

시 민

문서번호	주거환경개선과-10321
결재일자	2015. 10. 13.
공개여부	비공개
방침번호	행정2부시장 방침 제347호

★주무관	주거환경개선과장	주거사업기획관	도시재생본부장	행정2부시장
임동수	박경서	김성보	진희선	10/13 이제원
협 조	건축기획과장 재생정책과장 주거재생과장 주거사업과장 주거환경지원팀장 저층주거지관리팀장			한병용 여장권 국승열 신중수 나세량 김만호

저층주거지 집수리 지원 실행계획



2015. 10.

도시재생본부
(주거환경개선과)

사전 검토항목

☞ 해당사항이 있는 부분에 ‘■’ 표시하시기 바랍니다. (※ 비고 : 필요시 검토내용 기재)

구 분	사전 검토항목 점검 사항	검토 완료	해당 없음	비 고
시 민 참 여	<ul style="list-style-type: none"> ● 시민 의견 반영 및 사업 참여 방안을 검토하였습니까? 예) 청책토론회, 설문조사, 시민공모 등 	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
전 문 자 문	<ul style="list-style-type: none"> ● 관련 전문가 의견을 반영하였습니까? 예) 자문위원회 개최, 타당성 검토, T/F 운영 등 	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
갈 등	<ul style="list-style-type: none"> ● 이해 당사자 간 갈등발생 가능성을 검토하였습니까? 예) 주택가 공공주차장 조성, 택시 불법영업 단속 등 	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
사 회 적 배	<ul style="list-style-type: none"> ● 사회적 약자에 대한 배려를 검토하였습니까? 예) 여성, 아동, 장애인, 한부모 가정 등 	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
선 거 법	<ul style="list-style-type: none"> ● 공직선거법에 저촉 여부를 검토하였습니까? 예) 홍보물 배포, 표창수여, 경품지급, 기부행위 등 	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
안 전	<ul style="list-style-type: none"> ● 시민 안전 위험요인과 안전대책을 검토하였습니까? 예) 장소·시설물 점검, 안전관리 인력확보 등 	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
타 기 관	<ul style="list-style-type: none"> ● 타 기관 협의·협력(타 자원 활용 등)을 하였습니까? 예) 중앙부처, 타 지자체, 투자·출연기관, 민간단체 등 	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
홍 보	<ul style="list-style-type: none"> ● 사업홍보 방안을 검토하였습니까? 예) 보도자료, 기자 설명회, 현장 설명회 등 	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
바 른 우 리 말	<ul style="list-style-type: none"> ● 서울시 행정 순화어 목록을 확인하였습니까? 예) 별첨, 첨부 ⇒ 붙임, 가이드라인 ⇒ 지침 등 	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	

저층주거지 집수리 지원 실행계획

원스톱 집수리 지원체계 구축 및 수요자 맞춤형 종합지원 제공으로 주택을 고쳐서 오래 사는 문화를 확산하는 저층주거지 집수리 지원 실행계획을 보고드립니다

I 추진배경 및 경위

○ 추진배경

- 주거환경정비 패러다임이 전면철거형에서 **보전·관리형으로 전환됨**에 따라 체계적인 **주택관리 행정시스템** 구축 필요
- 그간 주거복지 사각지대로 방치된 저층주거지에 대한 **맞춤형 집수리 지원**을 통해 **지속가능한 주거환경 개선** 추진

※ 주거지 재생정책의 전환



※ 저층주거지 현황

- 서울시 전체 주거지 313km² 중 111km²가 체계적 관리가 필요한 저층주거지
- 4층 이하 저층주택 중 72%가 20년 이상으로 노후화 가속 (재개발 등 정비사업 기대심리로 방치)

○ 추진 경위

- `12. 6월 : 주거환경관리구역 주택개량 현장상담 및 공사비 용자 지원
 - `13. 1월 : 주택개량 상담실 설치 및 운영 (서소문별관 1동 1층)
 - `14. 10월 : 저층주거지 지원 종합계획 수립 (행정2부시장 방침)
 - `15. 2월 : 저층주거지 집수리 활성화 TF 구성 및 자문 (11회 개최)
 - `15. 3월 : 저층주거지 집수리 공사비 용자 지원
 - `15. 4월 : 기자설명회 개최 (보편적 주택개량 지원 및 지역맞춤형 재생사업 추진)
- 저층주거지 기초현황 및 주택개량 수요 조사용역 착수
- `15. 7월 : 집수리 종합정보 시스템 구축 용역 착수

II 현황 및 문제점 분석

○ 주거지 정비 패러다임 변화에 따른 제도 정비 미비

- 건축물 유지·관리 점검대상이 대규모 공공시설, 중대형 건축물(5천㎡ 이상), 공동주택에 한정
- 유지·관리 규정이 안전·화재 등 위법여부 중심으로 성능개선, 에너지 효율 등 집수리 관리기준 미비
- 주택 유지·관리 법 체계가 상호 유기적이지 못하고 여러 법에 산재

※ 건축물 유지·관리 관련 법령 현황

구분	주택법	건축법	시설물의 안전관리에 관한 특별법
대상	공동주택	연면적 3천㎡ 이상의 집합건축물 (주택법에 의한 공동주택 제외)	교량, 터널, 항만 및 건축물 (16층 이상공동주택 공동주택의5만㎡ 이상)
주요 내용	주택 유지·관리 방법 및 관리사무소, 주택관리사 등에 의한 전문관리 규정	구조화재안전, 에너지 및 친환경 관리 등 유지·관리 점검기준 및 절차 등 규정 ※ 주택관리지원센터 설치 근거(임의규정)	안전점검 및 유지관리 기준, 한국시설안전공단 설립 및 정관 등

○ 수요자 입장에 편리하고 믿을 수 있는 체계적 관리시스템 부재

- 포털 검색, 지인 소개 등을 통해 인근 소규모업체에 시공 의뢰로 체계적 관리 부재 (품질확보·적정 공사비 여부 등 판단 어렵고 하자 등 분쟁 발생 시 법적 대응 어려움)

○ 집수리 공사비 보조금 지원제도가 제한적으로 운영되고, 기관마다 산발적 지원 중

- 신재생에너지 설비부분은 보조금 지원, 단열·방수 등 구조성능공사는 용자 지원
- 기관마다 산발적 개별 지원 계획 수립으로 제도 중복 혹은 수요자 누락 발생

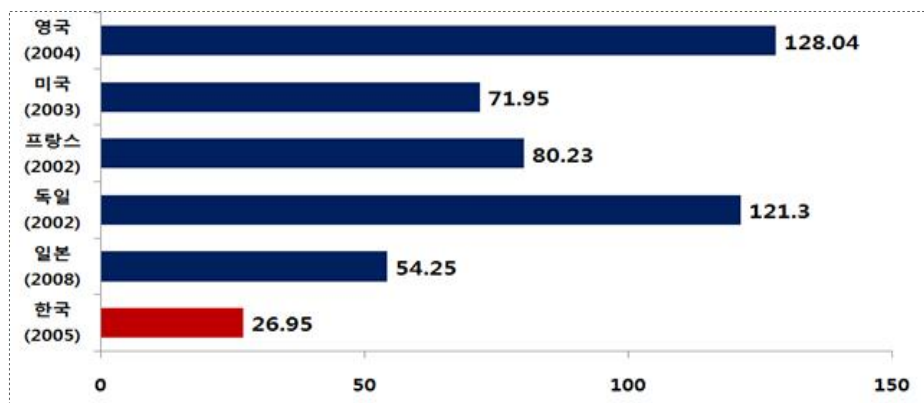
○ 주거환경관리사업 구역 내 집수리 공사비 용자 전체 예산 중 40% 소진

- `12년 시행 이후 현재까지 총 예산편성액 65억/용자실행 24억, 47건(87호) 지원
- 상환부담으로 용자신청 기피, 수혜 체감도 낮아 용자만으로 집수리 활성화 한계

○ 개발이익 미련으로 주택노후화 방치 등 시민의식 고착 및 공공의 적극적 홍보 부족

- 주택을 고쳐서 오래 쓰기 보다는 재테크 수단으로 정비사업을 통한 아파트 마련 선호 (전면철거형 정비사업 시행에 따른 새집 마련 목적으로 개별주택 노후화 방치)
- 체계적인 집수리 시스템 필요성 등 시민의식 변화를 위한 홍보 부족

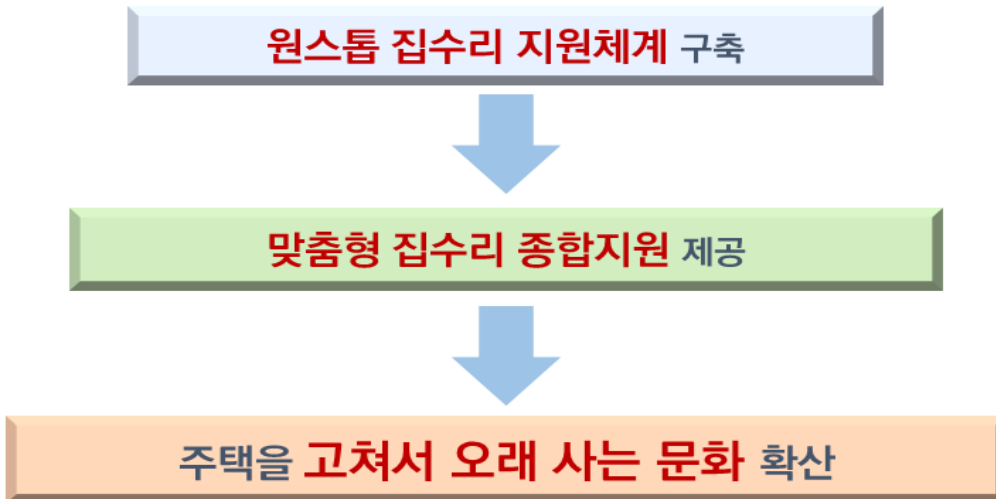
⇒ 평균 주택수명의 단축 초래(평균 수명 27년으로 선진국의 1/3 수준)



[국가별 주택수명, 단위 : 년]

Ⅲ 추진 방안

□ 목 표



□ 3대 주요과제 9개 단위사업 추진

I. 체계적 기반 마련



- 저층주거지 집수리 지원 조례 제정
- 종합정보 시스템 구축
- 집수리지원센터 설치

II. 집수리 비용 지원



- 도시재생사업구역 보조금 지원
- 용자 제도 개선 시행 (금리 인하, 지원 범위 확대)

III. 업체육성 및 공감대 확산



- 우수 집수리업체 등록제 실시
- 알기쉬운 집수리 매뉴얼 제작
- 찾아가는 아카데미 및 심포지엄 개최
- 집수리 박람회 개최

□ 단위사업별 추진방안

1 체계적 기반

1. 저층주거지 집수리 지원 법적 근거 마련

○ 저층주거지 집수리 지원 조례 제정 및 건축법 개정(조례 근거 신설)

※ 향후 저층주거지 집수리 지원 법 제정 추진 (국토부 건의)

- 세부 내용

주택 유지·관리 체계	주택 유지·관리 지원	사업체 양성 및 협회의 설립
 <ul style="list-style-type: none"> ▶ 집수리 지원 기본계획 수립 ▶ 유지·관리 항목 및 기준 규정 ▶ 정기점검 등 체계 마련 ▶ 용어 정의, 관련 주체별 역할 등 	 <ul style="list-style-type: none"> ▶ 집수리지원센터 설치, 운영 ▶ 집수리 종합정보 시스템 구축 및 공사비 용자 지원 ▶ 주택관리 이력제 도입 	 <ul style="list-style-type: none"> ▶ 집수리업체 등록제 실시 및 우수 업체 지원 ▶ 관련 협회의 설립 - 기술지원 및 교육지원 등 규정

2. 집수리 종합정보 시스템 구축

○ 수요자에게 원스톱 서비스 제공, 업체에 홍보 지원

- 주요 기능



3. 집수리지원센터 구축

○ 수요자 편의를 고려한 지역밀착형 지원 거점 조성(건축법 상 ‘주택관리지원센터’)

－ 시범사업 운영 (~16년 상반기)

· 대상지 : 주거지 재생사업 구역 6개소 설치

※ 도시재생사업구역 4개소(창신송인, 가리봉, 해방촌, 장위동), 주거환경관리구역 2개소(산새마을, 시흥동)

· 장소 : 공동이용시설 또는 구역 내 유희시설에 설치

· 주요 제공 서비스

① 찾아가는 주택진단 서비스 (상담사 : 집수리 관련 사회적기업 + 건축사)

② 집수리 관련 각종 공구 임대

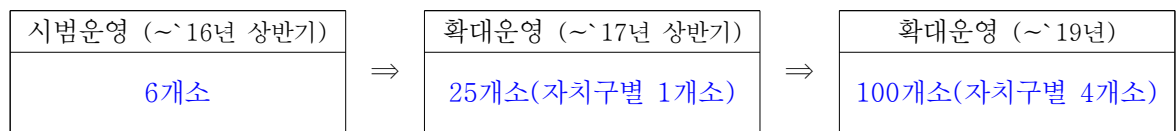
③ 집수리 지원제도 및 인근 업체정보 제공

④ 홍보 및 교육 프로그램 운영

· 협업체계 : 민관 거버넌스 구축 (MOU 체결 예정)

서울시	자치구	SH공사	사회적기업	건축사협회
· 예산전문인력 지원 · 교육, 제도개선등총괄	· 센터 설치 및 홍보 · 공구 임대 관리 등	· 통합센터 운영 관리 · 주민홍보 및 교육 등	· 상담인력 지원 · 집수리 노하우 공유	· 상담인력 발굴 및 기초교육 실시

· 단계별 확대운영



※ 시범사업 세부 현황

구분	종로구 창신송인	구로구 가리봉동	용산구 해방촌	성북구 장위동	은평구 산새마을	금천구 시흥동
유형	도시재생사업구역	도시재생사업구역	도시재생사업구역	도시재생사업구역	주거환경관리구역	주거환경관리구역
상담사	마을건축가	집수리협동조합 +건축사	KH리모델링 +건축사	동네목수,SH공사 +건축사	두꺼비하우징 +건축사	더나은건축디자인 협동조합+건축사
현장 사진	 현장지원센터	 현장소통마당	 현장지원센터	 구역 내 유희점포	 공동이용시설	 공동이용시설

2 집수리 비용

4. 집수리 보조금 지원

○ 도시재생사업 구역 내 보조금 지원 실시

- 현재 도시및주거환경정비법 및 조례 의해 역사보존 가치 있는 장수마을 보조금 지원 중
 - * 도시및주거환경정비조례 제38조(정비기반시설 설치비용의 지원 등)
 - ⑥ 주거환경관리사업구역 중 역사·문화적 특성 보전 필요한 지역 공사비용의 2분의 1까지 보조
 - * 장수마을 보조금 지원 실적 : `13년부터 3년간 총 45건 (최대 1,200만원 보조)
- 「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법」 제정 (`15.7.1.시행), 도시재생 활성화 위한 건축물의 개수·보수 및 정비비용 보조 가능한 법적 근거 확보
 - * 도시재생특별법 제27조(보조 또는 용자) 지자체 건축물 개수·보수 및 정비비용 보조 가능
- 타 시·도에서는 저층주거지 보존을 위한 직접 보조금 지원 기 시행 중

[집수리 보조금 지원현황]

구분	수원시(`13.3 시행)		순천시(`15.5 시행)	연천군(`15.5 시행)
지역	주거환경관리구역 등 일반지역		일반지역	일반지역
주택	단독,다가구,상가주택(660㎡이하)		단독주택,주상복합(660㎡이하)	소규모 공동주택 (의무관리대상 제외대상)
신축	최대 4천만원(1/2이내)	최대	최대 2천만원(1/2이내)	5백만원~4천만원(1/2이내)
개량	최대 2천만원(1/2이내)	1천만원	최대 1천만원(1/2이내)	* 세대수별 차등지원
비고	에너지 성능개선 등을 위한 대수선,수선,증축,개축 등			노후시설 유지 등을 위한 옥상방수 등

⇒ 재개발 중심의 정비사업에서 개별주택 집수리 방식으로 패러다임을 전환하기 위해 도시재생활성화지역 내 보조금 지원 실시하여 집수리 활성화 도모

○ 보조금 시범 지원 시행

- 도시재생사업 구역 내 서울家꿈주택에 우선 시범적 지원 실시
 - * 서울家꿈주택이란, 주택 개량 활성화를 위하여 도시재생 사업구역 내 선정한 주택에 한하여 공공의 지원을 통해 모범 집수리 건본주택을 조성하는 시범사업
- 도시재생사업구역 2개소 선정 뒤 50호 조성 예정 (`16년)
- 시범지원 실시 후 지원 효과 등을 분석하여 향후 추진 방향 검토

○ 보조금 지원 기준 마련

- 대상 : 노후불량주택 (도정법 시행령 따라 준공 후 20년 경과 주택)
- 범위 : 에너지 성능개선 등의 증축, 개축, 대수선, 수선
 - ※ 신축 제외, 개량에 지원을 한정함으로 집수리 활성화 도모
- 한도 : 총 공사비의 1/2 이내 최대 1천만원
- 조건 : 우수인증 집수리 업체 계약 시, 준공 후 4년동안 임대료 동결 및 신축 금지
- 선정 방법 : (가칭) 집수리 심의위원회 심의를 통해 대상자 선정

○ 안정적 지원을 위한 법적 근거 마련

- 도시재생활성화 및 지원조례 시행규칙 제정 및 도시재생전략계획 반영
 - * 도시재생조례 제23조(보조 또는 용자) 보조 또는 용자 조건, 상환기간 등 규칙 규정

구분	법령내용
도시재생활성화 지원조례시행규칙 제정(안)	<p>제00조(주택개량 지원)</p> <p>① 시장은 도시재생활성화지역 내 주택개량 및 신축비용을 공사비의 80%이내에서 용자할 수 있다.</p> <p>② 시장은 도시재생활성화지역 내 에너지 성능개선 등의 주택개량에 소요되는 비용을 예산범위 안에서 총공사비의 2분의1 범위 이내에 최대 1천만원까지 지원할 수 있다.</p> <p>③ 제2항에 따른 지원대상은 건축법 제2조제1항제2호에 해당되는 건축물로서 사용승인을 받은 후 20년 이상의 단독주택, 다가구주택, 다세대주택에 한하며, 에너지성능개선을 위한 증축, 개축, 대수선, 수선(창호, 단열재, 설비교체 등) 등을 말한다.</p>

5. 공사비 용자제도 개선 시행

○ 도시재생활성화지역까지 용자 지원 범위 확대

- 도시재생활성화지역도 장기저리용자 지원 받을 수 있도록 확대 적용

○ 주거환경관리사업 구역 내 금융 수수료를 제외한 무이자 시행

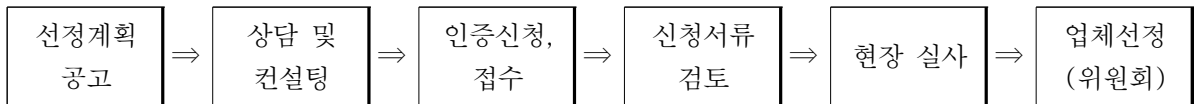
구분	현행		개선(안)	
	주거환경관리구역	그 외	주거환경관리구역 + 도시재생활성화지역	그 외
금리	연1.5~2.0%	적용금리의 2% 지원	무이자 (단, 금융수수료 0.7% 별도)	적용금리의 2% 지원
기간	3년거치 10년 균등분할	5년 균등분할상환	3년거치 10년 균등분할	5년 균등분할상환

3 업체육성 및 공감대

6. 우수 집수리업체 등록제 실시

○ 지역의 우수 집수리업체 발굴, 등록 및 지원

- 업체선정 절차

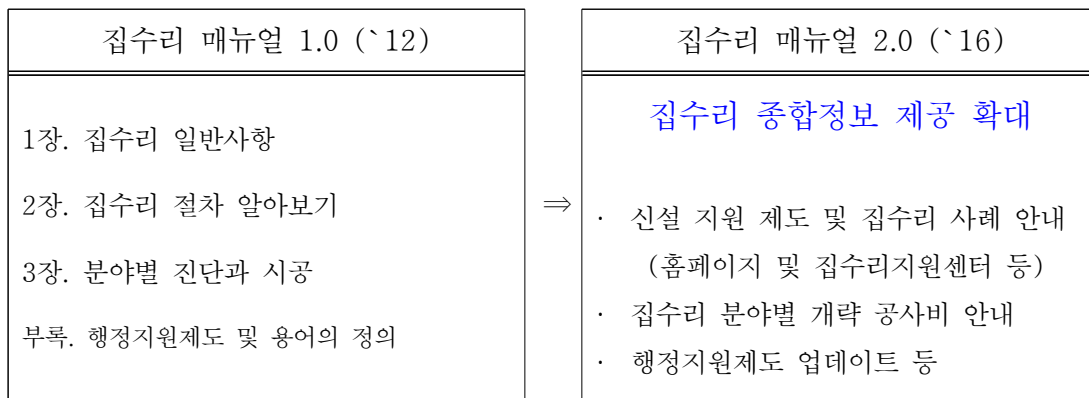


- 지원 혜택

- 집수리 공사비 보조사업 연결 (우수업체 시공 시에 한해 보조 지원)
 - ※ 해당 업체에서 신청서류 작성 등 행정절차 대행
- 우수업체 인증서 발급, 홈페이지 등록 및 홍보
- 공사비 부가세 면제 지원 등

7. 알기 쉬운 집수리 매뉴얼 및 홍보물 제작, 배포

○ 매뉴얼 업데이트



○ 집수리 지원사업 홍보 리플릿 제작

- 공사비 용자지원, 홈페이지 및 앱 활용방법
- 집수리지원센터 운영, 인근 집수리업체 현황 안내 등

8. 찾아가는 집수리 아카데미 및 심포지엄 개최

○ 찾아가는 집수리 아카데미

- 집수리지원센터 운영과 연계하여 주택유지관리 노하우 및 상식 안내
- 관련 제도 및 행정지원사항 안내

○ 전문가 심포지엄

- 실질적인 집수리시장 활성화 방안 논의
 - 실제 상담 및 시공사례 안내를 통해 효과 극대화(동영상 등)
 - 국토부 등 타 지자체 유관부서 초청 등 연계

9. 집수리 박람회 개최

○ 주택의 역사·문화적 스토리가 있는 전시회 개최

- `16년 : 기존 건축박람회 연계 개최 (MBC 건축박람회, 경향하우징 페어 등)
- `17년 ~ : 단독 박람회 개최 (서울광장 등)
 - 집수리 아이디어 경진대회 등 살고 싶은 집 조성을 위한 시민 아이디어 공모 병행
 - 아트디렉터 등 코디네이터와 협업하여 개최 추진

※ 예시 : ‘즐거운 나의 집’ 기획 전시



IV

세부 추진계획

□ 단계별 계획

구분	단계별 추진 내용		
	공공지원	집수리 절차	특 징
이전단계 (~'12)	-	업체물색 ⇒ 방문견적 ⇒ 공사시행 ※ 업체물색 : 지인소개, 포털검색	적정공사비 판단, 품질 및 하자관리 어려움 (분쟁발생 소지 큼)
준비단계 ('12~'15 상반기)	상담 및 용자 시작 (일반)상담실 운영 (재생) 방문상담+용자지원	(상담) ⇒ 업체 물색 ⇒ 방문견적 ⇒ 공사시행 ※ 상담 : 상담실 유선상담 위주	주거환경관리구역 등 재생 사업구역 위주 지원 시작
시작단계 ('15 하반기~'16)	조례 제정, 보조금 시범 지원, 시스템 구축, 센터 시범 운영, 우수업체 등록제 시작 (전체) 방문상담+용자지원	방문상담⇒업체물색 ⇒ 방문견적 ⇒ 공사시행⇒피드백 ※ 방문상담 : 공사범위, 비용 자문(온/오프라인)	재생사업구역 지원 경험을 바탕으로 일반지역 확산
성숙단계 ('17 ~ '18)	보조금 지원 확대 검토 센터 및 업체 등록제 확산 (전체) 방문상담+용자지원	방문상담⇒우수업체 선정 ⇒ 방문견적 ⇒ 공사시행⇒피드백 ※ 사후평가로 우수업체선정 기준 제공	시스템 및 주택관리지원센터 운영경험 누적으로 우수업체 선별 및 협회 창설 계기 마련
자생단계 ('19 ~)	SH공사, 협회 등 운영 지원 (전체) 방문상담+용자지원	방문상담⇒우수업체 선정 ⇒ 방문견적⇒공사시행 ⇒ 피드백	SH공사, 협회 등 주도 관리 및 운영 (공공은 지원 역할)

□ 단위사업 연도별 실행계획

구분	단위사업 일정	2015												2016												2017~								
		7	8	9	10	11	12	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	상반기	하반기													
체계적 기반 마련	지원 조례 제정	방침수립																																
	종합정보 시스템 구축						시스템 오픈	시스템 운영 및 보완				고도화 용역																						
	집수리지원센터설치	시범사업 준비						센터 시범운영				시범운영 결과 보완 및 확대 설치, 운영																						
집수리 비용 지원	집수리 보조금 지원						법적 근거 마련							시범 지원															확대 지원					
	용자제도 개선 시행	개선 시행(금리인하 및 범위 확대)																																
업체 육성 및 공감대 확산	우수업체 등록제							업체 등록안내 및 홍보(시스템 오픈 연계)																									활성화	
	매뉴얼 제작								제작 완료 및 배포																									
	아카데미 및 심포지엄				아카데미 개최(계속)			심포지엄 개최																										심포지엄 개최
	박람회 개최							박람회 개최				박람회 개최																						
홍보 계획		보도자료 등 홍보						홈페이지 및 주택관리지원센터 중심 홍보												T광고등홍보														

V 소 요 예 산

○ `16년 예산 : 33.1억

단위사업	예산 (백만원)	비 고
종합정보시스템 고도화	150	
집수리지원센터 설치 및 운영	679	
집수리 상담실 및 현장상담창구 운영	147	
서울家꿈주택 시범사업 (`16년 신규사업)	1,936	시설비 1,436 / 보조금 500
집수리 공사비 용자	315	
집수리 박람회 개최	28	
알기 쉬운 집수리 매뉴얼 제작	21	
찾아가는 집수리 아카데미 개최	10	
집수리 자문단 운영	23	
계	3,309	

VI 행 정 사 항

○ 단위사업은 개별 추진계획 수립 후 시행

○ 실행계획 업무분장

- 저층주거지 집수리 지원 총괄 : 주거환경개선과
- 도시재생조례 시행규칙 제정 : 재생정책과
- 도시재생사업구역 집수리지원센터 설치 지원 : 주거재생과, 주거사업과, 해당 자치구
- 건축법 개정(저층주거지 지원 조례 제정 근거 마련) : 건축기획과
- 업체 등록제, 집수리지원센터 관리 등 : SH 공사. 끝.