

주민의견조사를 통한 가로주택정비사업 활성화 방안 연구

A Study for Vitalizing Street-Housing Redevelopment Projects: Analyzing the Survey of Residents' Needs

주관수¹ · 권혁삼² · 조재성³ · 박근석⁴

Kwan-Su Joo¹, Hyuck-Sam Kwon², Jae-Seong Cho³ and Kun-Suk Park⁴

(Received March 17, 2013 / Revised July 10, 2013 / Accepted July 29, 2013)

요 약

본 연구는 2012년 ‘도시 및 주거환경정비법’ 개정을 통해 시행된 가로주택정비사업의 주요내용을 파악하고, 이에 대한 주민의견을 조사·분석하여 사업 활성화 방안을 제시하는 것을 목적으로 한다. 가로주택정비사업은 기존 가로체계를 유지하며 주거환경을 개선하는 소규모 정비방식으로서 외부 자본에 의해 대규모 전면철거방식으로 진행되는 현행 정비사업이 지닌 문제점을 개선하기 위해 도입되었다. 그러나 이 사업에 대한 주민의견은 현 거주주택에 대한 만족, 사업 부담금 마련 어려움, 사업추진 불확실성 등의 이유로 사업반대가 과반수에 달해 우호적이지 못하다. 사업찬성자의 경우도 부담 가능한 사업비가 소액인 경우가 대부분이어서 향후 사업의 추진이 낙관적이지 못하다. 하지만 사업비 조달 방식에선 자기지분의 축소, 국민주택 기금의 용자 등을 통한 사업비 부담 등 매우 현실적이며 건설적인 자금조달 방안을 수용하고 있으며, 사업비 부담 정도에 대한 전략적 태도 또한 사업추진에 긍정적인 요소로 작용할 것이다. 이에 본 연구는 적정 사업지의 선택, 계층별 사업 유인, 사업부담금 경감, 연계사업 반대자의 우려 해소 등을 가로주택정비사업의 활성화 방안으로 제시하였다.

주제어 : 가로주택정비사업, 주민의견조사, 활성화

ABSTRACT

This study aims to introduce “Street-Housing” Redevelopment Projects adopted by the revision of regulations in 2012 and promote them by surveying residents’ needs. The objectives of the street-housing redevelopment projects are to maintain existing street systems and redevelop housing by small units, as an alternative to the large-scale housing redevelopment by the expropriation. Residents, however, do not seem to support the new projects since they are satisfied with their current housing, have difficulty in raising funds, and are uncertain about proceeding with the pre-arranged. Despite these barriers, residents may support the projects if project charges can be lowered by the reduction in each resident’s share and the increase in supporting funds. This study proposes new practical methods for realizing the projects: choice of an appropriate site, engaging for resident’s participation in projects, reduction in project charges, and removal of barriers to co-operative development. etc.

Key words: Street-Housing Redevelopment Projects, Survey of Residents’ Needs, Vitalizing

1. 서 론

1.1 연구배경 및 목적

최근 부동산 경기 침체로 그동안 성행했던 뉴타운사업과 같은 전면철거방식의 대규모 정비사업이 전반적으로 부진하고, 더욱이 주민반대로 구역해제를 요구하는 지역이 늘어나

고 있다. 전국적으로 번져가고 있는 구역해제를 통한 정비사업의 원천적인 중단은 일시적인 현상으로 보기 어렵다. 정비사업 침체의 원인이 단순한 부동산 경기 쇠퇴에 따른 것이 아니라, 우리 경제의 저성장 시대 진입과 저출산·고령화로 인한 인구·가구 변화 등 구조적 요인에 기인하기 때문이다. 기존의 대규모 정비사업은 사업성 확보를 위해 일정 면적 규모

1) 한국토지주택공사 토지주택연구원 수석연구원(주저자: kwans1@naver.com)

2) 한국토지주택공사 토지주택연구원 수석연구원

3) 한국토지주택공사 토지주택연구원 연구원

4) 한국토지주택공사 토지주택연구원 연구위원(교신저자: gracepks@lh.or.kr)

의 이상의 사업지를 대상으로 건설회사의 실질적인 주도로 전면철거에 의해 사업이 진행된다. 경제사회적 여건 변화로 고도성장과 도시주택의 절대적 부족에 기반한 전면철거방식의 정비사업은 이전과 같은 역동성을 갖기 힘들다. 하지만 환경변화에 따라 정비사업의 필요성이 이전만큼은 아닐지라도 노후 주거지 정비의 필요성은 여전하며, 기존 정비사업을 대체할 수 있는 사업방식이 필요하다는 점에서 기존의 가로체계를 유지하며 소규모로 주거환경을 정비하는 소규모 정비사업은 이러한 필요를 충족시킬 수 있을 것이다.

정부는 소규모 정비사업의 필요성을 인식하고 2012년 8월 「도시 및 주거환경정비법(이하 도정법)」 개정을 통해 기존의 가로체계를 유지하며 소규모로 공동주택을 건설하여 주거환경을 개선하는 가로주택정비사업을 시행하였다. 가로주택정비사업은 이전의 다른 정비사업과 달리 정비구역이 아닌 일정요건을 갖춘 가로구역에서 주민동의를 거쳐 스스로 사업추진이 가능하다. 그러나 가로주택정비사업은 지금까지 실제 추진된 사례가 없고 구체적인 사업모델과 실행수단이 마련되어 있지 않으며, 더욱이 이 사업이 적용될 노후 단독주택지는 고령자와 저소득층의 거주비율이 높아 주민자력으로 사업을 추진하기는 현실적으로 어렵다.

이러한 배경에서 본 연구는 공공적 측면에서 주민의견조사를 통해 새롭게 시행된 가로주택정비사업에 대한 주민들의 인식과 사업추진의 장애요인을 분석하고, 이를 토대로 사업의 활성화 방안을 제시하는 것을 목적으로 한다.

1.2 연구내용 및 방법

본 연구는 최근 시행된 가로주택정비사업의 관련기준과 기존의 다른 정비사업과의 차이점을 파악하고, 이에 대해 주민의견을 조사·분석하여 사업의 활성화 방안을 제시하였다. 연구방법은 문헌조사를 통해 가로주택정비사업 법규 및 도입 취지 등을 분석하였으며, 주민의견조사는 매입임대주택군 인근의 주택 소유자를 대상으로 직접 내용을 묻고 대답하는 대인면접조사(Face to Face Interview)를 활용하였다.

조사 대상지로 매입임대주택군 인근을 선택한 것은 공공 부문에서 운영·관리하고 있는 노후 매입임대주택군을 중심으로 주변의 노후 주택들과 연계하여 가로주택정비사업을 선도적으로 추진할 수 있기 때문이다. 조사지역 및 규모는 모집단 비례에 따른 샘플링 대신 각 지역별 모집단 규모별로 할당하여 조사를 수행하였으며, 한국토지주택공사(이하 LH공사)에서 운영·관리하고 있는 매입임대주택군 총 10개 지역을 대상

표 1. 주민의견조사 개요

구분	내용
모집단	- 매입임대주택 가구수 : 19,595 - 수도권 : 12,313 - 지방도시(광역시 포함) : 7,282
조사지역	- 수도권 5개 : 서울, 경기 안산·의정부·수원·성남 - 광역시 3개 : 대전, 광주, 부산 - 지방도시 2개 : 강원 원주·춘천
조사규모	- 매입임대주택군 인근 주택소유자를 대상으로 총 370가구 : 수도권 220가구, 지방도시(광역시 포함) 150가구
조사방법	- 직접 내용을 묻고 대답하는 대인면접조사(Face to Face Interview)
조사기간	- 2012년 12월 전후 약 4주간

으로 모집단 19,595가구(수도권 12,313, 지방지역 7,282) 중 표본 370가구(수도권 220, 지방지역 150)를 선정하여 2012년 말까지 약 4주간의 조사를 실시하였다.

2. 가로주택정비사업 주요내용

2.1 가로주택정비사업의 도입취지

2012년 8월 「도정법」 개정을 통해 기존의 주거환경개선사업, 주택재개발사업, 주택재건축사업, 도시환경정비사업 이외에 가로주택정비사업과 주거환경관리사업이 새롭게 시행되었다. 가로주택정비사업은 기존의 가로를 유지하면서 소규모 공동주택을 건설하여 주거환경을 개선하는 사업으로서, 그동안 전면수용을 통해 기존의 단독주택을 모두 철거하고 대규모 아파트단지를 건설하는 단독주택지 재건축사업의 대안으로 도입되었으며, 이에 따라 단독주택지 재건축사업은 폐지되었다(서수정 등, 2012).¹⁾

표 2. 현행 주거지 정비사업 종류

구분	사업 정의
주거환경개선사업	도시저소득주민의 집단거주 지역으로서 정비기반시설이 극히 열악하고, 노후·불량건축물이 과도하게 밀집한 지역에서 주거환경을 개선하기 위해 시행하는 사업
주택재개발사업	정비기반시설이 열악하고 노후·불량건축물이 밀집한 지역에서 주거환경을 개선하기 위하여 시행하는 사업
주택재건축사업	정비기반시설은 양호하나 노후·불량건축물이 밀집한 지역에서 주거환경을 개선하기 위하여 시행하는 사업
주거환경관리사업	단독주택 및 다세대주택 등이 밀집한 지역에서 정비기반시설과 공동이용시설의 확충을 통하여 주거환경을 보전·정비·개량하기 위하여 시행하는 사업
가로주택정비사업	노후·불량건축물이 밀집한 가로구역에서 종전의 가로를 유지하면서 소규모로 주거환경을 정비하는 사업



그림 1. 연구 흐름도

1) 서민주거안정을 위해 「건축법」 개정을 통해 다세대주택(1984년)과 다가구주택(1990년)이 법제화되고 건축기준이 대폭 완화되어 다세대·다가구주택이 난립하게 되면서 주차문제, 일조권문제, 방범문제, 공원부족 등의 문제가 발생되었고, 이를 해소하기 위해 단독주택지 재건축사업이 「도정법」 개정을 통해 2003년 7월 시행되었다.

가로주택정비사업은 이전의 다른 정비사업과 달리 정비구역이 아닌 일정요건을 갖춘 가로구역에 대하여 주민동의를 거쳐 스스로 사업추진이 가능하다는 점에서 주민주도의 단독주택지 재생수단이라고 할 수 있다. 따라서 주민들의 경제적 여건을 고려하여 소규모로 사업이 진행되는 만큼 획일적인 아파트 일변도의 개발에서 벗어나 지역의 장소적 특성을 유지하며 개발할 수 있다. 또한 주민들이 거주를 전제로 추진하는 만큼 다양한 가구구성고 생활양식에 적합하면서도 저렴한 주택건설이 가능하다. 이러한 주택건설 측면의 장점 외에 노후 주거지역에 필요한 커뮤니티시설 공급 측면에서도 긍정적인 역할이 기대된다(박근석 등, 2012; 권혁삼 등, 2012).

2.2 가로주택정비사업의 관련기준

가로주택정비사업은 정비계획의 수립 및 정비구역의 지정 절차 없이 1만² 미만의 도시계획도로로 둘러싸인 가로구역의 전부 혹은 일부분에서 시행할 수 있다. 건축물의 층수는 7층 이하로 규제하되, 주차장의 건폐율 산정시 제외(경사지 한정), 대지 안의 공지, 건축물의 높이제한 등 특례기준을 두어 중층·고밀 공동주택 건설을 유도하고 있다. 적용대상지는 가로체계가 정형화되어 있고 기반시설이 비교적 양호한 격자형의 단독주택지로서 「국토의 계획 및 이용에 관한법률(이하 국계법)」에 따른 1·2종 일반주거지역이다. 사업은 조합이 시행하거나 조합이 조합원 과반수의 동의를 받아 시장·군수, LH공사 등과 공동으로 시행하고, 사업시행자는 관리처분계획에 따라 주택 등을 건설하여 공급하며 구역 내의 토지·물건 또는 그 밖의 권리를 취득하거나 사용할 수 없다.

이처럼 가로주택정비사업은 개발의 소규모화에 따른 사업 시행방식, 구역지정요건, 사업촉진을 위한 건축규제 완화 등에서 이전의 다른 정비사업과 차이점이 있다. 기존의 다른 정비사업은 1만² 이상이 구역지정요건이고 면적상한제한도 없기 때문에 주택재개발사업의 평균면적이 약 62,000²에 달하고 있는 점을 감안하면 가로주택정비사업이 소규모라는 점을 분명히 알 수 있다.²⁾ 또한 이전의 정비사업과 달리 정비계획의 수립 및 구역지정의 절차 없이 사업추진이 가능하고, 추진위원회의 결성 없이 바로 조합 결성이 가능하도록 사업 추진절차를 간소화하여 사업 소요기간을 단축하였다.

그러나 소규모 정비사업인 만큼 조합 결성조건에서 다른 사업과 차별성이 나타난다. 주거환경개선사업은 토지 등 소유자 2/3이상, 주택재개발이 3/4이상인데 비하여 가로주택정비사업은 토지 등 소유자 9/10이상의 동의가 필요해서 소규모인 만큼 일부의 반대로도 사업추진이 어려운 한계가 있다는 점에서 다른 정비사업과 차이가 있다.

표 3. 가로주택정비사업 관련기준

구분	내용	관련근거
가로구역	<ul style="list-style-type: none"> - 도시·군계획시설로 설치된 도로로 둘러싸인 일단(一團)의 지역(해당 지역의 일부가 광장, 공원, 녹지, 하천, 공공 공지 및 공용주차장 등에 접한 경우 도로로 인정)으로서 다음 요건을 모두 갖춘 구역 · 해당 지역의 면적이 1만² 미만일 것 · 해당 지역을 통과하는 도로(너비 4m 이하인 도로 제외)가 설치되어 있지 아니할 것 - 가로구역이 다음 요건을 모두 갖춘 경우에 그 전부 또는 일부에 대하여 시행 · 노후·불량건축물 수가 전체 건축물의 수의 2/3 이상일 것 · 기존 단독주택의 호수와 공동주택의 세대 수를 합한 수가 20 이상일 것 	도정법시행령 제1조의 2
개발 규모	<ul style="list-style-type: none"> - 건폐율 : 60% 이하 (제 1종 및 제2종 일반주거지역) - 용적률 : 100% 이상 200% 이하 (제1종 일반주거지역) 150% 이상 250% 이하 (제2종 일반주거지역) - 특별사·광역시·특별자치시·특별자치도·시 또는 군의 도시·군계획조례가 정하는 비율을 초과 하여서는 아니됨 	국계법 제84조 및 제85조
	<ul style="list-style-type: none"> - 건폐율 : 60% 이하 (제1종 및 제2종 일반주거지역) - 용적률 : 150% 이하 (제1종 일반주거지역) 200% 이하 (제2종 일반주거지역) 	서울시 도시계획조례 제54조, 55조
	<ul style="list-style-type: none"> - 해당 용도지역별 건축물의 층수를 7층 이하의 범위에서 정하고 있는 경우에는 그에 따름 	도정법시행령 제13조의 3
주택 공급	<ul style="list-style-type: none"> - 아파트 : 주택으로 쓰이는 층수가 5개 층 이상인 주택 	건축법 시행령 별표1
	<ul style="list-style-type: none"> - 사업시행자는 가로구역에 있는 기존 단독주택의 호수와 공동주택의 세대 수를 합한 수 이상의 주택을 공급 	도정법 제4조의2
	<ul style="list-style-type: none"> - 3주택 이하로 한정하되, 다가구주택 소유자에 대하여 사업시행인가 당시 의 가격을 분양주택 중 최소분양단위 규모 추산액으로 나는 값만큼 공급 - 지분형주택 규모는 전용 60²이하, 소유기간은 10년 이내 	도정법 제50조의 3 및 4
건축 특례	<ul style="list-style-type: none"> - 정비구역에 세입자와 대통령령으로 정하는 면적 이하의 토지 또는 주택을 소유한 자의 요청이 있는 경우에는 임대주택의 일부를 토지임대부 분양주택으로 전환 공급 	도정법 제50조
	<ul style="list-style-type: none"> - 가로주택정비사업의 구역에서 지방건축위원회의 심의를 거쳐 그 기준을 완화 받을 수 있음 - 「건축법」 제55조에 따른 건폐율 산정 시 주차장 부분의 면적은 건축면적에서 제외할 수 있음(경사지로 한정) - 「건축법」 제58조에 따른 대지 안의 공지 기준은 2분의 1 범위에서 완화할 수 있음 - 「건축법」 제60조에 따른 건축물의 높이 제한 기준은 2분의 1 범위에서 완화할 수 있음 - 「주택법」 제21조제1항제2호 및 제3호에 따른 부대시설 및 복리시설의 설치기준은 다음 범위에서 완화할 수 있음 · 공급되는 세대가 150세대 미만의 경우 어린이놀이터를 설치하지 아니할 수 있음 · 어린이놀이터를 설치하는 경우에는 어린이놀이터와 건축물의 외벽 각 부분, 인접대지경계선, 주택단지안의 도로 또는 주차장으로 부터의 이격거리, 어린이놀이터의 최소 면적기준을 적용하지 아니할 수 있음 · 복리시설별 설치기준에도 불구하고 설치대상 복리시설(어린이놀이터 제외)의 면적의 합계 범위에서 필요한 복리시설을 설치할 수 있음 	도정법시행령 제45조의2
	<ul style="list-style-type: none"> - 도시·주거환경정비기본계획의 수립과 정비계획의 수립 및 정비구역의 지정을 하지 않아도 됨 	도정법 제2조의2
조합 설립	<ul style="list-style-type: none"> - 토지등소유자 과반수의 동의를 받아 조합설립을 위한 추진위원회를 구성하여 시장·군수의 승인을 받아야 함. 다만, 가로주택정비사업은 추진위원회를 구성하지 아니함 	도정법 제13조
	<ul style="list-style-type: none"> - 조합을 설립하려면 가로주택정비사업의 경우에는 토지등 소유자의 10분의 9 이상 및 토지면적의 3분의 2 이상의 토지소유자의 동의를 얻어야 함 	도정법 제16조

2) 2011년 현재 구역지정된 주택재개발구역의 1,162구역 평균면적은 62,432²이다.

표 3. 가로주택정비사업 관련기준(계속)

구분	내용	관련근거
사업 시행	- 사업시행자가 가로구역에서 인가받은 관리처분계획에 따라 주택 등을 건설하여 공급하거나 보전 또는 개량하는 방법으로 시행	도정법 제6조
	- 조합이 시행하거나 조합이 조합원 과반수의 동의를 받아 시장·군수, 주택공사등 또는 대통령령으로 정하는 요건을 갖춘 자와 공동으로 시행할 수 있음	도정법 제8조
	- 사업시행자는 정비구역안에서 정비사업을 시행하기 위하여 필요한 경우에는 토지·물건 또는 그 밖의 권리를 취득하거나 사용할 수 없음	도정법 제38조
	- 사업시행자는 토지 또는 건축물에 대해 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」의 규정을 준용하여 매도청구 가능	도정법 제39조
기반 시설	- 시장·군수는 사업시행자가 주택공사등이 가로주택정비사업과 관련하여 정비기반시설 및 임시수용시설을 건설하는 경우에는 소요비용의 전부는 일부를 주택공사등에게 보조하여야 함	도정법 제63조

화에도 기여하는 바가 클 것이다(박근석 등, 2012).

3. 가로주택정비사업에 대한 주민의견조사 결과

3.1 응답자 일반현황

3.1.1 가구주 연령

가구주의 연령은 50대가 과반수 이상으로 가장 많으며 40대, 60대, 30대 순이다. 2010년 우리나라 전체 가구주의 경우는 30대가 19.6%, 40대가 25.6%, 50대가 21.5%이다. 이에 비하면 인근주택소유 가구주의 연령은 매우 높다고 할 수 있다.

표 4. 연령별 자가소유자 응답자

구분	30대	40대	50대	60대	70대 이상	합계
빈도(인)	16	110	188	50	6	370
비율(%)	4.3	29.7	50.8	13.5	1.6	100.0

3.1.2 가구주 월소득

가구주 소득은 전체가구의 60%가 400만원 이하이다. 2012년 1/4분기 우리나라 가구당 월평균소득이 412만 4천원이므로, 인근주택소유 가구주의 과반수 이상이 평균이하이다.

표 5. 자가소유자의 가구주 소득현황

구분	100만원 미만	100~200만원	300~400만원	400만원 초과	합계
빈도(인)	16	34	172	148	370
비율(%)	4.3	9.2	46.5	40.0	100.0

3.1.3 주택면적

소유건물의 면적은 평형대별로 편중되지 않은 분포를 보인다. 최소 소유 면적은 13평, 최대 소유 면적은 220평이고 평균 소유 면적은 66.4평이다. 토지의 경우 30-50평대가 가장 많으며, 최소 소유면적은 12평에서 최대 면적은 160평으로 편차가 크며 평균 면적은 46.1평이다. 이들 주택의 평균 용적률은 144%이다.

표 6. 자가소유자별 주택규모 현황

구분	주택		토지	
	빈도(인)	비율(%)	빈도(인)	비율(%)
30평 미만	60	16.2	71	19.2
30-50평 미만	70	18.9	148	40.0
50-70평 미만	74	20.0	109	29.5
70-90평 미만	84	22.7	28	7.6
90평 이상	82	22.2	14	3.8
합계(평균)	370 (66.4평)	100.0	370 (46.1평)	100.0

2.3 가로주택정비사업의 공공부문 역할

현행 정비사업은 사업초기부터 조합 측에서 건설업체를 선정하게 되면, 그 업체에서 계획수립, 사업성 검토, 주민합의 등을 주도하게 된다. 이에 반해 가로주택정비사업은 소규모로 진행되기 때문에 건설업체를 선정할 만한 사업규모가 되지 못하여 대규모 정비사업에 참여하던 건설업체의 참여를 기대하기 어렵다. 따라서 주민들 스스로 가로주택정비사업을 추진하기에는 현실적으로 많은 한계가 있으므로 정비사업과 관련된 전문지식이 부족한 주민들에게 상담 등을 통해 관련 정보를 제공하고 사업의 원활한 추진을 지원하는 공공부문의 선도적 역할이 요구된다(권혁삼 등, 2012).

공공부문에서 가로주택정비사업을 선도적으로 추진하기 위한 방안의 하나로 매입임대주택을 활용할 수 있다.³⁾ 가로주택정비사업은 조합이 시행하거나 조합이 조합원 과반수의 동의를 받아 LH공사 등과 공동으로 시행할 수 있다. 따라서 공공부문에서 관리·운영하고 있는 도심 단독주택지 내의 노후 매입임대주택을 중심으로 인접한 노후 주택들의 주민과 협의하여 공동으로 가로주택정비사업을 추진할 수 있다. 앞으로 대규모 택지개발에 의한 주택공급은 더 이상 어려울 것으로 예상되므로, 공공부문에서 가로주택정비사업을 통해 도심내 주택공급을 확대할 수 있다면 저소득 주민들의 주거안정에 필수적인 임대주택의 공급을 확대할 수 있을 뿐만 아니라 사업성 부족 등으로 정비사업이 곤란한 지역의 사업활성

3) 정부는 2004년부터 기존의 다가구주택 등을 매입하여 저렴하게 임대하는 기존주택 매입임대사업을 추진 중에 있다. 한국토지주택공사(LH공사)와 지자체(지방공사)는 2011년까지 총 45,355호의 주택을 매입했고, 2012년에는 7,000호를 매입할 계획이다. 무주택 도시빈곤층에게 저렴한 직주근접의 주거환경을 제공하여 거주만족도가 상당히 높으나, 해당 지역에 넓게 산재되어 있어 한정된 인력과 예산으로 입주자와 주택을 관리하는데 상당한 문제를 지니고 있다. 따라서 매입임대주택의 관리문제를 근본적으로 해소하고 도심내 주택공급을 확대하기 위해 매입임대주택의 정비가 필요한 실정이다.

3.1.4 가구원수

가구원수는 4인 가구가 가장 많았으며 평균 가구원수는 3.7명이다. 2010 기준 우리나라 평균 가구원수는 2.7인이다. 인근주택소유자들의 평균 가구원수는 우리나라 전국 평균 보다 1명 더 많다. 비율로는 37% 더 많은 것이니 상당히 많다고 할 수 있다.

표 7. 자가소유자 응답자별 가구원수

구분	1인	2인	3인	4인	5인	6인이상	합계	평균
빈도(인)	2	30	82	221	33	2	370	3.7인
비율(%)	0.5	8.1	22.2	59.7	8.9	0.5	100.0	

3.1.5 거주기간

거주기간은 평균 17년이며, 나이가 많을수록 평균 거주기간이 길다. 50대 이상은 50% 이상이 15년 이상 거주하였다.

표 8. 자가소유자 연령별 거주기간

구분	빈도(인)	비율(%)						평균(년)	
		5년 이하	6-15년	16-25년	26-35년	36-45년	45년 초과		
전체	370	8	49	24	12	5	3	17	
가구주연령	40대 이하	126	14	64	18	2	1	0	11
	50대	188	4	44	28	15	7	3	19
	60대 이상	56	4	30	27	20	9	11	25

3.1.6 주택소유기간

주택소유기간은 평균 12년이다. 거주기간 보다 5년 짧다. 이는 주민들이 먼저 세입자로 전입한 이후 경제력이 증가되어 주택을 취득하였음을 보여준다. 소유기간 또한 나이가 많을수록 기간이 길어진다.

표 9. 자가소유자 연령별 소유기간

구분	빈도(인)	비율(%)						평균(년)	
		5년 이하	6-15년	16-25년	26-35년	36-45년	45년 초과		
전체	370	16	61	19	5	0	0	12	
가구주연령	40대 이하	126	14	64	18	2	1	0	8
	50대	188	4	44	28	15	7	0	13
	60대 이상	56	4	30	27	20	9	0	18

3.2 가로주택정비사업에 대한 응답자 의견

3.2.1 사업추진 동의여부

가로주택정비사업 추진에 대해 전체 370명 중 48%가 찬성

하였으며, 반대는 46%로 찬반이 약 반반정도 된다. 가구주의 연령별, 주택규모별, 소득별로 큰 차이를 보이지 않으나 100만원 이하의 반대가 63%로 매우 높으며 50대와 50-70평 미만 소유자의 경우도 반대 비율이 높다.

표 10. 가로주택정비사업에 대한 자가소유자 찬성여부

구분	빈도(인)	비율(%)			
		찬성	반대	잘 모르겠다	
전체	370	48	46	5	
가구주연령별	40대 이하	126	52	43	5
	50대	188	44	48	7
	60대 이상	56	54	46	0
주택규모별	30평 미만	60	53	45	2
	30-50평 미만	70	41	50	9
	50-70평 미만	74	46	50	4
	70-90평 미만	84	51	45	4
	90평 이상	82	50	41	9
소득별	100만원 미만	16	38	63	0
	100~200만원	34	47	44	9
	300~400만원	172	49	47	5
	400만원 초과	148	49	45	6

지역별로는 찬반 비율의 차이가 크다. 수원의 경우는 찬성 73%로 사업에 대한 찬성률이 가장 높으며 의정부, 부산의 경우 60% 이상의 찬성을 보인다. 서울의 경우는 사업반대가 71%로 가장 반대율이 높으며, 대전의 경우도 50%의 반대율을 보이고 있다. 나이, 소유주택 규모, 소득보다는 지역적 특성이 사업 찬반에 더 큰 영향을 미친다고 볼 수 있다⁴⁾.

표 11. 지역별 가로주택정비사업에 대한 자가소유자 찬성여부

구분	빈도(인)	비율(%)		
		찬성	반대	잘 모르겠다
전체	370	48	46	5
서울	100	28	71	1
수원	30	73	17	10
안산	30	57	43	0
성남	30	57	37	7
의정부	30	60	30	10
부산	30	63	30	7
대전	30	47	50	3
광주	30	57	40	3
원주	30	47	43	10
춘천	30	43	43	13

4) 설문조사는 도시별로 조사되었으나 도시별로 랜덤하게 표본이 추출된 것이 아니기에 조사결과를 도시별 차이로 보기는 어려울 것이고 단위 지역적 차이로 보아야 할 것이다.

3.2.2 사업찬성 이유

사업찬성 이유를 살펴보면 사업을 통한 신규주택 마련이 37%로 가장 높고, 기반시설 확충(19%)까지 합치면 주택과 주변시설 등 물리적 개선 동기에 의한 사업찬성이 56%로 재산증식 등 경제적 동기에 의한 사업찬성 44%보다 많다. 하지만 2순위까지의 결과를 놓고 보면 자산가치 상승이 가장 높고, 목돈의 보상금 수령과 임대수익 증가 등 경제적 동기에

표 12. 자가소유자 가로주택정비사업 찬성이유(1순위)

구분	빈도 (인)	비율(%)					
		신규주택 마련	사업 후 주택자산 가치 상승	기반시설 확충	목돈의 보상금 수령	임대수익 증가	
전체	179	37	30	19	9	4	
가구주 연령	40대 이하	66	38	26	23	9	5
	50대	83	37	31	19	8	4
	60대 이상	30	37	37	10	10	7
주택 규모 (건물 평수)	30평 미만	32	44	28	19	9	0
	30-50평 미만	29	24	34	28	7	7
	50-70평 미만	34	26	35	26	6	6
	70-90평 미만	43	47	30	12	7	5
소득별	90평 이상	41	41	24	15	15	5
	100만원 미만	6	17	50	0	33	0
	100~200만원	16	56	19	13	0	13
	300~400만원	84	32	31	20	13	4
400만원 초과	73	41	30	21	4	4	

표 13. 자가주택소유자 가로주택정비사업 찬성이유(1+2순위 포함) 비율

합계	신규주택 마련	사업 후 주택자산 가치 상승	기반시설 확충	목돈의 보상금 수령	임대수익 증가
100%	27%	32%	20%	13%	8%

표 14. 지역별 자가소유자 가로주택정비사업 찬성이유

구분	빈도 (인)	비율(%)				
		신규주택 마련	사업 후 주택자산 가치 상승	기반시설 확충	목돈의 보상금 수령	임대수익 증가
전체	179	37	30	19	9	4
서울	28	43	32	25	0	0
수원	22	36	41	9	9	5
안산	17	18	29	41	12	0
성남	17	18	47	24	12	0
의정부	18	44	28	11	6	11
부산	19	58	32	0	11	0
대전	14	43	50	7	0	0
광주	17	35	18	24	24	0
원주	14	50	7	21	21	0
춘천	13	23	8	31	0	38

의한 사업찬성이 상대적으로 높아진다. 결국 물리적 개선과 함께 경제적 이익 증진이 가로주택정비사업 찬성의 중요한 동기로 작용한다.

가구주 연령별, 주택규모별 조사에서 계층별로 큰 차이를 보이지 않는다. 다만 30~70평 소유자들의 경우 주택자산가치 상승 동기에 의한 사업찬성 비율이 다소 높다. 소득별 찬성이유 또한 전체 의견과 비슷한 추이를 보이나 100만원 이하 소득가구의 경우는 주택자산가치 상승이 가장 큰 사업찬성 이유이며, 보상금 수령이 그 뒤를 잇고 있다. 동 계층의 경우 경제적 동기가 강한데 비하여 기반시설 확충은 전혀 사업찬성 요인으로 작용하고 있지 못하다.

3.2.3 사업반대 이유

사업반대 이유는 현주택에 만족하여 사업 필요성을 못 느낀다는 대답이 40%로 가장 높다. 이어서 사업비 부담이 28%로 경제적 요인이 사업반대의 중요 이유이다. 사업불확실성 및 행정적 번거로움 역시 17%로 정비사업 추진의 어려움 또한 적지 않은 반대 사유이다.

8층 이상의 고층 건설을 원하는 비율은 3%로 고밀개발을 이유로 반대하는 비율은 상대적으로 매우 낮다. 반대 이유를 2순위까지 살펴보면 사업부담금 마련, 사업기간 중 임대소득 상실 등 경제적 이유가 상대적으로 높아진다. 사업찬성 이유와 마찬가지로 사업반대에도 경제적 동기가 중요한 동기로 작용한다.

표 15. 자가주택소유자 가로주택정비사업 반대이유(1순위)

구분	빈도 (인)	비율(%)						
		현 주택에 만족	부담금 마련 곤란	사업 불확실성 행정적 번거로움	사업기간 중 이주 문제	사업기간 중 임대수익 손실	8층 이상의 아파트 원함	
전체	171	40	28	17	6	6	3	
가구주 연령	40대 이하	54	39	24	19	2	11	6
	50대	91	40	30	19	8	4	0
	60대 이상	26	46	31	8	8	0	8
주택 규모 (건물 평수)	30평 미만	27	37	41	19	0	0	4
	30-50평 미만	35	51	11	17	9	9	3
	50-70평 미만	37	35	24	24	5	11	0
	70-90평 미만	38	39	32	13	11	5	0
소득별	90평 이상	34	38	35	12	3	3	9
	100만원 미만	10	50	20	30	0	0	0
	100-200만원	15	40	33	20	0	7	0
	300-400만원	80	41	34	14	5	5	1
400만원 초과	66	38	21	18	9	8	6	

가구주 연령별 반대이유는 전체 추세와 유사하다. 하지만 주택규모별로는 서로 다른 추세를 보여 주는데, 30평 미만 소유자들은 사업비 부담이 가장 큰 반대 이유이며, 30~50평 소유자들은 현 주택에 대한 만족을 이유로 한 사업반대가 전체

비율보다 높으며, 사업비 부담 보다 행정적 번거로움이 더 큰 반대 이유이다. 소득별 반대 이유 또한 전체 추세와 비슷하나 100만 이하 가구의 경우 현주택 만족도가 상대적으로 크며 사업추진의 어려움이 그 뒤를 잇고 있다.

지역별로 살펴보면 의정부와 부산이 각각 56%와 79%로 현주택 만족에 의한 사업반대 비율이 높다.

표 16. 지역별 자가주택소유자 가로주택정비사업 반대이유(1순위)

구분	빈도 (인)	비율(%)					
		현 주택에 만족	부담금 마련 곤란	사업 불확실성 행정적 번거로움	사업기간 중 이주 문제	사업 기간 중 임대수익 손실	8층 이상의 아파트 원함
전체	171	40	28	17	6	6	3
서울	71	42	31	10	10	6	1
수원	5	20	40	20	0	0	20
안산	13	8	31	38	8	8	8
성남	11	36	18	36	9	0	0
의정부	9	56	33	0	0	0	11
부산	9	78	22	0	0	0	0
대전	15	47	40	13	0	0	0
광주	12	42	17	42	0	0	0
원주	13	31	38	15	8	0	8
춘천	13	38	0	23	0	38	0

3.2.4 사업비 부담

가로주택정비사업의 시행에 따른 사업비 부담은 사업여건에 따라 달라질 수 있다. 따라서 동 문항은 복수 선택이 가능토록 질문하였다. 즉 부담할 의사가 있는 사업비 정도를 묻는 문항 외에 사업으로 인한 재산가치 증가 효과에 따라 부담금을 달리 한다는 문항을 같이 제시하고 중복 답변도 가능토록 하였다.

표 17. 자가주택소유자 가로주택정비사업 사업비 부담 정도

구분	빈도 (인)	비율(%)							
		5백만원 미만	5백 만원~ 1천 만원 미만	1천 만원~ 3천 만원 미만	3천 만원~ 5천 만원 미만	5천 만원~ 7천 만원 미만	7천만 원~1 억원 미만	1억원 이상	사업으로 발생하는 이익정도 에 따라 다름
전체	398	14	15	17	10	8	1	0	35
가구 주 연령									
40대 이하	136	10	12	18	15	14	0	0	32
50대	201	11	17	17	9	5	1	0	39
60대 이상	61	30	16	13	5	7	0	0	30
주택 규모 (건물 평수)									
30평 미만	62	29	5	15	11	6	2	0	32
30-50평 미만	72	14	15	11	13	14	0	0	33
50-70평 미만	81	7	23	17	19	9	1	0	23
70-90평 미만	94	7	16	23	6	7	0	0	39
90평 이상	89	15	15	15	4	6	0	0	46
소득 별									
100만원 미만	17	65	18	0	6	0	0	0	12
100~200 만원	35	23	20	6	11	0	0	0	40
300~400 만원	185	10	17	18	10	8	1	0	36
400만원 초과	161	10	12	19	11	12	1	0	36

부담 가능한 사업비가 3천만원 미만이라는 답변이 46%로 대다수의 가옥소유자들이 자금 여력이 충분치 않다. 하지만 사업이익에 따라 다르다고 응답한 비율 또한 35%나 된다. 복수 응답자를 제외해도 31%나 된다. 전반적으로 사업비 부담을 많이 할 수는 없지만 사업이 가져다 줄 재산가치 증진 효과에 따라서는 많은 사업비 부담도 가능하다는 전락적인 입장을 취하고 있다. 그러나 1억 이상을 부담할 수 있다는 응답은 하나도 없었다.

가구주 연령별로는 60대 이상이 500만원 이하라고 응답한 비율이 30%로 상대적으로 높으며, 평형별로는 30평 미만이 500만원 이하라고 응답한 비율이 29%로 상대적으로 높다. 이들에 대한 별도의 사업참여 유인 대책이 필요하다.

지역별로는 의정부, 대전, 춘천이 사업이익에 따라 사업비 부담을 달리할 수 있다는 응답이 60%이상으로 전락적 입장을 취하고 있다.

표 18. 지역별 자가주택소유자 가로주택정비사업 사업비 부담 정도

구분	빈도 (인)	비율(%)							사업으로 발생하는 이익정도 에 따라 다름
		5백만 원 미만	5백만 원~1천 만원 미만	1천만 원~3천 만원 미만	3천만 원~5천 만원 미만	5천만 원~7천 만원 미만	7천만 원~1억 원 미만	1억원 이상	
전체	398	14	15	17	10	8	1	0	35
서울	110	6	16	31	15	4	0	0	28
수원	31	16	16	16	6	0	0	0	45
안산	31	3	0	13	23	55	3	0	3
성남	36	0	6	11	33	33	0	0	17
의정부	33	15	12	15	3	0	0	0	55
부산	34	47	15	0	0	0	0	0	38
대전	30	3	7	20	3	0	3	0	63
광주	30	43	33	10	3	0	0	0	10
원주	33	18	15	15	3	0	0	0	48
춘천	30	0	33	0	0	0	0	0	67

표 19. 가로주택정비사업 찬성여부별 사업비 부담 정도

구분	빈도(인)	합계	5백만 원 미만	5백만 원~1 천만 원 미만	1천만 원~3 천만 원 미만	3천만 원~5 천만 원 미만	5천만 원~7 천만 원 미만	7천만 원~1 억원 미만	1억원 이상	사업으로 발생하는 이익의 정도 에 따라 다름
전체	빈도(인)	398	54	61	66	41	33	2	0	141
	비율(%)	100	14	15	17	10	8	1	0	35
찬성	빈도(인)	189	35	24	27	22	23	1	0	57
	비율(%)	100	19	13	14	12	12	1	0	30
반대	빈도(인)	185	17	34	38	18	9	1	0	68
	비율(%)	100	9	18	21	10	5	1	0	37
잘 모르겠다	빈도(인)	24	2	3	1	1	1	0	0	16
	비율(%)	100	8	13	4	4	4	0	0	67

3.2.5 사업비 경감방안

사업비 부담이 사업추진의 장애가 되는 만큼 사업비 부담 경감 방안은 매우 중요하다. 가장 선호하는 방법은 국민주택 기금 장기용자로 44%에 달한다. 기존 정비사업 조합원들이 선호하는 일반분양에 의한 자금 조달은 15%로 상대적으로 매우 낮다. 일부지분의 포기(12%), 규모 축소(9%) 등 기존 재산권 일부포기를 통한 사업비 조달방법도 선호하고 있다.

더 나가서는 장기임대주택으로의 전환과 같은 소유권을 포기하며 사업비를 조달하는 방안에 대한 선호 또한 19%에 달한다. 물론 이는 소유권 회복 가능성 전제로 한 질문이었기에 가능한 답변이었을 것이다. 사업비 부담 방안에 대한 설문 조사에서 용자나 소유권의 일부 포기 등 사업비의 자기조달에 의한 사업방안 선호가 전체의 85%에 달한다는 것은 매우 긍정적인 신호이다.

가구주 연령별, 주택규모별, 소득별로도 모두 국민주택 기금의 장기 용자를 선호하는 등 전체 추세와 비슷하며 별 차이를 보이지 않고 있다. 다만 100만원 이하 소득자, 60대 이상, 90평 이상 주택규모의 경우 기존 세대 이상의 주택건설을 통한 사업비 조달에 대한 선호가 다소 높은 편이다.

표 20. 자가주택소유자가 선호하는 사업비 부담 경감 방안(1순위)

구분	빈도 (인)	비율(%)					기타	
		주택 기금 등의 장기 용자	신규 주택의 일부 지분만 소유(비소유 지분에 대한 임대료 납부)	신규 주택의 소유권을 포기하고, 장기 임차로 거주	기존주택 보다 축소하여 소형주택 건립	기존 세대수 이상 주택을 건설하고, 이를 조합원 이외의 일반		
전체	370	44	12	19	9	15	0	
가구주 연령	40대 이하	126	37	10	22	14	16	0
	50대	188	47	13	19	6	14	1
	60대 이상	56	50	14	11	9	16	0
주택 규모 (건물 평수)	30평 미만	60	45	17	13	12	13	0
	30-50평 미만	70	43	13	17	10	17	0
	50-70평 미만	74	49	11	22	8	9	1
	70-90평 미만	84	44	11	24	4	18	0
	90평 이상	82	41	12	16	13	17	0
소득 별	100만원 미만	16	56	6	0	13	25	0
	100~200만원	34	62	12	9	6	12	0
	300~400만원	172	46	13	17	10	13	1
	400만원 초과	148	37	13	24	9	17	0

지역별로는 부산, 대전, 춘천이 용자에 의한 사업비 부담이 50% 이상으로 높다.

표 21. 지역별 자가주택소유자가 선호하는 사업비 부담 경감 방안(1순위)

구분	빈도 (인)	비율(%)					기타
		주택 기금 등의 장기 용자	신규 주택의 일부 지분만 소유(비소유 지분에 대한 임대료 납부)	신규 주택의 소유권을 포기하고, 장기 임차로 거주	기존주택 보다 축소하여 소형주택 건립	기존 세대수 이상 주택을 건설하고, 이를 조합원 이외의 일반	
전체	370	44	12	19	9	15	0
서울	100	47	11	18	13	10	1
수원	30	33	23	13	17	13	0
안산	30	17	13	33	3	33	0
성남	30	23	13	43	7	13	0
의정부	30	20	3	33	10	33	0
부산	30	57	0	10	10	23	0
대전	30	77	23	0	0	0	0
광주	30	40	30	10	17	3	0
원주	30	40	10	17	0	33	0
춘천	30	83	0	10	7	0	0

3.2.6 매입임대주택과 공동개발 동의여부

LH 공사의 매입임대주택과 연계한 가로주택정비사업의 사업찬반에 대하여도 조사하였다. 동 방식에 의한 사업추진에 대해서는 찬성 46% 반대 49%로 찬반이 비슷하나 반대가 약간 많다. 가구주연령, 주택규모, 소득별로 비슷한 추세를 보이거나 50~70평의 경우와 400만원 초과와 400만원 이하의 경우 찬성이 더 높다.

표 22. LH 매입임대주택과 연계한 가로주택정비사업 동의여부

구분	빈도(인)	비율(%)			
		찬성	반대	잘 모르겠다	
전체	370	46	49	5	
가구주 연령	40대 이하	126	47	46	7
	50대	188	45	51	4
	60대 이상	56	46	50	4
주택규모 (건물 평수)	30평 미만	60	40	55	5
	30-50평 미만	70	40	51	9
	50-70평 미만	74	58	36	5
	70-90평 미만	84	46	51	2
	90평 이상	82	43	52	5
소득별	100만원 미만	16	19	81	0
	100~200만원	34	38	56	6
	300~400만원	172	46	48	6
	400만원 초과	148	50	45	5

지역별로는 성남, 안산이 70% 이상으로 찬성비율이 높고, 춘천의 경우는 반대가 100%로 나타났다. 이를 앞의 사업추진 찬반과 비교해보면 연계사업시 사업에 대한 견해가 지역에 따라서 변화가 있음을 알 수 있다. 성남, 안산의 경우 앞의 사업동의 답변결과에서 보듯이 사업찬성이 비교적 높은 지역이나 연계시행시 사업찬성율이 더 올라간다. 서울의 경우는

사업반대가 71%로 높았으나 연계시행시는 52%로 많이 낮아진다. 반면에 춘천은 사업반대가 43%에 불과했으나 연계시행시는 100%로 높아진다. 수원외의 경우도 연계시행시 사업반대가 당초 17%에서 43%로 높아진다.

표 23. LH 매입임대주택과 연계한 가로주택정비사업 지역별 찬반여부

구분	빈도(인)	비율(%)		
		찬성	반대	잘 모르겠다
전체	370	46	49	5
서울	100	45	52	3
수원	30	53	43	3
안산	30	70	27	3
성남	30	73	17	10
의정부	30	43	53	3
부산	30	43	40	17
대전	30	37	50	13
광주	30	50	47	3
원주	30	43	57	0
춘천	30	0	100	0

3.2.7 매입임대주택과 공동개발 찬성이유

찬성 이유로는 공사 참여에 의한 원활한 사업추진에 대한 기대감이 44%로 가장 높고 사업비 절감효과와 기반시설 확충 효과 순이다. 설문지에 제시된 이유 이외의 찬성이유를 알아보고자 자유롭게 기술할 수 있는 기타 조항을 두었으나 다른 이유는 없었다.

표 24. LH 매입임대주택과 연계한 가로주택정비사업 찬성이유

구분	빈도(인)	비율(%)			
		LH 공사의 참여로 원활한 사업추진 가능	사업 규모 확대로 사업비 절감 가능	사업 규모 확대로 공원 등 기반시설 확충 가능	
전체	169	44	34	22	
가구주 연령	40대 이하	59	36	44	20
	50대	84	44	30	26
	60대 이상	26	62	23	15
주택 규모 (건물 평수)	30평 미만	24	63	25	13
	30-50평 미만	28	32	57	11
	50-70평 미만	43	44	40	16
	70-90평 미만	39	49	15	36
	90평 이상	35	34	34	31
소득별	100만원 미만	3	67	33	0
	100~200만원	13	46	38	15
	300~400만원	79	51	27	23
	400만원 초과	74	35	41	24

가구주 연령별로는 찬성 이유가 연령별로 좀 다르게 나타난다. 40대 이하는 사업규모 확대에 의한 사업비 절감을 이유로 찬성한 비율이 44%로 가장 높았다. 반면에 60대 이상의 경우 찬성이유가 공사의 참여로 인한 원활한 사업추진에 대한 기대감이 62%로 매우 높았다.

주택규모에서도 30평 미만의 경우 공사의 참여로 인한 원활한 사업추진을 이유로 찬성한 비율이 63%로 매우 높았던 반면에 30~50평의 경우는 사업규모 확대에 의한 사업비 절감 효과를 이유로 찬성한 비율이 57%에 달했다.

소득별로는 전반적으로 전체 찬성이유와 비슷하나 100만 이하의 경우 원활한 사업추진이 67%로 압도적으로 높은 반면 기반시설 확충은 전혀 없었다.

공사 매입임대주택과의 연계 사업을 찬성하는 이유가 이렇게 세대별, 주택규모별로 다른 만큼 사업참여의 잇점을 홍보할 수 있는 여지가 많다고 할 수 있다.

지역별로는 더 다양한 편차를 보이는데 이는 지역적 특성에 따라 사업여건이 다름에 더하여 지역의 의견이 집단적으로 한 방향으로 쏠리는 현상이 나타나는 것으로 보인다.

표 25. LH 매입임대주택과 연계한 가로주택정비사업 지역별 찬성이유

구분	빈도(인)	비율(%)		
		LH 공사의 참여로 원활한 사업추진 가능	사업 규모 확대로 사업비 절감 가능	사업 규모 확대로 공원 등 기반시설 확충 가능
전체	169	44	34	22
서울	45	49	27	24
수원	16	13	38	50
안산	21	29	71	0
성남	22	32	55	14
의정부	13	15	15	69
부산	13	54	38	8
대전	11	64	18	18
광주	15	100	0	0
원주	13	46	23	31

3.2.8 매입임대주택과 공동개발 반대이유

공사의 매입임대주택과 연계하는 것을 반대하는 이유 중 가장 높은 비율을 차지하는 것은 임대주택과 같이 자신들의 주택이 건립되는 것에 대한 거부감이다. 이 비율이 47%에 달하는데, 반대사유의 절반정도가 임대주택에 대한 거부감으로 판단된다. LH와의 지분공유에 대한 거부감으로 인한 반대가 35%이며, 사업 추진 속도에 대한 우려 때문에 반대한다는 답변은 18%이다.

가구주 연령별과 주택규모별 소득별 반대 이유도 전체적인 수치와 비슷한 추이를 보인다. 다만 100만원 이하 소득의 경우 신속한 사업추진 곤란이 38%로 가장 높았다.

표 26. LH 매입임대주택과 연계한 가로주택정비사업 반대이유

구분	빈도 (인)	비율(%)			
		사업규모가 커지면 신속한 사업 곤란	신규주택내 임대주택 건립이 싫음	LH와의 지분공유가 싫음	
전체	182	18	47	35	
가구 주 연령	40대 이하	58	10	47	43
	50대	96	19	50	31
	60대 이상	28	29	39	32
주택 규모 (건물 평수)	30평 미만	33	27	39	33
	30-50평 미만	36	11	50	39
	50-70평 미만	27	22	44	33
	70-90평 미만	43	12	47	42
	90평 이상	43	19	53	28
소득 별	100만원 미만	13	38	31	31
	100~200만원	19	16	63	21
	300~400만원	83	11	49	40
	400만원 초과	67	22	43	34

하지만 지역별로는 차이가 큰데 수원, 광주는 임대주택으로 인한 반대가 70%가 넘으며, 대전의 경우는 공사와의 지분 공유에 대한 반대 비율이 67%에 달한다.

반대 사유 또한 연구자가 예상한 사유 이외의 사유가 있을 것 같아 자유롭게 기술할 수 있도록 기타 항목을 두었으나 다른 반대사유를 제시한 사람은 없었다.

표 27. LH 매입임대주택과 연계한 가로주택정비사업 지역별 반대이유

구분	빈도 (인)	비율(%)		
		사업규모가 커지면 신속한 사업 곤란	신규주택내 임대주택 건립이 싫음	LH와의 지분공유가 싫음
전체	182	18	47	35
서울	52	23	38	38
수원	13	0	77	23
안산	8	38	50	13
성남	5	60	40	0
의정부	16	31	31	38
부산	12	42	33	25
대전	15	7	27	67
광주	14	7	79	14
원주	17	12	59	29
춘천	30	0	53	47

3.2.9 공공부분의 지원

가로주택정비사업이 새로 도입된 만큼 소규모 정비사업으

로서 정착되고 활성화되기 위해선 공적 지원이 필요하다. 특히 제도 도입단계에서 공적 지원은 필수적이라고 할 수 있다. 주민들이 공공부분에 원하는 지원은 역시 재원관련 사항이 가장 많다. 사업비 부담 최소화 방안 강구와 세금혜택 및 용자지원이 각각 34%와 26%로 이 둘을 원하는 주민이 전체의 60%나 된다. 이어서 정비계획안 마련이 15%로 비교적 높다. 공공부분에서 가장 능력을 발휘할 수 있는 원활한 행정지원이나 코디네이터 역할은 5%와 1%로 매우 낮다.

가구주연령별, 주택규모별, 가구소득별로도 비슷한 추세를 보이나 30평 미만 소유자의 경우 정비계획안 마련 비율이 23%로 2위를 차지하여 이에 대한 요구가 상대적으로 높다. 반면에 100만원 이하 소득의 경우 사업비 부담 최소화 요구가 56%로 평균 수치에 비해 많이 높다.

지역별로 살펴보면 지역에 따라 선호가 다른데 부산은 사업비 부담 최소화 방안 마련이 63%로 타지역보다 월등히 높은 수치를 보이며, 의정부는 신속원활한 행정지원이 23%, 춘천의 경우 정비계획안 마련이 47%로 가장 높아 타지역과 다른 특성을 보인다.

표 28. 가로주택정비사업에 대한 공공부분 우선 지원 항목

구분	빈도 (인)	비율(%)								
		사업비 부담 최소화 방안 강구	세금 혜택 및 용자 지원	조합 구성 이전에 정비계 획안 마련	지역 건축가 및 건설 업체 지원	사업추 진기간 중 이주지 원	주차장, 공원 등 기반시 설 확충	사업추 진과정 의 코디네 이터 역할	신속원 활한 행정지 원 및 처리	
전체	370	34	26	15	7	9	2	1	5	
가구주 연령	40대 이하	126	36	23	20	7	6	3	1	4
	50대	188	32	30	12	8	10	1	1	6
	60대 이상	56	39	18	18	4	9	5	0	7
주택 규모 (건물 평수)	30평 미만	60	40	12	23	5	12	3	2	3
	30-50평 미만	70	34	20	21	9	11	0	1	3
	50-70평 미만	74	32	35	14	5	11	1	0	1
	70-90평 미만	84	35	31	12	10	2	4	1	6
	90평 이상	82	32	28	10	6	9	4	0	12
소득 별	100만원 미만	16	56	19	6	0	6	6	0	6
	100~200만원	34	53	9	15	0	15	0	3	6
	300~400만원	172	33	25	18	9	7	2	1	5
	400만원 초과	148	29	32	14	7	9	3	1	6

표 29. 지역별 가로주택정비사업에 대한 공공부문 우선 지원 항목

구분	빈도(인)	비율(%)							
		사업비 부담 최소화 방안 강구	세금혜택 및 용자지원	조합구성 이전에 정비계획안 마련	지역 건축가 및 건설업체 지원	사업추진기간 중 이주지원	주차장, 공원 등 기반시설 확충	사업추진과정의 코디네이터 역할	신속원활한 행정지원 및 처리
전체	370	34	26	15	7	9	2	1	5
서울	100	34	28	13	8	11	4	0	2
수원	30	27	37	7	13	3	3	0	10
안산	30	27	37	17	10	10	0	0	0
성남	30	20	33	27	10	7	3	0	0
의정부	30	20	30	10	3	7	3	3	23
부산	30	63	7	0	0	17	3	3	7
대전	30	50	20	13	3	10	0	3	0
광주	30	43	13	23	13	7	0	0	0
원주	30	20	40	3	7	7	3	0	20
춘천	30	40	10	47	0	3	0	0	0

가로주택정비사업의 찬성자와 반대자들을 분류하여 우선 지원 요구사항들을 살펴보면 요구 사항의 우선 순위 1,2,3 순위가 서로 같으며, 1,2,3 순위가 차지하는 비율 또한 79%와 75%로 비슷하다. 사업찬성자나 반대자 모두 공공에 요구하는 것은 비슷한 경향을 보인다.

표 30. 가로주택정비사업 찬반여부별 공공부문 우선 지원 항목 비교

구분	전체		찬성		반대		잘 모르겠다	
	빈도(인)	비율(%)	빈도(인)	비율(%)	빈도(인)	비율(%)	빈도(인)	비율(%)
사업비 부담 최소화 방안 강구	127	34	71	40	53	31	3	15
세금혜택 및 용자지원	96	26	47	26	44	26	5	25
조합구성 이전에 정비계획안 마련	57	15	23	13	30	18	4	20
지역 건축가 및 건설업체 지원	26	7	14	8	11	6	1	5
사업추진기간 중 이주지원	32	9	13	7	18	11	1	5
주차장, 공원 등 기반시설 확충	9	2	1	1	7	4	1	5
사업추진과정의 코디네이터 역할	3	1	2	1	0	-	1	5
신속원활한 행정지원 및 처리	20	5	8	4	8	5	4	20
합계	370	100	179	100	171	100	20	100

3.2.10 협업방식

협업방식은 정비사업 전반에 걸쳐 거주자들이 자유롭게 자신의 주택을 설계하고, 토지구입에서 건축에 이르기까지 모든 수요자가 함께 의논하고 조율하며 사업을 추진하는 방

식이다. 가로주택정비사업은 소규모 정비사업인 만큼 협업방식의 적용이 용이하다. 협업방식에 대한 찬성대 반대의 비율이 약 5:3으로 찬성쪽이 높지만 생소한 사업방식인 만큼 잘 모르겠다는 답변 또한 15%에 달한다.

가구주 연령별로도 비슷한 추세를 보이나, 100만원 이하 소득의 경우 반대가 5:3으로 많으며, 30평 미만 소유자의 경우도 반대가 높다. 지역별로는 수원, 안산 의정부 광주, 원주 등은 찬성 60%를 넘는 반면 서울의 경우는 반대가 52%로 찬성보다 많다. 성남, 의정부, 대전, 춘천은 잘모르겠다는 응답이 20%이상 된다.

표 31. 가로주택정비사업 협업방식에 대한 찬반 여부

구분	빈도(인)	비율(%)			
		찬성	반대	잘 모르겠다	
전체	370	52	34	15	
가구주 연령	40대 이하	126	52	32	16
	50대	188	51	36	13
	60대 이상	56	52	30	18
주택규모 (건물평수)	30평 미만	60	45	40	15
	30-50평 미만	70	50	30	20
	50-70평 미만	74	57	35	8
	70-90평 미만	84	49	35	17
	90평 이상	82	56	29	15
소득별	100만원 미만	16	31	50	19
	100~200만원	34	47	35	18
	300~400만원	172	53	33	13
	400만원 초과	148	53	32	16

표 32. 가로주택정비사업 협업방식에 대한 지역별 찬반 여부

구분	빈도(인)	비율(%)		
		찬성	반대	잘 모르겠다
전체	370	52	34	15
서울	100	39	52	9
수원	30	63	20	17
안산	30	67	20	13
성남	30	43	33	23
의정부	30	60	20	20
부산	30	53	30	17
대전	30	43	37	20
광주	30	70	30	0
원주	30	67	17	17
춘천	30	40	33	27

4. 가로주택정비사업 사업 활성화 방안

4.1 주민의견조사를 통한 사업 장애요인

4.1.1 사업호응도 저조

설문조사에 나타난 가로주택정비사업의 가장 큰 장애요인

은 가옥소유자들의 사업찬성률이 높지 않다는 점이다. 가로주택정비사업은 토지 등의 소유자 9/10이상의 동의가 있어야 가능하다. 의견조사결과 찬반이 48% : 46%로 근소하게 찬성하는 가옥주가 더 많으나 절반이상이 사업에 우호적이지 못하다. 사업이 도입된 지 1년도 안되며 시행사례가 아직 없어 주민들이 사업에 대한 이해가 거의 없는 상태이긴 하지만 사업에 필요한 동의율에는 턱없이 모자라다. 공사보유의 매입 임대주택과 연계하여 사업시행하는 방안에 대해서는 찬반이 46% : 49%로 반대율이 더 올라간다. 단순하게 전체적인 찬반율만 본다면 연계사업의 시행은 더 어려운 형편이다. 동 사업은 건축규제완화, 사업절차 간소화, 다주택분양허용 등 다양한 사업유인 조항을 두고 있다. 설문조사자들은 이들 유인 조항을 충분히 숙지하지 못한 상태에서 진행된 설문조사라서 그럴 지도 모르지만 이런 유인 조항에도 불구하고 사업찬성율은 높지 않다.

낮은 사업찬성율 외에도 사업 반대 이유가 설득이 곤란한 사유란 점에서 동 사업의 추진을 어렵게 한다. 앞의 설문 결과에서 보았듯이 사업반대 이유는 현주택에 대한 만족(40%), 사업비에 대한 부담(28%), 사업기간중 임대수익 손실(6%), 8층이상 고층건설(3%) 등 사업시행자로서 해결할 수 없는 요인들이 전체의 77%에 달한다. 또 다른 반대 이유인 사업불확실성, 행정처리 등은 사업시행자의 노력에 따라서 구체적인 사업 방안을 제시하여 주민들을 설득할 수 있을 것이다. 사업기간 중 이주문제 또한 지역에 따라서 순환개발이 가능한 지역은 문제 해결이 가능하다. 하지만 위에 언급한 현 주택에 대한 만족 등으로 인한 반대 등은 사업시행자가 해결할 방법이 없다. 사업에 대한 찬성률이 낮을 뿐만 아니라 사업시행자로서는 해결할 수 없는 사항들에 의한 사업 반대가 동 사업의 첫 번째 장애 요인이다.

4.1.2 사업비 부담

사업비 부담은 사업을 찬성하는 사람에게서도 사업추진에 큰 장애 요인이 된다. 아래표에서 보듯이 설문답변자 중 56%가 5천만원 이하의 사업비 부담 의사를 표시하였다. 사업이익 정도에 따라 다르다는 사람을 제외하면 5천만원 이상 부담의사를 밝힌 사람은 9%에 불과하다. 1억원 이상의 사업비 부담의사를 밝힌 사람은 전무하다.

사업찬성자의 19%가 부담 가능한 사업비를 500만원 이하라고 답변하고 있다. 가로주택정비사업이 기반시설을 신설하는 전면적인 정비가 아닌 현지적응형의 소규모 정비사업이라 할지라도 5백만원의 추가부담금만으로 사업을 추진하긴 쉽지 않다. 이런 점에서 이들은 사업찬성 의사와는 달리 실제 사업시행에 있어선 잠재적인 사업 반대자라고도 할 수 있다. 자금력이 풍부한 건설업체가 주도하는 기존의 정비사업과는 달리 가로주택정비사업의 경우 자기자본에 의존해서 사업을

추진해야 한다. 이렇듯 사업참여자들조차 부담 가능한 사업비의 영세성은 사업추진을 어렵게 하는 요인이다.

표 33. 사업찬성여부별 사업비 부담

구분	전체		찬성		반대		잘 모르겠다	
	빈도 (인)	비율 (%)	빈도 (인)	비율 (%)	빈도 (인)	비율 (%)	빈도 (인)	비율 (%)
5백만원 미만	54	14	35	19	17	9	2	8
5백만원~1천만원 미만	61	15	24	13	34	18	3	13
1천만원~3천만원 미만	66	17	27	14	38	21	1	4
3천만원~5천만원 미만	41	10	22	12	18	10	1	4
5천만원~7천만원 미만	33	8	23	12	9	5	1	4
7천만원~1억원 미만	2	1	1	1	1	1	0	0
1억원 이상	0	0	0	0	0	0	0	0
사업 이익 따라 다름	141	35	57	30	68	37	16	67
합계	398	100	189	100	185	100	24	100

4.1.3 협업의 곤란

가로주택정비사업은 지역에 기반을 둔 소규모 정비사업이다. 주민들의 직접적인 대면 접촉이 활발할 수밖에 없다. 이것이 기존의 정비사업과 다른 중요한 차이이며 제도 도입의 취지이기도 하다. 기존의 정비사업은 전면적이고 상대적으로 큰 규모의 사업이기에 조합원들의 참여의 폭은 제한될 수밖에 없고 조합집행부와 건설업체의 주도로 사업이 계획되고 추진된다. 반면에 가로주택정비사업은 소규모의 현지적응형 사업이기에 주민들의 폭넓은 참여가 가능하다. 사업초기 단계부터 사업계획 수립, 주택설계, 시공 등 사업 전 과정에 주민들이 폭넓게 참여하는 협업방식이 가능한 것은 가로주택정비사업의 장점이기도 하다. 이러한 가로주택정비사업만이 지니는 장점인 협업방식에 대한 주민선호가 높지 않은 것이 동 사업의 추진을 어렵게 하는 요인이다. 가로주택정비사업의 찬반자에게 협업방식에 대한 의견은 아래와 같다.

표 34. 가로주택정비사업 찬반여부별 협업방식 찬반여부

구분	전체		찬성		반대		잘 모르겠다	
	빈도 (인)	비율 (%)	빈도 (인)	비율 (%)	빈도 (인)	비율 (%)	빈도 (인)	비율 (%)
협업 방식 찬성	191	52	129	72	52	30	10	50
협업 방식 반대	124	34	27	15	92	54	5	25
잘 모르겠다	55	15	23	13	27	16	5	25
합계	370	100	179	100	171	100	20	100

협업방식에 대한 찬성은 52%로 과반을 약간 넘긴다. 가로주택정비사업 자체에 대한 찬성률 48%보다는 약간 높다. 그러나 사업을 반대하는 사람들의 경우 협업방식에 대한 찬성

률은 30%에 불과하여 70%가 협업방식에 우호적이지 않다. 가로주택정비사업은 소규모 현지적응형 사업이라는 사업의 특성상 협업방식으로 진행될 수밖에 없다. 사업반대자들의 협업방식에 대한 높은 비우호적 태도는 협업방식을 통한 사업찬성 유도를 어렵게 할 뿐만 아니라 사업 추진 과정에도 장애요인으로 작용할 것이다.

4.2 주민의견조사를 통한 사업 활성화 방안

가로주택정비사업의 촉진을 위해 타 정비사업에 없는 여러 가지 사업유인 조항을 마련해놓았음에도 동 사업의 앞날은 밝지 못하다. 설문조사에 근거하여 사업을 유인할 수 있는 방안을 제시하였다.

4.2.1 적정 사업지역의 선택

가구주 연령별, 주택규모별, 소득별, 지역별 분석에서 보듯이 가구주 연령, 주택규모, 소득이 사업의 찬반에 큰 영향을 미치지 않는다. 하지만 지역별 편차가 크다, <표 11. 지역별 찬성여부>에서 보았듯이 서울의 경우 반대가 71%인데 반하여 수원, 부산의 경우 찬성이 73%나 된다. 지역적 특성이 사업찬반에 결정적인 영향을 미친다고 할 수 있다. 따라서 사업지역의 선택이 사업성패의 관건이라고 할 수 있다.

앞에서 지역별 찬성률을 살펴보면 찬성률이 높은 지역은 수원(73%), 부산(63%), 의정부(60%)이다. 이들 지역이 다른 지역과 다른 어떤 특성이 있는지 알아보고자 이들 지역의 인구, 소득, 주택규모, 가구구성, 가구원 등에 대해 조사해 보았다. 평균 찬성률이 48% 보다 압도적으로 높은 수원은 별도로 살펴보았다.

먼저, 자가주택소유자 3개 도시(수원, 부산, 의정부)의 가구주 소득에 대한 조사결과를 살펴보면, 전체 대상자 보다 약간 낮은 소득 분포를 보인다. 하지만 수원의 경우는 60%의 가구주가 400만원 이상의 분포를 보여 전체 대상의 경우 40% 보다 높은 소득 분포를 보인다.

표 35. 자가주택소유자 3개도시(수원, 부산, 의정부) 가구주 소득

구분	100만원 미만	100~200만원	300~400만원	400만원 초과	합계
빈도(인)	10	14	32	34	90
비율(%)	11	16	36	38	100

표 36. 자가주택소유자 중 수원시 가구주 소득

구분	300~400만원	400만원 초과	합계
빈도(인)	12	18	30
비율(%)	40	60	100

두 번째, 주택 규모의 경우 찬성율이 높은 도시가 모두 넓

은 평형임을 보여준다. 전체 대상자의 경우 90평 이상이 22%인데 반하여 3개 도시는 42%, 수원의 경우는 무려 80%에 달한다. 주택규모가 큰 지역이 찬성비율도 높다.

표 37. 자가주택소유자 3개 도시(수원, 부산, 의정부) 주택규모

구분	30평 미만	30-50평 미만	50-70평 미만	70-90평 미만	90평 이상	합계
빈도(인)	16	10	6	20	38	90
비율(%)	18	11	7	22	42	100

표 38. 자가주택소유자 중 수원시 주택규모

구분	30-50평 미만	50-70평 미만	70-90평 미만	90평 이상	합계
빈도(인)	1	2	3	24	30
비율(%)	3	7	10	80	100

세 번째, 가구주 연령에 대한 조사결과, 3개 도시 가구주연령의 경우 전체 대상자와 비슷하며 약간 더 노령화된 경향을 보인다. 반면에 수원의 경우 40대, 50대, 60대로만 구성되어 있으며, 50대의 비율이 상대적으로 높다.

표 39. 자가주택소유자 3개도시(수원, 부산, 의정부) 가구주 연령

구분	30대	40대	50대	60대	70대 이상	합계
빈도(인)	2	19	47	17	5	90
비율(%)	2	21	52	19	6	100

표 40. 자가주택소유자 중 수원시 가구주 연령

구분	40대	50대	60대	합계
빈도(인)	8	19	3	30
비율(%)	27	63	10	100

네 번째, 가구원수의 경우 두개의 조사 모두 4인가구가 가장 많아 전체 대상자 가구원수와 유사한 분포를 보이거나 전체 대상가구 보다 다수인 가구가 약간 더 많은 분포를 보인다.

표 41. 자가주택소유자 3개도시(수원, 부산, 의정부) 가구원 수

구분	1인	2인	3인	4인	5인	6인 이상	합계
빈도(인)	2	12	17	42	15	2	90
비율(%)	2	13	19	47	17	2	100

표 42. 자가주택소유자 중 수원시 가구원 수

구분	3인	4인	5인	6인 이상	합계
빈도(인)	5	18	5	2	30
비율(%)	17	60	17	7	100

사업 찬성률이 높은 3개 도시의 인구, 소득, 주택규모, 가구주 연령, 가구원 등에 대한 조사 결과 전체 대상자와는 주택규모에서 차이를 보인다. 수원외의 경우는 소득의 경우에도 분명한 차이를 보이며, 주택규모에서도 보다 더 확연한 차이를 보인다. 이는 사업찬성에 대한 앞의 표에서 고소득과 넓은 주택규모가 찬성률이 높은 추세와도 궤를 같이 한다. 따라서 주택규모가 넓은 주택이 다수인 지역과 고소득자가 많은 지역을 사업우선 후보지로 검토할 수 있을 것이다.

4.2.2 계층별 사업 유인

사업 실현을 위해서는 사업에 반대하는 주민들을 설득하여 사업에 대한 우호감을 높이는 것이 관건이다. 가로주택정비사업 찬반에 대한 가구주 연령별, 주택규모별, 소득별, 지역별 조사에 따르면, 소득별로는 100만원 이하, 연령별로는 50대, 주택규모별로는 30~70평대가 반대가 약간 더 많다. 이들에 대한 맞춤형 설득이 필요하다.

사업찬성보다 반대가 더 많은 이들 계층의 설문에 대한 답변을 살펴보면 다음과 같다.

100만원이하 소득가구의 경우 사업찬성 이유의 50%가 사업 후 재산가치상승이며, 33%는 목돈의 보상금 수령이다. 반면 반대 이유의 50%는 현주택만족, 사업불확실성 등 30%, 사업비부담 곤란 20%이다. 사업비 부담경감 방안은 용자가 56%, 기존 세대수 이상의 주택건설 25% 등이다. 공공 지원 또한 사업비 부담 최소화 56%, 세금혜택 및 용자 19% 등이다. 사업비 부담의 경우 500만원 이하가 69%로 압도적으로 가용 가능한 부담금이 영세하다.

이러한 설문결과에 근거하여 100만원 이하 가구에 대해서는 사업후 재산가치가 증가하며, 사업착수후 신속한 보상이 이루어진다는 것을 사전에 충분히 홍보할 필요가 있다. 아울러 사업의 구체적 일정 제시를 통한 사업 불확실성을 제거하고, 다양한 사업비 부담 절감 방안제시가 필요하다.

50대 가구의 경우 사업 찬반 이유, 공공부문 우선 지원 항목 및 사업비 부담 정도 등은 전체 추세와 유사하나, 사업비 경감 방안 중 용자가 36%로 상대적으로 낮으며, 다른 방안들이 골고루 상대적으로 높다. 따라서 이들의 사업참여를 위해서는 지분형 주택이나 임차형 주택을 통한 사업비 부담 절감 방안을 구체적으로 제시할 필요가 있다.

주택규모 30-70평 소유자의 경우 사업찬성 이유의 1위와 2위가 주택자산가치 상승과 주차장등 기반시설 확충으로 1위가 신규주택 마련인 전체 대상자들과는 다른 추세를 보여준다. 사업반대 사유는 30-50평 소유자는 현 주택에 대한 만족이 상대적으로 높은 반면 사업비 마련 곤란은 상대적으로 낮다. 사업비 부담에 대해선 50-70평 소유자의 경우 500만원 이상 부담한다는 비율이 상대적으로 높고 공사 보유주택과 연계사업에 대한 찬성도 58%로 전체대상자들 보다 12%높다.

이들이 연계사업에 대한 찬성률이 높은 것은 사업찬성 이유가 자산가치 증가나 기반시설 확충이란 점과 일맥상통한다. 선호하는 사업비 부담 경감 방안이나 공공부문 우선지원 방안 등은 전체 추세와 유사하다.

따라서 이들 30-70평 주택 소유자들의 경우 가로주택정비사업으로 주거여건이 개선되어 재산가치의 증가가 이루어지며, 연계사업을 통해 사업지역이 확대됨을 강조하는 사업추진 전략이 필요하다.

4.2.3 사업 부담금 경감방안 마련

사업 실현을 위해서 사업비의 경감은 사업찬반자 모두에게 중요한 사안이다. 선호하는 사업비 부담 경감 방안에 대한 조사 결과는 사업추진 방안 마련에 매우 긍정적이다. 사업 찬반자 모두 비슷한 사업 경감 방안을 선호하고 있어 사업 반대자를 설득하기 위한 별도의 방안 마련은 불필요하다. 다만 사업반대자들 또한 사업비 경감방안 중 국민주택기금 등을 통한 장기 용자가 44%에 이르고, 잘 모르겠다고 답변한 사람의 60%가 동 방안을 선호하는 만큼 장기 용자 방안을 구체적으로 제시하는 방안이 설득력을 가질 것이다.

현실적으로 채택이 곤란하며, 설사 가능하더라도 과밀개발을 유발하는 일반분양을 통한 사업비 조달에 대한 선호는 15%로 상대적으로 낮다. 이는 기존의 정비사업의 사업추진 동력으로 작용하였으므로 이에 대한 선호가 작지 않을 것으로 예상되었으나 조사 결과는 달랐다.

표 43. 가로주택정비사업 찬반여부별 사업비 경감 방안

구 분	합계		찬성		반대		잘 모르겠다	
	빈도	비율	빈도	비율	빈도	비율	빈도	비율
국민주택기금 등의 장기용자	164	44	77	43	75	44	12	60
신규 주택의 일부 지분만 소유(비소유 지분 임대료 납부)	46	12	26	15	19	11	1	5
신규 주택의 소유권을 포기하고, 장기 임차로 거주	69	19	33	18	33	19	3	15
기존 주택보다 규모를 축소하여 소형 주택으로 건립	34	9	16	9	17	10	1	5
기존 세대수 이상 주택 건설하여 일반 분양	56	15	26	15	27	16	3	15
기타	1	0	1	1	0	0	0	0
합계	370	100	179	100	171	100	20	100

가로주택정비사업은 건설호수가 많지 않을 뿐만 아니라 정비사업과 달리 3주택까지 분양이 가능하여 동 방법의 적용이 쉽지 않다. 현실적으로 곤란하고 난개발의 문제를 야기할 수밖에 없는 일반분양을 통한 사업비 조달 방안에 대한 선호가 낮은 것은 보다 현실적인 사업 부담금 경감 방안 마련에 매우 긍정적으로 작용한다.

반면에 정책적으로 지원이 가능한 국민주택기금 등을 통

표 44. 국민주택기금 용자기준(2012.9.12 현재기준)

(단위 : 만원, %)

자금종류	호당용자한도액	연이율	용자기간	비 고
○ 주택시장 안정 및 주거복지향상(용자) - 주거환경개선				
· 다가구주택	12,000 (가구당 1,500)	3.0	1년내 일시상환	- 다가구주택자금 기준에 따름 - 개량의 경우 용자한도액의 1/2 적용 - 65세이상 노인주택(부양자 포함)은 연 2.0%
· 단독다세대주택	4,000 (다세대 2,000)	3.0	1년거치 19년상환 또는 3년거치 17년상환	- 원주민이 20세대미만의 아파트 (연립주택을 직접 건설하는 경우 포함) - 개량의 경우 용자한도액의 1/2 적용 - 65세이상 노인주택(부양자 포함)은 연 2.0%
· 아파트·연립주택	공공분양, 공공임대와 동일			- 공공분양주택자금 및 공공임대주택자금 기준적용 (단, 원주민임주자분은 3% 적용)
· 대학가 노후하숙집	기존한도 적용	2.0	1년거치 9년상환 또는 3년거치 17년상환	- 기존 주거환경개선자금 지원조건 준용
■ 도시형 생활주택 - 단지형 다세대, 연립 · 전용면적 60m ² 이하 · 전용면적 60m ² 초과~75m ² 이하 (공공기관)	5,000 5,000	5 6	3년내 일시상환	- 기존 분양주택건설기준 준용 * '12년 말까지 금리 연 2% 지원
■ 도시형 생활주택(원룸) - 12m ² 이상~30m ² 미만 - 30m ² 이상~50m ² 이하	m ² 당 80 m ² 당 100	4 (거치기간) 5 (상환기간)	3년거치 17년 상환	- 용자 한도 : 최저 960만원(12m ²), 최고 5,000만원(50m ²) - 임대하는 주택을 매각(분양)하는 경우 잔여대출조건을 유지하여 대환처리 * '12년 말까지 금리 연 2% 지원
■ 다세대주택자금	3,500	5.0 [5.2]	·사업자 : 2년내 일시상환 ·입주자 : 1년거치 19년상환 또는 3년거치 17년상환	- 주택의 사업승인 후에도 입주자 앞으로 대환되지 못한 사업자의 경우 당초 상환기일로부터 1년의 범위내에서 대출기간 연장가능 - []는 입주자 대환시 금리 ·연소득 2천만원이하 연 4.7%, '12년 말까지 금리 연 2% 지원
■ 다가구주택자금	28,000 (가구당 3,500)	5.0	1년내 일시상환	- 대출금의 20%이상 상환시 당초 상환기일로부터 2년의 범위내에서 1년 단위로 연장가능('12년 말까지 금리 연 2% 지원)

한 장기 용자가 44%로 매우 높았다. 사업반대자나 의견보류자의 경우 동 방법에 대한 선호는 사업찬성자보다 더 높다. 기금의 용자를 통한 사업비 부담 완화 방안을 잘 마련한다면 사업반대자들도 찬성으로 바뀔 수 있을 것이다. 국토부는 다양한 국민주택기금 사업을 벌이고 있으며 주요사업 중 하나가 주택시장 안정 및 주거복지향상을 위한 용자사업이다. 국민주택기금 용자사업은 아래 표에서 보듯이 다양한 용자사업을 진행 중에 있다. 소규모 정비사업으로 건립하는 다세대, 다가구, 도시형생활주택은 기금용자 대상 주택들이다. 이들 기금용자 사업을 소규모 정비사업에 활용한다면 사업추진력을 매우 높일 수 있을 것이다.

정책적으로 지원이 가능한 국민주택기금 용자를 통한 사업비 절감에 대한 선호가 높은 것 못지않게 아니 그보다 더 사업추진에 긍정적인 것은 주택소유자들이 소유권에 대한 유연한 생각들이다. 소유자들이 선호하는 사업비 부담완화 방안 중 소형주택으로의 전환(19%), 일부 지분포기와 비소유지분에 대한 임대료 지급(12%) 더 나가서 소유권의 포기과 임차로의 전환(9%) 등이 40%에 달한다는 점이다.

기금용자 기준에서 보듯이 원룸 등 도시형 생활주택에 대해서 보다 낮은 이율과 장기간의 용자가 가능하다. 이들 도시형 생활주택을 공공임대로 지을 경우 더 좋은 조건의 용자가 가능하다. 기존 주택을 소형주택으로 전환하거나 소유권을

포기하고 임차로 전환하는 경우 기금 용자를 활용한다면 사업비 부담이 없을 뿐만 아니라 목돈의 보상금과 안정적인 주택을 보장 받으며 사업추진이 가능하다.

가로주택정비사업 구역내 주민들은 소유 주택의 종류나 사업에 대한 태도가 다양해질 것이다. 장기 용자를 원하는 경우도 있고, 이미 기존 용자가 있어 기금용자가 곤란한 경우도 있을 것이다. 사업후 주거에 대해서도 소형주택으로 전환을 원하는 경우도 있고, 3주택 분양조건을 활용하여 임대를 위한 소형주택 추가분양을 원하는 경우도 있을 것이다. 이들 주택소유자 개개인에 대한 맞춤형 용자나 분양계획을 준비한다면 사업추진은 훨씬 많은 동력을 얻을 수 있을 것이다.

4.2.4 연계사업 반대자의 우려 해소

매입임대주택과 연계하여 가로주택정비사업 추진시 가장 먼저 해결해야 하는 것은 인근 주택소유자의 사업 반대 문제이다. 앞에서 보았듯이 전체 조사대상자의 55%가 사업을 찬성하지 않는다. 사업찬성률이 사업추진을 위한 법적 동의를 90%에 매우 못 미치지만, 사업반대 이유를 살펴보면 사업추진이 비판적이진 않다. 이들 반대 사유를 살펴보면 다 해결이 가능하기 때문이다.

우선 가장 높은 비율을 차지하는 반대 사유는 임대주택과 같이 자신들의 주택이 건립되는 것에 대한 거부감이다. 이 비

율이 47%에 달하는데, 임대주택에 대한 거부감은 우리 사회 전반에 퍼져있어 매우 민감한 문제이다. 그런데 매입임대주택과 연계한 가로주택정비사업의 경우 임대주택을 사업대상 지역에 새롭게 건설하는 것이 아니라, 기존의 대상지에 있는 임대주택을 허물고 신축하는 것이다. 따라서 주택건설계획을 어떻게 수립하는가에 따라 임대주택과 일반주택의 분리가 가능하다. 신축이전에 일반주택지역에 임대주택이 혼재해 있어 불만이었던 지역주민들 입장에서는 오히려 가로주택정비사업에 대해 환영할만하다.

두 번째 많은 반대 사유가 공공과의 지분공유에 대한 거부감으로 인한 사업반대로 35%에 달한다. 이 문제는 기술적으로 해결가능하다. 사업이전에 각각의 주택지분이 분리되어 있었듯이 사업이후에도 지분을 분리하면 된다. 일반가옥소유자의 임대주택에 대한 비선호로 공사 소유의 임대주택과 기존 가옥소유자들의 건물을 분리하여 건립하는 사업인 만큼 동별로 별도의 지분등기를 하면 된다.

마지막으로 사업 추진속도에 대한 우려에 따른 반대(18%) 또한 해결 가능하다. 매입임대주택과 함께 가로주택정비사업 시행시 사업이 지연될 것이란 우려는 기우라고 할 수 있다. 공공이 매입주택소유주로서 가로주택정비사업에 참여한다면 사업 속도는 오히려 더 빨라질 수 있다. 풍부한 정비사업 수행 경험, 자금조달 능력 등을 지닌 공공의 사업참여는 주민들만 사업 참여시 보다 훨씬 효율적이며 신속한 사업추진을 가능하게 할 것이다. 이는 주민들 또한 어렵지 않게 납득할 수 있는 사안이다.

위에 언급한 세 가지 이유 말고 연구자가 예상 못한 다른 반대 이유를 확인코자 설문 조사시 기타 문항을 제시하여 설문대상자들에게 의견을 구했으나 다른 반대 이유는 없었다. 공사의 매입임대주택과 연계하여 정비사업을 추진하는 것에 대한 주택소유자들의 반대 견해는 모두 설득이 가능할 것으로 보인다.

5. 결론

2012년 「도정법」 개정을 통하여 도입된 가로주택정비사업은 전면철거방식에 의한 사업추진으로 여러 문제를 야기하고 있는 기존의 대규모 정비사업을 개선하는 진일보한 정비방식이라고 할 수 있다. 이 사업방식은 기존의 가로체계를 유지하며 소규모 공동주택 건설하여 주거환경을 개선하는 방식으로, 정비기본계획이나 정비구역지정 및 추진위원회 구성없이도 사업추진이 가능하여 주민 주도의 사업추진이 가능하다. 따라서 개발이익의 추구보다는 주민들의 경제적 여건을 고려

하여 소규모로 점진적으로 사업이 진행되는 만큼 획일화된 아파트단지 건설을 탈피하여 지역적 특성을 유지하면서 개발할 수 있다. 또한 대부분의 주민들이 직접 거주를 전제로 사업을 추진하는 만큼 그들의 다양한 가구구성과 생활양식에 적합하면서도 저렴한 주택건설이 가능하다. 이러한 주택건설 측면의 장점 외에도 소규모 정비사업은 노후지역에 필요한 커뮤니티 시설 공급의 측면에서도 긍정적인 역할이 기대된다.

정부는 가로주택정비사업의 조기 정착을 위하여 건축 특례, 사업절차 간소화, 주택공급 완화 등을 가능케 하였다. 이러한 제도적 지원에도 불구하고 제도도입 초기단계이고 지금까지 실제 사업추진이 진행된 사례가 없어서 사업에 대한 주민들의 찬성률은 과반수에도 미치지 못하는 것으로 나타났다. 하지만 사업비 조달 방법에 있어선 기존의 추가 건설분에 의한 사업비 조달보다는 소유 지분의 축소, 국민주택기금의 용자, 더 나가선 임대로의 전환 등 실현가능하며 매우 건설적인 방법을 선호하고 있는 것으로 나타나 사업 실현에 긍정적인 신호로 여겨진다.

가로주택정비사업의 활성화를 위해서는 사업에 찬성하는 주민들이 많은 지역을 선별하는 것이 무엇보다 중요하다. 지역에 따라 가로주택정비사업에 대한 찬성률은 차이가 매우 크다. 규모가 큰 주택 및 고소득자 밀집지역을 중심으로 한 사업찬성률이 높은 지역 발굴이 사업 실현의 관건이다. 아울러 사업 찬반 계층에 특화된 다양한 사업 유인 방안과 사업비 경감 방안을 마련이 필요하다. 동 사업은 기존의 정비사업이 지닌 여러 문제점을 해결할 수 있는 진일보한 정비사업 방안인 만큼 동 사업의 원활한 제도 정착을 위해서는 LH공사와 같은 정비사업에 오랜 경험이 축적된 공공기관의 적극적인 참여가 요구된다.

감사의 글

본 논문은 한국토지주택공사(LH) 토지주택연구원에서 2012년 수행한 『기존주택 매입임대 운영실태 및 개선방안』의 일부를 발췌하여 정리한 내용입니다.

참고문헌

1. 박근석, 박은규, 주관수, 권혁삼, 조재성(2012), 「기존주택 매입임대 운영실태 및 개선방안」, LH 토지주택연구원.
2. 권혁삼, 이영환, 박준영, 김종림, 김재승, 박병순(2012), 「소단위 정비사업 모델개발 및 추진방안 연구」, LH 토지주택연구원.
3. 서수정, 임강륜(2012), 「가로주택정비사업 적용을 위한 제도방안 연구」, 건축도시공간연구소.