정책연구 2017-28

대전시 소규모 주택정비 활성화 방안
- 주택개량 부문

A Study on Revitalization Plan of Small-Scale Housing Redevelopment for Urban Regeneration

염 인 섭

대전세종연구원
DAEJEON SEJONG RESEARCH INSTITUTE

연구책임	• 염인섭 / 도시기반연구실 책임연구위원
공동연구	• 박소연 / 도시기반연구실 위촉연구원
조사원	• 박지영 / 충남대학교 경영학과 • 조소라 / 충남대학교 건축학과 • 황상민 / 충남대학교 건축학과

정책연구 2017-28

대전시 소규모 주택정비 활성화 방안
- 주택개량 부문

발행인 박 재 묵
발행일 2017년 9월
발행처 대전세종연구원
34863 대전광역시 중구 중앙로 85(선화동 287-2)
전화: 042-530-3514 팩스: 042-530-3528
홈페이지 : http://www.dsi.re.kr

이 보고서의 내용은 연구책임자의 견해로서 대전광역시와 세종자치특별시의 정책적 입장과는 다를 수 있습니다.
출처를 밝히는 한 자유로이 인용할 수 있으나 무단 전재나 복제는 금합니다.

차 례

1장 연구의 개요 ····· **3**

1. 연구의 배경 및 목적 ····· 3
2. 연구의 범위 ····· 5
3. 연구의 방법 및 내용 ····· 7

2장 국내 도시재생 정책 및 소규모 주택정비 여건 ····· **11**

1. 도시재생 정책방향 변화(도시재생 뉴딜정책) ····· 11
   1) 도시재생사업 유형 변화 : 6개 유형/15개 모델 ▶ 5개 유형 ····· 11
   2) 재생사업 대상지 규모의 축소 : 소규모/소단위 생활공간 적용 ····· 17
   3) 사업방식의 변화 : 주민주도 또는 주민자력형 사업 추진 ····· 18
2. 소규모 주택정비 법.제도적 지원여건 변화 ····· 20
3. 도시재생 뉴딜정책 연계 소규모 주택정비 활성화 사례 ····· 22
   1) 공기업 주도형 저층주거재생모델(자료: SH서울주택도시공사) ····· 22
   2) 소규모 주택정비를 위한 공공지원형 사업모델 ····· 27

3장 대전시 소규모 주거정비사업 활성화 방안 ····· **33**

1. 대전시 소규모 주거정비사업 추진경위 ····· 33
   1) 개요 : “새집줄게 헌집다오(대전광역시 소규모 주거정비사업)” ····· 33
   2) 사업추진의 근거법령(자치조례) ····· 36
   3) 2016년도 추진실적과 주요 문제점 요약 ····· 37
2. 대전시 소규모 주거정비사업 향후 추진방향 ····· 39
   1) 소규모 주거정비 패러다임 변화의 수용 ····· 39
   2) 저층 주거지를 위한 새로운 주거복지 수요 반영 ····· 41
   3) 소규모 주거정비 사업유형 확대 : 재건축 위주▶주택개량 추가 ··· 43

3. 주택개량 관련 선행연구 고찰 및 유사사례 비교 ····· 44
1) 선행연구 고찰 ····· 44
2) 유사사례 비교.분석 : 주택개량 관련 공공지원 사업 간 비교 ····· 47
4. 소규모 주택개량 활성화를 위한 공공지원 방향 ····· 52
1) 사업개요: 소규모 주거정비사업(주택개량 부문) ····· 52
2) 주택개량의 내용과 범위 ····· 54
3) 주택개량 공공지원에 따른 공공성 확보방안 ····· 59

4장 공공성 확보를 위한 주택개량 시뮬레이션 분석 ····· 63

1. 분석의 개요 ····· 63
1) 기본전제 ····· 63
2) 분석개요 ····· 64
2. 시뮬레이션 분석의 기본원칙 ····· 70
1) 기본원칙 ····· 70
2) 기본조건 ····· 71
3. 시뮬레이션 분석(시나리오별) ····· 74
1) 분석결과 해석을 위한 주요 용어정리 ····· 74
2) 운영기간 시나리오별 분석결과 및 시사점 ····· 76
4. 분석결과 종합 및 주요 시사점 ····· 91
1) 시뮬레이션 분석결과표 ····· 91
2) 세대별 주택개량 효과에 대한 시사점 ····· 94

5장 소규모 주택정비 활성화를 위한 정책제언 ····· 101

1. 소규모 주택개량 지원 및 공공성 확보를 위한 제언 ····· 101
2. 대전시 소규모 주거정비사업 주택개량 부문 평가지표 설정 ····· 102

참고문헌 ····· 107

<표 차례>

표 1. 도시재생 뉴딜 관련 공약사항과 사업유형 도출(안) ····· 12
표 2. 기존 도시재생사업과 도시재생 뉴딜사업 간 차이점 ····· 15
표 3. 도시재생 뉴딜사업 유형 및 내용 ····· 16
표 4. 대전시 주택유형별 빈집 건축연수(2015년) ····· 40
표 5. 주택개량 관련 사업유형별 공공지원 사항 비교 ····· 51
표 6. 대전시 주택종류별 노후도 및 연 면적 현황 ····· 65
표 7. 대전시 연립형 다세대주택의 월 임대료 현황(기준:2016.12) ····· 69
표 8. 주택 리모델링 시뮬레이션의 수입/지출 구조 ····· 73
표 9. 연립형 주택 10세대(440㎡) 하급공사의 시뮬레이션 분석결과(2년) ····· 76
표 10. 연립형 주택 10세대(440㎡) 상급공사의 시뮬레이션 분석결과(2년) ····· 77
표 11. 연립형 주택 4세대(176㎡) 하급공사의 시뮬레이션 분석결과(2년) ····· 78
표 12. 연립형 주택 4세대(176㎡) 하급공사의 시뮬레이션 분석결과(2년) ····· 79
표 13. 연립형 주택 10세대(440㎡) 하급공사의 시뮬레이션 분석결과(3년) ····· 81
표 14. 연립형 주택 10세대(440㎡) 상급공사의 시뮬레이션 분석결과(3년) ····· 82
표 15. 연립형 주택 4세대(176㎡) 하급공사의 시뮬레이션 분석결과(3년) ····· 83
표 16. 연립형 주택 4세대(176㎡) 상급공사의 시뮬레이션 분석결과(3년) ····· 84
표 17. 연립형 주택 10세대(440㎡) 하급공사의 시뮬레이션 분석결과(6년) ····· 86
표 18. 연립형 주택 10세대(440㎡) 상급공사의 시뮬레이션 분석결과(6년) ····· 87
표 19. 연립형 주택 4세대(176㎡) 하급공사의 시뮬레이션 분석결과(6년) ····· 88
표 20. 연립형 주택 4세대(176㎡) 상급공사의 시뮬레이션 분석결과(6년) ····· 89
표 21. 시뮬레이션 종합분석 결과표(1) ····· 91
표 22. 시뮬레이션 종합분석 결과표(2) ····· 91
표 23. 주택개량 부문 평가지표 설정(안) ····· 106

<그림 차례>

그림 1. 도시재생뉴딜정책 추진을 위한 사업유형 구조도 ····· 13
그림 2. 단계별 도시재생 사업유형의 변화과정(2014~2017) ····· 14
그림 3. 소규모 주거지 정비사업의 사업모델 개념도 ····· 14
그림 4. 도시재생(뉴딜)사업 유형과 사업대상지 선정 일정(안) ····· 17

그림 5. 창원시 노산동 지역자력형 TB사업 위치도 ····· 19
그림 6. 소규모주택정비법의 제정 배경 ····· 20
그림 7. 소규모 주택정비법의 제정 목적 ····· 21
그림 8. 서울시 저층주거재생모델의 계획단위와 생활권계획 간 연계성 ····· 23
그림 9. 서울시 저층주거재생모델(단독형) 예시:“10분동네” ····· 24
그림 10. 도시재생뉴딜의 실행력 강화를 위한 역할분담 체계도 ····· 25
그림 11. 계획단위 중심 주민공동시설 및 공공시설 관리운영 방안 ····· 26
그림 12. 공공지원형 자율주택정비사업 예시 ····· 27
그림 13. 자금조달 주체가 주민합의체인 경우 공공지원 방식 ····· 28
그림 14. 자금조달주체가 공공리츠인 경우 공공지원 방식 ····· 29
그림 15. 2016년도 대전시 소규모 주거정비사업(재건축) 안내도 ····· 33
그림 16. 대전시 소규모 주거정비사업 재건축 부문 공공지원 추진절차 ····· 35
그림 17. 소규모 주거정비사업(재건축) 전.후 예시(2필지 개별정비 유형) ····· 37
그림 18. 소규모 주거정비사업(재건축) 전.후 예시(5필지 이상 개별정비 유형) ····· 37
그림 19. 대전시 빈집 추이(1995년~2015년) ····· 39
그림 20. 서울형 저층주거재생모델 개념도 ····· 41
그림 21. 저층주거 재생사업 추진방안 - 동네계획안 ····· 42
그림 22. 서울 성북구 장수마을의 주택개량 사례 ····· 55
그림 23. 건축물 부위별 주택개량 공종 ····· 56
그림 24. 건축물 유형별 에너지성능 강화 측면의 공사구분 ····· 57
그림 25. 대전시 녹색건축지원센터의 주요 기능 및 업무 ····· 58
그림 26. 대전시 연면적별 주택현황(기준: 2015년) ····· 65
그림 27. 시뮬레이션 분석기준 ····· 74
그림 28. 10세대-공사수준(하급)의 공사비 지원전.후 비교 그래프 ····· 94
그림 29. 10세대-공사수준(상급)의 공사비 지원 전.후 비교 그래프 ····· 95
그림 30. 4세대-공사수준(하급)의 공사비 지원 전.후 비교 그래프 ····· 96
그림 31. 4세대-공사수준(상급)의 공사비 지원 전.후 비교 그래프 ····· 97
그림 32. 대전시 소규모 주거정비사업 평가지표 - 재건축 부문 ····· 103
그림 33. 대전시 소규모 주거정비사업 주택개량 부문 평가체계 ····· 104

1장

연구의 개요

1. 연구의 배경 및 목적
2. 연구의 범위
3. 연구의 방법 및 내용

1장 연구의 개요

1. 연구의 배경 및 목적

1) 연구의 배경

○ 2017년도부터 중앙정부(국토교통부)의 도시재생 정책여건 변화에 따라 기존의 도시재생사업이 도시재생 뉴딜사업으로 전환이 되고, 사업유형이 구조화되고 재생사업 대상지 규모가 축소됨에 따른 저층 소규모/소단위 주거지 재생사업의 중요성은 더욱 높아지고 있는 상황임

○ 세부적으로는 기성주거지 내 노후·불량주택, 방치건축물 등의 증가에 따라 관계 정부부처(국토교통부 등), 광역지자체, 한국토지주택공사, 지방공사(SH공사 등) 등에서 각종 주택재건축, 주택개량 및 빈집정비 등에 관한 다양한 사업모델을 제안하고 있고, 각종 공공지원 사업이 매우 다양한 형태로 진행되고 있는 상황임

○ 하지만, 도시재생 사업 주택개량 및 주거정비의 주체인 토지 및 건물 소유주의 입장에서 보면 이러한 공공기관의 정책들에 대한 이해와 전문지식이 부족하여 효과적인 정비지원을 받기가 어려운 상황에 있는 부분도 있음. 그 중에서도 소규모·소단위 노후·불량 주택 소유자들을 위한 사업별 주민체감 효과를 높이는 것이 중요하다고 판단됨

○ 이러한 배경 아래 대전시 도시정비과에서는 2016년도부터 본격적으로 『소규모 주거정비사업』을 추진하고 있는바, 세부적으로는 정비구역 해제지역 또는 기타 낙후지역 내 20세대 미만의 준공년도 20년 이상 된 노후불량 주택을 대상으로 재건축을 위한 전문 컨설팅 제공, 설계비 지원 등을 실시하고 있으나 지원비용(금액)에 제한이 있어 주민이 체감하는 효과가 적은 편이어서 사업추진 실적이 다소 저조한 상황에 있음

○ 2017년도부터는 재건축 위주의 소규모 주거정비 지원사업을 확대하여 주택개량(리모델링)을 지원함으로써 저층 주거지 내 노후·불량 주택을 대상으로 소규모 주택정비 활성화를 꾀하고 있는 상황임

2) 연구의 목적

○ 본 연구는 중앙정부의 도시재생 뉴딜정책·사업과 연계하여 소규모/소단위 생활공간에서 적용 가능한 주민주도형 노후·불량 주택정비를 활성화 방안을 마련하고자 함

○ 구체적으로는 2016년도부터 추진되어 온 대전시 소규모 주거정비사업 중 주택개량 부문의 활성화 방안을 마련하고자 다음과 같은 세부목표를 설정하였음

▌**첫째,** 대전시 소규모 주거정비사업의 추진실태 분석과 함께 주택개량 관련 선행연구·유사사례 고찰을 통해 **지자체 차원에서 주택개량 활성화를 위한 공공지원의 방향성을 제시**

▌**둘째,** 대전시 소규모 **주택개량을 위한 공공지원 사항(리모델링 공사비용 지원 등)에 대한 공공성 확보방안을 구체화**하고자 함

- 공사비 지원 후 임대료 제한·할인의 운영기간 및 적정 임대료 산정방안 등
- 소규모 주거정비사업 주택개량 부문 신청자(주택소유주)와 지원기관(지자체)의 입장을 고려한 다양한 시나리오를 설정하여 사전 시뮬레이션 분석기법을 도입

▌**셋째**, 대전시 소규모 주거정비사업의 **주택개량 부문 공공지원을 위한 항목별 평가지표 설정** : 평가체계, 주요 평가항목 및 배점기준 산정 등

2. 연구의 범위

1) 공간적 범위

○ 본 연구의 공간적 범위는 대전시 소규모 주거정비사업의 재건축 부문과 대상범위를 동일하게 설정하는 것을 원칙으로 함

▌『2020 대전광역시 도시 및 주거환경정비 기본계획(변경)』(이후, '도정기본계획')에 의해 정비예정구역에서 해제된 56개 구역 중 주거환경 정비부문의 정비구역 해제구역(주택재개발 및 주택재건축) 47개소(약 3.5㎢)[1]를 대상으로 함

▌이와 더불어 정비구역을 제외한 기존의 낙후된 주거지역 또는 노후·불량 단독주택 밀집지역 등도 대상지로 포함하여 연구를 진행하도록 함

<소규모 주택개량 대상 후보지역 범위>

○ 도정기본계획 상 정비예정구역 해제지역 : 21개소(980천㎡)

- 자치구요청 주택재개발사업해제 : 14개 구역(454천㎡)/ 전체 15개소
- 정비사업 일몰제 : 4개 구역(187천㎡)/ 전체 4개소
- 단독주택재건축 정비예정구역 : 3개 구역(339천㎡)/ 전체 3개소 (단독주택재건축정비사업→가로주택정비사업)

○ 재정비촉진지구(존치지역) 내 촉진구역 해제지역: 26개소(2,479천㎡)

- 촉진구역 해제 : 20개 구역(2,124천㎡)/ 전체 23개소
- 정비구역 해제 : 6개 구역(355천㎡)/ 전체 7개소

○ 기타 낙후지역 : 자치구청장이 추천하는 노후불량 주택개량 필요지역

- 자치구별로 사전에 후보지를 조사하여 소규모 주택개량을 위한 주거정비 여건을 파악

1) 대전광역시 도시재생본부 도시정비과((2015.9.14.), 소규모 주거정비사업 추진계획(안),

2) 시간적 범위

- ❍ 대전시 소규모 주거정비사업은 2020년을 목표로 한 ‘도정기본계획(변경)-제2집행단계(2014-2017년)’에 따라 추진 중인 정비예정구역(변경)을 제외하고,
- ❍ 2015년 8월을 기준으로 기본계획에 의해 주거지 정비사업 추진이 해제·중단된 지역 또는 기타 낙후된 주거지역을 대상으로 함

3) 내용적 범위

- ❍ 대전시 소규모 주거정비사업 추진관련 대전발전연구원의 정책연구과제인 『대전시 기성주거지 재생 정비모델(2013)』[2]과 『소규모 맞춤형 주거정비사업(2015)』[3]에서 제시한 소규모 주거정비에 관한 개념 및 사업 추진방식 등과 연계하여 내용을 구성
- ❍ 아울러, 사전연구에 해당하는 대전발전연구원 정책연구과제『해제된 정비구역과 낙후지역의 주민맞춤형 공모사업 평가기준 및 지원방안에 관한 연구(2016)』에서 소규모 주거정비사업 재건축 부문의 내용을 참고하였음
- ❍ 이에 본 연구의 내용은 주로 대전시 소규모/소필지 단위 주택정비 활성화를 목표로 주택개량에 관한 건축물 소유주 입장과 공공기관의 입장을 복합적으로 고려하여 사전에 주거정비사업 추진여건과 사업성을 검토하는 것으로 구성하였음
- ❍ 이를 통해 기본적으로는 국내 도시재생 뉴딜사업의 정책적 여건과 패러다임을 반영하고, 지자체 차원에서 추진 가능한 소규모 주택개량에 관한 공공기관의 역할과 주택소유주 입장에서의 사업성을 고려하여 사전 타당성 분석에 주안점을 두어 연구내용을 구성하였음

---

2) 염인섭, 임병호, 대전시 기성주거지 재생을 위한 정비모델 개발 및 지원방안, 대전발전연구원, 2013

3) 임병호, 대전시 노후주택 정비를 위한 소규모 주거정비 사업에 관한 연구, 대전발전연구원, 2015

3. 연구의 방법 및 내용

1) 연구의 방법

○ **문헌고찰** : 국내 도시재생 정책여건과 지자체 차원의 주거정비사업 추진여건, 관련 법·제도적 여건, 선행연구, 유사사례 등에 관한 각종 보고서 및 문헌자료 정리

○ **자료조사 및 수집** : 광역지자체, 공기업 등이 추진하는 소규모 주택정비 공공지원 사업관련 추진실태 조사

○ **현장조사** : 대전시 소규모 주거정비사업 재건축 부문의 추진실태 및 주택개량 부문 사업대상 후보지 현장시찰

○ **전문가 자문** : 주민체감형 소규모 주택개량 공공지원 사업 추진에 관한 실무차원의 문제점 도출과 각종 공공성 확보방안에 관한 의견 수렴

○ **시뮬레이션 분석** : 노후·불량 주택개량(리모델링)을 위한 공사비 지원에 따른 주택 소유주 및 공공기관 입장에서의 사업 타당성에 관한 사전 검토; 세대규모, 임대료 운영기간, 적정임대료 수준, 공사수준 등을 고려하여 해당 사업의 수입·지출 구조를 고려한 사전 시뮬레이션

2) 연구의 내용

○ 국내 도시재생 정책과 주택개량 및 주거정비 지원 실태분석 ▶ **국내 도시재생 패러다임에 부합된 소규모 주택개량에 관한 시사점 도출**

○ 대전시 소규모 주거정비 공공지원 사업의 문제점 파악 ▶ 기존의 공급자 중심에서 **수요자 중심의 공공지원을 위한 방안 모색**, 소규모 주거정비사업 재건축 부문과 연계한 **주택개량 부문 평가지표 도출**

○ 주택개량 시뮬레이션 분석 ▶ **주택 리모델링 공사비 지원에 따른 공공성 확보방안**에 관한 **시나리오 구성 및 사전 타당성 검증**

2장

국내 도시재생 정책 및 소규모 주거정비 여건

1. 도시재생 정책방향 변화 (도시재생 뉴딜 정책)
2. 소규모 주택정비 법·제도적 지원여건 변화
3. 도시재생 뉴딜정책 연계
   소규모 주택정비 활성화 사례

2장 국내 도시재생 정책 및 소규모 주택정비 여건

1. 도시재생 정책방향 변화 (도시재생 뉴딜정책)

국토교통부(장관 김현미)는 도시재생사업기획단(출범일:2017.7.4.)을 출범하면서 도시재생뉴딜사업을 정부의 핵심과제임을 밝히면서 공적지원을 대폭 확대할 것이라고 언급하면서 주민 최우선의 따뜻한 재생, 맞춤형 재생을 위한 소통과 협업을 강화해줄 것을 당부하고 있음[4]. 2017년도에 발표된 현 정부의 도시재생뉴딜사업에 관하여 기존 도시재생 정책과 비교하여 주요 이슈별로 요약해 보면 다음과 같음

1) 도시재생사업 유형 변화 : 6개 유형/15개 모델 ▶ 5개 유형

□ 사업유형의 변화 과정

○ 배경 : 국토교통부의 2016년도 도시재생사업 지원신청 가이드라인(2015.3)에서 주요 개선사항으로 언급한 맞춤형 도시재생사업의 추진 및 확산, 사업유형별 특성강화 및 유형의 다양화 등으로 인해 도시재생사업의 추진방향이 조정되기 시작하였음

- 도시재생사업의 유형(2014~2016) : 2014년도 초기의 도시재생선도사업은 크게 2가지 유형(경제기반형, 근린재생형)으로 구분되었음
- 이후, 도시재생특별법에 기초하여 '근린재생일반형', '근린재생중심시가지형', '경제기반형'으로 3가지로 구분됨 : 이를 기초로 도시재생활성화계획 상의 사업유형은 관련 지원법을 기준으로 11가지로 분류되고 있음

---

4) 조명래(2017)는 주택도시보증공사와 민홍철 국회의원실이 공동 주최한 "도시재생 뉴딜과 사회적 경제 연계방안 포럼(2017.7.11.)"에서 도시재생뉴딜 정책의 의미와 목적을 다음과 같이 3가지로 요약하고 있음
(주거환경의 창출) 구도심을 살리면서 더욱 쾌적한 주거 환경의 창출
(도시의 재활성화/도시경쟁력 강화) 단순한 주거정비사업이 아니라 도시를 재활성화시켜 도시경쟁력을 높이는 도시혁신 추구
(일자리 공간 제공) 주거공간 개선뿐 아니라 혁신공간, 문화공간, 업무공간, 상업공간 등 다양한 일자리 공간의 제공

○ 한편, 2017년 4월 문재인 정부의 공약 내용에는 총 6개 유형과 15개 모델이 제안되었음. 이에 기초하여 국토교통부에서는 당초 6대 사업 유형 및 15개 세부사업(모델) 유형[5]으로 구분하여 제시하였으나

○ 최종적으로는 기존 재생사업 유형과의 위계를 고려하여 단위 사업규모별로 총 5가지 유형으로 정리되었음(자료:국토교통부, 2017)

- **우리동네살리기형**(대상: 소규모 저층 주거밀집지역)
- **주거정비지원형**(대상: 저층 주거밀집지역)
- **일반근린형**(대상: 골목상권과 주거지 혼재)
- **중심시가지형**(대상: 상업・창업・역사 관광・문화예술 등)
- **경제기반형**(대상: 역세권・산단・항만 등)

표 1. 도시재생 뉴딜 관련 공약사항과 사업유형 도출(안), 2014.4
(자료: 서울주택도시공사 SH도시연구원·한국도시설계학회, 2017)

유형	세부유형	대상지역
정비사업 보완형	① 재개발·재건축사업 - 안전등급 D·E 판정 건축물 정비 - 방치주택지 - 추진불가피 지구	안전등급 D·E지역, 열악지역이나 사업성 부족, 갈등, 소송 중 공공개입 불가피 지구
	② 도시환경정비사업 등 도심	도시계획적 중요지역으로 정비가 필수적이나 장기 미추진 지구
저층주거지 정비 및 매입	③ 저층 노후주거지 재생모델	뉴타운 및 정비사업 해제지역, 저층노후주거지 중 정비희망지구
	④ 기존 주택 매입, 장기 임차 공공주택	노후주택 중 빈집, 주택 비축용 주택, 장기임차 후 활용형 주택 등
역세권정비형	⑤ 역세권 청년주택으로 정비	역세권 500미터 이내 지역, 지방도시의 경우 광역거점 지역 중 용도변경 허용지역
	⑥ 역세권 공유지 활용 복합사업 구역 추진	역세권 내 국·공유지(주차장 등) 중 활용이 필요한 토지
공유재산 활용형	⑨ 국·공유지 위탁개발사업	국·공유지를 활용한 청사, 창업지원시설, 문화시설, 기타 복합시설을 위탁개발
	⑩ 대규모 국·공유지 개발사업	이전 군부대, 이전대상 공항, 공공기관 이전지 등
	⑪ 저밀 공용청사 복합화사업	동주민센터, 파출소 등 저밀활용 공공청사 중 복합화가 필요한 시설
혁신공간 창출형	⑫ 도심 신활력 거점공간 조성	도심 내 저활력지역, 대학가 인근 미활용지역, 구산업 거점, 전통문화지역, 저층주거지 등
	⑬ 도시첨단산업단지, 복합지식산업센터 건립	낙후(산업)지역 등 쇠퇴지역, 산업단지, 준공업지역 등
	⑭ 복합기숙사 건축 및 캠퍼스 타운 조성	대학 내, 대학 인근 지역
	⑮ 생산하는 도시, 생산하는 아파트단지 지원사업	아파트에 스마트 및 일자리기능 구축, 미래생활주거 환경 조성
사회통합 농어촌 복지형	⑦ 생활복지주택, 농어촌복지 공유주택 등 2만호	귀농주택, 치매노인국가책임제 기반 생활복지주택, 농어촌 노인용 쉐어하우스로 정책적 건설
	⑧ 중소도시 시내 정비	지방 중소도시의 노후상가지역 중 정비가 필요한 지구

5) 조명래(2017)는 앞서 언급한 포럼에서 6대 사업유형을 현행 도시재생법 상의 도시재생유형으로 분류(예시)하여 구분하고 있음
1. ①정비사업보완형, ②저층주거지 정비 및 매입형, ⑤공유재상활용형 ▶ 근린재생 일반형
2. ③역세권정비형, ④공유재산활용형, ⑤혁신공간창출형 ▶ 근린재생 중심시가지형
3. ④공유재산활용형, ⑤혁신공간창출형 ▶ 경제기반형

□ 관련 연구 고찰 : 사업유형의 구조화 작업

○ 이영은(2017)은 기존의 도시재생뉴딜정책 실현을 위한 제도개선 방안에 관한 연구를 통해 앞서 언급된 15가지 세부사업들을 5가지 유형(경제기반형, 중심시가지형(거점기능도입형), 주거재생형, 지역역량강화형, 사회통합농어촌복지형)으로 재분류하고 있음

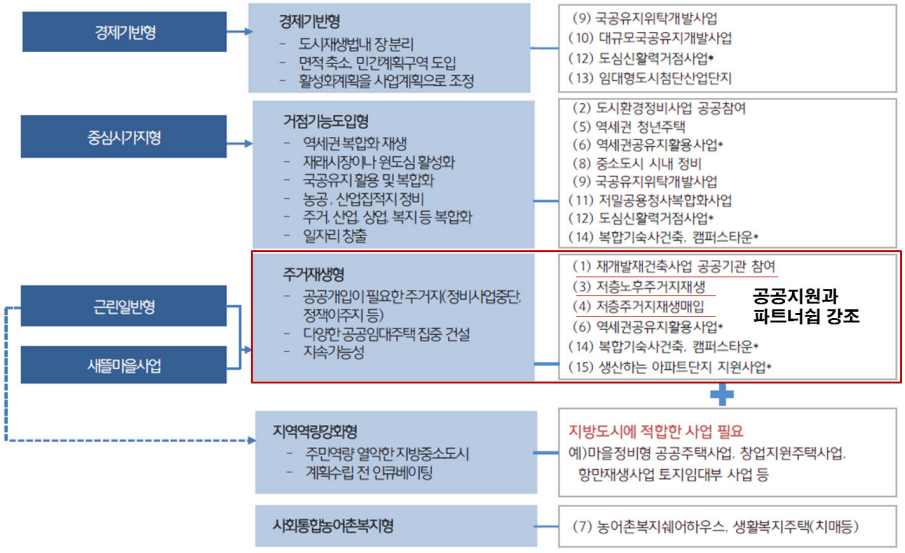

그림 1. 도시재생뉴딜정책 추진을 위한 사업유형 구조도
(자료: 이영은, 2017)

○ 구자훈(2017)은2018년도부터 시행될 예정인 『빈집 등 소규모주택 정비에 관한 특례법』의 법·제도적 여건 활용 및 소규모 블록단위의 주민수요를 반영한 재생사업의 추진이 중요하다는 점을 강조하고 있음

▌기존 재생사업(2016년도) 중 주민공동체 주도로 지역특색을 반영하여 추진되어야 하는 '일반형' 사업이 현 정부의 공약으로 초기에 제안된 6개 사업유형(2017년도) 중 '정비사업보완형'과 '저층주거지 재생형'과 긴밀히 연계되어 노후·불량 주택이 밀집된 저층주거지의 재생을 위한 소규모 주택정비사업으로 추진되어야 함을 강조하고 있음

❙ 특히, 소규모 주택주민에 의한 소규모 주택개량 및 재건축에 대한 수요를 반영하는 것이 매우 중요

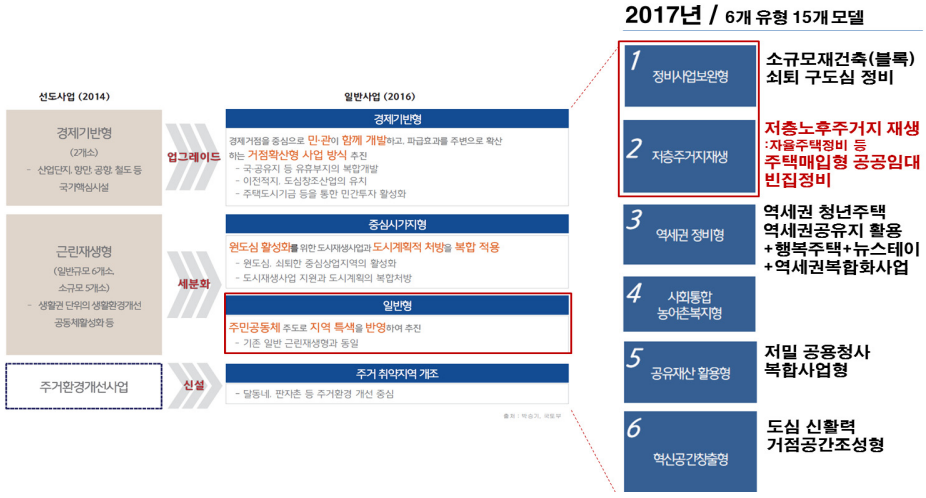

그림 2. 단계별 도시재생 사업유형의 변화과정(2014~2017)
(자료: 국토교통부·구자훈, 2017)

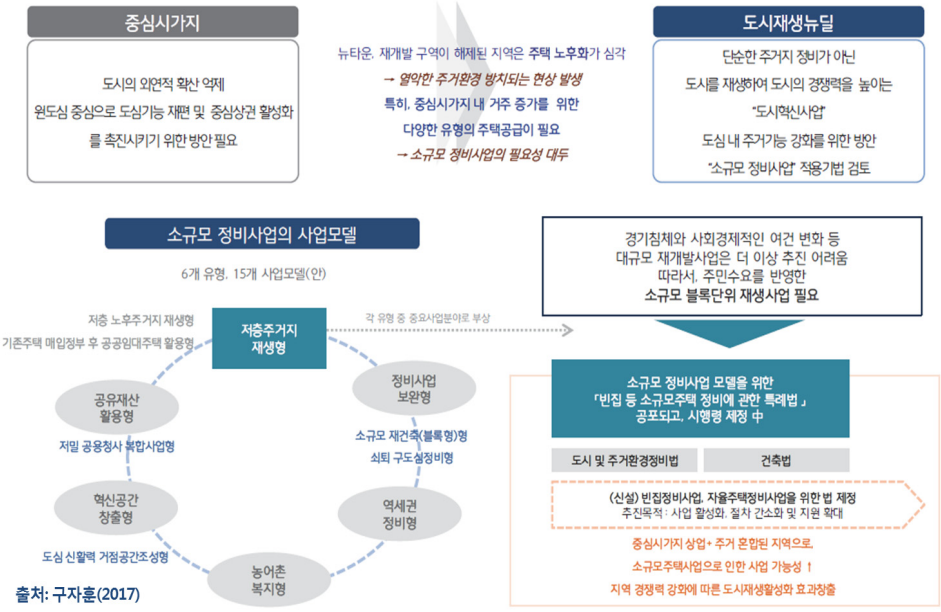

그림 3. 소규모 주거지 정비사업의 사업모델 개념도 (자료: 구자훈, 2017)

□ 기존 도시재생사업과 도시재생 뉴딜사업 간 차별화 작업[6)]

○ 국토교통부(2017)의 도시재생뉴딜 정책은 단순한 주거지 정비가 아닌 도시 또는 마을, 동네를 재생하여 도시의 경쟁력을 높일 수 있는 '도시혁신사업'으로 추진되어야 함을 강조하고 있음

표 2. 기존 도시재생사업과 도시재생 뉴딜사업 간 차이점
(자료 : 국토교통부, 2017)

기존 도시재생사업		도시재생 "뉴딜사업"
중앙주도 방식(Top-down)	⇒	**지역주도 방식(Bottom-up)**
주민체감이 미흡한 대규모 계획중심	⇒	**소규모 생활밀착형 사업중심**
전국 46곳의 미흡한 지원 (연평균 국비 1,500억원 지원)	⇒	**부동산 시장에 대한 영향이 적은 소규모 주거재생사업 위주로 전폭적·통합 지원** (연평균 재정 2조원, 기금 4.9조원, 공기업 투자유도 3조원으로 지원 확대)
사회적 약자 배려 부족	⇒	**주민 재정착, 부동산 시장 안정 최우선**

▌**사업목표의 변화** : 4대 목표(사회통합, 주거복지 실현, 일자리 창출, 도시경쟁력 회복) 실현을 위한 사업구성

- 사회통합 : 도시재생뉴딜을 통한 지역 공동체 활성화를 위하여 지역역량강화와 공동체 공간 조성·활용 사업 시행
- 주거복지 실현 : 주거환경이 열악한 지역을 대상으로 생활 인프라를 개선하고, 다양한 주체가 주도하는 주거재생사업 시행
- 일자리 창출 : 주거기능 외에도 상업, 산업, 문화 등 다양한 기능을 도시재생뉴딜 지역에 유치하여, 양질의 소득기반 조성
- 도시경쟁력 회복 : 신재생 에너지를 적극 활용하고, 안전한 도시공간을 조성하여, 환경·안전 측면의 회복탄력성(Resilience) 강화

6) 국토교통부(2017.9)에서 광역지자체 관계자 대상 도시재생 뉴딜사업 설명회에서 제시된 가이드라인 초안에 기초하여 작성된 것임

▌ **사업규모의 변화** : 대규모 재개발사업에서 **소규모/소단위 생활밀착형 주거정비 또는 주거환경 개선사업**으로 전환

- 더 이상 대규모 재개발사업이 추진되지 못하는 상황에서 정비구역 해제지역 등을 중심으로 주택노후화가 심각하여 열악한 주거환경의 개선이 더 시급하다는 점이 강조되고 있는 것임

▌ **거주민 중심의 사업** : 사회적 약자 배려가 부족한 사업에서 **주민의 재정착과 부동산 시장 안정**을 최우선시 하고 있음

- 기존의 도시재생사업들이 뉴타운 등 대규모 철거 또는 정비 형태의 도시개발 방식으로 추진된 것을 보완하여 대규모 철거·정비없이 주민이 체감할 수 있는 소규모 생활밀착형 시설 설치 등 주민과 지자체가 주도하는 형태임

표 3. 도시재생 뉴딜사업 유형 및 내용

(자료 : 국토교통부, 2017)

사업유형	도시재생 "뉴딜사업"
우리동네 살리기	생활권 내에 도로 등 기초 기반시설은 갖추고 있으나 인구유출, **주거지 노후화**로 활력을 상실한 지역에 대해 **소규모주택 정비사업 및 생활편의시설 공급** 등으로 마을공동체 회복
주거지 지원형	**원활한 주택개량**을 위해 골목길 정비 등 **소규모 주택정비의 기반을 마련**하고, **소규모주택 정비사업 및 생활편의시설 공급 등**으로 주거지 전반의 여건 개선
일반 근린형	주거지와 골목상권이 혼재된 지역을 대상으로 주민공동체 활성화와 골목상권 활력 증진을 목표로 주민 공동체 거점 조성, 마을가게 운영, 보행환경 개선 등을 지원하는 사업
중심 시가지형	원도심의 공공서비스 저하와 상권의 쇠퇴가 심각한 지역을 대상으로 공공기능 회복과 역사·문화·관광과의 연계를 통한 상권의 활력 증진 등을 지원하는 사업
경제 기반형	국가·도시 차원의 경제적 쇠퇴가 심각한 지역을 대상으로 복합앵커시설 구축 등 新경제거점을 형성하고 일자리를 창출하는 사업

2) 재생사업 대상지 규모의 축소 : 소규모/소단위 생활공간 적용

○ 도시재생 뉴딜사업은 기존의 경제기반형과 근린재생 중심시가지형을 제외하면, 약 70%정도가 15만㎡이하의 소규모/소단위 주거지 재생사업이 상대적으로 많을 것으로 예상됨

▌ 앞서 언급하였듯이 구자훈(2017)은 현 정부의 도시재생 뉴딜정책 중에서 저층 주거지 재생의 중요성을 언급하면서 단순한 주거지 정비가 아닌 도심 내 주거기능 강화를 위한 다양한 소규모 정비사업의 적용기법을 검토할 것을 주문하고 있음

그림 4. 도시재생(뉴딜)사업 유형과 사업대상지 선정 일정(안)
(자료: 국토교통부, 2017)

○ 노후 저층 주거지를 위한 소규모/소단위 정비기법은 노후불량 주택의 재건축, 매입·준공공 임대주택의 공급, 빈집(폐가, 공가 등) 정비 활성화 등으로 구분할 수 있음

▌정비기법 : **유지보수/집수리, 리모델링**, 협소주택신축, 개별신축/합필, 건축협정/결합건축, 자율주택정비사업, 가로주택정비사업, 소규모재건축사업 등

○ 소규모/소단위 주거지 정비가 중요한 이유는 저층 주거지에서 꾸준히 제기되고 있는 물리환경적 또는 사회적 문제인 것으로 판단됨. 이와 함께, 현 정부의 도시재생 뉴딜정책은 소규모/소단위 정비로 인한 일자리 창출을 강조하고 있음

▌도시 내 방치공간 및 유휴공간 발생 : 노후·불량 주택, 공가, 폐가 등

▌사회적 문제 유발 : 공동체 붕괴, 주민안전 문제, 정주환경, 미관 등

▌공동체 차원의 주거복지 제공 : 생활텃밭, 공유공간, 휴식공간 등

3) 사업방식의 변화 : 주민주도 또는 주민자력형 사업 추진

주민주도 또는 지역자력형 주거지 재생도 지역재생의 선순환구조를 형성한다는 차원에서 그 중요성이 여전히 강조되고 있음

도시재생 뉴딜사업은 단순한 주거정비사업이 아니라 도시를 재활성화시켜 도시의 경쟁력을 높이기 위한 도시혁신사업의 성격을 지님[7]. 즉, 단순한 물리적 환경정비가 아닌 저성장, 청년실업 등의 경제위기 상황에서 도시의 새로운 성장동력 창출과 마을공동체 중심의 사회혁신을 도모하는 것을 목적으로 민관협력, 지역자력, 주민주도의 형태로 사업이 추진 중

○ **민·관협력형 또는 지역자력형** : 2013년도 말에 지역자력형 TB사업으로 진행된 노산동 노후 주거지구는 우선, 정부에서 주민역량을 강화시켜주고, 주민 스스로 기획·실행할 수 있는 위한 사업들로 구성하고 있음[8]

7) 한승욱(2017), 신정부 도시재생 뉴딜정책과 부산시 대응방안, 부산발전연구원 정책포커스 제323호; 일부 내용을 요약정리함

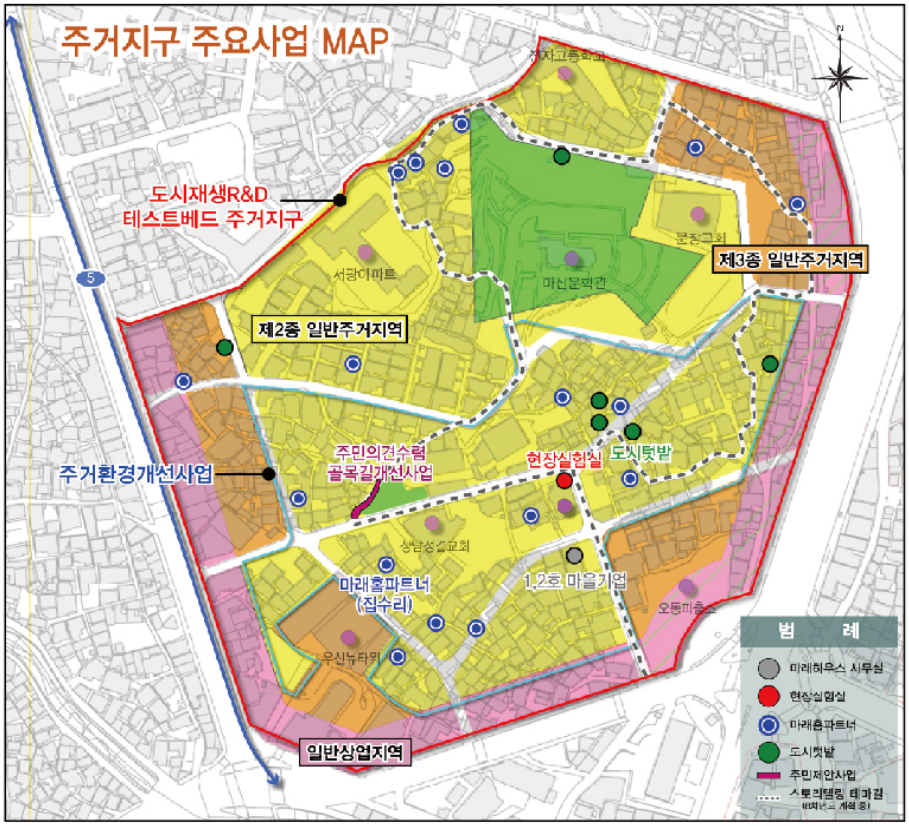

그림 5. 창원시 노산동 지역자력형 TB사업 위치도
(자료: 국토교통부, 도시재생사업단)

○ **주민주도형** : 도시재생 우수사례로 소개되고 있는 서울 마포구 '성미산 마을(1994~현재)'의 경우 초기에는 마을주민이 공동육아협동조합 설립을 시작으로 마을에 필요한 어린이집, 교육시설(성미산학교 등), 마을축제, 마을극장, 건강한 먹거리, 집수리, 생태환경 등을 주민이 조합원이 되어 다양한 커뮤니티 활동은 물론, 마을 자체의 사회혁신을 주도하고 있음

8) 이은상 테마골목길 조성, 마을기업(누림마을 공동체) 육성, 누림마을 만들기 학교 운영(노산동 스토리텔링 발굴사업 등), 주거복지사업(마래홈파트너), 현장실험실(마래하우스) 등

2. 소규모 주택정비 법·제도적 지원여건 변화

저층 주거지 재생을 목표로 빈집정비, 소규모 주거정비 등을 더욱 체계적으로 지원하기 위한 법적근거로써 특례법이 마련되어 2018년 2월부터 시행될 예정에 있음. 이는 2012년도부터 시도된 가로주택정비사업, 소규모재건축사업, 건축협정 등이 기존의 대규모 주거지 정비와 비교하여 차별화되지 못하고 실행력이 저하되어 신설되었다고 볼 수 있음

□ 『빈집 및 소규모 주택정비 지원 근거법』 제정[9)]

○ 『빈집과 소규모주택 정비에 관한 특례법(약칭:소규모주택정비법』 제정·추진 (2016.2~2017.2)

- 제정/시행 : 2017. 2. 8./ 2018. 2. 9
- 『도시 및 주거환경정비법』 전부개정과 연계 : 가로주택정비사업 및 소규모재건축사업 이관, 사업절차 개정내용 반영
- 주택정책 방향(2016년~) : 주거수준 향상과 보편적 주거복지 실현

→ 소규모주택정비법(약칭)은 가로주택정비사업, 소규모재건축사업, 건축협정에 의한 주택정비, 빈집정비사업, 자율주택정비사업 등을 지원하기 위한 법령에 해당

그림 6. 소규모주택정비법의 제정 배경
(자료: 권혁삼, 국토교통부·한국토지주택공사 토지주택연구원, 2016)

○ 제정배경 및 목적

- 제정배경 : 저층주거지 재생수요 증대, 저층주거지의 노후도 심화,

9) 서울주택공사 SH도시연구원, 한국도시설계학회 공동 주관으로 개최된 『도시재생 뉴딜을 준비하는 정책토론회 자료집(2017.6.7.)』 / 권혁삼(토지주택연구원)의 발표자료를 중심으로 요약 정리한 내용임

소규모주택정비(가로주택정비사업 등) 부진, 빈집의 지속적 증가 및 빈집활용 요구 증대, 빈집정비 조례의 체계화 필요 등

▌ 제정목적 : 방치된 빈집을 효율적으로 정비하고 소규모주택 정비를 활성화하기 위하여 필요한 사항 및 특례를 규정함으로써 주거생활의 질을 높이는 데 이바지함을 목적으로 함

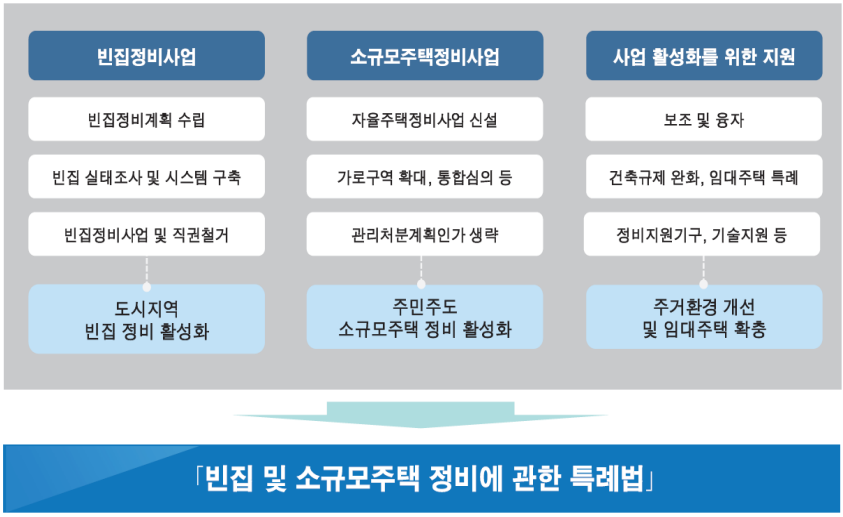

그림 7. 소규모 주택정비법의 제정 목적

(자료: 권혁삼, 국토교통부·한국토지주택공사 토지주택연구원, 2016)

○ 기대효과

▌ 주민주도, 공공지원의 저층주거지 재생 활성화

▌ 도시주거의 다양성 확보 : 기존 주민 재정착, 공동개발로 인한 사업성 개선, 다양한 주거요구 반영 등

▌ 부담 가능한 임대주택 공급 확대 : 임대수요가 많은 도시지역 내 저층주거지를 중심으로 준·공공임대주택 확보 예상

→ 관련 사업 : 집주인 리모델링 임대주택 시범사업(2016,국토교통부)

▌ 소규모 주택건설시장 활성화 : 공공의 다각적 지원을 통해 주택개량 역량과 의지가 낮은 주민들의 사업참여 유도, 지역 내 우량 중소 건설사·설계사 등을 등록·관리하고 육성, 일자리 창출에 기여

3. 도시재생 뉴딜정책 연계 소규모 주택정비 활성화 사례

국토교통부(2017)는 도시재생 뉴딜사업을 추진함에 있어 도시재생사업 실무전담기구인 『도시재생사업기획단』은 도시재생을 목적으로 관계 부처의 유사사업을 유기적으로 연계시키고 지자체와의 소통을 강화하며, 다양한 금융기법 도입과 공기업의 적극적인 참여를 유도할 것으로 판단됨. 또한, 중앙정부는 행·재정적 지원과 금융지원, 제도개선 등의 역할을 맡고, 지자체가 사업의 집행권한을 가지고 주도함으로써 지방분권과 협력적 거버넌스 구축을 시도할 것으로 판단됨

이와 같은 상황에서 서울시와 서울주택도시공사(SH 공사) 등은 앞서 언급한 소규모 주택정비법 제정 이전부터 노후 저층 주거지 재생을 위한 소규모·소단위 정비사업 모델을 개발하고, 도시재생 뉴딜정책과 부합되도록 하여 주민주도의 소규모 주택정비 활성화를 위해 노력해오고 있음

이에 본 연구에서는 서울주택도시공사가 제안한 서울형 저층주거재생모델(10분 동네)과 소규모 주택정비를 위한 공공지원 모델을 소개하고, 대전시 소규모 주택정비 활성화를 위한 간략한 시사점을 도출하고자 함

1) 공기업 주도형 저층주거재생모델 (자료: SH 서울주택도시공사)[10)]

□ 추진배경 : 기존 도시재생의 문제점 인식을 통한 대안 제시

- ○ **계획수립에만 다소 치중** : 가시적인 사업성과가 다소 약했음
- ○ **방치된 저층 주거지 정비대안 필요** : 뉴타운 해제지역 주거지 재생을 위해 토지등 소유주에게만 부담을 준 결과라고 판단함
- ○ 저층주거지 및 뉴타운 해제지역은 **생활편의시설 보완이 관건** : 주민들이 여전히 아파트의 각종 편의시설(주차장 등)을 선호

10) 서울주택공사 SH 도시연구원, 한국도시설계학회 공동 주관으로 개최된 『도시재생 뉴딜을 준비하는 정책토론회 자료집(2017.6.7.)』 / 조준배(서울주택도시공사)의 발표자료를 중심으로 요약 정리한 내용임

□ 기본방향

○ 노후 저층주거지에서 기존 주거공간의 도시조직을 유지하면서 아파트 수준의 공동편의시설을 갖춘 개방형 단지 조성

▌**계획단위** : 반경 150~200m 이내 ; 10분 동네 (규모: 1/4동)

▌**관리단위** : 반경 400m ; 기초생활권(규모: 1개동)

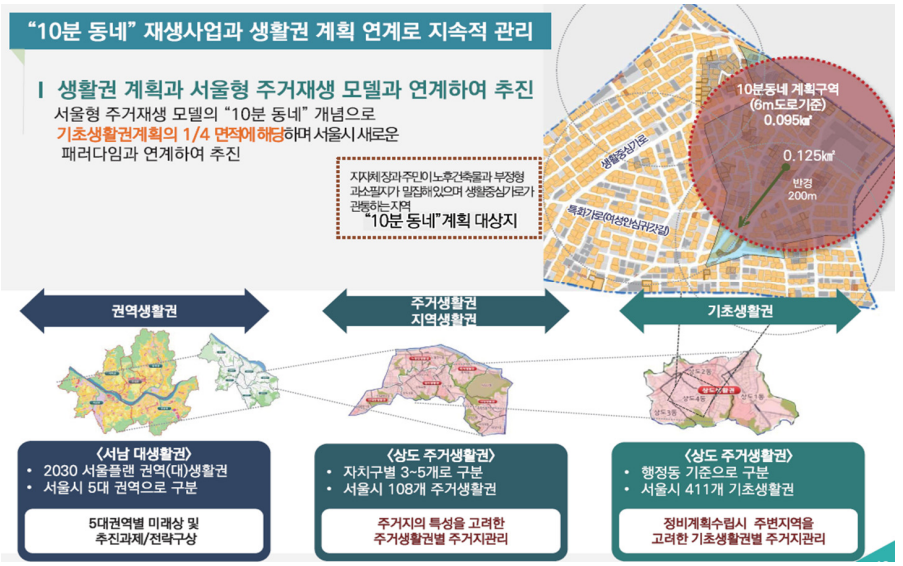

그림 8. 서울시 저층주거재생모델의 계획단위와 생활권계획 간 연계성
(자료: 조준배, 서울주택도시공사 SH 연구원 · 한국도시설계학회, 2017)

○ **실행주체** : 주민주도로 마스터플랜(master plan)을 수립하되, 서울시, 자치구, SH 공사 등과의 민·관 협업모델을 추구

○ **실효성 제고** : 주민공동시설(노인정, 어린이집), 주민편의시설(빨래방, 작업장) 등을 건립하고, 기존에 서울시에서 추진 중이던 정책사업(매입임대주택, 사회주택, 공동체주택 등) 우선 적용하여 기존 예산 활용

○ **지역관리 지원(장기)** : SH 공사 주도로 시설관리, 하자보수 및 유지관리, 지역단위 개발이익의 재투자 등의 역할을 담당

▌계획단위별 단지 전체를 공기업(SH 공사)에서 통합적으로 관리하고, 공동체 활성화를 지원하는 것임

☐ **사업유형(서울형 저층주거재생사업)**: 4개 유형과 10개 사업메뉴 제안

→ 주민이 해당 사업을 선택하고, 서울시가 지원하는 방식

○ 마을자산 활용: 공유재산 및 유휴자산 활용 + 기반시설 확충

○ 공동체 주택공급: 지역 내 취약계층을 위한 맞춤형 임대주택 공급

○ 정비사업 대안 활성화: 소규모 주택정비(재건축)

○ 지역관리: 주택개량 지원 사업(주거상담, 집수리 등)

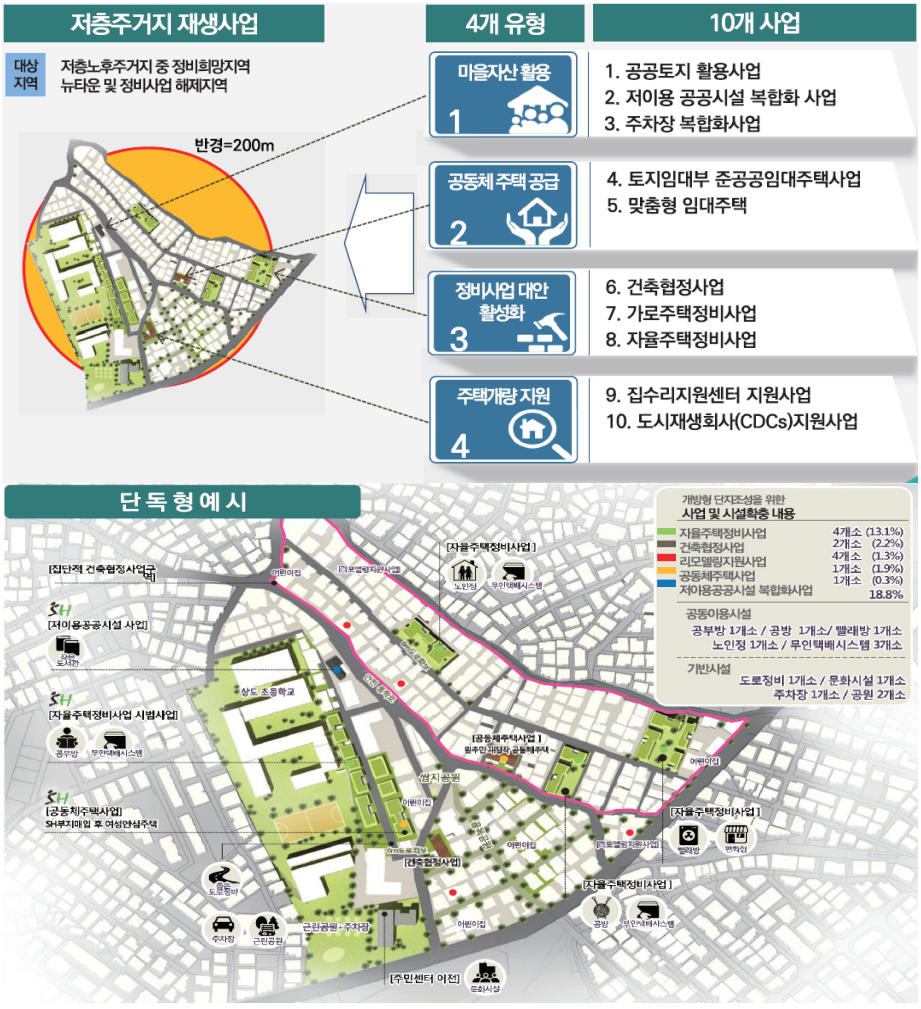

그림 9. 서울시 저층주거재생모델(단독형) 예시: "10분 동네"

(자료: 조준배, 서울주택도시공사 SH 연구원 · 한국도시설계학회, 2017)

□ 서울형 저층주거재생사업과 도시재생뉴딜사업 간 연계방안

○ 앞서 언급한 서울형 저층재생사업의 4개 유형 및 10개 사업메뉴는 서울시가 단독으로 지원하는 사업이지만, 정부가 추진 중인 도시재생뉴딜사업과 결합시켜 사업 간 시너지를 높이고자 하고 있음

○ 저층주거지 대상지별로 지역특성에 적합한 사업을 주민이 선택·결정하고, 서울시 및 서울주택도시공사, 중간지원조직, 지역재생회사 등이 참여하여 주거지 재생을 이루는 방식에 해당함

○ 특히, 서울시의 재생모델은 서울주택도시공사(SH공사)가 정부/지자체, 공공기금, 민간자금 등을 유도하고 중간지원조직(각종 사회적 경제지원센터, 도시재생지원센터 등)과 지역재생회사(건설회사 등)을 연결해주는 중계기관으로서의 역할을 상당히 강조하고 있음

→ 이로 인해 도시재생 특례법에 의거 서울주택도시공사를 도시재생 사업관리자로 지위를 부여하고자 하고 있음(가칭, SH공사 저층주거 지원센터)

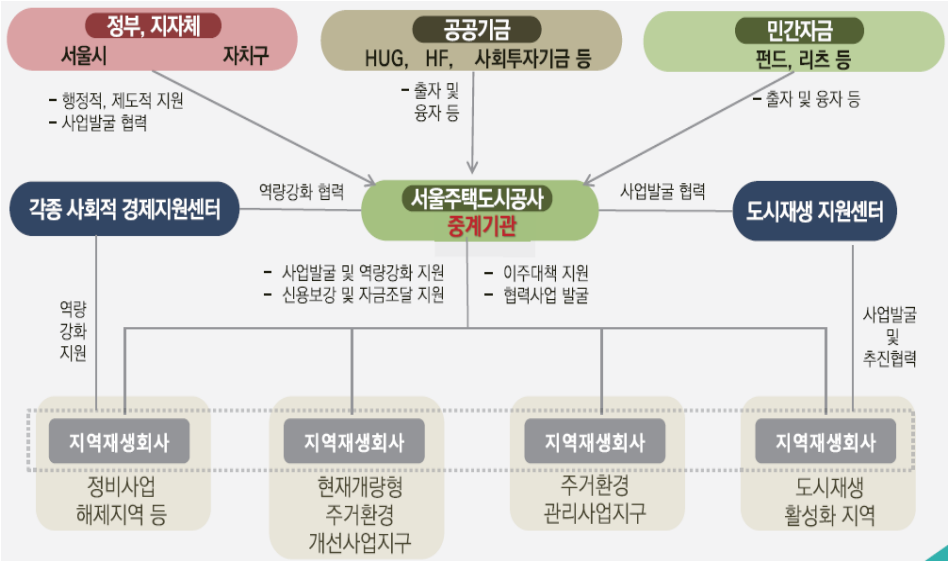

그림 10. 도시재생뉴딜의 실행력 강화를 위한 역할분담 체계도
(자료: 조준배, 서울주택도시공사 SH연구원 · 한국도시설계학회, 2017)

□ 시사점 : “서울시 저층주거재생모델(10분 동네)”

○ 서울시 모델은 시행단위(모듈), 계획단위(단지), 관리단위(지구) 등으로 구분하되, 기존의 행정구역 단위(동)에 기초하였다는 점에서 저층주거지 주민을 위해 지속적인 생활편의시설을 공급·관리하고자 하는 측면이 강조되고 있음

○ 또한, 서울시 자체 도시재생사업(10분 동네)과 정부의 도시재생뉴딜사업을 별개로 추진하는 것이 아닌 단독형과 결합형으로 구분하여 사업유형에 따른 유연하게 대처·반응할 수 있도록 하고 있음

○ 도시재생 활성화 및 관련 일자리 창출을 위해 서울주택도시공사가 중계기관으로서의 역할을 강화하여 주민이 담보할 수 없는 사업성 또는 리스크(risk) 관리를 공공기관이 담당해줌으로써 해당 사업별 실행력 또는 추진 가능성을 높여 주고 있음

그림 11. 계획단위 중심 주민공동시설 및 공공시설 관리운영 방안
(자료: 조준배, 서울주택도시공사 SH연구원 · 한국도시설계학회, 2017)

2) 소규모 주택정비를 위한 공공지원형 사업모델[11)]

□ 추진배경

○ 주민주도-공공지원형 소규모 주택정비의 모델 필요성 인식

○ 소규모 주택정비 사업 추진에 적합한 제도적 환경 구축이 필요

○ 도시재생을 이해하는 사업실행주체 육성이 병행 필요

□ 기본방향

○ 저층주거지에서 주민주도의 사업시행이 현실적으로 불가능하다는 점을 인식하고, 맞춤형 공공지원을 강화

○ 세대가 공존하고, 수요자 맞춤형 저렴주택 및 임대주택을 공급하며 개방형 커뮤니티 시설 확보함으로써 사회통합 개발을 유도

○ 공공참여 방식(사업관리, 공동시행, 지분참여, 리츠)과 필지유형별 개발모델 모색, 소유형태 등에 대한 다양한 대응모델을 개발

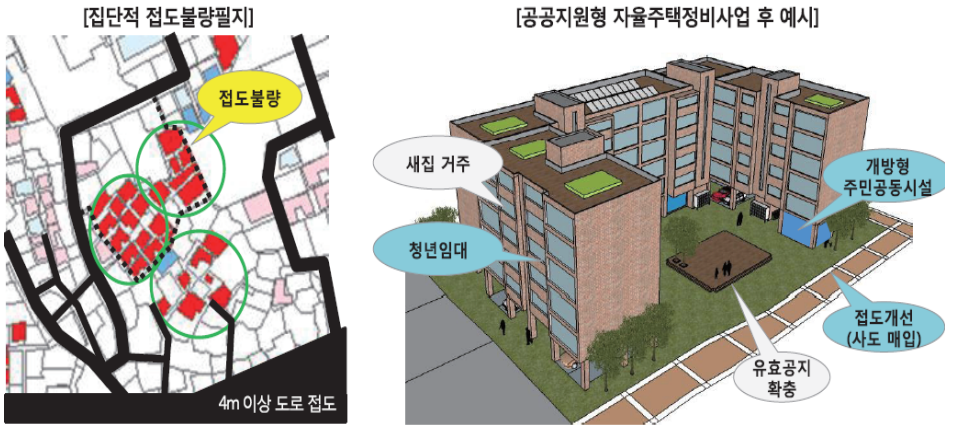

그림 12. 공공지원형 자율주택정비사업 예시

(자료: 김지은, 서울주택도시공사 SH연구원 · 한국도시설계학회, 2017)

11) 서울주택공사 SH도시연구원, 한국도시설계학회 공동 주관으로 개최된 『도시재생 뉴딜을 준비하는 정책토론회 자료집(2017.6.7.)』 / 김지은(서울주택도시공사 도시연구원)의 발표자료를 중심으로 요약 정리한 내용임

□ **공공지원형 사업추진 체계 (예시)**

○ **적용 대상지** : 집단적 접도가 불량한 필지(10개 필지)에 고령층의 집주인이 대부분이고(80%), 세입자(2세대)도 공존하고 있는 주거지

→ 지원사항 : 사업관리(갈등중재, 리스크 관리, 품질점검 등), 일반분양분 선 매입을 통한 주민합의체를 위한 사업비 조달, 청년층을 위한 공공임대주택 공급, 지역맞춤형 개방형 주민공동시설 확보 등

○ **주민합의체가 자금조달 주체인 경우의 공공지원**

▌소규모 주택정비를 추진하는 주민합의체가 자금조달을 직접 하는 경우, 공공기관(SH공사)에서는 토지 등 소유자 요청 시 일반분양분 선매입하고 전체적인 사업관리를 해주는 형태임

▌**금융지원** : 주민합의체가 특수목적법인(SPC)을 통해 금융권에서 주택담보대출이 가능하도록 SH공사가 보증기관과의 협약을 통해 금융을 지원하는 방식임

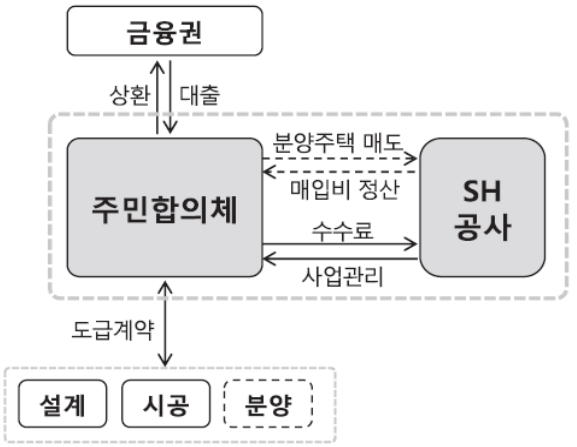

그림 13. 자금조달 주체가 주민합의체인 경우 공공지원 방식

(자료: 김지은, 서울주택도시공사 SH연구원·한국도시설계학회, 2017)

○ **공공리츠를 통한 자금조달을 할 경우의 공공지원**

▌서울주택도시공사(SH 공사)는 주민합의체가 리츠(REITs)를 통해 제공하는 토지 및 주택(대물)을 제공받아 공공임대주택 또는 준공공임대주택을 건설·운영하여 주민합의체가 금융권 및 공공기금을 활용할 수 있도록 해주는 것임

□ 시사점 : SH공사의 소규모 주택정비 공공지원 모델

○ 서울주택도시공사(SH 공사)가 제시한 소규모 주택정비를 위한 공공지원모델은 노후 저층주거지의 소규모 재건축을 활성화시키기 위해 다양한 필지여건을 고려하고 있으며, 공공기금 활용 및 금융지원, 공기업(SH공사)에 의한 사업관리(분양지원, 보증문제 등) 등에 대한 대책마련을 통해 하나의 사업모델을 예시하고 있음

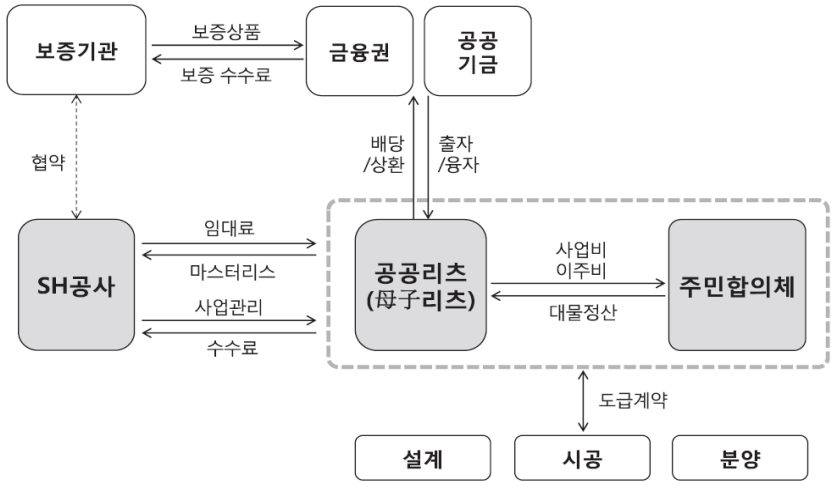

그림 14. 자금조달주체가 공공리츠인 경우 공공지원 방식
(자료: 김지은, 서울주택도시공사 SH연구원·한국도시설계학회, 2017)

○ 세부적으로는 소규모 필지(10필지 내외)를 중심으로 주민합의체가 주도적으로 주택정비(재건축)를 추진할 수 있도록 다양한 개발여건을 예시하여 공공의 역할을 구체화하고 있음 : 소규모 주택정비를 위한 사업방식, 자금조달방식(특수목적법인, 공공리츠 등), 금융기관 및 보증기관과의 관계, 세금감면 규정 등

○ 다만, 입주민의 주거지 재생역량에 대한 강화보다는 재건축/재개발 차원의 소규모 주택정비 촉진을 위해 지자체의 공공지원에 의한 사업성 담보에 초점을 맞추고 있다는 점에서 재생보다는 재개발에 방점을 두고 있음

3장

대전시 소규모 주거정비사업 활성화 방안

1. 대전시 소규모 주거정비사업 추진경위
2. 대전시 소규모 주거정비사업 향후 추진방향
3. 주택개량 관련 선행연구 고찰 및 유사사례 비교
4. 소규모 주택개량 활성화를 위한 공공지원 방향

3장 대전시 소규모 주거정비사업 활성화 방안

1. 대전시 소규모 주거정비사업 추진경위

1) 개요 : “새집줄게 헌집다오(대전광역시 소규모 주거정비사업)”

□ 추진배경

○ 대전시 주거환경부문 정비사업의 중단 및 장기화로 인한 건축물 노후화가 점점 심화되고 있음

○ 기존의 대규모 전면철거 위주 정비방식에서 벗어나 새로운 주거정비의 대안이 요구되었음

그림 15. 2016년도 대전시 소규모 주거정비사업(재건축) 안내도

▌기존의 대규모 전면철거형 주택재건축 위주의 사업을 20세대 미만에서 적용 가능한 소규모 주거정비 사업으로 전환이 필요함

▌현행 도시정비법(도시 및 주거환경정비법)에서 명시한 정비사업 외에 주민주도형 소규모 주거정비 활성화 추진이 필요함

□ 사업개요

○ 개념 및 정의 : 소규모·소필지 단위 공공지원형 정비사업

▌대전시 소규모 주거정비사업이란 노후불량주택 또는 밀집지역을 20세대 미만으로 재건축하고, 원 거주자가 재정착하여 주차장, 텃밭 등을 공유함으로서 지역공동체를 보전·발전시키는 주거정비 사업을 의미함

○ 추진목적 : 소규모 주택재건축 지원 및 지원지역공동체 회복

▌2016년도부터 대전시 도시정비과에서는 기존의 정비관련 법제도적 체계 아래서 공공이 지원하지 못하는 **20세대 미만의 노후불량주택**

을 대상으로 재건축 및 지역공동체 회복을 위한 정비사업을 지원하기 위해 소규모 주거정비 사업을 기획하였음

○ 신청자격

▌대전광역시 소재 노후·불량주택(준공 후 20년 이상 경과한 주택)을 20세대 미만규모의 주택으로 재건축하려는 건축주

▌건축대상지내에 공유공간(주차장, 텃밭, 화단 등)을 설치하여 이웃과 함께 공간을 이용하려는 건축주

○ 대상지역 : 정비구역 해제지역 또는 기타 낙후지역 우선 지원

▌기본계획상 정비예정구역 해제지역 : 21개소 980천㎡

▌재정비촉진지구(존치지역)/ 정비구역 해제지역 : 26개소 2,479천㎡

▌기타 자치구청장이 추천하는 노후불량 주택 개량이 필요한 지역

○ 사업방식 : 지주(地主) 공동개발 방식

▌토지소유자와 부동산개발업자(주택건설업자)가 공동으로 토지, 자본, 기술 및 경영 등을 제공하여 주택을 건설하는 방식

○ 주택유형별 추진방식

▌단독주택 : 단독주택 또는 다가구주택을 재건축하는 방식

▌공동주택 : 다세대, 연립주택 등을 재건축하는 방식

→ 기존 가로 형태 유지, 사업시행으로 인해 주변에 미치는 영향이 최소화 되는 규모로 주택 건설

□ 주요 공공지원 사항

○ 기술지원 : 건축 전문가 파견 및 방문상담 지원(전문 컨설팅 제공)

▌사업 코디네이터(건축 전문가)를 파견하여 재건축 절차, 건축계획 상담, 사업지원신청서 작성 지원

○ 설계비 지원 : 공유공간을 설계에 반영·시공 시, 건축설계비 지원

▌지원기준 : 연면적 규모와 공익성(평가점수)을 고려 최대 4,200만원 이내 건축설계비 지원[12)]

○ 금융우대 추천 : 시 금고 은행에서 건축비를 융자 받는 경우

○ 이주지원 : 건축주 및 세입자가 재건축 공사기간 중, 순환형 임대주택 (위치: 동구 성남동) 입주 기회 부여

□ 추진절차

신청서 접수		지원대상 선정 및 건축		건축설계비 지급
사업지원신청서 작성 접수(건축주)	⇒	• 지원대상 선정을 위한 심사(시) • 건축계획에 맞춰 건축 완료(건축주)	⇒	당초 계획된 건축물의 공익성 확인 후, 건축설계비 지급 (시→건축주)

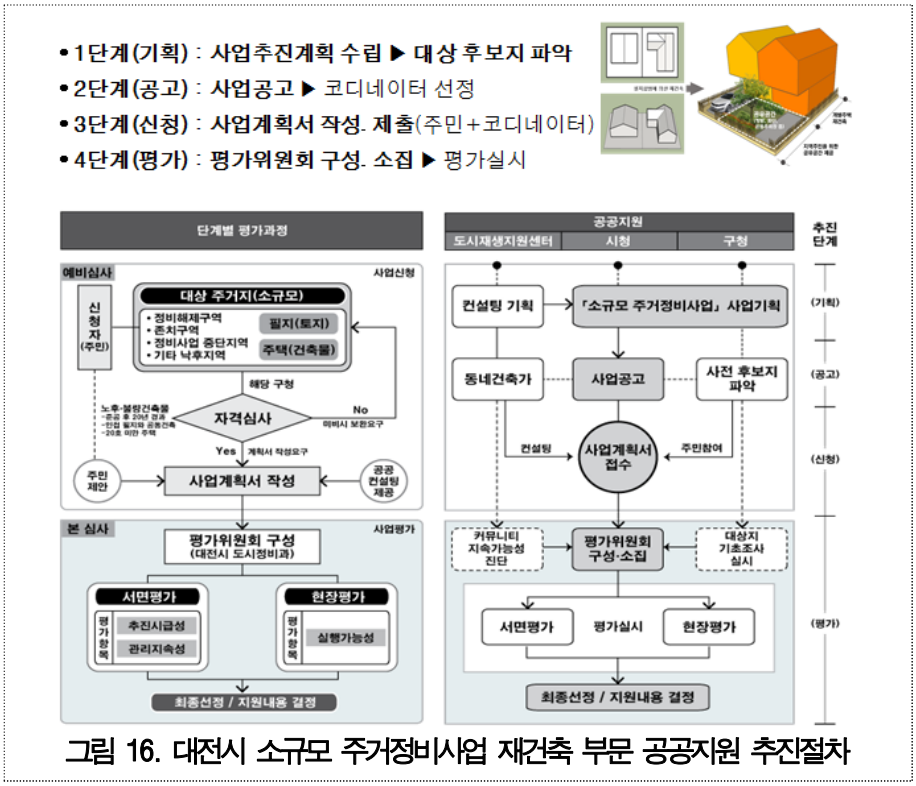

그림 16. 대전시 소규모 주거정비사업 재건축 부문 공공지원 추진절차

12) 대전광역시 도시재생지원본부 도시정비과 내부자료(2016)
(산식) 건축물 연면적(㎡) × 건축비(120만 원/㎡) × 예산편성기준상 건축부문 보통(도서의 양 중급) 설계요율 × 공익성 평가 점수 / 100
(예시1) 연면적 200㎡ 주택을 재건축하는 경우
- 지원액 = 200 × 120만 원 × 0.06484 × 75점/100 = 1,167만 원
(예시2) 연면적 1,000㎡ 연립주택을 재건축하는 경우
- 지원액 = 1,000 × 120만 원 × 0.04832 × 75점/100 = 4,348만 원(4,200만 원)

2) 사업추진의 근거법령(자치조례)

: 대전광역시 주민주도형 소규모 주거정비사업 활성화 조례[13)]

□ 조례 제정목적 및 용어정의

○ 목적 : 주민주도형 소규모 주거정비사업의 활성화에 필요한 사항을 정하여 주거복지를 향상시키고 주민의 주거환경을 개선

○ 주요 용어정의

▌주민주도형 소규모 주거정비사업 : 노후·불량건축물이 밀집한 지역에서 주민의 재정착을 유도하고 주거환경을 개선하기 위하여 주민이 주도하여 노후·불량건축물을 20세대 미만의 **주택으로 재건축하는 사업**

→ 2017년도부터는 주택개량 부문의 사업내용을 추가(예정)

▌노후·불량건축물 : 「도시 및 주거환경정비법」 제2조제3호[14)] 상의 노후·불량건축물을 의미함

□ 사업추진 관련 공공지원 사항

○ 기술지원을 위한 건축사 등 **전문가 파견**

○ 공익성이 인정되는 주택재건축 건축물의 **설계비 지원**

○ 사업기간 중 철거되는 **주택의 소유자 또는 세입자의 이주 대책**

○ 그 밖에 주민주도형 소규모 주거정비사업의 활성화를 위하여 **시장이 필요하다고 인정하는 사업**

---

13) 대전광역시조례 제4593호(제정 및 시행 :2015.12.18.)

14) 가. 건축물이 훼손되거나 일부가 멸실되어 붕괴 그 밖의 안전사고의 우려가 있는 건축물
나. 내진성능이 확보되지 아니한 건축물 중 중대한 기능적 결함 또는 부실 설계·시공으로 인한 구조적 결함 등이 있는 건축물로서 대통령령으로 정하는 건축물
다. 다음의 요건에 해당하는 건축물로서 대통령령으로 정하는 바에 따라 특별시·광역시·특별자치시·도·특별자치도 또는 「지방자치법」 제175조에 따른 서울특별시·광역시 및 특별자치시를 제외한 인구 50만 이상 대도시(이하 "대도시"라 한다)의 조례(이하 "시·도조례"라 한다)로 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

3) 2016년도 추진실적과 주요 문제점 요약

□ **추진실적** : 총 7건

○ 2016년 상반기 4건 신청 / 대상자 없음

○ 2016년 하반기 3건 신청 / 1건 선정(건축비 부담으로 포기)

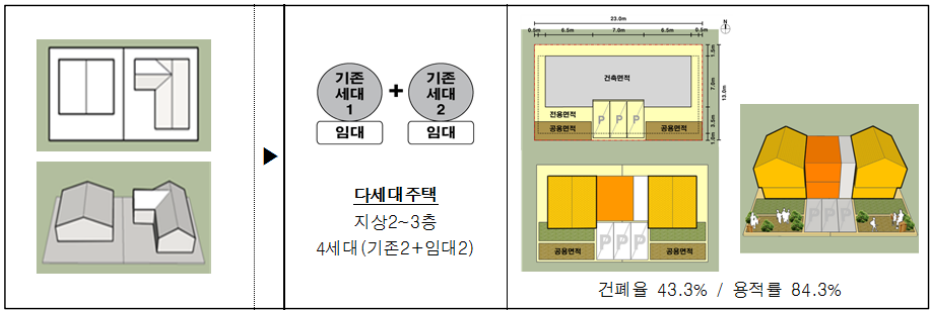

그림 17. 소규모 주거정비사업(재건축) 전·후 예시 (2필지 개별정비 유형)

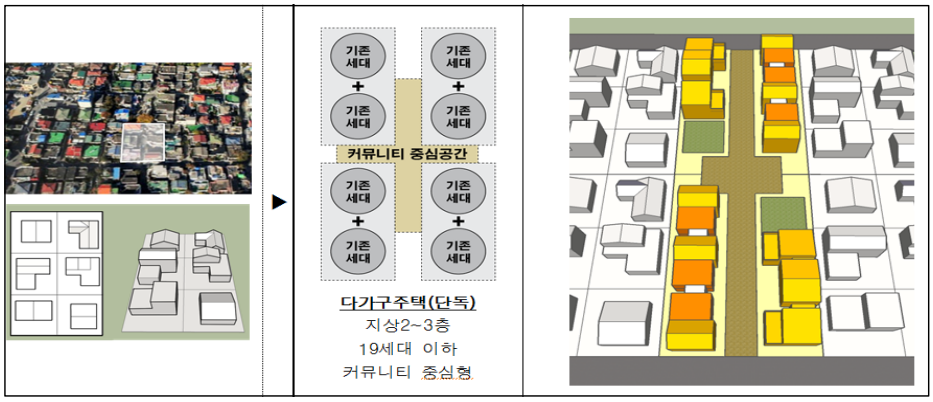

그림 18. 소규모 주거정비사업(재건축) 전·후 예시 (5필지 이상 개별정비 유형)
(자료: 대전발전연구원, 2016)

□ **사업 운영상의 주요 문제점·지적사항 요약**

① (운영관리 부문) 신청 및 지원 절차에 대한 이해 부족

○ 대부분의 신청자(소유주)는 주택재건축 및 공유공간 설계부문에 대한 전문가의 컨설팅 지원 절차에 대한 이해가 부족한 상황임

▎주택재건축 관련 코디네이터 그룹인 도시재생지원센터의 '동네건축가'

와 신청자(소유주) 간 긴밀한 협업체계를 구축해야 함

→ 도시재생지원센터가 중간지원조직의 역할을 더욱 강화해야 함

② (자금지원 부문) 건축설계비 지원의 실효성이 낮은 편임

○ 주택재건축 연면적 200㎡(약 60.50평) 대비 설계비 지원 금액이 1,000만원 이내에 불과함 : 통상적으로는 해당 주민들은 설계비와 공사비를 별도로 책정하지 않고 전체 공사비로만 이해하고 있는 실정임

▌기존의 설계비 위주의 지원방식에서 전체 공사비 일부를 지원하는 방식으로 변경하는 것을 검토할 필요가 있음

○ 관련 조례(대전광역시 주민주도형 소규모 주거정비사업 활성화 조례)에는 금융지원 사항에 대하여 명시되어 있지 않으며, 실제로는 市 금고인 농협과 하나은행을 통해 일부 대출금리 인하를 검토하는 수준임

▌조례개정을 통해 실질적인 금융지원(관련 기금활용 등), 이주지원, 사항이 구체화되어야 함

→ 건축설계비 지원, 금융지원, 이주지원 등에 대하여 명확한 지원체계를 마련하여 20세대 이하의 개인 또는 그룹이 소규모 주택재건축사업 추진 상의 리스크를 최소화하고, 능동적인 사업관리체계를 구축하는 것이 매우 중요함

③ (사회적 파급효과 부문) 건물 소유주의 재정착 유도 대안이 중요함

○ 공공에 의한 임대보증과 기존 소유주 및 세입자를 그대로 정착할 수 있도록 하는 것이 중요함

▌공유공간에 대한 컨설팅보다는 기존 거주자의 재정착을 위한 대안 마련이 시급한 편임

▌건물소유주는 기존 주택을 재건축하여 일부만 소유하고, 나머지는 공공에 의한 임대 또는 매입을 원하는 경우가 많았음

→ 소유주와 공공이 공동으로 재건축 사업을 시행하여 일부는 공공임대주택 또는 매입형 임대주택으로 공급하는 것을 검토

2. 대전시 소규모 주거정비사업 향후 추진방향

1) 소규모 주거정비 패러다임 변화의 수용

□ 물리적 변화 : 노후불량 저층 주거지 내 빈집정비의 요구

○ 도시 내 노후·불량 저층 주거지 내 방치된 공간 및 유휴 공간 증가

○ 노후·불량 주택, 공가, 폐가 등 물리적 쇠퇴현상이 두드러지고 있음

▌ 대전시 전체 주택대비 빈집의 비율은 1995년도(10,220호)에 비해 2015년도(26,419호)에는 158.7% 증가하였음

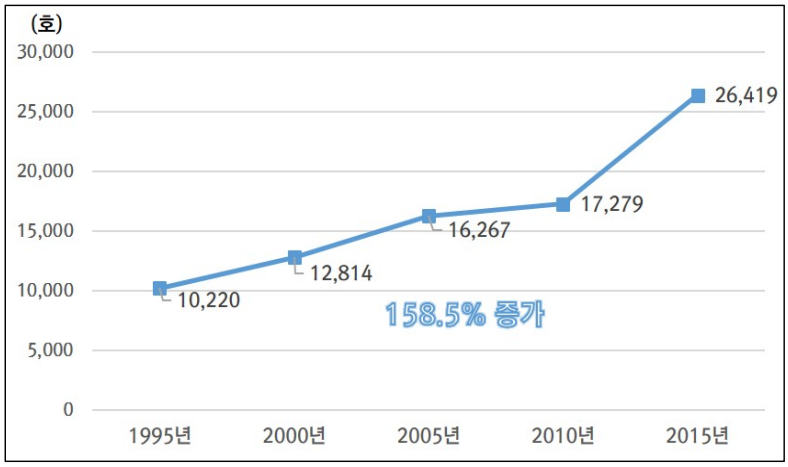

그림 19. 대전시 빈집 추이 (1995년~2015년)
(자료: 국가통계포털 KOSIS; http://kosis.kr)

▌ 대전시 빈집은 2015년도를 기준으로 15~25년 경과한 주택이 전체의 34.6%(9,139호)로 15년이상 경과되는 주택이 전체의 약 60% 수준인 것으로 확인되었음.

→ 다만, 경과년수가 25년 이하의 빈집은 전체의 약 74%수준으로 상대적으로 주택개량에 의한 효과도 높을 것으로 예상되고 있음

▌ 빈집을 주택유형별로 살펴보면, 단독주택은 35년이상 경과된 주택이 전체의 약 80.7%, 연립주택은 25년이상 경과된 주택이 전체의 약 60.3%로 다른 유형에 비해 매우 심각한 수준으로 확인되었음

표 4. 대전시 주택유형별 빈집 건축연수(2015년)

구분		합계	~5년	5~15년	15~25년	25~35년	35년~
합계	호	26,419	5,688	4,713	**9,139**	4,760	2,119
	(%)	(100.0)	(21.5)	(17.8)	**(34.6)**	(18.0)	(8.0)
단독	호	1,712	17	30	44	231	**1,382**
	(%)	(100.0)	(1.0)	(1.8)	(2.6)	(13.5)	**(80.7)**
아파트	호	19,638	5,360	3,200	**7,390**	3,205	483
	(%)	(100.0)	(27.3)	(16.3)	**(37.6)**	(16.3)	(2.5)
연립	호	1,260	173	-	180	**657**	103
	(%)	(100.0)	(13.7)	(0.0)	(14.3)	**(52.1)**	(8.2)
다세대	호	3,440	121	1,300	**1,434**	545	38
	(%)	(100.0)	(3.5)	(37.8)	**(41.7)**	(15.8)	(1.1)
기타	호	369	0	36	91	**122**	113
	(%)	(100.0)	(0.0)	(9.8)	(24.7)	**(33.1)**	(30.6)

(자료: 국가통계포털 KOSIS; http://kosis.kr)

□ 사회적 변화 : 노후·불량 저층 주거지 내 다양한 사회적 문제 발생

○ 대전시 정비구역 해제지역을 비롯한 낙후된 노후·불량 주거지를 둘러싼 다양한 사회적 문제 유발 가능성(공동체 붕괴, 주민안전 문제, 정주환경 훼손 등)이 매우 높은 편에 속함

▌**저층 노후주택 거주민의 고령화 현상**이 매우 심각함

- 저층 노후주거지에 실제 거주자는 고령화 되어 있거나 취약계층이 세입자로 사는 경우가 많은 편임. 이로 인해 공동체 차원의 사회적 환경은 점점 악화되고 있는 실정에 있음

▌**주민주도에 의한 정비사업 추진 및 재생역량 강화가 어려운 실정**임

- 저층 노후 주거지 주택의 실제 소유자는 다른 지역에 거주하는 경우가 많고, 재개발·재건축 관련 투자의 개념으로 주택을 소유하고 있는 경우가 많음

2) 저층 주거지를 위한 새로운 주거복지 수요 반영

□ 주택 리모델링을 위한 공공지원의 필요성 증대

○ 실제 거주자(세입자 등)를 위한 정주환경 개선과 주택 리모델링에 대한 요구도가 높아지고 있는 상황임

○ 정비구역 해제지역 또는 기타 낙후지역의 경우, 재개발·재건축을 통한 정비사업이 중단된 지역으로 실제 거주민을 위한 주택의 리모델링이 시급한 편임

▌대전시에서는 아파트를 제외한 단독주택, 연립주택, 다세대주택 등에서 자가 및 전세에 비해 월세(임대)에 대한 비율이 매우 높아지고 있는 상황에 있음

그림 20. 서울형 저층주거재생모델 개념도
(자료: 서울주택도시공사 SH연구원 · 한국도시설계학회(2017))

□ 공동체 공간 및 생활밀착형 편의시설 확충의 필요성 증대

○ 공동체 차원에서 주민들이 함께 이용 가능한 다양한 공간과 생활밀착형 편의시설의 확충이 시급한 편임

- 공동체 시설 : 생활텃밭, 공유공간, 휴식공간, 교류공간 등
- 생활밀착형 편의시설 : 무인택배함, 빨래방, 놀이방, 자율방범센터, 노인정, 마을회관, 공부방, 공방, 문화시설, 근린공원 등

○ 저층 주거지의 거주민들은 공간복지 차원에서 대형 고층 아파트 단지에 있는 각종 편의시설을 제공받고 싶어 함

- 2000년대 들어서면서부터 사회적으로 가장 선호하는 주택유형은 아파트로 젊은 세대일수록 아파트를 선호하는 것으로 조사됨
- 저층 노후 주거지의 경우, 아파트에 비해 생활밀착형 편의시설 및 서비스가 열악한 만큼 이에 대한 보완이 시급한 상황임

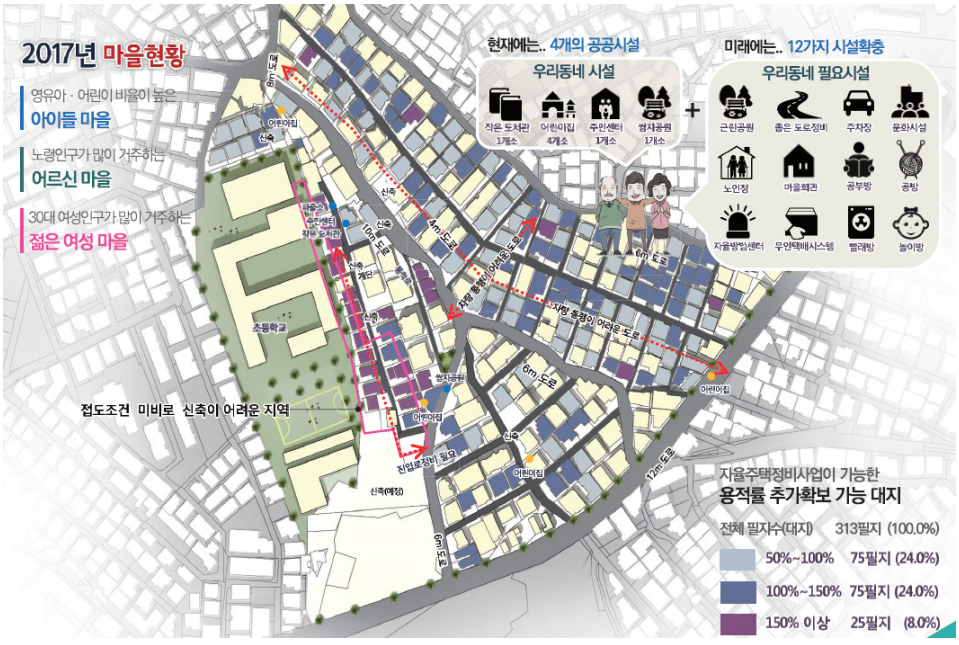

그림 21. 저층주거 재생사업 추진방안 - 동네계획안
(자료: 서울주택도시공사 SH연구원 · 한국도시설계학회(2017))

3) 소규모 주거정비 사업유형 확대 : 재건축 위주 ▶ 주택개량 추가

최근 국내 노후불량 저층 주거지를 둘러싼 소규모 주거정비 요구에 대한 지자체 차원에서 지원 가능한 사업유형들을 요약해보면 다음과 같이 3가지 유형으로 요약할 수 있다.

2017년 9월 현재, 대전시에서는 2016년도까지는 노후·불량 재건축 사업에만 국한하여 지원하였으나 2017년도부터는 주택 리모델링 사업을 지원할 예정이고, 소규모주택정비법이 본격적으로 시행되는 2018년 2월부터는 빈집정비 활성화를 위한 사업에 대한 공공지원을 기획 중에 있다.

□ 유형1. (재건축) 노후·불량 주택 재건축 지원 사업

○ 관리처분 방식(가로주택정비), 필지단위 개별정비(자율주택정비), 건축협정 등의 활성화 및 실행력 강화를 위한 공공지원 사업에 해당

- 소규모·소단위 정비를 위한 사업모델 개발
- 공동체의 재생역량 강화
- 각종 법제도적 지원

□ 유형2. (주택개량) 노후·불량 주택의 리모델링 지원 사업

○ 공공이 주택개량(리모델링) 비용을 지원하는 대신, 입주/임대차 계약관리를 통한 주거안정성을 도모하는 공공지원 사업에 해당

- 기존 주민(소유주/세입자)의 안정적인 정착 및 취약계층 입주지원 : 매입형 임대주택사업, 공공임대주택 사업 등과 연계
- 기존주택 매입임대사업(2009~2015)[15]

□ 유형3. (유휴공간 활용) 빈집정비 활성화 지원 사업

○ 방치된 폐·공가 체계적 관리(철거,정비,활용)를 통해 주거환경 개선

- 노후불량 주택의 장기간 방치 방지, 안전한 생활환경 관리 등

---

15) 도심 내 최저소득계층이 현 생활권에서 현재의 수입으로 거주할 수 있도록 기존 다가구주택 및 미분양 아파트를 매입하여 저렴하게 임대하는 사업

3. 주택개량 관련 선행연구 고찰 및 유사사례 비교

1) 선행연구 고찰

소규모 노후·불량 주택개량에 관한 연구는 첫째, 도시계획 차원에서 주택개량 행태에 영향을 미치는 요인에 관한 학술적인 연구결과와 둘째, 주거복지 차원에서 주택개량에 관한 주요 쟁점과 정책적 지원의 방향성에 관한 사회학적인 연구결과를 살펴보고 주요 시사점을 도출하였다.

□ 단독주택 소규모 주택개량의 결정요인에 관한 연구(2016)[16]

임윤환 외 1인(2016)은 단독주택 소유가구의 주택개량 행태와 결정요인을 분석하는 과정에서 주택개량의 유형(행태)을 크게 2가지 즉, 첫째는 건축법에 의한 대수선까지를 협의의 주택개량(개·보수형)으로 정하고, 둘째는 증·개축과 신축에 이르는 건축까지를 확장한 범위로 광의의 주택개량(증·개축 이상)으로 조작적으로 정의하고 있다. 이러한 **주택개량의 행태를 결정짓는 요인을 분석한 주요 연구결과**를 요약하면, 다음과 같다.

○ **개·보수 중심 주택개량** : 주택의 **'경과년수'** 또는 주관적 평가에 의한 **'노후·불량상태'** 가 대수선[17] 이하의 주택개량의 주 결정요인에 해당

▌관련 지표 : 경과년수, 노후도 등

(시사점)
경과년수가 너무 오래되면 대수선이하의 개량이 오히려 줄어든다고 지적하고 있음[18] (토지의 가치 > 주택의 가치)

---

16) 임윤환, 최막중(2016), 단독주택 소유가구의 주택개량 행태와 결정요인, 대한국토·도시계획학회 논문집 『국토계획』 51권 3호

17) 건축법시행령 제3조의2(대수선의 범위)
1. 내력벽을 증설 또는 해체하거나 그 벽면적을 30제곱미터 이상 수선 또는 변경하는 것
2. 기둥을 증설 또는 해체하거나 세 개 이상 수선 또는 변경하는 것
3. 보를 증설 또는 해체하거나 세 개 이상 수선 또는 변경하는 것
4. 지붕틀(한옥의 경우에는 지붕틀의 범위에서 서까래는 제외한다)을 증설 또는 해체하거나 세 개 이상 수선 또는 변경하는 것
5. 방화벽 또는 방화구획을 위한 바닥 또는 벽을 증설 또는 해체하거나 수선 또는 변경하는 것
6. 주계단·피난계단 또는 특별피난계단을 증설 또는 해체하거나 수선 또는 변경하는 것
7. 미관지구에서 건축물의 외부형태(담장을 포함한다)를 변경하는 것
8. 다가구주택의 가구 간 경계벽 또는 다세대주택의 세대 간 경계벽을 증설 또는 해체하거나 수선 또는 변경하는 것
9. 건축물의 외벽에 사용하는 마감재료(법 제52조제2항에 따른 마감재료를 말한다)를 증설 또는 해체하거나 벽면적 30제곱미터 이상 수선 또는 변경하는 것

○ **증·개축 이상의 주택개량** : **'상대적 노후·불량상태에 다른 외부효과(근린효과)와 입지잠재력 대비 임대료 수준'**의 경제적 요인이 주택개량이 결정되는 것으로 분석됨[19]

▌관련 지표 : 입지잠재력, 주변의 임대료 수준 등

(시사점)
즉, **주변 환경이 상대적으로 노후·불량화 되어 있는 상태**라면,
개별 주택개량을 통한 가치증진에는 한계가 있어 주택개량 활동이 오히려 감소하는 경향이 있음

○ **공통사항** : 주택개량의 행태와 상관없이 **가구주 연령이 많을수록 주택개량에 소극적**인 것으로 조사됨

(시사점)
기성주거지 내에서의 주택개량이 활성화되기 위해서는 **노인복지 관련 정책수립과 복합적으로 접근**되어야 함을 시사

□ 주거복지를 위한 주택개량 지원정책에 관한 연구(2011)[20]

주거복지의 정책방향은 주로 적정주택 확보, 저소득층을 위한 안정적인 거주환경 제공 등을 위한 공공임대주택공급과 임대료 지원이 주된 관심사이다. 노후불량주택 문제의 대책으로 고려되어왔던 주택개량은 주된 관심사가 아닌 부차적인 것으로 여겨져 왔던 것이 사실이다. 이와 같은 인식 아래 홍인옥(2011)은 국내 주택개량을 둘러싼 주요 쟁점을 다음과 같이 요약하고 있다.

○ **저소득층 임차가구를 위한 정책**보다는 **자가 소유 수급자에게 집중**

▌집수리서비스가 필요한 대상은 주로 저소득층의 임차가구인데 반해

18) Montgomery(1992)는 주택의 노후·불량도는 경과년수보다 주택소유자가 실제 인지하는 정도 즉, 주관적인 평가가 더 중요할 수 있음을 지적한다.
19) 입지여건에 비해 임대로 수준이 낮으면 임대료 정상화를 위한 주택개량의 유인요소로 작용할 수 있음
20) 홍인옥(2011), 주택개량 정책의 현황과 과제, 월간 복지동향(152), p.34-38, 참여연대사회복지위원회

주택소유주 중심의 주택개량 정책은 오히려 역효과가 나타날 우려도 있음

(시사점)
리모델링 지원이 필요한 주택 중 **저소득층 임차가구를 포함하고 있으면서 임대차 계약을 일정 기간 유지하거나 저렴한 임대료를 받는 조건으로 공공지원이 될 필요**가 있음

❍ **주택개량보다 철거우선의 주거정비(아파트 중심)를 우선적으로 고려**

▌국내 주택개량 정책은 1970년대에 농어촌주택개량 위주로 전개되다가 1989년 주거환경개선사업을 계기로 도시주택의 개량으로 확대

▌본격적인 주거정비가 시작된 2000년대에 들어서면서부터 저소득층의 열악한 주거환경 문제가 거론되면서 개·보수 위주의 집수리사업이 증가하기 시작함. 하지만, 대부분의 주거정비가 노후불량주택의 개량보다는 철거위주의 재개발 또는 재건축 사업을 우선적으로 고려하고 있는 실정임

(시사점)
정비가 중단되었거나 해제된 지역, 기타 낙후지역 등을 중심으로 우선적으로 주택개량 지원하는 것이 효과적일 것임

❍ **주택개량의 수준과 개량사업의 목적이 불분명**

▌주택의 어느 부분을 어느 수준으로 개량할 것인지가 관건임 : 주택개량 당사자(신청자)의 주관적인 요구에 따라 지원할 것이 아니라 **주택개량의 목적과 범위를 명확히 하는 것이 중요**함

▌**거주에 적절한 주택 기준 설정이 중요** : 지역의 정비여건 및 거주환경을 전반적으로 고려하여 주택의 구조, 성능, 환경 등의 부문에서 주거기준이 구체적으로 마련되어야 함

(시사점)
주택개량의 기준점을 마련함으로써 거주환경 개선의 효과를 측정이 가능할 것으로 판단됨

2) 유사사례 비교·분석 : 주택개량 관련 공공지원 사업 간 비교

앞서 지적된 주택개량 정책을 둘러싼 주요 쟁점사항들을 종합적으로 고려하여 2017년 현재, 정부 및 지자체, 공기업 등에서 지원하고 있는 주요 주택개량 및 주택리모델링 관련 공공지원 정책과 세부사업을 살펴보고, 다음과 같이 추진방식을 비롯하여 기대효과 및 시사점을 위주로 요약·정리하여 비교해보았다.[21]

□ 햇살둥지사업(2012~2016), 부산광역시 도시정비과

부산광역시에서는 2012년도부터 공가 소유자와 상호 협의하여 리모델링 비용을 지원하고, 지방학생, 저소득 서민 등 생활이 어려운 시민들에게 **주변시세의 반값으로 임대하는 사업**을 추진하고 있음

① 추진방식

○ 사업대상 : 단독공가, 부분공가, 현재 공가인 노후 다세대주택·다가구·연립주택·아파트 등

○ 지원사항

▌총 공사비의 2/3 범위 내, 최대 18백만원 지원

- 총공사비 27백만 원 이내, 소요비용 2/3 지원(초과분 건물주 부담)

○ 지원금액 : 공가를 리모델링 후 3년간 무상임대 시, 사회기여도 등을 고려하여 건물주 부담액 면제하고 18백만 원 범위 내에서 전액지원 : 공공이 최대로 지원할 경우, 건물주에게 월 임대료와 주택 리모델링 비용을 합쳐 3년 간 月 50만원을 지원하는 것임

○ 단서조항 : 30년이상 경과 노후 공동주택(빈집)은 건물주 부담액 면제(단, 반값 임대기간 5년으로 18백만 원 범위 내 전액지원), 투입비용 대비 효용성이 큰 사업은 별도 협의 후 탄력적 지원 가능

---

21) 이는 기존의 대전광역시 소규모 주거정비사업(2016)의 추진배경 및 목적과 유사하거나 사업내용 일부가 유사한 사례들로 한정하여 조사한 결과에 해당한다.

② 기대효과 및 시사점

- ❍ 공가를 빈집 정비사업의 일환으로 빈집(공가)을 장기간 방치함으로 인해 폐가화 되는 것을 사전 방지하기 위함
- ❍ 공공지원에 의한 리모델링 주택을 주로 지방학생과 저소득서민 등 취약계층에게 우선 임대함으로써 주거비 부담 경감이 가능하나,
- ❍ 건물 소유주가 직접 거주하는 것이 아니기 때문에 해당 공가에 반값 임대료 기간이 지나면, 임대료가 상승하여 취약계층이 다른 지역으로 이사해야 하는 등 둥지 내몰림을 부추길 수 도 있을 것으로 판단됨

□ 집주인 리모델링 임대주택 시범사업 (2016), 한국토지주택공사

한국토지주택공사(LH공사)에서는 준공 후 10년이 경과한 단독·다가구 주택을 허물거나, 건축물이 없는 토지에 저리의 융자를 제공하여 1인 주거형 다가구주택을 신축하는 사업을 추진하고 있음
은퇴세대에게는 생활비를 제공하고, 대학생·독거노인에게는 저렴한 임대주택을 공급하며 지역중소 설계·건설업체에게는 일거리를 제공하는 것임

① 추진방식

- ❍ 사업자 선정 : 입지여건을 우선적으로 평가 후, 집주인을 평가하여 선정하는 방식임
  - ▌입지여건 : 대학교 주변 등 임대수요가 많은 지역 우대
  - ▌집 주 인 : 고령자와 1주택자 등 우대
- ❍ 건축사 선정 : LH가 건축사를 추천하거나 집주인이 직접 선정하는 방식 중에서 집주인이 직접 선택
- ❍ 임대관리 위탁계약 : 만실을 기준으로 산정한 매월 임대료 수입에서 융자금 상환액 및 임대위탁수수료를 공제한 확정수익 지급(LH → 집주인)
- ❍ 시공사 선정 : 시공사 공개경쟁입찰 방식 또는 집주인이 직접 선정하는 방식 중 집주인이 원하는 방식 선택

○ 융자약정 체결 : 공사금액 확정 후 지정은행과 융자약정 체결

○ 임대운영 및 관리 : 입주자(대학 재학생 또는 3개월 내 입·복학 예정자 및 65세 이상인 독거노인) 모집, 임대료 수납(주변 시세의 50~80% 수준; 저소득층은 50% 적용), 융자금 상환대행 등

② 기대효과 및 시사점

○ LH공사의 집주인 리모델링 임대주택은 기본적으로 재건축 사업에 해당하며, 기존 주택 리모델링이 아닌 10년이상 주택소유주를 대상으로 **역모기지론 형태의 다가구주택을 신축하는 사업**에 해당함

○ 기존 주민(집주인)의 정착을 지원하는 것과 대학생 및 고령세대 유입을 위해서는 매우 유용한 사업에 해당하나

○ 사업성 위주의 재건축 지원으로 인해 저층 노후 주거지 보다는 대중교통수단이 잘 갖추어져 있는 등 입지여건이 양호한 곳 위주로 사업이 진행될 것으로 판단됨

□ 리모델링지원형 장기안심주택(2015), 서울주택도시공사

서울주택도시공사(SH공사)에서는 2015년부터 주거복지 사업의 일환으로 『**리모델링지원형 장기안심주택**』이라는 서울시의 신개념 공공임대주택 개념을 도입하여 추진하고 있음

공공에서 개보수가 필요한 노후불량 민간주택의 리모델링 비용을 지원하는 대신, **주택소유주는 개량한 주택을 6년 간 전세보증금 인상 없이 임대주택으로 제공**

① 추진방식

○ 사업대상

- 정비구역 등 전면개발 방식의 개발계획이 수립되지 않은 지역의 노후불량주택에 적용하되,
- 전면개발 방식의 계획이 해제된 지역에 대해서는 우선 적용

ex) 서울시에서 고시한 리모델링지원구역(14구역) 등

○ 대상주택

▌**전용면적 60㎡ 이하**, **전세보증금 220백만 원 이하 전세주택**(단, 가구원수가 4인 이상인 세입자가 입주하는 경우 85㎡이하까지 가능하며 전세보증금은 330백만 원 이하까지 가능

▌보증부월세의 경우에는 기본보증금과 월세의 전환보증금[22] 합계액이 220백만 원(4인 이상의 가구는 330백만 원)이하이며, 월세 50만원 이하인 주택

○ 지원금액

▌리모델링 비용 지원금 전세금 총액에 따라 차등지원(지원상환액: 최대 1,000만원)

○ 지원조건(의무사항)

▌지원에 따른 주택공급자 의무사항 리모델링 공사 이후 **서울주택도시공사가 지정한 세입자와 임대차 계약체결**

▌입주대상자가 입주한 날로부터 **6년간 전세보증금 계약체결**(2년, 3회이며 서울시 평균 전세가격 상승률이 연 5%를 초과하는 경우 초과분만큼 인상). 침수의 우려가 있는 지하층(건축물관리대장상의 지층)은 리모델링 지원에서 제외됨

▌리모델링 공사 **시공사는 주택공급자가 선정한 업체 또는 서울주택도시공사 연간단가계약업체로 선정**

○ 리모델링 공사범위(공종)

▌총 14공종(단순 도배 및 장판교체, 싱크대 및 신발장 등 가구공사 지원제외) : 방수, 지붕, 단열, 창호, 목공사, 조적·미장, 타일, 난방, 보일러, 상·하수, 전기, 도배·장판, 가구공사, 위생기구

22) 전세전환보증금= 월세금액*12/전월세 전환율(한국은행 기준금리+3.5%)(주택임대차보호법 제7조의2 의거)

② 기대효과 및 시사점

○ SH공사는 기존의 서울시에서 고시한 리모델링지원구역(14개 구역)과 연계하여 주택개량의 효율성 증대는 물론, 체계적인 면적(面的)관리를 통해 마을경관 형성에도 기여할 것으로 기대됨

○ 공공이 단순한 비용지원이 아닌 임대계약 및 공사 관리에 이르는 전 과정에서 리스크를 최소화하고자 노력하고 있음

○ 또한, 주택 리모델링(재건축)을 지원함에 있어 SH공사가 지정한 세입자와 임대차 계약이 조건이고, 시공사도 서울주택도시공사가 보증하는 업체로 선정함으로써 기존 주민(집주인)의 재정착은 물론 임대주택 공급을 통해 새로운 주민을 유입시키는 사회적 효과도 기대되고 있음

표 5. 주택개량 관련 사업유형별 공공지원 사항 비교

구분	새집 즐게 헌집 다오 소규모 주거정비사업 (대전광역시)	햇살등지 사업 빈집 정비사업 (부산광역시)	집주인 리모델링 임대주택 시범사업 (LH공사)	리모델링 안심주택 주택개량 사업 (SH공사)
개요	20년 이상 20세대 미만 노후불량주택 재건축 지원	공가 리모델링 후 주변시세 반값 임대	1인 주거형 다가구주택 신축 +서민의 주거안정 강화	노후불량 민간주택의 리모델링 지원+임대주택 제공
목적	소규모 소필지 단위 노후불량 주택정비 활성화	빈집의 폐가화 방지 취약계층의 주거비 부담경감	•집주인(은퇴세대):월임대료 수입 •임차인:대학생/독거노인 대상 저렴한 임대주택 우선공급	무주택 시민의 주거안정
법적 근거	소규모 주거정비사업 활성화 조례	빈집정비 지원조례	자체 기금	자체 기금
대상 주택	•준공연도 20년 이상 우선지원 노후불량 주택	•단독/다세대/다가구/연립주택/아파트 등 공가 및 부분공가 *30년 이상 노후주택은 건물주 부담액 면제	•10년경과 단독/다가구/점포주택 및 나대지	•전용면적 60㎡이하 전세주택 -전/월세보증금 220백만원 이하 •전용면적 85㎡이하(4인 이상) -전/월세보증금 330백만원 이하
적용 지역	•정비구역 이외의 낙후지역 및 해제지역 우선 적용	•리모델링 후 취약계층 우선 입주 지원(대학생>신혼부부>일반인)	•임대수요가 많은 지역 우대 •집주인:고령자, 1주택자 우대	•정비구역 외 지역에 적용 (정비해제지역 우선 적용)
지원 금액	•재건축: 공공성 정도에 따라 세대당 4,200만원 이내 설계비 지원 •주택개량: 세대당 최대 1,000만원 이내 공사비 지원	•시비지원 비율 50%▶66.7%상향 -총 공사비의 2/3범위 내, 최대 18백 만원 지원 (총 공사비: 27백 만원 기준)	•공사비 저리융자 지원 •만실 기준 확정수익 선 지급 -임대료: 주변시세의 50~80% (저소득층50%)	•리모델링 공사비 지원금 :전세금 총액에 따라 차등지원 최대 1,000만원
의무 사항	•원 거주자 재정착 조건 •주차장, 텃밭 등 공유공간 제공 •임대료 제한/할인 적용	•의무 계약기간 3년 간 임대료 반값 적용	•건물 소유주는 LH와 임대관리 위탁계약 체결 -만실기준 매월 임대료 수입에서 융자금상환액 및 임대위탁수수료(5%) 공제 후 확정수익 지급	•지정 세입자와 임대계약체결 •6년 간 전세보증금 계약체결 (2년3회,전세가격 상승률5% 초과 시 초과분 인상)
공사 범위	•전체 건축물 신축비용 •리모델링 범위: 최소 공사비, 건물 에너지성능 개선비용 등	•별도의 기준 없음: 리모델링 공사비용 청구서류에 근거	•집주인이 원하는 시공사 선정방식에 따라 공사금액 확정 후, 융자약정 체결(선순위 저당 설정)	•공사범위 제한 : 방수,단열,난방,전기 공사 등(단순 도배/장판 교체, 싱크대, 신발장 등 가구공사 지원은 제외)
특성	(필지단위 재건축+리모델링)	(공가 리모델링형)	(역모기지론형)	(세입자 전세보증금 지원)

4. 소규모 주택개량 활성화를 위한 공공지원 방향

대전시에서는 2016년도부터 소규모 주거정비사업을 관련 자치조례에 근거하여 재건축사업 위주로 지원하고 있는 바, 2017년도부터는 빈집정비의 필요성과 소규모 주택개량(리모델링)을 위한 공공지원을 확대하여 소규모 주거정비 활성화를 꾀하고 있다. 이에 소규모 주거정비사업 중에서 노후·불량 주택개량을 위한 공공지원의 기본방향과 추진방안에 대하여 구체화하고자 한다. **소규모 주택개량**은 기존의 재건축 위주의 소규모 주거정비와는 달리 기존 주택의 재활용에 초점을 두어 개·보수, 증축 등 리모델링 공사를 공공기관이 지원해야 하는 만큼 **재건축 유형과는 다른 접근방법과 추진방향이 요구**되고 있다.

1) 사업개요 : 소규모 주거정비사업 (주택개량 부문)

기존에 노후·불량 건축물을 대상으로 재건축 중심의 주거정비 사업을 확대하여 재건축 부문과 주택개량 부문으로 유형을 구분하여 사업을 추진한다. 이에 대전시의 주택개량 공공 지원사업은 앞서 언급된 선행연구 및 유사사례들과 비교해 보았을 때, 주택개량은 건축물 및 외부공간 리모델링을 의미하고, 공공지원 방식은 부산광역시에서 2012년도부터 추진해왔던 '햇살둥지사업'의 지원방식과 유사하다고 볼 수 있다.

□ **기본개념 및 용어정의**

○ **사업의 정의**

▌개·보수가 필요한 노후불량 민간주택의 리모델링에 대한 전문 컨설팅, 공사비용(일부) 등을 대전시가 지원하고, **주택소유주는 리모델링한 주택을 3년 간 주변 시세에 비해 저렴하게 임대**하거나 **마을 공동체를 위한 공유공간을 조성**하는 사업을 의미함

○ **공공지원 사항 관련 용어정의 : 주택개량을 위한 리모델링 공사**

▌**주택개량의 정의** : 주택의 개·보수, 대수선, 일부 증축 등과 건축물의 노후화를 억제하기 위한 리모델링을 의미함(재건축 또는 신축

제외). 건축물 및 외부공간 리모델링 모두를 포함한 개념으로 정의

→ 단순한 주택 자체의 건물성능 개선보다는 커뮤니티 활성화 차원의 공유공간을 제공하기 위함

▌**지원내용** : 해당 **세대별 주택의 내·외부 리모델링 공사비용 지원**

○ **공공지원 조건 : 공사비용 지원에 따른 공공성 확보 방식**

▌**임대료 제한** : 주택(건축물)의 내·외부 리모델링 시행 후, 세입자와 임대차 계약 체결 시, 일정 기간 동안 **주변 시세보다 저렴한 임대료 적용**

→ 실질적인 주택개량 지원의 수혜자인 저소득층 임차가구를 위한 정책적 조치에 해당함

▌**공유공간 제공** : 대지 내 외부공간을 리모델링 시행 후, 일정 기간 동안 **마을 공동체 주민을 위한 공유공간 제공**

□ 공공지원 대상 및 의무사항

○ **대상주택** : 대전시 정비구역 해제지역 또는 낙후지역의 노후·불량주택을 우선 지원하되, 외부공간, 빈집 등의 리모델링도 포함가능

▌**대상주택** : 준공 후 20년 이상 경과된 주택을 우선으로 지원하되, 주택별 개량여건과 파급효과 정도에 따라 20년 이하도 지원가능

- **단독주택** : 전용면적 150㎡이하

※ 2세대 이상 거주 시에도 소유주가 1인일 경우 1세대로 간주

- **연립형 다세대주택** : 1세대 당 전용면적 60㎡이하(단, 기본 보증금과 월세의 전환보증금 합계액이 100백만 원 이하)

▌**빈집 리모델링** : 주택 소유주의 의지에 따라 단독공가, 부분공가, 현재 공가인 노후 다세대, 다가구, 연립주택 등의 리모델링도 가능

▌**외부공간의 리모델링** : 대지 내 건축물을 제외한 마당, 정원 등의 공간을 의미함. 단, 세대별로 건축물과 외부공간을 동시에 리모델링을 진행하지 않음

○ **지원금액** : 주택유형 및 공사규모에 따라 차등지원을 원칙으로 함

▌ **리모델링 공사비용 지원금** : 1세대 당 최대 1,000만원 이내

○ **주택소유주의 의무사항**

▌ **임대료 제한/할인 적용** : 대전시 주택의 1세대 당 계약면적 44㎡기준으로 월세 보증금(600만원) 및 임대료(22만원)의 중위 값 기준으로 임대료 제한 및 할인을 적용하여 임대료를 산정(운영기간 내 금액은 동결하되, 입지여건에 따라 차등적용)

→ 기존 세입자의 경우, 계약은 유효하되 공사기간 내 이주대책은 마련해 주는 것을 원칙으로 함(이주대책 공공지원)

▌ **공유공간 설계** : 토지(주택)소유주가 대지 내 외부공간을 주차장, 텃밭, 공개공지 등을 마을 주민들과 공동 활용이 가능하도록 조성하여 제공하면, 리모델링 공사비용을 지원

2) 주택개량의 내용과 범위

□ **주택개량 범의** : 건축물 리모델링 + 외부공간 리모델링[23]

○ **건축물 리모델링** : 단독주택 및 연립형 다세대주택의 건물성능 및 에너지성능 개선 → 주택의 개·보수, 개량, 일부 증축 등이 여기에 해당

▌ **외부 리모델링** : 방수공사, 지붕공사, 창호공사, 목공사, 조적/미장 공사 등

▌ **내부 리모델링** : 타일공사(화장실, 발코니 등), 냉·난방공사(바닥난방, 누수, 보일러 교체시공 등) 등

▌ **일부 증축** : 허용 용적률 범위 내에서의 증·개축 공사

○ **외부공간 리모델링 공사** : 노후불량 주택의 외부공간의 개선[24]

▌ **가로경관 개선** : 인접 주택과의 경계부 및 가로와의 연접부(담장, 벽체 등)의 가로경관 향상을 목적으로 외부 공간 개량

---

23) 건축법 제2조; 리모델링이란 건축물의 노후화를 억제하거나 기능 향상 등을 위하여 대수선하거나 일부 증축하는 행위를 말한다.

24) 도시 및 주거환경 정비법에 의한 폐공가 및 빈집 철거비에 대한 공공지원, 정비구역 내 주거환경관리사업 추진 등과는 별개의 것임

- **주차공간 개선** : 개별 주차공간 확보, 공동(이용) 주차장의 실효성 확보 등 주차환경을 개선하는 것을 의미
- **마당·정원 개선** : 주택 외부공간에 조성된 마당, 정원 등을 개선하여 쾌적한 공간으로 조성하는 것을 의미
- **공유공간 조성** : 주차장, 텃밭, 공개공지 등을 마을공동체가 이용할 수 있도록 개선하는 것을 의미

그림 22. 서울 성북구 장수마을의 주택개량 사례

□ 주택개량 공종과 기준점

주택개량 공사는 건축법 제2조에 근거하여 기본적으로 건축물의 노후화 억제와 기능향상을 위한 리모델링 공사라고 정의할 수 있다. 또한, 주택개량을 위한 주요 공종은 다음과 같이 건축물의 주요 부위별(구조부)과 에너지성능별 공사들로 구분할 수 있다.

① 건축물 부위(주요 구조부)별 공사범위

○ **지붕 부문**(기둥·보 포함) : 지붕공사, 방수공사, 목공사 등

○ **창호·벽체 부문**(기둥·보 포함) : 단열공사, 방수공사, 목공사 등

○ **바닥 부문** : 타일공사, 냉난방 공사, 방수공사, 수리, 보강 등

주택개량의 기준점 : 공종별 객관화된 『시험성적서』를 기준으로 주택개량의 개선효과를 측정할 수 있는 지표를 활용
- 단열공사 : 창호(유리두께), 단열재 두께(가등급), 열관류율 기준 등
- 냉난방공사 : 보일러 효율등급, 배관 개선작업 등
- 방수공사, 목공사, 수리 · 보강 등: 일정한 기준점 제시가 어려운 상황임

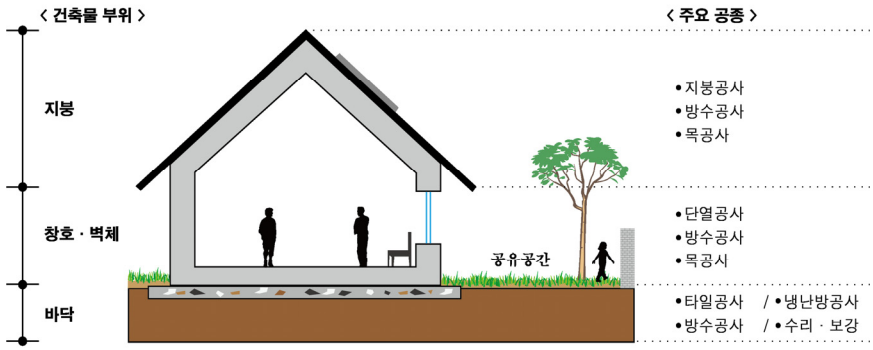

그림 23. 건축물 부위별 주택개량 공종

- 건축물 부위별로 주택개량의 효과를 측정하기 위한 기준점은 단열공사, 냉난방공사 등의 경우, 창호의 유리두께, 단열재 두께, 열관류율 기준 등을 제시할 수 있으나 일부 공종에 대해서는 기준점 제시가 매우 어려운 상황임
- 또한, 주택개량의 경우, 리모델링 공사에 따른 각종 신고 또는 허가가 등에 사항이 의무화되어 있지 않은 상황이기 때문에 기준점 제시가 더욱 어려운 상황임
- 이에 주요 리모델링 공사범위를 건축물 부위별로 구분하고, 해당 분야별 전문가 집단에 의한 주택개량 효과를 평가하기 위한 기준 항목을 설정하여 제시하는 것이 더욱 바람직 할 것으로 사료됨

② 건물 에너지성능 향상(개선) 관련 공사범위

주택개량의 기준점으로 녹색건축 활성화 측면에서 건물 에너지성능 강화와 관련된 기준을 제시할 수 있으나 관계 정부부처(환경부, 산업통상자원부, 국토교통부 등)별로 다양한 공공지원 사업들이 진행되고 있어 중복지원의 문제도 발생할 수 있다.

다만, 주택개량 지원의 주안점을 노후·불량 주택의 건물 에너지성능 강화에 초점을 두었을 경우, 현행 에너지효율등급인증제 및 에너지소비증명제 등에 기초하여 다음과 같은 공사로 구분할 수 있다.

○ 건물 에너지성능 평가항목(5개) 구분 : **냉방, 난방, 급탕, 조명, 환기**

▌ 평가항목별 단위면적당 에너지 소요량 또는 사용량을 기준으로 평가할 수 있음

- 에너지소요량 : 건축물에 필요한 에너지양
- 에너지사용량 : 실제 거주자가 사용한 전기, 가스, 지역난방 등을 활용하여 사용한 에너지 양

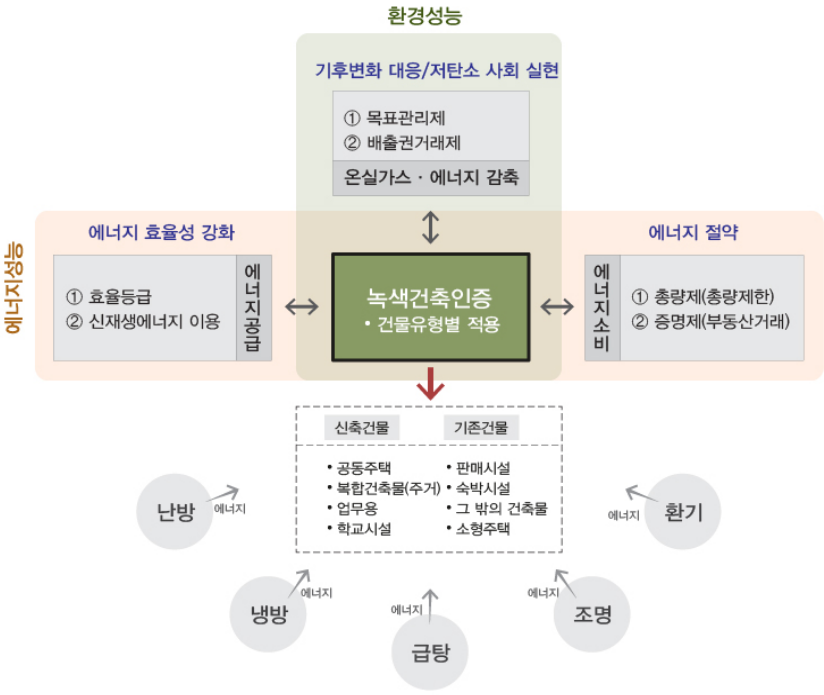

그림 24. 건축물 유형별 에너지성능 강화 측면의 공사구분
(자료: 대전광역시 녹색건축지원센터 운영방안 연구, 대전발전연구원 2015)

○ 건축물 환경성능 및 에너지성능 강화를 위한 설계기준 : 저탄소 녹색성장 기본법, 녹색건축물 조성 지원법 등에 기초하여 2013년도부터 본격화된 녹색건축물 활성화를 위한 다양한 설계기준은 다음과 같음

▌ 친환경주택 성능평가기준(2009~)

▌ 그린홈 건설기술요소(2009~)

- 장수명 주택건설 인증기준(2014~)
- 건강친화형 주택 건설기준(2010~)
- 건축물 패시브 디자인가이드라인(2012~)
- 건축물 에너지절약 설계기준(2013~)
- 공동주택 결로방지를 위한 설계기준(2013~)

→ 다만, 현행 법·제도가 대부분 적어도 100세대 이상의 신축 건물(공동주택, 업무시설 등)을 대상으로 적용되고 있음을 감안하면, 노후·불량 주택개량 지원을 위한 기준점으로 제시하기에는 기준이 너무 높아 적용이 어려운 상황임.

→ 일부 설계기준에 대해서는 주택개량의 효과를 높이기 위해 권장기준으로 제시할 수도 있음

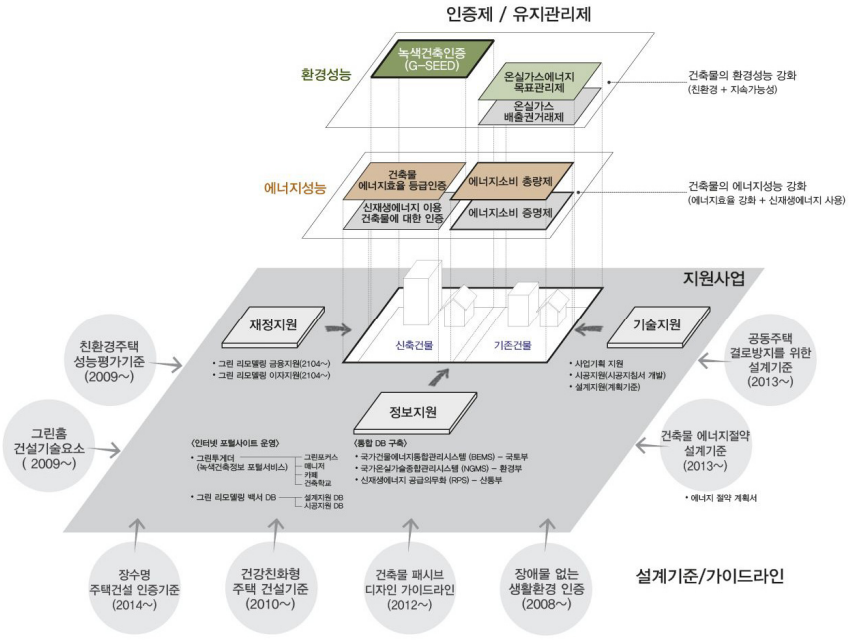

그림 25. 대전시 녹색건축지원센터의 주요 기능 및 업무

(자료: 대전광역시 녹색건축지원센터 운영방안 연구, 대전발전연구원 2015)

3) 주택개량 공공지원에 따른 공공성 확보방안

선행연구 및 유사사례를 통해 주택개량을 위한 리모델링 공사비용 지원금에 대한 공공성 확보 방안은 크게 2가지로 구분된다.

첫째, 주택소유주에게 제공된 리모델링 공사비 지원에 따른 일정기간 동안 임차인(세입자)을 위한 전·월세 임대료 제한 및 할인

둘째, 주택소유주에 의해 조성·설치된 공유공간을 마을공동체(커뮤니티)를 위해 일정기간 동안 제공하는 것

□ 임대료 제한·할인 : (임대) 운영기간 + 임대료

앞서 살펴본 유사 사례(부산시 햇살둥지사업, SH공사 장기안심주택 등)의 경우, 공공이 리모델링 공사비용을 지원하는 대신, 주택소유주가 개량한 주택을 일정 기간 동안 **전세보증금 인상을 제한하거나 월 임대료를 무상 임대 또는 일부 할인율을 적용**하고 있다.

이외에도 SH공사의 경우, 임대계약 및 공사관리에 이르는 전 과정에서 **리스크(risk)를 최소화해주는 지원체계**도 갖추고 있다. 이는 임대료 지원 대상의 경우, 주로 **취약계층을 우선 대상자(세입자)로 선정하거나 기존 주민의 재정착을 위한 장치**를 의미한다.

이처럼 임대료 제한에 대해서는 리모델링 공사에 투입된 비용(금액)과 입지여건에 따른 임대기간 등을 면밀히 검토하여 적용되어야 하는 바, 본 연구에서는 **공공성 확보를 위한 방법을 마련하기 위해 다음과 같은 사항들이 반드시 마련되어야 함을 제안한다.**

① 운영기간(임대료 제한/할인)

○ 주택개량을 위해 투입된 리모델링 공사비의 공공지원에 대한 혜택은 임대료 제한 및 할인을 통해 반드시 기존 거주자(주택소유주, 세입자 모두 해당)에게 돌아가는 것이 원칙임

▌즉, 기존 입주민인 노후·불량 주택을 리모델링하여 지속적/안정적인 거주환경을 제공해야 하는 것임. 이를 통해 지역공동체를 보전·발

전시키기 위한 주거정비의 목적을 달성할 수 있음

○ 임대료 운영기간에 대해서는 공공의 입장에서 투입하는 공사비 지원 금액과 주택소유주(신청자)가 분담금액을 면밀히 고려하여 기본적으로 경제적 사업성과 함께 사회적 영향력을 고려해야 함

② 적정 임대료 산정

○ 주택리모델링 공사비 지원에 따른 적정한 전·월세 보증금 및 월임대료는 선행연구에서 지적한 것처럼 주거복지 차원에서 저소득층 임차가구를 포함하고 있으면서 임대차 계약을 일정 기간 유지하거나 저렴한 임대료를 받는 조건으로 공공지원이 될 필요가 있음

○ 임대료 산정 과정에서는 입지여건에 따른 다양한 변수가 존재하기 때문에 적정한 값을 찾는 것이 매우 어려울 것으로 판단됨

▌다만, 공신력 있는 2개 이상의 부동산 감정평가기관에 의해 산정된 사업별 적용시점에서의 임대료를 기준으로 면밀한 검토가 요구됨

□ 공유공간 조성·설치

○ 대전시 소규모 주거정비사업의 재건축 부문에서 제시된 것과 유사하게 노후불량 주택의 외부공간을 개량함으로써 대상지 주변 마을공동체 주민들이 공동으로 이용할 수 있는 공유공간을 일정기간 동안 제공함으로써 공공성을 확보하는 것을 의미함

▌이는 공공(지자체)이 주택개량을 위한 리모델링 공사비용을 공유공간 조성·설치를 위해 지원하고,

▌지자체와 주택소유주 간 협약에 기초하여 해당 공간을 일정기간 동안 마을주민과 공유하는 것을 원칙으로 함

○ 주택개량을 통한 공유공간의 조성 관련 공공지원에 대한 혜택은 해당 공동체의 지역주민들에게 돌아가는 것이 원칙임

▌공유공간 이용에 관한 협약서의 실효성 확보가 가장 중요함

4장

공공성 확보를 위한 주택개량 시뮬레이션 분석

1. 분석의 개요
2. 시뮬레이션 분석의 기본원칙
3. 시뮬레이션 분석 (시나리오별)
4. 분석결과 종합 및 주요 시사점

4장 공공성 확보를 위한 주택개량 시뮬레이션 분석

본 장에서는 대전시 소규모 주거정비사업 활성화를 위해 2017년도부터 추진되는 주택개량 부문과 관련하여 **주택리모델링 공사비용의 공공지원에 따른 적정 임대료 제한/할인의 운영기간과 적용수준을 사전에 파악하기 위한 『시나리오 설정에 기초한 주택개량 시뮬레이션 분석』**을 실시한다.

1. 분석의 개요

1) 기본전제

주택개량(시나리오별) 시뮬레이션 분석의 목적은 **노후불량 주택리모델링 공사비 지원에 따른 주택 소유주 입장에서 사업성을 사전에 검토**해 봄으로써 향후 **대전시 주택개량 활성화를 위한 구체적인 시사점을 도출하기 위함**이다. 이를 위한 분석의 기본 전제는 다음과 같다.

□ 주택리모델링 후 적정 임대료 기준

○ 서울연구원(2012)에서 진행한 유사 연구[25]에서 제시한 중위수 임대료를 적용하는 것을 적극 검토하였음

- 서울연구원에서 제시한 임대료 산정방식은 국내 실정에 적합하도록 설계된 것이기 때문에 적극 참고할 필요가 있음. 다만, 서울시 주택 형태와 규모별로 주택가격과 임대료 정보(기준: 면적, 건축연도)에 기초한 중위수 임대료 기준(표)을 작성하여 활용하는 방법[26]이라는 점은 감안해야 함
- 이를 대전시의 노후불량 주택개량에 관한 다양한 여건을 고려하여 대전시 단독·다가구·연립형 다세대주택의 임대료 중위수 값을

25) 장영희 외 3인(2012), 준공공 임대주택의 공정임대료제도 도입방안 연구, 서울연구원

26) 장영희 외 3인(2012)의 연구에서 제시한 분석결과에 의하면, 단독·다가구·다세대주택에 거주하는 가구의 월소득 대비 임대료비율(RIP)은 1,2분위를 제외하고 OECD기준인 20%이하로 나타나 중위수를 준공공임대주택의 공정임대료로 활용하는 방안이 타당한 것으로 언급하고 있음

기준으로 공공이 지원하는 주택개량 리모델링 공사비용에 대한 임대료 회수방안을 모색하는 것이 중요함

□ **주택 리모델링 공사비용 산출**

○ 대전시가 지원하고자 하는 **리모델링 공사비용**은 세대 당 최대 1,000만원임을 감안하면, 관련 선행연구(서울연구원, 2012)에서도 지적하고 있듯이 매우 제한적인 수선만 가능할 것으로 판단됨

▌주택소유주 입장에서의 주택 리모델링에 의한 임대수익에 대한 사업성은 비교적 낮은 수준일 것으로 예상됨

▌다만, 본 연구에서는 주택소유주 입장에서 공사비용을 지원받는 대신 임대료 인상제한 조건을 받아들였을 경우, 실질적인 예상 수익과 추가적인 리모델링 투자여건 등을 분석하여 정리

○ **표준화된 주택 리모델링 공사비용에 대한 산출**은 해당 주택별로 매우 다양하고 상이한 여건이 반영되어야 한다는 점을 고려

▌리모델링 **공사비 단가기준을 상급공사(최대공사비)와 하급공사(최소공사비)로 구분**하여 비교함으로써[27] 주택 소유주가 리모델링 공사의 범위를 조절할 수 있도록 예시해야 함

2) 분석개요

위와 같은 기본전제 아래 주택 리모델링 시뮬레이션 분석을 위한 일반적인 분석개요를 정리하면 다음과 같다.

□ **적용 대상** : 20년이상 경과된 노후·불량 주택(단독/다세대/연립)

○ 대전시 주택리모델링 적용대상 : **약 88,167호**

▌대전시 전체 주택(475,193호; 2016년 기준) 중에서 아파트와 비거주용 건물 내 주택을 제외한 단독주택(81,384호), 연립주택(10,156호),

27) 리모델링 공사비 산출비용은 ㈜두꺼비하우징에서 2011년도에 노후불량주택 시범가구를 대상으로 시뮬레이션 했던 결과를 참고로 하였음

다세대주택(34,413호)이 해당하나, 그 중에서도 '2017 대전시 소규모 주거정비사업(주택개량 부문)'에 의해 우선 지원 가능한 주택은 **준공년도 20년이상인 약 88,167호에 해당**(기준년도:2015년)

표 6. 대전시 주택종류별 노후도 및 연면적 현황

(자료: 국가통계포털 KOSIS (http://kosis.kr), 2016)

주택유형	단독주택			연립주택			다세대주택		
준공년도 / 연면적	전체	5년이상 20년미만	20년 이상	전체	5년이상 20년미만	20년 이상	전체	5년이상 20년미만	20년 이상
20㎡ 이하	561	**61**	**493**	429	**159**	**14**	1,118	**915**	**46**
20㎡~40㎡	3,784	**298**	**3,436**	602	**242**	**194**	4,258	**2,496**	**1,655**
40㎡~60㎡	8,155	**553**	**7,467**	4,155	**192**	**3,526**	20,243	**2,145**	**17,419**
60㎡~85㎡	15,623	1,073	14,304	4,128	1,023	2,432	8,518	4,242	3,658
85㎡~100㎡	9,311	1,035	8,027	151	118	31	149	92	53
100㎡~130㎡	10,589	894	9,558	148	58	81	74	46	28
130㎡~165㎡	9,502	922	8,373	308	228	77	34	18	10
165㎡~230㎡	6,567	2,192	3,850	234	161	62	19	0	16
230㎡초과	17,292	10,236	3,347	X	0	0	X	0	0
계	**81,384**	17,264	**58,855**	**10,156**	2,184	**6,423**	**34,413**	9,957	**22,889**

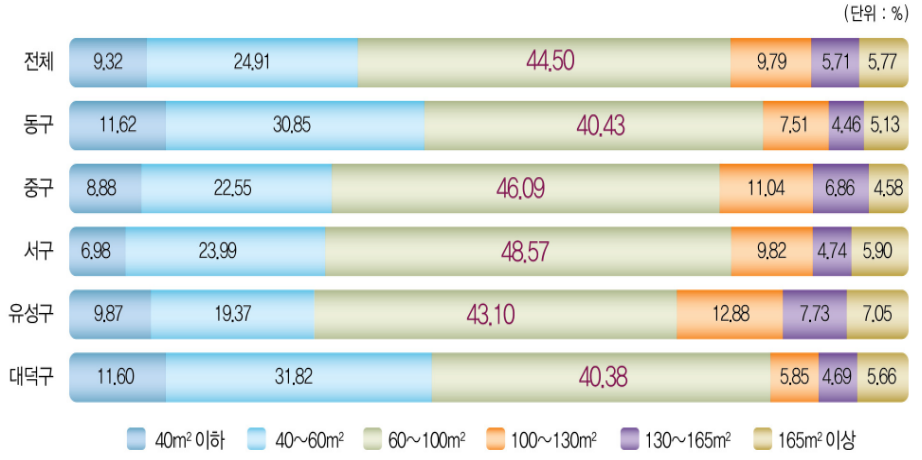

그림 26. 대전시 연면적별 주택현황 (기준: 2015년)

(자료: 대전광역시, 2016 대전의 사회지표)

▌ 리모델링 후 민간임대에 의해 운영되는 것은 연면적 60㎡이하인 주택이 대부분일 것으로 예상되는 바, **약 34,250호가 실질적인 리모델링의 대상**이 될 것으로 판단됨

▌ 단, 단독주택 리모델링은 공사 후 전체 또는 부분 임대를 하지 않고 집주인이 직접 거주할 경우, 연면적 60㎡보다 더 큰 규모가 많을 것으로 예상됨

□ 세대별 기준 연면적 : 44㎡/ 세대

○ 주택 리모델링 공사의 기준 연면적은 연립형 다세대주택[28] 기준으로 세대 당 44㎡으로 설정하였음(단독주택 기준은 별도로 설정)

▌ 설정근거 : 대전도시공사가 추진하고 있는 『기존주택 매입임대사업(2009~2015)』은 세대당 전용면적 85㎡이하의 다가구주택, 다중주택, 다세대주택, 연립주택 등을 매입하여 재건축 및 리모델링 공사 후 공공임대를 진행하고 있음. 이는 대전시의 기존 다가구주택 및 미분양 아파트를 주로 매입하여 저렴하게 임대하는 방식으로 본 사업의 평균 계약면적을 적용하면, 현재 주택 리모델링이 필요한 대상주택과 규모가 거의 일치할 것으로 판단됨

→ 기존주택 매입임대사업에 의해 지난 6년(2009~2015년) 동안 추진된 세대(총 687세대) 당 평균 계약면적이 약 43.60㎡임

▌ 이에 기초하여 본 연구의 시뮬레이션 분석에서 연립형 다세대주택 기준 리모델링 공사비 단가 및 임대료 산정의 기준 면적을 44㎡(반올림한 값)으로 적용하는 것이 타당할 것으로 판단됨

○ 단독주택의 경우, 최대 공사비 지원금액 범위 내에서 내부공간 리모델링에 한하여 연립형 다세대주택의 연면적 기준을 활용하여 공사비를 산출하는 것이 바람직할 것으로 판단됨

→ 단, 평가위원회에서 전문가 그룹에 의한 현장평가를 통해 리모델링

28) 본 연구에서의 연립형 다세대주택이란 다가구주택, 다세대주택(아파트 제외), 다중주택, 연립주택을 포함하는 개념임

공사비에 대한 조정 작업이 반드시 요구됨

□ 기준 연면적 당 공사비 단가 : 175,000원/㎡~437,000원/㎡

○ 노후불량 주택개량을 위한 리모델링 공사비는 도배공사, 창호개선, 조명기기 교체, 주방기기 교체 등 단순한 공정에 의해 진행되는 하급수준의 공사에서부터 주요 건축물 부위별 단열공사, 방수공사, 목공사, 타일공사, 철거공사, 가설공사 등 전면보수 또는 에너지 성능개선이 진행되는 상급수준의 공사에 이름

○ 공사비 단가는 기획재정부 회계예규에 기초 원가계산에 의한 예정가격 작성기준, 시중노임단가(2016년 기준), 유사 리모델링 공사비 내역(대전시 중구, 동구 지역 내 노후불량 주택 리모델링 사례) 등을 종합적으로 참고하되, 대전도시재생지원센터 건축분야 코디네이터 그룹인 '동네건축가' 에 속해있는 전문가들과의 면담을 통해 단가를 조정한 결과는 다음과 같음

▌하급(수준)공사 : 175,000원/㎡ (기준 연면적 44㎡ = 7,700,000원)

▌상급(수준)공사 : 437,500원/㎡ (기준 연면적 44㎡ = 19,250,000원)

※ 중급(수준)공사 : 300,000원/㎡ (기준 연면적 44㎡ = 13,200,000원)[29]

○ 본 시뮬레이션에서는 연립형 다세대주택의 경우, 세대별로 공통적으로 진행되는 공사에 대한 할인율을 계상하지 않았음. 또한, 세대별로 투입되는 공사의 종류가 같고 리모델링 공사내역도 동일하다는 전제 아래 산출된 것임

→ 단, 평가위원회에서 전문가 그룹에 의한 현장평가를 통해 리모델링 공종과 세대별 공사내역에 대해서는 면밀한 검토작업이 반드시 요구됨

29) 본 시뮬레이션 분석은 기본적으로 공사수준을 하급과 상급으로 구분하나 리모델링 공사비에 대한 공공지원의 효과를 다각도로 파악하기 위해 공사비 중급수준도 예시

□ **리모델링 공사비** : 전체 공사비의 50%를 공공기관이 부담하는 조건

○ 대전시 소규모 주거정비 지원사업의 주택개량 부문은 세대 당 최대 1,000만원까지 지원할 것으로 예상되나 이 금액이 전체 리모델링 공사비용을 의미한다고 볼 순 없음

▌ 물론, 주택 소유주 입장에서는 공공의 지원금액 범위 내에서 리모델링 공사를 진행함으로써 임대료 인상제한 조건을 받아들이고 공사비용을 최소화하여 수익성을 극대화하고자 할 것으로 판단됨

○ 본 시뮬레이션에서는 앞서 언급한 공공 지원금액은 노후불량 주택의 개량을 위해서 매우 제한적인 수선만 가능할 것으로 가정하였음

▌ 전체 주택 리모델링을 위해서 공공과 주택소유주가 일정하게 분담하는 것을 원칙으로(공공 50%, 주택소유주 50%) 전체 리모델링 공사비용을 책정하였음

- 하급 공사비(50%) 지원 금액 : 1세대(44㎡) 당 3,850,000원
- 상급 공사비(50%) 지원 금액 : 1세대(44㎡) 당 9,625,000원

※ 중급 공사비(50%) 지원 금액 : 1세대(44㎡) 당 6,600,000원

□ **임대료 기준** : 중위월세 220,000원 (운영기간 내 인상제한)

○ 임대료 적용기준은 한국감정원(2016)에서 책정한 대전시 연립형 다세대주택의 월 임대료 중위 값을 활용하도록 함

▌ 중위월세 : 220,000원(평균월세: 247,000원)

▌ 중위월세보증금 : 6,000,000원(평균월세보증금: 9,115,000원)

○ 중위월세 및 중위월세보증금은 입지여건 및 주택유형·규모 등을 고려하지 않고, 대전시 전체 지역을 대상으로 조사된 결과이라는 점을 감안해야 함

▌ 본 시뮬레이션에서는 리모델링 전·후의 월세 및 보증금이 달라질 것으로 예상해야 함

▌ 공공지원에 의한 리모델링 공사 실시 후에도 위에서 책정된 대전시

중위월세 및 보증금을 적용함으로써 임대료 수입과 공사비 지출을 비교하여 순 운영이익이 발생하는 시점을 찾아낼 수 있음

▌ 단, 대전시 연립형 다세대주택의 월 임대료는 전국 또는 6대 광역시 대비 매우 낮은 수준에 속하여 민간이 리모델링 공사비를 회수하는 데에는 타 도시에 비해 시간이 더 오래 걸릴 것으로 판단됨

→ 이러한 경우, 해당 주택소유주는 리모델링 공사비에 대한 공공지원 금액 외에 추가적인 투자에 다소 소극적일 우려가 있음

표 7. 대전시 연립형 다세대주택의 월 임대료 현황 (기준:2016.12)

(자료: 한국감정원, 2016; 단위: 천원)

구분		중위월세	중위월세보증금	평균월세	평균월세보증금
대전광역시		**220**	**6,000**	**247**	**9,115**
비교 (평균값)	전국	359	20,020	385	24,813
	서울	459	36,523	494	42,013
	수도권	392	24,007	422	29,479
	지방권	280	10,456	296	13,620
	6대광역시	**290**	**10,544**	**308**	**13,359**
	5대광역시	283	12,411	299	15,592
	9개도	324	13,133	349	18,576
	8개도	278	8,586	294	11,751

2. 시뮬레이션 분석의 기본원칙

공공에 의한 주택 리모델링 공사비 지원에 따른 적정 임대료 산정과 주택 소유주(신청자)의 사업성을 분석하기 위한 시뮬레이션은 단독주택을 제외한 연립형 다세대주택(10세대)을 대상으로 실시한다. 이는 공공이 지원하는 리모델링 공사비용에 대하여 임대료 인상을 제한하는 기간과 적정한 임대료를 산정하는 것이 주된 목표다. 이를 위한 분석의 기본원칙과 기본조건은 다음과 같다.

1) 기본원칙

□ 주택소유주가 추구하는 원칙

○ 최대한의 임대료 수입과 최소한의 리모델링 공사비 지출을 위한 조건을 내세울 것을 전제로 함

▌공공의 지원 금액을 최대한 활용하여 주택을 리모델링 공사를 추진함으로써 임대료 운영수익의 손해를 최소화하려고 함

□ 공공기관이 추구하는 원칙

○ 주택소유주에게 리모델링 공사비용을 지원하고, 일정 기간 동안 민간주택 임대료를 제한함으로써 기존 주민(세입자)이 쾌적한 주거환경 속에서 주변 시세보다 저렴한 임대료를 부담하여 거주의 안정성을 확보하기 위함

▌공공성 확보를 최우선으로 하되, 기존 주민의 지속적인 정착을 통해 주거 안정성을 확보하고자 함

□ 공사비 지원 원칙

○ 1세대(기준연면적 44㎡) 당 리모델링 공사비용 지원 금액은 전체 금액의 50%를 원칙으로 함

▌1세대 당 최대 지원 금액인 1,000만원을 넘지 않도록 공사비(50%)를 산정하여 비교(최소 3,850,000원 ~ 최대 9,625,000원)

□ 월 임대료 산정 원칙

○ 리모델링 공사비 회수를 위한 월 임대료는 해당 주택별 다양한 입지 여건을 반영하지 않고, 연립형 다세대주택을 기준으로 세대당 일괄적인 중위월세 및 보증금을 적용하는 것을 원칙으로 함

2) 기본조건

□ 대상 주택유형 및 규모

○ 대전시 정비구역해제지역 및 기타 낙후지역에서 입지하고 있는 **20년 이상 노후불량 연립형 다세대주택을 대상**으로 2016년 12월말을 기준으로 다음과 같은 기본조건 아래 시뮬레이션 분석을 실시함

○ 주택유형은 기본적으로 연립형 다세대주택 10세대와 4세대에 적합하도록 분석기준이 설정되었음

○ 다만, 연립형 다세대주택 4세대는 단독주택 유형에서도 임대하는 세대수(세입자)와 리모델링 공사비용 상한액을 고려하여 적용이 가능할 것으로 판단됨

기준년월: 2016년12월

- 기준세대(수) : 10세대 / 4세대
- 기준연면적 : 440㎡ / 176㎡ (1세대 당 임대면적 44㎡)
- 시작년도 : 2017년
- 운영기간 : 2년, 3년(단기) / 6년(중기)
- 용도지역 : 제2종 일반주거지역(건폐율 60%, 용적률 150~250%)
- 임대방식 : 민간임대(보증금+월세, 전세)
- 임 대 료 : 대전시 월세 중위수 데이터(기준:2016년12월, 한국감정원)
- 물가상승률 : 1.80%
- 예금금리 : 1.20% (국민은행 자유적금 수신금리); 수입이자율
- 대출금리 : 4.69% (국민은행 부동산담보대출 금리); 지급이자율
- 리모델링 공사비 기준단가
  - 하급수준의 공사비 기준 : 175,000원/㎡(최저수준)
  - 상급수준의 공사비 기준 : 437,500원/㎡

□ 주택 리모델링 수입/지출 구조

① 수입

○ **월세수입** : 운영기간(임대기간) 내 중위월세 적용

▌매달 세입자의 확보비율(임대비율)을 100%로 가정

○ **보증금 이자** : 운영기간 내 금리(연 1.2%) 동결 적용

▌주택소유주의 이자수입을 의미함

○ **공사비 지원금** : 전체 리모델링 공사비용의 50%(공공지원)

▌대전시 소규모 정비사업에 의한 리모델링 지원비용 최대 1,000만원

② 지출

○ **공사비 부담금** : 전체 리모델링 공사비용의 50%(주택소유주 부담; 대출상환 조건)

▌주택소유주가 상급수준의 최대공사비로 리모델링을 진행하였을 경우, 전체 공사비의 50%가 약 1,000만원에 가깝도록 설계하였음

▌이는 대전시 공공지원 금액이 최대 1,000만원이라는 제약조건이 설정되었기 때문에 현실성을 반영하여 시뮬레이션을 설계한 것임

○ **대출이자** : 주택소유주가 부담하는 공사비 분담금의 대출이자

▌조건 : 원리금 균등상환을 원칙으로 함(단, 운영기간 내 주택소유주에 의한 대출상환이 없다고 가정)

○ **운영비** : 유지보수비(월 15만원/세대), 재산세 및 부동산중개료(미적용)

▌유지보수비 : 리모델링 공사 후 3년까지는 건축물의 유지보수비가 발생하지 않는 것으로 간주하고, 리모델링 공사 준공 후 4년째부터 주택 소유주가 부담하는 유지보수비용이 세대별로 월 15만원씩 발생하는 것으로 계산함

※ 본 시뮬레이션은 주택소유주의 입장에서 분석되어 세입자가 부담하는 주택관리비용에 대해서는 고려하지 않았음

- 재산세 : 대전시의 공시가격 4억 원의 다세대 연립주택에 대한 재산세는 연 840,000원(2016년12월 기준)이 발생하는 것으로 간주하고, 주택규모(세대수)에 따라 재산세를 차등적으로 계산함
- 부동산중계료 : 임대세대(세입자)가 지속적으로 거주한다고 가정하여 1세대 당 부동산중계료는 약 107,000원/(전용면적 44㎡)으로 책정할 수 있으나 본 시뮬레이션 분석에서는 실제로 적용하지 않았음

표 8. 주택 리모델링 시뮬레이션의 수입/지출 구조

구 분		내 용	비 고
수입	월세수입	• 운영기간 내 중위월세 일괄적용 – 보증금 600만원 + 월세 22만원	물가상승률을 반영하지 않고 고정수입으로 설정
	보증금 이자수입	• 운영기간 내 금리동결(1.2%/년)	예금금리 일괄적용
	공사비 지원금 (대전시)	• 전체 리모델링 공사비용의 50%지원을 원칙으로 함(공공지원 부문)	최소공사비+ 건물에너지 성능개선비용
지출	공사비 부담금 (주택소유주)	• 전체 리모델링 공사비용의 50% (주택소유주에 의한 대출상환 부문) – 공공 지원금을 총 공사비에서 제외한 금액을 부동산담보 대출에 의해 상환하는 조건	전체 공사비의 50%를 주택담보대출에 의한 충당(일괄 적용)하는 것으로 가정
	대출이자	• 주택소유주의 공사비 부담금(전체 공사비의 50%)에 대한 대출이자	국민은행의 일반적인 부동산담보 대출금리 적용(원리금 균등상환)
	운영비	• 건물 유지보수비용 – 리모델링 이후 만 3년 이후 세대별 월 15만원씩 발생하는 것으로 가정 • 재산세 – 기준연면적(규모)에 기초하여 산정	물가상승률 1.8% 반영

3. 시뮬레이션 분석 (시나리오별)

1) 분석결과 해석을 위한 주요 용어정리

(1) 시뮬레이션 분석결과의 활용목적

전체적인 시뮬레이션 과정은 앞서 설정된 분석기준(기본조건)을 중심으로 주택 리모델링 공사에 대한 수입·지출 구조에 기초한 순 운영이익을 산출하고, 연 5.5% 할인율을 적용한 순 현재가치[30]로 환산하여 비교하는 것으로 진행된다.

이러한 시뮬레이션을 통해 다음과 같은 분석결과를 도출하고자 한다.

- ○ 첫째, 주택소유주 입장에서 **리모델링 공사비에 대한 공공지원의 효과를 사전에 파악**하기 위함
- ○ 둘째, 주택임대사업과 관련하여 운영기간별 세대수와 공사수준에 따른 운영수익을 순 현재가치로 산출함으로써 리모델링 공사비 지원에 따른 **적정 임대료 제한기간을 산정**하기 위함
- ○ 셋째, **주택소유주의 운영이익을 고려한 공공지원금 회수방안에 대하여 객관화**하기 위함

(2) 분석기준 및 변수의 정의

다세대 연립형 주택의 리모델링 공사에 대한 시뮬레이션 분석은 우선, 운영기간(임대제한)에 따른 3가지 시나리오를 구성하고, 각 시나리오별로 세대수(10세대, 4세대)와 공사수준(하급, 상급)에 따른 수입·지출 구조를 분석하여 공사비 지원에 따른 사업성을 파악하도록 한다.

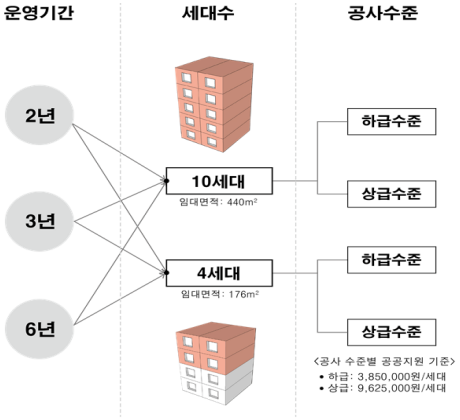

그림 27. 시뮬레이션 분석기준

30) '순현가' 또는 NPV라고도 함. 어떤 사업의 가치를 나타내는 척도 중의 하나. 최초 투자 시기부터 사업이 끝나는 시기까지의 연도별 순편익(純便益)의 흐름을 각각 현재 가치로 환산한 것

□ 시나리오별 구분 기준 : 운영기간(2년 / 3년 / 6년)

① **시나리오 1. 단기(2년)** : 월세 보증기간 2년 이내 인 세입자 대상

② **시나리오 2. 단기(3년)** : 월세 보증기간 3년 이내 인 세입자 대상

③ **시나리오 3. 중기(6년)** : 월세 보증기간 2~3년 이내 인 세입자가 이주 등의 사유로 인해 변동(2~3회)이 되는 경우

□ 독립변수 : 세대수, 공사수준

① 세대수 : 10세대 or 4세대

○ **10세대(임대면적: 440㎡)** : 일반적인 연립형 다세대주택의 전체 임대 규모

▌임대료 기준 : 보증금 6,000만원, 연 임대수입 26,400,000원(月 22만원)

○ **4세대(임대면적: 176㎡)** : 일반적인 연립형 다세대주택의 일부 임대 또는 단독주택에 적용한 가능한 규모

▌임대료 기준 : 보증금 2,400만원, 연 임대수입 10,560,000원(月 22만원)

② 공사수준별 지원기준 : 하급공사 or 상급공사

○ **하급수준** : 단순 리모델링 수준으로 일부 주택보강 및 수리가 가능

▌공사비 지원기준 : 1세대 당 3,850,000원(총 공사비: 7,700,000원)

○ **상급수준** : 전체적인 리모델링 또는 근본적인 주택보강 및 수리, 건축물 자체의 에너지성능 강화 등

▌공사비 지원기준 : 1세대 당 9,625,000원(총 공사비: 19,250,000원)

※ **중급수준**(필요시 사용) : 하급과 상급의 중간 수준의 리모델링

▌공사비 지원기준 : 1세대 당 6,600,000원(총 공사비: 13,200,000원)

□ 임대료에 따른 실험군과 대조군 설정

○ **실험군** : 세대 당 중위임대료(월 22만원) 적용에 따른 수익금 추정

○ **대조군** : 세대 당 반값임대료(월 11만원) 적용에 따른 수익금 추정

▌비교목적 : 운영기간별 시나리오에 따른 주택소유주 입장에서의 수익금을 추정하여 적정 임대료 수준을 검토하기 위함

2) 운영기간 시나리오별 분석결과 및 시사점

(1) 시나리오①. 운영기간 2년

□ 10세대(2년)

① 공사수준(하급) - 공사비(50%)지원 3,850,000원/세대(총 38,500,000원)

○ 운영이익 : 총 105,982,662원(순 현재가치 환산 값/2년)

▌주택소유주 분담금(50%) 제외 운영수익 : 67,482,662원/2년

▌임대료 수입(종전대로 운영 시[31]) : 52,800,000원/2년

→ 공공지원 효과 : (+) 14,682,662원(67,482,662-52,800,000)

: 임대사업을 종전대로 운영하는 것보다 공공지원금(38,500,000원)에 의한 임대수익이 더 높은 편임(소유주 입장에서는 최상의 시나리오라고 볼 수 있음)

○ 임대수익(순 현재가치 환산 값) : 월세보증금(60,000,000원)을 제외하면, **주택소유주의 순 임대수익은 약 4,598만원에 해당**(재산세 불 포함)

▌**(실험군)** 중위임대료(월22만원) 적용 시, 수익금 : **年 2,299만원**

▌**(대조군)** 반값임대료(월11만원) 적용 시, 수익금 : **年 1,072만원**

표 9. 연립형 주택 10세대(440㎡) 하급공사의 시뮬레이션 분석결과(2년)

- 월임대료 : (위) 22만원, (아래) 11만원 적용 -

기간(년)	세대수	월 임대료(중위수)	월세보증금+이자수입	연 임대료	공사비지원(50%)	수 입(계)	연 납입원금 a	대출이자 b	대출상환비용 a+b	유지보수비(연)	지 출(계)	운영이익	순현재가치
1	10	220,000	60,000,000	26,400,000	38,500,000	124,900,000	18,799,586	1,404,910	20,204,496	0	20,204,496	104,695,504	(99,710,004)
2	10	220,000	720,000	26,400,000	0	27,120,000	19,700,414	503,980	20,204,394	0	20,204,394	6,915,606	(6,272,659)
합계			60,720,000	52,800,000	38,500,000	152,020,000	38,500,000	1,908,890	40,408,890	0	40,408,890	111,611,110	(105,982,662)
												임대수익=(보증금 제외)	45,982,662

기간(년)	세대수	반값임대료(중위수)	월세보증금+이자수입	연 임대료	공사비지원(50%)	수 입(계)	연 납입원금 a	대출이자 b	대출상환비용 a+b	유지보수비(연)	지 출(계)	운영이익	순현재가치
1	10	110,000	60,000,000	13,200,000	38,500,000	111,700,000	18,799,586	1,404,910	20,204,496	0	20,204,496	91,495,504	(87,138,575)
2	10	110,000	720,000	13,200,000	0	13,920,000	19,700,414	503,980	20,204,394	0	20,204,394	(6,284,394)	5,700,131
합계			60,720,000	26,400,000	38,500,000	125,620,000	38,500,000	1,908,890	40,408,890	0	40,408,890	85,211,110	(81,438,445)
												임대수익=(보증금 제외)	21,438,445

31) 세대 당 보증금 600만원과 월세 22만원을 일괄적용 시; 주택소유주의 주택담보 대출이자, 할인율, 재산세 등 제반비용을 모두 고려하지 않고, 임대율 100%로 가정한 경우

② 공사수준(상급) - 공사비(50%)지원 9,625,000원/세대 (총 96,250,000원)

○ 운영이익 : 총 100,785,154원 (순 현재가치 환산 값/2년)

▌주택소유주 분담금(50%) 제외 운영수익 : 4,535,154원/2년

▌임대료 수입(종전대로 운영 시) : 52,800,000원/2년

→ 공공지원 효과 : (-) 48,264,846원 (4,535,154-52,800,000)

: 주택소유주가 분담 공사비(96,250,000원)의 절반 정도만 자부담해도 수익이 발생하는 구조임

○ 임대수익(순 현재가치 환산 값) : 월세보증금(60,000,000원)을 제외하면, **주택소유주의 순 임대수익은 약 4,079만원에 해당**(재산세 불 포함)

▌**(실험군)** 중위임대료(월22만원) 적용 시, 수익금 : **年 2,039만원**

▌**(대조군)** 반값임대료(월11만원) 적용 시, 수익금 : **年 812만원**

→ 임대료 제한 또는 할인을 적용하지 않아도, 공사비 지원액(50%; 96,250,000원) 대비 순 임대수익(40,785,154원)이 절반 수준에 불과함

표 10. 연립형 주택 10세대(440㎡) 상급공사의 시뮬레이션 분석결과(2년)

- 월임대료 : (위) 22만원, (아래) 11만원 적용 -

기간 (년)	세대수	월 임대료 (중위수)	월세보증금 +이자수입	연 임대료	공사비지원 (50%)	수 입 (계)	연 납입원금 a	대출이자 b	대출상환비용 a+b	유지보수비 (연)	지 출 (계)	운영이익	순현재가치
1	10	220,000	60,000,000	26,400,000	96,250,000	182,650,000	48,070,000	4,508,960	52,578,960	0	52,578,960	130,071,040	(123,877,181)
2	10	220,000	720,000	26,400,000	0	27,120,000	48,070,000	4,508,960	52,578,960	0	52,578,960	(25,458,960)	23,092,027
합계			60,720,000	52,800,000	96,250,000	209,770,000	96,140,000	9,017,920	105,157,920	0	105,157,920	104,612,080	(100,785,154)
												임대수익= (보증금 제외)	40,785,154

기간 (년)	세대수	반값임대료 (중위수)	월세보증금 +이자수입	연 임대료	공사비지원 (50%)	수 입 (계)	연 납입원금 a	대출이자 b	대출상환비용 a+b	유지보수비 (연)	지 출 (계)	운영이익	순현재가치
1	10	110,000	60,000,000	13,200,000	96,250,000	169,450,000	48,070,000	4,508,960	52,578,960	0	52,578,960	116,871,040	(111,305,752)
2	10	110,000	720,000	13,200,000	0	13,920,000	48,070,000	4,508,960	52,578,960	0	52,578,960	(38,658,960)	35,064,816
합계			60,720,000	26,400,000	96,250,000	183,370,000	96,140,000	9,017,920	105,157,920	0	105,157,920	78,212,080	(76,240,936)
												임대수익= (보증금 제외)	16,240,936

□ 4세대 (2년)

① 공사수준(하급) - 공사비지원 3,850,000원/세대 (총 15,400,000원)

○ 운영이익 : 총 42,393,029원 (순 현재가치 환산 값/2년)

▌주택소유주 분담금(50%) 제외 운영수익 : 26,993,029원/2년

▌임대료 수입(종전대로 운영 시) : 21,120,000원/2년

→ 공공지원 효과 : (+) 5,873,029원 (26,993,029-21,120,000)

: 임대사업을 종전대로 운영하는 것보다 공공지원금(15,400,000원)에 의한 임대수익이 더 높은 편임

○ 임대수익(순 현재가치 환산 값) : 월세보증금(24,000,000원)을 제외하면, **주택소유주의 순 임대수익은 약 1,839만원에 해당** (재산세 불 포함)

▌**(실험군)** 중위임대료(월22만원) 적용 시, 수익금 : **年 920만원**

▌**(대조군)** 반값임대료(월11만원) 적용 시, 수익금 : **年 428만원**

→ 임대료 제한 또는 할인을 적용하지 않으면, 공사비 지원액(50%; 15,400,000원) 대비 순 임대수익(18,393,029원)이 더 높음

표 11. 연립형 주택 4세대(176㎡) 하급공사의 시뮬레이션 분석결과(2년)

- 월임대료 : (위) 22만원, (아래) 11만원 적용 -

기간 (년)	세대 수	월 임대료 (중위수)	월세보증금 +이자수입	연 임대료	공사비지원 (50%)	수 입 (계)	연 납입원금 a	대출이자 b	대출상환비용 a+b	유지보수비 (연)	지 출 (계)	운영이익	순현재가치
1	4	220,000	24,000,000	10,560,000	15,400,000	49,960,000	7,519,819	561,979	8,081,798	0	8,081,798	41,878,202	(39,884,002)
2	4	220,000	288,000	10,560,000	0	10,848,000	7,880,180	201,621	8,081,798	0	8,081,798	2,766,202	(2,509,027)
합계			24,288,000	21,120,000	15,400,000	60,808,000	15,399,999	763,600	16,163,596	0	16,163,596	44,644,404	(42,393,029)
												임대수익= (보증금 제외)	18,393,029

기간 (년)	세대 수	반값임대료 (중위수)	월세보증금 +이자수입	연 임대료	공사비지원 (50%)	수 입 (계)	연 납입원금 a	대출이자 b	대출상환비용 a+b	유지보수비 (연)	지 출 (계)	운영이익	순현재가치
1	4	110,000	24,000,000	5,280,000	15,400,000	44,680,000	7,519,819	561,979	8,081,798	0	8,081,798	36,598,202	(34,855,430)
2	4	110,000	288,000	5,280,000	0	5,568,000	7,880,180	201,621	8,081,798	0	8,081,798	(2,513,798)	2,280,089
합계			24,288,000	10,560,000	15,400,000	50,248,000	15,399,999	763,600	16,163,596	0	16,163,596	34,084,404	(32,575,342)
												임대수익= (보증금 제외)	8,575,342

② 공사수준(상급) - 공사비지원 9,625,000원/세대 (총 38,500,000원)

○ 운영이익 : 총 41,852,050원 (순 현재가치 환산 값/2년)

▌주택소유주 분담금(50%) 제외 운영수익 : 3,352,050원/2년

▌임대료 수입(종전대로 운영 시[32]) : 21,120,000원/2년

→ 공공지원 효과 : (-) 17,767,950원 (3,352,050-21,120,000)

: 주택소유주가 분담 공사비(38,500,000원)를 포함시켜야 임대수익이 발생

○ 임대수익(순 현재가치 환산 값) : 월세보증금(24,000,000원)을 제외하면, **주택소유주의 순 임대수익은 약 1,790만원에 해당** (재산세 불 포함)

▌**(실험군)** 중위임대료(월22만원) 적용 시, 수익금 : **年 895만원**

▌**(대조군)** 반값임대료(월11만원) 적용 시, 수익금 : **年 402만원**

→ 임대료 제한 또는 할인을 적용하지 않아도, 공사비 지원액(50%; 38,500,000원) 보다 순 임대수익(17,852,050원)이 더 낮음

표 12. 연립형 주택 4세대(176㎡) 하급공사의 시뮬레이션 분석결과(2년)

- 월임대료 : (위) 22만원, (아래) 11만원 적용 -

기간 (년)	세대 수	월 임대료 (중위수)	월세보증금 +이자수입	연 임대료	공사비지원 (50%)	수 입 (계)	연 납입원금 a	대출이자 b	대출상환비용 a+b	유지보수비 (연)	지 출 (계)	운영이익	순현재가치
1	4	220,000	24,000,000	10,560,000	38,500,000	73,060,000	18,799,586	1,404,910	20,204,496	0	20,204,496	52,855,504	(50,338,575)
2	4	220,000	288,000	10,560,000	0	10,848,000	19,700,414	503,980	20,204,394	0	20,204,394	(9,356,394)	8,486,525
합계			24,288,000	21,120,000	38,500,000	83,908,000	38,500,000	1,908,890	40,408,890	0	40,408,890	43,499,110	(41,852,050)
												임대수익= (보증금 제외)	17,852,050

기간 (년)	세대 수	반값임대료 (중위수)	월세보증금 +이자수입	연 임대료	공사비지원 (50%)	수 입 (계)	연 납입원금 a	대출이자 b	대출상환비용 a+b	유지보수비 (연)	지 출 (계)	운영이익	순현재가치
1	4	110,000	24,000,000	5,280,000	38,500,000	67,780,000	18,799,586	1,404,910	20,204,496	0	20,204,496	47,575,504	(45,310,004)
2	4	110,000	288,000	5,280,000	0	5,568,000	19,700,414	503,980	20,204,394	0	20,204,394	(14,636,394)	13,275,641
합계			24,288,000	10,560,000	38,500,000	73,348,000	38,500,000	1,908,890	40,408,890	0	40,408,890	32,939,110	(32,034,363)
												임대수익= (보증금 제외)	8,034,363

32) 세대 당 보증금 600만원과 월세 22만원을 일괄적용 시; 주택소유주의 주택담보 대출이자, 할인율, 재산세 등 제반비용을 모두 고려하지 않고, 임대율 100%로 가정한 경우

□ 시사점 - 시나리오① / 운영기간 2년

(공사수준 하급)

○ 주택소유주 입장 : 전반적으로 공사비 지원에 따른 임대수익이 발생하는 구조임. 다만, 세대수가 많을수록 공사비 부담이 매우 적고, 상대적으로 임대수익이 높아 전체적인 사업성이 매우 양호한 편임

○ 세입자의 입장 : 임대료 제한/할인의 도입이 가능하여 임대료에 대한 부담은 적을 수 있으나 단순 리모델링 공사로 인해 주거환경의 개선 효과는 약간 미비할 것으로 판단됨

(공사수준 상급)

○ 주택소유주 입장 : 세대수와 관계없이 주택소유주가 리모델링 공사비용의 분담비율(전체 공사비의 50%이하)을 높이면, 임대수익이 발생하는 구조임. 소유주가 건물의 자산가치 상승을 위한 투자의 개념으로 접근하는 것이 중요함(단독주택에 적합한 시나리오에 해당)

○ 세입자의 입장 : 임대료 제한/할인이 적용될 경우, 주택소유주의 사업성이 악화되기 때문에 임대료에 대한 부담은 다소 높아질 것임

(총평) 공공기관의 입장

○ 운영기간 2년의 경우, **세대수가 많은 연립형 다세대주택일수록 공사수준을 중급정도로 맞추면 좋을 것**으로 판단됨

▌하급 수준이면 주택소유주의 운영이익이 높으나 주거환경의 질이 나빠질 것으로 우려되기 때문에 공사비 지원효과 및 주거환경 개선을 동시에 높이기 위해서는 중급수준의 공사비 지원이 적당할 것으로 판단됨

○ **세대수가 적은 주택일수록 공사비 투입비용 대비 임대수익은 일정하므로 공사수준은 하급보다는 상급수준이 더욱 적당**할 것으로 판단됨

▌주택소유주의 자부담 비율이 약간 높아도 임대수익이 발생하는 구조이기 때문에 공사비 지원효과가 비교적 높다고 볼 수 있음

(2) 시나리오② : 운영기간 3년

□ 10세대(3년)

① 공사수준(하급) - 공사비지원 3,850,000원/세대(총 38,500,000원)

○ **운영이익** : **총 129,445,544원**(순 현재가치 환산 값/3년)

▌주택소유주 분담금(50%) 제외 운영수익 : 90,945,544원/3년

▌임대료 수입(종전대로 운영 시) : 79,200,000원/3년

→ 공공지원 효과 : **(+) 11,745,544원** (90,945,544-79,200,000)

: 임대사업을 종전대로 운영하는 것보다 공공지원금(38,500,000원)에 의한 임대수익이 더 높은 편임

○ **임대수익**(순 현재가치 환산 값) : 월세보증금(60,000,000원)을 제외하면, **주택소유주의 순 임대수익은 약 6,944만원에 해당**(재산세 불 포함)

▌**(실험군)** 중위임대료(월22만원) 적용 시, 수익금 : **年 2,315만원**

▌**(대조군)** 반값임대료(월11만원) 적용 시, 수익금 : **年 1,117만원**

→ 반값 임대료를 적용하면, 공사비 지원액(50%; 38,500,000원) 대비 순 임대수익(33,498,670원)과 거의 유사함(3년 간 임대수익과 공사비 지원 금액 간 차이가 불과 약 500만원 내외임)

표 13. 연립형 주택 10세대(440㎡) 하급공사의 시뮬레이션 분석결과(3년)
- 월임대료 : (위) 22만원, (아래) 11만원 적용 -

기간(년)	세대수	월 임대료(증위수)	월세보증금+이자수입	연 임대료	공사비지원(50%)	수 입(계)	연 납입원금 a	대출이자 b	대출상환비용 a+b	유지보수비(연)	지 출(계)	운영이익	순현재가치
1	10	220,000	60,000,000	26,400,000	38,500,000	124,900,000	12,237,526	1,544,817	13,782,348	0	13,782,348	111,117,652	(105,826,335)
2	10	220,000	720,000	26,400,000	0	27,120,000	12,823,966	958,378	13,782,348	0	13,782,348	13,337,652	(12,097,644)
3	10	220,000	720,000	26,400,000	0	27,120,000	13,438,505	343,833	13,782,348	0	13,782,348	13,337,652	(11,521,565)
합계			61,440,000	79,200,000	38,500,000	179,140,000	38,499,997	2,847,028	41,347,044	0	41,347,044	137,792,956	(129,445,544)
												임대수익=(보증금 제외)	69,445,544

기간(년)	세대수	반값임대료(증위수)	월세보증금+이자수입	연 임대료	공사비지원(50%)	수 입(계)	연 납입원금 a	대출이자 b	대출상환비용 a+b	유지보수비(연)	지 출(계)	운영이익	순현재가치
1	10	110,000	60,000,000	13,200,000	38,500,000	111,700,000	12,237,526	1,544,817	13,782,348	0	13,782,348	97,917,652	(93,254,907)
2	10	110,000	720,000	13,200,000	0	13,920,000	12,823,966	958,378	13,782,348	0	13,782,348	137,652	(124,854)
3	10	110,000	720,000	13,200,000	0	13,920,000	13,438,505	343,833	13,782,348	0	13,782,348	137,652	(118,909)
합계			61,440,000	39,600,000	38,500,000	139,540,000	38,499,997	2,847,028	41,347,044	0	41,347,044	98,192,956	(93,498,670)
												임대수익=(보증금 제외)	33,498,670

② 공사수준(상급) - 공사비지원 9,625,000원/세대 (총 96,250,000원)

○ 운영이익 : 총 128,253,685원 (순 현재가치 환산 값/3년)

▌주택소유주 분담금(50%) 제외 운영수익 : 32,003,685원/3년

▌임대료 수입(종전대로 운영 시[33]) : 79,200,000원/3년

→ 공공지원 효과 : (-) 47,196,315원 (32,003,685-79,200,000)

: 주택소유주가 분담 공사비(96,250,000원)의 절반 정도만 자부담해도 수익이 발생하는 구조

○ 임대수익(순 현재가치 환산 값) : 월세보증금(60,000,000원)을 제외하면, **주택소유주의 순 임대수익은 약 6,825만원에 해당**(재산세 불 포함)

▌**(실험군)** 중위임대료(월22만원) 적용 시, 수익금 : **年 2,275만원**

▌**(대조군)** 반값임대료(월11만원) 적용 시, 수익금 : **年 1,077만원**

→ 반값 임대료를 적용하면, 공사비 지원액(50%; 96,250,000원) 대비 순 임대수익(32,306,811원)으로 약 1/3 수준임

표 14. 연립형 주택 10세대(440㎡) 상급공사의 시뮬레이션 분석결과(3년)

- 월임대료 : (위) 22만원, (아래) 11만원 적용 -

기간 (년)	세대 수	월 임대료 (중위수)	월세보증금 +이자수입	연 임대료	공사비지원 (50%)	수 입 (계)	연 납입원금 a	대출이자 b	대출상환비용 a+b	유지보수비 (연)	지 출 (계)	운영이익	순현재가치
1	10	220,000	60,000,000	26,400,000	96,250,000	182,650,000	30,558,851	3,857,629	34,416,480	0	34,416,480	148,233,520	(141,174,781)
2	10	220,000	720,000	26,400,000	0	27,120,000	32,023,275	2,393,205	34,416,480	0	34,416,480	(7,296,480)	6,618,122
3	10	220,000	720,000	26,400,000	0	27,120,000	33,557,874	858,606	34,416,480	0	34,416,480	(7,296,480)	6,302,974
합계			61,440,000	79,200,000	96,250,000	236,890,000	96,140,000	7,109,440	103,249,440	0	103,249,440	133,640,560	(128,253,685)
												임대수익= (보증금 제외)	68,253,685

기간 (년)	세대 수	반값임대료 (중위수)	월세보증금 +이자수입	연 임대료	공사비지원 (50%)	수 입 (계)	연 납입원금 a	대출이자 b	대출상환비용 a+b	유지보수비 (연)	지 출 (계)	운영이익	순현재가치
1	10	110,000	60,000,000	13,200,000	96,250,000	169,450,000	30,558,851	3,857,629	34,416,480	0	34,416,480	135,033,520	(128,603,352)
2	10	110,000	720,000	13,200,000	0	13,920,000	32,023,275	2,393,205	34,416,480	0	34,416,480	(20,496,480)	18,590,912
3	10	110,000	720,000	13,200,000	0	13,920,000	33,557,874	858,606	34,416,480	0	34,416,480	(20,496,480)	17,705,630
합계			61,440,000	39,600,000	96,250,000	197,290,000	96,140,000	7,109,440	103,249,440	0	103,249,440	94,040,560	(92,306,811)
												임대수익= (보증금 제외)	32,306,811

33) 세대 당 보증금 600만원과 월세 22만원을 일괄적용 시; 주택소유주의 주택담보 대출이자, 할인율, 재산세 등 제반비용을 모두 고려하지 않고, 임대율 100%로 가정한 경우

□ 4세대(3년)

① 공사수준(하급) - 공사비지원 3,850,000원/세대 (총 15,400,000원)

○ 운영이익 : 총 30,023,581원 (순 현재가치 환산 값/3년)

▌주택소유주 분담금(50%) 제외 운영수익 : 14,623,581원/3년

▌임대료 수입(종전대로 운영 시) : 31,680,000원/3년

→ 공공지원 효과 : (-) 17,056,419원 (14,623,581-31,680,000)

: 임대사업을 종전대로 운영하는 것보다 공공지원금(15,400,000원)에 의한 임대수익이 더 낮은 편임

○ 임대수익(순 현재가치 환산 값) : 월세보증금(24,000,000원)을 제외하면, **주택소유주의 순 임대수익은 약 602만원에 해당** (재산세 불 포함)

▌**(실험군)** 중위임대료(월22만원) 적용 시, 수익금 : **年 201만원**

▌**(대조군)** 반값임대료(월11만원) 적용 시, 수익금 : (-) **年 279만원**

→ 임대료 제한 또는 할인을 적용하지 않아도 공사비 지원액(50%; 15,400,000원) 대비 순 임대수익(6,023,581원)이 더 낮음

표 15. 연립형 주택 4세대(176㎡) 하급공사의 시뮬레이션 분석결과(3년)

- 월임대료 : (위) 22만원, (아래) 11만원 적용 -

기간 (년)	세대 수	월 임대료 (중위수)	월세보증금 +이자수입	연 임대료	공사비지원 (50%)	수 입 (계)	연 납입원금 a	대출이자 b	대출상환비용 a+b	유지보수비 (연)	지 출 (계)	운영이익	순현재가치
1	4	220,000	24,000,000	10,560,000	15,400,000	49,960,000	12,237,526	1,544,817	13,782,348	0	13,782,348	36,177,652	(34,454,907)
2	4	220,000	720,000	10,560,000	0	11,280,000	12,823,966	958,378	13,782,348	0	13,782,348	(2,502,348)	2,269,703
3	4	220,000	720,000	10,560,000	0	11,280,000	13,438,505	343,833	13,782,348	0	13,782,348	(2,502,348)	2,161,622
합계			25,440,000	31,680,000	15,400,000	72,520,000	38,499,997	2,847,028	41,347,044	0	41,347,044	31,172,956	(30,023,581)
												임대수익= (보증금 제외)	6,023,581

기간 (년)	세대 수	반값임대료 (중위수)	월세보증금 +이자수입	연 임대료	공사비지원 (50%)	수 입 (계)	연 납입원금 a	대출이자 b	대출상환비용 a+b	유지보수비 (연)	지 출 (계)	운영이익	순현재가치
1	4	110,000	24,000,000	5,280,000	15,400,000	44,680,000	12,237,526	1,544,817	13,782,348	0	13,782,348	30,897,652	(29,426,335)
2	4	110,000	720,000	5,280,000	0	6,000,000	12,823,966	958,378	13,782,348	0	13,782,348	(7,782,348)	7,058,819
3	4	110,000	720,000	5,280,000	0	6,000,000	13,438,505	343,833	13,782,348	0	13,782,348	(7,782,348)	6,722,685
합계			25,440,000	15,840,000	15,400,000	56,680,000	38,499,997	2,847,028	41,347,044	0	41,347,044	15,332,956	(15,644,831)
												임대수익= (보증금 제외)	-8,355,169

② 공사수준(상급) - 공사비지원 9,625,000원/세대 (총 38,500,000원)

○ 운영이익 : 총 (-) 4,168,278원 (순 현재가치 환산 값/3년)

▌주택소유주 분담금(50%) 제외 운영수익 : (-) 42,668,278원/3년

▌임대료 수입(종전대로 운영 시[34]) : 31,680,000원/3년

→ 공공지원 효과 : **(-) 74,348,278원** (-42,668,278-31,680,000)

: 주택소유주가 분담 공사비(38,500,000원)의 2배를 부담해야 임대수익 발생

○ **임대수익**(순 현재가치 환산 값) : 월세보증금(24,000,000원)을 제외하면, **주택소유주는 약 2,820만원 손해를 보는 것임**(재산세 불포함)

▌**(실험군)** 중위임대료(월22만원) 적용 시, 수익금 : (-) **年 940만원**

▌**(대조군)** 반값임대료(월11만원) 적용 시, 수익금 : (-) **年 1,418만원**

→ 임대료 제한 또는 할인을 적용하지 않아도, 공사비 지원액(50%; 38,500,000원)과 상관없이 손해가 발생하는 구조임

표 16. 연립형 주택 4세대(176㎡) 상급공사의 시뮬레이션 분석결과(3년)

- 월임대료 : (위) 22만원, (아래) 11만원 적용 -

기간 (년)	세대 수	월 임대료 (중위수)	월세보증금 +이자수입	연 임대료	공사비지원 (50%)	수 입 (계)	연 납입원금 a	대출이자 b	대출상환비용 a+b	유지보수비 (연)	지 출 (계)	운영이익	순현재가치
1	4	220,000	24,000,000	10,560,000	38,500,000	73,060,000	30,558,851	3,857,629	34,416,480	0	34,416,480	38,643,520	(36,803,352)
2	4	220,000	720,000	10,560,000	0	11,280,000	32,023,275	2,393,205	34,416,480	0	34,416,480	(23,136,480)	20,985,469
3	4	220,000	720,000	10,560,000	0	11,280,000	33,557,874	858,606	34,416,480	0	34,416,480	(23,136,480)	19,986,161
합계			25,440,000	31,680,000	38,500,000	95,620,000	96,140,000	7,109,440	103,249,440	0	103,249,440	(7,629,440)	4,168,278
												임대수익= (보증금 제외)	-28,168,278

기간 (년)	세대 수	반값임대료 (중위수)	월세보증금 +이자수입	연 임대료	공사비지원 (50%)	수 입 (계)	연 납입원금 a	대출이자 b	대출상환비용 a+b	유지보수비 (연)	지 출 (계)	운영이익	순현재가치
1	4	110,000	24,000,000	5,280,000	38,500,000	67,780,000	30,558,851	3,857,629	34,416,480	0	34,416,480	33,363,520	(31,774,781)
2	4	110,000	720,000	5,280,000	0	6,000,000	32,023,275	2,393,205	34,416,480	0	34,416,480	(28,416,480)	25,774,585
3	4	110,000	720,000	5,280,000	0	6,000,000	33,557,874	858,606	34,416,480	0	34,416,480	(28,416,480)	24,547,224
합계			25,440,000	15,840,000	38,500,000	79,780,000	96,140,000	7,109,440	103,249,440	0	103,249,440	(23,469,440)	18,547,028
												임대수익= (보증금 제외)	-42,547,028

34) 세대 당 보증금 600만원과 월세 22만원을 일괄적용 시; 주택소유주의 주택담보 대출이자, 할인율, 재산세 등 제반비용을 모두 고려하지 않고, 임대율 100%로 가정한 경우

□ 시사점 - 시나리오② / 운영기간 3년

(공사수준 하급)

○ 주택소유주 입장 : 세대수가 많을수록 공사비 부담이 매우 적고, 상대적으로 임대수익이 높아 전체적인 사업성이 매우 양호함

▌ 단, 세대수가 4세대 이하이면 종전대로 운영하는 것보다 임대수익이 절반정도여서 소유주의 공사 분담금이 높아져 사업성이 악화됨

○ 세입자의 입장 : 세대수가 많으면 많을수록 반값임대료를 적용하여도 임대수익이 보장되어 세입자의 입장에서도 임대료 부담이 매우 적을 것으로 예상됨

(공사수준 상급)

○ 주택소유주 입장 : 세대수가 많으면 공사비의 일부만 부담해도 수익이 발생하는 구조이나 세대수가 적으면 2배 이상을 부담해야 약간의 수익이 발생하는 정도임

▌ 10세대 기준으로 순 임대수익이 종전대로 운영하는 것과 거의 유사한 수준임(임대료 제한/할인이 매우 어려움)

○ 세입자의 입장 : 전반적으로 임대료 제한/할인이 적용되기 어려움

▌ 반값임대료를 적용하면 세대수가 많아도(10세대) 순 임대수익이 공사비 지원액 대비 1/3수준임 : 주택소유주 입장에서는 3년을 운영했을 경우, 공사비 투자비용만큼 임대수익이 발생하게 되기 때문에 3년 동안 전혀 수입이 없게 되는 구조임

(총평) 공공기관의 입장

○ 운영기간 3년의 경우, **연립형 다세대주택은 세대수가 많고 하급 공사수준일 경우, 임대료 제한/할인 적용이 가능**할 것으로 판단됨

▌ 10세대 이상이면, 공사수준이 낮을수록 공공지원 효과가 높음

○ 4세대 이하에서는 공사수준에 상관없이 주택소유주가 공공지원금 외에 공사비 50% 전액을 부담해도 임대수익을 보장할 수 없는 구조임

(3) 시나리오③ : 운영기간 6년

□ 10세대(6년)

① 공사수준(하급) - 공사비지원 3,850,000원/세대(총 38,500,000원)

○ **운영이익** : **총 151,003,275원**(순 현재가치 환산 값/6년)

▌주택소유주 분담금(50%) 제외 운영수익 : 112,503,275원/6년

▌임대료 수입(종전대로 운영 시) : 158,400,000원/6년

→ 공공지원 효과 : **(-) 45,896,725원**(112,503,275-158,400,000)

: 임대사업을 종전대로 운영하는 것보다 공공지원금(38,500,000원)에 의한 임대수익이 매우 낮은 편임. 단, 종전 운영 시, 건물의 유지보수 비용이 전혀 발생하지 않는 조건이기 때문에 현실적으로는 매우 낮다고 볼 수 없음

○ **임대수익**(순 현재가치 환산 값) : 월세보증금(60,000,000원)을 제외하면, **주택소유주의 순 임대수익은 약 9,100만원에 해당**(재산세 불 포함)

▌**(실험군)** 중위임대료(월22만원) 적용 시, 수익금 : **年 1,517만원**

▌**(대조군)** 반값임대료(월11만원) 적용 시, 수익금 : **年 400만원**

→ 반값 임대료를 적용하면, 공사비 지원액(50%; 38,500,000원) 대비 순 임대수익(24,004,140원)이 약간 낮은 편임

표 17. 연립형 주택 10세대(440㎡) 하급공사의 시뮬레이션 분석결과(6년)

- 월임대료 : (위) 22만원, (아래) 11만원 적용 -

기간(년)	세대수	월 임대료(중위수)	월세보증금+이자수입	연 임대료	공사비지원(50%)	수입(계)	연 납입원금 a	대출이자 b	대출상환비용 a+b	유지보수비(연)	지출(계)	운영이익	순현재가치
1	10	220,000	60,000,000	26,400,000	38,500,000	124,900,000	5,689,853	1,684,375	7,374,228		7,374,228	117,525,772	(111,929,307)
2	10	220,000	720,000	26,400,000	0	27,120,000	5,962,518	1,411,710	7,374,228		7,374,228	19,745,772	(17,909,997)
3	10	220,000	720,000	26,400,000	0	27,120,000	6,248,250	1,125,976	7,374,228		7,374,228	19,745,772	(17,057,140)
4	10	220,000	720,000	26,400,000	0	27,120,000	6,547,675	826,551	7,374,228	18,000,000	25,374,228	1,745,772	(1,436,251)
5	10	220,000	720,000	26,400,000	0	27,120,000	6,861,449	512,779	7,374,228	18,000,000	25,374,228	1,745,772	(1,367,858)
6	10	220,000	720,000	26,400,000	0	27,120,000	7,190,261	183,966	7,374,228	18,000,000	25,374,228	1,745,772	(1,302,722)
합계			63,600,000	158,400,000	38,500,000	260,500,000	38,500,006	5,745,357	44,245,368	54,000,000	98,245,368	162,254,632	(151,003,275)
												임대수익=(보증금 제외)	91,003,275

기간(년)	세대수	반값임대료(중위수)	월세보증금+이자수입	연 임대료	공사비지원(50%)	수입(계)	연 납입원금 a	대출이자 b	대출상환비용 a+b	유지보수비(연)	지출(계)	운영이익	순현재가치
1	10	110,000	60,000,000	13,200,000	38,500,000	111,700,000	5,689,853	1,684,375	7,374,228		7,374,228	104,325,772	(99,357,878)
2	10	110,000	720,000	13,200,000	0	13,920,000	5,962,518	1,411,710	7,374,228		7,374,228	6,545,772	(5,937,208)
3	10	110,000	720,000	13,200,000	0	13,920,000	6,248,250	1,125,976	7,374,228		7,374,228	6,545,772	(5,654,484)
4	10	110,000	720,000	13,200,000	0	13,920,000	6,547,675	826,551	7,374,228	18,000,000	25,374,228	(11,454,228)	9,423,422
5	10	110,000	720,000	13,200,000	0	13,920,000	6,861,449	512,779	7,374,228	18,000,000	25,374,228	(11,454,228)	8,974,687
6	10	110,000	720,000	13,200,000	0	13,920,000	7,190,261	183,966	7,374,228	18,000,000	25,374,228	(11,454,228)	8,547,321
합계			63,600,000	79,200,000	38,500,000	181,300,000	38,500,006	5,745,357	44,245,368	54,000,000	98,245,368	83,054,632	(84,004,140)
												임대수익=(보증금 제외)	24,004,140

② 공사수준(상급) - 공사비지원 9,625,000원/세대 (총 96,250,000원)

○ **운영이익** : **총 149,966,234원** (순 현재가치 환산 값/6년)

▌주택소유주 분담금(50%) 제외 운영수익 : 53,716,234원/6년

▌임대료 수입(종전대로 운영 시[35]) : 158,400,000원/6년

→ 공공지원 효과 : **(-) 104,683,766원** (53,716,234-158,400,000)

: 주택소유주가 분담 공사비(96,250,000원) 전체를 자부담해야 수익 발생

○ **임대수익**(순 현재가치 환산 값) : 월세보증금(60,000,000원)을 제외하면, **주택소유주의 순 임대수익은 약 8,996만원에 해당**(재산세 불 포함)

▌**(실험군)** 중위임대료(월22만원) 적용 시, 수익금 : **年 1,499만원**

▌**(대조군)** 반값임대료(월11만원) 적용 시, 수익금 : **年 383만원**

→ 임대료 제한 또는 할인을 적용하지 않아야 공사비 지원액(50%; 96,250,000원) 대비 순 임대수익(89,966,234원)이 비슷한 수준으로 유지됨

표 18. 연립형 주택 10세대(440㎡) 상급공사의 시뮬레이션 분석결과(6년)

- 월임대료 : (위) 22만원, (아래) 11만원 적용 -

기간 (년)	세대 수	월 임대료 (중위수)	월세보증금 +이자수입	연 임대료	공사비지원 (50%)	수입 (계)	연 납입원금 a	대출이자 b	대출상환비용 a+b	유지보수비 (연)	지출 (계)	운영이익	순현재가치
1	10	220,000	60,000,000	26,400,000	96,250,000	182,650,000	14,208,372	4,206,128	18,414,504		18,414,504	164,235,496	(156,414,758)
2	10	220,000	720,000	26,400,000	0	27,120,000	14,889,257	3,525,241	18,414,504		18,414,504	8,705,496	(7,896,141)
3	10	220,000	720,000	26,400,000	0	27,120,000	15,602,772	2,811,728	18,414,504		18,414,504	8,705,496	(7,520,135)
4	10	220,000	720,000	26,400,000	0	27,120,000	16,350,476	2,064,019	18,414,504	18,000,000	36,414,504	(9,294,504)	7,646,611
5	10	220,000	720,000	26,400,000	0	27,120,000	17,134,016	1,280,482	18,414,504	18,000,000	36,414,504	(9,294,504)	7,282,487
6	10	220,000	720,000	26,400,000	0	27,120,000	17,955,104	459,397	18,414,504	18,000,000	36,414,504	(9,294,504)	6,935,702
합계			63,600,000	158,400,000	96,250,000	318,250,000	96,139,997	14,346,995	110,487,024	54,000,000	164,487,024	153,762,976	(149,966,234)
												임대수익= (보증금 제외)	89,966,234

기간 (년)	세대 수	반값임대료 (중위수)	월세보증금 +이자수입	연 임대료	공사비지원 (50%)	수입 (계)	연 납입원금 a	대출이자 b	대출상환비용 a+b	유지보수비 (연)	지출 (계)	운영이익	순현재가치
1	10	110,000	60,000,000	13,200,000	96,250,000	169,450,000	14,208,372	4,206,128	18,414,504		18,414,504	151,035,496	(143,843,330)
2	10	110,000	720,000	13,200,000	0	13,920,000	14,889,257	3,525,241	18,414,504		18,414,504	(4,494,504)	4,076,648
3	10	110,000	720,000	13,200,000	0	13,920,000	15,602,772	2,811,728	18,414,504		18,414,504	(4,494,504)	3,882,522
4	10	110,000	720,000	13,200,000	0	13,920,000	16,350,476	2,064,019	18,414,504	18,000,000	36,414,504	(22,494,504)	18,506,284
5	10	110,000	720,000	13,200,000	0	13,920,000	17,134,016	1,280,482	18,414,504	18,000,000	36,414,504	(22,494,504)	17,625,032
6	10	110,000	720,000	13,200,000	0	13,920,000	17,955,104	459,397	18,414,504	18,000,000	36,414,504	(22,494,504)	16,785,745
합계			63,600,000	79,200,000	96,250,000	239,050,000	96,139,997	14,346,995	110,487,024	54,000,000	164,487,024	74,562,976	(82,967,099)
												임대수익= (보증금 제외)	22,967,099

35) 세대 당 보증금 600만원과 월세 22만원을 일괄적용 시; 주택소유주의 주택담보 대출이자, 할인율, 재산세 등 제반비용을 모두 고려하지 않고, 임대율 100%로 가정한 경우

□ 4세대 (6년)

① 공사수준(하급) - 공사비지원 3,850,000원/세대 (총 15,400,000원)

○ 운영이익 : 총 37,943,724원 (순 현재가치 환산 값/6년)

▌ 주택소유주 분담금(50%) 제외 운영수익 : 22,543,724원/6년

▌ 임대료 수입(종전대로 운영 시) : 63,360,000원/6년

→ 공공지원 효과 : (-) 40,816,276원 (22,543,724-63,360,000)

: 임대사업을 종전대로 운영하는 것보다 공공지원금(15,400,000원)에 의한 임대수익이 매우 낮은 편임

○ 임대수익(순 현재가치 환산 값) : 월세보증금(24,000,000원)을 제외하면, **주택소유주의 순 임대수익은 약 1,394만원에 해당** (재산세 불 포함)

▌ **(실험군)** 중위임대료(월22만원) 적용 시, 수익금 : **年 232만원**

▌ **(대조군)** 반값임대료(월11만원) 적용 시, 수익금 : (-) **年 214만원**

→ 임대료 제한 또는 할인을 적용하지 않아야 공사비 지원액(50%; 15,400,000원) 대비 순 임대수익(13,943,724원)과 비슷한 수준

표 19. 연립형 주택 4세대(176㎡) 하급공사의 시뮬레이션 분석결과(6년)

- 월임대료 : (위) 22만원, (아래) 11만원 적용 -

기간 (년)	세대 수	월 임대료 (중위수)	월세보증금 +이자수입	연 임대료	공사비지원 (50%)	수입 (계)	연 납입원금 a	대출이자 b	대출상환비용 a+b	유지보수비 (연)	지출 (계)	운영이익	순현재가치
1	4	220,000	24,000,000	10,560,000	15,400,000	49,960,000	5,689,853	1,684,375	7,374,228		7,374,228	42,585,772	(40,557,878)
2	4	220,000	288,000	10,560,000	0	10,848,000	5,962,518	1,411,710	7,374,228		7,374,228	3,473,772	(3,150,814)
3	4	220,000	288,000	10,560,000	0	10,848,000	6,248,250	1,125,976	7,374,228		7,374,228	3,473,772	(3,000,775)
4	4	220,000	288,000	10,560,000	0	10,848,000	6,547,675	826,551	7,374,228	7,200,000	14,574,228	(3,726,228)	3,065,577
5	4	220,000	288,000	10,560,000	0	10,848,000	6,861,449	512,779	7,374,228	7,200,000	14,574,228	(3,726,228)	2,919,597
6	4	220,000	288,000	10,560,000	0	10,848,000	7,190,261	183,966	7,374,228	7,200,000	14,574,228	(3,726,228)	2,780,569
합계			25,440,000	63,360,000	15,400,000	104,200,000	38,500,006	5,745,357	44,245,368	21,600,000	65,845,368	38,354,632	(37,943,724)
												임대수익= (보증금 제외)	13,943,724

기간 (년)	세대 수	반값임대료 (중위수)	월세보증금 +이자수입	연 임대료	공사비지원 (50%)	수입 (계)	연 납입원금 a	대출이자 b	대출상환비용 a+b	유지보수비 (연)	지출 (계)	운영이익	순현재가치
1	4	110,000	24,000,000	5,280,000	15,400,000	44,680,000	5,689,853	1,684,375	7,374,228		7,374,228	37,305,772	(35,529,307)
2	4	110,000	288,000	5,280,000	0	5,568,000	5,962,518	1,411,710	7,374,228		7,374,228	(1,806,228)	1,638,302
3	4	110,000	288,000	5,280,000	0	5,568,000	6,248,250	1,125,976	7,374,228		7,374,228	(1,806,228)	1,560,288
4	4	110,000	288,000	5,280,000	0	5,568,000	6,547,675	826,551	7,374,228	7,200,000	14,574,228	(9,006,228)	7,409,446
5	4	110,000	288,000	5,280,000	0	5,568,000	6,861,449	512,779	7,374,228	7,200,000	14,574,228	(9,006,228)	7,056,615
6	4	110,000	288,000	5,280,000	0	5,568,000	7,190,261	183,966	7,374,228	7,200,000	14,574,228	(9,006,228)	6,720,586
합계			25,440,000	31,680,000	15,400,000	72,520,000	38,500,006	5,745,357	44,245,368	21,600,000	65,845,368	6,674,632	(11,144,070)
												임대수익= (보증금 제외)	-12,855,930

② 공사수준(상급) - 공사비지원 9,625,000원/세대 (총 38,500,000원)

○ 운영이익 : 총 (-) 3,906,682원 (순 현재가치 환산 값/6년)

▌주택소유주 분담금(50%) 제외 운영수익 : (-) 42,406,682원/6년

▌임대료 수입(종전대로 운영 시[36]) : 63,360,000원/6년

→ 공공지원 효과 : **(-) 105,766,682원** (- 42,406,682-63,360,000)

: 주택소유주가 분담 공사비(38,500,000원)의 3배를 부담해야 임대수익 발생

○ **임대수익**(순 현재가치 환산 값) : 월세보증금(24,000,000원)을 제외하면, **주택소유주는 약 2,009만원 손해를 보는 것임**(재산세 불포함)

▌**(실험군)** 중위임대료(월22만원) 적용 시, 수익금 : (-) **年 335만원**

▌**(대조군)** 반값임대료(월11만원) 적용 시, 수익금 : (-) **年 782만원**

→ 임대료 제한 또는 할인을 적용하지 않아도, 공사비 지원액(50%; 38,500,000원) 보다 순 임대수익이 매우 낮음

표 20. 연립형 주택 4세대(176㎡) 상급공사의 시뮬레이션 분석결과(6년)

- 월임대료 : (위) 22만원, (아래) 11만원 적용 -

기간 (년)	세대 수	월 임대료 (중위수)	월세보증금 +이자수입	연 임대료	공사비지원 (50%)	수입 (계)	연 납입원금 a	대출이자 b	대출상환비용 a+b	유지보수비 (연)	지출 (계)	운영이익	순현재가치
1	4	220,000	24,000,000	10,560,000	38,500,000	73,060,000	14,208,372	4,206,128	18,414,504		18,414,504	54,645,496	(52,043,330)
2	4	220,000	288,000	10,560,000	0	10,848,000	14,889,257	3,525,241	18,414,504		18,414,504	(7,566,504)	6,863,042
3	4	220,000	288,000	10,560,000	0	10,848,000	15,602,772	2,811,728	18,414,504		18,414,504	(7,566,504)	6,536,231
4	4	220,000	288,000	10,560,000	0	10,848,000	16,350,476	2,064,019	18,414,504	7,200,000	25,614,504	(14,766,504)	12,148,439
5	4	220,000	288,000	10,560,000	0	10,848,000	17,134,016	1,280,482	18,414,504	7,200,000	25,614,504	(14,766,504)	11,569,942
6	4	220,000	288,000	10,560,000	0	10,848,000	17,955,104	459,397	18,414,504	7,200,000	25,614,504	(14,766,504)	11,018,993
합계			25,440,000	63,360,000	38,500,000	127,300,000	96,139,997	14,346,995	110,487,024	21,600,000	132,087,024	(4,787,024)	(3,906,682)
												임대수익= (보증금 제외)	-20,093,318

기간 (년)	세대 수	반값임대료 (중위수)	월세보증금 +이자수입	연 임대료	공사비지원 (50%)	수입 (계)	연 납입원금 a	대출이자 b	대출상환비용 a+b	유지보수비 (연)	지출 (계)	운영이익	순현재가치
1	4	110,000	24,000,000	5,280,000	38,500,000	67,780,000	14,208,372	4,206,128	18,414,504		18,414,504	49,365,496	(47,014,758)
2	4	110,000	288,000	5,280,000	0	5,568,000	14,889,257	3,525,241	18,414,504		18,414,504	(12,846,504)	11,652,158
3	4	110,000	288,000	5,280,000	0	5,568,000	15,602,772	2,811,728	18,414,504		18,414,504	(12,846,504)	11,097,293
4	4	110,000	288,000	5,280,000	0	5,568,000	16,350,476	2,064,019	18,414,504	7,200,000	25,614,504	(20,046,504)	16,492,308
5	4	110,000	288,000	5,280,000	0	5,568,000	17,134,016	1,280,482	18,414,504	7,200,000	25,614,504	(20,046,504)	15,706,960
6	4	110,000	288,000	5,280,000	0	5,568,000	17,955,104	459,397	18,414,504	7,200,000	25,614,504	(20,046,504)	14,959,010
합계			25,440,000	31,680,000	38,500,000	95,620,000	96,139,997	14,346,995	110,487,024	21,600,000	132,087,024	(36,467,024)	22,892,972
												임대수익= (보증금 제외)	-46,892,972

36) 세대 당 보증금 600만원과 월세 22만원을 일괄적용 시; 주택소유주의 주택담보 대출이자, 할인율, 재산세 등 제반비용을 모두 고려하지 않고, 임대율 100%로 가정한 경우

□ 시사점 - 시나리오② / 운영기간 6년

(공사수준 하급)

○ 주택소유주 입장 : 세대수가 많아야 임대수익은 높아지나 수익률은 매우 저조함

▌10세대의 경우, 주택소유주가 공공지원금 외에 공사비 50% 전액을 부담해도 중위월세보다 약간 낮은 수준의 임대료를 할인해줄 수 있을 것으로 판단됨

○ 세입자의 입장 : 세대수가 많아도 6년 간 반값임대료를 적용하는 것은 매우 어려울 것으로 판단됨(임대수익 구조가 악화)

(공사수준 상급)

○ 주택소유주 입장 : 세대수가 많으면 공사비 전체를 부담해야 수익이 발생하는 구조이며 세대수가 적으면 3배 이상을 부담해야 약간의 수익이 발생하는 정도임

▌10세대는 순 임대수익이 발생하는 구조이나 4세대 이하에서는 6년 동안 주택임대를 운영하면 오히려 손해를 보는 구조임

○ 세입자의 입장 : 전반적으로 임대료 제한/할인이 적용되기 어려움

▌10세대의 경우 6년 동안 임대료 제한 또는 할인을 적용하지 않아도 공사비 지원금액 대비 순 임대수익이 약간 낮은 편이어서 주택소유주가 리모델링에 대한 투자 없이는 절대 적용이 불가능한 구조임

(총평) 공공기관의 입장

○ 운영기간 6년의 경우, **연립형 다세대주택은 세대수가 많을수록 공사수준 정도와 임대수익과는 상관관계는 거의 없음**

▌즉, 공사수준과 상관없이 임대수익이 비슷한 구조임

○ 4세대 이하에서는 공사수준이 높을수록 공공지원 효과는 더욱 미비한 상황임

4. 분석결과 종합 및 주요 시사점

1) 시뮬레이션 분석결과표

□ 시뮬레이션 종합분석 결과표

앞서 분석된 운영기간별 시뮬레이션 분석결과를 세대수(10세대/4세대)와 공사수준(하급/상급)별로 구분하여 운영수익을 공사비 지원 전·후로 비교하여 정리해보면, 다음 표(**10세대-결과표(1)**, **4세대-결과표(2)**)와 같다.

표 21. 시뮬레이션 종합분석 결과표(1)

- 연립형 주택 10세대(440㎡)의 리모델링 공사수준에 따른 운영기간별 수익비교표

공사비(하급)/10세대			공공지원: 세대당 3,850,000원 지원			38,500,000	◀총 지원금	종전대로 운영		
기간(년)	세대수	월 임대조건	수 입(계)	지 출(계)	순운영이익	공사비 지원 후(A) (임대료:600만/22만)	공공지원금 제외 운영이익(C)	공사비 지원 전(B) (임대료:600만/22만)	공사비 지원전후 수익비교(A-B)	공공지원효과(C-B)
2	10	600만/22만	152,020,000	40,408,890	111,611,110	105,982,662	67,482,662	52,800,000	53,182,662	14,682,662
3	10	600만/22만	179,140,000	41,347,044	137,792,956	129,445,544	90,945,544	79,200,000	50,245,544	11,745,544
6	10	600만/22만	260,500,000	98,245,368	162,254,632	151,003,275	112,503,275	158,400,000	-7,396,725	-45,896,725
공사비(상급)/10세대			공공지원: 세대당 9,625,000원 지원			96,250,000	◀총 지원금	종전대로 운영		
기간(년)	세대수	월 임대조건	수 입(계)	지 출(계)	순운영이익	공사비 지원 후(A) (임대료:600만/22만)	공공지원금 제외 운영이익(C)	공사비 지원 전(B) (임대료:600만/22만)	공사비 지원전후 수익비교(A-B)	공공지원효과(C-B)
2	10	600만/22만	209,660,000	105,157,920	104,612,080	100,785,154	4,535,154	52,800,000	47,985,154	-48,264,846
3	10	600만/22만	236,890,000	103,249,440	133,640,560	128,253,685	32,003,685	79,200,000	49,053,685	-47,196,315
6	10	600만/22만	318,140,000	164,487,024	153,762,976	149,966,234	53,716,234	158,400,000	-8,433,766	-104,683,766

표 22. 시뮬레이션 종합분석 결과표(2)

- 연립형 주택 4세대(176㎡)의 리모델링 공사수준에 따른 운영기간별 수익비교표

공사비(하급)/4세대			공공지원: 세대당 3,850,000원 지원			15,400,000	◀총 지원금	종전대로 운영		
기간(년)	세대수	월 임대조건	수 입(계)	지 출(계)	순운영이익	공사비 지원 후(A) (임대료:600만/22만)	공공지원금 제외 운영이익(C)	공사비 지원 전(B) (임대료:600만/22만)	공사비 지원전후 수익비교(A-B)	공공지원효과(C-B)
2	4	600만/22만	60,808,000	16,163,596	44,644,404	42,393,029	26,993,029	21,120,000	21,273,029	5,873,029
3	4	600만/22만	72,520,000	41,347,044	31,172,956	30,023,581	14,623,581	31,680,000	-1,656,419	-17,056,419
6	4	600만/22만	104,200,000	65,845,368	38,354,632	37,943,724	22,543,724	63,360,000	-25,416,276	-40,816,276
공사비(상급)/4세대			공공지원: 세대당 9,625,000원 지원			38,500,000	◀총 지원금	종전대로 운영		
기간(년)	세대수	월 임대조건	수 입(계)	지 출(계)	순운영이익	공사비 지원 후(A) (임대료:600만/22만)	공공지원금 제외 운영이익(C)	공사비 지원 전(B) (임대료:600만/22만)	공사비 지원전후 수익비교(A-B)	공공지원효과(C-B)
2	4	600만/22만	83,908,000	40,408,890	43,499,110	41,852,050	3,352,050	21,120,000	20,732,050	-17,767,950
3	4	600만/22만	95,620,000	103,249,440	-7,629,440	-4,168,278	-42,668,278	31,680,000	-35,848,278	-74,348,278
6	4	600만/22만	127,300,000	132,087,024	-4,787,024	-3,906,682	-42,406,682	63,360,000	-67,266,682	-105,766,682

□ 분석결과 해석을 위한 용어정의

아울러, 본 연구에서 실시한 주택개량 시뮬레이션 분석결과를 중심으로 작성된『시뮬레이션 종합분석 결과표』를 해석함에 있어 주요 용어는 다음과 같이 정의하였다. 또한, 해당 값들을 중심으로 알파벳 기호(A,B,C)를 활용하여 수학식으로 표기하여 요약·정리하였다.

다만, 아래의 기호(식)들과 산정된 값들은 주택의 임대비율과 임대(운영)기간, 리모델링 공사비 등을 일정한 값으로 고정시켜 산정된 것으로 해당 주택을 둘러싼 다양한 사회·문화적 변수들(이웃 간 관계, 주인세대와 임대세대 간 관계 등)은 고려하지 못하였다.

① 공사비 지원 후 임대수익(A) : 공공에 의한 리모델링 공사비 지원

○ A = [세대당 공사비 지원금(단가: 하급:3,850천원, 상급:9,525천원)] +
[중위 임대료 수입(월22만원) + 월세보증금(600만원) 및 이자수입]
- [공사비 부담액(전체 50%)의 대출상환비용 + 유지보수비용]

▌세대별 시뮬레이션 분석결과 중 **운영이익의 순 현재가치 합계** 적용

→ 리모델링 공사비 지원을 조건으로 운영기간(2,3,6년) 동안 주택소유주의 총 운영이익을 순 현재가치로 환산한 값을 적용

※공사비 분담구조 : 공공지원금 50% + 주택소유주 부담금 50%

② 공사비 지원 전 임대수익(B) : 종전대로 운영

○ B = 운영기간 중위 임대료 수입(월22만원) *월세보증금(600만원) 및 이자수입 제외

▌최대한 보수적으로 설계 : 월세 보증금 및 이자수입은 제외, 주택소유주의 수입을 최소한으로 설정

③ 공공 지원금 제외 운영이익(C) : A에서 공사비 지원금을 제외한 값

○ C = 공사비 지원 후(A) - 세대 당 공사비 지원금(by 공공)

▌**공공에 의한 공사비 지원금을 제외한 운영이익** : 공공지원 없이 주택 소유주가 리모델링을 직접 실시한 경우를 가정하여 산정한 값

④ 공사비 지원 전·후 수익비교(A-B)

○ A-B = 리모델링 공사비 지원(공공지원 50%) 전·후를 비교할 수 있도록 산정된 값

▌**양(+)의 값일수록 공공지원 효과가 높은 것**이라고 볼 수 있음

→ 단, 이 값(A-B)에서 월세보증금 수입(반환)을 제외해야 실질적인 수익이라고 볼 수 있음. 이는 주택 리모델링 전에는(종전대로 운영) 임대수요가 원활하지 못했다는 것을 가정하여 보증금 수입을 책정하지 않은 것임

▌공사비 지원 전·후 수익비교(A-B) 산정식 =

[공사비 지원 전 수익(A)] - [공사비 지원 후 수익(B)]

⑤ 공공지원 효과(C-B)

○ C-B = 공공에 의한 공사비 지원금을 제외한 운영이익(C)에서 공사비 지원 전(종전대로 운영) 임대수익(B)을 뺀 값에 해당함

▌단, 본 시뮬레이션 분석에서 공공지원의 효과는 해당 세대별로 공사비 지원금이 적용된 모든 세대가 임대가 된다는 가정 하에 산정된 결과임

▌공공지원 효과(C-B) 산정식 =

[공사비 지원 전·후 수익(A-B)] - [세대별 공사비 지원금(전체 공사비 50%)]

2) 세대별 주택개량 효과에 대한 시사점

주택개량 시뮬레이션 분석결과는 크게 세대별로 구분하고, 해당 공사수준별로 분류하여 공사비 지원 전·후 그래프를 비교하여 시사점을 정리함

□ 10세대 기준 - 연립형 다세대주택

① 공사수준(하급) ▶ 3년까지 임대료 제한이 매우 효과적임

○ 주택 리모델링을 통해 모든 세대(10세대)가 임대가 될 경우, 주택소유주 입장에서는 **약 6년까지는 공사비 지원여부(세대 당 385만원)와 상관없이 임대수익이 발생하는 구조**임

○ **다만,** 모든 세대가 임대되지 않거나 공공지원 리모델링에 의한 주택의 건물가치 상승분까지를 고려하면, **3년까지는 공사비 지원 전(종전대로 운영) 임대수익(B)보다 공사비 지원 후 임대수익(A)이 매우 높아 3년까지는 공공지원 효과가 매우 높을 것**으로 판단됨

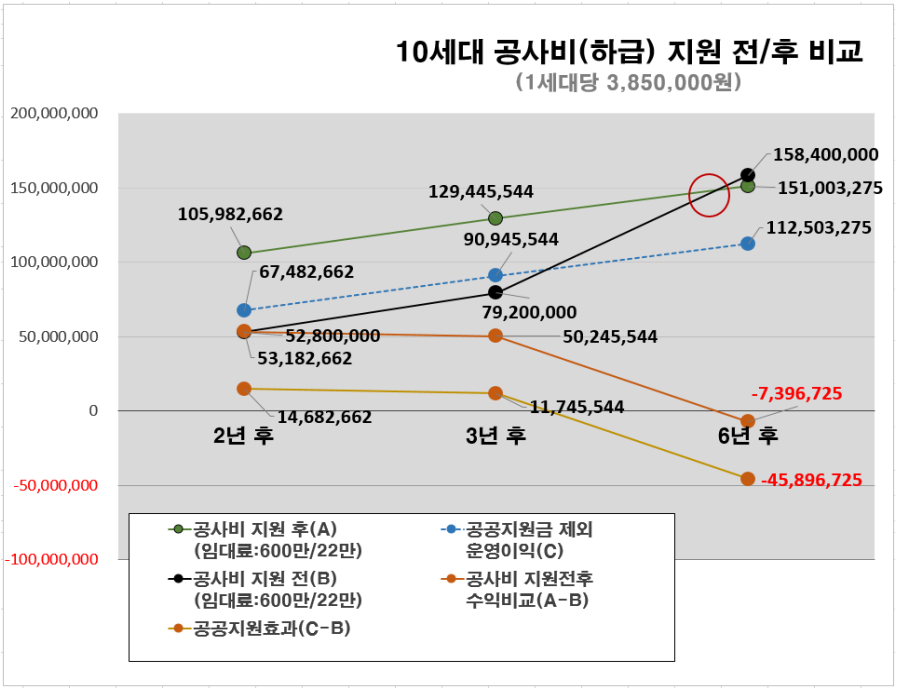

그림 28. 10세대-공사수준(하급)의 공사비 지원 전·후 비교 그래프

○ 하지만, 공사수준이 하급이어서 건축물 가치상승분에 대하여 체감효과가 다소 낮을 수 있어 **주택소유주의 공사비 분담액을 더 높여 공사수준을 높이는 것이 더 효과적**일 것으로 판단됨

② 공사수준(상급) ▶ 3년까지 임대료 제한이 비교적 효과적임

○ 리모델링 **공사비 지원 전·후 수익(A-B)이 3년까지 일정한 양(+)의 값을 유지되는 구조**이고, 수익성에 대해서도 공사수준(하급)과 유사함

▌공사수준 하급에 비해 주택소유주의 공사비 분담액이 높아서 상대적으로 수익은 낮은 편이나 건물가치 상승분과 체감효과를 고려하면, **중장기적으로는 공공지원 효과가 더 높아질 수 있음**

○ 다만, **운영기간 3년 이후부터는 수익성을 비롯한 공공지원 효과도 급격하게 낮아지는 구조**임

▌주택소유주 입장에서는 3년 이후 공사비 투자대비 임대수익이 낮음

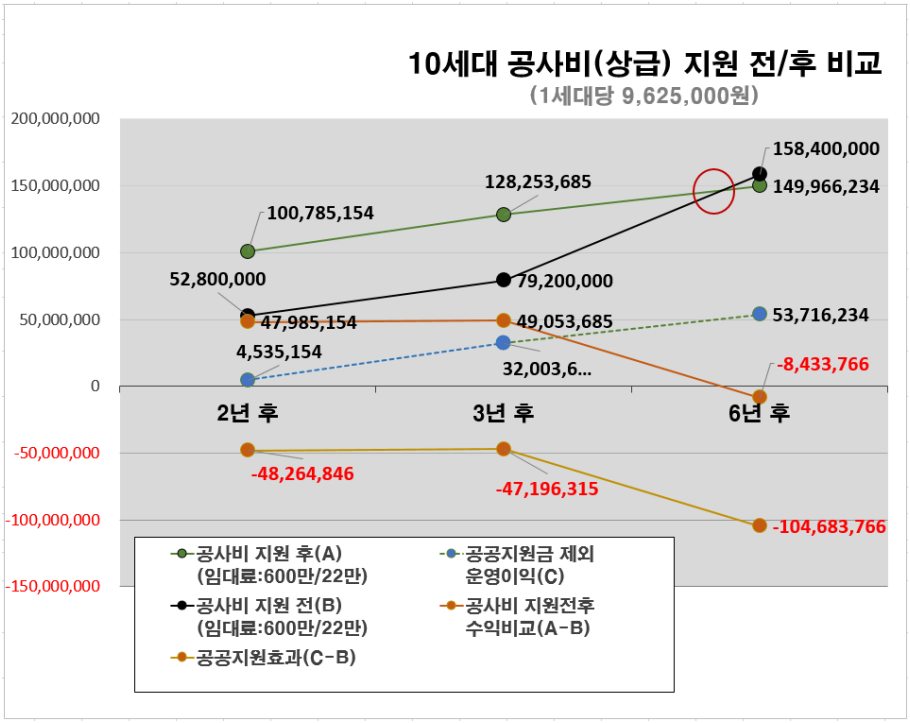

그림 29. 10세대-공사수준(상급)의 공사비 지원 전·후 비교 그래프

□ 4세대 기준 - 연립형 다세대주택 or 단독주택

③ 공사수준(하급) ▶ 공사비 지원 후 2년까지 임대료 제한이 효과적

○ 리모델링 **공사비 지원 전·후 수익(A-B)이 2년까지 양(+)의 값을 나타내는 구조**이나 **2년 이후 수익성이 급격히 악화되는 구조**임

- 운영기간 2년이 지나 **거의 3년째 되는 시점에 가면 주택소유주의 수익이 절반으로 감소하고, 공사비에 대한 부담감이 높아질 것**으로 예상됨
- 운영기간 **3년 이후부터는 공공지원금 제외 운영이익(C)이 다시 상승하는 변곡점이 발생**하여 지원효과가 매우 낮아지는 구조임
- 단순한 사업성 측면에서는 2년이 적합하나 3년까지는 주택소유주의 의지에 따라 건축물 가치 상승분을 고려하여 검토해볼 수 있음

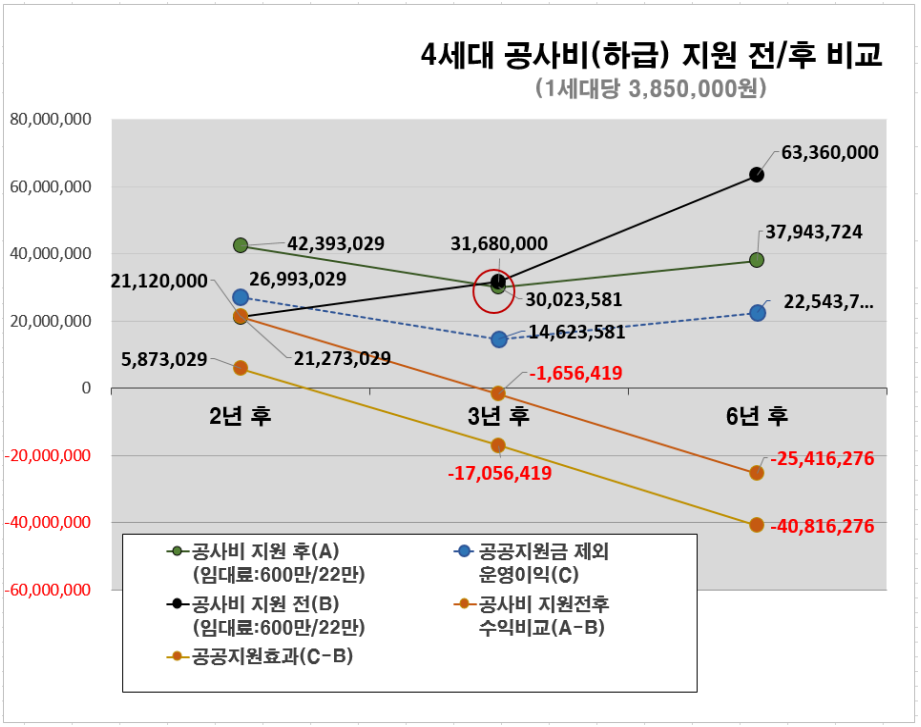

그림 30. 4세대-공사수준(하급)의 공사비 지원 전·후 비교 그래프

④ 공사수준(상급) ▶ 공사비 지원 후 2년까지 임대료 제한이 효과적

❍ 리모델링 공사비용 투입대비 임대수익은 공사수준 하급과 비교했을 때 별 차이가 없는 구조임

- 세대 수가 적을수록 리모델링에 의한 자부담비율을 높여도 세대 수가 많은 것에 비해 상대적으로 비용이 덜 부담되기 때문에 건물 가치 상승분을 고려하면, 2년 이내에서는 주택소유주의 입장에서 투자의 개념으로 생각할 필요가 있음
- 직접적인 수익구조는 다소 악화될 수 있으나 실제 체감효과 및 부수적인 효과는 더욱 높아지는 구조일 것으로 판단됨. 단, 2년 이상일 경우 수익성이 너무 악화된다는 점을 고려해야 함

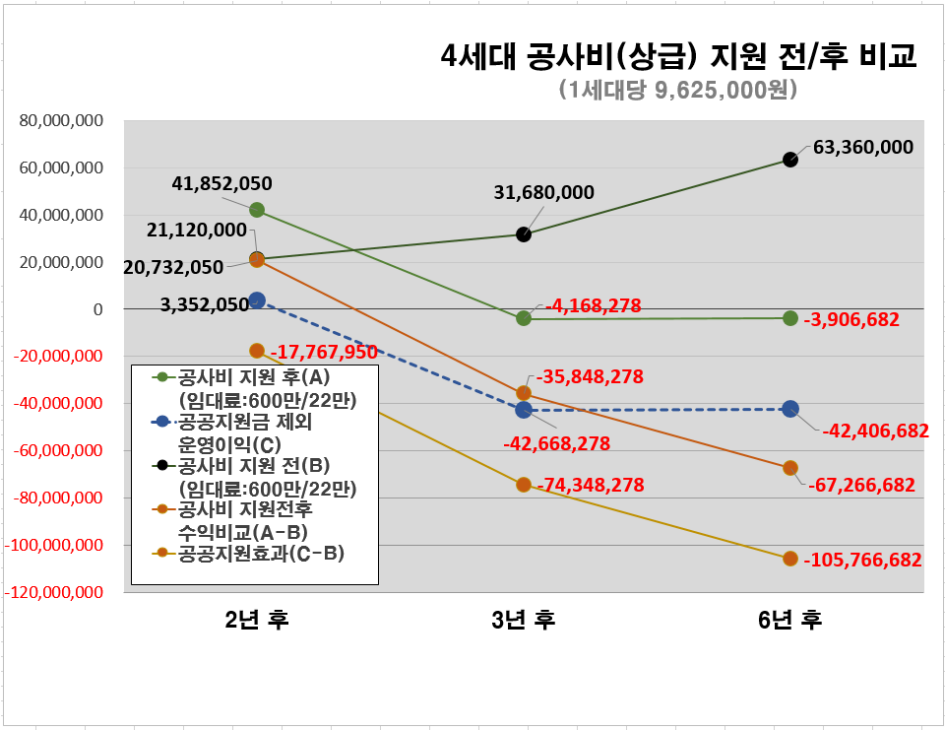

그림 31. 4세대-공사수준(상급)의 공사비 지원 전·후 비교 그래프

5장

소규모 주택정비 활성화를 위한 정책제언

1. 소규모 주택개량 지원 및 공공성 확보를 위한 제언
2. 대전시 소규모 주거정비사업 주택개량 부문 평가지표 설정

5장 소규모 주택정비 활성화를 위한 정책제언

1. 소규모 주택개량 지원 및 공공성 확보를 위한 제언

앞장에서 주택개량 시뮬레이션 분석에 의한 결과를 참고하여 공공지원에 의한 주택 리모델링 후 첫째, 임대 운영기간에 따른 시나리오별(2년, 3년, 6년) 시사점과 둘째, 세대별(10세대, 4세대) 공사수준(하급, 상급)별 시사점을 중심으로 공공성 확보방안을 구체화하면 다음과 같다.

□ **운영기간** : 임대료 제한/할인을 위한 운영기간은 **2~3년**이 적합

○ 임대료 제한/할인을 위해서는 **임대수익성 측면에서 볼 때, 임대를 위한 운영기간을 3년 이내로 제한하는 것이 바람직**할 것으로 판단됨

- 연립형 다세대주택 10세대 이상은 운영기간을 3년까지 허용이 가능할 것으로 판단됨
- 다만, 4세대 이하(단독주택 또는 소규모 연립형 다세대주택)에서는 2년 이하로 제한해야 사업성이 높은 것으로 확인되었음

□ **사업성 측면의 공공지원 효과** : **세대규모↑= 공공지원효과↑**

○ 연립형 다세대주택의 리모델링은 **세대 수가 많을수록 공사비 수준(상급, 하급)에 상관없이 공공지원의 효과가 높을 것**으로 예상됨

- 다만, 공사비 수준이 낮다고 해서 수익성이 높아진다고 볼 수 없는 것이 건축물 가치 상승분과 실제 입주자의 체감효과를 고려해야 하고,
- 사업성보다는 거주자의 만족도 또는 질적 주거환경을 고려한 접근방법이 면밀히 검토될 필요가 있음

○ 사업 타당성 측면의 공공지원 효과는 공사수준보다는 세대규모에 영향을 더 많이 받는 것으로 분석됨

□ **사업성 外 공공지원 효과**

○ **단독주택 또는 연립형 다세대주택의 일부를 리모델링 공사**를 실시하는 경우, **사업성 측면보다는 주택소유주의 의지와 추진역량이 중요한 변수**로 작용될 것으로 판단됨

▌경제적 측면보다는 사회적 측면에서 지속적인 거주의사가 있는 주택소유주의 지속적인 주택개량(리모델링)에 대한 추진의지와 주거환경 개선에 관한 개별 역량강화도 중요하게 다루어져야 함

▌또한, 주택개량으로 인해 커뮤니티 차원의 활성화에 기여할 수 있으며, 주변 지역과의 사회적 네트워크가 더욱 확대될 수 있는 기반이 마련될 수 있도록 유도하는 것이 중요함(젠트리피케이션 방지효과 등)

2. 대전시 소규모 주거정비사업 주택개량 부문 평가지표 설정

□ **기본원칙 : 소규모 주거정비사업 - 주택개량 부문 평가**

공공기관에서 주택개량을 지원하는 경우, 주택정책, 복지정책, 에너지정책, 환경정책 등에 따라 평가의 목적과 주안점, 항목(지표) 등을 매우 다양하게 설정할 수 있다. 다만, 본 연구에서 제시되는 소규모 주거정비사업 관련 주택개량 부문 평가지표는 재건축 부문에서 제시된 평가분야 즉, ① 주거지의 관리지속성, ② 주택개량에 관한 추진시급성, ③ 주민을 위한 사업추진의 용이성(실행가능성)의 측면에서 공공성/공익성이 확보되도록 분야별 평가의 목적과 세부 항목(지표)들을 구성하는 것을 기본 원칙으로 한다.

○ 주택개량(리모델링) 부문의 지원사업은 재건축 지원사업에 비해 주택 자체의 건물성능 개선에만 다소 치우치지 않도록 유도해야 함

○ 해당 대상지를 둘러싼 열악한 주택개량 및 주거환경 개선은 물론, 지속가능한 커뮤니티 실현을 위해 해당 **주택의 소유주와 임차가구 간 협력적인 주택개량 의지**를 확인하는 것이 우선될 필요가 있음

▌주택개량 지원으로 인한 공동체 차원의 사회적 영향력이 중요함

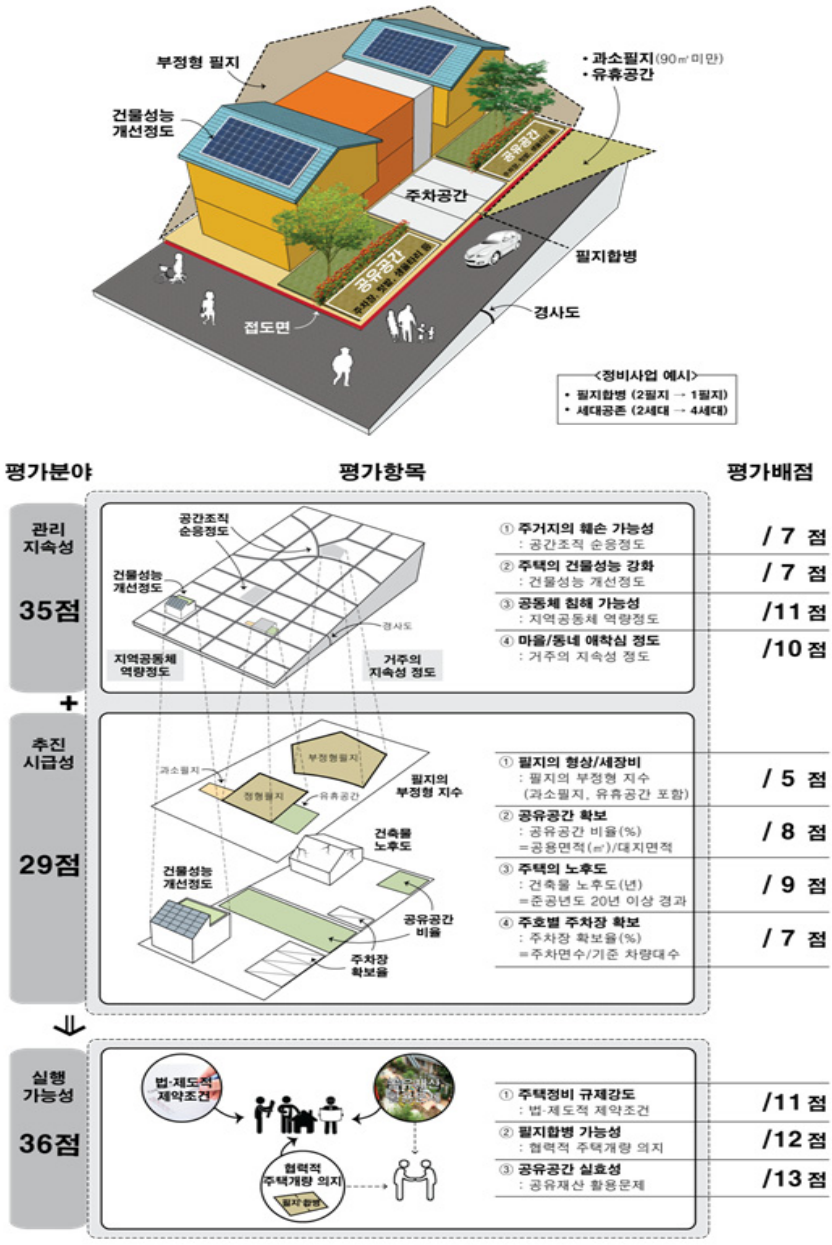

그림 32. 대전시 소규모 주거정비사업 평가지표 - 재건축 부문

(자료: 염인섭(2015), 대전발전연구원)

□ 주요 평가지표 설정(안)

주택개량 부문의 평가체계는 재건축 부문과 동일하게 관리지속성, 추진시급성, 실행가능성 측면으로 구성되며, 평가자료의 구축방법과 표현방법도 유사하다. 다만, 주택개량은 건축물의 주요 부위별 리모델링 공사내역에 대한 현장검토가 매우 중요하게 요구되는 바, 추진시급성과 실행가능성 측면은 전문가에 의한 현장평가의 비중을 더욱 높여야 한다.

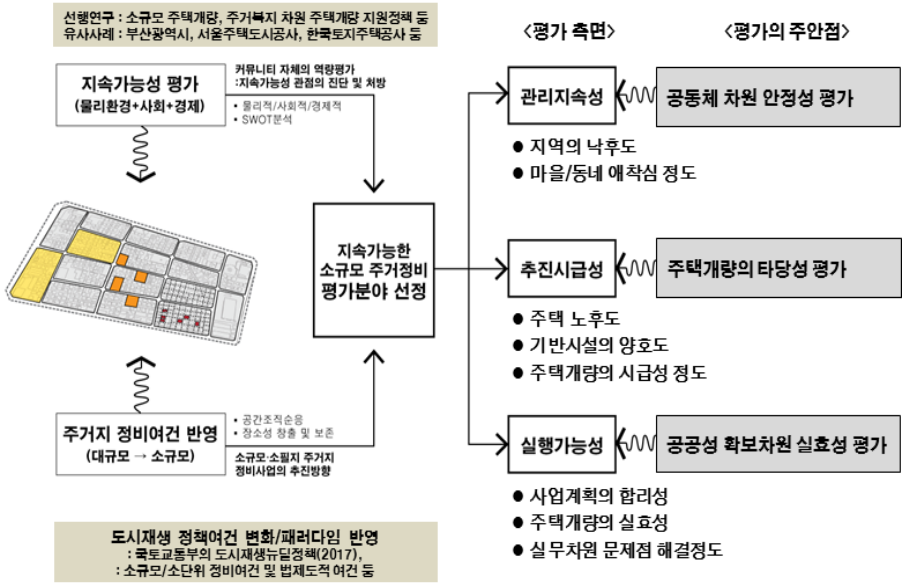

그림 33. 대전시 소규모 주거정비사업 주택개량 부문 평가체계

이와 같은 사항을 명심하여 해당 측면별 주요 항목별 평가의 주안점과 평가지표를 제안하면, 다음과 같다.

① 관리지속성 측면 : 공동체 차원 안정성 평가 / 정성평가(20점)

○ 지역의 낙후도 : 주거지 정비수준과 리모델링 지원여건을 고려

▌ 사후 관리계획의 적정성과 용이성 : 정비구역 해제지역/예정구역 등

▌ 주택개량을 통한 주거환경 및 지역공동체 차원의 영향력 측정

○ 마을/동네 애착심 정도 : 주민의 지속적인 거주의사와 거주기간 파악

▌ 주택소유주 및 세입자의 지속적 거주의사 측정

▌ 신청자 인터뷰를 통한 마을/동네에 대한 애착심 정도를 평가 (가점 또는 감점 요인으로 작용)

② 추진시급성 : 주택개량의 타당성 평가 / 정량평가(35점)

○ 주택의 노후도 : 건립년도(준공년도)에 기초한 노후·불량 수준 파악

▌ 건축물의 준공년도가 오래될수록 가산점 부여

○ 기반시설의 양호도 : 대상지(주택) 주변 기반시설 설치수준 파악

▌ 기반시설의 양호도에 대한 정량평가/ 주거환경의 열악성 평가

○ 건축물 부위별 성능개선 필요도 측정

▌ 지붕, 창호·벽체, 바닥 부문의 공종별 시험성적서를 기준으로 주택개량에 의한 개선효과를 예측하기 위함

▌ 주로 단열성능과 냉난방 성능에 대한 측정 : 단열기준(외단열,내단열) - 단열재 두께, 열관류율 등의 개선정도에 대한 정량평가

③ 실행가능성 : 공공성 확보차원 실효성 평가 / 현장평가(50점)

○ 사업계획의 합리성 : 공사비 산출의 적정성 수준 파악

▌ 주택개량 목적과 부합된 추진여건 파악

▌ 외부환경 개선사항 포함여부 파악(가산점)

▌ 주택의 건물성능 개선사항 포함(가산점)

○ 주택개량의 실효성 : 주택개량으로 인한 공공지원 효과 파악

▌ 주택개량으로 인한 사업효과 및 주민 수혜도 파악

▌ 주택의 입지여건 : 주택개량으로 인한 임대료 상승요소 확인

○ 실무차원의 문제점 해결정도 : 주택개량 추진 상 실무차원 문제 파악

▌ 주택개량 추진과정에서 실질적인 문제가 될 소지가 있는 사항들(각종 규제강도 문제, 대출문제 등)에 대한 현장평가

▌ 주택소유주의 지속적인 주택개량의 추진의지와 추진역량 파악

❙ 각종 규제강도 및 분쟁소지 유무 등 : 소유주 및 임차인 간 관계, 주변 지역주민과 관계 등)

표 23. 주택개량 부문 평가지표 설정(안)

분야	평가지표(항목)	점수	배점기준	비고
1 관리 지속성 (20점)	지역의 낙후도	10	**주거지 정비수준과 지원여건을 고려** –정비구역해제지역 –낙후지역/정비예정구역 해제지 –기타지역	
	마을/동네 애착심 정도 (지속적 거주의사)	10	**지속적 거주의사와 거주기간 파악** –3년 미만(2) / 3~10년 미만 –10~15년 미만 / 15~20년미만 –20년 이상 **(감점)** 신청자 및 직계가족의 거주의사가 분명하지 않은 경우	인터뷰
2 추진 시급성 (30점)	주택 노후도	10	**건립년도에 기초한 주택 노후·불량도 파악** –20년 미만 –20년 이상 25년 미만 –25년 이상 30년 미만 –30년 이상 35년 미만/ –35년 초과	
	기반시설의 양호도	5	**대상지(주택) 주변 기반시설 설치수준 파악** –양호도 수준 : 상, 중, 하	
	주택개량의 시급성 정도	15	**건축물 부위별 성능개선 필요도 측정** –요구도 수준 : 상, 중, 하 ※최근 주택개량 공사내역 파악 등	
	소 계	50		30점 이상
3 실행 가능성 (50점)	사업계획의 합리성	10	**공사비 산출의 적정성 수준 파악** –주택개량 목적과 부합된 추진여건 파악 –외부환경 개선사항 포함여부 파악(가산점) –주택의 건물성능 개선사항 포함(가산점)	현장 확인
	주택개량의 실효성	30	**주택개량으로 인한 공공지원 효과 파악** –실질적인 주택 리모델링 효과 파악 –주택개량으로 인한 임대료 상승요소 확인	현장 확인
	추진의지와 실무차원 문제점	10	**주택개량 추진 상 실무차원의 문제점 파악** –주택소유주의 주택개량 추진역량 –각종 규제강도 및 분쟁소지 유무 등 (소유주 및 임대인, 지역주민 등과 관계)	인터뷰
	소 계	50		30점 이상
합 계		100		

참고문헌

□ 문헌 및 보고서 자료

구자훈(2017), <도시재생 뉴딜정책 실현을 위한 제도개선방안>, 도시재생 뉴딜정책과 중심시가지 활성화 전략 세미나 자료집, 한양대학교 도시대학원

권혁삼(2016), <빈집 등 소규모 주택정비 특례법 제정목적 및 주요내용>, 빈집 등 소규모 주택정비 특례법 제정을 위한 공청회 자료집, 국토교통부·한국토지주택공사 토지주택연구원

김지은(2017), <주민주도의 소규모주택정비 활성화 방안>, 도시재생 뉴딜을 준비하는 정책토론회 자료집, 서울주택도시공사 SH연구원·한국도시설계학회

부산광역시(2016), <2016년도 빈집정비 활성화 추진계획>, 도시정비과

대전광역시(2016), <2016년 소규모 주거정비사업 시민공모 심사계획>, 도시정비과

대전광역시(2017), <소규모 주거정비 리모델링 추진계획(안)>, 도시정비과

염인섭(2015), <해제된 정비구역과 낙후지역의 주민맞춤형 공모사업 평가기준 및 지

염인섭, 임병호(2013), <대전시 기성주거지 재생을 위한 정비모델 개발 및 지원방안>, 대전발전연구원

이영은(2017), <도시재생 뉴딜정책 실현을 위한 제도개선방안>, 도시재생 뉴딜정책과 중심시가지 활성화 전략 세미나 자료집, 한양대학교 도시대학원

이왕건(2017), <도시재생 뉴딜의 실효성 제고방안>, 국토연구원 정책세미나 자료집(국토·도시 정책방향과 추진과제), 국토연구원

임병호(2015), <대전시 노후주택 정비를 위한 소규모 주거정비 사업에 관한 연구>, 대전발전연구원

임윤환, 최막중(2016), <단독주택 소유가구의 주택개량 행태와 결정요인>, 대한국토·도시계획학회 논문집 『국토계획』 51권 3호

장영희 외 3인(2012), <준공공임대주택의 공정임대료제도 도입방안 연구>, 서울연구원

조명래(2017), <도시재생 뉴딜정책의 전망과 생태계 조성>, 도시재생 뉴딜과 사회적 경제 연계방안 포럼 자료집, 주택도시보증공사·민홍철 국회의원실

조준배(2017), <주민주도의 소규모주택정비 활성화 방안>, 도시재생 뉴딜을 준비하는 정책토론회 자료집, 서울주택도시공사 SH연구원·한국도시설계학회

한승욱(2017), <신정부 도시재생 뉴딜정책과 부산시 대응방안>, 부산발전연구원 정책포커스 제323호
홍인옥(2011), <주택개량 정책의 현황과 과제, 월간 복지동향(152)>, p.34-38, 참여연대 사회복지위원회

□ 관련 웹사이트 제공자료

국가통계포털 공식 웹사이트, http://kosis.kr/index/index.jsp
서울주택도시공사 공식 웹사이트, http://www.i-sh.co.kr/index.do
대전도시공사 공식 웹사이트, http://www.dcco.kr/
국토교통부 공식 웹사이트, http://www.molit.go.kr/portal.do
국토교통부 도시재생사업단 공식 웹사이트, http://kourc.or.kr/