

AHP분석을 통한 가로주택정비사업의 개선방안

김석준¹ · 이상호² · 허영기*

¹한국토지주택공사 도시정비사업처 · ²부산대학교 건축공학과

Improvement of Small-size Multi-housing Area Reconstruction Project Using AHP Analysis

Kim, Suk-Joon¹, Lee, Sang-Ho², Huh, Young-Ki*

¹Urban Renewal Planning Office, Korea Land & Housing Corporation

²Department of Architectural Engineering, Pusan National University

Abstract : The policy introduced recently in order to promote small-size reconstruction housing projects for rehabilitating downtown area consists of aged multi houses has been little practiced, as preferential provisions for such projects are more likely applicable for large projects. Several expert interviews and surveys were conducted to find efficient clauses to overcome the problems and their relative weights. As the results, it is revealed that 'relation of floor area ratio' and 'relaxation of building height limit criteria' are the most effective whereas 'purchasing and operating of residents' common facilities with public fund' is little. The study results would be a great interests for public institutions to rebuild aged housing area without destroying local communities and to provide socially disadvantaged class with rental housing at the same time.

Keywords : Small-size Reconstruction Housing Project, Rehabilitation Project, Improvement of Regulation

1. 서론

국내 주택정책은 1990년대 후반부터 2000년 초반까지는 신속하고 계획적인 신도시 개발사업을 통한 공동주택 대량 공급으로 주택부족문제 해소 및 주거환경 개선에 초점을 두었으며, 2000년도부터는 원도심지역의 재개발이나 주거환경개선사업을 통해 주거환경개선을 중점적으로 추진하고 있으나, 사업성이 낮은 지역은 소외되고 원 주민의 낮은 재정착률과 지역공동체 해체 등과 같은 문제점들이 지속적으로 대두되고 있다.

최근에는 '빈집 및 소규모 주택정비에 관한 특례법'을 제정하여 정부정책사업으로 가로주택정비사업을 활성화하기 위해 노력하고 있다. 그러나 원도심의 노후·불량 건축물이 밀집한 가로구역은 대지와 접한 도로의 폭이 좁아 계획적 측면에서 층수 및 용적률이 제한적이고 대규모 아파트와 대비하

여 분양성 또한 저조하여 중·대형 시공사의 적극적인 참여를 기대하기 어려우며 조합 등 주민 스스로 사업을 추진하기에는 자금력이나 정보 부족 등의 한계가 있어, 원활한 사업 추진을 위해서는 추가적인 법규 특례나 공공지원이 필요한 실정이다.

1.1 연구의 목적 및 방법

본 연구에서는 노후 및 불량건축물이 밀집한 가로구역에서의 정비사업을 활성화하기 위한 대규모 정비사업과 차별화된 법적인 공공지원 방안을 도출하고자 한다. 이를 위해 문헌연구와 법규검토, 아이디어 도출을 위한 전문가 간담회 및 인터뷰를 실시하였으며, 설문조사를 통해 임대주택을 일정비용 이상 건설시 법규특례 및 공공지원 사항에 대한 제도제안 항목을 도출하고, AHP기법을 적용하여 제안된 제도개선 항목별 우선순위를 선정하였다. 또한, 도출된 개선안을 시나리오별로 실증모델사업에 적용하여 그 효과를 분석하였다.

* Corresponding author: Huh, YoungKi, Department of Architectural Engineering, Pusan National University.
E-mail: ykhuh@pusan.ac.kr
Received November 5, 2018; revised -
accepted November 13, 2018

2. 문헌연구

2.1 가로주택정비사업

2003년 7월 제정된 ‘도시 및 주거환경정비법’은 도시기능의 회복이 필요하거나 주거환경이 불량한 지역을 계획적으로 정비하고 노후·불량 건축물을 효율적으로 개량하기 위하여 필요한 사항을 규정한 것으로(Lee, 2006), 2012년 8월에 개정된 ‘도시 및 주거환경정비법’에 따르면 소규모주택정비사업은 노후·불량건축물이 밀집한 가로구역에서 종전의 가로를 유지하면서 소규모로 주거환경을 개선하기 위하여 시행하는 사업으로 정의되어있다. 소규모 정비사업의 가로구역의 범위는 해당 구역의 면적이 10,000m²미만으로 4m 이상의 도시계획도로 또는 사도법에 따라 너비 6m이상의 도로로 둘러싸인 지역이다.

또한 소규모 정비사업의 대상지역은 노후·불량건축물의 수가 해당 사업시행구역의 전체 건축물 수의 3분의 2이상으로, 해당 사업시행구역 내 기존 주택이 모두 단독주택일 경우 10호 이상, 기존 주택이 모두 공동주택인 경우 20세대 이상 기존주택이 단독주택과 공동주택으로 구성된 경우 단독주택 호수와 공동주택의 세대수를 합하여 20채 이상이어야 사업구역 요건을 충족한다.

소규모 주택정비사업은 관리처분방식으로 사업이 추진되며, 관리처분계획은 사업구역 안에 있는 종전자산(종전의 토지 또는 건축물의 소유권과 지상권, 전세권, 임차권, 저당권 등 소유권 이외의 권리)을 종후자산(정비사업으로 새로이 조성된 대지와 축조된 건축물에 관한 권리)으로 변환시켜 배분하는 일련의 계획이다. 사업성분석에 포함되는 항목은 종전 자산, 종후자산, 사업비, 개발이익, 비례율, 권리가액, 그리고 분담금이며, 비례율은 사업 경쟁력 유무를 판단하는 기준이 되고, 분담금은 주민들이 부담해야 하는 비용을 말하며 분담금이 높을수록 주민 부담이 커 사업추진이 어렵게 된다 <Table 1> (Joung et al., 2016).

Table 1. Items used for business feasibility analysis

Item	Calculation basis
Former assets	Amount of evaluationed price before project
Subsequent assets	Total Sales from project
Business expenses	Construction cost + Other cost
Development profit	Subsequent assets - Business expenses
Rate	(Development profit / Former assets) × 100
Individual stake holders' value	Individual portion evaluated × rate
Sharing expenses to be paid by a stake holder	Sales price of a house applied - The individual stake holders' value

여기서, ‘비례율’이란 종후자산에서 총지출(공사비 등)을 제외한 개발 이익을 종전자산으로 나눈 것으로 식(1)과 같이 산정되며, 비례율이 100%이상이면 일반적으로 사업 경쟁력이 있다고 판단한다.

$$\text{비례율} = \frac{\text{수입(분양입총액)} - \text{지출(총사업비)}}{\text{종전자산}} \quad (1)$$

2.2 가로주택정비사업의 법규특례 및 공공지원의 한계

현행의 ‘소규모주택정비법’의 제48조 및 시행령 제40조에 따르면 지방건축심의위원회 심의를 거쳐 건폐율 및 건축물의 높이 제한, 그리고 조정면적 등에서 최대 1/2까지 완화받을 수 있다. 또한 동법 제49조 및 시행령 제41조에서는 임대주택을 전체 연면적의 20퍼센트 이상 계획할 경우에는 시·도 조례로 정한 용적률이 아닌 국토계획법 제78조의 용도지역에서의 용적률을 적용 적용 받을 수 있도록 하고 있으며, 특히 시장·군수·한국토지주택공사(LH) 등 공공이 참여하고 임대주택 연면적의 비율이 20퍼센트 이상인 경우에는 초기사업비의 5%(15억한도)와 본사업비의 70%범위까지 1.5%이율로 담보설정 없이 도시재생기금을 융자 받을 수 있다. 그리고 LH와 공동으로 사업을 시행하는 경우는 미분양 발생 시 전체 분양호수의 약30%까지 매입확약을 하고, 세입자에게는 행복주택 우선입주권을 부여하고 있다.

그러나 이러한 특례사항은 주거환경개선사업, 재개발사업, 재건축사업에 적용되는 도시정비법의 특례사항과 동일하게 적용되고 있어, 폭이 좁은 도로와 접하는 가로주택정비사업구역에서 사업경쟁력을 확보하는데 큰 효과가 없는 실정이다. 또한 임대주택을 전체연면적 대비 20퍼센트 이상의 범위로 건설할 경우 주어지는 용적률 완화도 이미 대부분 시·도 조례에서는 국토계획법의 용적률 상한까지 허용하고 있어 특별한 혜택이라 보기 어렵다.

더욱이 가로주택정비사업은 도시재생 뉴딜사업과 달리 공공재정이 투입되지 않고, 도시재생기금 융자지원을 통하여 주민주도의 사업으로 추진되고 있다. 또한 가로주택정비사업으로 검토되고 있는 지역은 노후 단독·다세대주택 밀집 지역으로 고층개발로 일반분양 물량의 대량 확보를 통한 추가분담금의 부담을 완화하는데 한계가 있으며 기반시설 및 생활편의시설 등 주변지역의 주거환경 개선효과도 낮고, 사업성이 저조하여 시공사에서도 참여가 저조하여 민간에서 자율적으로 사업이 추진되기에는 한계가 있다.

2.3 선행연구 고찰

지금까지의 가로주택정비사업과 관련한 연구는 <Table 2>와 같이 법 제정에 따른 소규모주택정비사업 모델이나 공공임대주택 공급방안 등이 있다. 또한 Lee (2013)은 가로주택정비사업에서 용적률과 공사비, 분양가의 세 가지 항목만으로 사업성에 미치는 영향을 연구하였다. 그러나 공사비와 분양가는 건설시장에 의해 정해지며, 단순히 용적률 상향만으로 사업성을 분석할 경우 건축법 등의 규제사항인 정복·채광 방향 등의 기준에 의해 허용된 용적률까지 확보할 수 없는 경우가 생긴다.

따라서 본 연구에서는 용적률, 분양가, 공사비의 제한은 동일하나 실질적으로 소규모 정비사업에 적용가능한 특례 사항이나 공공지원사항을 도출하여 사업 경쟁력을 확보하는 방안을 제시하고 실제 대상지에 시뮬레이션하여 그 효과를 분석하였으므로 선행 연구와 차별성을 갖는다.

2.4 AHP분석

AHP (Analytic Hierarchy Process)는 1970년대 초반에 개발 되었으며, 의사결정의 계층구조를 구성하는 있는 요소 간의 쌍대비교에 의한 판단을 통하여 평가자의 지식, 경험 및 직관을 포착하고자 하는 의사결정방법론이다. 또한, 문제를 분해해서 접근하기 때문에 정량적인 정보뿐 만아니라 정성적인 정보도 동시에 평가가 가능한 기법이다(Son et al., 2015). 즉 계층분석방법은 다 기준 의사결정 기법으로서 다양한 평가요소들에 대한 중요도와 대안들에 대한 선호도를 평가하고 각 요소들의 속성과 측정척도가 다양한 문제에 효과적으로 적용되어 의사결정권자가 선택할 수 있는 여러 가지 대안들을 체계적으로 순위화시켜서 그 가중치를 비율적으로 도출하는 기법이다.

본 연구에서는 전문가 간담회를 통해 도출된 가로주택정

비사업의 활성화를 위한 제도 개선안들의 상대적인 중요도를 산정하기 위해 쌍대비교를 실시하였다.

3. 개선방안 및 결론

3.1 전문가 간담회 및 설문조사

법규특례 나 공공지원 사항의 한계를 보완하고 가로주택정비사업 활성화를 위한 제도를 도출하기 위해 10여명의 도시정비사업 전문가들과 두 차례의 간담회를 실시하였으며, 가로주택정비사업이 임대주택건설 등 공적인 역할을 할 경우에 효과적으로 적용가능한 건축특례 나 공공지원 사항들에 대해 논의하였다.

주요내용으로는 가로주택정비사업의 대상지 대부분은 도로등 기반시설이 열악하여 사업성 확보가 어렵고 도심지 내 건설사업으로 건축공사시 민원처리비 등 추가 사업비가 예상됨에 따라 민간사업자의 사업참여가 어렵다는 것이다. 이를 극복하기 위해서는 가로주택에 적합한 건축특례사항이나 공공지원사항이 필요한 것으로 결론지어 졌으며, 도출된 구체적인 항목은 다음의 7가지이다.

3.1.1 용적률 상향

대주택 건설에 따른 용적률 완화는 전국 161개 지자체 중 8.7%인 14개 지자체에서만 혜택이 있으므로 사업성확보를 위해 임대주택 건설에 따른 추가 용적률 완화 필요.

3.1.2 건축물 높이제한기준 완화

소규모 정비법 제48조에 의해 건축법 제61조에 따른 높이 제한 기준을 7층 이하로 한정하고 있으나 임대주택 건설비용을 전체연면적의 20%이상 계획할 경우 건축계획의 유연성을 확보하고 기존 아파트와 차별화된 단지배치, 상한 용적률 확보를 통한 사업성 개선을 위해 높이제한 기준을 15층 이하로 완화.

Table 2. Analysis of previous researches related to the topics

Title	Content
Kwon, Hyuck-Sam et al. (2017)	Suggested a new reconstruction housing project model of supplying houses as rental after providing stakeholder with new houses.
Kwon, Hyuck-Sam et al (2012)	Proposed new 36 residential plans for reconstruction project under consideration of conditions and scale of multi-houses area.
Lee, Dong-Hoon et al (2013)	Suggested improvement plan of supplying public rental houses using public land that is not used in Seoul.
Jung, Taek-Jo et al (2016)	Conducted a comparative study on feasibility index's changes to the difference in floor area ratio, sale price and construction cost, which are sensitivity analysis elements of housing reconstruction project.
Seo, Soo-Jung et al (2011)	Analyzed current status of low-rise and old-age residential areas, and proposed measures to improve regulations related to small-scale reconstruction projects through empirical model simulation.
Seo, Soo-Jung et al (2012)	Suggested a variety of issues surrounding housing reconstruction project and suggested legislation for settlement of housing readjustment project.
Yeom, Chul-Ho et al (2011)	Based on policy implications of overseas small-scale housing business, presented applicable methods in Korea.

3.1.3 국공유지 무상임대

가로주택정비사업은 노후단독주택 밀집지역에서 시행하는 사업으로 정부정책사업인 뉴딜사업의 순환용 임대주택으로 활용 및 세입자 우선공급 통한 동지내몰림 현상방지 등 도시재생 뉴딜사업의 앵커시설 역할이므로 임대주택을 일정 규모 이상 건설시 지자체에서 주민들에게 국공유지 무상임대 또는 매입가격 감면을 통해 주민의 부담 완화 필요.

3.1.4 주민 공동시설 지자체 유상매입 및 운영

가로주택정비사업은 주거 환경이 열악한 노후주거지를 마을도서관과 어린이집 등 선진국 수준의 생활 인프라를 갖추어야 하므로, 가로주택정비사업의 주민 공동시설을 뉴딜사업비를 지원받아 지자체 유상매입 후 주민과 지역주도로 운영하여 일자리 창출, 공동체 회복과 사회통합의 장소를 제공 또는 청년들의 스타트업 혁신공간으로 활용.

3.1.5 도시재생 기금융자 이자 인하

공공참여형 가로주택정비사업 추진시 도시재생 기금융자를 사업비의 70%까지 연1.5%의 이율로 융자받을 수 있으나 가로주택정비사업 구역의 주민 대부분이 고령 및 취약계층이며 임대주택 건설 시 뉴딜사업의 순환용 임대주택으로 활용하거나 세입자에게 우선 공급하여 동지 내몰림 현상 방지 등 공익목적이 있으므로 도시재생 기금융자 이자를 무상으로 하거나 0.5%내외로 인하 필요.

3.1.6 세입자 보상비

가로주택정비사업 대상지의 세입자는 낙후된 노후 단독·다세대주택에 거주하는 취약계층이므로 원활한 사업추진을 위해 세입자에 대한 이주비에 대한 지원이 필요.

3.1.7 미분양 주택 매입확약

가로주택정비사업은 주민부담을 완화하기 위해 일반분양(아파트, 상가)의 수익으로 사업비를 조달하는 구조이므로 미분양이 발생시 사업리스크 증가로 인해 주민부담이 증가함. 따라서 임대주택을 일정규모 이상 건설로 공공이 참여할 경우 미분양 물량에 대해 공공(한국토지주택공사, 지자체, 공공리츠)에서 매입을 확약하여 준공공임대주택으로 활용.

3.2 설문조사 및 AHP 분석 결과

앞에서 도출된 7개 항목들의 중요성을 객관적으로 밝히기 위해, 도시정비 업무를 담당하고 있는 전문가들 40명을 대상으로 설문조사를 하였으며, 그 중에서 신뢰성 있는 26부를 근거로 AHP분석을 실시하였다.

분석결과 아래 <Table 3>과 같이 ‘용적율상향’ 과 ‘높이제한기준 완화’가 높은 중요도를 보였으며, ‘세입자보상비’ 및 ‘공동시설 유상매입 및 운영’은 상대적으로 그 중요도가 낮은 것으로 나타났다. 설문결과의 일관성비율(CR, Consistency

Ratio)은 0.1이하로 분석결과와 신뢰도는 검증되었다 <Table 4>.

Table 3. AHP analysis results

Item	Importance	Ranking
Improve floor area ratio	0.239	1
Relaxation of building height limit criteria	0.219	2
Leasing public land for free of charge	0.130	3
Commitment to purchasing unsold houses	0.125	4
Fund interest rate cut	0.119	5
Increase tenant's compensation	0.085	6
Purchasing and operating of residents' common facilities with public fund	0.082	7

Table 4. Survey reliability

Separation	RI	CI	CR
Value	1.32	0.011	0.008333

4. 시뮬레이션을 통한 사업성개선 효과분석

앞 장에서 도출된 주요 개선(안)을 실제 사업에 적용하여 그 효과를 분석하였다. 여기서, 용적을 완화에 따른 사업 경쟁력 향상은 Jung et al. (2016)의 선행연구에서 볼 수 있듯이 이미 연구결과가 있는 항목임에 따라 이번 연구에서 실증 분석을 위한 항목에서는 제외하였다. 또한 세입자 보상비는 세입자의 빠른 이주 및 분쟁해소를 통해 사업추진을 원활히 하기 위한 지원이나 주민분담이 증가하므로 실증분석을 위한 항목에서는 제외하였다.

따라서 본 연구에서는 임대주택건설에 따른 가로주택정비사업 활성화를 위한 제도 제안 중에서 ① 건축물 높이제한기준 완화 ② 국공유지 무상임대 ③ 미분양 주택 매입확약 ④ 도시재생 기금융자 이자 인하 ⑤ 주민 공동시설 지자체 유상매입 및 운영 등의 방안을 실제 사업에 적용하여 사업성 변화를 분석하였다.

4.1 대상사업 현황

분석대상지는 가로주택정비사업의 구역요건을 충족하고 높이제한 완화 등에 의해 사업 경쟁력 변화가 민감한 소규모 주택지로의 선정이 중요하다. 이를 고려하여 제2종 일반주거지역으로 6m~8m도로에 의해 구획되어 있으며, 국공유지가 있는 대상지 중에서 생활여건은 좋으나 노후 단독주택 등이 밀집된 지역으로 선정하였다 <Table 5>.

대상 사업은, 건설호수 117호(조합분양 35호, 일반분양 42

호, 공공임대 40호)로 계획되었으며, 종전자산은 약 3,500백만원, 일반분양가와 평당공사비는 LH의 일반적인 기준을 적용하고 현금청산 가치를 10%로 적용하면 비례율은 84.4%로 산출된다.

Table 5. Summary of the site selected for the research

Present condition of Housing	Land	Area (㎡)	The component ratio(%)	Note
Private land	54	2,591.7	86.4%	Detached house
Public land	5	408.3	13.6%	-
Total	59	3,000	100.00%	2nd Grade general residence

4.2 시뮬레이션 조건

대상지는 임대주택 건설비용을 전체연면적의 20%로 계획하였지만 시·도조례 용적률 상한이 국토계획법의 용적률과 동일하여 용적률 완화를 적용 받지 못하고 협소한 대지 여건으로 건축법의 높이제한으로 단지계획에 어려움이 있다. 따라서 본 연구에서는 도심지내 임대주택 확보 및 사업 경쟁력을 높이기 위해 본 연구에서 도출된 개선방안을 소규모 주택 사업에 적합하게 아래와 같이 완화되게 시나리오별로 적용하고 사업성 개선효과를 비교하였다. 법규특례 완화는 기본적으로 임대주택건설 비율이 전체연면적 대비 20%이상 계획시 적용을 받을 수 있게 하였으며, 법규특례의 완화에 따른 사업계획 변경을 제외하고는 공사비, 분양가 등 모든 조건을 동일하게 적용하였다.

4.2.1 건축물 높이제한기준 완화(Scenario 1)

소규모 정비법 제48조에 의해 건축법 제61조에 따른 높이제한 기준을 7층 이하로 한정하고 있으나 건축계획의 유연성을 확보하고 기존 아파트와 차별화된 단지배치, 상한 용적률 확보 및 지상공간 활용을 통한 사업성 개선을 위해, 높이제한 기준을 10층 이하로 완화.

4.2.2 국공유지 무상임대(Scenario 2)

가로주택정비사업은 노후단독주택 밀집지역에서 시행하는 사업으로 정부정책사업인 뉴딜사업의 순환용 임대주택으로 활용 및 세입자 우선공급 통한 동지내몰림 현상 방지 등 도시재생 뉴딜사업의 앵커시설 역할이므로, 국공유지 무상임대 또는 매입가격 감면 등을 통해 주민 부담 완화.

4.2.3 미분양 주택 매입확약(Scenario 3)

조합원 및 일반분양 후의 잔여물량에 대해 30%까지 공공(한국토지주택공사, 지자체, 공공리츠)에서 매입확약하여 공공임대주택으로 활용, 본 대상지에서의 미분양 물량은 공공이 참여형 가로주택정비사업과 동일하게 일반분양분의 30%가 미분양되는 것으로 가정하였으며, 미분양된 아파트에 대해 매입확약 가격을 일반분양가격의 90%인 조합분양가격으로 공공에서 매입.

4.2.4 도시재생 기금용자 이자 인하(Scenario 4)

도시재생 기금용자 이자를 무상으로 하거나 0.5%내외로 인하.

4.2.5 주민공동시설 지자체 유상매입 및 운영(Scenario 5)

가로주택정비사업의 주민공동시설을 지자체 유상매입 후 주민과 지역주도로 운영하여 일자리 창출, 공동체회복과 사회통합의 장소를 제공 또는 청년들의 스타트업 혁신공간으로 활용, 본 대상지에의 부대복리시설은 법적 설치면적이 세대당 대략 2.5㎡임.

4.3 시뮬레이션 결과 분석

연구대상 사업에 개선방안을 실제로 적용하여 그 사업성을 시뮬레이션 한 결과, 아래<Table 6>에서와 같이 사업성이 상당부분 증가하는 것을 알 수 있다. 특히, AHP분석결과와 같이 '높이제한 완화'와 '국공유지무상임대'의 효과가 가장 높은 것으로 나타났다. 다만, 미분양주택 매입확약은 사업리스크는 감소하지만 매입확약가격에 따라 사업성 개선효과는 낮아지는 것으로 분석되었다.

Table 6. Benefit comparison after implementing the improvement plan

-	The original	Scenario 1 (relaxation of building height limit criteria)	Scenario 2 (Leasing public land for free of charge)		Scenario 3 (Commitment to purchase unsold housing)		Scenario 4 (Increase tenant's compensation)	Scenario 5 (Purchasing and operating of residents' common facilities with public fund)
			Reduction 50%	Free rent	Purchase price 100%	Purchase price 90%		
rate	84.4%	109.0%	96.0%	107.5%	84.4%	73.6%	88.2%	95.2%
The difference from the original		+24.6%	+11.6%	+23.1%	+0.0%	-10.8%	+3.8%	+10.8%
Business improvement priority	Survey	1	2		3		4	5
	Simulation	1	2		5		4	3

5. 결론

최근에 정부는 ‘빈집 및 소규모 주택정비에 관한 특례법’을 제정하여 정책사업으로 가로주택정비사업을 활성화하기 위해 노력하고 있다. 그러나 제정된 건축규제 특례사항이나 도시재생기금융자 등 공공지원 사항이 대규모 정비사업을 위한 도시정비법의 조항과 유사하게 준용함에 따라 실적이 매우 미흡한 실정이다. 특히 원도심의 노후·불량 건축물이 밀집한 가로구역은 대지와 접한 도로의 폭이 좁아 계획적 측면에서 층수 및 용적률이 제한적이고 대규모 아파트와 대비하여 분양성 또한 저조하여 중·대형 시공사의 적극적인 참여를 기대하기 어려우며 조합 등 주민 스스로 사업을 추진하기에는 자금력이나 정보 부족 등의 한계가 있다.

본 연구에서는 전문가 간담회와 설문조사를 통해 노후 및 불량건축물이 밀집한 가로구역에서의 정비사업을 활성화하기 위한 대규모 정비사업과 차별화된 법적인 공공지원 방안을 도출하고, 실제 사업에 적용하여 시나리오별로 사업성 개선효과를 분석하였다. 연구결과, 전체 연면적 대비 임대주택의 연면적을 20%이상 계획하는 경우에 건축물의 높이 제한 기준 완화, 국공유지 무상임대 또는 매입가격 감면, 지자체에서 주민공동시설 유상매입 후 운영, 도시재생 기금융자 이자 인하 등이 효과적인 것으로 나타났다. 설문조사에서 효과적으로 조사된 ‘미분양주택 매입확약’은 사업리스크는 감소하지만 사업성 개선효과는 매입가격을 분양가격의 90%로 하는 경우에는 10%포인트 까지 낮아지는 것으로 분석되었다.

이러한 결과는 소규모 정비사업인 가로주택사업을 활성화하기 위해 효과적으로 도입하여 적용 가능한 특례항목을 제시함으로써, 도심지내 임대주택건설을 유도하고 세입자 우선공급을 통한 등지내몰림 현상을 방지하며 신혼부부나 청년 등의 젊은 층 입주를 통해 노후주거지에 새로운 활력을 도모하는데 도움이 될 것으로 기대한다.

본 연구에서는 법규특례 및 공공지원 사항에서 건축물의 높이제한 완화, 국공유지 매입비용, 기금이자 등 정량적으로 비교 가능한 항목만 분석하였다. 따라서 소규모 정비사업이 주민자체 사업으로 주거환경변화 및 삶의 질 향상이라는 사업목적 달성을 위해서는 세입자 및 취약계층의 이주대책에 대한 연구가 필요하며, 인접한 가로구획과의 연계개발에 대한 검토 및 임대주택(공공임대·준공공임대)과 일반주택(조합원·분양)이 혼합된 공동주택이 건설됨에 따라 주택의 유지관리 등에 대한 대응책 마련이 필요하다.

감사의 글

본 연구는 한국연구재단 기본연구지원사업 기본연구(1년~3년)의 지원을 받아 수행된 결과의 일부임(No. NRF-2017R1D1A1B03035681).

References

- Kwon, H.S., Lee, Y.H., Park, J.Y., and Kim, S.H. (2013). “New Housing Models for Small-Scale Redevelopment Projects of Residential Block Surrounded by Streets ; Neighborhood Renewal Unit.” *Journal of the Urban Design Institute of Korea Urban Design*, 14(6), pp. 35-48.
- Kwon, H.S., Kim, O.Y., and Kwon, C.H. (2017). “A Study on the Rental Housing Supply through Urban Block Renewal Projects : Focus on the Deteriorated Housing Purchased For Public Rental.” *Journal of the Urban Design Institute of Korea Urban Design*, 18(1), pp. 19-34.
- Lee, D.H., and Lee, K.H. (2013). “Supply Strategy for the Public Rental Housing through Development of Public Lands – Focused on Seoul Case Study.” *Journal of the Urban Design Institute of Korea Urban Design*, 14(2), pp. 5-18.
- Joung, D.T., Kim, H.J., Choi, K.Y., and Kim, S.S., (2016). “A Study in Profitability Analysis of the Street Housing-Led Housing Renewal – Focused on Viability Analysis through Simulation.” *Korea Real Estate Society Journal*, 34(1), pp. 245-267.
- Lee, J.B. (2013). “A study of Construction Management for the Application to the Residential Environment Improvement Project.” *Journal of Korea Institute of Construction Engineering and Management*, 7(2), pp. 89-97.
- Seo, S.H., You, S.M., Lee, K.S., and Choi, Y.K. (2015). “A Study on Reconstruction and Remodelings Selection Factors of Old Apartment Houses Using AHP” *Korean Journal of Construction Engineering and Management*, KICEM, 16(6), pp. 12-21.
- Seo, S.J., and Lim, K.R. (2011). “A Study on the Integrated Neighborhood Regeneration of Low-rise Residential Area” National Commission on Architectural Policy. pp. 19-228.

- Seo, S.J., and Lim, K.R, (2012). “An Enhanced Institutional Operating System for Street Housing-led Housing Renewal.” *Architecture & Urban Research Institute*, pp. 1-280.
- Yeom, C.H., and Yeo, H.J. (2012). “Housing-related Legal System Flexibilization Strategy for Small Scale Housing Development.” *Architecture & Urban Research Institute*, pp. 1-280.

요약 : 최근에는 ‘빈집 및 소규모 주택정비에 관한 특례법’을 제정하여 정부정책사업으로 가로주택정비사업을 활성화하기 위해 노력하고 있다. 그러나 이 정책은 원도심의 노후·불량 건축물이 밀집한 가로구역에서 소규모 정비사업보다 대규모정비사업이 더 적용돼서 실적이 매우 미흡하고 제도개선이 필요한 실정이다. 그래서 본 연구에서는 전문가 간담회와 설문조사를 통해 대규모 정비사업과 차별화된 법적인 공공지원 방안을 도출한다. 연구결과는 ‘층 면적 비율’과 ‘건축물의 높이제한 기준 완화’가 가장 효과적인 반면 ‘지자체에서 주민공동시설 유상매입 후 운영’은 미미한 것으로 나타났다. 이러한 결과는 그 지역의 사회환경을 파괴하지 않고 노후한 주택 지역을 정비사업을 하는 동시에 취약계층에 임대 주택을 제공함으로써 공공기관에 큰 이익이 될 수 있다는 전망이다. 그리고 소규모 정비사업인 가로주택사업을 활성화하기 위해 효과적으로 도입하여 적용 가능한 특례항목을 제시함으로써, 도심지내 임대주택 건설을 유도하고 세입자 우선공급을 통한 동지내몰림 현상을 방지하며 신혼부부나 청년 등의 젊은 층 입주를 통해 노후주거지에 새로운 활력을 도모하는데 도움이 될 것으로 기대한다.

키워드 : 가로주택정비사업, 정비사업, 제도개선
