

서울특별시 저층주거지 집수리 자원에 관한 조례 일부개정조례안

심 사 보 고 서

의안 번호	1840
----------	------

2020. 9. 2
도시계획관리위원회

I. 심사경과

가. 제안일자 및 제안자 : 2020. 8. 12. 고병국 의원

나. 회부일자 : 2020. 8. 21

다. 상정 및 의결일자

- 제296회 임시회 폐회중 제2차 도시계획관리위원회(2020.9.2. 상정·의결)

II. 제안설명의 요지 (고병국 의원)

제안이유

- 현행 조례에서는 주택성능개선지원구역 지정과 관련하여, 도시재생위원회의 심의를 거쳐 지정할 수 있는 대상지역과 도시재생위원회의 심의를 거치지 아니하고 주택성능개선지원구역으로 지정된 것으로 보도록 의제 처리되는 대상지역(당연 주택성능개선지원구역)을 구분하여 규정하고 있음.
- 그러나, ‘골목길재생사업’과 ‘우리동네살리기사업’ 지역 등 도시재생사업 대상지역 선정을 위해 별도의 절차를 거친 지역에서 조차 도시재생위원회의 심의를 통해 지정해야 하는 절차를 두고 있어, 행정 절차 중복에 따른 행정낭비와 집수리사업 시행의 지연을 초

래하고 있음.

- 이에 개정안은 주택성능개선지원구역의 지정 목적에 부합하는 도시 재생사업 지역은 별도의 절차 없이 당연 지정된 것으로 보도록 하고, 나아가 「한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 법률」 제17조에 따라 지정된 건축자산진흥구역에 대해서도 당연 주택성능개선지원 구역으로 보도록 대상지역을 확대하여 주거환경의 개선 효과를 높이고자 함. 또한, 도시재생위원회의 심의를 거쳐 지정하는 주택성능개선지원구역에 대한 노후도 산정기준을 명확히 하여 시민의 이해도를 높이는 등 조례운용상 나타난 미비점을 보완하고자 함.

□ 주요내용

- 주택성능개선지원구역으로 지정할 수 있는 지역의 노후도 기준을 명확히 함(안 제6조제1항).
- 도시재생위원회의 심의를 거치지 아니하고 주택성능개선지원구역으로 지정할 수 있는 대상지역을 확대함(안 제6조제2항).

Ⅲ. 검토보고 요지 (조정래 수석전문위원)

- 개정안은 당연 주택성능개선지원구역(이하 “지원구역”)의 지정대상을 확대하고, 주택성능개선지원구역 지정의 노후도 산정기준을 명확히 하려는 것임.
- 현행 조례에서는 지원구역의 지정과 관련하여 도시재생위원회(이하 “위원회”)의 심의를 거쳐 지정할 수 있는 대상지와 위원회의 심의를 거치지 아니하고 지원구역으로 지정된 것으로 보도록 한 지역(이하 “당연 지원구역”)으로 구분하여 절차를 달리 정하고 있음.

- 개정안은 위원회의 심의를 거쳐 지원구역으로 지정할 수 있는 지역 중에서 일정한 절차를 거쳐 도시재생지역 등으로 지정된 지역과 주택성능개선지원구역 지정 목적에 부합하는 지역을 당연 지원구역으로 보도록 하려는 것으로, 도시재생지역으로 선정된 ‘골목길재생사업 지역’¹⁾과 ‘우리동네살리기’²⁾사업 지역, 그리고 ‘정비구역 해제지역’을 당연 지원구역으로 변경하는 한편, ‘건축자산진흥구역’³⁾을 당연 지원구역으로 신규 추가하고 있음.

〈주택성능개선지원구역의 지정〉(안 제6조)

현 행	개 정 안
▷ 도시재생위원회 심의를 거쳐 주택성능개선지원구역으로 지정할 수 있는 대상지 1. 관리형 주거환경개선사업이 예정된 구역 2. 정비구역 해제지역 3. 경관지구 및 고도지구 4. 골목길재생지역 등 집수리활성화를 위해 필요하다고 인정하는 구역 5. 우리동네살리기 뉴딜사업에 선정된 지역 6. 자치구청장이 주택성능개선지원구역 지정이 필요하다고 인정하여 요청하는 구역	▷ 당연 주택성능개선지원구역으로 지정된 것으로 보는 대상지(추가) 2. 정비구역 해제지역 중 <u>구청장이 지정 요청하는 지역</u> 4. 골목길재생지역 등 집수리활성화를 위해 필요하다고 인정하는 구역 5. 우리동네살리기 뉴딜사업에 선정된 지역 <신규 추가> 6. 건축자산 진흥구역

- 1) ‘골목길재생사업 지역’은 서울시 공모사업을 통해 사업대상지 선정위원회의 심사를 거쳐 선정됨.
- 2) ‘우리동네살리기’는 국토교통부의 도시재생뉴딜사업의 하나로, 「국가균형발전법」에 따라 소규모 저층 주거밀집지역의 노후 주거지 정비, 공동이용시설, 생활편의시설 등의 공급을 목적으로 추진하는 사업으로, 대상지는 국토교통부의 도시재생특별위원회의 심의를 거쳐 선정됨.
- 3) ‘건축자산진흥구역’은 「한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 법률」 제17조에 따라 도시건축공동위원회의 심의를 거쳐 지정되는 구역임. 서울시는 북촌 등 한옥밀집지역 9개 지역에 ‘건축자산진흥구역 지정 및 관리계획’(특정 지역을 대상으로 ‘건축자산진흥구역’을 지정하고 해당 구역에 대한 관리 방안을 수립하는 계획)을 수립 중임. 이는 한옥밀집지역 고유의 공간환경을 조성하기 위한 종합적인 관리와 한옥을 포함한 다양한 건축자산의 발굴조사와 진흥을 추진하기 위한 건축자산 관리체계를 마련하기 위한 것임.

▷ 주택성능개선지원구역 지정의 노후도 요건 - 사용승인후 20년 이상된 저층주택이 <u>60% 이상</u>	▷ 주택성능개선지원구역 지정의 노후도 요건 - 사용승인후 20년 이상된 저층주택이 <u>전체 건축물의 60% 이상</u>
--	--

- 이미 법적, 행정적 절차를 거쳐 선정 또는 지정된 도시재생 관련 지역 등은 당연 지원구역으로 보도록 하여 행정절차를 간소화하고, 지원구역 지정의 노후도 산정기준을 명확히 하는 것은 도시재생지역 등의 노후화된 저층주택의 거주환경 개선 효과의 조기 가시화를 통한 시민의 체감도 향상과 이해도 증진에 기여할 수 있을 것으로 판단됨.

○ 한편, 현행 조례⁴⁾에 따라 지원구역으로 지정되면, 집수리 비용의 전부 또는 일부 보조와 공사비의 80% 범위내 용자 지원이 가능⁵⁾하나, 지원구역이 아닌 노후 저층주거지에 대해서는 용자이자 지원만 가능함(검토보고서 붙임 참조).

4) 조례 제7조(집수리 지원사업) 주택성능개선지원구역에서 시장은 다음 각 호의 집수리 지원 사업에 대하여 행정적·재정적 지원을 할 수 있다. 다만, 주택성능개선지원구역외 지역에서의 재정적 지원은 용자에 한한다.

1. (생략)

2. 집수리 공사비의 지원

3.~5. (생략)

제9조(공사비용 지원 비율) ① 시장은 제7조에 따라 집수리 공사비를 보조하는 경우 공사비용의 전부 또는 일부를 지원할 수 있고, 용자 지원하는 경우에는 공사비용의 80퍼센트의 범위 안에서 지원할 수 있다. ② 시장은 제1항에서 정한 지원범위 안에서 세부기준을 정하여 지원할 수 있다.

5) 시는 조례 제9조제2항에 따라 집수리비용의 보조는 50~100% 범위에서 지원(전용부분 최대 5~15백만원 이내, 공용부분 최대 20백만원 이내)하고 있으며(단, 취약계층(기초생활수급자, 차상위계층, 한부모가정)의 경우 1천만원 이하의 집수리 비용의 90% 이내), 담장철거 등의 경우 집수리비용 전액을 300만원 범위 내에서 지원하고 있음.

IV. 질의 및 답변요지 : 생략

V. 토론요지 : 없음

VI. 심사결과 : 원안 가결(출석위원 전원 찬성)

VII. 소수의견의 요지 : 없음

서울특별시 저층주거지 집수리 지원에 관한 조례 일부개정조례안

서울특별시 저층주거지 집수리 지원에 관한 조례 일부를 다음과 같이 개정한다.

제6조제1항 각 호외의 부분 중 “60% 이상으로서”를 “전체 건축물의 60% 이상인”으로 하고, 같은 항 제1호 중 “관리형 주거환경개선사업”을 “「도시 및 주거환경정비법」 제23조제1항제1호에 따른 방법으로 시행하는 주거환경개선사업(이하 “관리형 주거환경개선사업”이라 한다)”으로 하며, 같은 항 제2호를 삭제하고, 같은 항 제3호를 제2호로 하며, 같은 항 제4호와 제5호를 각각 삭제하고, 같은 항 제6호를 제3호로 한다.

제6조제2항제2호 중 “제23조제1항제1호에 따른 방법으로 시행하는 주거환경개선사업(이하 “관리형 주거환경개선사업”이라 한다)으로 같은 법 제16조에 따라 지정·고시된 구역”을 “제16조에 따라 지정·고시된 관리형 주거환경개선사업 구역”으로 하고, 같은 항에 제3호부터 제6호까지를 각각 다음과 같이 신설한다.

3. 「서울특별시 골목길재생 활성화 및 지원에 관한 조례」 제4조

에 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

부 칙

이 조례는 공포한 날부터 시행한다.

신·구조문대비표

현 행	개 정 안
<p>제6조(주택성능개선지원구역 지정)</p> <p>① 시장은 사용승인 후 20년 이상된 저층주택이 <u>60% 이상으로서</u> 다음 각 호에 해당하는 구역을 「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법」 제8조에 따른 도시재생위원회 심의를 거쳐 주택성능개선지원구역으로 지정할 수 있다.</p> <p>1. <u>관리형 주거환경개선사업이 예정된 구역</u></p> <p>2. 「도시 및 주거환경정비법」 제20조 및 제21조에 따라 해제된 정비구역</p> <p>3. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 경관지구 및 고도지구</p> <p>4. <u>시장이 골목길재생지역 등 집수리활성화를 위해 주택성능개선지원구역 지정이 필요하다고 인정하는 구역</u></p> <p>5. <u>국토교통부 우리동네살리기 뉴딜사업에 선정된 지역</u></p>	<p>제6조(주택성능개선지원구역 지정)</p> <p>① ----- ----- <u>전체 건축물의 60% 이상인</u> ----- ----- ----- ----- ----- -----</p> <p>1. 「도시 및 주거환경정비법」 제23조제1항제1호에 따른 방법으로 시행하는 <u>주거환경개선사업(이하 "관리형 주거환경개선사업"이라 한다)</u>-----</p> <p><삭 제></p> <p>2. (현행 제3호와 같음)</p> <p><삭 제></p> <p><삭 제></p>

6. 자치구청장이 주택성능개선지원 구역 지정이 필요하다고 인정하여 요청하는 구역

② 제1항에도 불구하고 다음 각 호에 해당하는 지역 또는 구역은 도시재생위원회의 심의를 거치지 아니하고 주택성능개선지원구역으로 지정된 것으로 본다.

1. 「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법」 제12조, 제33조 및 제35조에 따라 지정된 도시재생활성화지역

2. 「도시 및 주거환경정비법」 제23조제1항제1호에 따른 방법으로 시행하는 주거환경개선사업(이하 "관리형 주거환경개선사업"이라 한다)으로 같은 법 제16조에 따라 지정·고시된 구역

<신 설>

<신 설>

3. (현행 제6호와 같음)

② -----

-----.

1. (현행과 같음)

2. ----- 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

<신 설>

5. 「한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 법률」 제17조에 따라 지정된 건축자산 진흥구역

<신 설>

6. 「도시 및 주거환경정비법」 제20조 및 제21조에 따라 해제된 정비구역 중 자치구청장이 주택성능개선 지원구역 지정을 요청하는 지역