

본 자료는 2014년 3월 20일(목) 조간부터 보도해 주십시오.
 (인터넷 보도 : 3월 19일(수) 오전 11시 이후)

보 도 자 료	주택산업연구원
정책연구실	sixman839@khi.re.kr
이 재 형 연 구 원	02.3215.7658

총 13매 (별 첨 : 11매)

“주거환경관리사업, 주택정비기능 강화 필요 ”

주택산업연구원(원장 南熙龍)은 『주거환경관리사업의 추진 실태 및 문제점』에서 주거환경관리사업의 사례분석을 통해 추진실태를 조사한 결과 기반시설정비 및 공동시설 확충 부문은 활발히 이루어지고 있는 것으로 조사된 반면 자발적 주택정비는 활발히 이루어지고 있지 않아 주택정비 부분에 대한 공공의 체계적 지원이 필요하다고 주장하였다. 그밖에 주거환경관리사업의 인식, 사업추진 주체 구성 부분의 문제점을 지적하였고, 주거환경관리사업의 활성화 방안으로 사업에 대한 홍보 및 교육강화, 사업 완료 후 관리 방안 등을 제시하였다.

주거환경관리사업은 2012년 2월「도시 및 주거환경정비법」개정을 통해 법제화된 사업으로서 기반시설정비는 공공의 비용 지원에 의해 이루어지며, 주택정비는 소유자의 자발적 개량을 통해서 이루어지는 특징이 있다. 주택개량 및 신축을 원하는 소유자는 공공으로부터 주택개량 및 신축비용 저리 융자 지원을 받을 수 있다.

서울시의 주거환경관리사업 구역은 계획수립 단계 7개소, 실시설계 4개소, 완료 및 착공단계 6개소 총17개 구역이며, 재건축·재개발 해제지역 중심으로 신규 주거환경관리사업 구역 추가지정을 추진하고 있다.

이렇듯 뉴타운, 정비(예정)구역 등의 해제지역을 주거환경관리사업구역으로 우선선정 하는 등 주거환경관리사업을 기존의 철거형 재정비방식의 대안사업으로서 도입하고 있다.

그러나 연구를 통해 조사된 결과 기반시설정비는 활발히 진행되고 있으나 주민의 자발적 주택개량은 대상주택, 개량방법, 용자지원 등의 정보부족, 건축규제에 따른 자발적 개량의지 감소 등에 기인하여 활발히 이루어지고 있지 않은 것으로 조사되어 사업을 통한 주택정비 효과는 미미하고, 이는 주거환경관리사업에서 가장 취약한 부분인 것으로 지적되었다.

따라서 주거환경관리사업의 주택정비기능 강화가 필요하며 이를 위해선 다음과 같이 공공의 체계적인 지원이 필요하다고 강조 하였다. 첫째, 향후 정비해제 지역 중심의 사업구역 지정으로 주택개량 수요가 늘어날 것으로 전망 되는 바 주택개량 용자지원 예산규모 확대가 필요하다. 둘째, 자발적 주택개량을 유도하기 위해 공공의 개량대상 주택 파악, 대상주택 소유주 대상 개량방식(신축, 리모델링, 개보수)에 대한 정보제공, 개량비용 저리용자 지원 등의 정보제공 및 지원, 공공의 직접적인 개량지원(사회적기업 연계, LH등이 직접 개량) 등 공공지원에 의한 자발적 주택개량 유도가 필요하다. 셋째 건축규제에 따른 자발적 개량의지 감소를 해소하기 위해 사업구역 내 건축규제 완화 특례 마련 검토가 필요하다.

그밖에 주거환경관리사업의 문제점으로 사업에 대한 인식과 이해가 부족하고, 노인, 전업주부 등으로 편중된 주민 협의체 구성, 전문가 집단과 주민 협의체간의 정서적 괴리감 존재, 사업 찬/반에 대한 주민 간 갈등 야기 등을 지적하였다. 또한 주거환경관리사업에 대한 교육 및 홍보 강화, 사업구역에 대한 전문가 파견 확대, 사업 완료 후 지속적 관리방안 모색이 필요하다고 주장하였다.

※ 별 첨 : 「주거환경관리사업의 추진 실태 및 문제점」 <요약본>

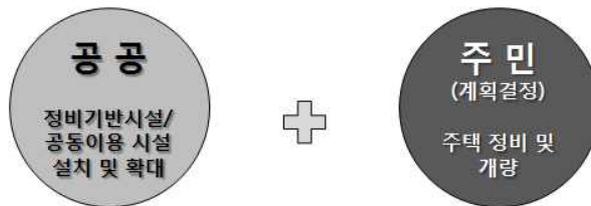
< 별첨 : 요약본 >

주거환경관리사업의 추진 실태 및 문제점

1. 주거환경관리사업의 개요

1) 주거환경관리사업의 정의

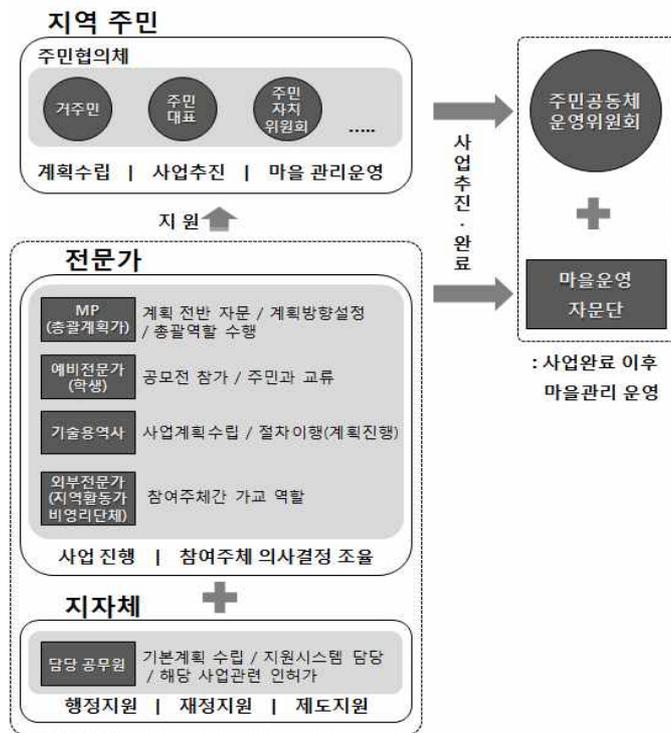
- 주거환경관리사업은 노후된 저층주거지를 대상으로 전면 철거 후 건설하는 방식이 아닌 기존 거주지를 보전 하면서 기반시설정비 및 공공시설 확충 등을 통해 주거환경을 개선하는 사업
 - 지역 주민주도하에 전문가, 지자체가 서로 협력하고 지원하여 물리적·사회·문화적 재생
 - 기존주택 개량 및 개보수, 생활가로 정비, 공원 및 주차장 확보, 안전시설 설치, 도서관, 마을회관, 어린이 집 등 복지시설 설치, 순환형 임대주택 건설 등



<그림 1> 주거환경관리사업 개념

2) 사업추진 주체

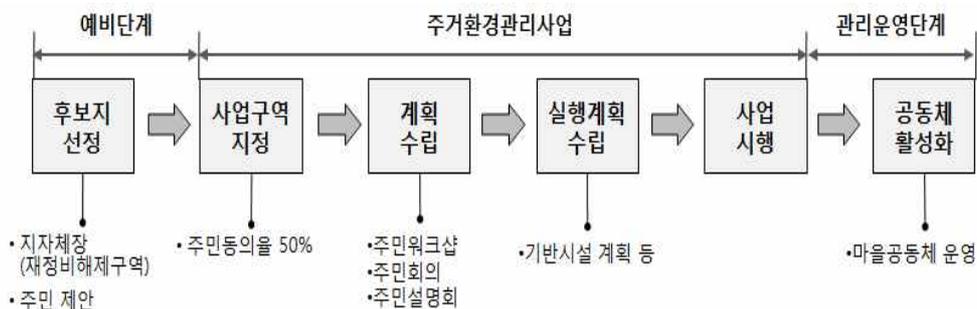
- 주거환경관리사업은 지역주민이 사업과정의 주체가 되어 전문가, 지자체와 상호 협력과 지원을 통해 사업 추진



〈그림 2〉 주거환경관리사업 추진 주체

3) 사업 추진 절차

- 재건축/재개발사업 해제지역 또는 예정지역을 지자체장이 제안하거나 단독주택, 다세대주택 등이 밀집한 지역의 주민들이 제안하여 후보지 선정
- 후보지 선정 후 해당지역 주택소유자 및 세입자의 동의율 50%이상 확보 시 주거환경관리사업지역으로 사업구역 지정 .
- 주민공동시설 설치방안, 기반시설 정비 및 설치 방안, 사업 우선순위 등 결정
- 사업의 본격적인 추진과 향후 지속적인 관리를 위해 주민공동체운영위원회 구성 및 공식화



〈그림 3〉 주거환경관리사업 추진 절차

4) 지원 제도

- 정비기반시설 정비 및 신규 설치비용, 마을 공동이용시설 설치비용
- 주택개량 및 신축 비용 저리 용자지원
- 주민공동체운영위원회 운영비·사업비 지원 및 운영에 필요한 전문가 파견

〈표 1〉 주거환경관리사업 지원 제도

주택개량상담창구						
<ul style="list-style-type: none"> · 건축전문가 : 주택개량 범위 및 방식, 개량비용 산정 · 담당 공무원 : 주택개량 용자제도 등 각종지원제도 <ul style="list-style-type: none"> ※ 건축규제 일부 완화 가능 (맞벽, 합벽 허용), 리모델링활성화구역 지정 시 연면적의 30%이내에서 증축 가능 						
〈주택개량 용자지원 내용〉						
구분	주택개량비용			주택신축비용		
	단독	다가구 (가구당)	다세대 (세대당)	단독	다가구 (가구당)	다세대 (세대당)
용자 한도	4,000만원	1,750만원		8,000만원	3,500만원	
적용 금리	연1.5% ※ 용자기간 중 2년간(1회) 임대료 동결조건 (노인주택, 중증장애인주택은 1.0%)			연2.0%		
용자 상환	3년 거치 10년 균등분할상환(연4회)					

자료 : 서울시

2. 주거환경관리사업 추진 현황

1) 서울시 주거환경관리사업 추진 현황

○ 재개발, 재건축 해제지역 중심으로 신규 주거환경관리사업 구역 지정 추진 중 (23개 구역)

〈표 2〉 서울시 주거환경관리사업 추진 현황(계획단계 및 후보지)

구분	지역	면적(m ²)	유형	추진현황
주거환경관리사업 구역	영등포구 대림동(1027일대)	40,780	-	계획수립 (7개소)
	동작구 상도동(259-40일대)	47,580	-	
	성북구 정릉동(372일대)	15,170	-	
	은평구 응암동(30일대)	15,548	-	
	은평구 신사동(237일대)	48,000	-	
	동대문구 휘경동(286일대)	26,212	-	
	금천구 시흥동(950일대)	40,920	-	
	구로구 온수동(67일대)	59,472	다세대, 다가구 밀집지역	실시설계 (4개소)
	도봉구 도봉동(280일대)	43,197	-	
	구로구 개봉동(111일대)	32,958	-	
구로구 구로동(111일대)	30,640	-		
신규 주거환경관리사업 후보지	강북구 미아동	22,000	재건축 예정구역(추진위 구성)	주민의견 수렴 완료 (동의율 50%이상 확보)
	성북구 정릉동	28,720	재건축 해제구역('13.1)	
	성북구 상월곡동	28,856	일반지역	
	동대문구 전농동	30,800	지역주택조합 취소지역('12.7)	
	은평구 역촌동	35,758	재건축 해제구역('12.8)	
	서대문구 홍은동(A)	34,000	재건축 해제구역('12.8)	후보지 선정 (주민의견 수렴 중)
	서대문구 홍은동(B)	24,000	재개발 해제구역('12.8)	
	노원구 공릉동	49,000	재건축 예정구역	
	은평구 불광동	48,805	재건축 해제구역('13.8)	
	성북구 석관동	23,563	재건축 해제구역('12.11)	
	영등포구 대림1동	41,321	일반지역	
	영등포구 도림동	70,519	일반지역	
	양천구 신월1동	45,753	일반지역	
	양천구 신월5동	37,551	재건축 해제구역('13.8)	
	동작구 상도동	11,853	재개발 예정구역(추진위 해산, '13.7)	
	성동구 금호동3가	55,121	재건축 해제구역('13.8)	
	성동구 금호동4가	46,148	재건축 해제구역('13.7)	
	강동구 암사동	28,600	재건축 예정구역(추진위 미구성)	
	강동구 성내동	12,660	재건축 예정구역	
	강북구 수유동	39,000	재건축 예정구역(추진위 미구성)	
	구로구 구로동	19,872	재건축 해제구역('13.9)	
	동대문구 휘경동	49,926	재건축 예정구역(추진위 미구성)	
	금천구 시흥동	25,846	재건축 해제구역('12.9)	

주 : 2013년 12월 기준
자료 : 서울시 내부자료

2) 서울시 주거환경관리사업 재정 지원

■ 전문가 파견 비용

- 사업제안 및 계획수립 등 사업추진에 필요한 전문가 파견 비용을 시에서 전액 부담

■ 주민공동체 운영경비

- 주민공동체 운영을 위한 사무관리비, 사업진행비, 업무진행비를 주민공동체에게 지급

■ 사업계획수립 비용 및 기반시설 등 공사비용

- 주거환경관리사업 계획수립에 따른 용역비용 부담
- 주택개량 및 신축 비용 저리 융자 지원
- 주민센터 설립, 도로정비, 주차시설 확보, 보안시설 설치, 가로등, 공원설치 등 마을 기반시설 정비 및 설치비용 부담

3. 주거환경관리사업의 추진 실태 및 문제점

1) 사업인식 부분

■ 사업에 대한 인식 및 이해 부족

- 서울시 주관으로 주거환경관리사업에 대한 교육 및 홍보가 진행 중이기는 하나 이는 향후 한계가 있을 것으로 판단됨.

2) 사업추진 주체 구성 부분

■ 사업추진 주체 간 소통 문제

- 총괄계획가(MP), 설계용역업체의 전문가 집단과 마을 주민협의체 간의 정서적 괴리감 존재

■ 주민공동체 구성의 문제

- 주민공동체 구성원이 마을 내 다양한 계층이 아닌 주민공동체 구성원의 대부분은 노인, 전업주부 등으로만 구성
- 특정 계층으로 편중된 주민공동체 구성은 마을문제 인식 및 해결방안 마련 등의 사고, 활발한 사업 추진에 한계를 가져올 수 있음.

■ 주거환경관리사업 관련 사회적 기업 부족

- 사업추진 과정에 있어서 전문가 집단과 주민공동체 사이의 가교 역할을 담당하는 사회적 기업이 부족해 원활한 의사소통에 한계가 있음.
 - 현재 한 기업이 서울시 주거환경관리사업의 대부분을 담당하고 있는 실정임.

3) 사업진행 부분

■ 과도한 주민공동체 주도하의 사업 진행

- 방법시설 부재, 주차시설 부족 등 주거환경이 열악해 주거환경정비가 시급한 지역일지라도 주민이 적극적으로 나서지 않는다면 계속해서 낙후 진행

■ 사업 찬/반에 따른 주민간의 갈등

- 일정한 주민동의율 기준에 근거하여 사업이 진행되는 특성 상 찬성한 주민과 반대한 주민, 혹은 찬/반에 참여하지 않은 주민 간의 갈등 존재

4) 주택정비 부분

■ 주택개량 지원 예산 부족

- 현재 사업이 완료되었거나 착공 단계인 주거환경관리사업구역은 비교적 양호한 주택이 밀집한 휴먼타운사업구역으로서 주택개량 수요가 많지는 않았지만, 신규 주거환경관리사업 후보지 23개 중 19개 구역은 재개발/재건축사업 예정지역 및 해제구역으로서 향후 주택개량 수요가 늘어날 것으로 판단됨.

- 주택개량 용자지원 예산 부족으로 인해 사업구역 내 주택개량이 활발히 일어나지 못한다면 주택개량 용자지원제도는 주택정비 지원제도로써 효과를 보지 못하고 형식적 지원제도에 그칠 수 있음.

■ 지구단위계획에 의한 건축규제

- 주거환경관리사업구역 내의 소유자는 자신이 소유한 주택을 개량하려 할 때 지구단위계획에 의한 건폐율·용적률·높이 등의 규제에 의해 소유주택의 물리적 증가 이익을 기대하기 어려움.
- 이러한 지구단위계획에 의한 건축규제는 소유자의 주택개량 의욕감소로 이어질 수 있으며, 나아가 주거환경관리사업의 주거정비 방식인 소유자의 자발적 주택개량 성과 감소로 이어질 수 있음.

■ 소유주의 주택개량 정보 부족

- 개량대상주택 소유자가 적극적으로 주민설명회 등에 참석하지 않을 경우 주택개량 대상, 방법, 용자 지원 등의 정보를 얻지 못할 수 있고, 사업구역의 규모가 클 경우 주민대표 등이 주택개량 정보 등을 소유자에게 직접적으로 홍보하기 어려움.

4. 주거환경관리사업 활성화 방안

1) 주거환경관리사업 추진 활성화 방안

■ 주거환경관리사업 홍보 및 교육 강화

- 사업 활성화를 위해 서울시는 주거환경관리사업에 대한 홍보와 교육을 실시하고 있으나 아직 사업에 대한 인식과 이해가 부족한 상황이고, 이러한 인식과 이해부족은 민원 발생 등 사업 진행의 어려움으로 이어질 수 있음.
- 주거환경관리사업에 대한 주민들의 올바른 인식과 이해를 위해선 서울시 뿐 만 아니라 각 자치구들의 적극적이고 활발한 홍보와 교육활동이 필요하며, 이를 위해선 각 자치구 주거환경관리사업 담당자들의 사업에 대한 역량 강화가 선행되어야 함.

- 또한 주거환경관리사업의 제도적 홍보 뿐 아니라 모범 사업사례 등의 홍보를 강화하여 사업 예정지역 혹은 사업 대상지 여건을 갖춘 지역의 주민의 적극적인 참여 유도를 도모해야 함.

■ 주거환경관리사업 관련 사회적 기업 육성

- 주거환경관리사업 추진주체 중 사회적기업(지역활동가)은 전문가 집단(총괄계획가, 설계용역사)과 주민간의 소통 가교 역할을 한다는 점에서 매우 중요한 부분을 차지하고 있으나 현재 사회적기업 수는 주거환경관리사업 구역 수에 비해 매우 부족한 실정임.
- 그러므로 사업추진 주체 간 원활한 협의와 소통 강화 측면에서 주거환경관리사업 관련 사회적기업 육성이 필요하며, 이에 따라 주거환경관리사업 관련 사회적기업 육성 방안 모색이 필요함.

■ 전문가 파견 확대

- 사업진행 방식 특성상 주민의 개선요구와 이를 이해하고 계획수립으로서 실현하는 전문가간의 소통은 주거환경관리사업의 성패를 좌우 할 수 도 있는 매우 중요한 부분임.
- 하지만 주민과 전문가 집단 간의 정서적 괴리감이 존재할 수밖에 없고, 이를 최소화하기 위해선 주민과 전문가 집단 간의 많은 의견 교환이 필요함.
- 그러므로 주민과 전문가 집단 간의 정서적 격차를 줄이기 위한 전문가 파견 확대 방안이 강구되어야 함.

■ 주민협의 정족수 기준 마련

- 주민협의 관련 정족수 기준이 없기 때문에 주민협의에서 소외된 주민이 다수 발생 할 수 있고, 이는 주민 간의 갈등을 야기함. 또한 주민 간의 갈등은 주민 커뮤니티 와해를 초래 할 수 있고, 이는 주거환경관리사업의 목표 중 하나인 '주민 커뮤니티 회복'에 반하는 것임.
- 그러므로 주거환경관리사업 진행 중 주민 협의 과정에서의 소외와 그것으로 인한 주민 간의 갈등 발생을 방지하기위해 주민협의 관련 정족 수 기준을 마련이 필요함.

2) 주택정비 활성화 방안

■ 주택개량 용자지원 확대

- 현재 주거환경관리사업 후보지역 대부분이 노후·불량주택이 밀집한 재건축·재개발 대상지역임을 감안해 보면 이들 지역의 중점 개선 사항은 노후·불량주택의 개선이며 이에 따라 향후 사업구역 내 주택개량 용자 수요가 기존 완료된 사업구역의 수요보다 크게 증가할 것으로 예상된다.
- 따라서 지자체의 주택개량 용자지원 예산규모 확대 및 재원 확보 방안 등이 강구되어야 하며 뿐 만 아니라 주택개량 용자지원 확대측면에서 국민주택기금의 주택개량자금지원 활성화 방안 필요.

■ 공공지원에 의한 자발적 주택개량 유도

- 주거환경관리사업의 주택정비에 대한 공공지원이 효율적으로 이루어지기 위해선 공공의 정비 대상 주택조사가 선행 되어야함.
- 공공은 정비대상 주택조사를 기반으로 대상주택 소유주에게 개량방식(신축, 리모델링, 개보수), 개량비용 저리 용자지원 등을 홍보하여 소유자의 자발적 주택개량을 유도해야함.
- 또한 주택개량의 활성화를 위해 주택개량에 있어서 사회적기업을 연계하거나 LH 등 공공이 직접 참여하여 개량하는 방안을 모색할 필요가 있음.

■ 주택개량관련 건축규제 완화 특례 마련

- 주택개량 시 소유자가 증축 등의 물리적 확장이 가능하다면, 이는 소유자의 주택가치 상승, 임대수입 증가 등으로 이어질 수 있으므로 소유자로 하여금 주택개량의 결정적 동기가 될 수 있음.
- 따라서 소유자의 적극적 주택개량을 유도하기위해선 주택개량 시 소유자 이익이 보장되어야 하며, 이를 위해선 주거환경관리사업구역 내 주택개량 시 건축규제 완화 특례 마련이 필요함.

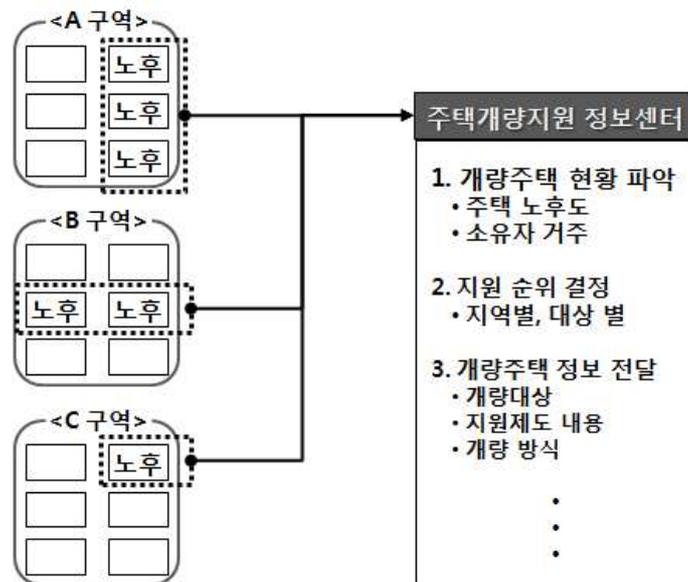
〈표 3〉 가로주택정비사업의 건축규제 완화 특례

구분	완화 내용
건폐율	건폐율 산정 시 주차장 면적을 건축면적에서 제외
공지 기준	대지안의 공지기준 50%까지 완화
높이 제한	도로 사선제한에 따른 높이도 50%까지 완화

자료 : 도시 및 주거환경정비법 시행령 제45조의2

■ 주택개량지원 정보센터(가칭) 운영

- 소유자의 자발적 개량을 효율적으로 유도하기 위해선 지자체의 사업구역 내 노후·불량주택에 대한 공공적 관리가 필요함.
- 공공은 사업구역별 개량대상 주택현황을 파악하고, 필요시 노후도 등의 기준으로 지역별, 대상 주택별 지원 순위를 결정하여 지원하고, 대상 주택 소유자에게 주택 개량 대상 통보, 개량방식, 지원 내용 등의 주택개량 관련 정보를 전달하여 주택개량 유도
- 또한 주택개량의 관리 과정을 통해 지원제도의 문제점, 우수사례 발굴, 대상주택 소유자들의 요구사항 등을 파악하여 주택개량이 활발히 이루어질 수 있도록 제도적 개선방안 도출



〈그림 4〉 주택개량 공공적 관리 방안

3) 주거환경관리사업 완료 후 관리 방안

■ 주민 역량 강화 및 지속적 지원체계 구축

- 주거환경관리사업 완료 후 주민 스스로 관리·운영해 나갈 수 있도록 주민대상 교육 및 지원
- 각 대상지 주민대표 네트워크 구축을 통한 관리·운영 노하우 교류, 관리·운영 관련 전문가 육성 및 사업완료 지역 파견

■ 공동주민센터 홍보 강화

- 사업 후 마을공동체 운영이 지속되기 위해선 마을공동체 운영비용 확보 측면에서 공동주민센터 활성화방안 모색이 필요함.
- 따라서 사업 후 마을공동체 활동이 비용측면에서 안정적으로 운영 될 수 있도록 지역 방송, 마을버스 내 광고판, 지하철역 광고판 등의 광고비용 지원 등 인근 타 지역 주민들에 대한 홍보 지원이 필요함.