



저작자표시-비영리-변경금지 2.0 대한민국

이용자는 아래의 조건을 따르는 경우에 한하여 자유롭게

- 이 저작물을 복제, 배포, 전송, 전시, 공연 및 방송할 수 있습니다.

다음과 같은 조건을 따라야 합니다:



**저작자표시.** 귀하는 원저작자를 표시하여야 합니다.



**비영리.** 귀하는 이 저작물을 영리 목적으로 이용할 수 없습니다.



**변경금지.** 귀하는 이 저작물을 개작, 변형 또는 가공할 수 없습니다.

- 귀하는, 이 저작물의 재이용이나 배포의 경우, 이 저작물에 적용된 이용허락조건을 명확하게 나타내어야 합니다.
- 저작권자로부터 별도의 허가를 받으면 이러한 조건들은 적용되지 않습니다.

저작권법에 따른 이용자의 권리는 위의 내용에 의하여 영향을 받지 않습니다.

이것은 [이용허락규약\(Legal Code\)](#)을 이해하기 쉽게 요약한 것입니다.

[Disclaimer](#)

2008年 8月  
博士學位論文

共同體形成의 住居環境改善에  
關한 研究

朝鮮大學校 大學院

土 木 工 學 科

李 在 福

共同體形成의 住居環境改善에  
關한 研究

A Study on the Improvement of Residential Environment  
for the Community Shape-Based

2008 年 8 月 25 日

朝鮮大學校 大學院

土 木 工 學 科

李 在 福

共同體形成의 住居環境改善에  
關한 研究

指導教授 吳 在 和

이 論文을 工學博士學位 申請論文으로 提出함.

2008 年 4 月 日

朝鮮大學校 大學院

土 木 工 學 科

李 在 福

李在福의 博士學位論文을 認准함.

委員長 朝鮮大學校 教授

沈 泰 燮



委 長 東新大學校 教授

金 在 國



委 長 朝鮮大學校 教授

金 雲 中



委 長 朝鮮大學校 教授

朴 吉 煥



委 長 朝鮮大學校 教授

吳 在 和



2008 年 6 月 日

朝鮮大學校 大學院

# 목 차

표 목 차 .....	iv
그 립 목 차 .....	viii
ABSTRACT .....	ix
제1장 서 론 .....	1
1.1 연구의 배경 및 목적 .....	1
1.2 연구의 범위 및 방법 .....	4
1.3 선행연구 고찰 .....	5
제2장 주거환경개선사업 .....	7
2.1 주거환경개선사업과 지원제도 .....	7
2.2 각국의 주거환경정비 정책 .....	26
제3장 한국 주거환경개선사업 추진현황 .....	42
3.1 한국 주거환경정비 정책과 시사점 .....	42
3.2 전국 주거환경개선사업 추진현황 및 실적 .....	47
3.3 사례지역 현황 및 주민 특성 .....	53

3.4 사례지역 인구추이 검증 .....	85
제4장 사례지역의 주거환경실태와 정비방향 .....	90
4.1 사례지역 커뮤니티 특성 분석 .....	90
4.2 커뮤니티 특성과 커뮤니티 활성화 시사점 .....	108
4.3 주거환경정비 실행방향 .....	121
제5장 결 론 .....	132
참 고 문 헌 .....	136
부 록 .....	141

## 표 목 차

표 2.1 주거환경 구성요소 및 적용 범위 .....	8
표 2.2 주거환경개선사업과 재개발·재건축사업 .....	11
표 2.3 주거환경개선사업을 위한 정비계획수립 대상지역 .....	13
표 2.4 조례에 의한 건축기준 완화여부 .....	19
표 2.5 정비기반시설 등 보조 및 용자지원 .....	21
표 2.6 국민주택기금 용자기준(주택개량기금) .....	25
표 2.7 연도별 국민임대주택 정부재정지원금 현황 .....	25
표 3.1 구역지정 및 사업시행 현황 .....	47
표 3.2 연도별 주거환경개선사업 구역지정 현황 .....	48
표 3.3 유형별 주거환경개선사업 구역지정 실적 .....	49
표 3.4 국고지원 대상구역 사업현황 .....	50
표 3.5 국고지원 대상구역 지원계획 .....	50
표 3.6 국고지원 실적 .....	51
표 3.7 주택개량자금지원 실적 .....	51
표 3.8 연차별 기반시설 재정지원계획 .....	52
표 3.9 선정사업구역 특성 .....	53
표 3.10 표고 및 경사분석 .....	56
표 3.11 인구 및 가구현황 .....	57
표 3.12 지목별 토지이용현황 .....	58
표 3.13 소유별 토지이용현황 .....	59
표 3.14 토지의 규모 및 이용현황 .....	60
표 3.15 용도별 건축물 현황 .....	62
표 3.16 층수별 건축물 현황 .....	63



표 3.17 구조별 건축물 현황 .....	64
표 3.18 경과기간별 건축물 현황 .....	65
표 3.19 건축물 허가유무 현황 .....	66
표 3.20 군관리계획 현황 .....	67
표 3.21 차량통행 불가능필지 현황 .....	70
표 3.22 거주자 및 권리자 현황 .....	71
표 3.23 토지이용계획 .....	73
표 3.24 도로시설계획 .....	75
표 3.25 건축물계획 .....	77
표 3.26 주택개량계획 .....	79
표 3.27 국민주택기금 지원기준 .....	79
표 3.28 제도적 지원 .....	80
표 3.29 계획급수량 .....	80
표 3.30 오수발생량 .....	81
표 3.31 주거환경개선 유사사업 비교 대상구역 .....	82
표 3.32 노후·불량건축물 .....	83
표 3.33 용도 및 거주형태 .....	83
표 3.34 소유자별 토지현황 .....	84
표 3.35 기존 건축물의 정비·개량에 관한 계획 .....	84
표 3.36 현재인구와 추정인구차 및 표준편차 .....	88
표 3.37 모형별 장래추정인구 .....	89
표 4.1 설문조사 개요 .....	91
표 4.2 동일지역 인식 범위 .....	92
표 4.3 주민모임장소 .....	93
표 4.4 이사 온 이유 .....	93

표 4.5 동네에 대한 인지도 .....	94
표 4.6 공동 활동 공간 혹은 시설 .....	95
표 4.7 공동 활동 공간 혹은 시설 이용 빈도 .....	95
표 4.8 추가 희망 시설 .....	95
표 4.9 정주기반시설 만족도 .....	96
표 4.10 이웃관계 형성 동기 .....	96
표 4.11 이웃관계 형성 위한 공동 활동 .....	97
표 4.12 동질감, 소속감, 이웃관계 .....	97
표 4.13 이사 계획 .....	97
표 4.14 이사 계획 이유 .....	98
표 4.15 이사 계획 없는 이유 .....	99
표 4.16 가구주 및 가구원의 직장 .....	100
표 4.17 거주지 체류 기간 .....	100
표 4.18 기반시설에 대한 만족도 .....	101
표 4.19 동질적, 유기적 공동체 특성 .....	102
표 4.20 향후 주거환경개선사업 추진방향 .....	103
표 4.21 주거환경개선사업 의사결정 위해 필요 사항 .....	104
표 4.22 주민중심의 주거환경개선사업을 위한 필요 사항 .....	104
표 4.23 주거환경개선사업시 개선 필요 부분 .....	105
표 4.24 주거환경개선사업 참여경험과 참여의사 .....	105
표 4.25 주거환경개선사업 주체 .....	106
표 4.26 주거환경개선사업비용 부담주체 .....	106
표 4.27 주거환경개선사업에 필요한 주민조직 .....	107
표 4.28 주거환경개선사업시 필요사업 .....	107
표 4.29 공동체 인식범위, 가족생활 주기 및 소득의 상관관계 .....	108

표 4.30	이사 온 이유와 소득의 상관관계 .....	109
표 4.31	거주자 특성별 소속감 .....	109
표 4.32	거주자 특성별 이웃과의 관계 .....	110
표 4.33	거주자 특성과 이사계획의 상관관계 .....	111
표 4.34	이웃관계 형성 동기와 거주자 특성과의 상관관계 .....	113
표 4.35	이웃관계 공동 활동과 거주자 특성과의 상관관계 .....	114
표 4.36	이웃관계 공동 활동별 동질성, 소속감, 이웃관계 .....	115
표 4.37	가구주 직장위치와 거주자 특성과의 상관관계 .....	116
표 4.38	동네인식범위에 따른 주거환경개선사업 추진방향 .....	117
표 4.39	주거환경개선사업 의견별 이웃 관계의 차이 .....	118
표 4.40	주거환경개선사업에 의견별 기반시설에 대한 만족도 차이 .....	119
표 4.41	가구주 직장위치와 주거환경개선사업추진방향 .....	120
표 4.42	유기적 공동체 시설 만족도와 주거환경개선사업방향 .....	120

## 그림 목 차

그림 2.1 주거환경개선사업 절차 .....	15
그림 3.1 사례지구 현황도 .....	54
그림 3.2 사례지구 구역계 설정도 .....	55
그림 3.3 지목별 토지이용현황 .....	58
그림 3.4 소유자별 토지이용현황 .....	59
그림 3.5 토지규모 및 이용현황 .....	61
그림 3.6 용도별 건축물현황 .....	62
그림 3.7 층수별 건축물현황 .....	63
그림 3.8 구조별 건축물현황 .....	64
그림 3.9 경과기간별 건축물현황 .....	65
그림 3.10 건축물 허가유무별 현황 .....	66
그림 3.11 군관리계획 .....	68
그림 3.12 상수도현황 .....	69
그림 3.13 하수도현황 .....	69
그림 3.14 차량통행이 불가능한 필지현황 .....	70
그림 3.15 토지이용계획 .....	73
그림 3.16 기반시설정비계획도 .....	75
그림 3.17 군계획시설결정도 .....	76
그림 3.18 가구 및 획지계획 .....	77
그림 3.19 건축물 정비개량계획 .....	78
그림 3.20 상하수도계획 .....	81

## *ABSTRACT*

### A Study on the Improvement of Residential Environment for the Community Shape-Based

By Lee Jae-Bok

Advisor : Prof. Oh Jae-hwa

Major in Civil Engineering

Graduate School of Chosun University

The goals of the Maintenance Project of Urban Housing, which was designed to restore the urban functions and improve the urban Residential environment, have remained the same. But the driving methods have become more diverse, the legal applications have become more complex, and the interests among the projects have become various. With those problems emerging in the project course, there is an increasing need to improve the system of housing redevelopment, reconstruction, and housing environment enhancement.

This study reviewed the efforts made by Dongmu-ri and Yeok-ri, Yeongam Town to expand the physical infrastructure that fully reflected the opinions of the residents and to reorganize the housing complex as a community-centric one to increase the residents' social and economic solidarity in the course of a project to improve the Residential environment. And it also examined the ways to implement a Residential environment enhancement project with the community concept introduced in order to

create a settlement environment that would allow the residents to enjoy great life quality.

A survey was taken to review the current settlement of the residents and find the developmental plans to be applied to future projects of improving a Residential environment. And then a research was conducted on the execution means to implement the community-centric maintenance plans and programs efficiently. The plans to improve a Residential environment based on community building can be summarized as follows :

1. The respondents voiced one opinion that the improvement of physical level should be emphasized in the directions of Residential environment maintenance. Therefore, comprehensive community-centric maintenance plans should be set up and the project methods should be institutionalized so that the infrastructure can be expanded to fit the community's hierarchical structure and the residents can increase their solidarity through activities.

2. The residents demonstrated a high level of satisfaction with a sense of belonging and their relationships with their neighbors, and their spatial recognition of their village included the size of the town considering their workplaces. Therefore, they need to appoint a specially planned district by taking into account the zone of life of the area that required Residential environment maintenance in setting up maintenance plans for the community and thus promote the community development of proper area.

3. The residents showed a high degree of expectation for the roles of

public agencies in implementing a Residential environment maintenance plan and project. Therefore, it's necessary to introduce a system to make use of the land owned by the government or the public land and for the subjects of the public area to secure the right of preemption; to promote the complex land uses including regulating the lots and reduced areas of private land; and to provide financial supports on the part of the central government or local governments to implement the Residential environment maintenance project in an ongoing manner.

4. The residents were highly interested in their participation in the residents-centric Residential environment maintenance projects. Therefore, they need to form a democratic organization for residents' autonomy, select the subjects of community-centric housing environment maintenance, reinforce promotions and education to help the subjects of development play their roles and perform their functions, and thus set up a system of partnership among the developers.

The efforts to create and maintain a community-centric Residential environment for community building should follow the directions of expanding the physical infrastructure around the housing environment and emphasizing the locality, community spirit, and organic nature of the community supported by the residents' voluntary participation. It is through those efforts that the Residential environment of the community, which is the basis of urban space composition, can improve as a settlement system that's physically pleasant and functionally efficient.

# 1. 서 론

## 1.1 연구의 목적

주거환경은 물리적 구조물을 비롯하여 사회, 경제, 문화, 과학기술 등 다양한 요소로 구성되어 있다. 이러한 요소들은 시간이 경과함에 따라 인간들의 생활에 부적합하게 되거나 효용성이 저하되기 때문에 지속적으로 쾌적하고 능률적인 주거공간이 되도록 정비해야 할 필요가 있다. 특히 도시지역에서는 인구 및 산업이 과도하게 집중됨으로서 주거 밀도가 높아지고 기반시설이 부족하게 되고 정주환경의 질이 저하되어 주민들의 생활에 부정적인 영향을 미치는 경우가 많다.

이러한 문제들을 완화하기 위하여 정부는 주로 대도시의 노후 불량주택을 철거하고 새로운 주택으로 대체한 결과 도시주택의 질을 향상시키고 새로운 주거공간을 확보하는데 괄목할 만한 성과를 얻어 왔다. 그러나 새로이 조성된 고밀도의 주거환경은 기존의 주민생활 양식이나 도시공간구조와는 상호 부합되지 않는 결과를 가져왔다. 특히 주민들 간의 연대감이나 공동체 의식이 약해지고 유·무형의 지역역사 흔적이 사라지게 되었고 주택과 인접하여 있던 생활의 터전도 원거리화 되었다. 주민들은 익명성 속에 우리 동네라는 의식이 희박하게 되고 결과적으로도 도시생활은 있으나 동네에서의 생활은 사라지는 상황을 맞게 되었다.

주거환경개선사업은 1989년 주택재개발인 합동개발방식의 문제점을 개선하고자 저소득층의 정착을 목적으로 도입되었다. 주거환경개선사업은 기존의 노후·불량주거지를 정비하기 위해 당초 10년 6개월 정도 시행할 사업이었으나 5년이 연장되어 '04년 12월까지 시행된 한시적 사업이다. 법률의 시행기간 연장과 관련한 개정 이유를 보면 “주거환경개선사업의 지속적인 추진을 위하여” 라고만



밝히고 있어 기정사업의 마무리를 위한 것인지 신규 사업의 확대로 사업효과와 확산을 위한 것인지는 분명하지 않으나 최근 정부가 주거환경개선사업의 조기 완공을 목표로 기반시설 설치비 국고지원 대상을 불가피한 경우를 제외하고는 신규지정 사업지구는 포함하지 않도록 한 방침에 비추어 보면 향후 주거환경개선사업은 기 지정된 주거환경개선지구의 성공적인 마무리에 중점을 둔 것으로 보여진다.

도시의 기능을 회복하고 주민의 주거환경개선을 위하여 과거 정부에서는 불량주택 재정비 정책으로 1960년대의 도시화 과정에서 발생한 철거민 이주단지 조성 및 시민 아파트건설, 1970년대 초의 현지개발사업, 1970년대 중반이후의 자력개발사업, 1983년 이후 협동개발 1989년 이후 주거환경개선사업 등을 시행해 왔다. 또한 1960년대 초반부터 건축되기 시작한 공동주택(아파트·연립주택)들이 노후 불량화 되어 경제적 내용 연수가 도래하고 주택 200만호 건설계획의 원활한 추진을 위하여 택지가 부족한 대도시에서의 주택공급확대를 위해 1987년 주택건설촉진법을 개정하여 노후·불량 주택의 재건축을 지원하는 방향으로 정책 방향을 마련하였으며, 주거환경개선사업과 비교할 때 내용에서 차이는 있으나 기성 주거지 정비를 목적으로 도입되었던 특정지구개발촉진에 관한 임시조치법이 연장기간까지 포함 6년간 시행되었고, 주택개발사업 시행의 근거가 되었던 주택개발촉진에 관한 임시조치법이 8년 9개월간 시행된 바 있으나, 주거환경개선사업 제도의 운용기간은 긴 편에 속했다.

이와 같이 도시기능을 회복시키고 도시 주거환경을 개선하기 위하여 추진되어온 도시주택정비사업의 목적은 동일한데 반해 추진방법의 다양성, 복잡한 법적용문제, 각 사업별 이해관계의 다양성 등으로 사업 추진상 많은 문제가 나타나고 있어 주택개발·재건축·주거환경개선사업의 제도적 개선의 필요성이 계속 증대되었다.

이와 같이 최근 수십년간 주거지 개발 및 정비는 양적 주택수요의 충족을 중

심으로 시행되어 왔기 때문에 주택 재고의 증대는 이루어졌지만 이에 상응하는 사회기반시설의 확충은 미흡한 실정이다. 단순 주거기능 위주로 주거지가 형성되므로 주민들은 자기들이 살고 있는 지역에서 다양한 욕구와 복합적인 활동을 수행하기 어렵게 되었고 도시재해에 대한 취약성이 노출되어 주거지로서의 안전성이 확보되어 있지 않다.

아울러 여러 가지의 요소들이 복합적으로 관련되어 있는 주거환경을 정비하기 위하여 몇 가지 사업방식들이 제도화되었으나, 주로 공공부문이 사업지구라는 한정된 범역에서 단발적으로 물리적 시설을 개선하는데 중점을 두어 왔기 때문에 불량주거지의 물리적 조건을 향상시키는 데는 어느 정도 기여했지만 지역의 역사성이나 주민 연대감들이 와해되고 주변 지역과 조화되지 못하는 등 도시 전체적으로 균형적인 정비에는 미치지 못하였다.

따라서 기존의 재개발과 같은 방식으로는 쾌적하고 효율적인 주거환경을 조성하기 어렵다는 인식이 증대되면서 전통적인 공동체커뮤니티 개념을 현대적으로 해석하여 주거환경정비의 기본 개념으로 활용하는 한편 주민들이 주도적으로 이러한 문제를 풀어가야 하는 것이 바람직하다는 의견이 대두되었고, 지방화의 진전에 따라 공공부문이 주도하던 주거환경정비는 주민들로부터 점차 외면당하고 지역의 문제는 주민들의 의사에 따라 적절한 협력자들과 연계하여 개선할 필요성이 커지고 있다.

본 연구는 거주지역내 생활공간이 주민들의 의사에 따라 물리적인 기반시설의 확충과 주민들의 사회경제적인 측면이 충분히 고려되는 커뮤니티 중심으로 재편되도록 함으로써 주민들이 수준 높은 주거환경을 향유할 수 있는 정주환경을 조성하기 위해 기능 또는 시설 등의 측면에서 쇠퇴하고 있는 기성주거지를 대상으로 제반 여건을 개선하는데 있어서 기존 정비방식의 한계를 극복하기 위하여 커뮤니티 개념이 도입된 주거환경정비 방안을 강구함을 목적으로 한다. 즉, 지역적 정체성을 제고하고 쾌적한 생활환경을 창조하여 주민들이 살기 좋

은 거주지라는 의식을 형성하는 동시에 물리적, 사회경제적 측면을 포함한 전반적인 관점에서 삶의 질을 향상시키고 지속적으로 발전할 수 있는 주민중심의 주거환경정비의 제도 정립을 위한 기초자료로 활용하고자 한다.

## 1.2 연구의 범위 및 방법

본 절에서는 커뮤니티의 개념을 도입하여 주민들이 쾌적하고 효율적인 주거환경을 향유하게 하기 위한 연구를 함에 있어서 연구 방법과 범위를 설정한다.

연구의 공간적 범위는 도시의 중심시가지와 배후주거지는 서로 성격이 다르므로 각종 공공시설에 대한 요구도나 정비방안에 있어서도 차이가 있다. 중심시가지와 주거지를 한 연구에서 포괄적으로 다루는 것 보다는 분리하는 것이 타당할 것이다. 본 연구에서는 소도읍에서 주민간의 대면 접촉이 일상적으로 이루어지는 공간인 주거지를 대상으로 하고자 한다. 특히 주거지 중에서도 신규로 개발된 주거지에 비해 상대적으로 많은 문제점을 가지고 있는 기성 주거지에 한정하였다. 또한 사례연구는 주거환경개선사업이 진행 중에 있어 생활권내 현황 및 문제점 파악과 계획의 기본방향이 설정되어 있는 지방의 읍단위 도시를 대상으로 하였고 현재 커뮤니티로서의 경계가 구획되고 주거환경이 낙후된 기성주거지역(동무리, 역리)을 선정하였다.

시간적 범위는 본 연구의 수행상 특별한 시간적 범위를 갖는 것은 아니지만, 사례지역이 연구수행 시점에서 볼 때 가까운 시기에 주거환경개선사업을 앞에 두고 있는 지역이므로 주거환경정비방식에 대한 거주민의 인식 및 개발방향을 검토하기 위하여 '06년 7월을 설문조사 시점으로 하였다.

내용적 범위는 크게 5가지로 구분할 수 있다.

첫째, 본 연구에서 사용하는 주요 이슈인 커뮤니티와 주거환경개선 등에 대한 개념적, 이론적 고찰을 시도한다. 둘째, 우리나라와 외국의 커뮤니티 중심의

주거환경정비 제도를 파악하여 시사점을 도출한다. 셋째, 소도읍의 기성 주거지를 대상으로 주거환경정비 수준과 주민들의 주거환경정비 의식을 조사 분석하고 이를 통해 바람직한 주거환경정비 과제를 선정한다. 넷째, 여건변화에 부합되는 주거환경정비의 기본적 정책방향과 실천 가능한 계획체계, 정비주체 등의 집행수단을 강구하였다.

### 1.3 선행연구의 고찰

배순석 외(2000)의 연구는 종전 도시재개발법, 도시저소득주민의 주거환경개선을 위한 임시조치법, 주택건설촉진법 등에서 각기 이루어졌던 노후·불량주거정비 사업들을 종합적으로 검토하여 노후·불량주거의 유형별 정비방향을 제시하고 이를 뒷받침하기 위한 통합법 제정방안을 제시하였다.

본 연구는 노후·불량주거지의 물리적 특성을 파악하기 위해 현지 방문 및 도면 분석을 하였고, 주민들의 사회경제적 특성을 파악하기 위해서는 설문조사를 실시하였으나, 당시 주거정비제도의 전반적인 정비방안 마련이 연구의 주목적이었으므로, 주거환경개선지구 원주민들의 재정착문제는 깊이 다루지 않았다.

임서환 외(2003)의 연구에서는 주거환경개선사업에서 사업관련 이해집단 간의 인식차이와 민원의 발생 원인을 조사·분석하고, 비교적 원활하게 사업이 진행된 구역과 민원으로 어려움을 겪은 구역에서의 주민협의과정을 비교분석함으로써 주거환경개선사업 수행 시 주민의 호응도를 높일 수 있는 협의절차의 합리적 운용방안을 모색하고자 한다.

이 연구는 원주민의 재정착 문제의 개선 문제를 다각적인 방법으로 접근하기 보다는 민원문제와 그에 대한 대응방안을 제시하는데 주안점을 두었다.

대한국토·도시계획학회(2004)의 연구는 기존 주거환경개선사업 전반에 대한 평가와 함께 2단계 사업을 위한 평가기준을 설정을 하고 그러한 기준에 따라 2

차 사업대상구역을 선정하였으며, 원주민의 재정착문제는 깊이 취급하지 않았다. 다만 주거환경개선사업 제도의 개선방안을 연구 후반에 제시하면서 원주민 재정착률 제고방안으로 주택구입능력의 제고, 임시이주대책 및 주거비경감을 제시하였으나 문제제기 수준에 그쳤다.

하성규 외(2004)의 연구는 주거환경개선사업 공동주택방식에 있어서의 원주민 재정착률 문제를 중심으로 다루어 일반 저소득계층의 주거안정방안을 제시하였다.

본 연구에서는 재정착률의 문제는 구조적으로 이해 주체들간의 이해관계 대립 그리고 도시기능 활성화와 주거복지의 정책 목표 간의 충돌에서 비롯된다고 보았다. 그리고 직접적인 재정착률 저하 요인으로는 보상가 및 분양가, 임시주거대책, 세입자 대책 미비, 주민참여 미흡 등을 지적하였다.

이 연구는 국내 최초로 주거환경개선사업 원주민의 낮은 재정착률 문제에 초점을 맞추어 문제를 포괄적으로 조명하고 개선방안을 모색하였으나, 사업대상 구역 주민들을 대상으로 설문조사를 실시하여 주민들의 일반적인 현황만을 파악하는데 그쳤고, 사업실태분석을 위한 구체적인 실증적인 분석이 결여되어 문제 개선을 위해 구체적인 방안 제시가 부족하였다.

## 2. 주거환경개선사업

### 2.1 주거환경개선사업과 지원제도

#### 2.1.1 주거환경개선사업 의의와 개발유형

##### 1) 배경과 의의

주거환경이란 인간을 둘러싸는 여러 가지 외주형태 중 주거와 이것이 직접 영향을 받는 단위를 말하며 근접성이란 기준으로 볼 때 주택, 근린환경, 도시 및 농촌 환경으로 구분할 수 있다. 주거환경은 그 지역의 지형, 식생, 기후라고 하는 자연적 기초 조건 위에 시가지, 취락, 농경지, 도시기반시설과 같은 인위적 구축을 더해서 역사적으로 형성된 물리적 실체이다.

주거환경정비는 주거지의 물리적 시설을 개선하여 기능을 활성화하고 도시민의 주택난을 해소하여 삶의 질적 수준을 제고하는데 목적이 있으나, 이런 과정이 기존 거주민의 주거안정을 해치고 커뮤니티를 파괴하는 것이 되어서는 안된다. 새로운 주거환경정비는 도시민의 삶의 질을 총체적으로 제고하고 주민들의 의견을 최대한 반영하여 거주자를 중시하는 정비가 되어야 한다. 따라서 이런 과정은 거주자의 요구를 최대한 반영한 커뮤니티 개발로 진행되어야 한다.

이러한 주거환경을 정비하는 것은 거주자 집단이 그 지역에서 살면서 애착과 만족을 지속적으로 심화해 갈 수 있도록 여러 가지 조건을 개선하는 것이다.

WHO는 인간적 기본생활 욕구를 만족시키는 조건으로는 안전성, 건강성, 능률성, 쾌적성을 들 수 있고 미국 공중위생협회는 건강한 거주환경의 기본원칙으로서 기초적 생리조건(공기, 일조, 조용함, 옥외공간), 기초적 생활조건(근린관계, 환경의 아름다움, 지역과의 조화), 전염병 예방, 사고 방지(지반, 화재, 교통안전) 등으로 구분하였다.

三村浩史는 안전성, 보건성, 편이성, 쾌적성을 기본이념으로 하고 공간적범위를 주택, 근린수준, 지구로 구분하여 각 구성 항목이 어느 정도 부합해야 하는가를 정하고 있다

표 2.1 주거환경 구성요소 및 적용 범위

구 분	구 성 요 소		공 간 적 범 위		
	항 목	물 적 환 경	주택수준	근린주구	지 구
안전성	자연재해	산사태, 수해, 지진			
	화재	연소위험성, 소화용이성, 피난용이			
	교통재해	차량과의 분리			
보건성	위생	하수, 배수, 일광, 통풍, 채광			
	공해	산업공해, 차량공해			
편이성	교통편이성	철도, 버스			
	생활편익시설	근린상가, 중심상가			
쾌적성	개방적공간	공용공간			
	녹지	공원녹지			
	주택	주거수준, 주택의 질			
	경관	경관의 통일성			

주 : 칸의 색이 진할수록 구성요소에 부합.

자료: 三村浩史, 이영석, 남승진역, 1999, 「주거환경을 정비한다」, p.50을 재정리.

커뮤니티 개발은 커뮤니티를 새롭게 조성하거나 해체 또는 와해된 커뮤니티를 다시 복원하려는 일련의 시도로서 커뮤니티의 구성요소인 지역성, 공동체성, 유기체적 속성을 복원하는 것이다. 즉, 지역주민들의 삶의 질을 지속적으로 향상시킬 목적으로 지역공동체에 관계되는 다양한 행위 주체들이 긴밀한 협력 체제를 구축해서 주변 환경과의 조화 및 균형을 고려하며 생활환경을 개선해 가는 일련의 집단적 활동이다.

도시 공간의 일부인 주거지는 그 안에 살고 있는 사람들의 커뮤니티의 근거가 되므로 주거지의 환경정비는 해당 주민들에 의해 커뮤니티를 보전하는 방향

으로 이루어져야 한다. 전통 사회에서는 지역 사회의 공동체적 성격으로 인해 커뮤니티가 자연발생적으로 형성될 수 있었지만, 이동성이 높고 이해관계에 따라 형성과 해체의 이합집산이 이루어지는 현대사회에서는 커뮤니티가 자연발생적으로 형성될 수 없다.

따라서 커뮤니티 형성을 촉진하기 위해서는 프로그래밍 방식을 통해 제도적으로 유도해 가는 과정이 필요하다. 특히 재개발, 재건축 등 기존의 제도를 적용할 수 없지만 정비가 필요한 노후주거지를 정비하는 새로운 방식의 프로그램이 도입되어야 한다. 외국의 경우 1970년대부터 다양한 방식으로 커뮤니티 개발이 시도되었는데, 주민참여에 기초한 수복형 도시정비수법을 취한다는 공통점을 갖고 있으며, 이것은 커뮤니티 안에 살고 있는 주민들을 연계시키고 조직을 만들어 가는 과정이다.

1980년대에 서울을 중심으로 합동 재개발사업이 활성화되었지만 지방도시에 있어서는 사업성의 부족으로 재개발사업 추진이 어려웠고, 합동 재개발 방식은 주변 주택시장에 의존적이고, 주민조합과 건설업체가 사업을 주도함에 따라 개발이익의 극대화를 위한 방향으로 사업이 전개되었으며, 투기의 대상이 되기도 하였다. 이러한 상황에 대한 나름대로의 대책마련이 필요했다.

이에 따라 국회가 주축이 되어 도시 저소득주민의 주거환경개선을 위한 임시조치법을 1989년 12월에 제정하였고 이를 통해 주거환경개선사업이 도입되었는데, 이 법은 노후 불량건축물이 밀집되어 있는 등 주거환경이 열악하여 그 개선이 시급한 지역 등에 대하여 주거환경개선지구로 지정하고, 주거환경개선 계획을 수립하여 공동주택방식이나 현지개량방식 등으로 주거환경개선사업을 시행하도록 하였다.

이 법은 한시법으로 1999년 말까지 효력을 가지도록 하였으나, 법 개정을 통해 시행기간을 5년간 연장하여 도시저소득주민의 주거환경개선 및 도시정비를 위하여 시행하고 있는 주거환경개선사업을 지속적으로 추진하였다.



이후 주거환경개선사업은 도시재개발법에 의한 도시재개발사업, 주택건설촉진법에 의한 재건축사업과 함께 다원화된 주택 재정비사업의 분쟁예방과 통일적 관리를 위해 '02. 12. 31에 제정된 「도시 및 주거환경정비법」에서 통합적으로 관리되고 있다.

도시 및 주거환경정비법(제2조 2항)은 주거환경개선사업을 '도시저소득주민이 집단으로 거주하는 지역으로서 정비기반시설이 극히 열악하고 노후·불량 건축물이 과도하게 밀집한 지역에서 주거환경을 개선하기 위해 시행하는 사업'으로 정의하고 있다. 주거환경개선사업은 재개발사업이나 재건축사업에서와는 달리 공공이 적극적인 역할을 담당하며 국공유지의 무상양여, 지방재정의 투입 등을 통해 자력으로 정상적인 주택시장에 참여할 능력이 없는 도시저소득주민의 주거환경개선을 위해 기여를 하고 있다.

## 2) 주거환경개선사업 유형

주거환경개선사업의 유형에는 현지개량방식, 공동주택건설방식이 있는데, 현지개량방식은 시장·군수 등 지방자치단체장이 시행자가 되어 정비구역 내에서 도로, 상·하수도 등의 정비기반시설을 새로 설치하거나 확대하고, 토지 및 건물 소유자가 스스로 주택 등 건축물을 개량하는 방식이다.

이 방식은 인구 및 주택 밀집도가 낮고, 원주민의 재산상태가 양호하여 자력으로 주택개량이 가능한 구역에 적용하고 있으며, 기존 주택의 철거에 대한 도시영세민의 불안감을 해소하고 현지주민의 재정착을 유도하기 위해 건축물의 개량, 공공시설의 확충 및 정비를 점진적인 방식으로 시행하여 주민의 복지증진과 주거환경을 개선한다.

공동주택건설방식은 시장·군수 등 지방자치단체장이 사업주체가 되고 대한주택공사 등 공공기관이 시행자로 지정되어 정비구역의 토지 및 건축물 전부 또는 일부를 수용하여 전면철거 후 택지를 조성하고 공동주택을 건설하여 토지

및 건축물 소유자에게 우선적으로 공급하는 방식이다.

이 방식은 정비구역 중 인구 및 주택밀집도가 높고, 도로가 불규칙하며, 과소 필지가 많아 현지개발 방식으로 사업이 곤란한 지역에 적용하고 있는데, 공영개발을 통해 토지이용의 효율을 높여 도시기능을 회복시킨다. 이때 공급하는 주택의 규모는 분양주택과 임대주택 모두 전용면적 85㎡이하로 제한하고, 10% 범위 내에서 이를 초과하는 주택을 건설할 수 있으며, 주요 공급대상은 기준일 현재 토지 및 건축물소유자와 해당 구역 내에서 3개월 이상 거주하고 있는 세입자로 한정하고, 그 외의 잉여주택에 대해서는 일반 분양을 실시한다.

한편 주거환경개선사업과 재개발·재건축사업을 비교해 보면 주거환경개선사업은 도시저소득주민의 집단 거주 지역을 중심으로 이루어지며 기반시설이 극히 열악하고 노후·불량건축물이 과도하게 밀집한 지역의 개선을 위한 것이다.

반면에 주택재개발사업은 정비기반시설이 열악하고 노후·불량건축물이 밀집한 지역의 주거환경을 개선하기 위한 것이고, 주택재건축사업은 정비기반시설은 양호하나 노후·불량건축물 밀집지역의 주거환경을 개선하기 위한 사업이다.

표 2.2 주거환경개선사업과 재개발·재건축사업

구 분	주거환경개선사업	재개발·재건축사업
목 적	도시저소득주민 집단거주지의 주거환경을 개선하기 위해 시행	노후불량 건축물과 기반시설불량지구의 주거환경을 위해 시행
사업여건	주거환경이 열악하여 개선이 시급하나 주민자체 개발이 어려운 지역	사업여건이 양호하여 정부의 지원이 없이도 주민자체개발이 가능한 지역
시 행 자	공공기관에서 정부재정 지원을 받은 공공사업(시장, 군수, 구청장, 주택공사등)	주민들이 조합을 설립하여 시행하는 민간사업(조합결성)
재정지원	국고지원 및 국공유지 무상양여	정부의 국고지원 없이 주민의 현물제공으로 용지확보
사업방식	토지·건축물 등에 대하여 현금으로 전액 보상 및 입주권을 받는 전면매수방식, 현지개발방식, 복합방식	토지·건물에 대한 현금 보상 없이 추가 부담금을 지급하고 입주

## 2.1.2 주거환경개선사업의 추진과정

### 1) 정비계획의 수립 및 지정

시장·군수는 기본계획에 적합한 범위 안에서 노후·불량 건축물이 밀집하는 등의 요건에 해당하는 구역에 대하여 정비계획을 수립하여 14일 이상 주민에게 공람하고 지방의회의 의견을 들은 후 이를 첨부하여 시·도지사에게 정비구역지정을 신청하여야 하며, 정비계획의 내용을 변경할 필요가 있을 때에는 같은 절차를 거쳐 변경지정을 신청하여야 한다. 다만, 대통령령이 정하는 경미한 사항을 변경하는 경우에는 주민공람 및 지방의회의 의견청취절차를 거치지 아니할 수 있다(법 제4조 제1항).

수립요건은 시장·군수가 일정 기준에 해당하는 지역에 대하여 정비계획을 수립할 수 있다(령 제10조 제1항). 다만, 정비계획을 수립하는 경우에는 주민 또는 산업의 현황, 토지 및 건축물의 이용과 소유현황, 기타 시·도 조례 사항을 조사하여 다음의 정비계획 요건에 적합한지 여부를 확인하여야 하며, 정비계획을 변경하고자 하는 경우에는 변경내용에 해당하는 사항을 조사·확인하여야 한다(령 제10조 제2항).

시·도지사는 정비구역을 지정 또는 변경 지정하고자 하는 경우에는 지방도시계획위원회와 시·도 건축위원회가 공동으로 하는 심의를 거쳐 지정 또는 변경 지정하여야 한다(법 제4조 제2항). 시·도지사는 정비구역을 지정 또는 변경 지정한 경우에는 당해 정비계획을 당해 지방자치단체의 공보에 고시하고 주민설명회를 거친 후 건설교통부장관에게 그 지정내용 또는 변경지정 내용을 보고하여야 한다(법 제4조 제3항).

정비구역의 지정 또는 변경지정에 대한 고시가 있는 경우 당해 정비구역 및 정비 계획 중 국토의 계획 및 이용에 관한 법률상 구역단위계획의 내용에 해당하는 사항은 제1종 지구단위계획 및 제1종 지구단위계획구역으로 결정·고시된

것으로 본다. 또한 국토의 계획 및 이용에 관한 법률상 정비계획의 내용에 해당하는 사항을 모두 포함한 구역단위계획을 결정·고시(변경 결정·고시하는 경우를 포함한다)하는 경우 당해 지구단위계획구역은 정비구역으로 지정·고시된 것으로 본다(법 제4조 제4항 및 제5항).

정비계획을 통한 토지의 효율적인 활용을 도모하기 위하여 국토의 계획 및 이용에 관한 법률에 의한 건폐율 등의 완화규정은 정비계획에 관하여 이를 준용한다. 이 경우 "지구단위계획구역"은 "정비구역"으로, "지구단위계획"은 "정비계획"으로 본다(법 제4조 제6항).

표 2.3 주거환경개선사업을 위한 정비계획수립 대상지역

정비계획수립 대상지역	
1	1985년 6월 30일 이전에 건축된 법률 제3719호 특정건축물정리에관한특별조치법 제2조의 규정에 의한 무허가건축물 또는 위법시공건축물로서 노후·불량건축물에 해당되는 건축물의 수가 당해 대상구역안의 건축물수의 50% 이상인 지역
2	개발제한구역의지정및관리에관한특별조치법에 의한 개발제한구역으로서 그 구역지정 이전에 건축된 노후·불량건축물의 수가 당해 정비구역안의 건축물 수의 50% 이상인 지역
3	주택재개발사업을 위한 정비구역안의 토지면적의 50퍼센트 이상의 소유자와 토지 또는 건축물을 소유하고 있는 자의 50퍼센트 이상이 각각 주택재개발사업의 시행을 원하지 아니하는 지역
4	철거민이 50세대 이상 규모로 정착한 지역이거나 인구가 과도하게 밀집되어 있고 기반시설의 정비가 불량하여 주거환경이 열악하고 그 개선이 시급한 지역
5	정비기반시설이 현저히 부족하여 재해발생시 피난 및 구조 활동이 곤란한 지역
6	노후·불량건축물이 밀집되어 있어 주거지로서의 기능을 다하지 못하거나 도시미관을 현저히 훼손하고 있는 지역

## 2) 주거환경개선 정비사업의 시행

주거환경개선사업은 ① 시장·군수가 정비구역 안에서 정비기반시설을 새로이 설치하거나 확대하고 토지등소유자가 스스로 주택을 개량하는 방법, ② 사업시

행자가 정비구역의 일부 또는 전부를 수용하여 주택을 건설한 후 토지 등 소유자에게 우선 공급하는 방법, ③ 사업시행자가 환지로 공급하는 방법으로 나눌 수 있다(법 제6조).

주거환경개선사업은 정비구역 지정고시일 현재 토지 등 소유자의 3분의 2 이상의 동의와 세입자(공람 공고일 3월 전부터 당해 정비구역 안에 3월 이상 거주하고 있는 자)세대수 과반수의 동의를 각각 얻어 시장·군수가 직접 시행하거나 주택공사 등을 사업시행자로 지정하여 이를 시행하게 할 수 있다. 다만, 세입자의 세대수가 토지 등 소유자의 2분의 1 이하인 경우를 포함하여 대통령령이 정하는 사유가 있는 경우에는 세입자의 동의절차를 거치지 아니할 수 있다(법 제7조 제1항).

그러나 시장·군수는 천재·지변 그 밖의 불가피한 사유로 인하여 건축물의 붕괴우려가 있어 긴급히 정비 사업을 시행할 필요가 있다고 인정하는 경우에는 토지등소유자 및 세입자의 동의 없이 자신이 직접 시행하거나 주택공사 등을 사업시행자로 지정하여 시행하게 할 수 있다(법 제7조 제2항).

사업시행자는 정비 사업을 시행하고자 하는 경우에는 사업시행계획서에 정관 등과 그 밖에 건설교통부령이 정하는 서류를 첨부하여 시장·군수에게 제출하고 사업시행인가를 받아야 한다(법 제28조). 사업시행자는 고시된 정비계획에 따라 토지이용계획, 정비기반시설 및 공동이용시설의 설치계획, 임시수용시설을 포함한 주민이주대책, 세입자의 주거대책, 임대주택의 건설계획, 건축물의 높이 및 용적률 등에 관한 건축계획, 정비사업의 시행과정에서 발생하는 폐기물의 처리계획, 시행규정, 그 밖에 사업시행을 위하여 필요한 사항을 포함하여 사업시행계획서를 작성하여야 한다(법 제30조).

시장·군수는 사업시행인가를 하고자 하거나 사업시행계획서를 작성하고자 하는 경우에는 관계서류의 사본을 30일 이상 일반인이 공람하게 하여야 한다(법 제31조).

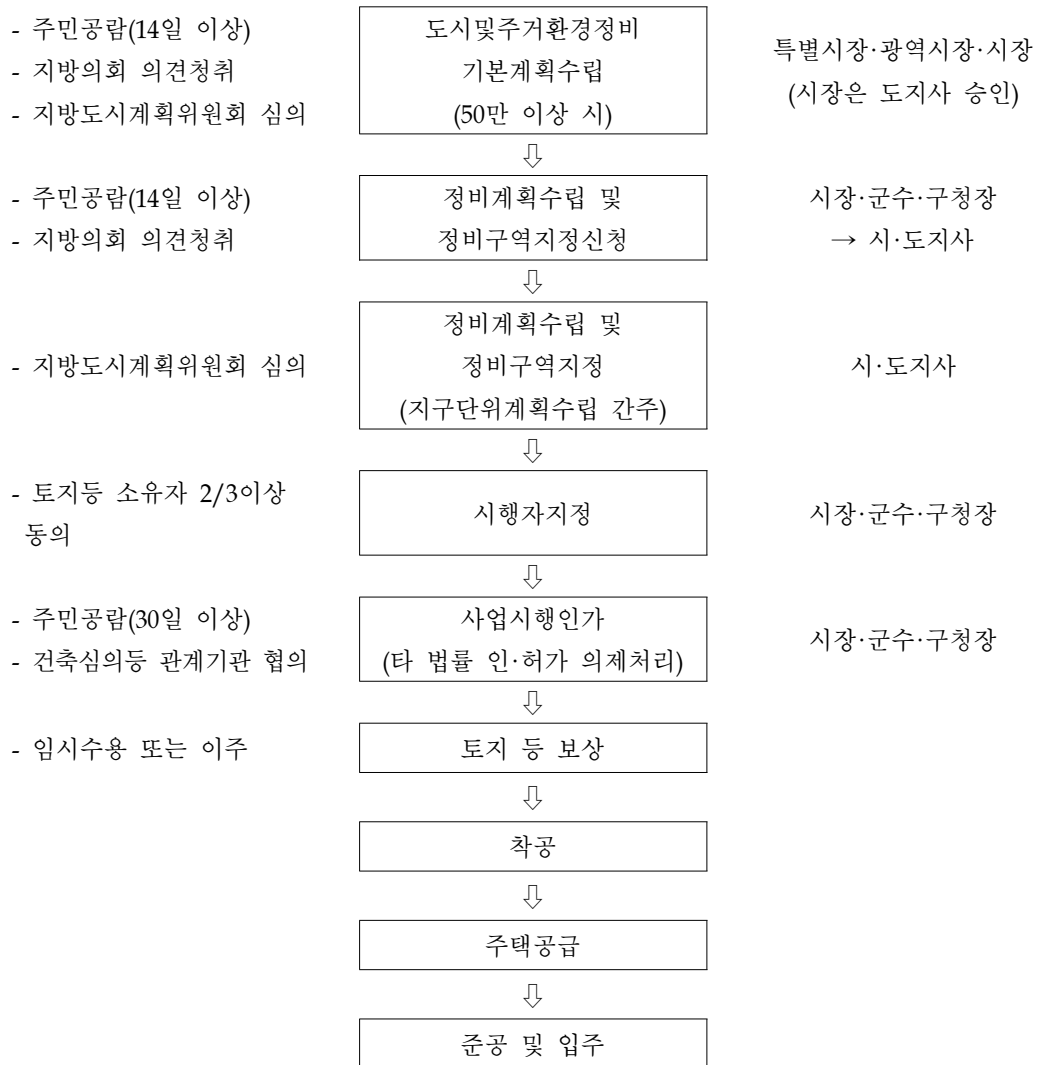


그림 2.1 주거환경개선사업 절차

보상공동주택방식 또는 복합개발방식을 통하여 주민의 토지·물건 및 그 밖에 권리를 보상하는 경우에는 공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률에 따른다.

토지, 건물 등의 보상은 행정절차상 정비계획의 수립 및 정비구역지정, 사업시행자 지정, 사업시행계획 인가 등 절차가 완료된 후, 사업시행자가 토지, 건

물 등에 대한 보상계획을 수립, 공고하고 사업시행자와 토지 소유자가 감정평가업자를 선임하여 감정평가 하도록 되어 있다. 보상액의 결정은 사업시행자가 의뢰한 2인의 감정평가업자와 토지소유자가 추천한 1인의 감정평가업자가 평가한 평가액을 산술평균하여 결정한다.

토지의 보상액 결정은 지가변동률, 물가상승률, 토지의 위치, 형상, 환경, 이용 상황 등과 거래 실제 가격을 참작하여 적정한 가격으로 평가하여 보상하며, 건축물에 대하여는 건축 구조, 건축물의 이용 상태, 내구 연한, 건축물의 유용성 및 이전가능성 그밖에 가격 형성에 관련되는 제 요인을 종합적으로 고려하여 평가한다.

뿐만 아니라 주거용 건물의 소유자에 대하여는 가구원수에 따라 2월분의 주거 이전비를 보상하도록 하고 있다. 또한 주거용 건물의 세입자로서 사업인정고시 당시 당해 사업지구 안에서 3월 이상 거주한 자에 대하여는 가구원수에 따라 3월분의 주거 이전비를 보상하도록 하고 있다.

사업시행자는 이주대책을 수립할 수 없는 부득이한 사유로 인하여 이주대책을 수립·실시하지 아니하는 경우나 이주 대책자가 이주정착지가 아닌 다른 지역으로 이주하고자 하는 경우에 이주정착금을 지급하여야 한다.

이주정착금은 보상대상인 주거용 건축물에 대한 평가액의 30%에 해당하는 금액으로 하되, 그 금액이 500만원 미만인 경우에는 500만원으로 하고, 1천만원을 초과하는 경우에는 1천만원을 지급하여야 한다.

그 밖에 주거용 건축물의 거주자(소유자 또는 세입자)가 가재도구 등 동산의 운반이 필요한 경우에는 이사비를 지급하여야 한다.

사업시행을 위한 기존 거주자의 이사비의 지급대상은 주민등록 등재여부를 불문하고 실제 당해 주거용 건물에 거주하고 있던 자가 이에 해당하며, 실제 거주사실을 객관적으로 입증하여야 한다. 이사비의 산정기준은 건축물의 면적에 따라 구분하여 산정된다.

### 3) 주거환경개선사업 특례규정

#### (1) 정비 사업시행을 위한 조치 등

사업시행자는 주거환경개선사업의 시행으로 철거되는 주택의 소유자에 대하여 당해 정비구역 내·외에 소재한 임대주택 등의 시설에 임시로 거주하게 하거나 주택자금의 융자알선 등 임시수용에 상응하는 조치를 하여야 한다. 이 경우 사업시행자는 그 임시수용을 위하여 필요한 때에는 국가·지방자치단체 그 밖의 공공단체 또는 개인의 시설이나 토지를 일시 사용할 수 있다(법 제36조).

국가 또는 시·도는 시장·군수 또는 주택공사 등이 시행하는 정비 사업에 관한 기초조사 및 정비사업의 시행에 필요한 시설로서 대통령령이 정하는 정비기반시설 및 임시수용시설의 건설에 소요되는 비용의 일부를 보조하거나 융자할 수 있다. 시장·군수는 사업시행자가 주택공사 등인 주거환경개선사업과 관련하여 정비기반시설 및 임시수용시설을 건설하는 경우 건설에 소요되는 비용의 전부 또는 일부를 주택공사 등에게 보조하여야 한다(법 제60조).

#### (2) 국공유 재산의 처분, 임대, 무상양여

정비 사업을 목적으로 우선 매각하는 국·공유지의 평가는 사업시행인가의 고시가 있는 날을 기준으로 하여 행하며, 주거환경개선사업의 경우 매각가격은 이 평가금액의 100분의 80으로 한다. 다만, 사업시행인가의 고시가 있는 날부터 3년 이내에 매매계약을 체결하지 아니한 국·공유지는 국유재산법 또는 지방재정법이 정하는 바에 의한다(법 제66조).

지방자치단체 또는 주택공사 등은 주거환경개선구역에서 임대주택(임대주택법 제2조제1호의 규정에 의한 임대주택을 말한다. 이하 같다)을 건설하는 경우에는 국·공유지 관리청과 협의하여 정한 기간 동안 국·공유지를 임대할 수 있다(법 제67조). 주거환경개선구역 안에서 국가 또는 지방자치단체가 소유하는



토지는 사업시행인가의 고시가 있는 날부터 종전의 용도가 폐지된 것으로 보며, 국유재산법·지방재정법 그 밖에 국·공유지의 관리 및 처분에 관하여 규정한 관계법령의 규정에 불구하고 당해 사업시행자에게 무상으로 양여된다. 다만, 행정재산 또는 보존재산과 국가 또는 지방자치단체가 양도계약을 체결하여 정비구역지정 고시일 현재 대금의 일부를 수령한 토지에 대하여는 그러하지 아니하다(법 제68조 제1항).

주거환경개선구역 안에서 국가 또는 지방자치단체가 소유하는 토지는 정비구역지정의 고시가 있는 날부터 정비 사업외의 목적으로 이를 양도하거나 매각할 수 없다(법 제68조 제2항). 무상 양여된 토지의 사용수익 또는 처분으로 인한 수입은 주거환경개선사업외의 용도로 이를 사용할 수 없다(법 제68조 제3항).

### (3) 관련법률 적용특례

주거환경개선사업에 따른 건축허가를 받는 때와 부동산등기(소유권 보존등기 또는 이전등기에 한한다)를 하는 때에는 국민주택채권의 매입에 관한 규정은 적용하지 아니한다(법 제42조 제2항).

주거환경개선사업을 위한 정비구역 안에서의 도시계획시설(국토의 계획 및 이용에 관한 법률 제2조 제7호의 규정에 의한 도시계획시설을 말한다)의 결정·구조 및 설치의 기준 등은 도시계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙에 의한다. 시·도지사는 지역여건을 고려할 때 시·도 도시계획위원회의 심의를 거쳐 그 기준을 완화할 수 있다(규칙 제10조).

사업시행자는 주거환경개선구역 안에서 건축법 제33조의 규정에 의한 대지와 도로의 관계(소방 활동에 지장이 없는 경우에 한한다), 건축법 제51조 및 제53조의 규정에 의한 건축물의 높이제한(사업시행자가 공동주택을 건설·공급하는 경우에 한한다)사항에 대하여는 시·도 조례가 정하는 바에 의하여 그 기준을 따로 정할 수 있다.

표 2.4 조례에 의한 건축기준 완화여부

구 분		부산시조례(제19조)	대전시조례(제19조)	전라남도조례(15조)
건축법 제33조	대지와 도로의 관계	연면적 200㎡ 이하의 건축물은 건축법 제33조의 규정에 의한 대지와 도로와의 관계를 적용하지 아니함	연면적 200㎡ 이하인 건축물에 대하여는 건축법 제33조의 규정에 의한 대지와 도로의 관계를 적용하지 아니함	20세대 이상 공동주택, 주거용도가 20세대 이상이고 세대당 전용면적 60㎡ 초과, 또는 연면적 200㎡를 초과하는 완화 적용.
건축법 제51조	건축물의 높이제한	건축물의 높이제한규정은 일정한 기준에 의함(다만, 사업시행자가 공동주택을 건설·공급하는 경우에 한함)	건축물의 높이제한규정은 일정한 기준에 의함(다만, 사업시행자가 공동주택을 건설·공급하는 경우에 한함)	건축물의 높이제한규정은 일정한 기준에 의함(다만, 사업시행자가 공동주택을 건설·공급하는 경우에 한함)
건축법 제53조	일조 등의 확보를 위한 건축물 높이제한	건축 가능한 높이가 고시된 정비구역은 정북방향을 정남방향으로 볼 수 있음	건축 가능한 높이가 고시된 정비구역은 정북방향을 정남방향으로 볼 수 있음	건축 가능한 높이가 고시된 정비구역은 정북방향을 정남방향으로 볼 수 있음

(4) 주택규모 및 건설비율 특례

주거환경개선사업의 경우 분양을 목적으로 건설하는 주택은 전체 세대수의 100분의 10 이하의 범위 안에서 85제곱미터를 초과하는 주택을 건설할 수 있다. 또한 임대주택은 건설하는 주택 전체 세대수의 100분의 20이상 건설하여야 한다. 다만, 건설되는 임대주택의 100분의 40이상 또는 전체 건설세대수의 100분의 8 이상을 40제곱미터 이하 규모의 임대주택으로 건설하여야 한다.

2.1.3 주거환경개선사업 지원제도

주거환경개선사업은 저소득주민의 주거안정을 위해 시행하는 공익사업이므로

정부는 주거환경개선사업계획 수립을 통하여 주거환경개선구역 내의 도로 등 정비기반시설의 설치에 요구되는 비용을 지원하고 있다. 또한 주거환경개선구역에 편입되는 국공유지를 사업시행자에게 무상으로 양여할 수 있으며, 원주민 재정착을 지원하기 위해 국민임대주택의 우선공급, 소액 보상자 용자지원, 개발이주자 전세자금 용자 등을 지원하고 있다.

### 1) 기반시설설치 지원제도

#### (1) 의의 및 지원 대상 정비기반시설

도시 및 주거환경정비법에서는 주거환경개선 구역내 정비기반시설 설치에 대한 국가 및 지자체의 재정지원의무를 명시하고 있으며, 정부에서는 도시 저소득주민의 주거환경의 향상을 위하여 주거환경개선구역 내의 도로, 상하수도, 공원 등 정비기반시설 설치비용을 지원하고 있다(법 제63조).

도로, 상하수도, 공원, 공용주차장, 공동구, 가스공급시설, 녹지, 하천, 공공공지, 광장, 소방용수시설, 비상대피시설(법 제2조 제4호, 영 제3호) 및 놀이터, 마을회관, 공동작업장, 공동구판장, 공동세탁장, 공동화장실, 공동수도, 탁아소, 어린이집, 경로당 등 주민공동이용시설(법 제2조 제5호, 영 제4조).

#### (2) 보조, 용자 및 알선

국가 또는 시·도는 시장·군수 또는 주택공사 등이 시행하는 정비 사업에 필요한 시설로서 대통령령이 정하는 정비기반시설 및 임시수용시설의 건설에 소요되는 비용의 일부를 보조하거나 용자할 수 있다(법 제63조 제1항).

시장·군수는 사업시행자가 주택공사 등인 주거환경개선사업과 관련하여 제1항의 규정에 의한 정비기반시설 및 임시수용시설을 건설하는 경우 건설에 소요되는 비용의 전부 또는 일부를 주택공사 등에게 보조하여야 한다(법 제63조 제

2항). 국가 또는 지방자치단체는 시장·군수가 아닌 사업시행자가 시행하는 정비 사업에 소요되는 비용의 일부를 보조 또는 용자하거나 용자를 알선할 수 있다 (법 제63조 제3항).

표 2.5 정비기반시설 등 보조 및 용자 지원

지원 주체	사업 주체	지원 대상	지원 형식	지원 범위
국가 또는 시·도	시장·군수 또는 주택공사 등	기초조사비, 정비기반 시설 및 임시수용시설의 사업비	보조 또는 용자	각 80퍼센트 이내
시장·군수	주택공사 등	정비기반시설 및 임시수용시설의 사업비	보조	전부 또는 일부
국가 또는 지방자치단체	시장·군수가 아닌 사업시행자	기초조사비, 정비기반 시설 및 임시수용시설의 사업비	보조	각 50퍼센트 이내
			용자, 용자알선	각 80퍼센트 이내

## 2) 국공유지 무상양여

### (1) 의의 및 무상양여 대상

주거환경개선 구역내 편입되는 국공유지는 원칙적으로 당해 사업시행자에게 무상으로 양여되고, 사업시행자는 무상 양여된 국공유지의 처분수입으로 구역내 도시계획도로 및 기타공공시설 등 주거환경개선사업에 사용하도록 하고 있다. 따라서 구역 내 편입되는 국공유지 무상양여는 주거환경개선사업의 원활한 추진을 위한 사업비의 조달 및 구역주민 부담경감을 통한 재정착율의 증대에 기여한다.

주거환경개선 구역내 국공유지를 무상으로 양여 받을 수 있는 사업시행자는 시장, 군수, 대한주택공사 및 지방공사 등이며, 주거환경개선 구역내 편입되는 국가 또는 지방자치단체가 소유하는 토지는 국유재산법, 지방재정법, 그 밖에

국공유지의 관리 및 처분에 관하여 규정한 관계법령의 규정에 불구하고 무상양여 대상이 된다. 다만, 국유재산법 제4조 제1항 및 지방재정법 제72조 제2항의 규정에 의한 행정재산 및 보존재산과 국가 또는 지방자치단체가 양도계약을 체결하는 정비구역지정 고시일 현재 대금의 일부를 수령한 토지에 대하여는 그러하지 아니하다.

## (2) 무상양여 절차

무상양여 절차 단계는 크게 6단계로 구분할 수 있는데, 첫째, 국공유지 현황 조사 및 조서작성·제출 단계이다. 시장·군수는 주거환경개선구역의 구역지정 신청서 작성시 당해 구역 내에 편입되는 국공유지에 대하여 소관청별 필지수와 편입면적 및 소관청별 토지조서를 작성하고, 소관청에 구역지정 동의여부를 확인한 후 그 결과와 함께 시·도지사에게 제출한다.

둘째, 구역 지정시 국공유지 무상양여 동의 협의단계이다. 주거환경개선구역 지정 신청을 받은 시·도지사는 소관청장에게 무상양여 동의 여부에 대하여 협의를 거쳐야 한다.

셋째, 무주부동산 및 관리청 미지정 토지에 대한 조치단계이다. 구역내 편입되는 무주부동산에 대하여는 사업시행인가 고시일 이전에 민법 및 국유재산법 제8조 등 관련규정에 따라 총괄청 또는 관리청이 6월 이상의 기간을 정하여 미리 관리청과 협의하여야 한다. 따라서 총괄청 또는 관리청이 6월 이상의 기간을 정하여 관보 또는 일간신문지에 공고하고, 권리자 또는 이해관계인의 의견을 들어 지적법에 의한 소관청에 소유자 등록을 신청하는 등 국유재산으로서의 취득 및 관리청 첨기등기 절차를 거쳐야 한다.

구역내 편입되는 관리청 미지정 국유지에 대하여는 사업시행인가 고시일 이전에 국유재산법 제11조, 동법 시행령 제6조 및 시행규칙 제7조, 제11조의 규정에 의하여 관리청을 지정받아 관리청 첨기등기 절차를 거쳐야 한다.

넷째, 사업시행 인가시 국공유지 무상양여 동의 협의단계이다. 시장·군수는 사업시행계획 수립시 당해 주거환경개선 구역내 편입되는 국공유지의 지번, 지목, 면적 등 국공유지 편입내역과 당해 토지에 대한 협의 결과 등을 첨부하여 관리청과 사업시행 인가에 따른 무상양여협의를 거쳐야 한다. 무상양여 동의를 거쳐 구역내 편입되는 국공유지는 당해구역의 사업시행인가 고시가 있는 날로부터 사업시행자에게 무상으로 양여되는 효과가 발생한다.

다섯째, 무상양여토지의 등기이전 단계이다. 사업시행 인가시 무상양여 동의에 대한 협의를 거쳐 구역내 편입되는 국공유지에 대하여는 당해 관리청의 양여동의 공문과 기타 소유권이전등기에 필요한 서류를 관리청과 지방자치단체로부터 교부받아 지체 없이 관할 등기소에 촉탁한다.

여섯째, 국공유지 처분 단계이다. 사업시행자에게 무상 양여된 토지의 사용수익 또는 처분으로 인한 수입은 주거환경개선사업 이외의 용도로 사용할 수 없으며, 사업시행자에게 무상 양여된 토지의 관리·처분에 관하여 필요한 사항은 건설교통부장관의 승인을 얻어 당해 시·도 조례 또는 주택공사 등의 시행규정으로 정한다.

### 3) 기타 지원제도

#### (1) 국민임대주택 우선공급

국민임대주택의 사업주체는 도시 및 주거환경정비법에 의한 주거환경개선사업의 시행을 위하여 철거되는 주택의 세입자(주거환경개선사업의 경우에는 주택의 소유자를 포함)로서 소정의 입주자격(소득요건을 제외)을 충족하는 자에게는 규정된 입주자 선정 순위에 불구하고 그 건설량의 10퍼센트 범위 안에서 국민임대주택을 우선 공급할 수 있으며, 시·도지사의 승인을 얻은 경우에는 10퍼센트를 초과하여 우선 공급할 수 있다(주택공급에 관한 규칙 제32조 제4항).

## (2) 소액 보상자 용자 지원

주거환경개선 구역내 건설되는 전용면적 18평 이하 소형 분양주택에 대하여 구역주민의 보상가격이 실 입주금에 미치지 못하는 경우, 그 차액을 규모별 용자 한도 내에서 사업시행자인 주공에서 용자 지원하고 있다.

## (3) 개발이주자 전세자금 용자

사업시행에 따른 이주민의 공사기간 동안 주거안정을 위하여, 임시이주에 소요되는 전세자금 일부를 사업시행자가 정부로부터 국민주택기금을 지원받아 이주민에게 용자하도록 지원하고 있다. 용자한도는 수도권외의 경우 4,000만원, 기타 시도의 경우 3,000만원 이내의 범위 내에서 연이율 2%로 개발사업 종료 후 6개월 이내 일시 상환을 조건으로 하고 있다(건설교통부, 2004).

## (4) 공사 기간 중 국민임대주택 임시사용

국민임대주택의 사업주체는 도시 및 주거환경정비법에 의한 주거환경개선 사업의 시행을 위하여 철거되는 주택의 소유자 및 세입자에 대하여 당해 주택건설지역 및 연접한 주택건설지역에서 건설되는 국민임대주택 건설량의 10퍼센트의 범위 안에서 당해 공공사업의 시행기간 동안 이를 사용하게 할 수 있다(주택공급에 관한 규칙 제33조 제1항).

주택공사의 경우 원주민들의 일시적인 전세수요에 대비하고 임시이주기간 동안 주거비 경감을 위하여 시중 임대료의 70%수준인 사업구역 인근에 위치한 국민임대주택에 임시로 입주할 수 있는 혜택이 있다(대한주택공사, 2004).

## (5) 국민주택기금 지원

원주민이 구역주택에 입주한 후 매월 납부하는 용자금의 이자부담이 경감될 수 있도록, 구역 내 건설되는 분양주택 및 임대주택의 국민주택기금 용자이율

을 일반인의 연 3%~6%의 차등 적용을 연 3%수준으로 인하 적용하고 있다.

표 2.6 국민주택기금 용자기준(주택개량기금)

(단위 : 만원, %)

구 분	호당용자한도액	연이율	상환방법	비 고	
다가구 단독주택	12,000 (가구당 1,500만원)	3.0	1년 이내일시상환	-분양주택의 다가구단독주택 기준에 따름 -개·보수시는 용자한도액의 1/2 적용	
다세대·단독 주택	4,000 (다세대 2,000만원)	3.0	1년 거치19년상환	-주민이 20세대미만의 아파트·연 립주택을 직접 건설하는 경우 -개·보수시는 용자한도액의 1/2 적용	
아파트 · 연립 주택	분양	60㎡이하 (가구당 5,500만원)	5.0	1년 거치 19년상환	-공공분양 및 공공임대 기준 적용(단, 원주민 입주자분은 3% 적용)
		60~75㎡이하 (가구당 7,500만원)	6.0		
	임대	60㎡이하 (가구당 5,500만원)	3.0	10년(의무임대기간이 10년인 경우 15년)	
		60~75㎡이하 (가구당 7,500만원)	4.5	이내에서 임대기간동 안 거치후 20년상환	

자료 : 건설교통부, 2005. 「국민주택기금운용계획」에서 재작성.

국민주택기금 용자와 별도로 주거환경개선구역내 공사가 건설하는 국민임대  
주택에 대하여 매년 호당 재정지원금이 지원된다(대한주택공사, 2004).

표 2.7 연도별 국민임대주택 정부재정지원금 현황

(단위 : 년, 천원)

년 도	2002	2003	2004
정부재정지원금	17,602	9,511	11,351



#### (6) 구역주민 우선공급

주거환경개선구역의 기준 일에 적합한 구역주민에 대하여는 주택공급규칙에 의한 특별공급이 아니라, 도시 및 주거환경정비법에서 개별적으로 구역 내 건설되는 분양 및 임대주택에 대하여 우선적으로 공급받을 수 있는 자격을 부여하고 있다(법 제50조, 영 제54조).

## 2.2 각국의 주거환경정비 정책

향후 커뮤니티를 중심으로 하는 주거환경정비의 새로운 방향을 모색하기 위해 국내외의 주거환경정비 정책의 변천과정, 주요제도 및 주거환경정비 사례를 정리하였다. 외국의 사례는 미국, 프랑스, 일본을 중심으로 검토하였다.

### 2.2.1 미국의 주거환경정비

#### 1) 1950년대 이전

미국은 19세기말경 대도시지역에서의 슬럼문제가 대두되기 시작하면서 1892년 의회가 최초로 슬럼지역 실태조사를 실시하였다.

1933년 산업부흥법(National Industrial Recovery Act)에 의해 슬럼철거에 대해 연방정부가 최초로 자금을 지원하였다. 1937년 주택법(Housing Act)에서는 슬럼철거를 공공주택건설과 연계하여 철거하는 슬럼주택의 수만큼 저임 공공주택을 건설하도록 의무화하였다.

1949년 주택법을 근거로 하여 미국의 도시재개발이 본격적으로 시작되었다고 평가되는데 동법에서 슬럼철거와 재개발을 위한 부지조성을 위하여 연방정부의 지방정부 자금지원 시책을 마련하였다. 이후 미국의 도시재개발의 방향은 개별 지구재개발에서 도시 전체의 재개발로, 지구재개발 독주형에서 지구 수복형으로,

물적 계획 우선에서 사회계획 중시로 전개되었다고 평가된다(森村道美, 1987).

전쟁의 피해를 겪지 않고 다른 국가에 비해 경제력이 높았던 미국의 도시재개발은 광의의 재개발로서 지구재개발(redevelopment), 지구수복(rehabilitation), 지구보전(conservation) 등의 총칭으로 사용된다.

지구재개발(redevelopment)은 노후화가 심한 지구와 토지가 유효하게 이용되지 않고 있는 지구를 전면 철거하여 재건축하는 것이고 지구수복(rehabilitation)은 황폐하기는 하나 전면적인 철거를 하지 않고, 자금력 측면에서 여유가 없는 지구에 대해 노후가옥의 부분적 개축 개수, 커뮤니티 시설의 정비 등을 하는 것이다. 지구보전(conservation)은 현 단계에서 양호한 시가지에 대해 현 수준을 유지하기 위한 여러 시책을 행하는 것이다.

1950년대 중반까지는 철거 재개발 위주의 단순 정비 수법이 적용되었다. 당시는 소수 인종의 집단거주가 정치사회적 불안을 증폭시키고 지방정부의 재정 부담을 가중시키는 원인이 된다고 보았기 때문에 슬럼을 철거하여 해체하는 것이 도시정비의 목표였다. 그러나 무차별적인 철거정책이 지역공동체를 해체하고 막대한 이주 및 철거비용, 주민들의 조직적 반발, 주변 지역에 또 다른 슬럼 형성으로 인한 문제에 봉착하게 되었다.

1954년 주택법에서는 지구수복과 지구보전의 새로운 도시정비수법에 대한 지원을 포함하여 슬럼의 철거 재개발, 불량지구의 개량 보전 뿐만 아니라 완전한 주거용 재개발이 아니라도 자금지원이 가능토록 하였다. 이는 철거방식이 노후 지구에 거주하는 빈곤 계층이나 소수 민족의 입장에서나 지자체의 입장에서 모두 바람직한 것이 아니었기 때문이다. 지방정부가 재정지원을 받기 위해서는 근린주구의 상황 분석과 대응책을 포함한 계획을 반드시 수립하여야 한다.

1959년 주택법에서는 지역공동체 활성화를 목적으로 지방 정부가 각종 기반 시설을 공급하는 커뮤니티 재건프로그램(Community Renewal Program : CRP)을 시행하였다. 양성화, 지원없는 보전, 지원을 통한 보전, 수복·철거 및 재개발

등으로 정비수법이 다양화 되었고 인구 5만 이상의 자치단체에 CRP 수립을 의무화하고 CRP 수립 비용의 2/3는 연방정부가 보조하였다.

CRP는 넓은 지역을 사업지구로 지정한 후 철저한 실태조사를 거쳐 프로그램을 전면 철거·부분 철거·즉시 개량·중단기적 수복·장기적 수복·보전 등 다양한 유형으로 구분하고 우선순위를 정해 네트워크형 개발방식으로 사업을 시행하였다. 즉 CRP는 지구재개발, 지구수복, 지구보전 등 3종의 방법을 지구 전체에 걸쳐 계획하는, 도시갱신을 위한 마스터플랜이라 할 수 있다.

## 2) 1960년대

이시기에는 재개발 정책도 주택이나 주거환경의 물적 개선과 함께 사회경제적인 대책을 포함하는 포괄적 패키지 프로그램이 도입되었다. 이 무렵 빈곤과의 전쟁 및 공민권 운동이 시작됨에 따라 시민참가의 제도화와 시민협조에 의한 도시개발이 이루어지게 되었다.

1965년 주택 및 도시개발법(Housing and Urban Development Act)에 기초하여 시가지를 커뮤니티로 구획해서 각 커뮤니티별로 물리적 환경개선, 교육·보건·고용 등의 사회적 환경까지 개선하는 사회적 재개발로서 커뮤니티 재건(Community Renewal)을 전개하였다.

1966년 시범도시개발법(Demonstration Cities and Metropolitan Development Act)에 의한 모델 도시프로그램(Model Cities Program)은 물리적, 사회적, 경제적 차원의 종합계획을 수립하여 연방정부, 주정부, 민간기관이 힘을 합해 불량지구 문제를 해결하고자 했다.

이 프로그램의 3대 목표는 거주환경의 개선, 빈곤 극복, 고용 확대였으며, 프로그램의 접근 방법은 종합적인 접근, 집중적인 사업시행, 창조적인 접근, 주변지역에 대한 광범위한 파급효과 도모 등을 들 수 있다. 모델 도시프로그램을 계기로 재개발 시책이 종합적인 접근의 틀을 갖추는 계기가 되었다는데 매우

중요한 정책적 의의가 있다.

### 3) 1970년대

1970년대 들어 연방정부의 지원이 격감하면서 지방정부의 역할을 중시하는 정책의 채택으로 지방정부의 권한이 강화되게 되었다. 1974년 주택 및 커뮤니티개발법(Housing and Community Development Act)를 계기로 커뮤니티 개발교부금(Community Development Block Grant : CDBG)라는 종합보조금제도가 도입되었다. CDBG는 연방보조금의 관리와 운용의 권한을 주정부에 이양하고 각 지역의 실적에 맞는 유연한 활용이 가능하도록 한 획기적 제도였다. 연방정부 지원의 격감으로 지방정부가 독자적으로 사업추진이 어려워짐에 따라 다양한 행위주체의 참여를 유도하는 계기가 되기도 하였다.

CDBG 프로그램은 과거의 모델 도시 프로그램과 근린시설, 오픈스페이스, 상하수도 등에 대한 공공시설 융자금(public facility loans)을 하나로 통합한 것으로 종합적인 성격의 커뮤니티 정비수단이라 할 수 있다.

1970년대 후반 민간기업 참여가 활발해지면서 다양한 행위주체들이 결합한 새로운 도시 정비 모델이 등장하였는데 특히 공공과 민간의 협력에 의해 시너지 효과를 극대화하는 민관 협력형 도시정비기법이 확산되었다. 그 대표적 예가 커뮤니티개발공사(Community Development Corporation : CDC), 근린개발공사(Neighborhood Development Corporations) 등이다. 민관 협력형 도시정비기법의 확산으로 다자간 협의방식이 제도화 되었다. 이는 도시정비 계획단계에서 주민, 개발업자, 지방정부간 사전협의를 통해 정비방향, 내용 및 방식을 조정하고 도시정비에 따른 영향을 최소화하는 방안을 모색하는 것이다. 1977년에는 제정된 커뮤니티재투자법(Community Reinvestment Act)은 1970년대의 전반적인 경기 침체를 반영하여 도시정비도 쇠퇴한 지역에 활력을 불어 넣어 도시재생을 꾀하는 것을 핵심으로 하였다. 따라서 지역내 고용창출, 민간자본의

투자유발, 지역경제 활성화 등에 주목하여 사회경제적 방식으로 추진되었다.

#### 4) 1980년대

1980년대 들어 작은 정부를 지향하면서 규제 완화와 세제 개혁을 중심으로 국방비 이외 연방지출을 대폭 삭감하였다. 연방정부의 보조금이 삭감되므로 주, 지자체 및 커뮤니티는 주택개발에 관련된 주체로서 연방보조금 이외의 자금원을 모색해야 하는 상황이 되었다. 연방정부의 시책으로서 직접적인 연방보조금만이 아니고, 여러 주체로부터 사업자금을 조달하는 환경이 조성되었다.

1980년대 주택정책의 근간은 연방, 주, 지자체, 민간기업, 금융기관 등이 여러 가능한 형태를 통해 총체적으로 사업을 전개한다고 하는 파트너십 개념의 확립이다. 쇠퇴지역에 있어서 예산을 대폭 삭감함에 따라 시민들이 스스로 조직을 만들고, 주택과 커뮤니티 문제에 대처하게 됨에 따라 주민 주체의 사업조직과 그것을 지지하는 사회시스템이 발달하게 되었다.

이에 따라 커뮤니티 속에서 만들어진 비영리법인과 주민, 행정을 포함한 다양한 주체와 파트너십을 형성하여 지역에 필요한 저렴한 사회서비스를 제공하게 되었고, 1970년대에 민간기업과 지자체와의 양자를 중심으로 하는 협의형 주거환경정비가 이루어졌다면 80년대에는 보다 다양한 주체의 파트너십이 형성되어 그 주체와 내용이 크게 변화하고 있다는 점이 특징이다. 한편 시민활동 조직은 임의조직으로 머물지 않고, NPO(nonprofit organization)로 인가되어 상설로 활동하는 사회조직으로 발전하였다.

#### 5) 1990년대

1990년대 들어 전국저가주택법(National Affordable Housing Act : NAHA)이 제정되었는데 이법은 저가주택(affordable housing)의 확보가 목적이지만 공공과 민간의 파트너십이 강조되고 있다. 이법에 근거한 중심적 사업으로 '90년대

에 CDC활동을 지원하고 있다.

이시기에 미국은 주택과 커뮤니티 개발 시책을 적극적으로 전개하기 위해 CDBG 예산의 증액 등을 시도하였으나 의회 저항으로 곤란을 겪었으며 HOME에 대해서도 인가된 예산이 충분히 집행되지 않았다. 이는 지방의 기금 오용과 부패 등을 둘러싼 HUD(Department of Housing and Urban Development)와 의회, 행정관리 예산국과의 갈등과 HUD에서 정하고 있는 규칙에 근거한 사업의 과잉규제 등을 이유로 들 수 있다. 유연한 제도로 인해 자금의 사용 등에 관한 정보의 유통, 관리가 어렵다는 문제점이 지적됨에 따라 HUD는 이러한 문제점을 개선하기 위해 HOME 제도 운영을 위한 규칙 정비, 정보의 유통, 관리시스템의 정비를 서두르고 있다.

#### 6) 미국사례의 시사점

미국 사례의 가장 중요한 점은 슬럼이나 불량주택지구가 안고 있는 물리적인 문제 뿐 아니라 사회경제적 측면을 포함한 종합적 접근 방법을 도모한다는 것이다. 미국도 처음에는 우리나라와 마찬가지로 불량주거지 문제에 대한 해결방식으로 슬럼철거와 주택공급의 방식을 취하였으나 실패하여 현재와 같은 종합적인 접근을 모색하였다. 근린단위 도시재생, 저가주택 공급, 고용, 복지, 교육을 포함한 종합적 커뮤니티 개발 등 물리적 개선과 사회경제적 종합정책 프로그램으로 운영되고 있다.

다음은 연방정부를 비롯한 공공부문의 적극적인 재정지원이 있었다는 점이다. 시기별로 지원이 축소된 적은 있으나 기본적으로 중앙정부가 운영하는 기금을 활용하여 지자체의 사업을 지원하는 시스템이다. 개선 계획수립과 사업시행에 있어서의 지방자치단체의 적극적인 역할로 연방정부는 지방자치단체로 하여금 커뮤니티 주택전략을 수립하도록 하고 연방정부는 계획을 평가하여 지자체에 자금을 배정하였다.

시민참가의 활성화와 조직화, 특정사안에 대한 일회적 주민운동조직이 아니고, 상설 조직이면서 민간비영리 조직인 CDC가 활발하게 활동하고 있다. 미국에서는 시민참가가 제도화되어 있으며 따라서 시민단체 및 비영리조직이 매우 활성화되어 있다. 비영리조직인 CDC의 재원마련을 위해 인터미디어리라는 민간 차원의 금융기관이 중요한 역할을 하고 있으며, 공공주택은 점차 축소되고, 인터미디어리가 민간투자 자금을 모아서 CDC의 저소득자용 주택개발을 지원하는 것이 증대하고 있다.

또 주거환경정비가 지방정부의 고유 업무로 전환 되었으며, 중앙정부는 기금을 통해 지자체의 사업을 지원하거나 유도하고 있으며 도시계획 결정은 지방자치단체의 권한으로 확립되어 있다

## 2.2.2 프랑스 주거환경정비

### 1) 1950년대 이전

프랑스에서 현대적 의미의 주거환경정비가 추진된 것은 최초 도시계획법에 해당하는 도시정비미화발전계획법이 제정된 1919년 이후부터이다. 도시계획의 기본 골격이 제도화됨으로써 도로, 광장, 공원, 녹지, 공공시설 등의 용지를 사전에 지정할 수 있도록 하는 동시에 건설행위를 허가제로 하였다. 이 무렵 파리 교외에서 개인이 영리목적으로 택지분양과 주택건설 사업을 시행한 바 있으며(토지분할사업), 위생적으로 불량한 지역을 철거하고 주거환경을 개선하는 불량주택 철거형 재개발이 실시되었다.

불량지구 철거형 재개발은 1919년 파리에서 17개 블록이 비위생지구로 지정됨에 따라 본격화 되어 1924년에 2개 블록에서 사업이 실시되었고 1933~1934년에는 다시 2개 블록의 시행이 결정되었으나 제2차 대전의 발발로 중단되었다. 전후의 응급복구가 어느 정도 마무리되자 1950년대 중반부터 노후불량주택의

철거가 재개발사업으로 재개되었다. 즉, 1955년 3개 지구를 시작으로 1960년까지 16개 지구, 53.3ha의 사업이 추진되었는데, 특징은 사업 지구의 대부분이 전쟁 이전에 지정되었던 지구이고, 비교적 규모가 작고, 파리시가 주요한 시행자였고, 사회 주택인 저렴한 임대주택이 주로 건설되었다.

또한 1950년대에 들어서면서 경제개발과 도시화에 대처하기 위하여 공공부문을 규제적인 도시계획 수단보다는 집행적인 도시계획 수단의 준비를 위해 1953년 공공기관에 의한 택지조성제도(토지취득→조성→분양)가 신설되었고 1958년 12월에는 신개발 사업방식으로는 우선 시가화구역과 재개발사업방식으로는 도시 개조형 재개발이 새로이 제도화됨으로써 본격적으로 공공부문 이주도하는 도시개발 및 주거환경정비 방식으로 자리를 잡기 시작하였다.

## 2) 1960년대

도시 개조형 재개발은 불량주택의 철거라는 목적 이외에도 도시구조와 기능재편이 주요 목적이었는데, 도시 개조형 재개발의 특징은 다음과 같다.

첫째, 노후된 가구를 철거하고 새로운 도시기능을 가진 고층 건물 중심의 신축 가구를 조성하였다. 고층업무용 빌딩 뿐만 아니라 고층 주택도 기능중심에 배치되고, 인공지반에 의한 차보도의 분리가 시도되었다.

둘째, 정책적으로 종래 주거, 수공업, 소규모 소매업이 혼재되었던 파리의 변두리 지역을 대상으로 하였으나 재개발사업이 종료된 후에는 서비스업 위주의 단일기능으로 변화하여 기존의 저소득층 주민이 다른 지역으로 쫓겨나가는 등 심각한 사회문제를 야기하였다.

셋째, 초기에는 파리시와 같은 공공기관이 사업을 주도하였으나, 재정적 부담이 지나치게 커져서 1960년대 중반부터는 사업 실시가 곤란하게 되었다. 이 때문에 각종 도시계획적인 규제를 하지 않거나 용적률을 완화하는 등의 인센티브를 부여하여 민간 부동산개발 자본에 개발을 맡기는 것을 구상하였는데 실제로



1966년에는 파리의 일부 지구에서 민간위탁이 시작되었다.

파리 교외에서 대규모 주택 단지의 조성이 가능하게 한 것은 우선시가화구역 ZUP(Zone'a Urbaniser en priorite')이다.

ZUP는 우리나라의 공영개발제도와 같이 공공기관이 일정한 구역을 정하여 이구역내의 토지를 취득하고 공공시설을 정비한 후 건축 주체에게 택지를 매각하는 제도로서, 공공기관이 구역내의 부동산에 대하여 선매권과 수용권을 가지며, 100호 이상의 주택건설로서 공공기반시설의 정비를 필요로 하는 경우는 반드시 ZUP내에서 하도록 하였다.

이 사업의 목적은 특정지역의 건축 활동을 ZUP내로 유도하면서 공공주체에 의한 개발을 촉진하고 또한 개발 사업으로 인한 부동산 투기를 억제하는데 있었다. 그러나 ZUP는 공공기관의 재정적 부담이 크고, 건설주체가 택지매각 후 막대한 이익을 얻게 되었으며 지역주민들을 계층적으로 분화시킨다는 비판을 받아 1967년 토지기본법 제정시 협의정비구역으로 대체되었고 1975년 토지정책 개혁법에 의해 완전히 폐지되었다.

ZUP는 사업시행자가 관련주체와 협의에 의하여 사업시행 방식을 정할 수 있는 융통성이 많은 사업방식으로 공공주체와 민간의 참여가 가능하며 토지취득 방식, 기존 조세나 도시계획과의 관계에서 볼 때 많은 혜택을 부여하고 있어 도시외곽지역과 신도시 개발에 주로 이용되었는데 이제는 도시 중심지의 오래된 주거지의 재개발에도 사용되며 오늘날까지 가장 중요한 도시정비사업 방식이 되었다.

### 3) 1970년대

1970년 10월에 제정된 신시가지의 건설을 촉진하기 위한 법률에 의해 직주 근접형 도시건설이 대규모로 진행되어 전국적으로 9개소의 신도시가 건설되기 시작하였는데 그 중 5개소가 파리 주변에 있다.

1970년대 후반부터는 국가가 주택개량계획 사업과 도시정비 기금이라는 새로운 수단을 통하여 기초자치단체로 하여금 그들의 노후불량주택에 대한 총괄적인 정비를 유도하였다. 즉, 도시개조형 재개발과 같이 물리적인 철거와 신축 위주의 과격한 재정비 방식에서 탈피하여 노후주택지역에 대한 새로운 정책을 시행하였다. 이러한 변화는 지자체에 의한 주택문제를 포함하는 관련 계획의 총괄로서, 주택개량계획 사업은 국가 관련 도시 및 전국주택개량 사무소간의 3자협약, 국가에 의해 지원되는 사전타당성 검토 등으로 특징지을 수 있다.

또한 1970년대 저소득 계층을 위한 주거관련 정책의 변화는 물리적 시설개선 측면 뿐만 아니라 주민들의 사회적 관계를 중시하는 도시사회개발 측면에 대한 고려가 강화되었다는 점이다. 저렴한 임대주택과 같이 낙후된 주거단지에 대해서는 1977년부터 주거와 사회생활의 일환으로 이루어지는 지원을 받게 되었고 마을사회개발이라는 시범사업을 수행하기 위하여 1981년 전국 마을 사회개발위원회를 창설하여 국가, 지자체 및 사회주택 기관의 재정을 집중시켜 이미 대단히 황폐화 된 대규모 아파트단지를 재개발하는 사업을 실시하였다.

#### 4) 1980년대

이시기에 전통적으로 중앙집권적인 성향이 강했던 프랑스는 본격적인 지방분권화 시대에 돌입하게 되었는데, 지방분권화 관련법은 기초자치체인 꼬뮌에게 그들의 책임하에 도시계획을 수립할 수 있는 권한을 부여하였다. 이는 꼬뮌이 그들이 관할구역에 대한 토지이용계획을 자유의사에 의해 수립하고 이에 따라 건축 허가 권한을 행사하는 것을 의미한다.

도시개조형 재개발은 사업 실시후 새로운 도시기능을 가진 고층 건물군을 조성하였으나 서비스업 위주의 단일기능으로 변화하였고 주민들간의 사회적 연대감이 상실되는 등 여러 가지 사회문제를 야기하므로 1985년 폐지되었다.

지방분권화와 함께 종전의 도시정비기금은 지자체 공공설비 총괄보조금으로

통합되었고 다시 국가는 부처간 도시문제위원회에서 정한 틀 내에서 가장 많은 문제를 내포하고 있는 지역의 도시사회기금에 투입하였다. 그래서 주거환경정비는 도시수복형 재개발이 강조되고 이것이 좀 더 발전하여 커뮤니티의 사회적 측면 개선에 대한 노력을 더욱 기울이게 되었다.

### 5) 1990년대

1990년대 들어서 노후불량지역에 대해서 여러 가지의 정비사업이 계획될 때 이들을 조정하고 도시의 사회적 영향을 잘 조정할 수 있는 방안이 요구되어 1991년 7월 13일 도시정책방향법이 제정되면서 노후 주택지구나 대규모 주택 단지에 대한 지역정책과 도시계획을 상호 연계시키고자 하는 제도적 장치가 강구되었다. 즉, 지역주거계획을 수립하여 주거환경정비가 도시기본계획, 토지점용계획, 협의정비구역 등의 공간계획과 조화되도록 하였다.

### 6) 프랑스사례의 시사점

프랑스의 주거환경정비 제도에 대한 특징적인 사항을 살펴보면 미국 등 서구 국가와 마찬가지로 전면철거 후 새로운 건축물을 건설하는 재개발 방식을 지양하고 원칙적으로 도시기능을 복구하기 위한 현지개량형 주거지정비 방법을 채택하고 있다는 것이다.

1950~1960년대에는 철거재개발 방식이 시행되었으나 이로 인해 이미 형성되어 있던 주민들 간의 연대감이 붕괴되고 지역의 역사와 전통이 단절되는 등의 문제를 인식하게 되었다. 그러므로 비위생적이라고 판단된 예외적인 경우를 제외하고는 주택의 개보수를 중시하는 방식으로 전환된 바 있다.

다른 시사점으로는 계층이나 민족적으로 다원화된 프랑스 사회의 문제점을 인식하고 이질적인 주민들이 연대감을 형성하여 동질성을 회복하는 사회통합 측면의 주거환경정비에 많은 정책적 노력을 기울이고 있다는 것이다. 특히 저

렴한 임대주택과 같은 사회주택을 지속적으로 건설하고 그에 부대된 사회·경제적 프로그램을 발전시켜 나가고 있다. 마을사회개발 등이 대표적인 제도이다.

또한 주거환경정비를 위해 주민들이 주체가 되는 동시에 주민 이외의 다양한 주체가 참여하고 있다는 점이다. 마을공사나 재개발조합 등은 주민조직으로서 대표적이라 할 수 있다. 주거환경정비는 기본적으로 기초자치단체의 권한으로 분권화하였지만 꼬뮌이 권한을 활용할 능력이 안되는 경우는 보다 큰 자치단체나 꼬뮌간 협동조직, 민관합작기업, 저렴한 임대주택기관 등이 각자의 역할을 가지고 주거환경정비에 관여 할 수 있는 장치들을 가지고 있다.

중앙정부의 커뮤니티 단위의 재정적, 기술적 지원은 중요한 역할을 담당한다. 분권화에 의해 중앙 정부는 주거환경정비에 대한 감독과 지도기능보다는 조정과 지원기능을 담당하고 있다. 프랑스 지방행정의 특성상 각급의 지자체간 업무적인 계층성을 가지고 있지 않기 때문에 중앙정부가 꼬뮌의 주거환경정비에 직접적으로 연계되어 있다. 중앙정부는 전국 단위의 지원조직을 육성하고 도시사회기금 등을 조성하여 재정적인 한계를 극복하도록 하고 있다.

### 2.2.3 일본 주거환경정비

#### 1) 1970년대 이전

일본에서는 1927년 불량주택지구개량법이 제정되었으나 그다지 활발하게 시행되지 않았으며 1960년 주택지구개량법이 제정되면서 이에 흡수되었다. 제2차 세계대전 전에는 도시계획법에 의한 도시 시설의 정비와 시가지건축물법상의 지역·지구제에 의한 일반규제가 중심이 되었으며, 지구의 환경정비에 대해서는 토지구획정리사업, 불량주택지개량사업 등이 있었다. 한편 1960년대 중반 고베시 나가타구마루야마 지구의 공해 반대운동과 환경 보호형 주민운동 등은 이후 개선형 마찌즈꾸리(まちづくり)가 활성화 되는 계기가 되었다.

1969년 4월 국민 생활심의회가 고도 성장 후의 일본사회가 직면한 문제점으로 고령화 사회의 도래, 여가의 증대, 커뮤니티의 형성을 지적한 것이 커뮤니티 정책의 시초라 할 수 있다. 심의회는 커뮤니티 형성을 위한 방안으로서 행정의 대응, 커뮤니티 리더의 역할, 커뮤니티 시설의 확보 그리고 행정기관과 주민과의 사이에 홍보 및 공청회 등의 피드백 시스템의 확립을 제안하고 있다. 주민이 스스로의 생활의 장에 관심을 갖고 행정에 참가하고 커뮤니티 시설의 운영에 자주적으로 책임을 갖고 관계하고, 지역 활동을 통하여 주민간의 상호교류가 추진됨으로서 커뮤니티 형성이 가능해진다는 것이다. 1971년에는 최초로 커뮤니티 개념을 도입한 모델 커뮤니티사업이 자치성에 의해 실시되었다.

1970년대 이후에는 주민의 환경에 대한 의식의 변화와 기초자치단체에 있어서 새로운 정비운동 등을 반영하여 중앙정부 중심의 하향적이고 경직된 제도에 근거하지 않고, 지역 및 주민 밀착적이고 융통성이 큰 사업이 등장하게 되었다. 이에 따라 개선형 마찌즈꾸리 사업이 지자체의 도시계획 시스템으로 종합화되어 구체화되었고 1970년대 중반 지방자치법 개정에 따른 정부 권한의 대폭적인 지방 이양과 석유 파동 이후 저성장이 지속되는 동안 중앙 정부의 긴축 재정의 여파 등으로 각 자치단체의 실험적 모델사업이 점차 정착되기에 이르렀다.

1970년대 초반까지는 개선형 사업을 위한 중앙정부의 제도가 없었으나 이후 개선형 사업의 제도가 다양화되기 시작하였고 이에 따라 주민 참가에 의한 마찌즈꾸리도 활성화되게 되었다. 전면철거 재개발 수법인 주택지구 개량사업, 시가지 재개발사업 등의 수법이 한계를 드러내면서 각종 개선형 마찌즈꾸리 수법이 등장하였고 지구계획제도가 창설되었다.

지자체의 주거환경정비에 대한 실천적인 계획 수법으로서는 1973년 고베시에서 작성한 커뮤니티 카르테를 들 수 있는데, 중앙정부 차원에서는 도시계획법 안에서 기성 시가지에 대해 도시재개발 방침을 작성하도록 하고, 이어 주택 마스터플랜, 시정촌 마스터플랜 등의 계획제도가 만들어졌다.

정비사업 제도로는 1971년 자치성의 모델 커뮤니티사업을 시작으로 1977년 건설성의 주거환경정비 모델사업을 비롯한 각종 사업이 차례로 등장하게 되었으며, 정비사업 제도도 낮은 기초수준의 주거환경의 정비에서 중규모 수준의 주거환경의 정비로, 그리고 양호한 주거환경지구의 보전이라는 방향으로 확대되어 갔다.

## 2) 1980년대

도시재개발법을 제정하여 재개발 정책에 관한 도시 수준의 마스터플랜이 법적 계획으로 확정되어 지구재개발의 지침으로 활용되도록 되었다. 마찌즈꾸리에 있어서 1970년대에는 계획과 참가를 중시하였다면 1980년대에는 경영형 마찌즈꾸리가 나타난다는 점이 특징이다(田村明, 1987).

여러 지자체에서 주민참가에 의한 마찌즈꾸리 협의회가 많이 발족하였고 이와 관련한 NPO 활동의 활성화 및 주민들의 단순한 계획 참가로부터 발전하여 사업 경영형의 참가를 모색하는 경우가 등장하였다. 이처럼 주민운동의 이념에 의한 참가에서 사업 경영형으로 주거환경 정비의 패러다임이 변화하고 행정과 전문가의 역할이 점점 증대되었음을 알 수 있다(장준호, 1997).

1980년대 들어서는 주거환경정비 시책도 양호한 지역, 중간수준 지역, 저수준 지역으로 구분하여 각각의 시책을 모색하여, 최저 거주수준은 그대로 유지하면서 이전의 평균 거주수준을 유도거주수준으로 바꾸고, 도시지역에 있어서는 공동거주를 상정한 도시 거주형 유도거주수준과 교외주택지나 지방주택지에 있어서의 단독주택거주를 상정한 일반형 유도거주수준으로 나누었는데, 유도거주수준은 주거환경수준 향상을 위한 기준으로 활용되었다.

## 3) 일본사례의 시사점

일본의 주거환경정비 사례의 시사점을 정리하면 우선, 일본은 민관협력방식

이 활성화되어 공공기관의 적극적 지원이 체계화되어 있다는 점이다.

지방정부, 민간기업, 지역주민, 공단, 공사 등 도시정비에 관련된 다양한 행위 주체들의 참여가 활발하다. 특히 공사나 공단을 적극적으로 활용하여 도시정비의 공공성과 효율성을 높였는데, 민간(지역주민)이 주도하는 사업에 대한 공공기관의 적극적인 재정과 기술의 지원이 있으며 대부분의 지방자치단체가 마찌즈꾸리를 전담하는 행정조직을 별도로 마련하여 운영하고 있다. 또 주민활동을 지원하도록 마찌즈꾸리 전문가 파견제도 등을 실시하고 있다(정석, 1999).

둘째, 지구정비를 위한 다양한 정비수법을 활용하고 있으며 네트워크 형성에 의한 커뮤니티 개발방식을 중시하고 있다.

경우에 따라서는 앞의 사업이 뒤의 사업의 전제가 되거나 뒤의 사업을 촉진하는 등 시간적 연대관계를 맺기도 하고 공간적으로 통합적 형태를 취하여 한 지역에서 여러 사업이 중첩해서 실시되기도 한다. 특정지역을 대상으로 정부차원에서 법정사업이나 주요사업을 시행하면서 민간부문의 개발 투자를 유도하고 또 공단의 참여를 가능케 하는 수법을 추가로 적용하기도 하고 주택재개발과 시가지재개발을 하나로 묶어 시행하기도 한다. 서로 인접한 지구간에 네트워크를 형성하여 순차적으로 생활환경을 정비함으로써 주변의 물리적 및 사회적 환경을 포괄적으로 개선하는 커뮤니티 개발방식을 택하는 사례가 많다.

셋째, 정비과정의 정당성과 주민참여를 중요시 한다는 점이다.

협의회나 워크숍을 통해 교육, 계몽, 학습의 과정을 중시하며 지역주민운동단체를 활용하는 사례가 많다. 그러나 이점은 주민운동의 전통이 있는 지역에서는 좋은 성과를 이룰 수 있지만 경험이 없는 지구에서는 주민에게 부담으로 작용하기도 한다. 또 지역주민운동단체를 제도적으로 활용하는 사례도 있다(신중진, 2000).

주민참여를 중시하는 정비방법은 합의에 장시간이 소요된다는 문제점이 있지만 일단 모든 의견을 수렴하여 합의에 이른 후 부터는 사업에 속도가 붙을 수

있고, 합의과정에서 지역에 대한 애착과 지역 정체성이 형성되는 장점이 있다.

넷째, 주민들의 마을 만들기를 지원할 수 있는 기금제도의 운영이다.

세타가야구의 경우 공익신탁기금을 운영하고 있고, 토요나카시는 보조금교부 세칙 및 마을 만들기 활동조성 요강에 근거하여 재정지원을 하고 있다.

다섯째, 비법정제도(예산제도)를 포함한 다양한 방식의 활용이다.

일본의 다양한 제도는 반드시 법정제도가 아니더라도 특정사업을 위한 예산이 확보되면 사업을 시행할 수 있는 제도로서 이를 위해서는 중앙집권적인 수직적 제도를 지방정부를 중심으로 한 횡적으로 만들어 감으로써 다양한 대응이 가능하다.

법제화에 따른 사회적 비용발생 및 장기간이 소요되는 등의 문제가 있음을 감안할 때 제도의 전반적 틀만 중앙에서 마련해 주고 각 지자체별로 융통성있게 실행할 수 있도록 하는 방안도 고려할 수 있다.

일본의 경우 중앙정부의 법률에 의한 사업 외에도 지방자치단체의 조례나 지원제도 등 여러 수단을 활용하고 있으며 이는 지역실정에 따라 융통성을 부여할 수 있는 장점이 있다.



### 3. 한국 주거환경개선사업 추진현황

#### 3.1 한국 주거환경정비 정책과 시사점

##### 3.1.1 주거환경정비 정책 변천

1960년대 이전에는 대도시의 국공유지 및 사유지를 무단 점유한 판자촌에 대한 철거정책이 이루어졌으나 무허가 건물의 지속적 철거에도 불구하고 도심 외곽의 구릉지 등에 철거민들이 다시 무허가판자촌을 조성함으로써 무허가 판자집이 줄어들지 않았다. 정부는 철거와 동시에 이주정착지를 조성하기 시작하였으며, 1960년대 말 부터는 철거민을 위한 시민아파트 건설도 많이 이루어졌다.

1970년대에 시민아파트 건립 시책은 철거민들의 부담 능력 부족으로 전매하는 경우가 많았을 뿐만 아니라 1970년 와우아파트 붕괴사건으로 전면 중단되었다. 이후 주민부담으로 상하수도, 도로 등 기반시설을 확보하고 주택을 개량하기 위한 의도로 불량주택 양성화 시책을 추진하였으나, 적정수준의 공공시설이 확보되지 못하였고 국공유지 불하도 제대로 이루어지지 않아 사업효과는 지지부진하였다.

1973년에는 주택개량촉진에 관한 임시조치법이 제정되어 재개발 정비기법도 도입되었다. 이는 도시계획법을 근거로 재개발구역을 지정하여 사업을 추진함으로써 계획적인 도시정비 사업을 추진하고자 한 것으로서 주민들에 의한 자력재개발이 추진되었다. 이는 공공이 기반시설을 공급하고 주민들이 주택을 개량하는 방식이었다. 지방자치단체는 동법에 의해 국공유지를 무상양여 받아 기반시설 공급 등에 필요한 비용으로 충당하였으나 주민들의 부담능력 부족으로 사업 추진에 한계가 있었다.

1976년 도시재개발법이 제정되어 도시재개발에 관한 사항이 도시계획법에서 분리되어 도시재개발법으로 이관되었다. 재개발사업에서의 중요한 문제인 자원 부족을 해결하기 위해 AID차관을 도입하여 차관재개발을 시행하였으나 비현실적인 차관도입 조건으로 사업은 극히 제한적으로만 이루어졌다.

개량사업을 추진함에 있어 소규모 단위의 개별 필지별 개량사업의 한계를 해결하기 위해 구획 정리시 단위 필지 규모를 크게 하고 단독주택 대신 공동주택 건립을 모색하게 되었다. 그런데 공동주택을 건립하기 위해서는 건설업체의 도움이 필요하게 됨에 따라 1970년대 말에는 민간건설업체에 사업 시행을 위탁하는 위탁 재개발 방식을 고안하게 되었다.

1980년대 초에는 재개발 억제 정책으로 잠시 재개발이 위축되었으나 1983년 합동 재개발의 도입으로 재개발사업이 활성화되었다. 교통여건이나 주변 환경, 입지 여건이 좋은 불량주택지역이 재개발 대상지역으로 부각되면서 재개발이 주거환경정비의 수단으로서 만이 아니라 택지 확보 수단으로 활용되었던 측면이 강했다. 그러나 합동 재개발을 통해 저소득 주민이 현지에 정착하는 비율은 매우 낮았으며, 사업 후 건립되는 아파트 분양가가 너무 고가였고, 중앙난방식 고층 아파트의 관리비도 부담스러워서 대부분의 원주민들이 프리미엄을 받고 주택을 전매하는 결과를 초래하여 합동 재개발 방식은 중산층을 위한 주택공급 수단이라는 비난을 받게 되었다(건교부, 2000).

결과적으로 지역의 역사성이 단절되고 이미 형성되어 있던 주민들간의 공동체 의식, 연대감이 해소되는 부작용도 생겨났다. 또 1980년대에 시행된 합동 재개발이 주거복지에 대한 구체적인 대책이 부족했다는 문제가 제기됨에 따라 1989년 재개발구역 세입자에 대한 공공 임대주택 건설을 의무화하게 되었다.

1980년대에 서울을 중심으로 합동 재개발사업이 활성화 되었지만 지가가 낮고 개발압력이 낮은 지방도시에서는 재개발사업이 거의 이루어지지 않았다. D;에 따라 무허가 판자집을 비롯한 불량주택이 집단화되어 있는 지방 대도시에

대한 주거환경 정비의 필요성이 제기 되었고, 서울에서도 사업성이 떨어지지만 주거환경정비가 필요한 지역을 위해 1989년 저소득층의 주거환경개선을 위한 임시조치법이 제정되었다.

같은법에 의한 주거환경개선사업은 현지 개량 위주의 환경정비를 주로 하여 공동주택방식, 복합방식을 선택하였는데, 재정 용자를 포함하여 국민주택기금을 지원하고, 사회경제적 대책을 모색하는 한편, 공동주택 건설방식에서는 사업기간 중 원주민들이 거주할 수 있는 임시수용 시설을 설치하도록 하여 이전의 합동 재개발에 비해 진일보한 측면이 있다.

그러나 1999년 말까지의 한시법이라는 한계가 있었고, 현지개량방식을 적용한 대부분의 지역이 다가구밀집 지역으로 변화하거나 또는 사업이 지지부진하는 등의 문제점이 노출되었다.

사업대상지역내의 국공유지를 시행자에게 무상 양여하여 사업재원으로 활용하도록 하였고, 용적률·건폐율·인동 간격·도로 폭 등의 건축규제와 주차장 규제 등을 완화하여 사업을 활성화하고자 하였으나, 이러한 조치의 결과 정비사업 이전보다 단위주택의 물리적 수준은 향상되었으나 주차난, 일조권 침해 등의 문제를 야기하게 되었다.

또한 정부가 부족한 공공지원을 각종 규제 완화로 해결하여 전체적인 주거환경 정비 차원에서 보면 오히려 이전보다 더 열악한 상태가 되었다는 지적이 발생되었고, 재개발에 비해 공공성이 강화되기는 하였으나 여전히 사업의 수익성 때문에 원주민간에 개발수익의 불균등 분배가 발생되었고, 개량된 주택의 높은 임대료 때문에 세입자의 주거안정은 전혀 도모되지 못했다.

합동 재개발이나 주거환경개선사업 등이 제도권에서 마련한 주거환경정비 프로그램이라면 최근에 이루어지고 있는 마을 만들기는 주민들이 자력으로 주거환경을 정비하고자 하는 움직임이라 할 수 있다. 마을 만들기가 아직은 일부지역에만 국한된 것이고, 그 성과도 골목길 가꾸기나 담장 허물기, 안전한 통학

로 조성 등에 불과 하지만 이러한 움직임이 경제적 이해와 상관없이 주민들 스스로 일상생활 환경을 개선하고자 하는 목적에 따라 이루어지고 있다는 점에서 중요한 의미를 갖는다.

마을 만들기는 단독주택이나 아파트단지 뿐만 아니라 상점가나 도심부 등에서 여러 지역에서 다양한 유형으로 나타나고 있다. 부녀회나 주민자치회와 같은 주민조직이 주체가 되는 경우도 있고, 시민단체와 외부 전문가들이 주민조직을 지원하거나 연대하여 활동하는 사례도 나타나고 있다. 이같은 움직임에 대해 지역 만들기, 마을 만들기, 마을 가꾸기, 마찌즈꾸리 등 다양한 명칭이 사용되어 왔으나 전문가와 시민운동가 및 주민들 사이에 마을 만들기라는 용어로 자연스럽게 모아지고 있는 추세이다.

그 외에도 1972년 범지구적인 지속가능한 발전을 위해 채택한 의제21(Agenda21)도 커뮤니티의 주거환경정비에 기여하고 있다. 우리나라의 많은 도시들이 이에 따라 지방의제21을 민간차원에서 수립하고 커뮤니티 중심의 주거환경정비도 주요 의제로 포함시키고 있으며 주민, 기업, 행정이 역할을 분담하여 실천하고 있다.

### 3.1.2 한국 주거환경정비 정책 시사점

현재 한국에서 시도되고 있는 마을 만들기의 주체는 주민, 시민운동가, 시민단체, 행정 등 매우 다양하다. 주체가 다양할 뿐만 아니라 마을 만들기를 시작하는 이유와 목적, 동기도 제각각이다. 마을 만들기를 시작한 동기는 생활환경 개선, 생존권 확보, 어린이 안전, 지역 상권의 활성화 등으로 다양하지만 주민들이 생활하는데 필요한 문화공간, 체육 시설, 놀이터 등의 공간을 확보하고 생활환경을 개선하고자 하는 것이 가장 큰 이유이다.

어린이들의 안전과 놀이 공간을 확보하기 위한 사례들도 많이 있다. 대부분의 노후화 된 단독주택 지역에는 어린이 놀이터, 근린공원 등의 공간이 부족하

고 어린이들이 도로에서 노는 경우가 많아 안전사고의 위험이 상존한다. 지역의 주거환경에 가장 민감하게 영향을 받는 것이 어린이, 노약자 등으로 이들을 위한 주거환경정비는 가장 시급하게 이루어져야 할 것으로 생각된다.

마을 만들기의 또 다른 중요한 측면이 공동체성의 회복이다. 개인화되고 이질화되어 살아가는 도시생활에 있어서 이웃과 좋은 관계를 회복하고 공동체적 삶을 구현하고자 하는 것이 마을 만들기의 중요한 목표 중의 하나이다.

지금까지 사례를 볼 때 성공적인 마을 만들기를 위해서는 주민들의 참여 의식, 강력한 리더십, 구체적인 동기, 행정의 지원 등이 중요한 요소로 보인다. 행정 지원이 없어서 무산된 경우나 주민들의 적극적 참여의식 부재로 인해 일단 시작된 운동이 유야무야되는 경우를 볼 때 이런 여러 가지 요소들 모두가 다 중요하다.

마을 만들기는 예전의 1980년대 철거반대 운동처럼 일회성 운동이 되어서는 안된다. 우리나라에서 마을 만들기가 일본의 마찌즈꾸리처럼 기존의 공공주도의 도시계획에 대한 대안적 움직임이 될 수 있을지는 아직 알 수 없으나, 구체적인 지역의 생활상의 문제점을 해결하기 위해 주민들이 나서고 있다는 점은 매우 중요하다. 이기적 의식을 극복하고 전체 공동체의 이익을 위해 작은 것을 양보할 수 있는 성숙한 시민의식을 가질 수 있기 위해 주민 교육프로그램 등이 필요할 것이다. 또 공공에서도 전향적 자세로 주민들을 행정의 대상으로 인식하지 말고, 대등한 협력 관계를 형성할 수 있는 파트너로 인식해야 한다. 주민, 공공기관, 기업, 시민단체의 다양한 파트너십의 형성이 커뮤니티 주거환경 정비를 위한 가장 중요한 과제일 것이다.

### 3.2 전국 주거환경개선사업 추진현황 및 실적

지난 1989년 「도시 저소득 주민의 주거환경개선을 위한 임시조치법」 발효와 함께 시작된 우리나라의 주거환경개선 사업은 1989년에 20개 사업구역 지정 이후 2004년 12월 현재 부산 141개, 서울 105개, 전남 69개, 경기 61개 구역 등 전국적으로는 815개 사업구역이 지정되었다.

주택수로는 206,142호가 구역 지정되어 157,656호가 시행되었으며, 그 중 47,736호가 완료되고 750호가 미시행 되었다.

표 3.1 구역지정 및 사업시행 현황

구 분	구역 지정		사업 시행		사업 완료		미 시 행	
	구역수	주택수	구역수	주택수	구역수	주택수	구역수	주택수
전국	815	206,142	564	157,656	245	47,736	6	750
서울	105	17,484	73	13,292	31	4,156	1	37
부산	141	46,459	134	45,667	7	792	0	0
대구	64	20,612	43	16,517	21	4,095	0	0
인천	55	17,202	36	13,691	19	3,511	0	0
광주	47	13,097	30	9,156	16	3,815	1	126
대전	34	9,777	20	5,106	12	4,233	2	438
울산	2	686	0	0	2	686	0	0
경기	61	12,479	19	3,941	42	8,538	0	0
강원	30	5,705	21	3,890	9	1,815	0	0
충북	36	4,682	5	786	31	3,896	0	0
충남	16	2,658	14	2,252	2	406	0	0
전북	50	8,805	33	6,795	16	1,880	1	130
전남	69	22,534	68	22,489	1	45	0	0
경북	35	6,131	30	5,798	5	333	0	0
경남	44	15,368	18	6,295	26	9,073	0	0
제주	26	2,463	20	1,981	5	463	1	19

자료 : 건설교통부, 주거환경팀(2004)

년도별로 구역지정 현황을 살펴보면 '89년~'03년까지 연평균 54구역이 지정되었는데, '02년에는 예년보다 월등히 많은 131구역이 지정되었다.

지정된 815구역 중 부산이 141구역으로 가장 많고 다음으로 서울(105), 전남(69), 대구(64), 경기(61) 순으로 지정구역이 많은데, 전체 지정구역 중 6개 구역을 제외하고는 사업이 이미 완료되었거나 시행중에 있다.

표 3.2 연도별 주거환경개선사업 구역지정 현황

구분	계	서울	부산	대구	인천	광주	대전	울산	경기	강원	충북	충남	전북	전남	경북	경남	제주
계	815	105	141	64	55	47	34	2	61	30	36	16	50	69	35	44	26
'89	20	10			3		2		3		1		1				
'90	84	27	12	7	5	3	1	2	4	1	1		6	5	1	8	1
'91	60	6	4	11	3	2	2		10	3	5	1	1	3	4	5	
'92	62	12	5	11	7	1			4	1	1	1	3	13	2	1	
'93	62	9	23	9	2	4			2		2		4	6		1	
'94	33	5	7	2	7	3	1		1	1	2				3	1	
'95	41	5	13	1	3		6		3	2	2			1		5	
'96	45	6	10	7	3	4			4		1		2	3	2	3	
'97	55		21	4	9	1			8	1	2		4		3	2	
'98	52	3	25	2	6				2	4	4		1		1	4	
'99	60	9	10	3	2	1	8		3				17	5	2		
'00	13	2					2			2	5					2	
'01	51	4	4	1		3	1		5	1	5		3		1		23
'02	131	5	7	6	3	18	5		4	13	2	12	5	32	6	12	1
'03	42	2			2	6	6		8	1	2	2	3		10		
'04	4					1					1			1			1

자료 : 건설교통부, 주거환경팀

전국적으로 지정된 815개 사업구역을 통해 34만 5천여 가구의 주거환경이 개선되었으며, 사업유형별로는 현지개량 방식(664개소, 81.4%), 공동주택 방식(119개소, 14.6%), 복합방식(32개소, 3.9%)로 나타났다.

표 3.3 유형별 주거환경개선사업 구역지정 실적

전 국	방 식	구역 지정	면적 (㎡)	주택수 (호)	가구수 (세대)	인구 (인)
주거환경개선사업	계	815	32,837,520	206,142	345,004	1,184,720
	현지개량	664	27,014,337	165,135	275,519	956,247
	공동주택	119	3,655,436	26,573	47,112	150,085
	복합방식	32	2,167,748	14,434	22,373	78,388

자료 : 건설교통부, 주거환경팀

### 3.2.1 제1단계 주거환경 개선사업 계획

#### 1) 사업추진 배경

2000. 12. 11일 국민의 정부 경제장관간담회의에서 소위 달동네 등 노후·불량 주거지역을 개선하고 지역경기 활성화 진작을 위하여 주거환경개선 구역 내 정비기반시설 설치사업비를 정부에서 재정지원하기로 결정하였다.

최초 계획수립시 '01년부터 '03년까지 3년간 지원할 계획이었으나, 사업 지연에 따른 예산집행 부진으로 사업계획을 조정하여 2005년까지로 사업기간이 연장되었고, 지원대상도 도로, 상하수도, 주차장 등 도시기반시설을 포함하여 대상사업구역은 2000년 12월 이전 지정된 265개 구역을 포함한 486개 구역이다.

구역의 선정기준은 도시 저소득주민이 집단으로 거주하는 지역으로서 정비기반시설이 열악하고 노후·불량건축물이 밀집한 지역으로서, 당해 시·군내에서 상대적으로 낙후된 지역, 재해발생이 우려되는 지역, 과소필지 등으로 현행 건축기준 등에 적합한 증·개축 등의 건축행위가 제한됨으로써 주거환경이 열악한 지역을 중심으로 지정하였다.

대상구역 485개의 정비기반시설 설치에 총 사업비 1조 6천억원을 지원하되, 국비 8천억원, 지방비 6천 400억원, 특별교부금 1천 600억원으로 운영하였다.



## 2) 사업내용 및 추진현황

2000년 12월 이전 지정된 265개 포함하여 국고지원 대상 구역은 486개로서 '03. 5월말 기준으로 사업추진 현황은 완료된 곳이 12.3%인 60개소이며, 426개소(87.6%)는 구역지정 중이거나 미시행 혹은 시행중인 곳이다.

표 3.4 국고지원 대상구역 사업현황

국고지원구역	구역 지정중	미시행	시행중	완료
486	32(6.6%)	8(1.6%)	386(79.4%)	60(12.3%)

자료 : 기획예산처, 2003. 6. 26. 보도자료(2003년 5월말 기준)

국고지원 대상시설별 지원계획을 살펴보면, 총사업비 1조 6천억원 중 도로건설비 지원이 1조 2,830억원으로 가장 많은 구성비를 차지하며, 다음으로 상하수도 설치지원에 1,430억원, 주차장 920억원 순으로 계획하였다.

표 3.5 국고지원 대상구역 지원계획

(단위 : 십억원)

구분	계	도로 (천㎡)	상하수도 (천㎡)	주차장 (천㎡)	공원 (천㎡)	놀이터 (천㎡)	탁아소 (천㎡)	어린이집 (천㎡)	노인정 (천㎡)
사업량	-	2,333	587	159	91	43	4	6	24
사업비	1,600	1,283	143	92	36	17	4	7	19

주 : 총사업비 1조 6천억원 중 국고 8천억원

자료 : 기획예산처, 2003. 6. 26. 보도자료(2003년 5월말 기준)

실제 집행된 국고지원금을 살펴보면, '01년도에는 국고지원 초기로 예산대비 집행실적이 50%에 미달하였으나, '02년부터 사업이 원활히 추진되었는데, '02년 예산에 3,000억원을 반영하였으나, 수해발생으로 인해 1,360억원을 수해복구사업비로 전용하여 사용하였다.

표 3.6 국고지원 실적

(단위 : 억원)

구 분	2001	2002	2003	2004	계
구역수	278	118	54	36	486
사업비	4,000	3,681	3,045	5,274	16,000
국고비	2,000	1,640	1,500	2,860	8,000

자료 : 건설교통부, 2003. 3. 보도자료. "주거환경개선사업 시행개선방안".

그러나 국민주택기금의 주거환경개선구역 내의 주민을 위한 주택개량 자금지원은 당초 계획에는 약 2배 이상의 증가된 자금을 확보하였으나, 지원실적은 2000년에 52,723백만원에서 2002년에 36,453백만원으로 감소하였다.

표 3.7 주택개량자금지원 실적

(단위 : 백만원)

구 분	당초	수정(A)	실적(B)	(A-B)	집행율(%)
2000년	56,000	48,000	52,723	4,723	△109.8
2001년	92,400	55,000	51,410	3,590	93.5
2002년	1,012,500	53,200	36,453	16,747	68.5

자료 : 기획예산처, 2003. 6. 26. 보도자료(2003년 5월말 기준)

### 3.2.2 제2단계 주거환경개선사업계획

#### 1) 사업추진 배경

정부(건설교통부)에서는 제1단계 주거환경개선사업 계획의 주거환경정비 효과가 높게 성과 분석됨에 따라, 제1단계 사업계획이 종료되는 2005년 이후에도 지속적인 노후불량주거지 정비에 대한 지원을 결정하고 제2단계 주거환경개선 사업계획을 확정하였다.

사업계획 기간은 2005년부터 2010년까지이며, 대상 구역은 451개 구역으로서 지원 예비구역인 80여개 구역은 별도로 관리한다. 정비 구역내 정비기반시설 설치에 총 사업비 2조원을 지원하되 국고 50%, 지방비 50%로 운용한다.

2단계 주거환경개선사업 계획은 지난 '01년부터 시행해 온 1단계 485개 노후 불량주거지 정비 사업에 이어 마련한 것으로 그동안 추진해온 주거환경개선사업이 불량주거지의 정비효과가 크고, 주민과 지자체 공무원의 호응도가 85%를 상회하여 지속적으로 시행할 필요성이 크다는 긍정적인 평가를 함에 따라 전국의 1만㎡ 이상의 511개 구역을 대상으로 현지실사('03. 8~'03. 11) 및 관계기관 협의('03. 8~'04. 2)를 거쳐 이번계획을 수립하게 되었다.

## 2) 사업내용

2005년부터 2010년까지 6년간 연차별로 도로·상하수도 등 기반시설에 총 2조원(국고지원 1조원)을 투자할 계획이며, 연차별 기반시설 재정지원계획은 다음 표에서 보는 바와 같다.

표 3.8 연차별 기반시설 재정지원계획

(단위 : 억원)

구 분	합계	2005년	2006년	2007년	2008년	2009년	2010년
재정	20,000	400	3,000	4,000	5,000	4,000	3,600

또한, 주택기금융자 이율을 5.5%에서 3%로, 11평형 임대는 3%에서 1%로 인하하고, 국공유지 무상양여 등을 통하여 대상지내 주택 8만 3천 동, 12만 세대, 거주인구 34만명의 주택개량을 적극 지원할 계획이다.

2단계사업 대상으로 선정된 430개 구역은 수도권 45개(11%), 충청 76개(18%), 영남 100개(23%), 호남 160개(37%) 강원 및 제주 49개(11%) 등 주거환경이 불

량한 정도에 따라 선정하였으며, 지자체에서 요청한 511개 대상구역 중 주거환경이 상대적으로 양호하여 사업구역에서 제외된 81개 구역은 예비 사업지로 분류하여 선정된 사업구역의 사업이 중단 될 경우 대체 시행할 계획이다.

표 3.9 선정사업구역 특성

구 분	무허가건물	취약구조건물	재래식화장실	철거민건물	국공유지
비율	31%	88%	40%	29%	25%

### 3.3 사례지역 현황 및 주민 특성

#### 3.3.1 사례정비구역 현황

##### 1) 사례정비구역 설정

사례지역은 영암읍 동무리 일원 11,500㎡와 영암읍 역리 일원 29,690㎡로 총 41,190㎡이며, 나대지 등 공지를 최소화하고 불량주택 등으로 인한 도시미관을 저해하여 정비가 필요한 한 지역을 대상으로 현재 개설이 완료된 도로와 도시계획 도로, 지적 등을 종합적으로 고려하여 결정되었다.

사업대상지의 건축물은 1985년 이전 건축되어 20년이 경과한 단독주택이 3분의 2이상을 차지하는 노후·불량주택 밀집지역으로 노후 건축물로 인한 안전상 불안심리 작용, 유지·보수비용의 과다지출, 주변과 상반되는 낙후된 도시경관 형성 등 제반 문제점을 안고 있다.

특히 정비구역 지정대상 요건에 부합되는 법적 요건인 노후불량 건축물의 점유율이 동무리 정비구역 90.9%, 역리 정비구역 70.5%이며, 주택 접도율은 동무리 22.7%, 역리 23.9%이고, 1985년 이전에 건축되어 20년이 경과한 노후·불량건축물이 2/3 이상 밀집한 지역으로 노후화에 따른 안전상의 불안요인이 잠재되

어 도시 및 주거환경정비법 제4조, 동법 시행령 제10조, 별표1 규정에 의한 정비구역 지정대상요건에 부합되는 지역이다.

따라서 기존의 노후·불량한 단독주택을 계획적으로 정비하고 효율적으로 개발하여 도시환경을 개선하고 주거생활의 질을 높이고자 정비구역의 지정 및 정비계획 수립을 통한 주거환경개선사업이 필요한 지역이다.

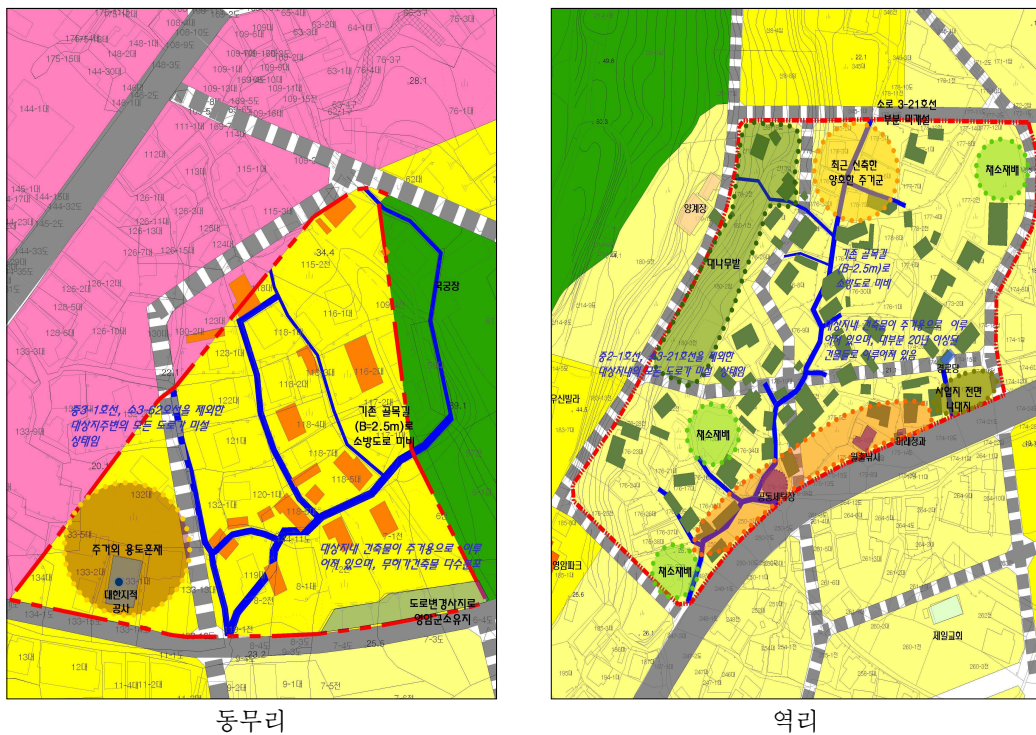


그림 3.1 사례지구 현황도

동무리 정비구역은 영암군청에서 남동측으로 직선거리 130m지점에 위치하며, 지구 남측경계인 소로 3-62호선과 사업대상지 서측의 중로 3-1호선이 인접해 있어 접근성이 매우 양호하고, 동무리구역 동측에는 지역간을 연결해주는 국도 13호선이 개설되어 있다.

남측경계인 소로 3-62호선은 개설이 완료되어 지구 서측의 중로 3-1호선 및 지구 동측의 국도 13호선과 연결되며 이 도로에 의해 접근이 이루어지고 있다. 동측에는 근린공원과 궁도장이 입지하고 있으며 지구 서측에는 이미 상업화된 상업지역과 인접하여 도시서비스 접근이 용이하다.

역리 정비구역은 영암군청에서 북측으로 직선거리 250m지점에 위치하며, 지구 남측경계인 중로 2-1호선은 기존 시가지와의 접근성이 매우 양호하고 남측 경계인 중로 2-1호선은 개설이 완료되어 주민들의 진출입로로 활용되고 있으며 지역간 연결도로인 국도 13호선과 접속되어 있어 간선도로의 개설 현황은 양호한 상태이나, 구역 내부는 노후 불량 건축물이 밀집되어 있고, 폭 1~2m의 골목길이 형성되어 차량진입이 곤란한 실정이다.

동측으로 공설운동장, 서측으로는 도시자연공원(영암공원), 지구 동측 및 북측의 일부는 전·답 등의 작물재배가 이루어지고 있다.

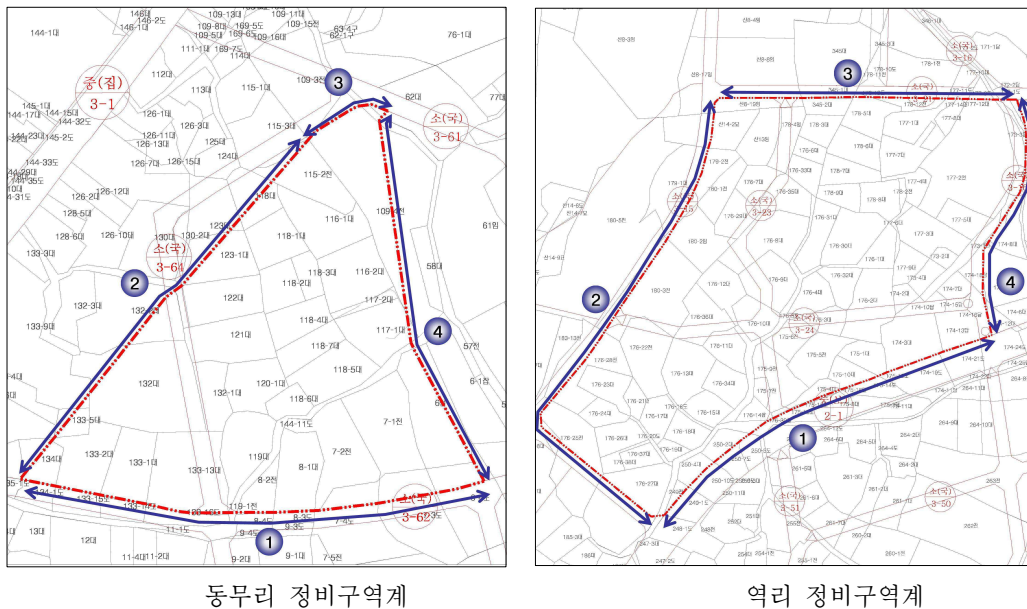


그림 3.2 사례지구 구역계 설정도

## 2) 자연환경

동무리 지역내 최대표고는 35m이고, 최저표고는 25m로서 최대표고차가 10m이며, 표고 40m내외의 지형에 자연발생 취락지가 형성되어 있다.

역리 정비구역의 최대표고는 40m이고, 최저표고는 25m로서 최대표고차가 15m로, 지형에 맞게 자연발생 취락지가 형성되어 있다.

경사는 두지역 모두 전반적으로 완만하나 노약자가 이동시 정상부는 약간 가파른 편에 속하는데, 경사 단차에 의해 자연스럽게 테라스 형태의 주택이 형성되어 있고, 지형의 굴곡부와 도로를 따라 우천시 수계가 발달되어 있다.

표 3.10 표고 및 경사분석

(단위 : m<sup>2</sup>, %)

구 분		표고 분석	구분	경사 분석
동무리	25m 미만	3,936(34.2)	10%미만	11,183(97.2)
	25-30m 미만	49,23(42.8)	10~20%미만	317(2.8)
	30-35m 미만	2,220(19.3)	20%이상	-
	35m 이상	421(3.7)	-	-
역리	25m 미만	10,881(36.6)	10%미만	26,890(90.6)
	25-30m 미만	9,579(32.2)	10-20%미만	2,800(9.4)
	30-35m 미만	4,246(36.9)	20%이상	-
	35m이상	4,984(43.3)	-	-

## 3) 주민현황

동무리 정비구역내 상주인구는 '03년 말 164인이며 세대수 42세대, 세대당 인구수는 3.9인이며, 호수밀도는 35.0(호/ha), 인구밀도는 136.7(인/ha)로 농촌도시에 비해 상대적으로 과밀한 상태이다.

역리 정비구역내 상주인구는 '03년 말 167인이며, 세대수 98세대, 세대당 인구수는 1.7인이며, 호수밀도는 32.7(호/ha), 인구밀도는 55.7(호/ha)로 전형적인 농촌도시의 형태를 갖추고 있다.

거주가구는 동무리가 42호, 역리지구가 98호인데, 동무리는 30호, 역리는 78호가 가옥주가 거주하는 것으로 나타났다.

표 3.11 인구 및 가구현황

구 분	거주 가구(호)			거주 인구(인)			비 고	
	계	가옥주	세입자	계	가옥주	세입자	호수밀도 (호/ha)	인구밀도 (인/ha)
동무지구	42	30	12	164	117	47	35.0	136.7
역리지구	98	78	20	167	133	34	32.7	55.7

#### 4) 산업현황

동무리와 역리 정비구역내 산업체 현황으로는, 특별한 제조업체가 없으며, 주민들의 대부분이 고령인구로 농업에 종사하고 있다.

동무리 정비구역 동측에는 근린공원과 궁도장이 입지하며 구역 서측에는 소로3-64호선을 경계로 기상업화된 상업지역과 인접하여 도시서비스 및 접근이 용이하다.

역리 정비구역 동측으로 공설운동장이 입지하며, 서측으로는 도시자연공원(영암공원)이 입지하고 있으며, 구역 동측 및 북측의 일부는 전·답 등의 작물재배가 이루어지고 있다.

#### 5) 지목별 토지이용

동무리 구역내 지목별 토지이용은 총 42필지 중 대지가 30필지, 7,842㎡로 전체의 68.2%를 차지하며, 다음으로 도로가 7.0%(808㎡), 전 24.8%(2,850㎡)를 차지하고, 대상지 우측 지구 경계부에 경작지 및 일부 나대지가 분포되어 있다.

역리 정비구역의 지목별 토지이용은 대지가 18,096㎡로 전체의 60.9%를 차지하며, 다음으로 도로가 2.7%(787㎡), 전이 25.2%(7,490㎡)를 차지하고 있다.



필지별로는 총 98필지 중 대지가 61필지로 62.2%로 가장 많고 전답이 24필지로 24.5%를 차지하고 있다.

표 3.12 지목별 토지이용현황

구 분		총 계	대 지	도 로	전	기 타
동무리	필 지 수 (%)	42 (100.0)	30 (71.4)	5 (11.9)	7 (16.7)	-
	면적(m <sup>2</sup> ) (구성비)	11,500 (100.0)	7,842 (68.2)	808 (7.0)	2,850 (24.8)	-
역리	필 지 수 (%)	98 (100.0)	61 (62.2)	5 (5.1)	16 (16.3)	8 (8.2)
	면적(m <sup>2</sup> ) (구성비)	29,690 (100.0)	18,096 (60.9)	787 (2.9)	7,490 (25.2)	3,317 (11.0)

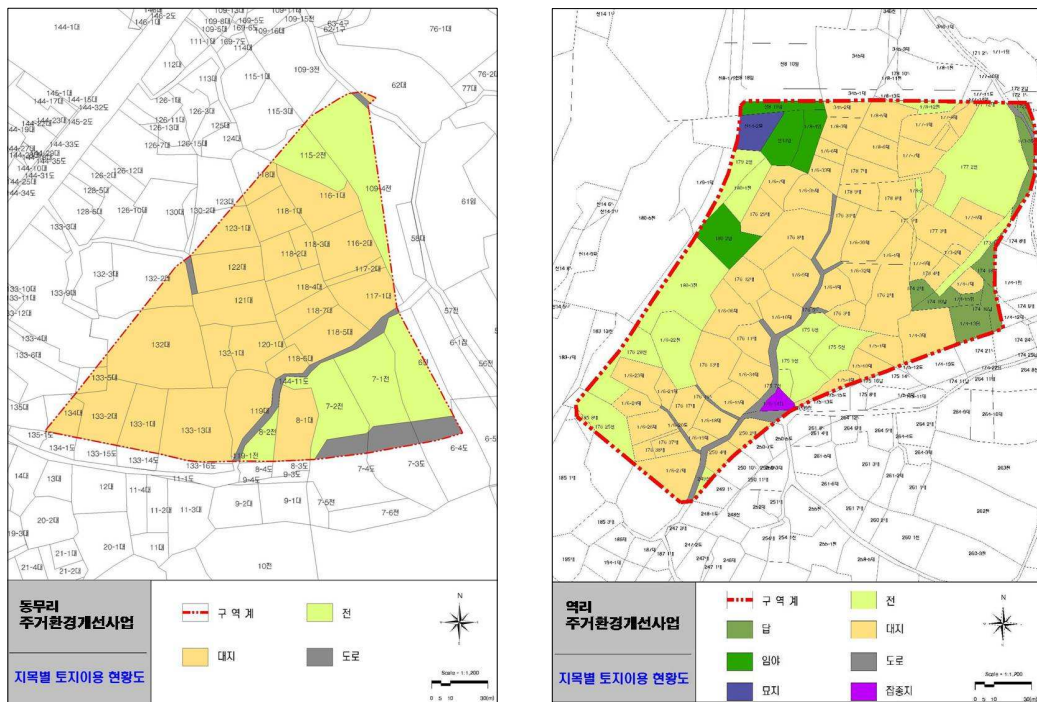


그림 3.3 지목별 토지이용현황

### 6) 소유별 토지이용

동무리 정비구역의 소유자별 토지현황은 사유지가 10,692㎡로 전체 사업구역 면적의 93.0%를 차지하고, 국·공유지는 808㎡로 7.0%를 차지하고 있다.

표 3.13 소유별 토지이용현황

구 분		총계	사유지	국·공유지			
				소 계	건교부	재무부	영암군
동무리	필지수 (%)	42 (100.0)	37 (88.1)	5 (11.9)	2 (4.8)	-	3 (7.1)
	면적(㎡) (%)	11,500 (100.0)	10,692 (93.0)	808 (7.0)	253 (2.2)	-	555 (4.8)
역리	필지수 (%)	98 (100.0)	90 (91.8)	8 (8.2)	4 (4.1)	2 (2.0)	2 (2.1)
	면적(㎡) (%)	29,690 (100.0)	28,767 (96.9)	923 (3.1)	775 (2.6)	132 (0.4)	16 (0.1)

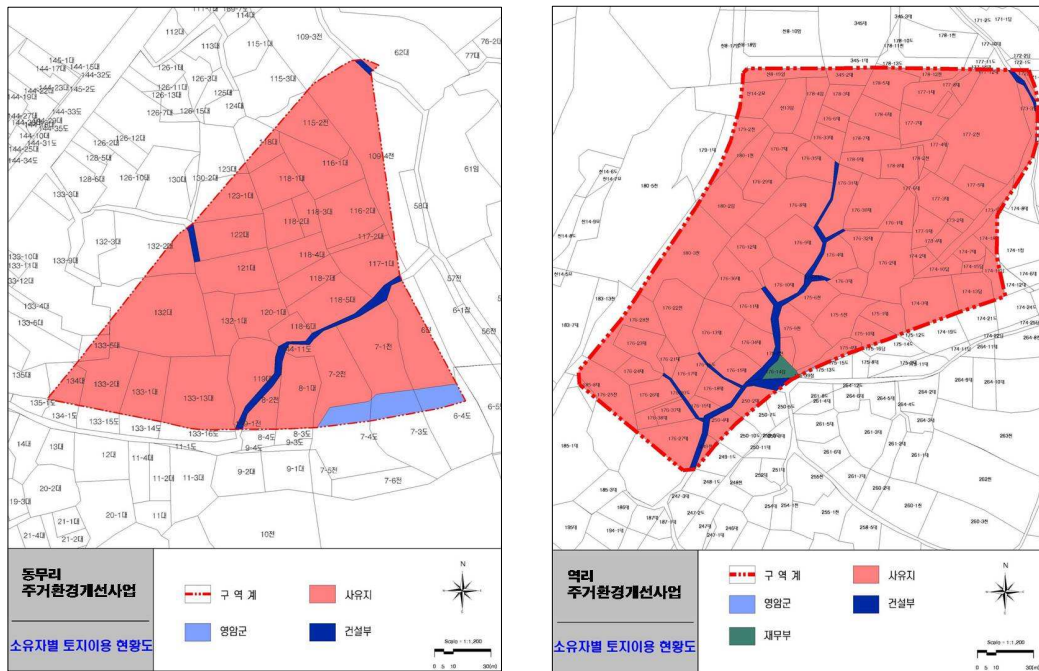


그림 3.4 소유자별 토지이용현황

국·공유지중 영암군소유가 4.8%(555㎡)로 가장 많은 면적을 차지하고 기타 건교부 소유가 253㎡이다.

역리 정비구역내 소유자별 토지현황은 사유지가 28,767㎡로 전체 사업구역 면적의 96.9% 차지하고, 국·공유지는 923㎡로 3.1%를 차지하는데, 국·공유지중 건설교통부 소유가 775㎡로 가장 많은 면적을 차지하고 기타 재무부와 영암군 소유가 일부 포함되어 있다.

### 7) 필지규모별 토지이용

동무리 정비구역의 규모별 토지이용은 대지면적 최소한도 기준 60㎡이상의 필지가 11,499㎡로 사업구역 면적의 99.99%이며, 60㎡미만의 필지는 1㎡로 전체의 0.001%로 대부분의 필지가 60㎡이상의 필지로 구성되어 있다.

표 3.14 토지의 규모 및 이용현황

구 분		계	묘지	답	대지	도로	전	기타	
동무리	60㎡ 미만	면적 (㎡)	1 (0.001)	-	-	-	-	1 (0.001)	-
		필지수 (%)	1 (2.4)	-	-	-	-	1 (2.4)	-
	60㎡ 이상	면적 (㎡)	11,499 (99.99)	-	-	7,842 (68.19)	808 (7.0)	2,849 (24.8)	-
		필지수 (%)	41 (97.6)	-	-	30 (71.4)	5 (11.9)	6 (14.3)	-
역리	60㎡ 미만	면적 (㎡)	236 (0.8)	-	39 (0.1)	38 (0.1)	89 (0.3)	70 (0.3)	-
		필지수 (%)	8 (8.2)	-	1 (1.1)	3 (3.1)	2 (2.0)	2 (2.0)	-
	60㎡ 이상	면적 (㎡)	29,454 (99.2)	356 (1.2)	1,210 (4.1)	18,058 (60.8)	698 (2.4)	7,420 (24.9)	1,712 (5.8)
		필지수 (%)	90 (91.8)	1 (1.0)	7 (7.1)	58 (59.2)	3 (3.1)	14 (14.2)	7 (7.1)

필지 규모가 60㎡이상인 필지수는 41필지로 전체의 97.6%에 해당되고, 60㎡ 미만인 필지수는 1필지로 전체의 2.4%이며, 대다수의 필지가 60㎡이상인 것으로 파악되었다.

한편 역리 정비구역내 규모별 토지이용 현황을 보면, 대지면적 최소한도인 60㎡이상의 필지가 29,454㎡로 전체 사업구역 면적의 99.2%에 해당되며, 60㎡미만의 필지는 236㎡로 전체의 0.8%인데 대부분의 필지가 60㎡이상의 필지로 구성되어 있다.

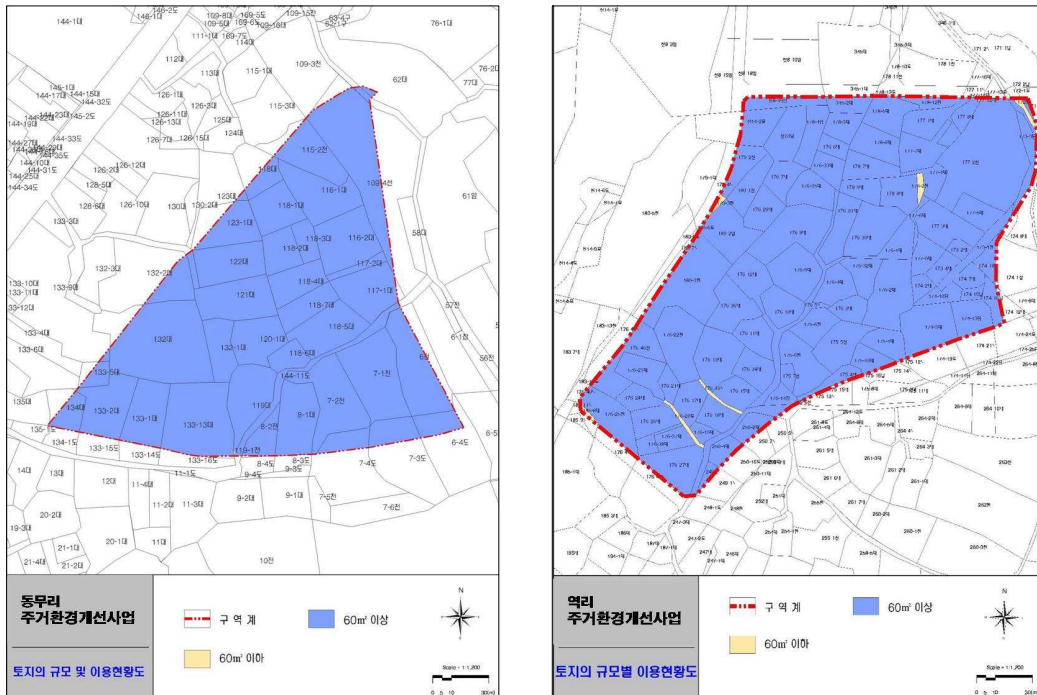


그림 3.5 토지규모 및 이용현황

### 8) 용도별 건축물 현황

동무리 정비구역내 건축물은 44개동으로 한 필지에 여러 부속 건축물이 포함되어 있으며, 주거 용도가 41동으로 전체의 93.2%를 차지하고 비주거 용도는 3

동(6.8%)으로 제2종근린생활시설인 대한지적공사 건물을 비롯한 창고 및 차고 시설이다.

역리 정비구역내 전체 건축물은 88동으로 한 필지에 여러 부속 건축물이 포함되어 있으며, 그중 주거용도가 73동으로 전체의 83.0%를 차지하고, 비주거용도가 경로당 등을 일부 포함하고 있다.

표 3.15 용도별 건축물 현황

구 분		계	주 거	비 주 거	비 고
동무리	동 수	44	41	3	
	(%)	(100.0)	(93.2)	(6.8)	
역리	동 수	88	73	15	
	(%)	(100.0)	(83.0)	(17.0)	

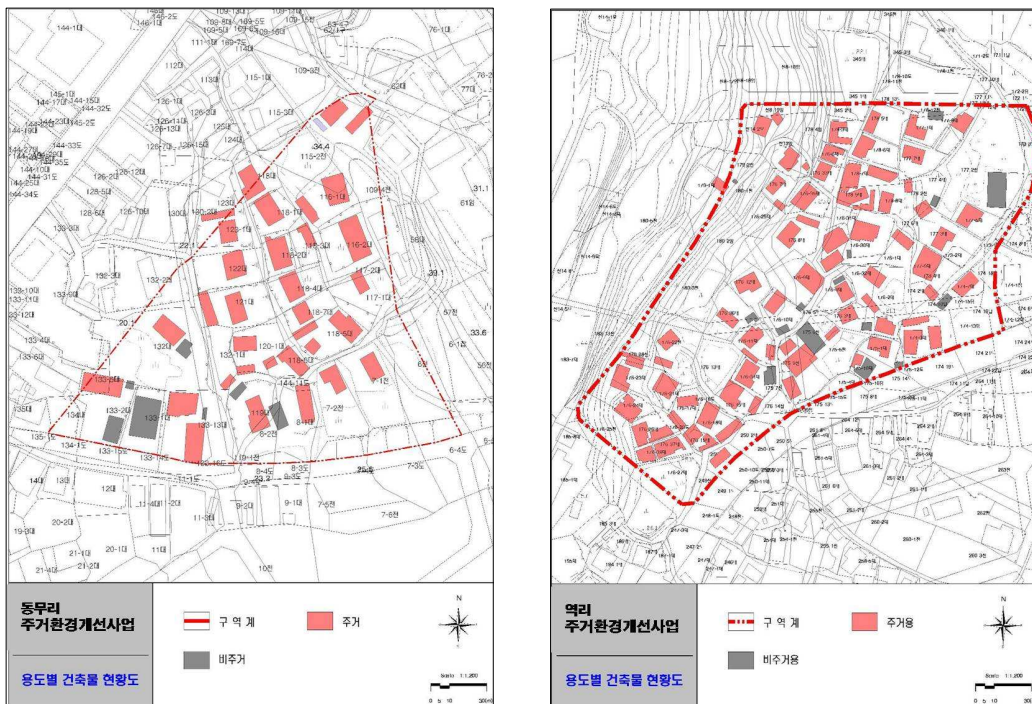


그림 3.6 용도별 건축물 현황

### 9) 층수별 건축물 현황

동무리 정비구역내 전체 건축물중 1층이 43동(97.7%)으로 대부분의 건축물이 1층이고, 2층 건물이 1동(2.3%)이며, 역리 정비구역은 전체 건축물 중 1층 건축물은 87동(98.9%)이고, 2층 1동(1.1%)은 인데, 대부분 농가주택으로서 1층 건물이 대부분을 차지한다.

표 3.16 층수별 건축물 현황

구 분		계	1층	2층	3층 이상
동무리	동 수	44	43	1	-
	(%)	(100.0)	(97.7)	(2.3)	-
역리	동 수	88	87	1	-
	(%)	(100.0)	(98.9)	(1.1)	-

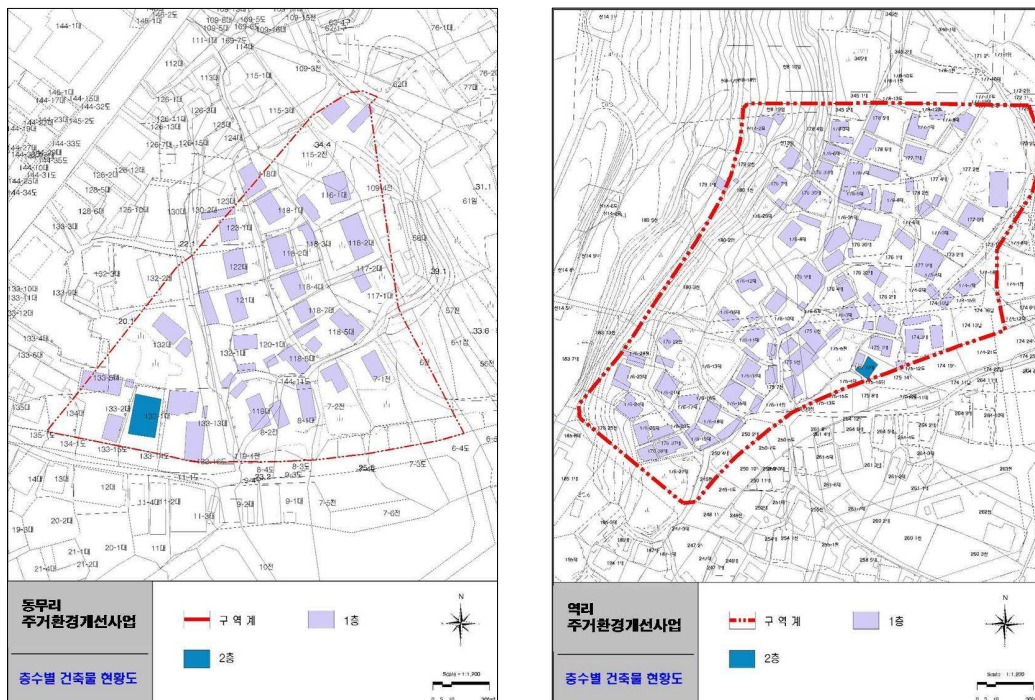


그림 3.7 층수별 건축물 현황

### 10) 구조별 건축물 현황

동무리 정비구역내 건축물은 목조·조적조가 88.6%(39동), 블럭조 2.3%(1동), 철근콘크리트 2.3%(1동), 기타 건축구조물은 3동(6.8%)이며, 역리는 정비구역 건축물은 목조·조적조 84.1%(74동), 블럭조 12.5%(11동), 철근콘크리트 2.3%(2동), 기타 건축구조물 1동(1.1%)으로 대부분 목조·조적조의 주거용 건축물이다.

표 3.17 구조별 건축물현황

구 분		계	목조·조적조	블럭조	철근콘크리트	기타
동무리	동 수	44	39	1	1	3
	(%)	100.0	(88.6)	(2.3)	(2.3)	(6.8)
역리	동 수	88	74	11	2	1
	(%)	(100.0)	(84.1)	(12.5)	(2.3)	(1.1)

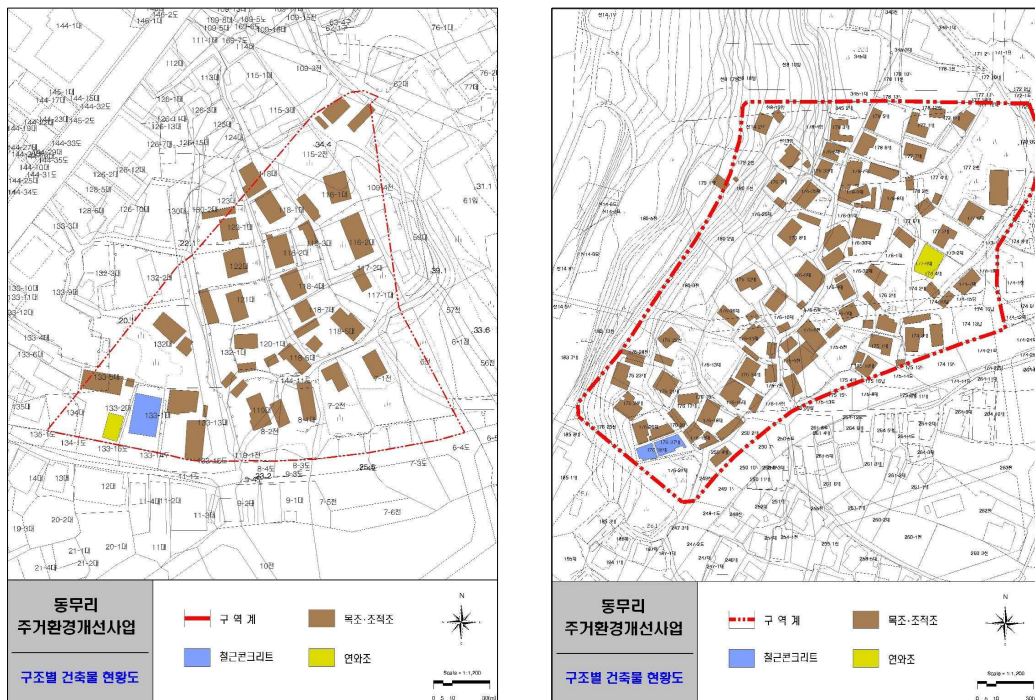


그림 3.8 구조별 건축물 현황

### 11) 경과기간별 건축물 현황

경과 년도별 건축물 현황을 보면 동무리 정비구역에는 건축 후 20년 이상 된 건물이 40동(90.9%), 역리 정비구역에는 65동(73.9%)이고 20년 미만의 건축물이 각각 4동(9.1%)과 23동(26.1%)으로 대부분의 건축물이 노후화 된 상태이며, 상태가 비교적 양호한 10년 미만 건축물은 역리의 11동에 불과한 실정이다.

표 3.18 경과기간별 건축물 현황

구 분		계	20년 이상	20년 미만	비 고
동무리	동 수	44	40	4	-
	(%)	(100.0)	(90.9)	(9.1)	
역리	동 수	88	65	23	
	(%)	(100.0)	(73.9)	(26.1)	

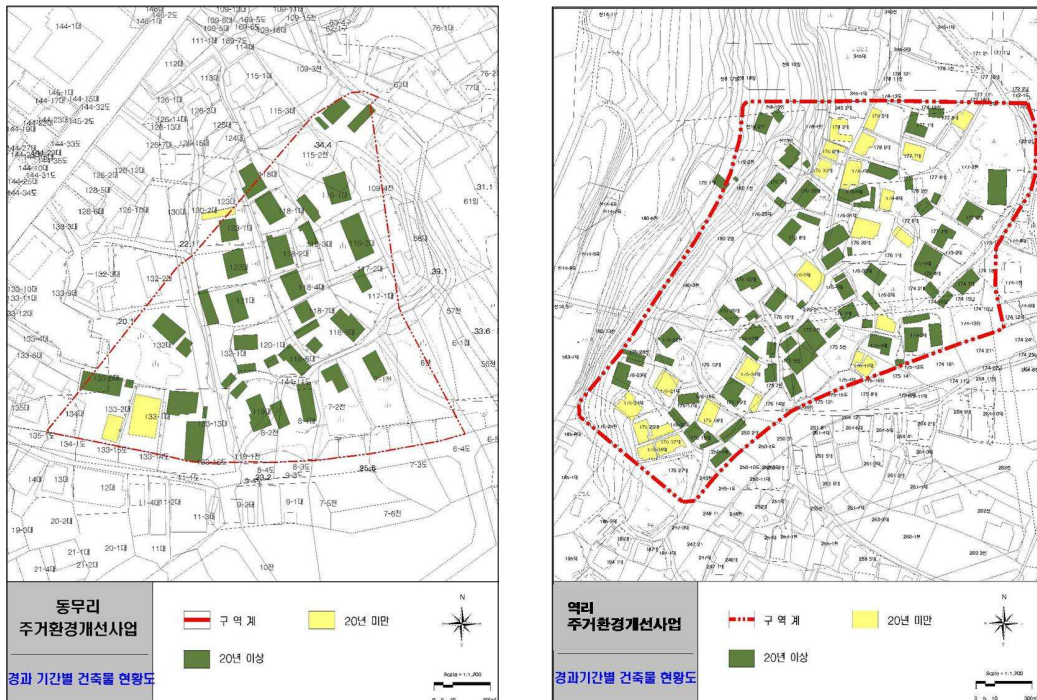


그림 3.9 경과기간별 건축물 현황



## 12) 허가유무별 건축물 현황

동무리 정비구역내 총 건축물 44동 중 건축물 대장상 허가된 건축물은 24동 (56.1%)이며 무허가 건축물은 20동으로 전체 45.5%를 차지하고 있다.

표 3.19 건축물 허가유무 현황

구 분		허가 유무			용도별 허가 유무					
		계	허가	무허가	주거용			비주거용		
					계	허가	무허가	계	허가	무허가
동무리	동수 (%)	44 (100.0)	24 (54.5)	20 (45.5)	41 (93.2)	21 (47.7)	20 (45.5)	3 (6.8)	3 (6.8)	-
역리	동수 (%)	88 (100.0)	74 (84.1)	14 (15.9)	73 (83.0)	62 (70.5)	11 (12.5)	15 (17.0)	12 (13.6)	3 (3.4)

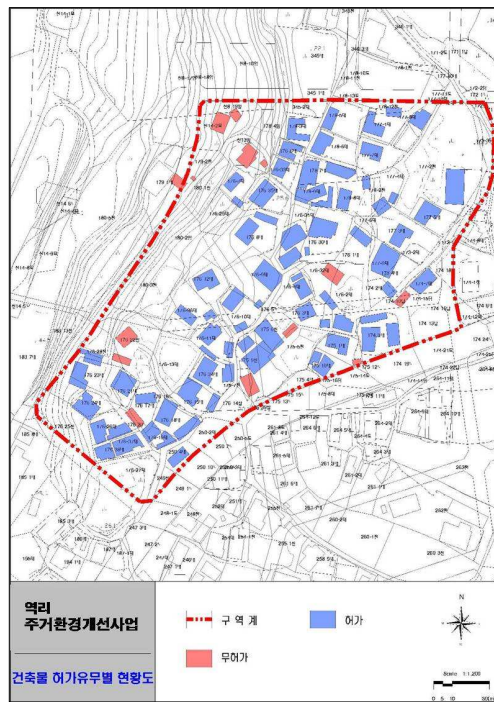
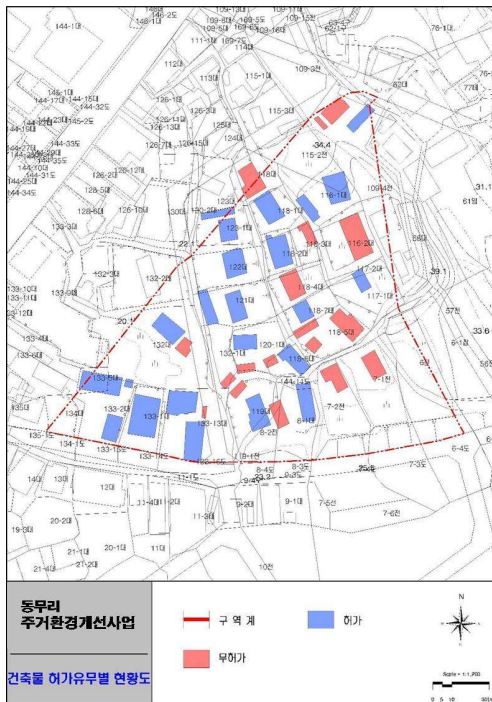


그림 3.10 건축물 허가유무별 현황

역리 정비구역은 건축물 88동 중 건축물대장을 대조 확인한 결과 허가된 건축물은 74동으로 전체 84.1%, 무허가 건축물은 전체 15.9%를 차지하며, 용도별로는 주거용 무허가건축물이 12.5%, 비주거용 건축물 중 무허가건축물이 3동으로 대다수 주거용 건축물이 허가건축물로 구성되어 있다.

### 13) 군계획시설 및 정비기반시설 설치현황

동무리 정비구역내 군관리계획 현황은 영암읍 중심부로서 상업지역과 경계하여 제2종일반주거지역이며, 4층 이하, 14m 이하로의 높이 규제가 적용되는 곳으로 최고고도지구로 지정·관리되고 있다.

도로는 6m의 미개설 도로인 소로3-64호선이 서측부에 77m구간이 국지도로로 지정되어 있다.

역리 정비구역은 영암읍 중심부로서 국도13호선과 연결되어 제1종일반주거지역이다.

군계획도로는 소로3-23호선과 소로3-24호선이 내부에 격자형으로 350m구간이 국지도로로 지정되어 있고, 사업지구 우측에 소로3-16호선 128m가 군계획시설로 결정되어 있으나 미개설 상태이다.

특히 정비구역내 소로는 인근 지역간 연계기능이 미약한 도로로서 구역내 각 필지로 접근하는 국지도로기능만을 수행하고 있는 실정이다.

표 3.20 군관리계획 현황

구 분	용도지역	용도지구	군계획시설			
			종류	개소수	폭원(m)	연장(m)
동무리	제2종 일반주거지역	최고고도지구 (4층 이하, 14m 이하)	도로	1	6	77
역리구역	제1종 일반주거지역	-	도로	3	6	478

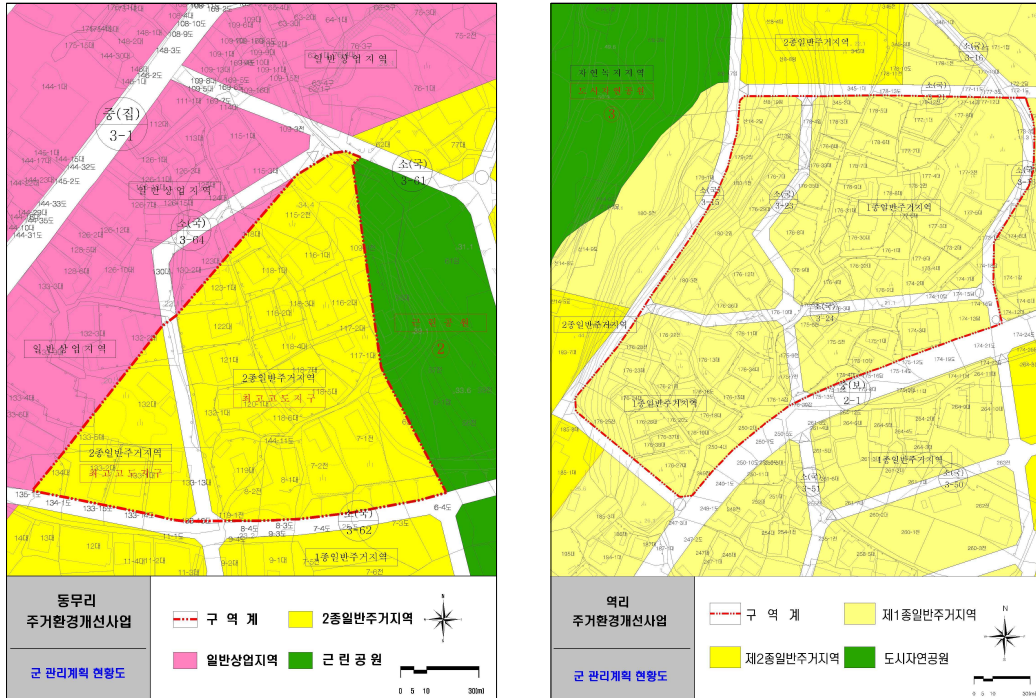


그림 3.11 군관리계획

#### 14) 공급처리시설 현황

동무리 정비구역내 상수도 공급은 사업지구 좌측 중로3-1호선을 따라 매설된 D150mm 상수 관망에서 분기한 D50~70mm 상수관이 각 가구로 분기되어 공급되며, 역리 정비구역내 상수도 공급은 사업구역 남측 중로2-1호선을 따라 매설된 D150mm 상수 관망에서 분기한 D50~70mm 상수관이 각 가구로 분기되어 공급되고 있다.

하수도는 동무 정비구역의 경우 중로3-1호선에 매설된 하수관로(BOX 1.2×1.2)에 의해 처리되고 있는데 기존 현황도로를 따라 매우 불규칙하게 형성되어 있으며, 역리 정비구역의 하수도는 우·오수 분류식으로 설치되어 있는데, 우수는 중로2-1호선 D600mm 우수관에, 각 가정에서 배출된 오수는 가정관로를 통해 D400mm 오수관에 연결되어 처리되고 있다.

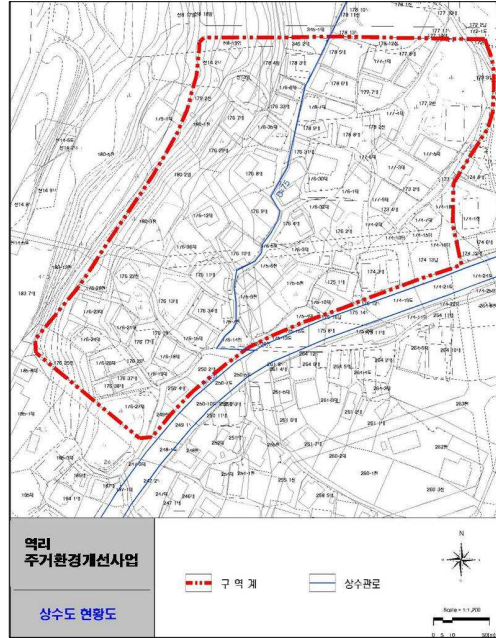
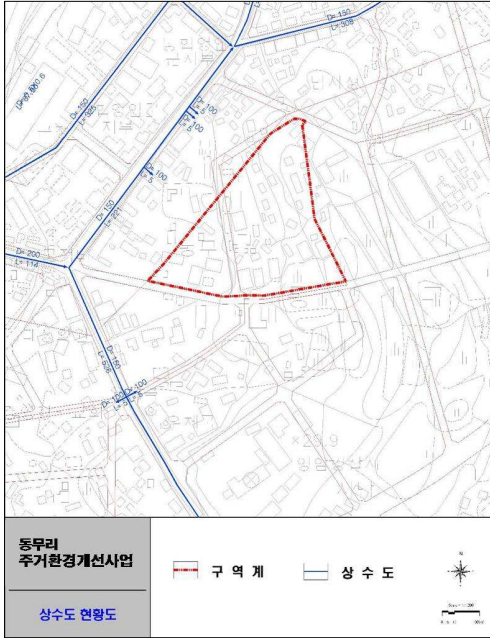


그림 3.12 상수도 현황

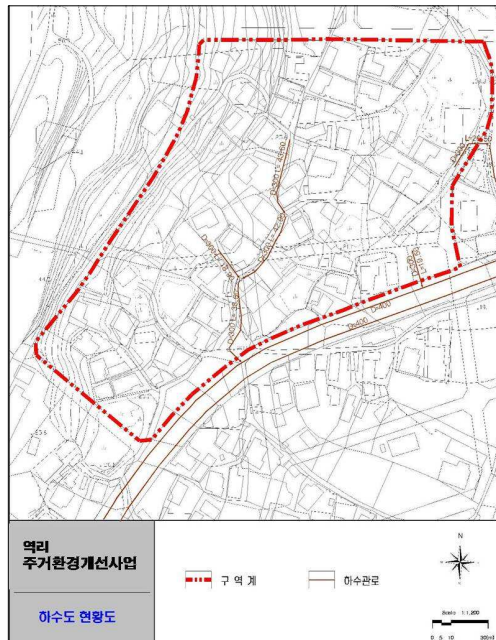
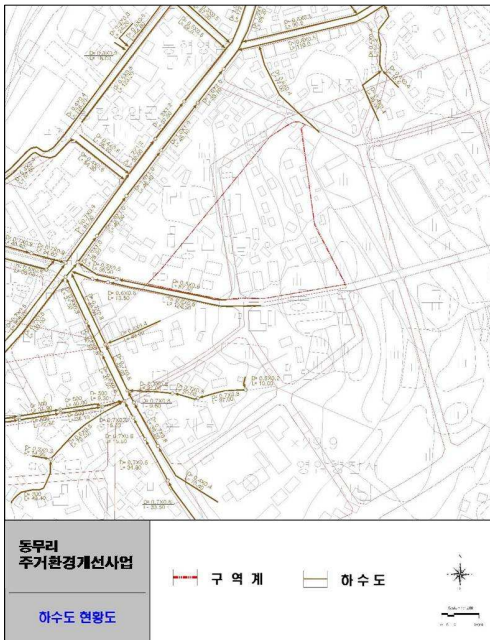


그림 3.13 하수도 현황

### 15) 교통체계

동무리와 역리 정비구역내 도로는 대부분이 폭 4m 미만의 협소한 도로로 차량이 접근할 수 없는 필지들이 밀집해 있으며, 막다른 골목길로 단절되어 있는 등 불규칙한 선형구조를 보이고 있다.

표 3.21 차량통행 불가능필지 현황

구 분		필지수		면적	
		필지수 (개)	비율 (%)	면적 (㎡)	비율 (%)
동무리	계	42	100.0	11,500	100.0
	차량통행불가능필지	31	73.8	8,578	74.6
역리	계	98	100.0	29,690	100.0
	차량통행불가능필지	84	85.7	27,146	91.4

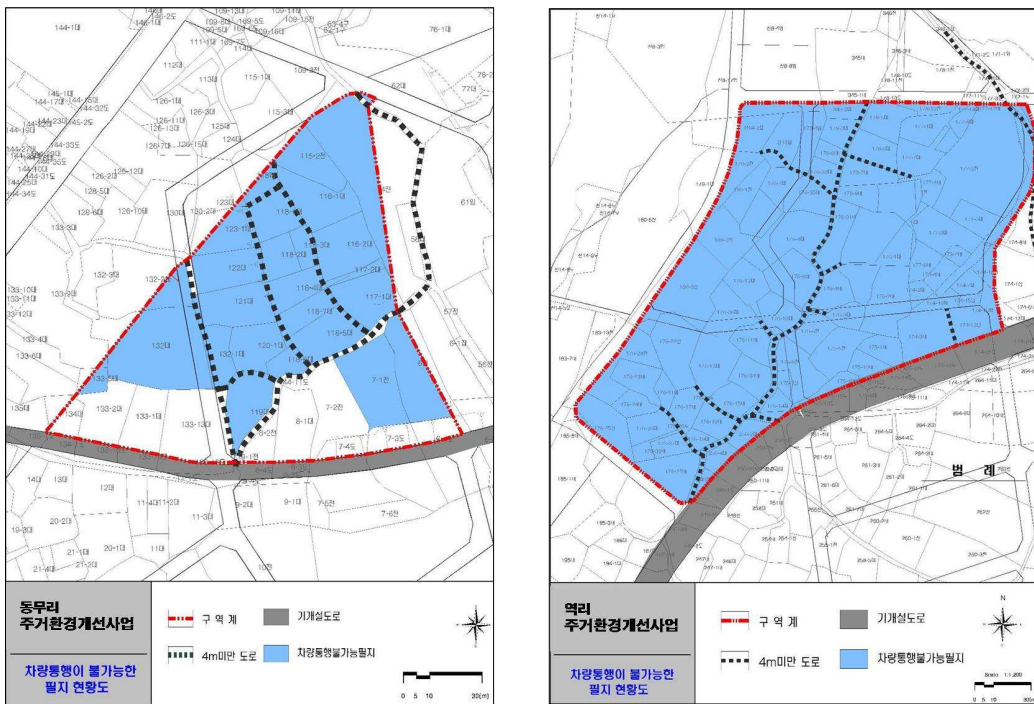


그림 3.14 차량통행이 불가능한 필지현황

동무리 정비구역은 자동차 통행이 불가능한 필지가 전체 필지의 74.6%에 이르고 있으며 도시계획도로는 미개설된 상태로 협소한 가로가 부정형으로 형성되어 있고 계단과 도로상태가 노후하여 보행환경이 열악하다.

또한 지구내 도로는 자연발생적인 골목길 형태의 접근로이므로 각 가구로의 접근이 어렵고, 주차공간이 절대적으로 부족한 실정이다.

역리 정비구역은 자동차 통행이 불가능한 필지가 전체 필지의 85.7%에 이르고 있어 소방도로의 미비와 개별 필지로의 차량접근 불가, 건축물 이용자의 주차 서비스 제공이 불가능한 문제를 안고 있으며, 무엇보다도 주민의 자발적인 참여에 의해 가구 접근을 위한 세로망의 정비가 필요하다.

#### 16) 건축물의 임대차현황

동무리 정비구역의 거주가구 42세대 중 건축주가 거주하는 경우는 30세대(117명), 세입자가 거주하는 가구는 12세대(47명)이며, 토지 및 건축물의 소유권 리별 현황은 토지 및 건축물 소유자가 31명이며, 건축물 소유자는 4명이다.

한편 역리 정비구역의 거주가구 98세대 중 건축주가 거주하는 경우는 90세대(153명), 세입자가 거주하는 가구는 8세대(14명)이며, 토지 및 건축물의 소유권 리별 현황은 토지 및 건축물 소유자가 84명이며, 건축물 소유자는 12명이다.

표 3.22 거주자 및 권리자 현황

구 분	거주 가구(세대)			거주 인구(인)			권리자(인)		
	계	가옥주	세입자	계	가옥주	세입자	계	토지 및 건축물 소유자	건축물 소유자
동무리	42 (100.0)	30 (71.4)	12 (28.6)	164 (100.0)	117 (71.3)	47 (28.7)	35	31	4
역리	98 (100.0)	90 (91.8)	8 (8.2)	167 (100.0)	153 (91.6)	14 (8.4)	96	84	12

### 3.3.2 사례구역 주거환경개선 사업계획

#### 1) 토지이용계획

사업방식은 현지개량방식으로 개발하여 20호미만의 공동주택을 주민이 개발 시 허용토록 하였으며, 개별적인 주택 개량시 접근로의 확보 및 인접 주민의 원활한 교류를 고려한 주거환경이 되도록 유도하고 있다.

동무리 정비구역은 주거지내 경사가 급하여 동서방향의 도로개설이 불가능하므로 무리하게 도로를 확보하기 보다는 주요한 진입로(도시계획도로)만 확보하고 나머지 지구내 세가로망은 보행위주의 동선계획을 수립하였다.

또한 토지이용의 효율성을 높이고 무분별한 개발을 방지하기 위해 지구내 도시계획으로 결정된 도로는 가급적 반영하되 불합리한 구간은 일부 조정하였고, 정비구역의 진입도로를 개설하여 사업지구의 정비효과를 향상시켰으며 지구내 심화되는 주차난을 해소하기 위하여 공영주차장을 확보하였다.

역리 정비구역은 도시계획시설로 결정된 도로를 가급적 반영하되 불합리한 구간은 일부 조정하고 세가로의 도로 폭 및 단절된 도로의 연결성 확보하였으며, 지구내 심화되는 주차난을 해소하기 위하여 공영주차장을 확보하였다.

한편 도시 및 주거환경 정비법에서 공동이용시설은 놀이터, 마을회관, 공동작업장, 그 밖에 공동으로 이용하는 구관장, 세탁장, 화장실, 수도, 탁아소, 어린이집, 경로당 등 노유자 시설 등을 말하는데, 동무리 정비구역에 일부 나대지와 노인정, 놀이터 및 휴게소, 마당, 쉼터, 광장기능을 겸할 수 있는 복지회관을 설치하고, 조경 및 녹지를 조성하여 주민들 상호간 어울림의 장소와 휴식을 취할 수 있는 공간을 확보하여 주민들이 이용하기 적합한 도시경관을 계획하였다.

또한 공공시설은 마을주민 모두가 쉽게 접근할 수 있는 곳에 가급적 배치하되, 높이, 층수, 지붕의 모양, 벽면 등의 형태가 마을과 전체적으로 조화되도록 하며 사업지의 랜드마크적 요소가 되도록 설치하였다.

표 3.23 토지이용계획

구 분		면적(m <sup>2</sup> )	구성비(%)	비 고	
동무리	현지 개량 방식	합 계	11,500	100.0	
		주 택 용 지	10,406	90.5	
		도 로	444	3.9	
		주 차 장	270	2.3	1개소
		복 지 회 관	380	3.3	공공공지 1개소
역리	현지 개량 방식	소 계	29,690	100.0	
		주 택 용 지	26,007	87.5	
		도 로	2,868	9.7	
		주 차 장	350	1.2	1개소
		복 지 회 관	117	0.4	1개소
	공 동 세 탁 장	348	1.2	공공공지 1개소	

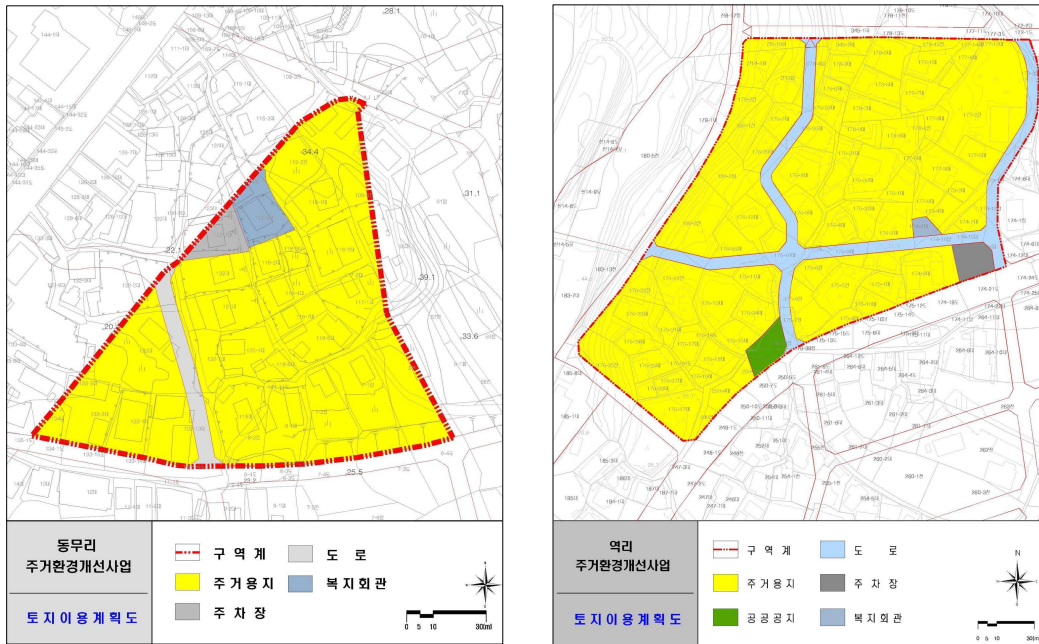


그림 3.15 토지이용계획

역리 정비구역은 정비사업으로 인하여 철거되는 기존 경로당을 노인들의 편



안한 휴식과 대화를 나눌 수 있도록 인근 나대지에 공간을 조성계획 하였다.

또한 경로당부지에 휴게시설을 계획하여 파고라, 벤치 등을 설치하고 가로수를 식재하여 이용하는 주민 누구나 친밀감을 느낄 수 있도록 하였으며, 담장 등이 설치되지 않도록 계획하여 어느 곳에서나 바라볼 수 있도록 녹지 및 휴식 공간을 확보하였다.

## 2) 도로 시설계획

군관리계획 등 상위계획에 부합하도록 장기미집행 도시계획시설 타당성 검토에서 제시한 계획도로를 전면 수용하여 주변지역과의 연계를 도모하고 지구내 교통체계가 확립되도록 교통처리계획을 수립하여 차량동선의 원활한 흐름을 유도하고 보행동선과의 상충을 최소화하여 보행의 안전성을 도모하였다.

동무리 정비구역의 도로계획은 사업구역의 접근성을 개선하기 위하여 진입도로를 폭 8m로 개설하여 주거환경의 정비효과를 향상시켰으며, 상업지역과 주거지역 연결부의 토지이용 효율제고를 위하여 소로 3-64호선의 도로선형을 조정하였다.

또한 사업구역으로의 진입로 역할을 수행하는 소로 2-a호선을 개설하여 현지 개량지역의 교통 흐름 및 화재 등 사고를 사전에 예방할 수 있도록 계획하고 도시계획시설로 지정되지 않은 4m 미만의 자연발생도로의 경우 주민의 보행통행이 가능토록 기존의 각 주택지로서의 접근로를 정비하여 보행자전용도로로 이용토록 계획하였다.

역리 정비구역의 도로계획은 장기미집행시설의 검토에서 유효한 도시계획시설을 가급적 개설하여 사업지구내 교통흐름 및 화재 등 사고를 사전에 예방할 수 있도록 계획하였는데, 영암읍 장기미집행 도시계획시설 재검토시 역리지구의 도시계획시설 재검토에 의한 결과를 반영하였고, 사업구역의 현황과 계획이 불일치한 소로 3-23호선 일부구간의 도로선형을 조정하였다.

표 3.24 도로시설계획

구 분	조 성 규 모 (㎡, m)	비 고	
동무구역	소로2-a호선	▶ A=488, B=8, L=61	구역외
	소로3-64호선	▶ A=2,226(444), B=6, L=371(74)	( )는 구역내
역리구역	소로3-16호선	▶ A=1,290(768), B=6, L=215(128)	( )는 구역내
	소로3-23호선	▶ A=1,056, B=6, L=176	구역내

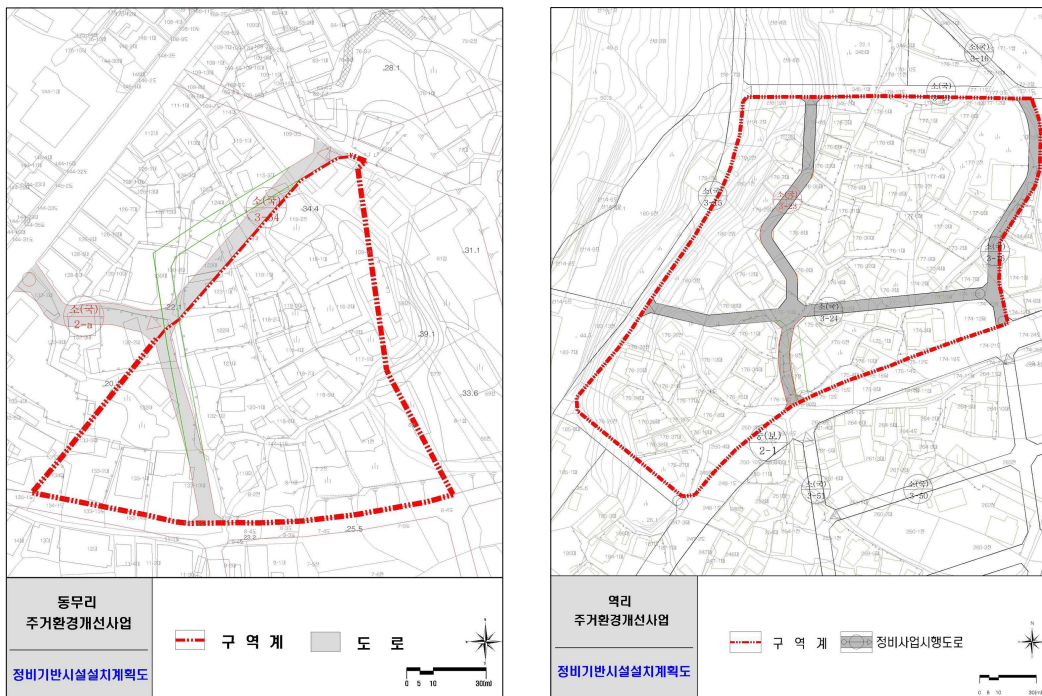


그림 3.16 기반시설정비계획도

또한 동무리 정비구역은 주차장 확보율이 전무한 실정으로 단지내 공용주차장 개설이 시급하므로 대상지내 심각한 주차문제 해소를 위하여 사업지구 좌측에 공영주차장 1개소 계획하고 주차장은 대상지 진입부에 주차시키도록 함으로써 내부에서는 보행이나 자전거이용이 촉진되도록 조성하고 조성시에는 생태주차장으로 조성하여 포장면에 푸르름을 확보하여 친환경적으로 계획하였다.

역리 정비구역도 주차장 확보율이 전무하여 단지내 공용주차장 개설이 시급하므로 대상지내 심각한 주차문제 해소를 위해 사업지구 우측에 공영주차장 1개소 계획하고 조성시에는 생태 주차장으로 조성하여 친환경적으로 조성하였으며, 대상지 남측변 공동세탁장을 공공공지로 계획하여 주요시설물을 보호하고 대상지의 경관을 유지토록 계획하였다.

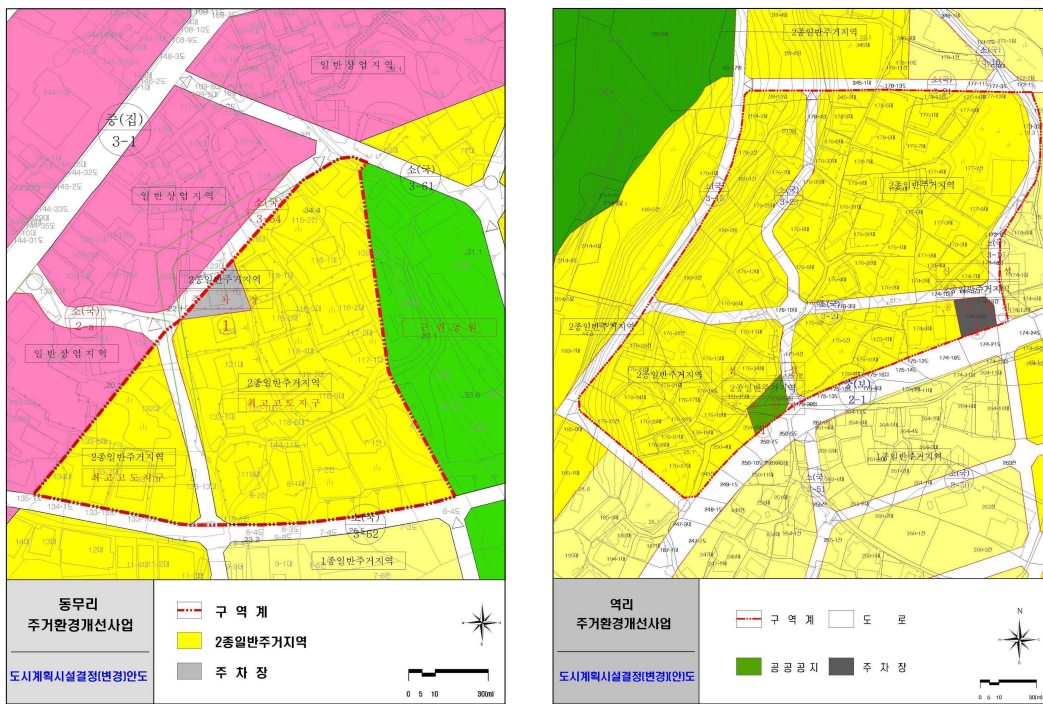


그림 3.17 군계획시설결정도

### 3) 건축물의 정비·개량에 관한 계획

건축물의 정비·개량에 관한 계획은 기본적으로 건축물의 용도별 입지여건을 고려하고, 주거용지의 기존 주도적 용도를 중심으로 용도가 순화되도록 계획하였으며 주거환경개선 정비사업의 취지에 맞춰 국토계획법에서 정하는 제2종일반주거지역에서 허용 가능한 건축물의 용도를 주용도로 계획하여 불필요한 규

제로 인한 민원이 해소되도록 하였다.

건폐율 및 용적률은 영암군 도시계획조례에서 설정한 지표와의 정합성을 유지하기 위하여 2종일반주거지역에 해당되는 건폐율 60%이하, 용적률은 200%이하로 설정하고, 높이는 주거단지의 경관을 유지하고 지역별 특성을 강조할 수 있도록 적정높이인 4층 이하로 계획하였다.

표 3.25 건축물계획

(단위 : m<sup>2</sup>, %)

구역명	면적	주용도	건폐율	용적률	높이·층수
동무구역	11,500	단독주택	60%이하	200%이하	4층이하
역리구역	29,690	단독주택	60%이하	200%이하	4층이하

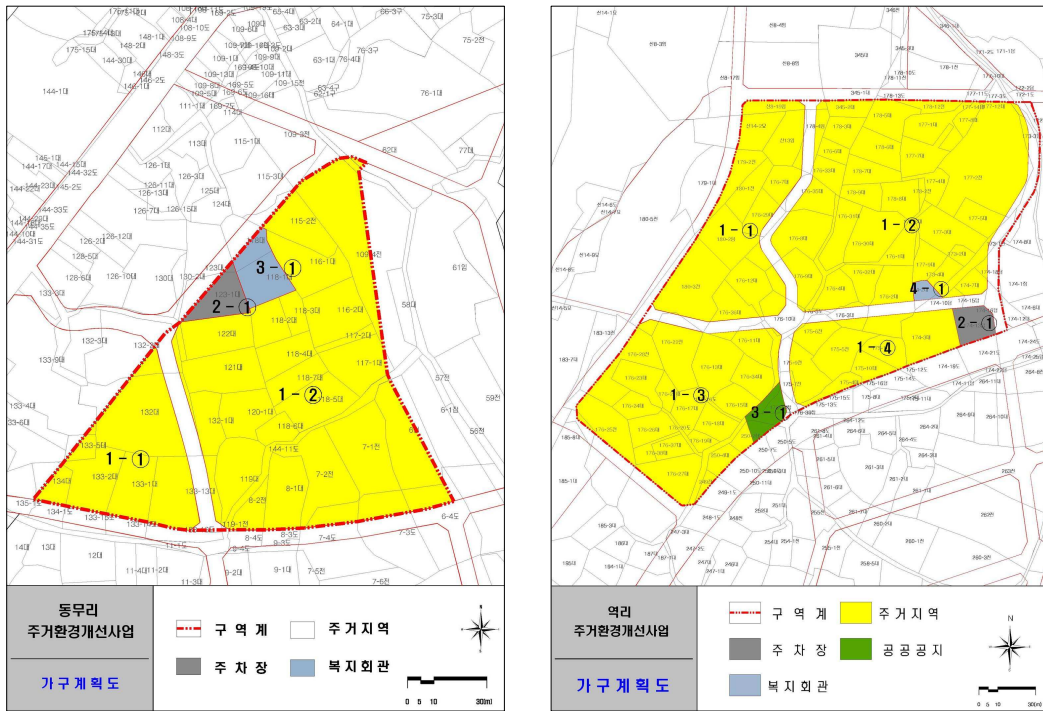


그림 3.18 가구 및 획지계획

기존 건축물의 정비·개량에 관한 계획은 현지개량으로 시행되는 지역에서의 주택개량은 건물 및 토지소유자가 자력으로 실시하는 것을 원칙으로 불량주택을 개량시 주거환경개선지구에 적용하는 특례조항과 건축법에 의하여 시행토록 하고, 영세 토지 소유자는 자체적으로 합필하여 다세대, 다가구 등의 주택을 건설하도록 권장하고 있다.

대상 건축물은 사업방식이 현지개량방식에 의한 자력개발이 되므로 이에 따른 실제 철거 건축물은 없다.

하지만 공공정비기반시설 개설로 인하여 철거되는 건축물이 동무구역에 10동(22.7%), 역리구역에 13동(14.8%)이 있고, 노후불량건축물의 개량대상은 동무구역이 30동으로 71.4%, 존치는 4동으로 9.5%로 조사되었으며, 역리구역은 개량 건축물이 53동(58.2%), 존치하는 건축물이 22동(24.2%)이다.

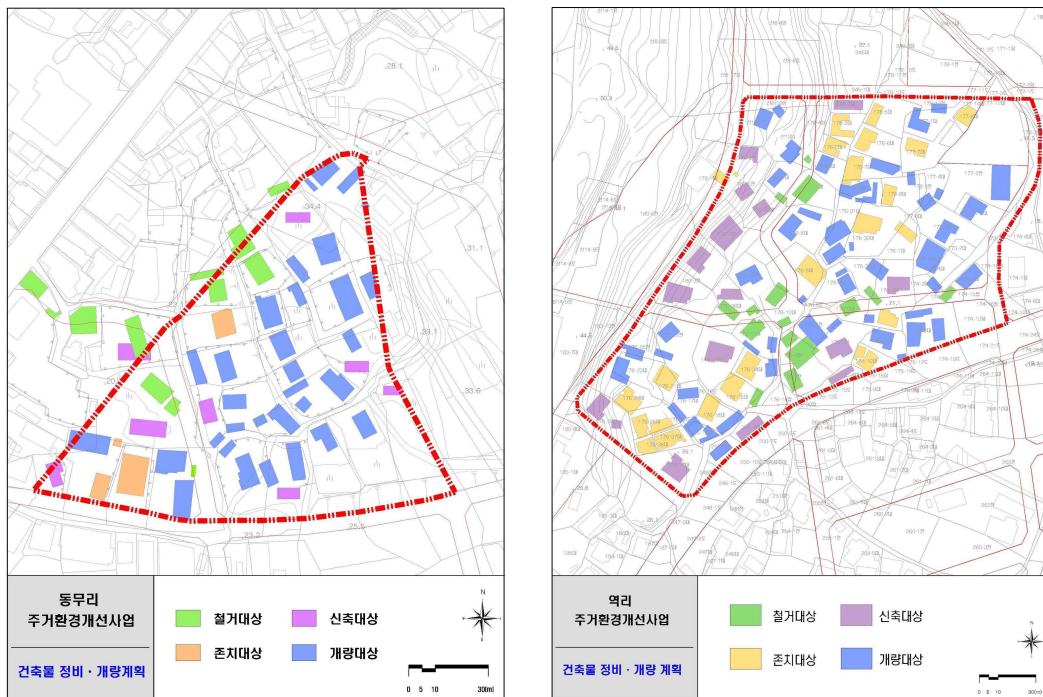


그림 3.19 건축물 정비개량계획

표 3.26 주택개량계획

구 분		적용 기준	동수 (동)	구성비 (%)
동무 구역	계	-	40	100.0
	존치대상	건축물의 상태가 비교적 양호한 건축물	4	10.0
	신축대상	나대지, 소유자의견등	8	20.0
	철거대상	공공시설용지	12	-
	개량대상	대수선	기타 사업지구내 노후불량 건축물	3
개축		25		62.5
역리 구역	계	-	91	100.0
	존치대상	건축물의 상태가 비교적 양호한 건축물	22	24.2
	신축대상	나대지, 소유자의견등	16	17.6
	철거대상	공공시설용지	13	-
	개량대상	대수선	기타 사업지구내 노후불량 건축물	6
개축		47		51.6

한편 개량범위 및 방법은 지나치게 면적이 적은 토지는 토지합필 및 공동건축을 권장하고 인접한 토지간 개별 소유 권리를 확보할 수 있는 합벽건축을 권장하여 사업추진 활성화를 도모하였으며, 건축 상태가 비교적 양호한 건축물은 존치하고, 노후건축물 및 공공시설 정비에 의해 일부 파손된 건축물은 주거환경개선 지구내 주민들을 대상으로 주택개량자금을 지원하는 차원에서 용자를 이용해 개량 또는 신축을 권장하고 있다.

표 3.27 국민주택기금 지원기준

구 분	호당 용자	연이율(%)	용자 기간
단독주택	4,000	3.0	1년 거치 19년 상환
다세대주택	2,000	3.0	1년 거치 19년 상환
다가구주택	1,500	3.0	다가구단독주택자금 대출조건에 따름

자료 : 건설교통부, 2004년도 국민주택기금 운용계획

표 3.28 제도적 지원

구 분	호당용자	연이율 (%)	용자기간
국토 계획법	도시계획시설결정 구조 및 설치기준 (법제43조)	-	시도지사는 지역여건을 감안, 도시계획시설의 결정기준을 적용하는 것이 곤란하다고 인정하는 경우 시도도시계획위원회 심의를 거쳐 기준완화
건축법	대지와 도로와의 관계(법제33조)	-	시·도조례에 따라 기준완화 적용
	건축물높이제한 (법제51조 및 53조)	사선제한 1.5배적용	

#### 4) 상하수도 시설계획

상수도계획은 기본적으로 영암군 수도정비기본계획에 의거 합리적인 계획과 효과적인 시설 및 유지관리를 통해 질적으로 안전하고 양적으로 충분한 물을 공급할 수 있도록 계획하고 사업지구내 지선관을 배수능력이 있는 주간선에 연결하여 급수의 원활을 도모하였다.

사례지역의 급수는 영암 군서급수구역에 포함되며 상수공급은 대곡제를 수원지로 하여 중로3-1호선을 따라 매설된 기존 관로를 통해 공급되는데, 급수공급은 기존관망인 중3-1호선에서 사업지구까지 인입하여 공급한다.

표 3.29 계획급수량

구 분	급수인구 (인)	계획1인1일 급수량(ℓ/인·일)	일최대급수량 (m <sup>3</sup> /일)	시간최대급수량 (m <sup>3</sup> /h)
동무리	164	416	68.2	4.3
역리	155	416	64.5	4.0

하수도계획 중 오수배제는 현재는 합류식이나 장래 영암군 하수도정비 기본계획을 반영하여 분류식으로 계획하였으며, 사업지구 인근에 매설된 차집관로

에 연결하여 영암하수종말처리장에서 처리토록 계획단지내 오수관을 매설하여 연결 처리하였다.

하수는 토지이용계획 및 도로망계획에 의한 유로결정으로 자연배수가 되도록 계획하였는데, 사례지역은 영암처리구역으로서 사업지 주요도로변에 매설된 기존 하수관로 D=600mm, L=3,800m에 연결하여 영암하수종말처리장으로 방류되도록 계획하였다.

표 3.30 오수발생량

구 분	생활용수량	오수전환율	지하수유입율	오수발생량
동무구역	68.2	90.0%	10.0%	67.5m <sup>3</sup> /일
역리구역	64.5	90.0%	10.0%	63.9m <sup>3</sup> /일

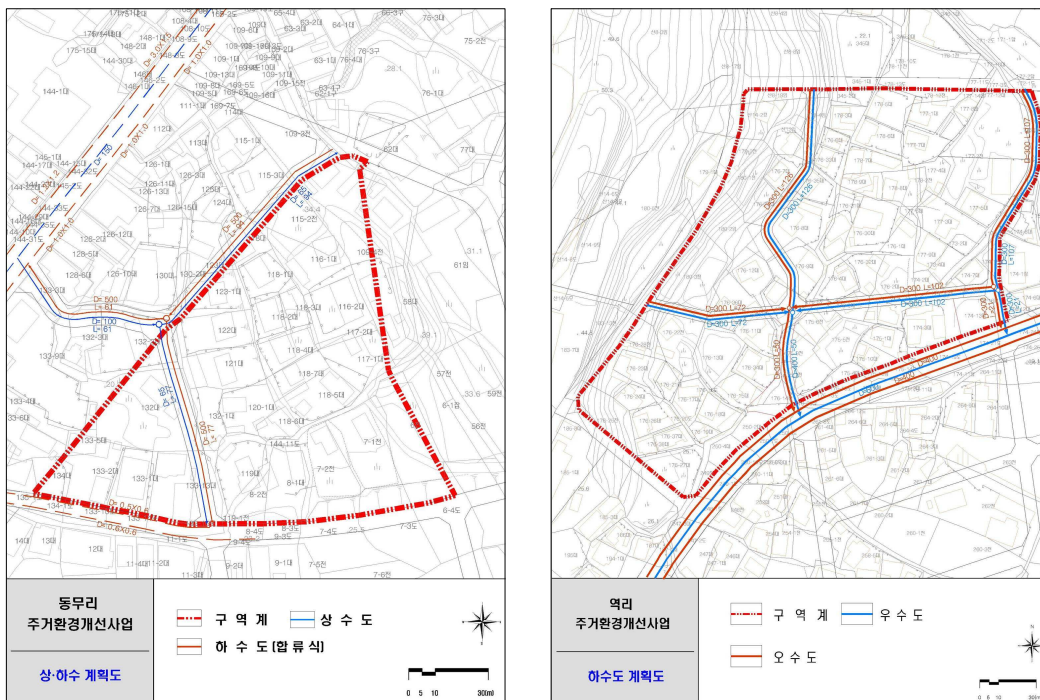


그림 3.20 상하수도계획



### 3.3.3 주거환경개선 유사사업 비교

#### 1) 정비구역

주거환경개선 유사사업 비교 대상지인 무안읍 성내리 등 5개 정비구역은 도시 및 주거환경 정비법 제4조, 동법시행령 제10조 규정에 의한 노후·불량건축물이 밀집되어 있어 주거지로서의 기능을 다하지 못하거나 도시미관을 현저히 훼손하고 있는 지역이다.

따라서 기반시설 정비 및 기존의 노후·불량한 단독주택을 효율적으로 개량하여 도시환경을 개선하고 주거생활의 질을 높이고자 주거환경개선사업 정비계획을 수립하여 토지이용효율의 극대화 및 주거환경을 증진하기 위해 주거환경개선사업을 시행하는 지역이다.

사업대상지 면적은 모두 20,000㎡를 상회하는 수준에서 대상지가 설정되었으나, 동무리의 경우는 상대적으로 적은 11,500㎡이다. 용도지역은 주로 제1종일반주거지역이나, 제2종 일반주거지역을 대상으로 사업이 진행되는데, 신정구역의 경우는 준주거지역과 일반상업지역이 일부 포함되어 있다.

표 3.31 주거환경개선 유사사업 비교 대상구역

구 분	성내	도림	외반	목동	신정	동무리	역리
위치	무안읍 성내리	청계면 도림리	현경면 외반리	망운면 목동리	해제면 신정리	영암읍 동무리	영암읍 역리
면적	23,860㎡	24,310㎡	23,580㎡	27,640㎡	29,380㎡	11,500㎡	29,690㎡
거주인구	247인	192인	114인	114인	119인	164인	167인
건축물수	129동	61동	81동	71동	85동	44동	88동
가구수	105세대	72세대	48세대	46세대	47세대	42세대	98세대
용도지역	제2종 일반주거	제2종 일반주거	제1, 2종 일반주거	제1종 일반주거	제1,2종일반 주거, 준주거, 일반상업	제2종 일반주거	제1종 일반주거

## 2) 노후·불량건축물

정비구역내 건축물 중 불량건축물은 동무리가 40동(90.9%)으로 높은 비율을 나타내고 있으며, 허가 비율도 54.5%로 무허가 건축물이 산재되어 있다.

표 3.32 노후·불량건축물

구 분	성내	도림	외반	목동	신정	동무리	역리
건축물수	129	61	81	71	85	44	88
불량(동)	113	28	46	49	62	40	65
정상(동)	16	33	35	22	23	4	23
불량비율(%)	87.6	45.9	56.8	69.0	72.9	90.9	73.9
허가(동)	78	35	54	44	48	24	74
무허가(동)	51	26	27	27	37	20	14
허가비율(%)	60.5	57.4	66.7	62.0	56.5	54.5	84.1

## 3) 용도 및 거주형태

정비구역내 건축물 총 주거용도로 사용되는 건축물은 동무리와 역리가 90% 이상으로 높게 나타났다.

표 3.33 용도 및 거주형태

구 분	성내	도림	외반	목동	신정	동무리	역리
용도별계	129	61	81	71	85	44	74
주거용(동)	99	43	46	36	34	41	73
비주거용(동)	28	18	31	35	48	3	15
복합용	2	2	4	-	3	-	-
주거용비율(%)	76.7	70.5	56.8	50.7	40.0	93.2	98.6
소유별계	105	72	48	46	47	42	98
자가(동)	72	40	32	37	38	30	78
임대(동)	33	32	16	9	9	12	20
자가비율(%)	68.6	55.6	66.7	80.4	80.9	71.4	79.6

#### 4) 소유자별 토지현황

정비구역 사유지가 차지하는 비율은 상업대상지 모두 80% 이상으로 사유지 비율이 높게 나타났으며, 역리와 신정지구가 상대적으로 국공유지 비율이 낮다.

표 3.34 소유자별 토지현황

구 분	성내	도림	외반	목동	신정	동무리	역리
구성비	100	100.0	100	100	100	100	100
사유지비율	82.8	95.7	82.5	90.8	96.6	91.8	96.9
국공유지비율	17.2	4.3	17.5	9.2	3.4	8.2	3.1

#### 5) 기존 건축물의 정비·개량에 관한 계획

기존 건축물의 정비·개량에 관한 계획은 건물 및 토지소유자가 자력으로 실시하는 것을 원칙이지만, 사업방식이 현지개량방식에 의한 자력개발이 되므로 건축물 개량에 대한 실적은 사업추진 후 평가되어야 할 것이다.

표 3.35 기존 건축물의 정비·개량에 관한 계획

구 분	성내		도림		외반		목동		신정		동무리		역리	
	동	비율	동	비율	동	비율	동	비율	동	비율	동	비율	동	비율
계	128	100	61	100	81	100	71	100	85	100	40	100	91	100
존치 대상	15	11.6	12	19.7	18	22.2	9	12.7	10	11.8	4	10.0	22	24.2
개량 대상	103	79.8	43	70.5	48	59.3	45	63.4	56	65.9	24	60.0	56	61.5
철거 대상	11	8.6	6	9.8	15	18.5	17	23.9	19	22.3	12	30.0	13	14.3
정비 기반 시설	도로, 주차장, 소공원, 골목길 정비		도로, 주차장, 소공원, 골목길 정비, 마을회관		도로, 주차장, 소공원		도로, 주차장, 소공원, 골목길 정비, 마을회관		도로, 주차장, 골목길 정비		도로, 주차장, 복지회관		도로, 주차장, 복지회관, 공동세탁장	

### 3.4 사례지역 인구추이 검증

#### 3.4.1 인구추정의 적합도 및 정확도 검증

인구 시계열분석의 핵심은 과거의 인구자료를 가장 잘 나타내주는 함수식을 찾아내고, 이 함수를 이용해 미래인구를 추계함으로써 인구 추계의 정확도를 높이는데 있다. 인구추계 및 예측과 관련된 검증은 크게 과거 인구추정에서 최적 함수식을 찾는 적합도 검증과 추계인구가 실제인구에 얼마나 근접하는지를 판단하는 추계의 정확도 검증으로 구분할 수 있다.

적합도 검증은 주로 사용되는 5개의 함수형태가 있으므로 과거자료를 가장 잘 대변하는 함수형태를 결정하면 된다. 적합도 검증방법은 산포도방법(Scatterplots Inspection), 투입평가기준(Input Evaluation Criteria), 결과평가기준(Output Evaluation Criteria)이 주로 사용된다.

##### 1) 산포도 방법

산포도방법은 그래프를 통해 가장 쉽고 빠르게 과거 관측자료의 추세와 불규칙적 형태를 파악할 수 있는 매우 중요하고, 단순한 분석방법이다.

산포도는 수정, 삭제되어야 하는 불규칙한 자료를 확인하는데 매우 유용하며 과거추세에서 불연속적인 자료를 확인하고, 미래 추계를 위해 가장 적합한 과거 관측기간을 확인하는데 도움을 준다. 관측 자료와 추계자료를 함께 보여주는 산포도는 주어진 자료들에 가장 부적합한 추정 곡선식을 사전에 제거하는데 매우 도움이 된다. 또한 곡선이 과거추세를 합리적으로 미래에 연장했는지를 결정하는데도 도움을 준다. 단순히 그래프에 의존해 추세연장곡선을 평가하는 다소 주관적인 방법인 산포도방법은 보다 정밀한 평가방법인 투입평가기준과 결과평가기준에 의해 보완될 수 있다(Klosterman, 1991:34-5).

## 2) 투입평가 기준

투입평가기준은 각 추세연장법의 인구추정식의 특성과 과거 지역인구의 성장 특성을 비교함으로써 지역에 적합한 추정식을 선정하는 방법이다.

주로 상대분산계수(Coefficient of Relative Variation : CRV)를 사용한다. CRV은 표준편차와는 달리 자료의 종류가 다른 집단들의 산포도를 비교하기 위해 표준편차의 정도를 상대적으로 측정하여 사용하는데, CRV값이 크면 클수록 평균값으로부터분산이 더 크다고 볼 수 있기 때문에 각 추정식중에서 가장 작은 CRV값을 가진 추정식이 최적 추정식으로 결정된다.

$$CRV = \frac{S}{\bar{X}} \times 100$$

$$S = \sqrt{\frac{\sum (X_t - \bar{X})^2}{M-1}} = \sqrt{\frac{\sum X_t^2 - \frac{(\sum X_t)^2}{M}}{M-1}}$$

$X_t$ : 각추정식의 투입값 (선형식은 일정변화량, 기하방정식은 일정변화율 등)

$M$ : 투입값의 갯수

$\bar{X}$ : 투입값의 산술평균 ( $\bar{X} = \frac{\sum X_t}{M}$ )

## 3) 결과평가 기준

결과평가기준은 과거 인구자료를 통해 사후적으로 추정된 결과값과 실제시계열자료를 비교해 편차를 최소화하는 추정식을 결정하는 방법이다.

일반적으로 시계열분석에 있어 추정된 함수에 의해 생성되는 추정시계열이 실제 관측시계열인 과거 인구와 얼마나 가까운지를 판정한다. 결과평가기준은 과거성장추세를 가장 잘 반영한 추정식이 미래값을 가장 정확하게 예측할 것이라고 가정한다.

### 3.4.2 추정인구와 실제인구의 편차 검증

본 절에서는 Basic Program을 이용한 경향추계모형은 직선식과, 직선회귀식, 지수식, 지수회귀식, 수정된 회귀식에 의해 설정된 상용프로그램으로, 어떤 기간의 예측도 가능하고 출력은 원자료, 현재와 미래의 예측, 관찰치와 예측의 표준편차 등을 포함하게 된다.

경향추계모형으로 원자료와 계획지표의 추계결과를 도출하고 향후 인구 변화에 따른 인구유입내지는 인구유출을 방지하기 위한 방안으로 정주환경의 개선이 필요함을 고찰하고자 한다.

회귀식과 경향추계모형을 이용하여 해당 모형별로 도출된 모형식의 결과를 이용하여 사례지구가 포함되어 있는 영암읍의 추정인구 및 현재인구와 추정인구간의 차를 정리하였다.

실제인구와 추정모형에 의한 추계인구의 인구차이를 이용한 표준편차는 Linear(Regression)에 의한 추정식의 표준편차가 79.3인므로 가장 적고, 다음으로 Linear(Direct)모형에 의한 표준편차는 79.4인, Logistic모형에 의한 표준편차는 79.8인, Exponential(Regression)모형에 의한 표준편차는 79.9인 순으로 영암읍의 인구예측은 Linear(Regression)에 의한 예측이 가장 신뢰성이 높음을 알 수 있다.

- ① Linear(Direct)  $Y = -147x + 10,972$
- ② Linear(Regression)  $Y = 10,971 - 146.15x - 0.11x^2$
- ③ Exponential(Direct)  $Y = 10,014(1-0.01162)^x$
- ④ Exponential(Regression)  $Y = 10,979 \cdot (1-0.01396)^x$
- ⑤ Logistic Model  $Y = 50,000 / (1 + e^{(1.26838 - (0.01777x))})$
- ⑥ ①~⑤의 평균

표 3.36 현재인구와 추정인구차 및 표준편차

구분	<i>low data</i>	<i>Linear (Direct)</i>	<i>Linear (Regression)</i>	<i>Exponential (Direct)</i>	<i>Exponential (Regression)</i>	<i>Logistic</i>	<i>average</i>
1998	10,868	10,972	10,971	10,868	10,979	10,977	10,953
		104	103	-	111	109	85
1999	10,947	10,825	10,825	10,742	10,825	10,825	10,808
		-122	-122	-205	-122	-122	-139
2000	10,743	10,678	10,678	10,617	10,674	10,675	10,664
		-65	-65	-126	-69	-68	-79
2001	10,497	10,531	10,531	10,493	10,525	10,527	10,521
		34	34	-4	28	30	24
2002	10,346	10,384	10,384	10,371	10,379	10,380	10,380
		38	38	25	33	34	34
2003	10,235	10,237	10,237	10,251	10,234	10,235	10,239
		2	2	16	-1	-	4
2004	10,009	10,090	10,090	10,132	10,091	10,091	10,099
		81	81	123	82	82	90
2005	10,014	9,943	9,942	10,014	9,950	9,948	9,959
		-71	-72	-	-64	-66	-55
stdev		79.4	79.3	100.2	79.9	79.8	80.5

이와 같은 결과를 토대로 영암읍의 장래인구를 Linear(Regression)모형을 적용하여 예측하면 2011년에는 9,052명, 2011년에는 7,550명으로 지속적으로 인구 감소현상을 보일 것으로 예측됐다.

이같은 인구감소는 낙후된 생활환경, 농산물 개발에 따른 경제적 위기, 문화 교육환경의 격차 등 오늘날 우리나라 농촌에서 흔히 볼 수 있는 현상으로 농촌을 살리기 위한 정책적 배려의 당위성을 보여주는 예이다.

농림부는 20개 권역을 선정하여 농촌마을종합개발사업 대상지역으로 지정하였는데, 농촌마을종합개발사업은 농촌주민의 삶의 질 향상과 도·농간 균형발전을 위해 쾌적하고 활력이 넘치는 살기 좋은 농촌마을을 가꾸기 위한 프로젝트로 2004년부터 역점적으로 추진하고 있는 농촌지역 종합개발사업이다.

이 사업은 지역의 특성과 잠재자원을 최대한 활용하여 지역주민과 지자체가 전문가의 도움을 받아 권역의 비전과 발전목표를 스스로 정하고 이를 실현하기 위한 사업계획을 선택과 집중 방식으로 수립하는 등 주민참여형 상향식 사업으로 추진하고 있는데, 향후 3~5년간 최대 70억원 범위 내에서 사업비가 지원된다.

주요 사업내용은 권역의 중장기발전계획에 따라 경관개선, 기초생활환경정비, 공동소득기반확충, 지역역량 강화를 위한 주민교육, 프로그램 개발 등 소프트웨어적인 사업을 지역실정에 맞게 종합적으로 추진할 수 있다.

따라서 사례구역은 지역적 특성상 농촌성격이 강한 도시지역으로 향후 인구 감소에 의한 정주환경의 애로가 예상되는 지역이므로 현재 거주민의 실태와 의식을 파악하여 살기 좋은 농촌마을 조성이 이루어지도록 이상적인 주거환경을 정비할 수 있는 정책적 배려와 방안 모색이 필요하다.

표 3.37 모형별 장래추정인구

구 분	<i>Linear (Direct)</i>	<i>Linear (Regression)</i>	<i>Exponential (Direct)</i>	<i>Exponential (Regression)</i>	<i>Logistic</i>	<i>average</i>
2007	9,649	9,646	9,783	9,674	9,668	9,698
2008	9,502	9,498	9,669	9,539	9,530	9,564
2009	9,355	9,350	9,556	9,406	9,394	9,431
2010	9,208	9,201	9,445	9,275	9,259	9,299
2011	9,061	9,052	9,336	9,145	9,216	9,167
2012	8,915	8,903	9,227	9,018	8,994	9,036
2013	8,768	8,753	9,120	8,892	8,864	8,906
2014	8,621	8,604	9,014	8,768	8,735	8,776
2015	8,474	8,454	8,909	8,645	8,607	8,647
2026	8,327	8,304	8,806	8,525	8,481	8,519
2017	8,180	8,153	8,703	8,406	8,357	8,391
2018	8,033	8,003	8,602	8,288	8,234	8,265
2019	7,886	7,852	8,502	8,173	8,113	8,139
2020	7,739	7,701	8,403	8,059	7,993	8,013
2021	7,592	7,550	8,306	7,946	7,874	7,888



## 4. 사례지역의 주거환경실태와 정비방향

### 4.1 사례지역 커뮤니티 특성 분석

본 장에서는 사례지역의 주거환경 실태를 분석·평가하여 커뮤니티 중심의 주거환경이 조성되기 위한 시사점과 개선과제를 도출하고자 하였다. 주거환경정비 수준에 대한 평가는 현지답사, 통계자료 및 주민 설문조사 결과를 활용하였으며, 특히 커뮤니티의 구성요소인 지역성, 공동체성, 유기체성의 특성이 사례지역 간에 어떻게 나타나는가를 살펴보고 이런 특성이 주거환경정비의 방향이나 과제와 어떤 상관관계가 있는지에 대해 검토하였다.

사례지역의 정비수준을 진단하는 목적은 주거환경에 관련된 현황과 문제점을 분석하여 커뮤니티 개념을 도입한 정비의 필요성과 전개방향을 제시하고자 하는 것이다. 대상지역의 선정기준은 여러 관점이 정립될 수 있으나 본 연구에서는 자연발생적인 성향이 강한 지역으로서 공간적으로는 일정 정도 독립적인 기성 시가지이면서 현재 건축물의 현황과 정주기반시설이 노후화되어 주거환경개선사업 시행이 필요한 지역을 대상으로 하였다.

조사방법은 해당 지역의 통계자료 및 수치지도를 분석하고 현지답사와 문헌자료 및 현지 거주자와의 면담을 통해 건축물 및 주거부대시설의 현황 및 분포, 각종 편익시설 현황 및 분포, 커뮤니티기반의 경제적 활동, 주민 특성, 주민 자치를 위한 조직, 시설 현황 등을 조사하였다.

특히 주민들을 대상으로 한 직접적인 설문조사에서는 주민들의 커뮤니티에 대한 의식과 행태, 주거환경정비에 대한 의견 등을 조사하였다. 설문조사 대상 가구는 단위 사례지역별로 100개의 설문지를 배포하여 회수된 결과 중 102개의 표본을 선정하였다. 조사방법은 설문지를 이용하여 조사대상자와 면접조사방법으로 수행하였으며, 조사기간은 '06. 7. 12일 ~ '65. 7. 26일(14일간)이다.

설문조사에 포함된 조사항목은 거주 지역에 대한 자부심, 소속감, 공동체 의식, 연대감, 동네시설 현황과 이용에 대한 만족도, 주거환경정비 방법, 정비주체에 대한 주민 선호도 등이며, 이들 항목은 분석과정에서 주거환경 구성 요소별로 재구성하여 현재 주거지의 실태 및 문제점 파악을 통한 주거환경 정비 방향의 시사점 도출에 이용하였다.

표 4.1 설문조사 개요

구 분	설문지배포	응답자	응답율(%)	비고
계	200	102	51.0	
동무리	100	36	36.0	
역 리	100	66	66.0	

응답자의 연령은 20대가 28.7%, 30대가 34.0%, 40대가 19.3%, 50대가 18.0%이며, 응답자의 가족생활주기는 첫 자녀의 연령을 기준으로 구분하였는데, 결혼해서 자녀가 없는 경우와 첫째 자녀가 초등학교 취학 이전인 형성기(자녀 7세 이하)가 30.3%, 주거환경의 면적수요가 증대되는 확대기(8~13세)가 16.5%, 중·고등학교 시기인 안정기(14~19세)가 14.7%, 자녀의 독립 시작시기인 축소기(20세 이상)가 38.4%로 가구주가 30대 이하인 형성기가구와 20세 이상의 성인자녀를 둔 축소기 가구가 많은 것으로 나타났다.

응답자의 직업은 자영업자가 41.5%, 사무직이 30.1%, 노동직이 21.5% 순이며, 학력은 대졸 이상 24.7%, 고졸이 60.3%, 중졸 이하는 15.0%이다.

월평균 소득은 약 150만 원이며, 10년 이상 거주자는 34.9%로 높은 편이며 전체 응답자의 평균 거주기간은 약 8년이다.

연령별로는 20대가 5~6년인 반면 50대 이상은 10~15년으로 연령이 많을수록 거주기간이 긴 것으로 나타나 연령과 거주 기간 간에 상관관계가 높다.

가구 형태별로는 부모+부부+자녀 형태의 3세대 가구가 10년 이상으로 다른

가구형태보다 거주기간이 길게 나타나, 한 지역에서의 거주기간이 길다는 것은 정주의식이 높고 이웃과의 관계가 오랫동안 형성되어 온 것이기 때문에 이들 지역의 커뮤니티 형성에 긍정적 요인으로 작용한다고 볼 수 있다.

#### 4.1.1 사례지역의 공동체성 특성

##### 1) 지역적 공동체 특성

지역적 공동체 특성을 평가하기 위한 설문 항목은 동일지역 인식 범위, 평균 거주기간, 이사 이유, 물리적 주거 환경과 주거지로서 이미지에 대한 주민들의 평가, 동네 명칭 및 역사에 대한 인지도, 주민 모임장소 등이다.

동네 인식범위에서 제1차 인식범위는 행정리 전체가 32.0%, 거주지에서 도보 5분 이내 범위가 29.5로 높고 제2차 인식범위는 행정리 33.3%, 간선도로 구획지역이 21.3%로 나타났다.

동일지역 인식 범위의 순위를 종합 해 보면 행정리가 32.7%, 도보로 5분 이내 범위가 20.9%, 간선도로 구역지역이 18.7%로 나타나는 반면 읍내 전체를 동일지역인 동네로 인식하는 비율은 상대적으로 낮아 자연적으로 형성된 작은 규모의 범위를 우리 동네로 인식하고 있는 것으로 나타난다.

표 4.2 동일지역 인식 범위

(단위 : %)

구 분		도보5분 이내	간선도로 구획지역	초등학교 통학범위	행정리 전체	읍내 전체	계
전체	1차인식 범위	29.5	16.1	15.8	32.0	6.6	100.0
	2차인식 범위	12.3	21.3	15.2	33.3	17.9	100.0
	평균	20.9	18.7	15.5	32.7	12.3	100.0
동무리		28.6	18.6	13.0	24.3	15.5	100.0
역 리		27.1	16.8	12.2	31.2	12.7	100.0

주민들이 주로 모이는 장소는 골목길(38.9%)과 노인정(22.8%)이 가장 높게 나타났다는데, 이는 조사지역이 공원이나 놀이터 등의 오픈스페이스가 매우 부족해서 주민모임 공간으로 사용 가능한 장소가 매우 부족하기 때문이기도 하다.

이러한 이유로 골목길 공간은 주민들이 자연스럽게 모이는 장소로서, 어린이들의 놀이터와 같이 중요한 역할을 하고 있는 것으로 나타났다.

표 4.3 주민모임장소

(단위 : %)

구 분	골목길	노인정	시장	놀이터	종교 시설	관공서	기타 (식당)	계
전 체	38.9	22.8	18.9	5.1	4.9	4.2	5.3	100.0
동무리	39.2	24.6	18.8	3.2	5.0	6.0	3.2	100.0
역 리	38.5	21.0	19.0	7.0	4.8	2.3	7.4	100.0

사례지역으로 이사 온 이유는 특별한 이유 없음을 포함하는 기타가 36.5%로 가장 많지만 다음으로는 근거리에 직장이 있어서가 27.0%, 집값 등 경제적인 이유가 25.0%로 나타나 경제적 이유가 매우 중요하며 교통이나 환경을 고려한 이사는 낮게 나타나 주거환경이 양호하지 않다는 것을 반증하고 있다.

표 4.4 이사 온 이유

(단위 : %)

구 분	근거리 직장	경제적 이유	친척 지인	편리한 교통	주거 환경	기타	계
전 체	27.0	25.0	6.0	2.0	3.5	36.5	100.0
동무리	29.0	26.0	5.0	2.0	2.0	36.0	100.0
역 리	25.0	24.0	7.0	2.0	5.0	37.0	100.0

거주지의 명칭 및 역사에 대한 인지도에 대해서는 모른다는 응답이 47.0%로 높게 나타나 지역사회에 대한 관심과 애착심 및 인지도를 형성하기 위해서는 지역의 역사나 유래에 대한 교육이 필요할 것으로 보인다.

표 4.5 동네에 대한 인지도

(단위 : %)

구 분	잘 알고 있다	조금 알고 있다	모른다	계
전 체	15.5	37.5	47.0	100.0
동무리	14.0	41.0	45.0	100.0
역 리	17.0	34.0	49.0	100.0

## 2) 동질적 공동체 특성

동질적 공동체성은 커뮤니티 주민들의 소속감을 의미하는 것으로 공동체성 확보를 위해서는 주민들의 공동 활동 공간이나 시설 사용, 주민 활동 프로그램 등이 중요하게 활용될 수 있다.

따라서 동질적 공동체성을 파악하기 위해 주민들의 동질감, 소속감, 이웃과 관계, 정주의식, 이사계획 및 이유, 공동 활동공간이나 시설 및 이용 빈도, 정주 환경 정비를 위해 추가로 필요할 것으로 생각되는 시설, 기반시설에 대한 만족도, 주민의식 형성을 위한 이웃과의 공동 활동 등에 대한 항목을 조사하였다.

지역 내 기반시설 중 주민들의 공동 활동이나 문화적 활동 등과 관련된 시설은 공동체 형성의 필요 시설은 동질적 공동체성 관련 시설로 분류하고, 경제활동이나 지역의 자족성을 충족시키는 유기적 관련 시설로 분류하였다.

주민들이 이용하고 있는 공동 활동공간이나 시설을 보면 산책로가 22.6%로 가장 높고, 다음으로 공원과 놀이터, 노인정, 종교시설 순으로 응답하였다. 특히 산책로의 경우 사례지역 주변에 별도로 조성된 산책로가 없는 것을 감안할 때 주택과 접하고 있는 골목길이 주민들의 공동 활동 공간임을 알 수 있다.

표 4.6 공동 활동 공간 혹은 시설

(단위 : %)

구 분	공원	놀이터	산책로	종교 시설	도서관	노인정	공공 시설	학교 운동장	계
전 체	20.0	15.5	22.6	12.0	3.5	13.9	10.0	2.5	100.0
동무리	12.0	18.0	28.2	10.5	3.0	11.8	15.0	1.5	100.0
역 리	28.0	13.0	17.0	13.5	4.0	16.0	5.0	3.5	100.0

공동 활동을 위한 공간과 시설에 속하는 산책로, 공원, 놀이터, 노인정 등을 사용하는 이용 빈도는 일주일에 1~2번이 33.5%로 가장 높고, 한 달에 한번이 23.5%, 이용 안 한다는 응답도 18.4%로 나타났다. 정주환경 정비를 위해 추가 해야 할 필요 시설은 어린이 시설(23.0%), 소공원(18.5%), 노인시설(17.0%), 문화 시설(14.0%), 의료시설(13.5%) 등의 순서로 나타났다.

표 4.7 공동 활동 공간 혹은 시설 이용 빈도

(단위 : %)

구 분	거의 매일	1주일에 2~3회	1주일에 1~2회	한달에 한번	이용 안함	계
전 체	10.3	14.5	33.5	23.5	18.4	100.0
동무리	15.0	21.0	35.0	19.0	10.0	100.0
역 리	5.5	7.9	32.0	27.9	26.7	100.0

표 4.8 추가 희망 시설

(단위 : %)

구 분	소공원	어린이 시설	노인 시설	의료 시설	도서관	문화 시설	공동 작업장	기타	계
전 체	18.5	23.0	17.0	13.5	3.5	14.0	3.5	7.0	100.0
동무리	21.0	19.0	18.0	15.0	3.0	15.0	3.0	6.0	100.0
역 리	16.0	27.0	16.0	12.0	4.0	13.0	4.0	8.0	100.0

생활권내 기반시설은 커뮤니티의 공동체성이나 유기체성과 밀접한 관련이 있으므로 주민들이 지역 내에서 안전하게 접촉하고 공동 활동을 하는 것과 관련된 시설만을 공동체성 관련시설로 분류하였는데, 공동체성 관련시설 중 만족도가 가장 높은 시설은 공원, 놀이터이다.

표 4.9 정주기반시설 만족도

(단위 : %)

구 분	공원, 놀이터	공동생활 공간	체육 시설	관공서	문화 시설	평균
전 체	2.5	2.3	2.3	2.3	2.4	2.3
동무리	2.6	2.1	2.1	2.4	2.6	2.4
역 리	2.3	2.4	2.5	2.2	2.1	2.3

유대관계 형성동기인 이웃을 알게 된 계기는 특별한 계기 없이 자연스럽게 알게 되었다는 응답이 46.0%로 가장 높고, 자녀들 관계를 통해서가 18.0%로 나타나 자녀가 이웃 관계 형성에 중요한 매개가 되고 있음을 알 수 있다.

표 4.10 이웃관계 형성 동기

(단위 : %)

구 분	자연 스럽개	각종 모임	자녀 계기	종교 활동	잘 모름	평균
전 체	46.0	19.5	18.0	6.5	10.0	100.0
동무리	43.0	17.0	19.0	7.0	14.0	100.0
역 리	49.0	22.0	17.0	6.0	6.0	100.0

이웃과의 커뮤니티 형성을 위해 함께 해 본 활동은 애경사 참석이 37.3%로 가장 높고 가사돕기 28.0%, 봉사활동 14.5%, 취미활동 11.0%이며 함께 해 본 활동이 없는 경우인 기타 응답은 5.8%에 달한다.

표 4.11 이웃관계 형성 위한 공동 활동

(단위 : %)

구 분	가사 돕기	각종 애경사	취미 활동	봉사 활동	금전 거래	기타	평균
전 체	28.0	37.3	11.0	14.5	3.5	5.8	100.0
동무리	29.0	35.0	12.0	16.0	2.0	6.0	100.0
역 리	27.0	39.5	10.0	13.0	5.0	5.5	100.0

이웃과의 동질성에 대해서는 매우 동질적이거나 동질적이다가 44.2%, 보통이다 41.7%로 85.0% 이상이 보통 이상의 동질성을 느끼고 있고 동네에 대한 소속감과 이웃간의 관계에 대해서는 대체로 높은 만족감을 보이고 있다.

표 4.12 동질감, 소속감, 이웃관계

(단위 : %)

구 분		매우 동질적	어느 정도 동질적	보통	비동질적	전혀 비동질적	평균
동질감	전 체	2.5	41.7	41.7	11.3	2.9	3.3
	동무리	2.9	41.2	37.3	16.7	2.0	3.3
	역 리	2.0	42.2	46.1	5.9	3.9	3.3
구 분		매우 높음	높음	보통	비소속감	전혀 비소속감	평균
소속감	전 체	4.9	49.0	32.4	10.3	3.4	3.4
	동무리	2.9	59.8	23.5	12.7	1.0	3.5
	역 리	6.9	38.2	41.2	7.8	5.9	3.3
구 분		매우 좋음	좋음	보통	나쁨	매우 나쁨	평균
이웃 관계	전 체	3.4	48.0	39.2	7.8	1.5	3.4
	동무리	2.9	45.1	41.2	8.8	2.0	3.4
	역 리	3.9	51.0	37.3	6.9	1.0	3.5

주 : 매우 나쁘다, 소속감을 전혀 느끼지 않는다, 전혀 동질적이지 않다는 1점, 매우 좋다와 소속감을 많이 느낀다, 매우 동질적이다는 5점을 부여하였음.



주민들의 정주의식 중 공동체성을 강하게 느끼고 있는 거주자들 일수록 이사하지 않고 지역에 계속 거주하려는 의사가 높을 것이라는 가정 하에, 이사계획 및 이사 이유, 이사하지 않으려는 이유 등을 살펴보았는데, 이사계획이 있다고 응답한 비율은 46.5%, 이사계획이 없다는 응답 비율이 53.5%로 나타났다.

표 4.13 이사 계획

(단위 : %)

구 분	있음	없음	계
전 체	46.5	53.5	100.0
동무리	41.0	59.0	100.0
역 리	52.0	48.0	100.0

이사 이유는 면적이 넓은 주택에 거주하기 위해서가 63.0%로 가장 높고 주거환경이 더 좋은 곳으로 이사하기 위해서는 23.0%로 주택 자체의 이유가 매우 많다. 사회적 계층 그룹의 상향이나 부동산을 통한 재산증식을 위해 이사하겠다는 응답은 2.5%에 불과하여 조사지역에서는 사회 계층적 이유나 부동산 보유가 자산증식과는 상관이 거의 없음을 알 수 있다.

표 4.14 이사 계획 이유

(단위 : %)

구 분	넓은주택	주거환경	사회계층	재산증식	기타	계
전 체	63.0	23.0	2.5	2.5	9.0	100.0
동무리	65.0	19.0	3.0	2.0	11.0	100.0
역 리	61.0	27.0	2.0	3.0	7.0	100.0

이사계획이 없는 이유는 현재 주택 규모에 만족해서가 40.5%로 가장 많고 다음이 이웃 사이의 관계 형성이 좋아서가 20.5%로 나타나 이웃에 대해 동질감과

소속감을 많이 느낄수록 좋은 이웃 관계를 유지하기 위해 이사하지 않고 계속 거주하겠다는 응답을 많이 하고 있다. 따라서 커뮤니티내 거주자들의 정주의식 향상을 위해서는 생활권내 정주민들 간에 좋은 이웃 관계가 형성될 필요가 있음을 알 수 있다.

표 4.15 이사 계획 없는 이유

(단위 : %)

구 분	넓은 주택	이웃 관계	직장 거리	학교 문제	시설 만족	재산 유리	기타	계
전 체	40.5	20.5	13.5	10.5	7.0	2.5	5.5	100.0
동무리	49.0	18.0	7.0	9.0	6.0	2.0	9.0	100.0
역 리	32.0	23.0	20.0	12.0	8.0	3.0	2.0	100.0

### 3) 유기적 공동체 특성

유기적 공동체 특성을 파악하기 위하여 가구주의 직장 위치, 조사지역에서의 거주 기간, 경제적 측면에서의 동네 기반시설에 대한 만족도 등의 항목을 조사하였다.

세대주의 직장 위치는 같은 행정리(자기 집인 경우 포함)인 경우가 59.5%이며 읍을 포함하면 73.0%로 매우 높다. 이 같은 특성은 이들 커뮤니티가 자족적 경제기반을 어느 정도 갖춘 것으로 볼 수 있으며 이는 커뮤니티의 지속성에 중요한 영향을 미치는 요인으로 일반적으로 저소득층 지역의 경우 지역 내 자영업의 비중이 매우 높게 나타나는 현상을 확인 할 수 있다.

또한 이들 지역의 유기체적 특성을 설명해 주는 것이며 동시에 커뮤니티의 유기체적 특성을 강화하거나, 지속적으로 장기간의 거주지 체류기간을 갖는 특성을 반영하기 위해서는 해당 지역이나 인근 생활권내에서 경제적 활동을 통해 경제적 자립이 유지될 수 있는 생활패턴의 확보가 필요함을 보여주는 것이기도 하다.

표 4.16 가구주 및 가구원의 직장

(단위 : %)

구 분		집	같은 리	같은 읍	다른 지역	계
가구주 직장	전 체	7.0	52.5	13.5	27.0	100.0
	동무리	6.0	55.0	14.0	25.0	100.0
	역 리	8.0	50.0	13.0	29.0	100.0
가주원 직장	전 체	6.0	45.0	27.0	22.0	100.0
	동무리	4.0	43.0	28.0	25.0	100.0
	역 리	8.0	47.0	26.0	19.0	100.0

거주하고 있는 동네에서 거주지 체류 기간과 관련하여 어느 정도 생활이 이루어지고 있는가에 대해서는 생활을 위한 경제적 기반이 모두 이곳에 있어 거주지에서 대부분의 생활이 이루어진다가 93.0%로 매우 높아 커뮤니티의 유기적 특성을 보여 주고 있다.

표 4.17 거주지 체류 기간

(단위 : %)

구 분	저녁	거의 체류	주말	가끔	계
전 체	40.0	53.0	1.5	5.5	100.0
동무리	37.0	55.0	2.0	6.0	100.0
역 리	43.0	51.0	1.0	5.0	100.0

유기적 공동체 특성과 관련된 시설은 도로, 상하수도, 주차 공간, 상업시설 등 지역 내에서 경제활동을 위해 필요한 시설들로 정의하였는데, 기반시설에 대한 만족도 중 도로에 대한 만족도가 2.4점으로 모든 시설 중에서 만족도가 가장 높고, 상업시설에 대한 만족도는 낮은 실정이다.

그 다음으로는 상하수도 만족도가 높은 편이지만, 주차공간에 대한 만족도는 다른 시설 만족도 보다 낮게 나타난다.

상하수도 시설은 이용자가 시설 상태 자체에 대한 판단을 하에 있어서 큰 차이가 없는 것이어서 보급률이 높으면 별다른 불만이 없는 종류의 시설이지만 주차공간의 경우는 도로 이용 행태와 관련하여 생활의 편리성 등에 대한 만족도에 영향을 주는 질적 차이가 큰 시설이다.

조사지역의 경우 개별 주차장을 확보하고 있는 주택은 거의 없으며 공동으로 사용하는 주차공간도 매우 부족해서 대부분의 도로가 주차장으로 사용되고 있어서 혼잡을 야기 할 뿐만 아니라 어린이들에게는 매우 위험한 실정이다.

표 4.18 기반시설에 대한 만족도

(단위 : %)

구 분	도로	상하수도	주차공간	상업시설
전 체	2.4	2.3	2.0	2.8
동무리	2.4	2.2	1.8	2.8
역 리	2.3	2.4	2.2	2.7

주 : 매우

#### 4) 지역별 특성 종합

지역적, 유기적, 동질적 커뮤니티 특성과 관련한 설문 항목이 어떤 결과를 보이는가에 대한 서술만으로 각 조사지역의 공동체성 정도를 파악하기는 어려우므로 설문 문항 중 서열화가 가능한 항목을 서열화하여 동질적, 유기적 공동체 특성 정도를 파악해 보았다.

동질적 공동체 특성에서는 기반시설 만족도를 산술평균하여 평균 만족도를 산출하고 그 만족도를 서열화하였는데, 동질감, 소속감 및 이웃과의 관계 등 5점 척도로 되어 있는 항목은 절대 점수로 세 지역을 서열화하고, 이사 계획 여부는 이사 희망률 결과를 그대로 반영하여 상대적인 평가로 서열화하였다.

유기적 공동체 특성 중에서는 가구주 및 가구원의 직장 위치가 지역 내에 위

치한 비율이 가장 높은 경우를 1로 하여 서열화하고, 또한 지역에서의 생활 충족도나 시설만족도가 가장 높은 것을 1로 하여 서열화하였다.

사례지역의 동질적 공동체 특성과 유기적 공동체 특성을 지수화 하여 본 결과 동질적 공동체 특성은 공원 등의 시설만족도가 양호한 동무리가, 유기적 공동체 특성은 상하수도 등의 기반시설 상태가 좋은 특성을 보이는 역리가 상대적으로 비교우위에 있는 것으로 나타났다.

표 4.19 동질적, 유기적 공동체 특성

구 분		점수				
		동무리		역리		
동질적 공동체 특성	시설 만족도	공원, 놀이터	2.6		2.3	
		공동활동공간	2.1		2.4	
		체육시설	2.1		2.5	
		관공서	2.4		2.2	
		문화시설	2.6		2.1	
	시설만족도평균		2.4	√	2.3	
	동질성		3.3		3.3	
	소속감		3.5	√	3.3	
	이웃관계		3.4		3.5	√
	이사계 획여부(%)		59.0	√	48.0	
공동체성지수		3		1		
유기적 공동체 특성	시설만족도	도로	2.4		2.3	
		상하수도	2.2		2.4	
		주차공간	1.8		2.2	
		상업시설	2.8		2.7	
	시설만족도평균		2.3		2.4	√
	가구주 직장위치(%)		61.0	√	58.0	
	가구원 직장위치(%)		47.0		55.0	√
	거주지 체류기간		92.0		93.0	√
유기체성지수		1		3		

주 : 각 문항에 따라 상대적으로 좋은 것을 1로 서열화하였으므로 전체 지수 값이 낮을수록 공동체 특성이 좋은 것으로 해석할 수 있다.

#### 4.1.2 주거환경정비 방향에 대한 인식

현지 거주민의 주거환경정비에 관한 직접적인 의견을 조사한 결과, 향후 주거환경정비 개선방향은 기반시설의 양적 공급 확충을 고려한 주거환경정비가 이루어져야 한다는 의견이 36.5%로 가장 높고 경제적 기반시설(18.5%)을 포함한 다른 항목은 서로 비슷한 정도로 보였다.

조사지역의 특징상 자영업자의 비중이 높고, 같은 동네에 직장을 갖고 있는 사람들이 많은 것을 고려할 때 이들의 생활향상을 위한 정부환경 구축을 위한 편익시설과 경제적 기반확충을 고려한 주거환경개선이 연계되는 것이 바람직하며 물리적 환경의 개선뿐만 아니라 사회 경제적 정비가 종합적으로 이루어져야 한다는 것을 시사하고 있다.

표 4.20 향후 주거환경개선사업 추진방향

(단위 : %)

구 분	물적수준 향상	보존형 재개발	경제적 기반확충	연대감 고려재개발	상호보완적 관계형성	계
전 체	36.5	14.0	18.5	14.5	16.5	100.0
동무리	35.0	15.0	21.0	20.0	9.0	100.0
역 리	38.0	13.0	16.0	9.0	24.0	100.0

주거환경정비를 위해 의사결정 과정에서 필요한 사항에 대한 질문에는 주민 참여에 관한 법적제도 마련에 의한 적극적인 주민의 참여의식이 필요하다는 의견이 58.0%로 높고, 관련정보의 투명한 공개도 34.0%로 나타났다.

주민의 참여의식이 높아져야 한다고 생각하는 것은 현재 자신들의 의식이 개선되어야 함을 스스로 인식하고 있다는 점에서 시사점이 크다. 또한 향후 이들 지역의 커뮤니티가 활성화 될 수 있는 잠재적 가능성도 볼 수 있다.

표 4.21 주거환경개선사업 의사결정 위해 필요 사항

(단위 : %)

구 분	주민참여제도 마련	적극적주민 참여의식	관련정보 공개	기타	계
전 체	30.5	27.5	34.0	8.0	100.0
동무리	32.0	16.0	47.0	5.0	100.0
역 리	29.0	39.0	21.0	11.0	100.0

주민이 중심이 되는 주거환경정비를 위해 가장 필요한 사항에 대해서는 정부의 재정지원 36.4%, 계획단계에서의 주민참여 23.1%, 주민모임을 위한 공간확보 15.6%, 정기적인 주민모임 14.5%의 순서로 나타나 중앙정부 및 지자체의 경제적인 재정지원, 사업 초기에 주민이 참여할 수 있는 법적 근거 마련, 주민들의 자체적인 의사결정을 위한 물리적 공간 마련 등의 필요성을 느끼고 있다.

표 4.22 주민중심의 주거환경개선사업을 위한 필요 사항

(단위 : %)

구 분	계획단계 주민참여	주민모임 공간확보	주민대상 교육기회	정기적 주민모임	정부의 재정지원
전 체	23.1	15.6	10.5	14.5	36.4
동무리	23.3	11.0	13.0	10.7	42.0
역 리	22.8	20.1	8.0	18.3	30.8

현재 거주지의 정주환경을 고려할 때 주거환경개선사업을 수행한다면 가장 시급하게 개선되어야 할 사항에 대한 질문에 도로 확장 및 정비가 30.5%로 가장 높은데, 조사지역이 대부분 노후화 된 주거지역으로서 도로 폭이 협소하고 그나마도 주차장으로 활용되고 있어서 도로가 제 기능을 발휘하지 못하고 있기 때문이며, 다음은 상하수도 정비 및 낡은 주택의 개보수 순으로 응답했다.

표 4.23 주거환경개선사업시 개선 필요 부분

(단위 : %)

구 분	도로정비 및 확장	상하수도 정비	주택 개보수	재해관련 시설정비	대기오염 해소시설	계
전 체	30.5	24.9	24.5	13.7	6.5	100.0
동무리	32.0	26.7	23.3	13.0	5.0	100.0
역 리	29.0	23.0	25.6	14.4	8.0	100.0

현재 거주지의 주거환경개선과 관련한 정책이나 사업계획 결정에 참여경험이 있는가라는 설문에는 87.0%가 경험이 없는 것으로 나타났다. 그러나 앞으로의 참여 의사여부에 대해서는 66.5%가 참여의사가 있는 것으로 나타나서 참여하고자 하는 의욕은 있지만 기회가 없었다는 점을 알 수 있다.

따라서 주거환경정비를 위한 정책입안과 사업계획 수립시 주민 참여기회와 교육기회를 마련하여 기회를 확대 한다면 공동체성 강화에 도움이 될 것이다.

표 4.24 주거환경개선사업 참여경험과 참여의사

(단위 : %)

구 분	참여경험		참여계획			
	있음	없음	적극 참여	참여	참여 안함	모름
전 체	13.0	87.0	16.5	50.0	12.5	21.0
동무리	15.0	85.0	17.0	52.0	14.0	17.0
역 리	11.0	89.0	16.0	48.0	11.0	25.0

주거환경개선에 가장 적합한 주체가 누구라고 생각하는가에 대해서는 주민과 지자체 공동이 34.0%, 주민+지자체+공기업이 28.5%, 지자체 25.5%의 순으로 높게 나타났으며, 주민 단독이나, 공기업, 지역단체가 참여하는 사업시행 형태는 3.0~5.0%로 매우 낮았다.



이는 조사지역에서 활동을 하는 시민단체의 영향력이 미미하여 시민단체의 역할에 대한 인지도가 낮거나, 주민 스스로 상업을 시행하기에는 재정적인 한계, 그리고 공기업의 경우 소규모 사업시행에 대한 부정적인 견해가 포함되어 있기 때문인 것으로 보인다.

표 4.25 주거환경개선사업 주체

(단위 : %)

구 분	주민	지자체	주민+ 지자체	주민+ 공기업	주민+ 지역단체	주민+지자체 +공기업
전 체	5.0	25.5	34.0	4.0	3.0	28.5
동무리	8.0	26.0	46.0	2.0	2.0	16.0
역 리	2.0	25.0	22.0	6.0	4.0	41.0

주거환경정비의 주체가 주민과 지자체 혹은 국가의 공동 사항이라는 의견과는 달리 사업 비용을 부담해야 하는 주체를 묻는 질문에 주민+지자체나 주민+지자체+공기업이 부담해야 한다고 생각하고 있는 것으로 나타나 공공 주체의 재원 지원에 대한 기대감이 높은 것을 알 수 있다. 따라서 주민과 지자체가 주체적으로 사업을 추진하더라도 국가나 지자체, 공기업 등 공공부문의 재정적 지원이 필요한 것으로 생각하고 있다.

표 4.26 주거환경개선사업비용 부담주체

(단위 : %)

구 분	주민	지자체	국가	주민+지자 체	주민+지자 체+공기업	민간회사
전 체	4.5	17.0	10.0	29.0	38.0	1.5
동무리	2.0	15.0	7.0	38.0	37.0	1.0
역 리	7.0	19.0	13.0	20.0	39.0	2.0

주민 중심의 주거환경 정비사업을 추진하기 위해 필요한 주민조직은 단순한 주민출자조합보다는 주민으로 구성된 전문가 협의회나 주민선발 대의원의 형태를 선호하는 것으로 나타나 대표성 뿐만 아니라 전문성을 겸비한 사람들로 구성된 협의회가 행정기관과 교섭 파트너가 되는 협의회나 대의원 구성 방식이 바람직할 것이다.

표 4.27 주거환경개선사업에 필요한 주민조직

(단위 : %)

구 분	주민출자 조합	주민선발 대의원	주민전문가 협의회	모름	기타	계
전 체	5.5	26.0	63.5	3.0	2.0	100.0
동무리	7.0	10.0	78.0	4.0	1.0	100.0
역 리	4.0	42.0	49.0	2.0	3.0	100.0

주거환경개선을 위해 필요한 사업은 공영주차장 확대가 43.0%로 가장 높게 나타났고, 다음으로 소공원 형식의 생태공원 조성이 16.4%, 골목길 정비가 15.3%, 보행로 정비 9.0%, 자전거 도로 8.5% 순으로 나타났다.

특히 사례지역이 별도의 보행로 체계가 구축되어 있지 않아 골목길과 보행로 정비를 같은 개념으로 본다면 골목길 정비에 대한 관심은 높음을 알 수 있다.

표 4.28 주거환경개선사업시 필요사업

(단위 : %)

구 분	공영 주차장	유해시 설억제	생태공 원조성	골목길 정비	자전거 도로	보행로 정비	담장 허물기	기타	계
전 체	43.0	6.0	16.4	15.3	8.5	9.0	0.5	1.4	100.0
동무리	46.0	3.3	18.7	15.3	11.0	5.0	0.0	0.7	100.0
역 리	40.0	8.6	14.1	15.3	6.0	13.0	1.0	2.0	100.0

## 4.2 커뮤니티 특성과 커뮤니티 활성화 시사점

### 4.2.1 거주자 특성과 커뮤니티 특성의 상관관계

#### 1) 지역적 공동체성과 거주자 특성

현재 거주지를 공동체 범위로 인식하는 특성은 가족생활 주기 및 월평균 소득과 상관관계가 있으며 연령, 학력, 직업 등과는 상관이 없는 것으로 나타난다.

가족생활 주기별로는 형성기나 축소기에는 행정리 전체를 공동체로 인식하는 비율이 매우 높은 반면 자녀들이 학령기에 해당되는 확대기 이후에는 도보 5분 이내 범위를 우리 동네로 인식하는 비율이 높아지는 경향을 보였다.

표 4.29 공동체 인식범위, 가족생활 주기 및 소득의 상관관계

(단위 : %)

구 분		도보5분 이내	간선도로 구획지구	초등학교 통학범위	행정리 전체	읍내 전체	계
전체 평균		29.2	15.8	12.5	32.3	10.3	100.0
가족 생활 주기	형성기(7세이하)	29.8	15.9	15.6	31.8	6.9	100.0
	확대기(8~13세)	23.0	16.9	17.3	31.6	11.2	100.0
	안정기(14~19세)	23.0	18.6	13.1	23.0	22.3	100.0
	축소기(20세이상)	35.6	19.2	4.5	24.6	16.1	100.0
$\chi^2=18.13, p=0.081$							
월평균 소득	100만원미만	31.8	17.8	11.1	33.4	5.9	100.0
	100~150만원	31.3	13.3	20.4	25.7	9.3	100.0
	150~200만원	35.3	19.3	6.7	29.8	8.9	100.0
	200만원이상	23.6	5.0	11.1	58.2	2.1	100.0
$\chi^2=20.97, p=0.049$							

이 동네로 이사 온 이유는 직장이 가까워서(27.0%), 경제적인 이유(25.0%)가

가장 높다. 이사 온 이유를 소득별로 보면 200만원 이상의 고소득층에서 근거리  
리에 직장이 있어서라는 이유가 가장 많아 소득에 비례하여 경제 형편에 맞춰  
주거지를 선택하고 있음을 알 수 있다.

표 4.30 이사 온 이유와 소득의 상관관계

(단위 : %)

구 분		근거리 직장	경제적 이유	친척 지인	편리한 교통	주거 환경	기타	계
월평균 소득	전체 평균	27.0	25.0	6.0	2.0	3.5	36.6	100.0
	100만원미만	26.0	23.0	6.8	2.1	4.1	38.0	100.0
	100~150만원	27.4	28.5	10.5	4.0	3.1	26.5	100.0
	150~200만원	31.0	29.0	1.5	1.0	4.3	33.2	100.0
	200만원이상	23.6	19.6	5.0	0.8	2.3	48.7	100.0
$\chi^2=21.32, p=0.046$								

## 2) 동질적 공동체성과 거주자 특성

동질성의 정도는 거주자의 특징에 따른 차이가 없는 반면 소속감과 이웃과의  
관계는 거주자의 특성에 따라 차이가 있는 것으로 나타났으며, 학력이 낮고 거주  
기간이 오래될수록 소속감을 많이 느끼고 있는 것으로 나타났다.

표 4.31 거주자 특성별 소속감

(단위 : %)

구 분		평균	유의성	Duncan의 사후검증
학력	중졸	3.15	p=0.029	A
	고졸	3.38		BA
	대졸	3.05		B
거주기간	1년미만	2.25	p=0.003	AA
	2~3년	3.10		BA
	3~5년	3.30		BA
	6~9년	3.33		C
	10년이상	3.50		C

이웃과의 관계는 가족생활주기가 후반부로 갈수록, 거주기간이 오래될수록 긍정적으로 평가하고 있는 것으로 나타나서 좋은 이웃관계를 형성하기 위해서는 한 지역에 안정적으로 거주하는 것이 중요함을 보여준다.

표 4.32 거주자 특성별 이웃과의 관계

(단위 : %)

구 분		평균	유의성	Duncan의 사후검증
가족생활주기	형성기	3.19	p=0.056	B
	확대기	3.66		A
	안정기	3.48		A
	축소기	3.69		A
거주기간	1년미만	3.11	p=0.003	B
	2~3년	3.56		B
	3~5년	3.51		BA
	6~9년	3.39		BA
	10년이상	3.62		A

거주자 특성과 이사계획의 상관관계를 살펴보면 학력별로는 중졸 이하에서는 이사계획이 있다가 27.8%에 불과하고 고졸(59.0%)과 대졸(45.5%)은 높아 학력이 낮을수록 이사 계획이 낮게 나타났다.

직업별로는 자영업(52.0%)과 사무직(56.0%)에 종사하는 응답자가 노동직(49.0%)인 응답자에 비해 상대적으로 높은 이사 의지를 보였다. 가족생활 주기별로는 후반부인 안정기(37.5%)와 축소기(38.5%)로 갈수록 이사 계획이 낮아지고 형성기(56.0%)와 확대기(53.9%)에 이사계획이 가장 높다.

거주기간이 짧을수록 이사계획이 있다는 응답이 많은 경향을 보이는데, 10년 이상 거주한 사람들의 경우 이사 계획이 있는 경우가 25.5%로 1년 미만의 67.0% 보다 매우 낮다.

연령별로는 50대 이상에서는 이사계획이 있다가 39.0%인 반면 20대~30대는 응답자의 50% 정도가 이사계획이 있다고 응답하였다.

표 4.33 거주자 특성과 이사계획의 상관관계

(단위 : %)

거주자특성		이사계획		계
		있음	없음	
전체 평균		46.5	53.5	100.0
교육정도	중졸	35.0	65.0	100.0
	고졸	59.0	41.0	100.0
	대졸	45.5	54.5	100.0
	$\chi^2=5.99, p=0.029$			
직업	자영업	52.0	48.0	100.0
	사무직	56.0	44.0	100.0
	노동직	49.0	51.0	100.0
	기타	29.0	71.0	100.0
	$\chi^2=7.16, p=0.067$			
가족생활주기	형성기	56.0	44.0	100.0
	확대기	53.9	46.1	100.0
	안정기	37.5	62.5	100.0
	축소기	38.5	61.5	100.0
	$\chi^2=23.82, p=0.001$			
거주기간	1년미만	67.0	33.0	100.0
	2~3년	58.0	42.0	100.0
	3~5년	37.5	62.5	100.0
	6~9년	44.8	55.2	100.0
	10년이상	25.0	75.0	100.0
	$\chi^2=47.69, p=0.001$			
연령	20대	46.9	53.1	100.0
	30대	45.8	54.2	100.0
	40대	54.3	45.7	100.0
	50대	39.0	61.0	100.0
	$\chi^2=18.22, p=0.002$			

결국 안정적인 커뮤니티의 형성은 자녀가 초등학교 입학 전인 연령층보다는 그 이상의 연령층을 중심으로 하는 것이 효과적이고 거주 기간이 오래 될수록 정주의식이 약한 것을 고려할 때 거주기간을 장기화하는 방안이 필요하다는 전제하에 주거 안정화가 커뮤니티 활성화를 위한 기본적 조건이 됨을 보여준다.

다음으로 이웃관계 형성 동기와 거주자 특성과의 상관관계를 보면, 이웃을 사귀는 계기는 자녀를 통한 경우가 확대기에는 35.1%, 안정기에는 28.1%로 확대기와 안정기가 다른 단계에 비해 자녀를 통해 이웃 관계 형성이 많이 이루어지고 있음을 알 수 있다.

이웃관계 형성 동기와 거주자 특성과의 상관관계를 보면 가족생활 주기별로는 축소기와 형성기 단계에서 특별한 계기 없음이 매우 높아서 자녀가 이웃 관계 형성에 영향을 미치는 것은 초등학교 입학 이부터 임을 알 수 있다.

또한 거주기간별 이웃관계 형성 동기는 거주기간이 장기간 일수록 자연스럽게 이웃 관계를 형성한다는 응답 비율이 높게 나타났고, 주민들과의 각종 모임이 이웃 관계 형성에 중요한 매개가 되고 있으므로 공동체 의식 형성을 위한 거주민의 만남의 공간을 잘 활용하면 커뮤니티 의식을 제고하는데 효과적인 것으로 보인다.

다음으로 이웃과 함께 하는 활동의 종류는 몇 가지로 구분하여 거주자 특성과의 상관관계를 살펴본 결과, 거주자 특성별로 이웃관계 형성을 위한 공동활동으로 가사돕기, 각종 애경사, 봉사활동, 취미활동의 순으로 공동활동을 하는 것으로 나타났다.

이웃과 하는 교육정도, 직업, 가족생활주기, 거주기간, 연령에 따라 유의미한 차이가 있는 것으로 나타났다. 즉, 학력이 낮을수록 이웃과 가사돕기 등의 공동활동 비율이 높고 애경사에 대해서는 직업, 가족생활주기, 연령에 반비례 관계를 보였는데, 참여비율은 가족생활주기의 안정기, 연령은 30대에서, 직업별로는 자영업과 사무직, 교육정도는 고졸과 중졸의 비율이 높았다.

이는 애경사 참여 시기가 장년층 이전에 많이 일어나고 있다는 의미이며, 활동은 확대기와 안정기에서 높게 나타나는 경향을 보이고 있다.

표 4.34 이웃관계 형성 동기와 거주자 특성과의 상관관계

(단위 : %)

이웃관계형성동기 거주자특성		자연 스럽게	각종 모임	거의 모름	자녀 계기	종교 활동	계
전체 평균		46.0	19.5	18.0	6.5	10.0	100.0
교육정도	중졸	43.0	15.0	15.6	9.5	16.9	100.0
	고졸	49.0	25.0	18.5	6.5	1.0	100.0
	대졸	46.0	18.5	20.0	3.5	12.0	100.0
	$\chi^2=27.66, p=0.001$						
직업	자영업	48.5	18.5	21.4	5.5	6.1	100.0
	사무직	47.2	19.4	14.2	8.5	10.7	100.0
	노동직	37.8	29.9	19.1	4.0	9.2	100.0
	기타	50.5	10.1	17.4	8.0	14.0	100.0
	$\chi^2=36.34, p=0.001$						
가족생활 주기	형성기	51.0	17.5	15.5	2.8	13.2	100.0
	확대기	39.0	28.0	19.2	5.5	8.3	100.0
	안정기	41.0	22.0	17.2	6.8	13.0	100.0
	축소기	53.0	10.5	20.0	11.0	5.5	100.0
	$\chi^2=59.08, p=0.001$						
거주기간	1년미만	38.3	11.7	20.0	11.0	19.0	100.0
	2~3년	40.9	24.3	19.0	3.5	12.3	100.0
	3~5년	49.0	19.5	14.0	7.8	9.7	100.0
	6~9년	57.0	21.0	15.0	4.5	2.5	100.0
	10년이상	45.0	20.9	22.0	5.5	6.6	100.0
	$\chi^2=33.19, p=0.001$						
연령	20대	46.0	10.0	13.5	11.0	19.5	100.0
	30대	42.0	27.0	19.0	5.0	7.0	100.0
	40대	52.0	30.5	13.0	3.0	1.5	100.0
	50대	44.0	10.5	26.5	7.1	11.9	100.0
	$\chi^2=55.72, p=0.001$						



표 4.35 이웃관계 공동 활동과 거주자 특성과의 상관관계

(단위 : %)

이웃관계공동활동		가사 돕기	각종 애경사	취미 활동	봉사 활동	기타	계
거주자특성							
전체 평균		28.0	37.3	11.0	14.5	9.2	100.0
교육정도	중졸	35.0	35.0	10.3	15.0	4.7	100.0
	고졸	28.5	42.0	13.8	13.5	2.2	100.0
	대졸	20.4	35.0	9.0	14.9	20.7	100.0
	$\chi^2=23.11, p=0.001$						
직업	자영업	31.0	37.0	13.3	12.0	6.7	100.0
	사무직	39.0	41.8	9.3	6.0	3.9	100.0
	노동직	19.0	50.5	13.3	12.6	4.6	100.0
	기타	23.0	20.0	8.1	27.5	21.4	100.0
	$\chi^2=26.38, p=0.002$						
가족생활 주기	형성기	21.1	38.3	8.6	13.5	18.5	100.0
	확대기	30.0	35.0	12.0	14.3	8.7	100.0
	안정기	32.0	40.0	14.0	13.0	1.0	100.0
	축소기	29.0	36.0	9.5	17.0	8.5	100.0
	$\chi^2=27.99, p=0.001$						
거주기간	1년미만	29.0	29.0	11.0	9.6	21.4	100.0
	2~3년	23.0	47.0	9.5	15.0	5.5	100.0
	3~5년	35.0	29.0	10.8	18.5	6.7	100.0
	6~9년	25.0	49.5	12.0	10.0	3.5	100.0
	10년이상	28.0	32.0	11.5	19.5	9.0	100.0
	$\chi^2=43.12, p=0.001$						
연령	20대	35.1	25.7	5.3	12.8	21.0	99.9
	30대	26.0	48.0	12.5	10.5	3.0	100.0
	40대	22.0	40.2	13.3	18.5	6.0	100.0
	50대	29.0	35.2	13.0	16.0	6.8	100.0
	$\chi^2=45.63, p=0.002$						

이웃과 함께 하는 활동의 활동별로 동질성, 소속감, 이웃 관계의 정도가 통계적으로 유의한 차이가 있었다. 전체적으로 가사 돕기와 각종애경사 활동을 함

계 하는 집단이 동질성, 소속감, 이웃 관계가 좋은 것으로 나타났고 봉사활동을 함께 하는 집단이 그 다음으로 나타났다.

이런 특징은 동질성과 소속감을 높이고 좋은 이웃관계를 형성하는데 일상적인 활동과 애경사에 함께 참여하여 활동 하는 것이 효과적이며 커뮤니티 내에서 이러한 프로그램을 활성화하면 동질적인 커뮤니티 활성화에 도움이 될 수 있음을 시사한다.

표 4.36 이웃관계 공동 활동별 동질성, 소속감, 이웃관계

(단위 : %)

구 분	동질성	소속감	이웃관계
이웃관계공동활동			
가사돕기	3.31	3.35	3.71
각종애경사	3.11	3.42	3.61
취미활동	3.05	3.19	3.74
봉사활동	3.02	3.38	3.47
기타	2.94	3.01	3.22

### 3) 유기적 공동체성과 거주자 특성

가구주 직장위치와 거주자 특성과의 상관관계는 가구주의 직장 위치가 거주지와 같은 행정리인 비율이 고졸에서 62.0%, 대졸이 52.5%로 다른 학력 집단보다 월등히 높다.

직업별로는 사무직(79.0%)과 자영업자(65.0%) 층이 직장이 같은 행정리에 있는 비율이 높게 나타났는데, 이런 특징은 학력이 높고 자영업자이나 사무직 비율이 높은 소득층 주거지가 경제적 자족성이 높고 강한 유기체적 특성을 갖는다고 해석할 수 있다.

따라서 커뮤니티를 중심으로 하는 주거환경정비의 중요한 구성요소인 유기적 공동체 강화를 위해서는 지역 내 업무기능의 고용기회 제공이 필요하다.

표 4.37 가구주 직장위치와 거주자 특성과의 상관관계

(단위 : %)

거주자특성		직장위치				계
		집	같은 리	같은 읍	다른 지역	
전체 평균		7.0	52.5	13.5	27.0	100.0
교육 정도	중졸	9.0	43.0	14.0	34.0	100.0
	고졸	5.0	62.0	10.9	22.1	100.0
	대졸	7.0	52.5	15.5	25.0	100.0
	$\chi^2=16.37, p=0.061$					
직업	자영업	13.0	65.0	10.5	11.5	100.0
	사무직	8.5	79.0	11.5	1.0	100.0
	노동직	4.4	29.5	15.0	51.1	100.0
	기타	2.0	36.5	17.0	44.5	100.0
	$\chi^2=78.99, p=0.001$					
가족 생활 주기	형성기	5.0	58.0	13.0	24.0	100.0
	확대기	6.0	67.0	10.0	17.0	100.0
	안정기	10.0	46.0	12.0	32.0	100.0
	축소기	7.1	38.8	19.0	35.1	100.0
	$\chi^2=23.46, p=0.028$					

## 4.2.2 커뮤니티 특성과 주거환경정비에 대한 태도

### 1) 지역성과 주거환경정비에 대한 태도

동네 인식 범위에 따른 주거환경개선사업 추진방향 파악을 위한 분석 결과 행정리와 도보 5분 이내의 거리를 자기 동네로 인식하는 사람들 모두 물리적 기반시설의 확충과 경제적 기반을 확충하는 주거환경개선이 중요하다고 생각하고 있는 반면 간선도로 구획지구와 읍내 전체를 자기 동네로 인식하는 사람들은 연대감을 고려한 재개발과 상호보완적인 관계 형성을 중시하고 있다.

또 주관적으로 인식하고 있는 동네의 범위가 좁을수록 물리적 개선을 중시하

는 비율이 증가하고 동네 인식 범위가 좁을수록 경제적 기반확충을 중시하는 것으로 나타나 물리적 기반시설 확충을 중심으로 하는 주거환경개선의 적절한 공간적 범위는 행정리 이하의 규모를 적절한 범위로 인식하고 있다고 볼 수 있다.

표 4.38 동네인식범위에 따른 주거환경개선사업 추진방향

(단위 : %)

주거환경개선 사업추진방향		동네인식범위					
		도보5분 이내	간선도로 구획지구	초등학교 통학범위	행정리 전체	읍내 전체	계
주거 환경 개선 사업 추진 방향	물적수준 향상	35.5	42.0	40.0	36.0	29.0	36.5
	보존형 재개발	9.1	16.0	13.1	15.6	16.1	14.0
	경제적 기반확충	23.8	12.4	20.9	24.4	11.0	18.5
	연대감고려 재개발	11.5	12.7	22.5	10.0	16.0	14.5
	상호보완적관계 형성	20.1	16.9	3.5	14.0	27.9	16.5
	계	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	500.0
$\chi^2=23.45, p=0.01$							

## 2) 공동체성과 주거환경정비에 대한 태도

주거환경정비 방향에 있어서 연대감이나 이웃 동네와 보완적 관계를 중시해야한다는 응답자들의 동질감은 2.7~2.9에 불과한 반면 물리적 수준향상을 중시해야한다는 응답자들은 동질감이 3.1로 나타나고 있다. 즉 현재 동질감을 느끼는 정도가 약할수록 주민 연대감을 강화할 수 있는 물적 기반시설의 확충을 중시하는 주거환경개선이 이루어져야 한다고 생각하고 있다.

또한 현재 동질감, 소속감을 많이 느끼고 있는 사람들일수록 연대감보다 물리적 수준 향상이 중요하다고 응답하고 있다. 이는 주민 연대감이나 소속감이 이미 어느 정도 충족되었기 때문이며, 소속감을 약하게 느끼는 사람들 일수록 연대감을 중요시하는 주거환경정비가 이루어져야 한다고 응답하고 있다.

다음으로 주거환경정비 주체에 대해서는 주민이 해야 한다고 응답하는 사람들의

동질감이 낮고, 주민+지자체가 해야 한다는 응답자들이 동질감을 많이 느끼고 있으며, 지자체나 주민+지자체, 주민 스스로가 해야 한다는 응답자의 소속감이 주민+공기업 또는 주민+지역단체가 해야 한다는 응답자보다 소속감이 높게 나타난다.

따라서 주민들이 커뮤니티에 대해 느끼는 동질감이나 소속감과 주거환경정비에 대한 참여 의식 간에 상관관계가 있으며 주민 참여적 주거환경정비 사업을 위해서는 물적 수준 향상과 함께 상호보완적인 관계를 위한 구체적 프로그램의 도입뿐만 아니라, 주민들이 커뮤니티에 대해 소속감과 동질감을 느낄 수 있도록 하는 것이 중요함을 알 수 있다.

표 4.39 주거환경개선사업 의견별 이웃 관계의 차이

(단위 : %)

주거환경 개선사업의견		이웃관계			동질감			소속감		
		평균	유의성	Duncan 사후검증	평균	유의성	Duncan 사후검증			
주거 환경 개선 사업 방향	물적수준 향상	3.1	p=0.012	A	2.8	p=0.058	A			
	보존형 재개발	2.6		B	2.7		A			
	경제적 기반확충	2.8		B	2.5		A			
	연대감고려 재개발	2.7		B	2.7		A			
	상호보완적관계 형성	2.9		B	2.8		B			
주거 환경 개선 사업 주체	주민	2.4	p=0.069	B	2.6	p=0.081	A			
	지자체	2.6		B	2.9		BA			
	주민+지자체	2.9		BA	2.7		BA			
	주민+공기업	2.7		A	2.5		B			
	주민+지역단체	2.5		A	2.5		BA			
	주민+지자체+공기업	2.8		BA	2.6		BA			
사업 비용 부담 주체	주민	2.3	0.598	A	2.6	p=0.003	A			
	지자체	2.6		B	2.5		A			
	국가	2.7		BA	2.6		A			
	주민+지자체	3.1		BA	3.0		A			
	주민+지자체+공기업	2.8		BA	2.7		A			
	민간회사	2.5		B	1.9		B			

주거환경정비 방향별로 공동체성 관련 시설의 만족도를 보면 물적 수준향상을 중시한다는 응답을 한 사람들이 각 시설에 대한 만족도가 높은 것으로 나타나고 있다. 특히 물적 수준향상과 경제적 기반확충을 중시하는 응답자는 체육시설과 문화시설에 대한 시설 요구가 크게 나타나는 경향을 보였다.

표 4.40 주거환경개선사업에 의견별 기반시설에 대한 만족도 차이  
(단위 : %)

주거환경 개선사업의견		이웃관계		공원,놀이터		공동활동공간		체육시설		관공서		문화시설	
		평균	유의성	평균	유의성	평균	유의성	평균	유의성	평균	유의성		
주거 환경 개선 사업 방향	물적수준 향상	2.6	p= 0.0597	2.4	p= 0.0168	2.9	p= 0.0001	2.6	p= 0.0002	2.9	p= 0.0001		
	보존형 재개발	2.4		2.3		2.1		2.0		2.2			
	경제적 기반확충	2.5		2.4		2.5		2.3		2.8			
	연대감고려 재개발	2.3		2.1		2.0		2.1		2.1			
	상호보완적 관계 형성	2.6		2.5		2.2		2.3		2.2			

### 3) 유기체성과 주거환경정비 방향

가구주의 직장위치는 지역의 유기체적 특성 중 가장 중요한 사항으로 조사지역에서는 가구주의 직장이 같은 지역에 위치한 비율이 높았는데, 응답자들은 주거환경정비에 있어서 경제적 기반확충과 물적수준 향상, 그리고 상호보완적 관계 형성을 중시하는 것으로 나타났다.

다만 같은 행정리와 같은 군에 직장을 갖고 있는 사람들은 상호보완적 관계 형성을 중시하고 있고 같은 행정 읍에 직장을 갖고 있는 사람들은 적 수준의 향상을 중시하는 성향을 보이고 있다.

표 4.41 가구주 직장위치와 주거환경개선사업추진방향

(단위 : %)

동네인식범위 주거환경개선사업추진방향	같은 리	같은 읍	같은 군	기타
물적수준 향상	40.2	27.9	18.0	15.9
보존형 재개발	6.5	5.4	3.0	4.3
경제적 기반확충	41.0	43.2	20.0	21.1
연대감고려 재개발	25.0	18.0	13.0	13.0
상호보완적관계 형성	38.0	33.0	15.0	16.0

주 : p<0.076

유기적 공동체와 관련된 시설에 대한 만족도는 주거환경정비에 대한 의견에 따라 유의미한 차이가 있는 것으로 나타났다. 물리적 수준 향상과 상호보완적 관계 형성이 중요하다고 응답한 사람들이 유기적 공동체 관련 시설에 대한 만족도가 높다. 단 주차공간에 대한 만족도는 전체적으로 매우 낮으며 주거환경 정비 방향에 따라 유의미한 차이가 없다.

이처럼 시설만족도가 높은 사람들이 물리적 수준향상과 상호보완적 관계 형성의 주거환경정비를 원하는 것은 공동체성 관련 시설에서도 동일하게 나타나고 있어서 현재 시설만족도가 높은 사람들이 시설 및 공간에 대한 관심도가 높고, 물리적 수준 향상을 많이 바라고 있는 것으로 해석할 수 있다.

표 4.42 유기적 공동체 시설 만족도와 주거환경개선사업방향

시설만족도 주거환경개선사업의견		도로		상하수도		주차공간		상업시설	
		평균	유의성	평균	유의성	평균	유의성	평균	유의성
주거 환경 개선 사업 방향	물적수준 향상	2.5	p=0.038	2.5	p=0.021	2.4	p=0.8165	3.0	p=0.0001
	보존형 재개발	2.2		2.0		1.6		2.4	
	경제적 기반확충	2.5		2.3		2.1		2.8	
	연대감고려 재개발	2.4		2.5		1.9		2.7	
	상호보완적관계 형성	2.6		2.4		2.2		2.9	

### 4.3 주거환경정비 실행방향

주거환경정비는 단순히 불량 주거지의 개선차원이 아닌 커뮤니티 주거환경의 물리적 측면과 정치, 사회, 경제적 측면을 모두 포괄하는 종합적인 성격을 가지고 진행되어야 한다. 종래 주택의 노후 불량성을 근거로 하던 도시재개발 관련 사업들은 긍정적인 성과 못지않게 여러 가지의 미흡한 점들을 노출되어 주거환경의 체계적인 정비와 이를 통한 지역의 지속적인 발전을 위해서는 정비 방법상의 전환이 필요하다.

재개발이나 재건축, 그리고 주거환경개선사업에 의한 기존 주거단지의 주거환경정비는 대상 사업, 사업 지역, 사업 주체, 사업 기간의 연속성 등의 측면에서 한계점을 가지고 있으므로 커뮤니티를 중심으로 커뮤니티의 개념이 도입된 주거환경정비로 패러다임이 전환되어야 한다.

특히 커뮤니티의 특성상 물리적인 범역의 설정보다는 거주하는 주민들이 우리 동네라는 인식을 갖는 것이 중요한 과제이므로 커뮤니티가 갖는 기본적인 속성인 지역성, 공동체성 및 유기체성을 확대하여 가는 것이 중요한 일이다.

지역성의 확보는 기존의 자원을 최대한 활용하여 다른 커뮤니티와는 차별화되는 정체성을 갖도록 하는 것을 의미한다. 커뮤니티의 구성은 수평적으로는 유사한 규모의 다른 커뮤니티와 어느 정도 중첩되어 연결하면서 계층적으로는 보다 큰 커뮤니티의 부분 체계를 이루는 위계성을 갖도록 정비되어야 한다.

공동체성을 확보하는 것은 결국 주민들 간의 연대감을 증진하여 주민들의 문제를 주민의 자발적인 노력에 의하여 해결해 가는 주민 협동 체계와 이에 관련된 물리적인 시설을 커뮤니티 규모에 부합되게 확충하는 것이다.

그리고 유기체성은 커뮤니티가 생명력을 가지고 있다는 것을 의미하므로 커뮤니티의 여건 변화에 부응하여 발전할 수 있도록 제반 커뮤니티 시설이 갖추어져야 하며 특히 최소한 커뮤니티의 기초적인 경제 기반이 확보되어 주민들이



직장과 거주지가 동일 커뮤니티에 속하는 직주 근접을 실현해야 한다.

커뮤니티 중심의 주거 환경을 정비하기 위한 실행 수단도 변화가 필요한데, 특정한 공간적 범위에 대한 단위 사업 계획을 수립하고 그에 대한 경제적 수지를 분석하여 소정의 기간 내에 완수하는 물리적 공사위주의 방식인 프로젝트 방법도 필요하지만, 이와 병행하여 여러 관련 주체들이 각각의 특성에 부합되는 역할을 분담하고 지속적으로 주민 의식과 행태를 계도하고 지역 역사를 계승하는 운동 차원의 프로그램을 수립 시행하는 것이 필요하다.

정비를 위한 제도적 기반도 정비되어야 할 것이다. 우선적으로 기존의 공간 계획 체계 속에 부분적으로 커뮤니티 개념을 도입하여 주거환경정비 프로젝트에 적용되도록 하는 것이 필요하다.

그러나 기존 공간 계획 체계에 커뮤니티 개념의 부분적인 접목만으로는 진정한 커뮤니티 중심의 주거환경정비에는 한계가 있을 것이다. 따라서 별도의 커뮤니티 정비 관련 계획을 법정화하여 주로 도시계획과 단위 정비 사업을 연계하는 프로그래밍 방법들을 모색할 수 있다.

또한 주민들의 자발적인 조직과 지자체간의 유기적이며 진정으로 서로를 생각하는 협조 체계가 형성되어야 할 것이며 일부 수익성을 기대할 수 있는 프로젝트 또는 프로그램에 대해서는 민간기업의 재정과 기술적 참여가 가능하기 때문에 양자 간의 협약을 체결하고 협력방안을 강구하는 것이 필요하다.

아울러 주민들의 일반적으로 전문성이 결여되어 있으므로 주거환경정비를 위한 계획 수립시 관련 전문가가 파견되어 주민들의 의견을 집약하여 계획에 반영되어야 한다.

이상의 공동체 형성 중심의 주거환경개선방안을 커뮤니티 정비체계의 구상, 정비사업 추진체계의 확립, 주거환경정비계획 및 사업기법 개선, 그리고 기존 공간계획에 커뮤니티 개념을 도입하는 방안으로 구분하여 정리하면 다음과 같다

### 4.3.1 커뮤니티 정비체계의 구상

#### 1) 정비체계구상의 의의

기존의 주거환경개선사업, 재개발사업, 재건축사업 등 법정 주거환경정비사업들은 커뮤니티 중심의 주거환경정비를 하기에는 사업목적, 대상구역, 사업방식, 사업주체 등의 측면에서 한계를 지니고 있었다. 우선 불량주택을 신규주택으로 대체 건설하는 것이 주요한 사업 목적이었고 기반시설의 정비는 부차적으로 이루어졌다. 그러므로 물리적 시설의 개량에는 성과가 있었으나 주민들의 사회경제적인 측면을 포함한 종합적인 정비가 이루어지지 못하였다.

따라서 한정된 공간적 범위에서만 정비사업이 이루어짐으로써 인접 지역과 연계된 보다 광역적인 차원의 정비가 용이하지 않았다. 기존 시설의 노후 불량성이나 기능의 저하라는 기준에 의하여 대상지역이 선정되기 때문에 주로 노후 불량주택지가 대상 지역이 되었고 그 외의 지역에서는 주거환경정비 사업을 추진하기가 곤란하였다.

사업방식은 기존 건축물의 철거 후 공동주택을 건설하는 것이 대부분이었고 건축 후 추가적으로 확보된 면적을 매각하는 방식으로 사업 비용을 충당하여 왔다. 따라서 정비 후의 주거 밀도가 높아지고 기존 주택의 철거에 따라 지역의 역사성 단절, 주민 연대감 붕괴를 수반하였다. 또한 기존의 재개발 사업은 사업 기간이 정해져 있고 물리적 시설의 정비 등 소정 목적이 완료되면 사업이 종료되므로 주거환경 정비의 지속성을 유지하기 어렵고 새로운 정비과제가 대두 되었을 경우 지자체가 적절하게 대처하기 어려운 점이 지적되었다. 사업주체의 측면에서도 공공부문이 계획을 수립하고 민간이 시행하는 형태가 일반적이다. 그러므로 지역의 고유 특징이 간과되는 사례가 많았고 주민들의 의사가 충분히 반영되기 어려웠다.

따라서 주민들의 자발적인 의사에 의해서 물리적 측면뿐만 아니라 사회경제

적인 측면을 포함하는 종합적이며 유연한 사업방식이 요구되고 미리 한정된 공간적인 범위 내에서만 이루어지는 점적인 사업방식보다는 인접한 지역과 상호 조화와 보완적인 관계를 형성하는 개발을 유도할 수 있는 사업방식이 도입되어야 한다.

아울러 커뮤니티의 계층적 구조에 부합하는 기반시설의 확충과 주민활동을 유도할 수 있는 방안이 모색되어야 하며 도시계획과 단위 개발 정비 사업을 이어주는 커뮤니티 단위의 사업방식이 요망된다. 특히 재개발사업 또는 주거환경 개선사업의 대상이 되지 못하는 기존의 시가지 지역에 대해 커뮤니티 중심의 종합적인 주거환경정비 수법이 제도화되어야 한다.

## 2) 커뮤니티 정비체계의 정립

커뮤니티를 정비하는 새로운 체계는 기존의 공간계획(도시기본계획, 도시계획, 지구단위계획 등)이나 법정 사업계획(재개발사업 계획, 택지개발사업 계획, 도시개발사업 계획) 속에 커뮤니티의 개념을 포함시키는 경우와 새로운 계획 체계를 구상하여 커뮤니티 중심의 주거환경정비를 촉진하는 경우로 구분하여 검토할 수 있다.

기존 공간계획이나 사업을 보완하는 방안은 기본적으로 도시계획사업으로 실시하며 주로 단위 사업별로 시행되는 프로젝트 방식을 택하고 있다. 그러나 도시기본계획에서는 커뮤니티 개념을 수용할 수 있으나 계획의 성격상 정비의 구체적인 내용을 담기 어려운 측면이 있고 도시계획, 지구단위계획, 단위사업계획에서는 해당 지구만을 대상으로 하고 주로 물리적 측면의 개선에 치중하기 때문에 사회경제적인 측면은 간과될 수 밖에 없다. 따라서 이 방안은 기존의 체계를 크게 변화시키지 않고 커뮤니티 개념을 주거환경정비에 수용할 수 있으나 대상지역이 한정적이며 종합적인 정비방안이 해당 지역을 비롯한 인접 지역에 융통성 있게 적용되기에는 한계가 있을 것이다.

따라서 기존 체계 내에 수용하는 방식의 한계를 극복하기 위해서는 커뮤니티 정비를 위한 새로운 계획 및 사업체계의 구상이 불가피하며 이것은 기존 체계 보완방식과 보완적으로 활용할 필요가 있다.

기존방식에 대한 보완적인 기능을 하기 위해서는 보다 융통성 있는 공간적 범위를 대상으로 다양한 주체가 도시계획사업 뿐만 아니라 비도시계획사업도 수행할 수 있는 프로그래밍 방식이 개발위주가 되어야 할 것이다. 프로그래밍 방식에서는 물리적인 개선과 주민들의 사회적 관계 증진과 커뮤니티의 경제적 기반조성이 상대적으로 용이하기 때문이다. 우선적으로 기존의 계획 및 사업체계를 보완하여 활용하면서 점진적으로 기존 체계와 연계되는 새로운 커뮤니티 정비계획을 제도화하여 단계적으로 병행하여 시행하여야 할 것이다.

### 3) 커뮤니티 중심의 계획 및 사업방식의 제도화

커뮤니티 단위의 주거환경정비가 요망되는 지역은 물리적 문제 중심의 대상 구역 설정에서 탈피하여 생활권 단위의 구역으로 선정하여 사업구역으로 지정한다. 이 구역은 도시계획으로 결정하지는 않지만 기존 법령에 의한 재개발지구, 재건축지구, 또는 주거환경개선지구로 지정하기에 적합하지 않은 지역이나 이러한 지역들을 포함하여 광역적으로 정비할 필요가 있는 지역을 선정하되 대상지역이 계층적인 구조를 갖도록 정비구역 간에 중첩적으로 지정할 수 있다. 이 구역을 단위로 하여 물리적, 사회적, 경제적 측면을 포괄하는 종합적인 주거환경정비계획을 수립한다.

정비계획의 내용은 도시정비 프로젝트적인 내용과 다양한 주민 활동 프로그램 등도 포함한다. 이 계획은 도시계획이라는 상위지침이자 토지소유자에게 구속력을 갖는 내용을 수용하고 하위의 단위 개발 정비사업을 선도할 수 있는 역할을 부여한다. 특히 환경문제의 개선을 위한 방편으로 논의되고 있는 도시 어메니티플랜(amenityplan)을 커뮤니티 정비계획과 연계시켜서 주거환경의 종합

적 정비를 시도할 필요가 있다.

커뮤니티 별로 정비수준을 진단하고 커뮤니티 정비계획이 수립되면 각각의 커뮤니티에서 우선적으로 확보 또는 정비되어야 할 공공시설이 파악된다. 이에 따라 향후 해당 시설을 설치하고자 하는 토지소유자에게 지자체 차원의 기술적, 재정적 지원을 함으로써 주거환경 수준을 제고할 수 있을 것이다.

정비사업의 시행은 원칙적으로 지방자치 단체 또는 전문 기관들의 재정적, 기술적 지원을 받은 주민조직들이 주도한다.

사업구역지정의 융통성을 가지는 것이 필요하며 커뮤니티의 계층에 따른 크고 작은 커뮤니티 구역의 중복적 지정도 가능하다. 물리적 시설이나 건축물의 개보수와 주민들의 사회경제적인 측면을 강조하고 지역의 역사성과 정체성 확보를 사업의 주요내용으로 한다. 재개발사업과 같이 한시적인 사업이 아니고 특정목적용을 가지고 지속적으로 여러 가지 프로그램을 수행할 수 있는 사업방식은 주민들이 중심이 되어 그들의 문제를 진단하고 개선책을 강구하는 상향식 접근에 의하여 이루어짐으로써 성숙한 주민자치를 실현할 수 있는 계기가 되어야 할 것이다.

#### 4.3.2 기존 공간계획에 커뮤니티 개념도입

##### 1) 도시기본계획 수립시 커뮤니티 개념반영

도시기본계획은 단일 도시를 대상으로 물적 공간적 측면과 환경, 사회, 경제적 측면을 포괄하여 장기적으로 도시환경의 변화를 예측하고 대비하는 종합계획이다. 도시기본계획 수립시 해당 도시의 생활권 설정이나 토지이용계획, 교통, 환경, 공공시설 등의 부문계획에서 커뮤니티 중심으로 주거환경이 정비되기 위한 방안을 포함할 수 있다. 생활권 설정 및 인구배분계획에서는 커뮤니티의 계층성과 중첩성이라는 특성이 고려되도록 계층화된 생활권 설정을 구상하고

이에 부합된 인구 및 기능배분이 이루어져야 할 것이다.

토지이용계획에서는 계층적으로 구분된 시가화용지(주거용지)에 대하여 기반 시설 용량과 주변 지역의 여건을 고려하여 커뮤니티 중심의 개략적인 정비방안을 강구 제시할 수 있다. 특히 신도시나 대규모 택지개발사업이 이루어진 도시에서는 신·구 시가지간의 연계된 개발을 통하여 기존 시가지를 커뮤니티 중심의 주거환경으로 개편할 수 있을 것이다. 주거환경계획, 사회개발계획, 여가 및 공원녹지계획 등의 부문계획에서도 도시 전체의 총량적인 계획 뿐만 아니라 커뮤니티 단위의 계획내용을 수립하도록 한다.

## 2) 도시계획(재정비)에 의한 용도지구 지정

도시계획구역내에서 커뮤니티 중심의 정비를 위한 별도의 용도지구를 지정하는 방안을 제도화 할 수 있다. 국토계획법에 의한 지구의 지정에 따라 특별히 커뮤니티 중심의 주거지 정비가 요망되는 지역을 대상으로 별도의 커뮤니티 정비지구와 같은 용도지구의 지정을 도시계획으로 결정할 수 있도록 하는 것이다. 재개발사업지구나 주거환경개선사업지구의 지정요건에 부합되지 않지만 주거환경이 불량하거나 사회경제적인 여건의 정비가 필요한 지역이 이에 해당될 것이다. 커뮤니티 정비지구로 지정되면 커뮤니티 중심의 주거환경조성을 위한 계획을 수립할 수 있게 하고 지구지정목적에 위배되는 행위는 억제되는 한편 부합되는 행위는 적극 유도해 나가야 한다.

## 3) 지구단위계획의 활용

지구단위계획은 상위 계획 및 관련계획의 취지를 살려 토지이용을 구체화·합리화하고 도시기반시설 및 건축물 등을 정비하고 가로경관을 조성함으로써 도시의 기능 및 미관을 증진시키기 위한 목적을 가진다. 계획의 범위가 몇 개의 필지에서 도시의 일부분에 까지 미치고 평면적 토지이용계획과 입체적 시설계

획을 함께 고려하여 양 계획이 서로 환류하여 보완되도록 하는 계획이다.

기존 시가지를 대상으로 하는 커뮤니티 중심의 환경 정비시에 이러한 지구단위계획제도를 활용할 수 있을 것이다. 지구단위계획의 대상지역에 커뮤니티 중심의 주거환경정비가 요구되는 지역도 지구단위계획 제도의 대상이 될 수 있도록 지구단위계획 수립지침을 정비할 필요가 있다. 특히 복합적인 정비가 필요하거나 토지소유자와의 협의를 통하여 좋은 정비계획안을 유도할 필요가 있다면 지구단위계획상 특별계획구역으로 지정하여 커뮤니티 정비계획을 수립한다.

도한 재건축 사업에서도 일정 규모 이상이라면 커뮤니티의 개념이 도입되는 지구단위계획의 수립을 의무화하는 것이 바람직하다. 당해 사업의 인접지역에 대한 영향을 충분히 검토하여 학교, 공원, 접근도로 등의 기반시설을 정비계획에 반영한다. 이러한 지구단위계획을 활용하여 단지 중심의 점적인 정비에서 기반시설이 체계적으로 갖추어진 구역 중심의 면적 개발을 촉진할 수 있을 것이다.

### 4.3.3 주거환경정비계획 및 사업기법 개선

#### 1) 지자체의 선매를 통한 기반시설부지 확보

대도시 기성 주거지의 주요한 문제점의 하나는 소공원, 주차장 등의 커뮤니티 시설이 부족하고 주거 밀도가 높다는 점이다. 이러한 문제점을 해소하고 커뮤니티 중심의 주거환경정비가 이루어지기 위해서는 우선적으로 국·공유지를 활용하는 동시에 공공부문에 의하여 대상 부지를 사전에 확보하여야 한다.

즉, 국가 또는 지자체는 커뮤니티 정비계획에 의하여 커뮤니티 시설의 개략적인 입지범위가 결정되면 이에 따라 사전에 입지 범위 내에 포함되는 필지들을 수용 또는 협의매수 등의 방법으로 취득한다. 이렇게 취득한 토지가 일정규모 이상이고 정비사업을 하기에 용이한 형태로 정형화되면 공원, 주차장, 근린

시설 등과 같이 소규모 분산배치형 공공시설을 설치한다. 특히 공공기관에 의한 토지취득을 용이하게 하기 위하여 토지소유자의 매도의사가 있을 경우 다른 매수 희망자에 우선하여 해당 토지를 매수할 수 있는 권리인 선매권제도의 적용도 검토할 수 있다.

## 2) 복합적인 토지이용 촉진

국토계획법상 용도지역별 행위제한이나 건축법상의 용도지역별 건축물 용도규제는 토지나 건축물을 효율적으로 이용하게 하기 위한 목적이 있으나 경우에 따라서는 지나치게 용도의 공간적인 분화를 조장하는 경향이 있다. 즉, 상층적인 토지용도를 분리시키기는 하지만 상호친화력이 있는 용도조차도 격리시키는 결과를 초래한다. 그러므로 집약적으로 입지함으로써 상호간에 이익이 되는 기능들은 동일 용도지역 또는 동일 건축물 내에 수용할 수 있도록 하는 것이 바람직하다. 이러한 복합적인 토지이용이 촉진된다면 직주근접, 자족성 확보 등이 주요한 목표가 되는 커뮤니티 중심의 주거환경정비의 유익한 집행 수단이 될 것이다.

커뮤니티 단위의 공동체성을 제고하기 위한 중심적인 주민들의 공유공간이나 공공시설을 확보하여 커뮤니티 활동의 거점이 되고 거주자들간 연계망을 형성하게 하는 것이 현실적으로 중요한 의미를 갖는다. 주거단지 내에 개방공간을 설치하여 주민축제, 문화행사들을 개최하고 공동세탁장, 유아놀이방들을 위한 공간을 조성하여 주민들의 공동 활동을 촉진한다. 또한 지역 내 기업체 및 상업시설과 커뮤니티를 연결하여 그 편익시설을 주민들에게 개방한다. 이를 위해서는 기성주거지내에서 미리 수립된 주거환경정비계획에 부합되는 토지이용을 하는 경우 해당지역의 용적률 또는 건폐율을 신축적으로 적용하여 인센티브를 부여함으로써 커뮤니티 중심의 주거지 정비를 촉진 할 수 있을 것이다.

지역특성을 감안하여 독자적 건축기준, 조경기준, 가로환경기준을 마련할 수



있는 법적근거를 갖추는 것도 중요하고 주로 신개발사업에 적용되는 계층적 커뮤니티형성, 계획단위개발방식, 쿨데락, 집합개발 등 다양한 설계기법적인 개념을 기성주거지에도 적용하여 지속적으로 정비하는 것이 바람직하다.

### 3) 소규모 단위정비사업 실시

기존의 대규모 전면철거재개발에서 탈피하여 기존 도시맥락과 조직의 보전과 적응을 중심적 개념으로 하는 정비방식을 채택할 필요가 있다. 이를 위해서는 지구특성, 건축물 상태 등에 따라 존치, 자력 정비, 협력 정비, 계획적 개발 등 다양한 현지개발형 정비수법을 적절히 적용하는 것이 바람직하다.

기존 건축물을 존치하는 경우는 물리적 상태가 양호하고 지역의 특성 유지에 기여할 수 있다. 자력 정비는 계획적으로나 경제적으로 토지 소유자 자력으로 개발이 가능한 필지인 경우이고, 협력 정비는 개발 애로필지에 해당하여 인접 필지와 협력하여 건축해야 할 경우이다. 아울러 개발애로 필지가 밀집하여 자력 개발이나 협력 개발의 실효성이 적은 경우는 필지 조정, 공동감보 등 토지구획정리 기법을 원용하여 계획적 개발을 유도해야 한다.

## 4.3.4 정비사업 추진체계의 확립

### 1) 커뮤니티 정비주체의 역할

커뮤니티 중심의 주거환경정비는 종합적인 성격을 가지므로 다양한 유형의 주체가 참여되어야 하는데, 참여주체인 지역주민, 민간기업, 지자체, 공기업(공공단체), 시민단체, 전문가 등이 커뮤니티 정비의 주체로써 제 역할과 기능을 수행하여야 한다.

첫째, 지자체(공공기관)는 공공부문의 지원으로 커뮤니티 중심의 주거환경정비 특성상 공공부문의 지원이 불가피하다. 따라서 커뮤니티 정비의 동기 부여, 정비 범위의 한정, 정비계획수립, 정비사업 재정지원 등의 측면에서 폭넓은 역

할을 수행해야 한다.

주거환경 정비시 공공시설에 대한 정비가 반드시 포함되며 주민들 간의 이해관계 대립시 중재·조정 역할이 필요하며 주변지역에 대한 부정적인 영향 발생에 대처하거나, 주거환경정비를 통하여 수익성이 어느 정도 보장 되지 않은 한 정부의 재정적 지원이 뒤따라야 하므로 공공부문이 효율적으로 기능을 발휘해야 한다.

둘째, 주민의 역할로, 커뮤니티 중심의 주거환경정비는 기개발지를 대상으로 하기 때문에 그 지역의 문제를 가장 잘 알고 있는 주민들에 의하여 이루어질 필요가 있다. 주거환경정비 사업은 주민들의 합의 기반에서 이루어져야 하므로 주민 합의 과정이 중요시 된다.

주거환경정비는 특정 기간 동안만 이루어지는 것이 아니고 지속적으로 이루어져야 하고 주민들의 의견을 체계적인 방법으로 반영하기 위해서는 주민들의 자치적인 조직 구성이 필요하다.

주민들은 주로 자발적인 의사에 따라 주민자치 위원회나 주민조합과 같은 대표조직을 결성하고 주민들의 의견을 수렴하여 사업방향을 설정하는 동시에 개략적인 사업계획을 수립한다. 주민에 대한 교육을 실시하여 주민참여 수준을 제고 한다. 또한 인접하는 커뮤니티 또는 상위 커뮤니티의 주민조직과 연계하는 것이 필요하다.

셋째, 전문가의 지원으로 주거환경정비에 참여하는 전문가들은 도시계획가, 도시사회학자, 주거학자, 엔지니어, 건설사업 전문가, 법률 및 행정가 등을 들 수 있다. 일반적으로 지역주민들은 커뮤니티 단위의 주거환경 정비에 있어서 전문적인 식견이나 경험을 가지고 있지 않다. 따라서 전문가들이 주거환경정비 계획 수립이나 시행시 참여하여 주민자체와 지역의 문제를 진단하고 교육을 통한 주민들의 합리적인 판단을 유도하여 효율적이고 경제적인 방법으로 시행할 수 있도록 지원하여야 한다.

또한 시민단체는 커뮤니티 정비의 대상이 되는 지역과 직·간접적으로 관련하

여 특정한 과제를 가지고 커뮤니티의 발전과 주민들의 복리증진에 기여하므로 커뮤니티 중심의 주거환경조성을 위한 사업과정에서 문제점을 진단하고 개선방안을 제시하는 주민 참여를 적극 유도할 수 있다.

## 2) 정비사업 유형별 관련주체간 역할 분담

주거환경정비 사업을 정비대상에 따라서 구분하면 커뮤니티의 기본적인 시설이 부족하여 이를 정비하는 공공시설 확충형, 기반시설은 어느 정도 갖추어 있으나 주택의 상태가 노후하여 주거시설을 개선해야 주택 정비형, 주민들의 관계를 증진하고 최소한의 경제기반이라도 확보하여야 하는 사회경제기반 확립형 등으로 구분할 수 있다. 각 유형의 특성에 비추어 볼 때 가장 적합한 정비주체가 있을 수 있다. 즉, 공공시설 확충형은 지자체 또는 공기업 등의 공공부문이 주도하는 것이 타당하며 경우에 따라서는 민간기업의 투자를 유도할 수 있다. 주택 정비형 중 불량주택지 주거환경정비는 주민의 능력상 직접 주도하기에는 어렵고 공공부문이 전체적으로 사업을 유도하여야 할 것이다.

그러나 주택 정비형 불량주택지가 아닌 경우나 사회경제기반 확립형은 주민 또는 민간기업의 참여 여지가 상대적으로 크고 주민들의 직접적인 생활과 연결되므로 주민 주도를 원칙으로 하면서 공공부문이나 민간기업 등의 지원을 받는 것이 바람직하다.

## 3) 관련 주체간 파트너십 형성

커뮤니티 중심의 주거환경 정비는 다양한 주체들이 관련되어 있는데 이들은 일반적으로 단독으로 주거환경정비에 참여하고 있다. 주거환경정비 사업의 복합적인 특성과 참여주체의 기능의 편중성으로 볼 때 참여 주체들이 독립적이기 보다는 상호 협력적 관계를 형성하여 서로 보완적인 관계를 유지함으로써 주거환경정비를 촉진할 수 있을 것이다.

우선 주민과 지자체 간의 파트너십 형성이 필요하다. 주민들은 자신들이 거주하고 있는 지역의 문제를 객관적으로 분석하여 지자체에게 전달하는 한편 지자체는 주민들의 의견을 적극적으로 수렴하여 전체적인 커뮤니티 정비계획을 수립하고 주민들의 자치적인 활동을 지원하는 것이 바람직하다. 즉, 커뮤니티 범역 설정, 주민조직의 육성, 커뮤니티 시설정비, 자원봉사자의 발굴 육성, 커뮤니티 활동프로그램의 개발 등이 지자체가 선도해야 할 주요 업무일 것이다. 특히 커뮤니티 이론에 바탕을 둔 지역복지센터의 개념을 정립하고 실제로 읍면동 단위의 지역복지센터의 건설을 통하여 주민과 지자체가 만나는 공동의 장이 되어야 할 것이다.

다음은 주민 및 지역 민간단체간의 파트너십을 생각할 수 있다. 주민들은 문제의 양상을 파악하고 있으면서 조직적인 행동체계를 갖지 못하고 전문적인 기술 등을 가지고 있지 못하다. 따라서 주민들의 발의에 의하여 전문가 그룹인 지역 민간단체가 주거환경정비 사업의 타당성을 분석하고 기술적인 사항을 지도 자문하는 것을 생각할 수 있다.

주거환경정비를 통하여 어느 정도의 수익이 예상되는 사업에 대하여 주민들이 민간기업과 계약을 체결하고 민간부문의 재정적, 기술적 참여를 유도하고 차후 사업수익을 배분하는 방식을 생각할 수 있다. 또는 주민들이 커뮤니티 시설을 설치하고 이의 관리를 민간전문기관에게 위탁하는 것도 가능하다.

커뮤니티 정비를 위해 기초자치단체를 비롯한 공공기관간의 파트너십 형성도 의미가 있다. 사업계획을 수립한 기초자치단체를 위하여 광역자치단체가 재정적 지원을 하고 지방공기업이 사업을 시행함으로써 공공기관간의 파트너십을 형성할 수 있다. 또한 주민들의 협의하여 공공기관과 민간 기업이 합작하여 민관합작기업을 설립하고 사업 집행적인 업무를 담당하게 할 수 있다.

## 5. 결 론

본 연구는 영암읍 동무리와 역리 일원을 대상으로 주거환경개선사업 과정에서 거주민들의 의사를 충분히 반영한 물리적 기반시설의 확충과 주민들의 사회적 경제적 유대감을 증대할 수 있는 커뮤니티 중심의 주거단지 재편을 위한 노력을 통하여 높은 삶의 질을 향유할 수 있는 정주환경을 조성하기 위하여 커뮤니티 개념이 도입된 주거환경정비 방안을 강구하였다.

현지 거주민의 정주실태와 향후 주거환경개선 사업 진행시 반영되어야 할 개발방안을 강구하기 위하여 설문조사를 통해 커뮤니티 중심의 정비계획과 프로그램이 효율적으로 추진되기 위한 집행 수단에 대한 연구를 진행하였는데, 공동체 형성 중심의 주거환경개선 방안을 정리하면 다음과 같다.

1. 주거환경정비 방향에 있어서 물리적 수준향상을 중시해야한다는 응답자들의 동질감이 높게 나타났으므로 커뮤니티의 계층적 구조에 부합되는 기반시설 확충과 주민활동의 유대감이 결속될 수 있도록 포괄적으로 커뮤니티 중심의 정비계획을 수립하고 사업방식을 제도화해야 한다.
2. 소속감, 이웃과의 관계에 높은 만족도를 나타냈고, 우리 마을에 대한 공간적 인지도는 직장 등을 고려한 읍 규모를 생활권으로 인지하는 것으로 나타났으므로 주거환경 정비가 필요한 지역에 대해서는 생활권을 고려한 지구 단위계획상 특별계획구역으로 지정하여 커뮤니티 정비계획을 수립함으로써 적절한 수준의 면적을 확보하여야 할 것이다.
3. 주거환경정비계획 및 사업추진에 있어 공공기관의 역할에 대한 기대가 높게 나타났으므로 국공유지를 활용하거나 공공부문의 주체가 부지에 대한 선

매권을 확보할 수 있는 제도를 도입하고, 필지조정과 공동감보 등 복합적인 토지이용을 촉진하고, 주거환경정비 사업이 지속적으로 추진될 수 있도록 중앙정부나 지방자치단체의 재정적 지원이 강구되어야 한다.

4. 주민 중심의 주거환경 정비사업 추진을 위한 주민 참여에 대한 관심이 높게 나타났으므로 민주적 주민자치 조직을 설립하여 커뮤니티 중심의 주거환경 정비 주체를 구성하고 개발의 주체로서 제 역할과 기능을 수행할 수 있는 홍보와 교육을 강화하여 개발 참여자들의 파트너십 체계를 구축해야 한다.

공동체 형성을 위한 커뮤니티 중심의 주거환경을 조성하고 정비하는 노력은 주거환경을 둘러싼 물리적 기반시설의 공급확대와 주민들의 자발적인 참여에 의하여 커뮤니티로서의 특성인 지역성, 공동체성, 유기체성이 강조되는 방향으로 추진되어야 하며, 이를 통하여 도시공간구성의 근간이 되는 커뮤니티 주거환경은 물리적으로 쾌적하고 기능적으로 효율적인 정주 체계로 개선될 수 있다.

## 참고문헌

1. 고철·윤주현(2002), 「노후불량주거 정비시책개선을 위한 한영 공동연구」, 경기 : 국토연구원.
2. 권영덕(1999), 「주거환경개선사업에 대한 평가분석과 개선방안」, 서울시정개발연구원.
3. 건설교통부(2000), 「21C 대비 노후 불량주택 정비제도 개선방안 연구」, p.16.
4. 건설교통부(2004), 보도자료 "제2단계 주거환경개선사업".
5. 건설교통부(2005), 「2005년도 국민주택기금 운용 변경 계획」, pp.11~13.
6. 건설교통부 고시 제2005-528호, 정비 사업의 임대주택 및 주택 규모별 건설비율.
7. 김대성(2003), "도시개발방식의 유연화에 관한 연구-공공목표와 시장수요의 조화를 위하여", 서울대학교 박사학위.
8. 김창석·남진·공명렬(2004), "일본 밀집주택 시가지정비촉진사업에서의 주민 참여와 공공의 역할에 관한 연구", 국토계획 제39권 제6호, 서울 : 대한국토·도시계획학회.
9. 김철홍(1996), "현지개량사업의 환경개선효과에 관한 연구 : 거주민 면담조사 결과를 중심으로", 대한국토도시계획학회, 「국토계획」 제81호.
10. 노윤석·임양빈(2001), "주거환경개선사업의 계획요소에 관한 연구 : 대전광역시 동구 주거환경개선사업을 중심으로", 국토계획.
11. 대한국토·도시계획학회(2004), 「전국 노후불량 주거지역의 현황과 효율적 정비방안」, 경기 : 대한주택공사.
12. 대한주택공사(2004), 「주거환경개선사업 업무편람」, pp.25~30.
13. 대한주택공사(2004), 「주거환경개선사업지구 주민의 주거안전대책에 관한 연구 - 공동주택건설방식 주민재정착을 제고방안을 중심으로」, 경기 : 대

한주택공사.

14. 박환용·고철(2000), "도시정비사업의 재평가와 커뮤니티 도시 정비", 「주택연구」 8(1), pp.139~162.
15. 박태원(2004), "지구단위 도시개발방식 선정모형에 관한 연구", 서울대학교 박사학위.
16. 박환용(2003), "근린주구재정비평가연구", 「환계연논문집」 환경계획연구소, 경원대학교.
17. 배순석·이상준 외(2000), 「21세기 대비 노후불량주택 정비제도 개선방안 연구, 건설교통부.
18. 배순석·김혜승 외(2002), 「시장소외계층을 위한 주택정책 수립연구」, 건설교통부.
19. 서울시정개발연구원(2005), 「서울시 뉴타운 사업의 효율적인 추진을 위한 제도개선 방안 연구」.
20. 서울시정개발연구원(2006), 「도시재정비촉진을 위한 특별법 제정에 따른 서울시 뉴타운 사업의 발전방안 연구」
21. 서울특별시(2004), 「2010 서울시 도시주거환경정비기본계획」.
22. 서울특별시(2005), 도시 및 주거환경정비 조례.
23. 손경환 외(2003), 「주택종합계획(2003~2012) 수립 연구」, 과천 : 건설교통부.
24. 신중진(2000), 일본의 마찌즈꾸리와 주민참여, p.2.
25. 이인재(1998), "개발이익 산정에 기초한 주택재개발사업의 적정용적률 추정 연구", 서울대학교 대학원 공학박사학위논문.
26. 이영석(1998), 「주거환경개선사업의 평가에 관한 연구 : 광주광역시 사례를 중심으로」, 주택연구, 제6권 제2호.
27. 임서환 외(2003), 「주거환경정비사업 주민협의 절차의 합리적 운용방안 연구」, 경기 : 대한주택공사.



28. 장준호(1997), 일본의 자치단체에서 전개하여 온 개선형 마찌즈꾸리 사업의 총체적 평가, pp.2~6.
29. 천현숙(2005), "다가구 매입임대의 필요성과 발전방향", 『도시와 빈곤』 제 73호, 한국도시연구소.
30. 정석(1999), 「마을단위 도시계획 실현 기본 방향(1) - 주민 참여형 마을만들기 사례 연구」, 서울시정개발연구원, pp.139~157.
31. 토지보상법 시행규칙 별표4, 이사비 기준.
32. 하성규·김태섭(2003), 「한국 도시재개발의 사회경제론」, 서울 : 박영사.
33. 하성규 외(2004), 「주거환경개선 사업지구 주민의 주거안정 대책에 관한 연구」(공동주택건설방식 주민재정착률 제고방안을 중심으로), 경기 : 대한주택공사.
34. 홍인옥(2003), "주거환경개선사업의 문제점과 개선방안 모색", 『도시와 빈곤』 제57호, 한국도시연구소.
35. 한지원·남진(2003), "도시 및 주거환경정비법에 의한 주택재개발정비 예정구역에서의 적정계획 용적률 산정방법 연구", 대한건축학회논문집 19권 10호.
36. 森村道美(1987), 「地區環境整備の ための 地區區分論」, 동경대학 박사학위 논문.
37. 田村明(1987), 「まちづくりの發想」, 東京 : 岩波新書, pp.27~50.
38. 三浦典子(1990), "コミュニティ形成論の系譜," 「都市問題」 2월호, 東京市政調査會.
39. 松本康(1990), "都市コミュニティの文化形成とライフスタイル," 「都市問題」 2월호, 東京市政調査會.
40. 倉澤進(1990), "コミュニティづくり20年の軌跡と課題," 「都市問題」 2월호, 東京市政調査會.
41. 小林重敬(編)(1994), 「協議型まちづくり」, 東京 : 學藝出版社.

42. 奥田道大(1994), 「都市社會のコミュニティ」, 東京 : 勁草書房.
43. 村田武一郎(1997), "コミュニティの範圍と機能に関する考察: ネットワーク型コミュニティの形成に向けて," 「都市問題研究」, 11월호.
44. 奥田道大(1997), "1990年代の都市コミュニティ論:20世紀から21世紀への變換点," 「都市問題研究」 11월호.
45. ハウジングアンドコミュニティ財團(1997), 「NPO教書」, 風土社.
46. 松野弘(1998), 「現代地域社會論의 展開」, 東京 : ぎょうせい.
47. 戸谷英世&成瀬大治(2002), 「アメリカの住宅地開發」, 學藝出版社.
48. 防災都市づくり究(2003), 「都市再生のための防災まちづくり 密集市街地再生略」, 東京 : ぎょうせい.
49. (社)全市街地再開協(2003), 「密集住宅市街地のまちづくり ガイドブック」, 東京 : 社団法人全市街地再開協.
50. 林正珉(2005), 「居住者による生活環境構築からみた密集市街地の更新のあり方にする究」, 大阪大博士位論文.
51. Couch, J. D.(1980), Residential Density Functions : An Alternative to Muth's negative Exponential Journal of Urban Economics 8, pp.16~31.
52. Crawford, Margaret(1995), *Building the workingman's paradise : the design of American company towns, London ; New York. Verso.*
53. Duncan & Goodwin(1988), *The Local State and Uneven Development. Cambridge.*
54. Kone, D. Linda(2000), Land Development, Home Builder Press & NAHB.
55. Mina Kang(2003), 「Urban Squatter Policies(III) : The cases of Korea and United Kingdom」, Korea Research Institute for Human Settlements.
56. Wallace, Moira(2001), "A New Approach to Neighborhood Renewal in England", 「Urban Studies」.

57. Hwan Yong Park and Chul Koh(2004), "Assessment and Policy Directions for Residential Improvement programme", 「주택연구」 12(1), pp.127~145.
58. Peter, Roberts(2000), 「Urban Regeneration: A Handbook」, SAGE Publication, pp.97~99.
59. Weiss, Linda and Hobson, Jogn M.(1995), *States and Economic Development : A Comparative Historical Analysis*. Polity Press.
60. Yacovissi, William and Kern, Clifford R(1994), Location and History as Determinants of urban Residential Density *Journal of Urban Economics* 38, pp.207~220.

# 부 록

## 주거환경개선 사업에 관한 주민의식 조사

안녕하십니까?

본 설문지는 공동체 중심의 주거환경개선사업에 관한 연구를 수행하고 있습니다. 그동안 주거지를 대상으로 한 재개발사업이나 주거환경개선사업 등 주거환경개선 프로그램이 시행되기는 하였으나 이는 주로 불량한 주거지의 물리적 환경정비에만 초점이 맞추어져 있었습니다. 또한 사업대상 지역에 살고 있던 사람들에게는 큰 도움이 되지 못하여 왔습니다. 따라서 지역에 살고 있는 주민들이 주도하는 지역중심의 종합적인 주거환경정비가 이루어져야 할 것입니다.

이러한 관점에서 바람직한 주거환경정비구역을 지정하고 계획 수립 및 정비사업을 수행하기 위한 거주자의 실태 및 의식조사를 실시하고자 합니다. 바쁘시더라도 질문에 성의껏 응답해 주시기를 부탁드립니다. 감사합니다.

2006년 7월

I. 가구원의 일반구성		
1. 가구원 수	1) 총가구원 수 ___명	2) 자녀수 ___명
2. 성별	1) 남 <input type="checkbox"/>	2) 여 <input type="checkbox"/>
3. 연령	1) 본인 __세	2) 가구주 __세
	3) 맏자녀 __세	4) 막내자녀 __세
4. 학력	1) 무학 <input type="checkbox"/>	2) 국졸 <input type="checkbox"/>
	3) 중졸 <input type="checkbox"/>	4) 고졸 <input type="checkbox"/>
	5) 대졸이상 <input type="checkbox"/>	
5. 가구주 직업	1) 자영업 <input type="checkbox"/>	2) 판매/서비스직 <input type="checkbox"/>
	3) 기능직 <input type="checkbox"/>	4) 일반작업직 <input type="checkbox"/>
	5) 사무/기술직 <input type="checkbox"/>	6) 경영/관리직 <input type="checkbox"/>
	7) 전문/자유직 <input type="checkbox"/>	8) 무직 <input type="checkbox"/>
	9) 기타 <input type="checkbox"/>	
6. 월소득	1)가구주 _____만원	2)가구 전체 _____만원
7. 가구구성	1) 1인 가구 <input type="checkbox"/>	2) 부부 <input type="checkbox"/>
	3) 부부+자녀 <input type="checkbox"/>	4) 부모+부부+자녀 <input type="checkbox"/>
	5) 부부+자녀+기타 <input type="checkbox"/>	6) 비혈연(친구등) <input type="checkbox"/>

## II. 현거주지에 대한 인식

1. 현재 거주지를 우리 동네로 생각하는 범위는 어디까지입니까?

- |              |              |
|--------------|--------------|
| 1) 도보5분 이내   | 2) 간선도로 구획지역 |
| 3) 초등학교 통학범위 | 4) 행정리 전체    |
| 5) 읍내 전체     |              |

2. 현재 거주지를 중심으로 넓게는 어디까지를 우리 동네로 생각하십니까?

- |              |              |
|--------------|--------------|
| 1) 도보5분 이내   | 2) 간선도로 구획지역 |
| 3) 초등학교 통학범위 | 4) 행정리 전체    |
| 5) 읍내 전체     |              |

3. 현재 거주지로 이사 오신 주된 이유는 무엇입니까?

- |                 |             |
|-----------------|-------------|
| 1) 근거리에 직장이 있어서 | 2) 경제적 이유로  |
| 3) 친척, 지인과 살려보  | 4) 교통이 편리해서 |
| 5) 주거 환경이 좋아서   | 6) 기타       |

4. 현재 거주지로 언제 이사오셨습니까?

- |          |          |
|----------|----------|
| 1) 1년 이내 | 2) 1~3년  |
| 3) 3~5년  | 4) 5년 이상 |

5. 현재 거주지의 다음 사항에 대해 어떻게 생각하십니까? 해당 난에 표시해 주십시오.

	매우좋다	좋다	보통이다	나쁘다	매우나쁘다
<input type="checkbox"/> 물리적 주거환경					
<input type="checkbox"/> 주거지로서 이미지					
<input type="checkbox"/> 이웃과의 관계					

6. 2-3년 내에 다른 지역으로 이사할 계획이 있습니까?

- |                   |                   |
|-------------------|-------------------|
| 1) 있다(설문 6-1로 이동) | 2) 없다(설문 6-2로 이동) |
|-------------------|-------------------|

6-1. 그 이유는 무엇입니까?

- |                       |                    |
|-----------------------|--------------------|
| 1) 넓은 주택을 원해서         | 2) 더 좋은 주거 환경을 위해서 |
| 3) 비슷한 사회계층과 어울리기 위해서 | 4) 재산 증식을 위해서      |
| 5) 기타                 |                    |

6-2. 그 이유는 무엇입니까?

- |                |                |
|----------------|----------------|
| 1) 넓은 주택을 원해서  | 2) 이웃 관계가 좋아서  |
| 3) 직장 거리가 가까워서 | 4) 자녀들의 학교 문제로 |
| 5) 시설이 만족스러워서  | 6) 재산증식에 유리해서  |
| 7) 기타          |                |

7. 현재 거주지 동네명칭의 유래나 역사에 대해 알고 계십니까?

- 1) 잘 알고 있다
- 2) 조금 알고 있다.
- 3) 모른다

8. 현재 거주지의 계층상 특성은 어떻다고 생각하십니까?

- 1) 빈민층 주거지
- 2) 서민 주거지
- 3) 중산층 주거지
- 4) 고소득층 주거지
- 5) 다양한 소득 계층 혼합주거지

9. 현재 거주지 주민의 연령상의 특징은 어떻습니까?

- 1) 취학전 자녀를 둔 젊은 부부가 많다
- 2) 초등학생을 둔 가정이 많다
- 3) 중고등학생을 둔 가정이 많다
- 4) 노인층이 많다
- 5) 1인가구가 많다
- 6) 기타

### Ⅲ. 현거주지 시설현황과 만족도

1. 현재 거주지의 기반시설에 대해 얼마나 만족하십니까? 해당 난에 표시해 주십시오.

	매우만족	만족	보통	불만족	매우불만족
<input type="checkbox"/> 공원, 놀이터					
<input type="checkbox"/> 공동생활공간					
<input type="checkbox"/> 체육시설					
<input type="checkbox"/> 관공서					
<input type="checkbox"/> 문화시설					

2. 현재 거주지의 주민공동활동공간, 시설은 어떤 시설입니까?(예 : 공원, 노인정 등)  
( )

3. 공동활동공간이나 시설을 얼마나 자주 이용하고 있습니까?

- |              |              |
|--------------|--------------|
| 1) 거의 매일     | 2) 1주일에 2~3회 |
| 3) 1주일에 1~2회 | 4) 한달에 한번    |
| 5) 이용 안함     | 6) 기타        |

4. 주민들이 주로 모이는 장소는 어디입니까?

- |         |          |
|---------|----------|
| 1) 공원   | 2) 놀이터   |
| 3) 산책로  | 4) 종교시설  |
| 5) 도서관  | 6) 노인정   |
| 7) 공공시설 | 8) 학교운동장 |

5. 가장 시급하게 개선되어야 할 것은 무엇입니까? 순서대로 번호를 적어주십시오

-  -  -  -  -

- |              |              |
|--------------|--------------|
| 1) 도로정비 및 확장 | 2) 상하수도 정비   |
| 3) 주택 개보수    | 4) 재해관련 시설정비 |
| 5) 대기오염 해소시설 | 6) 기타        |

6. 추가로 필요한 시설은 무엇이라고 생각하십니까? 세가지만 선택해 주십시오

-  -

- |          |          |
|----------|----------|
| 1) 소공원   | 2) 어린이시설 |
| 3) 노인시설  | 4) 의료시설  |
| 5) 도서관   | 6) 문화시설  |
| 7) 공동작업장 | 8) 기타    |

7. 과거 주거환경개선과 관련된 일을 결정할 때 참여하신 경험이 있습니까?

- |       |       |
|-------|-------|
| 1) 있다 | 2) 없다 |
|-------|-------|



8. 향후 주거환경개선과 관련된 일을 결정할 때 참여의사가 있습니까?

- 1) 적극 참여하겠다
- 3) 참여하지 않겠다

- 2) 참여하겠다
- 4) 모르겠다

9. 가구주의 직장 위치는 어디입니까?

- 1) 집
- 3) 같은 읍

- 2) 같은 리
- 4) 다른 지역

10. 가구원의 직장 위치는 어디입니까?

- 1) 집
- 3) 같은 읍

- 2) 같은 리
- 4) 다른 지역

#### IV. 현거주지의 사회경제적 현황

1. 현재 거주지에서 생활은 어느 정도 이루어집니까?

- |                           |                         |
|---------------------------|-------------------------|
| 1) 낮에는 타지역에 있고, 저녁에 체류한다. | 2) 거의 대부분의 시간을 이곳에 체류한다 |
| 3) 주말에만 이곳에서 생활한다         | 4) 가끔 와서 거주한다           |

2. 이웃을 알게 되는 계기는 무엇입니까? 세가지만 선택해 주십시오

-  -

- |                 |               |
|-----------------|---------------|
| 1) 자연스럽게 알게 되었음 | 2) 각종 모임을 통해서 |
| 3) 자녀들을 계기로     | 4) 종교활동을 통해서  |
| 5) 잘 모름         |               |

3. 이웃과 함께 하는 활동은 무엇입니까? 세가지만 선택해 주십시오

-  -

- |          |           |
|----------|-----------|
| 1) 가사 돕기 | 2) 각종 애경사 |
| 3) 취미활동  | 4) 봉사 활동  |
| 5) 금전 거래 | 6) 기타     |

4. 이웃들의 교육수준, 사회적 지위, 생활수준 등이 어느 정도 동질적이라고 생각하십니까?

- |                |                |
|----------------|----------------|
| 1) 매우 동질적이다    | 2) 어느 정도 동질적이다 |
| 3) 보통이다        | 4) 별로 동질적이지 않다 |
| 5) 전혀 동질적이지 않다 |                |

5. 현거주지를 우리 동네라고 느끼는 소속감의 정도는 어떻습니까?

- |                    |                      |
|--------------------|----------------------|
| 1) 소속감을 많이 느끼고 있다  | 2) 어느 정도 소속감을 느끼고 있다 |
| 3) 보통이다            | 4) 별로 소속감을 느끼지 않는다   |
| 5) 전혀 소속감을 느끼지 않는다 |                      |

## V. 주거환경개선에 관한 의견

1. 주거환경개선사업은 누가 해야 한다고 생각하십니까?

- |            |               |
|------------|---------------|
| 1) 주민      | 2) 지자체        |
| 3) 주민+지자체  | 4) 주민+공기업     |
| 5) 주민+지역단체 | 6) 주민+지자체+공기업 |

2. 주거환경개선사업을 위한 비용부담은 누가 해야 한다고 생각하십니까?

- |               |           |
|---------------|-----------|
| 1) 주민         | 2) 지자체    |
| 3) 국가         | 4) 주민+지자체 |
| 5) 주민+지자체+공기업 | 6) 민간회사   |

3. 주민중심의 주거환경정비를 위한 주민조직 형태에 대해 어떻게 생각하십니까?

- |             |             |
|-------------|-------------|
| 1) 주민출자조합   | 2) 주민선발 대의원 |
| 3) 주민전문가협의회 | 4) 모름       |
| 5) 기타       |             |

4. 주민중심의 주거환경정비를 위해 가장 필요한 것은 무엇이라고 생각하십니까? 순서를 적어 주십시오.

-  -  -  -  -

- |                     |                        |
|---------------------|------------------------|
| 1) 계획단계에서 실질적인 주민참여 | 2) 주민들이 모일 수 있는 공간의 확보 |
| 3) 주민대상 교육기회 제공     | 4) 정기적인 주민모임           |
| 5) 정부의 적극적인 재정지원    | 6) 기타                  |

5. 향후 주거환경개선은 어떠한 점을 중요시 해야 한다고 생각하십니까??

- |                 |                 |
|-----------------|-----------------|
| 1) 물적수준의 향상     | 2) 보존형 재개발      |
| 3) 경제적 기반 확충    | 4) 연대감을 고려한 재개발 |
| 5) 상호보완적인 관계 형성 | 6) 기타           |

6. 주거환경정비 과정에서 합리적인 의사결정을 위해 무엇이 필요하다고 생각하십니까?

- |              |                 |
|--------------|-----------------|
| 1) 주민참여제도 마련 | 2) 적극적인 주민 참여의식 |
| 3) 관련 정보의 공개 | 4) 기타           |

7. 주거환경개선을 위해 실시되어야 할 중요한 사업 두 개를 선택해 주십시오.

-

- |            |            |
|------------|------------|
| 1) 공영주차장   | 2) 유해시설 억제 |
| 3) 생태공원 조성 | 4) 골목길 정비  |
| 5) 자전거 도로  | 6) 보행로 정비  |
| 7) 담장 허물기  | 8) 기타      |

## 저작물 이용 허락서

학 과	토목공학과	학 번	20047350	과 정	박사
성 명	한글 : 이재복      한문 : 李在福      영문 : Lee Jae-Bok				
주 소	전남 순천시 가곡동 414-1				
연락처	E-MAIL : ki8850@hanmail.net				
논문제목	한글 : 공동체형성의 주거환경개선에 관한 연구				
	영문 : A Study on the Improvement of Residential Environment for the Community Shape-Based				
<p>본인이 저작한 위의 저작물에 대하여 다음과 같은 조건아래 조선대학교가 저작물을 이용할 수 있도록 허락하고 동의합니다.</p> <p style="text-align: center;">- 다                    음 -</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 저작물의 DB구축 및 인터넷을 포함한 정보통신망에의 공개를 위한 저작물의 복제, 기억장치에의 저장, 전송 등을 허락함</li> <li>2. 위의 목적을 위하여 필요한 범위 내에서의 편집·형식상의 변경을 허락함. 다만, 저작물의 내용변경은 금지함.</li> <li>3. 배포·전송된 저작물의 영리적 목적을 위한 복제, 저장, 전송 등은 금지함.</li> <li>4. 저작물에 대한 이용기간은 5년으로 하고, 기간종료 3개월 이내에 별도의 의사 표시가 없을 경우에는 저작물의 이용기간을 계속 연장함.</li> <li>5. 해당 저작물의 저작권을 타인에게 양도하거나 또는 출판을 허락을 하였을 경우에는 1개월 이내에 대학에 이를 통보함.</li> <li>6. 조선대학교는 저작물의 이용허락 이후 해당 저작물로 인하여 발생하는 타인에 의한 권리 침해에 대하여 일체의 법적 책임을 지지 않음</li> <li>7. 소속대학의 협정기관에 저작물의 제공 및 인터넷 등 정보통신망을 이용한 저작물의 전송·출력을 허락함.</li> </ol> <p style="text-align: center;">동의여부 : 동의( <input checked="" type="checkbox"/> )      반대( <input type="checkbox"/> )</p> <p style="text-align: center;">2008 년    7    월    일</p> <p style="text-align: center;">저 작 자 :    이    재    복                    (서명 또는 인)</p> <p style="text-align: center;"><b>조선대학교 총장 귀하</b></p>					