

auri brief.

건축공간연구원

지방 중소도시 노후주거지 정비 방안 및 추진 과제

서수정 선임연구위원 (044-417-9645, sjseo@auri.re.kr)

정인아 부연구위원 (044-417-9822, iajung@auri.re.kr)

* 이 글은 정인아 외. (2024). 지방중소도시 재생정책의 현안 진단과 향후 과제.
건축공간연구원의 일부 내용을 토대로 정리

노후주거지와 쇠퇴한 구도심 재생을 목표로 2014년 이후 전국적으로 도시재생 사업이 600여 곳에서 추진되었으나, 노후주택 정비사업 효과는 미흡한 것으로 나타났다. 2020년 이후 수도권 주택가격 상승에 대응하여 주거재생혁신지구를 비롯한 2024년 노후 저층 주거지 정비를 촉진하기 위한 뉴빌리지 사업과 같이 주택공급정책과 연계한 도시재생 정책이 추진되었다. 그러나 주거지 정비 관련 정책은 주로 대도시나 서울, 수도권에 집중된 수단으로 인구소멸 위기의 지방 중소도시 노후주거지 정비에는 적용하는 데 한계가 있다. 이에 이 글에서는 그동안 도시재생 정책사업에서 노후주거지 정비 관련 정책 변화와 추진 현황을 살펴보고 지방중소도시의 노후주거지 정비를 위한 현안을 파악하여 중소도시 노후주거지 정비 방향과 대안을 제시하고자 한다. 특히 인구감소와 초고령화 사회에 진입한 중소도시의 주택공급 측면보다는 거주자의 주거환경 질 향상 측면에서 노후주거지 정비가 이루어져야 한다는 점을 고려하여 정책 과제를 제안하고자 한다.

● 지방중소도시 노후 저층주거지 정비 필요성

2014년부터 2023년까지 총 591곳을 선정하여 추진하고 있는 도시재생 국비지원금액은 공모선정 당시 금액을 기준으로 총 5조 8,690억원이며, 사업지역 1곳당 평균 99.3억 원의 국비가 투입된 것으로 추산된다. 이 중 지방중소도시의 국비 지원금액은 총 27,730억 원(47.2%)이며, 인구 10만~30만 이하 지역에 투입된 국비금액 비율(20.8%, 12,220억 원)이 가장 높은 것으로 나타나고 있다(정인아 외, 2024, p.76).

그러나 서울과 수도권 인구집중 현상은 지속되고 있으며,¹⁾ 지방중소도시 인구감소와 고령화율은 더욱 높아져 쇠퇴지역은 지속적으로 증가하고 있다.²⁾ 또한 주거환경수준을 보여주는 주거취약지수³⁾도 중소도시가 전국 평균을 상회하는 지역이 전체 읍면동 중 59.3%로 대도시(40.7%)에 비해 높다.

주거취약지수 평균(50점) 이상 지역 현황(2021)

구분		해당 시군구(개)	해당 읍면동(개)	전체 읍면동 비율
대도시	특·광역시	75	714	26.3%
	인구 50만 초과	15	294	10.8%
	인구 30만~50만 이하	8	95	3.5%
	소계	31	1,103	40.7%
중소도시	인구 10만~30만 이하	35	754	27.8%
	인구 5만~10만 이하	34	457	16.9%
	인구 5만 이하	50	397	14.6%
	소계	119	1,608	59.3%
합계		150	2,711	100.0%

주1. '해당 시군구/읍면동'은 주거취약지수가 50점 이상의 지역이 포함된 시군구/읍면동을 의미함

주2. 시군구 수 229개는 기초자치단체 226개, 세종시 1개, 제주도의 2개 행정시(제주시, 서귀포시)를 포함

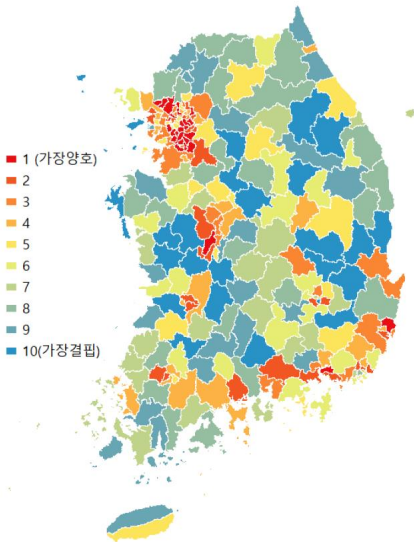
출처: 건축공간연구원. 전국 주거취약지수 현황(2021). 내부자료.

주민의 생활서비스 향유도 수준을 알 수 있는 생활SOC 복합결핍지수 분석 결과도 중소도시의 결핍지수가 대도시에 비해 높은 것으로 나타났다(임은선 외, 2021, p.96).

반면 중소도시 저층주거지는 낮은 임대료와 역사적 흔적이 살아 있는 골목길, 다양한 규모와 형태의 주택이 분포되어 있어 지역살이를 희망하는 로컬크리에이터의 삶터와 작업공간으로

주목을 받고 있다. 그러나 도시재생 사업에서 도입된 노후주거지 정비 수단은 서울이나 수도권, 대도시에 비해 지방중소도시에는 적용하기 어렵다는 인식이 높다. 따라서 이 글에서는 도시재생 사업에서 노후주거지 정비 관련 정책 변화 흐름과 정비사업 추진 현황을 살펴보고 지방중소도시 현황을 고려한 주거지 정비 방안을 제안하고자 한다.

생활SOC 복합결핍지수 현황

전국 생활SOC 복합결핍지수 현황	구분	10% 미만	10~20%	20~30%
	특·광역시	부산 진구 대구 남구 대전 동구	부산 수영구 대구 중구 인천 중구 인천 미추홀구	서울 구로구 서울 동작구 부산 사상구 광주 동구
	지방 중소도시	제주시, 포천시 여주시, 공주시 서산시, 논산시 당진시, 김제시 경주시, 영천시 웅진군, 연천군 양평군, 평창군 화천군, 괴산군 음성군, 금산군 태안군, 진안군 익성군, 영덕군	창원시 의창구 동두천시, 양주시 충주시, 남원시 가평군, 정선군 양구군, 인제군 단양군, 부여군 청양군, 영암군 군위군, 청송군 청도군, 고령군 성주군, 함안군 산청군	천안시 동남구 의정부시, 이천시 안성시, 삼척시 보령시, 나주시 김해시, 거제시 홍천군, 철원군 고성군(강원) 양양군, 보은군 서천군, 무주군 부안군, 곡성군 강진군, 진도군 함양군

출처: 임은선 외(2021, p.96)

도시재생 정책의 노후주거지 정비 관련 제도 변화 흐름

• 근린재생의 일환으로 시작한 집수리 중심의 노후주거지 정비

2013년 「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법」(이하 「도시재생법」) 시행 이후 제1차 국가도시재생 기본방침에 따라 시작된 국비 지원 도시재생사업은 법에서 정한 도시재생활성화지역인 ‘도시경제 기반형’과 ‘근린재생형’ 2개 유형으로 시행되었다. 이 중 노후주거지를 대상으로 한 ‘근린재생형’ 도시재생사업은 주민공동체 활성화에 초점이 맞춰져 있었고 「도시 및 주거환경정비법」에 의한 가로주택정비사업 이외에는 노후주택정비를 유도할 수 있는 수단은 미흡한 상황이었다. 이에 ‘쾌적하고 안전한 정주환경 조성’이라는 국가기본방침에도 불구하고 집수리 중심으로 주거환경 개선사업이 추진되었다.

• 소규모 주택정비 사업 관련 다양한 수단 및 제도 도입

도시재생 사업에서 주거지정비 관련 정책은 2017년 도시재생 뉴딜 정책을 추진하면서 본격적으로 시행되었다. 도시재생 뉴딜 4대 목표에는 주거복지실현을 위한 노후주거지 정비와 저렴한 공적 임대주택 공급이 명시되었다(국토교통부, 2018, p.15). 이는 초기 도시재생 정책이 주민체감도가 낮다는 평가에 따른 것으로 주거안정과 저소득, 청년의 주거사다리 기능을 강화한 ‘주거복지로드맵’을 발표하면서 노후주거지 정비사업과 주거복지정책을 결합하였다.

2017년에는 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」이 제정되어 도시재생활성화지역에서 필지단위 주택정비를 비롯한 자율주택정비사업, 소규모주택재건축사업, 소규모재개발사업 수단이 마련되었고 주택도시기금 용자지원도 확대하였다. 쇠퇴지역에 방치되어 있는 빈집을 철거, 활용할 수 있는 제도적 근거와 빈집밀집구역에 대한 정비사업 추진 근거도 반영되었다. 여기에 「도시 및 주거환경정비법」에 있던 가로주택정비사업도 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」으로 이관되어 노후주거지 정비를 위한 다양한 수단이 마련되었다.

2020년에는 자율주택정비사업 활성화를 위해 도시재생 뉴딜 사업지역 내 토지소유주를 대상으로 사업성 분석을 지원하고 공공기관이 주민과 공동시행자로 참여, 공공임대주택 20% 이상을 공급하는 경우에는 주택도시기금으로 저금리로 용자해 주는 제도를 도입하였다. 또한 전문성이 부족한 주민을 대상으로 도시재생지원센터를 통해 건축사, 시공업체 등 민간전문가를 알선할 수 있도록 하였다.

2021년에는 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」을 개정⁴⁾하여 ‘소규모주택정비 관리지역’ (법 제2조 1항 9호)을 도입하였고 소규모주택정비사업 촉진을 위한 규제완화 조치도 반영되었다. 이에 소규모주택정비 관리지역은 도시계획과 건축규제 완화가 동시에 적용되며 도로 확폭, 공원·주차장 조성 등에 4년간 각각 120억 원과 150억 원을 지원하고 「도시재생법」 제26조의 2⁵⁾에 따른 도시재생인정사업으로 추진할 수 있도록 개선되었다.

소규모주택정비 관리지역 적용 특례

구분		현행	개선
사업 요건 완화	가로구역 요건 완화	• 4면이 6m 이상 도로(또는 도시계획도로)로 둘러싸인 구역	• 6m 도로로 둘러싸이지 않아도 심의를 통해 인정
	가로구역 면적 확대	• 1만㎡ 미만(공공 시행 시 2만㎡ 미만)	• 관리지역 민간이 시행도 2만㎡까지 가능
	가로주택 수용권 도입	• 매도청구권(토지등소유자 80% 이상 동의 및 토지면적 기준 3분의 2 이상 동의)	• 공공 단독 시행 시 수용 가능(토지등소유자 3분의 2 이상 및 토지면적 2분의 1 이상 동의) * 민관 합동·민간 단독 시행 시에는 매도청구권 (현행과 동일)
	자율주택 전원합의 요건 완화	• 주민 전원 합의 시 추진 가능	• 토지등소유자의 80% 이상 및 면적기준 3분의 2 이상 합의 시 매도청구권 부여
	자율주택 대상지역 확대	• 대상지역이 노후·불량건축물 3분의 2 이상인 지구단위계획구역, 정비예정·해제지역, 도시재생활성화지역 등으로 한정	• 관리지역 내에서는 대상지역 제한 없음
건축 규제 완화	용도지역 상향	-	• 1종, 2종 일반주거지역 용도지역 상향
	대지경계선 이격거리 완화	• 7층 이하 건축물 2분의 1 범위에서 완화	• 7층 초과 15층 이하 건축물도 완화 적용
	인동간격 완화	• 건축물 높이의 0.5~1배 수준(조례)	• 건축물 높이의 0.5배까지 완화
	공동이용시설 용적률 특례	-	• 용적률 산정 시 공동이용시설은 바닥면적 산정 제외
통합 개발* 특례	용적률 특례	-	• 통합구역 전체 세대수 20%의 임대주택을 한 가로구역에 건설 시 다른 가로구역에도 용적률 특례 부여
	주민대표기구 통합	-	• 전체 사업구역 주민대표기구 통합 설치

* 통합개발: 연접한 가로구역에 대해 공공시행자가 복수의 가로구역을 한번에 개발하는 방식(교차분양, 통합 주민대표 선임 등 가능)
출처: 국토교통부(2021c)

「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」에 의한 노후주거지 정비수법

구분	소규모 주택정비사업			빈집정비사업
	자율주택 정비사업	가로주택정비사업	소규모 재건축사업	
대상	단독·다세대주택	단독주택+공동주택	공동주택(사업 시행상 필요시 단지 외 건축물 포함)	빈집(주택)
정의	단독주택, 다세대주택을 자율적으로 개량·정비	가로구역에서 종전의 가로를 유지하며 소규모로 주거환경 개선	정비기반시설이 양호한 지역에서 공동주택 재건축(주택, 부대시설, 복리시설 및 오피스텔)	장기간 방치되어 있는 빈집을 철거·정비하고 효율적 관리 및 활용
시행방법	건축허가, 건축협정 등으로 노후주택을 보전·정비 또는 개량	가로구역 내 사업시행 인가에 따라 주택 등을 건설 및 공급	사업시행인가에 따라 소규모 공동주택 재건축	빈집 보전·정비, 빈집 철거 후 주택, 기반시설 등 건설

구분	소규모 주택정비사업			빈집정비사업
	자율주택 정비사업	가로주택정비사업	소규모 재건축사업	
시행자	토지등소유자 (주민합의체)	토지등소유자(주민합의체) 또는 조합		시장·군수 등 또는 빈집 소유자
공동시행자	시장·군수 등 + 공사 등 + 건설업자 + 신탁업자 + 리츠			토지주택공사 등 + 건설업자 + 사회적 기업 등
공공시행 조건	-	안전사고 우려 시 시장·군수 등 토지주택공사 등 공공기관 공동시행 가능		직권 철거시 시장 등 토지주택공사 등 공공기관 공동시행 가능
인허가의제	건축허가·건축협정	사업계획승인 등	사업계획승인 등	건축허가(건축신고)
임대주택 건설 특례	공공임대주택이나 공공지원민간임대주택을 전체 연면적 또는 세대수의 20% 이상을 건설하는 경우 법정 용적률 상한까지 건축 가능			-
건축규제 완화 및 특례	대지의 조경기준, 건폐율의 산정기준(경사지에 위치한 가로구역에 한정), 대지안의 공지 기준, 건축물의 높이제한, 부대시설 및 복리시설의 설치기준 ※ 자율주택정비사업의 경우 근린재생활성화계획에 반영하거나 빈집밀집구역에서 시행하는 경우, 소규모 재건축사업의 경우 취약주택정비사업에 해당하는 경우			-
	공동이용시설, 주민공동시설의 용적률 완화, 부지 인근에 노상 및 노외주차장 확보시 주차장 설치기준 완화			
절차	주민합의체 구성신고 → 필요시 건축심의 → 사업 시행계획인가 → 철거 및 착공 → 준공	주민합의체 구성신고 및 조합설립 인가 → 필요시 건축심의 → 분양신청 → 사업시행계획 인가(관리처분계획) → 철거 및 착공 → 준공		
공공지원 현황	전담기관 컨설팅 및 사업성 분석, 사업자·금융자 지원(빈집 추가지원), 일반 분양권 선매입 지원	전담기관 컨설팅 및 사업성 분석, 사업자 금융 지원, 일반 분양권 매입 및 공공임대 활용	안전진단 제외	-

출처: 서수정 외(2020b, p.52); 권혁삼 외(2022, p.27)를 토대로 연구진 작성.

• 부동산 시장 안정화에 대응하기 위한 공공주택 정책과 결합

노후주거지 정비 관련 다양한 수단이 마련되었으나 도시재생 사업지역에서 정비사업 추진은 미흡했다. 더욱이 서울과 수도권에서는 청년계층 대상 주거부족 문제, 부동산 가격 상승에 따른 신규주택 수급 문제가 지속적으로 나타났다. 이에 대응하기 위해 정부는 2021년 ‘공공주도 3080+’ 대책을 발표하여 「도시재생법」 제41조의 혁신지구를 활용한 주거재생혁신지구를 지정, 부동산 시장 안정화를 도모하기 위한 정책을 시행하였다.

주거재생혁신지구는 공기업이 주택도시기금을 활용해 「공공주택 특별법」에 의한 공동주택을 공급하고 기반시설 설치에 필요한 비용을 국비로 조달하는 것을 골자로 하고 있다. 여기에 더해 기존 도시재생을 주거특화형으로 추진할 경우에도 도시기반시설 설치에 대해 50억 원에서 100억 원을 증액 지원하는 방안도 마련되었다(국토교통부, 2021a, p.4).

2022년에는 도시재생사업을 통한 주택공급 정책이 보다 확대되어 도시재생 혁신지구사업면적 제한을 기존 50만㎡에서 200만㎡로 4배 늘리고 주거재생혁신지구는 주택공급 확대를 위해 2만㎡에서 20만㎡까지 면적 제한을 확대하였다(국토교통부, 2022, pp.1-2). 또한 주거재생혁신지구에서 주택공급 물량을 확대하기 위해 도시공원 및 녹지 비율 완화⁶⁾ 조치가 이루어졌다.

공공주도 주거재생 주요 정책

구분	공공주도 3080+ (2021.2.4. 국토부 2·4 대책)				
	주거재생 혁신지구	주거재생 특화형 뉴딜사업	인정사업 확대	소규모 재개발 사업	소규모 주택정비 관리지역
법정유형	(근린재생형)	(각 유형)	(각 유형)	(근린재생형)	(근린재생형)
사업규모	주거지 거점	주거지	활성화지역 내외	역세권 및 준공업지역	-
면적규모	2만㎡ 미만	-	-	5,000㎡ 미만	관리지역 10만㎡ 이내
대상지역	공기업이 쇠퇴한 주거 취약지에서 주거복지 생활편의 거점을 조성	도시재생지역 내외에서 재개발·재건축, 소규모 정비, 도심 공공주택 복합 사업 연계 및 국비 지원	활성화지역 내 주택 사업에도 지원 허용, 기반시설	신축·노후건물 및 주거·상업·산업 등 다양한 기능 혼재 등 광역적 개발이 어려워 소규모 정비가 불가피한 지역	신축·노후주택이 혼재되어 광역적 개발이 곤란한 저층 주거지로서 노후 주택만 소규모로 정비할 필요가 있는 지역
기반시설 도입	-	-	진입도로, 공영주차장 확충 등 기반시설 조성에 국비지원 실시	용적률 및 건축규제 완화 등 인센티브	관리지역 내 도로·주차장 등 기반시설 설치 지원
국비지원 한도	-	(규모에 따라 국비 50억~100억 증액)	-	-	(기반시설 -최대 150억 국비 지원)

출처: 국토교통부(2021b)

• 노후 저층주거지 재생을 위한 뉴빌리지 사업 시작

도시재생 정책이 부동산 공급 중심으로 강화되었음에도 도시재생 사업을 통한 주택공급실적은 단기간에 효과가 나타날 수 없다. 이에 2024년에는 민생대책 일환으로 ‘뉴:빌리지 정책’을 발표하여 서울시 휴먼타운과 연계한 노후주거지 정비사업 추진을 발표하고 전국적으로 32곳을 선정하였다. 뉴빌리지 사업은 소규모주택정비사업을 통한 주택공급을 촉진하기 위한 조치로 기반시설정비 비용 지원과 용적률, 건폐율 완화 등의 특례조치가 포함되어 있다(국토교통부, 2024a, pp.2-3).

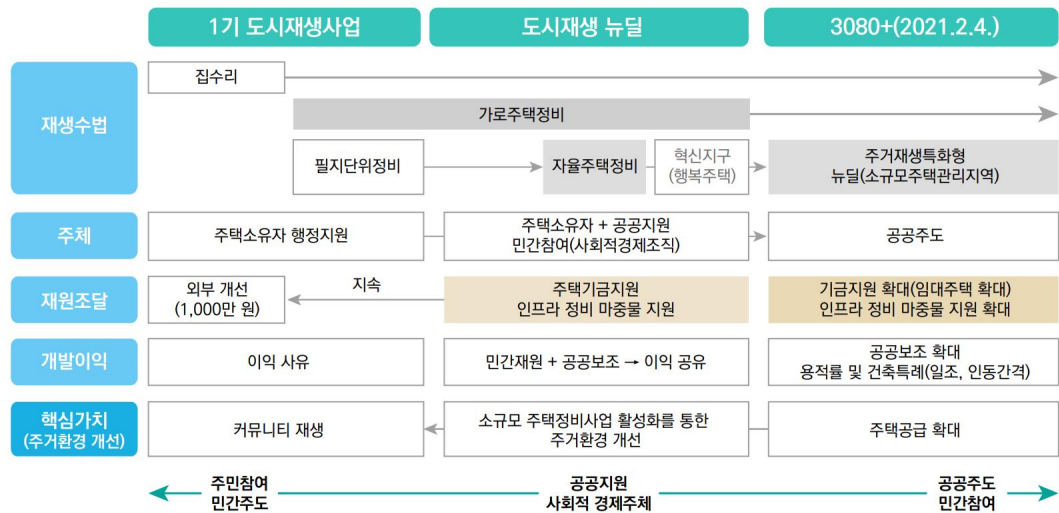
뉴빌리지 사업 개요

구분		정비연계형		도시재생형	
		현행	개선	현행	개선
사업대상		단독·다세대·연립으로 소규모 정비하려는 저층주거지			
사업지역		소규모주택정비관리지역		도시재생활성화지역	
사업선정		국토교통부 선정			
기금 대출지원		총사업비 50%	총사업비 70% (기반시설 공급 시)	다세대 호당 5천만 원	다세대 호당 7.5천만 원
기반·편의시설		국비 지원 : 150억 내외		국비 지원 : 150억 내외(생활밀착재생 집중 지원)	
추가 인센티브	용적률	완화 없음	법적상한 1.2배 (관리지역 내외)	완화 없음	법적상한 1.2배 (활성화지역 내)
	주민 동의율	관리지역 내 80%· 외 100%	관리지역 내외 80%	-	-
	층수	-	-	완화 없음	용적률 상한에 맞게 완화 (도시재생활성화계획 변경사항)
추진체계		소규모주택정비 사업 통합지원센터(부동산원)		도시재생센터(23, 439개소)	

출처: 국토교통부(2024b, pp.4-5)

뉴빌리지 사업은 2025년에 ‘노후주거지정비 지원사업’으로 명칭이 변경되어 현재 공모가 진행 중이다. 이번 공모사업에는 ‘빈집정비형’이 새로 도입되었다는 점에서 노후주거지 내 빈집 문제를 적극적으로 해결하기 위한 조치로 볼 수 있다. 빈집정비형은 소규모 생활인프라 설치 외에 빈집 정비를 위한 철거비, 빈집 개·보수를 위한 지원이 이루어진다.

이처럼 도시재생 정책에서 노후주거지 정비를 위한 제도는 2013년 「도시재생법」 제정 이후 다양한 정비수단이 법적 근거를 갖추고 주택기금 지원 적용 확대, 사업시행주체는 토지소유자 등 민간주도에서 공공지원, 공공주도 사업 확대로 변화되었다.



도시재생 정책에서 노후주거지 정비 관련 정책 변화 흐름

도시재생 정책사업 대상지의 노후주거지 정비 현황 및 한계

도시재생 국비지원 사업대상지 내 노후주거지 정비 및 주택공급 현황

도시재생 사업지역에서 노후주거지 정비사업은 공공기관이 참여한 서울과 수도권을 제외하고 추진실적은 저조한 상황이다. 소규모주택정비사업의 대표적인 사업인 가로주택정비사업은 도시재생 국비지원 이후 조합설립 인가신청은 매년 증가하였으나 준공 지역은 2024년 기준 661개소 중 7.1%인 47곳에 불과하다. 주택공급효과를 기대했던 가로주택정비사업은 준공 후 주택공급호수는 전국적으로 4,251호이며 대부분 서울과 수도권에서 이루어진 실적이다(권혁삼 외, 2024, p.31).

가로주택정비사업 시도별 추진 현황(2024년)

구분	추진단계							기타 정보		
	조합설립 인가	건축 심의	사업시행 계획인가	착공	준공	합계	%	준비 중	사업 중단	추진 보류
전국	300	179	103	32	47	661	100.0	1,588	103	12
수도권	208	124	73	28	43	476	72.0	1,060	96	1
(%)	69.3	69.3	70.9	87.5	91.5	72.0		66.8	93.2	8.3
비수도권	92	55	30	4	4	185	28.0	528	7	11
(%)	30.7	30.7	29.1	12.5	8.5	28.0		33.2	6.8	91.7

출처: 권혁삼 외(2024, p.30)

소규모 필지 단위로 시행되는 자율주택정비사업 또한 대도시 및 수도권에서 주로 시행되어 준공지역은 전국 80개소 중 서울과 수도권이 49개소의 실적을 보이고 있다. 중소도시는 3개소의 준공 실적만 있다(권혁삼 외, 2024, p.32).

자율주택정비사업 시도별 추진 현황(2024년)

구분	추진단계						기타 정보		
	주민합의체 구성	사업시행 계획인가	착공	준공	합계	%	준비 중	사업 중단	추진 보류
전국	27	9	13	80	129	100.0	3	28	4
수도권	18	5	8	49	80	62.0	2	25	1
(%)	66.7	55.6	61.5	61.3	62.0		66.7	89.3	25.0
비수도권	9	4	5	31	49	38.0	1	3	3
(%)	33.3	44.4	38.5	38.8	38.0		33.3	10.7	75.0

출처: 권혁삼 외(2024, p.32)

반면 도시재생 사업지역 내에서 집수리 사업은 주택정비사업에 비해 추진실적이 비교적 높은 것으로 나타났다. 노후주택 대비 집수리 비율을 살펴보면 중소도시가 대도시에 비해 약 2배 수준으로 높다. 이는 중소도시의 경우 빈집이나 미분양 비율이 높아 가로주택정비사업이나 자율주택정비사업 같은 정비사업보다 주민체감도가 높고 단기간 사업효과를 볼 수 있는 집수리 사업을 선호하는 것으로 이해할 수 있다.

인구규모별 노후주택 및 집수리사업 현황

구분		도시재생전략계획 내 노후주택 현황(2020)				집수리 사업(2021)				노후주택 대비 집수리사업 호수비율(%)
		전체	최댓값	최솟값	평균	전체	최댓값	최솟값	평균	
		(호)	(호)	(호)	(호)	(호)	(호)	(호)	(호)	
대도시	특·광역시	997,686	71,611	531	14,890.8	5,031	250	0	57.2	0.5%
	인구 50만 초과	392,096	168,408	479	11,532.2	1,767	153	0	57.0	0.5%
	인구 30만~50만 이하	96,183	23,698	4,075	12,022.9	827	112	16	55.1	0.9%
	소계	1,485,965	168,408	479	13,632.7	7,625	250	0	56.9	0.5%
중소도시	인구 10만~30만 이하	344,672	26,618	1,159	9,574.2	2,688	480	0	56.0	0.8%
	인구 5만~10만 이하	137,012	17,705	528	5,708.8	1,320	107	0	44.0	1.0%
	인구 5만 이하	181,646	13,939	1,159	4,657.6	2,323	239	10	58.1	1.3%
	소계	663,330	26,618	528	6,700.3	6,331	480	0	56.9	1.0%
합계		2,149,295	168,408	479	10,333.1	13,956	480	0	55.4	0.6%

출처: 통계청 국가통계포털. 주민등록인구통계(2020). https://kosis.kr/statHtml/statHtml.do?orgId=101&tblId=DT_1B04005N&conn_path=12(검색일: 2024.2.26.); 건축공간연구원. 도시재생전략계획 노후주택 현황(2020) 내부자료; 건축공간연구원. 도시재생 뉴딜사업지구 내 집수리 사업 추진현황(2021) 내부자료를 토대로 연구진 작성.

2021년부터 2023년까지 준공된 도시재생사업의 공공임대주택 공급 수를 살펴본 결과, 대도시는 69.6%(779호), 중소도시는 30.4%(341호)이며, 대도시 중 특·광역시(36.0%, 403호)에서 공급 호수가 가장 높다. 한편 중소도시 중 인구 5만~10만 이하 도시(1.3%, 14호)에서 공공임대주택 공급 호수가 가장 낮은 것으로 나타났으며 인구 5만 이하 도시에는 공공임대주택이 공급되지 않았다.

준공지역 공공임대주택 공급 수(2021~2023년)

구분		2021	2022	2023	계	
		(호)	(호)	(호)	(호)	(%)
대도시	특·광역시	217	48	138	403	36.0
	인구 50만 초과	-	78	48	126	11.3
	인구 30만~50만 이하	-	250	-	250	22.3
	소계	217	376	186	779	69.6
중소도시	인구 10만~30만 이하	13	167	147	327	29.2
	인구 5만~10만 이하	10	4	-	14	1.3
	인구 5만 이하	-	-	-	-	-
	소계	23	171	147	341	30.4
합계		240	547	333	1,120	100.0

출처: 국토교통부(2024c)

• 도시재생 정책사업의 지방중소도시 노후주거지 정비사업 추진 한계

도시재생 뉴딜 정책은 도시재생정책과 주거복지 정책을 결합하면서 중소도시에 부족한 임대주택을 공급하고 생활서비스 향유도를 개선할 수 있을 것이라는 기대가 있었다. 그러나 2019년부터 도시재생 정책이 부동산 대책에 쏠리면서 도시재생기금 지원과 공기업 참여도 서울과 대도시 중심으로 추진되면서 중소도시에 필요한 노후주택 정비사업은 후순위로 밀리게 되었다.

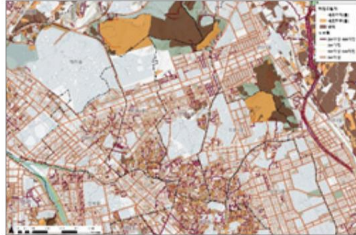
특히 지방중소도시에 비해 사업성 측면에서 유리한 서울과 대도시도 공기업의 미분양 매입 확약을 전제로 가로주택정비사업이 시행되었으며, 자율주택 정비사업 또한 정비사업으로 추가 물량의 주택 분양이 가능한 대도시 중심으로 추진되었다.

중소도시 노후주거지는 열악한 필지 여건(지적 불부합, 영세필지, 좁은골목길, 구릉지)으로 사업성이 낮아 소규모 주택정비사업 추진이 어려운 조건에 있다. 또한 주택정비사업에 참여할 수 있는 믿을 만한 시행사 및 시공회사도 부족하며 건설자재 소량 구매에 따른 가격경쟁력 저하, 소규모 정비에 필요한 건설장비, 건설자재 등의 부족이 대도시에 비해 더욱 심하다. 더욱이 지방중소도시는 낮은

지가 대비 상대적으로 높은 건설비용으로 가로주택정비사업이나 자율주택정비사업 추진효과가 낮다. 따라서 지방중소도시의 노후주거지 정비를 위해서는 서울이나 수도권과 다른 여건을 고려한 대안 마련이 필요하다.



사업 추진이 어려운 소규모 필지 밀집



기반시설 설치비 높은 미접도 필지 밀집



사업성이 낮은 경사지 밀집지역

지방도시 노후주거지 현황(JSI)

출처: 서수정 외(2020b, p.39)

● 지방중소도시 노후주거지 정비 방안 및 과제

1) 지방중소도시 특성을 고려한 노후주거지 정비방향 설정

• 인구감소에 대응하는 축소도시 기반의 공간관리를 전제로 주거지 정비사업 추진

지방중소도시의 노후주거지는 지속적인 인구 유출에도 불구하고 외곽 아파트단지 공급이 지속되어 빈집 증가와 고령자 거주비율이 높다. 그럼에도 인구감소 지역을 대상으로 청년임대주택 조성 사업이나 귀촌귀향인구 유입을 위한 지역활력타운조성, 청년바다마을 조성 등 정책사업도 토지 확보 측면에서 원도심을 벗어난 지역에 조성되는 경우가 많다. 이에 정책사업 대상지 또한 행정, 교육, 보건의료 등 생활서비스 접근성이 낮다는 문제가 지적되고 있으며, 원도심 노후주거지는 쇠퇴가 가속화하고 있는 상황이다.

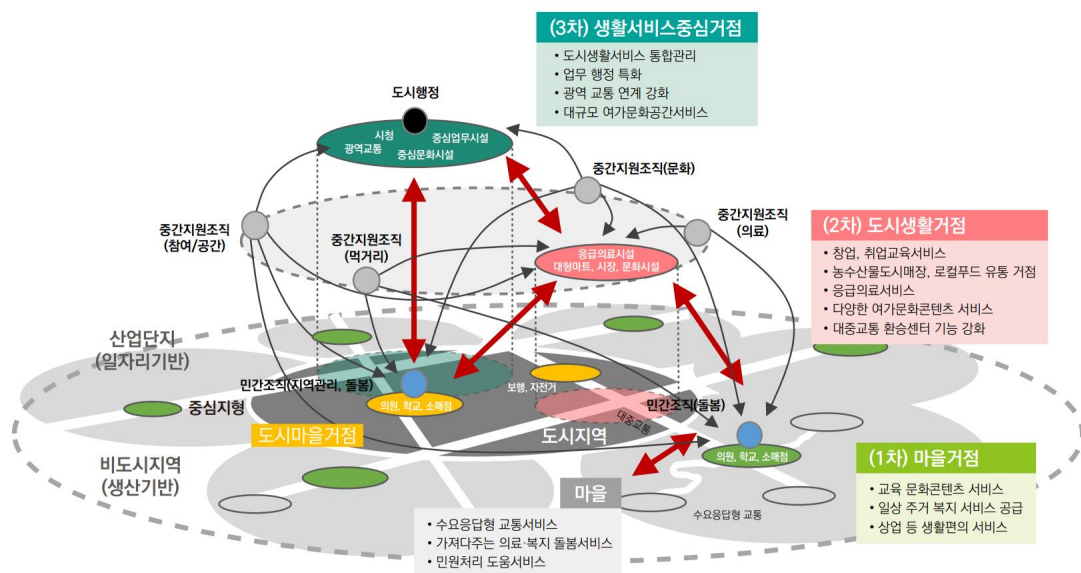
따라서 지방중소도시의 주거문제 해소를 위해서는 인구감소를 고려한 신규주택 수요를 면밀하게 파악하여 양적인 주택공급 측면보다는 장소 단위의 주거환경을 개선할 수 있는 방안을 마련하는 것이 중요하다.

지방중소도시 노후주거지는 인구감소와 주거이동으로 저밀도 지역으로 남아있어 기후변화 위기에 대응하여 건강한 주거밀도를 유지할 수 있다. 이러한 잠재력을 살려 어디를 비우고 어디를 정비할 것인지를 파악하여, 지역 전체의 주거지 공간을 관리하는 축소도시 전략을 기반으로 「빈집 등

소규모주택 정비에 관한 특례법」에 의한 노후주거지 정비사업을 추진하는 것이 바람직하다. 여기에 각 부처에서 추진하는 지역이주자 정착지 조성사업을 노후주거지 정비사업과 결합하여 추진한다면 노후주거지가 다양한 계층이 혼합 거주하는 지속가능한 주거지로 전환될 수 있다.

· 양질의 주거환경 조성을 위한 ‘동네 단위 생활거점 조성’과 생활서비스 연결망 구축

축소도시 기반의 공간관리를 전제로 노후주거지를 정비하기 위해서는 지역주민이 어디에 살든 필요한 생활서비스를 누릴 수 있도록 부족한 생활서비스를 함께 공급해야 한다. 그러나 생활서비스를 위한 시설이나 프로그램을 유지하기 위해서는 적정 이용 수가 필요하다. 이를 위해서는 지자체 차원에서 생활권 단위의 노후주거지 현황을 파악하여 ‘동네 단위 생활거점’을 설정하고 생활거점에 주민이 필요로 하는 복지, 문화, 행정, 교육서비스 등을 집중해 동네 단위로 생활서비스를 거주자들이 이용할 수 있도록 서비스 전달체계를 마련할 필요가 있다. 동네 단위 생활거점은 N분 생활권 개념을 적용할 수 있다. 지방중소도시의 생활거점은 읍면동 중심을 설정할 수 있으며, 지자체 인구규모와 특성에 따라 읍면동단위를 기초생활권 단위로 구분하여 거점을 설정할 수 있다. 동네 단위 생활거점에서 부족한 생활서비스는 보건복지부의 지역사회통합돌봄 정책을 비롯한 돌봄, 의료서비스 지원사업, 문화부의 생활문화지원사업, 작은도서관 및 동네서점 지원사업, 교육부의 평생교육지원사업 등 다양한 서비스 지원사업을 연계할 수 있다.



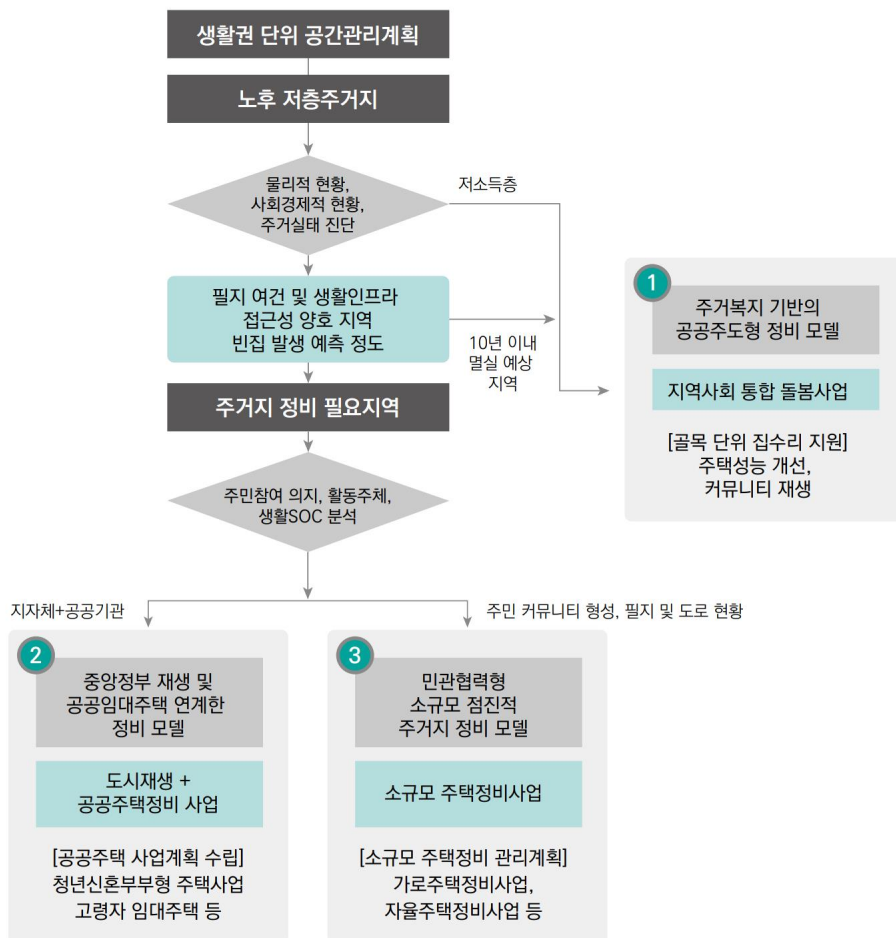
동네 단위 생활거점-동네 생활서비스 연결망 구축 개념

출처: 서수정 외(2021b, p.34) 보완.

2) 지방중소도시 노후주거지 정비를 위한 추진과제

• 장소맞춤형 정비수단 적용하기 위한 생활권 단위의 주거지정비계획 수립

‘동네 단위 생활거점-생활서비스 연결망 구축’을 위한 생활권단위를 설정하여 필지 여건, 주택상태, 생활서비스 접근성 수준, 거주자의 정비사업 추진의지와 경제수준, 소득계층 등을 종합적으로 파악하면 공공이 관리해야 하는 장소와 민간주도의 자발적 정비사업이 가능한 장소를 구분할 수 있다. 또한 동네 단위의 현황 파악을 토대로 장소맞춤형 주거지 정비사업 추진 방향을 설정할 수 있다. 이를 위해서는 지자체가 생활권 단위의 종합적인 주거지정비계획을 수립할 필요가 있다. 이는 도시재생전략계획을 활용하거나 도시군기본계획의 부문계획으로 수립하는 방안, 비법정 계획으로 별도 계획을 수립하는 방안 등 지자체 상황에 따라 선택할 필요가 있다.



장소맞춤형 주거지 정비수단 적용 절차

출처: 서수정 외(2020b, p.282) 보완.

• 총괄사업관리자 제도 활용 및 소규모주택정비관리지역 활성화

노후주거지는 대부분 대지와 건축물 현황이 일치하지 않는 지적 불부합지가 많다. 이에 소규모 주택정비사업을 추진하는 과정에서 인접필지와 분쟁소지가 많은 것이 현실이다.⁷⁾ 또한 1980년대 이전에 구획정리사업으로 조성된 주거지나 자연발생적으로 조성된 단독주택지는 건축행위가 불가능한 4m 미만 도로에 접한 필지도 많다. 더욱이 주차장 부족, 주민들을 위한 소규모 녹지 등도 부족한 것이 현실이다. 따라서 필지 여건과 블록 단위 도로현황, 대중교통 및 보행안전성 진단, 지적 정리 등이 선행되어야 소규모 정비사업이 시작될 수 있다. 이를 위해서는 기반시설 정비가 필요한 지역은 소규모주택정비관리계획이나 도로, 주차장 정비 등 최소한의 도시관리계획을 수립하여 정비사업 추진이 가능한 여건을 마련할 필요가 있다. 적극적인 수단으로는 정비가 필요한 지역을 소규모주택정비관리구역으로 지정하여 관리계획을 수립하고 점진적으로 주거지 정비가 이루어질 수 있도록 다양한 지원수단을 결합할 필요가 있다. 이를 위해서는 관리계획을 수립하고 주거지의 필지 여건을 고려하여 적절한 주거정비 수단을 지역주민이 선택하여 정비사업에 참여할 수 있도록 사업을 총괄 관리, 지원할 수 있는 주체가 필요하다. 이는 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」에 「도시재생법」의 공공기관이 사업기획과 계획, 사업 시행까지 총괄 지원하는 총괄 사업관리자제도를 도입하는 방안을 검토할 수 있다.

• 「공공주택 특별법」의 임대주택조성을 비롯한 공공주택사업 결합으로 주민참여 기반 강화

노후주거지는 사업성 측면에서 민간투자를 통한 주거지 정비가 어렵고, 거주자들의 고령화로 고령자 돌봄이나 복지지원 요구도 크게 늘고 있다. 이에 서울이나 수도권은 공공기관이 참여하는 가로주택정비사업이나 자율주택정비사업 등 소규모 주택정비사업을 통해 매입임대주택을 확보하면서 주거지 정비를 시도하고 있다. 그러나 지방중소도시에는 소규모주택정비사업을 지원하고 관리할 수 있는 공공기관이 없는 상황이다. LH 또한 사업성을 이유로 중소도시사업 참여를 적극적으로 검토하지 못하고 있는 실정이다. 이러한 상황에서 「공공주택 특별법」에 의한 매입임대주택이나 보건복지부에서 시행하는 고령자안심주택 조성 사업 등은 도시재생 사업과 긴밀하게 연계되지 못하고 있다.

2024년부터 시작한 노후주거지정비사업에도 자율주택정비사업이나 집수리, 소방도로정비나 주차장 설치, 복지시설 설치 등의 지원 내용은 있으나 지역주민을 위한 고령자 주택, 청년이나 신혼부부 유입을 위한 특화형 매입임대주택 조성 등의 내용은 적극적으로 반영되어 있지 않은 상황이다.

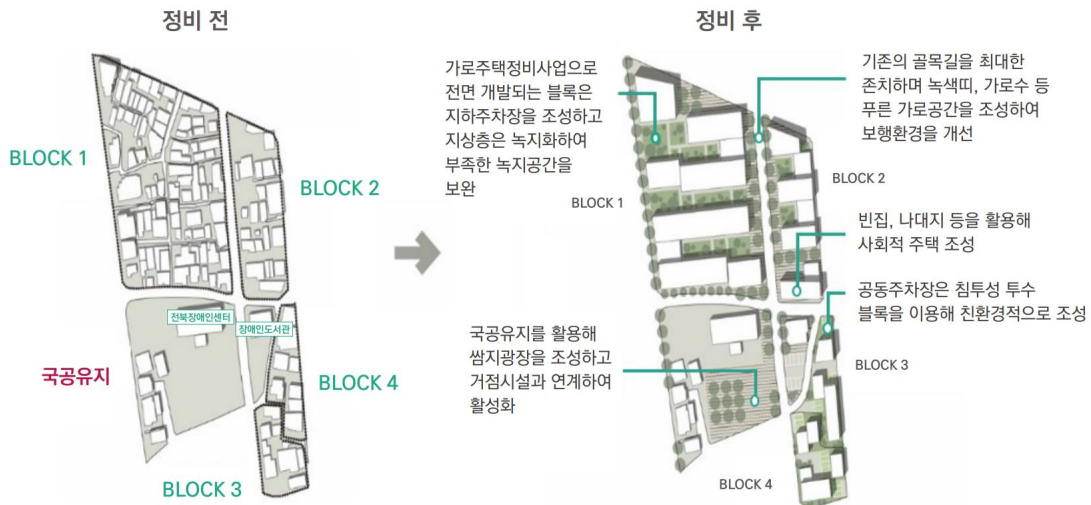
따라서 노후주거지 정비를 위해서는 「공공주택 특별법」 시행령 제2조의 ‘기존주택매입임대주택’을 활용한 특화형매입임대사업을 결합하여 기반시설 정비와 함께 다양한 유형의 공공주택이 공급될

수 있도록 지원할 필요가 있다. 또한 「공공지원민간임대주택특별법」 제2조의 사회주택을 활용한 다양한 계층을 위한 공공주택 공급 방안도 결합하여 다양한 계층을 위한 주택 조성을 결합하고 이를 위한 공공지원이 선행될 필요가 있다.

• 순환형 임대주택 건설과 다양한 유형의 주택 조성을 위한 소규모주택정비사업 규모 다양화

특화형매입임대주택사업이나 공공지원민간임대주택의 사회주택공급으로 공공지원을 강화하더라도 지역주민의 자율적인 정비의지가 없으면 노후주거지의 주거환경 개선은 한계가 있다. 주민 스스로 집수리를 비롯한 주택 개보수, 필지 단위 재건축, 자율주택정비사업을 추진하기 위해서는 정비사업 추진기간 동안 머물 수 있는 임시거처가 필요하다. 이에 노후주거지 내 매입임대사업이나 공공임대주택 사업을 통해 순환형임대주택을 우선 조성하여 제공하는 방안이 필요하다.

현재 자율주택정비사업은 다가구, 다세대 중심의 원룸형 주택으로 정비되는 것이 일반적이다. 원룸형의 다가구 주택 중심으로 노후주거지에 확산될 경우 일반 가족이 지속적으로 주거지 내에 거주하기 어렵다. 따라서 노후주거지 내 다양한 계층과 세대가 공존할 수 있도록 가로 주택정비사업을 한 동 규모의 고층아파트 건설방식에서 벗어나 중소도시 주거환경을 고려한 중층의 연립형 주택으로 조성하는 방식, 자율주택정비사업 규모를 단독주택 필지 3~4 이상 규모로 합필하여 일반가구형 주택으로 정비하는 방식 등 다양한 규모의 주택정비 사업 추진이 필요하다.



노후주거지의 다양한 규모의 주택정비 방안

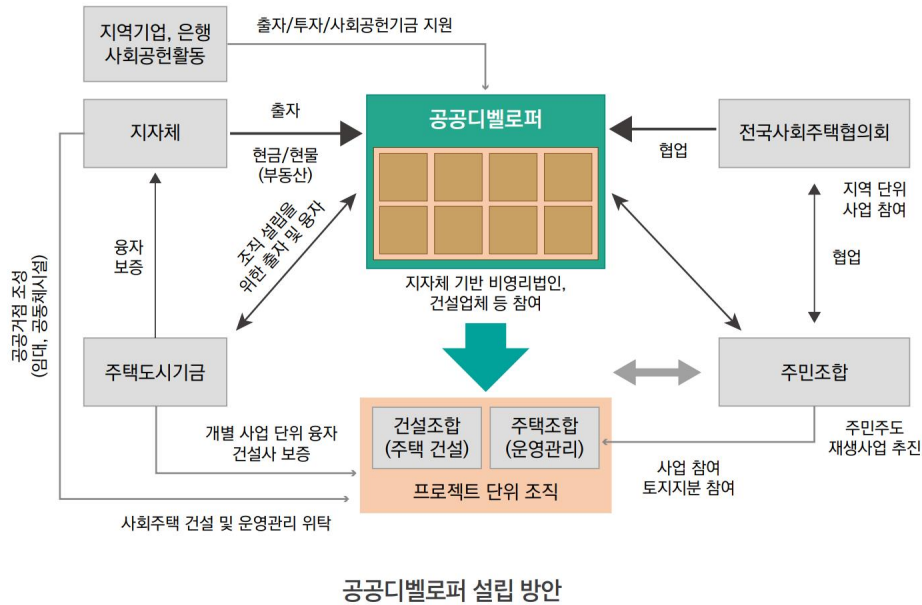
출처: 서수정 외(2020b, p.322)

• 주민과 민간주도 점진적 정비사업 추진을 지원할 수 있는 공공디벨로퍼 조직 설립 지원

지방 중소도시는 사업성 측면에서 대규모 정비사업 추진이 어렵기 때문에 입지 여건이 좋은 지역은 가로주택정비사업이나 2필지 이상의 자율주택정비사업을 추진하고 건축행위가 가능한 필지는 필지 단위 재건축사업을 검토할 수 있다. 그러나 대부분 주민들은 정비사업에 대한 법적 기준이나 사업 추진에 필요한 주민합의체 구성 등 정비사업 추진 관련 절차나 제도를 모른다. 소규모 정비사업에 참여할 의지가 있다 하더라도 믿을 만한 시행주체를 찾기도 어려운 것이 현실이다. 서울이나 대도시는 지방공기업이나 LH가 이를 지원하고 미분양 주택에 대한 매입확약을 전제로 가로주택정비사업이나 자율주택정비사업을 추진한다. 정비사업에 필요한 자금조달을 위해 주택도시기금을 조달하는 것도 공기업의 역할이다. 그러나 LH나 광역 단위의 지방공사가 지방중소도시를 지원하기에는 한계가 있어, 총괄사업관리자제도를 도입한다 해도 공공기관이 지방중소도시의 소규모주택정비관리지역에 참여하는 데 제한적일 수 밖에 없다.

따라서 주민참여의 소규모 주택정비사업을 유도하기 위해서는 지자체 차원에서 공공디벨로퍼 역할을 수행할 수 있는 전담조직을 마련할 필요가 있다. 중소도시에서 공기업 설립은 어렵고 행정조직은 역량이 부족하다. 이에 비영리법인 형태의 공공디벨로퍼 역할을 수행할 수 있는 전문성을 갖춘 조직을 운영할 수 있도록 주택도시기금에서 기관 용자나 출자를 지원하는 방안도 검토할 필요가 있다. 지자체는 지역기업이나 은행, 사회공헌활동 기금 등을 활용해 출자자를 모집하고 정비사업에 참여하는 주민합의체도 사업기간 동안 출자자로 참여할 수 있는 방안도 고려할 수 있다.

지자체가 설립한 공공디벨로퍼는 노후주택정비사업의 관리계획을 수립하고 정비사업에 참여하기를 희망하는 주택 및 토지소유자에 대한 컨설팅 등을 수행할 수 있는 역량을 갖추어야 한다.



· 소규모 노후주거지 정비사업 활성화를 위한 건강한 소규모 건설산업 육성

주민주도의 주택 정비를 추진하기 위해서는 사업성 분석, 설계, 시공 과정까지 믿고 맡길 만한 전문조직이 지역에 많아야 한다. 실제 정비사업에 참여할 수 있는 설계사무소와 건설업체가 부족한 것도 지방 중소도시에서 정비사업을 어렵게 하는 요인이다.

지역주민들이 자발적으로 정비사업에 참여할 수 있도록 유도하기 위해서는 지방자치단체 차원에서 지역주민들이 믿고 맡길 수 있는 건축산업 육성방안을 마련할 필요가 있다. 이는 기초지자체 단위에서 시행하는 것은 한계가 있다. 따라서 광역자치단체가 중심이 되어 「건축서비스산업 진흥법」에 의한 광역 단위 건축서비스산업 진흥기본계획에 이를 반영하고 개별 시공업체를 대상으로 기술력을 향상시킬 수 있는 교육과 정비사업에 참여하는 업체에 대한 자금융자 등을 알선하는 등 소규모 정비사업에 참여할 수 있는 주체를 육성할 필요가 있다. 또한 지자체 차원의 건설보증상품을 지역은행과 함께 개발하여 운영하는 방안도 마련되어야 한다.

• 필지단위 주택성능 개선을 위한 정비자금 및 기술지원 확대

가로주택정비사업이나 자율주택정비사업, 소규모 재건축 사업 이외에 지방중소도시에는 개별 필지 단위로 주택을 재건축하거나 집수리 수준의 주택성능 향상만으로도 주민 삶의 질이 개선될 수 있다. 도시재생 사업이나 새뜰사업에서 집수리 지원사업을 추진하고 있지만 사유재산에 국비를 지원하는 것이 특혜 소지가 있다는 점에서 지붕이나 담장 개선 수준에 머무르고 있다. 노후

저층주거지 일부 필지는 필지형상이나 지형, 주택상태 등을 고려할 때 집수리 이외의 대안이 없는 주택도 많다. 이에 기존 집수리 지원사업을 에너지성능 개선 사업으로 확대하여 창호, 단열, 다가구 주택의 공유부 개선 등 현실적인 수준에서 지원방안을 마련할 필요가 있다. 이때 주민 소득수준에 따라 자부담 비율을 차등적으로 적용하는 방안도 고려해야 한다. 또한 필지 단위로 주택을 재건축할 때 주택도시기금에서 건설자금 저리 융자를 확대하고 철거비나 설계비의 일부를 지원 확대도 검토할 필요가 있다.

• 시범사업 추진을 통한 성공사례 마련

2024년부터 노후주거지정비사업을 전국적으로 확대하고 국비 지원을 하고 있으나 지자체 주도로 사업을 추진하다 보니 주차장 설치나 골목길 정비, 거점시설 조성 사업에 집중할 수밖에 없다. 순환형임대주택 조성이나 공공주도의 특화형 매입임대, 주민주도의 다양한 유형과 규모의 자율주택정비사업과 가로주택정비사업을 활성화하기 위해서는 앞에서 언급한 제도 정비와 촘촘한 공공지원 수단이 필요하다. 이를 위해 노후주거지정비 지원사업에서 소규모주택정비관리지역을 접목시킨 시범사업 추진을 통해 가능성과 한계를 확인하고, 성공 사례를 통해 지역에 정착할 수 있는 제도 개선 방안을 보다 구체적으로 검토하는 과정이 선행되어야 할 것이다.

- 1) 우리나라 인구 비율은 2014년 수도권 49.4%, 비수도권 50.6%였으나, 2023년 수도권 50.7%, 비수도권 49.3%를 차지하는 것으로 나타났다(정인아 외, 2024, p.14).
- 2) 2014년 기준 인구 5만 이하의 도시 쇠퇴가 82.4%로 소도시 쇠퇴가 심화되었고 '인구 10만~30만 이하' 도시의 쇠퇴 부합 읍면동은 2014년 53.2%였으나, 2022년 73.8%로 중규모 도시 쇠퇴가 크게 증가한 것으로 나타나고 있다(정인아 외, 2024, p.17)
- 3) 주거취약지수는 읍면동단위의 저층주거지를 대상으로 거주자의 경제수준, 주택의 노후도(사용연한, 슬레이트 지붕 현황 등), 주거비 지원대상자 등을 종합적으로 분석한 지수로 점수가 높을수록 주거지로서 취약한 동네를 의미한다.
- 4) 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특별법」. 법률 제18314호. 2021.7.20. 일부개정.
- 5) 「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법」. 법률 제18313호. 2021.7.20. 일부개정.
- 6) 1,000세대 미만으로 사업규모가 작은 주거재생혁신지구의 경우에 대해서는 정비사업 등과 유사하게 공원·녹지 확보 의무를 면제하고, 1,000세대 이상인 사업의 경우에는 공원·녹지 확보기준을 완화하였다(상주인구 1명당 3㎡에서 1세대당 2㎡ 또는 부지면적 5% 중 큰 면적)(국토교통부, 2022, p.2).
- 7) 서울시의 최초 자율주택정비사업인 상도동에서는 사업추진과정에서 인접필지와 합의가 이루어지지 않아 10가구의 주민합의체 형성 이후 최종 설계과정까지 20개월이 소요되었다(조준배, 서수정, pp.264-265)

- 국토교통부. (2018). 내 삶을 바꾸는 도시재생 뉴딜 로드맵.
- 국토교통부. (2021a). '21년 도시재생 뉴딜사업 신청 가이드라인.
- 국토교통부. (2021b.2.4). 「공공주도 3080+」 대도시권 주택공급 획기적 확대방안 발표 [보도자료].
- 국토교통부(2021c.11.18). 소규모주택정비 관리지역 2차 후보지 9곳 지정 [보도자료].
- 국토교통부. (2022.11.28). 「도시재생법 시행령」 개정안 29일 국무회의 통과 - 「새정부 도시재생 추진방안」 후속조치 등을 위해 시행령 개정 [보도자료].
- 국토교통부. (2024a). 뉴·빌리지 사업 개요 및 향후계획.
- 국토교통부. (2024b). 도시 공간·거주·품격 3대 혁신 방안.
- 국토교통부. (2024c). 2021~2023 도시재생 종합성과지표 내부자료.
- 건축공간연구원. 도시재생전략계획 노후주택 현황(2020) 내부자료.
- 건축공간연구원 도시재생뉴딜사업지구 내 집수리 사업 추진현황(2021) 내부자료.
- 건축공간연구원. 전국 주거취약지수 현황(2021). 내부자료.
- 권혁삼, 배연희, 오정민, 권상균, 오지은, 박현제. (2022). 소규모 주택정비사업 활성화를 위한 제도마련 연구. 국토교통부.
- 권혁삼, 우수진, 강한림, 배현재, 조건희, 박성수, 백희권. (2024). 소규모 주택정비사업의 안정적 추진을 위한 제도개선 연구. 국토교통부.
- 「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법」. 법률 제18313호. 2021.7.20. 일부개정.
- 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특별법」. 법률 제18314호. 2021.7.20. 일부개정.
- 서수정, 장민영, 김영하. (2019). 중·소도시 지속가능성을 위한 지역자원기반의 통합적 공간관리 방안. 건축도시공간연구소.
- 서수정, 윤주선, 장민영, 김민경, 민혜경. (2020a). 도시재생 계획체계 및 전략계획 수립 가이드라인 개선 방안 연구. 국토교통부.
- 서수정, 장민영, 김영하, 신수양, 채한희. (2020b). 전주시 주거지재생 기본구상 및 발전전략 수립. 전주시.
- 서수정, 윤주선, 임보영, 박석환, 송선영. (2021a). 집수리 활용 저층주거지 재생방안 연구. 국토교통부.
- 서수정, 이상민, 여혜진, 김우주, 송윤정. (2021b). 춘천 지속가능도시 공간관리 전략 수립 용역. 춘천시.
- 서수정. (2025). 도시재생 국가정책과 뉴빌리지 사업 [발표자료]. 인하대학교 도시재생 세미나.
- 임은선, 이영주, 이보경, 장요한, 손재선, 이경주, 이평직, 정병화, 최형관. (2021). 지역밀착형 생활SOC 정책을 위한 복합결집지수 개발 및 활용 방안. 국토연구원.
- 정인아, 서수정, 심혜민. (2024). 지방중소도시 재생정책의 현안진단과 향후 과제. 건축공간연구원.
- 조준배, 서수정. (2019). 주민주도의 소규모 정비사업 현장, 가능성과 한계. 당연하지 않은 도시재생, 256-275, 건축도시공간연구소.
- 통계청 국가통계포털. 주민등록인구통계(2020). [https://kosis.kr/statHtml/statHtml.do?orgId=101&tblId=DT_1B04005N&conn_path=I2\(검색일: 2024.2.26.\)](https://kosis.kr/statHtml/statHtml.do?orgId=101&tblId=DT_1B04005N&conn_path=I2(검색일: 2024.2.26.))

auri.brief.



No.302

2025.10.20.

발행처 건축공간연구원
발행인 박한용
주 소 세종특별자치시 가름로 143, 8층
전 화 044-417-9600
팩 스 044-417-9604
www.auri.re.kr

(a u r i) 건 축 공 간 연 구 원