

	보 도 자 료	
	작성	도시재생연구센터 박정은 센터장(044-960-0284)
	배포	홍보출판팀 이유설 행정원(044-960-0443) 홍보출판팀 이호창 팀장(044-960-0428)
보도일시	■ 즉시 보도 가능	

노후주거지 정비 사각지역 해소를 위한 소규모정비·재생 연계방안

국토研, 국토정책Brief 제926호

- 국토연구원(원장직무대행 김태환) 박정은 도시재생연구센터장은 국토정책Brief 제926호 “노후주거지 정비 사각지역 해소를 위한 소규모정비·재생 연계방안”에서 노후주거지 정비 사각지역의 현황과 특성을 파악하고 제도 개선방안을 제시하였다.
- 브리프에서는 ‘노후주거지’를 주거지역 내에 20년 이상 건축물이 2/3 이상이며, 4m 이상 도로에 접하지 못한 접도불량 필지가 많고 빈집이 밀집한 지역으로 정의한다.
 - ‘노후주거지 정비 사각지역’은 노후주거지 요건에 해당되나, 「도시 및 주거환경정비법」에 의한 도시정비사업, 「도시재정비 촉진을 위한 특별법」에 의한 재정비촉진사업 등 지정된 이력이 없는 곳으로 정의
- 노후주거지 정비 사각지역 현황과 특성 파악을 위해 2개 사례도시 실증분석을 실시하였다. (정비 사각지역 면적, 필지특성, 인구특성, 노후수준 및 문제점 등)
 - 사례대상지는 대도시로 한정하고, 수도권 지역 중에는 노후주거지가 밀집하고 노후주거지 내 빈집 문제가 대두되었던 인천광역시, 지방 광역시·도 중에서는 최근 소규모주택정비사업이 활발히 추진 중인 충청지역 거점도시인 대전광역시를 선정
- 인천광역시·대전광역시 실증분석 결과, 정비 사각지역 특성은 두 가지로 구분이 가능하다.
 - (Type 1) 주변이 정비사업 지역으로 둘러싸였으나, 정비구역에 지정되지 못하고 기반시설 여건은 상대적으로 양호한 곳 → 소규모정비 위주의 계획적 노후주거지 환경개선이 필요한 지역
 - (Type 2) 인근에 정비구역이 없으며(정비해제지역은 다수 분포), 노후주거지, 빈집 등이 밀집하고 기반시설 여건은 열악한 곳 → 재생 위주의 단계적 노후주거지 관리가 필요한 지역
 - 유형 특성을 고려한 사업방식과 추진주체(공공, 민간 등) 차별화 전략을 통해 단계적 노후주거지 정비 필요

- 노후주거지 정비 사각지역 해소 수단인 소규모주택정비사업 및 도시재생사업 추진실태를 분석한 결과, 두 사업은 최근 활발히 추진해 왔으나 전반적으로 노후주거지 정비 관련 가시적 성과는 거두지 못하고 있는 것으로 나타났다.
- 소규모주택정비사업은 정확한 구역지정 현황파악에 한계가 있으며, 가로주택정비사업의 비효율적 구역지정 사례가 빈번히 발생하였고
 - 도시재생사업은 노후주택 수리대상과 지원금액이 한정적이고, 정비 사각지역 대상의 도시재생사업 추진에 한계가 있으며, 계획 위주 가로주택정비사업 추진계획의 실효성이 낮았다.
 - 현재까지 정비사업 구역 등으로 지정되지 않은 다수의 노후주거지는 앞으로도 정비사업 가능성이 희박하기 때문에 사각지역 해소를 위한 접근시각 전환이 필요하다고 보았다.
- 박정은 센터장은 소규모정비사업 및 도시재생사업의 개별법 내 제도 개선뿐만 아니라 유사 목적을 가지는 두 사업 간 연계방안을 고려해보는 것이 필수적이라고 설명하며 다음과 같이 정책방안을 제시하였다.
- (소규모정비-재생사업 연계 전제조건) 정비와 재생사업 이분법적 구분 지양, 소규모정비 및 재생사업의 전략적 구상 단계 마련, 현행 계획제도 개편 및 특화, 사업여건 개선 등
 - (연계 1단계_전략) 도시재생전략계획 개편을 통한 소규모정비 및 재생사업 전략적 구상
 - (연계 2단계_계획) 도시재생활성화계획과 소규모주택정비관리계획 간 차별화 및 특화방안 제시
 - (연계 3단계_사업) 실증분석 결과 나타난 정비중심·관리중심지역 특성에 맞는 연계수단 제시
 - (제도개선) ① 계획제도 개선[「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법」(도시재생법) 도시재생전략계획 내용 및 도시재생활성화계획 수립, 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」(소규모주택정비법) 소규모주택정비관리계획 수립 등 개정안 제안], ② 사업제도 개선(「도시재생법」 보조 또는 융자 및 도시재생지원센터의 설치 및 운영, 「소규모주택정비법」 사업시행자 및 조합원 자격 개정안 제안) 등

첨부. 국토정책brief 926호(노후주거지 정비 사각지역 해소를 위한 소규모정비·재생 연계방안)

 출처표시 공공누리 공공저작물 자유이용허락	보도자료와 관련하여 보다 자세한 내용이나 취재를 원하시면 국토연구원 홍보출판팀 이유설 행정원(☎044-960-0443)에게 연락주시기 바랍니다.
--	---