

2015-UR-04

Working Paper

서울시 주거재생 지원모델의 실행 방안 연구

장남종



CONTENTS

01 뉴타운·재개발 수습방안의 성과와 한계

- 1_신주거재생 기본원칙에 의거한 뉴타운·재개발 수습방안의 시행
- 2_해제지역 출구로 '대안적 정비사업' 마련
- 3_대안적 정비사업의 한계로 주민주도의 주거환경개선 어려움

02 종합처방형 주거재생 지원모델

- 1_실거주자를 중심으로 하는 대안 마련 필요
- 2_해제지역의 종합적 특성을 반영한 주거복지차원의 대안마련 원칙 설정
- 3_공공과 주민이 함께 만들어가는 '종합처방형 주거재생지원 모델'

03 종합처방형 주거재생지원 모델 실현화 방안

- 1_장기적·종합적 관점에서 단계적 시행을 통한 자립기반 마련
- 2_전문성을 갖춘 기관 간의 협력체계 구축



요약

수습안 시행 후 주민 스스로 정비구역 해제 잇따라

2012년 1월 서울시는 거주자 중심의 주거재생을 실현하기 위한 뉴타운-재개발 수습방안의 일환으로 정비(예정)구역의 실태조사 및 뉴타운-재개발 구역의 사업추진-해제에 대한 주민의견청취를 실시하였다. 이를 통해 서울시 관리대상인 정비(예정)구역 중 약 35%의 해제가 결정되어, 과도하게 지정된 정비(예정)구역의 출구를 마련하고자 추진한 뉴타운-재개발 출구전략은 소기의 성과를 달성하였다.

또한 2012년 2월 도시 및 주거환경정비법 개정으로 해제지역에 대해 가로주택정비사업, 주거환경관리사업과 같은 주민주도의 대안적 정비사업을 실시할 수 있는 제도적 장치가 마련되었다.

해제지역, 거주자 중심의 새로운 대안 마련 필요

해제지역은 열악한 주거환경과, 낮은 부담능력, 고령화, 높은 세입자 가구비율, 다양한 이해관계 등으로 인하여 주민주도의 자발적인 주거환경 증진을 이루어내기에는 한계가 있다. 따라서 물리적 정비 외에도 지역의 입지, 주민의 사회경제적 여건을 고려한 종합적인 관리방안이 제시될 필요가 있다.

공공주민 함께하는 ‘종합처방형 주거재생지원 모델’ 제안

해제지역의 자생적 주거환경 증진을 위해서는 지역의 개선사항에 대하여 종합적 관점에서 단계적으로 처방해 나가는 재생방안이 필요하다.

따라서 공공과 주민이 함께 지역의 자립기반을 만들어나가는 ‘종합처방형 주거재생 지원모델(가칭)’을 제안한다. 이 모델은 ①입지, 물리, 사회경제, 주민속성에 이르는 면밀한 실태분석을 통해, ②대상지가 갖고 있는 특성

및 문제점에 대한 진단과 처방을 토대로, ③주거지 정비 및 프로그램을 단계적으로 적용하여 주민주도의 주거환경 증진을 실현화하는 것을 목적으로 한다.

새 모델 단계적 실현·지속적 운영관리방안 마련 바람직

첫째, 지역 개선을 단계적으로 시행하여 주거지 정비의 실현이 구체화 될 수 있도록 한다. 이에 따라 단기적으로는 ‘해제지역의 종합적 특성을 반영한 물리적 환경개선의 기반 마련(1단계)’, 중·장기적으로 ‘주민수요에 따른 맞춤형 프로그램 정착(2단계)’, ‘자립기반 종합지원 패키지 마련(3단계)’의 단계를 통해 이 모델의 궁극적인 목표인 ‘주민 자율갱신(4단계)’을 통하여 주거환경이 증진될 수 있도록 한다.

둘째, 전문성 있는 유관기관 간의 역할분담을 통해 지원모델을 실현화할 수 있도록 한다. 총괄 코디네이터로서 서울시 도시재생본부의 역할, 사업시행자로서 SH공사의 역할, R&D 지원 및 모니터링·관리를 위한 서울연구원의 역할과 상호 협력 및 연계 체계 등의 정립을 통해 지원모델이 지속적으로 운영·관리 될 수 있도록 한다.

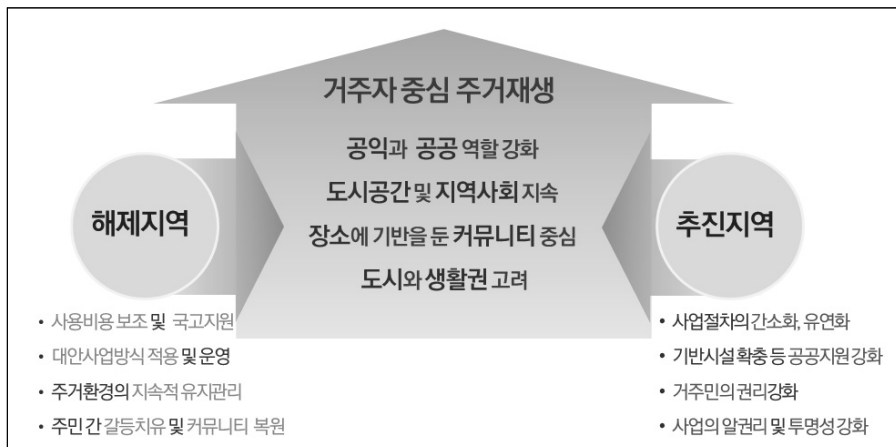
01 / 뉴타운-재개발 수습방안의 성과와 한계

1_신주거재생 기본원칙에 의거한 뉴타운-재개발 수습방안의 시행

사람중심의 신주거재생의 기본원칙에 기반한 뉴타운 출구전략의 실시

서울시는 2012년 1월, 과거 전면철거의 정비사업 위주에서 벗어나 거주자 중심의 커뮤니티로서 자생적인 유지관리가 가능한 주거재생을 위하여 뉴타운-재개발 수습 방안을 발표하였다.

‘사람이 우선하는 도시’, ‘거주자 중심 주거재생’ 실현을 목표로, 공익과 공공역할 강화, 도시공간 및 지역사회 지속, 장소에 기반을 둔 커뮤니티 중심 신주거재생 기본원칙을 제시하였다. 이러한 기본원칙 아래 뉴타운-재개발 사업 과정에서 발생하는 문제점과 갈등을 해소하고 주민의견에 따라 사업추진 여부를 결정할 수 있도록 하였다.



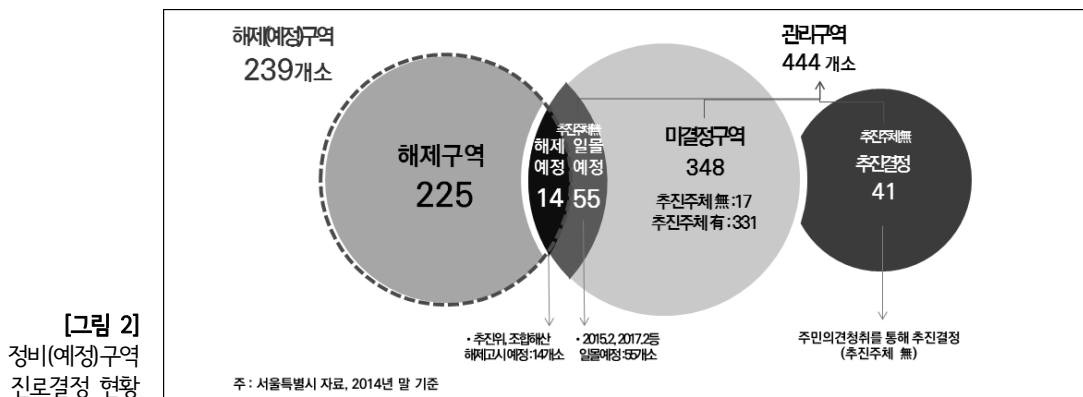
[그림 1]
신주거재생 기본원칙

2_ 해제지역 출구로 ‘대안적 정비사업’ 마련

수습방안 이후 현재 239개소가 해제, 향후 지속적으로 증가할 것으로 예상
뉴타운-재개발 수습방안을 통해 683개 정비(예정)구역¹ 중 239개 구역의 해제²

¹ 실태조사 대상, 갈등관리 구역 등 서울시 관리구역 683개소(2014년 말 기준)

가 결정되었다. 이는 약 35%에 해당하는 수치로, 과도하게 지정된 정비(예정) 구역의 출구를 마련하고자 추진한 뉴타운·재개발 출구전략이 소기의 성과를 달성한 것으로 보인다. 또한, 일몰제로 해제가 예정된 55개 구역과 아직 해제·추진의 진로가 결정되지 않은 미결정구역이 348개 구역에 달한다는 점에서 해제 지역은 지속적으로 증가할 것으로 예상된다.



해제지역 중 일부, 대안적 정비사업의 실시

2012년 2월 도시 및 주거환경정비법의 일부 개정안이 시행됨에 따라 주민요청으로 해제가 결정된 구역은 가로주택정비사업, 주거환경관리사업 등 주민주도의 대안적 정비사업을 할 수 있는 제도적 장치가 마련되었다. 2015년 3월 현재, 해제된 지역이 서울시에서 실시하고 있는 주거환경관리사업으로 진행되는 곳은 전체 55개소 중 절반에도 미치지 못하고 있으며, 가로주택정비사업의 사례는 현재까지 없는 실정이다.

3_ 대안적 정비사업의 한계로 주민주도의 주거환경개선 어려움

물리적 환경 개선 위주의 대안적 정비사업

주거환경관리사업, 가로주택정비사업 등의 대안적 정비사업은 공공이 물리적 환경 개선을 위하여 기반설치 및 정비 등의 역할을 수행하고, 이 밖에 주택개량

² 주민의견청취, 해제동의서 수렴 등에 따라 추진주체 없는 구역 해제요청률 30%, 추진주체 있는 구역 추진위·조합 해산 동의 과반수 조건 충족 시 구역 해제 추진

저리용자, 상담창구 운영, 주민공동이용시설 설치 운영 등을 통하여 주민이 스스로 주택을 보전·정비·개량할 수 있도록 하는 사업이다.

그러나 여전히 기반시설 정비·설치 등 물리적 환경 개선 위주로 이루어지고 있어, 지역의 사회경제적 특성과 주민속성을 고려한 프로그램과 자립기반 형성을 위한 마을공동체 활성화는 아직까지 부진한 실정이다.

사회경제적 취약계층과 이해관계로 인한 자발적인 주거환경 증진에 한계

해제지역 내에는 고령자, 세입자, 부담능력이 낮은 소유자 등 사회경제적 취약계층이 다수 거주한다. 이에 따라 부담능력이 낮고, 비용조달을 위한 용자 등이 현실적으로 어려워 자발적인 주택개량이 어려운 상황이다.

또한, 주거환경, 주택유형, 소유물건의 위치, 규모 등이 다양하여 주택개량에 대한 의견이 다양하게 나타난다. 당사자별 적합한 개량방식, 행·재정적 보조 범위에 대한 정보의 부족으로 주민들이 자발적으로 소규모 합필 공동개발, 개별신축, 리모델링 등의 주택개량을 진행하는 데는 한계가 있다.

단기적으로 시행되는 대안사업의 실시로 주민 자립기반 형성 난항

대안적 정비사업은 대상지 결정 후 계획수립, 사업시행, 공동체활성화 단계로 이루어진다. 도로정비 등 가로환경 개선, 소공원 설치 등을 통해 기반시설을 정비하고, 이때 주택개량 상담창구의 운영, 주민공동이용시설 설치 운영 등을 통해 공동체 활성화를 도모하는 방식이다.

그러나 물리적 환경 정비와 행정적 지원이 초기 단계에 집중되고, 중·장기적으로는 물리적 환경의 유지·관리와 주민의 자립기반 형성을 위한 지속적인 지원이 이루어지지 않아, 주민 스스로 자립기반을 형성시키기 어려운 상황이다.

02 / 종합처방형 주거재생 지원모델

1_실거주자를 중심으로 하는 대안 마련 필요

구역별 물리적·사회경제적 처방에 따른 종합적 관리방안 마련 필요

해제지역은 입지적·물리적으로 열악한 상태에 놓여 있으며, 낮은 사업성, 부족한 주민 부담능력, 고령화, 높은 세입자 가구 비율, 다양한 이해관계 등으로 인하여 주민 주도의 자발적인 주택개량에 한계가 있다. 따라서 물리적 정비 외에도 구역의 입지적 특성과 주민의 사회경제적 여건을 고려한 복합적인 관리방안이 제시될 필요가 있다.

사람 중심의 도시재생 실현을 위한 실질적 대안 마련 필요

해제구역은 각기 다른 물리환경과 사회경제적 특성을 지니고 있을 뿐만 아니라 해제과정에서 나타난 수많은 문제와 갈등을 안고 있다. 따라서 현재의 대안적 정비사업만으로는 해제구역이 처한 다양한 여건과 환경을 담아내기 어렵다. 따라서 해제과정에서 나타난 갈등 유형별 조치와 치유, 커뮤니티 회복 등이 단계적으로 이루어질 수 있도록 유도할 수 있는 대안 마련이 필요하다.

2_해제지역의 종합적 특성을 반영한 주거복지차원의 대안마련 원칙 설정

자율적인 주민 주도의 주거환경 증진을 위한 종합적 공공지원

해제지역 대안 마련에서 가장 큰 과제는 공공 주도에 의한 정비가 진행된 후, 주민이 주도하여 자율적으로 주택의 개량이 가능한 작동기반을 마련하는 것이다. 이러한 기반을 마련하기 위해서는 기반시설 및 커뮤니티 시설 공급 등의 단편적인 지원이 아닌, 사회 경제적인 관점을 포함한 더욱 장기적이고 종합적인 차원에서 공공지원이 이루어질 필요가 있다. 이러한 해제지역의 특성, 문제점, 주요 이슈를 고려하여 대안마련의 원칙을 다음과 같이 설정하였다.

원칙1. 생활권을 고려한 지역 생활기반시설의 우선 확보

해제지역의 양호한 주거환경이 지속적으로 유지·관리되기 위해서는 구역의 입지적

특성 및 현황, 주변 기반시설 분포 등을 고려한 생활권계획을 기반으로 주민생활 기반 강화를 위한 공공시설 및 편익시설이 확보될 수 있도록 한다.

원칙2. 주민이 선택 가능한 실질적 주거지 정비모델 제시

주민의 사회 및 경제적 여건과 주택 개량에 대한 의견조사를 바탕으로 개량 및 정비가 필요한 주택의 유형을 도출하고, 공공은 이를 통하여 정말 주민이 원하고 선택할 수 있는 주거지 정비모델을 제시하도록 한다.

원칙3. 자율적 주거지 정비를 위하여 행·재정적 측면에서 공공지원을 강화

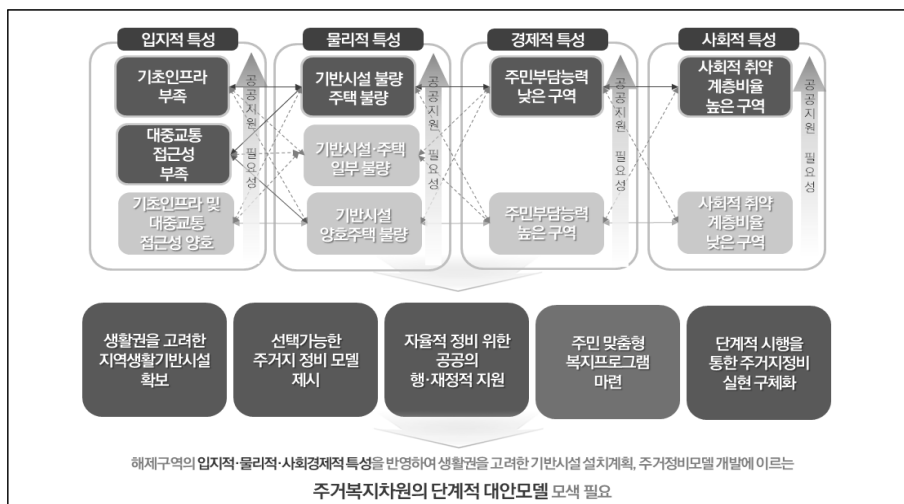
기반시설 설치 등 물리적 지원 외에 향후 주민의 자율적인 주거지 정비가 지속유지될 수 있도록 건축 상담, 세제 지원, 보조금 융자 및 지급 등 행·재정적 인 공공지원을 강화한다.

원칙4. 주민 맞춤형 복지프로그램 마련 필요

노인, 여성, 어린이, 장애인 등 구역 내 취약계층을 위한 일자리 지원, 주거 지원 등 맞춤형 복지프로그램의 도입을 통하여, 주민의 역량을 강화하고, 자립의 기반이 형성될 수 있도록 한다.

원칙5. 단계적 시행을 통한 주거지 정비 실현 구체화 필요

지역의 특성에 따라 주거환경 개선 및 주택개량에 대한 자립 의지 제고 등 자율적인 정비가 지속적으로 실현될 수 있도록 시간을 가지고 순차적으로 진행할 수 있는 단계적 실행방안을 모색한다.

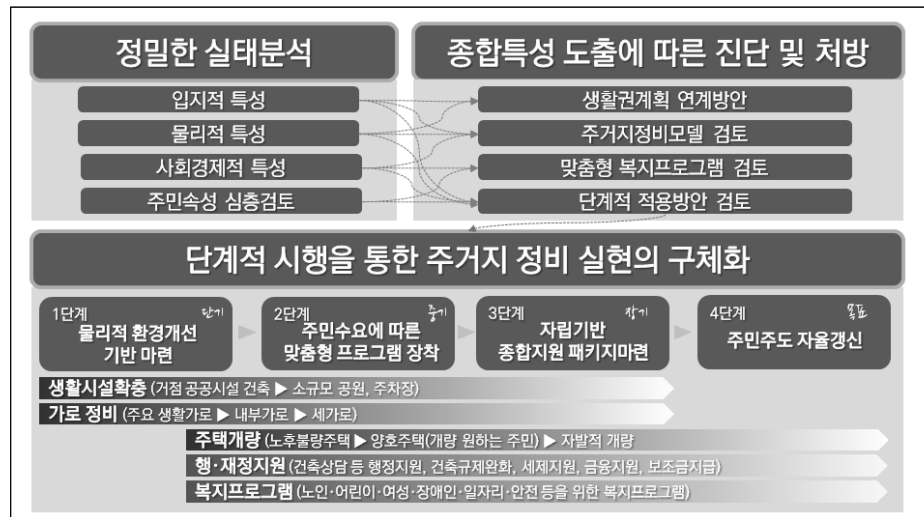


[그림 3]
해제지역 대안마련 원칙
및 기본방향

3_공공과 주민이 함께 만들어가는 ‘종합처방형 주거재생 지원모델’

실태분석을 기초로 진단과 처방을 통한 단계적 적용으로 주거환경증진 실현화
종합처방형 주거재생 지원모델은 ①입지, 물리, 사회경제, 주민속성에 이르는
정밀한 실태분석을 통해 ②대상이 갖고 있는 특성 및 문제점에 대한 진단과
처방을 토대로 ③주거지 정비 및 프로그램의 단계적 적용을 통해 주민주도의
주거환경증진을 실현하는 것을 목적으로 하는 대안이다.

[그림 4]
종합처방형
주거재생지원
모델 실행방안



입지·물리·사회경제·주민속성에 이르는 정밀한 실태분석

종합처방형 주거재생지원 모델은 대상지의 현황분석 및 주민속성 심층 검토의 사전계획 단계를 통하여 구역별 특성에 맞는 종합적 재생방안을 도출하고자 입지, 물리, 경제, 사회, 주민속성을 심층적으로 검토한다.

① 생활권을 고려한 생활기반시설 확충을 위한 입지적·물리적 특성 도출
광역적인 주거계획 및 주거지 종합관리를 위하여 구역 주변현황에 대하여 검토한다. 해제지역 주변의 위치적 특성과 교통 여건, 인근 정비사업 현황 등 입지적 특성 분석을 통하여 생활권 차원에서 필요한 생활기반시설을 검토하고, 주변구역과 연계하여 정비 가능한 생활 가로, 공원 등의 기반시설 확충 방안을 모색한다. 특히 기존 공공시설의 효율적 활용방안, 공공소유 토지의 시설 설치 가능여부 등의 검토를 통하여 거점으로서 공공시설의 확충방안을 모색한다.

역세권 내 시장과 연결하여 위치



[그림 5]
입지 및 물리적
특성 도출

다음으로 해제지역 내의 협소한 골목길, 주차공간, 주택의 노후상태 등을 분석하여 구역 내 확충이 필요한 기반시설과 주택개량이 필요한 규모를 검토한다.

좁은 골목길과 과소필지 내 노후주택

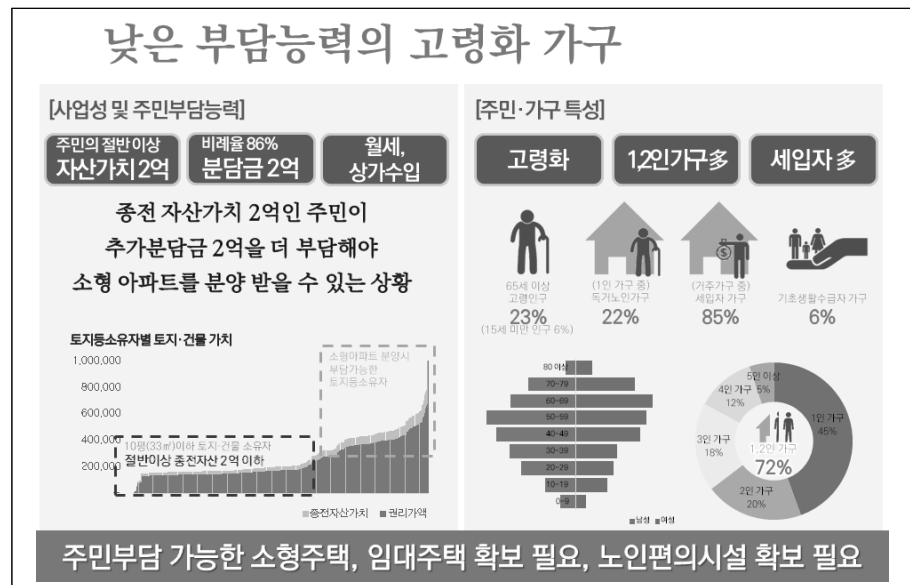


[그림 6]
입지 및 물리적
특성 도출

② 주민맞춤형 공공지원을 위한 사회경제적 특성 도출

기존 지역사회의 유지 및 공동체 활성화를 위해서는 원주민의 사회경제적 현황이 반영된 대안을 모색하여야 한다. 주민의 종전 자산가치, 주요 수입원 등 경제적 현황과 연령, 가구구성원, 세입자 현황 등 사회적 현황을 분석하여, 이를 토대로 구역 내 주택개량 규모 및 임대주택 수요를 확인하고 노인편의시설, 커뮤니티시설 등 필요 공공시설을 검토한다.

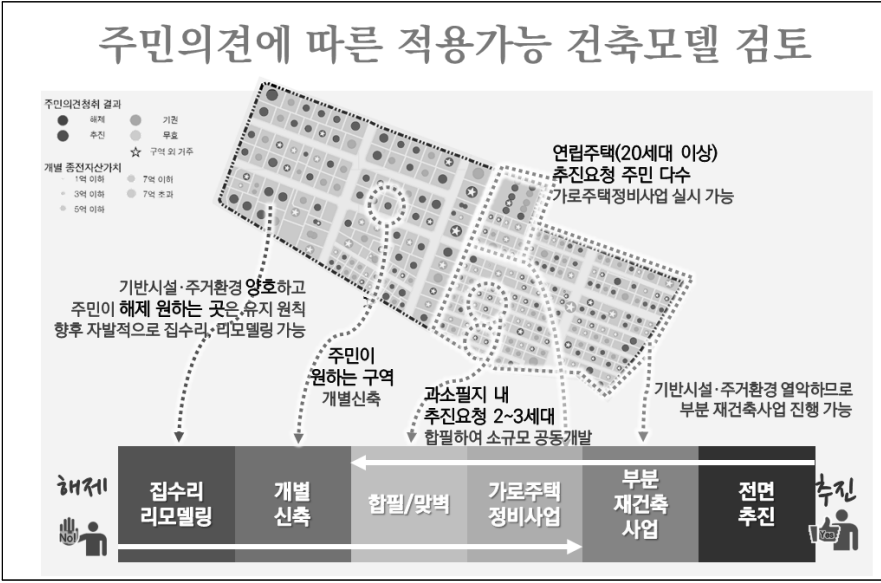
[그림 7]
사회 경제적
특성 도출



③ 선택가능한 주거지 정비모델 제시를 위한 주민속성 심층검토

주민이 부담할 수 있고 선택 가능한 주거지 정비모델 제시를 위하여 주택개량에 대한 주민의견 및 관심, 갈등사항 등 주민속성을 심층적으로 분석한다. 주민의 주택개량 의지, 경제적 현황, 연령, 이주 계획, 거주유형 등에 대한 심층검토를 통해 이러한 특성에 따른 맞춤형 행·재정 지원 및 복지 프로그램 연계 방안을 모색한다.

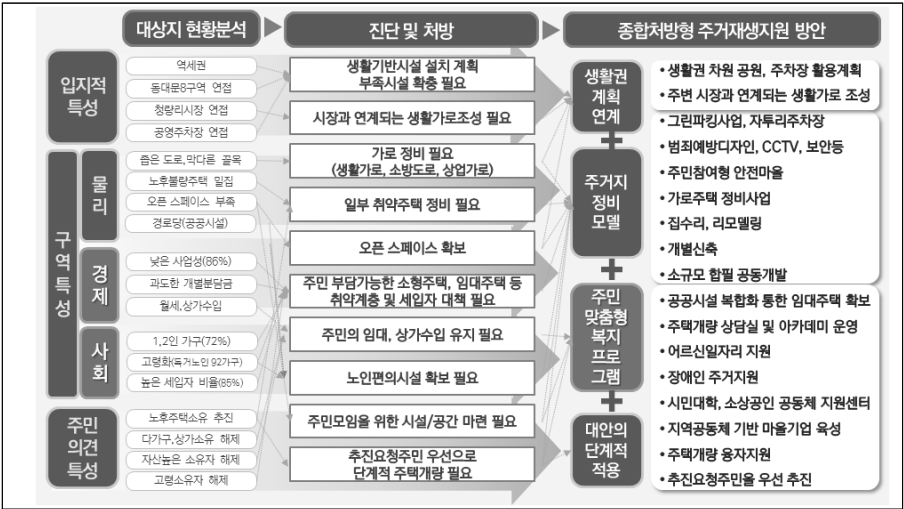
또한 이를 종합하여 주민의견에 따라 적용 가능한 건축모델을 검토한다. 집수리·리모델링부터 소규모 합필 공동개발, 가로주택정비사업 등 개량의지가 있는 주민의 군집여부, 노후불량주택의 밀집 여부에 따라 적용 가능한 건축모델안을 구상하고, 주민과의 공유를 통해 단계적 실행방안을 모색한다.



[그림 8]
주민숙성에 따른
건축모델 검토

진단 및 처방을 통한 종합적 주거재생지원 방안 모색

대상 구역의 입지 및 물리적 특성, 사회 경제적 특성 및 주민 숙성의 심층 분석 및 진단을 통하여, 필요한 생활기반시설과 지역개선 촉매제가 되는 거점(공공)시설, 주택개량 및 정비 등 체계적으로 주거지를 관리할 수 있는 계획을 세우고, 이와 연계하여 주민맞춤형 복지 프로그램을 모색하고, 행·재정 지원 등 종합적 처방 방안을 모색한다.



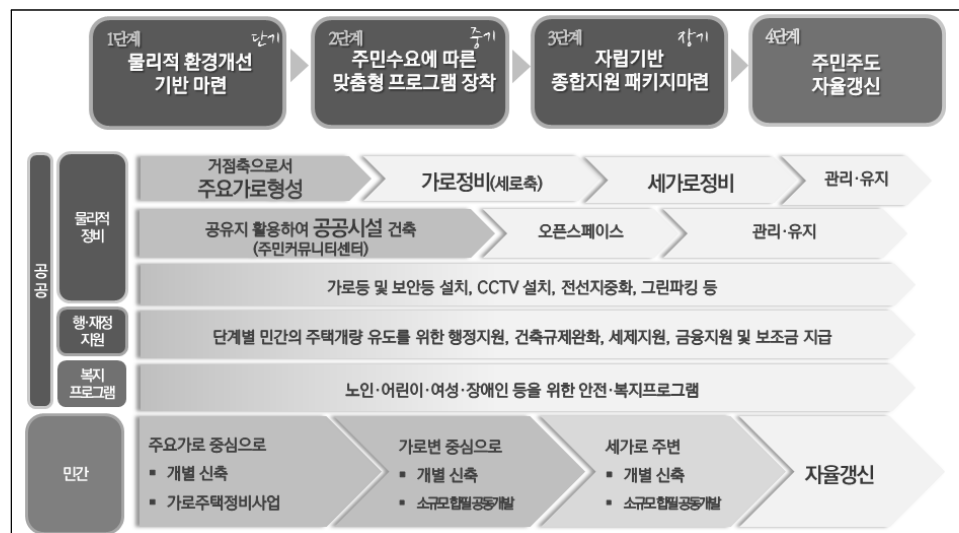
[그림 9]
종합적 특성
도출에 따른
진단 및 처방
예시

단계적 시행을 통한 구체적인 정비 실현

종합적 특성 진단에 따른 처방 방안을 기초로 하여 주거재생지원 사업의 단계적 시행 방안을 모색하도록 한다. 종합처방형 주거재생지원 모델의 단계별 공공의 가로 정비 및 공공시설의 설치·정비, 주택개량 유도, 행·재정적 지원 및 복지프로그램을 순차적으로 적용한다. 물리·사회·경제적 측면에서의 장기적 종합지원을 통해 주민 자립기반을 안정화하고, 향후 지속적으로 주민이 주도하는 자율갱신이 이루어질 수 있도록 한다.

- ① 생활 기반시설은 1단계에서 거점으로서 공공시설을 건축하고, 향후 공원, 주차장 등 구역 내 필요시설을 단계적으로 확충해 나아간다.
- ② 가로 정비는 주요 생활가로를 우선 정비하며, 이후 내부가로, 내부 세가로 순으로 정비한다.
- ③ 주택개량은 가로 정비 단계에 따라 노후불량 주택을 우선 개량한다. 이후 개량을 원하는 주민을 우선적으로 주택개량을 유도·지원한다.
- ④ 행·재정지원 및 복지프로그램은 주택개량 유도 및 지원을 위해 순차적으로 적용한다.

[그림 10]
단계적 시행
방안



03 / 종합처방형 주거재생지원 모델 실현화 방안

1_장기적·종합적 관점에서 단계적 시행을 통한 자립기반 마련

종합처방형 주거재생지원 모델은 해제구역의 입지적·물리적·사회경제적 특성을 반영하여, 생활권을 고려한 기반시설 설치계획, 주거정비모델 개발에 이르는 주거복지지원의 단계적 대안모델이다. 종합처방형 주거재생지원 모델의 적용은 종합적인 관점에서 다음과 같이 단계적으로 이루어질 수 있도록 한다.

1단계: 해제지역의 종합적 특성을 반영한 물리적 환경개선 기반의 마련

1단계는 해제지역의 열악한 기반시설을 정비·확충하여 물리적 환경개선의 기반을 마련하는 단계이다. 다만, 해제지역의 생활권, 주변지역과의 연계성과 구역 내 물리적·사회경제적 특성을 종합하여 생활가로 정비 및 공공시설 확충을 통해 주거지 재생의 거점을 마련하여 점진적으로 주택개량을 유도해 나간다는 점에서 기존의 대안사업과 차별성을 갖는다.

이처럼 지원모델 초기단계에서 공공은 공공시설의 설치 및 기반시설 확보, 사회경제적 프로그램의 적용 등 광범위하고 종합적인 지원을 수행하게 된다. 특히, 물리적 정비를 통한 주거환경 증진의 기반을 마련한다는 점에서 그 역할이 매우 크다고 할 수 있다.

2단계: 주민수요에 따른 맞춤형 프로그램을 장착

2단계는 물리적 환경개선의 기반을 마련한 후, 사회경제적 취약계층을 비롯하여 주민의 자발적인 주택개량을 유도하기 위하여 행·재정적인 지원과 복지 프로그램을 집중적으로 적용하는 단계이다.

주택개량을 원하지만 정보가 부족하거나 경제적 여건이 여의치 않은 주민에게 선택 가능한 주택개량 및 정비 방안을 제시한다. 이로써 향후 주민 주도로 주거환경을 증진시킬 수 있는 자립기반을 마련할 수 있도록 한다.

따라서 이 단계에서 공공의 역할은 사회경제적 맞춤형 프로그램의 지원·적용에 집중한다. 마을 운영위원회, 마을기업 등의 육성을 통한 민간 자립운영 기반이 점차 강화될 수 있도록 하는 단계이다.

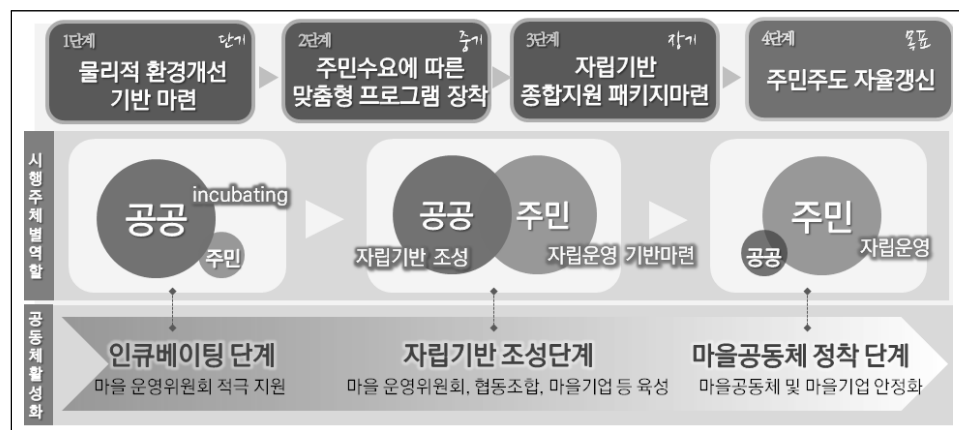
3단계: 자립기반 종합지원 패키지 마련

3단계는 물리적 환경 정비와 맞춤형 프로그램 장착 후, 지속적인 관리·지원을 통해 마을공동체 등의 자립기반이 안정·정착되는 단계이다.

공공은 기반시설과 주택 상태에 따라 보수·정비를 지속적으로 관리하고, 단계별 맞춤형 프로그램 계속 지원을 통해 향후 주민주도의 자율갱신이 이루어질 수 있도록 종합적인 공공 지원 패키지를 마련할 수 있도록 한다. 이 단계에서는 민간의 자립운영 기반이 확대됨에 따라 공공 역할의 범위가 물리적 환경의 유지·관리, 마을공동체 정착을 위한 프로그램의 지원 등으로 점차 축소된다.

4단계: 자율갱신

4단계는 주민 자율갱신 단계이며 이는 종합처방형 주거재생지원 모델의 궁극적인 목표이기도 하다. 공공의 물리적 정비, 행·재정적 지원, 복지 프로그램이 정착된 후, 주민협의체, 마을공동체, 마을기업 등을 통하여 주민의 자발적인 노력에 따라 주거환경증진이 이루어지는 단계이다.



[그림 11]
종합처방형 주거
재생지원 모델

[단계적 시행 예시]

1단계 : 물리적 환경개선 기반마련

첫 번째 단계에서는 지역의 물리적 환경개선의 기반을 마련한다. 마을 중심의 주요가로 저층부 상가의 공동정비를 통해 생활가로로 형성하고 가로주택정비사업 등을 통해 주차장 및 오픈스페이스를 확보하는 등 물리적 기반을 갖추도록 한다. 공공시설 건축을 통해 복지시설뿐만 아니라 지역공동체 커뮤니티센터도 만들어 지역에서 일어나는 소규모 공동개발이나 개별신축을 돕기 위한 지역공동체 커뮤니티센터를 만든다.



2단계 : 주민수요에 따른 맞춤형 프로그램 장착

두 번째 단계에서는 물리적 환경개선이 지속적으로 이루어지고 주민수요에 맞는 맞춤형 복지프로그램을 장착한다. 주요가로 정비에 이어 내부가로 정비가 이어지며 주민이 부담 가능한 범위의 주택건축, 순환형 임대주택의 확보, 노인 편의시설 등을 확보한다. 행·재정지원 및 복지프로그램을 강화하고 주택개량 용자지원 및 주택 개량 상담 시스템을 통해 주민 맞춤형 정비를 정착시켜나간다.



3단계 : 자립기반 종합지원 패키지 마련

세 번째 단계에서는 지역재생의 주민자립기반 정착을 위해 주민역량을 강화시킨다. 저소득층, 장애인, 독거노인의 주거복지지원 프로그램을 포함하여 마을기업, 일자리 교육지원을 통한 마을의 경제적 자립기반을 마련한다. 또한 지역공동체 커뮤니티센터를 활용하여 소상공인종합지원과 지역공동체기반 마을기업 지원의 구심점으로 활용한다. 세가로 정비 및 골목길 보행환경 개선 등 물리적 정비와 더불어 안전 방재 등의 시스템을 함께 구축한다.



4단계 : 자율갱신

마지막으로 네 번째 단계에서는 주민의 자립운영이 가능한 자율갱신을 유도한다. 주택개량에 관한 지원과 상담 시스템의 정착으로 주민의 자율적인 개별신축과 집수리모델링이 이루어지고 지역 특성에 따라 소규모 합필개발 및 공동개발을 유도한다. 마을기업의 자립운영과 마을공동체가 활성화되고 어르신 일자리 교실 및 시민대학을 형성하여 주민 스스로 관리·운영하는 재생력을 확보하도록 한다.

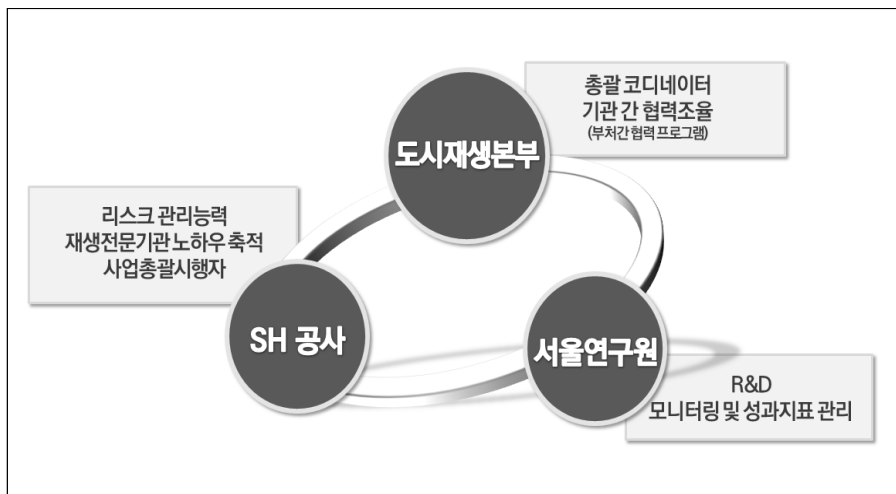


2_전문성을 갖춘 기관 간의 협력체계 구축

전문성 있는 유관기관 간 역할 분담

뉴타운 해제 구역의 대안사업으로 ‘종합처방형 주거재생 지원모델’을 실현화하기 위해서는 유관기관 간의 협력과 전문성을 살린 역할 분담이 필요하다.

서울시 도시재생본부는 총괄 코디네이터로서 각 기관 간의 조율 및 관련 사업을 컨트롤하는 역할을 담당하며, SH공사는 사업에 관련한 경력 및 리스크 관리 능력, 재생 전문기관으로서의 노하우를 바탕으로 사업총괄 시행자의 역할을 수행할 필요가 있다. 이에 대해 서울연구원은 R&D지원 기관으로서 해당 사업에 관한 모니터링 및 성과지표 관리를 통해 대안사업이 지속적으로 운영될 수 있도록 검토하며, 이를 반영한 제도개선 방안마련 등의 연구지원을 수행할 필요가 있다.

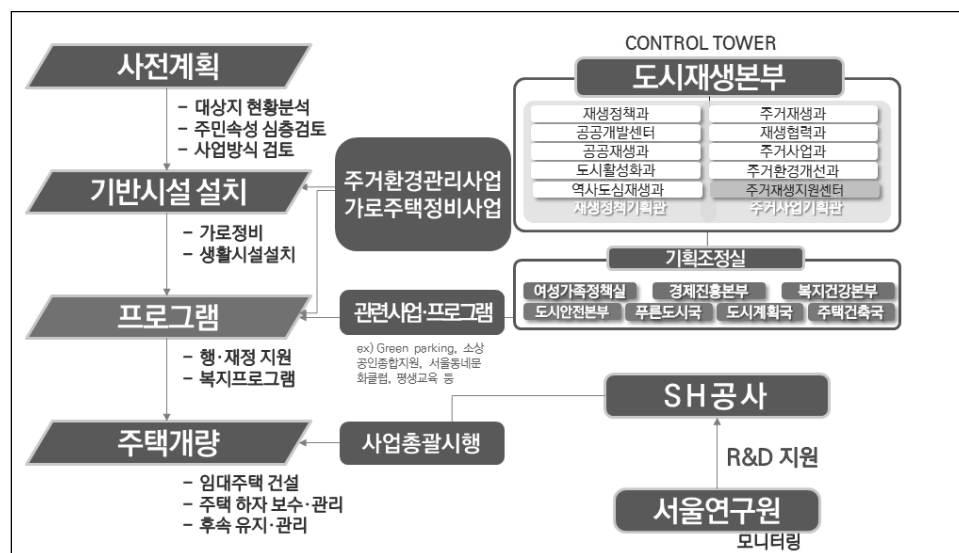


[그림 12]
역할분담 예시

사업의 총괄 시행자로서의 SH공사의 역할 정립

‘종합처방형 주거재생 지원모델’ 대안사업의 사업총괄시행자로서 SH공사의 역할이 중요하다고 할 수 있다. 기본적으로 주거환경관리사업, 가로주택정비사업과 같이 기존에 진행되고 있는 서울시의 사업방식을 진행하여, 기반시설 제공 및 행·재정 지원을 통해 기본 틀을 갖추도록 한다. 이후 대상지의 지속적인 정비 및 관리를 위한, 주택관리, 주택개량, 주거지원 등은 전문기관인 SH공사가 사업대행자로서 대안사업의 실질적 역할을 수행할 수 있도록 한다. 이에 따라 SH공사는 주거복지가 포함된 다양한 모델의 개발과 주택 하자 보수·관리를 수행하고, 주민이 원하는 니즈에 맞춘 다양한 사업 메뉴를 제시하여 확대 적용해 나가는 방식을 검토할 필요가 있다.

[그림 13]
종합처방형
주거재생지원
모델



서울연 2015-UR-04

서울시 주거재생 지원모델의 실행 방안 연구

발행인 _ 김수현

발행일 _ 2015년 2월 28일

발행처 _ 서울연구원

06756 서울특별시 서초구 남부순환로 340길 57

본 출판물의 판권은 서울연구원에 속합니다.