

| SRI-전략-2023-06 |

수원시 집수리 지원체계에 관한 연구

A Study on the Support System for House Renovation in Suwon City

안국진

연구요약

연구목적

- 수원시 저층주거지 집수리 지원체계방안 제시
 - 수원시에서는 한옥건축, 녹색건축, 공동주택 유지관리지원 등 집수리 관련 지원 사업 시행
 - 아파트를 제외한 소규모 저층공동주택 및 단독·다가구주택의 집수리 지원사업 부재
 - 소규모 저층주택(단독·다가구, 다세대, 연립)을 대상으로 집수리 지원체계 및 운영방식 제안

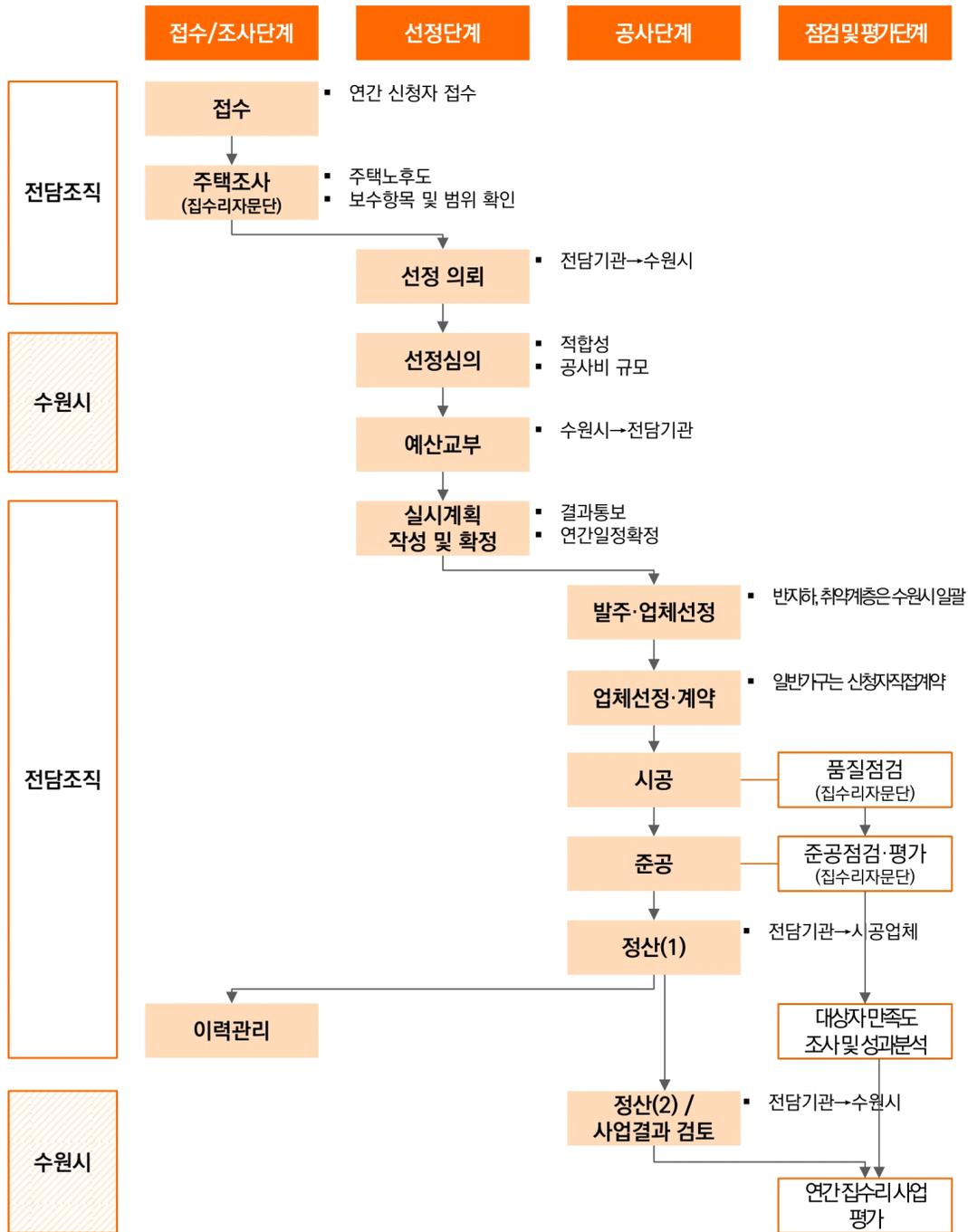
한옥	단독주택		공동주택	
	단독주택	다가구	다세대	연립주택
		3층 이하	4층 이하	아파트 5층 이상
			~29세대	사업계획승인(30세대 이상)
			비의무관리 대상	유지관리 의무 대상(150세대 이상)
〈-한옥지원-〉	저층주택 집수리지원 사업 필요			〈-공동주택 유지관리지원-〉

주요 내용 및 결과

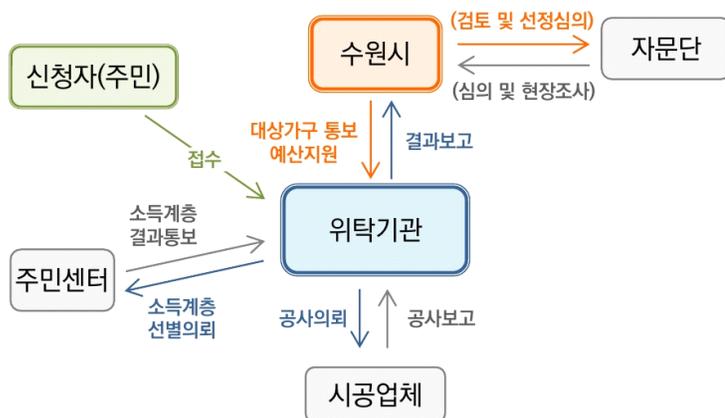
- 수원시 집수리 비용지원대상
 - 저층주택(단독·다가구, 다세대, 연립주택) 대상, 중위소득 50% 이하를 우선 지원
- 지원규모
 - 공사비 지원 상한액은 1,000만 원 수준으로 취약계층 및 재해피해가구를 우선지원
 - 자부담 가능한 공사비는 25% 이내, 공사부위는 수요가 높은 방수·결로, 구조안전 등을 우선 지원
- 행정절차
 - 수원시 집수리 지원 행정절차를 4단계로 제안. ①접수·조사, ②선정, ③공사, ④점검·평가
 - 사업수행은 수원시에서 직영 또는 산하기관에 전담조직을 두어 위탁·운영
 - 산하기관에 전담조직을 둘 경우 수원시와 전담조직 간의 역할 분담 필요
 - 수원시는 관련 조례 제·개정, 예산편성, 사업의 계획 및 관리. 집수리 전문가 위촉, 우수

지역 시공업체 발굴

- 전담조직은 연간 신청 접수, 현장점검 등 공사관리, 집수리 사업대상 이력관리



- 집수리 사업 절차의 운영 주체는 ①신청자(주민), ②수원시, ③전담조직, ④집수리지원센터, ⑤집수리 자문단, ⑥시공업체로 구분,
- 수원시 및 전담조직을 중심으로 아래와 같은 행정절차를 제안 (단, 자문단은 논의가 필요)



□ 지원구역설정 및 유지관리

- 저층 노후주택 밀집도가 높은 곳을 지정(예: 사용승인 20년 이상 노후저층주택이 70%이상 지역)
- 공사 부위를 사후 최소 5년간 유지. 세입자 4년 이상임대료 동결 협약 시 집수리 지원

정책제언

□ 경기도, 국토부 사업 등과 차별화한 집수리 정책 고려

- 저층주거지에 국토부 도시재생집수리, 경기도의 단독주택집수리 등 중복 지원
- 국비, 도비로 실시되는 집수리 지원 사업과 차별화된 수원형 집수리 사업을 분명히 할 필요
- 세계문화유산 및 구도심, 팔달구 등 수원시 저층주거지의 특성을 고려한 각 구역 특성에 맞는 집수리 가이드라인이 필요

□ 공공건축가 등 지역전문가 활용

- 집수리 자문단 선정 시 수원시의 민간전문가(공공건축가)를 자문단으로 구성
- 다량의 집수리 건으로 인해 수년간 지역 시공사의 역량이 강화될 것으로 기대

□ 수원시 전체의 집수리 관련 One-stop 행정 서비스

- 한옥건축지원, 녹색건축지원, 공동주택지원, 도시재생집수리(국비) 및 경기도 단독주택집수리(도비)지원 등 수원시 내 집수리 사업의 전반을 통합하여 안내하는 행정서비스 필요

□ 사업의 연계 또는 중복지원 방지를 위한 종합시스템 구축 필요

- 수원시 전체 집수리 사업을 포함하는 종합시스템을 구축하여 사업연계 또는 중복지원 방지

주제어: 수원시, 집수리

차례

제1장 서론

제1절 연구의 배경 및 목적	3
제2절 연구의 범위 및 방법	5

제2장 관련정책 및 사례분석

제1절 국내 집수리 지원 정책	9
제2절 일본 집수리 지원 사례	38

제3장 수원시 집수리 지원 정책 현황

제1절 수원시 집수리 지원 정책	59
제2절 수원시 저층주거지 집수리 지원 정책	67

제4장 수원시 집수리 지원체계 방안

제1절 집수리 비용지원 수요조사	79
제2절 비용지원 대상과 범위	85
제3절 지원 규모	89
제4절 행정절차	91
제5절 지원구역 설정	100
제6절 유지관리	103

제5장 결론

제1절 연구요약	107
----------------	-----

제2절 향후 과제	110
제3절 제언	111
참고문헌	113
부록	115

표차례

표 2-1 국내 집수리 지원 정책	9
표 2-2 특성에 따른 국내 집수리 지원 정책 분류	10
표 2-3 도시재생집수리(터새로이사업) 대상	11
표 2-4 도시재생집수리(터새로이사업) 보조금액	11
표 2-5 도시재생집수리(터새로이사업) 공동주택 지원 한도	12
표 2-6 도시재생집수리(터새로이사업) 집수리 지원 부위	12
표 2-7 새뜰마을 사업 대상	13
표 2-8 새뜰마을 사업 지원 한도	14
표 2-9 집수리 관련 조례 핵심 내용 비교	15
표 2-10 서울특별시 저층주거지 집수리 정책 변화	16
표 2-11 서울특별시 저층주거지 집수리 보조금 사업의 성격 변화	18
표 2-12 서울특별시 집수리 지원사업 보조금액 변화	19
표 2-13 서울특별시 집수리 지원 사업 용자, 이자 지원 변화	20
표 2-14 수선유지급여와 유사사업과의 관계	24
표 2-15 수선유지급여 사업 대상	25
표 2-16 수선유지급여 지원 한도 및 주기	25
표 2-17 수선유지급여 보수 범위	26
표 2-18 농어촌 장애인 주택개조사업 대상	26
표 2-19 농어촌 장애인 주택 개보수 범위 및 기준	27
표 2-20 인천광역시 마을주택관리소 운영 현황	30
표 2-21 인천광역시 마을주택관리소 누적 운영실적	33
표 2-22 전주시 집수리 사업	34
표 2-23 전주시 집수리 기술자 인력 구성	36
표 2-24 그린리모델링 이차지원 대상 및 공사 범위	36
표 2-25 일본 중앙정부 보조금 제도	41
표 2-26 일본 3세대 동거대책 개수공사 보조금	43
표 2-27 일본 육아세대형 보수공사 대상 및 보조요건	44

표 2-28 일본 지방정부 주택 집수리 제도 보조금	46
표 2-29 일본 집수리 관련 세금감면 제도	48
표 2-30 일본 집수리 관련 재산세 감면 제도	48
표 2-31 일본 집수리 관련 기타지원 시스템	49
표 3-1 수원시 집수리 비용지원 제도	59
표 3-2 수원시 한옥지원 비용 기준	62
표 3-3 수원시 공동주택 및 소규모 공동주택 유지관리 지원사업 대상 ..	64
표 3-4 수원시 공동주택 공용시설물 유지관리 지원 범위	65
표 3-5 집수리 관련 조례 핵심 내용 비교	71
표 3-6 수원시 집수리 가이드라인 공사범위-1	73
표 3-7 수원시 집수리 가이드라인 공사범위-2	74
표 3-8 수원시 집수리 보조금 지원금액(안)	74
표 3-9 수원시 집수리 지원대상 선정 배점표	75
표 4-1 설문조사 응답자 특성	80
표 4-2 설문조사 내용	81
표 4-3 응답자 주택 형태	82
표 4-4 전체 응답자 주택 소유형태	82
표 4-5 저층주택 거주 응답자 소유형태	82
표 4-6 응답자 거주 기간	83
표 4-7 응답자 동반거주 인원(본인포함)	83
표 4-8 응답자 주택 건축연도	84
표 4-9 저층주택 거주 응답자 건축연도	84
표 4-10 주택유형에 따른 수원시 집수리지원 수혜 범위	88
표 4-11 수원시 집수리 사업수행 주체 및 역할	94
표 4-12 수원시 집수리 사업실행 대안의 장단점 비교	99
표 5-1 특성에 따른 국내 집수리 지원정책 분류	107
표 5-2 수원시 집수리 비용지원 제도	108
표 5-3 주택유형에 따른 수원시 집수리 지원 수혜 범위	108
표 5-4 수원시민 대상 수요조사 내용 및 결과	109

그림차례

그림 1-1 집수리의 필요 배경	3
그림 2-1 새뜰마을사업 현황(2023)	13
그림 2-2 서울특별시 집수리 온라인 플랫폼	21
그림 2-3 인천광역시 집수리사업 운영방식	32
그림 2-4 일본 주택성능표시제도 성능평가 흐름	40
그림 2-5 SI주택 개념도	50
그림 2-6 BIM 활용 시나리오	52
그림 2-7 고령자 개수 공사비 국가 보조금	54
그림 3-1 주택유형에 따른 수원시 집수리지원 수혜 범위	66
그림 3-2 수원시 집수리 (사범)사업 가이드라인에서 제시한 운영체계(안)	72
그림 4-1 수원시 집수리 지원체계 도출과정	79
그림 4-2 수원시 집수리 비용 지원 정책 인지도	84
그림 4-3 집수리 비용지원제도에 참여 의사 여부	85
그림 4-4 집수리 비용지원제도에 참여의사가 없는 이유	85
그림 4-5 선호하는 집수리 사업유형	86
그림 4-6 집수리 비용지원에 적합한 주택 노후도	87
그림 4-7 집수리 비용지원에 적합한 소득계층	88
그림 4-8 집수리 비용지원에 적합한 주택유형	89
그림 4-9 수리가 필요한 공사부위	90
그림 4-10 적합한 공사 예산 규모	91
그림 4-11 자부담 가능한 공사비 비율	91
그림 4-12 자부담 가능한 공사비 비율(저층주택거주자)	91
그림 4-13 수원시 집수리 지원 행정절차 제안	92
그림 4-14 전담조직 운영방식	93
그림 4-15 시공업체 선정방식	97
그림 4-16 집수리 사업 운영방식 관계도(수원시 직영 案)	97
그림 4-17 집수리 사업 운영방식 관계도(주민자율 案)	98

그림 4-18 집수리 사업 운영방식 관계도(민간위탁 案)	98
그림 4-19 집수리 사업 운영방식 관계도(자문단 관리 案)	99
그림 4-20 수원시 노후 저층주거지에 집수리 비용지원의 필요성 ..	101
그림 4-21 노후 저층주거지를 우선지원구역으로 선정할 경우 적합한 노후도	102
그림 4-22 공사 후 유지기간	103
그림 4-23 세입자 임대료 동결 기준	104

제1장

서론

제1절 연구의 배경 및 목적

제2절 연구의 범위 및 방법

제1장 서론

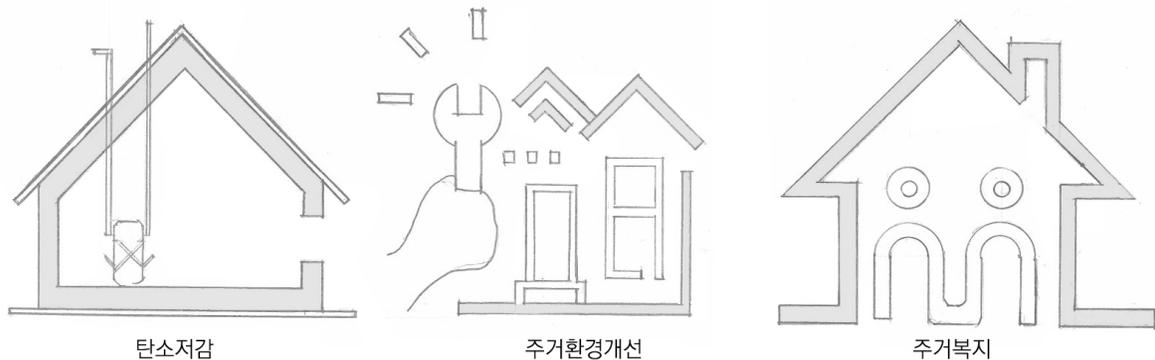
제1절 연구의 배경 및 목적

1. 연구의 배경

집수리는 노후된 주택을 개보수하여 저소득계층의 주거환경 개선과 공공임대 주택 공급의 대안이 될 수 있는 중요한 정책이다. 단기간에 적은 비용을 들여 많은 주택에 골고루 혜택을 줄 수 있는 의미 있는 사업이다. 집수리가 필요한 배경으로 다음 3가지를 들 수 있다.

- 1) 탄소저감 - 신축보다는 리노베이션 주도(산업폐기물 감축), 노후 건물의 에너지 사용량 감축
- 2) 주거환경개선 - 도시재생 경관형 집수리 사업
- 3) 주거복지 (기초수급자 집수리, 주거 취약계층 지원)

그림 1-1 | 집수리의 필요 배경



1) 탄소저감 - 신축보다는 그린 리모델링 확대 적용

탄소저감을 위해 정부는 건물의 경우 2030년 국가온실가스 배출량을 40% 감축목표를 설정하여, 건물의 에너지효율 향상을 위해 제로에너지 및 그린리모델링 정책을 추진하고 있다. 노후 건축물을 철거하고 신축하는 것보다는 그린리모델링하여 재사용하면 건설폐기물 감축할 수 있고 지구환경보호 측면에서 효과를 극대화할 수 있다.

2) 주거환경개선

수원시는 세계문화유산인 수원화성 주변으로 저층의 구도심이 밀집해 있다. 이 지역은 문화재현상변경에 의한 높이제한과 세계문화유산이 있는 지역이라는 특수성에 의해 재개발·재건축 방식의 주거환경 정비보다는 소규모 개보수 방식으로의 집수리 지원정책이 필요하다.

수원시는 사용승인 20~30년 이상 된 노후주택이 밀집한 지역을 대상으로 주거환경개선 시 필요한 노후주택 집수리 지원 정책을 시행하고자 한다.

3) 주거복지 (취약계층 지원)

수원시도 2022년 태풍과 집중호우로 인해 반지하 거주자들의 피해가 막심한 상황이다. 반지하 거주자를 위한 지상층 이주를 지원하고 이주 전까지 최소의 재해방지 차원의 주거안전을 확보해야 한다. 이외에도 수원시는 열악한 주거환경으로 생활의 어려움을 겪고 있는 주거 취약계층을 대상으로 집수리 지원정책을 우선적으로 추진해야 할 것이다.

수원시는 민선8기 정책공약인 '집수리 지원 확대 및 통합플랫폼 구축'을 약속사업(2023~2026년)으로 추진하고 있다. 집수리 관련 정책은 중앙정부에도 지역자활센터를 통한 유사 사업이 있지만 중앙정부주도로 지역 곳곳의 주거환경개선이나 저소득 소외계층을 지원하기 역부족이다. 이 정책은 지자체 중심으로 적극적인 집수리 정책을 수행하는 것이 중요하다. 이에 수원시는 2023년 「수원시 저층주거지 집수리 지원에 관한 조례」를 제정하고 시작하는 시점에 지원체계 방안을 제시하고자 한다.

2. 연구의 목적

본 연구는 수원시 집수리 지원의 저변확대를 위해 아래의 3가지를 목적으로 한다.

- ① 집수리 지원관련 법제도 및 사업 비교검토
- ② 수원시 집수리 관련 실태조사
- ③ 수원시 집수리 지원체계 방안 제시 (비용지원대상과 범위, 행정절차, 유지관리)

제2절 연구의 범위 및 방법

3. 연구의 범위

1) 시간적 범위

본 연구는 집수리와 관련한 2000년대 이후 정책 사례를 조사 및 분석한다.

2000년대는 집수리 지원 정책은 수선유지비(국민기초생활보장법 2000년 제정, 주거급여법 2014년 제정) 등 정부차원의 집수리 보조금을 일부 소득계층 및 장애인, 고령자 등에 지원하였고,

2010년대에는 에너지 절약 및 친환경 에너지로의 전환되는 시대에 사회적 합의에 따라 민간에 녹색건축 리모델링 비용 지원 정책(녹색건축물 조성지원법, 2012년 제정)도 시행되었다. 도시재생법(2013년 제정) 및 도시재생 일환의 집수리 지원 사업이 활발해 짐에 따라 서울시를 비롯한 광역 및 기초지자체 단위에서 별도의 저층주거지 집수리 관련 조례 등 비용지원 제도를 마련하고 있다.

2) 공간적 범위

공간적 범위는 국내 및 일본으로 한다. 국내의 집수리 관련 조례 및 가이드라인을 조사 분석하고 일본의 유사사례를 검토한다.

3) 내용적 범위

□ 노후 저층 주택

본 연구는 노후 저층 주택을 대상으로 한 집수리 연구이며 노후연한의 기준은 사용승인 후 20년 이상의 주택을 의미한다.

본 연구에서 저층의 기준은 4층 이하를 말한다. 건축법 중 주택의 정의에 따라 단독주택 및 다가구, 다세대, 연립주택은 4층 이하인 것을 근거로 한다. 5층 이상의 주택은 아파트에 해당하며, 6층 이상의 건물은 건축법 상 승강기 설치가 필수 사항이고 저층주택과 확연히 구분된다.

본 연구는 주택에 대한 사항에 한정하며 따라서 복합건물인 경우라도 '주택으로 사용하는 부분'에 한정하여 지원하는 방안을 도출하는 것을 목적으로 한다.

□ 사례·설문 조사 및 분석

노후 저층주거지 집수리 지원에 관한 국내외 사례(사업 담당자 인터뷰), 수원시의 집수리 사업 현황을 검토한다. 또한 수원시민을 대상으로 집수리 사업 인식 및 수요조사를 실시한다.

4. 연구의 방법

1) 문헌조사

집수리, 저층주거지 재생과 관련한 선행연구를 문헌조사 하고 저층주거지 집수리 지원 정책 관련 조례 및 사업에 관하여 온, 오프라인 문헌 및 데이터를 활용한다.

2) 관계자 자문

서울시, 경기도 등 국내 광역 및 기초지자체 집수리 사업 담당자와 대면 및 유선 인터뷰를 하여 유사 사업의 현황(진행과정, 예산규모 등) 및 문제점, 개선사항을 취합하여 참고자료로 활용한다.

3) 설문조사

수원시민 680명을 대상으로 기초조사, 수원시 집수리 지원 사업에 관한 인식 및 수요 조사를 실시하여 비용지원 대상, 범위, 예산 규모 등 세부 내용을 수립한다.

제2장

관련정책 및 사례분석

제1절 국내 집수리 지원 정책

제2절 일본 집수리 지원 사례

제2장 관련정책 및 사례분석

제1절 국내 집수리 지원 정책

중앙정부의 각 부처에서는 관련법을 근거로 부처의 역할에 부합하는 각종 집수리 지원 사업을 시행해왔으며 일부 광역 및 기초지자체는 별도의 저층 주거지 집수리 지원에 관한 조례를 제정하여 지자체 차원의 집수리 지원의 토대를 마련하고 사업을 실행한다. 아래는 관련 집수리 사업을 조사 정리한 내용이다.

표 2-1 | 국내 집수리 지원정책

구분	사업	관련법		
중앙 정부	국토교통부	수선유지비	국민기초생활보장법, 주거급여법	
		도시재생 집수리(터새로이사업)	도시재생특별법	
		농어촌장애인 주택개조사업	주거약자법	
		새뜰마을사업	국가균형발전특별법	
		민간건축물 그린리모델링 이차지원사업	녹색건축물 조성 지원법	
	환경부	슬레이트철거 지붕개량 지원	석면안전관리법	
		사회취약계층 실내환경 진단 개선사업	환경보건법	
		노후 옥내 급수관 개선 지원사업	수도법	
	농림축산식품부	농어촌 주택개량사업	농어촌 정비법	
		농촌집 고쳐주기 사업	농어업인 삶의 질 법	
	산업통상자원부	신재생에너지 보급(주택지원)사업	저탄소 녹색성장 기본법	
		에너지 효율 개선사업	에너지법	
	광역 및 기초 지자체	서울특별시	안심집수리(구 가꿈주택)	서울특별시 저층주거지 집수리 지원에 관한 조례
		서울특별시 구로구	-	서울특별시 구로구 저층주거지 집수리 지원에 관한 조례
서울특별시 서대문구		-	서울특별시 서대문구 저층주거지 집수리 지원에 관한 조례	
부산광역시		-	부산광역시 저층주거지 집수리 지원에 관한 조례	
경기도		단독주택 집수리 지원	경기도 단독주거지역 집수리 지원 조례	
인천광역시		마을주택관리소 집수리 사업	인천광역시 마을주택관리소 설치 및 운영 등에 관한 조례	
전주시		노후주택개보수, 해피하우스 사업	전주시 주거복지지원 조례	

자료1: 최석환 외(2022). 「수원형 집수리 사업 정책방향」. 수원시정연구원. p.18 재편집

자료2: 국토교통부(2023.2). 「집수리사업지원 가이드라인」. p.17~18 재편집

□ 성격에 따른 집수리 지원 정책의 구분

위의 국내 집수리 지원 정책은 사업의 성격에 따라 도시경관차원, 주거복지차원, 에너지절감차원 등 세 가지로 구분할 수 있다.

- 1) 도시경관차원에는 물리적 대상인 ‘노후주택’을 ‘구역 단위’로 지원하는 사업이다.
- 2) 주거복지차원은 취약계층 등 ‘특정 거주자’를 대상으로 지원하는 정책이다.
- 3) 에너지절감차원은 신재생에너지의 보급, 주택단위의 ‘에너지 절감’을 목적으로 지원하는 정책이다.

표 2-2 | 특성에 따른 국내 집수리 지원정책 분류

구분	도시경관차원	주거복지차원	에너지절감차원
국토교통부	도시재생 집수리(터새로이 사업)	수선유지비	민간건축물 그린리모델링 이자지원사업
	새뜰마을 사업	농어촌장애인주택개조사업	
환경부		슬레이트철거 지붕개량 지원	
		사회취약계층 실내환경 진단 개선사업	
		노후 옥내 급수관 개선 지원사업	
산업통상자원부			신재생에너지 보급(주택지원)사업
			에너지 효율 개선사업
서울특별시	가꿈주택 집수리 지원사업 (민선7기, ~2022)	안심집수리 지원사업 (민선8기, 2023~)	
경기도	단독주택 집수리 지원사업		
인천광역시		마을주택관리소	
전주시		노후주택개보수 해피하우스 사업	

1. 도시경관차원의 집수리 지원 정책

1) 중앙정부의 집수리 정책

(1) 국토교통부 도시재생 집수리(터새로이 사업)

터새로이 사업은 「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법(법률 제18942호)」에 따른 도시재생사업 지역 내 준공 및 사용승인 후 20년 이상¹⁾ 경과한 노후, 저층 주택을 대상으로 집수리 지원금을 보조하

는 사업이다. 저층 주택이란 단독, 다가구, 다세대, 연립주택, 즉 4층 이하의 주택을 뜻하며 복합용도의 건물의 경우 건축물 대장의 용도 상 주택이고 주택 외 부분이 지상연면적의 50% 이내일 경우 지원 대상이다.

표 2-3 | 도시재생집수리(터새로이사업) 대상

구분	지원대상	제외대상
내용	<ul style="list-style-type: none"> 도시재생사업 지 내 준공 및 사용승인 후 20년 이상 단독, 다가구, 다세대, 연립주택 (복합건물) 건축물 대장 상 주택, 주택 외 부분이 지상연면적의 50% 이내 	<ul style="list-style-type: none"> 공시가격 6억 이상 주거급여 수혜자 국세, 지방세 미납자 건축물 대장 상 위반건축물로 표기 또는 무허가 건축물

신청자는 해당 주택의 소유자 및 집주인 동의를 받은 임차인이며 공동주택의 공용부위 수리 시에는 전세대의 동의를 얻어야 한다. 집수리 범위는 건축법에 따른 건축신고 및 허가대상이 아닌 단순 보수에 해당하며 지붕공사에 한해 건축신고 사항의 공사가 가능하다.

지원 금액은 국토부의 수선유지비 기준과 같고 지원 금액의 10%는 자부담이며 임대료 상승률을 제한하는 상생협약²⁾ 체결 시 자부담율을 5%로 조정할 수 있다. 공동주택³⁾은 전유부와 공용부를 구분하여 각각 500만 원, 최대 2,000만 원까지 지원한다. 비용 집행은 시설공사인 현물보조와 민간보조 방식으로 집행한다.

표 2-4 | 도시재생집수리(터새로이사업) 보조금액

구분	경보수	중보수	대보수	비고	
지원금액	일반	467만원	849만원	1,241만원	
	도서지역	5,027천원	9,339천원	13,651천원	10%가산

자료: 국토교통부(2023). 「2023년 주거급여 사업안내」. p.189

1) 20~30년 범위 내에서 지자체 조례로 정하는 노후 건축물 기준 적용
 2) 4년간 임차기간 보장 및 임차료 동결(집수리 신청일 이전 임대차 계약 체결 건)
 3) 「주택법 시행령(대통령령 제32411호)」 제2조와 제3조에 따라 단독주택은 단독, 다중, 다가구 주택이고 공동주택은 다세대, 연립주택과 아파트이다. 본 사업에서 공동주택 중 지원범위는 다세대, 연립주택이다.

표 2-5 | 도시재생집수리(터새로이사업) 공동주택 지원 한도

(단위: 만원)

구분		지원 한도
전유부		500
공유부	9세대 이하	1,400
	10~14세대	1,700
	15세대 이상	2,000

터새로이 사업은 도시재생사업지의 경관개선 효과를 우선하여 담장, 대문, 마당 등 외부 보수비용을 지원한다. 따라서 도배, 장판, 싱크대교체 등 주택 내부 수리에 해당하는 부위는 지원하지 않는다. 공동주택의 경우 동 단위 집수리를 권장하며 입주민 사전협의를 이루어져야한다.

표 2-6 | 도시재생집수리(터새로이사업) 집수리 지원 부위

구분	단독주택	공동주택	
		공유부	전유부(개별세대)
지붕	단열, 방수, 지붕마감, 선홈통	단열, 방수, 지붕마감	창호 및 난간 (외부 노출 부위)
외벽	도장 등 마감, 외단열, 창호, 현관문	도장 등 마감, 단열, 공동현관문, 난간 등	
옥외공간	마당 ⁴⁾ , 대문, 담장, 옥외계단	주차장 포장, 화단, 담장	

(2) 국토교통부 등 새뜰마을 사업(취약지역 생활여건 개조사업)

새뜰마을 사업은 「국가균형발전특별법(법률 제18877호)」에 근거하여 거주 환경이 열악한 지역에 집수리를 지원한다. 매해 국가균형발전위원회, 농림축산식품부(농어촌), 국토교통부(도시)의 관계부처에서 농어촌 및 도시 지역에서 낙후된 지역을 선정하고 2015~2022년까지 농어촌 449개소, 도시 146개소의 취약지역을 지원했으며 2023년에는 농어촌 80개소, 도시 11개소에 사업을 시행하고 있다.⁵⁾ 주 사업대상은 30년 이상된 노후주택이며 기초생활수급자, 차상위계층을 우선 지원하되 일반가구에도 자부담을 제외한 집수리 비용을 지원한다. 새뜰마을 대상지구는 선정위원회에서 서면 및 현장 평가로 결정한다.

4) 담장 철거 또는 낮추기, 경관개선 효과가 높은 녹화, 포장 등이 해당

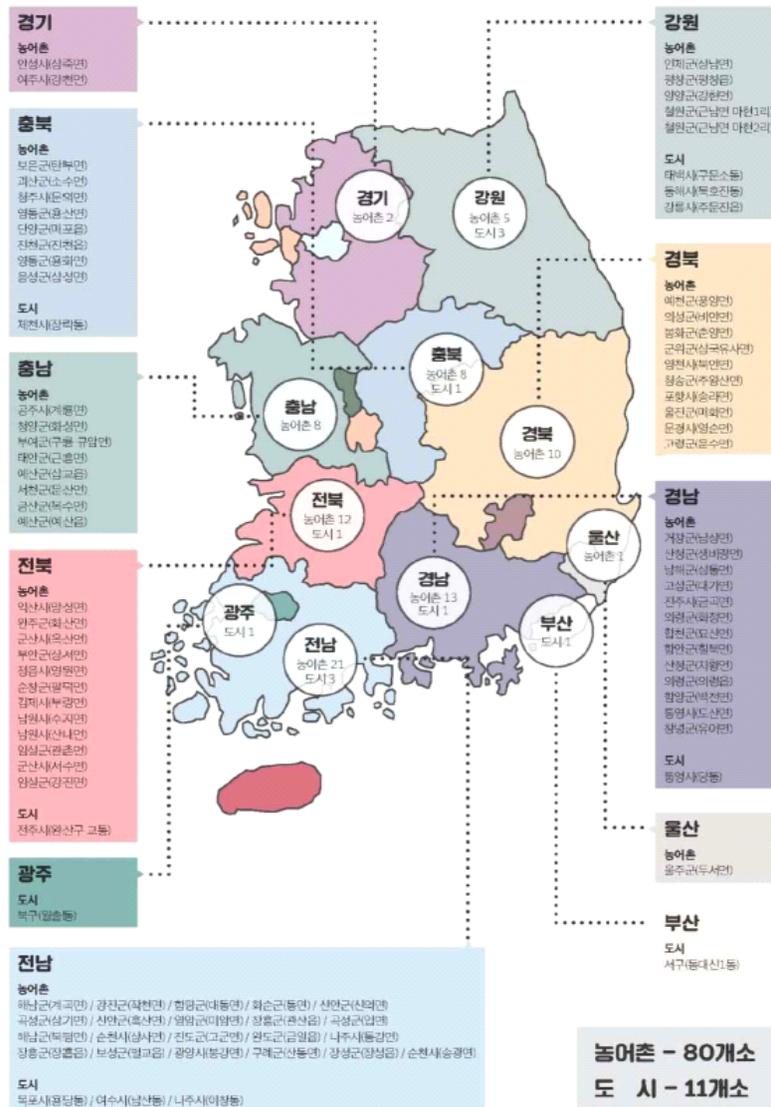
5) 국가균형발전위원회 지역활력과 외(2023.3.27. 조간). 2023년 취약지역 생활여건 개조사업 선정 관계부처 합동 보도자료

표 2-7 | 새들마을 사업 대상

구분	지원대상	비고
농어촌지역	(아래 2개 충족) • 최소 30가구 이상 지역 • 30년 이상 노후 주택비율이 40%이상이거나 슬레이트 주택비율이 40% 이상인 지역	• 면 또는 읍 지역
도시지역	(아래 2개 이상 충족) • 불량도로(4m미만 도로)에만 접한 주택비율이 50% 이상인 지역 • 30년 이상 노후주택비율이 50% 이상인 지역 • 기초생활수급자 가구 비율이 9% 이상인 지역	• 동 또는 읍 지역

자료: 국가균형발전위원회(2019). 「'20년도 취약지역 생활여건 개조사업 가이드라인」. p.4

그림 2-1 | 새들마을사업 현황(2023)



자료: 국가균형발전위원회 외(2023.3.27). 보도자료. '2023년 취약지역 생활여건 개조사업 신규대상지 91개소 선정'

개별 주택의 상태에 따라 구조 보강, 창호, 벽체, 단열, 도시가스 인입 등 열악한 주거환경 개선을 목적으로 하며 자가 주택 집수리의 경우 최대 호당 800만원, 임차가구는 소유주가 임대료 5년 동결 협의 시 최대 400만 원을 지원한다.

표 2-8 | 새뜰마을 사업 지원 한도

구분		지원한도 (천원/호)	자부담 (%)	자부담 대상 등 지원기준	
공통 (농어촌, 도시지역)	슬레이트 지붕 개량	9,000	-	• 기초생활수급계층 및 차상위계층	
			30	• 20년 이상 주택 일반가구	
			50	• 20년 미만 주택 일반가구 - 위생여건 개선 차원에서 지원	
	집수리	자가 가구	8,000	-	• 기초생활수급계층 및 차상위계층
				50	• 일반가구는 위험, 위생여건 개선 차원에서 30년 이상 주택에 한하여 지원
				4,000	-

자료: 국가균형발전위원회(2019). 「'20년도 취약지역 생활여건 개조사업 가이드라인」 p.7~8. 철거를 제외한 집수리 부분 발췌

2) 광역 및 기초지자체의 집수리 정책

광역 및 기초지자체에서는 주택개보수가 필요한 노후 저층 주거지를 대상으로 주거환경 개선을 위한 정책을 시행해오고 있다. 관련 조례 제정 및 사업을 시행하는 광역 및 기초지자체는 서울특별시(구로구, 서대문구는 기초지자체 차원의 세부기준 마련), 경기도, 부산광역시, 인천광역시, 전주시 등이다.

표 2-9 | 접수리 관련 조례의 핵심 내용 비교

조례명	중간지원조직	지원금 규모	심의규
서울특별시 자충주거지 접수리 지원에 관한 조례 (2023.3.27 / 제정 2016)	제11조(접수리 지원센터의 설치 및 운영) • 「서울특별시 행정사무의 민간위탁에 관한 조례」 제10조(자충주택 관리이력제 도입) • 접수리 시기, 공사 비용, 공사업체 정보 제12조(우수 접수리 업체 지원) • 접수리 종합정보시스템에 업체 등록, 시공 사후 평가를 통해 우수업체 선정	제9조 (공사비용 지원 비율) • 보조금 : 전부 또는 일부 • 융자금 : 공사비용의 최대 80%	-
서울특별시 구로구 자충주거지 접수리 지원에 관한 조례 (2023.3.2. / 제정 2021)	-	제5조(접수리 공사비 지원기준) • 공사비용의 전부 또는 일부 • 지원결정된 자충주택의 관리주체는 자체부담금 확보 • 구청장 세부 기준	제7조 (위원회 구성 및 운영) • 위원장(부구청장), 부위원장(공무원 제외) 포함 11명 • 위원: 행정관리, 기획경제, 주택정책 등의 업무를 주관하는 소속 부서장 3명, 세무·회계·건축·토목·조경·도시계획·설비 등 분야 전문가 7명 제9조 (수업 등) • 「서울특별시 구로구 각종 위원회 구성 및 운영에 관한 조례」
서울특별시 서대문구 자충주거지 접수리 지원에 관한 조례 (2023.5.31. / 제정 2021)	-	-	제6조 (자문단 구성 및 운영) • 7명 이내 • 위원 : 건축·시공·전기설비 등 해당분야의 민간전문가를 위촉 제7조(수업) • 「서울특별시 서대문구 각종 위원회 설치 및 운영 조례」
경기도 단독주거지역 접수리 지원 조례 (2021.10.6. / 제정 2019)	제9조 (접수리 지원센터 설치 등) • 종합정보 시스템 구축 및 운영, 단독주택 관리이력제 도입 및 운영, 일자리 창출 및 활성화	제7조(재정지원) • 공사비용의 보조, 융자 및 이차보전	제1조(지원단 구성 등) • 당연직 위원: 담당 부서 실·국장 • 위촉직 위원: 건축·시공·전기설비 등 해당분야의 민간전문가 위촉
부산광역시 자충주거지 접수리 지원에 관한 조례 (2019.9.29. / 제정 2021)	제1조(접수리 지원센터 설치 및 운영) • 종합정보 시스템 구축 및 운영	제9조(공사비용 지원 비율) • 보조금 : 전부 또는 일부 • 융자금 : 공사비용의 최대 80%	제15조 (자문단 구성) • 영수·결호·모일더 교체 등 성능개선에 관한 사항 • 단열·창호 등 에너지 절감에 관한 사항 • 관열·구조보강 등 구조안전에 관한 사항 • 그 밖의 자충주거지 접수리 지원사업을 위한 기술적 사항
인천광역시 마을주택관리소 설치 및 운영 등에 관한 조례 (2019.9.23. / 제정 2019)	제4조(마을주택관리소 설치 및 기능) - 접수리 및 집단 등 - 종합정보시스템 구축 제10조(마을주택관리소 지원센터의 설치) - 마을주택관리소 업무 수행 지원	제11조(주택개량비용 지원) • 보조금 : 일부 • 융자금 : 공사비용의 80%	-
전주시 자충주거지 골목길 정비 및 접수리 지원에 관한 조례 (2021.5.13. / 제정 2021)	제10조(골목길 정비) • 답장 공사, 대문 공사, 벽면 안전보강 공사 등 경관개선 사업 • 바닥포장, 전선출렁리 등 기반시설 조성 사업 • 양반·방재시설, 아간조 명개선 등 안전시설 조성 사업 • 계시판, 쉼터, 상징 조형물 등 조성 사업 • 골목길 정비를 위한 조사·연구·설계·디자인 • 전문가 자문 및 운영 등 제11조(접수리 지원) • 접수리 종합정보시스템의 구축 운영, 공사비의 지원, 내역 관리, 주택 에너지 효율 개선사업, 민·관 협력 접수리지원단 구축 운영 등	-	제5조(위원회 구성) • 위원장(부시장), 부위원장(유족 中) 포함 15명 [위원 14인] • 접수시의회에서 추천한 시의원 • 전주시 주거재생업무 담당 과장 도시재생업무 담당 과장 • 주거복지·도시재생·에너지 관련 중간지원조직의 대표 • 접수리 및 주거재생 관련 분야에 관한 학식과 경력이 풍부한 사람 • 접수리 및 주거재생 관련 시민단체에 소속되어 있는 사람 • 그 밖에 지정이 필요하다고 인정하는 사람

3) 서울특별시

서울시는 「서울특별시 저층주거지 집수리 지원에 관한 조례(제8641호)」를 제정하고 2022년(민선7기)까지 '서울가꿈주택 집수리 지원사업'을 실행했으며 2023년(민선8기)부터는 '안심 집수리 보조사업'으로 명칭을 변경하여 보조금 사업을 시행하고 있다.

표 2-10 | 서울특별시 저층주거지 집수리 정책 변화

민선6기 2015~2018	민선7기 2018~2022	민선8기 2022~
2016		2023
서울특별시 저층주거지 집수리 지원에 관한 조례 제정		사업명칭 및 수혜대상 등 변경
가꿈주택 집수리 지원사업		안심 집수리 지원사업

(1) 집수리 조례

서울시는 2016년 1월 7일 「서울특별시 저층주거지 집수리 지원에 관한 조례(제8641호)」를 제정하고 현재(2023.3.27.)에 이른다.

「서울특별시 저층주거지 집수리 지원에 관한 조례(제8641호)」
제1조(목적) 이 조례는 서울특별시 내 저층주거지의 주거환경개선을 위하여 집수리를 활성화하고, 관련 집수리업체 육성을 지원하기 위하여 필요한 사항을 규정함을 목적으로 한다.
제2조(정의) 이 조례에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다. 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. 7. "취약 거주시설"이란 침수, 위생, 화재 등에 취약한 저층주택을 말한다.
제3조(책무 등) ...
제4조(집수리 지원 기본계획의 수립) ① 시장은 저층주거지 주거환경개선을 위하여 서울특별시(이하 "시"라 한다) 집수리 지원 기본계획(이하 "기본계획"이라 한다)을 5년 단위로 수립하여야 한다. ② 기본계획에는 다음 각 호의 사항이 포함되어야 한다. 1. 집수리 지원 정책의 기본목표 및 추진방향에 관한 사항 2. 집수리 지원 행정체계 현황 및 개선에 관한 사항 3. 집수리 분야 일자리 창출 및 활성화에 관한 사항 4. 집수리 종합정보 제공 시스템의 구축·운영에 관한 사항 5. 집수리 공사비의 지원에 관한 사항 6. 저층주택 관리이력제의 도입 및 운영에 관한 사항 7. 집수리 지원센터의 설치·운영에 관한 사항

8. 우수 집수리업체 지원에 관한 사항(등록된 업체 사후 점검 및 벌칙사항 포함)

9. 집수리 지원사업 재정 운영에 관한 사항

10. 그 밖의 저층주거지 거주민의 주거안정 및 주거환경 개선을 위한 지원 사항

③ 제2항 각호의 사항을 포함하여 서울시 건축기본계획을 수립할 경우 제1항에 따른 기본계획을 수립한 것으로 본다.

④ 시장은 기본계획 수립 시 저층주거지 거주민의 의견을 적극적으로 수렴하여야 한다.

제5조(저층주택의 점검) ① 관리주체는 해당 건축물의 사용승인일을 기준으로 20년이 지난 날부터 2년마다 한 번 정기적으로 점검을 실시할 수 있다.

② 관리주체는 제1항에 따른 점검을 시장에게 요청할 수 있으며, 이때 시장은 이를 적극 이행하여야 한다.

③ 제1항에 따른 점검의 항목은 다음 각 호와 같다.

1. 방수, 결로, 보일러 교체 등 성능개선에 관한 사항

2. 단열, 창호 등 에너지 절감에 관한 사항

3. 균열, 구조보강 등 구조안전에 관한 사항

4. 그 밖에 저층주택 주거환경개선을 위한 사항

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.

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.

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

제7조(집수리 지원사업) 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.

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

제8조(집수리 종합정보 시스템 구축 및 운영) 시장은 집수리 종합정보 시스템을 구축하여 저층주거지 거주민에게 또는 집수리업체에 다양한 정보를 제공할 수 있다.

제9조(공사비용 지원 비율) ① 시장은 제7조에 따라 집수리 공사비를 보조하는 경우 공사비용의 전부 또는 일부를 지원할 수 있고, 용자 지원하는 경우에는 공사비용의 80퍼센트 범위 안에서 지원할 수 있다.

② 시장은 제1항에서 정한 지원범위 안에서 세부기준을 정하여 지원할 수 있다.

제10조(저층주택 관리이력제의 도입) 시장은 효율적인 주택 성능향상과 유지·관리 소요비용 절감을 위해 주택의 신축에서부터 집수리 시기와 범위, 내용과 비용, 공사업체 정보, 관리관계 변화 등 주택관리 이력제를 도입하여 지원할 수 있다.

제11조(집수리 지원센터의 설치 및 운영 등) ① 시장은 집수리 지원센터를 설치하여 저층주거지 거주민에게 집수리 관련 통합행정서비스 등을 지원할 수 있다.

② 시장은 구청장이 자치구내 지역 집수리 지원센터를 설치하거나 집수리 지원 사무를 수행하는 경우 예산의 범위 안에서 지원할 수 있다.

③ 시장은 중앙 집수리 지원센터를 효율적으로 운영하기 위해 「서울특별시 행정사무의 민간위탁에 관한 조례」에 따라 법인이나 단체 등에 위탁할 수 있다.

제12조(우수 집수리업체 지원) ① 시장 및 구청장은 집수리업체 육성을 통한 저층주거지 주거환경개선을 위해 우수 집수리업체를 선정하여 지원할 수 있다.

② 집수리업체는 제7조에 따른 집수리 종합정보 시스템 등을 통해 시장에게 해당 업체의 등록을 신청할 수 있으며, 시장은 등록된 업체의 시공 사후평가 등을 통해 우수업체를 선정할 수 있다.

③ 시장은 지역경제 활성화를 위해 지원사업 대상지 인근 우수 집수리업체를 대상으로 인증서 발급, 종합정보 시스템을 통한 홍보, 공사비 용자 및 보조금 지원 등 행정·재정적 지원을 우선적으로 할 수 있다.

④ 우수 집수리업체 등록 및 지원에 관하여 필요한 사항은 규칙으로 정한다.

제13조(재원) 저층주거지 집수리 지원사업 시행에 필요한 재원은 일반회계 이외에 다음 각 호의 특별회계 등을 사용할 수 있다.

1. 서울특별시 주택사업특별회계

2. 그 밖에 차입금, 보조금 등 제14조(다른 법령과의 관계) 집수리 지원 사업을 시행함에 있어서 다른 법령이나 조례에 특별한 규정이 있는 것을 제외하고는 이 조리가 정하는 바에 의한다.

(2) 서울시의 집수리 사업

□ 지원대상

舊가꿈주택 집수리 지원사업 중 보조금사업은 조례에 따른 주택성능개선지원구역⁶⁾을 대상지역로 하고 그 중 사용승인일이 20년 이상 경과한 저층주택(단독, 다가구, 다세대, 연립주택)의 소유자에 지원한다.

現안심 집수리 보조사업은 서울시 전역에 10년 이상 경과한 저층주택을 대상으로 주거취약가구 및 반지하 가구에 집수리를 지원한다.

□ 사업의 성격

서울시의 집수리 사업은 앞서 설명한 사업의 성격으로 구분하면 민선7기까지는 도시경관차원, 민선 8기를 시점으로 주거복지차원으로 변화한 것을 알 수 있다.

표 2-11 | 서울시 저층주거지 집수리 보조금 사업의 성격 변화

구분	민선7기 가꿈주택(~2022)	민선8기 안심집수리(2023~)
대상지역	주택성능개선지원구역	서울시 전역
대상주택	주택성능개선지원구역 내 사용승인일이 20년 이상 경과한 단독주택(다중·다가구 주택 포함), 공동주택(다세대·연립주택)	공고일 기준 10년 이상 경과한 저층주택
신청자	<ul style="list-style-type: none"> 건축물 소유자 	
사업의 성격	도시경관차원	주거복지차원

자료1: 서울특별시(2022.4.7). 「2022년 서울가꿈주택 집수리 지원사업 참여자 모집 공고」

자료2: 서울특별시(2023.3.30). 「2023년 안심 집수리 보조사업 참여자 모집공고」의 내용을 바탕으로 연구자 작성

6) 「서울특별시 저층주거지 집수리 지원에 관한 조례(제8641호)」 제6조

□ 사업 진행과정

민선7기(舊가꿈주택 지원사업)까지는 중간지원조직인 집수리센터를 운영하여 집수리 사업 전반을 수행했으나 2022년 12월 집수리센터 운영을 종료했다.

민선8기부터(2023~) 집수리 전문관 101명을 위촉하여 각 구에 4~5명씩 배정한다. 과거 중간지원조직의 역할을 각 자치구가 담당한다. 각 구에서 주거취약계층을 추천하고 집수리 전문관이 취약계층을 대상으로 집수리 컨설팅을 제공한다.

□ 보조금 지원금액

보조금 지원금액은 단독주택, 공동주택, 외부공간을 구분하여 지급한다. 민선7기(舊가꿈주택 지원사업)까지는 단독주택 최대 1,200만 원, 공동주택은 최대 1,700만원, 외부공간은 최대 300만 원이었다.

민선8기(2023~)부터는 취약계층에 최대 1,000만 원, 반지하 주택에 최대 600만 원을 지원한다.

표 2-12 | 서울특별시 집수리 지원사업 보조금액 변화

구분	지원범위	지원비율	최대 지원금액		
			일반지역	개발 추진지역	
민선7기 (~2022) 가꿈주택	1. 단독주택 (다중·다가구주택 포함)	1-1. 성능개선 집수리 (지붕, 방수, 외부창호, 단열, 설비 등)	공사비용 50% (취약계층)은 80%)	1,200만원	600만원
	2. 공동주택 (다세대·연립주택)	2-1. 개별세대 전유부분 성능개선 집수리 (외부창호, 내단열, 설비 등)		세대별 500만원	세대별 250만원
		2-2. 공용부분 성능개선 집수리 (지붕, 방수, 외부창호, 외단열, 설비 등)	공사비용 50%	1,700만원	850만원
	3. 외부공간 (1, 2 모두 해당)	3-1. ① 도로에 면한 담장철거 3-2. ② 도로에 면한 담장철거 후 재조성 (1.2m이하) 3-3. 씬터 또는 화단 조성 (모든 사람이 이용 또는 조망이 가능할 경우에만 지원)	공사비용 100% ①, ② 중 택1 (중복지원 불가)	① 300만원 ② 150만원	-
		공사비용 100%	50만원		
민선8기 (2023~) 안심집수리	1. 주거 취약가구	- 주택 성능개선 공사 및 편의시설 설치 공사 - 빗물 유입 방지시설 등 안전시설 설치 공사 - 싱크대, 위생기구(양변기, 세면기) 교체 공사	공사비용 80%	세대(가구) 당 1,000만원	
	2. 반지하 주택	- 주택 성능개선 공사 및 편의시설 설치 공사 - 빗물 유입 방지시설 등 안전시설 설치 공사	공사비용 50%	세대(가구) 당 600만원	

자료1: 서울특별시(2022.4.7). 「2022년 서울가꿈주택 집수리 지원사업 참여자 모집 공고」. p.2

자료2: 서울특별시(2023.3.30.). 「2023년 안심 집수리 보조사업 참여자 모집공고」. p.3 재편집

7) 공시가격 3억 원 이하 주택 보유 및 거주하는 사람. 동시에 기초생활수급자, 차상위계층, 장애인, 한부모 가정에 해당. 장애인 한부모 가정은 세대 소득 합계가 중위소득 70% 이하

□ 용자 및 이자지원

민선7기(舊가꿈주택 지원사업)까지는 주택성능개선지원구역 내 집수리에 최대 6천만 원, 신축에 최대 1억 원의 용자를 지원했다.⁸⁾

민선8기(2023년~)부터는 서울시 전 지역에 집수리에 최대 6천 만 원을 지원하고 신축에는 용자 및 이자지원하지 않는다.

표 2-13 | 서울특별시 집수리 지원사업 용자, 이자 지원 변화

구 분	집수리			신축(2023년 폐지)	
	단독, 다중	다가구	다세대, 연립	단독, 다중	다가구
지원한도	6천만원	3천만원 (최대 2호)	3천만원 (세대당)	1억원	5천만원(최대 6호)
지원시기	보증 준공 시 100%			담보 착공 시 50%, 준공 시 50%	
지원 방법	용자 지원	<ul style="list-style-type: none"> 대상지역 : 서울시 전 지역(~2022, 주택성능개선지원구역) 대상주택 : 사용승인 후 20년 이상된 저층주택 적용금리 : 고정금리(연 0.7%) 상환방식 : 3년 거치 10년 균등분할상환(중도상환수수료 없음) 			
	이자 지원	<ul style="list-style-type: none"> 대상지역 : 서울시 전 지역 대상주택 : 사용승인 후 10년 이상 된 저층주택 적용금리 : 시중금리(변동금리) <ul style="list-style-type: none"> - 서울시 : 시중금리 중 최대 2% 이자 지원 - 신청인 : 서울시 지원을 제외한 나머지 이자 부담(0.7% 이상) 예시) 시중금리가 3.49%인 경우 서울시 2% 지원, 신청인 1.49% 부담 상환방식 : 5년 균등분할상환(중도상환수수료 있음) 			

자료: 서울특별시(2023.4.14). 「2023년 안심 집수리 용자·이자 지원사업 참여자 모집 공고」, p.3

□ 온라인 플랫폼 운영

서울시에서는 온라인플랫폼 ‘집수리닷컴’을 통해 집수리 사업의 홍보 및 안내를 하고 있다. 매해 관련 사업을 공지하고 집수리 전문관, 집수리 시공업체 등의 정보를 공유한다. ‘알기쉬운 동영상 서비스’, ‘집수리아카데미’ 등 교육 서비스 제공 창구로도 활용한다.

8) 민선7기 신축에 대한 용자 조건. (자료: 서울특별시. 2022. 4. 7. ‘2022년 서울가꿈주택 집수리 지원사업 참여자 모집 공고’ p.7)

그림 2-2 | 서울특별시 집수리 온라인 플랫폼



자료: 서울시 '집수리닷컴' 홈페이지(<https://jibsurei.seoul.go.kr/>)

4) 경기도

경기도는 단독주택 관련 집수리 지원 조례를 제정하고 가이드라인을 수립하여 단독주택 집수리 사업을 시행하고 있다. 2023년부터는 재정비축진지구 해제지역에서 쇠퇴지역을 추가하여 사업 규모 및 대상을 확대하고 있다.

(1) 단독주거지역 집수리 지원 조례

「경기도 단독주거지역 집수리 지원 조례(제7198호)」

제1조(목적) 이 조례는 열악한 단독주택이 밀집되어 있는 단독주거지역의 주거환경을 개선하고 노후 단독주택의 집수리에 필요한 사항을 규정함을 목적으로 한다.

제2조(정의) 이 조례에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

1. "단독주택"이란 「건축법 시행령」 별표 1에 따른 단독주택을 말한다.
2. "단독주거지역"이란 단독주택이 집단적으로 밀집되어 있는 지역을 말한다.
3. "집수리"란 사용승인 후 20년 이상 된 노후 주택의 일부 또는 전체에 대하여 성능 및 기능을 향상시키는 모든 행위를 말한다.
4. "관리주체"란 단독주거지역 단독주택의 소유자 또는 그 관리를 위임받은 자로서 이 조례에 따라 집수리를 희망하는 자를 말한다.

제3조(도지사 책무 등) …

제4조(다른 조례와의 관계) 단독주거지역의 집수리 지원에 관하여 다른 조례에 특별한 규정이 있는 것을 제외하고는 이 조례가 정하는 바에 따른다.

제5조(지원계획 수립) ① 도지사는 단독주거지역의 주거환경개선을 위하여 경기도 단독주택 집수리 지원계획(이하 "지원계획"이라 한다)을 5년 단위로 수립·시행하여야 한다.

② 지원계획에는 다음 각 호의 사항이 포함되어야 한다.

1. 집수리 지원 정책의 기본목표 및 추진방향에 관한 사항
2. 집수리 지원을 위한 행정체계 및 개선에 관한 사항
3. 집수리 관련 일자리 창출 및 활성화에 관한 사항
4. 집수리 종합정보 시스템의 구축·운영에 관한 사항
5. 집수리 사업비용 지원 및 재정 운영에 관한 사항
6. 단독주택 관리이력제의 도입 및 운영에 관한 사항
7. 집수리 지원센터의 설치·운영에 관한 사항
8. 그 밖에 도지사가 필요하다고 인정하는 사항

③ 도지사는 지원계획 수립 시 단독주거지역 도민의 의견을 적극적으로 수렴하여 반영하도록 노력하여야 한다.

<p>제6조(지원사업) 도지사는 다음 각 호에 해당하는 사업을 지원할 수 있다.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 지붕·외벽·단열·방수·설비공사 등 집수리 공사 사업 2. 주차장 조성(담장철거), 화단·쉼터 조성, 담장·대문공사 등 경관개선 사업 3. 그 밖에 도지사가 필요하다고 인정하는 사업 <p>제7조(재정지원 등) 도지사는 다음 각 호에 해당하는 사항에 대하여 행정·재정적 지원을 할 수 있다.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 집수리 종합정보 시스템의 구축·운영 2. 집수리 공사비용의 보조, 용자 및 이자보전 <개정 2021.7.14.> 3. 단독주택 관리이력제의 도입 및 운영 4. 집수리 지원센터의 설치·운영 5. 그 밖에 도지사가 필요하다고 인정하는 사항 <p>제8조(집수리 종합정보 시스템 구축 및 운영) 도지사는 집수리 종합정보 시스템을 구축하여 집수리와 관련된 다양한 정보를 제공할 수 있다.</p> <p>제9조(집수리 지원센터 설치 등) ① 도지사는 다음 각 호의 업무를 수행하기 위하여 경기도 집수리 지원센터(이하 “지원센터”라 한다)를 설치할 수 있다.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 집수리 종합정보 시스템 구축 및 운영에 관한 사항 2. 단독주택 관리이력제의 도입 및 운영에 관한 사항 3. 집수리 분야 일자리 창출 및 활성화에 관한 사항 4. 그 밖에 도지사가 집수리 지원사업의 효율적인 추진을 위하여 필요하다고 인정하는 사업 <p>② 도지사는 지원센터의 업무를 수행함에 있어 필요하다고 인정하는 경우 관계 기관과 관련 공무원에게 자료제출 및 설명을 요청할 수 있다.</p> <p>③ 도지사는 지원센터의 효율적인 운영을 위하여 관련 기관·단체에 그 운영을 위탁할 수 있다.</p> <p>제10조(전담조직 설치) 도지사는 집수리 지원사업을 원활하게 시행하기 위하여 전담조직을 설치하거나 필요한 전문 인력을 배치할 수 있다.</p> <p>제11조(자문단 구성 등) ① 도지사는 집수리 지원사업을 원활하게 진행하기 위하여 자문단을 구성하여 운영할 수 있다.</p> <p>② 도지사는 자문단의 자문위원으로 담당 부서 실·국장을 당연직 위원으로 임명하고, 건축·시공·전기설비 등 해당분야의 민간전문가를 위촉직 위원으로 위촉하여야 한다.</p> <p>③ 자문단의 기능은 다음 각 호와 같다.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 집수리 사업대상 및 지원범위 2. 방수·결로·보일러 교체 등 성능개선에 관한 사항 3. 단열·창호 등 에너지 절감에 관한 사항 4. 균열·구조보강 등 구조안전에 관한 사항 5. 노후된 상·하수도 배관 및 보일러 배관 기능 개선에 관한 사항 [신설 2021.10.6.] 6. 그 밖의 단독주거지역 및 단독주택 주거환경개선을 위한 사항 <p>제12조(시행규칙) 이 조례의 시행에 필요한 사항은 규칙으로 정한다.</p>
--

(2) 단독주택 집수리 사업⁹⁾

경기도 단독주택 집수리 지원사업은 2022년부터 시작되어 6억(도비1억8천, 시·군비4억2천) 예산으로 5개 시(부천5, 평택5, 김포5, 안양36, 구리4)에 55호의 단독주택 집수리를 지원했다. 2023년에는 11개의 시(수원30, 부천20, 평택20, 안양20, 군포10, 김포5, 하남5, 안성5, 의왕10, 광주10, 남양주15)에 150호를 지원하는 것을 목표로, 관련예산은 18억(도비 5억4천, 시·군비 12억6천)규모로 확대되었다.¹⁰⁾

□ 사업추진 절차

경기도에서는 사업계획을 수립하고 시·군에 수요조사를 요청한다. 시·군의 수요 조사 후 예산을 확보하여 도비를 교부하고 시·군에서 집수리 대상 선정 및 공사 등의 과정을 실행한다. 사업종료 후 정산 및 반납이 완료되면 당해 사업이 종료된다.

9) 경기도(2023.4). 「2023년 단독주택 집수리 지원사업 가이드라인」을 참고하여 정리

10) 경기도 제공자료

□ 지원 대상

대상지역은 재정비촉진지구 및 해제구역¹¹⁾, 「도시재생법」 제13조 제4항¹²⁾에 따른 쇠퇴지역¹³⁾이며 대상주택은 사용승인일로부터 20년 이상 경과한 노후 단독주택이다. 단독주택 소유자에 공사비를 지원하고 세입자 거주 주택은 최소 4년 이상의 임차기간을 보장해야 한다.

□ 지원금액

공사비의 90%까지 최대 1,200만 원을 지원한다. 주거취약계층(기초생활수급자, 차상위계층, 한부모가정)은 자부담이 없고, 그 외에는 소유자가 10% 이상을 부담한다.

□ 찾아가는 단독주택 집수리 자문단과 집수리 업체 Pool 운영

선정된 주택에 시·군 담당자 및 기술자문단이 방문하여 주택상태를 확인하고 관련 공사를 컨설팅한다. 시공업체는 대한전문건설협회(경기도회)에서 추천한 31개 시·군의 우수 시공업체를 관련 홈페이지에 게시하여 정보를 제공한다.

□ 공사의 범위

‘집수리공사’와 ‘경관개선공사’로 구분하며 반지하 가구는 침수 방지시설을 우선 설치한다. 집수리 공사에는 지붕, 외벽, 단열, 방수, 설비 등 주택에 관한 전반적인 사항이 포함되고 경관개선공사는 담장, 주차장, 화단, 쉼터, 대문 등 주택 바깥에서 보이는 부분에 해당한다.

11) 재정비촉진지구 해제지구 및 재정비촉진지구 내 촉진구역 해제 현황(2022.12)

재정비촉진지구 해제지구		재정비촉진지구 내 촉진구역		
부천시(3)	소사, 원미, 고강	고양시	원당(5)	원당3,5,6,7, 원당상업
의정부시(2)	금의, 가능		능곡(3)	능곡3,4,7
평택시(2)	안정, 서정신장	남양주시	일산(4)	일산1,3,4,5
시흥시(2)	은행, 대야신천		덕소(3)	덕소1,6B,5C
군포시(2)	군포, 금정	광명시	지금·도농(4)	1-2, 3,4,5구역
김포시(1)	양곡		광명(12)	6R, 17C, 18C, 19C, 20C, 21C, 22C, 23C, 3R, 7R, 8R, 13R
안양시(1)	만안	김포시	김포(9)	사우1,2,3,5A,5B,6, 북변2,6,7
오산시(1)	오산	구리시	인창·수택(10)	인창A,B,E,F,수택A,C,D,F,G, 도시계획시설2
남양주시(1)	퇴계원			

12) 「도시재생법」 제13조(도시재생전략계획의 내용) 제4항 전략계획수립권자가 도시재생전략계획으로 도시재생활성화지역을 지정하려는 경우에는 다음 각 호의 요건 중 2개 이상을 갖추어야 한다. 1. 인구가 현저히 감소하는 지역 2. 총 사업체 수의 감소 등 산업의 이탈이 발생하는 지역 3. 노후주택의 증가 등 주거환경이 악화되는 지역

13) 자료: 경기도(2023.4). 「2023년 경기도 단독주택 집수리 가이드라인」, 쇠퇴지역의 상세 조건 ①최근 30년간 20%이상 인구 감소 또는 최근 5년간 3년 이상 연속 감소. ②최근 10년간 5%이상 사업체수 감소 또는 최근 5년간 3년이상 연속 감소 ③전체 건축물 중 20년 이상 건축물이 50% 이상인 지역

2. 주거복지차원의 집수리 지원 정책

1) 국토교통부

(1) 수선유지급여(수선유지비)¹⁴⁾

수선유지급여란 「주거급여법(법률 제 15358호)」에 따른 주거급여¹⁵⁾ 중 「주거급여법 실시에 관한 고시(국토교통부고시 제2021-1223호)」 제3조에 따른 수선유지비이다. 산업통상자원부, 환경부, 보건복지부, 행정안전부에서 각기 시행하는 주택개량 사업을 취약계층을 대상으로 일원화하여 주거급여 대상자가 통합적인 주택개량 지원을 받도록 한다.

표 2-14 | 수선유지급여와 유사사업과의 관계

개편 전			개편 후
사업명	부처	지원내용	수선유지급여 (국토부) 주거급여 수급자
저소득층 에너지효율 개선	산업통상자원부	단열, 창호, 보일러 등	
주택 옥내급수관 개량	환경부	급수관 개량, 절수형 변기 등	
농어촌장애인 주택개량	보건복지부	장애인 편의시설 설치	
슬레이트 지붕 철거 지원	환경부	슬레이트 지붕 철거 및 교체	
지역공동체일자리(집수리사업)	행정안전부	창호, 시설개보수 등	

자료: 국토교통부(2023). 「2023년 주거급여 사업안내」. p.7

사업대상은 소득인정액이 중위소득 45% 이하인 주택 소유자이며 비닐하우스, 움막, 컨테이너 등 비주택은 집수리 대상에서 제외하고 소유자가 해당 주택에 거주하지 않는 경우도 지원되지 않는다. 주택의 소유자가 다수인 경우에는 전원이 동의하는 경우 지급받을 수 있다.

14) 국토교통부(2023). 「2023년 주거급여 사업안내」 요약

15) 주거급여는 기초생활보장제도, 생계, 의료, 주거, 교육급여 중 중위 47%에 지원함

표 2-15 | 수선유지급여 사업 대상

구분	지원대상 ¹⁶⁾	제외대상
내용	<ul style="list-style-type: none"> • 단독주택 및 공동주택 • 준주택(주택외의 건축물 및 그 부속토지) • 보장시설¹⁷⁾ • 청소년복지시설 • 공공에서 제공하는 공동생활가정 등 거주시설 • 그 외 수급권자가 거주하는 시설 	<ul style="list-style-type: none"> • 비닐하우스 • 움막 • 컨테이너 등 비정상적인 거처 • 소유자가 주택에 거주하지 않는 경우 • 공동소유자가 동의하지 않는 경우

자료: 국토교통부(2023). 「2023년 주거급여 사업안내」. p.35 요약 편집

지원 대상자가 주거급여를 신청하면 조사 전담기관이 주택의 구조안전성과 방수 및 단열, 최근 수선유지 이력 등을 조사하여 노후도를 평가한다. 노후도는 구조(기초 및 지반 침하 여부, 지붕 누수, 벽체 균열) 및 설비(부엌, 화장실, 욕실, 배수, 창호, 단열, 난방, 급·오수, 조명, 소방, 내선), 마감(천장, 벽, 바닥, 문)으로 구분하여 각 항목을 점수로 평가한다. 노후도에 따라 경보수(36점 미만), 중보수(36~68점 이하), 대보수(68점 초과)로 보수 범위를 정하며 각 3, 5, 7년 주기 내 1회 수선을 지원한다.

표 2-16 | 수선유지급여 지원 한도 및 주기

구분	경보수	중보수	대보수	비고
지원금액	일반	467만원	849만원	1,241만원
	도서지역	5,027천원	9,339천원	13,651천원
수선주기	3년	5년	7년	

자료: 국토교통부(2023). 「2023년 주거급여 사업안내」. p.189

수급자가 (신체적, 정신적)장애인 및 고령자(만 65세 이상)인 경우에는 보수 범위에 따른 수선비용과 별도로 주거약자용 편의시설(주출입구 경사로 등 장애물 없는 생활환경 조성에 필요한 편의시설)을 추가로 지원한다. 편의시설은 신청자가 요청하는 경우 무장애 생활환경(Barrier-Free) 조성에 부합하면 설치할 수 있다.

16) 「주거급여 실시에 관한 고시(국토교통부고시 제2021-1223호)」 제2조에 해당하는 주택

17) 장애인 거주시설, 노인의료복지시설, 아동복지시설 및 통합 시설, 정신요양(재활)시설, 노숙인요양(재활)시설, 가정폭력 피해자 보호시설, 성매매(성폭력) 피해자 등을 위한 지원시설, 한부모가족복지시설, 결핵 및 한센병요양시설 등

표 2-17 | 수선유지급여 보수 범위

구분	보수 범위의 정의	내용
경보수	<ul style="list-style-type: none"> • 건축 마감 불량 및 채광, 통풍, • 주택 내부 시설 일부 보수 	<ul style="list-style-type: none"> • 마감재 개선 - 도배, 장판 및 창호 교체 등
중보수	<ul style="list-style-type: none"> • 주요 설비 상태의 주요 결함으로 인한 보수 	<ul style="list-style-type: none"> • 기능 및 설비 개선 - 창호, 단열, 난방 공사 등
대보수	<ul style="list-style-type: none"> • 지반 및 주요 구조물의 결함으로 인한 보수 	<ul style="list-style-type: none"> • 구조 및 거주 공간 개선 - 지붕, 욕실 개량, 주방 개량 공사 등

자료: 국토교통부(2023). 「2023년 주거급여 사업안내」. p.189

(2) 농어촌 장애인 주택개조사업¹⁸⁾

농어촌 장애인 주택개조사업은 「장애인·고령자 등 주거약자 지원에 관한 법률(법률 제 18052호)」 제15조에 따라 주거약자¹⁹⁾ 중 농어촌에 거주하는 장애인에 주택개조비용을 지원한다. 농어촌 지역이란 「농어촌 주민의 보건복지증진 특별법(법률 제15882호)」 제2조에 따라 읍·면의 지역, 주거·상업·공업지역 제외, 자치구의 동지역 중 생산녹지, 보전녹지, 생산관리, 녹지관리, 농림·자연환경보전지역, 집단취락지구를 뜻하며 가구 소득이 전년도 도시근로자 월 평균 이하인 가구의 자가 및 임대주택이 지원대상이다.

표 2-18 | 농어촌 장애인 주택개조사업 대상

구분	지원대상	제외대상
내용	<ul style="list-style-type: none"> • 농어촌 지역에 거주하는 등록장애인 	<ul style="list-style-type: none"> • 주거급여수급자 중 자가주택 수선유지급여를 지원받은 자 • 3년 내 다른 사업 및 융자 지원을 받은 자. 다만, 지원내용이 중복되지 않은 경우 가능

사업의 취지에 따라 장애인 편의시설 개선하는 것을 우선하고 사업대상 장애인과의 면담을 통해 세부내역을 결정한다. 호당 380만 원 이내로 지원하며 국토부와 지자체가 같은 비율로 분담한다. 농어촌 장애인 주택개보수 기준은 「장애인·고령자 등 주거약자 지원에 관한 법률 시행령」 별표1에 따라 아래와 같다.

18) 국토교통부. 「'20년 농어촌 장애인주택 개조사업 업무처리지침」

19) 「장애인·고령자 등 주거약자 지원에 관한 법률」 제2조(정의). 65세 이상인 사람, 「장애인복지법(법률 제18625호)」에 따른 장애인, 국가유공자 및 보훈보상 대상자(1~7급), 5·18민주화운동부상자(1~14급), 고엽제 후유의증환자

표 2-19 | 농어촌 장애인 주택 개보수 범위 및 기준

구분		설치기준	적용대상
공통	출입문	• 통과 유효너비 85cm이상(욕실은 80cm이상)	
	출입문 손잡이	• 옆에 60cm 이상의 여유공간 확보	
	바닥	• 미끄럼 방지할 수 있는 마감재	
	바닥높낮이차	• 제거 원칙 • 1.5cm 이하(방풍턱 설치시) • 3.0cm 이하(현관에 마루귀틀 설치시)	
비상연락장치		• 관리실, 이웃 등에 연락 가능한 장치 설치	
현관		• 동작감지센서등 설치	
		• 측면에 75~85cm 높이에 수직·수평손잡이 설치	
		• 마루귀틀에 경사로(유효폭 1.2m 이상) 설치	지체장애인/휠체어 사용자
거실		• 비디오폰 설치 또는 높이 조정(1.2m 높이 내외)	지체장애인/휠체어 사용자
		• 조명밝기 600~900럭스(lux)	청각장애인
		• 세대내 시각경보기 설치	
부엌		• 좌식 싱크대 설치	지체장애인/휠체어 사용자
		• 가스밸브 높이 조정(1.2m 높이 내외)	
침실		• 조명밝기 300~400럭스(lux)	
욕실		• 욕실 출입구에 동작감지센서등 설치	
		• 욕조 높이는 욕실바닥에서 45cm 이하	
		• 상하 이동 가능한 샤워기 설치	
		• 좌변기, 욕조, 세면대, 샤워 공간 주위에 안전손잡이(L 또는 —자형) 설치	
		• 욕실 출입문은 밖여닫이, 미닫이문, 미서기문으로 설치	
		• 수건걸이 설치(욕실 바닥에서 1.2m 높이 내외)	
		• 좌변기 옆에 75cm 이상 여유공간 확보	지체장애인/휠체어 사용자
		• 높낮이 조절 세면기 설치	

자료: 국토교통부(2022). 「'22년 농어촌 장애인주택 개조사업 업무처리지침」. 붙임2. 농어촌 장애인주택 편의시설 개선 항목 체크리스트 발췌

2) 환경부

(1) 슬레이트 처리 및 지붕개량 지원²⁰⁾

슬레이트 처리 지원은 주로 1970년대 다량 보급된 슬레이트 철거 및 처리 비용을 지원하는 제도로 2011년부터 시행해오고 있다. 주택 슬레이트 철거 시 취약계층은 전액 지원하고 일반가구는 2022년까지 동당 최대 352만 원을 지원했다. 「제3차(2023~2027) 석면관리 기본계획」에 따라 2033년 전국

20) 환경부(2023.2.5.) '2023년도 가구당 슬레이트 지붕 철거비 지원규모 2배로 확대' 보도자료 참고하여 정리

주택 슬레이트 전량 제거를 목표로 2023년부터는 주택 슬레이트 처리 시 일반가구에 동당 700만 원까지 지원하고, 지붕 개량할 시에는 취약계층은 동당 1,000만 원, 일반가구는 동당 300만 원을 지원한다.

(2) 사회취약계층 실내환경 진단 개선사업²¹⁾

열악한 실내환경에서 거주하는 취약계층에 한해 주택 내부를 개선해 주는 사업이다. 실내환경진단(곰팡이 등 인체 유해 물질 7개 항목 측정)을 통해 선정위원회에서 개선가구를 선정하고 벽지 및 장판교체, 환기장치 설치, 결로 저감 시공, 공기청정기 등을 지원한다. 사업대상은 수급권자 및 차상위 계층, 결손가정, 장애인, 독거노인 가구 등 지자체에서 추천한다. 2023년에는 1,750가구를 대상으로 실내환경진단, 500가구 규모로 실내환경개선을 지원한다.

(3) 노후 옥내급수관 개선 지원사업²²⁾

아연도강관 재질의 노후 옥내급수관을 사용하는 주택에 급수관 교체를 지원하는 사업으로 거주자가 중위소득 100%이하, 2000년 이전 준공한 노후 주택 거주세대에 한해 지원한다. 공동주택, 단독주택, 19세대 이사의 다가구 주택, 복합건물의 경우 주택부분에 한해 지원한다. 급수관 공사비는 세대당 최대 200만 원(공용급수관은 100만 원), 총공사비 95% 중 낮은 금액으로 정한다.

3) 인천광역시

인천광역시의 집수리 관련 정책은 2015년 마을 주택관리소 5개소를 운영하면서 시작되었고, 2018년 '마을주택관리소 활성화계획'을 수립했다. 인천광역시 집수리 사업의 핵심은 중간지원조직 및 지역 거점시설인 '마을주택관리소'이며 현재 9개 군·구에 28개소를 운영하고 있다. 2019년 「인천광역시 마을주택관리소 설치 및 운영 등에 관한 조례」를 제정하였고 2023년 가이드라인을 수립하여 관련 사업의 지침을 마련하였다.

(1) 집수리 관련 조례

인천광역시 집수리 사업은 「도시 및 주거환경 정비법」 제126조²³⁾ 및 「인천광역시 마을주택관리소

21) 환경부(2023.1.19.). '민감·취약계층 실내환경 개선...의료지원도 함께 한다' 보도자료 참고하여 정리

22) 환경부(2022.4). 「노후 옥내급수관 개선 지원 예산신청 및 집행관리 등 실무지침」 참고 하여 정리

23) 제126조 제3항 제5호에 따른 주택개량의 지원

설치 및 운영 등에 관한 조례(제6256호)」에 근거한다.

「인천광역시 마을주택관리소 설치 및 운영 등에 관한 조례(제6256호)」

제1장 총칙

제1조(목적) 이 조례는 인천광역시 내 저층주거지의 마을주택관리소 설치 등 집수리 및 주거환경정비에 필요한 사항을 규정함으로써 노후된 주택을 개선하고 주거 수준을 향상시키는 것을 목적으로 한다.

제2조(정의) 이 조례에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

1. “마을주택”이란 「건축법 시행령」 별표 1에 따른 단독주택 및 공동주택(「공동주택관리법」제2조제10호에 따른 관리주체가 있는 공동주택은 제외한다)을 말한다.
2. “저층주거지”란 마을주택이 집단적으로 밀집되어 있는 지역을 말한다.
3. “마을주택관리소”란 저층주거지 마을주택의 집수리 및 주거환경정비 등을 위하여 필요한 서비스를 제공할 목적으로 설치·운영하는 사무소를 말한다.
4. “주거환경정비”란 저층주거지의 마을주택과 그 주변의 시설물을 개량·정비하여 쾌적한 주거환경을 조성하고 편리하게 이용할 수 있도록 하는 일을 말한다.
5. “집수리”란 노후된 주택 등의 일부 또는 전부에 대하여 성능 및 기능을 회복시키거나 개선시키는 모든 행위를 말한다.
6. “집수리 진단”이란 15년 이상 경과된 노후 불량 주택에 전문가가 구조, 안전, 전기 및 설비 등 분야의 점검을 실시하고 유지관리 정보를 제공하는 서비스를 말한다.

제3조(책무 등) …

제2장 마을주택관리소 설치 및 운영

제4조(마을주택관리소 설치 및 기능) ① 시장은 저층주거지 내 마을주택의 노후화 예방과 환경개선을 위해 마을주택관리소를 설치하여 운영할 수 있다.

② 마을주택관리소의 주요 기능은 다음과 같다.

1. 집수리 및 집수리 진단(이하 “집수리 서비스”라 한다) 제공 및 지원
2. 주민공동체 활성화 지원
3. 저층주거지의 주민공동체 구성 및 협의 지원
4. 빈집관리 및 정비 등 지원
5. 마을주택의 점검 및 공구대여
6. 마을의 쓰레기 집하시설 정비, 꽃길 조성, 담장 허물기 및 주차장 같이 쓰기 등 마을 환경정비
7. 택배보관서비스 운영 및 공동이용시설 이용 개선
8. 그 밖에 주민공동체가 필요로 하는 사항

제5조(마을주택관리소의 위탁) ① 시장은 마을주택관리소의 효율적인 운영을 위하여 법인, 단체 또는 개인에게 마을주택관리소의 운영을 위탁할 수 있다.

② 마을주택관리소의 운영의 위탁과 관련하여 이 조례에서 규정하지 아니한 사항은 「인천광역시 사무의 민간위탁에 관한 조례」를 따른다. 제6조(전담조직의 구성·운영) 시장은 제4조제1항에 따른 마을주택관리소의 설치·운영 및 지원과 관련하여 총괄·조정하는 전담조직을 설치할 수 있다. <2021.12.30.>

제7조(마을주택관리소 기본계획 및 관리계획 수립) ① 시장은 저층주거지의 효율적인 관리를 위하여 다음 각 호의 사항을 포함하는 마을주택관리소 설치 및 운영에 관한 기본계획을 수립·시행할 수 있다.

1. 마을주택관리소의 기능 및 역할 등 기본방향
 2. 마을주택관리소 설치계획 및 운영방법 등
 3. 그 밖에 시장이 마을주택관리소 설치에 필요하다고 인정하는 사항
- ② 시장은 매년 다음 각 호의 사항을 포함하는 마을주택관리소 관리계획을 수립할 수 있다.

1. 마을주택관리소의 확대 운영방안
2. 마을주택관리소의 설치·운영에 필요한 인력관리 등 관리체계
3. 마을주택관리소 지원에 관한 내용
4. 집수리, 마을환경개선 및 주민공동체 활성화 지원에 관한 사항
5. 그 밖에 저층주거지의 주거안정 등을 위하여 필요한 사항

③ 시장은 기본계획 수립 시 저층주거지 거주민의 의견을 적극적으로 수렴하여야 한다.

제8조(마을주택관리소 종합정보시스템 구축) 시장은 마을주택관리소 종합정보시스템을 구축하여 저층주거지 거주민, 마을주택관리소에 참여하는 자원봉사자 또는 지원 단체 등에 다양한 정보를 제공할 수 있다.

제3장 마을주택관리소 활성화를 위한 지원

제9조(집수리 서비스 지원대상) 제4조제2항제1호에 따른 마을주택관리소 집수리 서비스 지원대상은 다음 각 호와 같다.

1. 「장애인·고령자 등 주거약자 지원에 관한 법률」에 따른 주거약자
2. 「주거급여법」 및 「국민기초생활보장법」에 따른 주거급여 대상자

제10조(마을주택관리소 지원센터의 설치) ① 시장은 마을주택관리소의 업무 수행을 지원하기 위해 마을주택관리소 지원센터(이하 “지원센터”라 한다)를 설치할 수 있다.

② 지원센터는 업무수행에 필요한 경우 관계 행정기관에 관련 자료의 정보제공 등 협조를 요청할 수 있다.

③ 시장은 지원센터의 효율적인 운영을 위하여 주거재생과 관련된 경험과 전문성 등 일정한 요건을 갖춘 법인, 단체 또는 개인에게 지원센터의 운영을 위탁할 수 있다.

④ 지원센터 운영의 위탁과 관련하여 이 조례에서 규정하지 아니한 사항은 「인천광역시 사무의 민간위탁 촉진에 관한 조례」를 따른다.
 제11조(주택개량비용 지원) ① 시장은 주택개량사업을 추진하는 저층주거지 거주민에 대하여 주택개량에 소요되는 공사비용의 80퍼센트의 범위에서 용자할 수 있다.
 ② 시장은 주택개량사업을 추진하는 저층주거지 거주민에 대하여 주택개량에 소요되는 공사비용의 일부를 보조할 수 있다.
 제12조(포상) 시장은 마을주택관리소 설치·운영 및 저층주거지 마을주택 지원에 현저한 공이 있는 자 또는 단체에게 「인천광역시 포상 조례」에 따라 표창할 수 있다.
 제13조(권한의 위임) 시장은 다음 각 호의 권한을 군수·구청장에게 위임한다.
 1. 제4조제1항에 따른 마을주택관리소의 설치 및 운영
 2. 제7조제2항에 따른 마을주택관리소 관리계획의 수립

(2) 마을주택관리소

마을주택관리소는 저층주거지의 마을주택²⁴⁾ 집수리와 주거환경정비를 지원한다.²⁵⁾ 마을주택관리소는 자치군·구의 여건에 따라 공유재산 및 빈집, 민간 영업장, 상가임차 등 다양한 형태이고 최소 1명이상의 상주인원이 관리한다. 수행 사업은 주거취약계층 집수리 지원, 셀프 집수리 교육, 공구대여 서비스, 무인택배함, 마을환경정비(꽃길, 마을청소 등), 공동체 지원 등이다.

표 2-20 | 인천광역시 마을주택관리소 운영 현황

연번	운영주체(부서)	위치	개소일	지원지역	관리인력
1	강화군(1) (도시개발과)	남문로 19 남산리 213-2	2019.11.	강화읍 (공유재산)	상주 2명 (센터장, 사무원)
2	중구(3) (도시향민개발과)	제물량로 97-1 신흥동1가 91-17	2017.05.	신흥, 답동 (공유재산)	상주 2명 (관리소장, 공공근로)
3		홍예문로 79 전동 17-14	2019.11.	인현, 전동 (공유재산)	상주 2명 (관리소장, 공공근로)
4		도원서길 86-3 유동 15-10	2022.12.	도원, 울목 (상가임차)	상주 1명 (관리소장)
5	동구(1) (건축과)	만석부두로 1-12 만석동 2-94	2018.04.	동구 전역 (공유재산)	상주 3명 (관리소장, 공공근로)
6	미추홀구(4) (시민공동체과)	수봉로 83 송의동 9-19	2017.02.	수봉·영산마을 (공유재산)	상주 7명 (공공근로, 노인보조)
7		연송로 63 도화동 883-6	2018.04.	쑥골마을 (상가임차)	상주 5명 (공공근로, 노인보조)
8		수봉로130번길 57-5 용현동 56-7	2020.03.	아리마을 (빈집활용)	상주 3명 (마을활동가, 노인보조)
9		길파로41번길 3 주안동 8-7	2020.03.	염전골 (공유재산)	상주 5명 (센터인력, 노인보조)
10	연수구(2) (도시주택과)	동곡재로 156 동춘동 950-1	2019.03.	동춘동 (공유재산)	상주 1명 (공공근로)

24) 「건축법 시행령」 별표1에 따른 단독주택 및 공동주택(「공동주택관리법」 제2조 제10호에 따른 관리주체가 있는 공동주택 제외).
 자료: 인천광역시(2023.1). 「마을주택관리소 운영 가이드라인」, p.2

25) 인천광역시(2023.1). 「마을주택관리소 운영 가이드라인」, p.2

11		함박안로 217 연수동 1	2020.02.	연수동 (공유재산)	상주 1명 (공공근로)
12	남동구(4) (도시재생과)	만수동 1-70	2017.12.	만수동 (공유재산)	상주 1명 (자활근로)
13		석촌로14번길 63 간석동 135-3	2020.09.	간석2동 (공유재산)	상주 1명 (공공근로)
14		간석로 92 간석동 37-4	2020.09.	간석3동 (공유재산)	상주 1명 (마을활동가)
15		남촌동로 26번길 20 남촌동 376-10	2020.10.	남촌동 (공유재산)	상주 1명 (공공근로)
16	부평구(5) (도시개발과)	마장로459번길 19 청천동 16-2	2020.03.	맑은내마을 (빈집활용)	상주 1명 (마을대표)
17		경인로1092번길17-9 부개동 324-10	2020.03.	마분리마을 (영업장)	상주 1명 (마을대표)
18		영성서로7번길 3 삼산동 125-17	2020.03.	영성마을 (공유재산)	상주 1명 (마을대표)
19		아트센터로44번길15-12 십정동 479-19	2020.03.	동암마을 (공유재산)	상주 1명 (마을대표)
20		동수북로50번길 19 부평동 767-27	2020.03.	하하골마을 (공유재산)	상주 1명 (마을대표)
21	계양구(1) (건축과)	효서로 137 효성동 243-5	2020.05.	계양구 전역 (상가임차)	상주 2명 (관리소장, 공익요원)
22	서구(7) (건축과)	가정로112번길 10 가좌동 145-19	2019.05.	가좌1동 (공공시설)	상주 2명 (공무원, 사회복무요원)
23		원적로57번길 4 가좌동 212-13	2019.05.	가좌3동 (공공시설)	상주 2명 (공무원, 자원봉사)
24		가정로294번길 17 석남동 465-3	2019.05.	석남1동 (공공시설)	상주 5명 (공무원, 자원봉사, 사회복무요원)
25		서달로 107 석남동 488-23	2019.05.	석남3동 (공공시설)	상주 2명 (공무원)
26		봉화로 42 오류동 692-5	2019.05.	오류왕길동 (공공시설)	상주 1명 (공무원)
27		간촌로 12 연희동 712	2020.02.	연희동 (공공시설)	상주 2명 (공무원, 자원봉사)
28		새오개로48번길 22 신현동 146-6	2020.09.	신현동 (주택임차)	상주 2명 (재능기부, 마을활동가)

자료: 인천광역시 제공자료(2023.2.28. 기준)

□ 지원대상

대상 주택은 사용승인 후 20년 이상 경과한 마을주택이며 신청자 자격 요건을 동시에 만족해야 한다.

65세 이상 고령 및 독거노인, 장애인, 국가유공자(상이1~7급), 보훈보상대상자(상이1~7급), 5·18민

주화운동부상자(신체1~15급), 고엽제후유증의증환자(경도이상), 한부모가정 등에 해당하는 자는 중위소득 70% 이하인 경우, 그 외 주거급여 대상자 및 중위소득60% 이하에 해당하는 자가 지원대상에 해당한다.

□ 원도심하우징 닥터

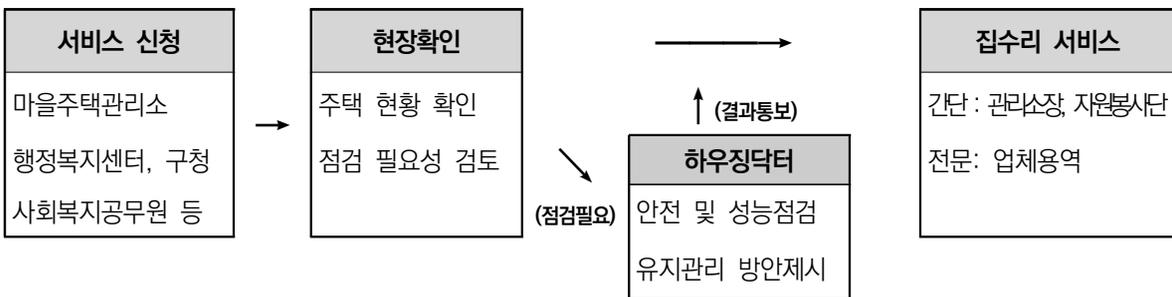
2016년부터 실시한 원도심 하우징 닥터는 자원봉사 전문가가 노후주택에 내방 상담을 제공하는 컨설팅 서비스이다.

준공 후 15년 이상된 주택(단독주택, 준주택, 다세대, 연립, 아파트(관리사무소 있는 경우 제외)이 대상이며 월 1~2회 수시로 운영한다. 자원봉사를 제공하는 전문가집단은 대한건축사협회, 대한전문건설협회, 한국전기안전공사, 한국전기공사협회, 한국열관리시공협회, 사단법인 사회안전문화재단 등이 다. 2022년까지 7년간, 35회, 66세대 컨설팅을 수행했다.²⁶⁾

□ 운영방식

집수리 서비스는 마을주택관리소, 행정복지센터 및 구청, 사회복지공무원 등을 통해 신청하고 접수 후 주택현황 등 현장을 확인한다. 전문가의 점검이 필요한 경우 하우징닥터(전문가집단)가 안전 및 성능점검을 실시하고 그 결과를 바탕으로 서비스를 진행한다.

그림 2-3 | 인천광역시 집수리 사업 운영방식



자료: 인천광역시(2023). 「마을주택관리소 가이드라인」. p.7

□ 지원 범위

지원 공사 범위는 도배, 장판, 싱크대, 전기, 보일러, 상·하수도, 방수, 설비, 창호(에너지 절감) 등이며 간단한 경보수는 마을주택관리소장, 집수리 교육 수료한 자원봉사자 등이 직접 보수하고 전문

26) 하우징닥터 추진실적(2023.4 기준). 인천광역시 제공.

성이 필요한 공사는 인천광역시 내 전문건설업체 용역으로 진행한다.

□ 사업의 규모

가구당 보조금은 최대 500만 원이고 2023년 기준 총 사업비는 1,533백만 원 (시비 786, 군·구비 747, 5:5)이다. 2015년 정책수립 이후 사업비와 운영실적이 증가하고 있다.

표 2-21 | 인천광역시 마을주택관리소 누적 운영실적

구분	합계	도배	장판	싱크대	전기,보일러	상,하수도	목공,방수	설비,창호
총계	8,696	874	490	297	1,328	204	237	1,625
2022년	1,116	269	112	69	141	66	39	420
2021년	812	118	72	82	169	53	42	276
2020년	975	202	116	42	132	7	82	394
2019년	4,374	123	95	33	194	18	50	220
2018년	419	41	29	19	261	37	8	24
2017년	368	53	37	16	163	15	12	72
2016년	471	57	20	30	193	8	4	159
2015년	161	11	9	6	75	-	-	60

자료: 인천광역시 제공자료(2022.12.31.기준) 재편집

4) 전주시 주거복지 집수리 사업

전주시의 집수리 사업은 단독주택의 관리사무소 격인 '해피하우스센터'(2010~)와 노후주택 개보수로 구분된다.

해피하우스센터는 공무원, 한국토지주택공사, 에너지관리공단 등 전문 인력이 상주하고 해당 단독주택지를 대상으로 주택유지관리 서비스를 제공한다.²⁷⁾ 2009년 국토해양부 시범사업에 공모하여 채택되었고 2011년 시범사업 종료 후 전주시 자체사업으로 현재까지 이어진다.²⁸⁾

전주시는 해피하우스 사업을 포함하여 임대주택 입주자 모집, 집수리 등 주거복지 전반에 관한 사업을 운영, 관리 하도록 2020년 7월 주거복지센터(위탁)를 개소하였고 집수리 관련 사업 안내 및 상담을 담당한다.

27) 한겨레(2020.1.2.1). 전주에 '해피하우스' 첫선

28) 최석환 외(2022). 「수원형 집수리사업 정책방향」. 수원시정연구원. p.30

(1) 해피하우스 사업²⁹⁾

단독주택, 다세대주택, 연립주택의 점검 및 보수를 해주는 사업으로 기준 중위소득 60% 이하, 장애인, 고령자(만65세 이상), 기타 주거약자에 지원한다. 문 부속품 교체 등 약 35개 항목에 대해 무상지원하고 긴급한 경우 재료를 본인 부담하면 기술지원하는 서비스를 제공한다.

사업의 취지는 4층 이하의 관리사무소가 없는 저층주택을 대상으로 관리사무소 역할을 하는 것이며 최초 인후2동에 센터를 개설한 이후 2023년 기준, 3개소를 운영 중이다. 전주시는 35개의 동으로 구성되며 1개의 센터 당 약 10개의 동을 담당하고 있다. 각 센터 상주인원은 전기직(1인), 설비직(1인), 사무직(1인)으로 구성되어 3인이 운영하고 있다. 사무직은 주거복지사로 전화 등 상담업무를 담당하고 전기 및 설비직은 현장 수리 업무를 수행한다.

2022년 기준 약 16,000건, 약 4,000세대 간단 보수를 지원하였고 2023년 1분기 접수 건수가 2022년 대비 1~2배 수준이므로 증가추세에 있다. 지속적인 사업수행으로 지역주민들에 충분히 홍보 및 안내가 된 연유이다. 따라서 2023년 전체 접수 건수는 약 17,000건 4,500세대일 것으로 추정한다.

한해 예산은 공무원 인건비를 제외하고 사무실 운영비, 재료비 등 약 2억 8천만 원 정도이며 그 중 재료비는 약 1억 2천만 원 규모이다. 재료는 1년 전체 필요량을 한 번에 구매하여 창고에 보관하여 사용한다.

표 2-22 | 전주시 집수리 사업

사업명	지원대상	공사범위	지원비용(한도)
저소득층 노후주택 개보수	중위소득 50% 이하	<ul style="list-style-type: none"> (1순위) 안전관련: 지붕, 벽, 누수 등 (2순위) 건강, 위생 관련 :난방, 방한, 급수 및 배수, 화장실, 욕실, 벽지 및 장판 교체 등 (3순위) 불편사항 관련: 누진경보차단기, 소화기 등 	500만원
해피하우스	<ul style="list-style-type: none"> 중위소득 60%이하 (기초생활수급자, 차상위계층, 일반 저소득가구), 장애인 고령자(만 65세 이상) 기타 주거약자 	<ul style="list-style-type: none"> 문 부속품(경첩 등), 창 부속품(경첩 등), 전기(스위치, 배선 등), 전등 부속품(센서 등), 경사로(핸드레일), 가구류(경첩), 양변기(백시멘트 등), 세탁기(호스), 세면기(부속품), 타일(줄눈), 수도꼭지류(패킹, 꼭지), 실리콘, 싱크대(배수통, 호스), 가스타이머, 가스감지기, 소방(소방스프레이), 방충망 수리, 수도부품류(배관) 	20만원

자료: 전주시 주거복지센터 홈페이지(<http://jjhousewell.co.kr/>)

29) 전주시 건축과 이용성 주무관 인터뷰를 토대로 정리. 2023.4.17.

(2) 저소득층 노후주택 개보수³⁰⁾

전주시 노후주택 개보수 사업은 국비 보조사업으로 복권기금 50%, 시비市費 50%로 운영하고 있으며 「전주시 주거복지 지원 조례(제3999호)」를 근거로 한다. 지원대상은 중위소득 50% 이하이며 주택의 유형은 규정하지 않는다. 건축신고 및 허가 대상이 아닌 단순 보수를 지원한다. 2022년까지 사용승인 20년 이상 노후된 주택에 한해 지원했으나 2023년부터는 해당 조건이 삭제되어 노후연한 조건은 없다.

□ 예산 규모

1가구당 최대 500만원까지 지원하며 그 중 대략 인건비는 50%에 해당하는 250만 원 나머지 재료비가 250만 원 정도이다. 2022년 예산은 약 5억 원 편성되어 219가구(지붕공사14, 도배·장판114, 창호54, 단열·보일러·기타37)를 지원했으며 2023년에는 약 10억 원 예산이 책정되어 약 400가구를 지원할 예정이다.

□ 사업 일정

매년 연초 1~3월 간 기간제 기술인력을 모집, 채용하고 같은 기간에 집수리 지원 사업 신청을 받는다. 행정복지센터에서 접수를 받고 지원 대상 해당여부를 확인한 후 전주시에 일괄 공문으로 전달한다. 모든 신청을 접수 하되, 당해 사업비 초과분은 다음해에 진행한다.

인력채용 후 4~10월 간 선정된 가구는 순번에 따라 공사가 진행된다. 반장 및 전문가가가 현장 사전점검 후 단가 계약된 업체에 자재를 신청하고 자재는 당일 현장에서 수령하여 공사를 진행한다.

공사 기간 중 하루 일과는

- ① 9~17시 : 기술자가 현장에서 집합하여 공사를 진행한다. 1일 약 6가구를 수리한다.
- ② 17~18시 : 당일 공사 내용을 정리하는 것으로 마무리 한다.

□ 기술 인력의 채용 및 구성

기간제 인력 채용 시 면접관의 구성은 국비지원 집수리 학원 원장(1인), 기술사(건축사 등) 1인, 건설사 대표(1), 전주시 기술감사팀장(1) 등이고, 면접내용은 인성 및 기술(도배·장판 또는 건축설비)이다. 매년 당해 기술자를 새로 고용하고 60~65세 은퇴한 남성 기술자들이 다수이며 도배 등은 여성지원자도 있다. 경쟁률은 약 2:1 수준이다.

30) 전주시 건축과 이용성 주무관 인터뷰를 토대로 정리. 2023.4.17.

기간제 기술자는 2개소의 반을 운영하며 각 반에 10명씩 총 20명으로 구성된다. 1개소의 반은 3개의 팀으로 나뉘는데 2개의 도배팀과 1개의 설비팀이다. 3명의 기술자가 1팀을 이룬다. 설비팀은 수요가 많은 지붕 철판슬레이트 시공, 방수공사에 대응할 수 있도록 목공, 창호 관련 전문가를 반드시 포함한다.

표 2-23 | 전주시 집수리 기술자 인력 구성

1반 (10인)		2반 (10인)	
반장 (1인)		반장 (1인)	
도배팀① (3인)	+	도배팀① (3인)	
도배팀② (3인)		도배팀② (3인)	
설비팀① (3인)		설비팀① (3인)	

3. 에너지절감차원의 집수리 지원 정책

1) 국토교통부

(1) 민간건축물 그린리모델링 이차지원사업

민간건축물 그린리모델링 이차지원사업은 「녹색건축물 조성 지원법(법령 제18469호)」 제27조에 따라 민간이 건물의 에너지 성능 개선을 위하여 리모델링 공사 시 공사비 대출 이자의 일부를 보조하는 사업이다. 사업대상자에 제한은 없으나 이차지원 대상이 되는 공사의 범위를 제시하고 있다. 필수공사 항목 중 최소 한 가지 이상 적용해야 하며 도시재생 뉴딜사업 지구 내 건축물을 우선 선정한다.

표 2-24 | 그린리모델링 이차지원 대상 및 공사범위

구분	필수공사	선택공사	추가지원가능공사
이차지원 대상 공사범위	<ul style="list-style-type: none"> 고성능 창 및 문 폐열회수형 환기장치 내외부 단열보강 고효율 냉난방장치 고효율 보일러 고효율 조명(LED) 신재생에너지(태양광 등) 건물에너지관리시스템(BEMS) 또는 원격검침전자식 계량기 	<ul style="list-style-type: none"> Cool Roof(차열도료) 일사조절장치 스마트에어샤워 순간온수기 기타 에너지 성능향상 및 실내공기질 개선을 위한 공사 	<ul style="list-style-type: none"> 기존공사 철거 및 폐기물처리 석면조사 및 제거 구조안전보강 기타 그린리모델링 관련 건축부대공사 열원교체에 따른 공사비 또는 분담금 전기용량증설 등 그린리모델링

자료: 국토교통부(2023.2). '2023년 「민간건축물 그린리모델링 이차지원 사업」 공고'

2) 산업통상자원부

(1) 신재생에너지 보급(주택지원)사업³¹⁾

단독·공동주택 등 신재생 에너지 설비를 설치하는 경우 설치비의 일부를 지원하는 사업이다. 주택 소유주가 신청하며 표준설치비의 50% 이내 지원, BIPV 및 연료전지는 70% 이내, 태양열은 용량에 따라 별도로 산정하여 지원한다. 신재생에너지 설비의 종류는 태양광, 태양열, 지열, 연료전지, 소형풍력이며 최근 지자체 차원에서 신재생에너지 수요를 적극적으로 발굴하여 전체 사업의 규모가 확대되고 있다.

(2) 에너지 효율 개선사업³²⁾

기초생활수급자, 차상위계층 등 기초지자체장이 추천하는 에너지 취약계층에 에너지 에너지효율을 높일 수 있는 공사를 지원한다. 대략 가구당 평균 200만 원 정도의 예산으로 외기에 접한 벽면에 단열재 설치, 노후 창호를 PVC창호로 교체, 파손된 보일러 배관을 수리하는 바닥공사, 노후 보일러를 효율 높은 보일러로 교체, 실내기·실외기 일체형에어컨 설치 등을 지원한다.

3) 기초지자체 녹색건축 지원

「녹색건축물 조성지원법」에 따라 지자체별 녹색건축물 조성 지원 조례(관련 조례 474건)를 제정하여 민간의 녹색건축물 건설 시 보조금을 지급하고 있다. 보조금은 대략 공사비의 50% 범위에서 조례에서 제시하는 기준에 따라 지급하며 부천시의 경우 500만 원, 광명시의 경우 1,500만 원, 수원시는 지역에 따라 1,000만 원 또는 2,000만 원까지 지원한다.

31) 산업통상자원부 홈페이지(http://motie.go.kr/motie/gov_info/gov_openinfo/sajun/bbs/bbsView.do?bbs_seq_n=165538&bbs_cd_n=81). (2022.4.25). '2022년 신재생에너지 보급지원 사업공고 및 접수 실시' 참고 하여 정리

32) 산업통상자원부, 한국에너지재단. 「2019 에너지효율 개선사업 안내서」 참고하여 정리

제2절 일본 집수리 지원 사례

1. 일본 집수리 지원정책

1) 집수리 관련 지원제도

1990년대에 이후 세계 각국은 지구환경보존(온난화 방지)과 주택 안전성 확보 및 삶의 질 향상을 위해 노력하고 있다. 일본의 경우, 1970년경부터 전면철거가 아닌, 개별 주택을 유지관리하면서 주거지 정비를 위한 다양한 주거정책과 제도를 운영해 왔다. 이에 일본의 주택유지관리를 위한 주택정비지원 제도와 더 나아가 집수리관련 기술개발동향까지 파악하였다.

본 연구에서는 주택 정비지원에 한정하여 주거정비 관련 제도를 소개하고 시사점을 도출하여 국내 여건에 맞는 주거정비지원방안을 모색하는데 참고하고자 한다.

2) 집수리 지원정책

일본정부는 한번 건립한 건축물을 소중하게 오랫동안 사용하고, 오래 사용할 수 있는 건축물을 공급하는 것을 목표로 한다. 이를 실현하는데 가장 중요한 것은 가변성 있는 공간보다는 건축물의 내구성과 에너지성능이라고 생각한다. 주거의 물리적 성능수준을 일정이상 끌어올리려는 생각을 가지고 건축물의 성능을 향상시켜 놓으면 국민들은 건물을 보다 소중하게 다루어 100~200년 이상 사용하지 않을까 하는 것이 일본정부의 생각이다.³³⁾

일본이 고령화, 장수명화 사회에 돌입한 이후, 주거안전망 구축차원에서 주택의 품질확보와 안전한 주거생활을 위해 2000년 4월 1일 「주택성능표시제도」를 도입하여 장기우량주택 건설을 촉진하고 있다. 같은 해, 신축주택의 하자담보보험에 관한 특례를 적용하였다. 신축주택에 대한 하자 발생을 줄이고, 재고주택에 대한 유지관리를 지원하였다. 주택성과 에너지효율 향상을 위한 정책과 지원제도로 단열, 방수, 설비 성능이 낮은 노후 단독주택지에서 주택개량과 재건축을 활성화하고자 하였다.

주택 정비는 재건축보다는 장수명화에 초점을 맞추고 거주자의 특성과 수요를 고려하여 주택개선사업을 운영하고 있다. 저출산 고령화에 대응하기 위하여 청년·신혼·한부모가정·고령자·취약계층 등 다양한 수요자 맞춤형 사업을 추진하고 있다.

33) 동경대 마쯔무라 교수 인터뷰 내용 정리

3) 법적근거

1979년 석유파동 당시 제정된 경제산업성의 「에너지 사용합리화에 관한 법률」 일명 에너지 절약법을 시작으로, 2000년 제정된 국토교통성의 「주택품질확보촉진 등에 관한 법률」, 2006년 국토교통성의 「주생활기본법」으로 주택정비를 추진하고 있다.

첫째, 「에너지절약법」은 1979년 석유파동 당시 제정되어 화석에너지 사용을 합리화하기 위한 것이지만, 2050년까지 탄소중립 실현을 위해 비화석 에너지를 포함한 에너지 사용의 합리화와 비화석 에너지 도입 확대를 유도한다. 2020년 10월에는 「2050년까지 탄소중립 달성」 등 새로운 감축 목표를 발표했다. 2021년 4월에는 “2030년까지 온실가스 배출량을 2013년 대비 46% 감축, 50% 이상 달성에 도전한다.”는 과제로 계속 추진하고 있다. 이에 건축분야에서는 지구환경 보존을 위해 전면철거에서 재개발방식으로 정책을 전환하였고 ‘단열성능 개선’과 ‘에너지 절약형 건축자재 사용’을 권장한다.³⁴⁾

둘째, 「주택성능표시제도」는 2000년 4월 1일 시행된 ‘주택품질확보촉진 등에 관한 법률’에 따라 동년 10월 본격적으로 운용되기 시작했다.³⁵⁾

① 「주택성능표시제도」는 법률에 따라 주택의 성능을 기준과 절차에 따라 평가하고 표시한다.

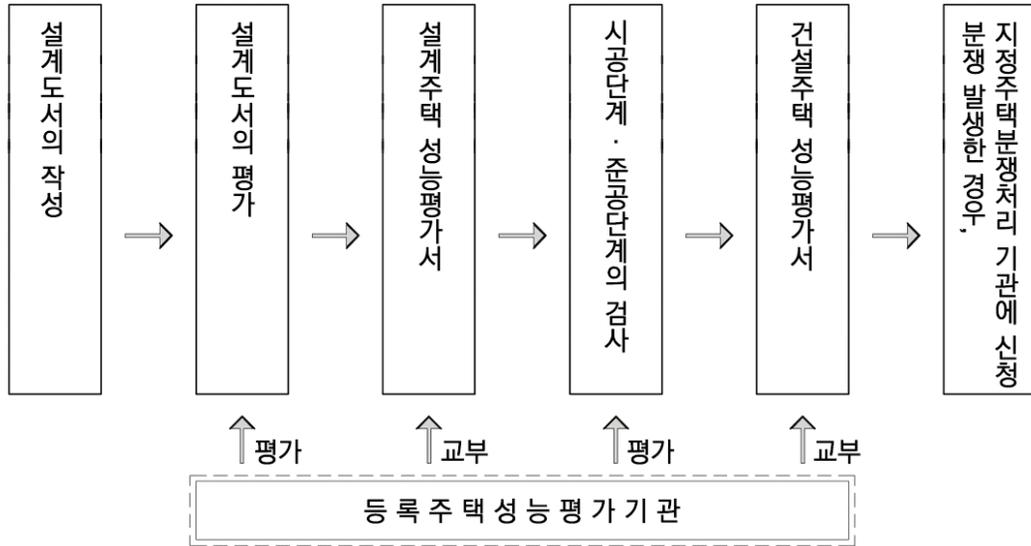
② 주택의 성능에 관한 공통규칙(기준)이 정해져 있는데, 주택의 성능을 표시하기 위한 공통규칙은 국토교통대신이 일본주택 성능 표시기준으로 정한다.

③ 제3의 기관에서 평가를 받을 수 있다. 객관적인 평가를 실시하는 제3의 기관을 등록주택성능 평가기관으로 등록하여 운영한다. 등록 주택성능 평가기관은 신청을 기반으로 평가방법 기준에 따라 주택 성능을 평가하고 주택성능평가서로 결과를 교부한다. 주택성능평가서에는 설계도서 단계의 평가 결과를 정리한 것(설계주택성능평가서)과 시공단계와 준공단계의 검사를 거친 평가결과를 정리한 것(건설주택 성능평가서) 두 종류가 있다. 각각 법률에 따른 인증서(마크)가 표시된다. 성능평가 요금은 평가기관별로 독자적으로 정한다.

34) 경제산업성 홈페이지(<https://www.kansai.meti.go.jp>)

35) 국토교통성 홈페이지(www.mlit.go.jp 新築住宅の住宅性能表示制度ガイド)

그림 2-4 | 일본 주택성능표시제도 성능평가 흐름



자료: 국토교통성 홈페이지(www.mlit.go.jp)

반복해서 사용하는 표준설계에 대해서는 미리 성능을 인정받아 평가를 간략화 할 수 있다. 또한 공장에서 일정 요건에 적합한 품질관리 조건 하에서 생산하는 주택 부분 등은 미리 인증을 받아 평가를 생략한다. 이 밖에 평가방법 기준이 상정하지 않은 특수한 주택의 평가방법에 대해서는 국토교통대신이 특별로 인정한다. 일본 주택 성능 표시 기준은 10개 분야, 34개 사항으로 구성되어 있다. 성능표시 사항은 다음 10개 분야로 구성된다.

- ① 구조의 안정, ② 화재 시의 안전, ③ 열화 경감,
- ④ 유지관리·갱신에 대한 고려, ⑤ 온열 환경, ⑥ 공기 환경,
- ⑦ 광·시(光·視) 환경, ⑧ 음·환경, ⑨ 고령자 등의 배려,
- ⑩ 방법

셋째, 「주생활기본법(住生活基本法)」은 2006년 6월 8일 공포 시행된 법안으로, 국민의 풍요로운 주택생활의 실현을 위해 주생활의 안전 확보 및 향상 촉진을 도모하고 있다. 이 법안은 일본 국민에게 양질의 주택을 공급하는 것을 기본 이념으로 한다. 이에 국가나 지방공공단체, 주택관련사업자, 거주자 등의 관계자 모두에게 책무를 지게하고, 내진화율, 배리어프리 증대율, 주택성능표지실시율 등의 증대를 성과지표로 설정하였다.³⁶⁾

36) 국토교통성 홈페이지(www.mlit.go.jp)

2. 일본 집수리 보조금

1) 보조금 지급사업

(1) 중앙정부 보조금

일본은 기존 건축물이 노후되면서 재고가 쌓여가고 있는 실정이다. 1948년 전후의 베이비붐 세대가 고령화됨에 따라 그들이 거주하던 주택도 노후하여 내진에 취약하거나 설비와 주거환경 정비가 필요한 실정이다. 일본 정부는 부처별로 주택 리폼과 관련한 보조금 지원 사업을 추진하고 있는데, 대표적인 내용을 정리하면 아래와 같다.

표 2-25 | 일본 중앙정부 보조금 제도

사업	내용	부처
고성능 건축자재를 이용한 주택단열 개보수 지원사업(단열개보수)	<ul style="list-style-type: none"> 단열재, 이중창 새시 등을 사용하여 단열을 개선 보조금 비율은1/3이며, 단독주택은 최대120만엔, 공동주택은15만 엔 	환경성
차세대 에너지 절약형 건축자재 지원사업 (차세대 건축자재)	<ul style="list-style-type: none"> 단기간 시공할 수 있는 단열 리노베이션에 '고단열 패널', '습도조절건축자재' 등 에너지절약형 건축자재를 활용해 보조금을 지급 실내에서 시공이 가능하기에 생활하면서 단열 개보수 보조금 비용의 1/2까지이며, 최대금액은 공사내용에 따라 다름 외부 단열의 경우도 호쿠지역과 홋카이도(지역분류1~4지역)와 같은 한랭지역은 400만 엔, 그 외 지역은 300만 엔 내부단열과 창문단열의 상한은 단독주택의 경우 200만 엔, 아파트125만 엔, 하한은 1호당 20만 엔 	경제산업성
Net Zero Energy House 지원사업 (경제산업성, 환경성, 국토교통성 공동협력 사업)	<ul style="list-style-type: none"> 제로 에너지하우스(ZEH)는 태양광발전으로 생성된 전기와 주택의 에너지 소비가 거의 동일한 주택임. 즉, 에너지절약성능이 높은 주택을 의미 보조금 금액은 ZEH의 정의에 부합하는 주택을 취득하거나 단독주택의 개조 공사를 실시하는 경우 55만 엔, ZEH+로 인정되면 100만엔, 차세대ZEH+로 인정되면 필요한 장비를 지원 에너지 저장 시스템을 설치할 때 보조금 최대20만 엔 	경제산업성, 환경성, 국토교통성
장기 우량주택화 리폼 추진사업	<ul style="list-style-type: none"> 기존 주택의 실적 향상과 육아하기 쉬운 환경 조성을 지원하는 보조금 제도 높은 내진성과 에너지 절약 성능을 갖춘 오래 지속되는 "장기우량주택"으로의 개조가 가능 보조금을 받기 위해서는 시공 전에 주택의 노후화 등의 '주택진단'을 실시 리폼 후의 실적이 일정 기준을 충족해, 보조금 금액은100만 엔까지, 목표비의1/3이 보조금 장기우수주택으로 인정 시, 200만 엔 3세대 동거, 젊은이와 육아세대, 기존주택을 구입하여 리폼을 하는 경우, 1호당 최대 50만 엔 	국토교통성
스톡활용형 주택 정비 추진사업 ³⁷⁾	<ul style="list-style-type: none"> 비어있는 노후 민간 주택을 정비하여 입주자를 모집하여 거주시키는 조건으로 국가가 보조하는 사업 공동주택, 단독주택 모두 25㎡ 이상인 1호 이상의 빈집을 대상으로 지원 	국토교통성

	<ul style="list-style-type: none"> • 내진공사, 배리어프리, 에너지 절감 공사 중 하나 이상을 포함 • 수리공사를 실시한 임대주택에 있어서는 10년간 유지 관리 • 수리공사의 보조금액은 공사비용의 1/3이며 가구당 최대 100만 엔(상한액) 까지 지원 	
개호보험제도 (介護保険制度)	<ul style="list-style-type: none"> • 지원 또는 장기 요양이 필요한 것으로 인정된 사람이 자신이 살고 있는 집에서 배리어프리 리폼을 수행하면 개호보험 제도 적용 • 난간 설치, 계단 제거, 문과 화장실 교체 • 최대 공사비는 20만 엔 • 비용의 9%가 지불되기 때문에 최대 18만 엔의 보조금 지원 	후생노동성

자료1: 일본 리노베이션 협회 자료

자료2: 유혜연(2012). 「일본의 노후 주거지 재생을 위한 지원정책 및 지표 연구」. 대한건축학회

일본 정부에서 노후주택 리폼과 관련한 대표적인 사업은 국토교통성의 ‘장기 우량주택화 리폼추진 사업’을 들 수 있다. 3가지로 구분하여 내용을 정리하면 다음과 같다.³⁸⁾

- ① 평가기준
- ② 3세대 동거대책
- ③ 육아 세대형

□ 장기우량주택화 리폼 추진사업

① 평가기준

장기우량주택화 리폼사업에 응모하기 위해서는 평가기준을 만족시켜야 한다. 증개축 인정 기준은 참고사항으로 일부 간략하게 기술되어 있다. 평가기준은 9가지이다.

- ㄱ. 구조체 등의 노후대책, ㄴ. 내진성, ㄷ. 에너지절감 대책, ㄹ. 유지관리 용이성,
- ㅁ. 고령자 대책, ㅂ. 가변성, ㅅ. 주호면적 확보, ㅇ. 거주환경, ㅈ. 유지·보전 계획의 수립

② 3세대 동거대책

ㄱ. 용어정의, ㄴ. 보조율 방식의 경우 대상공사, ㄷ. 공사 종류 등의 보조공사 단가와 보조공사비의 상한액을 책정해 두고 있다. 보조공사 단가를 적정한 비용으로 보조율 1/3로 지급하고 상한액은 아래와 같다.

37) 유혜연(2012). 일본의 노후 주거지 재생을 위한 지원정책 및 지표 연구. 대한건축학회논문집 계획계, v.28 n.11. 대한건축학회

38) 국토교통성(2021.04). 「장기우량주택화 리폼추진사업」. 주택성능에 관한 평가기준

표 2-26 | 일본 3세대 동거대책 보수공사 보조금

공사내용	단가적상방식 1개소당 보조공사 비용	1개소 당 보조대상 공사비 (상한액)	비고
조리실 증설공사			
미니주방 이외 주방 포함	690,000엔	1,500,000엔	싱크대 빌트인 제외
미니주방을 설치	300,000엔	434,700엔	
욕실 증설공사			
욕조 설치하고 급탕설비 설치	690,000엔	1,400,000엔	
욕조 설치하고 급탕 미설치	690,000엔	837,800엔	
욕조 미설치, 샤워만 설치	390,000엔	589,300엔	
변소증설	300,000엔	532,100엔	
현관증설			
지상층에 설치	개별로 확인	655,300엔	우편함 설치 미포함
지상층 이외에 증설	개별로 확인	1,244,500엔	

자료: 국토교통성(2021.04). 「장기유량주택화리품 추진 사업」. 3세대 동거대응 개수공사의 내용

③ 육아 세대형

ㄱ. 공사발주자의 요건 : 젊은이 (공사발주자가 40세미만), 육아세대 (신청 일을 기준으로 18세 미만의 아이가 있을 것)

ㄴ. 건물 형태의 조건 : 단독주택 및 공동주택의 1개 세대의 보조사업으로 한다. 단 공동주택일 경우 건물 전체 '1동 신청'은 제외한다.

ㄷ. 리폼공사에 관한 요건 : 육아세대 개수는 이하의 해당공사를 대상으로 한다.

- | | |
|-------------------------|-------------------|
| a. 주택 내 사고 방지 | b. 아이모습 지켜보기 |
| c. 수상한 사람 침입방지 | d. 재해대비 |
| e. 부모와 자식이 만날 수 있는 공간조성 | f. 아이 성장 지원공간 조성 |
| g. 생활 소음에 대한 배려 | h. 육아에 필요한 수납의 확보 |
| i. 가사 부담 경감 | |

ㄹ. 보조액 산정방법 :

보조율 방식은 각 해당공사를 계상, 공사 내용에 따라 공사비 상한을 설정

개소 산정방식은 대상 공사를 선택하고 수량을 기입, 보조 공사 단가와 보조대상 공사 상한액을 기입

ㅁ. 보조율 방식의 대상공사

표 2-27 | 일본 육아세대형 보수공사 대상 및 보조요건

분야	보조대상공사	구체적인 공사내용	보조요건 등, 단가(상한액)
ㄱ. 주택 내 사고예방	기둥 벽 등의 코너부 충돌방지 공사	쿠션 커버 설치, 코너를 둥근 마감으로 변경	<ul style="list-style-type: none"> 주택에 고정되는 것이 보조대상 욕조에 분리되는 것은 대상 외
	전도에 의한 사고예방 공사	바닥 하부 보수공사 마감을 쿠션 플로어로 교체	<ul style="list-style-type: none"> JIS A6519에(체육관용 철제바탕 구성재) 규정하는 충격흡수 성능을 가질 것 단가 : 5,700엔/㎡
		충격완화 다다미 교환	<ul style="list-style-type: none"> JIS A5917에 규정하는 충격완화 다다미와 동등이상 성능
	인감센서 현관 조명설치 공사	인감센서 부착 조명설치 공사	<ul style="list-style-type: none"> 욕외에 설치하는 것은 바닥면의 조도를 30룩스 이상 확보할 것 욕내에 설치하는 것은 바닥면의 조도를 100룩스 이상 확보할 것
전락방지 난간 설치공사	난간 설치 공사 난간 바탕 보강공사	<ul style="list-style-type: none"> 전락 방지를 위한 난간 일본 주택성능평가기준 : 고령자 등 배려대책 등급평가 기준에 적합할 것 	
ㄴ. 아이모습 지켜보기	대면형식의 주방으로 이설 교환공사	주방이설교환공사 전기 급배수 설비공사 싱크대설치공사(주방 부분만 계산)	<ul style="list-style-type: none"> 조리하면서 거실의 아이모습을 관찰 파악하기 쉬운 대면형식으로 주방 변경 1,500,000엔/개소
	칸막이 변경 공사	칸막이벽 이전 설치공사	<ul style="list-style-type: none"> 가사하면서 아이들의 모습을 지켜보기 쉬운 배치로 변경
ㄷ. 수상한 사람 침입방지	방법성 강화공사	새시 현관도어의 교환공사 유리교환, 방범필름 부착, 면격자 설치공사	<ul style="list-style-type: none"> 새시 등을 구성하는 부품 내에 리폼하는 부분이 방범 성능이 높은 건물부품 목록에 게재 공표된 방범 건축 부품에 적합한 경우 현관도어, 새시교환 대 150,000엔/개 중 108,000엔/개 소 99,000엔/개
		시건장치 설치공사 (방범 건물 부품 등을 설치할 수 없을 경우)	<ul style="list-style-type: none"> 기존 새시에 크레센트 등을 설치하여 더블 잠금화 하는 경우
		인터폰설치공사 외부 인터폰 앞에 조명 설치공사	<ul style="list-style-type: none"> 주택내에 통화 기능을 가지고 상대의 얼굴 확인 가능한 카메라가 붙은 인터폰
ㄹ. 재해대비	가구의 전도 방지공사 (하지처리)	가구 고정용 장축 설치 구조용 합판 등의 하지 보강공사	<ul style="list-style-type: none"> 가구의 전락방지 조치장축 또는 철물 등으로 고정하기 위한 하지 재부착 공사
	피난 동선 확보공사	현관도어, 내진도어 교환공사	<ul style="list-style-type: none"> 지진에 의한 변형이 어려운 내진도어

분야	보조대상공사	구체적인 공사내용	보조요건 등 단가 (상한액)
□. 부모와 자식이 만나 는 공간조성	주방 폭 확보를 위한 공사	칸막이벽 이설 제거 공사 전기 급배수 설비 이설 교환 공사 내장공사	<ul style="list-style-type: none"> 리폼공사 후 주방 작업 공간 설비공간에 대 해, 리폼 전 보다 길이와 폭의 합계 치수가 15cm이상 크게 할 것
	주방 작업 공간 증설공 사	주방에 작업대 등을 증설하는 공사	<ul style="list-style-type: none"> 주방 조리 작업대 증설하는 공사 작업대는 구조물이며 천장 판은 스테인리스 판 등
	욕실의 넓이 확보를 위 한 공사	칸막이벽의 이설 제거 공사 설비 이설 교환 공사	<ul style="list-style-type: none"> 리폼 후의 욕실 견적이 리폼 전보다 크게 되 고 일본 주택 성능평가 기준의 고령자 배려 대책 등급의 평가기준 3등급 기준 치수 면적 에 적합할 것 욕조 대형화 690,000엔/개소 욕실 확장공사 1,406,000엔/개소 (급탕설비 증설) 837,800엔/개소 (급탕설비 미증설)
▣.아이 성 장 지원 공 간 조성	아이 방 조성공사	칸막이벽, 개구부 이설 설치 공사	<ul style="list-style-type: none"> 아이 방 확보를 위한 칸막이 변경, 아이실의 수가 증가 또는 합계의 넓이가 늘어나는 경우
	화장실의 넓이 확보를 위한 공사	칸막이벽 이설 제거공사 설비의 이설 교환공사	<ul style="list-style-type: none"> 리폼 공사 후의 화장실 면적이 리폼 전보다 커지고 일본주택성능 평가기준의 고령자 등 배려대상 등급(전용부분)의 평가 기준 3등급 기준 치수에 적합할 것 화장실 확장공사 532,100엔/개소
	조작 용이화 공사	수전 교환공사	<ul style="list-style-type: none"> 욕실 세면의 수전을 레버 핸들로 교체하기 위한 공사
		전기 스위치 교환공사	<ul style="list-style-type: none"> 전기스위치를 아이의 손에 닿는 높이 (H=900,1050mm정도) 와이드 스위치 등 조 작이 쉬운 것
어린이 공간 설치공사	어린이 공간 설치를 위한 바 닥 벽 마감 변경. 칸막이 변경공사	<ul style="list-style-type: none"> 어린이 놀이터를 이용하는 공간 바닥 벽마감의 변형 바닥 마감은 충격 흡수 성능을 갖는 것 바닥 마감 변경 5,700엔/㎡ 	
㉸. 생활소음 의 배려	외벽 개구부의 차음성 향상 공사	2중창(내창) 설치공사, 새시 교환공사	<ul style="list-style-type: none"> 기존 새시에 내창을 설치하여 2중창 또 JISA4706에 규정하는 차음 성능이 77 이상의 새시로 교환할 것 현관 도어, 새시교환 대150,000엔/개소 중108,000엔/개소 소 99,900엔/개소
○. 육아에 필요한 수납 의 확보	수납의 넓이 확보를 위 한 공사	칸막이 공사, 옷장도어, 내부 조작(수납 내 조명포함) 옷장 파이프 등 설치공사	<ul style="list-style-type: none"> 리폼 공사 후 수납면적이 리폼 전보다 클 것

분야	보조대상공사	구체적인 공사내용	보조요건 등 단가 (상한액)
주.가사부담 의 경감	가사동선 단축을 위한 공사	칸막이 이설 제거공사, 내장 공사(빌트인)	<ul style="list-style-type: none"> 주방과 세탁공간, 화장실 등의 물 사용공간 동선 단축 회유성 확보를 위한 배치 변경 공사
	급탕설비의 대형화 공사	급탕기 설치공사	<ul style="list-style-type: none"> 현상 보다 용량이 큰 급탕기로 변경 (저탕량이 370L→460L등)
	내장 식기 세척기 설 치공사	내장 식기세척기 설치공사	<ul style="list-style-type: none"> 내장형으로 자동온도 조절가능 또는 자동 조리 기능이 있는 것 (거치형은 보조대상 외)
	실내 후드 설치공사	실내 후드 설치공사	<ul style="list-style-type: none"> 주택에 고정되는 것
	건조기 설치공사	욕실, ,탈의 , 세면실의 건조 기 설치공사	<ul style="list-style-type: none"> 건조 운전 시에 환기 운전과 연동하여 온풍 으로 의류를 건조
	청소하기 쉬운 화장실 설치공사	화장실 설치공사	<ul style="list-style-type: none"> 총 높이 700mm 이하로 낮게 억제 또는 뒷면 에 캐비닛을 갖추어 세정탱크를 내포
	택배함 설치공사	택배함 설치공사	<ul style="list-style-type: none"> 고정식 택배함

자료: 국토교통성(2021.04). 「장기유량주택화리품 추진 사업」. 육아세대 개수공사의 내용

(2) 지방정부 보조금

주택 리폼 조성 제도는 주로 지자체에서 하는 사업으로 기존주택의 개보수 공사 시 주택하자담보 책임 보험 법인에 의한 검사, 하자보험의 가입을 하는 사업에 대해 공사비용의 일부를 보조해 주는 사업이다. 보조사업은 지자체별로 다양하게 적용하고 있으므로 그 기준과 지원금액, 보조금 조성률 등이 지자체 마다 다르다. 예를 들어 도쿄도는 에너지 절감과 신재생 에너지사용에 보조금을 지원하고 있고 아키타현은 주택리폼제도로 증개축시 비용을 최대 20만 엔까지 지원하고 있다. 그 상세 내용은 아래와 같다.

표 2-28 | 일본 지방정부 주택 집수리 제도 보조금

사업	내용	부처
재해에 강하고 건강에 공헌하는 단열·태양광 주택의 보급·확대 사업	<ul style="list-style-type: none"> 에너지절감 성능이 우수하고 재해에 강하며 건강에 기여하는 단열 및 태양광 발전소의 보급 확대를 촉진하기 위해 고단열 창호, 축전지, V2H(전기자동차의 축전지에서 가정으로 전기를 보내는 장비)의 개보수에 대한 보조금과 태양광발전설비 설치에 따른 추가 보조금을 제공 에너지 절감성이 뛰어나 재해에 강하고 건강에 기여하는 단열·태양광 주택의 보급·확충을 도모하기 위해, 고단열 창호, 축전지, V2H등의 리노베이션 조성은 물론, 태양광 발전 설비 급증 시 추가 보조금을 지급 보조금 비율은 단열이 심한창문과 문에 대한 목표 비용의 1/3, V2H 및 축전지의 경우1/2 보조금 상한 	도쿄도

	<ul style="list-style-type: none"> - 창문 및 유리 : 1호당 100만 엔 - 도어 : 1호당 16만 엔 - 축전지 : 1호당 60만 엔 - V2H : 50만 엔 - 태양광 설비 : 45만 엔 	
수소를 이용한 스마트 에너지 지역 형성 추진 프로젝트	<ul style="list-style-type: none"> • 가정의 에너지 소비를 줄이고 비상시 독립성을 향상시키는 것을 목표 • 도시가스와 LPG에서 추출한 수소를 공기 중의 산소와 화학적으로 반응시켜 전기를 생산하는 주거용 연료전지(ENE-FARM) • 설치비용에 대한 보조금 제공 • 대상 장비는 도쿄의 주택에 새로 설치해야하며 정전 시 발전을 계속할 수 있는 기능을 갖추어야 함 • 보조금 지급율은 장비비의 1/5이며 • 보조금 상한 <ul style="list-style-type: none"> - PEFC:(단독주택) 7만 엔/대, (집합주택)12만 엔/대 - SOFC(700W):(단독주택)10만 엔/대,(집합주택)15만 엔/대 - SOFC(400W):(단독주택)7만 엔/대,(집합주택)12만 엔/대 • 가정에서 난방의 효과적인 사용을 촉진하기 위한 사업 • 새로운 태양열 이용시스템 또는 지열 이용 시스템을 설치할 때 장비 비용 및 건설비용의 1/2을 보조금으로 지급 • 보조금 상한 <ul style="list-style-type: none"> - 태양열 이용 시스템 : 1호당 45만 엔 또는 1㎡당 8만 엔×집열기의 면적 중에서 작은 금액 - 지열 이용시스템 : 단독주택에서의 설치는 최대 150대까지 가능 	도쿄도
주택리폼제도	<ul style="list-style-type: none"> • 증개축 리폼에 필요한 비용이 50만 엔 이상. • 아키타 현내에 본점을 가지고 있는 건축업자 등과 공사계약을 맺은 경우 • 내진에 유효한 개축, 단열, 저에너지 개선 수리공사 및 배리어프리 개선 공사에 필요한 비용합계가 증개축에 필요한 비용을 제외하고 공사비용의 1/2이상인 것 • 1사업당 사업지원비 조성률 : 전체 공사비의 1/2, 상한액(20만 엔) 	아키타현

자료: 일본 리노베이션 협회 자료

3. 일본 집수리 관련 세금감면 제도

주택리폼을 할 경우, 소득세, 재산세, 증여세 감면과 그린주택 포인트를 제공하고 있다.

1) 소득세 감면

표 2-29 | 일본 집수리 관련 세금감면 제도

항목	내용
주택담보대출감면	<ul style="list-style-type: none"> 주택담보대출세 감면은 주택담보대출 연말 잔액의 0.7%를 납부한 소득세액에서 공제하고, 금액에 따라 주민세도 감면 공제기간은 원칙적으로 10년. 다만, 과거에는 1%의 공제를 받을 수 있었지만, 대출담보대출의 하락으로 인해, 2022년1월 이후 부터는 0.7%가 되어, 공제기간은 10년
대출형 감면	<ul style="list-style-type: none"> 주택담보대출 감면과 같은 대출형 세금 감면은 주택담보대출이나 리폼 대출을 받는 사람에게도 적용 다만, 대출상환기간, 감세기간, 공제금액이 다름 대출형 세금감면은 5년 이상 10년 미만의 대출을 받아 개조한 경우 주택담보대출 감면대상이 아닌 경우에 사용 연말 대출 잔액의 2%가 공제되며, 소득세에서 공제할 수 없는 부분은 주민세에서 일정 금액까지 공제
투자형 감면	<ul style="list-style-type: none"> "투자형 세금감면"은 대출 유·무에 관계없이 사용할 수 있는 특정 주택 개조에 대한 특별 세금 공제 자신의 자금이나 대출형 감면을 받지 않고 5년 이내에 상환할 수 있는 대출을 하고 대상 리폼을 실시할 때 사용할 수 있는 감세제도 위에서 언급한 두 가지 세금 감면 제도와는 달리 대출 사용 여부에 관계없이 사용 감면 대상은 내진리폼 · 배리어프리리폼 · 에너지절약리폼 · 동거를 위한 리폼 · 장기우수인증주택에 한정하며, 건설비용의10%는 해당 연도의 소득세에서 공제

자료: 일본 리노베이션 협회 자료

2) 재산세 감면

표 2-30 | 일본 집수리 관련 재산세 감면 제도

항목	내용
내진리폼	<ul style="list-style-type: none"> 지진 개조 공사를 거친 주택 건설 완료 후 회계 연도의 재산세를 1/2 감면 건축비가 50만 엔 이상이고 1981년 5월 31일 이전에 건축된 내진 기준에 맞지 않는 주택은 현행 내진기준에 맞게 개조
에너지 절약형 리폼	<ul style="list-style-type: none"> 에너지 절약 리노베이션 공사를 거친 주택 건설 완료 후 회계 연도의 재산세는 1/3 감면 공사비가 50만 엔 이상이어야 하고, 주택은 임대 주택이 아니어야 하며, 2008년 1월 1일 이전 주택에 해당
배리어프리 리폼	<ul style="list-style-type: none"> 배리어 프리로 개조 된 주택 건설이 완료된 다음 해의 재산세는 1/3 감면 공사비는 50만 엔 이상이며 임대 주택은 안됨 65세 이상인 사람, 개호 또는 지원이 필요한 것으로 인정 된 사람 또는 장애인이 거주 또한 특정 배리어 프리 리노베이션 작업이 수행
장기우량화 리폼	<ul style="list-style-type: none"> 환기 성능 향상, 방수, 방습 차단 등 지정된 개조 공사를 실시한 후 장기 우수 주택으로 인정되면 다음 회계 연도의 재산세를 2/3로 감면

자료: 일본 리노베이션 협회 자료

3) 기타지원 시스템

표 2-31 | 일본 집수리 관련 기타지원 시스템

항목	내용
그린주택 포인트	<ul style="list-style-type: none"> • 신종 코로나바이러스 감염의 영향으로 하락한 경제를 회복하는 것을 목표로 함 • 특정 성능의 주택을 취득한 사람에게는 추가 공사 또는 다양한 제품으로 교환할 수 있는 포인트가 발급 • 친환경 주택 포인트는 리폼 작업에도 적용 • 조건은 2020년 12월 15일부터 2021년 10월 31일 사이에 건설 계약을 체결해야 하며 대상 건축행위가 수행 • 리폼 내용에 따른 최대 총 포인트는 1가구당 130포인트를 제공 • 젊은 가구나 육아 가구가 중고 주택을 구입하여 개조하는 경우, 최대 총점은 단위당 1,60엔
증여세 면제	<ul style="list-style-type: none"> • 일반적으로 연간 110만 엔 이상의 증여를 받은 경우에는 증여세를 내야함 • 단, 리폼 자금을 직계 친족으로부터 증여 받은 경우에는 일정 금액까지 증여세 면제 • 개인 간 매매에 의해 기존주택을 취득한 경우, 단열성능등급4 또는 1차 에너지 소비등급 4 이상의 주택 또는 내진등급1 이상 또는 면진 건축물의 주택으로 질 높은 주택으로 1천만 엔, 그 이외의 주택은 5백만 엔이 초과세

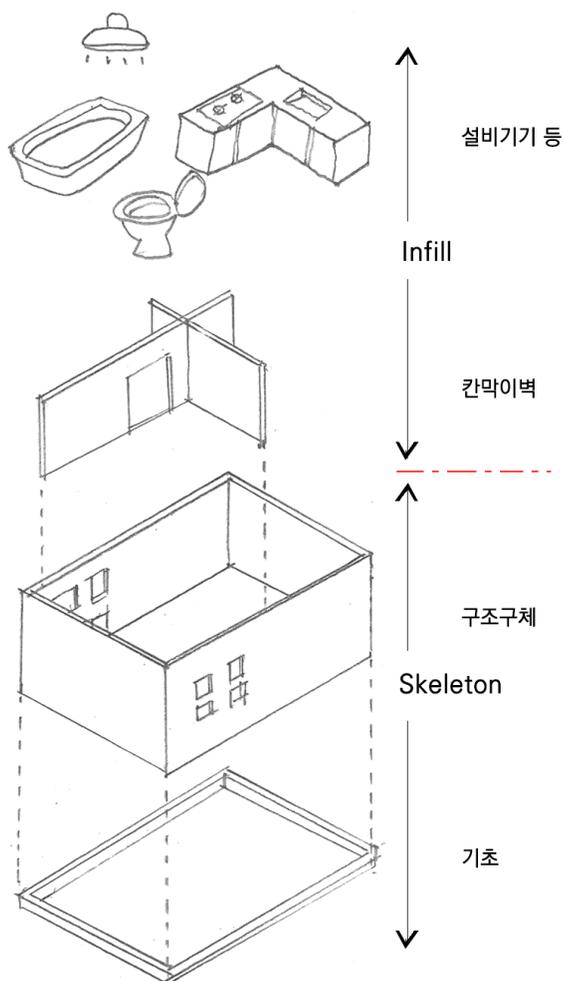
자료: 일본 리노베이션 협회 자료

4. 일본 집수리 관련 기술개발³⁹⁾

일본은 집수리 리폼과 관련한 기술개발은 SI주택, BIM활용, 리모델링 기술, 고령자 배려 등 4가지로 진행되었다.

1) SI주택

그림 2-5 | SI주택 개념도



자료: 松村秀一 교수 제공자료

SI 주택은 Skeleton 구조·골조와 Infill 내장·설비를 따로 구분하여 내장재를 공장에서 생산하고 현장에서 조립하는 방식이다. 구조는 내력벽으로 고정되어 있지만, 내장과 설비는 자유롭게 변경하여 사용할 수 있도록 기술개발을 하고 있다. 1960년부터 SI주택 실현을 위한 내장을 개발해 왔지만,

39) 일본 전문가 인터뷰 내용을 토대로 정리

성공한 사례는 전무하다.

(1) 시공오차 발생

공장에서 정밀하게 내장재를 생산하더라도 현장여건이 다르기에 공장 생산이 무의미하다. 현장에서 사람이 손으로 하는 일이다 보니 철근콘크리트나 벽돌조 건축물을 정밀하게 시공하더라도 시공오차가 발생하고 내장재와 이격이 생길 수밖에 없는 상황이다. 구조와 내장재의 시공오차 간격을 줄이면 경제성이나 작업효율이 떨어진다. 구조재와 마감재 사이의 바탕재 설치의 하지(下地)작업을 줄이고자 했으나 시공오차가 발생함에 따라 또 다른 하지(下地)작업이 발생할 수밖에 없다.

(2) 내장 리폼 수요

내장변경의 수요가 적기 때문에 공장에서 대량으로 생산하더라도 주택리폼시장에서 내장재를 찾는 수요가 적다. 따라서 공장생산 제작의 부가가치가 낮다.

(3) 다양한 현장여건(설비)

리모델링 시 우선 고려하는 것은 공간변경에 따른 칸막이벽 공사다. 주방이나 욕실 변경이 대다수를 차지하는데, 공업화 구법에 따라 UBR(Unit Bath Room)과 같은 기성재를 사용하더라도, 현장의 배관의 굵기나 위치에 맞춰 구멍을 다시 뚫어야 하는 등 후속작업이 뒤따르기 마련이다. 결국 양산된 내장재를 사용하더라도 후속작업이 추가되어 경제성이나 작업효율이 떨어진다.

(4) 거주자 생애 주기

주택의 구조변경은 20년에 1회 정도로 이루어진다. 삶의 패턴변화에 따라 주택도 리폼을 하는데 그 주기가 길다. SI주택의 장점은 삶의 패턴에 따라 내장재의 교체나 평면의 변경이 용이한 것인데, 변경주기에 따라 그 가치는 달라진다. 인필(infill)을 고려한 내장재 구법을 채용할 때의 비용과 20년에 한번 벽체를 허물고 다시 설치하는 비용 중 어떤 것이 경제적인지는 따져 볼 필요가 있다. SI주택은 변경 주기가 5년에 한 번이라면 효과적이나 삶의 패턴 변화가 적어 경제적이라 보기 어렵다.

2) BIM활용

BIM은 설계단계에서 시공까지 전 과정을 시뮬레이션하는 것과 건물의 유지관리측면에서 활용된다. 일본에서는 공공건축물에 대해 BIM 전산화 작업이 의무이다. 민간의 공동주택에서도 연면적 3,000㎡

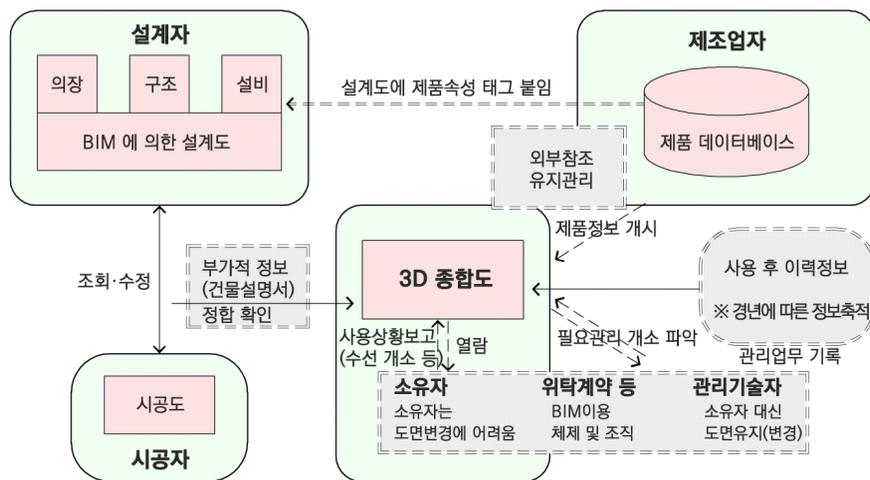
이상은 BIM데이터를 ArchiCad로 변환하여 설계도서를 작성한다. BIM설계는 3D로 종합적인 검토가 가능하도록 건축자재들에 대해서도 명확한 속성정보 값을 입력하여 정확한 정보 확인이 가능하다.

설계 시공뿐만 아니라 유지관리에서도 유용하게 활용된다. 건축생산 정보와 건물의 장기적인 사용을 위한 유지보수 계획의 기본적인 틀을 잡아낼 수 있어 이해당사자간의 정보전달 시스템을 구축하고 있다. 공공건축물에 대해서는 이미 건축물의 유지관리에 대한 전산화 작업을 수행하여 BIM은 아니지만 BIMMS로 ASP기반의 문서 데이터를 관리한다. BIMMS시스템에서 관리하는 정보는

- (1) 시설대장 관리 (시설의 대지 및 건물의 기본정보, 보전에 대한 정보)
- (2) 공사 이력관리 (공사시기, 비용, 내용 등)
- (3) 시설현상 및 보전상황 관리 (시설 상황을 진단하고 보전계획 반영을 지원)
- (4) 보전계획 작성지원 (건축, 부대시설, 설비, 전기에 관한 보전계획 작성)
- (5) 시설관리비 (시설 운영비의 정보 분석)
- (6) 에너지 사용량 관리 (수도, 가스, 전기 사용량을 관리)
- (7) 복수 시설 종합평가 분석 (에너지 사용량을 비교 분석)
- (8) 보전 기술정보 제공 (보전업무 FAQ, 점검매뉴얼 등의 정보제공)

BIMMS는 실제 사용하기 복잡하지만, 건축물 관리에 용이한 시스템으로 민간기업에서 사용을 확대하고 있다. 공동주택관리에서는 BIMMS와 유사한 시스템을 사용하고 있다. 일본에서 주로 사용하는 BIM들은 Archicad 40%, Revit 40%, 기타 20%의 점유율을 보이고 있다. BIM을 활용하여 검토 가능한 영역을 정리하면 아래 그림과 같다.

그림 2-6 | BIM 활용 시나리오



자료: 독립 행정법인 건축연구소 제공자료(2022). 「Voice」

BIM데이터의 유지관리 단계에서 활용 가능한 영역을 정리하면

- (1) 일상관리 : 정기점검관리, 교환관리, 수선관리
- (2) 불량대응 : 임시 점검하여 불량일 경우 제품 리콜
- (3) 장기수선 : 수선계획 검토, 비용관리
- (4) 진단 : 열화나 내화에 대한 진단 등
- (5) 조사연구 : 열화 시뮬레이션 등
- (6) 소유자와의 연대 : 관리정보를 웹상에서 확인하고 하자 개소는 온라인상에 공개

3) 리모델링 기술

일본 주택분야에서의 리모델링 기술은 주택공사(현 도시기구UR)에서 공동주택을 중심으로 주로 개발하고 있다. 1955년 주택공사를 설립하여 대량의 주택을 공급하였으나 지금은 신축보다는 기존주택의 유지 관리의 중요성이 대두되어 사업방향을 공급에서 보전으로 전환하였다. 현재 UR은 신축보다는 오래된 주택의 재건축이나 재생, UR소유의 토지에 대한 개발 사업에 초점이 맞춰져 있다. 1966년 주택관리를 위해 설립한 JS(민자회사)는 주택관리, 수선, 점검을 주로 행하고 있다. JS는 UR이 건립한 임대주택(76~77만호)의 70%, 분양주택 (27만호)의 50%를 관리한다. 또 다른 JS의 업무는 긴급사고 접수센터를 24시간 365일 운영하면서, 급배수 등 시설 감독도 한다.

UR임대주택 중 리모델링이 주로 일어나는 부위는

- (1) 공용부위 : 건물 북쪽 발코니 진입 엘리베이터 설치
- (2) 전용부위 : 와실(다다미방)의 양식화, 세탁기 공간 개조, 수납공간 확보, 화장실 및 욕조 개수, 부엌 개수, 창문과 문 개수
- (3)리모델링 기술 : 강관SGP커터(기존 배수관 절단하는 기구), 압축식 컴팩트 콘크리트 Crasher, 철근콘크리트 커터, 바닥충격음 저감 공법, 관 추출공구(P.S.내의 공용 급수관을 철거하기 위한 공구, 바닥난방(기존 바닥에 9mm두께의 건식바닥 난방 개발)

4) 고령자 배려

UR주택의 빈집 상황을 지켜보면, 빈집은 1970년대까지 건립된 주택이 전체의 2/3이상(48.8만호)이다. 이 시기에 건립된 주택들은 거주자의 생애주기에 대응하기 어렵고 고령자를 배려한 평면이나 설비가 거의 없다. 그 이후에 발생한 빈집은 27.2만호에 달하는데 어느 정도 현대적 설비와 거주자

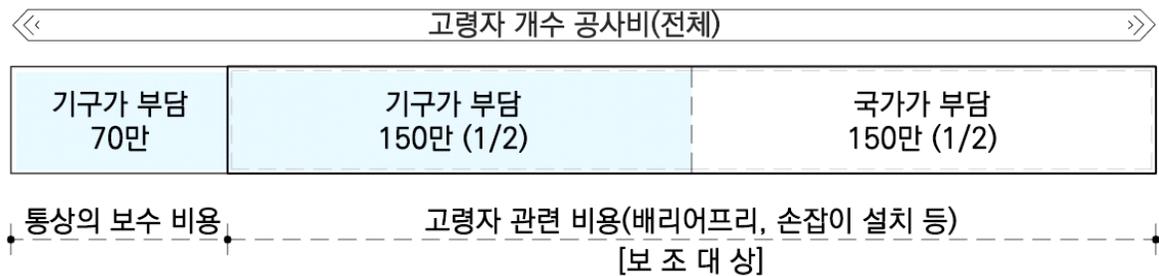
생애주기에도 무리 없이 구조변경이 가능하다. 1995년부터 고령자에 대한 배리어프리를 적용하여 사용하고 있다. 현재 일본은 1970년대까지 건립된 48.8만호 주택의 관리방안이 숙제로 남아 있다.

고령자 우량임대주택은 1999년부터 공급되었다. 「고령자의 거주 안정확보에 관한 법률」(2001년 법률 제26호)의 제정에 따라 1960~1970년 전반에 공급된 대량의 주택은 국가의 재정지원을 받아 배리어프리화 등 개선 작업과 임대료 감액을 받았다. 고령자 우량임대주택 개선작업의 내용으로는

- (1) 단차의 제거 : 단차 3mm이하로 제거하되, 거실과 욕실이 160mm이상 단차가 발생하여 단차제거가 어려울 경우 손잡이 설치
- (2) 미끄럼 방지 자재사용
- (3) 화장실 출입문 폭 확대 (700mm → 750mm)
- (4) 편리하고 사용하기 쉬운 설비로 교체

지원대상은 만 60세 이상이고 다만, 세대의 월 소득이 48.7만 엔 초과할 경우 제외된다. 개선비용의 일부를 국가에서 재정을 보조하는데 개수비용은 평균 370만 엔/호로, 배리어프리와 관련한 공사비의 50%를 국가가 보조한다.

그림 2-7 | 고령자 개수 공사비 국가 보조금



자료: UR도시기구 제공 PPT자료

5. 시사점

1) 중앙정부 부처마다 리폼사업 추진

일본은 부처마다 각 부처의 특성에 맞게 목표와 방향을 설정하여 다양한 주택리폼 사업을 실시하고 있다. 주택리폼과 관련하여 경제산업성과 환경성은 에너지절감 지원사업을 추진하고 있고, 국토교통성은 에너지 절감 외에 주택정비, 장기우량주택화, 고성능 건축자재사용 등에 초점을 두고 주택 리폼사업을 추진하고 있다.

지자체는 주택리폼과 관련하여 가장 중심이 되어 지원하고 있다. 주택리폼 관련 지원사업이 무수히 많을 뿐만 아니라, 지자체마다 보조금 조성률의 적용기준도 서로 다르다.

2) 세제감면 혜택

리폼 추진 시, 보조금 지원뿐만 아니라 소득세 재산세 감면, 증여세 면제 등의 혜택을 준다. 보조금 지원 시 공사항목마다 대상 공사, 공사 내용, 보조 여건 등의 세부기준을 수립하여 그 기준을 근거로 보조금을 지급하고 있다. 비용지원 금액의 상한액은 공사비의 1/3~1/2의 조성률에 해당한다.

3) 기술개발

리폼과 관련한 기술로 SI주택, BIM활용, 리모델링 기술, 고령자 배려 등이 있다.

- ① SI주택 개발은 취지는 좋으나 현실적으로 적용이 어려워 실패했다.
- ② BIM을 활용한 유지관리 계획 수립과 공사이력 정보체계 구축이 대두되고 있다.
- ③ 리모델링 기술로는 침실(다다미실)의 양식화, 물 사용공간(세탁공간, 화장실, 욕조, 부엌)의 개수, 단열성능과 생활의 편리를 위해 창호와 문 개수가 주로 이루어지고 있다.
- ④ 고령자 배려는 기술이라기보다는 지원정책에 가깝다. 단차의 제거(3mm이하로 제거), 미끄럼 방지 자재사용, 화장실 문 폭 확대, 설비 교체가 주를 이루고 있다. 공사비의 1/2범위 내에서 국비 보조금을 지급하고 있다.

일본은 중앙정부와 지방정부에서 주택 리폼사업을 추진하면서 보조금과 세제감면 혜택을 주고 있다. 보조금 지원과 세제감면 혜택은 세부공사 항목마다 명확한 기준과 비용지원 조성률(1/3~1/2), 상한액을 두고 있다. 또한 리폼관련 기술개발로는 BIM을 활용한 이력정보 구축과 물 사용공간에 대한 리폼, 단열성능 개선, 고령자를 위한 배리어프리 등이 있다.

제3장

수원시 집수리 지원 정책 현황

제1절 수원시 집수리 지원 정책

제2절 수원시 저층주거지 집수리 지원 정책

제3장 수원시 집수리 지원 정책 현황

제1절 수원시 집수리 지원 정책

수원시에서는 한옥에 대해 수선비용을 지원하는 한옥건축지원, 노후 저층주택(단독, 다가구, 상가, 다세대, 연립주택)의 에너지 성능개선을 위한 집수리 비용을 지원하는 녹색건축지원, 사업계획승인을 받아 완공된 공동주택의 유지관리 비용을 지원하는 공동주택 유지관리 지원, 취약계층을 대상으로 50만원 미만의 긴급 소규모 집수리를 지원하는 생활민원 집수리 지원 제도를 운영하고 있다.

표 3-1 | 수원시 집수리 비용지원 제도

구분	조례	제정년도	관련 내용
한옥건축지원	수원시 한옥지원 조례	2009	한옥 신축, 수선 비용지원
녹색건축지원	수원시 녹색건축물 조성 지원 조례	2013	사용승인을 받은 후 15년 이상의 단독·다가구·상가주택(연면적 660제곱미터 이하), 다세대·연립주택(150세대 이하)의 에너지 성능개선 집수리 지원
공동주택 유지관리지원	수원시 공동주택 관리 지원 조례	2011	사업계획승인을 받아 완공된 공동주택 및 건축법에 따라 건축된 공동주택 중 의무관리대상(150세대 이상) 중 공종별 하자보수 의무기간이 경과된 공동주택 또는 비의무관리대상(30세대 이상) 중 사용검사 후 15년 경과된 공동주택 의 공용부 수리 지원
생활민원 집수리지원	수원시 생활민원 처리에 관한 조례	2012	취약계층 대상, 50만원 미만 긴급 소규모 집수리 지원

1. 한옥건축 지원

수원시는 수원시 내 한옥의 보전과 한옥건축의 활성화를 위하여 2009년 「수원시 한옥지원 조례(제4337호)」를 제정하고 한옥을 신축, 수선할 시 공사비를 지원한다.

「수원시 한옥지원 조례(제4337호)」

제1장 총칙

제1조(목적) 이 조례는 정조대왕의 역사가 담긴 수원의 문화적 가치를 향상시키고 지속적인 발전을 도모하기 위하여 한옥의 보전 및 진흥에 대한 지원 등 필요사항을 규정하여 역사적 정체성을 지키고 문화 경쟁력을 강화하는데 그 목적이 있다.

제2조(정의) 이 조례에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

1. "한옥"이란 주요구조부가 목구조로서 한식기와의 사용한 건축물 중 전통미를 간직하고 있는 건축물과 그 부속시설을 말한다.
2. "한옥촉진지역"이란 한옥의 보전 및 진흥할 필요가 있는 지역으로 수원시장(이하 "시장"이라 한다)이 제5조에 따른 수원시(이하 "시"라 한다) 한옥위원회의 자문을 거쳐 지정·공고한 지역을 말한다.
3. "등록한옥"이란 한옥 소유자 등이 일정기간 동안 한옥을 임의로 철거·멸실하지 않고 유지할 의향을 갖고 제13조에 따라 시장에게 등록된 한옥을 말한다.
4. "한옥 건축 등"이란 건축물을 한옥으로 건축하는 것으로서 「건축법」 제2조제8호에 따른 건축물을 신축·증축·개축·재축하거나 건축물을 이전하는 것을 말한다.
5. "한옥 수선 등"이란 건축물을 한옥으로 수선하는 것으로서 「건축법」 제2조제9호, 제10호에 따른 건축물을 대수선하거나 리모델링을 포함한다.
6. "한옥의 소유자 등"이란 한옥의 소유권자 또는 「건축법」 제2조제12호에 따른 건축주를 말한다.
7. "한옥의 외관"이란 지붕, 외벽, 담장, 문간, 입면 등을 말하며 그 범위와 형태는 이 조례 시행규칙(이하 "규칙"이라 한다)으로 정한다.
8. "한옥의 내부"란 방, 부엌, 화장실, 목욕실과 설비 등을 말하며 그 범위는 규칙이 정하는 바에 따른다.

제3조(적용대상) 이 조례는 한옥이 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에 적용한다.

1. 수원화성 지구단위계획 수립 지역의 한옥
2. 그 밖에 시장이 한옥 발전 및 보급을 위하여 한옥의 건립이 필요하다고 인정하여 지정·공고한 지역의 한옥

제2장 수원시 한옥위원회

제4조(위원회의 설치) 시장은 한옥의 보전·건립·육성에 관한 사항을 심의·자문하기 위하여 수원시 한옥위원회(이하 "위원회"라 한다)를 설치 운영한다.

제5조(기능) ① 위원회는 다음 각 호의 사항을 심의·의결한다.

1. 한옥 보전 및 시책에 관한 주요사항
 2. 한옥 건축·수선 등 기준의 수립·변경에 관한 사항
 3. 한옥 건축·수선 등의 비용 지원여부와 지원예산 결정에 관한 사항
 4. 한옥촉진지역의 지정·변경에 관한 사항
 5. 그 밖에 시장이 한옥의 보전과 관련하여 요청하는 사항
- ② 시장은 다음 각 호의 사항에 대하여는 위원회의 자문을 거쳐야 한다.

1. 한옥 설계 및 시공 등에 관한 사항
2. 한옥홍보관 등 공공한옥 매입 및 활용에 관한 사항
3. 그 밖에 시장이 한옥의 보급 및 활성화를 위한 사항 등

제6조(구성) ① 위원회는 위원장과 부위원장 각 1명을 포함하여 15명 이내의 위원으로 구성한다.

② 위원회의 위원장은 한옥지원 사업 소관 국·소장이 되고, 부위원장은 위원 중에서 호선한다.

③ 당연직 위원은 도시정책실장, 문화청년체육국장으로서 하고, 위촉직 위원은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사람 중에서 시장이 임명 또는 위촉하며, 어느 한 성이 100분의 60을 초과하지 않도록 노력하여야 한다.

1. 건축·한옥·문화·예술·역사 등에 관한 각 분야별 전문가
2. 한옥 보전 및 정비 등에 관한 풍부한 경험과 식견을 갖춘 사람
3. 수원시의회 의원 중 시의회 의장이 추천한 의원 2명

제7조(위원의 임기) 당연직 위원의 임기는 그 직에 재임기간으로 하며, 위촉직 위원의 임기는 2년으로 하되 두 차례만 연임할 수 있다. 다만, 보궐위원의 임기는 전임자의 남은 기간으로 한다.(개정 2014.02.20)

제7조의2(위원의 제척·기피·회피) ...

제8조(위원의 위촉 해제) ① 시장은 위원이 중도사퇴, 품위손상, 그 밖에 위원회 운영상 부득이한 사유로 업무를 수행하기 어렵다고 판단될 때에는 임기 만료 전이라도 위촉 해제할 수 있다.

② 위원이 제7조의2제1항에 해당함에도 불구하고 심의에 참여하여 심의의 공정성을 해친 경우에는 위촉 해제할 수 있다.

제9조(위원장 등의 직무) ① 위원장은 위원회를 소집하고 위원회의 사무를 총괄하며 위원회의 의장이 된다.

② 부위원장은 위원장을 보좌하며, 위원장이 사고가 있을 때에는 그 직무를 대행한다.

- ③ 위원장 및 부위원장이 모두 사고가 있을 때에는 위원장이 지명한 위원이 그 직무를 대행한다.
- 제10조(회의) ① 회의는 시장 또는 재적위원 과반수의 요구가 있거나, 위원장이 필요하다고 인정하는 경우에는 이를 소집한다.
- ② 회의는 재적위원 과반수의 출석으로 회의를 시작하고, 출석위원 과반수의 찬성으로 의결한다.
- ③ 위원회의 회의를 효율적으로 수행하기 위하여 필요한 경우 위원회의 의결을 거쳐 소위원회를 구성·운영할 수 있다. 이 경우 소위원회의 심의·자문을 거친 사항은 위원회의 심의·자문을 받은 것으로 본다.
- ④ 위원회는 필요한 경우 관계공무원 또는 전문가를 회의에 참석하게 하여 그 의견을 들을 수 있다.
- 제11조(간사) ① 위원회 사무를 처리하기 위하여 위원회에 간사 1명을 두되, 간사는 문화유산관리과장이 된다.
- ② 간사는 다음 각 호의 사무를 처리한다.
1. 위원회 운영에 관한 사무
 2. 심의안건 및 회의록 작성·보전
 3. 위원회 심의결과의 정리 및 보고
 4. 그 밖에 위원회 운영에 필요한 사항
- 제12조(실비보상 등) 위원회의 회의에 참석한 위원에 대하여는 예산의 범위 안에서 「수원시 위원회 참석수당 등의 지급에 관한 조례」가 정하는 바에 따라 참석수당·여비 등을 지급할 수 있다. 다만, 공무원이 그 소관 업무와 직접 관련하여 출석하는 경우에는 그러하지 않다.
- 제3장 한옥의 등록
- 제13조(등록) ① 제3조에 따른 한옥의 소유자 등은 시장에게 해당 한옥의 등록을 신청할 수 있다.
- ② 시장은 제1항에 따라 한옥의 등록 여부를 결정한다. 이 경우 시장이 필요하다고 인정하는 때에는 위원회의 심의를 거쳐 등록 여부를 결정할 수 있다.
- 제14조(등록의 유효기간) ① 제13조에 따른 등록의 유효기간은 등록일로부터 5년간으로 한다. 다만, 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우의 유효기간은 다음과 같다.
1. 제17조에 따라 한옥 건축·수선 등의 비용을 보조지원한 경우 : 최종 지원금을 지급한 날부터 5년
 - 2.〈삭제 2014.02.20〉
 3. 그 밖의 규칙으로 정하는 경우
- ② 제1항의 유효기간 동안 소유권이 이전되는 경우에는 기존 소유권자는 새로운 소유권자에게 보조받은 사실과 등록 유효기간을 알려야 한다.
- 제15조(등록의 취소) …
- 제16조(한옥대장) 시장은 등록한옥의 유지상태를 확인하거나 정책의 기초자료로 활용하기 위하여 한옥대장을 비치하고, 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사항이 발생한 경우에는 그 내용을 기록·관리하여야 한다.
1. 제13조에 따라 위원회에서 한옥의 등록을 결정한 경우
 2. 한옥 건축·수선 등이 완료되어 기재내용이 변경된 경우
 3. 한옥 신축 등으로 인하여 등재의 필요성이 있는 경우
 4. 그 밖에 규칙으로 정하는 경우
- 제4장 한옥에 대한 지원
- 제17조(한옥 건축·수선 등의 비용 지원) ① 시장은 등록된 한옥의 소유자 등 또는 등록 예정인 한옥의 소유자 등에 대하여 예산의 범위에서 위원회의 심의를 거쳐 한옥 건축·수선 등에 필요한 비용을 보조 할 수 있다.
- ② 제1항에 따른 보조 한도액은 다음과 같다.
1. 한옥 건축 등의 경우 : 공사 비용의 50퍼센트 범위에서 최대 8천만원까지, 다만 한옥축진지역의 경우에는 공사 비용의 50퍼센트 범위에서 최대 1억5천만원까지 별표 1의 기준에 의거 건축연면적에 따라 차등 지원한다.
 2. 한옥 수선 등의 경우(리모델링 포함) : 공사 비용의 50퍼센트 범위에서 최대 6천만원까지, 다만 한옥축진지역의 경우에는 공사 비용의 50퍼센트 범위에서 최대 1억1천만원까지 별표 1의 기준에 의거 건축연면적에 따라 차등 지원한다.
 3. 제2호를 제외한 한옥의 외관 및 내부의 수선 등의 경우 : 공사 비용의 범위에서 최대 1천만원까지, 다만 한옥축진지역의 경우에는 공사 비용의 범위에서 최대 3천만원까지 (개정 2014.02.20)
- ③ 동일주택의 지원금의 교부는 최종적인 지원금을 받은 날부터 일정기간이 경과한 후 다시 교부할 수 있다.
1. 제2항제1호 또는 2호에 의한 한옥 건축 및 수선 등의 경우 : 20년 경과 후 신청시
 2. 제2항제3호에 의한 한옥의 외관 및 내부의 수선 등의 경우 : 5년 경과 후 신청시
- 제18조(지원신청 및 결정 등) ① 제17조에 따라 한옥 건축·수선 등의 지원을 받고자 하는 자는 시장에게 지원신청을 하여야 한다.
- ② 시장은 제1항의 지원신청을 받은 경우에는 위원회의 심의·자문을 거쳐 지원여부와 지원금액 등을 결정하고, 그 결정사항을 해당 신청자에게 통지하여야 한다.
- ③ 제2항의 통지를 받은 사람은 받은 날부터 1년 이내에 한옥 건축·수선 등의 공사를 착수하여야 한다. 다만, 부득이한 사유가 있는 경우에는 시장의 사전승인을 얻어 1년의 기간에서 착수기간을 연장할 수 있다.
- ④ 제2항에 따른 지원대상자는 한옥 건축·수선 등의 공사착수 및 완료한 경우에는 착수신고서 및 완료신고서를 시장에게 제출하여야 한다.
- ⑤ 시의 타 조례에 의해 이미 보조금을 지원받아 제17조제3항으로 정한 기간이 경과하지 않은 경우에는 한옥위원회에서 심의 의결하여 지원 여부를 결정할 수 있다.
- 제19조(지원시기) 시장은 제17조에 따라 지원액을 한옥 건축·수선 등의 준공검사가 완료된 후에 지급하여야 한다. 다만, 규칙으로 정하는 사유에 해당하는 경우에는 위원회의 심의·자문을 거쳐 공사가 완료되기 전에 지급할 수 있다.
- …

수원화성지구단위계획 구역 내 한옥 건축(신축·개축) 또는 한옥으로 등록된 한옥건축물에 한하여 한옥축진지역에는 최대 1억 5천만 원, 한옥축진지역 외에는 8천만 원을 지원한다.

표 3-2 | 수원시 한옥지원 비용 기준

(단위: 천원)

구분		신, 개축	수선	외관, 내부
한옥축진지역 내	70㎡미만	80,000	60,000	30,000
	70㎡~90㎡	95,000	70,000	
	90㎡~110㎡	120,000	90,000	
	110㎡이상	150,000	110,000	
한옥축진지역 외		80,000	60,000	10,000

자료: 수원시 홈페이지(https://www.suwon.go.kr/sw-www/deptHome/dep_tour/culture01/culture01_06.jsp)

2. 녹색건축 지원

「수원시 녹색건축물 조성 지원 조례(제3972호)」에 따라 사용승인 후 15년 이상 경과된 건축물 중 단독, 다가구, 상가주택(660㎡ 이하 주거부분)과 150세대 이하 다세대 주택 및 연립주택에 대하여 ‘수원화성역사문화환경 보존지역’, ‘주거환경관리사업구역’, ‘도시재생활성화지역’에 증축·개축·재축·리모델링·수선 시 2,000만 원 이하, 그 외 일반지역에는 1,000만 원 이하를 지원한다.

「수원시 녹색건축물 조성 지원 조례(제4165호)」

제1조(목적) 이 조례는 「녹색건축물 조성 지원법」에 따라 조례로 위임된 사항과 그 시행에 필요한 사항을 규정함으로써, **노후주택의 생활환경, 에너지성능 등 주거환경 개선**을 통해 시민의 삶의 질을 향상시키고 에너지 비용의 절감 등 녹색건축물을 활성화 하는데 그 목적이 있다.

제2조(정의) 이 조례에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

1. "녹색건축물"이란 에너지이용 효율 및 신·재생에너지의 사용 비율이 높고 온실가스 배출을 최소화 하는 건축물을 말한다.
2. "녹색건축물 조성"이란 녹색건축물을 건축하거나 녹색건축물의 성능을 유지하기 위한 건축활동 또는 기존 건축물을 녹색건축물로 전환하기 위한 활동을 말한다. ...
7. "패시브 하우스"란 단열이 매우 잘되어 일반적인 난방 시스템이 필요하지 않을 정도로 연간 난방 요구량이 매우 낮은 건축물을 말한다.
8. "액티브 하우스"란 에너지 사용을 최소화 하는 수동적(passive)인 패시브하우스에 대비하여 다양한 신재생에너지 기술을 적용하여 능동적(active)으로 에너지를 생산하여 활용하는 건축물을 말한다.
9. "제로에너지 하우스"란 건축물의 에너지 수요량을 크게 줄이고, 에너지 수요와 재생에너지로 공급 간에 균형을 이루며 패시브 요소기술 및 액티브 요소기술을 반영하여 자급자족하면서 온실가스 배출을 최소화 하는 건축물을 말한다. ...

제4조(적용대상) ① 대상 건축물은 「건축법」 제2조제1항제2호에 해당하는 건축물로서 **사용승인을 받은 후 15년 이상의 단독주택, 다가구주택, 상가주택(연면적 660제곱미터 이하), 다세대주택 및 연립주택(150세대 이하)**으로 다음 각 호 행위를 말한다.

1. 건축물의 에너지 사용량 절약 및 자립을 위한 신·재생에너지(태양열, 태양광, 지열 등) 설치(신축인 경우 이를 포함하여야 한다)
2. 에너지 성능개선을 위하여 리모델링·증축·개축·용도변경·대수선·수선(창호·단열재·설비교체 등 의미)
3. 실내 마감재를 친환경 자재(환경·탄소성적표지 제품 등)로 사용
4. 전기·조명시스템 등 대기전력 저감 우수제품(에너지 관리공단 인증) 등으로 변경(대기전력자동차단 콘센트, LED, 일괄 소등 스위치 등)

<p>5. 재래식 화장실을 절수형 수세식 화장실로 보수</p> <p>6. 지붕녹화(옥상조경을 의미하지 않으며 지붕의 단열을 위하여 초화류, 잔디, 야생초 등을 설치하는 것을 의미한다) 조성</p> <p>7. 빗물이용시설 설치</p> <p>8. 폐열회수설비(열교환장치, 히트펌프 등) 설치</p> <p>9. 에너지 절약형 공조시스템(고효율 인버터, 고효율 송풍기 및 전동기 등) 설치</p> <p>10. 냉·난방 효율 향상 공사(고효율보일러, 냉·난방기기 등)</p> <p>11. 수변전 설비(고효율 변압기)</p> <p>12. 그 밖에 에너지 효율을 높이기 위해 필요하다고 인정하는 사항</p> <p>② 제1항에 따른 지원은 「문화재보호법」 제13조에 따라 지정된 수원화성 역사문화환경 보존지역(이하 "수원화성 역사문화환경 보존지역"이라 한다), 「도시 및 주거환경정비법」 제4조에 따라 지정된 주거환경관리사업구역(이하 "주거환경관리사업구역"이라 한다) 및 「도시재생활성화 및 지원에 관한 특별법」 제13조에 따라 지정된 도시재생활성화지역(이하 "도시재생활성화지역"이라 한다)을 우선으로 지원할 수 있다.</p> <p>제5조(지원기준) ① 수원시장(이하 "시장"이라 한다)은 녹색건축물 조성 지원금을 지원받고자 하는 건축물 소유자 등에 대하여 위원회의 심의를 거쳐 비용의 일부를 지원할 수 있다.</p> <p>② 제1항에 따른 지원금 한도액은 다음과 같다.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 수원화성 역사문화환경 보존지역, 주거환경관리사업구역 및 도시재생활성화지역의 지역은 지원품목 총 공사비용의 2분의 1 범위에서 신축·증축·개축·재축·리모델링·대수선·수선 인 경우 최대 1천만원 까지 2. 수원화성 역사문화환경보존지역, 주거환경관리사업구역 및 도시재생활성화지역은 지원품목 총 공사비용의 2분의 1 범위에서 신축은 최대 4천만원 까지로 하고 증축·개축·재축·리모델링·대수선·수선은 최대 2천만원 까지 <p>제6조(녹색건축물 조성 시범사업 실시) 시장은 「녹색건축물 조성 지원법」 제24조에 따라 녹색건축물에 대한 인식을 높이고 녹색건축물 조성의 촉진을 위하여 다음 각 호의 사업을 시범사업으로 지정할 수 있다.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 공공기관이 시행하는 사업 2. 기존 및 신규 주택을 녹색건축물(패시브하우스, 액티브하우스, 제로에너지하우스, 생태건축물 단지 등)로 조성하는 사업 3. 그 밖에 심의위원회에서 결정하는 사항 <p>제7조(지원신청 등) 지원금을 지원받고자 하는 건축물 소유자 (건물등기등본상의 소유자를 말함) 등은 녹색건축물 조성 지원금 지원 신청서를 시장에게 제출하여야 한다. 이 경우 제출방법 및 지원시기 등은 규칙으로 정한다. …</p> <p>제9조(녹색건축센터 설치 및 기능) ① 시장은 녹색건축물 조성을 위하여 체계적이며 종합적으로 추진할 수 있도록 수원시 녹색건축센터(이하 "녹색건축센터"라 한다)를 설치 할 수 있다.</p> <p>② 녹색건축센터는 녹색건축물 조성 촉진을 위하여 다음 각 호의 기능을 수행한다.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 녹색건축물 조성 시범사업의 추진·운영에 관한 사항 2. 녹색건축물 조성 촉진을 위한 기준 연구 및 개발 3. 녹색건축물의 설계 및 표준화 기술지원 4. 녹색건축물 정보체계의 구축·운영에 관한 사항 5. 녹색건축물 조성을 위한 자문 및 지원 6. 녹색건축물 조성을 위한 연수·박람회·세미나·사례현장 국·내외 견학 지원 7. 그 밖에 시장이 녹색건축물 조성과 관련하여 필요하다고 인정하는 사항 <p>제10조(위탁관리 및 운영) ① 시장은 녹색건축센터를 효율적으로 관리·운영하기 위하여 녹색건축물 조성관련 전문기관(법인·단체)에 위탁할 수 있다.</p> <p>② 제1항에 따른 위탁관리 기간은 3년 이내로 하고 수탁자 선정절차, 방법, 위탁관리 기간 등 그 밖에 위탁관리 및 운영에 필요한 사항은 「수원시 사무위탁 조례」를 준용한다. …</p> <p>제13조(위원회 설치 및 기능) ① 시장은 다음 각 호의 사항을 심의하기 위하여 수원시 녹색건축물 조성 심의위원회(이하 "위원회"라 한다)를 설치 운영 한다.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 지원대상 사업의 적정성 2. 지원대상 사업의 우선순위 및 지원여부과 결정에 관한 사항 3. 그 밖에 시장이 녹색건축물 조성과 관련하여 요청하는 사항 <p>② 제1항의 위원회의 기능은 「수원시 건축 조례」 제3조에 따라 설치된 수원시 건축위원회에서 운용한다.</p> <p>제14조(회의) ① 회의는 시장 또는 위원장이 필요하다고 인정하는 경우에는 이를 소집한다.</p> <p>② 회의는 재적위원 과반수의 출석으로 회의를 시작하고 출석위원 과반수의 찬성으로 의결한다.</p> <p>③ 위원회는 필요한 경우 관계공무원 또는 전문가 및 건축관계자를 회의에 참석하게 하여 그 의견을 들을 수 있다.</p> <p>제15조(녹색건축물 조성 자문 등) 시장 또는 지원금을 지원받고자 하는 건축물 소유자 등이 원할한 녹색건축물 조성의 업무지원을 받고자 하는 경우 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 전문가에게 자문 및 지원을 받을 수 있다.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 「건축사법」에 따른 건축사 또는 건축사협회(지부, 지회) 2. 「기술사법」에 따른 건축·도시·에너지 또는 설비분야 기술사 3. 대학에서 건축·도시·에너지 또는 설비관련 학문을 전공한 사람으로서 「고등교육법」 제2조에 따른 학교 또는 이에 준하는 학교나 공인된 연구기관에서 부교수 이상의 직 또는 이에 상당하는 직에 있거나 있었던 사람 4. 「녹색건축물 조성 지원법」 제23조제1항에 따른 녹색건축센터로 지정된 전문기관 또는 단체 5. 도시공공건축가 … <p>제17조(수당 등 지원) ① 위원회 회의에 참석한 위원에 대해서는 예산의 범위에서 「수원시 위원회 참석수당 등의 지급에 관한 조례」에 따라 수당과 여비 등을 지급할 수 있다.</p> <p>② 그 밖에 녹색건축물 조성에 따른 원활한 추진을 위하여 제4조, 제5조, 제6조, 제10조, 제15조에 대해서는 예산의 범위에서 지원할 수 있다. …</p>
--

3. 공동주택 및 소규모 공동주택 유지관리 지원

수원시에서는 사업계획 승인을 받은 공동주택¹⁾ 중 의무관리 대상인 공동주택과 비의무관리대상인 소규모 공동주택을 대상으로 유지관리 지원사업을 시행하고 있다. 각각의 사업은 「수원시 공동주택 관리 지원 조례(조례 제4225호)」 및 「수원시 소규모 공동주택 관리 지원 조례(조례 제4172호)」를 따른다.

의무관리대상은 300세대 이상의 공동주택, 150세대 이상인 경우 승강기 설치된 주택, 그리고 중앙 또는 지역난방방식인 경우, 또한 건축허가를 받아 오피스텔 등 주택외 시설을 포함한 복합건축물 중 주택비중이 150세대 이상인 경우에 해당된다.

표 3-3 | 수원시 공동주택 및 소규모 공동주택 유지관리 지원사업 대상

구분	지원대상
공동주택 (의무관리대상 ²⁾)	주택법에 따라 사업계획승인을 받아 완공된 공동주택 및 건축법에 따라 건축된 공동주택 중 의무관리대상인 공동주택 중 <u>공종별 하자보수 의무기간이 경과된 공동주택</u> (의무관리대상) <ul style="list-style-type: none"> • 300세대 이상 • 150세대 이상 <ul style="list-style-type: none"> - 승강기 설치된 공동주택 - 중앙집중식 또는 지역난방방식 • 건축허가를 받아 주택외의 시설과 건축한 건축물 중 주택이 150세대 이상 • 입주자 등이 동의해 정하는 경우
소규모 공동주택 (비의무관리대상)	<ul style="list-style-type: none"> • 주택법에 따라 사업계획승인을 받아 완공된 공동주택 중 사용검사 후 15년 경과된 비의무관리대상

자료1: 수원시(2022.12). '2023년 「공동주택 공용시설물 유지관리 지원사업」 공모 공고

자료2: 수원시(2022.12). '2023년 「노후 소규모 공동주택 유지관리 지원사업」 공모 공고

1) 사업계획 승인 대상인 공동주택은 아래와 같다.

<p>「주택법」 제27조(사업계획의 승인) 제1항 제2호</p> <p>2. 공동주택: 30세대(리모델링의 경우에는 증가하는 세대수를 기준으로 한다). 다만, 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 공동주택을 건설(리모델링의 경우는 제외한다)하는 경우에는 50세대로 한다.</p> <p>가. 다음의 요건을 모두 갖춘 <u>단지형 연립주택 또는 단지형 다세대주택</u></p> <ul style="list-style-type: none"> 1) 세대별 주거전용면적이 30제곱미터 이상일 것 2) 해당 주택단지 <u>진입도로의 폭이 6미터 이상일 것</u>. 다만, 해당 주택단지의 진입도로가 두 개 이상인 경우에는 다음의 요건을 모두 갖추면 진입도로의 폭을 4미터 이상 6미터 미만으로 할 수 있다. <ul style="list-style-type: none"> 가) 두 개의 진입도로 폭의 합계가 10미터 이상일 것 나) 폭 4미터 이상 6미터 미만인 진입도로는 제5조에 따른 도로와 통행거리가 200미터 이내일 것 <p>나. 「도시 및 주거환경정비법」 제2조제1호에 따른 정비구역에서 같은 조 제2호가목에 따른 <u>주거환경개선사업(같은 법 제23조제1항제1호에 해당하는 방법으로 시행하는 경우만 해당한다)</u>을 시행하기 위하여 건설하는 공동주택. 다만, 같은 법 시행령 제8조제3항제6호에 따른 정비기반시설의 설치계획대로 정비기반시설 설치가 이루어지지 아니한 지역으로서 시장·군수·구청장이 지정·고시하는 지역에서 건설하는 공동주택은 제외한다.</p>

2) 「공동주택관리법(법률 제18937호)」 제2조 제1항 제2호

표 3-4 | 수원시 공동주택 공용 시설물 유지관리 지원 범위

구분	공동주택 ³⁾	소규모 공동주택 ⁴⁾
내용	<ul style="list-style-type: none"> • 단지 안 도로, 하수도 시설 • 어린이놀이터 • 경로당(증·개축은 인·허가를 받은 경우에 한정) • 환경친화적인 개방형 담장조성 또는 단지 안 녹지 조성 • 문고 시설 보수 또는 인문학 북카페 시설 조성 • 지하주차장 경사로의 상단 빗물막이 캐노피 설치·보수 • 재해우려가 있는 석축, 옹벽의 보수 또는 구조 및 설비 안전조치 비용 • 자전거 주차 시설 설치 개선(인·허가 대상인 경우 사전 득) • 재활용 분류 보관 시설 개선 또는 택배 보관 시설 설치·개선 • 영구임대주택단지의 공동전기료(가로용, 산업용, 일반공동) 전액 • 국민임대주택단지의 공동전기료 중 보안등 전기료 • 공동주택 단지내의 가로등 및 보안등의 전기료의 30% • 사용승인일로부터 1년 경과 후 발생된 전기요금 청구분부터 지원 	<ul style="list-style-type: none"> • 공동주택단지 안의 도로·보도 및 보안등 보수사업 • 소규모 공동주택의 옥상 공용부분의 방수 및 유지보수 • 우·오수관 준설에 필요한 비용(건물 내 우·오수관 제외) • 노인과 장애인의 편의증진에 필요한 공사 • 안전사고의 발생이 우려되는 옥외시설물(석축, 옹벽, 담장 등 보수공사)의 안전조치에 필요한 공사 • 공동주택 공용부분의 에너지절약을 위한 설비 등의 개량·개선 공사 • 외벽 균열 보수 공사

4. 생활민원 집수리 지원

「수원시 생활민원 처리에 관한 조례」 제5조에 따라 취약계층의 주민이 생활민원을 제기하면 안전과 위생 상 긴급한 수리가 필요한 경우 50만 원 미만의 소규모 집수리를 지원한다.

「수원시 생활민원 처리에 관한 조례(제4285호)」

제4조(운영) ① 신고된 민원은 민원담당부서와 기동처리반에서 처리하고, 처리결과에 대한 만족도를 조사할 수 있다. ② 민원은 그날 처리를 원칙으로 하며, 그날 처리가 불가능한 사항은 민원인에게 처리 예정일을 안내하고 신속히 처리한다. ③ 시장은 **생활민원 지원대상**을 「국민기초 생활보장법」에 따른 수급자, 차상위계층, 65세이상 저소득 독거노인, 소년소녀가장, 그밖의 사회 취약계층으로 시장이 인정하는 사람으로 한다.

...

제5조(기동처리반의 임무) ② 기동처리반은 다음의 각호의 민원을 처리한다.

1. 긴급한 조치가 필요한 사회취약계층과 관련된 공공시설물의 소규모 정비 (개정 2019.12.31)
2. 안전시설물 설치 및 위험시설물 정비
3. 전기·난방시설 안전점검 및 정비
4. 가사생활 민원 서비스 제공
5. <삭제 2019.12.31.>
6. **안전 및 위생상의 긴급한 수리가 요구되는 소규모 집수리(50만원 미만)**
7. 그 밖에 주민생활의 불편사항 중 즉시 처리가 가능한 민원
8. 단, 직접 처리가 불가능한 사항이나 타 기관 처리사항은 해당부서, 해당기관에 통보하여야 한다. (개정 2019.12.31)

5. 시사점

현재 수원시에서 시행하고 있는 한옥지원, 공동주택 지원 등 현존하는 주택유형에 관련 사업을 적용하면 아래와 같다.

3) 「수원시 공동주택 관리 지원 조례(조례 제4225호)」 제4조 (지원대상 및 지원기준)

4) 「수원시 소규모 공동주택 관리 지원 조례(조례 제4172호)」 제5조 (지원대상 등)

그림 3-1 | 주택유형에 따른 수원시 집수리지원 수혜 범위

*표기한 층수는 주택부분만 해당

한옥	단독주택		공동주택		
	단독주택	다가구	다세대	연립주택	아파트
	3층 이하		4층 이하	~29세대	5층 이상
				비의무관리 대상	사업계획승인(30세대 이상) 유지관리 의무 대상(150세대 이상)
<—한옥지원—>	저층주택 집수리지원 사업 필요			<—공동주택 관리지원—>	

이처럼 한옥 및 사업계획승인대상인 공동주택에 대하여는 집수리 사업을 지원하고 있으나, 단독주택 및 소규모 저층의 공동주택에 대하여는 집수리 지원이 없는 실정이다. 다만 취약계층, 장애인 등 특수 가구에 한하여 지원한다. 따라서 단독주택 및 저층 소규모 공동주택을 대상으로 한 집수리 지원 정책의 당위성을 확인할 수 있다.

제2절 수원시 저층주거지 집수리 지원 정책

1. 수원시 저층주거지 집수리 지원에 관한 조례

수원시에서는 2023년 4월 20일로 수원시 저층주거지 집수리 지원에 관한 조례를 제정했으며 내용은 다음과 같다.

「수원시 저층주거지 집수리 지원에 관한 조례(제4405호)」

제1조(목적) 이 조례는 수원시 내 저층주거지의 주거환경개선 및 주거복지 실현을 위하여 집수리를 활성화하기 위하여 필요한 사항을 규정함을 목적으로 한다.

제2조(정의) 이 조례에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

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 사용승인 후 20년 이상 지난 저층주택의 부분 또는 전체에 대하여 외관, 성능 및 기능을 향상시키는 모든 행위를 말한다.
4. “집수리업체”란 집수리와 관련된 업을 수행하는 자를 말한다(단, 사업자 등록한 경우에 한함).
5. “관리주체”란 저층노후주거지 내 노후주택의 소유자 또는 그 관리를 위임받은 자로서 이 조례에 따른 점검 및 집수리를 희망하는 자를 말한다.
6. “집수리지원구역”이란 집수리 활성화를 위해 제6조에 따라 지정된 구역을 말한다.

제3조(책무 등) ① 수원시장(이하 “시장”이라 한다)은 저층주거지 내 거주민이 쾌적한 주거환경에서 거주할 수 있도록 관련 시책을 수립·시행하여야 한다.

② 시장은 저층주거지 집수리 지원사업에 필요한 예산 확보를 위해 노력하여야 한다.

③ 집수리 지원을 받고자 하는 관리주체는 저층주택의 효율적인 유지·관리를 위해 거주 중인 저층주택 관련 정보를 시장에게 제공하여야 한다.

제4조(다른 법령과의 관계) 집수리 지원사업을 시행함에 있어서 다른 법령이나 조례에 특별한 규정이 있는 경우를 제외하고는 이 조례가 정하는 바에 따른다.

제5조(지원계획의 수립) ① 시장은 저층주거지 주거환경개선을 위하여 수원시 집수리 지원계획(이하 “지원계획”이라 한다)을 5년 단위로 수립·시행하여야 한다.

② 지원계획에는 다음 각 호의 사항이 포함되어야 한다.

1. 집수리 지원 정책의 기본목표 및 추진 방향에 관한 사항
2. 집수리 지원을 위한 행정체계 및 개선에 관한 사항
3. 집수리 지원센터의 설치·운영에 관한 사항
4. 집수리 관련 일자리 창출 및 활성화에 관한 사항
5. 집수리 종합정보 시스템의 구축·운영에 관한 사항
6. 집수리 공사비 지원 및 집수리 지원사업 재정 운영에 관한 사항
7. 우수집수리업체 지원에 관한 사항(등록된 업체 사후 점검 및 관리 사항 포함)
8. 그 밖의 저층주거지 거주민의 주거안정 및 주거환경 개선을 위해 시장이 필요하다고 인정하는 사항

③ 시장은 지원계획 수립 시 저층주거지 거주민의 의견을 적극적으로 수렴하여 반영하도록 노력하여야 한다.

제6조(집수리지원구역 지정) ① 시장은 사용승인 후 20년 이상 지난 저층주택이 전체 건축물의 60% 이상인 다음 각 호에 해당하는 구역을 「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법」 제8조에 따른 도시재생위원회 심의를 거쳐 집수리지원구역으로 지정할 수 있다.

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. 역사·문화적 특성 보전 필요성 등에 의해 지구단위계획구역, 문화재구역으로 지정된 곳
4. 그 밖에 저층주거지 주거환경 개선을 위해 시장이 필요하다고 인정하는 구역

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

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. 「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법」 제7조에 따른 도시재생특별위원회의 심의를 거쳐 선정된 도시재생사업 지역

도시재생사업 지역

4. 「한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 법률」 제17조에 따라 지정된 건축자산 진흥구역
5. 「도시 및 주거환경정비법」 제20조 및 제21조에 따라 해제된 정비구역

제7조(지원사업) 시장은 다음 각 호에 해당하는 사업을 지원할 수 있다.

1. 지붕·외벽·단열·방수·설비공사 등 성능개선사업
2. 화단·쉼터조성, 담장·대문공사 등 경관개선사업
3. 재해방지시설 설치사업 및 재해피해가구 도배·장판·단열·곰팡이 제거 등 집수리 사업
4. 그 밖에 시장이 필요하다고 인정하는 사업

제8조(재정지원 등) 집수리지원구역에서 시장은 다음 각 호에 해당하는 사항에 대하여 행정적·재정적 지원을 할 수 있다. 다만, 집수리지원구역 외 지역에서의 재정 지원은 재해피해 방지시설 설치 및 재해피해가구 집수리 지원 사업에 한한다.

1. 집수리 종합정보 시스템의 구축·운영
2. 집수리 공사비용의 보조
3. 집수리지원센터의 설치·운영
4. 그 밖에 저층주거지 거주민의 주거환경 개선을 위하여 시장이 필요하다고 인정하는 사항

제9조(공사비용 지원 비율) ① 시장은 제8조에 따라 집수리 공사비를 보조하는 경우 공사 비용의 전부 또는 일부를 지원할 수 있다.

② 시장은 제1항에서 정한 지원범위 안에서 세부기준을 정하여 지원할 수 있다.

제10조(집수리종합정보 시스템 구축 및 운영) 시장은 집수리 종합정보 시스템을 구축하여 집수리와 관련된 다양한 정보를 제공할 수 있다.

제11조(집수리지원센터의 설치 및 운영 등) ① 시장은 다음 각 호의 업무를 수행하기 위하여 수원시 집수리 지원센터(이하 "지원센터"라 한다)를 설치할 수 있다.

1. 집수리 종합정보 시스템 구축 및 운영에 관한 사항
2. 집수리 공사비 지원에 관한 사항
3. 집수리 분야 일자리 창출 및 활성화에 관한 사항
4. 그 밖에 시장이 집수리 지원사업의 효율적인 추진을 위하여 필요하다고 인정하는 사업

② 시장은 지원센터의 업무를 수행함에 있어 필요하다고 인정하는 경우 관계기관에 자료 제출 및 설명을 요청할 수 있다.

③ 시장은 지원센터의 효율적인 운영을 위하여 관련 기관·단체 또는 개인에게 그 운영을 위탁할 수 있으며, 위탁기간은 3년 이내로 한다. 다만, 위탁기간이 만료된 경우에는 위탁기간을 3년의 범위에서 연장할 수 있다.

④ 민간위탁과 관련하여 이 조례에서 규정하지 않은 사항은 「수원시 사무위탁 조례」를 준용한다.

제12조(전담조직 설치) 시장은 집수리 지원사업을 원활하게 시행하기 위하여 전담조직을 설치하거나 필요한 전문 인력을 배치할 수 있다.

제13조(자문단 구성 등) ① 시장은 집수리 지원사업을 원활하게 진행하기 위하여 자문단을 구성하여 운영할 수 있다.

② 시장은 자문단의 자문위원으로 담당부서 실·국장을 당연직 위원으로 임명하고, 건축·시공·전기설비 등 해당 분야의 민간 전문가를 위촉직 위원으로 위촉하여야 한다.

③ 시장은 다음 각 호의 사항에 대해 자문단에 자문할 수 있다.

1. 방수·결로·보일러 교체 등 성능개선에 관한 사항
2. 단열·창호 등 에너지 절감에 관한 사항
3. 균열·구조보강 등 구조안전에 관한 사항
4. 노후된 상·하수도 배관 및 보일러 배관 기능 개선에 관한 사항
5. 그 밖의 집수리 지원사업을 위한 기술적 사항

조례의 핵심 내용을 정리하면 다음과 같다.

□ 사업의 대상

수원시 저층주거지 집수리 사업의 대상은 저층주택, 「건축법 시행령」 별표1에 따른 단독주택 및 공동주택 그리고 공동주택 중 아파트 및 기숙사를 제외하므로 4층 이하의 단독주택, 다가구, 연면적 660㎡이하의 다세대, 연면적 660㎡ 이상의 연립주택이며 집수리지원구역 내 주택을 지원한다.

집수리지원구역과 관계없이 수원시 내 재해피해가구와 재해방지시설을 지원한다.

□ 집수리지원구역 지정

사용승인 후 20년 이상 지난 저층주택이 전체 건축물의 60% 이상인 지역 중 주거환경개선사업 예정구역, 경관지구 및 고도지구, 지구단위계획구역, 문화재구역은 도시재생위원회 심의를 거쳐 집수리 지원 구역으로 지정할 수 있다. 도시재생활성화지역, 주거환경개선사업 구역, 도시재생사업지역, 건축자산 진흥구역은 별도의 지정 없이 집수리지원구역으로 본다.

□ 공사의 성격

성능개선사업, 경관개선사업, 재해방지 및 재해피해가구 지원사업 등 3가지로 구분된다. 성능개선사업은 지붕, 외벽, 단열, 방수, 설비 등 사용자를 위한 실내공간에 관한 사항이고 경관개선사업은 담장, 대문 등 외부에서 보이는 도시경관에 관한 사항이다. 아울러 기후변화로 인한 침수피해 등 재해예방 및 피해가구 집수리를 지원한다.

□ 집수리지원센터 및 전담조직

집수리지원센터를 설립하거나 민간에 위탁할 수 있다. 집수리 지원센터에서 수행하는 업무는 종합정보시스템 구축 및 운영, 공사비 지원, 일자리 창출 및 활성화 등 이다. 또한 전담조직을 설치하여 전문인력을 배치할 수 있다.

□ 집수리 자문단

자문단 및 자문단의 역할을 제시하고 있다. 시장은 자문단에 성능개선, 에너지 절감, 구조안전, 배관 기능개선 등에 관한 기술적 사항에 관한 자문을 요청할 수 있다.

2. 타 광역 및 기초지자체의 관련 조례와 비교

저층주거지 집수리에 관한 광역 및 기초지자체 조례는 서울시(2016), 인천광역시(2019), 경기도(2019), 부산시(2021), 전주시(2021), 서울시 구로구(2021), 서대문구(2021) 순으로 제정되었으며 시기상으로도 조례의 세부 내용적 측면으로도 서울시의 관련 조례가 다른 광역 및 지자체 조례 제정에 가장 많은 영향을 미친 것으로 보인다. 조례의 핵심 내용을 비교하면 다음과 같다.

표 3-5 | 집수리 관련 조례의 핵심 내용 비교

조례명	중간지원조치	지원금 규모	심의규
서울특별시 자충주거지 집수리 지원에 관한 조례(2023.3.27.)	<ul style="list-style-type: none"> 제11조(집수리 지원센터의 설치 및 운영) 제10조(자충주거지 관리이력제 도입) 제12조(우수 집수리 업체 지원) 집수리 종합정보시스템에 연계 등록 시공 시후 평가를 통해 우수업체 선정 	<ul style="list-style-type: none"> 제9조 (공사비용 지원 비율) 보조금 : 집수 또는 일부 용자금 : 공사비용의 최대 80% 	-
서울특별시 구로구 자충주거지 집수리 지원에 관한 조례(2023.3.2.)	-	<ul style="list-style-type: none"> 제5조(집수리 공사비 지원기준) 집수비용의 30% 또는 10만원 중 적은 금액을 지원 자충주거지 관리이력제 도입 구장장 세무 기준 	<ul style="list-style-type: none"> 제7조 (인원회 구성 및 운영) 중앙인원회(중앙인원회)는 11명 이상으로 구성하며, 전문분야인 건축, 전기, 소방, 도목, 조경, 도시계획, 설비 등 분야 전문가 7명 이상을 포함한다. 제9조 (수당 등) 구로구 각종 위원회 구성 및 운영에 관한 조례
서울특별시 서대문구 자충주거지 집수리 지원에 관한 조례(2023.5.31.)	-	-	<ul style="list-style-type: none"> 제6조 (자문단 구성 및 운영) 제7조(수당) / 위원 : 건축, 시공, 전기, 설비 등 해당분야의 민간전문가를 위촉 서울특별시 서대문구 각종 위원회 설치 및 운영 조례
경기도 단독주거지역 집수리 지원 조례 (2021.10.6.)	<ul style="list-style-type: none"> 제9조 (집수리 지원센터 설치 등) 종합정보 시스템 구축 및 운영, 단독주택 관리이력제 도입 및 운영, 일차리 창출 및 활성화 	<ul style="list-style-type: none"> 제7조(재정지원) 공사비용의 보조, 용자 및 이자보전 	<ul style="list-style-type: none"> 제11조(지원단 구성 등) 지원단 위원 : 집수, 건축, 전기, 설비 등 해당분야의 민간전문가 위촉 제15조(우수 집수리업체 지원) 제10조 (지원단 구성 등) 보조금 : 집수 또는 일부 용자금 : 공사비용의 최대 80%
부산광역시 자충주거지 집수리 지원에 관한 조례(2019.9.29.)	<ul style="list-style-type: none"> 제11조(집수리 지원센터 설치 및 운영) 종합정보 시스템 구축 및 운영 	-	-
인천광역시 마을주택관리소 설치 및 운영 등에 관한 조례 (2019.9.23. / 개정 2019)	<ul style="list-style-type: none"> 제4조(마을주택관리소 설치 및 기능) 집수리 및 차단 등 우수 자충주거지 지원 제10조(마을주택관리소 업무 지원) 마을주택관리소 업무 지원 	<ul style="list-style-type: none"> 제11조(집수리 지원센터의 설치 및 운영 등) 종합정보 시스템 구축 및 운영 공사비 지원 일차리 창출 및 활성화 	-
수원시 자충주거지 집수리 지원에 관한 조례(2023.4.20.)	<ul style="list-style-type: none"> 제11조(집수리 지원센터의 설치 및 운영 등) 종합정보 시스템 구축 및 운영 공사비 지원 일차리 창출 및 활성화 	<ul style="list-style-type: none"> 제9조(공사비용 지원 비율) 전부 또는 일부 	<ul style="list-style-type: none"> 제13조(지원단 구성 등) 지원단 위원 : 건축, 전기, 설비 등 해당분야의 민간 전문가 위촉 제15조(우수 집수리업체 지원) 제10조 (지원단 구성 등) 보조금 : 집수 또는 일부 용자금 : 공사비용의 80%
전주시 자충주거지 골목길 정비 및 집수리 지원에 관한 조례 (2021.5.13)	<ul style="list-style-type: none"> 제10조(골목길 정비) 집수리 지원 일차리 창출 및 활성화 제11조(집수리 지원센터의 설치 및 운영 등) 종합정보 시스템 구축 및 운영 공사비 지원 일차리 창출 및 활성화 	<ul style="list-style-type: none"> 제9조(공사비용 지원 비율) 전부 또는 일부 	<ul style="list-style-type: none"> 제15조(우수 집수리업체 지원) 제10조 (지원단 구성 등) 보조금 : 집수 또는 일부 용자금 : 공사비용의 80%

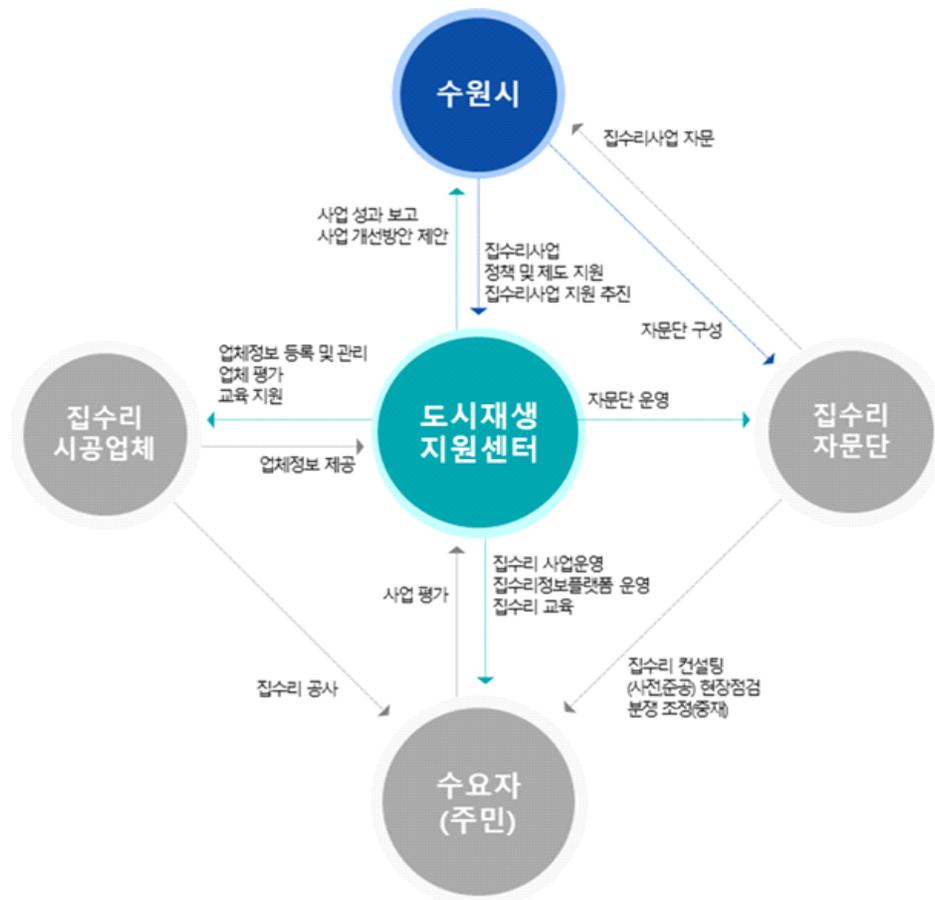
3. 수원시 집수리 지원 사업 가이드라인⁵⁾

수원시는 ‘수원시 집수리 지원(시범)사업 가이드라인(2023.4)’을 마련했다. 해당 가이드라인은 사업 시행에 필요한 각 주체별 역할 및 관계, 절차, 지원 보조금 규모 등의 내용을 담고 있다.

1) 운영체계

수원시는 집수리 지원과 관련하여 수원시 도시재생과(주무부서)에서 수원시 도시재단에 위탁하여 도시재단에서 집수리자문단을 두고 추진하고자 한다. 현재 수원시가 구상하고 있는 각 주체간의 역할 관계는 아래의 그림과 같다.

그림 3-2 | 수원시 집수리지원(시범)사업 가이드라인에서 제시한 운영체계(안)



자료: 수원도시재단(2023). 「수원시 집수리지원(시범)사업 가이드라인」. p5

5) 수원도시재단(2023). 「수원시 집수리지원(시범)사업 가이드라인」을 토대로 정리

2) 지원 대상

집수리지원구역 내 사용승인 후 20년 이상 경과한 저층주택 소유주와 수원시 내 재해피해가구 또는 재해방지 시설 설치가 필요한 가구를 지원 대상으로 하고 있다.

3) 지원 제외 대상

공시가격 9억 원 이상의 주택, 타^他 공공사업 수혜자(5년 미만), 복합용도의 건축물의 경우 주택 면적이 전체 연면적의 50% 미만인 경우, 세외수입 미납자, 불법 및 가설건축물, 건축 인허가·신고가 필요한 건축물, 법인소유, 단순도배 등 인테리어에 해당하는 수리, 재건축·재개발 예정지는 지원 제외 대상이다.

4) 공사의 범위

공사의 범위는 주택성능개선, 경관개선, 재해방지시설 설치, 재해피해가구 복구로 구분하고 세부 내용은 다음과 같다.

표 3-6 | 수원시 집수리 가이드라인 공사범위-1(집수리지원구역 내)

구분	공사항목	내용	비고
① 주택 성능개선 공사	지붕공사	지붕재 보수 및 교체, 흠통 및 우수관 교체 등	
	방수공사	옥상방수, 화장실방수, 외벽방수, 주택 마당 방수 등	
	단열공사	외단열, 내단열 보강	내단열 공사가 진행된 공간에 한하여 도배 등 마감재 공사 지원 가능
	외벽공사	외벽 도장, 균열 보수 등	
	창호공사	외기에 면한 창호 및 현관문 교체	실내 방문은 지원 불가
	설비공사	바닥난방배관, 급배수관 교체, 친환경보일러 교체 등	바닥 난방배관 교체공사 시 해당 공간의 장판 등 마감재 공사 지원
	담장공사	균열보수, 도장, 철거 등	도로에 면하지 않은 담장에 한함
② 경관개선 공사	도로에 면한 담장공사	균열보수, 도장, 철거 등	
	대문 개량	도로에 면한 담장의 대문 교체	
	쉼터 또는 화단 조성	불특정 다수인이 이용 및 조망이 가능한 곳에 위치한 쉼터 및 조성	

자료: 수원도시재단(2023). 「수원시 집수리지원(시범사업) 가이드라인」. p8

표 3-7 | 수원시 집수리 가이드라인 공사범위-2(집수리지원구역 외)

구분	공사항목	내용	비고
③ 재해방지 시설 설치공사	빗물유입방지시설 설치	빗물유입방지 처마, 여닫이식 방범창, 물막이판, 역류방지시설, 수정펌프 등	
	화재방지시설 설치	화재경보기, 가스누설경보기 등	
④ 재해피해 가구	복구공사	재해 피해에 따른 벽/천정 도배, 내단열, 바닥 장판, 방 출입문, 현관문, 창호, LED등, 도장, 타일, 싱크대, 위생기구 등 집수리 일체 (단, 신청한 복구공사의 내용은 현장점검 과정에서 조정될 수 있음)	가구 및 가전제품 수리·교체는 제외

자료: 수원도시재단(2023). 「수원시 집수리지원(시범)사업 가이드라인」. p9

5) 지원 금액

단독주택은 최대 1,200만 원, 공동주택은 세대별 500만원을 지원하고 외부공간은 최대 300만원을 지원한다.

표 3-8 | 수원시 집수리 보조금 지원금액(안)

주택 유형		지원공사	지원비율	최대 지원금액	
단독주택		· 성능개선 집수리 · 재해방지시설 설치	공사비의 90% (취약계층은 100%)	1,200만원	
공동주택	개별세대	· 성능개선 집수리 · 재해방지시설 설치		세대별 500만원	
	공용부분	· 성능개선 집수리 · 재해방지시설 설치		9세대 이하	1,400만원
				10~14세대	1,700만원
	15세대 이상	2,000만원			
외부공간		· 경관개선 공사	직접공사비의 100%	300만원	

자료: 수원도시재단(2023). 「수원시 집수리지원(시범)사업 가이드라인」. p10

6) 대상자 선정방식

취약계층, 재해피해가구는 우선선정하고 일반가구는 서류 및 현장조사 후 아래 배점표에 따라 점수가 높은 순으로 선정한다. 배점의 기준은 주택의 노후도, 소유주 실거주기간, 경관개선에 영향을 미치는 지 여부, 소유주의 연령 등 네 부분으로 나뉜다. 노후도가 높을수록, 거주기간이 오래될수록, 경관개선 효과가 높을수록, 고령자일수록 우선 선정된다.

표 3-9 | 수원시 집수리 지원대상 선정 배점표

영역	기준	평가기준	배점기준	비고
주택노후도(50)	건축년도	45년 이상	50	노후주택 우선 (사용승인일 기준)
		40년 이상 ~ 45년 미만	45	
		35년 이상 ~ 40년 미만	40	
		30년 이상 ~ 35년 미만	35	
		28년 이상 ~ 30년 미만	30	
		26년 이상 ~ 28년 미만	25	
		24년 이상 ~ 26년 미만	20	
		22년 이상 ~ 24년 미만	15	
		20년 이상 ~ 22년 미만	10	
거주기간(15점)	소유자 실 거주기간	10년 이상	15	장기거주 우선 (전입일 기준)
		7년 이상 ~ 10년 미만	12	
		5년 이상 ~ 7년 미만	10	
		3년 이상 ~ 5년 미만	8	
		3년 미만	5	
경관개선(15점)	경관개선 (담장, 대문 심터 등)	담장 철거	15	공공성 확보
		화단 및 심터 조성	10	
		담장 및 대문공사	5	
소유자 연령(10점)	소유자 연령	60세 이상	10	고령자 우선
		50세 이상 ~ 60세 미만	8	
		40세 이상 ~ 50세 미만	6	
		40세 미만	4	
사업효과(10점)			10	
총점			100	

자료: 수원도시재단(2023). 「수원시 집수리지원(시범)사업 가이드라인」. p13

제4장

수원시 집수리 지원체계 방안

제1절 집수리 비용지원 수요조사

제2절 비용지원 대상과 범위

제3절 지원 규모

제4절 행정절차

제5절 지원구역 설정

제6절 유지관리

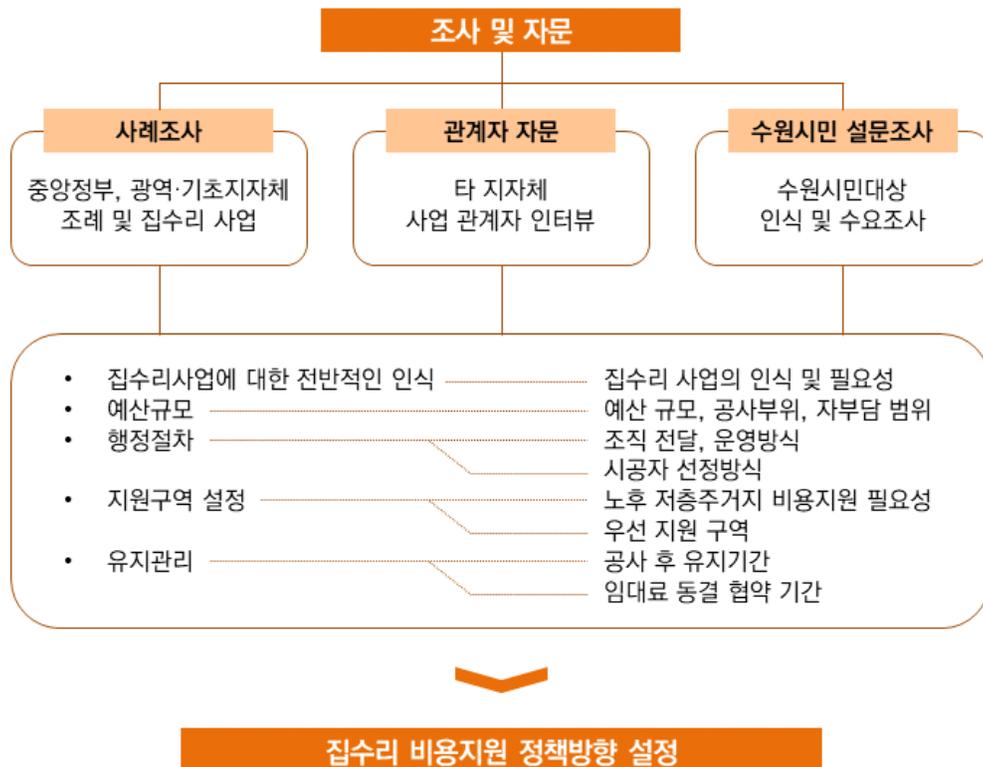
제4장 수원시 집수리 지원체계 방안

현재 수원시는 「수원시 저층주거지 비용 지원에 관한 조례」를 제정(2023.4.20.)하고 사업수행을 위한 가이드라인을 수립하는 등 집수리 지원사업 시행 이전단계에 있다.

집수리 지원사업은 지원대상과 지원금액 설정에 있어 사회적 합의에 의해 기준을 설정하여 추진하는 것이 바람직하다. 사회적 합의가 필요한 만큼 다양한 계층과 지역에 고르게 의견을 경청하여 기준을 마련하고 추진해야한다. 그러나 수원시는 조속히 사업을 추진하다 보니 문헌조사를 통해 유사사례를 반영하는데 그쳤다. 그동안 집수리 지원을 해왔던 지자체의 담당자나 수혜자로부터 문제점이나 보완책에 대한 내용을 담지 못했으며 수요자인 수원시민의 인식과 수요조사가 미비했다.

본 절에서는 1) 사례조사를 보완하고 분류하여 수원시 집수리 지원사업의 목적과 개념을 분명히 밝히고 2) 타 지자체의 관계자 인터뷰를 통해 각 지자체의 집수리 사업의 목적과 특성, 정책 기조의 흐름 및 현황을 파악하고 문제점 및 개선점 등을 청취했다. 3) 수원시민을 대상으로 수요조사를 실시했다. 위 세 가지의 내용을 취합하여 수원시의 향후 집수리 사업 및 정책 방향을 제안하고자 한다.

그림 4-1 수원시 집수리 지원체계 도출과정



제1절 집수리 비용지원 수요조사

수원시 집수리 비용지원에 대한 수원 시민의 인식 및 수요조사를 실시하였다. 조사 대상은 수원시민(수원시정연구원 패널) 680명으로 2023년 5월 2일부터 5월 6일까지 온라인 설문조사로 진행하였다. 참여자의 기초정보는 다음과 같다.

1. 기초정보

표 4-1 | 설문조사 응답자 특성

구분		사례수	%
전체		680	100
성별	남자	243	35.74
	여자	437	64.26
연령대	20세 미만	5	0.74
	20대	70	10.29
	30대	186	27.35
	40대	200	29.41
	50대	159	23.09
	60대 이상	64	9.12
거주지	권선구	204	30.00
	영통구	214	31.47
	장안구	147	21.62
	팔달구	115	16.91

조사 대상의 구성은 전체 인원의 64.26%가 여성이며, 연령대는 약 70%가 30~50대이다. 실제 집수리 수요가 있는 연령대를 대상으로 조사하였다. 응답자는 영통구 31.47%, 권선구 30.00%, 장안구 21.62%, 팔달구 16.91%에 거주하고 있다.

2. 조사 내용

조사 내용은 사용자의 성별 등 기초정보, 거주 주택에 관한 정보, 집수리 사업에 관한 전반적인 인식 및 집수리 지원 제도의 운영 시 세부 기준으로 구성하였으며 세부기준은 대상, 선정기준, 운영방식, 구역지정, 유지관리 등을 포함한다.

표 4-2 | 설문조사 내용

구분		내용
기초정보		성별
		연령대
		거주지
거주 주택 관련 정보		소유형태(자가/임대)
		거주기간
		주택형태
		동반 거주인원
		건축연도
집수리사업에 관한 전반적 인식		수원시 집수리 비용지원제도 인지도
		비용지원 수혜 여부
		향후 집수리 사업 참여 의사와 이유
집수리 지원제도의 운영방식	비용지원대상 범위	예산 지원 방식
		지원대상 주택 노후도
		지원대상 소득계층
		지원대상 주택유형
	지원규모	필요 공사 부위
		예산 규모
		자부담 범위
	행정절차	전담조직 운영방식
		시공사 선정방식
	지원 구역설정	저층 노후주택 지역 비용지원 필요도
		우선지원구역 대상
	유지관리	공사 후 유지 기간
		임대료 동결 협약 기간

3. 거주 주택 관련 정보

주택의 형태는 아파트가 67.80%로 가장 많고, 다세대가 두 번째 순위인 약 12.79%이다. 응답자 중 본 집수리 정책의 대상인 4층 이하의 저층 주택(단독, 다가구, 다세대, 연립주택)에 거주하는 사람의 비율은 약 31%에 해당한다.

표 4-3 | 응답자 주택 형태

구분		사례수	%
전체		680	100
기타		8	1.18
아파트		459	67.50
저층주택 합계		213	31.32
저층주택	단독주택	44	6.47
	다가구	50	7.35
	다세대	87	12.79
	연립주택	32	4.71

조사 대상의 주택 소유형태는 자가인 경우가 약 66%로 임대인 33% 보다 약 2배 많다. 저층주택에 거주하는 사람 중 자가 비율은 51%에 해당한다.

표 4-4 | 전체 응답자 주택 소유형태

구분	사례수	%
전체	680	100
자가	452	66.47
임대	225	33.09
기타	3	0.44

표 4-5 | 저층주택 거주 응답자 주택 소유형태

구분	사례수	%
전체	213	100
자가	107	50.23
임대	102	47.89

거주 기간은 5년 이하가 38.68%, 5~10년이 23.82% 순으로 과반이상이 10년이 채 안 된다. 현 거주지에 20년 이상 거주하고 있는 응답자는 약 12% 정도이다.

표 4-6 | 응답자 거주 기간

구분	사례수	%
전체	680	100
5년 이하	263	38.68
5~10년 이하	162	23.82
11~15년 이하	107	15.74
16~20년 이하	68	10.00
21~25년 이하	54	7.94
25~30년 이하	10	1.47
30년 이상	16	2.35

가구의 특성은 4인가구가 32.93%로 가장 많았으며 3인가구가 28.82%로 두 번째 순위를 보인다. 그 다음은 2인가구가 약 20%이며 1인가구와 5인가구는 각각 약 9%로 유사한 비율이다.

표 4-7 | 응답자 동반거주 인원(본인포함)

구분	사례수	%
전체	680	100
1인	62	9.12
2인	133	19.56
3인	196	28.82
4인	224	32.94
5인	58	8.53
기타	7	1.03

현재 거주하는 있는 주택의 건축연도는 1991~2000년이 약 29%로 가장 많고, 2001~2010년은 약 27%로 유사한 비율로 나타난다. 노후 건축물로 예상되는 2000년 이전, 즉 건축 후 20년 이상 된 주택은 모두 합하여 43.5%에 해당한다. 저층주택 중 노후주택(2000년 이전 건축물)은 약 54%이다.

표 4-8 | 응답자 주택 건축연도

구분	사례수	%
전체	680	100
~1980년	26	3.82
1981~1990년	76	11.18
1991~2000년	194	28.53
2001~2010년	186	27.35
2011~2020년	162	23.82
2021년 이후	36	5.29

표 4-9 | 저층주택 거주 응답자 건축연도

구분	사례수	%
전체	213	100
~1980년	19	8.92
1981~1990년	33	15.49
1991~2000년	64	30.05
2001~2010년	52	24.41
2011~2020년	41	19.25
2021년 이후	4	1.88

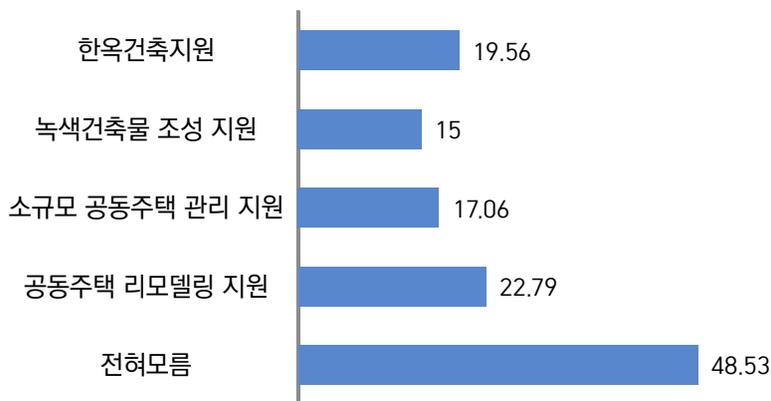
4. 집수리 사업에 대한 전반적 인식

수원시에서 시행하고 있는 집수리 비용 지원정책에 대한 인지도를 묻는 질문에는 ‘전혀모른다’는 답변이 약 48.53%로 가장 많았으며 공동주택 리모델링 지원은 약 22.79%, 한옥건축 지원은 약 19.56%, 소규모 공동주택 관리 지원사업은 약 17.06%, 녹색건축물 조성 지원은 15.00%의 인지도를 보였다.

또한 위와 같은 집수리 비용 지원을 받은 적이 있는가에 대한 질문은 응답자의 100%, 전원이 받은 적이 없다고 답했다. 집수리 비용지원 사업은 2023년 4월 조례가 제정되었기에 앞으로 교육과 홍보가 필요하다.

그림 4-2 수원시 집수리 비용 지원 정책 인지도

[Base: 전체 응답자(680), Unit: %, 복수응답]



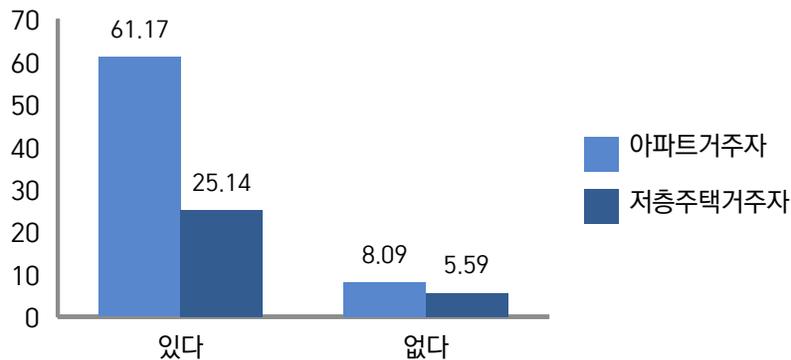
집수리 비용 지원 사업을 이용할 의향을 묻는 질문에는 86.31%가 ‘있다’고 답했고, 13.69%는 ‘없다’고 답했다. 또한 관련 사업에 참여의사가 있는 사람 중 저층주택 거주자는 31.32%(사례수 213

명)에 해당한다.

저층주택은 아파트를 제외한 5층 이하의 단독 다가구 다세대 연립주택에 해당하며 본 연구의 실질적인 수혜자인 저층주택 거주자를 따로 표본을 추출(213명)하여 분석하였다. 저층주택 거주자 213명(100%) 중에는 집수리 비용지원 참여 의사가 있다가 174명(81.69%), 없다가 39명(18.31%)로 나타났다. 이를 근거로 집수리 지원 정책의 명분을 갖게 되었다.

그림 4-3 집수리 비용지원제도에 참여의사 여부

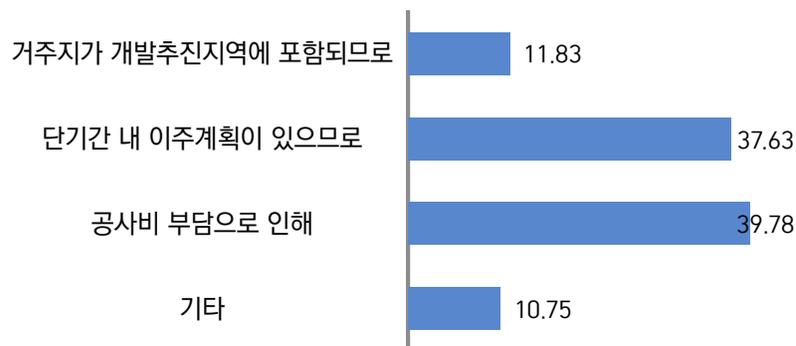
[Base: 전체 응답자(680), Unit: %]



반면, 집수리 비용 지원 사업을 이용할 의향이 없다고 응답한 93명 중, 가장 많은 수의 사람이 공사비가 부담되어서(37명, 39.78%)라고 답하였고, 단기간 내에 이주 계획이 있기 때문(25명, 37.63%)이 두 번째 이유인 것으로 나타났다.

그림 4-4 집수리 비용지원제도에 참여의사가 없는 이유

[Base: 전체 응답자(93), Unit: %]



제2절 비용지원 대상과 범위

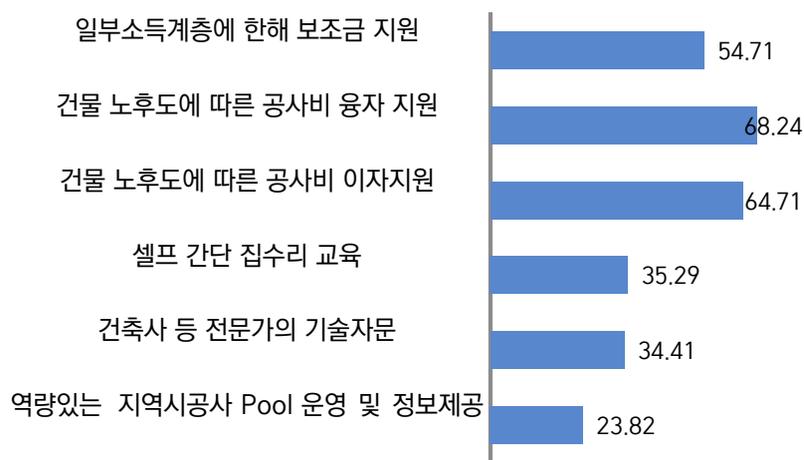
1. 예산지원 방식

1) 용자금, 이자지원, 보조금 선호

집수리 정책에서 수요가 가장 높은 예산지원(복수응답)은 건물 노후도에 따라 집수리를 지원하는 용자 지원(68.24%), 이자 지원(64.71%), 일부소득 계층에 한해 보조금 지원(54.71%) 순으로 나타났다. 이는 현재 보조금 지원만 지급하려는 계획이 수립되어 있으나, 차후 용자와 이자지원까지도 고려해 볼 필요가 있다.

그림 4-5 선호하는 집수리 사업유형

[Base: 전체 응답자(680), Unit: %, 복수응답]



서울시의 경우 용자는 단독주택 최대 6천만 원, 다세대 및 연립은 세대 당 3천만 원으로 보조금 지원보다 더 큰 규모의 공사를 지원하고 있다. 일반가구에 대해 용자 및 이자 지원 시 수원시 내 많은 수의 노후 주택의 집수리를 유도할 수 있을 것으로 보인다.

2) 관련 정보, 교육 등을 통해 민간 차원의 자발적 집수리 유도 필요

직접 공사비 지원뿐만 아니라 자발적으로 집수리를 유도하는 공공서비스(셀프 집수리 교육, 건축사 등의 컨설팅)도 상당한 수요가 있는 것으로 나타났다. 교육프로그램 및 컨설팅을 제공한다면 공사비

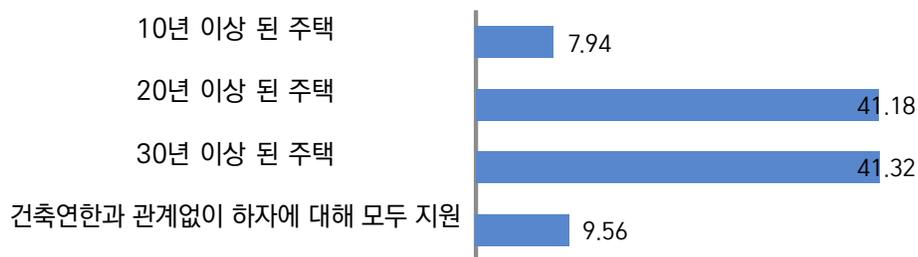
등 큰 예산을 지출하지 않고 집수리를 유도할 수 있을 것으로 예상된다.

2. 지원대상 주택 노후도

주택 노후도에 따라 집수리 비용을 지원하는 경우, 20년 이상 된 주택(41.18%), 30년 이상 된 주택(41.32%)의 거의 유사한 비율로 나타났다. 집수리 지원대상을 선정할 때 ‘노후도 20년 이상’이라는 기준으로 선정해도 무방하다.

그림 4-6 집수리 비용 지원에 적합한 주택 노후도

[Base: 전체 응답자(680), Unit: %]



타 지자체의 사례의 사업개시 시점에는 대부분 사용승인 20년 이상의 기준을 채택(서울시 민선7기, 인천광역시)하였다. 사업기간이 길어질수록 사용승인 20년 이상의 주택에 대한 집수리 수요가 충족되기 때문에 점차 수혜대상을 확대한다. 타 지자체의 경우 주택 노후도에 대한 기준을 사용승인 후 10년 이상으로 완화(서울시 민선8기) 또는 삭제(전주시)하여 지원대상 범위를 확대하는 추세이다.

따라서 수원시는 사업개시하는 시점이므로 지원대상 기준으로 사용승인 20년 이상 노후도 조건을 채택하는 것은 합당하다. 그리고 향후 해당 범위의 집수리 수요가 충족되면 사용승인 10년 이상으로 지원 범위를 점차 확대하는 방안을 고려할 수 있다.

1) 지원대상 소득계층

타 지자체 집수리 사업 담당자들과의 인터뷰 시, ‘지원대상의 기준에 소득계층을 포함하는 것이 좋을 것’이라는 의견이 있었다. 주택의 공시지가로 지원대상의 기준을 삼을 시 (낮은 공시지가의) 소형 주택에 거주하는 고령의 자산가에도 혜택이 돌아가 긴급한 다른 가구에 지원이 되지 않을 우려가 있다는 의견이었다.

집수리 비용지원을 받는 소득계층에 제한을 두는 경우, 중위소득 50%이하가 적합하다고 한 답변이

36.76%이고, 소득에 제한 없이 모든 수원시민이 비용지원을 받도록 하자는 의견이 25.74%로 나타났다.

그림 4-7 집수리 비용 지원에 적합한 소득계층

[Base: 전체 응답자(680), Unit: %]



2) 지원대상 주택유형

앞서 2장에서 말한 것과 같이 수원시에서는 한옥 및 사업승인대상인 공동주택을 대상으로 한 집수리 지원은 있었다. 그러나 단독·다가구 및 다세대, 연립 등 저층 주택에는 수선유지비 등의 보조금으로 취약계층에 한해 제한적으로 지원했다. 따라서 일반 가구를 포함해 저층주거지의 저층주택 집수리 지원이 필요한 시점이다.

표 4-10 | 주택유형에 따른 수원시 집수리지원 수혜 범위

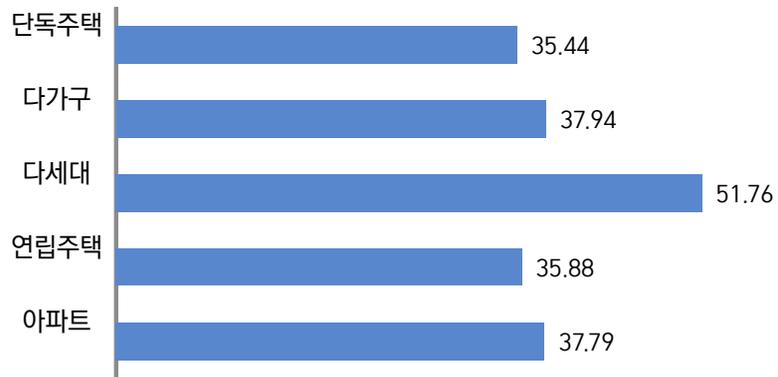
*표기한 층수는 주택부분만 해당

한옥	단독주택		공동주택			
	단독주택	다가구	다세대	연립주택	아파트	
		3층 이하		4층 이하	5층 이상	
			~29세대	사업계획승인(30세대 이상)		
				비의무관리 대상	유지관리 의무 대상(150세대 이상)	
<—한옥지원—>	저층주택 집수리지원 사업 필요				<—————공동주택 유지관리지원—————>	

앞선 설문조사에서 응답자의 60%이상이 아파트 거주자임에도 불구하고 노후 다세대에 집수리 비용 지원이 필요하다는 의견이 가장 많았다. 다세대의 경우 사용연한이 길어질수록 노후도가 심화되거나 소유주가 여럿이고 관리주체가 없기 때문에 집수리가 어렵다는 점을 공통적으로 인식하고 있다.

그림 4-8 집수리 비용 지원에 적합한 주택유형

[Base: 전체 응답자(680), Unit: %, 복수응답]



제3절 지원 규모

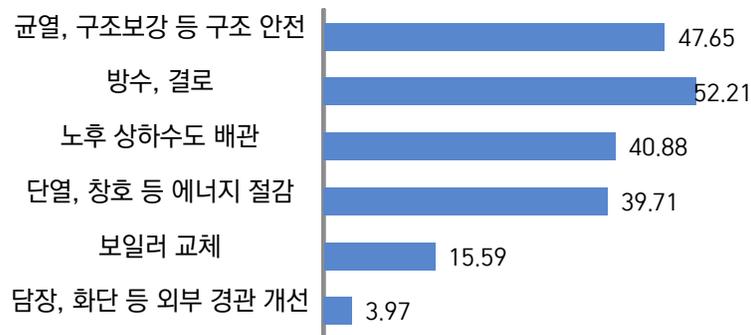
1. 필요 공사 부위

□ 방수·결로로 인한 생활환경, 균열로 인한 안전문제 개선을 중요하게 판단

집수리 수요조사 결과 방수 및 결로에 대한 공사 수요가 가장 높았다. 일상생활에 밀접하게 불편을 초래하는 방수 및 결로 문제(52.21%)와 노후 구조로 인한 안전문제(47.65%) 개선을 우선시 하는 것으로 판단된다. 아래의 결과는 사업 예산 대비 신청자가 많은 경우 우선순위를 선정할 때 참고할 수 있다.

그림 4-9 수리가 필요한 공사부위

[Base: 전체 응답자(680), Unit: %, 복수응답]



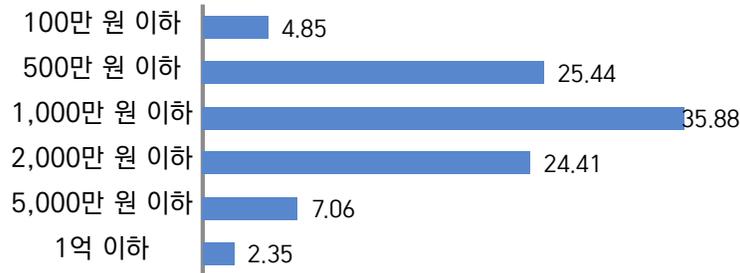
2. 예산 규모

□ 전체 공사비는 1,000만원 수준을 가장 선호

공사예산 규모로 적합하다고 판단하는 공사비는 1,000만원 수준으로 나타났다. 124㎡ 면적의 주택 1~2개 항목의 개보수가 가능한 공사비다. 집수리의 특성상 가용가능한 공사비에 맞추어 집수리를 하기 때문에 수요자가 집수리에 투자할 의사가 있는 예산규모를 파악하는 것이 중요하다. 서울, 경기, 인천, 수원시에서 집수리 지원비용과 비슷한 수준의 금액(1,200만원)이다. 따라서 수원시에서 제시한 보조금 기준은 수요에 적합한 것으로 판단된다.

그림 4-10 적합한 공사 예산 규모

[Base: 전체 응답자(680), Unit: %]



3. 자부담 범위

□ 집수리 보조 시 충분한 자부담 의사가 있음

공사비 중 자부담이 가능한 비율(조성률)은 공사비의 50%가 45.00%, 공사비의 25%가 29.41%로 나타났다. 이 결과로만 보면 공사비 1/2지원이 바람직하다.

하지만, 저층주택 거주자 213명을 대상으로 분석한 결과, 자부담 가능한 공사비 25%가 32.86%, 50%가 31.92%로 수원시민 전체가 선택한 50% 자부담율(45.00%)과는 다소 차이가 있다. 저층주택 거주자가 직접적인 수혜대상자이므로 자부담율이 낮은 항목을 선택하는 것은 당연한 결과다. 저층주택 거주자의 소득수준도 같은 테이블에 놓고 견주어 볼 필요가 있는데, 자부담 비율(조성률)에 대해서는 사회적 합의가 필요하다.

그림 4-11 자부담 가능한 공사비 비율

[Base: 전체 응답자(680), Unit: %]

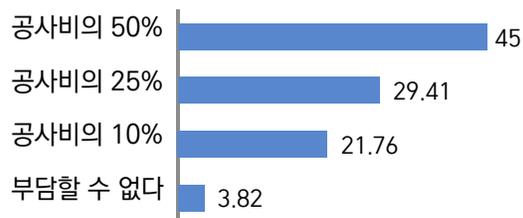
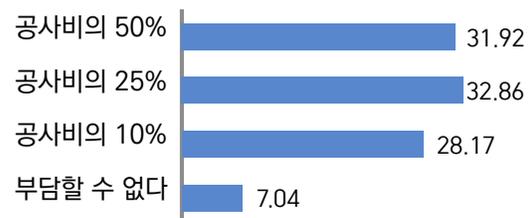


그림 4-12 자부담 가능한 공사비 비율(저층주택거주자)

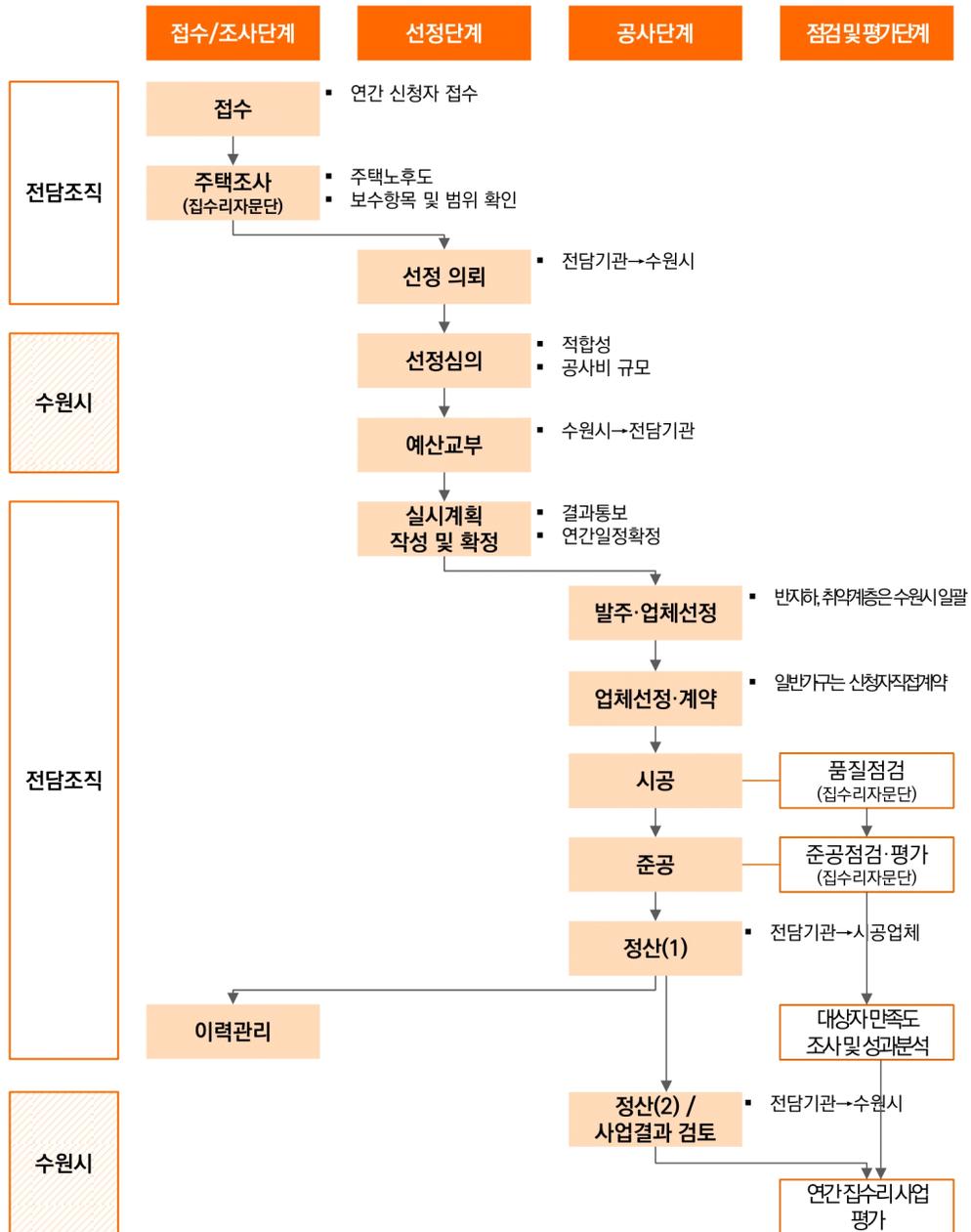
[Base: 전체 응답자(213), Unit: %]



제4절 행정절차

1. 전담조직 운영방식과 시공사 선정방식

그림 4-13 | 수원시 집수리 지원 행정절차 제안

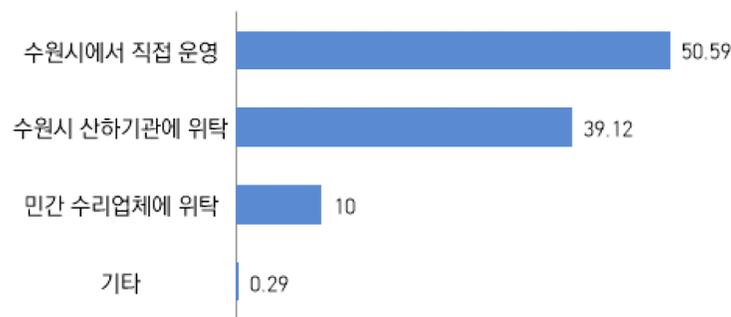


집수리 사업 절차의 운영 주체는 ①신청자(주민), ②수원시, ③전담조직¹⁾, ④집수리지원센터²⁾, ⑤집수리 자문단, ⑥시공업체로 정리할 수 있다. 사업의 단계는 (1)접수 및 현장조사, (2)선정, (3)공사, (4)점검 및 평가 단계로 구분하여 수원시 및 전담조직을 중심으로 위와 같은 행정절차를 제시하였다.

1) 사업수행 주체

사업수행 주체에 대한 설문결과는 수원시에서 직접 운영(50.59%), 수원시 산하기관에 위탁(39.12%)로 나타났다. 시민들은 수원시에서 직영으로 사업을 운영하기를 원하나, 현재 수원시 조직구성과 전문성 등을 고려한다면 직영방식에 대해서는 깊은 고민이 필요하다. 타 지자체에서 직영으로 운영하는 곳은 전주시인데, 전주시의 경우 주무관 2명이 직접 운영하고 있다. 수원시에 적용할 경우, 인력 부족으로 과부하가 예상되며 전문기관에 위탁하는 것을 고려할 수 있다.

그림 4-14 전담조직 운영방식



1) 수원시 저층주거지 집수리 지원에 관한 조례 제12조(전담조직 설치)

2) 위 조례 제11조(집수리지원센터의 설치 및 운영)

표 4-11 | 수원시 집수리 사업수행 주체 및 역할

구분	역할	비고
① 신청자(주민)	<ul style="list-style-type: none"> • 집수리 신청 • 사후 유지관리 	
② 수원시	<ul style="list-style-type: none"> • 관련 조례의 제·개정 • 사업기본계획 • 예산계획 및 관리 • 집수리 자문단 위촉 • 선정심의 	
③ 전담조직	<ul style="list-style-type: none"> • 연간 신청자 접수 • 현장 조사 • 발주업체 선정 및 계약 • 시공관리 • 만족도 조사 • 정산 • 이력관리(종합정보시스템) 	<ul style="list-style-type: none"> • 집수리지원센터에 집수리 사업 집행 위탁 시 전담조직의 역할 수행
④ 집수리지원센터	<ul style="list-style-type: none"> • 개별 신청자 상담 및 접수 • 민원, 홍보 등 현장지원 • 교육 프로그램 운영 	
⑤ 집수리 자문단	<ul style="list-style-type: none"> • 집수리 주택 현장조사 • 선정심의 • 집수리 관련 교육 • 집수리 컨설팅 	
⑥ 시공업체	<ul style="list-style-type: none"> • 집수리 시공 • 착공 및 준공 신고, 준공계 제출 	

2) 수원시의 역할

□ 관련 조례의 제·개정, 사업의 계획 및 관리

수원시는 조례의 제·개정 및 예산계획의 수립, 예산 교부, 자문단의 위촉, 선정심의 개최 및 대상자 선정 후 통보를 통해 사업 전반의 관리 및 감독을 해야 한다.

□ 집수리 전문가 위촉, 우수한 지역 시공업체 발굴

집수리 자문단을 위촉하여 선정심의의 주체적 역할을 수행해야 한다.

만족도 조사, 사후 민원 등을 취합하여 지역의 우수한 시공업체를 선정하고 시민에게 관련정보를 제공해야 한다.

3) 전담조직의 역할

□ 연간신청자 접수

집수리 지원센터에서 취합한 연간 신청자를 일괄 접수하여 수원시에 선정을 의뢰한다.

□ 현장점검 등 공사관리

현장점검 사전, 시공, 준공 시점 등 최소 3회 차를 수행한다. 모든 현장점검은 집수리 자문단과 동행한다.

① 사전점검은 사업접수 후 검토단계에서 지원 대상 주택 및 공사 규모 및 견적 등의 적합도를 판단하기 위하여 집수리 자문단과 동행한다.

② 시공점검은 공사 중의 현장 실태를 파악하여 관리, 감독한다.

③ 준공점검은 준공내역과 현장의 공사 내용을 비교하여 적절히 공사가 완료되었는지 확인한다.

□ 수원시에서 시행하는 집수리 사업의 대상 이력관리

국토부 도시재생 집수리, 수선유지비, 경기도 단독주택 집수리, 녹색건축, 한옥건축, 장애인 대상 집수리 등 수원시에서 시행하는 모든 집수리 사업에 관하여 수혜자 및 수혜 주택의 이력을 관리해야 한다. 이는 중복지원을 예방하는 차원에서도 필수적이다.

4) 집수리지원센터의 역할

□ 홍보 및 안내

집수리 지원센터는 현장지원 조직으로 수원시에서 수행하는 집수리 관련 모든 사업을 수원시민에게 유·무선으로 안내, 상담, 홍보한다.

□ 개별 신청자 상담 및 접수

저층주거지 집수리 사업 대상자를 상담하고 대상자 적격여부(동주민센터 등 연계)를 확인 후 접수한다. 필요 시 해당 주택에 내방 상담업무를 진행한다.

5) 집수리 전문가의 역할

□ 선정심의

신청자의 서류 검토 및 사전 현장점검의 결과를 바탕으로 선정심의위원회를 개최하여 선정여부를 심의한다. 지원 대상자 선정, 최종 보조금 금액 결정 등의 사항을 논의한다.

□ 현장점검

사전, 시공, 준공점검을 전담조직 담당자와 함께 수행한다.

① 사전점검은 대상자 주택의 현장실태를 파악하여 필요한 또는 불필요한 공사를 구별하여 안내한다. 공사내용에 적합한 공사 방식, 적합한 자재 등을 자문할 수 있다.

② 시공점검은 현장의 공사가 적절하게 수행되고 있는지 점검한다. 예측하지 못한 현장의 여건변화에 따라 공사변경 등이 필요한 경우 시공업체와 전담조직에 자문내용을 전달한다.

③ 준공점검은 준공내용과 준공 현장을 비교 검토하여 적절히 공사가 되었는지 확인한다.

6) 시공업체의 역할

□ 집수리 수원시 시공업체 pool등록

관내 시공업체는 수원시 집수리 시공업체 pool에 등록할 수 있다.

사후 만족도 조사 등을 통해 우수 시공업체로 선정되면 수원시에서 관련내용을 시민에 공개한다.

□ 견적서 작성 및 시공

현장조사 및 견적서를 작성하여 사업대상자에게 제공한다. 공사 후 준공계를 사업대상자에게 제출한다.

7) 전담조직 운영방식 검토

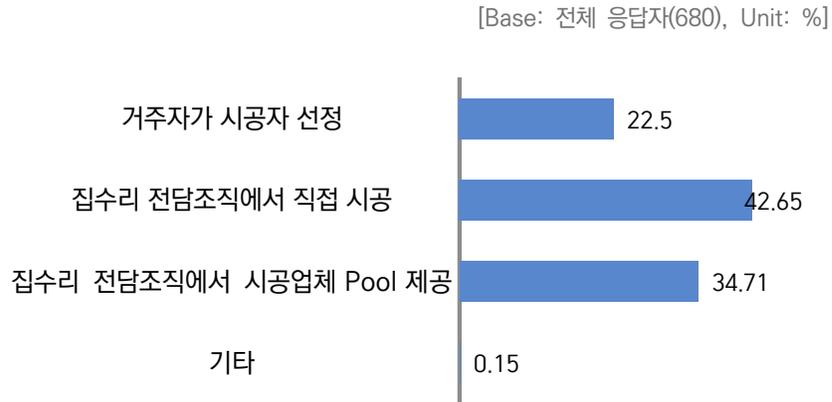
시공사 선정방식과 관련한 사업수행 방안을 아래 네 가지로 검토했다.

- (1) 수원시 직영 案
- (2) 주민자율 案
- (3) 민간위탁 案
- (4) 자문단 관리 案

(1) 수원시 직영 案

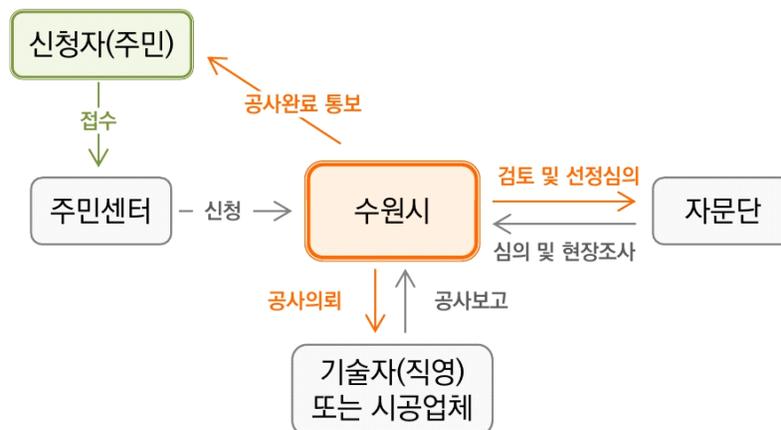
타 지자체 사례인 전주시에서 시행하고 있는 모델을 벤치마킹한 것이다. 수원시민을 대상으로 한 수요조사에서도 수원시 직영안을 가장 선호했다.

그림 4-15 시공업체 선정방식



수원시 담당공무원은 연단위로 시공기술자를 채용하여 시공팀을 구성한다. 시공팀은 당해 수원시에 서 받은 사업대상자 주택을 기준으로 연간 시공일정을 수립한다. 시공팀에서 직접 재료 매입 후 각 대상주택의 공사를 수행한다.

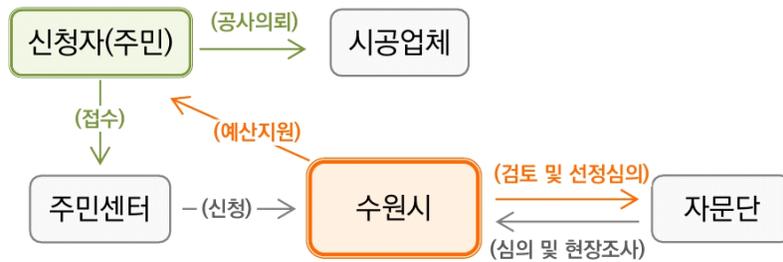
그림 4-16 | 집수리사업 운영방식 관계도(수원시 직영 案)



(2) 주민자율 案

경기도에서 수행하고 있는 단독주택 집수리 사업과 유사한 안이다. 주민센터에서 집수리 관련 상담 등 접수를 수행하고 수원시에서는 시공업체 pool을 작성하여 수원시민에게 제공한다. 신청자는 시공업체와 직접 계약하여 견적서를 작성한 후 행정지원센터에 제출한다.

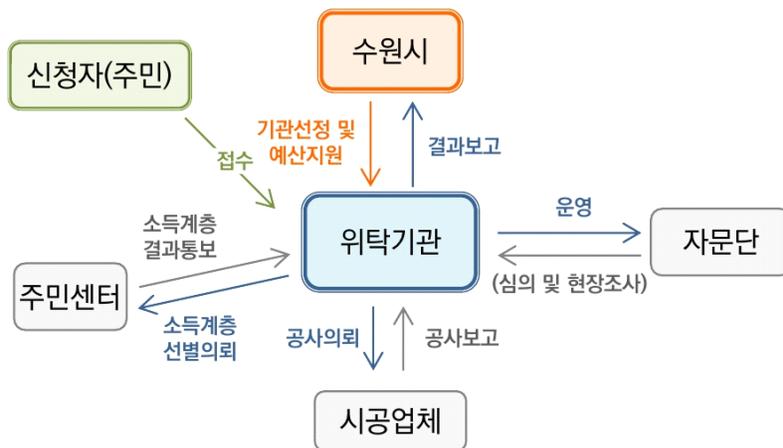
그림 4-17 | 집수리사업 운영방식 관계도(주민자율 案)



(3) 민간위탁 案

위탁기관이 집수리 사업 전체를 일임 받아 사업을 시행하는 안이다. 위탁기관에서 신청 접수부터, 대상자 선정, 시공 의뢰, 현장의 관리·감독까지 수행 후 연단위로 수원시에 보고하는 방식이다.

그림 4-18 | 집수리사업 운영방식 관계도(민간위탁 案)

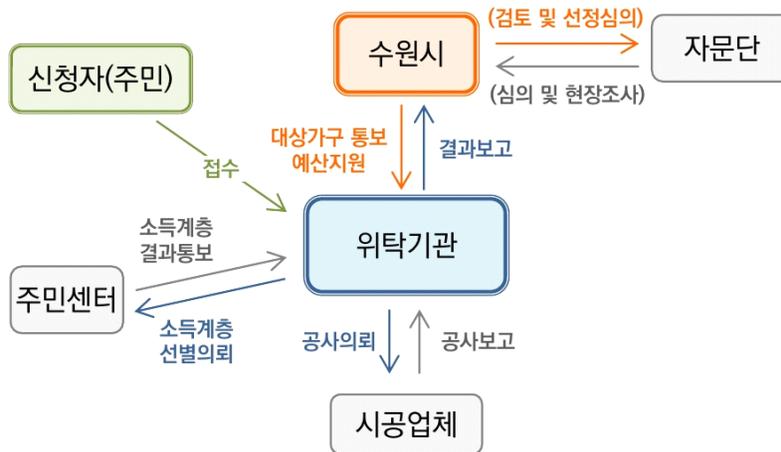


자료: 수원도시재단(2023). 「수원시 집수리 지원사업 운영 가이드라인」. p.5 재편집

(4) 자문단 관리 案

위의 민간위탁안에서 사업관리에서 가장 중요한 업무인 자문단 위촉, 선정심의, 대상자 최종선정을 수원시에서 주관하는 방법이다. 위탁기관에 업무가 과도하게 집중되는 것을 방지하는 안이다. 위탁기관에서는 신청 접수, 시공 의뢰, 현장의 관리·감독, 사업의 결과보고를 담당하게 된다.

그림 4-19 | 집수리사업 운영방식 관계도(자문단 관리 案)



8) 사업 실행 대안 비교 분석

위의 네 가지 안의 장단점을 분석하면 다음과 같다.

표 4-12 | 수원시 집수리 사업실행 대안의 장단점 비교

구분	수원시 직영 案	주민자율 案	민간위탁 案	자문단 관리 案
장점	<ul style="list-style-type: none"> • 시민 선호도 1순위 • 위탁 비용절감 	<ul style="list-style-type: none"> • 주민 자율성 강화 • 위탁 비용절감 	<ul style="list-style-type: none"> • 시민 선호도 2순위 • 관련 민원 처리 용이 • 전문인력고용, 일자리 창출 	<ul style="list-style-type: none"> • 대상자 선정, 공사비 책정 시 관리감독이 용이 • 전문인력고용, 일자리 창출
단점	<ul style="list-style-type: none"> • 담당 공무원 업무 과부하 	<ul style="list-style-type: none"> • 공사견적, 현장점검 시 업무 과부하 • 시공 품질 등 사업 관리 어려움 	<ul style="list-style-type: none"> • 위탁 비용 소요 • 사업전반의 관리 감독이 어려움 	<ul style="list-style-type: none"> • 위탁 비용 소요

수원시에서 직영으로 운영하는 방법은 시민선호도가 가장 높았으며 위탁운영에 들어가는 비용이 절감되는 장점이 있다. 그러나 직영으로 운영하고 있는 전주시의 경우 인구가 약 65만 명(2017)이고 수원시는 124만 명(2019) 이므로 약 2배에 달한다. 전주시에서 2022년 기준, 특정 소득계층을 대상으로 5억 원의 예산을 들여 219가구를 지원한 것과 단순 비교할 때 수원시에서 3년간 200억 예산을 투입하면 3년간 약 2,000가구를 지원하게 되므로 담당 공무원에 업무가 과부화 될 것으로 예상된다.

주민자율안은 시공업체와 상담하여 공사견적서 제출 후 집수리 사업을 신청하는 방법은 직영안과 마찬가지로 위탁운영 시 발생하는 비용을 절감할 수 있고 주민 자율성이 높아지는 장점이 있으나, 시공업체를 주민이 선정함에 따라 공사단계의 투명성이 낮아지고 공사견적 감시를 위해 사전 현장점검에 소요되는 시간 및 업무가 과중해질 우려가 있다.

민간위탁안은 수원시의 업무부담을 덜어준다는 장점이 있고 시민선호도 주민자율형보다 높았다. 민원에 대응 속도가 빨라지고 일자리 창출 효과가 있다. 다만, 위탁 운영에 드는 비용이 소요되고 전반적인 사업 일체를 위탁기관이 수행하므로 수원시에서는 위탁기관을 관리·감독하는 일에 유의해야 한다.

자문단 관리안은 집수리자문단 위촉 및 선정 심의, 대상자 선정 및 예산교부 등 사업 실행의 주요 업무를 수원시에서 진행하므로 민간위탁안보다 사업의 관리·감독이 용이하다.

제5절 지원구역 설정

1. 저층 노후주택 지역 비용지원 필요도

수원시는 도시의 역사가 오래된 만큼 노후 저층주거지가 넓은 범위로 존재한다. 선행연구(최석환, 김진희, 2022)에서는 수원시의 노후 저층 주택 밀집지역을 8곳(매향동, 우만동, 파장동, 115-11 지동, 서둔동 188-2일원, 세류2동, 고등동, 평동)으로 집수리지원구역 가능 지역을 정리했다. 수원시민도 노후 저층주거지에 집수리 비용지원이 필요하다는 것에 상당수 동의한다. 또한 상대적으로 노후도가 높은 지역을 집수리 지원구역으로 지정하는 것에는 다수의 시민이 동의(78.97%) 하고 있다.

그림 4-20 수원시 노후 저층주거지에 집수리 비용지원의 필요성

[Base: 전체 응답자(680), Unit: %]



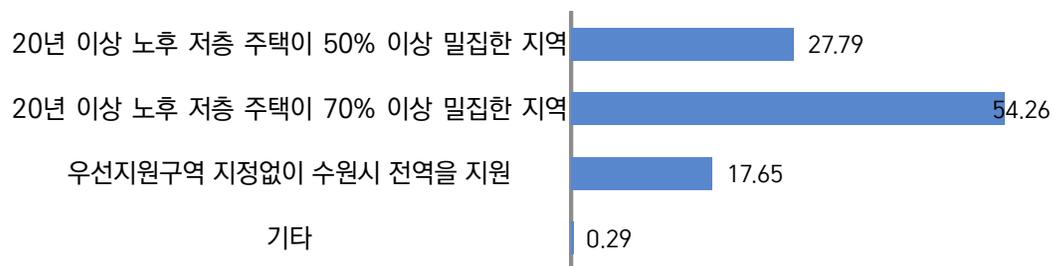
2. 우선지원구역 대상

우선지원구역 선정이 필요하다고 인식한 만큼 20년 이상 노후 저층주택이 70%이상 밀집한 지역을 최우선으로 지원하자는 의견이 54.26%로 과반을 넘었다. 이와 관련한 유사사례에서도 사업의 초기에는 주택성능개선지원구역을 지정(서울시 민선7기)하여 구역단위로 집중적인 사업을 실시했다. 그러다 2022년 홍수피해로 반지하 주택에 대한 사회적 문제가 대두되면서 노후 저층주택과 더불어 반지하 가구의 재해예방 차원의 반지하 가구의 집수리를 우선적으로 수행(서울시 민선8기)하고 있다. 또한 지속적 사업실행으로 관내 사업의 인지도와 수요가 높아져(전주시) 사업의 예산 및 규모가 커지고 있는 상황이다.

따라서 집수리지원구역도 사업초기 저층주거지 구역단위의 집수리를 유도하고 현재 긴급한 재해예방이 필요한 반지하 가구 등에 집수리를 지원하는 것은 적절하다. 다만, 향후 구역 단위 집수리 수요가 충족되고 그 외 수원시 전역의 저층주택에 대한 지원으로 확대하는 것을 검토해야 한다.

그림 4-21 노후 저층주거지를 우선지원구역으로 선정할 경우 적합한 노후도

[Base: 전체 응답자(680), Unit: %]



제6절 유지관리

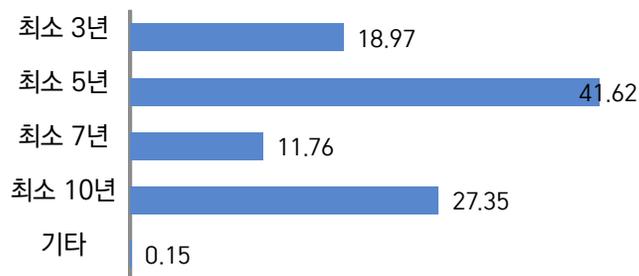
1. 공사 후 유지기간

□ 공사 후 최소 5년 유지기간에 상당한 시민이 동의

공사부위에 대하여 최소 5년 이상 유지해야 한다는 의견이 41.62%로 가장 많았다. 다만 유지관리 조건을 이행하는 지에 대한 여부를 관리하는 업무가 필요하며, 위반 시 패널티 등 관련 가이드라인이 추가적으로 검토되어야 한다.

그림 4-22 공사 후 유지기간

[Base: 전체 응답자(680), Unit: %]



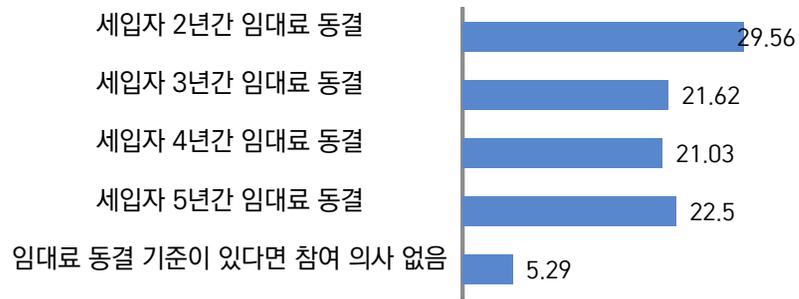
2. 임대료 동결 협약 기간

□ 세입자 임대료 동결 협약

주택임대차 보호법에 의거, 계약을 갱신 시 기존 체결한 임대차와 동일한 조건으로 차임과 보증금은 약정한 금액의 5%를 초과하지 못하도록 법으로 규정하고 있다. 집수리 후 주거환경이 개선되어 자산가치가 상승하므로 실거주자의 거주환경개선 목적이 달성될 수 있도록 기준이 필요하다. 예를 들어, 집수리 지원사업으로 수혜를 입은 당해 주택에 대해서는 계약 갱신 시, 임대료 동결 등의 방법도 있다. 그러나 해당 조항에 따라 집수리 유도를 저해할 수 있으므로 임대료 동결의 기한은 소유주가 받아들일 수 있는 수준으로 정해야 한다.

그림 4-23 세입자 임대료 동결 기준

[Base: 전체 응답자(680), Unit: %]



결론

제1절 연구요약

제2절 향후 과제

제3절 제언

제5장 결론

제1절 연구요약

본 연구의 목적은 아래 3가지와 같다.

- 1) 집수리 지원관련 법제도 및 사업 비교검토 (2장)
- 2) 수원시의 집수리 관련 실태조사 (3장)
- 3) 수원시 집수리 지원체계 방안 제시 - 비용지원대상과 범위, 행정절차, 유지관리 (4장)

1) 과 관련하여

중앙정부, 광역 및 기초지자체 등 국내의 집수리 사업을 조사 분석한 결과 집수리 사업은 세가지 측면으로 구분하여 정리할 수 있다. 도시경관차원은 국토부의 도시재생 집수리, 농어촌 새뜰마을사업이 있으며 서울시는 도시경관차원의 주택성능개선지원구역을 대상으로 도시경관차원의 집수리에서 서울시 전역의 반지하 등 취약계층 대상으로 주거복지차원의 집수리로 사업의 성격이 변화해왔다. 인천광역시에서는 마을주택관리소를 운영하며 취약계층에 집수리 보조금을 지원하고 전주시도 취약계층을 대상으로 노후주택개보수 사업을 시행하고 있다.

표 5-1 | 특성에 따른 국내 집수리 지원정책 분류

구분	도시경관차원	주거복지차원	에너지절감차원
국토교통부	도시재생 집수리(터세로이 사업)	수선유지비	민간건축물 그린리모델링 이자지원사업
	새뜰마을 사업	농어촌장애인주택개조사업	
환경부		슬레이트철거 지붕개량 지원	
		사회취약계층 실내환경 진단 개선사업	
		노후 옥내 급수관 개선 지원사업	
산업통상자원부			신재생에너지 보급(주택지원)사업
			에너지 효율 개선사업
서울특별시	가꿈주택 집수리 지원사업 (민선7기, ~2022)	안심집수리 지원사업 (민선8기, 2023~)	
경기도	단독주택 집수리 지원사업		
인천광역시		마을주택관리소	
전주시		노후주택개보수 해피하우스 사업	

2)와 관련하여

수원시에는 한옥 리모델링의 공사비를 지원하는 한옥지원, 민간의 에너지절감차원의 리모델링 시
 이자 등을 지원하는 녹색건축지원, 사업승인대상의 공동주택, 소규모 공동주택의 유지관리 비용을
 지원하는 공동주택 유지관리 지원사업을 시행하고 있다.

표 5-2 | 수원시 집수리 비용지원 제도

구분	조례	제정년도	관련 내용
한옥건축지원	수원시 한옥지원 조례	2009	한옥 신축, 수선 비용지원
녹색건축지원	수원시 녹색건축물 조성 지원 조례	2013	사용승인을 받은 후 15년 이상의 단독·다가구·상가주택(연면적 660제곱미터 이하), 다세대·연립주택(150세대 이하)의 에너지 성능개선 집수리 지원
공동주택 유지관리지원	수원시 공동주택 관리 지원 조례	2011	사업계획승인을 받아 완공된 공동주택 및 건축법에 따라 건축된 공동주택 중 의무관리대상(150세대 이상) 중 공종별 하자보수 의무기간이 경과된 공동주택 또는 비의무관리대상(30세대 이상) 중 사용검사 후 15년 경과된 공동주택 의 공용부 수리 지원
생활민원 집수리지원	수원시 생활민원 처리에 관한 조례	2012	취약계층 대상, 50만원 미만 긴급 소규모 집수리 지원

따라서 최근까지 사업승인 대상이 아닌 다세대, 연립, 단독주택의 저층 노후 주택을 지원하는 사업이
 없었고, 현 시점에 저층 노후 주택을 대상으로 집수리 비용 지원을 하는 정책은 매우 필요하다. 따라서
 수원시는 2023년 4월 20일 「수원시 저층주거지 집수리 지원에 관한 조례」를 제정하고 집수리 (시범)
 사업을 시행을 준비하고 있다.

표 5-3 | 주택유형에 따른 수원시 집수리지원 수혜 범위

*표기한 층수는 주택부분만 해당

한옥	단독주택		공동주택		
	단독주택	다가구	다세대	연립주택	아파트
		3층 이하	4층 이하	~29세대	5층 이상
					사업계획승인(30세대 이상)
				비의무관리 대상	유지관리 의무 대상(150세대 이상)
〈—한옥지원—〉	저층주택 집수리지원 사업 필요			〈—공동주택 관리지원—〉	

3) 과 관련하여

수원시민 680명을 대상으로 집수리 사업 시행의 세부 사항에 대한 수요조사를 실시, 그 결과에 따른 수원시 집수리 지원체계를 제안하였다.

표 5-4 | 수원시민 대상 수요조사 내용 및 결과

구분	내용	결과	
집수리사업에 관한 전반적 인식	수원시 집수리 비용지원제도 인지도	전혀 모름(49%) / 한옥건축지원(20%)	
	비용지원 수혜 여부	없다(100%) / 있다(0%)	
	향후 집수리 사업 참여 의사와 이유	있다(86%) / 없다(14%)	
집수리 지원제도의 운영방식	비용지원대상 범위	예산 지원 방식	융자(68%) / 이자(65%) / 보조금(55%)
		지원대상 주택 노후도	20년 이상(41%) / 30년 이상(41%)
		지원대상 소득계층	중위소득 50%(37%) / 소득관계없이지원(26%)
		지원대상 주택유형	다세대(52%) / 다가구(38%)
	지원규모	필요 공사 부위	방수,결로(52%) / 구조안전(48%)
		예산 규모	1,000만원(36%) / 500만 원(25%)
		자부담 범위	공사비50%(45%) / 공사비25%(29%)
	행정절차	전담조직 운영방식	수원시 직영(51%) / 산하기관위탁(39%)
		시공사 선정방식	전담조직 직접시공(43%) / 시공업체pool제공(35%)
	지원 구역설정	저층 노후주택 지역 비용지원 필요도	필요(41%) / 매우필요(38%)
		우선지원구역 대상	노후주택70%밀집(54%) / 50% 밀집(28%)
	유지관리	공사 후 유지 기간	최소 5년(42%) / 최소 10년(27%)
		임대료 동결 협약 기간	2년 간 동결(30%) / 5년 간 동결(23%)

수원시의 집수리 비용지원 대상은 저층주택(단독·다가구, 다세대, 연립주택)을 대상으로 하고 신청자 중 중위소득 50% 이하를 우선 지원한다.

지원규모는 공사비 규모 1,000만 원 수준, 우선순위 대상인 취약계층 및 재해피해가구를 위한 보조금지원과 노후주택 소유주에 폭넓게 지원하는 이자와 융자 지원이 필요하다. 공사부위는 수요가 높은 결로·방수, 구조안전 등을 우선 지원한다.

행정절차는 접수·조사, 선정, 공사, 점검·평가 4단계로 진행되며 수원시와 전담조직을 중심으로 업무를 분장하고 전담조직은 직영 또는 위탁기관이 담당한다.

지원구역설정은 저층 노후주택이 밀집도가 높은 곳을 우선 지정한다.

유지관리는 공사 부위를 최소 5년간 유지하고 세입자 4년 이상(기존 계약기간에 2년을 더한 기간) 임대료 동결 협약 시 집수리 지원을 하는 것으로 한다.

제2절 향후 과제

□ 저층주거지 소유주 및 거주자를 대상으로 세부적인 수요 파악 필요

본 연구에서 수행한 수원 시민 680명을 대상으로 수요조사를 하였으나 본 연구의 주제인 저층주택에 사는 거주자는 약 31%(213명)에 그친다. 따라서 집수리지원구역 대상에 해당하는 저층주거지의 거주자 중심으로 심층조사 및 분석이 필요하다.

□ 노후 주택에 대한 문제인식 및 집수리 필요성 공유

또한 건물의 부분적 결합에 의해 다세대 중 특정 세대에만 누수 및 결로 등이 발생하는 경우 집수리 시 해당건축물에 거주하는 모든 세대의 동의를 얻는 것이 어려운 실정이다.¹⁾ 집수리 사업 신청 이전단계에서 집수리 필요성에 대한 교육이 우선해야 집수리를 유도할 수 있을 것으로 판단된다. 저층주택 거주민의 집수리 필요성 인식이 사업의 실적에도 영향을 미칠 것으로 예상된다.

□ 집수리지원구역 지정의 정합성 재검토 필요

최초 유사 저층주거지 집수리 사업을 시작한 서울시의 경우 서울시의 전체 면적이 약 605km²에 달한다. 반면 수원시의 면적은 약 121km² 정도로 서울시의 1/5 수준이다. 서울시에서 현재까지 심의를 통해 지정된 집수리지원구역(주택성능개선지원구역)은 23개 구역이고 도시재생활성화지역 등 자동 지정된 곳을 합하면 172개 지역이다.²⁾ 반면 선행연구에 따라 수원시에서 검토한 집수리지원구역으로 우선 지정 가능한 지역은 8개소에 그치므로³⁾ 현저히 적다.

현재 수원시에서 수립하고 있는 집수리 사업의 예산 규모는 연간 50억, 4년간 총 200억 규모로 대략 건당 1,000만 원이 투입 시 사업지는 약 2,000곳이 가능한 상당한 규모이다. 따라서 시범 사업 후 수요를 파악하여 우선 지원구역 지정이 반드시 필요한지 혹은 수원시 전역의 저층주택에 지원하는 것이 합리적인지 재론의 여지가 있다.

□ 장기적으로 대수선까지의 집수리 지원 사업에 대한 고민 필요

수원시에는 30~40년 이상의 노후 주택이 다수 분포되어 있으며 노후도는 더욱 심화될 것이다. 따라서 균열, 구조 보강 등 개축, 대수선 규모의 인허가가 수반되는 집수리 수요에 대비할 필요가 있다. 소규모 공동주택도 대수선이 필요한 경우 주민 동의, 이주 등 기존의 대규모 재개발·재건축과 유사하게 면밀한 계획이 필요한 만큼 관련 정책이 마련되어야 한다.

1) 다세대 주택에 대한 수리비 부담 문제를 법률상당한 사례. 건물전체의 노후로 인해 특정세대에 누수 등 문제가 발생했으나 그 외 세대는 집수리에 동의하지 않는 경우가 발생할 수 있음을 보여준다. 출처: http://lawqa.jinbo.net/xe/?document_srl=659534

2) 「서울시 저층주거지 집수리 지원에 관한 조례」 제6조에 따라 도시재생활성화지역 등 별도의 심의 없이 지정된 것으로 보는 지역을 포함하면 172개 지역임. 출처: 서울시 집수리 닷컴. <https://jibsuri.seoul.go.kr/place/hpiZone/hpiZoneMap.do>

3) 최석환, 김진희. 2022. 「수원형 집수리사업 정책방향」. p. 46~48

제3절 제언

□ 경기도, 국토부 사업 등과 차별화한 집수리 정책 고려

국토부에서 시행하는 도시재생 집수리, 경기도 단독주택 집수리 등 유사 집수리 사업이 관내에서 시행되고 있다. 저층주거지에 다수의 집수리 사업이 중복 지원되고 있는 만큼 국비, 도비로 실시되는 집수리 지원 사업과 차별화된 수원형 집수리 사업을 분명히 할 필요가 있다.

이를 보완하기 위하여 세계문화유산 및 구도심, 팔달구 등 수원시 저층주거지의 특성을 고려한 각 구역 특성에 맞는 집수리 가이드라인이 필요하다.

□ 정책 목적에 부합하는 대상 명확화 필요

본 정책 및 사업의 목적은 ‘저층주거지’의 주거환경개선이다. 관련 조례도 제1조 목적에 이를 밝히고 있다.⁴⁾ 또한 앞서 2장에서 검토했듯 취약계층 및 장애인을 대상으로 집수리를 지원하는 제도는 주거복지 차원에서 오랜 기간 시행되어왔으며 주관 부서가 별도로 마련되어 있다.

따라서 저층주거지 집수리 지원 사업의 대상은 정책의 목적에 맞게 재검토할 필요가 있다. 우선 취약계층에 대한 집수리 지원은 수선유지급여로 충당하는 집수리의 연간 수요 및 예산을 검토하여 부족분이 발생하는지, 그로인해 별도 조례 및 사업으로 저층주거지에 거주하는 취약계층 집수리를 미련할 필요가 있는지 확인해야 한다.

수원시에서도 2022년 침수로 인해 반지하가구의 사망사고가 발생하여 반지하 가구의 이주 및 재해예방이 시급한 실정⁵⁾이나 재난피해가구는 「재난 및 안전관리 기본법」에 따라 재해피해가구의 주거용 건축물 복구비 지원이 가능함에도 불구하고 저층주거지 주택 소유주에 대해 추가 집수리 지원이 필요한지 여부를 검토하여 사업대상 적절성을 확인해야 한다.

단독주택 및 저층주택은 소득 수준과 관계없이 관리에 어려움이 많은 실정⁶⁾이다. 따라서 본 집수리 비용지원 사업은 ‘저층주거지’의 ‘저층주택’을 대상으로 집중할 필요가 있으며 따라서 사업의 목적에 맞는 지원대상을 재검토할 필요가 있다.

□ 공공건축가 등 지역전문가 활용

수원시에서 집수리 자문단 선정 시 수원시의 공공건축가 제도를 활용할 수 있다. 동시에 공공건축가는 자문단 활동을 통해 역량강화를 기대할 수 있다. 또한 다량의 집수리 진으로 인해 수년간 지역

4) 「수원시 저층주거지 집수리 지원에 관한 조례(제4405호)」 제1조(목적) 이 조례는 수원시 내 저층주거지의 주거환경개선 및 주거복지 실현을 위하여 집수리를 활성화하기 위하여 필요한 사항을 규정함을 목적으로 한다.

5) 오마이뉴스(2022.8.16). '이재준 수원시장 "반지하 가구 침수 방지 대책 수립" 지시', https://m.ohmynews.com/NWS_Web/Mobile/at_pg.aspx?CNTN_CD=A0002857836#cb

6) 리얼캐스트(2021.3.5.). '단독주택의 치명적 단점 3가지' <https://www.rcast.co.kr/news/articleView.html?idxno=3946>

시공사의 역량이 강화될 것으로 판단되며 수원시의 자산이 될 것으로 예상된다.

□ 농민주택, share house 등 다양한 주택 유형에 대한 집수리지원 확대

수원시는 대규모 농지를 보유한 도시이다. 따라서 농민주택, 농업 일손의 공유주택 등 다양한 형태의 주택이 존재한다. 따라서 수원시의 노후주택을 전수조사 하여 저층주택 밀집지역이 아니더라도 다양한 형태의 노후 주택에 대한 집수리 지원 확대를 논의해야 한다.

□ 수원시 전체의 집수리 관련 One-stop 행정 서비스

집수리 사업은 저층주거지 저층주택의 집수리뿐만 아니라 앞서 언급한 녹색건축 지원, 한옥지원, 공동주택 지원, 수선유지급여 등 취약계층, 장애인 집수리 등 다양한 사업이 시행되고 있다. 그러나 수원시민의 인지도가 현저히 낮은 수준이다. 집수리 사업의 전반을 통합하여 안내하는 행정서비스가 필요하다.

□ 사업의 연계 또는 중복지원 방지를 위한 종합시스템 구축 필요

수원시 전체 집수리 사업을 포괄하는 종합시스템을 구축하면 취약계층의 경우 한정된 보조금으로 집수리를 하는 경우 다양한 집수리 사업을 연계하여 효과적으로 운영할 수 있다. 반대로 여러 사업을 중복 신청하는 경우 중복지원을 방지할 수 있다.

참고문헌

국문자료

- 경기도. (2023). 2023년 단독주택 집수리 지원사업 가이드라인.
- 국가균형발전위원회. (2019). '20년도 취약지역 생활여건 개조사업 가이드라인.
- 국토교통부. (2023). 2023년 「민간건축물 그린리모델링 이차지원 사업」 공고.
- 국토교통부. (2023). 2023년 주거급여 사업안내.
- 국토교통부. (2022). 농어촌 장애인 주택개조사업 업무처리지침.
- 국토교통부. (2023). 집수리사업지원 가이드라인.
- 서울특별시. (2022). 2022년 서울가꿈주택 집수리 지원사업 참여자 모집 공고.
- 서울특별시. (2023). 2023년 안심 집수리 보조사업 참여자 모집공고.
- 서울특별시. (2023). 2023년 안심 집수리 응자-이자 지원사업 참여자 모집 공고.
- 수원시. (2022). 2023년 「공동주택 공용시설물 유지관리 지원사업」 공모 공고.
- 수원시. (2022). 2023년 「노후 소규모 공동주택 유지관리 지원사업」 공모 공고.
- 수원시, 수원도시재단. (2023). 수원시 집수리지원(시범)사업 가이드라인.
- 최석환, 김진희. (2022). 수원형 집수리 사업 정책방향. 수원시정연구원.
- 유혜연. (2012). 일본의 노후 주거지 재생을 위한 지원정책 및 지표 연구. 대한건축학회논문집 계획계. v.28 n.11. 대한건축학회.
- 인천광역시. (2023). 마을주택관리소 운영 가이드라인.
- 환경부. (2022). 노후 옥내급수관 개선 지원 예산신청 및 집행관리 등 실무지침.

일문자료

- 국토교통성. (2021). 장기우량주택화리품 추진 사업

신문기사 / 웹페이지 / 통계자료

경제산업성 홈페이지. <https://www.kansai.meti.go.jp>

국가균형발전위원회, 농림축산식품부, 국토교통부. (2023). **2023년 취약지역 생활여건 개조사업 신규대상지 91개소 선정** [보도자료]

국토교통성 홈페이지. www.mlit.go.jp 新築住宅の住宅性能表示制度ガイド

리얼캐스트. (2021.3.5). **단독주택의 치명적 단점 3가지**. <https://www.rcast.co.kr/news/articleView.html?idxno=3946>

산업통상자원부 홈페이지. (2022). http://motie.go.kr/motie/gov_info/gov_openinfo/sajun/bbs/bbsView.do?bbs_seq_n=165538&bbs_cd_n=81

서울시 '집수리닷컴' 홈페이지. (2023). <https://jibsuri.seoul.go.kr/>

수원시 홈페이지. (2023). https://www.suwon.go.kr/sw-www/deptHome/dep_tour/culture01/culture01_06.jsp

오마이뉴스. (2022.8.16). **이재준 수원시장 “반 지하 가구 침수 방지 대책 수립” 지시**. https://m.ohmynews.com/NWS_Web/Mobile/at_pg.aspx?CNTN_CD=A0002857836#cb

전주시 주거복지센터 홈페이지. (2023). <http://jjhousewell.co.kr/>

환경부. (2023). **2023년도 가구당 슬레이트 지붕 철거비 지원규모 2배로 확대** [보도자료]

환경부. (2023). **민감·취약계층 실내환경 개선...의료지원도 함께 한다** [보도자료]

한겨레. (2010.2.1). **전주에 '해피하우스' 첫선**. https://www.hani.co.kr/arti/economy/economy_general/402229.html

1-4) 귀하의 주택 소유형태는 무엇입니까? (택1)

- ① 자가 ② 임대 ③ 기타()

1-5) 귀하의 현 거주지의 거주기간은 얼마입니까? (택1)

- ① 5년 이하 ② 6~10년 이하 ③ 11~15년 이하
 ④ 16~20년 이하 ⑤ 21~25년 이하 ⑥ 26~30년 이하
 ⑦ 31년 이상

1-6) 귀하의 주택 형태는 무엇입니까? (택1)

- ① 단독주택
 ② 다가구 : 소유주 1인, 주거부분이 3개 층 이하
 ③ 다세대 : 주거부분이 4개 층 이하, 건물 연면적 200평 이하
 ④ 연립주택 : 주거부분이 4개 층 이하, 건물 연면적 200평 초과
 ⑤ 아파트 : 5층 이상

1-7) 귀하의 거주지에 동반 거주하는 인원은 (귀하를 포함하여) 몇 명입니까?

- ① 1명 ② 2명 ③ 3명
 ④ 4명 ⑤ 5명 ⑥ 기타 ()명

1-8) 귀하가 거주하는 주택의 건축연도는 언제입니까? (택1)

- ① ~1980년 ② 1981~1990년 ③ 1991~2000년
 ④ 2001~2010년 ⑤ 2011~2020년 ⑥ 2021년 이후

2. 집수리 사업에 관한 전반적 인식

2-1) 수원시 집수리 비용지원 제도에 대해 알고 있는 것은 무엇입니까? (복수 응답 가능)

- ① 녹색건축물 조성 지원 ② 한옥건축 지원 ③ 소규모 공동주택 관리 지원
 ④ 공동주택 리모델링 지원 ⑤ 전혀 모름

2-2) 집수리 비용지원을 받은 적이 있으십니까? (택1)

- ① 있다 ② 없다

2-2-1) 집수리 비용지원을 받은 적이 있다면 무엇입니까? (복수 응답 가능)

- ① 수원시 한옥건축지원 ② 수원시 녹색건축지원
 ③ 수원시 공동주택 유지관리 지원사업 ④ 수원시 소규모 공동주택 유지관리 지원사업
 ⑤ 생활민원 집수리 지원(50만원 미만) ⑥ 중앙정부 및 경기도 집수리 지원사업
 ⑦ 기타 ()

〈집수리 대상 범위〉

3-4) 어떤 주택 유형이 집수리 대상에 적합하다고 생각하십니까? (복수 응답 가능)

- ① 단독주택
- ② 다가구 : 소유주 1인, 주거부분이 3개 층 이하
- ③ 다세대 : 주거부분이 4개 층 이하, 건물 연면적 200평 이하
- ④ 연립주택 : 주거부분이 4개 층 이하, 건물 연면적 200평 초과
- ⑤ 아파트 : 5층 이상

3-5) 귀하의 주택을 수리한다면 선호하는 공사는 무엇입니까? (복수 응답 2개)

- ① 균열, 구조보강 등 구조안전
- ② 방수, 결로
- ③ 노후 상하수도 배관
- ④ 단열, 창호 등 에너지 절감
- ⑤ 보일러 교체
- ⑥ 담장, 화단 등 외부 경관 개선
- ⑦ 기타 ()

〈집수리 비용 지원〉

3-6) 귀하의 주택을 수리한다면 어느 정도의 공사규모가 적정하다고 생각하십니까? (택1)

- ① 100만 원 이하
- ② 500만 원 이하
- ③ 1,000만 원 이하
- ④ 2,000만 원 이하
- ⑤ 5,000만 원 이하
- ⑥ 1억 이하

*인건비(50%) 포함

3-7) 공사비의 자부담은 어느 정도까지 지불할 의향이 있습니까? (택1)

- ① 공사비의 50%
- ② 공사비의 25%
- ③ 공사비의 10%
- ④ 부담할 수 없다.
- ⑤ 기타 (공사비 총액과 관계없이 원 이하 또는 %)

〈집수리 운영〉

3-8) 집수리 전담조직이 필요하다고 생각하십니까? 필요하다면 어떤 조직이 적합하다고 생각하십니까? (택1)

- ① 수원시에서 직접 운영
- ② 수원시 산하기관에 위탁
- ③ 민간 수리업체에 위탁
- ④ 기타()

3-9) 집수리 시공자는 어떻게 선정하는 것이 적합하다고 생각하십니까? (택1)

- ① 거주자가 시공자를 직접 선정한다.
- ② 수원시 집수리 전담조직에서 직접 공사한다.
- ③ 수원시 집수리 전담조직에서 시공업체 Pool을 제공한다.
- ④ 기타()

<집수리 지원구역지정>**3-10) 수원시의 저층 노후 주택의 집수리 비용지원이 필요하다고 생각하십니까? (택1)**

- ① 매우 필요 ② 필요 ③ 보통 ④ 불필요 ⑤ 매우 불필요

3-11) 집수리 우선지원구역이 필요하다고 생각하십니까? 필요하다면 어떤 지역이 우선 지원되어야 한다고 생각하십니까? (택1)

- ① 20년 이상 된 저층 노후 주택이 50%이상 밀집한 지역
- ② 20년 이상 된 저층 노후 주택이 70%이상 밀집한 지역
- ③ 우선지원구역 지정없이 수원시 전역을 지원
- ④ 기타()

<집수리 사업 실행 후 유지·관리>**3-12) 공사 후 공사부위 유지기간은 얼마가 적정하다고 생각하십니까? (택1)**

- ① 최소 3년 ② 최소 5년 ③ 최소 7년
- ④ 최소 10년 ⑤ 기타 ()

3-13) 집수리 비용지원 시 임대료 동결 협약을 맺는다면 어느 정도 기간이 적정하다고 생각하십니까? (택1)

- ① 세입자 2년간 임대료 동결 ② 세입자 3년간 임대료 동결
- ③ 세입자 4년간 임대료 동결 ④ 세입자 5년간 임대료 동결
- ⑤ 임대료 동결기준이 있다면 집수리 비용지원 참여 의사 없음

설문이 완료되었습니다. 보내주신 의견은 소중히 듣고 반영하겠습니다. 다시 한 번 바쁜 시간 내어 응답해주셔서 감사합니다.

연구책임자 안국진 (수원시정연구원 연구위원)
참여연구원 전은주 (수원시정연구원 위촉연구원)
연구 자문위원 김리영 (고양시정연구원 연구위원)
남지현 (경기연구원 연구위원)
박학용 (前 서울시 집수리지원센터 센터장)
허현태 (수원도시재단 도시재생지원센터 센터장)

SRI-전략 2023-06

수원시 집수리 지원체계에 관한 연구

A Study on the Support System for House Renovation in Suwon City

발행인 김성진
발행처 수원시정연구원
경기도 수원시 권선구 수인로 126
(우편번호) 16429
전화 031-220-8001 팩스 031-220-8000
<http://www.suwon.re.kr>

인쇄 2023년 08월 31일

발행 2023년 08월 31일

ISBN 979-11-6819-133-4

© 2023 수원시정연구원

이 보고서를 인용 및 활용 시 아래와 같이 출처 표시해 주십시오.

안국진. 2023. 「수원시 집수리 지원체계에 관한 연구」. 수원시정연구원.

비매품