

수원형 집수리사업 정책방향

Policy Direction of the Suwon-type House Repair Project

최석환, 김진희

CONTENTS

연구요약	03
정책제안	05
01 서론	07
제1절 연구의 배경 및 목적	
제2절 연구범위 및 방법	
02 노후저층주거지 실태와 이슈	09
제1절 집수리사업의 필요성	
제2절 수원시 노후저층주거지 현황	
제3절 시사점	
03 기관별 집수리사업 사례	17
제1절 중앙정부 및 서울시 집수리사업 현황과 특성	
제2절 지자체 집수리사업 현황과 특성	
04 수원시 집수리지원체계 현황 및 제도	31
제1절 수원시 집수리정책 현황	
제2절 수원시 집수리정책 종합분석	
제3절 집수리지원정책 제도적 근거	
05 수원시 집수리지원체계 구축 방향	43
제1절 기본방향	
제2절 집수리지원체계 구축 방향	
참고문헌	53

연구요약

S U M M A R Y

연구목적

- 기존 집수리 지원정책보다 확대된 정책방향의 시행과 집수리 지원사업의 실효성 제고
 - 특례시 시대에 맞는 지자체 차원의 집수리사업 계획과 집수리 사업의 원활한 시행을 위해 기본방향과 추진방향을 구축하고자 함
 - 수원시 내 노후저층주거지의 슬럼화를 통한 지역쇠퇴를 억제하기 위해 집수리에 대한 필요성과 인식을 개선하고 주택성과 주거환경 개선효과를 도모하고자 함

주요 내용 및 결과

- 수원시 집수리지원정책에 대한 필요성과 인식 검토
 - 노후주거지 정비방안으로 시행되던 기존의 재개발 재건축 사업의 한계가 부각되면서 새로운 도시정비패러다임에 맞는 전략이 제시되고 있는 시점에서 주거환경 개선분야의 관심이 증가하였고 집수리 지원에 대한 요구도 증가함
 - 지구온난화로 인한 이상 기후변화가 발생하면서 에너지성능이 열악하고 재난재해에 취약한 노후주거지의 주거환경 개선을 위한 종합적 방안 마련 시급
- 집수리사업과 관련하여 중앙정부 및 타 지자체 운영사례를 분석 및 지원특성 파악
 - 특·광역시와 일부지자체에서는 집수리관련 조례를 재정하여 집수리 지원사업에 대한 근거를 확보하고 있으며, 도시재생 관련 사업구역에서의 집수리, 주거취약계층 집수리, 주택성능 개선 집수리 등 다수의 부서에서 개별적으로 추진
 - 서울시의 경우, 중간지원조직을 설치하여 집수리 지원사업을 전담하고 '집수리닷컴'인 별도의 업무관리프로그램을 운영하여 집수리사업을 체계적으로 관리
 - 노후저층주거지의 집수리지원을 집중하기 위해 주택성능개선지원구역을 지정하여 사업의

효과를 극대화함

- 수원시 집수리사업 현황과 특성을 파악하고, 타 지자체 사례조사 분석을 통해 수원시 집수리정책의 방향 구축
 - 기초지자체로서 집수리사업에 대한 역할 정립 및 행정지원체계 구축하고 집수리사업의 지속성을 확보하기 위해 제도적 기반인 관련 조례 제정 검토
 - 집수리사업의 실행을 위하여 집수리지원구역 지정에 대한 기준 및 총괄지원 조직 구상
 - 수요자 중심의 집수리사업 실행과 수원형 집수리사업의 실행을 위한 특별방안을 제시

정책제언

- 수원시 노후저층주거지의 집수리를 중점적으로 지원하기 위한 행정지원체계 구축
 - 노후저층주거지 집수리지원에 대한 수요가 증가할 것으로 예상되므로 집수리지원 정책의 제도를 확립하여 집수리대상, 지원범위, 지원한도 등의 제도적 근거마련이 필요함
 - 새로 제정할 조례에서는 타 지자체의 관련 조례의 구성항목을 기초로 검토해야함
- 특례시 시대를 맞아 기초지자체의 역할정립과 집수리사업의 전문성 확보
 - 수원시는 증가하는 인구수에 부응하기 위해 효율적인 집수리정책이 시행되어야 하므로 상위기관이 아닌 기초지자체로서 컨트롤타워를 구축이 요구됨
 - 주관부처 및 지자체 각 부서에서 운영한 집수리사업을 일원화하는 방식이 적합할 것으로 판단되므로, 조례를 통해 총괄조직에 이관하여 사업추진의 전문성을 확보해야 함
- 수원시 집수리정책 추진한계를 보완한 집수리지원체계 방향 정립
 - 수원시 노후저층주거지의 현황 및 관련 정비정책, 주거여건 등에 기초하여 집수리지원구역 기본충족여건을 제시하였으며, 이를 기반으로 집수리사업 대상의 적합여부 검토필요
 - 수요자중심의 집수리사업 시행을 위해 ‘현지형 집수리지원체계’ 및 ‘생계형 집수리사업’ ‘집수리 컨설팅지원 확대’ 등 맞춤형 집수리정책 방안 모색
 - 수원형 집수리사업 추진을 위한 특별방안을 모색하여 집수리사업에 대한 전반적인 만족도 제고와 인식을 개선하고, 노후저층주거지 슬럼화 방지 등의 파급효과 도모
 - 지역기반 집수리업체 육성과 지원 통해 지속적인 참여와 확대방안을 마련해야 함

정책제안

EXECUTIVE SUMMARY

정책목표

- 노후저층주택의 주거환경 개선을 위한 기존 정비방안은 사업기간의 지연 및 사업성 부족으로 인한 해제촉진 등의 한계를 가짐. 이에 기존 노후 주거지역의 환경 개선을 위한 수단으로 집수리정책의 활용이 불가피하므로 관련 지원정책체계를 수원시에 맞게 재정립하고자 함
- 본 연구에서 제안하고자 하는 정책방향은 체계적인 운영을 위한 제도적 마련, 집수리지원이 필요한 구역 지정, 기존 정책에서 확대하여 새로운 수원형 집수리사업 방안을 모색하는 것임

주요내용

- 집수리 사업대상 선정기준을 명확히 하고 수원시 차원의 컨트롤타워(Control Tower) 설치
 - 수원시 내 30년 이상 경과된 주택 중 노후주택이 60% 이상 밀집된 지역을 집수리대상 구역으로 지정하며 개발압력이 낮거나 사업시행이 불가한 지역은 제외함
 - 주거환경개선사업 예정구역 및 정비해제구역, 도시재생사업구역을 자동 지정하되 위와 같은 여건을 동시에 충족하는 지역을 우선적으로 선정하고, 주거환경의 악화가 지속되어 재해발생 대응이 어려운 침수피해지역을 집수리대상으로 선정
 - 집수리사업은 전문성이 요구되는 정책으로 기존 행정조직에서 수행하기 어려운 점을 고려하여 집수리센터를 설치하고 업무의 담당은 민간전문가 POOL을 육성하여 외부 인적자원 유입
- 수원형 집수리사업 추진을 위한 특별방안 제안
 - 노후주택 에너지효율 제고와 탄소저감 등 정책기조에 부응하기 위해 노후주택 집수리와 에너지효율화를 패키지로 하여 지원하는 방안 제시
 - 집수리사업 범위 내 골목길정비 및 옥상녹화 등을 연계한 패키지사업을 추진하여 노후주거지의 환경개선과 안전한 주거환경을 조성하는 방안 제시

- 수원시 마을자치회 역량은 타 지자체보다 우수하므로 주민공동체형 집수리사업 추진
- 지역 자치회가 스스로 집수리사업을 수행하고 활성화할 수 있도록 제도와 체계 마련 필요
- 집수리사업에 대한 공공지원의 의존도를 민간으로 확대하는 민간협력형 집수리사업 추진
- 민간기업의 사회적 공헌과 연계하여 시행할 수 있는 집수리방안 모색하고, 집수리사업의 상품화를 통해 수요자 중심의 맞춤형 집수리사업이 가능하도록 시범사업 추진
- 집수리사업을 통해 사유재산인 주택의 가치가 상승되면서 이에 대한 특혜 및 공공예산 투입에 대한 명분의 확보가 우려되어 일부환수가 고려되어지므로, 가치 환수의 방법으로 집수리 지원을 받은 주택의 임대계약을 유도하여 주거안정에 소외된 자립준비청년들에게 사회적 지지체계 기반을 마련하는 정책을 제안함

연구 활용방안

- 노후저층주거지의 주거환경을 개선하기 위한 공공의 다양한 사업이 추진되고 있지만, 노후저층 주거지가 밀집한 지역적 특성과 주민들의 특성을 고려한 주거환경개선이 필요하고 노후주거지를 재활용하는 관점의 변화가 필요한 시점임
- 최소한의 주거환경을 충족시키는 것에 그치지 않고, 주민들이 직접적으로 체감할 수 있는 집수리사업의 실현화 방안이 모색되어야 함
- 이에, 본 연구는 집수리사업의 현황과 실태를 조사하여 정책의 필요성을 고찰하고 집수리사업의 실효성을 제고하기 위한 정책적 방향을 마련함
- 집수리사업은 공공의 개입과 지원만으로 한계가 있으므로 민간부문이 집수리사업을 시행할 수 있도록 유도하여 신규주택과 노후주택의 양극화를 방지하고자 함
- 단, 집수리사업만으로 노후저층주거지의 주거환경 개선 및 성능개선을 모두 해결할 수 없으므로 노후저층주거지 전체에 대한 구체적인 관리방안을 제안하는 연구도 필요함
- 노후저층주거지역에 거주하는 거주자의 특성 및 주변 인프라 실태 파악 등 주거환경에 대한 전반적인 수준파악도 이루어져야 함

01

서론

제1절 연구배경 및 목적

1 · 연구배경

- 원도심 내 저층주거지의 쇠퇴와 노후화가 지속되면서 중앙정부와 각 지자체 차원에서 집수리 정책이 시행되고 있으나 주민이 체감할 수 있는 주거환경의 개선은 다소 부족한 실정임
- 수원시에서도 저층노후주택에 대한 집수리 지원사업을 추진하고 있으나, 대부분 주거취약계층을 대상으로 시행하고 있어 정책추진의 한계가 있음
- 이에 기존 집수리지원정책보다 확대된 다양한 정책 방안이 필요하며, 특례시 시대에 맞는 지자체 차원의 집수리 지원사업의 계획과 체계적인 지원 방향을 구축할 필요성이 있음

2 · 연구목적

- 수원시 집수리사업의 기본방향과 추진방향 구축
 - 수원시 내 노후주택 현황을 분석하고, 집수리 지원사업의 대상과 범위를 구체화
 - 수원형 집수리사업의 원활한 시행을 위해 정책방향 제시하고 집수리 지원사업의 실효성을 제고
- 노후저층주거지의 주거환경 개선 및 지역쇠퇴 억제 효과
 - 노후주택의 쇠퇴가 심한 저층주거지역을 중심으로 집수리지원이 집중적으로 필요한 대상을 지정하여 주택의 성능과 주거환경 개선
 - 그러나, 집수리지원 정책만으로 지역쇠퇴를 억제할 수 없으므로, 집수리에 대한 필요성과 인식 개선 및 자발적인 참여를 통해 개선효과를 도모하고자 함

제2절 연구범위 및 방법

1 연구범위

- 공간적 범위 : 수원시 전체
- 시간적 범위 : 2022년 현재를 기준으로 관련 법·제도 검토와 현황자료 구축
- 내용적 범위
 - 수원시 집수리정책의 필요성
 - 저층주거지 노후주택 현황 분석
 - 국내 집수리정책 현황 및 사례 분석
 - 집수리 지원사업의 법제도적 근거 검토
 - 수원형 집수리정책 정립을 위한 추진방향 및 목표 설정

2 연구방법

- 본 연구는 수원시 민선8기 핵심공약사항의 일환으로 저층주거지 노후주택의 주거환경을 개선하기 위하여 수원형 집수리사업 정책방향을 구축하고자 중앙정부 및 지자체의 집수리 지원사업 현황을 분석함
- 집수리 지원사업 관련 현행 규정 및 조례를 분석하여 수원시 정책 현황에 적합하게 적용할 수 있는 방안 모색
- 이는 수원시 집수리지원에 관한 조례 제정 시 일부 내용을 참고하여 구체화
- 또한, 집수리사업이 비교적 체계화된 서울특별시와 국내 사회적기업인 희망동지 협동조합 등 전문가의 세미나를 통해 집수리사업에 필요한 주요 이슈 검토
- 수원시 도시재단 주거복지센터 및 도시재생센터 등 관련 전문가를 대상으로 한 수시 자문을 통해 수원형 집수리정책 방향에 대한 타당성 논의

02

노후저층주거지 실태와 이슈

제1절 집수리사업의 필요성

1 · 노후저층주거지 정비정책의 한계

- 부동산가격의 급등에 따른 노후주거지 정비방안으로 시행되던 기존 철거방식의 대규모 재개발 재건축 사업은 주거환경개선보다 이윤의 극대화에 목적을 둠
- 노후주거지 정비는 지역여건을 고려하지 않은 사업추진으로 수요자들의 다양한 특성을 반영하지 못하고 있으며 주거환경개선의 효과가 기대에 미치지 못하고 있음(이주영, 2017: 15)
- 또한, 정비구역의 해제는 향후 난개발의 우려가 예상되기도 하며, 사업성이 없는 해제구역의 노후저층주거지는 지속적으로 주거환경이 열악해질 것으로 예상됨
- 노후저층주거지의 기존 정비정책은 기성시가지의 변화와 기존 거주자의 이주, 커뮤니티 해체 등의 문제와 한계가 부각됨
- 노후주거지에 적용할 수 있는 새로운 도시정비패러다임에 맞는 전략이 제시되고 있는 시점에서 주택개량 주거환경 개선분야에서 관심을 받기 시작함
- 노후주거지가 밀집된 지역은 주거지의 물리적 특성과 거주민의 특성이 연관되어 주거지 분화가 발생하므로 물리적인 특성과 거주민의 특성을 고려한 주거환경 정책 방향을 세워야 할 필요가 있음(맹다미 외, 2017: 69)

2 · 탄소중립 실현을 위한 에너지효율개선

- 우리나라는 급격한 개발과 도시화과정에서 신축중심의 도시개발방식이 이어졌으며, 이는 많은 에너지 소비와 탄소를 배출 등 환경파괴의 문제를 야기함
- 지구온난화로 인한 이상기후 변화가 심각해지면서 온실가스의 주요원인인 탄소배출을

줄이기 위해 전세계적으로 다각적 노력이 확산되고 있음

- 그러나, 현재 우리나라는 주로 공공건축물과 공동주거를 중심으로 에너지성능개선사업이 시행되고 있으므로, 저층노후주거지 에너지 개선을 위한 기준이 마련되어야 함(백성진, 2022: 3)
- 노후화된 저층주거지의 경우 설비수준과 에너지 성능이 열악하여 거주자의 주거비 부담이 아파트 거주자의 2배 수준에 달하고 있음(김경호, 2022: 2)
- 에너지효율이 미흡한 저층노후주거지의 주거환경개선을 위해 집수리를 통한 에너지 소비를 최소화하는 노력이 필요한 상황
- 에너지 성능 향상을 위한 집수리사업은 탄소배출을 저감하여 환경적, 경제적 측면에서 에너지 절감을 기대할 수 있음

3 • 재난재해 수해지역 증가

- 반지하, 쪽방, 비닐하우스 등 기후 위기로 점차 심화되고 있는 각종 재난에 취약한 비주택 또는 노후저층주거지를 위한 종합적 방안 마련 시급
- 「건축법」상 재해관리구역이 없어지고, 「국토계획법」에 의한 방재지구로 일원화 되어 상습침수지역 정비를 위한 구체적인 규정이 미비함(신상영, 2006: 10)
- 상습침수지역, 재해위험지역 등 재해발생우려가 있는 지역을 지정하는 것이 필요하며 대상지역의 특성을 고려한 방안마련 시급
- 지역적 여건과 침수원인을 고려한 대책이 필요하고 상습침수 주거지역의 경우, 기반시설의 정비와 함께 주거환경을 개선을 활성화해야 함
- 소규모 침수지역의 경우 정비보다는 보수, 리모델링 등을 적용하여 침수예방대책을 구축해야 함
- 상습침수지역들은 상대적으로 주거환경이 열악한 노후저층주거지인 경우가 많으므로, 침수방지뿐만 아니라 주거환경정비를 동시에 시행할 필요가 있음

제2절 수원시 노후저층주거지 현황

1 저층주택의 유형 및 규모

- 수원시 저층주택에 해당하는 단독주택(다가구포함)과 공동주택의 비율은 약 9:1로 단독주택의 비율이 높은 것으로 나타나며, 저층주택 중 과반이상(56.6%)이 다가구 주택임
- 행정구역별 저층주택은 권선구 11천동, 32%로 가장 많으며 영통구는 4.2천동, 12%로 저층주택이 상대적으로 적은 반면에 다가구주택의 비율이 월등히 높음
- 주택유형별 단독주택(다가구포함)은 팔달구 지동, 다세대주택은 권선구 서둔동, 연립주택은 영통구 광고1동이 가장 많음

표 2-1 | 수원시 행정구역별 주택유형 현황

(단위 : 동,%)

구분	장안구		권선구		팔달구		영통구		수원시	
	동수	비율	동수	비율	동수	비율	동수	비율	동수	비율
전체	9,956	28.4	11,191	31.9	9,667	27.5	4,276	12.2	35,090	100
단독	2,959	29.7	3,981	35.6	3,880	40.1	490	11.5	11,310	32.2
다가구	5,393	54.2	5,941	53.1	5,031	52.0	3,498	81.8	19,863	56.6
다세대	1,483	14.9	1,132	10.1	665	6.9	161	3.8	3,441	9.8
연립	121	1.2	137	1.2	91	0.9	127	3.0	476	1.4

자료(출처) : 수원시 건축물대장 활용(2022)

주1 : 주용도 단독주택 및 공동주택(아파트제외), 4층 이하 건축물 대상

- 저층주택의 평균 층수는 2.4층이며 2층(37%), 3층(25%), 1층(22%), 4층(16%) 순으로 많은 비중을 차지함
- 단독주택의 92%가 2층 이하로 나타났으며 다가구주택 47% 2층, 다세대주택 46%가 4층, 연립주택의 61%가 4층으로 나타남
- 행정구별 평균 지상층수는 영통구 3층, 장안구 2.5층, 권선구 2.3층, 팔달구 2.1층 순으로 나타나며 주택층수가 1층인 저층주택은 팔달구 지동에 가장 밀집함
- 지하층의 경우 저층주택의 53%가 지하층을 보유하고 있으며, 이 중 0.2%는 지하층을 2층 이상 설치함
- 주택유형별로는 다세대주택과 연립주택에 지하층이 가장 많았으며, 지하층을 주거용도로 활용하는 주택은 실질 용적률이 가장 높아 정비사업을 통해 더 높은 밀도로 개발이 어려워 노후상태를 유지하고 있음

- 행정구별 지하층 설치비율은 영통구(57.3%), 장안구(56%), 권선구(52.2%), 팔달구(49.9%) 순으로 높은 비율을 보이고 있음

표 2-2 | 주택유형별 평균 지상층수 및 지하층 설치비율

구분	장안구		권선구		팔달구		영통구		수원시	
	지상(층)	지하(%)								
전체	2.5	56	2.3	52.2	2.1	49.9	3.0	57.3	2.4	53.3
단독	1.6	41.3	1.4	25.8	1.3	20.3	1.8	43.3	1.4	28.7
다가구	2.7	58.1	2.6	66.2	2.5	68.5	3.1	59.7	2.7	63.4
다세대	3.2	75.1	3.3	68.6	3.2	77.7	3.4	54.7	3.2	72.5
연립	3.4	81.8	3.2	76.6	3.5	78	3.9	51.2	3.5	71.4

주1 : 단위 : 지상-층, 지하-%

주2 : 행정구역별 가장 높은 평균 지상층수에 황색 표시, 가장 높은 지하층 설치비율에 적색 표시

2 • 저층주택 노후현황

- 수원시 저층주택의 평균 건축연한은 31.7년으로 서울시 보다 높은 건축연한을 보이고 있으며, 다가구 주택을 제외한 수원시와 서울시의 각 주택유형 별 평균 건축연한은 8~10년 정도의 차이를 보이고 있음
- 영통구를 제외한 나머지 구에서 준공 후 40년 이상 경과된 단독주택의 비율이 40%이상으로 심각한 노후도를 나타내고 있음
- 단독주택을 제외한 저층주택의 평균 건축연한은 20년대로 비슷하며, 10년 이하 신축주택은 영통구 위주로 나타남
- 40년 초과 노후 주택은 단독주택 위주로 전체의 21.4%를 차지하며, 60년 초과 노후주택도 동일하게 단독주택 위주로 4.1%를 차지함
- 수원시 40년 초과 노후주택의 행정구역별 분포는 팔달구(9.7%), 권선구(6.0%), 장안구(4.9%), 영통구(0.7%) 순으로 분석됨
- 수원시 40년 초과 노후주택은 팔달구 지동, 행궁동, 화서동 등의 원도심에 밀집되어 나타나고 있으며, 이외 서둔동, 세류동, 정자동, 영화동에 다수 분포
- 수원시는 저층주거지 중 다가구주택의 비율이 높지만, 다가구주택 대비 단독주택의 노후현상이 극심한 것으로 나타남
- 이에, 원도심 내 노후화 건물이 밀집된 지역은 집수리지원이 우선적으로 검토 될 필요가 있음

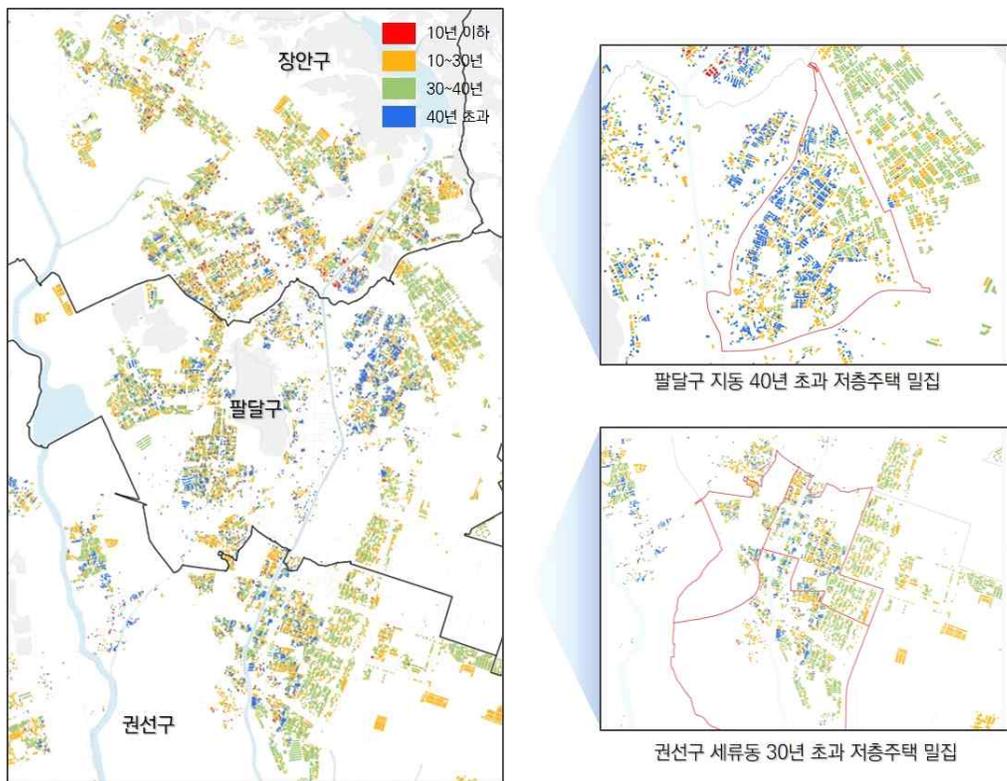
표 2-3 | 저층주택 평균 건축연한

구분	장안구	권선구	팔달구	영통구	수원시	서울시
전체	30.7	31.5	37.0	22.8	31.7	26.3
단독	40.6	40.7	49.4	33.2	43.4	35.3
다가구	26.3	27.3	29.5	21.8	26.6	21.5
다세대	27.4	25.8	27.9	24.3	26.8	16.4
연립	26.9	31.1	25.5	15.1	24.7	17.7

주1 : 단위 = 년

주2 : 사용승인일자 기준으로 산정하며 40년 이상 저층주택은 적색으로 표시

그림 2-1 | 수원시 저층주택 노후도 현황



자료: 연구진 작성.

주1 : 수원시 저층주거지(팔달구, 장안구, 권선구 일대)

표 2-4 | 수원시 주택재개발정비사업 추진현황

연번	구역명	위치	추진위승인일	준공예정일	비고
1	정자 (111-1)	정자동 530-6일원	06.11.08	24.03.31	
2	111-3	영화동 93-6일원	06.11.08	-	해제(17.10.23) 취소(18.12.31)
3	장안 111-4	조원동 431-2일원	06.11.21	22.05.27	
4	권선 113-6	세류동 817-72일원	07.01.22		
5	수원 113-12	오목천동 482-2일원	06.12.15	건축물22.10.20 전체(22.12.31)	
6	115-3	고등동 94-1번지	06.11.08	-	해제(19.02.20) 취소(21.04.26)
7	수원 115-6	교동 155-41일원	07.01.08	건축물22.08.26 전체(23.01.31)	
8	팔달8 (115-8)	매교동 209-14일원	08.07.08	건축물22.07.27 전체(23.01.31)	
9	팔달10 (115-9)	인계동 847-3일원	06.11.21	23.07.30	
10	115-10	지동 349-1일원	06.12.28	-	
11	영통1	매탄동 173-50번지 일원	17.06.29	-	
12	115-1	화서동 4-26일원	06.11.08	-	
13	111-2	조원동 566-2일원	06.11.08	-	조합취소(14.3.20) 구역해제(15.1.9)
14	113-1	서둔동 188-2일원	06.11.17	-	조합취소(15.2.16) 구역해제(15.1.9)
15	113-2	서둔동 182-1일원	06.11.21	-	조합취소(13.12.26) 구역해제(15.1.9)
16	113-3	서둔동 148-1일원	06.11.17	-	조합취소(16.4.14) 구역해제(16.12.23)
17	113-5	세류동 125-3일원	07.02.13	-	조합취소(13.4.24) 구역해제(14.2.18)
18	115-4	매산로3가 109-2일원	07.06.26	-	예정구역해제 (12.11.7) 추진위취소(13.4.3)
19	113-8	고색동 88-1일원	06.12.28	-	조합취소(17.10.13) 구역해제(17.08.01)
20	113-10	고색동 74-1일원	06.11.08	-	조합취소(17.10.13) 구역해제(17.08.01)
21	115-11	지동 110-15일원	06.11.08	-	조합취소(21.06.25) 구역해제(21.06.25)

자료: 수원시청(2022.11.02. 기준)

제3절 시사점

- 특정 노후주거지 정비정책 편중현상 발생
 - 저층주거지 전반적으로 노후화가 진행되고 있으나, 정비정책은 일부지역에 편중되어 나타남
 - 기존 노후주거지 정비정책에 대한 한계와 해제지역의 노후화 및 난개발의 우려가 가지속되고 있으므로 주거환경개선에 대한 전략의 제시가 필요한 상황
 - 지자체 차원에서 향후 증가할 집수리정책 수요에 맞게 순차적으로 대응할 수 있도록 수요 추정결과를 고려하여 집수리 지원사업의 규모 결정

- 쇠퇴구역 지정을 위한 세부기준 미비
 - 관리주체가 명확한 아파트와 같은 공동주택과 달리 노후저층주거지는 관리주체가 명확하지 않으므로 노후화로 인한 주거지의 슬럼화가 우려됨
 - 이에, 도시재생 특별법에 의한 쇠퇴지역 기준에 선정된 지역과 선정되지 않은 지역 중 쇠퇴현상이 일어나고 있는 지역을 고려하여 구체적인 집수리지원 구역 설정
 - 20년 이상의 노후주택 분포현황을 공간데이터화를 통해 우선적으로 도출하고, 행정동별 노후도가 심각한 지역의 특성과 주거환경의 수준 등 세부적 기준을 통한 현황 파악 필요

- 지하층 침수주거지에 대한 집수리지원 모색
 - 수원시의 경우, 다세대 및 연립주택의 지하층 설치비율이 70% 이상으로 나타났으며, 지하층 침수피해에 대한 집수리 지원방안 모색 필요
 - 상수침수지역 및 재난재해예정 지역을 우선적으로 집수리지원 대상으로 지정하고 집수리 사업에서 침수예방 측면이 고려되는 지를 검토할 필요가 있음

03

기관별 집수리사업 사례

제1절 중앙정부 및 서울시 집수리사업 현황과 특성

1 • 중앙정부 집수리 지원사업

- 집수리 지원사업은 관련법과 조례에 따라 다수의 중앙부처에서 특정목적에 위해 추진하고 있으며 대부분 주거취약계층을 대상으로 함
- 중앙정부의 집수리 지원사업은 각 지자체 관할 담당부서에서 사업공고를 수행하고 사업대상 선정 및 보조금 등을 지원
- 중앙부처 집수리사업의 경우 외부 경관개선 및 내부 에너지효율 개선사업을 중점적으로 추진하고 있으며, 수요자 중심의 집수리사업 보다 각 부처의 특성에 따라 정책을 추진
 - 국토교통부는 도시재생, 주거취약계층을 위한 주거복지측면, 에너지 효율개선을 통한 주택성능개선 측면 등 3가지 유형으로 추진
 - 산업통상자원부는 저소득층 에너지효율개선사업을 추진하여 취약계층의 주거복지와 동시에 에너지 효율개선을 목표로 지원
 - 환경부의 취약계층 환경성질환 예방사업과 슬레이트 철거 및 개량사업은 실내·외 유해인자로부터 안전한 주거환경을 조성하기 위한 사업을 추진하며, 가정용 보일러 지원사업은 저소득층 외 일반가구도 포함하여 주거지역 내 대기오염을 저감하기 위해 추진
 - 농림축산식품부는 농어촌지역의 단독주택을 대상으로(비주택 제외) 신축, 대수선, 리모델링을 시행하는데 있어 개량 및 건설비용을 저리용자로 지원
- 중앙정부의 집수리 정책은 사회취약계층 등의 기준으로 이루어져 원도심 등 쇠퇴지역에 집중적으로 지원하기 어려움

표 3-1 | 중앙정부 집수리 지원사업

기관	사업명	지원대상	지원내용	근거법
국토 교통부	터새로이사업	도시재생뉴딜사업 노후저층주거지	외부경관 및 에너지 성능개선, 리모델링	도시재생특별법
	수선유지급여사업	주거급여 수급자 (중위소득 46%이하)	경보수 : 도배, 장판 등 마감재 공사 중보수 : 창호, 단열, 난방공사 대보수 : 지붕, 욕실, 주방공사	국민기초생활보장 법 주거급여법
	그린리모델링사업	노후건축물 중 그린리모델링 실행사업	내외벽 단열, 고효율냉난방장치, 신재생에너지 등 에너지성능개선	녹색건축물 조성 지원법
	농어촌 장애인주택 개조사업	농어촌지역 거주 등록장애인	편의시설 설치 지원(출입문, 단차제거, 개방형 싱크대 등)	주거약자법
산업통상 자원부	저소득층 에너지효율개선사업	차상위계층	단열, 창호, 바닥 및 보일러교체, 에너지 절감형 냉방기기	저탄소녹색성장기 본법에너지법
환경부	취약계층 환경설질환 예방사업	사회취약계층	친환경 벽지, 바닥재 교체, 결로 저감 시공, 친환경 보일러교체	환경보건법
	가정용 저녹스 보일러 지원사업	일반 및 저소득층 가구	가정용 저녹스 보일러 설치 및 교체	대기관리권역 법
	슬레이트 철거 및 지붕개량사업	사회취약계층	주택슬레이트 해체, 처리 지붕개량비 지원	석면안전관리법
농림축산 식품부	농촌주택 개량사업	농어촌지역 150m ² 이하의 단독주택	농어촌지역 신축 및 리모델링을 위한 대출지원	농어촌정비법, 농어업인 삶의질법

2 • 서울시

1) 가꿈주택사업

○ 가꿈주택사업 지원대상 및 내용

- 서울시가 추진하는 가꿈주택사업은 노후주택 집수리에 대한 주민들의 인식 개선 및 집수리 공감대를 확산하여 주민 스스로 수리하고 가꾸는 집수리 활성화를 위해 집수리 비용 보조와 용자를 지원하는 사업을 추진
- 가꿈주택 보조사업은 민간 노후주택의 집수리 비용을 보조하는 사업으로, 대상지역은 주택성능개선지원구역 내 사용승인일이 20년 이상 경과한 노후 저층주택인 단독주택 및 공동주택과 주택성능개선지원구역 외 빈집(재개발, 재건축 등 개발예정지역 제외)을 대상으로 함

- 빈집의 경우 ‘서울시 빈집 실태조사’ 결과 1~3등급에 해당하며, 주택성능개선구역 지정은 도시재생활성화지역, 주거환경개선사업구역 등으로 도시재생위원회의 심의를 통해 지정
- 가꿈주택 용자사업은 간단한 집수리부터 신축까지 공사비용에 대해 용자와 이자를 지원하는 사업임
- 가꿈주택 용자사업 대상지역은 주택성능개선지원구역 내 사용승인일이 20년 이상 된 노후 저층주택인 단독주택과 공동주택을 대상으로 용자를 지원하며, 이자지원의 경우 서울시 전 지역 내 사용승인일이 10년 이상 된 저층주택을 대상으로 함

표 3-2 | 서울시 가꿈주택 사업

구분	가꿈주택 집수리 보조사업	가꿈주택 집수리 용자사업
대상	주택성능개선지원구역 내 20년 이상 된 단독, 다가구, 다세대, 연립주택 주택성능개선지원구역 외 빈집을 대상으로 함	(용자)주택성능개선지원구역 내 20년 이상 된 단독, 다가구, 다세대, 연립주택 (이자) 서울시 전 지역 사용승인 후 10년 이상 된 단독, 다가구, 다세대, 연립주택
지원내용	보조금지원	용자지원(연 0.7%), 이자지원(시중금리 최대 2%)
추진부서	서울시 주택환경개선과	서울시 주택환경개선과
추진현황	3,582건(2021년 기준)	843건(2021년 기준)

○ 지원범위 및 지원금액

- 가꿈주택 보조사업의 지원범위는 성능개선공사, 경관개선공사 등이 포함되며, 성능개선공사의 경우 주택 내·외부를 포함하고 에너지효율개선을 위한 공사도 가능함
 - 성능개선 집수리사업은 지붕, 방수 외부 창호 등 외부공사와 내단열, 난방배관, 전기배선, 보일러 교체 등 내부공사를 포함
 - 경관개선 집수리사업은 도로에 면한 담장 철거 및 심터, 화단 조성 지원
- 지원금액은 지원범위와 지역에 따라 상이하며 성능개선 집수리의 경우 일반지역은 공사비용의 50%, 취약계층은 공사비의 80%를 지원하며, 경관개선을 위한 외관공사의 경우 공사비의 100%, 에너지효율개선의 경우 공사비의 10%지원
 - 일반지역은 주택성능개선지원구역 중 개발 추진지역을 제외한 지역이며, 개발추진지역은 재건축, 재개발 후보지 등으로 선정된 지역이나 소규모 주택정비관리지역에 선정된 지역을 의미함
 - 취약계층은 기초생활수급자와 장애인 및 한부모 가정 중 기존중위소득 70% 이하인 경우만 해당

표 3-3 | 가꿈주택 보조사업 지원범위 및 금액

구분	지원범위	지원비율	최대 지원금액	
			일반지역	개발추진지역
단독주택	에너지효율개선공사(창호, 단열공사)	공사비용 10%	240만원	120만원
	성능개선집수리	공사비용 50%	1,200만원	600만원
공동주택	개별세대 전유부분 성능개선 집수리	(취약계층 80%)	세대별 500만원	세대별 250만원
	공용부분 성능개선 집수리	공사비용 50%	1,700만원	850만원
	에너지효율개선공사 전유부분(창호, 단열공사)	공사비용 10%	세대별 100만원	세대별 50만원
	에너지효율개선공사 공용부분(창호, 단열공사)		340만원	170만원
외부공간	도로에 면한 담장철거	공사비용 100%	300만원	-
	도로에 면한 담장철거 후 재조성 (1.2m 이하)		150만원	
	شط터 도는 화단 조성 (모든 사람이 이용 또는 조망이 가능할 경우에만 조성)	공사비용 100%	50만원	

자료(출처) : 서울시 집수리닷컴(2022)

- 가꿈주택 용자사업은 등기부등본 상 토지 및 건물 소유자가 주택을 개량 및 신축하고자 할 때 용자 및 이자를 지원하며 공사금액의 80% 이내일 때 용자 실행 가능
- 용자한도는 기존 주거지 집수리의 경우 세대 당 6천만원, 신축은 세대 당 최대 1억원의 한도를 적용함
- 단, 주택성능개선지원구역의 경우에만 0.7%의 저리용자를 적용하고, 그 외 서울시 전 지역은 시중금리의 2% 이자 지원
 - 도시재생활성화지역 및 관리형 주거환경개선사업구역은 계획수립단계부터 용자지원이 가능하며 뉴타운, 재개발, 재건축 등 예정지역은 용자지원에서 제외됨

표 3-4 | 가꿈주택 보조사업 지원범위 및 금액

구분	집수리			신축	
	단독, 다중	다가구	다세대, 연립	단독, 다중	다가구
지원한도	6천만원	3천만원 (최대 2호)	3천만원 (세대 당)	1억원	5천만원 (최대 6호)
지원시기	보증 준공 시 100%			담보 착공 시 50%, 준공 시 50%	
지원방법	용자 지원	대상지역 : 주택성능개선지원구역 대상주택 : 사용승인 후 20년 이상된 저층주택 적용금리 : 고정금리(연 0.7%) 상환방식 : 3년 거치 10년 균등분할상환(중도수수료 없음)			
	이자 지원	대상지역 : 서울시 전 지역 대상주택 : 사용승인 후 10년 이상 된 저층주택 적용금리 : 시중금리(변동금리) / 시중금리 중 최대 2% 이자지원 상환방식 : 5년 균등분할상환(중도상환수수료 있음)			

자료(출처) : 서울시 집수리닷컴(2022)

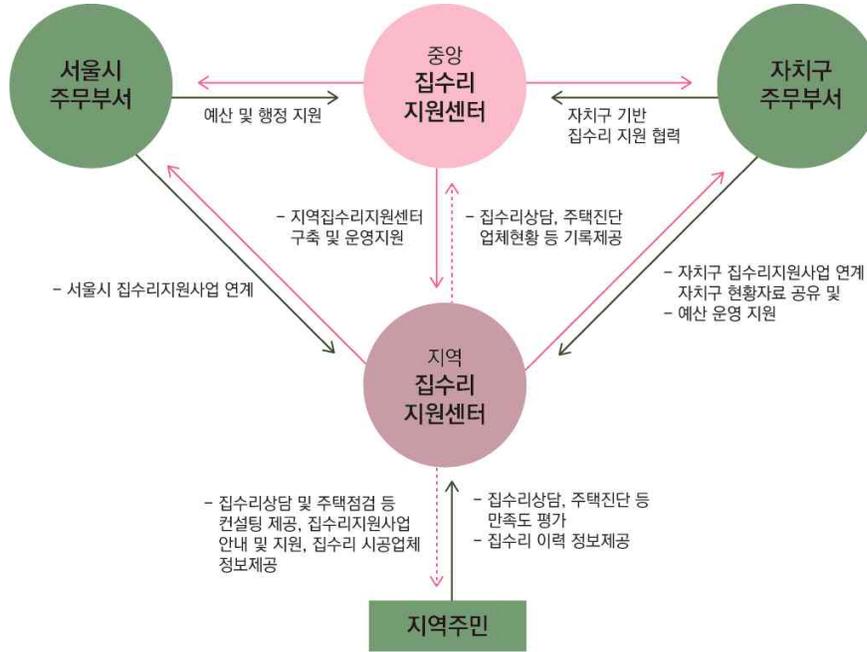
○ 가꿈주택 지원사업 절차

- 가꿈주택 집수리 지원사업은 관할 자치구에 접수되며, 자치구별 집수리 전문가를 선정하여 현장 조사 및 사전평가 실시
- 자치구는 집수리 보조금 지원 대상을 확정하고, 서울시 보조금 심의위원회에서 보조금 지원 대상주택과 금액 결정
- 용자사업은 신청인이 금융기관에 방문하여 용자가능여부를 확인하고 관할 자치구에 신청서를 제출하고 서울시는 예정자를 선정 및 통보를 진행
- 신청인은 관할 구에 착수신고서를 제출하고, 서울시는 제출된 서류를 검토하여 용자추천 대상자를 금융기관에 통보
- 신청인은 관할 구에 준공신고서를 제출하며, 금융기관은 용자금을 공사업체에 직접 지급

2) 집수리사업 중간지원조직

- 서울시는 서울특별시 「저층주거지 집수리 지원에 관한 조례」를 제정하여 노후주택에 대한 집수리사업을 진행하고 있으나, 노후주택에 해당하지 않는 주택은 집수리 지원을 받지 못하는 한계가 발생함
- 이에, 서울시는 지역주민의 집수리를 현장에서 밀착 지원하기 위해 집수리지원센터를 설치하였고, 이외 집수리 아카데미 및 공구대여소, 집수리 전문관 등 집수리사업과 관련된 프로그램을 자체적으로 운영하여 집수리를 통한 생활불편 해소
- 집수리 지원센터
 - 집수리지원센터는 서울시 내 집수리 관련 민간, 정부부처 및 관련 공공기관 거버넌스를 구축하여 집수리 정책을 종합적으로 지원
 - 집수리 지원사업을 효율적으로 운영하기 위해 관리조직으로서 중앙집수리 지원센터와 실행조직으로서 자치구 단위의 지역집수리지원센터 운영

그림 3-1 | 서울시 집수리지원센터 구조



자료: 서울시 내부자료를 기반으로 연구진 작성.

○ 공구대여소 및 집수리아카데미

- 공구대여소의 경우 서울시에 거주중인 20세 이상 시민 누구나 대여할 수 있으며 집수리 닷کم을 통해 집수리공구대여소를 찾을 수 있음
- 공구대여소는 총 40개소로 주민센터 및 주거복지센터, 마을회관, 주거상담소, SH 지역센터, 도시재생지원센터 등에 위치하여 관리하고 있음
- 집수리아카데미는 집수리 주요공정(단열, 타일, 전기공사)등의 분야별 이론교육과 공구사용법 등의 실습교육을 통해 주민 스스로 집수리를 할 수 있도록 교육을 진행함

표 3-5 | 서울시 집수리 아카데미

구분	교육기간	교육인원	교육내용
기초과정	12회/1회 6시간	회차당 30명	공구사용법, 전기, 단열, 타일, 페인트 도배, 설비
심화과정	8회/1회 6시간		화장실 배관, 방수, 단열, 타일, 전기, 설비
1day 집수리 교실	1회 6시간		전기, 타일
퇴근길 집수리 교실	1회 6시간		화장실, 주방 설비

○ 집수리전문관

- 서울시는 노후주택에 살면서 집수리를 원하는 시민들을 위해 집수리전문관이 직접 방문해 집수리 방법을 상담하고 안내하는 ‘찾아가는 상담서비스’를 운영
- 집수리 전문관이 신청인 주택에 직접 방문하여 간단한 공사부터 증축, 리모델링까지 개략적 범위 안내와 전반적인 집수리 방법을 제시
- 집수리전문관 대상으로는 사용승인일 기준 10년이 경과한 4층 이하 저층주택을 대상으로 하며, 집수리닷컴 홈페이지를 통해 신청이 가능함
- 집수리전문관은 전문가들이 판단에 의한 집수리 영역의 편차가 크고, 집수리 상담범위와 역할이 모호하여 찾아가는 상담서비스에 대한 한계를 보이고 있음
- 그에 비해, 지역 집수리센터에서 운영하고 있는 집수리상담은 집수리센터에 상주하고 있는 집수리코디와 집수리업체가 지속적으로 방문하여 신청인의 수요에 맞는 집수리 영역을 조정함

제2절 지자체 집수리사업 현황과 특성

1 경기도

1) 주거취약계층 단독주택 집수리 지원사업

- 집수리 지원사업은 관련법과 조례에 따라 다수의 중앙부처에서 특정목적에 위해 추진하고 있으며 대부분 주거취약계층을 대상으로 함
- 경기도는 주거취약계층과 도시재생사업구역을 대상으로 집수리 지원사업을 주도하여 시행하고 있으며, 일부지자체는 민간과 협력을 통한 집수리 지원사업을 추진 중에 있음
- 경기도는 2019년 「단독주거지역 집수리 지원 조례」를 제정하였으며, 올해 단독주택 집수리 시범사업 50호를 추진예정
 - 시범사업은 부천, 안양, 구리, 평택, 김포 5개시에서 시행하며 지자체 실정에 맞게 추진하고 있어 지역별 사업 시행기간이 상이함
- 사업대상지는 재정비촉진지구(뉴타운)가 해제된 지역 내 20년 이상 노후 단독주택을 대상으로 집수리비의 90%, 최대 1200만원을 지원함
- 지원범위는 지붕, 외벽, 단열, 방수, 설비공사 등의 집수리 공사와 담장 및 대문개량, 화단 및 쉼터 조성 등 경관개선공사가 해당됨

표 3-6 | 경기도 단독주택 집수리 지원사업

구분	내용				
대상자	1순위 : 저소득층 2순위 : 중위소득 100%이하 3순위 : 현저히 집수리가 필요한 지역				
심의기준	노후도(50점)	거주기간(15점)	경관개선(15점)	사업효과(20점)	총 100점

2) 집수리사업 중간지원조직

- 경기도는 복지사각지대에 놓여있는 취약계층에 대한 관심과 지원을 위해 집수리와 관련한 중간조직이 운영되고 있음
- 사랑앓 집고치기 사업
 - 경기도자원봉사센터는 2006년부터 자원봉사자들과 함께 주거환경 개선사업을 진행하였으며,

시·군 자원봉사센터의 집수리 전문봉사단 및 가족봉사단이 집수리사업을 진행

- 대상자 선정방법은 기초생활보호대상자 및 저소득층가정, 독거노인 가정, 장애우 가정을 기준으로 함
- 지원범위는 도배, 장판, 샷시, 싱크데 교체, 생활편의시설(화장실, 부엌), 전기공사, 난방교체 및 누수관련 공사 등 집수리의 전반을 지원함
- 저소득층 주택개량사업으로 민간재원의 참여를 이끌어 내고 있으나 지속적인 봉사활동이 가능하도록 확대방안 필요

○ 행복마을관리소

- 경기도는 「행복마을관리소 설치 및 운영 지원에 관한 조례」를 제정하고 원도심 등 주거취약지역에 생활밀착형 공공서비스를 제공과 공공일자리 창출을 위해 행복마을관리소 사업을 추진
- 행복마을관리소는 공공기관이 직접적인 문제를 해결하기보다는 주민자치와 협력을 통해 문제해결을 모색함
- 행복마을 관리소는 21년 31개 시·군에서 84개소를 운영 중이며 22년도까지 110개소를 설치할 계획임
- 행복마을관리소는 주민생활과 밀접한 7개 분야 정책사업을 지역 특성에 맞게 연계하여 실시하고 있으며 자율적으로 결정함
- 원도심 등 주거취약 계층을 중심으로 도배, 장판 등 간단한 집수리 사업을 지원하고 있으나, 사업비 내에 집수리 관련 예산이 별도로 편성되어 있지 않아 집수리 지원범위의 한계가 있음

2 • 인천시

1) 도시재생 연계형 집수리 지원사업

○ 뉴딜사업형 집수리 지원사업

- 인천시 도시재생 뉴딜사업은 2018년부터 활발히 진행하고 있으며 도시재생현장지원센터에서 개별적으로 운영하고 있으며 집수리사업이 포함된 지역은 총 9개의 구역임
- 집수리사업의 지원대상과 지원범위, 지원금액은 각 현장지원센터에 따라 기준이 상이한

것으로 나타나며, 집수리 신청은 주로 현장센터에서 접수함

- 행정부서에서는 집수리대상 선정위원회 등을 통해 선정하기도 하지만 현장지원센터의 자율적인 결정으로 선정위원회의 심의 없이 신청자 모두에게 집수리를 지원하거나 주민협의체가 직접 집수리 대상을 선정하기도 함
- 지원범위는 외부환경 개선 목적에 해당하는 사업만 지원하고 있으며 주로 집수리 외관과 관련한 지붕, 담장, 대문, 도색, 도장, 외부창호 등을 교체 및 개선하는 범위에서 수행(이왕기, 2021: 32)
- 지원금액은 국토부 가이드라인에서 제시한 집수리 지원금액 중 10%를 적용하는 지역과 사업비의 10%로 적용하는 지역으로 구분되며, 이는 가이드라인에서 명시한 내용을 다르게 해석한 결과임

○ 더불어마을 집수리 지원사업

- 더불어마을 집수리지원 사업은 주택개량 활성화를 위해 성능보강 및 경관개선이 필요한 주택을 지원하는 사업으로 공사비의 80%를 보조하는 사업
- 대상주택은 집수리 사업구역 내 사용승인일 이후 20년 이상 경과된 노후주택을 대상으로 하며, 단독, 다가구, 다세대, 연립주택이 해당함
- 신청기준은 기초생활수급자 등 취약계층 비율이 높고, 노후 슬레이트 주택 등 주거환경이 열악하고 안전 및 생활인프라가 전반적으로 취약한 지역을 선정하여 신청
- 취약계층의 범위는 기초생활수급자, 차상위계층, 한부모 가정으로 한정하며 수선유지급여 대상자는 제외함
- 집수리지원 범위는 단열, 창호, 지붕, 옥상, 외벽 부분과 담장, 대문, 화단, 주차장 조성 등 외부공간이 포함되며 외부공간은 100%를 지원하고, 주거취약계층의 경우 90%를 지원함
- 지원 절차는 신청인이 군·구에 접수하고 군·구에서는 도시재생 및 건축전문가로 이루어진 선정위원회의 심의를 거쳐 지원대상과 금액을 결정하고, 선정통보를 받은 신청인은 공사를 시행하고 이에 대한 집수리 보조금을 집행함

표 3-7 | 인천시 도시재생 연계 집수리 지원사업

구분	집수리 지원사업명	집수리항목	지원금액	지원금액
도시재생 뉴딜사업	만부마을 집수리사업	지붕, 벽, 담장, 대문, 도색도장, 외부창호	단독 : 1,000만원 다세대 : 3,000만원	자부담 비중 지원금액 10%
	화수정원마을 노후주택 집수리사업	지붕, 바닥, 담장, 대문, 도색도장, 에너지 관련	단독 : 1,241만원 다세대 : 2,000만원	자부담 비중 지원금액 10%
	송림골 주택 집수리 지원사업	지붕, 바닥, 담장, 대문, 도색도장, 에너지 관련	1,000만원	자부담 비중 주택지원금액 10%
	상생마을 집수리사업	지붕, 외부창호, 방수	단독 : 900만원 다세대 : 900만원	자부담 비중 사업비 10%
	공감마을 집수리 지원사업	지붕, 옥상, 벽, 담장, 대문, 외부창호	700만원	자부담 비중 지원금액 10%
	효성마을 노후주거지 집수리사업	지붕, 옥상, 벽, 담장	단독 : 810만원 다세대 : 1,260만원	자부담 비중 사업비 10%
	50년을 돌아온 사람의길 주택, 상가 리모델링	지붕, 옥상, 벽, 담장, 대문, 외부창호, 화단, 주차장	1,200만원	자부담 비중 주택지원금액 10%
	수봉마을 집수리 지원사업	벽, 담장, 외부창호	단독 : 900만원 다세대 : 900만원	자부담 비중 사업비 10%
	동인천역 2030역전 프로젝트 집수리 지원사업	지붕, 옥상, 벽, 담장, 대문, 도색도장, 에너지관련, 주차장, 마당	단독 : 1,080만원 다세대 : 1,800만원	자부담 비중 사업비 10%
더불어 마을사업	단독주택 (다중, 다가구 포함)	단열, 창호, 지붕, 옥상, 외벽	1,200만원	공사비용 80% 취약계층 90%
	공동주택 (다세대, 연립)	전유부분의 단열, 창호	세대별 500만원	공사비용 80%
	외부공간 (단독, 공동 모두 해당)	공용부분의 지붕, 옥상, 외벽, 외단열	1,600만원	공사비용 100%

자료(출처) : 인천광역시(2022)

2) 주거취약계층 집수리 지원사업

○ 마을주택관리소

- 도시재생정책 과정에서 집수리지원에 대한 수요가 증가함에 따라 뉴딜사업 및 새들마을 사업에서는 집수리 지원사업을 수행하고 있으나, 이는 단위사업으로 추진되고 있어 집수리 지원 전반에 대한 고민 필요
- 이에 인천시는 2015년 인천시는 마을주택관리소는 2015년 5개소 선도구역을 선정하여 시범사업을 실시하고 2019년 9월 「마을주택관리소 설치 및 운영 등에 관한 조례」를 제정하여 이를 기반으로 마을주택관리소 종합운영계획을 수립함
- 마을주택관리소는 9개 군·구에서 총 29개소 운영(2020년, 12월 기준)하고 있으며 자치구 단위로 1~7개소를 운영하고 있음

- 마을주택관리소는 빈집, 공유재산, 공공시설, 주택 및 상가 임차 등에 설치되어 있으며 주로 지원수요가 많은 재개발사업이나 도시재생 뉴딜사업 등을 대상으로 배치되어 원도심 저층주거지 환경개선 및 활성화를 목적으로 수행됨
- 집수리지원은 관리소별 독립적 지원방식이 아닌, 군구에서 일괄적으로 접수하여 재료비를 지원하고, 마을주택관리소는 신청접수를 돕거나 직접 수리하는 역할을 담당함(이왕기, 2021: 23)
- 집수리 범위는 도배, 장판, 창호, 전기보일러 개선, 방수 설비개선 등을 포함하고 있음
- 제 9조에서 집수리 지원대상을 주거약자, 주거급여 대상자로 한정하고 있으며, 주거급여 대상자는 소득인정액 기준 중위소득 45% 이하를 포함하며 주거약자는 65세 이상, 장애인, 국가유공자 등 포함
- 마을주택관리소 인력은 기간제, 공공근로, 자활근로, 희망근로 등의 채용방식을 활용하고 있어 연속적인 고용이 어려운 상황임
- 마을주택관리소의 집수리사업은 재개발지역과 같은 구역단위로 사업을 진행 중이나 일반가구까지 점진적으로 확대할 필요가 있음

3 부산시

1) 도시재생 연계형 집수리 지원사업

- 자치구 읍면동의 특정지역을 재생 대상구역으로 지정 후에 집수리를 지원하는 것을 의미
- 뉴딜사업형 집수리 지원사업
 - 부산광역시 2021년에 들어서 도시재생 사업을 더욱 활발하게 진행하고 있음
 - 해당사업 내 집수리의 범주에 해당하는 노후주택 개보수는 주로 남구, 동구, 사하구, 연제구, 해운대구 일대에 진행되는데, 대규모 주택 및 주거지역 정비에 집중하는 경향이 심화되면, 소규모 집수리에 대한 거주민의 수요를 충족하지 못하는 문제가 발생할 수 있음

표 3-8 | 부산광역시 도시재생 뉴딜사업 집수리 지원사업 현황

연번	뉴딜사업명	집수리지원 사업	사업기간	총 사업비
1	고지대 생활환경 개선 프로젝트 '안녕한 천마마을' (부산광역시 사하구 감천2동 일원)	집수리 (외부경관개선) 사업	2019 (주택 약 40호)	3억 2천만원
2	세대공감 골목문화마을 반송 Blank 플랫폼 (부산광역시 해운대구 반송2동 일원)	집수리 지원사업	2019 (주택 약 30호)	3억 4백만원

3	다시 그린(GREEN) 대티까치 고개마을 (부산광역시 사하구 괴정동 일원)	노후주택 집수리사업	2020 (주택 85호)	85억원
4	마을사랑 연(蓮)정(情) 품은 따뜻한 이불마을 (부산광역시 연제구 연산8동 일원)	집수리사업 지원	2021 (주택 20호, 지붕 21호)	2억 7천 6백만원
		집수리 교육		3천만원
5	상생문헌 마실로드 PROJECT - 더 나은 문헌동의 미래를 사는 법 (부산광역시 남구 문현동 일원)	마을 집수리단. 문헌 마을 공방	2023	5천만원
6	좌천, Re:New-Up (부산광역시 동구 좌천동 874번지 일원)	집수리 사관학교	2023	1억 2천만원

2) 집수리사업 중간지원조직

- 주택정비의 초점이 도시재생이라는 지역 단위로 맞춰지면서, 기존의 소규모 집수리가 필요한 거주민이나 마을의 수요에 대처하지 못하는 한계가 발생
- 이에 마을지기사무소와 집수리 교육은 주택유지 보수를 제공하고, 주민을 집수리 전문가로 양성함으로써, 소규모 집수리에 대한 사각지대를 해소하는 역할을 수행
- 마을지기사무소
 - 군구 직영으로 운영하되 읍면동 주민자치회의 자체적 운영을 유도하며, 마을 관리소장 역할을 담당하는 마을지기 1명, 주택유지관리 서비스를 담당하는 만물수리사 1명에 의해서 운영
 - 주택유지관리 : 긴급 하자(누수, 누전, 동파, 배관 막힘 등) 보수 및 소규모 집수리
 - 주택유지관리교육 : 간단한 집수리 관련 교육 및 수리공구 사용법에 대한 교육 진행
 - 일반공구/전문공구 대여 : 거주민 자택 셀프 보수용 일일 무료 공구대여 및 공구사용법 교육
 - 마을지기사무소는 취약계층 대상 지원은 지속적으로 진행하면서 일반가구에 대해 유료 서비스를 체계화하여 지원하고 있음

표 3-9 | 마을지기사무소 대상 및 지원비용

구분	주택유지보수 비용		공구대여료	
	재료비	출장비	일반공구	전문공구
기초생활수급자	2,500원 이하 무료	무료	무료	
독거노인차상위계층	15,000원 이하 무료	무료		
일반주민	전액 본인부담	5,000원		

1가구당 1년 재료비 무료금액은 15만원 이내

4 · 전주시

○ 해피하우스 사업

- 2009년 10월, 국토해양부 시범사업에 대한 공모 채택을 통해서 도입되었으며, 전주시의 경우에는 인후2동이 선정됨
- 이에, 전주시는 2010년 10월에 인후2동 해피하우스센터를 개소하고 노후 단독주택 점검보수 및 주거복지서비스를 시작함
- 2011년 3월, 시범사업이 종료된 이후로도 전주시 자체사업으로서 해피하우스 사업을 정립하고, 센터의 증설과 함께 인후2동을 비롯하여, 인후1동, 드림스타트 권역(팔복동, 동산동, 조촌동)으로 서비스 지역을 확대함
- 2015년 4월, 팔복동, 덕진동, 동산동, 조촌동이 북부권 신규 해피하우스사업 지역으로 편입되었으며, 인후동 해피하우스사업 지역도 우아1동, 금암1·2동으로 확대되고, 노송동 해피하우스사업 지역도 한옥마을과 진북동으로 확대됨
- 2015년 9월, 북부권 해피하우스센터가 개소된 이래로 현재까지 인후동센터, 노송동센터, 완산동센터, 팔복동센터가 운영 중임

○ 해피하우스 운영체계 및 사업특성

- 현재 전주시 생태도시국 주거복지과 해피하우스 팀(팀장 1명, 주무관 2명)에서 4개 지역의 해피하우스 센터를 관할함
- 인후동센터, 팔복동센터는 현지 주민센터 내에 위치하고, 노송동센터는 경로당 내에 위치하는 한편, 완산동센터는 독립된 장소에 별도로 위치함
- 단독·다세대·연립주택에 거주하는 소득인정액 기준 중위소득의 60% 이하(기초생활수급자, 차상위계층 등), 고령자(65세 이상), 장애인, 기타 주거약자 가구를 지원 대상으로 함
- 무상지원 유지보수 : 문·창·전등 부속품, 배선기구 등 28개 품목 보수 및 교체
- 유상지원 유지보수(재료비 본인 부담) : 긴급하자(누수, 누전, 동파, 배관 막힘 등) 보수
- 공구대여 : 거주민 자택 셀프 보수용 3일 무료 공구(충전용 드릴 등 50여종) 대여
- 무료 건축상담 : 거주민 대상 신축, 중·개축, 대수선, 용도변경, 리모델링, 태양광 설치 등 상담
- 리폼교육(연 2회, 과목당 2시간) : 거주민 대상 주택 내 간단한 자가 수리에 대한 이론 및 실습 교육

04

수원시 집수리지원체계 현황 및 제도

제1절 수원시 집수리정책 현황

1 • 도시재생 연계형 집수리 지원사업

○ 집수리 지원사업 내용

- 도시재생 뉴딜사업과 연계한 집수리사업은 도시재생 사업구역 내에 위치한 주택의 주거환경을 개선하고, 주민 삶의 질을 높이기 위해 주택 외부 경관개선을 목적으로 하는 현물보조 지원사업을 추진
- 수원시 도시재생 뉴딜사업의 집수리 사업은 도시재생현장지원센터가 단위사업 형태로 운영하고 있으며, 수원도시재단 도시재생지원센터에서 집수리사업의 전반적인 역할을 담당함
- 집수리 지원사업의 지원한도와 지원항목 및 참여주체는 개별 사업별 조금씩 상이한 것으로 나타나지만, 공통적으로 노후주택을 적용 대상으로 함
- 행궁동은 수원화성 문화재 주변의 20년이 지난 노후 주택을 수리하여 경관개선을 도모하기 위해 지붕보수, 외벽도색, 담장 재시공, 대문설치 등 보수를 지원(수원화성지구단위계획 준용)
- 연무동은 붕괴위험 담장 또는 건축입면으로 인한 안전위험 및 가로미관훼손 등이 발생하는 노후주택 에 지붕, 옥상, 외벽, 옥외공간 등의 수리를 지원하며 다세대 및 연립주택의 경우 전유부인 개별세대 창호, 난간 등의 수리 지원
- 세류2동은 골목안길 주택가 이면부에 노후한 주거환경을 정비하기 위해 마을정원형, 담장허물기형, 커뮤니티형의 3개구간을 설정하여 쾌적한 골목환경 조성
- 주택외관 수리 외에 사업 대상지 내 거주민들의 자생적 집수리를 할 수 있도록 주택정비 및 집수리 관련 교육을 추진하고 있음

- 연무동은 마을수리소를 운영하여 집수리 관련 교육 수행 및 어르신 주거환경개선을 위한 집수리 실습을 추진하며, 마을목수(공공건축가)가 소규모 집수리 방안 및 예산 등에 대한 컨설팅을 지원함
- 세류2동은 개인의 간단한 주택정비를 위한 공구대여소 및 공구사용 컨설턴트를 육성하여 운영

표 4-1 | 수원시 도시재생 뉴딜사업 집수리지원 사업 현황

구분	세계문화유산을 품은 수원화성 르네상스(행궁동 일원)	동문 밖 행복센터 “연무마을”	마을만들기 10년, 함께가는 동행마을 세류2동
사업명	우리 동네 환경 개선 집수리 지원사업	주택외관개선 지원사업, 마을수리소	세류 주거환경개선 프로젝트 경관개선형 집수리 지원사업
지원 대상	준공 및 사용승인 후 20년 이상 경과된 노후건축물 소유자	준공 및 사용승인 후 20년 이상 경과된 단독, 다가구, 다세대, 연립주택	경관개선형 집수리 지원 시범모델 (3개 구간) 선정
지원 금액	가구당 최대 1,241만원, 자부담 10~20%	가구당 최대 1,000만원, 자부담 10%	국비 1억 4천만원 도비 2천 8백만원 시비 6천 7백만원
지원 가구	73호	36호	10호(예정)
참여 주체	수원시, 수원도시재단, 집수리 지원단	현장지원센터, 수원시	수원시, 수원도시재단, 현장지원센터

○ 도시재생형 집수리 지원사업 절차

- 집수리 신청은 현장지원센터에서 접수하며, 접수 이후 해당 도시재생현장지원센터 및 관련부서에서 현장평가를 통해 주택 상태 점검 및 진단하고 선정위원회의 심의를 통해 지원가구를 선정함
 - 현장 평가내용은 경관개선을 위한 공사여부 확인 및 불법건축물 유무 등 적법여부이며, 평가분야는 건축물 노후도, 거주기간 등 정량적인 측면과 도시재생참여회수 및 사전절차 이행자 등 정성적인 측면도 고려하고 있음
- 공사 시행은 행정부서가 선정한 업체 또는 주민협의체와 주택수리업체를 중심으로 협동조합을 설립하여 공사를 시행
- 큰 보수의 규모가 필요할 경우 현물보조가 아닌 이자 및 용자지원, 사업비 지원 등이 필요할 것으로 판단됨

그림 4-1 | 수원시 도시재생 뉴딜사업 집수리사업 공모절차



2 • 주거취약계층 집수리 지원사업

○ 주거취약계층 집수리 지원정책

- 집수리 지원정책은 대부분 주거취약계층을 대상으로 열악한 주거환경을 개선하여 주거생활 만족도 및 삶의 질 향상을 목표로 국토교통부와 지자체 차원의 정책을 지원
- 국토교통부의 수선유지급여사업은 수원시와 위, 수탁협약 체결을 통해 사업을 진행하고 있으며, 주택노후도 및 주택상태를 점검하고 보수 범위를 경, 중, 대보수로 구분하여 차등 적용
- 산업통상자원부는 에너지빈곤 해소를 목표로 국민기초생활수급자 및 차상위계층, 복시사각지대 가구 등을 대상으로 가구당 200만원을 지원하는 에너지복지사업 실시
- 경기도의 햇살하우징 사업은 저소득 가구를 대상으로 난방비 및 전기료 절감을 위한 에너지 효율화 공사를 목적으로 실시
- 수원시의 경우, 수원도시재단에서 주거취약계층 집수리사업을 매년 상·하반기2회 진행함
 - 집수리 범위는 경보수·중보수 범위 내 수선공사를 지원하고 있으며 주로 입식부엌, 욕실개량, 창호교체, 단열공사, 싱크대 교체 등 실내거주환경 개선을 위해 지원함
 - 1순위 : 최저주거시설 미달 가구 및 쪽방, 재래식 화장실 사용가구, 입식부엌, 목욕(온수시설) 미설치 가구
 - 2순위 : 중위소득 45%이하 집수리가 필요한 주거취약계층 가구
 - 3순위 : 현저히 집수리가 필요한 가구

표 4-2 | 주거취약계층 집수리 지원사업

기관	사업명	전담기관	추진부서	지원금액	지원방법
국토교통부	수선유지급여사업	LN 경기지역본부	수원시 도시재생과	경보수 : 457만원 중보수 : 849만원 대보수 : 1,241만원	마감재 개선, 도배, 장판, 창호 교체, 난방공사 등
산업통상자원부	저소득층 에너지효율 개선사업	한국에너지공단	수원시 기후에너지과	가구당 200만원 (최대 300만원)	벽체, 창호, 바닥공사 및 보일러 교체지원 냉방기기 보급지원
경기도	햇살하우징	경기도청	수원시 동별 행정복지센터	가구당 500만원	기밀성 창호교체, 벽체 내단열 보강, LED조명 교체, 고효율 냉난방기 설치
수원시	주거취약계층 집수리 (중위소득 45%이하)	수원 도시재단	수원시 도시재생과	가구당 500만원	입식부엌, 욕실개량, 창호교체, 단열공사, 싱크대 교체 등

○ 주거취약계층 집수리사업 절차

- 주거취약계층 집수리 지원사업 신청은 거주지 행정복지센터 및 주거복지 유관기관에 신청하며 수원시 주거취약계층 집수리 사업의 경우 수원도시재단 주거복지지원센터에 일관적으로 접수됨
- 경기도 소관의 집수리사업은 행정복지센터에서 접수 후 경기도청 주택정책과에서 신청자격 확인과 지원대상자를 확정하고, 경기주택도시공사에서 현지조사와 공사를 시행함
- 수원시 주거취약계층 집수리사업은 수원도시재단에서 수원지역건축사회 전문가와 현장실사를 통해 지원대상 우선순위를 선정하며 공고부터 공사시행까지 약 8개월의 기간이 소요됨
- 사업방식은 수원도시재단 주거복지지원센터가 사업계획 작성을 통해 예산을 집행하며 공사를 시행함
- 공사 시행은 사회적기업 집수리업체가 시공을 하며 수원시지속가능도시재단에서 준공 확인

그림 4-2 | 수원시 주거취약계층 집수리지원 사업 공모절차



3 주택성능개선 집수리 지원사업

- 주택성능개선을 위한 집수리 지원정책을 중앙정부와 수원시에서 추진하는 사업을 대상으로 정리함
- 국토교통부 공동주택 보조금 지원사업은 수원시 공동주택관리 지원 조례 제3조 규정에 따라 사업계획승인 후 완공된 공동주택의 재난관련 시설, 노후시설 환경개선, 생활편의시설 확충 등에 필요한 비용을 지원하는 사업임
- 산업통상자원부가 추진하는 신재생 에너지보급 주택지원사업은 「건축법 시행령」 제3조 5의 [별표1]에서 규정한 단독주택 및 공동주택에 태양광, 태양열, 지열, 연료전지 설치비용을 지원하는 사업임
- 환경부는 난방부문의 에너지 소비 저감을 위해 에너지 효율이 높은 친환경 저녹스 보일러로 설치 및 교체 되도록 지원하는 사업으로 일반가구 20만원, 저소득층 가구 50만원을 지원함
- 또한 환경부는 발암물질인 석면이 함유된 슬레이트 지붕이나 벽체 철거 비용과 지붕개량 공사비용 일부를 지원하는 사업을 시행함

- 수원시 녹색건축물 조성지원사업은 「수원시 녹색건축물 조성 지원 조례」에 따라 사용승인 후 15년 이상 지난 건축물 중 단독, 다가구, 상가주택(660㎡이하, 주거부부만 해당), 150세대 이하의 다세대, 연립주택을 대상으로 주택 리모델링, 수선 등의 공사비용의 일부를 지원하는 사업임
 - 지원금은 수원화성역사문화환경 보존지역·주거환경관리사업구역 등에 포함된 지역은 순공사비의 50% 범위에서 최대 2,000만원까지 지원받을 수 있으며, 그 외 지역은 최대 1,000만원 까지 지원함
- 수원시 도시재생과에서 추진예정인 더 좋은주택 지원사업은 신규사업으로 「도시재생법」상 쇠퇴지역, 재개발해제지역, 노후주택밀집구역 등 20년 이상 경과 주택을 대상으로 수선 및 성능개선공사와 경관개선 등을 지원하는 사업임

표 4-3 | 주택성능개선 집수리 지원사업

기관	사업명	전담기관	추진부서	지원금액	지원방법
국토교통부	공동주택 보조금 지원사업	수원시	공동주택과	공동주택별 5천만원	공종별 하자보수 의무기간이 경과된 공동주택의 공용시설물 유지 보조금 지원
산업통상자원부	신재생 에너지보급 주택지원사업	한국에너지공단	수원시 기후에너지과	설치비용의 80%지원	단독주택 및 공동주택 태양광, 태양열, 지열, 연료전지 등 설치비 지원
환경부	친환경 저녹스 보일러 지원사업	수원시	수원시 기후대기과	일반 20만원 저소득층 50만원	가정용 저녹스 보일러 설치 일반 20만원, 저소득층 50만원 지원
	슬레이트철거 및 지붕개량사업	수원시	수원시 환경정책과	(철거) 최대 352만원 (개량) 최대 350만원 (철거) 저소득층 전액 (개량) 저소득층 최대 1,000만원	내·외부 단열공사, 기밀성 창호교체, LED교체, 온수난방 패널 시공 등
수원시	녹색건축물 조성사업	수원시	건축과	공사비의 50% 지원	내·외부 단열공사, 기밀성 창호교체, LED전등 교체, 온수난방 패널 시공
	“더좋은주택 지원사업” (가칭)	수원시	도시재생과	가구당 최대 1,200만원 자부담 50%	수선, 성능 개선공사 및 경관개선 등 지원

제2절 수원시 집수리정책 종합분석

1 도시재생 연계형 집수리사업 규모와 지원범위 미흡

- 수원시 원도심 노후주택 물량(40년 초과 노후주택 21.4%) 대비 도시재생사업 구역 내 집수리사업 대상주택은 한정되고 작은규모로 이뤄지고 있으며, 이는 개별사업에 따른 현장지원센터에서 진행되어 지원대상 규모와 예산 등이 상이하기 때문임
- 도시재생 사업구역을 집수리사업의 대상 범위로 지정하여 집수리사업이 집중적으로 실행될 수 있도록 정책방향을 고려할 필요가 있음
- 또한, 도시재생사업의 집수리 지원범위는 가시적 성과를 얻을 수 있는 주택 외관개선을 중심으로 지원하고 있으며 내부 개선을 위한 지원이 제한됨으로 내부성능을 개선할 수 있는 부문이 반영될 필요가 있음
- 서울시를 제외한 대부분의 지자체에서는 보조금지원 형식으로 지원이 이뤄지고 있으며, 서울시의 경우 도시재생사업구역 외 서울시 전 지역의 노후주택을 대상으로 집수리사업에 대한 이자를 지원하여 도시재생차원에서 노후주택의 집수리를 지속적으로 시행하고자 함
- 수원시 또한 도시재생사업구역 외의 지역에 도시재생의 측면에서 집수리에 관한 정책을 강화할 필요가 있으며, 보조금 외에 융자 및 이자지원, 민간사업자 연계 등 다양한 형태의 운영방안을 모색해야 함

표 4-4 | 지자체별 도시재생 연계형 집수리 지원사업

지자체	사업명	대상선정기준	지원형태	지원한도	지원범위
서울시	가꿈주택사업	주택성능개선지원구역 내 20년 이상 된 단독, 다가구, 다세대, 연립주택 주택성능개선지원구역 외 빈집 대상	보조금지원	일반지역 50% 취약계층 80% 외관공사 100%	단열, 창호, 담장, 쉼터
			융자, 이자지원	기존 최대 6천만원 신축 최대 1억원	-
부산시	도시재생 뉴딜사업	20년 이상 된 단독, 다가구, 다세대, 연립주택	보조금지원	자부담 10%	지붕, 담장, 대문, 도색, 외부창호교체 등
인천시	도시재생 뉴딜사업	20년 이상 된 단독, 다가구, 다세대, 연립주택	보조금지원	지원금액의 10%	지붕, 담장, 대문, 도색, 외부창호교체 등
	더불어마을 사업	20년 이상 된 단독, 다가구, 다세대, 연립주택	보조금지원	외부공간 100% 취약계층 90% 일반 80%	지붕, 옥상, 외벽, 단열, 창호, 담장, 대문, 화단, 주차장 등
수원시	도시재생 뉴딜사업	20년 이상 된 단독, 다가구, 다세대, 연립주택	보조금지원	최대 1,241만원 자부담 10%	지붕, 옥상, 담장, 도색, 대문설치, 마을정원

2 • 주거취약계층 지원영역 확대 및 운영방향 전환 필요

- 주거취약계층은 국민기초생활보장법에 따른 소득기준 비중에 따라 일정 중위소득 이하인 주거급여 수급자를 대상으로 지원하고 있으며, 경기도 단독주택 집수리사업의 경우 20년 이상 된 단독주택의 조건과 함께 저소득층을 전제로 지원함
- 경기도 단독주택 집수리 지원사업과 수원시의 경우 일정 소득 이하 외에 현저히 집수리가 필요한 지역을 집수리사업의 대상이긴 하나 이에 대한 기준이 모호함
- 수원시는 경기도 집수리사업의 대상선정기준과 유사하나 재정비 촉진지구 해제 지역 등과 같이 구체적인 집수리지원구역이 지정되어 있지 않으므로 수원시 내 저층주거지 밀집지역 중 지원이 필요한 지역을 지정하는 방식이 필요함
- 주거취약계층 집수리사업은 보조금지원과 현물지원은 주민들이 직접적으로 체감할 수 있는 지원이긴 하나, 거주자의 유형에 따라 수요자 중심의 집수리정책 방향을 고려해볼 필요가 있음
- 이에, 주거취약계층 집수리사업은 가시적 성과를 얻을 수 있는 지원과 더불어 컨설팅과 같이 수요자 중심의 주거상담서비스 등을 운영할 수 있는 정책의 확장도 필요함
- 대부분 사례에서는 집수리지원 대상이 주거취약계층을 대상으로 한정하고 있으나, 저층주거지의 노후주택은 일반가구에게도 필요한 사안으로 일반가구를 대상으로 확대할 필요가 있음

표 4-5 | 지자체별 주거취약계층 집수리 지원사업

지자체	사업명	대상선정기준	지원형태	지원한도	지원범위
경기도	단독주택 집수리지원 사업	재정비 촉진지구 해제된 지역 내 20년 이상 노후 단독주택과 주거취약계층	보조금지원	10% 자부담	지붕, 외벽, 단열, 방수, 설비공사, 담장, 화단 및 스텀조성 등
	햇살하우징	중위소득 50%이하 시장군수가 지원이 필요하다고 인정한 저소득 가구	보조금지원	가구당 500만원	창호, 벽체, LED조명교체, 냉난방기 설치, 내단열 보강
전주시	해피하우스	기준 중위소득 60%이하, 65세 이상 장애인, 기타 주거약자 등	현물지원	군·구에 따라 운영비 상이	무상지원 : 문, 창, 전등 부속품, 배선기구 유상지원 : 누수, 누전, 동파, 배관막힘
수원시	주거취약계층 집수리지원 사업	1순위 : 최저주거시설 미달 가구 2순위 : 중위소득 45%이하 3순위 : 현저히 집수리가 필요한 지역	보조금지원	가구당 500만원	임시부역, 욕실개량, 창호교체, 단열공사, 싱크대교체 등
	기초수급자 집수리	수원시	수원시 도시재생과	가구당 1200만원	도배, 장판, 창호 교체, 난방공사, 지붕, 욕실, 주방개량

3 · 집수리지원정책 담당부서 다양 및 개별추진의 한계

- 서울시는 조례를 통해 집수리사업을 위한 중간지원조직을 별도로 만들어 운영하고 있으며, 경기도 사랑애집고치기와 같이 봉사단체에서 직접 지원하거나 부산시 마을지기사무소와 같이 주민자치회가 자체적으로 운영하기도 함
- 행정절차 및 예산지원의 경우, 관할 지자체 및 군구에서 직영으로 운영하고 있으며 중간지원조직은 집수리 지원신청과 집수리 전반에 대한 직접적인 수리와 교육을 수행하는 역할을 담당
- 수원시는 현재 집수리와 관련한 총괄조직과 중간지원조직이 부재로 주거취약계층, 에너지성능개선, 주거복지 등 유형별 집수리사업을 각 담당부서 및 기관에서 개별적으로 수행하고 있음
- 집수리정책의 지속성을 위해 집수리사업을 총괄할 수 있는 전담조직(Control Tower)의 설치가 필요하며, 이를 지원할 수 있는 중간지원조직의 구성을 통해 현장중심의 실행업무 수행할 수 있어야 함
- 현재 집수리사업은 개별 담당 부서 및 기관이 추진하여 의 지원형태는 경보수 수준의 현물지원으로 큰 폭의 보수가 필요한 중·대보수의 사업지원이 미흡한 상황임
- 중·대보수의 집수리를 원하는 가구를 대상으로 집수리 중간지원조직에서 집수리컨설팅에 대한 역할과 지원이 필요

표 4-6 | 지자체 집수리 총괄 · 중간지원조직

지자체	사업명	대상선정기준	지원형태	지원범위
서울시	집수리지원센터	각 자치구 내 주택성능개선지원구역 중점 지원	교육, 상담, 보조금지원	경보수 집수리, 상담소 운영, 공사, 사후관리 모니터링, 집수리홍보
	집수리아카데미	교육희망자 직접신청	교육	공구사용법 외 경보수 집수리 교육
	집수리전문관	노후주택에 거주하는 서울시민	상담서비스	집수리방법 제시, 유지관리방법 안내
경기도	사랑애 집고치기	기초생활보호대상자, 저소득층, 독거노인가정, 장애우가정	현물지원	도배, 장판, 샷시, 싱크대교체, 전기, 난방교체, 누수 공사 등
	행복마을관리소	주거취약계층	현물지원	경보수 집수리 지원
인천시	마을주택관리소	15년 이상 된 노후불량주택 중 중위소득 45%이하 주거급여 대상자 65세 이상, 장애인, 국가유공자 등	보조금지원	도배, 장판, 창호, 전기보일러 개선, 방수 설비개선 등
부산시	마을지기사무소	기초생활수급자, 독거노인 차상위계층 및 일반주민	현물지원, 교육	경보수 집수리지원 및 교육
수원시	총괄 및 중간지원조직은 없음 국토부 도시재생 사업분야에 선정된 사회적기업인 희망동지협동조합이 수원시 집수리 교육지원			

제3절 집수리지원정책 제도적 근거

1 타지자체 집수리 지원사업 관련 제도

- 특·광역시와 일부지자체에서는 집수리관련 조례를 제정하여 집수리 지원사업에 대한 근거를 확보하고 있음
- 서울시와 부산시, 경기도는 조례에 따라 5년 단위로 집수리지원 기본계획을 수립하여야 함을 명시하고 있으며, 서울시의 경우 연구용역을 통해 기본계획을 수립하였으며 현재 2차 기본계획을 수립 중에 있음
- 집수리범위는 조례에 따라 주택성능개선구역을 지정하며 서울시, 부산시의 경우 도시재생위원회의 심의를 거쳐 구역을 지정하고, 전주시의 경우 주거재생위원회를 설치하여 지정함
 - 단, 심의를 거치지 않고 자동 지정되는 경우는 도시재생지역 및 골목길정비사업 등이 있으며, 부산시의 경우 건축자산 진흥구역이 지정됨
 - 주택성능개선구역은 사용승인 후 20년 이상 된 저층주택이 60%이상으로 해당하는 구역이며, 전주시의 경우 50%이상으로 지정하고 있음
 - 주택성능개선구역은 집수리사업에 대하여 행정적, 재정적 지원을 받을 수 있으며 주택성능개선지원구역 외 지역에서의 재정적 지원은 용자에 한함
- 집수리 지원사업에 필요한 재원은 서울시는 일반회계 이외에 주택사업특별회계 및 차입금, 보조금 등에서 사용할 수 있으며, 인천시의 경우 도시 및 주거환경정비기금을 활용하여 안정적인 재원기반을 확보함
 - 공사비용 지원 비율은 공사비용의 전부 또는 일부를 지원할 수 있고, 서울시와 인천시, 부산시는 용자를 지원하는 경우 공사비용의 80% 범위 안에서 지원할 수 있음을 명시함
- 서울시, 인천시, 부산시 조례 제 8조와, 경기도 조례 제 7조에서는 집수리 종합정보시스템을 구축에 관한 규정을 명시하고 있으나, 서울시를 제외한 각 지자체에서는 아직 시행되지 않음
- 전주시를 제외한 각 지자체 조례에 따르면 집수리 지원센터를 별도로 설치할 수 있으며, 효율적인 운영을 위해 각 지자체 시장은 민간위탁조례에 의하여 법인이나 단체에 위탁할 수 있음
- 경기도의 경우 집수리사업을 원활히 진행하기 위해 위탁운영이 아닌 조례(제 10조)를 기반으로 집수리자문단을 구성하여 운영

표 4-7 | 지자체 집수리지원 조례 비교

구분	서울시	경기도	인천시	부산시	전주시
조례	서울시 저층주거지 집수리 지원에 관한 조례 (2016.01.07. 제정)	경기도 단독주거지역 집수리지원 조례 (2019.06.18. 제정)	인천시 마을주택관리소 설치 및 운영 등에 관한 조례 (2019.09.23. 제정)	부산시 저층주거지 집수리 지원에 관한 조례 (2021.09.29. 제정)	전주시 저층주거지 골목길 정비 및 집수리 지원에 관한 조례 (2021.05.13. 제정)
집수리 지원 사업 내용	<ul style="list-style-type: none"> - 집수리지원 기본계획 수립 - 저층주택의 점검 - 주택성능개선지원 구역 지정 - 집수리 종합정보 시스템구축 및 운영 - 저층주택 관리이력제 도입 - 집수리 지원센터의 설치 및 운영 	<ul style="list-style-type: none"> - 단독주택 집수리지원계획 수립 - 재정지원 - 집수리 종합정보 시스템구축 및 운영 - 집수리 지원센터 설치 - 전담조직 설치 - 자문단구성 	<ul style="list-style-type: none"> - 마을주택관리소 설치 및 기능 - 마을주택관리소 위탁 - 마을주택관리소 기본계획 및 관리계획 수립 - 마을주택관리소 종합정보시스템 구축 - 마을주택관리소 - 지원센터 설치 	<ul style="list-style-type: none"> - 집수리지원 기본계획 수립 - 주택성능개선지원 구역 지정 - 집수리 종합정보 시스템구축 및 운영 - 집수리 지원센터의 설치 및 운영 - 전담조직 설치 - 자문단 구성 	<ul style="list-style-type: none"> - 주택성능개선구역 지정 - 위원회 설치 및 기능 - 골목길 정비 - 집수리지원
기본 계획	제 4조 (집수리지원 기본계획 수립) ※ 2차 기본계획 수립 중	제 5조 (단독주택 집수리지원 기본계획 수립)	제 7조 (마을주택관리소 기본계획 수립)	제 5조 (집수리지원 기본계획 수립)	-
주택성능개선 구역	제 6조 (주택성능개선구역 지정)	-	-	제 6조 (주택성능개선구역 지정)	제 4조 (주택성능개선구역 지정)
재원	주택사업특별회계 차입금, 보조금	-	주거환경정비기금	-	-
통합 시스템	제 8조 (집수리 종합정보 시스템 구축 및 운영) ※ 집수리닷컴	제 7조 (집수리 종합정보 시스템 구축 및 운영)	제 8조 (마을주택관리소 종합정보시스템 구축)	제 8조 (집수리 종합정보 시스템 구축 및 운영)	제 11조 1항의1 (집수리 지원)
집수리 지원 센터	제 11조 (집수리 지원센터의 설치 및 운영)	제 8조 (집수리 지원센터 설치)	제 10조 (마을주택관리소 지원센터의 설치)	제 11조 (집수리 지원센터의 설치 및 운영)	-
기타	제 12조 (우수 집수리업체 지원)	제 10조 (자문단 구성)	제 12조 (포상)	제 10조 (우수 집수리업체 지원)	제 10조 (골목길 정비)

2 • 수원시 집수리정책 제도화를 위한 주요 시사점

- 수원시는 저층주거지 집수리를 중점적으로 지원하기 위한 집수리관련 조례 마련을 통해 집수리대상, 지원범위, 지원한도 등 제도적 근거 필요
- 수원시 집수리사업은 주거복지조례의 제7조(주거복지사업)과 제15조(주거복지센터)의 법적 근거에 따라 집수리지원 사업을 수행하고 있으며 집수리와 관련된 조례는 별도로 제정되지 않음
- 수원시는 집수리지원에 대한 정책 수요가 증가할 것으로 예상되므로 집수리지원 정책의 제도를 확립할 필요가 있음
 - 수원시 저층주거지 건축연한을 살펴보면, 저층주택 평균 건축연한은 31.7년에 이르는 것으로 파악되며 이러한 저층주거지의 노후도는 심각한 사회문제로 대두
- 수원시 차원의 집수리지원에 관한 제도 확립 시, 집수리지원이 집중적으로 필요한 지역 선정 및 집수리 지원사업에 필요한 재원을 마련하기 위해 별도의 기금 설치 검토
- 또한, 조례에 근거하여 집수리사업을 총괄 할 수 있는 수원시 집수리 지원센터를 설치하고, 집수리센터의 업무를 지원하는 중간지원조직을 설치하여 집수리지원 정책을 위한 거버넌스 구축 필요
 - 시의 행정과 집수리센터 간의 역할 분담을 통해 사업추진에 있어 전문성과 효율성 강화 방안 강구
- 수원시는 집수리정책 체계 구축과 향후 집수리정책에 대한 수요에 대응하기 위해 중장기 목표를 갖춘 기본계획 수립 추진
- 수원시는 서울시와 부산시와 같이 지역기반의 집수리 사업체 육성 및 지원을 위해 우수 집수리업체 지원 등 조례를 통한 기반마련 검토
 - 집수리관련 사회적 기업, 민간기업 및 마을기업 및 기존 집수리 사업체 등을 집수리 사업과 연계하여 지속적인 참여확대 방안 마련
- 서울시의 '집수리닷컴'과 같이 집수리정책의 체계적 관리를 위해 수원시 집수리 통합플랫폼 시스템을 구상하여 집수리지원구역, 집수리상담, 시공업체 등록 및 관리, 집수리교육신청 등의 정보를 제공하고 집수리상담 및 이력에 대한 데이터관리 및 운영필요

05

수원시 집수리지원체계 구축 방향

제1절 기본방향

1 • 집수리 지원을 위한 행정지원체계 구축

- 수원시 집수리정책은 개별법에 의해 각각의 담당부서가 운영하고 있으며, 중앙정부에서 주도하는 정책의 경우 시행지침을 기준으로 실행하고 있음
- 그러나, 현재 수원시에서 추진 중인 집수리정책은 수원시에서 별도의 제도적 기반 및 시행지침을 제공하지 않아 부서별 자체 여건에 맞게 집행하고 있으며, 업무의 효율이 낮아질 수 있다는 우려가 발생됨
- 따라서, 기존 집수리정책의 운영과 향후 새로운 유형의 집수리정책을 적용하기 위해 조례 재정 및 검토가 필요하며 행정적 기반이 우선적으로 갖춰져야 함

2 • 특례시 시대의 기초지자체로서 집수리사업에 대한 역할 정립

- 집수리사업 절차는 기초지자체의 평가를 통해 경기도에서 선정하여 추진하는 방안보다 경기도와 수원시가 수평적 체계를 이루어 현장에서 발생하는 집수리 수요에 대해 적절한 정책을 시행해야 함
 - 100만 인구 도시로서 증가하는 인구수에 부응하기 위해 효율적인 집수리정책이 시행되어야 하고, 용이한 정책추진을 위해 상위기관이 아닌 기초지자체 차원의 컨트롤 타워를 구축해야함
 - 특례시 수원으로서 집수리정책 확대 적용을 위해 예산집행과 제정의 독립성을 가져야 하며, 집수리지원에 대한 중앙정부의 직접적인 지원논의 필요
- 이원화된 집수리 관련 정책을 일원화하여 부서간의 업무 중복방지 및 간소화 도모

- 조례를 통해 집수리관련 정책을 총괄조직에 이관하는 조치 필요
- 단, 총괄조직의 설치가 어려운 초기 단계에서는 집수리관련 부서를 신설하여 총괄 운영하는 방향으로 시행되어야 함

3 · 노후저층주거지 단계별 집수리 지원사업 추진

- 노후저층주거지 특성상 노후도를 기반으로 정비가 우선시되었던 정책에서 주거환경의 질적 향상과 쾌적한 거주공간에 도달할 수 있는 정책적 관점의 변화가 필요함
- 이에, 특례시 수원으로써 집수리정책이 체계화되기 위해서 집수리 관련 계획수립을 선행하여야 함
 - 집수리정책의 규모와 정책 확장에 따라 중장기적 계획을 수립하고 사업선정 및 사업비 집행, 프로그램 운영 등 다양한 방식의 운영지원을 방안 강구
 - 경보수 수준의 집수리에서 대보수 수준의 집수리까지 사업추진 방식과 예산집행 및 지원주체가 다양하게 나타나므로 이에 대한 기준 마련
- 사업 추진단계에서 사회적기업 및 지역자활업체 등의 조직을 중심으로 집수리사업을 추진하여 전문성을 강화하고, 지역사회의 파급효과 기대
 - 집수리사업 추진 과정에서 지역사회 조직이 적극 활용될 수 있도록 연계 협력방안 검토
 - 향후 집수리 사업과 관련한 지역사회 조직을 육성하기 위해 사업체에 대한 자격요건과 규정 등의 정책을 강화하는 방향도 필요

제2절 집수리지원체계 구축 방향

1 • 집수리 지원사업을 위한 제도적 기반 조성

- 수원시 집수리정책을 확대하기 위한 제도적 근거가 필요하며 타 지자체에서 제정한 관련조례를 비교 검토하여, 아래와 같은 필요조항을 중심으로 총 14개 조항으로 신규조례(안)을 구상할 수 있음
- 개별적으로 추진되고 있던 수원시 내 집수리관련 사업 정보를 일원화한 플랫폼 구축
 - GIS기반 수원시 집수리지원구역 및 업체, 추진실적 정보 제공
- 집수리 지원사업의 공사 품질을 확보하기 위해 지역의 우수 집수리업체에 대해 지원 강화
 - 집수리 관련한 지역의 민간업체 및 사회적 기업, 협동조합 등을 발굴하거나 육성
 - 우수 집수리업체 지원을 위해 업체등록제를 시행해야 하며, 이에 대한 일정기준이 확보되어야 함
- 집수리 교육지원
 - 집수리 교육은 실무적인 기능을 전담하므로, 지역 집수리업체가 마을단위의 교육을 시행하고 일자리를 창출하여 낙후지역의 경제 활성화를 도모하고자 함
 - 집수리에 대한 인식 확산 및 활성화를 위한 주민교육 뿐만 아니라, 시공업체의 전문성 향상을 위한 교육 실시
- 집수리사업 재원마련
 - 도시 및 주거환경정비기금 활용 가능 특별회계 등 명시
 - 집수리지원구역에서 현실적으로 요구하는 해당예산 책정 및 중앙정부에서 지원방식 논의

표 5-1 | 수원시 노후저층주거지 집수리 지원에 관한 조례(안) 예시

구분	내용
제1조(목적)	• 조례제정 목적
제2조(정의)	• 저층주거지, 집수리, 관리주체, 집수리지원구역 등
제3조(책무)	• 수원특례시장의 행정·재정적 지원에 관한 사항
제4조(다른 법령과의 관계)	• 다른 법령 및 조례에 규정한 내용과의 관계
제5조(지원계획수립)	• 수원시 집수리 지원계획 수립에 관한 사항
제6조(집수리지원구역지정)	• 수원시 내 집수리지원구역에 지정 대상 및 범위
제7조(집수리지원사업)	• 집수리사업의 유형, 방법 등 지원사업
제8조(재정지원)	• 집수리사업 공사비용 범위에 관한 사항

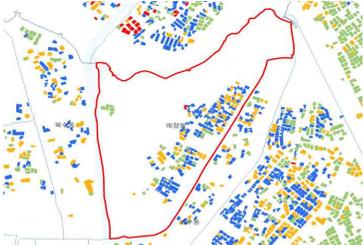
제9조(종합정보시스템)	• 집수리 종합시스템 구축 및 정보제공 사항
제10조(집수리지원센터)	• 집수리지원센터 설치 및 운영에 관한 사항
제11조(전담조직설치)	• 집수리사업 시행에 필요한 전담조직 및 인력배치에 관한 사항
제12조(자문단설치)	• 집수리사업 시행을 위한 자문위원 위촉에 관한 사항
제13조(우수집수리업체지원)	• 집수리업체 육성을 위한 집수리업체 선정
제14조(재원)	• 집수리사업 시행에 필요한 회계에 관한 사항

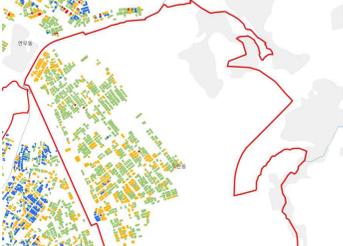
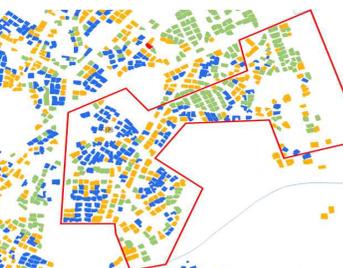
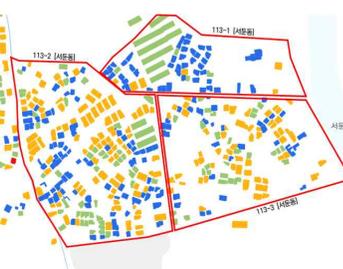
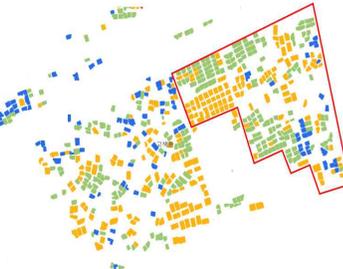
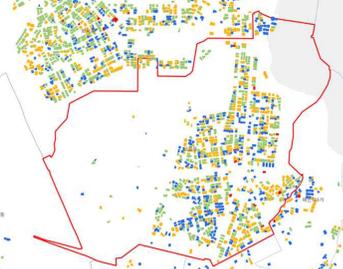
주1 : 기관별 집수리지원 관련 조례 내용 참고

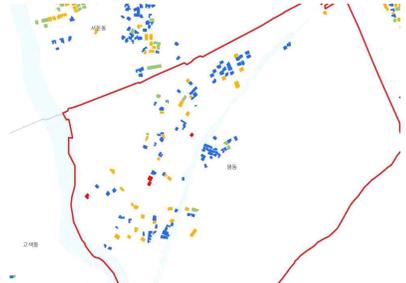
2 · 집수리 지원대상 및 구역지정

- 집수리대상 기본충족여건
 - 수원시 단독주택의 경우 40년 이상 경과된 주택 비율이 40%이며, 저층주택 평균연한은 31.7년으로 집수리지원 대상기준을 30년 이상으로 설정함
 - 단, 30년 이상 노후주택을 대상으로 선정할 시, 점 단위의 사업으로 진행될 가능성이 높으므로 경관의 일원화 및 사업성고가 필요한 지역은 대상 기준을 넓히는 방안 고려
 - 노후주택 밀집지역은 공공의 개입과 지원 없이는 주거환경의 개선이 주민자력에 의해 시행되기 어려우므로 노후주택이 60% 이상 밀집된 지역을 집수리대상 구역으로 지정
 - 개발압력이 낮은 지역과 규제로 인해 집수리사업 시행이 불가한 지역을 제외하며, 집수리사업의 성과가 나타날 수 있는 지역을 고려하여 선정
 - 수원시 '집수리지원구역' 지정은 「도시 및 주거환경 정비법」에 따른 주거환경개선사업 예정구역과 정비구역에서 해제된 구역, 「도시재생활성화 및 지원에 관한 특별법」에 의한 도시재생사업구역을 자동 지정하되, 위의 기준여건을 동시에 충족하는 지역을 우선적으로 선정
 - 30년 이상 노후주거지의 경우, 열악한 도로와 필지여건 등으로 인해 침수피해 발생 시 주거환경의 악화가 가속되므로 향후 재해발생에 대응하기 위한 침수피해지역 선정

표 5-2 | 집수리 지원대상 기준충족지역

구분		노후주택 현황	충족여건
노후 저층 주거 지역	매향동 일원		<ul style="list-style-type: none"> - 40년 초과 노후주택밀집 - 집수리 지원이 필요한 구역 20가구 이상 - 도시재생사업구역(행궁동) - 65세 이상 고령자인구 다수 - 문화재보호구역(4구역 지정)으로 인한 신규개발 억제

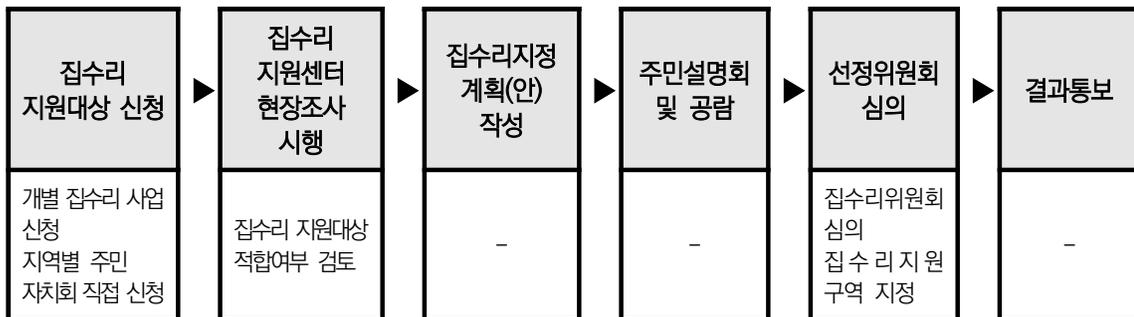
	<p>우만동 일원</p>		<ul style="list-style-type: none"> - 우만현대아파트 재건축사업 시행 - 우만주공 재건축 예정구역 지정 - 공동주택(아파트) 위주의 정비사업 시행으로 노후저층주거지 주거환경 개선 필요
	<p>파장동 일원</p>		<ul style="list-style-type: none"> - 파장1구역(삼익아파트) 재건축 예정구역 - 공동주택(아파트) 위주의 정비사업 시행으로 노후저층주거지 주거환경 개선 필요 - 30년 이상 노후주택 밀집 - 40년 초과 노후주택 일부 존재
	<p>115-11 지동 110-15일원</p>		<ul style="list-style-type: none"> - 40년 초과 주택 밀집으로 노후화가 심각한 저층주거지 밀집 - 20가구 이상 밀집지역으로 집수리사업 시행 시, 사업성과 도출가능 지역
<p>정비 구역 해제 지역</p>	<p>113-1 113-2 113-3 서둔동 188-2일원</p>		<ul style="list-style-type: none"> - 30년 이상 노후주택밀집 - 비정형의 과소필지와 블록 내부에 노후 저층주거지 밀집
	<p>113-8 고색동 88-1일원</p>		<ul style="list-style-type: none"> - 30년 이상 노후주택밀집 - 집단적 노후화 발생 - 지하층설치 비율이 높아 침수피해 발생 비율 증가
<p>상수 침수 지역</p>	<p>고등동 일원</p>		<ul style="list-style-type: none"> - 30년 이상 노후주택 밀집 - 수원시내, 상수침수피해가 발생하는 지역으로 향후, 재해발생우려가 있는 지역

<p>평동 일원</p>		<ul style="list-style-type: none"> - 40년 초과 노후주택 다수 - 자연재해위험개선지구 지정(2013) - 수원시내, 상수침수피해가 발생하는 지역으로 향후, 재해발생우려가 있는 지역
--------------	---	--

● 집수리지원 대상 선정방식

- 집수리 지원대상 선정절차는 각 구에서 현장조사를 통해 집수리지원구역 지정계획안을 작성하고 집수리위원회의 심의를 통해 신규 집수리지원구역 지정
- 지역별 주민 자치회가 주택의 노후도가 심각한 지역을 공모하여 선정할 수 있는 체계를 구축하여 집수리 지원대상을 상정
- 단, 집수리 지원대상 선정 시, 집수리사업에 적합한 주택인지 적합여부를 판단하여 부적합한 대상은 사업대상에서 제외함
- 집수리사업에서 제외대상이 되는 주택의 범위와 대상을 사전에 고지

그림 5-1 | 수원시 집수리지원구역 및 대상 선정방식



3 • 총괄조직 및 중간지원 조직 형성

- 수원시는 기초지자체로서 지원해줄 수 있는 집수리의 규모가 한정되므로 총괄조직에서는 우선적으로 집수리사업의 일원화와 집수리에 대한 역할과 범위, 주거활성화 방법, 도시재생과의 연계 정도 등을 고려하는 역할이 요구됨
- 현재 주거복지 및 집수리사업과 관련하여 도시재생정책팀이 전담하고 있으므로 단기적인 측면에서 수원시 집수리 지원사업 전담부서를 설치하여 운영하고, 중장기적 측면에서는 집수리지원센터를 설치하여 시의 위탁운영 시행을 통해 행정과 실무 업무 분담 필요
 - 집수리사업 특성상 업무의 지속적 관리와 기술적인 전문성이 요구되는 정책으로 전문가의 참여가 불가피하며 기존 행정조직에서 수행하기 어려운 업무분야임
 - 서울시의 경우 광역도시재생센터 내에서 ‘중앙 집수리지원센터’의 역할을 부여하여 다양한 정책을 주도하고 있으며, 집수리와 관련된 민간, 정부부처 및 공공기관과 거버넌스를 구축하여 집수리정책을 종합적으로 지원
 - 수원시는 조직개편을 통해 도시재생과 내 도시재생관리 팀을 신설하여 집수리 관련 전담조직을 구성할 예정임
 - 또한, 위탁운영을 통해 집수리지원센터를 운영할 예정이며, 수원도시재단 내 집수리지원센터 설치를 추진예정에 있음
 - 수원시 집수리지원센터 설치 시 순환보직의 담당자가 아닌 민간전문가 POOL을 육성하여 외부인적 자원을 유입하고, 집수리정책에 대한 종합적인 시각과 전문성을 향상시켜야 함

표 5-3 | 수원시 집수리 관련조직의 역할

행정조직	역할
수원시 도시재생 관리팀(신설)	<ul style="list-style-type: none"> • 집수리 지원사업 추진 및 조례 정비 • 집수리 종합지원센터 운영 • 집수리 보조금 지원 및 관리 • 시공업체 등록 및 역량강화 교육
수원시 집수리지원센터	<ul style="list-style-type: none"> • 집수리 지원사업 운영지원 및 모니터링, 성과관리 • 수원시 각 부서별 집수리 관련사업 통합 지원 • 집수리관련 이력 및 DB관리 • 집수리 교육지원 • 집수리 지원사업 홍보 및 지원제도 안내 등 관련정보 제공 • 집수리 관련 민간기업 및 협동조합 연계

4 수요자 중심의 집수리지원

- 집수리 공사비용에 대한 용자 및 이자 지원의 도입 검토
 - 집수리 용자지원은 금융기관(은행)이 인정하는 일정한 상환력을 전제로 하므로, 주거환경의 개선이 시급한 저소득층에게는 실질적으로 해당하지 않음
 - 저소득층을 우선으로 집수리 사업을 지원하나, 일반가구를 대상으로 집수리사업을 지원할 경우, 자부담을 통한 방식으로 운영
 - 집수리 지원대상을 저소득층에서 일반가구로 확대할 경우, 집수리 용자지원에 대한 수요가 증가할 것으로 예상되므로 용자지원에 대한 방안 모색이 필요
- 현지 주민의 집수리 수요를 반영한 맞춤형 집수리정책 확대
 - 집수리 지원대상 주민들의 생활수준과 방식을 밀접하게 숙지하고 있는 구역별 통장의 역할이 중요하므로 해당구역 통장과 연계되는 '현지형 집수리지원 체계'의 도입이 적합함
- 외관 성능개선 위주인 노후주택 재생을 위한 집수리 지원사업에서 '생계형 집수리 사업'으로 정책 확장
 - 수요자들의 계층별, 세대수별 유형에 따른 내부 생활공간 집수리 지원의 수요를 파악한 후 실질적 지원방안 구축
 - 사회적기업 및 지역자활업체가 적극 참여할 수 있는 협력방안을 검토하여 생계형 집수리사업에 대한 역량 확대
- 체계적인 집수리지원 사업을 시행하기 위해 주민들이 요구하는 수요와 지자체에서 지원하는 공급이 일치
 - 집수리정책이 다양하고 복잡하여 일반주민이 이에 대한 충분한 정보 및 이해도가 부족하므로 집수리정책 전반에 대한 컨설팅지원이 필요함
 - 집수리사업에 국한된 컨설팅이 아닌 주거복지, 에너지성능개선, 정비사업 등 유형을 구분하고, 주민들의 수요에 따라 맞춤형 컨설팅으로 확장
 - 또한, 집수리컨설팅을 진행하는 일련의 과정에서 구비서류 등을 도와줄 수 있는 집단으로서 사회적기업이 고려되며, 구체적인 상담을 진행할 수 있는 지원방안 검토
 - 집수리 상담에 대한 만족도를 높이기 위하여 건축, 시공, 설비 등 해당분야의 민간전문가를 위원으로 위촉하여 실질적인 컨설팅 지원

5 • 수원형 집수리사업 추진을 위한 특별방안

- 수원형 ‘패키지 집수리사업’을 통하여 노후저층주거지 집수리사업의 긍정적 효과 창출
 - 수원시 탄소중립 그린도시 사업 대상지 중 재개발·재건축 정비사업에 해당하지 않는 노후저층주거지를 대상으로 노후주택의 집수리와 에너지효율화를 패키지화하여 지원하는 방안 적용
 - 이는 노후주택의 에너지효율 제고와 함께 탄소저감 등의 정책기조에 부응하며 지역기반의 집수리사업 활성화 도모
 - 또한, 집수리사업 범위에 골목길정비 및 옥상녹화 등을 함께 개선하는 패키지 사업을 추진하여 개별주택 단위와 마을단위의 노후주거지 환경 개선 방안 적용
 - 낡은 골목길 정비와 노후주택의 집수리를 통해 노후주거지의 환경개선과 안전한 주거환경 조성
 - 문화재보호구역으로 지정된 수원화성은 문화재보호법에 따라 일정범위 내(500m) 해당하는 저층주거지의 개발제한과 높이규제가 있어 정비사업 등의 시행이 어려우므로, 문화재보호법 반경 내 위치한 주택을 집수리사업과 연계한 사업추진 방안 제안
- 주민자치회 공동체형 집수리사업 시행
 - 수원시는 마을자치회의 역량이 타지자체보다 우수하므로 주민자립형 집수리사업 시행은 타지자체 집수리사업과 차별화된 방향으로 적합할 것으로 판단됨
 - 그러나, 주민자치회가 자체적으로 사업을 시행하는데 어려움이 있으므로, 소규모 집수리 봉사활동부터 시범사업까지 단계별 사업추진을 통해 주민자치회의 역량을 확대하여야 함
 - 또한, 주민자치회의 재정예산이 상이하고 예산 범위 내에서 사업실행의 어려움이 발생할 수 있으므로, 집수리사업과 관련한 예산 및 재료를 민간에게 지원받아 지역자치회 스스로 집수리사업을 시행할 수 있는 제도와 체계구축 필요
- 민간협력형 집수리사업 시행으로 자본 유입 및 시비예산 지원의 한계 해결
 - 집수리사업에 대한 공공지원의 의존도를 민간기업으로 확대하여 집수리사업에 대한 인식 개선 및 만족도를 향상 시킬 수 있음
 - 취약계층 집수리 지원사업의 경우, 민간기업의 사회적 공헌 및 ESG경영과 연계하여 민간자원으로 시행할 수 있는 집수리 방안 모색
 - 민간자원 주도의 집수리사업은 일반가구를 대상으로 집수리사업을 상품화할 수 있으며

수요자 중심의 맞춤형 집수리사업 시행 가능

- 또한, 민간에서 시행한 집수리사업을 적극적으로 홍보하여 공사품질의 확보와 공사비의 투명한 사용, 하자관리 철저 등 집수리사업에 대한 효과 유지

- 집수리사업과 연계한 자립준비청년 사회적 지지체계 기반 확충

- 노후저층주거지 집수리지원구역 내 집수리사업 시행은 초기 수준보다 주거환경을 향상시켜 수명을 늘리고 효율과 가치가 높아짐

- 사유재산인 주택의 가치를 높이는 것에 대한 특혜와 공공예산의 투입에 대한 타당성과 명분의 확보가 우려되며 집수리를 통해 상승된 가치에 대해 일부 사회적 환수가 고려되어 짐

- 단, 주거취약계층을 대상으로 한 집수리는 제외되어야 하며, 일반가구 중 공공의 지원을 받아 집수리사업을 시행하는 가구를 대상으로 가치의 환수가 이뤄져야 함

- 자비부담을 통해 집수리사업을 시행하는 일반가구보다 공공의 무상지원 및 공사비용의 90%지원 등 집수리사업 예산의 대부분을 지원하는 경우로 검토해야 함

- 가치의 환수 방법으로 주거마련 및 주거안정에 소외된 자립준비청년을 대상으로 집수리지원을 받은 주택의 일부를 임대하는 방안을 제시함

- 수원시는 자립준비청년 세어하우스를 운영하고 있으나 지원체계는 여전히 부족한 실정이므로, 집수리 지원사업을 통해 임대계약을 유도하여 자립준비청년들의 주거안정을 강화할 수 있는 방안정립이 필요함

- 그러나, 이와 같은 방안이 시행되려면 집수리사업을 통해 상승된 주택의 가치와 상응하는 임대기간 및 임대료 등에 대한 논의와 지원대상 주택 선정 등이 우선적으로 이루어져야 함

- 이에, 집수리 연계형 자립준비청년 임대주택 방안 마련을 위해 지원내용과 범위 및 예산 등에 대한 기준설정이 필요하고, 시범사업 등을 통해 단계적 기반이 마련되어야 함

참고문헌

REFERENCE

국문 자료 |

- 신상영. (2006). 침수재해 예방을 위한 종합적인 도시정비방안. 서울연구원
- 이왕기, 김수연, 윤혜란. (2017). 인천시 마을주택관리소 운영평가 및 개선방안에 관한 연구. 도시행정학보 30(2): 51~70.
- 최석환. (2017). 수원시 쇠퇴구역 현황 및 분석방안 연구. 수원시정연구원
- 이주영. (2017). 노후불량저층주거지 정비방안 연구. 울산연구원
- 맹다미, 정남중, 백세나. (2017). 서울시 저층주거지 실태와 개선 방향. 서울연구원
- 이왕기. (2019). 인천시 마을주택관리소 활성화 방안. 인천연구원
- 제현정, 황규홍, 권혁삼. (2019). 노후 저층 주택의 분포 및 집수리 사업자의 유형 분류: 집수리 공공지원 활성화 사업과 관련하여. 한국도시지리학회 22(3): 131~147.
- 장윤배. (2020). 경기도 내 단독주택 집수리 지원방안. 경기연구원
- 정호진, 김충호. (2021). 도시재생 뉴딜 집수리 지원사업 실태 분석 및 정책적 개선방안 고찰. 대한건축학회 37(11): 209~220.
- 서울특별시. 도시재생지원센터. (2021). 지역집수리지원센터 직무가이드
- 최준규. (2021). 「경기 행복마을관리소」 사업성과 분석 및 효율적 운영방안 연구. 경기연구원
- 임보영, 서수정. (2022). 도시재생활성화지역 내 집수리 정책 수요 측정 및 특성 분석. 도시계획학회 57(3): 128~138.
- 김경호. (2022). 만족도 높은 집수리 정책 및 개선 방안. 석사학위논문. 서울과학기술대학교 주택도시대학원.
- 백성진. (2022). 노후주택 리모델링을 위한 저탄소 설계기법에 관한 연구. 박사학위논문, 동국대학교대학원.
- 서울특별시 집수리지원센터. (2022). 서울가꿈주택 집수리 지원사업 운영 가이드라인.
- 서울특별시. 저층주거지 집수리 지원에 관한 조례(제8297호)
- 경기도. 단독주거지역 집수리 지원 조례(제7198호)
- 인천광역시. 마을주택관리소 설치 및 운영 등에 관한 조례(제6256호)
- 부산광역시. 저층주거지 집수리 지원에 관한 조례(제6498호)
- 전주시. 저층주거지 골목길 정비 및 집수리 지원에 관한 조례(제3770호)

연구책임자 최석환(수원시정연구원 연구위원)
참여연구원 허경재(수원시정연구원 연구위원)
한연주(수원시정연구원 연구위원)
김진희(수원시정연구원 위촉연구원)

SRI-정책-2022-24

수원형 집수리사업 정책방향

Policy Direction of the Suwon-type House Repair Project

발행인 김선희

발행처 수원시정연구원

경기도 수원시 권선구 수인로 126

(우편번호) 16429

전화 031-220-8001 팩스 031-220-8000

<http://www.suwon.re.kr>

인쇄 2022년 12월 일

발행 2022년 12월 31일

I S B N 979-11-6891-092-4(93330)

© 2022 수원시정연구원

이 보고서를 인용 및 활용 시 아래와 같이 출처 표시해 주십시오.
최석환, 김진희. 2022. 「수원형 집수리사업 정책방향」. 수원시정연구원.

비매품