

2011

정비구역내 소형 · 저렴주택 공급확대 방안 연구

Supply Strategy for Affordable and Small—sized Housing in the Housing Improvement Area in Seoul

장 남 종 · 신 상 영

정비구역내 소형·저렴주택 공급확대 방안 연구

Supply Strategy for Affordable and Small-sized Housing in the Housing Improvement Area in Seoul

2011



▮연구진 ▮

연구책임 장 남 종 ● 도시계획연구실 연구위원 연 구 진 선 상 영 ● 환경안전연구실 연구위원 황 종 아 ● 도시계획연구실 연 구 원 연구지원 황 현 정 ● 도시경영연구실 연 구 원

이 보고서의 내용은 연구진의 견해로서 서울특별시의 정책과는 다를 수도 있습니다.

요약 및 정책건의

Ⅰ. 연구개요

1. 연구의 배경 및 목적

- -서울시 가구 및 인구구조의 최근 변화를 보면 1~2인가구가 가파르게 증가하고 있으며, 통계청 자료에 의하면 서울시는 향후 10년간 1~2인가구가 30만 정도 증가할 것으로 예상됨.
- -한편, 서울시는 1~2인가구 급증에 대비한 소형·저렴주택의 수요 증가에 대응하여 도시형 생활주택제도 등 다양한 주택정책을 추진하고 있으나 여전히 이들에 대한 정책적 배려가 부족함.
- -아직까지 서울시 주택공급은 재개발, 재건축 등 정비사업에 의존하는 바가 크나, 기존 소형·저렴주택의 재고 감소와 중대형아파트 위주의 건설로 원주민의 낮은 재정착률과 서민의 주거불안 심화가 초래됨.
- -따라서 현행 정비사업의 주택공급의무비율 및 임대주택공급기준 등에 대해서 주거복지적인 측면에서 서민들의 주거안정과 인구구조변화에 대응한 소형·저렴주택의 확대공급 방안이 필요함.
- -이 연구의 목적은 1~2인가구의 증가 등 서·울의 인구구조변화에 대응하여 소형주택 공급 확대와 정비사업으로 인한 서민의 주거불안정 해소와 부담 가능한 주택공급을 위하여 정비구역내 소형·저렴주택의 확대공급 방안 마련에 있음.

2. 연구의 주요내용

- -서울시 주택시장의 여건변화와 소형·저렴주택 공급 관련제도를 분석하고, 서울시 소형·저렴주택의 멸실 및 공급실태 파악을 통해 현재 서울시의 소형·저렴주택 실태와 문제점을 파악함.
- -또한 서울시 저층주거지 실태조사를 통해 거주민의 주거실태와 부담능 력, 정비사업에 대한 인식 등을 파악하여 주택공급정책 개선안에 반영함.
- -정비구역내 기존 주택의 특성을 파악하여 정비사업별, 지역별로 다양한 기존 주택 특성을 살펴봄. 즉, 정비사업구역의 주택공급 전후 비교를 통해 주택의 유형 및 규모 특성변화를 파악하고, 정비구역 사례대상지를 통해 주택가격 변화를 살펴봄.
- -이상의 제도 및 현황분석을 통해 문제점 및 개선과제를 도출하여, 정비구역내 소형·저렴주택의 공급확대를 위한 공급기준, 정비수법, 정비사업절차 등에 대한 개선방안과 제도개선사항을 제시함.

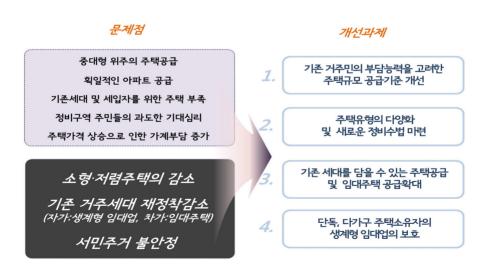


ii

Ⅱ. 연구결과

1. 문제점 및 개선과제 도출

- -정비구역의 주택공급현황을 통해 살펴본 주요 문제점은 중대형 위주의 주택공급, 획일적인 아파트 공급, 기존세대 및 세입자를 위한 주택수의 부족, 정비구역 주민들의 과도한 기대심리와 주택가격 상승 등으로 요약 되며, 이를 토대로 다음과 같이 4가지 개선과제를 도출함.
- -첫째, 현행 중대형 위주의 주택공급을 개선하여 소형주택을 확대하는 방향으로 전환하고 기존 거주민의 부담능력을 고려한 주택공급이 필요함.
- -둘째, 현행 아파트 위주의 획일적인 주택공급에서 탈피하여 다양한 유형 의 주택공급이 이루어질 수 있도록 새로운 정비수법 마련이 필요함.
- -셋째, 정비구역내 세입자를 포함하여 기존 세대를 담을 수 있는 주택공 급의 확대가 필요하며, 특히 다양한 소형임대주택의 확대공급이 요구됨.
- -마지막으로, 정비구역내 생계형 임대수입에 의존하는 영세한 가구주에 대해 정비 후에도 임대수입이 가능한 생활을 보장할 필요가 있음.



2. 정비구역내 소형 · 저렴주택 확대공급을 위한 기본방향

1) 정비구역내 원주민들이 부담 가능한 소형 저렴주택의 공급 확대 도모

-향후 정비사업은 정비구역내의 원주민들이 부담 가능한 소형·저렴주 택의 공급을 확대하여 원주민의 주거안정을 도모하고 나아가 기존 커뮤 니티를 유지할 필요가 있음.

2) 최소한 기존 주택수 이상의 주택공급계획을 수립하여 주택공급효과 제고

-향후 정비사업은 기존주택의 특성뿐만 아니라 기존 거주세대도 고려하여 소형주택 비율을 높여 양적 주택공급효과를 높일 필요가 있음.

3) 새로운 정비방식과 분양방식을 통한 생계형 임대업의 보장 방안 마련

-향후 정비사업은 이러한 기존 생계형 임대업을 보장해 줄 수 있는 새로 운 정비방식의 도입과 분양방식의 전환을 통해 정비사업 후에도 원주민 들의 재정착률을 제고하고 서민의 생활안정을 도모할 필요가 있음.

정비구역내 소형·저렴 주택 공급확대의 정책 방향

부담 가능한 주택 공급

기존 세대를 담는 주택공급 생계형 임대업 유지

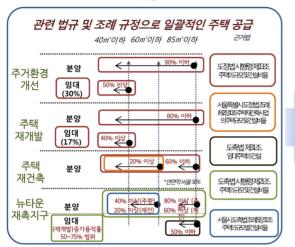
소형주택 수요대응, 실생활 주택공급

"주민 재정착 도모" "서민 주거안정 추구"

3. 개선방안 및 제도개선사항

- 1) 소형 · 저렴주택 공급 확대를 위한 주택규모 공급기준의 유연화
- ○원주민 재정착률 제고에 필요한 부담 가능한 소형주택 공급 확대를 도모하기 위하여 종전 거주실태, 희망 주택규모 및 주민의 부담능력 등이 고려되어야 함. 이를 통해 주택공급규모가 결정되어야 하며 다음과 같은 제도개선이 필요함.
 - -정비사업의 주택규모별 공급기준의 결정권한 지방 이양
 - -유연한 주택공급기준 적용을 위한 주거환경정비계획 수립지침의 개선
 - -정비계획 수립 시 사전주택공급계획검토서 작성과 주택공급계획에 반영

현행



개선안

지자체별 공급기준 마련

각 사업구역과 정비사업별 지역 특성을 반영하여 공급기준을 유연하게 적용

주거환경정비계획 수립지침 마련

-기존 거주민의 거주현황 및 부담능력을 조사하여 반영

정비사업의 계획 수립 시 사전주택공급계획검토서 작성

- 거주민 부담능력 조사를 활용하여 정비 후 분양주택 규모 및 부담금의 시뮬레이션 시행

2) 연면적 분양방식으로의 전환에 따른 관리처분계획 개선

- ○정비구역내 소형·저렴주택 공급확대와 기존 원주민 중 무직 실버세대 가 구주의 생계형 임대수입 보장을 위해 현행 관리처분방식에 대한 제도개선 이 필요한
 - -현행 관리처분방식을 연면적 분양방식(주택분할방식)으로 전환
 - 현행 관리처분계획기준에 관한 규정 개선
 - -다주택 보유 관련법규의 예외 적용 규정 개선

현행

1세대 – 1주택 공급

도시 및 주거환경 정비법 제 48조

1세대 또는 1인이 1 이상의 주택 또는 토지를 소유한 경우 1주택 공급 / 같은 세대 아닌 2인 이상이 1주택 또는 1토지를 공유한 경우 1주택 공급

- * 다주택 공급 가능 예외기준
- -수도권 과밀억제권 이외지역 주택재건축사업에 한 해 토지 등 소유자에게 소유한 주택수만큼 공급

개선안

주택 공급기준의 개선

정비사업 시 공급되는 주택의 **기준이 수량** 이 되는 제도에 대한 개선

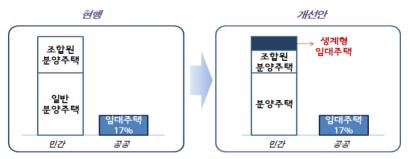
관리처분계획 개선

종전 토지 등 소유에 대한 평가 금액의 공급 주택 단위면적으로 추산가액 산정

연면적 기준으로 주택공급 – 주택 분할 가능 (임대용 소형주택에 국한)

3) 기존세입자의 주거안정을 위한 임대주택 공급 확대와 다양화

- ○기존세입자를 위한 소형 민간임대주택의 공급 활성화를 도모하고 생계형 임대수입에 의존하는 기존 영세가구주의 임대업을 보장할 필요가 있음.
 - -역세권내 원룸형의 도시형 생활주택을 통한 소형 민간임대주택 확보
 - -현행 관리처분방식을 연면적 분양방식으로 전환하여 소형임대주택 확보
 - -가변형 평면설계를 통한 주택평면 분할로 부분임대주택 확보
 - -1가구 다주택 보유 시 세제해택 차등부여 및 무주택 간주규모 완화
 - -정비구역내 생계형 임대주택 공급 확대를 위한 인센티브제도 마련
 - -추가 공급되는 민간임대주택에 대한 거주우선권을 기존세입자에 부여

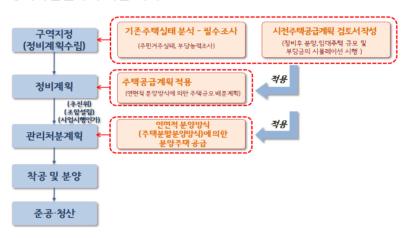


임대용 주택(추가된 소형주택)에 대해선 **공공의 위탁관리제도**로 운영

4) 소형·저렴주택 확대를 위한 정비사업의 절차개선

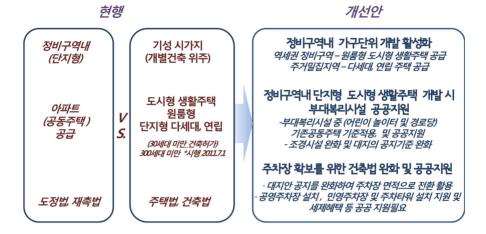
- ○정비구역내 기존주택의 특성반영 및 주택공급방식의 개선을 실현하기 위해서는 현재 정비구역 지정 ► 정비계획 수립 ► 관리처분계획 수립 등의 정비사업 절차에 대한 개선이 필요함.
 - -정비사업에 대한 새로운 제도개선에 맞는 정비계획수립지침 작성
 - -구역지정 시 기존주거실태조사 및 사전주택공급계획 검토서 작성
 - -정비계획 수립 시 사전주택공급계획을 반영한 주택공급계획 수립
 - -관리처분계획 수립 시 연면적 분양방식에 따른 관리처분계획 수립

정비사업절차의 개선 예시



5) 정비구역내 다양한 유형의 소형 · 저렴주택의 공급 확대

- ○정비구역내 아파트 외에 도시형 생활주택의 혼용 및 확대 적용 가능성, 다 양한 유형의 주택공급 확대를 위한 새로운 정비수법의 도입을 검토함.
 - -역세권 정비구역내 도시형 생활주택제도의 공급 관련규정 정비
 - -정비구역내 도시형 생활주택의 건설 시 부대·복리시설 관련규정 정비
 - -정비구역내 도시형 생활주택 건설 시 주차장 관련규정 보완 및 공공지원



Ⅲ. 정책적 시사점 : 법적·제도적 개선방안

1. 주택공급기준의 개선

1) 개선방안

- 현재 정비사업의 주택공급기준은 정비구역의 여건에 상관없이 획일적으로 적용되고 있어 소형·저렴주택이 공급될 여지가 거의 없는 실정임.
- -따라서 원주민의 거주실태 및 경제적 부담능력, 기존주택규모 분포실태 등을 고려하여 적용할 수 있는 주택공급기준의 유연화가 필요함.
- -이를 통해 정비구역내 소형·저렴주택의 공급 확대를 도모하여 원주민의 재정착률을 제고하고 서민의 주거안정에 기여토록 제도개선이 필요한
- -현행 관리처분기준(1가구 1주택 분양원칙)을 연면적 분양방식(주택분할 분양방식)으로 전환하여 자가거주용 주택과 생계형 임대주택으로 분할 할 수 있도록 하여 소형·저렴주택의 공급 확대를 도모함.

2) 제도개선사항

- 현행 정비사업의 주택규모별 공급기준은 지역특성과 사업특성을 반영할 수 없으므로, 중앙정부에서 각 지자체로 그 결정권한을 이양하여 해당지 자체가 관련 조례로 지역에 맞는 공급기준을 마련하도록 함.
- -또한 주거환경정비계획의 수립지침을 개선하고 정비구역 지정 신청 시에 정비구역내 원주민의 거주실태, 세대구성, 경제적 부담능력 등을 파악하여 주택공급계획에 반영하도록 함.
- -정비사업에서 현행 분양주택의 관리처분기준(1가구 1주택 분양원칙)을 연면적 분양방식으로 전환하기 위해서 관련규정을 정비하는 한편, 1가 구 다주택에 따른 관련 등록세, 재산세 등 세제규정도 함께 개선토록 함.
- -소형·저렴주택의 공급 확대를 위해서는 주택규모에 따라 몇 단계로 세 분화하여 건설비용의 지원규모를 차별화하고 공공임대주택 건설 의무비 율의 조정, 공공시설의 설치지원 등 공공지원을 확대하도록 개선함.

2. 정비방식의 개선

1) 개선방안

- 현행 정비사업은 중대형 아파트 위주의 주택공급으로 주택유형의 획일화를 초래하고 서민들의 부담이 큰 고가주택 공급으로 정비구역내 원주민들의 재정착과 서민의 주거안정에 기여하지 못하고 있다는 지적이 있음.
- -또한 현행 정비사업은 주로 전면철거방식으로 인해 지역커뮤니티의 급 격한 변화와 해체를 가속화하여 원주민의 지속가능한 삶을 어렵게 만드 는 원인이 되고 있음.
- -따라서 상대적으로 소형·저렴주택인 다세대·연립주택을 공급하는 도 시형 생활주택제도 등을 새로운 정비사업에 확대 적용하여 원주민의 재 정착률 제고와 서민의 주거안정을 도모할 필요가 있음.

-또한 정비사업에 부분철거 또는 블록형 정비방식을 위한 소규모 토지구 획정리사업제도의 도입을 검토하고 서울시에서 추진 중인 휴먼타운과 같 은 수복형 정비방식의 확대를 위한 공공지원을 넓혀 나아갈 필요가 있음.

2) 제도개선사항

- 현행 정비사업에서 전면철거방식의 정비대상 요건을 현재보다 강화하는 대신에, 블록형 혹은 수복형 정비방식이 촉진되도록 인센티브 및 공공지 원을 확대할 필요가 있음.
- -또한 소형·저렴주택정책의 일환으로 추진 중인 도시형 생활주택을 정비사업에 도입하기 위해서는 현행 정비사업제도와 주차장, 부대 복리시설의 설치 등 제반 관련규정 개선 검토와 함께 공영주차장의 확보 등 공공지원이 요구됨.

3. 정비사업절차의 개선

1) 개선방안

- -주택공급기준의 개선과 연면적 분양방식의 도입을 위해서는 현재 구역 지정 신청 ► 정비계획 수립 ► 관리처분계획 수립 등의 정비사업 절차에 대한 개선이 필요함.
- -우선, 정비구역의 지정 신청 시 정비구역내 원주민의 거주주택규모, 세대 구성, 소득수준 등에 대한 면밀한 현황실태조사를 의무화하고, 주택공급 과 관련해서는 (가칭)'사전주택공급계획 검토서'를 작성하여 첨부토록 함.
- -정비계획 수립 시에는 사전에 작성된 (가칭)'사전주택공급계획 검토서' 를 바탕으로 정비구역내 원거주민의 거주실태와 희망주택규모를 참조하 여 부담 가능한 범위내에서 주택공급계획을 작성함.

-관리처분계획 수립 시에는 정비계획상의 주택공급계획을 기초로 하여 연면적 분양방식에 의한 주택규모 배분계획을 수립함.

2) 제도개선사항

- -현행 정비계획 수립지침 중 기초조사항목에 주택의 규모, 가격, 이용형 태 등이 명시되어 있으나 수립권자의 판단에 따라 조사항목을 임의적으 로 제외할 수 있어 이에 대한 개선이 필요함.
- -따라서 현재의 조사항목을 필수조사항목과 선택조사항목으로 구분하고 필수조사항목에는 정비구역내 원주민의 거주주택규모, 소득수준, 자산 규모, 세대구성 등과 같이 주택공급계획에 반드시 필요한 조사항목 등을 포함하도록 함.
- -또한 기존주택실태조사에 대한 분석내용을 최대한 반영하여 각 정비구역의 지역특성에 맞도록 주택공급계획을 수립하도록 구역지정 신청 시에 사전주택공급계획 검토서를 작성토록 정비계획 수립지침을 개선함.

목 차

제1장 연구개요	3
제1절 연구의 배경 및 목적	3
1. 연구의 배경	3
2. 연구의 목적	4
제2절 연구의 주요내용 및 방법	5
1. 연구의 주요내용	5
2. 연구의 방법 및 흐름	5
제2장 서울시 소형·저렴주택 공급 관련제도 및 실태분석	9
제1절 서울시 소형·저렴주택 공급 관련제도 검토 ·····	9
1. 소형·저렴주택의 정의 및 개념 ·····	9
2. 소형·저렴주택 관련 법적 기준 및 제도검토 ·····	12
3. 서울시 정비구역내 소형·저렴주택 공급제도 검토 ······	19
4. 소형·시점저렴주택 지원제도 검토 ······	24
제2절 서울시 소형·저렴주택의 수요 및 공급실태 분석	29
1. 서울의 소형·저렴주택 수요실태 분석 ·····	29
2. 서울시 주택공급 및 주택 멸실 변화추이	33
3. 서을시 소형·저렴주택 공급 추진현황 ······	37
제3장 정비구역내 소형·저렴주택 특성 및 주거실태 분석	45
제1절 서울시 저층주거지 주거실태조사 내용분석	45
1. 저층주거지 거주자 특성	45
2. 저층주거지 주거실태	47
3. 주거환경만족도 및 정비사업에 대한 인식	49
4 선호주택 및 부담가능주택 ······	53

제2절 정비구역의 지정현황 및 기존주택 특성분석56
1. 정비구역 지정현황56
2. 정비구역별 주택유형 및 규모분포 패턴 분석57
제3절 정비구역내 기존주택과 공급주택의 비교분석61
1. 정비구역별 기존세대와 공급세대수의 비교61
2. 기존주택과 공급주택의 면적 비교62
제4절 사례분석 : 정비구역별 주택유형 및 규모 가격변화68
1. 사례대상지 선정 개요68
2. 기존주택 유형 및 면적분포와 공급주택 비교69
3. 기존주택과 공급주택의 가격변화 비교분석78
제5절 문제점 및 개선과제82
1. 문제점82
2. 개선과제 도출87
제4장 정비구역내 소형·저렴주택 공급확대 방안 93
제1절 정비구역내 소형ㆍ저렴주택 공급확대정책 기본방향93
1. 기본방향93
2. 정책목표95
제2절 실현방안 및 제도 개선사항98
1. 소형·저렴주택 공급확대를 위한 주택규모 공급기준의 유연화 ·············98
2. 연면적 분양방식으로의 전환에 따른 관리처분계획 개선103
3. 기존세입자의 주거안정을 위한 임대주태 공급확대와 다양화105
4. 소형·저렴주택 확대를 위한 정비사업의 절차개선 ·······110
5. 정비구역내 다양한 유형의 소형·저렴주택의 공급확대 ······112
제5장 결론 및 정책제언 117
제5장 결론 및 정책제언 117 제1절 결론117

제2절	· 정책적 시사점 ······	122
1	· 정비구역내 소형 · 저렴주택 공급확대의 필요성 ······	122
2	. 법적·제도적 개선방안의 구축 ·····	122
참고문헌		129
부 록		133
영문요약		155

표 목 차

〈표 2-1〉가구구성별 최소주거면적 및 용도별 방의 개수10
〈표 2-2〉임대주택 종류별 재원 및 입주대상 ······13
〈표 2-3〉국민임대주택과 영구임대주택의 차이점14
〈표 2-4〉도시형 생활주택의 구분 ······15
〈표 2-5〉공동주택과 도시형 생활주택 차이점 ·······16
〈표 2-6〉도시형 생활주택의 부대·복리시설 중 설치의무 면제·완화항목 ······17
〈표 2-7〉 현행 법령상 준주택의 종류 및 정의 ······18
〈표 2-8〉정비사업별 주택규모 기준 및 공급대상19
〈표 2-9〉 정비사업 종류 및 특성 비교 ······20
〈표 2-10〉 정비사업 절차 개요21
〈표 2-11〉국민주택기금 융자기준 ·······25
〈표 2-12〉정비사업별 소형·저렴주택 공급에 따른 비용부담 및 지원제도 ·······26
〈표 2-13〉임대주택 세제지원 관련제도 ······27
〈표 2-14〉 1인가구 및 가구당 인구수 추이 ·······30
〈표 2-15〉 시도별 주택구매력지수 ······32
〈표 2-16〉서울의 연도별 임대주택 재고현황 ·······38
〈표 2-17〉서울의 도시형 생활주택 공급현황39
〈표 2-18〉 서울의 고시원 연도별 증가추이 ····································
〈표 2-19〉 서울의 고시원 실수 추정치(2010년 7월) ············41
〈표 2-20〉 서울의 오피스텔 재고 변화추이 ································42
〈표 2-21〉 서울의 노인복지주택 현황(2010년)42
〈표 3-1〉점유유형별 주택유형
〈표 3-2〉주택유형별, 소득분위별 주택사용면적48
〈표 3-3〉 주택내부시설 및 상태에 대한 만족도 ·······49

〈표 3-4〉주변환경에 대한 만족도 ······50
〈표 3-5〉점유형태별 도시정비방식에 대한 인식51
(표 3-6) 주변환경에 대한 만족도 ······55
(표 3-7) 서울시 정비구역 현황 ······56
〈표 3-8〉정비구역별 기존세대 및 공급세대 비교61
〈표 3-9〉미시행 정비구역별 기존세대 및 공급세대 계획 ······61
\langle 표 3-10 \rangle 주택재개발구역내 기존세대 및 공급세대 현황 ·······62
\langle 표 3 - $11\rangle 주택재건축구역내 기존세대 및 공급세대 현황 ···································$
\langle 표 3-12 \rangle 재정비촉진구역내 기존세대 및 공급세대 현황 ···································
〈표 3-13〉불광 8구역 현황 ······69
〈표 3-14〉불광 8구역 기존세대 및 공급세대 현황 ······70
〈표 3-15〉불광 8구역 기존주택 및 공급주택 특성비교 ······70
⟨표 3-16⟩ <mark>홍은</mark> 6구역 현황 ······72
〈표 3-17〉홍은 6구역 기존세대 및 공급세대 현황 ······73
〈표 3-18〉 홍은 6구역 기존주택 및 공급주택 특성비교 ······73
〈표 3-19〉 흑석 5구역 현황 ·······75
〈표 3-20〉 흑석 5구역 기존세대 및 공급세대 현황 ·······76
(표 3-21) 흑석 5구역 기존주택 및 공급주택 특성비교 ······76
(표 3-22) 재개발구역의 주택가격변화 ······78
(표 3-23) 재건축구역의 주택가격변화 ······79
〈표 3-24〉 재정비촉진구역의 주택가격변화80

그림목차

〈그림 1-1〉연구의 흐름
〈그림 2-1〉제도에 의한 소형주택과 저렴주택의 개념11
〈그림 2-2〉주택규모별 공급기준23
〈그림 2-3〉1 · 2인가구 비율의 증가 ······29
〈그림 2-4〉노령인구의 증가29
〈그림 2-5〉세계 주요도시 물가수준31
〈그림 2-6〉세계 주요도시 연소득 대비 주택가격 비율31
〈그림 2-7〉시도별 주택가격 매매지수32
〈그림 2-8〉시도별 주택구매력지수32
〈그림 2-9〉 주택유형 비율변화 추이34
〈그림 2-10〉 주택 규모별 변화추이34
〈그림 2-11〉주택유형별 규모별 변화추이35
〈그림 2-12〉서울시 주택공급추이36
〈그림 2-13〉서울시 주택멸실 추이(동수 기준)37
〈그림 2-14〉주택멸실 추이(호수 기준)37
〈그림 2-15〉역세권에 입지한 원룸형 도시형 생활주택
\langle 그림 $2\text{-}16 angle$ 저층주거지에 입지한 다세대 단지형 도시형 생활주택 $\ \cdots \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ $
〈그림 3-1〉점유형태별 소득분위별 가구원수 ····································
〈그림 3-2〉 무직가구주의 소득분위 비율 및 연령 비율46
〈그림 3-3〉자가가구의 주택점유 유형비율 ······47
〈그림 3-4〉차가가구의 주택점유 유형비율 ······47
〈그림 3-5〉주택유형별 사용면적48
〈그림 3-6〉소득분위별 주택사용면적
〈그림 3-7〉 주택내부시설에 대한 만족도

〈그림 3-8〉 주변환경에 대한 만족도49
〈그림 3-9〉주거환경만족도를 높이기 위해 개선이 필요한 시설50
〈그림 3-10〉현 주거지 거주이유 ······50
〈그림 3-11〉도시정비방식에 대한 긍정적 인식 이유52
〈그림 3-12〉도시정비방식에 대한 부정적 인식 이유52
〈그림 3-13〉점유형태별 재입주 의사53
〈그림 3-14〉선호하는 주택유형 및 선호주택 규모(자가기준) ······54
〈그림 3-15〉선호하는 주택규모와 적정주택규모의 차이55
〈그림 3-16〉주택재개발구역의 주택유형분포57
〈그림 3-17〉주택재건축구역의 주택유형분포58
〈그림 3-18〉주택재건축구역내 주택유형별 면적분포58
〈그림 3-19〉재정비촉진구역의 주택유형분포59
〈그림 3-20〉 재정비촉진구역내 주택유형별 면적분포59
〈그림 3-21〉정비구역별 기존세대 및 공급세대 비교60
〈그림 3-22〉주택재개발구역의 공급세대 및 공급세대 주택규모 분포패턴63
〈그림 3-23〉주택재건축구역의 공급세대 및 공급세대 주택규모 분포패턴65
〈그림 3-24〉재정비촉진구역의 공급세대 및 공급세대 주택규모 분포패턴67
(그림 3-25) 정비구역별 사례분석 대상지
〈그림 3-26〉불광 8구역의 주택유형 및 주택규모 분포패턴69
〈그림 3-27〉불광 8구역의 전경71
〈그림 3-28〉불광 8구역내 주택현황71
\langle 그림 3-29 \rangle 홍은 6 구역의 주택유형 및 주택규모 분포패턴 ·······72
〈그림 3-30〉 홍은 6구역의 낙후된 주택 현황74
〈그림 3-31〉 홍은 6구역과 건설 중인 홍은 3구역 ······74
〈그림 3-32〉 흑석뉴타운 6구역의 주택유형 및 주택규모 분포패턴75
〈그림 3-33〉 흑석뉴타운 5구역의 준공된 모습77
〈그림 3-34〉흑석뉴타운 존치구역과 시행 중인 4구역과 5구역의 모습77

제1장 연구개요

제1절 연구의 배경 및 목적 제2절 연구의 주요내용과 방법

제 1 장 연구개요

제1절 연구의 배경 및 목적

1. 연구의 배경

- -서울시 가구 및 인구구조의 최근 변화를 보면 1~2인가구가 가파르게 증가하고 있으며, 통계청 자료에 의하면 서울시는 향후 10년간 1~2인가구가 30만 정도 늘어날 것으로 예상된다.
- -서울시는 이번에 수립한 「2020 서울주택종합계획」(2011)에서 이러한 인구구조 변화와 저성장 인구감소시대를 맞아 주택시장 변화에 대비한 새로운 주택정책의 비전과 시책을 제시하고 있다.
- 「2020 서울주택종합계획」에서는 소득수준에 비해 과도한 주거비 부담 경 감과 주거양극화 대비책 마련을 향후 주택정책의 주요 의제로 설정하고 있으며, 수요자 대응적 주거복지정책으로 저소득계층의 주거안정을 도모 하기 위해 '적정한 주거, 활력 있는 삶'을 장기비전으로 제시하고 있다.
- -장기비전을 실현하기 위한 주택정책목표로는 부담 가능한 주택공급, 수 요대응적 주거복지서비스 확대, 주택 및 거주환경의 다양화, 살기 좋은 주택커뮤니티 조성 등 4가지를 제시하고 있다.

- -한편, 서울시는 1~2인가구 급증에 대비한 소형저렴주택의 수요 증가에 대응하여 도시형 생활주택제도, 준주택제도, 기존주택 재고관리를 위한 휴먼타운 등 다양한 주택정책을 추진하고 있으나 아직까지도 주택공급 정책 측면에서 이들에 대한 정책적 배려가 부족한 실정이다.
- -특히, 서울시 주택공급은 재개발, 재건축 등 정비사업에 의존하는 바가 크며 그동안 많은 주택공급실적을 올렸음에도 불구하고 기존 소형·저렴주택 재고를 감소시킬 뿐만 아니라 대부분 중대형아파트 위주로 건설되고 있어 낮은 원주민 재정착률과 소형주택의 전·월세가격 상승 등 서민의 주거불안을 심화시켰다는 지적이 많다.
- -따라서 현행 정비사업의 주택공급의무비율 및 임대주택공급기준 등에 대해서 주거복지적인 측면에서 서민들의 주거안정과 인구구조변화에 대응한 소형·저렴주택의 확대공급 방안이 요구된다.

2. 연구의 목적

- -이 연구에서는 1~2인가구의 증가 등 서울의 인구구조변화에 대응하고 재개발·재건축 등 정비사업으로 인한 서민의 주거불안정을 해소하기 위하여 정비구역내 소형·저렴주택의 확대공급 방안을 마련하고자 한다.
- -이를 위해서 정비구역내 소형·저렴주택의 공급확대를 위한 주택공급기 준, 정비방식, 정비사업 절차 등에 대한 구체적이고 실천적인 개선방안 을 마련하고 그에 따른 제도개선사항을 제시하고자 한다.

제2절 연구의 주요내용 및 방법

1. 연구의 주요내용

- -소형·저렴주택 공급과 관련된 제도 분석과 서울시 소형·저렴주택의 멸실 및 공급실태 파악을 통해 현재 서울시 소형·저렴주택의 실태와 문 제점을 파악한다. 또한 최근에 수립된 새로운 정책에 의한 소형·저렴 주택의 공급 기준과 추진현황을 실펴보고 그동안 노출된 문제점을 파악 한다.
- -또한 서울시 저층주거지 실태조사를 통해 거주민의 주거실태와 부담능력, 정비사업에 대한 인식 등을 파악하여 소형·저렴주택 공급확대를 위한 개선방안에 반영하도록 한다.
- -정비구역내 기존 주택의 특성을 파악하여 정비사업별, 지역별로 다양한 기존 주택 특성을 살펴보고, 준공·시행 중인 정비사업구역의 주택공급 전후 비교를 통해 주택유형 및 규모의 변화를 알아본다. 또한 정비구역 사례대상지를 통해 정비사업 전후의 주택가격 변화를 살펴본다.
- -그동안 정비사업의 주택공급기준 등 제도운영실태와 실제 정비사업의 추진실태 분석을 토대로, 주택공급측면에서 나타난 주요 문제점 및 개선 과제를 도출한다.
- -이를 통해 원주민의 재정착률을 제고하고 서민의 주거안정을 도모하기 위해 정비구역내 소형·저렴주택의 공급을 확대할 수 있는 개선방안과 제도개선사항을 제안하다.

2. 연구의 방법 및 흐름

─관련제도 및 기존문헌 등을 통해 소형 · 저렴주택 공급과 관련된 제도와

- 여건변화를 파악하고 데이터를 이용해 서울시 소형·저렴주택에 대한 공급 및 실태를 분석한다.
- -서울시 저층주거지 주거실태조사 보고서(2010)를 통해 정비사업에 대한 주민인식과 거주민의 주거실태 및 주거부담능력 등을 파악한다.
- -기존 정비구역내 소형·저렴주택공급 실태조사를 위해 정비전 수치지형 도와 건축물 대장 자료를 이용하여 기존주택의 주택유형 및 규모를 파악하였으며, 주택공급계획을 통해 공급 전후의 주택특성 변화를 분석한다. 또한 사례지역을 대상으로 부동산 자료를 이용하여 정비 전후의 가격변화를 살펴본다.
- -이를 통해 문제점 및 개선과제를 도출하여 정비구역내 소형·저렴주택의 공급확대를 위한 공급기준, 정비수법, 정비사업 절차 등에 대한 개선 방안과 제도개선사항을 제시한다



제2장 서울시 소형.저렴주택 공급 관련제도 및 실태분석

제1절 서울시 소형·저렴주택 공급 관련제도 검토 제2절 서울시 소형·저렴주택의 수요 및 공급실태 분석

지 2 정 서울시 소형·저렴주택 공급 제 2 장 관련제도 및 실태분석

제1절 서울시 소형 저렴주택 공급 관련제도 검토

1. 소형·저렴주택의 정의 및 개념

1) 소형주택의 개념

- -최저주거기준은 주택법에 "쾌적하고 살기 좋은 생활을 영위하기 위하여 필요한 최소한의 주거기준"을 의미하는 것으로 정의되어 있으며 일정수 준 이하의 주택에 거주하는 저소득 계층을 위한 주택정책의 효율화를 도 모하고 주거권 보장 효과를 거양하기 위해 도입된다.
- -최저주거기준은 가구워수별로 필요한 최소한의 주거면적으로 1인가구의 경우 12㎡, 2인가구의 경우 20㎡, 3인가구의 경우 29㎡로 설정되어 있다.
- -실제 소형주택으로 건설되는 기준을 살펴보면 임대주택의 경우 영구임 대 40m² 이하, 50년 임대와 장기전세(건설) 60m² 이하, 국민임대 85m² 이 하 등 소형주택 규모 기준 제도가 시행되고 있다.
- -또한 도시 및 주거환경정비법과 도시재정비 촉진을 위한 특별법 등에서 는 소형주택 규모를 60m². 또는 85m²로 정하고 있으며 주택사업별로 이 러한 소형주택을 건설비율에 따라 의무적으로 건설하도록 하고 있다.

- -최근 소형주택의 수요공급 증가에 따라 공급되고 있는 도시형 생활주택은 원룸형의 경우 최소 $12m^2 \sim 50m^2$, 그 외의 다세대 연립형태의 경우 85 m^2 이하를 기준으로 하고 있다.
- -이를 통해 소형주택의 기준이 될 수 있는 수치는 초소형이라 할 수 있는 12㎡의 기준(1인가구)과 29㎡, 40㎡, 50㎡, 60㎡ 등의 기준이 적용될 수 있다.

〈표 2-1〉가구구성별 최소주거면적 및 용도별 방의 개수

가구원 수(인)	표준 가구구성 ¹⁾	실(방) 구성 ²⁾	총주거면적(m ⁱ)
1	1인 가구	1 K	12
2	부부	1 DK	20
3	부부+자녀1	2 DK	29
4	부부+자녀2	3 DK	37
5	부부+자녀3	3 DK	41
6	노부모+부부+자녀2	4 DK	49

자료: 국토해양부, 2010 주택업무편람

- 1) 3인 가구의 자녀 1인은 6세 이상 기준
 - 4인 가구의 자녀 2인은 8세 이상 자녀(남1. 여1) 기준
 - 5인 가구의 자녀 3인은 8세 이상 자녀(남2, 여1 또는 남1, 여2) 기준
 - 6인 가구의 자녀 2인은 8세 이상 자녀(남1, 여1) 기준
- 2) K는 부엌, DK는 식당 겸 부엌을 의미하며, 숫자는 침실(거실겸용 포함) 또는 침실로 활용이 가능 한 방의 수를 말함

비고 : 방의 개수 설정을 위한 침실분리원칙은 다음 각 호의 기준을 따름

- 1. 부부는 동일한 침실 사용
- 2. 만 6세 이상 자녀는 부모와 분리
- 3. 만 8세 이상의 이성자녀는 상호 분리
- 4. 노부모는 별도 침실 사용

2) 저렴주택의 개념

- 현행 제도를 통해 가접적으로 규정하는 자가주택의 경우, 행정자치부의 「특별·광역시세 감면조례 표준안」에 따라 개정된 「서울특별시세 감면 조례,에 따르면 전용면적 40m²(약 12평) 이하의 주택 중 취득가액이 1억 원 미만인 주택을 취득하여 1가구 1주택이 된 경우 취득세와 등록세를 면제하고 있다. 국토해양부는 청약가점제의 무주택자 범주에 전용면적 60㎡(18평) 이하의 공시지가 5.000만원 이하 소형·저렴주택 소유자도 넣고 있다.
- -임대주택의 경우 주택임대차보호법에서 소액보증금으로 규정하고 있는 4.000만원을 최소기준이라 볼 수 있다. 소득분위별 부담 가능한 주거비 상하을 25%라고 가정할 때, 저소득가구가 지불 가능한 전세금 수준은 주거복지정책 대상계층을 4분위 (6.700만원) 이하 가구로 정하고 있는 것을 감안하여 약 4,000만원~1억원 정도라고 볼 수 있다.



참고: 서울특별시, 저가·소형주택 멸실 및 수요판단에 관한 연구, 2007

〈그림 2-1〉 제도에 의한 소형주택과 저렴주택의 개념

2. 소형·저렴주택 관련 법적 기준 및 제도검토

1) 임대주택과 보금자리주택

- -임대주택정책은 소형·저렴주택을 공급하는 주거정책 중 가장 대표적인 주택정책으로 저소득층을 위한 주택공급의 핵심이라 할 수 있다.
- 「임대주택법」에 의한 임대주택은 임대 목적으로 제공되는 건설임대주택 및 매입임대주택으로 구분되며, 저소득층이나 무주택 세대주를 위한 임대주택은 건설임대주택 중 공공건설임대주택으로 분류된다.
- -공공임대주택은 공공임대주택, 국민임대주택, 영구임대주택, 장기전세 주택으로 구분되며, 이 중 소위 소형규모 기준인 임대주택에는 영구임대 주택과 50년 공공임대, 장기전세(건설, 20년) 등이 있다.
- -영구임대주택은 국민기초생활수급자를 대상으로 공급하는 주택으로 40 m² 이하의 가장 작은 규모의 공급기준을 가지고 있으며, 공공임대 (50년) 와 장기전세(건설)는 60m² 이하의 공급기준을 가지고 있다.
- -국민임대주택은 85m² 이하 주택을 기준으로 대상자별로 50m² 미만, 50~60m² 이하, 60m² 초과 등으로 세분되어 공급된다.
- -한편, 일률적인 국민임대주택 공급에서 벗어나 지역별·계층별 수요에 따라 다양하게 공급할 수 있도록 2009년 3월에 「보금자리주택!) 건설 등에 관한 특별법」이 제정되었다.
- -보금자리주택은 물량위주 임대주택 건설에서 벗어나 임대료가 시세의 30%인 영구임대를 비롯하여 소득·선호도에 따라 전세형, 지분형 등 다양한 임대주택공급과 함께 내집 마련 촉진을 위해 기존 분양가보다 15% 저렴한 중소형 분양주택 등도 공급하고 있다.

¹⁾ 보금자리주택이란 국가 또는 지방자치단체, 한국토지주택공사, 지방공사가 국가 또는 지방자치 단체의 재정이나 국민주택기금을 지원받아 건설 또는 매입하여 공급하며, 임대를 목적으로 공 급하는 주택이나 분양을 목적으로 공급하는 주택으로서 국민주택규모 이하의 주택을 말한다.

¹² 정비구역내 소형·저렴주택 공급확대 방안 연구

〈표 2-2〉임대주택 종류별 재원 및 입주대상

구분	유형별 (사업주:	•	비 용 부 담	임대 기간	대상(임차인)	규모 (전용)
영구 및 50년 공공임대 (국가, 지자체,		대	-국가지자체 재정 (85% 이상) * 입주자부담 15%	영구	국민기초생활보장법에 의한 수급자(생보자)모자가정, 국가유공자 등기타 청약저축가입자*주택공급에관한규칙 제31조	40㎡ 이하
	토지주택;		-'92~'93 사업분 · 재정 50%, 기금 20%, 입주자 30% -'94년 이후 · 규모별로 기금지원	50 년	─청약저축가입자 ─기타 특별공급대상자 ·국가유공자, 철거민, 장애인 등 *주택공급에관한규칙 제19조	60㎡ 이하
공공 임대	국민임 (토지주택 지자차	공사,	─재정 10~40%─주택기금 40%~50%─사업자 10%─임차인 10%~30%	30 년	-50㎡ 미만: 전년도 도시근로자 가구당 월평균소득의 70% 이하인 무주택세대주(50% 이하인 자 우 선공급) -50~60㎡이하: 전년도 도시근로자 가구당 월평균소득의 70% 이하인 청약저축가입자(무주택세대주) -60㎡ 초과: 전년도 도시근로자 가구당 월평균소득의 100% 이하인 청약저축가입자(무주택세대주)	85㎡ 이하
	장기전세 (토지주택	건설	-공공임대와 동일	20년	-국민임대와 동일 단, 소득은 50% 완화 가능	60㎡ 이하
	공사, 지자체)	매입	-시행자 100%	20년	-무주택세대주	제한 없다
	5년·10년 공공임대 (토지주택: 지방공 민간업	- 대 공사, 사,	-규모별로 기금지원 (85㎡ 이하) · 소형(60㎡ 이하)5,500만원 · 중형(60~85㎡)7,500만원 -택지는 149㎡까지 공급	5년 · 10년	-무주택 세대주(청약저축가입자) *주택공급에관한규칙 제11조	149 ㎡ 이하
	사원임대 (토지주택공사, 지방공사, 민간업체, 고용자)		-위와 같음	5년	-5인 이상 고용사업체 의무주택 세대주인 피고용자 *근로자주택공급 및 관리규정	85㎡ 이하
민간	민간건설((민간업체,		-자체자금 및 임대보증금	5년	-사업자 자율선정	제한 없다
임대	매입임((개인, 법		─자체자금 및 임대보증금· 호당 6,000만원까지 융자	5년	-사업자 자율선정	제한 없다

자료: 국토해양부. 2010 주택업무 편람

국민임대주택 비용부담은 지원유형별로 차이가 있음.

^{* 2009}년 도시근로자 월평균소득: 388.9만원

2) 국민임대주택

- -국민주택은 「주택법」에 의해 국민주택기금으로부터 자금을 지원받아 건설되거나 개량되는 주택으로서 주거전용면적이 1호 또는 1세대당 85㎡ 이하(비수도권 도시지역 읍·면은 100㎡ 이하)의 주택을 말한다.
- -주택구매능력이 취약한 일반 서민을 대상으로 저렴한 가격에 임대·분 양하기 위해 정부가 정책적으로 건설하는 주택규모인 국민주택은 주택 정책에서 주택규모에 대한 하나의 지표가 된다.
- -영구임대주택은 '89년부터 '92년까지 도시영세민(현행: 국민기초생활수급대상자)들의 주거안정을 위해 정부에서 사업비의 85%를 재정에서 지원하여 건설하는 임대주택으로 전용면적 23~43㎡의 소형 위주 총 19만 호를 공급하였다.
- -국민임대주택은 '98년부터 저소득층(당초 도시근로자 월평균소득의 5 0~70% 이하)의 주거안정을 위해 정부에서 재정 및 국민임대주택기금을 지원하여 건설하는 임대주택으로 건설평형도 분양 53~79㎡(전용 60 ㎡ 이하)로 다양화하여 입주민의 소득수준 · 가족수 등에 따라 선택이 가능하도록 하였다.

〈표 2-3〉 국민임대주택과 영구임대주택의 차이점

구 분	공 급 대 상	건설규모	건설호수	재원구성
국민임대	• 50㎡ 미만 : 도시근로자 월평균소득의 50% 이하인 무주택세대주 • 50㎡ 이상 : 도시근로자 월평균 소득의 70% 이하인 청약저축 가입 무주택세대주	· 전용 60m [:] 이하	718,493호 ('98~'09) -주 공: 655,261호 -지자체: 63,232호	재 정: 10~40% 기 금: 40~50% 입주자: 10~30% 자기자금: 10%
영구임대	· 생활보호대상자 등 법정영세민 (현행: 국민기초생활수급 대상자)	·전용 23~43㎡	193,710호 -주 공: 143,711호 -지자체: 49,999호	재 정 : 85% 입주자 : 15%

자료: 국토해양부, 2010 주택업무 편람

3) 도시형 생활주택

- -도시형 생활주택은 최근 증가하는 소형주택수요인 도심서민, 1~2인 가 구에 대응하기 위해 '수요가 있는 곳에', '필요한 사람'에게 소규모 주택 공급을 확대하기 위해 기존 주택건설 기준완화 및 공급절차 등의 규제완 화로 추진되고 있는 제도이다.
- 「주택법」에 새로이 도입된 도시형 생활주택은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따라 도시지역 내에서 주택건설사업계획승인을 받아. 국 민주택규모(1세대당 주거전용면적 85m² 이하)에 해당하는 150세대 미만 의 규모로 건설하는 주택을 말하며, 단지형 연립 · 다세대주택, 원룸형 주택으로 구분된다.

〈표 2-4〉도시형 생활주택의 구분

	정의	주거전용면적 및 거실구성	용도구분
단지형	「건축법 시행령」에 의한 연립주택에 해당하는 주택으로 원룸형 주택을 제외한 주택	2Room 이상	연립(주거층 4층 이하,
연립		85㎡ 이하	연면적 660㎡ 초과)
단지형	「건축법 시행령」에 의한 다세대 주택에 해당하는 주택으로 원룸형 주택을 제외한 주택	2Room 이상	다세대(주거층 4층 이하,
다세대		85㎡ 이하	연면적 660㎡ 이하)
원룸형	「건축법 시행령」에 의한 아파트, 연립, 다세대의 어느하나에 해당하는 주택으로서 다음 각 목의 요건을 모두 갖춘 주택 -세대별로 독립된 주거가 가능하도록 욕실, 부엌을 설치할 것 -욕실을 제외한 부분을 하나의 공간으로 구성할 것 -세대별 주거전용면적은 12㎡ 이상 50㎡ 이하일 것 -각 세대는 지하층에 설치하지 아니할 것	1Room (욕실 제외) 12㎡~50㎡	아파트, 연립, 다세대

자료: 건축법, 국토해양부, 2011.2, 도시형 생활주택 상담업무 매뉴얼

- -30세대 이상 공동주택은 「주택법」에 의한 사업승인을 받아야 하며, 30세대 미만과 준주거지역 및 상업지역 안의 300세대 미만 공동주택(도시형 생활주택 포함)의 주상복합 건축물은 건축법에 의한 건축허가만 받는다.
- -도시형 생활주택은 공동주택(아파트, 연립주택, 다세대주택)에 적용되는 기준을 충족하는 주택으로서, 이 중 단지형 연립주택과 다세대주택은 각 건축물의 용도상 연립주택 및 다세대주택에 해당하여 4개 층 기준이며 건축심의를 거쳐 1개 층을 더 건설할 수 있다
- -원룸형 주택은 건축물의 용도상 아파트, 연립주택, 다세대주택으로 건설이 가능하다. 단지형 연립·다세대주택은 다른 건축물과 동일 건물에서 건축이 불가능하나, 원룸형 주택은 상업지역 또는 준주거지역 내에서 도시형 생활주택을 제외한 주상복합 형태의 도시형 생활주택 건설이 가능하다.

〈표 2-5〉 공동주택과 도시형 생활주택 차이점

구 분	공동주택 (아파트, 연립, 다세대)	도시형 생활주택 (단지형 연립·다세대, 원룸형 등)
감 리	주택법 감리	건축법 감리
분양가 상한제	적 용	미 적 용
공급규칙	적 용	일부 적용(분양보증, 공개모집)
건설기준	「주택건설기준 등에 관한 규정」적용	일부 건설기준, 부대·복리시설 적용제외
주차기준	세대당 1대 이상 (세대당 전용면적 60㎡ 이하 0.7대 이상)	・원룸형 : 60㎡당 1대 -상업·준주거지역 120㎡당 1대 * 주차장 완화구역 내 200㎡당 1대
입지지역	도시비도시지역 중 허용지역	도시지역 중 허용지역
 주거 전용면적	297㎡ 이하	단지형 연립·다세대 : 85㎡ 이하 원룸형 : 12~50㎡
사업계획승인*	20세대 이상	30세대 이상 (30세대 미만은 건축허가)
건설사업 등록기준*	20세대 이상	도시형 생활주택 건축 시에는 30세대 이상

자료: 국토해양부, 2011.2, 도시형 생활주택 상담업무 매뉴얼

- -도시형 생활주택 공급을 촉진시키기 위해 주택건설기준의 소음과 공동 주택의 배치, 관리사무소, 조경시설, 안내표지판, 비상급수시설, 어린이 놀이터, 근린생활시설, 경로당 등 부대 · 복리시설의 규정을 완화하였다.
- -특히 원룸형 주택은 주차장 설치기준의 대폭적인 완화로 전용면적 60m² 당 1대(준주거지역 또는 상업지역에서는 120m'당 1대)의 주차장을 설치 할 수 있으며, '주차장 완화구역'으로 지정 · 고시한 지역에서 원룸형 주 택은 연면적 200m²당 1대의 주차장을 설치할 수 있다.

〈표 2-6〉도시형 생활주택의 부대·복리시설 중 설치의무 면제·완화항목

	구 분	기존 공동주택	도시형 생활주택	규정*
	진입도로	세대규모별 폭 규정(300세대 미만 6m 이상)	원룸형 · 기숙사형 연면적 660㎡ 이하인 경우 4m	제25조
	관리 사무소	〈50세대 이상 설치대상〉 50세대당 10㎡ + 매세대당 500㎡	제외	제28조
부대 시설	조경시설	단지면적의 30% 이상 설치	제외 〈건축법 적용〉 지자체 조례로 정하는 기준	제29조
	안내 표지판	동번호, 도로표지판, 게시판 등	제외	제31조
	비상 급수시설	지하양수시설 또는 저수조 설치	제외	제35조
H-1	어린이 놀이터	〈50세대 이상 설치대상〉 100세대 미만 세대당 3㎡ 100세대 이상 300㎡+세대당 1㎡	제외	제46조
<u>복</u> 리 시설	근린생활시설	단지내 근린생활시설 등 면적이 세대당 6㎡의 비율로 산정한 면적 초과금지	제외	제50조
	경로당	〈100세대 이상 설치대상〉 40㎡+150세대 초과 시 세대당 0.1㎡	제외	제55조

자료: 국토해양부, 2011.2, 도시형 생활주택 상담업무 매뉴얼

^{*} 주택건설기준 등에 관한 규정

4) 준주택

- -준주택 개념은 2010년 4월 「주택법」에 도입되었는데, 동법 제2조 1의1호에서 준주택을 '주택 외의 건축물과 그 부속토지로서 주거시설로 이용가능한 시설 등'이라고 정의하고 있다.
- -현행 법령에서 준주택은 고시원, 노인복지주택, 오피스텔로 한정하고 있는데, 이용자 계층과 시설의 형태가 서로 이질적인 시설들이 '준주택'이라는 범주로 한데 묶여 있다는 특징이 있다.
- -준주택은 1~2인가구 증가, 고령화, 경제적 양국화 등의 추세를 반영함은 물론 그 수요가 날로 늘어나고 있어 주택정책의 대상으로 파악하고 관리해야 할 필요성이 인정되어 도입된 개념이라 할 수 있다.
- -실제 준주택은 주거용으로 이용되고 있는 시설이긴 하지만 일부 필요계 층에게 공급되는 유형이며 가족단위로 생활할 수 있는 주택으로는 한계 가 있는 유형이다.

〈표 2-7〉 현행 법령상 준주택의 종류 및 정의

구분	고시원	노인복지주택	오피스텔
건축법상 분류	-바닥면적 1천㎡ 미만 : 제2 종근린생활시설 -바닥면적 1천㎡ 이상 : 숙박 시설	노유자시설 중 노인복지시설	업무시설 중 일반업무시설
정의	관한 특별법」에 따른 다중이용 업 중 고시원업의 시설로서 독 립된 주거의 형태를 갖추지 아 니한 것	「노인복지법」에 의한 노인주 거복지시설로서, 노인에게 주 거시설을 분양 또는 임대하여 주거의 편의·생활지도·상담 및 안전관리 등 일상생활에 필요 한 편의를 제공한다를 목적으 로 하는 시설	임대하는 구획 중 일부의 구획 에서 숙식을 할 수 있도록 한 건축물로서 국토해양부장관이 고시하는 기준, 즉「오피스텔

자료: 신상영, 2010, 서울의 준주택 실태와 정책방향

3. 서울시 정비구역내 소형·저렴주택 공급제도 검토

1) 정비사업의 종류와 제도검토

- -기존의 낙후된 주거지를 개선하거나 노후·불량건축물, 정비기반시설 등의 정비를 통해 주거와 도시환경을 개선하는 방법으로 주거환경개선 사업, 주택재개발사업, 주택재건축사업, 도시환경정비사업 등이 있다.
- -이러한 정비사업구역내 정비 후 공급되는 주택규모의 기준은 85m² 주택 공급 비율에서부터 구분되며 임대주택 의무비율 등이 적용된다 소형주 택과 임대주택 의무비율이 가장 많은 사업은 주거환경개선사업이며 이 어 주택재개발사업 - 주택재건축사업 순으로 나타난다.
- -주거환경개선사업과 주택재개발사업은 도시저소득층 밀집지이거나 낙 후된 지역에서 공공이 주도하여 개발하는 사업으로 임대주택 공급비율 및 주거이전비 등을 지급하는 등의 세입자 대책이 있는 반면, 주택재건 축사업은 주로 민간주도 사업으로 소형주택 규모기준이 완화되거나 임 대주택 기준이 없으며 세입자 대책 또한 제외된다.

〈표 2-8〉정비사업별 주택규모 기준 및 공급대상

구분	주거환경사업	재개발사업	재건축사업	도시환경정비사업
주택 규모	-국토부 고시 • 85㎡이하 : 90% 이상 • 임대주택 : 20% 이상	 -국토부 고시 •85㎡ 이하:80% 이상 •임대주택:17% *수도권 이외지역: 임대주택 50% 내 완화 	-국토부 고시 • 85㎡ 이하: 60% 이상 • 법정상한용적률까지 건축을 허용하되, 완화 용적률의 30~50%를 소형주택(60㎡ 이하)으로 건설	-제한 없음
공급 대상	-토지등소유자 -세입자 : 임대주택 -잔여분 : 일반분양	-토지등소유자 -세입자 : 임대주택 -잔여분 : 일반분양	-조합원(건물 및 부속토지) -잔여분 : 일반분양	-토지등소유자
세입자 대책	-세입자용 임대주택 건설· 공급 -주거이전비 지급	─세입자용 임대주택 건설・ 공급─주거이전비 지급	-없음	-주거이전비, 휴업보상금 지급

자료: 국토해양부, 2010 주택업무 편람

〈표 2-9〉 정비사업 종류 및 특성 비교

구분	주거환경사업	재개발사업	재건축사업	도시환경정비사업
대상	저소득자 집단거주	단독주택 밀집	공동주택	상업·공업지역 등
지정 요건	-도시저소득주민이 집 단으로 거주하는 지역 으로서 정비기반시설 이 극히 열악하고 노 후불량건축물이 과도 하게 밀집된 지역에서 주거환경을 개선하기 위하여 시행하는 사업	-정비기반시설이 열악하고 노후불량건축물이 밀집한 지역에서 주거환 경을 개선하기 위하여 시행하는 사업	-정비기반시설은 양호하 나 노후·불량건축물이 밀집한 지역에서 주거환 경을 개선하기 위하여 시행하는 사업	- 상업지역·공업지역으로서 토지의 효율적 이용과 도심 또는 부도심등 도시기능의 회복이나상권 활성화 등이 필요한 지역에서 도시환경을 개선하기 위하여 시행하는 사업
	−현지개량 : 시장· 군수·내 등	-조합(단독)	-좌동	-조합 또는 토지등소유자 (단독)
시행자	* 공공 : 정비기반시설 정비 * 주민 : 주택 개량 - 수용방식 : 지자체장	-LH등(단독): 토지면적 1/2 이상의 토지소유자 와 토지등소유자 2/3 이상 요구 시 등	-좌동	-좌동
	• Ш 등	─조합 + 지자체, LH 등, 건설업자 또는 등록사업 자 (공동)	−조합 + 지자체 또는 LH 등(공동)	-조합 + 지자체, LH 등, 또는 건설업자 (공동)
시행 절차	-기본계획 수립→정비 계획 수립 및 구역지 정→사업시행인가→ 분양→공시→준공 및 이전	 ─기본계획 수립→정비계 획 수립 및 구역지정→ 추진위원회 승인→조합설립→시공자 선정→사업시행인가→관리처분 계획인가→분양→공사→준공 및 이전 	* 재개발 사업의 정비계획 수립단계에 안전진단 절	 -조합 방식은 재개발과 동일 -토지등소유자 방식은 추 진위, 조합설립 없이 사 업시행인가 * 토지등소유자 방식은 사업 시행인가 후 시공자 선정
주민 동의	-토지등소유자의 2/3 이상 + 세입자 세대수 과반수	-조합 시행 방식 • 추진위원회 인가 : 토 지등소유자의 과반수 • 조합인가 : 토지등소 유자의 3/4 이상+토 지면적의 1/2 이상의 토지소자 동의	-조합 시행 방식 • 추진위원회 인가 : 토 지등소유자의 과반수 • 조합인가 : 동별 구분 소유자의 2/3 이상+ 토지면적의 1/2 이상 의 토지소유자의 동 의+ 전체 구분소유자 3/4 및 토지면적 3/4 이상 토지소유자 동의	- 조합 시행 방식: 재개발과 동일 - 토지등소유자 방식: 사업시행인가 신청 전 토지등소유자의 3/4 이상
		-나 등 시행 방식 • 주민대표회의 인가 : 토지등소유자의 과반수 • 시행자 지정 : 토지등 소유자의 2/3 이상	-좌동	-좌동
용지 확보	─전면 수용에 의한 매 수(공동주택)	주민이 토지 및 건축물을 제공한 후 환지 또는 관리처분으로 토지 및 건축물을 받음.	<u></u> -좌동	-좌동
미동의 자토지	−수용 (시행인가 이후)	−수용 (시행인가 이후)	─매도청구 (조합설립 이후)	-수용 (시행인가 이후)

자료: 국토해양부. 2010 주택업무 편람

〈표 2-10〉 정비사업 절차 개요

200	는 1 원		
재 개 발	재 건 축	주거환경개선	현 행
기본계획			기본계획
			↓(재건축 : 안전진단)
구역지정		지구지정	구역지정 (정비계획수립)
- ↓			.
추진위원회	추진위원회	개선계획수립	추진위원회
\downarrow	∜(안전진단)		
조합설립	조합설립		조합설립
↓(시공사선정)	 ↓(시공사선정)		↓(시공사선정)
사업시행인가	사업계획승인	사업계획승인	사업시행인가
- ↓		\downarrow	.
관리처분계획			관리처분계획
₩			₩
착공 및 분양	착공 및 분양	착공 및 분양	착공 및 분양
₩		\downarrow	
준 공	준 공	준 공	준 공
₩			
청 산	조합해산		청 산

자료: 국토해양부. 2010 주택업무 편람

2) 정비사업별 주택규모별 공급기준 검토

- -정비사업별 주택공급규모기준을 살펴보면 주거환경개선사업, 주택재개발사업, 주택재건축사업내의 주택공급은 「도시 및 주거환경정비법」의 적용을 받고 있으며 재정비촉진지구(뉴타운)는 「도시재정비 촉진을 위한 특별법」을 적용받는다. 또한 도시형 생활주택은 「주택법」, 임대주택은 '임대주택공급기준'으로 규모기준을 각각 적용받는다.
- -정비구역내 소형주택공급기준을 살펴보면 40㎡ 이하 규모의 주택은 「도시 및 주거환경 정비법」에 의한 주거환경개선사업의 임대주택(30%)의 50% 이상, 주택재개발사업의 임대주택(17%)의 40% 이상을 공급하도록되어 있다. 또한 임대주택 중 영구임대주택은 40㎡ 이하 주택으로 공급되도록되어 있다.
- -60㎡ 이하 주택공급 규정은 주택재건축사업 시행 시 「서울특별시 도시 및 주거환경 정비조례」에 의해 20% 이상을 공급하도록 되어 있으며 재 정비촉진지구내 주거환경개선사업으로 시행 시 40% 이상, 재건축사업 으로 시행 때에는 20% 이상을 공급하도록 「서울특별시 도시재정비 촉 진을 위한 조례」에 규정되어 있다. 또한 임대주택 중 50년 임대주택일 경우 60㎡ 이하 주택으로 공급하도록 되어 있다.
- -이외의 정비사업의 분양주택이나 임대주택 등은 85㎡ 기준으로 조정되고 있으며, 정비구역내 소형주택 공급 기준은 법규와 조례에 의해 일괄적으로 적용되고 있으며, 그 기준 또한 임대주택 공급기준 내 일부 비율에만 의존하고 있다.
- -정비사업구역내의 소형주택 공급규정을 보면 도시형 생활주택 중 원룸 형일 경우 12∼50㎡ 규모의 공급기준이 적용되고 있다.



〈그림 2-2〉 주택규모별 공급기준

자료: 도시 및 주거환경 정비법 시행령 제13조 주택의 규모 및 건설비율 도시재정비 촉진을 위한 특별법 제31조 임대주택의 건설, 시행령 제21조 주택의 규모 및 건설비율 서울특별시 도시 및 주거환경 정비조례 제2장 제10조 주택재건축사업의 주택규모 및 건설비율 서울특별시 도시재정비 촉진을 위한 조례 제5장 제11조 주택의 규모별 건설비율 주택법 제3조 도시형생활주택 국토해양부, 주택업무편람 2010.

4. 소형·저렴주택 지원제도 검토

1) 주택자금지원제도(국민주택기금)

- -국민주택기금은 주택건설자금의 원활한 공급을 통해 국민주택건설을 촉진하고 저금리의 주택자금지원으로 무주택서민의 주거안정을 도모하는 데에 목적을 두고 있으며 무주택서민과 저소득층이 안심하고 살 수 있는 여건을 조성하기 위한 지원제도이다.
- -다가구 매입임대, 전세임대 등으로 열악한 주거환경 거주자를 지원하고 전세 및 구입자금 등 서민들의 보금자리 마련에 필요한 자금을 우선적으 로 지원하여 주거비 부담을 완화시키고 있다.
- -국민주택기금은 주택자금종류에 따라 융자지원금액의 차이가 있으며 주택유형별, 규모별로도 그 금액의 차이가 나타나는데 단독, 다가구, 다세대 등의 주택유형은 호당 기준으로 지원금이 산정되며 아파트나 연립은 전용면적 기준에 따라 지원금이 달라진다.
- -지원금은 단독주택 호당 4,000만원, 다가구 12,000만원, 다세대 호당 2,000만원이며, 아파트나 연립의 경우 공공분양 및 공공임대 기준에 따라 달라지며, 60㎡ 이하의 소형주택의 경우 공공분양주택 5,500만원, 도시형 생활주택 단지형 다세대, 연립주택 5,000만원, 후분양자금주택 6,000만원 등 약 5,000~6,000만원 정도의 선으로 나타난다.
- -이러한 아파트 위주의 주택자금지원제도는 서민들로 하여금 아파트 거주 및 소유를 희망하게 만들어 이외의 주택유형에 대한 선입견을 갖게하고 있다. 또한 고정된 지원금액으로 인해 주택시장 및 물가, 도시근로자 수입 등과의 연동성이 부족하다.
- -아파트 이외의 단독, 다가구, 다세대주택에 대한 국민주택기금 지원확대를 통한 주거가치의 전환이 필요하며 고정금액이 아닌 경제변화에 따라주택시장 가격을 반영하는 지원금을 주는 기금으로의 전환이 필요하다.

〈표 2-11〉국민주택기금 융자기준

	자금종류	주택 규모 및 유형	호당한도 (만원)	연이율 (%)	융자기간
		단독주택	4,000	3.0	1(3)년거치 19(17)년 분할상환
	주거환경개선	다가구주택	12,000	3.0	1년이내 일시상환 (가구당 1,500만원)
	주택자금	다세대주택	2,000	3.0	1(3)년거치 19(17)년 분할상환
		아파트·연립주택		공공임대·공	공분양의 융자조건과 동일
	매입임대주택 자금		6,000	5.0	5년 일시상환(1년 단위 연장가능)
		전용면적 60m² 이하	5,500	5.0	3년 이내 일시 상환
	공공분양주택 자금	전용면적 60m ² 초과~75m ² 이하	7,500	6.0	60㎡ 초과 민간사업자 지원불가 [5.2%,1(3)년 거치 19(17)년 분할 상환]
	도시형 생활주택	전용면적 60m² 이하	5,000	5.0	20세대 이상 150세대 미만
융자	도시영 생활구택 (분양)-단지형 다 세대 · 연립	전용면적 60㎡ 초과~75㎡ 이하(공공기관)	5,000	6.0	(30세대 미만 건축허가대상 포함) 최대 3년거치 일시상환 60㎡ 초과 민간사업자 지원불가
	도시형 생활주택(분양) - 원룸형	전용면적12㎡ 초과~30㎡ 이하	m [*] 당 80	4.0(거치시) 5.0(상환시)	3년거치 17년상환 20세대 이상 150세대 미만 (30세대미만건축허가대상포함)
	다세대주택자금		1,500	5.0	2년이내 일시상환 [5.2%,1(3)년 거치 19(17)년 분할상환]
	다가구주택자금		12,000	5.0	1년이내 일시상환 (가구당 1,500만원, 8가구기준)
		전용면적 60m² 이하	6,000	4.5	 3년이내 일시상환
	후분양주택자금	전용면적 60㎡ 초과~85㎡ 이하	8,000	5.5	[5,2%,1(3)년거치 19(17)년분할상환]
국민		전용면적 35m² 이하	2,583		
임대 주택	국민임대주택 자금	전용면적 35㎡ 초과~45㎡ 이하	3,801	3	10년거치 20년 분할상환
융자	\frac{1}{1}	전용면적 45㎡ 초과~60㎡ 이하	5,465		
	공공임대주택	전용면적 60m² 이하	5,500	3	10년(임대의무기간 10년인 경우 15년)
	자금	전용면적 60㎡ 초과~85㎡ 이하	7,500	4	거치 20년 분할상환 [1(3)년거치 19(17)년 분할상환]
공공	도시형 생활주택	전용면적 60m² 이하	5,000	3	10년거치20년상환
임대 융자	(임대)-단지형다 세대 · 연립	전용면적 60㎡ 초과~85㎡ 이하	5,000	4	20세대이상150세대미만 (30세대미만건축허가대상포함)
	도시형생활주택 (임대)-원룸형	전용면적 12㎡ 초과~30㎡ 이하	m ⁻ 당 80	4.0(거치시) 5.0(상환시)	3년거치 17년상환 20세대 이상 150세대 미만 (30세대 미만 건축허가대상 포함)

주 1:[]내는 분양전환 및 입주자 전환 시 대출조건 실제대출가능금액은 신용도 및 물건의 담보가치 등에 따라 결정됨. 상기 내용 및 조건은 2001년 11월 현재 기준으로 추후 변경될 수 있음.

자료: 국토해양부, 국민주택기금 업무편람_ 융자기준

〈표 2-12〉 정비사업별 소형·저렴주택 공급에 따른 비용부담 및 지원제도(공급자 지원)

	소형 분양주	택(전용면적 60m² 이하)	(재개발)임대주택		
구분	공급규모	국민주택기금 지원내용	공급규모	비용부담 및 국민주택기금 지원내용	
주거환경 개선사업	전체 주택수의 40% 이상	 단독 : 호당 4,000만원 다가구 : 12,000만원 (단, 1,500만원) 다세대 : 호당 2,000만원 아파트 · 연립 : 공공분양 및 공공임대 기준에 따름 	전체 주택수의 30%, 40㎡ 이하 50% 이상	저소득층 기존세입자 실수요 무주택자	
주택재개발사업	전체 주택수의 20% 이상	· 전용면적 60㎡ 이하: 5,500만원 · (단, 공공기관 사업 시 전	전체 주택수의 17%, 40m ⁻ 이하 40% 이상		
주택재건축사업 (단독주택)	전체 주택수의 20% 이상	용면적 75㎡ 이하까지 지원, 7,500만원)	-	저소득층 무주택자등	
뉴타운사업 (재정비촉진)	전체 주택수의 20% 이상	기반시설 설치비용 지원 (기획재정부 협의 등을 거쳐 융자조건 결정)	전체 주택수의 17%, 85㎡ 이하	• 영구임대(40㎡ 이하): 국가·지자체 재정 85% 이상, 입주자부담 15% • 재개발임대(50년): 규 모별로 기금지원*	
도시형 생활주택	단지형 다세대	(85㎡ 이하)	• 전용면적 60㎡ 이 하: 5,000만원 (단, 공공기관 사업 시 전용면적 75㎡ 이하까지 지원, 5,000만원)	85㎡ 이하	
	원룸형	(12 m²~50 m²)	전용면적 12m² 초과 30m² 이하: m²당 80만원		

주 1:*규모별로 기금지원

전용면적 60m^c 이하: 5,500만원 전용면적 60~85m^c: 7,500만원

^{**}서울특별시 도시재정비 촉진을 위한 조례

^{***}서울특별시 도시 및 주거환경 정비조례

^{****}도시재정비 촉진을 위한 특별법 시행령

2) 임대주택 세제지원 관련제도 검토

- -소형 임대주택에 대한 세제혜택은 취득세, 등록세, 재산세 등에 따라 차등적으로 제공되며 40㎡ 이하의 주택은 취득세, 등록세, 재산세까지 면제되고 종합부동산세에 합산되지 않으며 양도소득세의 중과가 배제된다.
- -40~60㎡ 주택은 취득세, 등록세가 면제되며 재산세는 50% 감면된다. 85 ㎡ 미만 주택은 취득세, 등록세, 재산세가 25% 감면된다.
- -이와 같은 소형주택에 대한 세제지원은 소형주택의 공급활성화에 큰 영향을 줄 것으로 예상된다. 하지만 주택규모에 따른 차등적인 지원으로 소형주택에 대한 혜택을 강화하고 85㎡의 중대형주택에 대한 세제혜택을 감축하는 방안이 필요할 것으로 보인다.

〈표 2-13〉임대주택 세제지원 관련제도

구분		40㎡ 이하	40~60 m²	60~85 m²	85-149 m²	주요 요건 및 근거	
취득세 등록세 (특별 · 광역시 ·	건설	면제		25% 감면		○신축공동주택 -60㎡ 이하: 임대의무기간 이상 임대 -60~149㎡: 20호 이상 취득 또는 20호 이 상 보유자가 추가 취득 시, 장기임대목적 (10년 이상) 임대 * 근거: 행정안전부 표준감면조례안	
도세)	매입	면제		25% 감면		o최초로 분양받는 공동주택 -건설임대와 동일 * 근거:행정안전부 표준감면조례안	
재산세	건설	면제	50% 감면	25% 감면		○공동주택 -2호 이상 임대의무기간 이상 임대한 경우 * 근거:행정안전부 표준감면조례안	
(시군구세)	매입	면제	50% 감면	25% 감면 -		○공동주택 -2호 이상 임대의무기간 이상 임대 *근거:행정안전부 표준감면조례안	
종합						○임대개시 당시 공시가격 6억원 이하 -2호 이상, 5년 이상 임대	
부동산세 (국세)	건설	합산 배제				* 주택수는 같은 특별시, 광역시·도별로 합산 * 근거 : 종합부동산세법 시행령 제3조제1항 제1호	

〈표 계속〉임대주택 세제지원 관련제도

구분		40㎡ 이하	40~60 m²	60~85 m²	85-149 m²	주요 요건 및 근거
		합산 배제		-	○수도권 소재 -임대개시 당시 공시가격 3억원 이하 -5호 이상, 10년 이상 임대 * 주택수는 같은 특별시, 광역시·도별로 합산	
	=#01					가락하는 끝든 목글시, 당극시 포글포 합인 * 근거 : 종합부동산세법 시행령 제3조제1항 제2호
	매입	합산 배제				○부동산투자회사, 부동산간접투자기구 취득 ·임대 -'08년 기준 공시가격 6억원 이하 -5호 이상, 10년 이상 임대, 지방에 소재 -'08.1.1~'08.12.31 사이 취득하는 주택 * 근거 : 종합부동산세법 시행령 제3조제1항 제5호
	건설	중과 배제				○취득당시 국세청 기준시가 6억원 이하 -2호 이상 5년임대 * 근거 : 소득세법 시행령 제167조의3제2호 다목
양도 소득세 (국세)	매입	중과 배제		-	○취득당시 국세청 기준시가 3억원 이하 -'03.10.29이전 등록자: 2호 이상, 5년 이 상 임대 -'03.10.29이후 등록자: 같은 시(광역시포 함)·군에서 5호 이상, 10년 이상 임대 * 근거: 소득세법시행령 제167조의3제2호 가·나목	
	건설	면제				○취득당시 국세청 기준시가 6억원 이하 -2호 이상, 5년 이상 임대 * 근거 : 법인세법 시행령 제92조의2제2항제 1의2호
법인세, 양도 소득세	매입	면제 면제 (지방)		- "	○5호이상 10년 이상 임대 (지방 1호 이상, 7년 임대,149㎡ 이하) * 근거 : 법인세법 시행령 제92조의2제2항제 1호	
(국세)			면제			○부동산투자회사, 부동산간접투자기구 취득 임대 -5호 이상, 10년 이상 임대, 지방에 소재 -'08.1.1~'08.12.31 사이 취득하는 주택 * 근거 : 법인세법시행령 제92조의2제2항제1 의3호

자료 : 국토해양부. 2010 주택업무 편람

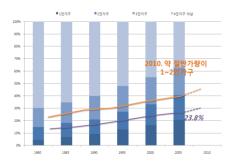
제2절 서울시 소형·저렴주택의 수요 및 공급실태 분석

1. 서울의 소형 · 저렴주택 수요실태 분석

-최근 소형주택에 대한 수요가 빠르게 들어나고 있는데 이는 1~2인가구의 증가, 가구원수의 감소, 인구의 고령화 등 인구구조 변화와 결혼지연에 따른 미혼, 이혼으로 인한 단독가구 증가 등 사회 경제 여건의 변화에 따른 라이프 스타일의 다양화가 그 주된 원인이 될 수 있으며 이와 관련된 주요인들에 대해 살펴보도록 한다.

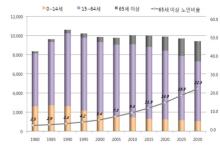
1) 1·2인가구의 증가 및 인구구조의 변화

- -서울의 1인가구는 1980년 약 184만 세대로 전체 가구의 4.5%에 불과하였으나, 2010년 인구주택총조사 (잠정결과)에 따르면 352만 가구로 이는 전체가구의 23.8%에 달한다.
- -이는 추계된 1인가구 증가보다 훨씬 빠른 속도로 늘어난 것으로 전체가 구수가 줄어드는 비율에 비교하면 2025년(1인가구 비율 23.5%)보다 높은 비율을 나타낸다.



자료: 인구주택총조사 각년도

〈그림 2-3〉 1·2인가구 비율의 증가



자료: 인구주택총조사 각년도

〈그림 2-4〉 노령인구의 증가

- -또한 가구당 인구수는 1980년 4.5인에서 2010년 2.8인으로 감소하여 3인에 채미치지 못하고 있는 것으로 나타난다. 이러한 1~2인가구 증가 및 가구원수 감소에 따라 이들이 필요로 하는 소형주택이 새로운 주거유형으로 떠오르고 있다.
- -또한 인구의 고령화 등은 소형주택 수요를 증가시키고 있으며, 실제 자식들을 모두 결혼시킨 후에 노부부가 더 이상 기존의 소득 수준을 유지하지 못함으로 인해 소형주택으로 이사하는 경우가 많아지고 있다. 이처럼 고령화가 급격히 진행될수록 소형주택에 대한 수요 또한 증가할 것으로 판단된다.

〈표 2-14〉 1인가구 및 가구당 인구수 추이

(단위: 천명, 천가구, 명, %)

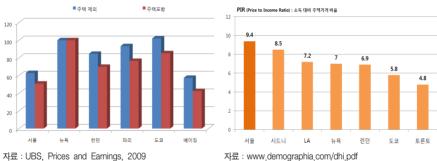
구분 인구수 일반가구수 1인가구수 가구당 인구수 1인가구								
<u> </u>		인구구	일만가구구	「ゼハイナ	가구당 인구구	1인가구 비율		
	1980	8,351	1,837	82	4.5	4.5		
	1985	9,625	2,324	156	4.1	6.7		
	1990	10,603	2,815	257	3,8	9.1		
추이	1995	10,217	2,966	382	3 <u>.</u> 4	12.9		
구이	2000	9,854	3,086	502	3 <u>.</u> 2	16.3		
	2005	9,763	3,310	676	2 <u>.</u> 9	20.4		
	2010	9,708	3,517	837	2,8	23.8		
	2010	(10,039)	(3,570)	(744)	(2.8)	(20.8)		
	2015	10,007	3,756	805	2.7	21.4		
* 기	2020	9,896	3,884	872	2,5	22.4		
추계	2025	9,696	3,939	928	2,5	23.5		
	2030	9,415	3,911	972	2,4	24.9		

자료: 통계청, 인구총조사, 각년도 (단위:천명)

주: 일반가수 수는 1세대가구+2세대가구+3세대가구+4세대이상가구+1인가구+비혈연가구수의 합임. 2010년 ()안의 숫자는 2005년 인구총조사를 바탕으로 추계한 자료임. 2010년 가구당 인구수 및 1인가구수는 잠정 발표된 자료(가구수, 인구수, 1인가구 비율)를 기반으로 산출함.

2) 주택가격 부담가중에 따른 저렴주택 수요증가

- -소형·저렴주택의 수요 증가는 주택가격 상승에 따라 주거비 부담을 가 중시키고 있다. 주거비의 부담능력의 지표로는 통산 소득대비 주택가격 (PIR)²) 과 소득대비 임대료(RIR)가 많이 쓰이고 있으며, 주택구매력지 수(HAI) 등도 쓰인다.
- -통상 국제 비교에서는 PIR 값으로 3∼5배. RIR 값으로 25%를 적정수준으 로 보고 있다. 하지만 서울시의 경우 중간소득계층의 중간가격주택구매 의 비율이 11.0으로 나타났으며 이는 전국(4.9)의 2배가 넘는 수치이다.
- -이는 세계도시와의 비교에서도 뉴욕(6.1), 도쿄(5.8), 런던(7.2)보다 매우 높은 수준인 것을 알 수 있다. 지표의 기준에 따라 차이는 있을 수 있으 나 소득에 비해 주거비가 높은 수준이라는 것을 확인할 수 있다.



자료: UBS, Prices and Earnings, 2009

* 2009년을 기준으로 작성(New York_Downtown, Paris_La Defense, Beijing은 2006년 자료임)

〈그림 2-5〉 세계 주요 도시 물가수준

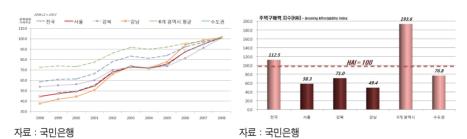
한국주택금융공사, 주택금융월보, 2009년 10월호

일본 국토교통성 www.mit.go.ip,

〈그림 2-6〉세계 주요도시 연소득 대비 주택가격 비율

²⁾ 소득대비 주택가격(price income ration :PIR) = 주택가격÷가구소득 연소득대비 주택가격비율은 주택 구매능력을 나타내는 주요지표로 집값 상승이나 하락세를 기늠할 때 소득 수준의 변화를 함께 고려하기 위해 고안된 지표임. PIR은 주택가격을 가구당 연소득으로 나눈 배수로 PIR이 10배라면 10년 소득을 모두 모아야 한 채를 살 수 있다는 뜻임.

- -시도별 주택가격 지수를 보면 서울의 경우 1998년 이후 매우 가파르게 증가하고 있다. 또한 시도별 주택구매력지수3) (HAI 지수 100을 기준으로 숫자가 낮을수록 원리금 상환이 어렵다는 것을 의미)에서도 알 수 있 듯이 주택구매력 지수는 전국(112.5)보다 서울(58.3)이 매우 낮게 나타나는 것을 알 수 있다.
- -2010년 말 기준 전국 가계의 금융부채가 937조원(전국)에 이르며 증가율도 8.9%에 달하고 있다. 특히 주택 관련대출이 상당부분을 차지하는 것으로 나타났다. 이로 인해 최근 원리금 상환으로 생계에 부담을 느끼는 '하우스푸어(house poor)'가 등장하였으며 거주용 주택 마련의 어려움을 여실히 드러내고 있다.



〈그림 2-7〉 시도별 주택가격 매매지수

〈그림 2-8〉 시도별 주택구매력지수

〈표 2-15〉 시도별 주택구매력지수

주택구매력지수	전국	서울	강북	강남	6개 광역시	수도권
종합	112,5	58.3	71.0	49.4	193.6	76.8
아파트	108.1	50.8	64.8	43.0	187.9	71.7
단독	103.2	48.2	56.4	38.9	164.5	58.8
연립	183.6	115.9	125.7	107.2	338.5	154.6

자료: 국민은행, 통계자료, 주택매매가격지수 및 주택구매력지수

³⁾ 주택구매력지수 HAI(Housing affordability Index) = (평균가구소득:상환요구소득)×100 *상환요구소득 = 평균주택과 주택가격 대비 대출금액 비율 주택구매력지수란 우리나라에서 중간정도의 소득을 가진 가구가 금융기관의 대출을 받아서 중간가격 정도의 주택을 구입한다고 가정할 때, 현재의 소득으로 대출원리금상환에 필요한 금액을 부담할 수 있는 능력을 의미함. HAI 지수 100를 기준으로 숫자가 낮을수록 원리금 상환 이 어렵다는 것을 의미함.

하우스푸어의 등장

- 하우스푸어 분석의 현주소

- 가계부채가 937조원에 이르는 가운데 하우스푸어(house poor)도 증가하면 서 우려가 커지고 있다. 하우스푸어의 대출금 상화능력이 떨어지면서 금융 불안정성이 커지고 있고 소비지출도 위축되고 있다. 하우스푸어의 고통을 최소화하면서 가계부채를 줄이는 대책 이 시급하지만 아직까지 하우스푸어 의 규모조차 파악되지 않은 형편이다.



- 하우스푸어의 정의와 추계

"무리한 대출로 집을 마련하였으나, 원리금 상환으로 가처분소득이 줄어 빈곤하게 사는 가구"로 정의하 며 광의적 하우스푸어는 첫째, 주택을 보유하고 있고(다주택 포함), 둘째, 거주주택 마련을 위해 대출을 받고 있으며. 셋째, 원리금 상환으로 생계에 부담을 느끼고 있고, 넷째, 실제로 가계지출을 줄이고 있는 가구인 조건을 모두 만족하는 가구이다. 하편, 협의의 하우스푸어는 좀 더 구체적인 조건을 만족하는 가구로 첫째, 주택 한 채만을 보유하고 있고(다주택 제외), 둘째, 거주주택마련을 위해 대출을 받고 있으 며, 셋째, 원리금 상환으로 생계에 부담을 느끼고, 넷째, 실제로 가계지출을 줄이고 있으며, 다섯째, 가처 분소득 대비 워리금 비중이 최소 10% 이상인 가구이다. 추계 결과, 2010년을 기준으로 광의적 하우스 푸어는 156 9만 가구이고, 총 가구워수는 549 1만명에 이르며 혐의의 하우스 푸어는 108 4만 가구. 374.4만 명인 것으로 나타났다.

- 하우스푸어의 특성

108.4만 가구로 구성된 협의의 하우스푸어는 주로 "수도권에 거주하면서 아파트를 가진 30~40대의 중 산층"으로 구성되어 있다. 먼저 소득수준별로 보면, 중산층인 소득 3분위와 4분위에서 하우스푸어 비중 은 각각 13.9%, 12.0%이며 저소득층인 1분위에서는 4.6%에 불과하다. 연령별로는 30~40대가 각각 20.1% 및 21.5%로 매우 높고 60대 이상은 4.3%로 낮다. 지역별로 보면 수도권은 17.2%로 비수도권 의 5.0%보다 월등히 높고, 주택종류별로 보면 아파트는 14.2%, 기타주택(단독주택, 연립주택, 다가구 주택, 다세대주택 등)은 5.9%로 큰 차이를 보이고 있다.

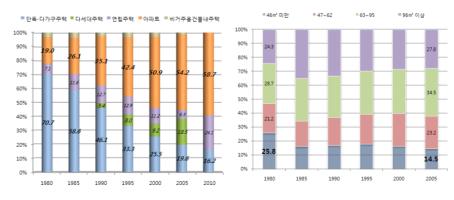
* 하우스푸어는 자산 대부분을 거주주택에 투자하고 있으며, 부채가 줄기는커녕. 오히려 증가할 것으로 예상됨에 따라 하우스푸어의 부담은 더욱 커질 것으로 보인다. * 하우스푸어의 가처분소득 대비 워리 금 비율이 41 6%에 달해. 연체율이 상승하고 소비지출이 줄어들 우려가 크다 * 하우스푸어 중 워리 금 상환이 불가능한 가구가 9.1만 가구(8.4%)이고, 기간을 연장해야만 상환할 수 있는 가구도 33.0만 가구(30.4%)에 달해 금융 불안정성이 커지고 있다.

자료: 현대경제연구원, 하우스푸어의 구조적특성, 경제주평, 2011.5.20

2. 서울시 주택공급 및 주택 멸실 변화추이

1) 서울시 주택 재고현황

- -서울시의 주택재고를 살펴보면 과거 1980년대 단독, 다가구 형태가 70.7%로 대부분을 차지하고 있었으며 2000년대까지 다세대, 연립 유형의 증가로 주택의 다양화가 이루어지는 듯하였으나 2010년 아파트가 전체 주택유형의 58.7%를 차지하며 대표적인 주택유형으로 자리잡았다. 현 제도가 유지된다면 이러한 추세는 계속될 것으로 판단된다.
- -이러한 아파트 공급의 증가 추세는 46㎡ 미만의 소형주택이 감소하고, 63 ㎡ 이상의 중대형 주택이 증가하는 주택 규모의 변화를 함께 가져왔다.
- -소형주택인 47~62㎡의 규모가 약 2% 증가하였으나 중대형 주택인 63~95㎡의 규모가 3.5% 증가하고, 96㎡ 이상의 규모가 5.8% 이상 증가 한 것에 비하면 그 증가비율이 매우 적은 것으로 나타났다.
- -특히 46㎡의 소형주택은 1980년 25.8%에서 2005년 14.5%로 감소하였으며 이외의 중대형 규모 증가는 소형주택의 감소에 따른 전환에서 비롯된 것으로 파악된다.



자료: 인구주택총조사 각년도

〈그림 2-9〉 주택유형 비율변화 추이

자료 : 인구주택총조사 각년도

〈그림 2-10〉 주택 규모별 변화추이

- -서울시의 주택재고를 유형별 규모로 살펴보면 단독, 연립은 전체적으로 감소하는 가운데 소형주택이 특히 감소하는 추세를 나타내고 있다.
- -다세대주택의 '00~'05년 주택규모별 증가를 살펴보면 46m² 미만의 주택 보다 63㎡ 이상의 중대형 주택이 증가한 것이 2배 이상으로 나타났다.
- -주택유형 중 가장 우세한 아파트의 경우 소형 아파트가 감소하고 중대형 아파트가 증가한 것을 가장 눈에 띄게 알 수 있다. 실제로 46m² 미만의 소형 아파트는 2000년 19만3천호에서 2005년 17만7천호로 감소하였으 며, 63~95㎡, 95㎡ 이상의 중대형 아파트는 2000년 5만2천호에서 2005 년 7만 5천호로 약 23만호가 증가하였다.
- 단독과 연립 등 아파트 이외의 주택유형의 감소와 더불어 유형별 소형주 택은 계속 줄어들고 있어 중대형 아파트 공급추세는 지속될 것으로 전망 된다



자료: 인구주택총조사 각년도

〈그림 2-11〉 주택유형별 규모별 변화추이

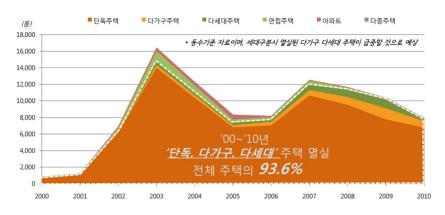
2) 서울시 주택 공급과 멸실 현황

- -실제 공급되는 주택유형을 파악하기 위해 주택 재고변화가 이닌 주택 공급실태를 살펴보면 2000년 이후 아파트 공급은 약간 증감폭은 있었으나 그 추이가 계속 유지되는 것으로 나타난다.
- -다세대의 경우 2000년 초반에 단독주택이 다세대로 전환되면서 대량으로 공급되었으나 이후에는 공급되는 주택물량이 점차 감소하고 있다.
- -2000년 중반 이후로는 매년 약 5만~6만호의 주택이 공급되고 있으나 이 중 대부분이 아파트이며, 이는 앞서 재고물량에서도 알 수 있듯이 중대 형 아파트로 공급되는 것을 알 수 있다.
- -서울시의 주택공급은 멸실되는 주택의 전환으로 이루어지게 되는데 멸실되는 주택을 살펴보면 단독, 다가구, 다세대 주택이 멸실되는 전체주택의 93.6%를 차지하고 있다.
- -실제 멸실되는 세대수로 산정하면 70~80%가량이 되는데, 공급되는 주택과 멸실되는 주택을 비교해 보면 서울시의 재개발, 재건축에 의해 멸실되는 단독, 다가구, 다세대 유형의 주택이 아파트로 전환되어 공급되는 것으로 파악되며, 실제 정비구역내 공급되는 주택은 아파트가 대부분을 차지하고 있다.



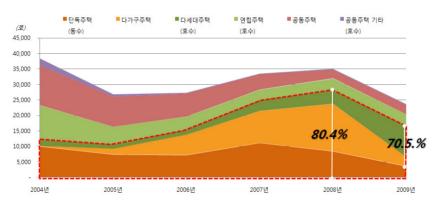
자료: 서울시 통계연보, 주택공급현황 각년도

〈그림 2-12〉서울시 주택공급추이



자료: 서울시 건축주택정보시스템: 멸실 (동)수 기준

〈그림 2-13〉 서울시 주택멸실 추이(동수 기준)



자료: 서울시 건축주택정보시스템: 멸실(동)을 산정하여 재작성(시정개발연구원)

〈그림 2-14〉 주택멸실 추이(호수 기준)

3. 서울시 소형·저렴주택 공급 추진현황

-소형주택 수요가 급증함에 따라 1~2인용 가구의 주택유형인 준주택과 도시형 생활주택을 개발하여 주택법에 법제화하고 공급확대를 추진하고 있다. -이에 따라 실제 공급되는 주택 현황을 살펴보고 의도에 맞게 소형주택 공급이 이루어지고 있는지를 살펴보도록 한다.

1) 임대주택 재고현황

-서울의 임대주택 재고는 2009년 기준으로 약 22.5만호에 이른다. 이 중 주로 재개발사업을 통해 공급된 영구임대주택과 공공임대주택이 각각 4.5만호와 6.9만호이며, 택지개발에 의한 국민임대가 1.9만호, 민간임대가 8.1만호에 달하고 있다.

〈표 2-16〉서울의 연도별 임대주택 재고현황

(단위 : 호)

					(= 11 =/
구분	<u> </u>	2006년	2007년	2008년	2009년
영 -	7	45,828	45,828	45,828	45,828
공공임대	(50년)	67,524	73,929	74,018	69,953
국민임대	(30년)	4,730	8,106	37,220	19,021
10년 공공	공공기관	_	_	_	_
10년 55	민간	_	_		_
7 7 0 Ell(El 4)	공공기관	474	74	74	214
공공임대(5년)	민간	_	_	_	_
민간임대		76,743	73,092	88,765	81,888
기타임대		2,568	3,541	3,783	7,884
계		197,867	204,570	249,688	224,788

자료: 국토해양부, 각년도, 시도별 임대주택 재고현황

2) 도시형 생활주택의 건설현황

-도시형 생활주택은 원룸형과 단지형, 다세대로 구분되지만 실제로 원룸 형이 90%가량 공급되고 있어 다세대, 연립 등 다양한 소형주택 공급계 획이 실현되지 못하고 있다. 또한 단지형 다세대, 연립주택도 단일 건축 물이거나 두 개동의 합벽을 통해 단일 건물로 지어지는 등 소규모로 건 설되고 있어 몇 개동이 단지를 이루는 형태는 건설되지 못하고 있다.

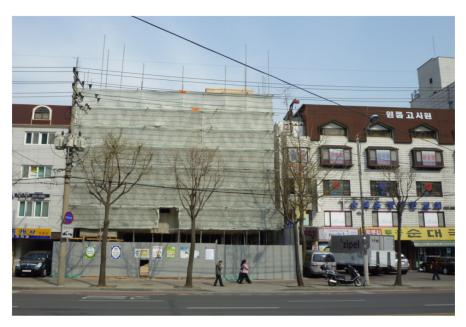
〈표 2-17〉 서울의 도시형 생활주택 공급현황

(단위 : 호)

	원름 (기숙사, 오:	류형 피스텔 포함)	다세대 · (단지형	합	
12~20㎡ 미만	8,188	79.9	90	7.6	8,358
20~30 m²	1,684	16.4	141	11.9	1,841
30~40 m²	245	2.4	42	3.6	289
40~50 m²	126	1,2	322	27.2	449
50~60 m²	1	0.0	472	39.9	473
60m² 이상	3	0.0	115	9.7	118
합	10,247	100.0	1,182	100.0	11,529

자료: 서울시, 내부자료, 2011년 2월 말 기준





〈그림 2-15〉 역세권에 입지한 원룸형 도시형 생활주택



〈그림 2-16〉 저층주거지에 입지한 다세대 단지형 도시형 생활주택

3) 준주택 건설현황

(1) 고시원

-서울시내 고시원의 수는 2004년 2,621개소에서 2010년 7월 4,085개소로 큰 폭으로 늘어났다. 이는 매년 평균 8%씩, 약 260개가 증가한 결과이다.

〈표 2-18〉서울의 고시원 연도별 증가추이

(단위 : 개소)

							<u> </u>
연도	2004년	2005년	2006년	2007년	2008년	2009년	2010년 7월
고시원 수	2,621	2,814	3,111	3,434	3,525	3,922	4,085
전년대비 증가량	-	193	297	323	91	397	163

자료: 신상영, 2010, 「서울의 준주택 실태와 정책방향」

(표 2-19) 서울의 고시원 실수 추정치(2010년 7월)

고시원 수	평균 실수	고시원 실수 추정치
4,085개소	40.4실/개소 * 고시원넷(2010.10 기준) 표본조사 결과 -고시원 수: 1,307개소 -실수: 52,779실	165,034실

자료: 신상영, 2010, 「서울의 준주택 실태와 정책방향」

(2) 오피스텔 현황

- -2009년 현재 서울의 오피스텔은 54.6천호로 추정되며, 2005년에서 2009 년까지 불과 4년 동안 9만호 이상이 증가하였다. 오피스텔은 그 자체 주 거기능을 포함한 사무실이긴 하지만, 사실상의 용도에 따라 주거용과 업 무용으로 구분되는데, 자료에 따라 큰 차이가 난다.
- -2009년 건물과세대장 자료와 부동산114(REPS)자료를 비교해 보면, 건물과세대장에 따르면 주거용 오피스텔 비율은 4.7%(7,248실)에 불과하였으나 부동산114(REPS)에 따르면 주거용 오피스텔 25.7%(41,832실), 겸용 오피스텔 61%(99,409실)로 이를 합하면 오피스텔 비율은 86.7%로나타났다.

-사실상 주거용으로 사용되는 오피스텔의 상당부분이 1가구 2주택 등 부 동산 세금문제를 피하기 위해 업무용으로 등록된 것으로 추정된다.

(표 2-20) 서울의 오피스텔 재고 변화추이

(단위 : 실, %)

구분	2005년	2007년	2009년
계	64,196 (100.0)	146,316 (100.0)	154,554 (100.0)
주거용	4,281 (6.7)	6,478 (4.4)	7,248 (4.7)
업무용	59,915 (93.3)	139,838 (95.6)	147,306 (95.3)

자료: 서울시, 건물과세대장, 각년도

(3) 노인복지주택

-2010년 현재 노인복지주택은 서울시내 9곳에 1,346세대가 공급되어 있다. 대부분이 의료서비스, 안전관리서비스, 문화여가프로그램, 생활편의 시설 등을 제공하는 노인주거복합단지로서의 역할을 한다. 그러나 이 중 2곳(후성누리움, 정동상림원)은 허가만 노인복지주택으로 받은 일반 고급주택으로 다른 노인복지주택에서 제공하는 서비스들이 제공되지 않고있다.

(표 2-21) 서울의 노인복지주택 현황(2010년)

구분	소재지	규모(세대)
골든팰리스	종로구 무악동	83
정동상림원	중구 정동	98
하이원빌리지	용산구 한강로2가	114
노 블 레스타워	성북구 종암동	205
시니어캐슬클라시온	은평구 녹번동	137
서울시니어스타워(주) 강서본부	강서구 등촌3동	142
그레이스힐	강서구 등촌3동	168
서울시니어스타워(주) 가양본부	강서구 등촌1동	348
~ 후성누리움	강동구 둔촌동	51
계		1,346

자료: 신상영, 2010, 「서울의 준주택 실태와 정책방향」

제₃장 정비구역내 소형 · 저렴주택 특성 및 주거실태

제1절 서울시 저층주거지 주거실태조사 내용분석
제2절 정비구역 지정현황 및 기존주택 특성분석
제3절 정비구역내 기존주택과 공급주택의 비교분석
제4절 사례분석: 정비구역별 주택유형 및 규모 가격변화
제5절 문제점 및 개선과제

정비구역내 소형·저렴주택 특성 및 전 주거실태분석

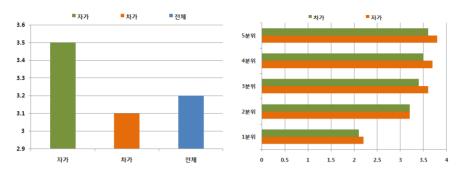
제1절 서울시 저층주거지 주거실태조사 내용분석4)

1 저층주거지 거주자 특성

1) 거주 가구원 수

- -서울시 저층주거지 거주기구의 가구워수는 평균 3.2명으로 서울시 평균 (2.8인)보다 다소 많으며 자가 3.5명. 차가 3.1명으로 자가가구의 가구원 수가 좀 더 많은 것으로 나타났다.
- -가구원수는 소득분위별로 차이를 보이는데, 소득 1분위가 평균 2.2명인 반면, 소득 5분위는 3.7명으로 나타나 소득이 높을수록 평균 가구원수가 많은 것으로 나타났다.

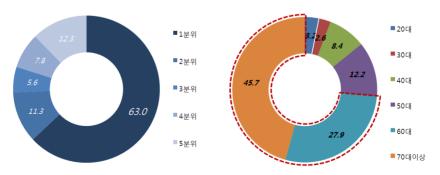
⁴⁾ 서울시 '단독주택의 정비유형 모델개발 연구」의 저층주거지 주거실태조사(2011.2) 이 보고서는 저층주거지 도시재정비(주택재개발, 주택재건축)사업과 관련하여 거주유형 및 저 층주거지에 대한 인식 등에 대한 설문조사를 통하여 도시정비사업의 문제점을 파악하고 새로 운 정비모형 개발을 위한 기초자료 활용하고자 작성됨. 또한 서울시민의 다양한 주거특성을 이해하고 주거특성에 따른 주택정책을 수립하고 지원하는 등의 목적을 가지고 작성됨.



〈그림 3-1〉점유형태별 소득분위별 가구원수

2) 무직가구주의 소득분위 및 연령

- -주택부담능력과 직결되는 가구주의 직업과 연령대를 살펴보면 약 6.8% 가 직업이 없는 가구주로 나타났으며 자가 중에서 직업이 없는 가구주가 9.4%로 차가인 경우(5.5%)보다 많게 나타나 이들은 주로 자가를 이용한 생계형 임대업으로 의존하는 것으로 보인다.
- -또한 직업이 없는 가구주의 63%가 소득 1분위로 나타났으며 무직가구 주의 연령대는 50대가 12.2%, 60대가 27.9%, 70대 이상이 45.7%로 나타 나 저층주거지내 저소득 노인계층이 많으며 이들이 정비 후 공급되는 주 거에 대한 추가 부담능력이 떨어질 것으로 예상된다.

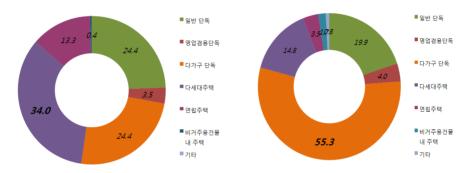


〈그림 3-2〉 무직가구주의 소득분위 비율 및 연령 비율

2. 저층주거지 거주실태

1) 주택유형 및 주택 사용면적

- -저층주거지의 주택유형은 약 70% 이상이 단독주택이며 이 중에서도 다 가구 단독주택이 45.2%로 가장 높은 비율을 차지하는 것으로 나타났으 며 이는 생계형 임대업 가구의 대표적인 유형이다.
- -자가비율은 다세대주택이 34%로 가장 많이 거주하는 것으로 나타났으 며 차가비율은 다가구주택이 55.3%로 절반 이상의 세입자가 다가구주 택에 거주하는 것으로 나타났다.



(그림 3-3) 자가가구의 주택점유 유형비율

(그림 3-4) 차가가구의 주택점유 유형비율

(표 3-1) 점유유형별 주택유형

(단위:%)

	일반 단독	영업겸용 단독	다가구 단독	다세대 주택	연립주택	비거주용 건물내 주택	기타	비고 (사례수)
자 가	24.4	3.5	24.4	34.0	13.3	0.4	0.0	-3,276
차 가	19.9	4.0	55.3	14.8	3.5	1.7	0.8	-6,761
전 체	21.4	3,8	45.2	21.0	6.7	1.3	0.5	-10,037

2) 주택 사용면적

- -저층주거지 주택사용면적의 경우 자가는 평균 81.2㎡, 차가는 평균 60.5 ㎡, 전체 평균은 67.2㎡로 자가는 중형주택 규모, 차가는 소형주택 규모로 나타난다. 1인당 사용면적의 경우 자가는 23.2㎡, 차가는 19.5㎡로 평균 19.5㎡로 나타났다.
- -자가의 경우 단독주택이 84~84㎡로 중형주택 규모를 나타내고 다세대나 연립이 80㎡ 미만의 규모로 다소 작아지는 반면, 차가의 경우 단독주택이 70㎡ 이하, 다세대, 연립이 72~77㎡ 정도로 다소 커지는 것으로 나타 났다.
- -소득 분위별 주택사용면적의 경우 소득 1분위는 평균 50㎡, 소득 5분위는 평균 82.3㎡로 차이가 있으며 차가의 경우 소득분위별 격차가 더욱 큰 것으로 나타났다.



〈그림 3-5〉 주택유형별 사용면적



〈그림 3-6〉 소득분위별 주택사용면적

〈표 3-2〉 주택유형별, 소득분위별 주택사용면적

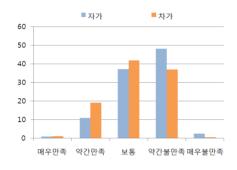
(단위: m²)

	구 분	자 가	차 가	전 체
	일반 단독주택	84.3	62.0	70.3
	다가구 단독주택	85.0	58.8	63.4
주택유형	다세대주택	77.2	66.4	72.1
	연립주택	78.9	71.5	76.3
	평균	81.2	60.5	67.2
1인	당 주택사용면적	23.2	19.5	21.0
	1분위	70.3	45.4	50.0
	2분위	75.2	58.5	61.5
소득분위	3분위	77.0	65.8	68.9
	4분위	80.6	67 <u>.</u> 5	72.8
	5분위	88.7	73.9	82.3

3. 주거환경만족도 및 정비사업에 대한 인식

1) 저층주거지의 거주 만족도 및 거주 이유

- -저층주거지 거주민의 주거환경에 대한 만족도 중 주택내부시설에 대한 만족도는 전체적으로 보통수준 이상(3.24/5)을 보였으며 자가(3.4)가 차 가(3.16)에 비해 다소 높은 것으로 나타난다.
- -주변환경에 대한 만족도는 평균 3.26으로 내부만족도와 마찬가지로 자 가(3.35)가 차가(3.22)에 비해 높은 것으로 나타난다.



■자가 ■차가 매우만족 약간만족 약간불만족 매우불만족 보통

〈그림 3-7〉 주택내부시설에 대한 만족도

〈그림 3-8〉 주변환경에 대한 만족도

〈표 3-3〉 주택내부시설 및 상태에 대한 만족도

(단위: 실, %)

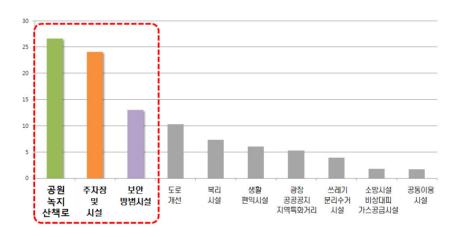
구분	매우 만족	약간 만족	보통	약간 불만족	매우 불만족	평균(5점척도)
자가	1	11	37.3	48.2	2.5	3.4
차가	1.2	19.2	41.9	37	0.6	3.16
전체	1,2	16.5	40.4	40.6	1,2	3,24

〈표 3-4〉 주변환경에 대한 만족도

(단위 : 실. %)

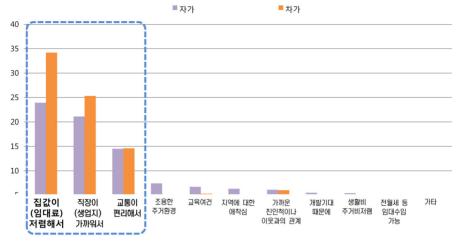
						1-11 -1
구분	매우 만족	약간 만족	보통	약간 불만족	매우 불만족	평균(5점척도)
자가	0.3	10.6	44	43.9	1,1	3,35
차가	0.4	14	49.2	36	0.4	3,22
전체	0.4	12,9	47.5	38.6	0.6	3,26

-현재 살고 있는 저층거주지에서 개선이 가장 필요한 시설로는 '공원녹지 산책로 조성(26.6%)'이 가장 많았으며, 다음은 '주차장 문제해결(24.1%)', '보안방범시설 설치(13%)' 순으로 나타난다.



〈그림 3-9〉 주거환경 만족도를 높이기 위해 개선이 필요한 시설

-거주이유는 자가와 차가에 상관없이 저렴한 집값, 직주근접, 편리한 교통 등의 순으로 나타나 주택이 저렴한 것과 생계를 위한 것이 주된 선택의 이유인 것으로 판단된다.



〈그림 3-10〉 현 주거지 거주이유

2) 정비사업에 대한 인식 및 재정비 후 재입주 의사

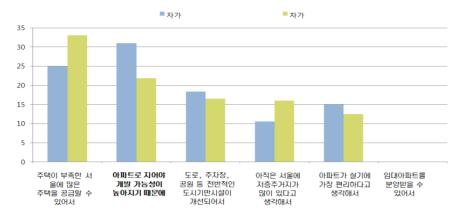
-서울시 저층주거지 거주자들은 일반적으로 서울시의 현행 도시정비방식 에 대해 문제가 많다고 인식했으며 차가가 더 부정적으로 생각하는 경향 을 보였다.

(표 3-5) 점유형태별 도시정비방식에 대한 인식

(단위: 가구, %)

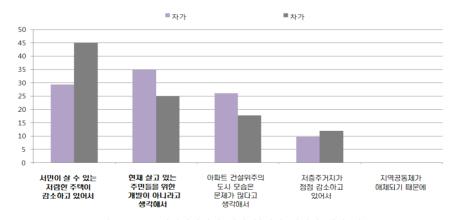
구분	사례수	문제가 전혀 없다	문제가 별로 없다	문제가 많다	문제가 매우 많다
자가	(3,276)	4.6	46.0	40.1	9.2
차가	(6,761)	2.2	39.2	47.5	11.0
전체	(10,037)	3.0	41.4	45.1	10.5

-긍정적인 이유는 '주택부족 문제해결을 위해서' 와 '아파트로 지어야 개 발가능성이 높아지기 때문에'가 많았으며, 자가는 아파트로 지어질 경우 의 개발가능성에 대한 기대가 더 높은 것으로 나타났다.



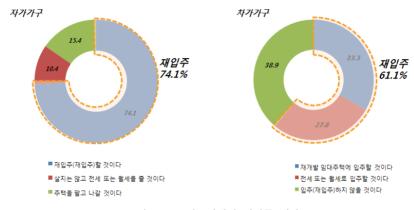
〈그림 3-11〉도시정비방식에 대한 긍정적 인식 이유

- -부정적으로 보는 이유는 '서민이 살 수 있는 저렴주택의 감소'가 40.5%로 절대적으로 많았으며 '현재 살고 있는 주민을 위한 개발이 아니라고 생각해서'도 27.9%로 나타났다. 이는 자가와 차가에 따라 순위 변동이 있으나 부정적인 인식에 대한 이유는 비슷한 것으로 나타났다.
- -저층주거지 거주민의 현 개발방식에 대한 부정적 이유가 저렴주택이 감소하고 현재 주민을 위한 개발이 아닌 것으로 나타났으며, 긍정적 이유 또한 거주를 위한 것이 아닌 아파트로의 개발가능성에 대한 기대로 나타나 현재 정비방식의 문제점을 여실히 보여주었다.



〈그림 3-12〉도시정비방식에 대한 부정적 인식에 대한 이유

-정비후 재입주 의사에 대해서는 자가가구는 74.1%가, 차가가구는 61.1% 가 임대주택 입주와 민간임대의 전월세 입주로 재입주 의사가 있는 것으 로 나타났으며, 재정비 시의 이주예정지가 인접 자치구(80.8%)인 것으로 나타난 것을 보면 저렴한 주택 가격과 더불어 직장(생업지)에 근접한 것 이 해당지역 거주의 주된 이유가 된다고 판단된다.

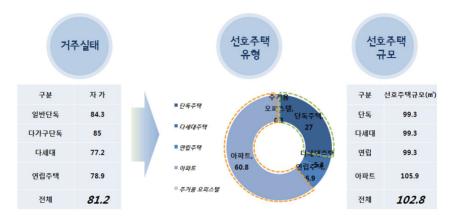


〈그림 3-13〉 점유형태별 재입주 의사

4. 선호주택 및 부담가능주택

1) 저층주거지의 선호주택

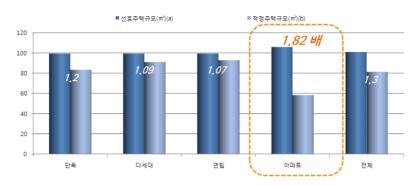
- -저층주거지 거주민이 선호하는 주택유형은 아파트로 전체의 60.8%를 차지하였으며, 기존주거주택 규모와 상관없이 선호주택 규모는 102.8㎡ 로 다소 큰 것으로 나타났다.
- -주택유형별로 원하는 규택규모는 다소 차이를 보였는데 단독, 다세대, 연 립은 99.3m²로 나타났으나 아파트는 105.9m²로 다소 큰 것으로 나타났다.



〈그림 3-14〉 선호하는 주택유형 및 선호주택 규모(자가기준)

2) 부담능력과 적정주택규모

- -현재 거주하고 있는 자가주택을 통해 산출한 m'당 주택가격을 기준으로 주택가격을 산정할 경우 선호하는 주택규모와 가격에 대응하는 지불가 능성은 전반적으로 크게 떨어지는 것으로 나타났다.
- -즉, 선호하는 주택규모는 평균 102.8㎡로 나타났으며, 이에 대한 지불가 능성은 실제자산에 비해 약 9,000만원이 부족한 것으로 나타났다. 선호 도가 가장 높은 아파트의 경우 추가 지불 금액이 2억 6천만원으로 자산의 50%가량을 더 지불해야 하는 것으로 나타났다.
- -현 주택규모(자가기준)는 단독, 다세대, 연립기준으로 76~83㎡로 나타났는데 이들의 희망 아파트 규모는 105.9㎡이며, 실제 부담 가능한 규모는 58.2㎡로 나타나 약 1.82배의 차이를 보였다.
- 한편, 희망 주택유형이 다세대, 연립주택인 경우에는 선호주택규모가 현재 거주규모보다 대략 12~15㎡가량 증가하고, 추가부담지불액은 현자 산보다 7~9% 정도 증가하는 것으로 나타났다.



〈그림 3-15〉 선호하는 주택규모와 적정주택규모의 차이

〈표 3-6〉 주변환경에 대한 만족도

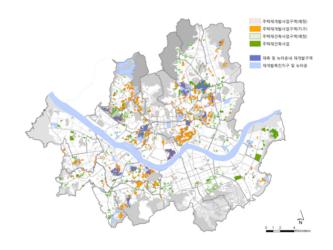
(단위: m², 만원, %)

	구분	일반단독	다세대	연립주택	아파트	전체
 현	주택규모(m²)	82.8	76.1	79.4	-	79.4
거주주택	주택가격(만원)	39,000	23,000	24,000	-	30,000
선호주택 및	선호주택규모(m²) (A)	99.3	99.3	99.3	105.9	102.8
	지불가능금액(만원)(a)	32,000	27,500	28,000	32,000	30,000
지불가능성	예상주택가격(만원)(b)	48,260	29,989	29,989	58,256	39,000
,	지불가능성 (a-b)	-16,260	-2,489	-1,989	-26,245	-9,000
부담능력에	적정주택규모(m²)(B)	83.3	91	92.7	58.2	81.3
대한 <u>적정주택규모</u>	A/B	1,2	1.09	1.07	1.82	1,3

제2절 정비구역의 지정현황 및 기존주택 특성분석

1. 정비구역 지정현황

- -서울시의 정비구역은 주택재개발·주택재건축·재정비촉진구역 등 총 684곳으로 약 35.41km에 걸쳐 지정되어 있다. 이는 서울시 전체면적의 5.8%에 해당한다.
- -이 중 미시행 정비구역은 총 183곳으로 정비구역 전체면적의 26.8%에 해당하며 지정면적은 11.04km²로 전체의 31.2%에 해당하는 면적으로 서울시 주택공급에 중요한 위치를 차지하고 있다.



〈표 3-7〉서울시 정비구역 현황

(단위: 개소, km²)

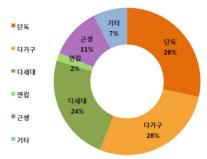
구 분		계	미시행	시행 중	준공 및 완료
조데케케비	구역수	458	66	69	323
주택재개발	시행면적	19.31	2,64	2,72	13,95
주택재건축	구역수	80	62	16	2
	시행면적	3,10	2,59	0.46	0.06
►EI 0/11111HI	구역수	146	55	66	25
뉴타운(재개발)	시행면적	12,99	5,81	5.42	1.76

자료: 서울시, 내부자료(주거정비과) 2010,12,31 기준

2. 정비구역별 주택유형 및 규모분포 패턴 분석

1) 주택재개발구역내 주택유형 및 주택규모 분포특성

- -주택재개발구역내 기존주택의 유형은 다가구, 단독이 각각 28%, 다세대가 24% 순으로 나타난다.
- -유형별 주택규모를 살펴보면 단 독주택은 20~60㎡가 가장 많이 분포하고 있고, 다가구, 다세대는 30~60㎡에 집중되어 있으며 연 립은 다소 큰 규모까지 분산되어



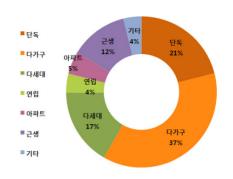
립은 다소 큰 규모까지 분산되어 〈그림 3-16〉 주택재개발구역의 주택유형분포 분포하고 있다.



〈그림 3-16〉 주택 재개발구역내 주택유형별 면적분포

2) 주택재건축구역내 주택유형 및 주택규모 분포특성

- -주택재건축구역내 기존주택의 유형은 다가구가 37%로 가장 많으며 이어 단독 21%, 다세대 17% 순으로 많다.
- -주택재건축구역내 기존주택의 규모를 보면 단독은 다양한 평형에 걸쳐 분포하며 특히 대형규모가 많다.



〈그림 3-17〉주택재건축구역의 주택유형분포 -다가구와 다세대는 40~80㎡에 주로 분포하며 재개발구역보다는 전반적으로 큰 규모의 주택패턴을 나 타내고 있다.



〈그림 3-18〉 주택재건축구역내 주택유형별 면적분포

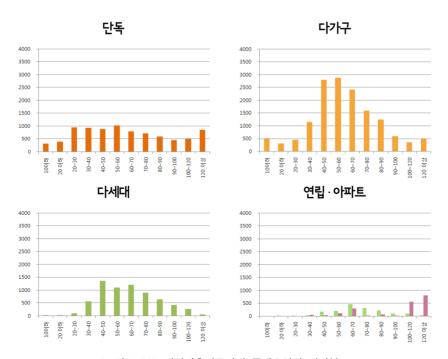
3) 재정비촉진구역내 주택유형 및 주택규모 분포특성

- -재정비촉진구역내 기존주택 유 형은 재건축구역과 비슷하게 다 가구가 34%로 가장 많으며 단 독과 다세대는 각각 21%로 분 포하다
- -주택유형별 규모는 재건축구역 과 유사하나 40~70m²에 집중되 큰 규모로 재건축구역보다는 다

소 작은 규모의 주택패턴을 나타내고 있다.

기타 ■ 단독 근생 5% 단독 아파트 21% ■ 다가구 ■ 다세대 연립 ■ 연립 ■아파트 다세대 다가구 21% ■근생 34% ■기타

어 있어 재개발구역보다는 조금 (그림 3-19) 재정비촉진구역의 주택유형분포



〈그림 3-20〉 재정비촉진구역내 주택유형별 면적분포

제3절 정비구역내 기존주택과 공급주택의 비교분석

1. 정비구역별 기존세대수와 공급세대수의 비교

- -정비구역내 주택 공급변화를 알아보기 위해 2000년대 이후 지정된 구역를 대상지로 하여 기존세대와 건립가구수를 비교해 보면 기존세대수는 총 16만 9천세대이며, 공급된 주택은 14만 3천세대로 기존세대수 대비 84.6% 정도이다.
- -기존의 자가소유자는 5만 6천세대이고, 공급된 분양주택은 12만 1천세대로 기존 자가소유자 대비 214.5%이다. 하지만 기존세입자는 총 11만 3천 세대인데 비해 공급된 임대주택이 2만 2천세대로 기존세입자의 19.2%에 불과하다. 정비구역내 기존거주민이 대부분 저소득층이며, 수입이 없는 고령인구 비율을 감안한다면 기존 세입자의 대부분은 새로 건설하는 주택에 재입주하기는 매우 힘들다고 볼 수 있다.
- -재건축사업구역의 경우 대체로 새로 공급되는 세대수가 기존세대수보다 많지만, 재개발과 재촉지구내의 재개발사업의 경우 기존세대수의 80~90% 정도 밖에 공급되지 않고 있다. 기존 정비구역내 기존주택의 규모는 30~60㎡로 소형주택이 대다수를 차지하고 있어 정비 후 고층아파트로 공급되더라도 기존주택에 비해 세대별 규모가 증가하기 때문에 기존 세대수를 모두 수용하기가 어렵다.



〈그림 3-21〉 정비구역별 기존세대 및 공급세대 비교

〈표 3-8〉 정비구역별 기존세대 및 공급세대 비교

(단위:세대,%)

	준공 및 시행	재개발	재건축	재촉지구
	가옥주 (A)	29,024	3,738	23,690
기존세대	세입자수 (B)	44,878	4,506	63,346
	기존세대 합 (C)	73,902	8,244	87,036
	분양주택 (a)	55,283	7,427	58,378
공급세대	임대주택 (b)	9,227	1,152	11,302
	공급세대 합 (c)	64,510	8,579	69,680
	A/a *100	190.5	198.7	246.4
공급비율	B/b*100	20.6	25.6	17.8
	C/c*100	87.3	104.1	80.1

자료: 서울시, 내부자료, 2010.12.31 기준 / 2000년 이후 지정된 구역내 대상지 기준

-미시행 정비구역내의 기존주택과 계획되어 있는 공급주택 세대수를 비 교해 보면 정비사업별, 구역별로 다소 차이는 있으나 여전히 기존 세대 수를 담아내지 못하는 공급계획을 가지고 있다.

〈표 3-9〉 미시행 정비구역별 기존세대 및 공급세대 계획

(단위:세대,%)

	준공 및 시행	재개발	재건축	재촉지구
	가옥주 (A)	15,930	18,959	15,821
기존세대	세입자수 (B)	28,311	27,904	57,351
	기존세대 합 (C)	44,241	46,863	73,172
	분양주택 (a)	35,523	38,492	46,275
공급세대	임대주택 (b)	7,703	3,405	9,868
	공급세대 합 (c)	43,226	41,897	56,143
	A/a *100	223.0	203.0	292.5
공급비율	B/b*100	27.2	12.2	17.2
	C/c*100	97.7	89.4	76.7

2. 기존주택과 공급세대의 면적 비교

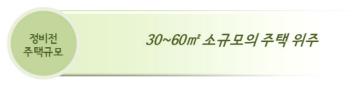
1) 주택재개발구역의 기존세대 분포와 공급세대 비교

- -주택재개발구역내 시행 중이거나 준공된 지역을 대상으로 기존주택의 규모를 살펴보면 30~70㎡ 사이에 집중되어 있으며 전체 주택 비율의 62.1%를 차지하고 있다.
- -하지만 정비 후에 공급된 주택을 살펴보면 60~85㎡에 집중되어 있음을 알 수 있고 실제 공급 규모 기준에 맞추어 공급되는 점을 감안하면 85㎡에 가까운 중형 규모가 가장 많다고 볼 수 있다.
- -실제 공급되는 주택의 규모가 60㎡와 85㎡에 집중되어 있기 때문에 기존주택규모를 공급되는 주택규모와 비교해 보면 60㎡ 이하의 소형주택은 기존주택에 비해 27.2%나 적게 공급되고 있어, 공급되는 대부분의 주택이 60㎡ 이상의 중대형 주택으로 전화되는 것을 알 수 있다.

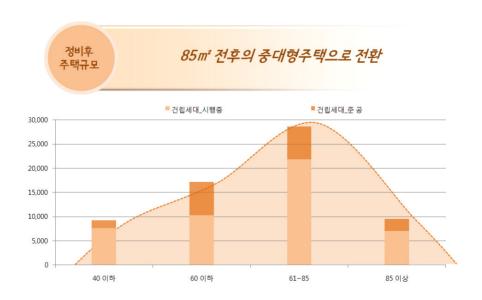
〈표 3-10〉 주택재개발구역내 기존세대 및 공급세대 현황

(단위: m², %)

규모세분	기존주택 비율	공급주택 규모 기준 시	공급주택	비고 (차이)
10 이하	3.1			
10~20	3,9	00.4	14.0	101
20~30	9.5	32.4	14.3	-18.1
30~40	15.8			
40~50	19.9	25.7	26.7	0.1
50~60	15.8	35.7	26.7	−9 <u>.</u> 1
60~70	10.6			
70~80	6.9	20.7	44.3	23.7
80~85	3.1			
85~90	2.0			
90~100	3,3	44.0	447	0.5
100~120	3.0	11,2	14.7	3.5
120 이상	3.0			
합	100.0	100.0	100.0	-







〈그림 3-22〉 주택재개발구역의 공급세대 및 공급세대 주택규모 분포패턴

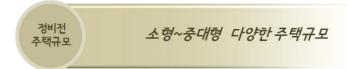
2) 주택재건축구역의 기존세대 분포와 공급세대 비교

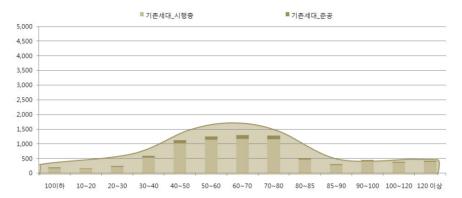
- -주택재건축구역내의 기존 주택규모는 주로 40~80㎡ 사이에 집중(60.1%) 되어 있어 재개발구역의 기존 주택규모보다 다소 크며, 재개발구역보다 소형부터 중대형까지 넓게 분포되어 있다.
- -주택재건축사업의 경우 임대주택 건설의무비율이나 40m^2 이하의 소형 주택 건설의무비율이 없어 정비 후에는 40m^2 이하의 소형주택이 공급되지 않고 있다. 다만, 서울시 조례에 따른 소형주택 의무비율(60m^2 이하 주택, 20% 이상 공급)만이 최소한으로 지켜지고 있다.
- -주로 공급되는 주택규모는 60㎡ 이하가 20.1%, 60~85㎡ 이하(실제 전용 면적 84㎡ 내외)가 55.2%로 절반 이상을 차지하며, 85㎡ 이상의 주택도 24.8%가 공급되고 있어 주택재건축 정비구역내 공급되는 주택규모는 중대형이 80%에 육박함을 알 수 있다.

〈표 3-11〉 주택재건축구역내 기존세대 및 공급세대 현황

(단위: m², %)

규모세분	비율	공급주택 규모 기준 시	공급주택	비고 (차이)
10 이하	2.3			
10~20	2.0	14.4	0.0	111
20~30	3.0	14.4	0,0	-14.4
30~40	7.2			
40~50	13.6	28,8	20,1	-8.7
50~60	15.2	20.0	20.1	-0.1
60~70	15.8			
70~80	15.5	37.6	55.2	17.6
80~85	6.3			
85~90	3.8			
90~100	5.4	10.0	04.0	
100~120	4.7	19.2	24.8	5.6
120 이상	5.2			
계	100.0	100.0	100.0	-







(그림 3-23) 주택재건축구역의 공급세대 및 공급세대 주택규모 분포패턴

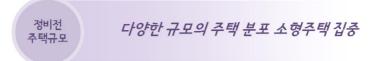
3) 재정비촉진구역(재개발사업)의 기존세대 분포와 공급세대 비교

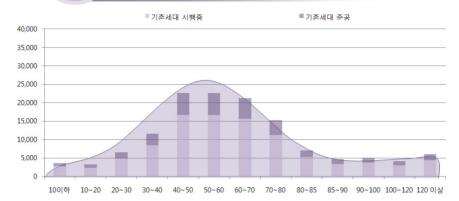
- -재정비촉진구역내 기존주택 규모는 재건축구역과 마찬가지로 40~80㎡ 에 주로 분포하며 집중도는 61.2%로 재개발구역과 비슷한 특성을 나타 내다.
- -재개발촉진구역내 공급되는 주택은 40㎡ 이하의 소형주택이 40~60㎡의 주택보다 많이 공급되는 것으로 나타났으며, 이에 따라 40㎡ 이하의 주택은 기존주택보다 많이 공급되어 기존 소형주택 세대를 어느 정도 수용할 것으로 판단된다.
- -하지만 40~60㎡ 규모의 주택공급은 기존주택의 절반 정도에 그치며 60~85㎡의 주택이 45.2%로 가장 많이 공급되는 것으로 나타나 기존 거주자들의 재정착이 어려울 것으로 판단된다.

〈표 3-12〉 재정비촉진구역내 기존세대 및 공급세대 현황

(단위: m², %)

				비고
규모세분	비율	공급주택 규모 기준 시	공급주택	(차이)
10 이하	2.7			
10~20	2.4	10.7	10.0	0.5
20~30	4.9	18,7	19.2	0.5
30~40	8.6			
40~50	17.0	24.0	10.0	16.0
50~60	17.0	34.0	18.0	-16.0
60~70	15.9			
70~80	11.4	32.6	45.2	12.6
80~85	5.3			
85~90	3.4			
90~100	3,8	140	177	
100~120	3,1	14.8	17,7	2.9
120 이상	4.5			
계	100.0	100.0	100.0	-





정비후 소형 일부 공급 85㎡ 전후의 중대형주택으로 전환 주택규모

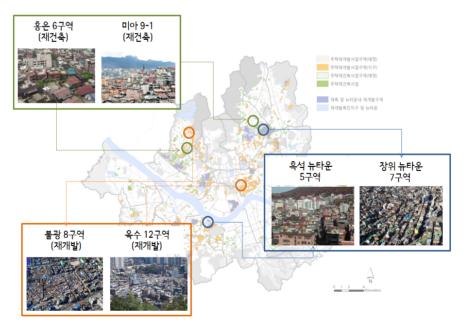


〈그림 3-24〉 재정비촉진구역의 공급세대 및 공급세대 주택규모 분포패턴

제4절 사례분석: 정비구역별 주택유형 및 규모 가격변화

1. 사례대상지 선정 개요

- -정비구역의 실제 대상지를 통해 주택유형과 주택규모의 정비전후 가격변화 등을 알아보기 위해 정비구역별로 비교 가능한 대상지를 추출하였다.
- -사례대상지의 주변지역이 정비구역으로 지정되고 완료, 시행, 미시행 구역도 함께 지정되어 있는 곳으로 주변지역의 변화가 예측되는 곳을 우선적으로 선정하였다.
- -재개발구역으로는 불광 8구역과 옥수 12구역, 재건축구역으로는 홍은 6 구역과 미아 9-1구역을 선정하였고, 재촉구역으로는 흑석 5구역과 장위 7구역을 각각 선정하였다.



〈그림 3-25〉 정비구역별 사례분석 대상지

2. 기존주택 유형 및 면적분포와 공급주택 비교

1) 주택재개발구역

(1) 불광 8구역 현황개요

-불광 8구역은 서울특별시 은평구에 위 치하고 있으며 해당 구역의 주변은 대부 분 저층주거지로 재개발구역으로 지정 되어 있으며 이미 준공된 구역부터 현재 시행 중인 구역과 미시행구역이 함께 있 는 지역이다.



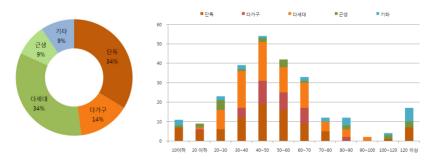
(표 3-13) 불광 8구역 현황

구역명 불광8 위치 (지번) 불광동 600 면적 15,760 시행단계 미시행 구역지정일 2009-04-23

(2) 기존주택 특성 및 정비계획 비교

-불광 8구역은 단독과 다세대가 각각 34% 이상을 차지하고 있는 재개발 구역 이다. 구역의 주택규모를 살펴보면 주택

유형에 상관없이 30~70m²에 주로 분포하고 있다.



〈그림 3-26〉불광 8구역의 주택유형 및 주택규모 분포패턴

-불광 8구역의 정비계획 현황자료를 통해 기존세대가 192세대인 것으로

조사되었으며 공급계획 세대는 254세대로 나타나 약 32%가 추가 공급되는 것으로 나타났다. 하지만 기존세대의 60㎡ 이하 소형주택이 69%인데 비해 공급되는 세대는 21.3%에 불과한 것으로 나타나 소형주택의 공급이 매우 저조한 것을 알 수 있다.

〈표 3-14〉불광 8구역 기존세대 및 공급세대 현황

(단위 : 세대)

구분	기존 구	1역현황	정비계획		
	192세대 (258세대)		254세대		
대세수	가옥주 80세대	세입자 112세대	분양주택 210세대	임대주택 44세대	

주: 서울시 내부자료(주택본부 주거정비과)는 192세대, 건축물관리대장기준으로는 258세대로 차이를 보임.

〈표 3-15〉불광 8구역 기존주택 및 공급주택 특성비교

(단위 : 세대, m², %)

	기존 현황			정비계획		
	구분	세대수	비율	구분	세대수	비율
	단독	87	33.7			
	다가구	37	14.3			
주택유형	다세대	87	33.7	아파트	254	100.0
十号用台	근생	23	8.9			
	기타	24	9.3			
	한	258	100.0	합	254	100.0
	10 이하	11	4.3			21,3
	20 이하	9	3.5	60 이하	54	
	20~30	23	8.9			
	30~40	39	15.1			
	40~50	54	20.9			
	50~60	42	16,3			
주택규모	60~70	33	12.8			
	70~80	12	4.7	61~85 미만	118	46.5
	80~90	12	4.7			
	90~100	2	0,8			
	100~120	4	1,6	85 이상	38	15.0
	120 이상	17	6.6			
	계	258	100.0	계	254	100.0



〈그림 3-27〉 불광 8구역의 전경



〈그림 3-28〉 불광 8구역내 주택현황

2) 주택 재건축구역

(1) 홍은 6구역 현황개요

- -홍은 6재건축구역은 원래 재개발구역으로 지정되었다가 2009년에 재건축구역으로 변경된 곳으로 아직미시행 상태이다.
- -주변지역에는 재개발구역, 재건축구역이 지정되어 있으며 시행 중인 재 건축 3구역과 맞닿아 있는 구역이다.



⟨표 3-16⟩ 홍은 6구역 현황

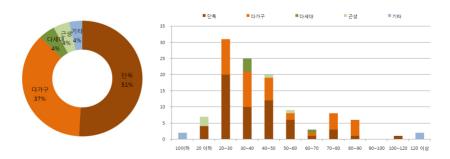
구역명	불광8
위치 (지번)	홍은동 13-25
 면적	13,020
시행단계	미시행
 구역지정일	2009-06-11

(2) 기존주택 특성 및 정비계획 비교

-홍은 6구역의 주택유형은 단독과 다 가구가 약 88%를 차치하고 있다. 또

한 주택규모는 20~30㎡가 가장 많이 분포하고 50㎡ 미만 주택이 집중되어 있어 다른 재건축구역에 비해 소형주택 비율이 높다.

-홍은 6구역은 미시행구역임에도 불구하고 구역내 공가 등 방치된 공간 이 많아 전형적인 노후불량주택 밀집지역으로 파악되었으며 주로 20~40 m²의 소형주택 비율이 매우 높게 나타났다.



〈그림 3-29〉 홍은 6구역의 주택유형 및 주택규모 분포패턴

(3) 기존 주택유형

-홍은 6구역의 경우 기존세대는 126세대, 주택공급계획은 199세대로 약 58% 정도의 세대가 추가 공급될 예정이다. 또한 기존 주택유형의 대부 분이 단독, 다가구로 이루어져 밀도가 매우 낮은 편이며, 재건축 후에 공 급되는 공동주택밀도가 높아 주택의 추가공급 여지가 클 것으로 보인다.

〈표 3-17〉 홍은 6구역 기존세대 및 공급세대 현황

(단위 : 세대)

구분	기존 구	1역현황	정비계획		
	126세대 (114세대)		199세대		
대세 수	가옥주	세입자	분양주택	임대주택	
	104세대 22세대		108세대	35세대	

주: 서울시 내부자료(주택본부 주거정비과)는 126, 건축물관리대장기준으로는 114 세대로 차이를 보임.

〈표 3-18〉 홍은 6구역 기존주택 및 공급주택 특성비교

(단위: 세대, m², %)

	기존 현황			정비계획		
	구분	세대수	비율	구분	세대수	비율
	단독	58	50.9			
	다가구	42	36.8			
주택유형	다세대	5	4.4	아파트	199	100.0
十二十名	근생	5	4.4			
	기타	4	3.5			
	합	114	100.0	합	199	100.0
	10 이하	2	1,8			21,1
	20 이하	7	6.1	60 이하	42	
	20~30	31	27.2			
	30~40	25	21.9			
	40~50	20	17.5			
	50~60	9	7.9			
주택규모	60~70	3	2.6			
	70~80	8	7.0	61~85 미만	157	78.9
	80~90	6	5.3			
	90~100	0	0.0			
	100~120	1	0.9	85 이상	-	-
	120 이상	2	1.8			
	계	114	100.0	계	199	100.0



〈그림 3-30〉 홍은 6구역의 낙후된 주택 현황



〈그림 3-31〉 홍은 6구역과 건설 중인 홍은 3구역

3) 재정비촉진구역

(1) 흑석뉴타운 5구역 현황개요

-흑석뉴타운 5구역은 흑석동 45번지 일 대로 재개발방식으로 진행되고 있으며 준공단계에 있는 정비구역이다. 구역면 적은 약 4만m'로 흑석뉴타운 정비구역 중 평균규모에 속한다.



〈표 3-19〉 흑석 5구역 현황

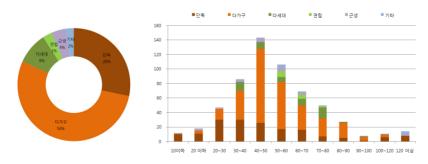
구역명	흑석 5			
위치 (지번)	흑석동 45번지 일대			
면적	40,858			
시행단계	준공			
구역지정일	2003-12-30			

(2) 기존주택 특성 및 정비계획 비교

-흑석뉴타운 5구역은 뉴타운구역의 평균 적인 평형분포 유형을 가장 잘 보여주고 있는 구역이다. 40~50m²의 주택규모가 24% 이상으로 가장 높은 비율을 차지하

고 있으며 30~70㎡에 집중 분포되어 있기 때문이다.

-주택유형별 규모분포를 보면 단독주택이 20~50m²에 집중되어 있어 평균 적인 소형주택 규모보다 다소 작은 규모로 분포하고 있으며 연립주택은 소형부터 중형까지 고르게 분포하고 있다.



〈그림 3-32〉 흑석뉴타운 6구역의 주택유형 및 주택규모 분포패턴

(3) 규모분포

-흑석 5구역의 기존세대는 행정조사 결과 845세대이고 건축물대장 기준으로는 591세대로 나타난다. 정비계획에 따른 공급세대는 655세대로 기존세대와의 차이가 크고, 공급되는 주택의 규모는 61~85㎡가 약 60%를 차지하며, 85㎡ 이상 주택도 19.2%로 중대형 위주의 공급이 이루어지고 있다.

〈표 3-20〉 흑석 5구역 기존세대 및 공급세대 현황

(단위 : 세대)

구분	기존 구	1역현황	정비계획		
대세 수 -	845 (591	세대 세대)	655세대		
	가옥주 154세대	세입자 691세대	분양주택 541세대	임대 주 택 114세대	

서울시 자료는 845, 건축물 대장 기준 591세대

〈표 3-21〉 흑석 5구역 기존주택 및 공급주택 특성비교

(단위: 세대, m², %)

		기존 현황		정비계획			
	구분	세대수	비율	구분	세대수	비율	
	단독	167	28.3		655		
	다가구	316	53.5				
	다세대	54	9.1	아파트		100.0	
주택유형	연립	16	2.7		000	100.0	
	근생	24	4.1				
	기타	14	2.4				
	합	591	100.0	합	655	100.0	
	10 이하	12	2.0		46		
	20 이하	18	3.0	40 이하		7.0	
	20~30	47	8.0	40 0101		7.0	
	30~40	86	14.6				
	40~50	143	24.2	60 이하	92	14.0	
	50~60	106	17.9	00 0101			
주택규모	60~70	69	11.7]	391	59.7	
	70~80	50	8.5	61~85 미만			
	80~90	27	4.6		126		
	90~100	8	1.4]			
	100~120	11	1.9	85 이상		19.2	
	120 이상	14	2.4				
	계	591	100.0	계	655	100.0	



〈그림 3-33〉 흑석뉴타운 5구역의 준공된 모습



〈그림 3-34〉 흑석뉴타운 존치구역과 시행 중인 4구역과 5구역의 모습

3. 기존주택과 공급주택의 가격변화 비교분석

- -정비구역내 주택가격 변화를 살펴보기 위해 부동산 114를 통해 시세를 알아본 결과 미시행 지역에 해당하는 기존주택은 매물이 없어 시세를 파악하기가 불가능하였다. 또한 정비구역내 주택가격은 이미 기대수익이 포함되어 있어 실제 주택가치보다 높게 형성되어 있다고 볼 수 있다.
- -이러한 기대수익이 포함된 정비구역내 주택가격이 이닌 순수한 주택가치를 파악하기 위해서 정비구역의 주택특성과 유사한 주택의 주변시세를 조사비교하여 정비전후의 주택가격변화를 살펴보았으며, 주택에 대한 투자가치와 개발기대를 제외한 가격인 전세가를 기준으로 비교하였다.
- -정비구역 주변의 저층주거지가 밀집된 지역내 주택의 전세가격과 인근 의 재개발, 재건축에 의해 준공 완료된 지역의 아파트 전세가격을 비교 해 본 결과 정비전후의 주택가격의 차이를 알 수 있었다.

(1) 재개발구역의 주택가격변화

-미시행 재개발구역내 기존 연립주택, 다세대주택의 전세가격은 비슷한 주택규모의 재개발된 아파트 전세가격의 절반 이하 수준인 것으로 나타났다.

〈표 3-22〉 재개발구역의 주택가격변화

(단위: m², 만원)

지역	그어대	미시행지역 기존주택			인근지역 재개발아파트		
	구역명	유형	규모	전세가격	유형	규모	전세가격
성북구 성북동	성북구 성북동 성북3구역	연립	54.59	7,500	아파트	59.00	20,000
일대 주택 재개발사업	주택 재개발사업	연립	79.33	8,000	아파트	84.00	25,000
노원구 중계본동 일대	중계본동 주택재개발사업	단독	35.00	4,000	아파트	59.00	14,000
		단독	79.33	8,500	아파트	84.00	20,000
동대문구 제기4구역 제기동 일대 주택재개발사	제기4구역	단독	56.19	7,000	아파트	59.96	23,000
	주택재개발사업	단독	66.00	10,000	아파트	84.97	28,000
성 동 구 옥수동 일대	옥수12구역	다가구	59.5	18,000	아파트	59.99	22,000
	주택재개발사업	다세대	77.00	30,000	아파트	84.55	30,000

(2) 재건축구역의 주택가격변화

-미시행 재건축 사업지역의 단독주택 가격은 정보를 제공하지 않으므로 알 수 없었으나, 재건축 예정된 인근 아파트의 시세를 알아본 결과 재건 축으로 완공된 아파트 전세가격의 1/3 수준이었다.

〈표 3-23〉 재건축구역의 주택가격변화

(단위: m², 만원)

지역	704114	미시행지역 기존주택			인근지역 아파트		
	구역명 	유형	규모	전세가격	유형	규모	전세가격
	개봉2구역 주택재건축사업	연립빌라	52,89	7,500	아파트	59.00	18,000
구로구 개봉동		연립빌라	70.00	10,000	아파트	84.94	17,000
일대		단독	49.58	5,000	아파트	84.00	23,000
		단독	72,72	11,000	아파트	102.00	25,000
관악구 봉천동 일대	봉천1-1구역 주택재건축사업	연립빌라	52,89	12,000	아파트	59.00	20,000
		연립빌라	71.07	15,000	아파트	84.00	25,000
		단독	52,89	7,500	아파트	114.00	28,000
		단독	89,52	10,000			
강북구 미아동	미아9-1구역 주택재건축사업	단독	49.58	3,000	아파트	59,33	21,000
		단독	85,64	8,500	아파트	84.29	25,000
서대문구 홍은동	홍은2구역 주택재건축사업	단독	39,66	5,500	아파트	59.96	16,000
		단독	79,33	13,000	아파트	84.84	22,000

(3) 재정비촉진구역의 주택가격변화

- -재정비촉진구역의 경우 정비전후의 주택가격 변화를 보면, 주택유형에 상관없이 기본적으로 전세가격이 약 2배 이상 차이가 나며 특히 장위동 일대의 경우 약 3배까지도 차이가 남을 알 수 있다
- -노량진 3구역은 주택규모에 다소 차이가 있으나 정비사업 이전에 비해 2~3배 정도 올랐고, 장위 13구역은 유사한 주택규모와 비교해 보면 2배 정도 차이를 보이며, 길음뉴타운 1구역과 북아현 뉴타운 3구역은 유사한 주택규모인 경우 각각 2배, 1.5배 정도 차이가 나는 것으로 조사되었다.

-기존 세입자들이 정비사업 후에 다시 이곳에 거주할 경우 2~3배 이상의 가격을 지불해야 하므로 주거 부담이 가중되어 재입주가 어려운 상황이되며, 이로 인해 장기간 거주했던 지역을 떠날 수 밖에 없을 것으로 예상된다.

〈표 3-24〉 재정비촉진구역의 주택가격변화

(단위: m², 만원)

TIM	70111	미시행지역 기존주택			인근지역 아파트		
지역	구역명	유형	규모	전세가격	유형	규모	전세가격
동작구		연립빌라	49.58	8,000	아파트	59.00	25,000
	1 2171 0704	연립빌라	72.72	12,000	아파트	84.00	30,000
노량진동 일대	노량진 3구역	다가구	42.97	6,000	아파트	59.09	25,000
		다가구	66,11	14,000	아파트	84.98	31,000
	장위 13구역	연립빌라	23.14	6,000	아파트	59.00	23,000
		연립빌라	49.58	8,000	아파트	84.00	26,000
성북구 장위동 일대		연립빌라	66,11	13,000	아파트	114.00	30,000
27		다가구	49.58	5,500	아파트	59,65	19,000
		다가구	79.33	7,000	아파트	84.00	23,000
성북구 길음동 일대	길음뉴타운 1구역	다세대	39,66	5,500	아파트	59.00	23,000
		다가구	49.58	11,000	아파트	80-83	27,000
서대문구 북아현동 일대	북아현뉴타운 3구역	연립빌라	63,16	16,000	아파트	59.86	22,000
		다가구	82.64	23,000	아파트	84.93	28,000
		연립빌라	49.58	10,000	아파트	114,92	32,000

정비사업 미시행지역(기존주택) 과 인근 시행지역(공급주택) 주택가격(전세) 비교



정비사업 미시행지역(기존 주택) 과 인근 시행지역(공급주택) 주택가격(전세) 비교

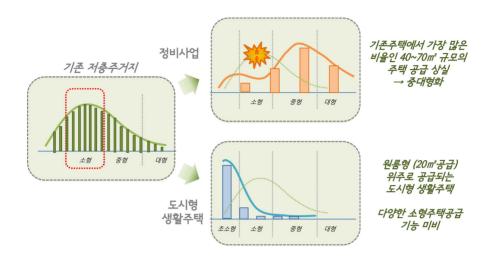


제5절 문제점 및 개선과제

1. 문제점

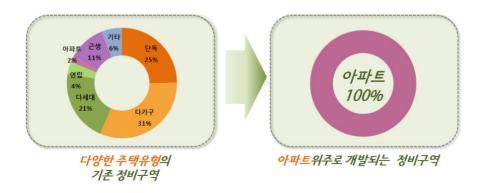
1) 기존 세대의 주택규모를 고려하지 못하는 정비사업과 주택정책 문제

- -정비구역내 공급되는 주택은 기존주택의 규모분포를 담아내지 못하고 있다. 특히 기존주택이 30~60㎡ 또는 40~70㎡에 집중적으로 분포되어 있는 반면, 공급되는 주택은 84㎡ 내외(구간은 60~85㎡ 미만) 규모로 소형주택 거주세대를 담아내지 못하고 있다.
- -정비사업으로 인해 기존 소형주택이 멸실되고 대신에 중대형 아파트가 건립되면서 정비구역내 영세한 기존 거주자들의 주거불안정이 심화되고 인근지역의 소형주택 부족문제와 가격상승을 가져와 주택시장의 수급불 균형을 초래한다.
- -이러한 소형주택의 수요증가에 대응하기 위해 새로운 주택정책과 제도 가 생겨났으며 대표적인 주택정책이 '도시형 생활주택'이다. 그러나 이 제도는 시행과정에서 건축특례가 많은 '원룸형' 주택이 주로 건설되고 있어 고시원 및 오피스텔의 대체수단으로만 활성화되고 있다. 단지형인 다세대, 연립형 등 85㎡ 이하의 소형주택 건설은 사실상 이루어지지 않고 있다.
- -한편, 정비구역내 주택건설은 주로 85㎡ 내외나 그 이상의 중대형 규모로 이루어지고 있다. 이를 보완할 수 있는 소형주택 공급에 대응하기 위해 만들어진 주택정책도 1~2인가구 규모에만 초점이 맞추어져 20㎡ 내외의 초소형 규모로 공급되고 있다. 이로 인해 2~3인가구, 혹은 저소득층의 가족단위가 거주할 만한 저렴한 소형주택은 사실상 공급이 매우 부족한 실정이다.



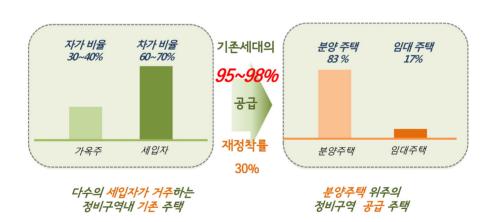
2) 주거유형의 획일화를 초래하는 정비사업 문제

- -정비구역내 기존주택은 단독, 다가구, 다세대, 연립 등 다양한 유형을 나 타내고 있으나 정비 후 건설되는 주택은 100% 아파트로 지어지고 있다.
- -현재와 같이 정비사업에서 일률적으로 아파트만 건설됨으로써 주택유형 의 획일화와 더불어 주택규모 역시 일정 규모들로 편중을 가중시키고 있 다. 또한 정비사업에 의한 주택가격 상승, 다양한 주택유형의 저렴한 서 민주거지를 감소시키는 등 여러 문제들을 초래하고 있다.



3) 기존세대수를 담아내지 못하는 주택공급 문제

- -재개발, 재건축 등 주거환경정비사업은 노후·불량한 주거환경을 개선 하여 거주민의 삶의 질을 제고하고, 주택공급측면에서는 신규 주택의 건 설을 통해 주택공급 확대를 도모하는 데에 목적이 있다.
- -하지만 지금까지 정비된 사업구역의 기존세대와 공급세대를 비교해 보면 95~98%의 공급비율을 나타내고 있다. 또한 정비구역내 차가(세입자)비율이 60~70%를 차지하고 있으나 공급되는 임대주택은 17%에 지나지 않는다.
- -분양주택 중 소형주택(60㎡ 이하)은 일부 공급되나 재개발 정비구역내 60㎡ 미만 주택이 68.1%에 달하는 것에 비해 턱없이 부족하다. 또한 거 주민의 세입자가 저소득층이거나 수입이 거의 없는 노년층이 많아 사실 상 기존주택보다 큰 규모의 주택으로 전환하기는 어려우며, 30%가량의 재정착률이 이와 같은 사실을 반영하고 있다.



4) 기존 거주민의 과도한 기대심리를 조장하는 정비사업 문제

- -저층주거지 거주민의 정비사업에 대한 인식조사에서도 나타났듯이 정비 구역을 긍정적으로 바라보는 이유는 아파트로 건설해야 개발 가능성이 높기 때문인 것으로 나타났다.
- -이는 지금까지의 정비사업이 정비구역내 기존 거주민들의 재정착과 그 들의 삶을 위한 것이 아니라 자산가치, 혹은 투자의 수단으로 정비구역 내 공급주택이 활용되어졌음을 시사하고 있다.
- -이에 따라 거주민들은 현 거주주택의 주택유형과 규모와 상관없이 아파 트를 선호하고 중대형 규모를 선호하고 있는 것으로 나타났으며, 이렇 듯 중대형 규모로 공급된 아파트는 기존 거주민의 부담능력으로 감당할 수 없는 수준이다.



5) 급격한 주택가격 상승을 초래하는 정비사업 문제

- -정비사업구역내 새로 건설된 주택가격은 정비사업이전의 기존 주택보다 전세기준으로 2~3배가량 상승하는 것으로 나타났다.
- -정비사업구역내의 주택가격 상승요인에는 많은 것들이 있으나, 설비비, 고급자재 사용, 지하주차장 설치 등은 건설비용을 과도하게 증가시킨다.
- -정비사업구역은 대부분 저층주거지로 다세대, 다가구가 밀집되어 있으 며 저렴한 특성을 가지고 있어 주로 저소득층이나 노인들이 많이 거주하 고 있거나 더 이상의 수입이 없는 실버계층이 노후자금 및 임대업으로 생계를 이어가고 있다.
- -이러한 지역이 순식간에 고층 아파트로 지어짐에 따라 기존 거주민들은 재입주할 부담능력이 없거나, 기존 생계형 임대업을 하던 가구주 또한 분양받은 주택으로 생계를 지속하기 어려운 상태가 된다.



7,000~10,000 (만원) 내외의 *주택전세가격*



20,000~30,000(만원) 내외의 *주택전세가격*

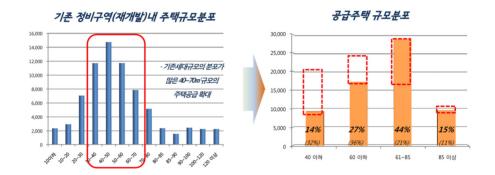
2~3배 이상의 주택가격상승

2 개선과제 도출

- -지금까지 정비구역의 주택공급현황을 통해 살펴본 주요 문제점은 중대 형 위주의 주택공급, 획일적인 아파트 공급, 기존세대 및 세입자를 위한 주택수의 부족, 정비구역내 주민들의 과도한 기대심리와 주택가격 상승 등으로 요약할 수 있다.
- -이와 같은 문제들은 소형·저렴주택의 감소로 인한 기존거주세대의 재 정착률을 감소시키고 서민주거 불안정을 초래한다. 이러한 문제들은 개 선하기 위한 과제를 도출해보았다.
- -첫째, 기존 거주민들의 부담능력을 고려한 주택공급이 이루어져야 한다. 이를 위해서는 중대형 위주의 공급기준에서 소형주택 공급확대를 고려 하는 방향으로의 전환이 필요하다.
- -둘째, 획일적으로 공급되는 아파트 유형을 지양하고 다양한 유형의 주택 공급이 이루어져야 한다. 정비사업으로 인한 아파트 공급은 서울시의 주 거유형 획일화를 부추기며 주택가격을 상승시켜 기존 주민의 재정착을 위협하는 원인이 된다.
- -셋째, 기존세대를 담아낼 수 있는 주택공급이 필요하다. 이는 공급되는 전체 주택수뿐만 아니라, 절반이 넘는 기존 세입자를 위한 다양한 형태 의 임대주택 공급확대를 의미한다.
- -마지막으로 저층주거지의 임대업을 생계형으로 유지하고 있는 자가주택 보유자에게 정비 후에도 공급받은 주택으로 지속가능한 생활을 할 수 있 도록 하는 제도적 보완이 요구된다.

1) 공급규모의 소형화 및 세분화

- -먼저, 주택규모 측면에서 정비구역내 공급된 신규주택과 정비이전의 기존주택 사이에 격차가 발생하는 문제로서, 현 정비구역의 주택특성에 맞는 공급규모 기준의 조정이 필요하다.
- -즉, 기존 거주주택의 다양한 규모를 반영할 수 있는 규모기준의 세분화가 필요하며 기존 거주주택 규모를 고려한 소형주택 비율에 대한 확대조정이 필요하다.



2) 부담 가능한 주택 유형 및 규모 공급

- -주택가격 측면에서 현재 아파트 형태로 주택 공급 시 기존세대 부담이 1.8~2배가량 늘어나므로 획일적인 아파트 공급을 지양하고 부담 가능한 유형의 주택공급을 통해 기존 정비구역내 거주민의 재정착을 도모할 수 있도록 한다.
- -부담 가능한 범위에 근접한 주택유형은 다세대주택과 연립주택이므로 정비구역내 다양한 주택을 공급할 수 있도록 새로운 정비방식을 도입할 수 있는 방안이 함께 검토되어야 한다.

자가가구

선호규모

현재규모



여린

99.3

79.4

아파트

105,9

전체

102.8

79.4

차가가구(전세)





3) 임대주택 공급의 확대

단독

99.3

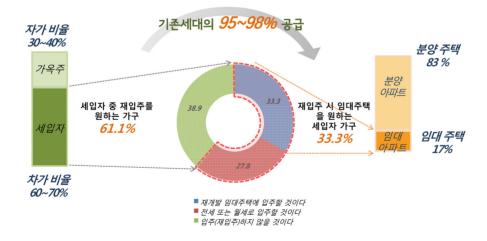
82.8

다세대

99.3

76.1

- -정비사업 시 건설되는 임대주택 비율은 17%이며, 기존 세입자가 약 60~70%로 이 중 재개발임대주택에 재입주를 원하는 세대는 33.3%, 전 세 또는 월세로의 입주를 원하는 세대는 27.8%로 나타난다.
- -따라서 임대주택의 공급을 공공임대주택에만 의존하지 말고 정비구역내 저렴한 형태의 민간임대주택 공급방안을 모색해야 한다.



4) 생계형 주택임대업의 보호

- -정비구역내 생계형 임대업이 예상되는 단독주택, 다가구주택이 평균 50% 이상을 상회하고 있으며, 정비구역내 50대 이상 가주주가 54.7%에 달한다.
- -무직 가구주 중 60대 이상이 73.6%로 이들은 임대수익으로 생계를 유지하는 계층으로 정비 후 이와 같은 생계형 임대업을 이어갈 수 없어 불량 노후주택임에도 불구하고 정비사업을 기피하고 있다.
- -이들에게는 정비사업 후에도 주택공급방식이나 관리처분계획 등의 개선을 통해 생계형 주택임대업이 가능하도록 하는 방안이 필요하다.

정비사업후에도 생계형 주택임대업 가능토록 제도개선

단독주택: 20~30%

1~2717 251

다가구주택: 30~40%



제₄장 정비구역내 소형•저렴주택 공급확대 방안

제1절 정비구역내 소형·저렴주택 공급확대정책 기본방향 제2절 실현방안 및 제도개선사항

정비구역내 소형·저렴주택 공급확대 방안

제1절 정비구역내 소형·저렴주택 공급확대정책 기본방향

1 기본방향

-앞에서 살펴본 주택시장의 여건변화와 향후 전망, 그리고 서울시 정비사 업의 실태분석과 개선과제를 토대로 하여, 이 연구에서는 정비구역내 소 형 · 저렴주택을 확대 공급하고자 하는 기본방향을 다음과 같이 제시하 고자 한다.

1) 정비구역내 원주민들이 부담 가능한 소형 · 저렴주택의 공급 확대 도모

- -현행 정비사업은 정비구역내에 원주민의 주택특성 및 부담능력을 고려 하지 않은 채 중 • 대형 아파트 위주로 공급하고 있어 원주민의 재정착이 어려워 주거불안정을 초래하고 있다.
- ─따라서 향후 정비사업은 정비구역내 원주민들이 부담 가능한 소형・저 렴주택의 공급을 확대하여 원주민의 주거안정을 도모하고 나아가 기존 커뮤니티를 유지할 필요가 있다.

2) 최소한 기존 주택수 이상의 주택공급계획을 수립하여 주택공급효과 제고

- -지금까지 정비사업은 용적률 증가에도 불구하고 기존 주택규모에 비해 서 훨씬 큰 주택규모로 건설됨에 따라 기존 주택수에 비해 적은 주택공 급으로 인해 주택공급효과가 크지 않았다.
- -따라서 향후 정비시업은 기존주택의 특성뿐만 아니라 기존 거주세대도 고 려하여 소형주택의 비율을 높여 양적 주택공급효과를 높일 필요가 있다.

3) 새로운 정비방식과 분양방식을 통한 생계형 임대업의 보장 방안 마련

- -현재 정비구역내 자가소유 원주민의 상당수가 실버계층으로 이들은 생계를 위한 임대업을 지속하고 있으나 현행 정비사업으로는 생계형 임대업을 보장할 수가 없는 실정이다.
- -따라서 향후 정비사업은 이러한 기존 생계형 임대업을 보장해 줄 수 있는
 새로운 정비방식의 도입과 분양방식의 전환을 통해 정비사업 후에도 원주민들의 재정착률을 제고하고 서민의 생활안정을 도모할 필요가 있다.

정비구역내 소형·저렴 주택 공급확대의 정책 방향

부담 가능한 주택 공급

기<u>존</u> 세대를 담는 주택공급

생계형 임대업 유지

소형주택 수요대응, 실생활 주택공급

"주민 재정착 도모" "서민 주거안정 추구"

2. 정책목표

- -사회 경제적 변화에 따른 새로운 주택수요에 대응하고 정비구역내 원주 민이 부담 가능한 소형주택공급을 확대하여 원주민의 재정착을 도모할 필요가 있다.
- -이를 통해 궁극적으로 지역커뮤니티를 유지하고 서민주거안정을 도모할 필요가 있다. 이상과 같은 기본방향을 토대로 하여 정비구역내 소형·저렴주택 공급확대의 정책목표는 다음과 같이 4가지로 설정되었다.

1) 기존 거주규모와 부담능력을 반영한 새로운 주택공급기준 마련

- -현재 정비사업별로 일률적으로 적용되고 있는 주택규모별 배분기준의 주택공급방식으로는 정비구역별로 다양한 주거실태와 거주민의 부담능 력을 전혀 반영하지 못하고 있다.
- -현형 정비사업의 분양주택 공급기준은 60㎡와 85㎡의 주택규모만으로 정비사업에 따라 일률적으로 적용되고 있으나, 실제 정비구역별 기존 주택규모는 주로 소형주택이 많고 매우 다양한 분포양상을 보일 뿐만 아니라 원주민의 부담능력 역시 개개인이 다르고 대체로 영세한 실정으로 정비사업 이후에 원주민의 재정착을 어렵게 만드는 요인이 되고 있다.
- -따라서 원주민의 재정착률을 제고하고 서민의 주거안정을 도모하기 위해서는 이와 같은 정비사업별, 구역별로 다양한 원주민의 거주특성을 반영하여 유연하게 적용할 수 있는 새로운 주택공급기준을 마련할 필요가있다.

2) 정비구역내 소형 저렴주택 공급확대를 위한 정비수법의 다양화

- -현행 정비방식으로는 중대형 위주의 아파트 형태로 주택공급이 지속될 수밖에 없는 실정이므로 이를 개선하여 소형·저렴주택이 확대 공급될 수 있도록 다양한 정비방식의 도입이 필요하다.
- -정비사업에 소규모 블록이나 가구단위 정비방식을 활용하여 현재 고가 아파트 일변도의 주택공급에서 벗어나 상대적으로 저렴한 주택유형인 다세대. 연립주택 등이 다양하게 확대 공급될 수 있도록 해야 한다.
- -이를 위해서 정비구역내 다양한 소형주택을 확대 공급하는 방안의 일환으로 현재 시행되고 있는 도시형 생활주택(단지형)을 정비사업에 도입함으로써 기존 정비방식과의 다양한 연계 및 결합을 통해 그 적용가능성을 검토할 필요가 있다.

3) 공공임대 및 민간임대 등 다양한 임대주택공급의 확대

- 현행 정비구역내 공공임대주택은 주택재개발사업을 통해 전체 계획세대 수의 17% 이상을 확보토록 되어 있으나, 정비구역내 기존 세입자 비율 을 고려할 때 소형·저렴의 임대주택 공급이 여전히 부족한 실정이다.
- -이를 해소하기 위해서는 현행 정비사업의 공공임대주택 비율을 현재보다 높일 필요가 있으나, 이로 인해 정비사업의 채산성이 악화될 우려가 있고, 공공임대주택의 추가건설에 따른 공공의 과도한 재정투입 확대가불가피한 실정이다.
- -따라서 정비구역내 기존 세입자와 영세 자가소유자를 위한 임대주택 확대를 위해서는 공공임대주택의 공급만으로는 한계가 있으며, 정비구역내 민간임대주택의 공급 확대를 유도하여 활성화할 방안을 모색할 필요가 있다.

4) 생계형 임대업보호를 위한 연면적 기준 분양방식(주택분할방식)의 도입

- -현재 정비구역내 원주민의 주거실태를 보면 소위 '생계형' 임대수입에 의존하는 고령의 무직 가구주 비율이 높은 실정으로, 현행 중대형 아파트 위주의 정비사업 후에는 대부분 수입이 사라져 이들의 재정착을 어렵게 만드는 주요한 원인이 되고 있다.
- -이것은 현행 정비사업의 관리처분기준이 종전 자산가치를 평가하여 건설되는 주택규모 중 하나를 선택하고 나머지는 금전 청산하는 방식인 1가구 1주택 분양방식을 원칙으로 하고 있어, 정비사업 후에 '생계형' 임대주택의 공급을 원천적으로 불가능하게 만들고 있기 때문이다.
- -따라서 현행 1가구 1주택분양방식의 관리처분기준을 개선하여, 기존 '생계형' 임대수입에 의존하는 영세한 가구주의 재정착률을 높여 커뮤니티를 보호하고, 민간임대주택의 공급 확대를 통한 서민의 주거안정을 도모할 필요가 있다.

정비구역내 소형 저렴 주택 공급확대의 정책 목표

기존 거주규모와 부담능력을 반영한 새로운 주택공급기준 미련

정비구역내 소형 저렴주택 공급확대를 위한 정비수법의 다양화

공공임대 및 민간임대 등 다양한 임대주택공급의 확대

생계형 임대업보호를 위한 연면적 기준 분양방식 (주택분할방식) 도입

제2절 실현방안 및 제도 개선사항

1. 소형·저렴주택 공급 확대를 위한 주택규모 공급기준의 유연화

1) 개선방향

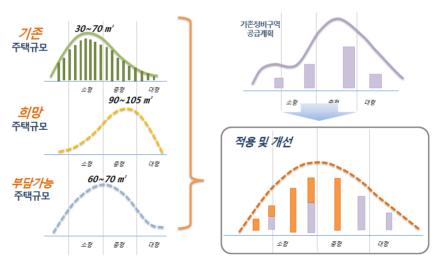
- 소형·저렴주택 공급 확대를 위한 주택규모 공급기준의 유연화
 - -정비구역내 소형·저렴주택 공급을 확대하기 위해서는 우선 현재 획일적으로 적용되고 있는 주택규모 공급기준을 개선하여, 정비사업과 정비구역에 따라 다양하게 적용할 수 있는 유연한 공급기준을 마련토록 한다.
- 원주민 재정착료 제고를 위한 부담 가능한 소형주택 공급 확대 도모
 - -서민의 주거 안정과 정비구역내 원주민 재정착률을 높이기 위해서는 정비구역내 기존주민이 거주하던 주택규모와 세대구성, 그리고 소득수준 등을 종합적으로 고려하여 부담 가능한 주택을 공급하는 것을 기본원칙으로 한다.
- 종전 주택규모, 희망 주택규모 및 부담가능 규모 간의 차이 고려
 - -정비구역내 기존 주택규모는 재개발사업의 경우 대략 30~70㎡에 집중되어 분포하고 있다. 하지만 정비구역내 원주민들이 희망하는 주택규모는 현 거주규모와 상관없이 약 90~105㎡에 이르고 있다. 원주민들의 종전 자산가치와 소득수준 등을 고려할 때 이들의 주거부담능력을 고려한 주택규모는 평균 약 60~70㎡로 나타난다.
- 원주민의 부담능력과 기존세대수를 수용할 수 있는 주택공급규모 결정
 - -정비구역내 기존 거주규모의 분포를 고려하되, 원주민의 주거환경 서비 스 수준을 향상한다는 측면에서 기존 주택규모보다는 확대하되, 원주민 의 부담능력을 감안하여 주택공급규모를 정한다(예: 개인별 부담능력의

120% 내외에서 주택규모 결정).

- -또한 정비구역내 기존 세대수를 모두 담아내는 것을 목표로 기존세대의 특성을 반영하여 소형주택 비율을 조정하고 이를 달성할 경우에 공공임 대주택의 의무비율을 완화해 주거나 주차장 설치 의무비율의 완화 등을 검토하다
- 주택규모의 다양화와 소형주택 공급확대를 위한 공공지원 확대
 - 원주민 개인별 부담능력과 선호도 등을 고려한 다양한 규모의 주택을 공 급하여 주민의 선택의 폭을 넓히고 소형주택일수록 세제 감면혜택과 건 설비의 공공지원을 차별화하여 소형주택의 공급확대를 유도한다.

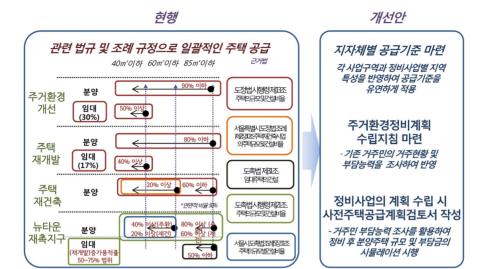
주택규모공급기준의 유연화 예시





2) 제도방안

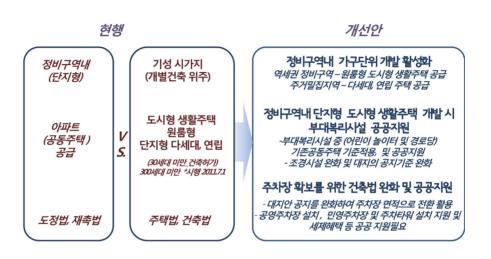
- 정비사업의 주택규모별 공급기준의 결정권한 지방 이양
- -정비사업의 주택규모별 공급기준은 기존세대 규모비율 반영 등을 통해 지역특성 및 사업특성을 고려하여 유연하게 적용되어야 한다. 이러한 공 급기준을 적용할 수 있도록 중앙정부는 각 지자체로 그 권한을 이앙하고 해당 지자체의 관련 조례로 지역에 맞는 공급기준을 마련하도록 한다.
- 유연한 주택공급기준 적용을 위한 주거환경정비계획 수립지침의 마련
- -유연한 주택공급기준 적용을 위해서는 우선 정비구역내 원주민의 거주 주택 규모, 세대구성, 경제적 부담능력 등을 파악할 수 있도록 면밀한 거 주실태조사가 선행되어야 한다. 이를 위해 주거환경정비계획 수립지침 을 새롭게 마련하여 관련된 조사항목을 구체적으로 명시하고 이를 정비 계획 수립 시 반영토록 한다.
- 정비계획 수립 시 사전주택공급계획검토서 작성과 주택공급계획에 반영
- -정비구역내 원주민의 거주실태 및 주택부담능력 등이 조사된 정보가 정비사업에 반영되도록 하기 위해서 정비계획 수립 시 (가칭)'사전주택공급계획검토서'를 작성하도록 한다.
- -이때, 사전주택공급계획검토서에는 거주민의 부담능력조사를 통해 정비후 분양주택의 규모 및 부담금을 시뮬레이션하도록 하여 정비구역별 소형주택공급비율 및 규모를 적절히 조정하고 기존 주민의 정비사업에 대한 이해도를 높일 수 있도록 한다.



3) 제도개선 사항

- 역세권 정비구역내 도시형 생활주택의 공급 관련규정 정비
 - -역세권 정비구역내에는 주차장 등의 기준이 완화된 연도형 상가주택이 나 원룸형 도시형 생활주택을 공급하고 주거밀집지역내에는 기존의 주택 형태와 유사한 다세대. 연립형태의 주택을 공급하도록 한다.
- 정비구역내 도시형 생활주택의 건설 시 부대・복리시설 관련규정 정비
 - -도시형 생활주택의 경우 부대·복리시설 등의 완화조건이 정비구역내에 그대로 적용되면 주거환경 악화가 우려되며 이를 보완하기 위해 공공지 원이 절대적으로 필요하다.
 - -특히 정비구역내에 노인 및 저소득계층과 2인가구(신혼부부) 및 아동을 가진 세대가 많아 어린이 놀이터 및 경로당 등의 부대시설 공급 시 공공의 적극적인 지원이 필요하다.

- 정비구역내 도시형 생활주택 건설 시 주차장 관련규정 보완 및 공공지원
 - -주차장 확보를 위해 대지안의 공지를 완화하여 주차장면적으로 전환하여 활용할 수 있도록 건축법 완화 등의 제도개선이 필요하여 공영주차장설치, 민영주차장설치에 대한 세제 혜택 등을 통한 사업성 확보, 단지내주차타워 설치 기준 마련 및 지원 대책 등의 개선이 필요하다.



2. 연면적 분양방식으로의 전환에 따른 관리처분계획 개선

1) 개선방향

- 정비구역내 무직 실버세대 가구주의 생계형 임대수입 보장 방안 마련
 - -정비구역내 50대 이상의 무직 가구주의 비율은 과반수에 달하고 있는데, 이들 대부분이 생계형 임대수입에 의존하여 생활하고 있는 실정이다.
 - -현행 정비사업의 관리처분기준은 토지 및 주택소유자에게 1주택 분양을 원칙으로 하고 있기 때문에 정비사업 이후에는 임대수입이 보장되지 않 아 생계형 임대수입을 보장할 수 있는 방안의 마련이 필요하다.
- 생계형 임대수입 보장을 위한 현행 관리처분방식의 개선 필요
 - -이러한 문제점을 보완하기 위해 관리처분 시 토지 및 주택에 대한 자산 가치를 연면적 기준으로 산정하여 가구주의 거주 목적의 주택과 임대용 주택을 나누어 공급하고 이들의 생계를 보존하며 민간 임대주택의 공급을 추가적으로 확보하도록 한다.

2) 개선방안

- 현행 관리처분기준을 연면적 분양방식(주택분할방식)으로 전환
 - -종전 관리처분에 의해 분양받는 주택이 중대형 평형으로 1주택이었으나, 연면적 기준으로 전환할 경우 부담능력이 지속가능한 범위내의 본인거 주용 주택과 임대형 소형주택을 분할하여 공급받을 수 있다.
- 연면적 분양방식(주택분할분양방식)의 적용 예시
 - -종전 자산가치 평가에 의해 분양받을 수 있는 주택이 연면적 85㎡이었다면 본인거주 주택을 좀 더 소형화시켜 60㎡로 분양받고 나머지 25㎡에 대한 권리는 금전청산이 아닌 임대형 소형주택으로 분양받을 수 있도록 한다.

-다만, 분할할 수 있는 기준은 소형주택의 일정규모 이상을 넘지 않도록 하여 소형주택 공급확대의 기본취지를 유지하도록 한다.

관리처분기준 개선 예시

정비구역내 관리처분 시 토지 등 소유자가 연면적 기준 주택분양이 가능하도록 개선

1세대 주택(규모별) 분양		연면적 기준으로 분할하여 공급			
기존	분양	_	본인 거주용	도	임대형 시형생활주택
토지지분 60 —	→ 85 주택		60	+	25
토지지분 130> 145 주택	→ 145 주택		85	+ 2	0 + 20 + 20
				+	60 (1)
토지지분 180 —	→ 145 주택 + 정산	X	85	+	85

3) 제도개선 사항

- 현행 관리처분기준에 관한 규정 개선
 - -현행「도시 및 주거환경정비법」제48조에 의하면 소유한 주택 및 토지에 대해 1주택 공급을 원칙으로 하고 있다.
 - -생계형 임대수입을 보장하고 정비구역내 민간임대주택을 확보하기 위해 서는 현행 1가구 1주택 분양방식을 주택연면적 분양방식으로 전환하기 위한 제도개선이 필요하다.
 - -이때, 종전자산에 대한 평가를 통해 연면적 기준으로 분양받는 주택규모는 자가거주용 주택과 생계형 임대주택으로 분할할 수 있도록 하고, 생계형 임대주택은 소형주택기준에 맞도록 분할토록 한다.

- 다주택공급 기준의 예외 적용 규정 개선
 - 이를 위해 「도시 및 주거환경정비법」내의 1주택 공급 원칙을 개선해야 하며 다주택공급 기준 예외적용(수도권과밀억제권 이외의 지역내 주택 재건축사업 시)이 주택재개발 및 주택재건축 등 주거환경정비사업에 적용되어야 하다.

현행

1세대 - 1주택 공급

도시 및 주거환경 정비법 제 48조

1세대 또는 1인이 1 이상의 주택 또는 토지를 소유한 경우 1주택 공급 / 같은 세대 아닌 2인 이상이 1주택 또는 1토지를 공유한 경우 1주택 공급

- * 다주택 공급 가능 예외기준
- -수도권 과밀억제권 이외지역 주택재건축사업에 한 해 토지 등 소유자에게 소유한 주택수만큼 공급

개서아

주택 공급기준의 개선

정비사업 시 공급되는 주택의 **기준이 수량** 이 되는 제도에 대한 개선

관리처분계획 개선

종전 토지 등 소유에 대한 평가 금액의 공급 주택 단위면적으로 추산가액 산정

연면적 기준으로 주택공급 – 주택 분할 가능 (임대용 소형주택에 국한)

3. 기존세입자의 주거안정을 위한 임대주택 공급확대와 다양화

1) 개선방향

- 기존세입자를 위한 소형 민간임대주택의 공급 활성화 도모
 - -정비구역내 공공임대주택의 공급뿐만 아니라 민간 임대주택을 확보하여 임대주택의 다양화와 공급확대를 활성화시키도록 한다.
- 생계형 임대수입에 의존하는 기존 영세가구주의 임대업 보장
 - -민간임대 확보를 통해 생계형 임대업을 보장하고 임대주택 공급에 기여 하도록 하며 이러한 임대주택 공급확대로 기존 세입자의 주거안정성을 확보하고 기존세대의 재정착률을 제고하도록 한다.

- 연면적 분양방식 전확에 따른 1가구 다주택 보유 관련 세제 개선
 - -연면적 기준에 의한 관리처분방식을 통해 주택을 분할하여 공급받게 될 경우에 1가구 다주택 분양에 따른 세제개선이 요구되므로 소형주택에 대한 세제혜택을 확대하도록 한다.
 - -특히, 정비구역내의 종전자산가치 평가액보다 작은 소형주택으로 전환 할 경우에 세제혜택을 추가적으로 부여하도록 하여 소형주택 공급을 확대토록 유도한다.
- 소형주택 공급 확대를 위한 무주택기준 관련규정 완화
 - -무주택자의 청약자격을 유지하기 위해 소형주택을 마련하는 것을 기피함에 따라 소형임대주택의 수요가 급증하고, 이로 인해 주택 전월세가격이 상승하는 등 서민의 주거불안정을 가중시키고 있다.
 - -현행 무주택 기준인 20㎡는 1인가구 및 최대 2인가구를 위한 주택으로 3인 또는 4인가구로 확대되기 전 안정적인 거주를 하기 위한 주택규모로 너무 협소하기 때문에 이를 위해 징검다리 역할을 하는 주택규모가 보장되어야 한다.

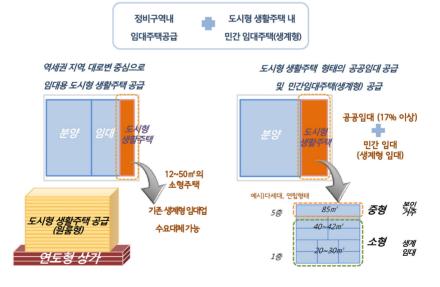
2) 개선방안

- 역세권내 원룸형의 도시형 생활주택을 통한 소형 민간임대주택 확보
 - -기존 정비구역내 분양아파트와 임대아파트 공급방식을 유지하면서 도시 형 생활주택인 원룸형의 부대시설 및 주차장 완화 등의 이점을 활용하여 역세권 중심으로 임대주택을 추가 공급하도록 한다.
 - -또한 연도형 상가와의 결합을 통한 도시형 생활주택은 역세권뿐만 아니라 간선도로변 등에도 적절히 활용하여 소형주택 공급을 활성화하도록 한다.

- 현형 관리처분방식을 연면적 분양방식으로 전환하여 소형임대주택 확보
 - -현재 1가구 1주택 분양방식의 관리처분기준을 연면적 분양방식(주택분 할방식)으로 전환하여 본인 거주용과 생계형 임대용으로 주택 분할이 가 능하도록 개선한다.
 - -또한 본인 거주용 주택이외의 임대용 소형주택의 다주택 소유에 대한 세 제혜택 및 차등적용이 필요하며, 무주택자 기준을 완화하여 청약을 위해 소형주택 소유를 기피하지 않도록 유도한다.
- 가변형 평면설계를 통한 주택평면 분할로 부분임대주택 확보
 - -중대형 평형의 분양아파트에는 가변형 평면설계기법을 도입하여 거주민의 생애주기에 따라 본인 거주공간과 임대공간으로 구획할 수 있도록 하여 부분임대주택을 확보한다.

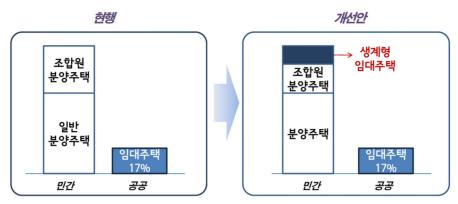
임대주택 공급 확대와 다양화 예시

정비구역내 임대주택과 도시형 생활주택의 생계형 임대주택 혼합공급



3) 제도개선 사항

- 정비구역내 다양한 민간임대주택 공급 확대를 위한 제도개선
 - -정비구역내 아파트 이외의 다양한 주택형태를 활용하여 (도시형 생활주 택 중 단지형 다가구·연립주택 등) 소형주택 및 민간임대주택을 공급 하도록 한다.
- 정비구역내 생계형 임대주택 공급 확대를 위한 인센티브제도 마련
 - -민간분양주택에서 생계형 임대주택을 확보할 수 있도록 일정 비율 이상 의 소형민간임대주택을 건설할 경우 기존의 공공임대주택 의무비율 (17%)을 완화해 사업성을 확보하도록 한다.
 - -공공에서 재정투자를 통해 공공임대주택을 추가적으로 확보하고 민간에서 생계형 임대주택을 추가 공급할 경우에 용적률, 기부채납 완화 등의 인센티브를 통해 다양한 임대주택을 확보하도록 한다.
- 기존세입자의 주거안정을 위해 거주우선권 부여 검토
 - -관리처분방식 및 가변형 설계 등을 통해 건설되거나 인센티브 등을 통해 추가적으로 건설되는 소형민간임대주택 (60㎡ 미만) 등에 대해 기존 세 입자의 거주 의지에 따라 우선적으로 입주권을 부여하여 이들의 주거안 정성을 도모하도록 한다.
- 1가구 다주택 보유에 대한 세제혜택 차등부여 및 무주택규모기준의 완화
 - -연면적 분양방식으로 전환에 따라 1가구 다주택을 보유하게 되면 생계형 임대주택에 대한 취·등록세 및 제산제를 감면해주거나 소형주택에 대한 세제 혜택의 차등화를 확대시키도록 한다. 또한 소형주택에 대한 주거안정성 보장을 위해 무주택 간주 주택규모를 현행 20㎡에서 40㎡까지 확대시키는 방안이 필요하다.



임대용 주택(추기된 소형주택) 에 대해선 **공공의 위탁관리제도**로 운영

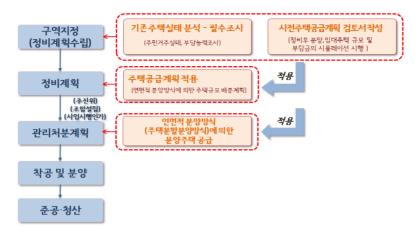


4. 소형·저렴주택 확대를 위한 정비사업의 절차개선

1) 개선방안

- 새로운 연면적 분양방식 적용을 위한 정비사업 절차의 개선 필요
 - 앞서 제안된 기존 소형주택 비율 등을 정비구역의 공급주택에 적용하고 연면적기준의 분양방식 적용 등을 실현하기 위해서는 현재 정비구역 지 정▶ 정비계획 수립▶ 관리처분계획 수립 등의 정비사업 절차에 대한 개 선이 필요하다.
- 정비구역 지정 시 원거주민에 대한 면밀한 거주실태와 소득수준 조사 실시
 - -우선, 정비구역의 지정을 신청하고자 할 경우에는 정비계획에 필요한 원 거주민의 구체적인 거주실태와 소득수준 등에 대한 면밀한 분석을 하도 록 개선할 필요가 있다.
- 정비구역 지정 신청시 (가칭)'사전주택공급계획 검토서' 작성
 - -정비구역 지정 시 기존주택실태분석 중 거주주택규모, 수입, 자산가치 등은 필수적으로 조사하여 이를 반영한 (가칭)'사전주택공급계획 검토서'를 작성토록 한다. 이를 통해 정비 후 공급되는 주택의 규모와 부담금을 파악하여 주민의 사업에 대한 이해와 사전 동의를 높일 수 있도록 한다.
- 정비계획 수립 시 연면적 분양방식에 의한 주택규모 배분계획 수립
 - -정비계획 수립 시 조사된 원거주민의 실태분석결과와 사전주택공급계획 검토서를 바탕으로 연면적 분양방식에 의한 주택규모 배분계획을 수립 하고 이를 관리처분 시 적용하여 주택을 공급할 수 있도록 한다.

정비사업절차의 개선 예시



2) 제도개선 사항

- 현행 정비계획 수립지침의 기초조사항목 및 조사내용의 보완 필요
 - -현재「도시·주거환경정비계획 수립지침」 중 기초조사의 조사내용에 주택의 규모 및 가격 및 이용형태 등의 항목이 명시되어 있으나 수립권자의 판단에 따라 조사항목을 제외할 수 있으며 실제 공급계획은 이러한 거주민의 주택특성 및 수입과 부담능력 등이 고려되어 시행되지 않고있다.
 - -이에 따라 선택적인 기초조사 항목과 필수조사 항목을 구분할 필요가 있으며 필수조사 항목에 거주민의 주택규모와 소득, 자산가치 등 주택부담 능력을 판단할 수 있는 사항을 포함하도록 한다.
- 현행 정비계획 수립지침에 (가칭)'사전주택공급계획 검토서'를 작성토록 보완
 - -기존주택실태조사에 대한 분석내용을 최대한 반영하여 각 정비구역의 기존 특성에 맞게 주택공급을 하기 위해서는 (가칭)'사전주택공급계획 검토서'를 작성토록 해야 한다.

-주민거주실태 및 부담능력 등에 관한 조사를 기반으로 정비 후 분양 주택 및 임대주택을 부담할 수 있는지에 관한 시뮬레이션을 시행하고 이를 바탕으로 소형주택규모 및 공급비율을 조정하여 정비계획을 수립해야하다.

현행

기초조사 항목

(도시·주거환경정비기본계획 수립지침 제3장 제2절 조사내용)

수립권자의 판단 하에 포함 항목, 해당하지 않는 사항은 제외

(6) 각 지역의 유형별 <mark>규모별 주택</mark>의 구성 및 변화추이, 노후불량 건축물의 정도, 주택밀집도, 주택 접도율, <mark>주택의 가격과 소유</mark> 및 이용 형태

(10) <mark>주민의 소득수준</mark>, 생활보호 대상자 및 최저수준 미달가구 현황

개서아

필수조사 실시 항목

기초조사항목 중 필수조사 항목 명시 거주 주택 규모, 소득, <mark>주택부담능력</mark> 등은 필수조사 항목으로 명시

거주민 주거안정 대책

(도시·주거환경정비기본계획 수립지침 제4장 제9절 사업지구내 거주민의 주거안정 대책)

거주민의 정비사업후의 주거비 변화실태 조사 및 세입자의 소득수준을 감안하여 주택공급, 구역범위설정, 단계별 추진 계획 등을 고려하여 조정할 수 있다고 명시됨.



사전주택 공급계획 검토서 작성

거주민의 주거안정 대책에 대한 수립 지침에 근거하여 <mark>정비사업시행 후</mark> 변화에 대한 시뮬레이션을 시행

5. 정비구역내 다양한 유형의 소형·저렴주택의 공급 확대

1) 개선방향

- 정비구역내 도시형 생활주택제도의 확대 적용 가능성 검토
 - -기존의 정비구역에 중대형 아파트 위주의 공급방식을 개선하고 소형주택의 다양화와 저렴한 주택유형을 공급하도록 하기 위해 부담 가능한 형태인 다세대, 연립주택 형태를 공급하도록 하며 도시형 생활주택 제도등을 정비구역내에 확대 적용하도록 한다.

112 정비구역내 소형·저렴주택 공급확대 방안 연구

- 다양한 유형의 주택공급 확대를 위한 새로운 정비수법 도입 검토
 - -현행 아파트 일변도의 정비사업방식을 개선하기 위하여 아파트 이외 다양한 주택유형의 정비구역내 도입에 필요한 가구단위 개발, 소단위 정비 등 다양하고 새로운 정비수법 도입이 활성화되어야 한다.
 - -또한 다세대, 연립형태 주택의 단지화를 위해서는 부대·복리시설의 확보와 주차장 확보방안 등이 함께 고려되어야 한다.

2) 개선방안: 정비구역내 다양한 정비방식의 도입을 통한 적용가능성 검토

- 대안1:기존 정비사업 + 도시형 생활주택 간을 연계하여 공급
 - -기존 아파트 형태를 유지하면서 분양아파트와 임대아파트를 공급하고 추가적으로 도시형 생활주택을 공급하는 방식이 있을 수 있다.
 - -이는 주로 역세권 정비구역내에 적용하여 연도형 상가 상층부에 도시형 생활주택을 공급함으로써 소형주택 공급을 확대하고 민간 임대용으로 공급하면서 임대주택을 추가적으로 확보할 수 있다.
- 대안2:기존 정비사업의 임대주택을 도시형 생활주택으로 전환 공급
 - -기존 임대주택 아파트로 공급하던 방식을 도시형 생활주택(단지형, 다세대, 연립 등)으로 전환하여 공급하는 방식이다.
 - -이는 다양한 소형주택을 공급할 수 있으며, 저렴한 주택유형의 공급으로 서민의 주거부담을 감소시킬 수 있는 방안이다
- 대안3:기존 정비시업의 분양주택을 도시형 생활주택으로 전환 공급
 - -아파트로 공급하는 분양주택을 도시형 생활주택(단지형 다세대, 연립) 형태로 공급하는 방식이다.
 - -이는 기존 중대형 규모의 아파트 공급에서 부담 가능한 소형·저렴주택을 공급할 수 있으며 연면적 분양방식(주택분할분양방식) 적용 시 민간 임대주택을 확대 공급할 수 있는 이상적인 방안이다.

- 대인4:정비구역 전체에 도시형 생활주택으로 공급
 - -기존의 아파트 공급에서 다세대, 연립 등 저층주거 단지의 형태를 유지하는 방식이다.
 - -이는 소형·저렴주택 공급, 임대주택 확보가 보장될 수 있으나 주거환경 의 쾌적성 및 공원, 주차공간 부족 등의 해결이 담보되어야 한다.

정비구역내 도시형 생활주택의 도입 방안예시



제₅장 결론 및 정책적 시사점

제1절 결론 제2절 정책적 시사점

제 5 장 결론 및 정책적 시사점

제1절 결론

- -최근 서울의 1~2인가구 증가 및 인구구조변화에 따라 소형주택 수요는 급격하게 증가하였고, 이에 대응하기 위한 소형주택의 확대 공급방안으 로 도시형 생활주택제도 준주택제도 등 다양한 주택정책이 추진되고 있 으나 아직까지 다양한 소형주택 수요에 대한 정책적 배려가 부족하다.
- -또한 주택공급확대를 위해 정비사업을 통해 많은 실적을 쌓아가고 있으 나 실제로는 오히려 획일적인 중대형 아파트의 건설로 소형 ㆍ 저렴주택 을 감소시키고 주택가격 상승과 기존 거주민의 재정착문제 등을 야기시 키는 결과를 가져왔다.
- -관련제도 및 정책 검토와 공급실태, 저층주민의 주거실태, 정비구역 전 후 주택 공급비교 등을 통해 살펴본 결과, 주요 문제점은 정비구역내 중 대형 위주의 획일적인 아파트 공급, 정비사업에 대한 주민의 과도한 기 대심리, 이로 인한 주택가격 상승과 기존세대 및 저소득층을 위한 임대 주택 및 소형·저렴주택의 부족 등으로 나타났다. 정비구역 이외의 소 형 · 저렴주택 공급을 위한 정책 및 제도는 실제 다양한 소형주택수요에 는 대응하지 못하는 한계를 드러냈다.

1. 정비구역의 소형 · 저렴주택 공급확대를 위한 문제점 및 개선과제

-사회경제적 변화에 따른 새로운 주택수요에 대응하고 정비구역내 주민 이 부담 가능한 소형·저렴주택 공급으로 서민의 주거안정을 추구하기 위한 문제점 파악과 개선과제를 다음와 같이 정리하였다.

(1) 기존 거주민의 부담능력을 고려한 소형·저렴주택 공급

-우선 중대형 주택 공급 위주의 기존 정비사업에서 벗어나 기존 거주민의 부담능력을 고려한 소형·저렴주택 공급이 이루어져야 하며, 기존 거주 주택의 다양한 규모특성을 반영해 소형화, 세분화 등 유연하고 탄력적인 공급기준개선이 필요하다.

(2) 부담 가능한 주택유형 공급 및 새로운 정비방식과 주거유형 개발

-정비구역내에 획일적으로 공급되어 주거부담을 가중시키는 아파트 위주 공급을 지양하고 기존 거주민들과 서민들이 부담 가능한 범위의 주택유 형을 공급할 수 있도록 새로운 정비방식과 주거유형 개발이 필요하다.

(3) 주택공급 확대 및 다양한 형태의 임대주택 공급

-정비구역의 기존세대를 담아낼 수 있는 주택공급확대가 요구되며 특히 전체 주민의 절반 이상의 세입자를 위한 다양한 형태의 임대주택 공급 방안이 필요하다.

(4) 생계형 임대업 유지 보장 및 지속가능한 주택 공급

-기존의 정비구역은 낙후된 저층주거지 밀집지역으로 50대 이상의 가구주가 54.7%에 달하고, 무직가구주 중 60대 이상이 대부분을 차지하고 있어 자가주택을 이용한 임대업으로 생계를 유지하고 있는 계층에 대한 보호와 정비 후 생계유지가 가능한 주택공급방안이 필요하다.

2. 정비구역내 소형 · 저렴주택 공급확대를 위한 제도 개선사항

(1) 소형·저렴주택 공급확대를 위한 주택규모 공급기준의 유연화

- -정비사업의 주택규모별 공급기준의 결정권한을 중앙정부에서 각 지자체로 이양하여 정비사업 특성 및 각 지역특성에 맞는 공급기준을 마련해야하다
- -기존 지역특성을 파악하여 그에 맞는 공급기준을 마련하기 위해서는 정비구역내 원주민의 거주실태 및 부담능력 등이 면밀히 조사되어야 되며이는 주거환경정비계획 수립지침의 개선을 통해 조사항목을 구체적으로 명시하여 이를 반영하도록 해야 한다.
- -조사된 기존주택 특성이 정비사업에 적용되기 위해서는 정비계획 수립 시 사전주택공급계획검토서를 작성하여 거주민의 부담능력을 기반으로 분양주택의 규모 및 부담금에 대한 시뮬레이션을 시행하도록 한다. 이를 통해 정비구역별 소형주택공급 비율 및 규모를 적절히 조정하여 공급할 수 있도록 한다.

(2) 연면적 분양방식으로의 전환에 따른 관리처분계획의 개선

- -이는 앞서 언급한 민간임대주택의 확대공급과 이와 맞물린 생계형 임대 업 보장 등은 관리처분방식의 개선이 선행되어야 한다.
- -생계형 임대수익 보장과 민간임대주택 확보를 위해 현행 1가구 1주택 분양방식을 주택연면적 분양방식으로 전환하는 제도개선이 필요하다.
- -종전자산평가에 의해 공급받는 주택규모를 본인거주용과 생계형 임대업을 위한 임대주택으로 분할할 수 있도록 하며 이때 소형주택기준에 맞도록 분할하도록 해야 한다.

(3) 기존세입자의 주거안정을 위한 임대주택 공급확대와 다양화

- -기존세입자 및 소형주택 거주자의 주거안정을 위한 정비구역내 공공임 대주택뿐만 이닌 다양한 민간임대주택 공급을 유도해야 한다. 아파트 이외 다세대, 연립 등의 주택유형 공급을 통해 소형주택 및 민간임대주택 공급을 활성화시키도록 한다.
- -기존 정비구역내 생계형 임대주택업을 고려하여 민간분양주택에서 이를 확보할 수 있도록 일정 비율 이상 소형 임대주택 공급 시 기존의 공공임 대주택 의무비율(17%)을 완화해주어 사업성을 보장받을 수 있도록 한다.
- -연면적 분양방식 전환에 따라 1가구 다주택을 보유하게 될 경우에 생계 형 임대주택에 대한 관련 세금의 차등적인 부과와 세제혜택을 부여하도 록 하다.
- -소형주택에 대한 주거안정성 보장을 위해 무주택 간주 주택규모를 현행 20㎡에서 40㎡까지 확대시켜 주택 규모전환을 자유롭게 유도하여 소형 주택 소유를 기피하지 않도록 한다.

(4) 소형·저렴주택 확대를 위한 정비사업의 절차개선

- -제시된 제도개선 사항들이 정비사업 시행 시 적용되어 소형·저렴주택 공급 확대가 이루어질 수 있도록 정비사업절차의 개선이 필요하다.
- -우선 기존거주민의 주거실태가 반영된 주택규모공급기준 적용을 위해서는 원주민의 거주실태 및 소득수준과 부담능력 등에 대한 면밀한 조사가선행되어야 하며 이는 도시 및 주거환경정비기본계획의 수립지침에 의해 필수항목으로 조사되도록 해야 한다.
- -조사된 내용을 정비계획에 반영할 수 있도록 사전주택공급계획 검토서 가 작성되어야 하고 정비후 분양, 임대주택 규모 및 부담금의 시뮬레이 션을 통해 주민의 정비사업에 대한 이해를 돕고 이를 보완하여 주택공급 계획에 적용할 수 있도록 해야 한다. 이는 정비구역의 지정 시 정비계획

- 수립단계에서 시행되어 정비계획에 위의 내용을 반영할 수 있도록 절차를 개선해야 한다.
- -또한 기존주택의 규모조사를 통해 사업 및 지역의 특성에 맞게 주택규모를 조정하여 공급하고 민간임대주택 공급 활성화를 실현하기 위해서는 주택 연면적 기준의 분할방식에 의한 주택규모 배분계획이 이루어져야하다.
- -연면적 분할방식으로 주택공급기준이 적용된다는 조건하에 정비계획 수립 시 사전주택공급계획 검토서 작성을 통해 본 시뮬레이션 결과가 반영된 주택공급계획이 선행되어야 하며 관리처분계획 수립 시 앞서 계획된 주택공급계획이 그대로 적용될 수 있도록 해야 한다.

(5) 정비구역내 다양한 유형의 소형·저렴주택의 공급을 확대

- -도시형 생활주택제도의 확대 적용 등 다양한 유형의 주택이 공급될 수 있도록 새로운 정비수법 도입을 검토해야 한다.
- -도시형 생활주택에 대한 부대 복리시설에 대한 관련규정을 정비사업에 맞게 조정해야 하고, 이를 보완하기 위한 공공의 적극적인 지원이 필요하다. 또한 주차장 건설 등과 관련하여 대지안의 공지 등을 완화하는 등 건축법을 완화하는 제도개선이 요구되며 공영주차장 설치 및 민영주차장 설치에 대한 세제혜택 등을 통한 지원도 필요하다.

제2절 정책적 시사점

1. 정비구역내 소형 · 저렴주택 공급 확대의 필요성

- -이번에 새로 수립한 「2020 서울주택종합계획」에서도 언급하고 있듯이 앞으로도 서울의 주택공급정책은 재개발·재건축 등 정비사업에 의존하는 비중이 높아질 것으로 예측하고 있다.
- -또한 저출산·고령화 등의 인구구조 변화와 1~2인가구의 지속적인 증가로 인해 다양하고 새로운 주택수요가 증가하고 있으며, 특히 소형주택수요가 급증하고 있는 실정이다.
- -그러나 종전의 재개발·재건축 등 정비사업은 대부분 중대형 아파트 위주의 주택공급으로 원주민의 낮은 재정착률 문제와 서민의 주거불안정을 초래하고 있다는 지적이 있다.
- -따라서 사회적 여건변화에 따라 급증하는 소형주택 수요에 대응하고 정비구역에 원주민의 재정착률 제고와 서민의 주거안정을 도모하기 위해서는 정비구역내 소형·저렴주택 공급을 확대할 필요가 있다.
- -이와 같이 정비구역내 소형·저렴주택 공급을 확대하기 위해서는 정비 사업과 관련된 주택공급기준을 비롯하여 새로운 정비방식의 모색, 정비 사업절차의 개선 등 법적·제도적 개선이 뒷받침되어야 한다.

2. 법적 · 제도적 개선방안의 구축

1) 주택공급기준의 개선

(1) 개선방안

- 현재 정비사업의 주택공급기준은 정비구역의 지역특성에 상관없이 획일적으로 적용되고 있어 소형·저렴주택이 공급될 여지가 거의 없는 실정이다.

- -따라서 정비사업과 정비구역별로 원주민의 거주실태 및 경제적 부담능력, 기준주택규모 분포실태 등을 고려하여 적용할 수 있는 주택공급기준의 유연화가 필요하다.
- -이를 통해 정비구역내 소형·저렴주택의 공급 확대를 도모하여 원주민의 재정착률을 제고하고 서민의 주거안정에 기여할 수 있는 정비사업이이루어질 수 있도록 제도를 개선할 필요가 있다.
- -주택공급기준과 함께 현행 관리처분기준(1가구 1주택 분양원칙)을 연면 적 분양방식(주택분할분양방식)으로 전환하여 자가거주용 주택과 생계 형 임대주택으로 분할할 수 있도록 하여 소형·저렴주택의 공급 확대를 도모한다.

(2) 제도개선사항

- -현행 정비사업의 주택규모별 공급기준은 지역특성과 사업특성을 반영할 수 없으므로, 중앙정부에서 각 지자체로 그 결정권한을 이양하여 해당지 자체가 관련 조례로 지역에 맞는 공급기준을 마련하도록 한다.
- -또한 주거환경정비계획의 수립지침을 개선하고 정비구역 지정 신청 시에는 정비구역내 원주민의 거주주택규모, 세대구성, 경제적 부담능력 등을 파악하여 주택공급계획에 반영하도록 한다.
- -현행 정비사업에서 분양주택의 관리처분방식(1가구1주택 분양원칙)을 연면적 분양방식으로 전환하기 위해서 관련규정을 정비하는 한편, 1가 구다주택에 따른 관련 등록세, 재산세 등 세제규정도 함께 손질하도록 한다.
- -또한 소형저렴주택의 공급 확대를 위해서는 소형주택도 규모에 따라 몇 단계로 나누어 건설비용의 지원규모를 차별화하고 공공임대주택 건설 의무비율의 조정, 공공시설의 설치지원 등 공공지원을 확대토록 관련 규정을 개선할 필요가 있다.

2) 정비방식의 개선

(1) 개선방안

- -현행 정비사업은 중대형 아파트 위주의 주택건설사업으로 이루어지고 있어 주택유형의 획일화를 초래하고 서민들이 부담하기 어려운 고가주 택의 공급으로 정비구역내 원주민들의 재정착과 서민의 주거안정에 기여하지 못하고 있다는 지적이 있다.
- -또한 현행 정비사업은 주로 전면철거방식으로 인해 지역커뮤니티의 급 격한 변화와 해체를 가속화하여 원주민의 지속가능한 삶을 어렵게 만드 는 원인이 되고 있다.
- -따라서 현행 정비사업의 정비방식을 개선하여 도시형 생활주택 등과 같은 다양한 유형과 규모의 주택 공급을 확대하여 원주민이 부담 가능한 주택이 많아져 선택의 폭을 넓힐 수 있도록 개선할 필요가 있다.
- -또한 현행 전면철거형 정비사업에서 벗어나 부분철거 또는 블록형 정비 방식과 이미 서울시에 추진 중인 휴먼타운과 같은 점진적인 정비가 가능 한 정비방식의 확대를 위한 공공지원을 넓혀 나아갈 필요가 있다.

(2) 제도개선사항

- -현행 정비사업에 블록형 정비방식이나 수복형 정비방식이 가능하기 위해서는 무엇보다 전면철거방식의 정비사업 요건을 까다롭게 하는 대신에, 블록형이나 수복형 정비방식이 촉진될 수 있도록 상대적으로 많은 인센티브를 도입하고 공공지원의 폭을 확대할 필요가 있다.
- -또한 소형·저렴주택 정책의 일환으로 추진 중인 도시형 생활주택을 정비사업에 도입하기 위해서는 현행 정비사업제도와 주차장 설치, 부대 복리시설의 설치 등 제반 관련규정 등에 대한 개선이 필요하며, 특히 주차장 확보와 관련하여 공영주차장의 확보 등 공공지원이 요구된다.

3) 정비사업절차의 개선

(1) 개선방안

- -주택공급기준의 개선과 연면적 분양방식의 도입을 위해서는 현재 구역 지정 신청 ► 정비계획 수립 ► 관리처분계획 수립 등의 정비사업 절차에 대한 개선이 필요하다.
- -우선, 정비구역의 지정을 신청하고자 하는 경우에는 정비구역내 원주민의 거주주택규모, 세대구성, 소득수준 등에 대한 면밀한 실태분석을 통해서 신청토록 하고, 주택공급과 관련해서 (가칭)'사전주택공급계획 검토서'를 작성하여 첨부토록 한다.
- -정비계획 수립 시에는 사전에 작성된 (가칭)'사전주택공급계획 검토서' 를 바탕으로 정비구역내 원거주민의 거주실태와 희망주택규모를 참조하 여 부담 가능한 범위내에서 주택공급계획을 작성한다.
- -관리처분계획 수립 시에는 정비계획상의 주택공급계획을 기초로 하여 연면적 분양방식에 의한 주택규모 배분계획을 수립한다.

(2) 제도개선사항

- -현행 정비계획 수립지침 중 기초조사항목에 주택의 규모, 가격, 이용형 태 등이 명시되어 있으나 수립권자의 판단에 따라 조사항목을 임의적으 로 제외할 수 있어 이에 대한 개선이 필요하다.
- -따라서 현재의 조사항목을 필수조사항목과 선택조사항목으로 구분하고 필수조사항목에는 정비구역내 원주민의 거주주택규모, 소득수준, 자산 규모, 세대구성 등과 같이 주택공급계획에 반드시 필요한 조사항목 등을 포함하도록 한다.
- -또한 기존주택실태조사에 대한 분석내용을 최대한 반영하여 각 정비구역 의 지역특성에 맞도록 주택공급계획을 수립하도록 구역지정 신청 시에 사전주택공급계획 검토서를 작성토록 정비계획 수립지침을 개선한다.

참 고 문 헌

함고문헌

- 국토해양부, 2011.2, "도시형 생활주택 상담업무 매뉴얼"
- 국토해양부, 2010, 「주택업무편람」
- 국토해양부, 2010, 「해피하우스 정책지원방안 연구」
- 김진욱·김영현·이민우, 2009, 「'도시형 생활주택' 계획방향 및 설계기준 설정에 관한 연구」, 건축도시공간연구소
- 서수정·임강륜, 2010, 「단독주택지 재생을 위한 주택 관리 및 정비 지원방안」, 건축도시공간연구소
- 서수정·임유경, 2009, 「기성주거지 공간관리수요변화에 대응하는 정비방식 다양화 방안」, 건축도시공간연구소
- 서울특별시, 2007, 『저가·소형주택 멸실 및 수요파단에 관하 연구』
- 서울특별시, 2009, 「서울시 주거환경개선사업의 비전·전략수립 및 제도개선 연구」
- 서울특별시, 2011.2, 『서울시 단독주택의 정비유형 모델개발 연구-저층주거지 주거실 태조사』
- 신상영, 2010, 「서울의 준주택 실태와 정책방향」, 서울시정개발연구원
- 장영희·박은철, 2007, 「뉴타운사업에 따른 원주민 재장착률 재고방안」, 서울시정 개발연구원
- 허혁재, 2011, "소형임대주택의 수요변화와 공급활성화에 대한 연구", 건국대학교 부동산대학원 부동산금융·투자전공 석사학위논문

부 록

■ 정비사업의 관리처분방식 개선에 따른 시뮬레이션

1) 시뮬레이션 실행 의의

정비구역내 조합원의 종전자산 평가 및 분양가능 주택규모 추정

• 실제 주거환경정비사업의 관리처분계획 자료에 근거한 조합원별 종전자 산(토지 및 건축물)의 가치평가액을 파악함. 종전자산평가액에 의해 분 양 가능한 주택규모(전용면적 기준)를 추정함.

연면적분양방식 도입에 따른 소형주택공급 확대효과 검증

• 현행 분양방식(1가구1주택원칙)에 의해 분양주택가치보다 종전자산가 치가 더 큰 조합원수와 청산지급액을 파악함. 이들에게 금전청산 대신에 소형주택 추가건설을 통한 소형주택 공급 시뮬레이션을 실시함. 이를 통 해 연면적분양방식 도입에 따른 정비사업의 소형주택 공급확대 효과를 검증함.

2) 시뮬레이션 진행방법

- 정비구역내 관리처분방식을 총 6단계의 과정을 거쳐 시뮬레이션을 진행하도록 함
- 첫째, 정비구역내 관리처분대상이 되는 조합원(분양대상지)의 종전 토지 및 건축물에 대한 평가액과 비례율을 적용한 자산가치를 평가함.
- 둘째, 조합원별 분양규모에 따른 추가분담금과 청산지급액을 파악하도 록 함. 이때, 전용면적 단위당 가격을 산출하여 분양규모에 대한 실제 지급금액을 산출하도록 함.
- 셋째, 조합원의 종전자산 평가액을 기준으로 분양이 가능한 주택규모를 추정하도록 함.

- 넷째, 분양주택보다 종전자산가치가 큰 세대를 추출함.
- 다섯째, 조합원별 종전자산가치(연면적환산)에 대응한 분양주택규모를 추출하고 추가로 지급 가능한 주택규모, 세대수를 추출함.
- 이를 통해 마지막으로 기존의 공급된 주택과 연면적 분양방식을 통한 소형주택공급 결과를 비교해봄.



3) 시뮬레이션 사례대상지 개요

- 사례대상지는 조합원 기준으로 100세대 미만의 소규모, 150~300세대의 중규모, 500세대 이상의 대규모 등 정비사업으로 구분하여 선정함.
- 정비사업별로는 재개발사업 3곳, 재건축사업 1곳을 선정하여 시뮬레이션을 수행함.

(1) 주택재개발사업 A구역

위치		서울특별시 구로구 오류동 일대		
- MANAGERAND - MANAGERAND - MANAGERAND - MANAGERAND - MANAGERAND - MANAGERAND	계획면적	8,736㎡(시행후 : 7,532㎡)		
	사업시행 인가	2003.	10,28	
727288 99	시행전후 건축물	허가건축물 : 28동 / 무허가 건축물 : 1동	분양 : 2동 182 세대 임대 : 없음	

주택재개발사업 A구역 공급계획

구분	계	59.87	59,98	84.93
계	182	52	22	108
- 조합원	70	=	5	65
 일반분양	111	52	17	42
보류시설	1	-	-	1

(2) 주택재개발사업 B구역

위치	서울특별시 성북구 석관동 일대			
	계획면적	15,104㎡(시행후 : 12,071.50㎡)		
성복구 석관동 일대	사업시행 인가	2007.9.21(성북구	고시 제2007-86호)	
	시행전후 건축물	허가건축물 : 121동 무허가 건축물 : 없음	분양 : 5개동, 199세대 임대 : 없음	

주택재개발사업 B구역 공급계획

구분	계	59	84	115.58, 115.43
계	199 34 128		128	37
조합원	142	23	102	17
일반분양	56	11	25	20
보류시설	1	0	1	0

(3) 주택재개발사업 C구역

위치		서울특별시 성북구 종암동 일대		
And	계하면저	59	9,985 m²	
- PORTECT PARTS - PORTECT PART	계획면적	(시행-	후 : 46,301 m²)	
847 \$95 QH	사업시행 인가	2005년 1	2월 30일	
	시행전후 건축물	허가건축물 : 353동 무허가 건축물 : 75동	분양 : 14개동, 971세대 임대 : 2개동, 206세대	

주택재개발사업 C구역 공급계획

구분	계	39,003	40,353	59,973 ~59,978	84 _. 929 ~84 _. 986	114,996
계	1,161	82	124	345	446	164
조합원	641			130	429	82
일반분양	305			211	13	81
임대주택	206	82	124			
보류시설	9			4	4	1

(4) 주택재건축사업 D구역

위치	서울특별시 성북구 삼선동 일대		
- 444(34 (2 244(3)) - 444(34 (2 244(3))) - 444(34 (2 244(3))) - 444(34 (2 244(3)))	계하면저	2	27,351 m²
THE REST OF SAME	계획면적	(시행후 : 22,408m²)	
성복구 삼선동 열대	사업시행 인가	2007년	8월 29일
	시행전후 건축물	허가건축물 : 127동 무허가 건축물 : 14동	분양 : 7개동, 355세대 임대 : 75세대

구분	계	59	84	116,118,122	179,195	114.996
계	430	88	228	109	5	164
 조합원	196	2	96	93	5	82
일반분양	157	30	111	16	0	
임대주택	75	56	19	0	0	
보류시설	2	0	2	0	0	81

4) 사례 대상지별 시뮬레이션

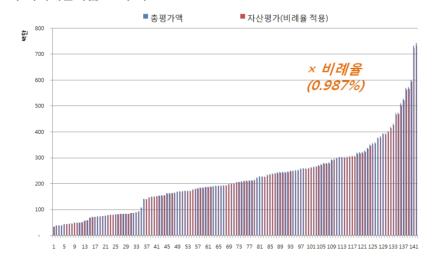
▶ step 1. 조합원(주택분양대상자)의 종전자산가치 평가액

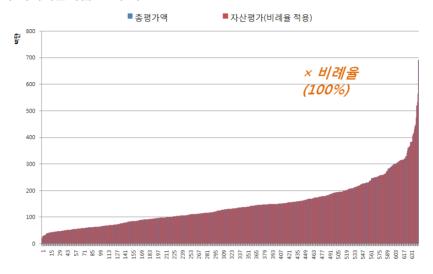
* 비례율 = (수입추산액 -총 소요사업비) / 시행전 평가액

주택재개발사업 A 구역

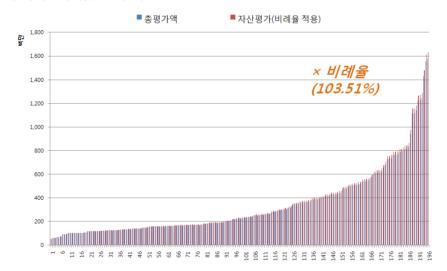


주택재개발사업 B 구역



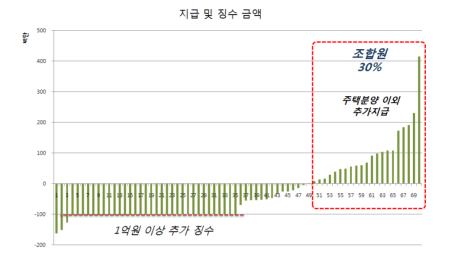


주택재건축사업 D 구역



▶ step 2. 관리처분계획에 따른 추가 분담금과 청산지급액 파악 주택재개발사업 A구역

: 조합원 70세대 중 21세대(30%)가 주택분양 이외의 추가지급이 가능함.

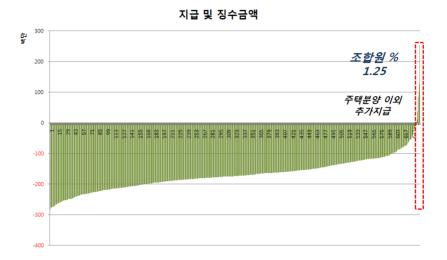


주택재개발사업 B구역

: 조합원 142세대 중 12세대(8.5%)가 주택분양 이외의 추가지급이 가능함.



: 조합원 641세대 중 8세대(1.07%)가 주택분양 이외의 추가지급이 가능함.



주택재건축사업 D구역

: 조합원 196세대 중 37세대(15.3%)가 주택분양 이외의 추가지급이 가능함.

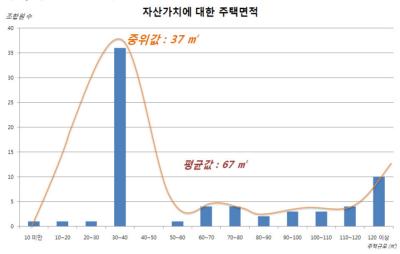


140 정비구역내 소형·저렴주택 공급확대 방안 연구

▶ step 3. 종전자산가치 평가액의 주택환산면적의 분포

주택재개발사업 A구역

: 주택재개발사업 A구역 조합원의 종전자산가치에 대응한 주택면적의 중위값은 37㎡ 이며, 평균값은 67㎡임.



주택재개발사업 B 구역

: 주택재개발사업 B구역 조합원의 종전자산가치에 대응한 주택면적의 중위값은 44.7㎡이며, 평균값은 48.3㎡임.



: 주택재개발사업 C구역 조합원의 종전자산가치에 대응한 주택면적의 중위값은 34.8 m²이며, 평균값은 38.8m²임.



주택재건축사업 D구역

: 주택재건축사업 D구역 조합원의 종전자산가치에 대응한 주택면적의 중위값은 50.9 m²이며, 평균값은 76.0m²임.



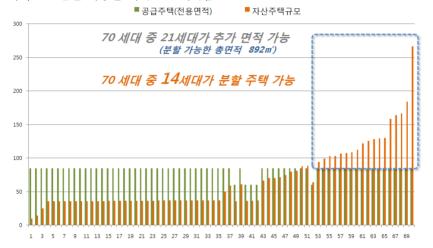
142 정비구역내 소형·저렴주택 공급확대 방안 연구

▶ step 4 분양주택 이외의 소형주택 추가공급가능세대 추출

*본인분양주택 + 20㎡ (무주택 기준) 면적 소유 세대

주택재개발사업 A구역

: 70세대 중 21세대가 분양주택 이외의 추가면적이 확보되며 20㎡ 이상의 주택을 추가적으로 분할 가능한 세대는 14세대임.

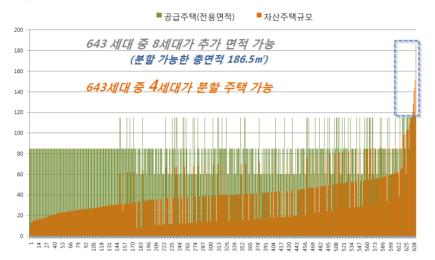


주택재개발사업 B구역

: 142세대 중 12세대가 분양주택 이외의 추가면적이 확보되며 20㎡ 이상의 주택을 추가적으로 분할 가능한 세대는 6세대임.

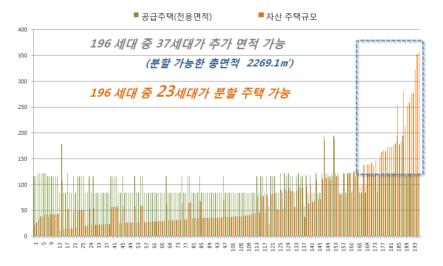


: 643세대 중 8세대가 분양주택 이외의 추가면적이 확보되며 20㎡ 이상의 주택을 추가적으로 분할 가능한 세대는 4세대임.



주택재건축사업 D구역

: 196세대 중 37세대가 분양주택 이외의 추가면적이 확보되며 20㎡ 이상의 주택을 추가적으로 분할 가능한 세대는 23세대임.



144 정비구역내 소형·저렴주택 공급확대 방안 연구

▶ step 5. 연면적 분양방식에 의한 신규소형주택 추가 공급가능성 시뮬레이션

주택재개발사업 A구역

: 주택재개발사업 A구역은 분양주택 이외의 추가 주택면적이 확보되는 21세대 중 20㎡ 이상의 주택공급이 가능한 세대는 14세대임. 이 가운데 주택분할이 추가적으로 가능한 세대가 많아 다양한 규모로의 세대 분할이 가능함. 분양주택 이외의 잉여주택면적을 모두 소형주택(20㎡)으로 공급한다고 가정할 경우에 최대 45세대까지 추가공급이 가능함.

(단위: m², 세대)

				추가	소형주택 확보면적		분양 후
조합원 세대	종전자산가치 주택환산면적	분양 (전용) 면적	분양주택 이외에 잉여주택면적	주택 분할 1회 시	다양한 소형주택 규모 분할 (주택내 공간분할)	20㎡ 규모 공급 시 (아파트 형)	는 6 구 남은 전체 면적 환산 공급 시
1	87,75	84,93	2,8	-	-	-	
2	88,74	84,93	3,8	-	-	-	
3	63,83	59,98	3,8	-	-	-	
4	94,39	84,93	9,5	-	-	-	
5	98,99	84,93	14.1	-	-	-	
6	102,87	84,93	17,9	-	-	-	
7	103,12	84,93	18,2	-	-	-	
8	106,46	84,93	21,5	20	20 * 1	20 * 1	
9	107,59	84,93	22,7	20	20 * 1	20 * 1	
10	108,71	84,93	23,8	20	20 * 1	20 * 1	
11	112,46	84.93	27,5	20	20 * 1	20 * 1	891,9
12	122,03	84,93	37.1	30	30 * 1	20 * 2	001,0
13	125,50	84,93	40,6	40	40 * 1	20 * 2	
14	128,18	84,93	43,3	40	40 * 1	20 * 2	
15	129,52	84,93	44,6	40	40 * 1	20 * 2	
16	129,91	84,93	45.0	40	40 * 1	20 * 2	
17	158,63	84,93	73.7	70	30 *1 + 40 * 1	20 * 4	
18	163,80	84,93	78,9	70	30 * 1 + 40 * 1	20 * 4	
19	166,79	84,93	81,9	80	20 * 1 + 60 * 1	20 * 4	
20	184,45	84,93	99.5	85	40 * 1 + 50 * 1	20 * 5	
21	266,78	84,93	181,9	85	60 * 3	20 * 9	
잉여	주택면적 및 소현 가능세대	형주택공급	891.9m² (합)	14세대	20세대	41세대	45세대

: 주택재개발사업 B구역은 분양주택 이외의 추가주택면적이 확보되는 12세대 중 20㎡ 이상의 주택공급이 가능한 세대는 6세대임. 이 중 5세대 20㎡ 규모 기준으로 2세대 이상 추가분할이 가능하여 10~11세대까지 추가공급이 가능함. 20㎡ 이하의 잉여주택면적을 모두 포함하여 공급할 경우 최대 15세대까지 추가공급이 가능함.

(단위: m², 세대)

		분양		أ	되야 후 170		
조합원 세대	자산가치 주택면적	(전용) 면적	분양주택 이외에 잉여주택면적	주택 분할 1회 시	다양한 소형주택 규모 분할 가능 시 (주택내 공간분할)	20㎡ 규모 공급 시 (아파트 형)	분양 후 남은 전체 면적 환산 공급 시
1	88,35	84.8	3,5	-	-		
2	64,52	59,95	4.6	-	-		
3	92,00	84,8	7,2	-	-		
4	94,64	84,91	9,7	-	-		
5	77,83	59,95	17,9	-	-		
6	103,41	84,91	18,5	-	-		
7	115,24	84.8	30,4	30	30 * 1	20 * 1	309,3
8	124,34	84,91	39.4	30	30 * 1	20 * 2	
9	125,09	84,88	40,2	40	20 * 1 + 20 * 1	20 * 2	
10	160,05	115,43	44.6	40	20 * 1 + 20 * 1	20 * 2	
11	131,36	84,91	46.4	40	20 * 1 + 20 * 1	20 * 2	
12	162,22	115,47	46.7	40	20 * 1 + 20 * 1	20 * 2	
_	 잉여주택면적 및 소형주택공급 가능세대		309.3 (합)	6세대	10세대	11세대	15세대

: 주택재개발사업 C구역은 총 643세대 중 단 8세대만이 추가 공급이 가능함. 이 중 20㎡ 이상으로 분할공급이 가능한 세대는 4세대이며 20㎡ 이하의 잉여주택 면적을 모두 포함하여 공급할 경우 최대 9세대만이 추가공급이 가능함.

(단위: m², 세대)

				-	는지 사원조대 힘니더라 ^	11.1	
			분양주택	ń	추가 소형주택 확보면적 0 	레시	분양 후 남은
조합원 세대	자산가치 주택면적	분양 (전용)면적	이외에 잉여주택면적	주택 분할 1회 시	다양한 소형주택 규모 분할 가능 시 (주택내 공간분할)	20㎡ 규모 공급 시 (아파트 형)	전체 면적환산 공급 시
1	116.0	114,996	1,05	-			
2	119,2	114,996	4,17	-			
3	120,8	114,996	5,77	-			
4	128,2	114,996	13,23	-			106.47
5	140,2	114,996	25,20	20	20 * 1	20 * 1	186,47
6	143,8	114,996	28,80	20	20 * 1	20 * 1	
7	151.9	114,996	36,92	30	30 * 1	20 * 1	
8	186.3	114,996	71,33	70	30 * 1 + 40 * 1	20 * 3	
잉여주틱	*면적 및 소 가능세다	- 형주택공급 배	186.47 (합)	4세대	5세대	7세대	9세대

주택재건축사업 D구역

: 주택재건축사업 D구역은 총 196세대 중 37세대가 분양주택 이외의 잉여주택면 적이 확보되고 20㎡로 분할 시 23세대가 추가공급이 가능하며 이 중 17세대는 다양한 소규모 주택으로의 분할과 다수의 소규모주택분할이 가능함. 조합원의 분양주택면적 이외의 잉여주택면적의 20㎡로의 환산 공급 시 최대 113세대까지 공급이 가능함.

(단위: m², 세대)

							(리귀ㆍ፡፡፡, 제대)
		분양		추	· • · · · · · · · · · · · · · · · · · ·	ᅨ시	분양 후
조합원 세대	자산가치 주택면적	(전용) 면적	분양주택 이외에 잉여주택면적	주택 분할 1회 시	다양한 소형주택 규모 분할 가능 시 (주택내 공간분할)	20㎡ 규모 공급 시 (아파트 형)	운영 구 잉여주택면적 환산 공급 시
1	122,35	122	0,3	-	-	-	
2	122,72	122	0,7	-	-	-	
3	87,34	84	3,3	-	-	-	
4	125.84	122	3,8	-	-	-	
5	123,06	116	7,1	-	-	-	
6	130,13	122	8,1	-	-	1	
7	96,79	84	12,8	-	-	-	
8	97,52	84	13,5	-	-	-	
9	137.95	122	15,9	-	-	-	
10	100,26	84	16.3	-	-	-	
11	138,91	122	16,9	-	-	-	
12	139,12	122	17,1	-	-	-	2,269,1
13	141,61	122	19,6	-	-	-	2,200.1
14	135,82	116	19.8	-	-	-	
15	148.14	122	26.1	20	20 * 1	20 * 1	
16	113,60	84	29,6	20	20 * 1	20 * 1	
17	153,89	116	37,9	30	30 * 1	20 * 2	
18	164.06	122	42,1	40	40 * 1	20 * 2	
19	167.01	122	45,0	40	40 * 1	20 * 2	
20	164.84	116	48.8	40	40 * 1	20 * 2	
21	172,50	122	50.5	50	50 * 1	20 * 3	
22	172,89	122	50,9	50	50 * 1	20 * 3	
23	173,14	122	51,1	50	50 * 1	20 * 3	
24	176,60	122	54,6	50	50 * 1	20 * 3	

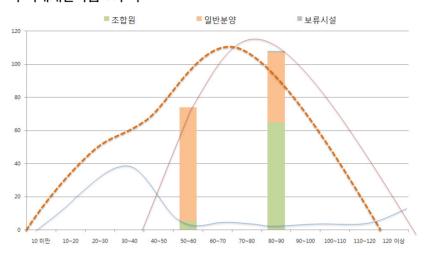
(단위 : m², 세대)

				÷-			
조합원 세대	자산가치 주택면적	분양 (전용) 면적	분양주택 이외에 잉여주택면적	주택 분할 1회 시	가 소형주택 확보면적 0 다양한 소형주택 규모 분할 가능 시 (주택내 공간분할)	에시 20㎡ 규모 공급 시 (아파트 형)	분양 후 잉여주택면적 환산 공급 시
25	179,84	122	57.8	50	50 * 1	20 * 3	
26	252,95	195	57.9	50	50 * 1	20 * 3	
27	177,88	116	61,9	60	20 * 1 + 40 * 1	20 * 3	
28	183,91	122	61,9	60	20 * 1 + 40 * 1	20 * 3	
29	281,37	195	86.4	85	30 * 1 + 50 * 1	20 * 4	
30	212,94	116	96.9	85	40 * 1 + 50 * 1	20 * 5	
31	252,28	118	134.3	85	40 * 2 + 50 * 1	20 * 7	
32	258,14	122	136.1	85	40 * 2 + 50 * 1	20 * 7	
33	276,44	122	154.4	85	50 * 3	20 * 8	
34	278,10	116	162,1	85	60 * 2 + 40 * 1	20 * 8	
35	323,29	122	201,3	85	60 * 3 + 20 * 1	20 * 10	
36	352,77	122	230,8	85	60 * 3 + 50 * 1	20 * 12	
37	357,08	122	235.1	85	60 * 3 + 50 * 1	20 * 12	
이여주택면적 및 소형주택공급 가능세대		2,269.1 (합)	23세대	44세대	106세대	113세대	

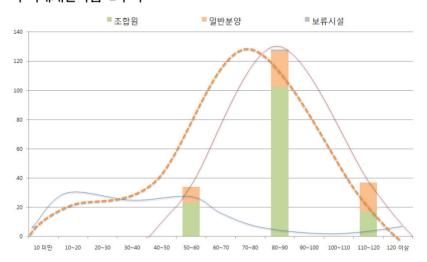
▶ step 6 연면적 분양방식 전환에 따른 소형주택 공급확대효과 검증

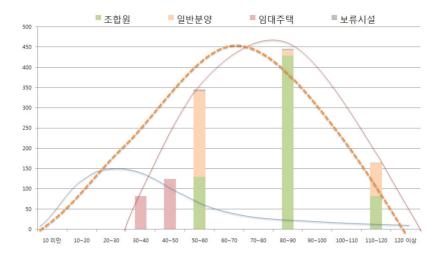
- -정비구역의 사례지역별 관리처분개선에 따른 연면적 분양방식으로 시뮬레이션을 시행한 결과 대상지별 조건에 따라 다소 그 효과가 다르게 나타남.
- -재개발구역 A의 경우, 분양주택 이외의 청산자금 여유가 있어 이를 주택 면적으로 환산하여 최소규모(20㎡)로 공급하면 총 45세대가 추가로 공급되어 기존 조합원 세대에 비해 64.3%를 보임.
- -재개발구역 B, C의 경우, 기존 조합원 세대에 비해 추가공급이 가능한 세대가 10.6%, 1.4%로 낮게 나타남. 하지만 비례율이 100% 이하로 개발 이익이 확보되지 않아 자산가치가 다소 낮게 평가된 것으로 판단됨.
- -재건축구역 D의 경우 기존 조합원세대인 196세대의 57.7%인 113세대가 추가공급이 가능한 것으로 나타남.
- -관리처분개선에 따른 연면적 분양방식 적용은 정비구역의 대상지 규모와 위치, 사업방식에 따라 소형주택 공급확대효과는 다소 차이를 보임. 지정된 모든 정비구역에 이와 같은 방식을 적용하는 것은 무리가 있으나 관리처분에 따라 청산자금의 여유가 있는 지역으로 판단되는 구역을 중 심으로 적용한다면 소형주택공급확대효과를 볼 수 있을 것으로 예상됨.
- -본 시뮬레이션은 기존 조합원세대의 분양주택면적을 축소하지 않고 적용하였으나, 만약 기존 조합원세대가 주택을 축소하여 분양받는다면 소형주택분할세대가 늘어나 주택공급확대 효과가 클 것으로 예상됨.

구분	재개발구역 A	재개발구역 B	재개발구역 C	재건축구역 D
조합원 세대	70세대	142세대	641세대	196세대
청산자금 여유 세대	21세대 30%	12세대 8.5%	8세대 1,2%	37세대 18.9%
주택 분할 가능세대 * 분양주택 + 20㎡ 이상	14세대 20.0%	6세대 4.2%	4세대 0.6%	23세대 11.7%
전체 청산자금 전환 면적	891 _. 9m ²	309,3m ²	186.47m ²	2,269 _. 10m ²
청산자금 면적 환산 공급 가능 세대 (20㎡ 기준 시)	45세대 64 <u>.</u> 3%	15세대 10.6%	9세대 1.4%	113세대 57.7%

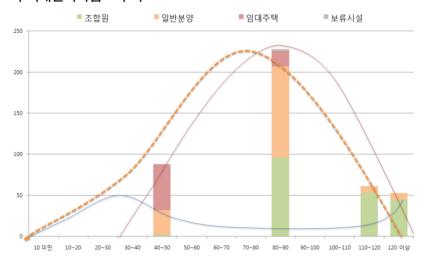


주택재개발사업 B구역





주택재건축사업 D구역



영 문 요 약 (Abstract)

Supply Strategies for Affordable and Small-Sized Housing in the Housing Improvement Area in Seoul

Nam-Jong Jang · Sang-Young Shin · Jong-A Hwang

- Recently, Seoul has been promoting different kinds of new housing policies to meet the growing demands for single-person and two-person households.
 However, these policies do not properly meet the needs for these households.
- -Still the city of Seoul depends on housing improvement projects, such as housing redevelopment or reconstruction project to improve the housing supply. This dependence on housing improvement projects results in the decrease in housing stocks and the provision of medium-sized and large-sized apartments rather than small-sized ones. It also causes a low rate of resettlement for the existing residents and intensifies a housing unstability for non-homeowners.
- The purpose of this study is to provide strategies to increase the supply for small-sized and affordable housing in the Housing Improvement Area in Seoul in order to respond the population changes such as a sharp increase in the number of single-person and two-person households and to ensure housing stability for the non-homeowners.

- -First, this study examines the changes of the housing market and policies on small and affordable housing. Then we identifies the problems and issues of small and affordable housing in Seoul by analyzing its existing conditions.
- -Based on the survey on the areas with low-rise houses in Seoul, this study examines the housing conditions, housing affordability, awareness of housing improvement projects of local residents and suggests the policy remedy for housing supply.
- -Next, this study analyzes the characteristics of the existing houses depending on the type of housing improvement projects and the locations. Thus, based on the comparison between before-redevelopment and after-redevelopment in the Housing Improvement Area, this study examines the changes in housing type and size and the prices in the case study area.
- Therefore, this study identifies the problems and remedies, based on the analyses for the existing systems and conditions, and proposes the solutions for the standards of housing supply, housing redevelopment techniques, implementation process and the systematic remedies for housing improvement to increase small and affordable housing in the Housing Improvement Area.

Table of Contents

Chapter 1 Introduction

- 1. Theoretical Background
- 2. Analysis Framework

Chapter 2 Related policies and Actual Condition on the Affordable and Small-sized Housing

- 1. Related Policies on the Affordable and Small-sized Housing
- 2. Condition of Demands and Supplies on the Affordable and Small-sized Housing

Chapter 3 Analysis on Actual Condition and Characteristics of the Affordable and Small-sized Housing in Improvement Area.

- 1. Actual Condition of Low-rise Housing
- 2. Current and Existing Housing in Improvement Area
- 3. Comparison Before and After the Reconstruction
- 4. Simple sites: Variation of the Housing Type and Price
- 5. Problems and Assignments

Chapter 4 Supply Strategy for Affordable and Small-sized Housing in the Improvement Area

- 1. Basic Policy Directions
- 2. Strategy for Realizing and Improve Policies

Chapter 5 Conclusion and Policy Suggestion

References

Appendices

시정연 2011-PR-15

정비구역내 소형 저렴주택 공급확대 방안 연구

발행인 김상범

발 행 일 2011년 6월 30일

발 행 처 서울시정개발연구원

137-071 서울특별시 서초구 남부순환로 340길 57 (서초동 391번지)

전화 (02)2149-1234 팩스 (02)2149-1025

값 6,000원 ISBN 978-89-8052-826-4 93540

본 출판물의 판권은 서울시정개발연구원에 속합니다.