

# 요약 및 정책건의

---

## I. 연구의 개요

### 1. 연구배경 및 목적

#### ○ 연구배경

- 기성시가지에서는 주거환경의 질적 개선이 보다 중요(2005년 현재 ‘공식’ 주택보급률은 90%를 넘어서 양적 공급에 대한 부담이 약화된 한편, 기성시가지에서 대량의 신속한 주택 공급은 한계가 있으며, 자칫 주거환경의 질을 더욱 악화시킬 수 있음)
- 재개발·재건축 등 정비사업의 대상이 되지 않는 주거지역, 특히 기반시설의 확충이 이루어지지 않은 채로 다가구·다세대주택이 건설된 지역의 주거환경의 질을 확보하기 위한 제도적 장치는 매우 취약한 실정(개별주택에 대한 성과기준으로서 최저주거기준, 주택성능기준 등은 마련되어 있으나, 일단의 주택시가지를 대상으로 주거환경의 질을 평가하는 기준은 마련되어 있지 않음)
- 재개발·재건축을 통해서 계획적으로 형성된 아파트지역의 주거환경의 질도 들여다 볼 필요

#### ○ 연구목적

- 서울시 주거환경의 질을 근린생활권(neighborhood) 수준에서 측정·평가하기 위한 주거환경 지표를 개발하고, 이를 지속적으로 모니터링하고 평가하기 위한 방안을 제시

### 2. 주거환경의 개념과 지표

#### ○ 주거환경의 개념

- 주거환경(residential environment 또는 neighborhood environment)이란 개별 주거지를 둘러싼 일단의 주택시가지의 생활환경조건을 총체를 말하며, 이 연구에서는 물리적 여건으로서의 주거환경에 초점
- 주거환경은 개별주택보다는 ‘일단의 주택시가지’의 양호한 환경에 관심이 있다는 점에서 ‘주거기준(최저, 유도)’이나 ‘주택성능기준’과는 차이

- 이 연구에서 ‘일단의 주택시가지’ 라 함은 지형, 토지이용의 동질성, 기반시설 등의 측면에서 다른 주택시가지와 구별되는 의미있는 지역단위를 말하며, 일반적으로 근린생활권 정도의 공간적 범위
- 주거환경의 물리적 요소들
  - 주거환경의 물리적 요소는 가장 근본적으로 자연적인 조건의 제약 속에서 토지이용, 기반시설, 대지 및 건축물 등으로 구성되며, 이러한 물리적 여건과 그곳에서 거주하는 거주자(또는 활동하는 방문자)의 행태적 요소가 상호작용하여 성과(performance)로 나타남
- 주거환경의 질과 관련된 수많은 개념들
  - 주거환경의 질과 관련하여 쾌적성(amenity), 활력(livability), 지속가능성(sustainability), 건강성(health), 콤팩트개발(compact development), 스마트성장(smart growth) 등 수많은 개념들이 서로 관련되며 중첩적으로 사용
- 투입(input)지표와 결과(outcome)지표
  - 이 연구는 물리적 주거정비사업에 시사점을 제공하기 위하여 투입지표로서 물리적 환경지표에 초점
- 주관적(subjective) 지표와 객관적(objective) 지표
  - 이 연구는 객관적인 물리적 환경지표에 초점

### 3. 서울시 주거환경의 질 평가를 위한 지표의 설정

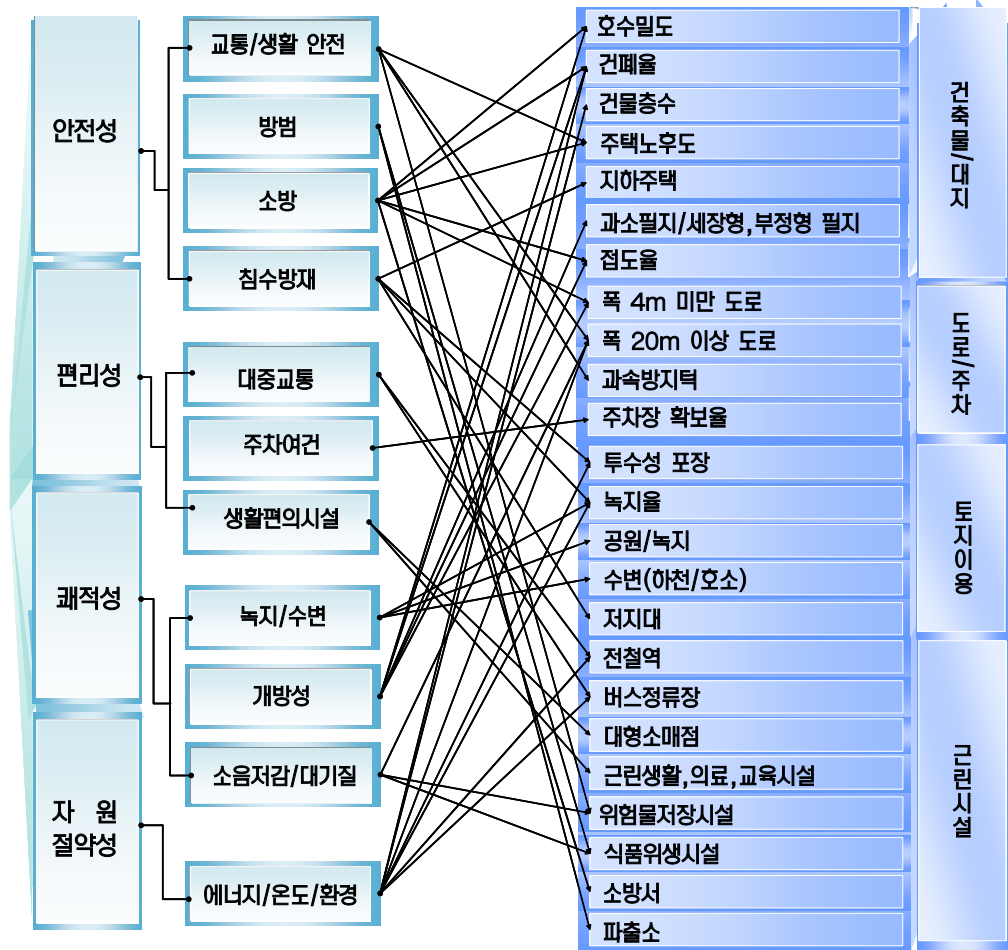
- 근린생활권수준에서 주거환경의 질 평가를 위한 4개의 성과기준 설정
  - 안전성, 편리성, 쾌적성, 자원절약성
- 주거환경의 질에 영향을 미치는 다수의 물리적 환경지표(건축물/대지, 도로/주차, 토지이용, 근린시설)를 설정

### 4. 서울시 주거환경의 질 사례분석

- 서울시 12개 사례지역을 입지, 주택유형, 노후도 등을 고려하여 선정하고, 주거환경의 물리적 특성을 나타내는 물리적 주거환경지표의 측정 및 비교분석
  - 개포, 노유·자양, 논현, 사당, 상계, 서초, 압구정, 이문, 이촌, 일원, 장안, 평창
- 주거환경의 질적 측면을 Z-Score방법을 이용하여 단순 평가(상대적인 중요도 고려하지 않음)

<표 1> 서울시 주거환경의 질 측정을 위한 지표 제안

차원	평가항목	결과지표	물리적 환경지표
안전성	교통안전, 생활안전	- 교통사고 발생률 - 안전사고 발생률(넘어짐, 추락, 충돌, 붕괴 등)	- 과속방지턱 시설빈도 - 폭 20m 이상 도로 비율 - 위험물저장시설(가스충전소, 주유소, 기타), 차량관련시설(세차장, 폐차장, 주차전용시설), 생산시설(공장, 창고)비율 - 주택노후도
	방법	- 범죄발생률	- 식품위생시설(단란주점, 유흥주점), 환경위생시설(특수목욕탕, 카지노), 숙박시설(여관) - 경찰서/지구대/파출소까지 거리
	소방	- 화재발생률	- 호수밀도 - 주택노후도 - 건폐율 - 접도율 - 폭 4m 미만 도로 비율 - 소방서까지 거리
	자연재해대비 (침수방재)	- 침수피해 빈도 및 규모	- 인근하천 계획홍수위 및 펌프장 유무 - 지하주택 비율 - 건폐율 - 녹지율 - 투수성 포장률
편리성	대중교통	- 대중교통 용이도, 대중교통(전철, 버스) 이용도	- 전철역까지 거리 - 버스정류장 접근도
	주차여건	- 적법(불법) 주차율	- 주차장(부설, 노상, 노외) 확보율
	생활편의 시설	- 시설확보면적과 접근도	- 대형소매점(백화점, 쇼핑센터)까지 거리 - 근린생활시설 접근도 - 의료시설(병원, 의원, 한의원) 접근도 - 교육연구시설(학교, 유치원, 도서관 등) 접근도 - 문화체육시설(문화시설, 체육시설)
쾌적성	녹지/수변	- 오픈스페이스 확보율	- 녹지율 - 공원/녹지 접근도 - 수변(하천/호소) 접근도
	개방성	- 건축밀도 - 주차장 확보율	- 호수밀도 - 건폐율 - 과소필지/세장형·부정형 필지 비율 - 폭 4m 미만 도로 비율 - 접도율 - 가구당 주차장 면적
	소음저감, 대기질	- 소음도(dB) - 대기오염도(SO2, NO2, PM10, O3, CO) - 차량속도(km/h)	- 폭 20m 이상 도로비율 - 위험물저장시설(가스충전소, 주유소, 기타), 차량관련시설(세차장, 폐차장, 주차전용시설), 생산시설(공장, 창고)비율 - 식품위생시설(단란주점, 유흥주점)
자원 절약성	에너지, 온도, 환경부하	- 에너지소비량(전력, 가스, 난방) - 온도 - 생물다양성	- 건폐율 - 총수 - 전철역까지 거리 - 버스정류장 접근도 - 폭 20m 이상 도로비율 - 투수성 포장률 - 녹지율



<그림 1> 주거환경의 질적 차원과 물리적 환경지표들 간의 관계

<표 2> 사례분석지역 주거환경의 질 Z-Score에 의한 평가결과 요약 (기준치 고려하지 않음)

사례지역	안전성	편리성	쾌적성	자원절약성
압구정	0.14	0.38	0.10	0.74
평창	0.26	-1.16	1.13	1.00
상계	0.43	0.36	0.02	0.15
이촌	0.46	-0.24	0.13	0.45
개포	0.04	-0.19	0.62	0.33
서초	0.24	0.53	-0.51	-0.31
사당	-0.15	0.29	-0.21	-0.19
노유·자양	0.12	0.26	-0.25	-0.56
일원	-0.18	-0.36	0.07	-0.18
논현	-0.39	0.96	-0.81	-0.60
이문	-0.69	-0.24	-0.22	0.11
장안	-0.28	-0.59	-0.06	-0.95

## II. 정책건의

### 1. 근린생활권 수준의 주거환경 평가체계 구축

#### ○ 의의

- 세계의 많은 일류도시들은 어떤 형태로든 주거환경의 질에 대한 평가체계를 갖고 있음
- 현재의 재개발·재건축·재정비 등 일부 지역에 대하여 산발적으로 수행되는 분석을 확고한 평가체계와 방법을 수립하여 근린생활권 단위에서 상시적으로 주거환경을 평가함으로써 정책에 반영
- 시민들의 관점과 관심사에 맞춘 근린생활권 단위의 미시적인 정보제공과 의사소통

#### ○ 평가기준과 지표

- 합의형성을 통한 성과기준 마련
- ‘최저’ 기준과 ‘유도’기준으로 구성
- 객관적 지표는 물론 시민만족도를 포함한 주관적 지표를 망라한 종합적인 지표체계 구성
- ‘공통’지표와 지역실정을 감안한 ‘임의’지표로 구분

#### ○ 데이터기반

- 기존의 산재된 정보자료의 조사·수집·통합
- 주거환경의 질적 성과를 파악할 수 있는 데이터의 접근성 개선 (다른 기관 자료)
- 정기적인 주민만족도 조사 실시
- 소음 등에 대한 미비한 데이터에 대하여는 정기적인 모니터링 및 데이터기반 구축

#### ○ 평가주기

- 정기적인 모니터링을 기본(연 1회)으로, 특별히 분석해야 할 필요성이 있는 경우 특별평가를 실시

#### ○ 정보시스템 구축과 다양한 정보전달방법 이용

- 주거환경 정책방향에 대한 의사결정지원 형태의 정보시스템 구축
- 생활권 단위의 미시적인 정보를 시민들에게 ‘맞춤형’으로 제공하고, 인터넷 GIS지도, 방송 등 다양한 시청각 매체 동원

- 공공부문과 민간부문의 협력을 통한 '마을만들기' 차원의 지표운동으로 전개
- 초기단계에는 공공부문에서 이니셔티브를 갖고 추진하되, 시민단체, 지역주민, 전문가 등으로 구성된 추진체계를 만들도록 하고, 점차 시민주도로 나아가도록 하며, 적극적인 생활권을 선정하고 성공사례를 발굴하고 전파함으로써 이를 활성화

## 2. 주거환경관련 제도개선 및 정책방향

- 주거환경기준 제정
  - '최저주거기준', '주택성능기준', '주거환경기준'의 3대 주거평가기준체계 구축
- 기성시가지에 대한 주거환경의 질적 기준 마련
  - 정비사업 지정요건에는 해당되지 않지만, 다가구·다세대주택의 건축 등으로 악화되는 기성시가지의 주거환경을 판단하고 필요한 정책을 동원할 수 있는 장치 마련
- 주차시설 등 주거환경이 열악한 다가구·다세대 주택지역에 대한 규제 강화
- 자원절약적·친환경 주거환경 강화

## 3. 기대효과

- 서울시 주거환경의 질을 상시적으로 측정, 모니터링하여 평가하고, 정비정책의 방향 및 제도개선방안 마련을 위한 기초자료로 활용
- 현재 서울시에서 중요하게 다루어지고 있는 뉴타운, 도시디자인, 문화공간, 환경 등 도시재생과 관련하여 도시쾌적성 및 도시경관의 획기적 증진, 서민주거환경과 친환경 주거공간 조성 등의 시책 지원
- 주거환경의 질 지표와 평가는 지금까지 별도로 시행되어온 감이 있는 주택정책과 도시정책을 동시에 고려하는 장점
- 최근의 나아진 도시공간에 대한 기초데이터 여건과 GIS 등 정보처리기술을 최대한 정책적으로 활용하기 위하여 생활권 단위의 상세한 도시환경정보를 구축
- 도시환경의 질에 대한 정보를 시민들에게 제공 및 관심 제고