

정비사업 순환정비방식 고도화 및 노후계획도시 적용 방안

연구관리 2024-056호

정비사업 순환정비방식 고도화 및 노후계획도시 적용 방안

지은이 임정민, 이영환, 김주진, 김홍주, 성태영, 오상영, 박연주

발행인 정창무

발행처 한국토지주택공사 토지주택연구원

주 소 (34047) 대전 유성구 엑스포로 539번길 99

홈페이지 <http://lhri.lh.or.kr>

전화번호 042-866-8681

이메일 jmlim@lh.or.kr

이 출판물은 우리 공사의 업무상 필요에 의하여 연구 검토한 기초자료로서 공사나 정부의 공식적인 견해와
관계가 없습니다.

우리 공사의 승인 없이 연구내용의 일부 또는 전부를 다른 목적으로 이용할 수 없습니다.

정비사업 순환정비방식 고도화 및 노후계획도시 적용 방안

A Study on the Advancement of Improvement Project by Circulation Method
and the Application of the Old Planning City

임정민 • 이영환 • 김주진 • 김홍주 • 성태영 • 오상영 • 박연주

참여연구진

연구책임

임정민 LH 토지주택연구원 연구위원

연구진

이영환 LH 토지주택연구원 연구위원

김주진 LH 토지주택연구원 연구위원

김홍주 LH 토지주택연구원 연구위원

성태영 LH 토지주택연구원 주임연구원

오상영 LH 토지주택연구원 연구원

박연주 LH 공공도시정비처 차장

연구심의위원

이미홍 LH 토지주택연구원 실장(심의위원장)

임준홍 충남연구원 선임연구위원

민승현 서울연구원 선임연구위원

이남현 서호ENG 대표

권상균 LH 도시정비처 처장

문진현 LH 도시정비처 팀장

정재한 LH 도시정비처 팀장

민경진 LH 경기남부지역본부 팀장

이삼수 LH 토지주택연구원 단장

조영태 LH 토지주택연구원 단장

위탁용역기관

(주)엠브레인리서치

외국사례 외부 필진(영국)

박재희 독일ICC 대표

■ 연구의 목적 및 주요 내용

본 연구는 최근 도시재정비의 필요성과 함께 공공 참여에 의한 순환정비방식에 관한 관심이 높아짐에 따라 지금까지 추진되어 온 순환정비방식의 추진 상황을 면밀하게 검토·분석하여 앞으로의 순환정비방식 확대 방안에 대해서 폭넓게 고찰하고자 함. 연구의 목적은 다음과 같음

- 순환정비방식의 사업효과 및 이주수요 분석을 통한 사업 확대의 필요성 도출
- 순환이주단지 확보 및 효율적 활용 방안 마련을 통한 순환정비방식의 고도화

■ 순환정비사업 추진 사례 검토

순환정비사업은 원거주민 주거불안정과 생존권 문제 해결을 위해 1990년대 인천 송현지구와 서울 상계5-2지구에서 시범 추진되었고, 순환정비방식의 대표적 사례로 서울 관악구의 신림동에 이주단지인 신림 주공단지를 먼저 건설하고, 신림2-1지구와 신림1지구의 재개발 사업을 순차적으로 추진함. 성남시는 도시·주거환경기본계획을 통해 총 26개 지구 사업 면적 303.9ha에 이르는 정비구역에 대해 순환정비방식을 통한 재개발사업을 단계별로 추진 중임. 정책이주지 등 취약계층 집단거주지의 정비는 내몰림 방지를 위한 공공의 역할이 필요하며, LH는 90년대 시범사업을 시작으로 다양한 사업방식을 적용해 순환정비에 대한 경험을 축적하고 있음. 순환정비방식은 순환용 주택 확보, 단계적 개발에 따른 사업 장기화 등 추진에 어려움이 많으며, LH는 공공시행자의 역할을 수행하면서 민간과 협력하는 정비모델을 마련함

■ 순환정비사업 성과분석

순환정비방식은 민간 주도의 정비방식과 달리 공공의 역할 속에서 원거주민 재정착률 향상, 부동산시장 안정 기여, 사업기간 단축, 투명한 사업관리 및 지원 등 다양한 성과가 도출됨. 사업성과를 종합적으로 정리하면 ① 물리적 주거환경 개선 중심 → 거주민 재정착 중심의 주거환경 개선, ② 민간중심 이해관계 → 거버넌스 체제 구축 및 공공의 역할 강화, ③ 개별 사업 단위 관점 → 통합적 도시관리와 도시정비의 수단으로 변화시킴

■ 해외 관련 제도 및 사례의 시사점

해외 관련 제도 및 사례 고찰을 통해 ① 정비사업 추진 시 저소득층 주거 안정에 대한 국가 및 지자체 지원 강화, ② 저소득층 밀집 거주지역에 대한 정비사업 시 주택 관련 공공기관의 역할 필요, ③ 원거주민 주거안정 및 재정착을 우선시하는 단계적 개발 추진에 대한 시사점을 도출

■ 순환정비사업 이주수요 검토

성남시 원도심과 분당신도시에서 정비사업 추진 시 순환이주단지의 이주수요를 검토하기 위해 주민 설문조사를 실시함. 주요 결과로는 원도심과 신도시 주거환경 및 거주자 특성이 다르나 정비사업에 대한 관심 및 참여 의향은 매우 높으며, 사업추진 시 원도심 거주자는 주거 안정에 대한 지원을, 신도시 거주자는 사업성 향상을 가장 중요시 생각함

순환정비방식에 따른 순환용주택 제공 시 입주 의향은 높으나, 원도심 및 신도시 거주자 특성에 따라 요구하는 이주주택의 면적, 위치 등은 다르게 나타났으며, 노후계획도시정비사업 시 수요에 맞춘 순환용주택 공급 및 운영이 필요함

■ 순환정비방식 고도화 추진방향

정비사업 순환정비방식의 추진현황 분석, 국외 관련 제도 및 사례 고찰, 이주수요 검토를 위한 주민설문조사를 통해 시사점을 도출하고, 이를 바탕으로 순환정비방식 고도화 및 노후계획도시 적용방안에 대해 검토함



순환정비방식 고도화 방안 도출 흐름

도시정비사업 추진에 있어서 중앙정부의 지원강화 및 공공기관의 역할 확대를 통한 순환정비 방식 활성화를 통해 원거주민의 내몰림 방지 및 도시경쟁력 제고가 필요하며, 세부 추진방향으로 ① 순환이주단지 확보방안, ② 순환용주택 효율적 운영방안, ③ 노후계획도시 순환정비 모델, ④ 민관협력 및 거버넌스 구축을 제안함

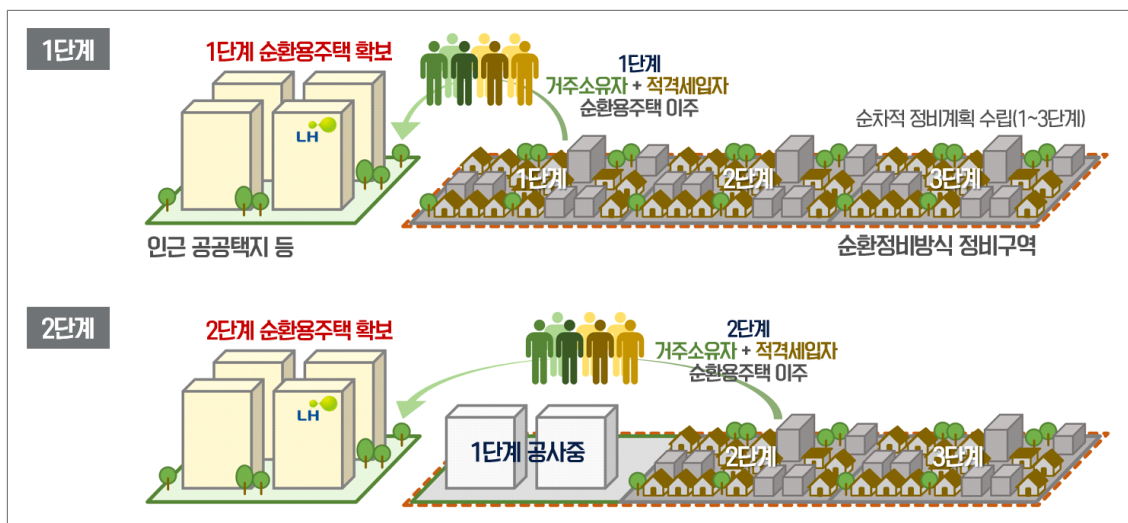
■ 정비구역 내 순차적 정비방안

일시에 정비하는 방식과 비교해 순차적으로 정비할 경우는 단계가 증가할수록 사업 기간은 증가하는 단점은 있으나, 일시 이주수요 감소로 정비구역 밖에 순환용주택을 일시에 대규모로 확보해야 하는 문제점 완화, 부동산시장 안정 등 다양한 효과가 있음

기존 정비방식과 순차적 정비방식 장단점 비교

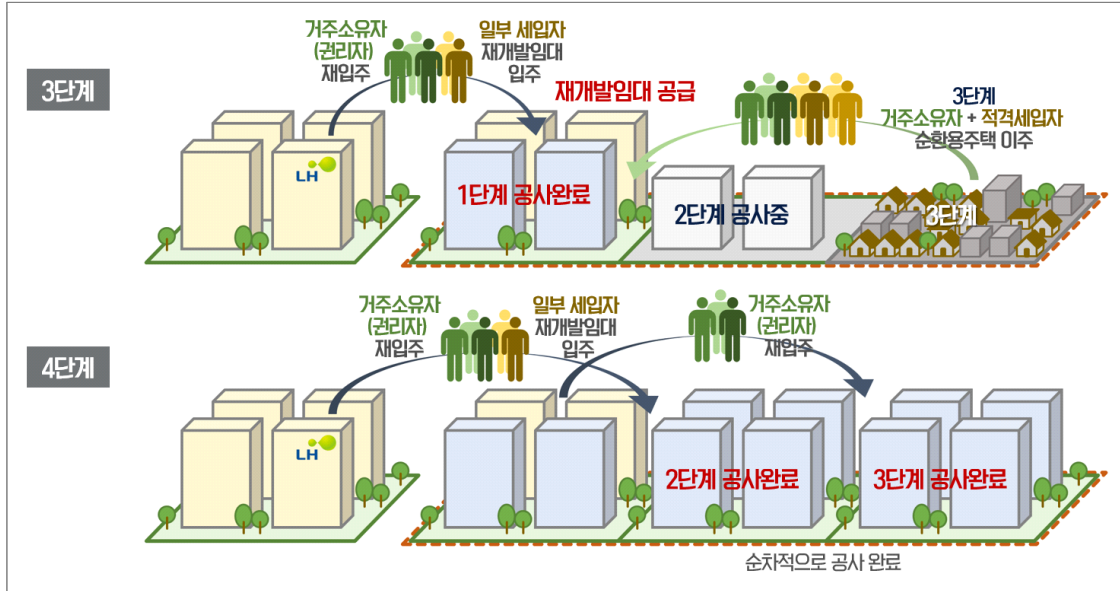
구분	기존 정비방식	순차적 정비방식
일시 순환용주택확보규모	대규모확보 필요	단계가 증가할 수록 확보규모 감소
착공시기	지연가능성 증가	신속착공 가능
주변 부동산시장 영향	일시 대규모 이주로 영향 큼	소규모 순차적 이주로 영향 작음
총 정비사업기간	사업기간 단축 가능	단계가 증가할 수록 장기간 소요
정비구역 내 임대주택 활용	순환용주택으로 활용 못함	단계가 증가할 수록 활용규모 증가

정비구역을 순차적으로 정비하는 정비계획을 수립하고, 1단계 거주자의 순환용주택만 확보한 후 1단계 사업추진, 2단계 이주 시기를 고려해 순환용주택을 확보한 후 순차적으로 사업 추진함



정비구역 내 순차적 정비방식 1, 2단계

1단계 사업구역 내 임대주택을 우선 공급해 3단계 거주자의 순환용주택으로 확보한 후 3단계 사업추진, 구역 내 재개발 임대주택은 순환용주택으로 활용해 원거주민의 재정착을 도모함



정비구역 내 순차적 정비방식 3, 4단계

■ 노후계획도시 이주단지 운영방안

노후계획도시정비사업의 이주대책 수립 시 이주수요 특성을 반영할 필요가 있으며, 거주자 특성에 맞는 중형 평형, 일시 이주 중심의 이주단지 공급이 필요하며, 노후계획도시 이주단지는 일정 기간 장기 운영하며 공가 발생 시 단기 임대를 통해 공가관리비 절감 방안이 필요함



노후계획도시 순환용주택의 공급운영 방향

■ 노후계획도시 순환정비모델

노후계획도시 이주대책사업으로 ① 공공택지 임시사용 등 순환용주택 확보를 통하여 선도지구 이주대책 우선 지원, ② 선도지구 사업 및 장기 임대단지 단계별 재정비로 순환용주택 추가 공급 및 운영, ③ 일정 기간 정비사업 추진에 따른 주택 공급 및 순환용 주택 추가확보로 안정적인 이주대책 지원이 가능할 것으로 예상됨

노후계획도시 정비사업 직접 참여방안으로 순환정비방식에 따른 공공시행자 지정도 가능하며, 노후계획도시 특별정비구역은 통합 재건축 방식으로 본 연구에서 제안한 순차적으로 정비하는 순환정비방식의 적용도 가능할 것으로 판단됨

■ 민관협력 및 거버넌스 구축

현재 다양한 제도 속에 원도심/신도시 재정비가 추진 중이며, LH는 다양한 참여 주체와의 연계를 통한 중추적 역할이 필요함. 순환정비방식에 대한 정부 및 지자체의 지원강화와 함께 LH는 지금까지 경험을 바탕으로 표준화된 사업 프로세스 구축이 필요함



원도심과 노후계획도시 정비사업의 거버넌스 개념

주제어

순환정비방식, 순환용주택, 이주단지, 노후계획도시

차례 Contents

제1장 서론

1. 연구의 배경 및 목적	1
1.1. 연구의 배경	1
1.2. 연구의 목적	5
2. 연구 범위 및 흐름	6
2.1. 연구의 범위	6
2.2. 연구의 방법	6
2.3. 연구의 흐름	7
3. 선행연구 고찰	8
3.1. 선행연구 주요내용	8
3.2. 본 연구의 차별성	10

제2장 순환정비사업 추진현황 분석

1. 순환정비사업 개요	13
1.1. 순환정비방식 정의	13
1.2. 순환정비방식 관련 법 조항	14
1.3. 순환정비방식 유형	15
1.4. 순환용 이주주택 공급의 적시성	15
2. 순환정비사업 추진 사례	17
2.1. 추진 사례 검토	17
2.2. 인천 송현지구	18
2.3. 상계 5-2지구	21
2.4. 신림 지구	23
2.5. 성남 재개발	28
2.6. 순환정비방식 사업유형	38
2.7. 소결	41

3. 순환정비사업의 성과	42
3.1. 원거주민 재정착	42
3.2. 부동산시장 안정기여	45
3.3. 재개발 사업기간 단축	48
3.4. 저소득층 주거수준 향상	51
3.5. 공공의 사업관리 및 지원	52
3.6. 사업성과 종합	54
4. 시사점 및 이슈	56

제3장 해외 관련 제도 및 사례 검토

1. 일본	57
1.1. 도시재생주택 제도	57
1.2. UR의 종전거주자용 임대주택 정비	62
1.3. 연쇄형 재개발 수법	64
2. 영국	67
2.1. 관련 정책 및 기관	67
2.2. 관련 사례	69
3. 시사점	77

제4장 순환정비사업 이주수요 검토

1. 주민 설문조사 개요	79
1.1. 설문조사 내용	79
1.2. 설문조사 응답자 속성	80
2. 원도심 정비사업/노후계획도시 재정비사업에 대한 인식	81
3. 이주대책에 대한 선호	83
4. 순환정비방식에 대한 인식	87
5. 시사점	92
5.1. 이주대책 선택 및 순환용주택 입주의향 영향요인	92
5.2. 공공임대주택 규모를 고려한 이주수요 검토	93
5.3. 요약 및 시사점	95

제5장 순환정비방식 고도화 방안

1. 순환정비방식 고도화 추진방향	97
2. 순환이주단지 확보방안	98
2.1. 성남시 재개발 추진 현황	98
2.2. 순환용주택 확보계획	99
2.3. 정비구역 내 순차적 정비방안	102
2.4. 이주단지 확보 방안	108
3. 순환용주택 효율적 운영방안	110
3.1. 성남재개발 공가관리 관련 현안	110
3.2. 효율적 운영방안	111
3.3. 법 제도 개선사항	115
4. 노후계획도시 순환정비모델	116
4.1. LH 역할	116
4.2. 사업 모델	117
5. 민관협력 및 거버넌스 구축	121
5.1. 거버넌스 구축	121
5.2. 공공시행/민관협력체계	122
5.3. 국가 및 지자체 지원	123

제6장 결 론

순환정비방식의 성과 및 공공 지원 필요성	125
순환정비방식 고도화 및 노후계획도시 적용	126
참고문헌	127
부 록(설문조사 설문지)	145

표차례 List of Tables

[표 1-1] 성남시 기성시가지 정비사업 추진 현황(24년 6월 현재)	2
[표 1-2] 순환용주택에 관한 선행연구	8
[표 1-3] 순환정비방식에 관한 선행연구	9
[표 1-4] 순환정비 사업효과에 관한 선행연구	10
[표 2-1] 순환정비방식 관련 법 조항	14
[표 2-2] 순환정비방식의 유형	15
[표 2-3] 인천 송현지구 사업개요	19
[표 2-4] 송현지구 원거주민의 공사 기간 이주 현황	20
[표 2-5] 송현지구 주민 최종 이주현황	20
[표 2-6] 상계 5-2지구 사업개요	22
[표 2-7] 상계 5-2지구 이주대책 현황	23
[표 2-8] 창동주공 가수용 주택 현황	23
[표 2-9] 신림 2-1지구 사업개요	24
[표 2-10] 신림 2-1지구 이주대책 현황	25
[표 2-11] 신림 2-1지구 순환용주택 공급 내용	25
[표 2-12] 신림 1지구 사업개요	27
[표 2-13] 단대지구 사업개요	28
[표 2-14] 중동3지구 사업개요	29
[표 2-15] 성남 1단계 정비사업 순환용 주택활용 현황	30
[표 2-16] 성남 1단계 정비사업 순환주택 공급현황	30
[표 2-17] 금광1지구 사업개요	31
[표 2-18] 중1지구 사업개요	31
[표 2-19] 신흥2지구 사업개요	32
[표 2-20] 판교 순환용주택 확보 내용	34

[표 2-21] 위례 및 여수지구 순환용주택 확보 내용	34
[표 2-22] 순환용 이주주택 개요(여수 A-1)	35
[표 2-23] 순환용 이주주택 임대조건(여수 A-1)	35
[표 2-24] 성남 정비사업 1, 2단계 순환용 이주주택 확보내용	37
[표 2-25] 순환정비방식 사례구역의 재정착률	42
[표 2-26] 성남 1단계 순환정비사업 도촌이주단지 이주현황	43
[표 2-27] 성남 1단계 순환정비사업 원주민 재정착률	43
[표 2-28] 성남 2단계 구역 내 임대주택 청약 현황(2022.08.29. 기준)	44
[표 2-29] 성남 2단계 구역내 이주현황(2018.09.28 기준)	47
[표 2-30] 성남 1단계, 2단계 재개발사업의 비례율	53
[표 2-31] 사업성과 종합	55
[표 3-1] 도시재생주택의 공급방식 및 보조율	57
[표 3-2] 이쿠노구남부지구 정비사업 개요	60
[표 3-3] 종전거주자용 임대주택	64
[표 3-4] 영국 국가 전략의 구성요소	67
[표 3-5] 거주자 모델 정의(Definitions of models for resident offer)	68
[표 4-1] 설문조사 개요	79
[표 4-2] 설문조사 내용	79
[표 4-3] 전체 응답자 특성	80
[표 4-4] 응답자 특성별 공사기간 주거안정대책 선호내용	84
[표 4-5] 응답자 특성별 이주주택 면적	86
[표 4-6] 공사기간 이주대책 문항에 대한 로지스틱 회귀분석 결과	92
[표 4-7] 순환용 주택 입주의향 문항에 대한 로지스틱 회귀분석 결과	93
[표 5-1] 성남시 재개발 추진 내용	98
[표 5-2] 성남 2030-1단계, 2단계 재개발사업 개요	98
[표 5-3] 성남 2030-1단계, 2단계 재개발 성남시-LH 사업시행협약 주요 내용	99
[표 5-4] 성남 1단계, 2단계 재개발 추진 시 성남시-LH 합의서 주요내용	99
[표 5-5] 성남 2030-1단계 재개발 순환용주택 확보계획 변경 내용	100

[표 5-6] 성남 2030-1단계, 2단계 재개발 추진일정(23년말 기준) —————	100
[표 5-7] 성남 2030-1단계, 2단계 재개발 사업구역 면적 —————	102
[표 5-8] 전국 재개발사업(주택) 구역 평균현황 —————	103
[표 5-9] 기존 정비방식과 순차적 정비방식 장단점 비교 —————	105
[표 5-10] 기존 정비방식과 순차적 정비방식 사업효과 비교 —————	108
[표 5-11] 도시 및 주거환경정비법 시행령 ‘순환용주택 단기 활용방안’ 개선(안) —	113
[표 5-12] 노후계획도시정비법 제32조 (이주단지 조성 등) 내용 —————	113
[표 5-13] 공공주택 특별법 시행규칙 ‘공공주택 임시사용’ 개선(안) —————	115
[표 5-14] 도시 및 주거환경정비법 시행령 ‘소득기준’ 개선(안) —————	115
[표 5-15] 공공주택 특별법 시행규칙 ‘우선공급 기준’ 개선(안) —————	116
[표 5-16] 노후계획도시 정비 관련 주체별 지정 대상기관 —————	117
[표 5-17] 도시 및 주거환경정비법 제26조 (재건축사업 공공시행자) 내용 ———	120
[표 5-18] 도시 및 주거환경정비법 제95조 (보조 및 용자) 내용 —————	123

그림차례 List of Figures

[그림 1-1] 서울 신림 2-1지구와 신림 1지구의 순환정비방식 개념	1
[그림 1-2] 2030 성남시 도시·주거환경정비 기본계획	3
[그림 1-3] 노후계획도시 정비사업 추진절차	4
[그림 1-4] 주요 연구 내용 및 흐름	7
[그림 2-1] 기존 도시정비사업의 문제점(左) 및 순환정비사업의 개념(右)	13
[그림 2-2] 순환용 이주주택 마련을 통한 순환정비방식의 개념	16
[그림 2-3] 순환정비방식의 주요 사례	17
[그림 2-4] 재개발 전 송현지구(수용소촌)	18
[그림 2-5] 인천 송현지구 조감도 및 전경	19
[그림 2-6] 인천 송현지구 순환정비방식 개념	20
[그림 2-7] 재개발 전 상계 5-2지구	21
[그림 2-8] 상계 5-2지구 조감도 및 전경	22
[그림 2-9] 상계 5-2지구 순환정비방식 개념	23
[그림 2-10] 재개발 전 신림2-1지구 및 신림1지구 항공사진	24
[그림 2-11] 신림 2-1지구 조감도 및 전경	25
[그림 2-12] 재개발 전 신림1지구	26
[그림 2-13] 신림 1지구 조감도 및 전경	27
[그림 2-14] 서울 신림지구 순환정비방식 내용	27
[그림 2-15] 단대지구 재개발 전(左)과 후(右)	29
[그림 2-16] 중동3지구 재개발 전(左)과 후(右)	29
[그림 2-17] 도촌지구 이주단지 조감도 및 전경	30
[그림 2-18] 금광1지구 재개발 전(左)과 후(右)	31
[그림 2-19] 중1지구 재개발 전(左)과 후(右)	32
[그림 2-20] 신흥2지구 재개발 전(左)과 후(右)	32

[그림 2-21] 민관합동재개발사업의 개념	33
[그림 2-22] 민관합동재개발사업의 특성 비교	33
[그림 2-23] 위례 A2-4 순환용 이주단지	34
[그림 2-24] 순환용 이주주택 평면(여수 A-1)	35
[그림 2-25] 성남 원도심 정비사업 주변의 개발사업 내용	36
[그림 2-26] 판교 이주단지 관련 기사 및 2단계 재개발구역 주민 집회 사진	37
[그림 2-27] 소규모 노후불량주거지역의 순환정비방식 개념	38
[그림 2-28] 대규모 노후불량주거지역의 순환정비방식 개념	39
[그림 2-29] 노후불량 기성시가지 계획적 정비의 순환정비방식 개념	40
[그림 2-30] 성남 1단계(중동3) 순환정비방식에 따른 이주흐름	43
[그림 2-31] 가락시영 주요 전출지역과 송파구 전월세 거래량·전세 변동률	45
[그림 2-32] 둔촌주공 주요 전출지역과 강동구 전월세 거래량·전세 변동률	46
[그림 2-33] 성남시 전세가격지수 변화(단위 : 지수 / 2021.06=100 기준)	47
[그림 2-34] 성남시 전세가격지수 전월대비 변동률(단위 : %)	48
[그림 2-35] 재개발사업(주택) 연도별 추진현황	48
[그림 2-36] 재개발사업(주택) 전국/수도권/지방간 소요기간 비교	49
[그림 2-37] 재개발사업(주택) 소요기간(준공지구 기준)	49
[그림 2-38] 주택재개발사업 구역면적 규모별 소요기간 비교	50
[그림 2-39] 성남 1단계, 2단계 사업기간 비교	50
[그림 2-40] 세입자의 이주 전후 주택규모 변화(성남도춘지구)	51
[그림 2-41] 세입자의 이주 전후 주거부담비용 변화(성남도춘지구)	51
[그림 2-42] 순환용주택 입주자 만족도(도춘지구 입주자 대상)	52
[그림 2-43] 공사비 관련 문제 보도 내용	53
[그림 2-44] 순환정비사업 성과의 동의 여부(도춘지구 입주자 대상)	54
[그림 2-45] 순환정비사업 선호도(도춘지구 입주자 대상)	54
[그림 3-1] 건설형 도시재생주택의 임대료 보조(격변완화조치) 개념	58
[그림 3-2] 오사카시 이쿠노구 마을만들기 기본구상	59
[그림 3-3] 이쿠노구 남부지구 내 주택지구개량사업(순환재개발) 및 순환용주택	60
[그림 3-4] 주택지구개량사업 추진흐름	61
[그림 3-5] 종전거주자용 임대주택 평면	61

[그림 3-6] UR의 종전거주자용 임대주택 공급 흐름	62
[그림 3-7] 정비사업 전후의 현황	63
[그림 3-8] 지자체와 UR이 연계한 사업추진 체계	63
[그림 3-9] 오테마치 업무중심지구 전경	64
[그림 3-10] 오테마치 연쇄형 재개발사업 단계별 추진 흐름	65
[그림 3-11] UR의 연쇄형 재개발 프로세스 구축 흐름	66
[그림 3-12] 1980년대 페리어주거단지(Ferrier Estate) 전경	69
[그림 3-13] 키드브룩 빌리지 단계별 재생계획	70
[그림 3-14] 노스 프로스펙트 재개발 전(左) 및 재개발 후(右)	71
[그림 3-15] 주거단지 재개발구역, 커뮤니티센터 및 재개발 후 노스 프로스펙트 전경	72
[그림 3-16] 레이너스 레인 재개발 전(左) 및 재개발 후(右)	73
[그림 3-17] 레이너스 레인 주거단지 마스터플랜	74
[그림 3-18] 개발 후 주거단지 및 커뮤니티 센터	74
[그림 3-19] 애거그로브단지의 재개발 전(左) 및 조감도(右)	75
[그림 3-20] 애거그로브단지 마스터 플랜 조감도(左) 및 평면도(右)	76
[그림 3-21] 에너지 절감형 건축 개념(左) 및 주거단지 내 광장(右)	76
[그림 4-1] 성남시 원도심 및 분당신도시별 응답자 특성	80
[그림 4-2] 원도심 정비사업 및 노후계획도시 정비사업 추진 사실 인지도	81
[그림 4-3] 정비사업 추진 시 동의, 참여 의향	82
[그림 4-4] 현 거주지 정비사업 추진 방향	82
[그림 4-5] 현 거주지 정비사업 추진 시 필요한 지원	83
[그림 4-6] 공사기간 거주자의 주거 안정을 위한 대책	84
[그림 4-7] 일시 이주 시 선호 지역	85
[그림 4-8] 일시 이주 시 선호 주택유형	85
[그림 4-9] 일시 이주 시 필요한 주택 면적	86
[그림 4-10] 순환정비방식 정비사업의 장점	87
[그림 4-11] 순환용 주택 제공 시 입주 의향	88
[그림 4-12] 순환용 주택 제공 시 적정 임대료	88
[그림 4-13] 원도심 거주자별 순환용 주택 제공 시 적정 임대료	89
[그림 4-14] 신도시 거주자별 순환용 주택 제공 시 적정 임대료	89

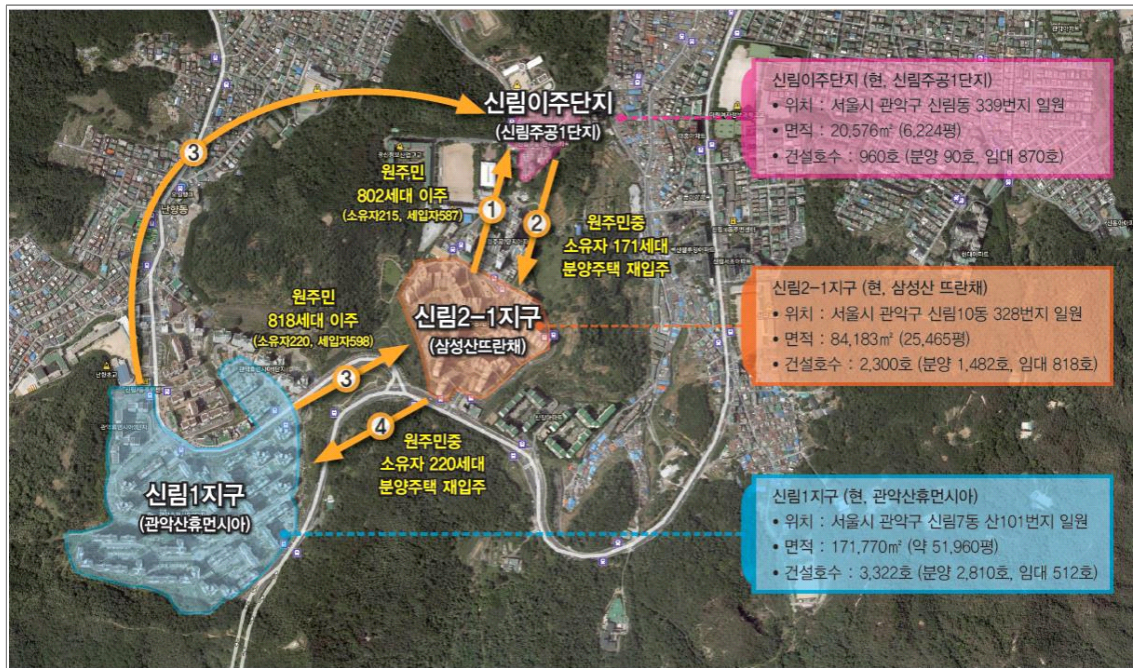
[그림 4-15] 순환용주택의 확보 방식	90
[그림 4-16] 현 거주지 정비사업 완료 시 재거주 의향	90
[그림 4-17] 재거주 의향이 있는 경우(1순위, 2순위)	91
[그림 4-18] 재거주 의향이 있는 경우(원도심 및 신도시 비교)	91
[그림 4-19] 원도심 정비사업 이주시 순환용주택 입주 의향 및 필요한 주택 면적	94
[그림 4-20] 신도시 정비사업 이주시 순환용주택 입주 의향 및 필요한 주택 면적	95
[그림 5-1] 순환정비방식 고도화 방안 도출 흐름	97
[그림 5-2] 순차적으로 정비사업이 추진될 경우 순환용주택 확보 개념	101
[그림 5-3] 성남 2030 재개발의 단계별 추진 시 선행 사업을 통한 순환용주택 확보 개념	102
[그림 5-4] 성남 원도심 정비사업 구역	103
[그림 5-5] 성남 2단계 금광1구역의 정비구역 현황, 정비계획, 조감도 내용	103
[그림 5-6] 정비구역 내 순차적 정비방식 1, 2단계	105
[그림 5-7] 정비구역 내 순차적 정비방식 3, 4단계	106
[그림 5-8] 정비구역 면적과 정비사업기간 관계(관리처분인가~착공)와 (착공~준공)	107
[그림 5-9] 정비구역 동시 정비 및 순차적 정비(3단계, 4단계) 시 소요 기간 산출	107
[그림 5-10] 기존 기반시설 용지를 활용한 이주단지 공급 개념	110
[그림 5-11] 공가관리비 등 반영 기간(A24-1BL 백현마을 4단지 기준)	111
[그림 5-12] 성남 2030-1단계 순환용주택 확보계획 예시	112
[그림 5-13] 일시 이주 시 필요한 주택 면적	114
[그림 5-14] 노후계획도시 순환용주택의 공급운영 방향	114
[그림 5-15] 선도지구 이주대책 우선 지원 및 장기 임대단지 단계별 재정비 추진 개념	118
[그림 5-16] 선도지구 정비사업 및 장기 임대단지 재정비 통한 순환용주택 확보 개념	118
[그림 5-17] 정비사업에 따른 주택공급 및 순환용주택 추가확보 개념	119
[그림 5-18] 노후계획도시 순환정비방식 적용 1, 2단계 개념	120
[그림 5-19] 노후계획도시 순환정비방식 적용 3, 4단계 개념	121
[그림 5-20] 원도심과 노후계획도시 정비사업의 거버넌스 개념	122
[그림 5-21] 공공시행 민관협력 정비사업의 개념	123

제1장 서론

1. 연구의 배경 및 목적

1.1. 연구의 배경

- 전면철거 재개발에 따른 원주민 주거안정 도모를 위해 공공 참여 순환정비방식 도입
 - '83년 도입된 민간 주도의 합동재개발방식¹⁾은 전면 철거에 따른 주거 불안정, 주민 상호 간 갈등 등 많은 사회적 문제가 나타남에 따라, 이에 대한 대안으로 공공이 참여하는 순환정비방식이 도입
 - 순환정비방식은 정비구역 내 주민들을 선 이주시키고, 해당 구역을 재개발한 후 신규 주택을 건설하여 이주민들을 다시 입주하도록 하는 방식



[그림 1-1] 서울 신림 2-1지구와 신림 1지구의 순환정비방식 개념

1) 합동재개발방식은 1983년에 도입되었으며, 주민과 건설회사가 합동으로 무허가 불량주택을 정비하는 방식이다. 합동재개발방식의 가장 큰 문제로는 원 거주민이 대부분 떠나고 새로운 중산층 지역으로 변한다는 점과 철거에 따른 공사 기간에 주거 및 이주대책의 실효성이 없는 점이였다.

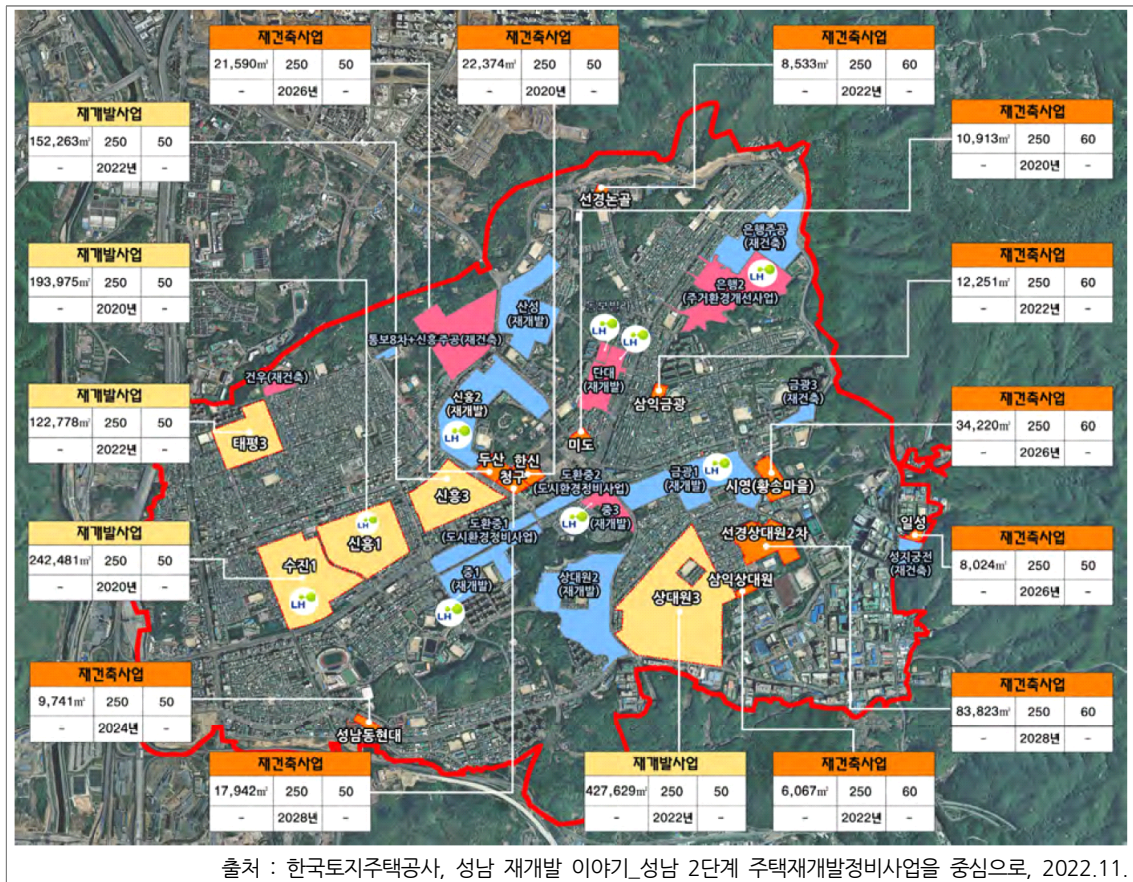
- 재개발사업에 따른 원 거주민의 주거 안정을 도모하자는 취지에서 서울시 상계 5-2 지구에 대한주택공사(현 LH)가 처음으로 시범 시행, 이후 신림 2-1지구 등에 적용
 - 상계 5-2지구(1995년 준공, 인근 공공임대주택 활용, 세입자 재정착률 75.3%)
 - 신림 2-1지구(2000년 준공, 공한지에 순환용주택 건설, 세입자 재정착률 74.7%)
 - 신림 1지구(2006년 준공, 신림 2-1지구 임대주택을 일부 순환용주택으로 사용, 세입자 재정착률 44.3%)
- 순환정비방식은 원거주민의 재정착률 증가와 주거 안정에 효과적이나 공한지 확보의 어려움과 경제성 문제로 활성화되지 못함

■ 성남시·LH 공동시행합의서 체결('00), 순환정비방식을 통한 단계적 정비사업 추진

- 성남시 신·구시가지의 균형발전을 위하여 신규 택지개발지구를 활용한 기성시가지 순환정비사업 추진의 필요성(60% 이상 세입자 가구)에 따라 LH가 순환정비방식의 정비사업을 단계적으로 추진 중에 있음
 - '00년 성남시와 LH는 성남시 기성시가지 도시정비사업에 주도적으로 LH가 참여한다는 공동시행 합의서 체결, '01년 양 기관의 공동부담으로 '성남시 재개발기본계획'을 수립하고, 사업추진의 법적인 틀을 마련하여 추진 중
- 성남시 1단계 사업과 2단계 사업은 완료되었고, 3단계로 '2030 도시·주거환경정비 기본계획'에 따라 정비예정구역으로 5개 구역(재개발사업)을 우선 추진 중임

[표 1-1] 성남시 기성시가지 정비사업 추진 현황(24년 6월 현재)

구 분	구역명	사업유형	구역면적 (㎡)	건설호수		진행 단계
				분양	임대	
1단계	단대	재개발	75,063	1,015	213	완료
	중3	재개발	40,239	545	127	
	은행2	주거환경	183,209	-	-	
	동보빌라	재건축	8,000	186	-	
2단계	금광1	재개발	233,366	4,421	908	완료
	중1	재개발	108,424	1,999	412	
	신흥2	재개발	210,350	3,962	812	
2030				소유자	세입자	기본 계획 고시
	1단계	수진1	재개발	261,828	1,015	
		신흥1	재개발	196,693	839	
	2단계	태평3	재개발	122,778	620	
		상대원3	재개발	427,629	1,697	
		신흥3	재개발	152,263	688	



[그림 1-2] 2030 성남시 도시·주거환경정비 기본계획

- ‘노후계획도시 정비 및 지원에 관한 특별법’ 시행(‘24. 04), 순환정비방식 도입 필요
 - 특별법은 1기 신도시 등 노후계획도시의 도시기능 강화, 쾌적한 주거환경 확보, 미래 도시 전환을 위해 용적률 상향 등 다양한 혜택을 부여하여 통합정비를 유도하는 법임
 - 도시 차원의 공간 재구조화를 위해 여러 개 단지를 묶어서 특별정비구역을 지정하고, 각종 특례를 부여하여 구역 내 통합 재건축 등 통합정비를 유도
 - 통합정비를 원활하게 추진하기 위해서는 일시 대규모 이주수요에 대응한 순환정비 방식 도입이 필요하며, LH 등 공공기관은 이주대책 지원에 대한 역할 수행이 필요
 - 국토교통부(기본방침) 이주대책 원칙 제시 → 지자체(기본계획) 이주대책 세부 추진 계획 수립 → (정부·지자체) ‘이주대책 사업시행자’ 지정 → (이주대책 사업시행자) → 이주단지 조성 순환형 주택 공급추진



[그림 1-3] 노후계획도시 정비사업 추진절차

- 노후계획도시 정비사업의 성공적인 추진을 위해서는 ‘순환정비를 총괄하는 사업체계’, ‘구도심 재개발과 연계한 이주단지 공급’ 등 순환정비방식의 고도화가 필요함
 - ‘1기 신도시 재정비를 위한 이주단지 구성에 관한 절차와 순환형 공급이 이루어지려면 재원 마련 및 총괄하는 사업체계 필요’ (‘23.02.20, 노후 계획도시 정비 특별법 평가 토론회, 주관 김병욱 국회의원)

- '1기 신도시 재정비를 위한 순환용 이주단지를 구도심 재개발과 연계해 공공임대주택 공급을 계획해야' ('22.12.07, 경기 발전 3.5, 이제는 삶의 질이다' 세미나)

■ 순환정비방식의 고도화와 이를 통한 노후계획도시 적용 방안 검토 필요

- 현재 기성시까지 정비 활성화와 1기 신도시 등 노후계획도시 재정비에서 발생할 수 있는 이주수요에 따른 주택시장 혼란, 저소득층의 주거 안정 등 다양한 문제점들을 해결하는 방안으로 순환정비방식 확대 필요성이 높아지고 있음
- 이에 정부의 주택공급 정책 방향에 부합한 순환정비사업의 고도화 및 노후계획도시 적용모델, 순환이주단지 확보방안, 공공기관의 역할에 대한 검토가 필요함

1.2. 연구의 목적

■ 순환정비방식의 추진 상황을 면밀하게 검토·분석, 순환정비방식 확대 방안 검토 목적

- 본 연구는 최근 도시재정비의 필요성과 함께 공공 참여에 의한 순환정비방식에 관한 관심이 높아짐에 따라 지금까지 추진되어 온 순환정비방식의 추진 상황을 면밀하게 검토·분석하여 앞으로의 순환정비방식 확대 방안에 대해서 폭넓게 고찰하고자 함
- 앞선 서술한 내용에 대해서 다음과 같이 연구의 목적을 크게 2가지로 정리할 수 있음

■ 순환정비방식의 사업효과 및 이주수요 분석을 통한 사업 확대의 필요성 도출

- 원 거주민의 주거 안정을 위해 유효한 수법인 순환정비방식은 이주단지 확보의 어려움과 경제성 문제로 비활성화되고 있으나, 사업효과 및 이주수요의 검증을 통한 사업 확대 및 지원의 필요성 도출

■ 순환이주단지 확보 및 효율적 활용 방안 마련을 통한 순환정비방식의 고도화

- 점차 대규모 신규 개발사업이 감소함에 따라 순환이주단지 확보가 어려운 상황으로, 이에 따른 다양한 측면의 순환이주단지 확보방안을 검토하고, 사업추진 단계별 순환이주단지의 효율적 활용방안 마련을 통해 순환정비방식의 고도화 검토

2. 연구 범위 및 흐름

2.1. 연구의 범위

- 연구의 주요 대상은 순환정비방식을 활용한 정비사업을 중심으로 연구 추진
 - '90년대 순환정비방식이 도입되어 지금까지 적용되어 추진된 정비사업을 주요 연구 대상으로 검토하며, 순환정비방식의 사업효과 등 상대적 비교가 필요한 경우는 일반 정비사업의 추진 내용에 대해서도 고찰
- 공간적 범위는 성남시 구시가지 및 분당신도시를 중심으로 검토
 - 기존 완료 구역에 대한 사례 분석과 함께 현재 순환정비방식으로 추진 중인 성남시 기성시가지 정비구역과 앞으로 노후계획도시 재정비가 본격적으로 추진될 예정인 성남시 내 분당신도시를 중심으로 검토
- 내용적 범위로 해외 관련 제도·사례 분석을 통해 사업방식 고도화 및 제도개선 도출
 - 우리나라와 제도적 유사성이 높고 국가적 지원체계가 잘 마련되어 있는 일본 등 해외 관련 제도 및 사례를 심층적으로 분석하여 시사점을 도출하고, 노후계획도시 정비 사업 추진에 있어 순환정비방식 적용방안 및 제도개선 사항 도출에 참조

2.2. 연구의 방법

- 사업참여 관계자 인터뷰 조사 및 전문가 자문 실시
 - 순환정비사업 관계자 인터뷰 조사를 실시하고, 전문가 자문을 통하여 최근 추진 중인 순환정비사업에 대한 문제점 및 개선사항을 도출
- 해외 관련 법제도 및 사례에 대한 심층적인 검토
 - 일본 등 해외 제도 및 사례 고찰(관련 문헌 고찰, 해외 전문가 원고의뢰 등)을 통하여 기성시가지 순환정비사업, 노후계획도시 재정비 시 이주대책 등에 대해서 분석하고 사업모델 제안 근거자료로 활용

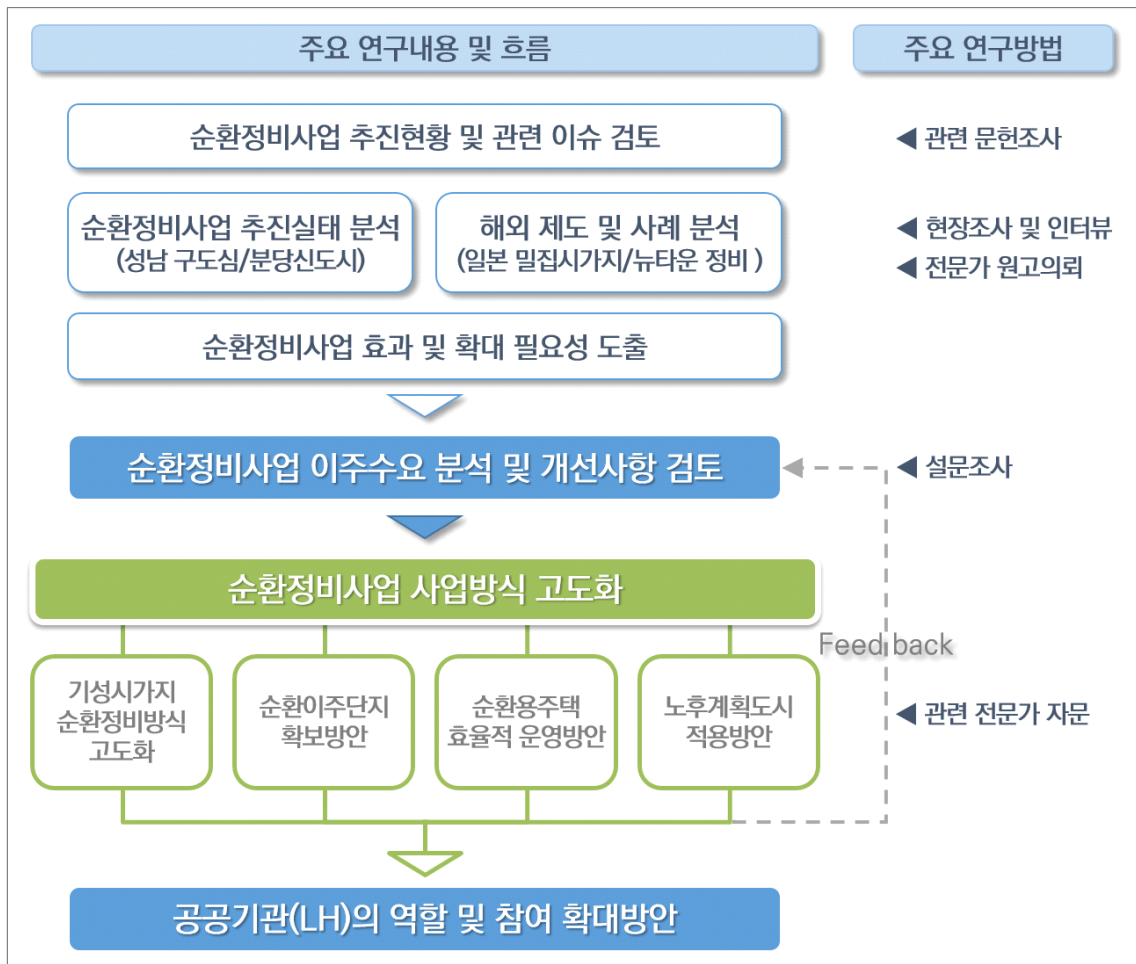
■ 순환이주단지 이주수요 분석 및 주민요구 사항 분석을 위한 설문조사 실시

- 성남시 기성시가지와 분당신도시 정비사업 추진에 따른 순환이주단지 공급을 위한 이주수요 및 주민요구 사항 파악을 위한 주민 설문조사 실시(설문조사 전문기관 수행)

■ 실무부서와 상시적 협업체계 구축

- 성남시 2030 재개발사업 추진현황, 분당신도시 재정비 추진현황 등에 대한 종합적 검토를 위해 실무부서(도시정비처, 경기남부 지역본부 등)와 상시적 협업체계 구축

2.3. 연구의 흐름



[그림 1-4] 주요 연구 내용 및 흐름

3. 선행연구 고찰

3.1. 선행연구 주요내용

- 선행 연구는 순환정비방식의 이슈 및 문제점, 효과분석 등 본 연구 수행에 참고 가능
 - 기존 선행연구는 크게 ‘순환용주택’, ‘순환정비방식’, ‘순환정비사업효과’ 3가지 분야로 구분하여 정리할 수 있으며, 대표적인 순환정비방식이 도입되어 사업이 완료된 시점(신림1지구, 2006년 준공)부터 관련 연구가 다수 수행
- 순환용주택 관련 연구
 - 순환용주택 관련 선행연구에서는 순환용주택 입주민의 특성 분석, 주거 만족도 조사 등을 통해 순환용주택의 입지여건 개선, 가구수·소득 등을 고려한 다양한 평형의 임대주택 제공 등 다양한 개선방안 제시

[표 1-2] 순환용주택에 관한 선행연구

저자	연구명	연구목적	연구방법	주요 연구내용
김인규 2009 (경원대)	성남시 재개발지구 순환용 임대주택 주민 만족도 요인특성 분석 연구	순환재개발 방식에 의해 선공급된 공공임대주택 재정착과 임대주택 만족도 비교 분석으로 순환임대주택 주민 만족도 향상 정책 개선방안 모색	문헌분석, 사례연구, 설문조사	순환 임대주택 입주 결정 요인으로 재개발 완료 후 예상만족도, 주택면적,임대료 등이 영향을 미치며, 입주 포기 결정 요인은 월 소득, 임대주택 인식 및 인지도가 중요 요인
도난영 외, 2006 (국토도시계획학회)	순환재개발 공공임대주택 재정착 및 이주 세입가구의 특성과 주거만족도 비교 분석 : 서울 난곡지역 사례	순환재개발 방식의 공공임대주택 관련 재정착 및 이주를 선택한 세입가구의 인구·사회경제적 특성과 재개발 전·후 주거만족도 변화를 비교 분석하여 재정착·이주 대책 개선방안 구상	문헌분석, 사례연구, 설문조사	공공임대주택 입지적 여건의 개선이 주거비용 상승 초래의 한계가 존재, 순환 주택을 확보할 수 있는 가용토지가 제한됨을 고려 다양한 고용기회에 보다 쉽게 접근할 수 있도록 대중교통을 비롯 사회복지시설 고용망이 연계된 부분적 개선책의 필요 제시
류지호 2013 (한양대)	순환임대주택 만족도 및 순환정비사업 선호도의 영향 요인에 관한 연구 : 성남도촌지구 사례를 중심으로	순환재개발방식 사업지내 이주민에 제공된 임대주택에 거주하는 주민 대상 만족도 조사 실시하여 순환임대주택 향상방안 도출 및 주민 주거안정, 기존 커뮤니티 유지 기여 목적	문헌분석, 설문조사	몇 개의 정해진 임대주택 평형을 가구원이나 소득에 관계없이 이주민들에게 선택 강요함으로써, 경제적인 부담과 주거공간의 불합리성 등 개선 필요, 이를 위한 가구 수, 소득 등을 고려한 다양한 평수의 임대주택 제공 필요
강우원 외, 2011 (한국도시설계학회)	순환정비사업에 있어 순환용주택 입주민의 인식 및 만족도 연구 : 경기도 도촌지구 사례를 중심으로	순환정비사업이 입주민에게 실질적으로 미치는 기여와 만족도 및 선호도 분석을 통한 순환정비사업 제도적 정착, 정책적 함의 도출	문헌분석, 사례연구, 설문조사	순환정비사업 제도적 정비와 더불어 순환용 주택공급을 통해 임시거주 기능 강화방안 및 주거만족도를 높일수 있는 계획처방으로서 주민 참여형 정비사업 세련화 방안 필요 제시

■ 순환정비방식 관련 연구

- 순환정비방식 관련 선행연구에서는 재개발사업에서 순환정비방식 도입에 따른 공한지 확보의 어려움, 이주단지 건설비용, 사업주체간 갈등 추진 과정 문제점 분석 등을 통하여 순환용 주택의 확보 및 공급시기의 중요성, 순환정비방식의 활성화 및 발전방향 제시

[표 1-3] 순환정비방식에 관한 선행연구

저자	연구명	연구목적	연구방법	주요 연구내용
윤태호 2008 (경기대)	순환정비방식의 주택재개발 사업에 관한 연구	순환재개발방식의 세입자 포함 이주대책의 사례지구 분석 통한 순환재개발방식 비활성화 및 소수 사례 원인 분석	문헌분석, 사례연구	순환용 주택의 건설 비용, 공한지 확보의 어려움이 비활성화 원인, 대규모 이주 발생 시 수용 임대주택의 부족, 부정적인 임대주택 주민인식 변화를 위한 제도적 장치 필요
조형진 2010 (인하대)	공공주도형 순환정비사업의 발전 방향 연구 : 성남, 서울, 대전, 인천의 정책비교 연구	순환정비사업에 대한 요구사항을 파악, 시사점을 도출하여 성공적인 순환정비사업을 위한 발전 및 활성화 방향 제시 목적	문헌분석, 사례연구	활성화 전략으로 크게 공공이 순환용 주택 및 토지의 효과적 확보방안과 순환정비사업이 민간 추진의 정비사업에서도 적극적으로 활용 될 수 있는 지원방안 제시
장성근 2008 (중앙대)	순환재개발 전개 특성에 관한 연구 : 신림1구역과 신림2-1구역 사례분석을 중심으로	신림1구역, 신림2-1구역의 재개발사업 전개과정 및 문제점 사례 분석 통한 순환재개발방식 정책적 시사점 및 개선과제 도출 목적	문헌분석, 사례연구, 전문가 의견조사	전문가조사 결과 순환재개발 방식의 공한지 확보 및 인근 임대주택 확보 어려움, 건설비용 부담으로 인한 사업 장기화, 원거주민 세입자 경제능력을 고려한 임대주택 공급정책 미흡함에 따른 순환 정비사업 추진 한계점 도출
유원석 2014 (가천대)	성남시 민원사례 분석을 통한 공공참여형 도시정비사업의 갈등 특성 연구	공공참여 정비사업에 있어 주민의 불만 사항과 갈등 요인에 대한 효과적인 대응방안 및 사업 전반적인 만족도 증가 방안 제시 목적	문헌분석, 사례연구	내와 성남시 갈등대응이 대응 만족도의 주요 요인으로 적용, 재개발은 재산상 이익, 재건축, 주환사업은 주민의사 반영여부가 사업전반 만족도의 주요 요인으로 적용
김종원 2010 (건국대)	순환정비사업의 문제점과 개선방안에 관한 연구 : 성남시 순환정비사업을 중심으로	서울, 인천 시행된 재개발사업이 추진되며 발생한 문제점과 새로운 주택재개발사업 방식 시도한 성남시 순환정비사업 검토를 통한 주택재개발사업 발전 방향 및 활성화 방안 도출	문헌분석, 사례연구	각 순환정비사업 구역마다 추진되는 시기가 중복되어 혼란이 가중되지 않도록 단순 사업성 분석만이 아닌 순환재개발방식에 부합되도록 입주시기와 이주용 주택의 입주시기가 어긋나지 않는 공급 필요
김용수 2020 (가천대)	원주민의 사회·경제적 특성이 재개발사업 방식에 미치는 영향 : 성남시 재개발사업을 중심으로	성남 1·2단계 재개발사업상을 민·관 합동 순환재개발 방식으로 추진한 사례지역 대상, 원주민의 사회·경제적 특성이 도시재개발사업 방식에 미치는 영향 분석	문헌분석, 통계분석, 설문조사	정비사업 영향을 미치는 요인으로 원주민 거주구역, 연령, 점유형태, 면적 등이 있으며, 가구 월 평균 소득은 유의한 영향을 미치지 않았고, 주택 점유형태에 따른 소유, 보증부 월세, 사글세방, 전세 순 찬성 가능성 높음

■ 순환정비 사업효과 관련 연구

- 기존 정비방식과 순환정비방식의 비교를 통해 순환정비방식의 성과를 분석하고, 순환 정비방식의 활성화를 위한 공공지원의 필요성과 용적률 인센티브 제공, 기반시설 설치 비용 지원, 정비기금 융자 등 공공부문의 제도적 지원 방안 제시

[표 1-4] 순환정비 사업효과에 관한 선행연구

저자	연구명	연구목적	연구방법	주요 연구내용
강우원 2011 (한국공간 환경학회)	순환정비사업에 대한 사업단계별 효과 분석	순환정비사업 효과 분석하여 구체적 성과 확인 및 이를 통한 원주민 재정착 증가, 주거안정 도모 사업수법 제 도화 방안 마련	문헌분석, 사례연구	민간부문 순환정비사업 인식제고와 적극적 참여 위한 정비기본계획 내 정한 용적률을 상회한 인센티브 제공 명문화 필요 및 기반시설 설치비용 또는 사업비 일부 지원 또는 보조 및 융자 방안 마련
강병식 2015 (가천대)	주택재개발사업 의 공공지원 효 과분석 : 성남시 민관합동 재개발 방식을 중심으로	성남시 민관합동방식 주택재 개발 사업 정상화 및 주민부 담금 완화, 지방자치단체 성 공 사례로 활용 제시	문헌분석, 사례연구	성남시 공공지원은 설치되는 공공시 설 및 도시기반시설 설치비용 부담, 주민부담금 완화에 효과를 보았으며, 재개발사업 정상화 요인으로 미분양 주택 인수, 용적률 상향, 정비기금 보 조, 정비기금 융자로 구분, 효과 분석
안내영 2002 (서울대)	순환 재개발 방 식의 효과분석 및 임대주택과의 연계방안 : 세입 자를 중심으로	순환재개발 방식으로 시행된 신림 2-1지구와 합동재개발 방식으로 시행된 봉천 2-2 지구 대상으로 주민들의 재 정착율에 대한 효과성과 주 민들의 만족도 분석을 통한 순환재개발 효과의 파악	문헌분석, 사례연구, 설문조사	순환재개발 방식의 공한지 확보의 어 려움 및 순환주택 신축의 경제성 문 제를 기존 재개발 임대주택의 공가 활용과 완전이주형식으로 같은 구나 인접 구의 4km 이내의 인근 재개발 임대주택의 공가 이용방안 도출
곽정근 2013 (가천대)	도시 순환정비사 업의 공공부문과 민간부문의 역할 에 관한 연구 : 성남시 단대·중3 지역을 중심으로	기존 도시개발사업 및 도시 재생사업과 도시순환정비의 차이점에 근거, 도시재생 근 본 목적 실현을 위한 제도 개선 및 민·관 협력방안 도 출 연구	문헌분석, 사례연구	민·관역할에 있어 공공부문은 제도 적, 사업지원 측면으로, 민간부문은 주민조직, 사업조직 구분하여 분석 이후 문제점 도출 이후 극복 완화 위 한 정책수단 또는 개선점 제시

3.2. 본 연구의 차별성

■ 사업시행자 관점에서 사업효과 검토, 노후계획도시정비사업 순환정비방식 적용 검토

- 순환정비사업을 주로 시행하였던 LH의 부설 연구원에서 관련 연구를 수행하는 데
의의가 있으며, 기존 선행연구와 달리 사업 현황에 대해서 보다 구체적인 자료를 바탕
으로 사업효과 및 순환이주단지 활용 실태 등을 분석함
- 또한, 노후계획도시 재정비사업에 순환정비방식을 적용하기 위한 기초적인 검토를
수행함으로써 선행연구와 차별화됨

■ 순환정비방식 확산을 위한 공사 고유의 사업모델로 고도화하기 위한 기초연구

- 정부의 주택공급 정책 변화에 대응하여 성남 구도심 정비사업, 1기 신도시 재정비 사업 등에 순환정비방식 확산을 통한 공사고유의 사업모델로 확립하고, 순환이주단지 확보 및 순환용주택의 효율적 관리로 재무안정성 제고 및 사업 확대기반 마련을 위한 기초연구로 주요 의의가 있음

제2장 순환정비사업 추진현황 분석

1. 순환정비사업 개요

1.1. 순환정비방식 정의

- 기존 정비사업에 따른 원거주민 주거 불안정 문제점 해결을 위해 순환정비방식 도입
 - 국내에서 재개발사업이 도시계획사업으로서 성격을 갖게 된 1973년 ‘주택개량촉진에 관한 임시조치법’ 제정 이후 재개발사업을 위한 다양한 사업 대안이 검토됨
 - 당시에도 재개발사업에 따른 주민 부담, 사업성을 고려한 사업추진과 이에 따른 세입자 문제와 투기 문제 등이 지속적으로 발생함에 따라 새로운 사업방식의 대안 요구
 - 1990년대부터 재개발사업에 따른 원거주민 주거 불안 문제의 해소를 위해 순환정비방식의 필요성에 대해 논의가 지속해서 이루어짐
 - 공사기간중 주민을 임시 거주시킬 수 있는 가수용 대책 또는 주민의 생활체계를 유지 시키면서 사업대상을 정비해 가는 순환정비방식에 대한 검토가 이루어지기 시작
 - 순환정비방식은 미흡한 이주대책 보완 및 철거민 주거보장을 통한 원거주민의 주거 안정을 위해 '95년 도시재개발법 개정 시 도입, '07년 소유자 대상에서 세입자까지 확대



[그림 2-1] 기존 도시정비사업의 문제점(左) 및 순환정비사업의 개념(右)

1.2. 순환정비방식 관련 법 조항

- 도시정비법 ‘순환정비방식’과 도시개발법·도시재정비법 ‘순환개발방식’은 유사 개념
 - ‘도시 및 주거환경정비법’에 순환정비방식의 정비사업에 대한 개념 및 이주대책을 위해 임시로 거주하는 순환용주택에 대한 관련 조항이 있음
 - 토지주택공사등은 보유한 공공임대주택을 순환용주택으로 공급할 수 있도록 하고 있음
 - ‘도시개발법’ 및 ‘도시재정비 촉진에 관한 특별법’에서는 순환정비방식과 유사한 개념으로 순환개발방식에 대한 관련 조항이 있음
 - 최근 도입된 ‘노후계획도시 정비 및 지원 특별법’에서는 이주대책사업시행자를 지정해 이주단지 조성, 공공주택을 활용한 순환용주택 공급 등 순환정비방식을 통한 이주대책을 마련할 수 있도록 하고 있음
 - 이주대책을 위한 순환용주택은 거주하는 자가 사업이 완료된 후 계속 거주를 희망하면 분양하거나 계속 임대할 수 있도록 하고 있음

[표 2-1] 순환정비방식 관련 법 조항

	도시 및 주거환경정비법	도시개발법	도시재정비 촉진에 관한 특별법	노후계획도시 정비 및 지원 특별법
법 조항	-제59조(순환정비방식의 정비사업등)	-제21조의2(순환개발방식의 개발사업)	-제30조(세입자등을 위한 임대주택 건설 등)	-제32조(이주단지 조성 및 순환용주택의 공급 등)
개념	-사업시행자는 정비구역의 안과 밖에 새로 건설한 주택 또는 이미 건설되어 있는 주택의 경우 그 정비사업의 시행으로 철거되는 주택의 소유자 또는 세입자를 임시로 거주하게 하는 등 그 정비구역을 순차적으로 정비하여 주택의 소유자 또는 세입자의 이주대책을 수립해야 함	-시행자는 도시개발구역의 내외에 새로 건설하는 주택 또는 이미 건설되어 있는 주택에 그 도시 개발사업의 시행으로 철거되는 주택의 세입자 또는 소유자를 임시로 거주하게 하는 등의 방식으로 그 도시개발구역을 순차적으로 개발할 수 있음	-사업시행자는 주택소유자 또는 세입자의 주거 안정을 위하여 인근지역에 자체 건설하는 공공주택 또는 매입임대주택 등으로 임시거주시설을 지원하거나 재정비촉진사업을 단계적으로 개발하는 순환개발방식을 활용할 수 있음	-이주대책사업시행자에게 이주단지를 조성하여 노후계획도시정비사업이 완료될 때까지 운영하도록 요청할 수 있음 -이주대책사업시행자는 공공주택사업을 통하여 이주단지를 조성할 수 있고, 인수자가 확보한 공공주택을 활용하여 순환용 주택으로 공급할 수 있음
순환용 주택 관련	-사업시행자 토지주택공사등이 보유한 공공 임대주택을 순환용 주택으로 우선 공급할 것을 요청할 수 있음 -정비사업이 완료된 후에도 순환용주택에 계속 거주하기를 희망하는 때에는 분양하거나 계속 임대할 수 있음	-순환용주택에 거주하는 자가 도시개발사업이 완료된 후에도 순환용주택에 계속 거주하기를 희망하는 때에는 이를 분양하거나 계속 임대할 수 있음	-사업시행자가 순환개발방식으로 사업을 시행하려는 경우에는 미리 인근지역의 공공주택 또는 매입임대 주택 등 임시거주 시설의 확보 여부, 이주대상자, 임대 조건 등 순환개발방식의 시행계획을 수립하여 사업시행계획서에 반영하여야 함	-한국토지주택공사등은 소유하고 있는 임대주택을 이주민이 사용하도록 할 수 있음 -노후계획도시정비사업이 종료되는 경우 이주대책사업시행자는 이주단지 또는 순환용주택을 공공임대주택 또는 공공분양주택으로 공급할 수 있음

1.3. 순환정비방식 유형

■ 순환정비방식 유형은 크게 임시이주, 혼합이주, 완전이주 방식으로 구분

- 순환정비방식의 유형을 선행연구(안내영, 2002)에서는 이주 기간에 따라 크게 임시이주, 완전이주, 혼합이주로 구분하고, 세부적으로 순환용주택 확보를 위한 신규 용지 개발, 기존 임대주택 활용 등에 따라 유형을 구분하고 있음

[표 2-2] 순환정비방식의 유형

유형	세부유형	특징	개념도
임시이주	순환용지 반복이용형	-순환용지를 임시 이주용으로만 활용하여 지구별 순차적 추진 -순환용지 확보 시 추진 용이, 사업장기화 및 공가발생 우려	
혼합이주	임대주택 활용형	-사업지 인근 임대주택 활용하여 임시 혹은 계속 거주 -사업비 부담 경감되나 다량의 임대주택 확보 어려움	
	공가 활용형 (분산 이주)	-사업지 인근 기존 공가 활용하여 임시 혹은 계속거주 -사업추진 용이, 소규모 추진 시 가능	
완전이주	구역간 공한지 확대 순환형	-사업지 인근 공한지에 주택을 건설하여 이주 후 추진 -광범위한 재개발지역의 순차적 개발 가능하나 공한지 확보 애로	
	일회 순환용	-사업지 인근 도로나 공원에 주택을 건설 이주 후 도로 공원조성 -소규모 사업 시행 시 신속한 사업추진 가능	
	구역 내 공한지 이용 순환형	-지구내 공한지에 순환용 주택을 건설 후 공구별로 순차적 개발 -생활권 생활공동체 유지, 사업 장기화에 따른 사업성 저하	

출처 : 안내영(2002), 순환재개발 방식의 효과분석 및 임대주택과의 연계방안-세입자를 중심으로-, 서울대학교. 재구성

1.4. 순환용 이주주택 공급의 적시성

■ 이주수요에 대응한 순환용 이주주택 확보가 핵심, 공급과 이주시기 맞춤이 어려움

- 정비사업에서 순환정비방식을 도입하기 위해서는 순환용주택 확보가 핵심 관건이며 우선 해당 정비구역 인근에 이주단지를 건설할 용지 확보가 선행되어야 함

- 신규 이주단지 건설이 어려운 경우는 LH 등이 인근에 보유한 기존 임대주택의 활용이 필요한데, 기존 입주자 등을 고려할 때 일시에 많은 임대주택 확보는 어려움
- 다음은 해당 구역의 정비사업 추진 일정상 이주 시기와 순환용주택 공급 시기를 맞춰 이주단지 건설 또는 확보를 추진해야 함

■ 정비사업 특성상 사업지연 리스크가 높아 순환용주택의 장기 공가 발생 리스크도 큼

- 순환정비방식에서 순환용주택이 먼저 공급되면 공가가 발생하게 되고, 늦게 공급되면 정비사업 추진이 지연되는 불가분의 관계임
- 성남 2단계 사업은 당초 계획에 의하면 순환용주택이 적기에 공급되었지만, 사업여건의 악화로 사업이 중단됨에 따라 해당 주택의 장기 공가 문제가 발생, 이해관계자들의 저마다의 입장 차이로 수많은 갈등과 충돌이 발생
- 순환용주택 공급의 적시성은 순환정비방식에 있어서 가장 중요한 키워드임

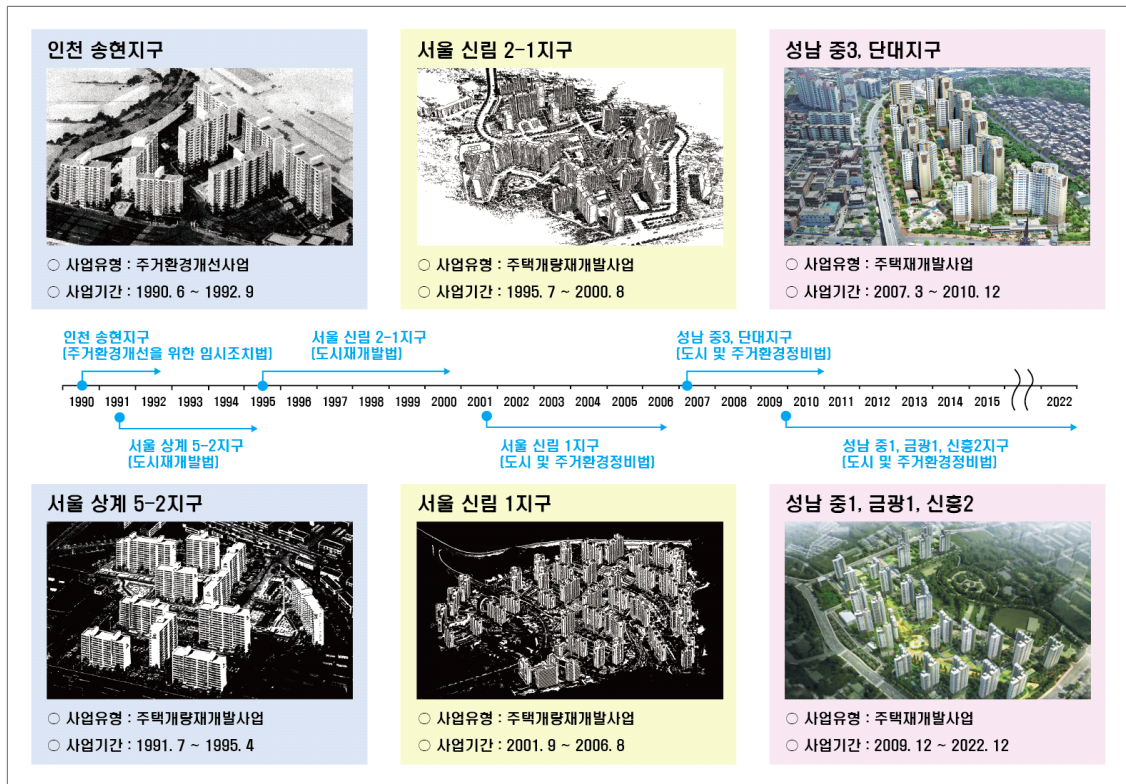


[그림 2-2] 순환용 이주주택 마련을 통한 순환정비방식의 개념

2. 순환정비사업 추진 사례

2.1. 추진 사례 검토

- 원거주민 주거불안정과 생존권 문제 해결을 위해 1990년대 순환정비사업 시범 추진
 - 재개발지역 주민들의 생활공동체 해체로 인한 주거 불안정과 생존권 문제를 해결하는 방안으로 제안되어 온 순환개발방식의 개념을 적용한 사업이 인천송현지구 주거환경개선사업으로 대한주택공사가 시범적으로 시행(사업기간 1990.6~1992.9)
 - 서울시에서는 상계5-2지구에서 최초로 순환정비사업에 의한 재개발사업을 대한주택공사가 시범적으로 추진(1991.7~1995.4)하였으며, 사업이 준공되던 1995년 12월 도시재개발법의 개정으로 순환정비사업이 최초로 법제화됨
 - 또한, 순환정비방식의 대표적 사례로 서울 관악구의 신림동에 이주단지인 신림 주공 단지를 먼저 건설(1995.10)하고, 신림2-1지구(1995.7~2000.8)와 신림1지구(2001.9~2006.8)의 재개발사업을 순차적으로 추진함



[그림 2-3] 순환정비방식의 주요 사례

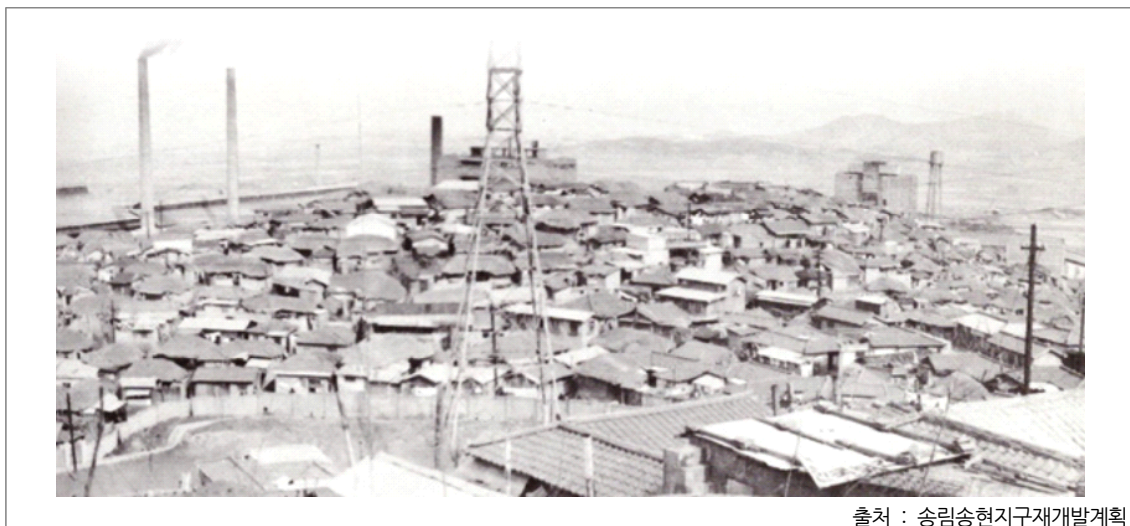
■ 성남시는 원도심에 대해서 순환정비방식을 통해 계획적·단계적 정비 추진

- 성남시는 도시·주거환경기본계획을 통해 총 26개 지구 사업 면적 303.9ha에 이르는 정비구역에 대해 순환정비방식을 통한 재개발사업을 단계별로 추진 중임
- 1단계 사업으로 중동구역 및 단대구역을 2007년부터 2010년까지, 2단계 사업으로 금광1구역 등 3개 구역을 2009년부터 2022년까지 추진하였고, 수진1구역과 신흥 1구역에 대한 3단계 사업(2030-1단계 재개발)도 추진 중임

2.2. 인천 송현지구

■ 피난민 정착촌의 조성된 지역에 대해 주택공사 최초의 주환사업(공동주택방식)시행

- (사업명) 인천 송현(수용소촌)지구 주거환경개선사업
- (사업배경) 1951년 1.4후퇴 후 피난민의 집단수용시설로서 최초 주거단지가 형성, 이후 무질서한 신축 및 증개축으로 주거환경의 악화가 심화되었고, 기반시설이 열악하여 주거환경 개선의 시급성이 높은 노후불량주택지역
- (사업내용) '89년 4월 「도시저소득주민의주거환경개선을 위한 임시조치법」 제정 이후 주민 스스로 주거환경 개선이 어려운 밀집지역 주거환경 개선을 위해 주택공사 최초의 주거환경개선사업지구로 선정하여 사업 추진



출처 : 송림송현지구재개발계획

[그림 2-4] 재개발 전 송현지구(수용소촌)

■ 공사기간 중 원거주민 장기임대주택 가수용, 저렴한 주택공급으로 주민 재정착 유도

- (공공시행 배경) '89년 인천시는 관할지역 내 11개 주거환경개선지구를 지정하고, 그 중에서 유일하게 주민이 공동주택방식을 요청하는 '인천송현3동 수용소촌지구'를 대상으로 대한주택공사에 사업 참여 요청
- (사업 방향) 주택 평형을 다양화하고 주민 부담 능력에 맞는 주택을 공급해 당해 지구에 건설되는 주택에 주민의 재정착을 유도하고, 공동작업장 등을 건설하여 주민 자립 기반 조성과 저렴한 가격으로 주택 공급
- (사업방식) 공사 기간 중 원거주민을 인천만수 장기임대주택에 가수용 또는 이주시킨 후 주거환경개선사업 추진

[표 2-3] 인천 송현지구 사업개요

구 분	인천 송현지구
위치 및 면적	인천 동구 송현동 2-1번지 일원 (16,266㎡)
사업기간	1990.12 ~ 1992.8
시행자	대한주택공사
기존 건물 및 인구수	223동 (허가 86동, 무허가 137동), 인구수 1,670명
공급계획	아파트 575호 (일반분양 237호, 임대 338호)
순환정비방식	임대주택 활용형
사업비	220억원



[그림 2-5] 인천 송현지구 조감도 및 전경

■ 공급 예정 임대단지를 순환용주택 활용, 불량주택지 정비의 새로운 사업방식 도입

- 사업 초기 이주대책으로 인근 화수시영아파트를 확보하고자 인천시와 협의했으나,

사가 시행사(미릉건설)에 100억원 정도 보전해 주어야 되어 시 재정상 어려움으로 이주 대책 시설로써 제공할 수 없음을 통보함

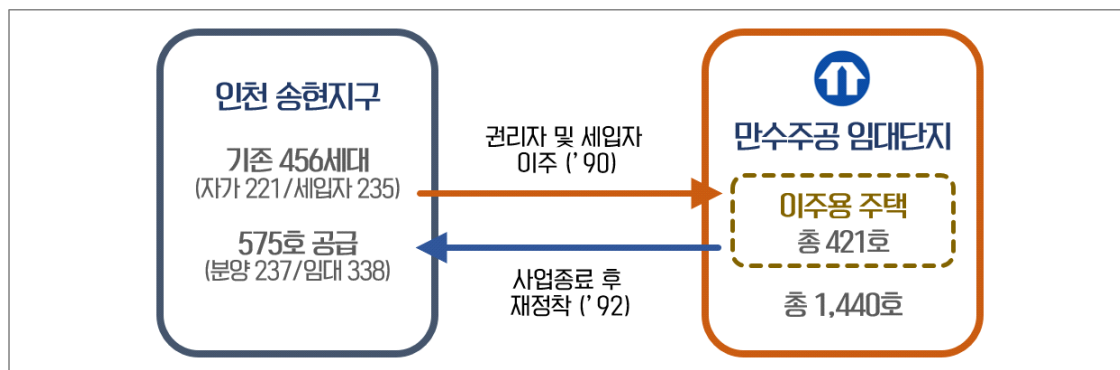
- 화수시영보다 거리상 떨어져 있지만 '90년 8월 임대 시행 예정인 만수주공 임대주택 활용을 계획하고, 이주용 주택으로 공급할 수 있도록 건설부 관계부서와 협의 완료해 총 1,440호 중 421호를 이주용 주택으로 확보
- 이주대책 대상인 421세대 중 공급신청을 접수한 결과, 186세대가 신청해 공사 기간 이주하였으며, 사업 완료 후 송현지구로의 순 재정착률은 57%(222/390세대)이며, 주택공사가 제공한 이주용 주택을 포함한 재정착률은 82%(319/390세대)에 달함

[표 2-4] 송현지구 원거주민의 공사 기간 이주 현황

구 분	계	만수주공 장기임대	만수주공 영구임대	화수시영	개별 이주
가옥주	219	105	1	4	109
세입자	171	81	10	-	80
계	390	186	11	4	189

[표 2-5] 송현지구 주민 최종 이주현황

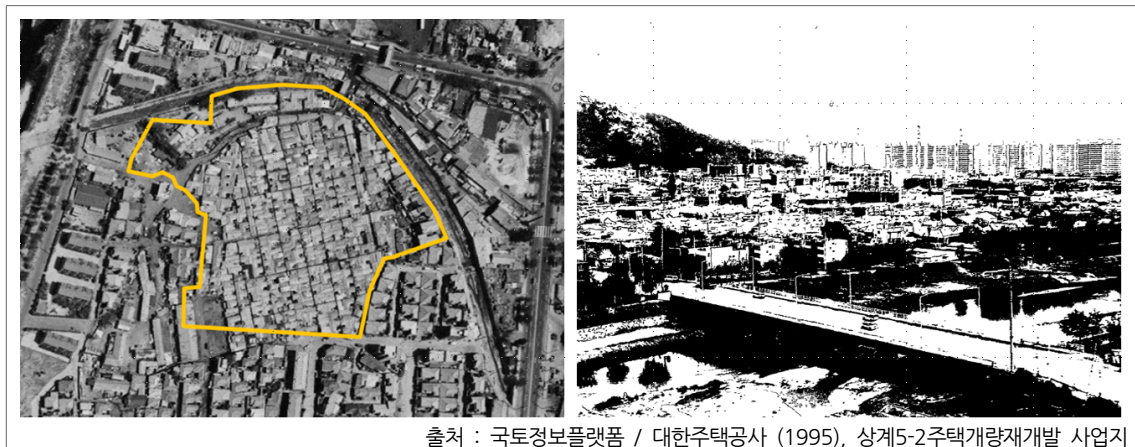
구 분	계	송현지구	만수장기 (완전이주)	만수영구	화수시영	개별이주
소유자	219	160	29	1	4	26
세입자	171	63	57	10	-	41
계	390	222	86	11	4	67



[그림 2-6] 인천 송현지구 순환정비방식 개념

2.3. 상계 5-2지구

- '60년대 철도연변 정비에 따른 강제 이주 정착촌에 대해 순환재개발 시범사업 추진
 - (사업명) 상계 제5구역 제2지구 주택개량재개발사업
 - (사업배경) 1966년 미국 존슨 대통령이 미군부대 시찰계획에 따라 경의선 주변 철도 연변정비사업의 일환으로 정부에서 국공유지에 집단으로 강제 이주시킨 무허가 건물 집단촌으로 전면적인 주택개량이 필요
 - (사업내용) 총 421동 건물 중 무허가 건물(408동), 811가구(가옥주 259세대, 세입자 552세대)가 거주하는 노후불량주택지역을 대상으로 주택개량재개발사업을 통하여 공동주택 763호 및 주민복지관 등 건설

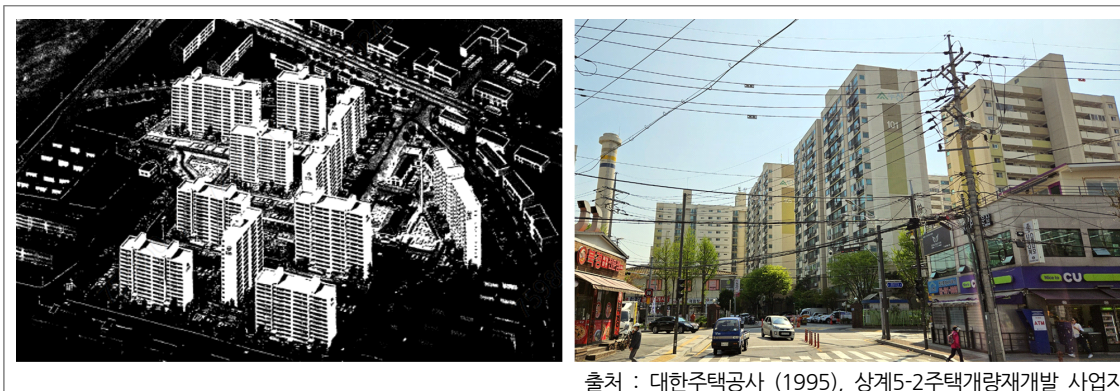


[그림 2-7] 재개발 전 상계 5-2지구

- 합동회의 운영 등을 통한 주민 협의, 가수용 대책 등을 통한 사업 주체 공신력 확보
 - 주민대표자협의회 구성 및 운영비를 지원, 합동회의, 간담회 등을 통하여 주민의견을 적극적으로 수렴하여 사업계획에 반영, 합동사무실을 운영('90.2~'93.12)하여 민원을 사전에 예방함으로써 원활한 사업 추진
 - 주민대표자 협의회와 주택건설 평형, 이주대책 및 이주대상자 선정 기준, 가격 평가 방법, 분양 가격 산정 등을 협의하고, 합동회의 운영(주공 직원 6명, 주민대표 9인)을 통해 사업시행 규정, 가수용 대책 등을 협의하여 사업 시행
 - 지구 내 가옥주 대상 설문조사 결과, 희망하는 가수용 대책으로 임대주택 입주(65.4%) 응답

[표 2-6] 상계 5-2지구 사업개요

구 분	상계 5-2지구
위치 및 면적	서울시 노원구 상계동 1110번지 일원 (30,469㎡)
사업기간	1991.9 ~ 1995.4
시행사	대한주택공사
기존 건물 및 권리자 수	421동 (허가 13동, 무허가 408동), 권리자 430명
공급계획	아파트 763호 (권리자 분양 355호, 일반분양 408호)
순환정비방식	임대주택 활용형
사업비	584.9억원



[그림 2-8] 상계 5-2지구 조감도 및 전경

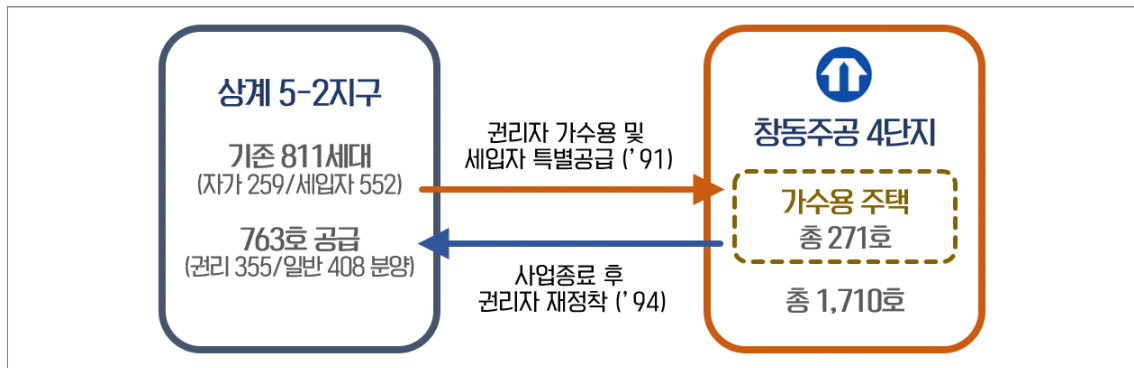
- 인근 임대단지를 활용하여 분양신청자는 임시 수용 및 세입자는 임대주택 특별공급
 - 주택공사가 인근 지역에 건설한 창동4단지 임대아파트에 분양신청자에 한해 가수용 하고 미신청자는 주거비와 이사비 지급
 - 거주가옥주 271세대 중 가수용 신청은 총 232세대, 가수용 기간 중 임대보증금 이자 및 임대료는 사업비로 정산
 - 세입자 대책으로 지구 내 영구임대주택을 건설(노원구 자금조달)할 계획이었으나, 서울시 재개발 업무지침 적용이 어려워 영구임대주택 계획을 분양주택으로 변경하고, 세입자는 창동4단지 임대아파트로 특별 공급
 - 민간 재개발조합 시행 시 보통 재정착률이 10~30% 정도이나, 본 사업지구는 재정착률 83%(창동임대아파트 특별공급 정착 포함)로 매우 높게 나타남

[표 2-7] 상계 5-2지구 이주대책 현황

구 분	거주가옥주		세입자	
	가수용 확보	신청 및 계약	특별임대	이주보조금
이주대책	271	232	198	65

[표 2-8] 창동주공 가수용 주택 현황

단지명	공급평형	임대보증금	월 임대료
창동주공4단지	20, 21평형	이자에 대해 사업비 정산 (국민주택기금 이율)	사업비 정산



[그림 2-9] 상계 5-2지구 순환정비방식 개념

2.4. 신림 지구

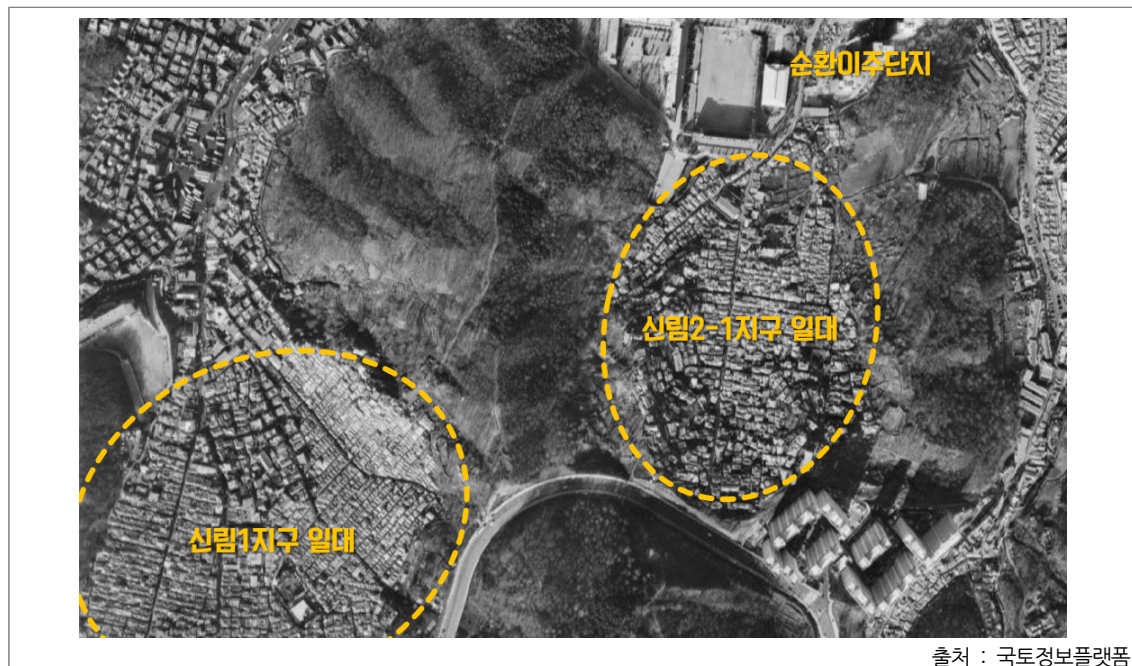
1) 신림 2-1지구

■ 철거민 정착촌에 대한 순차적 개발로 지역공동체 유지 및 저소득층 주거안정 도모

- (사업명) 서울 신림 2-1구역 주택개량재개발사업
- (사업배경) 1963년 용산구 서빙고 지역 일명 ‘해방촌’ 철거민이 서울 관악산의 북서면에 집단이주하며 형성되었으며, 이후 청계천 수재민 이주 등으로 조성된 정착지(879가구)로 열악한 주거환경의 개선 필요
- (사업내용) 재개발사업 추진에 앞서 인근지역에 이주단지를 먼저 조성하고, 철거되는 주택의 주민이 임시로 거주할 수 있도록 조치한 후 순차적으로 개발해 지역공동체가 지속적으로 유지되고 저소득 주민의 주거안정에 기여

[표 2-9] 신림 2-1지구 사업개요

구 분	신림 2-1지구
위치 및 면적	신림10동 328번지 일대 (84,259㎡)
사업기간	1995.7 ~ 2001.2
시행사	대한주택공사
기존 건물 및 권리자 수	879동 (허가 14동, 무허가 865동), 권리자 1,071명
공급계획	아파트 2,300호 (권리자 분양 1,009호, 일반분양 473호, 임대 818호)
순환정비방식	구역간 공한지 확대 순환형
사업비	2,871억원



[그림 2-10] 재개발 전 신림2-1지구 및 신림1지구 항공사진

■ 인근 공한지에 순환이주단지 구성과 사업지구 내에 향후 활용할 순환용주택 조성

- 신림2-1지구는 인근의 공한지에 순환이주단지를 조성하는 순환정비방식으로 추진 되었으며, 사업지구 내에도 임대주택을 건설하여 이후 추진되는 신림1지구 재개발 사업의 이주단지로 활용
 - 지구 바로 옆 공한지에 1992년 이주단지 960호(신림주공1단지) 착공, 1995년 완공
 - 재개발구역에 신규 건설한 2,300호 중 임대주택 818호(신림주공2단지)를 공급하고, 신림1지구의 이주단지로 활용

- 권리자는 이주단지에 임시이주 후, 재개발사업이 완료된 2000년 8월 신림 2-1지구 (삼성산주공)로 재이주



출처 : 대한주택공사, 서울 신림 2-1구역 주택개량재개발사업 설계보고서, 1995.12.

[그림 2-11] 신림 2-1지구 조감도 및 전경

■ 세입자에게 저렴하고 양호한 임대주택 공급으로 재정착률이 75%로 높게 나타남

- 순환이주단지로 건설된 신림주공1단지는 총 960호 중 공공임대주택 870호(6개 동)가 17~18평형으로 공급하고 90호(1개동)는 26평형 분양주택으로 공급, 그동안 공급된 재개발 임대주택이 8~10평형인 것과 비교해 큰 규모임
 - 임대주택 입주를 희망하는 세입자는 17~18평형으로 이주하고, 권리자 중 현지 거주자에 대해서 임시 주거로 26평형까지 제공
- 신림 2-1구역 세입자 대책으로 총 787세대 중 588세대가 임대주택으로 완전 이주를 선택하고, 190세대가 주거대책비 지급을 선택해 세입자 재정착률은 75%로 나타남
 - 완전 이주한 55세대 대상 설문조사 결과(안내영, 2002), 재개발 이전 보증금이 765만원으로 이주 후 보증금 831만원과 큰 차이가 없는 것으로 나타남

[표 2-10] 신림 2-1지구 이주대책 현황

구 분	대상세대	임대주택 이주세대	주거대책비 지급세대	비대책세대
신림 2-1지구	787	588 (75%)	190 (24%)	9 (1%)

[표 2-11] 신림 2-1지구 순환용주택 공급 내용

단지 명	공급평형 /호수	임대보증금	월 임대료
신림주공1	17, 18평형 / 560호	8,310천원	103천원

2) 신림 1지구

- 우리나라 대표적인 무허가 정착촌으로 저소득 무주택 서민을 위한 주거환경 개선
 - (사업명) 서울 신림 1구역 주택개량재개발사업
 - (사업배경) 우리나라 대표적인 무허가 정착촌으로 일컬어지는 난곡지역으로 1967년부터 재개발이 되었던 서울 수유동, 노량진, 청계천, 목동 등의 철거민들이 공유지나 사유지에 땅을 분양받아 집단 재정착해 형성되었으며, 열악한 주거환경의 개선 필요
 - (사업내용) 신림 2-1구역의 재개발을 통해 건설된 순환용주택을 활용해 원거주민을 이주시킨 뒤 재개발 추진, 서울의 주택난 완화와 저소득 무주택 서민을 위한 주거환경 개선 및 주거권 확보, 주거 안정을 위한 임대주택 공급

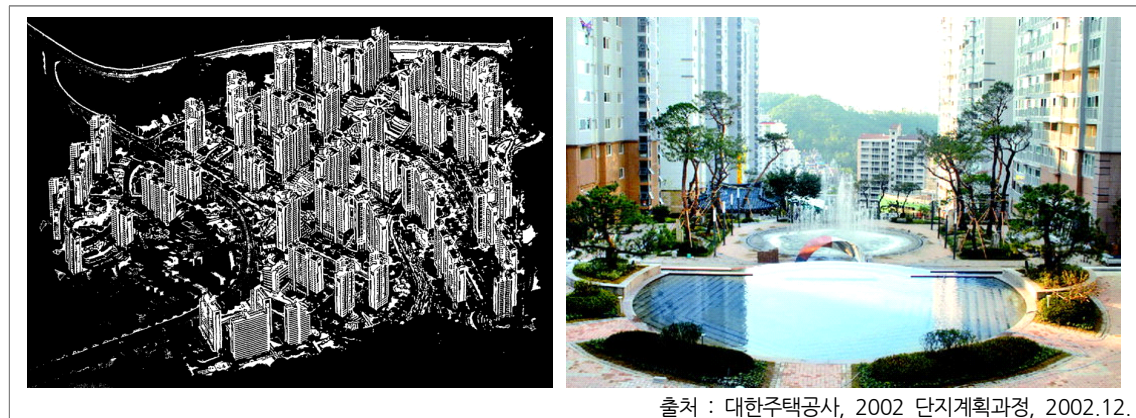


[그림 2-12] 재개발 전 신림1지구

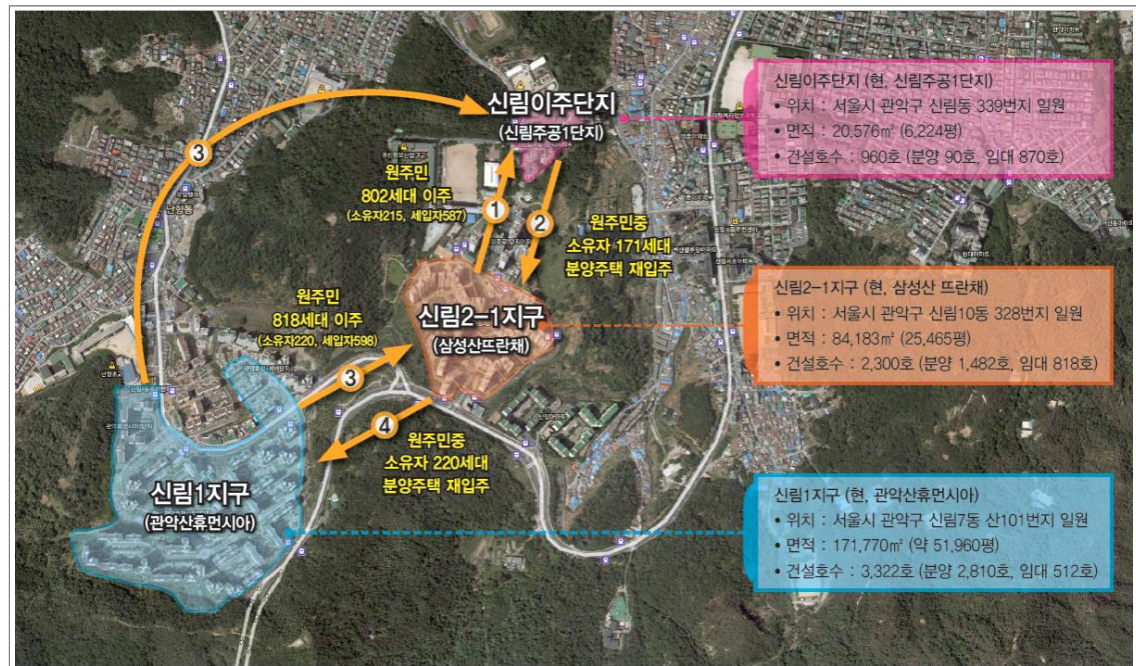
- 세입자 반대로 추진되지 못하던 민간 재개발을 공공이 순환정비방식을 도입해 추진
 - 신림 1구역은 1973년부터 재개발구역으로 지정되고, 동아건설, 대우건설 등 시공사가 선정되어 재개발을 시도하였으나 세입자 반대에 부딪혀 시행되지 못함
 - 2000년 6월 사업시행자로 대한주택공사가 지정되면서 순환정비방식을 도입해 27년 동안 진행되지 못했던 재개발사업이 착수됨
 - 세입자 및 권리자의 이주는 2000년 말부터 시작되어 2001년 말까지 85%의 가구들이 이주, 남은 가구는 난곡세입자 문제를 위한 공동대책위원회를 구성해 협상을 진행
 - 협상결과 주거대책비를 해당자에 120%, 미해당자에 90%지급, 대책위 해산(2002.11)
 - 급경사지에 자리한 대표적인 불량 주거지를 주변 경관과 조화를 이루는 친환경단지로 개발하고, 주민 편익을 위한 복합 커뮤니티센터도 설치함

[표 2-12] 신림 1지구 사업개요

구 분	신림 2-1지구
위치 및 면적	신림7동 산 10-1번지 일대 (172,046㎡)
사업기간	2001.9 ~ 2007.12
시행자	대한주택공사
기존 건물 및 권리자 수	2,502동 (허가 20동, 무허가 2,482동), 권리자 2,514명
공급계획	아파트 3,320호 (권리자 분양 2,470호, 일반분양 315호, 임대 512호)
순환정비방식	구역간 공한지 확대 순환형



[그림 2-13] 신림 1지구 조감도 및 전경



[그림 2-14] 서울 신림지구 순환정비방식 내용

2.5. 성남 재개발

1) 성남 1단계

- 서울 철거민 이주단지 조성으로 시작된 성남 원도심 특성을 고려 순환정비방식 도입
 - (사업명) 성남 1단계 주택재개발사업
 - (사업배경) 성남시의 기성시가지는 1968년 서울시의 과밀억제정책으로 발생한 영세 철거민이 이주해 조성된 주거밀집지역으로 협소한 도로 등 열악한 도시기반시설 및 주택 노후화로 인해 주거환경 개선의 필요성 대두
 - (사업내용) 영세소유자와 영세세입자가 밀집된 성남시 기성시가지 특징상 순환정비 방식을 도입하여, 이주대책 및 세입자대책 등 기존 재개발방식의 문제점을 보완하여 원거주민의 재정착을 제고

- 성남시 기반시설 설치비용 부담, LH 순환이주단지 확보 및 사업시행자로 공동 추진
 - 성남시 기성시가지 도시정비사업의 원활한 사업추진을 도모하기 위해 순환이주단지 확보가 선행되어야 했으며, 이에 주택 분야 전문 공기업인 LH(구 대한주택공사)와 상호 역할 및 관계에 대해 약정체결을 하고 성남 1단계 도시정비사업 추진
 - '1999년 “성남시 기성시가지의 주거지 정비방안 연구” 통한 순환정비방식 제안과’2000년 공동시행 합의 체결
 - 성남시는 재개발사업으로 설치되는 공공시설 및 도시기반시설의 설치비용을 부담하고, LH는 도촌 및 판교 등 순환이주단지 확보 및 사업시행자로 지정되어 성남 기성시가지 정비를 공동으로 시행하게 됨

[표 2-13] 단대지구 사업개요

구 분	단대지구
위치 및 면적	성남시 수정구 단대동108-6번지 일대 (56,562㎡)
사업기간	2005.11 ~ 2015.12
시행자	한국토지주택공사
권리자 및 세입자 수	소유자 662명, 세입자 1,269명 (적격 849, 비적격420)
공급계획	1,288세대 (분양 1,015세대, 임대 213세대)
사업비	2,794억원



출처 : 한국토지주택공사, 기성시가지의 새로운 출발_성남도시정비사업 1단계, 2015.11.

[그림 2-15] 단대지구 재개발 전(左)과 후(右)

[표 2-14] 중동3지구 사업개요

구 분	중동 3지구
위치 및 면적	성남시 중원구 중동 1500번지 일대 (27,439㎡)
사업기간	2006.1 ~ 2015.12
시행자	한국토지주택공사
권리자 및 세입자 수	소유자 323명, 세입자 815명(적격 641, 비적격174)
공급계획	672세대 (일반분양 221세대, 임대127호세대)
사업비	1,475억원



출처 : 한국토지주택공사, 기성시가지의 새로운 출발_성남도시정비사업 1단계, 2015.11.

[그림 2-16] 중동3지구 재개발 전(左)과 후(右)

- 주거환경 개선 및 임대주택 제공을 통한 과거 철거민의 정서적 보상 및 공동체 유지
 - 순환정비사업의 추진을 위해 도촌 택지개발지구 내 국민임대주택 1,767호 확보하여 원거주민 998세대를 이주

- 성남시 재정지원과 LH의 헌신적인 사업 추진으로 기성시가지 도시정비사업 1단계가 완료되어, 과거 수도권 철거민들의 정서적 보상으로 이어지는 효과
- 성남시는 순환정비사업으로 기성시가지 도시정비사업 추진한 결과, 과거 재개발사업에서 취약한 재정착률의 확보 및 인구감소 방지로 인한 인문학적 규모와 주민 생활공동체 최대한의 유지

[표 2-15] 성남 1단계 정비사업 순환용 주택활용 현황

구 분		건설호수	순환용주택	준 공	입주시기
성남 도촌지구	A-3	762	422	2008. 1	2008. 2
	A-4	1,005	567	2007. 11	2008. 2
	계	1,767	998	-	-

[표 2-16] 성남 1단계 정비사업 순환주택 공급현황

단지 명	공급평형	임대보증금	월 임대료
섬마을 휴먼시아아파트	36	15,800천원	131천원
	46	28,100천원	208천원
	51	35,800천원	235천원
	59	46,000천원	280천원



[그림 2-17] 도촌지구 이주단지 조감도 및 전경

2) 성남 2단계

- 민간 자력으로 불가능한 사업을 '순환정비사업' 과 '민관합동재개발' 방식으로 추진

- (사업명) 성남 2단계 주택재개발사업
- (사업배경) 성남시 기성시가정비는 3단계로 나누어 추진, 2단계를 시작하였으나 부동산 경기침체로 인해 사업성 악화와 재정 조달 불가능으로 사업 중단, 이후 ‘민관 합동재개발’이라는 새로운 개념을 도출하여 사업 재개
- (사업내용) 민간자력으로 불가능했던 성남 기성시가지 정비사업을 ‘순환정비사업’ 과 ‘민관합동재개발사업’의 사업방식을 통해 성공적 추진, LH의 재개발사업 경험 축적으로 ‘성남형 사업모델’을 구축하여 3단계 사업 추진

[표 2-17] 금광1지구 사업개요

구 분	금광1지구
위치 및 면적	중원구 금광동32번지 일원(233,366㎡)
사업기간	2009.12 ~ 2023.06
시행자	한국토지주택공사
권리자 및 세입자 수	8,598세대 (소유자 2,328세대, 세입자 6,261세대)
공급계획	5,320세대 (분양 4,412세대, 임대 908세대)
사업비	14,917억원



[그림 2-18] 금광1지구 재개발 전(左)과 후(右)

[표 2-18] 중1지구 사업개요

구 분	중1지구
위치 및 면적	중원구 시민로2979번길일원(108,424㎡)
사업기간	2009.12 ~ 2023.06
시행자	한국토지주택공사
권리자 및 세입자 수	4,847세대 (소유자 1,135세대, 세입자 3,712세대)
공급계획	2,411세대 (분양 1,999세대, 임대 412세대)
사업비	6,620억원

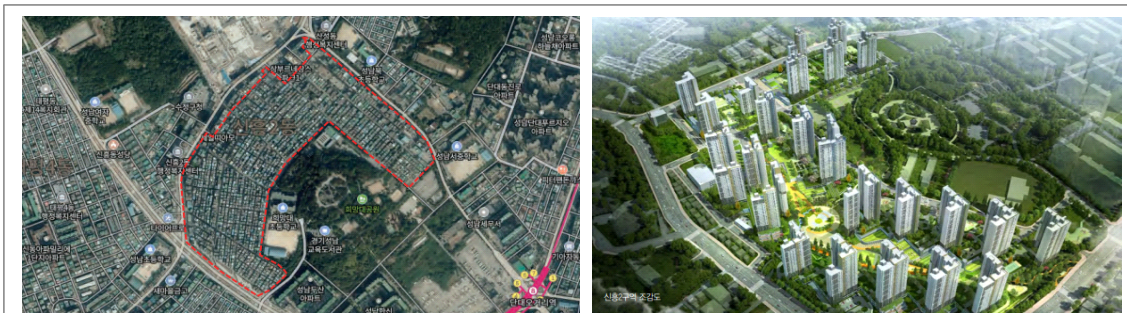


출처 : 한국토지주택공사, 성남 재개발 이야기_성남 2단계 주택재개발 정비사업을 중심으로, 2022.11.

[그림 2-19] 중1지구 재개발 전(左)과 후(右)

[표 2-19] 신흥2지구 사업개요

구 분	신흥2지구
위치 및 면적	수정구 신흥동 1132번지 일원(210,733㎡)
사업기간	2009.12 ~ 2023.08
시행자	한국토지주택공사
권리자 및 세입자 수	7,751세대 (소유자 2,121세대, 세입자 5,630세대)
공급계획	4,774세대 (분양 3,962세대, 임대 812세대)
사업비	12,933억원



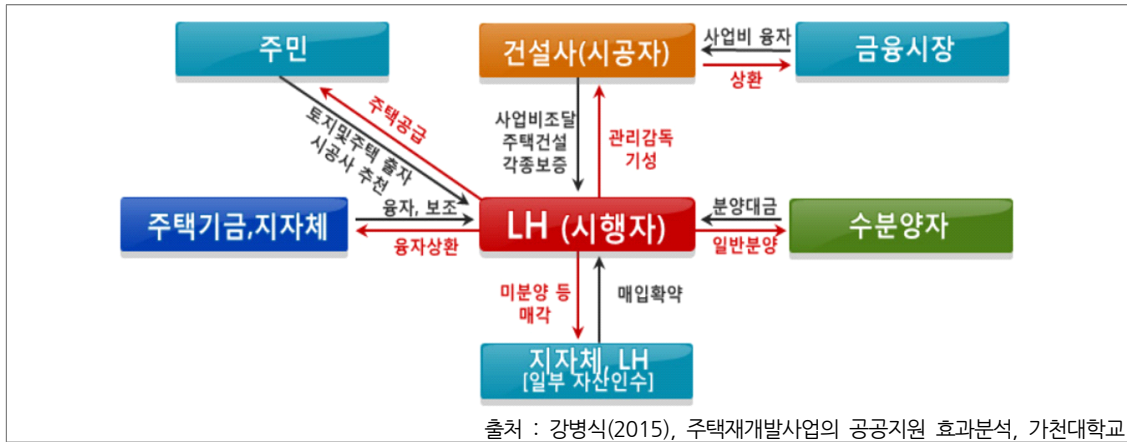
출처 : 한국토지주택공사, 성남 재개발 이야기_성남 2단계 주택재개발 정비사업을 중심으로, 2022.11.

[그림 2-20] 신흥2지구 재개발 전(左)과 후(右)

- 경기침체로 중단된 사업을 성남시 지원강화 및 민간 협력을 통하여 새롭게 추진
 - '09년 7월 사업 중단 선언 이후에 약 2년간 4자 협의회, 사업촉진위원회의 활동 등을 통해 '민관합동재개발' 방식을 도출함
 - '민관합동재개발' 방식의 이점은 대형 건설사의 사업 참여로 민간 자본이 투입되고, 브랜드 아파트를 선호하는 주민들에게 경쟁력 있는 주거공급이 가능해짐

■ 주민 참여형 민·관 합동재개발방식 도입

- LH는 사업시행자로 사업관리(사업시행인가, 관리처분계획 수립, 보상업무, 정산·청산업무, 자금·공사관리), 이주대책 마련, 임대처리방안 수립
- 주민이 참여하여 선정한 시공자가 사업비 조달(현금 청산비용 포함), 책임분양, 설계 및 공사시공(지장물 철거 포함), 각종 보증이행



[그림 2-21] 민관합동재개발사업의 개념

구분	일반주택재개발사업	민관합동재개발사업
사업비 조달	사업비 조달	시공사 * 6% 이하 이자 지급
미분양주택 인수	주민(권리자)	성남시(일반분양 25% 이내) LH(최초 분양가의 85% 인수) * 사업 적기 종료
지자체 지원	-	정비기본시설 설치비 및 정비자금 지원 * 도로, 주차장 등 기반시설공사비 지원 * 설계비, 세입자 보상비 및 주거이전비 등 무이자 용자
주택공급가격	관리처분계획시 확정	사업 초기 확정 * 권리자분양가 1,180만원/3.3㎡ * 일반분양가 1,240만원/3.3㎡
공사비 지급	LH 기성지급	분양대금에서 지급 * 분양 저조시 시공사 자체조달
공사 금액	낙찰율에 따라 유동적	360만원/3.3㎡이하로 확정 * 설계비, 공사비, 분양경비, 정비기본 시설 설치비 등 포함
계약금액 조정	국가계약법에 따라 물가연동 및 설계변경	사업초기 확정 * 물가연동 : 공사비의 5% 확정 * 설계변경 : 공사비의 3% 이하

출처 : 한국토지주택공사, 성남 재개발 이야기_성남 2단계 주택재개발 정비사업을 중심으로, 2022.11.

[그림 2-22] 민관합동재개발사업의 특성 비교

■ 사업 지연으로 순환용주택 장기 공가 문제 발생, 일반분양 전환 후 대체 단지 확보

- 성남 2단계 사업을 위한 판교 이주단지는 계획대로 준공되었으나, 성남 2단계 사업의 일정이 지연됨에 따라 이주단지 입주가 지연, 판교 이주단지의 장기 공가로 인한 사회 문제를 더 이상 방지할 수 없어 일반공급하고 위례 신도시 등에 대체 이주단지를 조성
- 위례 및 여수지구 내 순환임대주택 4,886호 확보하여 원거주민 4,641세대 이주
- 2009년 사업시행인가 기준으로 적격세입자와 거주소유자를 기준으로 순환이주단지 이주방안을 수립하였으나, 적격 이주대상지 감소 등으로 순환이주단지 이주 촉진을 위해 기준 완화 및 현금청산자로 입주 대상을 확대

[표 2-20] 판교 순환용주택 확보 내용

구 분	면적(전용㎡)			합 계
	39	46	51	
A24-1	719	656	599	1,974
A25-1	788	544	390	1,722
A18-2	425	568	304	1,297
합 계	1,932	1,768	1,293	4,993

[표 2-21] 위례 및 여수지구 순환용주택 확보 내용

구분	건설호수	순환용주택	입주시기
위례A2-4	2,018	2,018	2016. 6
위례A2-1	2,334	2,334	2017. 7
여수A-1	534	534	2017. 7
합 계	4,886	4,886	-



[그림 2-23] 위례 A2-4 순환용 이주단지

■ 국민임대 유형 순환용주택 공급, 가족수에 따라 평형 신청, 소득에 따라 임대료 할증

- 세대구성원이 3인 이상인 경우(신청 시 제출한 등본 기준) 모든 주택유형을 신청할 수 있으며, 2인 이하인 경우에는 37㎡형(약17평)과 26㎡형(약12평)을 신청 가능
- 신청 초과로 입주자로 선정되지 않은 경우, 신청한 해당 주택형의 예비입주자가 되며 (주택형 배정기준 순위에 따라 순번 부여), 미계약 세대 발생 시 해당 순번에 따라 계약

[표 2-22] 순환용 이주주택 개요(여수 A-1)

임대유형	주택유형	전용면적	공급면적	세대수	비 고
국민 임대 (30년)	26㎡	26.98	41.14	244호	거실겸 침실1(원룸)
	37㎡	37.64	57.39	133호	거실겸 침실1, 방1
	45㎡	45.71	69.70	44호	거실1, 방2
합 계				421호	

[표 2-23] 순환용 이주주택 임대조건(여수 A-1)

면적	전용 26㎡	전용 37㎡	전용 45㎡
임대보증금	17,500천원	33,590천원	52,670천원
월임대료	141천원	230천원	265천원

※ 임대조건 변경(임대보증금과 월임대료 조정)도 가능
 ※ 국민임대주택 소득 기준 초과시 임대보증금 및 월임대료가 할증 부과(국토교통부고시 제2015-639호)

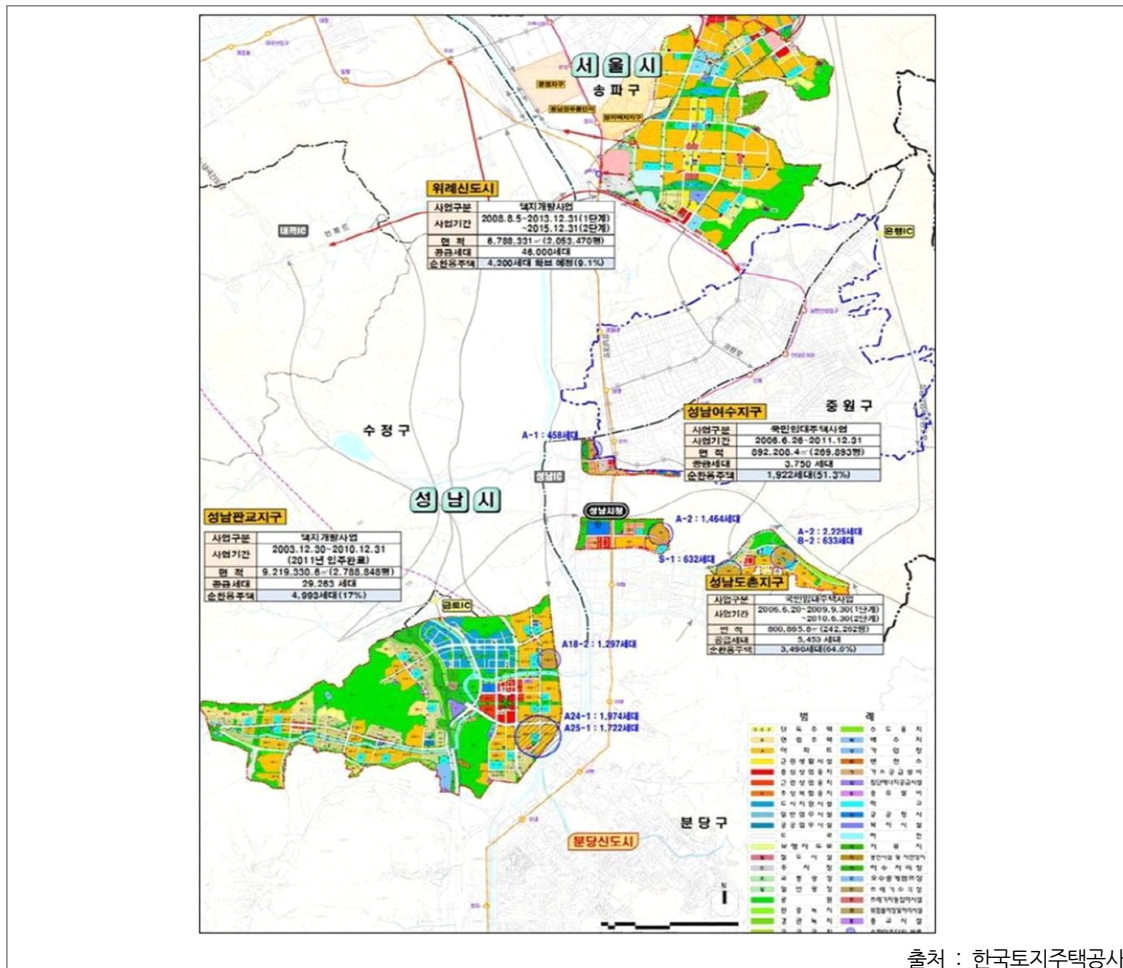


[그림 2-24] 순환용 이주주택 평면(여수 A-1)

3) 이주단지 조성 관련 쟁점

■ 성남 원도심 인근 지구 내 이주단지 마련

- 순환정비방식의 정비사업 추진 시 대규모 이주수요에 대응하기 위해서는 인근 신규 개발지구와 연계한 검토가 필요함
- 성남 1단계 사업 추진을 위해 도촌택지개발지구 내 국민임대주택을 확보하여 순환 정비사업 추진하였고, 성남 2단계 사업추진을 위해 당초 판교에 순환용 이주주택을 마련했다가 사업 중단으로 인해 이주 시기가 지연되어 위례·여수로 변경하여 추진
- 앞으로 사회적 여건 변화에 따라 신규 택지개발은 감소하고, 기성시가지에 대한 정비 사업 수요는 증가함에 따라 순환용 이주단지 확보가 쟁점이 될 것으로 예상됨



[그림 2-25] 성남 원도심 정비사업 주변의 개발사업 내용

[표 2-24] 성남 정비사업 1, 2단계 순환용 이주주택 확보내용

구 분	건설호수	순환용주택	공급시기 등
성남도촌지구	A-3	762	2008.02
	A-4	1,005	2008.02
판교	A18-2	1,297	사업 지연에 따른 일반공급 전환
	A24-1	1,974	
	A25-1	1,722	
성남여수	A-1	535	2017.07
위례	A2-1	2,334	2017.07
	A2-4	2,018	2016.06

■ 이주단지 공급이 사업 일정과 맞물려 운영될 수 있는 전략적 공급시나리오 마련 필요

- 성남 2단계 사업이 중단되면서 판교이주단지는 막대한 재정투입이 된 상태에서 공가로 방치되어 공가관리비 발생에 따른 재정 악화가 이중으로 발생, 이주단지 상가 입주자 세입자들의 피해, 학교 문제 등 극심한 갈등이 발생함
- 공가관리비가 사업비에 포함됨에 따라 주민 반발로 순환용 이주단지와 관련한 갈등이 연속적으로 이어짐(판교이주단지 공가관리비 및 임대료 등 손실액에 대한 소송 진행)
- 성남시와 주민이 요구했던 판교이주단지로 선 이주할 경우, 세입자들의 조기 보증금 반환에 따른 막대한 자금조달과 금융비용 발생, 구역 내 공가 발생으로 인한 2차적인 문제점 발생 등 더 많은 문제점 초래 우려
- 현재 추진 중인 성남 2030-1단계 사업은 일정 변경으로 기확보한 순환용주택의 장기 공가 발생 등의 문제가 예상됨에 따라 순환주택 확보계획 변경하여 수립 중
 - 최초 수립 '21.12.30., 1차 변경 '22.10.25., 2차 변경 '23.07.13.

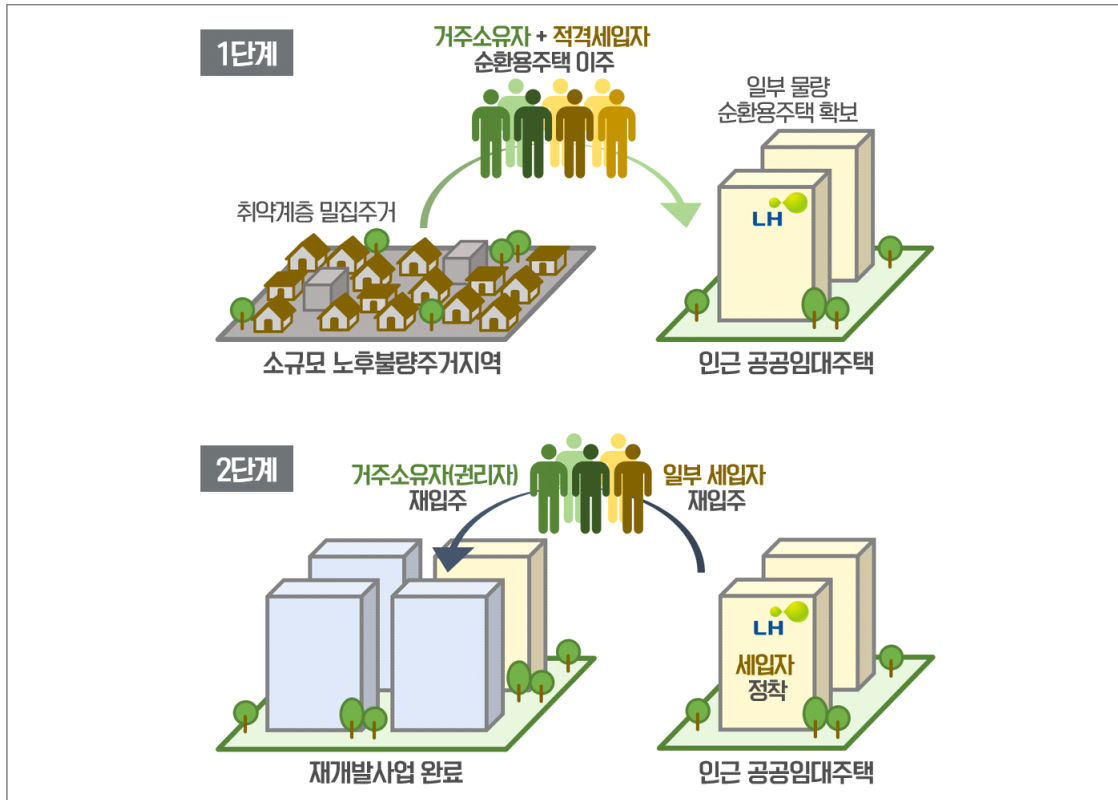


[그림 2-26] 판교 이주단지 관련 기사(左) 및 2단계 재개발구역 주민 집회 사진(右)

2.6. 순환정비방식 사업유형

1) 소규모 노후불량주거지역 정비

- 해당 사례 : 인천 송현지구 주거환경개선사업, 서울 상계5-2지구 주택개량재개발사업
 - (사업배경) 피난민 소용소촌, 철거민 강제이주 무허가건물 집단촌 등으로 형성된 5ha 미만의 노후불량주거지역으로 취약계층이 밀집되어, 원거주민의 내몰림 방지를 위한 순환정비사업의 필요성이 높은 지역
 - (이주규모) 거주가옥주, 세입자 등 이주대책이 필요한 세대수가 500세대 미만
- 인근 입주예정인 장기임대주택 활용
 - (순환용주택) 인근 지역에 공급 예정인 장기임대주택을 활용해 이주대책 수립
 - 대부분 취약계층인 세입자의 주거 안정을 위해 장기임대주택에 재정착시킴

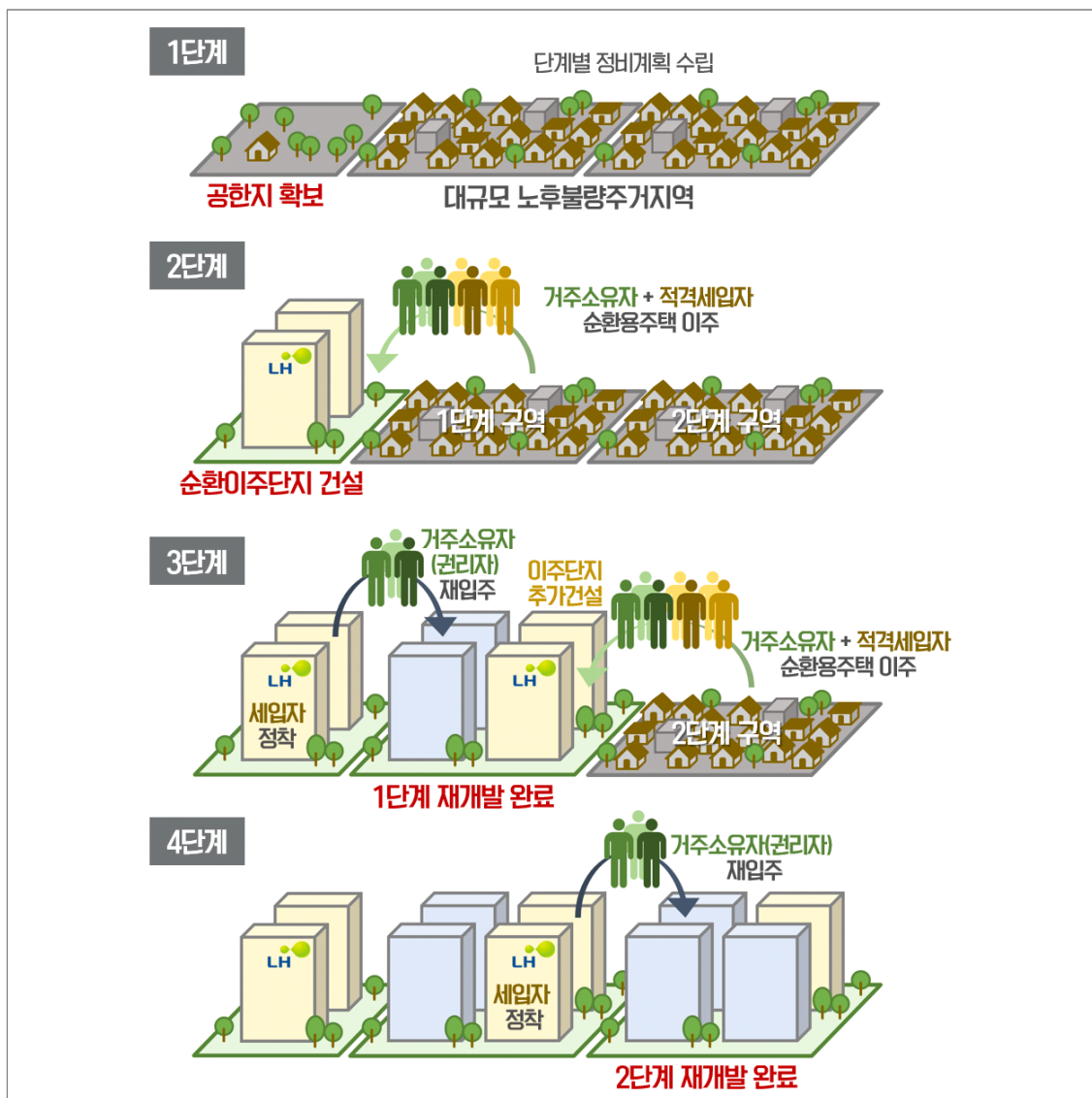


[그림 2-27] 소규모 노후불량주거지역의 순환정비방식 개념

2) 대규모 불량노후주거지역 정비

■ 해당 사례 : 서울 신림 2-1구역, 신림 1구역 주택개량재개발사업

- (사업배경) 일명 ‘해방촌’ 철거민이 서울 관악산의 북서면에 집단이주하며 구릉경사 지형에 형성된 대규모 노후불량주거지역으로 원거주민의 내몰림 방지를 위한 순환 정비사업의 필요성이 높은 지역
- (이주규모) 거주가옥주, 세입자 등 이주대책이 필요한 세대수가 1,500세대 이상

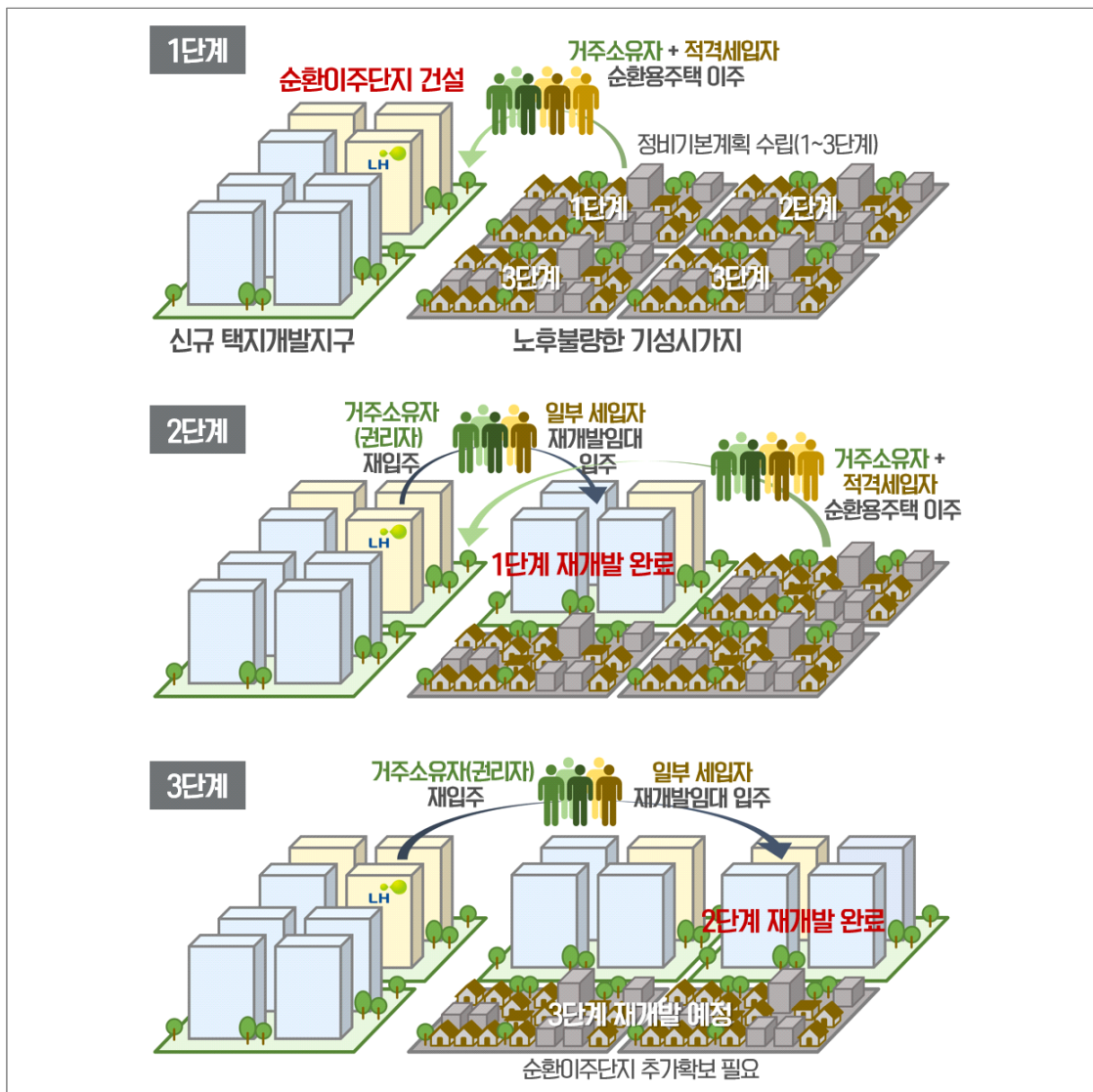


[그림 2-28] 대규모 노후불량주거지역의 순환정비방식 개념

■ 공한지 확보 후 순환이주단지 건설

- (순환용주택) 인근 공한지에 이주단지 건설 후 1단계 정비사업 추진, 1단계 정비사업 추진 시 2단계 정비사업을 위한 이주단지 추가건설
- 세입자는 이주단지에 정착하고, 권리자는 재개발 후 신규 건설아파트에 재정착

3) 노후불량 기성시가지의 계획적 정비



[그림 2-29] 노후불량 기성시가지 계획적 정비의 순환정비방식 개념

■ 해당 사례 : 성남 원도심 정비사업

- (사업배경) 성남시 기성시가지는 서울시의 과밀 억제 정책으로 발생한 영세철거민의 이주로 조성(광주대단지)된 주거밀집지역으로 주택밀도가 매우 높고 영세세입자가 밀집해 순환정비사업의 필요성이 높은 지역
- (이주규모) 도시·주거환경정비기본계획에 따른 계획적 정비 추진, 사업규모가 크고 단계별 대규모 이주수요가 발생함

■ 주변 택지개발 시 순환이주단지 확보

- (순환용주택) 대규모 이주수요에 대응하기 위하여 택지개발지구 내 순환이주단지 확보하고, 단계별 개발에 따른 추가 이주단지 확보 필요
- 재개발 후 권리자는 신규 아파트 재정착, 세입자는 재개발 임대주택에 1순위 입주

2.7. 소결

■ 정책이주지 등 취약계층 집단거주지의 정비는 내몰림 방지를 위한 공공의 역할 필요

- 지금까지 정비사업은 지구 내 원거주민들에게 이주비를 제공하고 개별적으로 이주하도록 하고 있으나, 다수의 주민이 현지에 재정착하지 못하는 악순환이 계속되며, 특히 도심 내 저소득층은 생활근거지를 옮기는 문제점 발생

■ 90년대 초부터 LH는 시범사업을 시작으로 순환정비의 경험 축적 및 사업방식 다양화

- '95년 도시재개발법 개정으로 순환정비방식이 도입되기 전부터 주거환경개선사업 및 주택개량재개발사업에서 순환정비방식을 시범적으로 추진, 현재까지 소규모 정비 구역에서 기성시가지의 계획적 정비까지 다양한 경험 축적

■ LH의 자체 자금투입 없이 공공의 역할을 수행하며, 민간과 협력하는 정비모델 구축

- 민관합동재개발의 성남형 사업모델 도출로 LH는 사업시행자로 지위와 역할을 수행하면서 자체 사업비 조달 부담은 'ZERO'이며, 성남시는 정비기반시설 설치에 대한 지원 등 사업리스크 분산 지원

- 순환정비방식은 순환용 주택 확보, 단계적 개발에 따른 사업 장기화 등 추진 어려움
 - 순환정비방식은 순환용주택 확보의 어려움, 이주용 주택건설의 막대한 비용 소요, 사업 기간장기화우려, 획일화된 주택규모로 인해 제한된 가구만 입주가능 등 애로사항이 많으며, 사업방식 활성화를 위한 제도 개선 및 지원 필요

3. 순환정비사업의 성과

3.1. 원거주민 재정착

- 재개발사업으로 인한 주거비 부담 능력이 부족한 원거주민의 주거 불안 문제 발생
 - 재개발사업 이전에는 연립, 다가구, 다세대 주택 및 소형평형 위주의 임차가구 비중이 높지만, 재개발사업 이후에는 소형평형 및 임대주택의 비중이 상대적으로 감소됨
 - 재개발사업 후 임대보증금 및 임대료 상승에 따라 저소득 원거주민 및 세입자 주거비 부담이 증가해 재정착률이 현저히 저하되는 있음
- 일반 재개발 대비 순환정비방식 정비구역의 높은 재정착률로 원거주민 주거안정 기여
 - 서울 뉴타운 재개발사업의 재정착률이 17%로 낮게 난 것으로 볼 때 주거비 부담능력이 부족한 원거주민들의 재개발로 인한 주거문제 불안은 지속되며, 세입자의 재정착률은 권리지에 비해 상대적으로 매우 낮아 대책이 필요함
 - LH가 순환정비방식으로 추진한 사업의 경우 기존 재개발사업과 비교해 재정착률이 약 3~5배 정도 높게 나타나고 있으며, 원거주민의 주거불안 문제를 순환정비방식을 통해 어느 정도 해결할 수 있는 것으로 나타남

[표 2-25] 순환정비방식 사례구역의 재정착률

구분	길음뉴타운 (4개 구역)	순환정비사업 추진구역					
		인천 송현	상계 5-2	신림2-1	신림1	성남중동3	성남단대
재정착률	17%	82%	83%	67%	47%	50%	53%

■ 세입자의 재정착을 위해 순환용주택에 일시 이주뿐만 아니라 정착할 수 있도록 제공

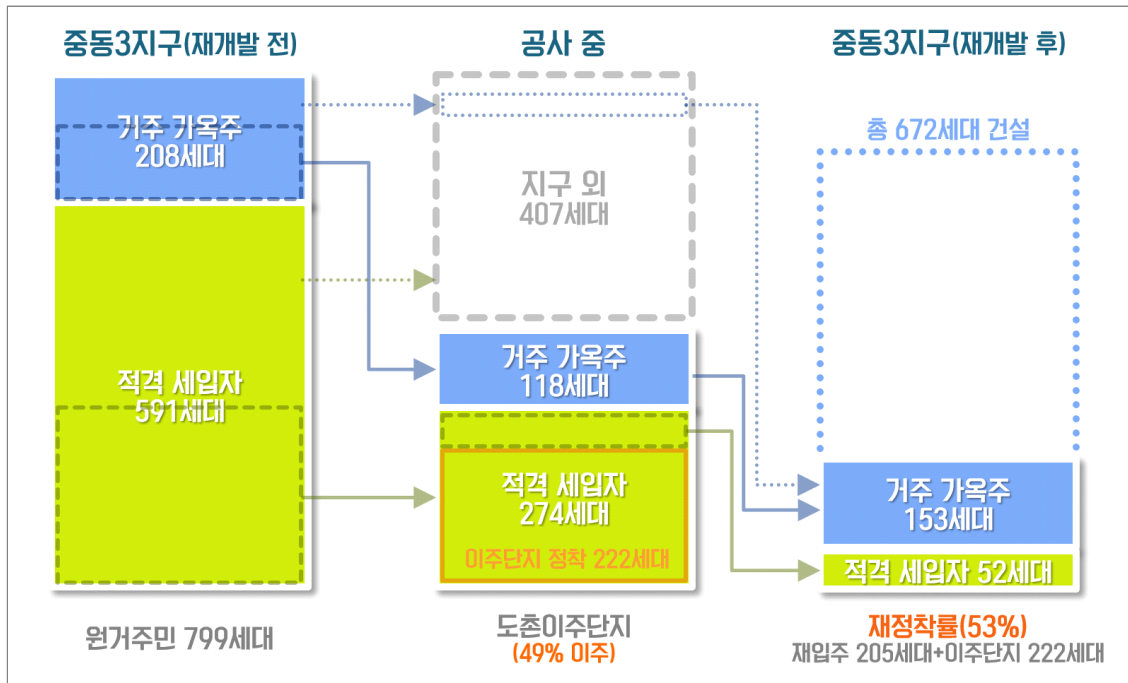
- 순환정비방식의 재정착률 산정은 사업 완료 후 재입주한 가옥주 및 세입자와 함께 사업 지구 인근에 제공한 이주단지에 정착한 세입자도 재정착한 것으로 산정

[표 2-26] 성남 1단계 순환정비사업 도촌이주단지 이주현황

구 분	이주대상자(세대수)			도촌이주단지 입주자(세대수)		
	계	거주 가옥주	적격 세입자	계	거주 가옥주	적격 세입자
중동3	799	208	591	392(49%)	118	274
단대	1,242	424	818	606(49%)	308	298
계	2,041	632	1,409	998(49%)	426	572

[표 2-27] 성남 1단계 순환정비사업 원주민 재정착률

구 분	원거주민 (세대수)	재정착 계	재입주자(세대수)		이주단지 정착	재정착률
			권리자(가옥주)	세입자		
중동3	799	427	153	52	222	53%
단대	1,242	620	328	71	221	50%
계	2,041	1,047	481	123	443	51%



[그림 2-30] 성남 1단계(중동3) 순환정비방식에 따른 이주흐름

■ 사업기간이 장기화되면 원거주민의 삶의 변화로 원거주민 재정착률은 저하

- 성남 2단계로 공급되는 임대주택 1순위 입주자 모집공고 결과, 전체 공급세대수 1,314세대 중 640세대가 입주 계약, 입주율이 50%에 미치지 못해 정비사업의 목적인 원거주민의 주거환경 개선이라는 목적이 모호해진 측면은 있음
- 사업 기간의 장기화로 시간이 경과 됨에 따른 원주민의 삶의 변화(새집 마련, 노령화, 소형평수 불필요 등)로 입주 신청을 하지 않은 것으로 분석되어, 정비사업 장기화는 원거주민 재정착률에도 큰 영향을 미치는 것으로 나타남

[표 2-28] 성남 2단계 구역 내 임대주택 청약 현황(2022.08.29. 기준)

구역	평형	임대주택 공급세대수	1순위 입주 계약	
			세대수	비율(%)
금광1	51㎡	370	306	82.7
	46㎡	227	127	55.9
	39㎡	311	17	5.5
	소계	908	450	49.5
중1	51㎡	180	163	90.6
	46㎡	87	2	2.3
	39㎡	139	3	2.2
	소계	406	190	46.7%
1차 공급 총계		1,314	640	48.7%

※ 1순위 적격세입자, 2순위 현금청산자 등, 3순위 철거민
 ※ 당첨자 중 10%가 부적격자(무주택 조건 상실)로 청약률 대비 최종 공급율 감소

▶ 공급 결과 : 입주자 계약률 50%

▶ 분양계약률 저하 원인 : 사업 장기화에 따른 공급 여건 및 수요 변화

① 대상자(고령자·저소득층 多)의 소득·자산 수준 대비 높은 임대 조건

- 대상자의 약 60%가 만 65세 이상, 순환이주단지(위례 35㎡) 대비 보증금 (46㎡ 51,763천원 → 77,372천원 / 39㎡ 23,892천원 → 60,286천원) 및 월 임대료(46㎡ 287천원 → 363천원 / 39㎡ 225천원 → 318천원) 증가와 분양 전환 시 목돈 부담 등 토로

② 상당수의 자격상실자(단독세대, 유주택자 배제)

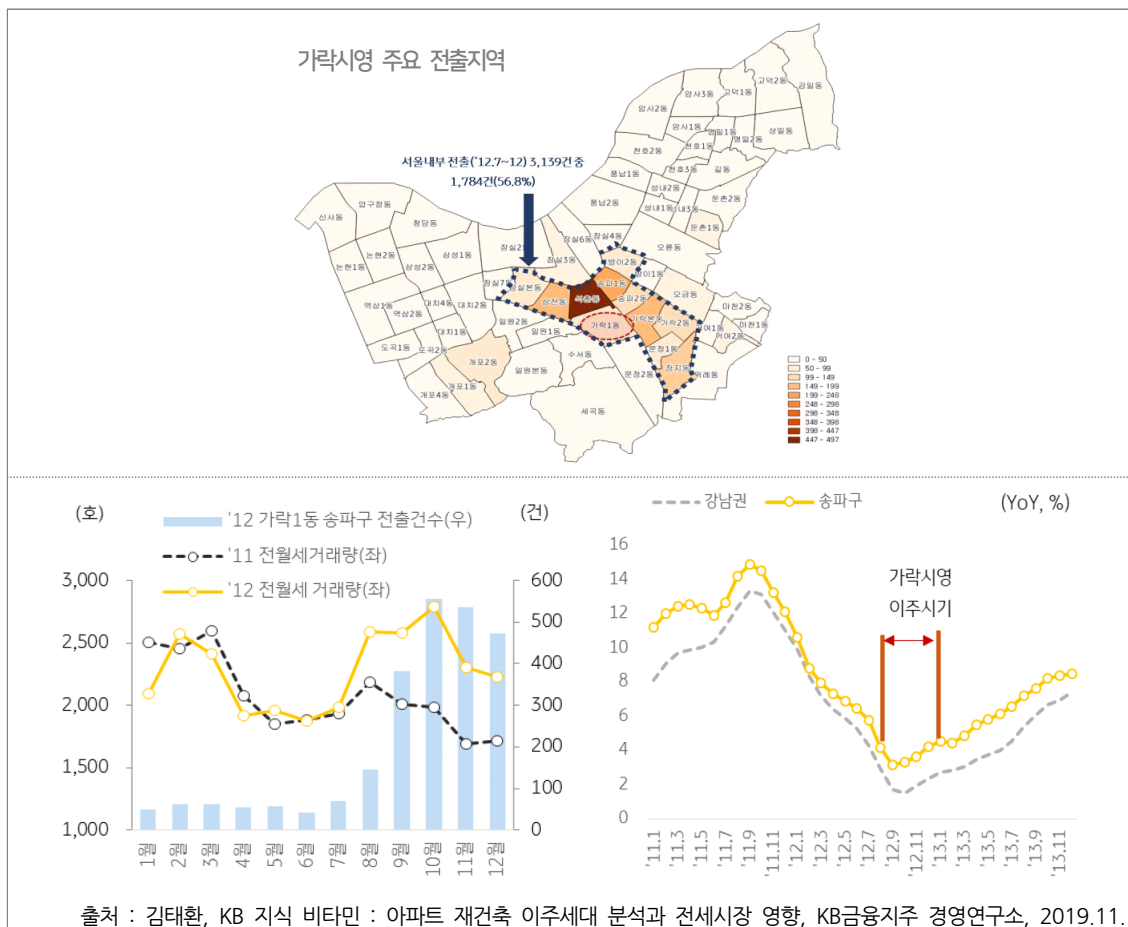
③ 국민임대 규모의 소형 평형 불만(39㎡가 공급 규모의 34% 차지)

④ 순환이주단지에 대한 높은 만족도로 중1구역 재이주 수요 저하

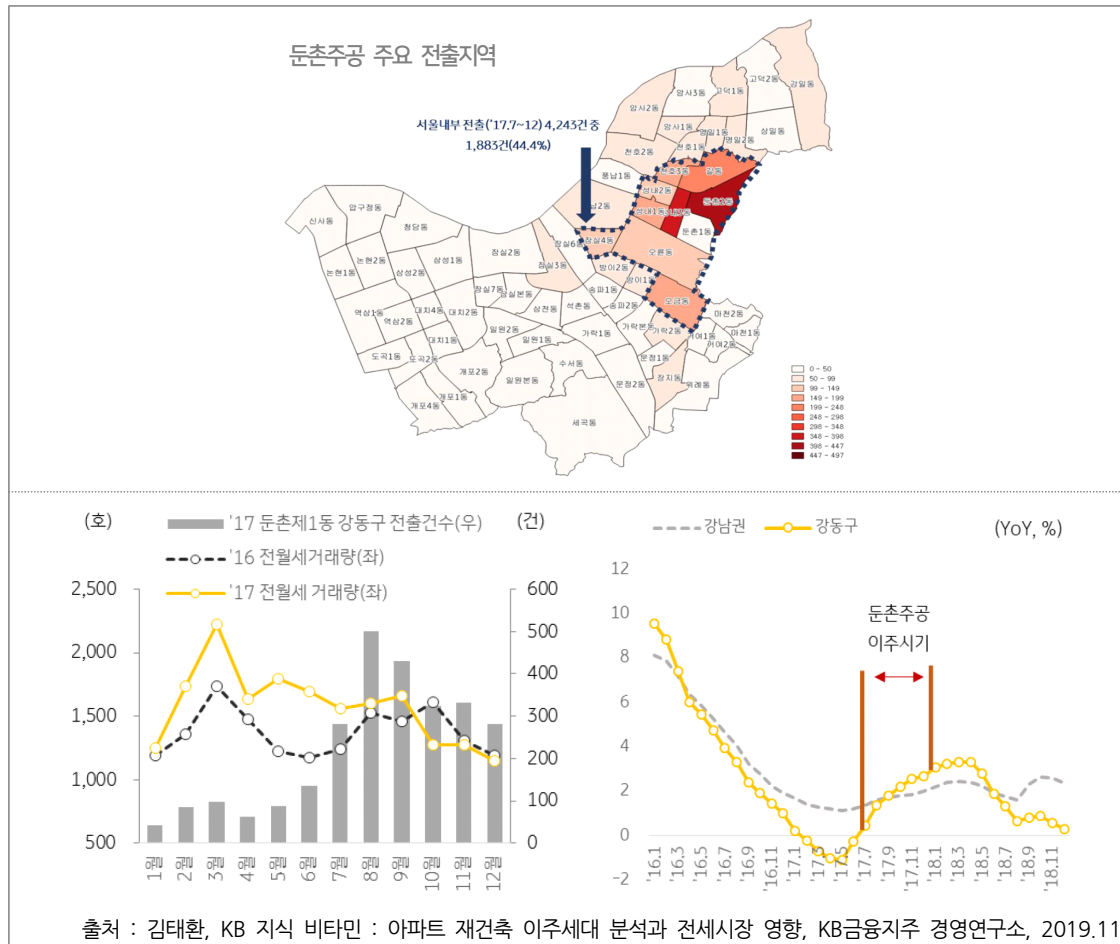
3.2. 부동산시장 안정기여

■ 대규모 정비사업에 따른 이주수요는 국지적인 전세시장 불안 요인으로 작용

- 대규모 정비사업에 따른 이주수요는 단기간에 집중적으로 발생하고 임차 수요 비중이 높으며 인근지역 중심으로 이주가 발생한다는 점에서 국지적인 전세시장 불안 요인으로 작용할 가능성이 높음
- 가락시영과 둔촌주공 사례(김태환, 2019)를 살펴보면, 이주수요 대부분은 해당 자치구, 특히 사업장과 인접한 지역으로 이사하는 것으로 나타남
 - 재건축 이주 당시 가락1동과 둔촌제1동 서울 전출세대 중 해당 사업장이 있는 송파구와 강동구로 이사한 비중이 각각 68.9%와 50.6%
- 정비사업 이주수요는 임차 수요가 많으며 이주 시기 전후 전세 거래 및 가격이 상승



[그림 2-31] 가락시영 주요 전출지역(上)과 송파구 전월세 거래량(下左) · 전세 변동률(下右)



[그림 2-32] 둔촌주공 주요 전출지역(上)과 강동구 전월세 거래량(下左) · 전세 변동률(下右)

■ 성남 2단계는 이주단지 확보 후, 적격 이주대상자 및 대상 확대를 통해 이주 촉진

○ 성남 2단계 재개발사업은 적격세입자와 거주 가옥주를 기준으로 순환이주단지의 이주방안을 수립하여 추진

- 가옥주 : 정비구역 지정 고시일(2008.11.26)로부터 거주한 권리자(이주개시일 이전부터 거주한 권리자 등으로 순차 자격 완화)
- 세입자 : 정비구역 지정 주민공람공고일(2008.1.21) 3개월 이전부터 거주한 세입자(이주개시일 이전부터 거주한 세입자 등으로 순차 자격 완화)
- 이주비는 적격세입자의 경우 이사비 및 주거이전비 지급하고 비적격자는 이사비만 지급, 현금청산자의 경우는 이사비 및 주거이전비 이외에 이주정착금 지급 또는 이주단지 입주 자격 부여

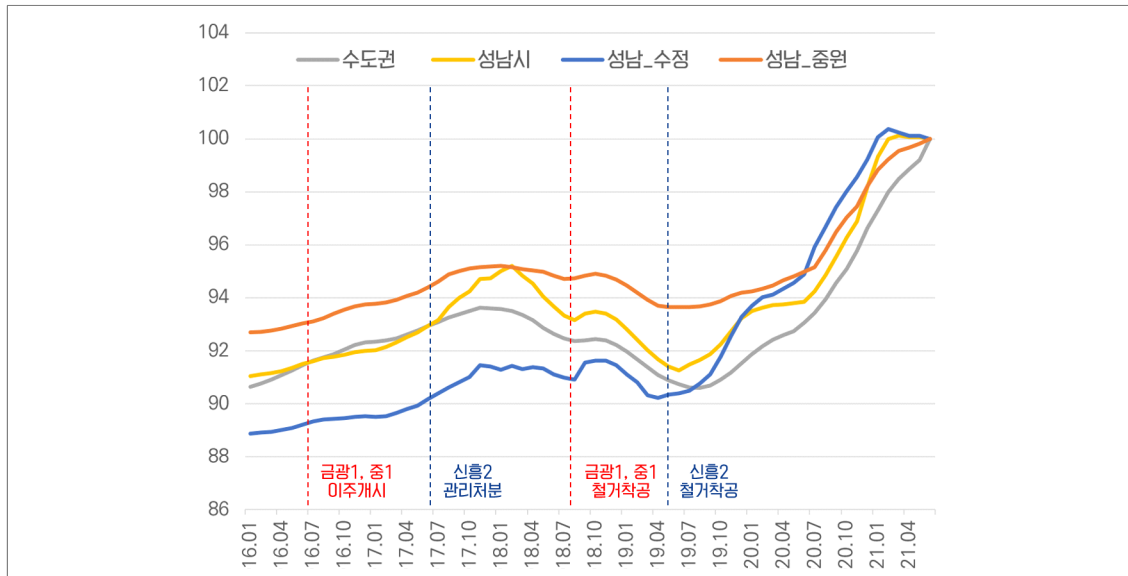
- 순환이주단지 신청 주민 중에 해약 등으로 수시로 공가가 발생하는 관계로 적격 이주 대상자 감소 및 이주 촉진을 고려해서 당초 기준(정비구역지정고시일 2008. 11.26.) 대비 약 9년 연장 및 현금청산자로 대상자를 확대

[표 2-29] 성남 2단계 구역내 이주현황(2018.09.28 기준)

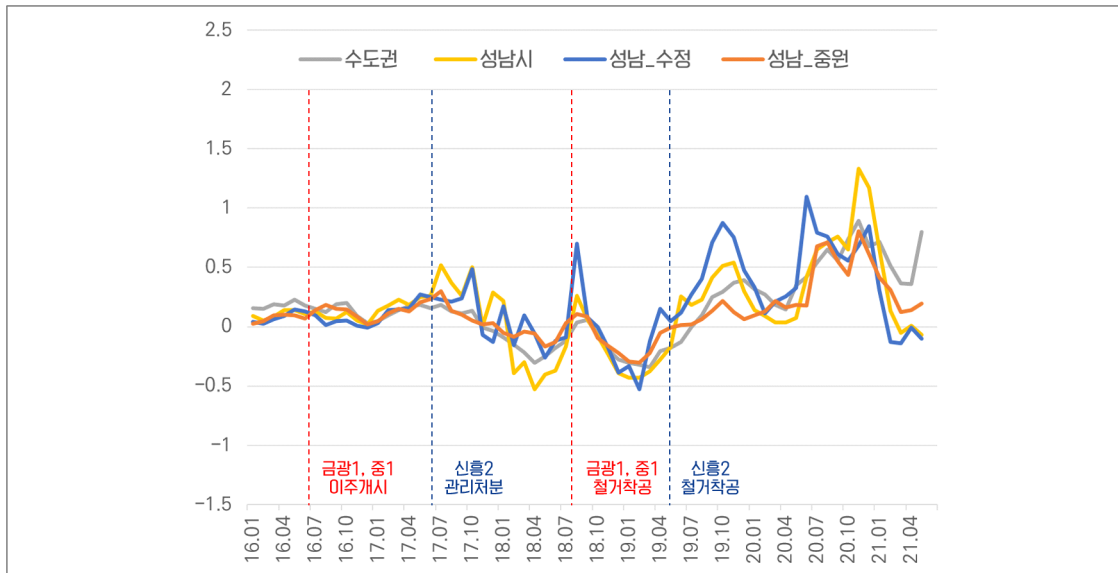
구분	구역 내 가옥주				적격세입자				비적격 세입자	구역 내 총세대수	
	계	이주 단지	자체 이주	이주단지 이주(%)	계	이주 단지	자체 이주	이주단지 이주(%)		계	이주단지 이주(%)
금광	1,238	436	802	35.2	3,024	1,285	1,739	42.5	3,237	7,499	22.9
중1	527	240	287	45.5	1,300	619	681	47.6	2,145	3,972	21.6
신흥2	754	469	285	62.2	2,215	1,592	623	71.9	3,200	6,169	33.4
계	2,519	1,145	1,374	45.5	6,539	3,496	3,043	53.5	8,582	17,640	26.3

※ 순환이주단지 : 위례 A2-4, A2-1블록, 여수 A2-1블록, 총 4,600세대

- 성남 2단계 이주수요 발생 시점부터 전세가격지수는 수도권 등과 비교해 큰 변동 無
- 성남 2단계 사업은 구역 내 17,640세대(금광1·중1_11,471세대, 신흥2_6,169세대)가 이주하였으며, 그 중 4,641세대(26.3%)가 순환용주택으로 이주해 전세시장 안정에 기여한 것으로 판단됨
- 단, 2018년 이후 전세가격지수가 하락할 때, 수정구 및 중원구는 하락 폭이 상대적으로 적은 것으로 나타남



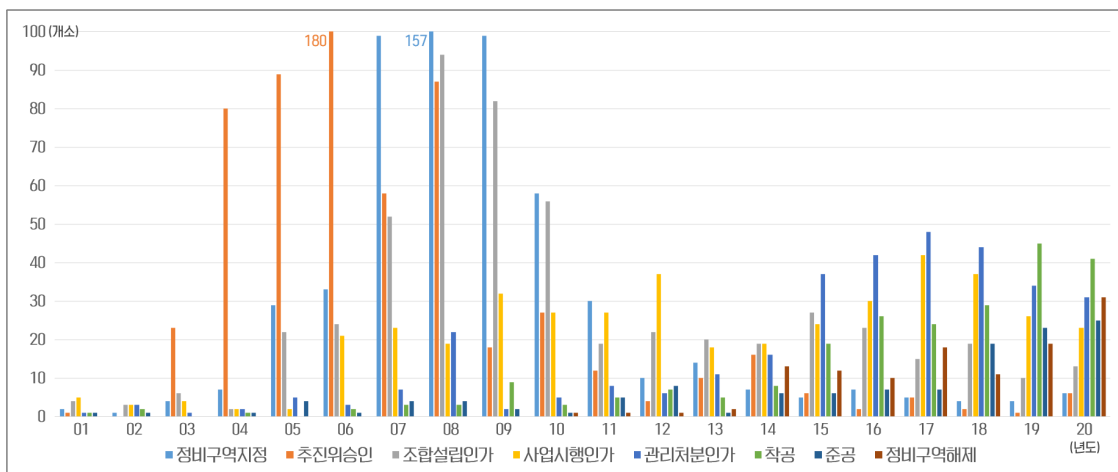
[그림 2-33] 성남시 전세가격지수 변화(단위 : 지수 / 2021.06=100 기준)



[그림 2-34] 성남시 전세가격지수 전월대비 변동률(단위 : %)

3.3. 재개발 사업기간 단축

- 정비구역 지정을 시작으로 추진, 사업추진 속도는 부동산 경기의 영향을 많이 받음
- 재개발사업 연도별 추진 현황을 살펴보면, 2000년대 초 도시정비법 제정으로 전국적으로 재개발사업 추진이 활성화되었지만, 2000년대 말부터 부동산 경기가 악화됨에 따라 사업 지연 및 중단이 증가하고, 사업 소요 기간은 많이 증가하게 됨

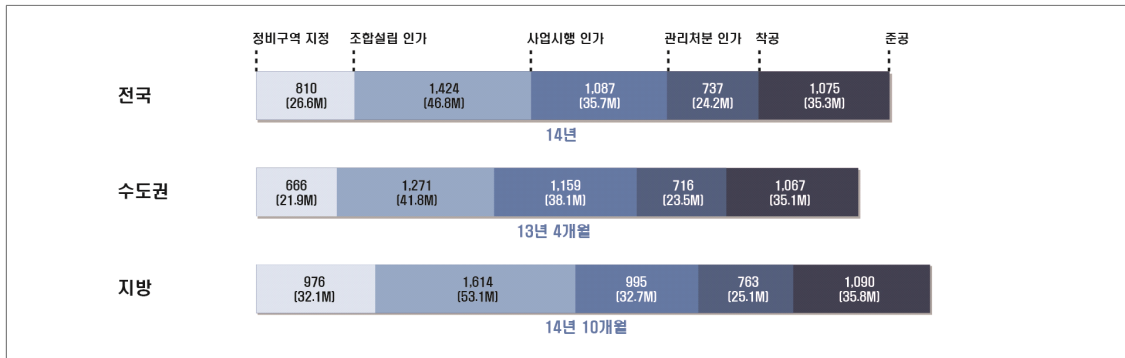


[그림 2-35] 재개발사업(주택) 연도별 추진현황

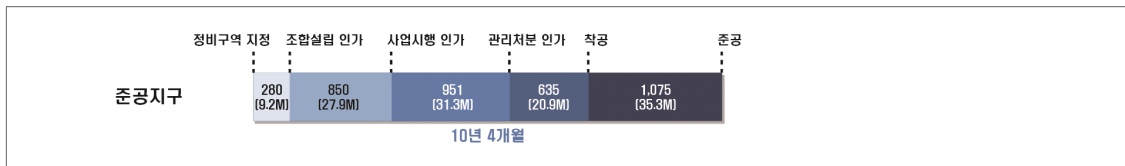
- 2010년대 중반부터는 관리처분계획인가 건수는 증가하고 있으나, 정비구역 해제 지역도 증가하는 경향이 나타남

■ 재개발사업 기간은 평균 14년 0.8개월 소요, 준공지구만 보면 10년 4개월 소요

- 재개발사업의 소요 기간(정비구역 지정~준공)은 수도권 지역(13년 4개월)이 지방(14년 10개월)보다 소요 기간이 짧은 것으로 나타남
- 지방은 수도권과 비교하여 정비구역 지정 이후 사업시행인가까지의 소요 기간이 길며, 사업시행인가 이후 준공까지의 소요 기간은 큰 차이가 없음
- 준공된 정비구역으로 한정해 살펴보면, 소요 기간은 10년 4개월로 전체 정비구역과 비교해 3년 8개월이 짧은 것으로 나타남



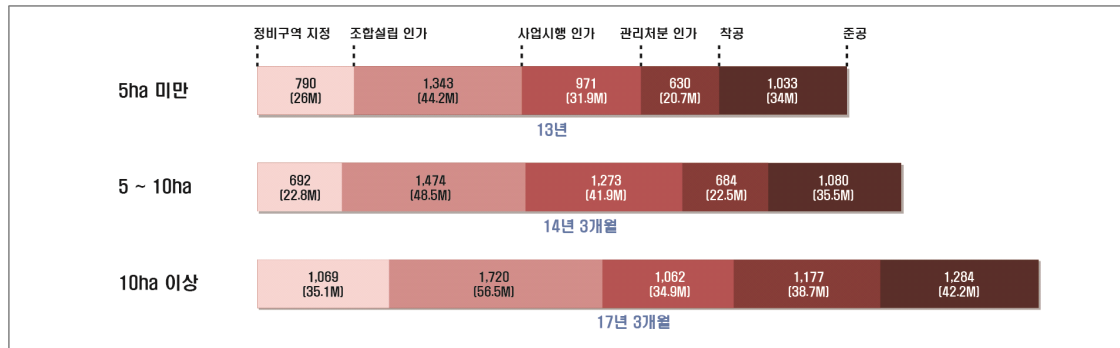
[그림 2-36] 재개발사업(주택) 전국/수도권/지방간 소요기간 비교



[그림 2-37] 재개발사업(주택) 소요기간(준공지구 기준)

■ 정비구역 면적이 넓을수록 재개발사업의 소요 기간은 증가

- 정비구역 면적이 5ha 미만은 평균 13년이 소요되는 것으로 나타났으며, 5~10ha는 14년 3개월, 10ha 이상은 평균 17년 3개월이 소요되어 면적이 넓을수록 소요 기간은 증가하는 것으로 나타남



[그림 2-38] 주택재개발사업 구역면적 규모별 소요기간 비교

- 성남 1단계, 2단계 사업기간은 전국 재개발 사업과 비교하여 단기간 내 추진
 - LH가 시행한 순환정비방식은 일반 조합방식과 비교해 단기간 내에 사업이 완료된 것으로 나타났으며, 특히 사업시행인가까지 기간이 매우 짧은 것으로 나타남
 - 성남 2단계 사업은 일시 사업중단 과정이 있었지만, 민관합동재개발 추진을 통해 해당 면적의 전국 평균 사업 기간보다는 짧은 기간 내 완료함

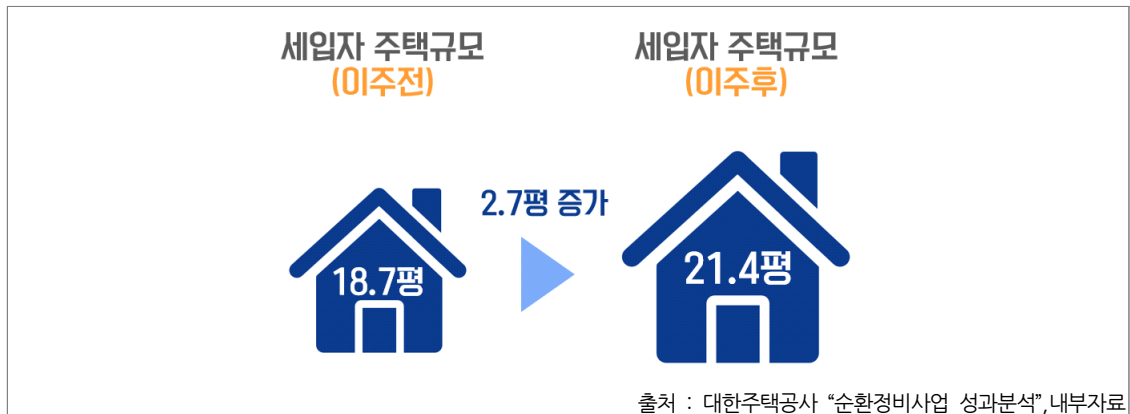


[그림 2-39] 성남 1단계, 2단계 사업기간 비교

3.4. 저소득층 주거수준 향상

■ 순환정비사업을 통해 저소득층의 주거수준 향상 및 주거 부담 비용 경감 효과

- 도촌지구 순환용주택으로 이주 세입자의 주택규모 조사에서 이주 전의 주택규모는 약 18.7평, 이주 후 주택의 규모는 21.4평으로 기존 주택보다 약 2.7평 정도 증가한 것으로 나타나 주거수준이 향상된 것으로 나타남
- 도촌지구 순환용주택 이주세입자에 대한 임대보증금, 월평균 주거비, 임대료, 관리비 등 주거 부담 비용에 대한 경향을 분석한 결과, 순환용주택으로 이주 후 임대보증금은 251만원 감소, 월평균 임대료는 약 12.4% 절감, 월평균 관리비는 약 2.4% 절감되어 전반적으로 주거 부담 비용이 감소한 것으로 나타남



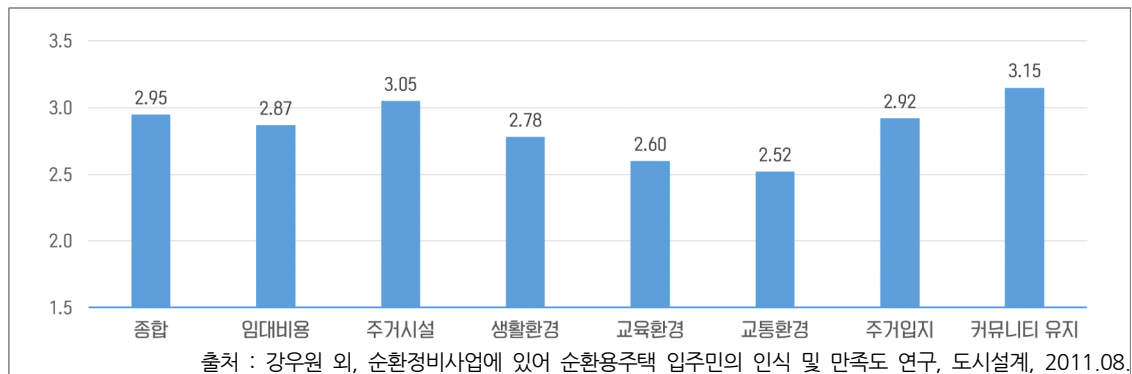
[그림 2-40] 세입자의 이주 전후 주택규모 변화(성남도촌지구)



[그림 2-41] 세입자의 이주 전후 주거부담비용 변화(성남도촌지구)

■ 순환용주택 입주자는 커뮤니티 유지, 주거시설에 대한 만족도가 높게 나타남

- 선행 연구(강우원, 2011)를 살펴보면, 도촌지구 순환용주택 입주자(응답자 가옥주 118명, 세입자 74명)을 대상으로 순환용주택 만족도에 대해서 전반적인 종합만족도를 포함하여 8개 분야로 구분해 조사(매우 불만 1점, 매우 만족 5점)를 수행함
- 종합만족도에서는 2.95로 불만족한다는 응답이 조금 높게 나왔으나, 세부적 항목을 살펴보면 커뮤니티 유지에 대한 만족도(3.15)가 가장 높게 나타났고, 다음으로 주거시설(3.05)에 대한 만족도가 높게 나타남
- 도촌지구는 외곽에 위치해 교통환경(2.52), 교육환경(2.60)에 대한 만족도가 상대적으로 낮게 나타났으며, 앞으로 순환용주택 확보 및 공급 시 기반시설 및 생활편의시설에 대한 고려가 필요함

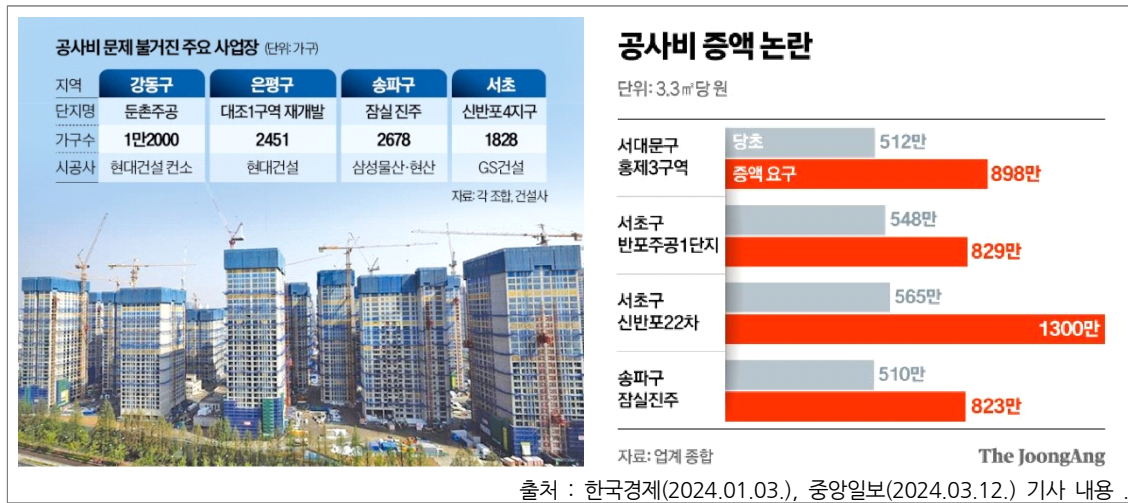


[그림 2-42] 순환용주택 입주자 만족도(도촌지구 입주자 대상)

3.5. 공공의 사업관리 및 지원

■ 공공이 정비사업을 추진함에 따라 투명한 사업관리 및 원가 정산 방식 적용

- 사업참여 방식 : 관리처분에 의한 주민 참여형 원가정산방식
 - LH가 참여하는 타 구역의 경우 사업시행 대가방식도 적용하고 있으나, 성남 1단계 및 2단계 사업은 원가정산방식 적용
 - 개발이익(개발에 따른 손실 포함)의 배분 : 사업완료 후 구역 내 분양대상 대지 및 건축 시설물 총 분양수익금에서 총원가를 뺀 금액을 종전자산 평가액으로 나눈 값을 개발 이익을 배분받을 권리자별 종전자산 평가액에 곱하여 배분



[그림 2-43] 공사비 관련 문제 보도 내용

■ 시 지원을 통한 사업성 개선 및 개발이익 주민 환원

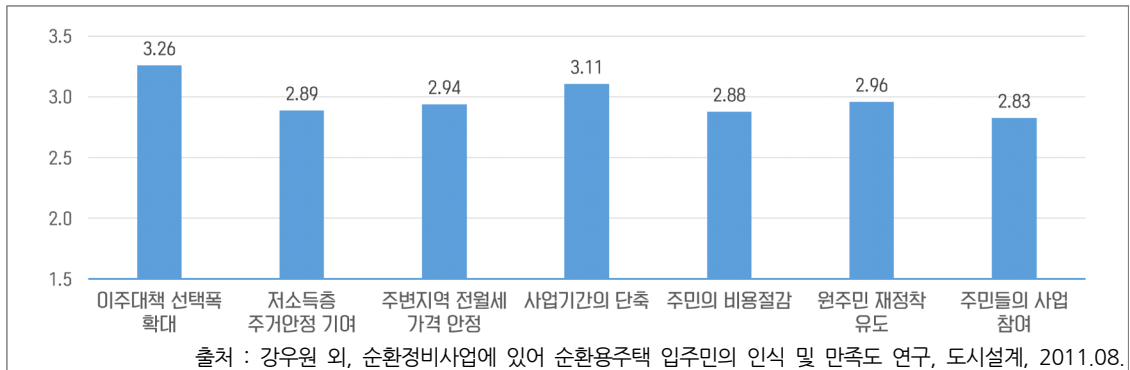
- 성남 2단계 사업은 사업중단 이후 성남시의 지원을 끌어내며 용적률 상향, 고도 제한 완화, 정비기반시설 설치비 및 주민 이주비 등의 지원 확대로 이어져 해당 구역 정비 사업의 사업성이 개선됨
- 사업 지연이 곧 부동산 경기회복 시기와 맞물려 일반분양가를 상향 조정해 사업성이 대폭 개선(비레올 130%~140%)되었으며, 관리처분 방식의 사업 성격상 개발이익이 주민들에게 환원됨

[표 2-30] 성남 1단계, 2단계 재개발사업의 비레올

구분	성남 1단계		성남 2단계		
	중동3	단대	금광1	중1	신흥2
비레올	105.26%	108.02%	130.90%	139.54%	144.17%

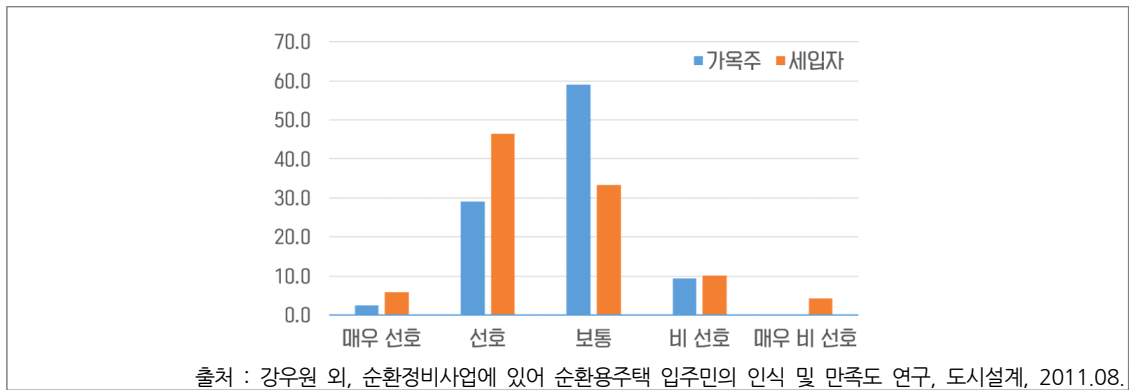
■ 순환정비방식 성과로 이주대책을 통한 사업기간 단축한 것으로 평가, 전반적으로 선호

- 선행 연구(강우원, 2011)를 살펴보면, 도촌지구 순환용주택 입주자를 대상으로 순환 정비사업 성과에 대해서 설문 조사한 결과 이주대책 선택폭 확대(3.26), 사업기간의 단축(3.11), 원거주민 재정착 유도(2.96)에 대해 동의 여부가 높음
- 주민들의 사업 참여(2.83)에 대한 동의가 가장 낮은 것으로 나타났으며, 앞으로 정비 사업 추진 시 주민 참여 활성화를 위한 노력이 필요한 것으로 나타남



[그림 2-44] 순환정비사업 성과의 동의 여부(도촌지구 입주자 대상)

- 재개발사업의 순환정비방식에 대해서는 전반적으로 선호하는 것으로 나타났고, 가옥주보다 세입자의 선호도가 높게 나타남(강우원, 2011)



[그림 2-45] 순환정비사업 선호도(도촌지구 입주자 대상)

3.6. 사업성과 종합

■ 물리적 주거환경 개선 중심 → 거주민 재정착 중심의 주거환경 개선

- 사업성에 민감한 조합이나 민간개발업자는 영세 권리자 및 세입자의 임시 거주문제나 임대주택 건설 후 입주 여부에 대해선 큰 관심이 없으나, 순환정비사업은 최저주거 수준을 만족시키는 순환용 임대주택을 공급함으로써 기존 커뮤니티를 최대한 유지하면서 거주할 수 있도록 지원함

■ 민간중심 이해관계 → 거버넌스 체제 구축 및 공공의 역할 강화

- 조합 등 민간은 시간과 비용 부담이 크고 법적인 강제 의무가 없는 순환정비사업을 배제하므로 관리자와 영세 권리자, 세입자 간의 갈등 발생, 민간 부문의 어려운 현실 여건을 감안해 공공부문에서 순환정비사업을 통해 정비사업구역 내 저소득층 거주민들의 안정적인 재정착을 유도함
- 지자체, 공공기관, 주민대표회의와의 거버넌스체제 구축, 공공부문의 균형과 조화있는 역할 모델로 의의가 큼

■ 개별 사업 단위 관점 → 통합적 도시관리와 도시정비의 수단

- 공공(LH)이 순환정비사업에 적극적으로 참여하면서 사업 기간이 단축되고 신속하게 진행되면서 사업성과 공공원칙 모두를 확보함
- 지자체와 공공이 협력해 정비기본계획을 수립, 단계적이고 원칙 있는 도시정비를 추진할 수 있으며, 세입자 문제를 원만하게 해결할 수 있어 공정한 시행자 역할이 기대됨

[표 2-31] 사업성과 종합

사업단계	시행절차	주요 성과
사업구상 단계	주거실태조사 정비사업검토	- 원거주민 실태조사를 통한 맞춤형 도시정비전략 수립 - 사업 이해관계자와의 파트너십 구축을 통한 효과적인 거버넌스체제 구축
사업계획 단계	기본계획수립 정비계획수립 정비구역지정	- 장기계획을 통한 순차적 개발로 효과적인 사업추진 - 택지개발사업과 연계한 순환용주택 확보로 선대책·후개발 실현 - 충분한 정보제공으로 사업추진의 주민참여 활성화
사업인가 단계	사업시행계획인가 관리처분계획인가	- 품질 높은 주거단지 설계로 주민만족도 제고 - 지명경쟁입찰방식 등 전문적이고 효과적인 사업과정 관리를 통한 공사비 절감
사업시행 단계	원거주민 이주 사업 착공	- 이주대책 수립을 통한 사업기간 단축 - 원거주민 주거이전 선택의 폭 확대 / 세입자 주거권 보호 및 주거비용 부담 감소 - 이주수요 분산으로 주변지역 부동산시장 안정화 - 이주단지 제공을 통한 사업비 절감
사업완료 단계	소유권 이전 사업 청산 조합 해산	- 순환정비사업을 통한 원거주민 재정착률 제고 - 원거주민 주거안정과 공동체 유지 - 순환정비사업에 대한 입주민 만족도 제고 / 저소득층 최저 주거수준의 향상 - 사회적 형평성 제고 및 이해관계자간 갈등 최소화 - 원가절감과 개발이익 환원 등을 통한 주민부담 경감

출처 : 한국토지주택공사, 성남 재개발 이야기 -성남 2단계 주택재개발정비사업을 중심으로-, 2022.11.

4. 시사점 및 이슈

- 향후 택지개발 감소 예상, 신규 택지를 통한 순환용주택을 확보할 수 있는가?
 - 대규모 이주수요에 대응하기 위해 이주단지 건설이 필요하지만, 정비사업 인근지역의 개발 가용지 부족과 향후 개발 수요에 따른 신규 택지개발은 감소할 것으로 예상됨
 - 순환정비방식의 지속적인 추진을 위해서는 신규 택지 외 이주단지 확보 방안과 순환용주택 공급 및 운영에 대한 정부 및 지자체의 적극적인 지원이 필요함

- 순환정비방식은 LH만 가능한 사업? 민간 정비사업으로 확대할 수 있는가?
 - 현실적으로 LH만이 장기임대주택을 건설·활용할 수 있음에 따라 순환정비방식을 조합 또는 민간이 추진하기 어려운 실정임
 - 성남 2단계에서 ‘민관합동재개발’을 도입하였으며, 정비사업에서 순환정비방식이 보다 확산될 수 있도록 주민·민간사업자·지자체·공공기관의 협력방안이 필요함

- 원도심은 재개발, 신도시는 재건축으로 순환정비방식 적용의 차별성은 무엇인가?
 - 기성시가지 재개발은 세입자 문제 해결 등 순환정비방식의 필요성이 높으나, 신도시 재건축에 대한 공공부문의 역할과 사업 참여 범위에 대한 검토가 필요함
 - 신도시 아파트의 거주환경, 입주자 특성, 노후계획도시정비사업 방식 등을 고려한 차별화된 순환정비방식 적용에 대한 검토가 필요함

- 정비사업에 대한 공공의 역할 확대 속에서 순환정비방식 활성화 방안 마련이 필요함

제3장 해외 관련 제도 및 사례 검토

1. 일본

1.1. 도시재생주택 제도

1) 제도의 개요

■ 도시재생주택(종전거주자용 임대주택) 공급 시 국가·지자체 보조

- 도시재생주택²⁾은 시가지재개발, 공동주택 재건축 등 도시재생사업에 의해 원거주민의 이주가 필요할 때 이주처를 마련하기 위해 공급하는 주택
- 공공건설형은 지자체가 주택 건설 후 임대 또는 분양하며, 민간건설형은 민간사업자가 주택공급방식으로는 민간건설·관리방식, 민간주택임차방식, 직접건설방식 등이 있으며, 공급방식에 따라 건설비, 임대료 등을 국가와 지자체가 보조함

[표 3-1] 도시재생주택의 공급방식 및 보조율

구 분		내 용
공급방식	민간건설·관리방식	민간이 건설하고 관리하는 형태로 공급하는 방식
	민간주택임차방식	지방자치단체가 민간주택을 임대하여 공급하는 방식
	직접건설방식	지방자치단체가 직접 건설하여 공급하는 방식
보조율	민간건설·관리방식	공동시설정비비 보조 (국가 1/3, 지자체 1/3)
	민간주택임차방식	임대료 대책 보조 (국가 1/2, 지자체 1/2)
	직접건설방식	건설비 보조 (국가 1/2), 임대료 대책 보조 (국가 1/2)

출처 : 일본 맨션재생협회 HP

■ 시행자는 도시재생주택 등 공급계획 작성, 국토교통대신에게 보고

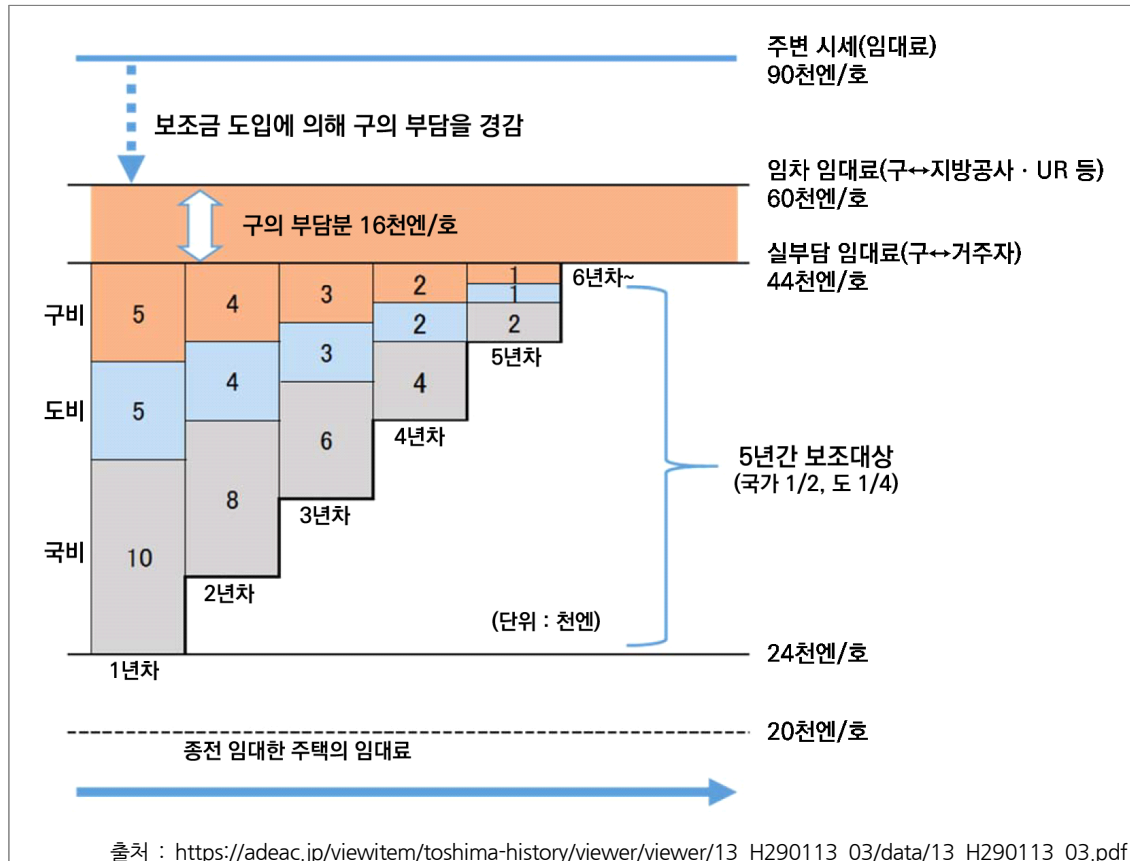
- 시행자는 사업 시행 등으로 주택 등을 상실하고 주거가 곤란해 도시재생주택 등에 입주할 희망하는 자의 세대수에 상당하는 도시재생주택 등을 정비하도록 하고 있음

2) 도시재생주택은 「주택시가지종합정비사업 제도요강(2004년 4월 1일, 國住市 제350호)」의 제2 제8호에서 ‘도시재생주택등’을 ‘주택시가지종합정비사업 등의 실시에 수반하여 주택 등을 상실함으로써 주택 등이 곤란하다고 인정되는 자를 입주시키기 위한 주택 및 그 부대시설(이하 「도시재생주택」이라 한다)과 점포, 사무소 등 및 그 부대시설을 말한다.’고 정의하고 있으며, 요강 적용 이전의 유사한 제도에 따라 정비된 임대주택을 포함하여 말한다.

- 도시재생주택 등을 정비하고자 하는 시행자는 해당 주택 등의 위치, 호수, 규모, 구조, 건설에 관한 자금계획 및 관리 등에 관한 사항에 대한 계획(도시재생주택 등 공급계획)을 작성해 국토교통대신에게 보고해야 함

■ 도시재생주택으로 입주할 경우, 임대료가 상승하는 부분을 국가 등이 단계적 보조

- 건설형 도시재생주택과 관련된 계약 월세와 종전에 임차하고 있던 임대주택의 월세와의 차액에 대해 월세의 급격한 변화를 완화하기 위하여 시행자가 입주자의 월세를 감액하는 경우, 시행자가 입주자에게 지원하기 위해 부담하는 비용을 보조대상으로 함
 - 임대료 보조(격변완화조치) : 해당 계약 월세액에서 종전 임대주택의 월세액을 공제한 금액에 입주 기간의 구분에 따라 정하는 비율³⁾을 곱한 금액에 대해서 보조



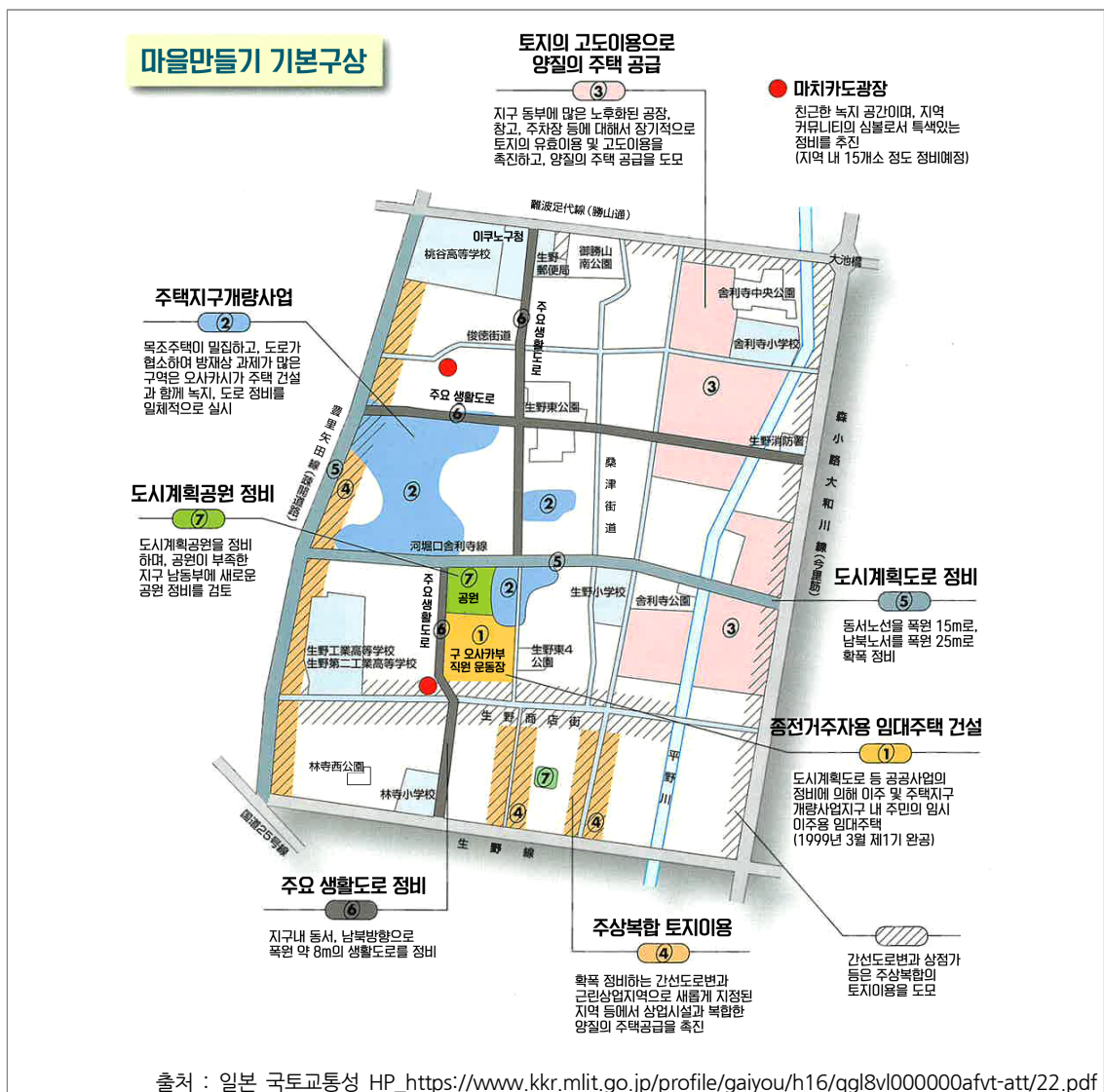
[그림 3-1] 건설형 도시재생주택의 임대료 보조(격변완화조치) 개념

3) 임대료 격변완화 : 입주기간 1년 이하의 경우 5/6, 1년~2년 이하의 경우 4/6, 2년~3년 이하의 경우 3/6, 3년~4년 이하의 경우 2/6, 4년~5년이하의 경우 1/6

2) 관련 사례 : 오사카시 이쿠노구 남부지구

■ 주택시가지종합정비사업 등을 적용하여 밀집주택시가지정비 모델사업 실시

- 이쿠노구 남부지구는 1994년 주민 의견을 반영한 마을만들기사업을 추진하기 위하여 현지 연합자치회가 중심이 되어 ‘이쿠노구남부지구 마을만들기 협의회’를 발족
- 오사카시는 이 지구에 ‘주택시가지종합정비사업(거점개발형 · 밀집주택시가지정비형)’, ‘주택지구개량사업’ 등을 적용하여 밀집주택시가지정비의 모델사업으로 실시



[그림 3-2] 오사카시 이쿠노구 마을만들기 기본구상

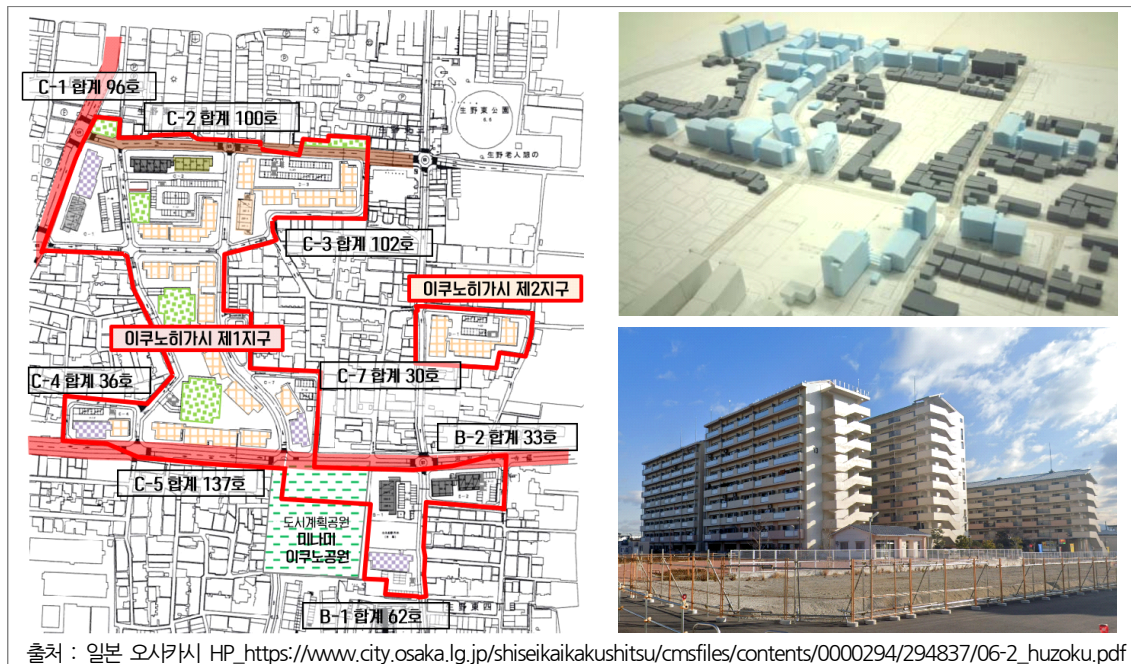
- 정비사업의 주요 내용으로는 원주민용 임대주택의 건설, 순환재개발에 의한 주택지구 개량사업, 민간주택의 재건축 유도 등에 의한 노후불량주택 정비, 도시계획도로 및 주요생활도로 정비, 도시계획공원 등 기반시설 정비 실시

[표 3-2] 이쿠노구남부지구 정비사업 개요

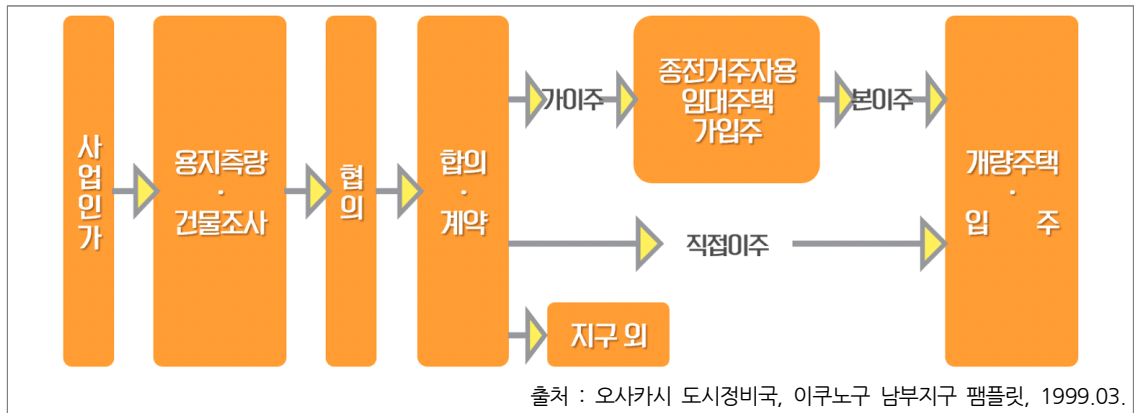
구 분	내 용
지구면적	98.5ha
사업기간	1994년~
사업수법	주택시기지종합정비사업, 주택지구개량사업
주택계획 호수	개량주택 361호, 도시재생주택(중전거주자용주택) 360호
마치카도광장	15개소(정비예정)

■ 노후목조주택 밀집지역은 순환재개발방식의 주택지구개량사업 추진

- 노후목조주택 밀집지역(6.15ha)은 전면철거에 의한 주택지구개량사업을 실시하였으며, 원주민 재정착을 위하여 순환정비방식을 도입하여 지구 내 공지(舊 오사카부 직원운동장 등)에 도시재생주택(순환용주택) 건설
- 주택지구개량사업은 오사카시가 지구 내 토지, 건물 등을 매수하고, 그 부지에 개량 주택·점포 등의 건설과 함께 도로, 공원, 광장, 녹지 등을 일체적으로 정비



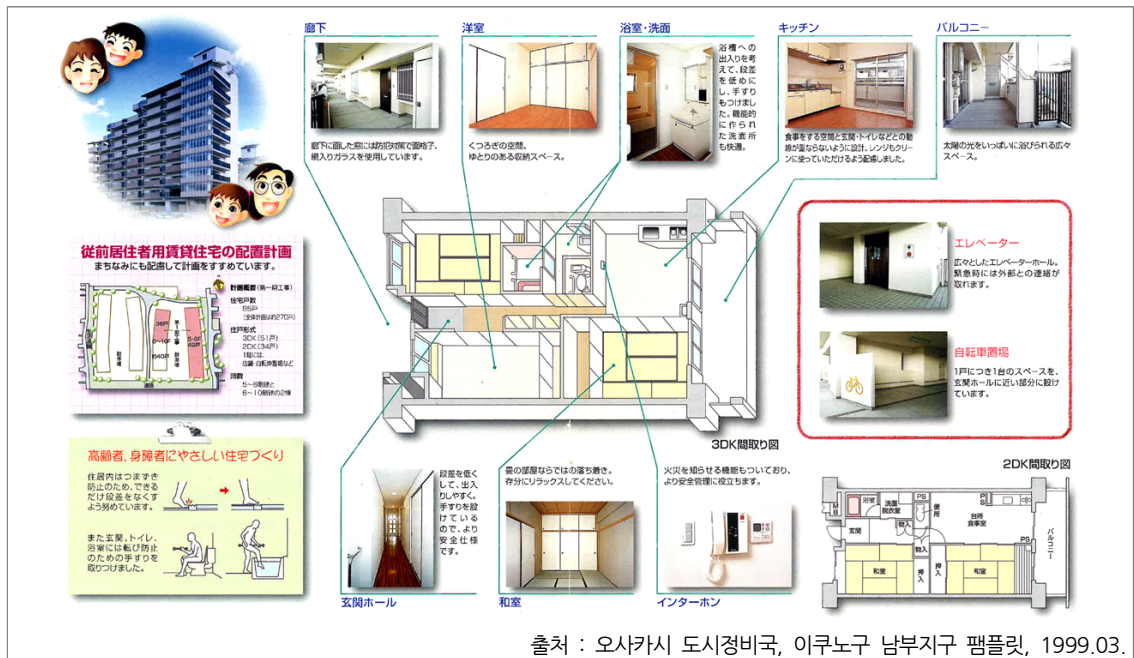
[그림 3-3] 이쿠노구 남부지구 내 주택지구개량사업(순환재개발) 및 순환용주택(右下)



[그림 3-4] 주택지구개량사업 추진흐름

■ 공공시설 정비 시 철거민 이주주택 및 주택지구개량사업을 위한 순환용주택 공급

- 도시재생주택은 도시계획도로, 공원 등 정비에 의해 주택이 철거되는 주민의 이주용 주택이며, 주택지구개량사업 지구 내 거주민에게는 원칙적으로 가이주주택으로 활용
- 1~2인 가구는 2DK, 3인 이상 가구는 3DK를 제공하며, 임대료는 오사카시 공영주택 임대료 결정 방법과 같은 방법으로 결정되지만, 사업 취지 및 지역 여건 등을 고려해 최대한 부담되지 않도록 검토

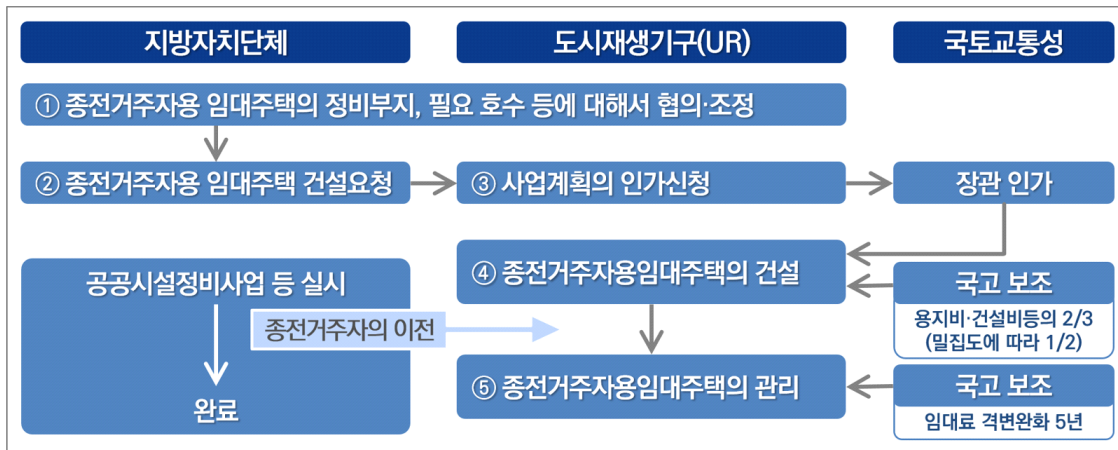


[그림 3-5] 종전거주자용 임대주택 평면

1.2. UR의 종전거주자용 임대주택 정비

1) 제도의 개요

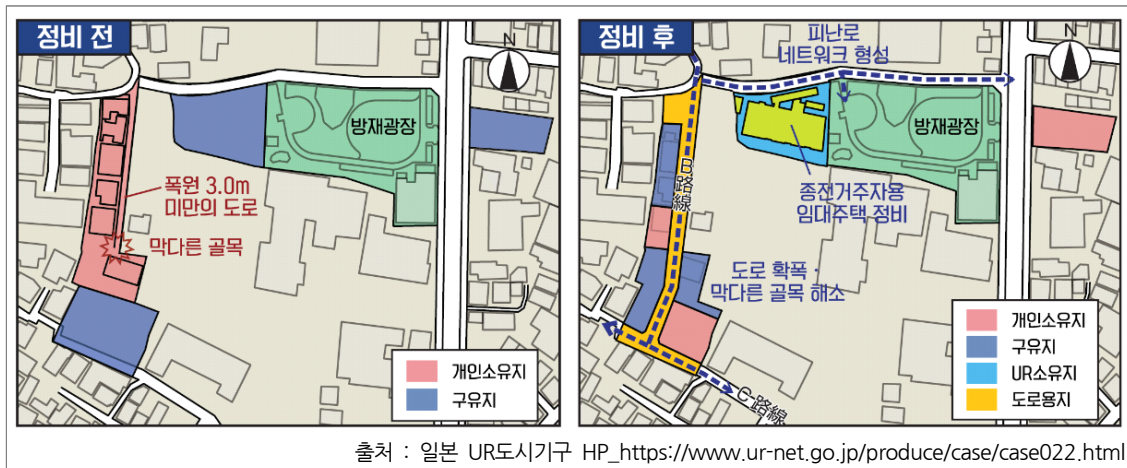
- UR은 정비사업 추진을 위해 지자체의 요청에 근거 종전거주자용 임대주택 정비
 - 2007년 3월 ‘밀집시가지 정비법’ 개정에 의해 창설된 제도로 밀집시가지의 정비 시 이전이 필요한 세입자 등 종전 거주자를 위해 지방자치단체의 요청에 따라 UR도시기구가 임대주택의 건설 및 관리를 실시
 - (밀집시가지 정비법 제30조 2) 지방공공단체가 직접 종전거주자용 임대주택의 건설, 관리 등을 하기가 곤란한 경우 등에 지방공공단체의 요청에 따라 UR도시기구가 종전 거주자용 임대주택을 건설, 관리 등을 실시한다.



[그림 3-6] UR의 종전거주자용 임대주택 공급 흐름

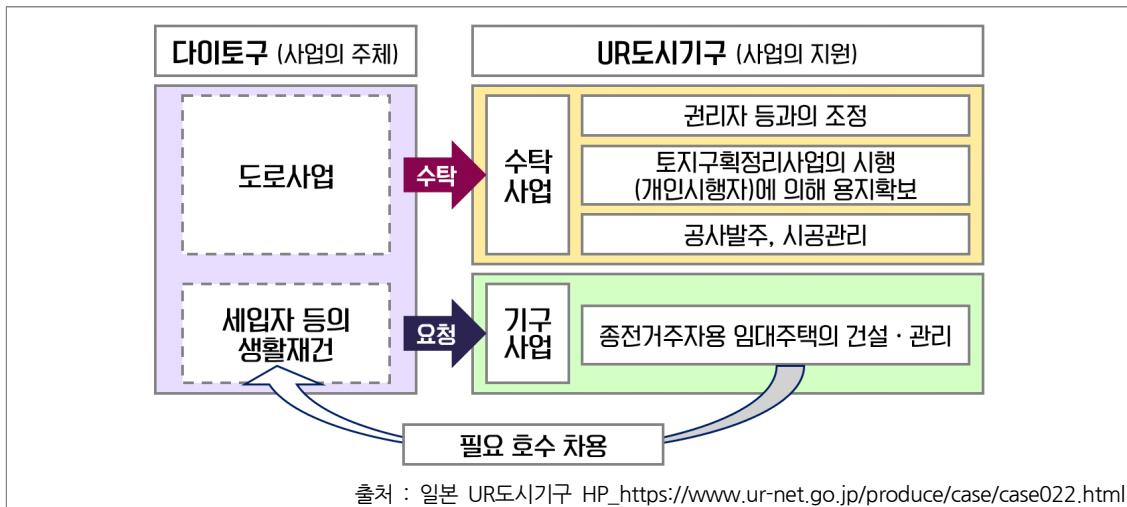
2) 관련 사례 : 동경도 네기시지구 사례

- 지자체와 UR이 연계하여 밀집시가지에 대한 토지구획정리사업 등 추진
 - 해당 지구는 전쟁 피해를 벗어난, 오래된 주택가로 토지구획정리사업 등에 의해 도시 기반 정비가 이루어지지 않아 협소한 도로와 함께 노후목조주택 등이 많아 방재상의 과제가 있는 지역임
 - 타이토구와 UR도시기구가 연계하여 지역의 과제인 도로 확폭, 노후목조주택제거, 건물의 불연화, 피난로 네트워크 형성을 통하여 주변지역에 파급효과를 가져온 사례



[그림 3-7] 정비사업 전후의 현황

- UR은 토지구획정리사업의 시행자로서 토지소유자 의견에 따라 환지계획을 작성해 구유지를 활용한 토지 재배치와 지역의 방재 네트워크가 되는 구획도로의 정비 실시
- 또한, 지자체 요청에 따라 종전거주자용 임대주택 건설을 실시함



[그림 3-8] 지자체와 UR이 연계한 사업추진 체계

■ 원활한 정비사업 추진을 위한 종전거주자용 임대주택 활용

- 해당 지구의 노후목조주택에는 고령의 세입자가 많이 거주하고 있어 민간 임대 또는 공영주택으로 이전이 곤란함에 따라, UR이 구유지를 취득하고 구의 요청에 따라 종전거주자용 임대주택을 정비해 세입자의 이주처를 확보함

[표 3-3] 종전거주자용 임대주택

구 분	내 용
부지면적	766.73㎡
용도지역	제1종 주거지역
용적률/건폐율	200% / 60%
구조/층수	RC 5층 (일부 4층)
건축면적	434㎡ (56%)
연면적	1,454㎡ (177%)
주택호수	34호
주호형식/면적	1K, 1DK (27.82~40.45㎡)



출처 : 일본 UR도시기구 HP_ <https://www.ur-net.go.jp/produce/case/lrmhph00000021ak-att/negishi3.pdf>

1.3. 연쇄형 재개발 수법

1) 지역의 개요

- 오테마치는 일본의 대표적 업무중심지구, 글로벌 비즈니스 거점으로 재도약 추진
 - 오테마치는 메이지시대는 관공서가 입지하였고, 관공서가 카스미가세키로 이전 후, 금융·정보통신기업의 본사가 밀집해 일본 경제의 중추적 역할을 담당하는 지역으로 성장, 최근 건물 노후화가 진행되어 정보 고도화에 대한 대응이 늦어질 것이 우려됨
 - 2003년 제5차 도시재생사업(오테마치 합동청사 부지를 활용한 국제 비즈니스 거점 재생) 선정, 일본 내 글로벌 비즈니스 거점으로 재도약하기 위한 민관연계사업 추진

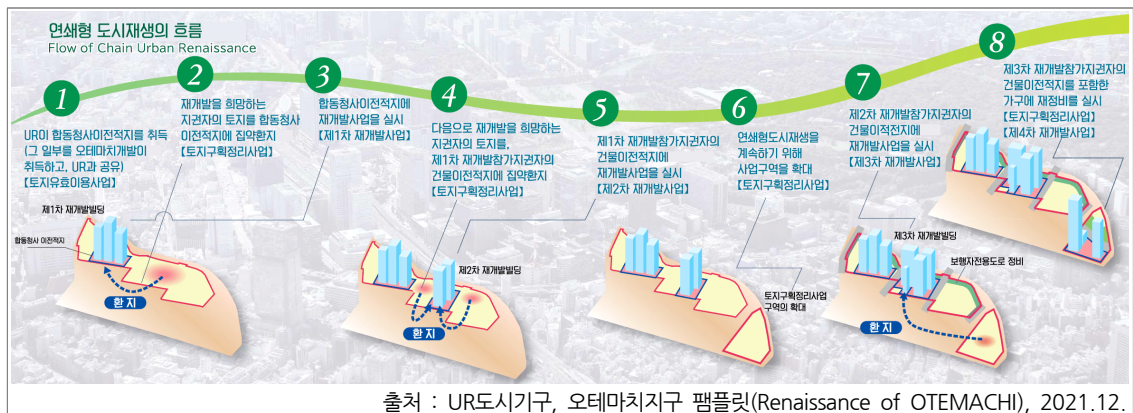


[그림 3-9] 오테마치 업무중심지구 전경

2) UR의 연쇄형 재개발사업

■ 현재 지구 내 업무활동 중단없이 지역을 변모시키기 위해 연쇄형 재개발사업 추진

- UR은 프로젝트 전체의 코디네이터를 실시하는 동시에, 사업시행자가 되어 업무 활동을 중단하는 일 없이 노후화된 건물을 연속적으로 재개발해 오테마치를 글로벌 비즈니스의 전략 거점으로서 재구축을 도모하는 연쇄형 재개발사업 추진
 - (UR의 역할) 연쇄형 재개발사업 절차 구축, 장기·안정적인 사업구조 구축 지원, 공공기관, 민간기업 등 속성 및 의향이 다른 토지소유자 간의 합의 형성 등
- UR이 합동청사 이전 부지를 선도적으로 취득한 후에 1차 재개발사업을 추진하면서 주변 지권자 중 이전 부지 토지를 희망하는 지권자와 환자를 통해 추가 개발부지 확보, 추가 확보된 부지는 동일한 프로세스로 정비(4단계)하여 대상지 도시기능 경쟁력 강화



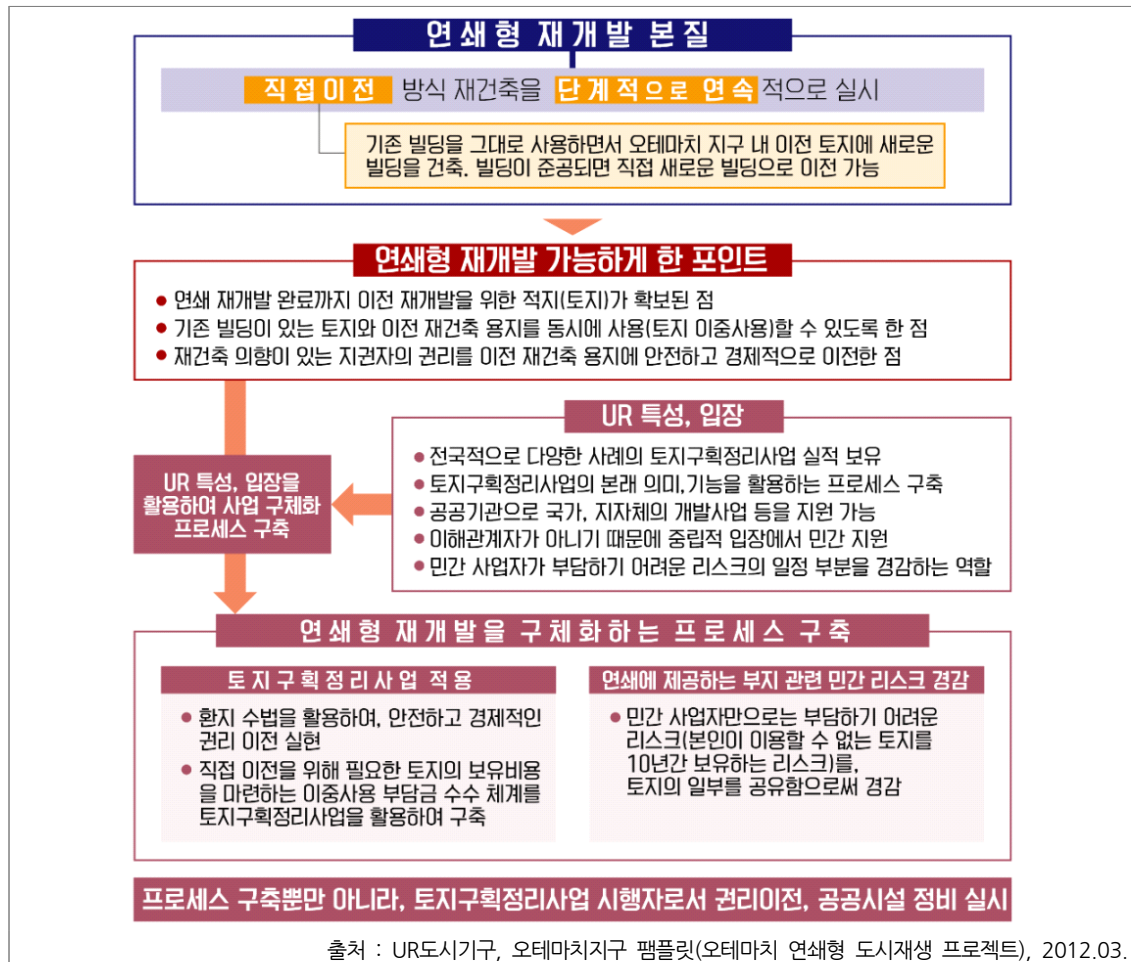
[그림 3-10] 오테마치 연쇄형 재개발사업 단계별 추진 흐름

■ 민관연계 연쇄형 재개발사업의 원활한 추진을 위한 구체적 프로세스 구축

- UR은 토지구획정리사업을 통해 축적된 노하우를 활용하여 연쇄형 재개발사업 프로세스를 구축하고, 공평하고 중립적인 입장을 활용하여 사업 시행
- 환지 수법을 활용한 확실한 권리이전을 담보해 주고, 공정한 자산 평가, 세금 경감 등을 통해 해당 지역 지권자의 불안감을 해소
- 현재 기업활동에 지장이 없도록 기존 건물 사용을 허용하고, 그 대가를 토지구획정리사업의 이중 사용부담금을 수수하여 사업에 활용

■ 연쇄형 재개발사업의 표준화된 사업 프로세스 구축

- 연쇄형 재개발은 토지구획정리사업과 시가지재개발사업의 일체적 시행으로 추진되는 것으로, UR은 양 사업의 경험을 충분히 활용하면서 권리자 및 민간사업자와의 협력을 통해 특히 사업 스케줄 관리가 중요한 시가지재개발사업의 원활한 추진에 기여
- UR은 1회성 사업으로 만족하는 것이 아닌, 동일한 사업의 지속적 추진을 위한 표준화된 사업 프로세스를 구축함



[그림 3-11] UR의 연쇄형 재개발 프로세스 구축 흐름

2. 영국

2.1. 관련 정책 및 기관

1) 부동산 재생 국가전략

- 부동산 재생 국가전략에 재개발 등 추진 시 원거주민의 참여 및 주거보호 명시
 - (목적) 부동산 재생 국가전략(Estate Regeneration National Strategy)을 매개로 지역 파트너가 부동산 재생계획을 개선 및 가속화하여 더 나은 품질의 주택을 제공하고 지역 성장을 촉진하며 주민의 주거 생활을 향상할 수 있도록 지원
 - (주거단지 재생의 핵심 원칙) ① 커뮤니티를 파트너로 계획 초기과정부터 참여시킬 것, ② 지방정부의 리더십 지원이 충분할 것, ③ 상업적인 기술에 접근하고 투자를 끌어내기 위해 민간 단체와 협력할 것
 - 정부 재정지원은 재생계획 초기 단계의 지역사회 참여, 타당성 조사, 마스터플랜 등과 같은 활동 지원을 목적, 철거 및 주민 이주와 같은 착공 전 활동에 대한 지원도 제공

[표 3-4] 영국 국가 전략의 구성요소

구 분	내 용
주민 참여 및 보호	주민이 당국 및 개발자와 협력하여 부동산 재개발의 중심에 서고 부동산 재생 기간 동안 보호받을 수 있도록 보장하기 위한 정부 지침을 명시
지방정부의 역할	다양한 장소 만들기, 공공부문 토지의 전략적 사용, 계획 시스템의 설계 및 효과적인 사용의 중요성을 명시
부동산 재생 자금 조달 및 제공	국가전략에 따라 1억 4,000만 파운드의 대출 자금, 3,000만 파운드의 활성화 보조금, 200만 파운드의 역량 강화 자금이 재생사업을 지원하기 위해 제공(2016, 2017 기준)
프로세스 가이드	초기 아이디어 개발부터 구축 및 실행에 이르기까지 모든 주요 단계를 통해 계획을 안내
더 나은 사회적 성과의 도출	부동산에 대한 공공 지출을 매핑하는 데 대한 정부의 부동산 관련 작업에 대한 보고서 작성
대안적 접근	지역사회를 주택공급의 중심에 두는 효과적인 수단으로서 지역사회 주도의 주택 개발에 대한 조언 제공
협력 파트너 참여	정부는 200개 이상의 조직과 협력하여 부동산 재생 국가전략을 개발

출처 : <https://www.gov.uk/guidance/estate-regeneration-national-strategy>

- 주민 참여 및 보호 : 주민 의견 반영 및 권리보장, 공동체 유지, 단계적 개발 등 명시
 - 부동산 재생과정에서 각 거주자(토지소유자, 공공 임차인, 개인 임대인, 개인 임차인)의 의견 반영 및 권리보장 명시, 공사 기간 이용할 수 있는 주거 옵션에 대해 명확한 약속을 합의해 주거 안정을 도모하도록 하고 있음

- 공동체가 유지될 수 있도록 재생과정을 신중하게 계획하도록 하고, 원거주민이 기존 주택에서 새로운 주택으로 1회만 이동하는 것을 목표로 부동산 재생에 있어 단계적 개발을 명시하고 있음
- 고령자 및 장애인, 어린 자녀가 있는 가족, 종교적·문화적 유대가 강한 주민들에 대한 지원 네트워크를 유지할 수 있는 방법을 고려하도록 하고 있음

[표 3-5] 거주자 모델 정의(Definitions of models for resident offer)

구 분	내 용
공유 소유권 (Shared ownership)	거주자는 자신이 감당할 수 있는 수준의 부동산 지분을 구매할 수 있으며, 일반적으로 25%에서 75% 사이임. 소유하지 않은 지분에 대해서는 시장 가치보다 낮은 수준의 임대료를 지불함
공유 지분 (Shared equity)	부동산 임대인은 세입자 또는 토지소유자가 부동산의 나머지 부분을 구매하거나 부동산을 판매할 수 있을 때까지 부동산의 지분을 보유함. 주택소유자는 지분이 나 임대료에 대해 이자를 지불할 필요가 없음
조기 환매 (Early buy-back)	토지소유자와 세입자에게는 계획 초기 단계에서 예상 시장 가치보다 낮은 가격으로 부동산을 구입할 수 있는 옵션이 제공함. 부동산 소유자는 조기에 수익을 확보할 수 있음
홈 스왑 (Home swap)	임차인은 주택의 시장 가치와 함께 주택 손실 보상금을 받음. 거주자는 이 보상금을 사용하여 다른 곳으로 이사하거나, 주택 스왑 옵션을 통해 해당 부동산을 구매하는 데 사용함
캐시백 거래 (Cash-back deals)	거주자들은 시장 가치나 임대료를 낮추는 대가로 타일 시공과 같은 집 마무리 작업을 수행할 수 있음. 이것은 맞춤형 건축 또는 커뮤니티 주도 계획에 도움 됨

출처 : <https://www.gov.uk/guidance/estate-regeneration-national-strategy>

2) 관련 지원기관

■ 홈스 잉글랜드(Homes England) : 파트너들과 전국적 주택 공급 및 재생 속도를 가속화

- 홈스 잉글랜드는 자금, 토지, 전문성, 계획 및 강제 매수 권한 등을 통합해 신규 주택 공급을 가속화하고, 지역의 경제적 문제를 해결하기 위해 단순히 주택 건설을 지원하던 이전 기관들과는 달리 주택문제의 해결을 위해 통합적이고 근본적인 대책을 연구
- (목표) ① 공공 부문과 민간 부문 간의 격차를 해소하는 파트너십을 형성, ② 현재와 미래세대를 위한 지속 가능한 주택, 지역사회 및 공간 창조를 지원, ③ 중소기업(지역 기업)의 성장을 돕고, 다양하며 혁신적인 주택(주거단지) 창출을 지원
- 홈 잉글랜드는 총 23개의 전략적 파트너를 지원하기 위해 전체적으로 17억 파운드의 자금 패키지에 동의했으며, 이들은 2022년 3월 기준 약 40,000채의 저렴한 주택을 착공

- 주택금융공사(THFC) : 사회주택 분야 선도적인 통합 기관이며 최대 상호 대출 기관
- 주택금융공사는 영국 전역의 지역 중심 주택 재생 프로젝트를 지원, 사회주택 및 도시 재생 부문에 대한 투자를 수행하는 최종 수혜자에게 대출을 제공
- 슬럼화된 재개발 지역에 에너지 효율적인 신규 주택을 공급하고, 지속 가능한 커뮤니티로 변화시키는 것을 목표로 추진

2.2. 관련 사례

1) 키드브룩 빌리지(Kidbrooke Village)

- 공동화된 주택단지 단계적 개발, 저렴한 주택 공급
- (대상지) 공군기지로 역사를 가지고 있던 지역으로 제2차 세계대전 이후 개발 대상이 되어 1968년에 콘크리트 블록으로 총 1,900호 사회주택의 페리어 주거단지(Ferrier Estate)가 건설되었으나, 단지관리 상태가 좋지 않고 주변 지역과의 연결성이 나빠 1980년대 곧 황폐화, 공동화되어 2001년 재개발 대상으로 지정됨
- (사업주체) 2007년 버클리 홈즈(Berkeley Homes)가 우선 개발 파트너로 선정되어 그리니치 의회(Greenwich Council)와 함께 주도하는 영국의 주요 재생계획으로 추진
- (사업내용) 기존 단지에 있던 1,900호 주택을 철거하고, 신규 주택 5,268호를 단계적으로 개발, 신규 주택의 35%는 임대 및 공유주택을 포함한 저렴한 주택으로 공급



출처 : <https://www.kidbrookeregeneration.info/>

[그림 3-12] 1980년대 페리어주거단지(Ferrier Estate) 전경

■ 기존 주민수용을 위하여 1단계 주거단지 개발(저렴 주택 50%)및 주거환경 개선

- (1단계) 키드부룩 교외의 기존 주택과 시장 블록 사이에 조화를 이루도록 설계된 80가구의 새로운 사회주택을 건설하고, 449가구의 혼합 임대주택도 건설하여 페리어 주거단지(Ferrier Estate)의 기존 주민들을 수용
- 시행사인 버클리 홈즈는 1단계 전체에서 저렴 주택의 비율을 전체 부지 평균인 38%에서 50%로 늘렸고, 공공 영역과 조경에 많은 투자를 하여 첫 입주자들에게 즉각적인 ‘주거환경 질의 개선’을 제공
- (2단계) 35ha의 공원 부지 내에 4개의 새로운 주거지역을 조성, 특히 이 단지는 고령자 주민을 위해 특별히 설계된 신규 주택이 포함되어 고령자가 시내에서 더 가까운 곳에서 살 수 있도록 하는 계획을 실현한 모델



[그림 3-13] 키드브룩 빌리지 단계별 재생계획

2) 노스 프로스펙트(North Prospect)

■ 슬럼화된 단지를 사회주택 임대기관이 주도적으로 주거단지 재개발 추진

- (대상지) 노스 프로스펙트 주거단지는 제1차 세계 대전에서 돌아온 전투병을 수용하기 위해 개발하였으며, 1990년대 플리머스 조선소가 폐쇄되면서 지역 쇠퇴가 가속화되어 반달리즘과 범죄가 난무하는 위험 지역으로 전락
- (사업주체) 2009년 시의회가 사회주택 임대기관인 플리머스 커뮤니티 홈즈(PCH)로 부동산 소유권을 이전하였으며, 주택 재고를 인수한 PCH는 자체 자금 등을 조달하여 주거단지 재개발을 주도적으로 추진



[그림 3-14] 노스 프로스펙트 재개발 전(左) 및 재개발 후(右)

■ 지역사회·시의회·정부기관이 협력해 총 5단계의 단계적 개발 추진

- (사업내용) 주거단지 재개발을 통해 총 1,126호(저렴한 임대주택 491호, 공유주택 195호, 분양주택 440호) 주택공급 및 커뮤니티센터 건립
- 지역사회와 노스 프로스펙트 재생포럼과의 협의를 통해 장래 비전을 개발하고, PCH가 플리머스 시의회(PCC) 및 홈스 잉글랜드(Homes England)와 긴밀히 협력하여 5단계 프로그램으로 단지 재개발 추진
 - 네트웨스트(NatWest), 바클레이스(Barclays) 및 주택금융공사(THFC)을 통해 유럽투자은행(European Investment Bank)에서 제공되는 자금을 지원

■ 주거단지 재개발 초기부터 지역사회의 적극적인 참여 유도

- (목표) 주거단지 재개발 과정에 커뮤니티 참여를 장려해 입주자들의 강력한 개입으로 문화의 다양성을 향상 시키고 지역의 사회경제적 지속 가능성을 높이는 것을 목표로 함
- 1단계 사업 시 주민들의 제안을 바탕으로 건립된 커뮤니티센터는 지역사회에 큰 호응을 받았고, 다음 단계의 재생 프로그램에서 더 많은 지원을 받은 효과가 나타남

■ 주거단지 재개발에서 기존 세입자 및 주택 소유주의 이주대책에 가장 집중

- (세입자) PHC 재고 주택 중 한 곳으로 우선 이사하거나 대체 주택 혹은 사회주택으로 이주, 대다수의 원거주민은 재개발 후 기존 거주지로 재입주하기로 결정
- (소유자) 기존 주택은 독립적인 평가기관에서 가격을 책정한 후 PHC가 주택가격에 10%의 프리미엄을 추가 제공하여 매입해 신규 주택 구매 비용 지급, 주택 소유권을 유지할 수 없는 경우는 주택을 교환하거나 PCH 소유 주택을 임차할 수 있는 옵션 제공
- 재개발 단계에서 세입자와 소유주 총 741세대가 이주하였으며, PCH의 주민 재정착 노력으로 3단계 완료된 시점에 원거주민 70% 이상이 이 지역의 신규 주택으로 입주



[그림 3-15] 주거단지 재개발구역(左), 커뮤니티센터(右上) 및 재개발 후 노스 프로스펙트 전경(右下)

3) 레이너스 레인(Rayners Lane)

■ 단계적 개발로 원거주민 재정착의 사회적 모델 구축

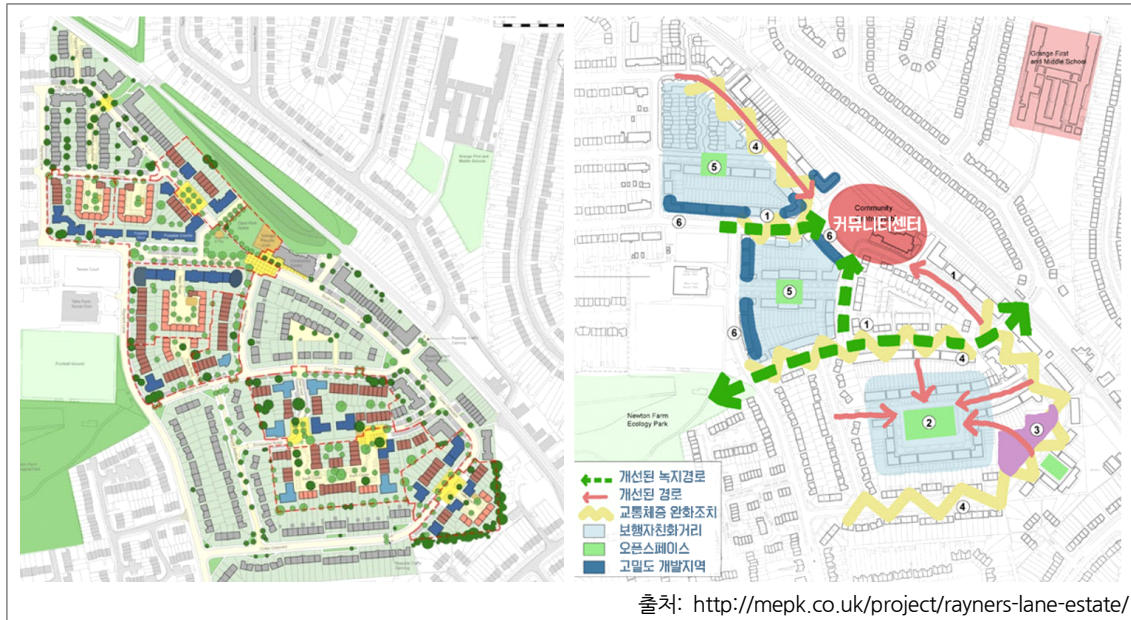
- (대상지) 레이너스 레인 주거단지는 주택이 노후화되고, 주택 배치가 제대로 되지 않아 관리가 어려운 지역
- (사업주체) 2002년 시의회는 주민투표를 통해 주택부지(약 600호)를 주택협회이며 자선단체인 홈 그룹(Home Group)에 양도, 새로운 임대 및 분양주택으로 재개발해 혼합임대 커뮤니티를 조성
- (사업목표) 단계적인 개발을 통해 원거주민들이 지역사회에 남을 수 있는 재개발의 ‘사회적 모델’ 구축



[그림 3-16] 레이너스 레인 재개발 전(左) 및 재개발 후(右)

■ 사회주택 임대기관의 노하우를 바탕으로 저소득층 주거단지의 재개발 추진

- 홈 그룹은 마스터플랜을 수립하기 위해 특별히 구성된 레이너스 레인 부동산 위원회를 소집해 주민들과 긴밀히 협력하며 추진
 - 위원회는 세입자 및 거주자 위원회 지명 대표 2명, 세입자 및 임대인 선출직 대표 4명, 구의원 2명, 홈 그룹 대표 4명으로 구성
- 홈 그룹은 사회주택 임대기관의 오랜 경험을 바탕으로 저소득층 주택관리의 복잡성을 이해하고, 의회와 지역사회의 신뢰를 얻어 사업을 추진



[그림 3-17] 레이너스 레인 주거단지 마스터플랜

- 초기단계 개발은 기존 세입자 재정착 우선 고려, 분양수익 등을 통해 저렴하게 임대
- 홈 그룹은 원거주민을 정원이 딸린 고급 아파트와 단독주택으로 재건축된 단지로 이주시키고, 사회주택 수준의 임대료를 내면서 지역에 계속 살 수 있는 권리를 보장했으며, 판매용 부동산 개발 등을 통한 수익으로 교차보조
- 사업은 총 9단계로 추진되었고, 1~3단계까지는 기존 세입자의 재입주를 우선적으로 고려해 242호의 임대주택을 새롭게 건설, 분양주택은 주로 5~6단계에 건설하였고, 4~6단계에서 208호의 임대주택을 추가로 건설, 그 외 새로운 상점가, 오픈스페이스, 최첨단 커뮤니티센터를 포함한 포괄적인 범위의 커뮤니티 시설을 설치



[그림 3-18] 개발 후 주거단지 및 커뮤니티 센터

4) 캠든 애거그로브(Agar Grove)단지 재개발

■ 슬럼화된 주택단지를 총 6단계로 재개발

- (대상지역) 런던의 킹스크로스 북쪽의 캠든타운 근처에 있는 애거그로브(Agar Grove) 주택단지는 1960년대에 지어진 사회주택으로 런던시에서 다소 소외된 지역
 - 소말리아 출신 갠들들의 마약 거래 소굴이기도 하여, 주택단지의 재개발이 절실
- (사업내용) '14년 12월 대부분의 주민이 재개발사업에 동의하여 총 6단계 개발 추진
 - 18층 주상복합건물 리모델링, 112호 주택 철거 후 360호의 신규 주택공급 등 493호 조성
- (사업목표) 저소득층을 위해 낮은 임대료로 안정적으로 거주할 수 있는 사회주택 건설, 개발비용 충당을 위해 분양주택 공급

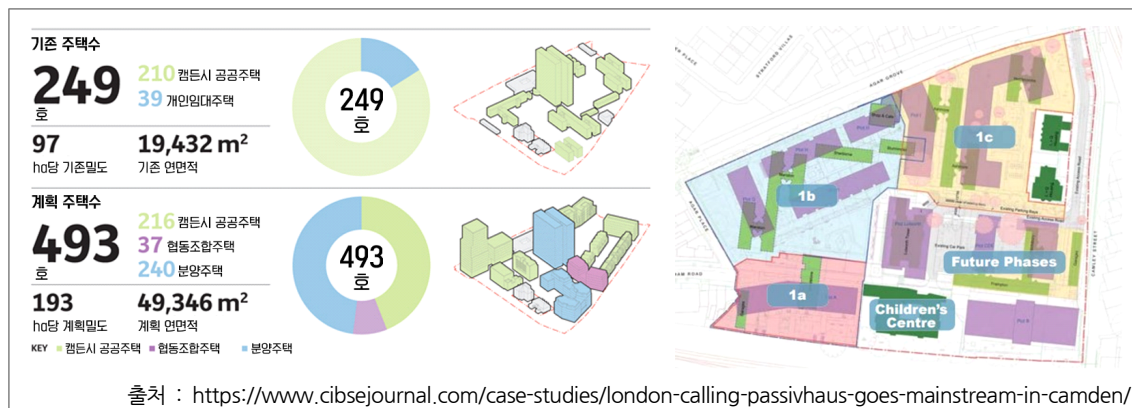


[그림 3-19] 애거그로브단지의 재개발 전(左) 및 조감도(右)

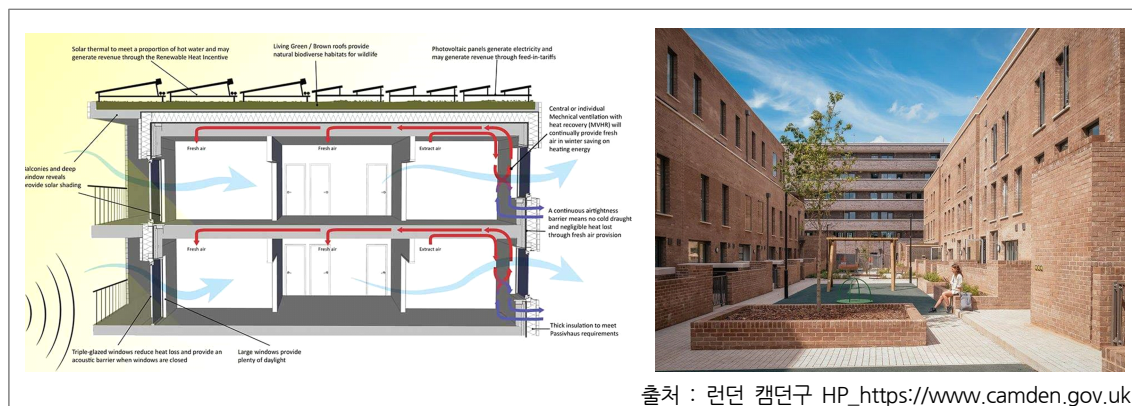
■ 커뮤니티 투자프로그램(CIP) 계획으로 추진

- (지원제도) 커뮤니티 투자 프로그램(CIP : the Community Investment Programme) 계획으로 캠든 전역의 공공주택, 학교 및 새로운 커뮤니티시설에 자금 투자
- (계획내용) 녹지공간의 확충, 단지의 연결, 룰워스(Lulworth) 건물의 리모델링, 안전한 주거환경 조성, 패시브하우스 등 고품질 주택공급 등 추진

- 기존 세입자는 신규 공공주택으로 재정착, 패시브하우스 및 커뮤니티 공간설계 적용
 - 모든 기존 세입자는 신축 또는 리모델링된 주택에 다시 거주할 수 있으며, 대부분 1차례 이사하면 되는 단계적 개발을 추진하여 원주민 피해를 최소화함
 - 신규 공공주택은 기존 주택보다 평수가 넓으며, 에너지 절감형으로 건축되어 연료비 절감 가능(난방 및 난방 요금에 대한 에너지 사용 최대 90% 감소)
 - 마스터플랜은 가로와 광장의 전통적인 개념을 기반으로 커뮤니티 공간 설계



[그림 3-20] 애거그로브단지 마스터 플랜 조감도(左) 및 평면도(右)



[그림 3-21] 에너지 절감형 건축 개념(左) 및 주거단지 내 광장(右)

3. 시사점

■ 정비사업 추진 시 저소득층 주거 안정에 대한 국가 및 지자체 지원 강화

- 일본은 종전거주자용 임대주택 공급 시 국가·지자체 보조, 영국은 부동산 재생 국가전략(Estate Regeneration National Strategy)에서 원거주민 주거보호 명시하고 다양한 재원을 마련해 지원
- 영국은 국비 자금 및 조달을 통해 개발 초기 단계 활동과 철거 및 주민 이주와 같은 착공 전 활동에 대한 자금 제공

■ 저소득층 밀집 거주지역에 대한 정비사업 시 주택 관련 공공기관의 역할 필요

- 일본 UR도시기구는 밀집시가지 정비사업 추진을 위해 지자체의 요청에 근거해 종전거주자용 임대주택을 공급, 영국 사례에서는 저소득층 주거를 잘 이해하는 사회 주택 임대기관이 축적된 노하우를 바탕으로 재개발사업 추진
- 영국은 협동조합주택, 커뮤니티 토지신탁, 커뮤니티 및 공제 조합주택 등 대부분 비영리 조직에서 주거단지의 재개발 추진

■ 원거주민 주거 안정 및 재정착을 우선시하는 단계적 개발 추진

- 일본은 밀집시가지 정비를 위한 주택지구개발사업에 단계적인 순환정비방식 도입, 영국은 기존 재개발에 따른 저소득층의 내몰림 문제점을 해결하기 위해 초기 단계에 원거주민의 주거 안정 및 재정착에 우선적으로 노력
- 원주민의 재정착을 위하여 공적 개발주체의 재고 주택 활용이나, 단계적 개발을 통해 원거주민의 피해가 최소화되도록 추진

■ 재개발 추진 시 저소득층의 내몰림 방지와 주거 향상을 위한 국가 및 공공 지원 필요

제4장 순환정비사업 이주수요 검토

1. 주민 설문조사 개요

1.1. 설문조사 내용

- 성남시 원도심/분당신도시 순환이주단지 이주수요 주민설문조사 실시
 - 성남시 정비사업 및 노후계획도시 정비 추진 등에 따른 순환이주단지 공급을 위한 이주수요 및 주민 요구사항 파악을 위한 주민설문 실시
 - 대상 지역 및 설문 부수 : 성남시 원도심(306부), 분당신도시(509부),
 - 설문조사 내용 : 응답자 특성, 정비사업에 따른 이주 시 선호 지역/희망 주택규모/임차료 수준 등, 정비사업 시 지원 사항, 이주 시 순환용주택 이용 여부 등

[표 4-1] 설문조사 개요

구 분	내 용
조사 대상	□만 19세 이상 경기 성남 원도심 및 분당 신도시 거주자(가구주 또는 가구주의 배우자)
조사 방법	□구조화된 설문지를 활용한 온라인 조사
유효 표본	□815명(성남시 원도심 306명, 분당신도시 509명)
표본 오차	□95% 신뢰수준에서 최대 허용오차 ±3.43%p
조사 기간	□2024년 2월 7일 ~ 2월 23일

[표 4-2] 설문조사 내용

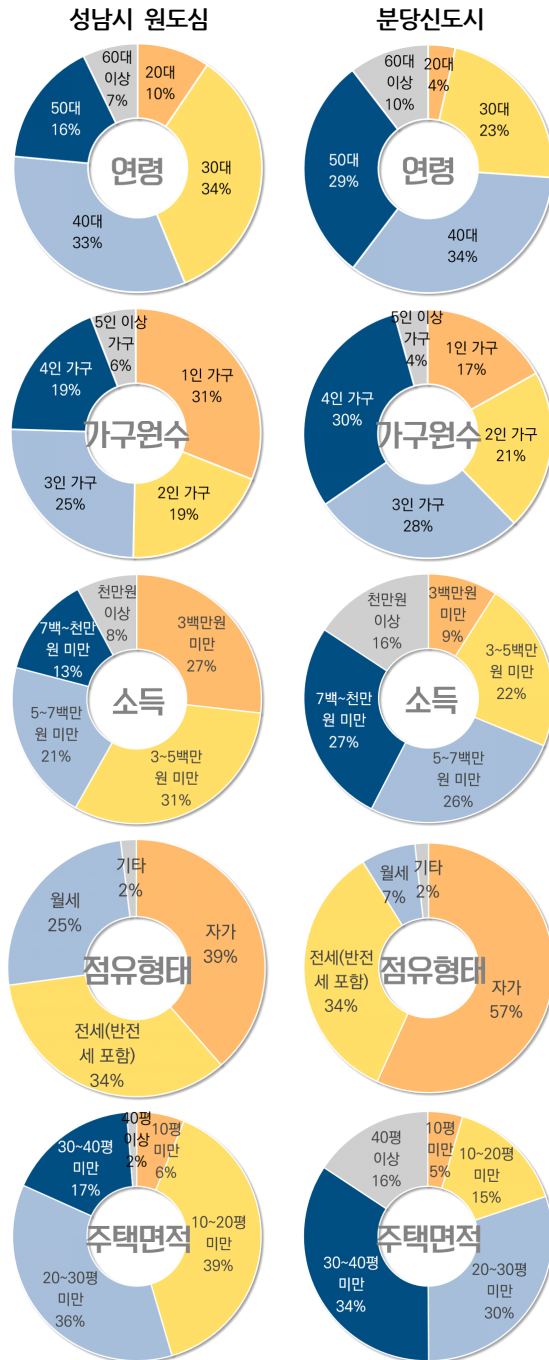
구 분	주요 내용
응답자 일반사항	지역(성남시 세부 거주 지역) / 성별, 연령, 가구주 여부
현 거주 주택 현황	주택 유형 / 주택 분양 면적 / 주택 점유 형태 / 현 주택 거주 기간
원도심 / 노후계획도시 정비에 대한 인식	정비기본계획 인지도 / 노후계획도시정비법 인지도 / 정비사업 추진 시 동의, 참여 의향 / 현 거주지 정비사업 추진 방향 및 정비사업 추진 시 필요한 지원
이주 대책에 대한 선호	공사기간 거주자의 주거 안정을 위한 대책 / 일시 이주 시 선호 지역 / 일시 이주 시 선호 주택 유형 / 일시 이주 시 필요한 주택 면적
순환정비방식에 대한 인식	순환정비방식 정비사업의 장점 / 순환용 주택 제공 시 입주 의향 / 순환용 주택 제공 시 걱정 임대료 / 순환용 주택 확보 방식
재거주 의향	현 거주지 정비사업 완료 시 재거주의향 / 재거주의향이 있는, 없는 이유

1.2. 설문조사 응답자 속성

■ 응답자 속성은 원도심/신도시 특성이 반영되어 점유형태, 주택면적 등 차이가 나타남

[표 4-3] 전체 응답자 특성

구 분		사례수(명)	비율(%)
지역	전 체	(815)	100.0
	원도심	(306)	37.5
성별	분당 신도시	(509)	62.5
	남성	(349)	42.8
연령	여성	(466)	57.2
	20대	(47)	5.8
연령	30대	(220)	27.0
	40대	(274)	33.6
연령	50대	(199)	24.4
	60대 이상	(75)	9.2
성남시 거주 기간	2년 미만	(37)	4.5
	2년~5년 미만	(99)	12.1
	5년~10년 미만	(119)	14.6
	10년~15년 미만	(121)	14.8
	15년~20년 미만	(75)	9.2
가구원 수	20년 이상	(364)	44.7
	1인 가구	(181)	22.2
	2인 가구	(165)	20.2
	3인 가구	(218)	26.7
	4인 가구	(211)	25.9
월평균 소득	5인 이상 가구	(40)	4.9
	300만원 미만	(128)	15.7
	300~500만원 미만	(209)	25.6
	500~700만원 미만	(198)	24.3
	700~1,000만원 미만	(176)	21.7
주택 유형	1,000만원 이상	(104)	12.8
	단독주택	(39)	4.8
	다세대, 다가구 주택	(181)	22.2
	연립주택	(41)	5.0
	일반 아파트	(468)	57.4
주택 점유 형태	주상복합 아파트	(24)	2.9
	오피스텔	(56)	6.9
	기타	(6)	0.7
	자가	(407)	49.9
	전세(반전세 포함)	(280)	34.4
주택 점유 형태	월세	(113)	13.9
	기타	(15)	1.8
현주택 면적	10평 미만	(42)	5.2
	10~20평 미만	(198)	24.3
	20~30평 미만	(264)	32.4
	30~40평 미만	(227)	27.9
	40평 이상	(84)	10.3

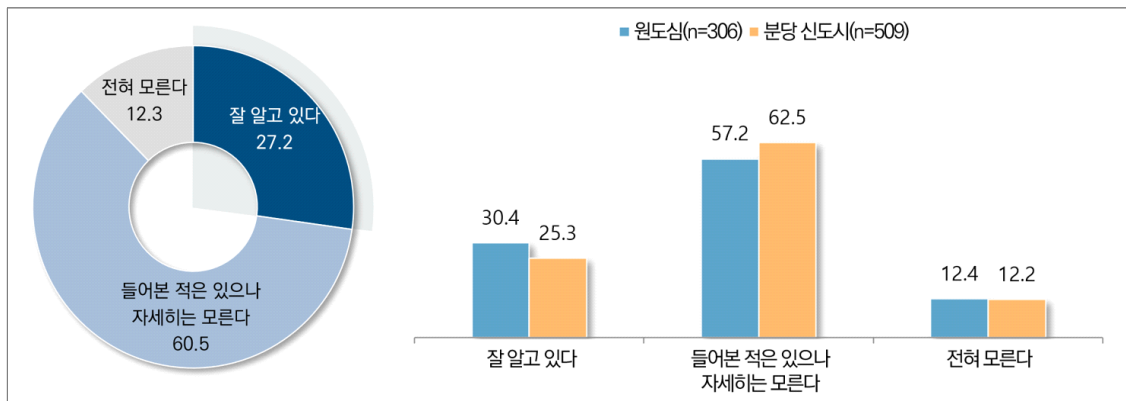


[그림 4-1] 성남시 원도심 및 분당신도시별 응답자 특성

- 응답자의 연령은 원도심의 30대 비율(34%)이 분당신도시(23%)보다 높으며, 50대의 비율은 원도심(16%)에 비해 분당신도시(29%)가 높은 것으로 나타났으며, 분당신도시 응답자의 가구원수가 전반적으로 많으며, 소득도 높은 것으로 나타남
- 점유형태 중 자가 비율은 분당신도시(57%)가 원도심(39%)에 비해 높고, 월세 비율은 원도심(25%)이 분당신도시(7%)에 비해 높은 것으로 나타났으며, 주택면적은 분당신도시가 전반적으로 넓은 것으로 나타남

2. 원도심 정비사업/노후계획도시 재정비사업에 대한 인식

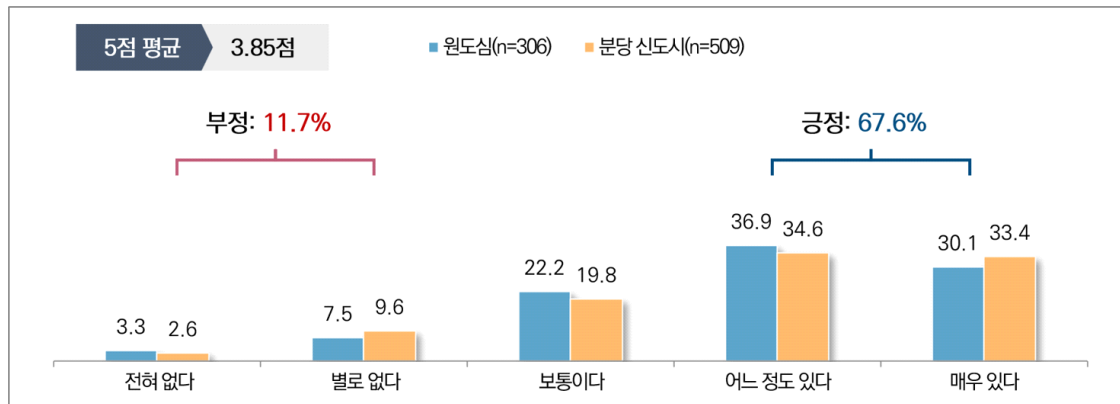
- 정비사업 추진 사실을 알고 있거나 들어본 적 있는 경우는 87.7%로 나타남
- 원도심 정비사업 추진에 대한 인지도(잘 알고 있다)는 30.4%, 분당 신도시 정비사업 추진 인지도는 25.3%로 원도심 거주자의 인지도가 다소 높게 나타남
- 정비사업 추진 인지도는 연령이 높을수록, 기혼자(30.8%), 자가 주택 거주자(35.9%)에서 상대적으로 높게 나타났고, 대체로 소득수준이 높을수록 정비사업 추진 인지도가 높게 나타남



[그림 4-2] 원도심 정비사업 및 노후계획도시 정비사업 추진 사실 인지도

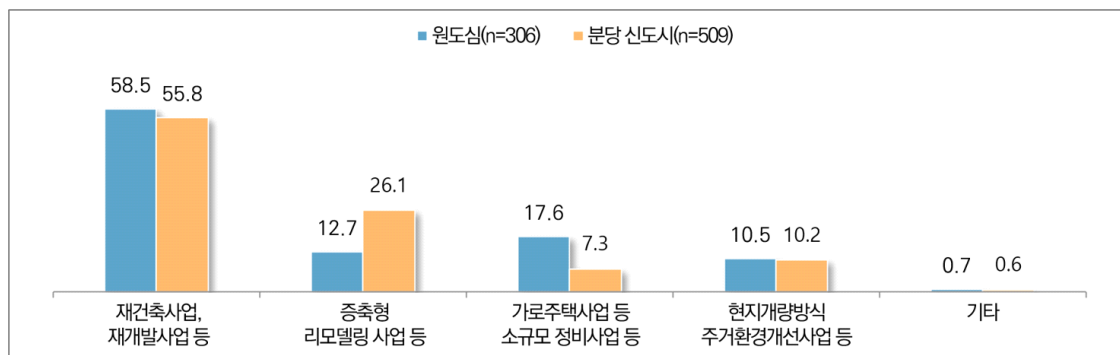
- 거주지역 정비 사업 추진 시, 동의 또는 참여 의향은 67.6%로 높게 나타남
- 원도심(67.0%)과 분당 신도시(68.0%) 거주자가 비슷한 비율로 참여 의향을 나타남

- 대부분의 응답자 특성에서 동의, 참여하겠다는 의향이 높은 가운데, 특히 40대(70.8%)와 60대 이상(72.0%), 기혼자(71.1%), 4인 가구(75.4%), 전반적으로 소득이 높을수록, 현 주택 거주기간이 10년 이상인 경우, 자가 주택 소유자(82.6%), 30~40평 미만(77.1%) 주택 거주자 계층에서 상대적으로 높게 나타남



[그림 4-3] 정비사업 추진 시 동의, 참여 의향

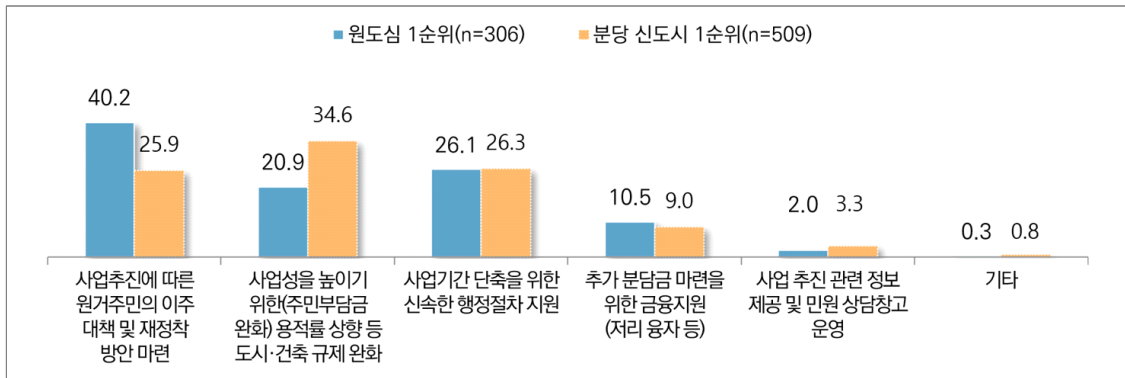
- 정비사업 추진 방향으로는 '재건축사업, 재개발사업 등'(56.8%)을 가장 많이 선호
- 원도심과 신도시 거주자 모두 '재건축사업, 재개발사업 등(일정규모 이상의 전면철거에 의한 고층아파트단지 건설)'을 가장 선호하는 가운데, 원도심 거주자는 '가로주택사업 등 소규모 정비사업 등'(17.6%)을, 신도시 거주자는 '증축형 리모델링 사업 등'(26.1%)을 두 번째로 높게 선호함
- 전반적으로 소득이 높을수록 '재건축사업, 재개발사업 등'에 대한 선호가 높음



[그림 4-4] 현 거주지 정비사업 추진 방향

■ 원도심 거주자는 이주대책을, 신도시 거주자는 도시·건축규제 완화를 가장 요구

- 현 거주지 정비사업 추진 시 필요한 지원으로는 원도심 거주자는 ‘사업추진에 따른 원거주민의 이주대책 및 재정착 방안 마련’(40.2%)을, 신도시 거주자는 ‘사업성을 높이기 위한(주민 부담금 완화) 용적률 상향 등 도시·건축 규제 완화’(34.6%)를 가장 높게 제시하여 거주지역 특성 간 뚜렷한 입장차를 보임
- 300만원 미만 저소득층은 ‘원거주민의 이주대책 및 재정착 방안 마련’(46.1%)을, 1,000만원 이상 고소득층은 ‘사업성을 높이기 위한(주민 부담금 완화) 용적률 상향 등 도시·건축 규제 완화’(43.3%)를 뚜렷하게 선호함

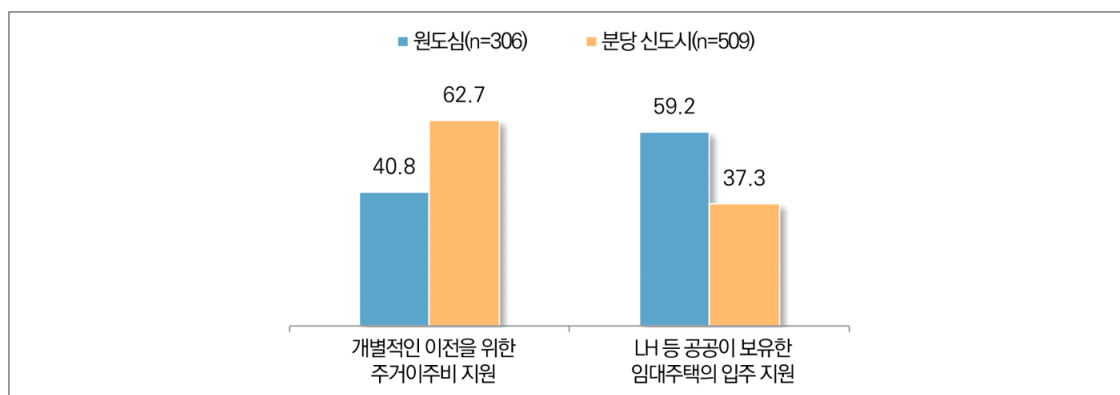


[그림 4-5] 현 거주지 정비사업 추진 시 필요한 지원

3. 이주대책에 대한 선호

■ 원도심 거주자는 LH 임대주택 입주 지원, 신도시 거주자는 주거이주비 지원 선호

- 공사기간 이주대책에 대해서 거주지역별로 살펴보면, 원도심 거주자는 ‘LH 등 공공이 보유한 임대주택의 입주 지원’(59.2%)을, 신도시 거주자는 ‘개별적인 이전을 위한 주거이주비 지원’(62.7%)을 선호하여 뚜렷한 차이를 보임
- 응답자 특성별로 ‘개별적인 이전을 위한 주거이주비 지원’은 3인 가구 이상, 월평균 소득 700만원 이상, 아파트 또는 주상복합 거주자, 자가 거주 집단에서, ‘LH 등 공공이 보유한 임대주택의 입주 지원’은 1인 가구, 단독, 월평균 소득 300만원 미만, 다세대 다가구, 연립주택, 오피스텔 거주자, 월세 거주 집단에서 높게 나타남



[그림 4-6] 공사기간 거주자의 주거 안정을 위한 대책

- ‘LH 등 공공이 보유한 임대주택의 입주 지원’은 소득이 낮을수록, 임차인일수록, 현 주택 면적이 낮을수록 선호하는 비율이 높은 것으로 나타남

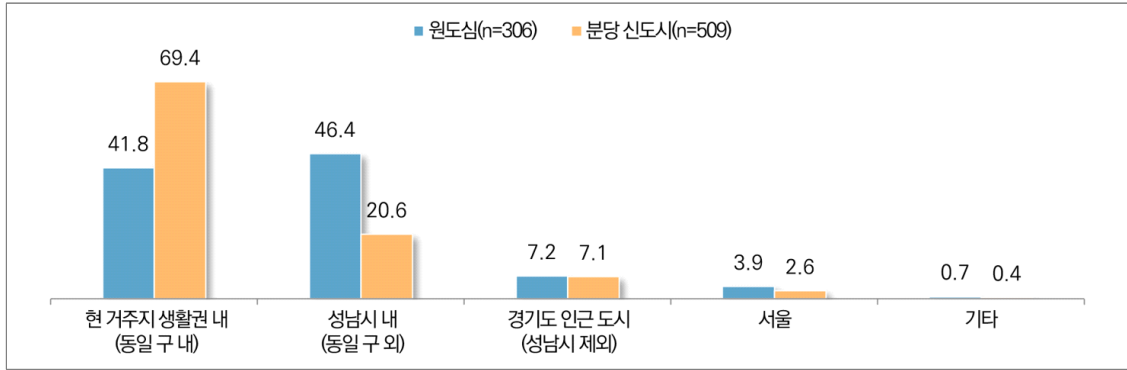
[표 4-4] 응답자 특성별 공사기간 주거안정대책 선호내용

구 분		응답자 수	주거이주비 지원 (%)	공공임대주택 입주 지원 (%)
전 체		815	54.5	45.5
월 평균 소득	300만원 미만	128	38.3	61.7
	300~500만원 미만	219	50.2	49.8
	500~700만원 미만	198	56.6	43.4
	700~1,000만원 미만	176	60.2	39.8
	1,000만원 이상	104	69.2	30.8
주택 점유 형태	자가	407	60.9	39.1
	전세(반전세포함)	280	53.2	46.8
	월세	113	35.4	64.6
	기타	15	46.7	53.3
현 주택 면적	10평 미만	42	26.2	73.8
	10~20평 미만	198	39.4	60.6
	20~30평 미만	264	54.5	45.5
	30~40평 미만	227	67.0	33.0
	40평 이상	84	70.2	29.8

■ 신도시 거주자는 현 생활권 내 선호가 매우 높고, 전체적으로 성남 내 이주 선호

- 정비사업으로 인한 일시 이주 시 선호 지역은 전반적으로 ‘현 거주지 생활권 내(동일 구 내)’가 59.0%로 가장 높게 나타났으며, ‘성남시 내(동일 구 외)’ 30.3%, ‘경기도 인근 도시(성남시 제외)’ 7.1%로, 성남시를 벗어나는 것은 고려하지 않은 것으로 나타남

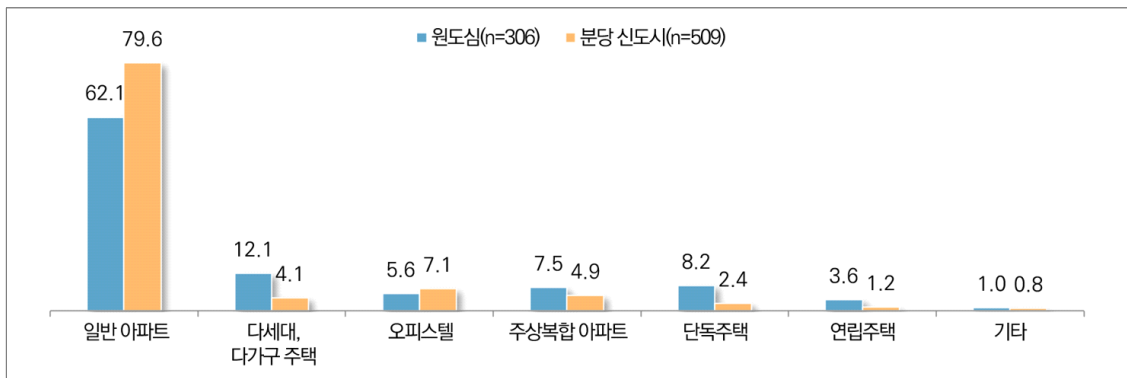
- 원도심 거주자는 ‘성남시 내’(46.4%)와 ‘현 거주지 생활권 내’(41.8%)가 큰 차이 없이 선호되고 있는 반면, 신도시 거주자(69.4%) 및 소득수준이 높을수록 ‘현 거주지 생활권 내’에 대한 선호가 뚜렷이 나타남



[그림 4-7] 일시 이주 시 선호 지역

■ 일시 이주 시 거주하고 싶은 주택으로는 대다수 ‘일반 아파트’(73.0%)를 선호

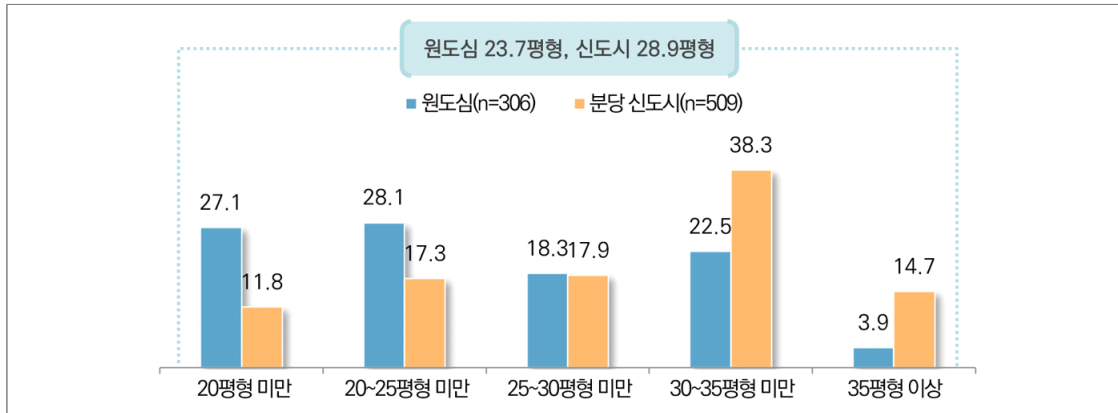
- 정비사업으로 인한 일시 이주 시 거주하고 싶은 주택유형으로는 ‘일반 아파트’가 73.0%로 가장 높게 나타났으며, ‘다세대, 다가구 주택’ 7.1%, ‘오피스텔’ 6.5%로 대다수가 ‘일반 아파트’를 선호하는 것으로 나타남
- 원도심 거주자는 ‘일반 아파트’(62.1%)를 2/3 정도가 선호하였으나, 신도시 거주자는 ‘일반아파트’(79.6%)로 3/4 정도가 선호하여 선호도가 더 높고, 일반아파트 외 선택한 경우는 현재 거주하는 주택유형이 영향을 미치는 것으로 나타남



[그림 4-8] 일시 이주 시 선호 주택유형

■ 일시 이주 시 필요 주택 면적은 가구원 수 多, 현 주택 면적이 넓을수록 넓게 나타남

- 일시 이주시 필요한 주택 면적으로 원도심 거주자는 평균 23.7평형, 신도시 거주자는 평균 28.9평형으로 신도시 거주자가 넓은 면적을 요구하고 있음
- 원도심 거주자는 ‘20~25평형’(28.1%)을, 신도시 거주자는 ‘30~35평형’ (38.3%)을 가장 필요로 하여 거주지역 특성 간 차이를 보이며, 1인 가구는 ‘20평형 미만’(54.7%), 2인 가구 ‘20~25평형’(32.1%), 3인 가구 이상은 ‘30~35평형’을 가장 많이 선호함



[그림 4-9] 일시 이주 시 필요한 주택 면적

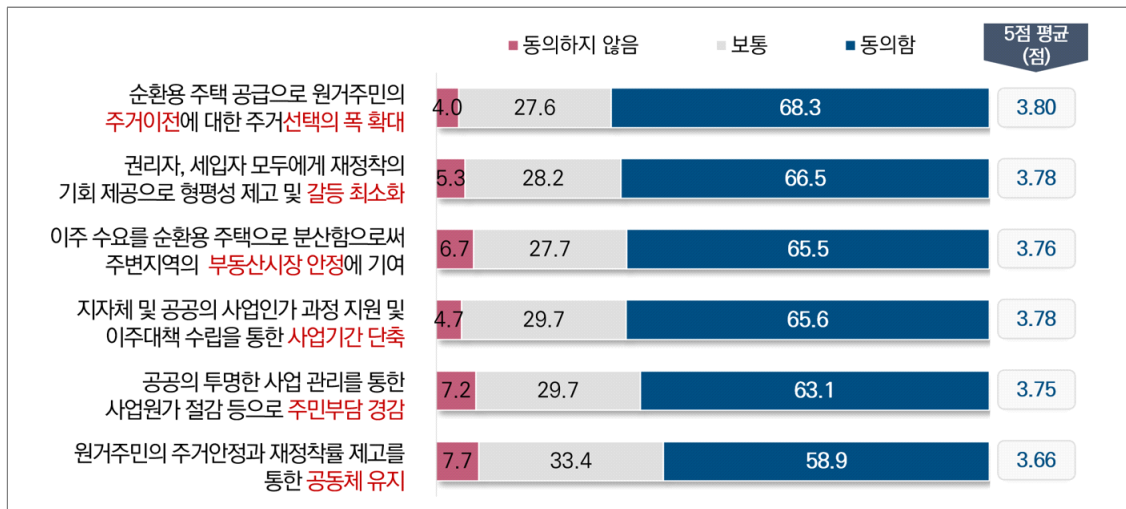
- 대체로 가구원 수가 많을수록, 현 주택 면적이 넓을수록 필요로 하는 주택 면적이 넓은 것으로 나타남

[표 4-5] 응답자 특성별 이주주택 면적

구 분		응답자 수	평균 (평형)
전 체		815	27.0
가구 원수	1인 가구	181	18.8
	2인 가구	165	26.9
	3인 가구	218	28.8
	4인 가구	211	30.9
	5인 이상 가구	40	32.9
현 주택 면적	10평 미만	42	14.8
	10~20평 미만	198	20.0
	20~30평 미만	264	27.4
	30~40평 미만	227	30.7
	40평 이상	84	37.8

4. 순환정비방식에 대한 인식

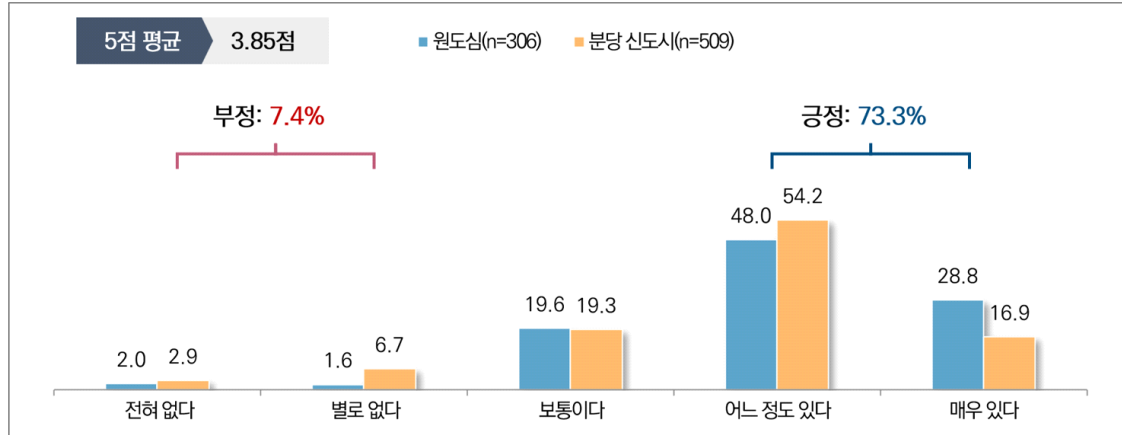
- 주거이전 선택 폭 확대, 갈등 최소화, 사업기간 단축, 부동산시장 안정 등 장점에 공감
 - 공공이 참여하는 순환정비방식 정비사업의 장점에 대해서 모두 과반수 이상이 동의하고 있는 가운데, ‘원거주민의 주거이전에 대한 주거선택의 폭 확대’(68.3%)에 대해 가장 크게 공감함
 - ‘관리자, 세입자 모두에게 재정착의 기회 제공으로 형평성 제고 및 사업이해관계자 간의 갈등 최소화’(66.5%), ‘지자체 및 공공기관의 사업인가 과정 지원 및 이주대책 수립을 통한 사업기간 단축’(65.6%) 등도 60% 이상이 긍정적으로 평가한 반면, ‘원거주민 주거 안정, 재정착률 제고를 통한 공동체 유지’는 상대적으로 다소 낮은 동의율을 보임



[그림 4-10] 순환정비방식 정비사업의 장점

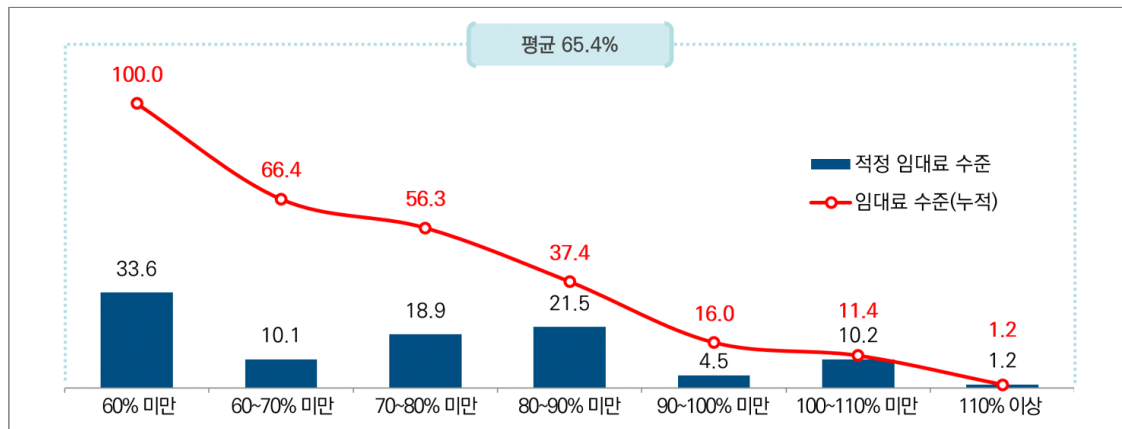
- 이주대책으로 순환용주택 제공 시, 응답자 10명 중 7명이 입주 의향을 나타냄
 - 순환용주택 입주 의향은 원도심 거주자 76.8%, 신도시 거주자 71.1%로 원도심 거주자가 높고, ‘매우 있다’ 응답비율은 원도심 거주자가 11.9%가 높으나, 신도시 거주자도 매우 긍정적인 반응임
 - 순환정비방식에 대한 안내 후 설문한 결과, 원도심 거주자 76.8%(17.6%p ↑), 신도시 거주자 71.1%(33.8%p ↑)로 입주 의향이 상승한 것으로 나타남

- 순환용 주택 안내 전 선호 이주대책 : 원도심 거주자 'LH 등 공공이 보유한 임대주택의 입주 지원'(59.2%), 신도시 거주자 '개별적인 이전을 위한 주거이주비 지원'(62.7%)



[그림 4-11] 순환용 주택 제공 시 입주 의향

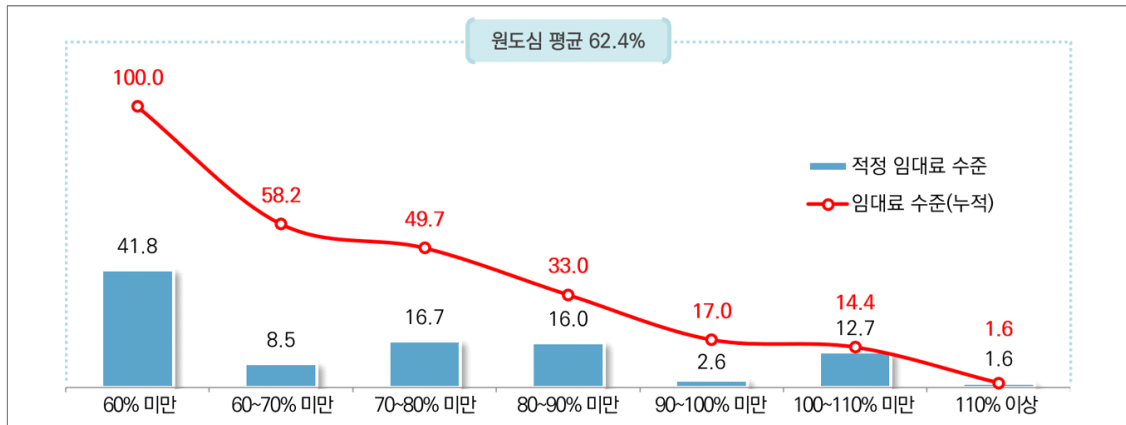
- 주변 시세 대비 순환용 주택의 적정 임대료 수준으로 평균 65.4%로 제시
 - 임대료 구간별로는 '60% 미만'이 33.6%로 가장 많았고, '80~90% 미만'(21.5%), '70~80% 미만'(18.9%) 등의 순이며, 거주민 50% 이상 수용할 수 있는 임대료 수준은 주변 시세 대비 70~80% 수준으로 분석됨



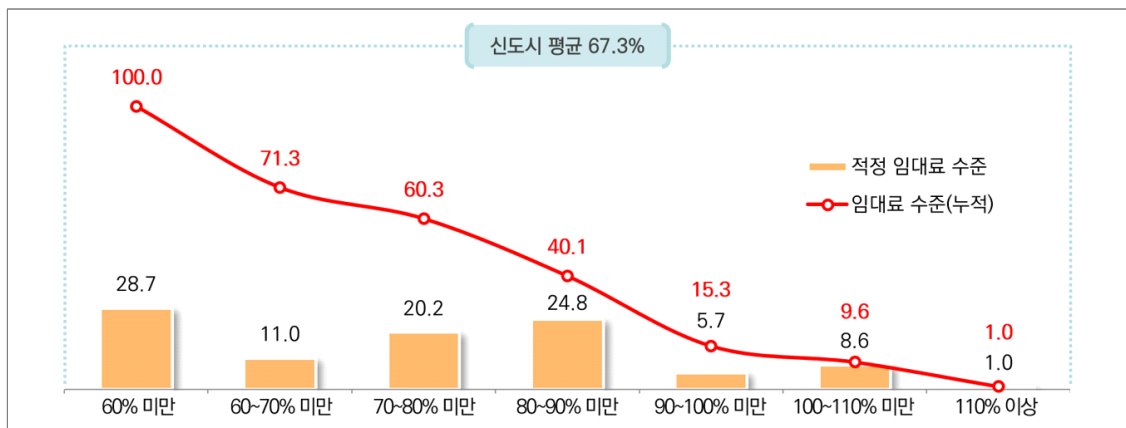
[그림 4-12] 순환용 주택 제공 시 적정 임대료

- 원도심 거주자는 평균 62.4%를, 신도시 거주자는 67.3%로 신도시 거주자의 임대료 수용 수준이 다소 높음

- 50% 이상 거주민이 수용할 수 있는 임대료 수준은 원도심 거주자는 60~70% 수준 (58.2% 수용), 신도시 거주자는 70~80% 수준(60.3% 수용)으로 신도시 거주자의 임대료 수용 수준이 10% 이상 높게 나타남

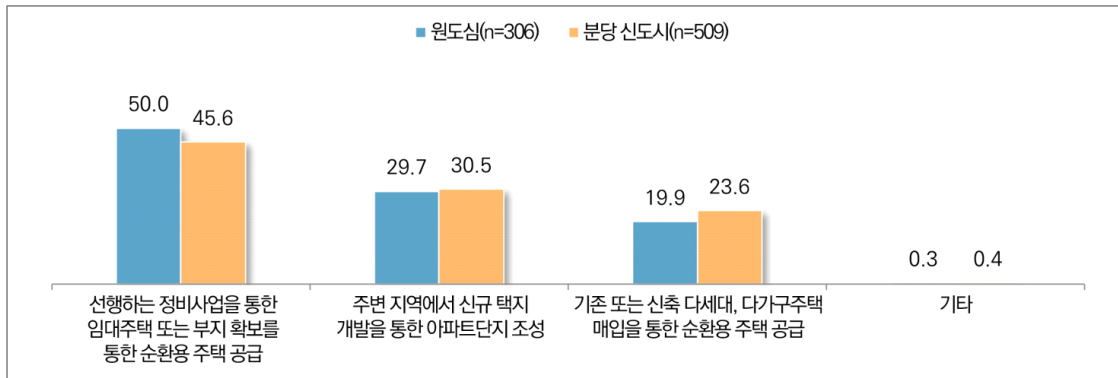


[그림 4-13] 원도심 거주자별 순환용 주택 제공 시 적정 임대료



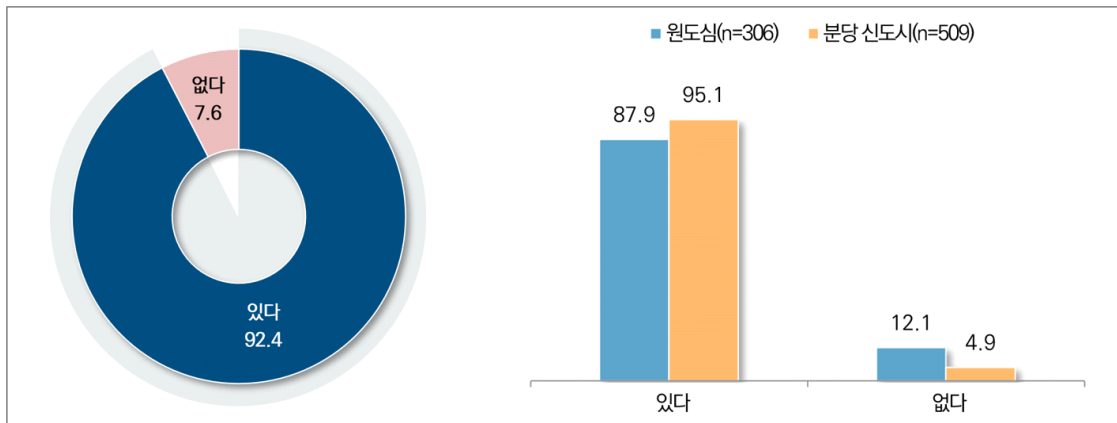
[그림 4-14] 신도시 거주자별 순환용 주택 제공 시 적정 임대료

- 순환용주택 확보방식은 선행 정비사업 > 신규 택지개발 > 기존 주택매입 순으로 나타남
- 순환용주택의 확보 방식으로는 ‘선행하는 정비사업을 통한 임대주택 또는 부지 확보를 통한 순환용주택 공급’이 47.2%로 가장 높아 적절한 대안으로 인식함
- ‘주변 지역에서 신규 택지개발을 통한 아파트단지 조성’(30.2%), ‘기존 또는 신축 다세대, 다가구 주택 매입을 통한 순환용주택 공급’(22.2%) 등은 그 다음으로 높게 제시함



[그림 4-15] 순환용주택의 확보 방식

- 정비사업 완료 후 재거주 의향은 전체 응답자 10명 중 9명 이상이 있다고 응답
 - 정비사업 완료 후 재거주 의향은 원도심 거주자 87.9%, 신도시 거주자 95.1%로 신도시 거주자가 높게 나타남
 - 월평균 소득 500만원 이상인 경우 정비사업 완료 후 재거주 의향이 90% 이상으로 높은 수준을 보이며, 월세 거주자(81.4%), 1인 가구(85.1%)인 경우 정비사업 완료 후 재거주 의향이 상대적으로 낮게 나타남

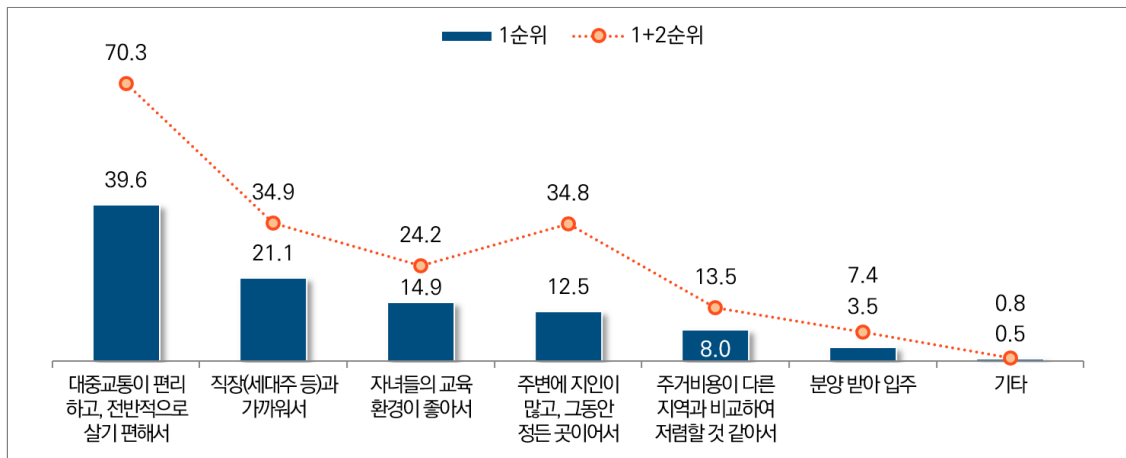


[그림 4-16] 현 거주지 정비사업 완료 시 재거주 의향

- 신도시는 자녀 교육환경, 원도심은 저렴한 주거비용 응답이 상대적으로 높게 나타남
 - 재거주 이유에 대해 1순위로는 ‘대중교통이 편리하고, 전반적으로 살기 편해서’가

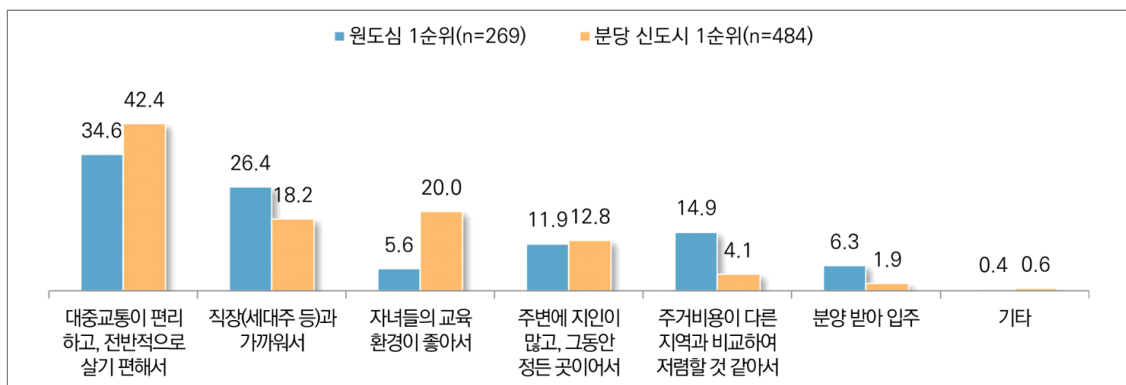
39.6%로 가장 높았고, ‘직장과 가까워서’(21.1%), ‘자녀들의 교육환경이 좋아서’(14.9%) 등은 그다음으로 높게 나타남

- 전반적으로 거주 편의성과 직주 근접성, 소속 공동체 관련 의견이 재거주의 주요 이유가 되고 있으며, 연령별로 살펴보면 30대는 직주근접성 관련 내용(32.4%)이, 40대는 자녀 교육 환경(29.8%), 50·60대는 소속 공동체(각각 18.8%, 23.9%) 관련 이유가 높은 특징을 보임



[그림 4-17] 재거주 의향이 있는 경우(1순위, 2순위)

- 원도심과 신도시의 1순위 응답 특성을 살펴보면, 신도시는 ‘자녀들의 교육환경이 좋아서’(20.0%)로 원도심(5.6%)에 비해 높게 나타났으며, 원도심은 ‘주거비용이 다른 지역과 비교하여 저렴할 것 같아서’(14.9%)로 신도시(4.1%)에 비해 높게 나타남



[그림 4-18] 재거주 의향이 있는 경우(원도심 및 신도시 비교)

5. 시사점

5.1. 이주대책 선택 및 순환용주택 입주의향 영향요인

■ 공사기간 이주대책 선택은 통계적으로 연령, 가구원 수, 현 주택규모 등 영향

- 응답자 특성 중 이주대책으로 ① ‘공공임대주택 입주지원’ 선택, ② ‘순환용주택 입주의향’에 유의한 영향을 미치는 요인을 파악하기 위해 ‘이항 로지스틱 회귀분석’ 실시
- 통계적 유의성을 확보한 변인을 대상으로 변인별 한계효과를 산출해 개별 독립변인의 상대적 중요도를 확인

■ 공사기간 이주대책 선택은 통계적으로 연령, 가구원 수, 현 주택규모 등 영향

- 분석 결과, 연령, 지역(원도심/신도시), 가구원 수, 현 주택규모가 통계적 유의한 영향을 미치는 것으로 나타남

[표 4-6] 공사기간 이주대책 문항에 대한 로지스틱 회귀분석 결과

구 분		Estimate	Std. Error	z value	Pr(> z)	OR (Odds Ratio)
연령	(Intercept)	1.1809	0.4493	2.6290	0.0086 **	3.257
	40대	0.0767	0.2133	0.3590	0.7193	1.080
	50대	0.7108	0.2550	2.7870	0.0053 **	2.036
	60대 이상	1.0599	0.3331	3.1820	0.0015 **	2.886
지역	분당 신도시	-0.6669	0.1722	-3.8740	0.0001 ***	0.513
결혼여부	기혼	-0.3603	0.2800	-1.2870	0.1981	0.697
소득수준	300~400만원 미만	-0.3124	0.2834	-1.1020	0.2703	0.732
	400~500만원 미만	0.1014	0.3248	0.3120	0.7550	1.107
	500~700만원 미만	-0.1044	0.2864	-0.3640	0.7155	0.901
	700~1,000만원 미만	-0.0830	0.3055	-0.2720	0.7857	0.920
	1,000만원 이상	-0.5266	0.3457	-1.5230	0.1277	0.591
성남시 거주 기간	10~20년 미만	-0.0244	0.2790	-0.0880	0.9302	0.976
	20년 이상	0.2849	0.2536	1.1230	0.2614	1.330
	5~10년미만	0.1700	0.3009	0.5650	0.5721	1.185
가구원수	2인가구	0.6628	0.3107	2.1330	0.0329 *	1.940
	3인가구	0.3804	0.3368	1.1300	0.2586	1.463
	4인이상 가구	0.7685	0.3510	2.1890	0.0286 *	2.156
주택 점유 형태	임대(월세)	0.2535	0.1875	1.3520	0.1763	1.289
현주택 면적	10~20평미만	-0.9980	0.4079	-2.4470	0.0144 *	0.369
	20~30평미만	-1.5645	0.4396	-3.5590	0.0004 ***	0.209
	30평이상	-2.2420	0.4597	-4.8770	0.0000 ***	0.106

※ Signif. codes: 0 '***' 0.001 '**' 0.01 '*' 0.05 '.' 0.1 ' ' 1

- 임대주택 지원 선호 확률은 응답자 연령과 가구원 수에 따른 한계효과가 높게 나타나고, 신도시 거주와 현 주택규모가 커지면 임대주택 지원 선호가 떨어지는 것으로 나타남

■ 순환용 주택 입주 의향은 통계적으로 연령, 현 주택규모가 유의한 영향

- 분석 결과, 연령, 현 주택규모가 통계적 유의한 영향을 미치는 것으로 나타남
- 현 주택규모가 커지면 순환용 주택의 입주 의향이 떨어지는 것으로 나타남
- 전반적으로 순환정비방식에 대한 안내 후 입주 의향을 물어본 결과, 대부분의 응답자가 입주 의향을 보임에 따라 집단 간 통계적 차이가 보이지 않음

[표 4-7] 순환용 주택 입주의향 문항에 대한 로지스틱 회귀분석 결과

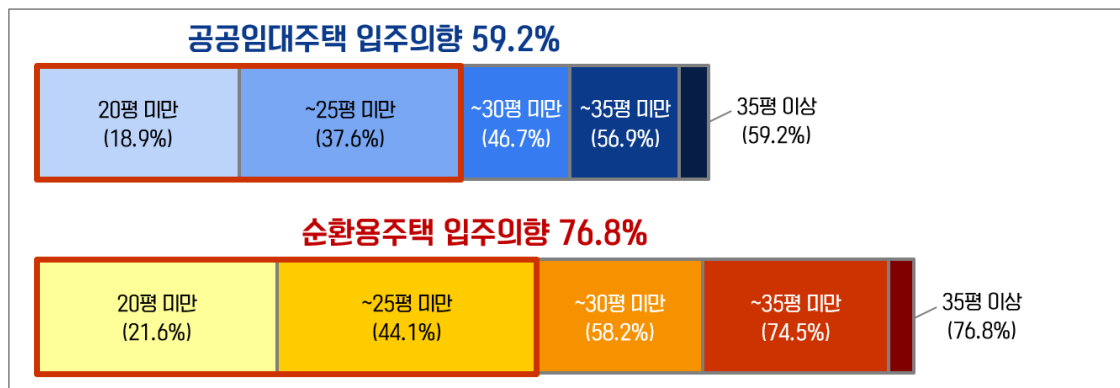
구분		Estimate	Std. Error	z value	Pr(> z)	OR (Odds Ratio)
연령	(Intercept)	1.943	0.529	3.674	0.000 ***	6.980
	40대	0.153	0.225	0.681	0.496	1.166
	50대	0.309	0.271	1.140	0.254	1.362
	60대 이상	1.875	0.491	3.822	0.000 ***	6.521
지역	분당 신도시	-0.240	0.194	-1.240	0.215	0.786
결혼여부	기혼	-0.385	0.315	-1.220	0.223	0.681
소득수준	300~400만원 미만	0.253	0.321	0.786	0.432	1.287
	400~500만원 미만	0.436	0.375	1.165	0.244	1.547
	500~700만원 미만	0.038	0.320	0.118	0.906	1.039
	700~1,000만원 미만	0.523	0.347	1.508	0.131	1.688
	1,000만원 이상	-0.019	0.371	-0.052	0.959	0.981
성남시 거주 기간	10~20년 미만	-0.203	0.295	-0.687	0.492	0.817
	20년 이상	-0.064	0.273	-0.235	0.814	0.938
	5~10년미만	-0.452	0.313	-1.443	0.149	0.636
가구원수	2인가구	0.440	0.357	1.230	0.219	1.552
	3인가구	-0.187	0.371	-0.505	0.614	0.829
	4인이상 가구	0.356	0.391	0.911	0.362	1.428
주택 점유 형태	임대(월세)	-0.122	0.198	-0.616	0.538	0.885
현주택면적	10~20평미만	-0.668	0.493	-1.354	0.176	0.513
	20~30평미만	-1.055	0.520	-2.027	0.043 *	0.348
	30평이상	-1.192	0.538	-2.215	0.027 *	0.304

※ Signif. codes: 0 '***' 0.001 '**' 0.01 '*' 0.05 '.' 0.1 ' ' 1

5.2. 공공임대주택 규모를 고려한 이주수요 검토

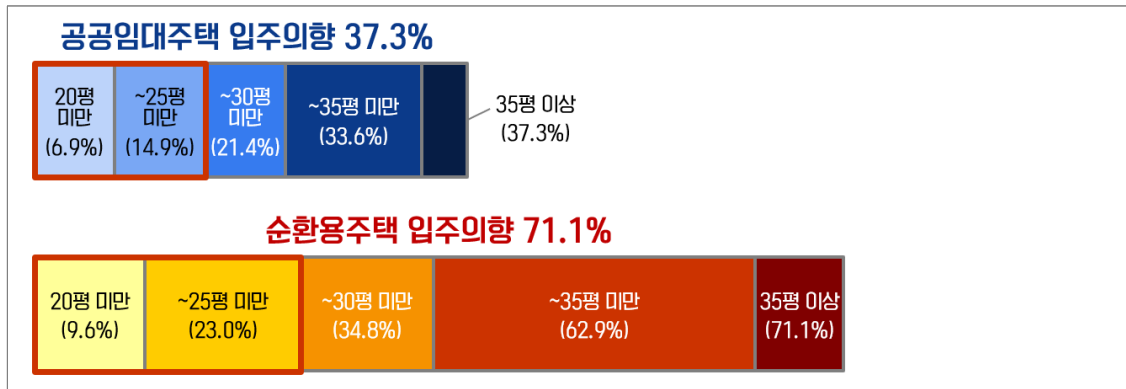
■ 원도심은 이주용주택 입주 의향과 임대주택 규모를 고려, 실 이주수요는 44% 내외

- 공사 기간 중 주거 안정을 위한 대책으로 공공임대주택 입주 의향이 있으면서(59.2%), 통상 공급되는 공공임대 규모(전용 60㎡ 이하, 공급면적 평수 환산 약 25평)의 주택을 원하는 비율은 전체 응답자 중 37.6% 차지
- 공사 기간 중 이주대책으로 순환용주택 제공 시 입주 의향이 있으면서(76.8%), 통상 공급되는 공공임대 규모를 원하는 비율은 전체 응답자 중 44.1% 차지
- 순환용주택 입주 의향이 있는 응답자 중에서 동일 생활권에서 이주하고 싶은 비율은 38.7%로, 생활권 외 이주 의향도 높은 것으로 나타남



[그림 4-19] 원도심 정비사업 이주시 순환용주택 입주 의향 및 필요한 주택 면적

- 신도시는 이주용주택 입주 의향과 임대주택 규모를 고려, 실 이주수요는 23% 내외
- 공사 기간 중 주거 안정을 위한 대책으로 공공임대주택 입주 의향이 있으면서(37.3%), 통상 공급되는 공공임대 규모(전용 60㎡ 이하, 공급면적 평수 환산 약 25평)의 주택을 원하는 비율은 전체 응답자 중 14.9% 차지
- 공사 기간 중 이주대책으로 순환용주택 제공 시 입주 의향이 있으면서(71.1%), 통상 공급되는 공공임대 규모를 원하는 비율은 전체 응답자 중 23.0%로 낮게 나타나 이주 수요에 대응해 공급하는 주택규모에 대한 검토가 필요함
- 순환용주택 입주 의향이 있는 응답자 중에서 동일 생활권에서 이주하고 싶은 비율은 69.6%로 매우 높게 나타났으며, 이주단지가 공급되는 위치에 따라 이주수요에 영향을 미칠 것으로 판단됨



[그림 4-20] 신도시 정비사업 이주시 순환용주택 입주 의향 및 필요한 주택 면적

5.3. 요약 및 시사점

- 원도심과 신도시 주거환경 및 거주자 특성이 다르나, 정비사업 관심 및 참여 의향 高
 - 정비사업 추진 시, 동의 또는 참여 의향은 67.6%로 높게 나타났고, 추진 방향으로 는 ‘재건축사업, 재개발사업 등’(56.8%)을 가장 선호하고, 전체 응답자 10명 중 9명 이상이 정비사업 완료 후 재거주 의향이 있다고 응답
- 사업추진 시 원도심 거주자는 주거 안정, 신도시 거주자는 사업성 향상을 가장 중요시
 - 정비사업 추진 시 필요한 지원으로 원도심 거주자는 이주대책을, 신도시 거주자는 도 사·건축규제 완화를 가장 요구하고, 이주대책으로는 원도심 거주자는 LH 임대주택 입주 지원, 신도시 거주자는 주거이전비 지원을 선호
- 순환용주택 제공 시 입주의향 高, 거주자 특성에 따라 요구사항은 상이함
 - 신도시 거주자는 현 생활권 내 선호가 매우 높고, 일시 이주 시 필요한 주택 면적은 가 구원 수가 많을수록, 현 주택 면적이 넓을수록 넓게 나타나고 있으며, 주변 시세 대 비 순환용 주택의 적정 임대료 수준으로 평균 65.4%로 제시함
- LH는 저소득층의 주거안정 및 재정착을 위해 순환정비방식을 도입·추진하였으며, 노후계획도시 정비사업은 지역 여건을 고려해 기존의 역할과 다른 방식의 접근 필요

제5장 순환정비방식 고도화 방안

1. 순환정비방식 고도화 추진방향

- 사업 추진현황, 해외 제도·사례, 이주수요 분석 등을 통해 순환정비방식 고도화 검토
 - 정비사업 순환정비방식의 추진현황 분석, 국외 관련 제도 및 사례 고찰, 이주수요 검토를 위한 주민설문조사를 통해 시사점을 도출하고, 이를 바탕으로 순환정비방식 고도화 및 노후계획도시 적용방안에 대해 검토
- 사회적 여건변화에 대응한 순환정비방식 고도화로 원주민 주거안정 및 도시환경 개선
 - 세부 방향으로 ① 순환이주단지 확보방안, ② 순환용주택 효율적 운영방안, ③ 노후계획도시 순환정비모델, ④ 민관협력 및 거버넌스 구축을 제안
 - 도시정비사업 추진에 있어서 중앙정부의 지원강화 및 공공기관의 역할 확대를 통한 순환정비방식 활성화를 통해 원거주민의 내몰림 방지 및 도시경쟁력 제고 필요



[그림 5-1] 순환정비방식 고도화 방안 도출 흐름

2. 순환이주단지 확보방안

2.1. 성남시 재개발 추진 현황

■ 성남시 2030 정비기본계획에 따른 순환정비방식 재개발사업 5개소 추진

- 성남시, LH는 성남 2030 재개발 기본업무협약('18.12.27) 후 2030 성남시 도시·주거 환경정비기본계획을 수립('19.05.27)하고, 순환용주택 수요는 성남 2단계 순환용주택 입주비율(26.3%)을 고려해 추정함
- LH는 성남 1단계, 2단계 재개발사업을 순환정비방식을 통하여 성공적으로 추진했으며, 성남 2030 정비기본계획에 따른 성남 2030-1단계 2개소, 2단계 2개소에 대해 성남시-LH 사업시행 협약을 통해 추진 중임

[표 5-1] 성남시 재개발 추진 내용

성남 1단계	성남 2단계	성남 2030-1단계	성남 2030-2단계
2개소(0.2만호)	3개소(1.3만호)	2개소(1만호)	3개소(1.6만호)
단대, 중3 (‘13년 입주완료)	중1, 금광1, 신흥2 (‘24년 입주완료)	성남시-LH협약('20.12) 시공자 선정('22.10)	2개소 구역지정('23.02) 성남시-LH협약('23.12)

[표 5-2] 성남 2030-1단계, 2단계 재개발사업 개요

구 분			계	2030-1단계		2030-2단계 (정비계획수립중(성남시))		
				수진1	신흥1	태평3	신흥3	상대원3
사업구역면적(천㎡)			1,158	261	196	121	152	428
주택사업 계획	주택계획 (호)	분양	21,206	4,725	3,471	2,352	2,783	7,806
		임대	4,361	905	712	495	635	1,594
		계	25,567	5,630	4,183	2,847	3,418	9,400
순환용주택 수요(호)	거주세대수		30,846	6,544	5,709	3,586	4,007	11,000
	필요세대수*		8,111	1,721	1,501	943	1,053	2,893
	합계			3,222		4,889		

※ 순환주택 수요는 성남 2단계 순환주택 입주비율(26.3%)을 고려하여 추정(2030 정비기본계획)

■ LH사업시행자로 계획된 순환용주택 확보, 추가물량 필요 시 신규개발사업 LH 참여

- 사업시행 협약을 통해 LH는 순환정비방식 재개발사업의 사업시행자로 원거주민 이주대책을 위해 순환용주택 확보에 노력, 계획된 순환용주택 이외 추가물량이 필요한 경우에 성남시는 신규 개발사업에 LH가 참여해 이주단지 확보가 가능하도록 노력

- 2단계 협약 시 임대주택에 대해서는 LH가 우선적으로 인수, 우선 공급시행은 성남 시와 협의 후 진행하는 내용이 추가됨

[표 5-3] 성남 2030-1단계, 2단계 재개발 성남시-LH 사업시행협약 주요 내용

구 분	1단계 (신흥1, 수진1)	2단계 (신흥3, 태평3, 상대원3)
협약 내용	<ul style="list-style-type: none"> - 사업시행자 : LH 지정 - 순환용주택 : LH 확보, 추가 물량이 필요한 경우 신규개발사업에 LH참여 - 정비기반시설 : 설치비용은 예산범위내 지원 - 공공복합개발사업 : 별도 협약 체결 	<ul style="list-style-type: none"> - 사업시행자 : LH 지정 - 순환용주택 : LH 확보, 추가 물량이 필요한 경우 신규개발사업에 LH참여 - 정비기반시설 : 설치비용은 예산범위내 지원 - 예타 : 협약은 예타결과 사업추진 가능 시 유효 - 임대주택 : LH 우선적으로 인수, 우선공급 시행은 성남시와 협의

[표 5-4] 성남 1단계, 2단계 재개발 추진 시 성남시-LH 합의서 주요내용

구 분	주요 내용
1차 합의서 (2000.01.14)	<ul style="list-style-type: none"> - 재개발기본계획 수립 용역비 1/2씩 공동부담 - 신규 택지개발예정지구 또는 기타 가능한 지역에 이주 및 임시 수용시설 확보(주택공사)
2차 합의서 (2002.03.25)	<ul style="list-style-type: none"> - 정비계획 수립 및 정비구역 지정 용역비용 1/2씩 공동부담 - 주택공사를 사업시행자로 지정 / 성남시가 공공시설 및 도시기반시설 설치비용 부담 - 도촌판교지구 순환용 이주단지 확보(주택공사)
3차 합의서 (2005.12.16)	<ul style="list-style-type: none"> - 성남시는 여수지구 및 기타 택지개발사업에 주택공사가 참여할 수 있도록 하여 순환용 이주단지 추가 확보 - 성남시 도시정비사업 홍보관 건립(홍보관 건립부지는 성남시가 주택공사에 임차, 홍보관 건립비용은 주택공사가 부담)

2.2. 순환용주택 확보계획

1) 순환용주택 확보계획 내용

- 성남 2030 재개발 순환용주택 확보계획 수립('21.12.), 사업 지연에 따른 계획 변경
 - LH는 순환정비방식으로 추진 중인 성남 2030 재개발 관련 순환용주택 확보계획을 최초 수립('21.12.30)하여 원거주민 이주대책을 마련
 - 사업추진 일정 변경에 따른 최초 수립한 순환용주택 확보계획에 대해서 1차 변경('22.10.25)하였으며, 사업이 계속 지연됨에 따라 기확보한 순환용주택의 장기 공가 발생 등의 문제가 예상됨에 따라 기 수립된 확보계획을 2차 변경('23.07.13)함

- 2030-1단계 사업이 지연됨에 따라 2단계 사업 완료 후 새롭게 확보되는 재개발 임대주택 및 기존 순환용주택의 재활용 물량(1차 변경 계획, 총 1,519호)은 장기 공가 발생이 우려됨에 따라 활용하지 못하고, 새로운 신규 건설임대 활용 및 기존 임대주택 공가 발생 물량으로 변경

[표 5-5] 성남 2030-1단계 재개발 순환용주택 확보계획 변경 내용

구 분		계획내용(호)			비고 (2차 변경 사유)
		최초 (’21.12.30)	1차 변경 (’22.10.25)	2차 변경 (’23.07.13)	
순환주택 수요(필요세대수)		3,222	3,222	3,222	2030 성남시 정비기본계획
확보세대수 합계		3,222	3,222	3,222	-
유형별 구분	2단계 재개발 임대주택 (중1·금광1·신흥2 5년 공임)	-	744	-	장기 공가 예상에 따른 제외
	2단계 순환용 주택 재활용 (위례·여수)	1,807	775	-	장기 공가 예상에 따른 제외
	신규 건설임대	452	906	1,658	신규 추가 및 기존 2030-2단계 확보 물량 조정
	기존 임대주택 공가	957	797	1,564	이주 시기를 고려한 해약세대 확보

■ 정비사업 지연 시 신규 건설임대 활용의 어려움 예상, 기존 임대주택 등 활용 필요

- 당초 2030-1단계 사업 기간은 '21~'28년으로 예상하였으나, 사업 일정 변경에 따라 23년말 기준으로 2년 정도 지연이 예상됨
- 앞으로 2030-2단계 사업이 지연될 경우에는 신규 건설임대 임시 사용을 통한 순환용주택 확보계획은 장기 공가 발생 우려로 점차 어려울 것으로 예상되며, 따라서 신규 건설임대 물량 감소에 대한 대책 마련이 필요함

[표 5-6] 성남 2030-1단계, 2단계 재개발 추진일정(23년말 기준)

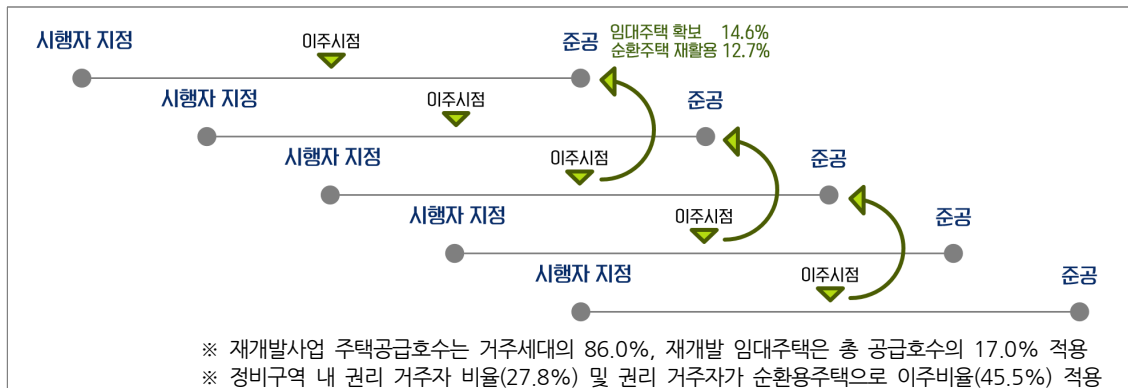
단계	시행자 지정	시공사선정	사업시행 인가	관리처분 인가	이주개시	철거착공	준공
2030-1단계(수진1, 신흥1)	'22.01	'22.10	'24.04	'25.04	'25.08	'26.08	'30.08
2030-2단계(신흥3, 태평3)	'23.12	'24.12	'26.12	'27.12	'28.04	'28.12	'32.12

2) 선행 사업을 통한 순환용주택 확보

- 순차적 정비사업 추진 시, 선행 사업으로 이주 세대 27.3%의 순환용주택 확보 가능

○ 동일한 세대수가 아래와 같이 순차적으로 정비사업이 추진된다고 가정하고, 첫번째 사업 준공 시점에 세번째 사업의 이주가 개시되면 세번째 사업부터는 이주세대수 27.3%의 순환용주택을 지속적으로 확보할 수 있음

- 추정하기 위한 가정 조건(주택공급호수 규모, 정비구역 내 권리 거주자 비율, 권리 거주자의 순환용주택 이주비율 등)은 기존 성남 2단계 재개발사업이 관련 수치를 활용
- 재개발 임대주택 확보 14.6% : 재개발사업을 통해 해당 구역 기존 세대수의 86.0%의 주택을 공급하며, 공급 호수의 17%를 임대주택으로 확보해 순환용주택으로 활용함
- 순환용주택 재활용 12.7% : 정비구역 내 권리 거주자(전체 세대수의 27.8%)가 순환용주택으로 이주(권리 거주자의 45.5%)한 후 정비사업이 완료하여 재입주할 경우, 기존 순환용주택을 재활용할 수 있음

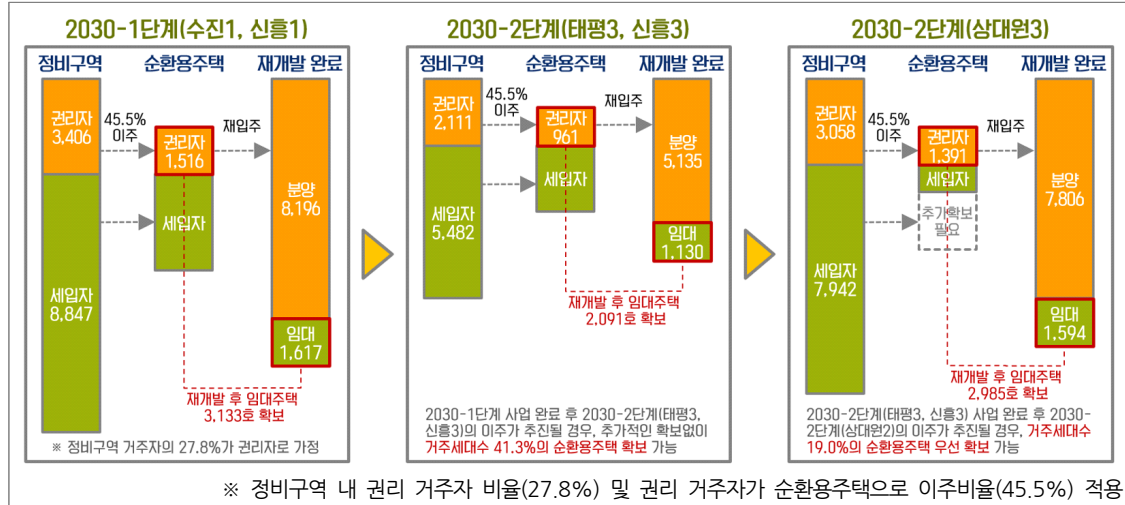


[그림 5-2] 순차적으로 정비사업이 추진될 경우 순환용주택 확보 개념

■ 성남 2030 재개발의 단계적 추진을 통해 선행 사업으로 확보한 임대주택 활용 필요

- 성남 2030 재개발사업을 3단계(1단계 수진1, 신흥1, 2단계 태평3, 신흥3, 3단계 상대원3)로 나누어 순차적으로 추진한다고 가정하고, 선행 사업을 통해 확보할 수 있는 순환용주택을 규모를 추정함
 - 추정하기 위한 가정 조건(정비구역 내 권리 거주자 비율, 권리 거주자의 순환용주택 이주 비율)은 앞서와 같이 기존 성남 2단계 재개발사업이 관련 수치를 활용
- 1단계 재개발사업 완료 후 총 3,133호(재개발 임대주택 1,617호, 순환용주택 재활용 1,516호) 순환용주택을 확보하여 2단계 거주세대수의 41.3%가 이주 가능
- 2단계 재개발사업 완료 후 총 2,091호(재개발 임대주택 1,130호, 순환용주택 재활용 961호) 순환용주택을 확보하여 3단계 거주세대수의 19.0%가 활용 가능

- 3단계 재개발사업 완료 후 총 2,985호가 확보되어 후속적인 재개발사업 및 노후계획 도시 재정비사업의 이주대책으로 활용 가능



[그림 5-3] 성남 2030 재개발의 단계별 추진 시 선행 사업을 통한 순환용주택 확보 개념

2.3. 정비구역 내 순차적 정비방안

1) 순차적 정비의 필요성

- 성남 2030 재개발 면적은 전국 평균과 비교하여 3.2배 廣, 구역 내 순차적 정비 필요
- 성남 2030 재개발사업 5개소 정비구역의 평균 면적은 231.6천㎡으로, 전국 재개발 사업 평균 면적 71.9천㎡와 비교해 약 3.2배가 넓은 것으로 나타남
 - 상대원3의 구역 면적은 428천㎡로 전국 평균 면적과 비교해 약 6.0배 넓은
- 정비구역 면적이 넓은 만큼, 정비구역 내에서도 순차적으로 재개발사업을 추진하는 방안에 대한 검토가 필요한 것으로 판단됨
 - 순차적 정비 가능성을 비롯하여 순차적 정비 시 장단점에 대한 검토가 필요함

[표 5-7] 성남 2030-1단계, 2단계 재개발 사업구역 면적

구 분	계	1개소 평균	2030-1단계		2030-2단계(정비계획수립중(성남시))		
			수진1	신흥1	태평3	신흥3	상대원3
사업구역면적(천㎡)	1,158	231.6	261	196	121	152	428

[표 5-8] 전국 재개발사업(주택) 구역 평균현황

구 분	대지면적 (㎡)	기존		계획			사업시행 용적률	토지등 소유자수
		세대수	세대수/ha	총세대수	임대 (%)	세대수/ha		
전국	71,906	881	122.5	1,360	153(11.3)	189.1	257.7%	612
수도권	72,195	1,195	165.5	1,291	192(14.9)	178.8	258.1%	707
서울	66,464	1,100	165.5	1,166	207(17.8)	175.4	249.2%	673
경기·인천	82,260	1,370	166.5	1,545	160(10.4)	187.8	273.8%	762
지방	71,619	614	85.7	1,446	104(7.2)	201.9	257.2%	517

자료 : 국토교통부 내부자료를 토대로 분석



[그림 5-4] 성남 원도심 정비사업 구역

■ 기존 사례 경우 1개 정비구역으로 사업이 추진되어도 다수의 단지로 구분해 공급

- 성남 2단계 금광1구역사례를 살펴보면, 구역 면적은 233,366㎡로 재개발사업 완료 후 총 6개 단지로 구분되어 5,320호의 주택이 공급됨



[그림 5-5] 성남 2단계 금광1구역의 정비구역 현황, 정비계획, 조감도 내용

- 철거 착공('18.08) → 본 공사 착공('19.06) → 공사완료 및 입주('22.12)로 추진
- 금광1구역은 넓은 면적임에도 불구하고 1개 구역으로 동시에 사업이 추진되었지만, 최종적으로 6개 단지로 구분되어 공급됨에 따라 단계별 추진도 가능할 것으로 판단됨

■ 구역 면적, 가로망 체계 등 지역 여건을 고려해 효율적인 순차적 정비방안 검토 필요

- 정비구역의 전체 면적 및 인구 규모, 해당 지역의 지형, 건설 예정인 단지별 규모, 정비 사업 후 교통량을 고려한 도로망 체계 등 지역 여건을 종합적으로 고려해 가장 효율적인 단계별 정비방안에 대한 검토가 필요함

2) 순차적 정비방식 장단점

■ 순환정비방식 정비사업의 정의(도시 및 주거환경정비법 제59조 제1항)

- 도시정비법의 순환정비방식의 정의를 살펴보면, 정비구역의 안과 밖에 순환용주택을 확보해 정비구역을 순차적으로 정비해 이주대책을 수립하는 방식으로 정의하고 있음
 - 사업시행자는 정비구역의 안과 밖에 새로 건설한 주택 또는 이미 건설되어 있는 주택에 그 정비사업의 시행으로 철거되는 주택의 소유자 또는 세입자를 임시로 거주하게 하는 등 그 정비구역을 순차적으로 정비하여 주택의 소유자 또는 세입자의 이주대책을 수립하여야 한다.

■ 순차적 정비 시 사업 기간은 증가하나 일시 이주수요 감소로 부동산시장 안정 등 효과

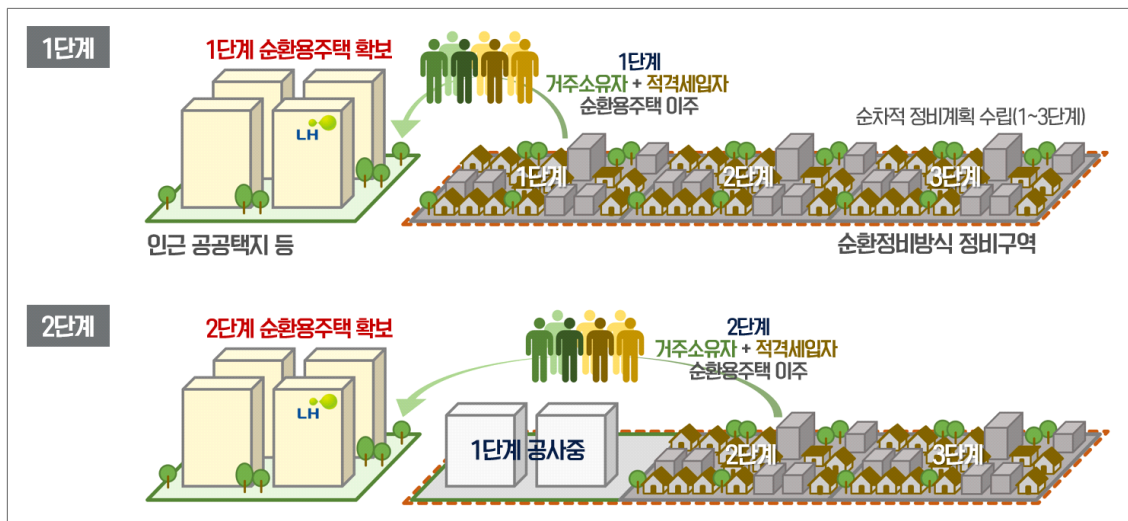
- 일시에 정비하는 방식과 비교해 순차적으로 정비할 경우는 단계가 증가할수록 사업 기간은 증가하는 단점은 있으나, 정비구역 밖에 순환용주택을 일시에 대규모로 확보해야 하는 문제점을 완화할 수 있음
- 순환정비방식 사업을 3단계로 순차적으로 추진할 경우, 사업초기 필요한 순환용주택 확보물량이 1/3으로 감소해 조기 사업착수가 가능하며 단계적 이주로 주변 부동산시장 불안을 완화할 수 있음
- 순환용주택으로 확보해야 하는 호수의 1/3은 기존 순환용주택의 재 활용과 정비구역 내 임대주택 공급 물량으로 확보가 가능함

[표 5-9] 기존 정비방식과 순차적 정비방식 장단점 비교

구분	기존 정비방식	순차적 정비방식
일시 순환용주택확보규모	대규모확보 필요	단계가 증가할 수록 확보규모 감소
착공시기	지연가능성 증가	신속착공 가능
주변 부동산시장 영향	일시 대규모 이주로 영향 큼	소규모 순차적 이주로 영향 작음
총 정비사업기간	사업기간 단축 가능	단계가 증가할 수록 장기간 소요
정비구역 내 임대주택 활용	순환용주택으로 활용 못함	단계가 증가할 수록 활용규모 증가

3) 정비구역 내 순차적 정비방식 적용방안

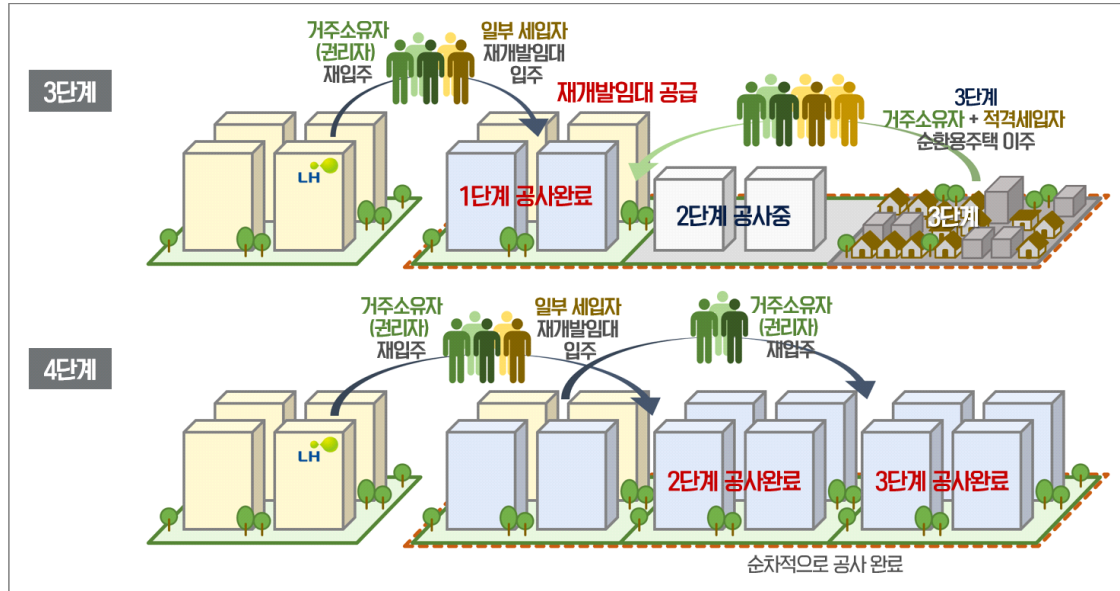
- 정비구역 내 여건을 면밀히 검토하여 순차적으로 정비하는 순환정비방식 도입 필요
 - 정비구역을 순차적으로 정비하는 정비계획을 수립하고, 인근 공공택지 등에서 1단계 거주자의 순환용주택을 확보한 후 1단계 사업추진
 - 1단계 공사를 추진하면서 2단계 거주자의 이주 시기를 고려해 기존 공공임대주택의 해약 세대 물량 확보 등을 통해 순환용주택을 확보한 후 2단계 사업추진



[그림 5-6] 정비구역 내 순차적 정비방식 1, 2단계

- 1단계 사업으로 임대주택을 우선 공급해 원거주민 재정착 및 순환용주택 활용
 - 1단계 사업구역 내 재개발 임대주택을 우선적으로 계획하고, 1단계 사업 완료 후 임대주택을 공급해 3단계 거주자의 순환용주택으로 확보한 후 3단계 사업추진

- 정비구역 내 재개발 임대주택은 장기 공공임대주택으로 공급하고, 우선적으로 순환용 주택으로 활용해 기존 원주민의 재정착을 도모함

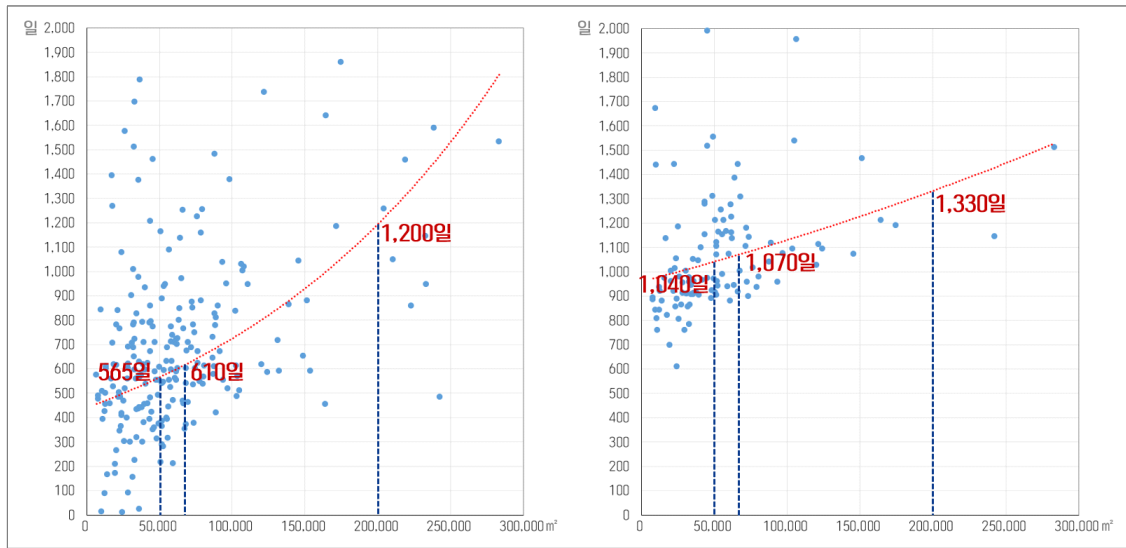


[그림 5-7] 정비구역 내 순차적 정비방식 3, 4단계

4) 순차적 정비방식의 효과 검토

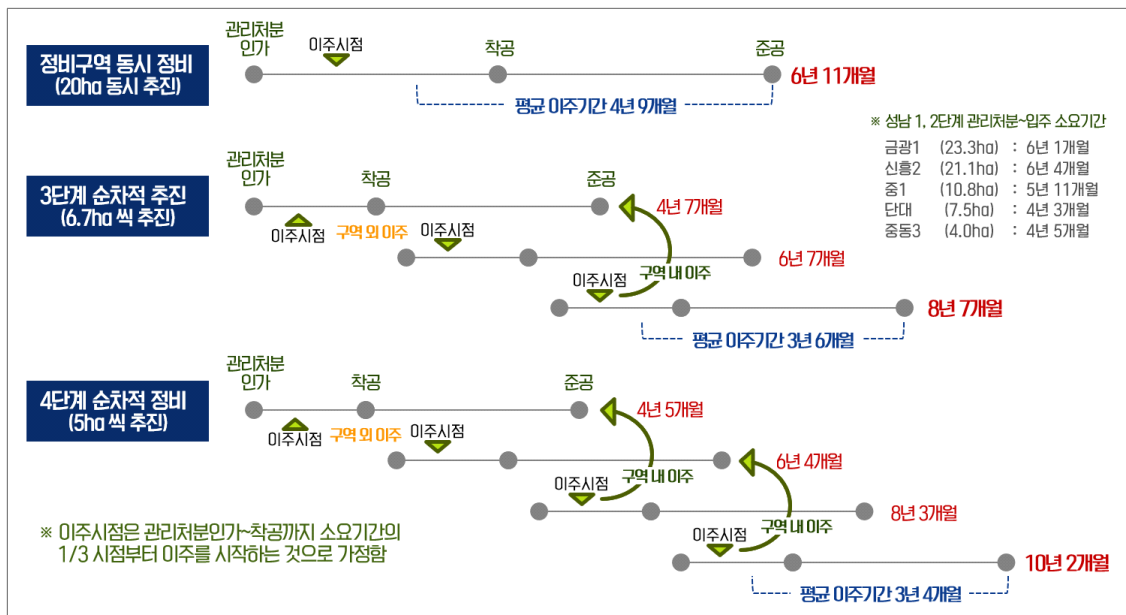
■ 정비구역 면적(5ha/6.7ha/20ha)별 정비사업 소요기간(관리처분~착공~준공) 검토

- 정비구역 20ha를 기준으로 일시 정비, 3단계(6.7ha 씩) 또는 4단계(5ha 씩)로 순차적 정비 시 정비사업 단계별 소요기간(관리처분~착공, 착공~준공)을 산출
 - 소요 기간 산출을 위해 기존에 추진된 재개발사업의 구역 면적과 단계별 소요 기간의 자료를 수집하고, 엑셀(Excel) 프로그램을 이용해 [그림 5-9]와 같이 정비구역 면적에 따른 관리처분~착공 소요기간과 착공~준공 소요기간의 추세선(지수)을 구함
- 관리처분~착공 소요기간은 정비구역 면적 5ha의 경우 565일 소요, 6.7ha의 경우 610일 소요, 20ha의 경우 1,200일 소요되는 것으로 추정되었으며, 구역 면적이 넓어질수록 소요 기간은 급격히 늘어나는 것으로 나타남
- 착공~준공 소요기간은 정비구역 면적 5ha의 경우 1,040일 소요, 6.7ha의 경우 1,070일 소요, 20ha의 경우 1,330일 소요되는 것으로 추정되었으며, 구역 면적이 넓어지더라도 관리처분~착공 소요기간과 비교해 소요기간은 완만하게 늘어나는 것으로 나타남



[그림 5-8] 정비구역 면적과 정비사업기간 관계(관리처분인가~착공)(左)와 (착공~준공)(右)

- 앞선 구역 면적별 정비사업 소요 기간을 산출한 자료를 바탕으로 20ha의 정비구역을 동시에 정비할 경우, 3단계 또는 4단계로 순차적 정비를 할 경우에 대한 정비사업 소요 기간(관리처분~준공)을 [그림 5-10]과 같이 산출함
 - 이주는 관리처분~착공 소요 기간의 1/3 시점부터 이주를 시작하는 것으로 가정하고, 각 세대가 이주~착공 평균 소요 기간은 관리처분~착공 소요 기간의 1/3로 산정함



[그림 5-9] 정비구역 동시 정비 및 순차적 정비(3단계, 4단계) 시 소요 기간 산출

■ 순차적 추진 시 평균 이주기간 감소, 구역 외 신규 순환용주택 확보 감소 등 장점

- 사업 기간(관리처분~준공)은 20ha 전체를 동시에 정비하는 경우 6년 11개월이 소요 되는 것으로 추정되고, 5ha씩 4단계로 나누어 정비를 추진할 경우는 10년 2개월이 소요(39개월 증가)되는 것으로 추정되나 구역 외 신규로 확보해야 할 순환용주택 규모는 동시에 정비할 경우보다 1/2로 감소하는 것으로 나타남
- 평균 이주 기간은 전체를 동시에 정비하는 경우 4년 9개월 소요되나, 4단계로 나누어 정비를 추진할 경우는 3년 4개월로 동시 정비의 경우보다 17개월 감소함
 - 정비구역(20ha) 내 5,327세대 거주, 전체 세대수의 50%가 이주 비용 발생, 국민임대 46㎡(월 임대료 환산 438천원) 규모로 이주한다고 가정할 경우, 4단계로 나누어 사업을 추진할 경우는 이주 기간 단축(17개월)으로 이주비용 198.3억원 절감, 3단계로 추진할 경우는 이주 기간 단축(15개월)으로 이주비용 175.0억원 절감 효과가 발생함

[표 5-10] 기존 정비방식과 순차적 정비방식 사업효과 비교

구분	전체 동시 정비	3단계 순차적 정비	4단계 순차적 정비
착공시 순환용주택 확보 규모	전체 세대수의 26.3% (정비기본계획 기준)	전체 세대수의 8.8% (동시 정비의 1/3 수준)	전체 세대수의 6.6% (동시 정비의 1/4 수준)
사업기간 (관리처분~준공)	6년 11개월	8년 7개월 (동시 정비 대비 20개월 증가)	10년 2개월 (동시 정비 대비 39개월 증가)
평균 이주기간	4년 9개월	3년 6개월 (동시 정비 대비 15개월 감소)	3년 4개월 (동시 정비 대비 17개월 감소)
정비구역 내 임대주택 활용*	순환용주택으로활용 못함	전체 세대수의 14.6% 활용 (3단계 이주 시 구역 내 이주)	전체 세대수의 14.6% 활용 (3, 4단계 이주 시 구역 내 이주)
구역 외 순환용주택 확보 규모	전체 세대수의 26.3%	전체 세대수의 17.5% (동시 정비의 2/3 수준)	전체 세대수의 13.2% (동시 정비의 1/2 수준)

※ 주택공급호수는 거주세대의 86.0%, 재개발 임대주택은 총 공급호수의 17.0% 적용

2.4. 이주단지 확보 방안

1) 신규 개발 등 이주단지 확보

■ 조성 중 공공임대주택 임시 사용, 노후계획도시 적용을 위해 관련 규정 개정 필요

- 순환용주택 확보계획(‘23.07 기준) 내 신규 건설임대 활용계획에 따라 정비구역별 이주 시기에 맞춰 순차적으로 활용하며, 정비사업 일정 지연 시 후속 지구 활용 검토

- 노후계획도시 정비사업에 순환정비방식에 의한 이주대책 수립을 위해서는 ‘공공주택 특별법’ 시행규칙의 신규 건설임대의 임시 사용 특례 규정에 ‘노후계획도시정비법에 따른 노후계획도시정비사업’에 대한 임시사용 규정과 비율 등 개정 필요

■ '90년대 초 집중 공급된 영구임대 노후화에 따른 재정비를 통해 순환용주택 확보 필요

- 1기 신도시 내 영구임대 등은 도심 슬럼화 해소 및 순환용주택 확보를 위해 노후계획도시정비법에 의한 특별정비구역 등에 포함하여 사업 추진 필요
- 단독소유 필지는 장기임대법으로 재정비가 가능하며, 구분 소유필지는 노후계획도시정비법 또는 도시정비법을 통한 통합재건축으로 시행
 - 분당신도시 내 장기임대단지 현황 : 분당목련1('93년 입주, 1,460호), 분당청솔6('94년 입주, 1,250호), 분당한솔7('94년 입주, 1,668호), 분당하얀6('96년 입주, 1,489호)

■ 유휴 국공유지 등에 대해서 공공주택지구 지정 또는 공공주택 사업 승인으로 추진

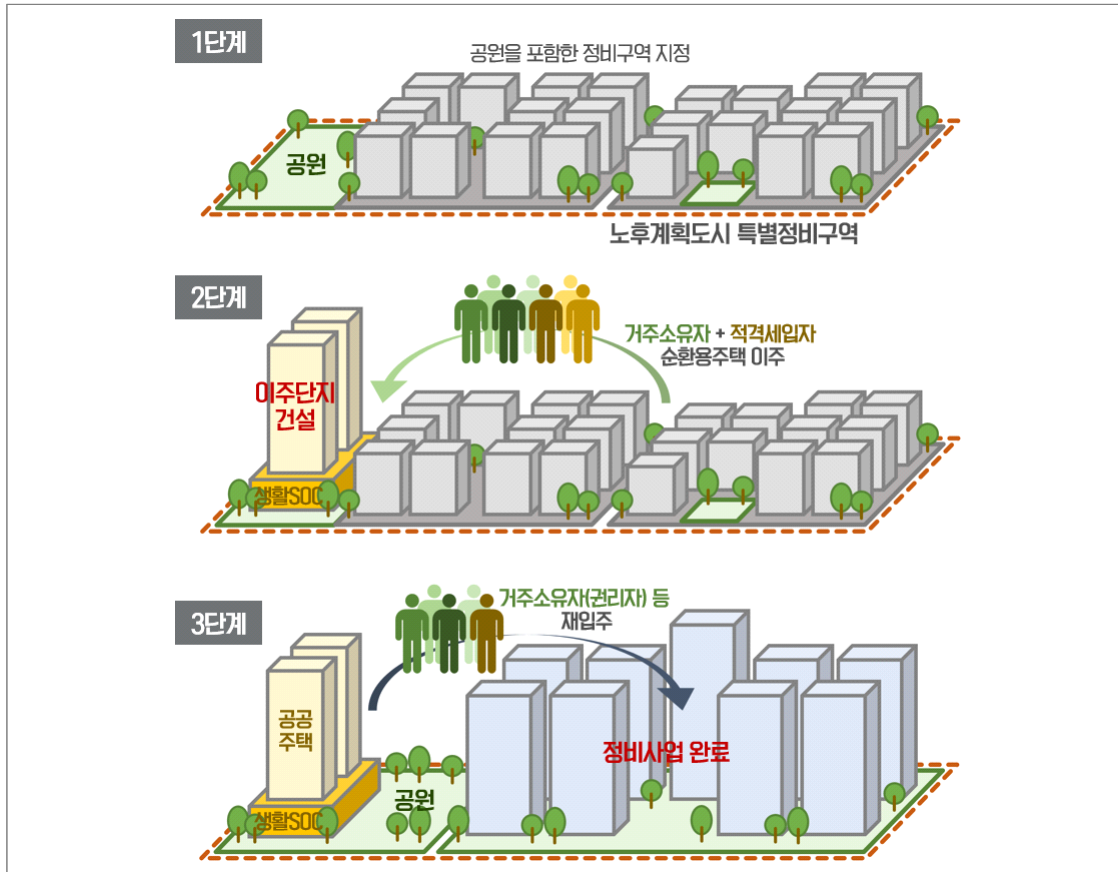
- 성남 2030 정비기본계획 내 계획된 순환용주택 이외 추가 물량이 필요한 경우, 성남시는 LH가 신규 개발사업에 참여해 이주단지 확보가 가능하도록 사업시행 협약
- 기존 정비사업과 함께 노후계획도시 정비사업이 활성화될 경우, 신규 이주단지 조성의 필요성이 높아질 것으로 예상되며, 관내 재정비 순증 물량 등을 우선으로 활용해 추진하되 유휴 국공유지의 공공주택지구 지정 등을 통한 사업 추진 검토도 필요

2) 기존 기반시설 용지 활용 방안

■ 공원 등 기반시설 용지 활용해 이주단지 건설 후, 정비사업으로 신규 기반시설 제공

- 정비구역 인근에 공원 등 활용할 수 있는 기반시설 용지가 있는 경우, 해당 기반시설을 정비구역에 포함하여 정비계획을 수립
- 공원 등 기반시설 용지에 사업시행자가 이주단지를 건설해 정비사업의 이주대책으로 활용하고, 이주단지 건설 시 저층부 등에는 해당 지역주민이 함께 이용할 수 있는 생활SOC를 함께 공급

- 정비사업 완료 시 기존 기반시설에 상응한 신규 기반시설을 공급해 해당 지역의 주거 환경 개선에 기여



[그림 5-10] 기존 기반시설 용지를 활용한 이주단지 공급 개념

3. 순환용주택 효율적 운영방안

3.1. 성남재개발 공가관리 관련 현안

- 이주단지의 공가관리비 사업비 반영과 관련 소송 중, 향후 장기 공가 발생 방지 필요
- (관련 현안) 성남 2단계 재개발 시 판교 순환용주택과 관련하여 '16.7월 주민대표회의와 공가관리비, 임대료 손실 등 비용은 법원 판결로 결정토록 사업시행약정서 (변경) 체결(주민대표↔LH)

- 현재 금광1, 중1 주민대표회의 소송제기, 2단계(3곳) 총 283억 추정
 - 주요 쟁점은 공가관리비의 발생 책임 사항이며, 공가관리비 산정은 공가의 실제 관리비 비용과 기회비용(임대보증금에 상응하는 이자, 임대료)을 포함함
- (후속 사업 의사결정 활용) 금광1구역 외 성남 2단계 재개발(중1, 신흥2)구역과 후속 사업(성남 2030-1단계, 노후계획도시 등)의 순환정비방식 정비사업 추진 시 이주단지 공가관리비의 사업비 반영에 관해서는 본 사례 결과 활용 필요



[그림 5-11] 공가관리비 등 반영 기간(A24-1BL 백현마을 4단지 기준)

3.2. 효율적 운영방안

1) 공가기간 최소화 방안

- 장기 공가 발생 최소화를 위해 사업 일정 변동에 따른 확보계획의 유기적 조정 필요
- (순환용주택 운용 효율화) 사업 일정 변경(이주 시기) 시에 기존 순환용주택 확보계획을 변경 수립해 필요한 시점에 맞춰 물량을 확보하고, 차질 없는 순환용주택 공급과 장기 공가 발생 방지 도모 필요
- (공가주택 활용방안) 해당 정비구역의 이주 개시 11개월 전부터 성남시 관내 임대주택 공가 발생 시 매월 공가를 확보(월평균 성남 약 60호 해약)하고, 이주 완료 시점까지 순차적으로 공급해 장기 공가를 최소화하는 방안 마련
 - 수진1 구역의 경우, 이주 개시('25년 8월 예정)에 맞춰 11개월 전인 '24년 9월부터 성남시 관내 공공임대주택 해약 세대의 물량을 확보하기 시작해 이주 기간인 '26년 6월까지 총 1,317호 확보계획 중이며, 정비사업 일정 변경 시 해약 세대 물량 확보 시기를 조정함

구분		2024				2025년												2026년												2027년						합계
상세		9	10	11	12	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	1	2	3	4	5	6	34
수진	이주시기	<----- 공가확보기간 ----->												←----- 이주기간 ----->																						
	○○○	174																																	174	
	△△△																116																		116	
	□□□																																		114	
	1 해약세대	60	60	60	60	60	60	60	60	60	60	60	60	60	60	60	60	60	60	60	60	60	60	60	60	60	60	60	60	60	60	60	60	60	1,317	
소계		234	60	60	60	60	60	60	60	60	60	60	60	60	60	60	176	60	60	60	60	60	60	60	60	60	60	60	60	60	60	60	60	60	1,721	
신분	이주시기													←----- 이주기간 ----->																						
	◇◇◇																																		223	
	○○○																																		77	
	△△△																																		220	
	1 □△□																																		536	
◇□◇																																		198		
1 해약세대																																			247	
소계																																			1,501	
해약세대 중 확보기간		←----- 해약세대 확보기간 (27개월) ----->																																		
총 합 계		234	60	60	60	60	60	60	60	60	60	60	60	60	60	60	176	60	60	60	60	60	60	60	60	60	60	60	60	60	60	60	60	60	3,222	

[그림 5-12] 성남 2030-1단계 순환용주택 확보계획 예시

2) 순환용주택의 단기 활용방안

■ 대규모 순환용주택 확보를 위해서는 건설임대의 임시 사용 물량 확보가 중요

- 순환용주택 확보는 신규로 조성되는 건설임대의 임시 사용과 기존 공공임대 해약 세대 확보로 추진 예정으로 정비사업 지연 시 해약 세대 확보의 시기 조정은 유연하게 가능하지만, 건설임대 임시 사용 물량은 장기 공가 발생 우려가 커짐
- 성남 2030-1단계 재개발사업을 순환정비방식으로 추진하기 위해 3,222호의 순환용주택의 확보가 필요한 만큼, 건설임대 임시 사용을 통한 물량 확보가 중요한 사항임

■ 순환용주택 확보 후, 사업 지연으로 장기 공가 우려 시 단기 일반공급 방안 필요

- 사업시행자가 순환용주택을 요청한 이주 시기 및 사용기간에 사업 지연으로 신규 건설임대로 공급하는 순환용주택의 장기 공가 발생 우려가 있는 경우, 이주 시기의 지연 기간에 단기적으로 일반 공급하는 방안 마련이 필요함 [표 5-11]
- 장기 공가 발생 우려가 있는 순환용주택에 대해서 단기간 입주할 주택이 필요한 자(대학생, 단기 파견 근로자 등)를 대상으로 공급해 공가관리비 절감을 도모함

[표 5-11] 도시 및 주거환경정비법 시행령 '순환용주택 단기 활용방안' 개선(안)

[도시 및 주거환경정비법 시행령]

제51조(순환용주택의 우선공급 요청 등)

- ① 사업시행자는 법 제59조제2항에 따라 법 제74조에 따른 관리처분계획의 인가를 신청한 후 다음 각 호의 서류를 첨부하여 토지주택공사등에 토지주택공사등이 보유한 공공임대주택을 순환용주택으로 우선 공급할 것을 요청할 수 있다.
 - 1.~4. (생략)
 5. 이주시기 및 사용기간
 6. 그 밖에 토지주택공사등이 필요하다고 인정하는 사항
- ② 토지주택공사등은 제1항에 따라 사업시행자로부터 공공임대주택의 공급 요청을 받은 경우에는 그 요청을 받은 날부터 30일 이내에 사업시행자에게 다음 각 호의 내용을 통지하여야 한다.
 1. 해당 정비구역 인근에서 공급 가능한 공공임대주택의 주택 수, 주택 규모 및 공급가능 시기
 - 2.~3. (생략)
- ③~④ (생략)
- (신설) ⑤ 토지주택공사등은 제2항1호에 따라 통지하고 확보한 순환용주택이 법제59조제1항에 따른 순환정비방식의 정비사업이 지연되어 사업시행자가 제1항제5호에 따른 이주시기에 사용하기 어렵다고 인정하는 경우 해당 순환용주택에 대해서는 공가관리비 등의 비용을 고려하여 「주택임대차보호법」 제4조제1항에도 불구하고 임대차 계약기간을 2년 이내로 하여 일반 공급할 수 있다.

3) 노후계획도시 이주단지 운영방안

- '노후계획도시정비법' 이주대책 사업시행자는 순환용주택 운영기준 별도 마련 가능
 - 노후계획도시정비법에 의한 이주대책 사업시행자는 이주단지를 조성하거나, 노후계획도시정비사업으로 확보한 공공주택을 활용하여 순환용주택을 공급하는 경우, 공급면적, 입주자 선정방법, 임대기간 등 별도의 공급유형을 마련할 수 있음 [표 5-12]

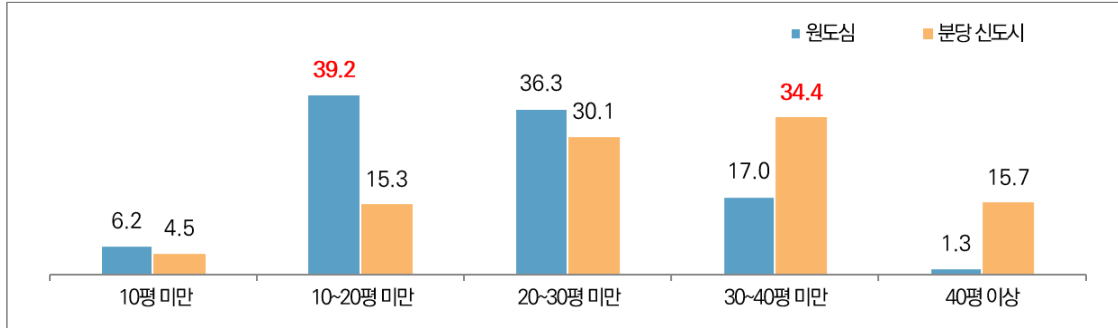
[표 5-12] 노후계획도시정비법 제32조 (이주단지 조성 등) 내용

[노후계획도시 특별법] 제32조(이주단지 조성 및 순환용 주택의 공급 등)

- ② 이주대책사업시행자는 「공공주택 특별법」에 따른 공공주택사업을 통하여 이주단지를 조성할 수 있다.
- ③ 이주대책사업시행자는 **인수자가 확보한 공공주택을 활용하여 노후계획도시정비사업을 위한 순환용 주택**(노후계획도시정비사업의 시행으로 철거되는 주택의 소유자 또는 세입자를 임시로 거주하게 하는 주택을 말한다. 이하 같다) **으로 공급**할 수 있다.
- ⑤ 이주대책사업시행자가 제2항에 따라 이주단지를 조성하거나, 제3항에 따라 순환용 주택을 공급하는 경우 이를 「공공주택 특별법」을 준용하여 공공임대주택 또는 공공분양주택으로 운영하여야 한다. 다만, **면적·입주자·임대기간 및 임대료 등의 기준은 이주대책사업시행자가 별도로 정할 수 있다.**

- 노후계획도시정비사업의 이주대책 수립 시 이주수요 특성 반영 필요
 - 설문조사 결과 이주시 필요한 주택면적은 원도심 거주자는 25평형 미만을 55.2%가, 신도시 거주자는 30평형 이상을 53.0%가 응답하여 거주지역 특성 간 차이를 보임

- 이주 선호 지역으로는 ‘현 거주지 생활권 내’ 선호가 원도심 거주자(41.8%)와 비교해 신도시 거주자(69.4%)가 매우 뚜렷한 것으로 나타남



[그림 5-13] 일시 이주 시 필요한 주택 면적

- 노후계획도시는 거주자 특성에 맞는 중형 평형, 일시 이주 중심의 이주단지 공급 필요
 - (면적) 공공임대는 통상적으로 60㎡이하로 공급되며, 특히 LH의 공공임대 재고 물량 중 40㎡이하가 61.4%를 차지, 노후계획도시 이주단지 공급 시 신도시 거주자의 이주 수요에 맞춰 중형 평형 중심으로 공급하는 것이 필요
 - (임대기간) 기성시까지 정비사업에서 순환용주택은 저소득 세입자의 경우는 재정착 할 수 있도록 하고 있으나, 노후계획도시 이주단지가 중형 평형 중심으로 공급될 경우 기본적으로 공사 기간에 일시 이주만 가능하도록 운영함
 - (공가) 노후계획도시 이주단지는 일정 기간 장기 운영하며, 공가 발생 시 단기 임대를 통해 공가관리비 절감 방안이 필요



[그림 5-14] 노후계획도시 순환용주택의 공급운영 방향

3.3. 법 제도 개선사항

■ 노후계획도시 정비사업에 대한 공공주택 임시사용 특례 규정에 대한 개정 필요

- (공공주택 임시사용) 공공주택 특별법 임시사용 특례 규정에 노후계획도시정비법에 따른 재건축사업 등의 임시 사용 규정과 비율 등 개정 필요 [표 5-13]
 - 노후계획도시정비사업을 위한 공공주택 임시사용 비율은 30%를 초과할 수 있도록 개정

[표 5-13] 공공주택 특별법 시행규칙 '공공주택 임시사용' 개선(안)

[공공주택 특별법 시행규칙]

제23조의2(공공사업의 시행에 따른 국민임대주택 등의 임시사용에 관한 특례)

- ① 공공주택사업자는 (중략) 다음 각 호의 사업의 시행을 위하여 철거되는 주택의 소유자·세입자, (중략)에 대하여 해당 주택건설지역 또는 연접지역에서 건설되는 국민임대주택, 행복주택, 통합공공임대주택, 장기전세주택, 기존주택 등매입임대주택 및 기존주택전세임대주택 건설량 또는 매입량의 각 30퍼센트의 범위에서 해당 공공사업의 시행기간 동안 이를 사용하게 할 수 있다. 다만, 제1호(도심 공공주택 복합사업으로 한정한다) **(개정)** 및 제7호부터 제9호까지, **제7호, 제8호, 제9호 및 제11호**의 사업의 경우에는 30퍼센트를 초과하여 사용하게 할 수 있다.
3. 「도시 및 주거환경정비법」 제2조제2호가목 및 나목의 주거환경개선사업 및 재개발사업 **(신설) 11. 「노후계획도시 정비 및 지원에 관한 특별법」 제2조제6호의 노후계획도시정비사업**
- ② 제1항에 따른 임시사용자의 선정·관리 방법, 임시사용 공공임대주택의 운영 및 관리에 필요한 사항은 공공주택사업자가 따로 정할 수 있다.

■ 도시정비법에 순환용주택의 소득기준 내용은 현재 운영과 맞지 않는 사항 개정 필요

- (소득기준) 현재 공공임대주택 공급유형에 따라 소득기준이 마련되어 있으며, 입주 기준 소득을 초과하는 경우 임대보증금 및 월 임대료를 할증 부과(통합공공임대 일반 공급 : 월평균소득이 기준 중위소득 150% 이하)
- 도시정비법 시행령의 소득기준은 현재 운영과 맞지 않는 것으로 삭제 필요 [표 5-14]

[표 5-14] 도시 및 주거환경정비법 시행령 '소득기준' 개선(안)

[도시 및 주거환경정비법 시행령]

제51조(순환용주택의 우선공급 요청 등)

- ④ 토지주택공사등은 세대주**로서 해당 세대 월평균 소득이 전년도 도시근로자 월평균 소득의 70퍼센트 이하인** 거주자 (제1항에 따른 요청을 한 날 당시 해당 정비구역에 2년 이상 거주한 사람에 한정한다)에게 순환용주택을 공급하되, 다음 각 호의 순위에 따라 공급하여야 한다. 이 경우 같은 순위에서 경쟁이 있는 경우 월평균 소득이 낮은 사람에게 우선 공급한다.
 1. 1순위: 정비사업의 시행으로 철거되는 주택의 세입자(정비구역에서 실제 거주하는 자로 한정한다)로서 주택을 소유하지 아니한 사람
 2. 2순위: 정비사업의 시행으로 철거되는 주택의 소유자(정비구역에서 실제 거주하는 자로 한정한다)로서 그 주택 외에는 주택을 소유하지 아니한 사람

■ 공공임대 우선공급 기준에 순환정비방식 및 노후계획도시 정비사업 추가 필요

- 공공주택 특별법 시행규칙의 우선공급 기준 ‘철거민 등’ 내용에 재개발사업의 경우 철거되는 주택의 세입자만 규정하고 있음
- 해당 내용에 순환정비방식의 정비사업과 노후계획도시정비사업의 시행을 위하여 철거되는 주택의 소유자 또는 세입자도 추가 필요 [표 5-15]

[표 5-15] 공공주택 특별법 시행규칙 ‘우선공급 기준’ 개선(안)

[공공주택 특별법 시행규칙] <별표 5의2> 통합공공임대주택의 입주자 자격

2. 우선공급

가. 공공주택사업자는 제1호에 따른 일반공급 입주자 선정 기준에도 불구하고 공급하는 주택의 60퍼센트 범위에서 입주자모집공고일 현재 나목1)부터 10)까지의 구분에 따른 입주자격을 충족하는 사람에게 1세대 1주택의 기준으로 우선공급할 수 있다. (중략)

나. 다음의 구분별 공급비율은 전체 공급비율이 60퍼센트를 초과하지 않는 범위에서 공공주택사업자가 지역 특성을 고려하여 시장·군수 또는 구청장의 의견을 들어 조정할 수 있으며, 시·도지사의 승인을 받은 경우에는 전체 공급비율 60퍼센트를 초과할 수 있다.

1) 철거민 등(공급비율 1% 범위)

나) 「도시 및 주거환경정비법」 제2조제2호가목 또는 나목에 따른 주거환경개선사업 또는 재개발사업의 시행을 위하여 철거되는 주택의 세입자(주거환경개선사업의 경우에는 주택의 소유자를 포함한다)

(신설) 카) 「도시 및 주거환경정비법」 제59조제1항에 따른 순환정비방식 정비사업의 시행을 위하여 철거되는 주택의 소유자 또는 세입자

(신설) 타) 「노후계획도시 정비 및 지원에 관한 특별법」 제2조제6호에 따른 사업의 시행을 위하여 철거되는 주택의 소유자 또는 세입자

4. 노후계획도시 순환정비모델

4.1. LH 역할

■ LH는 공공의 체계적 지원을 위해 정비지원기구, 총괄사업관리자 등 참여 가능

- LH는 노후계획도시정비법 상 노후계획도시 정비의 체계적인 지원을 위한 노후계획도시 정비지원기구, 지방 노후계획도시 정비지원기구, 총괄사업관리자, 이주대책사업시행자로 참여 가능함
- 또한, LH는 토지등소유자의 과반수가 동의한 경우에는 단독 또는 공동으로 노후계획도시정비사업의 사업시행자로 지정될 수 있음

[표 5-16] 노후계획도시 정비 관련 주체별 지정 대상기관

구분	노후계획도시 정비지원기구	지방노후계획 도시정비지원기구	총괄사업관리자	이주대책사업시행자
근거	법 제34조	법 제35조	법 제20조	법 제32조
지정권자	국토교통부장관	지자체장	지자체장 (주민 과반 동의)	지자체장
대상기관	한국토지주택공사 주택도시보증공사 한국부동산원 한국국토정보공사 국토연구원 한국교통연구원 한국법제연구원	한국토지주택공사 주택도시보증공사 한국부동산원 한국국토정보공사 지방공사	공공기관(LH 등) 지방공사 건설엔지니어링 사업자	한국토지주택공사 지방공사 임대사업자

■ 정비지원기구 지정 및 협약에 따른 지자체의 이주대책사업 요청에 따라 참여 필요

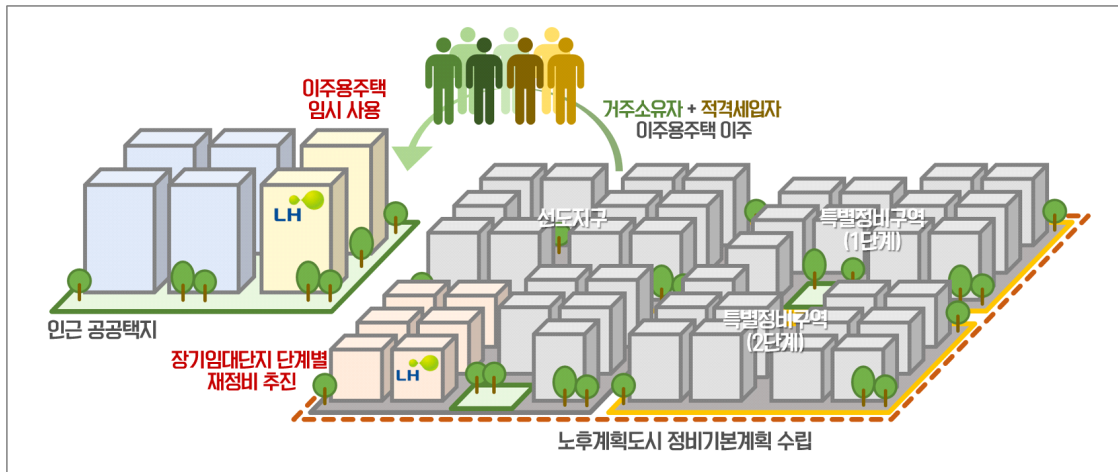
- LH는 노후계획도시 정비사업의 본격적 추진에 따른 대규모 이주수요 발생으로 부동산 시장 불안정 등에 대비하기 위해 이주대책 수립 및 지원에 대한 역할 수행 필요
- 해당 지자체의 이주대책사업 요청 시, 공공주택사업을 통한 이주단지 조성 등 순환용 주택 공급 및 운영에 관한 역할 수행 필요

4.2. 사업 모델

1) 이주대책사업 모델

■ 공공택지 임시사용 등 순환용주택 확보를 통하여 선도지구 이주대책 우선 지원

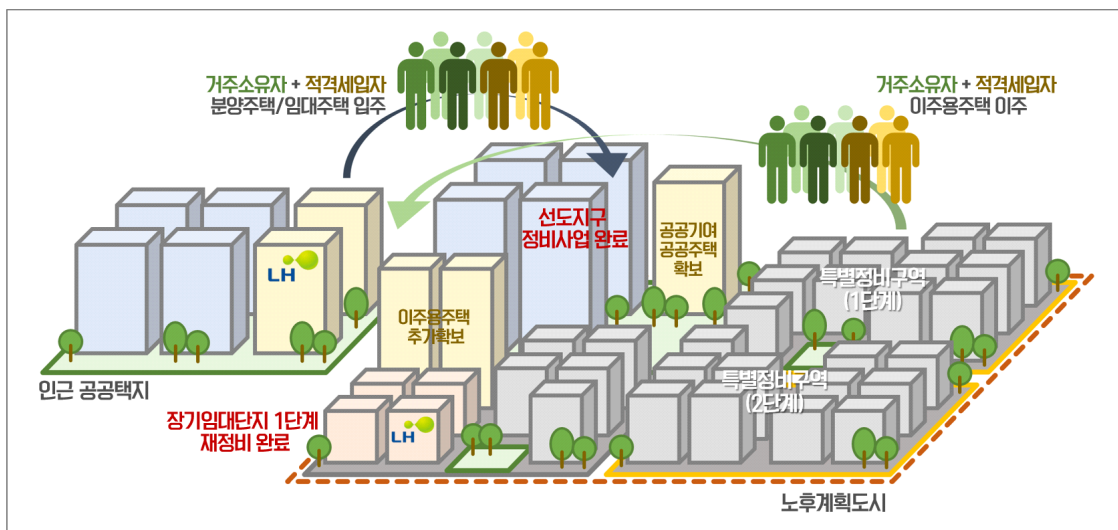
- 먼저, 노후계획도시 정비기본계획 수립 시 이주대책 수립을 지원하며, 법령에 따른 이주대책사업시행자로 지정되면 선도지구부터 계획단계에 따라 이주대책을 지원
 - 국토교통부장관, 특별시장, 광역시장, 특별자치시장, 도지사, 특별자치도지사, 시장 또는 군수가 이주대책사업시행자에게 이주단지 조성·운영 요청
- 선도지구의 신속한 이주대책을 위해 인근 공공택지 내 공공임대주택을 활용해 순환용 주택을 확보하며, 공공주택사업을 통한 신규 이주단지 조성 및 노후계획도시 내 장기임대주택에 대한 재정비 사업도 함께 추진



[그림 5-15] 선도지구 이주대책 우선 지원 및 장기 임대단지 단계별 재정비 추진 개념

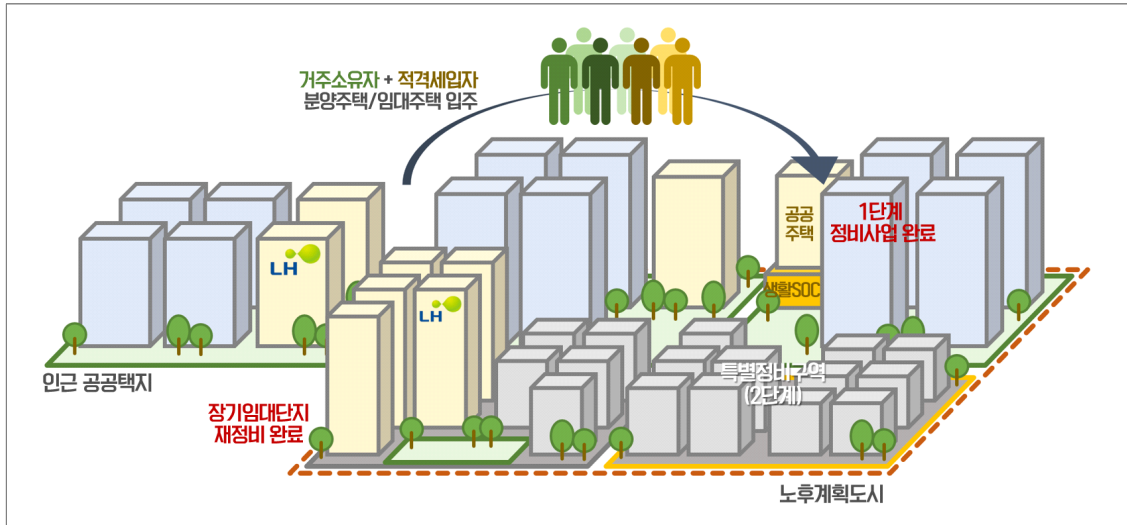
■ 선도지구 사업 및 장기 임대단지 단계별 재정비로 순환용주택 추가 공급 및 운영

- 선도지구 정비사업 완료에 따른 공공기여분 공공주택을 활용해 순환용주택 공급
 - 공공기여 가능 사항 ① 공공주택의 공급, ② 기반시설의 설치, ③ 도시기능 향상을 위하여 필요한 부지 확보 또는 시설의 설치·제공 등
 - 이주대책사업시행자는 인수자가 확보한 공공주택을 활용하여 순환용주택으로 공급
- 장기 임대단지 단계별 재정비를 통해 순환용주택을 추가적으로 확보하고, 특별정비구역 정비사업의 이주대책 지원



[그림 5-16] 선도지구 정비사업 및 장기 임대단지 재정비 통한 순환용주택 확보 개념

- 정비사업에 따른 주택 공급 및 순환용 주택 추가확보로 안정적인 이주대책 지원 가능
 - 일정 기간 노후계획도시 정비사업이 지속적으로 추진되면 일반 주택 공급 확대, 공공 기여 분 공공주택의 순환용주택 공급, 장기임대주택 재정비 완료 등을 통하여 안정적인 이주대책 지원이 가능할 것으로 예상



[그림 5-17] 정비사업에 따른 주택공급 및 순환용주택 추가확보 개념

2) 공공시행 재건축사업

- 노후계획도시 정비사업 직접 참여방안으로 순환정비방식에 따른 공공시행자 지정
 - LH는 사업성 부족 및 신속한 사업 추진 등에 따라 주민이 요청하는 구역에 대해서는 공공시행자로 정비사업에 참여하는 방안 필요
 - 현재 노후계획도시정비법 상 노후계획도시정비사업 사업시행자와 이주대책사업 시행자는 별도의 역할로 구분되어 있으나, 도시정비법 상 순환정비방식 재건축사업의 공공시행자로 지정되는 경우는 이주대책을 동시에 수행할 수 있음 [표 5-17]
- 특별정비구역은 통합 재건축 방식으로 본 연구에서 제안한 순환정비방식 적용 가능
 - 특별정비구역은 몇 개의 단지가 함께 통합하여 재건축하도록 지정하고자 함

- 통합 재건축에 따른 대규모 이주수요 발생 및 순환용 주택 확보 한계 등을 고려할 때 본 연구에서 제안한 정비구역 내 순차적으로 정비하는 순환정비방식 적용 가능
- 노후계획도시정비법의 공공시행자 지정 등을 고려할 때, 토지등소유자의 과반수가 동의한 경우는 지자체장이 LH를 단독으로 사업시행자로 지정할 수 있음

[표 5-17] 도시 및 주거환경정비법 제26조 (재건축사업 공공시행자) 내용

[도시 및 주거환경정비법] 제26조(재개발사업·재건축사업의 공공시행자)

① 시장·군수등은 재개발사업 및 재건축사업이 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 때에는 제25조에도 불구하고 직접 정비사업을 시행하거나 **토지주택공사등(토지주택공사등이 건설업자 또는 등록사업자와 공동으로 시행하는 경우를 포함한다)**을 **사업시행자로 지정**하여 정비사업을 시행하게 할 수 있다.

1.~4.(생략)

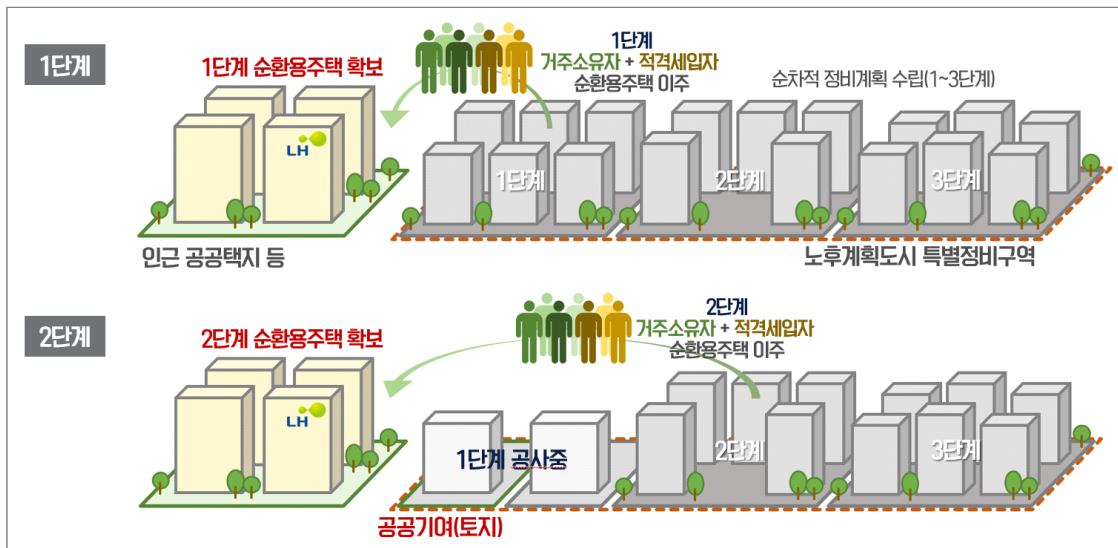
5. 제59조제1항에 따른 순환정비방식으로 정비사업을 시행할 필요가 있다고 인정하는 때

6.~8.(생략)

3) 노후계획도시 순환정비방식 적용

■ 특별정비구역의 사업추진 여건을 종합적으로 검토하여 순차적으로 정비 추진

- 먼저, 특별정비구역의 다양한 여건 등을 고려해 순차적으로 정비하는 정비계획을 수립하고, 1단계 거주자의 순환용주택 확보 후 1단계 사업 추진

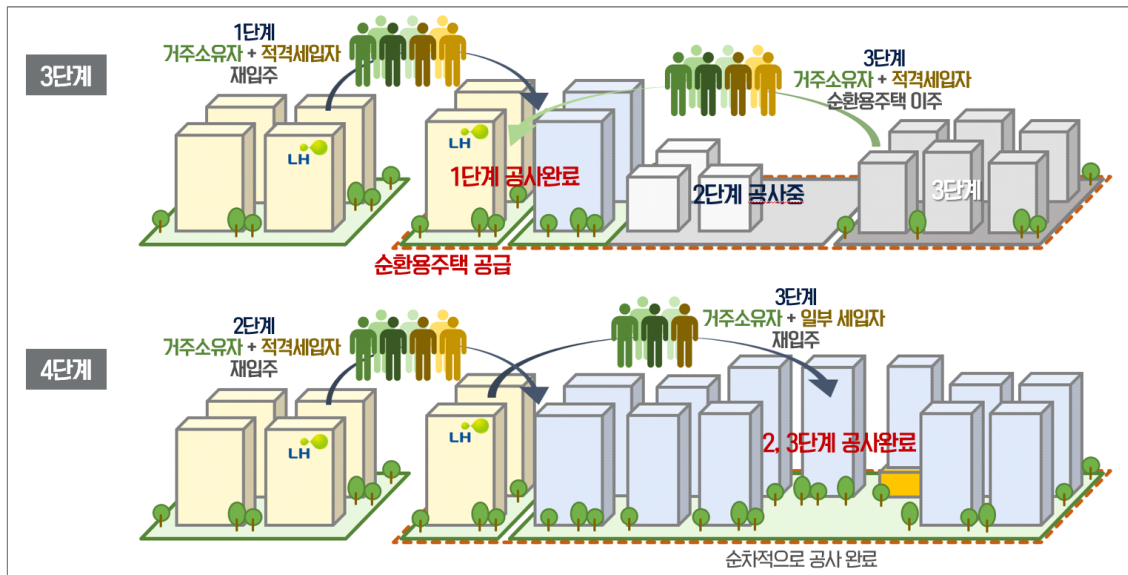


[그림 5-18] 노후계획도시 순환정비방식 적용 1, 2단계 개념

- 정비구역 내 순환용주택 확보는 ① 1단계 구역의 일부 토지(공공기여) 확보 후 지자체가 사업시행자에 제공해 사업시행자가 순환용주택을 공급하거나, ② 공공기여 분으로 공공주택을 공급해 순환용주택을 확보하는 방식도 가능함

■ 1단계 사업으로 공공주택을 우선 공급, 3단계 이주대책 및 1단계 재정착에 활용

- 1단계 사업 완료 후 정비구역 내 공공주택을 공급하고, 3단계 거주자의 순환용주택으로 활용해 3단계 사업 추진
- 정비구역 내 공공주택은 순환용주택 활용 후 분양주택으로 일부 공급해 기존 세입자의 재정착 도모 가능



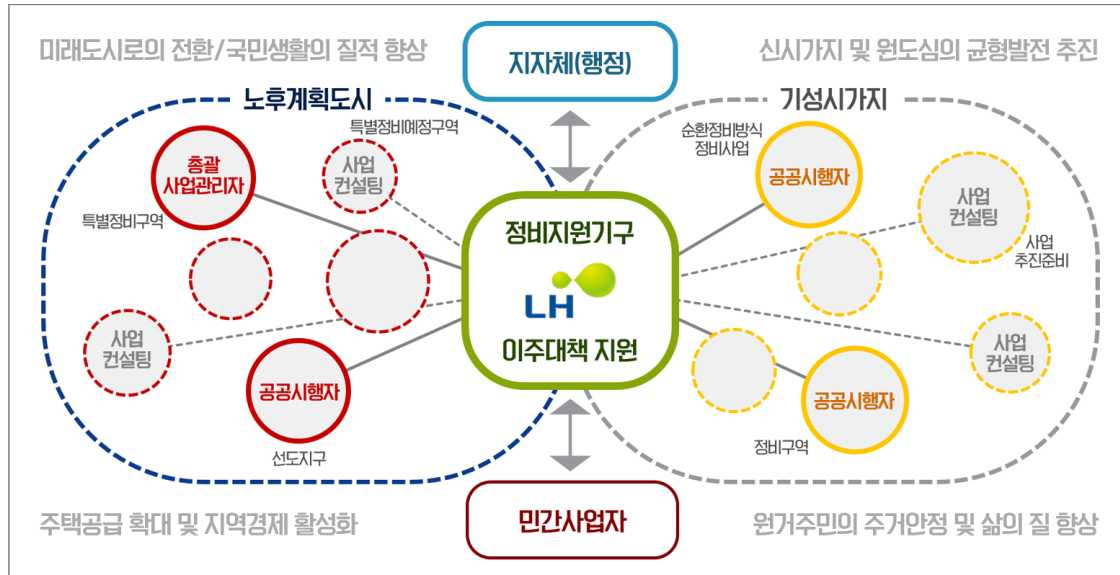
[그림 5-19] 노후계획도시 순환정비방식 적용 3, 4단계 개념

5. 민관협력 및 거버넌스 구축

5.1. 거버넌스 구축

- LH는 기성시가지와 노후계획도시 재정비를 연계하는 HUB 역할 수행 필요
- 현재 다양한 법·제도 속에 기성시가지와 노후계획도시 재정비가 추진되고 있으며, LH는 다양한 참여 주체와 연계를 통한 중추적 역할 수행이 필요함

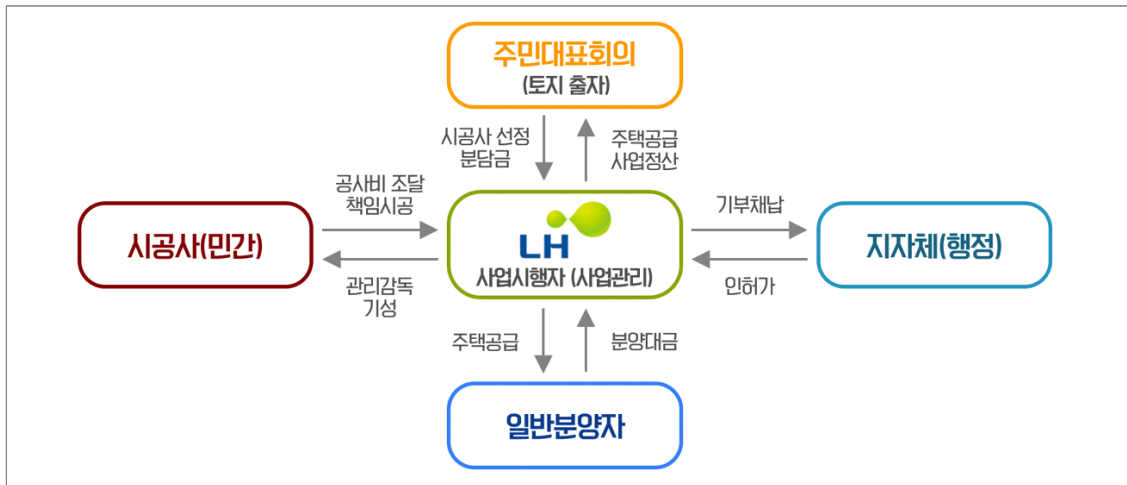
- LH는 정비지원기구의 역할 바탕으로 ‘도시 재창조’의 HUB 역할 수행이 가능함



[그림 5-20] 원도심과 노후계획도시 정비사업의 거버넌스 개념

5.2. 공공시행/민관협력체계

- 기본적으로 주민 및 민간 주도의 사업추진 지원, 공공성이 필요한 구역에 제한적 참여
 - LH는 사업 추진의 시급성 등 고려해 제한적으로 주민이 요청하는 구역에 대해 공공 시행자로 정비사업 참여 검토가 필요함
 - 사업성 부족 및 순환정비방식의 필요에 의해 공공시행자가 참여하는 구역에 대해서는 교차보전 등을 통해 정비사업이 시행될 수 있도록 추가 인센티브(공공기여 축소 등) 제공 및 지자체 등의 지원이 필요함
- 공공시행자로 참여 시 민관협력에 의한 사업 추진 필요
 - LH는 사업시행자, 주민은 토지 출자, 민간은 공사비 조달 및 시공, 행정은 사업지원
 - (사업구조) 관리처분방식 사업으로 사업손익은 주민에게 귀속, LH는 시행자로 손익 부담 없이 수수료만 받음
 - (자금회수) 사업초기 LH 자금이 일부 先 투입, 분양회수금 통해 투입된 사업비 정산



[그림 5-21] 공공시행 민간협력 정비사업의 개념

5.3. 국가 및 지자체 지원

- 순환정비방식 활성화를 위해 순환용주택 공급·운영의 국가·지자체 지원 강화 필요
 - 순환정비방식 활성화를 위한 주요 핵심은 순환용주택의 확보 및 운영관리에 있으며, 이를 위한 국가 및 지자체의 지원이 필요함
 - 도시정비법 상 순환정비방식과 관련하여 순환용주택 공급 및 운영관리에 관한 국가 및 지자체의 지원을 명시, 정비사업에 따른 원거주민의 주거 안정을 위한 순환정비방식 활성화를 위한 지원 강화가 필요함

[표 5-18] 도시 및 주거환경정비법 제95조 (보조 및 용자) 내용

[도시 및 주거환경정비법] 제95조(보조 및 용자)

- ① 국가 또는 시·도는 시장, 군수, 구청장 또는 토지주택공사등이 시행하는 정비사업에 관한 기초조사 및 정비사업의 시행에 필요한 시설로서 대통령령으로 정하는 정비기반시설, **임시거주시설** 및 주거환경개선사업에 따른 공동이용 시설의 건설에 드는 비용의 일부를 보조하거나 용자할 수 있다. 이 경우 **국가 또는 시·도는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사업에 우선적으로 보조하거나 용자할 수 있다.**
 1. (생략)
 2. 국가 또는 지방자치단체가 **도시영세민을 이주시켜 형성된 낙후지역**으로서 대통령령으로 정하는 지역에서 시장·군수등 또는 **토지주택공사등이 단독으로 시행하는 재개발사업**
- ④ 국가 또는 지방자치단체는 제1항 및 제2항에 따라 정비사업에 필요한 비용을 보조 또는 용자하는 경우 **제59조제1항에 따른 순환정비방식의 정비사업에 우선적으로 지원할 수 있다.** 이 경우 순환정비방식의 정비사업의 원활한 시행을 위하여 국가 또는 지방자치단체는 다음 각 호의 비용 일부를 보조 또는 용자할 수 있다.
 1. **순환용주택의 건설비**
 2. **순환용주택의 단열보완 및 창호교체 등 에너지 성능 향상과 효율개선을 위한 리모델링 비용**
 3. **공가(空家)관리비**

제6장 결 론

순환정비방식의 성과 및 공공 지원 필요성

- LH는 순환정비를 통한 취약계층 주거안정 노력, 다양한 경험 및 민관협력 모델 구축
 - 정책이주지 등 취약계층 집단거주지의 정비는 내몰림 방지를 위한 공공의 역할 필요, 90년대 초부터 LH는 시범사업을 시작으로 다양한 사업방식을 적용하여 순환정비에 대한 다양한 경험 축적
 - 순환정비방식은 순환용주택 확보, 단계적 개발에 따른 사업 장기화 등의 어려움으로 민간에서는 추진하지 못하고 있으며, LH는 자체 자금투입 없이 공공의 역할을 수행하면서 민간과 협력하는 정비모델을 구축

- 순환정비방식은 민간 정비사업과 달리 공공의 역할 속에서 다양한 성과 도출
 - 사업의 성과는 ① 물리적 주거환경 개선 중심 → 거주민 재정착 중심의 주거환경 개선, ② 민간 중심 이해관계 → 거버넌스 체제 구축 및 공공의 역할 강화, ③ 개별 사업 단위 관점 → 통합적 도시관리와 도시정비의 수단

- 정비사업 시 저소득층의 내몰림 방지 및 주거개선을 위한 국가 및 공공 지원 필요
 - 해외 관련 제도 및 사례 고찰을 통해 ① 정비사업 추진 시 저소득층 주거 안정에 대한 국가 및 지자체의 지원 강화, ② 저소득층 밀집 거주지역에 대한 정비사업 시 주택 관련 공공기관의 역할이 필요하며,
 - 사업추진 방식으로 ③ 원거주민 주거 안정 및 재정착을 우선시하는 단계적 개발 추진에 대한 시사점을 도출

순환정비방식 고도화 및 노후계획도시 적용

- 노후계획도시는 거주 여건을 고려해 기존 순환정비방식과 다른 방식의 접근 필요
 - 원도심과 신도시의 주거환경 및 거주자 특성은 다르나 정비사업에 관한 관심 및 참여 의향은 매우 높으며, 사업추진 시 원도심 거주자는 주거 안정에 대한 지원을, 신도시 거주자는 사업성 향상을 가장 중요시 생각
 - 순환정비방식에 따른 순환용주택 제공 시 입주 의향은 높으나, 원도심 및 신도시 거주자 특성에 따라 요구하는 이주주택의 면적, 위치 등은 달라 노후계획도시정비사업 시 수요에 맞춘 순환용주택 공급 및 운영 필요

- 순차적 정비방식 도입을 통한 순환정비방식의 고도화와 노후계획도시 적용 필요
 - 향후 신규 건설임대 물량 감소에 따른 순환용주택 활용의 어려움이 예상되며, 기존 임대주택 활용과 정비구역의 면적, 가로망 체계 등 지역 여건을 고려해 필요시 구역 내 순차적으로 정비하는 방안 검토 필요
 - 순차적 정비 추진 시 사업 기간은 증가하나 일시 이주수요 감소로 부동산시장 안정 등 효과가 높으며, 노후계획도시 정비사업 시 순환정비방식 적용과 거주자 특성에 맞는 중형 평형, 일시 이주 중심의 이주단지 공급 필요

- LH는 원도심/노후계획도시 재정비의 HUB 역할과 표준화된 사업프로세스 구축 필요
 - 현재 다양한 제도 속에 원도심/신도시 재정비가 추진 중이며, LH는 다양한 참여 주체와의 연계를 통한 중추적 역할 필요
 - 순환정비방식에 대한 정부 및 지자체의 지원강화와 함께 LH는 지금까지 경험을 바탕으로 표준화된 사업 프로세스 구축 필요

참고문헌 Reference

- 강우원(2015), 순환정비사업에 대한 사업단계별 효과 분석, 한국공간환경학회지
- 강우원 외(2011), 순환정비사업에 있어 순환용주택 입주민의 인식 및 만족도 연구-경기도 도촌지구 사례를 중심으로-, 한국도시설계학회지
- 강병식(2014), 주택재개발사업의 공공지원 효과분석-성남시 민관합동재개발방식을 중심으로-, 가천대학교
- 곽정근(2013), 도시 순환정비사업의 공공부문과 민간부문의 역할에 관한 연구-성남시 단대·중3 지역을 중심으로, 가천대학교
- 김용수(2020), 원주민의 사회·경제적 특성이 재개발사업방식에 미치는 영향-성남시 재개발사업을 중심으로-, 가천대학교
- 김인규(2009), 성남시 재개발지구 순환용임대주택 주민 만족도 요인특성 분석 연구, 경원대학교
- 김종원(2010), 순환정비사업의 문제점과 개선방안에 관한 연구-성남시 순환정비사업을 중심으로-, 건국대학교
- 김태환(2019), KB 지식 비타민 : 아파트 재건축 이주세대 분석과 전세시장 영향, KB금융자주 경영연구소
- 대한주택공사(1995), 인천송현(수용소촌)지구 주거환경개선사업기록지
- 대한주택공사(1995), 상계 5-2 주택개량재개발 사업지
- 대한주택공사(1995), 서울 신림 2-1구역 주택개량재개발 사업 설계보고서
- 대한주택공사(2002), 2002 단지계획과정
- 대한주택공사(2004), 2004 단지계획과정
- 대한주택공사(2010), 2010 단지계획과정
- 도난영(2006), 순환재개발방식에 의한 공공임대 선택요인 및 주거만족도 분석-신림1구역 세입자를 중심으로-, 서울대학교
- 도난영 외(2006), 순환재개발 공공임대주택 재정착 및 이주 세입가구의 특성과 주거만족도

비교 분석-서울 난곡지역 사례-, 대한국토도시계획학회지
 류지호(2013), 순환임대주택 만족도 및 순환정비사업 선호도의 영향 요인에 관한 연구-성
 남 도촌지구 사례를 중심으로-, 한양대학교
 안내영(2002), 순환재개발 방식의 효과분석 및 임대주택과의 연계방안-세입자를 중심으로
 -, 서울대학교
 윤태호(2007), 순환정비방식의 주택재개발사업에 관한 연구, 경기대학교
 장성근(2007), 순환재개발의 전개특성에 관한 연구-신림1구역과 신림2-1구역 사례분석을
 중심으로-, 중앙대학교
 조형진(2010), 공공주도형 순환정비사업의 발전방향 연구-서울, 인천, 대전, 성남의 정책비
 교 연구-, 경기대학교
 한국토지주택공사(2015), 기성시가지의 새로운 출발_성남도시정비사업 1단계
 한국토지주택공사(2022), 성남 재개발 이야기_성남 2단계 주택재개발정비사업을 중심으로

영국 정부 HP <https://www.gov.uk>

영국 키드브룩 빌리지 HP <https://www.kidbrookeregeneration.info>

영국 런던 캠던구 HP <https://www.camden.gov.uk>

일본 국토교통성 <https://www.mlit.go.jp>

일본 도시재생기구(UR) 홈페이지 <https://www.ur-net.go.jp>

일본 오사카시 HP <https://www.city.osaka.lg.jp>

이 조사에 조사된 모든 내용은 통계목적 이외에는 절대로 사용할 수 없으며 그 비밀이 보호되도록 통계법(제33조)에 규정되어 있습니다.

ID

-

순환이주단지 이주수요 분석을 위한 주민 설문조사

안녕하십니까?

이 조사는 토지주택연구원에서 수행하는 '순환정비방식 정비사업 고도화 및 순환임대주택 확보방안 연구'의 일환으로 성남시 재개발사업의 효율적 추진과 지역주민의 재정착 제고를 위한 순환정비 방식에 관한 의견을 수렴하기 위해 시행하고 있습니다.

본 조사에 대한 귀하의 의견은 개인정보보호법 제18조(개인정보의 목적 외 이용·제공 제한)에 의거하여 본 연구를 위한 기초자료로만 사용되며, 그 외의 목적으로는 사용되지 않습니다.

바쁘시겠지만 잠시 시간을 내시어 조사에 참여해 주시면 대단히 감사하겠습니다.

- * 본 조사와 관련된 문의사항은 아래로 연락주시면 성심껏 답변해 드리겠습니다.
- 담당자 : 한국토지주택공사 토지주택연구원 임정민 연구위원(☎ 042-866-8681)

SQ. 응답자 선정 질문

SQ1. 현재 살고 계신 지역은 어디입니까? [시/도 지도 선택]

- | | | | | |
|------|------|---------------------|------|------|
| ① 서울 | ② 부산 | ③ 대구 | ④ 인천 | ⑤ 광주 |
| ⑥ 대전 | ⑦ 울산 | ⑧ 경기 | ⑨ 강원 | ⑩ 충북 |
| ⑪ 충남 | ⑫ 전북 | ⑬ 전남 | ⑭ 경북 | ⑮ 경남 |
| ⑯ 제주 | ⑰ 세종 | → '⑧ 경기' 거주자만 조사 진행 | | |

SQ1-1. 경기도 어느 시군에 거주하고 계십니까? [시/군/구 지도 선택]

- ① 성남시 ② 그 외 지역 → 조사 중단

SQ1-2. 경기도 성남시 어느 동에 거주하고 계십니까?

시/군/구		읍/면/동			
원도심	1) 성남시 수정구	① 신흥1/2/3동 ⑤ 산성동 ⑨ 신촌동	② 태평1/2/3/4동 ④ 양지동 ⑩ 고등동	③ 수진1/2동 ⑦ 복정동 ⑪ 시흥동	④ 단대동 ⑧ 위례동
	2) 성남시 중원구	① 성남동 ⑤ 상대원1/2/3동	② 중앙동 ⑥ 하대원동	③ 금광1/2동 ⑦ 도촌동	④ 은행1/2동
분당 신도시	3) 성남시 분당구	① 분당동 ⑤ 이매1/2동 ⑨ 백현동	② 수내1/2/3동 ⑥ 야탑1/2/3동 ⑩ 금곡동	③ 정자동/정자1/2/3동 ⑦ 판교동 ⑪ 구미동/구미1동	④ 서현1/2동 ⑧ 삼평동 ⑫ 운중동

→ 원도심과 분당 신도시 일부 동만 조사 진행, 그 외 동 거주자 조사 중단

SQ2. 귀하의 성별은 무엇입니까?

- ① 남성 ② 여성

SQ3. 귀하의 연령은 만으로 어떻게 되십니까? (출생연도:) → 만19세 미만 조사 중단

- ① 20대 ② 30대 ③ 40대 ④ 50대 ⑤ 60대 이상

SQ4. 귀하는 다음 중 어디에 해당하십니까?

- ① 가구주 ② 가구주의 배우자 ③ 가구원 → 조사 중단

A. 현 거주 주택 현황

A1. 귀하께서 현재 **거주하고 계신 주택 유형**은 다음 중 무엇입니까?

- ① 단독주택 ② 다세대, 다가구 주택 ③ 연립주택
④ 일반 아파트 ⑤ 주상복합 아파트 ⑥ 오피스텔
⑦ 기타

A2. 현재 거주하고 계신 주택의 (분양)면적은 어떻게 됩니까? 단독주택에 거주하신다면, 마당을 제외한 건물의 크기로 응답해 주시면 됩니다

(※ 면적은 “평 또는 m²” 중 응답하기 편한 단위 하나로만 응답해 주십시오.)

▶ _____ 평 또는 _____ m²

A3. 현재 거주하는 계신 **주택의 점유 형태**는 무엇인가요?

- ① 자가 ② 전세(반전세 포함) ③ 월세 ④ 기타

A4. 현 주택에서는 **얼마 동안이나 거주하셨습니다**?

- ① 1년 미만 ② 1년~2년 미만 ③ 2년~3년 미만
④ 3년~5년 미만 ⑤ 5년~10년 미만 ⑥ 10년~15년 미만
⑦ 15년~20년 미만 ⑧ 20년 이상

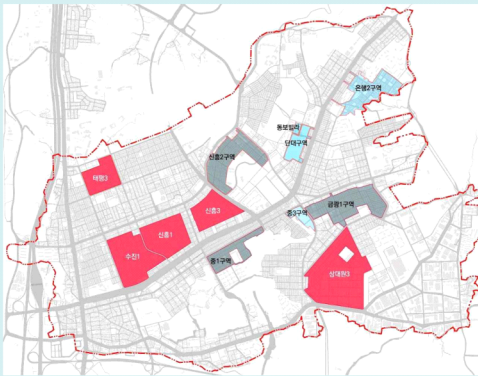
B. 성남시 원도심 정비사업 / 노후계획도시(1기 신도시) 재정비사업에 대한 인식

[SQ1-2. 원도심 거주자만 제시]

- ▶ 성남시는 1996년 분당신도시 건설, 2009년 판교신도시 및 행정타운 개발로 인한 성남시 공간구조 재편으로 신도시와 원도심간 격차가 심화됨에 따라 이러한 문제 해결을 위하여 2020 성남시 도시·주거환경정비기본계획(2012.02)을 수립하고, 원도심 정비사업을 본격적으로 추진하였습니다.
- ▶ 최근에는 새롭게 2030 도시·주거환경정비기본계획을 수립하고, 노후 불량한 원도심 및 기능이 쇠퇴한 도심의 체계적 정비로 과밀해소 및 기반시설 확충, 도시기능의 활성화를 도모하여 합리적인 토지이용과 쾌적한 도시환경 조성을 목표로 추진하고 있습니다.

※ 성남시 원도심 정비사업 추진현황

구분		구역명	사업유형	구역면적 (㎡)	건설호수		진행 단계
					분양	임대	
1단계		단대	재개발	75,063	1,015	213	완료
		중3	재개발	40,239	545	127	
		은행2	주거환경	183,209	-	-	
		동보빌라	재건축	8,000	186	-	
2단계		금광1	재개발	233,366	4,421	908	준공
		중1	재개발	108,424	1,999	412	
		신흥2	재개발	210,350	3,962	812	
					소유자	세입자	
2030	1단계	수진1	재개발	261,828	1,015	6,218	기본 계획 고시
		신흥1	재개발	196,693	839	5,364	
		태평3	재개발	122,778	620	3,354	
	2단계	상대원3	재개발	427,629	1,697	8,975	
		신흥3	재개발	152,263	688	3,912	



[SQ1-2. 분당 신도시 거주자만 제시]

- ▶ 지난 2023년 12월에 「노후계획도시 정비 및 지원에 관한 특별법」이 국회 본회의에서 의결되어 2024년 4월 중에 시행될 예정입니다.
- ▶ 법안 주요 내용으로 1기 신도시 등 노후 계획도시 주거환경을 개선하고 자족기능을 확보하기 위해, 지방자치단체가 지정한 노후 계획도시 특별정비구역 내 사업에 대해서는 용적률 상향, 도시·건축 규제 완화, 안전진단 면제·완화 등 특례를 부여할 수 있도록 하고 있습니다.
- ▶ 올해 안으로 분당신도시를 포함한 1기 신도시별 「노후계획도시 정비기본계획」을 수립하고, 선도지구도 지정하여 본격적으로 사업을 추진할 예정입니다. 또한, 실무적인 지원을 위한 「노후계획도시 정비지원기구」를 올해 초에 지정하고, 주민 컨설팅을 위한 상담센터를 개소·운영할 계획입니다.

※ 특별정비구역 개발 예시



[SQ1-2. 원도심 거주자 대상]

B1-1. 귀하가 현재 거주하고 계신 **성남시 원도심은 정비기본계획이 수립되어 단계적으로 정비사업이 추진**되고 있습니다. 귀하는 이런 내용을 알고 계셨습니까?

- ① 잘 알고 있다 ② 들어본 적은 있으나 자세히는 모른다 ③ 전혀 모른다

[SQ1-2. 분당 신도시 거주자 대상]

B1-2. 귀하가 현재 거주하고 계신 **분당신도시를 포함하여 노후계획도시에 대한 정비 및 지원을 위한 특별법이 제정되어 추진**되고 있습니다. 귀하는 이런 내용을 알고 계셨습니까?

- ① 잘 알고 있다 ② 들어본 적은 있으나 자세히는 모른다 ③ 전혀 모른다

[SQ1-2. 원도심 거주자용 안내문]

다음 문항부터는 **현재 거주하고 계신 지역에서 정비사업이 추진된다는 가정하에서** 응답해 주십시오.

[SQ1-2. 분당 신도시 거주자용 안내문]

다음 문항부터는 **현재 거주하고 계신 지역에서 노후계획도시 관련 정비사업이 추진된다는 가정하에서** 응답해 주십시오.

B2. 현재 거주하고 계신 지역에서 정비사업이 추진된다면, **동의하거나 참여하실 의향**이 있습니까?

전혀 없다	별로 없다	보통이다	어느 정도 있다	매우 있다
①	②	③	④	⑤

B3. 현 거주지 정비사업은 어떤 형태로 추진되는 것이 가장 바람직하다고 생각하십니까?

- ① 일정규모 이상의 전면철거에 의한 고층 아파트단지 건설 (재건축사업, 재개발사업 등)
- ② 소규모 단위 정비사업에 의한 중·저층 주택단지 건설 (가로주택사업 등 소규모 정비사업 등)
- ③ 리모델링에 의한 주택 및 단지의 거주환경 개선 (증축형 리모델링 사업 등)
- ④ 공공의 기반시설 정비와 함께 개별 필지 단위의 주택개량 추진 (현지개량방식 주거환경개선사업 등)
- ⑤ 기타()

B4. 현 거주지역 정비사업 추진 시, 어떤 지원이 가장 필요하다고 생각하십니까? 지원이 가장 필요한 순서대로 최대 2개까지만 선택하여 주십시오.

▶ 1순위(), 2순위() [1순위 필수]

- ① 사업기간 단축을 위한 신속한 행정절차 지원
- ② 사업성을 높이기 위한(주민분담금 완화) 용적률 상향 등 도시·건축 규제 완화
- ③ 사업추진에 따른 원거주민의 이주대책 및 재정착 방안 마련
- ④ 추가 분담금 마련을 위한 금융지원(저리 융자 등)
- ⑤ 사업 추진 관련 정보 제공 및 민원 상담창고 운영
- ⑥ 기타()

C. 이주 대책에 대한 선호

C1. 현 거주지역 정비사업 시, 공사기간 거주자의 주거 안정을 위한 대책으로 다음 중 어떤 방식을 더 선호하십니까?

- ① 개별적인 이전을 위한 주거이주비 지원
- ② LH 등 공공이 보유한 임대주택의 입주 지원

C2. 현 거주지역 정비사업 시, 이주(일시 이주)를 하게 된다면 선호하시는 지역은 어디입니까?

- ① 현 거주지 생활권 내 (동일 구 내) ② 성남시 내 (동일 구 외)
- ③ 경기도 인근 도시(성남시 제외) ④ 서울
- ⑤ 기타()

C3. 그렇다면, 공사하는 동안 거주하게 될 주택으로 어떤 형태의 주택을 가장 선호하십니까?

- ① 단독주택 ② 다세대, 다가구 주택 ③ 연립주택
- ④ 일반 아파트 ⑤ 주상복합 아파트 ⑥ 오피스텔
- ⑦ 기타

C4. 공사기간 거주하게 될 주택 면적으로 어느 정도를 필요로 하십니까?

▶ _____평형

D. 순환정비방식에 대한 인식

▶ 순환정비방식은 재개발 등 사업 기간 중 정비구역 내 주민의 주거 안정을 위해 정비구역 인근에 이주용 주택을 건설하거나 건설된 주택을 활용하여 주민을 선 이주시키고, 개발 완료 후 현지에 재정착할 수 있도록 하는 정비사업 방식을 말합니다.

▶ LH는 성남시와 협약을 통하여 원도심의 1단계 정비사업(단대구역, 중동3구역)으로 성남 도촌지구에 이주단지를 마련, 2단계 정비사업(금광1구역, 중1구역, 신흥2구역)으로 성남 여수지구, 위례신도시에 이주단지를 마련하고 순환정비방식에 의한 재개발사업을 추진하여 원거주민의 주거안정을 도모하였습니다.



- D1. 다음은 일반적인 민간 정비사업 대비 **LH 등 공공이 참여하는 순환정비방식 정비사업의 장점**입니다.
다음 각 장점에 대해 얼마나 동의하십니까? 동의하시는 정도가 클수록 높은 점수를 주시면 됩니다.

※ 순환용 주택이란?

▶ 정비구역의 안과 밖에 새로 건설한 주택 또는 이미 건설되어 있는 주택으로 정비사업을 시행하는 동안 원주민(주택 소유자 또는 세입자)이 임시로 거주하는 주택을 말합니다.

순환정비방식 정비사업 장점	전혀 그렇지 않다	별로 그렇지 않다	보통이다	어느 정도 그렇다	매우 그렇다
1) 순환용 주택 공급으로 원거주민의 주거이전에 대한 주거 선택의 폭 확대	①	②	③	④	⑤
2) 권리자, 세입자 모두에게 재정착의 기회 제공으로 사회적 형평성 제고 및 사업이해관계자 간의 갈등 최소화	①	②	③	④	⑤
3) 이주수요를 순환용 주택으로 분산함으로써 주변 지역의 전·월세가격 등 부동산시장 안정에 기여	①	②	③	④	⑤
4) 지자체 및 공공기관의 사업인가 과정 지원 및 이주대책 수립을 통한 사업기간 단축	①	②	③	④	⑤
5) 민간의 사업성 위주 방식이 아닌 공공의 투명한 사업관리를 통한 사업원가 절감 등으로 주민부담 경감	①	②	③	④	⑤
6) 원거주민의 주거안정과 재정착률 제고를 통한 공동체 유지	①	②	③	④	⑤

- D2. 귀하는 현 거주지역 정비사업 시, **공사기간 이주대책으로 LH 등 공공에서 순환용 주택이 제공된다면 입주할 의향**이 있습니까?

전혀 없다	별로 없다	보통이다	어느 정도 있다	매우 있다
①	②	③	④	⑤

- D3. 공사기간 이주대책으로 순환용 주택이 제공된다면, **임대료는 주변 시세 대비하여 최대 어느 정도까지 지불이 가능**하십니까?

(※ 주변 시세를 100%로 보고, 주변 시세와 동일한 금액이라면 100%, 그보다 낮다면 100% 미만으로, 그보다 높다면 100%를 초과한 비율로 기입하시면 됩니다.)

▶ 주변 시세의 _____% 금액까지 임대료 지불이 가능하다.

- D4. 순환정비방식으로 정비사업을 추진하기 위해서는 이주대책으로 순환용 주택의 확보가 필요합니다.

귀하는 **순환용 주택을 어떤 방식으로 확보하는 것이 가장 적절**하다고 생각하십니까?

- ① 주변 지역에서 신규 택지개발을 통한 아파트단지 조성
- ② 선행하는 정비사업을 통한 임대주택 또는 부지 확보를 통한 순환용 주택 공급
- ③ 기존 또는 신축 다세대, 다가구주택 매입을 통한 순환용 주택 공급
- ④ 기타(_____)

E. 재거주 의향

E1. 현 거주지역의 정비사업이 완료된다면, 다시 들어와 거주하실 의향이 있습니까?

① 있다 → E1-1로

② 없다 → E1-2로

E1-1. 정비사업 완료 후, 현 지역에서 다시 거주하고 싶은 이유는 무엇입니까? 가장 중요한 순서대로 최대 2개까지만 선택하여 주십시오. ▶ 1순위(____), 2순위(____) [1순위 필수]

- ① 주거비용이 다른 지역과 비교하여 저렴할 것 같아서
- ② 직장(세대주 등)과 가까워서
- ③ 자녀들의 교육환경이 좋아서
- ④ 대중교통이 편리하고, 전반적으로 살기 편해서
- ⑤ 주변에 지인이 많고, 그동안 정든 곳이어서
- ⑥ 분양받아 입주
- ⑦ 기타(_____)

E1-2. 정비사업 완료 후, 현 지역에서 다시 거주하고 싶지 않은 이유는 무엇입니까? 가장 중요한 순서대로 최대 2개까지만 선택하여 주십시오. ▶ 1순위(____), 2순위(____) [1순위 필수]

- ① 입주하고 싶지만 이주/주거비용을 부담하기 어려울 것 같아서
- ② 고층 아파트 환경에서 거주하고 싶지 않아서
- ③ 공사기간 중 이주한 곳에서 다시 이사하지 않고 싶어서
- ④ 주변 주거환경이 보다 좋은 곳으로 이사 가고 싶어서
- ⑤ 향후 매도나 임대로 활용하기 위해서
- ⑥ 기타(_____)

DQ. 응답자 배경 질문

DQ1. 경기도 성남시에 거주하신 지는 얼마나 되셨습니까?

- | | | |
|--------------|-------------|--------------|
| ① 1년 미만 | ② 1년~2년 미만 | ③ 2년~3년 미만 |
| ④ 3년~5년 미만 | ⑤ 5년~10년 미만 | ⑥ 10년~15년 미만 |
| ⑦ 15년~20년 미만 | ⑧ 20년 이상 | |

DQ2. 귀하의 혼인 상태는 어떻게 되십니까?

- | | |
|------|------|
| ① 미혼 | ② 기혼 |
|------|------|

DQ3. 현재 함께 거주하고 계신 가구원 수는 모두 몇 명입니까? (* 가족이지만 따로 살고 계신 분은 제외)

▶ 본인 포함 총 _____명 → 1인 가구는 DQ4로

DQ3-1. 현재 함께 살고 계신 가족 구성원을 모두 선택하여 주십시오.

- | | | |
|------------------|----------------------|-------------|
| ① 영·유아(신생아~만 6세) | ② 초등학교 자녀 | ③ 중/고등학교 자녀 |
| ④ 65세 이상 고령자 | ⑤ 해당되는 구성원 없음(모두 성인) | |

DQ4. 실례지만, 귀하를 포함한 가족 전체의 월평균 소득은 얼마나 되십니까?

- | | | |
|----------------|----------------|------------------|
| ① 200만원 미만 | ② 200~300만원 미만 | ③ 300~400만원 미만 |
| ④ 400~500만원 미만 | ⑤ 500~600만원 미만 | ⑥ 600~700만원 미만 |
| ⑦ 700~800만원 미만 | ⑧ 800~900만원 미만 | ⑨ 900~1,000만원 미만 |
| ⑩ 1,000만원 이상 | | |

♣ 끝까지 응답해 주셔서 대단히 감사합니다. 좋은 자료로 활용하겠습니다. ♣