

단독주택지 재생을 위한 주택 관리 및 정비 지원방안

Support Policy of Housing Management and Renewal
for Neighbourhood Regeneration

서수정 Seo, Soo Jeong
임강륜 Lim, Kang Ryoan

(a u r i

AURI-기본-2010-3

단독주택지 재생을 위한 주택 관리 및 정비 지원방안

Support policy of housing management and renewal
for neighbourhood regeneration

지은이: 서수정, 임강륜

펴낸이: 손세관

펴낸이: 건축도시공간연구소

출판등록: 제385-2008-00005호

인쇄: 2010년 12월 24일, 발행: 2010년 12월 31일

주소: 경기도 안양시 동안구 관양동 1591 아크로타워 B동 301호

전화: 031-478-9600, 팩스: 031-478-9609

<http://www.auri.re.kr>

가격: 12,000원, ISBN: 978-89-93216-62-2

* 이 연구보고서의 내용은 건축도시공간연구소의 자체 연구물로서
정부의 정책이나 견해와 다를 수 있습니다.

연구진

┆ 연구책임	서수정 연구위원
┆ 연구진	임강륜 연구원 김국화 연구인턴
┆ 시뮬레이션	조정구 건축사무소 구가도시건축 소장
┆ 외부 연구진	서종균 (사)한국도시연구소 연구위원 김윤이 (사)한국도시연구소 책임연구원 경신원 Urban Institute, USA 방문연구원
┆ 연구 지원	박문철 박종서 오진국 최순섭

┆ 외부연구심의위원	김성호 국가건축정책기획단 건축진흥과장 배웅규 중앙대학교 도시공학과 교수 임희지 시정개발연구원 연구위원
┆ 연구자문위원	김찬호 성공회대학교 초빙교수 박인석 명지대학교 교수 박철수 서울시립대학교 교수 신중진 성균관대학교 교수 이상호 고려대학교 연구교수 정 석 경원대학교 교수 김주진 토지주택연구원 책임연구원 남원석 토지주택연구원 책임연구원 이영아 국토연구원 연구위원 이영은 토지주택연구원 책임연구원

연구요약

1. 서론

그동안 전면철거정비방식은 아파트단지 중심의 획일적인 도시건축을 양산하였고 폐쇄적인 주거문화를 조장한다는 비판에도 불구하고 합리적인 토지이용, 부족한 기반시설 확보, 주택성능개선, 자산가치 상승이라는 측면에서 쇠퇴한 단독주택지의 문제를 해결할 수 있는 최선의 대안으로 정착되어 왔다.

본 연구는 단독주택지를 아파트단지로 바꾸는 대규모 전면철거방식이 사회·경제적 변화에 능동적으로 대응하지 못함으로써 주민의 자력에 의한 정비의지를 저하시킬 뿐 아니라 지역주민의 주거안정을 보장하지 못한다는 문제인식에서 출발하고 있다. 최근 전면철거방식에 대한 반성과 함께 양호한 단독주택 재고 감소에 대한 위기의식과 함께 주거지 정비방식의 패러다임이 전환되어야 한다는 사회적 인식이 확산되고 있다. 그 일환으로 담장허물기 사업, 한평공원만들기 등 시민단체가 주도하여 마을만들기 사업을 시작하였고, 이는 정부정책으로 발전하여 ‘살고 싶은 도시만들기’, ‘거점확산형 주거환경개선시범사업’, ‘뉴하우징 운동’ 등을 태동시키는 계기가 되었다. 또한 서울시에서는 마을만들기형 지구단위계획 시범사업, 단독주택지 경관협정 시범사업 등을 추진하는 등 다양한 방식의 정책시도를 추진하고 있다. 이러한 시범사업들은 주민주도의 주택개량이 병행되어야 궁극적인 주거환경 개선효과를 볼 수 있지만 공공주도의 집중투자와 성과중심의 단기적 사업 추진으로 인해 주민 스스로 현재의 단독주택지를 유지해야 한다는 공감대가 부족하여 단독주택지 재생으로 이어지지 못하고 있다. 여기에는 주거지 정비와 관련한 기반시설 설치 기준이나 주택정비지원 등 아파트단지 위주의 제도적 장치나 공공지원에도 원인이 있다.

본 연구는 이러한 문제에 대응하여 단독주택지 재생을 위한 종합적인 시각의 정비수

단 마련과 함께 파편적으로 지원되고 있는 단독주택 관련 지원사업을 장소단위로 결집시킬 수 있는 지원정책을 마련하는데 목적이 있다. 특히 본 연구는 2009년에 이어 ‘기성주거지 도시조직’에 대응하는 주거지 정비방안을 모색하기 위한 것이다. 이를 위해 단독주택지의 거주성능 향상과 주민의 자발적 참여에 의한 주택관리와 정비의식을 정착시키고 단독주택지 보전 및 관리에 따른 정비수요를 유발할 수 있도록 공공의 역할과 지원방안에 대한 다양한 실천수단을 제안하고자 한다.

2. 단독주택지 재생의미와 접근방법

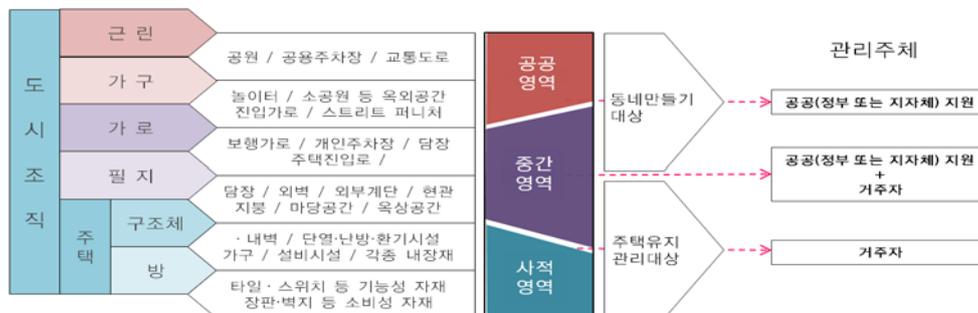
본 연구에서 제시하는 단독주택지 재생은 개별 건축물과 필지, 가로, 블록, 도시의 위계적 공간구조를 유지하면서 필지단위의 점진적인 주거지 정비방안을 유도하는 것이다. 또한 물리적 환경재생 뿐 아니라 사회·경제적 재생을 도모하는 것이다. 이를 위해서는 개별 필지단위 주택이 모이면 집단화된 사회공간을 형성한다는 공공성 개념에 부합해야 하며, ‘공공의 사회적 삶의 형성’에 주거환경 정비목표를 두어야 한다. 이러한 주거지 재생은 시간을 두고 장기적으로 추진해야 하는 사회적 합의형성 과정이 중요하며, 그 의미는 다음과 같다.

첫째, 공공재로서 필지의 중요성을 인식하면서 단독주택의 환경정비를 통한 물리적 재생을 실현하는 과정을 말한다. 특히 거주자들이 스스로 필지단위로 주택을 정비하고 개별 건축물에 대한 유지관리에 적극적으로 참여할 수 있도록 유도하기 위해서는 공공의 개입에 의한 공공재의 관리와 정비가 전제되어야 한다. 단독주택지의 필지와 건축물은 주거지를 구성하는 기본단위로서 사적소유라 하더라도 개별 필지환경이 가로경관 형성이나 주거지 전체에 미치는 영향을 고려할 때 공유재로서 인식될 필요가 있다. 단독주택지 재생은 이러한 공유재의 정비를 전제로 한다는 것을 의미한다.

둘째, 필지단위 정비는 대자본에 의존하는 전면철거정비방식과 달리 개별주택이 거주자의 의사결정에 의해 건축되거나 관리되기 때문에 주민의 경제여건, 주택의 상황과 조건에 따라 정비과정에서 다양성과 선택성이 커진다는 것을 의미한다. 따라서 단독주택지의 자산을 보전, 관리하면서 주택을 정비하는 단독주택지 재생은 부분 증·개축, 리노베이션, 필지단위 정비 등 필요에 따라 지역주민 스스로 수요를 조절하고 통제할 수 있으므로

지역에 기반한 주택관련 보수 및 유지관리 서비스 업종, 영세 건설업체의 경제활동 활성화에 기여할 수 있는 경제적 재생을 동반한다는 것을 의미한다.

셋째, 기존 공간구조를 유지, 관리하고 필지단위 주택을 정비한다는 것은 주민 스스로 장래 변화하는 상황에 유동적으로 대응하면서 정비과정을 주도한다는 것을 말한다. 즉 주거지 정비과정에서 주민간의 사회적 관계를 형성함으로써 범죄와 소외로부터 벗어나 안전한 주거지를 만들기 위한 약속을 정하는 것으로 사회자본을 형성하는 과정이라고 할 수 있다. 이러한 단독주택지 재생은 사회적 재생을 실현한다는 것을 의미한다. 이처럼 단독주택지 재생은 필지단위 정비를 통한 동네만들기 차원의 물리적, 사회·경제적 재생을 동반한 총체론적 시각의 접근방식이 필요하며, 단독주택지의 장소특성에 따라 이들을 지원할 수 있는 다양한 지원 프로그램을 조합해 가는 과정이 요구되고 있다.



단독주택지 공간구성에 따른 주택관리 및 정비 주체 및 지원대상

따라서 단독주택지 재생을 위한 주택관리 및 정비는 단독주택지의 문제를 종합적으로 이해하고, 다음세대까지 지속할 수 있도록 물리적 환경개선을 위한 다양한 프로그램 만들기과 지역주민과 공공의 소통과 협력에 의한 관계만들기를 통한 장소만들기로 발전하는 과정이라고 할 수 있다.

3. 국내 단독주택지 재생관련 정책 및 사업추진 성과

국내 단독주택지 재생과 관련한 정책은 ‘도시 및 주거환경정비법’에 의한 현지개량방식과 커뮤니티 재생측면에서 2007년부터 시범사업으로 추진하고 있는 ‘거점확산형 주거환경정비사업’, ‘살고 싶은 도시만들기’사업의 일환으로 추진하고 있는 마을만들기 지원사업에 국한되고 있다. 세 가지 정책지원사업은 국고지원에 의한 장소단위의 주거지 정비관련 사

업으로 현지개발사업은 필지단위 주택개발을 위한 물리적 환경정비에 초점을 둔 사업이다. 반면 ‘거점확산형 주거환경정비사업’은 현지개발사업의 한계를 극복하기 위해 커뮤니티 재생을 위한 점진적 정비방안을 실현하기 위한 시도로 볼 수 있으나 경제적 재생 프로그램을 운영하는 데 한계가 있다. ‘살고 싶은 도시만들기’ 일환으로 추진했던 마을만들기 사업은 주로 사회적 재생을 위한 공동체 프로그램 운영에 주안점을 두고 있다는 점에서 종합적인 시각의 주거지 재생이라고 하기에는 한계가 있다.

국내 필지단위 주택정비와 유지관리를 위한 정책은 공공과 민간, 지자체 주도의 다양한 정책이 추진되고 있는 것으로 조사되었다. 특히 노후단독주택의 성능향상을 위한 주택개발지원사업이 공공주도로 지원되고 있으나 이는 대부분 저소득층을 위한 지원사업에 국한되고 있다. 반면, 일반가구를 위한 지원정책은 그린파킹사업이나 담장허물기 사업과 같이 주차장 부족문제를 해결하기 위한 정책에 한정됨으로써 일반가구를 대상으로 하는 필지단위 정비를 유도하지 못하는 것으로 나타났다. 더욱이 대부분의 지원정책이 물리적인 측면의 주택내부 환경개선에 집중하고 있어 사회자본 형성을 위한 사회적 재생이나 지역주민의 경제활동을 지원할 수 있는 정책은 미흡하다는 사실을 알 수 있다.

이러한 개별 주택에 대한 지원정책과 달리 주민주도의 마을만들기 사업은 지역 주민 스스로 생활환경재생을 위한 물리적 환경개선 뿐 아니라 사회자본형성을 위한 공동체 프로그램 운영, 지역경제 활성화를 위한 사회적 기업이나 마을기업 창출 등 다양한 시도를 통해 지속가능한 주거지 재생을 모색하고 있다. 그러나 기본적인 사회기반시설에 대한 공공의 지원 없이는 사회적 재생을 위한 공동체 프로그램을 운영하는 데 국한될 수 밖에 없어 노후주거지의 환경개선을 위한 물리적 재생에는 크게 기여하지 못하는 것으로 나타났다. 단독주택지 재생과 관련한 정책지원방안과 주민주도의 자생적인 마을만들기 사업의 한계를 극복하기 위해 서울시에서는 마을만들기형 지구단위계획사업, 경관협정 사업 등을 토대로 물리적 재생과 사회경제적 재생을 결합시키기 위한 시도를 시작하였으나 아직 초기단계에 있어 성과를 도출하는데 한계가 있다.

이처럼 단독주택지 재생과 관련한 제도적 장치가 미흡함에도 불구하고 필지단위의 주거환경을 개선할 수 있는 다양한 지원사업과 주민들의 자생적 노력에 의한 마을만들기 사업, 새롭게 시도되는 마을단위 주거지재생사업 등은 지속가능한 주거지 재생을 위한 수단으로 활용될 수 있다.

4. 국외 단독주택지 재생관련 정책 및 시사점

우리나라와 기성주거지 환경이 유사한 일본은 이미 1970년대부터 마을만들기 사업의 일환으로 단독주택 밀집지역의 공간특성을 유지하면서 점진적으로 주거지 정비를 추진하고 있으며, 이를 지원하기 위한 다양한 정부정책과 지원제도가 뒷받침하고 있다.

우선 주택도시종합정비사업에 의해 필지단위 정비를 유도할 필요가 있는 주거지에 대해서는 밀집주택시가지정비형과 경관만들기형으로 구분하여 정비계획을 수립한 후 공공시설정비, 가로환경정비, 커뮤니티 주택 확보 등을 통해 지역주민 스스로 소단위 정비를 추진할 수 있는 기반을 마련하고 있다. 이와 함께 마을단위에서는 주민주도의 도시재생을 효율적으로 추진함으로써 지역주민의 생활의 질 향상과 지역경제 및 사회 활성화를 도모하기 위해 도시재생특별조치법에 의해 마을만들기 교부금사업을 추진하고 있다. 이는 장소단위의 종합적 주거지 재생을 도모하기 위한 것으로 지역주민 스스로 정비 목표를 설정하고 도시재생에 필요한 도로, 공원, 하수도 등 다양한 시설정비를 포함하여 토지구획정리사업, 임대주택정비 등 물리적 정비사업과 커뮤니티 활성화를 위한 소프트웨어 사업이 결합된 포괄보조금 사업이다. 주거지재생과 관련한 지원사업으로는 지역주택교부금 제도가 운영되고 있다. 이처럼 일본의 지원사업은 하드웨어와 소프트웨어가 결합된 종합적인 마을만들기 사업을 목표로 추진되고 있으며, 공공에 의한 기반시설 우선정비를 통해 지역 주민 스스로 소규모 주택정비사업을 추진하도록 유도한다는 특징이 있다.

마을단위의 주거지재생 전략과 함께 개별주택의 거주성과 에너지 효율을 향상시키기 위한 방안으로 ‘에너지효율화법률’과 ‘주택품질 확보촉진 등에 관한 법률’에 근거한 공공주도의 주택에코포인트제도와 주택리폼·분쟁지원센터가 운영되고 있으며, 민간차원에서도 오사카 주택장기보증지원센터와 같이 주택성능개선과 유지관리 서비스를 지원하기 위한 다양한 조직이 운영되고 있다.

이와 함께 거주자의 주택개량 지원을 위해 전문가 파견제도를 도입하여 주택개량과 관련한 컨설팅을 무료로 지원하고 설계비와 철거비를 지원하며, 주택개보수를 통한 성능개선을 할 경우 세제지원 혜택 등 다양한 지원정책을 추진하고 있다. 이러한 공적 지원정책을 통해 개별 주택성능을 향상시킬 뿐 아니라 기존 주택의 거래량을 증가시킴으로써 자원

순환형 사회에 기여하고 있다. 특히 주민 스스로 마을을 가꾸고 정비한다는 의식을 토대로 주민자력의 주택개량과 정비 활성화 추진을 유도함으로써 지역에 기반을 둔 소단위 주택관련 업체의 경제활동이 지속적으로 유지되는데 기여하고 있다.

일본의 개별주택 성능개선과 관련한 지원정책은 영국의 HIA(Home Improvement Agencies)제도에서도 나타나고 있다. 영국의 주거지 재생은 1999년 이후 통합회계지원사업(Single Regeneration Budget)이나 뉴딜커뮤니티(New Deal for Community)와 같이 장소단위의 종합적인 재생전략으로 추진되었다. HIA에서는 고령자와 저소득 단독주택 거주자를 대상으로 주택개량 지원서비스를 추진하고 있다. HIA는 지역차원에서 민간단체가 참여하여 에너지효율과 무장애 공간 만들기를 위한 주택개량 사업을 지원하는 것으로 지역의 기술자를 고용하고 교육하여 거주자의 주택개량 수요에 대응하고 있다. HIA를 통해 기존 주택의 성능을 향상시킬 뿐 아니라 서비스지원에 참여하는 지역의 기술인력을 고용할 수 있어 경제적 재생효과도 얻을 수 있다는 장점이 있다.

이처럼 일본과 영국의 주거지 재생관련 정책에서 살펴보았듯이 지속가능한 주거지 재생은 물리적인 개선을 위한 지원 뿐 아니라 기술인력지원을 병행하고 있으며, 물리적 환경개선을 토대로 주택과 관련한 지역의 경제활동을 유지하는데 기여함으로써 지역 주민들 간의 공동체 활성화에 영향을 미치는 것으로 나타나고 있다. 장소단위의 점진적이고 장기적인 계획으로 주민참여의 마을만들기 지원을 추진하고 있는 선진사례는 물리적 환경정비 중심으로 주거지 재생전략을 추진하고 있는 국내에 시사하는 바가 크다.

5. 단독주택지 관리 및 정비수요 파악

사회·경제적 측면이 복합된 단독주택지 재생전략과 지원방안을 도출하기 위해 2009년 연구에 이어 도시공간측면에서 단독주택지의 물리적 특성을 실태조사를 통해 파악하고, 주거환경에 대한 거주자들의 의견을 조사하였다. 또한 필지단위 정비를 유도하고 이를 지원할 수 있는 정책방안을 제안하기 위해 개별 주택의 현황과 주택성능수준, 개보수 실태에 관해 실측조사를 통해 파악하였고, 지역에 기반을 둔 중간기술에 의한 주택관련 산업 활성화와 관련한 시장여건을 파악하기 위해 관련업체 면담조사를 병행하였다.

조사대상지는 향후 대규모 정비예정구역으로 지정되지 않고 전체 주택 재고 중 단독

주택이 70%이상 밀집되어 있는 소필지 밀집형 주거지역으로 단독주택 유지관리 시범사업 구역으로 지정된 해피하우스 추진 지구 3개를 우선대상으로 조사하였다. 또한 수도권 지역의 주택정비현황과 수요파악을 위해 시민단체 활동이 활발하게 진행되고 있는 과천 문원동을 조사대상지로 선정하였다.

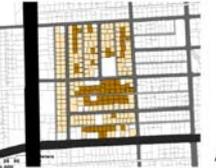
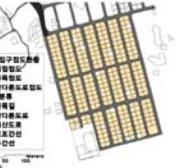
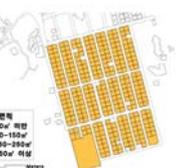
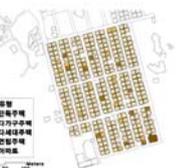
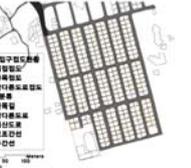
조사대상지 개요

지역	위치	위치도	주택유형 및 가구특성	지리적특성	주민특성
서울	서울시 마포구 성산1동		단독주택: 3,332동 공동주택: 264동	<ul style="list-style-type: none"> •상암 서울월드컵 경기장에 인접한 지역으로 성산로와 지하철 6호선이 지나는 교통 요충지역 •성미산공원지역을 중심으로 조성된 주거지역으로 쾌적하고 자연친화적 환경을 갖춘 서울의 관문지역 	<ul style="list-style-type: none"> •맞벌이 부부 및 자영업에 종사하는 중산층과 노인, 청소년 세대가 적절하게 분포 •안정된 주거중심지역을 형성하고 있으며, 주민 생활여건과 경제수준 양호 •다양한 교육시설과 안정적인 자녀교육을 위해 거주지 이동 비교적 적음
			8,328세대 20,301명		
대구	대구광역시 서구 평리3동		단독주택: 267동 공동주택:1동	<ul style="list-style-type: none"> •1970년 후반에 조성된 구획 정리사업지구 •비교적 양호한 단독주택지로 과거에는 대구시의 중심 주거지 역할을 담보하였으나 주변지역 신규 택지개발사업으로 인해 최근 쇠퇴현상 심화된 지역 •대상지 인근에 대규모 재래시장 입지 	<ul style="list-style-type: none"> •주거용 건축물 90%가 자가 소유이고 월평균 소득 200만 원을 기준으로 중산층의 비율 약 38%로서 중산층과 서민층 혼재 •임대 거주자를 제외한 자가 소유자가 평균 거주기간 10년 이상, 임대 거주자 포함할 경우 평균 4년 정도
			6,239세대 15,533명		
전주	전주시 덕진구 인후2동		단독주택: 5,577동 공동주택: 998동	<ul style="list-style-type: none"> •조사대상지 북측은 1980년대 전주시 육지구 개발로 공공업무지구가 밀집되어 있는 중심지역 •모래내시장 및 건지산 인접 •전주생명과학고등학교 등 7개 학교가 위치한 교육환경 중심지 •업무지구와 인접해 있어 대중교통 이용 편리 	<ul style="list-style-type: none"> •거주자들은 주거개선의 의지가 높고 오랜 시간 거주하면서 공동체 유지 •주택소유형태는 자가 86%, 전세8%, 월세4%, 기타2% •거주기간은 20년 이상 46%, 10~20년 미만 33%, 5~10년 미만 13%, 5년 미만 8%
			5,659세대 13,807명		
과천	과천시 문원2동		단독주택: 327동 공동주택: 1동	<ul style="list-style-type: none"> •청계산과 서울대공원 인접지역으로 지하철 4호선 과천역에 인접하여 교통이 편리함 •서울대공원, 서울랜드, 현대미술관 자리에 거주하던 막계동주민이 이주하면서 자연스럽게 형성된 주거지 •개발제한구역으로 인해 자연친화적인 환경이 유지됨 	<ul style="list-style-type: none"> •맞벌이 부부 및 자영업에 종사하는 중산층과 노인, 청소년 등 다양한 세대 혼합 •오랜기간 동안 살아온 토착민이 많이 거주하면서 공동체 의식이 강함 •다양한 교육시설과 생활기반 시설이 비교적 적음
			2,662세대 6,845명		

조사결과 단독주택지의 공간특성은 첫째, 다양한 필지규모가 혼합되어 있고 가로와 필지구조, 점도현황 등 위계적인 공간구조로 이루어져 있어 사회·경제적 변화에 능동적으로 대응할 수 있다는 점, 둘째 필지규모와 점도조건이 필지단위 정비가 가능한 구조로 되어 있다는 점, 셋째 다양한 주택유형이 혼합되어 있으며 가로를 중심으로 상업, 업무시설,

공공시설 등이 배치되어 있어 커뮤니티 단위의 경제활동이 이루어지고 있다는 점, 넷째, 필지와 건축물의 관계가 가로를 중심으로 유기적으로 형성되어 있어 자연발생적인 생활공간을 이루고 있어 자연발생적인 커뮤니티 형성이 가능하다는 장점이 있는 것으로 조사되었다. 이러한 공간특성은 주민참여의 사회자본형성을 도모함으로써 주거지의 사회적 재생에 기여할 수 있는 물리적 기반으로 작용할 수 있다.

단독주택지 공간 특성 및 현황

공간 특성	현황			
위계적 공간 구조 (가로와 필지, 주출입구 접도현황)	 <p>서울 성산1동</p>	 <p>전주 인후2동</p>	 <p>대구 평리3동</p>	 <p>과천 문원2동</p>
필지 단위의 정비가 가능한 공간구조 (필지규모 현황)	 <p>서울 성산1동</p>	 <p>전주 인후2동</p>	 <p>대구 평리3동</p>	 <p>과천 문원2동</p>
주택규모, 주택유형 혼합에 의한 다양성 확보(주택유형 분포현황)	 <p>서울 성산1동</p>	 <p>전주 인후2동</p>	 <p>대구 평리3동</p>	 <p>과천 문원2동</p>
다양한 종류의 기능복합화로 커뮤니티 단위의 경제활동 가능 (건축물 세부 용도)	 <p>서울 성산1동</p>	 <p>전주 인후2동</p>	 <p>대구 평리3동</p>	 <p>과천 문원2동</p>
가로 공간의 생활공간화로 자연 발생적 커뮤니티 형성(가로와 필지, 건축물과의 관계)	 <p>서울 성산1동</p>	 <p>전주 인후2동</p>	 <p>대구 평리3동</p>	 <p>과천 문원2동</p>

단독주택지의 잠재력에도 불구하고 물리적 실태조사결과, 조사대상 단독주택지는 주차장, 공원, 어린이 놀이터 등의 기반시설이 부족할 뿐 아니라 주택의 노후도가 심해 전체 주거환경만족도는 낮은 것으로 나타나고 있으며, 거주계층의 고령화와 낮은 소득수준으로 인해 사회적 배제의식도 발생하고 있는 것으로 조사되었다. 즉 물리적 쇠퇴현상이 사회·경

제적 쇠퇴를 동반한다는 사실을 입증하고 있다.

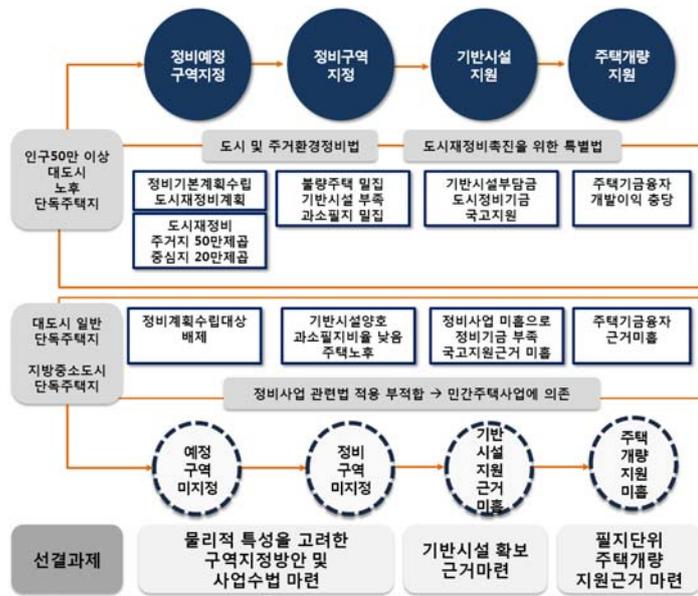
이처럼 단독주택지의 쇠퇴에도 불구하고 공공기반시설 정비가 이루어지지 않을 뿐 아니라 주민자력의 주택개량이나 개보수를 지원할 수 있는 제도가 미흡하여 주민자력에 의한 주택개량이나 필지단위 정비의욕을 저하시키는 원인이 되고 있다. 공공영역에 대한 관리 소홀은 주거지의 안전성과 쾌적성, 편리성이 저하되고 있으며, 지역주민들의 무분별한 주택개보수 실태와 다세대 신축 등으로 인접필지에 대한 일조나 프라이버시 침해 현상도 나타나는 것으로 조사되었다. 이러한 주거환경실태에도 불구하고 단독주택지는 생활의 편리성과 안전성 확보를 위한 유지관리 수요에 대응하지 못하는 것으로 조사되어 종합적이고 체계적인 주거환경관리와 정비수요에 대응할 필요성이 부각되었다.

필지단위의 주택 개·보수나 유지관리 소홀, 소규모 정비사업의 미흡은 에너지 성능과 거주성능 저하로 인한 유지관리비용이라는 부정적 영향으로 나타나고 있다. 단독주택지의 필지단위 주택정비와 유지관리 수요에도 불구하고 지역주민의 낮은 경제력과 고령화 경향은 주택 개·보수를 지연시키는 배경이 되고 있다. 이는 주택정비와 개보수 관련한 정보가 거주자들에게 전달되지 못할 뿐 아니라 지역에서 산발적으로 활동하고 있는 소규모 주택 관련 업체의 낮은 시장경쟁력과 기술력에 원인이 있다.

이러한 조사결과에도 불구하고 단독주택지 거주자들은 지속적인 거주의사를 보이고 있어 물리적 환경정비와 결합된 마을만들기를 통해 사회경제적 재생전략이 병행될 수 있다면 지속가능한 주거지 재생을 실현할 수 있는 가능성이 높다는 것을 입증하고 있다.

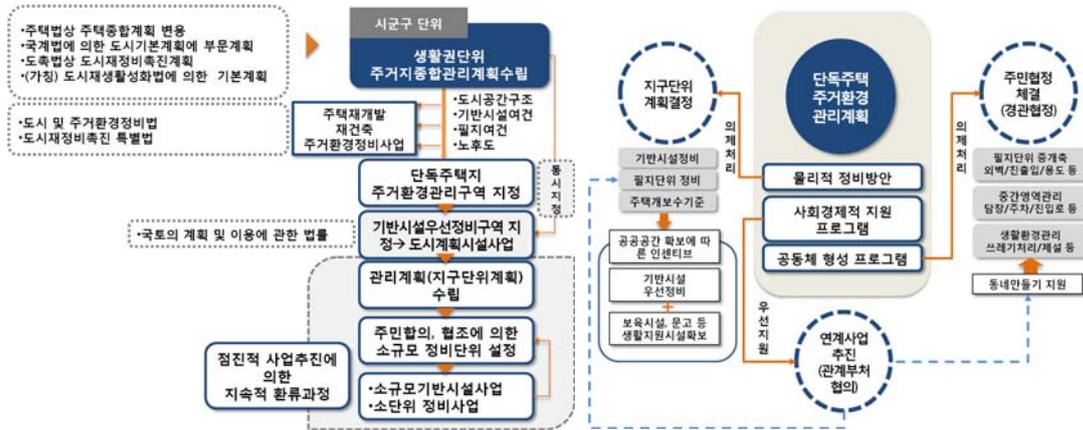
6. 단독주택지 관리 및 정비를 위한 정책지원방안

지속가능한 주거지 재생은 사회·경제적인 변화에 능동적으로 대응할 수 있는 기존 도시조직을 유지하면서 주민의 자발적 참여에 의한 소단위 정비활동이 전개되어야 달성할 수 있는 것으로 사회·경제적, 환경적으로 지속가능한 정주여건을 보장하기 위한 지원정책이 병행되어야 한다. 이에 본 연구에서는 조사결과에서 도출된 단독주택지의 공간특성을 살리면서 주민의 자발적 참여에 의한 효율적인 주택관리와 필지단위 정비활성화를 도모하기 위한 공공지원방안과 사업화 방안에 대한 구체적인 실천수단을 제시하였다.



단독주택밀집지역 정비관련 제도와의 관계 및 해결과제

기존 주거지 조직을 유지하면서 필지단위 정비를 육성하기 위한 방안으로는 2009년 도 연구결과를 보완하여 '단독주택지 주거환경관리구역'을 지정하고 이에 따른 점진적 정비가 이루어질 수 있도록 다음과 같은 세부 실천수단을 제안하였다.



단독주택지 주거환경관리구역 지정방안(서수정외(2009), 보완)

단독주택지 주거환경관리구역의 관리계획 수립방안

단독주택지 정비 및 관리지원을 위한 실천수단

구분	행정지원(제도개선)	재정지원	기술 및 인력지원	
단독주택지 재생지원 방향	<ul style="list-style-type: none"> ·단독주택지 관리계획구역 지정 -단독주택지 주거환경관리계획 수립 ·단기적 : 환지방식과 동네만들기 사업결합(입체환지포함)을 위한 현지개량방식 개선 ·장기적 : (가칭)도시재생 활성화기본법 제정을 통한 우선지원 	<ul style="list-style-type: none"> ·포괄보조금제도 적용 -광역·지역발전특별회계 개편을 통한 포괄보조금 지원 -중앙부처 주택관련 보조금 연계 	<ul style="list-style-type: none"> ·주민주도의 마을기업, 사회적 기업 설립지원에 의한 복합주거지원센터 구축 -코디네이터제도 운영 -중간기술 활성화를 위한 주택관련산업육성 	
물리적 재생	기반시설	<ul style="list-style-type: none"> ·포괄보조금 사업과 관련 기반시설비용 지원 ·국공유지무상양여 ·민관협력의 소규모 공동정비에 건설비 보조 ·다가구매입임대 활용 ·기능쇠퇴형 공공건축물과 공공시설 리모델링 비용 지원 ·도시계획시설 우선선매권 ·소단위 공동정비시 공용주차장 건설비 50%지원 	<ul style="list-style-type: none"> ·전문가 파견제도 적용에 의한 컨설팅 지원 : 민간+공공에 의한 지원시 법률자문 및 건축사 컨설팅을 위해 코디네이터 1회에 한해 파견 	
	골목환경	<ul style="list-style-type: none"> ·필지합동개량 및 분할매수에 의한 필지조건 개선 ·주민협정 지원 	<ul style="list-style-type: none"> ·협정에 의한 가로환경조성 관련 시설 우선설치 지원(무인택배, 쓰레기분리수거 등 설치 지원) ·가로경관형성, 무장애 공간으로 정비 지원 	<ul style="list-style-type: none"> ·코디네이터 파견
	주택건설 관련	<ul style="list-style-type: none"> ·주택이력관리제도도입 ·맞벽건축허용 ·대지내 공지, 건축선 지정 예외적용 	<ul style="list-style-type: none"> ·포괄보조금에서 설계비, 철거비 1/3지원 ·주택개량관련 기금융자상한 조정 	<ul style="list-style-type: none"> ·주택관련 영세업체 전문인력 교육으로 기술수준 일정하게 조정
사회적 재생	공동체 조직	복합주거지원센터 구축	복합주거지원센터 운영비용 지원	전문가 파견제도 도입
	공동체 개선	단독주택 유지관리 및 생활편의 지원	동네만들기를 위한 주민참여 프로그램 운영비 일부 지원	동네골목길 정비를 위한 코디네이터 지원
	주거복지	주거복지 수혜자 복합주거지원센터로 연계	구역내 주거복지관련자금 연계에 의한 우선지원	주거복지관련 주택개보수 상담지원
경제적 재생	주민참여 경제활동	주택개보수 기술인력 활용의 자활사업 지원	사회적기업 등 마을만들기 전담 조직구성시 인건비 지원	복합주거지원센터에서 기술교육 등 프로그램 운영지원
	민간업체 지원	지방세, 소득세 감면	주택관련업체 소상공인 융자알선 및 지원	기술교육지원
	마을기업	소득세, 지방세 감면	초기 인큐베이터 의미로 기업운영비용 일부 지원	기술교육지원

7. 연구성과 및 한계

본 연구에서는 필지단위의 소규모 정비 활성화를 위한 공공지원 원칙과 방안을 제시하였고 주거지정비와 유지관리를 포함한 포괄적인 의미에서 주거지 관리를 위한 공공지원 대상과 원칙을 제시하였다는데 의미가 있다. 우선 사회·경제적인 변화에 대응하여 일단의 구역에 대해 ‘단독주택지 주거환경관리구역’을 ‘도시 및 주거환경정비법’이나 ‘국토의 계획 및 이용에 관한 법률’에 의해 지정하고, 구역 지정된 장소에 대해서는 주거환경관리계획을 수립하여, 물리적 기반마련과 사회·경제적 지원프로그램을 제시하도록 하였다. 제시된 주거환경관리계획을 근거로 중앙정부가 지원하는 ‘광역·지역발전 특별회계’에 의한 포괄보조금 신청방안 개정안을 제시하였다.

단기적으로는 기존 국제법의 지구단위계획구역이나 도정법의 주거환경개선사업의 현지개량방식을 개편하여 입체환지를 포함한 환지방식으로 소단위 정비가 활성화되도록 관련 근거를 마련하고, 기반시설 정비비용, 소단위 공동개발 건설비 등을 지원할 수 있는 방안을 제안하였다. 그러나 물리적인 정비기법 중심으로 구성된 현행법 체계 내에서는 물리적인 정비와 함께 사회·경제적인 지원프로그램을 운영하기 위한 제도적 근거를 마련하기 어려울 뿐 아니라 유형화된 정비수법 이외에 단독주택 밀집지역을 보전, 관리할 수 있는 다양한 수법을 적용하는 데 한계가 있다. 따라서 장기적으로는 (가칭)도시재생활성화기본법을 제정하여 장소단위의 종합적인 주거지재생을 위한 구역지정과 공공지원의 근거를 마련할 것을 제안하였다. 기본법에서는 생활권단위 주거지종합관리계획을 수립하고 이에 근거하여 일단의 ‘단독주택지 주거환경관리구역’을 지정할 수 있도록 하며, 지정된 구역에 대해서는 광역·지역발전특별회계에 의한 포괄보조금을 신청하여 받을 수 있도록 근거를 마련하도록 방안을 제안하였다.

이와 함께 필지단위 정비와 주민자력에 의한 주택유지관리를 위해 제도적인 측면에서 재정지원방안을 제안하였고, 기술과 인력지원 측면에서는 물리적, 사회적, 경제적 지원 방안을 인벤토리로 제안하였다. 특히 부족한 기반시설을 확보하면서도 계획적 관리를 토대로 소단위 공동정비를 유도하기 위해 임의조합 형성에 의한 입체환지방식 적용, 공공시설 확보에 따른 인센티브 제도의 도입, 기능 쇠퇴형 공공시설 활용방안, 주차시설 확보를 위한 조성비 지원기준 등의 지원책을 제시하였다.

본 연구는 실제 노후주거지를 대상으로 심층조사를 통해 단독주택지의 장점과 잠재력을 도출하여 왜 이러한 단독주택지를 보전해야 하는가에 대한 가치를 재조명하고, 이를 유지할 수 있는 정비수단을 제안했다는데 의미가 있다.

그럼에도 불구하고 본 연구는 많은 한계를 갖고 있다. 현재 국토부를 중심으로 (가칭)도시재생활성화기본법 제정논의와 함께 포괄보조금 운영방안에 대한 필요성이 제기되고 있다. 그러나 포괄보조금 지원을 위한 관련부처간 협의가 미흡할 뿐 아니라 부처간 이해관계 또한 대립되어 있는 상황이다. 더욱이 칸막이 방식으로 운영되고 있는 정부보조금 전달체계와 행정절차로 인해 실질적인 포괄보조금 운영이 어려운 실정이다.

따라서 향후에는 본 연구에서 제시한 실천대안이 실질적으로 얼마나 효용성이 있는지 검증과정을 거쳐야 한다. 이를 위해서 현재 운영 중에 있는 국고지원사업을 확대하여 주거환경개선사업의 후속 대안을 마련하는 것이 필요하다. 이는 2단계 국고지원시기가 종료되기 전에 단독주택지 재생을 위한 3단계 국고지원사업으로 '단독주택지 주거환경관리' 사업을 정책적으로 추진할 수 있는 여건을 마련하는 것이다. 3단계 국고지원사업은 단독주택 밀집지역이 더 이상 아파트단지로 정비되는 것을 예방하고 사회적으로 건강하고 쾌적한 단독주택재고를 확보함으로써 사회경제적인 재생을 도모할 수 있다는 점에서 범부처 차원으로 추진하는 것이 바람직하다.

이와 함께 단독주택지 재생을 위해서는 주택정비와 유지관리 책임이 거주자 스스로에게 있다는 사실을 공유할 수 있도록 교육프로그램 운영도 병행되어야 한다. 향후에는 단독주택지 재생과 관련한 패러다임 전환이 진전되어야 하며, 재생이 필요한 장소의 특성에 따라 필지단위로 적용할 있는 세밀하고 구체적인 정비수단 마련을 위한 후속작업이 지속적으로 필요하다. 또한 연구성과를 토대로 시범사업을 추진하고, 시범사업에 대한 모니터링과 성과관리를 바탕으로 단독주택지의 부정적 순환체계를 긍정적 순환체제로 정착시킬 수 있는 실천적인 검증과정이 진행되는 것이 바람직하다.

주제어 : 주거지재생, 단독주택지, 도시재생

차 례

제1장 서론	1
1. 연구배경 및 목적	1
1) 연구배경 및 필요성	1
2) 연구목적	5
2. 연구범위	8
1) 공간적 범위	8
2) 내용적 범위	11
3. 단독주택지 재생 관련 기존 연구성과 및 2009년 연구결과	14
1) 기존 연구성과와 차별성	14
2) 2009년 연구결과와 차별성	16
4. 주요 연구내용 및 방법	19
1) 주요 연구내용	19
2) 연구방법	20
5. 연구추진과정	22
제2장 단독주택지 재생의 의미와 접근방법	23
1. 단독주택지 공간특성에 따른 재생 논의	23
1) 지속가능한 주거지 조성을 위한 점진적인 정비사업	24
2) 주거지의 다양성 확보를 위한 소단위 정비 활성화	27
3) 사회경제적 변화에 능동적으로 대응하기 위한 소필지 조직 유지	29
4) 자연발생적 커뮤니티 형성을 위한 역사성과 장소성 유지	30

2. 단독주택지 재생을 위한 주택관리 및 정비 의미	31
1) 공공재로서 필지의 중요성과 단독주택의 환경정비 : 물리적 재생	32
2) 중간기술 보급에 의한 지역기반의 소규모 주택관련 산업 활성화 : 경제적 재생	34
3) 공공자원 관리와 장소만들기를 통한 사회자본 형성 : 사회적 재생	36
3. 단독주택지 재생을 위한 관리 및 정비의 접근방식	38
1) 동네만들기 차원의 총체론적 시각의 접근	38
2) 단독주택지 공간구조에 따른 동네만들기 지원대상	42
제3장 국내 단독주택지 재생 관련 정책 및 사업추진 성과	45
1. 단독주택지 주택정비 관련 지원정책 및 사업추진방향	45
1) 단독주택지 정비관련 지원정책	45
2) 개별 주택 정비관련 지원정책	56
2. 단독주택지 재생관련 마을만들기 추진사례	66
1) 서울 성미산 마을만들기 - 주민협의체 주도형 마을만들기	66
2) 대구 삼덕동 마을만들기 - 시민단체 주도형 마을만들기	73
3) 안산 선부2동 마을만들기 - 시민단체 주도형 마을만들기	79
4) 광주 시화문화 마을만들기 - 주민협의체 주도형 마을만들기	86
5) 대전 무지개 프로젝트 - 지자체 주도형 마을만들기	91
6) 단독주택지 재생관련 마을만들기 사례 특성	97
3. 신규 단독주택지 재생관련 정책 추진현황	100
1) 서울시 경관협정 시범사업	100
2) 살고싶은 마을만들기형 지구단위계획	108
4. 종합분석 및 시사점	113
1) 물리적 재생 측면	113
2) 사회적 재생 측면	114
3) 경제적 재생 측면	115
제4장 국외 단독주택지 재생 관련 정책 및 사업추진 성과	117
1. 국외 단독주택지 재생관련 지원정책 및 사업추진방향	117
1) 단독주택지 통합적 관리를 위한 지원정책 사례	118
2) 단독주택의 유지관리를 위한 지원제도 사례	125

3) 단독주택지 재생관련 정책 및 제도의 특성	138
2. 마을만들기 단독주택지 정비사례	141
1) 네리마구 방재마을만들기 사례	141
2) 세타가야구 타이시도 마을만들기	153
3) 스미다구 무코지마 마을만들기	156
4) 스미다구 쿄지마 마을만들기 사례	158
3. 단독주택지 재생 관련 유지관리사업 추진사례	161
1) HIAs, Black Country Housing Group의 Care & Repair Service 사업사례	161
2) 일본의 주택리폼 추진협의회 사업사례	167
4. 국외사례 시사점	171
1) 장소단위의 포괄보조금 형태의 기초지자체 단위 지역교부금	171
2) 점진적이고 장기적인 계획으로 주민참여의 마을만들기 지원	171
3) 도시계획과 단독주택지 재생을 위한 마을만들기 계획을 통합적으로 운영	172
4) 개별 주택성능 향상을 위한 기존 주택재고 관리 및 정비 지원	173
5) 단독주택지 재생을 위한 전담조직 운영으로 재정, 인적, 기술력 지원	174

제5장 단독주택지 관리 및 정비수요 파악175

1. 조사개요	175
1) 조사목적	175
2) 조사 방법	176
3) 조사대상지	176
4) 조사 내용	178
2. 단독주택지 물리적 실태조사 결과	180
1) 도시계획 및 기반시설 현황	180
2) 필지와 가로와의 관계	187
3) 필지단위 건축현황	191
4) 소결	200
3. 주택성능 및 개보수 실태	204
1) 개요	204
2) 주택현황 및 개보수 실태	207
3) 실측조사결과 주택환경 문제점	213

4. 거주자 의식조사	218
1) 조사개요	218
2) 조사대상가구의 사회경제학적 특성	220
3) 조사대상가구의 물리적 현황 및 거주 만족도	222
4) 주택·주거환경 유지관리 현황 및 수요	227
5) 주거환경 유지관리 수준에 대한 만족도 및 수요현황	231
6) 반공적 공간 확보 및 개방에 대한 현황 및 수요	234
7) 향후 주거소요 및 단독주택지 내 지속 거주에 대한 수요	237
5. 단독주택지내 중간기술 확보를 위한 주택관리업체 현황	240
1) 단독주택지내 주택보수업체 조사현황	240
2) 단독주택지 재생을 위한 중간기술업체 활성화 방안에 대한 면담현황	241
3) 단독주택지내 Co-housing 사례현황	242
6. 종합분석	247
1) 단독주택지의 부정적 순환구조에 의한 물리적, 사회경제적 쇠퇴	247
2) 종합적이고 체계적인 주거환경관리와 정비수요 대응 필요	248
3) 주택성능향상을 위한 필지단위 정비 미흡으로 물리적 환경악화	251
4) 소규모 주택관련 산업쇠퇴로 필지단위 정비 한계	252
5) 주민참여의 동네만들기를 통한 사회자본형성의 잠재력	253
제6장 단독주택지 관리 및 정비를 위한 정책지원방안	257
1. 기본방향 및 공공지원의 원칙	257
1) 단독주택지 관리 및 정비를 위한 과제	257
2) 기본방향	260
3) 공공지원의 원칙	263
2. 단독주택지 주거환경관리구역 운영방안	266
1) 단독주택지 주거환경 관리구역 지정	266
2) 광역·지역발전 특별회계 활용에 의한 통합적인 사업추진방안	271
3) 복합 주거지원센터 구축 및 운영	275
3. 세부추진전략 및 정책지원방안	278
1) 기반시설정비 지원방안	278
2) 주택성능개선을 위한 소단위 정비사업 지원	283
3) 살기좋은 동네만들기 지원	288

4) 지역경제 활성화를 위한 주택관련 소규모 민간사업 지원	292
4. 실현가능성 검증을 위한 시뮬레이션	293
1) 시뮬레이션 개요	293
2) 시뮬레이션 대상 및 방법	293
3) 가로단위 정비를 통한 공공지원의 주거환경관리계획	294
4) 필지 단위의 정비를 통한 점진적 주거환경관리계획	302
5. 단독주택 관리 및 정비 유도를 위한 지원정책 종합	309
1) 정책지원 방안 종합	309
2) 주택 개보수 지원을 위한 기준	311
3) 단독주택지 관리 및 정비지원을 위한 주거환경관리 프로세스	318
제7장 결론	319
참고문헌	325
Summary	331
부록 1. 일본출장 면담	337
부록 2. 민간주택 재개발 정책 및 실천방안	345
부록 3. 주택현황 및 개보수 실태	353
부록 4. 단독주택지 관리 및 지원방안 모색을 위한 주민설문조사	361

표차례

[표 1-1] 단독주택과 아파트단지 주거환경만족도 조사결과	6
[표 1-2] 시도별 단독주택유형별 재고(2005)	9
[표 1-3] 정비대상 단독주택지 유형별 특성	10
[표 1-4] 총체론적 시각에 의한 단독주택지 재생의 주요 내용	12
[표 1-5] 2009년 연구결과에서 제시된 소필지 밀집형 주거지 관리방안	18
[표 2-1] 안양 D지구 재개발 전후 용도현황 비교(서수정, 2009)	29
[표 2-2] 수원 화성일대와 안양 덕천지구 가로공간 이용행태(서수정외, 2009)	31
[표 2-3] 주택시장의 국제비교	35
[표 2-4] 단독주택지 재생을 위한 공간특성별 관리 및 정비대상	43
[표 3-1] 현지개발사업의 특성	46
[표 3-2] 주거환경개선사업에 대한 지원제도	47
[표 3-3] 거점확산형 주거환경개선 시범사업 추진현황	48
[표 3-4] 거점확산형 주거환경개선 시범사업 추진내용	49
[표 3-5] 코디네이터 그룹의 운영방안	50
[표 3-6] 거점확산형 주거환경개선사업 각 조직의 역할	51
[표 3-7] 해피하우스 시범사업 지원내용 및 정책지원 대상	54
[표 3-8] 개별주택 정비관련 지원사업 <공공 지원사업>	56
[표 3-9] 개별주택 정비관련 지원사업 <지자체 지원사업>	57
[표 3-10] 개별주택 정비관련 지원사업 <민간단체 지원사업>	58
[표 3-11] 개별주택 정비관련 사업주체별 지원특성	60
[표 3-12] 개별주택 정비관련 주택 개·보수 지원사업	61
[표 3-13] 개별주택 정비관련 사업성격별 지원특성	61

[표 3-14] 개별주택 정비관련 주택 유지·관리 지원사업	62
[표 3-15] 개별주택 정비관련 주택 외부환경개선형 지원사업	63
[표 3-16] 개별주택 정비관련 지원방식	64
[표 3-17] 개별주택 정비관련 지원사업의 특성	65
[표 3-18] 단독주택지 재생관련 마을만들기 <서울 성미산 마을 만들기> 사업개요 및 추진주체	66
[표 3-19] 단독주택지 재생관련 마을만들기 <서울 성미산 마을 만들기> 사업내용	69
[표 3-20] 서울 성미산 마을 만들기	70
[표 3-21] 단독주택지 재생관련 마을만들기 <서울 성미산 마을 만들기> 추진성과 및 의의	71
[표 3-22] 성미산 마을 만들기 활동내용	72
[표 3-23] 단독주택지 재생관련 마을만들기 <대구 삼덕동 마을 만들기> 사업개요 및 추진주체	73
[표 3-24] 단독주택지 재생관련 마을만들기 <대구 삼덕동 마을 만들기> 사업내용	75
[표 3-25] 대구 삼덕동 마을 만들기	76
[표 3-26] 삼덕동 마을 만들기 활동내용	77
[표 3-27] 단독주택지 재생관련 마을만들기 <안산 선부2동 마을 만들기> 사업개요 및 추진주체	79
[표 3-28] 선부2동 마을 만들기 공모지원사업	80
[표 3-29] 선부2동 마을 만들기 참여주체인 한양대학교의 역할별 내용	81
[표 3-30] 안산 선부2동 마을 만들기 사업내용	82
[표 3-31] 안산 선부2동 마을만들기	83
[표 3-32] 선부2동 마을 만들기 활동내용	84
[표 3-33] 단독주택지 재생관련 마을만들기 <광주 시화문화 마을 만들기> 사업개요 및 추진주체	86
[표 3-34] 시화문화마을 지원사업	87
[표 3-35] 단독주택지 재생관련 마을만들기 <광주 시화문화 마을 만들기> 사업내용	88
[표 3-36] 광주 시화문화 마을만들기	89
[표 3-37] 시화문화 마을 만들기 활동내용	89
[표 3-38] 단독주택지 재생관련 마을만들기 <광주 시화문화 마을 만들기> 추진성과 및 의의	90
[표 3-39] 단독주택지 재생관련 마을만들기 <대전 무지개 프로젝트> 사업개요 및 추진주체	91
[표 3-40] 무지개프로젝트 추진현황	92
[표 3-41] 단독주택지 재생관련 마을만들기 <대전 무지개 프로젝트> 추진사업내용	93
[표 3-42] 대전 무지개 프로젝트 활동내용	95

[표 3-43] 무지개프로젝트 지역 사회복지관 현황	95
[표 3-44] 대전 무지개 프로젝트	96
[표 3-45] 단독주택지 재생관련 마을만들기 <대전 무지개 프로젝트> 추진성과 및 의의	96
[표 3-46] 단독주택지 재생 개념과 접근방법 분류	97
[표 3-47] 서울시 경관협정 시범사업의 사업개요	100
[표 3-48] 서울시 경관협정 시범사업의 사업특성	100
[표 3-49] 서울시 경관협정 시범사업의 시범사업내용	100
[표 3-50] 시범대상지 개요	101
[표 3-51] 서울시 경관협정 사업 시범사업지별 공공, 민간영역 워크숍 내용	102
[표 3-52] 시범 대상지별 참여주체	103
[표 3-53] 광진구 중곡4동 민간영역 기본계획 대상	104
[표 3-54] 광진구 중곡4동 공공영역 기본계획 구역별 내용	105
[표 3-55] 광진구 중곡4동 경관협정서	106
[표 3-56] 살고싶은 마을만들기형 지구단위계획 사업개요	108
[표 3-57] 살고싶은 마을만들기형 지구단위계획 사업특성	108
[표 3-58] 살고싶은 마을만들기형 지구단위계획 주민참여 계획과정	108
[표 3-59] 살고싶은 마을만들기 지구단위계획 시범사업 선정 대상지 개요	109
[표 3-60] 강동구 암사동 서원마을 지구단위계획 기초조사를 통한 주민의견 종합	110
[표 3-61] 시범 대상지별 참여주체	111
[표 3-62] 살기좋은 마을만들기 시범사업 대상지별 사업내용	112
[표 3-63] 단독주택지 재생 개념과 접근방법 분류	113
[표 4-1] 단독주택지 재생관련 지원정책 및 사업사례 추진내용	118
[표 4-2] 주택도시종합정비사업 개요	118
[표 4-3] 주택도시종합정비사업 구분	119
[표 4-4] 주거호수 대한 노후주택호수 비율	119
[표 4-5] 주택도시종합정비사업 지원내용	120
[표 4-6] 단독주택지 통합적 관리를 위한 지원정책 <마을만들기 교부금> 사업개요	121
[표 4-7] 단독주택지 통합적 관리를 위한 지원정책 <마을만들기 교부금> 사업지원내용	122
[표 4-8] 단독주택지 통합적 관리를 위한 지원정책 <지역주택 교부금> 사업개요	124

[표 4-9] 마을만들기지원 단독주택지 재생정책 <지역주택 교부금> 사업지원내용	124
[표 4-10] <주택리폼·분쟁처리 지원센터>의 지원배경 및 조건과 운영조직	125
[표 4-11] <주택리폼·분쟁처리 지원센터>의 운영체계 및 사업주요내용	127
[표 4-12] 주택리폼관련 내용	127
[표 4-13] <주택에코포인트>의 지원배경 및 조건과 운영조직	128
[표 4-14] 리모델링의 경우 주택에코포인트 세부내용	129
[표 4-15] <주택에코포인트>의 운영체계 및 사업내용	130
[표 4-16] <NPO법인 주택장기보증지원센터-오사카>의 지원배경 및 조건과 운영조직	131
[표 4-17] <NPO법인 주택장기보증지원센터-오사카>의 운영체계 및 사업내용	132
[표 4-18] HIAs의 주요 유형	133
[표 4-19] HIAs의 역할	134
[표 4-20] 사례별 프로젝트 그룹 관계 기관	135
[표 4-21] 소비자의 요구를 분석하는데 요구되는 체크리스트	136
[표 4-22] 소규모 서비스 공급자 입찰 참여를 위한 고려사항	137
[표 4-23] 단독주택지 통합적 관리를 위한 지자체 및 도시재생기관 협력지원 운영방식	138
[표 4-24] 단독주택 개·보수 및 유지관리 지원을 위한 지원센터 운영방식	139
[표 4-25] 단독주택지 재생관련 지원제도의 지원방식	140
[표 4-26] 네리마구 커뮤니티 주택현황	143
[표 4-27] 기타마치지구 사례계획	146
[표 4-28] 기타마치지구 지원내역	146
[표 4-29] 기타마치지구 지원조건	146
[표 4-30] 기타마치지구의 마을만들기 현황	146
[표 4-31] 기타마치지구 개별개축 및 공동개축 예시	147
[표 4-32] 공동개축의 예시	147
[표 4-33] 공동개축의 대상비용별 지원금예시	147
[표 4-34] 공동개축 지원절차	148
[표 4-35] 공동개축사례 설명	148
[표 4-36] 정비사례의 공동개축 과정 및 내용	149
[표 4-37] 주택소유 유형별 보상비용	149

[표 4-38] 토지 매수 절차 및 주의사항	149
[표 4-39] 기타마치지구의 도로정비의 사례	150
[표 4-40] 공원정비 사례 내용	151
[표 4-41] 디자인 워크숍 내용	151
[표 4-42] 전차가 보이는 공원 설명	152
[표 4-43] 비상용 화장실과 화덕 벤치	152
[표 4-44] 기타마치지구의 주민학습 프로그램	153
[표 4-45] 세타가야구의 추진성과	155
[표 4-46] 스미다구 무코지마의 추진성과	158
[표 4-47] 스미다구 교지마의 마을만들기 추진성과	160
[표 4-48] 국외 단독주택지 재생 관련 지원정책 및 추진사례 종합분석	170
[표 5-1] 조사방법론	176
[표 5-2] 조사대상지 개요	177
[표 5-3] 단독주택의 물리적 실태파악	178
[표 5-4] 물리적 실태조사 항목 및 도구	178
[표 5-5] 주택관리 및 정비 실태조사	179
[표 5-6] 거주자 의식 조사	179
[표 5-7] 지역업체 현황 파악 및 조사	179
[표 5-8] 가구현황	182
[표 5-9] 3개 지역 근린지구 1km 반경 내 공공시설 현황	183
[표 5-10] 공원 시설	184
[표 5-11] 용도지역 비율	185
[표 5-12] 주차 현황	186
[표 5-13] 4m 미만도로 접도필지 현황	187
[표 5-14] 가로와 건축물 진출입 현황	188
[표 5-15] 담장 유무	190
[표 5-16] 가로등 설치구간	190
[표 5-17] 담장 재료	190
[표 5-18] 필지면적	191

[표 5-19] 주택 유형별 필지 규모 현황	191
[표 5-20] 건폐율 현황	193
[표 5-21] 용적률 현황	193
[표 5-22] 건물층수 현황	194
[표 5-23] 마당 조경	195
[표 5-24] 마당 시설	195
[표 5-25] 주택유형	196
[표 5-26] 건축물 유형 현황	197
[표 5-27] 건축물 세부용도 현황	197
[표 5-28] 건축년도 현황	198
[표 5-29] 건물구조 현황	199
[표 5-30] 건물구조 기타 현황	199
[표 5-31] 단독주택지 공간 특성 및 현황	201
[표 5-32] 단독주택지 한계 및 문제점	203
[표 5-33] 조사대상지역별 주택유형(성산동)	205
[표 5-34] 조사대상지역별 주택유형(전주 인후동)	206
[표 5-35] 조사대상지역별 주택유형(대구 평리동)	206
[표 5-36] 지역별 실측대상	206
[표 5-37] 설문조사 항목	218
[표 5-38] 포커스그룹조사 항목	219
[표 5-39] 조사대상가구의 사회적 현황	220
[표 5-40] 조사대상가구의 경제적 현황	221
[표 5-41] 조사대상가구의 임대 현황	222
[표 5-42] 주택 현황	223
[표 5-43] 현 주택 및 지역의 거주현황	224
[표 5-44] 현 주택 및 지역에 대한 만족도	226
[표 5-45] 주택 유지관리 및 개·보수 공사 실시 현황	227
[표 5-46] 현재 거주하는 주택에 가장 우선적으로 필요한 개보수 내용	229
[표 5-47] 주택유형별, 주택거주기간별 가장 우선적으로 필요한 개보수 내용 (1)	229

[표 5-48] 주택유형별, 주택거주기간별 가장 우선적으로 필요한 개보수 내용 (2)	230
[표 5-49] 주택 유지관리·개보수 공사 관련 어려운 점 및 추진의사	230
[표 5-50] 주택 유지관리·개보수 공사 관련 대출기간 및 대출상환방법	231
[표 5-51] 주거환경 유지관리 수준에 대한 만족도	232
[표 5-52] 주거환경 유지관리를 위해 필요한 내용	234
[표 5-53] 단독주택지 주거환경 관리 및 개선 지원에 대한 욕구	236
[표 5-54] 단독주택지 주거환경 관리 및 개선 지원에 대한 욕구	236
[표 5-55] 주민참여 마을만들기를 통한 단독주택 주거환경 개선에 대한 수요	236
[표 5-56] 향후 주거소요 및 이동 계획	237
[표 5-57] 단독주택지 내 지속 거주에 대한 의견	239
[표 5-58] 지역별 보수업체 현황 및 주 보수항목	240
[표 5-59] 성미산마을 공동주택 1호, 2호사업의 특성	243
[표 5-60] 소통이 있어서 행복한 주택 공동주택 1호의 단위세대 평면	246
[표 6-1] 관련법상 정비사업 비용부담 관련사항	263
[표 6-2] 전국 시의 927개 동 중 단독주택지 비율이 60~90%인 지역의 비율	266
[표 6-3] 단독주택지 주거환경관리구역 지정방안	269
[표 6-4] 시군구 포괄보조금사업 내역사업 통합 내용(광역지역발전특별회계, 2010)	273
[표 6-5] 관련법의 인센티브 부여조건과 인센티브 수단	279
[표 6-6] 주택의 자발적 갱신이 지연되는 원인	285
[표 6-7] 단독주택지 주거환경관리구역에서 도시조직 유지를 위한 질서구축 대상	285
[표 6-8] 성산1동 대상지 가로현황	294
[표 6-9] 성산1동 주택 유형에 따른 정비 기본 방향	295
[표 6-10] 성산1동 가로정비 방향	296
[표 6-11] 성산1동 가로 시뮬레이션 결과	296
[표 6-12] 인후2동 대상지 가로현황	297
[표 6-13] 인후2동 대상지 가로환경 문제점	298
[표 6-14] 인후2동 단독주택지 정비개선계획	299
[표 6-15] 인후2동 주택 개보수 행위에 따른 가이드라인	300
[표 6-16] 인후2동 가로경관 개선을 위한 가로정비방향 가이드라인	300

[표 6-17] 인후2동 가로경관 개선 가이드라인을 적용한 시뮬레이션	301
[표 6-18] 인후2동 대상지의 주택 및 가로경관 가이드라인을 적용한 시뮬레이션	301
[표 6-19] 인후2동 대상지 현황	302
[표 6-20] 인후2동 대상지 개발규모 검토사항	303
[표 6-21] 인후2동 대상지 기존현황	304
[표 6-22] 필지단위정비 시 용적률 거래제 허용 시 현황	304
[표 6-23] 용적률 거래제 허용조건 지원제도	305
[표 6-24] 공동건축 지원제도	305
[표 6-25] 전주 인후2동 대상지 현황을 고려한 필지단위정비방식의 계획개념	306
[표 6-26] 필지단위정비방식의 블록별 계획개념	307
[표 6-27] 필지단위정비방식의 블록별 계획개념	307
[표 6-28] 필지단위정비 시 인후2동 대상지의 마스터플랜	308
[표 6-29] 소필지 밀집형 주거지 정비방안에 의한 선택 가능한 다양한 실천수단	309
[표 6-30] 단독주택지 정비 및 관리지원을 위한 실천수단	310
[표 6-31] 지붕정비 표준 매뉴얼	311
[표 6-32] 벽체 표준 매뉴얼 : 내단열과 외단열 단열성능 비교	312
[표 6-33] 지붕층 내구성, 쾌적성, 방한성 향상 매뉴얼	313
[표 6-34] 외벽 및 창문 내구성, 쾌적성, 방한성 향상 매뉴얼	314
[표 6-35] 방한성, 프라이버시, 에너지 효율, 실내공간 향상 매뉴얼	315
[표 6-36] 대구 서구 평리3동 702-27 개축 시뮬레이션	317
[표 부록2-1] 잉글랜드 민간주택 현황	347
[표 부록2-2] 잉글랜드의 노후불량 민간주택 현황 (2006-2008)	348
[표 부록2-3] 잉글랜드의 노후불량 민간주택에 거주하는 가구현황 (2006-2008)	349
[표 부록2-4] 잉글랜드의 노후불량 민간주택 분포지역 현황 (2006-2008)	349
[표 부록2-5] The Decent Home 주택 충족 조건과 The Decent Homes Programme 주요정책	349
[표 부록2-6] 민간주택 재개발관련 법령 개정 the Regulatory Reform Order (RRO)	350
[표 부록2-7] 4가지 위험잠재요소	351
[표 부록2-8] The HHSRS의 위험잠재요소의 예	351
[표 부록2-9] 민간주택 재개발 정책 추진 파트너쉽 유형	352

그림차례

[그림 1.1] 종합적인 마을만들기 차원의 단독주택지 재생 방안 개념도	14
[그림 1.2] 단독주택지 재생을 위한 주택 관리 및 정비 지원방안 연구 흐름도	22
[그림 2.1] 단독주택지의 부정적 순환구조	25
[그림 2.2] 일본의 단독주택시장의 주체별 공급추이변화	35
[그림 2.3] 주거지재생과정(Peter Roberts, 2000)	41
[그림 2.4] 단독주택지 공간구성에 따른 주택관리 및 정비 주체 및 지원대상	43
[그림 3.1] 해피하우스 개념	52
[그림 3.2] 해피하우스 시범사업 서비스 전달체계	55
[그림 3.3] 사업주체별 지원사업 특성	59
[그림 3.4] 주택 개·보수 지원사업 특성	61
[그림 3.5] 주택 유지·관리 지원사업 특성	62
[그림 3.6] 개별주택 정비관련 주택 외부환경개선형 지원사업 특성	63
[그림 3.7] 개별주택 정비관련 지원방식별 특성	64
[그림 3.8] 성미산 마을만들기 추진과정	67
[그림 3.9] 성미산 마을만들기 협동조합활동 추진방식	68
[그림 3.10] 성미산 마을만들기의 교육·경제·생활 활동 체계	71
[그림 3.11] 삼덕동 마을만들기 추진과정	74
[그림 3.12] 삼덕동 마을만들기 추진방식	74
[그림 3.13] 선부2동 마을만들기 추진과정	80
[그림 3.14] 선부2동 마을만들기 추진방식	80
[그림 3.15] 시화문화마을만들기 추진과정	87
[그림 3.16] 시화문화 마을만들기 추진방식	87

[그림 3.17] 대전시 무지개프로젝트 사업추진과정	92
[그림 3.18] 대전 무지개프로젝트 추진체계	94
[그림 3.19] 경관협정사업 추진과정	103
[그림 3.20] 경관협정 시범사업 참여주체 관계구도	104
[그림 3.21] 경관협정사업 추진체계	107
[그림 3.22] 살고싶은 마을만들기 지구단위계획 추진과정	109
[그림 3.23] 지구단위계획 및 주민협정의 기준	111
[그림 3.24] 살기좋은 마을만들기 지구단위계획 참여주체 관계구도	111
[그림 4.1] 주택도시종합정비사업의 연혁	119
[그림 4.2] 주택도시종합정비사업의 맥락	119
[그림 4.3] 주택도시종합정비사업 절차	120
[그림 4.4] 마을만들기 교부금 지원현황	122
[그림 4.5] 마을만들기 교부금 지원현황 및 주요목표·시정촌별 실시 비율	123
[그림 4.6] 마을만들기 교부금 지원을 통한 마을만들기 예시	123
[그림 4.7] 주택리폼 지원정책 설명	126
[그림 4.8] 주택에코포인트 성능기준	128
[그림 4.9] 주택에코포인트 운영체계	130
[그림 4.10] HIAs의 유형	133
[그림 4.11] HIAs가 제공하는 서비스를 이용한 소비자 계층	134
[그림 4.12] HIAs가 제공하는 서비스에 대한 자금지원 상황	135
[그림 4.13] 에코다지구 사업사례	144
[그림 4.14] 에코다 북구지역의 밀집사업 흐름도	144
[그림 4.15] 37번지 개축예시	145
[그림 4.16] 37번지 마을만들기 추진체계	145
[그림 4.17] 사업설명지도	148
[그림 4.18] 전차가 보이는 공원 안내 지도	152
[그림 4.19] 마치즈库里 계획(3차안)	156
[그림 4.20] 마치즈库里사업 실적지도	156
[그림 4.21] 무코지마 정비계획도	157

[그림 4.22] 코지마 정비계획도	159
[그림 4.23] 핸디펄슨 서비스의 예 개조 전	163
[그림 4.24] 핸디펄슨 서비스의 예 개조 후	163
[그림 4.25] 대규모의 주택 개보수 개조 전	163
[그림 4.26] 대규모의 주택 개보수 개조 후	163
[그림 4.27] 주택 보온 및 에너지 효율	164
[그림 4.28] 주택 보온 및 에너지 효율	164
[그림 4.29] 단열성능 개선사례	168
[그림 4.30] 단열리폼의 이미지	168
[그림 4.31] 배리어 프리 리폼의 이미지	168
[그림 4.32] 아오모리현 안심생활 향상 촉진사업의 체계	169
[그림 4.33] 단독주택 리폼시장 추이	173
[그림 5.1] 서울 마포구 성산동 다가구, 다세대 신축에 의한 가로경관	189
[그림 5.2] 전주 단독주택지 담장에 의한 가로경관 현황	190
[그림 5.3] 샌드위치 패널 경사지붕 사례	215
[그림 5.4] 외부계단 사례	215
[그림 5.5] 우풍으로 막은 창문 사례	215
[그림 5.6] 누수로 인한 곰팡이 발생	216
[그림 5.7] 증축부분에 설치된 주방 사례	216
[그림 5.8] 외부로 노출된 도시가스 배관 사례	217
[그림 5.9] 증축으로 인한 채광, 환기 문제 사례	217
[그림 5.10] 혼잡하고 좁은 진입로 사례	217
[그림 5.11] 창고로 사용되는 차고 공간 사례	217
[그림 5.12] 창고로 사용되는 외부화장실 사례	217
[그림 5.13] 성미산 공동주택 위치도	242
[그림 5.14] 주민주도형과 코디네이터형 코하우징 프로세스	245
[그림 5.15] 소행주 공동주택 1호의 공동공간 계획평면도	246
[그림 5.16] 1호 공동주택 모형	247
[그림 5.17] 무분별한 주택 개·보수로 인한 주변주택에 일조, 프라이버시 침해 유발	250

[그림 6.1] 단독주택밀집지역과 정비관련 제도와의 관계 및 해결과제	259
[그림 6.2] 단독주택지 주거환경관리구역 지정방안(서수정외(2009), 보완)	261
[그림 6.3] 주거지재생관련 중앙부처 지원사업의 통합적 연계방안	262
[그림 6.4] 단독주택 밀집형 주거환경관리구역 지정방안(2009년 결과 보완)	268
[그림 6.5] 단독주택지 주거환경관리구역의 관리계획 수립방안	271
[그림 6.6] 장소단위 통합된 주거환경개선계획과 부처별 지원사업 연계(영주시 관사골 적용사례)	274
[그림 6.7] 광역·지역발전 특별회계 개편에 의한 포괄보조금 운영	275
[그림 6.8] 단독주택지 주거환경관리구역의 코디네이터 기능	276
[그림 6.9] 자율과 지원에 의한 코디네이터 기능 조직화 방안	277
[그림 6.10] 복합주거지원센터 유형	277
[그림 6.11] 필지단위 정비시 도로사선제한 내용	280
[그림 6.12] 합필을 통한 소단위 공동정비 시행	281
[그림 6.13] 도심지 학급수 감소로 유휴교실이 발생한 초등학교 활용-지역커뮤니티센터로 리모델링 예시	282
[그림 6.14] 도로중심선에서 2m후퇴, 도로정비	286
[그림 6.15] 맞벽건축허용	286
[그림 6.16] 코디네이터의 조정에 의한 필지간 지적정리 및 보행통로 조정과정 예시	289
[그림 6.17] 해피하우스센터 구축방안	290
[그림 6.18] 시뮬레이션 대상지	294
[그림 6.19] 시뮬레이션 대상지	297
[그림 6.20] 단독주택지 주거환경관리계획구역 정비 및 관리지원 프로세스	318

제1장 서론

1. 연구배경 및 목적
2. 연구범위
3. 기존 연구성과 및 2009년 연구결과
4. 주요 연구내용 및 방법
5. 연구추진과정

1. 연구배경 및 목적

1) 연구배경 및 필요성

① 전면철거정비방식에 대한 반성과 단독주택 재고감소에 대한 위기의식

그동안 전면철거정비방식은 아파트단지 중심의 획일적인 도시건축 양산과 폐쇄적인 주거문화를 조장한다는 비판에도 불구하고 합리적인 토지이용, 부족한 기반시설 확보, 주택성능개선, 자산가치 상승이라는 측면에서 쇠퇴한 단독주택지¹⁾의 문제를 해결할 수 있는 최선의 대안으로 정착되어 왔다(서수정, 2009)²⁾. 2007년 이후 세계적인 경제위기와 함께 찾아 온 부동산시장 침체는 활발하게 전개되었던 재개발, 재건축사업에 제동을 걸었다. 지역주민들 사이에서는 대규모 철거정비방식이 일시에 삶의 터전을 잃게 만들 뿐 아니라 거주자의 주거안정도 보장해주지 못한다는 공감대가 형성되기 시작하였다³⁾. 특히 단독주

1) 여기서 단독주택이란 단독주택 밀집지역으로 공동주택이 아닌 건축법 제2조 용어정의에 의한 단독, 다세대, 다가구 등으로 건립된 필지가 밀집해 있다는 것을 의미하며, 건축물과 필지, 가로가 유기적인 관계를 형성하고 있는 주거지를 말한다. 이러한 측면에서 2009년 연구에서는 '소필지 밀집형 주거지'로 정의하였다. 서수정의 (2009), 기성주거지 공간관리수요에 대응하는 정비방식 다양화 방안, 건축도시공간연구소, p7

2) 2008년 기준으로 향후 전국에 아파트단지로 건설될 정비예정구역은 재개발 892개 구역, 주택재건축 1,254 구역, 주거환경개선사업지구 1,088구역으로 약 120만호가 건설될 예정이며, 철거가옥 대상만 약 32만 가구에 달한다.

3) 서울 삼산 4구역 주민들은 재개발예정구역 해제를 서울시에 요청하고 있으며, 2008년 이후 시민단체와 함께 전면철거정비사업에 대한 대안을 모색하고 있다. 또한 담장허물기 사업으로 잘 알려진 대구삼덕동도 재개발사업에 반대하는 주민여론에 힘입어 재개발예정구역 지정에 실패하였으며, 대전신탄진 도축지구에서도 주택

택재건축 제도가 도입된 이후, 기반시설이 양호한 단독주택도 고층고밀아파트로 정비되면서 서울시의 경우 2005년~2009년까지 54개 단독주택 재건축사업으로 15,183호의 양호한 단독주택지가 잠식될 것으로 예측하고 있다⁴⁾. 양호한 단독주택지의 잠식은 사회·경제적 측면에서 오랫동안 지속되어 온 자생적 커뮤니티를 해체할 뿐 아니라 골목경제로 일컫는 다양한 경제활동이 일시에 해체되어 지역주민의 경제기반을 흔드는 원인이 된다. 주거복지 측면에서는 정비과정을 거치면서 중소규모의 저렴한 주택이 중대형 주택으로 바뀌게 되므로 다양한 계층을 위한 지불가능한 주택재고(affordable housing)를 감소시키는 결과를 낳게 된다. 이처럼 기성주거지의 단독주택 재고감소는 주거불안계층을 증가시킴으로써 사회안전망 확보에 부정적인 영향을 미칠 뿐 아니라 저소득층의 주택시장 대응력을 약화시키는 원인이 되고 있다⁵⁾.

또한 대규모 철거재개발사업은 장래 사회·경제적 구조변화에 유기적으로 대응할 수 있는 소규모 필지구조로 이루어진 물리적 자산을 감소시켜 신흥주택수요나 용도변경에 대한 시장요구에 반응하기 어렵다⁶⁾.

② 주거지 정비방식에 대한 패러다임 전환요구와 민간차원의 단독주택지 보전운동 시도

전면철거방식이 초래하는 사회·경제적 문제와 양질의 단독주택 재고감소에 대한 위기의식은 사회적으로 외과적인 시술방식인 전면철거방식에 대한 비판으로 이어졌고 기존 도시공간조직을 유지할 수 있는 새로운 정비방식을 요구하기에 이르렀다. 이러한 동향은 단기간에 진행되는 물리적인 주택정비 중심에서 벗어나 주민주도에 의한 점진적이고 장기적인 사업추진으로 전환되어야 한다는 사회인식으로 확산되었다.

더욱이 사회·경제적 측면이 결합된 지속가능한 정비방식으로 전환되어야 한다는 주거지정비방식에 대한 패러다임 전환 요구는 1990년대 후반 시민단체를 중심으로 주민들

재개발예정구역 주민들이 공식적으로 예정구역 해제를 요청하였다. 이러한 선례들은 아직 본격적인 운동으로 나타나지는 않고 있지만 더 이상 대규모 정비사업이 주민들에게 이익을 보장하지 못한다는 사실을 반증하고 있다.

4) 서울시(2009), 주거환경환경개선연구, 정책발표자료

5) 실제로 대다수 주민들이 단독주택지에 거주하는 이유로 저렴한 주택가격을 들고 있으며, 도심지의 단독주택지는 재개발사업지구 철거민들이 쉽게 정착할 수 있는 이주정착지의 기능을 담당하였다. 저소득층 주택문제가 가장 심각한 서울시의 경우, 2010~2011년 사이 대규모 재개발사업의 관리처분에 의한 단독주택 이주가구는 1,651,359가구로 추정되고 있다. 2010년 8월 주민면접조사에서 "저는 사실 집값이 없어서 서울 외곽에 살다가 개발이 되면서 여기로 쫓겨 왔어요. 의외로 서울 도심인 이곳이 집값이 더 싸더라고요"라고 응답하고 있어 이러한 사실을 입증하고 있다.

6) 서수정 외(2009), 기성주거지 공간관리수요변화에 대응하는 정비방식 다양화 방안 연구, p2

2 단독주택지 재생을 위한 관리 및 정비지원방안

스스로 단독주택지 주거환경을 개선하기 위한 작은 움직임을 이끌어 냈다. 대구 YMCA가 시작한 삼덕동 담장허물기 운동, 육아공동체로부터 시작하여 마을만들기로 발전한 성미산 공동체 활동, 부산 물만골 주민들의 자생적 주거환경사업⁷⁾, 도시연대의 한평공원만들기 등이 그것이다. 단독주택지를 중심으로 자생적인 마을만들기 운동으로 확산된 이러한 노력들은 최근에 주민 스스로 기존 단독주택지를 유지하면서 주거환경을 개선하기 위한 대안을 찾는 움직임으로 발전하기 시작하였다⁸⁾.

③ 단독주택지 정비방향 전환을 위한 정부정책 및 시범사업 추진

시민운동으로 시작된 마을만들기를 시작으로 전문가들 사이에서는 2000년도부터 기존 도시조직에 대응하는 정비모형을 찾기 위한 연구가 진행되었고, 중저층 고밀형 정비방식, 블록단위 정비모형 개발, 도시형 타운하우스 개발 등 점진적 순환개발을 유도할 수 있는 정비모형을 제안하기에 이르렀다⁹⁾. 주민으로부터 제안된 단독주택지 정비방향의 전환 요구는 2007년부터 정부정책에 반영되어 ‘살고싶은 도시만들기’, ‘거점확산형 주거환경 개선시범사업’, 뉴하우징 운동 등 정책사업으로 발전하였다. 대규모 전면철거재개발사업을 가장 많이 추진한 서울시는 2009년부터 ‘주거지종합대책’을 발표하고 휴먼타운 조성, 경관협정사업, 마을만들기 지구단위계획 시범사업 등 전면철거방식을 대체할 서울시만의 독자적인 단독주택지 정비방안 시범사업을 추진하고 있다.

④ 공공주도의 집중투자와 성과중심의 단기적 사업 추진으로 지속적인 파급효과 미흡

그러나 신규정책으로 추진되는 단독주택지 마을만들기 관련 시범사업은 일정기간 동안만 수행하는 행정주도 사업으로 주관부처의 업무영역에 따라 담장허물기사업, 그린파크사업, 공공디자인 사업 등 부분적인 사업아이템에 집중하거나 가로환경정비사업에 국한되어 있어 단독주택지의 종합적인 환경개선측면에서는 파급효과가 미흡한 실정이다. 또한

7) 부산 물만골은 국공유지에 입지한 저소득 주민들의 거주지로 대규모 재개발사업에 따른 철거위기에 직면하였으나, 1997년 IMF위기를 계기로 경매에 오른 물만골 내 일부 필지를 주민 조합이 매입함으로써 공동체 토지를 소유하고 마을주민들이 협의체를 구성하여 주민 공동의 수익사업을 위한 다양한 경제활동을 추진하고 있는 지역으로 주민 스스로 물리적인 환경개선과 경제적 개선을 위한 노력을 기울이고 있는 지역이다.

8) 서울시 삼산 4구역 주민들은 시민단체와 함께 전면철거재개발을 철회하고 단독주택지를 유지하면서 주거지를 재생하기 위한 방안을 찾기 위해 2008년부터 현재까지 주민교육, 대안모색을 위한 세미나와 워크숍, 주택개보수 사업 등 다양한 활동을 벌이고 있다.

9) 기성주거지 공간조직에 대응한 정비모형에 대해서는 서울시정개발연구원(2006), 서울시 일반주택지내 과다 열기구 밀집지역의 가구단위 정비모형개발 연구, 서울시정개발연구원, 박철수 외(2002), 중저층 고밀형 주거정비모형 개발연구, 대한주택공사, 서수정 외(2005), 현지개량방식의 활성화 방안 연구, 대한주택공사, 신중진의(2006), 저층밀집주택지 환경개선사업의 소규모 공동주택 도입방안 연구, 대한건축학회 등이 있다.

한정된 예산으로 최대한의 성과를 얻기 위해 단기간에 예산을 집중 투자하는 방식으로 진행되어 노후주택 정비에 대한 주민요구에 대응하지 못할 뿐 아니라 장소단위의 종합적인 주거지 재생으로 발전하지 못하였다.

2007년부터 주민주도의 점진적인 주거지 재생을 도모하기 위해 12개 구역을 대상으로 시작한 ‘거점확산형 주거환경개선사업’은 장소단위의 단독주택지 정비사업을 유도하기 위한 시도였으나 국고지원 중단과 공공기관의 우선투자가 필요한 거점사업 중단에 따라 시범사업추진이 지연되고 있는 실정이다. 이처럼 공공주도의 시범사업은 공공의 지원이 중단되면 사업자체의 추진력을 잃게 되어 지속적인 정비가 어렵다는 한계가 있다.

단독주택지 보전과 정비에 대한 사회적 관심에도 불구하고 민간주도의 자발적 사업이나 공공주도의 다양한 시범사업들이 전면철거방식에 대응할 수 있는 대안으로 정착하지 못한 것은 지역의 쇠퇴문제를 종합적으로 진단하고 근본적인 치유책을 제시하지 못하였기 때문이다. 또한 주거지 재생은 거주자가 주체가 되어야 함에도 불구하고 지역주민의 자생적인 역량이 미흡한데 그 원인이 있다. 결국 미정비된 노후 단독주택지는 지역주민의 낮은 경제력, 중앙정부 및 지방정부의 재정지원 부족으로 인한 기반시설 미정비, 복잡한 소유 관계 등으로 공공지원 사업에 의존할 뿐 거주자 자력에 의한 개별 주택정비의지는 낮은 상황이다. 결국 노후 단독주택지에 대한 다양한 시범사업이 추진되고 있음에도 불구하고 그 파급효과는 미흡하다.

⑤ 본질적 의미의 단독주택지 재생을 위한 장소단위의 종합적인 정책지원방안 마련 필요

공공지원에 의한 단독주택지 재생과 관련한 시범사업은 주민주도의 주택개량이 병행되어야 궁극적인 주거환경 개선효과를 볼 수 있다. 그러나 주민들 스스로 현재 단독주택지를 유지해야 한다는 공감대를 형성하지 못했을 뿐 아니라 장기적이고 지속적인 공공지원 방안이 미흡하기 때문에 실효성을 확보하지 못하고 있는 실정이다. 뿐만 아니라 단독주택을 유지하는 것이 필지단위로 주택을 정비하는데 소요되는 비용과 노력에 비해 아파트단지가 줄 수 있는 쾌적성과 편리함을 충분히 충족시켜주지 못한다는 것이 거주자들이 갖고 있는 일반적인 의식이다. 여기에는 주거지 정비와 관련한 기반시설설치기준이나 주택정비지원 등 아파트단지 위주의 제도적 장치나 공공지원에 그 원인이 있다¹⁰⁾. 또한 물

10) 주거지 정비와 관련한 ‘도시 및 주거환경정비법’, ‘도시재정비촉진을 위한 특별법’ 등 관련제도가 아파트 건설위주로 제정되어 있으며, 재정지원제도와 기반시설설치도 아파트단지로 건설해야만 유리하도록 관련정책과 지원방안이 마련되어 있다. 서수정외(2009), 전거서, pp52~70

4 단독주택지 재생을 위한 관리 및 정비지원방안

리적 정비방식에서 벗어나 사회·경제적 재생을 위한 종합적인 시각의 주거지 재생방안 마련에 대한 논의가 활발하게 전개되고 있으나 사회·경제적 재생을 유도할 수 있는 골목경제 활성화방안이나 생활지원시설 확보, 일자리 창출을 위한 물리적 기반마련을 위한 지원방안은 제시되지 못하고 있기 때문이다.

단독주택지 재생을 위해서는 물리적 환경개선 뿐만 아니라 사회·경제적 측면의 생활 재생이 결합된 종합적인 시각의 정비수단 마련과 함께 파편적으로 지원되고 있는 단독주택관련 지원사업을 장소단위로 결집시킬 수 있는 지원정책이 요구된다. 더욱이 주민 스스로 주택정비 의지를 발현할 수 있는 제도적 차원의 공공지원 방안을 마련하는 것이 필요하다. 따라서 본 연구는 총체론적 시각의 단독주택지 재생을 위한 실행수단으로서 단독주택지의 필지단위 정비방안을 제시하고, 이를 실현시킬 수 있는 정책지원대상과 범위, 지원내용을 중심으로 실천수단을 제안하고자 한다.

2) 연구목적

본 연구는 양호한 단독주택지를 보전, 관리하면서 주민주도의 필지단위 정비활동을 지원하는 것이 물리적인 측면 뿐 아니라 사회경제적 측면에서도 생태적으로 건강한 주거지를 조성할 수 있다는 당위성에 근거 하고 있다. 단독주택지는 소규모 필지가 밀집되어 있어 사회·경제적 변화에 능동적으로 대응할 수 있으며, 자연발생적이고 지속가능한 커뮤니티 형성을 가능하게 하는 유기적인 공간구조로 이루어져 있다. 유기적인 공간구조란 건물과 필지, 필지와 필지가 싹뿔줄 같은 가로로 관계를 맺고 있는 도시조직을 의미한다¹¹⁾. 생명체적인 도시조직이 전체 도시환경에 미치는 긍정적인 영향에도 불구하고, 그동안 단독주택지는 주택공급정책과 이에 대응하는 시장수요가 상호작용하여 아파트단지 중심의 획일적인 정비방식으로 고착되어 왔다.

단독주택지가 아파트단지로 변하게 된 요인은 현대 거주자들이 원하는 편리성과 쾌적성, 안전성을 아파트단지가 보장해 주기 때문이다. 우리나라 주거형식으로서 아파트

11) 프랑스 역사학자 피에르 피농은 도시에서 필지는 점진적인 진화를 가능하게 하는 기본요소로 설명하고 있으며, 대지를 구획하는 단위일 뿐 아니라 소유와 과세의 단위로 지역경제의 원천으로 이해하면서 필지단위로 구성된 도시조직의 중요성을 설명하고 있다. Chistian de Portzamparc(1997), 'De l'ilot et de parcellaire', Ville-Architecture n.4, p20, Pierre Merlin Francoise Choay(2000), 'Dictionnaire de l'urbanisme et de l'amenagement', PUF, pp 573~574

단지의 일반화 요인을 보여준 한 연구에서는 주거환경조건을 생활편의시설, 주택의 설비 수준, 주차시설, 생활공간, 프라이버시 및 경비, 유지관리 용이성의 범주로 나누고 모든 측면에서 아파트단지가 단독주택에 비해 우위에 있다는 것을 증명하였다(강인호외, 1997).

또한 통계청에서 수행한 인구사회지표 조사결과에서도 2001년과 2004년 모두 단독주택에 비해 아파트단지가 주거환경만족도가 다소 높은 것으로 나타나고 있다. 굳이 객관적인 논증과정을 거치지 않더라도 대다수 주민들은 아파트가 그들이 선택할 수 있는 최선의 주거조건을 갖추고 있다고 느끼고 있으며, 주택가격에도 반영되어 환금성 측면에서도 아파트단지를 선호하고 있다.

[표 1-1] 단독주택과 아파트단지 주거환경만족도 조사결과(%)

연도	주거유형	만족	매우만족	약간만족	보통	불만족	약간 불만족	매우 불만족
2001	단독주택	26.4	9.6	16.8	37.1	36.6	27.1	9.5
	아파트	34.3	10.1	24.2	38.6	27.1	22.6	4.5
2004	단독주택	29.5	11.2	18.3	31.9	38.7	28.2	10.5
	아파트	34.4	10.2	24.2	34.3	31.3	26.6	4.6

* 인구사회지표조사 결과, 통계청

반면에 아파트는 관리비를 내기는 하지만 24시간 관리사무소 직원이 상주하며 쓰레기 처리, 청소와 소독 등 위생관리가 일상적으로 이루어진다. 현대인의 삶이 분주해 지고 주민들이 삶의 질을 추구할수록 편리한 주거생활에 대한 욕구는 높아지는 것이 당연하다. 지금까지 아파트단지는 사회경제적으로 급속하게 변화하는 삶의 양식에 능동적으로 대응해 왔다. 그렇기에 사람들은 아파트를 선호하는 것이다. 또한 아파트단지는 외부와 단절된 경계, 경비원의 순찰, 무인경비시스템, CCTV 등의 안전장치를 이용해 사람들에게 안전하다는 인식을 준다. 아파트가 단독주택에 비해 높은 가격을 유지하는 것도 개인이 신경을 쓰지 않아도 일상생활에서 불편하지 않고 아파트 단지 자체가 사람들에게 보호망의 역할을 한다고 믿기 때문이다. 반면, 단독주택지는 방법문제 뿐 아니라 화재, 인사사고 등 심심치 않게 뉴스거리로 등장하고 있어 안전하지 못하고 불안하다는 인식이 팽배해 있는 것이 현실이다. 아파트단지가 주민들에게 주는 혜택이 비록 주민 스스로의 경제적 부담으로 이루어진 것이라 할지라도 많은 사람들은 아파트단지에 거주하기를 희망한다. 이 때문에 단독주택이 낡게 되면 고치고 개선해서 사용하는 것이 아니라 아파트단지로 바뀌기를 바라는 것이다. 여기에는 아파트단지 위주로 진행된 주택공급정책과 아파트 건설 중심으로 정비된 주택법과 도시 및 주거환경정비법 등 법적, 제도적 수단에도 원인이 있다¹²⁾.

6 단독주택지 재생을 위한 관리 및 정비지원방안

따라서 단독주택지 재생을 위해서 우선적으로 고려해야 할 과제로는 ‘아파트단지에 비해 낮은 거주성능수준을 어떻게 향상시킬 수 있는가’에 있다.

아파트단지의 경우 체계적인 유지관리서비스가 이루어져 생활의 편리성을 보장하고 있지만, 거주자 자신들의 비용부담에 의한 서비스혜택을 누리는 것이다. 반면, 단독주택의 유지관리는 거주자 개인에게 있으며 집단서비스 수요가 있음에도 불구하고 이에 대한 대안이 부재한 실정이다. 따라서 단독주택지의 관리는 지원의 대상이 아니라 거주자의 책무라는 공감대를 형성하는 것이 중요하며, 지역주민 모두가 장소의식을 갖고 공동의 목표와 비전을 공유할 수 있도록 정책적인 지원방안을 마련하는 것이 필요하다. 단독주택지 재생을 위한 지원방안 마련을 위해서는 주민참여에 의한 주거지 관리와 공공지원 범위의 한계를 어디까지 둘 것인가에 대한 검토가 필요하다.

사회·경제적 측면이 부합된 단독주택지 재생을 실현하기 위해서는 주민들 사이에 기존 공간조직을 유지하면서 기존 주택을 관리하고 소규모로 정비하는 것이 경제적으로 유리하다는 인식이 공유되어야 한다. 따라서 단독주택지 재생을 위해서는 지역주민 스스로 자신의 사회경제적 특성에 따라 주택유지관리, 부분개량, 증개축, 인접필지간 공동정비 등 거주자가 다양한 방식을 선택할 수 있도록 주택관리 및 정비를 유도할 수 있는 지역밀착형 지원방안을 마련하는 것이 당면과제로 부각되고 있다.

또한 거주자의 경제적 부담능력을 고려하여 소단위 정비사업이 점진적으로 진행될 수 있는 여건이 마련되어야 한다. 이를 위해서는 다양한 규모의 개별 필지단위 주택개량이 추진될 수 있도록 공공재에 대한 우선 투자가 있어야 한다. 지금까지 노후주거지의 도로와 상하수도, 공원 등 공공재 확보는 일시에 많은 공공재원이 투자되어야 한다는 한계가 있다. 따라서 지역여건에 따라 공공재원의 투자대상 및 범위를 설정하여 주민 개개인이 단독주택 재생에 참여할 수 있도록 사업여건을 개선하는 데 기여할 수 있도록 조정하는 것이 필요하다.

본 연구는 단독주택지 재생을 위한 당면과제를 해결하기 위한 것으로 단독주택지의 거주성능 향상과 주민의 자발적 참여에 의한 개별 주택 관리와 정비의식을 정착시키고, 단독주택지 보전과 관리에 따른 정비수요를 유발할 수 있도록 공공의 역할과 지원방안을

12) 단독주택지가 아파트단지로 변화하는데 기여하고 있는 법, 제도적 원인에 대해서는 2009년 연구에서 소필지 밀집형 주거지의 단지화 경향에서 분석하였다. 서수정외(2009), 앞 책, pp41~70

마련하는데 목적이 있다. 이는 사회자본재(social capital)로서 단독주택 재생의 의미를 재조명하고, 주민자력의 주택관리 및 정비에 기반한 단독주택지 재생의 패러다임 구축을 통해 달성할 수 있다.

또한 단독주택지 재생을 위한 장소만들기 차원의 정책지원 인벤토리를 구축함으로써 주민주도의 다양한 단독주택지 재생을 통한 양질의 주택재고 확보 가능성을 제고시키는데 목적이 있다. 이러한 목적을 실현하기 위한 세부적인 연구목표는 첫째, 사회자본재로서 단독주택 재생 의미를 재조명하고, 둘째, 주민자력의 주택관리 및 정비에 기반한 단독주택지 재생의 패러다임을 구축한다. 셋째, 단독주택지 재생을 위한 장소만들기 차원의 개별 필지단위 정비지원과 지속적인 주거지 조성을 위한 지속적인 유지관리를 유도할 수 있는 정책지원 등 다양한 실천수단에 대한 인벤토리를 구축하는 것이다. 궁극적으로는 단독주택지 재생을 통한 양질의 주택재고 확보를 통해 지속가능한 단독주택지 조성에 기여할 있는 방안을 마련하는 것이다.

2. 연구범위

1) 공간적 범위

① 용어의 개념으로서 단독주택지 공간범위

국내 주택재고는 아파트 공급위주의 신도시 개발과 대규모 전면철거재개발방식에 의해 전체 주택재고의 53%를 아파트가 차지하고 있으며, 기성시가지 또한 아파트단지가 대부분이다. 그러나 지방도시의 경우 수도권과 달리 주택정비사업을 위한 민간투자여력이 낮을 뿐 아니라 인근 신도시개발로 주택수요가 이동하여 기성주거지의 주택수요가 서울이나 수도권에 비해 적어 기반시설이 양호한 단독주택지역이 여전히 50%이상을 차지하고 있다. 본 연구는 주택재고의 약 47%를 차지하고 있는 단독주택의 거주환경을 개선하고, 양호한 단독주택 재고가 유지될 수 있는 정책지원 방안을 제시하기 위한 것이다.

본 연구에서 의미하는 '단독주택지'란 폐쇄적인 단지구조를 갖지 않고 소규모 필지가 도로와 유기적인 관계를 갖고 유지되고 있는 주거지역을 말한다. 즉 건축법 제2조에서 정의하는 단독, 다가구, 다세대 주택이 밀집한 지역으로 동법 제2조 6항에 의한 주택단지로 조성되지 않은 일단의 지역을 말한다. 현재 전국 동단위로 단독주택 재고 비율이 60%이

상을 차지하는 기초 지자체는 72%를 차지하고 있으므로 본 연구의 대상이 되는 단독주택지는 전국적으로 산재해 있다는 사실을 알 수 있다¹³⁾.

[표 1-2] 시도별 단독주택유형별 재고(2005)

(단위 : 호, %)

지역	주택	단독주택			
		계	일반단독	다가구단독	영업겸용단독
전국	13,222,641 (100.0)	4,263,541 (32.2)	3,277,210 (24.8)	763,232 (5.8)	223,099 (1.7)
서울	2,321,949	455,857	206,708	206,977	42,172
인천	723,601	113,733	80,519	23,353	9,861
경기도	2,736,201	522,478	356,663	126,327	39,488
수도권	5,781,751 (100.0)	1,092,068 (18.9)	643,890 (11.1)	356,657 (6.2)	91,521 (1.6)
부산	967,138	260,592	138,465	98,938	23,189
대구	608,926	178,335	84,409	70,903	23,023
광주	379,308	96,001	58,552	29,697	7,752
대전	379,897	89,323	57,301	23,459	8,563
울산	276,578	66,605	37,809	22,987	5,809
광역시	2,611,847 (100.0)	690,856 (26.5)	376,536 (14.1)	245,984 (9.4)	68,336 (2.6)
강원도	493,925	235,418	211,723	15,396	8,299
충북	456,237	207,800	182,910	17,426	7,464
충남	634,949	336,446	319,948	11,277	5,221
전북	598,153	299,497	280,643	12,577	6,277
전남	671,339	424,460	405,885	11,403	7,172
경북	877,823	474,285	434,745	29,268	10,272
경남	943,211	421,196	353,412	52,356	15,428
제주	153,406	81,515	67,518	10,888	3,109
도지역	4,829,043 (100.0)	2,480,617 (51.4)	2,256,784 (46.7)	160,591 (3.3)	63,242 (1.3)

※ 주: 빈집(72만 7814호)을 포함한 수치임

자료: 통계청, 2005년, 주택총조사(배순석외, 주거다양성을 위한 단독주택 시장의 구조적 분석과 정책방안 연구, 국토연구원, 2009, p36 인용)

② 정비대상으로서 단독주택지의 공간범위

지금까지 주거지 정비사업의 대상이 되었던 노후 단독주택지는 도시화와 함께 자연 발생적으로 조성된 불량주택 밀집지역과 토지구획정리사업이나 도시개발사업으로 계획적으로 조성된 단독주택지, 시간의 경과에 따라 건축물의 노후화가 진행된 단독주택지이며, 크게 다음의 3가지 유형으로 분류할 수 있다.

13) 서수정외(2010.10), 해피하우스 정책지원방안 최종연구심의회 자료, 국토해양부, p2

[표 1-3] 정비대상 단독주택지 유형별 특성

특성	유형 A	유형 B	유형 C
물리적 현황	기반시설 및 접도조건이 비교적 양호하며 필지 단위 주택개량이 가능한 지구	기반시설여건은 비교적 양호하나 영세필지가 밀집하여 필지단위로 정비가 불가능한 구역과 필지상태와 도로여건이 양호한 구역이 혼재한 지구	접도조건이나 필지구모가 지극히 협소하고 주택노후도가 가장 심각
사회·경제적 현황	·자가주택 비율이 높고 일반가구 거주비율이 높은 지역 ·자가주택비율이 높으나 고령자 거주가구가 많은 지역	자가, 전세가구 비율이 높고 일반가구 거주비율이 높은 지역	무허가 주택비율이 높고 저소득층 거주비율이 높은 지역
주거지 현황	80년대 이전 구획정리사업구역 및 80년대 초반 택지개발사업으로 조성된 단독주택지	1984년을 전후로 다가구 주택 양성화 조치에 따라 다가구, 다세대 주택이 밀집된 자연발생적인 노후주거지	·도정법 및 도촉법에 의한 정비예정구역 지정 ·전면철거가 요구되는 지역

* 서수정의(2006), 현지개량사업의 활성화를 위한 정비수법 및 모델개발, 주택도시연구원, p164 재정리

여기서 세 번째 유형은 1983년 합동재개발방식 도입 및 1989년 ‘도시저소득 주민을 위한 임시조치법’에 이어 ‘도시 및 주거환경정비법’에 의해 대부분 아파트단지로 개발되었다. 지방도시의 경우 정비예정구역으로 지정된 노후 단독주택지가 많이 남아 있지만 수도권과 달리 사업성이 낮아 정비가 지연되고 있는 상황이다. 그러나 전국적으로 달동네라 불리는 불량주택 밀집지역 대부분은 아파트단지로 정비되었기 때문에 현재 남아있는 정비대상지구는 대부분 첫 번째와 두 번째 유형에 해당한다.

여기서 미정비된 상태로 남아 있는 노후 단독주택지는 1980년대 전후로 토지구획정리사업에 의해 계획적으로 조성된 주거지¹⁴⁾와 1984년 이후 다가구주택 양성화 조치에 따라 건축법 완화적용을 받아 소단위 정비가 진행된 다가구·다세대 밀집 주거지역이다.

본 연구에서는 정비예정구역으로 지정되지 않은 단독주택 밀집지역으로 ‘건축물-필지-가로’의 유기적인 도시조직¹⁵⁾이 유지되어 있는 일반주거지역을 대상으로 한다. 또한

14) 1934년부터 토지구획정리사업에 의해 집단적으로 조성된 단독주택지는 초기 200㎡ 수준으로 조성되다가 1973~1977년 132㎡~200㎡, 1978년부터는 165㎡~230㎡수준으로 조성되었다.

15) 주거지역의 유기적 공간구조란 개별건축물-필지-가로-블럭-도시조직으로 구성된 주거지역을 의미하며, 위계적 공간구성은 근린커뮤니티 활성화를 위한 필요조건이며, 사회변화에 능동적으로 대응하는 것이 가능한 조직구성임. 서수정(2009), 기성주거지 공간관리수요변화에 대응하는 정비방식 다양화 방안, 건축도시공간연구소, p7

공공의 지원으로 주거환경이 개선된 이후에도 계획적 관리에 의해 아파트단지로 변할 가능성이 낮은 지역을 대상으로 한다.

③ 조사대상으로서 단독주택지의 공간범위

본 연구는 단독주택지 재생을 위한 주민주도의 주거지 관리 및 필지단위 정비사업을 유도하기 위한 공공지원방안을 모색하는 것이다. 이를 위해 주택관리와 필지단위 정비수요 파악을 위한 실태조사가 수행되어야 하며, 실태조사결과를 바탕으로 제시된 지원방안의 실효성 검증에 위한 시뮬레이션이 필요하다. 실태조사와 단독주택지 재생을 위한 시뮬레이션은 단독주택지의 보전을 위해 국토해양부에서 추진하고 있는 해피하우스 시범사업 지구를 대상으로 한다. 시범사업지구는 마포구 성산동, 전주 인후동, 대구 평리동 일대이다. 해피하우스 시범사업 대상지는 단독주택지 유지관리가 필요한 지역으로 지역주민이나 지방자치단체에서 전면철거방식을 지양하고 기성주거지 공간구조를 유지하는 것을 목표로 사업을 추진하고 있는 지역이라고 할 수 있다.

2) 내용적 범위

단독주택지 재생은 물리적 환경재생 뿐 아니라 사회적, 경제적 측면의 재생방안이 결합된 총체론적 시각에서 접근해야 한다.

여기서 물리적 환경재생은 주택 및 주택을 둘러싼 주변환경개선과 관련한 것으로 쇠퇴한 주거지 정비방식 다변화 측면에서 논의되어야 한다. 사회적 재생은 거주자들 사이의 관계를 통한 커뮤니티형성 방안이나 공공재로서 단독주택을 관리하고 정비하는데 지역주민이 참여할 수 있는 프로그램 개발 측면에서 다루어질 수 있다. 또한 지역 내 거주자의 주거안정을 보장하기 위한 교육, 복지, 의료 등 생활지원 측면에서 검토될 수 있다. 경제적 재생은 주거지내에 기반을 둔 자생적인 골목경제와 주민 스스로 노후주택에 대한 유지관리에 관심을 갖는다면 이와 관련한 철물점, 설비업체 등 건축관련 영세업체 활동이 지속될 수 있는 것으로 필지단위 정비방식이 정착되면 그 외부효과로 나타날 수 있는 것이다. 또한 지역주민의 경제활동을 위한 일자리 창출, 직업교육 훈련과 같은 지원프로그램에 대한 정책지원 방안 모색의 일환으로 연구될 수 있다[표1-4].

여기서 지역주민의 생활재생과 결합된 경제 활성화는 공공의 재정투입, 인력 및 기

술력 지원을 전제로 하는 사회경제학적 연구가 병행되어야 하며, 사회적 재생과 경제적 재생의 일부는 주거복지 측면에서 다루어질 수 있다. 이처럼 단독주택지 재생논의는 다학제적 연구성과의 집결을 통해 달성될 수 있는 것으로 일시에 모든 대안을 찾기에는 많은 한계가 있다.

[표 1-4] 총체론적 시각에 의한 단독주택지 재생의 주요 내용

단독주택지 재생 방안		내용
물리적 재생	주택 및 주택을 둘러싼 주변환경개선	주택철거 및 건설
		주택 개보수
		기반시설정비
		오픈스페이스 창출
사회적 재생	주거환경관리	주체 및 관계자간 소통
		주거복지, 생활지원 등 시스템 체계화
	주민참여	서비스 지원
		파트너십
경제적 재생	공공지원 자발적 경제행위	커뮤니티
		프로그램
경제적 재생	공공지원 자발적 경제행위	공공의 행정지원
		자금, 인력, 기술지원

그동안 단독주택지 재생과 관련한 연구는 주로 주택유형의 다양화 측면에서 이루어졌으며 블록단위의 소규모 정비방식, 인접필지 협조건축에 의한 점진적인 정비방식 등 전면철거방식의 대안을 찾는데 주목해 왔다. 이러한 연구성과와 정책은 대부분 도시미관개선 측면이나 형태적 측면에서 다루어짐에 따라 개별 사업단위의 검토와 대안은 제시되고 있으나 단독주택지의 공간관리측면을 고려한 종합적인 대안마련은 미흡한 실정이다.

이러한 한계에 직면하여 건축도시공간연구소에서는 2009년에 단독주택지의 공간관리측면에서 사회경제적 변화여건에 능동적으로 대응할 수 있는 ‘소필지 밀집형 주거지 정비방안’ 연구를 수행하였다. 기성주거지 공간관리 측면에서 접근한 이 연구에서는 소필지가 밀집된 공간구조를 유지하면서 소단위 주택개량을 활성화하기 위한 다양한 실천수단을 제시함으로써 주민 스스로 지역여건과 자신의 경제상황에 따라 정비해법을 찾아갈 수 있는 모자이크 방식의 정비방안을 제시하였다. 특히 필지와 가로와의 관계에 따라 필지 조합방식과 공공공간 조성방안 제시하고 이를 토대로 기성주거지 내에서 소단위 신축사업이 점진적으로 진행될 수 있도록 선택 가능한 다양한 실천수단을 제시하였다. 제시된 실천수

단은 지역여건에 따라 인접필지간 협동개발, 필지단위 개발, 맞벽개발 등을 통해 기존 공간구조를 유지하면서 장기적이고 점진적인 방식으로 단독주택지 주거환경을 개선할 수 있는 대안이라고 할 수 있다.

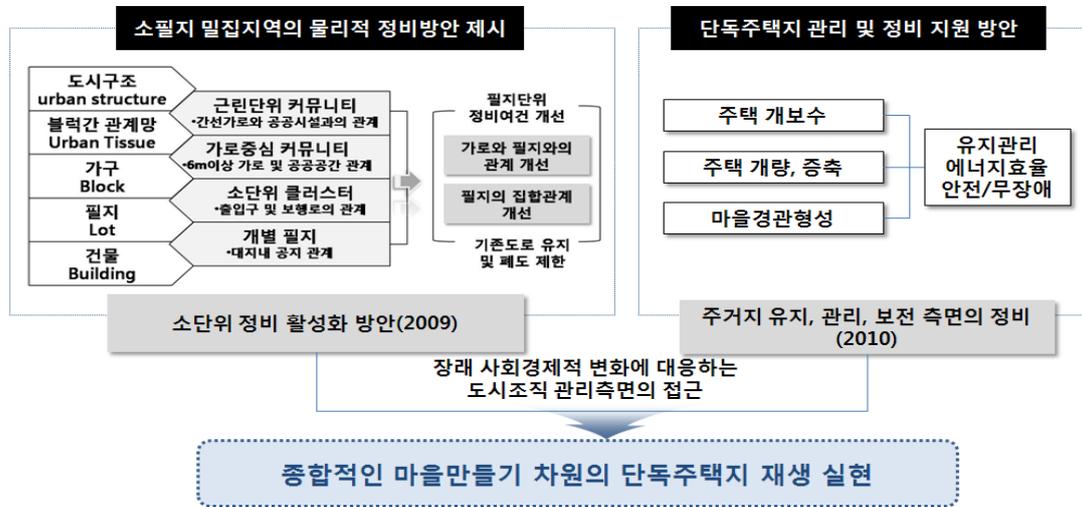
그러나 공간관리수요에 대응하는 주거지 정비방안을 제시하면서 정비수요를 유발하기 위한 필지단위 주택관리 및 부분적인 주택개량을 전제로 한 주거지 관리측면의 물리적 재생방안에 대안은 제시하지 못하였다. 이에 본 연구는 단독주택지 재생을 주거지 관리측면에서 다루고자 하며, 주민 스스로 정비의욕을 고취할 수 있는 공공지원방안을 모색하는데 집중하고자 한다. 2009년도 연구에 이어 단독주택지 재생을 위한 또 하나의 실천방안을 제시하는 것이다.

따라서 단독주택지 관리 및 정비 지원방안은 2009년도 연구에서 제시한 ‘소필지 밀집형 주거지 정비방안’과 결합하여 사회경제적 재생방안이 결합된 동네만들기 차원의 종합적인 주거지 재생방안으로 발전시키기 위한 작업이다. 여기서 주거지 관리란 최소한의 비용으로 기존 주거지의 수명을 연장시킬 수 있는 합리적이고 효율적인 정비방안을 말하는 것으로(하진목 외, 2008), 부분적인 주택개량과 보수, 필지단위 정비를 수반하는 적극적인 의미의 관리를 말한다. 주택정비란 거주자의 경제적 비용부담능력에 따라 다양한 주택관리 및 부분적인 증개축, 개선을 유도한다는 측면이 강조된 개념으로 2009년도에 제한된 필지단위와 합필개발에 의한 신축 개념보다는 관리측면이 강조된 정비개념을 의미한다.

본 연구에서는 주민참여에 의한 주택관리 및 필지단위 주택정비 활성화를 유도할 수 있는 정책 대안으로써 공공지원 대상과 방법, 범위를 제시하고자 한다. 단독주택지 관리측면에서 주택관리 및 정비지원방안의 제시는 단독주택지 재생을 위한 필요충분조건은 아니지만 필지단위의 주택개량을 촉진시키고 단독주택지 재생을 실현할 수 있는 필요조건으로 작용할 수 있다. 따라서 정비사업 그 자체에 대한 내용과 정비사업에 따른 구체적인 주거유형에 대한 내용은 다루지 않고, 사회경제적 측면의 주택관리 및 정비에 대해서는 기본적인 방향을 제시하는데 한정하고자 한다.

특히 2009년에서 제시한 소필지 밀집형 주거지 정비방안을 보완할 수 있는 필지단위 주택 개보수, 주택개량 및 증축, 동네만들기를 유도할 수 있는 공공주도의 지원방안에 주목하고자 한다. 결과적으로 2009년 연구성과로 도출된 ‘소필지 밀집형 정비방식’과 2010년도의 ‘단독주택지 관리 및 정비지원’ 방안을 종합하여 동네만들기 차원의 단독주택지 재생 방

안을 마련하는데 주목하고자 한다.



[그림 1.1] 종합적인 마을만들기 차원의 단독주택지 재생 방안 개념도

3. 단독주택지 재생 관련 기존 연구성과 및 2009년 연구결과

1) 기존 연구성과와 차별성

지금까지 국내에서 주거지 정비방안에 대한 연구는 물리적 측면에서 필지단위 주택 정비방식을 제안하는 연구에 주목해 왔다. 물리적 정비방식에 대한 제안으로는 ‘지역적응형 가구단위 주거지 정비방식(임희지 외, 2003)’과 ‘서울시 일반주택지내 과다열가구 밀집 지역의 가구단위 정비모델 개발 연구(임희지, 2006)’, ‘현지개량사업의 활성화 방안 및 모델개발 연구(서수정, 2005)’ 등이 있다. 이러한 연구성과는 주로 도시조직을 고려한 소단위 블록형 공동주택정비기법이나 필지단위 정비를 위한 점진적 정비수법을 제안하고 있어 2009년 도입하는 ‘도시형 생활주택’, 2007년부터 추진하고 있는 ‘거점확산형 주거환경개선시범사업’ 정책에 반영되었다. 그러나 이러한 연구성과들은 현황분석과 모델개발 등의 방법론을 통해 주민참여에 의한 점진적인 주택건설방식을 제안하고 있으나, 실제 주택개량과 주거환경을 유지, 관리하기 위한 방안 제시는 미흡하다.

한편 ‘거점확산형 주거환경개선시범사업’과 관련한 일련의 연구에서는 주거지 관리와

주민자력의 정비 활성화를 지원하기 위한 ‘코디네이터 조직과 운영’을 제안함으로써 보다 구체적인 실천방안을 제시하고 있다. 대표적으로는 ‘거점확산형 주거환경개선시범사업 운영방안 및 업무매뉴얼(이창호 외, 2007)’과 ‘주민자력형 주거환경개선을 위한 주거모델 개발 및 지원방안 연구(이창호, 2009)’에서 주택개량을 위한 코디네이터 운영방안을 제시하고 있다. 이러한 연구들은 사업구역단위의 주택개량을 전제로 한 지원방안을 제시한 것으로 주택관리서비스나 부분적인 개량, 개축 지원방안에 대한 체계적인 지원방안을 제시하는데 기여하고 있으나 구체적인 공공의 지원방안에 대한 제시는 유보하고 있다.

한편, 2007년부터 국가차원의 도시개발 패러다임 전환을 위해 정부주도의 R&D 사업을 주관하고 있는 도시재생사업단에서는 기성 노후주거지의 재생전략의 일환으로 주민자력 재생지원 시스템 개발 연구를 수행하고 있다. 세부 수행연구과제로는 ‘공동체 복합지원 시스템 및 운영매뉴얼 개발’과 ‘주민참여형 시스템 및 운영개발’, ‘커뮤니티 재생 거버넌스 및 운영시스템 개발’사업이 진행 중에 있다. 이 연구에서는 주로 주거지 재생을 위한 사회·경제적 지원방안과 주거지 정비과정에서 주민참여 방안, 전문가 파견에 의한 마을만들기 사업 추진방안 등을 제시하고 있다. 또한 저밀 단독주택지 재생을 위한 주거지 정비방식에 대한 새로운 모델 제시와 관련한 연구도 진행되고 있으나 앞에서 언급한 거점확산형 주거환경개선사업이나 서울시의 저층고밀형 단독주택지 재생방안과 유사한 방안을 제시하고 있어 기존 연구성과와 패러다임을 같이 하고 있다. 도시재생사업단에서 추진하고 있는 관련연구는 점진적인 주거환경정비방식에 대한 실천수단을 제시하고 그 일환으로 소프트한 프로그램 개발에 의한 마을만들기 사업방안에 주목하고 있으며, 정비과정에 참여하는 주체들 사이의 역할모델과 참여방식 등을 제안하는데 국한하고 있다.

단독주택지 재생과 관련한 최근 동향으로는 2009년 국가건축정책위원회에서 발의한 뉴하우징 운동을 들 수 있다. 뉴하우징 운동에서는 기존 대규모 정비방식의 한계를 극복하고 점진적이고 지속가능한 주거지 정비방식의 필요성은 주민운동차원에서 실행해야 한다는 패러다임 전환 필요성을 제시하고 있다. 그 일환으로 단독주택지의 주거환경 개선을 위한 해피하우스 사업을 시범적으로 추진하고 있다. 해피하우스 사업은 아파트단지와 비교하여 단독주택지의 주거환경 수준이 낮다는 점에서 아파트단지에서 누릴 수 있는 거주자의 편리성과 쾌적성을 단독주택지에서도 찾을 수 있도록 정책적으로 지원하자는 취지에서 시작한 것으로 이와 관련한 관련 연구가 시범사업과 함께 진행되었다. 대표적으로는 해피

하우스시범사업 추진을 위한 운영체계마련을 위한 연구로 ‘해피하우스 추진을 위한 기초 연구(2010, 국토해양부)’가 있으며, ‘단독주택지 에너지 성능관리를 위한 평가프로그램 개발 연구(2010 추진중, LH)’와 ‘지역밀착형 주거지원 서비스 지원체계 구축방안(2010, LH)’이 있다. 또한 시범사업의 성과를 분석하고 해피하우스 시범사업을 일반적인 주거지 정비사업과 연계하고 구체적인 제도적 근거 마련과 정책 지원방안 마련을 위해 ‘해피하우스 정책 지원방안 연구(2010, 국토해양부)’를 추진하였다. 이 연구들은 해피하우스 사업이 단독주택 관리에 한정하고 있다는 한계로 인해 개별 주택관리를 위한 단순 수리지원방안(물리적인 단순 개·보수 지원), 에너지 성능 확보를 위한 기술진단 프로그램 개발(기술적 측면)이나 주거복지측면의 지원서비스 체계(행정체계)를 마련에 주목하고 있어 종합적인 단독주택지 재생차원의 지원방안 마련은 미흡하다.

이처럼 기존 연구성과들은 점진적이고 지속가능한 주거지 재생을 위한 새로운 정비방안을 제시하였으나, 아직까지 거주환경의 지속적 관리와 거주성능 개선을 토대로 한 종합적인 단독주택지 재생의 실천적인 지원방안 제시는 부족한 실정이다.

따라서 본 연구에서는 기존 연구에서 제시한 물리적 정비방안에 대한 패러다임 전환에 대한 방안을 공유하면서 단독주택지 보존 및 관리를 전제로 한 마을만들기 차원의 단독주택지 재생방안을 정착시킬 수 있는 실현수단으로써 집단적이고 체계적인 주거지 재생 지원방안을 제시하고자 한다. 특히 지역주민의 경제적 능력에 따라 주택을 증개축, 신축할 수 있도록 주택정비와 관련한 설계, 철거, 사업컨설팅 등에 대한 지원방안을 마련한다는 점에서 기존 연구성과와 차별성을 부각시키고자 한다.

2) 2009년 연구결과와 차별성

본 연구는 단독주택지 재생을 위한 주민 자력의 필지단위 정비와 관리를 지원하기 위한 정책지원방안을 모색하는 것으로 2009년에 수행한 ‘기성주거지 공간관리 수요변화에 대응하는 정비방식 다양화 방안’의 후속 연구이다. 2009년의 연구는 기성주거지의 물리적 특성인 소필지 밀집형 도시구조를 유지하면서 지역주민의 사회·경제적 여건에 따라 점진적이고 지속가능한 정비가 진행될 수 있는 구체적인 실천수단을 모색하는데 목적이 있었다.

연구 진행과정에서 소필지 밀집형 주거지 공간관리가 왜 필요한지에 대한 의미와 필

요성을 제시하였다. 소필지 밀집형 주거지 공간관리의 의미는 첫째, 대규모 아파트단지가 보장하는 사유화된 공유공간을 지역커뮤니티 차원에서 공유할 수 있도록 공공영역과 사적 영역이 접하는 면을 증대시킬 수 있는 관리방안을 말한다. 둘째는 소단위 개발이 점진적으로 진행됨에 따라 일시에 발생하는 대량철거나 건설에 따른 환경피해가 발생하지 않고, 주거지내에 있는 문화적 자산, 장소가치(골목길, 건축물 등)를 보존하면서 정비할 수 있는 공간구조를 유지한다는 것이다. 셋째, 주택정비 전 과정에 주민이 주도적 역할을 담당할 수 있으며, 주민 스스로 소자본 투입에 의한 부분적 정비가 가능하다는 것을 의미한다. 넷째, 소필지 밀집형 주거지는 자연발생적으로 형성된 주택용도 외에 업무, 상업, 교육, 문화 기능이 혼재되어 있다. 이로 인해 오랜 시간을 거쳐 하우스 필터링 과정이 진행되면서 거주자의 경제적 부담능력에 따라 선택 가능한 주택을 보유할 수 있다는 장점이 있다. 이에 거주자의 생애주기와 경제여건에 대응하는 다양한 주택유형을 확보할 수 있어 사회통합실현을 위한 토대를 마련할 수 있다는데 의미가 있다. 다섯째, 소단위 자력정비 활성화와 주택의 부분갱신 등이 전개되면서 소필지 밀집형 주거지는 커뮤니티단위에서 주택건설시장이 형성될 수 있으며, 이와 관련된 부품시장 형성이 가능하므로 지역의 경제재생에 기여할 수 있다. 마지막으로 소필지 밀집형 주거지를 유지, 관리한다는 것은 사회경제적 변화에 능동적으로 대응할 수 있는 자원을 보존한다는 것을 의미한다.

이러한 잠재력을 갖추고 있는 단독주택지가 아파트단지로 변화한데는 우리 사회에서 거주가치보다는 자산가치로 주택에 대한 인식이 팽배하였다는 점에 근본적인 원인이 있으나 무엇보다도 대규모 아파트공급을 유리하게 한 제도적 기반에 기인하고 있다는 사실을 제시하였다. 정책적으로 대규모 신규 택지개발사업이 활발하게 전개됨에 따라 상대적으로 기성주거지의 기반시설 정비는 미흡하였고, 부족한 기반시설 확보를 확충하기 위한 노력은 대규모 철거정비수단에 국한하였다. 특히 1983년 합동재개발방식 도입 이후 노후불량 주거지의 철거재개발이 확산되었고, 2003년 도시 및 주거환경정비법 제정과 2007년 '도시재정비 촉진을 위한 특별법' 제정으로 서울시와 수도권을 중심으로 대규모 재개발, 재건축사업 지정을 촉진시켰다. 주택공급정책과 재정지원도 아파트단지 공급에 맞추어져 있으며, 정비사업을 통해 용도지역 상향 조정이 가능하여 개발이익을 보장받을 수 있도록 제도적인 뒷받침이 마련되어 있다는 점이 제시되었다.

이러한 문제인식을 바탕으로 2009년 연구결과에서는 소필지 밀집형 주거지 정비방

안으로서 ‘소필지 밀집형 주거지 관리구역’ 지정제안 제도를 제안하고 기반시설 및 필지여건 개선을 위한 방안과 용도혼합형 정비방안 등 다양한 실천수단을 인벤토리 형식으로 제안하였다. 이를 위한 정책지원방안은 다음과 같다.

[표 1-5] 2009년 연구결과에서 제시된 소필지 밀집형 주거지 관리방안

제도개선방안		세부추진사항
정비구역 지정 및 프로세스 개선	소필지 밀집형 주거지 관리구역 지정제안 및 프로세스 개편	
계획적 관리에 의한 건축 및 도시계획 관련법 특례 적용	<p>도시형 생활주택 활용 : 일단지 인정제도 도입을 위한 관련법 특례</p> <p>주택유형 다양화를 위한 건축법 특례 : 특별건축구역 의제처리</p> <p>맞벽건축 활성화를 위한 법개정</p>	<ul style="list-style-type: none"> - 환지방식 + 소단위 조합방식 적용을 위한 방안 - 사업승인 구역내 필지의 50%이상 건축도면이 구비되면 사업승인 요건을 만족한 것으로 인정, 개별필지에 대해서는 추후 신고행위에 의한 행정지도 - 현행법상 특별건축구역 내 용도와 건축물 면적 제한, 정비구역에 대해서는 용도와 면적 규정 예외적용 - 대지안의 공지, 주차장 설치규정, 사선제한 등의 적용 특례 <p>상업지역, 조례로 규정한 미관지구등에만 맞벽건축을 허용하는 법규정을 개정하여 소필지 밀집형 주거지 정비구역에도 맞벽건축 허용</p>
소단위 정비사업 활성화를 위한 지원체계 개선	<p>통합지원에 의한 국고지원방안 개선</p> <p>국고지원시기의 탄력 운용</p> <p>재정지원 및 세제 혜택</p>	<p>국고지원 관련사업의 연계에 의한 정비구역 단위의 주택개발자금, 기반시설자금, 주민복지지원자금, 생활서비스 시설지원자금 등 부처 지원사업 포괄</p> <p>생활가로정비에 대해서는 개별 필지정비와 함께 기반시설 정비시 점진적으로 지원</p> <p>주민스스로 공동주차장 설치시 비용 일부 지원 및 주차장, 공용공간 조성을 목적으로 인접필지 분할매수시 취득세 감면</p>
소단위 정비사업 육성을 위한 산업 활성화 및 코디네이터 기능 정착	소단위 정비육성을 위한 주민역량강화와 코디네이터 조직 육성	

2009년 연구에서는 기반시설 확보에 따른 민간과 공공의 협력에 의한 정비방안을 제시하는데 한정함으로써 개별 필지단위 정비를 위한 구체적인 공공지원방안과 지원대상을 제시하는데 한계가 있었다. 따라서 본 연구에서는 2009년에 제시한 연구성과를 토대로

단독주택지 재생을 위한 물리적 정비방안의 실현가능성을 확보할 수 있는 보다 구체적인 실천대안을 제시하고자 하며, 필지단위의 주택정비를 유도할 수 있는 제도적 지원방안을 제시한다는 점에서 2009년도 연구와 차별성을 찾을 수 있다. 지속가능한 주거지 재생은 하나의 수단만으로는 달성할 수 없으며, 물리적 정비수단 뿐 아니라 사회·경제적 측면을 종합하여 장기적인 시간을 두고 실현할 수 있다는 점에서 2009년도 연구와 본 연구성과가 결합하여 단독주택지 재생을 위한 또 하나의 대안을 마련하는데 기여할 수 있을 것이다.

4. 주요 연구내용 및 방법

1) 주요 연구내용

본 연구에서는 2009년도 '기성주거지 공간관리수요변화에 대응하는 정비방식 다양화 방안'에서 제시한 인벤토리를 바탕으로 거주자 참여를 전제로 한 구체적인 실천방안을 제시하고자 한다. 이를 위한 주요연구내용은 다음과 같다.

2장에서는 쇠퇴한 주거환경의 관리측면을 고려하여 기존 도시공간조직을 유지할 수 있는 단독주택지 재생의 의미와 필요성에 대한 담론형성 및 논의구조 재정립하고 물리적, 사회적, 경제적 재생이 결합된 총체론적인 시각을 반영하여 동네만들기 차원의 단독주택지 재생에 관한 접근방안을 제시하였다. 특히 필지단위 정비를 고려한 단독주택지 재생을 위한 지원대상과 구성요소를 도출하였다.

3장에서는 국내 단독주택지 주택관리와 정비를 위한 정책추진 현황과 특성을 파악하여 단독주택지 재생을 위한 실효성 있는 정책대안을 제시할 수 있는 실증적인 자료로 활용하였다. 특히 단독주택을 유지하면서 주거지 정비를 유도하고 있는 유일한 법적 수단인 '도시 및 주거환경정비법'의 현지개량방식과 이에 대한 발전방향으로 제시된 '거점확산형 주거환경시범사업', '살고싶은 도시만들기'사업의 정책추진현황을 파악하여 제도적 수단으로서 단독주택지 재생에 관한 한계와 문제점을 도출하였다. 또한 필지단위 주택정비와 관련한 공공과 민간차원의 지원방안과 현황을 파악하였고, 주민주도의 마을만들기 실천사례에 대한 공시적, 통시적 현황을 분석하여 총체론적 시각에 의한 단독주택지 관리 및 정비관련 지원제도의 특성과 한계를 제시하였다. 이와 함께 최근 새롭게 전개되고 있는 서울시 마을만들기 지구단위계획 사례와 휴먼타운 등의 신규정책도 분석하였다.

4장은 1970년대 이후 대규모 전면철거방식을 폐기하고 기성주거지의 도시조직에 대응하는 주거지 정비방식을 적용하고 있는 일본과 영국의 사례분석을 수행하였다. 특히 각 나라의 사회·경제적 상황에 따라 주거지 단위의 종합적인 재생수단으로 어떠한 제도지원이 이루어지고 있는지에 대한 면밀한 분석을 통해 국내 시사점을 도출하였다. 특히 필지단위의 주택관리와 주택재고 유지관리, 마을만들기 등 다양한 프로그램 운영으로 지속가능한 단독주택지 재생을 실현방안에 대해 조사하였다.

5장에서는 국내 단독주택지의 물리적 특성과 사회경제적 특성을 고려한 주택관리 및 정비수요를 파악하기 위해 다양한 측면에서 실증적인 조사를 수행하였다. 우선 2009년에 이어 단독주택지의 물리적 특성을 파악하기 위해 유지관리사업을 추진하고 있는 해피하우스 시범사업지역을 대상으로 물리적 주거환경실태 및 주택관리 현황 수준을 도상분석으로 파악하였고, 단독주택의 공간특성에 따른 주택관리 및 정비 실태와 공간요소별 관리수요 파악을 위해 가로 및 주택 실측조사를 병행하였다. 또한 단독주택 거주자의 사회·경제적 특성과 주택정비 수요를 파악하기 위해 주민면담조사와 집단면접조사를 수행하였다.

필지단위 단독주택지 정비를 위해서는 지역에서 이를 뒷받침 할 수 있는 기술과 산업이 기반이 되어야 하므로 지역차원의 주택유지관리 및 정비 활성화 가능성을 검증하기 위해 주택 관련업체 분포 및 기술현황을 파악하였다. 이러한 조사결과를 토대로 단독주택지의 물리적, 사회·경제적 측면이 결합된 주거환경 실태 및 정비수요를 파악하였다.

6장에서는 2009년 연구결과를 토대로 동네만들기 차원의 단독주택지 재생의 기본방향과 함께 단독주택지 공간구성에 따른 지원대상 및 정책지원방안을 제시하였다. 특히 단독주택지 공공영역에 대한 관리 및 지원대상을 설정하고 지원 기준을 제시하였으며, 단독주택지 반공적영역에 대해서는 개별 주택개량과 결합한 지원방안을 제시하였다. 연구결과에서 제시된 단독주택지 재생관련 지원방안의 실현가능성을 검증하기 위해 물리적인 측면에서 시뮬레이션을 수행하였으며, 검증 결과를 토대로 동네만들기 차원의 종합적인 단독주택지 재생을 위한 종합적인 지원방안을 제안하였다.

2) 연구방법

연구수행방법과 실태조사는 2009년에 수행한 방법론에 따르고 있으며, 조사결과에 대해서는 2009년의 결과를 보완, 설명하는 측면에서 재검토 하였다. 구체적인 연구방법론

은 다음과 같다.

- 단독주택지 재생 패러다임의 담론형성을 위한 관련문헌연구
 - 단독주택지 재생에 대한 이론적 토대로서 어반빌리지, 뉴어바니즘, 중간기술이론 등에 대한 분석
 - 관련 정부 및 기관에서 발간한 기초자료, 기존 연구문헌검토
 - 중앙정부 및 지자체 발간 단독주택지 정비 관련 정책자료, 기초 통계자료 분석
 - 도시재생 및 단독주택지 정비관련 기존 연구문헌 검토를 통한 시사점과 차별성 검토
- 단독주택지 관리 현황 및 실태파악을 위한 현지조사
 - 해피하우스 시범사업 구역(서울 성산1동, 대구 평리동, 전주 인후2동)을 대상으로 단독주택지 관리 및 정비수요 파악을 위한 실태조사
 - 주택개보수 현황, 주택노후도, 주택설비수준 등 물리적 주택관리현황
 - 해피하우스 시범사업 구역별 일반적인 주택유형 2호씩 선정하여 주택내·외부 실측조사 수행
- 국내외 단독주택지 재생관련 선행사례 조사를 위한 현지방문 및 관련자 면담조사
 - 국내 단독주택과 관련하여 다양한 주체가 수행하고 있는 개보수, 마을만들기 사례에 대한 심층분석
 - 마을만들기 추진을 지속적으로 수행하고 있는 광주북구, 성미산, 대구 삼덕동 등의 사례분석과 사업에 관련한 주체들에 대한 심층 면담
 - 일본의 마을만들기형 주택관리 및 정비 지원체계 사례조사
 - 무코지마, 카도마, 세타가야구 등 마을만들기 선도사례에 대한 지원체계 조사
 - 주택에코마일리지 제도 적용사례 및 지원체계 조사
- 단독주택지 재생을 위한 집단적 관리체계 적용에 따른 효과 분석
 - 공공의 지원항목 및 지원범위 설정에 따른 적용효과검토 및 3차원 시뮬레이션 수행
- 다학제적 접근을 통한 종합적인 연구성과 도출

제2장 단독주택지 재생의 의미와 접근방법

1. 단독주택지 공간특성에 따른 재생 논의
2. 단독주택지 재생을 위한 주택관리 및 정비 의미
3. 단독주택지 재생을 위한 관리 및 정비의 접근방식

1. 단독주택지 공간특성에 따른 재생 논의

최근 단독주택지 공간구조에 대한 관심은 골목길 탐방이라는 다양한 문화행사로 부터 시작되어 우리 고유의 역사적, 문화적 흔적이 살아 있는 골목문화를 지키자는 사회운동 차원으로 이어지고 있다¹⁶⁾. 골목길의 사회문화적 가치를 인식하고 보존한다는 것은 단순히 과거에 대한 향수를 불러일으키는 감상적인 차원이 아니라 수많은 골목길을 사라지게 만드는 전면철거방식에 반대한다는 것을 의미하기도 한다. 골목길과 필지가 서로 그물망 처럼 얽혀있는 노후 단독주택지는 오랫동안 유지되어 온 주민들의 삶의 흔적이 남아 있고 사회·경제적 변화에도 불구하고 정체되어 있는 것처럼 보인다. 그러나 이러한 특성으로 인해 최근 많은 전문가들이 지속가능한 주거지를 만들 수 있는 잠재적인 장소로 단독주택지에 대한 관심을 보이고 있다.

단독주택지의 공간특성은 2009년 연구인 ‘기성주거지 공간관리수요 변화에 대응하는 정비방식 다양화 방안’의 일환으로 수행한 실태조사 결과를 통해 구체화되었다. 본 절에서는 2009년 연구결과 도출된 단독주택지의 공간특성을 바탕으로 단독주택지의 잠재력을

16) 비영리단체인 문화연대에서는 2007년 5~6월에 4차례에 걸친 골목길 탐사 기획을 통해 재개발, 재건축 등으로 사라져가는 골목길에 대한 사회문화적 가치를 공유하고 결과물로서 서울시 공간정책의 방향을 시민차원에서 제시하는 운동을 펼쳤으며, 사진동호회 등에서 출사지로 단독주택 밀집지역의 골목길을 선택하는 경우도 증가하고 있다. 또한 건축가, 지리학자 등 전문가들의 시각을 통해 다양한 골목길 풍경의 사진과 이야기를 소개하고 있어 단독주택지의 가치를 재조명하는 계기를 제공하고 있다.

재조명하고자 한다. 더불어 전면철거정비방식의 대응논리로 단독주택지 공간특성을 유지할 수 있는 재생방안이 왜 필요한가에 대한 다양한 논점을 제시하고자 한다.

1) 지속가능한 주거지 조성을 위한 점진적인 정비사업

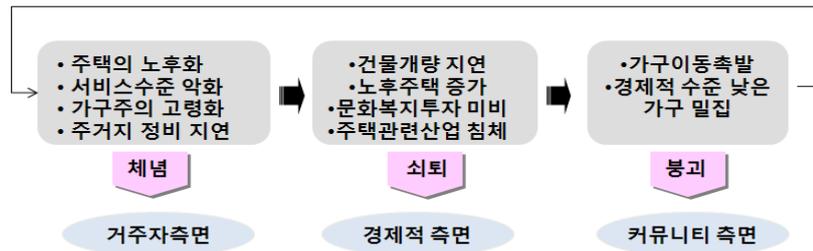
지금까지 아파트단지로 정비되지 않은 단독주택지는 시간이 흐름에 따라 노후주택이 밀집되어 있을 뿐 아니라 주차장 부족, 공원녹지 부족, 협소한 도로로 인한 차량통행 혼잡과 보행권 침해 등 물리적 환경이 열악한 것으로 조사되고 있다¹⁷⁾. 단독주택지의 물리적 쇠퇴에도 불구하고 대규모 정비사업이 진행되지 않는 지역은 공공투자 또한 미흡한 상태로 남아 있게 된다. 그 결과 필지단위로 정비가 진행되는 단독주택지의 경우, 기반시설이 부족한 상황에서 일부 소규모 주택수요가 있는 지역에서는 밀도가 높은 다세대, 다가구로 재건축되거나, 신규주택 수요가 없는 지역은 낡고 성능이 낮은 단독주택 밀집지역으로 남아 있게 된다. 단독주택지의 물리적 쇠퇴는 주거선택권이 자유로운 계층의 이탈을 초래함으로써 저소득층이나 고령자 등 사회적 취약계층의 증가와 함께 지역 내 소비활동이 위축되어 경제적 쇠퇴를 동반하게 된다¹⁸⁾. 단독주택 거주자들은 경제적 능력이 부족하기 때문에 주민 스스로 주택에 대한 개량이나 정비의지 또한 낮아 전면철거정비에 따른 주택가치 상승에 대한 막연한 기대심리도 갖고 있다. 이처럼 단독주택의 노후화, 거주자의 낮은 소득수준, 재개발에 대한 기대심리 등은 단독주택 밀집지역의 주거환경을 더욱 악화시킬 뿐 아니라 아파트단지와 단독주택의 거주성능 격차를 부추겨 주거지의 부정적 순환을 유발한다.

단독주택지의 부정적 순환구조는 지역 내 범죄행위 증가, 반달리즘 등 사회적 불안 요인을 증가시켜 취약동네에 집중되는 주거지 격리(residential segregation)와 그에 따른 사회적 배제(social exclusion)를 유발하는 원인이 되고 있다¹⁹⁾.

17) 이는 노후단독주택지의 물리적 환경에 대한 조사연구에서 대부분 공통적으로 나타나고 있는 현상이다. 이와 관련한 연구로는 서수정 외(2006), 현지개량사업의 활성화 방안연구, 대한주택공사, 서수정 외(2009), 기성 주거지 공간관리수요변화에 대응하는 정비방식 다양화 방안, 건축도시공간연구소, 김도년 외(2010), 도시형 타운하우스를 도입한 블록단위 정비모델개발 및 실현화 방안연구, 대한건축학회논문집 제26권 제1호(통권 255호) 등이 있다.

18) 2008년 국토해양부에서 수행한 주거실태 조사결과 단독주택에 거주하는 가구주의 평균연령은 58.2세, 가구 평균소득은 195.2만원인 반면 아파트에 거주하는 가구주 평균연령은 48.8세, 가구평균소득은 306.3만원으로 나타나 주택으로 인한 사회경제적 계층분리 현상을 여실히 보여주고 있다.

19) "아파트는 안전한 느낌이 들어요. 빌라는 사고도 많이 나고, 좀 위험한 게 그껴져요. 이상하게, 거기엔 원룸이랑 다세대 빌라가 섞여 있잖아요. 그래서 잠깐 머물다 가고 그런 사람이 많아요. 근데 아파트는 그런 게 아니니까(계양구 주민면담)"



[그림 2.1] 단독주택지의 부정적 순환구조

[그림 2.1]과 같은 단독주택지의 부정적 순환구조에 따른 단독주택지에 대한 지역사회의 차별적 인식은 주거지 내에서 건강하고 안전한 사회를 유지할 수 있는 사회자본(social capital)형성을 어렵게 만들어 결과적으로는 사회 안전망을 확보하는데 장애요인으로 작용할 수 있다는 점에서 단독주택지 재생 필요성이 제기되고 있다(곽현근, 2009; 서수정, 2006)²⁰⁾. 그러나 단독주택지의 물리적 환경을 정비하기 위해 실행되었던 전면철거정비방식은 서론에서도 밝혔듯이 기존 거주자들의 주거안정을 보장하지 못할 뿐 아니라 지역주민의 오래된 커뮤니티와 골목경제 해체 등 사회경제적인 지속성을 유지하기 어렵다는 점에서 비판의 대상이 되고 있다. 물리적으로 부적절한 주택은 가구 및 구성원의 사회적 배제를 유발시킴으로써 소득, 고용기회 박탈 등으로 범죄, 반달리즘 발생 원인으로 작용한다는 사실은 이미 오랫동안 주거지 쇠퇴로 인한 사회문제를 심각하게 겪고 있는 미국, 영국 등에서 실례로 나타나고 있다.(Arthurson and Jacobs, 2003 ; Bartt, 2002).

단독주택지 재생에 대한 논의는 이처럼 기존의 대규모 정비방식에 대한 반성과 비판으로부터 시작하고 있으며, 단독주택지 쇠퇴로 인한 부정적 순환구조를 긍정적 순환구조로 전환해야 한다는 당위성과 사회예방학 차원에서 거주자의 건강과 안전을 통한 주거지 재생이 필요하다는 측면에서 접근할 수 있다. 이는 주거지의 지속가능한 커뮤니티형성을 목표로 하고 있으며, 이를 위해서는 물리적 환경개선 뿐 아니라 지역주민의 생활 및 경제적 향상을 위한 사회, 복지, 교육 등 다차원적인 측면에서 주거지 정비를 수행하는 사회적 재생(social renewal)이 필요하다는 논의가 진전되고 있다(강홍빈, 2009; 서수정, 2009; 도시재생사업단, 2007).

20) 사회자본이란 각종 사회문제를 해결하는 수단으로 지리적으로 일정한 공간을 공유하는 사람들 사이의 관계와 네트워크와 같은 사회적 자원을 동원하는 것으로 신뢰, 네트워크, 상호호혜의 규범으로 정의되고 있다. 이러한 사회적 자원이 사회자본이다. 곽현근(2007), 지역사회 사회자본에 미치는 동네효과에 관한 연구, 지방정부연구 제11권 제4호(2007 겨울호), pp59~68, 서수정외(2004), 국민임대주택단지의 사회통합 실현화 방안, 곽현근(2009), 사회적 배제극복을 위한 동네거버넌스 사례연구, 한국행정연구, 겨울호, pp227~256

2007년 이후 정부주도로 진행되고 있는 도시재생사업단의 ‘사회통합적 주거지재생’은 지속가능한 주거지 정비를 위한 패러다임 전환을 맞이하기 위한 노력이라고 할 수 있으며, 같은 해 시작된 2단계 국고지원사업에 의한 ‘거점확산형 주거환경개선 시범사업’, 살고싶은 도시만들기 시범사업 등이 물리적 환경정비를 시작으로 사회경제적 재생을 동반하는 주거지의 지속가능성을 확보하기 위한 정책시도라고 할 수 있다. 또한 최근 서울시가 추진하고자 하는 ‘휴먼타운’이나 ‘지구단위계획형 마을만들기사업’, ‘경관협정사업’ 등은 단독주택지의 공간구조를 유지하면서 주거지를 정비할 수 있는 다양한 실천수단을 실현하기 위한 새로운 시도로 볼 수 있다.

새롭게 제시되는 정비방안은 일시에 모든 건축물을 철거하거나 정비하지 않고 지역주민의 사회·경제적 계층특성을 고려하여 개별필지와 건축물의 상황, 기반시설 수준을 종합적으로 진단하고 기존 공간조직을 유지하면서 각자 상황에 맞는 처방전을 마련한다는 점에서 의미가 있다. 특히 기존 거주자가 주거지 내에서 지속적으로 거주하는 것을 목표로 소필지가 밀집된 기존 도시공간조직을 유지하면서 장기적이고 점진적으로 지역변화를 유도하는 방식을 제안하고 있다는 점에서 기존 전면철거방식과 차별성이 부각되고 있다. 이는 정비대상지구의 물리적 공간환경 뿐 아니라 커뮤니티가 지속적으로 유지, 보전되는 것을 목표로 하고 있다(서수정외, 2009; 신중진, 임희지, 2008). 이처럼 지속가능한 단독주택지 재생논의는 기존 단독주택지의 공간구조를 훼손하지 않고 지속가능한 물리적 환경을 개선함으로써 사회적 유대관계와 결속력을 약화시키는 동네 무질서(perceived neighborhood disorder)현상을 사회적으로 통제하여 사회·경제적인 지속성을 유지할 수 있다는데 의의를 두고 있다.

이와 관련한 구체적인 논의는 “왜 단독주택지에서 점진적이고 장기적인 관점을 갖고 주거지를 재생해야 하는지에 대한” 대안을 모색하는 것으로 발전하고 있다. 이는 아파트 단지의 획일적인 도시건축을 초래하는 정비방식에서 벗어나 주거지의 다양성을 확보해야 한다는 측면, 변화하는 미래 사회경제적 변화에 능동적으로 대응하기 위해서 소단위 점진적 정비가 필요하다는 측면, 주거지의 역사성과 장소성 유지를 통해 건강하고 지속가능한 커뮤니티 형성을 위해 점진적 정비가 필요하다는 측면에서 논의되고 있으며 구체적인 내용은 다음과 같다.

2) 주거지의 다양성 확보를 위한 소단위 정비 활성화

단독주택지는 가로를 중심으로 필지단위의 개별 건축물이 밀집되어 있어 소단위 커뮤니티 형성이 가능한 가구를 형성하고 있으며, 가구단위가 집합하여 도시계획도로와 긴밀한 연계망을 형성하는 공간구조를 형성하고 있다. Emily Talen은 이러한 공간구조를 일컬어 ‘살기좋은 도시’를 형성할 수 있는 생물체와 같은 도시조직이라고 말하고 있으며 (Emily Talen, 2008), 이는 사회환경에 유기적으로 대응할 수 있는 기본 전제조건이라고 할 수 있다. 그동안 우리나라 주거지가 아파트단지 일변도의 획일적인 주거문화로 정착한데에는 단독주택지가 갖는 공간조직을 일시에 슈퍼블럭으로 만드는 대규모 정비방식에 원인이 있다. 제인 제이콥스는 1960년대 미국사회를 점령했던 대규모 전면철거방식에 의한 획일적인 주거지 확산 현상에 대해 ‘도시에서 주요 용도들이 잘 혼합되고 가로가 촘촘하며 다양한 연령대의 건물이 골고루 뒤섞여 있고 사람들이 조밀하게 집중되어 있다면, 다양성이 스스로 생겨나고 잠재력을 만개하기에 경제사회적으로 적합한 장소가 될 것이다 (Jane Jacobs, 1961)’라고 비판하면서 슈퍼블럭의 정비방식은 도시에서 ‘다양성의 자기파괴’를 불러일으킨다고 경고하였다.

국내에서도 최근 아파트단지방식의 전면철거가 초래하는 단독주택지의 다양성 상실에 대해서 여러 연구논문의 실태조사결과에서 논증되고 있다(이성창 외, 2009; 김도년 외, 2010, 서수정 외, 2009). 조사결과 대부분의 단독주택지는 소규모 단독주택과 연립, 다세대, 다가구 주택과 함께 점포병용주택 등 다양한 주택유형이 조밀한 필지구조에 대응하고 있음을 밝히고 있다. 이를 근거로 주택유형 다양화를 통한 주거문화 개선을 위해 단독주택지의 공간구조를 유지할 수 있는 정비방안 도입이 필요하다는 당위성이 제기되고 있다. 서울시의 소단위 블록형 정비방식(김도년 외, 2010)이나 도시형 타운하우스(이성창 외, 2009), 거점확산형 주거환경개선시범사업의 필지단위 주택정비방안(이창호 외, 2009)에서 제시한 정비모델은 주거문화 다양성 측면에 대한 대안이라고 할 수 있다.

이와 관련하여 뉴어바니스트들은 기성주거지의 근린재생을 위한 기본원칙(Principle for Inner City Neighbourhood Design)을 발간하면서 커뮤니티의 자발적 참여, 지역경제 활성화를 위한 기반마련, 다양한 유형의 주택적용, 혼합용도개발 등 안전하고 건강한 사회구조를 유지하기 위해 현존하는 필지단위의 도시구조를 보호하는 것이 필요하다고 제시하고 있다(CNU, 1999). 어반빌리지 포럼에서는 현존하는 도시쇠퇴의 원인으로 거대 공

동주택 창출에 의한 획일적인 도시문화를 들고 있다. 특히 대규모 슈퍼블럭으로 구성된 도시는 다양한 건축양식을 보장할 수 없을 뿐 아니라 지역성을 붕괴시킨다고 비판하면서 전통적인 도시공간조직을 유지하는 것이 건전한 커뮤니티를 창출 할 수 있다고 주장하였다.

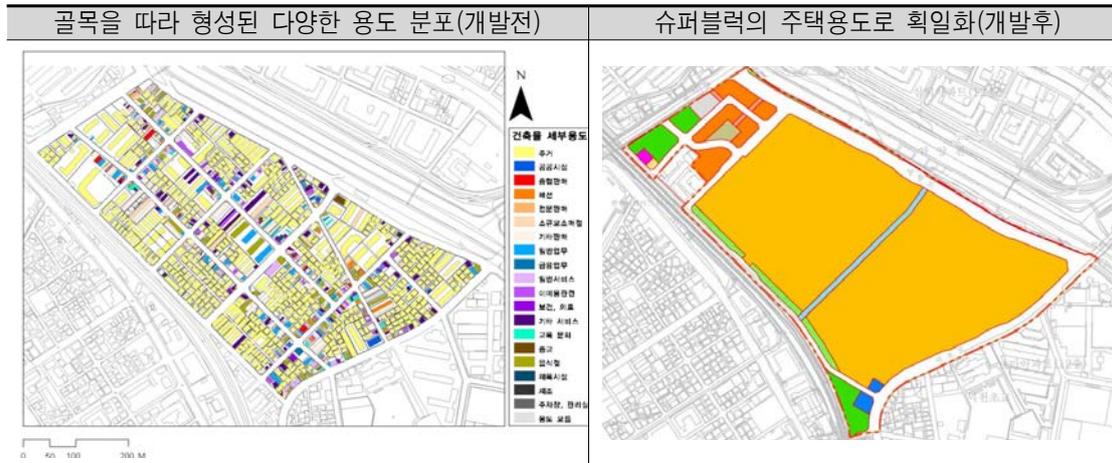
이처럼 단독주택지의 공간구조를 보전하고 관리하면서 주거지를 조성한다는 것은 주거건축의 형태적 다양성과 함께 여러 계층을 위한 주택 및 토지자산을 보유함으로써 다양한 거주계층을 위한 주택유형을 보급할 수 있는 토대를 마련할 수 있다는 점에서 의미가 있다.

기성주거지는 오래된 주택과 새로운 주택, 저렴주택과 일반주택, 일반가구를 위한 주택과 단신가구를 위한 원룸 등이 하나의 근린단위에 혼합되어 있어 거주자의 생애주기와 경제적 조건에 따른 주거선택권을 보장함으로써 사회적 유동성을 가능하게 한다. 특히 단독주택지의 공간조직을 유지한다는 것은 사회·경제적 변화로 인한 단신가구자, 재택근무자, 다문화 가족 등 신흥 주택수요자를 위한 주택유형 확보를 위한 소단위 개발에 유리하다. 이와 관련하여 영국에서는 DCLG가 제시한 주거지 계획기준인 PPG3에서 다양한 주택유형과 규모를 혼합하도록 권장하고 있으며, English Partnership에서 제시한 Urban Design Compendium에서는 소규모 필지의 다양한 결합방식을 제시함으로써 단독주택, 2호 연립, 소규모 공동주택이 결합된 주거지를 제시하고 있다(서수정 외, 2009).

이처럼 기존 단독주택지는 근린주구단위에서 필요로 하는 다양한 경제활동을 유발함으로써 주거지를 중심으로 지속가능한 생활재생을 유도할 수 있으며 활력 있는 장소를 창출함으로써 건강한 경제구조를 지속할 수 있다는 점에서도 공간조직에 대응하는 소단위 정비 유도에 대한 필요성이 제기되고 있다(Jacobs, 1961; Emily Talen, 2008). 현재 남아 있는 단독주택지는 주거지내 소규모 점포 입지가 가능하여 음식점, 슈퍼, 세탁소, 학원을 비롯한 다양한 유형의 경제활동으로 인해 근린단위의 경제구조를 유지하고 있다는 사실은 이러한 논의의 당위성을 보여주는 예이다(표 2-1).

따라서 단독주택지의 공간구조는 주거지의 다양성 확보를 위해 보전되어야 하며, 쇠퇴한 단독주택지 재생을 위해서는 필지규모, 가구형태, 가로구조 등과의 관계를 고려하여 필지단위의 소규모 정비가 활발하게 전개될 수 있도록 정책적인 지원방안이 마련되어야 한다. 지속가능한 주거지 재생이란 일시에 모든 것이 정비되는 것이 아니라 경제·사회적 변화에 주민 스스로 대응하는 것이 전제되어야 하므로 이를 위한 실천적인 지원방안 모색이 필요하다.

[표 2-1] 안양 D지구 재개발 전후 용도현황 비교(서수정, 2009)



3) 사회경제적 변화에 능동적으로 대응하기 위한 소필지 조직 유지

단독주택지 재생과 관련한 논의 중 하나는 대규모 슈퍼블럭이 미래 사회변화에 능동적으로 대응할 수 없어 지속가능한 사회를 조성할 수 있는 원동력을 상실할 수 있다는 비판적 시각에서 출발하고 있다. IT 산업의 발달에 따른 글로벌 시대에 도래하여 도시사회는 급속하게 변화하고 있으며, 거주자의 생활양식 또한 다원화되고 있다. 가구분화심화, 신개념의 가족구성원 출현과 함께 일상생활에서 필요로 하는 기반시설이나 생활서비스 시설에 대한 수요 또한 다원화되고 있다. 이에 따라 거주자들로부터 부분적인 공간개조와 변화에 대한 요구가 높아지고 있으나 대규모 아파트단지는 변화하는 사회경제적 상황에 능동적으로 대응하는데 한계가 있다.

제이콥스가 언급했듯이 거대화된 도시조직으로 인한 ‘도시에서 다양성의 자기파괴’는 쇠퇴하는 지역의 자생적 재생을 어렵게 만든다. 반면에 단독주택지가 갖고 있는 유기적이고 위계적인 공간조직은 미래 변화하는 사회에 대응하여 자생적인 재생능력을 발휘할 수 있다는 점에서 소필지 조직을 유지하는 것이 단독주택지 재생에서 중요한 요인으로 제기되고 있다(岡秀降, 2006; 서수정, 2009). 특히 소필지로 구성된 단독주택지 공간구조는 인간사회가 필요로 하는 생활공간을 창출할 수 있는 유기적 생명체로서 도시를 유지하게 하는 원동력이기 때문에 필지단위 정비를 전제로 하는 단독주택지 관리는 시차를 두고 점진적으로 개발될 수 있다는 장점이 있다. 이는 도시조직에 대한 적응도를 높혀 변화에 대

응할 수 있는 활기 있는 생활공간을 형성한다는 점에서 필지단위 정비 필요성이 논의되고 있다. 또한 단독주택지의 공간구조를 유지하는 소단위 정비는 몇 개의 필지가 합필하여 확장되거나, 분필 등을 위한 권리관계자가 소수이므로 필지와 건축물의 상황, 가구상황 등 토지상황에 능동적으로 대응하기 쉽다는 점에서 지속가능한 주거지를 조성하는데 기여할 수 있다.

따라서 기존 소필지 단위의 도시조직을 유지한다는 것은 주변 상권변화, 기존 용도의 쇠퇴로 인한 용도전환 요구에 대해 필지단위로 대응이 가능하므로 변화하는 상황에 유연하게 적응할 수 있는 잠재적 공간수요를 보유할 수 있다는 점에서 논의를 발전시킬 필요가 있다.

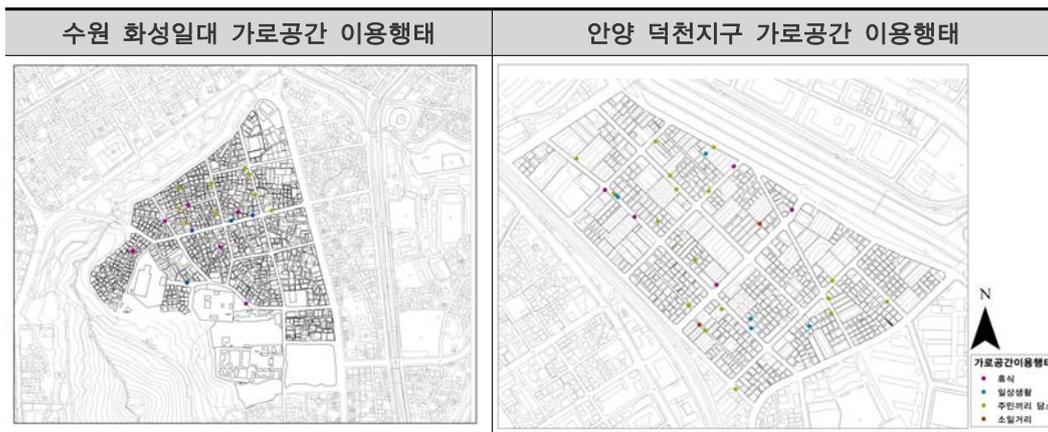
4) 자연발생적 커뮤니티 형성을 위한 역사성과 장소성 유지

기존 단독주택지 공간구조를 유지하면서 주거지를 정비해야 한다는 논의에는 거주자들의 삶의 역사와 이야기가 담겨 있고 시간의 켜가 누적되어 있는 단독주택지의 장소가치를 보전해야 한다는 점이 강조되고 있다. 테오도르 폴 김은 ‘사고와 진리에서 태어나는 도시’에서 우리나라의 노후주거지 정비실태에 대해 “과거로부터 축적된 지식과 교훈 없이 새로 짓고 부수고 건설”하는 과정에서 거주지의 개념으로서 주택의 의미가 상실되고 있다고 비판하고 있다. 특히 우리나라 재개발현상을 빗대어 “주택이 삶의 공간이 아니라 소유하기 위해 항상 갈구하는 대상이기 때문에 주택부족 현상이 발생하므로 인간이 산다는 것이 무엇인가를 가르쳐 주어야 한다”고 주장하면서 “단독주택은 오래되지 않았다 하더라도 그 시대 삶의 흔적이 남아 있는 곳”이라는 점에서 장소성 회복 측면에서 단독주택지 재생의 의미를 되새기고 있다(테오도르 폴 김, 2009). 이와 관련하여 하이데거는 ‘집이란 재산증식수단이 아니라 삶과 사회적 활동을 만들어내는 장소’이자 사회적 공동체를 형성하는 기본단위로 설명하고 있으며, 프랑스 사회학자 브루델은 ‘집이란 상속되는 장소로 역사의 뿌리를 찾아내는 곳이며, 인간의 주거장소도 자신의 세대를 넘어 영원불멸의 장소로 상속하는 것’으로 설명하고 있다. 이러한 철학자들의 주장은 단독주택지 재생과정에서 개별 주택이 갖는 역사성과 장소성의 중요성이 노후주택을 정비하는 것만큼 중요하게 다루어져야 한다는 점을 부각시키는 것이다. 이러한 관점에서 우리나라에서 최근 확산되고 있는 동네만들기 프로젝트와 주민참여 프로그램 등은 주거지에서 거주자들에게 살아 있는 역사와 거주자들 사

이에 공감대를 형성할 수 있는 장소의식을 공유하기 위한 것으로 이해할 수 있다. 위계적 공간특성을 갖는 단독주택지는 일상생활과 관련된 여러 가지 행위가 복합적으로 나타날 수 있는 다양한 장소를 보유하고 있으므로 단독주택지 재생은 이러한 장소성을 회복하는데 기여해야 한다.

주민들 스스로 생활의 역사와 장소를 공유한다면, 미래 자손들에게 물려줄 수 있는 자산으로서 삶의 터전을 가꾸기 위해서라도 일시에 전면철거방식으로 주거지를 정비하는데 쉽게 동의할 수 없을 것이다. 따라서 ‘인간이 살아가는 주거장소를 역사의 흐름 속에 함께 존재하는 유기체로 보는 것이 아니라 사용하다 낡으면 다시 새것으로 갈아 끼우는 소모품으로 인식(테오도르 폴 김, 2009)’하는 정비방식에서 벗어나 ‘사람들이 물질적, 사회적 자원들에 접근하는 장소로서, 이웃과의 꾸미지 않은 일상적인 접촉을 통한 느슨한 유대의 발전과 유지를 위한 장소로서, 자신들과 사람들에게 거기에 살고 있다는 정체성의 측면을 상징화 하는 중요한 생활의 장소로서(Healey, 1998 ; 곽현근, 2003)’ 단독주택지 재생에 대한 논의를 정착시켜야 한다.

[표 2-2] 수원 화성일대와 안양 덕천지구 가로공간 이용행태(서수정의, 2009)



2. 단독주택지 재생을 위한 주택관리 및 정비 의미

지금까지 단독주택지 재생에 대한 논의는 단독주택지의 공간구조를 유지하면서 지역의 역사성과 장소성을 반영한 점진적인 정비방안을 전제로 물리적 환경재생 뿐 아니라 사회·경제적 재생을 도모해야 한다는 점을 제기하고 있다. 단독주택지 재생이란 개개인의

주택을 개선하는 행위가 집단화된 사회공간이라는 공공성에 부합하는 것을 의미하는 것이다. 또한 ‘공공의 사회적 삶의 형성’에 주거환경 정비목표를 두어야 한다는 점에서 시간을 두고 장기적으로 추진해야 하는 사회적 합의형성 과정이라고 할 수 있다.

이러한 측면에서 단독주택지 재생은 다양한 규모의 필지와 이에 따른 다양한 규모의 주택공급을 보장함으로써 사회적으로 여러 계층이 더불어 살아갈 수 있도록 주택재고를 관리하고 정비할 수 있는 다양한 실천수단을 필요로 한다. 특히 여러 계층들이 동네라는 장소에 모여 삶으로써 사회적 안전망을 형성할 뿐 아니라 다양한 가치를 공유하는 사회 통합 실현과 인간의 삶을 통해서 만들어지는 주거공간으로 재생시킬 수 있는 방안 마련이 전제되어야 한다. 따라서 단독주택지 재생을 위한 관리와 정비는 다음과 같은 의미를 갖는다.

1) 공공재로서 필지의 중요성과 단독주택의 환경정비 : 물리적 재생

생물학적인 융합시스템에 기반한 단독주택지는 개별 건축물-필지-가로-블럭-도시의 위계적 공간구조(岡秀降, 2006)를 구성하고 있으며, 각각의 위계적 단계는 공유자산과 사유자산이 접하는 중간영역을 형성한다. 여기서 중간영역은 지역의 커뮤니티 형성에 기여할 수 있는 매개공간으로 개인과 공공이 공동으로 관리, 조성해야 하는 대상이다. 즉 사회적 영역이라고 할 수 있다. 최근 지속가능한 주거지 조성을 위한 어반빌리지 운동이나 뉴어바니스트들은 단독주택지에 대한 디자인 코드를 작성하면서 필지의 중요성과 필지와 가로, 필지와 필지가 만나는 중간영역의 중요성을 인식한 결과, 주택의 자연감시기능을 향상시키고, 이웃간의 교류증진을 위해 개방적인 필지조성에 따른 중간영역 형성의 필요성을 주장하고 있다. 1990년 후반부터 민간주도로 시작하여 공공지원사업으로 발전한 단독주택지 담장허물기 사업은 사적영역인 개별필지 내 외부공간과 공적영역인 가로공간을 구분하는 담장을 없앴으로써 사적영역과 공적영역사이에 주민들이 공용으로 사용할 수 있는 공간을 만들어 단독주택지내 안전성을 확보하고 커뮤니티 형성에 기여하고 있다²¹⁾.

지금까지 단독주택지는 공급과 관리가 집단적으로 이루어지는 공동주택단지과 달리

21) 담장허물기 사업은 단독주택지내 자연감시기능을 증대시킴으로써 범죄예방효과가 있는 것으로 조사되고 있으며, 담장허물기 사업을 통해 주민간 의사소통의 기회를 제공하고 동네만들기에 주민 스스로 능동적으로 참여함으로써 사회자본형성에도 기여하는 것으로 조사되었다. 박형민외(2009), 범죄예방을 위한 환경설계의 제도화 방안, 한국형사정책연구원, pp241~368

도시구조를 형성하는 단독주택이 사적영역으로 구분되어 필지단위 건축행위와 가로 및 공공공간의 영역이 명확히 분리되었다. 사적영역은 철저히 소유주에게 관리책임이 있었고 골목길과 가로, 공원 등은 공공영역으로 지방자치단체나 정부의 공적책임을 전제로 하고 있다. 그러나 부족한 자치단체 재정여건, 민간개발에 무임승차할 수 있는 정비관련 제도²²⁾로 인해 단독주택지의 공공영역에 대한 지원책은 미흡한 실정이다.

결과적으로 단독주택지는 1980년대 중반이후 2003년 ‘도시 및 주거환경정비법’이 제정되기 까지 단독주택지내 주택개량을 촉진하기 위한 다가구, 다세대 주택 특례조항에 따라 노후주택의 부분개량이나 필지단위의 주택재건축이 활발하게 진행되었지만 주거환경 전반에 대한 개선효과는 미흡한 실정이다. 특히 공공의 기반시설 정비 없이 추진된 다세대, 다가구 양성화 정책은 단독주택지의 주거환경을 악화시킬 뿐 아니라 건축법 특례적용에 의해 일조권과 프라이버시를 침해하는 현상도 빈번하게 발생하였다. 단독주택지에서 공공의 개입 없는 필지단위 정비는 결국 공공재의 부족을 초래할 뿐 아니라 주민들이 공유해야 할 커뮤니티 장소로서 골목길, 일조권 등 공유자원을 훼손하는 결과를 낳았다. 이는 단독주택지의 부정적 순환구조를 형성하는 원인이 되고 있으며, 주민들 스스로 주거환경을 관리해야 한다는 공감대를 형성하지 못하고 노후도 요건만 만족하면 전면적으로 철거 정비할 수 밖에 없다는 회의적인 시각을 갖게 만든다. 결국 단독주택지 관리와 정비과정에 공공의 무관심이나 무임승차는 ‘공유재의 비극(Elinor Ostrom, 1990)’을 초래함으로써 건강하고 안전한 단독주택지 조성을 어렵게 만든다.

따라서 단독주택지를 재생하기 위해서는 위계적 공간구조를 유지하면서 거주자들 스스로 주거환경을 정비할 수 있도록 공공의 개입에 의한 공공재 관리와 정비가 전제되어야 한다. 또한 사적소유라 할지라도 필지단위 건축행위가 인접필지에 미치는 일조, 프라이버시 등의 피해를 고려한다면, 필지단위 건축행위 자체도 공공의 개념에 입각하여 관리하고 정비되어야 한다. 또한 사적소유라 하더라도 단독주택의 구조체와 필지내 전면공간은 전체 단독주택지 가로경관을 형성하는 요소로 공유재로 인식될 필요가 있다. 이러한 관점에서 단독주택지 재생을 위한 주택관리와 정비의 개념은 공공재로 기반시설의 관리와 정비

22) 도시 및 주거환경정비법이나 도시재정비 촉진을 위한 특별법에 의한 주거지 정비사업은 공공주도의 사업으로 추진되는 주거환경개선사업을 제외하고, 부족한 기반시설 설치에 민간사업에 의한 개발이익 환수차원에서 설치하고 있어 정비사업이 진행되지 않는 단독주택지의 기반시설 정비실적은 상대적으로 미흡할 수밖에 없다.

를 포함하여 인접필지 또는 공공공간과 공유하는 주택진입부, 담장, 필지내 옥외공간, 건축물 외장재에 대한 환경개선의 의미를 포함해야 한다. 여기서 단독주택지의 위계적 공간 구조에 따라 공공재와 공유재의 성격이 구분될 수 있으며 사용주체와 관리주체에 따라 공공의 지원이 병행되어야 지속가능한 단독주택지 재생을 실현할 수 있다.

2) 중간기술 보급에 의한 지역기반의 소규모 주택관련 산업 활성화 : 경제적 재생

대단위 전면철거방식은 대자본에 의존하여 단독주택지 정비가 진행되는 반면, 단독주택지 재생 측면에서 기존 공간구조를 유지하면서 주택관리와 정비가 이루어진다는 것은 개별주택이 거주자의 의사결정에 의해 건축되거나 관리되기 때문에 주민의 경제여건, 주택의 상황과 조건에 따라 정비과정에서 다양성과 선택성이 커진다는 것을 의미한다. 더욱이 필요에 따라 부분개량이나 보수, 유지 선택의 자율성이 높아 거주자의 생애주기와 경제 부담 능력에 맞는 주택정비가 가능하다는 정점이 있다.

그동안 대규모 정비사업으로 인한 필지단위 정비활동의 침체는 지역경제를 유지했던 철물점, 전기 및 보일러 설비업체, 개보수 업체, 영세 건축업 등 소규모 건축관련 산업의 침체로 이어졌다. 이러한 업체가 보유하는 기술은 근대기술과 전통기술의 중간에 위치하며 양자를 매개하는 기술로 슈마허에 의한 중간기술이라고 할 수 있다. 중간기술의 특징은 소규모, 간소화, 안정된 가격에 의한 자본형성, 비무력에 의한 기술로 설명되고 있다(E.F. Schumacher, 1973). 중간기술은 생태계에 적응하기 쉽고, 지역의 자립성을 강하게 하며, 지역 분산형의 소형기술이라는 특징을 갖고 있다. 슈마허의 이론에 따르면 단독주택지 재생을 위한 주택관리와 정비는 “커뮤니티를 고려하여 현존하는 대상을 깊이 존중하면서, 주민과 긴밀하게 협력”하면서 “사람들이 공존하고 협력하여 커뮤니티를 재건한다는 궁극적 목표”를 지향하는 소단위 정비와 관리가 용이한 사회를 의미한다.

슈마허의 중간기술이론은 1970년대부터 대규모 정비사업을 철폐한 영국, 독일 등에서 주거지 정비의 이론적 토대로 작용하였다. 1973년 영국 RIBA 대회에서 GLC 주임주택건축가는 “장기적으로 주택개발은 일시적으로 250호를 넘어서는 안된다”라는 발표를 통해 소규모 정비방식의 정착을 유도하였다. 미국, 영국, 프랑스 등에서는 주택시장에서 기존 주택재고 유통호수가 차지하는 비율이 60% 이상을 차지하고 있어 주택보급률이 높고 주택품질에 대한 자율성이 보장되는 사회일수록 재고주택 활용도가 높아지고 있으며 이와 관련된

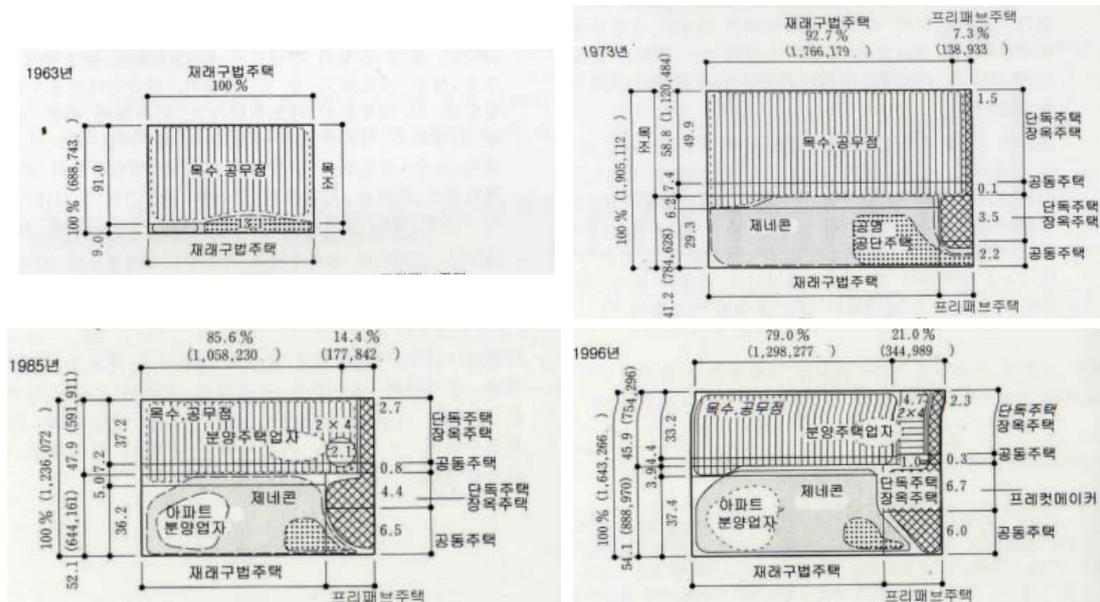
중간기술도 발달할 수 있는 가능성이 높다는 사실을 보여주고 있다

[표 2-3] 주택시장의 국제비교 (단위 : 만호)

구분	미국	영국	프랑스	일본
신축 주택 착공 호수	195.6	22.6	39.2	116.0
기존 주택 유통 호수	678.4	178.7	77.5	17.5
전체 거래 주택 중 기존 주택의 유통 비율	77.6%	88.8%	66.4%	13.1%

※ 주: 일본은 2003년, 미국과 영국은 2004년 프랑스는 2005년의 수치를 사용하였음,
자료: 국토교통백서(2009)

일본의 경우 미국이나 영국에 비해 기존 주택재고 유통 비율이 낮다는 점을 인식하고 지속가능한 주거지 조성을 위한 정책지원의 필요성을 중시하고 있다. 이와 관련하여 단독주택지에서 필지단위의 부분적인 개량과 점진적인 주택정비가 감소하고 있음에도 불구하고 주택건설시장에서 지역에 기반한 소규모 주택업체인 목수, 공무점이 공급하는 주택비율이 30%이상을 차지하고 있어 단독주택지 재생이 소규모 건설시장 활성화를 유도할 수 있는 잠재력이 있음을 보여주고 있다.



[그림 2.2] 일본의 단독주택시장의 주체별 공급추이변화(김진욱외, 2008)

따라서 단독주택지의 자산을 보전, 관리하면서 주택을 정비한다는 것은 부분 증개축, 리노베이션, 필지단위 정비 등 필요에 따라 지역주민 스스로 수요를 조절하고 통제할

수 있으므로 지역에 기반한 주택관련 보수 및 유지관리 서비스 업종, 영세건설업체의 경제활동 활성화에 기여한다는 것을 의미한다.

중간기술에 의한 단독주택지 재생이 실현되기 위해서는 주민들 사이에 주택을 유지, 관리하면서 소단위로 정비하는 것이 경제적으로 유리할 뿐 아니라 거주자의 생애관리, 주거지의 생태학적 측면에서 유리하다는 인식이 공유되어야 한다. 이를 위해서는 지역주민의 사회경제적 특성에 따라 주택유지 및 관리, 부분개량, 증개축 등 거주자의 정비수요를 유발시킬 수 있는 지역밀착형 지원방안 마련이 필요하다. 또한 지역에 기반을 둔 다양한 층위의 기술인력과 소단위 건설산업 인프라 확충이 필요하며 중간기술을 유지할 수 있는 인력 및 기술지원 등이 전제되어야 한다.

3) 공공자원 관리와 장소만들기를 통한 사회자본 형성 : 사회적 재생

기존 공간구조를 유지, 관리하고 필지단위 주택을 정비한다는 것은 주민 스스로 장래 변화하는 상황에 유동적으로 대응하면서 정비과정을 주도한다는 것을 의미한다(서수정, 2009). 그러나 그동안 단독주택지의 거주자들은 ‘대규모 정비방식의 시장가치에는 변화가 없고 필지단위 단독주택 정비는 상대적으로 시장가치가 저하된다’라는 인식은 정비수요에 따른 개발이익 상승에 대한 기대심리를 유발하여 노후주택을 그대로 방치하는 원인으로 작용하였다. 이는 주택의 노후도만으로 정비예정구역을 지정할 수 있는 현행 법제도의 맹점에서 기인한다고 할 수 있다²³⁾.

개별 주택에 대한 관리소홀은 주거지 전체에 대한 물리적 쇠퇴로 연결되고 있다. 단독주택지는 대규모 아파트단지에 비해 공공공간과 사유공간이 접하는 면이 많아 사유공간

23) 도정법상 정비예정구역의 지정기준은 주택노후도만 성립하면 쉽게 대규모 전면철거재개발이 가능한 구조로 되어 있다.

구분	주거환경개선사업	주택재개발사업	단독주택재건축사업
구역지정조건(서울시조례)	정비기반시설이 극히 열악하고 노후불량건축물이 과도하게 밀집 호수밀도 80이상으로 1개 이상 요건 충족 -노후불량건축물 60%이상 -과소, 부정형 등 저효용필지 50%이상 -주택접도율 20%이하 -재해우려지역	정비기반시설이 열악하고 노후불량건축물이 밀집 1만제곱미터이상으로 2개이상 요건 충족 -노후불량건축물 60%이상 -과소, 부정형 등 저효용필지 50%이상 -주택접도율 40%이하 -호수밀도60이상	정비기반시설이 양호하나 노후불량건축물이 밀집 1만제곱미터이상이거나 단독주택 200호 이상으로 1개이상 요건 충족 -노후불량건축물 2/3이상 -노후불량건축물1/2이상하고 15년 경과한 다가구, 다세대 건물 전체의 3/10이상

의 방치가 쉽게 외부로 노출된다. 이에 따라 외부에 미치는 영향이 바로 드러날 수 있다는 점에서 거주자간의 약속과 참여가 전제된다면 주거환경을 유지, 관리하는 것도 가능하다고 할 수 있다. 단독주택지의 가로공간이나 전면공간은 단독주택지의 쾌적성과 안전성, 편리성을 위한 공공자원으로 지역주민간의 협력에 의한 관리와 정비가 필요하다. 특히 주민들이 함께 공동관리 차원에서 쓰레기 처리, 주차관리를 비롯하여 가로경관형성을 위한 디자인 규칙을 정하여 상호 약속에 의해 지켜나갈 수 있는 사회적 관계를 유지하는 등 공공자원을 둘러싼 사회자본을 형성하는 것이 단독주택지 재생을 위한 주택관리와 정비의 기본 이념이라고 할 수 있다. 따라서 단독주택지 재생을 위해서는 개별 필지를 둘러싼 공공자원이 공공주도의 관리와 정비대상이 아니라 거주자가 스스로 주거지에 대한 책임을 공유해야 하는 대상으로 바라보아야 한다. 특히 공공자원에 대해서는 상호 소통을 통해 관리하고 정비해 간다는 거버넌스 개념의 사회적 관계를 유지하는 것이 요구된다.

이러한 측면에서 주거지 재생과 관련하여 많은 학자들은 ‘동네(neighbourhood)’와 커뮤니티를 동전의 양면처럼 분리할 수 없는 개념으로 다루고 있으며(Ray Forrest and Ade Kearns, 2001), 동네란, 개인으로부터 출발하여 지역사회로 확산됨으로써 사회자본을 형성할 수 있는 기반으로 인식하고 있다. 광현근은 ‘동네는 이제 더 이상 사회적-공간적으로 통합된 게마인샬프트적인 지역사회로서가 아니라 사람들이 물질적-사회적 자원들에 접근하는 장소로서, 도시생활의 스트레스와 긴장으로부터 지속적인 회복작업을 위한 장소로서, 이웃과 꾸미지 않은 일상적인 접촉을 통한 느슨한 장소로서, 자신들과 다른 사람들에게 거기에 살고 있다는 정체성의 측면을 상징화하는 중요한 생활의 장소로서 유용한 조건을 제공한다(Kealey, 1998; Forrest and Kerns, 2001)’라고 설명하면서 주거지 재생에서 사회자본형성과 관련하여 동네의 중요성을 언급하고 있다²⁴⁾.

동네는 거주자들간의 ‘느슨한 유대(weak ties)’와 사람들간의 신뢰, 상호부조 및 자기부양의 규범을 정하는 것으로부터 형성되며, 이를 지키는 자체가 지역사회 문제해결을 위한 필수적인 자원이라는 면에서 비공식적인 자원의 보고(寶庫)로 간주되고 있다(광현근, 2003). 이처럼 사회적 유대와 동네조직 참여, 거주자간의 신뢰관계 등 비물리적 자원인 사회자본 형성은 마을만들기 운동으로 가시화되고 있다. ‘마을만들기는 주거공간의 기초단위인 마을문제에 관심을 가지고 참여한다는 의미(홍인옥, 2006)’, ‘마을만들기는 물리적 환

24) 광현근(2003), 동네관련 사회자본의 영향요인에 관한 연구, 한국사회와 행정연구, 제14권 제3호, pp259~285

경개선에 초점을 두는 소극적, 하드웨어적 의미를 넘어서 문화적, 소프트웨어적인 의미로 주민활동이 포함된 적극적 의미로 해석되어야 할 것(정석, 1999)', '마을만들기는 삶의 총체성을 담은 그릇으로 공간을 다시 만들고자 하는 움직임(박혜련, 2002)'등 주민참여와 관계만들기로 마을만들기의 개념이 설명되고 있다. 이러한 측면에서 각 지자체에서는 단독주택지를 중심으로 주민간의 연계와 참여를 전제로 사회자본을 형성할 수 있는 마을만들기 사업을 지원하고 있는 것이다.

따라서 쇠퇴한 주거지에서 사회적 재생이란, 동네라는 장소를 중심으로 사회자본을 형성한다는 것을 의미하며, 지역주민 모두가 단독주택지에 대한 애착과 장소의식을 갖고 공동의 목표와 비전을 공유하는 것을 전제로 주거지를 관리하고 환경을 개선하는 과정 자체가 사회자본이라고 할 수 있다. 쇠퇴한 주거지에서 사회자본이 형성되지 않을 경우 공공의 지원에 의해 물리적 환경개선이 실현된다 하더라도 지속적인 유지관리가 이루어지지 않아 또 다시 물리적 쇠퇴를 유발할 수 있다. 이러한 측면에서 주거지재생을 위해서는 물리적 환경개선과 함께 사회자본형성을 위한 정책적인 지원이 필요하다.

3. 단독주택지 재생을 위한 관리 및 정비의 접근방식

1) 동네만들기 차원의 총체론적 시각의 접근

단독주택지 재생을 위해 기존 도시공간구조를 유지하면서 주택을 관리하고 정비한다는 것은 궁극적으로 기존주택 재고라는 자원을 보전하고 주민들의 사회·경제적 환경변화에 따라 유기적이고 점진적으로 대응함으로써 물리적 공간의 생태학적 지속성을 유지할 수 있다는 것을 의미한다. 또한 소단위 정비사업이 활성화되고 유지관리에 필요한 중간기술이 요구됨에 따라 단독주택지를 둘러싼 자생적인 경제활동이 지속될 수 있으므로 경제적 재생효과의 의미가 있다. 이와 함께 소단위 정비를 활성화한다는 것은 지역경제 재생을 바탕으로 주민이 참여하는 공공재와 공유자원을 관리하는 과정에서 지역 주민간 관계만들기를 통해 커뮤니티 형성이라는 사회적 지속성을 유지할 수 있다는 점에서 의미가 있다.

이처럼 단독주택지 재생은 물리적 지속성, 사회경제적 지속성의 총체론적 시각(holistic approach)에 의한 동네만들기²⁵⁾ 차원에서 접근해야 한다. 동네만들기는 거주자

25) 박현근은 지역사회를 구성하는 최소단위를 동네로 규정하고 사회자본을 형성의 개념을 통해 '동네

들의 공동체 의식 발현을 전제로 지역주민들이 공유할 수 있는 공동의 비전과 목표를 개발하고 이를 실행하기 위해 공동의 규칙과 질서를 스스로 지켜나가는 행위를 말한다. 동네만들기의 개념은 근대이후 주거지를 만드는 과정에서 거주자와 물리적 환경간의 단절되었던 관계를 회복하기 위한 거주자 참여의 논리를 반영한 것이다.²⁶⁾

엔도 야스히로는 마을만들기를 전제로 한 ‘개방된 시스템 계획론’에서 폐쇄적인 주거지 조성의 한계를 극복하기 위해 계획과정에서 거주자는 능동적인 입장을 견지해야 한다는 점을 주장하였다. 여기서 개방된 시스템 계획론이란 사람과 사람, 사람과 자연, 생활과 디자인, 내부공간과 외부공간, 전통과 현대, 거주자와 만드는 자, 거주자와 사업주체 등 서로간의 관계가 열려져 있으며 상호간의 관계를 통해서 공동으로 주거단지를 만들어 가는 것을 의미한다²⁷⁾. 즉 지역주민 모두가 안심하고 계속 살아갈 수 있는 주거지 만들기를 위한 동네만들기 개념은 주거지 조성과정에서부터 관리개념까지 연결된 것으로 단독주택지 재생과정에서도 거주자가 중심이 되어야 함을 의미한다.

이와 관련하여 우리나라도 지역주민 스스로 담장허물기 사업을 추진한다거나 벽화사업, 마을축제 개최 등 자생적인 동네만들기 사업이 진행되고 있으며, 중앙정부나 지방자치단체 차원에서 동네만들기 사업에 대한 지원을 정책적으로 추진하고 있다. 그러나 우리나라의 동네만들기 사업은 단독주택지 재생측면에서 추진되기 보다는 물리적 정비나 관리개념이 배제된 채, 프로그램에 의한 공동체 형성의 일환으로 진행되는 것이 일반적이어서

(neighborhood)’의 지리적 공간특성을 설명하고 있다. 동네재생 또는 동네관리, 동네의회라는 의미를 통해 현대사회에서 사회적, 공간적으로 통합된 성격으로 도시생활의 스트레스와 긴장으로부터 지속적인 회복작업을 위한 장소로 이웃과의 꾸미지 않은 일상적인 접촉을 통해 느슨한 유대가 생성되고 유지되는 장소로, 자신이 거기에 살고 있다는 정체성을 상징화하는 생활의 장소로 설명하고 있다. 곽현근(2007), 지역사회 사회자본에 미치는 동네효과에 관한 연구’, 지방정부연구, 제11권 제4호, 겨울호, p58

26) 巽和夫는 일본의 주택시장이 양적 주택공급시대에서 질적 주택수요에 대응하는 시대로 변화하였으며 이에 따라 주택에 대한 다양화와 차별화를 추구하고 있다는 현 상황을 지적하고 있다. 이는 주택산업에 의해 공급되는 주택의 카탈로그를 통해 평면과 입면이 다양화하고 있음을 알 수 있으며, 주택 카탈로그의 풍요로움은 사용자의 선택권을 다양화시켰다. 이러한 차별성은 주택상품의 가치를 높이고 있으나 카탈로그에서 선택하는 작업은 상품판매촉진의 전략과 전술이라는 산업사회의 흐름을 반영한 것으로서 주택에 대한 본질적인 가치를 추구하지는 못하고 있다고 한다. 따라서 카탈로그를 초월한 주택의 가치 창조는 계획자와 거주자의 관계 회복 속에서 획득되어 질 수 있는 것으로서 계획과정에서 거주자 참여를 강조하고 있다. 巽和夫, 現代社會とハウジング, p422-437

27) 엔도는 전문가나 관료들에 의해 만들어지는 건축물이나 집합주택은 수량적인 기준에 따라 무난한 환경을 만들지만 후에 무기적 환경이 무조작으로 만들어지는 경향이 나타난다고 하며, 제도와 기준에 구속된 규범적인 틀과 묶여진 구도에의 비판과 생활과 생명의 원리에서 생겨나는 자유와 창조의 구도에 대한 희망을 대비적으로 나타내고 있는 프랑스의 쥐와 영국의 쥐가 터널을 만들어 가는 과정을 그린 동화를 통해 계획과정에서 거주자의 참가 방식의 필요성을 역설하고 있다. 延藤安弘, これからの 集合住宅 づくり, 晶文社, 1995

단순히 가로미관개선사업 측면에서 집중되는 경향이 많다. 이는 주민의 주체역량에 따라 성과차이가 클 뿐 아니라 물리적 환경개선을 동반하지 못할 경우 전면 철거방식을 둘러싼 주민간 갈등을 유발하기도 한다²⁸⁾.

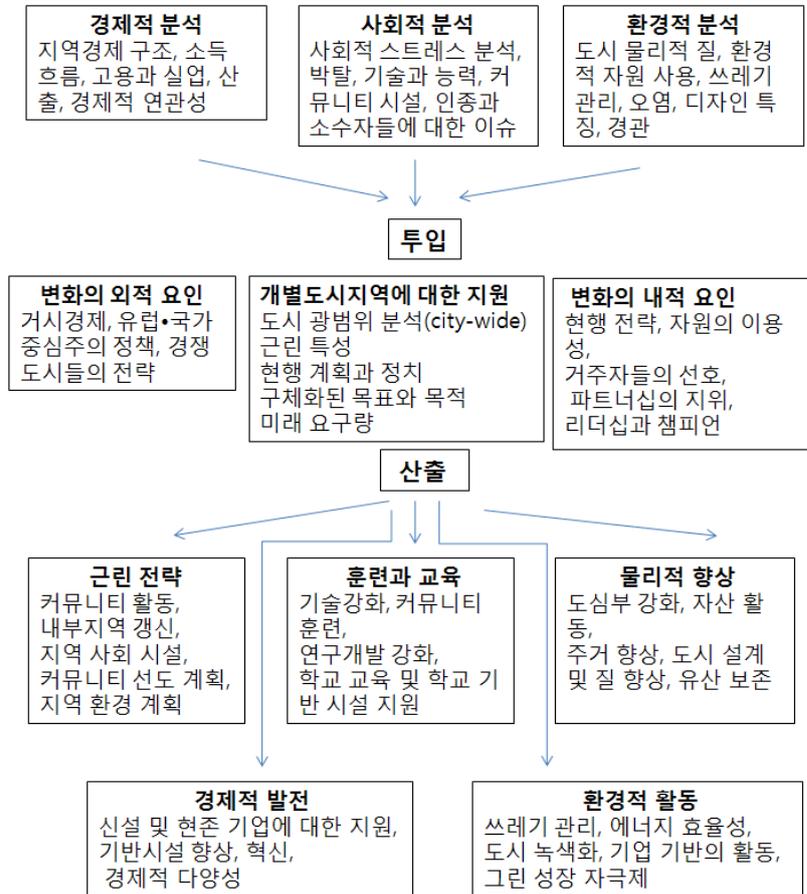
1960년 후반부터 주민주도의 동네만들기 개념에 의한 주거지 재생사업을 전개하고 있는 일본은 현재 추진하고 있는 종합적인 개념의 동네만들기²⁹⁾를 제2세대 동네만들기로 부르며 주거환경의 근본적인 개선을 목표로 지자체와 지역주민이 협력하는 체제로 운영하였다. 행정주도의 기반시설 정비 위주로 진행된 제1세대 동네만들기는 공공사업으로 기반시설을 정비하면, 다음단계로 주민들이 주체가 되어 주민운동차원에서 동네만들기를 수행하면서 지역의 소규모 경제활동 지원, 고령자 지원 등 소프트한 프로그램 중심으로 운영되었다. 일부 지자체에서는 ‘사람 만들기가 동네만들기’의 본질이라는 경향에 따라 행정기관과 전문가가 책임을 지고 사업을 지원하는 방법이 경시되어 물리적 공간만들기가 미흡하였고 동네만들기 전체 모습을 구상하지 못하여 결과적으로 주거환경의 질이 향상되지 못하였다는 비판이 제기되었다. 제2세대 동네만들기는 제1세대 동네만들기의 성과와 비판에서부터 출발하여 지자체 행정주체가 긍정적인 의미에서 강한 리더십을 가지고 재정적인 면이나 조직운영에서 책임을 다하면서 주민참여 방법을 지원하는 방식으로 전환한 것이다. 일본의 동네만들기 변화과정을 통해서도 나타났듯이 단독주택지 재생은 거주자들의 주거환경개선을 목표로 물리적 환경개선과 주민참여의 동네만들기를 통한 사회경제적 재생이 병행되는 과정이라고 할 수 있다. 이를 위해서는 공공시설에 대한 행정주체의 적극적 참여와 지원이 선행되어야 하며, 새로운 지역밀착형 도시주거를 기초단위로 필지단위의 자율적인 주택개발이 활발하게 전개될 수 있도록 동네만들기 과정을 진행하는 것이 필요하다.

거주자들 스스로 주거환경을 관리한다는 측면에서 동네만들기가 기반이 되는 단독주택지 재생은 물리적 환경문제와 사회경제적 지속가능성을 위해 도시관리적 접근이 필요하다. 여기서 관리의 개념은 최소한의 비용으로 거주자들에게 쾌적한 주거생활을 유지시키고 기존 주거지의 수명을 연장시키기 위한 합리성과 효율성이 수반되는 것(하진목외, 2008)으로 효율적인 관리는 정부의 개입과 주민참여를 통해 이루어질 수 있다.

28) 오랫동안 담장허물기 사업으로 단독주택지 유지관리 대표적 사례로 소개되었던 대구 삼덕동의 경우, 주택재개발을 둘러싸고 재개발 찬성 그룹과 반대그룹간의 갈등이 고조되기도 하였다. 김경민, 대구 YMCA 사무국장 면담, 2010.

29) 그동안 일본의 まちづくり는 마을만들기로 해석되어 사용되었으나 본 연구에서는 개념적 일관성을 위해 동네만들기로 번역하기로 한다.

Peter Roberts는 경제적, 사회적, 환경적 분석을 통해 대내외적인 원인을 파악하여 개별 장소에 대한 사회적, 경제적, 물리적 지원방안을 제안하는 과정을 총체론적 시각 (holistic approach)에서 도시재생방식으로 설명하고 있다³⁰⁾.



[그림 2.3] 주거지재생과정(Peter Roberts, 2000)

이러한 과정을 전제로 한다면 주거지 재생은 현재의 상황과 문제를 정확하게 판단할 수 있는 관리의 개념이 전제되어야 한다. 물리적 측면에서는 주택 및 주변환경 개선이 추진되어야 하며, 사회적으로는 주민참여에 의한 기존 재고주택 관리, 교육, 직업훈련, 의료 보건 활동 지원 등이 병행되어야 한다. 경제적으로는 단독주택지 재생과정에서 필요로 하는 다양한 소규모 건축관련 업종의 활성화, 커뮤니티 단위의 골목경제 유지 등을 위해 공

30) Peter Roberts(2000), "Evolution, Definition and Purpose", Urban Regeneration a handbook, SAGE publications, London

공의 재정지원과 중간기술 보급을 위한 인력 및 기술력 지원이 수행되는 것을 의미하므로 단독주택지 재생은 종합적인 동네만들기 차원에서 이해해야 한다. 결과적으로 도시관리측면의 단독주택지 재생은 지역의 상황과 주민 요구에 대응하기 위한 관리시스템의 체계화를 요구하며, 궁극적으로는 사람에 대한 지원과 물리적 환경에 대한 지원을 병행하는 것이 필요하다.

2) 단독주택지 공간구조에 따른 동네만들기 지원대상

종합적인 동네만들기 차원에서 주택관리 및 정비를 위해서는 단독주택지를 구성하는 물리적 대상에 따라 관리대상을 구분할 필요가 있다. 사회자본 형성을 위해서는 각 구성 요소에 따른 관리주체와 공공지원 대상, 협력방식 등 다양한 측면에서 실천전략이 마련되어야 한다. 여기서 공공재로서 동네의 가로, 가구, 도시적 차원은 공공주도의 관리와 정비 대상으로 전적으로 정부나 지자체의 책임과 지원을 필요로 한다. 개별 필지와 공공공간이 접하는 중간영역은 공공과 거주자가 관리와 정비에 대한 공동책임을 요하는 대상이다.

이 공간에 대해서는 공공과 거주자간의 협력과 거버넌스에 의한 관리와 정비가 필요하다. 개별 필지단위에서 외부공간과 중간영역이 접하는 부분은 소유관계에 따르면 사적 영역에 해당하는 것이라 거주자의 관리책임에 의해 정비가 이루어져야 하지만, 가로경관 형성, 인접필지간의 관계 등 공유자원의 성격도 일부 포함되므로 공공과 거주자가 함께 정비할 수 있는 지원방안이 마련되어야 한다. 사적영역인 주택자체에 대해서도 개별 주택의 집합에 의한 경관, 개별주택의 에너지 성능저하에 따른 공유자원으로서 에너지자원 낭비 등 공유재의 비극을 초래할 수 있는 요인에 대해서는 공적지원 대상이 될 수 있다.

이처럼 단독주택지 재생을 위한 총체론적 시각의 동네만들기는 개별 주택에 대한 유지관리와 필지단위 주택정비를 포함하여 중간영역과 공공영역에 대한 주민참여와 공공지원을 의미한다. 그동안 단독주택지 재생과 관련한 정비방식은 재개발, 재건축과 같이 대규모 민간자본에 의존하는 방식을 취하거나 ‘도시 및 주거환경정비법’에 의한 현지개량사업과 같이 도로나 상하수도 등 공적자원으로 물리적 기반시설을 정비하고 개별 필지단위 정비는 주민스스로 수행하는 이원적인 방법으로 진행되어 왔다. 이와 함께 시민단체를 중심으로 골목길 정비, 취약계층을 위한 주택수리지원, 지역화폐를 통한 공동체 운동 등 부분적인 프로그램 운영이 추진되었고, 일부 프로그램은 공공지원과 기업의 사회공헌활동의

일부로 지원되기도 하였다. 그러나 이러한 프로그램 운영은 장소단위로 종합적인 시각에서 지원되는 것이 아니라 개인에 대한 지원에 국한하는 경향이 많다. 또한 개인을 지원하는 프로그램과 단독주택지 관리 및 정비를 위한 구성요소별 지원이 통합되지 않아 동네단위의 물리적, 사회경제적 재생이 결합된 총체론적 접근방법이 적용되지 못하였다.

지금까지 단독주택지를 둘러싼 활동을 장소만들기를 위한 물리적, 사회적, 경제적 재생의 대상은 관리주체에 따라 [그림 2.3], [표 2.7]과 같이 분류할 수 있으며, 단독주택지의 장소특성에 따라 이들을 지원할 수 있는 다양한 프로그램을 조합하는 과정이 필요하다.



[그림 2.4] 단독주택지 공간구성에 따른 주택관리 및 정비 주체 및 지원대상

[표 2-4] 단독주택지 재생을 위한 공간특성별 관리 및 정비대상

개념	공간특성별 대상	관리 및 정비대상	세부사항
물리적 재생	기반시설 개선	지역관리시설 개선	마을지원센터, 마을홍보관
		지역문화시설 개선	미술관, 극장, 도서관
		지역복지시설 개선	아동센터, 노인정
		지역휴게시설 개선	카페, 소공원, 쉼터
	골목환경 개선	경관환경요소 개선	환경조성형 담장허물기, 담장 낮추기, 담장벽화갤러리, 담장개선, 정원조성, 화단꾸미기, 대문·문패 바꾸기
		보행환경요소 개선	보도정비, 상하수도 개선, 주차공간 확보, 전선지중화,
주거환경 개선	거주환경 개선	집수리(도배,장판,싱크대),구조변경	
	에너지효율환경 개선	단열시설(창문·바닥·벽체·옥상층), 전기·수도시설(전력차단,누수방지) 에너지발전시설(태양광,지열)	
	안전환경 개선	구조보강, 배리어프리, 안전진단, 방수·누수 방법장치(CCTV,방범등), 차양장치(캐노피)	
사회적 재생	공동체 조직개선	주민 의사적 프로그램	주민협의회, 기타 동호회 및 사업단
	공동체 참여개선	주민 참여적 프로그램	지역축제, 워크샵, 교육
	주거복지개선	주민 자발적 프로그램	취약계층 주거복지 지원, 돌봄 네트워크
경제적 재생	주민참여 경제활동	직접적 경제활동	지역일자리 창출 및 지원 자원봉사
	민간기업 경제활동	간접적 경제활동	소규모 중소기업, 골목경제 살리기, 사회적 기업
	지역자치 경제활동	협동적 경제활동	지역화폐, 마을기업, 협동조합

* 단독주택지와 관련한 공공, 민간, 주민자치적 활동을 단독주택지 재생측면에서 종합적으로 정리

따라서 단독주택지 재생을 위한 주택관리 및 정비는 단독주택지의 문제를 종합적으로 이해하고, 다음세대까지 지속할 수 있도록 물리적 환경개선을 위한 다양한 프로그램 만들기와 지역주민과 공공의 소통과 협력에 의한 관계만들기를 통한 장소만들기로 발전하는 과정이라고 할 수 있다.

제3장 국내 단독주택지 재생 관련 정책 및 사업추진 성과

1. 단독주택지 재생관련 지원정책 및 사업추진방향
2. 단독주택지 재생관련 마을만들기 추진사례
3. 신규 단독주택지 재생관련 정책 추진현황
4. 종합분석 및 시사점

1. 단독주택지 주택정비 관련 지원정책 및 사업추진방향

1) 단독주택지 정비관련 지원정책

① 주거환경개선사업의 현지개량사업

국내 주거지 정비는 ‘도시 및 주거환경정비법’과 ‘도시재정비 촉진을 위한 특별법’에 의한 대규모 도시정비사업 위주로 추진되고 있어 단독주택지 도시조직을 유지하면서 주거지 재생을 유도할 수 제도적 근거는 미흡한 실정이다. 현행법상 대규모 정비사업에 치중하고 있으며, 정비구역 지정이후에 필지단위 정비를 추진할 수 있는 사업은 도정법상 주거환경 개선사업의 일환으로 추진하고 있는 현지개량사업이 유일하다.

현지개량사업은 공공이 기반시설을 설치하고 주민자력으로 주택을 정비하는 방식으로 국공유지 처분수입과 국고 및 지방비로 기반시설 정비를 지원하는 사업이다. 현지개량사업이 본격적으로 추진되기 시작한 것은 2000년 국민의 정부 경제장관간담회의에서 ‘달동네’ 등 노후불량주거지역을 개선하고 지역경기 진작을 위해 주거환경개선사업구역 내 정비기반시설 설치 사업비를 정부에서 국고로 지원하면서 부터이다(서수정 외, 2006). 이에 따라 2001년부터 2005년까지 1단계 국고지원시기로 정하고 총 485개 지구 1조 6천억원이 지원되었으며, 재정지원방식은 국고 50%, 교부금 10%, 지방비 40%의 매칭펀드 방식으로 지원되었다. 2단계 국고지원시기는 2006~2012년까지로 총 446개 지구에 4조억원 가량이 지원이 계획되었다. 이중 현지개량사업은 361개 지구로 총 1조 4천억원으로 전체 사업비의 36%에 달

한다.

[표 3-1] 현지개량사업의 특성

구분	현지개량방식	공동주택방식	환지방식
시행주체	시장·군수, 공사	시장·군수, 공사	시장·군수, 공사
개발방식	필지단위 현지개량	공동주택건설	환지에 의한 공동사업
사업규모	2,000㎡이상	2,000㎡이상	2,000㎡이상
주택규모	현지개량위주	·분양 : 국민주택규모의 주택을 전체 세대수의 90%이하	공동개발에 의한 공동주택건설
용도지역	제2종 일반 주거지역	제3종 일반 주거지역	제2종 일반 주거지역
공공용지 확보	· 국공유지 처분수입과 국고 및 지방비로 정비 - 도로 및 상하수도의 개량 - 노인정, 탁아소 등 주민 공동이용시설 및 공용주차장 확보		
임대주택 건설	사업시행주체가 공동주택을 건설 할 경우 공동주택사업 방식과 동일	·전체 세대수의 30%이하 ·주거전용면적이 40㎡이하인 임대주택의 전체 임대주택 세대수의 50%이하(도정법 제4조의2)	사업시행주체가 공동주택 건설할 경우 좌동
공급대상	토지, 건물소유자 개별	·토지, 건물소유자 ·세입자:임대주택	토지, 건물소유자 개별
공공지원	국가, 지자체 보조	국가, 지자체 보조	국가, 지자체 보조
주민동의	지구지정:토지, 건물소유자의 각 2/3이상	지구지정:토지, 건물소유자의 각 2/3이상	지구지정:토지, 건물소유자의 각 2/3이상
재원확보	·국민주택기금 등 차입금(주택개량 자부담 원칙, 용자 지원) ·무상양여, 국공유지매각 ·일반회계 전입금(국고지원)	·국민주택기금 등 차입금 ·무상양여, 국공유지매각 ·일반회계 전입금(국고지원)	·국민주택기금 등 차입금(주택개량 자부담 원칙, 용자 지원) ·무상양여, 국공유지매각 ·일반회계 전입금(국고지원)
토지수용	공공시설용지 협의매수	전면매수	공공시설용지 협의매수
손실보상	시행주체가 시행하는 사업에 저촉되는 토지 또는 지장물 보상	토지평가일반가 공시 및 토지등의 평가에 관한 법률에 의한 감정평가(평가금액의 80%보상)	시행주체가 시행하는 사업에 저촉되는 토지 또는 지장물 보상
주택유형	다세대, 다가구, 단독	아파트, 연립	연립, 다세대, 단독

* 서수정외(2006), 현지개량사업의 활성화 방안 연구, p20 참조 재정리

현지개량사업의 경우 주민 스스로 주거환경개선을 위한 준비의욕을 높이기 위해 기반시설에 대한 준비가 우선적으로 실시된다. 정부에서는 주거환경개선구역 내 기반시설 및 공동이용시설 설치를 지원하기 위해 도정법에 의거하여 재정지원을 의무화하고 있다. 주거환경개선구역 내 국공유지는 기반시설 및 공동이용시설 설치비용을 충당을 위해 소유 기관과 협의를 거쳐 사업시행자에게 무상으로 처분되며, 국공유지의 점유자 및 사용자에게 연고권을 인정하여 평가금액의 80%수준에서 매각하고 있다. 또한 현지개량사업 지구 내

에서 주택을 개량하고자 하는 주민에게 주택자금을 융자해 주고 있다.

[표 3-2] 주거환경개선사업에 대한 지원제도

지원제도	지원 내용	
기반시설 설치 국고지원	기반시설	도로, 상하수도, 공원, 공용주차장, 공동구, 가스공급시설, 녹지, 하천, 공공용지, 광장, 소방용수시설, 비상대피시설 등
	공동이용 시설	놀이터, 마을회관, 공동작업장, 공동구판장, 공동세탁장, 공동화장실, 공동수도, 탁아소, 어린이집, 경로당 등
국공유지 무상양여 및 연고권 인정	무상양여	주거환경개선구역 내 국공유지 사업시행자에게 무상양여, 처분금액으로 기반시설 및 공동사용시설 비용 총당(국공유지 소유기관 협의 성립 시)
	연고권 인정	국공유지 점유자 및 사용자 연고권 인정 평가금액의 80%수준 매각
건설자금지원 및 세제지원	주택자금 융자	다가구단독 : 1억 2천만원(가구당 1,500만원, 연 3% 1년 이내 일시 상환) 다세대, 단독 : 4천만원(연 3%, 1년 거치 19년 상환)
	세제상 혜택	사업승인 후 2년이상 보유한 경우 양도소득세 25% 감면, 보상금 수령 일로부터 1년 이내에 다른 부동산을 취득한 경우 보상금약 범위내에서 취득세, 등록세 면제

* 서수정의(2006), 현지개량사업의 활성화를 위한 정비수법 및 모델개발, pp36-38 재구성

이러한 현지개량사업은 주민자력에 의한 정비방식으로 점진적인 정비방식이라고 할 수 있지만 추진실적이 저조하고 거주환경측면에서 사업완료 후에도 공동주택정비방식과 비교해 볼 때 정비효과가 낮은 것으로 인식되었다. 특히 현지개량사업의 실효성은 필지단위의 주민 자력정비가 활성화되어야 그 효과가 나타날 수 있다. 그러나 현지개량사업은 도로개설 중심으로 이루어졌고, 주택개량은 2003년 도정법 제정 이전까지 주차장, 건폐율, 용적률, 대지내 공지, 지하층 규정 등 건축법 특례조치에 따라 일조권이나 프라이버시 등을 고려하지 못한 다가구·다세대 형식의 과밀개발을 초래하는 원인이 되었다. 도정법 제정 이후에는 주차장 규정 강화, 건축법 특례적용 배제 등으로 필지단위 정비 실적이 저조하였다.

또한 현지개량사업은 기반시설 중심의 물리적 환경정비에 주목하고 있어 거주자들의 생활재생을 위한 사회·경제적 측면의 재생을 유도하지 못함으로써 종합적인 주거지 재생 효과를 얻지 못한다는 비판이 제기되었다. 이에 지속가능한 주거지 재생, 커뮤니티 중심의 정비방식으로 패러다임이 전환되어야 한다는 사회적 인식이 확산되었다.

② 거점확산형 주거환경개선사업

거점확산형 주거환경개선사업은 기존 현지개량방식의 문제에 대한 대안적 모델로 제시된 사업으로 2007년부터 12개 시범사업지구를 대상으로 시작하였다. 이는 2단계 국고지원사업의 한계를 극복하기 위한 대안으로 도로나 상하수도 등 기반시설정비 위주로 진행되던 현지개량사업에서 벗어나 공공의 역할과 주민참여를 전제로 사회경제적 재생 기반을 마련하는데 목적이 있다. 거점확산형 주거환경개선사업은 우선 공공이 정비지구

주민의 생활지원을 위한 물리적 기반으로 임대주택과 주민복지시설, 부대복리시설 등을 갖춘 커뮤니티 거점을 정비하고, 거점개발을 근거로 공공의 지원 하에 주민자력의 주택 개량을 촉진하는 사업방식이다. 이는 그동안 행정주도로 진행해 왔던 정비사업방식에서 벗어나 주민주도형 정비사업으로 전환하기 위한 시도이며, 단기적 사업에서 장기적인 사업으로, 기반시설 중심의 물리적 환경정비방식에서 사회·경제적 정비를 포함한 사회적 재생방식으로 주거환경개선사업의 패러다임을 전환하기 위한 시도이다.

[표 3-3] 거점확산형 주거환경개선 시범사업 추진현황

추진경위	주요 내용	주체
2006.5	시범사업 추진을 위한 연구성과 발표 및 시범사업 정책제안	LH→국토해양부
2007.5	거점확산형 시범사업 추진계획 송부 및 후보구역 제출 요청	국토부→지방자치단체
2007.7	거점확산형 시범사업 신청구역 현지실사	국토부
2007.8	거점확산형 주거환경개선사업 시범구역 선정위원회 개최	국토부
2007.9	· 거점확산형 주거환경개선사업 설명회 개최 및 시범사업 재 조정 구역 현지실사 · 거점확산형 주거환경개선사업 시범구역 선정위원회 개최(12개 지구 선정)	국토부
2007.11	거점확산형 주거환경개선 시범사업에 대한 업무지침 시달	국토부
2008.3	정비계획수립지침 작성 및 송부	국토부
2008.4	시범사업 12개 구역 대표 MP위촉 및 워크숍	국토부
2008.4~2010.7	시범사업구역 정비계획수립 완료	지자체
2010.7~	시범사업구역내 거점개발 협의 중	지자체, LH

시범사업구역 대상지는 현지개량방식의 정비지구 중 거주자의 자발적 참여에 의한 정비 사업이 이루어지지 않고 있으나 공공이 개입하여 거점개발을 수행하면 주민자력에 의한 주택개량이 확산될 가능성이 높은 지구, 도로를 제외한 국공유지 비율이 높고 토지 수용이 용이한 나대지 및 폐교 등과 연접한 지구로 거점개발 부지 확보가 가능한 지구, 국고지원에 의한 최대한의 정비효과를 획득할 수 있는 지구 등을 기준으로 선정하였다.

선정된 시범사업구역에 대해서는 기존에 배분된 국고지원 이외에 정비계획수립비용과 거점개발비용, MP운영비용 등을 추가로 지원하였다. 경북영주를 비롯한 12개 거점확산형 주거환경개선사업 구역은 시범사업구역으로 선정된 이후 정비계획을 수립하였으며, 국토해양부에서는 시범사업계획수립에 따라 거점구역과 자력개발 구역에 대한 정비전략을 세우고 거주자들의 사회·경제적 특성에 따른 생활지원방안을 마련하도록 하였다.

거점확산형 주거환경개선시범사업의 특성인 거점개발은 사업시행자가 정비지구 내 일단의 구역을 해당 구역 주민과 이해당사자가 협의하여 직접 시행하거나 공공기관에 위탁하여 시행하도록 지침으로 정하였다. 거점개발구역은 기존 주민들의 임시주거지나

도시계획시설용지 매입에 따른 철거민, 세입자들이 입주할 수 있는 순환용 임대주택으로 활용하도록 한다. 그리고 거주자들의 커뮤니티 형성 및 사회·경제적 지원을 위한 주민공동시설을 설치하여 생활재생의 거점이 될 수 있도록 한다. 거점구역의 정비방식은 사업구역의 물리적 특성에 따라 면적 정비, 선적 정비, 점적 정비방식을 선택적으로 적용할 수 있다.

주거환경개선사업에서 도로, 주차장, 공원 등의 기반시설에 대한 설치주체는 사업시행자에게 있으나 거점확산형 주거환경개선 시범사업에서는 사업주체인 지방자치단체와 공공기관이 협의하여 정비할 수 있도록 하였으며, 설치비용은 국고와 지방비로 충당하도록 정해졌다. 기반시설은 도로나 상하수도 등에 대해서는 거점개발과 동시에 정비하도록 하며, 커뮤니티시설이나 공원 등은 도시계획시설 사업으로 자체적으로 정비하고 보행로나 소규모 공공시설 등은 주민자력 주택개량과 함께 정비할 수 있다. 시범사업을 위한 정비계획수립에는 이러한 기반시설 정비의 우선순위를 정하도록 규정하고 있다.

[표 3-4] 거점확산형 주거환경개선 시범사업 추진내용

사업내용	정비방식	세부내용
거점개발	면적 정비	일정규모의 지역을 점년 매수방식에 의해 정비
	선적 정비	주요생활도록 정비와 함께 일체적으로 정비
	점적 정비	합필, 공동개발 등 소단위 개발, 매입임대사업 장식 적용
기반시설 정비	거점개발과 동시 정비	커뮤니티 시설, 근린공원 공동주차장 6m이상 도시계획도로 등
	주민자력 주택개량과 함께 정비	단독주택구역 내 쌈지공원, 셋백선의 의한 생활가로
	기반시설 자체 정비	거점개발구역 이외에 설치되는 보육시설, 주차장, 도시계획 도로 등
주민자력 의 주택개량	필지단위 정비	토지소유주가 개별 재건축 또는 협조 재건축
	합필단위 정비	인접한 토지소유주가 부지를 합필하여 권리 배분
	가구단위 정비	공공위탁으로 정비사업 추진 또는 주민간 협력에 의한 공동개발

주민자력의 주택개량은 필지단위 혹은 몇 개 필지가 합필하여 정비할 수 있도록 유도하고 정비계획을 수립할 때 필지단위 정비상황과 여건을 파악하여 필지단위 정비를 위한 지침과 주민협정 기준을 작성하도록 하였다. 특히 필지단위 정비를 위해서는 이웃하는 필지와 지적 불부합지에 대한 권리관계 조정, 주택정비에 따른 컨설팅 등을 수행할 수 있는 코디네이터 조직을 구성하도록 업무지침에 명시하고 있다. 필지단위 정비는 개별필지 소유주가 단독으로 주택을 정비하는 필지단위 정비, 인접한 토지소유주가 부지를 합필하여 권리관계를 재조정하는 합필단위 정비, 공공위탁이나 주민협력에 의해 가구단위로 정비하는 방식 등 정비대상구역의 물리적 환경특성에 따라 다양한 방식을 선택할 수 있도록 하였다.

시범사업 추진을 위한 조직체계는 사업추진 조직, 코디네이터 그룹, 주민협의회의 3자구도로 구성된다. 시행주체인 사업추진 조직은 사업시행주체가 되며, 정비계획수립 및

거점개발, 주민에 대한 사업컨설팅을 담당하는 조직으로 구성된다. 사업추진조직은 정비 계획수립과정에서 계획과정 전반에 걸쳐 이해관계자들간의 의견조정과 주민협의를 도출 하여 정비계획수립방향을 제시할 수 있는 대표 총괄계획가(MP) 1인과 이를 지원하고 보조할 수 있는 총괄계획가, 정비계획용역을 수립할 정비계획가, 3차원적인 마스터플랜 수립을 담당할 건축계획가, 지역 활동가와 시·도 및 지자체 공무원 등으로 구성한다.

코디네이터그룹은 주민자력에 의한 정비사업을 위한 전담 추진조직으로 정비지구의 주민을 대상으로 정비사업에 대한 교육 및 홍보, 시범사업 추진과정에서 주민 합의 유도, 사회·경제적 지원방안의 홍보 및 알선, 주민자력 주택개량에 대한 컨설턴트 역할을 수행 하는 전문가 그룹이다. 코디네이터 그룹은 파견공무원, 외부전문가(지역의 교수, 사업시행자, 민간컨설턴트), 주민리더 등으로 구성하며, 거점개발과 주민자력 주택개량의 조화 및 임시 주택의 알선, 지역특성에 맞는 주택개량 유도를 위하여 정비계획수립이 승인되는 시점까지 구성하도록 하였다. 코디네이터 그룹의 운영방안은 다음과 같다.

[표 3-5] 코디네이터 그룹의 운영방안

운영방안	항목	세부 내용
운영 프로그램	협력원 및 상담원 제도 도입	- 사업시행자, 지역 설계사무소, 민간건설업자, 민간 컨설턴트 등을 협력원으로 지정 - 협력원 사원 중 코디네이터 그룹이 개최하는 강습회 수강자는 상담원D로 등록하여 주민자력 주택개량의 추진단 역할 수행
	집수리자활 공동체도입	- '집수리 자활 공동체'라는 인력풀을 구성, 건설 대리이행 - 지역주민들에게 일자리 제공 및 낡고 노후된 주택 개보수 지원
	전문가관리 제도 도입	- 코디네이터 그룹에서 각 공사에 대한 담당전문가 배정 및 관리, 감독 수행 - 주민들의 불이행으로 인한 공사의 지연에서 발생한 손실액은 지원금에서 배제하는 방식 적용
자금확보 및 지원방안	국공유지 처분수익활용	- 주택공사가 거점개발구역의 사업시행자일 경우 처분수익의 일부를 코디네이터 그룹의 자금으로 활용
	기존정비 기금활용	- 도정법(제82조 제1항)에 의한 정비사업에 근거하여 자금 융자 - 지자체에 제정한 조례에 해당항목을 포함하여 자금을 융자 및 지원
	국고지원 범위확대	- 3단계 국고지원부터는 사용가능범위 확대로 코디네이터 그룹의 자금 활용 - 하드웨어뿐만 아니라 소프트웨어 측면 지원 강화
	사무실 임대료지원	- 사업초기에 코디네이터 그룹은 거점개발의 현장사무소 등을 중심으로 활동 - 거점개발 이후, 거점구역 내 주민공동시설, 관리사무소 등을 근거지로 활용

시범사업에서 주민협의회는 이익집단이 아니라 사회적 공동체로서 주거지를 함께 만들어 간다는 의식을 갖는 조직으로 운영되어야 한다. 거점확산형 주거환경개선시범사업이 주민주도의 정비사업으로 정착하기 위해서는 정비계획수립 초기단계부터 다양한 방식의 주민참여가 합의형성과정에서 있어야 한다. 장기적으로 안정적인 커뮤니티 재생을 위해 지방자치단체는 지자체의 여건에 따라 주민협의회의 제도적 근거를 마련하고 운영을 위한 재정적, 행정적 지원을 할 수 있도록 한다. 거점확산형 주거환경개선 시범사업에 참여하는

각 주체의 역할은 다음과 같다.

[표 3-6] 거점확산형 주거환경개선사업 각 조직의 역할

구분	역할
사업추진 조직	<ul style="list-style-type: none"> - 정비기본구상(안) 작성 및 정비계획 수립 - 거점확산형 주거환경개선사업 전반에 걸친 실무담당 및 사업관리 - 정비계획수립을 비롯한 거점 개발, 주민자력에 의한 주택정비 컨설팅
코디네이터 그룹	<ul style="list-style-type: none"> - 전문 코디네이터를 중심으로 정비사업에서 주민합의 도출 및 컨설팅 - 주민을 대상으로 사업방식에 대한 교육 및 홍보, 사업추진 동기부여 - 임대주택 알선 및 경제활동 지원 등 사회·경제적 지원방안에 대한 코디네이터 - 주민주도의 정비사업 컨설팅 기능, 민간정비업체 알선, 건축설계지원 등
주민협의회	<ul style="list-style-type: none"> - 주민을 대표하여 정비사업추진과 관련된 사항에 대해서 사업추진주체와 협의 - 정비사업에 대한 주민홍보 및 의견수렴 - 정비프로그램별 해당 지역주민들은 분과회의를 구성, 건축물 철거, 주민이주, 토지 및 건축물의 보상 등에 대한 의견 제출 및 사업 시행자와의 협의

거점확산형 주거환경개선시범사업은 현재 12개 구역의 정비계획수립이 완료되었고, 구역지정절차가 완료되었거나 진행 중에 있다. 일부 시범사업구역은 기반시설정비가 시작되었으나 거점구역 정비를 위한 지자체의 역량이 부족할 뿐 아니라 공공기관 참여도 불투명한 상황에서 시범사업의 진행은 현재 답보상태에 있는 상황이다. 이는 주거지 재생을 위한 패러다임 전환을 유도하기 위한 정책의도가 현행 제도의 틀 안에서 시범사업이라는 명목으로 추진되면서 사업추진주체의 의지, 재정적 지원근거 미흡, 사업추진을 위한 주민역량 부족 등에 원인이 있다. 결과적으로 시범사업을 추진하는 것으로는 주거환경개선을 위한 패러다임 전환이 어렵다는 사실을 보여주고 있다.

③ 해피하우스 시범사업

단독주택지의 공간구조를 유지하면서 주거지재생을 추진하는 정책지원사업으로는 2007년 거점확산형 주거환경개선사업사업과 함께 출발한 ‘살고싶은 도시만들기’의 일환으로 추진된 마을만들기 사업이 있다. 그러나 살고싶은 도시만들기 시범사업 또한 일회적인 사업에 국한될 뿐 아니라 정비대상구역의 단독주택 정비에는 크게 기여하지 못한 것으로 나타났다. 이러한 상황에서 아파트단지 위주의 전면철거방식에 대한 비판적 시각이 확산되었고 단독주택에 대한 관심이 사회적 이슈로 제기되었다. 이는 2009년 국가건축정책 위원회에서 발의한 뉴하우징 운동에서 본격적으로 거론되었다.

위원회에서는 단독주택의 잠재적 가치를 부각시켜 단독주택 밀집지역을 ‘깨끗하고 안전하면서도 비용이 높지 않은 살고 싶은 지역’으로 만들어 나갈 수 있도록 정책적인 지원이 필요하다는 인식을 공유하였다. 단독주택은 설비나 부품이 고장 나더라도 쉽게

고칠 수 없으며, 에너지 성능도 취약하다는 점을 들어 가전제품 서비스센터와 같은 개념으로 주택관련 종합서비스센터 구축을 목표로 해피하우스사업을 추진하도록 하였다. 위원회에서 발표한 해피하우스 사업의 개념은 다음과 같다.

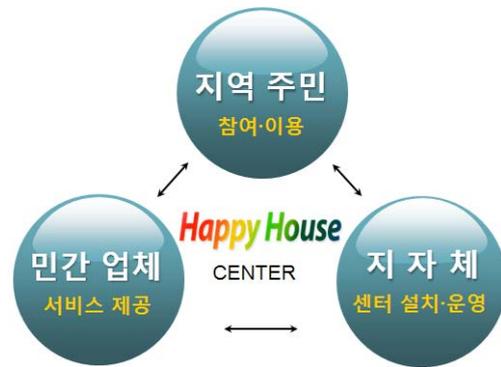
첫째, 주택의 유지관리 서비스 지원사업이다. 해피하우스 사업은 주택을 매개로 하는 편익성, 건강성, 안전성 등 다양한 편익을 거주자가 적정히 누릴 수 있도록 지원하는 주거서비스이다. 즉 해피하우스 사업은 ‘주택스톡의 질 향상’을 목표로 단독주택 밀집지역에도 아파트단지와 같은 공동관리 개념을 적용하여 기존 단독주택의 유지관리 서비스 질을 향상시킨다는데 의의가 있다.

둘째, 주택의 에너지성능 개선을 위한 녹색건축 지원사업이다. 해피하우스 사업은 단독주택의 성능을 개선하여 오랫동안 지속적으로 쓸 수 있는 주택으로 만들어 간다는 의미에서 녹색건축 운동의 일환이라고 할 수 있다. 자동차와 같이 정기점검과 부분수선을 지원함으로써 주택의 장수명화를 유도하고, 주택의 온열환경개선, 구조 및 화재 안전성 확보, 실내공기환경개선 등 노후주택의 리폼, 리모델링을 통한 에너지 성능 및 거주성능 향상을 지원하는 것이다. 또한 주택의 물리적 성능개선 뿐 아니라 에너지 소모에 대한 거주자의 사회적 책임을 공유하는 녹색커뮤니티 운동의 기반을 제공하는 것이다. 궁극적으로 해피하우스사업은 지역밀착형 주거관리서비스로서 주택의 관리서비스 질 향상과 에너지 성능향상, 안전한 주거지 조성을 통해 기존 단독주택지를 살기 좋고, 살기 편한 거주환경으로 만드는 것을 목적으로 한다.

셋째, 주택관련 종합서비스센터 구축사업이다. 해피하우스 사업은 서울시 다산콜센터의 개념을 단독주택에 도입한다는 의미에서 출발한 것으로 국번 없이 대표번호를 누르면 지역센터에 자동으로 연결되는 주택관련 상담·지원 체계를 마련하는 것이다. 지역센터에서는 서비스 공급주체인 민간업체를 등록받아 서비스 수요자와 연결시켜주고, 저소득층을 대상으로는 중앙정부나 지방자치단체에서 수행하는 주거복지관련 집수리사업 연계, 주택자금과 관련한 용자, 주택개보수에 관한 컨설팅 업무를 위한 다양한 주체의 네트워크 구축을 목적으로 하고 있다.

결국 해피하우스사업은 센터를 중심으로 서비스 수요자인 지역주민, 서비스제공자인 민간업체, 행정적 지원을 담당하는 지방자치단체가 삼위일체가 되는 주택관련 종합서비스센터 구축하는 것이다.

2009년에 발표된 해피하우스사업은 에너지 성능개선, 주택 유지관리, 마을가꾸기 지원 사업의 3가지이며, 지역밀착형 주거지원서비스 체계 구축을 위한 해피하우스 사업을 정착시키기 위해 국가건축정책위원회는 시범사업 추진을 결정하였다. 시범사업의 실행조직인 국토해양부에서는 2009년 10월 단독주택 밀집지역을 대상으로 시범사업 공모를 실시하였고, 지역내 단독주택 밀집정도, 지방자치단체장의 의지, 주민참여도를 기준으로 서류심사와 현장평가를 통해 서울 마포 성산동, 전북 전주 인후동, 대구 서구 평리동 지역을 시범사업 지구로 선정하였다.



[그림 3.1] 해피하우스 개념

서울시 마포구 성산동 일대는 성미산 공동체 운동으로 잘 알려진 다세대, 다가구 주택 밀집지역으로 도심형 단독주택의 전형을 보여주는 사례이다. 전주 인후동은 구획정리사업에 의해 바둑판 형태의 도시조직을 갖춘 주거지로 우리나라의 전형적인 단독주택 형태인 단층슬래브 주택이 많이 남아 있는 지역이다. 대구 서구 평리동 또한 전주와 마찬가지로 구획정리사업으로 조성된 단독주택지로 단층과 2층의 단독주택이 밀집된 지역이다. 시범사업으로 선정된 3개 지구는 현재 우리나라에 남아 있는 단독주택의 일반적인 모습을 보여주는 대표적 사례라고 할 수 있다.

해피하우스 시범사업은 에너지개선과 유지관리업무를 주요 서비스 대상으로 정하고 300가구를 대상으로 서비스를 우선적용하기로 하였다. 시범사업에 한해서 기초생활수급자에 대해서는 주택단순수리에 필요한 일부 재료를 무상으로 제공하고 일반가구에 대해서는 센터에서 상근하는 전문기술자가 방문하여 전기, 난방 등 간단한 수리업무를 지원하는 것을 주요내용으로 하고 있다.

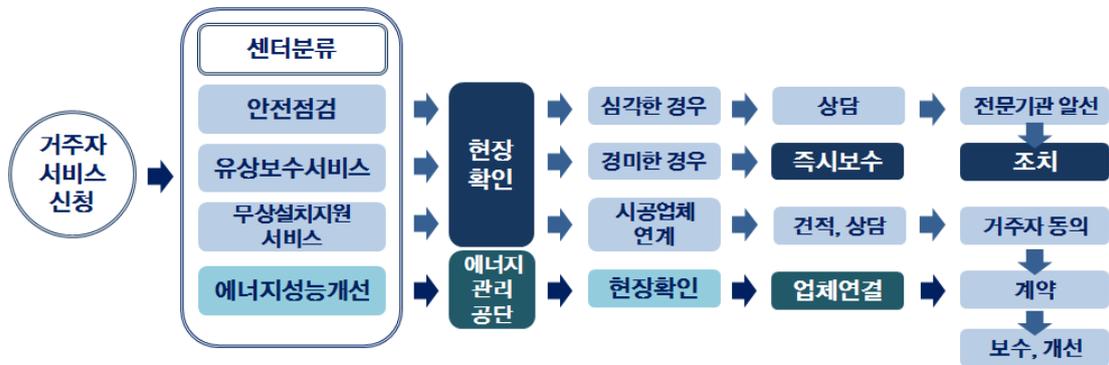
또한 방수, 단열 등 비용이 수반되는 개·보수 작업은 컨설팅을 통해 지역센터에 등록된 전문업체를 연결해 주고 지역업체가 주민과 직접 계약을 통해 보수작업을 수행하도록 연계하고 있다. 주택의 에너지 성능개선은 한전에서 지원하는 고효율조명기기 교체지원사업을 연계하고 있으며, 단열, 창호, 난방 및 에너지비용 절감을 위한 컨설팅과 개선사업은 에너지관리공단이 지원업무를 담당하기로 하였다. 구체적인 시범사업의 내용은 다음과 같다.

[표 3-7] 해피하우스 시범사업 지원내용 및 정책지원 대상

분야	주요업무	사업세부내용	제공자	정책대상자			
				기초생활수급자		일반	
				자가	임차	자가	임차
에너지	성능분석 및 개선컨설팅	단열, 창호, 난방·조명기기 점검 및 에너지비용 절감방안 제시	에관공, 사업자	○	○	○	○
		고효율조명기기 교체지원(가구당 약 20만원)	한전	○	●	●	●
	그린홈 지원	주택 신재생에너지 설비설치 지원 - 설비설치 비용 80% 이내 무상지원(태양광 기준 세대당 약 800만원)	에관공, 사업자	○	●	○	●
		그린빌리지 사업(마을단위 신재생에너지 설비 설치 지원)	에관공, 사업자	-	-	-	-
정보제공	기금활용, 관련정책 및 제도 안내	에관공, 사업자	○		○		
유지관리	긴급 서비스	누수, 누전, 동파, 배관막힘 등 긴급하자 보수 지원	LH	○	○	○	○
	간단한 수리	기초생활수급자 창문개폐 및 경첩보수, 화장실 코킹 등 무상수리 (일반가구는 설치지원서비스 제공)	LH	○	●	○ (설치 지원)	○ (설치 지원)
	개·보수	주거환경개선자금 지원(주택기금) - 85㎡이하 주택신축·개량시 2~12천만원 융자 (연 3%, 19년 분할상환)	국토부	○	●	○	●
		사회취약계층 주택 개·보수 지원 - 기초생활수급자 중 자가주택 소유자에 호당 6백만원 지원	국토부, LH	○	●	●	●
	안전점검	구조물, 가스, 전기 안전점검 및 설계·감리지원	센터	○	○	○	○
	상담 및 정보제공	세면기, 양변기, 싱크대, 노후시설물 등 보수, 자재비, 보수업자 현황 등 정보제공 및 유지관리 상담	센터	○	○	○	○
주거복지	상담프로그램	영구, 전세임대 입주 등 상담	센터	○	○	○	○
		가정(의료, 가사) 도우미, 문화교실 등 운영, 주민자치센터 활용	지자체	○	○	○	○
	사랑의 집고쳐주기	자활능력이 부족한 저소득층 불량주택 개·보수 (호당 250만원)	지자체	○	●	●	●
	내집 주차장갓기	담장 허물어 주차장 조성	지자체	○	●	○	●
	친환경 주차장조성	나대지 등 대상으로 도심속 주차공간 확보	지자체	-	-	-	-
폐·공가철거(희망근로사업)	폐·공가 철거후 주택가 공용주차장 등 조성	지자체	-	-	-	-	

해피하우스 사업은 시범사업 추진을 위해 센터를 설치하여 운영하고 있다. 시범사업에 한해서 중앙센터의 기능은 LH공사에서 담당하고 있으며, 지역센터는 LH와 지방자치단체가 공동으로 운영하는 체계를 갖추고 있다. 해피하우스중앙센터로서 LH의 역할은 재정과 인력지원, 시범사업과 관련한 기술지원과 홍보를 담당하고 있다. 또한 해피하우스 센터에서 운영할 주택관리 매뉴얼을 작성, 배포하고 서비스실적 관리를 위한 통계작성, 홈페이지 운영을 겸하고 있다. 이와 함께 시범사업을 통해 주택관리서비스의 노하우를 각 센터에 전달하는 역할을 담당하고 있다.

해피하우스 센터에서 서비스 지원을 받고자 하는 지역주민은 센터에 방문하거나 전화를 걸어 서비스를 신청하고 접수된 서비스 내용에 따라 센터에서는 지원방안을 결정한다. 접수내용에 따라 센터의 다기능 기술자가 현장을 방문하여 경미한 사항은 현장에서 수선을 해주거나 주택 유지보수 관련 상담역할을 수행한다. 주택개·보수가 필요한 사항에 대해서는 센터에 등록된 전문 보수업체를 연결해 주거나 상담을 통해 공사비용 견적을 산출해 준다. 주택에너지성능개선에 해당하는 서비스는 에너지관리공단이 시범사업에 참여하여 에너지 성능진단과 신재생에너지 설비설치지원과 보일러 교체지원을 담당하고 있다. 에너지관리공단은 성능진단과 개선방안에 대한 컨설팅을 수행하고 교체지원은 에너지관리공단의 홈에너지닥터에 참여하는 귀뚜라미홈시스 등 민간사업자를 연계해 주고 있다.



[그림 3.2] 해피하우스 시범사업 서비스 전달체계

시범사업은 해피하우스 센터 개소식과 함께 지역주민들에게 해피하우스 사업의 취지와 목적, 서비스 내용을 알리는 작업으로부터 시작하였다. 센터직원들이 집집마다 방문하여 해피하우스 사업에 대한 홍보와 함께 서비스 수요를 파악하였고, 수요조사를 통해 해피하우스사업의 서비스 지원내용을 보완해 가는 과정을 거치고 있다.

2) 개별 주택 정비관련 지원정책

단독 주택지 재생을 위한 관련제도는 일단의 구역에 대한 정비계획수립과 기반시설 설치를 정책적으로 지원하고 있으며, 필지단위 주택개량이나 정비에 대한 지원은 해피 하우스 시범사업에 국한되어 있다. 또한 정비대상 단독주택지는 주거환경수준이 낮으나 필지단위 주택개량이나 정비를 유도할 수 있는 구체적인 실천수단은 미흡한 상황이다. 그러나 개별 주택에 대한 환경개선을 지원하는 사업이 다양한 주체에 따라 수행되고 있다.

[표 3-8] 개별주택 정비관련 지원사업 <공공 지원사업>

사업 사례	관련 주체	관련 제도	지원 방향	지원 대상		사업 방식	지원 금액	지원 기간	사업 내용
				단독	전용 85㎡이하				
주거환경개선주택자금 대출	국토 해양부	도시 및 주거환경정비법 제2조 2항 가, 나 항목	기반시설열악, 노후 건축물밀집지역 주거환경개선	다세대	전용 85㎡이하, 연면적 660㎡이하, 4층이하	자금대출	4,000만원 이내	현행유지	연 3.0% 20년 상환 (1년거치 19년 원리금 균등분할상환)
				다가구	전용 85㎡이하, 3층이하, 19세대이하	자금대출	2,000만원 이내		
				아파트	전용 75㎡이하, 임대주택 85㎡이하	자금대출	1,500만원 이내		
				연립		공공기준			
국민기초생활보장법에 의한 주거급여	행정 안전부	국민기초생활보장법	수급자의 보대나은 주거환경거주	자가소유 수급자 중 수급의사에 따라 1년 단위로 대상주택 선정	현금 급여, 현물 급여	가구 당 3년에 1회, 주거급여의 30%, 3년간 적립금 기준	현행유지	주택 유지수선 지원을 집수리도우미사업단을 통해 제공	
희망근로 프로젝트	행정 안전부	고용정책기본법 제34조, 청년고용촉진특별법 제6조	일자리통한 지역공동체 활성화 및 지속가능한 지역발전추진	고용 대상	최저생계비 120%, 재산 1.35억 이하	인건비 지급 (현금 70%, 상품권 30%)	일 33,000원 인건비 지원 수혜대상 수리비 지원 (지방개량840만원 등 사업비 확보액)	09~10년 사업종료 현재지역 공동체 일자리 사업시행	주거취약지역개선, 슬레이트지붕개량, 취약계층 교육지원, 동네마당 조성사업, 영세기업 밀집 지역 개선, 소기업 건설 현장 안정적 일자리 창출, 주민숙원사업 등
				수혜 대상	기초수급자, 장애인, 독거노인 등				
장애인 주택 개보수비 지원사업	보건 복지부	장애인복지법 제24조	일상생활편의, 가정생활 및 이동에 불편해소	1	장애등급 높은 자	개보수비 지원	가구당 4백만원 (국고 50%, 지방50%)	현행유지	화장실 개조, 보조손잡이 설치, 문턱 낮추기, 싱크대 높이조절, 도배장판, 기타 장애인 주택 내 편의시설-안정장치
				2	장애인 다수 가구				
				3	장애유형 중복 가구				
				4	고령 장애인				
				5	저소득 장애인				
노인주거개선사업단 운영	보건 복지부	노인복지법 제23조	노인일자리 창출을 위한 사업단구성	사업단인력 및 소요자원 등을 고려하여 대체로 간단한 집수리만으로 가능한 가구	인건비 재료비 지원	인건비 무료, 재료비 무료, 공사실비부담	현행유지	형광등교체, 창문보온, 수도·보일러수리, 도배장판수리	
				주거 환경	수급가구, 소년소녀가정, 한부모 가정 등	개보수비 지원	일반가구주택 개·보수작업 300만원, 장애인 노인 편의 시설 제공 500만원 한도	01년~07년 10년, 인천시 건설기업 협력형	화장실 개조, 보조손잡이 설치, 문턱 낮추기, 싱크대 높이조절, 도배장판, 기타 장애인 주택 내 편의시설-안정장치
편의 시설	노인-장애인가구								
그린 홈 100만호 사업	지식 경제부	에너지이용합리화법, 에너지이용합리화 자금운용, 지정부고시 제 2009-332호	신재생에너지주택100만호 보급 목표	그린 빌리지	외부조망이 가능한 10호 이상의 주택	시공업체 보조금 지원	국고보조금 : 개인부담금 = 5:5 원칙 + 지자체 인센티브	04'년태양광10만호 보급사업 시작 09'사업확대 시행	3kW이하 태양광, 30㎡이하 태양열, 17.5kW이하 지열, 3kW이하 소형풍력, 1kW이하 연료전지
				신재생에너지보급	단독주택 자가소유자				

[표 3-9] 개별주택 정비관련 지원사업 (지자체 지원사업)

사업 사례	관련 기관	관련 제도	지원 방향	지원 대상	사업 방식	지원 금액	지원 기간	사업 내용
서울형 집수리 사업 (S-habitat)	서울시	사회복지기금 조례시행규칙	저소득 취약계층 주거공간개선	저소득, 다자녀, 다문화, 외국인근로자 등 주거환경이 열악한 가구	자원봉사, 사회적기업통해 인건비 지원	가구당 100만원 이내, 다자녀가구 최대 200만원	09'년 자원봉사 위주 사업 10'년 정식 사업	도배·장판, 싱크대, 단열시설, 전기시설 등 교체
그린파킹 사업	서울시	서울시 주차장 설치 및 관리조례 제4조 관련, 사업시행 기본계획	스스로 주차공간 확보 및 질서회복 자연친화적 거환경 조성	담장을 허물어 주차면 조성이 가능한 블록단위, 골목 단위추진, 신청이 없을 경우 개별 주택에 지원	시공업체 사업비 지원	1면 650만원, 2면 800만원, 1면 추가시 100만원증가 최고 1,600만원	04'시범 사업, 05'년~현재	담장허물고 주차공간 확보 후 여유공간에 보도 및 조경 식재 설치, 골목 단위 생활도로조성 및 시설물 설치, 보안과 불법주차 방지를 위해 골목단위 CCTV 설치
경관주택 건축 지원사업	강원도	강원도 예규 제 723호 강원도경관 주택건축 지원지침	아름다운 자연경관 형성과 경관주택의 보급·확산 및 장려	농어촌주택개량사업으로 응차지원되어 건축하는 주택 농어촌정비법에 의한 생활정비사업과 관련된 주택 자연재해대책법에 의한 재해복구비로 건축하는 주택	시건축위원회의중 심사후 보조금 지급	동당 500만원	97' 2기 본계획 수립00' 6기본조례제정 04'년~현재	심사 항목 대지안의 공차공간 확보, 주변경관과의 조화성, 건축물의 형태, 마감자재 사용, 색채·이드라인 적용, 담장 등 부대시설 설치 상태, 경관시책에 부합
그린파킹 사업	인천시 남구	인천시 주차장 설치 및 관리조례 제21조	주택가 주차난 해소를 위해 차고지 조성, 녹지 공간 및 생활도로 조성	개별 주택단위, 주거전용 80% 골목 및 블록단위	시공결과 확인후 개인에게 보조금 지급	1면 기준 550만원(2면 750만원, 1면 추가 100만원) 60만원 한도 방법시스템 설치	02'년 내집주 차장갯기~06' 그린파킹개명~현재	신청가구 주차공간확보 면적 확인, 담장 철거 후 주차바닥확보, 조경식재, 보행자 통행로 설치 등 골목길 그린파킹
그린파킹 사업	수원시	수원시 주차장 조례 제21조, 시행규칙 제11~12조	주택가 주차난 해소, 쾌적한 보도와 녹지심터로 조성	시범 사업 대상지로 선정된 사업신청 가구	시공업체 사업비 지원	08'년~10'년 시범사업비 전액지원 11'년 미확정 (90%~95%)	08'~10' 시범사업~현재	담장철거 후 주차면 확보, 주택 녹지 조성, CCTV 및 보안장치 설치, 우편함 및 가림막 설치 등 참여한 가구대상 무인경보시스템 무료설치
담장허물기 사업	대구시	해당사업없음조경관리 조례제5장 제16조 관련	녹지공간확보 이웃간공동체사회적분위기조성	신청가구 중 담장허물기 효과가 큰 가구 심사 후 결정	시민단체 사업비 지원	대상 가구당 400만원 이내 초과 시 자부담	96'년~현재	담장 철거 후 조경식재 조성, 조경자문업체 연계, 공사처리물 매립비 지원

[표 3-10] 개별주택 정비관련 지원사업 <민간단체 지원사업>

사업 사례	관련 기관	지원 방식	지원 방향	지원 대상	사업 방식	지원 금액	지원 기간	사업 내용
사랑의 집고치기 사업	한국해비타트	기업기금 및 현물 후원, 교회협력 봉사	주거사정이 열악한 도시 내 저소득층 문제보완	수급자 및 차상위 계층 중 특히 소년소녀가장과 독거노인, 장애인 및 한 부모 가정 등이 주요대상	자원봉사 인력 및 시공비 지원	가구당 150만원 이내, 편의시설 설치가 필요한 장애인 가구 20%초과	05'년 ~현재	도배·장판, 싱크대 교체, 난방 시설 수리 및 교체 거동불편 노인 침대구입, 수납 어려운 가구 서랍장 구입 포함
해뜨는 집 사업	열린 사회 시민연합	자원봉사인력기술지원, 정기적재정 후원, 물품 후원	동네의 어려운 이웃들의 주거문제 해결	기초생활수급권자, 차상위계층, 그룹홈 등 저소득층	자원봉사, 기업사회공헌으로 자재 및 인력지원	최대 150만원, 대상가구 주거여건에 따라 차이	99'년 ~현재	도배·장판, 보일러 시공, 지붕수리, 새시 교체, 단열작업 등 장애인, 노인가구 안전손잡이 설치나 경사로 설치, 경우에 따라 가스레인지 교체 및 싱크대, 서랍장 설치
사회 서비스 선도사업		보건복지부·지자체·공공기관협력·한국에너지복지센터	고용창출 및 안정적 주거생활영위 등 주거복지 서비스 선진화	기초생활수급자, 차상위계층(최저생계비 150%기준), 고령자·장애인 가구		사업에 따라 45~100만원 지원		주택에너지효율진단사업 주택에너지효율개선사업 고령자·장애인가구 편의시설시공사업 주거복지, 에너지복지학교 편의시설, 기능, 공동체운영교육 서비스 등
주택환경 개선사업	(주) 웰하우징	GM대우 한마을재단 재정지원	저소득층 주거복지 향상	독거노인, 장애인, 조손 가정 등 주거환경 취약계층	각 관련 후원단체의 지원을 받아 시공업체 사업비 지원	가구 당 1000만원 지원	10'년 협력사업 진행, 사회적기업으로 운영	벽체 및 외장 개보수, 보일러수리 및 교체, 단열 및 난방공사, 주방환경 개선, 지붕누수공사, 창호, 도배, 장판 기타 생활시설보수, 내부화장실개선, 신실 벽체공사, 배관공사, 집기세트교체, 타일교체
		함께 일하는 재단 재정지원				아동·청소년 등 주거환경 취약계층		지역 당 200만원 지원
한평공원 만들기	도시연대	녹색서울 시민회사업, 신한은행 후원사업	공동체형성을 위한 주민참여형의 지역협력 구축	주민참여의 가능성과 방치된 생활공간 대상지	주민모금, 공모사업, 기업후원 다양한 방법으로 지원	지역 당 실 소요 예산	03'년 ~현재	주민 스스로 방치된 생활공간을 '커뮤니티 공간'으로 변화, 단독주택지역 / 원서동, 가회동, 금호동, 옥수동, 수색동, 미아동 등 한평공원조성

① 사업주체별 특성

개별주택 정비관련 지원정책은 시행주체에 따라 중앙정부, 지자체, 민간단체 지원 사업으로 구분할 수 있다. 먼저 중앙정부 주도형 사업은 대부분 농어촌, 장애인, 고령자를 대상으로 지원하고 있으며, 근거법령에 따라 지원대상과 금액을 차등적으로 지원하고 있다. 주택 개·보수 사업과 관련해서는 자금 대출을, 주택 유지·관리 사업에는 보조금형태로 지원하고 있다. 이것은 공공차원에서 취약계층의 주거환경을 개선하기 위한 성격이 강하기 때문이다.

두 번째로 지자체가 주도하는 사업은 대부분 지자체 조례나 시행규칙에 근거하여 일반가구를 대상으로 반공적 영역에 대해 지원하고 있다. 주로 주차장 조성 및 보행환경을 개선하는 사업에 집중되어 있으며, 각 지자체마다 지원하는 금액이 다르지만 대부분 시공 업체를 통하여 보조금을 지원하고 있다. 이것은 공용주차장을 조성하는 비용보다 개인에게 보조금을 지급하여 주차문제를 해결하는 방법이 경제적이기 때문이다. 초기에 이 사업들은 단순히 주차면적을 확보하는데 목적을 두었으나, 점차 조경을 통하여 보행환경의 쾌적성을 높이는 단계로 발전하였다. 사업의 참여를 높이기 위해 CCTV설치, 전신주 지중화 사업 등을 병행하여 지원하고 있다.

마지막으로 민간단체가 주도하는 지원사업은 주로 기업과 개인의 후원을 통해 재정을 확보하고 있으며 취약계층을 대상으로 집중적으로 지원하고 있다. 사업내용 역시 한평 공원 사업을 제외하면 대부분 저소득층의 도배·장판·난방시설 등 집수리 사업에 한정되어 있다. 한편 웰하우징의 주거복지사업은 공공과 기업 등을 통하여 다양하게 사업재원을 확보하고 있으며, 복지대상 및 복지사업의 종류도 다양하여 취약계층의 주거환경을 개선시키고 있다.

이처럼 공공과 민간단체는 주로 취약계층을, 지자체는 일반가구를 대상으로 사업을 지원하고 있다. 사업내용 역시 공공과 민간단체는 주로 집수리 사업을 지원하며, 지자체는 그린파크와 같은 외부환경개선 사업을 지원하고 있다. 또한 공공은 사업추진을 위해 LH나 비영리재단 등 제3기관을 통해 지원하고 있으며 지자체의 경우는 해당 담당과에서 지원하고, 민간단체의 경우 기업이나 재단의 후원을 받아 지원한다.



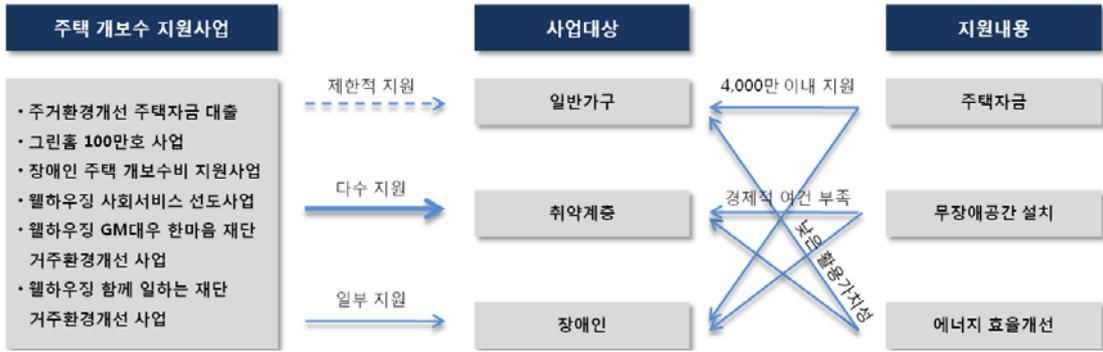
[그림 3.3] 사업주체별 지원사업 특성

[표 3-11] 개별주택 정비관련 사업주체별 지원특성

사업주체	사업사례	지원주체	사업대상	사업특징
-	주거환경개선 주택자금대출	국토해양부	일반가구	재개발지구 노후주택대상 개·보수형 사업
주민센터 사회복지사	국민기초생활보장법에 의한 주거급여	행정안전부	취약계층	현물급여의 유지·관리형 사업
지자체를 통한 일자리 사업단	희망근로 프로젝트		취약계층	지역경제활성화를 통한 경관개선형 사업
	지역공동체 일자리 사업		취약계층	지역경제활성화를 통한 경관개선형 사업
복지국 장애인복지과	장애인 주택개보수비 지원 사업	보건복지부	장애인	개·보수 및 편의시설 설치의 개·보수형 사업
노인일자리 사업단	노인주거개선 사업단		취약계층	집수리를 통한 주택 유지·관리사업
사회복지 공동모금회	사랑의 집고치기 사업	지식경제부	취약계층	거주환경 개선 및 편의시설 설치의 유지·관리형 사업
에너지관리공단	그린 홈 100만호 사업		일반가구	에너지시설 설치의 개·보수형 사업
사회적 기업	서울형 집수리 사업	서울시	취약계층	집수리를 통한 주택 유지·관리사업
한옥정책연구팀	한옥 개·보수지원사업		일반가구	한옥 대상 주택 개·보수형 사업
도시교통본부	서울시 그린파크사업		일반가구	주차 및 녹지조성을 통한 경관개선형사업
구청 교통행정과	인천시 그린파크사업	인천시	일반가구	주차 및 녹지조성을 통한 경관개선형사업
도로교통과	수원시 그린파크사업	수원시	일반가구	주차 및 녹지조성을 통한 경관개선형사업
강원도 주택지적과	경관주택건축 지원사업	강원도	일반가구	경관주택인증 및 경관조성의 경관개선형 사업
자치행정과	담장 허물기 사업	대구시	일반가구	개방성 및 녹지조성의 경관개선형 사업
한국 해비타트	사랑의 집고치기 사업	한국 해비타트	취약계층	거주환경 개선 및 편의시설 설치를 통한 유지·관리형 사업
기업 사회공헌프로그램	해 뜨는 집 사업	열린사회 시민연합	취약계층	거주환경 개선 및 편의시설 설치를 통한 유지·관리형 사업
웰하우징	사회서비스 선도사업	보건복지부	취약계층	에너지시설 및 편의시설 설치를 통한 개·보수형 사업
	거주환경개선사업	한마음재단	취약계층	개·보수 및 편의시설 설치의 개·보수형 사업
	거주환경개선사업	함께 일하는재단	취약계층	개·보수 및 편의시설 설치의 개·보수형 사업
도시연대	한평공원 만들기	신한은행	일반가구	커뮤니티 공간 조성의 경관개선형 사업

② 사업성격별 특성

개별 주택 정비관련 지원사업을 성격별로 분류하면 ‘주택 개·보수형, 일자리 연계형, 주택 유지·관리형, 주택외부환경 개선형’으로 구분할 수 있다. 먼저 주택 개·보수형 지원 사업은 개별주택의 거주성능을 높이기 위한 성격의 사업이다. 각 사업마다 다른 방식으로 지원하고 있으며 대부분 장애인, 고령자 등을 배려한 리모델링 및 무장애 공간설치와 단열·난방개선을 지원하고 있다. 하지만 대부분의 취약계층은 세입자이거나 경제적인 한계를 갖고 있기 때문에 주택·개보수를 진행할 수 없는 실정이다. 주거환경개선을 위한 주택 자금대출의 경우에도 노후주택을 대상으로 주택자금을 지원하고 있지만 지원대상 거주자들의 경제 수준이 낮아 지원 실적이 미흡하다. 그린홈 100만호 사업 또한 에너지효율을 높이기 위한 신재생에너지 설치를 지원하고 있지만 신재생에너지의 설치비용이 투자대비 활용 가치성이 낮기 때문에 사업이 활성화 되지 않고 있다.



[그림 3.4] 주택 개·보수 지원사업 특성

[표 3-12] 개별주택 정비관련 주택 개·보수 지원사업

그린홈 100만호 사업	서울시 한옥 개보수 지원사업	웰하우징 사회서비스 선도사업	GM대우 한마을 재단 거주환경개선 사업
			
※ 출처: www.knrec.or.kr	※ 출처: bukchon.seoul.go.kr	※ 출처: www.w-housing.co.kr	※ 출처: www.w-housing.co.kr

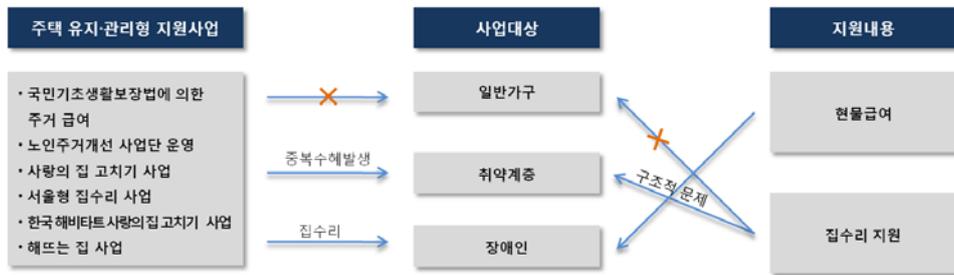
[표 3-13] 개별주택 정비관련 사업성격별 지원특성

성격	사업사례	지원대상	지원내용
주택 개·보수형	주거환경개선주택 자금대출	일반가구	재개발지구내 노후주택을 대상으로 4,000만원 이내 자금대출
	그린홈 100만호 사업	일반가구	보조금 : 개인부담금= 5:5, 지자체 인센티브의 보조금 지급
	장애인 주택 개보수비 지원사업	장애인	가구당 400만원의 개·보수비 지원
	사회서비스 선도사업	취약계층	45~100만원 자금지원
	GM대우 한마을재단 거주환경개선사업	취약계층	가구당 1000만원 자금지원
일자리 연계형	함께 일하는 재단 거주환경개선사업	취약계층	지역 당 200만원 자금지원
	희망근로프로젝트	취약계층	일 33,000원 인건비지원, 수혜대상 수리비지원, 일자리 창출
주택 유지관리형	지역공동체 일자리 사업	취약계층	차지단체 절감예산, 지역상생발전기금 지원으로 일자리 창출
	국민기초생활보장법에 의한 주거급여	기초수급자	가구당 3년에 1회, 주거급여의 30% 현금 및 현물급여
	노인주거개선사업단 운영	취약계층	무료 집수리 자금 지원
	사랑의 집고치기 사업	취약계층	일반가구 300만원, 취약계층 500만원 한도 자금지원
	서울형 집수리 사업	취약계층	가구당 100만원 이내, 다자녀 가구 최대 200만원 자금지원
주택 외부환경 개선형	사랑의 집고치기 사업	취약계층	가구당 150만원 이내 자금지원
	해뜨는 집 사업	취약계층	최대 150만원 자금지원
	경관주택건축지원사업	일반가구	동당 500만원 보조금 지급
	서울시 그린파크사업	일반가구	650~최고 1,600만원 보조금 지급
	인천시 그린파크사업	일반가구	1면 550만원(2면 750만원, 1면추가 100만원) 보조금 지급
주택 외부환경 개선형	수원시 그린파크사업	일반가구	사업비의 90~95% 지원
	대구시 담장허물기 사업	일반가구	가구당 400만원 이내 사업비 지원
	한평공원 만들기	일반가구	지역 당 800~1,500만원 자금지원

두 번째, 일자리 연계형 지원사업은 일자리 창출을 통하여 사업단을 구성하여 지역의 주거환경개선을 지원하는 방식이다. 주로 노후주택이나 취약계층을 대상으로 슬레이트 지붕 개량, 단열·난방개선 등을 지원하고, 지역의 숙원사업이나 동네마당조성도 시행하고 있다. 셋째, 주택 유지·관리형 지원사업은 개별주택의 유지관리를 위해 지원하는 사업이나 취약계층을 대상으로 집수리사업을 지원하는 복지개념의 성격이 대부분이다. 사업대상에 따라 지원 금액이 상이하고, 대부분 도배, 장판, 형광등 등 소비성 자재를 교체 해주거나 싱크대, 보일러, 창문 교체 등을 지원하는 경우도 있다.

하지만 취약계층이 거주하는 대부분의 주택은 물리적 수준이 열악하여 유지관리가 어려운 구조적 문제를 갖고 있고, 여러 주체들이 지원하다 보니 중복지원 되는 경우가 발생하기도 한다. 또한 같은 문제가 발생 되거나, 지원받을 수 있는 금액의 한계가 있어서 주거환경개선에는 기여하지 못하는 것으로 파악되고 있다. 따라서 주택 유지·관리를 위해서는 주거환경을 근본적으로 개선해 줄 수 있는 지원방안이 필요하다.

포커스 그룹미팅 중 참여자 1 : ‘집도 깨끗하고 장판도 새로 깔아 놓은 상태라 안 해도 된단니까, 뭐 해준다고 그래서 다시 도배해주고, 장판 깔아주고 막 그러고 갔어요.’



[그림 3.5] 주택 유지·관리 지원사업 특성

[표 3-14] 개별주택 정비관련 주택 유지·관리 지원사업

서울형 집수리 사업	사랑의 집고치기 사업	해뜨는 집 사업	한국 해비타트
			
※ 출처: 류재용 기자, 2009 "저소득가구 위해 대대적 집수리 진행", ACROFAN	※ 출처: 황태환 기자, 2010, "인천시 사랑의 집 고치기", 데일리경제	※ 출처: 2004년 해뜨는집 사업 홍보 포스터 사진	※ 출처: www.habitat.or.kr

마지막으로 ‘주택 외부환경 개선형 지원사업’은 반공적 자원인 주택외부환경의 개선을 지원하여 궁극적으로 주거지 경관을 개선하는 사업으로 지자체가 일반가구를 대상으로 지원하는 정책이다. 강원도의 경관주택 지원사업을 제외하고 대부분이 담장과 골목의 경계를 허물어 주차면적을 확보하는 그린파킹 사업과 버려진 공간을 대상으로 소공원을 조성하는 사업으로 추진되고 있다. 대부분 개별주택이 아닌 골목과 면해있는 반공적 대상을 지원하고 있지만 그린파킹과 소공원조성사업은 해당 주민의 참여를 요구하기 때문에 주거지 경관개선 외에 공동체 의식개선에도 부분적으로 기여하고 있다.



[그림 3.6] 개별주택 정비관련 주택 외부환경개선형 지원사업 특성

[표 3-15] 개별주택 정비관련 주택 외부환경개선형 지원사업

서울시 그린파킹 사업	도시연대 한평공원 만들기	희망근로 프로젝트	대구시 담장허물기 사업
※ 출처: 권영은 기자, 2010 “서울시 ‘그린파킹 사업’ 최우수구에 구로구”, 이주경제	※ 출처: 건설교통부 도시정책팀, 2007. “주민참여를 통한 한평공원 만들기”	※ 출처: 행정안전부 보도자료, 2010, “지역공동체 발전거점 명품 희망마을 만든다”	※ 출처: 김종렬 기자, 2009, “대구시 ‘담장허물기 운동 대대적’ 전개”, 데일리안 대구경북

③ 지원방식별 특성

개별 주택 정비관련 지원사업을 지원방식별로 분류하면 ‘자금 대출방식, 보조금 지급방식, 현물 제공방식’으로 나눌 수 있다. 자금대출을 지원하는 사업은 주거환경개선자금을 지원하는 것이 유일하며 주택유형에 따라 지원금액이 다르다. 보조금을 지원하는 사업은 대부분 시공업체나 시민단체에 보조금을 지원하여 시행하고 있으며, 일부사업은 개인에게 지급하기도 한다. 개인에게 지급되는 방식은 사업주체가 대상가구 선정, 감리 및 사업과정을 확인하여 지급되며,

시행업체에게 지급되는 방식은 주로 사업 활성화를 위한 성격이 강하기 때문에 사업을 먼저 실행하고 추후에 보조금을 지급한다. 마지막으로 현물을 제공하는 사업은 대부분 기초생활수급자와 같은 취약계층을 대상으로 일자리사업단, 자원봉사 등을 통하여 집수리사업을 지원한다. 각 사업마다 대상을 구분하여 한정된 금액 내에서 현물을 제공하고 있으며 최근에는 기업의 사회공헌사업과 자원봉사에 대한 수요가 많아지고 있다. 보통 시민단체나 기업재단, 사회적 기업을 통하여 지원되기 때문에 지역경제 활성화에 보조적으로 영향을 줄 수 있다.



[그림 3.7] 개별주택 정비관련 지원방식별 특성

[표 3-16] 개별주택 정비관련 지원방식

사업방식	사업사례	사업주체	지원방식
자금대출	주거환경개선 주택자금대출	공공	은행을 통하여 4,000만원 이내 자금 대출
	그린 홈 100만호 사업	공공	설치비 50% 국비지원 및 지자체 보조금 지급
	장애인 주택개보수비 지원사업		가구당 400만원의 개·보수비 지원
보조금 지급	사랑의 집고치기 사업	민간	일반가구 300만원, 취약계층 500만원 한도의 자금지원
	웰하우징 사회서비스 선도사업		한국사회서비스관리원의 45~100만원 자금지원을 받아 에너지효율진단, 시공 및 에너지교육 진행
	GM대우 한마음 재단 거주환경개선사업		가구당 1000만원 자금지원을 받아 일반 개보수 공사와 장애인 고령자 편의시설 시공 사업 지원
	함께 일하는 재단 지원사업		취약계층 거주환경개선을 위해 가구 당 200만원 자금을 지원
	한평공원 만들기	지자체	지역주민을 대상으로 신한은행 후원을 통하여 도시연대가 지원
	해뜨는 집 사업		기업체 사회공헌 프로그램을 연계하여 인력 및 자재를 지원 받으며 가구당 최대 150만원 집수리 자금 지원
	서울형 집수리 사업(S-habitat)		가구당 100만원, 최대 200만원 자금지원을 민간단체 자원 봉사 및 사회적 기업을 통해 집수리 사업 지원
	강원도 경관주택건축 지원사업		경관주택 인증 받으며 동당 500만원 보조금 지급
	서울시 그린파킹사업		650~최고 1,600만원 개인에게 공사비 지급 및 CCTV 및 우편함 설치비 지원
	인천시 그린파킹사업		1면 550만원(2면 750만원, 1면추가 100만원) 개인에게 보조금 지급
현물지급	수원시 그린파킹사업	공공	시공업체를 통해 사업비의 90~95% 지원
	대구시 담장허물기사업		가구당 400만원 이내 사업비 지원하며, 시 권장 조경업체를 통한 무료상담 및 설계, 원가시공 지원
	국민기초생활 보장법에 의한 주거급여	민간	임차료, 전·월세 보증금, 주거안정지원비 현금급여 및 주택유지 수선은 집수리도우미사업단을 통한 현물급여 지원
	노인주거개선 사업단운영		무료로 간단한 집수리와 전문적 기술, 비용 소요되는 부분 까지 포괄하여 지원
	희망근로 프로젝트		사업단위별 일자리 창출하여 그 임금을 현금과 지역 상품권으로 지급해 지역경제를 활성화 시킴
지역공동체 일자리 사업	자원봉사자 모집하여 가구당 150만원 한도로 집수리 및 편의시설 설치 지원		
한국 해비타트 사랑의 집고치기 사업			

④ 개별주택 정비관련 지원사업의 특성

개별주택 정비와 관련한 지원사업 중 희망프로젝트, 웰하우징사업 등은 지역일자리 창출에 기여하여 경제적 재생에도 영향을 미치고 있으나 대부분은 물리적 개선부분에 집중되어 있다. 또한 그린파킹 사업을 제외하면 주택 개·보수와 유지관리부분에 집중되어 있고 취약계층만을 지원한다는 한계가 있다. 주민자력의 주택정비를 위해서는 먼저 물리적 개선과 동시에 사회·경제적인 재생을 위한 지원이 병행되어야 한다. 특히 일반가구들이 지원받을 수 있는 사회적 기반 조성 및 제도적 보완이 반드시 필요하다.

[표 3-17] 개별주택 정비관련 지원사업의 특성

사업 주체	사업 사례	물리적 재생			사회적 재생			경제적 재생		
		기반시설 개선	주택외부 환경개선	주택 개선	공동체 조직	공동체 개선	주거 복지	주민참여 경제활동	지역민간 업체지원	지역자치 경제활동
공공	주거환경개선 주택자금대출			○주택개보수 ■ 자금대출						
	기초생활수급 자 주거급여			△주택유지관리 ■ 현물급여			○집수리단 ■ 인력지원			
	희망근로 프로젝트	○소공원조성 ■ 인력지원	◇지붕개량 ■ 인력지원			◇취약계층교육 ■ 인력지원	△취약계층 ■ 주거환경개선	◇일자리제공 ■ 현물급여	○지역경제활성화 ■ 통화자금	
	장애인주택 개보수비지원			◇주택개보수 ■ 보조금						
	노인주거개선 사업단운영			◇주거개선 ■ 인력지원			◇취약계층 ■ 환경개선	◇일자리제공 ■ 현물급여		
	사랑의 집고치기사업			◇주택유지관리 ■ 보조금	○취약계층 ■ 자원봉사					
	그린 홈 100만호 사업			○주택에너지 ■ 보조금						
지 자 체	서울형 집수리 사업			◇주택유지관리 ■ 인력지원	○지원조직 ■ 자원봉사				○사회적기업 ■ 현물급여	
	서울시 그린파킹사업	○조경/업체 ■ 보조금	○담장/업체 ■ 보조금	○사업참여 ■ 주민합의						
	경관주택건축 지원사업	○경관계획 ■ 보조금	○주택개조 ■ 보조금							
	인천시 그린파킹사업	○조경개인 ■ 보조금	○담장개인 ■ 보조금	○사업참여 ■ 주민합의						
	수원시 그린파킹사업	○조경식재 ■ 보조금	○담장 ■ 보조금	○골목단위 ■ 주민합의						
	대구시 담장하물기	○조경식재 ■ 보조금	○담장개선 ■ 보조금	○지역단체 ■ 시민운동						
민간 단체	사랑의 집고치기사업			◇주택관리 ■ 보조금	○취약계층 ■ 자원봉사		○기업기금 ■ 인력			
	해뜨는 집 사업			◇주택관리 ■ 보조금	○취약계층 ■ 자원봉사		○기업기금 ■ 인력			
	웰하우징			■ ■ ■ 주거개보수	복지/에너지 ■ ■ ■ 교육	공동체 ■ ■ ■ 교육	○기업공공 ■ 사회공헌	○에너지 ■ ■ ■ 일자리	○사회적 ■ 기업지원	
	한평공원 만들기	■ ■ ■ 보조금 ■ ■ ■ 인력			○주도사업 ■ 주민참여	○주민축제 ■ 주민참여	○기업기금 ■ 사회공헌			

지원 및 협력방식 : ■ 재정 ■ 행정 ■ 기술 ■ 인력 ■ 전문가 / 지원 대상 : ○일반가구 ◇취약계층 □차상위계층 △기초생활수급가구

2. 단독주택지 재생관련 마을만들기 추진사례

1) 서울 성미산 마을만들기 - 주민협약체 주도형 마을만들기

[표 3-18] 단독주택지 재생관련 마을만들기 <서울 성미산 마을 만들기> 사업개요 및 추진주체

구분	항목	세부내용
사업 개요	유형분류	주민협약체 주도형
	추진배경	공동육아협동조합 설립으로 지역공동체 형성, 성미산 지키기로 주민협동체 형성
	추진기간	94'~00' 공동육아체제 / 00'~03'생활경제체제 / 03'~06'마을단체체제 / 06'~현재 네트워크체제 / 07'~08'국토부사업지원기간
추진 주체	중심주체	성미산마을 공동체(사람과 마을), 마포협동조합 협의회
	참여주체	지역NGO, 전문가그룹(박소현, 조한혜정, 도시연대, 녹색사회연구소 등)

① 성미산 마을의 일반적인 현황 및 추진배경

성미산 마을은 성미산활동과 관련된 마을로 성미산을 중심으로 도보권에 거주하는 사람들의 공동체이다. 이 마을은 성미산이라는 자연환경을 보유하고 있으며 보행환경, 위생환경 등 단독주택지가 갖고 있는 보편적인 환경문제가 공통적으로 나타나고 있고, 일부 나홀로 아파트가 있지만 대부분 단독주택이 밀집하여 있다. 성미산 마을은 출판사가 많았던 마포구에 자연스럽게 출판업무에 종사하는 사람들이 모임을 갖게 되면서 육아문제와 초등학교 진학문제에 관한 생각을 논의하게 되었고, 다른 공사립 유치원의 주입식 교육에 반대하는 부모들이 공동으로 자녀들을 키워보자는 취지로 공동육아협동조합을 설립하게 되었다.³¹⁾

② 성미산 마을만들기 추진과정

성미산 마을은 육아문제에서부터 시작하여 이후 먹을거리, 성미산 지키기, 마을단체 활동 등 마을에서 지속적으로 거주하는 과정에서 발생하는 문제를 소통과 협력을 통해 해결하였다. 성미산 마을만들기는 크게 공동육아협동조합설립시기, 지역생활 경제공동체 설립시기, 성미산 지키기 활동시기, 성미산 마을 단체설립 시기로 구분할 수 있다.

먼저 1994년부터 2005년까지 '공동육아협동조합시기'는 유년기 아이들의 교육을 위한 '어린이집'인 공동육아협동조합을 설립하면서 시작되었다. 학부모와 교사모임은 마을 내에서 친밀도가 높은 공동체로 발전하여, 향후 방과 후 교실을 조직하는데 까지 영향을 주었다. 그 후 '지역생활 경제공동체시기'로 발전해 가면서 방과 후 교실을 설립하였고, 자녀들의 먹을거리에 대한 관심과 지역사회와 조화를 도모해야 한다는 인식에 따라 2001

31) 마을의 어린이집은 비용이나 시설 면에서 안전하고 안심할 만한 국공립 육아시설은 거의 없었고, 있어도 한참을 대기해야하는 상황이었다. 또한 이 사람들은 아이들이 가능한 한 생태적인 삶의 환경 속에서 충분한 놀이를 통해 친구들과 관계 맺기를 하고, 어른들과도 수평적인 감수성으로 평등한 관계 맺기를 배우며 자라기를 바랐다.

년에는 ‘마포두레생활협동조합’을 설립하였고, 협동조합 간 협력을 위해 마포지역협동조합협의회를 구성하여 지역공동체 강화를 위해 노력하였다. ‘성미산 지키기 활동시기’에는 서울시의 성미산 개발정책에 대한 반대 활동을 전개하면서 성미산 마을이라는 명칭이 붙기 시작하였고, 협동조합 활동을 하는 사람들을 중심으로 지역주민과 함께하는 마을만들기를 시작하였다. 성미산지키기 활동이 성공한 이후에 ‘성미산 마을 단체설립의 다양화 시기’로 발전하였다. 이 시기부터는 개인적 관심을 함께 하는 사람들이 소모임을 조직하여 자발적인 활동의제를 설정하고, 지역공동체가 후원하는 방식으로 다양한 사업이 진행되었다. 이후 2007년 국토해양부에서 지원하는 ‘살고싶은 마을만들기 시범사업’을 추진하면서 여러 단체가 공동으로 ‘성미산마을만들기 추진위원회’를 구성하게 되었고, 마을의 센터역할을 하는 ‘사람과 마을’이라는 법인을 설립하게 되었다.



[그림 3.8] 성미산 마을만들기 추진과정

③ 성미산 마을만들기 추진방식

성미산 마을의 활동방식은 마을 주민들이 여러 의견을 나누게 되면서 자연스럽게 공동 관심사를 갖고 활동을 추진하는 커뮤니티 네트워크방식이다. 이는 각 활동의 의사결정 과정이 독립적인 커뮤니티단위로 구성되어 있고 이들을 통합하는 상급조직이 없는 점이 특징이다. 이와 같은 활동방식은 ‘사람과 마을’을 중심으로 지인들 간의 10명 단위에서 100명 단위의 모임을 만들어 활동하고 없어지기도 한다.

조직구성을 위한 규율은 없지만, 동일한 관심사항에 대해 사람들 사이에 자율적으로 공식조직을 구성할 수 있으며, 성미산을 지켜야 한다는 공통된 의제 외에는 어떠한 강제 규정과 연계성이 없는 수평적인 관계를 형성하고 있다.

성미산 단체 이외에 마을 만들기에 참여한 단체로는 저탄소 마을만들기를 위한 환경정의, 녹색연합 시민단체, 한평공원 만들기의 도시연대가 있으며, 성미산에서 주택건설이나 공공사업과 관련하여 시공을 전담한 자담건설이 관련되어 있다. 또한 지역 NGO 등 협력주체들과 마을학교 교장으로 취임했던 조한혜정 교수, 환경운동을 보조하였던 녹색사회연구소, 마을환경조성을 코디네이팅 한 박소현 교수 연구실 등의 전문가 그룹이 참여하여 마을활동이 전개되었다.



[그림 3.9] 성미산 마을만들기 협동조합활동 추진방식

④ 공공지원 사업연계 - 국토해양부 '살고싶은 마을만들기' 사업 시행

성미산 마을만들기가 성숙되는 시기에 성미산학교 교장 선생님께서 계시던 조한혜정 교수가 정부자금을 지원받아 진행할 수 있는 마을 만들기 사업을 추진하기 위해 2008년도 국토해양부가 추진하는 살고싶은 도시만들기 시범사업에 지원하게 되었다. 성미산 단체는 시범사업 신청을 위해 마을만들기 사업을 준비하였고 사업에 선정되어 사업비 1억원을 받아 마을만들기 전담조직인 사단법인 '사람과 마을'을 설립하여 사업을 진행하였다. 사람과 마을은 '마을을 운영해 줄 수 있는 사람들을 만들자'라는 취지로 설립하였으며, 상근자 4명을 고용하여 동네에서 일상적으로 진행했던 사업들을 체계적으로 지원하였다.³²⁾ 사업주체인 성미산 공동체와 '사람과 마을'은 사업의 총괄 운영과 각 단위 사업의 운영 및 행정지원을 전담하는 역할을 담당하였다.

시범사업 추진은 행정주체와 주민간의 협력체계를 구축하는 계기를 마련해 주었다. 사업추진과정에서 마포구청과 주민센터는 재정지원을 위한 행정지원과 주민들을 조직화하는 역할을 하였고, 분야별 NGO, 전문가들이 참여하여 마을만들기에 관한 전문지식 제공과 상호협력을 통해 사업을 체계적으로 운영하였다.³³⁾

32) 2008'년도 사업 후에는 사업시스템 해체가 되어 상근자도 해체되었고 현재에는 회의중심체로 운영하고 있음. 2008'년 사업에는 지역주민과 교류를 위해 성미산 생태교실 프로그램과 마을축제 등이 이뤄짐

33) 서울대 건축학과 박소현교수의 연구논문·보고서와 단지계획팀의 성미산마을만들기 프로젝트/보고서, 연세대 건축학과 민선주교수의 도시관련 프로젝트, 녹색사회연구소와 도시연대의 생태도시 관련 지원, 서울시 대안교육센터와 또 하나의 문화, 연세대 사회학과 조한혜정교수의 활동 및 저술, 알려진 외부모델(광주 북구청, 독일 프라이부르크)에 대한 답사, 기타 역할모델(일본 세타가야, 호주 크리스탈워터스 등)에 대한 학습을 진행하였다.

본 사업을 통해 성미산 마을은 본격적으로 마을 공동체에서 지역 공동체로 확산되었고, 지역주민들에게는 마을공동체 인식을 확산시킬 수 있는 계기를 마련하였다. 또한 마포구청과 성산1동 사무소와 협력관계를 유지할 수 있는 기회를 제공하였다.

그러나 ‘마을과 사람’이라는 전담조직이 구성되어 상근자들이 급여를 받아 운영하는 체계가 정착되면서 모든 마을에 관여된 일을 상근자에게 떠맡게 되는 현상이 발생하였고, 그동안 협력하여 진행된 일들이 상근자에게 집중되어 기존 공동체 내에서 발생하지 않았던 소통과 갈등이 발생하게 되었다.

[표 3-19] 단독주택지 재생관련 마을만들기 <서울 성미산 마을 만들기> 사업내용

구분	세부내용					
	사업명	지원기간	지원주체	추진주체	지자체	참여주체
사업 사례	살고싶은 마을만들기	07'~08'년	국토해양부	성미산 공동체 / 사람과 마을	마포구청 주민센터	서울대 건축도시연구실, 녹색사회 연구소 등
사업 방식	사업체계	담당부서	주체역할			
	공모사업 후 예산지원	도시과	예산지원 사업홍보, 총괄운영과 운영지원, 사업참여, 행정과 재정지원 홍보 및 주민조직화, 분야별 전문자문 및 지식제공과 협력			
사업 내용	사업명	주민참여 활성화 계획				
	성산1동 주민센터 모델화	협의체 참여를 통한 기획 / 학습 : 모델화를 위한 학습 / 운영모델화				
	자전거타기 활성화 사업	사업단 참여를 통한 사업 기획/ 상가 상인들의 기획단 참여 / 모니터링 자전거 동아리 활동 / 지역 여성조직과 협력(녹색교통 어머니회, 주민자치위원회) 등				
	지역화폐시스템	추진위원회 참여를 통한 지역화폐시스템 기획 / 홍보위원회, 교육위원회, 행사위원회 참여 / 물품과 서비스 거래 참여 / 홈페이지, 장터, 회원의날				
	공동체형 돌봄사업	돌봄위원회에서의 돌봄사업 기획 / 주민 협동형 돌봄두레를 통한 노인수발, 영유아 돌봄사업 / 노인, 영유아 수요자의 돌봄두레와 시설 이용 / 노인돌봄 인식개선				
	마을학교	운영위원회의 주민주도적 운영 / 마을교육네트워크를 통한 마을교사들의 교육활동 / 고품질 저가의 다양한 교육프로그램 제공을 통한 참여 유도 / 학습동아리 활성화 / 주민휴식공간 활용한 접근성 고양 / 주민센터 프로그램				
마을소극장	소극장 기획단에 주민 참여/ 문화예술동아리의 연습공간 및 발표 공간 제공 / 연극, 영화, 음악 등 다양한 장르의 질높은 문화예술 창작품 향유 / 동아리와 마을예술가 연석테이블을 구성하여 극장운영 참여					

* 위성남 자료제공, ‘살고싶은 도시만들기 사업’ 2008 보고서 재구성

⑤ 성미산 마을만들기 활동의 추진성과

성미산 마을만들기의 주요 활동은 첫째, 공동육아협동조합중심의 보육활동을 들 수 있다. 이는 성미산 마을에서 운영되는 6개의 공동육아협동조합을 중심으로 부모가 참여하여 아이들을 함께 키우는 방식이며, 자연과 인간관계를 중심으로 교육하고 있다. 두 번째는 성미산학교중심의 교육활동이 있다. 이는 입시위주의 공교육에 문제의식을 느낀 사람들이 맞춤형 교육과정과 지역주민들과 함께하는 교육과정을 운영하기 위해 초·중·고교 통합과정인

‘성미산 학교’를 구성하였다. 세 번째는 협동조합중심의 생활활동으로 친환경 생활자재 구매를 하는 마포두레생활협동조합이 설립된 이후 마을모임중심의 협동조합방식이 다양하게 진행되었다. 현재 마포두레생활협동조합의 경우 총 조합원 가구 수는 2,000여 세대이며, 연간 매출액 20억 원 정도이다. 네 번째는 지역복지를 위한 시민단체 활동이다. 협동조합 방식의 생활활동 주체사이의 협의를 위해 마포협동조합협의회를 설립하였고 마을의 축제, 운동회, 공동교육을 담당했으며, 성미산지킴이 활동의 일환으로 숲속음악회와 학교와 협동조합을 아우르기 위한 가을운동회를 개최하였다. 다섯 번째는 생태마을 만들기 중심의 환경활동으로 국내·외의 생태도시 답사 및 보고회 참가 등을 통하여 전문적인 생태마을 분위기 조성을 위해 도시환경전문가가 결합하여 지렁이 화분을 이용한 음식물 퇴비화 사업, 자전거도로 만들기, 생태마을공부모임 등을 진행 중이다.

[표 3-20] 서울 성미산 마을 만들기



* 현장답사 사진 외 사람과 마을 대표 위성남 사진제공(C,H)

⑥ 성미산 마을만들기 활동의 추진의의

첫 번째, 공동육아협동조합중심의 보육활동은 부모와 교사들이 함께 어린이 집을 운영하면서 생활에 필요한 일을 구체화시키고 서로 협동과정을 통해 해결방안을 마련했다는 데 의의가 있다. 두 번째, 성미산학교를 중심으로 한 교육활동은 학부모와 지역주민, 교사가 함께 마을 내 주민들·어린이·청소년들을 위한 공동학습공간을 마련하고 학습프로그램, 동아리활동 등을 운영하는데 의의가 있다. 이를 통해 주민들 사이의 의사교환을 거쳐 지역 교육네트워크를 구성할 수 있는 기반을 마련하였다. 세 번째, 협동조합중심의 활동은 마을역사, 의료, 교육, 축제, 지역화폐 등의 공동체적 생활문화와 관련되어 있고, 친환경적 경제활동과 환경활동을 시작할 수 있는 계기를 마련하였다는 데 의의가 있다.

[표 3-21] 단독주택지 재생관련 마을만들기 <서울 성미산 마을 만들기> 추진성과 및 의의

구분	추진성과	추진의의
육아	공동육아협동, 방과 후 교실	부모와 교사들이 함께 운영하는 육아교육
교육	대안학교(성미산)마을공동학습학교운영참가, 마을 주민교육, 지역교사모임, 마을교육프로그램	학부모와 지역주민, 교사가 함께하는 지역네트워크 교육, 공동 학습프로그램 교육연계, 의사교환 등 교육네트워크 구성
생활	생활협동조합, 유기농반찬가게, 자동차정비소	공동체생활문화 정착, 친환경경제활동 시작
문화	마을축제, 마포FM숲속음악회, 가을운동회	주민 간 소통자리 마련, 주민중심의 문화 프로그램운영
복지	성미산지킴이, 저소득층건강지원	지역복지를 위한 시민단체의 필요성 제기
환경	음식물퇴비화사업, 자전거도로만들기, 골목길만들기 등	도시·환경 전문가결합 생태마을 분위기 조성

⑦ 성미산 마을 만들기의 향후활동

향후에는 마을 단체의 네트워크와 활동을 확장하기 위해 성과가 좋은 동네 문방구, 마을 서재, 카페 2호점 등을 신설할 예정이며 40~50개의 동아리 활동을 더욱 활성화 시키도록 고민 중이다. 현재 '의료생협' 준비위원회를 조직하여 마을 의원 정도의 규모로 조직할 예정이며 같은 조합원이 운영하거나 한의사나 의사를 고용하는 형태로 운영될 예정이다. 운영인력은 사업취지에 공감하는 주체가 운영할 수 있도록 설립주체가 발생하게 되면 설치, 운영까지 할 수 있도록 추진할 계획이다.



[그림 3.10] 성미산 마을만들기의 교육·경제·생활 활동 체계

[표 3-22] 성미산 마을 만들기 활동내용

성격	명칭	활동 내용
교육 문화	도토리/풀잎새 방과후	초등 1~4학년 대상
	우리마을꿈터	지역방과후 교실 및 주민평생교육기관
	성미산학교	초중등 12년제 대안학교
	숲속작은도서관	주민, 학생, 유아 대상 지역 도서관
	춤의문	주민 학생 유아 대상 춤 강좌와 동아리활동
	마포FM	지역공동체 라디오
	미디어연대	시민미디어 참여활동
	성미산마을배움터	지역 네트워크 프로그램
복지	마포교사모임	마을 교사의 모임
	우리/참나무/성미산/또바기어린이집	3세이상 미취학아동 보육
	마포희망나눔	취약계층과 희망을 나누고자 하는 마포주민
	마포보건의료인연대	취약계층 결연 건강관리를 위한 의료인 모임
환경	마포장애인자립생활센터	중증장애인의 생활지원과 활동지원
	멋진지렁이	생태마을만들기사업
	마포두레생협환경위원회	친환경적 생활문화만들기사업
경제	성미산마을 자동차두레	자동차나뉘타기(카셰어링)
	마포두레 생활협동조합	유기농생활재 일반
	동네부엌	유기농 반찬공급
	성미산차병원	카센터
	작은나무	유기농 아이스크림과 간식 및 차류
주민 자치	성미산대동계	주민상호부조 마을기업창업 지원
	마포협동조합협의회	공동교육, 마을축제, 마을체육대회의 운영 및 주요일정협의
	마포연대	주민자치사업, 지역복지사업
	사람과마을	성미산마을만들기를 위한 주민활동 지원과 네트워킹, 민관거버넌스

* 살기좋은 도시만들기 보고서 편집

⑧ 성미산 마을만들기의 한계

약 10여년 넘게 진행된 성미산 마을의 활동은 다음과 같은 한계점을 갖고 있다. 첫째로 다양한 마을 활동에도 불구하고 마을의 명확한 경계가 없는 점이다. 이것은 마을의 물리적 한계로서 시퀀스를 형성하는 보행 및 골목환경이 마을과 단체의 중간영역이기 때문에 이에 대한 고민이 상대적으로 부족하였기 때문이다.

두 번째로 기술이나 전문인력과 관련된 경제적·기술적 한계가 발생하는 점이다. 예를 들어 카센터와 같은 전문기술이 필요한 곳은 정비기술이 핵심이기 때문에 정비사의 기술이 부족하면 사람들이 찾지 않게 된다. 그렇게 되면 출자금으로 걷어 드렸던 자금들이 고스란히 적자로 발생하게 되어 경제적으로 손해를 보게 된다.

세 번째로 한 지리적 공간에 두 개의 다른 문화적 공동체가 존재함에 따라 지역동장, 주민자치위원회, 마포구청, 주민센터 등과 관계를 맺어야 하지만 언어소통의 문제 등 이질적인 문제가 발생하기 때문에 지역의 토착민과 유목민의 융화되지 못하는 사회적 한계가 있다.

2) 대구 삼덕동 마을만들기 – 시민단체 주도형 마을만들기

[표 3-23] 단독주택지 재생관련 마을만들기 <대구 삼덕동 마을 만들기> 사업개요 및 추진주체

구분	항목	세부내용
사업 개요	유형분류	시민 단체 + 주민 협의체 주도형
	추진배경	활동가 이주 후 공동체 형성을 위한 골목환경조성 하는 담장 허물기로 시작
	추진기간	98'~00'공동체형성 / 00'~06'마을거점형성 / 06'~08'재개발 반대 / 07'~08'국토부사업 / 08'~현재마을거점 공동체재정비
추진 주체	중심주체	김경민 총장 (대구YMCA), 주민협의체
	참여주체	삼덕주민센터, 삼덕초등학교, 대구사랑운동 시민회의, 성건축, 대구YMCA산하 피스트레이드/신천에스파스/ 희망수리자전거

① 삼덕동 마을의 일반적인 현황 및 추진배경

삼덕동³⁴⁾은 대구의 신강남이라는 신천, 동편, 수성구로 지주들이 대거 이동하면서 구도심으로 쇠퇴하게 된 지역이다. 2000년대 들어서 도심주거환경정비사업과 재개발 사업이 대대적으로 실시되면서 도심상권을 대상으로 저임금의 생계형 영세자영업자 등이 대거 삼덕동으로 유입되어 세입자비율이 높으며 향후 재개발이 진행될 가능성이 높은 지역이다.

삼덕동은 대구YMCA가 관할하는 가출청소년 쉼터가 주민 반대로 설치되지 못하자 이를 계기로 대구YMCA의 총장이었던 김경민씨가 마을 사람들과 가출청소년 쉼터를 공존시키기 위해 본인이 거주하는 주택의 담장을 허물어 지역주민을 위한 공용공간을 제공하면서부터 마을만들기가 시작되었다. 이를 통해 국내에서는 최초로 골목환경을 조성하는 담장허물기사업이 삼덕동에서 시도되었다.

② 삼덕동 마을만들기 추진과정

삼덕동 마을만들기는 공동체형성시기, 마을거점형성시기, 마을거점 및 공동체 재정비시기, 커뮤니티비즈니스 시기로 나눌 수 있다. 먼저 1998년부터 2000년까지는 YMCA를 중심으로 지역 주민들과의 공동체를 형성하는 시기였고, 2000년부터 2006년까지는 YMCA 및 김경민씨 주도로 마을의 거점을 형성하는데 중심을 둔 시기였다. 2007년부터 2008년까지는 김경민씨를 중심으로 하여 재개발 반대운동이 전개된 시기이며 국토해양부의 '살고싶은 마을만들기 사업'을 지원받아 삼덕동마을의 거점과 마을 공동체를 재정비하는 시기였다. 현재 삼덕동은 사회적 기업 피스 트레이드를 통한 지역일자리 창출과 공정무역거래를 도모하고 있으며 다양한 계층을 대상으로 사업을 추진하고 있다.

34) 대구 중구에 위치하여 도시고속도로인 신천대로 및 대구 동서 간선 중심축인 달구벌대로와 면하여 있으며 역세권 지역으로 발전 가능성이 높은 지역이다. 일제 강점기에는 일본 상인들이 많이 거주하였던 곳으로 1996년까지 적산가옥이 많았으며, 1960년대 구획정리가 시작되었고, 1970~1980년대에는 대구의 부촌지역이었다.



[그림 3.11] 삼덕동 마을만들기 추진과정

③ 삼덕동 마을만들기 추진방식

삼덕동에서 진행해왔던 다양한 활동들은 주로 YMCA의 지원과 지역기관과의 협력으로 진행되었고 사업비는 YMCA에서 인건비와 함께 지원하고 있다. 사회적 기업인 피스 트레이드³⁵⁾와 신천에스파스³⁶⁾는 노동부에서 최저임금을 지원 받아 추진하고 있으며, 행사와 축제는 마을주민들의 자원봉사로 이뤄지고 있다. 이외에 삼덕초등학교나 삼덕동 주민센터와 같은 교육기관과 행정기관이 협력하는 사업도 존재하고 있다. 삼덕동 마을은 프로젝트 위주의 활동이 아닌 마을에서 발생하는 현실적인 문제를 해결하기 위해 발생한 활동이며 활동가와 주민협의체의 의지에 따라 진행된 마을만들기 사례이다. 그 외 사회적 기업인 피스 트레이드, 신천에스파스 그리고 마을의 벽화조성사업을 주도하였던 김정희씨의 희망수리 자전거 제작소가 마을에 있으며, 마을축제 시 전시를 보조하는 역할을 하고 있다.



[그림 3.12] 삼덕동 마을만들기 추진방식

35) 정무역과 관련된 커피판매와 도자기 및 공예 활동을 하고 있으며 지역 주민들이 참여할 수 있는 기회를 제공하여 마을 기업의 형태를 띠고 있다.

36) 역시 YMCA소속 친환경조성 사회적 기업으로 삼덕동 벽화연못에 비오톱을 조성하는 역할을 하였으며 피스 트레이드와 다르게 지역에 거점을 두고 있지 않다.

④ 공공지원 사업연계 - 국토해양부 지원 ‘살고싶은 마을만들기 사업’ 시행

국가의 재정지원이 있기 까지 삼덕동 마을만들기는 예산이 확보되면 실행하는 방식으로 진행되어왔다. 사업은 대구YMCA가 총괄적으로 운영하며, 이를 위한 재정과 인력 지원을 하였다. 기존의 마을조직을 주민협의체로 구성하여 사업에 대한 참여와 의사결정을 할 수 있도록 하였다. 주민협의체는 마을사업 대상자 파악이나 홍보 등을 통하여 협력 하였고, 대구 중구청은 재정지원을 위한 행정을, 주민센터는 장소제공 및 주민을 조직화 하는데 기여하였다. 그 외 신천에스파스, 계명대, 커피명가, 성건축사무소, 토담건축, 지역인테리어업체의 집수리지원단 등 분야별로 전문적인 지식을 협력 받아 시행하였다. 이 사업은 재개발에 대한 올바른 인식과 주인의식을 고취하게 되는 계기가 되었다.

[표 3-24] 단독주택지 재생관련 마을만들기 <대구 삼덕동 마을 만들기> 사업내용

구분	세부내용					
	사업명	지원기간	지원주체	추진주체	지자체	참여주체
사업 사례	살고싶은 마을만들기	07'~08'년	국토 해양부	대구YMCA 주민협의체	중구청 주민센터	토담건축, 계명대, 집수리 지원단, 신천 에스파스
사업 방식	사업체계	담당부서	주체역할			
	공모사업 후 예산지원	도시과	예산지원 사업홍보, 총괄운영과 운영지원, 사업참여, 행정과 재정지원 홍보 및 주민조직화, 분야별 전문가문 및 지식제공과 협력			
사업 내용	사업내용	세부내용				
	벽화수리 및 설치 작업	기 조성된 17곳 벽화 중 10곳 벽화수리, 예술자전거 보관대 제작 및 설치, 재활용 설치물 '미워도 다시 한 번'제작				
	골목 디자인 (배꼽 마당 조성 사업)	주민자치 센터 골목 디자인 사업: 정자목 쉼터 평사 설치, 주민자치 센터변화 작업, 벽화작업, 예술자전거 보관대 조성사업, 마고재 공동체 극장 조성사업, 마고재 생태 습지 조성사업, 빗슬미술관 뒷마당에 이동도서관 '용용이'주차장 정비 공사				
	골목길 디자인	삼덕초등학교 담장허물기 보완사업, 벽화 연못 확장 및 비오름 조성사업				
	커뮤니티공간 재정비	빗슬미술관 장판 교체, 도배, 지붕 수리, 다다미방 수리, 마고재 수리, 마을만들기 센터 수리 사업				
	집수리 지원	저소득층 노후 주택 방 도배, 욕실 수리, 보일러 교체, 담벽 도색, 장판 교체(가구당 50만원 지원)				
	대문가꾸기	문패 만들기, 대문 가꾸기				
주민참여 프로그램	삼덕동 마을 조사, 마을 미래상 발표회, 동화 읽는 어른 모임, 어린이 풍물교실, 삼덕동 소년축구단, 신천 생태탐사단, 어르신 학교 등					

* 대구 삼덕동 마을만들기 '그들이 허문 것이 담장뿐이었을까', 121p. 내용 재구성 국토연구원 기획

⑤ 삼덕동 마을만들기 활동의 추진성과

가출 청소년 쉼터는 YMCA 성금으로 운영되다가 2008년 대구시 청소년 지원센터가 구성됨에 따라 지금은 청소년 평화센터로 운영된다. 동시에 사회적 기업인 피스트레이드의 일부분인 도자기를 제작하는 장소로도 사용된다. 담장허물기 1호는 총 조성비용을 약 300만원으로, 추후에 대구시에서 '대구사랑운동시민회'를 통한 담장허물기 사업을 마련하는

근거가 되었다. 또한 주민들과 소통하는 계기를 마련하였다. 현재 담장허물기 1호는 마을 지원센터로 활용하고 있다. 녹색가게는 자원봉사자가 운영하는 물물교환 재활용가게로 활용되었고, 이 후에 가출청소년, 여성가장 중심의 사회적 기업으로 활용되는 등 마을의 현황에 따라 용도가 변화하였다. 벽화골목 꾸미기는 녹색가게의 벽화조성을 시작으로 YMCA와 시청, 구청의 지원을 받아 비용이 마련되면 신청한 순서대로 공사를 진행하였다.

대구 YMCA, 대구가스공사, 대구시가 사회적 일자리 사업의 하나로 추진하는 희망 자전거 제작소는 예술 자전거 제작과 폐자전거 수리와 조립을 하는 상가로 운영하였으며, 현재 폐자전거의 수요는 적으나 예술 자전거 제작으로 마을축제나 여러 축제에 초청되어 활동하고 있다. 삼덕동 주민센터 정자목 쉼터는 담장을 허물고 기존의 은행나무에 정자목 쉼터를 조성하여 마을 휴식공간을 조성하였다. 빗슬미술관은 마을 문화시설로 교육청과 협의하여 1999년 삼덕초등학교 교장 관사로 사용되던 주택을 마을미술관으로 사용할 수 있도록 협의하였고, 2000년 대구 YMCA가 위탁운영에 합의하였으며 원형 복원의 수리 원칙을 가지고 마을미술관으로 복원하였다. 마고재 국악원은 2001년 마을에 원룸 개발이 진행되려던 시기에 경매로 넘어가고 있는 한옥을 김경민씨가 사들인 집으로 마을 문화축제 등의 장소로 사용된다. 또한 부족한 마을에 휴식공간을 조성하기 위해 5년 동안 삼덕초등학교 교장님을 설득하여 2005년 초등학교 후문에 담장허물기를 통하여 벽화연못을 조성하였다.

[표 3-25] 대구 삼덕동 마을 만들기

마을만들기 현황	대구 삼덕동 마을만들기 추진성과		
	A. 가출 청소년 쉼터	B. 담장허물기 사업	C. 빗슬 미술관 조성
	D. 마고재 국악원 조성	E. 피스트레이드 카페	F. 희망자전거 수리소
	G. 삼덕초 벽화연못 조성	H. 벽화골목 꾸미기	I. 어린이 이동도서관 버스

⑥ 삼덕동 마을만들기 활동의 추진의의

가출 청소년 쉼터 사업은 청소년 인권 및 복지 상담을 통해 청소년 문제를 해결하고 청소년과 마을주민 간 소통과 공동체 의식을 높이는데 기여하였다. 벽화골목 꾸미기 사업은 저예산으로 버려진 골목 공간을 개선하여 공동체 활동의 장으로 활용되었다는데 의의가 있다. 희망자전거 제작소와 같은 사회적 기업은 마을의 자원을 활용하여 지역에 일자리를 제공하는데 의의가 있다. 또한 정자목 쉼터나 벽화연못 조성 사업으로 부족한 마을휴게 공간을 조성하여 주민 모두가 소통할 수 있는 공간을 마련하였다. 빗슬미술관이나 마고재 국악원 같은 문화시설은 지역 기관과의 협의를 이끌어 냈으며, 주민들의 적극적인 참여와 문화행사 및 마을축제공간을 형성하는데 의의가 있다. 이처럼 주민과 관공서, 그리고 교사와 학부모, 주민들 간의 합의를 통해 발전시킨 마을만들기 사업은 스스로 마을을 가꾸고 관리해야 한다는 의식을 갖게 하였다는데 의의가 있다.

[표 3-26] 삼덕동 마을 만들기 활동내용

성격	명칭	활동 내용
골목 환경 재생	담장허물기 1호사업	가출청소년쉼터와 공동체 융화
	담장허물기 사업	마을공동체 형성, 골목환경 조성
	벽화골목 꾸미기	주민협의도출, 재질을 고려한 골목환경조성
마을 기반 시설 재생	빗슬미술관 조성	학교 관사 활용, 마을모임장소 형성
	마고재 국악원 조성	원룸개발 반대, 한옥보존, 마을축제공간 형성
	녹색가게	자원봉사운영, 물물교환 및 지역경제
	삼덕초 벽화연못 조성	학교 공간 활용, 마을 산책공간조성
	주민센터 정자목 쉼터	주민센터 공간 활용, 마을모임장소 형성
	가출 청소년 쉼터	마을잔치 개최 및 주민소통의 계기, 지자체 지원
	마을센터, 빗슬미술관, 마고재 재정비	마을 거점 재정비 및 마을 지원 체계 구축
지역 복지	어린이 이동도서관 버스	자원봉사 운영, 아이들 안전망 역할
	지역아동센터 운영	지자체로부터 인건비와 지원금 받아 운영
경제적 재생	사회적 기업 ‘피스트레이드’	지역일자리 제공, 공정무역 운영(커피, 도자기 등)
	사회적 기업 ‘희망자전거 제작소’	지역일자리 제공, 마을축제, 지역축제 참가
	사회적 기업 ‘신천 에스파스’	벽화연못 친환경화,
사회적 재생	문화사랑방 및 동아리 활동	마을 공동체 형성과 주민 교육활용
	인형마임축제 및 그림대회	지역 결속력 증진 및 주민참여 극대화

⑦ 삼덕동 마을 만들기의 향후활동

삼덕동은 현재 2년간 지원 없이 운영되었던 지역아동센터를 대구시로부터 정식으로 위탁받아 운영하고 있으며 마고재와 빗슬미술관을 카페로 활용하는 커뮤니티 비즈니스를 추진 중이다. 커뮤니티 비즈니스는 마을자원으로 소득이 발생할 경우 자연스럽게 마을 조직이 강화되고 지속적인 활동을 진행할 수 있는 기반이 되고 있다.

⑧ 삼덕동 마을만들기의 한계

삼덕동은 주민협의체를 구성하여 마을활동을 시작했고, 사회적 기업에도 주민이 참여하고 있기 때문에 주민들이 이주하지 않는 이상 마을만들기 사업을 지속적으로 유지될 것으로 판단된다. 따라서 주민 스스로 마을을 유지하기 위한 지자체의 역할변화가 필요하다. 또한 향후 YMCA가 없더라도 유지될 수 있는 마을로 변화하기 위해 정부차원에서 재정·인력·장소지원이 필요하다. 한편 녹색가게는 재개발 추진계획으로 인해 이사 간 주민들이 나타났으며, 이들이 참여하는 자원봉사조직이 깨지게 되어 인력활용의 한계도 발생하고 있다. 다양한 마을만들기 활동에도 불구하고 삼덕동은 재정을 확보할 수 있는 방법이 구축되어 있지 않다. 빗슬미술관, 담장허물기 사업 등 주민모금을 통한 활동도 있었으나 대부분 대구YMCA의 예산에서 편성되고 있다. 때문에 재정적 한계를 극복하기 위해 문화재단의 사업비를 활용하여 지역축제를 행하며, 국토해양부 지원사업에 응모하여 사업비를 지원받는 등 많은 노력을 하고 있다. 무엇보다 조례 등을 통한 지자체의 노력이 필요한 시기라고 생각된다.

3) 안산 선부2동 마을만들기 - 시민단체 주도형 마을만들기

[표 3-27] 단독주택지 재생관련 마을만들기 <안산 선부2동 마을 만들기> 사업개요 및 추진주체

구분	항목	세부내용
사업 개요	유형분류	지자체+시민단체+ 전문가+주민협의체 주도형
	추진배경	안산시 외곽 저층주거지의 주거환경관리, 공동체의식 강화위해 경일고의 시설을 빌려 별자리 도서관 설립
	추진기간	04'~06' 준비활동/06' 도서관건립/07'~09' 마을정원형성, 토지공사사업/ 08' 행정안전부 사업, /09' 마을만들기지원/09'~현재 문화복지시설건립 및 주민교류활동
추진 주체	중심주체	안산YMCA, 마을만들기 주민위원회
	참여주체	한국토지공사, 안산시 마을만들기 지원센터, 한양대 공간분석연구소, 안산시건축사회, 미술패 '획', 하영건설

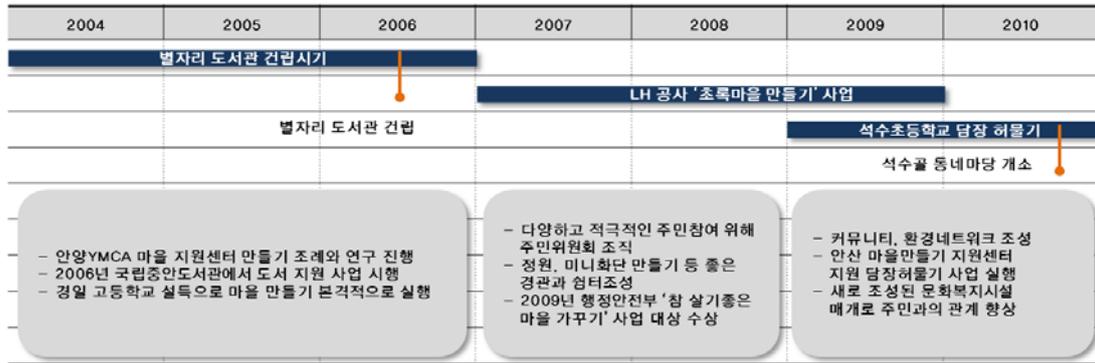
① 선부2동 마을의 일반적인 현황 및 추진배경

선부 2동³⁷⁾은 주민 대부분이 인근 반월·시화공단 혹은 상업 지구에서 경제활동을 하고 있으며, 맞벌이 하는 비율이 높은 지역이다. 다른 지역에 비해 상대적으로 저렴한 주거비와 공단과 가깝다는 지리적 여건 때문에 임시 거주자들이 많아 공동체 형성이 어려운 지역이다. 또한 선부2동과 안산시 외곽의 저층 주거지 대부분은 기반시설 및 공공장소가 부족하다. 안산 YMCA는 도시외곽 지역에 도서관과 같은 문화시설이 필요하다고 생각하였고, 선부동, 사동, 일동 등 대상지를 찾고 있던 중 경일고등학교에서 체육관 하부공간을 무상으로 임대해 주게 되어 '별자리 작은 도서관'이란 이름으로 마을 도서관을 개관하게 되었다.

② 선부2동 마을만들기 추진과정

선부2동의 마을만들기 활동은 도서관 건립시기, 마을정원 사업시기, 마을만들기 지원시기로 나눌 수 있다. 2004년부터 2006년까지는 별자리 도서관 건립시기로 안산 YMCA는 2004년부터 마을 지원센터 만들기를 계획중이었고, 선부동의 도서관건립 역시 2006년에 국립중앙도서관에서 도서를 지원해주는 사업과 함께 시작되었다. 그 후 2007년부터 2009년까지는 LH공사에서 추진하는 '초록마을 만들기 사업'의 지원을 받아 마을정원 사업을 실행하였다. 2009년에는 행정안전부 주최 '참 살기좋은 마을가꾸기 사업'에서 대상을 수상하여 향후 새로운 도서관을 조성하는데 재정적 바탕이 되었다. 또한 2009년에는 커뮤니티 형성과 환경조성 네트워크 조성을 위해 석수초등학교 담장허물기 사업을 실행하였고, 현재는 새로 조성된 문화복지시설을 매개로 주민과의 관계를 맺고 있다.

37) 북쪽 경일고등학교와 남쪽 석수초등학교 사이에 위치하여 사적공원, 정자공원 등 자연환경에 둘러싸여져 있으며, 토지이용계획상으로는 저층 주거지로 계획되었으나 전형적인 다세대 밀집 지역으로 대부분 지하 1층, 지상3층 규모의 주택이다. 높은 건폐율로 건물간격이 좁고, 주차문제에 의한 생활안전문제가 발생하는 지역이다.



[그림 3.13] 선부2동 마을만들기 추진과정

③ 선부2동 마을만들기 추진방식

사업의 재원마련은 안산YMCA가 공공 및 공공기관이 주최하는 여러 공모사업에 응모하여 마련하였으며, 그 외에 안산시청, 주민센터의 행정지원과 경일고등학교나 석수초등학교 교장의 협조를 받아 장소를 마련하였다. 특히 정원사업과 관련해서는 LH공사의 사회공헌사업이 주가 되었으며 문화복지시설 건립과 관련해서는 행정안전부의 공모사업과 경기도 및 안산시의 행정지원이 본바탕이 되었다.

[표 3-28] 선부2동 마을 만들기 공모지원사업

공모지원사업	사업성과	참여주체
국립중앙도서관 도서관 지원사업	별자리 도서관 건립	YMCA, 경일고, 학부모단체
토지공사 초록사회 만들기사업	마을정원 조성	YMCA, 주민위원회, 한양대
행안부 참 살기좋은 마을 가꾸기	대상 수상으로 재원마련	YMCA, 주민위원회, 안산시

별자리도서관건립시기에는 안산YMCA가 주도적으로 장소를 제공하고 재정을 마련하였다. 이후 마을정원사업시기 부터는 주민위원회를 조직하여 적극적인 주민참여형 마을만들기 형태로 전환되었다. 이 시기는 한양대와 미술패 '획' 등 전문가 지원과 안산시의 행정지원을 받아 발전적인 형태로 변화하게 되었다. 다른 지역의 마을만들기 사업에 비해 기간이 짧지만 안산시 선부2동의 지역상황에 맞추어 체계적이고 다양한 사업을 추진하였다.



[그림 3.14] 선부2동 마을만들기 추진방식

마을만들기 추진과정에서 안산YMCA는 주민설명회를 개최, 주민위원회위원 공개모집, 마을만들기 주민대학개최 등 주민참여를 이끌어 냈으며, 선부2동 주민위원회와 함께 사업에 대한 논의와 문화활동을 기획하였고 사업대상지와 시공업체 선정, 마을축제 등 마을문제를 함께 논의하고 각종 행사 준비를 진행하였다. 한양대학교는 건축학과 공간분석연구실의 교수 및 연구원, 학부생이 마을만들기에 참여하였으며, 대상 지역의 주거환경분석 및 공간 디자인을 담당하여 마을환경개선 마스터플랜을 작성하였다. 마을만들기 추진과정에서 지역소재 대학은 사업 대상지 주민들과 활동가에게 주거환경개선과 관련한 전문적인 조언과 방향을 제안함으로써 지역사회에 공헌할 수 있었다. 안산시는 초기 주민설명회를 개최할 때부터 참여하여 교통행정과의 내 집안 주차장만들기 사업 등 자치행정과 및 건축과 등 관련 부서에서 수행하는 사업을 연계하였다. 특히 ‘안산시 좋은마을만들기 조례’ 제정 등 안산시의 지원으로 구청 및 주민센터의 협조가 원활하게 진행되었다.

[표 3-29] 선부2동 마을 만들기 참여주체인 한양대학교의 역할별 내용

역할 분류	세부 내용
디자인 프로세스 진행	개인별 디자인 제안 발표 전주민 대상 설문조사, 실측 및 도면 그리기
주민프로그램 진행	시공업자+YMCA+한양대+주민 예산대비 디자인 결정 주민대학프로그램 참여 사동·성미산 답사, 우리마을 알아보기, 디자인 발표 모형제작에 의한 주민자치위원회와 디자인워크샵 개최 주민설명회 개최 및 2차 대상지 답사 마을축제 오리엔테이션
사업 진행	대상지 심사 및 디자인 워크샵 시공준비, 시공디테일 협의, 디자인 진행

④ 공공지원 사업연계 - 토지공사 ‘초록사회 만들기 사업’ 및 행정안전부 ‘참 살기 좋은 마을가꾸기 사업’

□ 토지공사의 ‘초록사회 만들기 사업’

안산YMCA는 마을정원사업을 시행하기 위해 토지공사 사회공헌사업인 초록사회 만들기사업에 응모하게 되었다. 선부동의 쓰레기 문제와 나무 한그루 없는 상황을 개선하기 위해다세대 주택 사이공간에 정원을 조성하였고, 주민들이 낙후된 마을의 경관을 아름답게 가꾸는 과정에서 소통의 계기를 마련하여 주민의 자치역량을 강화할 수 있도록 하였다.

안산 YMCA는 주민을 설득하고 교육하는 취지로 축제참여, 마을청소, 마을 만들기 견학, 지역 어르신 및 전문가 참여를 이끌어 냈다. 또한 주민설명회 개최와 주민위원회

위원을 공개모집하였으며 위원회를 통해 사업대상지와 시공업체 선정, 마을축제까지 전반적인 사항을 함께 논의하여 주민참여를 실현하였다.

2007년 4월부터 6월까지의 마을 만들기에 대한 이해와 주민 공동체 형성과제에 대한 교육을 위해 5회에 걸친 석수골 마을만들기 주민대학을 개최하였다. 주민대학은 마을만들기 사례답사와 개선할 점 찾기 등의 프로그램으로 진행되었다. 마을정원사업은 참가할 가구를 공모하여 간담회를 거쳐서 8가구 중 4가구를 선정하였다.

□ 행정안전부의 ‘참 살기 좋은 마을가꾸기 사업’

2009년에는 좋은 마을만들기 사업의 일환으로 추진하고 있는 행정안전부 ‘참 살기 좋은 마을가꾸기 사업’ 중 생활환경 개선 공모사업에 선정되어 3천만 원의 사업비를 지원받아 석수골 만들기 마스터플랜 수립단계부터 마을정원 시공까지 안산시와 석수골만들기 주민위원회, 마을만들기 지원센터(안산YMCA)가 협력하여 추진하였다.

또한 공모사업에서 민·관 협력, 주민자치 실현, 지역공동체 활성화에서 좋은 점수를 받아 대상을 수상하여 행정안전부에서 예산 2억원을 지원받게 되었다. 행정안전부의 사업은 이후 기반시설을 마련할 수 있는 중요한 재정적 바탕이 되었으며, 이전에 구성되었던 협력체계와 마을만들기 방식이 복지시설을 개소할 수 있는 중요한 본바탕이 되었다.

[표 3-30] 안산 선부2동 마을 만들기 사업내용

구분	세부내용					
	사업명	지원기간	지원주체	추진주체	지자체	참여주체
사업 사례	초록사회 만들기, 참 살기 좋은 마을 가꾸기	07'~09'년	토지공사, 행정안전부	안산 YMCA	안산시 담당과 주민센터	한양대 공간분석 연구실, 안산시 건축사회, 미술패 '획', 하영건설
사업 방식	사업체계	담당부서	주체역할			
	공모사업 후 예산지원	자치 행정과	사회공헌, 대상 수상 후 만들기 연계, 행정지원, 분야별 전문 자문지식협력 사업별 시행업체	예산지원, 총괄운영 사업연계, 내집주차장		
사업 내용	토지공사 사업					행안부 사업
	마을정원, 미니화단 만들기, 마을벽화, 마을교육 프로그램, 안산마을 만들기 사업, 마을 공동체 프로그램, 석수초 담장 허물기					대상 수상으로 문화복지 시설예산 지원

⑤ 선부2동 마을만들기 활동의 추진성과

별자리 도서관 건립은 마을활동의 시초로 공공사업과 지역교육기관, 학부모 단체 등 협력체계를 바탕으로 한 마을활동에 큰 영향을 주었다. 마을정원 사업은 2007년에 4개소, 2008년에 7개소, 2009년에 7개소를 조성하였으며 주민참여 및 교육활동과 마을 공동체 활동을 실시하였다. 미니화단사업은 마을정원사업의 확장으로 시각적인 환경개선과 쓰레기

발생의 주요원인을 줄임으로써 나눔과 소통의 공동체 마을 문화를 만들었다. 마을벽화 사업은 마을정원사업과 같이 마을환경의 문제가 서로 시각적으로 연결되어 있음을 인식시키기 위해 실행되었다. 마을 주민대학은 총 5차례 다양한 전문분야의 사람을 초청해 교육 프로그램을 진행하였다. 마을 공동체 프로그램 중 하나인 마을정원학교는 3년째 자체적으로 강사들을 교육하여 월2회 운영하고 있으며 마을정원축제와 함께 마을정원을 중심으로 교육적이고 유희적인 프로그램을 적절하게 기획하였다. 그 외에 정기적인 문화교류모임을 만들기 위해 2007년 5월부터 월말마다 석수골 문화마당을 개최하였다. 석수초등학교 담장 허물기 사업은 주민 공동의 소통 공간 및 소규모 휴식공간을 확보하기 위해 석수초등학교 운영진을 설득하여 추진되었다. 석수골 동네마당은 2010년에 사회적 약자인 노인과 어린이를 위한 시설과 주민공동체를 위한 소통의 공간으로 마련된 것이다.

[표 3-31] 안산 선부2동 마을만들기

안산 선부2동 마을만들기 현황	안산 선부2동 마을만들기 추진성과	
<p> ■ B ■ C ■ D ■ G </p>	A. 별자리 도서관 건립	B. 마을정원만들기
	C. 마을미니화단 만들기	D. 마을벽화 그리기
	E. 석수골 마을축제	F. 마을정원학교
	G. 석수초담장허물기	H. 시립문화복지시설

* 현장답사 사진 외 서울대학교 안현찬(E,F), 안산 YMCA 유희번 제공(G,H)

⑥ 선부2동 마을만들기 활동의 추진의의

첫 번째로 별자리 도서관 건립은 향후 부모와 함께 찾을 수 있는 장소이면서 부모를 대신하여 보육할 수 있는 공간으로서 마을의 거점을 형성하였다는데 의의가 있다. 두 번째, 마을정원사업은 마을미니화단 만들기 사업과 마을벽화그리기 사업과 함께 마을 환경문제에 대한 시각적인 인식과 환경개선에 대한 관심을 증대시키고, 그리고 마을주민 모두가 사용하며 함께 관리하는 정원으로 만들어 공용공간에 대한 인식을 새롭게 하는데 기여하였다. 세 번째, 마을주민대학은 마을만들기에 대한 이해와 공감대를 증진하기 위한 주민 실천 과제를 찾아보는데 의의가 있었고 네 번째, 마을정원학교 및 마을정원축제와 같은 마을 공동체 프로그램은 어른과 어린이 모두 소통할 수 있는 기회를 늘림으로써 사회안전망을 갖추었다는데 의의가 있다. 다섯 번째, 석수초등학교 담장허물기 사업은 주민휴식 공간을 확보함으로써 주민들 간의 소통할 수 있는 공간을 조성하였다는데 의의가 있었다.

[표 3-32] 선부2동 마을 만들기 활동내용

성격	명칭	활동 내용
교육	별자리도서관 건립	- 마을거점역할 및 보육공간 제공
	주민대학 프로그램	- 한양대 김찬호 교수의 마을만들기에 대한 이해 - 풀뿌리자치연구소 이호 소장의 주민 공동체 형성과 과제 - 마을만들기 답사로 성미산 마을활동 대상지 답사 및 설명 - 한양대학교/안산YMCA의 우리 마을답사 및 디자인하기 - 풀뿌리자치연구소 최경송 위원의 워크숍을 통한 마을개선과제 및 실천 방안 찾기
환경	마을정원만들기	- 버려진 마을공간을 마을중심공간으로 조성 - 녹지네트워크 구축 및 주민커뮤니티 공간, 어린이 학습공간 조성
	마을미니화단만들기	- 사업에 동의하는 주민 대상 유동성 많은 장소에 우선적으로 설치 - 조성 후 홍보용 팸말을 붙여 참여의식을 고취
	마을벽화 그리기	- 미술패 '획'이 전문가 집단으로 참여 - 마을정원 게시판과 함께 총 5곳에 벽화로 환경개선이 조성
	석수초 담장허물기	- 학교공간활용으로 소규모 주민휴식공간 확보
커뮤니티	석수골 문화마당 개최	- 정기적인 문화교류 모임으로 월말마다 개최 - 어린이 참여 프로그램, 시낭송 대회 등 다양한 프로그램 기획
	석수골 마을축제	- 마을정원 중심으로 교육적이고 유희적인 프로그램 기획
	마을정원학교	- 마을 어르신이 아이들을 가르치도록 하여 유대감 형성
복지	시립 문화복지시설	- 경로당, 도서관, 마을마당 등 소통공간마련

⑦ 선부2동 마을만들기 한계

선부2동 마을만들기는 마을만들기가 관에서 주도하는 사업으로 인식함으로써 개발을 억제하는 부정적 의견이 여전히 존재하며, 마을정원사업에 집중되어 있는 점도 한계이다. 또한 정원사업에 주민을 참여시키기 위해 소유주를 설득하는 과정이 어렵다. 정원사업이 효과를 얻기 위해서는 물리적으로 집중되어 조성되어야 하나 지역에 거주하지 않는 가구주들이 많기 때문에 집단조성이 어렵다. 향후 디자인 과정에서는 마을만들기 사업 실행주체인 주민과 설계집단, 시공사가 일정과 예산, 설계방향 등에 대한 의견을 조율하는 방법 또한 고민해야 될 문제이다.

다른 지역과 다르게 안산의 경우 마을만들기 지원센터가 조례에 의해 운영되기 때문에 선부2동 역시 지속적으로 관리가 가능할 것으로 예상되지만 만약 재개발이 진행된다면 사람들의 욕구들이 달라지기 때문에 아파트의 편리성과 부동산 수익여부와 비교했을 때 가꾸어 놓은 정원을 지속할 수 있을지 보장할 수 없다. 안산YMCA 역시 마을만들기의 목적이 대규모 재개발을 방지하기 위한 장기적인 과정으로 생각하고 있기 때문에 주민 스스로 마을의 가치를 발견하고 보호할 수 있도록 주민위원회의 중요성을 강조하고 있다. 따라서 선부2동 마을만들기는 공모사업과 안산YMCA 지원의 비중을 줄이면서 향후 주민 스스로 마을을 형성할 수 있는 역량을 마련해야 한다는데 주목하고 있다. 선부2동 마을만들기는 진행 중이며 녹지확보라는 개념을 가지고 경관을 개선하고 있으며, 이를 기반으로 마을 도서관 및 노인정을 설치할 수 있는 근간을 마련하였다.

4) 광주 시화문화 마을만들기 - 주민협의체 주도형 마을만들기

[표 3-33] 단독주택지 재생관련 마을만들기 <광주 시화문화 마을 만들기> 사업개요 및 추진주체

구분	항목	세부내용
사업 개요	유형분류	지자체 + 주민 협의체 + 전문가 주도형
	추진배경	00'년 광주 북구 마을만들기 조례제정과 26개 센터와 주민자치 위원회 구성
	추진기간	00'~01' 주민조직태동 / 00'~07' 전문가·주민 참여형 마을경관조성 / 07'~09' 국토부 사업2회 / 08'~현재 마을문화시설 건립추진
추진 주체	중심주체	문화동주민 자치위원회, 시화조형 연구소
	참여주체	북구청, 주민센터, 시화문화마을 추진위원회, 예술단체, 문인단체,

① 시화문화마을의 일반적인 현황 및 추진배경

문화동은 교통과 화물유통의 요충지이며, 국민기초생활보장수급자가 집단 거주하는 각화영구임대아파트와 노후화된 단독주택이 공존하는 지역이다. 각화동은 현재 재개발 지구가 일부 지정되어 있으며 주민 대부분이 고령화된 마을이다. 광주광역시 북구청은 주민들이 함께 살아가는 공동체형성과 주민자치 기능을 강화하여 '아름다운 마을 만들기'의 지원에 필요한 사항을 광주시 북구의 마을만들기 조례로 규정하였다. 또한 북구청은 행정적 시스템 지원을 위한 북구청 주민자치과를 조직하였다. 문화동은 마을만들기에 대한 뚜렷한 이해와 사업의지, 적극적 협조로 북구를 대표하는 마을이 되었다. 이는 지역강화와 차별화를 위해 전문가가 참여하는 문화중심의 마을을 만들었기 때문이다.

② 시화문화 마을만들기 추진과정

마을만들기 초기에는 북구마을 만들기 사업의 80%가 조경 사업이었고 전문가 참여도 없었다. 문화동의 첫 사업도 화물터미널 공원조성이었으나 2001년에는 이러한 문제점을 보완하기 위해 지역 내 조형 전문가였던 이재길 소장와 함께 동민화합조형 설치사업을 시작하였다. 2002년부터는 본격적으로 시화관을 담장에 붙이는 사업을 실행하였으며, 이후 2004년에는 아파트 담벼락에 유명시인의 작품을 부착하는 방식이다. 2005년에는 주민들의 백일장 입선작으로, 2006년에는 문인화가들의 작품으로, 2007년에는 서예가의 작품으로 시화관을 제작하는 발전과정을 거쳤다. 이후 2008년에 국토부 살고싶은 도시만들기 사업에 공모하였고 마을분야 1위와 시범도시로 선정되어 13억 사업비를 지원받게 되었다.

[표 3-34] 시화문화마을 지원사업

지원 주체	지원사업
광주광역시 북구청	광주광역시 북구 마을만들기 조례에 의한 마을만들기 사업
국토해양부	2008 살고싶은 마을 만들기 사업 선정
국토해양부	2009 살고싶은 도시 만들기 사업 선정
행정안전부	2008년 전국주민자치 박람회 대상 수상

2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
<div style="display: flex; justify-content: space-between;"> <div style="width: 30%;"> <p>동민회합조형 설치사업</p> <ul style="list-style-type: none"> - 마을 만들기 조례 규정 - 화물터미널 공원조성 </div> <div style="width: 40%; text-align: center;"> <p>시화판 제작 골목환경조성</p> <ul style="list-style-type: none"> - 2003. 주민센터 있는 산책로 조성 - 2004. 아파트 담벼락에 유명시인 시화판 제작 설치 - 2005. 주민 백일장 입선작 시화판 제작 설치 - 2006. 문인화가 작품 시화판 제작 설치 - 2007. 서예가 작품 시화판 제작 설치 - 2004, 2006 주민 백일장 개최 - 2005, 2008. 주민참여형 문화문패 만들기 사업 실행 </div> <div style="width: 30%;"> <p>국토부 '살고싶은 도시만들기' 시범도시</p> <ul style="list-style-type: none"> - 2008. 국토부 '살고싶은 도시 만들기' 공모 1위 선정 - 시범마을 선정 사업비 지원 - 홍보관, 별자리 학습장 등 마을 보강 사업 실행 - 2010 문화지구 지정 프로젝트 진행 중 </div> </div>										

[그림 3.15] 시화문화마을만들기 추진과정

③ 시화문화 마을만들기 추진방식

기본적으로 북구청의 마을만들기 재원조달 방법은 각 동센터를 통하여 북구청에 공모를 지원한다. 매년마다 구청으로부터 선정된 센터는 동일한 사업비를 받게 되는데 현장심사를 통해 사업비를 차등 지원하는 방식 때문에 주민자치위원회에서 아이디어 기획이 중요해져 공모사업을 심사할 수 있는 연구위원회를 조직하게 되었다. 시화문화마을은 시화문화마을 추진위원회 및 조형연구소가 마을활동을 주관하였으며 북구청과 문화동 주민센터의 T/F팀이 형성되어 행정적 지원이 가능해졌다. 문화동은 문인·예술단체가 참여하여 주민자치위원회를 조직하였고 사업계획수립추진 등 시화문화마을 조성사업 전반에 대한 집행관리를 하였으며 문화예술인들의 참여를 유도하고 시화문화마을 조성사업의 총괄지원과 주민참여를 선도하였다.



[그림 3.16] 시화문화 마을만들기 추진방식

④ 공공지원 사업연계 - 국토해양부 '살고싶은 마을만들기 및 도시만들기 시범도시' 사업 시행

시화문화마을은 2007년 11월부터 2008년 1월까지 국토해양부 살고싶은 마을만들기 사업에 지원하였다. 주민자치위원회가 중심이 되어 문화예술마을 조성계획을 마련하였으며, 지역경제 활성화를 위해 각 사업마다 지역 전문업체와 계약하였다. 추진체계와 추진주체별 역할 역시 기존의 마을만들기 사업과 같이 진행되었고 마을에 방치된 공간을 주 대상으로 사업을 진행하였다. 이 사업은 민관 파트너십을 증진시키는 계기가 되었으며 변화된 도시 공간을 마을시화와 도심 숲으로 복원하여 일상 속에서 자연스럽게 주민들이 접촉할 수 있는 공간으로 만들었다. 이러한 점이 높게 평가되어 사업 '대상'에 선정되어 향후 2009년 살고 싶은 도시만들기 시범도시로 이어지는 중요한 계기가 되었다. 시범도시 사업은 마을에서 도시로 확장되어 지역의 독창적인 문화가 진화되어 전국적인 관심을 갖는 계기가 되었다.

[표 3-35] 단독주택지 재생관련 마을만들기 <광주 시화문화 마을 만들기> 사업내용

구분	세부내용					
	사업명	지원기간	지원주체	추진주체	지자체	참여주체
사업 사례	살고 싶은 마을만들기, 도시만들기	07'~09'년	국토 해양부	주민자치위, 조형연구소, 복구청(T/F)	복구청 주민센터	예술단체 문인단체
사업 방식	사업체계	담당부서	주체역할			
	공모사업 후 예산지원	도시과	예산지원 사업홍보, 총괄운영, 주민참여 실득, 추진위구성, 지역기업 연계, 행정재정 지원마을 만들기 지원센터 구성, 각 협회별 사업 아이템 제공			
사업 내용	08'사업성과			09'사업계획		
	쓰레기 투기지역 주민골목 갤러리 및 꽃밭화단 조성 및 마을샘복원, 저수지이용 실개천쉼터 및 분수대 조성			석실분 재현, 문화광장 조성, 소공원조성, 걷고 싶은 거리조성, 시화문화 전시공간, 자연친화적 공간조성		
	사업 분류		사업대상지	세부 사업		
	2008년 살고싶은 마을만들기 사업	문화동 골목		쓰레기 투기지역 화단 조성 주민참여 야외갤러리 조성 마을시암 복원사업		
		문화동 인근지역		저수지를 이용한 실개천 및 쉼터 조성 잉여부지와 저수지를 이용한 분수대 설치		
	2009년 살고싶은 도시만들기 시범도시	용봉동~문화동		걷고싶은 갤러리 문화소통길 계획		
		문화동 인근지역		석실분 재현복원 및 소공원 조성 사업 야외공연장 및 예술관 등 문화광장 조성 사업 각화저수지 주변 산책로, 쉼터, 체육시설 조성		

* 시화문화마을 홍보발표 자료 재구성, 이재길 조형연구소장 제공

⑤ 시화문화 아름다운 마을만들기 활동의 추진성과

골목환경 조성을 위한 시화관 담장설치 사업은 2002년부터 2004년까지 각화동 총 97세대에 시화관을 제작하여 모자이크 꾸미기작업을 수행했고, 페인트도색 작업과 백일장에서 입선한 작품과 가족 추천 시, 유명시인의 작품 63편을 선정하여 아파트 및 어린이 통학로 담장을 특색 있게 조성하여 시화마을 구간을 확장하였다. 문화문패사업은 정감 있는

마을의 이미지 창출하기 위해 문화동의 특색을 살린 문패를 부착하는 사업이다. 2005년도와 2008년 2회에 걸쳐 각화동 64세대를 대상으로 사업을 실행하였다. 시화문화마을 보강 사업은 노후화된 건물을 리모델링하여 마을 홍보관으로 조성하였고, 시화판 제작 외에도 마을에 비워진 공간을 채우는 것에 주력하여 진행되었다.

[표 3-36] 광주 시화문화 마을만들기



* 시화문화마을 조형연구소 이재길 소장 사진제공(D,G,H)

[표 3-37] 시화문화 마을 만들기 활동내용

성격	명칭	활동 내용
환경	골목환경조성 시화판제작	- 2002~2004년 각화동 총 97세대에 시화판 제작 - 2005~2007년 총 62개의 시화작품이 추가적으로 설치 - 주민백일장 개최, 유명시인, 문인 참여
주민참여	주민 백일장 개최	- 지역주민을 넘어 지속적 시민참여를 이끔
문화 교육	문화문패만들기	- 사업비 상 50세대로 시작하였으나 주민들이 추가로 부담하여 20세대가 추가적으로 참여
	시화문화마을 재정비	- 홍보관 리모델링, 별자리학습장 조선왕 교육장 등 체계구성
	시화문화마을 조성기본계획 수립	- 주민자치와 문화예술인들의 적극적 참여로 행정의 지원을 이끌어 문화광장, 다목적 전시관, 다목적 자연생태공원 조성

⑥ 시화문화 아름다운 마을만들기 활동의 추진의의

시화관 담장설치 사업은 마을의 경관을 형성하는 담장과 버려진 공간을 대상으로 주민들에게 문화와 함께 호흡할 수 있는 도심 속의 쉼터를 제공하여 지역공동체 속의 자긍심을 높였다는데 의의가 있다. 문화문패만들기 사업은 정감 있는 마을의 이미지를 창출하고 주민들이 문패를 이웃과 함께 제작하여 이웃 간의 친교를 늘리는 기쁨을 마련하였다는데 의의가 있다. 시화마을 보강사업은 기존에 조성된 시화문화마을을 체계적으로 관리하고 마을 공동체공간을 조성하는데 의의가 있다.

[표 3-38] 단독주택지 재생관련 마을만들기 <광주 시화문화 마을 만들기> 추진성과 및 의의

추진성과	추진의의
쌈지공원 조성사업	버려진 공간 식재조성 전문가 참여 필요느낌
동민화합 조형물 설치	전문가 참여시작으로 주민참여형 비전수립
골목환경조성 시화판제작	자발적 주민 참여로 공동체 의식 형성
들산재 산책로 만들기	소교량, 쉼터조성으로 주민여가건강증진기여
아파트 담벽에 유명시인/시인 시화판조성	전문시인참여와 등하교길 주민정서함양, 마을홍보와 생활공간조성
주민 백일장 개최	지역주민을 넘어 지속적 시민참여를 이끔
문화문패만들기	가족 스스로 만들어 적극적 참여를 이끔
골목갤러리 조성	전문문인의 참여와 골목환경 조성
시화문화마을 재정비	홍보관 리모델링, 별자리학습장 조선왕 교육장 등 체계구성
시화문화마을 조성기본계획 수립	주민자치와 문화예술인들의 적극적참여로 행정의 지원을 이끌어 문화광장, 다목적 전시관, 다목적 자연생태공원 조성

⑦ 시화문화 마을 만들기의 향후활동

시화문화마을은 법인화를 통하여 미비한 정비체계를 확립하고 시범마을에서부터 현재까지를 기록한 책 발간사업을 계획하고 있다. 현재 광주시의 문화특화지구 사업으로 170억 정도 재정을 확보하였으며 기업과 연계한 커뮤니티 비즈니스를 고민하고 있어 도시재생사업단 등 필요한 인력을 연계하는 방법을 계획 중이다. 또한 현재 재개발지구가 한 곳 지정되어 있으나 재개발 사업을 반대하기 보다는 앞으로 이 재개발 단지와 어떻게 공동체를 형성해야하는지 고민하고 있다.

⑧ 시화문화 마을만들기 한계

문화동은 복구청으로부터 재정적으로나 행정적으로 지원을 받고 있는 동시에 주민 부담 부분도 발생하고 있다. 이처럼 민간과 행정이 같이 이끌 수 있는 시스템으로 발전하고 있지만, 구청의 행정담당이 계속 바뀌게 되어 주민참여 의지가 낮아질 수 있는 문제점을 갖고 있다. 또한 구청의 지원 없이 자생할 수 있는 시스템을 구축하기 위한 제도적인 장치가 미흡하여 이 둘을 상호보완적인 체계로 구성하는 것이 필요하다.

5) 대전 무지개 프로젝트 – 지자체 주도형 마을만들기

[표 3-39] 단독주택지 재생관련 마을만들기 <대전 무지개 프로젝트> 사업개요 및 추진주체

구분	항목	세부내용
사업개요	유형분류	지자체주도형
	추진배경	취약동네의 슬럼화와 사회적 소외 현상을 해소 위해 지역별 단계적으로 사업 시행
	추진기간	06'~10' 1단계 동구 판암동 32개 사업/시 지정사업 07'~10' 2단계 대덕구 법동 서구 월평동 52개 사업 자치구 공모사업 09'~11' 3단계 중구 문창/부사동, 동구 대동 56개 사업 자치구 공모사업 09'~11' 4단계 예정 동구 산내동, 중구 중촌동, 서구 둔산3동 56개 사업 자치구 공모사업
추진주체	중심주체	대전시 무지개 프로젝트팀, 대전시 해당자치구 주민센터 TFT
	참여주체	지역 사회복지관 자문위원회 및 선정위원회, LH공사, 대전도시공사

① 무지개 프로젝트의 일반적인 현황 및 추진배경

대전의 영구임대아파트 및 달동네 지역은 열악한 정주 및 경제, 교육환경으로 인하여 기피지역으로 인식되는 곳이다. 대부분이 기초수급자 및 장애인, 독거노인, 한 부모가정 등 취약계층 집단이 거주하고 있어 지역슬럼화 현상 및 각종 사회적 문제가 발생하고 있다. 이러한 영구임대아파트 지역을 중심으로 슬럼화현상이 심화되면서 큰 사회적 우려가 제기되었고, 이를 계기로 대전광역시와 자치구 공무원들이 참여하는 3개 팀, 171명의 TF팀이 구성되어 취약동네에 대한 집중적 행·재정 지원을 통한 ‘무지개프로젝트’가 시작되었다.³⁸⁾

② 무지개 프로젝트 추진과정

무지개프로젝트는 선택과 집중지원·주민참여·동네거버넌스를 통하여 사회 자본을 형성하였으며 정주 및 교육여건개선, 복지·자활신장, 지역공동체 복원이란 비전을 가지고 실행되었다. 2006년부터 시작된 무지개 프로젝트는 현재 3단계 사업이 진행 중이며, 영구 임대아파트 및 달동네 8개 지역을 대상으로 총 140개 사업, 88,112백만원의 사업을 실행하였다. 2006년부터 2010년까지 동구 판암동 임대아파트를 대상으로 1단계 무지개 프로젝트가 시작되었으며 대전시가 대상지를 지정하는 시범사업으로 운영되었고 총 32개의 사업이 진행되었다. 이후 2단계부터는 자치구 공모사업방식으로 진행되어 2007년에 대덕구 법동과 서구 월평동의 임대아파트를 대상으로 52개의 사업을 시작하였다. 3단계 사업 역시 자치구의 공모를 거쳐 영구임대아파트 지역이 아닌 일반주택지역인 대동과 문창·부사동 지역을 대상지역으로 총 56개의 사업이 진행 중이다. 2010년 현재 4단계 사업이 동구 산내동과 중구 중촌동, 서구 둔산3동을 대상으로 총 56개의 단위사업이 예정중이다.

38) 사회적 배제 극복을 위한 동네거버넌스 사례 연구 - 대전광역시 ‘무지개프로젝트’를 중심으로, 한국행정연구
· 2009년 겨울호(제18권 제4호)

[표 3-40] 무지개프로젝트 추진현황

구분	1단계 시범지역	2단계 시범지역	3단계 지역	4단계
추진 지역	동구 판암동	서구 월평2동 대덕구 법동	중구 문창/부사동 동구 대동	동구 산내동, 중구 중촌동, 서구 둔산3동
현황	영구임대아파트	영구임대아파트	일반주택지역	-
사업 내용	<ul style="list-style-type: none"> - 다기능 노인복지회관 신설 - 주공4단지 환경 정비 - 교육환경 개선프로그램 추진 	<ul style="list-style-type: none"> - 도배,장판, 싱크대 교체, 등 건물수리 공실상가 주민공간으로 제공 - 기초시설 점검, 벽화조성 도로정비, 주차장, 학교, 도서관, 복지시설등 신설 예정 	<ul style="list-style-type: none"> - 주거 환경 정비 - 복지기능화 - 저소득층 청소년교육 여건 개선 - 소규모 임대주택 10가구 신설 	<ul style="list-style-type: none"> - 지역 커뮤니티 시설 확대 - 기반시설 확대 - 임대 및 소형 아파트 건립



[그림 3.17] 대전시 무지개프로젝트 사업추진과정

③ 무지개 프로젝트 추진방식

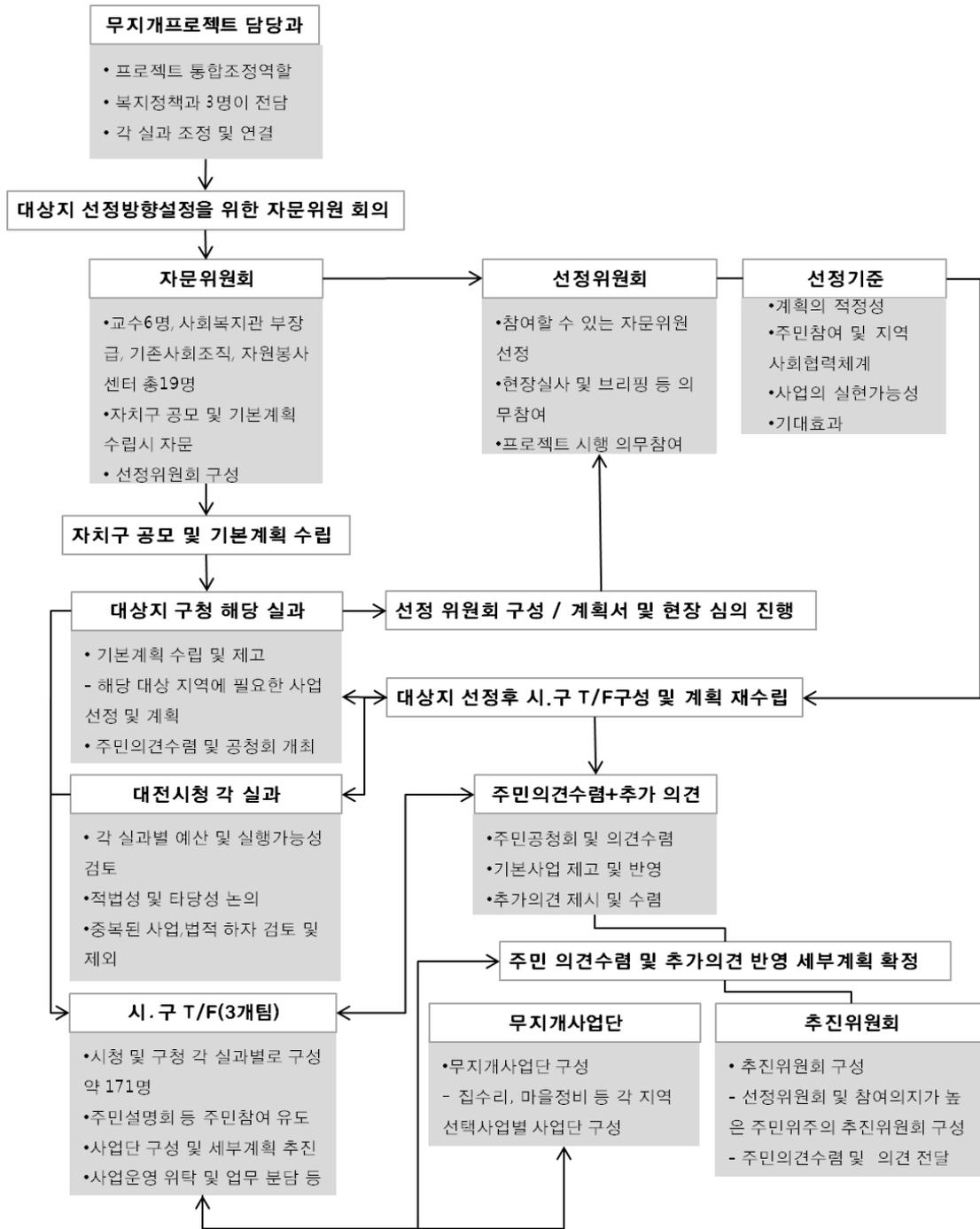
무지개 프로젝트는 '선택과 집중'에 의해 그 지역에 필요한 사업을 선택하여 예산을 집중적으로 투자하고, 대전시와 구청, 주민센터 등이 함께 협력하여 진행하는 방식으로 추진되었다. 사업진행은 추진위원회 구성과 지역에서 활동하는 단체나 개인이 지원하여 진행된다. 무지개 프로젝트의 대상지 선정기준은 기초수급자율, 인구고령화율, 등록 장애인이 평균 2배 이상인 지역이며, 선정되고 나면 개인의 수급기준에 상관없이 대상가구로 포함된다. 또한 계획하였던 모든 사업들은 보통 단계별로 3~4년 동안 진행되기 때문에 사업시행과정에서 주민의 반대나 교육청 등 관련기관의 반대로 사업을 추진하지 못한 부분이 있어 완료되지 못한 경우도 있다. 대전시는 이렇게 총 4개 자치구, 11개 지역에 196개 사업으로 현재까지 114,676백만원의 예산을 집행하여 사업을 진행하였다.

무지개프로젝트의 사업추진방식은 지역사회와 시·구가 계획을 수립한 후에 주민공청회를 거쳐 세부계획이 확정되면 주민모니터링, 공청회, 좌담회, 포럼 등을 통해 추진하였다. 또한 예산은 국비 85%와 기업후원 15%의 지원을 받아 추진되었으나 각 사업마다 재정 확보방법은 다르다. 예를 들어 임대아파트 사업일 경우 LH공사의 사회환원 부분과 아파트 관리 금액을 보조 받으며, 지역의 도로정비·확장 등은 도시개발공사의 보조를 받아 진행된다. 또한 공용주차장과 같은 토지가 필요한 부분은 대전시가 보유한 토지를 활용하거나 부지매입을 통하여 시행되고, 체육공원, 화단조성, 공원 같은 녹지공간이 필요한 경우 일정기간동안 토지사용승낙을 받는다. 마찬가지로 건물이나 공간이 필요한 경우 해당 관련 기관이나 개인에게 일정기간 임대 및 사용승낙 등을 받고, 쉼터 및 놀이터 조성이 필요한 경우 폐가를 정비하거나 공유지를 사용하기도 한다.

한편, 시에서 일자리 창출사업으로 전문기술을 보유한 개인이나 단체의 자원봉사를 통해 필요한 인건비나 자원을 공급해주는 방식을 추진하였다. 주로 벽지, 장판, 보일러 교체 등 집수리 사업단을 구성하는데 활용된다. 또한 빈 교실을 활용하는 프로그램을 운영하였다. 예를 들어 조리실습프로그램의 경우 교육청과 협의하여 실습장 시설을 마련해주고 학생들과 주민들이 타임테이블(14~18시 주민사용시간)을 통해 사용하도록 하였다. 아직도 이 부분은 교육청 및 학교장의 협조를 구하기는 힘든 부분이다.

[표 3-41] 단독주택지 재생관련 마을만들기 <대전 무지개 프로젝트> 추진사업내용

사업대상	사업방식	사업내용
임대아파트(6개단지) 정주환경 개선	현장중심 통합적 지역복지 서비스 제공, 지역학교 협력관계 형성, 도시개발 및 주택공사 사회환원	건물도색, 세대별 도배·장판·보일러교체, 문화복지시설 설치
달동네 지역 정주환경 개선		주차장설치, 체육공원조성, 도시기반시설 정비, 주택수리 등
교육 프로그램 지원		어학실·컴퓨터·과학실·양치교실·잔디구장·학교 공원화 사업
빈 교실 활용 커뮤니티센터기능		빈 교실 활용, 마을도서관·여성취업교실·공연장설치 등
일자리사업단 운영		여성취업교실, 인력은행, 노인 및 장애인 공동작업장,
복지지원센터 운영	노인복지관, 장애인재활센터, 주간보호센터, 알코올상담센터	
주민들 결속 및 집합적 효능감 형성	자생·의사적 주민 협의체 구성·지원	마을신문발간, 마을가꾸기 주민협의체, 주민봉사단, 무지개튜터단 운영
주민참여 강화 및 지역단체 및 기업복지재단 협력체계 구축	주민자치 센터·학교·사회복지관 공동주관	찾아가는 문화공연, 무지개마을축제, 봉사체험축제, 「종교+대학+마을」 협력단, 기업복지재단 서포터스 구축
달동네 지역 「무지개타운 건립 : 2개소	발주사업	순환형 임대주택, 근로작업장, 아동센터, 청소년문화의집, 취업교실, 체력단련실, 급식센터 등
금융소외자에게 자활사업비 지원	대전시+신용회복위원회+서울보증보험 공동협약	긴급 생활자금 및 사업자금 등 지원



[그림 3.18] 대전 무지개프로젝트 추진체계

④ 대전 무지개 프로젝트의 추진성과

정주환경 개선사업은 총 48개 사업, 49,970백만원의 예산이 집행되어 임대 아파트 6개단지과 일명 달동네 지역으로 불리는 일반주택지역 3개동을 대상으로 진행되었다. 교육개선사업은 총 38개의 사업으로 5,491백만원이 집행되었으며 학교시설 개선과 지역사회 센터화, 방과 후 프로그램 운영 사업 등으로 시행되었다. 복지신장 및 자활지원 사업은 25,529백만원의 예산을 투입하여 복지시설 확충과 취약계층 자활 지원, 복지프로그램 사업 등으로 총 40개 복지사업을 진행하였다.

지역 공동체 복원사업은 1,221백만원을 지원하여 지역사회와 주민의 협력체계구축을 위해 총 12개 사업을 시행하였다. 커뮤니티 복지시설 건립 및 운영사업은 복지센터가 없는 달동네 지역인 일반주택지역에 ‘무지개 타운’을 건립하기위해 13,579백만원을 지원하였다. 복지센터는 현재 2곳 신축할 예정이다. 마지막으로 마을가꾸기 주민협의체 및 봉사단 구성은 기존 주민들의 조직을 활성화하여 주민협의체를 구성하고 사업 활성화를 위해 TF 팀과 마을 주민들이 공청회 등을 통하여 사업에 필요한 부분을 만들어내는 것이다.

[표 3-42] 대전 무지개 프로젝트 활동내용

성격	명칭	활동 내용
환경	정주환경 개선 사업	- 건물도색, 세대별 도배·장판·보일러교체, 문화·복지시설 설치 - 주차장설치, 체육공원조성, 도시기반시설 정비, 주택수리 등
교육	교육여건개선사업	- 어학실·컴퓨터·과학실·양치교실·잔디구장·학교 공원화 사업 - 빈 교실 활용, 마을도서관·여성취업교실·공연장설치 등
커뮤니티	지역공동체 복원 사업	- 마을신문발간, 마을가꾸기 주민협의체, 주민봉사단, 무지개튜터단운영
복지	복지신장 및 자활지원 사업	- 여성취업교실, 인력은행, 노인 및 장애인 공동작업장, - 노인복지관, 장애인재활센터, 주간보호센터, 알코올상담센터 - 찾아가는 문화공연, 무지개마을축제, 봉사체험축제, 「종교+대학 +마을」 협력단, 기업복지재단 서포터스 구축
	커뮤니티 복지 시설 건립·운영 사업	- 순환형 임대주택, 근로작업장, 아동센터, 청소년문화의집, 취업 교실, 체력단련실, 급식센터 등 발주사업 지원과
	금융소외자 무지개 프로젝트론 사업	- 긴급 생활자금 및 사업자금 등 지원

[표 3-43] 무지개프로젝트 지역 사회복지관 현황

시설명	소재지	소유주체	운영주체	사업 단계
생명·판암	동구 판암동	토지주택공사	사회복지법인 “생명의 전화”, “열림재단”	1단계
산 내	동구 낭월동 205	토지주택공사	사회복지법인 “기독교연합봉사회”	4단계
대 동	동구 대동1-35	동 구	사회복지법인 “평화의 마을”	3단계
중 촌	중구 중촌동128-1	토지주택공사	사회복지법인 “계룡학사”	4단계
둔 산	서구 둔산3동1812	도시개발공사	사회복지법인 대전사회복지협의회	4단계
월평·한밭	서구 월평2동	토지주택공사	사회복지법인 “월드비전”, 대전노회유지재단	2단계
중리·법동	대덕 법동	토지주택공사	사회복지법인 “삼동회”, “자비원”	2단계

* 대전시 광역시 내부자료 재구성

[표 3-44] 대전 무지개 프로젝트



⑤ 대전 무지개 프로젝트의 추진의의

교육여건개선사업은 상대적으로 취약한 교육여건을 갖고 있는 계층을 지원하는데 의의가 있으며 복지신장 및 자활지원 사업과 커뮤니티 복지시설 건립 사업은 그동안 방치되어 왔던 취약계층 거주지역의 거점 및 복지공간을 마련하는데 의의가 있다. 지역공동체 복원사업은 주민들의 결속력을 높이고 지역과 주민의 협력관계를 증진시켜 지역의 사회인적자본을 형성하는데 의의가 있다.

[표 3-45] 단독주택지 재생관련 마을만들기 <대전 무지개 프로젝트> 추진성과 및 의의

성격	추진성과	추진의의
환경	정주환경 개선 48개사업 49,970백만원	지역주민 주거환경 개선
교육	교육여건개선 21개교,37개사업 / 5,491백만원	취약계층 대상 교육여건 개선
커뮤니티	지역공동체 복원 12개사업/1,221백만원	주민 결속력 증진 및 인적사회자본 형성
복지	복지신장 및 자활지원 40개사업/25,529백만원	취약계층 복지신장 및 자활지원
	커뮤니티 복지 시설 건립·운영 2개사업/ 13,579백만원	지역 커뮤니티와 협력관계 증진
	금융소외자 무지개 프로젝트론 지원인 3~5백만원/3,000백만원	생활자금 및 사업자금 지원

⑥ 무지개 프로젝트 향후 계획

대전시는 저소득층의 복지 증진과 공동체 형성을 위해 매년 2~3개소를 선정하여 복지센터를 건립할 예정이며, 복지센터는 임대주택 및 일자리를 지원하고 문화·복지를 제공하는 역할과 청소년을 위한 문화공간, 도시락 나눔센터, 여성취업센터, 체련단련실 및 동네마당조성 등으로 계획될 예정이다. 또한 주민과 지역 대학이나 종교, 시민단체가 협력체계를 형성하여 계층 간 결속력 및 효율성을 강화시키는 사회자본을 형성하거나 지역·주민간의 갈등을 해소하여 생활의식 및 생활수준의 향상을 고취시키고, 사회통합 및 지속 가능한 공동체를 유지할 수 있는 사업을 진행할 계획이다.

6) 단독주택지 재생관련 마을만들기 사례 특성

[표 3-46] 단독주택지 재생 개념과 접근방법 분류

추진 주체	사업 사례	물리적 재생			사회적 재생			경제적 재생		
		기반시설 개선	주택외부 환경개선	주택 개선	공동체 조직	공동체 개선	주거 복지	주민참여 경제활동	지역민간 업체지원	지역자치 경제활동
주민 협의체	서울 성미산 마을 만들기	대안학교 어린이집 마을극장 방과후교실		리모델링 코하우징	동아리 교사모임 조합원 모임	마을축제 마을교육 문화포럼 디자인학교 운동회	건강지원 돌봄사업	협동조합 인력고용		공동육아 생활협동 반찬가게 카페 지역화폐
시민 단체+ 주민 협의체	대구 삼덕동 마을 만들기	미술관 국악원 주민센터 벽화연못 이동도서관	주민센터 벽화골목 담장 허물기	집수리 사업	동아리 주민 위원회	마을축제 마을교육 학교협력	청소년센터 집수리지원 아동센터 일자리제공	자원봉사 사회적 기업	녹색가게 마을기업 사회적 기업	
지자체+ 전문가+ 시민단체 +주민 협의체	안산 선부2동 마을 만들기	도서관 노인정	마을정원 마을화단 마을센터 마을벽화 옥상정원		주민 위원회	주민대학 마을학교 문화마당 마을축제 학교협력				
지자체+ 전문가+ 주민 협의체	광주 시화문화 마을 만들기	전시관 홍보관 학습장 대공원	산책로 조각설치 시화벽화 화단조성 골목궤리		연구소 주민 자치회	백일장 마을축제 지자체 협력				
지자체	대전 무지개 프로젝트	복지시설 주차시설 체육공원	벽화골목 보행로 개선	지붕개량 주택수리	주민협의체 주민봉사단 마을신문 교육단체	교육지원 문화공연 마을축제	무지개문 기업후원 복지센터 취업교실 인력은행	일자리 사업		

지원방식 : ■ 집중활동 □ 주요활동 □ 보조활동지원 대상 : ○마을자치 ◇공공지원 □시민단체지원 △기업후원

□ 추진성과별 마을만들기 사례특성

○ 마을기반시설 조성

마을만들기는 대부분 지역을 대표할 수 있는 거점을 형성하는 활동으로 전개하고 있으며, 물리적인 환경을 개선할 뿐만 아니라 사회적인 재생을 목표로 두고 있다. 성미산마을과 같은 특정사례를 제외하고는 지역의 기반시설이 부족한 상태에서 주민 자치적으로 거점을 형성하는 것에는 한계가 있다. 하지만 시민단체나 지자체의 도움으로 형성하게 된 마을거점은 지역의 정주성을 향상시키는 결과로 작동한다. 주로 지역거점에 들어가는 프로그램은 지역문화 생활에 관련되어 있으며 부차적으로 지역의 휴게·보육·관리 역할을 겸하고 있다. 마을거점 형성은 해당사례 외에 다른 여러 마을만들기 사례에서도 필연적으로 발생하는 활동이면서 지역의 모든 주민에게 개방되어 관리되고 있다.

- 골목환경 조성

담장허물기는 골목환경을 조성하는 가장 기초적인 방법으로 담장을 채색하거나 조소 형태로 디자인하는 등 마을마다 다양한 형태로 골목환경을 조성하고 있다. 몇몇 사례에서 골목에 소공원을 조성하는 사례와 마을에 버려진 공간을 활용한 사례가 있으나, 대부분 담장 개선이나 주택내부를 수리하는 집수리사업 외에 보도나 주택경관 및 개·보수와 관련한 사례는 찾기 힘들다. 이것은 단독주택지가 넓은 오픈스페이스를 조성할 공간이 부족하기 때문이다.

- 공동체 조직 및 개선 활동

마을만들기는 일상적 주민조직을 의사적 공동체로 만들기 위해 다양하면서도 비슷한 양상으로 전개하고 있다. 가장 대표적인 활동으로 마을만들기의 의사와 집행을 할 수 있는 주민협의체를 구성한 것이고, 신속한 결정을 위한 주민위원회를 구성하는 경우도 발생한다. 이외에도 문화 및 취미생활을 같이하는 단체 활동도 포함된다. 또한 이러한 직접적인 공동체 조직이외에 각 주체들 간의 화합이나 마을주민들의 화합을 이끄는 공동체 개선 프로그램은 국내 마을만들기의 가장 큰 특징이며, 주로 마을축제나 마을교육 등 공동체 프로그램을 통하여 간접적으로 주민들의 관계를 개선하고 문화·교육·여가를 함께하는 역할을 하고 있다.

- 지역자치 복지활동 및 경제활동

지역복지개선을 목적으로 한 대전 무지개 프로젝트와 지역의 경제활동과 관련성이 높은 삼덕동이나 성미산의 사례가 복지활동으로 분류될 수 있다. 또한 가장 대표적인 지역자치 경제활동으로 성미산의 협동조합을 들 수 있는데, 주민출자금에 의해 운영되는 협동조합은 시장경제를 중재할 수 있는 요소로 작동할 수 있다. 그 외 가장 보편적인 지역자치 경제활동으로 물물교환과 지역화폐를 들 수 있다. 최근에는 커뮤니티 비즈니斯拉 일컫는 마을 기업 및 사회적 기업을 대표적 마을 경제활동으로 꼽을 수 있다. 현재 성미산과 삼덕동에서 운영되며 지역의 일자리 창출과 지역복지와 관련되어 있다.

- 추진주체별 마을만들기 참여적 특성

- 주민협의체 마을만들기

주민협의체의 마을활동은 주민의견제시, 주민협의과정 참여, 모금 및 마을활동 출자금, 마을 공동체 프로그램 참여, 자원봉사 등 무형적 참여방법과 주로 골목환경 개선에 참여하는 골목 벽화, 담장 허물기, 정원 및 화단 조성 등 마을의 물리적 환경조성에 참여하는 방법으로 나뉜다.

- 시민단체 마을만들기

시민단체의 참여방법은 마을기반시설 및 골목환경 개선과 공동체 개선에 집중되어 나타나며, 한 활동에 집중되지 않고 점진적인 목표를 가지고 각 시기별 마을상황에 맞는 프로그램 및 개선방법으로 참여한다.

- 지자체 마을만들기

지자체의 참여방법으로는 공공지원사업 시 재정지원에 필요한 행정 처리를 도와주는 것이고 그다음으로는 마을활동을 위한 지자체 관할 장소를 제공하는 방법과 주민센터를 위한 프로그램 제공이다. 이것 외에도 적극적인 참여방법은 마을 축제 지원과 교육기관 및 기업과의 연계지원, 마을만들기 조례 등의 지속적 재정 지원 마련, 마을기반시설 조성이다.

- 추진방식별 마을만들기 사례 특성

- 조례제정에 의한 마을만들기

가장 대표적인 사례는 광주 북구 마을만들기 조례와 안산의 마을만들기 조례를 들 수 있으며 마을활동을 지속적이고 체계적으로 지원할 수 있는 요소로 작동한다. 대부분 주민협의체 구성을 전제로 지자체³⁹⁾에서 제3기관에 민간위탁을 주어 지원하고 있다. 마을만들기 조례는 공동체 개선과 마을환경정비라는 목표를 두고 있어서 대부분의 활동들이 마을과 공동체에 중심을 두고 있다. 특히 마을에 지원하는 부분은 마을의 중간영역인 골목환경을 조성하는 방향으로 추진되고 있다. 이는 사유영역과 공공영역에 대한 재정적 한계를 갖는 이유이기도 하지만 결과적으로 이 중간영역을 중심으로 공동체가 개선되는 결과를 가져올 수 있기 때문이다.

- 공공 및 기업후원 사업을 통한 마을만들기

대부분의 마을만들기 사례들은 공공이나 기업후원 사업을 통하여 마을만들기 활동을 추진하는데, 대전시를 제외하고는 사업이전에 이미 마을만들기 활동을 하고 있었기 때문에 공모사업에 의한 공공 및 기업후원사업의 대상요건에 쉽게 접근할 수 있는 장점으로 작용한다. 또한 전문가의 참여를 독려하고 시민단체와 다양한 참여주체가 관여하여 진행되므로 공동체와 지역의 관계 및 관심을 다방면으로 이끌 수 있어 마을에 있는 시설을 개·보수하거나 확대할 수 있는 여건을 마련할 수 있다.

39) 마을만들기 조례를 지원하는 지자체는 안산시, 강릉시, 청주시, 전라북도, 광주시가 있음. 주민협의체에 지원하는 사례는 광주가 유일함

3. 신규 단독주택지 재생관련 정책 추진현황

1) 서울시 경관협정 시범사업

[표 3-47] 서울시 경관협정 시범사업의 사업개요

구분	항목	세부내용
유형 분류	사업주도	주민주도+지자체 지원+전문가 계획
	관련기간	서울시
	관련제도	경관법, 서울시 경관 조례 및 시행규칙 제13조, 제14조
	사업현황	09'년 협정체결 및 기본계획, 10'년 실시설계 공사
사업 성격	사업 배경	단독 주택지와 지역 커뮤니티 경관형성, 주민의 자발적 참여를 통해 거주지의 경관을 보전 관리
	사업 대상	08'년12월 18개구 응모 3개구선정 광진구 증곡4동, 강북구 우이동, 양천구 신월2동
추진 내용	추진 개념	디자인분야/지역관련사업/참여주체통합/마을협의체 지속운영
	추진전략	MP제도도입, 마을만들기 전문가연합, 주민참여 개발, 다양한 요구파악, 장소와 생활에 맞는 경관계획, 지속적인 경관유지 노력
	추진 절차	경관협정사업주민발의->주민위원회구성->기본안 작성->체결자모집->운영회설립->협정서작성 및 체결-사업인가->사업공고->사업시행

[표 3-48] 서울시 경관협정 시범사업의 사업특성

구분	세부항목	세부내용
건축물 외관 사항	입면 디자인	주변과 어울리는 디자인, 블럭단위협정
	지붕 및 차양	상업가로의 차양에 대한 약속
	창문 및 소원도	방범창, 어닝 등의 형태에 대한 규정
옥외광고물		규격에 맞는 간판 사용
옥외건축설비		에어컨 실외기 가리기
건축물등 외부공간 사항	주차	주차질서 지키기
	담장, 울타리	담장 허물기, 쌓지공간 정비
	부지경계공간	경계석 설치, 도로와 유사한 포장
토지의 보전 및 이용에 관한 사항	획지·건축물의 규모	중저층 규모의 커뮤니티 시설 확보
	부지의 용도	주거지 및 근린 상업시설 용도유지
역사·문화 경관의 관리 및 조성에 관한사항		어린이 공원 정비
기타	도로	일방통행 지키기
	야간 경관 및 조명	위험한 골목에 가로등 설치
	쓰레기	쓰레기 버리는 시간준수, 주변청소

[표 3-49] 서울시 경관협정 시범사업의 시범사업내용

구분	광진구	강북구	양천구
민간부분 사업신청	38개소/55세대(주택37, 종교1)	24개소/24세대(주택 22, 근생2)	39개소/689세대 (연립17, 아파트 7, 단독주택5, 기타 10)
민간부분 사업내용	담장 및 외벽, 대문정비, 화분 및 화단/공지정비, 차양 및 방범창/문패, 우편함, 원도우가든 /건축설비은폐, 빗물 흠통 및 빗물저금통	담장 및 대문정비/공지정비우편함교체/간판정비, 건축설비은폐	담장정비/화단조성, 쉼터조성/옹벽미화, 건축설비 은폐/입면개선, 차양 출입구개선/조명등, 쓰레기배출 개선/간판정비
공공부분 사업내용	나대지 및 녹지정비, 보행로정비·계단 및 난간설치, 소화전·CCTV설치, 쓰레기공동수거함/마을안내판 설치	대동천정비(편의시설), 진달래길정비/진입다리정비, CCTV 설치/보안등설치, 소화전설치, 가로변녹지정비	보행로 및 교차로정비, 공원정비/공공디자인, CCTV설치/보안등설치

서울시 경관협정 시범사업은 쾌적한 환경 및 아름다운 경관형성을 위해 지역주민의 자발적인 참여 의지가 높은 3개 지역을 선정하여 진행된 사업으로 경관협정위원회 구성과 경관협정 체결을 진행하였다. 경관협정사업은 디자인과정에서 주민과 행정, 전문가가 협력하여 각 디자인요소들이 지역특색과 기존 환경에 조화되도록 하였으며 또한 친환경적이고 관리하기 용이한 재료사용과 안정성, 공공성, 장애인을 배려하도록 하는 ‘통합, 협력, 지속’이라는 세 가지 개념으로 계획하였다. 경관협정 시범사업에 대한 재정적 지원부분에서도 주민 참여를 전제로 하여, 민간차원에서 스스로 거주지 환경을 개선하도록 공공이 지원하여 마을의 경관을 형성하고 있다. 또한 앞으로 서울시와 자치구, 민간의 분담비율은 상황에 따라 달라질 수 있으며 이번 시범사업의 경우 1차년도 사업에 한하여 서울시가 전액 부담하여 시행되도록 제안되었다.

① 경관협정 시범사업 대상지 일반적 현황

[표 3-50] 시범대상지 개요

대상지	범위	세대수	지역/지구
광진구 중곡4동 176번지 내	- 면적 : 약 33,000m ² - 건물동수 : 48동	154세대	제1종 일반주거지역(4층 이하)
강북구 우이동 584-1번지 일대	- 면적 : 약 29,000m ² - 건물동수 : 76동	134세대	제1종 일반주거지역, 자연경관지구
양천구 신월동 451번지 일대	- 면적 : 약 123,000m ² - 건물동수 : 273동	2,324세대	제2종 일반주거 지역(7층이하)

※ 출처: 서울시 경관협정사업 기본계획 보고서 내용 재편집

광진구 중곡 4동 일대는 1960년대 용마산 자락에 위치한 구릉지로 필지와 가로가 자연발생적인 모습을 갖게 된 마을이다. 대상지 지역은 고령자 비율이 높은 지역으로 주요시설로는 용곡초등학교, 용암사, 용마자연공원 등이 있으며 마을의 주거유형은 단독주택이 가장 많으며 1960,70년대 지어진 후 개별 소유주들이 점진적으로 개·보수한 주택이나 합필을 통해 지어진 다가구, 다세대주택 등이 일부 존재하고 있다.

강북구 우이동 일대는 삼각산 기슭에 위치하여 수려한 자연경관을 지닌 곳이지만 마을에 등산로와 대동천이 위치하여 등산객과 외지인의 방문이 잦아 환경훼손과 사생활침해 문제가 빈번히 발생한 곳이다. 또한 주차나 교행이 불편한 마을도로에 의해 주민 간 갈등이 발생하고 있다. 마을은 1960년대 까지 농장이었으며 마을의 주거유형은 대부분 1960~1970년대 지은 단독주택으로 구성되어 마을의 경관을 형성하고 있다.

양천구 신월동은 1963년 서울시에 편입된 후 급속한 인구증가로 인해 4개동으로 분리되었으며 70년대 토지구획사업으로 지금의 획지형태를 갖게 되었다. 신월2동 451번지 일대는 오랜 시간 거주하고 있는 사람과 세입자인 젊은 부부들의 거주비율이 높은 지역으로 초등학교 2곳과 어린이공원 3곳이 있다. 타지역에 비해 주차비율이 높은 편이나 여전히 주차 부족으로 보행이 불편한 곳이다. 마을의 주택유형은 단독주택부터 다세대, 연립, 개별 아파트 까지 혼재되어있으며 앞으로 재건축에 대한 잠재성이 있는 곳이다.

② 경관협정 시범사업 추진과정

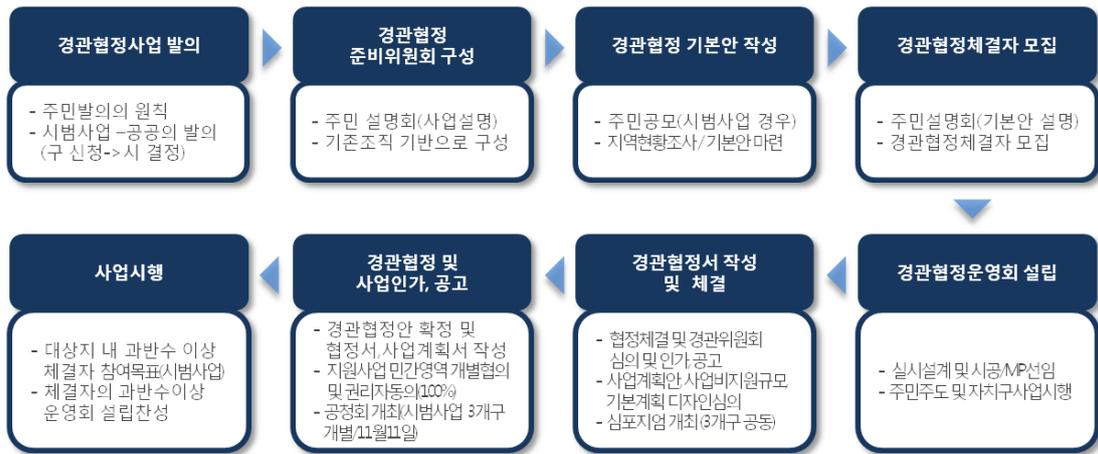
경관협정사업은 주민발의 원칙으로 시행되는 사업이지만 시범사업의 경우 서울시에서 구청의 신청을 받아 대상지를 선정하는 공공발의로 진행되었다. 하지만 사업설명을 위한 주민설명회 등을 개최하여 주민중심의 기반조직을 구성하기 위해 경관협정 준비위원회를 구성하였고, 지역현황조사와 주민공모에 의해 기본안을 작성하였다. 기본안 작성 시 현장 조사 및 주민면담은 사업설명과 홍보를 목적으로 하였고, 또한 각 마을의 현황을 조사하여 기본적인 데이터베이스를 구축하였다. 경관협정 준비위원회는 주민간담회와 설명회를 주최하여 마을 주민들에게 경관협정의 목적과 내용들을 이해시키고 주민들의 의견을 수렴하여 주민워크숍을 통해 기본적인 구상안을 만들었다. 이어 진행된 주민워크숍에서는 각 마을 특성에 맞춰 공공영역에서는 마을 주민들이 공통적으로 느끼는 문제점을 중심으로 진행하였고, 민간영역은 소구역별 및 개인 주택을 대상으로 진행되었다.

[표 3-51] 서울시 경관협정 사업 시범사업지별 공공, 민간영역 워크숍 내용

광진구 중곡4동	공공영역	<ul style="list-style-type: none"> - 안전 및 차량통행과 주차 : 보행편의, 방재, 방범, 비상차량통행, 주차공간 확보 등 - 쓰레기 처리 : 쓰레기 배출, 공동수거장소의 위생문제, 무단투기 등 - 자투리땅 및 기타 ; 방치된 자투리땅, 불규칙한 지번순서 등
	민간영역	<ul style="list-style-type: none"> - 대상지를 7개의 소구역으로 나눠 소집단의 관점에서 접근 및 의견조율 - 가로별 연속입면을 이용해서 소구역별 현황과 문제점을 주민과 논의 - 현장 공동방문, 아이템카드, 디자인예시 등을 이용하여 주민협의 진행 - 최종 담장영역, 조경영역, 입면영역, 부속물로 사업대상 선정, 분류
강북구 우이동	공공영역	<ul style="list-style-type: none"> - 협정카드 내용 종합하여 다수에서부터 소수의견 정리 - 진달래길 정비, 시설물 정비, 주차문제, 쓰레기처리 등 다양한 의견 수렴
	민간영역	<ul style="list-style-type: none"> - 신청가옥을 대상으로 대상지 실측 및 소유주 면담을 통해 현황 및 문제점 파악 - 건축가이드라인 바탕으로 개별 가옥 특성에 맞게 방향을 설정
양천구 신월2동	주민 워크숍	<ul style="list-style-type: none"> - 안전 및 차량통행과 주차 : 보행과 방범문제, 주차구역의 부족과 차량문제 - 쓰레기 및 녹화 : 쓰레기 불법투기와 경관훼손, 전반적인 녹지의 부족, 집앞 화단조성 - 건물사이 공간 : 연립의 사이공간에 대한 대책
	청소년 워크숍	<ul style="list-style-type: none"> - 대상지 거주 초중고생 대상 5월 23일 실시 - 워크숍에 대한 설명과 마을 걷기, 조별토론을 거쳐 결과물 도출 - 결과물 자료집 제작 및 참가자와 학교에 배포

※ 서울시(2009), “서울특별시 경관협정사업 기본계획 보고서” 요약 재구성 pp47-48

기본계획이 완료된 이후에는 주민설명회를 개최하여 경관협정을 체결하고 준수할 주체인 경관협정체결자를 모집하여 체결자의 과반수 동의를 얻었고, MP와 실시설계사, 시공사를 선임하여 경관협정운영회를 설립하였다.⁴⁰⁾ 이후 사업시행을 위한 경관협정서 작성과 사업체결을 위한 경관협정 및 사업인가를 공고하였다. 서울시는 시범사업기간동안 협정수렴부터 공사까지 지원할 계획이며 현재 기본 실시설계까지 완료하였다. 경관협정 사업은 주민참여형 사업으로 소홀한 공공주도 사업의 단점과 전문적인 부분이 부족한 시민단체나 주민주도의 사업의 단점을 보완하여 주민주도와 전문가들의 보조를 통하여 계획하였고, 집중적인 공공의 행정지원으로 원활한 사업을 진행하였다.



[그림 3.19] 경관협정사업 추진과정 (서울시 경관협정사업 기본계획 보고서 내용 재편집)

③ 경관협정 시범사업 참여주체 및 역할

[표 3-52] 시범 대상지별 참여주체

광진구 중곡4동	주민	중곡4동 경관협정준비위원회
	행정	광진구 담당관, 광진구 관련부서, 중곡4동 주민센터
	전문가	서울대학교 건축학과 박소현 교수 도시건축보존계획연구실
강북구 우이동	주민	우이동 경관협정준비위원회
	행정	강북구 디자인건축가 및 담당 부서, 우이동 주민센터
	전문가	건축사사무소2150, 도시조경설계 MYE&C, 도시연대
양천구 신월2동	주민	신월2동 경관협정준비위원회
	행정	양천구 도시디자인과 및 양천구 관련부서, 신월2동 주민센터
	전문가	성균관대 건축학과 신중진 교수 도시건축연구실

※ 출처: 서울시 경관협정사업 기본계획 보고서 내용 재편집

40) 경관협정운영회가 설립되면 경관법 제11조와 서울시 경관조례 제17조에 규정되어있는 형식과 절차에 따라 대표 및 위원 선임을 하여 운영위원회를 구성하고 해당 지자체장에서 신고서를 제출하여야한다.

경관협정사업에서는 기존 주민조직과 마을일에 관심과 활동의사가 있는 주민들을 중심으로 준비위원회를 구성하였고, 준비위원회는 경관협정체결자를 모집하여 경관협정운영회를 설립하는 역할을 하였다. 행정지원조직은 각 구청 담당관과 구 관련부서들로 구성되며 광진구는 서울대학교 건축학과 박소현 교수 연구실이, 강북구는 건축사사무소2150, 도시조경설계 MYE&C, (사)도시연대가, 양천구는 성균관대 건축학과 신중진 교수 연구실이 참여하여 다양한 참여프로그램을 통해 주민들의 이해와 참여를 이끌어 지원하였다.



[그림 3.20] 경관협정 시범사업 참여주체 관계구도

④ 광진구 중곡4동 경관협정시범사업 기본계획내용

자연친화적이고 편리한 ‘푸르른 마을, 살기좋은 마을, 정겨운 마을’을 목표로 계획된 중곡4동은 주민간 협력과 교류가 활발히 일어나 마을의 자원과 문제점을 객관적으로 파악하여 마을자원의 활용과 문제점을 해결할 수 있는 방향으로 계획되었다. 특히 공공영역과 민간영역의 통합적인 개선, 집합적이고 연속적인 경관 개선, 미관개선과 주거성능의 향상도모, 주민자율의 유지관리가 가능한 개선에 주안점을 두었다. 기본계획에서 민간영역은 인접한 지역의 경관과 주택유형이 비슷한 건물군을 기준으로 소구역을 설정하고 담장영역, 조경영역, 입면영역, 부속물 등 4가지 분야로 사업대상이 결정되었다. 또한 자연과 어울리는 목재, 벽돌, 금속재료 위주로 선택하여 디자인을 적용하였으며, 주택별로 적용된 디자인의 종류, 규모, 실행단계 및 경관상 어떻게 개선되었는지를 평·입면도로 표현하여 주민들이 설계의 의도와 내용을 쉽게 이해할 수 있도록 최적의 표현방식을 연구하여 제시하였다.

[표 3-53] 광진구 중곡4동 민간영역 기본계획 대상

소구역별 개요와 해당지번	<ul style="list-style-type: none"> - 노을길, 3길, 4길 구역 : 노을길에 출입구가 있거나 해당 길의 풍경을 형성하는 건물군 - 구릉지 구역 : 구릉지와 용마공원에 사이에 있는 다가구주택 위주의 건물군 - 빌라구역 : 용암사 앞의 노을길변에 있는 다세대주택 위주의 건물군 - 동산길 구역 : 동산길 서측 공터를 둘러싸고 있는 건물군 - 전망대길 구역 : 전망대길에 출입구가 있거나 전망대길의 풍경을 형성하는 건물군
경관협정 사업 대상별 디자인	<ul style="list-style-type: none"> - 담장영역 : 담장과 대문의 개방감에 따라 폐쇄형->절충형->개방형으로 분류 - 조경영역 : 규모에 따라 전면공지->화단->화분으로 분류 - 입면영역 : 창문을 구성하는 요소별로 차양->방범창->화분받침대로 분류 - 부속물 : 필요성 순서대로 선홍통->에어컨실외기 가리개->문패+우편함으로 분류

※ 출처: 서울시(2009), “서울특별시 경관협정사업 기본계획 보고서” 요약 재구성, p56

공공영역은 나대지 및 녹지정비, 도로포장 및 비상동선 확보, 공공시설물 개선 및 설치 등 크게 3개의 항목으로 분류되었다. 총 26개소의 구역별 현황 및 문제점을 파악하고 기본계획안을 작성하였고, 최종적으로 작성된 경관협정서의 구성은 공공영역과 민간영역, 협정의 이해 부문으로 구성되었다. 공공영역은 마을 내 공공공간 및 공공시설의 이용과 관리에 대한 주민 약속의 협정을 담았으며 민간영역은 체결자 개별주택의 조성에 관한 기본적인 지침을 제공하며 이후 조성된 시설의 유지와 관리에 대한 주민들의 약속을 담고 있다. 마지막으로 협정의 이해는 본 사업의 경관협정이 지속적으로 이행될 수 있고 준수할 수 있는 방안에 대해서 담고 있다. 구체적인 내용은 다음과 같다.

[표 3-54] 광진구 중곡4동 공공영역 기본계획 구역별 내용

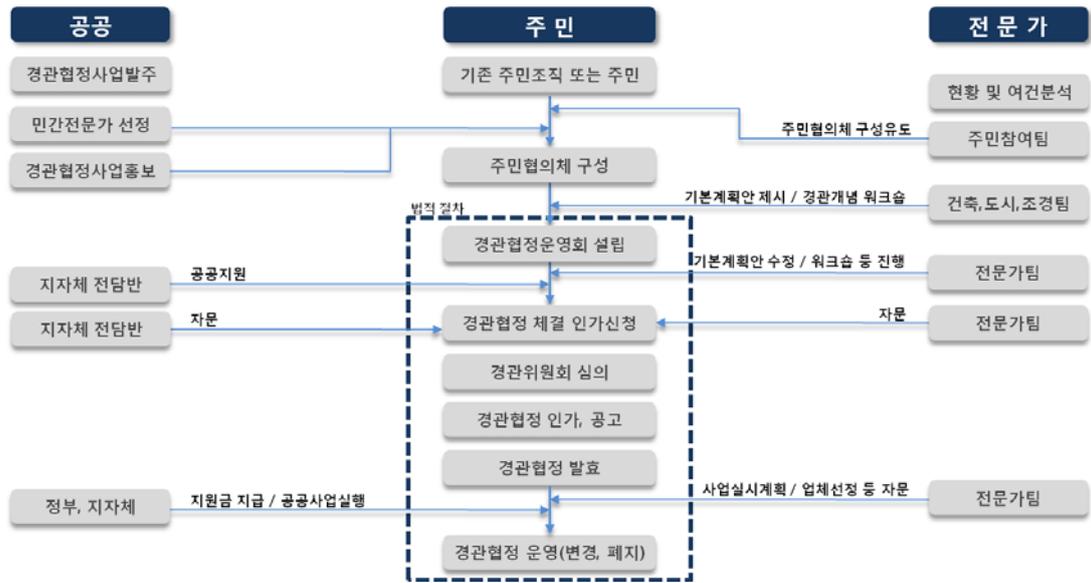
전망대+주차장 조성(G1)	현황 및 문제점	- 기존 전망대의 낮은 활용도, 주차공간부족 및 미관, 안전상 문제
	계획방향 및 내용	- 시설 개선 및 확충, 시각적 연계포장계획, 차량동선 고려한 주차장 재설계
노을길변 마을마당 조성(G2)	현황 및 문제점	- 입구상징성 및 공공공간 부재, 기존 정원의 낮은 활용성
	계획방향 및 내용	- 마을마당 조성 및 정자목 식재, UD 적용, 진입공간의 효율적 계획 - 마당의 내부공간 구성, 편의시설 배치
동산길변 나대지 정비(G3)	현황 및 문제점	- 관리되지 않는 방치된 공간, 청소년 비행, 범죄, 쓰레기 투기 발생
	계획방향 및 내용	- 대상지에 맞는 계단식 쌈지공원 조성 - 시각적 개방성 확보 및 보행로 정비, 난간 및 보안등 설치
용곡초등학교 옹벽 정비(G4)	현황 및 문제점	- 위압적 옹벽과 무성한 법면 경관악화 - 구조적 위험성 및 우수, 낙석 사고발생, 도시가스 감압기로 인한 경관 악화
	계획방향 및 내용	- 구조적 안정성 확보 및 병목구간 확폭 - 법면 위 관목, 수종 식재로 낙석 방지, 통학 데크 및 감압기 차폐시설 설치
용마공원 및 용암사 옥외공간 통합정비(G5)	현황 및 문제점	- 공원과 용암사의 분리된 계획, 중심공간의 낮은 활용성 및 놀이터 부재 - 시멘트 옹벽과 주차장 차양으로 경관악화
	계획방향 및 내용	- 용암사 옥외공간을 공공공간으로 조성, 파고라 및 소규모 놀이터 설치 - 자연석 옹벽 및 상부 차양 정비
노을길 포장통일 및 띠장 설치(S1)	현황 및 문제점	- 각각인 포장재료와 상태, 기능적 문제로 차량통행 문제 발생 - 급경사 구간의 자동차 서행 필요
	계획방향 및 내용	- 컬러아스콘 재포장 및 띠장 설치, 옹벽선 후퇴 및 기존 병목구간 확폭
노을4길 바다포장 및 옥외화분 정비(S2)	현황 및 문제점	- 주택 화분들의 독특한 경관 형성, 포장상태 매우 열악
	계획방향 및 내용	- 기존 경관 유지 및 보행편의성 증진 - 통행바닥면과 화분면의 경계구분, 아스콘과 같은 도포방식재료 재포장
노을3길 비상차량동선 확보(S3)	현황 및 문제점	- 급경사 및 블라드로 차량진출입 불가, 주민들의 비상차량동선 요구
	계획방향 및 내용	- 기존 환경 내에서 비상차량동선 확보 - 새 진입로 조성 및 비상차량동선 확보 - 신축 공원화장실 및 사무실 위치 반영
공공시설물 디자인	계획방향 및 내용	- 용마마을의 자연적 특성과 분위기 반영 - 신규설치 및 교체를 고려한 디자인, 알루미늄 합금과 목재 사용 - 서울시 공공시설물 디자인가이드라인 적용

※ 출처: 서울시(2009), "서울특별시 경관협정사업 기본계획 보고서" 요약 재구성, pp65-74

[표 3-55] 광진구 중곡4동 경관협정서

영역	분류	항목	내용	
공공영역	차량 통행 및 주차	안전운전	마을 내에서, 서행하여 가족과 이웃의 안전을 배려	
		차량진출입	노을 3길 위쪽 진입부로는 비상시에만 차량이 진입	
		주차	거주자우선주차, 어린이보호구역, 병목구간 등의 장소에는 주차를 삼가함	
	생활 안전	보행	급경사 골목길 담장과 외벽에 난간을 설치 시 해당 체결자는 이를 양해 동절기 제설함은 주민협의 하에 설치, 관리와 사용은 소구역별로 체결자들이 담당	
		방재	효과적인 초기 소화를 위해 소방안전교육을 정기적으로 이수 비상소화장치는 소구역별로 주민관리자가 관리하고 열쇠 보관	
	쓰레기 처리 및 자원재 활용	쓰레기	쓰레기 공동수거함 내에 분리수거하여 배출하고 반출시간을 준수	
			쓰레기 공동수거함과 그 주변을 소구역별로 청소하고 관리 음식물쓰레기는 최대한 물기 없이 배출, 미관과 위생 고려하여 쓰레기통 관리	
	자원 재활용	자원 재활용	지렁이화분 설치로 음식물쓰레기 퇴비화 사용 권장	
			빗물저금통을 설치하여 빗물을 조경용수, 생활용수로 재활용 권장 시설의 디자인, 설치, 이용방법 등에 대해서는 운영회의 도움 활용	
	공공공간의 관리		공원, 놀이터 등 마을의 공공공간을 주민 모두 함께 관리 공공공간의 식재와 시설물의 일상적인 관리는 주민이 담당 일상적인 관리를 넘어서는 사항은 관청의 해당부서에 지원을 요청	
민간영역	재료와 색채		벽돌, 목재 등 자연친화적인 재료의 사용을 권장, 고풍택, 고체도 재료 사용지양 인체에 유해하거나 화재 시 위험한 재료의 사용 자제	
	담장 영역	담장과 외벽	벽면 높이 제한으로 개방감을 확보하여 보안성을 높인다. 옹벽 위에 담장을 조성하는 경우에는 벽면보다는 화단을 권장 담장 윗부분이나 앞부분에 화분 및 화단을 조성, 쇠창살, 철조망 등 설치 지양 담장이 끝나는 부분은 옆 건물의 상황을 고려하여 어울리도록 조성	
		대문	장독대, 화단 등으로 지붕 위를 이용하는 경우가 아니면 지붕 설치 지양 바닥은 진출입이 편하도록 단의 높이를 조정하고 노면을 정비 문짝은 부분적으로라도 개방감을 확보, 강렬한 색깔 도장을 삼감 기둥은 담장과 조화되도록 마감과 이음새를 처리함, 저전력 LED 보안등을 설치	
	조경 영역	조경공간	화분, 화단, 텃밭은 방치되지 않도록 관리, 통행에 방해되지 않도록 30cm 이내에 둠 화단이나 텃밭의 경계부는 보행자와 작업자의 안전을 고려하여 조성	
		전면공지	포장재료는 시멘트보다는 투수성이 좋고 자연친화적인 재료를 권장 서로 연결되어 있는 공지는 협의하여 통합적으로 정비	
	입면 영역	지붕	경사가 있는 경우 단차를 조정하여 노약자, 장애인의 편의를 배려 주변의 자연환경과 어울릴 수 있도록 경사지붕이나 눈썹지붕 설치	
			창문	방법창은 위화감이 생기거나 지나치게 폐쇄적인 디자인 피함 2층 이상은 방법창보다 차양과 화분 받침대, 실내 블라인드를 설치 화분받침대에는 날씨가 추운 기간 외에는 계속 화분을 내어놓고 가꿈
			난간	난간은 분체도장한 금속재로나 목재로 마감, 분받침대를 설치
	부속물	문패와 우편함	주소를 쉽게 찾을 수 있게 마을지도와 연계된 문패와 우편함을 설치 문패와 우편함의 크기, 디자인은 경관협정 기본계획의 권장안 준수	
			건축설비	가로면에서 보이지 않게 설치하거나 가림막이나 덮개를 씌우기 선홍통은 지면 아래로 묻거나 최대한 지면에 가깝게 설치
협정의 이행	신축 및 개보수		건축물 신축 및 외관을 변형 시 경관협정운영회의 사전협의	
	협정의 승계		부동산의 권리이전 등 체결자의 요건 변동 시 승계가 이루어지도록 함	
	지원 신청		신축, 개보수시 경관협정을 준수함에 따라 발생하는 추가비용은 공공지원요청	
	위반시 제재 사항	위반여부 의 판단	경관협정의 위반여부는 협정 내용을 바탕으로 운영위원회에서 판단 운영위원회는 체결자들이 수감할 수 있는 세부적인 판단기준을 마련 운영위원회에서 판단하기 힘든 경우 광진구청 담당부서에 판단 요청	
제재 사항		위반한 사항에 대해 운영회가 결정한 권고사항과 시정조치를 따름 경관협정을 준수하지 못한 경우 경관협정운영회 기준에 따라 마을기금납부 지원사업 시설 훼손 경우 경관협정운영회 기준에 따라 지원금의 일부 반납		

※ 출처: 서울시(2009), “서울특별시 경관협정사업 기본계획 보고서” 요약 재구성, p75



[그림 3.21] 경관협정사업 추진체계

⑤ 경관협정시범사업의 향후 추진계획

총 2단계로 진행되는 본 사업은 서울시 지원예산의 규모가 유동적이어서 사업실행의 우선순위를 설정하여 진행되었다. 민간영역에서는 경관협정의 취지와 주민(체결자)의견 및 합의를 존중하여 우선순위를 설정하였고 2010년 실행되는 1단계 사업은 광진구 총 38개, 강북구 총 24개, 양천구 총 29개 개별 건물에 대해 진행되었다. 공공영역에서는 사업의 필요성, 효용, 예산규모를 기준으로 주민들과 협의하여 우선순위를 결정하였고 2010년 실행된 광진구의 사업은 노을 3길 비상차량동선 확보, 노을 4길 포장 및 옥외화분 정돈, 전망대 및 주차장 조성, 노을길변 마을마당 조성, 동산길변 나대지 및 옹벽 방법설계, 노을길 포장재질 통일 및 띠장 설치, 공공시설물 일체, 용마공원 및 용암사 옥외공간의 통합정비이며, 강북구 사업은 진달래길과 골목길 정비, 대동천 하천부지 시설물 정비, 전신주·통신주 부분 지중화 및 인입선 정비, 녹지정비, CCTV 및 소화전 설치, 진달래길 교행지점 반사경 설치, 대동천 진입다리 정비, 마을 안내판 설치 및 마을공동수목 조성 사업이고, 양천구 사업은 보행로 정비, 화단조성, 쉼터조성, 옹벽미화, 건축설비은폐, 입면개선, 차량출입구 개선, 조명등 설치, 쓰레기 배출개선, 간판정비 사업이 실행되었다. 향후 2단계사업은 2011년 실행될 것이며 민간영역에서는 추가로 모집된 체결자의 개별 주택과 추가로 협정이 맺어진 민간영역에 대해서 실행될 것이다.

2) 살고싶은 마을만들기형 지구단위계획

[표 3-56] 살고싶은 마을만들기형 지구단위계획 사업개요

구분	항목	세부내용	
유형 분류	사업주도	주민주도, 지자체 지원, 전문가 계획	
	관련기간	서울시	
	관련제도	국토의 계획 및 이용에 관한 법률	
	사업현황	1단계 지구단위계획용역수립, 2단계 환경정비사업합동발주계획	
사업 성격	사업 배경	단독주택 감소에 의한 서민용 주택 보존과 개발에 의한 공동체 소멸방지를 위해 소규모 주택지 중심으로 정체성과 생활기반을 유지	
	사업 대상	기본원칙	제1종 전용·일반주거지역, 기반시설이 양호한 50~100세대, 향후5년 이내 개발계획 없는 지역
		선정기준	주민 동의율이 높은지역, 자가소유비율높은지역,
		선정방법	자치구가 추천한 지역을 심사하여 순위결정, 사업설명회 개최
추진 내용	추진 개념	민간약속이행 지구단위계획+공공예산 투자시범사업+주민참여형마을만들기	
	추진 전략	주민참여	마을계획과 환경개선 참여주민 협정을 통한 마을관리
		전문가지원	공공사업 계획 구체화, 관리방향, 미래모습제안
	추진 절차	사전기획 : 임시협의체 구성->기초조사 : 주민간담회->이미지공유 : 주민설명회->기본구상 : 주민협의체 구성->계획안구체화 : 마을만들기 워크숍->계획안결정 : 계획/사업 결정	

[표 3-57] 살고싶은 마을만들기형 지구단위계획 사업특성

구분	항목	사업특성
주민협정지구 단위계획+디지털 인가이드라인	지구 단위 계획	반드시 지켜야 할 최소한의 제한사항 도시계획결정:건축 인허가의 기준
	디자인 가이드라인	사용자(주민/공공/사업시행사) 이해와 활용을 고려, 진행 중인 가이드라인은 주민 협의용, 완료 후는 건축/사업기준
	주민협정	더 좋은 마을을 위한 제안사항을 주민 동의에 따라 결정, 주민협정 체결내용에 따라 마을관리규약으로 활용
공공지원에 의한 환경개선 선도	1단계 지구단위 계획 수립	주민공동협의체 결성 및 운영지원방안 마련, 지역주민들이 필요로 하는 공공시설 계획 수립, 골목길 등 환경개선계획 수립, 마을만들기를 위한 프로그램 및 유지·관리 방안 발굴
	2단계 시범사업시행	시행기간: 지구단위 계획 수립 후, 사업비: 각 지구별 20억(시비 지원) 골목길환경개선, 도로정비사업, 어린이 놀이터·소공원 등 계획 시 제안사업
주민참여형 지구단위계획 의 가능성	주민의식의 변화	다양한 참여기회 제공(주민홍보+간담회+마을돌아보기+주민설명회+협의체구성+주민워크숍)으로 계획이해, 전문가 / 공공필요성, 주민상호간 의사소통 증가
	지구단위계획 가능성 확인	마을공동체치키키(정주환경 훼손하는 용도침투방지, 전원마을특성유지) 용도, 높이, 배치, 건물형태, 재료, 색채, 그린존 등 세부기준 마련으로 마을형성

[표 3-58] 살고싶은 마을만들기형 지구단위계획 주민참여 계획과정

구분	주민 참여 및 계획의 과정
사전 기획	임시협의체 구성/(주민대표 +총괄계획가+서울시+자치구+용역사)기존대표조직활용/주민참여 유도 및 신뢰구축을 위한 홍보(홍보책자배부, 온라인마을카페구축, 마을회관 활용한 지도/의견게시판 비치)
기초 조사	마을돌아보기(마을현황공유, 지도표시, 총괄계획가의견정리)/주민면담·간담회(구역별·개별 면담, 디자인 카드리용조사) 주민의견종합(마을회관이전, 공동주차장조성, 골목주차제한, 전신주지중화, 담장허물기 등)
이미지 공유	실무협의체 워크숍/주민설명회 개최(사업에 대한 이해촉진, 도판이용 의견제시, 질의응답, 주민협의체신청서 배포)
기본 구상	주민협의체구성(신청·추천서 배포-협의체구성위임/통장면담-주민협의체구성확정)/ 주민협의체워크숍(마을목표 만들기, 공공공간찾기, 내집 꾸미기)/마을목표이미지만들기(현황·문제점 설명, 목표이미지게임 등)
계획안 구체화	공공사업 우선순위정하기 워크숍(보행·골목환경개선, 주민편의시설확충, 경관특화) 내집, 내집 앞 가꾸기워크숍 (건축물, 전면마당, 그린존)/ 공공공간 찾아 가꾸기 워크숍
계획안 결정	지구단위계획안/주민협정안 작성(용도제한:단독주택, 높이 제한:2층8m이하, 배치계획:3m후퇴, 전면마당, 주차장설치, 형태재료제어:옥상노출금지, 반사 재료금지, 담장배치 등)

① 살고싶은 마을만들기형 지구단위계획 대상지 일반적 현황

마을만들기형 지구단위계획 대상지는 제1종 전용주거지역 또는 제1종일반주거지역을 대상으로 기반시설이 비교적 양호한 약 100세대 내·외의 소규모 단독주택지역 중 향후 5년 이내에 개발계획이 수립되어 있지 않은 지역이 해당된다. 2008년 9~10월에 걸쳐 자치구를 대상으로 사업대상지를 공모하였으며, 사업대상지 선정심사위원회를 개최하여 2009년 시범사업 대상지로 성북구 성북동, 강서구 개회동, 강북구 수유동(인수동), 금천구 독산동, 강동구 암사동 5개소를 선정하였다.⁴¹⁾

[표 3-59] 살고싶은 마을만들기 지구단위계획 시범사업 선정 대상지 개요

대상지	범위	인구 및 세대수	용도지역
성북구 성북동 300번지 일대(선유골)	- 면적 : 45,519㎡ - 건물동수 : 89동	474명/198세대	제1종일반주거지역
강서구 개회동 452-94 일대(내촌마을)	- 면적 : 53,676㎡ - 건물동수 : 121동	640명/269세대	제1종전용주거지역
강북구 인수동 532-55 일대(능안골)	- 면적 : 45,102㎡ - 건물동수 : 72동	627명/219세대	제1종일반주거지역
강동구 암사동 102-4 일대(서원마을)	- 면적 : 33,602㎡ - 건물동수 : 63동	354명/156세대	개발제한구역

② 살고싶은 마을만들기형 지구단위계획 사업추진과정

본 사업은 계획 초기부터 다양한 방법으로 주민들이 계획에 참여하여 주민의 요구를 반영할 수 있었으며, 또한 전문가의 지원을 통해 높은 수준의 디자인 유지 및 지구단위계획을 통한 관리기준을 만들어 계획을 수립하였다. 계획수립과정은 사전기획, 기초조사, 이미지 공유, 기본구상, 계획안 구체화, 계획안 결정 등 총 6단계로 구분된다.



[그림 3.22] 살고싶은 마을만들기 지구단위계획 추진과정
(유나경, 2010, '도시설계를 활용한 마을만들기 발표자료' 재편집)

41) 금천구 독산동의 경우 지구단위계획구역으로 지정되면 향후 재개발사업 추진 등이 어려울 수 있다는 판단에 주민들이 반대하였고, 이에 시범사업 대상지에서 제외되었다.

사전기획단계에서는 기존 주민대표 조직인 자치회 및 부녀회를 적극 활용하여 주민 대표를 선출하였고 총괄계획가, 서울시, 해당구청, 용역사 등이 참여하는 임시협의체를 구성하였다. 이 임시협의체는 본 사업의 취지와 내용을 홍보하여 주민들의 적극적인 참여를 유도하고 주민들이 본 사업과 여러 참여주체들에 대해 신뢰할 수 있도록 하였다. 기초조사 단계에서 구역별 주민간담회와 개별 주민면담을 실시하여 주민들의 의견을 수렴하였고, 여러 참여주체들과 함께 마을 돌아보기를 통하여 마을의 현황을 함께 공유하며 개별건축물에 대한 정보(답장, 조경, 형태, 주차, 대문), 마을 내 길에 대한 정보(차량통행방식, 주차현황, 시설물 현황), 마을 내 공공공간에 대한 정보(자투리 공지, 약수터 주변, 마을마당 주변, 놀이터), 마을단위의 정보를(지형, 조망점, 대중교통 접근, 쓰레기 처리) 지도에 표시해 나가는 방식으로 의견을 종합·정리하는 현황조사를 실시하였다. 또한 개념 공유 단계에서는 전체 주민설명회를 개최하여 사업이해 도모와 공통적인 이슈들을 인식하는 기회를 가졌다.

[표 3-60] 강동구 암사동 서원마을 지구단위계획 기초조사를 통한 주민의견 종합

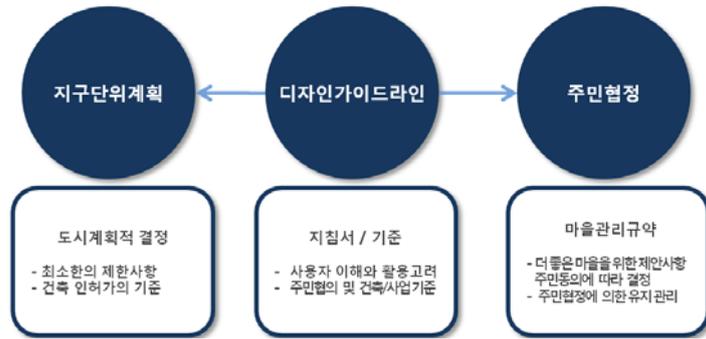
구분	주요의견	세부내용
시설 정비	마을회관이전	완충녹지 조성을 위한 마을회관 이전
	마을공동주차장 조성	완충녹지 지하부에 공동주차장 조성
	노후주택 정비·개선	저리대출 지원방안 요구 및 노후주택 외관개선
협정 체결	이질용도 관리	주거환경 보호를 위한 오래된 상업시설 유지
	마을내 골목주차 제한	보행 및 교통체계 개선, 보행전용도로 조성
	소음·미관문제 해결	완충녹지 조성으로 소음차단
경관 정비	담장허물기 시행	그린파킹사업연계로 가로경관개선
	골목 내 전신주 지중화	지중화사업과 연계로 자연친화적 바닥포장재 개선
	마을상징물 설치	마을입구를 나타내는 진입공간 상징물 설치

기본구상단계에서는 접수된 신청서와 추천서를 토대로 각 지역의 특성을 고려하여 총괄대표 및 구역별 대표를 선출하고 20명 이내로 주민협의체를 구성하였다. 그리고 협의체가 마을의 미래상과 목표 이미지를 수립하기 위해 주민워크숍을 개최하도록 하였으며, 주민 워크숍은 기초조사를 통해 수렴된 주민의견을 반영하여 주민들이 관심을 갖는 공간을 중심으로 공공사업의 우선순위를 선정하였으며, 마을 전체에 대한 문제점을 공유하여 주민들이 원하는 마을의 목표이미지를 만드는 방식으로 진행되었다.

이렇게 기본구상단계에서 수립된 마을 목표 이미지를 기반으로 공공부문과 민간부문 워크숍을 진행하여 계획을 보다 구체화 하였다. 총 4차로 진행된 워크숍은 기본구상단계에서의 마을 목표이미지 만들기 워크숍, 공공부문에서는 마을 공공공간 찾아 가꾸기를, 민간부문에서는 내 집 앞 가꾸기 워크숍을 통해 진행되었다. 강북구 능안골은 마을 초입부

환경개선 및 공간활용 구상에 대한 방안을 워크숍을 통해 구체화 시켰고, 성북구 선유골과 강동구 서원마을은 그린파킹사업을 통해 담장허물기 및 녹지조성, 골목살리기 등의 방안을 계획안을 토대로 구체화시켜 지구단위계획과 주민협정서의 최종계획안을 결정하였다.

최종계획안의 결정을 위해 작성된 디자인가이드라인은 사전검토를 통해 주민의견을 수렴하고 최종적으로 협의, 조정되며 지구단위계획 및 주민협정의 기준이 된다. 디자인 가이드라인은 최소한의 원칙과 주민협정체결내용에 따라 마을 관리규약으로 활용하는 지침서이며 계획 진행 중에는 주민 협의용으로, 계획 완료 후에는 건축/사업의 기준으로 활용된다.



[그림 3.23] 지구단위계획 및 주민협정의 기준

③ 살고싶은 마을만들기형 지구단위계획 참여주체 및 역할

[표 3-61] 시범 대상지별 참여주체

시범 대상지	참여주체	주체별 참여팀
· 성북구 성북동	주민	대상지 마을대표, 통·반장으로 구성된 주민 협의체
· 강서구 개회동	행정	서울시, 대상지 구·동 관련부서, 동 주민센터
· 강북구 인수동	전문가	MP : 세종대학교 건축학과 김영욱 교수 / 용역사 : 코레스
· 강동구 암사동		

계획 참여 시 마을 총괄대표와 통·반장으로 구성된 지역별 대표들이 주민 협의체를 구성하여 지구단위계획 수립과 환경개선사업 및 주민협정에 적극적으로 참여하였다. 이에 서울시와 각 구청 및 동 주민센터는 행정지원과 공사시행을 담당하였으며 총괄계획가(MP) 중심으로 전문가팀을 구성하여 주민과 협의를 통한 주민참여 지구단위계획 수립을 지원하였다.



[그림 3.24] 살고싶은 마을만들기 지구단위계획 참여주체 관계구도

④ 살고싶은 마을만들기형 지구단위계획 사업내용

주민 스스로 참여하는 마을만들기형 지구단위계획은 지역별 특성에 맞춰 디자인가이드 라인을 작성하였으며 마을소개, 디자인가이드라인의 목표, 설정범위, 그리고 공공부문과 민간부문에 나뉘어 구체적인 기준을 마련하였고 이것은 주민협약과 사업실행에 있어 중요한 성과물이 되었다. 또한 지구단위계획의 기준으로서 체계적이고 종합적인 공간계획을 가능하게 하여 공공지원에 의한 환경개선 성과도 있었다. 결과적으로 주민참여를 통한 디자인가이드라인의 작성과 지구단위계획 수립, 그리고 공공지원에 의한 공공사업 추진이라는 성과를 이룰 수 있었다.

[표 3-62] 살고싶은 마을만들기 시범사업 대상지별 사업내용

대상지	사업	항목	세부내용	
강북구 능안골	지구 단위 계획	건축물 밀도	자연경관지구 건축기준 유지, 100평 미만 2층/8m미만 높이제한 시 건폐율 40%완화연계(조례개정 검토 중), 지하층 1m이상 노출 금지	
		건축물 용도	- 4가구 미만 단독주택으로 용도제한	
		건축물 형태	- 옥상노출금지, 반사재료금지	
		건축물 배치	- 기존 배치와의 관계 고려	
		대지규모	- 최대, 최소 대지규모 고려	
		주차장 설치	- 부설주차장 설치기준 / 녹색주차	
		전면마당	- 대지 내 조경 조성	
	공공 지원 환경 개선	주인커뮤니티도모/ 기반시설 확충	이웃과의 관계	- 연속경관
			주인커뮤니티도모/ 기반시설 확충	- 마을마당 조성사업 : 3개소, 소공원 조성사업 : 2개소 - 주민체육시설 조성사업
			가로 및 보행환경개선 방법/안전강화	- 그린존 조성사업, 가로환경개선사업 : 3개소 - 마을 CCTV 설치사업
강동구 서원 마을	지구 단위 계획	현행기준	- 3층가능(높이제한 없음), 대지 내 도로변 인접 배치 가능 - 관련법령상 용도 가능(창고/음식점)	
		용도제한	단독주택 용도제한	
		높이제한	2층 8m이하(최고높이 8m, 지하층 돌출부 포함)	
		배치계획	대지경계선에서 3m 후퇴하여 그린존 형성	
	공공 지원 환경 개선	주인커뮤니티도모/ 기반시설 확충	가로 및 보행환경개선 방법/안전강화	대지경계선에서 3m 후퇴하여 그린존 형성 마을 CCTV 설치사업
			주인커뮤니티도모/ 기반시설 확충	- 마을마당 조성사업 : 서원마을 회관 조성사업 - 소공원(공공공지) 조성사업, 어린이 놀이터 조성사업
			가로 및 보행환경개선 방법/안전강화	마을 CCTV 설치사업
성북구 선유골	지구 단위 계획	용도제한	정주성 강화 : 주택, 정주성 보호 : 최소시설 허용, 가로변 상업 혼용	
		담장배치	- 50cm 그린 존 확보 (담장허물기, 담쟁이설, 생울타리 설치, 옹벽, 담장 녹화 등 지원 - 담장높이 1.5m 이하(생울타리, 투시형 설치시 1.8m까지)	
		지붕형태제한	- 건축면적의 40%이상 면적에 경사지붕 설치 - 건축면적의 50%이상 면적에 옥상조경 설치 - 경사지인 경우 테라스형 평지붕 설치	
	공공 지원 환경 개선	주인커뮤니티도모/ 기반시설 확충	용도제한	정주성 강화 : 주택, 정주성 보호 : 최소시설 허용, 가로변 상업 혼용
			담장배치	- 50cm 그린 존 확보 (담장허물기, 담쟁이설, 생울타리 설치, 옹벽, 담장 녹화 등 지원 - 담장높이 1.5m 이하(생울타리, 투시형 설치시 1.8m까지)
			지붕형태제한	- 건축면적의 40%이상 면적에 경사지붕 설치 - 건축면적의 50%이상 면적에 옥상조경 설치 - 경사지인 경우 테라스형 평지붕 설치
공공 지원 환경 개선	주인커뮤니티도모/ 기반시설 확충	- 마을마당 조성사업 : 2개소, 소공원 조성사업 : 2개소 - 마을주차장 조성		
공공 지원 환경 개선	가로 및 보행환경개선 방법/안전강화	- 그린존 조성사업, 가로환경개선사업 : 2개소 - 마을 CCTV 설치사업		

[표 3-63] 단독주택지 재생 개념과 접근방법 분류

사업 주체	사업 사례	물리적 재생			사회적 재생			경제적 재생		
		기반시설 개선	주택외부 환경개선	주택 개선	공동체 조직	공동체 개선	주거 복지	주민참여 경제활동	지역민간 업체지원	지역자치 경제활동
주민 주도 지자체 지원 전문가 계획	서울시 경관협정 시범사업	공원 정비 커뮤 니티 시설	담장/외벽 화단/녹지 쉽터/ 보행로 소화전 등	빗물흡통 입면개선 출입구 차양막	마을 협의회 주민발의 참여개발					
	서울시 살고 싶은 마을 만들기형 지구단위 계획	주민편의 시설확충 가이드 라인	보행·골목 환경개선 가이드 라인	전면마당 형태/재료 배치후퇴 가이드 라인	주민 협의체 주민주도 계획작성	주민 워크샵 주민 설명회				

지원 및 협력방식 : ■ 재정지원 ■ 행정지원 ■ 기술지원 ■ 인력지원 □ 전문가지원

4. 종합분석 및 시사점

1) 물리적 재생 측면

① 소규모 공공시설 확보 중심의 물리적 환경재생

공동주택 주거단지에 비해 단독주택지는 기반시설이 절대적으로 부족하다. 따라서 대다수 동네만들기 사례에서 알 수 있듯이 동네거점형성을 위한 기반시설 확충에 중심을 두고 있으나 필지단위 정비를 유도할 만큼 충분한 조건을 마련하지 못하고 있는 상태이다. 현재 신규 단독주택지관련 정책에서는 기반시설의 우선설치에 대한 필요성을 인식하여 우선적으로 지원하고 있다.

② 골목환경가꾸기 중심의 동네만들기

골목환경을 조성하는 활동은 공공영역과 사유영역간의 관계를 물리적으로나 사회적으로 개선할 수 있는 요소로 작동하며, 특히 단독주택지 골목환경개선에 대한 방법들은 지자체 주도사업인 그린파킹과 동네만들기 사례의 담장 및 마을 정원과 관련된 사항으로, 신규 단독주택지 재생과 관련한 경관협정 지구단위계획에서 이미 체계적으로 형성되어 있다.

③ 주택정비 및 주거환경정비를 위한 공적지원 부족

주거환경개선에 대한 지원정책은 사유재산에 대하여 국가보조나 공적자금의 사용을 허용하지 않고 있는 통상적 개념 때문에 주로 저소득층에게만 지원하는 집수리 사업의 형태가 대부분을 차지하고 있어 일반가구를 위한 지원은 미흡하다. 또한 단독주택 재건축이나 개·보수 자금을 융자해 주고 있으나 아파트에 비해 낮은 담보율로 인해 정부지원 기준에 못 미치고 있어 실제 지원실적은 낮다. 동네만들기 사례에서 나타나듯이 중간영역인 골목환경개선이 성과를 이루더라도 동네의 대부분을 차지하고 있는 주택정비가 병행되지 않으면 실질적인 주거환경개선 효과는 미흡하다. 이러한 문제를 보완하기 위해 신규 단독주택지 재생 관련 시범사업은 주택의 외관도 가로경관을 형성하는 공공재라는 개념으로 공적자금을 지원할 수 있는 근거를 마련하고 있으나 이 역시 건축물 외피에 대한 개선에 국한된다. 결국 주택의 에너지효율이나 구조를 개선할 수 있는 지원이 부족하며 비용발생이 수반되는 주택 개보수나 신축과 관련한 지원장치가 필요하다.⁴²⁾

2) 사회적 재생 측면

① 공동체 조직을 통한 사회자본형성 및 사회경제적 재생으로 확산

주민협의체⁴³⁾는 마을의 제반적이 사항에 대해 논의를 거치는 기구로 작동하며 이 논의를 거쳐 공동체 조직 및 개인에 대한 이해관계를 늘려 공동체의식을 개선하는 결과로 나타나는데, 이것은 공동체를 더 결속적으로 만드는 요소로 작동한다. 이러한 공동체 조직을 매개로 마을축제, 문화마당 등의 공동문화활동과 마을교육, 주민대학, 주민워크숍 등의 교육프로그램으로 진행되고 있으며, 성미산 공동체에서도 나타났듯이 이는 동네의 사회자본을 형성하는데 기여하고 궁극적으로는 지역의 사회경제적 재생에 긍정적인 영향을 미치는 것으로 나타난다.

② 지역의 다양한 주체가 참여하는 주거복지 지원 활성화 가능성

공동체 조직과 개선활동이 활성화되면 지역 취약계층에 대한 주거복지 차원의 지원 활동으로 연결되고, 이러한 활동은 강제적으로 발생되지 않으며 공동체 조직이 건강할 때 이뤄질 수 있는 단계의 활동으로 이해할 수 있다.

42) 특히 단독주택지 에너지사용량은 국가적으로 큰 부분을 차지하고 있으므로 에너지사용을 절감하기 위한 보조방법을 현실적으로 찾을 필요가 있음

43) 공동체 조직은 정주성을 확보하기 위한 방법으로 대부분의 마을활동과 신규 단독주택지 재생사업에서 주민협의체를 구성하는 것이 우선적으로 시행되고 있음

3) 경제적 재생 측면

① 주민참여에 의한 경제활동 지원책 부재

주민참여의 경제활동으로는 자원봉사 형태가 대표적이거나 지속성을 보장할 수 없으며 대부분이 지역복지, 방범활동 등 지역을 위한 활동들로 이루어지고 있다. 이러한 점을 보면 지역을 관리하는 인적자원이 필요하다는 것을 알 수 있으며 기초 지자체에서 주민참여 활동을 지속적으로 추진할 수 있는 인력을 지원해 줄 필요가 있다는 것을 시사하고 있다.

② 주택정비 관련 지역 내 소규모 민간업체지원이 미흡하여 관련업종 침체

단독주택지 재생을 위해서는 거주자의 경제적 재생도 중요하지만 필지단위 정비가 가능하도록 지역에 관련업종 분포가 다양하게 존재해야 한다. 그러나 필지단위 소규모 정비 사업에 대한 거주자 의지가 낮으며, 이와 관련한 지원정책도 미흡하여 소규모 주택 관련 업체는 시장경쟁력을 잃게 된다. 신규로 제시되는 단독주택지 재생정책이 실효성을 갖기 위해서는 지역주민 스스로 자발적인 정비욕구를 분출할 수 있어야 하며, 이를 위한 지역민간업체를 육성하고 지원할 수 있는 제도적 장치가 필요하다.

성미산 공동체나 대전 무지개 프로젝트 등 몇몇 사례에서는 이러한 가능성이 발견되고 있다. 따라서 단독주택지 재생을 위해서는 보조금의 형태를 지역업체에 보조해주는 방식과 상품권과 같은 바우처 형식으로 제공하여 지역 업체에서 사용할 수 있게 하는 방법 등 다양한 지원책이 병행되어야 한다. 그리고 지역업체의 질적 향상과 지역주민의 신뢰관계 유지를 위해 인재나 기술을 육성해주는 공적 지원방안이 요구된다. 지역업체의 운영방식도 마을기업의 형태와 같이 주민들의 참여와 관리의 형태가 지원되는 업체형태로 변화하여야 하고 지역에 필요한 업체를 창출하여 일자리를 늘리는 방안을 활용해야 한다.

③ 지역경제활성화를 위한 자치활동으로 사회적 자산 극대화

지역경제자치활동의 가장 대표적인 형태는 물물교환을 할 수 있는 장을 마련하는 방법과 지역화폐의 사용이다. 물물교환 형태의 자치활동은 경제활동의 이익보다는 자원을 공유하는데 있으며 이미 아파트 단위의 공동체에서는 그 구성 체계를 갖추고 있다. 물물교환과 지역화폐는 공통적으로 이것을 관리할 수 있는 주체가 필요하기 때문에 자원봉사의 형태로 이루어지고 있으며, 관리주체가 없는 두 활동은 쉽게 사라질 수 있다는 단점을 갖고 있다.

따라서 지역경제자치활동을 보조할 수 있는 공적 지원 방안으로 자치활동의 '장'마련과 운영인력의 고용이 필요하며, 소위 마을을 관리하는 센터는 위와 같은 활동을 보조적으로 지원하고 있었다는 것을 확인할 수 있다. 또한 최근에 나타나고 있는 지역경제자치활동은 사회적 기업, 마을기업과 같은 커뮤니티 비즈니스 형태로 운영된다. 사회적 기업은 지역의 일자리 창출과 지역자치에 도움을 주고 마을 기업은 주민과 기업이 함께하는 형태로써 공공과 민간업체가 지원하지 못하였던 세세한 부분을 보조할 수 있는 형태이다. 이러한 지역경제활성화를 위한 민간단체의 다양한 활동을 토대로 개별 주택에 대한 물리적 환경정비를 위한 공공지원정책이 뒷받침된다면 지속가능한 단독주택지 재생목표를 달성하는데 시너지 효과를 발휘할 수 있다.

제4장 국외 단독주택지 재생 관련 정책 및 사업추진 성과

1. 국외 단독주택지 재생관련 지원정책 및 사업추진방향
2. 마을만들기 단독주택지 정비사례
3. 단독주택지 재생 관련 유지관리사업 추진사례
4. 국외사례 시사점

1. 국외 단독주택지 재생관련 지원정책 및 사업추진방향

국내에서는 주거지정비와 관련한 신규정책사업의 발의와 시범사업 추진에도 불구하고 단독주택지 재생을 위한 다양한 대안마련과 참조선례 부족으로 주민의 자발적 참여에 의한 정비의욕을 고취시키지 못하고 있다. 반면 일본이나 영국의 경우 점진적인 주거지 정비를 위해 다양한 정책과 제도를 운영함으로써 주민 스스로 정비활동에 참여하도록 유도하고 있다. 특히 최근에는 에너지 저감정책을 주거지재생과 연계하여 추진 중이며, 마을만들기 전담조직을 설립하도록 지원함으로써 마을만들기를 통한 주거지 정비 사업이 정착되고 있다. 본 연구에서는 단독주택지 재생을 위한 필지단위 주택정비와 유지관리 방안을 마련하고 실천적인 정책지원수단을 제안하기 위해 일본과 영국의 주거지 재생과 관련한 지원제도와 운영사례를 분석하고자 한다.

지원제도는 마을단위 주거지 정비를 위한 정책지원수단과 개별주택의 성능개선을 위한 정책지원수단으로 구분할 수 있다. 일본의 경우 주민 스스로 주거지를 개선해 가는 마을만들기 방식이 정착되고 있으며, 자연순환형 사회에 대응하여 기존 주택재고의 성능개선을 위한 주택리모델링, 에너지성능개선을 위한 리폼과 개보수를 지원하는 지원정책이 추진 중에 있다. 영국은 마을단위의 주거지 재생을 위해 통합재생지원(Single Regeneration Budget)을 비롯하여 사회·경제적 지원방안이 결합된 다양한 지원정책을 추진하고 있다. 본 연구에서는 필지단위 정비지원 방안을 도출하기 위해 개별주택 성능

개선을 위한 HIA 프로그램에 대한 사례조사에 국한하고자 한다.

[표 4-1] 단독주택지 재생관련 지원정책 및 사업사례 추진내용

분류	사업사례	사업대상	추진내용
마을 단위 주거지 정비	주택시가지종합 정비사업	일정호수/밀도이상 노후주택지	정비계획수립, 도시주거환경정비 기본계획, 도시주택정비사업, 주거환경형성시설정비사업, 도시재생주택정비사업 시행
	마을만들기 교부금	도시재생정비 계획이 필요한 지역의 시설/사업	마을만들기, 도시재생정비계획, 도시조성에 필요한 시설·임대공영주택·소프트웨어사업 등 시행
	지역주택 교부금	지역주택계획을 준수하는 지자체	공영주택정비사업, 주거지역개선사업, 시가지 재개발 사업 등의 핵심사업과 지자체 건의 주택정책관련 제안사업
개별 주택 성능 개선	주택리폼·분쟁 지원센터	주택의 내진/무장애/에너지 관련 리폼주택	주택의 내진·에너지성능향상과 무장애 공간화를 위한 개보수지원을 위해 리폼·분쟁관련 지원센터와 협의회 운영
	주택에코포인트	무장애/에너지 관련 신축/리폼주택 회원·사업자	에너지절약기준에 준하는 신축과 리폼주택과 무장애 공간 개수를 위한 위탁컨소시엄 운영
	주택장기보존 지원센터	주택이력정보를 작성한 장기우량주택 회원·사업자	해당 가구에겐 정기적인 주택유지관리 점검과 개보수·리폼관련 상담업무를 등록회사에겐 주택이력정보와 기술교육을 지원하는 회원제도
	HIA(영국)	고령자, 장애인, 저임금 노동자의 자가가구	운영기금을 지원받아 주택관리·보수와 무장애 공간·에너지효율화 개보수를 상담 및 지원하는 회원제도

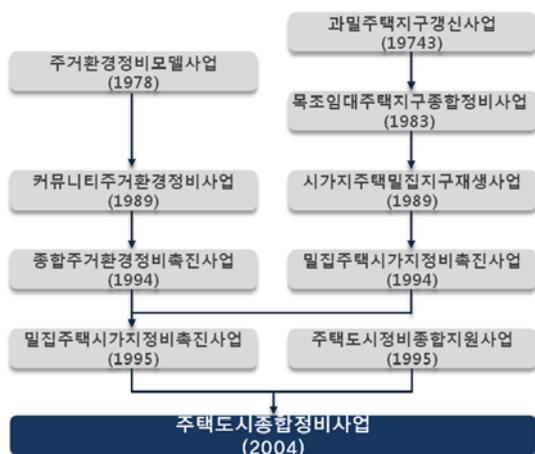
1) 단독주택지 통합적 관리를 위한 지원정책 사례

① 주택도시종합정비사업

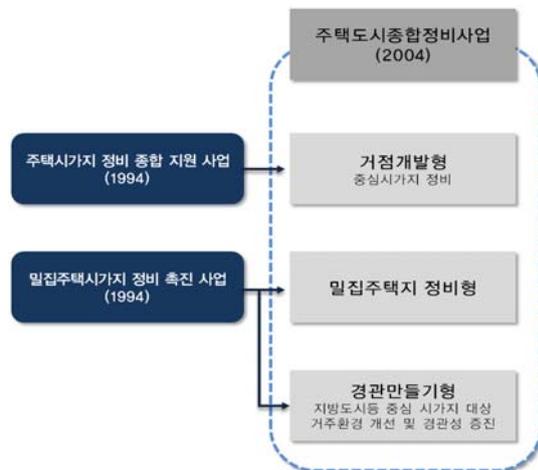
‘주택도시종합정비사업’은 기성시가지의 쾌적한 거주환경 창출과 도시활력증진, 아름다운 도시경관형성, 밀집시가지의 정비 등을 도모하기 위해 주택 및 공공시설의 정비를 종합적으로 실시하는 사업이다. ‘주택도시종합정비사업’은 1995년도에 시작된 주택시가지 종합정비사업과 밀집주택도시정비촉진사업을 통합한 사업으로 2004년에 실시하였다. ‘주택도시종합정비사업’은 대상지 현황에 따라 다음 [표4.2]와 같이 3가지로 구분된다.

[표 4-2] 주택도시종합정비사업 개요

구분	항목	세부내용						
유형 분류	추진주체	지방자치단체/도시재생기구/지역주택공급공사						
	참여주체	민간사업자(NPO법인 포함)						
	관련제도	-						
	사업현황	-						
사업 성격	사업 개요	기성시가지 쾌적한 거주환경 창출, 도시 활력증진, 아름다운 도시경관 형성, 밀집시가지 정비 등, 주택 및 공공시설의 정비를 종합적으로 실시						
	사업 대상	노후주택 50호이상	주택호수밀도	30~40	40~50	50~60	60~70	70~
추진 내용	추진 개념	주택시가지정비 종합지원사업근원 거점개발형, 밀집주택지정비형, 경관만들기형으로 구분						
	추진 체계	사업주체 정비계획 책정 및 정비계획승인신청-국토교통대신 정비계획 승인-사업주체 사업계획 책정 및 사업계획동의협의-국토교통대신 사업계획동의-사업주체 사업실행						



[그림 4.1] 주택도시종합정비사업의 연혁



[그림 4.2] 주택도시종합정비사업의 맥락

[표 4-3] 주택도시종합정비사업 구분

거점개발형	밀집주택지정비형	경관만들기형

* 사진출처 : 국토교통성

사업주체는 지방자치단체·도시재생기구·지역 주택공급공사가 주도적으로 사업을 진행하며 NPO 법인을 포함한 민간사업자 등은 지방 공공단체가 사업주체가 되어 정비계획을 수립할 경우에만 참여할 수 있다. 사업대상은 지구내 노후주택호수가 50호이상일 경우(중점 공급 지역은 25호 이상)이며, 지구내 노후주택 호수 비율이 [표 4-4]에 제시된 내용의 이상일 경우로 한다.

[표 4-4] 주거호수 대한 노후주택호수 비율

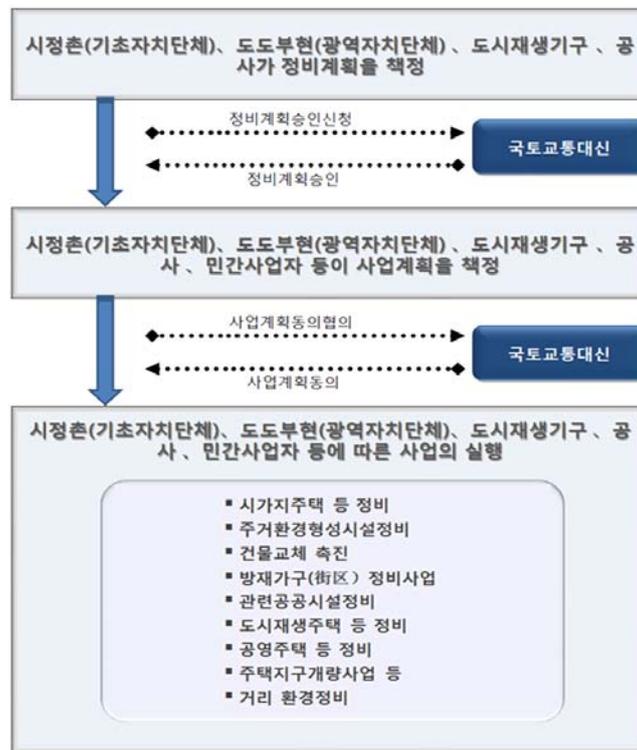
주택호수밀도 (호수 / ha)	전체주택대비 노후주택비율
30 ~ 40	70%
40 ~ 50	60%
50 ~ 60	50%
60 ~ 70	40%
70~	30%

사업절차는 세 단계로 구분된다. 첫째, 사업주체가 정비계획을 책정하여 국토교통성에 신청한다. 둘째, 국토교통대신이 정비계획을 승인하면 사업주체가 사업계획을 책정하여 협의신청을 한다. 마지막으로 국토교통대신의 사업계획 동의를 거쳐 시가지주택 등 정비,

주거환경형시설정비, 건물교체촉진, 방재기구정비사업, 관련공공시설정비, 도시재생주택 등 정비, 공영주택 등 정비, 주택지구개량사업, 거리환경정비 등의 사업을 실행하는 총 세 단계 절차로 진행된다. 세부사업의 내용은 다음과 같다.

[표 4-5] 주택도시종합정비사업 지원내용

사업 분류	지원 내용	보조금
정비계획수립 등의 사업	정비계획작성, 사업계획작성, 개발추진계획작성, 마을만들기 협의회 등 활동지원, 추진사업, 낮은 미개발 지역 활용 등 추진계획 작성, 추진계획 작성	1/2 ~ 3/4
도시주거환경정비 기본계획 작성	도시주거환경정비 기본계획 작성, 기업홍보 코디네이터	1/2
도시주택 등 정비사업	공동시설 정비 조사 설계계획, 위치서비스, 공동시설정비 공공장소 정비 공공장소 서비스, 공개 공지 서비스, 기차역 시설 정비	1/3
주거환경형성시설 정비사업	노후건축물 등 제외 매각, 시가지경관 형성시설, 환경 공생 시설, 복지공간형성시설, 지역 생활기반시설, 지역공공시설, 농축 주택시가지 정비 관련 시설 등, 가설주택 등 설치	1/3 ~ 1/2
건설교체 촉진사업	건설교체촉진비용, 월세대책보조, 내진개수 증진사업, 민간임대주택 등 임대대책보조사업, 방재도시구획정비 사업	1/3 ~ 1/2
도시재생주택 등 정비사업	민간건설형 도시 재생주택 등 민간건설형 도시 재생주택 등 정비, 월세대책보조 공공건설형 도시 재생주택 등 공공건설형 도시재생 주택 등 정비, 월세대책보조, 관련공공시설 정비, 도시 나미환경정비사업, 공영주택 정비사업 등, 주택지구 개량사업 등	1/2 1/3 ~ 1/2



[그림 4.3] 주택도시종합정비사업 절차

② 마을만들기 교부금

마을만들기 교부금은 지역의 역사문화자연환경 등의 특성을 살린 개성 넘치는 마을 만들기를 실시하여 전국의 도시재생을 효율적으로 추진하는 것을 목적으로 한다. 또한 지역 주민의 생활의 질 향상과 지역경제 및 사회의 활성화를 도모하기 위해 시행된 사업으로 도시재생특별조치법(2002년) 제47조 제2항의 규정에 근거하고 있다. 이는 도시재생특별조치법 시행규칙 및 보조금 등과 관련한 예산의 집행의 적정화에 관한 법률(1985년 법률 제 179호), 보조금과 관련된 예산의 집행의 적정화에 관한 법률 시행령(1985년 정령 제 255호), 국토 교통성 소관 보조금등 교부 규칙(2000년)에 의해 세부사항을 결정하게 된다.

[표 4-6] 단독주택지 통합적 관리를 위한 지원정책 <마을만들기 교부금> 사업개요

구분	항목	세부내용	
유형 분류	추진주체	사업자	도시재생서비스협의회 구성한 비영리 사업자
		대상자	지자체/ 협의회
	참여주체	국토교통성	
	관련제도	도시재생특별조치법제47조 제2항	
	사업현황	09'년 총 187개 지자체, 1276개 지구에서 사업실행 총2,332억 엔 사용	
사업 성격	사업 개요	지역의 역사·문화·자연환경 등의 특성을 살린 개성 넘치는 마을 만들기 실시, 효율적 도시재생추진 지역주민의 생활의 질 향상과 지역경제 및 사회의 활성화를 도모	
	사업 대상	도시 조성에 필요한 다양한 시설(도로, 공원, 하수도, 하천, 다목적광장, 지역교류센터, 토지 구획정리사업, 시가지재개발사업)	
		지역우수임대주택, 공영주택, 주택지구개량사업 등 도시제안사업/다양한 학문과 사회실험 등의 소프트웨어 사업 포함	
추진 내용	추진개념	마을 만들기 및 도시재생정비계획 사업비용 총당을 위해 교부하는 보조금	
	추진 체계	도시 재생 정비 계획 수립(지역특성감안, 마을만들기목표구체화)-보조금의 교부(연도별로 지구 단위로 일괄 발급)-사후평가(교부기간 종료 시, 목표달성상황 등 그 결과평가)	

보조금은 신청자가 마을만들기 및 도시재생정비계획을 수립하여 계획에 의거하여 실시하는 사업에 대해 3~5년의 기간 동안 지원한다. 교부금 사업자는 비영리 사업자에 한 하며, 교부금 신청을 위해 도시재생서비스협의회를 구성해야 한다. 교부금 지원대상자는 지자체 또는 협의회가 해당된다. 지원대상은 도시재생정비계획에서 제시한 도로, 공원, 하수도, 하천, 다목적광장, 지역 교류센터 등 다양한 기반시설을 비롯하여, 토지 구획정리 사업, 시가지재개발사업과 지역우수임대주택, 공영주택, 주택지구개량사업 등 주택정비사업 이 포함된다. 또한 지자체가 제안하는 사업과 마을만들기를 위해 시행되는 다양한 학문과 사회실험 등의 소프트웨어 사업이 포함된다.

보조금 교부절차는 시정촌이 지역특성을 감안하여 마을만들기의 목표(측정 가능한 구체적 수치화)를 설정하고, 이를 실현하기 위해 실시하는 각종 사업 등을 설명하는 도

시재생 기본계획을 작성하여 국토교통성에 제출하면, 이를 심사하여 시정촌이 만든 도시재생 기본계획을 준수하는 경우 연도별로 보조금을 일괄로 지급한다. 지급한 보조금에 대해서는 교부기간이 종료될 때, 국가가 목표달성상황 등에 대한 사후평가를 요청하고 그 결과에 대해 평가하는 절차를 거친다.

보조금은 사업의 종류 및 상황에 따라 상이하나 대체로 사업비의 40%이며, 최대 총 사업비의 50%를 초과하지 않는다. 당해 연도 사업비는 합당한 사유가 있는 경우 차년도로 이월할 수 있고 교부금 사업자가 물품을 구매할 경우 장비대장을 작성하여 해당 장비의 구입연월일 및 가격을 명시해야 한다. 그리고 국토교통성 장관, 도도부현 지사는 교부금 사용의 적합성에 대한 감독 및 조언의 의무가 있으며 보조금 집행에 대한 기록은 사업 집행 후 5년간 보존해야 한다. 2009년 한해 총 187개 지자체, 1276개 지구에서 교부금을 통한 사업이 실행되었고 한해 총 2,332억 엔의 교부금이 사용되었다.

[표 4-7] 단독주택지 통합적 관리를 위한 지원정책 <마을만들기 교부금> 사업지원내용

구분	분류	지원내용
지원 내용	보조금 집행	지원 금액
	관리 방식	사업에 따라 상이하나 사업비의 40%, 최대 50%이하, 합당한 사유 시 이월함 5년간 기록보존
보조금 집행	지원금액	사업자는 장비대장작성 /구입연월일 / 가격명시 국토교통성 장관, 지사 교부금사용에 대한 감독 및 조언의 의무
	관리방식	사업에 따라 상이하나 사업비의 40%, 최대 50%이하, 합당한 사유 시 이월함 5년간 기록보존
		사업자는 장비대장작성 /구입연월일 / 가격명시 국토교통성 장관, 지사 교부금사용에 대한 감독 및 조언의 의무



[그림 4.4] 마을만들기 교부금 지원현황



[그림 4.5] 마을만들기 교부금 지원현황 및 주요목표·시정촌별 실시 비율



[그림 4.6] 마을만들기 교부금 지원을 통한 마을만들기 예시

③ 지역주택 교부금

지역주택교부금은 공공주택의 건설 및 주거환경정비를 위해 자율적이고 창의적으로 지역주택정책을 수립하고 종합적이고 계획적으로 추진하기 위해 설립한 지원제도이다. 지방자치단체가 계획추진을 주도하며 이를 국토교통성이 보조하는 방식이다. 보조금은 도도부현 및 시정촌을 대상으로 발급하며, 대략 5년 이내의 교부기간을 갖고 있다. 교부의 한도는 약 45%이며, 각 사업에 대한 보조금의 총당 비율은 자유롭게 결정 할 수 있다. 사업절차는 지방자치단체가 지역 특성을 감안하여 지역주택계획을 작성하고 지방자치단체가 제출한 지역주택계획이 국토교통장관이 수립하는 기본정책을 준수하는 경우 연도별로 교부금을 교부한다. 그리고 지방자치단체는 계획기간 종료 후에 스스로 정한 목표달성 상황을 평가하고 그 결과를 공표하여 사후 평가하는 절차로 진행된다.

[표 4-8] 단독주택지 통합적 관리를 위한 지원정책 <지역주택 교부금> 사업개요

구분	항목	세부내용
유형 분류	추진주체	지방자치단체
	참여주체	국토교통성
	관련제도	-
	사업현황	-
사업 성격	사업 개요	지역의 주택 정책을 자율성과 창의력을 살리면서 종합적이고 계획적으로 추진하기 위해 설립한 지원 제도
	사업 대상	도도부현 및 시구정촌 대상 (대략 5년 이내 시행)
	교부금 한도	사업비용의 약 45 % 보조금 총당비율은 사업 및 진행상황 등에 따라 조절
추진 내용	추진 개념	지방자치단체의 공공주택 건설 및 주거 환경 정비 등을 위한 주택 교부금
	추진 체계	사업계획작성 (지역특성 감안한 지역 주택 계획) 교부금 교부 (국토교통장관 기본정책을 준수하는 경우 연도별 교부) 사후평가 (계획 기간 종료 후 목표 달성 상황평가, 결과공표)

사업내용은 공영주택정비사업, 주거지역개선사업, 도심지 공동주택 공급사업 등 핵심사업과 지방자치단체의 건의에 따라 지역주택정책의 실시예 필요한 투자 등의 제안 사업을 포함한다. 단 시설정비는 핵심사업과 관련하여 발생하는 것에 제한을 두며, 구체적인 사업지원내용은 다음과 같다.

[표 4-9] 마을만들기차원 단독주택지 재생정책 <지역주택 교부금> 사업지원내용

구분	분류	지원내용	
지원 내용	보조금 집행	핵심 사업	공영주택정비사업 (공공주택·특정우량 임대 주택·노인우량임대주택의 정비, 기설공영주택 개선) 주거지역개선사업, 주택시가지종합정비사업(농가주택 시가지 정비형)
		제안 사업	도심지 공동주택 공급사업, 우수 건축물 등 정비 사업, 시가지 재개발 사업, 주택 도시 기반 정비 사업(상기 사업과 관련된 공공시설 정비)
		보조사업을 받은 것을 제외한 지방자치단체가 건의한 주택 정책 핵심 사업과 관련한 시설 정비 (내진 진단·보수, 건설 방식, 거주정보제공, 주택 상담, 공영 주택 등과 복지시설의 일체적 정비)	

2) 단독주택의 유지관리를 위한 지원제도 사례

최근 일본은 고령화, 장수명 사회에 대비하여 주거안전망 확보차원에서 주택의 품질확보를 위한 제도를 도입하여 거주자의 안전한 주거생활을 지원하고 있다. 1999년부터 주택성능표시제도를 도입하여 우량임대주택건설을 촉진하고 주택구입자들의 이익을 도모하며, 주택에 관한 분쟁을 공공차원에서 중재할 수 있는 제도적 근거 마련하였다. 또한 주택의 사회자본재적 성격을 강조하여 우수한 주택재고의 보존과 관리를 위해 2000년부터 신축주택의 하자담보보험에 관한 특례를 적용, 신축주택에 대한 하자발생을 줄이고, 재고주택에 대한 유지관리 사업을 지원하고 있다. 최근에는 효율적인 주택재고 관리를 위해 에너지성능개선 도모, 내진성능향상 등을 유도하기 위한 주택리폼지원, 주택에코포인트제도 등을 도입하여 운영하고 있다. 이러한 주택성능과 에너지효율 향상을 위한 정책과 지원제도는 단열, 방수, 설비성능이 낮은 목조주택이 밀집한 단독주택지 주택개량과 재건축 촉진을 도모하는데 목적이 있다. 국내 단독주택지 유지, 관리를 위한 정책지원방안을 마련하는데 참조선례로 활용할 수 있는 일본의 제도는 다음과 같다.

① 주택리폼·분쟁처리행정지원센터

[표 4-10] <주택리폼·분쟁처리 지원센터>의 지원배경 및 조건과 운영조직

구분	세부내용		
지원 배경	주택재고 관리시대 주택공급정책 패러다임전환 / 민간주택 질 향상유도 / 주택개보수 관련 컨설팅 업무, 전문가 육성을 통한 주택품질확보 도모		
지원 조건	지원법률	주택품질확보촉진 등에 관한 법률 제92,94,95조/에너지사용 합리화에 관한법률 제75조, 제76조	
	지원대상	주택의 내진성능향상 / 무장애 공간화 / 에너지 절약형 리폼	
운영 조직	주택리폼·분쟁처리 행정지원 센터	센터역할	건강한 리폼시장 정비목표로 주택정보 및 분쟁관련 정보제공 및 상담업무 역할
		주택관련분쟁 처리행정지원	주택분쟁처리기관(주택관련분쟁해결)/주택분쟁심사위원회(분쟁처리에 관한 직원교육, 행정비용보조, 행정기관연락조정, 정보수집)
		주택상담	신축, 리폼, 공사·매매계약 전화상담
		소비자 지원	변호사·건축사 등 전문가상담·조언
		주택리폼 추진	증개축상담원(실무), 맨션리폼매니저(관리)담당인재육성 및 자격등록 리모델링공쿨(우수작품집) 및 리폼지원네트(사업정보HP)
	사단법인 주택리폼 협의회	연구업무	사례·기술자료정보 소비자·전문가에게 제공
		의회역할	주택리폼이해 및 정보활용 도움
		제반제도개선 활동보급기획	세제, 보험제도 보급기획/주택에코포인트제도 활성화전략 기획
		추진체제 지원연계	데이터, 소책자제공, 지원사업 기획 및 운영, 지역대학과 교류 등 지역활동 활성화와 연계사업 기획 및 운영
		장수명화 리폼추진	장수명리폼모델 대중홍보 및 성능향상 장려책기획, 모델사례수집 및 소개
		리폼산업 동향파악	신규사업소개(기술, 경영), 업체간 협의촉진, 활동사례 수집 및 평가실시 부분별 리폼사례수집 및 소개
		소비자/사업자계몽 및 정보제공	세미나, 강습회기획운영/소비자 실태조사 보고/사업자 법령안내서 제작, 보고문서 검토, 교재제작 등

주택리폼·분쟁처리지원센터는 주택공급정책이 주택재고 관리시대로 전환됨에 따라 민간주택의 질 향상을 유도하기 위해 주택 개·보수 관련 컨설팅업무, 전문가육성을 통한 주택품질확보를 도모하는 사업이다. ‘주택품질확보촉진 등에 관한 법률’과 ‘에너지 사용합리화에 관한 법률’에 근거를 두고 있으며 주택의 내진성능향상, 무장애 공간화, 에너지 절약형 리폼을 위한 주택을 지원하고 있다. 또한 원활한 주택리폼추진과 주택관련분쟁처리행정지원, 소비자 주택상담지원을 위해 국토교통성으로부터 지정 및 감독을 받는 주택리폼·분쟁처리행정지원센터를 운영한다. 이와 함께 리폼·분쟁관련 견적 및 상담·업체연계·연구 업무를 지원하고 있다. 특히 주택리폼에 대한 이해와 정보활용을 돕기 위해 사단법인 주택리폼 협의회를 구성하여 제반 제도개선 및 활동보급기획, 지역대학과 교류 등 지역활동 활성화 연계, 장수명화 리폼추진, 소비자·사업자 정보제공 등을 지원하고 있다.

주택리폼과 관련하여 내진성능 개선을 위한 공사 시 최대 20만엔의 소득세 공제와 1년 동안 고정자산세액의 1/2를 감면받을 수 있으며, 장애인용 개·보수공사 시에는 최대 20만엔의 소득세 공제와 내년 고정자산세액의 1/2 감면을, 에너지 절약 개·보수공사 시 최대 20만엔의 소득세 공제와 내년 고정자산세액의 1/3 감면을 받을 수 있다.(창문개수와 함께 태양광 발전시설 설치하는 경우 30만엔 소득세 공제) 그 외 주택금융기구를 운영하여 고통자를 대상으로 무장애 공간화 리폼이나 내진개수형 리폼 공사를 할 경우 건물과 토지를 담보로 용자를 지원하고 있다.

세제나 용자지원 외 리폼에 관한 서비스의 질 향상을 위한 리모델링 결합보험과 견적상담으로 소비자를 지원하고 있으며 사업을 활성화시키기 위해 주택에코포인트제도와 연계하고 있다. 또한 리폼사례, 기술자료 등을 제공하거나 전문가 파견 및 지역대학과 교류 등을 통하여 지역업체의 수준을 향상시키고 있으며 소비자들에게 지역 업체들의 정보를 열람하게 하여 업체에 대한 신뢰를 높이고 있다.



[그림 4.7] 주택리폼 지원정책 설명

[표 4-11] <주택리폼·분쟁처리 지원센터>의 운영체계 및 사업주요내용

구분	세부내용				
운영 체계	주택성능평가기관·보험법인보조/국토교통성감독 및 지정에 의한 리폼·분쟁지원센터운영-)리폼네트 온라인운영-리폼추진협의회홍보-)시공업체 온라인등록-)건축주 시공업체 정보열람-)센터상담조언 및 증개축 상담원·맨션리폼매니저로 양성한 전문가 파견-)시공자와 건축주 매매 계약 및 하자담보책임 -)분쟁발생시 센터분쟁처리기관에서중재				
사업 내용	세제 지원	소득세 공제	<ul style="list-style-type: none"> - 내진개수공사: 최대20만엔 - 장애인용 개·보수공사: 최대20만엔 - 에너지절약 개·보수공사: 최대 20만엔(창문개수 및 태양광발전시설 설치 시 30만엔) 	재산세 공제	<ul style="list-style-type: none"> - 내진개수공사: 고정자산세액 1년동안 1/2 감면 - 장애인용 개·보수 공사 : 내년고정자산세액1/2감면 - 에너지절약 개·보수공사 : 내년고정자산세액1/3감면
	용자 지원	고령자 대상 베리어 프리형 내진형 리폼 해당공사 주택금융지원기구 용자상환특례제도운영 (매월이자분 납입 원금 사망시 담보로 제공한 건물, 토지 처분등으로상환)			
	소비자 지원	리모델링 결함보험 (공사에 결함이 발견된 경우 수리비용총당,공사업체가파산한 경우 보험금수령) 리모델링 견적상담 (리모델링업체,공사업체무료견적상담) 무료전문가 상담(변호사,건축가무료상담) * 주택리모델링 행정지원센터에서관할			

[표 4-12] 주택리폼관련 내용

구분	주방 리폼시	구조변경 리폼	다락공간 리폼	소규모 증축 시
변경전				
변경후				

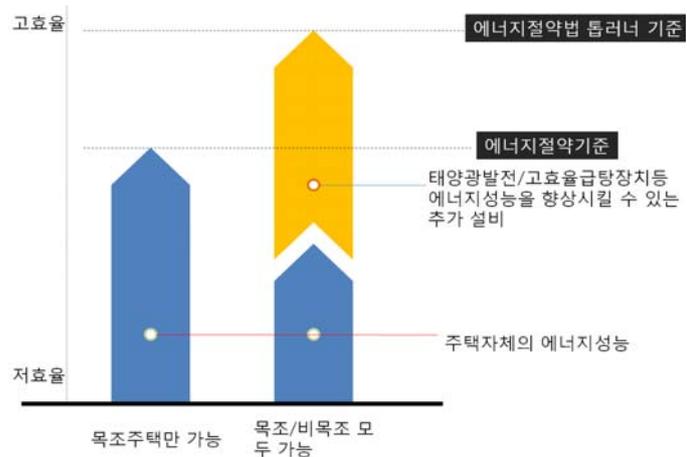
※ 출처: 「주택 리폼 업체를 위한 알아두면 리폼 관계 법령 안내」, 재단 법인 주택 리폼 행정 지원 센터 발행

② 주택에코포인트제도

[표 4-13] <주택에코포인트>의 지원배경 및 조건과 운영조직

구분	세부내용			
지원배경	국토교통성 주도로 다양한 방법의 저탄소 도시만들기 논의, 민간주택건축부문에 대한 에너지 성능개선과 경제 활성화 목적으로 친환경 주택신축·리폼 시 일정한 포인트 지급, 다양한 상품교환 및 공사비용 충당하도록 국토 교통성, 경제 산업성, 환경성이 공동으로 주택에코포인트 도입			
지원조건	법적근거	에너지 사용 합리화에 관한 법률 제75조, 제76조		
	지원대상	신축 (에너지 절약법의 탐 러너 수준의 신축주택, 에너지 절약기준 충족하는 목조건물) 리폼 (창, 벽체, 베리어 프리등의 항목으로 리폼하는기존주택)		
운영조직	친환경 주택보급 컨소시엄 구성	주택에코 포인트 사무국	광고	홍보 및 업무총괄
		컨소시엄 구성	물류	물품 배송
			인쇄	홍보물, 전단 인쇄
			IT 아웃소싱	자재·포인트내역 DB구축
			우편사업	홍보전단·상품권배송
			콜센터	전화상담반 운영
			보험협회	접수·청구역할
	주택에코 포인트 사무국 컨소시엄 체계	운영비용	1년 30억수준 위탁체결	
		운영실적	1일 1,000~2,000건	
		운영보고	국토교통성 방문보고	
		재정관리	NPO단체계약체결	
		운영관리	전국 3,800개 신청창구 운영(보험회사), 10'년 5월 현재 환경기부업체 225개, 상품교환 업체 573개가 등록	
		운영체계	공무원(주택생산과 3~5명) 지자체 관여 없이 민간조직을 활용한 중앙집중적인 사업운영체계	

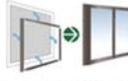
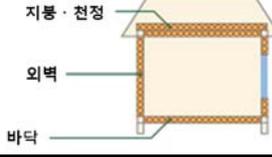
주택에코포인트제도는 정부의 저탄소 도시만들기 정책의 일환으로 추진하는 정책으로 민간주택의 에너지 성능개선과 지역경제 활성화를 목적으로 친환경 주택의 신축이나 리모델링시 일정한 포인트를 발급하고 이를 이용하여 다양한 상품으로 교환하거나 추가 공사비용으로 충당 할 수 있게 해주는 제도이다. ‘에너지



[그림 4.8] 주택에코포인트 성능기준

사용합리화에 관한 법률’에 근거하여 신축의 경우 에너지절약법의 탐러너 수준에 준하거나, 에너지절약기준을 충족하는 목조건물에 30만 포인트를 지급한다. 리모델링의 경우 창, 벽체, 베리어프리 등의 항목으로 세분화하여 개별적으로 포인트를 지급한다. 리모델링 시 항목별 세분 포인트 지급내용은 다음과 같다.

[표 4-14] 리모델링의 경우 주택에코포인트 세부내용

장애인 배려 설비 개수 포인트		외벽, 지붕, 바닥의 단열개수																		
핸드레일 설치	 <p>• 5,000 포인트</p>	실내창 설치  <p>기존창의 실내에 수직창을 추가 설치하여 이동창으로 사용</p> <p>大 2.8㎡ 이상 18,000 포인트 中 1.6㎡ 이상 2.8㎡ 미만 12,000 포인트 小 0.2㎡ 이상 1.6㎡ 미만 7,000 포인트</p>	창 교환  <p>높은 샷시의 테두리를 제거하여 새로운 단열재를 설치</p> <p>大 2.8㎡ 이상 18,000 포인트 中 1.6㎡ 이상 2.8㎡ 미만 12,000 포인트 小 0.2㎡ 이상 1.6㎡ 미만 7,000 포인트</p>	유리 교환  <p>단층유리를 Attachment 복층유리로 교체</p> <p>大 1.4㎡ 이상 7,000 포인트 中 0.8㎡ 이상 1.4㎡ 미만 4,000 포인트 小 0.1㎡ 이상 0.8㎡ 미만 2,000 포인트</p>																
문턱제거	 <p>• 5,000 포인트</p>	<table border="1"> <thead> <tr> <th>열전도율 W/(m·K)</th> <th colspan="3">단열재 최소 사용량 [단위 : m3]</th> </tr> <tr> <td></td> <th>외벽</th> <th>지붕 천정</th> <th>바닥</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>0.062 ~ 0.035</td> <td>6.0</td> <td>6.0</td> <td>3.0</td> </tr> <tr> <td>0.034 ~</td> <td>4.0</td> <td>3.5</td> <td>2.0</td> </tr> </tbody> </table>			열전도율 W/(m·K)	단열재 최소 사용량 [단위 : m3]				외벽	지붕 천정	바닥	0.062 ~ 0.035	6.0	6.0	3.0	0.034 ~	4.0	3.5	2.0
열전도율 W/(m·K)	단열재 최소 사용량 [단위 : m3]																			
	외벽	지붕 천정	바닥																	
0.062 ~ 0.035	6.0	6.0	3.0																	
0.034 ~	4.0	3.5	2.0																	
경사로 설치	 <p>25,000 포인트</p>	<table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="4">공사부위별 포인트</th> </tr> <tr> <th>외벽</th> <th>지붕 천장</th> <th colspan="2">바닥</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>100,000 포인트</td> <td>30,000 포인트</td> <td colspan="2">50,000 포인트</td> </tr> </tbody> </table>			공사부위별 포인트				외벽	지붕 천장	바닥		100,000 포인트	30,000 포인트	50,000 포인트					
공사부위별 포인트																				
외벽	지붕 천장	바닥																		
100,000 포인트	30,000 포인트	50,000 포인트																		
포인트 교환대상	1. 에너지 절약 친환경 제품 2. 각 지방의 지역 산품 3. 전국 단위의 지역 산품 4. 상품권 선불 카드 5. 지역형 상품권 6. 주택 예코 포인트 환경 기부																			

※ 출처: 토스텝(<http://www.tostem.co.jp>) 주택에코포인트 사무국 인증 민간업체 자료 재구성

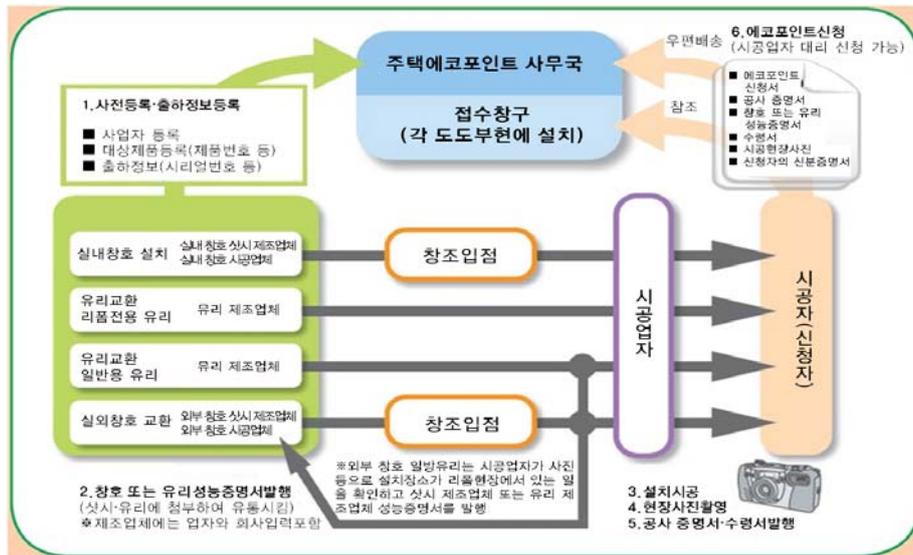
주택에코포인트사업은 국토교통성, 경제산업성, 환경성으로부터 1/3씩 재정을 부담하고 국토교통성이 주무부처가 되어 지원사업을 추진한다. 국토교통성은 사업추진을 전담할 운영조직을 공모하였고 광고·물류·인쇄·IT·우편·콜센터·보험업체가 컨소시엄을 구성하여 위탁을 받아 주택에코포인트 사무국을 운영한다. 사무국은 주로 사업홍보 및 상담, 신청서접수, 포인트 상품권을 발매하거나 에코포인트 교환업체·자재 제조업체·시공업체 등록업무를 운영하고 있다. 주택에코포인트의 경우 컨소시엄 구성회사는 보험회사가 전국 3,800개의 신청창구를 운영하기 때문에 기타 다른 사업과 연계하기 쉬우며 또한 사업의 활성화를 위해 콜센터를 이용하여 상담업무와 용자지원 등 연계업무를 지원하고 있다.

주택에코포인트사무국은 지역경제의 활성화를 위해 포인트를 현금으로 지급하지 않으며 상품권 사용을 위해 업체를 등록받아 소비자와 공급자를 연결해주고 있다. 신축과 리폼으로 발생한 포인트를 바우처 형식의 지역 상품권으로 발매하여 기부금이나, 철도, 생활용품 등을 구매할 수 있도록 하였으며, 각 지방의 지역산품이나 에너지 절약 친환경 제품으로 교환할 수 있도록 하였다. 그 외 해당업체가 별도의 리폼공사나 추가 에너지성능개선공사

와 주방개선 등 추가 공사비용으로 포인트를 사용할 수 있도록 하였다.

[표 4-15] <주택에코포인트>의 운영체계 및 사업내용

구분	세부내용				
운영 체계	국토교통성, 경제산업성, 환경성1/3씩 재정지원 → 주택에코포인트사무국 위탁체결, 간사기능수행 → 홍보 및 상담, 신청서 접수, 포인트 상품권 발매 등 업무전담 → 에코포인트교환업체등록 → 자재제조업체자재등록 → 시공업체리폼시공등록 → 건축주에코리폼관련전화상담 → 시공업체리폼의뢰 → 인증자재업체자재구매 → 에코포인트신청·교환상품지정 → 기금설치공사 → 심사후집행 → 교환상품업체신청·교환상품제공 → 국토교통성매일보고				
사업 내용	신축(1호당 30만 포인트 지급)	에너지절약 기준에 준하는 목조주택	신축주택의 에너지성능이 에너지기준을 충족시킬경우 목조주택에 1호당 30만 포인트 지급		
	리폼(개별적 포인트 지급, 상한 30만 포인트)	내창설치/외창 교체	대 (2.8㎡ 이상) 18,000 포인트	중 (1.6~8㎡) 12,000 포인트	소 (0.2~1.6㎡) 7,000 포인트
		유리교체	대 (1.4㎡ 이상) 7,000 포인트	중 (0.8~1.4㎡) 4,000 포인트	소 (0.1~0.8㎡) 2,000 포인트
		외벽지붕·천장마루의 단열개수	외벽	지붕천장	마루
			그라스월 100mm 100,000 포인트	그라스월 180mm 30,000 포인트	그라스월 100mm 50,000 포인트
배리어프리개수 (상한50,000포인트)	난간의 설치 5,000 포인트	단차 해소 5,000 포인트	복도폭 확장 25,000 포인트		
장애인 배려 설비개수 (상한 30만 포인트)	난간 설치	목욕탕·화장실 난간, 손잡이	위치 개수에 관계없이 5,000 포인트		
		목욕탕, 화장실 이외 실의 난간 복도, 계단, 난간			
	단차 제거	옥외와 접한 출입구 단차제거 목욕탕 및 주택내부 단차제거	위치 개수에 관계없이 25,000 점		
포인트 교환방식	포인트 교환방식	목욕탕·화장실 난간, 손잡이		복도 폭 확장	
		통로 및 출입구 폭 확장			
		바우처형식 상품권발매, 기부금, 철도, 생활용품구매, 상품권 사용처 전문가 심사 에너지 절약 친환경 제품, 각 지방의 지역 상품, 전국 단위의 지역 상품, 상품권 선불카드, 지역형 상품권, 주택에코포인트 환경 기부, 추가 리폼 포인트 사용			



[그림 4.9] 주택에코포인트 운영체계

③ 주택장기보증지원센터

[표 4-16] <NPO법인 주택장기보증지원센터-오사카>의 지원배경 및 조건과 운영조직

구분	세부내용			
지원 배경	내구성높고 질도 높은 주택재고형성 시장순환에 대응하는 주택이력 정보작성, 유지관리와 주택의 점검검사를 지원하도록 주택장기 보증지원 센터설립			
지원 조건	법적근거	주택품질 확보 촉진법, 주생활 기본법 장기우량 주택보급 촉진법		
	A타입	장기우량주택 인증주택 / 성능표시제도 건설평가주택		
	B타입	A이외의 제3자로 취득한 주택		
	C타입	A,B이외의 주택		
운영 조직	주택 장기 보증 지원 센터	센터업무	민간단체운영센터, 장수명 주택을 위한 주택유지관리·개보수 지원기간 주택관련 업체의 회원제 운영	
		조직구성	총회,간사회,운영위원회,등록주택부회(주택이력관리), 광고부회	
		회원종류	정회원(연회비3.6만엔), 이용회원, 창조회원, 서포트회원(연회비 1.2만엔)으로 현재 약 125개 민간회사	
		지원센터 예산구성	회원비,등록비,강습비,조성금	
		주택장기 보증지원 센터 주요업무	기존주택 조사점검	하자대책·수리·리폼나눔, 리폼공사시 조사점검 무상, 건축, 건재, 시공지식 등 상황판단요구작업 유상
			조사점검 인재육성	유지관리의 기본과 구체적 사례중심으로 주택유지보수 점검인원 강습회 개최
			주택이력정비센터	주택이력정비/ 주택유지보수진단기술 향상훈련
	주택조사관 inspector	건축사·주택성능평가위원 ·전문분야의 인증하여 주택점검유지관리에 필요한 자료조사·진단·연구보고서 작성		

NPO법인 주택장기보증지원센터 사업은 내구성과 주택의 질을 높이는 주택재고를 보유하고 시장순환에 대응하기 위해 조직된 민간단체이다. 지원센터는 개별 주택의 주택이력정보를 작성하여 주택의 유지관리와 점검검사를 지원하는 것을 목적으로 설립되었다. 지원센터 설립은 2000년 주택품질확보촉진법과, 2006년 주생활기본법, 2009년 장기우량주택의 보급촉진법에 근거하고 있다. 지원센터에 등록하는 주택의 종류로는 장기우량주택 인증주택, 성능표시제도 건설평가주택 등이 있으며 별도의 등록조건과 비용, 지원기간 및 제도를 갖고 있다. 주택장기보증지원센터는 총회, 간사회, 운영위원회 등 총 6개로 조직되어 있으며, 정회원, 이용회원, 서포트회원 등 다양한 회원으로 구분하여 지원하고 있다. 지원센터는 회원비, 등록비, 강습비, 조성금을 통하여 운영되며 주택등록은 센터의 회원업체를 통하여 등록하는 경우와 소비자가 직접 등록하는 경우로 구분된다.

주택장기보증지원센터의 주요업무는 리폼공사시 기존주택의 조사점검업무와 주택유지보수 점검인원을 육성, 주택이력정비센터 운영, 주택점검유지관리에 필요한 자료조사·진단·연구보고서 작성을 하도록 하는 주택조사관 운영이다. 주로 개인회원에게 무료점검과 전화·E-Mail 등의 무료상담과 개·보수, 리폼상담, 정밀점검 등의 유료상담을 지원하고 사

업자 회원에게는 주택이력정보 및 행정센터를 통한 다양한 전문정보와 세미나, 강습회 등의 기술교육을 행하고 있다. 또한 공동작업을 통한 정보교환을 유도하고 업체인증을 통한 소비자로부터 신뢰를 제공하고 있다. 또한 주택리폼제도와 연계하여 세제감면, 용자제도 등을 지원하고 있으며, 특히 인증업체 제도를 운영하여 등록회원회사가 A/S할 수 없을 경우나 기존 회사를 거부할 경우에 대비해 다른 업체를 연계하는 지원방책도 운영 중이다. 또한 기술정보와 인재육성 프로그램 운영 등 지역업체의 기술수준을 향상시키고 있으며 지역의 공무점 사업을 활성화시키기 위해 사업체 회원으로 회원가입이 가능하도록 하였다. 현재 90%이상이 이러한 방식으로 운영되고 있는 것으로 보아 지역 사업체의 참여가 높은 것을 알 수 있다.

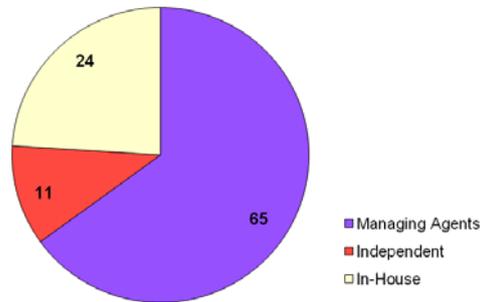
[표 4-17] <NPO법인 주택장기보증지원센터-오사카>의 운영체계 및 사업내용

구분	세부내용				
운영 체계	등록주택 기록내용	신축주택 설계도·시공기록·부재품목 세부기록			
		주택점검정보·수선리폼정보 즉시 갱신기록			
		주택매매시 다음소유자에게 주택정보이력 전달			
	지원제도	세제감면, 용자제도, 고령자 공사비 공제			
소규모 공무점 관리	행정센터 통한 다양한 전문정보·유도방안 획득				
	기술향상을 위한 세미나·강습회 참여도모				
	공동작업을 통한 정보교환·시장경쟁력 향상				
서비스 절차	소비자로부터 신뢰				
	주택정보등록->주택소유자·공무점, 주택장기보증지원센터정보공유->등록정보근거한주택보수, 리폼실시->주택수명연장·자산가치유지				
사업 내용	등록조건과 비용	보존이력	A	B	C
		부근 위치도	O	O	O
		부지 배치도	O	O	O
		평면도 등	O	O	O
		확인신청관련 서류	O	O	△
		건설주택성능평가서	O	△	△
		모든권리 확인서	△	△	O
		10년간 하자담보(보험·공탁)	△	O	△
	등록과(초기등록비)	24,000円			
		CD-ROM에 기록, 10년간 하자담보(보험·공탁)			
지원기간 및 지원사항		A	B	C	
	지원기간	75년	50년	35년	
	점검안내	신축 후 반년, 1년, 3년, 5년, 그 후 5년마다			
	유지관리	관련정보 자료 분포			
	차후유지보수	인증공사점 소개			
	무료상담	전화, E-Mail 상담			
유료상담지원	개보수, 리폼상담, 정밀점검, 상속, 매매 등에 관한 사항, 그 외 건물, 설비 등에 관련 사항				
인증업체 제도	등록회원회사가 경영변화에 따른 AS할 수 없을 때·주택소유자가 AS회사 거부할 경우 등록회사 대신 유지관리담당 회원회사를 소개 및 실행하는 기구				

④ 영국의 Home Improvement Agencies(HIAs)

□ HIAs의 유형 및 역할

Home Improvement Agencies(HIAs)는 2002년 The Regulatory Reform Order를 통해서 시작되었으며, 비영리 기관으로 그 주된 역할은 사회의 노약자 계층이 자신의 주택에서 독립적인 주거생활을 할 수 있도록 주택의 보수 및 관리와 관련한 서비스를 제공하는 것이다. 잉글랜드 지역에는 250개의 HIAs가 323개의 지자체와 공동으로 협력하여 노약자 계층을 대상으로 서비스를 제공하고 있다. HIAs는 각 기관이 독립적으로 운영되기 때문에 여러 가지 다양한 유형이 있을 뿐만 아니라 HIAs가 공급하는 서비스도 각기 조금씩 다르다. HIAs 유형의 구체적인 내용은 다음과 같다.



[그림 4.10] HIAs의 유형
출처: Foundations (2007)

[표 4-18] HIAs의 주요 유형

구분	세부내용
Managing Agents	대부분의 HIAs는 등록된 공공임대주택 사업자 (Registered Social Landlords, RSLs)에 의해 관리되며 이는 지방정부로부터 독립적으로 운영
Independent Agents	역에 위치한 주민들이 중심이 되어 운영되는 기관 (community-based organization)들임. 이 기관 역시 지방정부로부터 독립적으로 운영되기 때문에 여러가지 다양한 보조금에 의존함
In-House	일부 HIAs는 지방정부에 의해 운영되고 있다. 이들은 대부분 정부지원금을 관리하는 부서 (a grants department)에서 파생된 것이지만 점차 중재인 관리 그룹 (intermediate management groups)을 만들어 지방정부로부터 그 독립성을 유지함

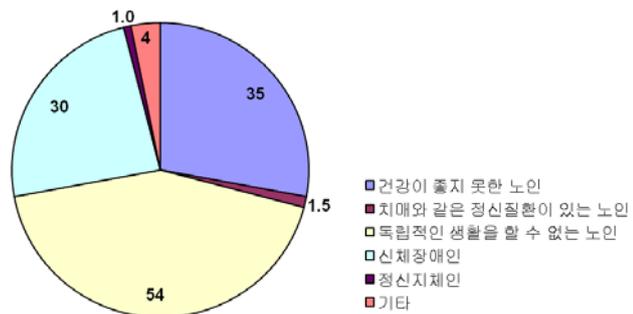
영국정부는 주택의 물리적 환경문제와 건강문제를 분리시켜 생각하지 않고 주민들의 건강한 생활을 영위하기 위해서 쾌적한 주거환경이 무엇보다 중요하다고 강조하고 있다. 영국정부가 2000년 발표한 the Decent Homes Programme은 정부의 이러한 관점을 잘 반영한 것이라고 할 수 있다. 이에 따라 영국의 각 지방정부는 주택의 소유형태에 관계없이 지역내 모든 주택의 물리적 환경을 정부가 정한 기준에 맞추어야 할 책임이 있으며 HIAs는 지방정부와 함께 지역주민들에게 주택의 물리적 향상에 대한 실질적이고 전문적인 서비스를 제공해 오고 있다.

영국정부 (Communities and Local Government)가 HIAs를 통하여 실행하고 있는 정책 및 프로그램과 주요 관련 정부기관, 주요 역할은 다음과 같다.

[표 4-19] HIAs의 역할

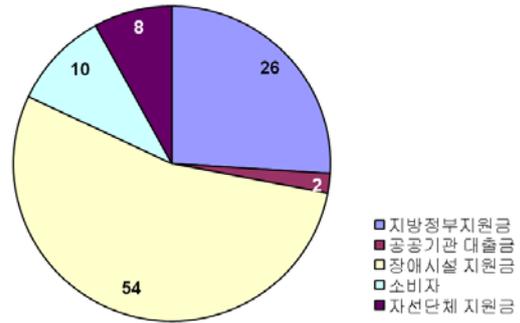
구분	세부내용
정책 및 프로그램 실행	<ul style="list-style-type: none"> - The Decent Homes Programme을 포함한 민간주택 재개발, 재건축 - 주택을 담보로 한 융자금으로 노후 불량 민간주택 개보수 (Equity Release) : 노후 불량 민간주택 재개발, 개건축에 대한 영국정부의 자금지원이 거의 없어진 이후, 그 중요성이 점점 커짐. - 장애시설 설치를 위한 정부의 보조금 (Disabled Facilities Grants, DFGs) 지원: 현재 잉글랜드에 지원되는 전체 DFGs의 25%가 HIAs를 통해 이루어 짐. - 정부의 노약자 지원 프로그램 (Supporting People)실행
관련 정부기관	<ul style="list-style-type: none"> - Department of Work and Pensions - Department for Environment, Food and Rural Affairs - Department of Health - The Home Office - Department of Culture, Media and Sport
주요역할	<ul style="list-style-type: none"> - HIAs의 서비스를 필요로 하는 소비자 계층 파악 : HIA는 지방정부와 함께 그 지역의 노후 불량주택에 거주하는 노약자층을 조사하여 HIA의 서비스를 필요로 하는 소비자 계층을 파악해야 함. 이들은 대부분 노인, 장애인, 저소득층이지만, 간혹 다른 계층이 포함되기도 함. 지역내 소비자 계층을 파악한 이후, HIA는 그들의 서비스와 관련된 사업에 대해서 소비자 계층 뿐만 아니라 관련전문가들을 대상으로 적극적으로 홍보하고 모니터링 함 - 노후불량주택 유지 보수와 관련한 상담지원: HIA는 노약자들의 주택을 방문하여 그들의 주택이 가지고 있는 문제점들을 파악해주고 이에 필요한 적합한 보수 방안 및 법적 기준등에 대해서 상담함 - 노후불량주택을 보수하는데 소요되는 자금조달 문제와 관련한 상담지원: HIA는 노약자들에게 주택 보수와 관련하여 소요되는 자금조달 문제와 관련하여 상담함. 이들의 재정상황을 파악하여 정부나 관련기관으로부터 지원금을 받을 수 있는지 혹은 은행으로부터 담보대출이 가능한지 등에 대해서 조언해줌. - 노후불량주택 보수에 필요한 기술지원: HIA는 노약자들의 주택을 방문하고 주택의 상태를 파악한 후, 주택보수가 요구되는 부분과 이에 소요되는 비용에 대해서 상담해준다. 그리고 주택을 보수하는데 있어서 믿을수 있는 주택 개보수 관련 사업자를 소개해주고 이들 사업자의 진행경과를 모니터링 한다

HIAs가 제공하는 서비스를 이용하는 주요 소비자 계층을 세분화하여 살펴보면, 독립적인 생활을 할 수 없는 노인들이 54%로 가장 많았고 그 다음이 건강이 좋지 못한 노인들(35%), 그리고 신체장애인(30%) 순으로 나타났으며, 정신질환을 갖고 있는 노인과 정신 지체인들도 각각 1.5%, 1%로 나타났다.



[그림 4.11] HIAs가 제공하는 서비스를 이용한 소비자 계층 출처: Foundations (2007)

2005/6년도 HIAs가 제공한 서비스의 자금지원 상황을 살펴보면, HIAs가 제공하는 서비스 가운데 가장 많은 부분이 장애 시설 지원금(54%)을 통해서 이루어졌고, 그 다음이 지방정부로부터의 지원금(26%)이다. 그리고 HIAs의 서비스를 이용하는 소비자들로부터 지불되어 이루어진 것이 10%를 차지하고 자선단체로부터 지원금을 받아 이루어진 것이 8%이다. 이밖에 공공기관으로부터 대출을 받아 이루어진 것이 2%이다.



[그림 4.12] HIAs가 제공하는 서비스에 대한 자금지원 상황
출처: Foundations (2007)

□ HIAs 서비스의 실행

○ 프로젝트 그룹의 결성 및 실행문서 작성

HIA의 프로젝트를 실행하기 위해서 먼저 프로젝트 그룹을 결성하는 것이 최우선이다. 프로젝트 그룹은 프로젝트에 참여한 이해 당사자들과 여러 다양한 분야의 전문가들로 구성되며 이들은 프로젝트의 목적과 범위, 방향, 비용효과, HIA의 프로젝트를 실행할 업체 선정 등 프로젝트 전반에 관한 모든 일에 관여하게 된다. Supporting People은 Davon 지역에 단일화된 HIA서비스를 제공하고 관리하기 위해서 프로젝트 그룹을 결성하였다. 프로젝트그룹을 결성하기 이전에는 Davon지역에는 3개의 각기 다른 기관에서 서비스를 제공하고 있었다. Sunderland에는 HIA서비스가 없었고 지방정부 내 각기 다른 부처에서 관련 업무를 진행하고 있었다. 감사원(Audit Commission)의 권고에 따라 HIA의 설립을 결정하고 이러한 과정을 관리 감독할 프로젝트그룹을 결성하였다. 프로젝트그룹에는 다음의 기관들이 포함된다.

[표 4-20] 사례별 프로젝트 그룹 관계 기관

사례	관계기관	사례	관계기관
Davon	- Foundations (non-executive chair)	Sunderland	- Accessible Homes Team (manager)
	- Project Lead Supporting People (officer)		- Housing (officer)
	- Social Services (representative)		- Audit Social Care; Supporting People
	- District (housing representation)		- Council for Voluntary Service
	- Technical Support		- IT
	- NHS Primary Care Trust representative		- Finance (representation)
			- A Risk Management (consultant)

프로젝트 실행문서는 프로젝트 그룹에게 참고가 될 뿐만 아니라 프로젝트를 진행하는데 있어서 판단 및 결정을 위한 틀이 된다. 프로젝트 실행문서에는 프로젝트 완성 과정, 프로젝트를 수행하는데 있어서의 위험요소 분석, 그리고 위험 극복 방안 등이 포함되어 있어야 한다.

○ 소비자의 요구 분석

HIA의 서비스를 실행하는데 있어서 기존에 지속되어 왔던 서비스에 의존하기 보다는 지속적으로 소비자의 요구를 분석하는 것은 반드시 필요한 일이다. 소비자의 요구를 분석하는데 요구되는 체크 리스트는 다음과 같다.

[표 4-21] 소비자의 요구를 분석하는데 요구되는 체크리스트

체크리스트
- 지역의 인구현황 이해
- 서비스 이용자의 필요사항 파악-지역주민과의 상담고려
- 서비스 전략의 우선순위 분석 - 서비스 이용자와의 연관성 및 중요성 고려
- 서비스를 실행하는데 있어서 이해 당사자들의 필요 고려
- HIA에 의해서 현재 실행되고 있는 서비스 분석 및 다른 기관에 의해 실행되고 있는 서비스 가운데 HIA가 실행할 수 있는 서비스가 있는지 분석
- 제3의 기관 (the Third sector)과 공동으로 서비스를 실행하기 위한 요구사항 분석
- 현재 실행되고 있는 서비스 이외에 지역에서 필요로 하는 서비스 사항 분석

○ 서비스 공급자 선정

HIA의 주된 서비스는 앞서 언급한 대로 지방정부와 함께 지역주민들(노약자 계층 중심)에게 주택의 물리적 향상에 대한 실질적이고 전문적인 서비스를 제공하는 것이다. 이를 위해서 프로젝트 진행시 책임 있는 서비스 공급자(건축관련업자)들을 선정하는 것이 중요하다. 이들을 선정하는 가장 적절한 방법은 입찰을 통한 것이다. 그러나 전국적인 규모로 HIA의 서비스를 제공하는 몇몇의 대규모 서비스 공급자들을 제외한 대부분의 서비스 공급자들은 그들이 위치한 지역내에 국한되어 사업을 하고 있고 그 규모 또한 작기 때문에 입찰에 대한 참여율이 낮을 뿐만 아니라 그들이 속한 지역을 벗어난 다른 지역에서의 프로젝트를 실행하고자 하지 않는다.

현재 HIA의 서비스를 가장 효과적으로 공급하고 있는 서비스 공급자들은 독립적인 자선단체 혹은 주민들이 중심이 된 사업단체(커뮤니티 엔터프라이즈)이다. 그러나 이러한 소규모의 서비스 공급자들은 경영이나 재정상황이 대규모의 서비스 공급자들처럼 좋지 못하다. 따라서 다양한 서비스 공급자 시장을 형성하기 위해서는 이들에 대한 적극적인 보호가 필요하다. 소규모의 서비스 공급자들을 입찰에 참여시키기 위해서 프로젝트 그룹은 다음의 사항들을 고려해 볼 수 있다.

[표 4-22] 소규모 서비스 공급자 입찰 참여를 위한 고려사항

고려사항
<ul style="list-style-type: none"> - HIA의 서비스 입찰에 대한 광고를 정기적으로 하여 광범위한 지역에 알림 - 현재 HIA의 서비스를 제공하는 서비스 공급자들을 입찰에 모두 참여시키고 필요시 파트너십이나 컨소시엄을 통해 참여시킴 - HIA의 서비스에 대한 컨설팅 이벤트를 개최하여 현 서비스 공급자들 뿐만 아니라 보다 다양한 서비스 공급자들을 참여시킴 - 입찰과 관련하여 표준화된 문서를 만들어 소규모의 서비스 공급자들이 입찰에 참여할 수 있도록 교육시킴 - 입찰에 불필요한 참가요건 등을 배제함

HIA의 서비스를 제공하는 서비스 공급자들과의 적절한 계약기간은 매우 중요하다. 현재 대부분의 HIA 서비스 계약기간은 3년이다. 이는 프로젝트의 계획부터 실행에 이르기까지 보다 창의적으로 서비스를 제공하고 이에 대한 테스트를 할 수 있고 능력 있는 서비스 공급자들과의 지속적인 관계를 유지할 수 있도록 하기 위함이다.

○ 입찰을 통한 서비스 공급자 선정

HIA의 서비스를 실행하는 서비스 공급자를 선정하는 입찰과정에서 고려해야 할 중요 사항은 적정비용과 서비스 전달력이다. 따라서 입찰가격이 가장 낮은 서비스 공급자를 선정하는 것이 아니라 비용대비 어떠한 서비스를 제공할 수 있는지를 고려해야 한다. 또한 서비스 공급자를 선정하기 위해서는 입찰에 참여한 서비스 공급자들이 얼마나 프로젝트에 대해서 제대로 이해하고 있는지, 이와 유사한 프로젝트를 실행한 경험이 있는지, 그리고 노약자 계층에 대한 정부의 주택지원방안에 대해 충분한 이해가 있는지 등에 대해서 고려해야 한다.

□ HIAs 서비스 실행의 비용 효율성

HIAs의 서비스가 과연 비용면에서 효율성이 있는지에 대해서 최근 잉글랜드 HIAs의 코디네이터 역할을 하고 있는 Foundations에서 발표한 자료에 따르면, 노약자의 주택을 개조함으로써 노약자 시설원에 들어가는 시기를 연장하는 것은 1년에 한 사람당 28,080 파운드의 정부예산을 절감할 수 있고 대규모 주택 개보수에 들어가는 평균 비용은 6,396 파운드이며 주택 개보수 이후 평균 5년 동안 추가로 수리를 할 필요가 거의 없다. 그러나 만약 노약자가 그들이 필요한 시설이 제대로 갖추어지지 못한 노후 불량 주택의 계단에서 넘어져 수술을 받을 경우 소요되는 비용은 한 사람당 28,665 파운드로 (잉글랜드 전 지역에 연평균 726백만 파운드가 소요됨) 이는 대규모 주택 개보수의 4.5배에 달하는 비용이고 소규모 개보수의 100배에 달하는 비용이다. 따라서 HIAs를 통한 주택 개보수 서비스로 이러한 정부의 예산을 절감할 수 있게 된다.

3) 단독주택지 재생관련 정책 및 제도의 특성

대부분의 지원정책과 제도들은 공공 및 지자체를 중심으로 지원을 받고 있다. 각 기관들은 지원주체로서 역할을 하고 있으며 각자 사업의 주체를 따로 두고 있는 점이 특징이다. 주택도시종합정비사업과 마을만들기 교부금, 지역주택 교부금과 같은 단독주택지를 통합적으로 관리하는 정책의 경우 도시재생기구, 도시재생서비스협의회 등의 단체와 지자체가 지역의 자율성 및 독창성을 확보하기 위해 협력을 통하여 사업을 진행하고 있으며, 단독주택 유지관리 지원제도의 경우 지원센터, 사무국 등의 위탁기관이나 비영리법인을 통하여 제도를 지원하고 있다.

① 지역 자율성·독창성확보를 위한 지자체 및 도시재생기관 협력지원

단독주택지를 통합적으로 관리하는 정책은 정부의 지원을 받아 지자체나 도시재생기구, 지역주택공급공사를 통하여 운영되고 있다. 대부분 정비계획이 필요한 노후주택 지구를 대상으로 지원하고 있으며 지역특성을 감안한 기본정비계획을 작성하는 것을 우선으로 하고 있다. 계획을 작성하여 국토교통성으로부터 승인받아 사업이 시행되며 통합보조금을 지원받은 항목에 대해서 평가를 받도록 하고 있다. 대부분 지자체의 역할과 참여가 정책 지원의 큰 부분을 담당하고 있으며 지역의 자율성과 독창성을 확보하는 동시에 지역의 질 향상과 지역경제·사회의 활성화를 도모하여 도시재생을 효율적으로 추진하고 있다.

[표 4-23] 단독주택지 통합적 관리를 위한 지자체 및 도시재생기관 협력지원 운영방식

사업사례	지원주체	사업주체	사업참여대상	운영방식
주택도시종합 정비사업	국토교통성 기초지자체 광역지자체	도시재생기구 지역주택공급공사	노후주택 지구 사업주체+민간업자	사업주체가 정비계획을 신청하여 국토교통성의 승인을 받아 도시재생기구·지역주택공사·민간업자를 통하여 사업시행
마을만들기 교부금	국토교통성 기초지자체	도시재생서비스협의회 구성한 비영리 사업자	마을만들기 지구 교부금 사업자	기초지자체에서 지역특성을 감안한 도시재생계획을 작성하여 국토교통성으로부터 보조금교부·사후평가받아 해당사업에 시행
지역주택 교부금	국토교통성	기초지자체 광역지자체	지역계획반영주택 교부금 사업자	기초·광역지자체에서 지역특성을 감안한 주택계획을 작성하여 국토교통성으로부터 보조금교부·사후평가받아 해당사업에 시행

② 지원센터를 통한 단독주택 개·보수 및 유지관리 지원

단독주택 개·보수 및 유지관리 지원을 위한 지원센터도 국토교통성과 같은 정부의 지원을 받아 운영되고 있다. 일본의 경우 대부분 주택품질확보촉진 등에 관한 법률과 에너지사용합리화에 관한 법률에 근거하여 지원센터를 운영하고 있다. 지원센터는 주택 소유자인 소비자와 주택공급자인 신축 및 리폼관련 업체를 연계하여 사업을 활성화시키고, 동시에 사업실행 시 발생할 수 있는 분쟁이나 불편함을 해결할 수 있는 역할을 한다. 지원센터는 신축 및 리폼지원 외 견적상담·업체연계·인재육성·기술지원 등을 제공하고 있으며 사용자로 하여금 지원제도를 편리하게 이용할 수 있도록 간사기능을 두고 있다.

[표 4-24] 단독주택 개·보수 및 유지관리 지원을 위한 지원센터 운영방식

사업사례	지원주체	지원센터	사업참여대상	운영방식
주택리폼·분쟁 지원센터	국토교통성	주택리폼·분쟁지원센터, 사단법인 주택리폼 협의회	리폼·분쟁관련소비자 / 리폼시공업체	국토교통성 감독·지정에 의해 개보수 지원과 리폼·분쟁관련 견적 및 상담·업체연계 운영
주택에코포인트	국토교통성 경제산업성 환경성	주택에코포인트사무국	신축·리폼관련소비자 자제·시공·교환업체	광고·물류·인쇄·IT·우편·콜센터·보험업체가 컨소시엄을 구성하여 지원주체로부터 재정을 지원받아 상담·접수·상품권발매 등 업무 및 간사기능 수행
주택장기보증 지원센터	국토교통성	주택장기보증지원센터	장기우량인증주택 보수·리폼관련공무점	장기우량주택의 조사점검·이력관리를 위한 이력·정보센터운영 전문정보제공·기술향상을 위한 인재육성·공무점관리
HIA	영국정부 및 지방정부	Managing Agents(공공) Independent(지역기관) In-House(지방정부)	노후불량주택거주자 서비스공급입찰업체	프로젝트그룹을 결성 후 소비자계층을 파악하여 서비스 공급자 선정 후 노후주택 유지·보수 상담지원, 기술지원, 업체연계

③ 정책 및 제도 활성화를 위한 다양한 지원방식 추진

단독주택지 재생관련 지원정책 및 제도 활성화를 위해 각 사례들은 다양한 지원방식을 추진하고 있다. 개별적으로 지원하고 있는 정책 및 제도들을 연계하여 통합적으로 보조금을 지원하는 직접적인 방법과 세제공제, 융자지원, 바우처 발행, 현물지급을 통한 간접적인 방법으로 지원한다. 보조금을 지원하는 방식은 정책이나 지원내용에 따라 보조하는 비율이 다르며 정부와 지자체, 건축주가 분담하여 시행한다. 주택재고관리를 위한 지원제도들은 대부분 간접적인 방법으로 보조하고 있으며 신축·리폼·장애인개수·주택이력관리 등 주택 개·보수 및 유지관리 행태에 따라 지원하고 있다. 각 정책 및 제도들은 개별적이지 않으며 해당 지자체의 의지에 따라 여러 정책 및 제도들은 연계할 수 있다.

[표 4-25] 단독주택지 재생관련 지원제도의 지원방식

사업사례	주요보조방식	지원주체	지원방식
주택도시종합정비 사업	통합보조금 및 교부금	국토교통성 기초지자체 광역지자체 도시재생기구 지역주택공급 공사	사업분류에 따라 사업을 담당하는 도시재생기구·지역주택공사·민간업자에게 사업비의 1/3, 1/2, 3/4의 보조금을 지급하여 시행
밀집시가지 정비촉진사업			개별 주택갱신과 관련하여 중앙정부, 지자체, 건축주가 1/3을 부담하며 경관협정 성격의 근린계획에 따라 150만엔~690만엔의 지위금을 보조함
마을만들기 교부금			사업분류에 따라 사업을 담당하는 지자체나 비영리 사업자에게 사업비의 40~50%의 교부금을 지급하여 시행
지역주택 교부금			사업분류에 따라 사업을 담당하는 지자체나 비영리 사업자에게 사업에 약 45%의 교부금을 지급하여 시행
주택리폼·분쟁지원센터	세제공제·용자		리폼공사분류에 따라 20만엔~30만엔의 소득세를 감면받거나 1/3~1/2의 재산세를 공제받고 용자도 지원받음, 또한 보험 및 상담서비스를 제공
주택에코포인트	바우처발행	국토교통성 경제산업성 환경성	신축·리폼·장애인개수의 제한적 조건에 따라 친환경제품·지역산품·지역상품권·기부금·추가리폼 등 바우처형식의 상품권을 부분별로 2천~30만 포인트를 발매함
주택장기보증지원센터	현물지급	국토교통성 NPO법인	개인회원에게는 무료점검과 유·무료상담을 지원하고 사업자 회원에게는 주택이력정보와 기술교육·공동작업·업체인증을 제공함
HIA		지방당국 공공영역기관	지방당국과 공공영역기관의 기금 및 주거기금을 지원받아 유·무료 주택유지관리서비스를 대상자의 상황에 맞게 지원

④ 단독주택지 재생지원사업을 통한 지역경제활성화 추진

이처럼 일본과 영국의 단독주택지 재생관련 지원사업은 단독주택지의 물리적·사회적 개선과 동시에 지역의 경제활성화를 위한 부분에 특히 중점을 두고 있다. 지자체를 통한 사업운영과 지역의 특성을 고려한 계획으로 지역 간의 경쟁을 도모하여 지역경제 및 사회의 활성화를 유도하였다. 또한 사업의 융통성을 위해 지자체에서 건의한 주택정책과 도시 제안사업을 수용하여 광역적으로 지원하였다. 또한 민간건설형 주택 등 지자체 기구 외 민간사업자들도 참여가능하게 하여 민간경제의 운영에도 신경 쓰고 있으며 도시와 주거환경의 정비를 통하여 기존의 상업가로의 경관형성과 활성화에 도움을 주고 있다. 특히 회원제 운영을 중심으로 운영하고 있는 각 사업의 지원센터는 개인회원과 사업자회원을 모집하여 공급과 수요를 연결해주어 지역경제의 활성화를 도모하고 있다.

2. 마을만들기 단독주택지 정비사례

1) 네리마구 방재마을만들기 사례

① 네리마구 일반적인 현황

국고보조제도를 활용한 방재마을만들기 사업의 일환으로 추진된 네리마구는 동경도 북서부에 위치한 면적이 약 48km², 인구가 약 69만인의 도시로 협소한 부지가 밀집해 있고, 도로정비가 미흡한 지역이다. 네리마구 마을만들기는 밀집시가지정비사업으로 추진되었지만 주택도시종합정비사업이라는 국고보조제도 사업의 일환으로 추진된 지역이다.

② 마을만들기 추진배경

네리마구는 동경도심에서 좌측에 인접한 지역으로 동측부터 도시화 과정을 겪게 되었다. 협소한 도로와 목조주택이 밀집해 있는 네리마구는 화재 등으로부터 취약한 물리적 구조를 갖게 되었다. 이러한 환경으로부터 안전한 마을만들기를 위해 ‘도로를 정비한다, 공원을 만든다, 불연건물을 만든다’는 목표로 밀집시가지 방재만들기 정비사업을 추진하였다. 현재 추진 중인 밀집시가지정비사업은 네리마 기타마치, 네리마구역, 북부 에코다지구 총 3개 지구사업으로 노후주택 등의 건설방식 증진, 양질의 주택공급과 주거환경정비를 도모하고 재해에 강한 도시만들기를 추진하고 있다.

네리마구 마을만들기의 목적은 첫째, 도로만들기 사업으로 도로정비를 행함으로써 지구 골격이 되는 주요 도로를 정비하여 응급차량이나 소방차등의 통행에 지장이 없도록 하는 것과, 둘째 공원만들기 사업으로 주거환경 향상과 동시에 방재의식을 높이기, 셋째 불연건축 만들기로 화재에 강한 마을을 조성하기 위해 도로나 공원만들기 등 기반이 정비되면 건물자체를 불연성능이 우수한 건축으로 재건축하는 것을 목적으로 하고 있다.

③ 마을만들기 추진방식

네리마구의 마을만들기 사업은 밀집시가지 정비사업을 주도하는 네리마구청 환경마을만들기 사업본부에서 전담하고 있다. 전담인력은 총 5인이며, 주민주도의 사업을 추진하기 위해 네리마구에서 100% 출자한 제3섹터인 도시정비공사 내 마을만들기 센터가 협조하고 있다.

밀집시가지촉진사업의 일환으로 추진된 네리마구 마을만들기는 국토교통성에서 보조

금 1/2, 도쿄도에서 1/4, 네리마구에서 1/4을 조성하여 사업을 추진하였다. 네리마구 밀집시가지 정비계획에는 도로, 방재공원 등 개략적인 정비방향만을 설정하고 자세한 공원의 위치, 쌈지공원 등은 구체적으로 정하지 않은 상태에서 매각을 희망하는 필지를 점진적으로 확보하여 소규모 쌈지공원, 주차장 등을 조성해 가고 있다.

네리마구는 3개의 밀집시가지정비계획 구역을 전담하는 전문가(1급 건축사)를 코디네이터로 선정하여, 지역마다 600만엔 규모로 1년~3년 단위에서 계약하고 있다. 컨설턴트 업체는 밀집시가지정비사업 기본계획을 수립하고 커뮤니티주택건설, 도로정비, 쌈지공원 조성과 지역주민들이 자력으로 주택재건축을 수행할 때 관련 컨설팅을 수행하도록 지원하며, 지역재생계획을 총괄하는 것이 주요업무로 구민을 대상으로 사업제안을 수용하도록 하고 있다.

일례로 에코다 북구지역의 경우 쇼우지역설계가 지역컨설턴트로 1999년부터 관여해 왔으며, 쇼우지역설계는 1975년 설립된 총 인원 20명 내외의 컨설턴트 전문업체로 단독주택 및 공동주택 설계, 리폼 및 마을만들기 계획수립 등을 주로 하였다.

밀집시가지에서 점진적인 사업추진을 위해 소공원, 도로, 커뮤니티 주택 용지 등 마을만들기 용지는 도시정비공사에서 우선 매입한 이후, 구에서 용도를 결정하면 구가 매입하여 도로 및 공원정비 등 기반시설 정비단계로 진행된다. 기반시설 정비와 함께 네리마구청 환경마을만들기 사업본부에서 고용한 컨설팅 회사가 주민을 대상으로 컨설팅을 수행함으로써 주민주도의 주택개량이 진행되는 과정으로 밀집시가지 정비가 추진된다.

④ 네리마구 마을만들기 센터

네리마구는 기존에 구획정리사업으로 하드웨어 중심의 마을만들기가 이루어졌으나 도시마스터플랜을 수립하는 과정에서 주민참여가 시작되었고, 이를 계기로 2006년에 마을만들기 조례를 제정하게 되었다. 네리마구 마을만들기 조례는 밀집시가지정비사업, 테마별 마을만들기 사업 등 다양한 사업을 하나의 조례에 담아 도시조성사업에 주민참여를 의무화 시키고 있다.

조례 제정과정에서 네리마구에서는 마을만들기를 추진할 수 있는 마을만들기 센터의 필요성이 제기되었다. 마을만들기 센터는 주민과 구청, 업체들을 지원하고 이해관계자들간의 상호협력을 위한 중재와 코디네이터 역할을 할 수 있어야 한다는 취지에 따라 구청 내에 만들지 않고 도시정비공사내에 마을만들기 센터를 설치하도록 결정하였다. 도시정비공사의 마을만들기센터는 구청과 주민간의 유기적 연계를 담당하였다.

또한 구민을 대상으로 마을만들기와 관련 소프트한 사업을 추진하는 주체로서 주민을 대상으로 정보를 전달하는 조직이다. 주로 마을만들기 학습기회를 제공하거나, 센터 내에 미니도서관을 운영하여 마을만들기 관련자료를 비치하고 마을만들기 관련 조사, 연구 수행 및 주민의 자발적 참여에 의한 그룹별 마을만들기 활동을 지원하는 역할을 담당하고 있다.

반면 밀집시까지 정비사업에 직접 참여하지는 않고 있지만 최근 주민이 참여하는 키타마치의 전통적인 장소를 발굴하여 소개하면서 지역만들기 차원에서 밀집시까지 정비사업 등도 이러한 장소특성을 고려한 사업으로 추진해야 한다는 공감대가 형성되어 일부 사업에 관여하는 계기를 마련하였다. 센터 직원은 10명 내외이며, 구에서 파견한 공무원 1인, 구에서 퇴직한 전임 공무원 1인, 마을만들기 사업과 관련한 경력자를 대상으로 공모를 통해 채용한 8명과 센터장으로 운영된다.

네리마구 도시정비공사는 주차장 관리업무를 시작으로 현재 구내의 자전거 주차장관리 및 렌탈사업을 주요업무 중 하나로 수행하면서 네리마구 밀집시까지 정비사업에 기여하고 있다. 마지막으로 밀집시까지 정비사업에서 주민참여는 네리마구 마을만들기 조례에 기반하여 주민제안으로 참여하고, 주민참여과정에서 도시정비공사 내 네리마구 마을만들기센터에서 주민교육, 컨설팅 등의 역할 수행하고 있다.

네리마구 밀집주택시까지정비촉진사업의 조례에 근거한 커뮤니티 주택은 밀집시까지 정비사업에 의해 철거 혹은 보수되는 주택에 거주하던 원거주자를 위한 임시거처로 네리마구에서는 도시재생공사가 주체가 되어 2채의 커뮤니티 주택을 건설하였다. 이외에 도시재생공사 마을만들기 센터는 지역주민에게 UR이나 도가 공급하는 임대주택을 알선해 주고 있다. 현재 2곳의 밀집시까지 정비사업구역 중에서 6호의 커뮤니티 주택을 건설하였다.

[표 4-26] 네리마구 커뮤니티 주택현황

명칭	위치	타입	호수
네리마구립 네리마주택 (練馬区立練馬住宅)	도쿄도 네리마구 네리마 1초메 42번 6호 (東京都練馬区練馬一丁目42番6号)	1 거실 주택 (원룸)	6 호
		2 거실 주거 (투룸)	5 호
네리마구립슈우치주택 (練馬区立小竹住宅)	도쿄도 네리마구 쇼우치정 1초메 63번 1호 (東京都練馬区小竹町一丁目63番1号)	1 거실 주택 (원룸)	6 호
		2 거실 주거 (투룸)	4 호

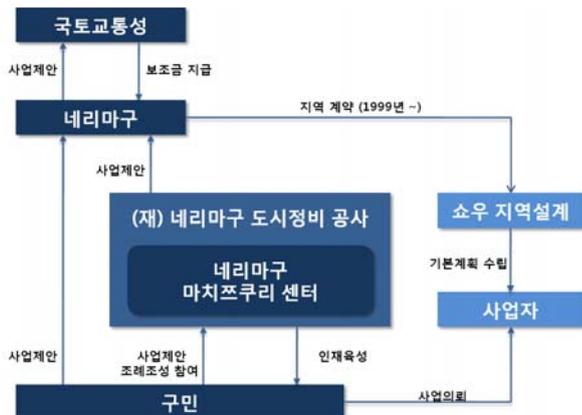
⑤ 네리마구 에코다지구 사례

□ 에코다지구 마을만들기 사업배경 및 과정

에코다지구의 면적은 46.4ha로 네리마구의 세이부 이케부쿠로선 에코다역 북쪽 출구부근에 위치해 있다. 에코다지구는 도로, 방재공원 등의 도시기반이 완전히 정비되지 않았고 목조 밀집시가지가 펼쳐져 있는 지역으로, 방재 측면에서 시가지 정비가 필요한 지역이다. 1992년 네리마구 밀집주택시가지정비촉진사업이 내각의 승인을 받아 사업화되었고, 1998년 밀집사업 추진을 위한 지역주민을 대상으로 설문조사를 실시하였다. 이어 1999년에 공동 건설방식 학습회를 개최하였고 2002년에 협의회를 설립하여 진행하였다.



[그림 4.13] 에코다지구 사업사례



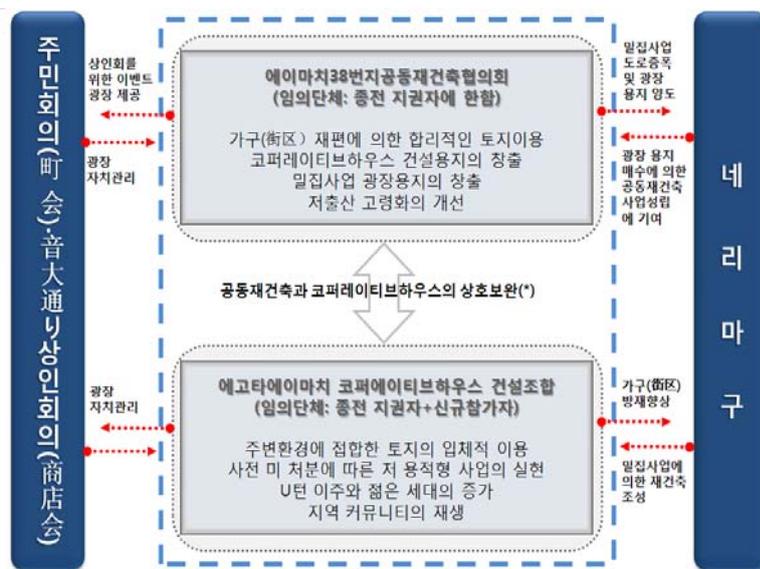
[그림 4.14] 에코다 북구지역의 밀집사업 흐름도

□ 에코다지구의 주택개량사례 : 37번지 프로젝트

에코다지구에서는 1명의 지주와 10명의 임차인, 새로운 주민이 될 토지 소유자가 협의와 각자의 요구를 조정하는 과정을 통해 일부는 단독으로, 일부는 복합주택으로, 일부는 존치하는 방식으로 조합형 마을만들기를 실시하였다. 에코다지구는 공동건설방식을 통한 밀집시가지 도시구획재편과 협업주택방식에 의한 지역공동체의 재구성을 목표로 하였고, 개발자가 관여하지 않고 주민과 토지소유자가 주체적으로 지역을 재구성하는 방식을 적용하였다. 이러한 방식은 개별과제에 맞게 사업방식이나 제도 등을 복잡하게 결합할 수밖에 없는 상황에서 특수한 사례로 여겨질 수 있지만, 주민과 토지 소유자의 경제적 관점에서 보면 합리적인 방식이라고 할 수 있다. 이는 노화가 진행되어 방재에 큰 문제를 안고 있는 목조밀집시가지에서 토지 소유자 등의 동의를 유도할 수 있는 새로운 방으로 많은 시사점을 주는 사례로 인식되고 있다.



[그림 4.15] 37번지 개축예시



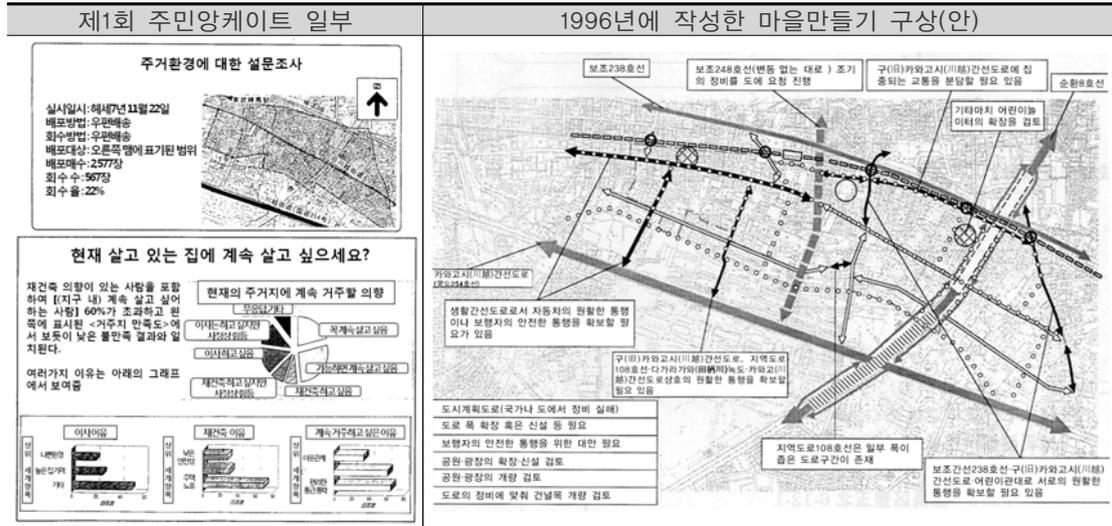
[그림 4.16] 37번지 마을만들기 추진체계

⑥ 기타마치지구 사례

□ 기타마치지구 마을만들기 사업배경 및 과정

기타마치지구의 사업기간은 1996년~2010년 현재까지 지속적으로 추진하고 있다. 면적 31.1ha의 지역으로 과거 카와고에 가로를 중심으로 도시화가 진행되었으나 역사적인 문화유적과 고장을 지키는 신들의 숲이 남아 있는 유서 깊은 역사적 마을이다. 또한 기차역이 가까이 있고 상가도 활성화되어 생활의 편리성이 확보된 마을이나, 다른 한편으로 좁은 도로와 방재문제 등으로 주거환경 측면에서 문제를 안고 있는 곳이 많은 지역이다. 이에 밀집시까지 정비사업에 의한 가로정비사업을 계기로 우량주택건설 촉진 등이 추진되었으며, 기타마치지구는 1995년 11월, 1996년 4월 2회에 걸쳐 실시한 지역주민 설문조사와 1996년 2월, 7월 2차례 개최한 주민설명회 및 지역현황조사 등을 토대로 1996년 마을만들기 구상안을 작성하였다. 1997년 3월 마을만들기 구상안을 정리하여 정비계획을 작성하고 국토교통성장관을 승인을 득하여, 같은 해 9월 동경도지사의 승인을 받았다. 도지사의 승인을 받은 후 정비계획을 구체화하기 위해 주민의 의견을 반영한 사업계획을 만들었고, 정비계획은 크게 노후주택의 개축 및 공동화의 추진과 도로, 공원 등 기반시설 정비 두 가지로 구성되었다. 구체적인 내용은 다음의 표와 같다. 현재는 네리마역을 중심으로 9m도로 정비사업과 역전주변의 체육공원, 방재공원을 정비하고 있다.

[표 4-27] 기타마치지구 사례계획



[표 4-28] 기타마치지구 지원내역

건축비 지원	임대료 보조	이자 지원 (임대 주택을 운영하는 경우에 한함)
설계비, 철거비, 개축에 따른 보상비, 공동시설 정비의 일부를 지원 1. 건물 설계비, 개축디자인비의 2 / 3 2. 기존 건축물의 철거비, 공동시설 정비비, 대지조성비 등의 2 / 3	설계비, 철거비, 개축에 따른 보상비, 공동시설 정비의 일부를 지원 1. 건물 설계비, 개축디자인비의 2 / 3 2. 기존 건축물의 철거비, 공동시설 정비비, 대지조성비 등의 2 / 3	건설 자금 이자의 일부를 지원 건축주의 이자 부담 비율은 다음과 같음(금리 변동에 의해 매년 변경) 개별 또는 협동 개축 방식의 경우 연간 2 % 공동 개축 방식의 경우 연간 1 %

[표 4-29] 기타마치지구 지원조건

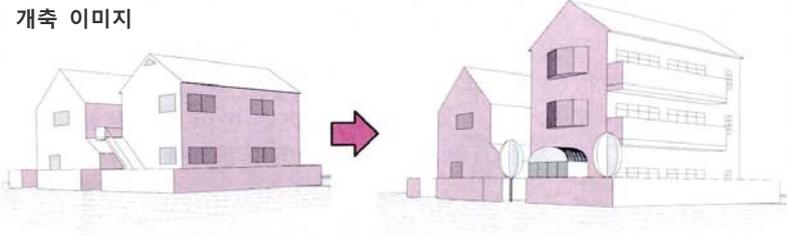
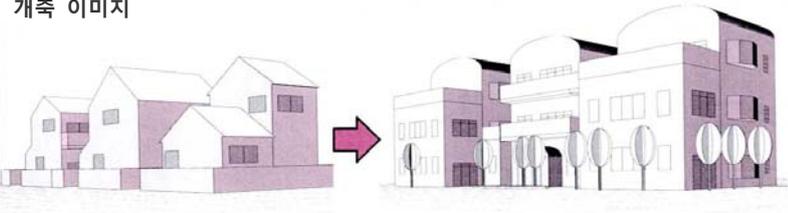
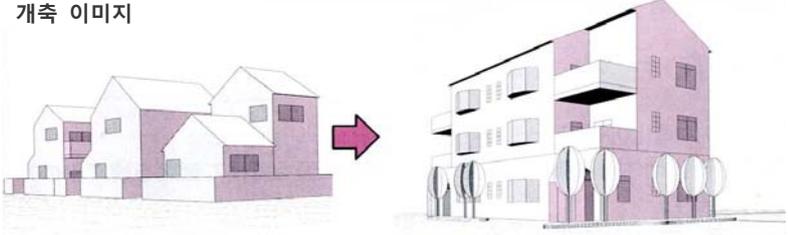
면적	건물구조
개별개축: 100㎡ 이상 협동개축: 200㎡ 이상 공동개축: 150㎡ 이상	목조아파트, 건축이후 15년 이상된 목조구조건물 건축이후 23년 이상된 철골구조건물 건축이후 32년 이상된 철근콘크리트구조 건물

[표 4-30] 기타마치지구의 마을만들기 현황



기타마치지구는 노후주택 및 목조주택의 토지소유자가 서로 같은 시기에 권리관계, 사용가치 등을 조정한 결과 공동으로 개축하는 것을 결정하게 되었을 경우 사업비용을 지원하고 있다. 예를 들어 두 토지소유자의 대지면적의 합계가 250㎡이고 예상건설공사비가 약 1억8천200만엔일 경우 2인 합계 지원금은 약 1,960만엔으로 전체 사업비용의 약 10% 정도를 보조하고 있다. 자세한 공동개축의 대상비용별 지원금예시와 개별개축 및 공동개축의 구분, 지원절차, 사업과정, 사업내용은 다음의 표와 같다.

[표 4-31] 기타마치지구 개별개축 및 공동개축 예시

개별·공동개축 구분	개축예시
토지소유자가 단독으로 임대부분을 개축하는 경우	<p>개축 이미지</p> 
복수의 토지소유자가 일체성을 고려한 설계에 입각하여 각 소유주의 대지에 개축하는 경우	<p>개축 이미지</p> 
공동개축: 복수의 토지소유자가 함께 공동주택으로 개축하는 경우	<p>개축 이미지</p> 

[표 4-32] 공동개축의 예시

구분	개축전	개축후	지원대상	대상비용	지원금
건물 용도	전용주택	임대주택 10호, 자가주택 2호	현존건물철거비	약240만엔	약160만엔
건물 구조	목조2층건물	철근콘크리트 5층 건물	신축건물설계비	약1,280만엔	약740만엔
건물 면적	250㎡(합계)	750㎡	공동시설정비비	약1,820만엔	약1,060만엔

[표 4-33] 공동개축의 대상비용별 지원금예시

[표 4-34] 공동개축 지원절차

지원절차	개축자	구청
1 사전상담	-	-
2 기본계획	건축사 등 전문가 등과 개축스케줄, 개축계획, 재정계획 등을 설정	-
3 지원금교부신청준비	지원금교부신청서작성, 건축관련사전상담, 건축확인신청 등 준비	-
4 지원금교부신청	-	-
5 지원금교부결정	-	신청서류의 심사, 현지조사를 통한 조성금의 교부결정 통지
6 지원사업의착수	교부결정후 설계, 철거공사, 건설공사의 계약을 완료하고 사업착수	-
7 사업완공보고	사업의완공하면 완공보고서를 제출하고 구의 완공조사를 받음	완공조사후 조성금액을 확정
8 지원금청구	-	-
9 지원금지급	-	지정금융기관주최에 조성금을 입금

□ 기타마치구의 공동개축 정비사례



[그림 4.17] 사업설명지도

2000년 11월 토지소유자 2명, 임대권자 7명이 공동개축을 위해 공동출자하여 등가교환방식을 통한 방법으로 사업을 진행하였다. 이 사례는 밀집 사업의 지원금을 받아 주택사업비의 일부를 충당하였으며 남측의 인접한 가로를 따라서 법정보행자도로를 확보한 것 이외에 보행자의 안전을 위해 추가적으로 건물을 셋백하여 여유있게 상업공간을

배치하였다. 개축 전부터 있던 통과통로를 인접 대지의 서측 가로에 옮겨 철근콘크리트구조로 기존 2층에서 5층 건물로 개축하여 건축면적 약 1,700㎡, 주택 21호(자가 주택 5호, 임대주택 16호), 상점 3호를 포함하여 계획하였다.

[표 4-35] 공동개축사례 설명

개축전 배치도	개축 후 배치도	개축전후의 이미지	개축후 2010년 현재모습

[표 4-36] 정비사례의 공동개축 과정 및 내용

공동개축단계	기 간	내 용
시작 단계	1997년 8월~	토지권리자에게 구가 개축상담을 해주고 컨설턴트를 파견 토지소유자와 임대권자에게 공동개축학습회를 총 2회 실시
검토 단계	1997년 11월~	공동개축검토회 설립-검토회의 12회-권리자 개별 인터뷰, 공동 개축조사 및 학습, 건축계획, 대금계획 검토
진행 단계	1998년 7월/9월/11월	공동개축협의회 개설/ 실시계획 설정/ 공사계약, 착공
완공단계	2000년 11월	건물 완성, 입주시작

□ 도로 및 공원 정비를 위한 토지매입, 건물이전비용 보상

네리마구 마을만들기에서 정비에 필요한 토지는 정상 거래가로 매수한다. 이 가격은 공시지가를 기준으로 인근 지역의 거래 가격, 감정평가사의 감정가격과 각종 과세 평가액 등을 참고하여 평가하고 학계 등으로 구성된 네리마구 재산가격 심의회에서 평가를 받고 결정한다. 도로 등의 정비 시 건물의 이전이 필요할 때 다음의 비용이 보상된다.

[표 4-37] 주택소유 유형별 보상비용

구분	본인 주택인 경우	임대주택인 경우	
		건물 소유권자	임차인
건물이전 보상	○	○	-
공작물이전 보상 (수목, 정원석 포함)	○	○	△ (본인의 공작물이 있을 때)
동산이전 보상	○	-	○
임시주거 보상	△ (임시주거가 필요하다고 인정되는 경우)	-	△ (임시주거가 필요하다고 인정되는 경우)
임차인 보상	-	-	○ (임시주거 보상이 아닌 경우)
영업 보상	○ (운영자에 한함)	○ 영업보상 또는 임대수입	○ (운영자에 한함)
임대료 감소분 보상	-	○ 감소보상 중 택일	-
이전잡비 보상	○	○	○

* ○ : 보상 가능 △ : 필요가 있다고 인정되는 경우 보상 가능
* (주) ○ 표시가 있더라도 해당하는 손실이 발생하지 않는다고 인정되는 경우에는 보상하지 않습니다.

[표 4-38] 토지 매수 절차 및 주의사항

순서	건물이전이 필요 없는 경우	건물이전이 필요한 경우	주의사항
1	사업설명회	사업설명회	-
2	측량	측량	매수하는 토지의 구역이나 면적을 확정하기 위해 현지의 측량을 실시, 이때 토지소유자나 임대자들에게 참석을 요구할 수 있다.
3	용지매수 설명	용지매수 설명	-
4		건물의 조사	사업실행을 위해 이전이 필요한 건물의 용도나 구조, 권리관계 등에 대한 조사를 실시.
5	토지가격의 설정	토지가격의 설정	-
6		건물보상액의 산정	-
7	계약협의	계약협의	1. 취득한 토지의 면적 및 매수대금
8	계약체결	계약체결	2. 차지권(대지권리)소멸대금 및 물건이전 보상금
9	지불	지불	3. 물건이전 및 토지인도 기한 등 상기 항목 등에 대해 개별협의

[표 4-39] 기타마치지구의 도로정비의 사례



□ 공원정비 사례: 전차가 보이는 공원

네리마구 북측은 어린이 놀이터로 사용되고 있던 체육광장 공터를 주민들의 의견을 반영하여 공원으로 정비하였다. 초기 정비계획을 구상할 때부터 공영주택지와 체육광장 공터를 공원후보지로 설정하여 계획을 추진하였다.

[표 4-40] 공원정비 사례 내용



2005년 약 30여명이 참석한 가운데 체육광장의 공원화를 위한 모임이 결성되어 디자인 워크숍 등을 통한 구체적인 계획이 준비되었다.

[표 4-41] 디자인 워크숍 내용

회차	일시	주제	내용			
1회	2005년 7월 9일	이런 공원을 갖고 싶다.	우수사례 현지 견학(총 3회) 및 공원예정 부지 답사를 통한 공원 이미지 설정			
2회	2005년 8월 6일	공원 조성의 주안점은 무엇인가	공원 컨셉 및 기본 이미지 설정, 주요동선 설정			
3회	2005년 9월 10일	공원의 레이아웃을 생각하자	어느 위치에 어느 기능을 넣는 것이 좋을지에 대한 토론, 총 3개의 대안 도출			
			<table border="1"> <thead> <tr> <th>A안</th> <th>B안</th> <th>C안</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	A안	B안	C안
A안	B안	C안				
100인 양케이트	2005년 10월 27~28일	다양한 장소에서 100인을 목표로 공원 계획안 투표 실시, 총 121인 참여, 초등학생 이하: 57인 / 중학생 ~ 60세 이하: 29인 / 60세 이상: 35인, 투표결과 : B안이 54인으로 최대 득표				
4회	2005년 11월 12일	최종대안을 결정하자	양케이트 결과를 참고하여 최종안을 결정			
5회	2006년 2월 18일	워크숍 성과를 확인하자	4회 워크숍에서 결정한 최종안 세부내역 확인 및 확정, 공원이름에 대해 토론			

공원의 이름은 3개의 대안 중 하나를 선정하기 위한 주민설문조사결과 당시 인근 보육원에서 아이들이 정한 “전차가 보이는 공원”이 최종 채택되었다.

[표 4-42] 전차가 보이는 공원 설명

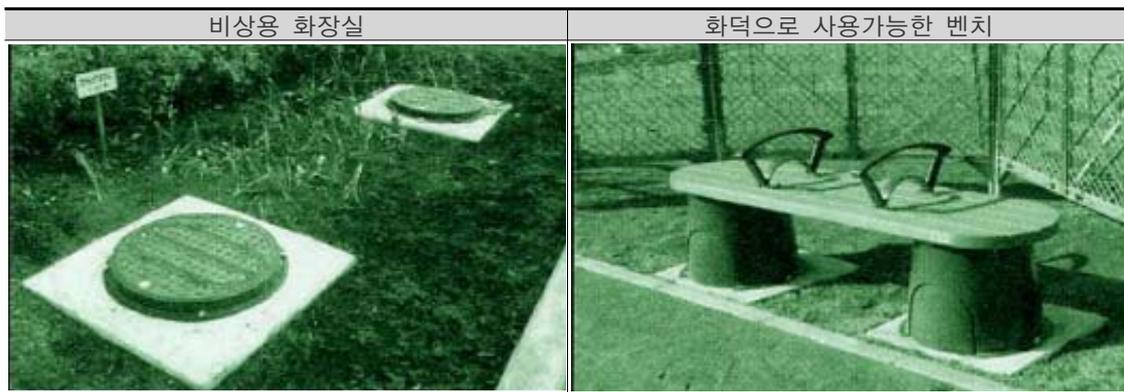


주민주도 진행된 계획과정 통해 2008년 12월 공원이 개장하였다. 전차길에 면한 공원은 총 면적 2,141㎡, 폭 약 37m, 길이 약 57m의 규모이다. 공원은 지역의 방재성 향상을 위해 지하에 방화수 40톤을 저장하고 재해시 이용 가능한 비상화장실, 비상시 화덕으로 사용할 수 있는 의자 등을 설치하였다.



[그림 4.18] 전차가 보이는 공원 안내 지도

[표 4-43] 비상용 화장실과 화덕 벤치



□ 기타마치지구의 주민학습 프로그램

기타마치지구는 주민학습프로그램으로 마치쓰쿠리위원회와 마치쓰쿠리강좌, 각종 개축상담회를 진행하였다. 먼저 마치쓰쿠리위원회는 3개의 마을모임과 3개의 상가진흥회가 참가하여 구와 함께 마치쓰쿠리를 진행하고 의견을 교환하고 있으며, 재해에 강한 마을 만들기를 위한 정보를 습득하기 위해 개축을 위한 세금 문제 및 내진강화를 위한 구조 문제 등에 대한 다양한 전문가 마치쓰쿠리강좌도 실시하고 있다. 한편 도로정비를 위해 개축이 권고되는 대지가 도로에 면하여 보상을 받을 수 있는 경우, 밀집사업의 지원금을 활용한 개축이 어렵다고 생각되는 경우 등 다양하게 발생할 수 있는 개축문제에 대해 주민들에게 정보를 전달하기 위해 전문가를 대동한 개축상담회를 개최하였다. 상담회에서는 직접 전문가로부터 상담을 받을 수 있으며 주민들이 공동으로 개축을 시도할 경우 발생할 수 있는 다양한 권리관계 및 보상금 지급기준 등을 상담할 수 있는 공동개축학습회를 개최한다.

[표 4-44] 기타마치지구의 주민학습 프로그램



2) 세타가야구 타이시도 마을만들기

① 마을만들기의 일반적인 현황

타이시도는 세타가야구의 동부에 위치한 산겐자야역에 근접한 곳으로 기반시설이 미정비된 상태에서 시가화, 고밀화가 진행된 밀집시가지이다. 이 지역은 목조건축물의 노후화, 공지의 부족 등으로 거주환경상에 많은 문제점이 있는 지역이다. 또한 1979년 세타가야구 전역에서 실시한 ‘항목평가에 의한 지번별 위험도 조사’에서 (항목 : 인구밀도, 도로율, 도로미정비지구, 건물노후도, 소방활동 곤란구역, 양케이트조사 등) 세타가야구내에서 가장 위험성이 높은 지구로 지적된 곳이기도 하다.

② 마을만들기 추진배경

이에 세타가야구는 타이시도지구에 대해 1985년도에 만들어진 마치즈쿠리계획을 근거하여 마을정비를 진행하였으며 건축행위에 대해서도 마치즈쿠리계획에 의해 지도·유도를 실시하였다. 그러나 마치즈쿠리계획 만으로는 필지단위 정비를 유도하는데 한계가 있고, 주민협력을 얻지 못하는 경우도 생겨났다. 이에 1990년도에 도시계획법의 지구계획제도를 도입하여 마치즈쿠리계획을 보완하였다. 지구계획 책정 시에는 주민의 일부가 반대하여, 건축기준법과 연동시키기 위한 건축제한 조례는 보류되었다. 그러나 최근에 지구계획을 위반하더라도 건축허가를 받을 수 있다는 점을 이용하여 지구계획을 무시하는 사업자가 증가함에 따라 2001년 10월에 조례로 정하게 되었다. 또한 타이시도지구에서는 6m의 도로확폭 정비에 대한 반대의견이 있어 구에서 독자적으로 도로를 정비하는 방식을 채용하였으며, 도로정비의 필요성을 알리기 위해 주민연도회의를 열어 구와 주민간에 ‘도로정비공동선언’을 체결하기도 하였다. 도로정비는 밀집사업 중에서도 가장 큰 과제이며, 향후지구 계획에서 도시계획시설로서 도로지정 등을 포함하는 마치즈쿠리계획을 수정하는 것도 검토하고 있다.

③ 마치즈쿠리협의회

타이시도지구에서 세타가야구는 마치즈쿠리계획과 더불어 1980년에 구에서 주민에게 제안하여 ‘마치즈쿠리 간담회’를 열었고, 이를 계기로 주민협의회설립 준비회를 거쳐 1982년에 마치즈쿠리협의회가 발족하게 되었다. 마치즈쿠리협의회는 녹도나 광장만들기 워크숍, 지역축제 개최, 주민제안 등 다양한 방법으로 세타가야구와 협동작업을 담당하였고, 현재도 월 1회의 정례회와 각부회를 개최하여 마을에서 일어나는 여러가지 문제에 대해서 협의하고 있다. 특히 광장과 공원정비에 대해서는 워크숍을 통해 반대의견과 조정하고 합의형성과정을 거쳤고, 이 과정을 통해 정비 후 주민관리에 대한 협의과정으로 자연스럽게 연결되었다. 시간이 오래 걸리기는 하지만 이러한 협의과정을 통해 세타가야구와 주민간 신뢰관계를 쌓게 되어 향후의 마을만들기 추진에 큰 영향을 주게 되었다.

④ 마을만들기 사업특성

일본의 마을만들기 기본방침은 수복형 마을만들기와 주민참가의 마을만들기가 병행되고 있다. 도시계획사업과 달리 수복형 마을만들기는 소규모 공동 재건축 등의 움직임에 대응하여 점진적으로 마을만들기를 추진하는 방식이며, 주민참가의 마을만들기는

주민의 이해와 협력을 통한 마을만들기를 추진하기 위해 계획과정부터 사업추진에 이르기 까지 주민과 행정이 협동작업으로 마을만들기를 추진하는 방식이다.

수복형 마을만들기는 기성시가지의 구조에 알맞으며, 사람들의 생활에 친숙해지기 쉽, 또한 사람들이 이해하기 쉬운 방법이다. 또한 고정적이지 않고 임기응변에 유연하게 대응할 수 있고, 주민의 지속적인 참가를 전제하고 있다. 이는 마을만들기가 누구를 위한 것인가에 대해 쉽게 공감할 수 있고 마을의 역사문화나 커뮤니티의 좋은 부분을 계승할 수 있다는 장점을 갖고 있다. 하지만 수복형 마을만들기의 단점은 시간이나 노력이 너무 들기 때문에 비용 대비 효과가 가시적으로 두드러지지 않기 때문에 평가하기 힘들고 긴급대응이 필요한 사항에 대해서는 대응이 어렵다는 한계가 있다. 또한 어디까지가 목표인가가 애매하여 사업의 끝이 없고 보조사업 등의 요구에 답할 수 없기 때문에 창의적인 노력과 사업의 일관성 및 지속성이 담보되어야 한다.

이러한 수복형 마을만들기는 기성 밀집시가지 정비방식 관점에서 평가할 점이 많이 있지만, 사업수법으로서는 여러 가지 문제점이 있다. 타이시도에 대해서도 이미 밀집사업의 적용이 20년 이상 되었기 때문에 사업수법의 올바른 방향에 대한 검토가 필요하다는 인식이 확산되었다.

즉 보다 장기적인 수복형 마을만들기를 지원하는 제도나 수법이 보완되어야 한다는 점과 도로 및 공원광장정비, 주거정비 등을 지원하는 종합적인 보조제도나 수법 등에서 재구축이 필요하다고 제기되고 있다.

[표 4-45] 세타가야구의 추진성과



하지 않고 고층, 고밀의 단독 아파트를 건립함으로써 주변지역과 조화를 이루지 못하고 있으며 지역 내 과밀을 조장하는 배경이 되었다. 이에 스미다구는 무코지마 지구의 방재 기능확보와 양호한 주거지 형성을 위해 NPO나 학교에 있는 전문가가 코디네이터로서 주민들을 결집시켜 목조밀집시까지 정비사업을 추진하였으며, 영세필지 가구주간의 협동재건축을 유도하기 위해 소프트한 측면(재건축 디자인 게임, 무코지마박람회 등 개최)에서 마을가꾸기를 추진하였다. 무코지마는 주민, 스미다구, NPO, 학교 교수가 참여하는 워크숍을 추진하여 바람직한 주거환경 정비상을 만들어 가고 있다.



[그림 4.21] 무코지마 정비계획도

③ 마을만들기 추진내용

현재 무코지마는 소프트한 측면에서 다양하고 활발한 움직임이 있지만 사업면에서는 추진실적이 저조한 편이며, 최근에는 공동재건축보다는 단일필지별 재건축이 진행되고 있다. 또한 도로확폭(3~4m)에 의한 도시계획도로 정비로 방재시 피난동선을 확보하는 것과 정비 후에도 가내수공업 공장, 목공소, 소규모 상점, 사무실 등이 혼재하여 입지함으로서 자연스럽게 복합용도의 주거지로 정착되고 있다. 한편 마을에 기반시설을 조성하기 위해 무코지마 지구 중심에 스미다구 생애학습센터를 건립하여 지역문화의 거점을 형성하였고, 밀집시까지인 무코지마 지구에 충분한 오픈스페이스를 확보하고 협소한 도로를 확장할 수 있는 기회를 제공하였다. 게다가 쌈지공원, 도서관, 유치원 등의 공공시설을 정비하였고, 필지를 매각하기를 희망하는 주민들로부터 일정규모의 필지를 매입함으로써 구소유의 나대지를 확보하여 공공시설부지나 주차장, 임대주택용지로 활용하였다.

[표 4-46] 스미다구 무코지마의 추진성과



4) 스미다구 료지마 마을만들기 사례

① 마을만들기의 일반적인 현황

료지마는 동경도 스미다구 북부 중앙에 위치한 밀집주택시가지이다. 가내공업, 상업, 목조주택이 밀집한 지역으로 경제성장에 의해 타 지역의 산업경제력 향상에 영향을 받아 지역이 쇠퇴되고 건축물 노후화와 젊은 층의 지역유출에 따른 고령화가 심한 지역이다. 또한 낮은 도로율, 공원의 부족, 커뮤니티시설 부족 등 공공시설이 부족한 지역이며 소필지가 밀집되어 있고, 4m미만 접도필지가 많아 필지단위 주택갱신 어려운 지역이다.

② 마을만들기 추진과정

료지마는 주민참여와 공공이 협조하여 정비사업을 추진하고 있으며 스미다구 마을가꾸기 공사와 담당 전문가가 참여하여 주민과 합의과정을 거쳐 점진적인 정비사업과 주택갱신에 따른 각종 재정지원을 추진하고 있다. 초기에는 동경도가 지역주민 대상으로 의식조사를 실시하여 그 결과를 설명하였고 주민참여에 의한 마을가꾸기를 제안하였다. 료지마 마을만들기 사업은 약 15회의 설명회를 거친 후 주민과 공공이 함께 협의할 수 있는 장으로서 마을만들기 검토회를 설립하였으며, 이 조직은 주민들로부터 선출된 주민

위원과 도, 구의 담당자, 전문가(스미다구 마찌즈쿠리 전문제도에 의해 파견된 전문가)등 4자의 협의시스템으로 운영되고 있다. 마찌즈쿠리 검토회의 역할은 지역의 정비계획을 수립하고, 제안된 계획안을 검토하는 역할을 하지만 의사결정기관은 아니다. 약 10회의 검토회의 협의를 통해 구체화된 정비계획은 7차례의 주민설명회의와 마을만들기 뉴스를 거친다. 또한 지역주민의 의견수렴과정을 거쳐 조정 및 합의되며 이를 통해 마을만들기 계획안이 제안된다. 기존의 검토회가 발전하여 조직된 ‘마을만들기협의회’는 계획부, 공업부, 상업부 등으로 구분하여 조직되어, 마을만들기 계획안에 대한 원활한 실천을 위해 협의를 진행하며, 구체적인 마을만들기 사업에 대한 기획 및 실행을 담보하는 역할을 한다. 또한 협의회에서는 초기과정에서부터 주민참여에 의한 계획안을 작성하고 주민의견조사, 지속적인 설명회를 통해 마을만들기를 홍보하는 역할을 담당한다. 검토회가 제안한 계획안은 지역전체의 마스터플랜으로 결정해야 하므로 협의회는 보다 전문적이고 세밀한 검토가 필요한 조직이다. 결과적으로 교지마 마을만들기는 주민조직이 주도하는 계획단계에서 마을만들기 검토회가, 계획실천단계에서는 마을만들기 협의회가 주도하고 있다.

③ 마을만들기 추진방식

마을만들기 사업 중 주택갱신사업은 필지 100㎡이상 부지에서 개인이 주택을 갱신하는 개별주택갱신과 부지합계가 150㎡이상, 또는 개별 부지 75㎡이상의 복수 권리자가 정해진 룰에 의해 협조하는 협조주택갱신, 부지합계가 150㎡이상으로 복수의 권리자가 공동으로 주택을 갱신하는 공동주택갱신으로 구분된다. 주택



[그림 4.22] 교지마 정비계획도

갱신사업은 주택의 철거비, 건축설계비, 공동시설정비비(공동주택갱신에 한함) 등에 대해 전체 비용의 2/3까지 재정지원, 중앙정부, 지방공공단체, 건축주가 각각 1/3씩 부담하며, 공동주택갱신의 경우 합의형성에 따른 비용(권리조정 및 기타필요 경비)을 중앙정부가 1/3을 보조하고 있다. 재정적인 지원을 받을 수 없는 주택갱신에 대해서는 보조금 대신 스미다구 마을만들기 조성제도를 통하여 용자를 받을 수 있도록 하였다.

스미다구 마을만들기 조성제도는 스미다구 내 주민들이 상호 합의에 따라 근린계획을

실시할 경우 정비비의 일부를 보조해 주는 것으로(150만엔~690만엔까지 보조), 이는 토지이용의 효율성을 높이기 위해 개별주택갱신 보다 공동 주택갱신을 유도하는데 목적이 있다. 또한 그 외 도로정비에 대해 재정보조를 하는데, 주요생활도로의 정비는 국가 및 동경도가, 4m미만 도로정비는 자치구 차원에서 실시한다. 또한 세가로 확폭정비사업을 연계하여 4m이하의 도로 확폭을 위해 대문 및 화단철거, 배수, 수도, 가스시설의 이설, 수목이식 등을 실시하는 경우 그에 따른 비용을 보조한다. 그 외 지역주민이 임대주택에 입주할 경우 임대료 보조 및 감면에 대한 재정보조가 있으며, 갱신과정에서 주택철거, 생활도로 확폭으로 거주공간을 상실한 경우 지역주민이 당해 지역에 거주하도록 지원하고 있다.

④ 마을만들기 추진성과

쿄지마의 마을만들기는 마을만들기 센터조성, 커뮤니티 주택 건립, 소규모 쌈지공원 조성 등이 있다. 먼저 커뮤니티 주택은 주로 나가야 주택지구내 건립되어 있는 경우가 많고, 8m로 확폭된 도로변에 집중적으로 배치되어 있으며 도가 지원하는 조성금으로 건립되어 도가 소유하고 있다. 2004년 말 현재 지구 외에 34호를 포함하여 16동, 137호를 건립하였다. 그 외 작업소·점포 13호(3호는 상기주택에 병설), 녹지정비 6개소, 커뮤니티 주택 10개소 144톤의 우수집수정을 확보하였으며 쌈지공원 3개소를 조성하였다.

이중 지구 내 쌈지공원의 하나는 정비지구 내 초등학교 어린이들의 아이디어를 수렴하여 조성하였으며 놀이터 이름도 어린이 공모를 통해 결정하여 조성하였다. 도로는 주로 주택과 도로정비를 동시에 추진해 가기 때문에 6m확보 도로도 부분적으로 정비되어 있으며 8m도로 확보 부지는 인근 필지와 구가 소유한 필지를 교환할 예정이다. 마을가꾸기 사업용지로 취득한 면적은 약 12,719㎡이며 도로확장정비(2004년 말 현재)의 경우 6~8m 확폭은 약 382m 연장하였으며, 4m도로 확폭은 약 880m, 75개소 연장하였다.

[표 4-47] 스미다구 쿄지마의 마을만들기 추진성과



3. 단독주택지 재생 관련 유지관리사업 추진사례

1) HIAs, Black Country Housing Group의 Care & Repair Service 사업사례

① Black Country Housing Group (BCHG)

Black Country Housing Group(BCHG)은 등록된 공공임대주택 사업자(Registered social landlord)로서 잉글랜드 서중부지역에 위치하고 있다. BCHG는 버밍햄(Birmingham), 샌드웰(Sandwell), 더들리(Dudley), 워설(Walsall) 그리고 울버햄튼(Wolverhampton) 지역에 서비스를 공급하고 있다. BCHG는 잉글랜드 지역의 등록된 다른 공공임대주택 사업자들에 비하여 규모면에서 작은 편이지만 잉글랜드 서중부지역 뿐만 아니라 잉글랜드 지역 전체에 큰 영향을 미치고 있다. 현재 1,800채의 주택을 소유하고 있으며 이 가운데 일부는 지분공유방식(shared ownership)에 의해 세입자들과 소유권을 공유하고 있다. 향후, 주택을 새로이 건설하거나 매입하는 방식을 통하여 약 2,000여채의 주택을 더 소유할 계획에 있으며 BCHG가 위치한 블랙히스(Blackheath)지역에 새로운 예술 도서관을 준공하여 지역주민들이 이용할 수 있도록 할 계획이다.

BCHG는 저소득층의 주거환경을 개선해 주기 위한 커뮤니티 재개발 및 이와 관련한 서비스를 공급해 오고 있다. 이를 위하여 에너지 효율성이 높고, 품질이 좋으며, 지불가능한(affordable) 주택을 공급하기 위해 노력하고 있다. 또한 Care & Repair부서에서 HIA 서비스도 공급하고 있다. BCHG의 Community regeneration 부서에서는 지역주민들에게 필요한 일자리 창출 혹은 건강관련 서비스 등과 같은 광범위한 서비스를 제공하고 있으며, Supported Housing and Care 부서는 노약자 계층이 가정 내에서 필요한 여러가지 서비스를 제공하고 있다. 서비스의 질을 향상시키기 위하여 이러한 서비스를 공급하는데 있어서 소비자들의 의견을 수렴하고 이들과 함께 공동으로 프로젝트를 수행해 오고 있다. 이는 서비스의 질적 향상뿐만 아니라 거주자, 특히 저소득층들에게 권한을 부여하고 그들이 속한 지역사회에서 활발하게 지역사회의 일에 참여하게 하기 위함이다.

② Black Country Housing Group의 Care & Repair 서비스

BCHG내 Care & Repair 는 20년 전에 설립되었고 그 당시 Care & Repair 부서의 서비스는 샌드웰, 더들리 지역에만 국한되어 있었다. 현재 Care & Repair는 잉글랜드 지역에서 가장 큰 HIA 가운데 하나로 성장하였다. Care & Repair 부서에는 40명이 근무

하고 있으며 5개 지역 - 버밍햄(Birmingham), 샌드웰(Sandwell), 더들리(Dudley), 워설(Walsall) 그리고 울버햄튼(Wolverhampton) -에 서비스를 공급하고 있다.

□ Care & Repair의 목표 및 목적

Care & Repair의 가장 주된 목표는 지역주민들이 주택의 개보수를 통하여 자신들이 거주하는 주택에서 보다 안전하고 독립적인 생활을 영위할 수 있도록 하는 것이다. Care & Repair의 서비스를 이용하는 주요 대상자는 노인계층, 정부로부터 보조금을 받는 저소득층과 장애인 계층이다.

□ Care & Repair가 제공하는 서비스

Care & Repair가 제공하는 서비스는 다음과 같다.

○ 상담지원(Advice and guidance)

상담지원서비스는 사례별 사회복지자(Caseworker)들을 통해서 이루어지는데, 이들 사회복지사는 노약자들의 요구를 파악하고 정부의 보조금을 통해 노약자들에게 필요한 재정적 지원을 할 수 있도록 훈련된 사람들이다. 사례별 사회복지사들은 주택 개·보수 과정에 대한 전반적인 상담 이외에도 노약자들이 해야 하는 서류 작성과 같은 일들도 돕고 있다. 노약자들은 종종 정부로부터 필요한 지원을 받기 위해 요구되는 서류들을 작성하는데 어려움을 겪고 있기 때문이다.

○ 소규모의 주택 개보수(Minor adaptations)

소규모의 주택 개·보수는 계단의 손잡이 수선등과 같은 것으로 움직임이 어려운 장애인이나 노인계층에게 제공하는 서비스이다. 이 서비스는 Care & Repair 부서내의 지원팀이 직접 제공하고 있다.

○ 핸디펄슨 서비스(Handyperson services)

핸디펄슨 서비스는 노약자 계층을 위해 주택내외부의 다양한 수리를 해주는 것으로 장래의 큰 규모의 개보수를 미리 방지하고자 하는 목적을 가지고 있다. 핸디펄슨 서비스는 주택 내부의 카펫트, 계단 등을 손질하여 노약자들이 안전하게 계단을 오르내릴 수 있도록 하고 계단에서 넘어져 다치는 일이 없도록 하는 일과 화장실이나 부엌의 하수나 배수 시설 수선, 창문 수리 그리고 주택 주변의 쓰레기물 제거 등과 같은 일들을 포함한다.



[그림 4.23] 핸디필스 서비스의 예 개조 전



[그림 4.24] 핸디필스 서비스의 예 개조 후

(출처: Black Country Housing Group)

○ 대규모의 주택 개·보수(Major adaptation)

대부분의 노인계층은 노인시설로 옮겨지기보다는 자신이 거주하고 있던 주택에 계속 머물기를 원하고 있으나 거동이 불편한 노인들이 거주하기에 기존의 주택은 부적합한 상황이다. Care & Repair는 이러한 노인들을 위하여 이들이 독립적인 생활을 할 수 있도록 기존의 주택을 개조하는 일을 하고 있다. 이러한 일들에는 휠체어가 들어갈 수 있도록 욕실을 개조하는 일, 계단승강기(stair-lifts)를 설치하는 일, 욕실을 1층에 설치하는 일, 그리고 휠체어가 자유롭게 다닐 수 있도록 현관문과 집안의 방문들을 넓히는 일 등이 포함된다.



[그림 4.25] 대규모의 주택 개보수 개조 전



[그림 4.26] 대규모의 주택 개보수 개조 후

(출처: Black Country Housing Group)

○ 주택 보온 및 에너지 효율 서비스(Warmth and energy efficiency services)

영국의 노약자 계층의 연료 빈곤(fuel poverty)문제는 심각하다. 2009년 Department of Energy and Climate Change가 발표한 자료에 따르면 2007년 연료 빈곤에 처한 노약자 가구가 약 3,25백만 가구에 이르며 매해 약 20,000명의 노인들이 겨울철 연료 빈곤으로 인해 사망하는 것으로 나타났다. Care & Repair는 영국의 주요 에너지 회사인 Npower와 제휴하여 단열시설을 설치해주고 노약자 계층이 에너지 사용료를 저렴하게 지불 할 수 있도록 돕고 있다.



[그림 4.27] 주택 보온 및 에너지 효율 서비스 개조 전



[그림 4.28] 주택 보온 및 에너지 효율 서비스 개조 후

(출처: Black Country Housing Group)

○ 병원 퇴원 서비스(Hospital discharge services)

거동이 불편한 노약자들이 자신들이 거주하는 주택 내에 필요한 시설이 설치되어 있지 않아 병원에 오랫동안 머무르는 일들이 종종 발생하고 있다. 이는 국가에 필요한 재원을 낭비할 뿐만 아니라 노약자들이 병균에 감염될 위험도 높게 한다. 따라서 Care & Repair는 부서내의 지원팀으로 하여금 노약자들이 속히 퇴원할 수 있도록 주택내부를 신속히 개조하도록 하고 있다.

○ 주택을 담보로 한 주택 개보수 서비스(Loan based housing assistance)

주택을 소유하고 있는 많은 거주자들이 경제사정이 좋지 못하여 주택을 개보수할 수 있는 상황이 되지 못할 경우, 현 주택을 담보로 하여 저리로 융자를 받아 개보수할 수 있도록 하는 서비스이다. 주택의 개보수를 하기에 앞서 이에 필요한 상담지원은 무료로 제공하고 있으며 Care & Repair는 주택 개보수가 제대로 이루어지도록 공인된 건축업자를

고용하여 개보수가 끝날 때까지 현장을 관리한다.

□ Care & Repair가 제공하는 서비스의 실행

Care & Repair의 서비스는 노약자 계층 혹은 사례별 사회복지사가 Care & Repair에 연락을 하면 노약자계층의 주택을 방문하여 그들이 어떠한 서비스를 필요로 하는지 파악하는 일로부터 시작된다. Care & Repair가 제공하는 서비스의 실행과정은 다음과 같다.

○ 1단계 - 소비자 문의(Initial referral or enquiry):

소비자들이 Care & Repair에 문의전화를 하게 되면 상담에 앞서 그들이 Care & Repair의 서비스를 받을 수 있는 계층인지 우선 파악한다. 그 다음, Care & Repair의 서비스를 받을 수 있는 계층이고 대규모의 주택 개보수를 요구하는 경우, 사례별 사회복지사에게 안내되고 만약 핸디캡슨 서비스나 소규모의 주택 개보수를 요구하는 경우, 주택방문 서비스 예약을 하게 된다. 서비스를 받을 수 없는 계층인 경우, 그들이 원하는 서비스를 제공하는 다른 기관을 소개받게 된다.

○ 2단계 - 소비자 필요 분석(Client assessment)

대규모의 주택 개보수나 주택을 담보로 한 주택 개보수인 경우, 사례별 사회복지사가 소비자의 주택을 방문하여 그들의 필요사항 및 주택의 위험잠재요소를 파악한다. 사회복지사가 파악한 주택의 위험잠재요소를 바탕으로 기술자(technical officer)가 소비자의 주택을 다시 방문하여 주택 내 가장 시급히 요구되는 개보수가 어떤 것인지 파악하고 소요비용, 개보수 일정 등을 소비자에게 제공한다.

○ 3단계 - 정부 지원금 신청(Application for funding)

정부 지원금 중, 소비자에게 요구되는 가장 적절한 주택 개보수를 할 수 있도록 하는 정부 지원금 신청은 Care & Repair에서 돕고 있다. 장애인 시설물 설치를 위한 개보수(Disabled Facilities Adaptations)인 경우, 이에 대한 자금 지원은 지방정부로부터 받을 수 있으며, 전 과정이 순조롭게 진행될 수 있도록 작업 요법사(occupational therapist)가 과정에 참여하게 된다. 주택을 담보로 하여 주택을 개보수하는 경우, 독립된 재정 상담가(independent financial adviser)가 과정에 참여하여 소비자의 지불능력을 판단하고, 재정 상담가의 판단에 따라 소비자는 주택 개보수에 요구되는 비용을 대출받을 수 있게 된다.

○ 4단계 - 개보수의 실행(Getting the work done)

주택 개보수에 요구되는 비용문제가 해결된 이후, 기술자가 BCHG가 공인한 건축업자들로부터 주택 개보수에 대한 견적서를 받는다. 대부분의 소비자는 노약자 계층이므로 BCHG는 모든 건축업자들이 소비자들에게 최대한 혜택이 갈 수 있도록 건축업자들에게 행동강령 (Code of Conduct)를 준수할 것을 요구하고 있다. 또한 Care & Repair의 스텝이 현장감독을 맡아 주택 개보수가 제대로 이루어지도록 하고 있다.

○ 5단계 - 개보수의 완료(Repairs completion):

개보수가 완료된 이후, 기술자가 소비자의 주택을 방문하여 주택 개보수가 제대로 이루어졌는지 살펴보고 소비자의 만족여부를 파악한다. 모든 개보수가 제대로 이루어지고 소비자가 만족할 경우, 개보수에 참여한 건축업자에게 증서(certificates/guarantees of workmanship)를 지급하게 된다. 이후에도 주택 개보수에 대한 지속적인 모니터링을 실시하고 문제가 발생했을시 소비자들은 언제든지 Care & Repair에 리포트하게 된다.

□ 지방정부와의 협의에 따른 서비스 관리(Contract Management)

현재 제공되고 있는 Care & Repair 서비스는 노약자 계층을 보호하고 그들에게 필요한 주택 관련한 지원정책을 마련하고 있는 지방정부와의 계약에 의해서 이루어지고 있다. 지방정부와 Care & Repair 두 기관은 서비스 수준 협정(Service Level Agreements (SLAs))을 맺고 이에 따라 기대되는 서비스의 양, 각 서비스를 받을 수 있는 소비자의 자격요건, 서비스 처리시간과 목표치 그리고 소비자의 만족도 모니터링 방식 등에 대해 공동으로 결정한다.

좀 더 수준 높은 서비스를 제공하기 위해서 양 기관은 서로의 성과에 대해서 정기적으로 평가하고 매해 실적 보고서를 만들고 있다. 뿐만 아니라 잉글랜드의 모든 HIA를 코디네이션하고 있는 Foundations에서도 각 HIA의 성과를 평가하여 Quality Mark의 승인을 받도록 하고 있다. Foundations에서 실시하는 성과평가는 HIA가 제공하는 서비스 계획에서부터 실행에 이르는 전반의 과정에서 소비자의 필요분석, 위험잠재요소 분석, 소비자에게 제공하는 정보의 수준 등을 평가하여 이루어진다.

□ Care & Repair의 성과

Care & Repair가 2009/10 동안 제공된 서비스는 소비자뿐만 아니라 지방정부도 만족시키는 긍정적인 성과를 거두었다.

- 주택 개보수(Home Improvements achieved)

Care & Repair는 1.2 백만 파운드의 자금지원을 받는데 성공하여 13개의 프로젝트를 수행하였고 이는 3백만 파운드에 해당하는 주택 개보수를 가능하도록 하였다.

- Care & Repair의 서비스를 받은 사람들(People helped)

Care & Repair의 상담 및 지원도움을 받은 지역 주민들은 7,500명에 이르고 5,500 가구 이상이 주택 개보수의 혜택을 받았다. 200,000 파운드의 사회보장금이 노약자 계층을 돕는데 사용되었다.

- 성과 평가 결과(Contract performance)

Care & Repair의 서비스 수준 협정에 따른 서비스 성과 평가 결과는 매우 긍정적이다. SLA에 의한 평가결과는 대부분의 항목이 75%에 이르고 몇몇 항목은 100%에 달한다. 또한 Foundations에서 실시하는 성과평가에서도 Foundations Commendation for Excellence in Handyperson Services 2009를 받는 등 좋은 결과를 얻었다.

Care & Repair는 세계적인 경제 위기를 맞아 공공자금의 삭감에도 불구하고 노약자 계층을 보호하기 위한 서비스를 지속적으로 실행하기 위해 여러 가지로 노력 중에 있으며 현재 공급되고 있는 서비스 지역뿐만 아니라 잉글랜드 중서부 전 지역으로 활동지역을 넓힐 계획에 있다.

2) 일본의 주택리폼 추진협의회 사업사례

① 홋카이도 주택 리폼 추진 협의회

□ 홋카이도 주택 리폼 추진 협의회 사업개요

리폼추진협의회는 홋카이도가 실시하고 있는 주택정책과 제휴를 도모하면서, 소비자 및 주택 관련 사업자에 대해, 성능향상 리폼의 중요성을 널리 알리는 것을 목적으로 운영되고 있다. 협의회는 단열·기밀·성능 향상 리폼추진을 도모하기 위해, 홋카이도가 실시하고 있는 중고 주택의 유통촉진 사업에 사단법인 홋카이도 건축기술협회가 소유하는 기밀 측정기를 이용한 기밀측정이나 성능향상에 대한 어드바이스를 실시하고, 본 협의회 구성원이 소속하는 단체 등의 회원에 대해, 해당 기기를 무상대여하고 있다. 또한 협의회는 소비자에 대해서 리폼 업자를 직접적으로 소개하지는 않고, 리폼넷트를 통하거나 사단법인 홋카이도 건축기술협회의 멤버 등을 직접 선택할 수 있도록 정보를 발신하고 있다.

□ 홋카이도 주택 리폼 추진 협의회 사업과정

성능향상 리폼 추진사업은 단열 성능향상을 위한 리폼뿐만이 아니라, 내진 리폼, 배리어프리 리폼 등 3개의 리폼을 주축으로 시행하고 있다. 협의회는 본 사업을 통해 트리플 건수의 감소나 리폼 주택의 단열 및 기밀 향상, 배리어 프리 주택의 성능 향상 등의 효과를 기대하고



[그림 4.29] 단열성능 개선사례

있으며 또한 리폼 사업자와 소비자의 연계나, 리폼 어드바이저 수의 증가 및 보급 증진을 기대하고 있다. 뿐만 아니라 사업사례를 소개함으로써 소비자로 하여금 리폼 사업자를 홍보할 수 있는 수단으로 활용하고 있다.



[그림 4.30] 단열리폼의 이미지



[그림 4.31] 배리어 프리 리폼의 이미지

② 아오모리현 주택리폼추진협의회

□ 아오모리현 주택리폼추진협의회 사업개요

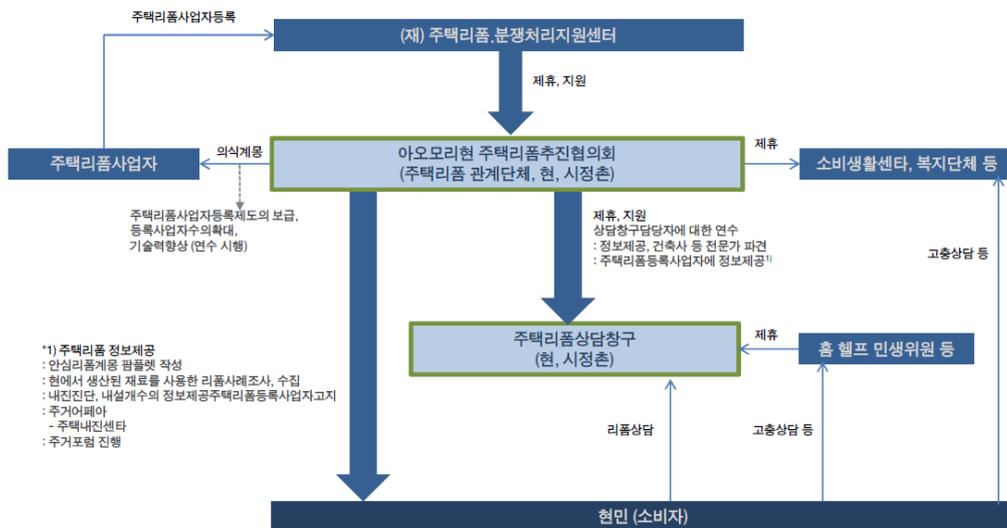
아오모리현 주택리폼추진협의회는 기술이 저조한 리폼의 피해를 막아 소비자가 안심하고 주택을 리폼할 수 있는 환경을 제공하기 위해 설립된 기관으로 지역 내의 주택 리폼 관련 업계 및 단체를 중심으로 2006년 9월 22일 설립 되었다. 업계 단체는 현·시읍면 및 소비자단체·복지 단체 등으로 구성되어 조직하였고 의견교환이나 제휴를 도모해 정보수집에 노력하고 있다. 또한 소비자에게 적절한 정보를 제공하는 등 주택 리폼의 추진을 향한 사업을 전개하여 소비자로 하여금 신뢰를 얻고 있다.

□ 아오모리현 주택리폼추진협의회 사업과정

아오모리현의 경우 현의 건축 및 주택행정 관련 재단법인이 없고 유사 기능의 조직도 없었기 때문에 사업초기에는 힘들었으나 아오모리현의 사업인 '안심생활향상 촉진사업'의

실시를 통해 (사)아오모리현 건축사회의 이해와 협조를 얻게 되었고 추진협의회에 참가하는 단체의 수가 확대되었다. 또한 (사)아오모리현 건축사회는 설립준비회 및 추진협의회 사무국을 담당하고 있다. ‘안심생활향상 촉진사업’은 아오모리현 예산만으로 민간 사업자 단체를 자주적으로 조직시키는 것은 쉽지 않은 상태였다. 하지만 (재)주택 리폼·분쟁 처리 지원센터로부터의 시기적절한 조성제도가 2006년도에 개시되어 민간사업자 단체에 대한 가입 권유에 큰 힘이 될 수 있었고 그로인해 단기간에 협의회를 설립할 수 있었다.⁴⁴⁾

추진협의회 설립 당초부터 현지 신문사가 리폼 특집 기사를 게재하였고, 작년에 이어 금년도의 ‘생활수준 향상 페어’의 개최에 대해서도 신문사 및 텔레비전국으로부터 공동개최의 요청이 있는 등 사회적인 반향을 높이고 있다. 또한 주택리폼 사업의 ‘생활수준 향상 페어’에 참가한 사업자수도 많고 사업자 등을 대상으로 한 연수 강습회에 참가자도 높았다. 향후 아오모리현 주민의 주택리폼에 대한 상담 체제를 보다 충실화시키기 위해 새로운 생활 향상 어드바이저의 육성 및 파견 제도의 창설이나 주택 리폼 등을 담당하는 젊은 직공의 육성·확보가 목적인 「생활 직공 향상 계획」의 책정을 시작으로 ‘생활 환경 향상 사업’을 추진 협의회와 아오모리현이 공동기획할 예정이다.



[그림 4.32] 아오모리현 안심생활 향상 촉진사업의 체계

44) 덧붙여 현은 2008년 6월부터, 건축 주택과내에 해당 사업과 관련되는 프로젝트 팀으로서 「안심리폼 추진팀」을 설치해, 해당 사업의 원활한 실시를 도모하고 있다.

[표 4-48] 국외 단독주택지 재생 관련 지원정책 및 추진사례 종합분석

사업 주체	사업 사례	물리적 재생			사회적 재생			경제적 재생		
		기반시설 개선	주택외부 환경개선	주택 개선	공동체 조직	공동체 개선	주거 복지	주민참여 경제활동	지역민간 업체지원	지역자치 경제활동
단독 주택지 재생 통합적 관리 정책	주택종합 정비사업	■ 기반시설	■ 방재정비	■ 노후주택	■ 마을 협의회 지원		■ 임대주택 월세보조			
	마을만들 기 교부금	■ 기반시설	■ 공원정비	■ 공영주택	■ 주민 협의회	■ 교육지원 지역교류	■ 공영주택 지원			
	지역주택 교부금	■ 기반시설		■ 공공주택			■ 노인임대			
단독 주택지 유지 관리를 위한 지원 제도	주택리폼· 분쟁 지원센터			○ 주택리폼		○ 분쟁처리		○ 지역업체		
	주택에코 포인트			■ 세제지원		■ 전문지원		■ 인재육성		
	NPO법인 주택장기 보증 지원센터			■ 기술정보		■ 교육지원		■ 사업참여		○ 상품권
	영국의 HIA			○ 주택리폼				○ 지역업체		■ 상품교환
			■ 바우처				■ 교육지원		■ 지역상품	
			■ 전화상담				■ 사업참여			
			○ 이력관리				○ 소공무점			
			■ 세제지원				■ 점검인원			
			■ 점검·상담				■ 인재육성			
			◇ 주택정비							
			■ 보조지원				◇ 취약계층			
			■ 정비상담				■ 주거상담			
마을 만들기 사례	네리마구 마을만들 기	■ 마을센터	■ 지구계획	■ 개축상담	■ 주민 협의회 개축 상담회	■ 주민학습				
	세타가야 구 마을만들 기	■ 쌘지공원	■ 도로정비	■ 공동개축						
	스미다구 마을만들 기	■ 마을센터	■ 녹도정비	■ 재건축	■ 주민 협의회 주민협동	■ 마을축제 워크샵				
	■ 소공원	■ 도로정비	■ 재건축	■ 코하우징						
	■ 마을센터	■ 공공공지	■ 재건축	■ 주민 협의회 주민 검토회			◇ 취약계층			
	■ 방재공원	■ 도로확폭	■ 코하우징				■ 거주지원			

지원 및 협력방식 : ■ 재정 ■ 행정 ■ 기술 ■ 인력 ■ 전문가 / 지원 대상 : ○일반가구 ◇취약계층
□ 차상위계층 △기초생활수급가구

4. 국외사례 시사점

1) 장소단위의 포괄보조금 형태의 기초지자체 단위 지역교부금

국내 주거지 재생과 관련하여 일정 장소단위로 지원해 주는 사업은 2002년부터 2012년까지 한시적으로 운영하는 주거환경개선 1, 2단계 국고지원 사업과 ‘도시재정비촉진을 위한 특별법’에 의해 지원하는 재정비사업에 국한되고 있다. 이 중 1,2단계 국고지원사업은 임대주택건설과 기반시설 설치비용이 지원되고 있으며, 재정비사업은 기반시설설치비용의 일부만을 지원하고 있어 쇠퇴한 단독주택 거주자의 생활재생을 위한 개별 주택개량이나 사회경제적 재생 측면의 지원은 미흡한 상황이다. 또한 주거지 재생과 관련한 주택개량, 복지시설 정비, 취약계층의 주거안정 지원 등은 담당 부처별로 구분되어 있어 장소단위로 집중지원이 되지 않을 뿐만 아니라 중복지원이 어려워 지원목적에 부합하지 않는 사업은 추진하기 힘들다는 것이 한계이다.

반면 총체적 시각의 도시재생전략을 추진하고 있는 영국이나 미국, 일본 등에서는 개별적인 지원프로그램이 복합적인 문제를 수반하고 있는 노후주거지 재생을 도모하기 어렵다는 판단에 따라 장소단위의 포괄보조금 지원정책을 추진하고 있다. 일본의 마을만들기 교부금이나 주택도시종합정비사업은 장소단위의 포괄보조금 일환으로 운영하고 있으며, 기초 지자체가 정비구역의 여건과 상황에 따라 정비계획을 수립하여 국토교통성에 지원을 요청하면 검토과정을 거쳐 지역교부금 형태로 지원한다.

정비대상구역 내에서 기반시설정비, 주택개량, 임대주택 건설, 주민공동체 의식 함양을 위한 소프트한 프로그램 운영지원 등을 포함하여 정비지구의 문제를 총체적인 시각에서 다루고 있다. 따라서 2010년부터는 좀 더 포괄적인 재생사업 지원을 위해 마을만들기 교부금과 지역주택교부금 등을 통합하여 운영할 예정이다. 영국 또한 장소단위의 문제해결에 집중하고 있으며, 근린재생이나 통합재생기금(SRB)을 운영하여 물리적 주거환경문제 뿐 아니라 지역단위의 거주자 생활지원을 위해 교육, 의료, 취업 등 다차원적인 지원을 병행하고 있다.

2) 점진적이고 장기적인 계획으로 주민참여의 마을만들기 지원

① 정비계획에 의한 기반시설 우선정비와 소규모 주택정비사업 지원

일본의 단독주택지 재생과정은 개략적인 정비계획도서를 바탕으로 공공시설 정비

계획은 토지매입과 예산집행에 따라 장기적이고 점진적으로 수행하고 있다. 정비계획이 완료되면 피난동선과 우선 정비되어야 할 도로, 주차장, 방재공원 등의 일부를 정비한 후, 주민자력의 필지단위 주택정비사업을 촉진하기 위해 ‘장기우량주택의 보급촉진에 관한 법률’에 근거하여 50호 미만의 주택건설사업자에 대한 건설비의 10%이내에 한해서 재정지원을 병행함으로써 소단위 주택정비사업 활성화를 유도한다. 초기에 수립된 정비계획은 완료된 계획이 아니라 기반시설정비상황, 노후도 등을 지속적으로 반영하는 것이다.

② 하드웨어와 소프트웨어가 결합된 종합적인 마을만들기 추진

일본의 단독주택지 재생관련 사업은 주거환경 ‘마을만들기계획’에 의해 공공시설정비와 주택개량 유도 뿐 아니라, 공동체 형성을 위해 생애학습센터(스미다구)운영, 주민참여에 의한 녹도와 광장만들기, 지역축제 개최 등을 개최한다. 물리적 환경정비를 주민간의 교류의 장으로 발전시키고, 주민과 공공의 소통과 협력에 의한 사회적 유대관계를 긴밀하게 유지함으로써 사회자본 형성에 기여한다. 마을만들기 교부금은 프로그램 운영을 위한 비용도 일부 지원하고 있어 지역 내 마을만들기 센터와 같은 자생조직 운영을 가능하게 하며, 이는 장기적으로 주거지 정비가 진행될 수 있는 원동력으로 작용한다. 세타가야구 마을만들기 센터는 1970년 후반부터 주민참여형 마을만들기 사업을 추진하면서, 주민 스스로가 운영하는 어린이 생태교육을 비롯한 다양한 소프트웨어적인 프로그램이 마을 공동체 형성에 기여하고 있다. 반면, 마을 공동체 형성과 물리적 환경정비사업을 결합하는 일본의 지원방안과 달리 영국의 HIA는 거주자의 건강, 안전, 취약계층의 생활서비스 등의 소프트한 지원프로그램을 주택개보수 및 관리서비스와 함께 추진하고 있다.

3) 도시계획과 단독주택지 재생을 위한 마을만들기 계획을 통합적으로 운영

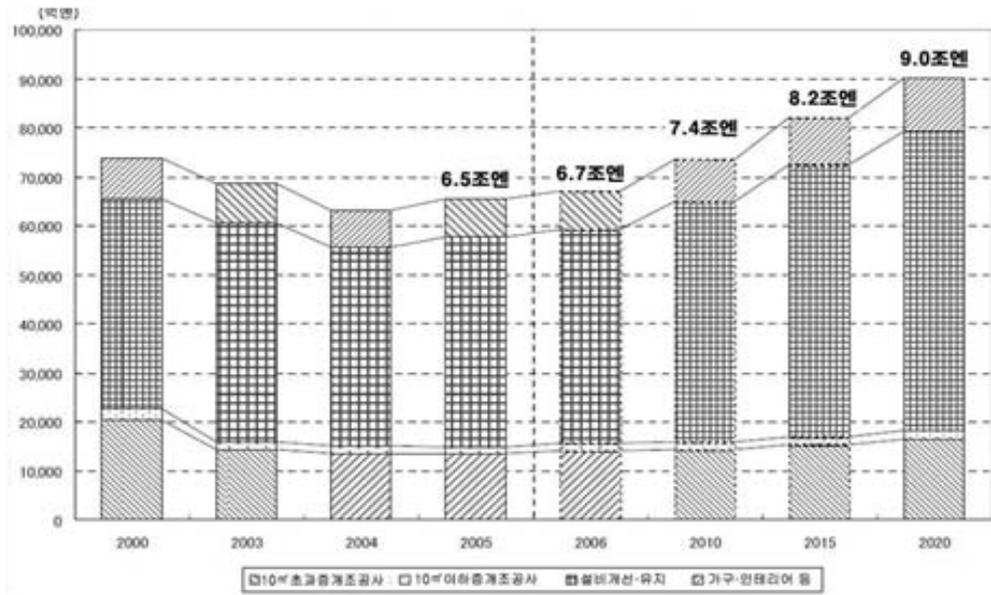
일본의 마을만들기 사례조사 결과 소프트한 프로그램 중심의 마을만들기 사업은 물리적인 정비효과가 미흡하고 개별 필지에 대한 건축행위 과정에서 기존 도시계획과 지구계획 등과 정합성을 갖지 못하는 한계가 있다. 또한 일부 지역에서는 ‘마을만들기 계획’에 근거하여 건축행위를 유도하는 지자체에서는 지구계획을 위반하더라도 건축허가를 받는 사례가 증가하고 있다. 이에 세타가야구와 네리마구에서는 ‘마을만들기 계획’에 근거하여 도시계획법상 지구계획제도를 병행하여 추진한다. 특히 네리마구는 마을만들기 조례에 도시계획과 밀집시가정비사업에 의한 계획, 테마별 마을만들기 사업 등 다양한 사업을

하나로 통합하여 운영함으로써 일본에서도 선도적 사례로 알려져 있다. 네리마구의 경우 마을만들기 조례를 통해 마을만들기 센터 설치의 근거를 마련한다.

4) 개별 주택성능 향상을 위한 기존 주택재고 관리 및 정비 지원

일본에서 장기간 동안 장소단위의 마을만들기 사업이 지속적으로 운영될 수 있는 근거는 지역에서 마을만들기를 주도적으로 운영할 수 있는 전담조직으로서 마을만들기 센터가 설치되고 상근인력이 다양한 프로그램운영과 관리를 수행하는데 있다. 기반시설 정비와 함께 마을만들기의 성패는 노후주택에 대한 개량과 재건축을 통한 주택성능향상에 달려 있다. 일본의 마을만들기사업 추진은 마을단위의 정비지원을 위한 프로그램 이외에도 개별 주택성능향상을 위한 다양한 지원제도가 운영되고 있다.

거주자의 주택개량 지원을 위해 전문가 파견제도를 적용하고, 주택개량관련 컨설팅을 무료로 지원하고 설계비와 철거비를 지원하며, 소규모 공동주택의 경우 공용부분에 대한 건설비 일부를 지원함으로써 소단위 주택개량을 촉진한다. 특히 ‘에너지효율화 법률’과 ‘주택품질 확보촉진 등에 관한 법률’에 근거하여 에너지성능개선을 위한 재정지원과 감세정책을 시행하며, 에코포인트 제도 등을 통한 바우처 발행 등으로 기존주택의 성능향상을 도모하고, 기존주택의 거래량 증가에 기여함으로써 자원순환형 사회에 대응할 수 있다.



[그림 4.33] 단독주택 리폼시장 추이

5) 단독주택지 재생을 위한 전담조직 운영으로 재정, 인적, 기술력 지원

일본의 주거지 재생은 이를 전담할 수 있는 마을만들기센터 운영을 통한 장소단위의 마을사업으로 장기간 발전을 거듭하면서 진행되고 있다. 주거지 재생은 마을만들기센터를 중심으로 마을만들기계획이 수립되며, 계획수립과정에 다양한 방법의 주민참여를 유도함으로써 오랜 시간을 거쳐 진행된 지역의 경우 지역주민이 마을만들기센터의 상근자로 활동하기도 한다. 마을만들기센터는 비영리조직으로서 공공과 주민의 가교역할을 수행하고, 마을만들기 계획을 실행하는 주체로 지역별로 다양한 형태로 운영되고 있다.

일본의 마을만들기 교부금은 지자체와 함께 제3섹터로 마을만들기센터에도 직접적인 재정지원을 한다. 세타가야구나 네리마구는 마을만들기센터 설립근거를 마을만들기 조례에 두고 있으며, 조례에는 이념과 책무, 마을만들기에 관한 방침, 추진 및 지원, 주민참여방안 등이 담겨있다. 또한 이를 추진할 수 있는 전담주체로 도시정비공사(세타가야구)나 도시재생공사(네리마구)를 설치, 공사 내에 실행조직으로서 마을만들기센터를 두고 있다. 세타가야구는 마을만들기 추진을 위해 구 차원에서 마을만들기 펀드와 트러스트를 조직하여 초기비용을 조달하고, 지역중심의 단독주택지 재생사업의 근간을 마련하고 있다. 또한 마을만들기센터에서는 행정과 민간조직, 기업, 주민간의 연계역할을 담당하며 지역의 문제를 발견하고 주민들과 함께 할 수 있는 프로그램을 개발한다. 이러한 마을만들기센터를 중심으로 단독주택지 재생을 위한 재정, 인력, 기술력 지원이 가능하다. 따라서 장소단위의 마을만들기센터가 공동체를 중심으로 공공영역과 중간영역에 대한 관리와 주민조직화 프로그램을 운영하고 있다면, 개별주택 개보수, 신축 등을 지원하기 위한 중앙정부, 민간단체, 지방정부 차원의 다양한 레벨의 전담조직을 설치하여 운영함으로써 필지단위 소규모 정비사업 활성화에 기여할 수 있다.

제5장 단독주택지 관리 및 정비수요 파악

1. 조사개요
2. 단독주택지 물리적 실태조사 결과
3. 주택성능 및 개·보수 실태
4. 거주자 의식조사
5. 단독주택지내 중간기술확보를 위한 주택관리업체 현황
6. 종합분석

1. 조사개요

1) 조사목적

기성 도시조직에 대응하는 단독주택지의 주택관리 및 정비지원 방안을 모색하기 위해서는 현재 단독주택지의 물리적 현황과 거주자의 사회·경제적 특성을 파악하는 것이 중요하다. 특히 사회·경제적 측면이 복합된 단독주택지 재생전략과 지원방안을 도출하기 위해서는 현재 단독주택지가 안고 있는 문제를 보다 구체적으로 파악하는 것이 필요하다.

이를 위해 2009년도에 이어 실태조사를 통해 도시공간측면에서 단독주택지의 물리적 특성을 파악하고, 주거환경에 대한 거주자들의 의견을 조사하여 실질적인 지원방안을 마련하는데 참조자료로 활용하고자 한다. 본 연구에서는 필지단위 정비를 유도하고 이를 지원할 수 있는 정책방안을 제안하기 위해 2009년도에 조사하지 않았던 개별 주택의 현황과 주택성능수준, 개·보수 실태조사를 병행하고자 한다. 실태조사와 거주자 설문, 면담조사 결과는 노후 단독주택지에서 개별주택의 유지·관리와 필지단위 정비를 위한 정책지원수요를 파악하는데 활용하고자 한다.

2) 조사 방법

본 연구에서 수행하는 조사는 2009년의 조사결과를 재검토하고 실태파악이 부족했던 부분을 보완하기 위해 기본적인 조사방법과 내용은 동일하게 적용하였다. 다만 필지단위 개·보수 실태와 거주자의 사회·경제적 특성을 파악하기 위한 주민설문과 면담조사는 2009년에 수행하지 않았으므로 별도의 조사방법론을 적용하였다. 주민의견수렴을 위한 설문은 문화기술학적 측면에서 1:1 집중면담 조사로 진행하였다. 구체적인 조사방법은 다음 표와 같다.

[표 5-1] 조사방법론

구분	조사방법	조사내용
단독주택 물리적 실태파악	단독주택지 물리적 실태 파악을 위한 도면분석 및 현장방문 조사	<ul style="list-style-type: none"> 도상분석을 통한 사전조사 : 건축물 대장, 토지대장, 지적도, 수치지도, 새주소 지도 등 전자지도를 활용하여 조사대상 단지내 건물, 도로, 필지에 대한 속성 정보를 추출하여 DB구축 현장답사 및 실태조사를 통하여 추가로 필요한 데이터 정보에 대한 업데이트
주택관리 및 정비 실태조사	물리적 실태조사를 토대로 주택성능수준과 개보수 실태 파악, 가로환경 관리현황을 위해 주택실측 조사수행	<ul style="list-style-type: none"> 조사대상 단독주택지의 주택유형을 분류하고 대표 유형에 대한 주택 내·외부 실측 수행 실측한 현황을 토대로 주택관리 및 정비 매뉴얼 작성과 대안제시에 활용
거주자 의식조사	주택관리 및 정비에 대한 거주자 의식조사 및 FGI (Focus Group Interview)	<ul style="list-style-type: none"> 물리적 실태파악을 토대로 주거환경만족도, 주택관리 및 정비수요 파악, 동네의식조사를 위한 거주자 설문 조사 설문조사결과를 토대로 실증적인 거주자 의식과 주택관리 및 정비수요 도출을 위한 FGI 수행
지역업체 현황 파악 및 조사	주민자력의 소규모 정비, 개보수 및 주택관리사업 활성화를 위한 지역업체 기술수준 파악	<ul style="list-style-type: none"> 지역기반의 소단위 건축관련 업체를 중심으로 중간 기술 육성, 정비사업 활성화 가능성 검토를 위한 지역업체 및 기술자 면담

3) 조사대상지

실태조사는 주택 내·외부 실측과 개·보수 현황조사를 병행해야 하므로 주민협조와 행정의 지원이 필요하다. 이를 위해 조사대상지는 기본적인 기초조사가 가능하며 행정의 지원이 용이한 해피하우스 시범사업 지구 3개를 우선적으로 선정하였다. 또한 수도권 지역의 주택정비현황과 수요파악을 위해 시민단체의 도움을 받아 마을단위의 주민활동이 활발하게 진행되고 있는 몇 개의 지역 중 설문조사에 협조를 얻을 수 있는 과천 문원동을 추가적으로 조사하였다. 주민설문조사는 4개 지구이외에 성북구를 조사대상지로 추가하였다.

[표 5-2] 조사대상지 개요

지역	위치	위치도	주택유형 및 가구특성	지리적특성	주민특성
서울	서울시 마포구 성산1동		단독주택: 3,332동 공동주택: 264동	<ul style="list-style-type: none"> •상암 서울월드컵 경기장에 인접한 지역으로 성산로와 지하철 6호선이 지나는 교통 요충지역 •성미산공원지역을 중심으로 조성된 주거지역으로 쾌적하고 자연친화적 환경을 갖춘 서울의 관문지역 	<ul style="list-style-type: none"> •맞벌이 부부 및 자영업에 종사하는 중산층과 노인, 청소년 세대가 적절하게 분포 •안정된 주거중심지역을 형성하고 있으며, 주민 생활여건 과 경제수준 양호 •다양한 교육시설과 안정적인 자녀교육을 위해 거주지 이동 비교적 적음
			8,328세대 20,301명		
대구	대구광역시 서구 평리3동		단독주택: 267동 공동주택:1동	<ul style="list-style-type: none"> •1970년 후반에 조성된 구획정리사업지구 •비교적 양호한 단독주택지로 과거에는 대구시의 중심 주거지 역할을 담보하였으나 주변지역 신규 택지개발사업으로 인해 최근 쇠퇴현상 심화된 지역 •대상지 인근에 대규모 재래시장 입지 	<ul style="list-style-type: none"> •주거용 건축물 90%가 자가 소유이고 월평균 소득 200만원을 기준으로 중산층의 비율 약 38%로 중산층과 서민층 혼재 •임대 거주자를 제외한 자가 소유자가 평균 거주기간 10년 이상, 임대 거주자 포함할 경우 평균 4년 정도
			6,239세대 15,533명		
전주	전주시 덕진구 인후2동		단독주택: 5,577동 공동주택: 998동	<ul style="list-style-type: none"> •조사대상지 북측은 1980년대 전주시 육지구 개발로 공공업무지구가 밀집되어 있는 중심지역 •모래내시장 및 건지산 인접 •전주생명과학고등학교 등 7개 학교가 위치한 교육환경중심지 •업무지구와 인접해 있어 대중교통 이용 편리 	<ul style="list-style-type: none"> •거주자들은 주거개선의 의지가 높고 오랜 시간 거주하면서 공동체 유지 •주택소유형태는 자가 86%, 전세8%, 월세4%, 기타2% •거주기간은 20년 이상 46%, 10~20년 미만 33%, 5~10년 미만 13%, 5년 미만 8%
			5,659세대 13,807명		
과천	과천시 문원2동		단독주택: 327동 공동주택: 1동	<ul style="list-style-type: none"> •청계산과 서울대공원 인접지역으로 지하철 4호선 과천역이 도보권에 있어 대중교통이 편리함 •서울대공원, 서울랜드, 현대미술관 자리에 거주하던 막계동주민이 이주하면서 자연스럽게 형성된 주거지 •개발제한구역으로 인해 자연친화적인 환경이 유지됨 	<ul style="list-style-type: none"> •맞벌이 부부 및 자영업에 종사하는 중산층과 노인, 청소년 등 다양한 세대 혼합 •오랜기간 동안 살아온 토착민이 많이 거주하면서 공동체 의식이 강함 •다양한 교육시설과 생활기반시설이 비교적 적음
			2,662세대 6,845명		

4) 조사 내용

[표 5-3] 단독주택의 물리적 실태파악

구분	조사내용
도상분석에 의한 사전조사	<ul style="list-style-type: none"> 지역별 토지이용현황, 교통 및 도로체계, 필지현황, 건물현황, 주차현황, 녹지현황 등 실태 조사 세부적으로 도로기능별 구분, 도로폭, 필지별 용도지역, 용도지구, 면적, 건물세부용도, 건물구조, 건물면적, 연면적, 대지면적, 층수, 허가일자 도시계획현황, 공간구조, 공공공간 및 주차현황, 건축물 현황
건물유형 및 용도	<ul style="list-style-type: none"> 주거건물 1층용도, 상호 명, 층수 등 사전조사 보완
도로와 필지관계	<ul style="list-style-type: none"> 도로의 기능에 따라 주간선, 보조간선, 집산도로, 소로, 골목길로 분류하여 정비가능여부 파악 가로공간 이용행태, 시범단지 내 노상주차, 불법주차 등 현황파악 골목진입형과 가로대면형으로 구분하여 주택 진출입 형태 파악
필지 내 현황	<ul style="list-style-type: none"> 사적공간으로서 마당 조경여부와 마당시설현황 파악 옥상 조경 및 이용행태조사 담장은 사적인 공간과 공적인 공간이 절충된 영역으로 담장의 유무, 위치, 구조 및 마감재 조사를 통해 '담장 허물기 사업', '담장 녹화사업' 등 사업 추진가능여부 파악
건물구조현황	<ul style="list-style-type: none"> 옥외계단 난간의 형태, 구조, 마감재 등에 대한 파악을 통하여 난간의 위험도 판단 및 개보수 필요한 대상 파악 현관 및 창문의 형태, 재료 및 방법시설 설치여부 파악

[표 5-4] 물리적 실태조사 항목 및 도구

세부 구분	세부구분	조사 항목	조사사항	
			사전조사*	현장조사
도시계획 및 기반시설 현황	교통 및 보행체계	광역범위 내 도로체계	a	
		도로 및 보행체계	a	✓
		가구구조	a, c	
	공공시설	1km 반경 범위 내 공공시설	a	
	공원 및 녹지	조사지역 내 공원 및 녹지	a	
	용도지역	일반주거지역 및 일반상업지역	d	
필지와 가로와의 관계	주차현황	노상주차, 필지 내 주차		✓
	접도현황	4m미만도로 접도 필지	a, c	✓
	가로와 건축물 진출입관계	가로와 건축물 진출입 현황	a, c	
필지단위 건축현황	필지와 가로와의 경계	담당현황, 가로등 설치 등		✓
	필지현황	필지면적	c	
	밀도현황	건폐율, 용적률, 건물 층수	a, b, c	
	옥외 공간이용	마당조경, 마당시설		✓
	주택유형	주택유형	a, b	
	건축물 1층 용도현황	점포병용, 근린시설	a	✓
건축물 현황	건축년도, 건축물구조	b		

* a: 새주소지도 b:건축물대장 c:지적도 d:토지대장

□ 주택관리 및 정비 실태조사

실태조사 대상지 중 해피하우스 시범사업을 추진하고 있는 3개 지역을 대상으로 대표적인 주택유형 각 2채 씩 총 6채를 선정, 세부 실측을 통한 건물의 물리적 실체기록과 거주성능을 판단 한다. 그 외 3개 지역에서 2곳을 선정하여 진입골목 실측을 진행함으로써 필지외부 공간의 가로실태를 파악 한다.

[표 5-5] 주택관리 및 정비 실태조사

구분	실측항목 및 범위
필지이용실태 파악	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 단독주택의 외부영역인 층간 연결로(외부 계단), 내부정원이나 주차공간으로 쓰고 있는 마당 실측
건물구조	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 단독주택의 중간영역인 단독주택건물의 외형적 구성재(지붕, 개구부, 각종 벽면 등) 실측 ▪ 단독주택 내부영역의 내장재, 벽두께 등의 에너지 효율 및 개구율과 관계된 특성조사를 포함하여 실측
필지와 가로와의 관계	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 단독주택지의 진입로와 공유하고 있는 가로공간과 필지와와의 관계, 필지간의 관계 등 단독주택 필지 외부공간 실측(진입골목은 2곳 실측)

□ 거주자 의식조사

[표 5-6] 거주자 의식 조사

조사대상지역	서울 성산1동, 미아2동*, 과천 문원2동, 대구 평리3동, 전주 인후2동
조사내용	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 실태조사 대상지 4개 지역에 대한 조사대상가구의 가구특성 조사 ▪ 조사대상지 주민들의 현재 주거실태 및 만족도 조사 ▪ 주택 개·보수, 필지단위 정비 지원방안에 대한 수요조사 ▪ 단독주택지역 지속거주 여부 등 주거지에 대한 거주자 의식조사

* 다만 서울지역의 경우 지역별로 거주자의 사회경제적 특성이 차이가 많으므로 서울 성산1동 이외에 단독주택 밀집지역이고 저소득층이 많은 강북구 미아동을 추가로 선정하여 조사

□ 지역업체 현황 파악 및 조사

[표 5-7] 지역업체 현황 파악 및 조사

조사대상지역	서울 성산1동, 대구 평리3동, 전주 인후2동
조사내용	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 물리적 실태조사 대상지역을 중심으로 동단위에 위치한 주택관련 보수업체, 설비, 시공업체 현황 파악 ▪ 각 업체 기술자 보유현황 및 주요 서비스 공급 대상 ▪ 서비스 전달체계 및 기술인력간 연계망

2. 단독주택지 물리적 실태조사 결과

1) 도시계획 및 기반시설 현황

① 교통 및 보행체계

□ 광역 교통체계

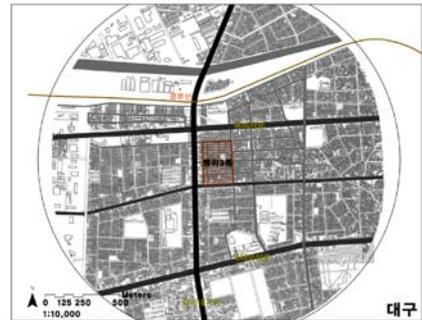
조사대상지는 4개 지역 모두 도심중심부를 연결하는 간선가로망 체계와 연계되어 있으며, 대중교통 접근성이 비교적 양호한 입지조건을 갖추고 있다.

특히 서울 성산동의 경우 지하철역과 인접해 있어 도심으로의 접근성이 높으며, 동쪽은 망원로, 서쪽 성산로와 내부순환도로, 남쪽은 합정로와 북쪽 서교로가 둘러싸여 있어 차량교통의 주요 결절점에 입지하고 있다.

전주 덕진구 인후2동은 전라선 전주역에서 약 0.5km 거리에 위치하고 동쪽 동부대로 완주IC 통해 호남고속도로와 연결되어 있어 광역교통망이 양호한 지역이다.

대구 서구 평리3동은 서쪽 남평네거리, 남쪽 대구 2호선 두류역, 내당역에 인접하고 있고 북쪽 경부선이 지나가고 서대구 고속버스터미널 인접하여 전주와 마찬가지로 광역교통망이 비교적 양호하다.

과천 문원동의 경우 과천택지개발 사업이후 구획정리사업으로 조성된 주거지로 과천신도시에서는 비교적 독립적인 입지에 위치하고 있으나 지하철 4호선에서 도보권에 있어 대중교통 접근성은 양호한 편이다. 이처럼 단독주택 밀집지역은 도심권에 입지하여 교통편리성 측면에서 우수한 것으로 나타났다.



□ 도로 및 보행체계

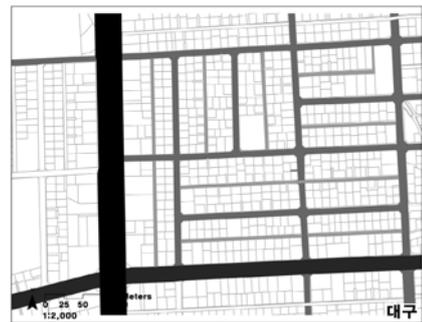
조사대상지는 서울 성산동을 제외하고 도로와 필지구조가 격자형으로 구성되어 있어 외부지역과 연결되는 주요 간선도로와 내부 집산도로가 직교하고, 집산도로를 중심으로 각 가구가 연결되어 있다. 일부 가구는 세가로와 연계되어 있다. 전주 인후동과 대구 평리동의 경우 필지가 3열 또는 4열로 구성되어 있어 일부 집산도로에 접하지 않는 필지는 접도조건을 확보하기 위해 막다른 골목을 형성하고 있다.

이러한 도로체계와 필지구조는 1970년대~1980년대에 이르는 구획정리사업지구에서 나타나는 일반적 특성으로 현재 건축법과 주차장법에 따르면 가구 내측에 위치한 필지는 주택개량이나 신축이 어려운 상황이다.

과천 문원 2동은 전주 인후동과 대구 평리동과 같이 구획정리사업으로 조성되었으나 2열구조의 격자형 도로체계와 필지구조를 보이고 있어 비교적 필지단위 정비여건이 양호한 것으로 나타나고 있다.

반면 서울 성산1동은 경사지의 특성에 따라 자연 발생적으로 형성된 부정형 도로체계를 구성하고 있으며, 이에 대응하여 가구구조도 부정형으로 형성되어 있다.

4개 조사대상지는 모두 보행자전용도로는 조성되어 있지 않고, 보차병행, 보차혼용도로로 조성되어 있으며 일부 4m미만 도로만 보행전용도로로 사용되고 있다. 그러나 대부분의 골목길은 주차공간으로 이용되고 있어 긴급재난 발생 시 소방차나 구급차 등 응급차량 진입이 어려운 상황이며, 보행자를 위한 안전성이 낮다.

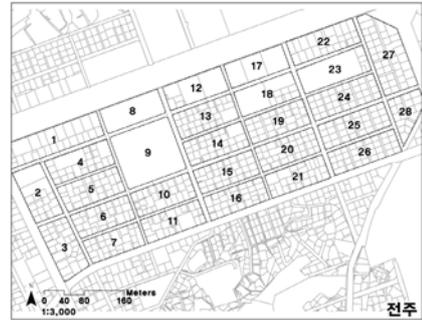
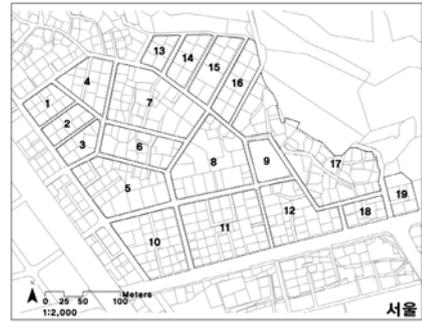


□ 가구구조

조사대상지 중 서울 성산동의 경우 부정형 가구로 구성되어 있어 필지방향이 경사에 따라 남동향과 남서향 방향이 혼재 되어 있다. 반면 격자형 도로 체계에 의한 장방형의 가구형태를 띄고 있는 전주 인후동은 남동향으로 구성되어 있고 과천 문원동은 동서방향으로 필지가 조성되어 있다. 반면 대구 평리동은 가로방향의 장방형 가구구조와 세로방향의 장방형 가구가 혼합되어 있어 필지구조 또한 남향과 동서향이 혼합되어 있다. 가구면적은 다가구열로 이루어진 전주가 평균 7,030㎡로 가장 큰 것으로 조사되었다.

[표 5-8] 가구현황

가구 번호	가구 현황							
	가구면적(㎡)				가구세장비			
	서울	전주	대구	과천	서울	전주	대구	과천
1	2,057	10,286	3,252	2,727	1.4	4.0	5.2	0.2
2	1,846	6,674	4,548	2,741	2.5	0.5	3.9	0.2
3	1,818	6,986	4,631	2,655	2.0	2.0	3.7	0.2
4	3,398	6,816	4,437	2,685	0.5	2.5	3.9	0.2
5	6,897	6,745	4,840	2,704	1.7	2.3	3.6	0.2
6	4,050	6,102	3,516	2,671	2.5	2.4	5.7	0.2
7	8,142	5,603	5,445	2,638	1.4	2.4	0.2	0.2
8	7,854	6,286	5,376	2,210	1.3	2.3	0.2	0.3
9	2,092	13,865	4,225	2,138	0.5	1.0	0.2	0.3
10	6,213	6,400	4,801	2,106	1.7	2.4	0.2	0.3
11	8,914	6,146	-	2,147	1.3	2.5	-	0.3
12	6,015	6,313	-	2,159	2.5	2.4	-	0.3
13	1,484	6,571	-	2,134	0.5	2.3	-	0.3
14	2,272	6,428	-	2,136	0.4	2.4	-	0.3
15	3,057	6,387	-	5,737	0.3	2.4	-	0.5
16	3,147	6,130	-	2,138	0.3	2.5	-	0.3
17	12,031	6,185	-	2,126	0.2	2.5	-	0.3
18	1,769	6,577	-	2,214	1.7	2.3	-	0.3
19	1,832	6,531	-	2,135	0.8	2.4	-	0.3
20	-	6,463	-	2,136	-	2.4	-	0.3
21	-	6,076	-	-	-	2.5	-	-
22	-	7,346	-	-	-	2.7	-	-
23	-	7,522	-	-	-	2.7	-	-
24	-	7,464	-	-	-	2.7	-	-
25	-	7,127	-	-	-	2.8	-	-
26	-	6,870	-	-	-	2.9	-	-
27	-	10,504	-	-	-	0.4	-	-
28	-	4,446	-	-	-	0.4	-	-
평균	4,468	7,030	4,507	2,517	1.2	2.3	2.7	0.3



② 공공시설 현황

조사대상지는 대부분 반경 1km 이내에 생활복지 시설이나 교육시설, 기초생활시설 등이 입지하고 있어 공공시설로의 접근성이 높으며, 거주자들의 생활 편의성은 비교적 양호한 편으로 조사되었다.

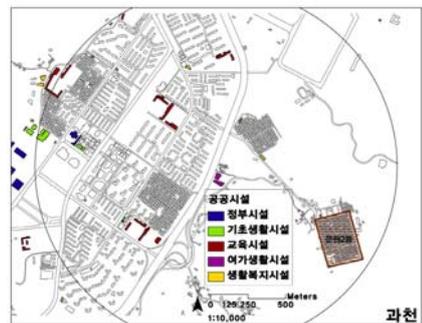
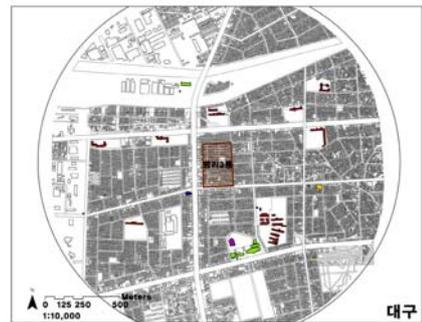
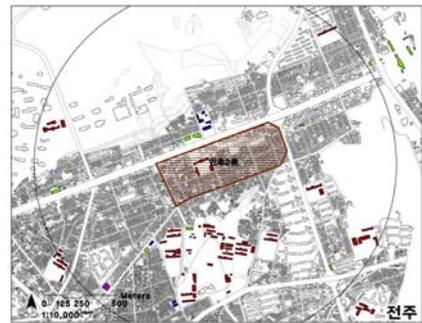
[표 5-9] 3개 지역 근린지구 1km 반경 내 공공시설 현황

구분	정부 시설	기초 생활 시설	여가 시설	생활 복지 시설	교육 시설	계
서울	6	18	8	34	11	77
전주	6	16	2	42	24	90
대구	1	18	1	2	9	31
과천	6	14	1	11	9	41

서울 성산동의 경우 마포구청, 서울 월드컵 주경기장, 성산 종합복지관, 성산 소방파출소, 서교 119안전센터, 성산우편취급소 등 공공시설 위치하고 도보권내에 입지하고 있으며, 교육시설도 11개가 입지하고 있어 양호한 교육환경을 유지하고 있다.

전주 인후동은 전주시청, 전주문화재단, 완주군청, 토지구택공사, 전북지방 경찰청, 인구보건복지협회 등 공공기관이 인접해 있고 교육환경중심지로 전주생명 과학고등학교 등 20여개 학교시설과 교육시설이 반경 1km에 입지하고 있어 업무지구의 배후주거지 역할을 할 뿐 아니라 공공시설로의 접근성도 높은 편이다.

반면 대구 평리동은 다른 조사대상지역에 비해 공공시설 설치비율이 낮아 교육시설을 제외하고는 생활에 필요한 기초생활시설이나 복지시설로의 접근성이 낮은 상황이다. 과천 문원동의 경우 생활시설과 공공시설은 인접한 과천신도시로의 접근성이 좋아 양호한 주거지로 인식되고 있다.



③ 공원 및 녹지 현황

조사대상지 중 그린벨트지구에 둘러싸인 과천 문원동을 제외하고 3개 지역이 단독주택지내에 공원이 입지해 있어 비교적 쾌적한 주거환경을 형성하고 있다.

녹지비율은 신도시에 비해 낮은 것으로 조사되었으나 도보권 내에 소공원이 1개씩 입지하고 있어 일상생활에서 녹지접근성이 높은 것으로 나타났다.

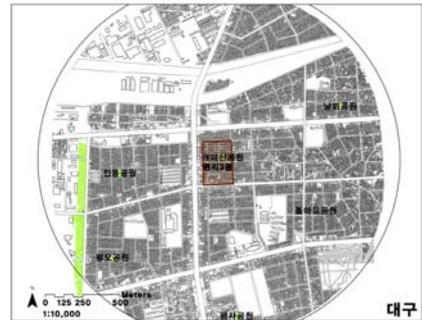
[표 5-10] 공원 시설

지역	조사대상 지역 내 공원 시설	녹지율(%)
서울	성미산공원, 뒤뜰어린이공원, 와주목어린이공원	11.8
전주	금평공원, 구숙사어린이공원	2.6
대구	개미산공원	16.5
과천	-	-

* 녹지율 : 조사대상지내 녹지면적 비율

조사대상지 중 서울 성산동은 녹지비율이 11.8%로 1km 이내 근린공원과 15개의 어린이공원이 분포되어 있다. 전주 인후2동은 조사대상지 내 녹지율이 2.6%로 조사대상지 중 가장 낮으나 반경 1km 근린지구 범위에서 보면 노송광장, 태평 문화공원, 전주 동물원과 그 외 12개의 어린이공원이 분포되어 있어 주변 녹지환경은 양호한 편이다. 반면 대구 평리3동은 녹지율 16.5%로 상대적으로 높지만 근린단위에서는 공원녹지나 어린이공원 조성 비율이 가장 낮은 것으로 조사되었다.

과천 문원2동은 조사대상지내 공원이나 녹지는 없지만 근린벨트지구로 둘러싸여 있고, 과천 서울대공원과 문원체육공원 등이 도보권내에 인접하고 있어 공원녹지 현황이 비교적 양호한 것으로 나타났다.

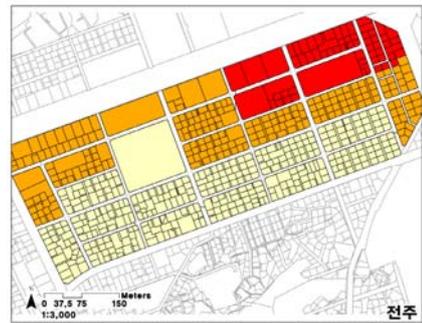
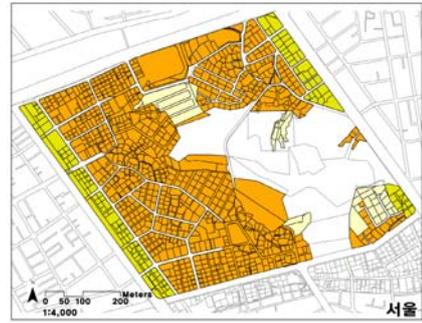


④ 용도지역 현황

조사대상지역은 대부분 1종과 2종 일반주거지역으로 지정되어 있으며 지역별로 차이가 있다. 서울 성산동은 2종 일반주거지역이 대부분으로 전체 필지의 83.3%가 이에 해당한다. 동쪽 전철역에 인접한 필지와 간선가로에 면한 필지는 제3종 일반주거지역으로 지정되어 있다. 대구 평리3동은 제2종 일반주거지역 단일용도로 지정되어 있다.

과천 문원동은 수도권에 입지하였음에도 불구하고 자연녹지지역에 둘러싸여 있어서 1종 일반주거지역 단일용도로 지정되어 있다.

전주 인후동 일대는 제1,2종 일반주거지역이 각각 54.2%, 32.9%로 높은 비율을 보이고 있으며 업무지구에 면한 조사대상지 북측은 일반상업지역으로 지정되어 있다. 이러한 주거지역 종세분화 현황에도 불구하고 전주 인후동은 상업지역을 제외하고는 구획정리 당시 건설된 1층 슬래브 주택이 밀집되어 있고, 대구 평리동 또한 2층 주택이 대부분인 것으로 조사되었다. 이러한 현황은 지방자치단체가 개발수요와 단독주택지의 잠재력에 대한 면밀한 분석 없이 종세분화를 했다는 사실을 반증하는 사례이다.



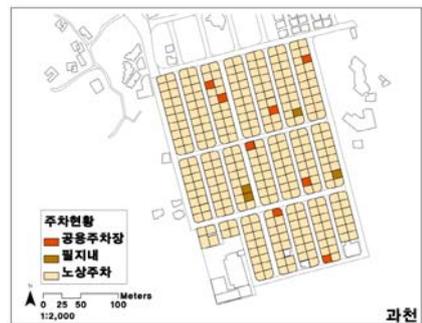
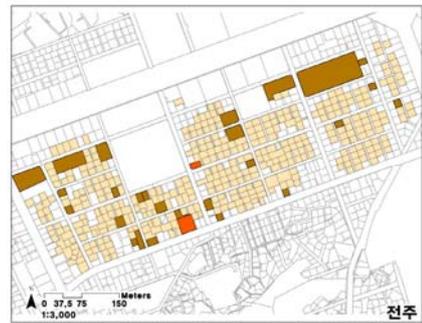
[표 5-11] 용도지역 비율

구분		제1종일반주거지역	제2종일반주거지역	제3종일반주거지역	일반상업지역	계
서울	필지수	40	1041	168	-	1249
	비율(%)	3.2	83.3	13.6	-	100.0
전주	필지수	489	297	-	116	902
	비율(%)	54.2	32.9	-	12.9	100.0
대구	필지수	308	-	-	-	308
	비율(%)	100.0	-	-	-	100.0
과천	필지수	328	-	-	-	328
	비율(%)	100.0	-	-	-	100.0

⑤ 주차 현황

조사대상지는 모두 국내 기성 단독주택 밀집지역의 일반적인 특성에 따라 주차공간이 부족한 실정이다. 주차장 법규가 강화된 시점인 2005년 이후에 건설된 다세대, 다가구가 밀집된 지역은 필로티 하부나 지하주차장을 설치한 경우가 많으나 그 이전에 건축된 주택은 주차장 설치가 미비한 필지가 많은 것으로 조사되었다. 주차사정이 열악함에도 불구하고 조사대상지의 대부분은 공용주차장 조성이 미흡한 것으로 나타났다.

서울 성산동의 경우 다른 지역에 비해 신축행위가 많아 필지 내 주차장을 확보한 경우가 많으나 가로변에 필로티로 조성된 주차장은 보행경관을 저해하는 요인이 되고 있다. 부분적으로 그린파크 사업이 시행된 필지도 있으나 점적으로 사업이 진행됨에 따라 가로경관을 형성하는데 크게 기여하지 못하는 것으로 나타났다. 과천 문원동은 공용주차장이 조사대상지 주변에 8개나 있음에도 불구하고 대부분 노상주차장을 하고 있는 상황이다. 주차공간 부족은 보행권 확보를 어렵게 하며, 일부 조사대상지역에서는 주차로 인한 이웃 간 갈등이나 분쟁원인이 되는 것으로 나타났다.



[표 5-12] 주차 현황

구분	주차장 미확보	필지 내 주차	계	
서울	필지수	146	150	296
	비율(%)	49.3	51.7	100.0
전주	필지수	406	26	432
	비율(%)	94.0	6.0	100.0
대구	필지수	255	6	261
	비율(%)	97.7	2.3	100.0
과천	필지수	324	4	328
	비율(%)	98.8	1.2	100.0

2) 필지와 가로와의 관계

① 접도현황

조사대상지의 필지단위 정비여건을 살펴보기 위해 필지와 가로와의 관계를 조사하였다. 조사대상지의 대부분은 2009년 조사대상지와 유사한 현황을 보여주고 있어 약 70%이상이 4m이상 도로에 접하고 있는 것으로 조사되었다.

[표 5-13] 4m 미만도로 접도필지 현황

구분		4m미만도로 접근	4m이상 도로접근	계
서울	필지수	21	275	296
	비율(%)	7.1	92.9	100.0
전주	필지수	139	293	432
	비율(%)	32.2	67.8	100.0
대구	필지수	45	216	261
	비율(%)	17.3	82.7	100.0
과천	필지수	-	328	328
	비율(%)	-	100.0	100.0

서울 성산1동은 조사대상지역 중 접도조건이 가장 좋아 4m미만 도로에 접하는 필지는 총 296필지 중 21필지에 불과한 것으로 조사되었다. 전주 인후2동은 조사대상지 중 접도조건이 불리한 필지가 가장 많아 432필지 중 139필지가 4m미만 도로에 접하고 있다. 이는 다른 조사대상지에 비해 가구 내 필지 열수가 3열 또는 4열로 구성되어 있기 때문에 간선 가로에 면하지 않은 가구 내측 필지 접도조건이 불리한 것으로 나타났다. 대구 평리3동은 또한 전주와 마찬가지로 3열로 이루어진 가구의 가운데 필지가 접도조건이 좋지 않아 일부 필지는 개인필지 이용하는 사례도 있는 것으로 조사되었다. 조사결과, 다가구열의 일부 필지를 제외하고는 접도조건이 양호해 필지단위 정비가 가능하다는 사실을 입증하였다.



② 가로와 건축물 진출입 관계

주거지에서 커뮤니티는 가로와 출입구가 만나는 곳에서 가장 자연스럽게 형성될 수 있다. 2009년 조사결과에서도 진출입구에서 주민들의 사회적 접촉이 빈번한 것으로 조사되었다. 또한 가로와 건축물 출입구 관계는 필지단위 정비여건을 판단하기에 유용한 자료로 활용할 수 있다.

[표 5-14] 가로와 건축물 진출입 현황

	구분	직접 접근	골목접근	막다른도로 접근	계
서울	필지수	219	63	14	296
	비율(%)	74.0	21.3	4.7	100.0
전주	필지수	213	135	84	432
	비율(%)	49.3	32.3	19.4	100.0
대구	필지수	237	-	24	261
	비율(%)	90.0	-	9.2	100.0
과천	필지수	328	-	-	328
	비율(%)	100.0	-	-	100.0

서울 성산1동은 간선가로에서 직접 출입하는 비율이 74.0%, 골목을 통해 출입하는 필지가 21.3%로 조사되었다. 전주 인후2동은 직접 접근하는 필지가 49.3%, 골목접근 필지가 32.3%, 막다른 도로접근 필지도 19.4%로 조사되었다. 대구 평리3동은 직접 접근 필지가 90.0%로 3열로 구성된 가구 내 필지를 제외하고는 대부분이 가로에서 건축물 진입여건이 비교적 양호한 것으로 나타났다. 대구 평리3동도 전주와 마찬가지로 다가구열 가구에서는 막다른 골목에서 접근하는 것으로 나타났다. 과천 문원2동은 가구별로 2열 필지로 구성되어 있어 필지 전체가 가로에서 직접 진입하는 것으로 조사되었다. 조사결과, 조사대상지는 건축물 진입현황이 비교적 양호하며 가로에 대응하는 주택 진입로의 위치와 접근방식에 따라 생활가로형성이 가능하다는 사실을 보여주고 있다.



③ 필지와 가로와의 경계

단독주택지에서 가로경관을 형성하는 요소는 필지와 가로의 경계부분에 구성되어 있는 담장, 대지 내 공지, 대지 내 조경, 외부계단, 가로시설물의 재료와 배치, 형태 등이다. 특히 단독주택 밀집지역의 가로이미지를 가장 잘 보여주는 요소는 담장으로써 재료와 대문위치, 높이 등에 따라 보행경관의 이미지를 결정할 수 있다.

서울 마포구 성산1동은 1980년대 중반 이후 신축된 다세대, 다가구건물 비율이 높아 담장이 없는 필지가 조사대상지의 53%에 달한다. 옥외계단기준이 연면적에 포함되면서부터 계단실을 갖는 다가구 건축이 증가함에 따라 대문 대신에 현관문이나 주차장이 가로에 면해 있다. 이로 인해 담장이 없는 다세대, 다가구 주택이 단독주택 사이에 무분별하게 배치되어 연속적인 가로경관을 형성하지 못하고 있다. 과천 문원동 또한 서울과 마찬가지로 다가구, 다세대 건축이 많아 담장이 없는 주택이 전체 53.7% 해당한다.



[그림 5.1] 서울 마포구 성산동 다가구, 다세대 신축에 의한 가로경관

서울 마포구, 대구, 전주시 등은 그린파킹에 의한 담장허물기 사업을 추진하고 있으나 조사대상구역에서는 대구시 개미산공원에 면한 1개의 필지이외에는 없으며, 조사대상지 주변에는 일부 구간이 담장허물기 사업으로 주차장을 설치한 경우가 있으나 골목길 전체가 시행되지 않을 경우 정책효과는 미흡한 것으로 나타났다.

이는 담장이 없으면 범죄 위험에 노출될 수 있다는 주민의 불안한 심리가 반영되어 있기도 하며, 불법 증개축으로 인해 담장허물기를 해도 공지가 부족해 효율적인 공간활용이 어려울 것이라는 거주자들의 인식 때문인 것으로 조사되었다(설문조사결과, 2010).

방법이나 범위에 대한 거주자들의 불안에도 불구하고 조사대상지는 약 70%이상이 가로등이 설치되어 있지 않아 야간보행활동시 안전성이 보장되지 못하고 있다. 이 때문에 많은 거주자들은 골목길에 가로등 설치와 CCTV를 설치해서 안전한 주거지를 조성할 수 있도록 공적인 지원이 필요하다는 것을 제기하고 있다.

[표 5-15] 담장 유무

구분		유	무	계
서울	필지수	139	157	296
	비율(%)	47.0	53.0	100.0
전주	필지수	272	160	432
	비율(%)	63.0	37.0	100.0
대구	필지수	187	74	261
	비율(%)	71.6	28.4	100.0
과천	필지수	152	176	328
	비율(%)	46.3	53.7	100.0

[표 5-16] 가로등 설치구간

구분		유	무	계
서울	필지수	72	224	296
	비율(%)	24.3	75.7	100.0
전주	필지수	168	264	432
	비율(%)	38.9	61.1	100.0
대구	필지수	41	220	261
	비율(%)	25.5	74.5	100.0
과천	필지수	112	216	328
	비율(%)	34.1	65.9	100.0

담장재료는 조사대상지의 단독주택 대부분이 벽돌로 치장쌓기를 한 경우가 많으며 서울 성산동과 전주 인후동은 콘크리트 담장도 각각 36.7%와 49.6%로 높은 비율을 보이고 있다. 대구는 타일 마감한 주택도 20.3%에 달하고 있다.

대부분 담장과 외벽 마감재료가 동일한 경우가 많으며, 조사대상지에서 벽돌과 타일로 마감된 주택들은 관리가 비교적 양호하지만 무질서하게 부착된 가스배관, 배전판, 가로등과 전신주 등으로 인해 지저분한 인상을 주기도 한다. 일부 주택은 개·보수나 증축, 도시가스공사를 하면서 콘크리트 담장으로 마감하고 주변 가로매락과는 무관하게 페인트가 칠해져 있어 가로경관을 훼손하는 원인이 되고 있다.

[표 5-17] 담장 재료

구분		벽돌	콘크리트	타일	기타	계
서울	필지수	78	51	6	4	139
	비율(%)	56.1	36.7	4.3	2.9	100.0
전주	필지수	119	135	3	15	272
	비율(%)	47.9	49.6	1.1	5.5	100.0
대구	필지수	108	41	38	-	187
	비율(%)	57.8	22.0	20.3	-	100.0
과천	필지수	137	26	3	10	176
	비율(%)	77.4	14.7	1.7	6.2	100.0



[그림 5.2] 전주 단독주택지 담장에 의한 가로경관 현황

3) 필지단위 건축현황

① 필지 현황

필지구모는 150㎡~250㎡ 규모의 필지가 가장 많은 것으로 조사되었으며, 서울 성산동은 250㎡이상 필지도 전체의 32%를 차지하고 있다.

[표 5-18] 필지면적

구분		60㎡ 미만	60~150㎡	150~250㎡	250㎡ 이상	계
서울	필지수	1	63	137	95	296
	비율(%)	0.3	21.5	46.1	32.0	100.0
전주	필지수	-	34	358	40	432
	비율(%)	-	7.8	82.9	9.3	100.0
대구	필지수	-	182	75	4	296
	비율(%)	-	69.7	28.7	1.5	100.0
과천	필지수	-	328	-	-	328
	비율(%)	-	100.0	-	-	100.0



[표 5-19] 주택 유형별 필지 규모 현황

구분		단독/ 다가구	다세대	연립	아파트	계
서울	평균면적 (㎡)	111	154	210	337	138
	필지수	198	46	45	7	296
	최대값	214	274	1,068	864	1,068
	최소값	58	99	104	463	58
	최빈값	-	-	-	-	162
전주	평균면적 (㎡)	193	365	840	2,981	228
	필지수	410	16	2	4	432
	최대값	533	847	847	6,547	6,547
	최소값	99	192	833	1,695	99
	최빈값	-	-	-	-	210
대구	평균면적 (㎡)	143	141	318	-	143
	필지수	248	12	1	-	261
	최대값	323	177	318	-	514
	최소값	90	116	318	-	90
	최빈값	-	-	-	-	117
과천	평균면적 (㎡)	133	129	514	-	134
	필지수	315	12	1	-	328
	최대값	201	141	514	-	514
	최소값	117	121	514	-	117
	최빈값	-	-	-	-	133



서울 성산1동의 250㎡이상 필지는 1980년대 후반기부터 인접필지를 합필하여 다가구, 다세대로 정비한 신축건물로 조사되었다.



전주 인후2동은 150㎡부터 250㎡미만 필지가 82.9%로 필지구모가 비슷하며, 과천 문원2동은 구획정리당시 유사한 규모로 필지구획이 이루어져 모든 필지가 60㎡부터 150㎡미만 필지로 구획되어 있다.



대구 평리3동은 60㎡부터 150㎡미만 필지가 69.7%로 높은 비율을 점유하고 있고 150㎡부터 250㎡미만 필지 28.7%로 나타나고 있어 대구 평리동과 과천 문원동의 필지구모가 다른 지역에 비해 작은 것으로 조사되었다. 주택유형별로는 단독/다가구 주택 평균규모와 다세대 주택 평균규모가 유사하며, 전주 인후동의 경우만 최근 합필규모가 큰 다세대 주택이 건립되고 있어 평균면적이 365㎡로 나타나고 있다. 조사결과, 필지구모는 필지단위 정비나 소단위 공동정비가 가능한 규모로 판단된다.

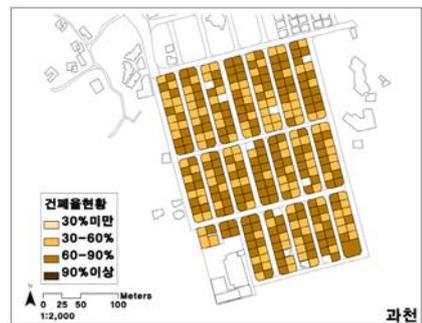


② 밀도 현황

□ 건폐율

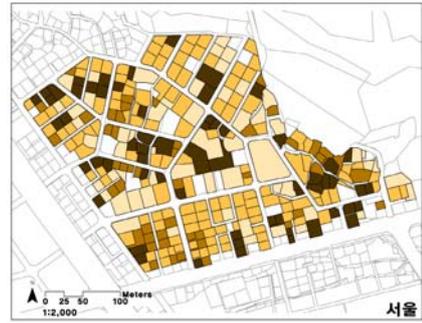
조사대상지역은 전주 인후동의 일부 필지를 제외하고 1종 또는 2종 일반주거지역으로 4개 지역 모두 60%~90%미만 비율이 가장 높게 나타나고 있다.

실태조사결과 증개축으로 인해 법정 건폐면적을 넘는 필지도 상당수 나타나고 있으며, 2003년 이전에 건축된 다가구의 경우 대지 내 공지, 옥외계단 설치기준, 이격거리 기준 등이 완화되어 건폐면적도 상대적으로 큰 것으로 조사되었다.



[표 5-20] 건폐율 현황

구분		30% 미만	30-60%	60-90%	90%이상	계
서울	필지수	5	129	160	2	296
	비율(%)	1.7	43.6	54.1	0.7	100.0
전주	필지수	8	178	245	1	432
	비율(%)	1.9	41.2	56.7	0.2	100.0
대구	필지수	-	51	210	-	261
	비율(%)	-	19.5	80.5	-	100.0
과천	필지수	-	140	188	-	328
	비율(%)	-	42.6	57.4	-	100



□ 용적률

조사대상구역의 용적률은 법정 허용 용적률이 180% 수준 임에도 불구하고 다세대 신축주택을 제외하고 대부분이 60%~120%수준인 것으로 조사되었다.

서울 성산동의 경우 1990년대 초반부터 인접필지를 합필하여 신축하는 행위가 발생하여 용적률 180% 이상 필지가 20.9%로 다른 조사대상지보다 높은 양상을 보이고 있다.



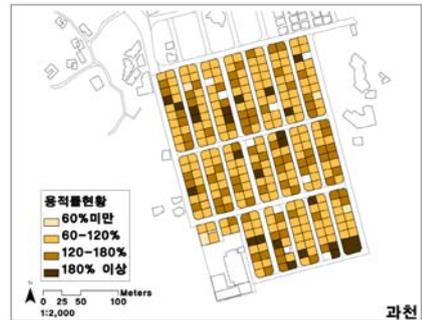
[표 5-21] 용적률 현황

구분		60% 미만	60-120%	120-180%	180% 이상	계
서울	필지수	53	133	48	62	296
	비율(%)	17.9	44.9	16.2	20.9	100.0
전주	필지수	110	282	32	6	432
	비율(%)	25.5	65.2	7.4	1.4	100.0
대구	필지수	7	245	4	5	261
	비율(%)	2.7	93.9	1.5	1.9	100.0
과천	필지수	4	215	85	24	328
	비율(%)	1.2	65.5	25.9	7.3	100.0



전주 인후2동은 단층 주택이 많아 용적률 60%부터 120%미만 필지 65.2%인 높은 비율을 보이고 60%미만 필지도 25.5%로 나타났다.

대구 평리3동은 신축행위가 거의 발생하지 않아 대부분의 건축물이 용적률 60%부터 120%미만인 것으로 조사되었다. 과천 문원2동 또한 60%부터 120%



사이 비율이 65.5%로 가장 높고 120%부터 180%사이 비율이 25.9%로 조사되었다.

조사결과 용도지역이 동일하더라도 서울과 수도권 지역의 경우 지방도시에 비해 밀도가 높다는 것을 알 수 있다. 이는 신축주택수요에 대한 지역별 차이가 현황에 반영된 것으로 파악할 수 있다.

□ 건물 층수

건물층수는 용적률과 비례하는 것으로 서울 성산1동은 1990년대 초 신축으로 지어진 다세대, 다가구 건축물은 대부분 3,4층으로 지어졌으며, 3층 다가구나 1, 2층 단독주택이 비교적 고르게 혼합되어 있다. 전주 인후동은 단독주택 재고가 가장 많은 것으로 나타났고, 대구 평리동과 과천 문원2동은 2층 단독주택 재고가 각각 70.3%, 53%로 가장 많은 것으로 조사되었다.

[표 5-22] 건물층수 현황

구분	1층	2층	3층	4층	5층이상	계
서울	필지수 31	65	61	132	7	296
	비율(%) 10.5	22.0	20.6	44.6	2.4	100.0
전주	필지수 238	171	11	9	3	432
	비율(%) 55.1	39.6	2.5	2.1	0.7	100.0
대구	필지수 17	208	30	5	1	261
	비율(%) 5.7	70.3	10.1	1.7	0.3	100.0
과천	필지수 32	174	115	7	-	328
	비율(%) 9.8	53.0	35.1	2.1	-	100.0

③ 옥외 공간이용

조사대상지의 대다수 옥외공간면적은 대부분 비건폐면적과 유사하며, 담장허물기 사업으로 외부에 개방된 공간으로 활용되는 경우를 제외하고는 단독주택의 경우 개인마당과 조경공간으로 활용하거나 부속시설을 설치하여 내부생활공간의 일부로 활용하는



것으로 조사되었다. 다세대, 다가구로 신축된 경우는 마당 없이 외부 대지내 공지로 활용되고 있다. 조사 대상 지역 중 서울 성산1동과 전주 인후2동이 마당을 조경공간으로 활용하는 필지가 비교적 많아 각각 60.1%, 69.2%로 나타났다. 대구 평리3동도 마당조경 필지가 43.7%로 조사되었다.

[표 5-23] 마당 조경

구분	유	무	계	
서울	필지수	178	118	296
	비율(%)	60.1	39.9	100.0
전주	필지수	299	133	432
	비율(%)	69.2	30.8	100.0
대구	필지수	114	147	261
	비율(%)	43.7	56.3	100.0
과천	필지수	136	192	328
	비율(%)	41.5	58.5	100.0

서울 성산1동과 과천 문원2동은 마당에 부속 시설을 설치한 비율이 전주 인후2동과 대구 평리3동보다 낮은 것으로 조사되었다. 마당에 설치된 부속 시설은 주로 창고와 화장실로 사용되고 있으며, 대구 평리3동은 마당에 화장실을 가지고 있는 비율이 상대적으로 높게 나타났다. 이러한 조사결과는 노후 주택일수록 마당을 생활공간의 일부로 사용하는 사례가 많다는 것을 보여주고 있다. 또한 집집마다 조성된 조경공간을 활용하면 집집마다 조성된 주거지내 생활복지 조성 가능성이 있다는 사실을 보여주고 있다.

[표 5-24] 마당 시설

구분	창고	화장실	무	계	
서울	필지수	33	1	262	296
	비율(%)	11.1	0.3	88.6	100.0
전주	필지수	318	2	112	432
	비율(%)	73.6	0.5	25.9	100.0
대구	필지수	77	68	116	261
	비율(%)	29.5	26.1	44.5	100.0
과천	필지수	24	-	304	328
	비율(%)	7.1	-	92.9	100.0



④ 주택유형

조사대상지는 비교적 주거지내 다양한 유형의 주택재고를 보유하고 있는 것으로 나타났다.

서울 성산1동은 1990년대 이후 신축된 다세대 및 연립주택의 비율이 높게 나타나고, 전주 인후동과 대구 평리동은 신축주택 비율이 상대적으로 낮아 단독주택 비율이 높게 나타난다. 전주 인후동의 경우 일반상업지역에 주상복합 아파트가 일부 건립되었으나 대부분의 일반상업지역과 2종 일반주거지역도 1종 일반주거지역과 마찬가지로 단독주택비율이 높은 것으로 나타났다.

과천 문원2동의 경우 수도권에 입지하고 있고 대중교통 접근성이 높음에도 불구하고 신축행위가 빈번하지 않아 1980년대 지어진 단독주택 재고가 대부분 유지되고 있는 편이다.

특히 전주 인후동과 대구 평리동에 남아 있는 단독주택 중 대다수는 외부에 옥외계단이 노출되어 있는 2층 다가구 주택으로 1980년대 다가구 양성화 정책에 따라 건립된 주택으로 노후화 경향이 심한 것으로 조사되었다.

[표 5-25] 주택유형

구분		단독주택	다가구주택	다세대주택	연립주택	아파트	계
서울	필지수	111	87	46	45	7	296
	비율(%)	37.5	29.4	15.5	15.2	2.4	100.0
전주	필지수	257	153	16	2	4	432
	비율(%)	59.5	35.4	3.7	0.5	1.0	100.0
대구	필지수	215	33	12	1	-	261
	비율(%)	82.4	12.6	4.6	0.4	-	100.0
과천	필지수	296	19	12	1	-	328
	비율(%)	90.2	5.8	3.7	0.3	-	100.0



⑤ 건축물 1층 용도현황

조사대상지 건축물 주요용도는 주택과, 근린 시설, 간선가로변에 점포병용주택이 혼합되어 있어 있으며, 세부용도는 다음 표[5.22]와 같다.

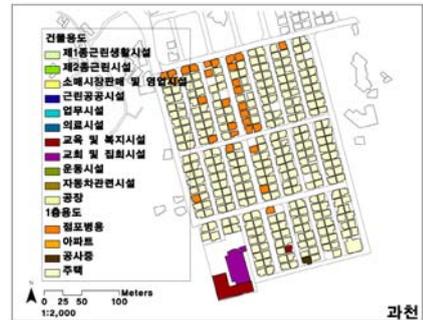
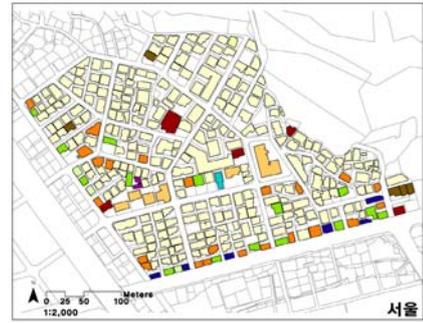
[표 5-26] 건축물 유형 현황

구분	주택	점포병용	근린시설
서울	273	23	19
전주	420	12	93
대구	222	39	18
과천	299	29	3

[표 5-27] 건축물 세부용도 현황

지역	세부용도
서울	주택, 점포병용, 제1,2종 근린생활시설
	교육연구 및 복지시설, 근린공공시설, 업무시설
	자동차관련시설, 위험물저장 처리시설(주유소), 일반공장
전주	주택, 점포병용, 제1,2종 근린생활시설
	교육연구 및 복지시설, 의료시설, 업무시설
	문화 및 집회시설, 운동시설
대구	주택, 점포병용, 제1,2종 근린생활시설
	교육연구 및 복지시설
	창고시설
과천	문화 및 집회시설
	교육(연수)원, 영육아보육시설

1층 세부용도 현황을 살펴보면 대부분 간선 가로변에 업무용도와 상업용도 건축물이 밀집되어 있어 생활가로를 형성하고 있는 것을 알 수 있다. 특히 전주 인후동은 주택부지와 유사한 부지구모에 업무시설, 상업시설 등이 혼재되어 있어 주거지의 다양성을 잘 보여주고 있다. 2층 이내의 단독주택 재고비율이 높은 대구 평리동과 과천 문원동의 경우는 블록의 경계를 이루는 가로변에 점포병용주택이 건립되어 주거지내에서 생활가로를 형성하고 있다. 이처럼 단독주택지는 다양한 필지구모와 가로조직에 대응하여 다양한 용도가 혼합되어 있음을 알 수 있다.



⑥ 건축물 현황

□ 건축물 건축년도

조사결과, 서울 성산1동을 제외하고 3개 조사 대상지의 건축물은 대부분 1990년대 이전에 건축된 것으로 나타났다. 서울 성산동은 1970년대 건설된 건물 34.4%, 1980년대 건설된 건물 24.0%, 1990년대 지어진 주거건물 39.2%, 2010년대 지어진 주거건물 7.4%로 1990년부터 2010년까지 신축된 주거건물 비율이 46.6%로 조사되었다. 전주 인후2동은 대부분 93.1%가 1980년대 지어진 주택이다. 대구 평리3동은 1970년대 지어진 주택이 16.1%, 1980년대 지어진 주택이 51.0%, 1990년대에 지어진 주택이 29.9%, 2010년대에 지어진 주택이 3.6%로 조사되어 1990년대까지 지속적으로 신축행위가 이루어진 것으로 나타났다.

과천 문원2동은 1980년대 지어진 주거건물의 비율이 86.9%를 차지하고 있다. 이는 다른 지역에 비해 주택건설시기가 늦어 노후화 경향이 비교적 늦게 나타났기 때문이다. 이러한 조사결과는 조사대상지가 향후 아파트단지로 전환될 가능성이 많지 않다는 사실을 보여주는 사례이다.

[표 5-28] 건축년도 현황

구분		1980 이전	1980-1989	1990-1999	200-2010	계
서울	필지수	90	22	116	68	296
	비율(%)	34.4	23.0	39.2	7.4	100.0
전주	필지수	-	402	20	10	432
	비율(%)	-	93.1	4.6	2.3	100.0
대구	필지수	42	133	78	8	261
	비율(%)	16.1	51.0	29.9	3.1	100.0
과천	필지수	-	285	12	31	328
	비율(%)	-	86.9	3.6	9.5	100.0



□ 건축물 구조

조사대상지의 건축물 구조는 노후주택이 많아 서울 성산동을 제외하고 70%이상이 벽돌구조이다. 서울 성산동의 경우만 1990년대 이후 신축비율이 높아 철근콘크리트 구조로 건축된 비율이 47.3%이다.

[표 5-29] 건물구조 현황

구분	벽돌	블록	철근콘크리트	일반목구조	계	
서울	필지수	149	4	140	3	296
	비율(%)	50.3	1.4	47.3	1.0	100.0
전주	필지수	394	22	16	-	432
	비율(%)	91.2	5.1	3.7	-	100.0
대구	필지수	241	8	12	-	261
	비율(%)	92.3	3.1	4.6	-	100.0
과천	필지수	252	2	74	-	328
	비율(%)	76.8	0.6	22.6	-	100.0

지붕형태는 평지붕이 경사지붕보다 많으며, 전주 인후동과 대구 평리동은 평지붕 비율이 전체 주택의 94.9%, 82.4%를 차지하고 있다. 평지붕은 대부분 옥외계단을 통해 옥상이나 2층 주택으로 출입하는 경우가 많으며, 방수공사가 미비한 평지붕은 주택 누수현상을 초래하는 원인이 되고 있다.

창호는 이중창이 설치된 주택 비율이 비교적 높으나 서울 성산동과 과천 문원동은 이중창 설치비율이 50%미만인 것으로 조사되었다. 전주 인후동과 대구 평리동은 방범창이 설치되지 않은 주택이 70%수준에 달하는 것으로 조사되었다.

[표 5-30] 건물구조 기타 현황

구분	지붕형태	옥외계단	창호			
			평지붕	경사지붕	2중창	방범창
서울	필지수	211	851	39	135	178
	비율(%)	71.3	28.7	13.1	45.6	60.1
전주	필지수	410	22	385	324	109
	비율(%)	94.9	5.1	89.1	75.0	25.2
대구	필지수	215	46	239	233	148
	비율(%)	82.4	17.6	91.6	89.3	18.4
과천	필지수	210	118	135	170	74
	비율(%)	64.0	36.0	41.2	51.8	22.6



4) 소결

① 단독주택지 공간특성 및 잠재력

단독주택지 물리적 환경특성을 살펴보기 위한 실태조사결과, 2009년 연구에서 조사한 결과와 유사한 결론을 도출하였다. 2년에 걸쳐 단독주택 밀집지역의 대표적인 사례를 선정하여 현장방문과 실측, 도상분석 등을 통한 조사결과 단독주택지는 다음과 같은 공통된 특징과 잠재력을 갖고 있다. 첫째, 단독주택지는 필지단위 정비가 가능한 위계적 도시구조를 지니고 있다는 점이다. 간선가로와 집산도로, 골목길이 필지와 유기적으로 연계되어 있으며, 건축물과 가로가 담장이나 대문으로 긴밀한 관계를 맺고 있어 생활가로를 형성할 수 있는 조건을 갖추고 있다. 또한 다양한 필지구모가 혼합되어 있고 소필지가 집적되어 있어 사회·경제적 변화에 능동적으로 대응이 가능하다는 장점이 있다.

둘째, 사회·경제적 변화에 능동적으로 대응하기 위해서는 필지단위 정비가 가능한 공간구조를 갖추고 있어야 한다. 특히 도로에서 접도조건은 개별필지 정비를 위한 필요조건이라고 할 수 있다. 접도조건과 함께 필지구모 또한 필지단위 정비의 잠재력을 판단할 수 있는 요소이다. 실태조사결과, 조사대상지는 접도조건이 비교적 양호한 것으로 나타났으며, 필지구모 또한 양호한 것으로 조사되었다. 다가구열로 이루어진 가구 내 필지 일부는 4m 도로에 접하지 못하는 경우도 있다. 이는 소규모 공동개발을 통해 필지상황과 정비여건을 조정할 수 있을 것이다.

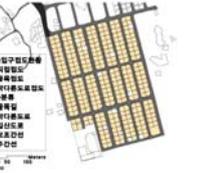
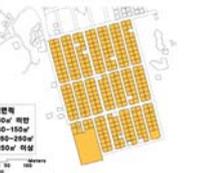
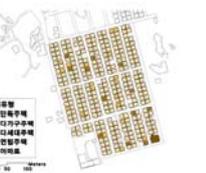
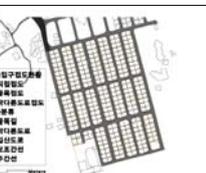
셋째, 단독주택지 밀집지역은 지속가능한 주거지의 조건인 다양성을 띠고 있다는 점이다. 주택규모는 필지구모에 영향을 받지만 다가구 주택과 일반 단독가구 주택이 혼합되어 있어 주택규모가 다양하다. 또한 가로를 중심으로 점포병용주택이 밀집해 있고 연립형 다세대 주택, 소규모 아파트 등이 혼합되어 있다.

넷째, 다양한 기능의 용도가 혼합되어 있어 커뮤니티 단위의 경제활동이 가능한 물리적 공간구조를 형성하고 있다는 점이다. 조사대상지와 인접하여 대규모 시장과 대형 마트가 입지한 대구 평리동과 과천 문원동을 제외하고는 주거지내에 상업, 업무시설, 공공시설 등 다양한 용도의 건축물이 혼합되어 있다.

다섯째, 조사대상지는 2009년에 비해 세가로의 골목길은 많지 않으나 가로공간을 중심으로 점포병용주택이 입지해 있거나 상가, 업무시설, 공공시설 등이 입지해 있어

생활가로를 형성하고 있다. 막다른 골목으로 진입하는 주택의 입구는 내부 주거공간이 외부로 확장된 장소로 반공적영역으로 활용되고 있다. 또한 2층 주거로 진입하는 옥외계단이 가로를 향해 열려 있어 가로공간에서 자연발생적인 커뮤니티 형성이 가능한 구조로 이루어져 있다. 이처럼 단독주택 밀집지역은 가로와 필지, 건축물이 유기적으로 연결되어 있어 커뮤니티 형성을 위한 물리적 기반을 갖추고 있다.

[표 5-31] 단독주택지 공간 특성 및 현황

공간 특성	현황			
위계적 공간 구조 (가로와 필지, 주출입구 접도현황)	 <p>서울 성산1동</p>	 <p>전주 인후2동</p>	 <p>대구 평리3동</p>	 <p>과천 문원2동</p>
필지 단위의 정비가 가능한 공간구조 (필지규모현황)	 <p>서울 성산1동</p>	 <p>전주 인후2동</p>	 <p>대구 평리3동</p>	 <p>과천 문원2동</p>
주택규모, 주택유형 혼합에 의한 다양성 확보(주택유형 분포현황)	 <p>서울 성산1동</p>	 <p>전주 인후2동</p>	 <p>대구 평리3동</p>	 <p>과천 문원2동</p>
다양한 종류의 기능복합화로 커뮤니티 단위의 경제활동 가능 (건축물 세부용도)	 <p>서울 성산1동</p>	 <p>전주 인후2동</p>	 <p>대구 평리3동</p>	 <p>과천 문원2동</p>
가로공간의 생활공간화로 자연발생적 커뮤니티 형성(가로와 필지, 건축물과의 관계)	 <p>서울 성산1동</p>	 <p>전주 인후2동</p>	 <p>대구 평리3동</p>	 <p>과천 문원2동</p>

② 단독주택지 한계 및 문제점

조사대상 단독주택지는 지속가능한 주거지 재생을 위한 물리적 조건을 갖추고 있지만 노후화로 인한 성능저하 뿐 아니라 기반시설 부족 등 한계와 문제점도 갖고 있다.

우선, 단독주택 밀집지역은 1980년대 구획정리사업에 의한 택지조성 당시 신도시 개발계획 수립기준과 달리 복지시설이나 의료시설, 문화시설 등 생활기반시설 설치기준이 미흡하여 도시적 차원의 기반시설 접근성이 낮은 지역이 많다는 문제가 있다. 또한 단독주택 밀집지에는 아파트단지와 달리 보육시설, 노인정, 휴게소, 어린이 놀이터 등 주민 복지생활을 지원할 수 있는 시설이 부족하다. 조사결과 반경 1km이내에는 생활기반시설이 입지하고 있으나 도보권으로 접근하기는 어려운 것으로 나타났다.

둘째, 주차공간부족으로 인한 가로공간의 노상주차로 인한 보행환경이 열악한 것으로 나타났다. 이는 전국에 산재해 있는 단독주택 밀집지역의 공통된 문제로 필지단위에서 주차공간을 확보하고 있는 현행 제도에서 벗어나 다양한 방식의 주차공간 확보방안이 필요함을 보여주는 사례이다.

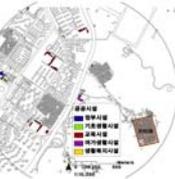
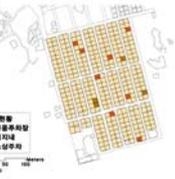
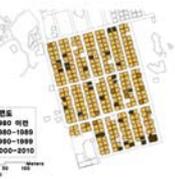
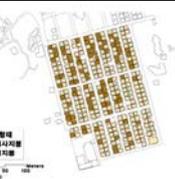
셋째, 개인마당을 소유할 수 있다는 단독주택의 장점에도 불구하고 조사대상지의 대부분 주택은 옥외생활공간이 부족하다는 문제가 있다. 노후주택일수록 마당에 옥외화장실이나 창고 등 부속시설이 설치되어 있거나 불법 증개축으로 인해 대지 내 공지가 거의 없는 상황이다.

넷째, 조사대상지의 단독주택은 건축물 노후화로 에너지 효율이나 안전성능 등이 낮아 거주자들에게 쾌적한 주거생활을 지원할 수 없다는 한계가 있다. 특히 방수, 단열기준이 미흡하던 시기에 건축된 주택이 많음에도 불구하고 에너지성능 개선을 위한 주택 개보수 실적이 저조한 상황이다. 또한 고령가구가 거주하고 있음에도 불구하고 난간이 없는 옥외계단을 통해 주택으로 진입하게 되어 있어 거주자의 보행안전을 보장하지 못하고 있다.

조사대상지의 대부분 주택은 방수처리가 안된 슬래브 지붕으로 건축되어 누수로 인한 피해가 많으며, 누수방지를 위해 비닐을 덮거나 철골구조로 옥상을 덮는 사례가 많아 주거지의 가로경관을 훼손하는 경우도 많다. 주택성능개선을 위해 일부 주택은 개보수를 실시하였으나 기술수준이 낮아 개보수 이후에도 유사한 문제가 반복적으로 나타난다는 한계가 있다. 이는 주택건설당시 낮은 기술력으로 시공을 했던데 원인이 있지만 준공이후

주택의 구성부재에 따라 정기적인 점검과 보수를 통한 지속적인 관리가 필요하다는 거주자의 인식과 전문지식이 부족한데 원인이 있다. 이러한 조사결과는 단독주택의 한계와 문제점을 극복하고 지속가능한 주거지를 만들기 위한 단독주택지 관리 및 정비에 대한 공공지원 방안 마련이 필요하다는 사실을 입증하는 결과이다.

[표 5-32] 단독주택지 한계 및 문제점

한계 및 문제점	현황			
공공 시설의 지역별 편중 (도시지역은 주거지내 부대복리시설 설치 미흡)	 <p>서울 성산동</p>	 <p>전주 인후2동</p>	 <p>대구 평리3동</p>	 <p>과천 문원2동</p>
주차공간부족 및 보행자 공간 열악함(주차현황)	 <p>서울 성산동</p>	 <p>전주 인후2동</p>	 <p>대구 평리3동</p>	 <p>과천 문원2동</p>
옥외생활공간 부족(필지내 공지활용 현황)	 <p>서울 성산동</p>	 <p>전주 인후2동</p>	 <p>대구 평리3동</p>	 <p>과천 문원2동</p>
건축물 노후화로 인한 성능저하(건축년도 및 지붕 형태)	 <p>서울 성산동</p>	 <p>전주 인후2동</p>	 <p>대구 평리3동</p>	 <p>과천 문원2동</p>
	 <p>서울 성산동</p>	 <p>전주 인후2동</p>	 <p>대구 평리3동</p>	 <p>과천 문원2동</p>

3. 주택성능 및 개·보수 실태

1) 개요

① 목적 및 방법

단독주택지의 물리적 실태조사 결과, 조사대상지는 필지규모와 접도조건이 비교적 양호하여 필지단위 소규모 정비사업이 가능한 것으로 나타났다. 그러나 주택 노후현상이 심하고 성능수준이 낮아 무분별하게 개보수가 진행되고 있다는 사실도 파악하였다.

주거지의 환경개선을 위해서는 기존 주택을 헐고 새로 신축하는 것이 최상의 방법이지만 거주자의 경제적 능력과 현재 주택상황을 고려하면 부분적인 개보수나 증개축을 통해 기존 주택의 성능수준을 향상시킬 수 있는 방안도 필요하다. 그러나 지금까지 단독주택지 정비와 관련해서는 기존 주택재고를 활용하는 방안보다는 철거정비방식 위주로 진행되어 왔다. 따라서 단독주택지 재생을 위해서는 기존 재고 주택의 관리와 성능수준 향상을 위한 개보수 등을 지원할 수 있는 정책방안 마련이 전제되어야 한다. 주택 개·보수나 증개축 지원방안 마련을 위해서는 조사대상지의 주택성능수준이 어느 정도이고 주민 스스로 수행한 개보수 현황이 어떠한지 실태를 파악하는 것이 중요하다.

이에 본 연구에서는 실태조사대상지에 대한 주택유형을 분류하여 가장 일반적인 주택유형에 해당하는 주택을 선택하여 물리적 현황과 개·보수 실태를 파악하고자 한다.

② 실측대상

현재 주택의 물리적 현황과 개보수 실태를 파악하기 위해서는 도면분석이 선행되어야 한다. 그러나 조사대상지의 대부분 주택은 1990년대 이전에 건축된 주택으로 허가 당시 도면을 구할 수 없다는 한계가 있다. 따라서 주택실측을 통하여 도면을 작성하고 실측과정에서 주택성능에 대한 구체적인 점검, 개·보수 현황 등을 파악하고자 한다.

주택실측은 거주자가 주택을 개방해 주어야 한다는 점과 실측에 협조해 줄 수 있는 거주자를 찾아야 한다는 점에서 어려운 점이 많다. 따라서 실측대상은 행정과 주민의 협조가 비교적 용이한 해피하우스 시범사업 추진지구를 우선적으로 선정하였다. 해피하우스 시범사업 대상지는 서울 성산동, 전주 인후동, 대구 평리동이며 3개 지역 모두 해피하우스 센터가 운영되고 있으며, 해피하우스 센터를 통해 주민들은 주택 유지관리서비스를 신청

받고 있다. 3개 조사대상지의 주택유형은 지역마다 각기 특성이 다르므로 3개 지역에서 각 2채씩 특성적인 주택을 선택하되, 필지와 가로와의 관계, 주택형태면에서 각기 차이가 있는 주택을 선택하여 실측하고자 한다. 또한 유형별로 3~4채 씩 선정된 후 주민협조가 가능한 주택을 최종적으로 선정하였다.

각 지역은 주택유형별 차이에 초점을 두고 실측 주택을 선택하였다. 서울 성산동은 불규칙한 가로체계를 구성하고 있으며 다른 지역에 비해 신축행위가 많이 이루어져 다양한 주택유형이 나타나고 있다. 반면 전주 인후동과 대구 평리동은 1990년대 이전에 건축된 주택이 대다수를 이루고 있어 1, 2층의 단독주택 비율이 가장 높다. 대구 평리동은 2층 단독주택이 대부분이나 필지와 가로관계에 따라 주택유형이 다소 차이가 있다. 이러한 주택유형의 차이에 따라 실측이 가능한 각 2채에 대해 현장방문과 실측을 수행하였다.

[표 5-33] 조사대상지역별 주택유형(성산동)

주택 유형			
	80년대 초반에 지어진 1,2층 규모의 경사지붕 단독주택	80년대에 지어진 1,2층 규모의 평()지붕 단독주택	외부 계단실이 있는 80년대 중반까지 지어진 다가구/다세대주택(철근콘크리트 구조에 벽돌마감, 보통 마당은 없으나 담과 대문 보유)
			
	80년대 중반 이후에 지어진 다가구/다세대주택(계단실이 내부화되면서 담과 대문이 없고, 3~4층 정도의 규모)	지상1층 주차필로티가 있는 다세대주택	6층정도 규모의 저층아파트

[표 5-34] 조사대상지역별 주택유형(전주 인후동)

주택 유형			
	1~2층 평지붕 주택(담장이 있고 옥외계단과 실내계단이 모두 있는 주택으로 부분 층축이 가장 빈번하게 발생)	점포형 주택(간선가로에 면한 주택으로 주로 가구의 가각에 위치한 주택이 가장 많음)	2000년도에 신축된 다세대 주택(필로티 주차장이 있는 일반적인 다세대)

[표 5-35] 조사대상지역별 주택유형(대구 평리동)

주택 유형 2층 단독 주택 밀집지 (필지 입지별 구분)			
	2층 단독주택으로 큰 도로에 면한 주택	좁은 도로에 면한 2층 주택	3열 가운데 있는 주택

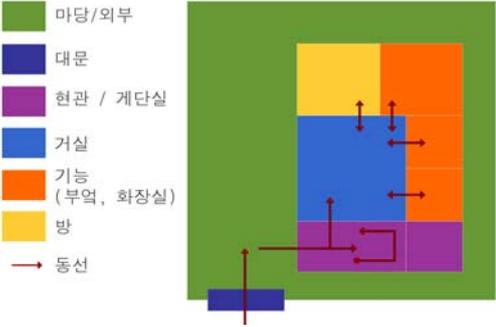
[표 5-36] 지역별 실측대상

	서울	전주	대구
실측 대상	사례1: 80년대 이후에 지어진 다세대 주택	사례1: 1층 평(슬래브)지붕 단독주택	사례1: 넓은 도로변에 면한 단독주택
	사례2: 80년대 초반에 지어진 2층의 경사지붕 단독주택	사례2: 점포형 단독주택	사례2: 가구 필지 3열구조의 가운데 위치한 주택

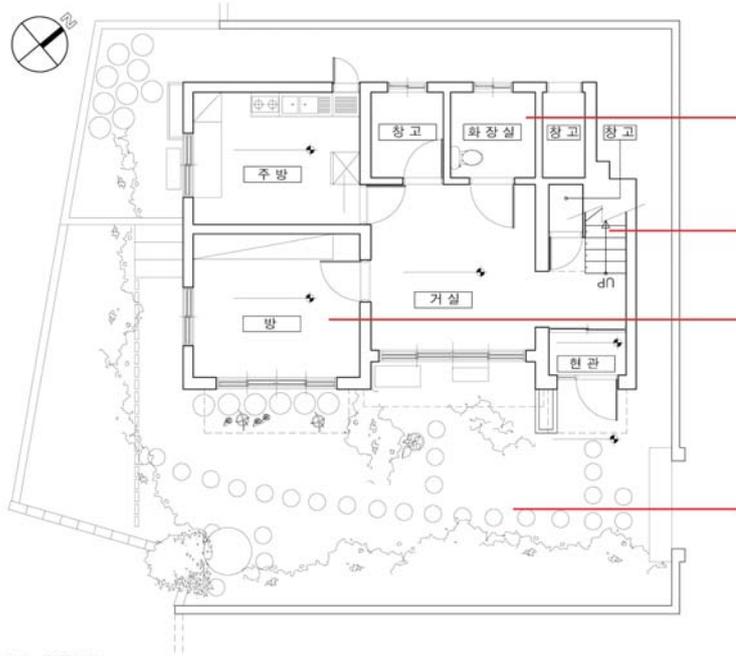
③ 실측 진행과정

진행과정은 우선 거주자 인터뷰를 통하여 건물 연혁, 개보수 및 증개축 실태, 문제점, 거주환경 및 주차현황에 대해 조사하였다. 면담 후 실측을 통하여 건물의 물리적 공간 구조, 건물배치, 필지현황, 가로와 필지의 접도관계 등에 대한 물리적 현황조사를 파악하고 주택환경의 문제점을 도출한 후, 도면화 작업을 거쳤다.

2) 주택현황 및 개보수 실태

서울 성산1동	
건물 개요	건물 위치
<ul style="list-style-type: none"> ▪ 대지면적: 180㎡(약55평) ▪ 건축면적: 1층: 67㎡, 전체: 134㎡ ▪ 준공년도: 70년대 말 ~ 80년대 초(불확실) ▪ 건축형태: 조적구조 2층 주택 ▪ 거주년수: 22년 거주 ▪ 거주자수: 주인 가족 5명(할아버지, 주인내외, 자녀2명) ▪ 주 차: 집 앞 도로에 주차 ▪ 냉 난 방: 도시가스 보일러(난방), 선풍기, 2층 방 에어컨(냉방) 	
평면분석 다이어그램	현장 사진
<div style="display: flex; align-items: flex-start;"> <div style="margin-right: 10px;"> <ul style="list-style-type: none"> ■ 마당/외부 ■ 대문 ■ 현관 / 계단실 ■ 거실 ■ 기능 (부엌, 화장실) ■ 방 → 동선 </div>  </div> <ul style="list-style-type: none"> ▪ 70년대 후반, 80년대 초반쯤 지어진 주택이며 마당은 조경공간으로 활용 ▪ 도로에 접해 대문이 있고 대문을 통해 오른쪽으로 꺾어 들어간 곳에 현관 위치 ▪ 1층 가운데에 마당을 바라볼 수 있는 거실이 있고 가로 측에 큰 창이 있으며 계단실 위치 ▪ 2층과 1층 평면구성이 유사하나 1층 서비스공간이 거실로 사용되고 있음 	 <p>도로측 입면</p> <div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <div style="text-align: center;">  <p>거실 및 외벽</p> </div> <div style="text-align: center;">  <p>마당</p> </div> </div>

1,2층 평면 및 단면 실측을 통한 주택성능분석



창과 옆집벽사이 인동거리가 좁아 환기 불량

계단실 동절기 결로현상 발생



지붕에 누수, 천장에 곰팡이 발생

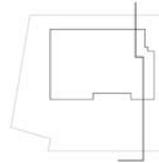


마당이 잘 가꾸어져 있고 경사지에 위치, 전망 좋음

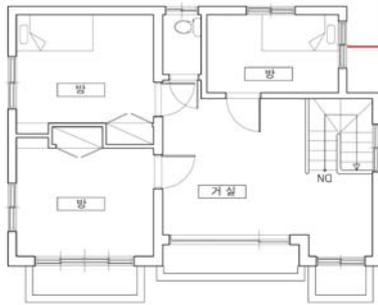
1층 평면도



우풍이 심해서 창문 밀봉



옆집과 인동거리가 좁아 환기 불량



2층 평면도



외기에 노출된 창고에 접한 계단실 벽에 결로현상 심각

단면도

1,2층 평면 및 단면 실측을 통한 주택성능분석



오래된 외벽 타일 박리, 사이로 빗물 침투



인접건물 높이차와 인동거리 좁아 입면창 환기, 채광 불량



차고, 현재 창고로 사용



차고의 옥상공간 활용



지붕 누수, 처마 부식



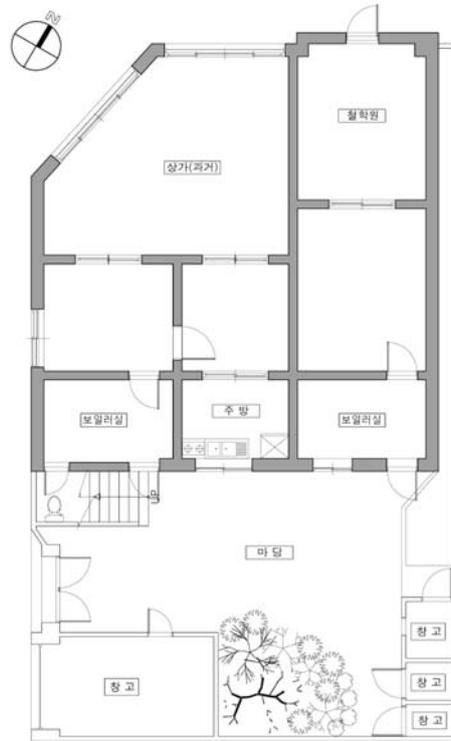
테라스 아트리움 중축: 방풍실과 온실로 사용



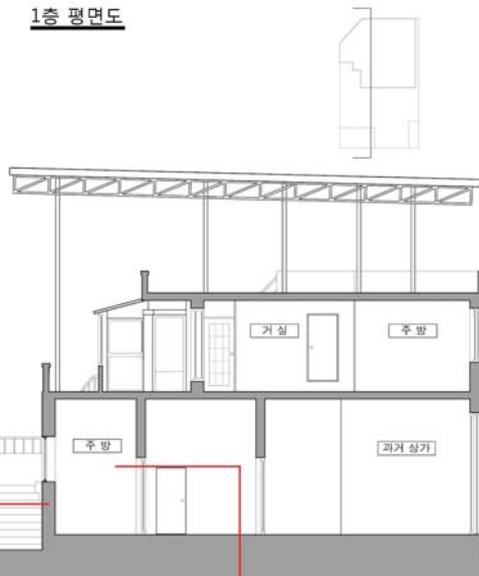
단면도

주변의 다른집들과 마찬가지로 단열재가 없거나 기준 미달

2층 테라스 하부에 위치한 1층 주방은 단열재가 없어 겨울철에 결로현상 심함



1층 평면도



건물 1층은 상가로 계획, 상권이탈, 현재 거주용



외부화장실 실내화, 현 창고로 사용



마당공간



옥상활용도 낮음

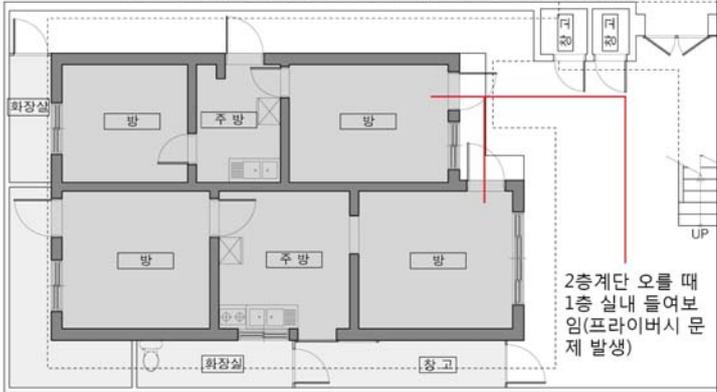


경량철골구조+샌드위치패널
비용: 500만원 내외
장점: 방수효과, 직사일광차단, 창고공간확보
단점: 마을경관파괴, 관리필요

1,2층 평면 및 단면 실측을 통한 주택성능분석

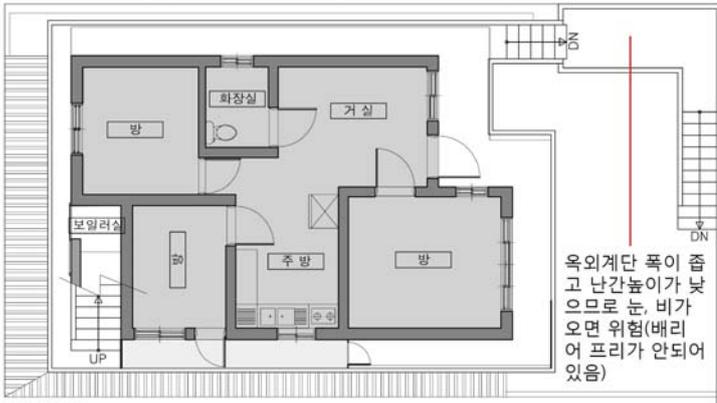


1층은 3세대 용 구조에서 2세대 용으로 개조했고 증축공사로 맞통풍을 이용한 환기 불가능한 구조이고 채광 불량, 환기가 안되는 평면구조로서 주방이나 화장실의 습기가 제거되지 않고 동절기 결로현상, 곰팡이 발생



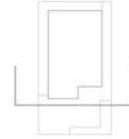
1층 평면도

2층은 환기, 채광 양호한 편, 증축부 환기 어려움



2층 평면도

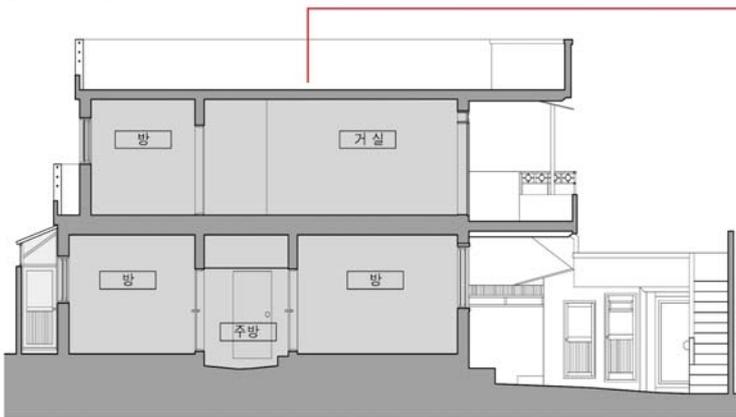
옥외계단 폭이 좁고 난간높이가 낮으므로 눈, 비가 오면 위험(배리어 프리가 안되어 있음)



평면구조상 현관이 없음, 비막이 캐노피 설치



건물과 담장사이 공간을 증축하여 창고와 화장실로 사용, 창문이 없어 환기가 어렵고 동절기엔 추위 화장실 사용 불편



단면도



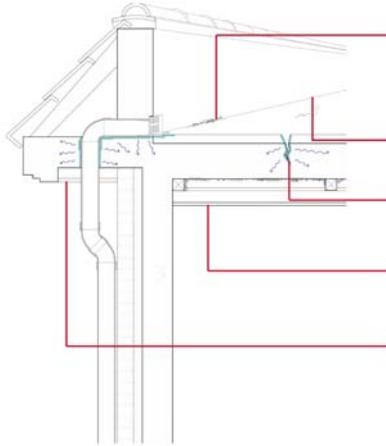
옥상 침투방수, 페인트방수 시공, 평(슬래브)지붕 구조, 단열성능 낮음

3) 실측조사결과 주택환경 문제점

지붕 현황

- 조사지역 건물들은 대부분 평지붕으로 경사지붕에 비해 옥상공간 활용측면에서 유리하지만 방수면에서 취약, 단독주택 방수공사를 할 때 일반적으로 우레탄방수, 액체방수인 경우가 많고 단열재 설치의 생략된 경우가 많음
- 평지붕의 누수문제는 장마 혹은 우천 시 지속적으로 발생하고 있지만 기술력을 확보한 업체에 시공을 의뢰하는 것은 일정한 소득수준이 확보되어야 가능하기에 여러 가지 자구책이 등장, 이중 흔히 볼 수 있는 방식은 기존의 구조에 철골구조를 덧붙여 그 위에 샌드위치 패널을 지붕으로 얹는 방식과 평지붕위에 경사진 덧지붕을 올려놓는 방식으로 조사 지역 중 전주 덕진구에서 일반적으로 사용, 이런 시공방식은 불법 건축행위이고 마을경관을 해치므로 크기와 형태에 대한 일정한 가이드라인 필요

문제점 분석



- 모서리 처리 불량:
방수제의 특성을 고려하지 않은 시공으로 누수발생 (우레탄방수 시공시 코너부 라운딩 처리 필요)
- 재료의 열화과 동해:
우레탄 방수는 계절별 기온차에 의한 노후속도가 빠른편임
- 구조체에 크랙과 같은 문제가 생길 경우 우레탄방수층에도 문제가 생김
- 단열재가 설치되지 않아 내부에 스티로폼을 덧대서 살고 있지만 시공상태가 불량하여 겨울철에 결로가 발생하고 곰팡이가 생김
- 모서리와 배수구 주변 시공불량으로 누수 발생



source: <http://www.dach.de/daemmung/daemmarten/daemmarten-schimmelpilz-in-wohnungen-fuehrt-zu-streitereien/>



- 전주 인후 2동:
- 이중구조로 경사지붕이 올려져 있는 사례로서 다른 시공방법에 비해 양호 하지만 스케일이 좀 큰 편



- 전주 인후 2동:
- 덧붙여진 지붕으로서 주택의 비율 측면에서는 다른 주택에 비해 양호함, 하지만 여전히 마을 경관에 영향을 미침



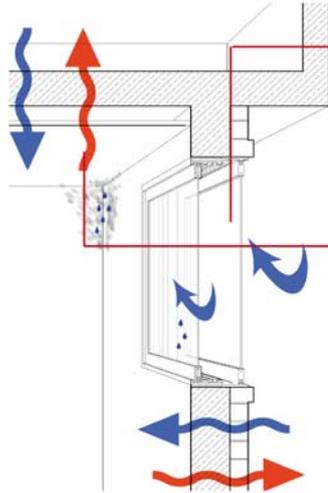
- 전주 인후 2동:
- 철골구조위에 경사지붕을 덧댄 구조: 좁은 골목을 더 좁아 보이게 하고 인근 주택에 일조 문제가 발생
- 인접한 주택 누수 발생으로 개보수 공가 진행했고 왼쪽은 철골구조와 샌드위치패널, 오른쪽은 비닐천막으로 해결



벽체 및 단열

- 조사지역 내 대부분의 주택들이 80년대에 지어진 건물로 단열재가 부족하거나 생략되었고 창호도 노후된 단층유리(목재+샷시)이기 때문에 겨울에 방한성능이 떨어지고 결로, 외풍, 에너지 효율에 문제가 발생

문제점 분석



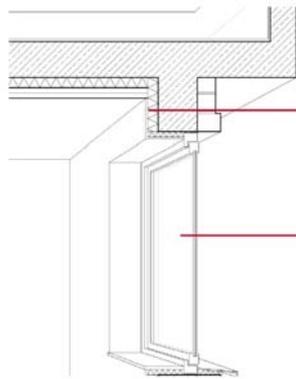
창호 :
기존 창호를 교체하지 않은 경우 단열에 불리한 단층유리로 겨울에 에너지 낭비와 방풍 성능이 떨어짐, 이로 인해 벽지에 곰팡이가 피기도 함

단열재가 없거나 충분히 설치되지 않아 겨울철 에너지낭비와 결로현상이 일어나 곰팡이가 생김

타일 혹은 벽돌 마감인 경우에는 처마가 짧고 줄눈 불량으로 우천시 누수가 생길 수 있고 이로 인하여 결로현상, 곰팡이, 구조적 문제까지 발생할 수 있음



줄눈에 물기가 고여 있어 이끼가 핀 상태



내단열

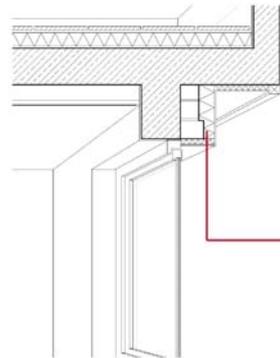
장점: 주택외부 모습 유지가능
주의: 시공 어려움, 제대로된 단열효과를 가지려면 실내습기가 외벽에 닿지 않도록 하며, 확실한 시공기술이 필요, 방습시트는 조금만 틈이 있어도 결로와 곰팡이문제가 발생

창호: 복층 시스템 단열성능이 높고 외풍이 없음

주의: 단열재가 없거나 부족한 경우에 창문 교체로 인해 결로문제가 심해질수가 있음 겨울철 주기적 환기가 필요



<http://image.historisches-fachwerk.com/upload/image/Innend%C3%9C3%9C>
시공불량으로 인해 내부단열재에 결로현상이 발생하여 곰팡이 퍼 있는 상태



역방수 시스템(외단열):
경제적이고 하자 발생시 보수공사작업이 간단하고 단열층이 방수층을 보호하는 역할 수행가능

외단열

장점: 내단열에 비해 기능적으로 우수함, 하자 발생시 보수공사작업이 간단하고 건물의 실사용면적에 손실이 없음
단점: 주택의 외관이 변하고 개별적인 주택 외관의 변화는 그 지역의 경관에 영향을 미칠수 있음



외관을 외부단열재(드라이빗)로 리모델링한 주택 사례로서 기능적으로 내단열보다 효과적이지만, 벽돌마감인 주변 단독주택지 일치된 그림에 영향을 주고, 비가 많이 내리고 공기오염이 심한 수도권에서 노후가 급속 진행

① 단독주택 주택구조관련 현황

□ 주택 구조 현황

실측결과 가장 심각한 단독주택의 구조적인 결함은 옥상 구조이며 과거 시공방식으로 건조된 옥상구조는 현재의 기후 변화에 대응할 수 없고 방수에 취약한 형태를 가지고 있다. 때문에 조사 대상지에서는 경량철골구조에 샌드위치 패널로 경사지붕을 덧씌운 사례가 많다. 옥상방수개선과 여름철 직사광선 차단을 위해 불법개축행위가 이루어지고 있으며, 육중한 철골구조가 주거지에 무분별하게 설치되어 인접필지에 대한 일조피해도 있으며 단독주택지 경관을 훼손하는 원인이 되고 있다. 그 외 옥상방수공사의 종류로는 레미콘 공사와 우레탄 방수가 있으며, 방수 후 보호층을 무근콘크리트로 타설하는 방식을 적용함으로써 옥상난간 높이가 낮아져 옥상 이용 시 안전을 보장하기 어렵다.

대부분의 단독주택 외부계단은 보행공간이 극히 좁고 계단높이도 안전 기준에 못 맞추고 있다. 또한 난간이 없거나 낙후되어 시급히 보수가 필요한 곳이다. 그 외 기존 외부공간을 이중창과 프레임으로 실내화 시켜 에너지 개선 및 공간활용을 증대시키는 행위도 발생하고 있다. 그 외 전반적인 개축행위는 이미 주택의 구조가 내력벽으로 구성되어 있어서 신축행위와 비용 면에서 차이가 없기 때문에 잘 활성화되지 않았다.

□ 주택 내부 개·보수 현황

주택 내부의 구조는 주택일부를 임대하기 위해 기존 평면을 분리하여 변경하는 행위가 다수 발견되었다. 이 행위로 인해 환기나 채광이 열악해졌으며, 반대로 채광이나 환기, 에너지성능을 개선하기 위하여 방풍공간을 확장하거나 창호를 변경하는 경우도 소수 발견되었다. 특히 노후 단독주택은 각 면을 잇는 구석부분의 구조가 취약하여 누수나 결로의 원인이 되고 있으나 정확한 문제 원인을 확인할 수 없기 때문



[그림 5.3] 샌드위치 패널 경사지붕 사례



[그림 5.4] 외부계단 사례



[그림 5.5] 우풍으로 막은 창문 사례

에 전면 재공사로 이어지는 한계를 갖고 있다. 그 외 상하수도 관련한 도면이 존재하지 않아 문제발생 시 유지관리에 어려움이 발생하고 있다.

② 단독주택 거주환경관련 실태

□ 에너지 성능관련 실태

대부분의 단독주택 창호는 단층유리로 구성되어 있어서 열에너지의 손실이 많으며 단열기준에 미달하거나 단열재가 없는 벽체로 지어진 주택은 막대한 열손실의 원인이 되고 있다. 또한 외기와 면하고 있는 벽면이나 슬래브 간의 접합부위는 결로나 누수현상으로 인해 내부 소비성 자재를 자주 교체해야 하거나 에너지 효율을 약화시키고 있다.



[그림 5.6] 누수로 인한 곰팡이 발생

□ 일조 및 환기관련 실태

대부분의 주택은 전용면적을 넓히기 위해 공용부분을 증축하는 행위가 발생하고 있으며, 이 증축한 공간은 인근 필지에 면하여 기존 주택내부의 통풍 및 일조환경을 나쁘게 한다. 이로 인해 주택내부는 습기나 결로가 발생하고 환기 및 채광에 불리하다. 공용부분의 증축은 비효율적인 공간을 발생시키는 원인이 되거나 화장실·주방 등으로 사용할 경우 비위생적인 환경을 만드는 문제를 발생시킨다.



[그림 5.7] 증축부분에 설치된 주방 사례

□ 소음·진동 및 화재·방범관련 실태

실측대상주택은 대체적으로 벽두께와 층간 간격이 좁기 때문에 소음과 진동의 피해가 자주 발생하며 또한 개축이나 신축 시 이웃집에 소음과 진동을 영향을 주기도 하여 이웃 간 분쟁원인이 되고 있다. 단독주택의 발코니 부분은 화재나 환기 등 열 교환을 시키는 구성 요소이나 이 부분을 증축하여 채광·환기조건이 나빠지거나, 화재 시 공기순환이 되지 않아 단독주택의 실내마감재와 함께 화재에 취약한 것으로 나타났다. 또한 이미 도시가스 보급이전에 건축된 주택들이 많아 도시가스 시설이 외부에 노출되어 관리에 어려움을 갖고 있는 주택들도 다수 존재하고 있다.



[그림 5.8] 외부로 노출된 도시가스 배관 사례



[그림 5.9] 증축으로 인한 채광, 환기 문제 사례

③ 단독주택 생활환경관련 실태

조사대상지는 골목이 좁고 주차공간이 부족하여 골목에 불법주차된 차량으로 인해 안전하지 못한 보행환경을 조성하고 있다. 이것은 화재, 범죄, 무질서한 가로환경을 유발하는 원인으로 작동된다. 또한 대부분의 단독주택지는 텃밭이나 화분을 키우는 경우도 있으나 관리가 잘 되지 않아 토사가 흘러내려 하수도를 막는 등 관리문제가 발생하고 있다. 소규모 필지로 이루어진 조사대상지는 주차장이 없으며, 차고가 있는 단독주택의 경우도 창고나 공실로 남겨두고 외부공간에 주차하여 골목 폭이 더 좁아지는 결과를 가져오고 있다. 그 외 일부 단독주택에서는 외부화장실로 사용되었던 공간을 창고로 재활용하는 경우가 발생하고 있으나 대부분이 비위생적으로 관리되고 있다.



[그림 5.10] 혼잡하고 좁은 진입로 사례



[그림 5.11] 창고로 사용되는 차고 공간 사례



[그림 5.12] 창고로 사용되는 외부화장실 사례

4. 거주자 의식조사

1) 조사개요

거주자 의식조사의 목적은 노후 단독주택지에 거주하는 가옥주 및 세입자를 대상으로 주거환경에 대한 만족도를 파악하고 주거생활 현황과 문제점을 파악하기 위한 것이다. 또한 양호한 단독주택지 보전과 주택관리 필요성에 대해 인식하고 공공지원의 필요성을 검토하고 주민요구를 수렴하여 주택정비와 주거지관리에 대한 지원방안을 마련하는데 참고자료로 활용하고자 한다.

[표 5-37] 설문조사 항목

항목	조사내용	
조사대상가구의 사회경제학적 현황	사회적 현황	▪ 가구원 수, 가구구성형태, 가구원 특성, 가구주 연령 및 성별
	경제적 현황	▪ 수급가구 여부, 가구주 직업 및 주요 소득원 ▪ 월 평균 소득 및 지출
	임대가구 현황	▪ 주택 임대 시 임대가구 수 및 임대비용, 자가가구 주택임대규모 ▪ 임차가구의 동거현황, 임차가구의 경우 공동 거주하는 가구 수
조사대상가구의 물리적 현황 및 거주 만족도	주택현황	▪ 주택유형 및 주택점유형태, 주택층수 및 건축년도 ▪ 주택가격 및 임차보증금, 월 평균 주거유지비
	현 주택 및 지역 거주 현황	▪ 주택 거주기간 및 현 주택에 거주하는 이유 ▪ 지역 거주기간 및 현 지역에 거주하는 이유
	현 주택 및 지역 만족도	▪ 현 주택에 대한 만족도 : 위치, 층수·면적·평면구성, 설비, 습도·채광·통풍, 단열, 방범시설, 편의 등, 주차장, 녹지 및 휴게공간 ▪ 현 지역에 대한 거주 만족도 : 주거환경 전반, 주택, 교육환경, 복지시설, 대중교통, 자연환경, 생활편의시설, 문화여가시설, 자가용 이용, 보행로, 경관, 치안, 소음, 이웃관계, 경제
주택 유지관리 실행현황 및 수요	주택 유지관리 실행현황	▪ 주택 유지관리 및 개보수 공사 실시 현황 - 긴급 보수, 간단한 점검 및 수리, 기본시설물 유지관리, 청소, 편의시설 설치, 에너지 성능 개선, 리모델링, 안전기능 강화, 결로 및 방수 공사, 외관 마감 및 보수 공사, 외부 공간 공사
	주택 유지관리 수요현황	▪ 현재 거주하는 주택에 가장 우선적으로 필요한 내용 ▪ 주택 유지관리 및 개보수 공사 의사 ▪ 주택 유지관리 및 개보수 공사에 대한 저금리 대출 프로그램 이용의사 및 희망하는 이용조건 ▪ 주택 유지관리 및 개보수 공사 진행의 어려운 점
주거환경 유지관리 만족도 및 수요현황	주거환경유지 관리 수준에 대한 만족도	-주거환경 유지관리 전반, 보행로 및 골목길 청소, 쓰레기 수거 및 적재장소 관리, 가로등 유지관리, 가로수 및 화단관리, 공원 및 어린이놀이터 내 시설관리, 전봇대, 버스정류장 등 광고전단지 제거, 아스팔트, 보도블럭 유지관리, 주소 안내판 등 표지판 관리, CCTV 유지관리, 거주자 전용주차장 등 공영주차장 유지관리, 도로 불법주정차 관리, 야간순찰 등 방법활동
	주거환경유지 관리 수요현황	▪ 주거환경의 유지관리를 위해 가장 우선적으로 필요한 내용
공공지원을 통한 반공적 공간 확보 및 개방에 대한 현황 및 수요	현황 및 문제점	▪ 주차장 설치현황 및 문제점, 녹지·휴게공간 설치현황 및 문제점
	반공적 공간 참여의사 및 필요성	▪ 담장허물기 등 공공 지원을 통한 반공적 공간 확보 및 개방에 대한 참여의사 및 이유 ▪ 마을만들기를 통한 단독주택지 주거환경 개선의 필요성 및 참여의사

향후 주거소요 및 단독주택지 내 지속 거주에 대한 수요	향후 주거소요	<ul style="list-style-type: none"> ▪향후 주거이동 계획 수립 여부 및 그 이유 ▪희망하는 주거유형 및 그 이유 ▪가구구성 변화에 따른 주거이동 욕구
	단독주택지 지속거주	<ul style="list-style-type: none"> ▪단독주택지의 장점과 단점 ▪단독주택지 내 지속 거주 욕구 및 지원 방안

조사방법은 크게 설문조사와 포커스그룹조사를 병행하였다. 조상대상은 서울 마포구 성산1동, 전주 덕진구 인후2동, 대구 서구 평리3동, 서울 강북구 미아2동, 과천시 문원동 5곳의 단독주택지 밀집지역을 대상으로 하며, 지역 상황에 맞춰 약 1주일 정도의 기간 동안 실시되었다. 설문조사는 해피하우스 지원센터와 지역별 주거복지센터의 도움을 받아 실시되었으며 포커스 그룹조사는 가옥주와 세입자를 구분하여 지역별로 2회 실시 하였다. FGI는 참여자들의 의견이나 입장을 논의하는 방식으로 진행되었다.

설문조사내용은 크게 대상가구의 사회·경제학적 특성, 주택 및 주거환경 현황, 주택 및 주거환경 만족도, 단독주택지 주거환경 관리를 위한 정책지원에 대한 욕구, 향후 주거 수요 및 단독주택지 내 지속거주에 대한 욕구 등이다. 포커스 그룹조사는 대상가구의 사회·경제학적 특성을 제외한 전반적인 내용을 가지고 진행하였다. 설문조사 및 포커스 그룹조사의 구체적인 내용은 다음의 [표5-37]과 [표5-38]와 같다.

[표 5-38] 포커스그룹조사 항목

항목	조사내용	
주거환경 현황 및 만족도	주택	<ul style="list-style-type: none"> ▪현 주택에 거주하는 이유 및 현 주택에 대한 만족도 ▪여러 가구가 함께 거주할 경우에 공간 구성 및 생활 실태, 불편한 점
	지역	<ul style="list-style-type: none"> ▪현 지역에 거주하는 이유 및 현 지역에 대한 거주 만족도 ▪이웃과의 관계 : 긍정적인 측면과 부정적인 측면 모두 포함
주택·주거환경 유지관리 실시현황 및 수요	주택 유지관리	<ul style="list-style-type: none"> ▪주택 시설 전반에 대한 점검 실태 ▪주택 유지관리를 위한 개보수 실시 현황 ▪개보수 진행의 어려운 점 ▪현재 거주하는 주택에 가장 우선적으로 필요한 개보수 내용
	주거환경 유지관리	<ul style="list-style-type: none"> ▪지역 내 주거환경 유지관리 수준에 대한 만족도 ▪주거환경의 유지관리를 위해 가장 우선적으로 필요한 내용
단독주택지 주거환경 관리 및 개선 지원에 대한 수요	반공적 공간 확보 및 개방을 통한 주거환경 개선	<ul style="list-style-type: none"> ▪주차장 설치현황 및 문제점 ▪녹지·휴게공간 설치현황 및 문제점 ▪공공 지원을 통한 반공적 공간 확보 및 개방에 대한 참여의사 및 이유
향후 주거소요 및 단독주택지 내 지속 거주에 대한 욕구	향후 주거소요	<ul style="list-style-type: none"> ▪향후 주거이동 계획 수립 여부 및 그 이유 ▪희망하는 주거유형 및 그 이유 ▪가구구성 변화에 따른 주거이동 욕구
	단독주택지 지속거주	<ul style="list-style-type: none"> ▪단독주택지의 장점과 단점 ▪단독주택지 내 지속 거주 욕구 및 지원 방안

2) 조사대상가구의 사회경제학적 특성

조사대상의 가구원 수는 평균 3.26명으로 4인 가구가 34.0%로 가장 많고, 지역별로는 전주의 경우 2인가구가 62%로 다른 지역에 비해 적다. 가구구성형태는 ‘부부+미혼 자녀 가구’가 49.2%로 가장 많고, 지역별로는 서울 성산1동과 과천 문원동이 3세대 가구비율이 16%로 높은 편이다. 가구원 특성은 중학생이 있는 가구가 22%로 가장 많았으며, 만 65세 이상인 가구원이 있는 경우가 32.4%로 높게 나타났다. 가구주 연령은 평균 52.3세로 40대가 30.4%로 가장 많았고 지역별로 서울 성산1동이 46.7세로 가장 낮았으며 전주 인후2동이 64.1세로 가장 높았다.

[표 5-39] 조사대상가구의 사회적 현황

항목	구분	지역별					권리관계별		가구주 연령별			합계
		서울 성산1동	대구 평리3동	전주 인후2동	서울 미아2동	과천 문원동	자가	임차	20~30대	40~50 대	60대 이상	
가구원 수	2인가구 이하	11(22.0)	14(28.0)	31(62.0)	15(30.0)	7(14.0)	38(30.1)	40(32.2)	11(30.6)	20(14.1)	47(65.3)	78(31.2)
	3인가구	13(26.0)	9(18.0)	5(10.0)	11(22.0)	11(22.0)	24(19.0)	25(20.2)	8(22.2)	26(18.3)	15(20.8)	49(19.6)
	4인가구	17(34.0)	24(48.0)	7(14.0)	17(34.0)	20(40.0)	39(31.0)	46(37.1)	10(27.8)	71(50.0)	4(5.6)	85(34.0)
	5인가구이상	9(18.0)	3(6.0)	7(14.0)	7(14.0)	12(24.0)	25(19.9)	13(10.5)	7(19.4)	25(17.6)	6(8.3)	38(15.2)
	평균가구원수(인)	3.44	3.32	2.54	3.26	3.72	3.38	3.13	3.19	3.73	2.35	3.26
가구 구성	부부+자녀	2(4.0)	2(4.0)	1(2.0)	1(2.0)	1(2.0)	5(4.0)	2(1.6)	0(0.0)	4(2.8)	3(4.2)	7(2.8)
	부부가구	4(8.0)	14(28)	14(28)	4(8.0)	4(8.0)	26(20.6)	14(11.3)	3(8.3)	10(7.0)	27(37.5)	40(16.0)
	1인 가구	5(10.0)	0(0.0)	12(24.0)	6(12.0)	2(4.0)	10(7.9)	15(12.1)	4(11.1)	5(3.5)	16(22.2)	25(10.0)
	한부모가구	3(6.0)	3(6.0)	2(4.0)	6(12.0)	3(6.0)	4(3.2)	13(10.5)	4(11.1)	11(7.7)	2(2.8)	16(6.8)
	3세대 가구	8(16.0)	3(6.0)	3(6.0)	3(6.0)	8(16.0)	18(14.3)	7(5.6)	2(5.6)	22(15.5)	1(1.4)	25(10.0)
조손 가구	0(0.0)	0(0.0)	2(4.0)	0(0.0)	0(0.0)	2(1.6)	0(0.0)	0(0.0)	0(0.0)	2(2.8)	2(0.8)	
가구원 특성	미취학 아동	9(18.0)	8(16.0)	2(4.0)	7(14.0)	5(10.0)	7(5.6)	24(19.4)	18(50.0)	12(8.5)	1(1.4)	31(12.4)
	초등학생	3(6.0)	5(10.0)	1(2.0)	9(18.0)	10(20.0)	15(11.9)	13(10.5)	0(0.0)	25(17.6)	3(4.2)	28(11.2)
	중학생	17(34.0)	7(14.0)	3(6.0)	9(18.0)	19(38.0)	18(14.3)	37(29.8)	13(36.1)	38(26.8)	4(5.6)	55(22.0)
	고등학생	7(14.0)	10(20.0)	3(6.0)	13(26.0)	6(12.0)	20(15.9)	19(15.3)	0(0.0)	39(27.5)	0	39(15.6)
	장애인	5(10.0)	3(6.0)	10(20.0)	6(12.0)	4(8.0)	19(15.1)	9(7.3)	1(2.8)	15(10.6)	12(16.7)	28(11.2)
만65세이상	16(32.0)	8(16.0)	37(74.0)	5(10.0)	15(30.0)	62(49.2)	19(15.3)	1(2.8)	34(23.9)	47(65.3)	81(32.4)	
가구주 성별	남자	37(74.0)	47(94.0)	24(48.0)	32(64.0)	48(96.0)	95(75.4)	93(75.0)	27(75.0)	114(80.3)	47(65.3)	188(75.2)
	여자	13(26.0)	3(6.0)	26(52.0)	18(36.0)	2(4.0)	31(24.6)	31(25.0)	9(25.0)	28(19.7)	25(34.7)	62(24.8)
가구주 연령	20~30대	13(26.0)	4(8.0)	3(6.0)	10(20.0)	6(12.0)	7(5.6)	29(23.4)				36(14.4)
	40대	20(40.0)	14(28.0)	4(8.0)	13(26.0)	25(50.0)	29(23.0)	47(37.9)				76(30.4)
	50대	10(20.0)	17(34.0)	9(18.0)	16(32.0)	14(28.0)	38(30.2)	28(22.6)				66(26.4)
	60대 이상	7(14.0)	15(30.0)	34(68.0)	11(22.0)	5(10.0)	52(41.2)	20(16.1)				71(14.0)
	평균연령(세)	46.7	52.7	64.1	49.9	48	56.5	48				52.3

(단위 : 가구, %)

조사대상가구 전체의 14.0%는 기초생활수급가구이며, 가구주의 직업은 자영업(점포 운영)이 22.0%로 가장 많았고 대구 평리3동이 자영업 비율이 38%로 가장 높았다. 가구의 주요 소득원은 근로소득이 68.8%로 가장 많이 차지하며, 가구의 월 평균 소득은 221.37만원으로 지역별로는 과천이 330만원으로 전주 114만원에 비해 3배 정도 높은 것으로

나타났다. 월 평균 지출은 180.95만원으로, 월 평균 지출이 월 평균 소득보다 많거나 같은 경우가 전체의 44.3%나 되었다.

[표 5-40] 조사대상가구의 경제적 현황

항목	구분	지역별					권리관계별		가구주 연령별			합계
		서울 성산1동	대구 평리3동	전주 인후2동	서울 미아2동	과천 문원동	자가	임차	20-30 대	40-50 대	60대 이상	
수급 가구	수급	4(8.0)	2(4.0)	16(32.0)	13(26.0)	0(0.0)	10(7.9)	25(20.2)	6(16.7)	10(7.0)	19(26.4)	35(14.0)
	비수급	46(92.0)	48(96.0)	34(68.0)	37(74.0)	50(100.0)	116(92.1)	99(79.8)	30(83.3)	132(93.0)	53(73.6)	253(66.0)
가구주 직업	자영업관련	9(18.0)	19(38.0)	5(10.0)	10(20.0)	12(24.0)	29(23.0)	26(21.0)	4(11.1)	42(29.6)	9(12.5)	55(22.0)
	사무·전문직관련	16(32.0)	3(6.0)	2(4.0)	11(22.0)	29(58.0)	27(21.4)	34(27.4)	18(50.0)	39(27.5)	4(5.6)	61(24.4)
	생산직관련	4(8.0)	12(24.0)	5(10.0)	7(14.0)	3(6.0)	12(9.6)	19(15.4)	2(5.6)	20(14.1)	9(12.6)	31(12.4)
	서비스직관련	5(10.0)	4(8.0)	3(6.0)	8(16.0)	3(6.0)	13(10.3)	10(8.1)	4(11.1)	16(11.3)	3(4.2)	23(9.2)
	무직	12(24.0)	8(16.0)	30(60.0)	2(4.0)	1(2.0)	36(28.6)	17(13.7)	4(11.1)	11(7.7)	38(52.8)	53(21.2)
	기타	3(6.0)	1(2.0)	5(10.0)	12(24.0)	2(4.0)	5(4.0)	18(14.5)	4(11.1)	11(7.7)	8(11.1)	23(9.2)
주요 소득원	근로소득	41(82.0)	40(80.0)	19(38.0)	45(90.0)	48(96.0)	85(67.4)	108(87.1)	31(86.1)	135(95.1)	27(37.5)	193(77.2)
	임대수익	1(2.0)	1(2.0)	2(4.0)	1(2.0)	1(2.0)	6(4.8)	0(0.0)	0(0.0)	0(0.0)	6(8.4)	6(2.4)
	금융소득	1(2.0)	0(0.0)	0(0.0)	0(0.0)	0(0.0)	1(0.8)	0(0.0)	0(0.0)	0(0.0)	1(1.4)	1(0.4)
	연금·보험급여	2(4.0)	7(14.0)	26(52.0)	4(8.0)	1(2.0)	27(21.4)	13(10.5)	4(11.1)	4(2.8)	32(44.4)	40(16.0)
가구 월소득	100만원이하	8(16.3)	5(11.7)	24(51.1)	13(26.0)	2(4.1)	26(21.8)	26(21.8)	5(14.3)	16(11.7)	31(47.0)	51(21.5)
	150만원이하	6(12.1)	7(16.3)	7(14.9)	10(20.0)	5(10.2)	13(10.9)	22(18.5)	9(25.7)	13(9.5)	13(19.7)	35(14.7)
	300만원이하	15(30.6)	19(44.2)	12(25.5)	14(28.0)	15(30.6)	35(29.4)	40(33.6)	9(25.7)	50(36.5)	16(24.3)	75(31.5)
	300만원이상	13(26.5)	11(25.6)	3(6.4)	8(16.0)	13(26.5)	25(21.0)	23(16.3)	9(25.7)	34(24.8)	5(7.6)	48(20.2)
	500만원이상	7(14.3)	1(2.3)	1(2.1)	5(10.0)	14(28.6)	20(16.8)	8(6.7)	3(8.6)	24(17.5)	1(1.5)	29(12.2)
	평균소득	245.00	210.93	114.47	201.04	330.20	241.76	200.98	212.46	270.10	124.95	221.37
가구 월지출	100만원이하	10(20.4)	11(25.6)	28(57.2)	19(38.0)	1(2.0)	36(29.8)	33(27.8)	12(34.3)	19(13.8)	38(56.8)	69(28.8)
	100만원이하	9(18.4)	13(30.2)	7(14.3)	6(12.0)	8(16.3)	16(13.2)	27(22.7)	6(17.1)	25(18.1)	12(17.9)	43(17.9)
	200만원이상	14(28.6)	7(16.3)	8(16.3)	12(24.0)	9(18.4)	29(24.0)	21(17.6)	4(11.4)	36(26.1)	10(14.9)	50(20.8)
	300만원이상	13(26.5)	4(9.3)	3(6.1)	9(18.0)	25(51.0)	31(25.6)	23(19.3)	10(28.6)	41(29.7)	39(4.5)	54(22.5)
	평균지출	204.49	147.72	99.84	169.06	279.80	191.89	169.82	185.31	220.07	98.07	180.95
월 평균 소득과 지출 비교	소득<지출	5(10.2)	1(2.4)	6(12.8)	2(4.0)	4(8.2)						18(7.6)
	소득=지출	16(32.7)	8(19.0)	22(46.8)	24(48.0)	17(34.7)						87(36.7)
	소득>지출	28(57.1)	33(78.6)	19(40.4)	24(48.0)	28(57.1)						132(55.7)

(단위 : 가구, %)

주택을 임대하고 있는 가구는 41.5%로 지역별로는 과천 문원동(72.2%)과 대구 평리동 (59.1%)이 다른 지역에 비해 임대비율이 높은 편이다. 최저 1가구에서 5가구 이상까지 임대하고 있으며, 1가구 임대와 2~4가구를 임대하는 경우가 46%로 비중이 높았다. 임차 가구의 경우 집주인이나, 다른 임차가구와 함께 거주하는 경우가 32.8%로 가장 많다. 같은 건물에 공동으로 거주하는 가구 수는 5가구 이상 10가구 미만이 50.8%, 5가구 미만이 46.2%로, 평균 5.49가구가 거주하며 지역별로는 서울 성산1동이 평균 8가구로 가장 많다. 이렇게 여러 가구가 함께 거주하는 경우 청소 등 주택관리비용을 공동으로 지불하기도 한다. 조사대상가구의 18.1%가 공동관리비용을 지불하고 있으며 대구 평리3동과 전주 인후2동은 관리비를 지불하지 않는 것으로 나타났다. 관리비는 월 평균 20,320원을 지불하고 있으며,

최소 2,000원에서 최대 200,000만원까지 편차가 매우 컸고, 1만원 이상 3만원 미만이 60.0%로 가장 많았다. 임대보증금의 합계는 평균 6,159.75만원, 월세는 평균 51.46만원이다. 지역별로는 과천 문원동의 임대보증금 평균이 15,640만원으로 전주 인후2동 505.67만원보다 30배 이상 높다.

[표 5-41] 조사대상가구의 임대 현황

항목	구분	지역별					합계
		서울 성산1동	대구 평리3동	전주 인후2동	서울 미아2동	과천 문원동	
주택임대 현황	임차가구 있음	6(24.0)	13(59.1)	13(31.7)	6(35.3)	13(72.2)	51(41.5)
주택임대 규모	1가구	2(33.3)	7(53.8)	10(83.3)	1(16.7)	3(23.1)	23(46.0)
	2~4가구	3(50.0)	5(38.5)	2(16.7)	5((83.3)	8(61.5)	23(46.0)
	5가구 이상	1(16.7)	1(7.7)	0(0.0)	0(0.0)	2(15.4)	4(8.0)
	소계	6(100.0)	13(100.0)	12(100.0)	6(100.0)	13(100.0)	50(100.0)
임차가구 동거현황	단독으로 거주	8(32.0)	4(15.4)	3(75.0)	6(18.8)	2(6.3)	23(19.3)
	집주인과 함께 거주	3(12.0)	14(53.8)	1(25.0)	1(3.1)	10(31.3)	29(24.4)
	다른 임차가구와 거주	4(16.0)	5(19.2)	0(0.0)	13(40.6)	6(18.8)	28(23.5)
	집주인, 다른 임차가구와 거주	10(40.0)	3(11.5)	0(0.0)	12(37.5)	14(43.8)	39(32.8)
임차가구의 같은 건물에 공동으로 거주하는 가구수	5가구 미만	5(35.7)	4(50.0)	0(0.0)	13(52.0)	8(44.4)	30(46.2)
	5가구 이상 10가구 미만	8(57.1)	3(37.5)	0(0.0)	12(48.0)	10(56.6)	33(50.8)
	10가구 이상	1(7.1)	1(12.5)	0(0.0)	0(0.0)	0(0.0)	2(3.1)
	소계	14(100.0)	8(100.0)	0(100.0)	25(100.0)	18(100.0)	65(100.0)
임대가구 수 및 임대비용	임대가구 수	3.33	2	1.17	2.83	2.69	2.24
	임대보증금 합계	3,666.67	2,133.33	505.67	5,200.00	15,640.00	6,159.75
	월세 합계	133.33	27	12.5	115	35	51.46

(단위 : 가구, %)

3) 조사대상가구의 물리적 현황 및 거주 만족도

① 주택현황

주택유형은 지역별로 서울 성산1동(62%)과 미아2동(34%)은 다세대 주택비율이 높았으며, 대구 평리3동(44%)과 과천 문원동(72%)은 다가구 거주 단독주택 비율이 높았다. 전체적으로 다가구 거주 단독주택이 39.6%로 가장 많았으며, 상대적으로 임차가구는 다가구 거주 단독주택에 거주하는 비율이 높고, 가구주 연령이 높을수록 단독주택에 거주하는 비율이 높았다. 주택점유형태는 자가가 50.4%로 가장 많고 전세가 26.8% 월세가 19.6%로 나타났으며, 지역별로 전주 인후2동은 자가비율이, 과천 문원동은 전세비율이, 서울 미아2동은 월세 비율이 높게 나타났다. 주택가격은 평균 25,496만원으로 조사되었고 과천 문원동이 평균 74,666만원으로 전주 인후2동 5,890만원보다 12배정도로 높았으며 지역별로 편차가 매우 크게 나타났다. 이 중 가구당 월 평균 주거유지비는 평균 24.19만원이며, 대구 평리3동이 33.64만원으로 가장 많고 서울 미아2동이 18.46만원으로 가장 적었다.

주거유지비 지출 분포를 보면 30만원 이상 50만원 미만이 22.6%로 가장 많았다. 현재 거주하는 주택의 면적은 평균 24.08평으로 최소 3평에서 최대 65평으로 편차가 크게 나타나고, 주택의 건축연도는 1981~1985년이 18.1%로 가장 많으나, 잘 모르겠다고 응답한 경우가 25.3%로 지역별로 대구 평리3동과 서울 미아2동이 각각 48%, 44.9%가 주택 건축 연도를 모른다고 응답하였다.

[표 5-42] 주택 현황

항목	구분	지역별					권리관계별		가구주 연령별			합계
		서울 성산1동	대구 평리3동	전주 인후2동	서울 미아2동	과천 문원동	자가	임차	20-30 대	40-50 대	60대 이상	
주택 유형	단독주택	1(2.0)	18(36.0)	36(72.0)	13(26.0)	6(12.0)	57(45.2)	17(13.7)	4(11.1)	32(22.5)	38(52.8)	74(29.6)
	다가구	15(30.0)	22(44.0)	11(22.0)	15(30.0)	36(72.0)	31(24.6)	68(54.8)	16(44.4)	65(45.8)	18(25.0)	99(39.6)
	다세대	31(62.0)	3(6.0)	1(2.0)	17(34.0)	6(12.0)	30(23.8)	28(22.6)	12(33.3)	36(25.4)	10(13.9)	58(23.2)
	점포주택	3(6.0)	7(14.0)	2(4.0)	5(10.0)	2(4.0)	8(6.3)	11(8.9)	4(11.1)	9(6.3)	6(8.3)	19(7.6)
주택 점유 형태	자가	25(50.0)	23(46.0)	41(82.0)	19(38.0)	18(36.0)	-	-	7(19.4)	67(47.2)	52(72.2)	126(50.4)
	전세	13(26.0)	16(32.0)	0(0.0)	13(26.0)	25(50.0)	-	-	13(36.1)	44(31.0)	10(13.9)	67(26.8)
	월세	11(22.0)	9(18.0)	5(10.0)	17(34.0)	7(14.0)	-	-	13(36.1)	29(20.4)	7(9.7)	49(19.6)
	기타	1(2.0)	2(4.0)	4(8.0)	1(2.0)	0(0.0)	-	-	3(8.3)	2(1.4)	3(4.2)	8(3.2)
주택 가격 및 임대료 수준	주택가격	25,142.86	9,375.00	5,890.00	28,562.50	74,666.67	-	-	-	-	-	25,465
	전세 보증금	7,653.85	2,238.46	-	4,730.77	10,304.17	-	-	-	-	-	6,928
	임대 보증금	1,395.45	916.67	387.5	867.65	957.14	-	-	-	-	-	974.44
	월 임대료	45.91	20.38	10.67	19.82	26.43	-	-	-	-	-	25.59
가구 주거 유지비 지출	15만원미만	11(22.9)	10(22.2)	17(35.5)	18(36.0)	11(23.0)	27(22.5)	40(33.6)	17(48.6)	28(20.2)	22(33.4)	67(28.0)
	20만원미만	9(18.8)	6(13.3)	8(16.7)	10(20.0)	9(18.8)	15(12.5)	27(22.7)	6(17.1)	22(15.9)	14(21.2)	42(17.6)
	30만원미만	14(29.2)	5(11.1)	7(14.6)	13(26.0)	13(27.1)	29(24.2)	23(19.3)	4(11.4)	33(23.9)	15(22.7)	52(21.8)
	50만원미만	8(16.7)	13(28.9)	13(27.1)	9(18.0)	11(22.9)	33(27.5)	21(17.6)	5(14.3)	38(27.5)	11(16.7)	54(22.6)
	50만원이상	6(12.5)	11(24.4)	3(6.3)	0(0.0)	4(8.4)	16(13.3)	8(6.7)	3(8.6)	17(12.3)	4(6.0)	24(10.1)
	평균지출	24.67	33.64	20.15	18.46	24.85	27.58	20.76	19.91	27.10	20.36	24.19
주택 면적	10평미만	4(8.2)	1(2.0)	2(4.0)	6(12.0)	1(2.0)	2(1.6)	12(9.8)	4(11.1)	7(5.0)	3(4.2)	14(5.7)
	20평미만	21(42.9)	15(30.6)	10(20.0)	22(44.0)	10(20.4)	24(19.2)	54(44.3)	21(58.3)	37(26.4)	20(28.2)	78(31.6)
	30평미만	14(28.6)	14(28.6)	17(34.0)	10(20.0)	23(46.9)	44(35.2)	34(27.9)	6(16.7)	47(33.6)	25(35.2)	78(31.6)
	30평이상	10(20.4)	19(38.7)	21(42.0)	12(24.0)	15(30.6)	55(44.0)	22(18.0)	5(13.9)	49(35.0)	23(32.4)	77(31.1)
	소계	49(100)	49(100)	50(100)	50(100)	49(100)	125(100)	122(100)	36(100)	140(100)	71(100)	247(100)
주택 건축 년도	1970~1980년	4(8.0)	8(16.0)	15(30.0)	12(24.5)	2(4.0)	31(24.5)	10(8.1)	1(2.8)	18(12.8)	22(30.5)	41(16.4)
	1980~1990년	9(18.0)	11(22.0)	20(40.0)	6(12.2)	25(50.0)	40(31.7)	31(25.2)	6(16.7)	41(29.0)	24(33.3)	71(28.5)
	1990~2000년	21(42.0)	2(4.0)	8(16.0)	5(10.2)	1(2.0)	23(18.3)	14(11.4)	5(13.9)	21(14.9)	11(15.3)	37(14.8)
	2000~2010년	8(16.0)	5(10.0)	1(2.0)	4(8.2)	19(38.0)	20(15.9)	17(13.8)	7(19.4)	27(19.1)	3(4.2)	37(14.8)
	잘모름	8(16.0)	24(48.0)	6(12.0)	22(44.9)	3(6.0)	12(9.5)	51(41.5)	17(47.2)	34(24.1)	12(16.7)	68(25.3)
소계	50(100)	50(100)	50(100)	49(100)	50(100)	126(100)	123(100)	36(100)	141(100)	72(100)	249(100)	

(단위 : 가구, %)

② 현 주택 및 지역의 거주현황

현재 주택에서 거주한 기간은 평균 9.77년으로 전주 인후2동이 18.16년으로 다른 지역에 비해 2~3배 정도 길게 나타났다. 주택 거주기간 5년 미만이 41.4%로 가장 많았고 자가га구의 경우 평균 14.41년으로 임차가구보다 9년 이상 거주하였으며, 지역별로 전주

인후2동의 경우 20년 이상 거주한 비율이 50%로 가장 높았다. 현 주택에 거주하는 이유로 저렴한 주택가격이 38%로 가장 많았으며, 자가가구는 오랫동안 살아서가 36.5%로 임차가구는 저렴한 주택가격을(46%)이유로 선택하였다. 또한 현재 지역에서 거주한 기간은 평균 14.73년으로 자가가구는 평균 18.66년으로 임차가구에 비해 8년 정도 더 오래 거주하였으며 20년 이상 거주가 32.4%로 가장 많았다. 그 이유로는 오랫동안 살아서가 32.1%로 가장 많고, 다음으로 주택가격이 저렴해서가 20.1%로 나타났다.

지역별로 과천 문원동은 자연환경이 좋아서가 36%였으며 서울 성산 1동은 이웃 간의 관계가 좋아서가 14%로 다른 지역에 비해 높게 나타났다. FGI결과에서는 현 주택에 거주하는 이유를 안전하고 가까운 학교와의 거리, 저렴한 주거비 부담, 가구현황에 맞는 적절한 평면구성을 꼽았으며, 현 지역에 거주하는 이유로는 자녀 양육 및 교육, 저렴한 주택가격, 가구구성의 변화, 가족 연고, 자연환경 등으로 의견을 내었다.

[표 5-43] 현 주택 및 지역의 거주현황

항목	구분	지역별					권리관계별		가구주 연령별			합계
		서울 성산1동	대구 평리3동	전주 인후2동	서울 미아2동	과천 문원동	자가	임차	20-30 대	40-50 대	60대 이상	
현 주택 거주 기간	5년 미만	25(50.0)	21(42.0)	7(14.0)	28(57.1)	22(44.0)	23(18.4)	80(64.5)	26(72.2)	63(44.7)	14(19.4)	103(41.4)
	10년미만	12(24.0)	11(22.0)	7(14.0)	9(18.4)	15(30.0)	27(21.6)	27(21.8)	7(19.4)	36(25.5)	11(15.3)	54(21.7)
	20년미만	9(18.0)	11(22.0)	11(22.0)	6(12.3)	8(16.0)	34(27.2)	11(8.8)	2(5.6)	30(21.3)	13(18.0)	45(18.0)
	20년 이상	4(8.0)	7(14.0)	25(50.0)	6(12.2)	5(10.0)	41(32.8)	6(4.8)	1(2.80)	12(8.5)	34(47.2)	47(18.9)
	평균거주기간(년)	6.23	8.96	18.16	7.68	7.63	14.41	5.16	3.81	7.61	17.04	9.77
현 주택 거주 이유	오랫동안 거주	8(16.0)	16(32.0)	19(38.0)	5(10.0)	11(22.0)	46(36.5)	13(10.5)	5(13.9)	30(21.1)	24(33.3)	53(23.6)
	저렴한 주택가격	15(30.0)	17(34.0)	18(36.0)	29(58.0)	16(32.0)	38(30.2)	57(46.0)	12(33.3)	52(36.6)	31(43.1)	95(38.0)
	주차이용 편리	3(6.0)	2(4.0)	0(0.0)	2(4.0)	0(0.0)	3(2.4)	493.2)	0(0.0)	6(4.2)	1(1.4)	7(2.8)
	정원 등 자연환경	0(0.0)	0(0.0)	2(4.0)	0(0.0)	3(6.0)	3(2.4)	2(1.6)	0(0.0)	3(2.1)	2(2.8)	5(2.0)
	최근 지어진 건물	1(2.0)	3(6.0)	0(0.0)	2(4.0)	1(2.0)	2(1.6)	5(4.0)	1(2.8)	5(3.5)	1(1.4)	7(2.8)
	면적·구조 선호	2(4.0)	2(4.0)	1(2.0)	1(2.0)	7(14.0)	3(2.4)	10(8.1)	4(11.1)	8(5.6)	1(1.4)	13(5.2)
	채광·통풍 양호	1(2.0)	1(2.0)	1(2.0)	1(2.0)	2(4.0)	3(2.4)	3(2.4)	3(8.3)	2(1.4)	1(1.4)	6(2.4)
	기타	20(40.0)	9(18.0)	9(18.0)	10(20.0)	10(20.0)	28(22.2)	30(24.2)	11(30.6)	36(25.4)	11(15.3)	58(23.2)
현 지역 거주 기간	5년 미만	13(26.0)	5(10.0)	3(6.0)	13(26.0)	12(24.0)	14(11.1)	32(25.8)	15(41.7)	28(19.7)	3(4.2)	46(18.4)
	10년미만	14(28.0)	16(32.0)	7(14.0)	10(20.0)	11(22.0)	22(17.5)	36(29.0)	13(36.1)	33(23.2)	12(16.7)	53(23.2)
	20년미만	13(26.0)	17(34.0)	11(22.0)	8(16.0)	16(32.0)	32(25.4)	33(26.6)	5(13.9)	46(32.4)	14(19.5)	65(26.0)
	20년 이상	10(20.0)	12(24.0)	29(58.0)	19(38.0)	11(22.0)	58(46.0)	23(18.5)	3(8.3)	35(24.6)	43(59.7)	81(32.4)
	평균거주기간(년)	11.31	12.26	21.94	16.08	12.05	18.66	10.72	7.23	13.27	21.35	14.73
현 지역 거주 이유	오랫동안 거주	11(22.0)	23(46.9)	19(38.0)	17(34.0)	10(20.0)	50(40.0)	30(24.2)	8(22.2)	40(28.4)	32(44.4)	80(32.1)
	근접한 직장	7(14.0)	6(12.2)	1(2.0)	7(14.0)	5(10.0)	7(5.6)	19(15.3)	9(25.0)	14(9.9)	3(4.2)	25(10.4)
	자녀 교육	6(12.0)	1(2.0)	2(4.0)	3(6.0)	4(8.0)	4(3.2)	12(9.7)	1(2.8)	15(10.6)	0(0.0)	16(6.4)
	자연환경	4(8.0)	1(2.0)	6(12.0)	1(2.0)	18(36.0)	16(12.8)	14(11.3)	4(11.1)	18(12.8)	8(11.1)	30(12.0)
	생활·교통 편리	2(4.0)	0(0.0)	0(0.0)	1(2.0)	1(2.0)	4(3.2)	0(0.0)	0(0.0)	3(2.1)	1(1.4)	4(1.6)
	주택가격	5(10.0)	12(24.5)	15(30.0)	10(20.0)	8(16.0)	20(16.0)	30(24.2)	7(19.4)	23(16.3)	20(27.8)	50(20.1)
	이웃관계	7(14.0)	2(4.1)	0(0.0)	5(10.0)	2(4.0)	6(4.8)	10(8.1)	2(5.6)	11(7.8)	3(4.2)	16(6.4)
	기타	5(10.0)	3(6.1)	7(14.0)	3(6.0)	1(2.0)	14(11.2)	5(4.0)	2(5.6)	12(8.5)	5(6.9)	19(7.6)

(단위 : 가구, %)

안전하고 가까운 학교와의 거리 : ‘...아이가 학교를 다닐 때 큰 길을 건너지 않을 수 있는 범위 내에서...’

자녀 양육 및 교육 : ‘...방과후 활동이 활발하게 진행된다고 해서 오게 되었고, 이웃들과 함께 만날 수 있는 기회도 많고 해서 만족하고...’

가구구성의 변화 : ‘...시집을 이쪽으로 왔어요 부모님들이 이곳이 시골 같고 고향 같아가지고 떠나기 싫어 하시는 거예요...’

가족 연고가 있어서 : ‘... 엄마도 있고 오빠도 있고...혼자다보니까는 친정 주변에서 그냥 맴돌게 되더라고요...’

자연환경이 좋아서 : ‘...개구리도 울고, 환경적인 부분이 되게 많이 들었던 것 같아요. 시간이 멈춰진 것 같은 느낌이 있어요...’

③ 현 주택 및 지역에 대한 만족도

현 주택에 대한 만족도 중 높은 항목으로는 택배, 우편물 수령(3.30점), 층수(3.26점), 현 주택의 위치(3.19점) 등이 있으며 낮은 항목으로는 녹지 및 휴게 공간(2.65점)과 주차장(2.67점), 방법시설(2.69점), 단열(2.70점)로 나타났다. 지역별로는 과천 문원동이 3.11점으로 항목별 평균만족도가 높았으며 전주 인후2동이 2.76점으로 가장 낮았다. 현 지역에 대한 만족도 중 높은 항목으로는 이웃관계(3.53점), 자연환경(3.27점), 대중교통(3.16점)의 순으로 나타나고, 낮은 항목은 문화여가시설(2.62점), 물가(2.70점), 자가용 이용(2.71점)의 순으로 나타났다. 지역별로 만족도가 높은 항목은 공통적으로 이웃관계로 나타났으며 낮은 항목으로는 대구 평리3동, 전주 인후2동, 서울 미아2동이 공통적으로 문화 여가시설을(2.34), 서울 성산1동 치안(2.52), 과천 문원동은 물가를(2.36)선택하였다. 평균 만족도는 역시 과천 문원동이 3.23점으로 가장 높았으며, 전주 인후2동(2.82), 대구 평리3동(2.84), 서울 미아2동(2.84)이 낮게 나타났다. FGI결과, 현 주택에 거주하면서 불만족스런 항목으로 심각하게 노후화된 주거환경, 높은 밀도로 인한 사생활 침해 및 소음발생, 소음으로 인한 불편함과 갈등, 습도·채광·통풍의 문제, 택배 수령 불편 등의 의견을 제시하고 있어 설문 조사결과를 입증하고 있다. 현 지역의 장점으로는 생활편의시설에 대한 접근성, 오래된 이웃관계를 언급하였으며, 단점으로는 지역 쇠퇴로 인하여 발생하는 공동화 현상과 빈집 증가, 복지문화시설 부족에 의한 높은 비용 부담발생, 열악한 교육 환경, 자가용 이용 불편, 마을 경관 악화, 치안 불안 등 여러 가지 의견을 내었다.

주택노후도 심각: ‘집 형태는 조금씩 손은 봤지만, 누수가 심하고,, 벽이 내려 앉는거 같아요,,’

열악한 반지하의 주거환경: ‘...지하에서 사는 사람들은 끔찍해요...햇빛하나 못 보고...’

높은 밀도로 인한 사생활 침해 및 소음 발생: ‘...너무 붙어있으니까 잘 들리더라고요...싸우면 말리러 내려 오기도 하고... 사생활이 보장이 안 되어서 불편해요...’

[표 5-44] 현 주택 및 지역에 대한 만족도

항목	구분	지역별					권리관계별		가구주 연령별			합계
		서울 성산1동	대구 평리3동	전주 인후2동	서울 미아2동	과천 문원동	자가	임차	20·30 대	40·50 대	60대 이상	
현 주택 만족도	현 주택위치	3,34	3,16	2,84	3,32	3,30	3,15	3,23	3,28	3,23	3,07	3,19
	주택층수	3,08	3,36	3,22	3,34	3,32	3,40	3,13	3,03	3,35	3,21	3,26
	주택면적	2,90	3,00	2,86	2,88	3,10	3,02	2,87	2,83	2,91	3,08	2,95
	주택평면	2,82	993,02	2,82	3,06	2,94	3,02	2,85	2,75	2,88	3,13	2,93
	수도·전기 설비	3,04	3,16	2,82	3,22	3,10	3,15	2,98	2,92	3,11	3,07	3,07
	습도·채광·통풍	2,88	3,00	2,76	2,90	2,84	3,07	2,67	2,56	2,93	2,93	2,88
	단열환경	2,56	2,92	2,26	2,90	2,86	2,67	2,73	2,53	2,75	2,68	2,70
	방법시설	2,60	2,52	2,45	2,68	3,18	2,63	2,74	2,61	2,74	2,62	2,69
	우편물 수령 등	3,36	3,36	3,16	3,42	3,34	3,38	3,27	3,08	3,36	3,39	3,33
	주차장	2,68	2,60	2,49	2,48	3,10	2,73	2,61	2,28	2,72	2,77	2,67
	녹지·휴게공간	2,38	2,53	2,64	2,58	3,10	2,70	2,60	2,17	2,73	2,73	2,65
소계	2,88	2,97	2,76	2,98	3,11	2,99	2,88	2,73	2,97	2,97	2,94	
현 지역 만족도	주거환경전반	3,12	2,83	2,80	2,77	3,50	3,00	3,02	2,86	3,06	2,97	3,01
	주택환경	3,06	2,88	2,70	3,00	3,00	2,90	2,95	2,81	2,95	2,94	2,93
	교육환경	3,18	2,54	2,92	2,96	3,41	2,91	3,09	2,92	3,03	2,99	3,00
	복지시설	2,92	3,04	2,54	2,82	3,65	2,85	3,14	2,86	3,06	2,93	2,99
	대중교통	3,58	2,88	2,92	3,50	2,92	3,11	3,21	3,34	3,18	3,04	3,16
	자연환경	3,38	3,08	2,88	2,98	4,06	3,19	3,36	3,03	3,39	3,16	3,27
	생활편의시설	3,32	3,44	2,78	3,00	2,56	2,97	3,06	3,06	3,03	2,97	3,02
	문화여가시설	3,12	2,34	2,34	2,44	2,86	2,51	2,73	2,61	2,75	2,38	2,62
	자가용 이용	2,66	2,51	2,77	2,42	3,20	2,82	2,60	2,28	2,73	2,89	2,71
	보행로	2,70	2,82	2,96	2,64	3,32	2,94	2,83	2,44	2,88	3,13	2,89
	경관	2,94	2,58	2,84	2,72	3,57	2,90	2,95	2,64	2,99	2,96	2,93
	치안	2,52	2,60	2,88	2,54	3,34	2,68	2,87	2,58	2,79	2,85	2,78
	소음	2,72	2,56	3,08	2,54	3,08	2,79	2,81	2,58	2,77	2,94	2,80
	이웃관계	3,70	3,54	3,32	3,44	3,64	3,48	3,58	3,33	3,54	3,61	3,53
경제(물가)	2,64	2,96	2,64	2,88	2,36	2,66	2,73	2,58	2,74	2,67	2,70	
소계	3,04	2,84	2,82	2,84	3,23	2,91	3,00	2,79	2,99	2,96	2,96	

(단위 : 가구, %)

소음으로 인한 불편함고 갈등: ‘...누워있으면 밑에서 코고는 소리나 비밀스러운 이야기까지 다 들릴 정도예요.’
 습도·채광·통풍 문제: ‘...창문을 열면 자동차 매연이 바로 들어오니까 환기하기가 쉽지가 않아요.’
 택배 수령불편: ‘...집에 있지 않으니 택배를 받을 방법이 없어서 현재는 지역 내에 있는 생협에 부탁...’
 (현 지역의 장점) 생활편의시설 접근성: ‘...백화점, 편의시설들이 생겨서 주부가 생활하기는 참 편해요...’
 오래된 이웃관계: ‘...주차문제 때문에 싸울 일도 없고, 조금 불편해도.. 양해가 되고..얼굴 붉힐 일도 없고.’
 (현 지역의 단점) 지역소리로 공동화 현상 및 빈집 증가: ‘...사람들은 빠져 나가려고.. 점쟁이나 우글우글 하고 장대만 서있고...’
 복지문화시설 부족 및 높은 비용 부담: ‘...한번 가보고 싶어도, 비싼 거예요. 1군데 밖에 없으니깐...’
 열악한 교육 환경: ‘...지역 자체가 우범 지대고 굉장히 학력 수준도 좀 낮고...’
 자가용 이용 불편: ‘...우리 일반 주택 같은 경우에는 2-3가구 산다고 해도, 2-3대 될 여유 공간이 없잖아요...’
 마을 경관 악화: ‘...다세대가 갑자기 다 서버린 거예요,, 경관을 막았다고 생각합니다...’
 치안불안: ‘...옆에 마을 잠깐 마을 잠깐 다녀왔는데, 1-2시간 동안에 다 털렸는데...금부치 다 털렸거든요...’

4) 주택·주거환경 유지관리 현황 및 수요

① 주택 유지관리 현황

주택 유지관리 현황을 보면 벽지·장판 등 소비성자재를 교체하는 기본시설물 유지관리(59.9%) 수행비율이 높았고, 주택 개보수와 관련해서는 페인트 도색·타일 보수 등의 외관 마감 및 보수 공사(41.0%) 비율이 높았다. 반면에 노인, 장애인을 위한 편의시설 설치, 에너지성능개선, 방범창·CCTV 설치경험은 각각 8.4%, 15.7%, 11.2%에 불과하다. 또한 주택 거주기간이 늘어나게 됨에 따라 생활하기 불편한 부분들을 고쳐나가기 때문에 가구주 연령이 높을수록 공사 경험 비율이 증가하는 것을 알 수 있다. FGI결과에서는 최근 해피 하우스 서비스를 이용하여 소비성 자재를 교체하였으며, 지속적으로 거주하기 위해 구조적으로 불편한 부분인 주택 실 구조 및 용도변경을 위한 리모델링 사례가 다수 있는 것으로 조사 되었다. 또한 지붕·옥상 보수 및 도색 작업 등의 외관 마감·보수 공사와 결로·방수 공사를 실시한 사례가 있었으며, 비용절감을 위해 직접 단열 보강을 한 사례도 있었다.

[표 5-45] 주택 유지관리 및 개·보수 공사 실시 현황

항목	구분	지역별					권리관계별		가구주 연령별			합계
		서울 성산1동	대구 평리3동	전주 인후2동	서울 미아2동	과천 문원동	자가	임차	20-30 대	40-50 대	60대 이상	
개·보수 공사	필요있음	32(64.0)	27(54.0)	43(86.0)	34(64.0)	34(68.0)	94(74.6)	76(61.3)	24(66.7)	92(64.8)	54(75.0)	170(68.0)
	필요없음	18(36.0)	23(46.0)	7(14.0)	16(32.0)	16(32.0)	32(25.4)	48(38.7)	12(33.3)	50(35.2)	18(25.0)	80(32.0)
주택 유지 관리	긴급보수	23(46.9)	21(42.0)	28(56.0)	20(40.0)	25(50.0)	79(62.7)	38(30.9)	12(34.3)	69(48.6)	36(50.0)	117(47.0)
	근본적 점검 및 수리	26(53.1)	25(50.0)	27(54.0)	24(48.0)	32(64.0)	79(62.7)	55(44.7)	12(34.3)	82(57.7)	40(55.6)	134(53.8)
	기본시설물 관리	26(53.1)	28(56.0)	33(66.0)	34(69.4)	27(55.1)	88(70.4)	60(49.2)	14(40.0)	84(59.6)	50(70.4)	148(59.9)
	주택 내외부 청소	18(36.7)	21(42.0)	30(60.0)	30(60.0)	24(48.0)	84(66.7)	39(31.7)	13(37.1)	73(51.4)	37(51.4)	123(49.4)
	소계	93	95	118	108	108	330	192	51	308	163	522
주택 개·보수	노인·장애인 편의	4(8.2)	4(8.0)	3(6.0)	5(10.0)	5(10.0)	11(8.7)	10(8.1)	1(2.9)	10(7.0)	10(13.9)	21(8.4)
	용도변경리모델링	10(20.4)	10(20.0)	17(34.0)	6(12.0)	8(16.0)	46(36.5)	5(4.0)	2(5.7)	29(20.4)	20(27.8)	51(20.5)
	결로 및 방수공사	15(30.6)	14(28.0)	18(36.0)	9(18.0)	14(28.6)	45(35.7)	25(20.5)	3(8.6)	44(31.2)	23(31.9)	70(28.2)
	외관마감 및 보수	17(34.7)	18(36.0)	29(58.0)	16(32.0)	22(44.0)	69(54.8)	33(26.8)	8(22.9)	57(40.1)	37(51.4)	102(41.0)
	외부공간공사	11(22.4)	7(14.0)	17(34.7)	14(28.0)	12(24.0)	48(38.4)	13(10.6)	1(2.9)	34(23.9)	26(36.6)	61(24.6)
소계	57	53	84	50	61	219	86	15	174	116	305	
에너지 성능개선	이중창, 신재생 에너지 설치 등	4(8.2)	9(18.0)	6(12.0)	10(20.0)	10(20.4)	27(21.6)	12(9.8)	3(8.6)	24(17.0)	12(16.7)	39(15.7)
	소계	49	50	50	50	49	125	123	35	141	72	248
안전 기능강화	방범창, 방범등 CCTV 설치	4(8.2)	7(14.0)	4(8.0)	6(12.0)	7(14.0)	20(15.9)	8(6.5)	3(8.6)	16(11.3)	9(12.5)	28(11.2)
	소계	49	50	50	50	50	126	123	35	142	72	249

(단위 : 가구, %)

실시현황

소비성 자재 교체 및 도배: ‘...항목도 많이 늘리고... 여기 와가지고 불편한 거 다 얘기를 했더니 거의 해결...’
주택 실 구조 및 용도 변경 리모델링: ‘..주방하던 큰 거를 우리 욕실로 바꿔놓고, 우리 집 구조를 싹 바꿨어요.’
외관 마감 및 보수 공사: ‘...지붕도 기와를 교체를 했고. 페인트 작업도 했고...’
결로 및 방수 공사: ‘... 7년 되니까 보일러 고장나고.. 온수배관도 고장나고..’
비용 절감을 위해 직접 단열 보강: ‘...스티로폼 대고, 합판 대고, 석고보드 대고 기계를 빌려다가 다 했어요...’

② 주택 유지관리 수요현황

주택 유지관리 및 개보수 공사의 필요에 대한 질문에 대해서는 조사대상지의 68.0%가 필요하다고 응답 했으며, 지역별로는 전주 인후2동이 86%로 가장 높았고 대구 평리 3동이 54%로 가장 낮았다. 현재 거주하는 주택에 가장 우선적으로 필요한 유지관리 및 개보수 내용은 결로 및 방수 공사(17.2%), 긴급 보수(16.6%), 기본시설물 유지관리(13.0%)의 순으로 나타났으며 지역별로는 대구 평리3동은 에너지 성능개선(23.1%), 서울 미아2동은 외부공간공사(26.5%), 과천 문원동은 결로 및 방수공사(38.2%)가 높은 수요를 나타냈다.

FGI결과에서도 싱크대·렌지후드를 교체하는 기본시설물 유지관리부분의 수요와 실 평수를 넓힐 수 있는 주택 실 구조 및 용도변경과 누수에 의한 결로 및 방수 공사에 대한 수요가 파악 되었다. 한편 부실한 개보수 공사로 인해 발생한 누수 및 단열 문제 해결에 대한 수요와 난방비 부담 완화를 위한 단열 보강 및 에너지효율 강화, 도시가스 설치 등 단독주택의 에너지성능을 개선시킬 수 있는 수요가 가장 많았다. 이외 옥상공간에 대한 체계적 관리나 다가구 거주 시 주택에 대한 관리규약마련 등 공동관리방법의 필요성에 대한 의견도 있었다.

수요현황

기본시설물 유지관리: ‘...후드가 베란다에 나가있고.. 베란다가 집이랑 붙어 있어요...’
주택 실구조 및 용도변경 리모델링: ‘4명이 한방에서 사는데,, 도대체 생활이 안 되는데.. 방 하나를 넓히려고...’
결로 및 방수 공사: ‘...어느 날 갑자기 몇 년 살았는데 물이 새는 거야. 한쪽에. 물이 이만큼씩 차 온 거야...’
부실 개보수 공사로 인해 발생한 누수 및 단열 문제 해결: ‘...베란다가 없애고 방을 넓혔어요...여름에는 시원한 데 겨울에는 추워요...’
난방비 부담 완화를 위한 단열 보강 및 에너지 효율 강화: ‘...난방비를 낮추거나 에너지 효율을 높이는 방법을 찾아야 할 것 같아요.’
도시가스 설치: ‘...도시가스 하나 들어왔으면 하는 바람... 기름은 정말 아껴 쓰고 아껴 쓰고 그래도 한계...’
옥상 텃밭 등 조성관련: ‘...화단을 만들 때 배수판을 깔고 배수처리를 정식으로 하면 잘 관리할 수 있더라고요...’
다가구 거주 주택에 대한 관리규약 필요: ‘...의무화해야... 공동으로 사용하는 곳도 자기 소유라고 생각...’

[표 5-46] 현재 거주하는 주택에 가장 우선적으로 필요한 개보수 내용

항목	구분	지역별					권리관계별		가구주 연령별			합계
		서울	대구	전주	서울	과천	자가	임차	20-30대	40-50대	60대 이상	
		성산1동	평리3동	인후2동	미아2동	문원동						
주택 유지 관리	긴급보수	7(21.9)	4(15.4)	8(18.6)	3(8.8)	6(17.6)	15(16.1)	13(17.1)	5(20.8)	13(14.1)	10(18.9)	28(16.6)
	간단한 점검 및 수리	4(12.5)	4(15.4)	4(9.3)	4(11.8)	1(2.9)	7(7.5)	10(13.2)	2(8.3)	8(8.7)	7(13.2)	17(10.1)
	기본시설물 관리	5(15.6)	2(7.7)	6(14.0)	7(20.6)	2(5.9)	13(14.0)	9(11.8)	3(12.5)	11(12.0)	8(15.1)	22(13.0)
	주택 내외부 청소	3(9.4)	0(0.0)	2(4.7)	2(5.9)	1(2.9)	4(4.3)	4(5.3)	1(4.2)	6(6.5)	1(1.9)	8(4.7)
	소계	19	10	20	16	10	39	36	11	38	26	75
주택 개·보수	노안·장애인 편의 용도변경리모델링	1(3.1)	0(0.0)	0(0.0)	0(0.0)	0(0.0)	1(1.1)	0(0.0)	0(0.0)	1(1.1)	0(0.0)	1(0.6)
	결로 및 방수공사	4(12.5)	1(3.8)	8(18.6)	3(8.8)	13(38.2)	15(16.1)	14(18.4)	6(25.0)	17(18.5)	6(11.3)	23(17.2)
	외관마감 및 보수	2(6.3)	3(11.5)	8(18.6)	3(8.8)	2(5.9)	14(15.1)	4(5.3)	3(12.5)	6(6.5)	9(17.0)	18(10.7)
	외부공간공사	0(0.0)	1(3.8)	1(2.3)	9(26.5)	0(0.0)	5(5.4)	6(7.9)	1(4.2)	7(7.6)	3(5.7)	11(6.5)
	소계	7	7	17	16	18	38	27	10	36	19	65
에너지 성능개선	이중창, 신재생 에너지 설치 등	3(9.4)	6(23.1)	3(7.0)	2(5.9)	5(14.7)	11(11.8)	8(10.5)	2(8.3)	14(15.2)	3(5.7)	19(11.2)
	소계	3	6	3	2	5	11	8	2	14	3	19
안전 기능강화	방범창, 방법등 CCTV 설치	1(3.1)	2(7.7)	1(2.3)	0(0.0)	0(0.0)	2(2.2)	2(2.6)	1(4.2)	1(1.1)	2(3.8)	4(2.4)
	소계	1	2	1	0	0	2	2	1	1	2	4

(단위 : 가구, %)

주택유형별로 필요한 유지관리 및 개보수 내용은 단독주택의 경우 외관 마감 및 보수 공사(15%) 비율이, 다가구 주택은 긴급보수(19.7%) 비율이, 다세대 주택은 결로 및 방수 공사(24.2%) 비율이 높았다. 주택거주기간별로 필요한 유지관리 및 개보수 내용은 5년 미만의 경우 간단한 점검 및 수리(18.6%) 비율이, 5년 이상 10년 미만인 경우와 10년 이상 15년 미만인 경우 모두 결로 및 방수공사 비율이 각각 23.1%, 31.6%로 높았으며, 15년 이상 20년 미만인 경우는 긴급보수(36.4%) 비율이, 20년 이상은 외관 마감 및 보수공사(25%) 비율이 가장 높았다. 거주기간이 증가함에 따라 점검, 수리, 보수, 긴급 보수 순으로 나타나는 것을 알 수 있다.

[표 5-47] 주택유형별, 주택거주기간별 가장 우선적으로 필요한 개보수 내용 (1)

항목	9구분	주택유형별					합계	주택 거주기간별					합계
		단독 주택	다가구 주택	다세대 주택	점포 주택 등	5년 미만		10년 미만	15년 미만	20년 미만	20년 이상		
주택 유지 관리	긴급보수	9(15.0)	13(19.7)	4(12.1)	2(20.0)	28(16.6)	9(15.3)	8(20.5)	3(15.8)	4(36.4)	4(10.0)	28(16.6)	
	간단한 점검 및 수리	8(13.3)	5(7.6)	2(6.1)	2(20.2)	17(10.1)	11(18.6)	4(10.3)	0(0.0)	0(0.0)	2(5.0)	17(10.7)	
	기본시설물 관리	6(10.0)	10(15.2)	6(18.2)	0(0.0)	22(13.0)	8(13.6)	3(7.7)	2(10.5)	2(18.2)	6(15.0)	22(13.0)	
	주택 내외부 청소	2(3.3)	3(4.5)	3(9.1)	0(0.0)	8(4.7)	4(6.8)	1(2.6)	0(0.0)	2(18.2)	1(2.5)	8(4.7)	
	소계	25	31	15	4	75	32	16	5	8	13	75	
주택 개·보수	노안·장애인 편의 용도변경리모델링	0(0.0)	0(0.0)	1(3.0)	0(0.0)	1(0.6)	1(1.7)	0(0.0)	0(0.0)	0(0.0)	0(0.0)	1	
	결로 및 방수공사	3(5.0)	3(4.5)	0(0.0)	0(0.0)	6(3.6)	1(1.7)	2(5.1)	1(5.3)	0(0.0)	2(5.0)	6(3.6)	
	외관마감 및 보수	9(15.0)	12(18.2)	8(24.2)	0(0.0)	29(17.2)	9(15.3)	9(23.1)	6(31.6)	0(0.0)	5(12.5)	23(17.2)	
	외부공간공사	9(15.0)	6(9.1)	2(6.1)	1(10.0)	18(10.7)	1(1.7)	4(10.3)	2(10.5)	1(9.1)	10(25.0)	18(10.7)	
	소계	25	23	14	3	65	16	17	9	2	21	65	

(단위 : 가구, %)

[표 5-48] 주택유형별, 주택거주기간별 가장 우선적으로 필요한 개보수 내용 (2)

항목	구분	주택유형별				합계	주택 거주기간별					합계
		단독주택	다가구주택	다세대주택	점포주택 등		5년미만	10년미만	15년미만	20년미만	20년이상	
에너지 성능개선	이중창, 신재생 에너지 설치 등	7(11.7)	7(10.6)	3(9.1)	2(20.0)	19(11.2)	7(11.9)	3(7.7)	4(21.1)	1(9.1)	4(10.0)	19(11.2)
	소계	7	7	3	2	19	7	3	4	1	4	19
안전 기능강화	방범창, 방범등 CCTV 설치	2(3.3)	1(1.5)	1(3.0)	0(0.0)	4(2.4)	2(3.4)	1(2.6)	0(0.0)	0(0.0)	1(2.5)	4(2.4)
	소계	2	1	1	0	4	2	1	0	0	1	4

(단위 : 가구, %)

③ 주택 유지관리 및 개보수 공사의 어려운 점

조사대상가구의 84.1%가 개보수 공사 시 어려움이 있다고 응답하였고, 공사업체나 제도와 관련한 정보부족보다 대부분(79.0%)이 주택 개보수 비용이 부담스럽다고 응답하였다. 그 중 51.6%가 주택에너지 및 설비 성능을 개선하여 유지관리비용이 감소된다면 공사를 추진할 의사가 있는 것으로 나타났다. 이에 저금리 대출 프로그램을 이용할 의사는 30.2% 정도로, 희망대출기간은 5~10년(36.0%), 상환방법은 일정기간 동안 거치 후에 분할하여 상환하는 방법을 선호하였다. 지역별로는 서울 성산1동, 서울 미아2동이 공사 추진 의사가 약간 높았다. FGI결과에서는 전문적 설비공사업체나 공사비용에 대한 정보가 부족하다는 의견과 주택 개·보수에 대한 지원, 허가 등 제도와 관련된 정보가 부족하다는 의견, 주택 개·보수 비용에 대한 부담감에 대한 의견이 있었다. 또한 주택관리·개보수 비용을 누가 부담해야하는지에 대한 입장 차이도 있었다.

[표 5-49] 주택 유지관리·개보수 공사 관련 어려운 점 및 추진의사

항목	구분	지역별					권리관계별		가구주 연령별			합계
		서울 성산1동	대구 평리3동	전주 인후2동	서울 미아2동	과천 문원동	자가	임차	20-30대	40-50대	60대 이상	
공사 시 어려움	어려움 존재	30(93.8)	17(63.0)	39(90.7)	28(82.4)	29(85.3)	75(79.8)	68(89.5)	19(79.2)	81(88.0)	43(79.6)	143(84.1)
	어려움 없음	2(6.3)	10(37.0)	4(9.3)	6(17.6)	5(14.7)	19(20.2)	8(10.5)	5(20.8)	11(12.0)	11(20.4)	27(15.9)
공사 시 어려운 점	공사정보부족	2(6.7)	1(5.9)	0(0.0)	1(3.6)	2(6.9)	3(4.0)	3(4.4)	1(5.3)	4(4.9)	1(2.3)	6(4.2)
	개·보수 비용부담	1(3.3)	1(5.9)	3(7.7)	1(3.6)	2(6.9)	5(6.7)	3(4.4)	0(0.0)	4(4.9)	4(9.3)	8(5.6)
	기타	23(76.7)	15(88.2)	35(89.7)	21(75.0)	19(65.5)	64(85.3)	49(72.1)	16(84.2)	59(72.8)	38(88.4)	113(79.0)
	소계	4(13.3)	0(0.0)	1(2.6)	5(17.9)	6(20.7)	3(4.0)	13(19.1)	2(10.5)	14(17.3)	0(0.0)	16(11.2)
추진의사	개·보수 공사	30(100)	17(100)	39(100)	28(100)	29(100)	75(100)	68(100)	19(100)	81(100)	43(100)	143(100)
	저금리 대출	29(58.0)	23(46.0)	16(32.0)	28(56.0)	33(66.0)	74(58.7)	55(44.4)	24(66.7)	79(55.6)	26(36.1)	123(51.6)
		13(26.5)	10(20.0)	10(20.0)	18(36.7)	24(48.0)	44(34.9)	31(25.4)	8(22.2)	47(33.6)	20(27.8)	75(30.2)

(단위 : 가구, %)

주택 개보수 관련 공사업체 정보 부족: ‘...정보 얻을 때는 없죠. 다 그냥 내 나름 손에서 하는 거지...’
 지원, 허가 등 제도와 관련된 정보 부족: ‘...건축법도 모르고... 하수 상수도 어떻게 하는지 모르고...’
 비용 부담감: ‘...반 슬래브로 하는 바람에,, 관리가 참 힘들어요,, 수입이 생겨야,, 뭘 할텐데...’

[표 5-50] 주택 유지관리·개보수 공사 관련 대출기간 및 대출상환방법

항목	구분	지역별					권리관계별		가구주 연령별			합계
		서울	대구	전주	서울	과천	자가	임차	20·30대	40·50대	60대 이상	
		성산1동	평리3동	인후2동	미아2동	문원동						
대출 기간	5년이하	5(38.5)	2(20.0)	3(30.0)	6(33.3)	4(16.7)	12(27.3)	8(25.8)	5(62.5)	11(23.4)	4(20.0)	20(26.7)
	10년이하	3(23.1)	5(50.0)	1(10.0)	7(38.9)	11(45.8)	18(40.9)	9(29.0)	2(25.0)	18(38.3)	7(35.0)	27(36.0)
	10년이상	5(38.5)	3(30.0)	6(60.0)	5(27.8)	9(37.6)	14(31.8)	14(45.1)	1(12.5)	18(38.3)	9(45.0)	28(37.4)
	소계	13(100)	10(100)	10(100)	18(100)	24(100)	44(100)	31(100)	8(100)	47(100)	20(100)	75(100)
대출 상환 방법	일시상환	0(0.0)	0(0.0)	0(0.0)	0(0.0)	2(8.3)	1(2.3)	1(3.1)	0(0.0)	2(4.3)	0(0.0)	2(2.7)
	원리금분할상환	9(64.3)	6(66.7)	6(60.0)	16(88.9)	19(79.2)	33(67)	23(71.9)	6(75.0)	36(76.6)	14(70.0)	56(74.7)
	원리금균등상환	5(35.7)	2(22.2)	4(40.0)	2(11.1)	3(12.5)	8(18.6)	8(25.0)	2(25.0)	8(17.0)	6(30.0)	16(21.3)
	기타	0(0.0)	1(11.1)	0(0.0)	0(0.0)	0(0.0)	1(2.3)	0(0.0)	0(0.0)	1(2.1)	0(0.0)	1(1.3)

(단위 : 가구, %)

5) 주거환경 유지관리 수준에 대한 만족도 및 수요현황

① 주거환경 유지관리 수준에 대한 만족도

주거환경에 대한 만족도 중 가로등 유지관리(3.20점), 주소안내판 등 표지판 관리(3.12점), 아스팔트·보도블럭 유지관리(3.04점), 시설물 관리부분(3.01점)이 높았으며, 도로 불법주정차 관리(2.58점), CCTV 유지관리(2.64점), 야간순찰 등 방법활동(2.70점), 주차·방법(2.64점)부분이 낮게 나타났다. 주거환경 유지관리 수준을 크게, 시설물 관리, 청소, 주차, 방법으로 구분하면, 시설물 관리가 3.01점으로 만족도가 가장 높고, 주차가 2.64점으로 가장 낮다. 지역별로 보면 시설물 관리는 전주 인후2동이 2.84점으로 가장 낮고, 청소는 서울 미아2동이 2.64점으로 가장 낮다. 대체적으로 만족도가 낮은 주차와 관련해서는 대구 평리3동이 2.50점으로 가장 낮고, 방법은 서울 성산1동과 대구 평리3동이 2.48점씩으로 가장 낮다. 지역별 주거환경 유지관리 수준에 대한 만족도를 평균을 내보면 과천 문원동이 3.23점으로 가장 높고, 전주 인후2동과 서울 미아2동이 각각 2.78점과 2.77점으로 상대적으로 낮게 나타났다.

FGI결과에서는 시설물 관리 부분 중 이용자의 특성을 고려하지 않은 놀이터 리모델링과 보행로 및 가로등 관리가 미흡하다고 의견을 내었으며 청소 부분에서는 쓰레기 처리에 대한 연령별 의식에 차이에 의한 갈등을 주요 의견으로 내었다. 주차나 방법에 대한 의견으로는 차량단속에 대한 의견과 치안불안 및 CCTV 설치 및 유지관리 대한 불만 의견이 있었다. 기타의견으로는 구석진 곳에서 흡연을 하고 있는 청소년 문제와 그로 인한 화제에 대한 걱정이 있었고, 아동이나 청소년들을 위한 옥외공간이 부족하다는 의견도 내었다.

[표 5-51] 주거환경 유지관리 수준에 대한 만족도

항목	구분	지역별					관리관계별		가구주 연령별			합계
		서울 성산1동	대구 평리3동	전주 인후2동	서울 미아2동	과천 문원동	자가	임차	20-30 대	40-50 대	60대 이상	
주거환경	유지관리 전반	2.71	3.04	2.68	2.75	3.22	2.78	2.98	2.72	2.99	2.74	2.88
시설물 관리	보도블록 아스팔트	2.90	3.04	3.02	2.84	3.41	3.02	3.07	2.89	3.07	3.06	3.04
	가로등 유지관리	3.28	3.11	3.08	3.12	3.42	3.19	3.22	2.97	3.20	3.33	3.20
	가로수, 화단	3.00	2.79	2.74	2.90	3.41	2.88	3.06	2.86	3.04	2.88	2.97
	표지판 관리	2.82	3.21	2.98	3.16	3.44	3.04	3.20	2.97	3.15	3.13	3.12
	공원·놀이터관리	2.68	2.96	2.54	2.86	3.30	2.82	2.92	2.53	2.94	2.90	2.87
	소계	2.90	3.03	2.84	2.94	3.37	2.96	3.08	2.82	3.07	3.01	3.01
청소 관리	보행로·길청소	3.12	3.04	2.86	2.60	3.30	2.97	3.00	2.81	3.05	2.94	2.98
	쓰레기적재장소	3.04	2.81	3.02	2.39	3.28	2.92	2.90	2.77	2.92	2.97	2.91
	광고전단지	3.04	2.77	2.70	2.92	3.20	2.82	3.03	3.00	2.94	2.86	2.93
	소계	3.07	2.87	2.86	2.64	3.26	2.90	2.98	2.86	2.97	2.92	2.94
주차 관리	주차장관리	2.52	2.52	2.64	2.76	3.04	2.73	2.66	2.42	2.71	2.81	2.70
	불법주정차	2.66	2.48	2.48	2.50	2.80	2.58	2.59	2.33	2.57	2.74	2.58
	소계	2.59	2.50	2.56	2.63	2.92	2.66	2.63	2.38	2.64	2.78	2.64
방법 관리	방법활동	2.44	2.65	2.74	2.58	3.08	2.71	2.68	2.39	2.73	2.80	2.70
	CCTV유지관리	2.52	2.31	2.68	2.61	3.06	2.57	2.70	2.47	2.72	2.56	2.64
	소계	2.48	2.48	2.71	2.60	3.07	2.64	2.69	2.43	2.73	2.68	2.67

(단위 : 가구, %)

이용자 특성을 고려하지 않은 놀이터 리모델링: ‘...바닥을 우레탄 같은 것을 깔았는데 아주 어린 애들이나 놀기 편하지 좀 큰 아이들은 놀기가 더 힘들어요...’

보행로 관리 미흡: ‘...눈 많이 왔을 때. 진짜 노인네 지나가다 미끄러져서 팔 다쳤어요...’

가로등 관리 미흡: ‘...10시만 넘으면 나오기가, 운동하기가 겁나요. 깜깜하고 상가가 거의 다 죽고...’

쓰레기처리에 대한 한계: ‘...깨끗하게 내놓아도 다른 사람들이 제대로 하지 않으니깐 금방 지저분해져요...’
‘...젊은 사람들은 대개 깔끔히 잘 하잖아요...연세 많으신 분들은 진짜 음식물 쓰레기 같은 거 아무 데나...’

주차: ‘...왜 보도블록을 자주 바꾸냐...주차를 해서 깨지거든,, 나 편하겠다고 그런 차들을 단속해야지...’

방법: ‘...밤에 강도를 만났다는 사람도 있고,,, 여기 와서 도둑맞았다는 소리를 처음 들어요...’

CCTV: ‘...카메라가 달려 있어요,, 있는데,, 그게 효과가 과연 있는 건지...’

빈집: ‘...회충 같은 것이 많이 들끓고. 또 그런 집은 학생들이 가서 담배피고 모여가지고 그런 장소로 사용하고...’

학생출연: ‘...담이 낮은 것은 아는데 애들이 담배를 피우고 나서 집 안으로 담배 공초를 버리고 가요...’

놀이공간 부족: ‘차가 다니는 골목에서 차를 피하면서 공놀이... 놀이터는 공 갖고 놀기에는 너무 좁고요...’

② 주거환경 유지관리 수준에 대한 수요현황

주거환경의 유지관리를 위해 필요한 내용으로는 쓰레기 수거 및 적재장소 관리(19.4%), CCTV 유지관리(12.1%), 야간순찰 등 방법활동(10.9%), 도로 불법 주정차 관리(10.1%)의 순으로 나타났다. 지역별로는 서울 성산1동은 공원 및 놀이터 시설관리(22.4%), 대구평리3동은 거주자 전용주차장 등 공영주차장 유지관리(16.3%), 서울 미아2동은 쓰레기 수거 및 적재장소 관리(34.0%), 과천 문원동은 야간순찰 등 방법활동(20.0%)에 대한 수요가 다른 지역에 비해 높게 나타났다.

FGI결과에서는 시설물 관리 부분 중 보육을 위한 놀이터 설치와 공용공간인 공원에 대한 관리 및 사고를 방지하기 위한 도로 시설 정비 필요에 대한 의견이 있었고, 청소, 주차, 방법에 대한 부분은 먼저 쓰레기 처리에 관한 체계적인 시스템 구축을 요구하고 있었다. 또한 공공기관 등 대형 주차장이 있는 시설의 개방을 확대하는 요구와 주 보행로와 공용공간에 CCTV 설치나 순찰강화를 요구하였다. 특징적인 것은 주민 의견을 통하여 주거환경 유지관리에 대한 필요와 통장 역할 강화 및 반상회 등 마을회의를 재실시하도록 요구하였으며, 주민들의 자발적인 참여와 지역특성을 고려한 협정 제정 등 적극적인 의견도 제시하였다.

놀이터 설치: ‘...단독주택지니까 놀이터를 설치하려고 하면 기존 건물을 매입해야 하는데 비용 부담이 상당...’
공원관리: ‘...쓰레기를 아무데나 버리지 마시고, 좀 제발 쓰레기통에 넣어주면 좋는데...’
도로시설정비: ‘...길이 정비가 되고 또 올라가고 내려가는 차들이 보이게끔... 거울 같은 거라도 달면 괜찮는데...’
쓰레기 처리 체계적 시스템 구축: ‘집집마다 음식물 쓰레기처럼 뒤서 그럼 그 통에 맞는 비닐을 주면 거기다 조금씩 넣으면 그러면 삼 일에 한 번 이틀에 한 번씩 치워가는 용량이면 되겠죠.’
공공기관 주차장 개방 확대: ‘...주차 문제가 정말 큰데...구청이나 이런 데 좀 개방을 해주던지...’
방치공간 주차장 활용: ‘...보수 좀 해가지고.. 썩은 집은 시에서 어떻게 해서.. 주차장을 하면.. 다니기도 좋고...’
CCTV: ‘...범죄 예방 효과나 사후 하는 문제 있어서 CCTV가 보안 사항이라도 필요치 않을까. 너무 부족...’
 ‘CCTV가 있어서 집에서 아이들은 수시로 확인할 수 있으면 얼마나 좋을까 생각해요. ... 비용을 지불하더라도 필요하다고 생각하는 부모들은 가까이 신청할 꺼예요.’
순찰강화: ‘...지구대를 딱딱 만들어서 그 동네를 좀 방긋게 순찰해주고, 동네를 위해서, 주민을 위해서...’
주민의견 수렴통한 유지관리 필요: ‘...주민들에게 요구를 받아서 고치면 훨씬 더 효율적으로 운영될 것...’
통장역할 강화 및 반상회 등 마을회의 개최: ‘...주차문제도 그래요. 반상회를 하면 양보도 생기고 타협점도 생길텐데...’, ‘...통장이 주민들을 수시로 교육도 하고 반상회도 하고. 잘못 된 집에도 찾아가고 그럼 그 사람들도 제대로 하고...’
주민들의 자발적인 참여: ‘...노인잔지,,,우리 집 옥상이 크면 다 떡도 해서 나눠먹고. 그랬으면 참 좋겠다...’
지역특성을 고려한 협정 제정: ‘...건축법은 일률적이잖아요,, 동네마다 특성에 맞게.. 성격에 맞는...’

[표 5-52] 주거환경 유지관리를 위해 필요한 내용

항목	구분	지역별					권리관계별		가구주 연령별			합계
		서울 성산1동	대구 평리3동	전주 인후2동	서울 미아2동	과천 문원동	자가	임차	20-30 대	40-50 대	60대 이상	
시설물 관리	보도블록·아스팔트	1(2.0)	1(2.0)	4(8.0)	4(8.0)	0(0.0)	4(3.2)	6(4.9)	2(5.6)	5(3.5)	3(4.3)	10(4.0)
	가로등	0(0.0)	2(4.1)	4(8.0)	2(4.0)	0(0.0)	6(4.8)	2(1.6)	1(2.8)	4(2.8)	3(4.3)	8(3.2)
	가로수, 화단	0(0.0)	1(2.0)	0(0.0)	0(0.0)	1(2.0)	1(0.8)	1(0.8)	0(0.0)	2(1.4)	0(0.0)	2(0.8)
	공원·놀이터관리	11(22.4)	1(2.0)	2(4.0)	6(12.0)	3(6.0)	6(4.8)	17(13.8)	7(19.4)	12(8.5)	4(5.7)	23(9.3)
	소계	12	5	10	12	4	17	26	10	23	10	43
청소 관리	보행로·길청소	2(4.1)	6(12.2)	5(10.0)	6(12.0)	4(8.0)	11(8.8)	12(9.8)	1(2.8)	11(7.7)	11(15.7)	23(9.3)
	쓰레기적재장소	10(20.4)	11(22.4)	3(6.0)	17(34.0)	7(14.0)	16(12.8)	32(26.0)	9(25.0)	32(22.5)	7(10.0)	48(19.4)
	광고전단지	0(0.0)	1(2.0)	0(0.0)	0(0.0)	2(4.0)	1(0.8)	2(1.6)	0(0.0)	1(0.7)	2(2.9)	3(1.2)
	소계	12	17	8	23	13	28	46	10	44	20	74
주차 관리	주차장관리	5(10.2)	8(16.3)	1(2.0)	1(2.0)	5(10.0)	11(8.8)	9(7.3)	5(13.9)	10(7.0)	5(7.1)	20(8.1)
	불법주정차	3(6.1)	4(8.2)	5(10.0)	5(10.0)	8(16.0)	12(9.6)	13(10.6)	1(2.8)	18(12.7)	6(8.6)	25(10.1)
	소계	8	12	6	6	13	23	22	6	28	11	45
방법 관리	방법활동	8(16.3)	4(8.2)	4(8.0)	1(2.0)	10(20.0)	17(13.6)	10(8.1)	7(19.4)	15(10.6)	5(7.1)	27(10.9)
	CCTV유지관리	4(8.2)	9(18.4)	6(12.0)	6(12.0)	5(10.0)	20(16.0)	10(8.1)	1(2.8)	20(14.1)	9(12.9)	30(12.1)
	소계	12	13	10	7	15	37	20	8	35	14	57

(단위 : 가구, %)

6) 반공적 공간 확보 및 개방에 대한 현황 및 수요

① 주차공간확보 및 옥외공간 조성 현황

단독 주택지에서 주차현황에 대한 조사 결과, 지역별로 편차가 크게 나타나지만 주택 내 주차장이 설치되어 있는 경우는 36.3%인데 지역별로 서울 성산1동은 74%로 매우 높은 반면, 전주 인후2동과 대구 평리3동은 12.2%와 20.4%로 설치비율이 낮은 것으로 나타났다. 또한 차량을 보유하고 있는 가구비율은 56.5%로 주차장이 설치된 비율보다 20% 가까이 높음을 알 수 있다. 응답자의 47.0%가 주차공간 확보와 관련한 문제가 있다고 응답하였다. FGI결과에서는 주차문제로 이웃과의 갈등을 겪고 있으며, 부족한 주차장 문제를 해결하기 위해 주민간의 합의나 주차공간 마련을 위한 비용 부담, 교회 주차장 등 지역공간 활용 등 노력하고 있으나 한계를 갖고 있다고 의견을 내었다. 조사대상지 내 녹지 또는 휴게공간이 설치되어 있는 경우는 26.5%이며, 지역별로 서울 성산1동과 과천 문원동이 성미산과 청계산의 영향으로 타 지역에 비해 비율이 높다. 주택 내 녹지 또는 휴게공간과 관련하여 문제가 있다고 느끼는 비율은 41.1%로 녹지 및 휴게공간이 부족함을 알 수 있다. 녹지 및 휴게공간과 관련한 FGI결과로 다가구주택 신축에 의한 단독주택의 정원 및 풍경이 사라지는 문제, 공용공간인 옥상공간에 대한 사용과 관리의 문제를 제시하였다.

② 공공지원을 통한 반공적 공간 확보 및 개방에 대한 참여의사 및 필요성

주차공간 확보 및 옥외공간 조성을 위해 공공차원에서 지원할 경우 담장허물기 등을 통한 주택 내 주차장 확보 공사에 참여할 의사는 24.5%로 낮았으며, 담장을 허물거나 투시형 담장 등의 설치를 통해 녹지와 휴게공간을 조성하여 이웃 주민들에게 개방하는 공사에 참여할 의사도 29.8%로 낮게 나타났다. 참여하지 않는 이유는 여유공간 부족 등으로 효과가 미흡할 것이라는 응답이 각각 36.4%, 43.0%이며 허물 담장이 없기 때문인 경우가 25.7%와 23.3%로 물리적 공간의 한계로 참여하지 않는 경우가 많음을 알 수 있다. 지역별로는 담장 없이 건축되는 다세대주택 비중이 높은 지역이 허물 담장이 없기 때문이라고 응답하였고 서울 성산1동과 과천 문원동의 경우, 녹지와 휴게공간을 조성하는 공사에 참여하겠다는 비율이 높았다. 반면 주민들이 참여하는 마을만들기 활동을 통해 단독주택지의 주거환경을 개선하고 관리하는 것에 대해서는 78.4%가 필요하다고 응답하였고, 78.5%가 마을만들기 활동에 참여할 것이라고 응답하였다. 전주 인후2동과 과천 문원동이 참여 의사가 높고, 임차가구보다는 자가가구, 가구주 연령이 높을수록 참여 의사가 높게 나타났다. FGI결과에서는 보안과 사생활면에서 지나친 개방에 대한 거부감 때문에 참여하지 않는 경우와 설문조사와 같이 공간이 협소하거나 도로경사 등 물리적 공간의 한계에 의하여 참여할 수 없다는 의견도 제시되었다.

주차

이웃과의 갈등: ‘앞집도 잘못 지어서 집 앞에 주차를 못하게 하는 거예요. ...누가 주차만 하려고 하면 싸움 났이 되어요.’ ‘주차장 걱정 없이 세상 살자.’, ‘제발 내 주차장 들어가자, 아파트 가서 싸우느니.’

부족한 주차장, 갈등과 합의, 비용 부담: ‘...차 댈 때가 없으면 여러, 세 바퀴, 네 바퀴 돌다가 결국은 돈 내는 주차장을 가야하는데...버스가 제일 만만해요.’, ‘...아예 주차를 하지 않기로 합의를 했어요. 3대 정도를 댈 수 있는데 실제로 건물마다 4~5가구가 사니까...’

지역사회 자원 활용의 한계: ‘... 교회에서 수요일과 주일을 제외하고 평일에는 주차장을 개방을 해요. 그렇게 계속 하다가 얼마 전부터는 차단기를 설치했어요. 왜냐하면...’, ‘...주민들이 선생님 출근할 때 되면 차를 빼주고 이렇게 해야 하는데. 안 빼주잖아요...’,

녹지공간

녹지공간 감소: ‘...동네를 돌아다니다 보면 나무도 많고...다가주택으로 신축하면 거의 사라지게 돼요...’

공동관리의 어려움: ‘...시간이 지나면 사람들이 쓰레기를 버려서 처음 상태를 유지하기 힘들더라고요...’

개방여부

지나친 개방에 대한 거부감: ‘...이웃과 밥 먹는 것도 한 두 번이면 좋지만 일상이 되면 피곤하게 느껴지거든요...’

물리적 공간의 한계: ‘...집구조가 다 틀려요,,, 담장허물기도 조건이 다 틀려요...’

[표 5-53] 단독주택지 주거환경 관리 및 개선 지원에 대한 욕구

항목	구분	지역별					권리관계별		가구주 연령별			합계
		서울 성산1동	대구 평리3동	전주 인후2동	서울 미아2동	과천 문원동	자가	임차	20-30 대	40-50 대	60대 이상	
주차장 현황 및 문제점	주차장 설치	37(74.0)	10(20.4)	6(12.2)	16(32.0)	21(42.0)	49(39.2)	41(33.3)	17(47.2)	55(38.7)	18(25.7)	90(36.3)
	상시주차차량보유	33(66.0)	33(67.3)	16(32.7)	21(42.0)	37(74.0)	83(66.4)	57(46.3)	18(50.0)	100(70.4)	22(31.4)	140(56.5)
	주차관련문제	30(60.0)	25(51.0)	15(30.0)	21(42.0)	26(52.0)	53(42.1)	64(52.0)	20(55.6)	78(54.9)	19(26.8)	117(47.0)
녹지 및 휴게공간 현황	녹지·휴게공간설치	19(38.0)	7(14.0)	8(16.3)	15(30.0)	17(34.0)	41(32.8)	25(20.2)	8(22.2)	40(28.2)	18(25.4)	68(26.5)
	녹지·휴게공간문제	23(46.0)	19(38.8)	16(32.7)	22(44.0)	22(44.0)	51(41.1)	51(41.1)	22(61.1)	60(42.3)	20(28.6)	102(41.1)

(단위 : 가구, %)

[표 5-54] 단독주택지 주거환경 관리 및 개선 지원에 대한 욕구

항목	구분	지역별					권리관계별		가구주 연령별			합계
		서울 성산1동	대구 평리3동	전주 인후2동	서울 미아2동	과천 문원동	자가	임차	20-30 대	40-50 대	60대 이상	
공간확보 및 개방 참여의사	담장허물기 참여	10(20.0)	14(28.6)	10(20.0)	9(18.0)	18(36.0)	30(23.8)	31(25.2)	11(30.6)	33(23.2)	17(23.9)	61(24.5)
	녹지·휴게공간참여	18(36.0)	16(32.0)	8(16.3)	9(18.0)	23(46.9)	38(30.6)	36(29.0)	15(41.7)	44(31.2)	15(21.1)	74(29.3)
	소계	28	30	18	18	41	68	67	26	77	32	135
주차장 확보공사 참여하지 않는이유	여유공간부족	7(17.5)	14(40.0)	27(67.5)	9(22.0)	11(35.5)	40(42.1)	28(30.4)	5(20.8)	36(33.6)	27(48.2)	68(36.4)
	사생활 침해	3(7.5)	4(11.4)	3(7.5)	1(2.4)	6(19.4)	5(5.3)	12(13.0)	1(4.2)	14(13.1)	2(3.6)	17(9.1)
	방법상의 문제	1(2.5)	11(31.4)	3(7.5)	0(0.0)	0(0.0)	9(9.5)	6(6.5)	1(4.2)	8(7.5)	6(10.7)	15(8.0)
	필요성 못 느낌	1(2.5)	1(2.9)	3(7.5)	2(4.9)	2(6.5)	3(3.2)	6(6.5)	1(4.2)	4(3.7)	4(7.1)	9(4.8)
	허물 담장이 없음	20(50.0)	3(8.6)	3(7.5)	15(36.6)	7(22.6)	25(26.3)	25(27.2)	10(41.7)	33(30.8)	7(12.5)	48(25.7)
기타	3(7.5)	2(5.7)	1(2.5)	7(17.1)	4(12.9)	5(5.3)	10(10.9)	3(12.5)	8(7.5)	4(7.1)	17(9.1)	
녹지 및 휴게공간 확보공사 참여하지 않는이유	여유공간부족	12(37.5)	9(26.5)	27(67.5)	14(35.0)	12(46.2)	43(51.2)	31(35.2)	7(33.3)	40(41.2)	27(50.0)	74(43.0)
	필요성 못 느낌	4(12.5)	4(11.8)	2(5.0)	1(2.5)	5(19.2)	7(8.3)	9(10.2)	3(14.3)	10(10.3)	3(5.6)	16(9.3)
	외부인 개방불필요	3(9.4)	15(44.1)	5(12.5)	1(2.5)	2(7.7)	11(13.1)	15(17.0)	2(9.5)	13(13.4)	11(20.4)	28(15.1)
	유지관리비용	0(0.0)	1	0(0.0)	0(0.0)	0(0.0)	0(0.0)	1	0(0.0)	0(0.0)	1	1
	유지관리시간	2(6.3)	0(0.0)	1(2.5)	0(0.0)	0(0.0)	2(2.4)	1(1.1)	0(0.0)	1(1.0)	2(3.7)	3(1.7)
	이미 개방·설치	1(3.1)	0(0.0)	0(0.0)	1(2.5)	0(0.0)	2(2.4)	0(0.0)	0(0.0)	1(1.0)	1(1.9)	2(1.2)
	허물 담장이 없음	8(25.0)	5(14.7)	2(5.0)	20(50.0)	5(19.2)	15(17.9)	25(28.4)	7(33.3)	26(26.8)	7(13.0)	41(23.3)
기타	2(6.3)	0(0.0)	3(7.5)	3(7.5)	2(7.7)	4(4.8)	6(6.8)	2(9.5)	6(6.2)	2(3.7)	10(5.8)	

(단위 : 가구, %)

[표 5-55] 주민참여 마을만들기를 통한 단독주택 주거환경 개선에 대한 수요

항목	구분	지역별					권리관계별		가구주 연령별			합계
		서울 성산1동	대구 평리3동	전주 인후2동	서울 미아2동	과천 문원동	자가	임차	20-30 대	40-50 대	60대 이상	
마을 만들기 필요여부	필요함	40(80.0)	40(80.0)	33(66.0)	39(78.0)	44(88.0)	95(75.4)	101(81.5)	32(88.9)	113(79.6)	51(70.8)	197(78.4)
	필요 없음	10(20.0)	10(20.0)	17(34.0)	11(22.0)	6(12.0)	31(24.6)	23(18.5)	4(11.1)	29(20.4)	21(29.2)	54(21.6)
	소계	50(100)	50(100)	50(100)	50(100)	50(100)	126(100)	124(100)	36(100)	142(100)	72(100)	250(100)
마을 만들기 참여여부	참여함	31(77.5)	27(67.5)	31(93.9)	27(69.2)	37(86.0)	82(86.3)	71(71.0)	23(71.9)	86(76.8)	44(86.3)	153(78.5)
	참여하지 않음	9(22.5)	13(32.5)	2(6.1)	12(30.8)	6(14.0)	13(13.7)	29(29.0)	9(28.1)	26(23.2)	7(13.7)	42(21.5)
	소계	40(100)	40(100)	33(100)	39(100)	43(100)	95(100)	100(100)	32(100)	112(100)	51(100)	195(100)

(단위 : 가구, %)

7) 향후 주거소요 및 단독주택지 내 지속 거주에 대한 수요

① 향후 주거소요 및 이동 계획

아파트거주경험이 있는 가구는 34.8%로, 상대적으로 소득수준이 높게 나타난 과천 문원동과 서울 성산1동에서 아파트 거주 경험이 높게 나타났다. 또한 향후 다른 지역으로 이주할 의사가 있다고 응답한 경우는 25.6%로, 이주하고자 하는 이유는 단독주택지가 불편하기 때문인 경우가 28.1%로 가장 많았고, 18.8%는 자녀의 교육문제 때문이었다. 지역별로 서울 성산1동은 교육문제(41.2%), 전주 인후2동은 단독주택지가 불편하기 때문에(66.7%) 이주한다고 응답하였다. 한편 향후 5년 이내에 가구원 수가 달라질 것이라 응답한 가구는 27.6%였다. 가구주 연령이 20·30대인 경우는 가구원 수가 늘어날 것이라고 응답한 비율이 높았고, 가구주 연령이 40·50대인 경우는 반대로 가구원 수가 줄어든 것이라고 응답하는 비율이 높았다. 하지만 과반수 이상(55.1%)이 가구원 수가 변화함에 따라 신축 및 증개축 공사나 이사를 할 필요를 느끼지 못하는 것으로 나타났다. 또한 필요 시 신축 및 증개축 공사를 하는 것(4.3%)보다는 이사(36.2%)를 선택하는 비율이 훨씬 더 높았다. FGI결과에서는 지속적, 경제적, 환경적인 이유로 현 지역에 계속 거주를 희망하는 의견과 설문조사와 같이 자녀들의 교육환경과 노후화되고 불편한 단독주택을 벗어나기 위해 이주를 희망한다는 의견, 저소득 세입자들은 반지하 탈피나 공공임대주택 입주 등을 희망하는 의견이 있었다.

[표 5-56] 향후 주거소요 및 이동 계획

항목	구분	지역별					권리관계별		가구주 연령별			합계
		서울 성산1동	대구 평리3동	전주 인후2동	서울 미아2동	과천 문원동	자가	임차	20·30 대	40·50 대	60대 이상	
아파트 거주경험	거주경험 있음	20(40.0)	13(26.0)	11(22.0)	11(22.0)	32(64.0)	38(30.2)	49(39.5)	19(52.8)	57(40.1)	11(15.3)	8(34.9)
	거주경험 없음	30(60.0)	37(74.0)	39(78.0)	39(78.0)	18(36.0)	88(69.8)	75(60.5)	17(47.2)	85(59.9)	61(84.7)	163(65.2)
향후 이주의사	이주의사 있음	17(34.0)	11(22.0)	9(18.0)	11(22.0)	16(32.0)	29(23.0)	35(28.2)	11(30.6)	42(29.6)	11(15.3)	6(25.6)
	이주의사 없음	27(54.0)	22(44.0)	35(70.0)	30(60.0)	30(60.0)	80(63.5)	64(51.6)	16(44.4)	77(54.2)	51(70.8)	144(57.6)
	잘 모르겠음	6(12.0)	17(34.0)	6(12.0)	9(18.0)	4(8.0)	17(13.5)	25(20.2)	9(25.0)	23(16.2)	10(13.9)	42(16.8)
이주 이유	자녀교육	7(41.2)	1(9.1)	0(0.0)	0(0.0)	4(25.0)	6(20.7)	6(17.1)	2(18.2)	10(23.8)	0(0.0)	12(18.8)
	가구원 직장	0(0.0)	3(27.3)	0(0.0)	4(36.4)	1(6.3)	1(3.4)	7(20.0)	3(27.3)	5(11.9)	0(0.0)	8(12.5)
	주택가격	3(17.6)	1(9.1)	0(0.0)	1(9.1)	3(18.8)	0(0.0)	8(22.9)	1(9.1)	6(14.3)	1(9.1)	8(12.5)
	단독주택 불편함	3(17.6)	3(27.3)	6(66.7)	3(27.3)	3(18.8)	13(44.8)	5(14.3)	2(18.2)	13(31.0)	3(27.3)	18(28.1)
	기타	4(23.5)	3(27.3)	3(33.3)	3(27.3)	5(31.3)	9(31.0)	9(25.7)	3(27.3)	8(19.0)	7(63.6)	18(28.1)
향후5년 가구원수 변화여부	가구원수 증가	9(18.0)	2(4.0)	4(8.0)	8(16.0)	8(16.0)	15(11.9)	16(12.9)	13(36.1)	13(9.2)	5(6.9)	3(12.4)
	가구원수 감소	4(8.0)	15(30.0)	7(14.0)	7(14.0)	5(10.0)	24(19.0)	14(11.3)	1(2.8)	26(18.3)	11(15.3)	38(15.2)
	변화없음	37(74.0)	33(66.0)	39(78.0)	35(70.0)	37(74.0)	87(69.0)	94(75.8)	22(61.1)	103(72.5)	56(77.8)	187(72.4)
가구원수 변화에 대한 대응방식	변화필요 없음	3(23.1)	15(88.2)	8(72.7)	7(46.7)	5(38.5)	24(61.5)	14(46.7)	2(14.3)	26(66.7)	10(62.5)	38(55.1)
	신축 및 증개축	1(7.7)	0(0.0)	0(0.0)	0(0.0)	2(15.4)	2(5.1)	1(3.3)	0(0.0)	0(0.0)	3(18.8)	3(4.3)
	이사 계획	9(69.2)	2(11.8)	1(9.1)	7(46.7)	6(46.2)	11(28.2)	14(46.7)	12(85.7)	11(28.2)	2(12.5)	23(35.2)
	기타	0(0.0)	0(0.0)	2(18.2)	1(6.7)	0(0.0)	2(5.1)	1(3.3)	0(0.0)	2(5.1)	1(6.3)	3(4.3)

(단위 : 가구, %)

계속 거주희망: ‘...어렸을 때부터 놀이방 같이 다녔고,, 불편한 점은 노후되었고,, 돈만 있으면 혼자 살면 좋겠다...’
이주계획수립 불가: ‘...없는 사람은 그 돈에서 헤어날 수가 없어...월세 주고 나면 저축할 여유가 없는 거예요...’
자녀교육: ‘...정도 들었고 단독주택지에서 계속 살고 싶은 마음도 있지만 아이 교육 때문에 떠날 것 같아...’
노후화: ‘...자연 있고 나무도 많고 이런대서 사는 것도 참 좋은데...집이 노후 되고 손질할 데가 많아서 신경 쓰이고...’
공간부족: ‘...좀 더 넓은 공간으로 가야 할 거 같아서.. 편하게 살려고...’
반지하 탈피: ‘집을 사려고 하니 너무 비싸고..아이들 고등학교 졸업할 때까지는 있으려고.. 그런데 이주는 할 거예요..’
공공임대주택 입주희망: ‘...산다는 게 조그만 임대아파트도 생각...그런 게 전세금 때문에 올리니까 좀 불안..’
내집 마련 욕구: ‘...다른 여건은 좋은데, 내 집을 가지기에는 능력이 없어서... 능력만 되면 살고 싶은데...’

② 단독주택지 내 지속 거주에 대한 수요

단독주택지의 장점으로서는 저렴한 주택가격(23.2%), 오래된 이웃관계(18.4%), 마당·녹지 공간 등(16.4%)의 순으로 나타났다. 단독주택지의 단점은 유지관리의 어려움(23.3%), 치안불안(22.5%), 생활편의시설 부족(15.7%), 주차공간부족(12.9%)의 순으로 나타났다. 지역별로 대구 평리3동은 저렴한 주택가격을, 과천 문원동은 오래된 이웃관계를 단독주택지의 장점으로 제시하였으며, 단점으로는 서울 성산1동과 대구 평리동은 치안 불안, 전주 인후2동은 유지관리의 어려움을 제시하였다. 가구주 연령별로는 60대 이상인 가구는 유지관리의 어려움을 단점(40.8%)으로, 40·50대인 가구는 생활편의시설(19.0%)과 주차공간부족(17.6%) 단점으로, 20·30대인 가구는 유지관리의 어려움(38.9%)과 치안 불안(36.1%)을 단점으로 제시하였다. 조사대상 가구의 85.9%가 단독주택지의 단점들이 개선될 경우 지속적으로 거주할 의사가 있다 하였고, 지역별로 서울 성산1동과 과천 문원동이 다른 지역에 비해 지속적으로 거주 하겠다는 욕구가 높았다.

FGI결과에선 단독주택지의 장점으로 이웃에게 관심을 가질 수 있고, 개방적인 삶이 가능한 단독주택의 물리적인 공간특성과, 다양한 생활모습이 펼쳐지는 골목, 외부활동이 가능한 마당, 이웃모임 등을 장점으로 제시하였다. 반면 단점으로는 개방적인 공간특성에 의한 치안불안과 밀집주거에 의한 주거환경악화, 안전 및 주차문제를 언급하였으며, 지역 쇠퇴에 의한 젊은 계층 유출 등을 단점으로 제시하였다. 단독주택지 지속거주 이유로는 ‘임대료 수입이 필요, 이주하기 위한 경제적 능력이 부족, 정원을 가꿀 수 있는 마당이 필요’하다고 언급하였다. 한편 공동신축 및 개축에 의한 타운하우스를 희망하는 의견도 있었다. 단독주택지역에 지속적으로 거주하기 위해서는 도로정비, 복지 및 문화시설 확충 등 기반 시설의 개선이 필요하다는 의견과, 옥상정원 등에 대한 법규완화 및 주택 신축비용 융자 지원 등 제도적 개선이 필요하다는 의견도 있었다. 또한 스스로 마을을 가꾸어 단독주택 지역에 대한 인식을 전환시키자는 의견도 있었으며 아파트 공급 중심으로 이루어진 관련 규정을 단독주택지에 맞게 정비하는 것이 필요하다는 의견도 있었다.

[표 5-57] 단독주택지 내 지속 거주에 대한 의견

항목	구분	지역별					권리관계별		가구주 연령별			합계
		서울 성산1동	대구 평리3동	전주 인후2동	서울 미아2동	과천 문원동	자가	임차	20-30 대	40-50 대	60대 이상	
단독 주택지 장점	저렴한 주택가격	12(24.0)	17(34.0)	8(16.0)	13(26.0)	8(16.0)	22(17.5)	36(29.0)	9(25.0)	32(22.5)	17(23.6)	58(23.2)
	오래된 이웃관계	8(16.0)	9(18.0)	6(12.0)	7(14.0)	16(32.0)	24(19.0)	22(17.7)	4(11.1)	30(21.1)	12(16.7)	46(18.4)
	유지관리비용저렴	11(22.0)	4(8.0)	6(12.0)	11(22.0)	3(6.0)	19(15.1)	16(12.9)	4(11.1)	22(15.5)	9(12.5)	35(14.0)
	마당·녹지공간 등	10(20.0)	5(10.0)	7(14.0)	10(20.0)	9(18.0)	20(15.9)	21(16.9)	10(27.8)	23(16.2)	8(11.1)	41(16.4)
	친근한 경관	6(12.0)	5(10.0)	6(12.0)	4(8.0)	10(20.0)	14(11.1)	18(14.5)	3(8.3)	20(14.1)	9(12.5)	31(12.4)
	사생활 보호	2(4.0)	5(10.0)	4(8.0)	3(6.0)	2(4.0)	10(7.9)	6(4.8)	4(11.1)	7(4.9)	5(6.9)	16(6.4)
	기타	0(0.0)	3(6.0)	7(14.0)	0(0.0)	1(2.0)	9(7.1)	1(0.8)	0(0.0)	3(2.1)	7(9.7)	11(4.4)
없다	1(2.0)	2(4.0)	6(12.0)	2(4.0)	1(2.0)	8(6.3)	4(3.2)	2(5.6)	5(3.5)	5(6.9)	12(4.8)	
단독 주택지 단점	낮은 주택거래가격	6(12.0)	5(10.0)	1(2.0)	2(4.0)	3(6.0)	10(8.0)	7(5.6)	2(5.6)	12(8.5)	3(4.2)	17(6.8)
	유지관리 어려움	11(22.0)	10(20.0)	19(38.8)	6(12.0)	12(24.0)	38(30.4)	30(24.2)	14(38.9)	25(17.6)	29(40.8)	55(23.3)
	치안 불안	14(28.0)	14(28.0)	8(16.3)	10(20.0)	10(20.0)	26(20.8)	30(24.2)	13(36.1)	30(21.1)	13(18.3)	56(22.5)
	생활편의시설 부족	7(14.0)	5(10.0)	6(12.2)	9(18.0)	12(24.0)	20(16.0)	19(15.3)	2(5.6)	27(19.0)	10(14.1)	33(15.7)
	주차공간 부족	7(14.0)	5(10.0)	1(2.0)	13(26.0)	6(12.0)	12(9.6)	20(16.1)	3(8.3)	25(17.6)	4(5.6)	32(12.9)
	낮은 환금성	3(6.0)	1(2.0)	1(2.0)	3(6.0)	2(4.0)	6(4.8)	4(3.2)	2(5.6)	6(4.2)	2(2.8)	10(4.0)
	사생활 노출	0(0.0)	4(8.0)	0(0.0)	1(2.0)	2(4.0)	1(0.8)	6(4.8)	0(0.0)	6(4.2)	1(1.4)	7(2.8)
기타	1(2.0)	3(6.0)	9(18.4)	1(2.0)	1(2.0)	4(3.2)	1(0.8)	0(0.0)	1(0.7)	4(5.6)	15(6.0)	
없다	1(2.0)	3(6.0)	4(8.2)	5(10.0)	2(4.0)	8(6.4)	7(5.6)	0(0.0)	10(7.0)	5(7.0)	15(6.0)	
지속거주 의사	거주의사 있음	46(92.0)	41(82.0)	40(81.6)	42(84.0)	45(90.0)	107(85.6)	107(85.3)	32(88.9)	122(85.9)	60(84.5)	246(89.9)
	거주의사 없음	4(8.0)	9(18.0)	9(18.4)	8(16.0)	5(10.0)	18(14.4)	17(13.7)	4(11.1)	20(14.1)	11(15.5)	35(14.1)

(단위 : 가구, %)

단독주택지 장단점 및 지속거주이유

이웃에게 관심을 갖게 하는 물리적 구조: ‘...단독주택지는 물리적인 구조상 서로에게 좀 더 관심을 갖게...’
 외부활동 기능: ‘...공동육아를 하는 어린이집은 공간이 매우 중요한 것 같아요...’
 이웃간의 정: ‘...일부러 동네모임 해가지고 부부끼리 모여서 식사도 하고 집집마다 돌아다니면서 차도 한잔씩...’
 치안불안: ‘...집을 비워두고 어디 가지를 못 하고 늘 집에서 지켜야 한다는 것, 또 아이를 혼자 둘 수 없다...’
 과도한 집주인의 의무: ‘...집주인으로서 해야 할 일들이 너무 많으니까 성가시고 귀찮아요...’
 지역쇠퇴로 인한 젊은 계층 유출: ‘...상가나 주택은 빈 곳이 많아요. 젊은 사람은 비워두고 아파트에 가서 산다니까...’
 주차문제: ‘...주택 밀집지역...골목이라든지 일단 시각적으로 지저분하고 차가 다녀도 굉장히 불편하고. 주차난...’
 주거환경 악화: ‘햇볕도 예전보다 잘 안 들어오고요. 또 아이 눈 높이에서는 회색 벽만 보이니까 비가 올 것 같다고...’
 쓰레기 처리: ‘아파트는 음식을 쓰레기도 자기가 가서 붓고 그것도 확실화...그것도 제일 먼저 해야 한다...’
 임대료 수입 필요 및 이주 능력 부족: ‘...능력만 되면 세입자들 다 내보내고 우리 가족만 살았으면 좋겠어요.’
 마당이 있는 단독주택 거주 희망: ‘...녹지 공간이나 이런 데서 편안함을 느끼고...아파트 보다는 주택을 원해요...’
 소규모 타운하우스: ‘전원주택처럼...현재 문원동의 골격을 유지하면서,, 두 가구가 하나고 같이 개축...’

단독주택지 내 지속거주 지원방안

도로정비 및 재건축: ‘...도로만 내면 현집 헐고, 또 내가 못 지면 돈 있는 사람들이 임자가 생겨서 사서라도 짓고...’
 복지 및 문화시설 확충: ‘...제대로 갖춰진 경로당...즐길 수 있는 문화적 생활을 할 수 있는 그런 게 있었으면 좋겠다’
 옥상정원 등에 대한 법규완화: ‘...영리목적이 아닌 온실을 지어서 아버님이 풀이라도 뽑고 감상일도 하시고...’
 주택신축비용융자지원: ‘증개축할 수 있도록 환경을 만들어 주는 게 중요...주택관리시스템,, 이런 것들이 갖춰줘야...’
 단독주택지 인식전환: ‘단독주택지에 대해서 새로운 컨셉이 형성되면, 함께 할 수 있는 환경들이 꽤 존재한다고 생각...’
 단독주택지 관련규정 정비 필요: ‘...단독에서 어떻게 재건축 재개발을 해서 아파트로 올리는지 이해가 안가요...’

5. 단독주택지내 중간기술 확보를 위한 주택관리업체 현황

1) 단독주택지내 주택보수업체 조사현황

① 지역보수업체 현황 및 보수 세부항목

□ 지역별 보수업체 현황

단독주택 유지·관리와 개·보수 실태 조사와 함께 개별주택에 대한 주택 보수시장 형성이 가능할 것인가를 판단하기 위해 지역보수업체 운영현황에 대한 실태조사를 수행하였다. 지역별 등록업의 형태는 건설업이 가장 많으며 건설협회, 설비협회, 한국열관리협회, 보일러 협회 등 다양한 협회에 등록되어 있으나 대부분의 업체는 현황을 파악하기가 어려운 상황이다. 또한 업체들의 기술자격 보유현황은 보일러 기능사, 설비 기능사 등이 가장 많은 것으로 파악되었으나 사업등록을 위한 필수조건은 아니며 사업 시행 시 소비자에게 신뢰를 얻을 수 있는 요인으로 작용하는 것으로 조사 되었다.

대부분의 지역업체는 특별한 자격증 없이 신·개축을 시행하는 철물점이나 벽지가게가 많았다. 현황조사에서 파악된 주요 업무내용은 미장, 방수, 조적, 시설물유지관리, 기계설비공사, 전기공사, 인테리어 리모델링, 지붕개량, 인력·철거전문업 등 서비스 종류가 다양하게 나타났다. 주요업무 대상지는 각 업체의 업무에 따라서 다르게 나타나며 철물점과 같은 소규모 상점은 동단위로, 인테리어나 설비업체는 구 단위로, 건설업체는 넓게 시 단위를 대상으로 사업을 진행하고 있다. 대부분의 업체들이 특별히 인근 주변지역을 대상으로 해당 업무를 하고 있지 않는 것으로 조사되었다.

[표 5-58] 지역별 보수업체 현황 및 주 보수항목

지역	업체명	주 보수항목
서울 마포구	고려주택공사	옥상방수
	개성산업개발	증·개축
	INS DECO	바닥·벽지
	삼희상사	설비판매
	미래씨티아이	시공·감리
서울 강북구	주산건축고공철물	신축, 리모델링
	우미건설	보일러 설비
	ING 리모델링	리모델링
	우덕 산업 개발	집수리, 철거
	신명 건축설비	-
	태양 종합 설비	-
	세용 건설	-
	송진 인테리어	-
	정일 종합 설비	-
	백년 미래 건축	-
대구 서구	대원설비	주택수리, 상하수도
	동남 창호·철물	설비, 전기, 페인트
	평리설비	정화조, 물탱크
	화산설비	방수, 철물
	보람건축사무소	설계감리
	대경건업·유리	방충망, 유리
	쌍용개발	집수리, 철거
	선진인력개발	인부관리업체
	유창설비	수도방수, 보일러
	경유전기온돌	전기공사, 심야온수
전주 덕진구	미래산업	도장, 방수공사
	88철물점	신축/증축
	우방	주택 개보수
	삼역전기조명	송압, 전기공사
	미소하우징	도배, 장판, 페인트
	도서건업	산업용 기계설비
	에이스 철물	싱크대, 건조대
	홍일장식	장판, 페인트
	삼진종합인력	인력, 철거 전문업
	메이드 A&D	인테리어, 리모델링
금산산업공사	조립식건축전문	
동양공사	방수공사	
동화기업	인테리어&리모델링	

조사대상지역의 보수업체들은 주요 현 지역에 오래 거주하여 입지한 경우가 많으며 20년 이상 운영하고 있는 사업체도 존재한다. 대부분 교통조건이 양호한 시장이나 보행가로변에 입지하고 있다. 한편 업체에 등록된 직원이 소수이기 때문에 주 업무가 아니거나 도움이 필요한 경우 지인이나 인근업체와 연계하거나 인력업체를 통하여 인력을 제공받고 있다.⁴⁵⁾ 보수공사에 대한 단가가 정해져 있지 않으며 최근 신축이나 개보수와 관련된 업무는 거의 수요가 없고 주로 이웃에서 주택 개·보수와 관련한 공사를 할 때 같이 의뢰하는 경우가 많다. 대부분 기존 주택의 대지 면적이 넓지 않아 현재의 건폐율을 유지할 수 없기 때문에 신축이 발생하지 않으며 2~3필지 단위로 합필하여 다세대나 다가구, 원룸 등이 건축되고 있다. 또한 단독주택 소유자가 직접 다세대주택을 신축하는 경우는 없으며, 주로 다세대주택을 신축하고자 하는 건축업자가 부동산에 매매를 의뢰한 단독주택지를 매입하여 공사를 진행한다. 업체선정은 건축주가 직접적으로 의뢰하거나 부동산이나 지인의 소개를 받아 설계 및 시공업체에 의뢰하고 있다.

2) 단독주택지 재생을 위한 중간기술업체 활성화 방안에 대한 면담현황

면담조사 결과 응답자들은 다음의 두 가지 사항에 대해 공통적인 의견을 제시하였다.

▪ 다양한 주택 유형 공급을 위해 경제논리를 변화시킬 수 있는 여건 필요

대부분의 건축업자의 개발논리는 경제적 논리이다. 따라서 주택확일화에 대한 문제는 이러한 경제적 부분에 대한 해결 없이는 공급방식이 변화하지 않을 것으로 예상되며 다양한 주택유형을 공급하기 위한 지원 방안을 마련하는 것이 필요하다. 부동산 경기와 관계없는 지역 자체에 신축 및 개·보수에 관한 수요가 분명 있기 때문에 지역의 환경적인 특성을 잘 고려하고 있는 지역업체가 활성화된다면 지역 고유의 주택유형을 발견할 수 있을 것이다.

▪ 전문기술을 가진 업체가 대우받을 수 있는 환경조성이 필요

현재 단독주택지역은 동네업자나 수리하시는 분들이 활성화되기에 어려운 구조를 가지고 있다. 사람들은 제대로 개·보수된 집을 볼 수 없으며, 기술이 있는 사람이 우대 받을 수 있는 사회분위기가 조성되지 않고 있다. 대다수의 업체들이 체계적인 과정 없이 일을 진행하고, 가구주들이 대부분 비용을 절감하려고 하기 때문에 결국 지속적으로 매년 고쳐야 되는 결과로 작용된다. 또한 전문기술을 가진 사람이 개·보수를 했음에도 불구하고 그 비용이 비싸면 기술수준이 미달인 더 저렴한 업체를 다음에 선택하게 되어 기술자는 결국 지역에서 사라지게 된다.

45) 예를 들어 신축 같은 경우 개발이라는 상호를 가진 업체는 직접수행(설계·허가 등의 업무)하나 공사상호를 갖은 경우 주택 내부구조변경 등 공사를 시공은 하나 허가받은 도면 등 서류절차는 다른 업체를 통해서 해야함

3) 단독주택지내 Co-housing 사례현황

① 주민주도형의 Co-housing 사례(성미산 마을 공동주택 사례)

성미산 공동체에서는 94년 이후 모여살기 시작한 10가구 향후 지속적으로 거주할 수 있는 안정적인 주거를 확보하기 위해 공동주택을 지어보자는 분위기가 조성되었다. 이와 함께 주택마련이라는 공동의 문제를 해결하고 적은 비용으로 주거의 삶을 질적으로 향상시키고 싶다는 공통의 목적을 가지고 시작되었다. 이후 성미산 공동체에서는 지역주민을 대상으로 100명을 대상으로 설문을 시행하여 공동주택에 대한 생각과 의사를 확인하였다.



[그림 5.13] 성미산 공동주택 위치도

□ 성미산마을 공동주택 1호사업의 특성

공동주택 1호 사업은 무주택자들의 주택마련 해결과 ‘마당 있는 집’을 짓기 위해 주부 2명이 대지를 확보하고, 입주가구 모집, 대지계약, 설계 및 시공 의뢰를 직접적으로 진행한 사례이다. 1호 사업에서는 여러 가지 문제점이 발생하였다. 먼저 입주자가 5가구에서 4가구로 변경되어 경제적 부담을 겪었다. 또한 사업주체가 없었기 때문에 4가구가 의견을 종합하고 공용부분 등을 결정하는데 어려움을 겪었다. 그 외 시공과 인테리어 과정(가구 제작)에서 비용문제로 코디네이터와 입주자간의 의견차이가 발생하였고, 입주자가 시공과정에 대한 진행정도를 알 수 없다는 문제도 제기되었다. 이러한 과정은 결국 공사기간을 지연시켜 경제적인 손해로 발생하였다. 그럼에도 불구하고 소행주 1호는 기존 다가구 다세대 주택에는 없는 넓은 마당조성과 이웃 간 교류발생을 목적으로 한 공용공간을 계획하였다는 점에서 시사하는 바가 크다.

□ 성미산마을 공동주택 2호사업의 특성

공동주택 2호 사업은 마당과 공용공간 계획을 중심으로 친한 4가구가 모여 진행하였다. 2호 사업에서는 대지마련 후에 주민 대표를 선출하였다. 건축 코디네이터가 세대마다 다른 평면과 공용면적을 확대하도록 제안하였다. 거주자는 비용문제로 동일 평면을 선택하였지만 공용면적 확대는 받아들여 공동서재, 놀이실, 체육시설 등의 공용공간 설치, 품앗

이 돌봄, 부정기적인 공동식사 등 공용 활동이 가능한 공간을 확보하였다. 2호 사업에서는 매일 홈페이지에 공사분량을 게시하여 체계적으로 진행하였다. 하지만 대지를 공동명의로 하면서 법률, 세무 문제가 발생하였고, 입주자의 재정 상태를 고려하지 않은 계획과 잦은 마감재 변경으로 초과공사비용이 발생되어 진행과정을 모르는 입주자는 시공사에 대한 불만을 갖게 되었다.

[표 5-59] 성미산마을 공동주택 1호, 2호사업의 특성

구 분	1호	2호
준공일시	2009년 2월	2009년
세대수	4세대	4세대
규 모	지하 1층, 지상 4층	지하 2층, 지상 4층
대지면적	301㎡	341㎡
세대별 평면	가구마다 다른 평면	동일평면
공동공간	옥상, 마당	공용실, 주차장, 옥상, 마당

* 충북대 주거환경학과 박경옥 '공동체 주거요구와 코디네이터의 역할' 재편집

② 코디네이터형의 Co-housing 사례

□ 소통이 있어서 행복한 주택만들기 사업배경

공동육아모임을 중심으로 형성된 공동주택 1호는 마당이 있는 집을, 성미산 학교모임 중심의 공동주택 2호는 커뮤니티 공간마련을 목적으로 실행되었다. 실행과정에서 대부분이 전문가가 아닌 사람들이 주도하면서 땅을 구하거나, 설계, 시공사 선택 등 전문적인 영역이 필요하다는 것과 계획과정에서 갈등과 비용문제 해결이 필요하다는 것을 알게 되었다. 이것은 공동으로 거주하면서 주거비용과 커뮤니티를 회복하자는 취지와는 반대의 결과이다. 또한 공사가 끝나게 되면 시공사 및 설계사와 좋지 않은 관계를 유지하게 된다. 이러한 것을 개선하고자 전문가의 도움을 받고 입주자들 간에 커뮤니티형성을 보조하는 코디네이터의 역할을 대신할 있는 조직으로 '소통이 있어서 행복한 주택만들기'(이하

‘소행주’) 마을기업을 창업하게 되었다.

□ 소통이 있어서 행복한 주택만들기 사업개요

소통이 있어서 행복한 주택만들기는 공동주택 조성을 위해 다음과 같은 주택만들기 개념과 목적으로 입주자를 모집하고 있다. 소통이 있어서 행복한 주택만들기는 토지계약, 설계, 시공, 입주 후 관리를 단계적으로 지원하고 있다.

소통이 있어서 행복한 주택 만들기의 이념

- **공동이 만든다** : 집값부담, 쾌적한 주거환경에 대한 욕구, 이사걱정으로 늘 불안한 마을살이, 개인이 감당하던 주택문제를 공동이 해결한다.
- **작은 평수로도 풍요롭게** : 공용공간 활용과 커뮤니티공간 조성으로 공간을 경제적으로 이용함. 작은 평수로도 풍요로운 삶을 창출하는 소규모 공동주택 모델을 만들어 간다.
- **입주자 참여형 건축** : 디자인부터 마무리까지 모든 단계의 의사결정에 입주자가 함께하여 건축가를 비롯한 전문가와 협의를 공동진행한다.
- **마을과 어우러지는 주택** : 주변과 어울리는 건물로 디자인하고 이웃과 공유할 수 있는 작은 공간을 마련한다.
- **작은 마당과 숲이 함께** : 공간의 협소함과 여유 없는 재정으로 늘 포기해야 했던 마당과 숲을 조성한다.

소통이 있어서 행복한 주택 만들기의 목적

- **입주자 참여형 주택** : 입주자 욕구를 실제 설계에 반영하여 입주자 라이프스타일과 개성이 반영된 공간으로 설계하고 층마다 다른 평면형을 지향하며, 입주자의 친밀감 교양과 소통의 장을 마련하고 입주자가 건축 관련 교육·협의를 할 수 있도록 하여 완공 이후에도 공동주택의 취지의 완성도를 높여도록 작업과 활동 유지하여 생활에서의 불편함을 공동으로 해소하도록 노력한다.
- **독립적이면서 공유하는 주택** : 빌라의 틀을 깨는 넓은 공용공간을 확보할 수 있도록 서재, 놀이방 등으로 활용가능한 커뮤니티공간 마련하고, 엘리베이터 출입이 가능한 하늘정원 공동텃밭, 데크, 자전거 보관대, 반평공원을 조성하여 지역주민과의 소통에 노력한다.
- **환경을 생각하는 주택** : 채광과 환기를 우선시하고 세대별 통풍을 위한 열교환환기시스템을 도입하여 패시브 하우스의 요소를 활용하고, 녹지공간 확보 및 LED전동사용으로 에너지 효율을 높인다.
- **세밀한 접근방식의 주택** : 대표적 하자인 하수도 냄새 방지를 위한 시설, 누수방지를 위한 이중방수, 층간소음을 위한 방진매트 등을 고려하고, 기존빌라와 차별화를 갖는 외관이미지와 2층의 커뮤니티 공간 및 넓은 테라스를 지향하고 새집증후군 예방을 위한 베이크 아웃 등으로 입주 후에도 관리한다.



[그림 5.14] 주민주도형과 코디네이터형 코하우징 프로세스
 (* 충북대 주거환경학과 박경옥 '공동체 주거요구와 코디네이터의 역할' 재편집)

□ 소통이 있어서 행복한 주택만들기 조직구성과 운영방식

성미산과 관련한 마을기업과 협동조합 설립을 담당하는 대표와 시공을 담당한 자담 건설대표는 주거문제 해결을 위해 지속적으로 노력하고 있었다. 소행주는 이 두 명과, 도시연대, 환경정의 등 시민단체에 속해 있었던 전문 기획코디와 주거학 박사과정을 전공한 운영코디로 구성된 코디네이터 조직이다. 기획코디는 입주자면담 및 의견소통을, 운영 코디는 전체적인 컨셉을 담당하였다. 주택개념에 대한 건축코디네이터는 건축가 이일훈씨가 담당하였으며 시공은 자담건설이, 실질적인 설계는 은화건축에서 담당하였다. 소행주는 2009년부터 주민들을 대상으로 주거문제에 관한 모임과 설문조사를 하였고, 2010년 6월에 자격보유가 특별히 필요가 없는 부동산컨설팅업으로 법인등록을 하였다. 소행주는 마을 기업⁴⁶⁾의 형태로 운영된다. 마을기업은 주주총회에서 대주주 중심으로 결정되어 신속한 결정을 할 수 있는 구조이며 주주들에 의해 형성된 자본금을 가지고 운영하며 공공의 목적의 한에서 이익에 영리를 목적으로 두고 있다.

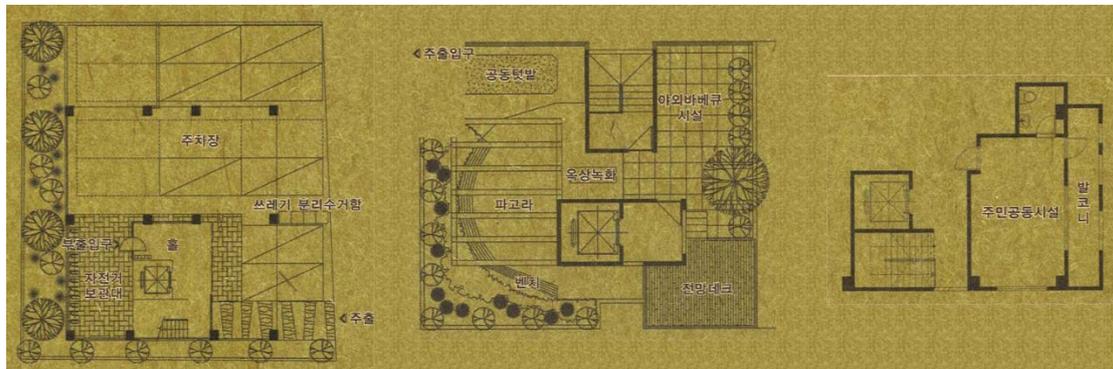
□ 소통이 있어서 행복한 주택만들기의 추진절차 및 주민참여과정

현재 추진절차는 먼저 토지 계약 등 부동산 관련해서는 지역부동산을 통하여 알아보고 있으며 토지가 적절하다고 판단되면 사람들을 만나 사전조사를 하여, 수요자를 확실히 결성한 후에 토지를 계약하고 입주자들과 계약을 하게 된다. 계약금은 입주자들이 공사대금의 15%로 마련하고 이후 은행에 대출하여 중도금을 치르고 나머지 잔금으로 공사를 완료하고 있다. 계획과정에서는 건축코디네이터와 전체적인 컨셉이 완성되면 계획안에 대해

46) 자본의 49%는 외부에서 51%는 마을에서 조성하고 이사 구성의 60%는 마을 내 주주에게 할애하며 이익의 일부를 마을 사업에 환원하는 마을기업 주식회사이며 반경 2km에 위치함

허가상의 문제를 법적검토를 받아 은화건축에서 실질적인 설계를 진행하며, 설계도를 받아서 입주자와 다시 조정하며, 다시 건축가 검토를 거쳐, 은화건축이 법적 검토를 하고, 시공은 자담건설이 검토하는 단계를 반복적으로 진행한다.

또한 주민참여단계는 첫 번째, 어떠한 개념을 가지고 설계될 것인가에 대한 오리엔테이션과정과 두 번째 설계도면을 가지고 각자 발표를 하고 건축코디네이터와 자문토의 과정, 세 번째 공동체 프로그램을 가지고 워크숍 형식의 친목 도모과정, 네 번째 공동공간과 옥상공간 등을 형성하는 공용공간에 대한 토의과정, 다섯 번째 공간을 확장하는 문제 등 세부 토의과정을 단계적으로 진행하였다. 입주자는 대부분 성미산 관련, 한분은 성미산 쪽 직장 때문에 이주 오시는 분으로 구성되어 있으며 워크숍이나 오리엔테이션과정을 통하여 서로에 대해 알고 나중에 부딪히는 이해의 폭을 넓히려는 개념으로 주민참여단계를 진행하고 있다.



[그림 5.15] 소행주 공동주택 1호의 공동공간 계획평면도

[표 5-60] 소통이 있어서 행복한 주택 공동주택 1호의 단위세대 평면

16A평형(301호,304호)	16B평형(302호,303호)	14A평형(501호)	14B평형(502호)
32A평형(401호)	32B평형(402호,503호)	20평형(601호)	270평형(602호)

* '소통이 있어서 행복한 주택만들기' 안내책자 재편집

□ 소통이 있어서 행복한 주택만들기의 향후방향

성미산 마을에는 마을교사 등 혼자 사는 실무자들이 많아 이들을 위한 안정적인 주거환경이 필요하다고 생각되었다. 소행주는 참여의지가 높은 사람들을 모집하여 참여자가 생각하는 비혼자 주거에 대한 고민과 공동체를 살릴 수 있는 것이 무엇인지 등을 토의하였다. 앞으로 비혼자 주택 설계와 시공하는 단계를 거칠 예정이다. 현재 한 번의 설문조사와 간담회를 시작했으며 적정한 사업 대상지를 찾고 있는 중이다. 또한 비슷한 경제적 여건을 갖춘 주체들을 위한 공동주택 건설, 의견마찰 시 조정하는 방법, 적극적인 커뮤니티 공간구성 방법 등에 대한 문제를 보완할 예정이다.



[그림 5.16] 1호 공동주택 모형

□ 단독주택지 재생을 위한 코하우징의 가능성과 긍정적 방향

코하우징의 프로그램들은 안전, 우편물 수령, 주차문제 등 단독주택지의 공동문제에 대한 고민을 가지고 토론되기 때문에 그것에 대한 해결책을 고민하고 있다. 예를 들어 좋은 주차공간에 대한 고민, 이웃이 사용할 수 있는 여유공간에 대한 고민 등 공동체 회복을 위한 기회를 제공하고 있다. 또한 코하우징의 단계에서 공동체 유지를 위한 근린 생활 시설 조성, 마을 자전거 주차장과 소공원을 형성하여 공동체 공간 및 사회안전망을 구성하여 공동체 활성화 및 기존도시조직 유지를 가능하게 하고 있다.

6. 종합분석

1) 단독주택지의 부정적 순환구조에 의한 물리적, 사회경제적 쇠퇴

물리적 실태조사 결과, 조사대상 단독주택지는 대중교통으로부터 접근성이 좋고 기반 시설이 비교적 양호하며, 사회경제적 변화에 능동적으로 대응할 수 있는 위계적 공간구조를 유지하고 있어 일부 접도조건이 불리한 필지를 제외하고는 소규모 정비활동이 가능한 공간 구조를 갖추고 있는 것으로 나타났다. 신규 주택수요가 많은 서울 성산동과 과천 문원동 일대는 필지단위로 다세대, 다가구 주택정비가 활발하게 진행되었으나 신규 주택수요가 적은 전주 인후동과 대구 평리동은 필지단위 정비가 전개되지 않아 1990년대 이전에 건축된 1~2층의 단독주택이 유지되고 있는 전형적인 단독주택 밀집지역이다. 그러나 주민설문조사와

면담조사결과, 서울 성미산과 과천문원동은 신축행위에 의한 주택성능수준이 높음에도 불구하고 옥외생활공간이나 주차장, 공원, 어린이 놀이터 등 기반시설이 부족한 상황에서 개별주택정비가 진행됨에 따라 노후주택비율이 높은 전주인후동이나 대구 평리동과 마찬가지로 전체 주거환경에 대한 만족도는 낮은 것으로 조사되었다. 이는 필지단위 주택정비만으로는 단독주택지 환경개선효과를 기대하기 어렵다는 사실을 단적으로 보여주고 있다.

일부 조사대상지를 제외하고 실태조사 대상지의 건축물 중 50% 이상이 1990년대 이전에 건축되었고 가구주 평균연령은 52.3세이나 거주가구의 30~40%가 60대 가구주인 것으로 나타났으며, 주택노후도가 높은 전주 인후동의 경우 64세로 조사되어 물리적 노후화와 고령화의 관계가 높다는 것을 알 수 있다. 조사대상 가구주 평균소득은 221.37만원 최저임금수준 이하의 가구비율도 약 20% 수준인 것으로 조사되었다. 지방도시의 경우 공사 발생, 빈 점포 증가로 인해 범죄 위험에 대한 거주자들의 불안감이 가중되고 있는 것으로 조사되었으며, 이로 인한 지역주민의 소외감과 사회적 배제의식이 발생하고 있음을 면담 조사결과 확인할 수 있었다. 이러한 조사결과는 물리적 쇠퇴가 사회·경제적 쇠퇴가 사회 경제적 쇠퇴를 동반한다는 사실을 입증하는 것이다.

· 단독주택이라서 그런가 도둑은 좀 있는 것 같아요. 지금 꼬맹이 낳고 몇 년 안 되어서 우리 집이 털려가지고(대구 평리주민)

2) 종합적이고 체계적인 주거환경관리와 정비수요 대응 필요

① 공공기반시설 정비 미흡으로 주민자력에 의한 주택개량, 필지단위 전면정비 의욕 저하

물리적 실태조사결과와 주민설문 및 면담조사결과, 단독주택 밀집지역의 일반적인 특성인 도로, 공원, 주차장 등 기반시설부족과 보육시설, 문고, 주민공동이용시설 등 복지시설 부족현상을 조사대상지에서도 확인할 수 있었다. 협소한 도로, 공원 및 놀이터, 복지시설 등 주거환경 개선을 위한 기반시설 부족은 거주자로 하여금 필지단위 정비의욕을 저하시키는 원인이 되고 있는 것으로 나타났다.

전주 인후동과 대구 평리동의 경우, 4m미만 접도비율이 20%~30% 수준이며, 막다른 도로에 접하는 필지도 20%수준에 달하고 있어 필지단위 건축행위가 어려운 실정이기 때문에 노후주택비율이 다른 조사대상지보다 높은 것으로 나타났다. 이러한 조사결과는 기반시설 여건개선이 필지단위 정비를 유도하는데 중요한 요인이 될 수 있다는 사실을 보여주고 있다.

② 공공영역에 대한 관리소홀로 주거지의 안전성, 쾌적성, 편리성 저하

실태조사와 주민면담조사 결과, 지방도시의 주거지 일수록 거주자의 진출로 인한 공가와 빈 점포가 증가되고 있으며 가로등이 설치되지 않은 가로가 많아 공가 주위를 둘러싸고 우범지대로 변하고 있어 거주자들의 범죄에 대한 불안감을 가중시키고 있는 것으로 나타났다. 또한 가로환경은 아스팔트로 마감된 보행로와 가스배관 공사로 인한 불규칙한 노면, 도로와 담장의 경계부분의 관리소홀로 보행안전성을 확보하기 어렵다. 또한 골목길 주차로 인한 보행안전성 저하와 긴급재난 발생 시 소방활동이나 응급차 등의 차량진입 활동이 불편한 것으로 조사되어 주거지로서의 안전성이 낮다는 사실을 입증하고 있다.

- 담장이 없으니까요 아무사람이 와서 잠시 주차하거나 배기가스,,, 너무 시끄럽고 우리만의 공간이라는 개념이 없어요, 밤에 취객들이 가끔 문을 광광쳐요(G-T-3 주민면담)
- 동네할머니들이 귀찮으니까 봉투에 담아서 전봇대 같은데 그냥 뒤요(S-O-1 주민면담)
- 눈이 많이 왔을 때 노인네가 지나가다 미끄러져서 팔 다쳤어요. 좁은 길에 차가 다니고 이러니까 차가 주차해 놓으면, 눈 많이 쌓인 데를 밟고 갈 수 밖에 없어요(M-T-1 주민 면담)

어린이 세대의 감소로 이용 빈도가 낮은 어린이놀이터는 불법 쓰레기 투척, 야간에 청소년들의 우범장소 등으로 변하고 있으며, 동네골목은 쓰레기가 여기저기 흩어져 있는 등 공공시설에 대한 관리 부족으로 주거환경의 쾌적성도 저하되고 있는 것으로 조사되었다. 또한 동네에서 부분적으로 이루어지는 담장허물기 사업이나 그린파킹사업은 사업이후 집단적인 유지관리가 미흡하고 주민 간 협조가 부족하여 차량으로 인한 배기가스, 소음, 방법취약 등으로 주거환경 개선효과가 미흡한 것으로 나타났다.

이처럼 공공시설에 대한 관리소홀은 주거지 환경을 더욱 악화시키는 원인으로 작용하므로 단독주택지 재생을 위해서는 주민 스스로의 관리의지 발현 뿐 아니라 우선적으로 공공영역에 대한 관리를 위해 행정의 지원과 공공재원 투입이 전제되어야 한다.

③ 무분별한 주택개보수 및 다세대 신축으로 인접필지에 대한 피해발생

단독주택지에 대한 계획적 관리 소홀은 필지단위 증개축이나 신축 행위로 인한 인접 필지에 대한 일조권, 프라이버시 침해 등의 원인이 되고 있는 것으로 조사되었다. 서울 성산동의 경우 다세대, 다가구 신축 행위가 빈번하게 일어나고 있으나 기반시설과 공용 시설이 부족한 상황에서 발생하는 필지단위 건축행위는 인접필지에 대한 일조권, 프라이버시 침해가 발생하는 것으로 조사되었다.

노후주택에 대한 주민 스스로 주택 개·보수가 진행되고 있는 것으로 조사되었다. 단열 성능 확보를 위해 협소한 필지에도 불구하고 대지 내 공지, 테라스, 옥상층의 증축 행위가 빈번하게 발생하고 있으나 성능개선효과는 미흡하고 오히려 습도, 환기, 채광 등의 성능 수준은 저하되고 있는 것으로 조사되었다. 특히 대구 평리동의 경우 심각한 누수피해에 대비하여 철골구조로 옥상층을 씌우는 사례가 많이 나타나고 있으나 가로경관을 저해할 뿐 아니라 이웃집에 대한 일조, 프라이버시 침해 요인이 되고 있다. 이처럼 무분별한 주택 개·보수는 이웃 간의 갈등과 분쟁요인이 되기도 하며, 에어컨 실외기 위치 등으로 인해 이웃에 대한 피해발생으로 이어지기도 한다.



[그림 5.17] 무분별한 주택 개·보수로 인한 주변주택에 일조, 프라이버시 침해 유발

이렇듯 주택 개·보수, 신축에 대한 수요는 많으나 체계적인 주거환경정비에 대한 지원책 미흡으로 주민들 스스로 주택개량 의지도 낮은 것으로 나타났다. 이러한 조사결과는 필지단위 주택정비에 대한 근본적인 지원대책 마련이 필요하다는 사실을 보여주고 있다.

④ 생활편의성 향상을 위한 유지관리 수요 대응미흡

주민설문 및 면담조사결과 단독주택지의 특성이 편리한 주거생활에 대한 주민 욕구에도 불구하고 아파트단지와 달리 생활지원서비스가 부족한 것으로 조사되었다. 특히 택배 서비스, 쓰레기 청소, 다세대 주택 공용부분 관리 등 생활편의성 향상을 위한 유지관리 수요에 대한 대책이 미흡한 것으로 나타났다.

조사대상지 중 해피하우스 시범사업을 추진하고 있는 전주 인후동, 대구 평리동, 서울 성산동의 경우도 시범사업을 통해 긴급보수서비스를 공급하고 있음에도 불구하고 유지관리뿐 아니라 주거지내 방법, 커뮤니티시설 확보, 공동주택과 같은 공공공간에 대한 유지관리서비스에 대한 수요가 높은 것으로 조사되었다. 이러한 조사결과는 편리하고

안전한 주거생활을 요구하는 주민들의 수요를 충족시켜주기 위해서는 필지단위 주택성능 개선과 함께 다양한 주거생활을 지원할 수 있는 유지관리서비스 발굴이 필요함을 보여주고 있다. 이는 거주자의 안정적인 거주생활을 지원하기 위해서 복합적인 주거지원서비스 체계를 갖추어야 한다는 사실을 입증하는 결과라고 할 수 있다.

3) 주택성능향상을 위한 필지단위 정비 미흡으로 물리적 환경악화

① 주택성능개선 미흡으로 주거안전성 저하 및 유지관리비용 증가

단독주택에 대한 실태조사와 실측조사결과 조사대상지의 대부분이 단열, 방수 성능이 낮은 벽돌구조가 가장 많으며, 방수에 취약한 평지붕 비율이 50%이상 차지하고 있는 것으로 나타나고 있어 주택 개·보수 수요도 지붕이나 옥상의 방수, 단열성능 개선요구가 가장 높게 나타나고 있다. 또한 정기적인 점검부족으로 누전, 누수로 인한 화재의 위험이 높아 안전한 주거생활이 어려운 것으로 나타났다. 주택실측조사와 설문조사 결과 창호, 전기, 난방시설에 대한 정기점검 수요가 높은 것으로 나타나고 있다.

이처럼 주택성능수준이 낮음에도 불구하고 성능개선을 위한 주택 개·보수나 점검은 미흡한 상황이며, 이로 인해 조사대상지의 가구당 주거유지비는 소득수준이 아파트단지에 비해 낮음에도 불구하고 평균 24.19만원으로 조사되었다. 이는 30평형대 아파트 관리비와 유사한 수준으로 낮은 주택성능수준이 거주자의 경제적 부담으로 이어지고 있다는 사실을 단적으로 보여주고 있다.

- 구리 교문동 단독주택 불 20분만에 진화 2명 다쳐, 단독주택 전기합선이 원인 (2010.2.21, 뉴시스)
- 여수 연탄불 갈던 50대 사망(2010.1.20 뉴시스)
- 전북지역 단독주택 화재로 인한 사망자 최다(2010.4.13 뉴시스)
- 빌라 단독주택만 골라 금품 훔친 절도범 구속(2009.8.25, 뉴시스)

② 지역주민의 낮은 경제력, 고령화 등 계층특성으로 인한 필지단위 정비 미흡

노후주택이 밀집되어 있는 조사대상지의 물리적 특성으로 인해 면담 및 설문조사 응답자의 60%이상인 주택정비 필요성을 인지하고 있다. 그러나 거주자의 고령화와 경제적 부담능력으로 인해 실질적인 정비는 어렵다는 의견을 피력하고 있다. 특히 결로 및 방수 공사, 지붕공사, 리모델링에 대한 수요가 높으나 응답자의 79%가 주택 개·보수 비용이 부담스럽다고 응답하고 있어 실제 정비는 미흡한 것으로 조사되었다. 이러한 조사결과는 필지단위 정비를 지원할 수 있는 정책지원방안 마련이 시급하다는 사실을 보여주고 있다.

③ 필지단위 주택정비 및 개보수 관련 정보, 지원미흡

주민면담 조사결과 응답자들의 대다수는 주택 성능향상을 위한 개·보수에 필요한 자금 부담과 함께 주택관련 공사업체에 대한 정보부족과 허가, 신고 등 개·보수 관련한 행정적인 어려움을 호소하고 있다. 조사대상 응답자의 51.6%가 에너지 성능 및 설비수준 향상으로 유지관리비용이 감소된다면 주택 개·보수 의지가 있는 것으로 조사되었으며, 비용부담에 대해서는 저리용자를 필요로 하는 가구도 약 75%로 나타나고 있어 필지단위 주택정비를 위한 용자제도 개선이 필요하다는 사실을 입증하고 있다.

또한 주택건설산업의 특성상 관련분야 전문기술이 세분화되어 있어, 주택에 하자나 문제가 발생했을 때 비전문가인 거주자 입장에서 어느 업체에 연락을 해야 하는지 모르는 경우가 많으며, 주택유지관리에 대한 정보부족은 주택 개·보수나 필지단위 정비 활성화를 어렵게 하는 요인으로 작용하고 있다. 이와 관련하여 해피하우스 센터와 같은 정보전달의 구심점이 되는 전담조직의 필요성에 대한 공감대가 형성되고 있음을 알 수 있다.

4) 소규모 주택관련 산업쇠퇴로 필지단위 정비 한계

① 소규모 주택관련 지역업체의 낮은 시장경쟁력

실태조사와 지역 주택관련 산업업체 면담조사결과, 조사대상지는 노후주택의 증가에도 불구하고 주택 개·보수, 신축 등 소단위 정비수요가 낮아 지역소재의 소규모 건축 관련 시공업체, 보수업체, 철물점 등 관련 산업이 쇠퇴하고 있는 것으로 조사되었다.

단독주택 밀집지역에 지역 소재의 주택관련업체가 없다는 것은 필지단위 주택 개·보수와 긴급수리를 어렵게 하며, 더 나아가 노후주택에 대한 신축행위 또한 진행되지 못하는 원인이 되고 있다. 주민들 스스로도 재개발, 재건축에 대한 기대심리를 갖고 있어 필지단위 주택정비에 소극적인 자세를 취함으로써 지역소재의 주택관련 소규모 건설행위의 감소로 이어져 관련 산업 침체로 연결되고 있다.

이는 규모의 경제측면에서 실제 정비수요가 적어 개인비용 부담이 높아질 수밖에 없으며 주택 개·보수가 이루어지더라도 비용대비 개선효과에 대한 체감도가 낮은 것도 원인 중의 하나라고 할 수 있다. 이러한 조사결과는 지속가능한 주거지재생을 위해 주택 관련 소규모 업체의 시장경쟁력 확보를 위한 지원방안 마련이 시급하다는 사실을 확인하

는 결과이다.

② 지역업체의 기술력에 대한 공신력 확보 어려움

주택관련 지역업체의 쇠퇴는 관련업체의 기술수준에도 영향이 있는 것으로 조사되었다. 면담조사결과 주민들은 방수, 누수, 보일러 교체 등 일부 유지관리 수요에도 불구하고 지역 업체의 기술력에 대한 신뢰가 낮아 적극적인 공사의뢰를 망설이게 하는 원인이 되고 있으며, 공사이후 A/S 미흡 등으로 불만이 많은 것으로 나타났다.

이러한 주민 불만요인은 지역별 보수업체 현황조사 결과에서 입증할 수 있다. 조사에 응한 지역업체 기술자의 응답결과 특별한 기술자격이 없어도 신축이나 증축공사를 시행하는 업체도 많은 것으로 나타나고 있다. 반면에 건축공사 특성상 주택 개·보수, 신축시 필요한 관련 기술분야가 세분화되어 있으나 기술자 간 인력수급이나 교환이 어려우며, 일정자격을 소지한 기술자 확보가 어려워 공사과정에서 민원발생의 원인이 되기도 한다.

따라서 필지단위 정비사업 활성화를 위해서는 기술력을 갖춘 지역의 건축관련 소규모 업체의 시장경쟁력이 확보되어야 하며, 영세업체간 네트워크를 통해 규모의 경제성을 확보할 수 있는 지원방안 마련도 필요하다. 조사결과 성미산의 ‘소통이 원활한 주택만들기’라는 마을기업은 주택정비와 관련 소규모 주택업체의 유지 가능성을 보여준 선례라고 할 수 있다.

5) 주민참여의 동네만들기를 통한 사회자본형성의 잠재력

① 물리적 환경정비와 결합된 동네만들기 가능성

노후주택밀집과 주거환경수준이 낮음에도 불구하고 설문조사와 면담조사결과, 조사대상 응답자의 60%이상이 이주의사가 없는 것으로 나타나고 있으며, 응답자의 평균 거주기간도 9.77년으로 나타나 지역에 대한 애착이 높은 것으로 조사되었다. 이러한 특성에 따라 거주자들은 단독주택의 장점으로 오래된 이웃관계, 마당과 녹지공간 보유, 이웃에게 관심을 갖는 물리적 공간구조를 들고 있어 주차공간부족, 생활편의시설 부족, 치안에 대한 두려움에도 불구하고 지속적으로 거주할 의사가 높은 것으로 나타났다.

장기간 지역에 거주하는 거주자가 많아 조사대상 응답자의 70% 이상이 물리적 환경정비를 동반하는 동네만들기의 필요성을 인식하고 있으며, 구체적인 사업에 대한 참여

의지도 높은 것으로 나타났다. 특히 서울시 성산동의 경우 육아공동체를 중심으로 젊은 계층이 성미산 주변으로 이주해 와 공동체를 형성하였고, 이를 계기로 국토해양부가 지원하는 ‘살고싶은 도시만들기 사업’을 추진하면서 동네환경정비에도 관심을 기울여 종합적인 주거환경정비로 전환하고 있는 것으로 조사되었다.

또한 개별 주택정비를 위한 마을기업으로 ‘소통이 원활한 주택만들기’를 조직하여 기업이익의 일부를 동네환경정비에 재투자하는 등 물리적 환경정비와 결합된 동네만들기 사업의 가능성을 보여주고 있다. 이러한 조사결과는 좁은 골목길이라도 지역주민의 적극적 참여와 필지단위 정비사업이 결합하면 휴먼스케일의 골목경관과 함께 지속가능한 커뮤니티 형성을 위한 장소만들기에 기여할 수 있다는 사실을 입증하고 있다.

· 저는 골목길이 너무 재밌거든요, 아이가 성서 중학교 쪽으로 피아노를 배우러 가는데 골목길이기 때문에 더 안전해요. 큰 대로로 가면 위험하기도 하고 아이가 지루해 하는데 골목길로 가면 친구들도 만날 수 있고 즐거워해요. 예전에 아파트 살때는 잘 몰랐는데 이 동네에 살다가 아파트에 가면 삭막해서 못 살 것 같아요. 그게 골목길이 있고 없고의 차이인 것 같아요. 아이들도 학교에서 동네지도를 그려보라고 하면 골목길 따라 그려놓은 걸 보면 정서적으로도 도움이 되는 것 같아요(S-T-2 주민면담)

② 사회경제적 재생을 위한 공동체 형성의 기반 마련

주민면담조사와 설문조사결과 지역주민들은 물리적 환경개선과 함께 일자리 연계와 소액 대출을 통한 경제적 자립에 대한 요구가 높은 것으로 조사되었다. 이는 조사대상지의 거주자 중 고령가구 비율이 높고, 소득수준이 낮으며, 경제활동인구도 아파트단지에 비해 낮기 때문이다.

성미산 공동체의 경우, 공동육아를 시작으로 대안학교건립, 사회적기업 육성 등 지역주민의 사회적 지속성과 경제적 지속성을 위한 다양한 활동을 전개하고 있어 조사 대상지 중 가구주 평균연령도 낮고 소득수준도 높은 것으로 조사되었다. 성미산의 선례를 통해서도 알 수 있듯이 이웃 간의 소통과 협력에 의한 주거환경관리와 주민자력에 의한 주택정비 활성화는 지역에 기반한 주택관련 생산활동의 증가로 이어져 일자리 창출과 지역경제 활성화에도 기여할 수 있다.

주민설문조사와 면담조사, 실태조사결과는 단독주택지 재생을 위해서 물리적 환경 재생 뿐 아니라 사회·경제적인 재생이 병행되어야 하며 공동체 형성의 기반으로서 물리적 환경정비를 위한 공공의 우선지원방안 마련이 필요하다는 사실을 시사하고 있다.

제6장 단독주택지 관리 및 정비를 위한 정책지원방안

1. 기본방향 및 공공지원의 원칙
2. 단독주택지 주거환경관리구역 운영방안
3. 세부추진전략 및 정책지원방안
4. 실현가능성 검증을 위한 시뮬레이션
5. 단독주택 관리 및 정비 유도를 위한 지원정책 종합

1. 기본방향 및 공공지원의 원칙

본 연구는 2009년에 수행한 ‘기성주거지 공간관리 수요변화에 대응하는 정비방식 다양화 방안’의 후속연구로 사회·경제적 변화에 능동적으로 대응할 수 있는 단독주택지 도시구조를 보전할 수 있는 주거지 정비방식에 대한 구체적인 대안을 제안하고, 필지단위 정비와 주민 자력에 의한 주택개량 활성화를 유도할 수 있는 지원방안을 제시하고자 한다. 단독주택지 재생을 위한 관리 및 정비지원 방안은 2009년 연구결과로 도출된 ‘단독주택 밀집형 주거환경 관리구역⁴⁷⁾’ 지정과 이에 따른 점진적 정비수단을 전제로 필지단위 주택관리 및 정비지원방안을 제안하고자 한다. 특히 주민의 자발적 참여에 의한 효율적인 주거지 관리와 필지단위 정비활성화를 도모하기 위한 공공지원방안과 사업화에 대한 구체적인 실천수단을 제시하고자 한다.

1) 단독주택지 관리 및 정비를 위한 과제

2009년과 2010년 단독주택지 주거환경실태조사 결과, 단독주택 밀집지역의 특성은 1980년대 초반까지 진행된 구획정리사업에 의해 정형화된 획지구조를 갖고 있거나 부정형 획지라 할지라도 일부 도로나 상·하수도 정비가 일부 이루어져 기반시설여건이 비교적

47) 2009년 연구결과에서는 ‘소필지 밀집형 주거지 관리구역’으로 명명하였으나 본 연구에서는 단독주택의 부분 개조와 증·개축을 유도할 수 있는 방안을 제시하는 것으로 정비대상을 보다 명확하게 전달하기 위해 ‘단독주택 밀집형 주거환경 관리구역’으로 정의하고자 한다.

양호한 것으로 나타났다. 그러나 설문조사나 주민 면담조사결과, 구획정리 당시 주차수요를 고려하지 못한 획지계획과 주택용지 배분을 중심으로 한 택지조성방식에 따라 어린이 놀이터, 보육시설, 소공원 등 생활기반시설이 부족하며, 낮은 주택성능 수준으로 인해 거주환경은 지속적으로 열악해 지는 것으로 나타났다. 낮은 기술력을 기반으로 부분적으로 행해지고 있는 주택 개보수 또한 거주성능 개선에는 크게 기여하지 못하는 것으로 조사되었다.

조사대상지역과 같은 단독주택 밀집지역은 낮은 사업성, 정비구역 지정요건을 충족하지 못하는 물리적 여건, 대규모 정비사업을 유발하는 주택수요 부족 등으로 ‘도시 및 주거환경정비법’이나 ‘도시재정비 촉진을 위한 특별법’상 정비사업으로 진행되기 어려운 지역이다. 이러한 단독주택 밀집지역은 거주자의 경제적 상황이나 필지여건과 물리적 현황에 따라 ‘조각맞추기’의 점진적인 정비방식이 적용되어야 한다. 이와 함께 거주자 스스로 주택을 정비해야 한다는 이념에 따라 필지단위로 주택을 정비하거나 개보수, 유지관리를 도모할 수 있도록 유도하기 위한 지원방안이 마련되어야 한다. 단독주택지에서 필지단위 정비와 주택관리 지원방안을 마련하기 위해서는 다음과 같이 제도상의 한계를 우선적으로 해결해야 한다.

첫째, 단독주택 밀집지역은 부족한 기반시설이나 주택개량자금의 우선지원, 정비사업에 따른 건축법상 인센티브 등을 받기 위해서 정비계획에 의한 정비예정구역으로 지정되어야 한다. 그러나 정비기본계획수립을 전제로 하는 예정구역지정은 도정법상 인구 50만 이상 지자체만 의무수립 하도록 규정하고 있으며, 생활권단위 정비계획을 수립할 수 있는 도축법상 도시재정비사업 또한 주거지 구역지정 면적이 50만㎡이상이므로 도심지 전체 면적이 50만㎡에 미치지 못하는 인구 10만 내외의 지방 중소도시에는 적용하기 어렵다.

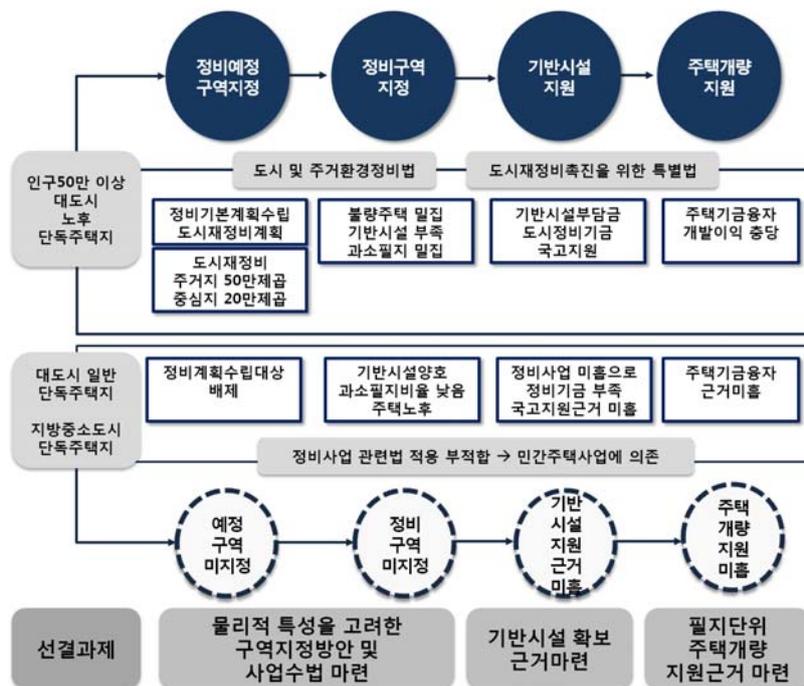
둘째, 일반 단독주택 밀집지역은 정비예정구역으로 지정하기 위한 구역지정요건에 부합하기 어렵다. 도정법이나 도축법상 정비사업을 위한 구역지정요건은 불량주택이 밀집되어 있거나 기반시설이 현저하게 부족하고 과소토지가 밀집된 지역을 대상으로 하고 있다. 그러나 도로 등 기반시설이 양호한 단독주택지역의 경우, 주택은 노후하나 불량주택으로 볼 수 없기 때문에 구역지정 요건을 만족하기 어렵다.

셋째, 정비구역으로 지정되지 않을 경우, 부족한 생활기반시설을 정비할 수 있는 제도적 지원근거가 미흡하다. 도정법이나 도축법 등에 의한 정비사업구역은 기반시설 부담금이나 국고지원, 지자체에 축적된 도시정비기금으로 일부 기반시설을 확보할 수 있

으나 정비구역으로 지정하지 않은 단독주택지는 지자체 도시계획시설사업으로 부족한 시설을 확보할 수밖에 없다.

넷째, 부족한 생활기반시설 정비 미흡과 재정지원 근거 부족은 주민자력에 의한 주택개량 지연 원인으로 작용하고 있다.

이처럼 단독주택 밀집지역은 현행 제도만으로는 주거환경개선효과를 기대하기 어려우며, 주민 자력에 의한 정비활동을 촉진하기도 어려운 실정이므로, 지속가능한 주거지 재생을 위해서는 몇 가지 해결해야 할 과제가 있다. 첫째, 노후화된 단독주택의 성능개선과 일정규모의 구역단위 주거환경개선을 유도할 수 있는 구역지정방안과 사업화 수단을 어떻게 마련할 것인가? 둘째, 정비구역으로 지정하지 않더라도 부족한 기반시설을 확보할 수 있는 방안은 무엇인가? 셋째, 주민 스스로 필지단위의 주택개량과 소단위 정비를 유도하고 주민 스스로 주거환경과 주택을 관리할 수 있는 의지를 발현할 수 있는 주택단위 지원방안과 공공지원 기준은 무엇인가? 이는 기존 도시조직을 유지하면서 필지단위 정비여건을 개선할 수 있는 다양한 실천수단과 함께 대안이 제시되어야 한다.



[그림 6.1] 단독주택밀집지역과 정비관련 제도와의 관계 및 해결과제

2) 기본방향

지속가능한 주거지 재생을 위한 단독주택지 정비의 기본방향은 2009년 연구성과를 토대로 다음과 같이 세 가지로 정리할 수 있다. 이는 앞서 제시한 선결과제에 대응할 수 있는 기본방향이다.

① 계획적 관리단위와 정비단위 구분

기존 도시조직을 유지하면서 필지여건에 따라 소단위 정비가 가능하도록 유도하기 위해서는 도정법이나 도축법에 의해 ‘정비예정지구=사업단위’로 결정되는 방식에서 벗어나 계획적 관리단위와 정비사업단위를 구분하는 것이 필요하다. 우선 도정법이나 도축법에 의해 정비기본계획을 수립하는 것이 아니라 지역별 주택수급계획과 연동된 생활권체계를 기반으로 계획적 관리를 위한 주거지종합관리계획을 수립하는 것을 전제로 한다. 이와 함께 재개발이나 재건축 등 대규모 정비사업을 적용하기 어려운 지역이나 도시조직을 유지해야 할 필요가 있는 일정 구역을 정하여 별도의 사업으로 추진할 수 있는 제도적 근거를 마련한다. 여기서 사업단위는 지정된 구역 그 자체가 아니라 실제 주택개선행위가 발생할 수 있는 필지단위에서 블록단위까지 다양한 규모로 정해질 수 있다.

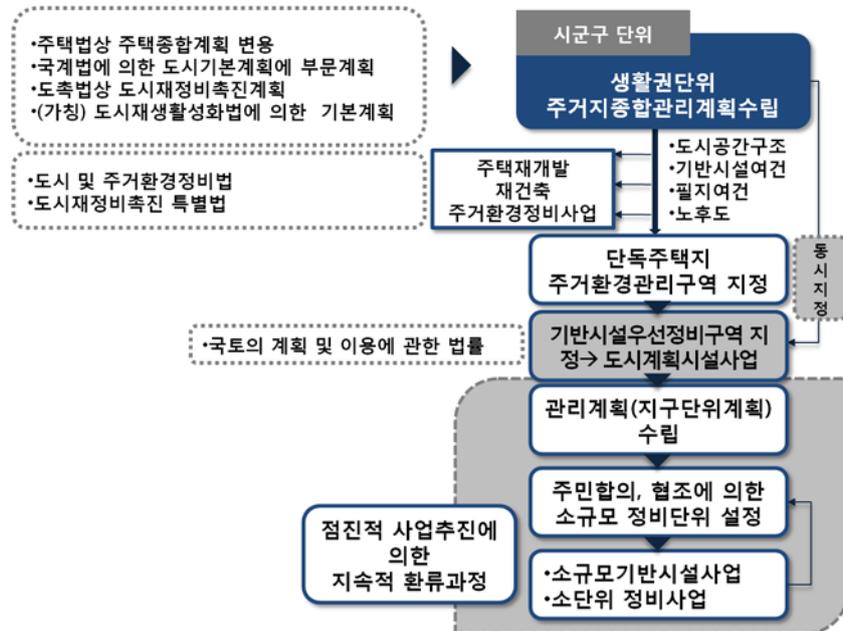
계획적 관리단위로서 주거지종합관리계획은 노후주거지 전체에 대한 공적자금 지원과 소단위의 다양한 정비사업을 지원할 수 있는 제도적 근거로 작용할 수 있다. 이 때 주거지종합관리계획을 수립할 수 있는 법적 근거는 ‘국토의 계획 및 이용에 관한 법률’상 도시기본계획이나 주택법상 종합계획을 수립하는 방안, 도정법이나 도축법상 정비기본계획을 좀 더 종합적으로 수립하는 방안 등 다양한 제도적 틀에서 검토할 수 있다. 그러나 물리적인 정비사업 중심으로 규정된 현행법에 따라 주거지종합관리계획을 수립하면 사회·경제적 재생을 동반한 종합적인 시각의 관리계획수립이 어렵다는 한계가 있다. 따라서 장기적으로는 (가칭)도시재생활성화기본법이나 (가칭)주거환경정비법을 제정하고 이 법에 의해 단독주택 밀집지역의 계획적 관리를 위한 생활권단위의 주거지종합관리계획을 수립하는 것이 바람직하다⁴⁸⁾.

48) 최근 국토부에서 추진하고 있는 도시재생 관련 법제개편에서는 기존의 물리적 사업주주의 정비사업체제를 개편하고 종합적인 도시재생전략을 추진하기 위해 도시재생활성화 기본법을 제정하고 도시개발법, 도시재정비촉진을 위한 특별법, 도시 및 주거환경정비법을 개편하여 (가칭)주거환경정비법과 (가칭)도시개발 및 정비법으로 개편하는 방안을 발표하였다. 주거환경정비법에서는 주거지의 계획적 관리를 위해 생활권단위의 주거지종합관리계획을 수립하는 내용을 포함하고 있다. 국토해양부(2010), 도시재생활성화 및 법제개편을 위한 공청회 자료

② 단독주택지 관리구역 지정 및 관리계획 수립

주거지종합관리계획에서 주거지의 물리적 상황, 거주자의 사회·경제적 여건, 지역의 주택수급상황 등을 고려하여 종합적인 주택전략이 수립되면, 도시조직을 유지하면서 점진적인 정비가 필요하다고 인정되는 지역에 대해 체계적인 관리와 정비수단을 적용할 수 있는 별도의 구역으로 정하는 것이 필요하다. 필지단위 정비와 관리가 필요한 일단의 구역은 ‘단독주택지 주거환경관리구역’으로 정할 수 있다. 주거지종합관리계획은 지방자치단체 상황에 따라 동 단위 생활권 규모에서 수립할 수 있으므로 ‘단독주택지 주거환경관리구역’은 거지종합관리계획이 수립되지 않았을 경우에도 구역지정이 가능하도록 한다.

지정된 구역에 대해서는 주거환경의 문제를 정확하게 파악하고 도시조직, 필지현황, 개별 건축물 노후현황, 거주자의 사회·경제적 현황 등 실태조사를 중심으로 관리계획을 수립하고 공공지원대상과 범위를 정하도록 한다. ‘단독주택지 주거환경관리구역’은 필지단위 정비 활성화를 촉진하기 위해 기반시설정비를 우선적으로 지원하도록 한다. 또한 공공지원과 주민의 자발적 참여에 의한 정비활동이 점진적으로 진행될 수 있도록 주민합의를 전제로 한 소규모 정비단위를 정하는 것도 중요하다.

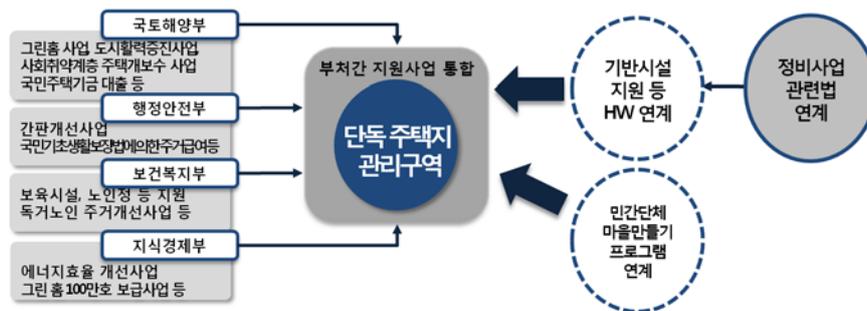


[그림 6.2] 단독주택지 주거환경관리구역 지정방안(서수정의(2009), 보완)

③ 장소단위의 주택관리 및 정비 관련 지원사업 통합화

노후 단독주택지를 관리하고 환경을 개선해 간다는 것은 물리적 대상이 되는 개별주택, 가로, 공공시설 등의 개보수를 포함한 정비활동과 함께 거주자들의 소통과 협의를 통한 사회자본을 형성하는 것을 말한다. 또한 장소단위의 문제를 찾아내고 이를 해결하기 위한 종합적 해법을 찾아가는 정비방안을 의미한다. 장소단위의 종합적인 주거지 재생을 위해서는 관리구역 내에서 지역주민의 자발적 참여를 전제로 다양한 공공지원수단과 정비수단을 조합하는 모자이크 방식을 적용하는 것이 바람직하다. 특히 노후주거지의 물리적 쇠퇴는 사회경제적 쇠퇴 현상과 함께 나타나기 때문에 장소단위의 주거지 재생을 실현하기 위해서는 물리적 환경재생이 결합되어야 한다. 그러나 우리나라의 주거지 재생관련 지원정책은 3장의 국내 정책지원현황 분석에서 살펴보았듯이 다양한 주체에 의해 시행되는 물리적 지원정책과 사회경제적 지원정책이 서로 연계되지 못하고 개별적인 사업으로 추진되어 시너지효과를 발휘하지 못한다는 한계가 있다.

따라서 쇠퇴지역에 대한 종합적인 개선효과를 기대하기 위해서는 ‘단독주택지 주거환경관리구역’ 지정을 근거로 주택관련 공공지원 프로그램을 장소단위로 연계, 통합하여 운영할 수 있도록 포괄보조금제도를 도입하는 것이 필요하다. 포괄보조금제도를 도입하면 도시계획도로의 부분적 확장과 포장, 공공공간 및 공공시설 등을 점진적으로 확보할 수 있는 도시계획시설사업, 필지단위 주택정비와 관련한 지원 등 하드웨어적인 지원사업 뿐 아니라 주거복지차원의 중앙정부 및 지자체 지원사업을 연계할 수 있어 공공지원의 효율성을 제고시킬 수 있다⁴⁹⁾.



[그림 6.3] 주거지재생관련 중앙부처 지원사업의 통합적 연계방안

49) 영국은 쇠퇴한 지역의 종합적인 재생을 위해 공적지원자금 활용에 대한 지방의 자율성과 협력강화에 기반하여 물리적 지원 내용과 사회경제적 프로그램을 포괄적으로 지원할 수 있는 통합재생회계(SRB)를 운영하고 있으며 일본에서는 마을만들기 교부금이나 주택도시종합정비사업을 통해 통합적인 주거환경정비사업 지원

3) 공공지원의 원칙

노후주거지 재생과 관련한 공적지원에 대해서는 공공자금의 지원이 사회적으로 공평한 지출인가에 대한 판단기준을 요구한다. 본 연구에서는 지속가능한 주거지 재생을 위해서 다음과 같은 공공지원의 원칙에 따라 지원근거를 제시하고자 한다.

① ‘주민+공공’의 협력형 거버넌스를 전제로 한 지원

현행 도정법과 도촉법에서는 [표6.1]과 같이 주거지 정비와 관련하여 기반시설설치 비용의 일부를 보조하거나 사업시행자에게 용자해 주도록 규정하고 있다.

[표 6-1] 관련법상 정비사업 비용부담 관련사항

구분/ 항목	국토의 계획 및 이용에 관한 법률	도시 및 주거환경 정비법	도시재정비 촉진을 위한 특별법
비용부담의 원칙	사업시행자	사업시행자 (특별규정이 있는 경우 제외)	사업시행자 (특별규정 있는 경우 제외)
보조·용자	·도시계획시설사업에 소요되는 비용 ① 행정청인 경우 :소요비용의 50%범위 안에서 국가예산으로 보조 및 용자 가능 ② 행정청이 아닌 경우 :소요비용의 3/1범위 안에서 국가 또는 지자체가 보조 및 용자가능	·기초조사비, 정비기반시설 및 임시수용시설사업비의 전부 또는 일부 ①국가 또는 지자체, 주택공사가 시행자인 경우 :사업비의80%이내 ②주택공사(주거환경개선사업) :사업비의50%이내 ③민간이 시행자인 경우 :사업비의80%이내	·기반시설설치에 소요되는 비용의 전부 또는 일부 주택법 제60조에 의한 국민주택기금 용자·지원 (주택정책심의위원회의 심의를 거쳐 확보된 예산범위안에서 지원)
이용가능한 기금·회계	-	도시·주거환경정비기금	국민주택기금 재정비촉진특별회계

공공자금 지원의 형평성 논리 측면에서 보면, 노후주거지는 공공자금을 지원하지 않고 물리적 쇠퇴를 방지할 경우 범죄발생 빈도 증가, 저소득층 집단거주로 인한 동네효과 발생 등으로 인한 사회적 비용이 발생할 수 있다는 측면에서 공공자금의 지원을 공평한 지출로 볼 수 있다⁵⁰⁾. 그러나 공공재원인 ‘도시 및 주거환경정비기금’이나 ‘재정비촉진특별회계’는 서울이나 수도권 대도시 일부를 제외하고는 기금자체가 없거나 부족한 것이 현

50) 행정학적 논리에 따르면 국가가 공공의 복지를 위해 공권력을 행사하여 처리하는 것이 공공성을 갖는 행동이며, 개인의 주택지를 확보하는 택지개발사업이 공공적 성격을 갖는 도시계획사업의 일환으로 행해지고 있는 것도 주거복지차원에서 공공의 복지를 위한 행위로 볼 수 있다고 설명하고 있다. 공법학적 입장에서 보면 공공성을 갖는 기반시설의 경우 중앙정부나 지자체가 설치하는 것이 당연한 것으로 받아들여질 수 있다(이명춘, 2006)

실이다. 이에 한정된 정부예산과 재정자립도가 낮은 지방자치단체의 자체예산만으로는 노후주거지 개선을 위한 기반시설정비가 어렵다. 따라서 공공과 주민이 상호 소통하고 합의와 협력을 통한 기반시설 정비여건을 마련하는 것이 필요하다. 도로, 상하수도 등 도시기반설치는 공공이 우선 지원하되, 주차장, 소공원, 휴게소, 노인정, 보육시설 등 부족한 생활지원시설은 필지단위 정비가 진행되는 과정에서 이해관계자(stakeholder)의 협조로 시설이나 부지확보가 가능할 경우 우선적으로 공공재원을 지원할 수 있는 근거를 마련할 수 있다. 특히 동네 공동체가 주체가 되어 지역주민들이 공동으로 기반시설에 대한 유지·관리가 가능하다면, 우선적으로 지원할 수 있는 방안도 마련할 수 있다.

② 중간영역의 관리 및 정비를 위한 동네만들기 사업 지원

하버마스는 ‘공공영역이란 개인적 생활, 가족, 노동 등 친밀한 인간관계가 이루어지는 장소로 사적영역과 구분되는 구조화된 사회적 행위와 의사소통의 영역’으로 설명하고 있다. 공공영역은 체제와 개인사이, 혹은 공적영역과 사적영역의 중간에 위치한 사회적 영역으로 국가와 시민사회의 매개이자 통로역할을 한다. 공공영역이 활성화되면 국가의 지배권력은 시민의 삶을 보호해야 하며, 시민권으로 표출되는 개인은 사적영역에서 벗어나 공공영역으로 나와 소통하고 연대하는 주체가 됨으로써 집합적인 삶을 살아가게 된다.(박상훈 외, 2010)⁵¹⁾. 따라서 건강한 커뮤니티 형성을 위해서는 중간영역인 공공영역을 지원하는 것이 필요하다. 공적자금 지원의 형평성 논리에 따라 개인소유의 사적영역이라도 동네의 가로경관형성, 공동체 형성을 위한 장소로 활용되는 중간영역은 공공성 확보측면에서 공동관리와 공동정비 대상에 포함될 수 있다. 또한 필지전면공간의 담장, 대문, 외부계단 등은 이웃간의 상호협력과 규약을 정하여 공공의 가치를 창출하고 정비과정에서 동네의 사회자본형성에 기여할 수 있는 장소로 공공성 확보 측면에서 개선과 관리에 소요되는 비용의 일부를 지원하는 것이 필요하다. 예를 들면, 담장허물기 사업이나 그린파킹사업, 그린빌리지 사업 등 공공성을 갖는 프로그램의 경우 하드웨어에 대한 지원과 함께 우선적으로 추진할 수 있도록 지원근거를 마련할 수 있다.

③ 사회적 비용절감을 고려한 주택의 경제성 제고측면 지원

기존 도시조직을 유지하면서 단독주택지를 재생한다는 것은 물리적으로 노후한 개별

51) 박상훈외(2010), 재정비촉진지구내 공공영역 활용을 통한 커뮤니티 활성화 방안에 관한 연구, 한국도시설계학회 2010 춘계학술대회 발표 논문집

주택의 증개축이나 정비 등의 건축행위가 점진적으로 이루어진다는 것을 의미한다. 이를 위해서는 필지단위 주택정비가 활발하게 전개되어야 하지만 거주자들은 비용부담으로 인해 사업추진이 부진한 것이 현실이다. 이와 관련하여 설문조사결과 단독주택 거주자들은 주택 성능개선을 위한 공공자금의 용자지원이 필요하다는 요구가 높게 나타났다⁵²⁾.

노후주택의 성능개선은 에너지효율 향상, 재고주택의 사용연한 증가 등 사회적으로 자원을 절약할 수 있고 유지관리비용을 절감할 수 있는 효과가 있다. 따라서 개별주택에 대한 공공지원은 지역의 환경적, 경제적 지속성 확보측면에서 지원 근거를 마련할 필요가 있다. 대표적으로 에너지 절감을 위한 주택 개·보수 및 신축, 고령자를 위한 무장애 공간 조성지원, 보육시설, 방범 안전 등 사회적 비용을 절감시킬 수 있는 대상에 대해 우선 지원하는 것이 필요하며, 이를 위한 지원기준을 제시하고자 한다.

④ 중간기술 개념에 의한 주택관련 소규모 산업 활성화를 위한 지원

지속가능한 주거지 재생을 위해서는 거주자 스스로 주거지를 관리하고 주민의 경제 부담능력에 따라 점진적으로 주택을 개선하는 것이 바람직하다. 주민 스스로 주거지 관리에 대한 책임을 갖고 주택의 생애주기에 따라 부분 개·보수, 개축, 필지단위 주택정비 등이 활성화된다면 대규모 재개발, 재건축에 따른 사회적 부담이 줄어들 수 있으며, 생태적으로 건강하고 지속가능한 주거지 조성을 실현할 수 있다.

이를 위해서는 주민자력으로 주택을 유지·관리하고 부분적인 갱신이 가능하도록 지역에 기반을 둔 소규모 주택관련 산업과 기술이 유지되어야 한다. 그러나 1980년대 중반 이후 대규모 재개발, 재건축 시장이 활성화되면서 지역 소재의 영세기술업종이 쇠퇴하기 시작하였고, 지역의 건축산업을 주도했던 단독주택 건설주체도 해체되어 자생적인 주택 정비 활동이 어려운 것이 현실이다⁵³⁾. 따라서 주민자력에 의한 주택 증개축, 개보수, 신축 등 거주자의 생애주기에 따라 소단위 정비사업이 활발하게 전개될 수 있도록 중간기술을 보유한 소규모 주택관련 업체를 지원할 수 있는 방안을 제시하고자 한다.

52) 주민설문조사결과 조사대상자의 60% 이상이 주택개보수에 드는 비용이 부담스럽다고 응답하였으며, 저리용자 지원금액이 있으면 에너지효율개선을 위해 주택개보수를 할 용의가 있다고 답함. 2010.8월 조사결과

53) 지역별 주택관리 및 건설업체 실태조사결과 건설업에 등록되어 있거나 설비협회, 보일러협회 등에 등록된 업체 현황에 대한 실질적인 조사가 어려웠으며, 신축이나 개보수 관련 업무는 거의 수요가 없어 문을 닫은 사무실이 대부분이고 영업행위 또한 지인들의 소개로 부분적으로 이루어지고 있는 상황이었다. 면담조사에 응해준 대부분의 전문기술자들은 전문기술을 가진 업체가 대우를 받을 수 있는 환경조성이 필요하며, 다양한 주택공급을 위한 제도적 지원이 있어야 소규모 주택시장이 유지될 수 있으며, 이를 위한 지원필요성을 제기하였다. 서울마포구 등 4개 단독주택 밀집지역 소규모 주택관련 업체 기술자 면담조사 결과, 2010.8월

2. 단독주택지 주거환경관리구역 운영방안

1) 단독주택지 주거환경 관리구역 지정

① 단독주택지 주거환경 관리구역의 적용대상

2009년과 2010년에 조사한 8개 지구 단독주택 실태조사결과⁵⁴⁾ 조사대상지구의 주택재고는 다가구, 다세대 등을 포함한 단독주택 비율이 70%이상인 것으로 나타났으며, 지방도시의 경우 다가구, 다세대 비율보다는 전형적인 단독주택 비율이 높은 것으로 조사되었다. 도시구조는 구획정리사업에 의해 비교적 정형적인 도로패턴과 블록형의 가구구조를 갖추고 있으며, 부정형 가구구조로 구성되어 있더라도 일부 도로정비가 이루어져 비교적 양호한 기반시설조건을 갖추고 있는 것으로 나타났다. 실태조사결과를 토대로 전국 동읍(927개) 중 단독주택 재고 비율이 70%이상 차지하는 곳을 조사한 결과 553개소로 전체의 59.7%로 나타나 전국적으로 아파트 재고비율이 높다 하더라도 단독주택 밀집지역이 여전히 많이 남아 있다는 사실을 알 수 있다.

[표 6-2] 전국 시의 927개 동 중 단독주택지 비율이 60~90%인 지역의 비율

단독주택비율	50%	60%	70%	80%	90%
해당 동수 / 전체 동 수	801/927	667 / 927	553 / 927	415 / 927	256 / 927
전체 동 수에 대한 비율	86.4%	72.0%	59.7%	44.8%	27.6%

* 국토해양부 주택공급건설과 조사자료 분석(2010.8월)

또한 필지단위 정비가 가능한 공간구조는 4m미만 도로에 접하지 않는 필지가 40% 이하, 개별 필지단위 갱신이 가능한 대지면적이 150㎡이하인 비율이 30% 미만으로 조사되었다. 전국 단독주택지 실태조사결과를 토대로 단독주택지 주거환경관리구역으로 지정할 수 있는 실질적인 대상지에 대한 면밀한 검토가 필요하지만 연구추진과정에서 수행한 실태조사결과 또한 일반적인 단독주택지 성격을 나타낸다고 할 수 있다. 조사결과를 토대로 '단독주택지 주거환경 관리구역'으로 지정될 수 있는 물리적 특성은 다음과 같다.

□ 단독주택지 주거환경관리구역 지정대상

단독주택재고 비율이 70%이상, 4m미만 미접도 비율 40%이하, 필지규모가 150㎡이하인 비율이 30%미만인 일단의 구역

54) 기존 도시조직을 유지하면서 주거지 정비가 가능한 단독주택지의 일반적 유형을 구분하고 대표성이 있는 주거지 8개 지구를 선정하여 물리적, 사회경제적 특성에 대한 조사를 수행하였다. 2010년에는 해피하우스 시범사업 대상지 3개 지구를 포함하였다.

② 구역지정방안

‘단독주택지 주거환경관리구역’에 대한 공공지원을 위해서는 제도적인 틀 안에서 구역지정이 선행되어야 한다. 현행법 체계 내에서 구역지정은 도축법에 의한 구역지정, 국계법 제51조에 의한 지구단위계획구역 지정, 도정법에 의한 구역지정 등을 검토할 수 있다.

우선 도축법에서는 주거지형의 재정비촉진계획시 기반시설이 양호한 지역에 대해서는 계획관리구역과 자율정비구역을 대상으로 지정할 수 있다. 계획관리구역은 양호한 주택과 불량주택이 혼재되어 있어 도시 및 주거환경개선이 필요한 지역으로 대규모 정비, 중소기업 정비, 자율적 정비 등 지역여건에 따라 선택 적용할 수 있다. 자율정비구역은 주택상태 등 도시 및 주거환경이 비교적 양호한 지역으로 주민 스스로 주택 등을 정비할 수 있도록 계획적으로 필요한 기반시설을 설치하여 준치 또는 자율적으로 정비하는 구역으로 ‘단독주택지 주거환경관리구역’으로 지정하는 것이 가능하다. 그러나 도축법을 적용할 수 없는 지방 중소도시에는 적용이 어려우며, 지역적 특성에 따라 소규모 구역 지정이 불가능하다는 한계가 있다.

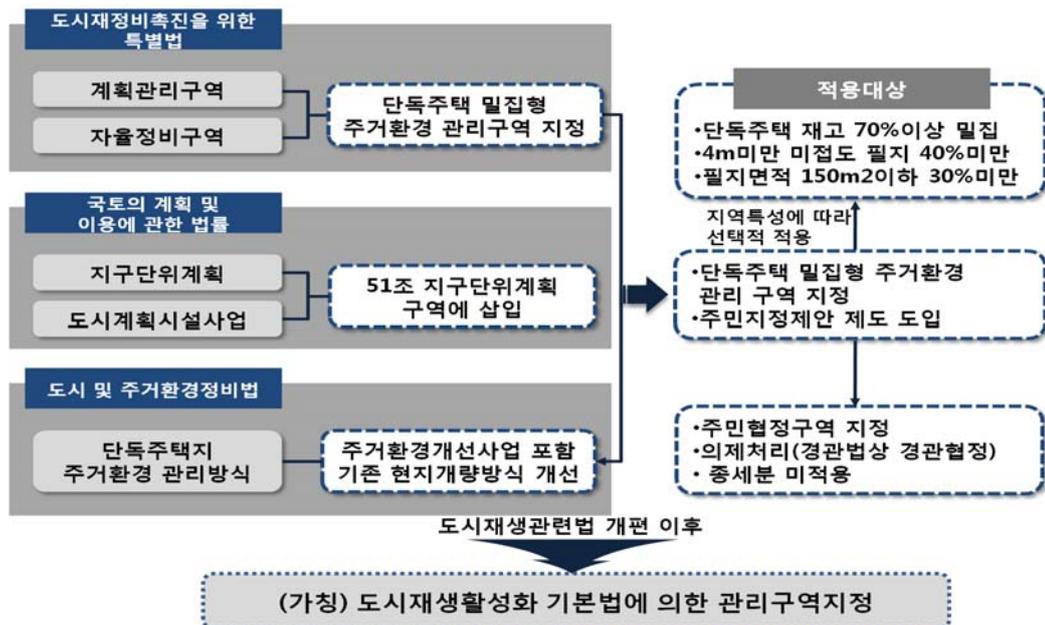
두 번째 적용방안은 ‘국토의 계획 및 이용에 관한 법률’에 의한 지구단위계획구역으로 지정하는 방안이다. 서울시의 휴먼타운 지구단위계획이 그 예이다. 지구단위계획을 적용할 경우 구역지정 규모는 자유롭게 정할 수 있으며, 도시관리계획에 의해 도시계획시설사업으로 부족한 기반시설 정비지원이 가능하다는 장점이 있다. 또한 필지단위 정비시 인센티브 적용에 따른 공공시설이나 공공공간 확보 근거를 마련할 수 있으며, 합병개발이나 합필개발 등 주민 간 소통과 합의에 의한 점진적 정비수단에 대한 제도적 근거를 확보할 수 있다는 장점이 있다. 반면 지구단위계획 수립과 지정절차가 너무 복잡하고 장기간이 소요되며, 지구단위계획수립을 위한 의무적용사항이 너무 많아 지역특성에 따라 지침이 필요한 내용만 선택하여 작성하기 어렵다는 한계가 있다.

도축법에 의한 구역지정이나 지구단위계획 적용을 통한 구역지정 두 가지 방식은 모두 물리적인 개선을 위한 공공지원근거나 기준을 제시할 수는 있으나 사회경제적 지원을 위한 프로그램 계획과 운용방안은 마련할 수 없다는 한계가 있다.

세 번째로 ‘도시 및 주거환경정비법’에 의한 주거환경개선사업구역으로 지정하고 사업방식을 현지개량방식이나 혼합방식을 적용하는 방안이다. 주거환경개선사업구역으로 지정하면 사회경제적 지원방안을 포함한 정비계획수립에 의해 공공지원으로 기반시설정비

가 가능하다는 장점이 있다. 그러나 현행법상 주거환경개선사업은 불량노후주거지 밀집지역에 적용할 수 있는 정비수법으로써 구역지정 요건 또한 기반시설이 열악하고 과소필지가 많은 지역 등에는 ‘단독주택지 주거환경관리구역’을 적용할 수 없다는 한계가 있다.

따라서 현행법상에서 ‘단독주택지 주거환경관리구역’을 지정하고 종합적인 주거지 재생을 위한 물리적 재생과 사회경제적 재생을 위한 공공지원의 근거를 마련하기 위해서는 제도개선이 선행되어야 한다. 우선 도축법을 적용하기 위해서는 도시재정비촉진계획 자체를 생활권단위의 주거지종합관리계획의 일환으로 작성하도록 하여야 하며, 현행법상 50만㎡ 이상에 적용하도록 되어 있는 기준을 완화하여 지방 중소도시에도 적용할 수 있는 근거를 마련하는 것이 필요하다. 국제법에 의한 지구단위계획구역으로 지정하기 위해서는 현행 지구단위계획수립 의무항목기준을 완화하여 지역특성에 맞게 선택적 계획이 가능하도록 개선하는 것이 필요하다. 도정법상 주거환경개선사업구역으로 지정하기 위해서는 양호한 단독주택지에도 주거환경개선사업을 적용할 수 있도록 구역지정 요건을 개정할 필요가 있다. [그림 6.4]



[그림 6.4] 단독주택 밀집형 주거환경관리구역 지정방안(2009년 결과 보완)

단기적으로는 현행법 체계에서 일부 법조항을 개정하거나 운영기준을 개선하여 ‘단독주택지 주거환경관리구역’을 지정할 수 있지만 도축법이나 도정법은 근본적으로

사업을 전제로 하므로 유지관리를 위한 지원근거를 담기에는 한계가 있다. 또한 장소단위의 통합적 재생을 시도하기 위해서는 물리적 재생기법과 사회·경제적 재생기법이 다양한 수단으로 결합되어야 한다. 그러나 기존 법을 활용할 경우 각 법에서 정하고 있는 대상에 한해서 기반시설정비나 공공지원이 한정되어 있다. 따라서 장기적으로는 통합적 주거지재생을 위한 지원법 제정이 필요하다. 이는 현재 국토해양부에서 검토하고 있는 (가칭)도시재생 활성화 기본법을 활용할 수 있다⁵⁵⁾. 이 법에 의해 생활권단위의 주거지종합관리계획을 수립하고 ‘단독주택지 주거환경관리구역’을 지정, 이 구역 내에서는 다양한 법제도에서 정하고 있는 공공지원과 정비수단을 포함할 수 있도록 한다.

[표 6-3] 단독주택지 주거환경관리구역 지정방안

관련법	도시재정비촉진을 위한 특별법	국토의 계획 및 이용에 관한 법률	도시 및 주거환경정비법
수단	계획관리구역, 자율정비구역	지구단위계획구역	주거환경정비사업구역
사업 방식	· 도정법상 환지방식 · 주거환경개선사업 현지개량 · 주거환경개선사업 혼합방식	· 도시계획시설사업	· 현지개량방식 · 혼합방식(환지포함)
장점	· 도축사업에 의한 기반시설 우선정비 가능 · 지구단위계획수준의 관리 계획 수립가능	· 공공지원에 의한 기반시설 설치지원 가능 · 인센티브 부여에 의한 공공공간 확보 가능 · 합필, 맞벽개발 등 필지단위 정비를 위한 법적 근거 확보	· 공공에 의한 기반시설 설치 지원 가능 · 지구단위계획수준의 관리 계획 수립가능 · 정비계획수립지침에 의해 사회경제적 프로그램 지원근거 마련
적용 한계	· 도축사업을 적용할 수 없는 지방중소도시에는 적용한계 · 소규모 구역지정 적용한계 · 사회경제적 프로그램 지원 근거 미흡	· 의무 계획수립내용이 많고 도시관리계획 수립절차가 복잡하며, 주민간 합의도 출과정이 어려움 · 사회경제적 프로그램 지원 근거 미흡	· 주거환경개선사업 개념 자체가 불량주택지 정비를 대상으로 함 · 조합설립 및 추진위원회 설립 등 소규모 정비에 적용하기에는 관리절차가 복잡하고 장기간 소요
보완 사항	· 생활권단위 주거지종합관리계획으로 재정비촉진계획을 전환 · 구역지정을 위한 최소면적 50만제곱미터 규정 개선	· 단독주택지 주거환경관리 구역에 적합한 계획수립 지침 작성	· 단독주택지 주거환경관리 구역 요건에 적합한 구역지정 기준 보완

55) 도시재생활성화 기본법안에는 개별 부처에서 진행 중인 경제, 사회, 문화, 복지 등 도시재생 관련사업의 연계성 강화를 통한 종합적 도시재생 도모 방안이 포함되어 있다. 국토해양부(2010.4), 도시재생활성화 및 법제개편을 위한 공청회 자료

③ 단독주택지 주거환경관리계획 수립방안

구역지정에 따른 관리계획에는 주거환경의 문제를 정확하게 파악하고 구역 전체에 대한 필지단위, 개별 건축물 노후현황, 거주자의 사회·경제적 현황 등 실태조사 중심의 관리계획 수립이 필요하다. 단독주택지 주거환경관리계획에는 주택정비와 유지관리, 주민들의 사회경제적 재생방안을 포함해야 하며, 주민주도의 주거환경개선을 도모하기 위해서 계획수립 초기부터 주민이 직접 참여할 수 있는 의사소통 창구를 마련해야 한다.

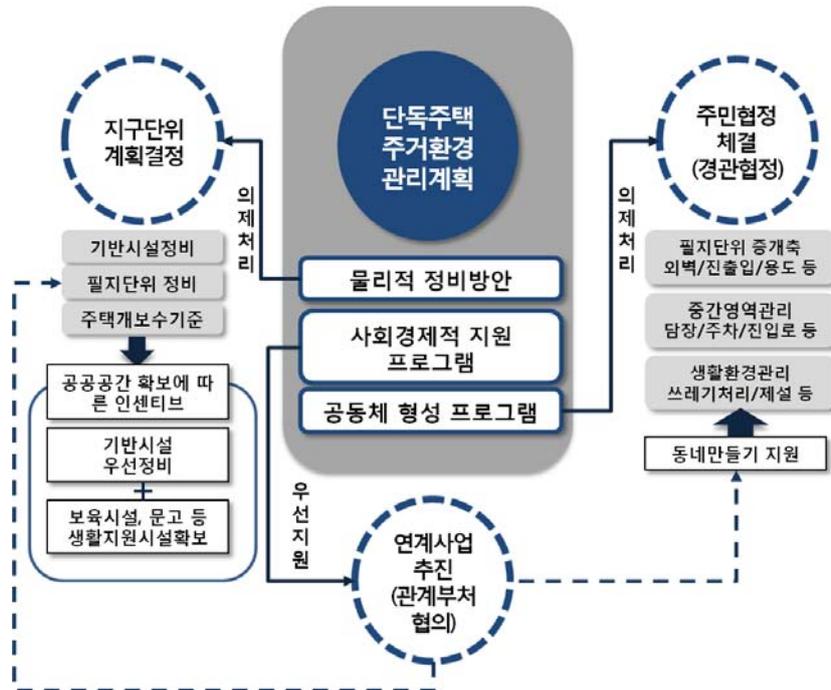
관리계획은 점진적인 주거지 정비를 유도하기 위한 필지간의 관계와 질서를 부여하는 것을 목표로 수립해야 하며, 주민간의 합의와 협력을 통해 다양한 규모의 정비단위를 설정할 수 있도록 해야 한다. 주민참여가 전제가 되면 장기적인 절차에 의해서 관리가 필요한 기준은 법정 기준으로 지구단위계획 수준의 내용을 담아 도시관리계획으로 결정하고 주민간 합의가 필요한 부분은 가이드라인으로 작성하여 필지단위 정비 시 다양한 방식을 선택할 수 있는 매뉴얼로 활용할 수 있도록 한다. 또한 동네환경관리를 위한 쓰레기처리 방식, 제설 및 제빙, 필지와 가로의 경계부분 관리, 공동체 관리규약 등에 대해서는 주민협약으로 운영할 수 있도록 한다.

사회경제적 재생을 위해서는 주민복지, 일자리 창출 등 사회경제적 재생을 위한 프로그램 계획을 포함하여 중앙정부나 지자체, 민간단체에서 지원하는 다양한 지원사업을 연계할 수 있도록 한다. 사회경제적 재생을 위한 계획수립내용은 현행 도정법에 의한 정비계획수립지침의 물리적, 비물리적 활동계획과 주거지관리계획을 포함하도록 한다.

□ 도시 및 주거환경정비계획 수립지침 상 프로그램성격의 계획내용

- 4-5-1 주거지 관리라 함은 주거지 활성화와 불량화 방지를 위한 당해 지역주민, 단체, 지방자치단체 등의 물리적 및 비물리적 활동을 말하며, 주거지 관리계획을 이를 위한 계획을 말함
 - 물리적인 주거지 관리활동은 해당지역의 물리적 환경 개선을 통해 주거환경을 개선하고 활성화하는 활동으로 마을공원가꾸기, 골목 꽃길 만들기, 담장없애기, 쌈지공원 만들기 등과 같은 활동을 포함
 - 비물리적인 주거지 관리활동은 해당 지역의 사회경제적 환경을 개선하기 위한 활동으로 빈곤문제를 해결하기 위해 소득원의 개발, 직업교육, 취업정보센터, 공동탁아서비스, 청소년프로그램, 자원방범활동 등을 말한다.
- 4-5-2 주거지 활성화 및 불량화 방지를 위하여 도시의 특성에 맞는 주거지 관리계획을 수립하여야 하며, 매년 주거지관리효과에 대한 평가를 하도록 하여 5년마다 기본계획의 타당성 여부 검토 시 반영

주민협약의 법적 근거를 마련할 필요가 있을 경우에는 경관법상 경관협정을 활용하도록 한다. 향후 도시재생활성화지원법이 제정되면 ‘단독주택지 주거환경관리구역’의 관리계획은 국제법상 지구단위계획과 경관법상 경관협정을 의제처리 할 수 있도록 하여 다양한 수단을 결합하는 것이 필요하다. 단독주택지 주거환경관리계획은 별도의 세부지침과 매뉴얼을 정하여 운영할 수 있다.



[그림 6.5] 단독주택지 주거환경관리구역의 관리계획 수립방안

2) 광역·지역발전 특별회계 활용에 의한 통합적인 사업추진방안

□ post-주거환경개선사업으로서 3단계 국고지원사업 추진

제도적 근거에 의해 단독주택지 주거환경관리구역을 지정한다 하더라도 주민자력의 주거지 관리와 정비 활성화를 위해서는 추진동력이 필요하며, 지속적이고 점진적인 주거지 재생이 가능할 수 있도록 초기에는 공공의 지원에 의한 프로젝트 성격의 사업화 전략이 필요하다.

(가칭)도시재생활성화기본법이 제정되기 전에는 도정법이나 도축법, 국제법 등에

의한 구역지정만으로는 장소단위의 통합된 주거지 재생을 지원하는데 한계가 있다. 더욱이 도정법이나 도축법 등에 의해 구역지정을 하면, 소단위 정비시에도 조합을 설립하기 위한 별도의 승인절차를 거쳐야 하므로 비용부담과 행정절차의 복잡성 등으로 인해 소규모 정비활성화를 도모하기 어렵다. 구역지정은 개별법에 의해 지정된다 하더라도 장기적인 주거지관리가 진행될 수 있는 토대를 마련하는 것이 필요하다. 구역지정 이후 종합적인 주거지 재생을 위해 기반시설정비, 주민자력에 의한 주택정비, 사회자본형성을 위한 지역역량 강화 프로그램 운영 등을 추진하기 위해서는 중앙정부나 지방자치단체, 민간단체 등 다양한 주체가 지원하는 관련 사업을 통합 운영하는 것이 효율적이다.

단기적으로는 ‘단독주택지 주거환경관리계획’과 관련하여 광역·지역발전 특별회계를 활용하는 방안을 고려할 수 있다. 단독주택지 주거환경관리사업은 생활권단위의 계획수립과 이를 근거로 한 일정구역 내에 있는 주택 유지관리와 성능개선을 위한 개·보수, 필지 단위 정비 지원, 생활편의서비스 지원, 사회경제적 재생지원 등을 통합적으로 지원하는 것으로 결과적으로는 지역활성화를 목표로 하고 있다는 측면에서 광역·지역발전 특별회계 운영취지에 부합한다. 2010년 광역·지역발전특별회계를 위한 지역특별사업 공모안에 의하면 단독주택지 주거환경관리사업의 경우 광역단위의 대규모 사업이 아닌 시·군·구 단위의 중소규모 사업이 대부분이므로 광특회계의 지역발전계정인 포괄보조사업 내 시·군·구 자율편성 사업에 해당하는 것으로 볼 수 있다. 그러나 현행 광특회계에 의한 포괄보조사업은 다음과 같은 몇 가지 한계를 안고 있다.

첫째, 장소단위로 포괄보조금을 지원하기 위한 실질적인 포괄보조금 지원사업으로 보기 어렵다는 점이다. 포괄보조금 지원을 위해 2~4개의 사업성격을 구분하고 있으나 각 내역사업이 분리되어 있어 주거지 재생을 위한 통합적인 프로그램 운영이 어렵다는 한계가 있다. 예를 들어 주거지재생은 도시활력증진지역개발사업의 내역사업으로 구분되어 있으며, 이는 기존 주거환경개선사업의 2단계 국고지원사업에 의한 물리적 기반시설 정비사업에 해당한다. 통합적 재생을 위해서는 기초생활기반확충과 지역역량강화 뿐 아니라, 도시활력증진지역개발사업에는 없는 지역소득증대, 지역경관개선 성격의 사업이 포함되어야 한다.

둘째, 담당부처별로 포괄보조금 지원 신청 대상 지자체를 인구규모로 구분하고 있어 사업내역간 통합과 연계가 어렵다는 점이다. 국토해양부가 관할하는 도시활력증진지역개발사업은 인구 50만 이상 도시와 도농통합시, 성장촉진지역이 대상이며, 행안부는 산간벽

지, 접경지역 등 특수상황지역만을 담당하고 있다. 농림수산물식품부는 인구 50만 미만 지자체와 도농통합시를 담당하고 있다. 부처별 관리 대상 지자체를 구분할 뿐 아니라 사업 내역을 구분하고 있어 인구 50만 미만의 지자체의 경우 주거지재생을 추진하기 위해 도시활력증진지역개발사업 지원이 불가능하다. 결국 도축법이나 도시 및 주거환경정비법으로 사업추진이 어려운 지방중소도시의 주거지재생이 도시활력증진사업으로도 추진하기 어렵다는 점이다.

[표 6-4] 시군구 포괄보조금사업 내역사업 통합 내용(광역지역발전특별회계, 2010)

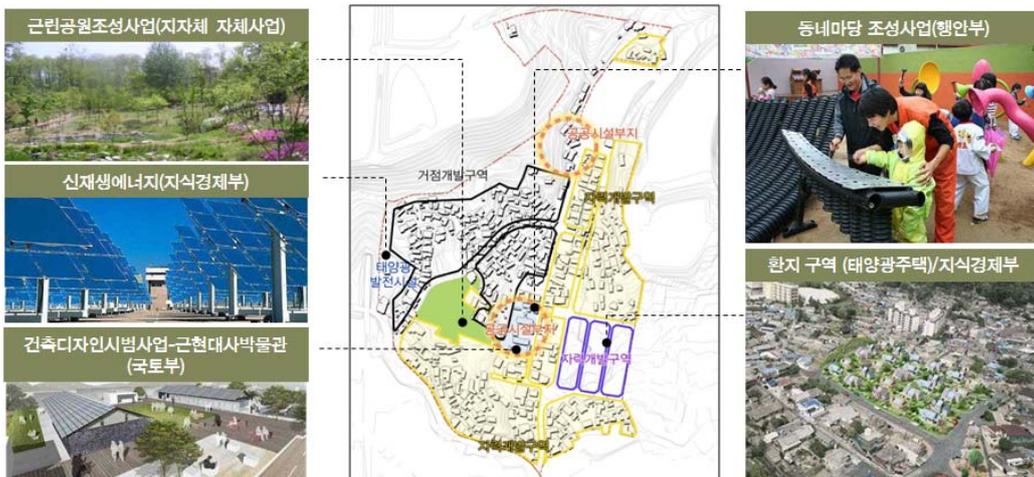
포괄보조사업	내역사업	사업내용(예시)
특수상황 지역개발 (행안부)	기초생활기반확충	도로, 상하수도, 주택, 통신 인프라구축, 개발대상도시 접근성 제고
	지역소득증대	유통, 가공 등 농업기반시설 설치 및 농촌체험시설, 생태 학습장 등 체험관광시설
	접경지역 도시벽지등	지붕, 담장정비, 경관수목 식재, 마을보호수 정비, 경관 주택정비 등
	지역역량강화	지역주민 교육·훈련, 홍보 및 브랜드 제고, 기타 주민서비스 개선을 위한 SW사업
일반 농산어촌개발 (농식품부)	기초생활기반확충	도로, 상하수도, 주택, 통신 인프라구축, 개발대상도시 접근성 제고
	지역소득증대	유통, 가공 등 농업기반시설 설치 및 농촌체험시설, 생태 학습장 등 체험관광시설
	일반 농산어촌 인구 50만 이하 도농통합시	지붕, 담장정비, 경관수목 식재, 마을보호수 정비, 경관 주택정비 등
	지역역량강화	지역주민 교육·훈련, 홍보 및 브랜드 제고, 기타 주민서비스 개선을 위한 SW사업
도시활력증진 지역개발 (국토부)	기초생활기반확충	도로, 상하수도, 주택, 통신 인프라 구축
	중심시가지 재생	쇠퇴한 중심시가지의 활성화를 위한 각종 테마형 지원사업
	주거지 재생	주택개량 등 각종 주거환경개선사업
성장촉진지역 50만이상 대도시	지역역량강화	지역주민 교육·훈련, 홍보 및 브랜드 제고, 기타 주민서비스 개선을 위한 SW사업

셋째, 포괄보조금 지원을 위한 사업내용이 일부 부처 사업으로 제한되어 있어 지식경제부나 문화체육관광부, 보건복지부 등에서 추진하는 주거지재생과 관련한 다양한 지원 사업은 결국 별도로 지원 신청할 수밖에 없다는 한계가 있다. 부처 직접편성사업에 대해서는 상호연계를 통해 과제 선정 시 최우선 반영할 수 있도록 운영하고 있으나 이 또한 지자체간

상호연계를 전제로 하고 있어 장소단위로 연계사업을 추진하는데 한계가 있다.

따라서 통합적인 주거지 재생을 위한 공공지원방안을 적용하기 위해서는 이러한 광역·지역발전회계에 의한 포괄보조금사업방식을 개선해야 한다. 단기적으로는 부처별 관할 지자체는 현행처럼 구분하되, 내역사업은 부처별로 구분하지 말고 통합하여 연계 가능한 사업내역을 제공할 필요가 있다. 다양한 사업내역을 토대로 지자체가 장소단위로 필요한 내역을 관리계획에 포함하여 신청하고 이를 담당부처가 승인하면 각 부처에서 우선적으로 예산지원을 할 수 있는 체계로 전환하는 것이 필요하다.

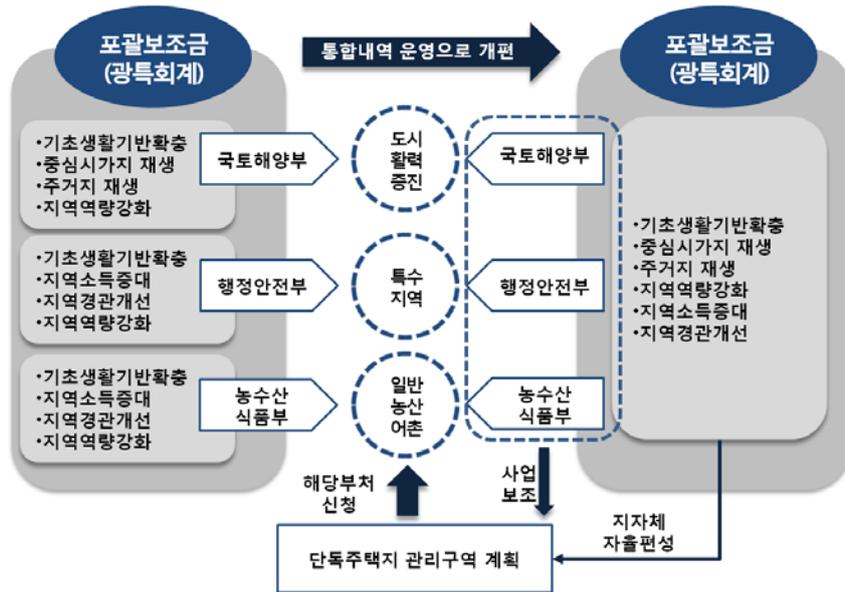
또한 현행 광역·지역발전특별회계에서 지원하는 예산 이외에 부처별로 단독주택지 재생과 관련하여 연계 가능한 사업에 대해서는 지자체가 선택하여 ‘단독주택지 주거환경 관리계획’에 포함하여 지원 신청하면 관할부처에서 판단하여 우선지원 대상지역으로 인정해 줄 수 있는 정책지원전달 체계 개편이 전제되어야 한다. 이는 부처별로 지원하는 각 사업에 대해 자치단체가 개별적으로 지원할 경우, 통합적인 계획수립이 어려우며 지원시기와 사업실행이 합리적인 절차로 진행되기 어렵기 때문에 시너지 효과를 얻기 힘들다는 문제를 극복할 수 있는 방안이다.



[그림 6.6] 장소단위 통합된 주거환경개선계획과 부처별 지원사업 연계(영주시 관사골 적용사례)

이를 위해서는 현재 2012년까지 운영하도록 되어 있는 2단계 주거환경개선 국고 지원사업에 대한 평가를 수행하고 통합지원예산으로서 3단계 국고지원사업을 광역·지역 발전특별회계로 운영하는 방안을 제안하고자 한다. 2단계 국고지원사업은 주거환경개선

사업을 대상으로 물리적인 환경정비에 치중하였고 그 한계와 문제점을 인식하고 2007년부터 종합적인 주거지재생을 위해 ‘거점확산형 주거환경개선 시범사업’을 12개 지역을 대상으로 추진하였으나 공공의 재정부족, 지속적인 인력지원과 주민참여기반 마련 미흡 등의 한계로 인해 사업진행이 지연되고 있는 상황이다. 따라서 시범사업의 모니터링을 통해 성과를 도출하고 이를 근거로 post-주거환경개선사업으로서 3단계 국고지원사업을 ‘단독주택지 주거환경관리구역’으로 추진하는 방안이 필요하다.



[그림 6.7] 광역지역발전 특별회계 개편에 의한 포괄보조금 운영

3) 복합 주거지원센터 구축 및 운영

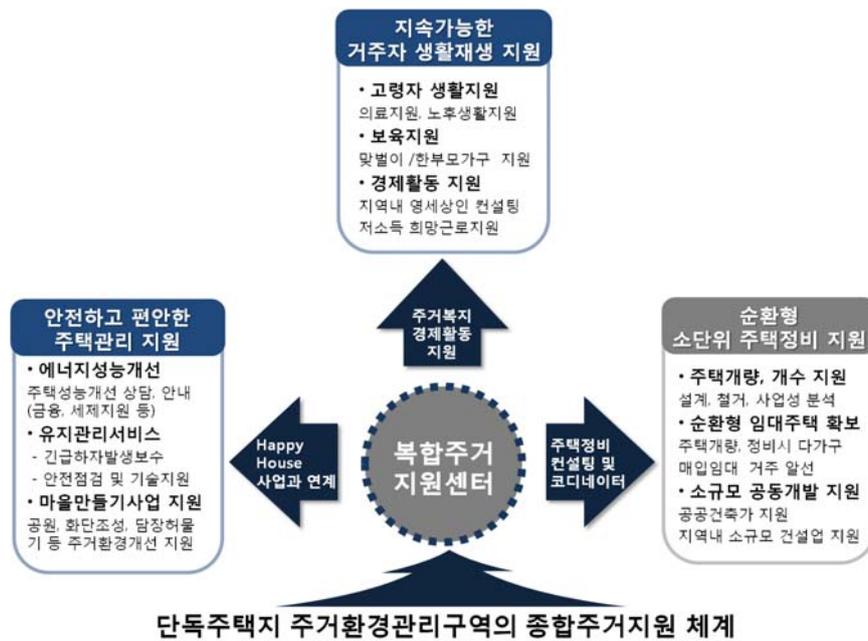
단독주택지 주거환경관리구역에서 주택관리와 필지단위 정비를 통한 종합적인 주거환경개선을 도모하기 위해서는 장기적인 시간을 두고 점진적으로 사업을 추진하는 것이 필요하다. 이를 위해 2009년 연구에서는 지역내 이해관계자들간의 갈등을 조정하고 주택개보수나 신축 등을 지원할 수 있는 코디네이터 기능의 정착 필요성을 제시하였다⁵⁶⁾.

코디네이터 기능은 물리적 환경개선 측면에서는 거주자 스스로 주택의 물리적 생애주기에 따라 유지관리할 수 있도록 주택성능진단을 통한 개보수 시기 알선, 개보수 방법,

56) 서수정의(2009), 기성주거지 공간관리수요변화에 대응하는 정비방식 다양화 방안, 건축도시공간연구소, p272~273

신축시 건축행위와 관련된 건축, 경제, 회계, 법률 등 다분야에 걸친 종합적인 상담기능을 담보해야 한다. 사회경제적 개선측면에서는 거주자의 지속가능한 생활재생을 위한 고령자 생활지원, 보육지원, 지역내 저소득층의 경제활동 지원 등의 기능이 있다. 또한 주거지 관리측면에서 안전하고 편안한 주거생활 지원을 위해 아파트단지와 같이 동네단위의 쓰레기 처리, 청소, 소독 등 공공영역에 대한 유지관리와 함께, 주택의 긴급하자보수 발생, 안전 점검 등 유지관리서비스를 병행하며, 주택에너지 효율향상 등 성능개선과 관련한 세제, 금융, 공공지원 등에 대한 상담과 홍보를 담당할 수 있다.

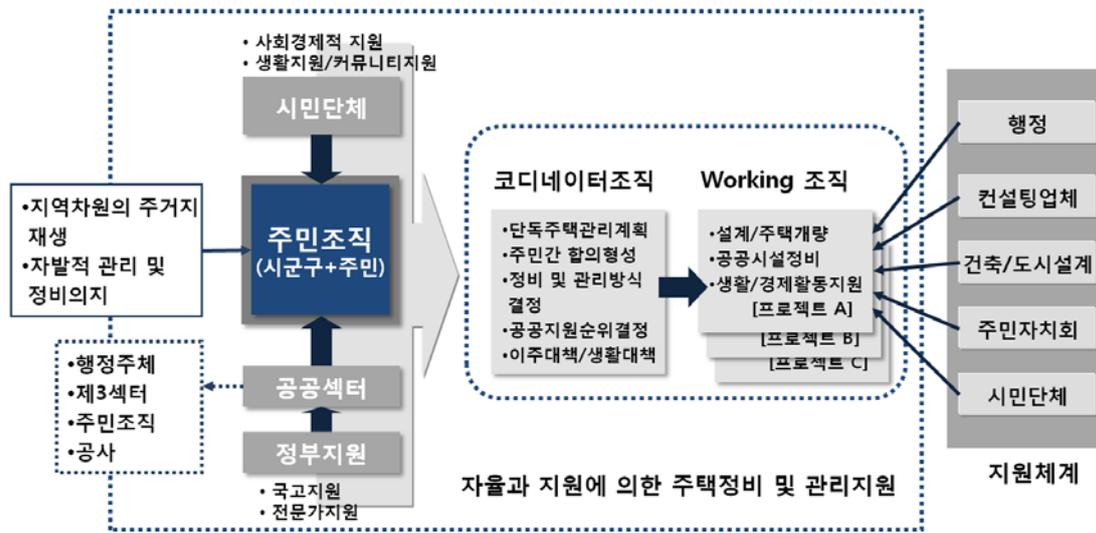
건강한 주거지 재생을 위해서는 주민간 협력과 소통을 통한 공공공간의 확보와 유지 관리 등 가로정비사업을 지원함으로써 자발적인 마을만들기 프로그램이 병행될 수 있도록 지원하는 기능을 병행할 수 있다. 궁극적으로는 물리적, 사회경제적, 생활적 지원을 병행할 수 있는 코디네이터 기능을 종합적인 주거지원센터를 구축함으로써 안정적인 주거지 재생이 이루어지도록 한다.



[그림 6.8] 단독주택지 주거환경관리구역의 코디네이터 기능

코디네이터 기능은 지역차원에서 주민스스로 주거지를 관리하고 정비해야 한다는 의식을 전제로 행정의 지원으로 조직화 될 수 있다. 특히 자생적인 주민조직이 구성되지

않아 지속적인 주거지관리가 어려운 경우, 정부나 지자체가 예산을 지원하여 기반을 마련하고 지역의 자생적인 역량을 키워나갈 수 있도록 지원하는 것도 필요하다.



[그림 6.9] 자율과 지원에 의한 코디네이터 기능 조직화 방안(서수정외, 2006)

코디네이터 기능을 갖는 복합주거지원센터는 지역의 역량에 따라 행정주도로 조직화 하는 방안과 지역의 비영리민간단체와 협력체제를 구축하여 조직화 하는 방안, 지역자생 조직이 비영리단체를 설립하여 사회적 기업이나 마을기업, 공사의 형태 등 다양한 조직형태를 구성하여 운영할 수 있다.



[그림 6.10] 복합주거지원센터 유형

3. 세부추진전략 및 정책지원방안

1) 기반시설정비 지원방안

노후 단독주택지에서 기반시설은 ‘도시 및 주거환경정비법’ 제60조 제2항에 의한 도로, 상하수도, 공용주차장, 공원, 공동구, 녹지, 하천, 공공공지, 광장, 임시수용시설을 비롯하여 어린이 놀이터, 마을회관, 공동작업장, 탁아소, 경로당, 공동구판장, 세탁장 등 복지시설을 포함할 수 있다. 이외에 아파트단지에는 세대수에 따라 의무적으로 설치되어야 하는 문고, 도서관, 유치원 등이 필요한 기반시설이라고 할 수 있다. 이 중 도로, 상하수도, 공동구, 하천 등 도정법상 기반시설은 도시계획적 차원에서 다루어야 할 기반시설로 생활권단위의 주거지종합관리계획에 의해 체계적으로 확보해야 하므로 구역지정과 함께 중앙정부의 보조와 용자에 의해 지방자치단체가 설치해야 한다. 복지시설 또한 거주자의 생활안정을 위해 지방자치단체가 설치해야 하지만 부족한 지방재정만으로는 한계가 있다. 이 때문에 대규모 도시개발사업을 추진할 경우 민간사업주체가 기반시설을 설치하는 것을 전제로 용적률과 건폐율, 높이제한 등의 인센티브를 부여하고 있다. 그러나 현행 기반시설확보에 따른 인센티브 제도는 규모의 경제로 인해 개인에게 돌아가는 부담을 줄일 수 있도록 대규모 사업을 유도하는 원인이 되고 있다.

따라서 기존 도시조직을 유지하면서 소규모 정비사업과 필지단위 주거환경 개선을 도모하기 위해서는 ‘단독주택지 주거환경관리계획’ 수립에 의해 종합적이고 체계적인 기반시설 계획과 공공과 민간의 협력에 의한 기반시설 확보방안을 마련할 필요가 있다. 단독주택지 공간특성을 고려하여 도로는 보행위주의 계획을 수립하고, 생활가로를 중심으로 도로기능을 개선하며 개별부지와 연계하여 소규모 쌈지공원을 조성함으로써 일상생활에서 쉽게 접근할 수 있는 녹지체계를 조성하는 방안마련이 필요하다. 부족한 주차장 또한 개별필지에서 확보하는데 한계가 있으므로 관리구역 내에서 공용으로 확보하는 방안과 필지단위 정비시 일부 지원과 보조를 통해 확보하는 방안을 고려해야 한다. 단독주택지의 주거환경을 개선하면서도 기존 도시조직의 특성을 훼손하지 않기 위해서는 다양한 방식의 공공지원방안과 민관협력에 의한 기반시설 확보방안을 마련하여 지역여건과 필지상황, 거주자의 경제적 능력 등을 고려하여 단독주택정비와 함께 점진적으로 확보하는 방안을 적용하는 것이 바람직하다. 본 연구에서는 2009년 연구성과 중 단독주택관리와 필지단위 정비를 위한 확보방안에 대해 좀 더 구체적으로 제시하고자 한다. 2009년 연구에서는 기반

시설 및 필지여건을 개선하여 필지단위의 소규모 정비가 활성화될 수 있는 방안을 제시하였다. 이를 위해 도시형생활주택이나 서울시에서 제안한 결합개발방식을 활용하는 방안과 기존 제도를 단독주택 밀집지역에 적합한 체계로 개선하는 방안을 제안하였다. 또한 도시개발법에 의한 입체환지방식을 소단위 정비사업에 적극적으로 활용함으로써 부족한 기반시설을 확보할 수 있는 방안을 제안하였다. 본 연구에서는 이러한 결과를 토대로 공공지원의 기준을 제시하고자 한다.

① 공공시설용지 확보에 따른 인센티브 부여

현재 공공시설 확보에 따른 인센티브제도는 대규모 건축물이나 대단위 계획에서만 적용 가능하도록 규정되어 있다. 실태조사결과와 주민면담결과를 통해서 거주자들은 단독주택의 주거환경이 개선되면 지속적으로 거주할 의향이 있으며, 기반시설여건만 마련되면 주택 개보수나 신축 등 주택성능개선에 자발적으로 참여할 의지도 있는 것으로 나타났다. 따라서 단독주택 밀집지역의 공간구조를 고려하여 필지단위 정비나 소규모 공동정비를 유도하고 쌈지공원, 소규모 어린이 놀이터 등 공공용지를 확보할 경우 건폐율, 높이제한 등의 건축인센티브를 부여하는 방안과 공공 보조금을 지원하는 방안을 고려할 수 있다[표6-5].

[표 6-5] 관련법의 인센티브 부여조건과 인센티브 수단

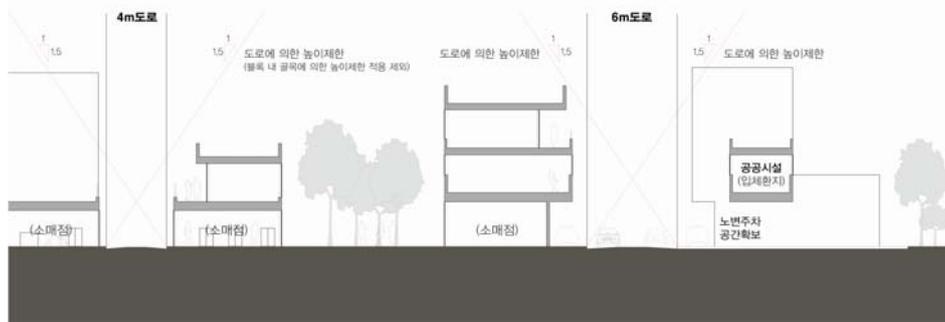
관련법규	인센티브 부여조건		인센티브 제공 항목			
			용적률	건폐율	높이 제한	기타
건축법	공개공지 또는 공개공간을 설치하는 경우		○	○	○	
	리모델링이 쉬운 공동주택 건축시		○		○	
국토의 계획 및 이용에 관한 법률	정비 구역	대지의 일부를 공공시설 부지로 제공	○	○	○	
	지구 단위 계획 구역	대지의 일부를 공공시설 부지(도시계획조례가 정하는 청사, 문화시설 등 공공시설)로 제공	○	○		
		공동개발	○	○	○	
		지구단위계획 수립(제1종)	○		○	
		공개공지	○			
도시 및 주거환경 정비법	재건축 임대주택 공급		○			
	주거환경개선사업구역안의 국공유지					부지처분 무상양여
	주거환경개선/주택재개발구역내 임대주택 건설시					부지임대
도시재정비 촉진을 위한 특별법	공공시설 및 기반시설 부지를 무상으로 제공하는 경우		○		○	
	기반시설의 부지를 조성하여 조성원가 이하로 제공하는 경우		○		○	
	건축물의 일부를 대지지분과 함께 기반시설로 제공하는 경우		○			

* 이인성외(2010), 도시재생사업과 관련된 현행 인센티브 제도의 분석, 도시설계학회논문집, 재구성

이 중 단독주택 밀집지역에 적용한 제도는 건축법과 국계법의 지구단위계획에 의한 인센티브 제도를 보완하여 적용가능하며, 도시 및 주거환경정비법상의 국공유지 무상양여 등을 활용할 수 있다. ‘단독주택지 주거환경관리구역’이 지정되고 관리계획에 의해 지구단위 계획 수립이 의제 처리된다면, 국계법상 지구단위계획구역 내 공공시설 확보에 따른 인센티브 조항을 적용할 수 있다.

□ 공공시설 확보에 따른 인센티브 적용 : 지구단위계획구역의 공동개발, 1종 지구단위계획구역

- 필지단위 정비시 도로확보에 따른 지원
 - 4m미만 도로에 면한 필지의 경우, 건축선을 후퇴하여 건축 후 공개공지 제공
 - 도로사선제한 완화, 건폐율 완화, 건축물 높이제한 완화 (조치사항) 지구단위계획구역에서 필지단위 건축선 후퇴 시 건폐율 완화규정 포함하고 10%범위 내에서 지자체 조례로 완화



[그림 6.11] 필지단위 정비시 도로사선제한 내용

- 소규모 공동개발시 도로확폭 및 보행로 개설에 따른 지원
 - 소규모 블록단위 개발시 4m미만 도로 폐지 시 : 대체시설 확보 대신 공공보행통로 개설
 - 4~6m미만 도로 폐지 시 : 폐도 면적을 대체시설(도로 또는 공공용지, 보육시설, 노인정, 문고 등의 복리시설 포함)로 확보, 공공시설용지 조성비용 우선 보조
 - ※ 공동주택건립 시 지구단위계획 수립지침에서 폐도 면적의 50%이상을 대체시설로 확보하고 기부채납하도록 정하고 있으나, 단독주택지에서는 공공면적은 그대로 유지하도록 하되, 조성비용을 우선지원
 - 4m이상 도로는 원칙적으로 폐도 금지

□ 국공유지 무상양여 : 소규모 공동개발 시 국공유지(도로포함) 양여

- 국공유지가 공공보행로일 경우 지자체에게 양여하고 토지 소유주들이 공동개발시 공개공지로 활용할 수 있도록 제공
 - 설계시 가로공간에 면하여 일반 거주자들이 사용할 수 있도록 개방된 공간으로 조성
 - (조치사항) 도정법상 무상양여 기준에도 불구하고, 일부 예외규정 및 기획재정부 협의지침에 의거 국공유지 비율의 사업면적의 30%미만일 경우만 무상양여 하도록 되어 있어 실효성이 낮음. 따라서 기획재정부 협의지침을 수정하여 단독주택밀집지역에서 거주자가 관습로나 건축용지로 사용하고 있는 국공유지 전체에 대한 무상양여

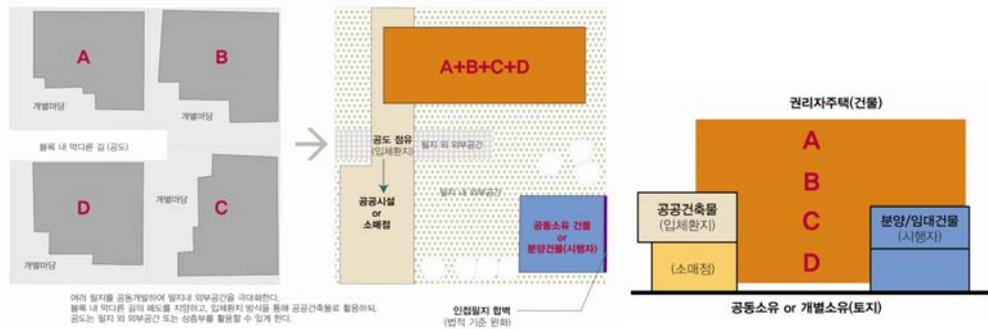
② 입체환지에 의한 공공시설 확보시 인센티브 부여 및 건설비 일부 보조

단독주택 밀집지역은 택지조성 당시에 필지규모 평균 100㎡~150㎡ 수준으로 조성하여 필지단위 정비시 주거환경이 더 나빠질 수 있다. 일부 단독주택의 경우, 단독주택 필지 여건이나 물리적 환경에 따라 도시조직을 유지할 수 있는 범위 내에서 소규모로 합필하여 정비하는 것이 주거환경개선과 합리적인 토지이용 측면에서 유리할 수 있다.

이를 위해 ‘단독주택지 주거환경관리구역’내에서 토지소유주와 건축주가 공동으로 소규모 주택개량을 수행할 경우, 필지 내 부족한 공지확보와 사업성 확보를 위해 도시개발법에 의한 환지방식을 적용할 수 있도록 한다. 도시개발법상 환지방식은 입체환지를 포함하고 있으므로 공동개발에 따른 공공용지를 관리처분하여 소규모 사업부지내 건축물 지분으로 환지하여 거주자들을 위한 생활지원시설로 하도록 한다. 이 때, 관리처분을 통해 필요한 공공시설면적을 확보하지 못할 경우, 지방자치단체에서 건설비의 일부를 보조하고 필요한 시설면적을 기부채납 받을 수 있도록 한다. 소규모 정비에 따른 환지방식 적용은 사업추진 시 임의조합을 설립하고, 공공용지 소유권을 갖는 행정청도 조합원으로 참여한다.

□ 공공과 민간의 임의조합 설립에 의한 입체환지방식 적용 : 소단위 공동정비

- 주거환경관리구역에서 5,000㎡이하의 면적으로 합필을 전제로 소단위 공동정비 시행
 - 토지소유주와 공공부지 소유주인 행정청이 임의조합 설립, 지자체에 승인을 받음
 - 사업단위에서 10필지 내외로 공동건축을 건립할 부지와 공공보행통로, 중정 등의 공개공지 등을 확보하기 위해 평면환지 수행
 - 평면환지 후 몇 개의 소규모 공동부지로 나누어 관리처분 수행
 - 공공용지 소유주인 행정청도 조합원으로 참여, 토지에 대한 권리관계에 해당하는 지분을 건축물의 일부로 받아 보육시설, 문고, 노인정 등 주민공동시설로 제공



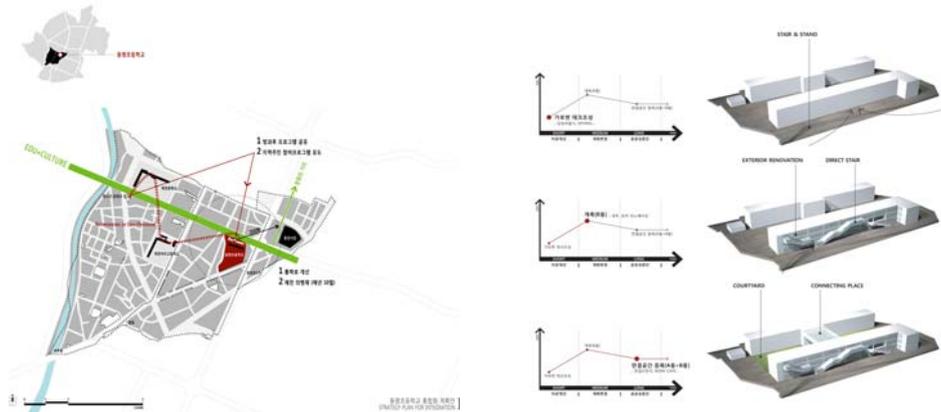
[그림 6.12] 합필을 통한 소단위 공동정비 시행

③ 기능쇠퇴형 공공건축물 및 공공공간 활용에 의한 기반시설 확보

노후 단독주택 밀집지역은 젊은 세대의 진출 등으로 인해 초등학교 학급수가 감소하는 지역이 늘고 있으며, 지방도시의 경우 공가가 증가하고 있다. 또한 어린이 놀이터가 방치되어 있어 우범지대로 변해가기도 한다. 이에 기능이 쇠퇴한 공공시설이나 공공공간을 활용하여 부족한 기반시설을 확보하는 방안을 적용할 수 있다. ‘단독주택 주거환경관리구역’을 지정하고 주거환경관리계획 수립 시 유휴 공공건축물이나 공공공간 조성실태를 조사하여 소유주체와 협의를 거쳐 지역주민을 위한 복지시설이나 주차장 등 기반시설로 활용할 수 있도록 리모델링 지원신청을 할 경우, 포괄보조금 지원범위 내에서 지원하도록 한다.

□ 기능쇠퇴의 공공건축물과 공공시설의 리모델링을 통한 기반시설 확충

- 교육청과 협의하여 학급수가 감소하는 지구내 초등학교를 개방하여 보육시설, 노인복지시설, 문화센터 등 지역주민을 위한 복지시설로 활용
 - ‘단독주택지 주거환경관리구역’의 포괄보조금 내역에 주변 공공건축물을 활용한 리모델링 비용을 포함하여 우선 지원
 - 공공건축물 부지내 주차장을 야간에 개방할 경우, 학교부지 내 주차건물 등을 건립할 수 있는 비용 보조
 - 필지단위 정비시 토지주가 납부한 주차장 설치 소요비용을 기금으로 운영



[그림 6.13] 도심지 학급수 감소로 유휴교실이 발생한 초등학교 활용-지역커뮤니티센터로 리모델링 예시, auri, 2008

- 지역 내 어린이 놀이터, 공원 등 유휴 공공공간을 리모델링 하여 그린파크이나 복합 복지시설 부지로 활용
 - 지자체에서 수행중인 단독주택지 그린파크사업을 ‘단독주택 주거환경관리구역’주민들이 동의하면 어린이 놀이터나 공원 등을 야간주차장으로 활용할 수 있도록 프로그램 주차장으로 조성
 - 기업의 사회공헌활동 일환으로 추진하는 다양한 지원사업을 일정 기금으로 받아 복합 복지시설을 건립하고 이를 지역주민들이 공동으로 운영, 관리할 수 있는 주민자치공간으로 활용

④ 주차시설 확보방안

단독주택 밀집지역에서 주민들이 가장 필요로 하는 시설은 주차시설로 나타나고 있지만 주차시설설치기준은 필지단위 정비를 어렵게 하는 원인이 되기도 한다. ‘단독주택지 주거환경관리구역’에 대해서는 공공지원에 의해 공용주차장을 우선 설치하더라도 구역 내 주민들의 합의를 통해 ‘차고지 증명제’를 도입하는 등 주민들 스스로 참여의지를 보인다면 이에 대한 공공지원을 우선적으로 추진하도록 한다.

□ 소단위 공동정비시 부설 주차건물 건립지원

- ‘단독주택지 주거환경관리구역’주민동의 2/3(소유주)를 얻어 차고지 증명제를 지자체 조례로 적용
 - (가칭) 도시재정비활성화기본법 제정시 주차시설 관련 차고지 증명제 운영시 공공지원 내용 포함
- 소단위 공동정비를 통해 토지주들간의 공용주차장을 설치하고 인근 주민에게 차고지로 제공
 - 다세대 주택을 건설하면서 주차건물을 공동으로 건립할 경우 주차건물의 1/2만 바닥면적에 산정
 - 일부 주차시설을 지역주민에게 제공할 경우, 주차장 건설비의 50% 범위에서 국민주택기금으로 용자해 주고 주차장 사용료 징수 가능하도록 허가

□ 필지단위 부설주차장 설치 대신 설치소요비용을 구청장에게 납부(주차장법 제19조)

- 지자체에서는 납부금액을 노외주차장 설치목적으로만 활용, 설치비용 납부자는 노외주차장 무상사용권 부여하고 소유자 변경시 무상사용권 승계(장재일, 2010)

2) 주택성능개선을 위한 소단위 정비사업 지원

① 소규모 공동개발 지원

단독주택 밀집지역은 1종 일반주거지역으로 지정된 경우가 많으며, 지자체 조례에 따라 용적률 150~180% 수준으로 결정되는 것이 일반적이다. 일반적으로 필지구모가 150㎡ 내외에서 2층 내외로 건립된 단독주택지역에서 법적으로 허용된 용적률과 건폐율을 확보하면 주거환경이 열악해질 수밖에 없다. 지속가능한 주거지 재생을 위해서는 필지단위로 기존 환경을 유지하면서 주택 개보수나 필지단위 정비가 이루어지는 것이 바람직하다. 그러나 지역주민의 경제수준을 고려하여 필지단위 정비가 어려운 것이 현실이다. 따라서 규모의 경제성을 확보하면서 주택재건축을 추진할 수 있도록 소단위 공동개발 지원방안을 같이 운영하는 것이 바람직하다.

소단위 공동개발이 기존 다세대 밀집지역과 같이 주거환경을 악화시키는 요인이 되지 않도록 하기 위해서는 계획적 관리가 전제되어야 한다⁵⁷⁾. 소단위 공동개발을 지원한다는 것은 공공개발에 따른 주거지 환경을 개선하기 위한 수단이라고 할 수 있다. 주거환경을 개선할 수 있는 소단위 공동개발의 지원은 커뮤니티 활성화를 전제로 하며, 거주자들의 사회경제적 활동을 지원하기 위한 기반시설 확보를 유도한다.

□ **복합주거지원센터에서 코디네이터 파견**

- 소단위 공동개발 추진을 위한 컨설팅, 조합원간 의견조정과 증재를 전담할 코디네이터 지원
- 임의조합을 설립하면 세입자에 대한 퇴거교섭, 공공용지 관리자와 주민간의 갈등, 철거공사 등 초기사업에서 전문적인 지식이 적은 권리자들에게는 어려운 일이므로 종합적인 마을만들기 이미지나 설계, 시공 등에 관한 조언자가 필요
- 주민이 요청하면 복합주거지원센터에 등록된 전문가를 파견하여 1회에 한해서 무료 컨설팅을 지원

□ **건축물의 일부를 거주자를 위한 공공시설로 설치할 경우 설계비/철거비 및 건축법 완화**

- 공동개발을 추진하는 조합원들을 위한 공동육아시설, 문고, 주민회의실 등 주민공동시설을 제공할 경우 설계비와 철거비의 1/3을 지원
- 공공시설 설치에 따른 건축법 일부 조항 완화
- 제공된 건축물 면적만큼 연면적 산정에서 제외하고 일부 도로사선제한 완화, 건축물 높이 제한, 건폐율, 용적률 완화 규정을 적용(국계법 시행령 제46조, 제85조, 도축법 제14조 등의 기준을 단독주택지 주거환경관리구역에도 적용, 세부 산정식은 조례로 정함)

② **필지단위 정비사업 지원**

단독주택지 주거환경관리구역에서 거주자 스스로 주거지를 관리하고 갱신함으로써 안전하고 건강한 주거환경을 조성할 수 있도록 유도하기 위해서는 필지단위의 정비가 활발하게 진행되어야 한다. 그러나 노후화가 진행된 단독주택지는 거주자의 고령화, 경제적 능력부족 등으로 인해 필지단위 정비가 미흡한 상황이다. 또한 일부 필지는 4m미만 도로에 접하지 않아 건축허가가 불가능하며, 필지면적이 작아 건축행위가 어려운 경우도 있다.

설문조사결과 주민들 대부분은 비용부담 때문에 필지단위 주택정비 의지가 부족한 것으로 응답하고 있으며, 지역에서 이를 선도하고 유도할 수 있는 민간시장의 컨설팅이나 홍보활동이 미약하여 주택시장에서도 원룸이나 소형 다세대 주택 이외에 필지단위 건축

57) 소단위 공동개발을 지원하는 도시형생활주택의 단지형 다세대는 200세대 규모의 공동주택으로 대규모 철거재개발을 규모만 축소한 예라고 할 수 있으며, 주택건설기준등에 관한 규정 등의 일부를 완화함으로써 주거환경수준이 낮아질 우려가 지적되고 있다.

활동이 활발하게 전개되지 못하고 있는 상황이다. 필지단위 주택정비가 활발하게 이루어지지 않는 데는 심리적 요인, 경제적 요인, 제도적 요인이 복합적으로 작용하고 있다. 따라서 주민의 자발적 갱신을 유도하기 위해서는 구역지정단계부터 주민들에 대한 교육, 홍보, 기반 조성 등이 병행되어야 한다.

[표 6-6] 주택의 자발적 갱신이 지연되는 원인

구분	자발적 갱신 지연 원인		자발적 갱신 유도방안
심리적 요인	환경개선 의지 부족		교육 프로그램 도입
	재개발 기대심리		신중한 구역지정
경제적 요인	(+심리요인)	자금부족	환경개선 자금 지원
	(+제도요인)	경제적 이득 없음	물리적 기반 조성
제도적 요인	정비사업 장기 미집행		신중한 구역 지정
	법적으로 건축불가 필지		물리적 기반조성

※ 출처: 장재일외(2009), 단독주택 재건축사업의 수복형 정비방식 도입에 관한연구, 대한건축학회 논문집 계획계 제25권 제8호(통권250호), p228

2009년 연구결과에서는 시뮬레이션을 통해 필지단위 정비를 유도하기 위해서는 건폐율 사전공제 제도, 4m미만 도로 인정에 의한 미접도 필지 건축행위 유도, 맞벽건축 허용 등 제도적 지원방안을 제안하였다. 또한 건축선 지정에 따른 대지내 공지를 공개 공지로 활용하는 방안, 60㎡이하 대지분할 조건 예외적용 등을 통한 집합적 공지조성 유도 방안도 제안하였다. 분할 매수된 토지에 대해서는 취득세 및 등록세, 양도세를 감면해 줌으로써 공지확보를 위한 분할매수 행위를 유도한다.

이러한 예외규정을 적용하기 위해서는 ‘단독주택지 주거환경관리구역’의 관리계획에 필지와 필지간의 규칙과 질서를 제시해야 하며, 이 관계에 의해 필지단위 정비를 위한 공공지원의 한계와 범위를 지자체 조례로 정할 수 있다.

[표 6-7] 단독주택지 주거환경관리구역에서 도시조직 유지를 위한 질서구축 대상

요소간의 관계	세부항목
대지와 건물관계	획지모양, 대지와 대지사이 배치(거리, 현관축, 창문축)
대지와 도로와의 관계	외부공간, 주차장형태(형식, 규모, 바닥재료)와 진입, 도로와 획지사이 높이, 건축선, 차량진입 차선
도로와 건물관계	도로의 폭, 재료, 공공보행통로, 도로와 건물사이 거리(현관, 벽, 셋백), 건물 형태에 관한 사항(층수, 높이, 폭, 길이)
대지와 가구와의 관계	대지내 공지연속, 연속된 대지의 관계(합필, 합벽), 가구내 공지, 공용주차장 등, 건축한계선, 건축선
가구와 도로와의 관계	가로경관(건축물 높이에 의한 경관), 건축물 재료, 형태 등의 집합적 형태에 의한 가로경관

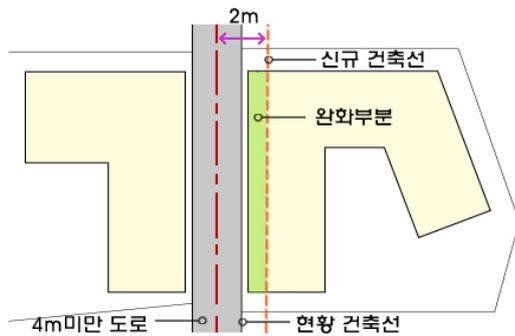
필지단위 주택정비를 지원하는 것은 사적소유에 대한 공공지원의 형평성 논란을 유발시킬 수 있다. 그러나 필지단위 주택정비를 지원함으로써 주민자력에 의한 주택정비와 관리가 보다 활발하게 전개되어 주거지 재생을 실현할 수 있다는 점에서 공공지원의 당위성을 찾을 수 있다.

□ **단독주택 재생을 위한 국민주택기금 지원범위와 대상 확대**

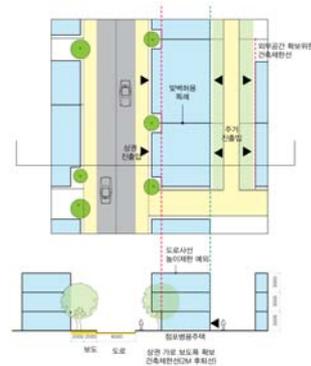
- 국민주택기금 용자지원 확대 및 용자신청 절차개선
 - 단독주택지 주거환경관리구역에 대해서는 가구당 국민주택기금 용자 상한선을 상향조정하여 가구당 주택규모에 따라 공공분양 아파트와 동일수준으로 용자
 - ※ 전용 60㎡이하 55,000, 60㎡≤전용≤75㎡ 75,000까지 확대
 - 주민이 직접 우리은행에 방문하여 용자신청을 하고, 담보비율에 따라 단독주택은 용자한도가 하향 조정되는 등 복잡한 절차로 인해 거주자가 용자신청을 어려워하므로 복합주거지원센터에서 용자지원신청을 대행
- 국민주택기금에서 설계비 및 철거비 1/3 보조
 - 필지단위 주택정비를 위해 몇 개 필지소유주가 공동구매방식으로 설계를 추진할 경우 설계비와 철거비의 1/3 보조
- 필지단위 정비관련 사전 컨설팅 지원
 - 복합주거지원센터에 공식적으로 등록된 전문가를 파견하여 1회에 한해서 컨설팅 지원

□ **경관형성형 필지단위 주택정비를 위한 지원**

- 4m미만 도로에 면한 필지의 주택정비를 위한 건축후퇴선 지정 및 지정건축선에 대한 지원
 - 대지 내 공지확보를 위한 건축선을 도로 중심선에서 각 2m 후퇴하여 건축선 지정. 지정 후 지정건축선에 대한 공공도로를 공적자금으로 포장하여 가로경관형성에 기여할 수 있도록 유도
 - 대지분할제한 예외적용 : 공지확보를 위한 60㎡ 미만의 인접필지 분할매수를 허용하여 집합적 공지 조성 유도
 - 공공보행통로 확보시 일조 등을 위한 건축물의 높이제한 완화



[그림 6.14] 도로중심선에서 2m후퇴, 도로정비



[그림 6.15] 맞벽건축허용

□ **맞벽건축 허용으로 인접필지간 공지 공동 활용**

- 공지의 효율적 활용을 위해 인접필지간 협의를 통해 20m이상 도로변에만 허용하고 있는 맞벽건축을 허용
 - 주민간 협의를 통해 민법상 대지내 이격거리 기준 예외 인정
 - 맞벽건축으로 확보된 필지간 공동공지에 대한 그린파크사업 우선지원

③ 주택의 생애관리를 위한 이력관리제도 도입 및 주택성능 개선을 위한 개·보수 지원

단독주택지 주거환경관리구역에서 필지단위 주택정비 활성화를 유도하기 위해서는 주택성능개선이 안전한 주거생활을 보장하고 유지관리비용을 줄임으로써 경제적으로도 유리하다는 점을 거주자 스스로 인식하는 것이 전제되어야 한다. 또한 주거지재생을 통한 단독주택지의 물리적 지속성을 확보하기 위해서는 전체 주거환경개선 뿐 아니라 개별 주택에 대한 성능개선이 필요하다.

따라서 공동주택에만 적용되고 있는 주택이력관리를 단독주택에도 적용하여 건축물의 생애주기에 따라 계획적인 유지관리를 도모함으로써 주택의 내구연한을 증가시켜 지속 가능한 주거지 재생의 기반을 마련한다. 또한 이력관리제도를 통해 주택성능 개선을 위한 개·보수 활동이 활발하게 전개될 수 있도록 지원할 필요가 있다⁵⁸⁾.

□ 주택이력관리 제도 도입에 의한 주택의 생애주기 관리지원

- 주택신축부터 주택의 설계, 시공, 유지관리, 권리관계 변화 등에 대한 이력관리
 - 복합주거지원센터에 등록된 거주자를 대상으로 재고주택에 대한 이력관리 지원
 - 주택의 구성부재별 내구연한에 따라 주택의 주기적인 점검을 통해 성능을 유지할 수 있으며, 단독주택의 수명연장에 기여
- 주택이력관리에 참여하는 거주자를 대상으로 주택개보수 자금 우선 지원
 - 주택이력관리는 계획적인 유지관리와 합리적인 개보수, 긴급상황 발생시 신속대응이 가능하고 주택거래시 상호 신뢰 확보에 기여
- 주택이력관리를 시행하는 주택에 한해서 주택개보수 자금 우선 용자
- 주택법 시행령 제116조, 시행규칙 제50조에 근거조항 마련
 - 주택의 행정정보화 및 자료의 관리 등에 단독주택의 유지관리를 위해 필요한 정보 및 자료를 취득하여 주택이력을 관리하고 데이터 베이스화 할 수 있는 조문 마련

□ 주택성능개선을 위한 주택개보수, 증개축 지원 확대

- 에너지성능수준 향상을 위한 그린홈(지경부, 국토부), 그린빌리지 사업(에너지관리공단)을 단독주택에도 확대 적용
 - 단열, 창문개보수, 지붕단열 등 에너지 성능개선을 위한 개보수 자금 용자
 - 고효율에너지, 태양광설치 지원을 단독주택에 적용하여 설치비용을 우선지원하고 사용금액으로 장기상환(주택법 제63조 국민주택기금 운용의 제한에 성능관리 및 에너지 절감사업 포함하여 기금지원 확대)
- 고령자의 생활안전을 위한 무장애공간 개보수 지원
 - 국민주택기금으로 고령자를 위한 무장애공간 개보수 저리로 용자
 - 주택금융공사의 역모기지를 활용하여 고령자를 위한 개보수 자금을 지원, 모기지로 상환

□ 주거복지 관련사업을 '단독주택지 주거환경관리구역'에 우선지원

- 중앙정부 및 지방자치단체에서 지원하는 주거복지사업을 주거환경관리구역에 우선지원
 - 저소득층 난방지원사업, 보건복지부 집수리 사업등을 지원
- 민간단체 및 기업의 사회공헌활동으로 추진하는 집수리 사업 연계

58) 서수정의(2010), 해피하우스 정책지원방안 연구 중간보고 자료, 국토해양부

3) 살기좋은 동네만들기 지원

① 중간영역(골목길, 대지내 공지 등)의 장소만들기 지원

단독주택지 주거환경관리구역에서 거주자들이 떠나지 않고 거주하면서 주거지를 지속적으로 다음 세대까지 유지·관리하면서 살기 좋은 마을로 재생시키기 위해서는 개인영역과 구분되는 공공영역을 공동으로 관리해야 한다는 주민들 스스로의 합의와 협력이 필요하다. 공공영역은 사람들이 자의식적일 가지고 살아가는 소통적인 삶이 집합되는 장소로(박상훈, 2010)협력적인 계획이 필요한 대상이다⁵⁹⁾. 이는 의사소통적인 합리성을 견지하면서 함께 만들어 가야하는 것으로 사회자본을 형성할 수 있는 물리적 수단으로 공동체 구성원들의 역량을 바탕으로 재구성함으로써 사회적 재생의 근간이 될 수 있다.

단독주택지에서 이러한 공공영역은 사람들의 일상생활이 외부로 표출되는 골목길과, 대지 내 공지 등 필지와 필지, 필지와 가로의 관계가 만들어 내는 중간영역이라고 할 수 있다. 따라서 중간영역에 대한 지원은 사회자본형성을 목표로 하며, 주민들의 협력을 전제로 이루어져야 한다.

□ 주민합의형성에 의한 가로환경정비 지원

- 골목길을 중심으로 주민들의 협정을 통해 가로경관형성을 위한 정비에 소요되는 비용지원
 - 주민참여에 의한 녹도, 공개공지 포장, 골목노면 정리, 식재 등의 비용 전액지원
 - 방법을 고려한 담장허물기 사업 지원 : 골목길 주민 전체의 합의에 따라 담장허물기와 그린파킹을 추진할 경우 CCTV설치, 공사비용 지원
 - 가로환경정비를 위한 개별 주택정비에 소요되는 비용의 50% 이상 지원(담장개보수, 대문, 외부계단, 가로수로서 내집앞 정원가꾸기, 건축물 외관보수, 지붕개보수 등 지자체 조례로 대상과 지원비율 결정)
- 골목환경정비를 위해 필요한 주민협정 체결 지원
 - 경관법상 경관협정을 활용하여 단독주택지 주거환경보전을 위한 건축물 외관, 대지외부 공간에 관한 사항 등에 관한 주민협약 체결에 관한 행정과 예산지원

건축물 외관에 관한 사항	입면디자인, 지붕 및 차양, 창문 및 쇼윈도우
건축물 대지 및 옥외설치되는 설비	물탱크, 쓰레기수거함, 가스배전함 등
건축물 및 공작물 등 외부공간에 관한 사항	주차시설, 담장, 울타리, 대문, 대지내 공지
토지보전 및 이용에 관한 사항	획지규모, 건축물 규모, 건축물 높이와 층수, 용도

59) 박상훈 외(2010), 재정비촉진지구내 공공영역 활용을 통한 커뮤니티 활성화 방안에 관한 연구, 한국도시설계학회 춘계학술대회 발표 논문집

□ 동네 골목길 정비를 위한 코디네이터 지원

- 주택과 골목길의 통합설계를 위한 설계단위 설정 및 설계지원 : 코디네이터 위촉
 - 단독주택지 주거환경관리구역으로 지정되면 코디네이터 위촉, 코디네이터를 중심으로 주거환경관리계획 수립
 - 주거환경관리계획에서 골목경관과 환경정비를 위한 우선 관리대상을 설계단위로 정하고 각 골목마다 주민참여에 의한 지구단위계획 또는 경관계획 수립
 - 수립된 설계내용에 따라 골목길정비와 필지단위 정비가 동시에 진행될 있도록 주민과 공공 협력에 의한 정비시행
 - 계획수립과정과 정비시행과정에서 이해관계자간 갈등과 의사소통, 협의를 유도할 있는 동네 코디네이터를 위촉하여 사업진행
- 이해관계자들 간의 협의, 주민협의를 통한 통합적인 설계단위 설정, 개인필지와 가로공간의 연계와 통합성 확보를 위한 설계지원
 - 필지단위 건축시 지적불부합 해소를 위한 측량, 주민간 합의 유도에 의한 토지교환과 협의 매매 등을 통한 필지단위 정비조건과 통행로 개선 지원
 - 측량비용의 1/2 지원, 공공보행통로 노면정리, 포장, 식재 등 공사비 지원



[그림 6.16] 코디네이터의 조정에 의한 필지간 지적정리 및 보행통로 조정과정 예시
출처 : 영주시 관사골 주거환경개선사업지구(2009/ design by OZ)

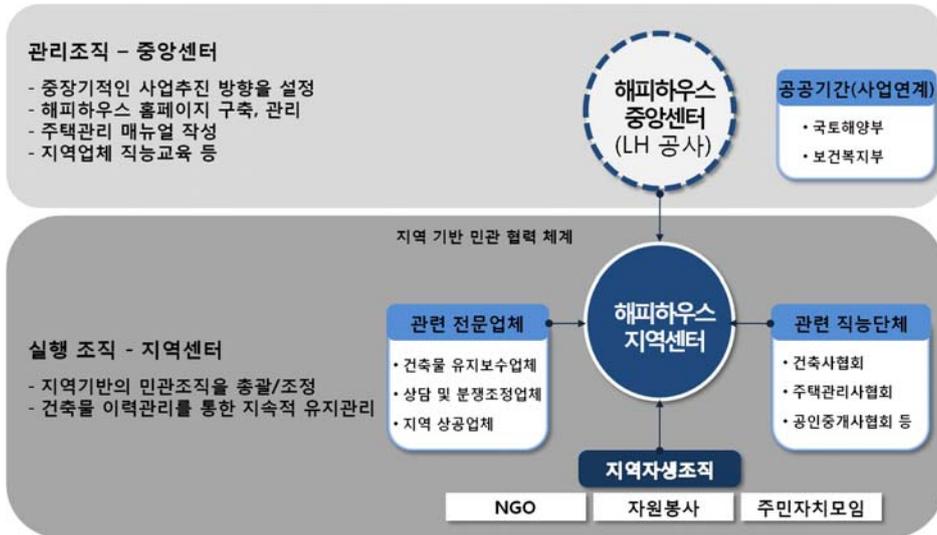
② 단독주택의 유지관리 및 생활편의 지원

거주자 실태조사와 면담조사결과 대다수 주민들은 단독주택에서 가장 불편한 점은 아파트와 달리 공공공간에 대한 유지관리가 어렵고, 개인주택을 유지·관리할 수 있는 지원 체계가 미흡하다는 점을 들고 있다. 또한 거주자들은 안정적이고 편리한 생활을 위해 아파트단지과 같은 관리기능이 필요하다고 주장하고 있다. 이러한 단독주택 거주자들의 요구에 대응하여 2010년부터 국토해양부에서 시범사업으로 추진하고 있는 정책이 해피하우스 시범사업이다. 시범사업은 해피하우스센터를 설치하고 거주자들의 서비스신청에

따라 주택의 긴급보수와 에너지성능개선지원, 단순수리지원을 추진하는 것이다.

이러한 해피하우스 시범사업을 단독주택지 주거지 재생과 연계하여 공공시설에 대한 유지·관리를 주민공동으로 추진할 수 있도록 기반을 마련하고 주민들의 합의형성에 의해 주택의 유지관리서비스를 ‘단독주택 주거환경관리구역’에 적용할 수 있도록 지원방안을 마련하는 것이 필요하다. 또한 단독주택지에서 거주자의 생활편리성 향상을 위해 폐건전지나 형광등 수거함, 쓰레기 분리수거함 설치, 무인택배시설 설치를 지원할 수 있도록 한다. 이를 위해 단독주택지 주민들도 아파트단지와 같이 일정 관리비를 관리책임주체에 납부하고 주민이 참여하여 공동으로 관리할 수 있는 체제를 마련하는 것이 필요하다. ‘단독주택 주거환경관리’ 구역에 복합주거지원센터가 구축되었을 경우 이 센터의 업무 중 하나로 해피하우스 사업을 추진할 수 있도록 한다. 이를 위해 단기적으로 수행하는 시범사업 대상지로 복합주거지원센터 구축이 가능한 지자체를 선정하여 선택적으로 지원하는 방안도 고려할 수 있다.

- ‘단독주택 주거환경관리구역’ 단위의 유지관리서비스 지원 - 해피하우스 사업과 연계
- 지자체에서 설립한 해피하우스 센터가 중심이 되어 관리구역내의 주민동의를 받아 집단관리체계 적용
 - 주민합의에 의해 공동관리체계 적용 : 주민회원제 적용과 저소득층 바우처 활용
 - 안전성 확보를 위한 공동방법, 쓰레기 처리, 가로환경정비 등을 수행
 - 단독주택지 생활편리성 향상을 위한 공용시설물 설치에 대한 유지관리를 주민자력으로 수행할 경우, 설치비용 지원(폐건전지, 형광등 수거함, 쓰레기 분리수거함 등)



[그림 6.17] 해피하우스센터 구축방안(서수정의(2010), 해피하우스 정책지원방안 연구, 국토부)

③ 사회적 자산형성을 위한 프로그램 운영 및 인력지원

지속가능한 주거지 재생은 물리적 환경재생 뿐 아니라 쇠퇴한 주거지의 사회적, 경제적 재생을 통합적으로 추진한다는 것을 의미한다. ‘단독주택지 주거환경관리구역’에도 사회·경제적인 재생의 기반이 될 수 있는 보육시설, 동네카페 등을 운영할 수 있는 주민 공동시설 설치를 동네만들기 차원에서 지원하는 것이 필요하다. 이는 소규모 공동개발이나 기반시설 정비를 위한 전략적 지원방안에서도 제안하였으나 주민이 주체적으로 참여에 의해 주민 스스로 관리가 가능한 조건이 마련되었을 때 자생적인 주민활동을 지원할 수 있도록 제도적인 근거를 마련하는 것이 중요하다.

이는 미국의 재생지원정책 중 프로그램에 기반한 파트너십 형성방안을 추진하고 있는 CDC(Community Development Corporations)를 참조할 수 있다. CDC는 지방자치단체와 본고장 기업가, 시민대표, 금융기관의 회전문자기금을 활용하여 황폐한 주거지재생과 중저소득자용 주택공급, 고령자와 신체장애자 복지시설 정비, 고용창출을 위한 파트너십을 형성하는 것을 전제로 하고 있다. 특히 도시재생을 위해 지방자치단체가 커뮤니티 개발 법인을 설립하여 커뮤니티 정비에 따른 포괄보조금을 지원한다. 또한 주민들에게 정보를 제공하고 자금을 지원하며, 주거지미화, 주택수리, 범죄방지, 여가활동 등의 지원을 위한 기술지원을 병행하고 있다⁶⁰⁾. 이처럼 사회·경제적 지원을 위해서는 지자체 행정지원만으로는 어려우며, 앞에서 제시한 복합주거지원센터를 설립하고 지자체 상황에 따라 재정지원을 전담할 수 있는 재단설립을 통해 정부와 지자체 지원금을 통합하여 구역단위로 운영하는 방안을 모색하는 것이 필요하다.

□ (가칭) 도시재생활성화 기본법에 주거지 재생주체로서 비영리단체 자본보조 근거 마련

- 주거지재생을 주도할 수 있는 지역단위의 자생적 조직이 복합주거지원센터를 설립하거나 주거지재생 코디네이터 조직을 운영할 수 있도록 운영주체에 대한 근거조항 마련
 - 단기적으로는 광역·지역발전 특별회계를 통합운영하고, 도시활력증진사업 등에 민간 비영리단체, 사회적 기업, 마을기업 등이 법인을 설립하여 예산지원 신청이 가능하도록 제도화

□ 주거지재생과 관련한 마을기업 설립 지원

- 사회적 기업 지원과 같이 마을기업을 설립할 경우 인큐베이팅 할 수 있도록 1년에 한해서 1인 인건비를 지원
- 3년간 법인세 감면 및 자산세 감세 지원

60) 정철모외(2009), 선진국의 도시재생을 위한 파트너십에 관한 연구, 한국도시행정학회 도시행정학보 제22집 제1호, 4월, pp69~91

성미산 공동체나 한밭렛츠 등의 사례조사결과는 지역의 자생적인 조직형성이 가능하다는 사실을 입증한 사례로서 지역역량과 협력이 결집된 주민기반조직을 지원하여 이 조직이 지역재생의 주체로 활동할 수 있도록 지원하는 것이 사회·경제적 재생의 시작이라고 할 수 있다. 영국의 HIA와 일본의 마을만들기공사와 같이 비영리민간단체가 주거지 재생을 위한 프로그램을 운영할 수 있도록 제도적 근거를 만들고, 도시활력증진사업과 같은 포괄보조금 신청을 민간단체가 지자체를 통해 직접 신청하여 보조를 받을 수 있도록 한다.

4) 지역경제 활성화를 위한 주택관련 소규모 민간사업 지원

단독주택지 주거환경관리구역에서 주민자력의 주택정비와 관리체계가 정착되어 살기 좋은 동네만들기로 발전하기 위해서는 공공의 지원과 함께 지역에 기반을 둔 다양한 주택관련 소규모산업이 활성화되어야 한다. 실태조사결과 주민들은 주택유지관리를 위한 정보나 개보수를 원하고 있지만 지역 내에 주택보수설비업체, 주택시공업체 등에 대한 정보가 부족하며, 시장경쟁력이 낮아 관련산업이 쇠퇴하고 있는 것으로 나타났다.

따라서 거주자를 위한 주택개보수 지원, 중간영역 조성에 대한 동네만들기 사업지원, 공공에 의한 기반시설정비지원 등과 함께 무엇보다도 지역의 소규모 다양한 주택관련산업을 육성시키는 것이 필요하다. 소규모 주택관련산업은 중간기술 활성화로 지역기반의 자생적인 주거지재생을 실현시킬 수 있는 사회적 기반이 될 수 있다. 이를 위해서 주택관리 및 정비관련 마을기업을 설립하도록 지원하고 소상공인으로서 주택관련업체에 대한 지원을 병행할 수 있도록 제도적 지원근거를 마련하는 것이 필요하다.

현재 우리나라는 소규모 자본과 기술력을 보유한 중소기업체인 각종 직능단체는 있지만 이를 지원할 수 있는 근거는 미흡하다. 따라서 주택관련업체도 소상공인으로 분류하여 중소기업청이 지원하는 소기업 및 소상공인 지원을 받을 수 있도록 제도적 뒷받침을 마련하도록 한다. 소상공인 지원과 관련한 ‘소기업 및 소상공인 지원을 위한 특별조치법’시행령 제8조를 개정하여 주택관련 산업체에 대해 재정지원과 기술향상을 위한 교육훈련, 네트워크 구축에 의한 시장경쟁력을 확보할 수 있도록 정보를 공유함으로써 쇠퇴한 단독주택지의 물리적 기반을 재생 뿐 아니라 지역의 경제활동에 기여함으로써 통합적인 주거지 재생을 실현할 수 있도록 한다.

4. 실현가능성 검증을 위한 시뮬레이션

1) 시뮬레이션 개요

제시된 정책지원방안과 실천전략이 필지단위 정비와 소규모 정비사업을 유도할 수 있는지에 대한 실현가능성을 검증하기 위해 시뮬레이션을 수행하였다. 시뮬레이션을 통해 실천전략을 종합적으로 제시하고 실측자료를 토대로 표준개보수 매뉴얼을 작성하여 공공지원의 근거를 마련하기 위한 기준을 제시하고자 한다. 또한 시뮬레이션을 통해 제시된 정비 및 개축 방안 등은 향후 단독주택지 주거환경관리계획의 일환으로 활용할 수 있다. 시뮬레이션을 통해 첫째, 주거지 경관 특성과 커뮤니티 지속성을 고려한 주택정비 가이드라인을 제안하였고 둘째, 지역성, 현장성, 건물수준에 부합하는 개보수 성능매뉴얼 마련하였다. 마지막으로 수요자 대응형 서비스항목 도출을 위한 표준 개보수 매뉴얼 작성하여 통합적인 매뉴얼을 작성하였다.

주택정비 매뉴얼 외에 주택정비 실시 전후 비교평가를 위하여 필지단위의 시뮬레이션 작업을 실시하여 가로를 매개로한 개별주택단위의 개보수 효과와 경관이미지를 3차원 이미지로 작성하였다. 특히 지역의 물리적 특성을 반영한 마을단위 정비 예시 제안과 가로 2곳을 선정하여 정비전후의 이미지를 작업하여 주택정비 예시도 작성하였다. 마지막으로 종합적인 필지단위의 정비방식과 시뮬레이션 결과를 작성하여 계획의 완성도를 높였다.

2) 시뮬레이션 대상 및 방법

시뮬레이션은 주택단위의 정비를 통한 자족적 주거환경관리계획과 가로단위 정비를 통한 공공지원의 주거환경관리계획, 필지단위의 정비를 통한 점진적 주거환경관리계획으로 구분하여 작성하였다. 개별 주택의 개보수 계획은 지붕과 벽체를 구분하여 작성한 단위공간 개보수 표준 매뉴얼과 단독주택 증개축 표준매뉴얼로 구분하여 작성하였다.

가로단위의 정비를 통한 공공지원의 주거환경관리계획에서는 서울시 마포구 성산 1동의 가로와 전주시 덕진구 인후2동을 대상지역으로 설정하여 가로현황을 분석하고 계획방향을 설정하여 작성하였다. 마지막으로 필지단위의 점진적 주거환경관리계획은 시뮬레이션의 점진적 연결성과 완성도를 위해 인후2동의 주상복합건물과 마주하고 있는 3블록을 대상지역으로 설정하여 기본계획 및 조경계획, 동선계획, 층수계획 등 마스터플랜을 제시하였다.

3) 가로단위 정비를 통한 공공지원의 주거환경관리계획

① 서울 성산1동의 가로정비계획

□ 성산1동의 가로현황

[표 6-8] 성산1동 대상지 가로현황



성산1동은 자연발생적으로 조성된 저층주거지역이다. 자연발생적으로 형성된 필지에 의하여 다양한 골목환경을 조성하고 있으며 일부 계획된 격자가로가 혼합되어 있어 오랜 기간을 거쳐 형성된 주거지역이다. 따라서 성산1동의 현황을 대표적으로 기술하고 이 주거지의 물리적 현황을 개선하는 과정을 도출하여 이와 유사한 자연발생적인 주거지의 표본이 될 수 있도록 계획하였다.

먼저 시뮬레이션의 대상지로 정한 골목환경에서 주로 나타나는 문제는 단독주택의 담장과 마당이 다가구·다세대 건물들이 들어서자 골목의 시퀀스가 연속되지 못하여 골목 환경이 흐트러지게 되는 결과를 낳았다. 또한 신축행위로 발생된 필로티 공간이나 공지는 주차장으로 활용되어 보행 환경이나 사회안전망형성에 위험한 요소로 작용하고 있다. 이처럼 단독주택위주의 주거지가 시간이 지나면서 개발압력에 의해 중층주거지로 변하고 있으며 지역에 오래 거주한 주민들은 과거 꽃나무가 가득하고 여유 있는 골목환경이 사라지는 것을 아쉬워하고 있다. 따라서 주민들이 만족할 수 있는 골목외부환경을 유지하는 방법을 찾는 것이 단독주택지 관리를 위해 요구된다.



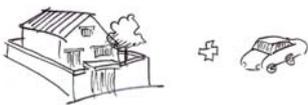
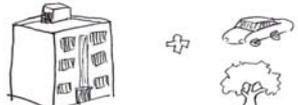
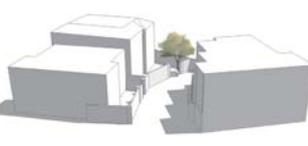
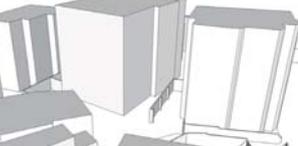
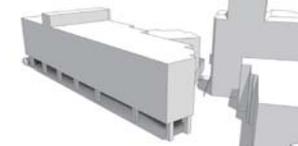
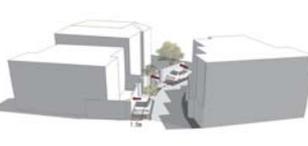
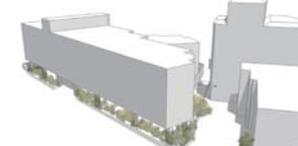
[그림 6.18] 시뮬레이션 대상지

□ 성산1동 가로정비 기본방향 및 시뮬레이션

성산1동의 기본계획방향은 먼저 거주자나 통행자를 위한 보행공간을 무질서하게 개발된 외부공간과 연계하여 정비하는 것을 원칙으로 한다. 또한 주민들의 상호협의를 하에 주차 및 외부환경을 정비하고 공공을 위한 쉼터를 제공하여 보행친화적인 가로환경을 조성하는 것을 목적으로 하였다. 성산 1동의 경우 현황 조사를 토대로 골목에 있는 주택을 3가지 유형으로 분류할 수 있다. 첫째, 동네가 형성된 초기에 지어진 단독주택 유형이다.

이 유형은 외부공간과 녹지면적은 양호 하지만 주차공간이 협소하다. 따라서 상호협의 하에 담장을 이동하거나 외부공간을 정비하여 주차공간을 확보하도록 하여야 한다. 둘째, 주차장법이 강화되기 전에 지어진 다가구, 다세대 주택 유형이 있다. 이 주택유형은 녹지공간과 주차장 모두 부족하다. 또한 필지사이의 불필요한 담장 때문에 주차와 보행이 불편하다. 따라서 주민협의 하에 불필요한 담을 제거하고 외부공간을 정비하여 주차와 보행을 개선할 필요가 있다. 셋째, 주차필로티가 있는 다세대주택의 경우 필로티 주차로 층수 완화를 받아 지어진 주택이다. 세대별로 주차장은 확보 했지만 골목경관을 저해하는 요소로 작용한다. 따라서 자연 요소를 부여하여 경관과 보행자 환경을 개선하여야 한다.

[표 6-9] 성산1동 주택 유형에 따른 정비 기본 방향

구분	단독주택유형	다세대·다가구 유형	주차필로티가 있는 연립주택
정비 방식			
정비 전			
정비 후			

[표 6-10] 성산1동 가로정비 방향

가로 정비 방향		성산1동 가로정비 시뮬레이션 평면도
주차 환경	<ol style="list-style-type: none"> 빈공간 활용한 공동주차장 설치 공동주차장 설치로 차량 유입감소 주차공간과 보행공간을 분리 	
골목 환경	<ol style="list-style-type: none"> 보행환경개선형 담장·화단 설치 주택 화단조성 식재조성 골목 모서리 식재조성 	
외부 환경	<ol style="list-style-type: none"> 필지정리를 통한 외부공간 정비 보행친화적 바닥 포장재 변경 필지정리로 조경 주차시설계획 	

[표 6-11] 성산1동 가로 시뮬레이션 결과

구분	성산1동 가로평면도	성산1동 가로 a	성산1동 가로 b
개선전			
가로 현황	주차공간 협소, 노후된 바닥·담장으로 무질서한 골목환경 개선필요	<ol style="list-style-type: none"> 녹지공간이 부족한 보행환경 주차공간이 협소함 노후화된 바닥 paving 협소한 골목환경 	<ol style="list-style-type: none"> 노후화되고 조화되지 않는 담장 주차공간·보행공간 혼재 정비가 필요한 바닥 paving 주민휴식공간 부족
개선후			
개선 방향	필지선 정리를 통한 주차공간확보 바닥재 교체, 담장정리 및 제거로 시야가 확보로 가로경관이 질향상	<ol style="list-style-type: none"> 정리를 통한 녹지공간 조성 협정을 통한 주차공간마련 보행친화적인 바닥재 교체 여유공간확보로 시야개선 	<ol style="list-style-type: none"> 노후화된 담장철거로 여유공간조성 보행친화적인 가로경계형성 바닥재 정비를 통한 골목환경조성 여유공간에 주민쉼터 조성

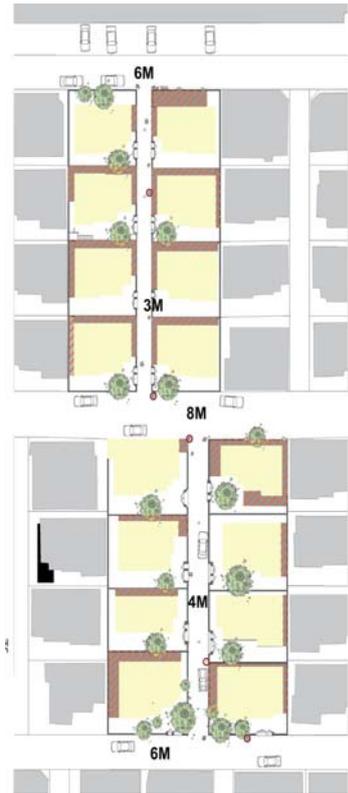
② 전주 인후2동의 가로정비계획

□ 인후2동 가로현황

[표 6-12] 인후2동 대상지 가로현황



전주 덕진구 인후2동은 택지계획으로 조성된 저층주거지로 격자형의 규칙적인 가로 체계를 갖고 있는 지역이다. 건축물의 주요 높이가 간선도로 옆 근생건물을 제외하면 가장 높은 건물은 3층이고 대부분이 1, 2층 규모로 저층주거지를 형성하고 있다. 따라서 대구 서구 평리3동을 포함한 유사 지역을 대표하여 인후2동의 일반적 현황을 기술하고 인후2동의 1,2층 저층 단독주택지 가로 현황을 개선하는 과정을 도출하여 이와 유사한 격자형 주거지들의 표본이 될 수 있도록 계획하였다. 인후2동의 경우 아직까지 개발되지 않은 공터와 거주하고 있지 않는 빈집이 종종 발견되었으며 이것을 개발효과가 높지 않다고 판단되는 지역으로 구분할 수 있다. 대부분의 주택이 30년 정도 된 노후주택이고, 교통체계와 보행체계가 불분명해 재조정할 필요가 있는 지역이다. 주변경관을 보면 주거지로의 매력이 줄어들고 있다고 볼 수 있다. 하지만 인후2동은 대상지 현황에서 아직까지 마당과 골목이 마주한 가로환경을 형성하고 있으며 양호한 일조와 휴먼스케일의 외부공간을 갖고 있어 관리를 통한 양호한 환경의 거주지가 될 가능성이 있다.



[그림 6.19] 시뮬레이션 대상지

인후2동은 3M, 6M, 8M 가로로 구분되며 다음과 같은 가로환경의 문제점을 가지고 있다. 북측 가로의 경우 주택들이 대부분 동일한 방식으로 건조되어 통일된 가로경관을 형성하고 있으나 오랜 기간에 걸친 증축이나 개축행위로 사용된 여러 재료와 형태들이 이러한 통일성을 위해하고 있으며 골목에 접한 개축·증축 부분이 욕실이나 화장실처럼 사적공간이어서 프라이버시가 노출되기도 한다. 대부분이 아스팔트로 바닥이 형성되어 있으며 전봇대가 내부 골목가로에 위치하고 있어 부자연스런 경관을 형성하고 있다. 또한 노후된 주택들의 외관관리가 이뤄지지 않고 있으며 담장이나 외벽에 붙은 가스배관도 시공이 편하게만 설치되어 있어 경관 뿐 아니라, 안전상의 문제가 발생할 것으로 예상된다. 또한 3M가로의 경우 주차된 차로 인해 소방활동에 방해가 되고 있으며 교차가로에선 사람들의 시선을 방해하기 때문에 교통사고의 위험성을 갖고 있다. 따라서 이 가로에는 통합적 관리가 필요하다. 먼저 환경적으로 가로를 보행친화적인 바닥재로 교체할 필요가 있으며 골목과 면한 담장이나 외부공간을 나무 등 자연식재로 조성하여 쾌적한 보행환경을 조성하여야 한다. 또한 가스배관, 전봇대 등의 이전 설치 및 지중화로 안전한 환경조성과 미관을 개선할 필요가 있다.

[표 6-13] 인후2동 대상지 가로환경 문제점

3M 가로	6M 가로	8M 가로
1) 증축부분에 의한 가로시야가 좁음 2) 부조화된 바닥재, 가스관, 외벽 3) 비좁은 골목에 전봇대 위치함 4) 긴급차량·이사차량 통행이 어려움 5) 골목주차의 의한 불편한 보행환경	1) 보차분리가 안된 위험한 보행환경 2) 가로의 주차장화로 가로경관악화 3) 용도지구의 혼합으로 경관악화 4) 상가지역과 혼용된 비위생환경연출	1) 보차분리가 안된 위험한 보행환경 2) 부조화된 건축물의 높이

□ 인후2동 가로정비의 기본계획방향 및 시뮬레이션

전주 인후2동의 기본계획방향은 먼저 기존가로의 보행 체계를 강화하도록 하며 부족한 어린이 놀이터, 커뮤니티 시설, 공동 주차장, 마을 쉼터 등의 기반시설을 계획한다. 또한 건축법이 허용하는 범위에서 기존 경관 및 주거환경과 조화를 이루는 신축과 증축행위를 유도할 수 있도록 공공지원을 통하여 계획의 실효성을 부여한다. 인후2동의 도로현황을 분석해보면 도로울 및 폭은 차량을 운행하기에 적절한 크기를 유지하고 있으며 차량진입이 다소 어려운 좁은 가로에 면한 일부주택이 있지만 구간이 짧아 소방과 구급활동에는 지장이 없다. 또한 교통량 분석을 통해 보차분리, 일방통행 구간지정과 같은 교통체계 개편이 가능할 것으로 보인다. 또한 가로의 교통체계 개선 시 안정성을 높이고 여기에 기

존가로의 특성을 살려 식재 등을 통한 가로경관을 형성하여 보행자로 하여금 쾌적한 느낌이 들 수 있도록 한다. 이에 대한 방편으로 8m이상 도로의 경우 양방통행이 가능하도록 최소 1.5m 보도를 설치하도록 하며, 4m~8m 사이의 도로의 경우 일방통행으로 제한하여 1.5m의 보도를 설치한다. 또한 4m미만의 골목은 보행자전용도로 조성하여 보차분리를 통한 가로의 안정성과 쾌적성을 향상하도록 한다. 개편된 도로체계의 유지를 위해 일정 규모의 공동 주차장 설치가 요구되며 인후2동 현황에서 볼 수 있듯이 빈 터와 빈집 매입을 통해 실행되어 질수 있을 것으로 예상된다.

[표 6-14] 인후2동 단독주택지 정비개선계획



대부분의 주택유형이 단독주택이기 때문에 증축이나 신축행위가 앞으로 행해질 것으로 예상되며 증축이나 신축 시 다음과 같은 가이드라인을 권장하도록 한다. 증축행위 시에는 첫째, 기존 외벽에 창이 있을 경우 증축부에도 개폐 가능한 복층 유리 창 또는 천창을 설치하여 기존 건물의 채광과 환기를 유지하도록 한다. 둘째, 증축부에 화장실이나 주방 등 별도의 채광과 통풍이 필요한 기능이 들어갈 경우에 외벽이나 천창에 복층 유리창을 설치하도록 한다. 셋째, 증축행위 시 폭이 좁은 골목길의 경관을 유지하기 위해 가로에 면한 입면보다 다른 면에 증축을 권장한다. 넷째, 한 층을 증축하는 경우 제안된 2층 높이의 건축 한계선 밖으로 짓지 않도록 권장하여 가로 환경보존과 채광과 통풍을 확보한다. 신축행위 시에는 첫째, 기존 가로경관의 특성을 유지하기 위해 최대 3층으로 한다. 둘째, 기존 건물들의 높이와 증축행위와 조화를 이루기 위해 2,3층의 신축행위 시 골목 중심선에서 5M안쪽으로 건축 한계선을 설정하도록 권장한다.

[표 6-15] 인후2동 주택 개보수 행위에 따른 가이드라인

구분	기존가로 및 주택현황	증축 가이드라인	신축 가이드라인
가이드라인			
개념	1층높이의 기존가로현황	증축시 골목중심에서 5M확보	신축시 기존건물과 조화
시물레이션			

[표 6-16] 인후2동 가로경관 개선을 위한 가로정비방향 가이드라인

	가로 정비 방향	인후2동 가로정비 시물레이션 평면도
증축공간으로 보행환경위해		
문제점	협소한 보행환경, 증축공간으로 보행환경 위해함	
증축공간철거 골목화단조성		
ALT 1.	골목화단조성으로 쾌적한 보행환경 조성	
증축공간철거 옥외공간형성		
ALT 2.	기존답장조성환경을 복원하여 식재된 옥외공간형성	

[표 6-17] 인후2동 가로경관 개선 가이드라인을 적용한 시뮬레이션

구분	인후2동 가로 a	인후2동 가로 b
개선전		
가로 현황	<ol style="list-style-type: none"> 1) 수거되지 않는 폐자재 방치공간 2) 보행·안전·미관을 위해하는 전신주 3) 아스팔트로 포장된 도로 4) 골목에 설치된 가스배관 	<ol style="list-style-type: none"> 1) 노후화되어 벗겨진 주택외관 2) 보차혼용의 보행환경 3) 노후화되고 통일되지 않은 바닥재료 4) 단독주택 외부공간을 매운 증축된 공간
개선후		
개선 방향	<ol style="list-style-type: none"> 1) 미관개선으로 폐자재 집하개선 2) 전신주 지중화로 가로경관개선 3) 보차분리를 위한 바닥재 구분 4) 가스배관 위치변경 유도 	<ol style="list-style-type: none"> 1) 통일된 색채와 재료로 주택외관 개선 2) 차량의 속력을 제어할 수 있는 보행친화적인 바닥 개선 3) 통일되고 주택외부환경과 조화된 재료사용으로 가로경관 개선 4) 불법증축공간 및 미관저하증축공간을 식재로 조성하여 개선

[표 6-18] 인후2동 대상지의 주택 및 가로경관 가이드라인을 적용한 시뮬레이션



4) 필지 단위의 정비를 통한 점진적 주거환경관리계획

① 필지단위정비의 계획방향

필지단위 정비 대상지로 설정한 인후2동은 제1,2종 일반주거지역으로 용도지정이 되어 있으며, 대상지 경계 안의 부지면적은 26,676㎡ 이다. 법정건폐율은 전주시 도시계획 조례에 의해 60%로 정해져 있으며 대부분의 필지들이 15m x 13m의 소규모 정방형 필지로 구성되어 있다. 가로체계는 직교형태이며, 10m, 8m, 6m, 4m의 통과도로와 3m의 막다른 도로로 구성되어 있다.

[표 6-19] 인후2동 대상지 현황

인후2동의 대지현황	인후2동의 대상지 경계 및 현황
<p>계획구역: 전주시 덕진구 인후 2동 일대 용도지역: 제1,2종 일반주거지역 부지면적: 26,676㎡(8,069 PY) 법정건폐율: 60% (전주시 도시계획조례) 소규모 정방형필지 : 15m X 13m 직교가로체계 : 10m,8m,6m,4m 통과도로와 3m 막다른 도로</p>	

□ 계획방향

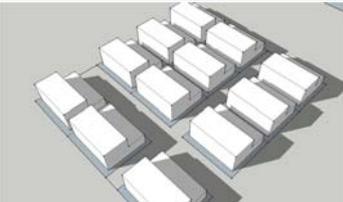
필지단위 정비를 유도하기 위해 마스터플랜은 건폐율을 상향하도록 하며, 건축물 최고 높이를 3층 이하로 제한한다. 또한 기존 가로체계를 유지 및 정비하여 차량 및 주차환경을 개선하는 것을 전제로 하여 계획하였다. 계획의 목표는 현 도시구조를 유지하면서 점진적인 정비를 유도하여 가로환경을 개선하는 것과 인센티브 제공을 통한 인접필지 간 공동개발을 유도하는 것이다. 계획에 적용된 기준은 3층 이하의 저층 단독주택 및 다가구주택을 건축하는 것과 공공보행통로를 설치하는 것이다. 또한 인센티브 적용 사항으로는 건폐율을 60%에서 70%로 상향조정하는 것과 정북일조권 및 도로사선 완화하여 필지이용의 효율을 개선하고 공공보행로 확보하도록 하였다. 부설 주차장설치기준 완화하여 공용주차장이나 거주자우선주차구획을 활용하도록 하고, 합필이나 공동개발 시 최고층수 제한 조치 완화하는 것으로 적용되었다. 이런 계획방향대로 검토된 사항들은 다음의 표와 같다.

[표 6-20] 인후2동 대상지 개발규모 검토사항

ALT 1. 용적률 110%		ALT 1. 현황	ALT 1. 계획도면	
설계 개요		검토의견		
대지면적 : 195㎡	용적률 : 110%	<ul style="list-style-type: none"> - 현행과 같은 밀도에 건폐율을 낮춤 - 남측 외부공간의 확보(3M)가 용이함 - 단, 주거환경개선 개발 유도가 쉽지 않음 		
연면적 : 214.5㎡	층수 : 2층			
건폐율 : 60%	최고높이 : 6m			
ALT 2. 용적률 130%		ALT 2. 현황	ALT 2. 계획도면	
설계 개요		검토의견		
대지면적 : 195㎡	용적률 : 130%	<ul style="list-style-type: none"> - 기존현황에 비해 고밀화됨 - 남측 외부공간의 확보(3M) 용이 		
연면적 : 253.5㎡	층수 : 3층			
건폐율 : 60%	최고높이 : 9m			
ALT 3. 용적률 178%		ALT 2. 현황	ALT 2. 계획도면	
설계 개요		검토의견		
대지면적 : 195㎡	용적률 : 178%	<ul style="list-style-type: none"> - 소규모 필지 허용용적률 최대개발 - 현재의 맥락에는 다소 과도한 밀도 - 필지 내 외부공간이 협소 		
연면적 : 347.38㎡	층수 : 4층			
건폐율 : 60%	최고높이 : 12m			
ALT 4. 용적률 205%		ALT 4. 현황	ALT 2. 계획도면	
설계 개요		검토의견		
대지면적 : 195㎡	용적률 : 205%	<ul style="list-style-type: none"> - 광로에 면하고 있을 때에만 가능 - 현행 법정용적률을 찾기 어려움 		
연면적 : 397.72㎡	층수 : 5층			
건폐율 : 60%	최고높이 : 15m			

인후2동 대상지의 개발규모를 검토한 결과 현재 계획구역은 건폐율 70%, 용적률 110%의 현황조건을 갖고 있으며 법정건폐율 60%를 초과부분은 필요 이상의 과밀한 주거환경을 조성함을 알 수 있다. 따라서 대지 내 남측 부분을 외부공간으로 확보하여 가로 및 오픈스페이스 환경을 개선할 수 있다. 신축필지의 경우, 쾌적한 주거환경을 조성하기 위해 건폐율 60%, 용적률 110%를 권장하며, 개보수필지의 경우, 불법증축부분에 대한 전면철거를 유도하는 방안은 실효성을 보장하지 못하기 때문에 도로변 건축한계선 1m 이격하고 환경개선조건 준수 시 법정건폐율 60% 초과부분을 인정하도록 하여야 한다. 합필재개발의 경우, 건폐율 60%와 용적률 180%의 법정 규제를 적용되기 때문에 과밀한 개발방식을 억제하기 위해선 도시개발법에 의한 입체환지방식을 적용하여, 새로운 유니트들을 조합하여 고층의 획일화된 주택유형을 지양하고 다양성을 확보하도록 한다.

[표 6-21] 인후2동 대상지 기존현황

기존현황	설계 개요
	- 대지면적 : 195㎡
	- 연면적 : 214.5㎡
	- 건폐율 : 70%
	- 용적률 : 110%
	- 층수 : 2층 - 최고 높이 : 6m

② 필지단위정비의 개발방식

대상지의 개발규모를 검토하여 필지단위를 정비하는 방식에는 한계가 있다. 이에 용적률 거래제와 같은 인센티브를 적용하여 필지단위의 정비를 유도하도록 한다. 먼저 권장 기준을 준수하는 필지에 한하여 필지 간 용적률 교환 및 거래를 허용하여 정비 시 필지 내 용적률 여유분을 개발수요에 대응하여 탄력적으로 활용 가능하도록 한다. 이는 판매자와 구매자 간의 수요에 따른 자발적인 거래를 유도함으로써 저층 주거지역의 적정개발밀도를 유지할 수 있다는 가능성이 있다. 필지단위정비 시 용적률 거래제 허용현황과 지원사항은 다음과 같다.

[표 6-22] 필지단위정비 시 용적률 거래제 허용 시 현황



[표 6-23] 용적률 거래제 허용조건 지원제도

구분	신축시 용적률 거래제	증·개축시 용적률 거래제
위치	블록 내부 3~4m 도로에 면한 필지	블록 내부 3~4m 도로에 면한 필지
판매 요건	1) 2층, 용적률 110% 이하로 신축 2) 도로 측 대지경계선 1m 안쪽으로 건축한계선 생성 3) 대지 경계선 낮은 담장(1m 이하), 투시형 울타리, 화단 설치시 4) 3m 도로에 면한 가구가 건축한계선 바깥 부분 대지높이를 도로와 같게 한 경우	1) 2층, 용적률 110% 이하 현행유지 2) 도로 측 대지경계선 1m 안쪽의 담장 철거(건축한계선 효과)후 낮은 담장(1m이하), 투시형 울타리, 화단 설치시 3) 3m 도로에 면한 가구가 대지경계선 1m 안쪽 철거부분의 대지높이를 도로와 같게 한 경우
인센티브	1) 현행법상 용적률과의 차이 (1종 일반주거지역 180-110=70%)에 해당하는 면적을 타 필지에 판매할 수 있음	1) 허가가 필요한 증 개축시 기 사용 건축물로 인한 건폐율 초과 허용(70%까지_현행) 2) 필지 내 주차장 설치조건 완화, 필지 앞 거주자 우선주차권 부여
행정지원	1) 주거환경개선지구 지정 후 주거환경개선 주택자금대출시 지자체 보증제공, 지구 내 대출 우선 검토, 담보율 상향, 면적 제한 유보 등 혜택 마련 2) 지자체가 용적률 거래창구 역할, 사업 초기에는 지자체 예산으로 우선 매입 3) 블록 내부 가로의 사업 참여도가 좋을 경우 (70% 이상) 도로 포장공사 및 CCTV설치 지원 4) 용적률 거래 시 차액 (매입가격보다 판매 가격이 높음)은 지구 내 공공시설설립	
기타	1) 막다른 골목 단부에 위치한 필지의 증 개축 및 신축시, 공중의 보행이 가능한 통로를 설치했을 경우(1층), 통로 면적에 해당하는 용적률 상향 및 거래 가능 2) 3~4m 도로의 일방통행화 후 한쪽 면 평행주차구획 설치	

[표 6-24] 공동건축 지원제도

구분	개별건축 시	공동건축 시
위치	블록 외각 필지 6m 이상 도로에 면한 필지	블록 외각 필지 6m 이상 도로에 면한 필지
용적률 매입 조건	1) 도로에 면한 대지경계선 내측 1m에 건축지정선 지정(대지길이의 70% 이상) 2) 낮은 담장 및 투시형 울타리, 화단 설치로 공중이 대지 내 공지 및 조경을 시각적으로 공유할 수 있을 경우 3) 용적률 매입 결과 해당 필지에 지정된 용적률 상한 및 층수제한 이하(필지에 면한 도로의 규모에 따라 지정)	1) 2층, 용적률 110% 이하 현행유지 2) 도로 측 대지경계선 1m 안쪽의 담장 철거(건축한계선 효과)후 낮은 담장(1m이하), 투시형 울타리, 화단 설치시 3) 3m 도로에 면한 가구가 대지경계선 1m 안쪽 철거부분의 대지높이를 도로와 같게 한 경우
인센티브	1) 현행법상 용적률과의 필지별로 지정된 최대 용적률 차이 (예: 1종 일반주거지역 8m도로 접도 시 230-180=50%)에 해당하는 면적을 매입할 수 있음	1) 현행법상 용적률과의 필지별로 지정된 최대 용적률 차이 (1종 일반주거지역 10m도로 접도 시 240-180=60%)에 해당하는 면적을 매입할 수 있음 2) 공동 건축 시 맞벽 허용, 주차장 설치위치 완화(한쪽 필지로 집중 가능) 3) 공동건축시(바닥면적 몇 m²이상) 해당 구역에 지정된 층수제한 이하에서 도로사선적용 완화
행정지원	1) 지자체가 용적률 거래창구 역할 2) 6m 이상 도로가 2개 이상 만나는 모서리 필지를 신축할 경우 건물주 요청시 지자체가 공공 시설로 우선 임대 (어린이집, 데이 케어센터, 마을회관 등)	
기타	1) 막다른 골목에 면한 필지의 증 개축 및 신축시, 공중의 보행이 가능한 통로를 설치했을 경우 (1층), 통로 면적에 해당하는 용적률 상향 및 거래 가능	

③ 필지단위정비 마스터플랜

□ 필지단위정비방식의 개념

북측으로부터 첫 번째 블록은 2중 주거지역으로 230% 용적률이 허용되는 구역이다. 이 블록에 가장 영향을 미치는 요소는 북측의 주상복합건물이다. 따라서 북측부터 1블록으로 지정할 때, 1블록은 상업가도가 형성되어 있는 북측 6m 도로에 대응하는 공동개발방식과 합필방식을 혼합한 복합개발방식으로 정비하여 밀도와 스케일을 맞추도록 계획하였다. 2블록의 경우 현재 남측으로 마당을 두고 있는 1층~2층의 양호한 단독주택이 위치한 블록으로 개별필지정비 방식을 유도하고 높이제한 등 저층 주거경관을 유지하는 방식으로 계획하였다. 마지막으로 3블록은 현재 1중 주거지역이지만 남측의 고층 아파트와 상업가도와 근접해 있어 활력 있는 가로형성을 위해 필지단위정비방식을 혼합하여 상업가도가 이어질 수 있도록 점포범용 주택으로 계획하였다.

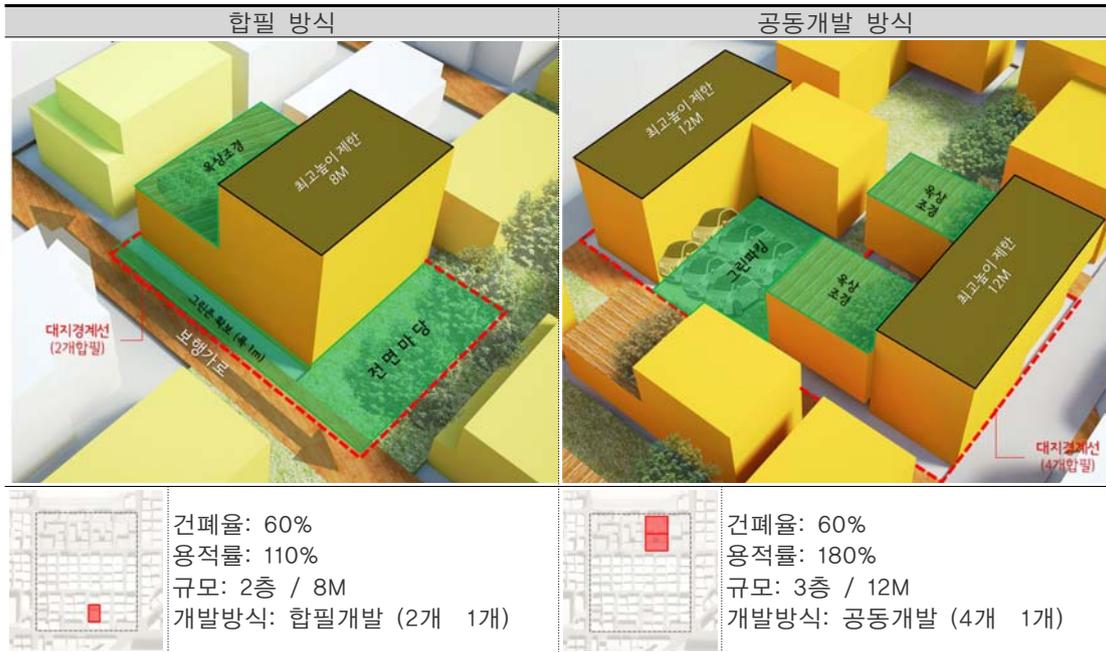
[표 6-25] 전주 인후2동 대상지 현황을 고려한 필지단위정비방식의 계획개념

필지단위정비방식의 개념	필지단위정비방식의 단지 계획도						
1) 북측의 주상복합건물에 대응하기 위해 마주하고 있는 블록은 공동개발방식과 합필방식을 혼합하여 계획하여 밀도를 맞춤 2) 가운데 1중주거지역 블록은 기존의 저층 주거경관을 유지하기 위해 개별적으로 개축 및 신축을 유도함 3) 현재 일부 상업가로를 근접해 있는 3번째 블록의 경우 활력 있는 상업가로경관을 형성하기 위해 자생적으로 정비되도록 유도함							
<table border="0"> <tr> <td></td> <td>개별 필지</td> </tr> <tr> <td></td> <td>공동 개발</td> </tr> <tr> <td></td> <td>합필 방식</td> </tr> </table>		개별 필지		공동 개발		합필 방식	
	개별 필지						
	공동 개발						
	합필 방식						

□ 필지단위정비 방식에 따른 블록단위별 계획개념

정비방식에 따라 구분되는 블록별 계획의 특징은 다음과 같다. 합필방식의 경우 최고 높이를 8m로 제한하며, 사선경계에 의해 형성된 옥상층은 조경을 식재하도록 권장한다. 또한 건폐상의 옥외공간을 남측으로 두어 전면마당을 형성하여 주거환경의 질을 향상시키며, 보행가로에서 일정거리를 이격하여 그린존을 확보하여 보행환경의 질을 향상시킨다. 두 번째 공동개발방식의 경우 최고높이를 12m로 제한하며, 필지 내부의 밀도를 낮추고 외부의 밀도를 높여 그린파킹 공간과 층높이 차이로 발생한 옥상층에 조경을 식재하여 환경의 질을 높인다.

[표 6-26] 필지단위정비방식의 블록별 계획개념



동선계획은 계획대상지 외곽과 중심가로는 양방통행이 가능하도록 하였으며 내부가로는 일방통행으로 제안하여 대상지 내에서 보차가 분리되도록 계획하였다. 조경계획은 기존에 흩어져있던 외부공간을 응집하여 소규모 녹지공간을 조성하였으며, 블록중심에서 외부로 높아지는 층수계획으로 내부가로의 경관을 유지 및 주변 건축물의 높이에 대응하여 계획하였다.

[표 6-27] 필지단위정비방식의 블록별 계획개념



[표 6-28] 필지단위정비 시 인후2동 대상지의 마스터플랜



5. 단독주택 관리 및 정비 유도를 위한 지원정책 종합

1) 정책지원 방안 종합

단독주택지 재생을 위한 관리 및 정비지원은 다양한 지원수단을 장소단위에서 통합 적용하는 것이 상호 시너지효과를 유발할 수 있다. 따라서 단독주택지의 문제 상황에 대응하여 실천수단과 지원책을 선택, 조합하는 전략이 필요하다. 2009년에 제시한 기반시설 정비수단과 함께 본 연구에서 제시한 지원방안을 종합적으로 정리하면 다음과 같다.

[표 6-29] 소필지 밀집형 주거지 정비방안에 의한 선택 가능한 다양한 실천수단(서수정외, 2009, p214)

실천수단	신규제안방식	기존제도 활용 및 차이점		
기반시설 및 필지여건 개선	사업방식	구획정리사업+소규모 조합	일단지 인정제도 (폐도 않고 필지단위 지주협동)	도시형생활주택 (폐도 전제)
	민간참여에 의한 기반시설 확보	나대지, 저비용필지를 활용한 커뮤니티 도로 및 공공시설 확보	역세권 + 소필지 밀집형 주거지	결합개발방식 확대 적용
		비영리법인, 시민단체 참여에 의한 주민 편의시설 확보 지원	학교, 기업연계형 기숙사, 고령자 주택 등	주차장 완화구역 대상 확대
	법적 기준 개선	중세분화 미적용 및 필지여건과 도로여건에 따른 밀도세분화	-	-
	권리관계 조정 방식	공동건축에 의한 다양한 토지/건축물 권리관계 적용	-	-
용도 혼합형 정비방식	사업방식	-	입체환지에 의한 도로지분을 공공건축물로 보상	입체환지제도
			재래시장+주거+문화시설 4m미만 도로+주거	입체도시계획제도 활용
재정지원 및 자금조달 방안	권리관계 조정	공공시설, 주거, 상업건물이 혼합될 수 있도록 구분소유, 공동소유	-	-
	재정지원 및 세제지원	토지분할매수에 따른 취득등록세, 고정자산세 감면	주택개량, 개축, 증축 등에 국민주택기금 지원	주거환경개선사업에 기금 지원
		-	과밀부담금, 도로점용료 감세	입체도시계획시설 활용
정비기금 및 민간자금 조달	정비기금 및 민간자금 조달	건축물 철거비, 설계비 지원 주거지정비계획 국고지원	도시정비기금 활성화	도정법상 정비기금 활용
	-	-	소필지 밀집형 주거지 역모기지 적용	주택금융공사
구역지정에 의한 관련법 특례적용	관련법	기준	특례	
	건축법 예외 적용	맞벽건축	허용	
		대지내공지, 건축선지정 예외	4m미만 접도필지 공동재건축	
		일조등에 의한 높이제한 예외	공공보행통로, 건축선 지정	
	대지분할제한예외	공지확보 전제		
	국계법	공지 사전공제에 의한 건폐율 완화	대지면적-10㎡, 기준건폐율 10%가산	
도로법	4m미만 도로 인정	도시계획도로로서 정비지원		

[표 6-30] 단독주택지 정비 및 관리지원을 위한 실천수단

구분	행정지원(제도개선)	재정지원	기술 및 인력지원	
단독주택지 재생지원 방향	<ul style="list-style-type: none"> ·단독주택지 관리계획구역 지정 -단독주택지 주거환경관리계획 수립 ·단기적 : 환지방식과 동네만들기 사업결합(입체환지포함)을 위한 현지개량방식 개선 ·장기적 : (가칭)도시재생 활성화기본법 제정을 통한 우선지원 	<ul style="list-style-type: none"> ·포괄보조금제도 적용 -광역·지역발전특별회계 개편을 통한 포괄보조금 지원 -중앙부처 주택관련 보조금 연계 	<ul style="list-style-type: none"> ·주민주도의 마을기업, 사회적 기업 설립지원에 의한 복합주거지원센터 구축 -코디네이터제도 운영 -중간기술 활성화를 위한 주택관련산업 육성 	
물리적 재생	기반시설	<ul style="list-style-type: none"> ·포괄보조금 사업과 관련 기반시설비용 지원 ·국공유지무상양여 ·민관협력의 소규모 공동정비에 건설비 보조 ·다가구매입임대 활용 ·기능쇠퇴형 공공건축물과 공공시설 리모델링 비용 지원 ·도시계획시설 우선선매권 ·소단위 공동정비시 공용주차장 건설비 50%지원 	<ul style="list-style-type: none"> ·전문가 파견제도 적용에 의한 컨설팅 지원 : 민간+공공에 의한 지원 ·시 법률자문 및 건축사 컨설팅을 위해 코디네이터 1회에 한해 파견 	
	골목환경	<ul style="list-style-type: none"> ·필지합동개량 및 분할매수에 의한 필지조건 개선 ·주민협정 지원 	<ul style="list-style-type: none"> ·협정에 의한 가로환경조성 관련 시설 우선설치 지원(무인택배, 쓰레기분리수거 등 설치 지원) ·가로경관형성, 무장애 공간으로 정비 지원 	·코디네이터 파견
	주택건설 관련	<ul style="list-style-type: none"> ·주택이력관리제도도입 ·맞벽건축허용 ·대지내 공지, 건축선 지정 예외적용 	<ul style="list-style-type: none"> ·포괄보조금에서 설계비, 철거비 1/3지원 ·주택개량관련 기금융자상한 조정 	·주택관련 영세업체 전문인력 교육으로 기술수준 일정하게 조정
사회적 재생	공동체 조직	복합주거지원센터 구축	복합주거지원센터 운영비용 지원	전문가 파견제도 도입
	공동체 개선	단독주택 유지관리 및 생활편의 지원	동네만들기를 위한 주민참여 프로그램 운영비 일부 지원	동네골목길 정비를 위한 코디네이터 지원
	주거복지	주거복지 수혜자 복합주거지원센터로 연계	구역내 주거복지관련자금 연계에 의한 우선지원	주거복지관련 주택개보수 상담지원
경제적 재생	주민참여 경제활동	주택개보수 기술인력 활용의 자활사업 지원	사회적기업 등 마을만들기 전담 조직구성시 인건비 지원	복합주거지원센터에서 기술교육 등 프로그램 운영지원
	민간업체 지원	지방세, 소득세 감면	주택관련업체 소상공인 융자알선 및 지원	기술교육지원
	마을기업	소득세, 지방세 감면	초기 인큐베이터 의미로 기업운영비용 일부 지원	기술교육지원

2) 주택 개보수 지원을 위한 기준

① 단위공간 정비 표준 매뉴얼

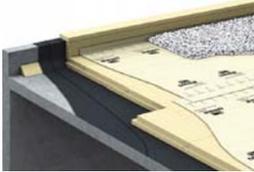
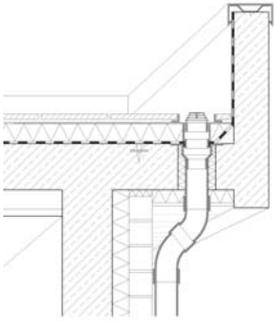
□ 지붕 개보수

조사대상지에 남아 있는 단독주택의 지붕은 평지붕이 많아 방수가 취약하지만 조사 결과 방수공사가 가장 미흡한 것으로 나타났다. 이에 대응하여 단열재와 방수공사에 관한 지붕정비 표준 매뉴얼을 제안하고자 한다.

먼저 단열재 설치 시 방수층 위에 설치하는 Inverted roof 방식으로 설치하도록 한다. 이 방식은 경제적이며 이후 문제발생 시 보수가 쉽고, 내부단열재 보다 우수한 성질을 갖는다.

방수계획에서는 파라펫 위에 곱핑을 설치하여 구조체와 방수재 사이의 빗물침투를 방지하도록 하며, 우레탄 방수층 시공 시 반드시 전문업체를 통해 시공하도록 한다. 또한 우레탄 방수층 보수 시 코너부는 라운딩 처리를 해야 하며, 만약 건물의 구조적인 문제나 시공비 부담으로 인해 방수가 어렵다면 이중구조를 통한 덧지붕 설치를 선택할 수 있다. 난간 아래에 경사 강판이나 샌드위치패널을 설치하는 방식이 미관을 개선하면서도 방수문제를 해결할 수 있는 방식이다.

[표 6-31] 지붕정비 표준 매뉴얼

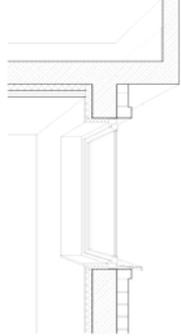
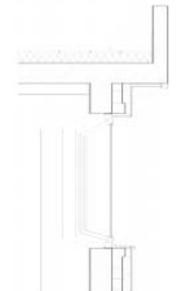
단열재	방수		도면
	파라펫	이중 덧지붕	
			
1) 방수층 위 단열재 2) 경제적인 설치비 3) 내구성, 수리 쉬움 4) 우수한 기능성	1) 파라펫 위에 곱핑 설치로 빗물 침투 방지 2) 우레탄방수층 시공, 보수 시 코너 라운딩 3) 구조적, 경제적 문제 시 이중 덧지붕 설치		
출처: http://www.baulin-ks.de/webplugin/2009/i/0505-ursa1.jpg	출처: http://www.ls-klem-pnertechnik.de/103.html	출처: http://www.pos04.com/sub/product1.html	

□ 벽체 개보수

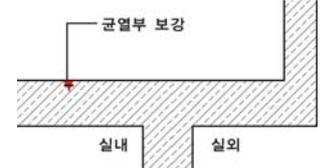
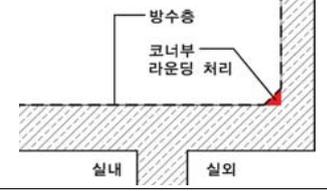
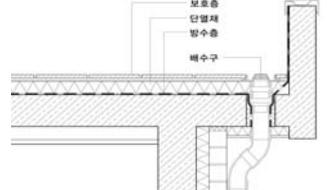
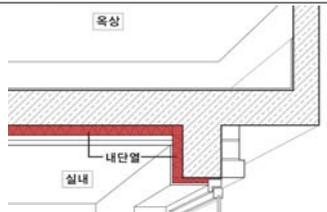
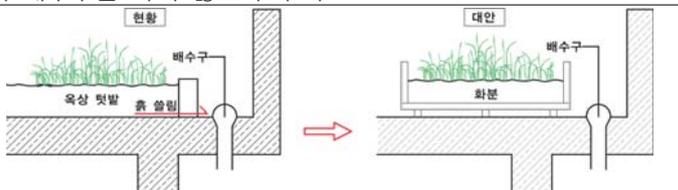
조사대상 단독주택은 단열설치가 안된 주택이 많은 것으로 조사되었으며, 단열성능을 개선하기 위한 외벽보강, 불법증축 등을 시행하였으나 단열효과는 미흡하고 가로경관을 저해하는 요인으로 작용하는 것으로 나타났다. 이에 벽체는 내단열과 외단열의 비교를 통해 작성되었다.

내단열은 주택외부의 모습을 그대로 유지할 수 있는 장점이 있으나 단열성능을 제대로 발휘하려면 실내습기가 외벽에 닿지 않도록 해야 한다. 또한 방습시트에 조금의 틈이라도 생기면 결로나 곰팡이가 발생하는 등 시공이 까다로워 전문적인 시공기술을 필요로 한다. 외단열은 내단열에 비해 기능적으로 우수하며 하자가 발생했을 시 보수가 쉽고 건물의 실 사용면적에 손실이 없는 것이 큰 장점이다. 하지만 주택의 외관이 변하기 때문에 지역경관에 영향을 미칠 수 있으므로 외단열시 인접 주택의 외장마감재료와 색채를 고려하여 보수하는 것이 필요하다. 창호는 복층 유리를 사용하고 단열성능을 높여 외풍을 막도록 권장한다.

[표 6-32] 벽체 표준 매뉴얼 : 내단열과 외단열 단열성능 비교

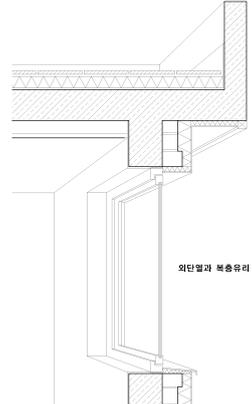
단열 방식	내용	도면
내단열	<ol style="list-style-type: none"> 1) 주택외부의 모습 유지 2) 실내습기 차단해야 단열효과 좋음 3) 전문적 시공기술이 필요. 4) 방습시트 틈 생겨 결로, 곰팡이 발생  <p>출처: http://image.historisches-fachwerk.com/upload/image/Innend%C3%</p>	
외단열	<ol style="list-style-type: none"> 1) 내단열에 비해 기능적으로 우수 2) 하자발생시 보수가 쉬움 3) 건물 실사용 면적에 손실이 없음 4) 외관변화로 지역경관에 영향미침 	

[표 6-33] 지붕층 내구성, 쾌적성, 방한성 향상 매뉴얼

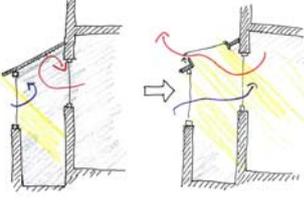
주요부위	체크 리스트	조치내용
지붕누수 보수를 통한 방법	1a) 평지붕의 경우, 빗물 구배 (1/50) 확인	물고임 현상을 방지하기 위해 평슬래브 빗물구배는 최소 1/50 필요. 구배가 없을 경우 미장으로 보완 
	1b) 경사지붕의 경우 누수 확인	- 바탕면 방수 보강 후 시화는 신재 교체하는 것을 권장함 - 신재교체가 어려운 경우 파손된 기와를 교체한 후 나머지 기와는 깨끗이 청소하고 말린 후 유성 페인트로 도색하면 방수 성능을 보완할 수 있음(유성 페인트 점검 기간 : 3년 내외)
	2) 누수부 확인	균열이 있을 경우 보수를 한 다음 필요한 방수 조치함. (방수 방식 별표1 참조) 철근앵커 +시멘트 몰탈 그라우팅 
	3) 난간과 바닥이 만나는 코너의 경사각 확인	난간과 바닥이 만나는 코너는 메움제로(몰탈 또는 실리콘 코킹) 라운딩 처리 후 도막 방수 시공함 
	4) 배수구 주변 확인	- 수구 주변은 누수 하자가 잘 발생하는 곳으로 낙엽이나 오물로 막히지 않도록 정기적 관리가 필요함 - 수구 주변에서 누수 발생 시 우레탄 방수를 추천함. 시공은 유경험자에게 맡길 것을 권장함 
5) 방수 조치	방수층을 만들고 단열재와 보호층을 두는 방식이 가장 완벽한 시공이지만 시공 단가가 비싼 점이 단점.	
지붕 단열재를 통한 방법	6) 실내측에 단열재를 설치할 경우	지붕 슬래브 실내 측에 단열재를 설치한 경우, 실내 습기가 구조체에 닿지 않도록 습기 차단층을 밀실하게 시공해야 결로와 곰팡이를 막을 수 있음 
지붕 활용 가이드	7) 옥상에 텃밭이나 화단을 만들 경우	바닥과 이격되는 별도의 화분에 키울 것을 권장하며 물에 쓸려나온 흙이 배수구를 막지 않도록 주의 

[표 6-34] 외벽 및 창문 내구성, 쾌적성, 방한성 향상 매뉴얼

주요부위	체크 리스트	조치내용
외벽누수 보수를 통한 활용방법	1) 기존 외벽 시공 디테일 및 훼손부위 확인	<ul style="list-style-type: none"> - 중공벽이 없는 조적조 벽체는 장마철 같이 장기간 물기에 닿게 되면 줄눈부위로 물이 침투하여 내부 벽체를 적실 수 있다. 이 경우 정기적으로 발수제로 외벽을 코팅하도록 함(발수제는 3년 정도 감) - 건물의 외벽 도장은 미관 외에도 시멘트 부위가 물을 흡수 할 경우, 부식되는 것을 막아주고 역할을 함. 주기적으로(약 3년 주기) 칠을 해 줄 것을 권장함 - 외벽 페인트는 통기성(수증기투과성)이 우수한 페인트를 사용하여 코팅층 이면의 수증기가 건조되도록 함
외벽 단열보수를 통한 활용방법	2) 단열 시공 상태 확인	<ul style="list-style-type: none"> - 내단열 시공은 안팎의 공기가 만나는 구조체(외벽)에 실내의 따뜻한 공기가 닿게 되면 결로가 발생하니 단열재의 실내 측면에 습기 차단층을 주어야 함 - 외단열 마감할 경우 주변 건물들과 어울리는 색깔을 선정해 마감 도장을 해야 함(단열방식 설명도 별표 2참조) - 단열재는 별표3을 참조하여 필요한 두께 확보
외벽창문 보수를 통한 활용방법	3) 기존 창문 상태 확인	<p>창문을 새로 설치 한 경우, 문틀 둘레 촘은 우레탄 폼 또는 몰탈로 팍 채운 다음 외부는 실리콘이나 액체 방수제를 섞은 시멘트 몰탈로 미장 마무리해 빗물 침입을 방지한다</p>



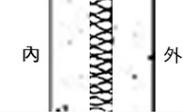
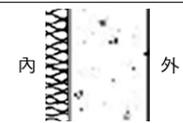
[표 6-35] 방한성, 프라이버시, 에너지 효율, 실내공간 향상 매뉴얼

주요부위	체크 리스트	조치내용
방풍실 활용방법	1) 눈, 비를 막아주는 캐노피가 없는 경우 2) 외풍이 강해 방한층이 필요한 경우 3) 현관이 없이 외부와 방이 직접 연결된 경우 4) 건폐율이 허용함을 원칙으로 실내공간의 확장이 필요한 경우	- 거실 앞 또는 진입구에 샤프로 방풍실을 설치해 단열을 보완하고 눈, 비가 실내로 들이치는 것을 방지 - 이웃과 면하는 부분에 방풍실이 필요한 경우 상부에 개폐 가능한 고창을 두어 채광과 통풍을 해결
건폐율이 허용하는 범위의 증축행위 활용방법	1) 증축부분이 기존 프로그램, 채광, 및 통풍에 미치는 영향 확인 2) 증축부분과 이웃건물 또는 골목과의 관계 확인 	- 증축부가 본 건물의 창문이 있는 벽에 생길 경우 방풍실로 사용하고 화장실과 창고 등 프로그램을 넣을 경우 가능한 창문이 없는 벽체 부분에 증축하여 본 건물의 채광과 통풍에 주는 영향을 최소화 함 - 증축부 벽체 또는 천장에 개폐 가능한 창문을 달아 본 건물의 채광과 통풍에 주는 영향을 최소화 함. 천창활용 경우, 지붕 열손실을 최소화하기 위해 복층유리를 권장함 - 겨울철 환기가 부족할 경우 실내에서 발생한 습기가 창문 주위나 외벽 모서리 같은 곳에 곰팡이를 피우게 되므로 주기적인 환기 필요 - 증축부에 화장실을 설치시 별도의 환기팬을 설치하도록 함. 또한 바닥 콘크리트 공사를 통해 땅의 환기가 직접 실내공간으로 들어오는 것을 방지함
난방위생 설비 활용방법	1) 보일러 작동 확인 2) 보일러 수명 확인	- 보일러는 계속 도는 데 방이 쉽게 따뜻해지지 않는 경우 온수 분배기에 부착되어 있는 공기 빼기 밸브를 열어 물이 나올 때까지 공기를 빼줌 - 공기를 뺀 데도 방이 차면 보일러에 설치된 물 보충 밸브가 잠겨 있는지 확인 함 - 보일러 배기구는 겨울철에 많은 습기가 발생하니 부식의 우려가 있는 목재 마감부 근처에는 설치하지 않음 - 보일러의 제품별 수명을 확인하고 필요시 교체 - 욕실/화장실에서 하수구 냄새가 올라온다면 봉수 트랩으로 교체
외부계단 안전성 향상방법		- 외부 계단을 시멘트 우레탄방수재로 도포 할 경우, 눈,비가 올 때 미끄러워 가스의 위험이 있음. 우레탄 시공 후 바로 약간의 모래를 뿌려두면 미끄럼 방지에 도움이 됨 - 요즘 코팅재 중 미끄럼 방지를 위한 별도의 무늬를 넣기도 하니 필요한 부위에 설치하도록 함. 미끄럼방지 테이프도 사용 가능. - 외부 계단 난간의 높이가 900mm 미만일 경우 안전을 위해 별도 난간을 설치하도록 함 - 외부 계단 난간에 핸드레일이 없는 경우 최소 한쪽 난간에 핸드레일을 설치하도록 함
외부공간		- 마당에 수돗가를 두게 되면 관리와 화단에 물주기가 수월함. 마당에 설치하는 수돗가는 실내에서 잠글 수 있는 별도의 밸브를 설치하면 겨울철 동파 방지

[별표 1] 방수방식 참조표

방수방법	부재	장 점	단 점	비 용	연한
우레탄폼 방수	경사 지붕	<ul style="list-style-type: none"> - 시공비 저렴 - 시공이 간편 - 기와 및 급경사면 시공 가능 - 태양열 차단하여 단열 효과 	<ul style="list-style-type: none"> - 탄성과 신장율의 저하로 건물의 크랙 발생시 같이 깨질 위험 - 무거운 짐 적치 불가 - 옥상면이 미관상 좋지 않음 - 오랜 자외선 노출시 노화 진행 - 하자 발생시 보수 어려움 	평당 7~8만원	5년
우레탄 방수	옥상층	<ul style="list-style-type: none"> - 수명이 가장 길다 - 개인 시공 가능 - 높은 신장률과 탄성을 가지고 있어 노후 건물 옥상방수에 적합함 - 무거운 짐 적치 가능 	<ul style="list-style-type: none"> - 기초공사 소홀히 했을 경우 하자 위험이 높음 	평당 10만원	20년
시트 방수	옥상층	<ul style="list-style-type: none"> - 건식 시공 - 규격 균일 	<ul style="list-style-type: none"> - 국부적 보수 어려움 - 누수시 누수 확인 곤란함 	평당 15만원	20년
칼라강판 방수	옥상층	<ul style="list-style-type: none"> - 옥상사용이 자유로움 	<ul style="list-style-type: none"> - 화재 위험 	평당 9~10만원	20년

[별표 2] 단열방식 및 단열두께 참조표

단열방식	설명
	<p>외단열</p> <ul style="list-style-type: none"> - 구조체 열응력(수축팽창) 적게 해 손상방지 - 단열 불연속 지점이 적다. (열교 및 결로 방지) - 고층시공이 어렵다
	<p>중단열</p> <ul style="list-style-type: none"> - 단열층 형성 확인이 곤란하다 - PC등 공장생산이 가능하다.
	<p>내단열</p> <ul style="list-style-type: none"> - 단열 불연속 부분 발생 우려 → 국부 결로 우려 - 난방 정지시 표면 결로 및 방수층 미설치시 내부 결로 위험하지만 시공이 용이하다.

[별표 3] 단열두께 참조표

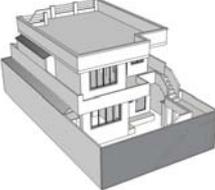
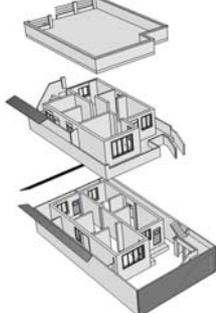
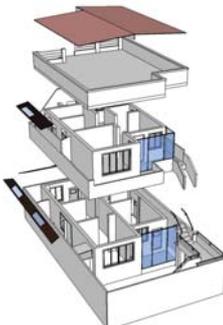
	적용 부위	두께 (mm)
외 벽	외기 직접적 닿는 부분	스치로폼, 아이소 핑크, 단열재 75
	외기 간접적 닿는 부분	스치로폼, 아이소 핑크, 단열재 50
최상층 지붕	외기 직접적 닿는 부분	스치로폼, 아이소 핑크, 단열재 125
	외기 간접적 닿는 부분	스치로폼, 아이소 핑크, 단열재 85
최하층 바닥	외기 직접적 닿는 부분	스치로폼, 아이소 핑크, 단열재 65
	외기 간접적 닿는 부분	스치로폼, 아이소 핑크, 단열재 55

② 단독주택 증개축 표준 매뉴얼

기존 주택의 지붕층은 단열성이 떨어지는 슬래브 지붕이어서 계절이나 날씨 등에 취약한 방수 및 방한에 대한 문제점을 가지고 있다. 또한 옥외에서 2층으로 가는 계단은 폭이 좁고 난간이 낮아 눈과 비가 오면 위험하고 현관이 없어 안정성의 문제가 있다. 조사대상 주택의 대부분은 건물과 담장사이를 증축하여 창고와 화장실로 사용하고 있어 채광과 환기문제가 발생하며 혹서기나 혹한기에는 그 문제가 더욱 심각하게 발행하였다.

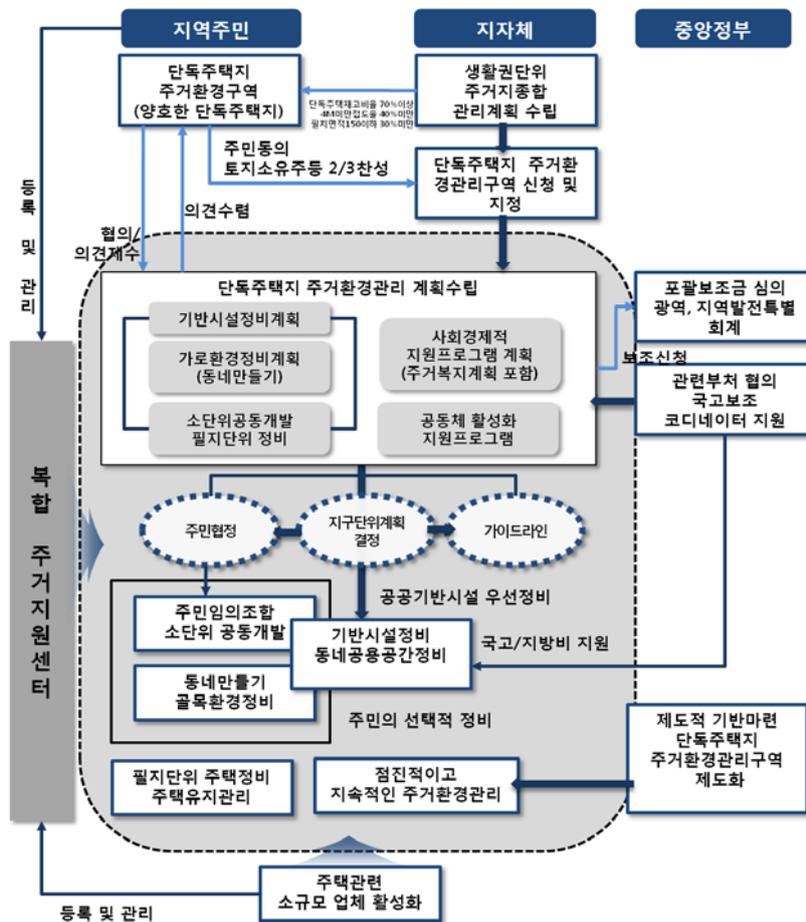
단독주택의 증개축 시뮬레이션은 앞서 권장된 덧지붕으로 지붕 누수를 방지하고 단열재 및 빗물 구배를 확보한 방수층을 시공하여 방수와 방한 계획을 하였다. 2층에는 방풍실과 외단열 시스템 및 복층 창문을 설치하여 방한효과를 증대시켰으며 현관 공간과 계단 핸드레일과 미끄럼방지용 테이프를 설치하여 안전성과 프라이버시를 확보하였다. 마지막으로 증축부에 개폐 가능한 복층 천창과 환기팬을 설치하여 채광과 통풍 문제를 개선하였고 부엌과 화장실은 별도의 환기팬을 설치하였다.

[표 6-36] 대구 서구 평리3동 702-27 개축 시뮬레이션

개축 전			개축 후
			
<p>1) 방수, 방한</p> <ul style="list-style-type: none"> - 슬래브 지붕 단열성능 취약 - 현관이 없어 비가 들이침 <p>2) 안전성, 프라이버시</p> <ul style="list-style-type: none"> - 폭이 좁고 난간이 낮은 계단의 위험 - 핸드레일 미설치 <p>3) 채광, 통풍, 방한</p> <ul style="list-style-type: none"> - 건물과 담장사이 증축으로 창고, 화장실 사용 - 창문 없어 환기, 채광 문제 - 겨울철 화장실 사용 불편 - 증축으로 인해 기존 건물 채광 문제 		<p>1) 방수, 방한</p> <ul style="list-style-type: none"> - 덧지붕으로 지붕 누수 방지 - 단열재와 빗물 구배 1/50 확보 후 방수층 시공 <p>2) 안전성, 프라이버시</p> <ul style="list-style-type: none"> - 방풍실과 외단열 시스템 설치 - 복층 창문 교체를 통해 방한효과 증대 - 현관 공간이 생겨 안전성과 프라이버시 향상 - 핸드레일, 미끄럼방지용 테이프 설치 <p>3) 채광, 통풍, 방한</p> <ul style="list-style-type: none"> - 증축부에 개폐 가능한 복층의 천창 설치 - 환기팬 설치로 채광과 통풍 문제 개선 - 부엌과 화장실은 별도의 환기팬 설치 	

3) 단독주택지 관리 및 정비지원을 위한 주거환경관리 프로세스

지속적인 주거지 관리를 위해서는 거주자 스스로 자발적인 정비의지와 관리주체로서 인식을 공유하는 것이 전제되어야 하며, 이를 공공이 다각적인 측면에서 지원하는 것이 바람직하다. 앞에서 제시한 단독주택지 재생을 위해서는 필지단위의 주택 증개축 지원과 소단위 정비를 활성화 할 수 있는 공공지원이 병행되는 것이 필요하다. 시뮬레이션 결과를 통해 연구결과에서 제시된 실천전략을 통해 지속가능한 단독주택지 재생의 가능성을 확인하였다. 제시된 다양한 실천전략을 토대로 단독주택지의 지속적인 관리와 정비를 유도하기 위해서는 단독주택지 주거환경관리구역별로 필지상황과 문제를 판단하고 이를 근거로 지원범위를 설정하는 것이 필요하다. 이를 위한 주거환경관리 프로세스는 다음과 같다.



[그림 6.20] 단독주택지 주거환경관리계획구역 정비 및 관리지원 프로세스

제7장 결론

본 연구는 2009년에 이어 ‘기성주거지 도시조직’에 대응하는 주거지 정비방안을 모색하고, 다양한 실천수단을 제안하는 데 목적이 있다. 특히 물리적으로 건강한 주택은 거주자들에게 사회적으로 안전한 생활을 보장해 주며, 경제활동을 자극함으로써 사회·경제적 재생 기반을 마련해 줄 수 있다는 점에 착안하여 물리적 재생기반 확보를 위한 공공지원 방안을 제시하는데 목표를 두고 있다. 쇠퇴한 주거지는 물리적, 사회·경제적 문제가 복합적으로 나타나고 있다. 그러나 전면철거재개발방식은 단독주택지역의 문제를 해결할 수 있는 안정적인 물리적 기반을 보장해 주지 못한다. 쇠퇴한 주거지에서 물리적으로 안정적인 기반을 조성한다는 것은 거주자들 스스로 지속가능한 주거지 재생을 위해 주거지 관리에 적극적으로 참여하고, 필지단위 주택정비에 대한 주민의지를 고취시킬 수 있는 환경을 만든다는 것을 의미한다.

기성주거지 도시조직에 대응하는 주거지 정비를 유도하기 위해 본 연구에서는 2009년도에 이어 단독주택지 4개 지역을 선정하여 물리적 특성 뿐 아니라 사회·경제적 특성을 포함한 공간적인 잠재력을 파악하고 쇠퇴지역에서 해결해야 할 문제를 도출하였다. 특히 거주자의 사회·경제적 특성을 파악하기 위해 거주자 의식조사를 수행하였다. 조사결과, 2009년 연구에서 미흡하였던 주거지재생과 관련한 지역주민들의 의견을 파악할 수 있었고, 우리나라 단독주택지의 일반적 특성을 도출할 수 있었다. 사회·경제적으로는 고령화 경향이 심하고, 저소득층 비율이 다른 지역에 비해 높으나 장기간 거주에 따른 커뮤니티

기반이 마련되어 있다는 장점이 있는 것으로 조사되었다. 물리적으로는 장소성과 역사성이 남아 있으며, 사회경제적 변화에 자율적으로 대응할 수 있는 유기적인 공간구조를 유지하는 것으로 조사되었다. 또한 좋은 도시형태의 특징인 다양한 주택유형을 보유하고 있으며 가로를 중심으로 다양한 기능이 복합되어 있어 지속가능한 커뮤니티를 형성할 수 있는 기반이 마련되어 있다는 사실을 확인할 수 있었다. 거주자 면담조사결과 주민들은 주택 개보수, 필지단위 주택정비를 추진하여 보다 나은 주거지를 조성하고 싶다는 희망이 있다는 사실도 알 수 있었다.

2년에 걸친 조사를 통해 2009년에 제시한 소필지 밀집형 주거환경정비방식이 기성주거지 도시조직을 유지하면서 주거지를 정비할 수 있는 적합한 정비방식이라는 점을 확인하였다. 조사결과를 바탕으로 2009년에는 소필지 밀집형 주거환경정비방식의 실현을 위한 구체적인 수단으로 기반시설정비와 소규모정비방식에 대한 다양한 인벤토리를 제시하였다. 이번 연구에서는 필지단위의 소규모 정비 활성화를 위한 공공지원 원칙과 방안을 제시하였고 주거지정비와 유지관리를 포함한 포괄적인 의미에서 주거지 관리를 위한 공공지원대상과 원칙을 제시하였다.

우선 사회경제적인 변화에 대응하여 일단의 구역에 대해 ‘단독주택지 주거환경관리 구역’을 ‘도시 및 주거환경정비법’이나 ‘국토의 계획 및 이용에 관한 법률’에 의해 지정하고, 구역 지정된 장소에 대해서는 주거환경관리계획을 수립하여 물리적 기반 마련과 사회경제적 지원프로그램을 제시하도록 하였다. 제시된 주거환경관리계획을 근거로 중앙정부가 지원하는 ‘광역·지역발전 특별회계’에 의한 포괄보조금 지원방안도 제시하였다.

단기적으로 단독주택지 재생을 위해서는 기존 국제법의 지구단위계획구역이나 도정법의 주거환경개선사업의 현지개량방식을 개편하여 입체환지를 포함한 환지방식으로 소단위 정비를 유도할 수 있도록 관련 근거를 마련하고 이에 따라 기반시설 정비비용, 소단위 공동개발 건설비 등을 지원할 수 있는 방안을 제안하였다. 그러나 물리적인 정비기법 중심으로 구성된 현행법 체계 내에서는 사회경제적인 지원프로그램을 운영하기 위한 제도적 근거를 마련하기 어려울 뿐 아니라 유형화된 정비수법 이외에 단독주택 밀집지역을 보전, 관리할 수 있는 다양한 수법을 적용하는 데 한계가 있다.

따라서 장기적으로는 (가칭)도시재생활성화기본법을 제정하여 장소단위의 종합적인 주거지재생을 위한 구역지정과 공공지원의 근거를 마련하는 것이 필요하다. 기본법에서는

생활권단위 주거지종합관리계획을 수립하고 이에 근거하여 일단의 ‘단독주택지 주거환경 관리구역’을 지정할 수 있도록 하며, 지정된 구역에 대해서는 광역·지역발전특별회계에 의한 포괄보조금을 신청하여 받을 수 있도록 근거를 마련하는 방안을 제안하였다.

또한 포괄보조금에 의해 주거지재생을 지원하기 위해 현행 도시활력증진지역개발사업 등 부처별로 구분되어 있는 광역·지역발전 특별회계’를 개선하여 부처간 연계와 통합을 전제로 실질적인 포괄보조금 지원제도로 운영할 수 있는 방안을 제안하였다. 이와 함께 제도적인 측면에서는 필지단위 정비와 주민자력의 주택유지관리를 위한 재정지원방안을 제안하였고, 기술과 인력지원 측면에서는 물리적, 사회적, 경제적 지원방안을 인벤토리 형식으로 제안하였다. 특히 부족한 기반시설을 확보하면서도 계획적 관리를 토대로 소단위 공동정비를 유도하기 위해 임의조합 형성에 의한 임체환지방식 적용, 공공시설 확보에 따른 인센티브 제도의 도입, 기능 쇠퇴형 공공시설 활용방안, 주차시설 확보를 위한 조성비 지원기준 등의 지원책을 제시하였다.

이처럼 ‘단독주택지 주거환경관리구역’에 적용될 수 있는 다양한 기법 등이 실효성이 있는 것인지를 판단하기 위해 실제 주거지를 대상으로 시뮬레이션을 수행하였다. 그 결과, 개선안으로 제안된 공공지원이 전제되지 않으면 현행법의 기준과 정비수법 만으로는 주거환경개선이 어렵다는 사실을 입증하였다. 시뮬레이션 결과를 토대로 필지단위 주택정비를 유도하기 위해서는 주택이력관리에 의한 개별주택 성능향상을 위한 주택 개·보수 지원확대와 경관형성형 필지단위 주택정비를 위한 맞벽건축허용, 대지분할제한 예외조항, 건축물 높이 완화 등 건축법 완화규정을 제시하였다. 또한 마을단위의 주거지 재생을 유도하기 위해서 주민협회의 골목단위 협정을 체결하도록 하였으며 동네만들기 사업을 우선적으로 지원하고, 중간기술에 의한 주택관련 소규모 업체를 지원하는 방안 등을 제안하였다.

본 연구는 실제 노후주거지를 대상으로 심층조사를 통해 단독주택지의 장점과 잠재력을 도출하여 왜 이러한 단독주택지를 보전해야 하는가에 대한 가치를 재조명하고, 이를 유지할 수 있는 정비수단을 제안했다는데 의미가 있다.

그럼에도 불구하고 본 연구는 많은 한계를 갖고 있다. 현재 국토부를 중심으로 (가칭)도시재생활성화기본법 제정논의와 함께 포괄보조금 운영방안에 대한 필요성이 제기되고 있다. 그러나 포괄보조금 지원을 위한 관련부처간 협의가 미흡할 뿐 아니라 부처간 이해관계 또한 대립되어 있는 상황이다. 더욱이 칸막이 방식으로 운영되고 있는 정부보조금

전달체계와 행정절차로 인해 실질적인 포괄보조금 운영이 어려운 실정이다.

따라서 향후에는 본 연구에서 제시한 실천대안이 실질적으로 얼마나 효용성이 있는지 검증과정을 거쳐야 한다. 이를 위해서 현재 운영 중에 있는 국고지원사업으로 주거환경개선사업의 후속 대안을 마련하는 것이 필요하다. 이는 2단계 국고지원시기가 종료되기 전에 단독주택지 재생을 위한 3단계 국고지원사업으로 ‘단독주택지 주거환경관리’사업을 정책적으로 추진할 수 있는 여건을 마련하는 것이다. 3단계 국고지원사업은 단독주택 밀집지역이 더 이상 아파트단지로 정비되는 것을 예방하고 사회적으로 건강하고 쾌적한 단독주택재고를 확보함으로써 사회·경제적인 재생을 도모할 수 있다는 점에서 범부처 차원으로 추진하는 것이 바람직하다.

이와 함께 단독주택지 재생을 위해서는 주택정비와 유지관리 책임이 거주자 스스로에게 있다는 사실을 공유할 수 있도록 교육프로그램 운영도 병행되어야 한다. 향후에는 단독주택지 재생과 관련한 패러다임 전환이 진전되어야 하며, 재생이 필요한 장소의 특성에 따라 필지단위로 적용할 있는 세밀하고 구체적인 정비수단 마련을 위한 후속작업이 지속적으로 필요하다. 또한 연구성과를 토대로 시범사업을 추진하고, 시범사업에 대한 모니터링과 성과관리를 바탕으로 단독주택지의 부정적 순환체계를 긍정적 순환체계로 정착시킬 수 있는 실천적인 검증과정이 진행되는 것이 바람직하다.

참고문헌

- 강길부(1996), 「우리나라 주택수요구조의 변화와 정책방향에 관한 연구」, 경원대학교 박사학위논문.
- 강부성, 박진호(2004), “가구형 집합주택의 거주후평가 연구”, 「대한건축학회」
- 강세진 외 2인(2008), “블록별 주거환경지표의 군집분석을 통한 서울시 주거지유형 및 유형별 특성분석”, 「대한국토도시계획학회지」 제43권 제3호, pp129-143.
- 강인호 외 5인(1997), “우리나라 주거형식으로서 아파트의 일반화 요인 분석”, 「대한건축학회」
- 강철희 외 2인(2008), “프로젝트 리포트] 룡정고급주거단지계획”, 「대한건축학회 건축(학회지)」
- 건축도시공간연구소(2009), 「기성주거지 공간관리수요변화에 대응하는 정비방식 다양화 방안」
- 경기개발연구원(1998), 「경기도 주거환경에 관한 연구」
- 경기개발연구원(2003), 「경기도 기성시가지내 주거지 정비방안 연구」
- 경기개발연구원(2004), 「경기도 주택유형 다양화를 위한 주택건설시스템 개선방안」
- 경기개발연구원(2005), 「경기도 기성시가지 정비방향 및 관리기준 수립 연구」
- 경기개발연구원(2006), 「다기준의사결정모형(MCDM)을 이용한 경기도 주택정책의 효율적 운영방안 연구」
- 경기개발연구원(2006), 「기성시가지 정비사업의 종합적 관리방안」
- 경기개발연구원(2007), 「경기도 기성시가지내 임대주택 공급 및 관리모델 구축」
- 경기개발연구원(2007), 「주택가격에 영향을 미치는 지역적 특성에 관한 연구」
- 경기개발연구원(2008), 「주택유형별 거주환경 평가를 통한 주택유형의 다양화 방안 연구」
- 경기개발연구원(2008), 「테마형 도시개발과 대규모 주거단지 조성을 위한 해외사례 및 지침수립 연구」
- 국토연구원(1999), 「도시주거지 재개발정책의 새로운 전환」
- 국토연구원(2001), 「도시환경개선을 위한 기성시가지 정비방안 연구 : 정비과제 설정 및 유형화를 중심으로」
- 국토연구원(2002), 「기성시가지 정비기법에 관한 연구 : 주거지역을 중심으로」
- 국토연구원(2002), 「주택사업 유형별 지원정책 평가에 관한 연구 : 평가 모형개발 및 사례분석을 중심으로」

- 국토연구원(2003), 「정주공간의 구조적 변화와 대응방향」
- 국토연구원(2004), 「주거지역 개발밀도 설정방안에 관한 연구 : 공통주거단지의 주거환경기준을 중심으로」
- 국토연구원(2006), 「도시 주거공간의 사회통합 실현방안 연구」
- 국토해양부(2010), 도시재생활성화 및 법제개편을 위한 공청회 자료
- 국토해양부(2010), 「해피하우스 정책지원방안 연구」 중간보고 자료
- 김병수(2005), 「노후·불량주택지의 주거환경개선방안에 관한 연구」, 중부대학교 석사학위논문.
- 김성엽 외 2인(2008), “노후단독주택지에서의 공동체 복합화 패턴 분석”, 「한국도시설계학회」
- 김영옥(2008), “[명사와 책]손세관 교수와의 대담”, 「한국도시설계학회 Urban Review」
- 김영환(2008), “상장관리형 도심재생 가이드라인 설정에 관한 연구”, 「대한건축학회」
- 김용창(2009), “도시재생환경의 변화와 대응”, 「서울대 지리학과」
- 김윤희, 이상호(2007), “엔터테인먼트형 복합상업시설의 3가지 소비모드 수용 특성 연구”, 「대한건축학회」
- 김청원, 장희순(2007), “기반시설이 양호한 노후주거지의 정비방안”, 「한국도시행정학회」
- 김환 외 2인(2007), “보스턴 백배이 블록의 진화과정에 관한 연구”, 「한국도시설계학회」
- 류현근(2004), 「주거환경정비사업의 효율적 시행방안에 관한 연구 : 서울시 住宅再開發事業을 中心으로」, 고려대학교 석사학위논문.
- 민대영(2003), 「도시환경지표에 의한 도시정비사업의 개발규모 분석에 관한 연구」, 한양대학교 석사학위논문.
- 박기범, 최찬환(2003), “건축법규 변화에 따른 다가구주택의 특성에 관한 연구”, 「대한건축학회」
- 박기범, 최찬환(2005), “강남 단독주택지역 변화의 법제적 해석”, 「대한건축학회」
- 박기범, 최찬환(2006), “건축잡지에 나타난 다세대 다가구주택에 관한 연구”, 「대한건축학회」
- 박상훈 외(2010), “재정비촉진지구내 공공영역 활용을 통한 커뮤니티 활성화 방안에 관한 연구”, 「한국도시설계학회 2010춘계학술대회 논문집」
- 박은아 외(2010), “어반빌리지 기법을 적용한 단독주택지재생연구”, 「한국도시설계학회 춘계학술대회」
- 박인석, 염철호, 차주영(2009), “영국 도시재생사업에서 참여주체별 역할과 협력관계”, 「대한건축학회」
- 박인선(2006), “단독주택용지의 이용실태와 효율적 이용방안”, 「한국주거환경학회지」
- 박정선(2007), 「도시및주거환경정비 계획의 실현방안에 관한 연구」, 전북대학교 석사학위논문.
- 박초휘(2004), 「진주시 기성시가지내 단독주택지의 개선방안」, 경상대학교 석사학위논문.
- 백정훈(2010), “프랑스의 주택 리노베이션 정책의 역사적 변천에 관한 연구”, 「대한건축학회」
- 서울시정개발연구원(2006), 「서울시 일반주택지내 과다열가구(過多列街區) 밀집지역의 가구단위 정비 모델 개발 연구」

- 손세관(2007), “[이번호의 테마] 새로운 주거환경의 모델”, 『한국도시설계학회 Urban Review』
- 손중주(2005), 「도시 밀집주거지 주거환경개선사업지구의 유형별 개선 방안 연구 : 서울시 주거환경 개선사업지구를 중심으로」, 중앙대학교 석사학위논문.
- 손창우, 정재용(2007), “도시재생을 위한 복합 용도개발의 공공공간 계획 특징에 관한 연구”, 『대한건축학회』
- 신동규, 임창복(2002), “單獨住宅 自家 居住者의 維持管理 및 調定行爲 特性에 관한 研究”, 『대한건축학회』
- 신중진 외 2인(2006), “저층밀집주택지 환경개선사업의 소규모 공동주택 도입방안 연구”, 『대한건축학회』
- 안태한(2006), 「도시정비사업의 효율적 시행방안 : 부산광역시를 중심으로」, 동의대학교 석사학위논문.
- 오정은(2006), “서울특별시 도시, 주거환경정비기본계획의 실효성 분석과 개선방안 모색”, 『대한건축학회』
- 오종수, 이정만(2007), “혼성복합을 통한 대학로 문화지구 내 주거, 문화 복합 공간의 건축구상”, 『대한건축학회』
- 유걸 외(2007), *faster and bigger*, 공간사
- 윤병구 외 2인(1998), “주택지개발유형에 따른 주거환경 만족도와 정주 성향에 관한 연구”, 『계명대학교 산업기술연구회 논문보고집』 제21-1호, pp133-141.
- 윤정섭(1987), “定住環境의 追求와 當爲性: 世界史的인 추세와 潮流를 통한 개관”, 『대한건설학회지』 31권 1호 통권134호 1987년1월, pp3-9.
- 이상준, 이영(2006), “성남시 구시가지 주상복합건축물의 건축계획 특성”, 『대한건축학회』
- 이상준(2007), 「성남시 기성시가지 도시재생에 관한 연구 : 그린 중심의 정비계획을 중심으로」, 경원대학교 석사학위논문.
- 이우진, 방경식(2006), “단독주택 과세의 수직 공평성 실증 분석”, 『주거환경 논문집』
- 이유미(2006), “우리나라 단독주택의 건물배치와 외부공간계획 특성에 관한 연구”, 『한국주거학회논문집』
- 이정형, 김진(2006), “도시건축시스템에 의한 복합 용도건축물 계획방향에 관한 연구”, 『대한건축학회』
- 이지연, 박진아(2008), “신도시 단독주택지 가로환경 특성 및 개선에 관한 연구”, 『한국도시설계학회지』
- 이혜성, 이주형(1988), “다세대 주택에 의한 밀도증대가 주택단지에 미치는 영향에 관한 연구”, 『대한건축학회』
- 이희진 외 4인(2008), “아일랜드의 신개념 실험적 라이프타임주택이 한국주거개발에 지니는 의미”, 『한국생태환경건축학회』
- 임창복, 서기영(2000), “도시주거지내 주거유형의 변화에 관한 연구”, 『대한건축학회』
- 정동섭 외 2인(2005), “도시노후지역에서 이해 관계자의 특성에 따른 정비방식의 효과성 분석과 적용 가능성에 관한 연구”, 『대한건축학회』
- 정재용, 박훈(2004), “단독주택지 블록 및 필지 패턴의 개발 실태와 개선방안 연구”, 『한국도시설계학회』
- 정재용, 박훈(2006), “도심형 단독주택지 블록 및 필지의 개발 실태와 개선방안 연구: 도시조직 특성과 환경성과의 관계를 중심으로”, 『한국도시설계학회지』 제7권 제4호(2006년 12월), pp19-32.

- 정재용, 박훈(2006), “도심형 단독주택지 블록 및 필지의 개발 실태와 개선방안 연구”, 「한국도시설계학회
- 정재용, 박훈(2006), “서울 단독주택지의 주거환경 문제와 개선방안에 관한 연구: 도심 단독주택 사례 중심으로”, 「대한건축학회」
- 정재은(2007), 「공공성 강화를 위한 도시정비사업 제도 개선방안」, 단국대학교 석사학위논문.
- 정지우(2005), 「충남 역사도시 도심주거지구조와 주택유형의 상호관련성 연구 : 20세기 이후 공주, 홍성, 강경을 사례로」, 한남대학교 석사학위논문.
- 정철모 외(2009), “선진국의 도시재생을 위한 파트너십에 관한 연구”, 「한국도시행정학회 도시행정학보」 제22집 제1호 4월, pp69-91
- 최상동, 정진수(2008), “국내 저층 집합주택단지의 계획특성에 관한 현황조사 연구”, 「대한건축학회」
- 최재필, 이기완(2002), “공간구문을 이용한 범죄취약공간 해석에 관한 연구”, 「대한건축학회」
- 하진목, 오덕성, 최준성(2008), “영국의 노후 주거단지 재생전략에 관한 연구”, 「한국도시설계학회 춘계학술대회」
- 하재명, 김묘정(2005), “커뮤니티 활성화를 위한 도시 단독주택지 가로공간 계획”, 「대한건축학회」
- 한경훈, 임창복(2006), “가구형 집합 주택의 개발 규모 산정 및 변화 특성에 관한 연구”, 「대한건축학회」
- 한광야 외 2인(2008), “스페인 바르셀로나 앙상블 블록의 변화특성에 관한 연구”, 「한국도시설계학회지」 제9권 제4호 (2008년 12월), pp193-212.
- 한상형, 강양석(2003), “다가구-다세대주택의 형태변화가 주변 주거환경에 미치는 영향”, 「대한국토도시계획학회 2003 정기학술대회 10.24~10.25」
- 황소윤, 김광배(2007), “지속가능한 도시건축 이론, New Urbanism의 공간구조 특성을 적용한 주거 휴향 복합시설 계획안”, 「대한건축학회」
- A. Joan Saab(2007), “Historical Amnesia : New Urbanism and the City of Tomorrow”, *Journal of Planning History*
- Amos Rapoport(2001), *Theory, Culture and Housing*
- David Brain(2005), “From Good Neighborhoods to Sustainable Cities”, *International Regional Science Review*
- Hugo Priemus(2004), *European Journal of Housing Policy*, Routledge.
- Hugo Priemus(2004), “Housing and New Urban Renewal : Current Policies in the Netherlands”, *European Journal of Housing Policy*
- Kristin Larsen(1998), “Revitalizing the Parramore Heritage Renovation Area”, *Housing Policy Debate*
- Kristin Larsen(1998), *Revitalizing the Parramore Heritage Renovation Area: Florida's State Housing Initiatives Partnership Program and Orlando's Historic African-American Community*, Cornell University.
- Loretta Pyles, Tonya Cross(2008), “Community Revitalization in Post-Katrina New Orleans”,

Journal of Community Practice

- Patrick J. Arnette; Russell A. Weber(2006), "Eden Park Feeder Replacement", *Pipelines*
- Ralph. A. Avellanet(1976), "Structure Preservation and Neighborhood Reformation",
ACSA(Association of Collegiate Schools of Architecture)
- RITSUKO OWZKI(2002), "Housing as a Reflection of Culture", *Housing Studies*, Vol. 17, No. 2,
pp209-227.
- Robbie B. H. Goh(2001), "Upgrading' in Singapore Public Housing", *Urban Studies*
- Yosef Jabareen(2005), "Culture and Housing Preferences in a Developing City", *Environment
and Behavior*
- Zvi Weinstein(2008), "Citizen participation : the case of Israel Project Renewal", *Journal of
Urbanism*
- 岡秀降(2006), 「都市コミュニティの再生, 中央大學出版部」, 東京.
- 高田光雄(1991), 「都市住宅供給システムの再編に関する計画的研究」, 京都大學校 博士學位論文.
- 延藤安弘(1995), 「これからの 集合住宅 づくり」, 晶文社.
- 塩崎賢明(2006), 「宅政策の再生」, 日本經濟評論社.
- 森本信明・前田亨宏(2008), 「まちなか戸建持家化」, 学芸出版社.
- 宇杉和夫・青木仁・井関和朗・岡本哲志(2010), 「まち路地再生のデザイン」, 彰国社.

Support policy of housing management and renewal for neighbourhood regeneration

Seo, Soo-Jeong
Lim, Kang-Ryoon
Jin, Juhua

This study, as a follow-up on the precedent in 2009; 'Housing Renewal Method of Preservation for Urban Tissue', suggests a number of implementation strategies for housing renewal corresponding to existing urban tissue. This study mainly focuses on suggesting public support policies aiming for building up physical basis for housing regeneration, since a physically quality house is an essential factor to ensure safe life in social aspect, to encourage economic activities and to bring current residents to socio-economic regeneration. In general, a deprived residential area shows complicated physical and socio-economic problems. Housing Clearance Method, however, is not able to guarantee physically stable basis for neighbourhood regeneration. In the deprived residential area, forming physically stable basis means that current residents are willing to participate in maintenance activities for their housing area and to make inspiring atmosphere for lot based housing renewal.

To encourage housing renewal corresponding to existing urban tissue, 4 candidates among existing neighbourhood housing areas, as following the precedents in 2009, are selected and analyzed to understand spatial potentiality as well as physical, socio-economic characteristics and to find out crucial problems commonly confronting in most of deprived residential areas. Especially, a survey on current resident's understanding was conducted mainly for analysis of their socio-economic characteristics. The survey shows a wide spectrum of resident's opinion related with residential area regeneration. It also presents several features generally shown in most of neighbourhood in Korea as follows.

In socio-economic aspects,

- Inclined to be aged in demographic condition
- Relatively higher rate of low-income class
- Solid community between long-term residents

In physical aspects,

- Remaining sense of place and historical meaning
- Organic spatial system flexible to socio-economic changes

In addition, the survey shows that neighbourhood have a variety of housing types as an essential feature of good urban forms and mixed multi-functions along the street. It means that these areas have the basis to build a sustainable community. According to the result of direct interview with current residents, it indicates that they are anticipating more preferable residential area through lot based housing renewal.

After the investigation during 2 years, it has been proven Housing Renewal for Preservation of Existing suggested in 2009 is an appropriate way to improve a residential area with preserving existing urban tissue. In 2009, as a result of the investigation, it suggested diverse inventories for infrastructure improvement plan and small-sized housing improvement in order to realize Housing Renewal for Preservation of Existing on a practical level. This study proposes basic principles and policies for public support to vitalize small-sized housing improvement for an individual lot. It also provides the guideline for beneficiaries and principles of inclusive public support including residential area improvement and maintenance program.

First, corresponding to socio-economic changes, this study proposes to designate a group of residential areas as Housing Regeneration Area for Preservation of Existing tissue pursuant to relevant laws; Urban and Residential Environment Maintenance Law and ‘Act on Planning and Use of National Territory. It also suggests to establish Strategic Regeneration Plan for Residential Environment(SRPRE) and to provide physical and socio-economic support programs. Furthermore, considering the prescribed SRPRE, it proposes the revised policy for Block Grant application pursuant to Special Account for balanced national development’ with the

support of central government.

For neighbourhood regeneration, this study shows both action plans for the short-term and the long-term. In the short term, it proposes to establish legal basis for activating small-scale residential reorganization and to provide financial support on infrastructure improvement and small-sized co-development in accordance with the legal basis. It is necessary to modify the current Housing Renewal Method to Promote Upgrading, which is applied to the District Unit Planning Zone under Act on Planning and Use of National Territory and Residential Environment Improvement Project under Urban and Residential Environment Maintenance Law into Land Reallocation Method, including Land-to-building Reallocation.

Due to the current legal system mainly focusing on physical improvement, it is difficult to establish a required legal basis to operate socio-economic support program. Also, there is a limitation to applicable and innovative improvement methods in order to preserve and manage residential area where neighbourhood concentrate. Thus, in the long-term, it is required to enact 'Urban Regeneration Law' in order to establish legal basis for district designation and related public support for holistic housing regeneration based area. This new law includes legal basis; to establish Comprehensive Management Plan for Residential Area based on Neighborhood and to designate appropriate residential area as Residential Environment Regeneration District for Neighbourhood ; to provide Block Grant pursuant to Regional Development Special Account for the designated district.

Moreover, this study offers to renovate the system of Regional Development Special Account separated by individual department and to operate Block Grant system, a flexible and practical public support policy on the premise of collaboration or integration between relevant departments.

As mentioned, in order to verify various physical and strategic methods applicable for Residential Environment Regeneration District of Neighbourhood, this study conducts simulations on selected ones among existing residential areas. As a result, it is proved that considerable improvement for residential area is difficult to be achieved only with standards and improvement technique of current regulations without public support policies mentioned above as an enhanced alternative.

In order to encourage lot based housing renewal, considering the simulation result, it is suggested to allow exceptional conditions on Building Acts and relevant regulations as below;

- Increase of support for housing regeneration & improvement through management of housing history record
- Allowance for double wall construction for Lot-based Housing Renewal forming scenery
- Allowance of exceptional conditions on parcel division regulation
- Easement of building height limit

Furthermore, it suggests several possible approaches for encouraging Neighborhood Regeneration by individual residential area as below

- To reach the Agreement based Community after residents' deliberation,
- To support Community Building Project with priority
- To support housing relevant small-sized companies by intermediate technology.

This study shows significant meaning with reevaluating the preservation of these neighbourhood as well as suggesting improvement methods, considering their advantages and potentialities through scrutiny investigation on deprived residential areas

Nevertheless, this study has significant limits. Recently, enactment of (tentatively named) 'Urban Regeneration Law' is being discussed and necessities of operation strategies for block grant are getting attention mainly around the Department of Land, transport and Maritime Affairs.

However, related government departments still have only insufficient coordination and even conflict of their own interests. Due to delivery systems and administrative procedure of governmental support in separated operation by each department, it is difficult to operate Block Grant effectively.

Afterward, implementation strategies suggested in this study should be verified how to be practically effective. For that matter, it is required to make follow-up alternatives after the expiration of Residential Environment Improvement Project which is in operation and funded by central government. This means to set up conditions to promote Residential Environment Maintenance Project for Neighbourhood in policy as 3rd stage of financial support program by central government for regeneration of neighbourhood before expiration of 2nd stage. 3rd stage of the support program has intention to prevent a dense neighbourhood from renewal into apartment complex and to preserve healthy and comfortable detached housing so that it can encourage socio-economic regeneration. Accordingly it is desirable to drive forward the program in integrative collaboration between departments

In addition, it is needed to execute an educational program in which residents can be responsible to improve and maintain their house for regeneration of a neighbourhood. In the future, the paradigm related with regeneration of neighbourhood should be changed and the follow-up work is essential to create detailed and concrete improvement tools. It is also advisable to promote pilot projects on the basis of the results of this study and to carry out practical verification process with monitoring and performance management.

부록 1. 일본출장 면담

1. 주택리폼·분쟁처리지원센터

- 일시 : 2010.6.23. 14:30~16:30
- 장소 : 주택리폼지원센터 회의실(東京都 千代田區 紀尾井町 6番 26-3)
- 참석자 : 益戸志郎(업무부장), 小郷利文(리폼상담부장), 田邊正治(총무부장)

1) 리폼지원센터의 설립배경 및 연혁

- 1984년 국토교통성의 재정지원에 의해 재단법인 일본주택리폼센터 설립
- 2000년 ‘주택의 품질확보의 촉진 등에 관한 법률’에 기반, 국토교통대신에 의해 주택 분쟁처리지원센터를 지정, 지원업무 등 개시(법제82조)
 - ※ 주택품질법의 목적 : 신축주택의 담보부담책임에 관한 특례, 주택성능표시제도, 주택 전문의 분쟁처리체제의 3주체로 양질 주택을 안심하고 취득할 수 있는 주택시장 지원
- 초기에는 리폼지원을 중심으로 조직을 설립하였으나 2000년 이후 주택리폼이나 증개축, 거주기간동안 주택관련 분쟁(소음, 방법 등) 지원을 위해 분쟁처리지원센터로 명칭 변경
- 최근에는 리폼지원센터의 역할보다 분쟁처리지원으로 업무 무게중심이 이동 중에 있음
 - ※ 주택리폼센터로의 역할은 각 지역에서 설립된 주택리폼추진협의회로 업무가 이동 (사단법인 주택리폼추진협의회 참고)

2) 리폼지원센터 운영

- 리폼지원센터는 민간단체인 재단법인으로 설립되어 정부재정지원과 주택성능표시 인증 비용으로 운영되었으나, 2009년 이후 정부지원 없이 주택성능표시 인증비용만으로 운영
- 센터의 인력은 36명이며, 전문상담원은 별도의 인력으로 구성하여 운영, 건축사 20명 정도가 상주해서 상담

3) 리폼지원센터의 역할

- 리폼을 담당하는 인재 육성 : 증개축 상담원 등록, 18,000인(2009년 4월) 등록
- 맨션리폼 매니저 관리 및 인증(전국 약 5,000인, 2009.4월 현재)
 - ※ 재단이 실시하는 시험에 합격하고, 건축에 관한 실무경험년수가 일정 요건을 만족한 등록된 사람. 맨션리폼 특성을 이끌어갈 플랜을 제안, 관리조합이나 시공업자와의 조정 지도, 조인을 행하는 인재
- 주택리폼컨설팅 : 전화상담 위주로 진행
- 리폼지원네트 “리포네트 구축”
 - 리폼사업자의 정보검색 : 리폼사업자를 공사내용이나 지역마다 검색가능하도록 등록, 희망하는 리폼내용에 관련하여 사업자를 선택 지원
 - 주택리폼 관련정보 : 리폼 절차나 유의사항 포인트, 리폼사례, 리폼예산의 적산가이던스 시스템 등 정보 제공, 각 지역의 주택리폼관련 제도 등에 대한 소개
 - 리폼상담창구 : 지방공공단체 리폼상담창구가 단순히 일원화

4) 센터 조직 및 정부정책전달 방법

- 일본에서 주택리폼지원센터는 동경에만 설립, 전 지역을 대상으로 서비스 지원하고 있음
 - ※ 전체 상담건수의 70%가 동경권에 한정될 수 밖에 없음
- 주택리폼지원센터를 중심으로 각 지역별 변호사협회, 상담원을 등록받아 정규상담을 진행하고 있음
- 지역 상담은 직접 센터에서 방문하는 경우도 많음
- 전화상담과 인터넷 상담을 중심으로 운영, 상담원은 전화상담 중에 상담내용을 컴퓨터에 입력하고 필요할 경우 지역등록업체, 변호사협회 등을 연결해 줌
- 리폼센터는 전국적인 지역네트워크망의 허브기능을 담당하고 있으나 지역별 센터 네트워크 기능은 없으며 전문 인력 인적자원과 등록된 리폼관련 업체간 네트워크 구축

5) 등록업체 및 상담원 등록과 관리

- 등록업체는 인터넷에 직접 업체 담당자가 등록하도록 되어 있으며, 등록하는 주체가 리폼관련 분야를 설정하도록 웹디자인 되어 있음
- 전문분야와 기술수준에 대한 구체적인 평가기준이 없고 별도로 검증하는 시스템은 없으며 온라인상에서 등록을 받아 네트워크는 구축하고 센터에서 자체적으로 모니터링을 수행하여 자격미달 업체는 등록취소
- 상담원은 건축사를 중심으로 주택리폼과 관련한 전문적인 컨설팅을 수행할 수 있는 주체로 구성되어 있으며, 온라인상으로 모집, 면접을 통해 위촉하며 일정기간 교육을 받은 사람만으로 인정

- 상담원은 센터에 일주일에 2회~3회 정도 출근하여 상담업무를 수행하고 있으며, 하루 인건비는 20,000엔 수준
- 상담원 비용은 센터 운영비용으로 충당하고 있음

6) 관련정책과의 연계 및 지원제도

- 주택에코포인트 제도와 연계
- 주택신축과 리폼과 관련한 용자 등과 안내와 연계
- 주택리폼감세제도
 - 소득세 공제(투자형 감세, 베리어프리형 투자형 감세, 성에너지 리폼 투자형 감세, 용자형 감세, 성에너지리폼 용자형 감세, 주택용자 감세 등
 - 고정자산세 감세, 증여세 감세
- 고령자의 경우 리폼용자를 생전에는 이자만 내고 원금은 사망이후에 정산하는 방법으로 운용함으로써 고령자 이용 증가

7) 일본 주택시장에서 리폼시장의 잠재력

- 주택리폼을 통해 주택가치 상향되므로 주택시장에서 리폼주택을 대상으로 거래 우세
- 주택재고 관리 측면에서 정책적으로는 리폼을 통해 기존주택을 활용하도록 유도하고 있으나 주민들 사이에서는 신축을 선호하는 편임(목조주택의 경우 불연성능 확보 안됨)
- 향후에는 지속적으로 주택에코포인트제도와 연계하여 리폼시장 확대될 것으로 예상

8) 한계 및 시사점

- 지역의 마을만들기센터와 연계하여 장소단위의 컨설팅과 상담이 이루어지지 못하고 있으나 마을만들기센터와 긴밀한 연계 필요할 것으로 판단됨
- 동경도에 단일 조직으로 운영되고 있어 지역특성을 고려한 상담이나 컨설팅이 어려우므로 지역별 센터를 구축하고 이들간의 네트워크 구축 역할을 담보하는 것이 필요

2. 주택에코포인트 제도 : 국토교통성

- 일시 : 2010.6.24. 10:00~12:00
- 장소 : 국토교통성 주택국 회의실(東京都 千代田區)
- 참석자 : 山下英和(주택국 주택생산과 기획전문관)

1) 주택에코포인트 제도 도입배경

- 에너지 절약과 성능향상과 관련하여 가전제품에 적용했던 에코포인트 제도를 주택분야에도 적용할 것을 정책적으로 결정
 - 성에너지법에 기반한 Top Planer 기준에 상당하는 주택 및 에너지기준(2009년기준)을 만족시키는 목조주택
- 2010년도 1년으로 한정된 한시 사업으로 예산 금액은 1조원 수준에 달함(국토교통성, 환경성, 경제생산성이 1/3씩 재정지원)
- 가전제품에 적용되었던 사업내용을 주택분야로 확장하면서 기존 운영시스템을 확대하여 적용
- 국토교통성에 사무국을 두고 간사기능을 수행. 초기에 국토교통성 주택국 주택생산과 내에 주택에코포인트 제도 도입 준비를 위해 10명~20명의 전담인력이 사업기획
- 사업기획은 2009년 11월부터 준비, 3월에 주택에코포인트사무국 위탁체결

2) 주택에코포인트 제도 운영조직

- 주택에코포인트 제도도입과 함께 사업운영을 전담할 에코포인트사무국 공모, 공모결과 덴츠기획회사가 6~7개(기획, 출판, 보험, 콜센터 등)의 업체와 컨소시엄으로 지원
- 주택에코포인트사무국 운영비용으로 30억 수준으로 위탁 체결, 홍보 및 상담, 신청서 접수, 포인트 상품권 발매 등의 업무를 전담
- 사업운영실적에 대한 DB시스템 개발 및 DB 구축 : 1일 1,000건~2,000건의 서류접수
- 매일 주택에코포인트 사무국에서 국토교통성에 방문하여 일일보고 수행
- 에코포인트 재정을 관리하는 별도의 NPO 단체와 계약체결
- 전국적으로 3,800여개의 신청창구를 두고 사업을 운영, 주로 주택담보보증을 위한 보험회사가 창구역할 담당
 - ※ 사업운영과 관련한 공무원 인력은 주택생산과 담당직원 3~5인이 전부임
 - ※ 지방자치단체는 직접 관여하지 않으며 콜센터에서 전담상담 수행하며, 주택에코포인트 사무국에서 사업을 일괄로 관리, 운영
- 기존 공무원 조직을 이용하지 않고 사업을 전담할 민간조직 활용
- 중앙집중적인 사업운영체계, 지역간 네트워크는 콜센터 운영을 통해 연결망 확보, 지역별 신청기관은 보험관련 네트워크 조직을 활용

3) 에코포인트 사업내용

- 2010년에 착공하는 사업에 한정하여 지원
- 성에너지기준에 적합한 주택리폼 및 신축사업에 따른 부분별 포인트 누적
- 최대 포인트 300,000포인트로 1포인트에 1엔으로 계산
- 주택리폼제도 등 다른 지원비용을 받은 주택에 대해서는 중복수혜 불가
- 에코포인트 제도 활용을 위해 리폼 및 신축관련 재료를 일련번호를 붙여 등록, 성에너지 기준을 만족하는 설비, 재료 등을 검토하여 일련번호로 관리
 - ※ 신청서류에는 제품의 일련번호를 기입하여 지원기준에 적합한지에 대한 검토 수행

4) 사업활성화를 위한 홍보 및 지원

- 2010 1월~3월 사이에 전국 순회 설명회 수행, 약 240회 수행
- 지속적인 사업설명회 필요

5) 포인트 사용방법

- 포인트는 현금으로 지급되지 않으며, 바우처 형식으로 상품권으로 발매하고 있음. 상품권은 철도, 생활용품구매 등에 활용하며 환경관련 기부금으로 활용가능
- 에코포인트는 에너지성능과 관련한 보수 및 신축항목 이외에 해당업체가 별도의 리폼 공사 추진비용으로 활용가능
 - ※ 단열재, 창호개선 등의 에너지성능수준을 확보하기 위한 공사와 별도로 주방개선 등의 추가 공사비용으로 지급
- 특히 리폼의 경우 유리창제도 및 유통업체가 주도하여 사업운영
- 상품권 사용처(관련 업체)는 사무국을 통해 업체가 직접신청하고 신청된 업체를 대상으로 국토교통성에서 전문가 심사를 거쳐 확정

6) 에코포인트 지원절차

- 민간이 에코포인트를 받기 위해 신축이나 리폼을 수행할 때 신청서를 신청창구에 서류제출, 신청서는 에코포인트 사무국에서 심사를 하고 심사결과와 서류를 재정담당 NPO 기관에 제출, NPO 기관의 확인과정을 거쳐 포인트에 상당하는 비용을 에코포인트 사무국에 지급, 사무국은 각 개인 신청자에게 상품권 발급 등 지원
 - ※ 성능확보수준 검토는 리폼이나 신축에 활용한 각 재료가 일련번호와 맞는지 확인

7) 추진실적

- 포인트사용실적은 공동주택보다는 단독주택이 높으며, 에코포인트제도 활용이후 추가 공사가 3배 정도 늘어남
- 주민들은 에코포인트를 상품권으로 교환하는 것을 선호

3. 네리마구청 환경마을만들기 사업본부

- 일시 : 2010.6.25. 13:30~15:00
- 장소 : 네리마구청 회의실(東京都 練馬區)
- 참석자 : 마츠하시 요시로우(동부지역마을만들기 과장), 미하라 나오시(마을만들기추진조정과 관리계장), 타나카 아즈시(동부지역마을만들기 계장)

1) 네리마구 방재마을만들기 추진배경

- 네리마구는 동경도심에 인접한 지역으로 네리마구 동측부터 시가화 형성. 초기 도시화 과정에서 협소한 도로, 목조주택 밀집지역으로 도시형성
- 화재 등 방재로부터 안전한 마을만들기를 위해 밀집시가지 정비사업 추진
 - 도로를 정비한다. • 공원을 만든다 • 불연건물을 만든다
- 현재 추진 중인 밀집시가지정비사업은 3개 지구(네리마 기타마치, 네리마구역, 江古田北部地區)

2) 네리마구 마을만들기 추진조직

- 네리마 구청 환경마을만들기 사업본부에서 밀집시가지 정비사업 주도, 밀집시가지 정비구역내 마을만들기 용지는 도시정비공사에서 우선 매입한 이후, 구에서 용도를 결정하면 구가 매입
- 도로 및 공원정비 등 기반시설 정비단계로 현재는 마을만들기 추진담당과와 도시과, 도시정비공사의 협조를 통해 사업추진
- 네리마구 마을만들기 전담 인력은 총 5인으로 구성
- 네리마구 마을만들기 센터는 세타가야구나 스미다구의 마을만들기 공사나 센터와는 성격이 다르며, 주로 구민 전체를 대상으로 하는 마을만들기 관련 소프트한 사업의 추진주체로 밀집시가지 정비사업에 직접 참여하지는 않음

3) 밀집시가지 정비사업에서 주민참여

- 주민참여는 네리마구 마을만들기 조례에 기반하여 주민제안으로 참여
- 주민참여과정에서 도시정비공사 내 네리마 마을만들기센터에서 주민교육, 컨설팅 등의 역할 수행

4) 밀집시가지 정비사업 교부금

- 국토교통성에서 보조금 1/2, 도쿄도에서 1/4, 네리마구에서 1/4을 조성하여 사업추진
- 2010부터 정부의 교부금이 사회자본정비종합교부금으로 바뀜. 이는 기존의 국토교통성 내 도시지역정비국(마을만들기 교부금), 주택국의 교부금(밀집시가지 정비사업 교부금, 주택정비 관련 교부금) 등을 통합한 것으로 지자체에서 교부금을 신청하면 통합보조금으로 지원
- ※ 부처별 교부금 지원시 교부금 마다 중복, 예산의 비효율성 등에 대한 문제 제기가 있었고 이에 대응하여 통합 보조금으로 전환

5) 정비계획수립 및 전문가 컨설팅

- 밀집시가지 정비계획은 도로, 방재공원 등 개략적인 정비방향만을 설정하고 자세한 공원의 위치, 쌈지공원 등은 정하지 않은 상태에서 매각을 희망하는 필지를 대상으로 소규모 쌈지공원 등을 조성
- 밀집시가지 정비계획은 별도의 용역을 통해 수행하고 있으며, 江古田 北部地區의 일부에 지구계획수립
- 3개 밀집시가지정비계획 구역을 전담하는 전문가(1급 건축사)를 1년~3년 단위로 계약하여 지역주민의 주택재건축 관련 컨설팅 수행하도록 지원
- ※ 비용은 1년에 600만엔 수준임

6) 종전거주자를 위한 커뮤니티 주택

- 네리마구는 UR이나 도가 공급하는 임대주택에 거주자를 알선해 주고 도로, 공원 등의 정비로 인해 철거되는 가옥에 대해서는 주변 공공임대주택으로 이주하도록 알선
- 밀집시가지 정비사업구역 중 江古田 北部地區에 6호의 커뮤니티 주택 건설, 현재는 3가구 입주해 있으며, 입주완료 될 예정

4. 네리마구 마을만들기 센터

- 일시 : 2010.6.25, 15:00~17:00
- 장소 : 네리마구 도시정비공사내 마을만들기 센터 회의실(東京都 練馬區)
- 참석자 : 石川貴洋(센터 소장)

1) 네리마구 마을만들기센터 설립배경

- 네리마구는 기존에 구획정리사업으로 하드웨어 중심의 마을만들기가 이루어졌으나 도시 마스터플랜 작성과정에서 주민참여가 시작되었고 이를 계기로 마을만들기 조례 제정
- 네리마구는 2006년에 마을만들기 조례를 제정하여 다양한 도시조성사업에 주민참여를 의무화
- 네리마구 마을만들기 조례는 주민이 도시계획에 참여하는 것을 전제로 하고 있으며, 밀집시가지정비사업, 테마별 마을만들기 사업 등 다양한 사업을 하나의 조례에 담고 있는 것으로 잘 알려져 있음
- 마을만들기 조례를 제정하여 다양한 사업에 주민참여가 이루어질 수 있는 근거는 마련 되었으나 이를 추진할 수 있는 주체 필요
- 조례를 통해 마을만들기 센터 필요성이 제기되었고 검토과정에서 주민과 구청, 업체들을 지원하고 상호 협력을 위한 중재, 코디네이터 역할을 할 수 있어야 하므로 구청내에 만들지 않고 도시정비공사내에 마을만들기 센터를 설치하도록 결정
- 도시정비공사는 네리마구청이 100% 출자하여 만든 도시정비관련 시행주체로 마을만들기센터를 도시정비공사에 설치함으로써 구청과 주민간의 유기적 연계를 담당

2) 네리마구 마을만들기 센터의 역할

- 주로 정보전달 조직으로 구민을 대상으로 마을만들기 학습기회를 제공하며, 센터내에 미니도서관을 운영하여 마을만들기 관련자료를 비치
- 마을만들기 관련 조사, 연구 수행
- 주민의 자발적 참여에 의한 그룹별 마을만들기 활동을 지원
- 조례를 활용하여 마을만들기 사업에 주민이 참여할 수 있도록 지원

3) 네리마구 마을만들기센터 조직

- 센터 직원은 10명 내외이며, 1인은 구에서 파견한 공무원, 1인은 구에서 퇴직한 전임 공무원, 8명은 마을만들기 사업과 관련한 경력자를 대상으로 공모를 통해 채용, 센터장은 공모로 채용

4) 네리마구 마을만들기 센터와 밀집시가지 정비사업과의 관계

- 밀집시가지정비사업은 네리마구가 직접 관장하고 있으며, 마을만들기센터가 직접 관여하는 것은 없음
- 마을만들기 센터는 네리마구민 전체를 위한 소프트웨어적인 프로그램을 운영하는 조직으로 구역단위 사업에는 현재 관여하지 않음
- 그러나 최근 주민이 참여하는 네리마구 조사과정에서 키타마치의 전통적인 장소를 발굴하여 소개한 것을 계기로 지역만들기 차원에서 밀집시가지 정비사업 등도 이러한 장소특성을 고려한 사업으로 추진해야 한다는 공감대 형성

부록 2. 민간주택 재개발 정책 및 실천방안

1. 서론

영국 잉글랜드의 민간주택은 2009년말 현재 전체 재고주택 가운데 82%를 차지하고 있으며 이 가운데 67.9%가 자가소유이고 14.2%가 임대이다. 영국의 지방정부는 공공임대주택 뿐만 아니라 민간주택 (자가와 임대 모두 포함)에 대해서도 최소한의 주거상태 (minimum levels of house condition)를 유지시켜야 하는 책임이 있다. 중앙정부는 지방정부로 하여금 민간주택이 최소한의 주거상태를 유지할 수 있도록 규정한 기준 (the Decent Home standard)을 엄격히 따르도록 하고 있으며 이를 위하여 지방정부가 권할구역내 주택의 상태를 정기적으로 확인하도록 법으로 정하고 있다. 만약 주택의 상태가 법적 기준에 미치지 못하는 경우, 지방정부는 주택 소유자들이 주택을 개보수할 수 있도록 여러가지 방안을 지원해 주고 있다. 지원방안에는 주택 개보수에 소요되는 자금지원부터 철거재건축/재개발에 이르기까지 다양하다.

영국의 지방정부가 민간주택이 양호한 주거상태를 유지하도록 하는 일에 관여하게 된 결정적인 계기는 19세기 잉글랜드의 주요 도시들에서 전염병 (콜레라)으로 인하여 많은 수의 주민들이 피해를 입은 일이다. 산업혁명을 거치는 동안 일자리를 찾아 도시로 몰려든 노동자들의 열악한 주거환경으로 인하여 전염병이 도시마다 빠르게 확산되었다. 이후 영국의 주택재개발 정책은 주민들의 보건과 밀접하게 관련되어 발전되어 왔다.

1960년대 중반, 영국정부의 도시 빈곤퇴치 프로그램 (anti-poverty programme)이 시작되면서 민간주택 재개발 정책의 성격이 달라지기 시작하였다. 노후불량주택이 도시빈곤의 대표적인 상징으로 인식되면서 주택 재개발 정책은 도시의 빈곤문제를 해결하기 위한 방안으로서 실행되기 시작하였다. 1970년대에는 노후불량 주택지 재개발 정책이 지방정부의 가장 중요한 주택정책 가운데 하나로 실행되었고 이는 보수당이 정권을 잡은 1980

년대도 지속되었다. 보수당 정부는 ‘the Right to Buy’ 프로그램을 통하여 공공임대주택을 세입자에게 저렴한 가격으로 매각함으로써 지방정부가 관리해야 하는 공공임대주택의 수를 줄이는 한편, 노후불량 민간주택의 재개발에 대한 정부의 지원을 증가시켰다.

1980년대 후반 환경문제에 대한 인식이 확산되면서 영국의 민간주택 재개발 정책에도 변화가 생겼다. 1995년 영국정부는 ‘the Home Energy Conservation Act’를 제정하고 지방정부로 하여금 주택정책에 이산화탄소 방출량을 감소시키는 방안을 포함하도록 하였고 2000년에는 ‘the Warm Homes and Energy Conservation Act’를 제정하여 전체 재고주택의 에너지 효율성을 높이도록 하였다. 이에 따라 보온효율성 (thermal efficiency)이 주택의 양호한 정도를 평가하는 기준 가운데 중요한 항목으로 설정되었다.

1990년대를 들어서면서 민간주택의 문제는 정부가 아닌 개인의 책임이라는 인식이 확산되면서 노후불량 민간주택 재개발에 대한 정부의 지원도 현저하게 감소하였고 1997년 노동당 정부가 들어선 이후에도 이러한 정부의 방침에는 변화가 없었다. 현재 지속되고 있는 노후불량 민간주택에 대한 영국 정부의 지원은 크게 다음의 세 가지 부문에 제한된다:

1. 연료빈곤 퇴치와 보온효율성을 향상시키기 위한 ‘affordable warmth’ 프로그램;
2. 주택시장이 현저하게 붕괴된 노후 불량 주택지 재생 프로그램; 그리고
3. 주택을 소유하고 있으나 이를 관리할 능력이 부족한 노약자 계층에 대한 지원 프로그램.

본 보고서는 이 가운데, 3. 주택을 소유하고 있으나 이를 관리할 능력이 부족한 노약자 계층에 대한 영국 정부의 지원방안을 중심으로 살펴보도록 한다. 먼저, 영국의 노동당 정부가 2000년 발표한 the Decent Homes Programme과 에 대해서 살펴보고 민간주택이 최소한의 주거상태를 유지할 수 있도록 규정한 기준, ‘the Decent Home standard’, 에 대해서 알아보도록 한다. 그리고 주택 소유자들이 주택을 양호한 상태로 유지할 수 있도록 실질적인 지원을 해주고 있는 Home Improvement Agencies (HIAs)의 역할에 대해서 살펴본다.

2. The Decent Homes Programme

1) 잉글랜드의 노후불량 민간주택 현황

[표 부록2-1] 잉글랜드 민간주택 현황

구분	항목	자가소유	임대	전체
주택건설연도 (dwelling age)	1919년 이전	3,194	1,309	4,503
	1919-44	2,689	431	3,120
	1945-64	2,708	384	3,092
	1965-80	3,146	536	3,682
	1981-90	1,401	222	1,624
	1990년 이후	1,869	415	2,284
주택형태 (dwelling type)	mid terrace	2,638	820	3,459
	end terrace	1,440	340	1,779
	small terraced house	1,216	548	1,764
	medium/large terraced house	2,862	612	3,475
	all terrace	4,078	1,160	5,238
	semi-detached house	4,515	556	5,070
	detached house	3,575	267	3,843
	bungalow	1,548	133	1,681
	converted flat	284	427	712
	purpose built flat, low rise	926	704	1,630
purpose built flat, high rise	81	49	130	
주택 바닥면적 (floor area)	50 sq. 미만	742	652	1,394
	50-69 sq.	2,913	1,028	3,942
	70-89 sq.	4,361	890	5,251
	90-109 sq.	2,632	322	2,954
	110 sq. 이상	4,359	403	4,763
주택 분포지역 (type of area)	대도시중심 (city centre)	295	262	558
	중소도시 중심 (other urban centre)	2,263	967	3,230
	도시근교 주거지역 (suburban residential)	9,204	1,581	10,785
	시골 주거지역 (rural residential)	2,074	233	2,307
	시골마을의 중심지역 (village centre)	647	110	756
	시골지역 (rural)	524	144	668
빈곤지역 분포 (deprived local areas)	가장 빈곤도가 높은 지역 (most deprived 10%)	773	325	1,097
	빈곤도 2-5도인 지역(2-5th)	5,331	1,518	6,849
	빈곤도 6-9도인 지역(6-9th)	7,072	1,188	8,260
	가장 빈곤도가 낮은 지역 (least deprived)	1,832	266	2,097
주택 거주여부 (occupancy status)	거주 (occupied)	14,610	2,858	17,468
	비거주 (vacant)	398	438	836
	전체	15,007	3,296	18,304

* 출처: Communities and Local Government (2010) / (단위 : 천호)

① 잉글랜드의 민간주택 현황

2010년 English Housing Survey (EHS)가 발표한 자료에 따르면 2008년 잉글랜드의 전체 재고주택수는 22.2백만호이다. 이 가운데 민간주택수는 18.3백만호 (82%)이며 자가 소유주택수는 15백만호이고 임대주택수는 3.3백만호이다. 잉글랜드에는 노후된 민간주택이 많은데, 1919년 이전에 지어진 주택수는 4,503천호로 전체 재고주택의 24.6%를 차지한다. 이 가운데 자가소유인 주택수는 3,194천호로 전체 자가소유 주택의 21.3%를 차지하고 임대주택수는 1,309천호로 전체 임대주택의 39.7%를 차지한다. 주택형태를 살펴보면, 자가인 경우, semi-detached 형태의 주택이 가장 많고 임대의 경우, all terrace 형태가 가장 많다. 주택의 분포지역은 주택소유 형태의 구분없이 도시근교지역에 가장 많이 분포하고 있는 것으로 나타났고, 빈곤지역의 분포를 살펴보면, 자가인 경우 빈곤도 6-9도인 지역에 가장 많이 분포하고 있고 임대의 경우에는 빈곤도 2-5도인 지역에 가장 많이 분포하고 있는 것으로 나타나 임대주택이 빈곤정도가 자가주택보다 심한 지역에 많이 분포하고 있음을 알 수 있다. 아래 표1은 2008년 현재 민간주택의 현황을 나타내준다.

② 잉글랜드의 노후불량 민간주택 현황

2008년 현재 주택의 주거상태가 the Decent Home standard에 미치지 못하는 주택은 전체 재고 주택의 33% (7.4 백만호) 인 것으로 나타났다 (CLG, 2010). 이 가운데 민간주택이 차지하는 비율은 34.4%(6,291천호)이며, 자가소유가 32.3 % (4,842천호), 민간임대가 44% (1,449천호)로 나타났다 (표 2 참조). 노후불량 주택 가운데 노약자 계층이 차지하는 비율은 39% (760천가구)이며, 이 가운데 51% (447천가구)가 민간임대주택 세입자들이다.

[표 부록2-2] 잉글랜드의 노후불량 민간주택 현황 (2006-2008)

구분	2006	2007	2008
자가소유	5,335 (34.6%)	5,304 (34.1%)	4,842 (32.3%)
임대	1,223 (46.8%)	1,244 (45.4%)	1,449 (44.0%)
전체	6,558 (36.3%)	6,548 (35.8%)	6,291 (34.4%)

* 출처: Communities and Local Government (2010) (단위 : 천호)

[표 부록2-3] 잉글랜드의 노후불량 민간주택에 거주하는 가구현황 (2006-2008)

구분	항목	2006	2007	2008
노약자 계층	자가	905 (37%)	851 (35.1%)	760 (34.7%)
	임대	408 (55%)	380 (51.8%)	447 (51%)
	전체	1,313 (41.2%)	1,231 (39%)	1,207(39.4%)
비노약자 계층	자가	4,262 (33.6%)	4,264 (33.3%)	3,946 (31.7%)
	임대	704 (43.3%)	754 (43.4%)	874 (41.2%)
	전체	4,966 (34.7%)	5,018 (34.5%)	4,820 (33.1%)

* 출처: Communities and Local Government (2010) (단위 : 천호)

[표 부록2-4] 잉글랜드의 노후불량 민간주택 분포지역 현황 (2006-2008)

구분	2006	2007	2008
NRF88 지역	2,544 (38.1%)	2,621 (38%)	2,442 (36.1%)
그 이외 지역	4,013 (35.3%)	3,928 (34.4%)	3,849 (36.1%)

* 참조: NRF88 지역은 2000년 잉글랜드에서 가장 쇠퇴한 88개 지역으로 선정되어 2001-2006 Neighborhood Renewal Funding을 받은 지역을 말함

* 출처: Communities and Local Government (2010) (단위 : 천호)

2) The Decent Homes Programme

영국의 노동당 정부는 2000년 ‘the Decent Homes Programme’을 발표하였다. 이는 잉글랜드 지역의 모든 공공임대주택이 2010년까지 최소한의 주거상태를 유지할 수 있도록 규정한 기준인 ‘the Decent Home standard’ 이상의 수준으로 높일 것을 목표로 한 정부의 지원방안이다. 그리고 2년후, 2002년 노약자계층이 거주하는 노후 불량 민간주택에 한하여 정부가 공공임대주택과 동일한 지원을 할 것을 발표하였다.

The Decent Home은 아래 표에서 제시된 4가지 조건을 충족하는 주택을 말하며 The Decent Homes Programme은 2000년 4월 발간된 녹서, ‘Quality and Choice, A Decent Homes for All’,에서 영국정부가 발표한 4가지 주요 주택정책 중 하나이다. 4가지 주요 주택 정책들은 다음과 같다.

[표 부록2-5] The Decent Home 주택 충족 조건과 The Decent Homes Programme 주요정책

구분	내용
충족 조건	<ul style="list-style-type: none"> • 법으로 규정한 최소한의 기준을 만족시키는 주택 • 보수가 가능한 상태의 주택 • 현대 시설과 서비스를 갖춘 주택 • 적절한 보온상태가 유지되는 주택
주요 정책	<ul style="list-style-type: none"> • 모든 재고주택의 수준을 the Decent Home standard 이상으로 향상시키는 것 • 주택시장이 현저하게 붕괴된 노후불량 민간주택지에 대한 재개발 지원 • 주택이 부족한 지역에 대한 저렴한 주택 (affordable housing)의 지원 • 주택관련한 서비스의 향상

이와 함께 영국의 노동당 정부는 잉글랜드 지역과 웨일즈 지역의 민간주택 재개발관련 법령 개정, the Regulatory Reform Order (RRO),을 발표하였다. The RRO 2002는 제2차 세계대전 이후 영국의 민간주택 재개발 정책에 가장 큰 변화를 준 것이라고 할 수 있다. 개정법령의 주요내용은 다음과 같다.

[표 부록2-6] 민간주택 재개발관련 법령 개정 the Regulatory Reform Order (RRO)

개정법령 주요내용
<ul style="list-style-type: none"> • 노후불량 민간주택에 대한 정부 보조금 가운데 장애시설 설치 보조금 (Disabled Facilities Grant)를 제외한 나머지 지원금 폐지: 영국의 노동당 정부는 민간주택은 개인의 책임이라는 것을 강조하여 더 이상 정부의 보조금에 의존하기보다 주택 소유자들에게 용자를 통하여 민간주택 개보수를 유도하는 것이라고 할 수 있다. • 노후불량 민간주택 재개발을 지원하는데 있어서 보다 융통성있는 재정운영: 지방정부는 자유 재량에 의해 주택의 거주권 (tenure)에 상관없이 임대업자, 주택 소유자 그리고 세입자 모두에게 주택 개보수, 철거 재건축/재개발을 지원할 수 있는 권한을 갖게 되었다. 이러한 지원은 개인 (including groups of individuals, as in group repair schemes)이나 기관 (such as landlord companies) 모두에게 가능하며, 자금지원은 보조금 (grant)이나 융자금 (loan) 지원을 통해 가능하며, 그리고 시중 은행을 통해 융자할 경우 융자금에 대한 보증 (a loan guarantee or indemnity)을 해주거나 저렴한 이자로 융자할 수 있도록 보조해 준다. • 노후불량 민간주택에 대한 지원을 지방정부가 직접 하거나 혹은 제3의 기관과 공동으로 실행 가능: 예를 들면, 등록된 공공임대주택 소유자 (registered social landlord), 자선단체 (charity), 그리고 home improvement agency (HIA)와 공동으로 할 수 있게 되었다.

2004년 영국의 노동당 정부는 주택상태를 평가하는 기준인 the Decent Home standard를 강화하여 주거수준을 향상시키기 위하여 기존의 평가방법인 ‘the Fitness Standard’를 ‘the Housing Health and Safety Rating System (HHSRS)’로 대체하였다.

3) The Housing Health and Safety Rating System (HHSRS)

The Housing Health and Safety Rating System은 2004년 주택법 (the Housing Act)에 의하여 승인되었다. 기존의 the Fitness Standard와 the HHSRS의 가장 큰 차이점은 the HHSRS는 주택의 물리적인 현상태 뿐만 아니라 거주자의 향후 건강 및 안녕 (well-being)에 미치는 영향까지 고려한 것이라고 할 수 있다. The HHSRS는 위험요소 (risk-based)를 기초로 한 것으로 거주환경과 관련한 29개의 위험잠재요소를 강조한 것이다. 다음은 이러한 위험잠재요소를 4가지 위험군으로 구분한 것이다 (표 8 참조).

[표 부록2-7] 4가지 위험잠재요소

개정법령 주요내용
<ul style="list-style-type: none"> • 생리학적 위험 (Physiological hazards): 추위나 더위의 영향, 주택의 습도, 곰팡이의 증가 (mould growth) 등 • 심리학적 위험 (Psychological hazards): 주택내 과잉인구 혹은 주택 내외부의 소음 등 • 병원에 감염될 위험 (Protection against infection): 주택내 음식을 준비하거나 보관하기에 부적합한 시설 등 • 사고를 당할 위험 (Protection against accidents): 화재, 불안정한 주택내부 구조, 그리고 지나치게 가파른 계단 등

지방정부의 환경 건강 담당관 (Environmental health officer)은 주택의 위험잠재요소를 파악하고 이들이 노약자인 거주자에게 미칠 영향에 대해서 분석한다. 이러한 위험잠재요소들은 점수로 환산되어 A부터 J까지 표시된다. 만약 주택의 위험도가 높을 경우 (A부터 C), 이는 '범주 I (Category I)'에 해당되며 지방정부는 지체없이 주택의 위험요소를 제거해야 할 법적 의무를 갖는다. 그리고 위험도가 그다지 높지 않은 경우 (D부터 J), 이는 '범주 II (Category II)'에 해당되며 지방정부는 자유재량권을 가지고 위험요소를 제거할 것인지에 대해서 결정하게 된다.

Renovation grants; common parts grants; HMO grants; the discretionary elements of disabled facilities grant; group repair; home repair assistance; relocation grants; and the power to assist in carrying out works in renewal areas

[표 부록2-8] The HHSRS의 위험잠재요소의 예

생리학적 위험	병원에 감염될 위험	사고를 당할 위험
		
(1950년대에 지어진 semi-detached 주택)	(1920년 이전에 지어진 semi-detached 주택)	(1920년 이전에 지어진 mid-terraced 주택)

* 출처: Communities and Local Government (2006)

4) 민간주택 재개발 정책 추진을 위한 파트너십

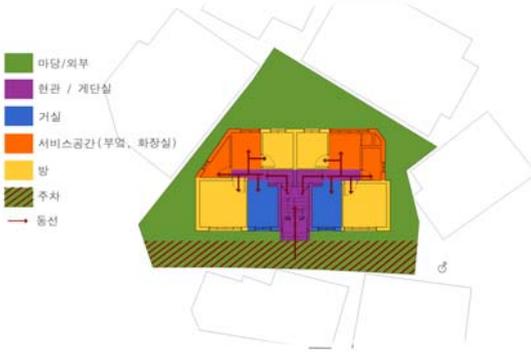
성공적인 재개발 정책을 추진하기 위해서 지방정부와 다른 기관들과의 파트너십은 영국에서 매우 중요하게 인식되고 있다. 재개발 사업에 참여하는 주요 이해 당사자들 간의 공동 목표를 발전시키기 위해서 뿐만 아니라 재개발 사업에 소요되는 비용을 보다 효율적으로 사용하기 위해서는 전략적 파트너십이 절대적으로 필요하다.

민간주택 재개발 정책 추진을 위한 파트너십에는 다음과 같은 유형들이 있다.

[표 부록2-9] 민간주택 재개발 정책 추진 파트너십 유형

개정법령 주요내용
<ul style="list-style-type: none"> • 지방정부들간의 파트너십 (Local authority partnerships): 새로운 민간주택 재개발 정책을 수립하기 위해서 유사한 문제점들을 가지고 있는 지방정부들이 협력하여 새로운 아이디어 창출과 비용절감 효과를 볼 수 있다. • 상담형태의 파트너십 (Consultative partnerships): 지방정부는 재개발 사업에 참여하는 이해 당사자들 뿐만 아니라 잠재적 이용자들과의 정기적인 상담을 통하여 보다 나은 정책을 수립할 수 있다. 대표적인 상담 형태의 파트너십은 재개발 지역의 주민들을 대상으로 주민포럼이나 주민 자문단을 구성하여 이들과 정기적인 미팅을 통하여 재개발 사업에 대해서 의논하는 것이다. • 주택의 소요를 파악하기 위한 파트너십 (Partnerships to address housing needs): 지방정부는 그 지역 안에 필요한 주택상황을 파악하고 이를 정책에 반영하기 위해서 주택협회 (Housing Association), 민간임대 주택 사업자, 개발업자, 개발사업과 관련업무 종사자, 사회복지기관, 병원 그리고 도시 및 지역 계획가들과 파트너십을 구성한다. • 보건과 관련한 제휴 (Health alliances): 노후불량 주택과 주민의 건강문제는 직접적으로 연관이 있으며, 이는 특히 노인층에게 그러하다. 점점 더 많은 노인들이 요양원에 있기보다 자신의 주택에서 독립적인 생활을 원하고 있기 때문에 지방정부는 지역 의료진들과 건강관리국 (health authority), 사회복지기관 그리고 Home Improvement Agencies (HIAs)와 밀접하게 협력관계를 유지해야 한다. • 금융 파트너십 (Financial partnerships): 민간주택 재개발 사업을 위한 다양한 금융지원이 가능하므로 개발 사업자나 주택협회와의 협력관계가 중요하다. 특히 지방정부는 소수민족의 문화에 적합한 금융지원 방안을 모색해야 한다. • Home Improvement Agencies (HIAs): HIA는 지역중심 (area-based) 재개발 사업과 고객중심 (client-focused) 재개발 사업에 주된 역할을 하고 있다. HIA의 역할에 대해서는 다음장에서 자세히 다루도록 한다. • 주택 관리를 위한 파트너십 (Maintenance and home improvement partnerships): 지방정부는 민간주택에 대한 관리 및 보수에 필요한 서비스를 지원해주기 위해서 그 지역의 재개발 사업 종사자들과 협력관계를 유지한다. • 주민의 안전을 위한 파트너십 (Community safety partnerships): 노후 불량 주택지역에 대한 범죄예방을 위해서 지방정부는 지역 주민들과의 긴밀한 협력관계를 유지한다. • 학교 및 교육기관과의 파트너십 (Schools/education partnership): 지역주민들을 대상으로 노후 주택에 대한 관리 및 보수에 대한 교육을 위해서 지역내 학교, 커뮤니티 칼리지 등과 협력하여 프로그램을 운영하고 있다. • 자원봉사자들과의 파트너십 (Working with the voluntary sector): 지방정부는 자원 봉사자들로부터 노후 불량주택에 대한 관리 및 보수에 필요한 공식적, 비공식적 도움을 받고 있다. • 효율적 에너지 사용을 위한 파트너십 (Fuel poverty and energy efficiency partnerships): 지방정부는 노후 불량 주택지역의 주민들이 보다 효율적으로 에너지를 사용할 수 있도록 하기 위하여 HIAs와 에너지 관련 사업자들과 협력관계를 유지한다.

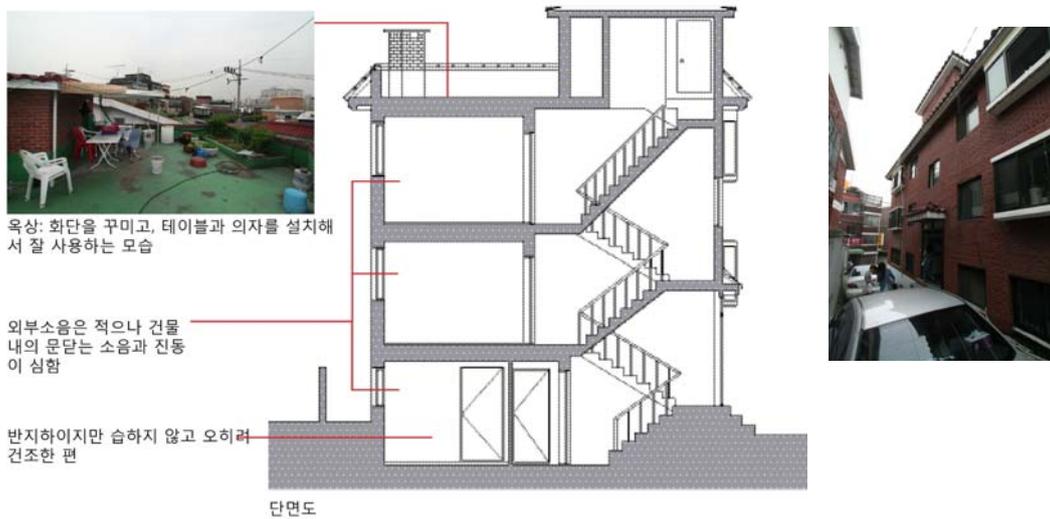
부록 3. 주택현황 및 개보수 실태

서울 실측사례	
건물 개요	건물 위치
<ul style="list-style-type: none"> ▪ 대지면적: 237.36 m² (71.8 평) ▪ 건축면적: 1층: 104.1 m² (31.49 평) ▪ 연 면 적: 312.3 m² (94.47평) ▪ 준공년도: 90년대 초반 ▪ 건축형태: 조적조 3층 주택 ▪ 거주년수: 2년10개월 ▪ 거주자수: 3층/주인집(3명) 2층/2 가구(각2명) ▪ 지하1층: 2 가구(각 3명,5명) ▪ 주 차: 골목길 형태의 일렬주차방식으로 주차장 사용이 불편함 ▪ 냉난방: 보일러(도시가스), 실내 에어컨 ▪ 증개축여부: 없음 	 <ul style="list-style-type: none"> ▪ 자연발생적으로 생겨난 길과 필지구조에 격자형 가로체계가 추가된 불규칙적인 격자체계
평면분석 다이어그램	현장 사진
	<div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <div style="text-align: center;">  <p>도로측 입면</p> </div> <div style="text-align: center;">  <p>건물 입구 및 창호</p> </div> </div> <div style="display: flex; justify-content: space-around; margin-top: 20px;"> <div style="text-align: center;">  <p>옥상</p> </div> <div style="text-align: center;">  <p>반지하층 내부 환경</p> </div> </div>
<ul style="list-style-type: none"> ▪ 80년대 후반 쯤 지어진 다세대주택의 대표적인 형태를 보이고 있음 ▪ 기준층 구성을 보면 공용현관과 계단실을 갖추고 한층에 대칭평면으로 2호 조합 ▪ 자생적으로 형성된 필지에 가로에 수평으로 주택을 배치하였기 때문에 외부공간이 불규칙적인 형태 ▪ 녹지는 없고 주로 주차장으로 쓰이고 있음 	

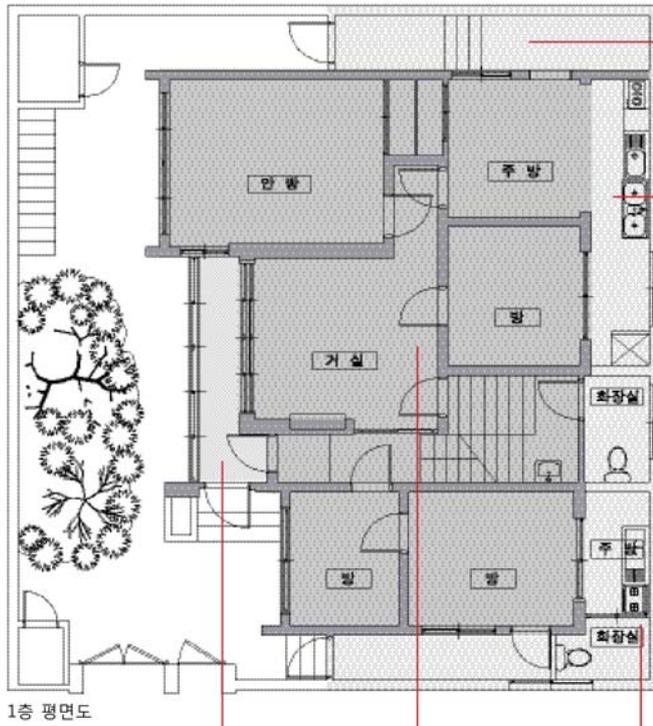
평면실측을 통한 주택성능 분석



단면실측을 통한 주택성능 분석



1층 평면실측을 통한 주택성능 분석



옆건물과의 사이공간에 지붕을 설치해 쓰고 있음



증축된 부분에 설치한 부엌. 창문이 없어 채광과 환기가 안 좋음

테라스였던 부분에 방풍실 설치해 진 입부 전실로 쓰고 있음

무리한 증축으로 채광과 환기가 안 좋은 실내환경



건물의 3면이 담장까지 증축되어 통풍과 환기가 불량함. 주변의 주택들이 대체로 비슷한 방식의 증개축을 하고 있음

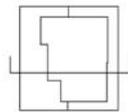
건물 단면실측을 통한 주택성능분석



2층 증축을 고려한 옥상계단실

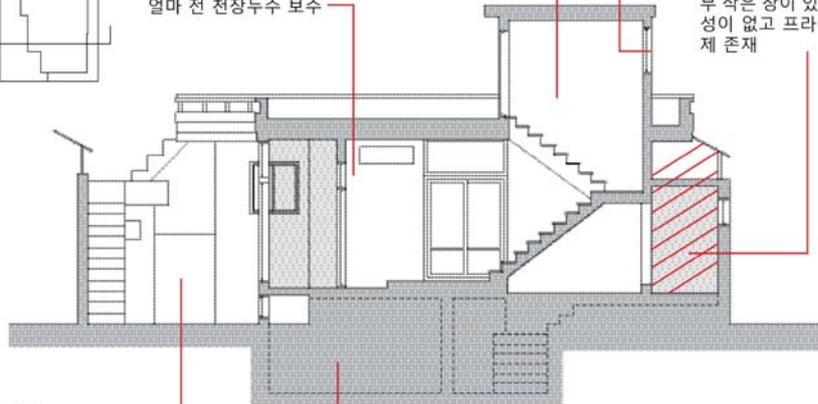


외부 증축으로 인한 환기불량을 계단실의 창으로 보완할 수 있지만 손이 닿지 않는 곳에 창이 있고 방법에 대한 우려로 출입문은 잠궈두고 있음



얼마 전 천장누수 보수

뒷집 앞마당에 접한 증축부 작은 창이 있지만 실효성이 없고 프라이버시 문제 존재

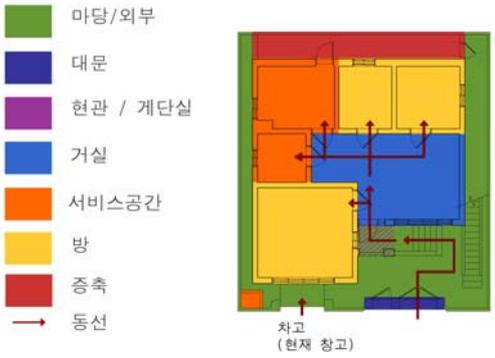


단면도

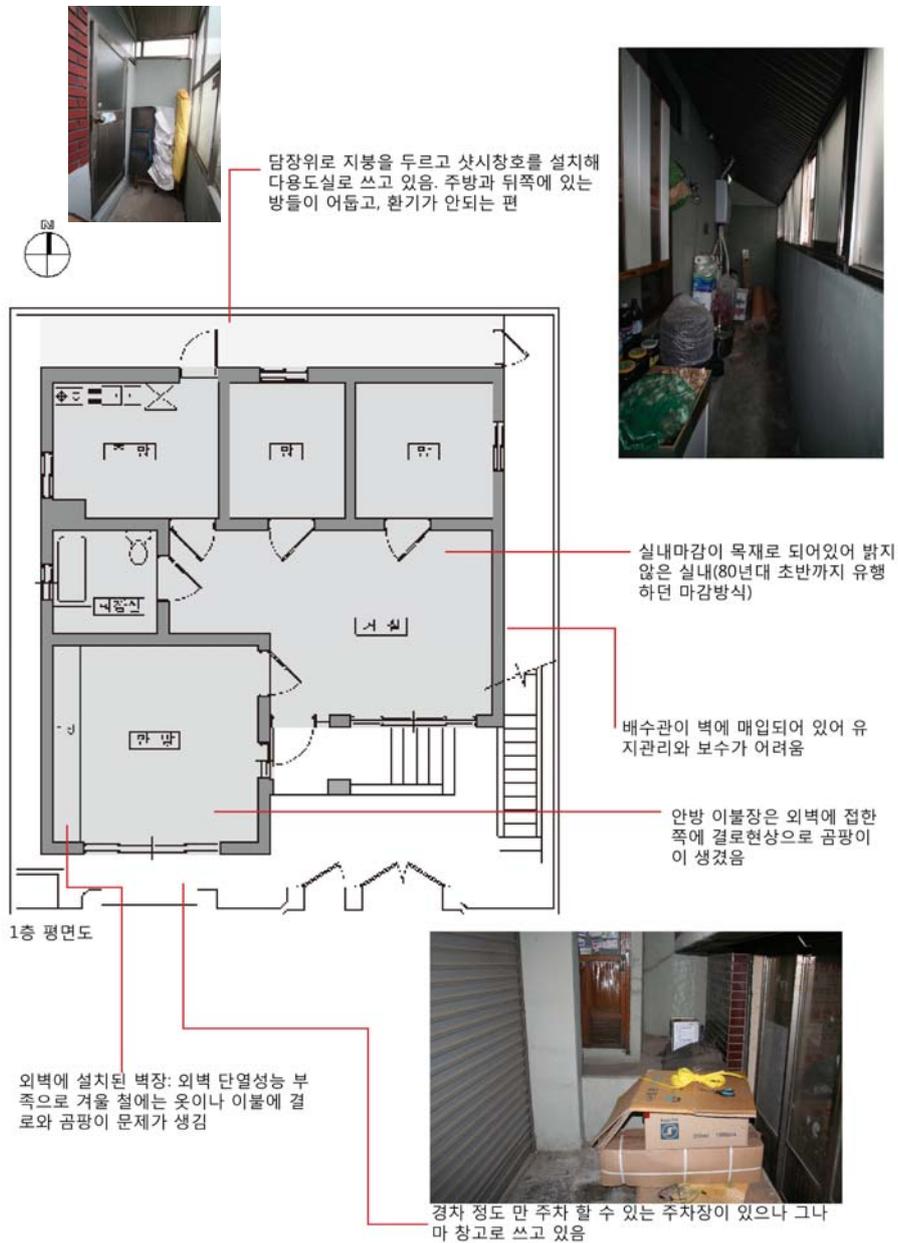
외부공간 옥상으로 가는 외부계단실과 마당

지하방 곰팡이와 습기로 인해 거주 불가능/방치 상태



건물 개요	건물 위치
<ul style="list-style-type: none"> ▪ 면적: 142.47 m² (43.1평) ▪ 건축면적: 1층: 96.57 m² (29.21평) ▪ 연면적: 170.46 m² (51.56평) ▪ 준공년도: 80년대 초반 ▪ 건축형태: 2층 조적조 평슬래브 주택 ▪ 거주년수: 3년 ▪ 거주자수: 1층/주인 내외, 아들 둘. 2층: 한 가구(3명) 월세 ▪ 거주형태: 자가소유. 1층 주인집, 2층 월세 임대 ▪ 증개축여부: 방수공사(2층 화장실, 옥상, 2층 마당) 옥상 방수는 3년 전 레미콘 공사, 2층 마당은 물방수 (우레탄), (이웃사람이 작업했음) ▪ 주차: 건물 내 주차장이 있지만 경차만 주차 할 정도의 크기, 지금은 창고로 쓰임 ▪ 냉난방: 연탄/기름보일러 사용하다 지난해 도시가스 보일러설치(이웃집 공사 시 같이 공사 함) 여름에는 에어컨이 있지만 건강에 좋지 않으므로 거의 사용하지 않고 선풍기만 사용 	
<p>평면분석 다이어그램</p>	<p>현장사진</p>
 <ul style="list-style-type: none"> ▪ 대문, 현관, 거실 모두 남향으로 구성된 2층 주택. 경사지를 활용하지 못해 지하층 층고가 낮음. 2층은 대문을 들어서자마자 계단을 거쳐 집에 들어가는 구성이라 서로 간에 프라이버시문제가 발생하지 않음 ▪ 큰길에 접한 집이라 차고가 있지만, 층고가 낮아서 사용하지 못함 	 <p>도로측 입면</p>
	 <p>2층 테라스 외부 계단</p>

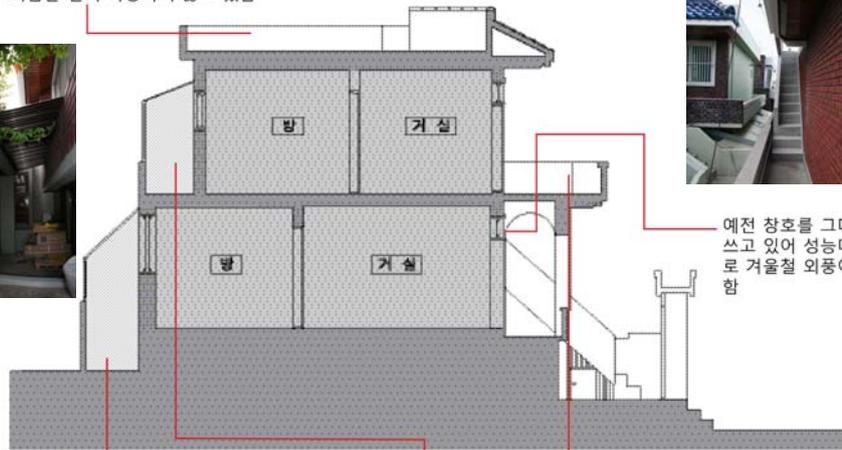
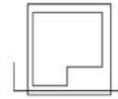
1층 평면실측을 통한 주택성능분석



건물 단면실측을 통한 주택성능평가



3년 전 옥상에 레미콘방수(방수 후 보호층을 무근콘크리트 타설)를 하였으나 옥상난간의 높이가 낮아져 위험하고 지금은 전혀 사용하지 않고 있음



단면도



예전 창호를 그대로 쓰고 있어 성능미달로 겨울철 외풍이 심함



1층 담장과 외벽 사이 증축해 쓰고 있는 모습



2층 테라스부분을 역시 증축해 쓰고 있음



3년전 2층 테라스 우레탄방수 함

부록 4. 단독주택지 관리 및 지원방안 모색을 위한 주민설문조사

안녕하십니까?

한국도시연구소에서는 국토연구원 부설 건축도시공간연구소로부터 「단독주택지 관리 및 정비지원방안」 모색을 위한 주거지 관리 및 지원방안 주민설문조사를 수탁받아 진행하고 있습니다.

본 조사는 단독주택지 내 단독, 다세대, 다가구 등에 거주하는 주민들의 주거환경에 대한 만족도 및 환경개선에 대한 욕구를 파악하여 향후 단독주택지 관리에 대한 공공의 지원방안을 마련하기 위한 것입니다.

귀하가 응답해주시는 설문지는 이러한 목적 이외의 다른 용도로는 쓰이지 않으며, 귀하의 답변은 단독주택지의 관리 및 지원방안에 대한 연구에 있어 매우 귀중한 자료가 될 것입니다. 질문에 빠짐없이 솔직하게 응답해 주시면 고맙겠습니다.

바쁘신 가운데 설문에 응해 주신 데 대해 감사드립니다.

2010년 8월

(사)한국도시연구소

* 설문조사에 대해 문의사항이 있으실 경우 아래로 연락주시기 바랍니다.

- 담당자 : 서종균 · 신호진

- 전 화 : 02-738-4292

- 이메일 : kocer@chollian.net

- 주 소 : 서울시 종로구 신문로1가 238번지 신문로빌딩 1006호 (우 110-061)

① 있다 (→ 33번으로)

② 없다 (→ 32-1번으로)

※ 참여할 의사 : 세입자의 경우 현재 거주 주택에 있어 사업의 필요성 또는 집주인이 공사를 한다고 했을 때 찬성여부로 파악하여 답변

32-1. <참여할 의사가 없는 경우> 주차장 확보 공사에 참여하지 않는 이유는 무엇입니까?

- ① 여유 공간 부족 등으로 인해 주차장 확보 효과가 없기 때문에
- ② 외부에서 반지하층 또는 1층이 보여 사생활 침해가 우려되기 때문에
- ③ 담장, 대문이 없어 외부인이 침입할 수 있는 방법상의 문제 때문에
- ④ 주변에 공용주차장(거주자 전용주차장 등)이 있어 필요성을 못 느끼기 때문에
- ⑤ 현재 주택 내 주차장이 충분하기 때문에
- ⑥ 허물 담장이 없기 때문에
- ⑦ 기타()

33. 현재 거주하는 주택 내에 녹지 또는 휴게공간이 설치되어 있습니까? ① 있다 ② 없다

34. 현재 거주하는 주택에서 녹지 또는 휴게공간에 대해 문제점을 느끼십니까?

- ① 느낀다 ② 느끼지 않는다

35. 담장을 허물거나 투시형 담장 등의 설치를 통해 녹지와 휴게공간을 조성하여 이웃 주민들에게 개방하는 공사를 행정에서 지원할 경우 참여할 의사※가 있습니까?

- ① 있다 (→ 36번으로) ② 없다 (→ 35-1번으로)

※ 참여할 의사 : 세입자의 경우 현재 거주 주택에 있어 사업의 필요성 또는 집주인이 공사를 한다고 했을 때 찬성여부로 파악하여 답변

35-1. <참여할 의사가 없는 경우> 녹지 및 휴게공간 조성 공사에 참여하지 않는 이유는 무엇입니까?

- ① 여유 공간 부족 등으로 효과가 미비하기 때문에
- ② 주변에 공원 등이 있어 필요성을 못 느끼기 때문에
- ③ 외부인에게 개방하는 것이 싫기 때문에
- ④ 초화류, 나무 등의 유지관리비용이 들기 때문에
- ⑤ 초화류, 나무 등을 유지관리하는 데 시간이 들기 때문에
- ⑥ 초화류, 나무 등의 유지관리에 대한 기술이 부족하기 때문에
- ⑦ 이미 녹지와 휴게공간을 설치하여 개방했기 때문에
- ⑧ 허물거나 고칠 담장이 없기 때문에
- ⑨ 기타()

36. 주민들이 참여하는 마을만들기 활동을 통해 단독주택지의 주거환경을 개선하고 관리하는 것에 대해 어떻

41-1. 지원센터가 다음과 같은 서비스를 유상으로 제공할 경우, 해당 서비스에 대한 이용 의사를 모두 기입해 주십시오.

구분		유상 제공시이용의사
주택 유지 관리	1) 긴급 보수(누수, 누전, 동파, 배관막힘 등)	① 이용함 ② 이용안함
	2) 간단한 수리 지원(창호 잠금장치, 세면기·싱크대 고장 및 배수상태 등)	① 이용함 ② 이용안함
	3) 에너지절감형 자재 설치(절수기, 대기전력차단기, 고효율조명기구 등)	① 이용함 ② 이용안함
	4) 기본시설물 유지관리(벽지, 장판, 방충망 등 소비성자재 교체 서비스 등)	① 이용함 ② 이용안함
	5) 청소위생 관련 연계(주택 내·외부, 정화조 등 청소대행업무)	① 이용함 ② 이용안함
주택 개보수	6) 에너지절감형 개보수 연계(벽체단열, 창호성능개선, 신재생에너지 설비 등)	① 이용함 ② 이용안함
	7) 무장애공간 개보수 연계(문턱제거, 싱크대 높이조절 등)	① 이용함 ② 이용안함
주택 점검	8) 주택 안전 점검 및 에너지효율 점검(건물구조, 전기·가스 점검, 조명 에너지 성능 점검)	① 이용함 ② 이용안함
주택 관련 상담	9) 주택 개량 관련 상담 지원(가견적, 제도·자금관련 상담 등)	① 이용함 ② 이용안함
	10) 주택거래·분쟁 관련 상담 지원	① 이용함 ② 이용안함
생활지원 프로그램	11) 방법·안전지원 연계(방법업체 공동계약, 방법창·CCTV등 설치연계 등)	① 이용함 ② 이용안함
	12) 생활편의제공 서비스 제공(생활용품 배달, 주민참여행사 등)	① 이용함 ② 이용안함

VII. 단독주택지 거주 지속 여부

42. 아파트에서 거주하신 경험이 있으십니까? ① 있다 (거주기간 : ~ 년도) ② 없다

43. 다른 지역으로 이주할 계획이 있으십니까?

① 있다 (→ 43-1번으로) ② 없다 (→ 44번으로) ③ 잘 모르겠다 (→ 44번으로)

43-1. <다른 지역으로 이주할 계획이 있는 경우> 그 이유는 무엇입니까?

① 자녀의 교육문제 때문에 ② 가구원의 직장문제 때문에 ③ 주택가격 때문에
 ④ 단독주택지가 불편하기 때문에(이유 :)
 ⑤ 기타()

44. 향후 5년 이내에 가구원 수 변동이 있을 것으로 생각하십니까?

① 가구원 수가 늘어날 것이다 (→ 44-1번으로) ② 가구원 수가 줄어들 것이다 (→ 44-1번으로)
 ③ 가구원 수 변화가 없을 것이다 (→ 45번으로)

44-1. <가구원 수 변동이 있을 경우> 가구원 수 변화로 인해 신축 및 증개축 공사나 이사를 하실 필요가 있다고 생각하십니까?

① 필요 없다 ② 신축 및 증개축 공사를 할 것이다
 ③ 이사를 할 것이다 ④ 기타 ()

45. 아파트와 비교하여 단독주택지가 갖고 있는 가장 큰 장점은 무엇이라고 생각하십니까?

- ① 저렴한 주택가격 ② 오래된 이웃관계 ③ 유지관리비용 저렴
- ④ 마당, 녹지공간 등 ⑤ 친근감을 느끼게 하는 경관(낮고 아담한 주택과 골목길의 정취 등)
- ⑥ 개인 사생활 보호 ⑦ 기타() ⑧ 없다

46. 아파트와 비교하여 단독주택지가 갖고 있는 가장 큰 단점은 무엇이라고 생각하십니까?

- ① 상대적으로 낮은 주택거래가격 ② 유지관리의 어려움 ③ 치안 불안
- ④ 생활편의시설 부족 ⑤ 주차공간 부족 ⑥ 주택거래가 쉽지 않음(낮은 현금성)
- ⑦ 개인 사생활 노출 ⑧ 기타() ⑨ 없다

47. 위의 문항에서 단독주택지가 갖고 있는 단점이 해결될 경우 계속해서 저층단독주거지에 거주할 생각이 있으십니까?

- ① 있다 ② 없다

48. 단독주택지의 유지관리와 관련하여 국가 관련 부처나 연구기관에 건의하실 내용이 있으시면 자유롭게 기입해 주시기 바랍니다.

<설문에 응해 주셔서 감사합니다.>