

노후 장기공공임대주택의 단지재생 정책 방안

염철호 연구위원, 엄운진 연구원

요약

- 1980년대 후반부터 1990년대 초반까지 집중적으로 공급된 영구임대주택을 포함한 장기공공임대주택은 공급 후 20년 이상 경과하면서 주택성능이 낮아지고 주거환경이 열악해짐
- 열악한 주거환경과 취약계층의 집단화로 인한 지역사회 배제 등 장기공공임대주택의 근본적인 문제를 해결하기 위해서는 단지의 공공적 가치 증진을 목표로 현재 시설 개선 위주로 추진하는 주거환경 개선 정책을 단지 경계를 넘어선 지역 차원의 마을만들기 개념으로 전환할 필요
- 장기공공임대주택 단지재생의 3대 목표를 단지재생 추진기반 마련, 지역 공공복지 거점화, 지역과의 교류 및 연계 확대로 설정하고 이를 실현하기 위한 전략과 세부실천과제를 제시

정책제안

- 다양한 주체의 참여와 협업을 바탕으로 단지 주변 공간을 포함하는 물리적 재생과 사회경제적 재생을 결합하여 점진적이고 장기적으로 주거환경을 개선할 수 있도록 단지재생 정책목표를 설정할 필요
- 단지재생전략계획 도입, 지자체 역할 강화, 기존 주택의 타 용도 전환 등 단지재생의 세부 실천과제를 추진하기 위해서 「장기공공임대주택의 입주자 삶의 질 향상 지원법」과 관련 법령을 개정할 필요
- 단지재생전략계획을 바탕으로 기존의 시설개선사업, 주거복지동사업, 공공시설확충사업을 연계·강화하기 위하여 기존 사업방식을 전환하고 중앙부처-지자체-관리주체의 협업체계를 구축할 필요

1 장기공공임대주택 단지재생의 필요성 및 개념

■ 장기공공임대주택의 노후화에 따른 중장기적인 대책 마련 필요

- 1980년대 후반부터 1990년대 초반까지 집중적으로 공급된 영구임대주택을 포함한 장기공공임대주택은 20년 이상 경과하면서 주택성능 저하와 열악한 주거환경 문제에 직면하고 있으나, 공공임대주택 정책은 여전히 임대주택 재고 확대에 정책적으로 편중되어 있고, 기존 장기공공임대주택에 대해서는 상대적으로 정책적 관심이 미흡한 실정

■ 장기공공임대주택의 주거환경 개선 정책 및 사업의 한계

- 「장기공공임대주택의 입주자 삶의 질 향상 지원법」(이하 「장기임대주택법」)이 제정·시행되면서 주거환경 개선을 위한 기반이 마련되었고 주거환경개선사업이 추진 중이나, 취약계층의 집단화로 인한 커뮤니티 형성 미흡과 사회적 낙인화로 제기되는 지역사회 배제 문제 등 장기공공임대주택 단지가 가지고 있는 문제의 근본적 개선에는 한계가 있음

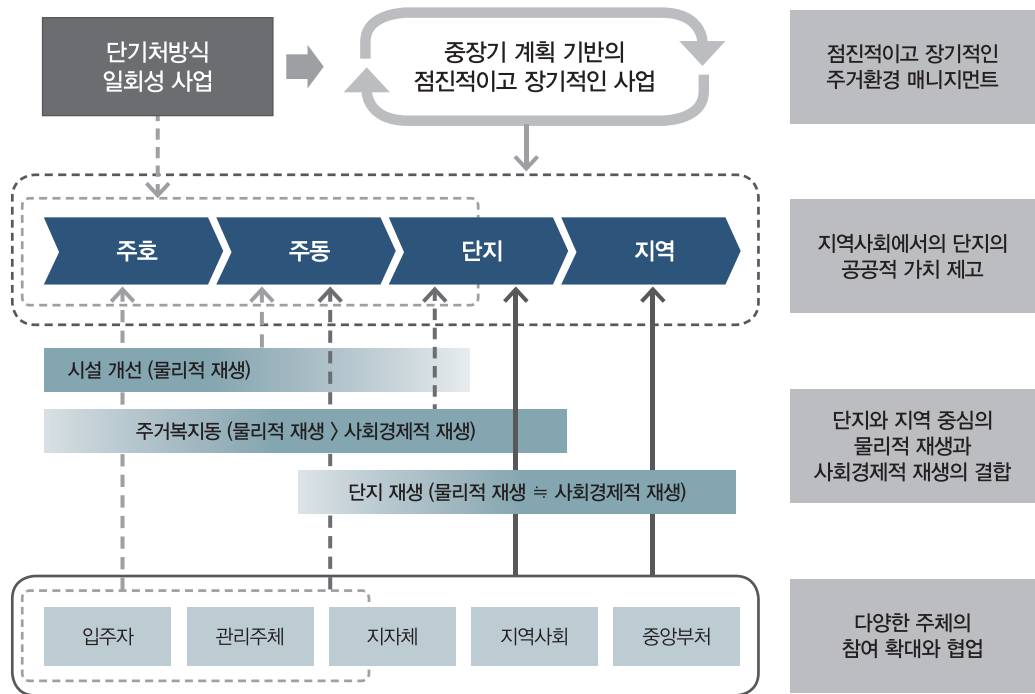
■ 지속가능한 마을만들기 측면에서 단지재생 개념으로의 정책 전환 필요

- 장기공공임대주택 주거환경 개선은 단지의 공공적 가치 증진을 목표로 단지의 경계를 넘어선 지역 차원의 마을만들기 개념으로 다루어져야 하며, 장기공공임대주택의 관리주체만이 아닌 지자체, 중앙부처가 협업하는 도시관리 차원의 통합형·패키지형 정책으로 전환될 필요가 있음

■ 장기공공임대주택 단지재생의 개념

- 장기공공임대주택 단지의 공공적 가치를 제고하기 위하여, 지역사회를 포함한 다양한 주체의 참여와 협업을 바탕으로 단지와 지역 중심의 물리적 재생과 사회경제적 재생을 결합한 중장기 계획에 기반을 둔 점진적이고 장기적인 주거환경 매니지먼트
- 내부시설 개선 위주에서 지역복지형 공공가치 제고로 전환
 - 단지의 사회적 낙인화를 개선하기 위해서는 단지에 대한 물리적·사회적 경계를 허물고 단지공간을 지역사회의 공유공간으로 활용하여 단지 주민과 주변 주민이 함께 이용하도록 하고 교류의 기회를 확대하는 등 지역의 공공재로서 가치를 제고하는 방향에 초점을 맞출 필요가 있음

- 단기 처방식 개보수 위주에서 중장기적인 주거환경 매니지먼트로 전환
 - 현재의 단기 처방식 시설개선사업이나 주거복지동사업의 추진에 앞서 단지의 중장기적인 매니지먼트 전략을 바탕으로 단계적이고 종합적인 주거환경 개선의 추진이 필요
- 단지 관리주체 중심에서 지자체 · 중앙부처가 함께하는 협업체계 중심으로 전환
 - 도시관리, 복지 등 지역사회 차원으로 확장된 관련 정책 틀 속에서 장기공공임대주택 문제가 다루어져야 하며, 이를 위하여 장기공공임대주택이 입지한 기초지자체와 광역지자체 및 중앙부처의 정책 · 사업을 연계할 수 있는 협업체계 구축이 필요



장기공공임대주택의 '단지재생' 개념

2 장기공공임대주택 단지재생의 목표 및 실천과제

■ 목표 1 : 단지재생 추진기반 마련

- 점진적이고 장기적인 단지재생을 추진하기 위한 계획을 수립하고, 지역사회 등을 포함한 단지재생 협의체계를 구축하며, 재생과 관련한 의견 수렴 · 홍보 · 현장 지원 등을 수행하는 재생거점을 조성

- (전략-1) 단지재생 지역협의체 구성
 - (단지 및 지역문제 해결을 위한 조직 구성) 관리주체, 입주자 대표회의, 주변 지역 주민자치위원회, 지방자치단체, 사회복지관, 시민단체 등 관련 주체가 참여하여 단지 문제와 지역문제를 함께 논의하고 해결책을 찾을 수 있는 전담조직을 구성
- (전략-2) 단지 내 재생거점 조성 및 지원프로그램 운영
 - (단지재생 관련 업무 전담사무소 단지 내 설치) 단지 및 주변의 현황 및 문제점을 파악하기 위한 정보를 수집하고 단지재생과 관련한 계획 수립, 의견 수렴, 협의·조정, 홍보, 사업 시행 등 단지재생 관련 업무를 전담하는 현장사무소를 단지 내에 설치

■ 목표 2 : 지역 공공복지 거점화

- 노후 공공임대주택의 특성상 부족한 공공복지 기능을 확충함에 있어서 일자리 창출, 고령자 케어, 의료서비스 등을 지역 주민이 함께 이용할 수 있도록 고려하여 단지 공간을 지역 내 공공복지서비스 제공의 거점으로 조성
- (전략-3) 단지 내·외부 유희공간에 일자리 창출 지원시설 조성
 - (주변 아파트형공장 시설과 연계한 일자리 창출) 영구임대주택 인근에 위치한 아파트형공장 내 시설을 활용하여 지역자활센터를 운영함으로써 단지 주민의 일자리 창출에 기여할 수 있도록 하거나 사회적기업의 활동 거점으로 운영
 - (단지 내 공간을 활용한 일자리 창출) 단지 내 버려진 공터를 활용한 공동텃밭 등의 관리자로 입주민을 고용하거나 기존의 단층상가, 활용도가 낮은 어린이놀이터를 리모델링하여 북카페, 생협 등 공익성 있는 판매시설을 도입
- (전략-4) 주거와 연계된 입주자 복지서비스 시설 조성
 - (주동 저층부 주호의 용도변경을 통한 고령자 복지서비스시설 조성) 단지 내 주동 저층부 주호의 용도변경 및 주호통합 등을 통해 데이케어센터, 방문개호서비스공간 등을 설치하여 단지 내 고령자에 대한 복지서비스 제공 거점으로 활용
 - (복지관 및 유희상가를 활용한 입주자 커뮤니티 시설 조성) 단지 내 종합사회복지관 및 유희상가 건물 리모델링을 통해 주민 사랑방 등 복지시설을 확충하고, 청소년들의 비행공간이 될 우려가 있는 버려져 있는 공간을 활용하여 커뮤니티 공간 확충
- (전략-5) 지역 포괄 의료·복지거점 조성
 - (장애인 및 고령자를 위한 서비스시설 조성) 사회복지관 인접 주동의 저층부 주호를 고령자를 위한 그룹홈, 데이케어센터로 활용하면서 주호 교환 등을 통해 단지 내 고령자를 해당동에 입주시켜 한 건물에서 각종 서비스를 제공

■ 목표 3 : 지역과의 교류 및 연계 확대

- 단지의 낙인화를 극복하고 단지가 지역의 마을만들기에 기여할 수 있도록 오픈스페이스, 공용시설, 젊은 층을 위한 주택, 연도형 상가 등 지역교류시설을 단지 경계부에 집중적으로 배치하고 주변 공간과 적극적으로 연계
- (전략-6) 지역 내 보행 및 녹지네트워크 연계
 - (단지 내 도로를 보행친화도로로 재구성) 차량 동선과 보행 동선의 역전 및 재배치를 통하여 안전하고 쾌적한 보행로를 신규로 조성하거나, 신체적 약자들이 걷기 안전한 보행로를 조성하는 등 단지 내 주요도로를 보행친화적인 도로로 재구성
 - (보행로 주변 텃밭 및 편의시설 조성) 보행로 구간별로 안내판 · 공공화장실 · 문화 및 체육시설을 제공하고, 보행전용도로 주변에 공동텃밭이나 정원을 조성하여 지역민에게 휴식 및 소규모 커뮤니티 공간을 제공
 - (지역 및 주변 단지과 연계된 보행네트워크 형성) 가로변에 접한 주동부 저층, 이용도가 낮은 놀이터부지, 마을회관, 기타 부대시설 등 보행로 및 주민 편의시설을 연결하여 마을을 순환하는 보행네트워크를 형성
- (전략-7) 단지 경계부의 개방성 증대 및 공공시설과 연도형 상가 조성
 - (단지 경계부 공공시설 설치로 지역과의 연계 활성화) 폐쇄적인 단지여건 개선을 위해 단지 경계부의 수목, 방음벽, 담장 등을 제거 · 교체하고, 작은 도서관 등 지역민을 위한 시설을 단지 경계부에 조성하여 공공시설 콤플렉스 기능을 도입
 - (연도형 상가 조성을 통한 지역경제 활성화) 단지 경계부의 개방성 확보와 함께 단지 경계부에 면한 주동의 저층 주호를 연도형 상가로 조성하여 보행친화형 가로환경 조성과 지역경제 활성화를 도모
 - (지역 공동주차장 건립) 지하주차장이 없는 지역 내 단지의 여건 개선을 위해 지역 공동 지하주차장을 건립하여 단지 내외부의 주차여건을 개선하고, 공간 및 비용 절감을 위하여 진출입로를 지역이 공유
- (전략-8) 시설복합화로 젊은 계층을 위한 주거동 증축
 - (대학생 임대주택 공급을 통한 다양한 계층혼합 유도) 저층부는 기존 시설인 상가, 북카페, 유치원 등을 공급하고, 상층부는 대학생 임대주택으로 공급하며 입주 대학생들과 연계하여 저소득층을 위한 방과 후 교실, 어린이 공부방 등을 운영

단지재생 전략 및 세부실천과제

목표	전략	세부실천과제	적용대상				
			1	2	3	4	5
단지재생 추진기반 마련	단지재생 지역협의체 구성	• 단지 및 지역문제 해결을 위한 조직 구성	-	-	-	-	-
	단지 내 재생거점 조성 및 지원 프로그램 운영	• 단지재생 관련 업무 전담사무소 단지 내 설치	●	○	○	●	-
지역공공 복지 거점화	단지 내 · 외부 유희공간에 일자리 창출 지원시설 조성	• 영구임대주택 주변 아파트형공장 시설과 연계한 일자리 창출	-	-	-	-	●
		• 단지 내 공간을 활용한 일자리 창출	●	●	-	-	-
	주거와 연계된 입주자 복지서비스 시설 조성	• 주동 저층부 주호의 용도변경을 통한 고령자 복지 서비스시설 조성	-	-	●	-	-
		• 복지관 · 유희상가 활용 입주자 커뮤니티 시설 조성	●	-	-	●	-
	지역 포괄 의료, 복지거점 조성	• 장애인 및 고령자를 위한 서비스 및 시설 조성	○	●	-	○	○
지역과의 교류 및 연계 확대	지역 내 보행 및 녹지네트워크 연계	• 단지 내 도로를 보행친화도로로 재구성	-	○	-	-	○
		• 보행로 주변 텃밭 및 편의시설 조성	○	●	-	○	○
		• 지역 및 주변 단지와 연계된 보행네트워크 형성	-	○	○	-	●
	단지 계부의 개방성 증대 및 공공시설과 연도형 상가 조성	• 단지 경계부 공공시설 설치로 지역과의 연계 활성화	○	○	-	○	●
		• 연도형 상가 조성을 통한 지역경제 활성화	●	○	●	○	○
		• 지역 공동주차장 건립	●	●	-	-	○
	시설복합화로 젊은 계층을 위한 주거동 증축	• 대학생 임대주택 공급을 통한 다양한 계층 혼합 유도	●	●	-	-	-

● : 우선 적용, ○ : 적용 및 연계 가능

1 유희상가, 2 오픈스페이스, 3 저층 주호, 4 복지관, 5 단지 주변

3 장기공공임대주택 단지재생을 위한 제도개선 과제

■ 「장기공공임대주택 입주자 삶의 질 향상 지원법」 개정안

- (단지재생전략계획 도입) 중장기적인 단지재생계획을 바탕으로 리모델링, 시설개선 사업, 증축, 주거복지동사업, 재건축 등의 사업이 단계적 · 체계적으로 추진되기 위해서는 우선 단지재생전략계획을 법정계획으로서 도입할 필요
- (지자체 역할 강화) 지원의 주체가 아닌 사업주체의 직접적인 파트너로서 지자체의 책임과 역할을 강화할 필요가 있으며, 이를 위해서는 지방자치단체의 장이 시군구 차원의 단지재생기본계획을 수립할 수 있도록 하는 근거 마련 필요
- (지역협의체 구성) 지자체의 역할과 책임을 보다 명확히 하고 사업주체와 지자체와의 협력을 강화하기 위해서는, 지역협의체 구성에 대한 근거를 마련함과 동시에 사업 주체와 지자체가 공동으로 사업을 발굴 · 시행할 수 있는 근거 조항을 마련

제3조(삶의 질 향상을 위한 국가 등의 지원)

국가 및 지방자치단체는 입주자의 삶의 질 향상을 위하여 다음 각 호의 지원을 실시하여야 한다.

1. 입주자의 커뮤니티 활성화를 위한 프로그램 개발 및 재정 지원
2. 노약자·장애인을 위한 승강기 등 편의시설 설치 및 보수비용 지원
3. 시설물 노후화 등으로 인한 유지보수 및 기능 향상에 필요한 비용 지원
4. 단지재생전략계획의 수립에 필요한 비용 지원
5. 그 밖에 입주자의 주거복지증진을 위하여 필요한 사업으로서 대통령령으로 정하는 사항

제7조(사업주체의 관리의무)

- ① 사업주체는 장기공공임대주택 및 복지서비스시설이 입주자가 사용하기에 적합한 수준을 유지하도록 지속적으로 관리하여야 한다.
- ② 사업주체는 주요 시설의 교체 및 보수를 위하여 「장기임대주택법」 제31조에 따른 특별수선충당금을 적립하여야 한다.

제7조의2(단지재생전략계획의 수립)

- ① 사업주체는 개별 단지 또는 복수의 연결한 단지를 대상으로 장기공공임대주택의 입주자 삶의 질 향상과 노후 건축물의 기능 향상 등에 필요한 리모델링, 재건축, 증축, 용도변경 등의 사업을 종합적이면서 계획적으로 추진하기 위하여 단지재생전략계획을 수립할 수 있다.
- ② 단지재생전략계획에는 다음 각호의 사항이 포함되어야 한다.
 1. 계획의 목표 및 범위
 2. 인구, 토지이용, 주거환경, 주변여건 등의 현황
 3. 사업의 계획기간 및 단계별 추진방안
 4. 입주자의 주거환경 개선 및 주거복지 증진 등을 위한 공공임대주택 및 복지서비스시설의 리모델링, 재건축, 증축, 용도변경 등에 관한 사업
 5. 주변 지역주민이 공동으로 이용할 수 있는 시설의 설치 및 정비를 위한 사업
 6. 자원 조달 및 예산집행 계획
 7. 사업주체, 입주자, 지자체 등 관련 주체가 참여하는 협의체 구성 및 운영 방안
 8. 그 외 사업주체가 단지재생을 위해 필요하다고 판단되는 사항
- ③ 사업주체는 단지재생전략계획에 따라 사업을 시행하고자 하는 경우에는 단지재생전략계획을 수립하여 입주자 3분의 2 이상의 동의와 해당 지방자치단체장의 동의를 거쳐 국토교통부 장관의 승인을 받아야 한다.

제7조의3(장기공공임대주택 입주자 삶의 질 향상 기본계획의 수립)

- ① 시장·군수·구청장은 입주자의 삶의 질 향상을 체계적으로 지원하기 위하여 다음 각 호의 사항이 포함된 영구임대아파트 입주자 삶의 질 향상 기본계획을 수립하여 시행할 수 있다.
 1. 입주자의 거주 및 복지지원 실태
 2. 입주자 지원의 기본 방향
 3. 복지서비스시설 유지·보수 및 확충
 4. 시설개선 등 주거환경 개선
 5. 입주자의 사회 경제적 여건 개선
 6. 입주자의 보건 서비스 강화
 7. 입주자의 커뮤니티 활성화
 8. 효율적인 지원을 위한 지원 체계
 9. 사업추진을 위한 재정 확보 방안
 10. 입주자 삶의 질 향상 사업 평가
 11. 그 밖에 입주자 삶의 질 향상을 위해 필요한 사항
- ② 지방자치단체의 장은 사업주체가 단지재생전략계획을 수립하는 경우, 이를 기본계획에 반영하여야 하며, 기본계획에 포함한 각종 지원방안과 지자체가 시행하는 각종 관련 사업이 단지재생전략계획과 연계될 수 있도록 노력하여야 한다.

제7조의4(사업주체와 지방자치단체 등과의 협력)

- ① 사업주체는 지방자치단체와 협력하여 복지서비스시설 확충, 시설개선, 입주자 경제역량 강화, 보건복지 서비스 강화, 아동의 건전성장 지원, 입주자 커뮤니티 활성화 등을 위한 사업을 공동으로 추진할 수 있다.
- ② 장기공공임대주택의 입주자 삶의 질 향상을 위한 정책과 사업을 효율적으로 추진하기 위하여 사업주체, 지방자치단체, 입주자대표회의, 주변 지역 주민자치위원회, 사회복지관 등이 참여하는 지역협의체를 구성·운영할 수 있다.
- ③ 사업주체와 지방자치단체는 기본계획, 단지재생전략계획, 지역협의체 등을 통해 발굴된 입주자 및 주변 지역 주민을 위하여 공공시설을 단지 내 공지에 설치·운영하는 사업, 단지 주변의 외부공간을 개선·정비하고자 하는 사업 등을 공동으로 시행할 수 있다.
- ④ 국가는 사업주체와 지방자치단체가 입주자 및 주변 지역주민을 위하여 공동으로 시행하는 사업에 필요한 비용을 지원할 수 있다.

- (기존 주택의 타 용도 전환) 단지재생전략계획의 승인과 함께 별도의 증축을 통해 기존 전체 세대수가 감소하지 않는 것을 전제로 장기공공임대주택을 타 용도로 전환할 수 있도록 유연화

제8조(장기공공임대주택의 리모델링)

- ① 사업주체는 건축물의 노후화를 방지하거나 노후건축물의 기능을 향상시키기 위하여 필요한 경우 장기공공임대주택 및 복지서비스시설을 리모델링(「주택법」제2조에 따른 리모델링을 말한다)할 수 있다.
- ② 사업주체가 제1항에 따라 장기공공임대주택 및 복지서비스시설을 리모델링하는 경우 국가는 이에 사용되는 재원을 지원하여야 한다.

제8조의2(장기공공임대주택의 용도변경)

- ① 사업주체는 주거복지 증진 및 주변 지역주민이 공동으로 이용할 수 있는 시설 등을 설치하기 위하여 기존 장기공공임대주택을 복지서비스시설로 용도변경할 수 있다.
- ② 사업주체가 기존 장기공공임대주택을 복지서비스시설로 용도변경 하고자 하는 경우에는 단지재생전략계획에 관련 계획을 포함하여 승인을 얻어야 하며, 용도변경으로 멸실되는 장기공공임대주택 세대수 이상의 주택을 증축하여야 한다. 다만, 3년 이내의 범위에서 일정 기간을 정하여 새로운 용도로 사용한 후 장기공공임대주택으로 환원하는 경우에는 그러지 아니할 수 있다.

- (단지 내 토지 장기 임차를 통한 공공시설 설치 및 민간투자 유도) 지자체가 단지 내 공지를 장기 임차하여 공공시설을 건립하거나, 민간투자를 통해 복지서비스시설, 대학생 기숙사나 민간임대주택(또는 준공공임대주택)을 건립하는 방안
- (증축 주거동 입주자 다양화) 사회취약계층에 편중된 입주자 문제를 개선하기 위해, 단지재생사업을 통한 증축으로 추가되는 신규공급 주택의 일부를 대학생·사회초년생·신혼부부 등 젊은 계층에게 공급할 수 있도록 관련 사항을 개정

제10조의2(장기공공임대주택 단지의 증축)

① 사업주체는 「주택법」 제38조 및 같은 법 제42조제2항에도 불구하고 장기공공임대주택 단지에 대통령령으로 정하는 바에 따라 별도의 동(棟)을 증축하는 행위를 통하여 「공공주택건설 등에 관한 특별법」 제2조제1호가목에 따른 주택을 건설·공급할 수 있다.

〈이하 생략〉

⑦ 사업주체는 주택공급에 관한 규칙 제31조, 공공주택 업무처리지침 제51조(입주자 선정)의 규정에도 불구하고, 증축 주택 입주자 중 일부를 대학생·사회 초년생·신혼부부 등 젊은 계층에게 우선 공급할 수 있다.

제10조의3(단지 내 공지를 활용한 장기토지임대사업)

① 사업주체는 단지 내 공지를 활용하여 다음 각 호에 해당하는 장기토지임대사업을 시행할 수 있다.

1. 해당 지방자치단체가 단지 내 공지를 장기 임차하여 공공시설을 건립·운영하는 경우
2. 민간사업자가 단지 내 공지를 장기 임차하여 복지서비스, 대학생 기숙사, 민간임대주택, 준공공임대주택 등의 사업을 시행하는 경우
- ② 사업주체가 단지 내 공지를 활용하여 장기토지임대사업을 시행하고자 하는 경우에는 국토교통부 장관에게 관련 사항이 포함된 단지재생전략계획의 승인을 받아야 한다.
- ③ 제1항에 따른 토지의 대부기간은 30년 이내로 한다.

■ 「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법」 개정안

- 노후 장기공공임대주택의 경우, 「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법」에서 규정하고 있는 도시재생활성화지역의 3개 요건 중 노후주택의 증가 등 주거환경이 악화되는 지역에는 해당되나, 다른 요건에 대해서는 해당되는 경우가 거의 없을 것으로 예상되기 때문에 도시재생활성화지역에 별도의 특례규정 신설

법 제13조(도시재생전략계획의 내용)

① 도시재생전략계획에는 다음 각 호의 사항이 포함되어야 한다.

〈이하 생략〉

④ 전략계획수립권자가 도시재생전략계획으로 도시재생활성화지역을 지정하려는 경우에는 다음 각 호의 요건 중 2개 이상을 갖추어야 한다. 다만, 준공된 후 20년 이상 지난 500세대 이상 규모의 장기공공임대주택단지가 1개 이상 포함되고 「장기공공임대주택 입주자 삶의 질 향상 지원법」에 따른 기본계획이 수립된 지역의 경우에는 제3호의 요건만을 갖추어도 무방하다.

1. 인구가 현저히 감소하는 지역
2. 총 사업체 수의 감소 등 산업의 이탈이 발생하는 지역
3. 노후주택의 증가 등 주거환경이 악화되는 지역
- ⑤ 제4항에 따른 요건의 세부 기준은 대통령령으로 정한다.

■ 「주택법」 개정안

- 「주택법」 제42조의(리모델링기본계획의 수립권자 및 대상지역 등)에서 규정하고 있는 리모델링기본계획에 장기공공임대주택의 재생에 관한 사항을 포함하도록 하면서 이를 지역 공동주택의 중장기적인 재생계획으로 재편

제42조의6(지역 공동주택 재생계획의 수립권자 및 대상지역 등)

① 특별시장·광역시장 및 대도시의 시장은 관할구역에 대하여 다음 각 호의 사항을 포함한 지역 공동주택 재생계획을 10년 단위로 수립하여야 한다. 다만, 세대수 증가형 리모델링에 따른 도서관 및 우체국 등 공공시설의 부족 등 대통령령으로 정하는 경우에는 리모델링 기본계획을 수립하지 아니할 수 있다.

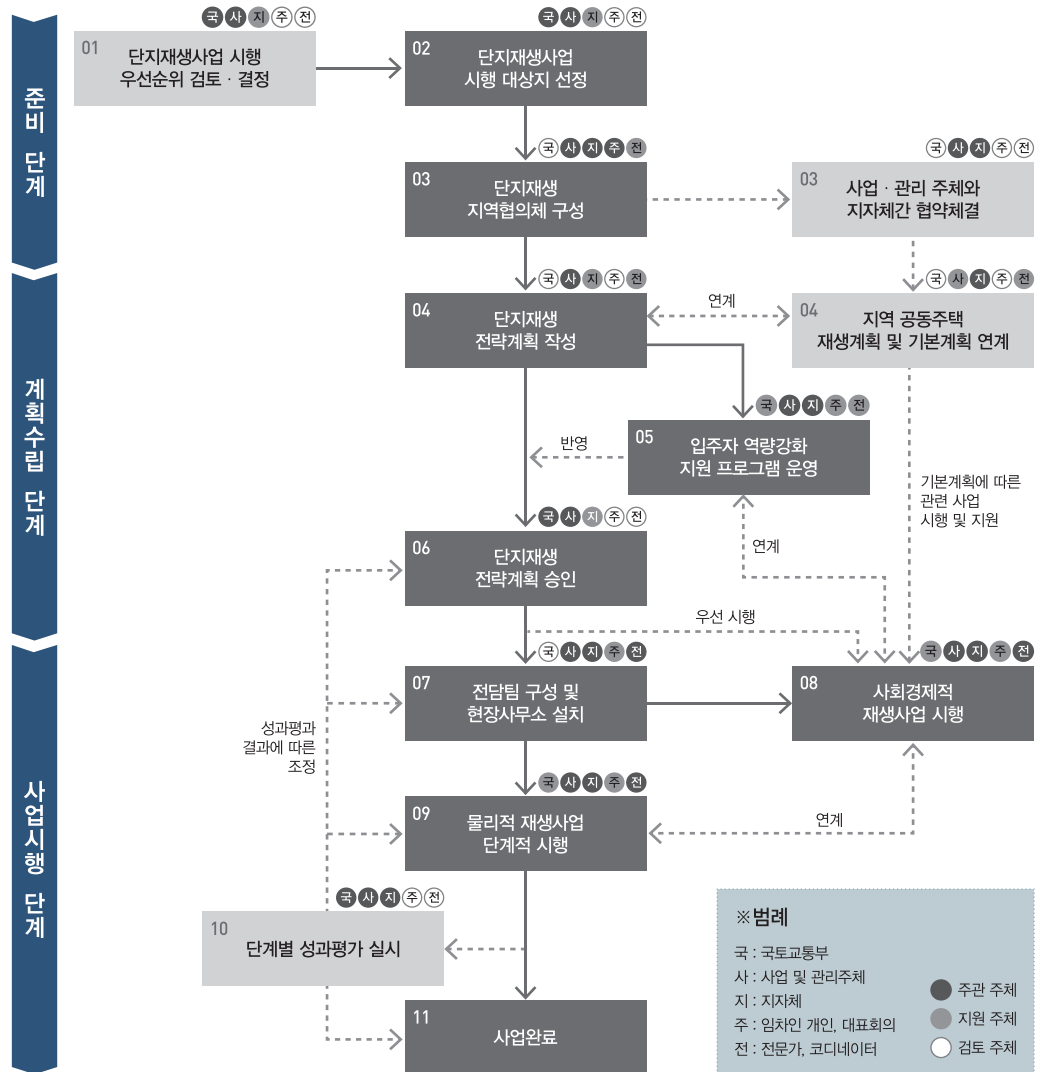
1. 계획의 목표 및 기본방향
 2. 도시기본계획 등 관련 계획 검토
 3. 리모델링 대상 공동주택 현황 및 세대수 증가형 리모델링 수요 예측
 4. 세대수 증가에 따른 기반시설의 영향 검토
 5. 일시집중 방지 등을 위한 단계별 리모델링 시행방안
 6. 장기공공임대주택의 재생방안
 7. 그 밖에 대통령령으로 정하는 사항
- 〈이하 생략〉

4 장기공공임대주택 단지재생사업 추진방안

■ 단지재생사업 추진절차 및 관련 주체의 역할

- 단지재생을 지속적으로 추진하기 위한 지역협의체를 구성할 필요가 있는데, 여기에는 단지의 사업·관리주체, 지자체 담당 및 관련 부서, 사회복지관, 임차인 대표회의, 지역주민 등이 참여하여야 하며, 원활한 의사결정과 합의 형성을 위한 전문가 조직이나 코디네이터 조직의 참여가 병행되어야 함
- 사업 추진에 있어 임차인 대표회의의 참여 및 의사결정 주체로서의 역할 확대가 요구되므로 초기부터 단지재생 주체의 역량을 갖추기 위한 교육과 훈련이 필요하며, 전문가 조직이 이 역할을 수행하면서 하드웨어사업에 선행해서 커뮤니티 활성화 등 각종 소프트웨어 프로그램을 발굴하고 우선 시행할 필요가 있음
- 향후 일관성 있고 지속적인 사업 추진을 위해서는 지자체 차원의 장기공공임대주택 입주자 삶의 질 향상 기본계획과 지역 공동주택 재생계획을 단지재생전략계획의 수립과 연계하거나, 양자 간 협약체결 등을 통해 지자체의 각종 관련 사업과 단지재생사업이 통합적으로 추진될 수 있도록 할 필요가 있음
- 단지재생전략계획이 마련되면 국토교통부의 승인을 거쳐 사업 추진을 위한 예산 지원 근거를 마련할 필요가 있으며, 본격적인 사업 추진에 앞서 단지 내 재생사업을 총괄하고 사업 중 발생하는 각종 현안을 담당하는 전담팀 구성, 단지 내 유희상가 등을 활용한 현장사무소 설치가 선행되어야 함

- 단지재생사업은 단기간에 완료되는 사업이 아니므로 장기적인 관점에서 사업의 실행 난이도, 성과의 파급효과 등 우선순위에 따라 단계적으로 추진할 필요가 있으나, 최소한 연 단위의 성과 점검과 평가를 통해 차년도 이후의 사업 추진전략과 방향의 조정 및 확정이 필요

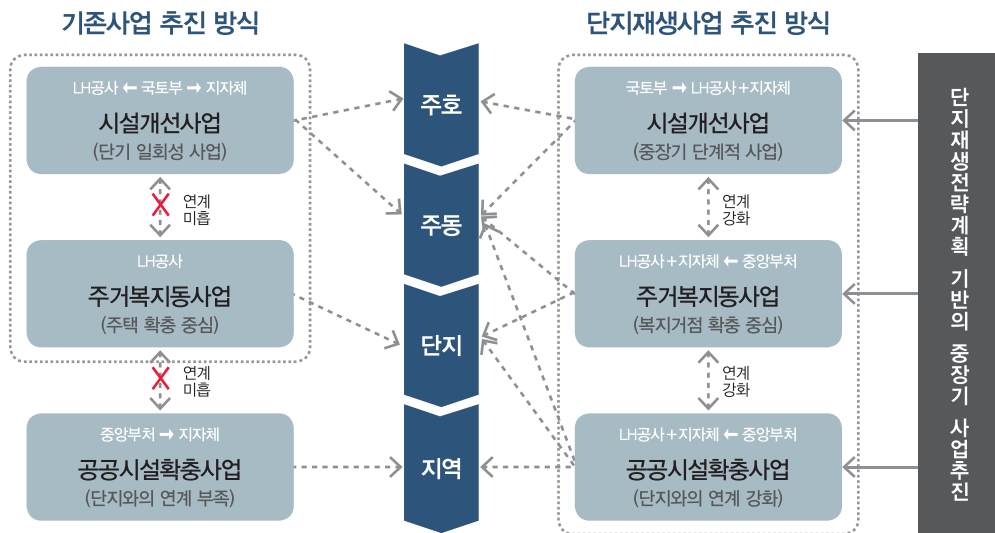


단지재생사업 추진절차

■ 기존 사업방식 개선 및 사업 간 연계 방안

- 시설개선사업을 세대 내부 개선과 주민공용시설 개선 등이 시급한 단지를 대상으로 추진하는 하드웨어사업과 중장기적인 단지재생전략계획을 수립하는 소프트웨어 사업으로 재편하고, 1차적인 시설개선사업이 시행된 단지에 대해서는 중장기적인 단지재생전략계획을 수립하도록 함

- 관리주체와 지자체가 협력하여 단지재생전략계획 수립, 지역협의체 구성, 지역 공공 시설 우선 설치 등을 추진하는 경우에는 단지재생전략계획의 승인에 맞추어 시설개선 사업과 주거복지동사업을 해당 단지에 우선적으로 시행하는 것이 바람직
- 중장기적인 전략계획을 바탕으로 주호 내부와 주동에 집중한 시설개선사업, 단지 내 부족한 복지서비스와 주택을 확충하는 주거복지동사업, 지자체가 추진하는 공공 시설확충사업을 연계하거나 통합적으로 추진함으로써 공공임대주택 단지의 공간 구조를 개편하고 나아가 공공적 가치를 증진시키는 효과를 기대할 수 있음
- 단지재생사업의 추진과 함께 복지서비스 확충이나 일자리 창출과 같은 부처별 사업을 연계하는 것도 필요한데, 행복주택 경우처럼 장기공공임대주택의 단지재생에 있어서도 복지·고용·문화·보육 등 관련 서비스를 함께 제공할 수 있는 시설을 단지 내 또는 인접부에 적극적으로 연계 설치함으로써 단지 내 입주자에 대한 복지서비스 향상뿐만 아니라 단지를 지역 전체가 공유하는 공간으로 재편



기존 관련 사업방식 개선 및 연계 개념

염철호 연구위원 (044-417-9677, chyoun@auri.re.kr)

엄운진 연구원 (044-417-9643, raum@auri.re.kr)

