

2014 주거환경정리사업

주거환경정리사업 소개

주택정책실
(주거환경과)

■ 추진배경

다양한 재정비 수요에 맞춰 기존 전면 철거형 정비방식에서 벗어나
보전·정비·개량을 병행할 수 있는 새로운 정비방식 도입

“주거지 재생의 생각 바꾸기”
이제부터 “주거”는 “인권”입니다

지금까지는...

**투자자 중심
경제적 관점**

〈사업성, 전면철거〉

주택공급

전면철거의 정비사업



[철거의 시대]

앞으로는...

**거주자 중심
사람 관점**

〈공동체, 마을만들기〉

주거지 관리

보전·관리의 재생사업



[관리의 시대]

공동체 회복

공동체마을의 회복사업



[사람의 시대]

■ 사업개요

○ 용어정의 (도정법 제2조)

- 주거환경관리사업 : 단독다세대 주택 밀집지역에서 정비기반시설과 공동이용시설의 확충을 통하여 주거환경을 보전,정비,개량하는 사업
 - 주민 : 스스로 주택개량
 - 공공 : 기반시설 및 공동이용시설 설치

○ 대상지역 (시행령 별표1)

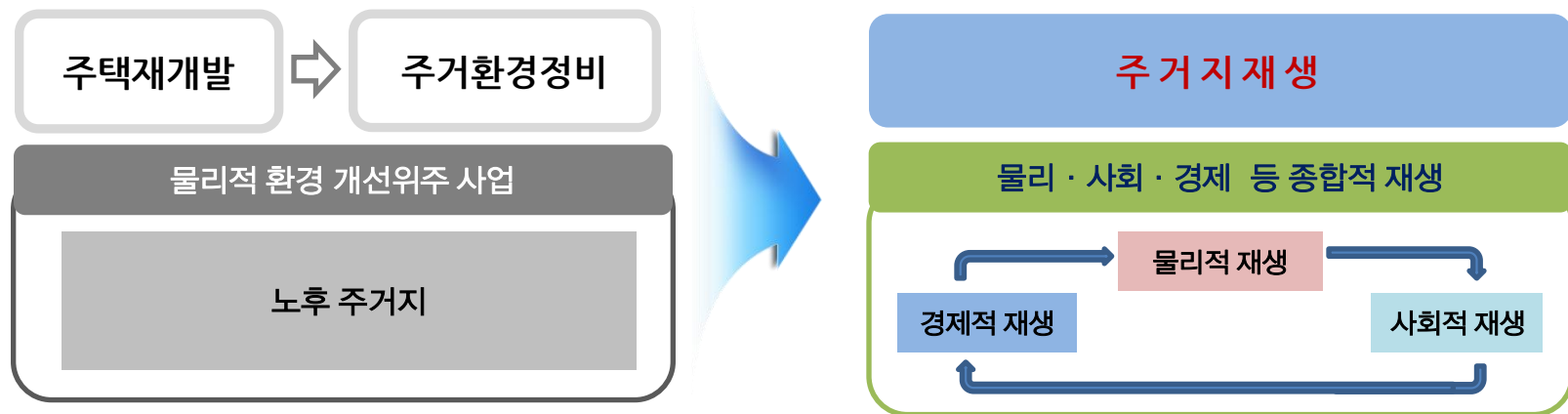
- ① 전용,제1,2종 주거지역 중 단독주택 및 다세대주택 등이 밀집한 지역
- ② 해제된 정비(예정)구역, 제촉지구 해제지역 및 존치지역
- ③ 기존 정비구역의 토지등소유자의 50% 이상이 전환에 동의하는 지역

※ 우선선정지역 (우리 시 방침)

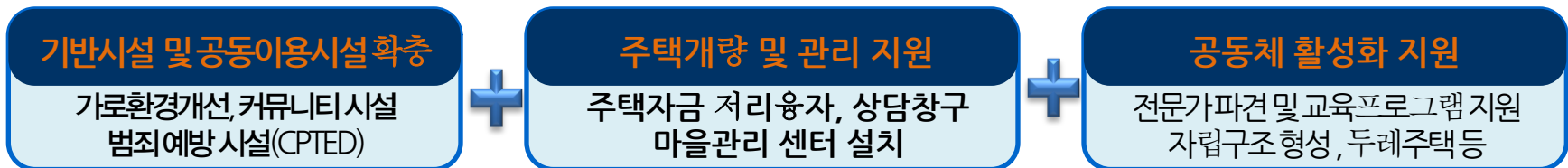
- ① 뉴타운, 정비(예정)구역 등 해제지역 우선 선정
- ② 성곽주변, 옛 정취 등 보전할 수 있는 지역특성화 지역

■ 추진목표

- 기반시설 위주의 물리적 재생에서 사회 경제적 통합재생을 통한 주민공동체 활성화 추진
- 기반 마련 (' 12년) ⇒ 정착 (' 13) ⇒ **안정적 추진 (' 14년 ~)**



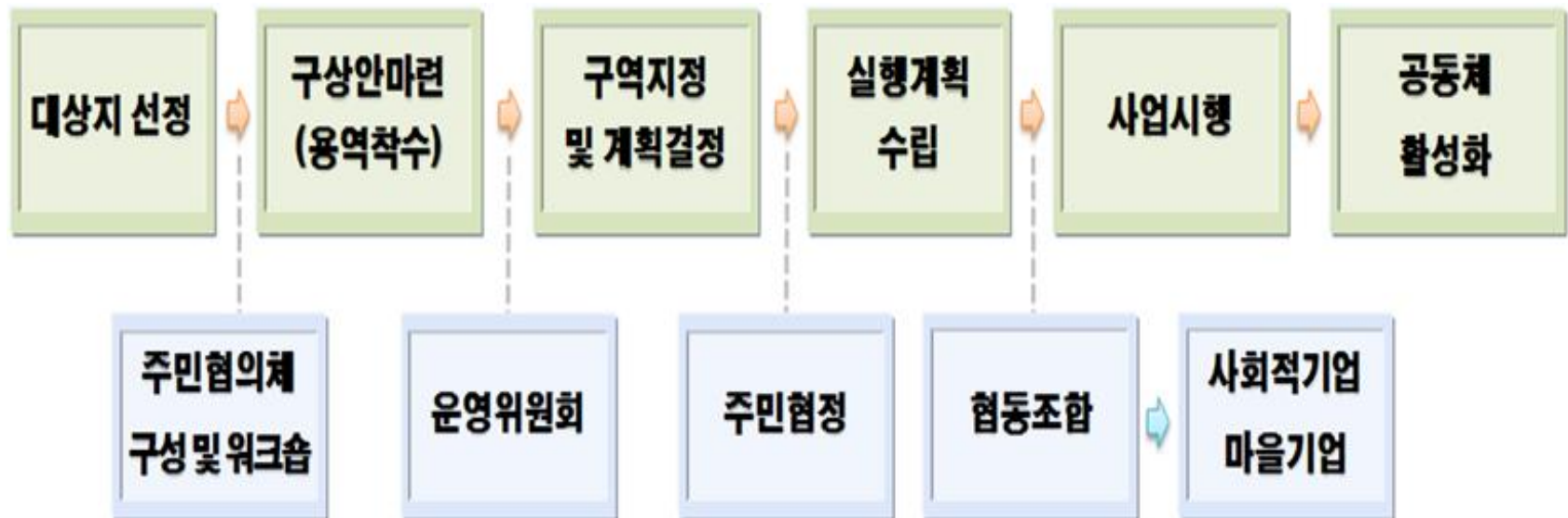
■ 추진방향



■ 추진프로세스

○ 주민중심의 계획수립, 주민공동체의 자립기반 마련 지원

- 계획초기부터 주민중심의 마을계획 및 공동체 활성화 계획 수립
- 사업완료 후에도 공동체 활성화 지속 가능토록 자립토대 마련



■ 사업추진현황

○ 사업구역 : 총 45개구역('12년도 이전 22개구역/'13년도 23개구역)

- 대상지 선정 : 매년 15개소 이상 선정

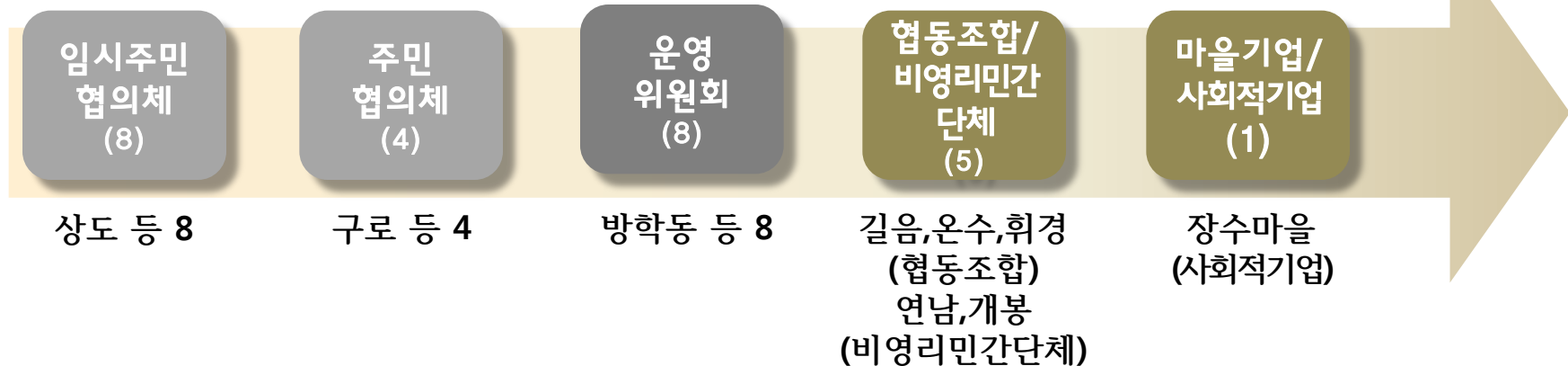
※ 45개구역중 23개구역이 뉴타운·재개발 해제지역

계	완료	공사	실시설계	계획수립	의견수렴
45개소	연남동 등 5	방학동 등 7	도봉동 등 5	상도동 등 6	수유동 등 22

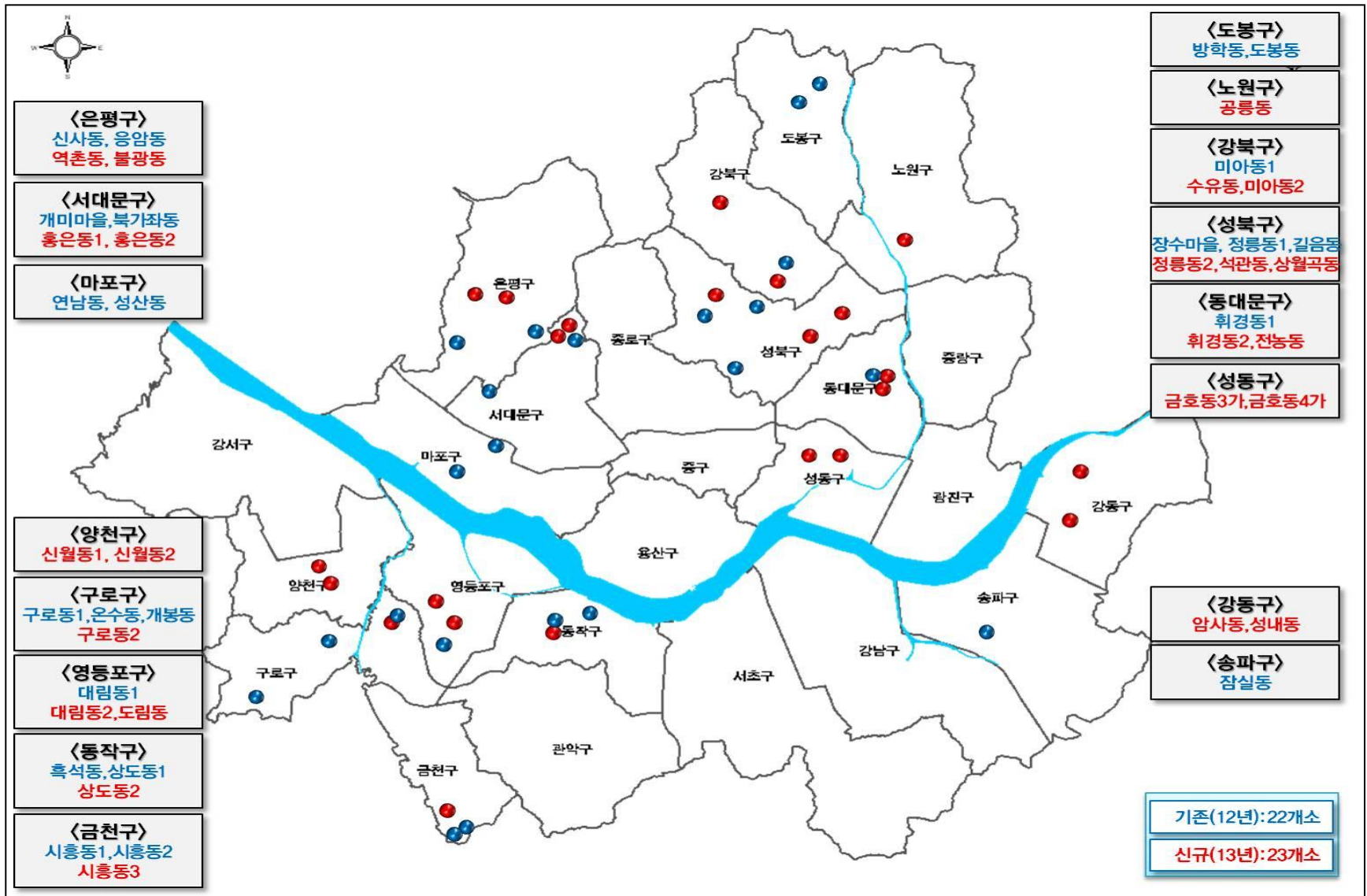
❖ '13년도 공공부분 사업완료(5개소)

➤ 연남 : '13.9, 길음, 장수 : '13.11, 북가좌, 흑석 : '13.12

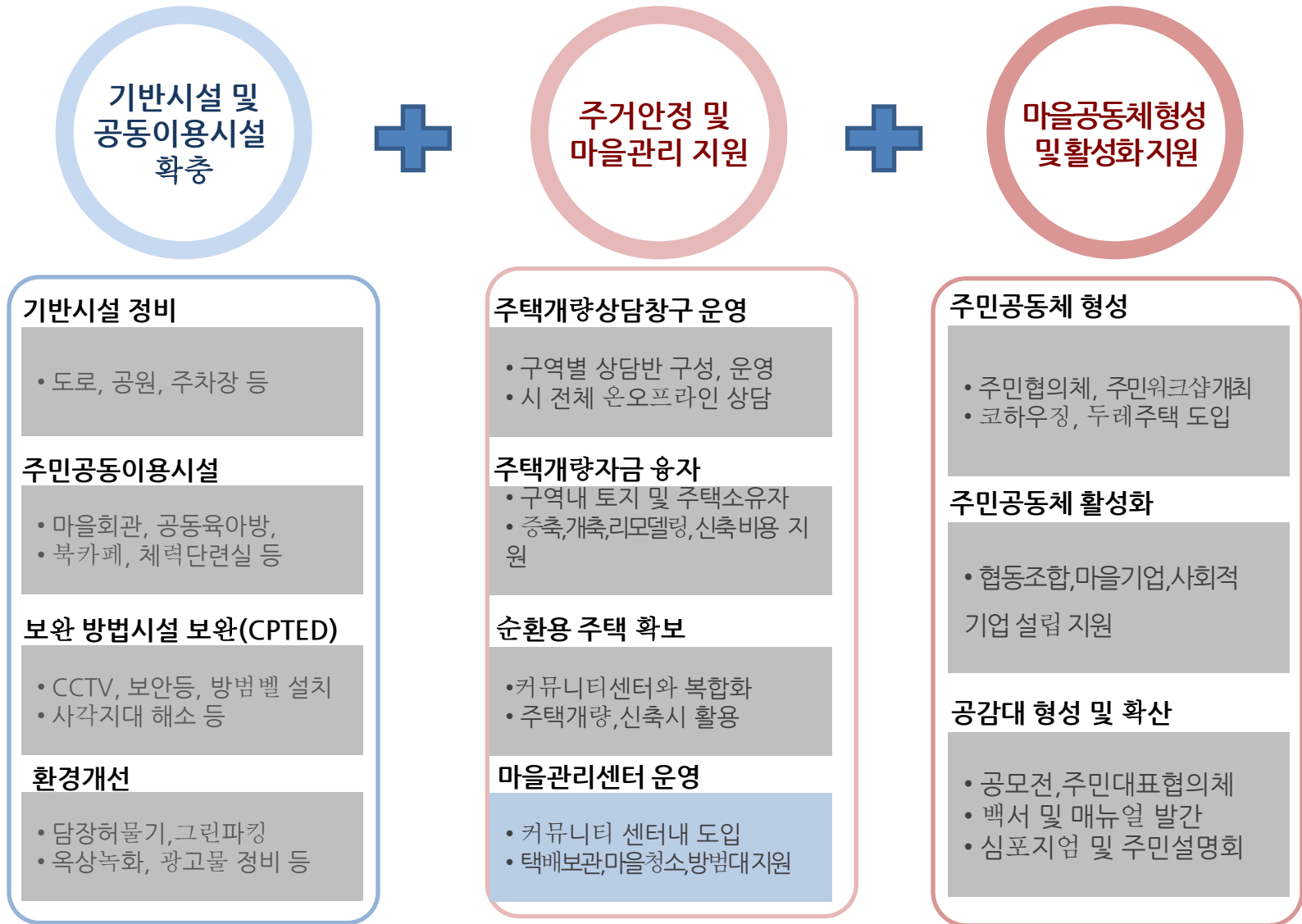
○ 주민공동체 구성현황



■ 구역현황



■ 주거환경관리사업 추진 내용



■ 기반시설 및 주민공동이용시설

○ 기반시설 정비·확충

- 도로·공원·주차장 등 정비·확충, 특화가로 환경정비

○ 주민 공동이용 시설 지원 → 총 13개소 : 완료 5, 공사 3, 설계 2, 부지매입 3

- 주민 커뮤니티 센터(마을회관) 조성 / 북카페, 공동육아방 등 지원

○ CPTED(범죄예방환경설계)적용 → '13년도 10개소 적용

- 통합 CCTV 및 보안등 설치 등

○ 환경개선

- 담장 허물기, 그린파킹, 옥상녹화 등

■ 주택개량 및 마을관리 지원

○ 주택개량상담

- 구역별 상담반 구성(총4인, 전문가2, 공무원2) → 18개소
 - 건축전문가(맞춤형 상담) : 주택개량 범위진단, 개략비용제시
 - 공무원(각종제도 안내) : 용자제도, 지원제도, 수급자 무상지원 등
- 서울시 주택개량 상담(온/오프라인) 창구
 - 전화,방문 및 인터넷 상담 → 상담실적 809건 ('13.12.31)
 - 필요시 자치구 상담창구 연계

■ 주택개량 및 마을관리 지원

○ 주택개량 용자지원 ('13년 10억 → '14년 25억)

- 용자대상 : 주거환경관리사업 구역내 토지 및 주택소유자 → 15건/10억

구분	주택개량비용		주택신축비용		가로주택정비사업 ('13년 시행)
	단독	다세대(세대당)	단독	다세대(세대당)	
용자금액	최대40,000	최대17,500	최대80,000	최대35,000	최대45,000
적용금리	1.5% (수탁기관1%이내, 서울시 0.5%내외) ※ 용자기간 중 2년간(1회) 임대료 동결조건		2% (수탁기관1%이내, 서울시1%내외)		
용자기간	3년거치 10년균등분할상환(연4회)				3년거치 2년균등 분할상환(연4회)

○ 마을관리센터 운영 지원

- 커뮤니티 센터 내 주택 및 마을관리 기능 도입(아파트 단지의 관리사무소 기능)

- 택배보관, 집수리 등 개별주택관리 지원
- 마을청소, 방범대 운영 등 마을운영 전반 관리

■ 공동체 형성 및 활성화 지원

○ 우리동네 ‘두레주택’ 도입

- 주방, 거실 등을 여러 세대가 함께 사용하면서 각 세대별 전용공간을 최소화한 임대주택(sharehousing 형)
 - ※ 도봉구 방학동에 2개동 6가구 공급예정(7월)

○ 코하우징(co-housing) 건립지원 추진

- 독립적인 단위주택 + 함께 사용할 수 있는 공간과 시설이 갖추어진 주택(소행주 형)
 - 제도개선 및 사업지원방안 마련, 주민(입주자)대상 전문교육 및 상담, 두레주택과 연계추진

○ 주민자립구조 형성 지원

- 주민협의체, 운영위원회 / 주민워크숍 개최 지원
- 협동조합, 마을기업, 사회적 기업 설립 지원 등

■ 공감대 형성 및 확산

○ 살기좋은 마을만들기 학생공모전 추진 → '13년도 제4회 개최

- 창의적인 아이디어 및 사업대상지 발굴, 마을만들기 예비전문가 육성 등

○ 주민대표 협의체 구성 → 20개구역

- 마을대표 네트워크 구축, 운영을 통한 공동체 활성화 및 공감대 확산

○ 살기좋은 마을만들기 심포지엄, 찾아가는 주민설명회 등 추진

- 심포지엄(연1회), 찾아가는 주민설명회(연 20회), 선진 사례 현장 견학(연10회) 지원

○ 도시재생 아카데미 운영

- 교육대상 : 지역활동가, 주민협의체, 용역업체, 공무원 등
- 교육내용 : 서울시 정책 및 주거환경관리사업 추진현황 등

○ 백서 및 매뉴얼 발간

- 백서(1,000부), 사업 매뉴얼(680부), 집수리 매뉴얼 등 발간

■ 사업추진 개선('14)

○ 2020 기본계획 적용

지구단위계획 수립 준용



주거관리지수 기준 도입

- 2020 기본계획 주거관리지수 적용 → 대상지 선정(주거환경관리자문단 운영)

○ 정비계획 수립 주체 변경

정비계획 수립 → 시



정비계획 수립 → 자치구

- 도정법상 자치구청장이 정비계획 수립권자

○ 사업 관리방안

계획수립관리→MP회의 및 공정보고



사업관리→공정보고 및 주거환경관리자문단 보고

- 공정보고 시기 : 착수보고, 중간보고, 최종보고 등

○ 전문가 파견 확대(MP/자문계획가)

계획수립 시



후보지 선정부터사업 완료시까지 전 과정에 지원

■ 공공건축물 설계발주 제도 개선

○ 주거환경관리사업 구역내 공공건축가만 참여

- 설계비 2천만원 이하 : 수의계약(공공건축가중 1명 추천)
- 설계비 1억이하 지명공모(공공건축가중 5배수 추천)
- 설계비 1억 초과 : 공공건축가 전체를 상대로 현상공모

○ 적용대상

- 신축 및 증축, 리모델링, 기타 형태변경을 수반하는 모든 공공건축물

■ 가로주택정비사업 활성화

○ 가로주택정비사업 업무처리기준 마련 및 T/F팀 구성

- 업무처리지침(기준) 작성 ⇒ 가칭 『가로주택정비사업 길라잡이』
- T/F팀 운영 : 내부직원 및 외부 전문가 공동 TF팀 구성, 업무처리지침 작성

○ 가로주택정비사업 제도개정 추진

- 법령개정(도시 및 주거환경정비법) : 국회 상임위 심의중
 - 토지등소유자 동의율 : 90% ⇒ 80%
 - 건축물의 층수제한 : 7층 ⇒ 층수제한 폐지

■ 제도개선 및 프로그램 개발 추진

○ 제도개선 건의

- 정비계획수립 대상지 선정조건 완화 및 대상지 확대(3종일반주거, 준공업 등)
- 공동이용시설 의 무상 사용 근거 마련
- 주민 협의체 및 운영위원회 등 주민 자치조직의 구성 및 지원근거 마련
- 교통영향분석, 개선대책 수립대상 등 기준 완화(2.5만㎡ → 5만㎡) 등
- 가로주택정비사업 촉진 위한 제도개선 동의율 완화(90% → 80%) 층수 폐지 등

○ 프로그램 개발 등

- 도시재생 코디네이터 양성교육과정
- 집수리업체 네트워킹 및 교육
- 커뮤니티센터 운영 효율화 방안 등

■ 신규대상지 선정 방법 - 주거관리지수 활용

주거관리지수 산정표

구분	항목	세부 평가 항목		배점 기준	최고 점수	자치구 자체평가	비고
계				-	-		
정책 기준	규제 수준	용도지역·지구	대상지 용도지역, 지구현황 및 각종 규제현황	5~20	25점		
		정비(예정)구역, 해제되는 지역	주거환경관리사업으로 전환하는 경우	5			
	주민 추진 의지	주민동의율	대상지 주민 동의 비율	10~20	25점		
		주민공동체 형성유무	주민협의체, 기타 주민 자율 공동체 등 유무	5			
결 필 지 수	주민 특성	거주형태	자가를 제외한 세입자 비율	5~10	20점		
		저소득층 비율	인구 대비 소득 1, 2분위 (또는 기초수급자) 비율	2~5			
		노인인구 비율	65세 이상 인구 비율	2~5			
	주거 환경 (취퇴 정도)	건축물 노후도	대상지 건축물 중 노후 건축물수의 비율	5~10	20점		
		과소필지	90제곱미터 미만 과소필지의 비율	2~5			
		기반시설	4m 이상의 도로 연장율	2~5			
	사회적 정 제	일자리	삭제	-	-		
		주민안전	삭제	-			
특 성 관 리	특성 보전	장소 특성	한옥밀집지역, 김성촌, 문화재 등 특성보전 필요지역	5~15	20점 (가산점)		
		지형특성	구릉지 포함 여부	2~5			
주) 사회적경제 항목은 용역중인 기본계획(주거관리지수)에서도 항목 자료구득여부, 제반여건 등에 따라 단계적으로 확대하는 것으로 유보된 항목으로 기본계획 확정시까지 적용 보류 ※ 동일점수인 경우 자치구의 재정자립도가 낮은 순서로 우선순위 결정(기본계획 확정시까지 보류) - 참고자료 활용							

붙임 : 1) 주거관리지수 평가항목 검토결과(자치구)

2) 주거관리지수 평가항목 검토결과(자치구) 증빙자료

주거관리지수 평가항목 검토결과(자치구)

항목		배점기준	평가점수
규제수준	용도지역·지구	- 제1종 일반+고도지구, 문화재보호구역 등 2개 이상의 규제가 중첩 : 20점 - 제1종 일반주거지역 : 15점 - 제2종 일반주거지역(7층) : 10점 - 제2종 일반주거지역(12층) : 5점	
	정비(예정)구역 또는 해제지역	주거환경관리사업구역으로 전환 : 5점	
주민 추진의지	주민동의율	50% 미만 : 0점 50% 이상, 65% 미만 : 10점 65% 이상 : 25점	
	추진주체유무	- 구역내 기존 공동체 활동 : 5점 - 단, 공동체 활성화 관련 단체에 한함.	
주민특성	거주형태 (세입자 비율)	45% 미만 : 5점 45% 이상, 65% 미만 : 5% 마다 1점 65% 이상 : 10점	
	저소득층 비율 (기초생활수급자 비율)	1.0% 미만 : 2점 1.0% 이상, 3.5% 미만 : 0.5% 마다 0.5점 3.5% 이상 : 5점	
	노인인구 비율 (65세 이상 비율)	5% 미만 : 2점 5% 이상, 15% 미만 : 2% 마다 0.5점 15% 이상 : 5점	
	건축물 노후도 (노후건축물 비율)	2/3 미만 : 5점 2/3 이상, 3/4 미만 : 7.5점 3/4 이상 : 10점	
주거환경 (취퇴정도)	파소필지 (90㎡ 미만 비율)	20% 미만 : 2점 20% 이상, 40% 미만 : 10% 마다 1점 40% 이상 : 5점	
	기반시설 (4m 이상 도로연장율)	75% 이상 : 2점 5% 이상, 15% 미만 : 2% 마다 0.5점 15% 이상 : 5점	
	장소특성	한옥밀집지역/집성촌/역사적 주거유산/구역내 문화재 포함 등 : 1개 포함시 5점, 최대 15점	
특성보전	지형특성	서울의 구릉지 기준(경사도 10도, 표고 40m) 모두 충족시 5점, 경사도 조건만 충족시 2.5점	

감사합니다!