정책연구 2020-12-946

부산시 공공주도 노후주거지 재생 실행방안 연구

A Study on the Implementation Plan for Revitalizaion of Deteriorated Residential Areas Led by the Public in Busan

김경수 · 최영상 · 최효비

BDI 부산연구원
BUSAN DEVELOPMENT INSTITUTE

■ 연구책임 ■

김 경 수 해양·관광연구실 선임연구위원

■ 연구참여 ■

최 영 상 한국주택공사 주택금융연구원 연구위원

최 효 비 해양·관광연구실 연구원

요 약

○ 부산의 원도심 일원은 구릉지 중심의 자연 발생적 시가지 형성에 따라 대규모 노후불량주택이 밀집되어 있어 지속적으로 도시재생사업을 추진하였으나 공동화 심화 및 재생지역 쇠퇴 가속화

○ 본 연구에서는 북항 배후지역인 원도심지역의 인구감소 심화와 노후 주거지역 내 공·폐가 증가에 따른 근본적인 대안 모색을 통한 공공 주도의 노후 주거지 정비 방안에 목적이 있음

- 상기의 목적을 달성하기 위해 문헌연구 및 행정자료 분석, 국내·외 지원 제도 및 사례 분석, 지역주민 설문조사를 실시하여 대안 제시

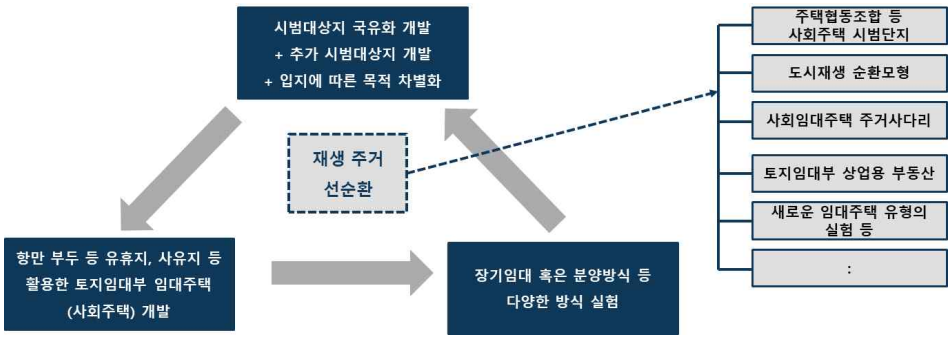
○ 북항 배후 노후 주거지역과 북항재개발의 시너지 창출을 위해 사업 대상지역으로 중·동구 지역을 선정

<그림 1> 북항 배후 노후주거지 공공주도 주택개발 개념도

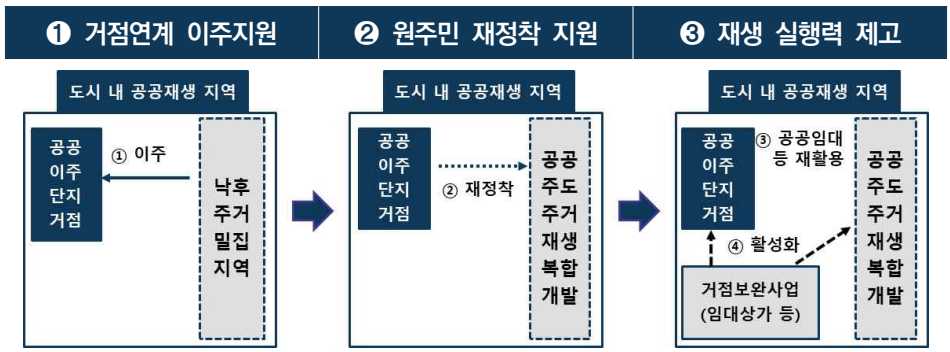
○ 한편 부산 도심 내 대규모·중규모의 성공적인 주거 및 도시재생을 위해 부산형 순환 주거·도시재생 모형 개발이 필요

- 이를 위해 북항 일원 항만재개발과 연계하여 임대주택 공급, 사회주택, 부동산 및 IT 스타트업의 주거산업 복합단지 등을 포괄할 수 있는 계획이 필요
- 북항 배후 노후 주거지역 중 일정지역을 대상으로 시범적으로 거점지역을 선정, 공공주택단지를 조성하여 지역주민의 정착을 고려한 공공개발 사업 추진

○ 부산형 공공주도 노후주거 재생의 유형별 정책 제안은 부산시와 지역공기업 그리고 중앙정부 및 지역공동체의 사회적 합의가 필요하며, 이를 위해서는 구체적인 마스터플랜이 필요



<그림 2> 거점연계 순환형 주거재생



<그림 3> 거점연계 공공주도 주거재생 순환 모형

목 차

표 목차

그림 목차

제 1 장 서론

1. 연구의 배경 및 목적

○ 도시는 유기체로서 끊임없이 성장과 쇠퇴를 거듭하며, 인구 감소를 비롯하여 쇠퇴하는 도시는 도시경쟁력을 향상시키는 방법으로 도시재생에 많은 노력을 경주

- 도시재생은 인구의 감소, 산업구조의 변화, 도시의 무분별한 확장, 주거환경의 노후화 등으로 쇠퇴하는 도시를 경제적·사회적·물리적·환경적으로 활성화를 목적으로 추진

○ 우리나라는 도시재생 뉴딜을 시작으로 도시재생이 본격적으로 추진되고 있음에도 불구하고, 전국적으로 진행되는 뉴딜사업의 특성상 도심 내 발생하는 대규모 노후주거지는 소외되는 경향 존재

○ 부산의 원도심 일원은 구릉지 중심의 자연 발생적 시가지 형성에 따라 대규모 노후불량주택이 밀집되어 있음

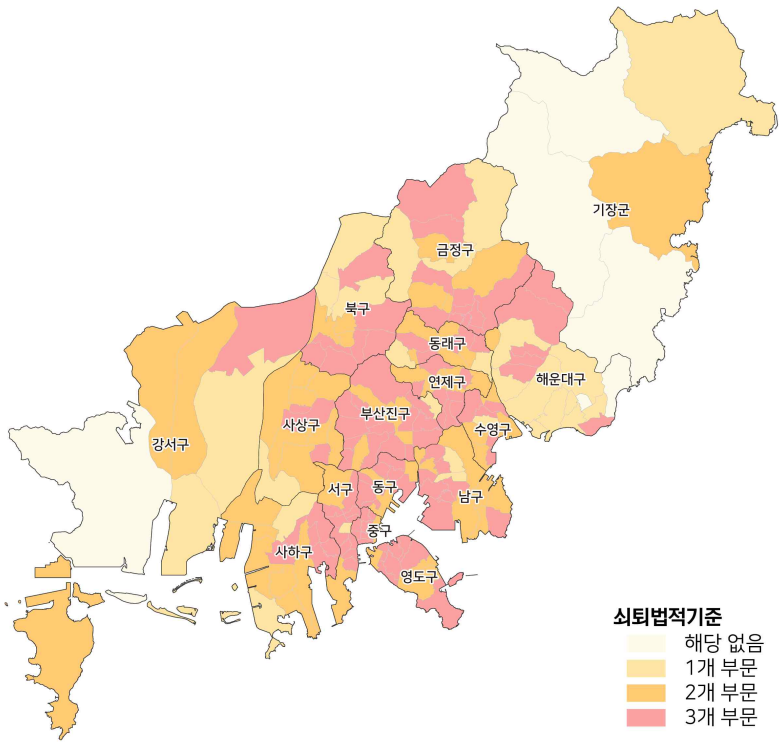
○ 원도심 일원을 대상으로 도시재생을 지속적으로 추진했음에도 불구하고 공동화 심화 및 재생지역 쇠퇴로 인해 도시재생의 성과 확산 미흡

- 부산의 원도심은 노후주거지가 많고 경사형 지형으로 인해 지속적 도시재생사업 추진에도 불구하고 슬럼화 및 인구 감소가 심화되어 도시재생

의 성과에 있어 한계를 드러냄

○ 인구 감소와 더불어 노후주택 및 공·폐가 증가에 따른 도심 주거환경 악화에 대응하여 적극적 공공주택 정책 대안 마련에 대한 필요성 증대
- 도심 내 노후주거 밀집지역의 경우 사업성 및 도시인프라 등의 문제로 공공이 주도적으로 사업을 진행하는 형태의 주거재생이 필요
- 인구구조 변화에 대응하여 청년, 노인 등 계층별 맞춤 공공정책 모델을 제시하여 실행력 제고

○ 현행의 소규모 지역을 대상으로 한 산발적 재생사업 추진에서 대규모 금융지원 등을 기반으로 한 노후 주거지역 재생사업 모델 발굴 필요성
- 대규모 노후 주거지 재생 시범사업을 구상하고 이를 기반으로 성공사례를 창출해 도시재생 성과 확산을 도모코자 함



자료 : 부산광역시. 2025 부산광역시 도시재생전략계획. 2015.

<그림 Ⅰ-1> 부산시 쇠퇴정도

2. 연구의 범위 및 내용

1) 연구의 범위

○ 공간적 범위 : 부산시 전역

○ 시간적 범위 : 2025년

○ 내용적 범위 : 공공차원에서의 노후 불량주거지 재생 실행방안 모색

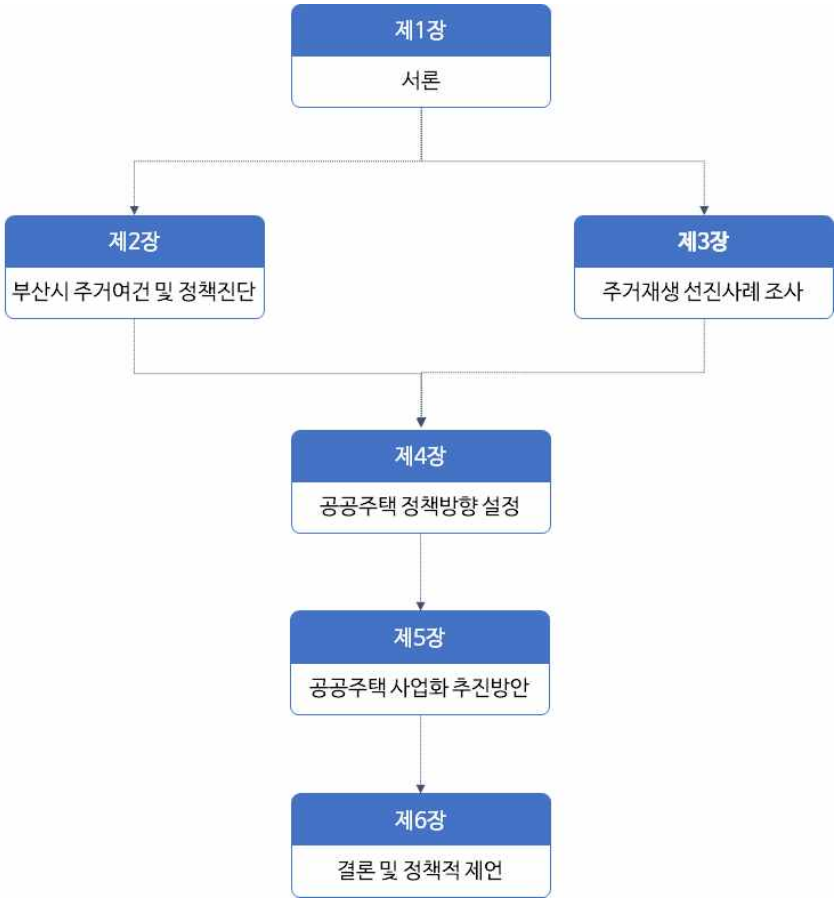
2) 연구의 내용

○ 부산시 도시재생 정책 진단
- 도시재생정책 추진에 있어서의 문제점 도출
- 도시재생 추진지역 주민의견 조사

○ 공공주도 주거재생 국내외 사례조사
- 국내 공공주도 주거재생 사례조사
- 국외 공공주도 주거재생 사례조사

○ 원도심 공공주택 시범사업 후보지 선정
- 지리적 특성, 사회·경제적 특성, 인구구조 등 도시공간 특성 분석
- 현행 법·제도 및 법정계획 기반 규제 등 여건 분석
- 사례기반 시범사업 선정기준 마련

○ 공공주택 추진 모델 유형 및 사업추진 방안 마련


제1장
서론
제2장
부산시 주거여건 및 정책진단
제3장
주거재생 선진사례 조사
제4장
공공주택 정책방향 설정
제5장
공공주택 사업화 추진방안
제6장
결론 및 정책적 제언

<그림 Ⅰ-2> 연구흐름도

제2장 부산시 주거여건 및 정책진단

1. 부산시 도시환경 특성

○ 부산은 사회적 혼란기를 거치며 기존 시가지가 형성됨에 따라, 구시가지를 중심으로 노후주택이 집중

- 2000년대 들어 해운대구와 기장군을 중심으로 한 동부산 지역과 강서구를 중심으로 한 서부산 지역에 신규개발이 집중됨에 따라 원도심을 중심으로 한 중부산지역의 인구 감소 심화

○ 한편, 원도심 지역은 사회적 혼란기와 산업화 과정에서 무분별한 도시화가 진행됨에 따라 구릉지 산지의 경사지역에 주택개발이 진행되어 도로 등 도시기반시설이 매우 열악한 실정

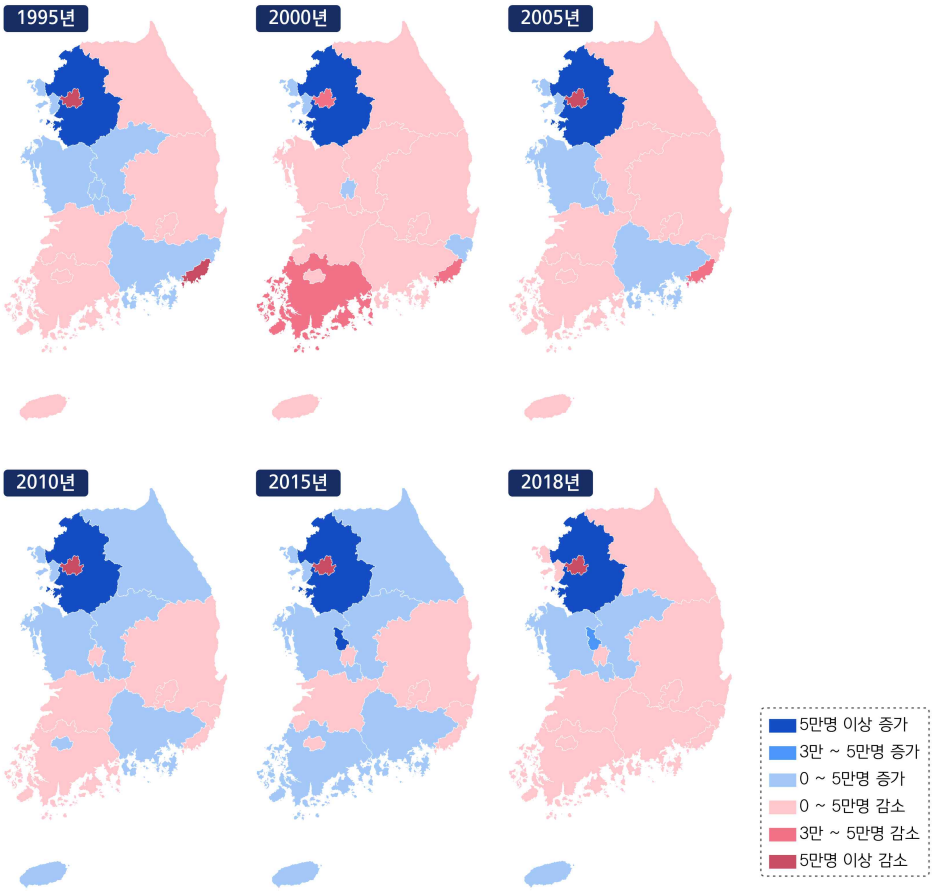
- 특히 부산은 배산임해형 지형특성으로 가용토지가 적은 실정으로 타대도시와 달리 개발 가능한 평지가 부족하여 불가피하게 경사형 주택 밀집지역이 주거지역으로 지정되어 관리

○ 부산은 국토불균형발전에 따른 수도권 집중으로 인해 1990년부터 사회적 요인에 의한 전출인구가 지속적으로 증가하여 연간 3만명에 이르는 순유출을 기록하는 등 인구 감소지속

○ 특히 원도심지역을 중심으로 인구 감소가 두드러지게 나타고 있으며, 이에 따른 노후주거지의 슬럼화가 가속화되는 경향을 보임

○ 인구 측면에서 부산은 인구가 감소하는 반면, 소득이 낮은 고령층 인구비율이 전국 평균보다 높은 유일한 지방광역시

- <그림 Ⅱ-1>은 1995년 이후 2018년까지 약 23년간 전국적으로 사회적 인구가 증가한 지역과 감소한 지역을 나타내고 있으며, 수도권에서 가장 멀리 떨어진 부산시와 대구시, 전라남도는 지속적으로 순유출인구가 증가하는 추세

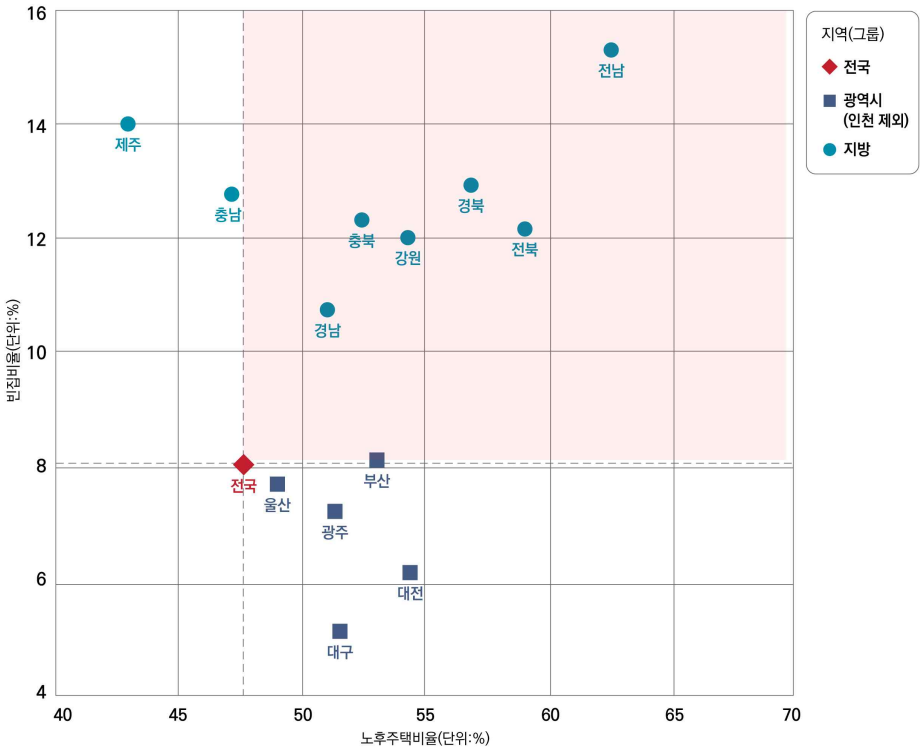


자료 : 김경수·이재정·하정화. 인구감소에 대응한 부산 인구정책 방향. 부산연구원. 2019.

<그림 Ⅱ-1> 전국 시도별 사회적 인구 증감(순이동자수)

○ 주택 측면에서 부산은 빈집과 노후불량주택이 난립하고 있는 상황

- <그림 Ⅱ-2>을 살펴보면, 2018년 기준 전체 주택 중 노후주택비율이 전국 평균 수준보다 높은 지역은 제주, 충남을 제외한 대다수 지역으로 나타남
- 빈집비율 역시 전국 평균 수준보다 높은 지역으로 과반수의 지역이 포함되나, 그 중에서 부산이 지방광역시 중 유일하게 포함되어 주거지 재생에 있어 지역의 시가지 여건과 도시 특성에 따른 차이를 반영하지 못하는 한계 노정



자료 : 송완영·최영상·유선영. 공공 데이터 연계를 통한 지방 주거환경 분석. 한국주택금융공사 주택금융연구원. 2019.

<그림 Ⅱ-2> 광역단위 노후주택비율 대비 빈집비율 군집(2018년 기준)

○ 현재 부산은 소득이 낮은 고령층 인구비율이 높은 상황에서 열악한 상태의 주택 비중이 높아 주거재생의 필요성이 광역시 중 가장 높은 상태
- 노후주거지역의 혁신적 대안 제시를 바탕으로 시범사업 성공사례를 창출하여 지역민의 재정착 및 주거안정 도모
- 사업성 부족에 따른 소규모, 형식적 재생사업의 근본적 한계를 극복하는 공공정책 모델 개발을 통한 노후주거지 정비
- 도시재생 사업성과 창출과 공공역할 증대를 통한 지역민의 주거안정과 주거권 보장

2. 부산시 주거여건 진단[1)]

1) 자가점유율

○ 7대 특·광역시의 2018년 평균 자가점유율은 58.5%로 이는 10년 전에 비해 6.2%p 상승한 수치임

○ 2018년 부산의 자가점유율은 62.9%로 7대 도시 평균을 상회하나, 10년 전 63.7%에 비해 소폭 감소함

<표 Ⅱ-1> 자가점유율

(단위 : 가구, %)

	2008				2018			
	자가	임차	total	자가 점유율	자가	임차	total	자가 점유율
부산	1,167	665	1,832	**63.7**	2,684	1,580	4,264	**62.9**
서울	1,461	2,354	3,815	38.3	3,171	3,771	6,942	45.7
대구	947	559	1,506	62.9	2,287	1,105	3,392	67.4
인천	653	432	1,085	60.2	1,983	1,261	3,244	61.1
광주	825	445	1,270	65.0	1,717	983	2,700	63.6
대전	680	548	1,228	55.4	1,550	1,146	2,696	57.5
울산	606	334	940	64.5	1,444	692	2,136	67.6
7대 도시	6,339	5,337	11,676	**52.3**	14,836	10,538	25,374	**58.5**

자료 : 통계청. 주거실태조사. 2008. 2018.

1) 본 분석은 통계청이 제공하는 주거실태조사 마이크로데이터를 활용하였으며, 결측치를 제거한 후 분석을 실시하여 기존 발표자료와 결과값이 상이할 수 있음

2) 자가보유율

○ 2018년 7대 도시의 평균 자가보유율은 61.9%로 자가 거주 가구 비율 58.5%에 비해 3.4%p 높음

- 2008년 7대 도시의 평균 자가보유율은 58.3%로 자가점유율 52.3%와 6.0%p 차이를 보임

○ 2018년 부산의 자가보유율은 66.0%로 자가점유율 62.9%와 3.1%p 차이를 보임

- 2008년 부산의 자가보유율은 66.3%로 자가점유율 63.7%와 0.4%p 차이를 보여 시간의 흐름에 따라 자가보유율과 자가점유율의 갭이 커짐

<표 Ⅱ-2> 자가보유율

(단위 : 가구, %)

	2008				2018			
	자가	임차	total	자가 보유율	자가	임차	total	자가 보유율
부산	1,214	618	1,832	**66.3**	2,814	1,450	4,264	**66.0**
서울	1,680	2,135	3,815	44.0	3,529	3,413	6,942	50.8
대구	973	533	1,506	64.6	2,365	1,027	3,392	69.7
인천	712	373	1,085	65.6	2,073	1,171	3,244	63.9
광주	845	425	1,270	66.5	1,744	956	2,700	64.6
대전	737	491	1,228	60.0	1,652	1,044	2,696	61.3
울산	648	292	940	68.9	1,526	610	2,136	71.4
7대 도시	6,809	4,867	11,676	**58.3**	15,703	9,671	25,374	**61.9**

자료 : 통계청. 주거실태조사. 2008. 2018.

3) 임차가구[2] 중 전세 비율

○ 2018년 7대 도시 임차가구 중 전세가구의 비율은 41.9%로 2008년 전세가구 비율 61.4%에 비해 19.5%p 감소함

○ 2018년 부산의 임차가구 중 전세가구 비율은 34.1%로 전국 평균을 하회하며, 이는 10년 전 대비 14.9%p 감소한 수치임

2) 임차가구에는 전세와 월세(보증금 있는 월세, 보증금 없는 월세, 사글세 및 연세)로 거주하는 가구가 포함되며, 무상 거주가구는 제외

- 2008년 점유형태 비중은 자가>전세>월세 순이었으나 2018년 점유형태 비중은 자가>월세>전세 순으로 나타남

<표 Ⅱ-3> 임차가구 중 전세가구 비율

(단위 : 가구, %)

	2008				2018			
	전세	월세	total	전세 비율	전세	월세	total	전세 비율
부산	280	291	571	**49.0**	495	958	1,453	**34.1**
서울	1,627	627	2,254	72.2	1,834	1,760	3,594	51.0
대구	244	274	518	47.1	371	608	979	37.9
인천	249	128	377	66.0	483	642	1,125	42.9
광주	192	213	405	47.4	254	616	870	29.2
대전	262	230	492	53.3	423	599	1,022	41.4
울산	152	125	277	54.9	176	412	588	29.9
7대 도시	3,006	1,888	4,894	**61.4**	4,036	5,595	9,631	**41.9**

자료 : 통계청. 주거실태조사. 2008. 2018.

4) 주거환경만족도

○ 2018년 7대 도시의 주택만족도 평균은 2.97점, 주거환경만족도 평균은 2.94점으로 두 항목 모두 10년 전에 비해 소폭 상승함

<표 Ⅱ-4> 주거환경만족도

(단위 : 가구, Likurt 4점 척도)

	2008			2018		
	obs	주택만족도	주거환경 만족도	obs	주택만족도	주거환경 만족도
부산	1,832	**2.83**	**2.91**	4,264	**3.09**	**3.03**
서울	3,815	2.76	2.82	6,942	2.95	2.98
대구	1,506	2.71	2.72	3,392	2.95	2.87
인천	1,085	2.76	2.80	3,244	2.89	2.86
광주	1,270	2.86	2.86	2,700	2.91	2.93
대전	1,228	2.86	3.23	2,696	2.97	2.95
울산	940	2.94	2.87	2,136	3.06	2.98
7대 도시	11,676	**2.80**	**2.87**	25,374	**2.97**	**2.94**

자료 : 통계청. 주거실태조사. 2008. 2018.

○ 2018년 부산의 주택만족도는 3.09점, 주거환경만족도는 3.03점으로 전국 7대 도시의 평균을 상회하는 것으로 나타남
- 부산의 주택만족도는 10년 전에 비해 매우 높은 만족도를 보였으며, 이는 도시정비사업의 지속적 추진에 따른 결과
- 부산은 주거환경만족도에 있어서도 7대 도시 중 가장 높은 만족도를 보였으며, 상대적으로 부산시민의 주거환경에 대한 만족도가 높은 결과를 반영

5) 생애최초 주택마련 소요연수

○ 7대 특·광역시의 경우 2018년 생애최초 주택 마련을 위해 평균적으로 101.3개월이 소요되는 것으로 나타났으며, 2008년 104.9개월 소요되던 것에 비하면 소폭 단축됨

○ 부산의 경우 2018년 생애최초 주택 마련을 위해 평균적으로 103.9개월이 소요되어 7대 도시 평균을 상회하나, 2008년 115.3개월 소요되던 것에 비해 약 1년 정도 단축된 것으로 나타남

<표 Ⅱ-5> 생애최초 주택마련 소요연수

(단위 : 가구, 개월)

	2008				2018			
	obs	Mean	Min	Max	obs	Mean	Min	Max
부산	1,297	**115.3**	0	840	3,098	**103.9**	0	686
서울	1,876	109.9	0	696	3,919	107.2	0	612
대구	1,028	92.8	0	720	2,530	103.5	0	584
인천	768	98.3	0	756	2,257	97.3	0	684
광주	872	107.8	0	696	1,858	105.8	0	624
대전	805	108.7	0	672	1,773	98.9	0	600
울산	697	88.6	0	648	1,651	82.3	0	696
7대 도시	7,343	**104.9**	0	840	17,086	**101.3**	0	**696**

자료 : 통계청. 주거실태조사. 2008. 2018.

6) 자가가구 PIR(Price Income Rate)[3)]

○ 7대 도시 자가가구의 연소득 대비 주택구입가격은 2018년 4.4배, 2008년 4.3배로 지난 10년간의 변화가 크지 않음

○ 부산 자가가구의 연소득 대비 주택구입가격은 2018년3.9배, 2008년 4.2배로 각각 7대 도시 평균을 하회하는 수준으로 지난 10년 사이 PIR은 소폭 하락

- 부산의 주택가격 중위수, 가구 연소득 중위수 모두 7대 도시 평균 이하

<표 Ⅱ-6> 자가가구 PIR

(단위 : 가구, 만원, 배)

	2008				2018			
	obs	주택가격 중위수	가구 연소득 중위수	PIR	obs	주택가격 중위수	가구 연소득 중위수	PIR
부산	1,167	10,000	2,400	**4.2**	2,684	14,000	3,600	**3.9**
서울	1,461	36,000	4,200	8.6	3,171	25,000	3,984	6.3
대구	949	10,000	3,000	3.3	2,287	15,000	3,600	4.2
인천	653	18,000	2,400	7.5	1,983	15,000	3,840	3.9
광주	825	8,500	3,000	2.8	1,717	12,800	4,200	3.0
대전	680	11,000	3,066	3.6	1,550	13,000	3,720	3.5
울산	606	10,000	3,360	3.0	1,444	14,000	4,116	3.4
7대 도시	6,339	13,000	3,000	**4.3**	14,836	16,000	3,624	**4.4**

자료 : 통계청. 주거실태조사. 2008. 2018.

7) 임차가구[4)] RIR(Rent to Income Ratio)[5)6)]

○ 7대 특·광역시 거주 임차가구의 월소득 대비 월임대료 비율은 2018년

3) PIR(Price Income Rate) = 주택가격의 중위수/가구 연소득의 중위수

4) 임차가구에는 전세와 월세(보증금 있는 월세, 보증금 없는 월세, 사글세 및 연세)로 거주하는 가구가 포함되며, 무상 거주가구는 제외

5) RIR(Rent to Income Ratio) = 월 임대료의 중위수/가구 월소득의 중위수

6) 적용 월세전환율(월세이율)(%)

구분	2008.09	2018.09	구분	2008.09	2018.09
부산	0.96	0.57	광주	1.06	0.58
서울	0.88	0.45	대전	0.95	0.60
대구	0.90	0.61	울산	1.03	0.60
인천	1.06	0.56			

17.3%, 2008년 19.8%로 지난 10년간 소폭 하락

○ 부산 임차가구의 경우 월소득 중 월임대료가 차지하는 비중은 2018년 16.4%, 2008년 17.5%로 각각 7대 특·광역시의 평균을 하회하는 수준
- 부산의 월 임대료와 월 소득 수준은 모두 7대 특·광역시의 평균 이하이나 7대 도시 월 임대료 중위수의 변화보다 변화의 폭이 크게 나타남

<표 Ⅱ-7> 임차가구 RIR

(단위 : 가구, 만원, %)

	2008				2018			
	obs	월 임대료 중위수	가구 월소득 중위수	RIR	obs	월 임대료 중위수	가구 월소득 중위수	RIR
부산	571	26.2	150	**17.5**	1,453	32.7	200	**16.4**
서울	2,254	55.8	250	23.5	3,594	52.7	250	21.1
대구	518	30.9	160.5	19.2	979	31.8	200	15.9
인천	377	33.7	170	19.8	1,125	39.2	230	17.0
광주	405	30.7	180	17.1	870	30.6	210	14.6
대전	492	29.0	180	16.1	1,022	36.0	200	18.0
울산	277	33.0	250	13.2	588	37.5	250	15.0
7대 도시	4,894	39.6	200	**19.8**	9,631	39.8	230	**17.3**

자료 : 통계청. 주거실태조사. 2008. 2018.

8) 평균 거주기간

○ 7대 도시의 가구별 평균 거주기간은 2008년 6.9년에서 2018년 8.5년으로 지난 10년 동안 1.6년 증가
- 가구의 점유형태에 따라 평균 거주기간은 큰 차이를 보임
- 평균 거주기간이 자가가구의 경우 2008년 9.4년에서 2018년 11.4년으로 2년 증가한 것에 비해, 임차가구의 경우 2008년 3.5년에서 2018년 4.2년으로 0.7년 증가에 그침

○ 부산의 가구별 평균 거주기간은 2008년 8.5년에서 2018년 9.1년으로 지난 10년 동안 0.6년 증가

- 부산의 경우 자가가구 평균 거주기간은 2008년 10.7년에서 2018년 11.6년으로 0.9년 증가한 것에 반해 임차가구 평균 거주기간은 2008년 4.3년에서 2018년 4.6년으로 0.3년 증가

<표 Ⅱ-8> 평균 거주기간

(단위 : 년)

	2008			2018		
	전체가구	자가가구	임차가구	전체가구	자가가구	임차가구
부산	**8.5**	**10.7**	**4.3**	**9.1**	**11.6**	**4.6**
서울	5.1	7.7	3.3	7.7	11.3	4.6
대구	7.7	9.9	3.8	9.5	11.7	4.8
인천	7.0	9.5	2.6	7.3	9.7	3.1
광주	8.0	9.9	4.1	9.4	12.2	4.3
대전	6.6	9.1	3.3	8.5	11.7	3.6
울산	7.9	9.7	3.5	9.4	11.6	3.8
7대 도시	**6.9**	**9.4**	**3.5**	**8.5**	**11.4**	**4.2**

자료 : 통계청. 주거실태조사. 2008. 2018.

9) 주거이동률[7)]

○ 7대 도시의 최근 2년 이내 주거이동률은 2018년 31.2%로 2008년 36.6%에 비해 5.4%p 감소

○ 부산의 주거이동률은 2008년 29.4%에서 2018년 28.6%로 0.8%p 감소해 7대 특·광역시 평균 주거이동률 변화폭에 비해 그 정도가 작음

- 부산의 주거이동률은 2008년, 2018년 모두 7대 도시의 평균 주거이동률에 미치지 않음

<표 Ⅱ-9> 주거이동률

(단위 : 가구, %)

	2008			2018		
	obs	주거이동	주거이동률	obs	주거이동	주거이동률
부산	1,832	539	**29.4**	4,264	1,221	**28.6**
서울	3,815	1,665	43.6	6,942	2,304	33.2
대구	1,506	462	30.7	3,392	1,021	30.1

7) 통계청이 실시한 주거실태조사에 따르면 주거이동률은 현재주택 거주기간이 2년 이내인 가구 비율로 정의

(단위 : 가구, %)

	2008			2018		
	obs	주거이동	주거이동률	obs	주거이동	주거이동률
인천	1,085	436	40.2	3,244	1,153	35.5
광주	1,270	355	28.0	2,700	756	28.0
대전	1,228	488	39.7	2,696	899	33.3
울산	940	322	34.3	2.136	572	26.8
7대 도시	11,676	4,267	**36.6**	25,374	7,926	**31.2**

자료 : 통계청. 주거실태조사. 2008. 2018.

10) 최저주거기준[8] 미달가구 비율(%)

○ 7대 도시의 최저주거기준 미달가구 비율은 2008년 17.6%에서 2018년 5.9%로 최근 10년 사이 11.7%p 감소하여 많은 가구의 주거환경이 개선됨

○ 부산의 최저주거기준 미달가구 비율은 2008년 19.9%에서 2018년 5.8%로 14.1%p 감소

- 2008년 부산의 최저주거기준 미달가구 비율은 7대 도시 최저주거기준 미달가구 비율을 상회하였으나 2018년 부산의 최저주거기준 미달가구 비율은 7대 도시 최저주거기준 미달가구 비율보다 낮음

<표 Ⅱ-10> 최저주거기준 미달가구 비율

(단위 : 가구, %)

	2008			2018		
	obs	최저주거기준 미달	최저주거기준 미달가구비율	obs	최저주거기준 미달	최저주거기준 미달가구비율
부산	1,832	365	**19.9**	4,264	249	**5.8**
서울	3,815	646	16.9	6,942	509	7.3

8) 주택법 제5조의2 및 동법시행령 제7조의 규정에 의한 최저주거기준은 가구구성에 따라 아래의 표와 같음(최저주거기준, 시행 2011.5.27.)

가구원 수(인)	표준 가구구성	실(방) 구성	총 주거면적(㎡)
1	1인 가구	1 K	14
2	부부	1 DK	26
3	부부+자녀1	2 DK	36
4	부부+자녀2	3 DK	43
5	부부+자녀3	3 DK	46
6	노부모+부부+자녀2	4 DK	55

(단위 : 가구, %)

	2008			2018		
	obs	최저주거기준 미달	최저주거기준 미달가구비율	obs	최저주거기준 미달	최저주거기준 미달가구비율
대구	1,506	329	21.8	3,392	200	5.9
인천	1,085	211	19.4	3,244	157	4.8
광주	1,270	183	14.4	2,700	110	4.1
대전	1,228	157	12.8	2,696	135	5.0
울산	940	168	17.9	2,136	134	6.3
7대 도시	11,676	2,059	**17.6**	25,374	1,494	**5.9**

자료 : 통계청. 주거실태조사. 2008. 2018.

11) 지하·반지하·옥탑방 거주가구 비율

○ 7대 특·광역시 지하·반지하·옥탑방 거주가구 비율은 2008년 3.4%에서 2018년 2.1%로 1.3%p 감소

○ 부산의 경우 지하·반지하·옥탑방 거주가구 비율은 2008년 0.2%에서 2018년 0.1%로 소폭 감소

- 서울을 제외한 6대 광역시 지하·반지하·옥탑방 거주가구 비율은 2008년 0.9%, 2018년 0.5%에 불과

<표 Ⅱ-11> 지하·반지하·옥탑방 거주가구 비율

(단위 : 가구, %)

	2008			2018		
	obs	지하.반지하. 옥탑방	거주가구 비율	obs	지하.반지하. 옥탑방	거주가구 비율
부산	1,832	4	**0.2**	4,264	6	**0.1**
서울	3,815	329	8.6	6,942	433	6.2
대구	1,506	8	0.5	3,392	1	0.0
인천	1,085	43	4.0	3,244	81	2.5
광주	1,270	1	0.1	2,700	0	0.0
대전	1,228	4	0.3	2,696	12	0.4
울산	940	4	0.4	2,136	0	0.0
7대 도시	11,676	393	**3.4**	25,374	533	**2.1**

자료 : 통계청. 주거실태조사. 2008. 2018.

12) 1인당 주거면적

○ 7대 도시 1인당 주거면적 평균은 2008년 26.7㎡에서 2018년 31.2㎡로 4.5㎡ 증가

○ 부산의 1인당 주거면적 평균은 2008년 28.0㎡에서 32.5㎡로 4.5㎡ 증가
- 부산의 1인당 주거면적 평균은 2008년, 2018년 각각 7대 특·광역시 평균을 상회하는 수준

<표 Ⅱ-12> 1인당 주거면적

(단위 : 가구, ㎡)

	2008				2018			
	obs	Mean	Min	Max	obs	Mean	Min	Max
부산	1,832	**28.0**	3.0	660.0	4,264	**32.5**	5.5	198.0
서울	3,815	24.9	1.0	365.0	6,942	28.0	5.0	202.5
대구	1,506	26.9	3.4	134.0	3,392	33.4	6.5	132.0
인천	1,085	25.7	1.0	138.6	3,244	28.8	5.0	135.3
광주	1,270	28.5	5.0	330.0	2,700	34.7	3.3	165.0
대전	1,228	29.2	1.4	145.2	2,696	33.0	6.6	165.0
울산	940	26.3	2.4	363.0	2,136	32.4	5.0	141.9
7대 도시	11,676	**26.7**	1.0	660.0	25,374	**31.2**	3.3	202.5

자료 : 통계청. 주거실태조사. 2008. 2018.

13) 주택 보유에 대한 의식

○ 2018년 기준 7대 특·광역시 시민들의 83.5%는 내 집을 꼭 마련해야한다고 응답

○ 부산의 경우 7대 특·광역시 시민들 보다 낮은 비율로 내 집을 꼭 마련해야 한다고 생각

<표 Ⅱ-13> 주택 보유에 대한 의식

(단위 : %)

	2018		
	obs	내 집을 꼭 마련해야 한다	내 집을 꼭 마련하지 않아도 된다
부산	3,426	**80.3**	**19.7**
서울	5,688	81.9	18.1
대구	3,021	89.1	10.9
인천	2,714	83.7	16.3
광주	2,439	90.3	9.7
대전	2,197	81.5	18.5
울산	1,690	79.1	20.9
7대 도시	25,374	**83.5**	**16.5**

자료 : 통계청. 주거실태조사. 2008. 2018.

14) 시사점

○ 부산은 주택 자가보유율이 7대 도시 평균보다 높으나, 10년 전에 비해 다소 감소 경향을 보이며, 임차가구의 경우에도 전세 보다 월세 비율이 크게 증가하여 10년 전에 비해 주거안정성이 개선되지 못함

○ 부산시민은 10년 전에 비해 주택만족도가 크게 향상된 것으로 나타났으며, 특히 주거환경만족도에 있어서는 타 대도시에 비해 지속적인 최고의 만족도를 보여 활발한 노후주거지를 중심으로 한 활발한 재생사업과 도시정비사업의 결과를 반영

○ 부산 자가가구의 연소득 대비 주택구입가격(PIR)은 지난 10년간 각각 4.2배에서 3.9배로 소폭 하락하였으며, 임차가구의 월소득 대비 월임대료 비율(RIR)도 소폭 하락하여 주거비 부담이 안정되어 있음

○ 최저주거기준 미달가구 비율에 있어서도 7대 도시와 비교할 때, 10년 전에 비해 가장 큰 폭의 감소율을 보여 지속적인 노후주거지 정비사업에 따른 주거환경 수준의 개선을 반영

○ 종합적으로 볼 때, 부산의 주거환경은 주거비 부담과 주거수준이 향상되었

으며, 시민들의 주택 및 주거환경 만족도가 높음에도 자가주택보유율 감소 및 임차가구의 월세 비율 증가로 지역 내 소득양극화가 가속화되는 것으로 판단됨

3. 부산시 도시재생 정책 진단

1) 부산시 도시재생 추진 경과[9)]

○ 2009년 ‘감천마을 마을미술 프로젝트’ 및 ‘산복도로 1번지 공공미술 프로젝트’를 통해 부산광역시 도시재생의 시발점 마련

○ 이후 ‘도시활력증진사업’, ‘산복도로 르네상스 사업’, ‘서부산 시민 행복 프로젝트’, ‘행복 마을 만들기 사업’ 등이 진행

○ 2013년 철거 위주의 도시개발을 지양하고 지역 주민의 참여를 통한 도시재생으로서의 패러다임 전환에 맞추어「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법」제정

○ 2014년 ‘원도심 재창조를 위한 부산 도시경제플랫폼’이 도시재생 선도지역으로 선정되어 ‘부산역 광장 지식혁신플랫폼’, ‘문화관광 기반 구축’, ‘거점시설 집약화 사업’ 추진

○ 2015년「2025 부산 도시재생 전략계획」수립 및 ‘새뜰마을 사업’ 진행

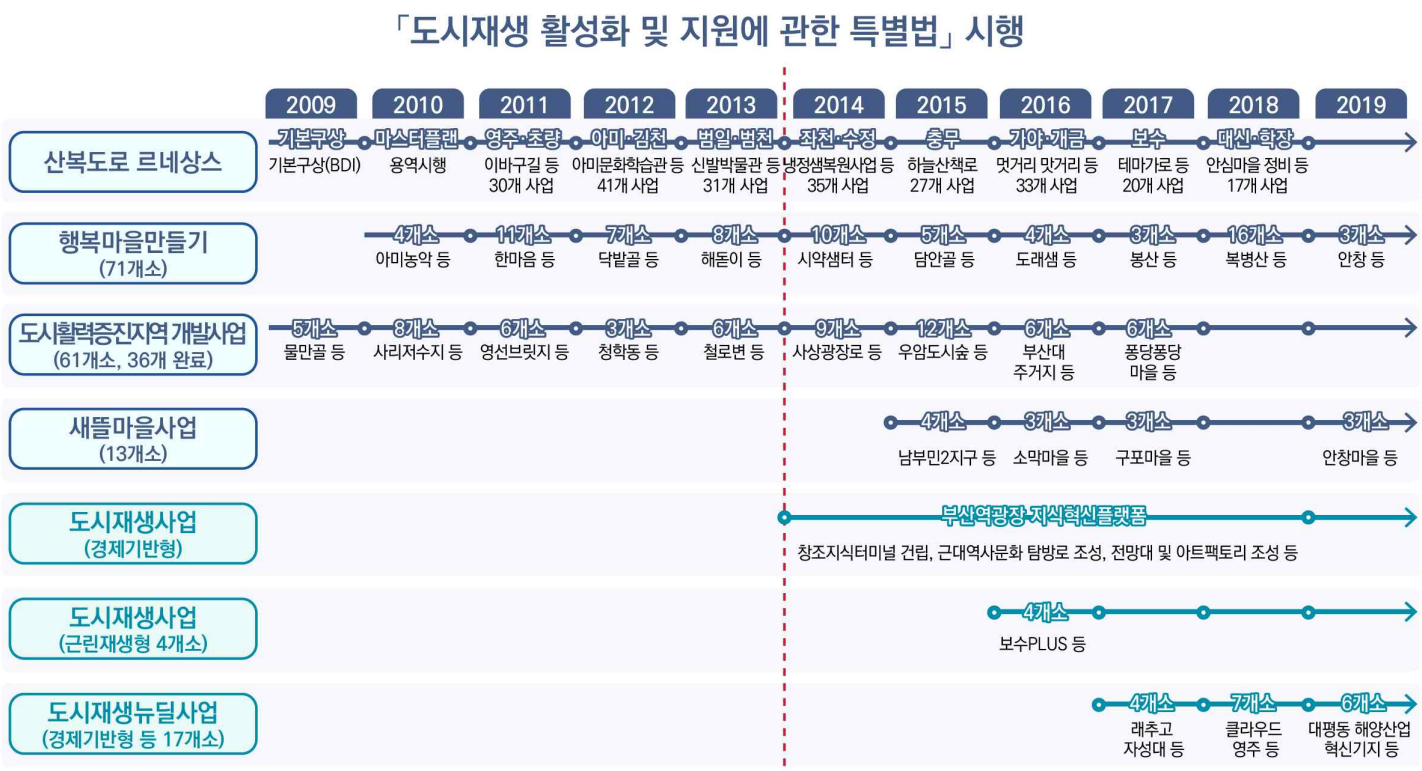
○ 2016년 근린재생형 도시재생사업(4개소) 추진 이후 ‘도시재생 뉴딜사업’이 각 구·군별로 활발하게 진행

○ 2019년 경제기반형 도시재생사업(1개소), 주거지지원형 도시재생사업(1개소) 등 총 4개소의 도시재생 뉴딜사업 추가 지정

○ 2020년「2030 부산 도시재생 전략계획」수립

---

9) 부산광역시. 2030 부산광역시 도시재생 전략계획. 2020.



출처 : 부산광역시. 2030부산도시재생전략계획. 2020.

<그림 Ⅱ-3> 부산광역시 도시재생 추진 경과

2) 부산의 도시재생 현황

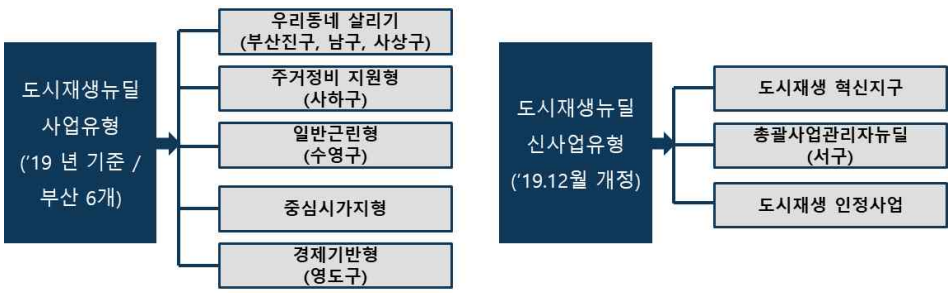
○ 현재 부산의 도시재생은 도시재생 뉴딜사업 유형에 따라 <그림 Ⅱ-4>, <표 Ⅱ-14>와 같이 진행 중

- 이 유형은 문재인 대통령이 2017년 4월 대통령 후보 당시 대선공약으로 '도시재생 뉴딜'을 발표하며 기존 사업유형 2가지를 5가지로 확충한 것임
  - 기존 : 경제기반형, 근린재생형
  - 개선 : 우리동네살리기(소규모주거), 주거정비지원형(주거), 중심시가지형(상업), 경제기반형(산업), 일반근린형(준주거)
  - 여기서 '우리동네살리기' 는 동네단위의 주민생활을 위한 공공시설을 공급하고자, '주거지지원형'은 저층 노후주거지의 도로 등 인프라를 개선하고 주거시설을 아파트 수준으로 개선하고자 신설한 유형
- 나머지 3가지 사업유형(① 도시재생혁신지구, ② 총괄사업관리자제도, ③ 도시재생인정사업)은 2019년 12월 정부가 거점 재생 기능 강화를 위해 새로 도입한 모델임
  - 도시재생혁신지구 : 지자체, 공공기관 등이 50%이상 출자한 법인이 주도로하여 쇠퇴지역 내 주거·상업·사업 등 복합적인 기능이 있는 집적된 지역거점을 조성하는 지구단위 개발사업
  - 총괄사업관리자제도 : 공기업 등이 지자체로부터 업무를 위탁받아 사업총괄관리자로서 도시재생 사업계획 수립부터 시행하는 제도
  - 도시재생인정사업 : 활성화 계획 없이 생활 SOC, 임대주택 상가 공급 등을 추진하는 점단위 도시재생사업
- 총괄사업관리자제도는 2020년 부산 서구 남부민동 일대에 적용될 예정
  - 도심 거점 개발 시 순환형 임대주택 등을 건설하여 개발사업으로 둥지내몰림 현상을 방지하고, 게스트하우스 운영, 숲탐방 등 도심숲탐방 플랫폼 조성을 통해 일자리 창출도 가능할 것으로 기대

<표 Ⅱ-14> 부산시 도시재생 뉴딜사업 주요 내용

사업유형	지역	사업비	대상면적	사업내용
우리동네 살리기	부산 진구	104억원	49.7만㎡	공·폐가 및 노후주택정비, 안전한 마을만들기
	사상구	141억원	56.6만㎡	순환형 임대주택, 놀이주차장, 어울림공간 등
	남구	162억원	54.6만㎡	순환형임대주택, 경로당 리모델링, 스마트도시재생, 생활문화센터 조성 등
주거정비 지원형	사하구	242억원	16.7만㎡	공동임대주택, 순환주택, 골목환경정비, 어울림플랫폼조성 등
일반 근린형	수영구	379억원	13.6만㎡	어울림센터·특화경관 ·생활형 SOC인프라 등 조성
경제 기반형	영도구	197억원	48만㎡	수리조선 혁신센터· AR/VR가상화센터 구축 등
총괄사업 관리자 뉴딜	서구	243억원	7.1만㎡	공공임대주택·순환형임대주택, 도심 숲탐방플랫폼, 현장지원센터 운영 등

자료 : 국토교통부. 도시재생 뉴딜사업, 거점 재생 기능 강화한다. 국토교통부 보도자료. 2019.12.26.
국토교통부. 도시재생 총괄사업관리자 제도 가이드라인. 2020.

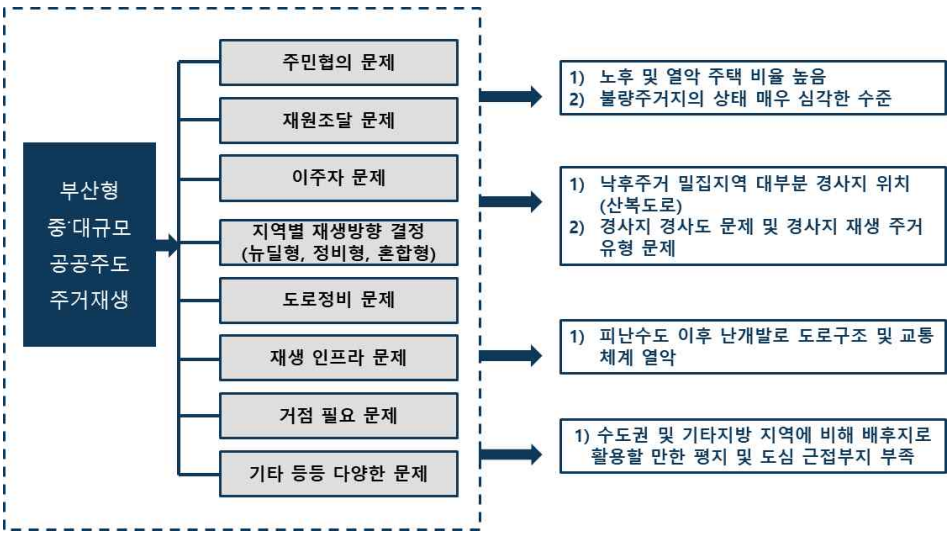


<그림 Ⅱ-4> 부산도시재생 유형별 진행

4. 부산형 주거재생 모형의 필요성

○ 부산은 일반적인 도시재생사업이 사업과정에서 겪는 어려움 이외에도 부산 자체의 특수성으로 인한 사업진행의 어려움 또한 존재

- 부산의 경우 일반적인 도시재생이 겪는 주민협의 문제, 재원조달 문제, 이주자 문제 뿐 아니라 도시의 지역적 특수성에서 기인하는 다양한 문제점이 존재
- 부산은 전쟁의 직접적 피해가 없었던 지역으로, <그림 Ⅱ-6>과 같이 불량주거지의 상태가 매우 심각한 수준이며, 노후하고 열악한 주택의 비율이 높고, 노후주거 밀집 지역 대부분이 급격한 경사에 위치
  - 실제로 산복도로를 따라 축대 위에 건설된 중·동구 일부 아파트는 건축물의 균열이 진행되고 있으며, 재난위험시설 D등급으로 분류되어 주민 안전을 위협 중임
  - 특히, 중구 보수아파트 등은 실내에 화장실이 없고 1층 16호실이 2개의 공동화장실을 이용하는 등 최저주거기준에 미달할 뿐만 아니라 범죄에도 매우 취약함



<그림 Ⅱ-5> 부산도시재생 진행의 문제점

- 이는 피난수도 시절부터 유래한 난개발로 도로구조 및 교통체계가 매우 혼잡하고 도로 또한 매우 좁고 열악하며, 수도권 및 기타 지방 지역에 비해 주거지로 활용할 만한 가용토지 부족이 원인

○ 북항재개발의 본격화에 따른 배후 주거지역 형성의 필요성이 증대하고 있어 이와 연계한 지역적 특수성에 기반한 공공주도 주거재생 추진 필요
- 사례지역인 중·동구 지역은 부산의 근대화 과정에서 항만·철도로 인해 도시구조가 왜곡되어 기형적 도시성장이 이뤄진 지역으로 항만 이전과 철도시설 재배치에 따른 체계적인 배후 주거지재생 필요성 대두
- 노후지역의 특성에 따른 전면적이고 체계적인 공공주도 재생추 진으로 부산형 성공사례 창출

<그림 Ⅱ-6> 중·동구 노후불량주택 및 주변 환경

제3장 주거재생 선진사례

1. 국내 공공주도 주거재생 사례

○ 현재 진행 중인 도시재생 뉴딜정책은 국가단위의 도시혁신 사업으로 지역주도로 노후주거지 및 쇠퇴 구도심을 활성화하여, 이를 통해 지방 도시의 경쟁력 제고 및 일자리 창출 효과 확대를 목표로 함

- 정부는 2017년 다양한 '도시재생 뉴딜' 사업 프로그램을 통해 5년간 약 50조원을 전국 500곳에 투자하여, 10년 내 선진국 수준의 기초 생활 인프라 확충 및 도시 쇠퇴 완화 계획을 발표

1) 도시재생 뉴딜정책 방향

○ 도시재생 뉴딜사업은 기존의 대규모 철거 및 정비방식 보다는 지역중심의 소규모 생활밀착형 도시재생 사업을 중심으로 추진

○ 특히, 지역별로 "특색 있는 사업" 발굴을 위해 도시재생지역 선정 시 지역별 아이디어에 따라 가점을 부여하여 지역별로 공동체 친화적이고 지역별 개성을 확대할 수 있는 사업을 중심으로 국정과제를 실현할 수 있도록 유도

- 도시재생 예시 유형으로는 역사·문화 복원, 차별화된 경관·건축, 역세권 청년주택, 공공임대상가, 친환경 신재생에너지 사업, 찾아가는 복지, 소

형주택 에너지성능 강화, 청년 창업 등이 있음

2) 도시재생 뉴딜의 사업모델 및 사업유형

○ 정부는 57개의 사업모델을 발굴하여 메뉴 형태로 제공, 주민과 지자체는 다양한 사업유형을 참고하여 지역 여건에 맞는 사업계획(5개 유형)을 수립

○ 지자체의 사업계획은 사업의 성격과 규모 등에 따라 5가지로 분류
- 우리동네살리기(소규모 주거)
- 주거지지원형(주거)
- 일반근린형(준주거)
- 중심시가지형(상업)
- 경제기반형(산업)

○ 57개의 메뉴에는 공공시설 복합지원 가로주택정비사업, 청년창업 지원 뉴딜사업, 도시재생 어울림 플랫폼, 스마트도시 기술 적용 뉴딜사업 등 주거복지 실현, 사회통합, 도시경쟁력 회복, 일자리 창출을 실현할 수 있는 다양한 사업모델이 포함

3) 최근 동향과 신사업 추가

○ 2017~2019년 약 2년 동안 도시재생 뉴딜은 실행과정에서 여러 가지 문제점이 노출
- 주민 역량 강화 및 도시재생 기반 확충을 위해 노력했으나, 현행 도시재생 뉴딜사업의 경우 사업의 진행 속도가 느리고, 예산집행이 더디고 비효율적이며, 주민의 지역재생에 따른 체감도가 낮다는 지적이 많음

○ 이에 따라 2019년 11월 「도시재생법」을 개정하여 도시재생혁신지구, 총괄사업관리자, 인정사업 등 새로운 재생사업 유형을 추가
- 이를 통해 그간 지적된 기존 뉴딜사업의 자체적 한계를 보완하고, 재생사업의 본질적인 목표에 대한 실행력을 제고

○ 도시재생 혁신지구 : 도시재생을 촉진하기 위해 공공 주도로 쇠퇴 지역 내 주거·상업·산업 등 기능이 집적된 지역거점을 신속히 조성하는 지구단위 개발사업

○ 총괄사업관리자 뉴딜사업 : 공기업이 시행하는 거점 개발사업을 중심으로 재생 계획을 수립하고, 사업을 시행하여 재생효과를 극대화하는 사업

○ 도시재생 인정제도 : 도시재생 전략계획이 수립된 지역 내에서, 활성화계획 없이 생활SOC, 임대주택 상가 공급 등을 추진할 수 있는 점 단위 도시재생 사업

자료 : 국토교통부. 도시재생 뉴딜사업사업, 거점 재생 기능 강화한다. 국토교통부 보도자료. 2019.12.26.

<그림 Ⅲ-1> 도시재생 뉴딜정책 개요

4) 현행 도시재생 정책의 한계점

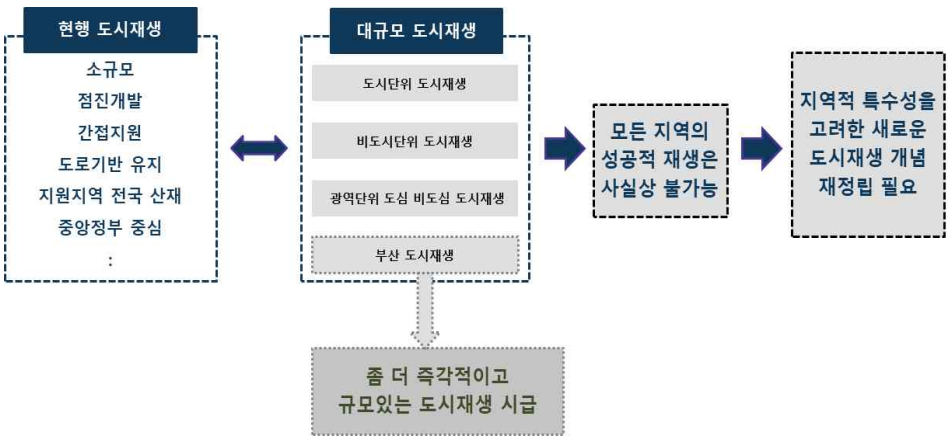
○ 현행 도시재생은 전반적인 개념 자체가 전 국토의 모든 노후된 시가지를 개선하겠다는 배경을 전제하고 있어 현실성이 떨어짐

○ 또한, 우리나라의 경우 급속한 산업화 추진으로 노후되고 취약하며 위험한 주거 및 시가지가 도시지역 뿐 아니라 비도시지역 및 도농복합지역 등에 다양하게 분포되어 있음

○ 광역단위로 볼 때 도심과 비도심에 광범위한 노후주거 밀집단지가 있는 경우가 많아 사실상 모든 지역의 성공적 재생은 불가능

○ 따라서 지역적 특수성을 고려하여 도시재생 뉴딜에서 제시한 유형 외에도 지역 특화된 맞춤형 도시재생 유형이 필요

- 효과적인 정책 실행을 위해 지역역량의 강화, 새로운 기능의 도입·창출 및 지역자원의 활용을 통해 전방위적 정책을 진행할 필요

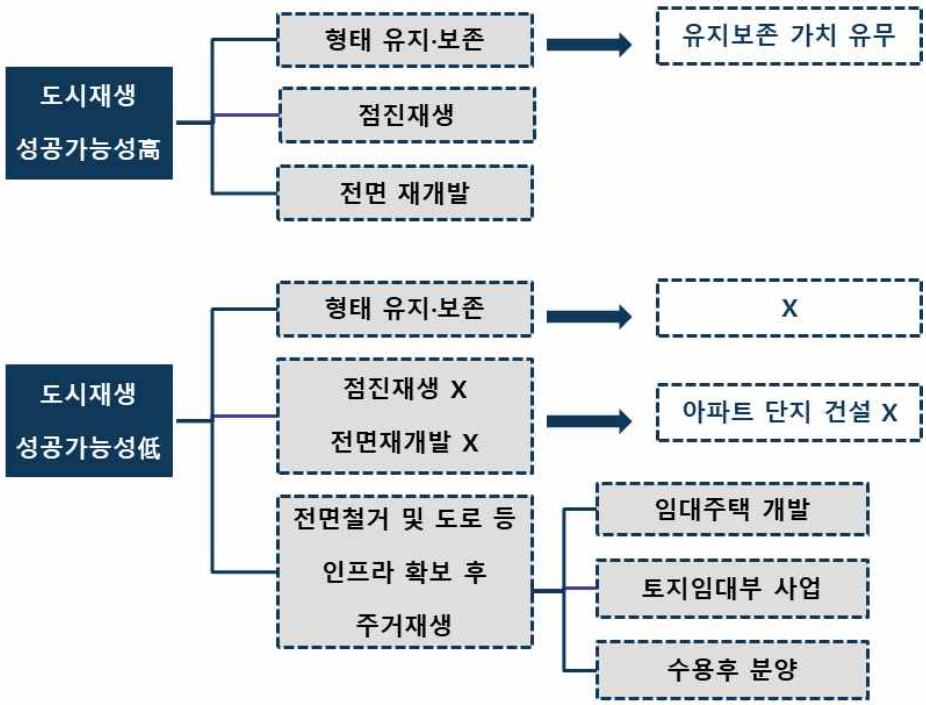


<그림 Ⅲ-2> 현행 도시재생 정책의 한계점

○ 현재의 도시재생은 기본적으로 재생 시 수익성의 정도에 따라 성공가능성의 수준이 다르게 나타남

- 유럽의 경우 문화유산의 가치가 있는 지역은 보존을 우선으로 하고 있어 도심 내의 도시재생이 매우 점진적으로 진행
- 그러나 우리나라의 경우 건축물에 대한 가치 보존에 대한 개념자체가 낮아 이를 활용한 도시재생은 찾아보기 힘든 상태

- 이미 우리나라와 같은 고민을 겪은 해외의 사례를 살펴볼 때 우리나라의 도시재생은 크게 자생적으로 점진적이면서 성공적인 도시재생이 가능한 지역과 그렇지 못한 지역 두 가지로 나뉨
- 이러한 상황을 고려해 볼 때 도시재생의 성공가능성과 재생유형과의 관계는 <그림 Ⅲ-3>과 같다고 볼 수 있음

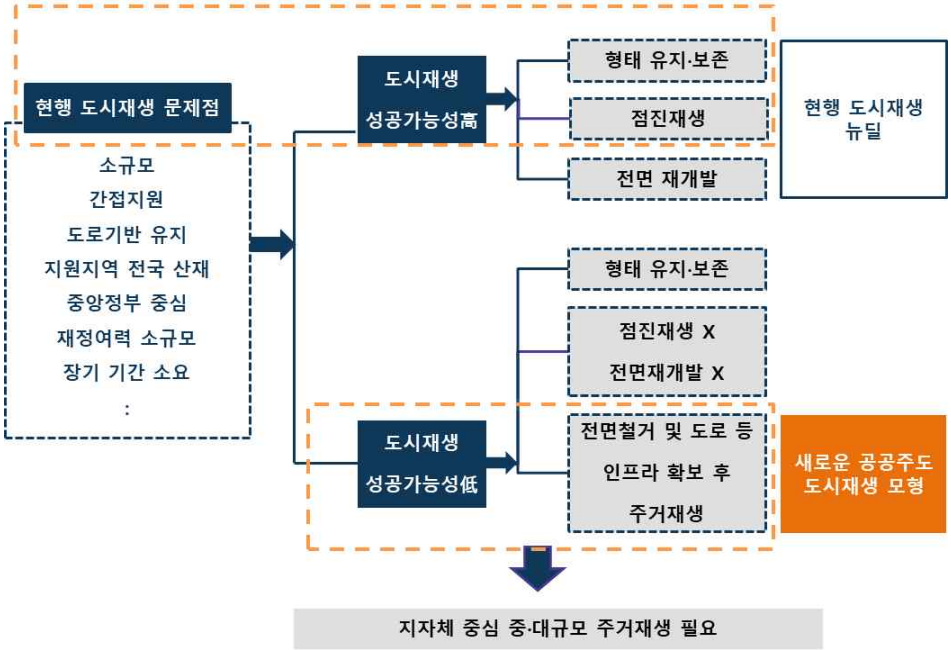


<그림 Ⅲ-3> 도시재생 성공가능성과 재생유형간 관계

○ 현행 도시재생은 도시재생 성공가능성이 높은 지역을 중심으로 형태유지 및 보존과 점진재생을 중심으로 진행되어 다층적 문제점을 지님
- 이로 인해 생기는 문제점들은 1차적 문제점과 구조적 문제점 등 다층적인 형태를 가지므로, 포착과 분석이 어려움
- 현행 도시재생의 1차적 문제점은 소규모, 간접지원, 도로기반 유지, 너무 많은 전국적 지원지역 등이 있음

- 구조적 문제점은 도시재생의 성공가능성이 높은 지역조건(도로기반 양호, 평지 등)을 가진 지역 중심으로 점진적 재생만 진행되는 것으로 이는 근본적인 정책방향에 대한 문제가 될 수 있음

○ 도로가 열악하고 건축물 자체가 보존의 가치가 전무함과 동시에 붕괴 등의 위험성이 큰 주거단지의 경우 전면철거를 통한 긴급한 지역단위의 주거재생이 필요하나 이는 현 도시재생 방향과 궤를 달리 함



<그림 Ⅲ-4> 도시재생 유형과 현행 도시재생의 범위

2. 국외 공공주도 주거재생 사례

○ 도시의 역사가 오래된 영국과 일본, 미국 등 산업 국가들의 사례를 살펴보고 한국의 도시재생과 차별적인 지리적 환경, 도시재생 기구, 도시구조 등을 중심으로 도시재생 및 주거지재생의 특징을 검토

1) 영국

○ 근대화된 도시 역사가 가장 오래된 영국은 도시재생의 역사 또한 오래되었으며, 여러 기관을 통해 체계적이고 효율적으로 도시재생을 지원하기 위해 노력

- 도시재생을 지원하는 기관은 지역개발기구(Resional Development Agency; RDA), 도시재생회사(Regional Development Agency; URC), 도시개발공사(Urban Development Corporation; UDC) 및 주택커뮤니티국(Hosing and Communities Agency; HCA) 등으로 각 기관이 유기적인 협력체계를 구성

○ 또한 주택협회(Housing Association; HA)와 커뮤니티 개발회사(Community Interest Company; CIC)를 중심으로 지역 내 낙후된 주거지 재생을 위해 다양한 사회적 활동 및 지원을 진행

- 영국은 전통적으로 부담가능주택(Affordable Housing)의 공급을 주목적으로 하는 주택협회(HA)를 중심으로 낙후 주거지 재생을 추진
- 최근 사회적 기업, 협동조합 등의 도시재생을 위해 다양한 형태의 사회적 활동을 진행하는 커뮤니티 개발회사(CIC)가 지역의 주거재생 생태계를 구성하고 주도
- 주민 참여를 통해 고용 및 교육 등 다양한 사회적 활동을 주택공급 및 지역별 환경정비와 병행하고 있으며, 이를 위해 공공영역이 제도적 측면에서 사회적 기업과 주택협회의 활동을 지원

(1) 사회적기업 주도의 저층주거지 재생 : 웸블리

○ 웸블리 재생계획은 웸블리 축구 경기장 및 주변지역의 활성화를 위해 2004년 종합개발지역(Comprehensive Development Area; CDA)으로 지정되면서 시작되었으며, 런던시 및 해당지역 자치구가 민간참여 형태의 지역재개발 마스터플랜을 수립

○ 민와일 스페이스(Meanwhile Space)는 웸블리 재생에 참여하는 CIC로서 재개발 과정 중에 발생하는 토지 및 건축물을 활용하여 지역 재생 사업을 진행

○ 민와일 스페이스는 공공 및 민간의 비어있는 토지 및 건물을 무상으로 임대하여 지역을 위해 활용하며, 이로 인해 발생한 수익은 지역에 재투자하는 구조를 중심으로 함

(2) 협동조합 주도의 저층주거지 재생 : 코인스트리트

○ 코인스트리트 지역은 런던 사우스 뱅크(South Bank)에 위치해 있으며, 부두 및 공장의 화물수송의 중심도시로 노동계층의 주택이 밀집

○ 최근 사회적 변화 및 산업구조의 변화로 인해 공장 및 부두의 일자리가 줄어들면서 인구 감소 및 실업률 증가 등으로 지역이 전반적으로 쇠퇴

○ 코인스트리트 커뮤니티 빌더스(Coin Street Community Builders; CSCB)는 CIC로서 주민관리 위원회와 같은 지역 커뮤니티를 중심으로 지역 재생을 위해 다양한 사회적 사업을 진행

- CSCB는 협동조합이 중심이 되는 협동조합 주택건설, 협동조합 자산관리 자회사 등을 조직하고 이를 기반으로 지역에서 필요로 하는 다양한 사회적 사업을 발굴 및 추진

(3) 주택조합을 통한 저층주거지 재생 : East Thames

○ 이스트 탬즈 지역(East Thames Group)은 지역 주거재생이라는 사업목적

의 효율적 달성을 위해 1979년 3개 기관*을 통합하여 이스트 런던 주택협회(East London Housing Association; ELHA)를 설립

* Trinity Housing Association, East of London Housing Association, Capital Housing Association

○ 관리 주택의 규모가 10호에서 5만호까지 다양한 주택협회(HA)는 저렴주택 공급을 위한 비영리 기관으로 저렴주택의 공급 뿐 아니라 주택의 유지 및 보수, 주민 생활지원, 고용지원과 커뮤니티 활동 등의 다양한 사업을 지역별로 주민협의체 및 지자체, 공공기관이 협의하여 진행

○ 이스트 탬즈(East Thames Group)의 이스트 런던 주택협회(ELHA)는 정부 보조를 통해 주택건설자금을 조달하고, 주민 임대료를 통한 주택관리 서비스 부분의 비용을 충당하는 기존의 사업구조와 더불어, 자체사업 및 민간자본 유치 등을 병행

- 타 기관의 융자를 통해 사업 진행비용을 충당하며, 국유지 및 공유지를 중심으로 토지를 무상 혹은 할인가격으로 구입하여 사업을 진행하며 사업비용은 주택협회 지원기구, 런던시, 은행 등과 같은 공공부문의 융자를 통해 마련

<표 Ⅲ-1> 영국 저층주거지 재생 사례

구분	런던 웸블리	런던 코인스트리트	템즈 게이트웨이
성격	공가 등 임시활용	협동조합 주도	노후지역 정비 및 주거지 개발
지역 특성	종합개발	저임금 노동자 거주	성장지역/기회지역
지원 조직	민와일 스페이스 (Meanwhile Space)	코인스트리트 커뮤니티빌더스	이스트템즈 (East Thames Group)
지원 방식	개발신탁조합 지원 컨설팅,세제혜택	토지불하(1/5가격) 사회주택 건설비 보조	사업비의 30%(HCA) 공유지 무상
특징	S106을 활용한 기반시설 정비	네트워크 조직을 통한 거버넌스 실현	저렴주택 공급과 고용창출 교육

2) 일본

○ 1990년 이후 경제불황이 장기화 되면서 과잉 공급된 도시 인프라 및 주택 건설 등으로 인해 지방 도시를 중심으로 도시쇠퇴가 빠르게 진행 이로 인해 일본은 지자체 중심의 도시재생을 추진

○ 1970년대 후반 이후 저층 노후주거지 및 불량 주거지역의 재생이 본격화됨에 따라 지역 내 주민 참여가 강조되었으며, 이를 기반으로 주거지 재생이 진행

(1) 저층주거지 주거환경개선사업 : 도쿄 스미다구 교지마

○ 도쿄 스미다구 북부 교지마 지역은 오래된 목조주택이 밀집되어 있어 주택의 노후화와 더불어 도시기반시설 부족하여 지역쇠퇴가 심각해졌으며, 1970년대 후반부터 노후 주거지 정비가 시작

○ 2011년 도쿄도는 지진, 화재에 취약한 목조주택밀집지역 중 개선이 시급한 지역을 '불연화특구'로 지정하는 등 방재 측면에서 강력한 지구정비계획을 추진

○ 스미다구의 교지마 주변지역 또한 '불연화특구'로 지정되어 "불연화 10년 프로젝트"를 추진 중으로 현재 사업의 홍보 및 재생사업이 진행 중

○ 공공부문은 교지마 지역에 커뮤니티시설 건설, 도로 정비 등 1983년부터 2013년까지 약 130억 엔의 사업비를 투자
- 주요도로의 정비는 중앙정부 및 광역지자체가 담당하고 있으며, 4m미만의 중소 도로 정비사업은 자치구에서 담당

○ 교지마 지역의 다양한 노후 목조주택 재정비를 위한 철거 및 건축설계, 지역내 커뮤니티 시설 등에 소요되는 정비비용 등에 대해 공공차원에서 재정을 적극적으로 지원

(2) 주거지의 사회경제적 재생 : 도쿄 야나카

○ 야나카 지역은 2차 세계 대전 당시 전쟁으로 인한 피해가 비교적 적었고, 봉건시대의 문화재적 가치를 가진 건물과 오래된 주택 등이 다수 존재함에 따라 도시전역의 주택 노후화 및 빈집 문제 등이 점진적으로 확대

○ 야나카 지역은 지역 침체의 완화를 위해 지역주민들의 협의체를 중심으로 1970년대부터 지역홍보 및 재생을 위한 다양한 노력을 실시

○ 야나카 지역은 주민 협의회를 중심으로 방재 대비, 시가지 정비, 환경문제, 교통문제의 완화를 위해 개별 네트워크 및 공공 행정조직 간의 다양한 연계를 통해 유기적으로 지역활성화를 추진하기 위해 노력

○ 야나카의 지역 도시재생 조직은 지역 특산물 판매 및 지역 관광 수익, 건축물 임대사업 등의 수익사업 및 공공영역의 일부 보조금을 통해 사업비를 충당

(3) 빈집을 활용한 주거지 재생 : 후쿠야마 오노미치

○ 일본 중부의 항구도시인 오노미치 지역은 인근 후쿠야마시가 공업도시로 빠르게 성장함에 따라 지역쇠퇴가 빠르게 진행

○ 오노미치는 지역활성화 및 주거재생을 위해 공공부문의 지원을 통해 도시 인프라를 정비하고, 지역 주민 조직 주도로 공·폐가 등을 활용하여 민관협력 방식의 주거지 재생이 진행 중

○ 오노미치시는 지자체 중심으로 “빈집은행”제도를 도입, 세부적 사업진행을 민간조직에 위탁한 후 빈집재생 사업을 활발하게 진행

○ 주거지 재생 및 도시재생에 관여된 대부분의 민간 단체들의 활동 비용은 국토교통성, 문부과학성 등 중앙부처 및 해당 지자체가 지원하고 있으나, 노령층의 급속한 확대 및 인구 유출 등으로 인해 경제적 자립이 어려운 상태

<표 Ⅲ-2> 일본 저층주거지 재생 사례

구분	도쿄 교지마	도쿄 야나카	휴쿠야마 오노미치
성격	공공주도 주거환경 개선	자력수복형 주민참여 마을 종합재생	공공 기반시설 정비 +NPO프로그램
지역 특성	노후 밀집주거지	목조주택 밀집시가지	구릉지 주거지(쇠퇴)
지원 조직	마치즈쿠라컨시어즈	마츠리쿠리 협의회	기반시설 정비 공가은행제도 운영
지원 방식	목조주택밀집 시가지정비	목조주택밀집 시가지정비	
특징	주민참여를 통한 계획수립	공가활용, 지역대학, 예술네트워크	NPO에 공가은행 사업 위탁

3) 미국

○ 미국의 도시재생은 중심 상업지역의 활성화를 통해 도심의 활력을 제고하고, 지역의 활력을 높이는 제도적 노력이 중심

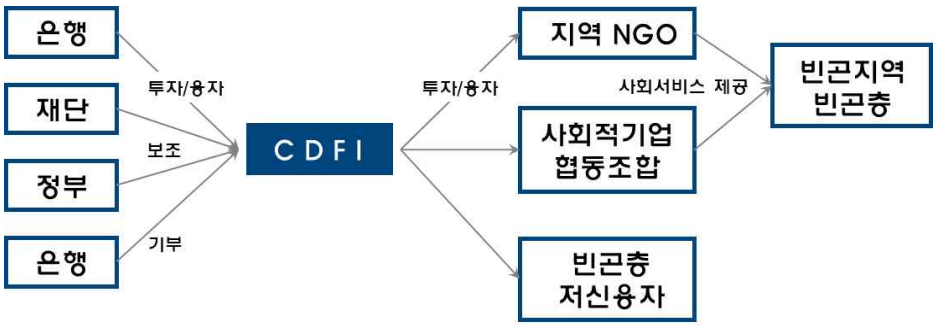
○ 미국의 도시 및 주거지 재생개발자금은 전통적으로 저축대부조합(S&L)에 의해 진행, 그러나 80년대 이후 S&L의 부실이 확대됨에 따라 다양한 형태의 자금조달 방식이 발전

○ 조세담보금융(Tax Increment Financing; TIF) 방식
- 미국의 지역 도시정비사업은 기본적으로 지방정부에 일임
- TIF란 해당지역 개발 시 향후 확대될 것으로 기대되는 세수 증가분을 담보로 활용하여 지방정부 도시정비사업의 재원을 조달하는 것으로 정비사업에 가장 광범위하게 활용되고 있음

○ 지역개발금융(Community Development Financial Institute; CDFI)
- 지역 및 커뮤니티 개발을 주요 목적으로 하는 민간 금융 중개 조직
- 지역 또는 커뮤니티가 직면해 있는 다양한 사회문제를 해결하고자 하는 주체들의 자금수요를 적극적으로 대응하기 위해 작동되는 이른바 사회적

금융(Social Finance)의 일환

- 지역(커뮤니티) 개발금융과 지역(커뮤니티) 투자를 통해 지역에 있어서의 사회혁신에 크게 기여하며 금융에 대한 '사회적'수요에 적극적으로 대응
- 커뮤니티 개발금융 및 커뮤니티 투자는 지역사회 혁신을 지역개발의 우선적 과제로 설정하고 있는 전 세계 도시 또는 지역의 관심을 모으고 있으며, 또한 지역의 '금융소외(Financial Exclusion)' 문제를 해결할 수 있는 대안적 금융의 정책수단



출처 : 양준호. 미국 지역개발금융(CDFI)에 관한 '개괄적' 고찰 -지역 사회적금융 주체로서의 가능성을 중심으로-. 지역개발연구 48(2). 2016.

<그림 Ⅲ-5> 미국 CDFI의 자금조달과 금융중개 흐름

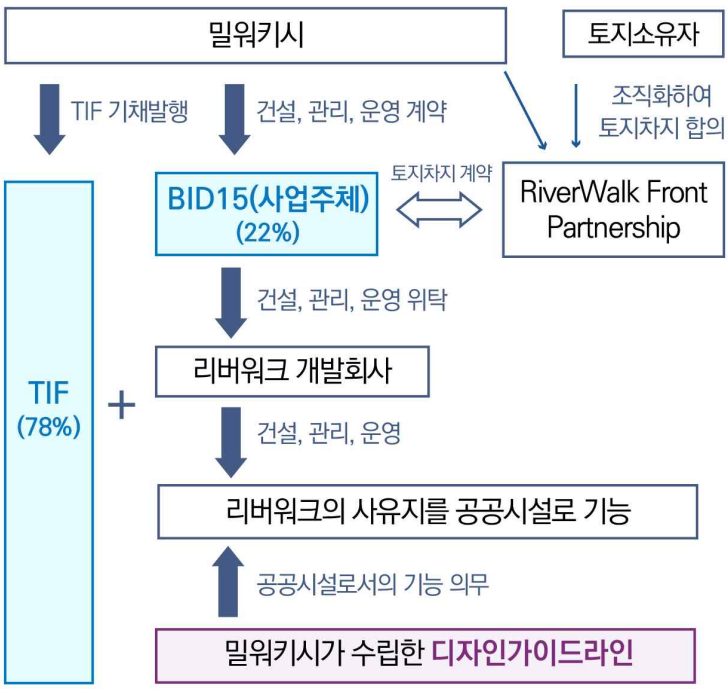
출처 : 방송희. 전환기 주택 공급자금 조달방안 : 국내·외 사례분석을 통한 시사점. 한국주택금융공사 주택금융연구원. 2018.

<그림 Ⅲ-6> 지역개발금융의 유형

(1) 밀워키시 리버워크(River walk) 재생사업

○ 밀워키시는 1980년대부터 지역내의 많은 기업들이 교외로 이전함에 따라 지역쇠퇴 및 세수 감소 등 재정적 환경적 어려움에 직면

- 밀워키는 지역활성화를 위해 리버워크 지역을 중심으로 개발 중인 각종 시설 및 다양한 개발사업들을 통합적으로 관리하는 재생사업 프로젝트를 추진
- (재원조달) TIF를 통해 지역개발 비용의 70% 이상을 충당하였으며, 20% 이상을 특별조세를 통해 비용을 조달



출처 : 이삼수·이재수. TIF와 BID를 활용한 도시재생사업의 자금조달 및 관리운영 방안 연구 : 밀워키시의 리버워크 재생사업을 사례로. 도시행정학보 26(1). 2013.

<그림 Ⅲ-7> 밀워키시 리버워크 재생사업 구조

4) 시사점

○ 공공주도 주거재생 국가별 특징은 공공의 도시재생에 대한 명확한 방향 설정과 추진 의지, 쇠퇴지역에 대한 공공계획수립과 직·간접적 지원제도 운영

- 국가별로 추진방식에 있어 주택협회 등 공공기관, 사회적기업, 민간 도시개발 투자촉진, 주민참여 등 다양한 파트너십을 유지하되 공공이 주도적으로 사업을 추진
- 물리적 환경정비 뿐 아니라 사회적·경제적 활성화 프로그램 연계추진과 자본 출자방식의 다양화를 통한 추진력 제고

제4장 공공주택 정책방향 설정

1. 사례지역 개요

○ 부산의 대표적 구도심 지역인 중구와 동구는 북항재개발이 본격화됨에 따른 노후주거지역 정비에 대한 요구가 증대하는 지역임

○ 이들 지역은 일제강점기와 한국전쟁 등 사회적 혼란기에 시가지가 형성됨에 따라 도로 등 도시기반시설이 매우 열악한 지역이며, 부산항, 경부선철도 등 국가 기간 인프라에 의해 지역이 단절되어 도시구조가 기형적으로 형성되어 지역 차원의 커뮤니티가 미흡함

○ 2000년대 들어 오늘날의 도시재생사업인 '산복도로르네상스 프로젝트'[10]가 부산시 차원에서 본격 추진되었으나, 혁신적 정책에도 불구하고 지역주민의 생활환경개선에 크게 기여하지 못함

1) 지역특성

○ 중구는 부산의 대표적 도심지역으로 해양의 관문이자 부산의 관문지역으로 행정구역상 부산의 남측에 위치하고 있음

10) 산복도로 르네상스 사업은 원도심 산복도로 일대 주거지역을 시작으로 도심부 일원 6개구에 걸쳐 있으며, 2011~2020년까지 10년간 순차적으로 진행된 사업임

- 자갈치, 국제시장, 국제여객터미널 등 부산역사의 현장으로서 근현대 역사문화가 깃든 지역특성으로 부산상권의 중심지역을 형성

○ 동구는 일제강점기 왜관이 조성되었으며, 신문물을 가장 먼저 받아들이는 관문으로서의 기능 수행
- 부산역, 부산진역 등 철도역과 부산항 부두 등이 있어 국내를 대표하는 대외 교역의 중심지로서 기능

2) 지역 주택여건

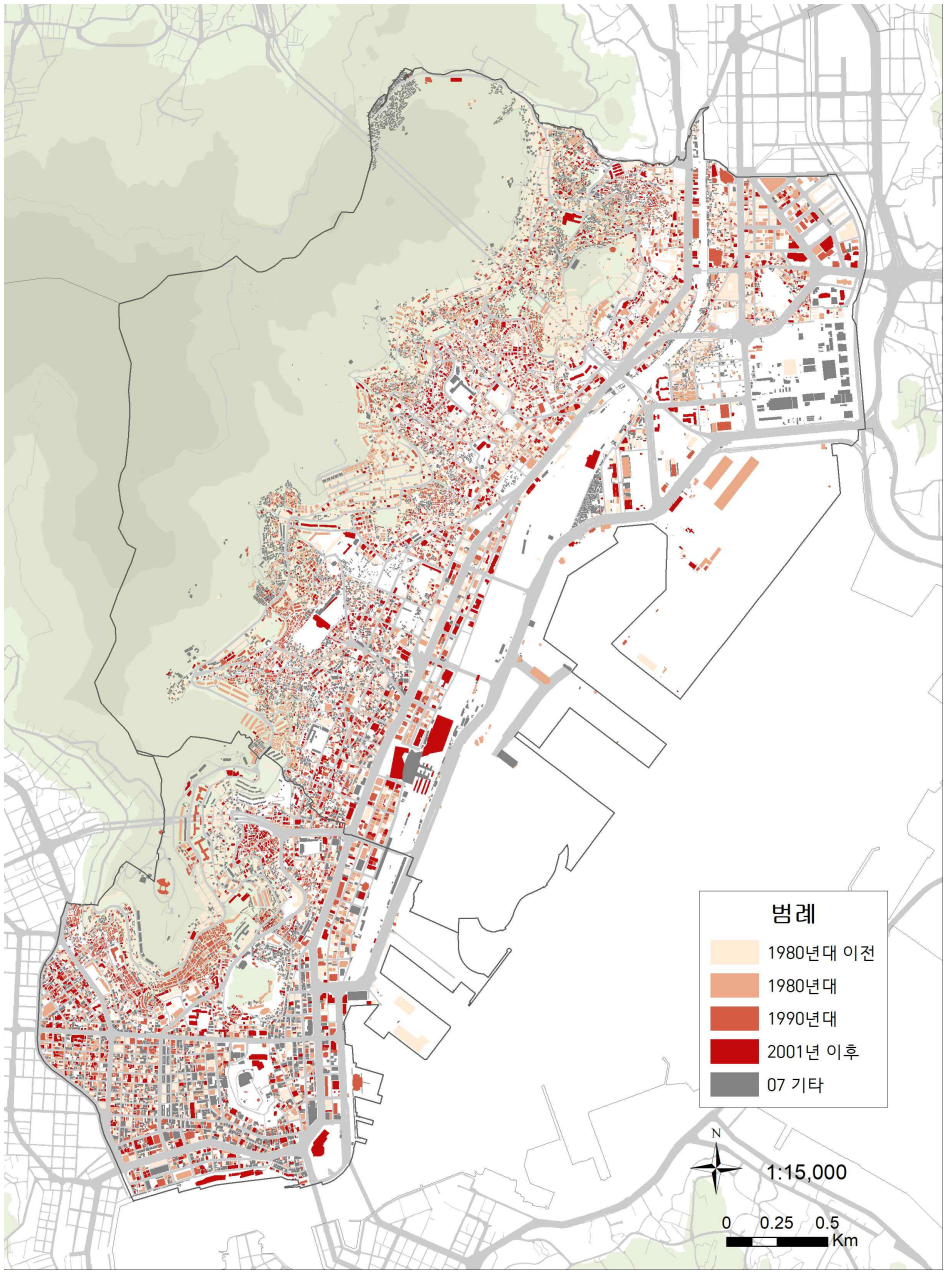
○ 중·동구지역 주택은 2000년 이전에 건축된 노후주택이 53.3%로 과반수 이상을 차지하여 노후주택이 다량 입지하고 있음을 확인

○ 노후주택은 급경사지를 이루고 있고, 도로환경이 열악한 지역을 중심으로 집중하여 입지
- 노후주택지역은 자연발생한 계단도로를 중심으로 접근성을 갖추고 있어 기반시설 측면에서 주거환경이 매우 열악함
- 특히 경사지형에 따른 노후건축물과 무허가 건축물이 많은 실정으로 사업성 부족에 따른 슬럼화가 지속되는 경향을 보임

<표 Ⅳ-1> 사례지역 건축물 노후도

구분	중구		동구		합계	
	(동)	(%)	(동)	(%)	(동)	(%)
1980년 이전	1,651	6.0	5,024	18.1	6,675	24.1
1981~1990년	1,045	3.8	3,425	12.4	4,470	16.1
1991~2000년	1,341	4.8	2,278	8.2	3,619	13.1
2001년 이후	874	3.2	1,526	5.5	2,400	8.7
기타	2,900	10.5	7,625	27.5	10,525	38.0
합계	7,811	28.2	19,878	71.8	27,689	100.0

자료 : 국토교통부. 건물통합정보. 2020.



자료 : 국토교통부, 건물통합정보. 2020.

<그림 Ⅳ-1> 중·동구 건축물 노후도

○ 중·동구 지역 내 건축물의 층고 현황을 보면, 1~2층이 전체 건축물의 75.4%를 차지하여 도심지역임에도 불구하고 개발밀도가 매우 낮음

○ 이는 사회적 혼란기에 형성된 경사지 주거지역 내 도시기반시설이 열악한 노후주택이 산재함에 따른 것으로 현실적으로 사업성이 낮아 도시정비사업으로의 추진이 어려운 지역임

- 실제 중·동구 지역은 「도시저소득주민의 주거환경개선을 위한 임시조치법」에 따른 '주거환경개선지구'로 지정된 지역이 많으며, 갈수록 인구 감소와 주거환경이 슬럼화되고 있어 대표적인 쇠퇴지역으로 자리매김
- 특히 산복도로 고지대인 지역 특성으로 경사지에 순응하며 노후주거지를 개선하는 생활문화, 복지공간 조성 중심의 주거재생사업이 본격화되고 있으나, 지역주민의 삶의 질을 높이는 성과가 상대적으로 낮은 실정임

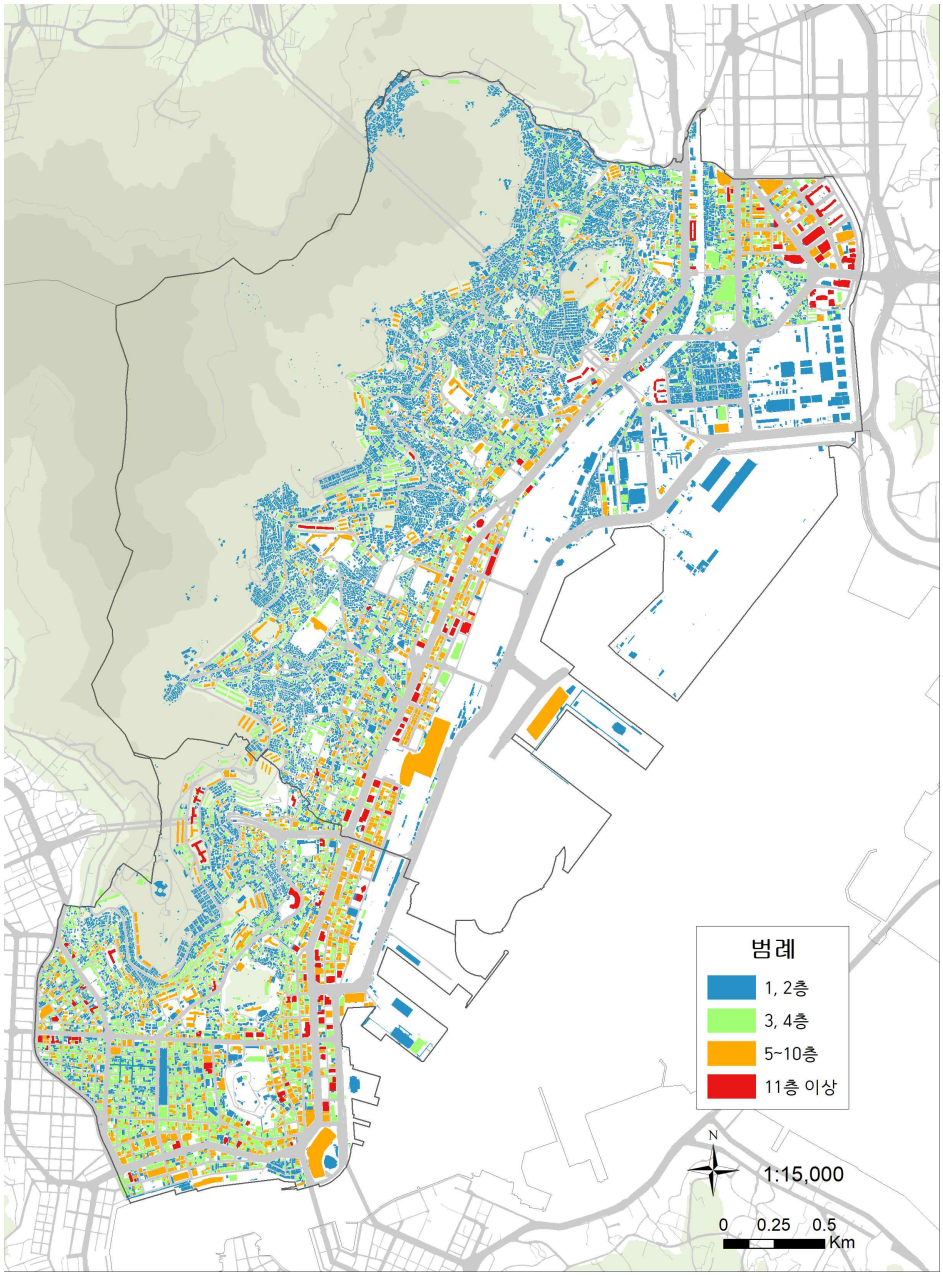
○ 중·동구 지역은 주거지 재생에 있어 정부정책에 따른 도시재생을 추진하고 있으나, 산발적인 사업에 따른 주거환경 개선효과가 낮은 실정으로 재슬럼화되는 경향을 보임

- 집단적 노후주거지역의 경우 지역의 특성을 반영한 전면적이고 실효성 있는 기반시설 확충 등의 공공주도의 재생정책이 필요하나, 재원의 한계 등으로 추진력이 미약한 현실임

<표 Ⅳ-2> 사례지역 건축물 층고 현황

구분	중구		동구		합계	
	(동)	(%)	(동)	(%)	(동)	(%)
1~2층	18,613	61.2	4,333	14.2	22,946	75.4
3~4층	2,706	8.9	2,805	9.2	5,511	18.1
5~10층	928	3.0	913	3.0	1,841	6.0
11층 이상	70	0.2	65	0.2	135	0.4
합계	22,317	73.3	8,116	26.7	30,433	100.0

자료 : 행정안전부. 도로명주소건물. 2020.



자료 : 행정안전부. 도로명주소건물. 2020.

<그림 Ⅳ-2> 중·동구 건축물 층고

2. 사례지역 주민의 주거여건 인식

○ 부산 시역 내 노후주거지가 밀집된 중·동구 주민을 대상으로 주택 거주 실태 및 주거에 대한 인식, 노후주거지 정비 관련 인식을 파악하여, 부산시 노후주거지 재생을 위한 정책 마련의 기초자료로 활용하기 위해 설문조사를 진행함

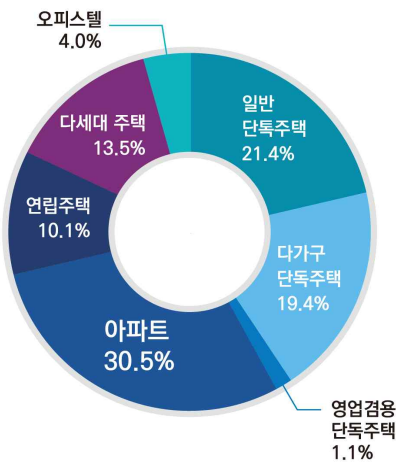
- 조사대상 : 부산광역시 중구 및 동구 거주 만 20세 이상 성인 남·녀
- 조사방법 : 개별면접조사
- 조사내용
  - 주택 및 주거환경
  - 주거이동 및 주거의식
  - 주거복지정책 등
- 표본추출 : 거주지(동), 성, 연령을 층화변수로 활용한 층화표본추출(Stratified Sampling)
- 유효표본 : 800명

1) 주택 및 주거환경

(1) 주택 유형

○ 부산의 종류별 주택은 아파트가 66.5%(831,294호), 일반단독주택 16.2%(202,101호), 다가구단독주택 7.37%(92,151호)로 구성(통계청, 2019)

○ 설문에 응답한 중·동구 주민의 30.5%(244명)는 아파트에, 21.4% (171명)는 일반단독주택에, 19.4% (155명)는 다가구단독주택에 거주



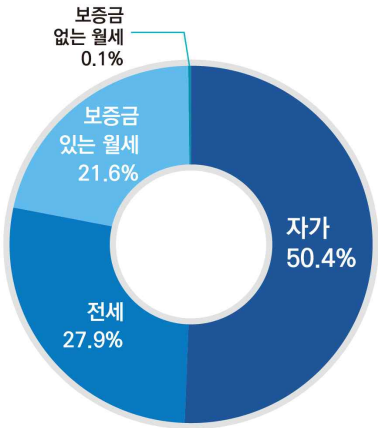
<그림 Ⅳ-3> 거주주택 유형

- 부산시 다른 자치구에 비해 아파트 거주 비중은 낮은 반면 다가구단독주택 거주 비중은 높은 편

(2) 주택 점유형태

○ 부산시 시민의 62.9%는 자가에 거주하며, 차가 거주 가구의 34.1%는 전세의 형태로 주택을 임차함(통계청, 2018)

○ 중·동구 주민의 50.4%(403명)는 자가에, 27.9%(223명)는 전세에 거주하는 것으로 나타남

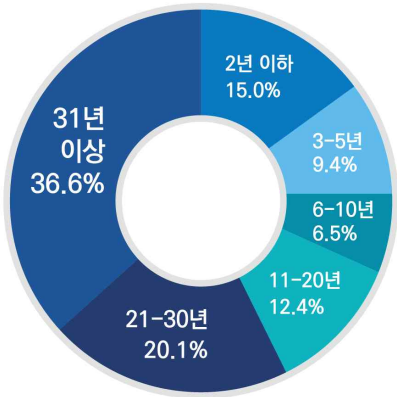


<그림 Ⅳ-4> 거주주택 점유형태

(3) 거주 기간

○ 부산의 가구별 평균 거주기간은 9.1년(통계청, 2018)

○ 중·동구 주민의 평균 거주기간은 23.1년
- 현재의 주택에서 21년 이상 30년 이하 거주한 주민이 20.1%(161명), 31년 이상 거주한 주민이 36.6%(293명)으로 전체 주민의 절반 이상이 현재의 주택에서 21년 이상 거주한 것으로 나타남



<그림 Ⅳ-5> 거주 기간

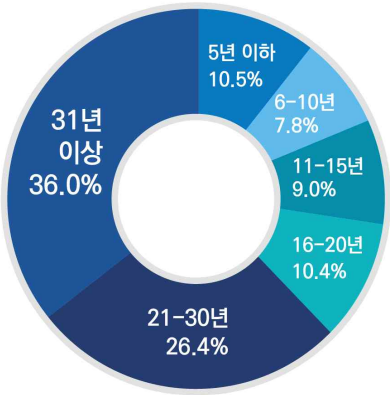
(4) 주택 노후도

○ 시역 내 20년 이상 노후주택은 29.8%(372,406호)(통계청, 2019)

○ 중·동구 내 주택의 평균 연한은 26.8년

○ 중·동구 내 21년 이상 노후주택은 총 주택의 62.4%(499명)를 차지

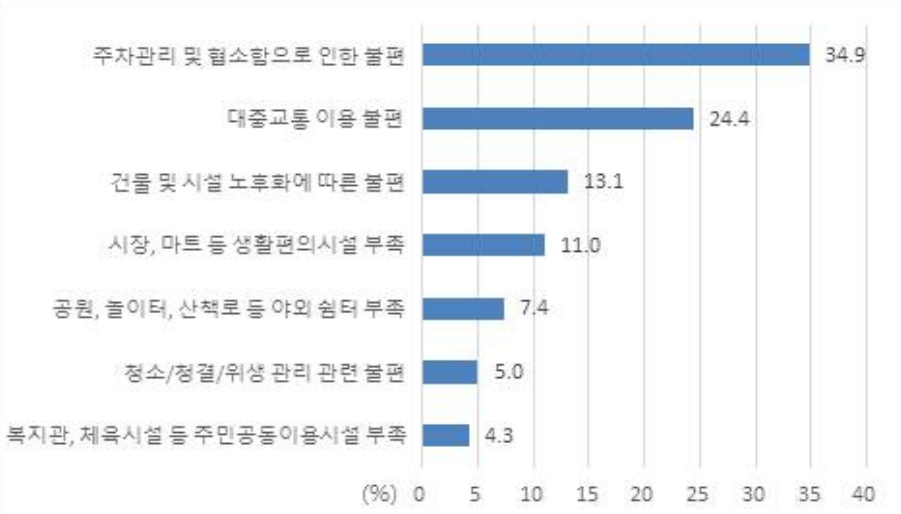
- 부산시 다른 자치구에 비해 주택의 노후도가 높은 편



<그림 Ⅳ-6> 주택 노후도

(5) 주거환경

○ 현재 거주 지역의 가장 큰 문제점으로 주차 관리 및 협소함으로 인한 불편이라 응답한 주민이 가장 많음(34.9%, 279명)



<그림 Ⅳ-7> 현재 거주지역의 가장 큰 문제점

○ 그에 따라 주거 환경 개선을 위해 해결해야 할 과제 역시 공용주차장 설치 및 불법 주차 단속 강화(34.3%, 274명)라고 응답한 비율이 가장 높게 나타남

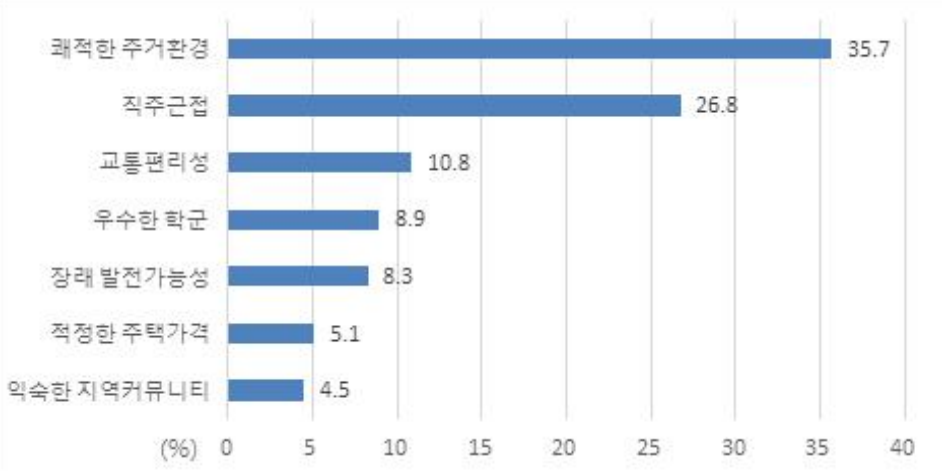
<그림 Ⅳ-8> 주거 환경 개선을 위해 해결해야할 과제

2) 주거이동 및 주거의식

○ 중·동구 지역 주민의 77.3%(618명)는 최근 15년 이내에 현재 주택으로 이사하였으며, 이들 대부분은 동구 30.4%(188명), 중구 13.9%(86명), 서구 9.1%(56명) 등 인근 지역에서 이주한 것으로 나타남

<그림 Ⅳ-9> 주거이동 지역

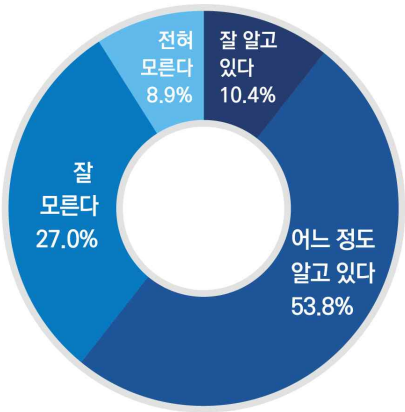
○ 중·동구 지역 주민 중 19.6%(157명)는 이사를 계획 중에 있으며 이들 중 24.8%(39명)는 동구로, 15.9%(25명)는 중구로 이사하기를 희망함
- 주거이동 이유에 대해 1순위로 쾌적한 주거환경을 응답함(35.7%, 56명)



<그림 Ⅳ-10> 주거이동 지역 선택 이유

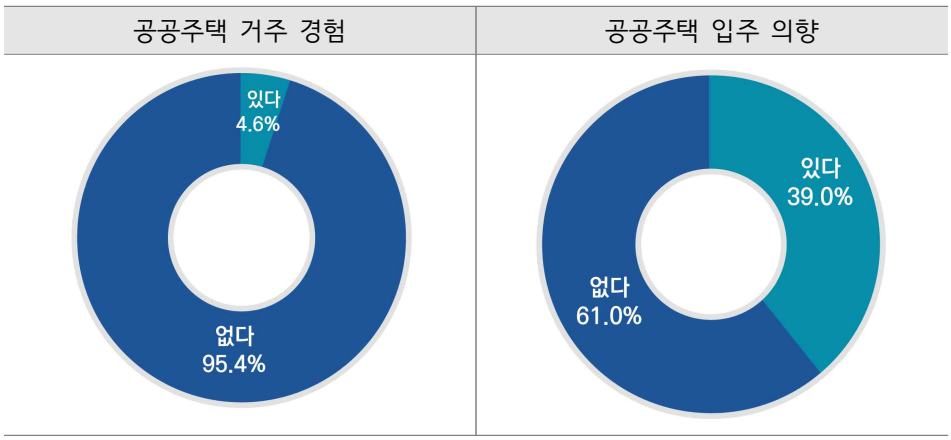
3) 주거복지정책

○ 국가 또는 지방자치단체, 한국토지주택공사, 부산도시공사에서 서민의 주거안정과 주거수준 향상을 위하여 공공의 재정이나 주택도시기금을 지원하여 건설하는 분양주택 또는 임대하는 주택으로 정의하는 공공주택에 대해 중·동구 지역 주민의 64.1%(513명)은 알고 있다, 35.9%(287명)은 모른다고 응답



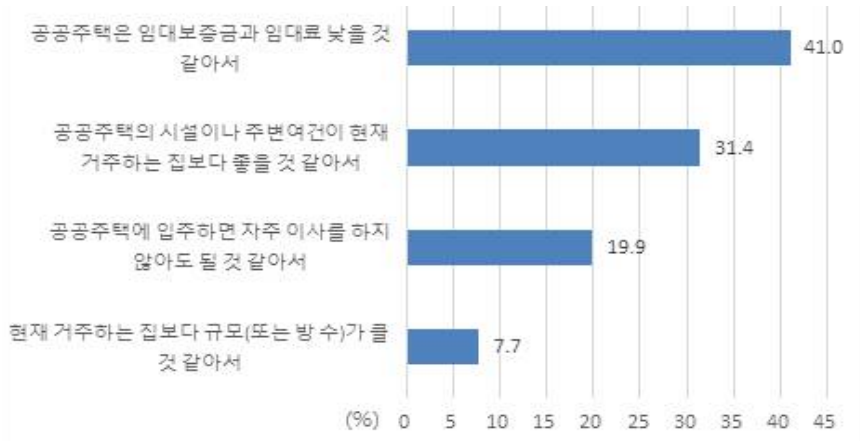
<그림 Ⅳ-11> 공공주택 이해 정도

○ 중·동구 지역 주민 중 공공주택 거주 경험이 있는 주민은 4.6%(37명)에 불과하나 39.0%(312명)가 공공주택 입주 기회 제공 시 입주할 의향이 있는 것으로 나타남



<그림 Ⅳ-12> 공공주택 거주 경험 및 입주 의향

○ 공공주택 입주 의향이 있는 주민 중 41.0%(128명)가 '공공주택은 임대보증금과 임대료가 낮을 것 같아서'로 응답하였으며, 다음으로 '공공주택의 시설이나 주변여건이 현재 거주하는 집보다 좋을 것 같아서'가 31.4%의 응답률을 보여 공공주택에 입주에 대한 입주의향이 높음

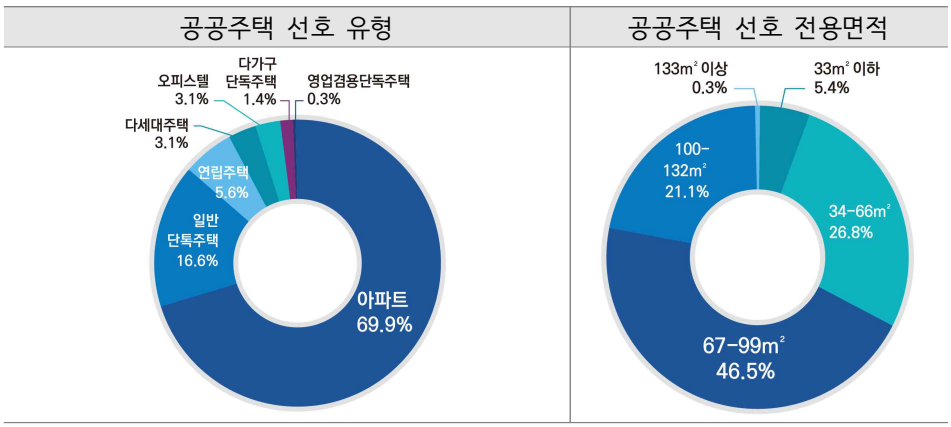


<그림 Ⅳ-13> 공공주택 입주 이향 이유

○ 한편 임차가구 중 월세가구 증가가 높은 부산은 '공공주택에 입주하면 자주 이사를 하지 않아도 될 것 같아서'의 응답에서도 19.9%를 차지하여 잦은

주거이동에 따른 부담도 공공주택 입주 선호 요인으로 작용

○ 중·동구 지역 주민은 공공주택으로 아파트를 선호(69.9%, 559명)하며, 전용면적에 대한 선호도는 67-99㎡ 유형(46.5%, 372명)이 가장 높은 것으로 나타나 최소주거기준을 넘어선 삶을 질을 보장할 수 있는 주택을 요구함



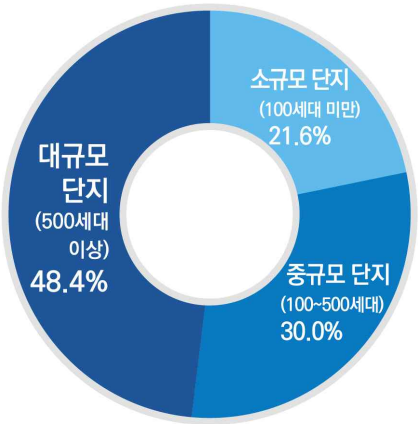
<그림 Ⅳ-14> 공공주택 선호도

○ 중·동구 지역 주민은 공공주택의 입지로 대중교통이 편리한 역세권(35.5%, 284명)을 가장 선호함

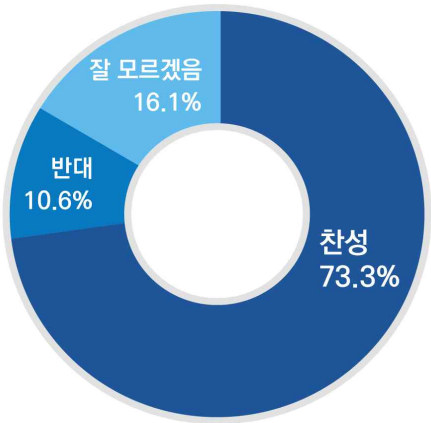
<그림 Ⅳ-15> 공공주택 선호 입지

○ 중·동구 지역 주민의 대부부분은 중규모 이상의 공공주택 단지를 선호함
- 중규모 단지(100-500세대)를 선호하는 주민은 30.0%(240명)
- 대규모 단지(500세대 이상)를 선호하는 주민은 48.4%(387명)

○ 중·동구 지역 주민의 73.3%(586명)는 북항 배후지역에 공공주택을 공급하는 것에 대해 찬성함
- 북항 배후지역에 공공주택을 공급하는 것에 대해 적극 찬성한 사람은 12.6%(101명), 찬성한 사람은 60.6%(485명)
- 반대 의견 보다는 잘 모르겠다고 응답한 비율이 높게 나타남

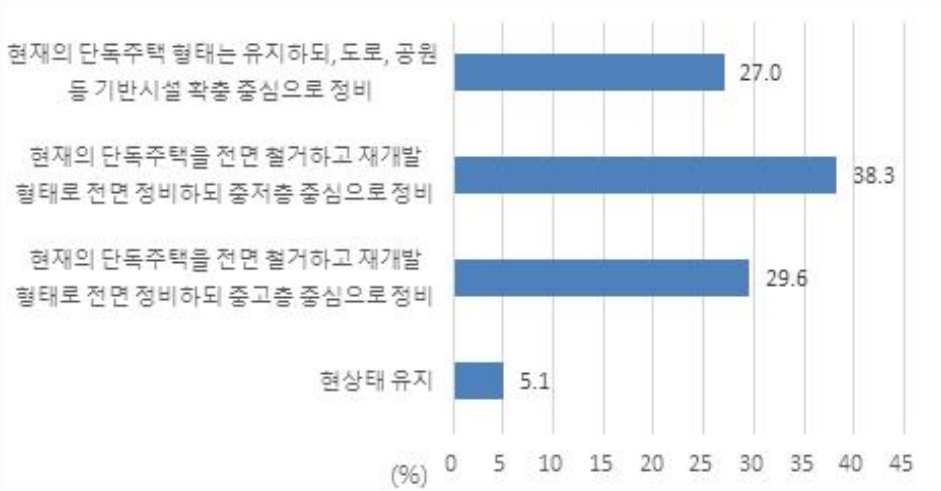


<그림 Ⅳ-16> 공공주택 선호 단지규모



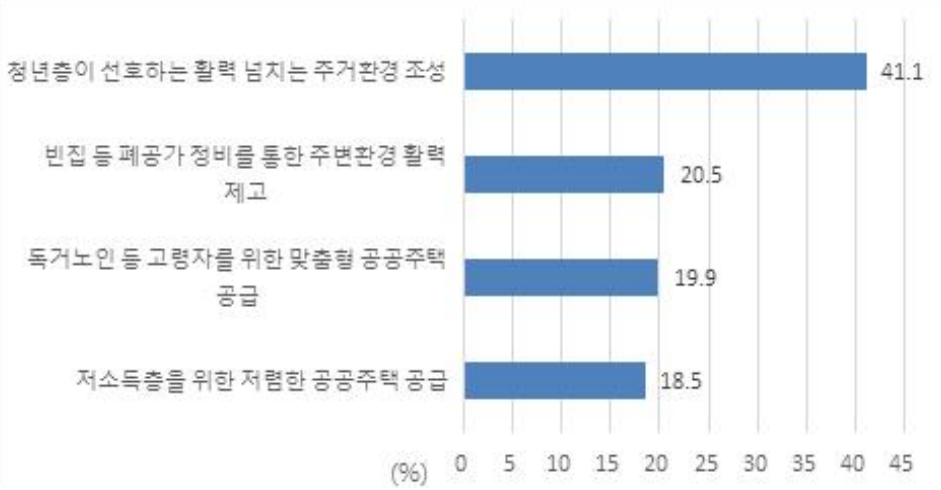
<그림 Ⅳ-17> 북항 배후지역 공공주택 공급

○ 북항 배후지역 개발 방향에 대해서는 중·동구 지역 주민의 의견이 다양한 것으로 나타남
- 현재 단독주택을 전면 철거하고 재개발 형태로 전면 정비하되 중·저층 중심으로 정비하는 것을 가장 선호함(38.3%, 306명)



<그림 Ⅳ-18> 북항 배후지역 개발 방향

○ 북항 배후지역 개발 시 주택행정이 고려해야할 사항으로 ‘청년층이 선호하는 활력 넘치는 주거환경을 조성’이 가장 중요(41.1%, 329명)한 것으로 나타남



<그림 Ⅳ-19> 북항 배후지역 개발 시 주택행정 중점사항

3. 사업대상지 선정

○ 부산은 산악지형으로 인해 시민이 거주하는 주거지역이 경사지에 위치한 지역이 상당수를 차지하고 있어 지역특성을 고려한 공공주택 개발의 필요성이 증가

- 부산 최초의 시가화지역인 중·동구 지역은 대표적인 경사지 노후주거지역으로서 최근 북항통합개발이 본격화됨에 따라 배후 노후지역과의 연계성 확보에 대한 논의가 활발함
- 부산시에서 수립중인 '부산북항 통합개발 연계 도심재창조 마스터플랜 수립'에서 북항 배후 노후주거지역과 북항재개발의 시너지 창출을 위한 사업대상지역으로 중·동구 지역을 선정
- 구체적으로 민간부문의 정비사업 추진이 어려운 북항 배후 노후주거지역의 공공주도 주택개발을 통한 공공형 시범사업 발굴과 성공사례 창출로 이를 통한 부산의 대표적인 공공주도 주택개발 모델 제시

○ 공공주도 주택개발 사업대상지역은 북항재개발 1, 2단계 사업지역 배후인 부산역, 부산진역 배후 주거지역으로 설정

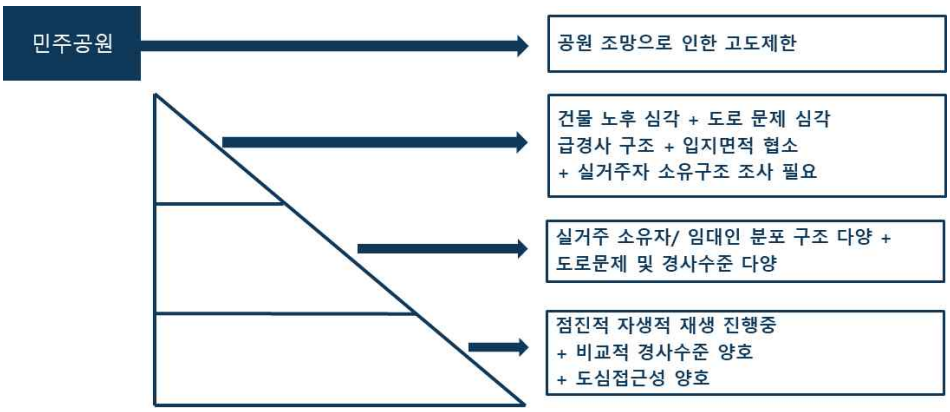
<그림 Ⅳ-20> 북항 배후 노후주거지 공공주도 주택개발 개념도

4. 부산시 공공주택 정책방향

○ 앞서 살펴본 바와 같이 부산 노후주거지의 다수가 경사지에 밀집하고 있어 이를 대상으로 한 주거재생 모형을 제시

- 대표적인 경사형 노후 주거지이자 부산역 및 북항재개발 사업의 배후지인 영주동과 초량동을 직접 조사한 결과, 경사 노후주거지는 층위별로 문제점이 다르게 나타남
  - 가장 높은 층위의 경우 공원 조망으로 인한 고도제한이 존재, 건물 노후가 심각하고 도로가 매우 혼잡하고 좁으며, 급경사 구조로 입지면적이 협소
  - 중층위 지역의 경우 실거주 소유자/임대인 분포 구조가 다양하고, 도로문제 및 경사수준 또한 다양하여 면밀한 추가 수요조사가 필요
  - 이에 따라 실거주자 등의 소유구조 조사가 필요하며, 이를 바탕으로 고층위 및 중층위 지역 맞춤형 정책이 필요
  - 저층위 지역은 이미 점진적 자생적 재생 진행 중으로 비교적 경사수준 양호 및 도심접근성 양호하기 때문으로 민간의 참여가 활발한 상태

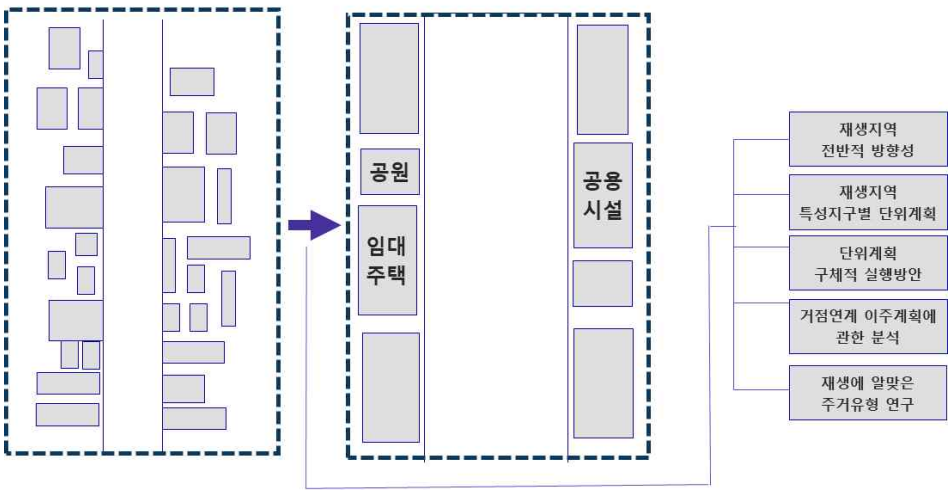
○ 따라서 각 층위에 적합한 주거재생 모형(예. 테라스형 임대주택)등을 분석하여 시범적으로 공공주거재생 사업에 적용할 필요가 있음



<그림 Ⅳ-21> 영주동(중구) / 초량동(동구)일대 경사지 노후 주거밀집지역 구조

○ 부산 도심 배후주거지는 사회적 혼란기에 형성되어 계단도로 등 협소한 도로와 부정형 도로로 인한 주거재생에 한계를 갖고 있어, 이를 고려한 도로확장형 주거재생 모형을 제시할 필요가 있음

- 도로확장을 통한 도시재생의 경우 재생지역에 대한 전반적 방향성을 조사하여, 재생지역 특성지구별 단위계획과 구체적 실행방안을 연계할 필요가 있음
- 또한, 실행 과정에서 사업지구 지역주민의 이주수요가 발생하므로 이주계획 수립 시 다양한 입지형태에 따라 재생에 알맞은 주거유형 및 재생사업 구조가 필요하므로 이에 관한 실행력 있는 사업계획 수립 필요
- 부산 중·동구 지역은 주요도로가 협소하여 이에 대한 재생방안을 자체적으로 시 차원에서 수립 중에 있으며, 부산의 특성에 맞는 주거+상업 재생모형을 마련하여 보다 실행력 높은 사업화 방안에 대한 연구 필요



<그림 Ⅳ-22> 도로확장형 주거재생

○ 한편 부산 도심 내 대규모·중규모의 성공적인 주거 및 도시재생을 위해 부산형 순환 주거·도시재생 모형 개발이 필요

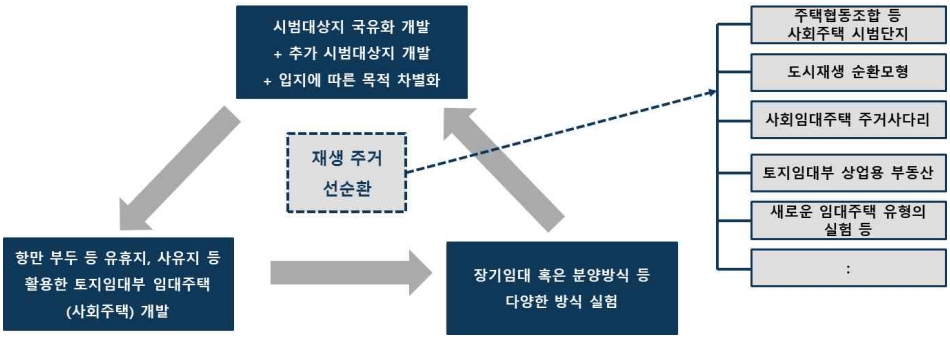
- 이를 위해 항만부지 등 유휴지 및 시유지, 국유지를 활용하여 축소도시, 임대주택 공급, 사회주택, 부동산 및 IT 스타트업의 주거산업 복합단지

등을 포괄할 수 있는 계획이 필요

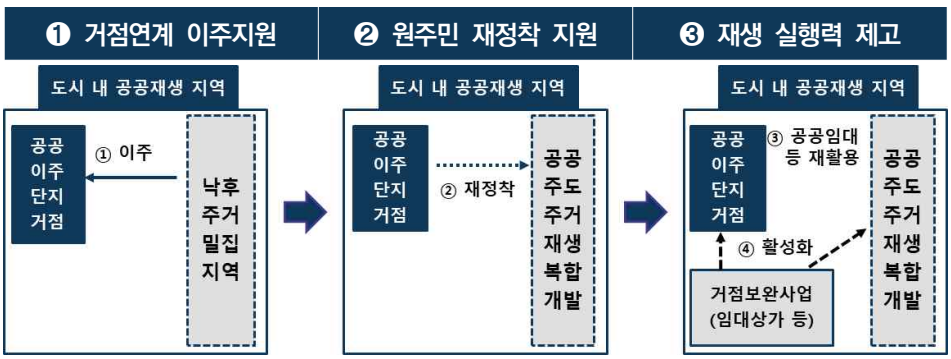
- 따라서 순환형 모형에 필수요소인 이주자를 위한 부지확보가 필요하므로 유휴지 및 시유지를 거점으로 연계한 사업유형 필요

○ 부산의 순환형 주거재생 모형의 경우 부산시와 지역공기업 그리고 중앙정부 및 지역공동체의 면밀한 협의가 필요하며, 이를 위해서 구체적인 마스터플랜 필요

- <그림 Ⅳ-23>과 같이 거점 연계 순환형 주거재생 모형은 노후주거지역이 집단화된 일정규모 이상의 대상지 및 대규모 소요재원이 요구되나 장기적으로는 도심 내 활력제고에 영향을 줄 것으로 예상
- 도시재생사업 유형에 따른 인정사업, 총괄사업관리자 제도 등의 활용 및 연계추진을 통한 실행력 제고 방안 연계 검토



<그림 Ⅳ-23> 거점연계 순환형 주거재생

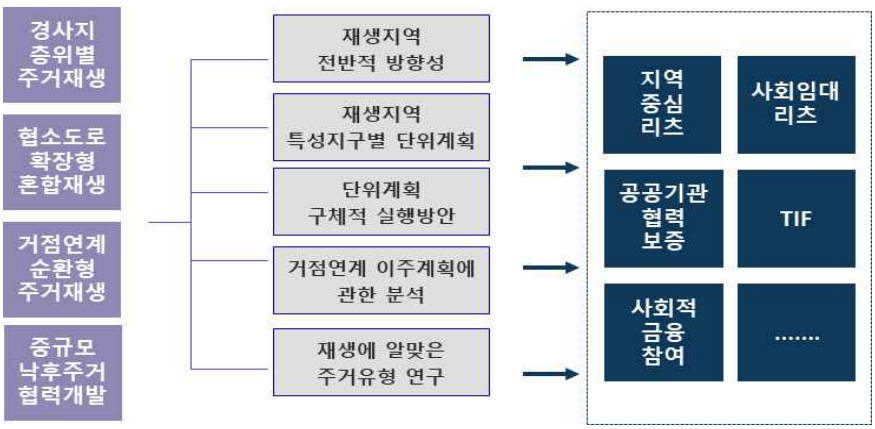


<그림 Ⅳ-24> 거점연계 공공주도 주거재생 순환 모형

제5장 공공주택 사업화 추진방안

○ 부산의 특수성을 고려할 때 각 정책의 유형은 3~4가지로 분류, 사업의 내용에 따라 적용할 수 있는 추진방안은 5~6가지로 구분

- 앞서 살펴본 바와 같이 부산의 특수성을 감안할 때 경사지 층위별 주거재생, 협소도록 확장형 혼합재생, 거점연계 순환형 주거재생 등 약 3가지 유형의 부산형 주거재생 모형을 고려
- 부산형 주거재생 모형의 경우 <그림 Ⅴ-1>과 같이 각각의 모형에 있어서 재생의 방향성 및 단위 계획, 그리고 구체적 실행방안 및 이주계획 등에 대한 전반적인 로드맵 필요



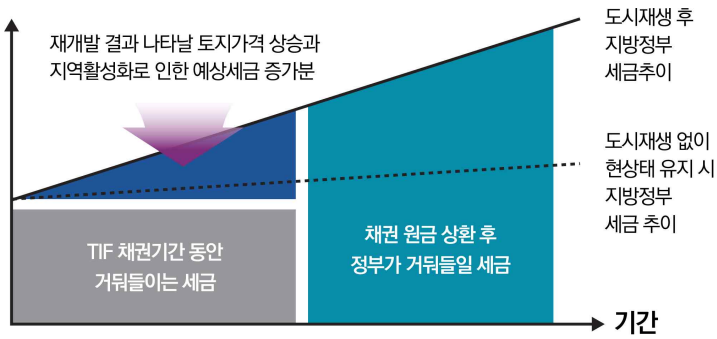
<그림 Ⅴ-1> 부산형 공공주도 주거·도시재생 모형

- 또한, 각각 모형에 적용할 수 있는 정책방안에 대한 고민이 필요하며, 기존의 분석을 기반으로 약 6가지 유형의 추진방안을 제시

1. TIF 방식

○ 주거재생을 위해 지자체가 TIF(Tax Increment Financing)를 발행하여 자금을 조달, 공적기관이 보증을 통해 신용을 보강

- TIF의 개념 : 지역 내 공공투자 부재 시 발생의 여지가 없는 미래의 조세 증가분을 담보로 하여 채권을 발행하는 방법
- TIF는 지자체의 미래 세수를 유동화하는 형태이며, 어떤 세목을 미래 세수에 포함 시킬지의 여부는 사업 목적 및 지역 특성 등을 고려하여 다양하게 나타남
  - 미국에서 황폐한 도심지역이나 경제적 노후 지역에 투자를 유치하고 지역경제 활성화를 위해 사용, 캘리포니아가 처음 도입이래로 유타, 미네소타, 오레곤 등이 입법화
  - 지방정부의 경제규모와 관계없이 도심 또는 교외에서 시행되며 그 지역을 TIF지역 혹은 TID(Tax Increment District)라고 함
  - 즉, TIF는 TID의 도시환경개선 및 도시재생에 필요한 재원을 해당지역의 개발로 미래세수의 증가분을 활용하기 위해 자금을 선 조달하고 개발 후 조세수입으로 상환하는 것을 의미

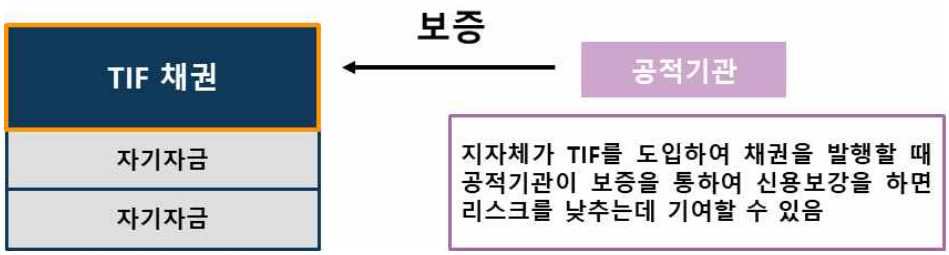


<그림 V-2> TIF의 구조

○ TIF 채권은 미래의 세수를 자산으로 보고 이를 담보로 채권을 발행한다는 점에서 자산유동화증권(ABS)과의 유사성이 있으며, 자산유동화를 기반으로 TIF의 구조는 <그림 Ⅴ-2>과 같이 나타낼 수 있음

○ 공적기관은 지자체의 TIF 발행에 의한 자금조달 지원을 위해 채권에 대한 보증 기능 이외에 유동화 전문회사로서의 지원 기능 수행방안도 검토할 수 있음

- 해외사례의 경우 보유세만을 대상 세금으로 포함하고 있으나, 국내 도입을 위해선 대상이 되는 세목에 대한 다양한 방식의 검토가 필요함
- 재산세 이외에 취·등록세, 부가가치세, 법인세 일부를 한시적으로 TIF 재원의 일부로 활용 가능
  - 지방세인 취·등록세 일부를 5~10년 정도 일시적으로 보충한다면 리스크가 많이 감소할 것이므로 이를 적용하는 방안에 대한 검토 필요
  - 부가가치세와 법인세는 국세이나, 통상 10% 정도는 해당 지방자치단체에 할당되기 때문에 이를 재원으로 하여 채권 발행이 가능함
  - 지자체가 TIF를 도입하여 채권을 발행할 때 공적기관의 보증으로 신용을 보강하면 리스크를 낮추는데 기여할 수 있을 것으로 예상



<그림 Ⅴ-3> TIF 채권 공적기관 보증

○ TIF 방식의 경우 초기비용이 낮고 사업의 성격에 따라 조달 가능한 재원의 영역이 넓은 것이 장점이나, 제도적·정책적으로 이를 뒷받침할 수 있는 환경 마련이 어려운 것이 단점

- 다양한 세목에 대한 미래확장분을 대상으로 낮은 초기비용으로 지자체의

역량에 따라 노후지역 개발, 슬럼가 재생 등 적용할 수 있는 사업의 범위가 다양하며, 지자체의 부채 부담이 낮음

- 우리나라의 경우 재산세율을 비롯한 세목 등이 미국 등에 비해 낮고, 공공기관의 책임여부에 따른 사업지연 리스크 존재, 또한 미래확장분에 대한 예측이 어렵고 조세 확장분의 활용여지가 제한되는 등 귀속 부담이 존재
- 따라서 집단적 노후주택이 산재한 중·동구 북항 배후지역에 공공임대주택, 타운하우스, 테라스하우스 등 지역 특성에 맞는 여러 가지 형태의 재생 및 개발사업에 시범적으로 TIF 방식을 적용한 후에 면밀한 검토를 통해 제도적·정책적 보완 필요

2. 사회적 금융 지원

○ 도시재생사업에 참여하는 사회적 경제주체의 사업활동에 대해 사회영향채권(Social Impact Bond)에 의한 지원을 고려해볼 필요가 있음

- SIB 개념 : 사회영향채권은 민간 투자로 공공사업을 수행하고 사업이 성공했을 때에 그 성공의 정도에 따라 정부의 예산을 통해 사회적 투자자에게 일정한 수익을 보장하는 조건부 계약
- 2010년 영국에서 첫 SIB가 시작된 이후 전 세계에 확산되고 있는 새로운 사회문제해결 자금조달 방식

○ 공적기관은 운영 기구 또는 운영 기구가 발행한 SIB에 대한 보증 역할 수행 등이 가능

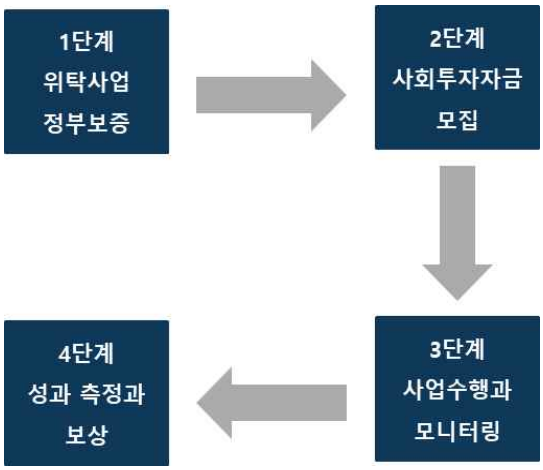
- 정부 및 공적기관이 SIB의 활용에 참여할 경우, 다양한 사회적 경제주체의 적극적 참여를 유도하여, 많은 영역에서 발생하는 사회문제의 방치에 따른 행정비용 증가를 방지하는 것이 가능

○ SIB 채권은 대략적으로 다음과 같은 과정을 거쳐 작동

- (1단계) 위탁보증 : 정부 보증의 단계로서 공공부문에서 정부기관등 위탁

자가 대상 사회적 사업에 대해 사회적 성과의 향상 수준에 대응하여 비용 지급을 약속

- (2단계) 사회투자자금 모집 : 투자자 및 중개기관 간 관계로 정부보증에 근거하여 사회적 펀드의 관리자, 사업자들이 기업이나 개인 등의 민간영역에서 사회적 책임성향을 가진 투자자로부터 투자자금을 모집
- (3 단계) 사업수행과 모니터링 : 일정한 기간 동안 투자 자금을 활용하여 사업을 진행한 다음 공정하고 중립적인 평가기관에 의하여 목표를 달성하였는지 여부를 측정하고 그 결과에 따라 보상이 주어지게 됨
- (4단계) 성과측정과 보상 : 성과측정의 단계에서는 일정 기간 동안의 설과를 독립된 제 3의 기관에 의하여 사회적 성과를 평가. 여기서 투자자는 계회된 성과가 일정부분 달성되어야만 보상이 이루어지고, 투자자들은 사회적 측면에서 성과가 미달성될 경우 자금손실 위험에 직면하게 되며 사회적 성과에 따라 재정적 보상이 가능



<그림 Ⅴ-4> 사회영향채권의 작동 흐름

○ 사회적 금융은 기존 경제주체들이 참여하지 않는 영역에 사회적 경제주체들의 참여를 성과를 기본으로 장려할 수 있는 것이 장점

- 또한, 사회적 경제주체들의 경제활동을 위한 지속적 환경조성이 가능하

며, 이를 통해 공공서비스 사각지대의 완화와 정성적 측면의 지역발전을 기대할 수 있음

○ 그러나 아직 사회적 인식이 부족하고 성과평가에 대한 기준 설정 등의 어려움이 존재

- 재무적 자생력이 낮은 주체들의 경우 도덕적 해이가 발생할 가능성이 있으며, 사업성과에 대한 사회적 가치 평가 시 실제보다 과장될 수 있는 경향이 존재, 더불어 이에 대한 사회적 인식이 매우 부족

○ 따라서 지역공동체와 협력하는 지역기반의 사회적 경제주체와 협동조합 등의 다양한 참여자들에 대한 공공의 정책 방향성 분석이 선행적으로 필요

3. 지역 중심 리츠

○ 현행 도시재생 뉴딜사업 중 특히 주거재생의 진행이 원활하지 않는 원인은 자율성, 접근성, 사업성 3가지로 분류

- 자율성 문제 : 지역 사정에 밝은 주민 및 사회활동가등 민간영역의 참여 부족
  - 지역의 단위사업을 기획하고 실행하는 주체인 지차체의 경우 중앙정부에 비해 의사결정권이 부족
  - 정부 주도하에 진행되는 Top-Down 방식의 지역 사업은 해당 지역 주민들의 니즈 만족이 어려움
- 접근성 문제 : 크게 금융지원 채널에 대한 물리적 접근성과 프로세스 차원의 행정적 접근성으로 구분
  - 물리적 접근성 : 전국 15개 기금융자 상담지사의 양적 부족으로 인해 현재 지역별 도시재생 금융 상담 채널이 부족
  - 행정적 접근성 : 금융지원 상품에 대해 지역의 기금수요자들 이해부족 및 복잡한 절차로 인해 이용자들의 행정적 접근의 어려움
- 사업성 문제 : 기본적으로 도시 재생사업은 사업성이 낮은 경우가 많아 민간참여가 저조하며, 기금 활용에 따르는 제약 또한 수익 저하 문제

- 현장의 도시재생 주체들은 융자형태의 지원보다는 직접적인 보조금을 기대하는 경우가 많음
- 도시재생사업의 지속을 장기적으로 유지할 수 있는 사업모델 필요

○ 위와 같은 문제점을 완화하기 위해 지역공동체를 중심으로 한 수익사업의 발굴 및 지역 도시재생사업에서 발생한 수익이 다시 지역의 도시 재생사업에 재투자되는 선순환 구조의 금융모델이 필요

○ 도시재생의 특성상 현실적으로 다수의 사업 유형은 저수익성 단위사업으로 이는 수익성 사업 및 비수익성 사업을 혼합하여 수익이 낮은 재생의 단위사업을 지원하고 이를 통해 지속성을 확보

- 도시재생 및 주거재생의 본질적 특성상 대부분의 재생사업은 비수익사업의 유형을 띄며 이로 인해 기금 및 민간금융 참여가 저조
- 지속가능한 도시재생 및 주거재생을 위해 자산매각대금을 도시재생사업에 재투자하여 선순환구조를 형성, 이를 통해 장기적 관점의 지역 전반에 걸친 재생을 점진적으로 진행할 필요가 있음

- 일본은 대규모 수익사업 투자를 지역재생사업과 같이 Pooling 하여 도시재생사업의 지속가능성을 도모하고 있음

○ 지역 중심 리츠는 도시재생에 국한되는 금융모델로, 자산 매각에 따른 수입을 지역의 도시재생사업에 재투자하여 지역내 선순환 구조를 형성하는 것이 목표

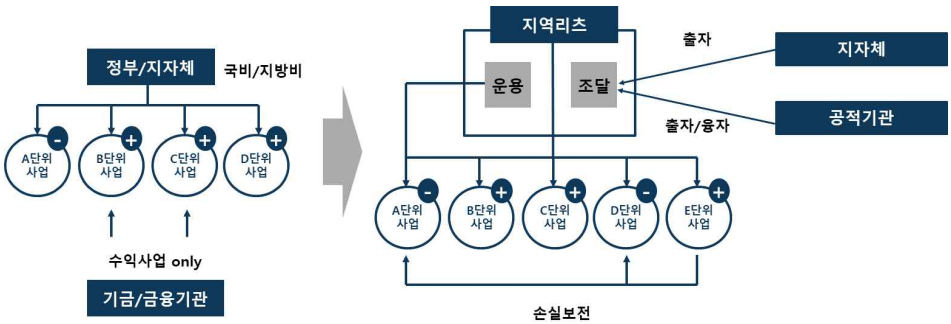
○ 단위사업 안에 고수익사업을 배치하여 지속가능성 및 투자활성화를 기대

- 지역중심 리츠의 경우 공적기관(예. 주택금융공사)이 금융AMC(Asset Management Company)로서 자금관리 및 자금운용 등의 업무를 수행
- 사업관리는 수요자 중심으로 주민과 연계된 현장 중심의 소규모 조직(예. 지역중심 도시재생센터)이 담당하고, 대규모·중규모 도시재생 및 주거재생 사업은 LH, 부산도시공사 등의 공기업과 도시재생 센터가 협의하여 진행
- 지역리츠의 수익성 확보를 위해 지자체는 전략적으로 도시재생 특별 구역 지정 및 도시재생사업, 주거재생 특별지구 등의 지정을 추진

- 지역중심 도시재생 센터란 조직 주민과 해당지역의 사회 활동가, 그리고 시의회 의원, 도시재생 각 분야 전문가, 지방정부 공무원으로 구성된 조직으로 지역 내 의견이 반영되는 의사 결정 구조를 가짐
  - 지역중심 도시재생센터는 상시 조직으로 센터 운영비는 해당 리츠의 수익사업을 기반으로 충당하며, 지속가능하고 점진적이며 지역 전반에 걸친 주거 및 도시 재생을 진행

○ 지역 중심 리츠는 현행 도시재생의 문제점을 고려하여 지역공동체를 바탕으로, 공적기관의 지원을 받고, 지차체의 협조 하에 지역의 도시구조 및 주거기반의 전반적인 재생을 목표로 하는 금융모델

○ 지역 중심 리츠는 수익사업을 통한 사업의 접근성 및 지속성을 확보할 수 있는 것이 장점이나, 해당 수익사업을 어떤 형태로 개발할 것인가에 대한 공공과 민간의 이해가 엇갈리는 등의 어려움이 존재
- 또한, 수익사업의 수익 배분문제 및 다양한 단위사업 운용에 따른 운용비용이 예상보다 크게 소요될 여지도 있으며, 손실보전에 대한 미래 변동성에 대한 예측리스크 등이 존재



<그림 V-5> 지역중심 리츠

4. 사회임대주택리츠

○ 사회임대주택리츠란 시세 80%이하의 임대료로 최장 10년간 안정적으로

거주가 가능한 사회임대주택을 공급하는 리츠

- 여기서 사회임대주택(또는 사회주택, Social Housing)은 해외의 경우 국가별로 상이하게 정의하여 국제적으로 합의된 개념을 찾기 어려움
- 그러나 국내에서는 사회주택을 '사회 경제적 약자를 대상으로 주거관련 사회적 경제주체에 의해 공급되는 임대주택'으로 정의
  - 서울시는 2015년 1월 서울특별시 사회주택 활성화 지원 등에 관한 조례를 제정하였고, 부산시는 2019. 8월 사회주택활성화 지원에 관한 조례를 제정하여 2020년에 사회주택 활성화 지원 기본계획을 수립

<표 Ⅴ-1> 국가별 사회주택 정의

국가	용어	정의
영국	사회주택 (Social Housing)	지방정부와 민간 등록임대인이 소유·공급하며, 국가 목표 임대료 체제에 따르는 주택
독일	주택 촉진 (Housing Promotion)	국가에서 통용되는 정의는 없으나, 사회적 목적에 한정되지 않고 공공이 지원하는 주택
프랑스	적정가격 주택 (Housing at Moderate Rent, HLM)	공식적인 정의는 없으나, 일반적으로 저렴한 임대주택을 의미하며. 사회주택이 반드시 임대주택일 필요는 없음
미국 일본	공공주택 (Public Housing)	입주자격 되는 저소득층, 노인, 장애인 등을 위한 임대주택으로, 공공주택이라는 용어를 사용
스페인	공공보호주택 (Vivienda de Proteocion publica, VPO)의 공동임대주택	저소득층에게 낮은 임대료로 지자체, 공공기관 및 공기업이 제공하는 주택

자료 : 최상희 외. 사회주택 모데구상 및 주체별 협력방안 연구. 토지주택연구원. 2018,
박은철 외. 사회주택 활성화 쟁점과 정책과제. 서울연구원. 2017,
UNECE. Social Housing in the UNECE Resion. 2015.

○ 리츠는 주식회사로 공사가 주주로 참여가 가능하므로 사회임대주택 공급 등 정책사업 수행에 있어서 적합

- 리츠는 법적 성격이 주식회사로 공사가 참여할 경우 주주로서 참여가 가능하기 때문에 리츠의 운용에 있어서 보다 효율적이고 공공의 성격에 부

합하는 정책 진행이 가능

- 또한, 리츠는 부동산펀드보다 초기 조성금액이 크고, 실질적으로 부동산 개발사업에 투자해야 한다는 조건이 있어 사회임대주택 공급 확산에 기여도가 높을 것으로 보임

<표 Ⅴ-2> 부동산펀드 및 리츠 비교

구분	부동산펀드	리츠
도입시기	2004년	2001년
설립조건	금융감독원 신고	국토교통부 인가
관련법률	자본시장법	부동산투자회사법
법적성격	투자신탁(법인격 ×)	주식회사
투자운용사	자산운용사	직접관리 또는 자산관리회사
최소자본금	×	70억원
개발사업	SPC 투자형태	자기자본 30%이내

자료 : 임병권·장한익. 주택금융 공적기금을 활용한 사회주택 지원방안. 한국주택금융공사 주택금융연구원. 2018

○ 2018년 10월 서울시는 국토교통부와 함께 사회주택 전용 토지뱅크인 '사회주택리츠'를 국내 최초로 설립

자료 : 서울시. 서울시-국토부 '사회주택 토지뱅크' 설립…1,200호 추가공급. 서울시 보도자료. 2018.10.25

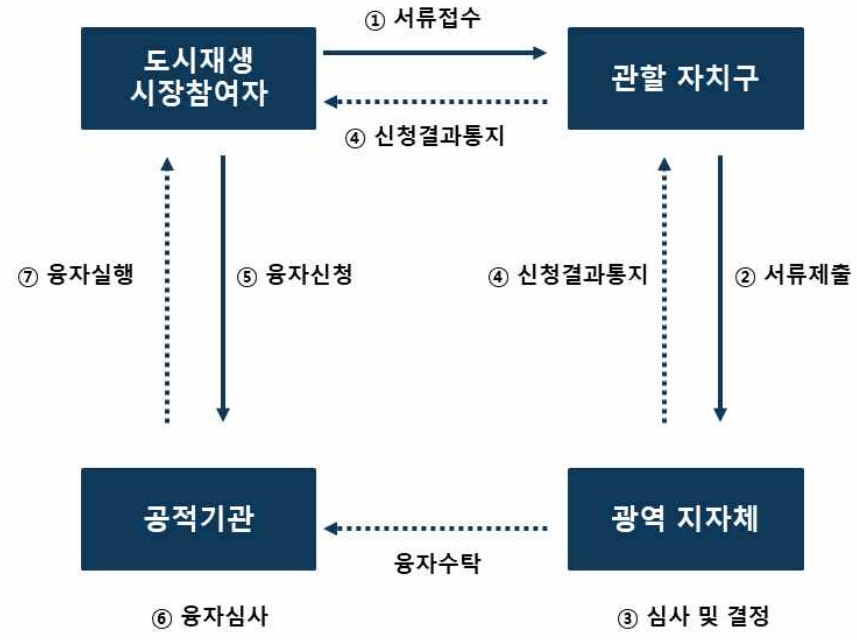
<그림 Ⅴ-6> 서울사회주택리츠 구조

- 2018년 10월 서울시(SH공사)와 국토교통부 산하 주택도시기금, 주택도시보증공사(HUG)가 1:2:1로 공동출자하여 총 1,200억 원 규모의 토지지원리츠를 설립
- 리츠 설립으로 사회적 경제주체는 장기간(최대 30년) 연 2%대의 저리로 토지를 임대받아 사회주택을 공급할 수 있게 됨

○ 사회주택리츠는 공공과 사회적 경제주체가 협력하는 중간적 성격의 공공서비스에 공적기금, 지자체, 민간자금 등을 활용할 수 있는 장점이 있으나, 향후 수익성 확보에 어려움이 존재
- 사회적 경제주체들의 경우 사업운영의 대부분의 단계에서 발생하는 비용을 감당할 재무적 여력이 부족하므로 이를 공공과 민간의 영역에서 지원하여 사업환경을 마련하는데 있어서는 고무적
- 그러나 사회주택의 성격상 상당부분의 사업이 이익중심 사업이 아니므로, 이에 대한 참여자간의 전반적인 이해조정이 필요
- 사회주택 사업을 다양한 정책적 지원을 통해 확장시켜 중산층을 포괄하는 사업 또한 참여가 가능하도록 하여 수익성을 확장할 수 있도록 정책적 환경을 조성하는데 공공지원이 필요

5. 공공기관 지자체 협력 금융지원

○ 도시재생 참여주체가 추진위원회 및 조합 등인 경우 운영자금 및 사업비의 조달이 어려운 측면이 존재하므로, 이에 대해 지자체와 공공기관이 협력하여 저리 융자를 지원할 필요가 있음
- 투명하고 공정한 재생사업을 도모하기 위해 공공부문에서 조합 및 추진위원회의 용역비용 및 운영자금 등 필요한 사업비를 융자 지원
- 도시재생과 관련한 조합이나 추진위원회의 신청을 통해 지역과 융자대상 우선순위를 고려하여 융자 신청자를 지정
- 융자용도는 조합의 경우 설계비용 및 용역비용, 운영자금 및 보상비용, 주민 이주비 등으로 나뉘며, 추진위원회의 경우 운영비 관련 지원이 필요



<그림 Ⅴ-7> 지자체 협력 융자지원

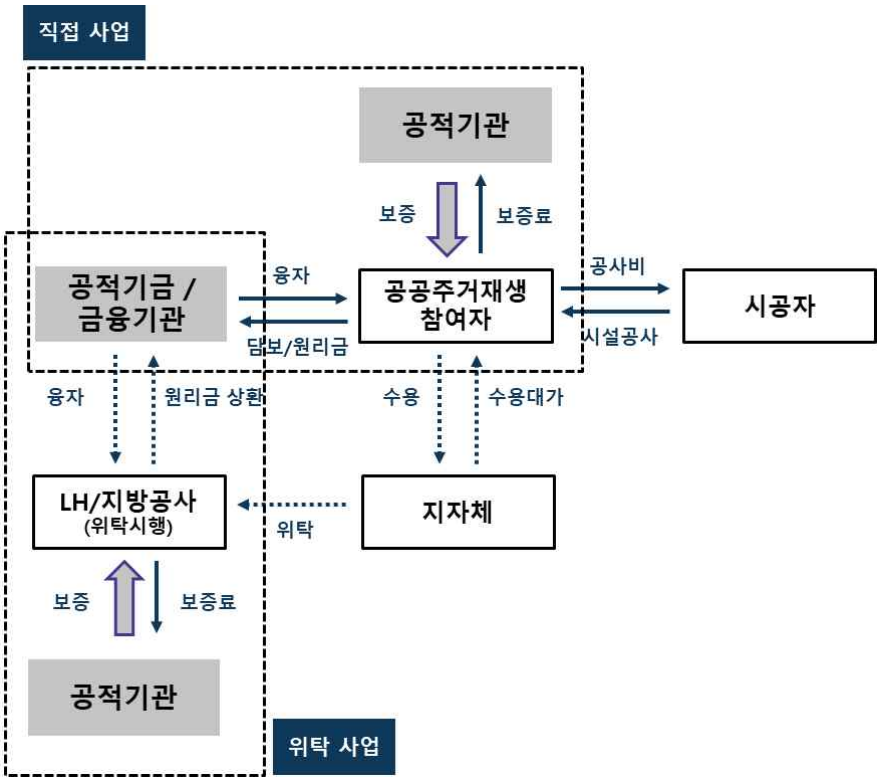
○ 공적기금 및 공적기관을 활용하여 도시재생사업의 참여자와 지자체 간 협력을 바탕으로 한 보증지원 필요

- 주거재생의 대상자는 대부분 해당 지역에 기반을 둔 소규모 경제주체로 신용도가 낮아 초기자금 조달이 어려운 경우가 많은데, 공적 기관의 보증지원으로는 자금의 조달이 불충분할 가능성이 높음
- 이로 인해 주거재생의 진행이 매우 더디고 자금지원의 가능성도 매우 낮아 노후 주거지의 재생이 정체상태로 장기간 지속
- 또한, 현행 도시계정을 기반으로 하는 대다수의 융자상품은 지역 내 소규모 재생사업의 낮은 수익성 및 영세한 추진주체의 특성 등으로 인해 주거재생 활성화 확대에 한계를 가짐
- 따라서 지자체와 다양한 공공주거재생 참여자 및 공적기관이 포함된 협력보증 형태의 금융지원 필요

○ 지자체, 토지소유주 및 LH, 지방공사 등의 공적기관이 연계된 공공주도 주거재생 협력보증의 구조는 크게 2가지 방식으로 분류

- 지자체 협력 보증 사업구조는 (1) 주거재생 건물을 소유자 본인이 직접적으로 시행하는 경우와 (2) 지자체가 수용하여 간접적으로 재생사업을 위탁하는 경우 두 가지를 공적기관이 보증하는 형태로 구분 가능
- 노후 주거지는 매우 다양한 유형이 존재하므로 재생방식 또한 다양함
- 따라서 다양한 정비방식으로 재생사업의 추진을 모색할 필요가 있음

○ 주거재생의 2가지 방식에 따라 <그림 Ⅴ-8>과 같이 공적기관의 보증이 필요



<그림 Ⅴ-8> 사업유형별 공공주거재생 참여자 협력 특별 보증

○ 주거재생 참여자 특별보증은 담보력이 부족한 주거재생 시장 참여자에게 낮은 보증료율로 보증을 제공하는 특례형태의 보증
- 주거재생사업의 특성상 해당 지역 내 입지의 여러 가지 조건으로 인해 사업성이 낮은 경우가 많고, 해당지역 내 소규모 시장참여자들이 사업주체로 사업이 진행되는 경우가 많음
- 도심 내 주택 및 토지는 일정 이상의 사업성이 있을 경우 도시재생 및 재개발·재건축의 대상으로 민간영역의 투자가 진행되지만, 소외지역이나 고지대에 위치한 노후 주거지역의 경우 사업성이 낮은 경우가 많음
- 사업성이 낮은 지역은 시장 참여자는 매우 영세하거나 재생을 추진하기에 자금여력이 현저히 부족하며, 도심의 경우에도 해당지역 사회적 지형적 특성에 따라 주거재생사업의 사업성이 낮음

○ 자금여력이 취약한 주거재생 시장 참여자의 경우 자율적인 재생사업을 위한 사업 자금 마련이 어려울 뿐 아니라 활용 가능한 금융 지원 방식에 대한 접근성 또한 어려운 경우가 많음

○ 따라서 노후 주거밀집지역의 금융 활용 및 자금 확보가 어려운 지역 내의 소규모 시장참여자를 위해 낮은 보증료율을 기반으로 하는 특별 보증상품 정책이 필요

<그림 Ⅴ-9> 공공주거재생 직접 참여자 특별 보증

○ 지자체 협력보증은 지자체와 공적기관간 협력을 통해 재생사업 활성화 및 확대를 가능케 한다는 장점이 있으나, 각 지자체간의 역량차이 및 사업특성에 따라 공적기관 참여가 제한될 수 있는 단점이 존재
- 지자체 및 공적기관과의 협력을 통해 상호보완적으로 재생사업 전반에 활력을 제공할 수 있다는 장점이 있으며, LH, HUG 등의 다양한 공적기관이 참여함에 따라 다양한 영역의 사업 확장도 가능
- 기본적으로 지자체가 여러 가지 유형의 공공주거재생 참여자들을 지자체 산하 기관을 통해 통제할 필요성이 존재하며, 사업특성에 따라 융자나 보증 등에 있어 공적기관의 역할이 제한되므로 각각기관의 사업영역 조정이 필요

6. 부산형 공공주도 주거재생 금융지원 모형 제안

○ 중·대규모의 공공주도 주거재생이 시급한 현 부산의 도시 특성을 감안할 때 실효성을 기대할 수 있는 모형은 사회적 금융, 사회임대주택 리츠, 지자체 공공 협력 보증 등으로 볼 수 있음
- 현재 부산의 도시 특성을 고려한 주거재생 유형에 적용 가능한 금융지원 모형은 다양하게 고려할 수 있으나 실효성의 측면에서 3가지 모형을 제안
- TIF 방식이나 지역중심리츠의 경우 사업설계 및 제도적 보완에 시간이 필요하며, 이해관계자가 다양하여 의견조율 등에 검토할 사항이 많고 복잡함

○ 사회영향채권 등 사회적 금융을 공공주도 주거재생 사업에 적용하기 위해서는 지자체 및 지방 공기업을 중심으로 해당 채권을 발행할 수 있는 체계 고안 필요
- 공공주도 주거재생은 기본적인 사업비 외에도 지역주민의 이주나 생활환경 변화 등에 따르는 여러가지 제반 비용이 발생하므로, 공공영역에서의 자금조달 문제 및 지원 인력 부족 등의 다양한 문제가 발생

- 부산시는 북항 배후지역을 대상으로 북항재개발과 연계 추진시 핵심 도로 등 앵커시설의 개발로 기반시설을 우선 추진
- 부산에 기반을 둔 공공 금융기관 등의 참여 유도 및 이들의 사업성과를 바탕으로 비용을 보전해주는 채권을 발행할 경우 사업측면의 다양한 문제점 완화가 가능할 것으로 예상
- 이를 위해 이미 서울과 경기도에서 시행중인 사회성과 채권의 체계를 참고하여, 부산의 공공주도 주거재생에 적용 가능한 방안의 연구가 필요

○ 사회임대주택리츠는 사회주택사업자에 대한 지자체 및 공공의 금융지원 방식을 통해 사업참여자의 다양화 및 사업진행의 효율성을 확대
- 사회임대주택리츠에 대한 공공기관 투융자방식의 리츠 설립이 가능할 경우, 사회주택 사업자에 대한 투자 및 재생사업 전반에 있어 다양한 형태의 사회주택 사업자 참여 유인력 기대
- 또한, 부산시 차원의 인·허가를 비롯한 토지임대, 세제 등의 다양한 지원이 병행될 경우 자생적인 사회임대 활성화를 기대

○ 지자체 공공기관 협력 보증 방식은 부산의 주거재생에 다양한 적용이 가능할 것으로 보이며, 이를 위해 부산시 및 지역 공기업의 긴밀한 협의를 통해 사업진행을 조정할 필요가 있음
- 중·동구 북항 배후지역 주거지역은 사업추진에 따른 원주민의 이주단지 및 청년·신혼부부를 위한 임대주택 건설 등에 있어 지차제와 공공간의 협력 보증을 통해 사업진행이 가능
- 이를 위해 부산시 차원에서 공공이 보증 가능한 사업자들을 인증하고 이를 집단적으로 관리하여 주거재생의 한 축으로 활용 가능
- 부산시 및 지역공기업이 인증하는 주택사업 혹은 재생사업자의 사업자금은 부산에 본사를 둔 주택도시보증공사, 한국주택금융공사 등의 공공기관에서 사업보증이 가능하므로, 신속하고 효과적인 사업진행이 가능할 것으로 예상

제6장 결론 및 정책적 제언

○ 부산의 경우 노후밀집 주거지역의 공폐가 증가 및 지역인구 감소 심화에 따른 문제가 심각하여, 이에 대한 근본적인 대안 모색을 통한 주거정비 모델 개발의 필요성 증대

- 도시재생 뉴딜의 시작으로 도시재생이 본격적으로 추진되고 있음에도 불구하고 전반적으로 도심 공동화가 심화되고, 노후지역의 쇠퇴가 가속화되고 있으며, 상업지역을 중심으로 진행되는 뉴딜사업의 특성상 노후주거지는 소외되는 경향이 존재

○ 현행 도시재생 뉴딜정책은 여러 가지 문제점을 내포하므로, 부산의 지역적 특수성을 고려할 때 도시재생 뉴딜에서 제시한 유형 외에도 지역 특화된 맞춤형 도시재생 유형이 필요

- 현행 도시재생은 성공가능성이 높고 형태유지 및 보존과 점진재생을 중심으로 진행되어 왔음에도 사업추진 지연과 지역쇄신이 미흡
- 특히, 부산의 구시가지는 도시기반시설이 절대적으로 부족하고 경사형 주택지로서 점진적 재생방식의 한계 노정

○ 중·동구 지역주민 설문조사에서도 평균 거주기간은 23.1년으로 부산시민의 평균 거주기간 9.1년 보다 지역에 오래 거주하는 특성

- 거주지역의 가장 큰 문제점으로는 주차장, 도로 등 기반시설 부족과 대중교통이용 불편으로 응답

- 중·동구 지역주민은 단독 및 다가구 주택에 과반수가 거주함에도 향후 공공주택 유형으로 아파트 거주 선호가 69.9%로 매우 높음
- 공공주택 입지로서는 대중교통이 편리한 역세권, 직장 및 학교근처, 공공시설 주변, 도심 근교지역으로 선호도가 높음

○ 지역주민은 북항 배후지역에 공공주택을 공급하는 것에 대해 73.3%가 찬성하며 개발방식은 노후주택 철거를 통한 전면개발방식을 선호
- 공공주택 단지 규모는 대규모 단지(500세대 이상)에 대한 선호도가 48.4%로 가장 높으며, 중규모 단지(100~500세대)에 대한 선호도는 30.0%로 나타남
- 북항 배후지역 개발시 가장 바라는 점은 '청년층이 선호하는 활력 넘치는 주거환경 조성'에 대한 선호가 가장 높음

○ 결론적으로 국외의 다양한 사례와 지역주민, 북항 배후지역의 지역적 특수성에 기반한 부산형 공공주도 주거재생 모형이 필요하며, 중·동구 노후주거지를 대상으로 시범사업 추진을 제안

○ 부산의 지역특성을 감안할 때 경사지 층위별 주거재생, 협소도로 확장형 혼합재생, 거점연계 순환형 주거재생 등 약 3가지 유형의 부산형 주거재생 모형을 적극 검토
- 북항 배후의 지역특성을 고려할 때 각 정책의 유형은 3~4가지로 분류, 각 사업의 내용에 따라 적용할 수 있는 추진방안은 5가지로 구분
- 또한, 각각 모형에 적용할 수 있는 정책방안에 대한 고민이 필요하며, 기존의 분석을 기반으로 약 6가지 유형의 추진방안을 제시

○ 모형에 적용 가능한 개별 정책 추진 방안은 TIF 방식, 사회적 금융 지원, 지역중심리츠, 사회임대리츠, 공공기관 지자체 협력 금융지원 등 6가지 방식

○ 부산형 공공주도 노후주거 재생의 유형별 정책 제안은 부산시와 지역공기업 그리고 중앙정부 및 지역공동체의 사회적 합의가 필요
- 사례지역인 중·동구의 공공주도 노후주거지 재생은 북항통합개발에 따른 개발 이익을 오랜기간 소외된 지역에 환원하는 차원에서 선도적 지역사업으로 추진 검토

- 이를 위한 부산시, 한국토지주택공사, 한국주택금융공사, 부산도시공사 등이 공공주택 건설과 협력 금융지원을 하는 방식을 적극 검토

○ 북항 배후 원도심 공공 시범사업을 통해 정책의 완성도를 발전시켜 나간다면, 장기적으로 도심 내 활력을 제고할 수 있는 실효성 있는 정책 영향력 기대

- 부산의 원도심은 노인인구비중이 25%를 상회하는 지역으로 북항 통합개발에 따른 배후 주거지역 도심시가지 재생을 시범 추진하여 청년층이 유입되는 선순환구조의 대표적 성공사례를 창출할 것으로 기대

○ 향후 부산 원도심의 노후주거지역 재생은 구체적인 사업시행에 있어 지역주민의 이해와 참여 등 다양한 분야의 면밀한 접근이 필요한 사업으로 이를 위한 구체적인 사업화 방안에 대한 지속적인 연구 필요

Abstract

A Study on the Implementation Plan for Revitalizaion of Deteriorated Residential Areas Led by the Public in Busan

The purpose of this study is to make the implementation plan for the revitalization of deteriorated residential areas led by the public. It is a fundamental alternative to solving the deepened population decline in the original downtown area, the hinterland of the North Port, and the increase in vacant housing in the deteriorated residential areas. To achieve the above objectives, the alternatives were suggested by conducting literature review and case study, analyzing statistical data, analyzing domestic and international support system, and surveying local residents.

As deteriorated residential areas are scattered in Jung-gu and Dong-gu of Busan Metropolitan, the hinterland of the North Port, so public development is needed to create synergy for the North Port redevelopment. For the hinterland of the North Port, we propose a plan to cover public rental housing, social housing, residential industrial complexes of real estate and IT startups in connection with the North Port redevelopment. It is the plan to build a pilot public rental housing complex in the hinterland of the North Port, so that local residents can resettle.

Ultimately, the revitalization of deteriorated residential area led by the public, the Busan specific type, requires social consensus between the Busan Metropolitan government, the Korean government, the local public enterprises, and the local community. And for this, a detailed master plan must be established in the future.

참고문헌

국토교통부. 건물통합정보. 2020.

국토교통부. 도시재생 뉴딜사업, 거점 재생 기능 강화한다. 국토교통부 보도자료. 2019.12.26.

국토교통부. 도시재생 총괄사업관리자 제도 가이드라인. 2020.

국회예산정책처. 도시재생 뉴딜분석. 2018

김경수·이재정·하정화. 인구감소에 대응한 부산 인구정책 방향. 부산연구원 2019.

박은철·김수경·오근상. 사회주택 활성화 쟁점과 정책과제. 서울연구원. 2017.

방송희. 전환기 주택 공급자금 조달방안 : 국내·외 사례분석을 통한 시사점. 한국주택금융공사 주택금융연구원. 2018.

법제처 국가법령정보센터. 최저주거기준 [시행 2011.5.27.]

부산광역시. 2025 부산광역시 도시재생전략계획. 2015.

부산광역시. 2030 부산광역시 도시재생 전략계획. 2020.

부산연구원. 부산 중구 VISION 2030 장기종합발전계획. 부산광역시 중구청. 2019

서울특별시. 서울시-국토부 '사회주택 토지뱅크' 설립…1,200호 추가공급. 서울시 보도자료. 2018.10.25.

송완영·최영상·유선영. 공공 데이터 연계를 통한 지방 주거환경 분석. 한국주택공금융공사 주택금융연구원. 2019.

양준호. 미국 지역개발금융(CDFI)에 관한 '개괄적' 고찰 -지역 사회적금융 주체로서의 가능성을 중심으로-. 지역개발연구 48(2). 2016.

이삼수·이재수. TIF와 BID를 활용한 도시재생사업의 자금조달 및 관리운영 방안 연구 : 밀워키시의 리버워크 재생사업을 사례로. 도시행정학보 26(1). 2013.

이삼수. 지방분권시대의 도시재생뉴딜 추진방안. 한국도시행정학회 학술발표

대회 논문집. 277-292. 2018.
임병권·장한익. 주택금융 공적기금을 활용한 사회주택 지원방안. 한국주택금융공사 주택금융연구원. 2018.
최상희·정소이·송기욱·최원철·김남훈. 사회주택 모델구상 및 주체별 협력방안 연구. 토지주택연구원. 2018.
토지주택연구원. 지속가능한 저층주거지 재생을 위한 지원체계 구축방안 연구. 국가건축정책위원회. 2014.
토지주택연구원. 도시재생뉴딜사업 연계형 가로주택정비사업 활성화 방안. 2018.
통계청. 주거실태조사. 2008, 2018.
통계청. 주택총조사. 2019.
행정안전부. 도로명주소건물. 2020.
SH도시연구원. 주민 주도의 소규모주택정비 활성화를 위한 공공지원모델 연구. 2016.
UNECE. Social Housing in the UNECE Region. 2015.

부 록

통계법 33조(비밀의 보호)에 의거 본 조사에서 개인의 비밀에 속하는 사항은 엄격히 보호됩니다.

ID			

『부산시 공공주도 노후주거지 재생』 관련 주민설문조사

안녕하십니까? 저희 부산연구원은 부산광역시의 시정전반을 종합적이면서 체계적으로 조사.분석. 연구하는 공익연구기관입니다. 본 연구원에서는 『부산시 공공주도 노후주거지 재생 실행방안 연구』를 수행 중에 있습니다. 본 설문조사는 시민 여러분들을 대상으로 부산시 노후주거지에 대한 고귀한 의견을 듣고자함에 목적이 있습니다. 본 설문은 한국주택금융공사와 공동으로 실시하는 것으로 통계법 제8조 및 제9조의 규정에 따라 응답내용은 통계분석 이외의 목적으로는 절대 사용되지 않음을 밝혀 둡니다. 여러분의 적극적인 협조를 부탁드립니다. 본 설문에 대한 문의사항이 있으신 분은 아래의 연락처로 연락주시기 바랍니다. 감사합니다.

2020년 10월

■ 연구책임 : (재)부산연구원 기획조정실 김경수 선임연구위원
■ 조사기관 : 위즈리서치 권금라 부장 TEL. 051-526-7520, FAX. 051-524-5067

Ⅰ. 주택 및 주거환경

Q1. 현재 살고 계신 주택의 유형은 무엇입니까?

① 일반단독주택 ② 다가구단독주택 ③ 영업겸용단독주택 ④ 아파트
⑤ 연립주택 ⑥ 다세대주택 ⑦ 오피스텔 ⑧ 기타( )

Q2. 현재 살고 계신 주택의 점유형태는 어디에 해당됩니까?

① 자가 ② 전세 ③ 보증금 있는 월세 ④ 보증금 없는 월세
⑤ 사글세 또는 연세 ⑥ 일세 ⑦ 무상

Q3. 귀 가구는 가구주가 된 이후(년) 지금 사는 곳 이외에 가구주나 가구원의 이름으로 보유한 주택이 있습니까? (주민등록상 세대원 앞으로 등록되어 있는 주택만 포함)

① 있다 ② 없다

Q4. 귀 댁의 가구주께서는 가구주가 된 이후(년), 언제부터 현재주택에 살고 있습니까? (가구주 기준)

지금으로부터 ☐☐ 년 전

Q5. 현재 살고 계신 주택은 언제 지어졌습니까? (준공년도) 지금으로부터 ☐☐ 년 전

Q6. 현재 살고 계신 주택의 전용면적은 얼마입니까? ☐☐☐ 평

Q7. 현재 살고 계신 주택의 허가 유무는 어디에 해당됩니까? ① 허가주택 ② 무허가주택

자가 현재 자가주택에 거주하고 있는 가구만 응답

Q8. 현재 살고 계신 주택의 가격은 얼마입니까?

구분	금액
1) 현재 주택가격	____억 _____만원
2) 매입·증여·상속 당시 주택가격	____억 _____만원

임차 현재 임차주택(전세, 보증금 있는 월세, 보증금 없는 월세, 사글세, 연세, 일세)에 거주하고 있는 가구만 응답

Q9. 현재 살고 계신 임대주택은 어떤 유형입니까?

① 민간임대주택 ② 공공임대주택 ③ 분양전환공공임대주택 ④ 기타임대주택( )

Q10. 현재 살고 계신 주택의 임차료는 얼마입니까? (해당되는 곳에만 기입)

구분		금액
1) 전세	전세보증금	____억 _____만원
2) 보증금 있는 월세	보증금	____억 _____만원
	월세	월 _____만원
3) 보증금 없는 월세(사글세, 연세, 일세 포함)	월세	월 _____만원

Q11. 다음은 '전세 또는 월세로 살면서 느끼는 불안감'에 대한 질문입니다. 각 항목에 대해 느끼시는 정도를 응답해 주십시오.

구분	없다	적은 편이다	큰 편이다	매우 크다
1) 계약기간 중 집주인이 나가달라고 요구하는 경우에 대한 불안감	①	②	③	④
2) 계약기간 만료 후 집주인의 재계약 거부에 대한 불안감	①	②	③	④
3) 재계약 시 상승할 임대료 또는 월세 전환에 대한 불안감	①	②	③	④
4) 임대보증금을 돌려받지 못할 수도 있다는 불안감	①	②	③	④

Q12. 귀하는 현재 거주하는 주택의 임대료 인상을 요구 받을 경우 어떻게 하실 것 같습니까?

① 인상수준을 보고 결정할 것이다 ☞

Q12-1. 이 집에서 계속 살기 위해 현재 임차료에서 얼마까지 더 낼 수 있습니까?

보증금 _____만원 / 월세 _____만원

② 인상 금액과 상관없이 다른 주택으로 옮길 것이다

주택 및 주거환경

Q13. 귀하가 현재 거주하는 주택 및 주거환경에 대한 전반적인 만족도를 평가해주십시오.

구분	매우 불만족	약간 불만족	대체로 만족	매우 만족
1) 주택에 대한 전반적인 만족도	①	②	③	④
2) 주거환경에 대한 전반적인 만족도	①	②	③	④

Q14. 귀하가 현재 거주하는 주택의 상태에 대해 평가해주십시오. 시설이 없는 경우는 불량으로 표기해주십시오.

구분	불량	조금 불량	조금 양호	양호
1) 집의 구조물(견고, 균열 상태)	①	②	③	④
2) 방수 상태(습기가 많거나 빗물이 새는 정도)	①	②	③	④
3) 난방 및 단열상태	①	②	③	④
4) 환기 상태(창문 개폐 여부, 통풍 상태)	①	②	③	④
5) 채광 상태	①	②	③	④
6) 방음 상태	①	②	③	④
7) 재난, 재해(산사태나 홍수, 지진 피해 등) 안전성	①	②	③	④
8) 화재로부터의 안전성(화재예방 전기시설, 화재대피시설 유무)	①	②	③	④
9) 주택 방범상태(외부인의 주택 내 침입에 대한 안전성)	①	②	③	④
10) 주택 위생 상태(악취, 벌레 등)	①	②	③	④

Q15. 귀하는 현재 살고 계신 주거환경에 어느 정도 만족하십니까? 가장 많이 이용하는 시설이나 장소를 기준으로 응답해주십시오.

구분	매우 불만족	약간 불만족	대체로 만족	매우 만족
1) 상업시설 접근용이성(시장·대형마트·백화점 등)	①	②	③	④
2) 의료시설 접근용이성(병원·의료복지시설 등)	①	②	③	④
3) 공공기관 접근용이성(시청·읍/면/동사무소·경찰서 등)	①	②	③	④
4) 문화시설 접근용이성(극장·공연장·박물관·미술관 등)	①	②	③	④
5) 도시공원 및 녹지 접근용이성(놀이터·공원·녹지·수변 등)	①	②	③	④
6) 대중교통 접근용이성(버스·지하철 등)	①	②	③	④
7) 주차시설 이용편의성	①	②	③	④
8) 주변도로의 보행 안전	①	②	③	④
9) 교육환경(학교·학원 및 미취학 아동을 위한 시설·서비스 등)	①	②	③	④
10) 치안 및 범죄 등 방범 상태	①	②	③	④
11) 자동차 경적, 집주변의 소음 정도	①	②	③	④
12) 청소 및 쓰레기 처리상태	①	②	③	④
13) 대기오염 정도	①	②	③	④
14) 이웃과의 관계	①	②	③	④

Q16. 귀하가 현재 거주하는 지역의 가장 큰 문제점은 무엇입니까? 두 가지를 순서대로 기입하여 주십시오.

1순위		2순위	

① 대중교통 이용 불편
② 주차관리 및 협소함으로 인한 불편
③ 청소·청결·위생 관리 관련 불편
④ 건물 및 시설 노후화에 따른 불편
⑤ 시장, 마트 등 생활편의시설 부족
⑥ 공원, 놀이터, 산책로 등 야외 쉼터 부족
⑦ 복지관, 체육시설 등 주민공동이용시설 부족
⑧ 기타( )

Q17. 주거환경 개선을 위해 우선적으로 해결해야 할 과제는 무엇입니까? 두 가지를 순서대로 기입하여 주십시오.

1순위		2순위	

① 공용주차장 설치 및 불법 주차 단속 강화 ② 가로등, CCTV 등 방범시설 설치 및 치안 강화
③ 소방도로 확보 및 인도 정비 ④ 쓰레기 무단투기 방지 및 깨끗한 환경 유지
⑤ 노후주택 개량 및 빈집 정비 ⑥ 공원, 놀이터, 산책로 등 야외 쉼터 조성
⑦ 복지관, 체육시설 등 주민공동이용시설 확충 ⑧ 기타( )

Ⅱ. 주거이동 및 주거의식

Q18. 현재주택으로 이사오기 바로 전에 어디서 사셨습니까? (가구주가 된 이후 기준 이사한지 15년 이내인 경우만 응답)

① 중구 ② 서구 ③ 동구 ④ 영도구 ⑤ 부산진구 ⑥ 동래구 ⑦ 남구 ⑧ 북구
⑨ 해운대구 ⑩ 사하구 ⑪ 금정구 ⑫ 강서구 ⑬ 연제구 ⑭ 수영구 ⑮ 사상구 ⑯ 기장군
⑰ 기타( )

Q19. 귀하는 다른 주택으로 이사할 계획이 있습니까? (지불 능력을 고려하여 응답)

① 계획이 있음 ② 계획이 없음 ③ 잘 모르겠음

Q19-1. (Q19 ①번으로 응답한 경우만 응답) 몇 년 안에 이사하실 계획입니까?

① 2년 미만 ② 2~5년 ③ 5년 초과

Q19-2. (Q19 ①번으로 응답한 경우만 응답) 어느 지역으로 이사할 계획입니까?

① 중구 ② 서구 ③ 동구 ④ 영도구 ⑤ 부산진구 ⑥ 동래구
⑦ 남구 ⑧ 북구 ⑨ 해운대구 ⑩ 사하구 ⑪ 금정구 ⑫ 강서구
⑬ 연제구 ⑭ 수영구 ⑮ 사상구 ⑯ 기장군 ⑰ 타도시( )

Q19-3. (Q19 ①번으로 응답한 경우만 응답) 이사하고자 하는 지역을 선택한 이유는 무엇입니까?

① 직주근접 ② 우수한 학군 ③ 쾌적한 주거환경
④ 교통편리성 ⑤ 장래 발전가능성 ⑥ 적정한 주택가격
⑦ 익숙한 지역커뮤니티 ⑧ 기타( )

Q19-4. (Q19 ①번으로 응답한 경우만 응답) 자가로 이사하실 계획이십니까, 아니면 전세나 월세 등으로 이사하실 계획이십니까?

① 자가 ② 전세 ③ 보증금 있는 월세
④ 보증금 없는 월세(사글세, 연세, 일세 포함) ⑤ 무상이나 기타

Q20. 귀하는 내 집을 보유해야 한다고 생각하십니까?

① 그렇다 ☞ **Q20-1. 가장 중요한 이유?**
① 주거안정 차원에서 ② 자산 증식을 위해
③ 노후 생활 자금으로 활용 가능하므로 ④ 기타( )

② 아니다 ☞ **Q20-2. 가장 중요한 이유?**
① 자가마련보다 현재 상황의 여유가 더 중요하므로
② 자산증식의 수단이 되기 어렵기 때문에
③ 내 집이 없어도 생활에 불편이 없으므로
④ 기타( )

Ⅲ. 가구의 주거비 부담

Q21. 귀 가구의 생활비 및 주거관리비는 얼마입니까? 지난 1년간의 월평균 금액(2019.01.01.~12.31.)으로 말씀해 주십시오.

구분	금액
1) 월평균 총 생활비	월평균 _____만원
2) 월평균 주거관리비	월평균 _____만원

Q22. 현재 거주하고 있는 주택의 주거관리비 부담 정도는 어느 정도 입니까?

① 매우 부담됨 ② 조금 부담됨 ③ 별로 부담되지 않음 ④ 전혀 부담되지 않음

Q23. 현재 거주하고 있는 주택의 임차료나 대출금을 매월 상환하는 것이 어느 정도 부담되십니까?
*** 보증금 있는 월세, 보증금 없는 월세, 일세인 경우 반드시 응답**
*** 자가, 전세, 사글세 또는 연세인 경우, 주택을 위한 대출금 상환이 끝나지 않은 경우만 반드시 응답**

① 매우 부담됨 ② 조금 부담됨 ③ 별로 부담되지 않음 ④ 전혀 부담되지 않음 ⑤ 해당 없음

Q24. 귀 가구의 자산 및 부채는 어느 정도 입니까?

구분	금액
1) 총 자산	____억 _____만원
1-1) 부동산자산	____억 _____만원
2) 총 부채	____억 _____만원

Q25. 귀 가구의 가구주, 배우자 및 가족구성원 전원에 대한 경상소득을 합하면 얼마입니까? 지난 1년간의 월평균 금액(2019.01.01.~12.31.)으로 기입해 주십시오. 월평균 _____만원

Ⅳ. 주거복지정책

공공주택은 국가 또는 지방자치단체, 한국토지주택공사, 부산도시공사에서 서민의 주거안정과 주거수준 향상을 위하여 공공의 재정이나 주택도시기금을 지원하여 건설하는 분양주택 또는 임대하는 주택으로 정의됩니다. 공주택은 일반 민간건설 주택에 비해 비교적 저렴하게 공급되며, 공급 주택규모에 있어서도 국민주택 이하의 소규모 주택을 공급하고 있습니다.

Q26. 귀하는 공공주택에 대해 어느 정도 이해하고 있습니까?

① 잘 알고 있다 ② 어느 정도 알고 있다 ③ 잘 모른다 ④ 전혀 모른다

Q27. 귀하는 공공주택에 살아본 경험이 있습니까? ① 있다 ② 없다

Q28. 귀 가구는 공공주택 입주 기회를 준다면 입주할 의향이 있으십니까?

① 그렇다 ☞

Q28-1. 공공주택에 입주하고자 하는 이유는 무엇입니까?

① 공공주택은 임대보증금과 임대료 낮을 것 같아서
② 공공주택에 입주하면 자주 이사를 하지 않아도 될 것 같아서
③ 공공주택의 시설이나 주변여건이 현재 거주하는 집보다 좋을 것 같아서
④ 현재 거주하는 집보다 규모(또는 방 수)가 클 것 같아서

② 아니다 ☞

Q28-2. 공공주택에 입주하지 않으려는 이유는 무엇입니까?

① 현재 살고 있는 주택에 만족하기 때문에
② 직장·학교와의 거리가 멀어질 것 같아서
③ 공공주택단지에 대한 인식이 좋지 않아서
④ 자녀 교육여건이 나빠질 것 같아서
⑤ 임대보증금, 임대료, 주거관리비 등이 지금 거주하는 집보다 비쌀 것 같아서
⑥ 가구원 수에 비하여 공공주택의 규모(또는 방 수)가 작을 것 같아서
⑦ 현재 집을 소유하고 있거나 주택을 분양받아 내 집을 마련할 예정이기 때문에

Q29. 귀하께서 선호하는 공공주택의 형태는 어떠합니까?

① 일반단독주택 ② 다가구단독주택 ③ 영업겸용단독주택 ④ 아파트
⑤ 연립주택 ⑥ 다세대주택 ⑦ 오피스텔 ⑧ 기타( )

Q30. 귀하께서 선호하는 공공주택의 주거면적(전용면적)은 어느 정도입니까? ☐☐☐ 평

Q31. 귀하께서 선호하는 공공주택의 방 개수는 어느 정도입니까? (거실은 방 1개로 가정)

① 1개 ② 2개 ③ 3개 ④ 4개 이상

Q32. 귀하께서는 공공주택 입지 중 어떤 곳을 가장 선호하십니까?

① 역세권(편리한 대중교통) ② 직장 및 학교 근처 ③ 상업 및 문화시설 주변(도심지)
④ 병원, 복지관 및 공공시설 주변 ⑤ 교외지역 ⑥ 기타( )

Q33. 귀하께서 선호하는 공공주택 단지규모(세대수)는 어느 정도 입니까?

① 소규모 단지(100세대 미만) ② 중규모 단지(100~500세대) ③ 대규모 단지(500세대 이상)

Q34. 귀하께서 공공주택에 가장 필요하다고 생각하는 시설은 무엇입니까?

① 입주민 생활편의시설(공용세탁실, 공용취사장, 방문자숙소 등)
② 입주민 소통교류시설(주민카페, 주민휴게시설, 다목적회의실)
③ 입주민 성장발전시설(도서실, 독서실, 세미나실, 창업지원실, 컴퓨터 및 사무실기기 등)
④ 입주민 건강체육시설(피트니스센터, 단체 운동실, 옥내/외 스포츠·운동시설 등)
⑤ 입주민 취미여가시설(동아리방, 교육·체험실, 전시·공연장, 영상·음악 감상실, 유희실 등)
⑥ 입주민 보육·경로시설(영유아놀이방, 공동육아실, 장난감대여실, 옥외 유아놀이터, 고령자 휴게휠동실 등)
⑦ 기타( )

Q35. 귀하께서는 기반시설 부족과 주택노후화에도 불구하고 오랜기간 개발이 지연된 북항 배후지역을 공공주도 개발로 새로운 공공주택을 공급하는 것에 대해 어떻게 생각하십니까?

① 적극 찬성 ② 찬성 ③ 반대 ④ 적극 반대 ⑤ 잘 모르겠다

Q36. 귀하는 북항 배후지역이 어떻게 개발되기를 희망하십니까?

① 현상태 유지
② 현재의 단독주택 형태는 유지하되, 도로, 공원 등 기반시설 확충 중심으로 정비
③ 현재의 단독주택을 전면 철거하고 재개발 형태로 전면 정비하되 중저층 중심으로 정비
④ 현재의 단독주택을 전면 철거하고 재개발 형태로 전면 정비하되 중고층 중심으로 정비
⑤ 기타( )

Q37. 북항 배후지역 노후주거정비를 위해 귀하께서 주택행정에 가장 바라는 사항은 무엇입니까?

① 저소득층을 위한 저렴한 공공주택 공급
② 독거노인 등 고령자를 위한 맞춤형 공공주택 공급
③ 청년층이 선호하는 활력 넘치는 주거환경 조성
④ 빈집 등 폐공가 정비를 통한 주변환경 활력 제고
⑤ 기타( )

Q38. 귀하가 생각하는 북항 배후지역 공공주택의 임대료 수준은 어느 정도가 적정하다고 생각하십니까?

구분	금액	
1) 전세의 경우	전 세 보 증 금	____억 _____만원
2) 보증금 있는 월세의 경우	보 증 금	____억 _____만원
	월 세	월 _____만원
3) 보증금 없는 월세(사글세, 연세, 일세 포함)의 경우	월 세	월 _____만원

V. 응답자 특성

SQ1. 성별	① 남성 ② 여성
SQ2. 연령	만 ( )세
SQ3. 직업	① 전문직 ② 사무 · 관리직 ③ 생산직 ④ 자영업 ⑤ 판매 · 서비스직 ⑥ 교사 · 공무원 ⑦ 학생 ⑧ 주부 ⑨ 무직 ⑩ 기타( )
SQ4. 최종학력	① 중학교 졸업 이하 ② 고등학교 졸업 ③ 대학교 졸업 ④ 대학원 이상
SQ5. 가구원 수	( )명
SQ6. 응답자 주소	부산광역시 ( )구 ( )동

정책연구 2020-12-946

부산시 공공주도 노후주거지 재생 실행방안 연구

저 자 **김경수, 최영상, 최효비**
발행인 **송교욱**
발행일 2020년 12월
발행처 재단법인 **부산연구원**
(우)47210 부산광역시 부산진구 중앙대로 955 상수도사업본부 8,9F
☎ (051)860-8850, FAX (051)860-8619
홈페이지 http://www.bdi.re.kr
인쇄처 갭스앤디 컴퍼니 ☎ (051)911-9890, FAX (051)911-9810
ISBN 978-89-5896-946-4 93530