

도시재생사업 활성화 및 정비수법 발굴에 관한 연구

A Study on the Revitalization and the Improvement
Method of the Urban Regeneration Project

임 병 호

연구진

연구책임

- 임병호 / 도시기반연구실 책임연구위원

- 目 次 -

제1장 서론	
제1절 연구의 배경 및 목적	
제2절 연구의 방법 및 내용	
제2장 이론적 고찰	
제1절 정비사업의 일반적 특성	
제2절 선행연구 고찰	
제3장 대전시 정비사업 진단	
제1절 대전시 정비사업 추진 실태	
제2절 대전시 정비사업의 문제점 및 과제	
제4장 기존 도시 정비방식의 대안 검토	
제1절 법체계 보완	
제2절 지자체 차원의 접근	
제5장 도시정비사업에 대한 대전시민의 의식 분석	
제1절 조사배경 및 방법	
제2절 조사 및 분석결과	
제6장 대전시 노후 주거지 재생 모델 제안	
제1절 노후 주거지 재생의 기본방향	
제2절 재생방안	
제7장 결론	
제1절 연구결과 종합	

제2절 정책적 시사점 및 과제

참고문헌

부록

제 1 장

서 론

제1절 연구의 배경 및 목적

제2절 연구의 방법 및 내용

간지 뒷면

제1장 서론

제1절 연구의 배경 및 목적

최근 부동산 경기침체 및 정비사업의 사업성 저하 등으로 인해 많은 정비사업이 추진되지 못하고 있다.¹⁾

정비사업은 도시 내 일정지역의 도시기능을 활성화한다는 점에서 중요한 사업의 하나라고 할 수 있다. 이러한 정비사업의 필요성으로 전국에서 그동안 상당수의 정비사업이 추진되었으며, 실제로 많은 정비사업 대상지의 물리적 환경이 개선된 것은 사실이다. 한편 이러한 긍정적인 측면 못지않게 원거주민의 재정착률 저하 등과 같은 많은 부정적 측면들이 도출되면서, 최근 정비사업에 대한 재조명이 진행되고 있다.

이러한 정비사업에 대한 검토는 결과적으로 볼 때, 긍정적인 면보다는 부정적인 면이 우세하면서 나타난다고 할 수 있다.

정비사업에 대한 검토는 자연스럽게 도시재생 방향으로 이어지고 있다. 정비사업 역시 도시재생의 한 방법이라고 할 수 있으나, 지금까지 수행된 방법으로 도시재생이라는 목적을 달성하기는 어려울 것으로 예측된다. 즉 정비사업은 도시의 물리적 재생의 한 측면이라고 정리할 수 있을 것이다. 또한 물리적 재생의 한 방법으로도 기존과 같은 정비가 아닌 새로운 정비방식 및 사업이 추진되어야 할 것이다.

본 연구는 이러한 최근의 우리 도시환경과 계획제도의 변화에 기인하고 있다. 즉 도시정비의 필요성이 지속적으로 대두되고 있으나, 기존의 정비방식이 갖고 있는 한계로 인해 새로운 접근방식 또는 정비모델이 요구된다는 측면이 있다. 최근 국가 차원에서 몇 가지 새로운 정비방식이 제안되었으나, 이를 어떻게 적용할 것인가도

1) 최근 부동산 경기침체, 사업성 저하, 주민 간 갈등 등으로 전국 1천 508개 재개발, 재건축사업 가운데 38%가 지연 또는 중단되었고, 8개 뉴타운 지구가 주민 반대 등의 이유로 뉴타운 해제된 상태이다. 이러한 뉴타운 해체나 재개발, 재건축 해제 등으로 해당 지역 주민이 재산권 행사 제한 기간이 길어지는 등 많은 불편을 겪고 있다.(국토지킴이, 대한민국 국토해양부 공식블로그, <http://blog.daum.net/mltm2008/8558496>)

사실 지자체가 안고 있는 과제라고 할 수 있다. 각 지자체마다 여건이 다르기 때문이다.

결론적으로 본 연구는 대전시에 적합한 도시정비방식을 도출하고자 하는 것이다. 이를 위한 기존 정비사업방식에 대한 검토 및 사례 조사 등을 실시하였으며, 또한 시민을 대상으로 정비사업의 인식을 파악하고 그 의견을 담고자 하였다. 본 연구는 향후 대전시가 노후 주거지를 어떻게 활성화 및 재생할 것인가에 대한 기초자료를 제시할 것으로 예상된다.

제2절 연구의 방법 및 내용

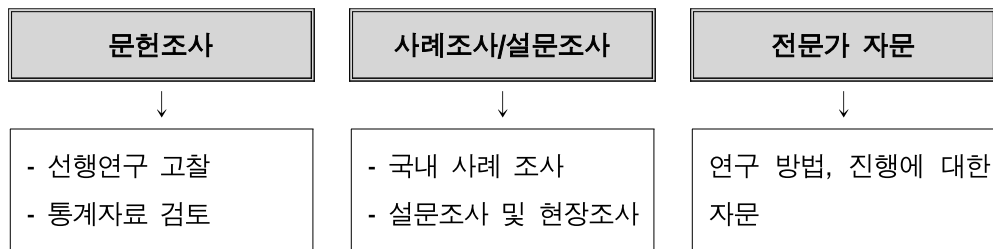
1. 연구의 방법

본 연구는 문헌조사, 사례조사 그리고 전문가 자문 등의 방법으로 진행하였다.

문헌조사는 정비사업으로서 주택재개발과 주거환경개선사업과 관련한 연구를 검토하였으며, 대전시 추진실적 및 실태 등을 다양한 통계자료를 이용하여 검토·분석하였다.

또한 국내 지역에 대한 사례조사를 실시하며, 시민의 의식 및 실태를 파악하고자 하는 목적에 따라 설문조사 및 현장조사 등을 실시토록 한다.

한편 이러한 연구방법의 적절성과 논리적 접근을 위해, 전문가로부터 자문을 받았다.



[그림 1-] 연구의 진행방법

2. 연구의 내용

이 연구의 목차별 주요 내용은 다음과 같다.

제1장 「서론」에서는 연구의 배경에 기초하여 연구목적을 명료하게 설정토록 한다. 또한 연구의 방법론과 이 연구에서 다루게 될 내용을 제시한다. 본 연구의 목적은 대전시 노후 주거지를 효율적으로 정비하는 방안을 마련하는 것이다.

제2장은 「이론적 고찰」로서 정비사업에 대한 일반적인 특성과 함께 선행연구에 대한 고찰을 실시하였다. 특히 본 연구에서는 정비사업에서 주택재개발사업과 주거환경개선사업에 초점을 맞추어 사업의 특성, 문제점 등을 집중적으로 고찰하였다.

제3장에서는 「대전시 정비사업 진단」을 실시하였다. 대전시 정비사업의 추진 실태와 함께 대전시 정비사업의 문제점 및 과제를 도출하였다. 특히 대전시 정비사업의 문제점은 선행연구에서 제시된 문제점과 비교하였다.

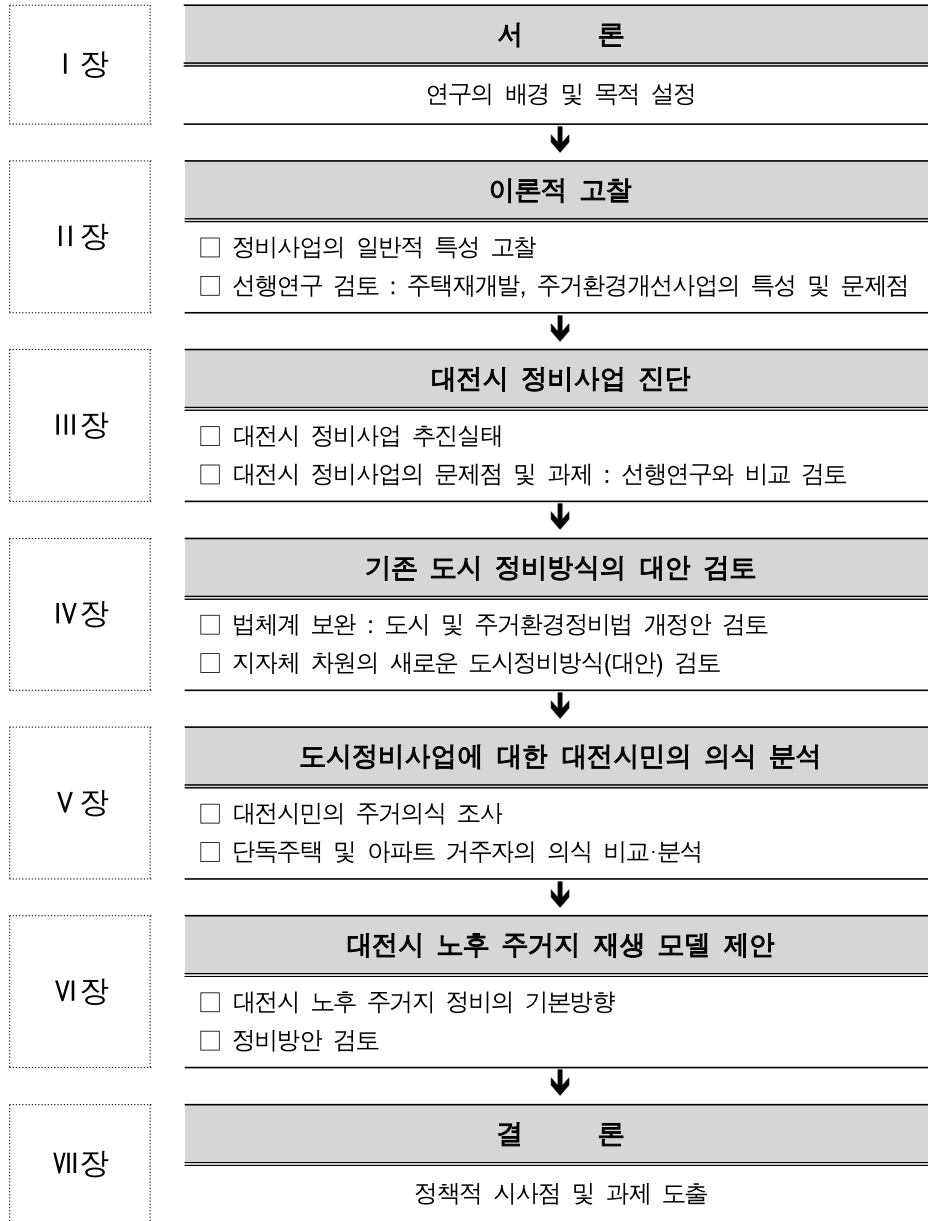
제4장에서는 「기존 도시 정비방식의 대안 검토」에서는 최근 법체계에서 보완된 정비방식과 지자체 차원에서의 대안 등을 검토하였다. 법체계 새로 도입된 정비방식인 주거환경관리사업과 가로주택정비사업에 대한 검토를 실시하고, 서울시 및 대전시에서 추진 중에 있는 도시정비, 재생방안을 살펴보았다.

제5장 「도시정비사업에 대한 대전시민의 의식분석」에서는 대전시민의 주거의식을 조사분석하였다. 특히 단독주택과 공동주택 거주자를 대상으로 주거여건 및 만족도 등에 대한 인식 특성을 분석하였다.

제6장 「대전시 노후 주거지 재생모델 제안」에서는 대전시 노후 주거지의 재생 방향 및 방안을 제시하였다. 앞선 분석에서 기존 정비방식의 문제점을 극복하기 위한 새로운 접근방법과 이러한 새로운 접근방식을 구체화하는 방안을 모색하였다.

제7장에서는 이상의 연구결과를 종합하고, 향후 과제를 제시한다.

3. 연구의 진행과정



[그림 1-] 연구의 진행과정

제 2 장

이론적 고찰

제1절 정비사업의 일반적 특성

제2절 선행연구 고찰

간지 뒷면

제2장 이론적 고찰

제1절 정비사업의 일반적 특성

1. 정비사업의 유형

「도시 및 주거환경정비법」에서는 정비사업을 <표 2- 1>에서 볼 수 있는 것과 같이, 주거환경개선사업, 주택재개발사업, 주택재건축사업, 도시환경정비사업 등 4가지로 유형화하고 있다.

정비사업 중 주거환경개선사업은 도시저소득주민이 집단으로 거주하는 지역으로서 정비기반시설이 극히 열악하고 노후·불량 건축물이 과도하게 밀집한 지역에서 주거환경을 개선하기 위하여 시행하는 사업으로 규정하고 있다.

한편 주택재개발사업은 정비기반시설이 열악하고 노후·불량건축물이 밀집한 지역에서 주거환경을 개선하기 위하여 시행하는 사업이다.

<표 2- > 정비사업의 유형별 정의

사업 유형	사업의 정의
주거환경개선사업	도시저소득주민이 집단으로 거주하는 지역으로서 정비기반시설이 극히 열악하고 노후·불량건축물이 과도하게 밀집한 지역에서 주거환경을 개선하기 위하여 시행하는 사업
주택재개발사업	정비기반시설이 열악하고 노후·불량건축물이 밀집한 지역에서 주거환경을 개선하기 위하여 시행하는 사업
주택재건축사업	정비기반시설은 양호하나 노후·불량건축물이 밀집한 지역에서 주거환경을 개선하기 위하여 시행하는 사업
도시환경정비사업	상업지역·공업지역 등으로서 토지의 효율적 이용과 도심 또는 부도심 등 도시기능의 회복이나 상권활성화 등이 필요한 지역에서 도시환경을 개선하기 위하여 시행하는 사업

자료 : 2011. 4. 14일 개정 기준

또한 주택재건축사업은 정비기반시설은 양호하나, 노후·불량건축물이 밀집한 지역에서 주거환경을 개선하기 위하여 그리고 도시환경정비사업은 상업지역·공업지역 등으로서 토지의 효율적 이용과 도심 또는 부도심 등 도시기능의 회복이나 상권활성화 등이 필요한 지역에서 도시환경을 개선하기 위하여 시행하는 사업으로 규정하고 있다.

정비사업은 일반적으로 노후 불량한 건축물이 밀집한 지역을 대상으로 하며, 정비기반시설을 제공한다고 할 수 있는데, 여기서 노후·불량건축물은 건축물이 훼손되거나 일부가 멸실되어 붕괴 그 밖의 안전사고의 우려가 있는 건축물을 의미하며²⁾, 정비기반시설이란 도로나 상하수도 그리고 공원 등을 의미한다.³⁾

2) "노후·불량건축물"은 구체적으로 다음 각목의 1에 해당하는 건축물을 말한다.

가. 건축물이 훼손되거나 일부가 멸실되어 붕괴 그 밖의 안전사고의 우려가 있는 건축물

나. 다음의 요건에 해당하는 건축물로서 대통령령으로 정하는 바에 따라 시·도 조례로 정하는 건축물 (1) 주변 토지의 이용상황 등에 비추어 주거환경이 불량한 곳에 소재할 것 (2) 건축물을 철거하고 새로운 건축물을 건설하는 경우 그에 소요되는 비용에 비하여 효용의 현저한 증가가 예상될 것

다. 도시미관의 저해, 건축물의 기능적 결함, 부설시공 또는 노후화로 인한 구조적 결함 등으로 인하여 철거가 불가피한 건축물로서 대통령령으로 정하는 바에 따라 시·도 조례로 정하는 건축물

3) "정비기반시설"이라 함은 도로·상하수도·공원·공용주차장·공동구(국토의계획및이용에관한법률 제2조제9호의 규정에 의한 공동구를 말한다. 이하 같다) 그 밖에 주민의 생활에 필요한 가스 등의 공급시설로서 대통령령이 정하는 시설(녹지, 하천, 공공공지, 광장, 소방용수시설, 비상대피시설, 가스공급시설, 공동이용시설)을 말한다.

2. 정비사업의 대상구역

정비사업 중 본 연구의 주요 연구대상인 주택재개발사업과 주거환경정비사업의 대상구역은 다음과 같다.

주거환경정비사업을 실시하는 대상구역을 다음과 같다.

첫째, 1985년 이전에 건축된 무허가 건축물 또는 위법시공건축물과 노후·불량 건축물이 밀집되어 있어 주거지로서의 기능을 다하지 못하거나 도시미관을 현저히 훼손하는 지역

둘째, 개발제한구역으로서, 구역지정 이전에 건축된 노후·불량건축물의 수가 당해 정비구역안의 건축물수의 50% 이상인 지역

셋째, 주택재개발사업을 위한 정비구역안의 토지면적의 50% 이상의 소유자와 건축물을 소유하고 있는 자의 50% 이상이 각각 주택재개발사업의 시행을 원하지 않는 지역

넷째, 철거민이 50세대 이상 규모로 정착한 지역이거나 인구가 과도하게 밀집되어 있고, 기반시설의 정비가 불량하여 주거환경이 열악하고 그 개선이 시급한 지역

다섯째, 정비기반시설이 현저히 부족하여 재해발생시 피난 및 구조 활동이 곤란한 지역

여섯째, 건축대지로서 효용을 다할 수 없는 과소필지 등이 과다하게 분포된 지역으로서 건축행위 제한 등으로 주거환경이 열악하여 그 개선이 시급한 지역

주택재개발사업을 위한 정비계획은 다음의 지역에 대하여 수립한다.

첫째, 정비기반시설의 정비에 따라 토지가 대지로서의 효용을 다할 수 없게 되거나 과소토지로 되어 도시의 환경이 현저히 불량하게 될 우려가 있는 지역

둘째, 건축물이 노후·불량하여 그 기능을 다할 수 없거나 건축물이 과도하게 밀집되어 있어 그 구역안의 토지의 합리적인 이용과 가치의 증진을 도모하기 곤란한 지역

셋째, 철거민이 50세대 이상 규모로 정착한 지역이거나 인구가 과도하게 밀집되어 있고 기반시설의 정비가 불량하여 주거환경이 열악하고 그 개선이 시급한 지역

넷째, 정비기반시설이 현저히 부족하여 재해발생시 피난 및 구조 활동이 곤란한 지역

정비계획 수립대상구역(제10조제1항관련)

1. 주거환경개선사업을 위한 정비계획은 다음 각목의 어느 하나에 해당하는 지역에 수립한다.
 - 가. 1985년 6월 30일 이전에 건축된 법률 제3719호 「특정건축물정리에 관한 특별조치법」 제2조에 따른 무허가건축물 또는 위법시공건축물과 노후·불량건축물이 밀집되어 있어 주거지로서의 기능을 다하지 못하거나 도시미관을 현저히 훼손하고 있는 지역
 - 나. 「개발제한구역의 지정 및 관리에 관한 특별조치법」에 의한 개발제한구역으로서 그 구역지정 이전에 건축된 노후·불량건축물의 수가 당해 정비구역안의 건축물수의 50퍼센트 이상인 지역
 - 다. 주택재개발사업을 위한 정비구역안의 토지면적의 50퍼센트 이상의 소유자와 토지 또는 건축물을 소유하고 있는 자의 50퍼센트 이상이 각각 주택재개발사업의 시행을 원하지 아니하는 지역
 - 라. 철거민이 50세대 이상 규모로 정착한 지역이거나 인구가 과도하게 밀집되어 있고 기반시설의 정비가 불량하여 주거환경이 열악하고 그 개선이 시급한 지역
 - 마. 정비기반시설이 현저히 부족하여 재해발생시 피난 및 구조 활동이 곤란한 지역
 - 바. 건축대지로서 효용을 다할 수 없는 과소필지 등이 과도하게 분포된 지역으로서 건축행위 제한 등으로 주거환경이 열악하여 그 개선이 시급한 지역
2. 주택재개발사업을 위한 정비계획은 다음 각목의 1에 해당하는 지역에 대하여 수립한다. 이 경우 법 제35조제2항의 규정에 의한 순환용주택을 건설하기 위하여 필요한 지역을 포함할 수 있다.
 - 가. 정비기반시설의 정비에 따라 토지가 대지로서의 효용을 다할 수 없게 되거나 과소토지로 되어 도시의 환경이 현저히 불량하게 될 우려가 있는 지역
 - 나. 건축물이 노후·불량하여 그 기능을 다할 수 없거나 건축물이 과도하게 밀집되어 있어 그 구역안의 토지의 합리적인 이용과 가치의 증진을 도모하기 곤란한 지역
 - 다. 제1호 라목 또는 마목에 해당하는 지역

3. 시행자

정비사업 중 주거환경정비사업의 시행자는 공람공고일 현재 해당 정비예정구역 안의 토지 또는 건축물의 소유자 또는 지상권자의 3분의 2 이상의 동의와 세입자 세대수 과반수의 동의를 각각 얻어 시장·군수가 직접 시행하거나 주택공사 등을 사업시행자로 지정하여 시행하게 할 수 있다.

주택재개발사업은 조합이 이를 시행하거나 조합이 조합원 과반수의 동의를 얻어 시장·군수, 주택공사 등, 건설업자, 건설업자로 보는 등록사업자 또는 신탁업자, 한국감정원 등과 공동으로 시행할 수 있다. 한편 여기서 ‘조합’이란 시장·군수 또는 주택공사 등이 아닌 자가 정비사업을 시행하고자 하는 경우에 토지 등 소유자로 구성된 단체를 의미한다.

제13조(조합의 설립 및 추진위원회의 구성) ① 시장·군수 또는 주택공사 등이 아닌 자가 정비사업을 시행하고자 하는 경우에는 토지등소유자로 구성된 조합을 설립하여야 한다. 다만, [제8조제3항](#)에 따라 도시환경정비사업을 토지등소유자가 시행하고자 하는 경우에는 그러하지 아니하다. <개정 2005.3.18, 2009.2.6>

② 제1항에 따라 조합을 설립하고자 하는 경우에는 [제4조](#)에 따른 정비구역지정 고시(정비구역이 아닌 구역에서의 주택재건축사업의 경우에는 제12조제5항에 따른 주택재건축사업의 시행결정을 말한다) 후 위원장을 포함한 5인 이상의 위원 및 [제15조제2항](#)에 따른 운영규정에 대한 토지등소유자 과반수의 동의를 받아 조합설립을 위한 추진위원회를 구성하여 [국토해양부령으로 정하는](#) 방법과 절차에 따라 시장·군수의 승인을 받아야 한다. 다만, 가로주택정비사업의 경우에는 추진위원회를 구성하지 아니한다. <개정 2009.2.6, 2012.2.1>

③ 제2항에 따라 추진위원회의 구성에 동의한 토지등소유자(이하 "추진위원회 동의자"라 한다)는 [제16조제1항](#)부터 제3항까지에 따른 조합의 설립에 동의한 것으로 본다. 다만, [제16조](#)에 따른 조합설립인가 신청 전에 시장·군수 및 추진위원회에 조합설립에 대한 반대의 의사표시를 한 추진위원회 동의자의 경우에는 그러하지 아니하다. <신설 2009.2.6>

④ 제2항에 따른 토지등소유자의 동의를 받고자 하는 자는 그 동의를 받기 전에 [대통령령으로 정하는](#) 방법 및 절차에 따라 제3항의 내용을 설명·고지하여야 한다. <신설 2009.2.6>

⑤ 제2항에 따른 추진위원회 위원에 관하여는 [제23조제1항](#)부터 제3항까지의 규정을 준용한다. 이 경우 "조합"은 "추진위원회"로, "임원"은 "위원"으로 본다. <개정 2009.2.6, 2012.2.1>

⑥ 정비사업에 대하여 [제77조의4](#)에 따른 공공관리를 시행하려는 경우에는 추진위원회를 구성하지 아니할 수 있다. 이 경우 및 제2항 단서의 경우 조합 설립에 필요한 방법과 절차는 [대통령령으로 정한다](#). <신설 2012.2.1> [시행일 : 2012.8.2] 제13조

4. 시행방법

정비사업에서 주거환경개선사업은 다음과 같은 4가지 방식으로 추진가능하다.

첫째, 시행자가 정비구역안에서 정비기반시설을 새로 설치하거나 확대하고 토지 등 소유자가 스스로 주택을 개량하는 방법

둘째, 시행자가 정비구역의 전부 또는 일부를 수용하여 주택을 건설한 후 토지 등 소유자에게 우선 공급하는 방법

셋째, 시행자가 환지로 공급하는 방법

넷째, 시행자가 인가받은 관리처분계획⁴⁾에 따라 주택 및 부대시설·복리시설을 건설하여 공급하는 방법

다음으로 주택재개발사업은 정비구역안에서 인가받은 관리처분계획에 따라 주택 및 부대·복리시설을 건설하여 공급하거나, 환지로 공급하는 방법으로 진행한다.

제6조(정비사업의 시행방법)

① 주거환경개선사업은 다음 각 호의 1에 해당하는 방법 또는 이를 혼용하는 방법에 따른다.

<개정 2005.3.18, 2009.2.6, 2012.2.1>

1. 제7조의 규정에 의한 주거환경 개선사업의 시행자가 정비구역안에서 정비기반시설을 새로 이 설치하거나 확대하고 토지 등 소유자가 스스로 주택을 개량하는 방법

2. 제7조의 규정에 의한 주거환경개선사업의 시행자가 제38조의 규정에 의하여 정비구역의 전부 또는 일부를 수용하여 주택을 건설한 후 토지 등 소유자에게 우선 공급하는 방법

3. 제7조의 규정에 의한 주거환경개선사업의 시행자가 제43조 제2항의 규정에 의하여 환지로 공급하는 방법

4. 제7조에 따른 사업시행자가 정비구역에서 제48조에 따라 인가받은 관리처분계획에 따라 주택 및 부대시설·복리시설을 건설하여 공급하는 방법

② 주택재개발사업은 정비구역안에서 제48조의 규정에 의하여 인가받은 관리처분계획에 따라 주택 및 부대·복리시설을 건설하여 공급하거나, 제43조제2항의 규정에 의하여 환지로 공급하는 방법에 의한다.

4) 관리처분방식이란 토지 등 소유자가 조합을 설립하여 종전 건축물 등의 가치와 새로 건설하는 건축물 등의 가치를 비교하여 주민부담액을 정하는 관리처분계획을 수립하여 주택을 건설, 공급하고 금액을 청산하는 방식

5. 정비사업 종합

<표 2 - > 주거환경정비사업(공동주택건설방식)과 주택재개발사업 비교

구분	주거환경개선사업(공동주택건설방식)	주택재개발
사업시행자	-지방자치단체, 주택공사 등	-조합, 조합+주공, 조합+지자체, 주택공사, 지자체 등(순환정비상식 시행 시 조합시행 불가)
사업방식	-매수 후 공동주택 건설방식 : 주택공사 등 사업시행자가 토지 및 건축물을 일괄 매수하여 전면철거하고, 공동주택을 건설하여 주민에게 공급하는 방식(우선분양권 지급)	-관리처분방식 : 토지 등 소유자가 조합을 설립하여 종전 건축물 등의 가치와 새로 건설하는 건축물 등의 가치를 비교하여 주민부담액을 정하는 관리처분계획을 수립하여 주택을 건설·공급하고 금액을 청산하는 방식
주민동의	-시행자 지정 · 토지 등 소유자 2/3 이상 · 세입자 1/2 이상(세입자>가옥주)	-추진위원회 구성 : 토지 등 소유자 1/2 이상 -정비구역지정 입안 : 토지 등 소유자 70% -조합설립 : 토지 등 소유자 4/5 이상
정비기본시설 설비	-국·도비, 시비지원 의무화	-주민자체 부담
지구내국공유지 처리	-소관청으로부터 사업시행자에게 무상양여(분양가 인하)	-소관청으로부터 매입 후 정산(분양가 반영)
세금혜택	-양도소득세(기준시가계산) 절감 -취득세, 등록세 면제 -개발부담금 면제(2006년부터)	-양도소득세(투기지역) 실거래가 납부 -취득세, 등록세 부담 -개발부담금 납부(2006년부터)
임시수용대책	-임시수용시설 설치 또는 주택자금 융자알선	-임시수용시설 설치 또는 주택자금 융자알선
세입자대책	-임대주택 공급 또는 주거이전비 지급	-임대주택 공급 또는 주거이전비 지급
주택공급	-1세대 1주택	-1세대 1주택
보상방법	-현금 일괄지급후 우선분양권 지급	-관리처분계획(금전청산대상 현금지급)
아파트분양	-권리자가 신청한 평형별 추첨에 의하여 결정	-종전 권리가액에 근접한 아파트에 한하여 추첨에 의하여 결정
주택규모	-국민주택규모(35평형) : 전체 건설세대수의 90/100 이하	-국민주택규모(35평형) : 전체 건설 세대수의 80/100 이하
임대주택 건설	-총 건설호수의 20-30%	-총 건설호수의 17%
장점	-수익성을 목적으로 하는 사업이 아니므로 분양가 저렴 : 건설원가방식에 의한 분양가 책정으로 사업원가 저하 -국공유지 무상양여에 따른 주민혜택 및 부담경감 -정비기본시설 설치비용 정부 지원 -공동주택 분양시 국민주택기금에서 정거저리융자(제세금 감면) -세입자 주거안정을 위한 임대주택 확보용이 -선보상 시행에 따른 보상금 운영 가능 -공공시설부지 여유로 주거환경 쾌적	-조합개발시 다양한 APT 명칭(시행사, 시공사, 주민공모) 사용으로 주민인지도 향상 -APT브랜드 인지도에 의한 향후 아파트 매매가 기대심리 상승 -세입자에 대한 동의 절차가 없어 사업소요기간 단축 유리 -임대주택비율 감소(건설주택수의 17%)
단점	-세입자 동의에 따른 사업지연 우려 : 단 세입자 세대수가 토지 등 소유자의 1/2 이하인 경우 동의 불필요 -주택경기 침체시 보상금 수령 후 타지역 이주비 현금사용 등으로 재정착을 감소 우려 -임대주택 확보비율이 주택재개발사업보다 많음(20-30%)	-대규모사업일수록 사업추진의 장기화예상(조합원의 의견수렴과정의 의견 다양화) -사업완료 후, 국공유지 비율만큼 정비기본시설 기부채납으로 주민부담 가중 -세입자를 위한 임대주택비율 감소(건설주택수의 17%) -분양가격 과다로 주민부담 가중 및 재정착을 저하

<http://cafe.daum.net/qltkdeocordnl>

제2절 선행연구 고찰

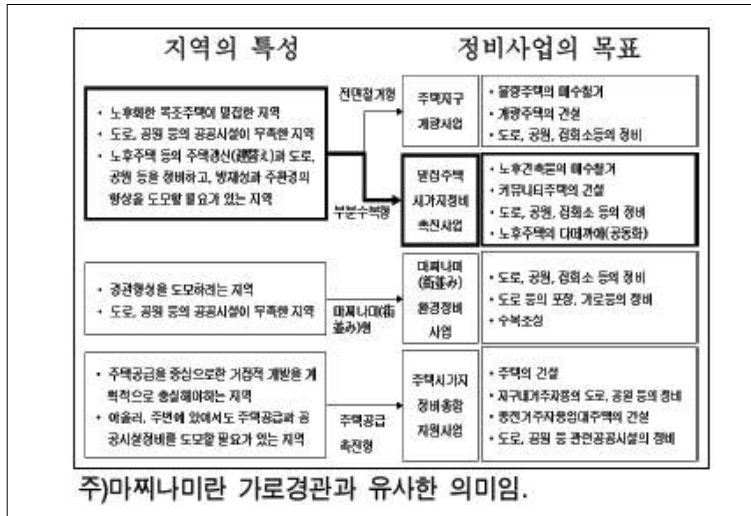
1. 도시정비사업에 대한 선행연구

1) 일반적인 정비사업에 대한 연구 검토

이진경(2010)은 정비사업 가구특성에 따른 재입주 선택 및 이주지역 선호를 연구하였다. 분석결과, 소유자의 재입주 선택에 영향을 주는 요인은 주거환경 만족도와 기존주택의 규모가 유의수준 10%에서 유의한 것으로 추정되었다. 즉 소유자는 기존에 살고 있는 주택의 주거환경에 만족할수록 재입주를 선택하게 되며, 현재 거주하고 있는 주택규모가 클수록 재입주를 선택할 확률이 높음을 제시하였다.

김창석(2008)은 우리나라 도시재생정책의 현황을 진단하고 과제를 제시하였다. 김창석은 우리나라 도시재생 정책의 문제점을 공공역할 부재와 개발이익의 사유화, 지방 중소도시의 도시재생 사각지대화, 다양한 사업방식의 부재, 재원조달 방안의 미비, 갈등조정기구의 부재, 서민주택의 멸실에 따른 재고 잠식문제, 부처별로 분산된 정부지원프로그램의 운영, 효율적인 도시재생사업의 실현을 위한 추진체계의 부재 등으로 지적하고, 우리나라 도시재생정책의 과제를 도시재생관련 법제의 개편, 공공과 민간의 합리적 역할 분담, 도시재생 추진체계의 개발, 한국적 도시재생사업 모델의 개발로 제시하였다.

김창석 외(2004)는 일본 밀집주택시까지 정비촉진사업에서의 주민참여와 공공의 역할에 관한 연구를 진행하였다. 일본의 주거지 정비는 지역의 특성과 주거지 정비의 목표에 따라 다양한 주거환경정비수법을 적용하고 있는데 이중 대표적인 것을 다음과 같이 제시하였다.



[그림 2-] 지역 특성에 따른 주거지 정비사업

강제신 외(2006)는 노후불량주거지의 유형별 물리적 특성에 대한 연구를 진행하였다. 분석결과 호수밀도가 70호/ha 이상 증가하게 되면 공공공지율이 6.6% 미만 이 되어 매우 과밀한 상태가 되는 것으로 분석하고, 따라서 기반시설 확보와 도모 망 형성이 어려운 이론적 주거지 밀도는 약 70호/ha 수준으로 추정·제안하였다.

이명훈 외(2009)는 도시정비사업에서 공공의 역할과 책임강화라는 글에서, 도시정비사업의 문제를 공공목적 해당유무, 개발주체의 공공성 여부, 공공지원의 한계 및 기반시설 확충의 어려움, 사업의 지역적 편중 측면에서 살펴보고, 재정비사업의 개선을 위한 정책의 방향을 다음과 같이 4가지로 제안하였다. 첫째, 도시재생사업은 단순히 주택공급 뿐만 아니라 도시의 발전방향과 연계하여 추진되어야 한다. 둘째, 지역재생사업은 공공부분의 적극적인 참여와 지원이 전제되어야 한다. 셋째, 도시 재생사업의 계획수립과 사업추진 과정에서 이해당사자들의 참여가 보장되어야 한다. 넷째, 순차적 재개발을 통한 뉴타운사업의 속도조절이 필수적이다.

2) 주택재개발사업과 관련한 연구 검토

이승주 외(2011)는 주택재개발사업의 시행에 따른 참여주체별 개발이익을 추정하고자 하였다. 분석결과 개발사업 이후 개발이익을 얻는 주요 주체는 공공, 분양대상조합원 그리고 시공사임을 제시하고, 공공이 세입자를 배려하는 방안을 강구해야 함을 강조하고 있다.

김성연 외(2011)는 주택재개발사업에서의 갈등원인에 대한 연구를 진행하였다.

이경민 외(2011)은 주택재개발사업에서 기반시설 공급이 조합원 편익에 미치는 영향을 연구하였다. 연구결과로 기반시설이 해당 조합원들의 자산가치를 올려준다는 점을 실증하고, 이로 인한 편익이 비용보다 높기 때문에, 기반시설 공급에 있어 수익자부담원칙에 따라 조합이 부담해야 한다는 근거를 제시하고 있다.

김성희 외(2010)는 주택재개발사업에서 조합원 분양가 결정요인을 분석하였다.

정대운 외(2009)는 주택재개발사업의 구역특성이 원주민의 재정착에 미치는 영향을 분석하였다. 구역의 특성은..... 연구자는 분석결과로, 조합원 재정착률을 높이기 위해서는 조합원의 사업비 부담을 감소시키는 구역특성을 조절하고, 세입자 재정착률을 높이기 위해서는 임대주택을 공급받는 세입자를 높여야 함을 제안하였다.

정황호 외(2008)는 주택재개발사업의 입지성에 대한 연구를 진행하였다.

노정대 외(2008)는 서울시 주택재개발사업의 정비구역 변경원인에 관한 연구를 진행하였다. 연구결과로 변경유형은 총 4가지로, 주변지형 계획 등에 의한 변경, 간선도로변의 상업지역, 간선도로변의 주거지역, 주민요구에 의한 경계 재설정 등으로 나타났다.

이상준 외(2008)는 주택재개발사업의 재정착 요인에 대한 연구를 진행하였다. 분석결과 가구원수가 많을수록, 가구주 연령이 많을수록, 가구 월 총수입이 적을수록 비희망가구일 확률이 높은 것으로 나타났다. 반면 가구원수가 적을수록, 가구주 연령이 적을수록, 가구 월 총수입이 많을수록 재정착가구일 확률이 높다는 연구결과를 제시하였다.

전은호 외(2008)는 주거비지불능력 형성과 관련한 연구를 진행하였다.

윤상복 외(2007)는 도시재생을 위한 주택재개발사업의 현황과 과제라는 연구를 진행하였다. 이 연구에서 제시하고 있는 주택재개발사업의 문제점은 ① 사업성만을 고려한 과도한 개발 성행 ② 주민의 경험부족 및 건설사의 일방적인 사업주도 ③ 공공·기반시설의 확충 미비 ④ 원주민의 재정착률 저조 ⑤ 공공역할이 미약 ⑥ 초기 투자비의 확보 곤란으로 구역지정 업무 차질 ⑦ 정비계획 수립 시 과도한 건축검토 요구 ⑧ 현행 관리계획과의 상치 등이 있다. 특히 첫째 항목에서 알 수 있듯이, 과도한 사업성 추구하고 주변과의 조화를 고려하지 않은 점적개발로 인하여 주택재개발은 그 한계성을 나타내고 있다고 지적하고 있다.

이승주(2007)는 특별법의 특례조항이 주택재개발사업 촉진에 미치는 영향에 대한 연구를 진행하였다.

고덕균 외(2004)는 주택재개발사업의 관리처분 권리유형에 대한 연구를 진행하였다. 분석결과, 구역 내 거주자에 비해 구역 외 거주자가 재개발전의 재산가액이 높은 것으로 나타났고, 재산규모가 많을수록 재입주율이 높아지며, 전체적으로 입주 부담금이 많을수록 재입주율은 낮게 나타남을 제시하였다.

한지원 외(2003)는 주택재개발 정비예정구역에서의 적정계획 용적률에 대한 연구를 진행하였다. 여기서 계획용적률 산정과정은 정비구역의 지역여건 고려 -> 토지이용계획에 의한 조정 -> 인접지역 용적률 고려 -> 인접지역 층수 고려 -> 간선도로에 의한 조정 -> 호수밀도현황에 의한 조정의 방식으로 진행하였다.

하성규 외(2002)는 주민에 의한 주택재개발사업 통합적 평가란 연구를 진행하였다. 이 연구에서 평가요소는 주택정책적 측면, 사회·문화적 측면, 도시계획(관리) 측면, 경제적 측면(주민) 등으로 접근하고 있으며, 분석결과 우리나라 주택재개발사업이 전반적으로 주택정책적 측면과 사회·문화적 측면보다는 도시계획 및 관리 또는 경제적인 측면에 보다 정책 우선권을 두고 추진하였음을 제시하였다.

하성규 외(2001)는 주민중시형 주택재개발 요인설정에 대한 연구를 추진하였다. 연구자는 주택재개발 평가요소를 물리적 측면(전용공간, 단지의 적주성, 부대복리교육시설, 단지외부, 재해방지, 위생관리), 경제적 측면(사업비 절감효과, 토지생산성,

지역경제 활성화, 주민의 경제상태), 사회적 측면(지역공동체 의식, 재정착률, 형평성, 범죄발생), 재개발사업 전반(사업방식, 사업과정, 사업결과), 가구특성 등으로 구분하여 접근하였다. 분석결과 대분류의 중요도는 주택정책적 측면 4.06, 사회·문화적 측면 3.65, 도시계획(관리) 측면 4.21 그리고 경제적 측면(주민)은 3.83으로 나타났다.

3) 주거환경개선사업과 관련한 연구 검토

배용규 외(2008)는 밀집시가지 현지개발방식 주거환경개선사업지구의 유형화 및 정비방향 연구를 진행하였다.

박현주 외는 대전시 용두 1동을 대상으로 연구를 진행하였다. 이 연구에서 제시하고 있는 문제점은 주민참여 배제, 원주민 정주권 박탈의 문제, 공동체 파괴, 행정대집행 과정의 인권침해 등으로 구분하고 각각에 대한 개선방안을 제시하였다. 결과적으로 제시하는 대안으로 지구내 가수용단지 설치, 현금보상 방법 외에 현물 보상방법, 지구 내에 공동작업장 설치 등을 제안하였다.

문중경 외는 전주시 현지개발방식에 대한 연구를 진행하였다. 대상지에 대한 분석결과로 제시한 주거환경개선사업의 문제점(2단계사업의 추진현황 및 문제점)은 지구지정 시 행정동에 균등배분과 연계성 부족, 대규모 재개발예정구역에 인접, 기존 사업지구 중복지정 우려, 사업유형 변경과 사업지연에 따른 주민 피해, 기존 사업과 연계 미흡, 사업방식의 개선노력 미진 등으로 지적하고 개선점으로 효율적인 지구지정, 사업지구 및 연접지역의 연계, 공공시설의 질적 향상과 공적자금의 지원 확대, 고밀화 방지 대책의 마련 등으로 제안하였다.

김한수 외는 대구시 현지개발방식에 대한 사례연구를 실시하였다. 분석결과로 제기된 문제점은 의존적 개발사업의 추진, 도로확보 중심의 정비계획, 물리적 환경 위주의 정비로 인한 사회경제적 측면의 인프라 정비미흡으로 나타났다. 결론적으로 기반시설 이외의 주택개발 개선사업은 주택소유자가 직접 사업비를 투입하도록 되어 있기 때문에 저소득층이 대부분을 차지하고 있는 현재의 주민들의 역량으로는

계속적인 현지개량사업을 추진하기에는 어렵기 때문에, 도시기반정비는 물론 주택 개량 시에도 공공지원이 요구됨을 적고 있다.

이유영 외는 경주도심의 현지개량방식에 대한 연구를 설문조사를 중심으로 진행하였다. 설문조사 결과, 현 주택 개선의 요구사항은 집이 너무 낡음, 집의 구조가 불편함, 주차공간 부족, 방법이 제대로 되지 않음 등으로 나타났고, 선호주택형은 전원주택형이고 선호면적은 100-133㎡인 것으로 나타났다.

배용규 외는 밀집시가지 현지개량방식 주거환경개선사업지구의 유형화 연구를 실시하였다. 이 연구에서 연구자는 현지개량사업의 한계점을 첫째 대부분 주민은 실제적으로 자력개량 여력이 없어 영세민간주택업자에 의존하여 정비를 시행함에 따라 주택개량 과정에서 공공성보다는 건축법 특례를 활용한 개발이익위주의 과도한 개발을 결과적으로 초래하였으며, 둘째, 도로확보 중심의 정비계획을 들 수 있고, 셋째, 정비내용이 물리적 환경정비 중심으로 사회경제적 인프라 정비가 미흡하다는 점 넷째, 공공참여가 미흡한 채 영세건설업자에 의한 정비사업 추진 그리고 다섯째, 정비사업이 완료된 이후도 공동주택사업에 의한 정비지구에 비해 주민선호도가 낮음 등으로 제시하였다. 또한 사업방식으로는 물리적 환경정비 중심에서 벗어나 지구의 복합적이고 연쇄적인 문제를 해결하는 것을 목표로 하는 생활자 측면에서 사회경제적 개선까지도 포함하는 사업방식이 요구된다고 제안하고 있다.

김선중 외는 산전지역 거점 확산형 주거환경개선사업에 대한 연구를 진행하였다. 연구는 설문조사 및 현지조사방식을 이용하였다. 결론적으로 주민의 경제적 능력을 증대시킬 수 있는 방안을 모색하여 주민들 스스로 주택을 개량할 수 있는 환경 조성이 필요함을 제안하고 있다.

배순석(2006)은 주거환경개선사업구역 원주민 재정착에 관한 연구를 진행하였다. 특히 이 연구에서는 원주민에 대한 조사를 실시하였다는 점에서 기존 연구와 차별성을 갖고 있다. 조사결과, 보상액수가 적고 경제능력이 가장 낮은 주민들의 경우 오히려 막대한 공공지원혜택의 일부분조차 차지할 수 없게 됨을 밝혔으며, 따라서, 주거환경개선사업에 대한 구역별 원주민 재정착률, 전매비율 등을 국가차원에서 조사 공개하고, 주거환경개선사업의 공적지원자금의 전달체계에 대한 절절한 평가와

개선이 필요함을 지적하고 있다.

김형배 외(2009)는 주거환경개선사업지구에서의 원주민 현지 재정착 요인에 대한 연구를 진행하였다. 연구대상은 대전광역시 주거환경개선사업지구이며, 설문조사(석촌, 용운, 성남 2, 신흥 2 구역)에 기초하고 있다. 조사결과 원주민의 재정착률은 총 686가구 중 145가구로 조사되어 원주민 재정착률은 21%인 것으로 나타나, 근원적인 해결방안이 필요함을 제안하고 있다. 한편 이 연구에서는 원주민 재정착 요인을 선행요구 등을 토대로 물리적, 사회·경제적, 제도적, 주거특성적 요인으로 재분류하고 연구를 진행하였다.

김찬호 외(2007)는 주거환경개선사업에 대한 성과를 평가하였다. 평가 결과, 수도권이 지방에 비해 전체적으로 주거환경 만족도가 높아졌으며, 향후 추가적 주거환경개선사업 진행 시 중점적으로 이루어져야 할 희망사항으로 수도권 비자가의 경우 주차장 확보를, 자가의 경우 공원 녹지 등의 확보를 지방 비자가의 경우 임대주택 공급을 자가의 경우 공원 녹지를 꼽은 것으로 나타났다. 결과적으로 지역 간 및 주거형태별 만족사항 및 희망사항이 모두 다르다는 결론을 내렸다.

김동현 외(2011)는 주거환경정비사업 추진 시 사업지역에 대한 연구를 진행하였다. 연구자는 결론적으로 주거환경정비사업은 독립성을 유지해야 하며, 주거환경정비사업과 관련된 행정절차의 간소화가 필요하며, 주거환경정비사업 추진위원회(조합)의 전문성 및 투명성이 확보되어야 하며, 관련정책의 잦은 변경은 지양되어야 하며, 마지막으로 정비예정구역고시의 조건은 강화되어야 함을 제시하였다.

이진경(2010)은 재입주 선택 및 이주지역 선호에 대한 연구를 진행하였다. 조사분석결과, 소유자의 재입주 선택에 영향을 주는 요인으로는 주거환경 만족도와 기존주택의 규모가 유의수준 10%에서 유의한 것으로 추정되었고, 세입자의 재입주 선택에 영향을 주는 요인으로는 주택의 보유유무가 유의수준 10%에서 유의한 것으로 추정되었다.

이창호(2007)는 현지개량사업 활성화를 위한 일본 노후주거지 정비수법에 대한 연구를 진행하였다. 우리나라 현지개량사업과 일본 밀집주택시가지정비촉진사업에

대한 비교(차이점)를 다음과 같이 제시하였다.

	우리나라 현지개발사업		일본 밀집주택시가지정비촉진사업		
사업추진체 계					
참여주체 역할	개인	사업자	건설조합	컨설턴트, 설계자	사업협력자
	<ul style="list-style-type: none"> · 참가자 동의 · 자금조달 · 사업협력의뢰 · 용자신청 · 권리조정 · 사업계획 검토·승인 · 공사발주 	<ul style="list-style-type: none"> · 주호타입·플랜작성 · 주호위치 코디네이트 · 설계 · 건축·공사발주 · 건설공사 · 분양 	<ul style="list-style-type: none"> · 참가자 동의 · 건설조합설립 · 자금조달 · 사업협력의뢰 · 용자신청 · 권리조정 · 사업계획 검토·승인 · 공사발주 	<ul style="list-style-type: none"> · 종합 코디네이트 · 조합설립·운영지원 · 보조금 등 행정대응 · 권리자 의향파악 · 권리조정 협력 · 공간계획관계기관대응 · 주호타입·플랜작성 · 주호위치 코디네이트 · 설계 · 각 주호예의 희망사항 반영 · 건축·공사발주협력 	<ul style="list-style-type: none"> · 보조금 신청·수령 · 컨설턴트·설계자에의 협력 · 컨설턴트·설계비 가지불 · 주변지역대응에의 협력 · 관공서대응에의 협력 · 진출자 토지매수 · 용자신청에의 협력 · 공사비산출 · 설계협력 · 건설공사 · 분양 · 건물관리운영협력
공공지원	<ul style="list-style-type: none"> · 기반시설설치 국고지원 · 국공유지 무상양여 및 연고권 인정 · 건설자금지원 및 세제지원 		<ul style="list-style-type: none"> · 정비계획 작성에 대한 지원 · 지구정비에 대한 지원 (노후건축물 철거, 토지정비, 가설주택 설치비 등) · 재건축에 대한 지원 · 내진개수에 대한 지원 · 월세보조 		
정비수법	<ul style="list-style-type: none"> · 공공의 전면적 기반시설정비 후 주민자력에 의한 주택개발 		<ul style="list-style-type: none"> · 공공과 주민의 연계로 기반시설 정비 및 주택개발을 점진적으로 추진 		

이영은 외(2009)는 거점확산형 주거환경개선사업에서의 입체환지에 대한 연구를 진행하였다.

2. 정비사업의 문제점 및 과제

1) 주택재개발사업의 문제점 및 과제

선행연구에서 주택재개발사업의 문제점은 낮은 재정착률, 개발이익의 사유화 등이 가장 많이 제기되었으며, 또한 공공성부족(공공역할 부족), 획일적 경관 형성, 공동체 파괴, 고밀도개발 등도 다양한 연구에서 문제점으로 제기되었다.

<표 2- > 선행연구에서 제시된 주택재개발사업의 문제점

문 제 점	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
공공성 부족/공공역할 부족/정부의 소극적 참여	●					●					●
조합의 공정성/ 탈법적 행위	●	●									
획일적 경관/주변환경과 부조화/ 자연경관 훼손	●						●				●
공동체 파괴/ 커뮤니티 해체	●	●								●	
낮은 재정착률	●	●	●		●			●	●	●	●
개발이익의 사유화/ 수익성(경제성) 위주사업		●		●	●	●			●		●
정비사업 전후 주택가격 차이			●								
소형·저렴주택 재고 감소			●			●					
주택수급 불균형			●								
전월세 상승			●								
다양한 사업방식 부재						●					
재원조달방안 미비(선진금융 미비)						●					
갈등조정기구 부재						●					
분산된 정부지원 프로그램						●					
추진체계 부재						●					
고밀개발로 과밀·혼잡유발(도시기반시설 부족)							●	●			●
지가상승(부동산투기)/ 주택가격 폭등								●		●	
주민의 정보 및 지식부족(사업주체의 소극적 자세)											●
초기 투자비의 확보곤란으로 구역지정 업무 차질											●
정비계획수립의 과도한 건축검토 요구											●
현행관리계획과의 상치											●

1) 이명훈, 2) 김성연 외, 3) 이진경, 4) 김성희, 5) 정대운, 6) 김창석, 7) 정황호, 8) 노정대, 9) 이상준, 10) 전은호 11) 윤상복

2) 주거환경정비사업의 문제점 및 과제

선행연구에서 제시된 주거환경개선사업의 문제점을 정리하면 다음과 같다.

선행연구에서 가장 많이 지적하고 있는 주거환경개선사업의 문제점은 도시계획시설 중심의 사업진행과 새로운 불량주택 양상에 따른 사업의 공공성 실종으로 나타났다.

또한 정부지원 부족, 사회경제적 측면의 접근 부족, 낮은 재정착률 등이 또한 주거환경개선사업의 문제점으로 지적되었다.

<표 2- > 선행연구에서 제시된 주거환경개선사업의 문제점

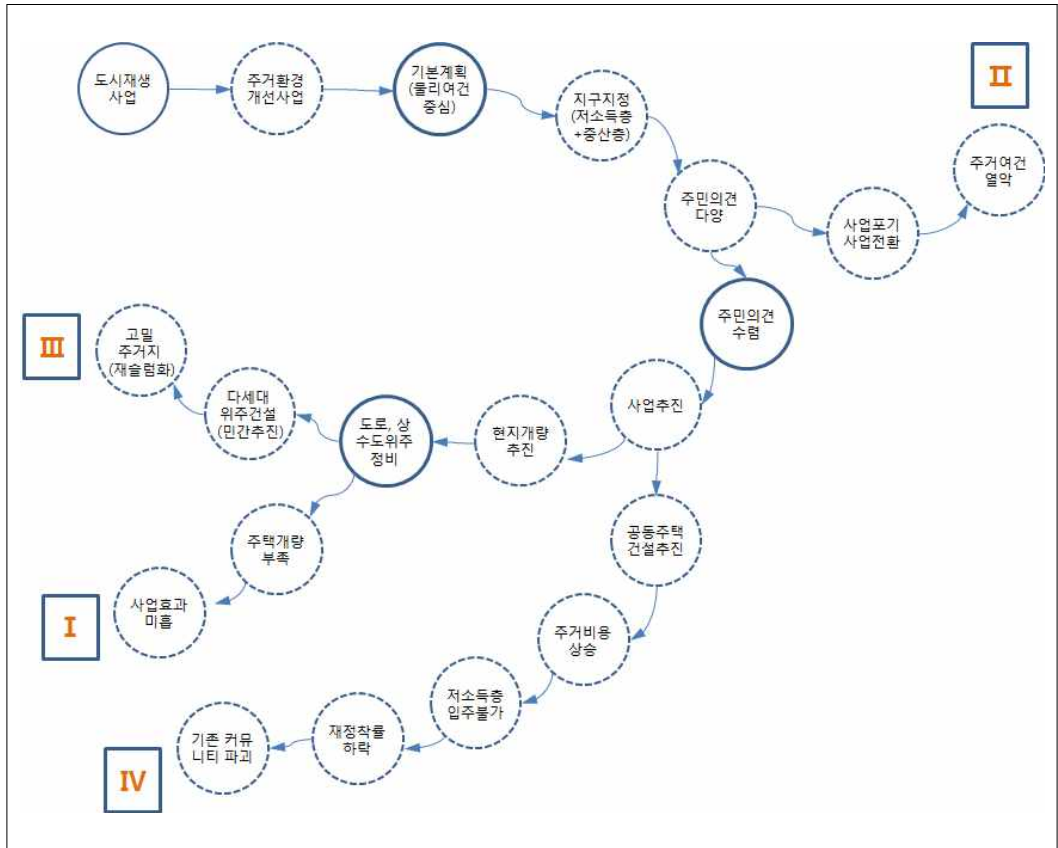
문제점	1	2	3	4	5	6	7	8	9
공공지원의 몫이 상당부분 중산층에게 돌아감							●		
주민참여 배제	●								
도시계획시설 중심의 사업진행(도로, 주차장 위주)		●	●		●				●
다가구 급증, 새로운 과밀 불량주택 양산/공공성 실종		●	●	●	●				
지구지정 등 체계적 계획 미흡		●							
정부지원 부족 : 자료수집, 공개							●		●
물리적 환경위주의 정비 : 사회경제적측면정비 미흡			●		●				
낮은 재정착률(원주민 정주권 박탈), 공동체 파괴	●							●	
기타 : 행정대집행과정의 인권침해	●								

1) 박현주 외 : 대전시 용두 1동 2) 문중경 외 : 전주시 3) 김현수 외 : 대구시 4) 이유형 외 : 경주도심(설문조사 결과) 5) 배용규 외 : 밀집시가지 유형화(기존 연구 고찰) 6) 김선중 외 : 산전 지역 거점 확산형 7) 배순석 : 원주민 재정착 8) 김형배 외 : 원주민 현지 재정착 9) 김찬호 외 : 주거환경개선사업 성과평가(설문조사 결과)

한편 이상의 주거환경개선사업의 문제점을 개별적인 문제점과 종합적 문제점으로 구분하면, 개별적인 문제점은 주민참여 배제, 도로·상수도 위주의 기반시설 설치, 다가구 급증으로 불량주택 양산, 지구지정 상의 문제, 정부의 지원 부족 등이며, 보다 종합적인 문제점은 공공지원의 몫이 중산층에게 돌아가는 전체적인 메카니즘 상의 문제점, 물리적 환경 위주의 접근 등이 있으며, 특히 주거환경개선사업의 문제점으로 자주 지적되는 낮은 재정착률은 사실 결과적으로 나타나는 종합적 문제로 분류할 수 있다.

<표 2- > 주거환경 개선사업 문제점의 구분

문제점	종합적 문제	개별적 문제
공공지원의 몫이 상당부분 중산층에게 돌아감	● 공공지원의 몫이 중산층에 돌아감 -> 전체적인 메카니즘에 의해 발생하는 문제점임	
주민참여 배제		<input type="checkbox"/> 주민참여 배제
도시계획시설 중심의 사업 진행(도로, 주차장 위주)		<input type="checkbox"/> 도로, 상수도 위주의 기반시설 설치
다가구 급증, 새로운 과밀 불량주택 양산/공공성 실종		<input type="checkbox"/> 다가구 급증으로 불량주택 양산
지구지정 등 체계적 계획 미흡		<input type="checkbox"/> 지구지정 상의 문제 : 물리적 환경기준으로 지구지정
정부지원 부족 : 자료수집·공개, 재정지원 확대		<input type="checkbox"/> 정부의 지원부족 및 자금의 획일적 운용
물리적 환경위주의 정비 : 사회경제측면 정비 미흡	● 물리적 환경위주의 접근	
낮은 재정착률(원주민 정주권 박탈), 공동체 파괴	● 낮은 재정착률 -> 결과적으로 나타나는 문제임	
기타(행정대집행과정의 인권침해)		<input type="checkbox"/> 공공역할 부족



[그림 2-] 주거환경개선사업 매카니즘

3. 정비사업의 해결방안

김성연 외는 주택재개발사업의 갈등원인에 대한 연구에서, 조합에 대한 불신을 해소하는 방안으로 첫째, 조합의 전문성 제고를 위하여 전문가 멘토(mento) 제도를 운영할 것을 제안하고 있으며, 사회·경제적 약자 해소방안으로 도시 및 주거환경기본계획 또는 정비계획 수립 시 저소득층 및 사회 소외계층에 대한 실태조사를 포함해야한다는 점과 사회 소외계층 보호를 위한 공공부문의 다양한 방안에 대한 모색이 필요함을 제안하였다.

이명훈 외(2009)는 재정비사업의 개선을 위한 제도개선 과제로 첫째, 재정비사업의 목적을 주거환경 개선이 아닌 지역의 종합적 재생으로 설정, 둘째, 재정비사업 방식을 공공주도의 사업과 민간주도의 사업으로 이원화, 셋째, 원주민 재정착률을 제고할 수 있는 저립·소형주택의 공급확대, 넷째, 단계적 개발방식과 순환개발방식 제도화, 다섯째, 재정비사업 추진과정에 주민참여 제도화, 여섯째, 강제 철거 시 인권기준 준수 제도화, 일곱째, 주택세입자와 임차상인 등의 권익보호를 위한 전문상담기관 설치 및 지원을 제안하였다.

정황호 외(2008)는 도시의 균형발전을 이루기 위해서는 주택재개발사업이 그 본래 목적에 맞도록 사업성 위주가 아닌 사업여건이 열악하고 우선적으로 정비가 필요한 노후·불량주거지 위주로 구역지정이 되고 관리되어야 함을 제안하고 있다.

전은호 외(2008)는 재개발사업의 성공여부를 재개발로 인한 이익의 상승 여하에 두는 것이 아니라 지속가능한 지불가능 주택의 공급 측면에서 바라보는 새로운 패러다임의 전환이 요구된다는 지적을 하고 있다.

이승주(2010)는 도정법의 개선방향을 공공의 역할 강화(기반시설 비용 지원, 공공의 사업참여, 정비기금 재원확충, 중앙정부 역할 강화, 공공역할의 투명화), 주민선택권 확대 및 영세조합원 지원(정비구역 해제, 사업방식 다양화, 영세조합원 부담경감), 정비사업계획의 현지화(임대주택 비율 결정권 지방이양, 상가설치 기준 결정권 지방이양) 등으로 제시하였다.

제 3 장

대전시 정비사업 진단

제1절 대전시 정비사업 추진 실태

제2절 대전시 정비사업의 문제점 및 과제

간지 뒷면

제3장 대전시 정비사업 진단

제1절 대전시 정비사업 추진실태

1. 대전시 주거환경정비 기본계획 검토

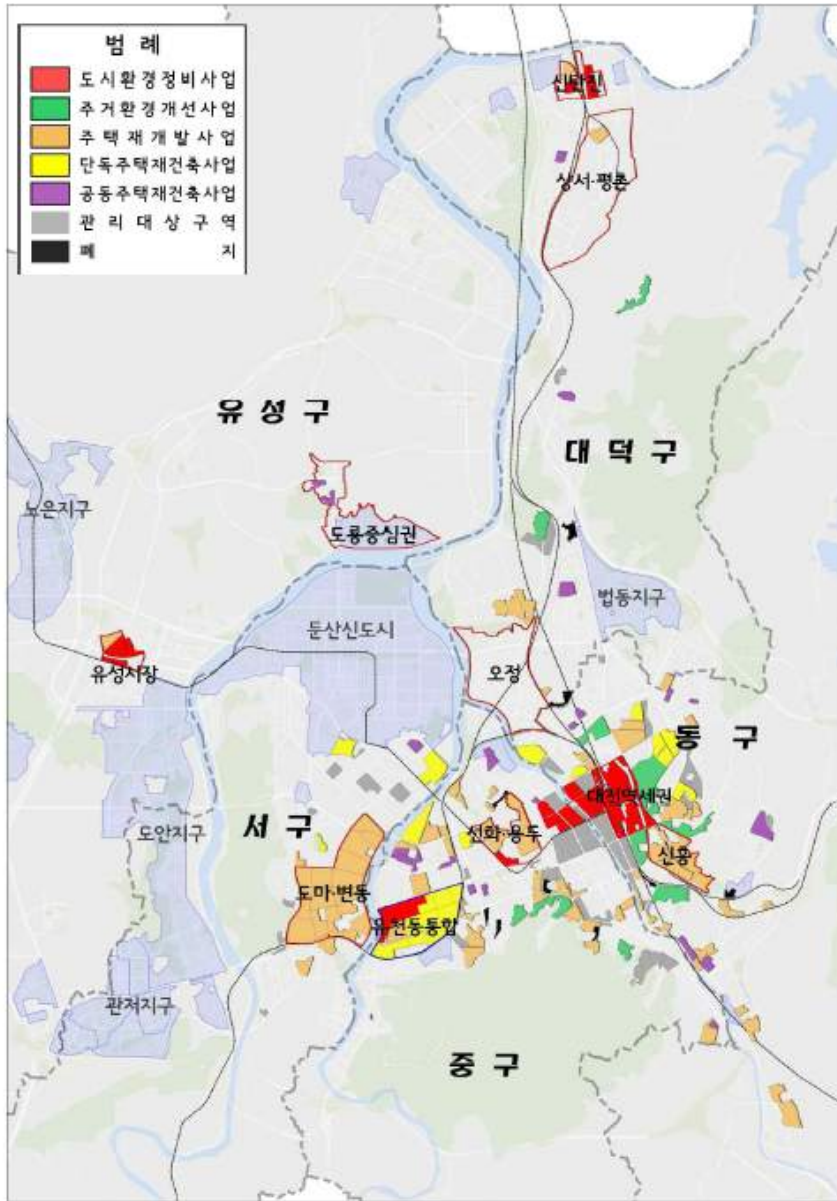
2020년 대전시 주거환경정비기본계획에서는 총 166개소, 11.6km²의 정비사업구역을 지정하였다.

유형별로 보면 도시환경정비사업구역 31개소, 주거환경개선사업구역 10개소, 주택재개발사업구역 81개소, 주택재건축사업구역 44개소이다. 행정구역별로 보면, 동구 58개소, 중구 60개소, 서구 24개소, 유성구 6개소 그리고 대덕구 18개소이다.

<표 3- > 대전시 정비사업지구 지정현황

구분		계	동구	중구	서구	유성구	대덕구	
계	구역수	166	58	60	24	6	18	
	비율(%)	100.0	34.9	36.2	14.5	3.6	10.8	
	면적(km ²)	11.6	4.2	3.7	2.5	0.3	0.9	
	비율(%)	100.0	35.9	31.9	21.7	2.5	8.0	
도시환경 정비사업	구역수	31	14	8	-	3	6	
	비율(%)	100.0	45.2	25.8	-	9.7	19.3	
	면적(km ²)	1.8	0.9	0.6	-	0.2	0.1	
	비율(%)	100.0	52.0	30.0	-	10.1	7.9	
주거환경 개선사업	구역수	10	5	3	-	-	2	
	비율(%)	100.0	50.0	30.0	-	-	20.0	
	면적(km ²)	1.3	0.8	0.3	-	-	0.2	
	비율(%)	100.0	65.5	20.0	-	-	14.5	
주택재개발 사업	구역수	81	25	28	20	1	7	
	비율(%)	100.0	30.9	34.6	24.7	1.2	8.6	
	면적(km ²)	5.8	1.5	1.6	2.2	0.1	0.4	
	비율(%)	100.0	26.6	27.7	37.2	1.0	7.5	
주택 재건축 사업	단독 재건축 사업	구역수	20	7	10	3	-	-
		비율(%)	100.0	35.0	50.0	15.0	-	-
		면적(km ²)	1.9	0.6	1.0	0.3	-	-
		비율(%)	100.0	29.1	54.5	16.4	-	-
	공동 재건축 사업	구역수	24	7	11	1	2	3
		비율(%)	100.0	29.2	45.8	4.2	8.3	12.5
		면적(km ²)	0.8	0.3	0.2	0.1	0.1	0.1
		비율(%)	100.0	34.5	33.3	5.5	7.4	19.3

정비사업 유형별 공간적 분포는 다음 그림과 같다.



[그림 3-] 대전시 정비사업 구역 지정현황

2. 대전시 주택재개발사업 추진 실태

대전시 주택재개발사업 추진현황을 살펴보면, 51개 예정구역(재정비촉진구역 제외) 중 53%인 27개소에서 사업이 추진 중에 있다.

추진단계별 현황을 보면, 구역지정 이전 추진위원회 단계는 2개소, 구역지정 이후 추진위원회 구성단계는 12개소, 조합설립 인가단계는 9개소, 사업시행 인가단계는 3개소 그리고 착공단계는 1개소이다.

한편 지역별로 보면, 중구의 예정구역수가 24개소 그리고 동구가 19개소로 대전시 전체 구역수의 약 84%를 점하고 있다. 추진 중인 사업을 기준으로 보면(추진율), 중구가 19개소로 전체의 약 70%를 차지하고 있다. 특히 중구의 경우는 추진위원회 구성단계에 있는 구역수가 10개소로 절반 이상을 차지하고 있다.

<표 3- > 대전시 주택재개발사업 추진 현황

추진 단계		계	동구	중구	서구	유성구	대덕구
예정 구역수		51	19	24	3	-	5
추진 중	소 계	27	4	19	2	-	2
	구역지정전 추진위원회	2	-	2	-	-	-
	정비구역지정	-	-	-	-	-	-
	추진위원회	12	2	10	-	-	-
	조합설립인가	9	2	4	1	-	2
	사업시행인가	3	-	2	1	-	-
	관리처분인가	-	-	-	-	-	-
	착 공	1	-	1	-	-	-
	준 공	-	-	-	-	-	-
미 추진		24	15	5	1	-	3

출처 : 대전시청 홈페이지

구체적인 사업별 추진내역은 다음과 같다.

<표 3- > 각 구역별 추진내역

구분	지역별	구역명	위치	면적(m ²)	추진현황	승인일	추진단계
1	동구	대동 4-8	대동 405-7	137,794	추진위원회	08.7.25	1단계
2	동구	대성동 2	대성동 47-12	30,174	조합설립	11.1.17	1단계
3	동구	성남동 1	성남동 1-154	69,016	조합설립	08.7.18	1단계
4	동구	성남동 3	성남동 35-5	159,787	추진위원회	08.11.7	1단계
5	중구	산성동 2	산성동 133-24	93,847	조합설립	09.10.27	1단계
6	중구	대사동 1	대사동 167-4	63,821	추진위원회	11.1.28	1단계
7	중구	대흥동 1	대흥동 112-9	55,707	구역지정전 추진위원회	09.9.30	1단계
8	중구	목동 2	목동 117-3	19,910	추진위원회	08.10.31	1단계
9	중구	목동 4	목동 34-11	19,896	추진위원회	08.8.29	1단계
10	중구	문화동 8	문화동 435-42	100,661	추진위원회	11.3.18	1단계
11	중구	문화동10	문화동 500-34	90,470	추진위원회	09.10.16	1단계
12	중구	부사동 4	부사동 244-3	55,426	추진위원회	10.1.28	1단계
13	중구	옥계동 2	옥계동 173-168	92,099	추진위원회	10.1.28	1단계
14	중구	용두동 1	용두동 167-9	22,166	조합설립	08.10.20	1단계
15	중구	용두동 2	용두동 182-72	43,918	조합설립	09.4.14	1단계
16							1단계
17							2단계
18							1단계
19							1단계
20							1단계
21							1단계
22							1단계
23							1단계

3. 대전시 주거환경정비사업 추진 실태

1) 완료된 사업

□ 1단계 완료사업

1단계로 추진된 대전시 주거환경정비사업 중 완료된 사업지구는 총 28개 지구이며, 행정구역상 동구에서 11개소, 중구에서 8개소, 서구에서 1개소, 유성구에서 4개소, 대덕구에서 4개소가 완료되었다.

〈표 3-〉 1단계 주거환경개선사업 완료지구

구분	구별	구역명	위치	구역면적	사업방식	구역지정일	준공일	세대수 입대(분양)	시행자	사업현황
1	동구	대2동	대동 일원 산1번지	45,890	현지개량	89.12.30	94.10.19	495	동구청장	-도로개설:6,234㎡ -상하수도:2,294m
2		신흥	신흥동 161번지 일원	48,898	현지개량	91.07.16	98.06.30	478	동구청장	-도로개설:9,102㎡ -상하수도:2,294m
3		인동	인동238번지 일원	61,207	공동주택	99.09.13	07.04.13	454(359)	L H공사	-도로개설:13,980㎡ -상하수도:1,980m -공동주택:813세대
4		합숙소	성남1동 28번지 일원	16,232	공동주택	95.11.29	00.07.21	450(1)	L H공사	-도로개설:2,280㎡ -상하수도:412m -공동주택:451세대
5		성남2	성남2동 216번지 일원	97,525	복합방식	95.10.14	04.12.30	259(559)	L H공사	-도로개설:13,490.9㎡ -상하수도:5,060m -공동주택:818세대
6		용운	용운동 산23-1번지 일원	114,148	복합방식	95.05.18	03.05.11	1,350/1,285	L H공사	-도로개설:9,680㎡ -상하수도:2,280m -공동주택:1350세대
7		성남1	성남1동 198번지 일원	21,048	현지개량	95.10.14	03.08.12	248	동구청장	-도로개설:5,439㎡ -상하수도:1,722m
8		신흥2	신흥동 40번지 일원	46,511	공동주택	99.09.13	07.09.17	339(382)	L H공사	-도로개설:6,933.5㎡ -상하수도:762m -공동주택:721세대
9		삼성1	삼성1동 150번지 일원	27,851	공동주택	99.09.13	07.09.17	427(186)	L H공사	-도로개설:2,132.2㎡ -상하수도:948m -공동주택:631세대
10		천동1	천동 54번지 일원	137,045	공동주택	01.12.17	08.11.06	946(763)	L H공사	-도로개설:20,533㎡ -공동주택:1,709세대
11		대신	대동110, 신흥동180번지일원	64,856	공동주택	99.09.13	10.10.04	12(897)	L H공사	-도로개설:7,431㎡

출처 : 대전시청 홈페이지(<http://www.daejeon.go.kr/urban/repair/abode/abode2/index.html>)

구분	구별	구역명	위치	구역면적	사업방식	구역지정일	준공일	세대수 입대(분양)	시행자	사업현황
12	중구	부사	부사동 산4번지 일원	45,685	복합 방식	89.12.30	95.12.31	13(80)	중구청 청장	-도로개설:8,943㎡ -상하수도:5,160m -공동주택:80세대
13		상당	사정동 343번지 일원	8,456	복합 방식	91.08.13	95.12.31	(60)	중구청 청장	-도로개설:1,494㎡ -상하수도:249m -공동주택:60세대
14		중촌	중촌동 280번지 일원	58,171	복합 방식	94.03.10	98.06.05	628(336)	L H 공 사	-도로개설:7,750㎡ -상하수도:1,484m -공동주택:964세대
15		용두2	용두동 96번지 일원	46,031	현지 개량	00.07.13	04.06.30	495	중구청 청장	-도로개설:828㎡ -상하수도:276m
16		용두1	용두동 39번지 일원	59,986	복합 방식	95.04.17	05.10.10	374(761)	L H 공 사	-도로개설:7,021㎡ -상하수도:2,416m
17		부사2	부사동 280번지 일원	96,624	현지 개량	99.12.30	06.07.04	638	중구청 청장	-도로개설:13,612㎡ -상하수도:3,878m
18		대사2	대사동 198번지 일원	79,057	현지 개량	00.07.13	06.09.07	200	중구청 청장	-도로개설:21,622㎡ -상하수도:2,075m
19		문화4	문화동 128번지 일원	88,422	현지 개량	99.12.30	06.12.12	329	중구청 청장	-도로개설:13,536㎡ -상하수도:4,078m
20	서구	명암	정림동 240-1 번지 일원	16,688	현지 개량	03.02.06	08.12.28	36	서구청 청장	-도로개설:4,723㎡ -상하수도:1,777m
21	유성	봉산1	봉산동 893번지 일원	143,672	공동 주택	02.01.15	09.09.30	853(990)	L H 공 사	-도로개설:7,021㎡ -상하수도:2,416m
22		봉산2								-도로개설:21,622㎡ -상하수도:2,075m
23		봉산3								-도로개설:4,251㎡ -상하수도:3,014m -소공원:150
24		봉산4								-도로개설:13,376㎡ -상하수도:3,344m
25	대덕	대화1	대화동 35번지 일원	63,061	현지 개량	90.12.18	01.12.31	651	대덕구 청장	-도로개설:8,076㎡ -상하수도:3,785m
26		대화2	대화동 35-212 번지 일원	63,007	현지 개량	95.12.14	01.12.31	703	대덕구 청장	-도로개설:13,376㎡ -상하수도:3,344m
27		신대	신대동 171-2 번지 일원	76,617	현지 개량	03.03.05	08.12.31	331	대덕구 청장	-도로개설:12,869㎡ -상하수도:3,520m
28		남경	신탄전동 295-59 번지 일원	44,394	현지 개량	02.07.10	09.10.15	283	대덕구 청장	-도로개설:11,224㎡ -상하수도:4,327m

□ 2단계 완료사업

2단계 주거환경개선사업은 총 4개 사업지구에서 완료되었으며, 모두 중구에 있는 사업지구로 나타났다.

구분	구별	구역명	위치	구역면적	사업방식	구역지정일	준공일	세대수 입대(분양)	시행자	사업현황
1		문화5	문화동 284번지 일원	17,562	현지 개량	06.06.30	09.11.13	32	중구	-도로개설:3,632㎡ -상하수도:1,472m -공원 : 875㎡
2		부사4	부사동 433-1번 지 일원	17,618	현지 개량	06.06.30	09.11.13	168	중구	-도로개설:2,660㎡ -상하수도:1,498m -주차장 : 244㎡
3	중구	문화3	문화동 231번지 일원	21,666	현지 개량	06.06.30	10.03.31	120	중구	-도로개설:4,452㎡ -상하수도:1,618m -주차장 : 902㎡
4		대흥2	대흥동 326번지 일원	22,195	현지 개량	06.06.30	10.12.31	124	중구	-도로개설:3,182㎡ -상하수도:1,685m

2) 추진 중인 사업

□ 1단계 추진사업

현재 대전시에서 추진 중에 있는 주거환경개선사업지구 현황은 다음과 같다. 1단계 사업지구 중 총 6개 지구에서 사업이 추진 중에 있으며, 모두 동구에서 추진되고 있다.

<표 3- > 1단계 주거환경개선사업 추진 중인 사업

구분	구별	구역명	위치	구역면적	사업방식	지구지정 고시일	사업시행 인가일	착공 일	준공 예정일	주요사업내용	소요사업비(공동주택사업별도)
1	동구	구성	성남1동 189 번지 일원	96,242	공 동 주택	03.02. 27	05.06. 30	08.12. 22	11.12	-도로개설:19,294㎡ -상하수도: 8,860m -공동주택: 1,115세대	4,430
2		천동 2	천동 199번 지 일원	82,931	복 합 방식	03.02. 04	06.12. 05	09.09	12.12	-도로개설:6,356㎡ -상하수도: 830m -공동주택: 960세대	2,532
3		석촌 2	성남2동 66 번지 일원	74,749	공 동 주택	03.01. 08	05.06. 30	08.11. 10	11.08	-도로개설:8,874㎡ -상하수도: 1,964m -공동주택: 1,025세대	3,418
4		대동	대동 122번 지 일원	42,355	공 동 주택	03.01. 08	05.12. 19	08.12. 15	11.10	-도로개설:5,175㎡ -상하수도: 1,690m -공동주택: 767세대	2,610
5		선화 1	선화동 380 번지 일원	45,790	복 합 방식	99.12. 30	06.10. 23	09.06. 30	12.09	-도로개설:4,200㎡ -상하수도: 3,470m -공동주택: 662세대	7,572
6		목동 2	목동 35번지 일원	89,864	복 합 방식	00.08. 25	04.11. 23	08.05. 31	11.08	-도로개설: 4,200자료 이상 -상하수도: 3,470자료 이상 -공동주택: 804세대	8,510

출처 : 대전시청 홈페이지(<http://www.daejeon.go.kr/urban/repair/abode/abode2/index.html>)

□ 2단계 추진사업

2단계에 속한 사업지구중 주거환경개선사업이 추진 중인 지구는 총 9개 지구이며, 동구에 5개 지구, 중구에 3개 지구, 대덕구에 1개 지구 등이 추진되고 있다.

<표 3- > 2단계 주거환경개선사업 추진 중인 사업

구분	구별	구역명	위치	구역 면적	사업 방식	지구지정 고시일	사업시행 인가일	착공일	준공예정 일	주요사업내용	소요사업비 (공동주택사 업별도)
1	동구	소제	소제동, 가양동 (우송정보대앞)	351,400	공동주택	06.6.30				-도로개설: 48,225㎡ -상하수도: 5,380m -공동주택: 4,038세대	18,674
2		대신2	신안동, 대동, 신 홍동 일원(원동4 거리 옆)	113,710	공동주택	06.8.18	08.12.24			-도로개설: 13,945㎡ -상하수도: 2,500m -공동주택: 1,684세대	11,024
3		천동3	천동, 효동, 인동 일원(천동초교주 변)	162,835	공동주택	06.8.18				-도로개설: 14,120㎡ -상하수도: 2,180m -공동주택: 2,005세대	8,610
4		구성2	성남2동 193-1 번지(성남초 옆)	123,951	공동주택	07.3.2				-도로개설: 11,755㎡ -상하수도: 2,920m -공동주택: 1,410세대	6,816
5		대동2	대동, 용운동 일 원(대동오거리 옆)	127,072	공동주택	06.6.30				-도로개설: 27,440㎡ -상하수도: 3,160m -공동주택: 1,188세대	9,920
6	중구	문화4	문화동11번지(충 대병원 뒤)	61,119	현지개발	06.6.30	07.6.22	08.1.2	11.12	-도로개설: 5,376㎡ -상하수도: 1,586m -주차장: 2,240㎡	6,058
7		부사3	부사동 364번지 (부사4거리 옆)	55,673	현지개발	06.6.30	07.5.25		11.12	-도로개설: 8,624㎡ -상하수도: 2,406m -공원: 1,131㎡	8,506
8		대사동2 구역	대사동 233-110(보문5 거리)	156,591	현지개발	10.11.12			17.12	-도로개설: 11,950㎡ -상하수도: 1,900m	7,240
9	대덕구	효자	읍내동 240번지 (회덕동사무소건 너편)	106,628	공동주택	07.3.2				-도로개설: 10,856㎡ -상하수도: 2,402m -공동주택: 1,488세대	5,916

출처 : 대전시청 홈페이지(<http://www.daejeon.go.kr/urban/repair/abode/abode2/index.html>)

제2절 대전시 정비사업의 문제점 및 과제

1. 2020 대전시 주거환경정비기본계획에 제시된 문제점

2020 대전시 주거환경정비기본계획에서는 주거환경개선사업과 주택재개발사업의 문제점을 다음과 같이 파악하고 있다.

주거환경개선사업의 주요 문제점은 현지개량방식은 기반시설위중의 사업비 투자 그리고 저소득층의 주거환경 개선여력 부족으로 파악하고 있으며, 주택재개발사업의 경우, 낮은 재정착률, 주택 주택지와의 단절 등으로 진단하고 있다.

<표 3- > 대전시 정비사업의 문제점

구 분		정비사업의 문제점
주거 환경 개선 사업	현 지 개 량 방 식	<ul style="list-style-type: none"> - 공동재원의 투입으로 신속한 사업 추진을 통한 기반시설 확충으로 쾌적한 주거환경 조성에 기여 - 저소득층의 주택개발 여력의 부족으로 자발적인 건축물 개량이 미흡하여 실질적인 주거환경 개선은 다소 미흡 - 사업비의 도로 개설 및 상하수도 등 일부 기반시설 설치에 편중되고, 공공편의시설 등의 투자가 미흡
	공 동 주 택 방 식	<ul style="list-style-type: none"> - 노후·불량 건축물 밀집 지역에 대한 전면 개발을 통하여 주거지의 환경 개선에 기여 - 사업성을 위한 고밀개발 추진으로 주변 단독주택지와의 경관 부조화 및 일조 등 도시문제 야기 - 건설경기 침체와 미분양 증가에 따른 공공기관의 사업계획 철회로 정비사업 추진이 불투명하게 됨
주택재개발사업		<ul style="list-style-type: none"> - 주택재개발 사업은 현재 사업이 완료된 구역이 전무 - 구릉지 등 지형여건을 고려하지 않은 개발로 경관상 주변지역과의 부조화 - 사업지구 내 확보해야 할 기반시설을 사업성의 이유로 최소한의 범위에서 확보 - 개별 구역단위의 사업시행으로 필요한 기반시설의 확보 어려움 - 낮은 재정착률 및 주변 주택지와의 단절된 단지 조성으로 지역 커뮤니티 붕괴 및 주거환경 불량화 - 부정형의 사업구역 및 소유권, 주민의사 양분 등으로 사업시행 장기화

2. 선행연구에서 제시된 정비사업 문제점과 비교

주택재개발사업과 주거환경개선사업에 대한 선행연구와 대전시 문제점을 비교, 검토한 결과, 문제점 유형이 크게 다르지 않은 것으로 나타났다. 즉 대전시 정비사업의 문제점도 크게 보면 우리나라 다른 지역에서 경험하고 있는 문제점으로 파악하면 될 것이다.

<표 3- > 선행연구에서 제시된 문제점과 대전시 정비사업 추진의 문제점 비교

구분	선행연구	대전시	비고
주택재개발사업	공공성 부족		●
	확일적 경관, 주변경관과의 부조화	주변지역과의 부조화	●
	공동체 파괴/ 커뮤니티 해체	커뮤니티 해체	●
	낮은 재정착률	낮은 재정착률	●
	개발이익의 사유화/수익성 위주의 사업	완료지역 전무/기반시설 최소한 확보/사업시행 장기화	●
	고밀개발로 과밀, 혼잡 유도	구역단위 개발로 필요 기반시설 부족	●
	조합의 공정성, 탈법적 행위		
	소형, 저렴주택 재고 감소		
	지가상승 및 주택가격 폭등		
주거환경개선사업	공공지원의 몫이 상당부분 중산층에게 돌아감	저소득층의 주택개발 여력 부족	●
	주민참여 배제		
	도시계획시설 중심의 사업진행(도로, 주차장 위주)	기반시설 위주의 사업 진행	●
	다가구 급증, 새로운 과밀 불량주택 양산/공공성 실종	사업성을 위한 고밀개발로 주변 단독주택과 부조화	●
	지구지정 등 체계적 계획 미흡		
	정부지원 부족 : 자료수집·공개, 재정지원 확대	공공기관 사업계획 철회로 정비사업 추진 불투명	●
	물리적 환경위주의 정비 : 사회경제측면 정비 미흡	편익시설 투자 미흡	●
	낮은 재정착률(원주민 정주권 박탈), 공동체 파괴		
	기타(행정대집행과정의 인권침해)		

경제/과학 동구 주거환경개선 사업 표류 ... 대안 고심

대전 원도심 정비사업 무기한 연기 ... LH 주민 피해·갈등 최소화 방안 강구 커뮤니티 분취지 맞는 재개발·현지개발 부상
시설 상태 고려 과감한 결단 내려야 테스크승인 2011.05.23 지면보기 | 8면 이한성 기자 | hansoung@cctoday.co.kr

LH(한국토지주택공사)의 부채 증가로 대전시 동구 주거환경개선사업이 사실상 중단됨에 따라 해당지역 주민 피해 최소화를 위한 사업방식 대체 요구의 목소리가 높아지고 있다. LH가 지난해 12월 29일 발표한 'LH 경영정상화 방안'에 따르면 지난해 6월 말 기준 LH의 부채는 117조 원에 달해 유동성 문제 등이 경영에 큰 부담이 되고 있으며, 당초 계획대로 모든 사업을 추진할 경우 급격한 부채증가가 예상됨에 따라 경영쇄신과 함께 사업구조조정이 불가피한 상황이다. 이로 인해 LH가 사업을 추진하던 전국 약 140곳의 신규사업이 중단되거나 지연되는 등 문제가 되고 있으며, 대전의 경우 동구 원도심을 중심으로 진행되던 주거환경개선사업이 기약도 없이 표류하고 있다. 실제 지난 3월에 개최한 주민대표 설명회에서 LH는 5년 이후에나 사업추진을 검토할 수 있다고 함에 따라 그 동안 사업착수만을 기다려 오던 지역주민들이 크게 실망하고 있다. 이에 따라 해당지역 주민들은 LH와 대전시, 동구청을 쫓아 다니며 하루속히 사업의 정상추진을 요구하고 있지만 여의지 않은 상황이다. 이와 관련, LH는 대전시 및 해당 구청과 협력해 지역주민들의 피해와 갈등을 최소화할 수 있는 방안을 서둘러 모색하는 게 필요하다고 설명했다.

◆공동주택건설방식 문제점

현재 LH는 대전 동구의 원도심을 중심으로 진행하고 있으나, 사업시행자로 참여할 예정인 주거환경개선사업은 정비구역 내의 모든 토지를 전면 매수해 아파트를 건설한 후 원주민들에게 우선 공급하는 소위 수용방식(공동주택건설방식)으로 시행하고 있다. 이는 사업시행자가 정비구역 안에서 정비기반시설을 새로이 설치하거나 확대하고 토지 등 소유자가 스스로 주택을 개발하는 현지개발방식에 비해 계획적·체계적인 개발이 가능하고 주택개발효과가 높다는 장점을 지닌다. 그러나 사업초기 토지 등 보상에 필요한 대규모 자금소요로 사업시행자의 재원부담이 크고, 주민의 사업방법 선택권 및 사업 참여가 제한되며, 토지 등의 강제수용으로 재산권 등 보상을 둘러싼 주민들의 불만야기, 원주민의 재정착을 저조, 공동체 문화 단절 등의 문제가 한계로 지적되고 있다. 이 같은 문제점으로 인해 그 동안 주거환경개선사업은 활발하게 진행됐음에도 불구하고, 그것이 도시의 매력을 높이거나 거주하던 주민들의 삶의 질을 획기적으로 향상시켰다고 하기에는 부족함이 많다는 주장이 제기되고 있다. 지역에 형성된 유·무형의 자원들에 대한 가치를 제대로 평가하거나 존중하지 않고, 단지 정비 대상 혹은 정비의 장애물로 여겨 무시하거나 파괴하면서 진행되고 있기 때문이다.

◆재개발사업 또는 현지개발방식, 대안 부상

이 같은 공동주택건설방식의 대안으로 '커뮤니티를 유지·발전시키는 사업'이라는 주거환경개선사업의 근본 취지에 맞는 재개발사업 및 현지개발방식이 떠오르고 있다. LH는 중단된 공동주택건설방식의 주거환경개선사업을 정비기반시설이 양호한 경우를 재개발사업으로, 기반시설이 열악한 경우를 현지개발방식으로 전환하는 과감한 결단이 필요하다고 강조했다. 그 세부 내용으로 입체환지방식을 비롯해 관리처분방식, 거점확산형 주거환경개선사업 등이 제기되고 있다.

△입체환지방식=입체환지관 기존 토지와 건물을 소유한 원주민이 현금보상 대신에 사업으로 지어지는 건물 및 건물부지의 공유지분을 받는 것이다. 현재의 전면수용 방식보다 유연한 개념으로, 2003년의 도시 및 주거환경정비법 제정 시 기존의 공동주택방식, 현지개발방식 외에 추가적으로 환지방식이 도입되면서 현재에 이르고 있다. 환지방식의 절차 등은 도시개발법의 환지에 대한 규정을 준용하도록 하고 있다. 따라서 구역지정과 사업시행인가까지는 도시 및 주거환경정비법이 정하는 절차에 따라 진행한 뒤, 환지계획 단계부터 도시개발법의 규정에 의해 사업을 진행하게 된다. 단, 입체환지방식으로 주거환경개선사업을 진행할 경우 토지 소유자 외에 건물 소유자도 존재한다는 점에서 토지소유자를 전제로 하는 도시개발법의 입체환지 규정을 그대로 적용하는 데에는 한계가 있다. 따라서 주거환경개선사업에 적합한 구체적인 업무지침 및 제도적 개선안의 마련이 필요하다.

△관리처분방식=관리처분방식이란 민영개발방식인 재개발사업의 대표적인 사업방식으로서 정비구역 안에 편입된 토지나 건축물의 가치를 평가한 뒤 사업완료 후 신축재산으로 되돌려 받는 방식을 말한다. 관계법령에 따라 당사자가 취득할 건축물이나 대지지분 및 사업완료 후 청산금액 등이 얼마인지에 대하여 관리처분계획을 수립하게 되며, 이같은 계획에 따른 사업방식을 관리처분방식이라고 한다. 관리처분방식으로 사업을 시행하려면 도시개발법에서와 같이 관리처분계획, 토지 등의 수용, 가격평가방법, 토지의 처분 및 청산, 등기절차 등이 규정돼 있어야 한다. 현재는 도시 및 주거환경정비법에 주거환경개선사업의 시행방법으로 규정되어 있지는 않지만, 한국토지주택공사 등 공공시행자의 사업초기 자금부담 완화 및 현금흐름을 개선하고, 주민의 사업방법 선택권 및 사업 참여기회 확대 등을 도모하고자 하는 취지로 법안이 국회에 제출되어 본회의 의결을 앞두고 있다. 법안 통과시 한국토지주택공사의 주거환경개선사업 정상추진에 긍정적인 영향을 미칠 것으로 판단된다. 수용방식이 아니므로 주민들의 종전재산에 대한 소유권이 계속 유지되어 원주민의 재정착률이 높고 종전재산가액에 대응하는 중후(신축)재산의 배분으로 사업이익이 조합원 모두에게 균등하게 배분되는 장점이 있다.

△거점확산형 주거환경개선사업=기존 현지개발사업에 공동주택방식을 접목한 것으로 사업지구 일부에 공공이 주택 및 주민공동시설을 우선 개발하여 거점지역을 형성하고, 주민이 노후주거지를 개선하는 정비사업을 말한다. 이는 지자체의 재정능력 부족 및 현지주민의 참여의지 약화로 사업의 효과가 미약한 현지개발 방식의 문제점과 지역커뮤니티 해체, 저소득 주민의 주거불안, 주민 재정착 실패 등을 유발하는 수용방식의 문제점을 개선하는 효과가 있다. 이 방식은 사업구역 내 일정면적을 거점으로 확보하여 선(先) 개발하고 정비활동을 구역전체로 확산시키는데 목적이 있으며, 주민들이 커뮤니티를 유지하면서 주거환경을 개선할 수 있는 대안적인 모델이라 할 수 있다. LH관계자는 "이 같은 대안들을 통해 이번 사업중단 사태가 지역주민들과 자치단체에게 그동안 무분별하게 이루어진 공동주택건설방식의 주거환경개선사업에 대한 문제점을 인식하고 새로운 대안을 모색할 수 있는 소중한 기회가 되기를 기대해 본다"고 말했다.

이호창 기자
hcleee@cctoday.co.kr

제 4 장

기존 도시 정비방식의 대안 검토

제1절 법체계 보완

제2절 지자체 차원의 접근

간지 뒷면

제4장 기존 도시 정비방식의 대안 검토

제1절 법체계 보완

1. 새로운 정비사업 도입

기존 '도시 및 주거환경정비법'에서는 주거환경개선사업, 주택재개발사업, 주택재건축사업 그리고 도시환경정비사업 등 4가지 정비사업 유형으로 도시환경을 정비하고자 하였다.

그러나 최근 '도시 및 주거환경정비법'에 새로운 정비방식인 '주거환경관리사업'과 '가로주택정비사업'이 도입되었다. 이들 사업의 특성을 살펴보면 다음과 같다.

□ 사업의 정의

주거환경관리사업은 단독주택 및 다세대주택 등이 밀집한 지역에서 정비기반시설과 공동이용시설의 확충을 통하여 주거환경을 보전·정비·개량하기 위하여 시행하는 사업으로 정의되어 있다. 여기서 정비기반시설이라 함은 도로, 상하수도, 공원, 공용주차장, 공동구 그 밖에 주민의 생활에 필요한 가스 등의 공급시설이며, 공동이용시설이라 함은 주민이 공동으로 사용하는 놀이터, 마을회관, 공동작업장 등과 기타시설⁵⁾을 의미한다.

가로주택정비사업은 노후·불량건축물이 밀집한 가로구역에서 종전의 가로를 유지하면서 소규모로 주거환경을 개선하기 위하여 실행하는 사업이다. 이들 사업은 양호한 저층 단독주택지의 보전 및 정비를 위한 수법으로 인식되고 있다.

□ 사업시행 : 주택의 규모 및 건설비율

가로주택정비사업의 사업시행자는 가로구역에 있는 기존 단독주택의 호수와 공

5) 기타시설은 ① 공동으로 사용하는 구관장, 세탁장, 화장실 및 수도, ② 탁아소, 어린이집, 경로당 등 노유자시설, ③ 그 밖에 위와 유사한 용도의 시설로서 시·도 조례로 정하는 시설이다.

동주택의 세대 수를 합한 수 이상의 주택을 공급하여야 한다. 이때 가로주택정비사업으로 건설하는 건축물의 층수는 7층 이하이며, 도시계획도로로 둘러싸인 1만㎡ 이하의 가로구역에 시행하도록 하고 있다.⁶⁾

□ 정비구역 등 해제 및 주거환경관리사업 지정

정비구역은 다음과 같은 경우 정비구역을 해제할 수 있다.

첫째, 시장·군수는 정비예정구역 또는 정비구역이 다음 각 호의 하나에 해당하는 경우 시·도지사 또는 대도시의 시장에게 정비구역 등의 해제를 요청하여야 한다.

1. 정비예정구역에 대하여 기본계획에서 정한 정비구역 지정 예정일부터 3년이 되는 날까지 시장·군수가 정비구역 지정을 신청하지 아니하는 경우
2. 주택재개발사업·주택재건축사업[제13조에 따른 조합(이하 "조합"이라 한다)이 시행하는 경우로 한정한다]이 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 경우
 - 가. 토지등소유자가 정비구역으로 지정·고시된 날부터 2년이 되는 날까지 제13조에 따른 조합설립추진위원회(이하 "추진위원회"라 한다)의 승인을 신청하지 아니하는 경우
 - 나. 토지등소유자가 정비구역으로 지정·고시된 날부터 3년이 되는 날까지 제16조에 따른 조합 설립인가를 신청하지 아니하는 경우(제13조제6항에 따라 추진위원회를 구성하지 아니하는 경우로 한정한다)
 - 다. 추진위원회가 추진위원회 승인일부터 2년이 되는 날까지 제16조에 따른 조합 설립인가를 신청하지 아니하는 경우
 - 라. 조합이 제16조에 따른 조합 설립인가를 받은 날부터 3년이 되는 날까지 제28조에 따른 사업시행인가(이하 "사업시행인가"라 한다)를 신청하지 아니하는 경우
3. 도시환경정비사업을 토지등소유자가 시행하는 경우로서 토지등소유자가 정비구역으로 지정·고시된 날부터 5년이 되는 날까지 사업시행인가를 신청하지 아니하는 경우
4. 제6조 제1항 제1호에 따른 방법으로 시행하고 있는 주거환경개선사업은 정비구역이 지정·고시된 날부터 15년 이상 경과하고 토지등소유자의 3분의 2 이상이 정비구역의 해

6) 가로주택정비사업이 도입됨에 따라 단독주택 재건축제도는 폐지되며, 다만 기존 추진 중인 단독주택 재건축 사업은 정비기본계획에 단독주택 재건축사업이 포함된 경우까지 현행 법률에 따라 지속 추진할 수 있도록 하였다.

제에 동의하는 경우

5. 제16조의2에 따라 추진위원회의 승인 또는 조합 설립인가가 취소되는 경우

둘째, 시·도지사 또는 대도시의 시장은 다음과 같은 경우 지방도시계획위원회의 심의를 거쳐 정비구역 등의 지정을 해제할 수 있다.

- ① 정비사업의 시행에 따른 토지 등 소유자의 과도한 부담이 예상되는 경우
- ② 정비예정구역 또는 정비구역의 추진 상황으로 보아 지정 목적을 달성할 수 없다고 인정하는 경우
- ③ 토지 등 소유자의 100분의 30 이상이 정비구역 등(추진위원회가 구성되지 아니한 구역에 한한다)의 해제를 요청하는 경우

한편 위와 같이 정비구역 등이 해제된 경우 시·도지사 또는 대도시의 시장은 해제된 정비구역을 '주거환경관리사업구역'으로 지정할 수 있다.

□ 시행자 및 사업시행방법

주거환경관리사업은 시장·군수가 직접 시행하되, 주택공사 등을 사업시행자로 지정하여 시행하게 하려는 경우 토지 등 소유자 과반수의 동의를 받아야 한다.

가로주택정비사업은 조합이 시행하거나 조합이 조합원 과반수의 동의를 받아 시장·군수, 주택공사 등과 공동으로 시행할 수 있다.

주거환경관리사업은 주거환경관리사업의 사업시행자가 정비구역에서 정비기반시설 및 공동이용시설을 새로 설치하거나 확대하고 토지 등 소유자가 스스로 주택을 보전·정비하거나 개량하는 방법으로 한다.

가로주택정비사업은 사업시행자가 가로구역에서 인가받은 관리처분계획에 따라 주택 등을 건설하여 공급하거나 보전 또는 개량하는 방법으로 한다.

제2절 지자체 차원의 접근

1. 서울시의 새로운 도시정비방식 : 휴먼타운

1) 휴먼타운

휴먼타운(Human Town) 사업은 단독·다세대 등 저층 주택지역의 단점으로 꼽히는 방범·편의시설 문제 등을 보완하고 골목길과 마을 커뮤니티를 되살리는 방식의 재개발 모델이라고 할 수 있다.

서울시는 2011년 6월 보안·방범 및 편의시설이 갖춰지는 아파트의 장점과 골목길과 커뮤니티가 살아 있는 신개념 저층주거인 '서울휴먼타운(Seoul Human Town)'의 시범사업 계획(안)을 발표했다. 시범사업지는 마포구 연남동, 서대문구 북가좌동 일대의 저층주거지 밀집지역이다. 특히 휴먼타운은 종전 관주도의 하향식(Top-Down)식 의사결정이 아닌, 주민들이 자율적이고 적극적으로 참여하여 동네의 개선방향을 마련한다는데 의의가 있다. 휴먼타운 시범사업은 기존의 저층 주거지는 보존하면서 주민 편의를 위한 기반시설 확충을 위해 전선지중화, 주민편의시설(경로당, 어린이집, 공부방 등), CCTV 등 보안·방범시설, 그린파킹 등의 주차편의 설치를 지원하는 계획을 수립하고 있다.7)



7) 출처 : <http://media.daum.net/press/newsview?newsid=20110608115822161>

2) 주민참여형 재생사업⁸⁾

□ 주민참여형 주거재생사업이란?

‘주민참여형 주거재생사업’이란 마을에 거주하고 있는 주민이 중심이 되어 자발적 의지와 참여 속에 마을의 물리적 환경과 사회·문화·경제적 환경을 개선하여 지속적으로 살아갈 수 있는 공동체를 형성하는 사업을 의미한다.

□ 추진배경

○ 아파트 위주 개발의 역기능

- 주거유형 획일화, 주택시장 불안, 커뮤니티 와해, 역사성·장소성 소멸

○ 삶의 질 향상

- 주택의 투자가치보다는 삶의 질을 고려
- 쾌적한 주거환경과 커뮤니티가 살아 있는 저층 주거지 선호

○ 주민의식 수준 향상

- 삶의 질 및 생활환경 개선에 주민관심 고조
- 문제해결, 주민 권리 회복 등에 적극적 동참

○ 정비사업의 패러다임 전환

- 뉴타운, 재개발 등 전면철거 정비사업의 대안
- 저층주거지 보전·정비·개량 사업 대두

□ 주민참여형 재생사업 관련 주요 사업

주민참여형 재생사업 관련 주요 사업은 주거환경관리사업, 가로주택정비사업, 리모델링 활성화사업, 마을공동체 만들기 사업 등이 있다.

8) 서울시청 홈페이지 내 ‘주민참여형 재생사업’에 관한 내용임(출처 : <http://citybuild.seoul.go.kr/>)

구분	주거환경관리사업	가로주택정비사업	리모델링 활성화 사업	마을공동체 만들기 사업
개념	저층주거지 보존·정비·개량	기존 가로를 유지하며 소규모로 정비	기성시가지 활성화	마을 공동체 회복 및 활성화
방법	공공이 정비기반시설 및 공동이용시설을 설치, 주민이 스스로 주택을 개량	건축기준 완화 및 사업절차 단순화하여 활성화	리모델링활성화 구역 지정, 건축기준 완화 인센티브 부여	주민 주도의 마을공동체 만들기 사업 추진, 공공에서 행정·재정적 지원
이미지				
관련법	<도시 및 주거환경정비법>	<도시 및 주거환경정비법>	<건축법>	<서울특별시 마을공동체 만들기 지원조례>

□ 주민참여형 재생사업 절차

주민참여형 재생사업은 주민이 주도하고 참여하는 계획을 수립하고 시행하는 방식으로 추진된다.



□ 주민참여형 재생사업 추진현황

- 단독주택 밀집지역 3개소 : 성북구 선유골, 강북구 능안골, 강동구 서원마을
- 정비예정구역 해제지역 2개소 : 서대문구 북가좌동, 마포구 연남동
- 재정비촉진지구내 존치지역 3개소 : 동작구 흑석동, 성북구 길음동, 금천구 시흥동
- 다가구·다세대 밀집지역 2개소 : 도봉구 방학동, 구로구 운수동



□ 서울시 추진계획

구 분	내용
사업명	주민참여형 재생사업(전사업명 서울 휴먼타운 조성)
사업개요	<ul style="list-style-type: none"> ○ 추진배경 <ul style="list-style-type: none"> - 단독, 다가구주택 밀집지역 마을공동체 회복방안을 위한 주민참여형 재생사업의 효율적인 추진 ○ 추진기간 : 2011. 4. 1 이후 ○ 주요내용 <ul style="list-style-type: none"> - 주민참여형 주거지 재생사업 계획수립 - 주민참여형 주거지 재생사업 추진 - 마을 공동체 지원 - 주거지 재생사업 학생공모전 ○ 소요예산 <ul style="list-style-type: none"> - 총예산액 : 150,314백만원('11-'20년) - '12년도 예산 : 45.060백만원

출처 : 서울시청 홈페이지(<http://gov20.seoul.go.kr/archives/30414>)

2. 대전시의 새로운 도시정비방식 : 소규모 지역공동체 방식⁹⁾

대전시는 재정비관련법인 ‘도시재정비 촉진을 위한 특별법’과 ‘도시 및 주거환경정비법’이 2012년 2월 개정 공포됨에 따라 정비구역으로 지정된 103개소에 대한 실태조사와 주민의견을 수렴하여 “계속 추진”할 것인지 “해제”할 것인지를 분류하고 그 동안의 전면철거 후 획일적인 아파트 건설 위주의 계획에서 커뮤니티가 중시되는 “소규모 지역공동체” 방식의 정책으로 점진적으로 전환할 것이라고 밝혔다.

대전시의 커뮤니티가 중시되는 ‘소규모 지역공동체’ 방식의 정비내용을 보면 ▲정비구역으로 지정된 103개소에 대한 실태조사와 주민의견을 수렴하여 사업추진 또는 해제 구역으로 분류하고 "사업추진" 구역은 정비계획 변경(소형평형 전환) 등 행정지원을 통해 원활한 사업추진을 도모하고, 정상추진이 안 되는 정비구역(촉진 구역 포함)은 법적절차에 따라 해제 하고 주거환경관리사업이나 가로주택정비사업으로 전환을 유도할 계획 ▲"순환형"임대주택 공급으로 커뮤니티가 중시되는 ‘소규모 지역공동체’ 기틀마련, ‘소규모 지역공동체’ 정비사업의 기틀이 되는 순환형 임대주택을 2018년까지 716세대를 건립 공급할 계획이며 1단계로 2014년까지 국비 406억 원을 투입 인동, 성남동, 오류동에 360세대를 건립할 계획 ▲지연되는 주거환경개선사업 조기 시행을 위한 사업성 제고방안 검토, 5개 중단구역인 천동3, 구성2, 대동2, 소재, 효자구역에 대한 합리적 토지이용계획의 조정 검토, 기반시설비 지원을 15% → 80%까지 확대토록 지속 건의, 사업추진 방식, 사업구역 규모 조정 등 조기실현방안 적극 모색 ▲촉진사업에 대한 기반시설 설치비용 재원확보 등 정부역할 강화요구, 중앙정부에 도시재생기금 10조원이상 조성 및 지원요구, 도시재생전담기구를 설치 도시정비사업을 국정현안사업으로 추진요구 ▲정비구역 내 행위제한 완화로 장기 미집행 구역의 주민불편 해소, 2011. 12월 8개 촉진지역 중 준치지역 4,169,751㎡의 토지거래계약허가구역을 해제하여 재산권행사의 불편을 해소하였으며 현재 구청별로 정비구역 내에서 증축(30㎡) 및 개축(85㎡~100㎡)을 허용하고 있으나 공공사업으로 주택철거 시 동일규모의 신축을 허용할 방침이다.

9) 출처 : <http://media.daum.net/press/newsview?newsid=20120210140825937>

대전시의 커뮤니티가 중시되는 '소규모 지역공동체' 방식의 정비정책이 정상 궤도에 오를 경우 사업추진이 지지부진한 정비구역에 대한 정리로 정비구역의 해제를 요구하는 측과 열악한 주거환경을 개선해야 된다는 측간의 갈등이 해소될 것으로 예상되며, 재개발사업의 문제점인 원주민 재정착이 높아져 서민의 주거 안정화를 꾀함으로서 재정비사업 정책이 성공할 것으로 전망된다.

대전시 관계자는 "이러한 재정비정책의 성공은 중앙정부의 절대적인 재정적지원이 필요하다고 밝히고, 과거 정부 주도로 막대한 재정을 투입한 농어촌 문제보다 훨씬 심각한 사회문제화 되고 있는 도시의 열악한 주거환경을 개선하는 도시정비사업을 위해서는 중앙정부에 도시재생전담기구를 설치하고 도시재생기금을 10조원 이상 조성하여 도시정비사업이 핵심 국정현안사업으로 추진될 수 있도록 하여야 한다"고 밝혔다.

제 5 장

도시정비사업에 대한 대전시민의 의식분석

제1절 조사배경 및 방법

제2절 조사 및 분석결과

간지 뒷면

제5장 노후주거지 정비에 대한 대전시민의 의식분석

제1절 조사배경 및 방법

1. 조사의 배경 및 방법

본 연구의 목적은 대전시 노후주거지를 효율적으로 정비할 수 있는 도시재생방안을 제시하는 것이다.

이와 같은 연구목적에 보다 효율적, 실증적으로 달성하기 위하여, 대전시민을 대상으로 대전시 노후주거지 정비에 대한 인식을 조사하였으며, 설문조사 및 분석 결과를 도시재생 방향 및 정비수법 설정에 반영하고자 한다. 특히 본 조사는 단독주택과 공동주택에 대한 대전시민의 주거인식에 초점을 맞추고 있다.

본 설문조사의 대상은 전술한 바와 같이, 대전시에 거주하는 시민으로서 단독주택과 공동주택 거주자로 한정하였다. 설문조사는 2012년 9월 6일부터 9월 13일까지 8일간 진행하였다.

설문대상은 조사의 객관성·대표성을 높이고자, 모집단의 지역별 분포 등을 고려하였으며, 조사자는 랜덤 샘플링(Random Sampling) 방식으로 선정하였다. 조사는 사전교육된 숙달된 조사요원에 의해 면접조사 방식으로 이루어졌으며, 총 조사매수는 457매이다. 분석은 SPSS 12.0 통계패키지를 이용하였다.

2. 주요 설문내용 및 설문대상자 일반적 특성

1) 주요 설문내용

대전시민의 주거의식을 조사하고자 하는 본 조사의 주요 내용은 다음과 같다.

- 현재 주거여건
 - 현재 거주 주택의 유형, 현 거주지 직전 주택의 유형, 현 거주지 거주년수,

현 거주지 주택소유 형태, 현 거주지 규모

- 주택유형의 선택
 - 현 거주지와 다른 주택유형 거주 경험, 주택유형 선택 고민도, 단독주택 또는 공동주택 선호이유, 현 주택 노후 시 방안, 단독주택 감소에 대한 인식, 동일한 조건에서 선택 주택의 유형
- 주거환경 및 근린의식 만족도
 - 주택구조, 근린의식, 접근성, 주변환경 및 시설, 경제적 환경, 종합 만족도
- 주거여건 개선 내용
 - 현 주택이나 동네 여건에서 가장 시급한 보완사항, 주거여건에 대한 중요도

2) 설문대상자의 일반적 성향

본 설문조사 응답자의 개인적 성향은 다음과 같다.

성별로는 여자가 57.1%로 남성보다 14.2% 높으며, 연령별로 보면, 40대가 31.7%, 50대가 30.0%, 60대 이상이 17.9% 등으로 구성되어 있다.

결혼 여부를 보면, 기혼이 87.1%이며, 이혼 및 사별의 경우 4.2%를 차지하고 있다. 총 가족수를 살펴보면, 혼자 사는 대상자가 3.9%이며, 4인 가구는 42.0%로 가장 많고, 3인 가구는 18.2%, 2인 가구는 16.6%이다.

학력측면에서 중학교 이하 졸업자는 11.8%, 고등학교 졸업자가 41.4% 그리고 대학교 이상의 졸업자는 46.8%이다. 거주지는 서구가 30.6%로 가장 많으며, 중구는 20.1%, 동구는 19.7%, 유성구는 17.5% 그리고 대덕구는 12.0%이다.

차량 보유대수를 보면, 차량이 없는 가구는 11.4%이고, 1대를 보유하는 가구가 전체의 58.6%로 가장 많으며, 2대 보유가구는 27.4%이다.

월수입에서 보면, 1백만원-3백만원미만이 41.4%로 가장 많고, 3백만원-5백만원미만은 36.1%로서 다음 순위이다. 백만원미만은 5%이고, 1천만원이상은 2.2%이다.

자산측면에서는 1억원-3억원미만이 40.0%로 가장 많고, 3억원-5억원미만은 19.7%

그리고 5천만원-1억원미만은 16.8%이다.

직업으로는 주부가 26.5%로 가장 많으며, 개인사업자는 19.7%, 판매서비스는 11.4%이며 공무원 및 군인은 8.3%이다.

<표 5- > 설문응답자의 일반적 특성

구분	설문응답자 구성							
성별	남자				여자		합계	
	196 (42.9)				261 (57.1)		457 (100)	
연령	20대	30대	40대	50대	60대이상	합계		
	23 (5.0)	70 (15.3)	145 (31.7)	137 (30.0)	82 (17.9)	457 (100)		
결혼 여부	미혼		기혼		이혼/사별		합계	
	40 (8.8)		398 (87.1)		19 (4.2)		457 (100)	
총가족 수	1명	2명	3명	4명	5명	6명	7명이상	합계
	18 (3.9)	76 (16.6)	83 (18.2)	192 (42.0)	67 (14.7)	15 (3.3)	6 (1.3)	457 (100)
학력	중학교 졸업 이하		고등학교 졸업		대학교 졸업 이상		합계	
	54 (11.8)		189 (41.4)		214 (46.8)		457 (100)	
거주지	중구	동구	서구	유성구	대덕구	합계		
	92 (20.1)	90 (19.7)	140 (30.6)	80 (17.5)	55 (12.0)	457 (100)		
차량보 유대수	없음	1대	2대	3대	4대	합계		
	52 (11.4)	268 (58.6)	125 (27.4)	11 (2.4)	1 (0.2)	457 (100)		
월수입	백만원미만	3백만원미만	5백만원미만	7백만원미만	1천만원미만	1천만원이상	합계	
	23 (5.0)	189 (41.4)	165 (36.1)	56 (12.3)	14 (3.1)	10 (2.2)	457 (100)	
자산	1천만미만	3천만미만	5천만미만	1억원미만	3억원미만	5억원미만	5억원이상	합계
	9 (2.0)	23 (5.0)	32 (7.0)	77 (16.8)	183 (40.0)	90 (19.7)	43 (9.4)	457 (100)
직업	개인사업	전문직	판매서비스	주부	공무원,군인	학생	기타	합계
	90 (19.7)	20 (4.4)	52 (11.4)	121 (26.5)	38 (8.3)	11 (2.4)	125 (27.4)	457 (100)

제2절 조사 및 분석 결과

1. 주거여건

□ 주택의 유형

설문대상자의 44.4%인 203명은 단독주택에 거주하고 있으며, 아파트 거주자는 55.6%인 254명이다. 공동주택인 아파트 거주자가 약 11% 높은 주택유형을 보여주고 있다.

구 분	단독주택	아파트	합계
빈도	203	254	457
(%)	(44.4)	(55.6)	(100.0)

□ 주택의 소유형태

주택의 소유형태를 보면, 자가보유가 전체의 75.7%인 346명이며, 전세는 17.3%의 79명 그리고 월세는 20명 4.4%를 보이고 있다. 자가비율인 약 76%로서 2010년 대전시 자가비율 50.8% 보다 약 25% 높은 것으로 나타났다.

구 분	자가	전세	월세(보증금 포함)	기타	합계
빈도	346	79	20	12	457
(%)	(75.7)	(17.3)	(4.4)	(2.6)	(100.0)

2. 주택유형의 선택

□ 타 주택유형 거주경험

타 주택, 즉 단독주택은 아파트 그리고 아파트는 단독주택에 거주한 경험이 있는지 여부에 대해서 설문조사 한 결과, 거주경험이 있다는 비율이 57.3%로서, 거주한 경험이 없다는 응답보다 약 15% 높은 것으로 나타났다.

즉 조사대상자의 약 절반 이상은 단독주택이나 공동주택에 모두 거주한 경험이 있는 것으로 나타났다.

구 분	거주한 경험이 있다	거주한 경험이 없다	합계
빈도	262	195	457
(%)	(57.3)	(42.7)	(100.0)

□ 주택 유형 선택에 있어서 '고민' 여부

주택유형을 선택하기 전에 고민을 하였는지 여부에 대해서 조사한 결과, 65.4%가 고민하지 않고 주택 유형을 선택하는 것으로 나타났다. 조금 고민하였다는 응답은 28.4% 그리고 매우 고민하였다는 응답은 6.1%로 나타났다.

구 분	전혀고민하지않음	고민하지않음	조금고민함	매우고민함	합계
빈도	127	172	130	28	457
(%)	(27.8)	(37.6)	(28.4)	(6.1)	(100.0)

□ **현 주택 노후 시 대응방안**

현 주택이 노후화될 경우, 수리해서 계속 거주하시겠습니까? 또는 다른 곳으로 이주하시겠습니까?에 대한 조사 결과, 응답자의 42.7%는 수리해서 현 주택에 거주하겠다고 응답하였으며, 다른 곳으로 이주하겠다는 응답은 57.3%로서 이주의향이 14.6% 높은 것으로 나타났다.

구 분	수리해서 현 주택 거주	다른 곳으로 이주	합계
빈도	195	262	457
(%)	(42.7)	(57.3)	(100.0)

□ **정비사업에 대한 의향**

현 주택이 노후화될 경우, 주택재건축, 재개발, 주거환경개선사업 등과 같은 대규모 정비사업이 추진되길 희망하는지 또는 현 상태에서 수리해서 사용하길 희망하는지에 대한 조사 결과, 정비사업을 희망하는 응답은 65%이며, 현 상태에서 수리해서 계속 거주하겠다는 응답은 35%로 나타나, 정비사업에 대한 의향 또는 기대가 아직 높은 것으로 나타났다.

구 분	정비사업 매우 희망	정비사업 희망	현상태에서 수리 희망	현상태에서 수리 매우 희망	합계
빈도	154	143	116	44	457
(%)	(33.7)	(31.3)	(25.4)	(9.6)	(100.0)

□ 단독주택 감소에 대한 의견

최근 대전시에서 추진되고 있는 주택재건축, 재개발, 주거환경개선사업으로 인해 단독주택이 아파트로 바뀌는 것에 대해서 어떻게 생각하는가에 대한 조사결과, 당연 또는 바람직하다는 의견은 49.7%이며, 반면 바람직하지 않다는 의견도 50.3%로서 거의 유사한 것으로 나타났다.

더욱이 매우 당연·바람직하다는 의견 14.7%와 매우 바람직하지 않다는 의견 11.8%로 나타나, 단독주택의 감소에 대한 일반 시민의 찬반의견은 거의 유사한 것으로 판단된다.

구 분	매우 당연함	당연함	바람직하지 않음	매우바람직하지 않음	합계
빈도	67	160	176	54	457
(%)	(14.7)	(35.0)	(38.5)	(11.8)	(100.0)

□ 동일 조건에서 주택선호

주택의 규모나 구조, 구입비, 유지비 등 모든 여건이 동일하다고 할 때, 단독주택과 아파트 중 어떤 주택유형을 선호하는가에 대한 조사결과, 단독주택에 대한 선호는 46.0% 그리고 아파트 선호는 54.0%로서 아파트에 대한 선호가 8% 높은 것으로 나타났다.

구 분	단독주택	아파트	합계
빈도	210	247	457
(%)	(46.0)	(54.0)	(100.0)

3. 주거환경 및 근린의식 만족도

□ 현 거주지의 주변환경 만족도

단독주택거주자의 현 거주환경에 대한 종합적 만족도는 4점 만점에 2.72점이며, 아파트 거주자의 만족도는 2.81점으로 아파트 거주자의 만족도가 높은 것으로 나타났다.

단독주택 거주자의 경우 이웃과 교류에 대한 만족도가 2.85점으로 가장 높게 나타났고, 다음은 이웃의 평판으로 2.80점이며, 이웃 친절도에 대한 만족도는 2.74점으로 대부분 근린의식에 대한 만족도가 높게 나타났다. 반면 투자가치에 대한 만족도는 2.35점으로 가장 낮은 것으로 나타났으며, 유지관리비용의 만족도는 2.36점으로 낮게 나타났다.

한편 아파트 거주자의 경우 상가접근성에 대한 만족도가 2.93점으로 가장 높게 나타났으며, 공원녹지시설에 대한 만족도가 2.92점으로 다음 순위이고, 대중교통접근성에 대한 만족도도 2.88점으로 높게 나타났다. 반면, 아파트 거주자의 경우 동네행상에 대한 이웃의 참여도 만족도가 2.49점으로 가장 낮게 나타났고, 다음은 유지관리비용에 대한 만족도가 2.52점으로 낮으며, 투자가치에 대한 만족도도 2.57점으로 낮게 나타났다.

단독주택과 공동주택 거주자의 만족도 점수가 차이가 가장 큰 항목은 상가 접근성으로 단독주택 거주자들이 아파트 거주자에 비해 만족도가 0.37점 낮았다. 다음은 이웃교류에 대한 만족도로서 단독주택 거주자의 만족도가 아파트 거주자의 만족도에 비해 0.28점 높게 나타났다.

한편 단독주택과 공동주택 거주자의 주변환경에 대한 만족도(평균 만족도)가 차이가 있는지에 대한 분석 결과, 주택구조, 동네행사(근린의식), 대중교통접근성, 유지관리비용, 투자가치 등의 항목에서 만족도의 차이가 통계적으로 있는 것으로 분석되었다.

결국 단독주택과 공동주택 거주자의 주거환경 인식에서의 차이를 발결할 수 있

었다.

구 분	주택유형	N	평균	표준편차	평균의 표준오차
주택구조	단독주택	203	2.66	0.681	0.048
	아파트	254	2.82	0.674	0.042
채광	단독주택	203	2.62	0.758	0.053
	아파트	254	2.69	0.776	0.049
구조소계	단독주택	203	2.70	0.655	0.046
	아파트	254	2.81	0.630	0.040
이웃교류	단독주택	203	2.85	0.709	0.050
	아파트	254	2.57	0.672	0.042
동네행사	단독주택	203	2.68	0.718	0.050
	아파트	254	2.49	0.670	0.042
이웃평판	단독주택	203	2.80	0.685	0.048
	아파트	254	2.85	0.660	0.041
안전도	단독주택	203	2.57	0.776	0.054
	아파트	254	2.80	0.635	0.040
이웃생활수준	단독주택	203	2.67	0.617	0.043
	아파트	254	2.81	0.570	0.036
이웃친절도	단독주택	203	2.74	0.600	0.042
	아파트	254	2.77	0.581	0.036
근린의식소계	단독주택	203	2.72	0.558	0.039
	아파트	254	2.81	0.544	0.034
상가접근성	단독주택	203	2.56	0.696	0.049
	아파트	254	2.93	0.699	0.044
대중교통접근성	단독주택	203	2.65	0.745	0.052
	아파트	254	2.88	0.788	0.049
접근성소계	단독주택	203	2.64	0.648	0.045
	아파트	254	2.89	0.674	0.042
노약자시설	단독주택	203	2.69	0.679	0.048
	아파트	254	2.82	0.638	0.040
공원녹지시설	단독주택	203	2.65	0.779	0.055
	아파트	254	2.92	0.726	0.046
주변환경소계	단독주택	203	2.72	0.664	0.047
	아파트	254	2.89	0.612	0.038
유지관리비용	단독주택	203	2.36	0.686	0.048
	아파트	254	2.52	0.737	0.046
투자가치	단독주택	203	2.35	0.654	0.046
	아파트	254	2.57	0.654	0.041
경제소계	단독주택	203	2.41	0.634	0.045
	아파트	254	2.63	0.627	0.039
종합만족	단독주택	203	2.72	0.529	0.037
	아파트	254	2.81	0.504	0.032

구 분		Levene의 등분산 검정		평균의 동일성에 대한 t-검정						
		F	유의 확률	t	자유도	유의확 률(양쪽)	평균차	차이의 표준오 차	차이의 95% 신뢰구간	
									하한	상한
주택 구조	등분산가정	3.837	0.051	-2.553	455	0.011	-0.163	0.064	-0.288	-0.037
	등분산가정않음			-2.550	431.333	0.011	-0.163	0.064	-0.288	-0.037
채광	등분산가정	0.021	0.885	-1.012	455	0.312	-0.073	0.072	-0.215	0.069
	등분산가정않음			-1.015	437.276	0.311	-0.073	0.072	-0.215	0.069
구조 소계	등분산가정	3.954	0.047	-1.913	455	0.056	-0.115	0.060	-0.234	0.003
	등분산가정않음			-1.905	425.316	0.058	-0.115	0.061	-0.235	0.004
이웃 교류	등분산가정	4.423	0.036	4.340	455	0.000	0.281	0.065	0.154	0.409
	등분산가정않음			4.314	422.307	0.000	0.281	0.065	0.153	0.410
동네 행사	등분산가정	0.027	0.870	2.943	455	0.003	0.192	0.065	0.064	0.320
	등분산가정않음			2.920	418.816	0.004	0.192	0.066	0.063	0.321
이웃 평판	등분산가정	1.192	0.276	-0.829	455	0.408	-0.052	0.063	-0.177	0.072
	등분산가정않음			-0.825	425.968	0.410	-0.052	0.063	-0.177	0.072
안전도	등분산가정	26.558	0.000	-3.509	455	0.000	-0.232	0.066	-0.361	-0.102
	등분산가정않음			-3.432	387.557	0.001	-0.232	0.068	-0.364	-0.099
이웃생 활수준	등분산가정	9.857	0.002	-2.604	455	0.010	-0.145	0.056	-0.254	-0.036
	등분산가정않음			-2.581	416.900	0.010	-0.145	0.056	-0.255	-0.035
이웃친 절도	등분산가정	0.905	0.342	-0.430	455	0.667	-0.024	0.055	-0.133	0.085
	등분산가정않음			-0.429	426.746	0.668	-0.024	0.056	-0.133	0.086
근린의 식소계	등분산가정	4.981	0.026	-1.771	455	0.077	-0.092	0.052	-0.194	0.010
	등분산가정않음			-1.766	428.098	0.078	-0.092	0.052	-0.194	0.010
상가 접근성	등분산가정	10.732	0.001	-5.535	455	0.000	-0.364	0.066	-0.493	-0.235
	등분산가정않음			-5.537	433.697	0.000	-0.364	0.066	-0.493	-0.235
대중교통 접근성	등분산가정	1.113	0.292	-3.143	455	0.002	-0.228	0.072	-0.370	-0.085
	등분산가정않음			-3.163	442.380	0.002	-0.228	0.072	-0.369	-0.086
접근성 소계	등분산가정	3.902	0.049	-3.999	455	0.000	-0.249	0.062	-0.372	-0.127
	등분산가정않음			-4.016	439.862	0.000	-0.249	0.062	-0.371	-0.127
노약자 시설	등분산가정	4.558	0.033	-2.075	455	0.039	-0.128	0.062	-0.250	-0.007
	등분산가정않음			-2.061	420.612	0.040	-0.128	0.062	-0.251	-0.006
공원녹 지시설	등분산가정	10.753	0.001	-3.854	455	0.000	-0.272	0.071	-0.411	-0.133
	등분산가정않음			-3.824	418.730	0.000	-0.272	0.071	-0.412	-0.132
주변환 경소계	등분산가정	9.576	0.002	-2.849	455	0.005	-0.171	0.060	-0.288	-0.053
	등분산가정않음			-2.824	416.486	0.005	-0.171	0.060	-0.289	-0.052
유지관 리비용	등분산가정	1.381	0.241	-2.365	455	0.018	-0.159	0.067	-0.291	-0.027
	등분산가정않음			-2.384	444.535	0.018	-0.159	0.067	-0.290	-0.028
투자가 치	등분산가정	0.001	0.977	-3.445	455	0.001	-0.212	0.062	-0.333	-0.091
	등분산가정않음			-3.445	433.115	0.001	-0.212	0.062	-0.333	-0.091
경제소 계	등분산가정	1.006	0.316	-3.576	455	0.000	-0.212	0.059	-0.329	-0.096
	등분산가정않음			-3.572	430.924	0.000	-0.212	0.059	-0.329	-0.095
종합만 족	등분산가정	5.072	0.025	-1.872	455	0.062	-0.091	0.049	-0.186	0.005
	등분산가정않음			-1.862	423.475	0.063	-0.091	0.049	-0.187	0.005

4. 주거여건 개선내용

□ 주거여건 개선으로 가장 시급한 사항

현 주택이나 동네여건에서 볼 때, '가장' 시급하게 필요한 사항에 대한 질문에 대해, 전체 응답자의 37.0%는 동네(단지)의 안전망 구축(CCTV 등 방범시설 설치)를 응답하였으며, 다음은 주차장이나 공원 등 기반시설 확보로 응답률은 21.9%이다. 주민의 경제적 여건을 향상시킬 수 있는 일자리 입지/유치는 16.0%이며, 주택유지비용(전기요금, 난방비용 등) 감소에 대한 요구는 14.4% 그리고 이웃과의 친밀한 유대관계 형성(이웃간 상호교류, 관심)에 대한 응답률은 2.8%로 나타났다.

이러한 결과 중, 동네의 안전망 구축에 대한 요구가 높은 것은 최근 도시안전에 대한 불안감 등이 반영된 것으로 예측되며, 이외에도 기반시설확보, 일자리 창출, 주택유지비용 감소 등에 대해서도 많은 요구가 있다는 점을 감안한 각종 계획적 대응이 요구된다고 할 수 있다.

개선사항	빈도	(%)
주차장이나 공원 등 기반시설 확보	100	(21.9)
동네(단지)의 안전망 구축(CCTV 등 방범시설 설치)	169	(37.0)
노후 창문, 배관 교체 등과 같은 집수리 사업	36	(7.9)
주민의 경제적 여건을 향상시킬 수 있는 일자리 입지/유치	73	(16.0)
주택유지비용(전기요금, 난방비용 등) 감소	66	(14.4)
이웃과의 친밀한 유대관계 형성(이웃간 상호 교류, 관심)	13	(2.8)
합 계	457	(100.0)

제 6 장

대전시 노후 주거지 재생 모델 제안

제1절 노후 주거지 재생의 기본방향

제2절 재생방안

간지 뒷면

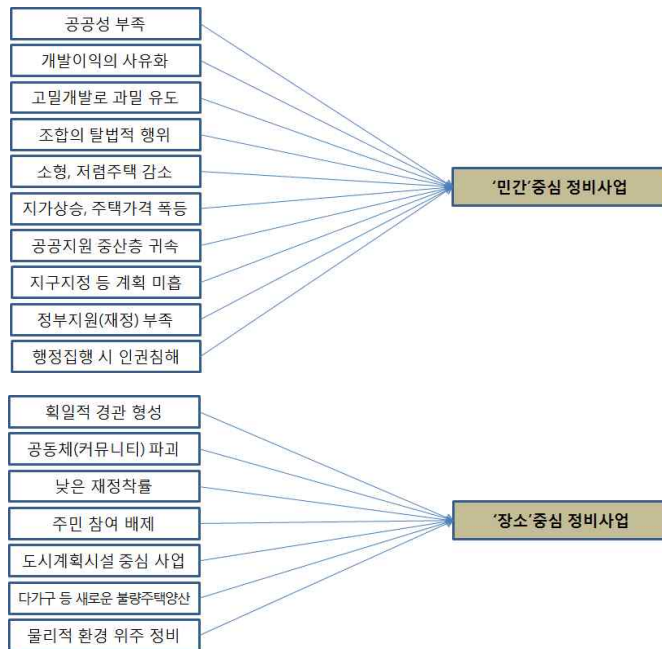
제6장 대전시 노후 주거지 재생모델 제안

제1절 노후 주거지 재생의 기본방향

1. 기존 여건 검토 및 과제

기존 여건에 대한 검토는 선행연구와 대전시 정비사업의 문제점, 새롭게 대두되는 대안 그리고 주민의식조사 결과로부터의 시사점 등을 살펴보고자 한다.

우선 기존 정비사업, 즉 주택재개발이나 주거환경개선사업 등에서 제시된 문제점 및 대전시 정비사업의 문제점 등을 종합하면, 개발이익의 사유화 등에 따른 사업의 공공성 부족(민간 중심의 정비사업)이 가장 중요한 문제로 대두되고 있다. 또한 획일적 경관 형성 및 낮은 재정착률과 같은 장소 중심적 사업진행 역시 가장 중요한 문제점으로 인식되고 있다. 이러한 기존 문제점 등을 정리하면 다음과 같다.



[그림 6-] 대전시 정비사업의 문제점 유형화

다음으로 새롭게 제기되고 있는 대안을 검토하면, 법적인 측면에서는 주거환경관리사업과 가로주택정비사업 등이 새로운 방식으로 대두되고 있는데, 특히 주거환경관리사업의 경우, 기존의 대규모 기반시설 위주의 정비사업방식을 소규모로 다양한 시설을 주민자력적으로 정비하는 방식을 제안하고 있다. 특히 이러한 방식들은 서울시 등에서 그동안 선행적으로 검토되었던 방식이라고 할 수 있으며, 서울시에서는 그동안 물리적 환경위주의 정비사업을 보다 종합적 정비차원, 즉 지역재생 차원에서 접근하고자 하였다. 한편 대전시에서도 소규모의 순환적 개발방식에 대한 제안 및 사업추진을 모색하고 있다.

대전시민을 대상으로 실시한 설문조사에서 보면, 현 주택이 노후화될 경우 약 40% 이상이 수리해서 현 주택에 거주하고자 하며, 조사대상의 약 50%는 정비사업 등에 의한 단독주택의 감소를 우려하고 있는 것으로 나타났다. 또한 현 주거 여건에서 가장 시급하게 개선하여야 하는 사항으로 '안전망 구축', '기반시설 확보', '경제적 여건 향상' 그리고 '주택유지비용 감소' 등과 같은 다양한 주거요구를 하고 있다는 점도 향후 정비사업 또는 재생사업 추진방향 설정에 시사점을 제시한다고 할 수 있다.

마지막으로 이러한 기존의 정비사업 추진에 있어서 공통적으로 엿보이는 문제점 중의 하나는 단기 성과위주적 사업추진이라고 할 수 있다. 일반적으로 공공재원이 투입되는 사업의 경우, 명료한 성과를 검토하는 것은 당연하다고 할 수 있으나, 도시관리 및 정비 등에 있어서 그동안 상당부분 단기적인 결과, 성과를 얻기 위하여 무리한 정책, 시책을 추진하여 그 부작용이 많이 발생하였다는 점을 인정할 필요가 있다. 향후 이러한 성과, 평가에 대한 적절한 조정이 필요하다.

결국 이러한 기존 정비사업의 문제점과 새로운 대안들을 검토한 결과를 토대로 할 때, 향후 대전시가 노후 주거지를 정비함에 있어서 극복해야 할 과제는 공공·전문가 위주의 사업 주도, 개별적·단편적 사업 추진 그리고 단기적·성과 중심의 사업 추진 등이라고 할 수 있다.

이후에는 이러한 과제에 대한 새로운 방향성 설정 및 재생모델을 제안하고자 한다.

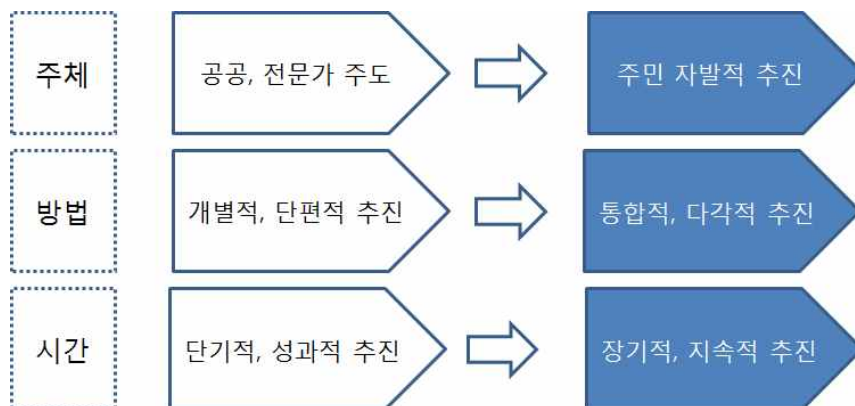
2. 향후 노후 주거지 재생 기본방향

대전시 노후 저층 주거지 재생을 위한 기본적인 접근방향은 기존의 공공·전문가 주도방식에서 탈피한 '주민 자발적 추진', 개별적·단편적 추진에서 '통합적·다각적 추진' 그리고 기존의 단기적·성과적 추진방식에서 벗어난 '장기적·지속적 추진'이 요구된다고 할 수 있다.

구체적으로 주민자발적 접근이되, 공공에서 적극적으로 지원하는 프로그램이어야 하며, 따라서 공공의 역할은 강화되어야 할 것이다.

다음으로 통합적 차원에서 소프트 웨어와 하드웨어 프로그램을 적절히 접목하여야 할 것이다. 사회문화적 접근의 한계를 극복하고 또한 사업 효과를 극대화하는 차원에서 하드웨어적 접근은 동시에 추진되어야 할 것이다.

마지막으로 지속적이 사업효과를 낼 수 있는, 지속적인 지원프로그램 및 효과를 유인해야 할 것이다.



[그림 6-] 대전시 노후 주거지 재생의 기본방향

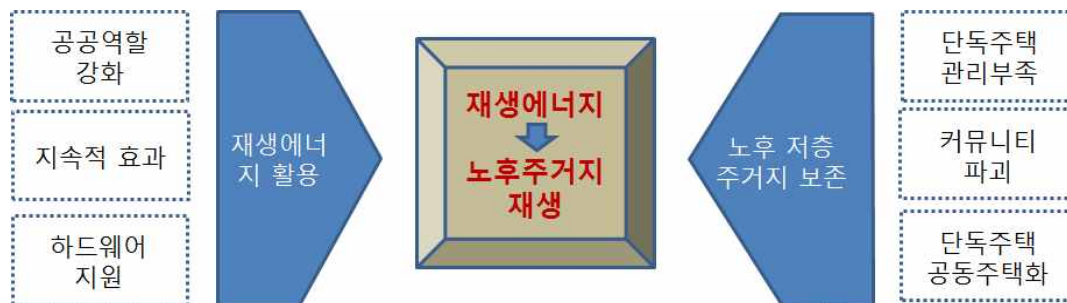
제2절 재생방안 : 모델

1. 기본적 개념

대전시 노후 저층 주거지 정비 및 활력을 위한 모델의 기본적 개념은 “재생에너지를 이용한 노후주거지 재생”으로 설정하였다.

단독주택 관리부족 등으로 인해 단독주택의 공동주택화가 지속적으로 진행되고 있으며, 동시에 단독주택 밀집지역에서 커뮤니티가 파괴되는 노후 저층 주거지의 보존 및 재생은 대전시를 비롯한 많은 도시들이 안고 있는 중요한 문제점으로 대두되고 있다.

이러한 문제점을 해결하기 위해서, 공공의 역할을 강화하고, 지속적인 효과를 낼 수 있는 하드웨어적 접근은 재생에너지 활용이라고 할 수 있다.



[그림 6-] 기본적 개념

노후주거지 재생을 위한 재생에너지 도입의 배경(효과)는,

첫째, 최근 도시계획분야 등에서 ‘저탄소 에너지 절약형 도시(구조)’ 등 도시적 패러다임이 지속적으로 확산되고 있으며,

둘째, 국가적 차원에서 ‘저탄소 녹색성장’을 적극적으로 주도하고 있다는 점 또한 이와 관련하여 ‘그린 홈(Green Home)’ 건설을 적극 추진하고 있다는 점을 고려하

였으며,

셋째, 대전시가 과학도시라는 이미지와 직접적으로 접목이 가능하다. 대전시에는 녹색성장 등을 유인할 많은 연구기관이 분포하고 있다.

마지막으로 에너지 '재생' 및 주거지 '재생'이라는 어휘적, 개념적 유사효과를 낼 수 있을 것으로 보인다.

2. 정비 및 활력 모델

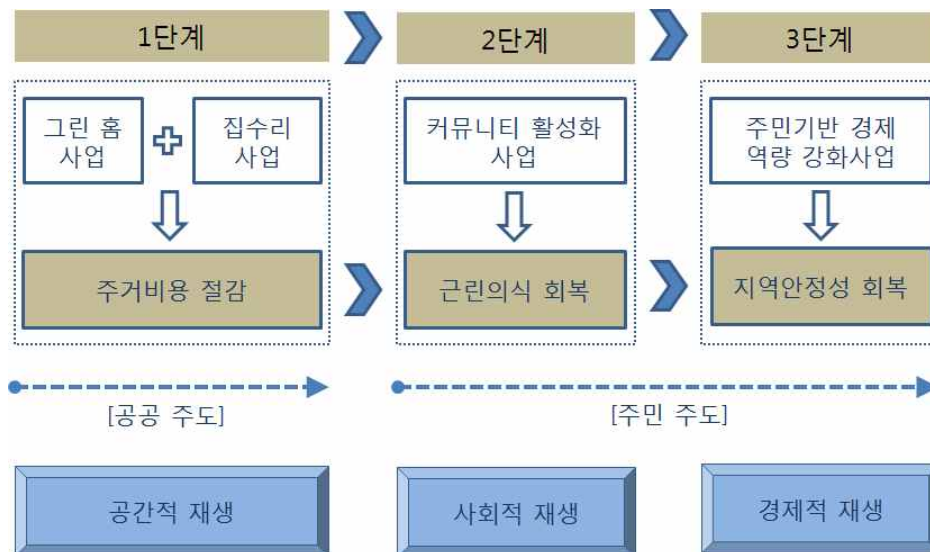
대전시 노후주택 정비방안은 다음과 같이 3단계로 추진한다.

1단계는 공공주도의 '공간적 재생' 추진단계로 이 단계에서는 공공이 적극적으로 그린 홈 사업과 집수리 사업을 추진토록 한다.

2단계와 3단계는 주민주도의 정비단계로서,

2단계는 '사회적 재생' 추진단계로서, 주민 스스로 커뮤니티 활성화 사업을 통해 근린의식을 회복하는 단계이다.

마지막 3단계는 경제적으로 취약한 커뮤니티의 경우, 주민기반 경제역량 강화사업을 통해 '지역 안정성 회복' 단계라고 할 수 있다. 즉 이 단계에서는 커뮤니티의 경제력을 강화시켜 줌으로서 지역 내에서 외부로의 인구유출 등을 방지하는 단계라고 할 수 있다.



[그림 6-] 대전시 노후 주거지 재생방안의 단계별 추진방향

3. 단계별 주요 사업

1) 1단계 사업 : 선도사업

그린 홈 사업

‘그린 홈(Green Home)’이란 에너지 절약형 친환경주택으로 태양광, 지열, 풍력, 수소연료, 전지 등 신·재생에너지를 이용해 집안에서 가족들이 생활하는데 필요한 에너지를 자급하고 탄소배출을 ‘제로’로 하는 친환경주택을 의미한다. 정부에서는 2020년까지 ‘그린 홈 100만호 보급사업’¹⁰⁾을 추진하고 있으며, 신·재생에너지원을 주택에 설치할 경우 설치 기준단가의 일부를 정부가 보조하고 있다.

본 연구에서는 정부의 이러한 그린 홈 사업을 적극 이용하여 대전시 노후 주거지에 대한 재생방안을 모색하고자 한다.

특히 노후 주택에 거주하는 저소득층의 주거비용 감소를 위하여 신재생에너지를 도입함으로써 노후 주거지 재생의 시발점으로 삼도록 한다. 즉 저소득층이 밀집되어 있는 노후주거지를 대상으로 그린 홈 사업을 실시한다.

그린 홈을 조성할 경우, 일반적으로 설치비의 50% 정도인 500-600백만원을 자부담으로 하고 있으나, 저소득층의 경우 사업비 전액을 대전시에서 지원토록 한다. 반면 저소득층이 아닌 경우에는 무이자 등 저금리로 지원함으로써 그린 홈 확산을 추진토록 한다.

이와 같이 그린 홈을 설치할 경우, 저소득층의 주거비용이 상당부분 경감될 것으로 예측됨으로서, 저소득층의 주거복지 차원에서 추진이 가능하다.

10) 그린 홈 보급사업은 1단계(2009-2012년) 10만호, 2단계(2013-2016년) 30만호, 3단계(2017-2020년) 60만호 보급을 계획하고 있다.

○ 그린 홈 사업(재생에너지 이용)

- 지원대상 : 에너지관리공단 신재생에너지센터의 사업승인을 받은 주택
- 태양광 주택시공 : 정부보조 50%, 지자체 10% 지원, 자부담 평균 550-600만원
- 3kw 공사시 공사비 : 11,739,000원(kw당 약 390만원)
 - 도시 4인 가구 월평균 전력사용량 : 312kwh(4만 8470원)
 - 월 10만원 사용 가정 5년 뒤 순수공사비 총당
 - 자부담 회수기간 : 약 50개월
- 태양광 모듈 수명 : 약 25년

○ 대전시 그린 홈 사업

- 총 1억 4천만원(예산) : 자부담 금액 중 100만원 보조

□ 주거환경 정비차원에서 집수리사업

저소득층의 그린 홈 사업과 함께 기존 노후주택의 개선과 함께 주택의 에너지 효율을 개선할 수 있는 '집수리 사업'을 추진토록 한다. 집수리 사업은 국토해양부와 국가건축정책위원회에서 공동으로 추진한 해피하우스사업에서도 도입되었던 사업유형으로 볼 수 있다.

해피하우스 사업은 단독주택의 누수, 동파, 가스유출, 누전 등 긴급한 하자를 최소한의 비용으로 처리해 주는 공공서비스 사업이라고 할 수 있다. 국토해양부에서는 전국 3개 지역(서울시, 대구시, 전주시)에 대한 시범사업을 추진한 바 있으며, 특히 전주시의 경우 호응도가 높은 것으로 나타났다.

본 연구에서도 이러한 개념의 집수리 사업을 적극 도입하여, 대전시 노후 주거지를 재생코자 하며, 집수리사업은 그린 홈과 함께 저소득층 그리고 노후 주거지의 정비차원에서 적극 도입토록 한다.

○ 사례 : 전주시 인후동

- 해피하우스 : 기존 주택의 에너지 효율 개선(벽체, 창호 등), 주택유지관리서비스
- 국토해양부(국가건축정책위원회) 시범사업 추진, 완료



[전주시 해피하우스 사업지역]

2) 2단계 사업 : 커뮤니티 활성화사업

2단계 사업은 지역 내 커뮤니티 의식의 복원 및 활성화를 주목적으로 추진한다. 이러한 커뮤니티 의식의 활성화는 기본적으로 지역 주민의 자발적 참여에 기초한다.

지역 내 커뮤니티 의식, 즉 근린의식을 제고하는 방안은 돌봄이 서비스나 우리 마을 갤러리 등 그동안 많이 논의되었다고 할 수 있다. 이러한 근린의식 제고방안은 지역에 맞는, 지역 특성에 기초한 사업제안이 가장 효율적이라고 할 수 있다.

한편 공공에서는 이러한 주민 자발적인 근린의식 제고가 활발히 이루어질 수 있도록 지원할 필요가 있으며, 이러한 하나의 방안은 커뮤니티 센터 건립이나 지원이라고 할 수 있다.

커뮤니티 센터는 공공에서 적극 지원할 필요가 있는데, 새로운 형태의 커뮤니티 센터를 건립하여 지원하는 방안과 함께, 기존의 자원 특히 지역단위로 있는 주민자치센터 등을 이용할 수 있을 것이다.

커뮤니티 센터의 규모는 커뮤니티의 규모 및 기능에 따라 적절히 확보되어야 할 것이나, 근린의식 제고를 위한 사업(돌봄이 서비스 등)을 위한 공간, 커뮤니티 주요

사업 구상을 위한 모임의 공간(교육공간) 그리고 다음 3단계에서 제시하는 주민기반 역량강화사업을 위한 주민공동생산 공간(사회적 기업, 마을기업 등) 등을 갖추는 것이 바람직하다고 할 수 있다. 이러한 공간들은 동일한 공간에서 이루어질 수 있거나 또는 여건에 따라 구분된 공간이 필요할 수도 있을 것이다. 또한 필요한 경우 그린 홈 조성 시 필요한 방열판 설치 공간으로도 고려할 수 있을 것이다.

만약 커뮤니티 공간을 새로 조성할 경우에는 조성공사에 지역주민 적극 참여하여 건설하는 방식도 필요하다.

○ 사례 : 부산 감천문화마을, 전북대학교



[부산 감천 문화마을]



[전북대학교]

3) 3단계 사업 : 주민기반 경제역량 강화사업

3단계 추진사업은 저소득층의 경제역량을 강화하는 사업이다. 2단계 사업으로 인해 지역의 커뮤니티가 강화되면, 자연스럽게 3단계 지역경제 강화사업으로 이어질 수 있을 것이다.

이와 같은 경제역량 강화사업 역시 기본적으로 주민에 의해서 주도되어야 한다. 지역주민 주도의 마을회사, 즉 협동조합(성미산 생활협동조합 등)과 같은 형태가 될 수도 있으며, 주민과 협의된 사회적 기업도 하나의 유형이 될 수 있을 것이다. 또한 1단계에서 제시하고 있는 그린 홈을 추진하는 지역기반회사(도시공사에서 지원

체계)도 하나의 사례가 될 수 있다.

무엇보다도 지역역량 강화사업을 위해서는 지역주민간 충분한 토론을 거쳐 선택, 추진될 필요가 있다.

4. 모델 유형

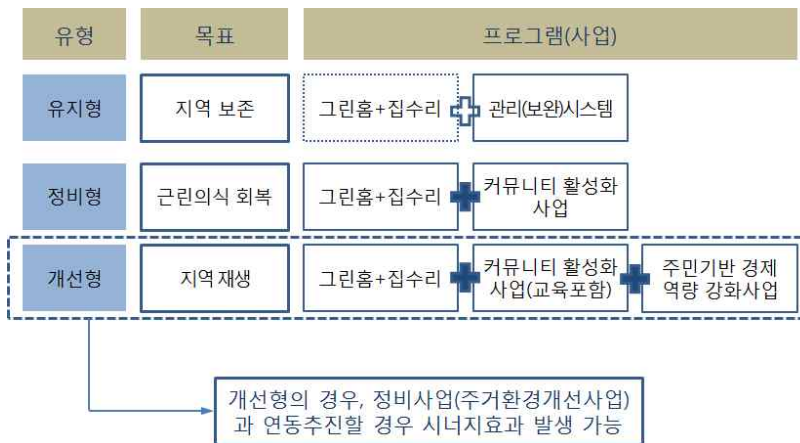
재생에너지를 이용한 지역 재생의 경우, 아래와 같이 3가지 유형으로 적용이 가능하다. 3가지 유형은 양호한 저층단독주거지 등을 대상으로 지역의 보존을 목표로 하는 '유지형', 일반적인 저층단독주거지로 근린의식 회복을 위한 '정비형' 그리고 저소득층이 밀집하고 있는 노후지역을 대상으로 지역재생을 목표로 하는 '개선형' 등이 그 유형이다.

지역 보존적 목표를 가지고 있는 유지형의 경우, 그린 홈이나 집수리 사업 등을 통해 에너지 절약적 도시 구축을 위한 사업을 실시하며, 이외에도 지역의 안정적 보존을 위한 관리, 특히 보완시스템 등을 구축한다.

근린의식 회복을 위한 정비형의 경우, 1단계로 그린 홈과 집수리 사업 등을 실시하고, 지역적 커뮤니티 활성화를 도모할 수 있는 사업을 추진한다.

지역재생을 목표로 하는 개선형의 경우, 1단계로 그린 홈과 집수리 사업을 추진하고, 2단계에서는 커뮤니티 활성화사업을 추진한다. 그리고 이와 더불어 3단계로 주민기반 경제역량 강화사업을 추진함으로써 지역재생을 도모토록 한다.

한편 개선형의 경우 기존의 법적 정비사업(주거환경개선사업 등) 등과 연동하여 추진할 경우 그 시너지 효과가 클 것으로 예측된다.



[그림 6-] 노후 주거지 유형별 재생방안

5. 추진체계

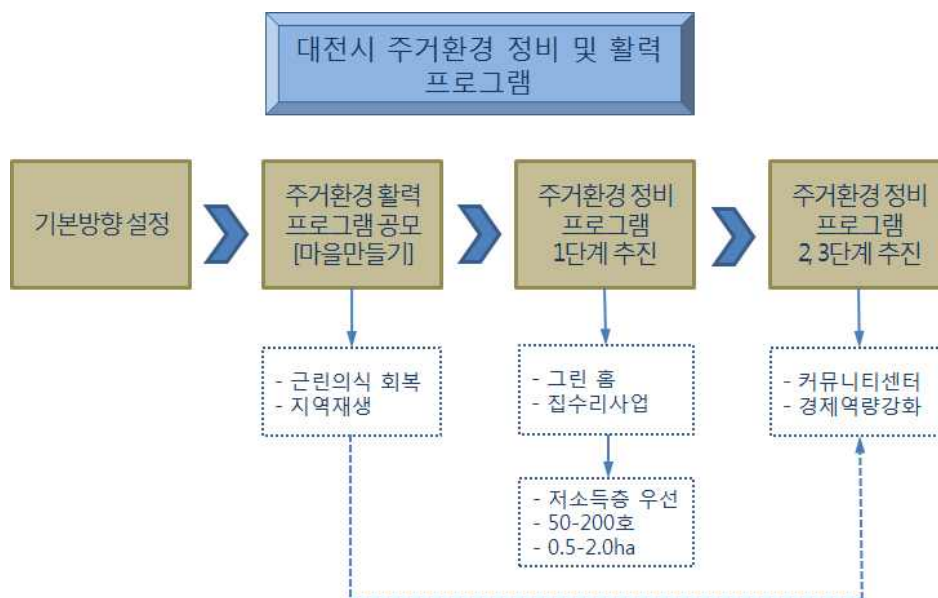
1) 추진 process

재생에너지를 이용한 지역 재생모델은 다음과 같은 단계로 추진토록 한다.

우선 해당지역 주민 스스로 지역 커뮤니티(근린의식)를 활성화할 수 있는 프로그램을 제안토록 한다. 지역의 여건, 특히 해당지역 주민의 추진의지 등이 반영된 실현가능한 커뮤니티 활성화방안을 공모형태로 공공(대전시청)에서 받도록 한다.

이러한 커뮤니티 활성화방안 중 가장 실현성이 높고, 지역 파급효과가 클 것이라고 판단되는 프로그램 제안지역에 주거환경정비 프로그램 1단계 즉, 그린 홈을 공공에서 추진토록 한다.

1차적 사업으로서 그린 홈을 추진하면서, 제안되었던 주거환경 활력 프로그램이 충실히 이행되도록 공공에서는 지원토록 하며, 저소득층 밀집지역의 경우 3단계인 지역경제역량 활성화 사업도 지속적으로 추진토록 한다.



[그림 6-] 노후 주거지 추진과정

2) 추진 체계

본 연구에서 제안하고 있는 재생모델은 해당 지역주민이 적극적으로 참여할 경우, 원활하게 추진될 것으로 예상된다. 기존의 많은 도시정비, 관리사업들이 관주도로 추진되면서 추진자체가 어려웠고, 효과가 미미했던 것은 많은 부문에서 지적된 사실이다.

한편 이렇게 주민 주도로 재생사업이 원활하게 추진되기 위해서는 우선적으로는 공공, 특히 대전시에서의 사전기획 및 지원이 무엇보다도 요구된다. 앞서 기존 정비사업의 가장 큰 문제점의 하나가 공공지원 및 역할의 부족이란 면에서도 본 사업이 원활히 추진되기 위해서는 공공의 역할이 중요하다. 다만 공공의 역할은 공공이 주도하기 보다는 지원, 보조하는 역할임을 분명히 할 필요가 있다.

따라서, 이러한 재생모델의 기획은 대전시 특히 도시재생과 또는 별도의 '추진단' 등을 조직하여 추진할 필요가 있다. 다양한 부서의 역량을 결집하기 위해서는 별도의 추진단 설치가 더욱 효과적이라고 판단된다.

또한 이러한 대전시 조직뿐만 아니라, 실제 사업을 추진하기 위해서는 대전도시공사 등과 같은 사업집행기관의 협조도 절실히 요구된다. 대전시 별도 조직과 맞붙리는 대전도시공사 내 사업단을 구성하여 본 사업을 추진할 필요가 있다.

대전시에서는 이러한 재생사업을 '파란마을(PARAN village) 만들기' 등과 같은 사업명으로 향후 5년 이내에 1천호의 파란마을 만들기 등과 같은 목표를 가지고 추진할 필요가 있다.

재생사업을 위한 재원확보 차원에서 초기 1년과 2년에는 정부보조금을 적극적으로 활용하는 방안을 모색하고, 이후 3년차부터는 장기적인 사업추진을 위한 재원확보(대전시 기금조성) 등이 필요하므로, 이를 구체화하는 작업이 필요할 것이다.

○ 소규모 지역공동체, 파란마을(PARAN village)

- 태양열을 이용하므로, 하늘색깔을 의미 : 파란하늘
- 집열판의 색깔이 파란색임
- 파란색은 '꿈', '희망' 등을 의미하기도 함



제 7 장

결론

제1절 연구결과 종합

제2절 정책적 시사점 및 과제

간지 뒷면

제7장 결론

제1절 연구결과

본 연구는 대전시 노후 저층 주거지의 재생방안에 대한 기본적 정비방향 및 전략적인 정비방안을 제시하는 것을 목적으로 하고 있다. 본 연구에서 연구된 내용을 정리하면 다음과 같다.

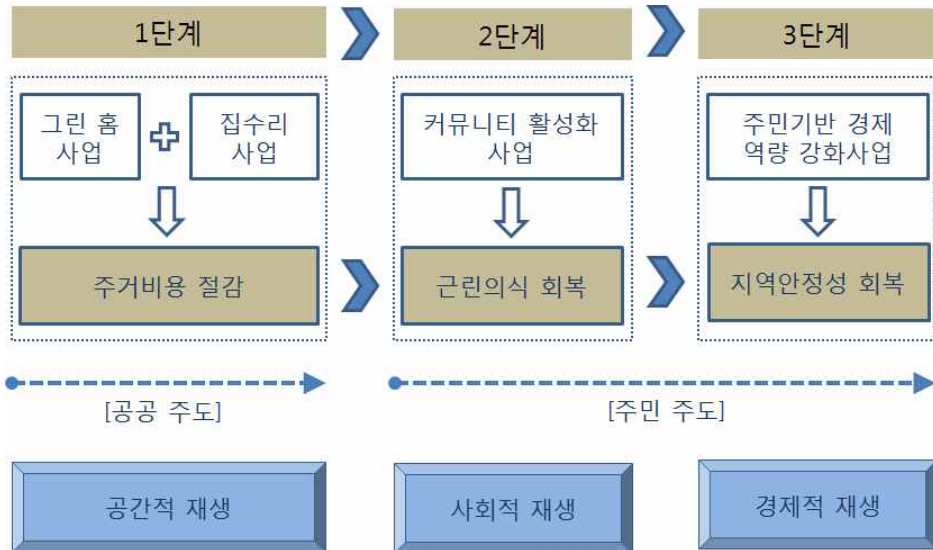
본 연구에서 설정하고 있는 대전시 노후 주거지 재생의 기본방향은 주민 자발적 추진, 통합적·다각적 추진 그리고 장기적·지속적 추진으로 설정하였다. 이와 같은 기본방향은 기존의 공공·전문가 주도, 개별적·단편적 그리고 단기적·성과적 중심의 도시정비사업 추진에 대한 대안적 방향이라고 할 수 있다.

본 연구에서 제시하는 재생방안은 “재생에너지를 이용한 노후주거지 재생”이다. 공공의 역할이 보다 요구되고, 지속적인 효과를 얻을 수 있으며, 기본적인 도시인프라(하드웨어)의 제공이 요구된다는 측면에서 재생에너지를 활용한 노후주거지 재생방안을 제안하고 있다. 여기서 재생에너지란 신재생에너지로서 태양광, 지열, 풍력, 수소연료, 전지 등을 의미한다.



본 연구에서 제시하고 있는 ‘대전시 노후 주거지 재생방안’을 요약하면, 노후주거지에 거주하고 있는 저소득 주민을 대상으로 (신)재생에너지를 이용한 그린 홈 (Green Home)을 제공함으로써 주거비용을 낮추고(1단계), 이와 같은 기본적 주거

환경 개선을 단초로 하여, 지역의 커뮤니티를 강화할 수 있는 다양한 근린의식 회복 프로그램을 운영하며(2단계), 최종적으로는 지역의 안정성을 회복하는 차원에서 주민기반 경제역량 강화사업을 추진토록 한다.(3단계)



이와 같은 노후 주거지 재생방안을 실현하기 위해서는 기획 단계에서 대전시의 역할이 필요하며, 따라서 대전시청 내 이와 같은 프로그램을 운영할 '기획단'을 설치할 필요가 있다. 또한 실질적으로 사업을 추진하기 위해서는 대전도시공사 등에 '사업단'을 조직·운영할 필요가 있다.

한편 도시나 지역의 재생은 기본적으로 실제 거주자의 적극적인 참여에 의해서만 성공할 수 있다. 지역주민의 긍정적이고 적극적인 참여를 유도하여야 할 것이며, 지역에 맞는 '지역재생방안', 즉 지역밀착형 재생방안을 꾸준히 찾아내야 할 것이다.

제2절 정책적 시사점 및 과제

본 연구에서는 대전시 내 노후지역을 어떻게 재생할 것인가에 대한 기본적인 방향설정 및 기초방안을 제시하고 있다. '재생에너지를 활용한 지역재생' 방안은 다양한 많은 도시재생 방안의 한 예라고 할 수 있다.

본 연구에서 제시하고 있는 방안을 보다 현실화 시키고 활성화하기 위해서는 다음과 같은 몇 가지 과제를 극복해야 할 것이다.

첫째는 그린 홈 집열판과 관련한 것으로, 현재 집열판의 크기가 너무 크기 때문에 도시경관을 저해할 가능성이 있다. 따라서 보다 소규모의 고효율의 집열판을 빠른 시일 내에 개발할 필요가 있다. 이러한 기술적 개발은 향후 그린 홈의 급속한 보급 등으로 도시의 에너지 절감을 극대화할 수 있을 것으로 예상된다.

둘째는 도시재생을 추진함에 있어서, 전술한 바와 같은 행정조직(시청)내 별도의 전담반이 필요할 뿐 아니라, 해당 지역 내 주민지도자(leader) 육성이 필요하다. 지속적인 도시재생을 추진하기 위해서는 다양한 교육프로그램을 통해서 주민 리더를 육성하여야 한다.

세 번째는 도시 및 지역재생은 어느 누구 한 계층에서 고민해서 해결될 과제가 아니다. 기본적으로 주민 뿐만 아니라, 다양한 계층의 전문가, 관련 기업 그리고 공공행정기관 담당자 등이 서로 만나서, 의견을 주고 받고, 문제점을 공유하고 풀어나가는 과정에서 자연스럽게 해결될 것이다.

도시 및 지역재생은 기존 정비사업에서 처럼 단기적으로 효과를 기대하기 보다는 장기적으로 추진되어야 할 것이다. 그리고 지속적인 연구도 뒤따라야 할 것이다.

참 고 문 헌

- 강세진, 2007, 서울시 주거지유형별 주택재개발사업의 추진에 미치는 영향요인 연구, 서울시립대학교 박사학위논문
- 고덕균, 2004, 주택재개발 단지특성과 관리처분권리유형이 재입주에 미치는 영향, 연세대 박사학위 논문
- 국회예산결산특별위원회, 2007, 재개발·뉴타운지역의 원주민 재정착률 제고방안
- 경기개발연구원, 2009, 경기도형 도시재생모델 구축 연구
- 김성연 외, 2011, 주택재개발사업의 갈등원인 및 갈등관리방안, 국토학회
- 김성희 외, 2010, 주택재개발사업의 조합원 분양가 결정요인 분석, 국토계획 제45권 제1호
- 김세용, 도시재생 : 현황과 문제, 대한건축학회지, 제52권 제7호(통권 350호), pp.14-17
- 김정환, 2007, 주택재개발사업의 문제점 및 개선방안에 관한 연구, 한양대학교 석사학위 논문
- 김창석, 2008, 우리나라 도시재생정책의 현황과 과제, 국토학회 도시정보, 2008. 11
- 노정대 외, 2008, 서울시 주택재개발사업의 정비구역 변경원인에 관한 연구, 대한국토·도시계획학회 2008 추계학술대회
- 박일용 외, 2004, 주택재개발사업특성이 재입주에 미치는 영향, 한국도시설계학회, 한국도시설계학회 추계발표대회 논문집, pp.307-317
- 배용규 외, 2008, 밀집시까지 현지개발방식 주거환경개선사업지구의 유형화 및 정비방향 연구
- 배용규 외, 2011, 저층주거지 특성에 따른 관리방향 및 검토과제 도출 연구, 도시설계, 한국도시설계학회
- 배용규 외, 2011, 주거지 재생 : 뉴타운, 그리고 휴먼타운, 도시정보 2011. 09
- 봉인식, 2010, 주택재개발사업 시 원주민 재정착 문제와 대안, 경기개발연구원
- 서울시, 2011, 재개발, 재건축 등 정비사업의 현황과 향후 추진방향, 서울시
- 유해연, 2010, 도시저층주거지 재생을 위한 소블록단위 집합주거계획 연구, 서울대학교 박사학위논문
- 이경민 외, 2011, 재개발 사업시 기반시설 공급이 조합원 편익에 미치는 영향에 관한 연구, 국토학회
- 이명훈 외, 2009, 도시정비사업에서 공공의 역할과 책임 강화, 국토학회 도시정보, 2009.

- 이상준 외, 2008, 재정착 요인
- 이승주 외, 2010, 주택재개발사업의 공공참여에 의한 원주민 재정착 가능성 변화분석, 도시행정학보, 23(1): 3-25
- 이승주 외, 2011,
- 이진경, 2010. 8, 정비사업 가구특성에 따른 재입주 선택 및 이주지역 선호에 관한 연구, 대한국토·도시계획학회지 「국토계획」 제45권 제4호
- 정대운 외, 2009, 주택재개발사업의 구역특성이 원주민 재정착에 미치는 영향 분석, 대한국토도시계획학회 2009 춘계산학협동 학술대회 05.29

부 록



부록 1. 설문조사지

간지 뒷면

부록 1. 설문조사지

대전시민 주거실태 설문조사

안녕하십니까? 대전발전연구원에서는 대전광역시 단독주택과 공동주택 거주자의 주거의식을 파악하여, 적절한 주택정책을 수립하고자 합니다. 이와 관련하여 시민 여러분의 의견을 수렴하고자 하오니 협조 부탁드립니다. 설문조사 내용은 익명으로 처리되며 **개인정보는 통계법 제13조(비밀의 보호)에 의거하여 통계분석 목적 이외의 용도로는 사용되지 않습니다.**

2012. 9.

연락처 대전발전연구원 책임연구위원 임 병 호(☎. 042-530-3511)

I 현재 주거여건

1. 현재 거주하고 계신 **주택의 유형**은 어느 것입니까?

- ① 단독주택 ② 아파트

1-1. 현 거주지로 이사오기 **직전 주택의 유형**은 어느 것입니까?(**현 거주지에 계속 거주한 경우 현 거주유형**)

- ① 단독주택 ② 아파트

1-2. 현 거주지에서 **거주하신 년수**는 얼마나 되십니까? _____년부터 거주

2. 현재 거주하고 계신 **주택의 소유 형태**는 무엇입니까?

- ① 자가 ② 전세 ③ 월세(보증금 포함) ④ 기타

3. 현재 거주하고 계신 **주택 규모**는 어느 정도입니까?

아파트일 경우(공유면적 포함)	약 _____ 평(또는 _____ m ²)
단독주택일 경우 건평(건물 면적 기준)	약 _____ 평(또는 _____ m ²)

④ 현 상태에서 수립(개선)해서 사용하길 **매우 희망함**

6. 최근 대전시에서 추진되고 있는 주택재건축, 재개발, 주거환경개선사업으로 인해 단독주택이 아파트로 바뀌는 것에 대해서 어떻게 생각하십니까?

- ① 매우 바람직(당연)하다고 생각함 ② 바람직(당연)하다고 생각함
③ 바람직(당연)하지 않다고 생각함 ④ 매우 바람직(당연)하지 않다고 생각함

7. 주택의 규모나 구조, 구입비, 유지비 등 모든 여건이 동일하다고 할 때, 단독주택과 아파트 중 어떤 유형의 주택을 선택하시겠습니까?

- ① 단독주택 ② 아파트

Ⅲ 주거환경 및 근린의식 만족도

구 분	주거환경 및 근린의식	매우 불만족	약간 불만족	대체로 만족	매우 만족
주택구조	주택의 구조(방, 부엌, 거실 등의 배치)				
	채광과 통풍, 소음 등				
위 언급된 주택 구조에 대한 종합적 만족도는?					
근린의식	동네사람(이웃)과의 교류(대화 및 방문 등) 정도				
	동네행사(반상회, 눈치우기, 청소 등)에 대한 이웃의 참여도				
	동네(단지)에 대한 이웃의 평판(살기좋은 동네, 힘든 동네)				
	동네(단지) 주변 치안, 재해 등에 대한 안전도				

구 분	주택 및 주거환경	매우 불만족	약간 불만족	대체로 만족	매우 만족
근린의식	동네사람(이웃)의 생활 및 의식수준				
	동네사람(이웃)간 친절도 및 관심도(아이들의 나이 등)				
위의 근린의식에 대한 종합적 만족도는?					
접근성	상가, 공공시설로의 접근성				
	대중교통(지하철, 버스 등)으로의 접근성				
위의 접근성에 대한 종합적 만족도는?					
주변환경 및 시설	동네(단지 내) 인근 노약자시설(놀이터, 노인정 등) 분포				
	동네(단지 내) 인근 공원녹지(공원, 산책로 등) 분포				
위의 주변환경 및 시설에 대한 종합적 만족도는?					
경제적 환경	주택 유지관리비용(전기요금, 냉난방비 등)				
	주택 투자가치(가격 상승)				
위의 경제적 환경에 대한 종합적 만족도는?					
종합만족 도	이상의 모든 거주환경에 대한 종합적 만족도는?				

IV 주거여건 개선 내용

□ 아래의 사항 중 현 주택이나 동네여건에서 볼 때 ‘가장’ 시급하게 필요한 사항은 무엇입니까?

- ① 주차장이나 공원 등 기반시설 확보
- ② 동네(단지)의 안전망 구축(CCTV 등 방법시설 설치)
- ③ 노후 창문, 배관 교체 등과 같은 집수리 사업
- ④ 주민의 경제적 여건을 향상시킬 수 있는 일자리 입지/유치
- ⑤ 주택유지비용(전기요금, 난방비용 등) 감소
- ⑥ 이웃과의 친밀한 유대관계 형성(이웃간 상호 교류, 관심)

■ 위에서 제시된 사항들의 필요도에 대해서 평가해 주십시오.

< 예> 아래 두 사항중 주차장, 공원이 CCTV 방법시설에 비해, 중요하다고 생각하시면 주차장, 공원측 ③에 표기(√)하여 주십시오. **중요하다고 생각하시는 한쪽에만 체크해 주십시오.**

제시된 두 사항(A, B) 중 어느 부문이 얼마만큼 중요하다고 생각하십니까?

필요내용(A)	절대중 요	매우중 요	중요	약간중 요	같다	약간중 요	중요	매우중 요	절대중 요	필요내용(B)
주차장, 공원	⑤	④	√③	②	①	②	③	④	⑤	CCTV 방법시설

필요내용(A)	절대중 요	매우중 요	중요	약간중 요	같다	약간중 요	중요	매우중 요	절대중 요	필요내용(B)
주차장, 공원	⑤	④	③	②	①	②	③	④	⑤	CCTV 방법시설
주차장, 공원	⑤	④	③	②	①	②	③	④	⑤	노후 창문교체
주차장, 공원	⑤	④	③	②	①	②	③	④	⑤	일자리 유치
주차장, 공원	⑤	④	③	②	①	②	③	④	⑤	전기요금 감소
주차장, 공원	⑤	④	③	②	①	②	③	④	⑤	이웃과 친하게 지내기

필요내용(A)	절대중 요	매우중 요	중요	약간중 요	같다	약간중 요	중요	매우중 요	절대중 요	필요내용(B)
CCTV 방범시설	⑤	④	③	②	①	②	③	④	⑤	노후 창문교체
CCTV 방범시설	⑤	④	③	②	①	②	③	④	⑤	일자리 유치
CCTV 방범시설	⑤	④	③	②	①	②	③	④	⑤	전기요금 감소
CCTV 방범시설	⑤	④	③	②	①	②	③	④	⑤	이웃과 친하게 지내기
노후 창문교체	⑤	④	③	②	①	②	③	④	⑤	일자리 유치
노후 창문교체	⑤	④	③	②	①	②	③	④	⑤	전기요금 감소
노후 창문교체	⑤	④	③	②	①	②	③	④	⑤	이웃과 친하게 지내기
일자리 유치	⑤	④	③	②	①	②	③	④	⑤	전기요금 감소
일자리 유치	⑤	④	③	②	①	②	③	④	⑤	이웃과 친하게 지내기
전기요금 감소	⑤	④	③	②	①	②	③	④	⑤	이웃과 친하게 지내기

V 가족구성에 관한 내용입니다.

1) 성별	① 남	② 여		
2) 연령	()세			
3) 결혼 여부	① 미혼	② 기혼	③ 이혼 및 사별	
4) 학력	① 초등학교 졸업	② 중학교 졸업	③ 고등학교 졸업	④ 대학교 이상 졸업
5) 직업	① 개인사업	② 전문직(의사 등)	③ 판매서비스업	④ 주부
	⑤ 공무원, 군인	⑥ 학생	⑦ 농림어업	⑧ 기타
6) 직장(학교)위치	시(군)		구(읍)	동(리)
7) 차량보유 현황	() 대			
8) 주요출퇴근수단(시간기준)	① 대중교통	② 승용차	③ 도보	④ 자전거 ⑤ 기타
9) 동거 가족수	현 주택에 거주하는 총 가족수 () 명			
	배우자 (유, 무)	자녀 ()명	부모님 ()명	형제,자매 ()명
10) 월소득	① 1백만원 미만	② 1~3백만원 미만	③ 3~5백만원 미만	④ 5~7백만원 미만
	⑤ 7~천만원 미만	⑥ 천만원 이상		
11) 자산 (부채제외)	① 천만원 미만	② 1~3천만원 미만	③ 3~5천만원 미만	④ 5~1억원 미만
	⑤ 1~3억원 미만	⑥ 3~5억원 미만	⑦ 5억원 이상	

조사지역	동(행정동)	응답자 연락처	
-------------	---------------	----------------	--

- 응답해 주셔서 대단히 감사합니다 -

정책연구보고서 2012-19

도시재생사업 활성화 및 정비수법 발굴에 관한 연구

발행인 이 창 기

발행일 2012년 ○월

발행처 대전발전연구원

302-280 대전광역시 서구 월평본 1길39(월평동160-20)

전화: 042-530-3500 팩스: 042-530-3528

홈페이지 : <http://www.djdi.re.kr>

인쇄: ○○○○○ TEL 042-○-○ FAX 042-○-○

이 보고서의 내용은 연구책임자의 견해로서 대전광역시의 정책적 입장과는 다를 수 있습니다.

출처를 밝히는 한 자유로이 인용할 수 있으나 무단 전재나 복제는 금합니다.

• 쪽번호 감추기