

서울특별시 저층주거지 집수리 지원에 관한 조례 일부개정조례안 검 토 보 고

의 안 번호	459
-----------	-----

2023. 02. 27.
주택공간위원회
수석전문위원

1. 제안경위

- 2023. 02. 03. 이봉준 의원 발의 (2023. 02. 09. 회부)

2. 제안이유

- 서울특별시는 재해 및 안전에 취약한 거주시설의 주거환경 개선을 위해 「서울특별시 저층 주거지 집수리 지원에 관한 조례」를 마련하여, 저층 주거지 취약 거주시설 집수리 지원을 통해 주거 약자 주거환경이 개선될 수 있도록 규정하고 있음.
- 취약 시설에 거주하는 시민들의 생명과 안전을 위협하는 침수, 화재 등 재해가 지속적으로 발생함에 따라 집수리 지원 범위를 서울시 전역의 취약 거주시설로 확대하고, 취약 거주시설의 집수리가 우선 지원될 수 있도록 근거를 마련하고자 함.

3. 주요내용

- 가. 취약 거주시설에 대한 정의를 추가함(안 제2조).
- 나. 시장의 책무에 취약 거주시설의 주거환경이 우선적으로 개선될 수 있도록

록 노력해야 한다는 규정을 신설함(안 제3조).

다. 주택성능개선지원구역 외의 취약 거주시설에도 보조 및 용자를 지원할 수 있도록 함(안 제7조).

현행	개정안
<p>제2조(정의) 이 조례에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.</p> <p>1. ~ 6. (생략)</p> <p><u><신설></u></p>	<p>제2조(정의) ----- -----.</p> <p>1. ~ 6. (현행과 같음)</p> <p>7. <u>“취약 거주시설”이란 침수, 위생, 화재 등에 취약한 저층 주택을 말한다.</u></p>
<p>제3조(책무 등) ① ~ ③ (생략)</p> <p><u><신설></u></p>	<p>제3조(책무 등) ① ~ ③ (현행과 같음)</p> <p>④ <u>시장은 취약 거주시설의 주거환경이 우선적으로 개선될 수 있도록 노력하여야 한다.</u></p>
<p>제7조(집수리 지원사업) <u>주택성능개선지원구역에서 시장은 다음 각 호의 집수리 지원사업에 대하여 행정적·재정적 지원을 할 수 있다. 다만, 주택성능개선지원구역외 지역에서의 재정적 지원은 용자에 한한다.</u></p>	<p>제7조(집수리 지원사업) <u>시장은 주택성능개선지원구역에서 다음 각 호의 집수리 지원사업에 대해 행정적·재정적 지원을 할 수 있다. 다만, 주택성능개선지원구역외 지역에서의 재정적 지원은 용자에 한하고, 취약 거주시설에 대해서는 보조 및 용자 지원을 할 수 있다.</u></p>

1. 집수리 종합정보 제공 시스템의 구축 · 운영 2. 집수리 공사비의 지원 3. 저층주택 관리이력제의 도입 및 운영 4. 집수리 지원센터의 설치 · 운영 5. 그 밖에 저층주거지 거주민의 주거환경 개선을 위해 필요한 사업	1. ~ 5. (현행과 같음)
--	------------------

4. 검토의견 (수석전문위원 오정균)

- 이 개정조례안은 ‘집수리 지원사업(브랜드명 “안심집수리사업”)¹⁾²⁾의 지원 대상을 ‘주택성능개선지원구역³⁾’ 내 저층주택 뿐 아니라 서울시 전역의 침수, 위생 등에 취약한 ‘취약 거주시설’로 확대하기 위한 것으로, 이봉준 의원이 발의하여 2023년 2월 9일 우리 위원회에 회부되었음.
- 서울시에서는 지난 ’22년 5월 옥탑방 화재사고⁴⁾와 같은 해 8월 집중 호우로 반지하 주택의 침수피해⁵⁾가 발생한 이래 저층주택에 대한 안전문제가 대두되었는데, 이 개정조례안은 이러한 재해로부터 취약 거주시설 거주민들의 생명과 재산을 보호토록 하기 위한 것으로 이해됨.

1) “집수리 지원사업”이란 ‘집수리 종합정보 제공 시스템의 구축·운영’, ‘집수리 공사비의 지원’, ‘저층주택 관리이력제의 도입 및 운영’, ‘집수리 지원센터의 설치·운영’, ‘그 밖에 저층주거지 거주민의 주거환경 개선을 위해 필요한 사업’을 말함(조례 제7조)

2) 집행기관은, ’22년 12월, 관련사업 간 명칭을 통일하기 위하여 종전 “서울가꿈주택사업”을 “안심 집수리사업”으로 명칭을 변경 하였음.

3) “주택성능개선지원”은 집수리 활성화를 위해 사용승인 후 20년 이상된 저층주택이 전체 건축물의 60% 이상인 주거환경개선사업 예정구역 등을 말함.(붙임1. 참고)

4) “한밤중 서울 강서구 옥탑방 화재...60대 남성 사망”, 연합뉴스 2022.05.04.

5) “물폭탄이 부른 비극...관악구 반지하 침수로 일가족 숨졌다”, 중앙일보 2022.08.29.

○ 서울시는 '16년 1월에 제정⁶⁾된 「서울특별시 저층주거지 집수리 지원에 관한 조례」(이하 “조례”)에 따라 단독주택·다세대주택, 다가구주택 등이 밀집되어 있는 저층주거지의 주택 개량 활성화를 위해 다양한 정책을 추진해 왔고, '19년3월 조례 개정⁷⁾을 통해 ‘주택성능개선지원구역’을 도입하여 집수리 지원사업의 지원 대상을 확대하였으며, 이에 따라 현재 서울시는 저층주거지 집수리 지원을 위해 다양한 지원사업을 추진 중에 있음(붙임2, 붙임3. 참고).

집수리 지원사업 유형(조례 제7조)	추진 중인 사업
1. 집수리 종합정보 제공 시스템의 구축·운영	• 집수리닷컴 홈페이지 운영
2. 집수리 공사비의 지원	• 집수리 보조사업 • 집수리 용자, 이차지원 사업
3. 저층주택 관리이력제의 도입 및 운영	(사업 미운영)
4. 집수리 지원센터의 설치·운영	• 중앙 집수리 지원센터 운영
5. 그 밖에 저층주거지 거주민의 주거환경 개선을 위해 필요한 사업	• 집수리 전문관 운영 • 집수리 시민 아카데미 운영

- 이 중, 집수리 공사비를 지원하는 집수리 지원사업의 추진실적과 현황을 살펴보면, 서울시는 조례 제정 이래 약 275억원 규모의 집수리 보조금을 지원⁸⁾해왔고, 현재까지 총 172개소의 주택성능개선지원구역⁹⁾을 지정·운용하고 있음.

<집수리 보조금 지원 실적>

(단위: 백만원, 건)

구분	합계	'16년	'17년	'18년	'19년	'20년	'21년	'22년
금액	27,568	137	272	273	3,383	5,746	11,929	5,828
(건수)	(4,532건)	(14건)	(32건)	(38건)	(562건)	(1,031건)	(1,905건)	(950건)

6) 서울특별시조례 제6124호(2016.1.7. 제정·시행)

7) 서울특별시조례 제7090호(2019.3.28. 개정·시행)

8) 집수리 보조금은 지원구역 내 노후주택 소유자 대상으로 소득·다주택 여부 등 상관 없이 주택공시가격(단독주택 9억 5천만원 이하 / 공동주택 6억 이하)만 확인 후 지원대상을 선정함.

9) 지원구역 지정은 '19.3.28 개정된 조례에 의한 것으로 2020년부터 신규지정되었음.

<주택성능개선지원구역 지정 실적>

(단위: 곳)

구분	합계	2020	2021	2022
구역수	172	135	26	14 (철회 3건)

- 다음으로 집수리 지원사업(안심집수리사업)에 의한 지원 내역을 살펴보면, 주택성능개선지원구역 내에서는 보조 및 용자지원이 모두 가능한 반면, 구역 외의 지역에 대해서는 용자지원만 가능한 상황임¹⁰⁾.
- 이에 따라, 이 개정조례안은 주택성능개선지원구역 외의 지역에서도 반지하 주택과 같이 침수 및 위생에 취약한 거주시설(붙임4. 참고)에 대하여 집수리 공사비를 보조할 수 있게 함으로써 주거 취약계층이 거주하는 취약 거주시설의 주거환경 개선을 도모하고, 약자와의 동행을 추진하여 사회 안전망을 확충하려는 취지로 이해됨.¹¹⁾(붙임5. 참고)

<취약 거주시설의 위치별 지원 유형별 개정 전·후 비교>

구분	개정전		개정후	
	보조금 지원	용자금 지원	보조금 지원	용자금 지원
주택성능개선 지원구역 내	○	○	○	○
주택성능개선 지원구역 외	×	○	○	○

10) **조례 제7조(집수리 지원사업)** 주택성능개선지원구역에서 시장은 다음 각 호의 집수리 지원사업에 대하여 행정적·재정적 지원을 할 수 있다. 다만, 주택성능개선지원구역외 지역에서의 재정적 지원은 용자에 한한다.<개정 2019. 3. 28.>

1. 집수리 종합정보 제공 시스템의 구축·운영
 2. 집수리 공사비의 지원
 3. 저층주택 관리이력제의 도입 및 운영
 4. 집수리 지원센터의 설치·운영
 5. 그 밖에 저층주거지 거주민의 주거환경 개선을 위해 필요한 사업
- 11) 지원구역 외 지역에 대한 ‘서울시 용자지원’ 및 ‘금융권 용자에 대한 이차지원’은 금회 개정사항과 관계 없이 현행 조례에 따라 추진 중에 있음.

○ 개정조례안의 주요 내용을 요약하면 다음 표와 같음.

<개정안 주요 내용>
(안 제2조제7호) 취약 거주시설의 개념을 정의함.
(안 제3조제4항) 시장으로 하여금 취약 거주시설의 주거환경을 우선적으로 개선토록 함.
(안 제7조) 주택성능개선지원구역 외의 지역에서 취약 거주시설에 대해 보조 및 융자지원을 할 수 있는 근거를 마련함.

○ 이 개정조례안에 대한 의견조회 결과, 담당 부서(주거환경개선과)에서는 취약 거주시설 이외에도 주거 취약계층이 거주하는 주택에도 정책적 관심을 기울일 수 있도록 제3조(시장의 책무)에 ‘취약 거주시설’외에 ‘취약계층 거주주택’을 포함해 달라는 의견을 제시하였음.

개 정 안	수 정 안
제3조(책무 등) ① ~ ③ (현/행과 같음)	제3조(책무 등) ① ~ ③ (현행과 같음)
④ 시장은 <u>취약 거주시설의 주거환경이 우선적으로 개선될 수 있도록 노력하여야 한다.</u>	④ ---- <u>취약계층 거주주택 및 취약 거주시설</u> ----- -----.

- 이를 세부적으로 살펴보면, 서울시는 현재 집수리 지원사업 추진시 ‘주거 취약계층¹²⁾’에게는 일반 지원대상에 비해 공사비 30%p를 추가 지원하고 있고, 최근 ‘약자와의 동행’을 시정 최우선 과제로 선정하면서 주거 취약계층을 주요 대상으로 하는 주택 정책¹³⁾을 추진하는 등 시정운영에 있어서 이들을 중요한 정책 대상으로 인식하고 있는 상황임을 반영한 의견으로 이해되므로, 시장의 책무를 수정하는 것은 검토가 가능하겠음.

12) 「집수리 보조·융자사업 추진계획」 (2022.4.4. 주거환경과-20508)

13) 「흠뻑한 주거안전망 확충 종합대책」 (2022.12.8. 서울특별시장 방침 제218호)

- 종합하면, 이 개정조례안은 기존의 주택성능개선지원구역에 대한 지원사업은 현행을 유지한 가운데 ‘침수, 위생, 화재에 취약한 저층주택’(취약 거주시설)에 대하여 별도의 주택성능개선지원구역의 지정 없이도 보조금 지원사업을 가능하게 할 수 있다는 점에서 개정의 필요성이 인정됨.
- 다만, 지원 대상 확대에 따른 예산집행의 효율성 및 형평성 확보를 위하여 지원대상을 보다 명확히 규정할 필요가 있을 것으로 사료되며, 담당부서는 개정조례의 실행에 앞서 세부적인 추진계획을 신속히 마련할 필요가 있겠음.

의안심사지원팀장 김성연	02-2180-8204
입 법 조 사 관 조윤길	02-2180-8208

[붙임1] 관련 규정 (p.8)

[붙임2] 집수리 지원사업(가꿈주택) 지원 현황 (p.9)

[붙임3] 주택성능개선지원구역 지정 현황 (p.11)

[붙임4] 서울시 취약 거주시설 현황(p.12)

[붙임5] 집수리 보조, 용자 및 이자 지원의 조례 개정 전·후 비교 (p.13)

■ 저층주거지 집수리 지원에 관한 조례(발췌)

제2조(정의) 이 조례에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다. <개정 2019. 3. 28.>

1. “저층주택”이란 「건축법」 시행령 별표1에 따른 단독주택 및 공동주택(단, 아파트 및 기숙사 제외)을 말한다.
2. “저층주거지”라 함은 저층주택이 집단적으로 밀집되어 있는 지역을 말한다.
3. “집수리”란 노후된 주택의 일부 또는 전체에 대하여 성능 및 기능을 향상시키는 모든 행위를 말한다.
4. “집수리업체”란 집수리와 관련된 업을 수행하는 자를 말한다.(단, 사업자 등록한 경우에 한함)
5. “관리주체”란 저층주거지 내 저층주택의 소유자 또는 그 관리를 위임받은 자로서 이 조례에 따른 점검 및 집수리를 희망하는 자를 말한다.
6. “주택성능개선지원구역”이란 집수리 활성화를 위해 제6조에 따라 지정된 구역을 말한다.

제6조(주택성능개선지원구역 지정) ① 시장은 사용승인 후 20년 이상된 저층주택이 전체 건축물의 60% 이상인 다음 각 호에 해당하는 구역을 「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법」 제8조에 따른 도시재생위원회 심의를 거쳐 주택성능개선지원구역으로 지정할 수 있다. <개정 2019. 9. 26, 2020.10.5>

1. 「도시 및 주거환경정비법」 제23조제1항제1호에 따른 방법으로 시행하는 주거환경개선사업(이하 “관리형 주거환경개선사업”이라 한다)이 예정된 구역
 2. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 경관지구 및 고도지구
 3. 자치구청장이 주택성능개선지원구역 지정이 필요하다고 인정하여 요청하는 구역
- ② 제1항에도 불구하고 다음 각 호에 해당하는 지역 또는 구역은 도시재생위원회의 심의를 거치지 아니하고 주택성능개선지원구역으로 지정된 것으로 본다. <개정 2019. 9. 26, 2020.10.5>
1. 「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법」 제12조, 제33조 및 제35조에 따라 지정된 도시재생활성화지역
 2. 「도시 및 주거환경정비법」 제16조에 따라 지정·고시된 관리형 주거환경개선사업 구역
 3. 「서울특별시 골목길재생 활성화 및 지원에 관한 조례」 제4조에 따라 선정된 골목길재생사업 지역
 4. 「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법」 제7조에 따른 도시재생특별위원회의 심의를 거쳐 선정된 우리동네살리기사업 지역
 5. 「한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 법률」 제17조에 따라 지정된 건축자산 진흥구역
 6. 「도시 및 주거환경정비법」 제20조 및 제21조에 따라 해제된 정비구역 중 자치구청장이 주택성능개선지원구역의 지정을 요청하는 지역

붙임2 집수리 지원사업(가꿈주택) 지원 현황

□ 집수리 지원사업(가꿈주택) 추진 사업

- 집수리 종합정보 제공 시스템의 구축 · 운영: 집수리닷컴 홈페이지
- 집수리 공사비의 지원
 - 집수리 보조사업
 - 집수리 용자, 이자지원 사업
- 저층주택 관리이력제의 도입 및 운영(사업 미운영)
- 집수리 지원센터의 설치·운영: 중앙 집수리 지원센터
- 그 밖에 저층주거지 거주민의 주거환경 개선을 위해 필요한 사업
 - 집수리 전문관 운영
 - 집수리 시민 아카데미

□ 보조금 지원현황

- 집수리 보조금 연도별 지원현황

(단위 : 백만원)

구 분	합계	'16년	'17년	'18년	'19년	'20년	'21년	'22년
금액	27,568	137	272	273	3,383	5,746	11,929	5,828
(건수)	(4,531건)	(14건)	(32건)	(38건)	(562건)	(1,031건)	(1,905건)	(949건)

□ 용자 및 이자 지원 현황

- 용자지원 현황

(단위 : 백만원)

연도	합계	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
금액	14,792	1,075	1,483	1,032	2,687	2,362	2,999	3,154
(건수)	(601건)	(39건)	(54건)	(35건)	(98건)	(114건)	(117건)	(144건)

○ 이자지원 현황

(단위 : 백만원)

연도	합계	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
금액	396	16	27	33	39	71	99	111
(건수)	(413건)	(48건)	(36건)	(34건)	(58건)	(102건)	(108건)	(27건)

□ 2023년 예산 편성 현황

- 18,650백만원(보조금 12,650백만원, 융자금 4,198백만원, 기타 1,802백만원)

붙임3 주택성능개선지원구역 지정 현황

□ 지정현황: 총 172개소 지정

- 관련근거 : 서울특별시 저층주거지 집수리 지원에 관한 조례 제6조
- 세부 지정현황

구분	합계	2020	2021	2022
구역수	172	135	26	14 (철회 3건)

- 도시재생활성화구역 : 47개소
- 관리형 주거환경개선사업구역 : 58개소
- 도시재생위원회 심의를 거쳐 지정 : 23개소
- 우리동네살리기사업 지역 : 4개소
- 골목길재생사업지역 : 30개소(취소 4개소 별도)
- 건축자산 진흥구역 : 6개소
- 해제된 정비 구역 : 4개소

□ 지정요건

○ 당연지정 구역

- 도시재생활성화지역, 관리형 주거환경개선사업구역, 골목길재생사업지역, 우리동네살리기 뉴딜사업지역, 건축자산 진흥구역, 해제된 정비구역 중 자치구청장이 지정 요청한 구역

○ 심의 지정 구역(도시재생위원회의 심의 필요)* 20년 이상된 저층주택이 전체 건축물의 60% 이상

- 관리형 주거환경개선사업이 예정된 구역
- 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 경관지구 및 고도지구
- 자치구청장이 주택성능개선지원구역 지정이 필요하다고 인정하여 요청하는 구역

□ 구역 지정 혜택

- 구역 내에서 시장은 집수리 지원사업에 대한 행정적·재정적 지원(융자, 보조)을 할 수 있음
- 구역 외의 지역에서 재정적 지원은 융자에 한함.

붙임5 서울시 취약 거주시설 현황(2020년 기준)

□ 반지하 및 옥탑주택 현황

구 분	일반가구	지상	지하(반지하)		옥상(옥탑)
			가구수	비율	
서울특별시	3,982,290	3,750,423	200,849	100%	31,018
종로구	63,414	59,755	2,525	1.3%	1,134
중구	55,093	52,016	2,052	1.0%	1,025
용산구	95,714	90,247	4,890	2.4%	577
성동구	122,186	114,917	5,510	2.7%	1,759
광진구	152,090	135,275	14,112	7.0%	2,703
동대문구	150,373	140,136	7,975	4.0%	2,262
중랑구	164,832	148,925	14,126	7.0%	1,781
성북구	179,660	169,657	8,606	4.3%	1,397
강북구	129,805	116,994	11,850	5.9%	961
도봉구	127,362	119,803	7,052	3.5%	507
노원구	202,695	198,331	3,981	2.0%	383
은평구	190,631	178,152	11,525	5.7%	954
서대문구	133,112	125,292	6,656	3.3%	1,164
마포구	160,681	151,915	7,470	3.7%	1,296
양천구	166,044	156,854	8,184	4.1%	1,006
강서구	244,097	234,386	8,759	4.4%	952
구로구	164,083	159,559	3,512	1.7%	1,012
금천구	103,432	99,368	3,523	1.8%	541
영등포구	162,391	155,140	5,473	2.7%	1,778
동작구	167,766	156,011	9,904	4.9%	1,851
관악구	248,959	226,311	20,113	10.0%	2,535
서초구	156,123	150,174	5,628	2.8%	321
강남구	208,833	200,741	7,258	3.6%	834
송파구	255,766	244,322	10,084	5.0%	1,360
강동구	177,148	166,142	10,081	5.0%	925

※ (참고) 비주택 거주가구 현황

구 분	'18년	'19년	'20년
주택이외의 거처	253,395	268,636	298,980
오피스텔	164,513	180,944	202,692
호텔, 여관등 숙박업소의 객실	-	-	3,326
기숙사 및 사회시설	-	-	4,573
판잣집, 비닐하우스	-	-	1,576
기타 (쪽방, 고시원 등)	-	-	86,813

붙임5 집수리 보조, 융자 및 이자 지원의 조례 개정 전·후 비교

□ 보조금 지원방식

구분		개정 전	개정 후(예정)
주택성능 개선지원구역 내	대상	20년 이상 노후 저층주택	(좌동)
	지원범위	공사비 50% 보조 ※ 취약계층 ¹⁴⁾ 은 80% 보조	(좌동) ※ 취약계층 우선지원
주택성능 개선지원구역 외	대상	-	20년 이상 노후된 취약 거주시설
	지원범위	-	공사비 50% 보조 ※ 취약계층은 80% 보조

□ 융자금 및 이자금 지원 방식(주택성능개선지원구역 내·외 모두 가능)

○ 융자금 지원

구 분		개정 전	개정 후
지원구역 내·외 (시 전역)	대상	20년 이상 노후 저층주택	(좌동)
	지원범위	공사비 80% 융자 (0.7% 고정금리)	(좌동) ※ 취약 거주시설 우선지원

○ 이자금 지원: 금융권(우리은행) 융자에 대한 이자(시중금리 2%)지원

구 분		개정 전	개정 후
지원구역 내·외 (시 전역)	대상	10년 이상 저층주택	(좌동)
	지원범위	공사비 80% 융자에 대한 2% 해당하는 이자지원	(좌동)

14) 기초생활수급자, 차상위 계층, 장애인, 한부모 가정 중 공시가격 3억원 이하인 주택을 소유하면서 해당 주택에 거주하는 자로서, 장애인 또는 한부모 가정의 경우 세대별 주민등록표 상의 19세 이상 세대 구성원의 소득 합계가 기준중위소득 70% 이하인 경우를 말함.