

주거환경개선 2단계사업계획

‘04.3.16

건설교통부

< 보고 순서 >

1. 전국 노후불량지 현황 및 정비계획	1
2. 주거환경개선사업 개요	3
3. 1단계 주거환경개선사업 추진실적 및 평가 ...	4
4. 2단계 주거환경개선사업계획	5
5. 기대효과	8
※주거환경개선사업 시행사례	9
※2단계 사업대상지 사례	12

1

전국 노후불량주거지 현황 및 정비계획

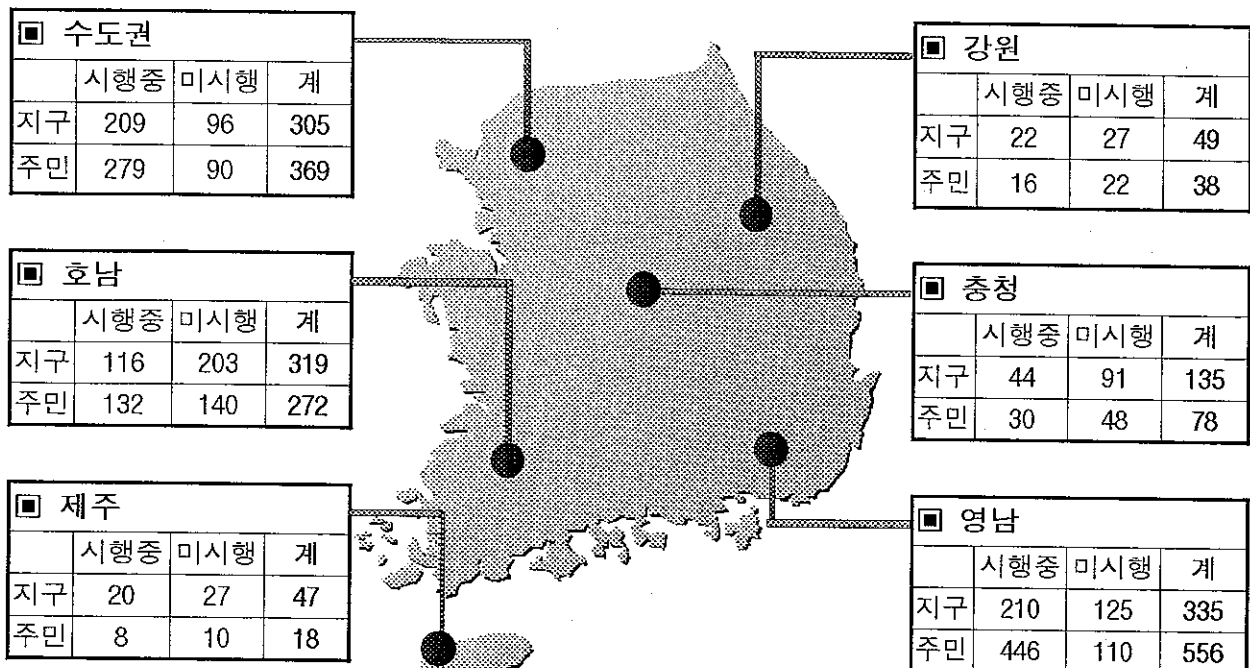
□ 70년대말부터 노후불량지 정비를 추진하여
520개소(주택 15만동)를 정비하였으나,

○ 아직도 133만명이 주택과 기반시설 수준이 열악한 노후
불량주거지역에 거주하고 있음

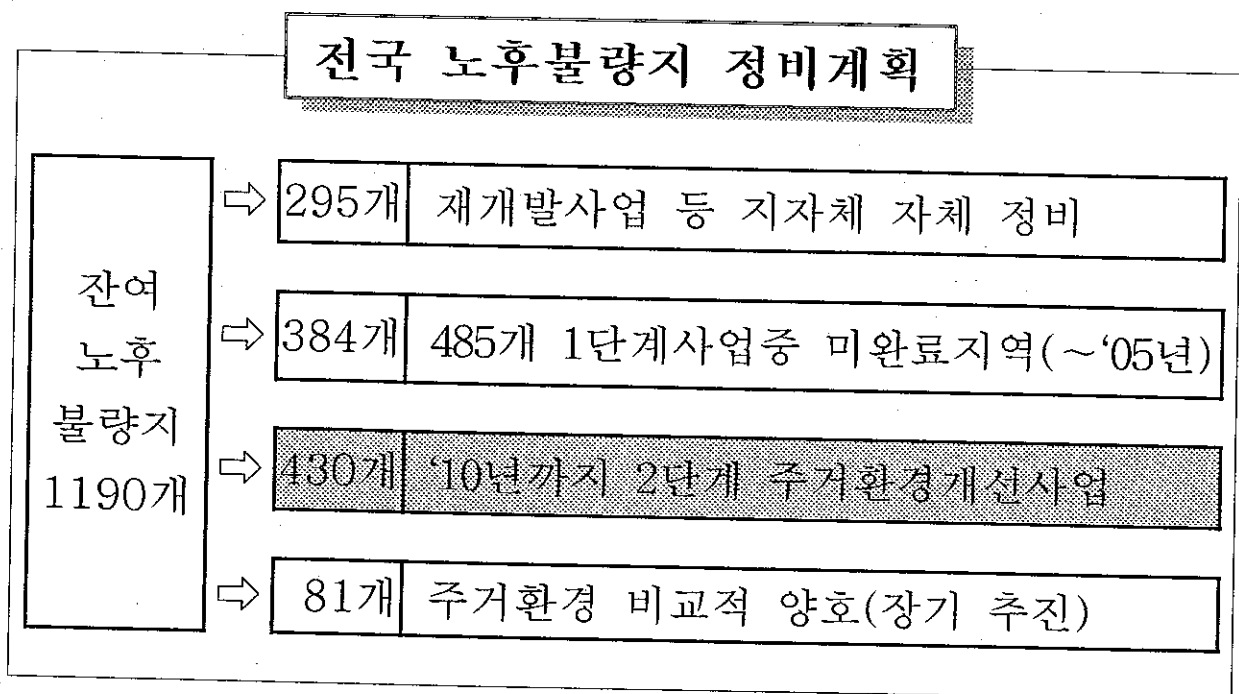
	개소	면적(km ²)	동수(천동)	인구(만명)
정비중	621	28	188	91
미정비	569	28	104	42
계	1,190	56	292	133
* 정비완료	520	19	150	46

○ 지역별로는 영남(335개소), 호남(319개소), 수도권(305개소)에 집중

※ 전국 노후불량지 분포현황(단위 : 개소, 천명)



- 현존하는 노후불량지 1,190개소는 민간사업인 재개발사업과 공공사업인 주거환경개선사업으로 정비할 계획
- 개발이익이 기대되어 주민자력에 의한 정비가 가능한 295개소는 재개발사업을 시행(주로 수도권과 광역시)
 - 주민이 재개발조합을 결성, 시공사를 선정하여 주택개량
 - 사업성이 없어 주민자력으로는 정비가 곤란한 895개소는 주거환경정비사업(1·2단계) 시행
 - 지자체 또는 주공이 사업시행자가 되어 정비추진
 - 비교적 상태가 양호한 81개소는 장기적으로 주거환경 정비사업 등을 추진



□ 주거환경개선사업은 무허가 주택등 노후불량주택 밀집 지역의 주거환경을 개선할 목적으로 '89년부터 추진

○ 기반시설 설치비용 지원, 국공유지 무상양여, 용적률 완화 등의 공공지원을 통해 사업추진

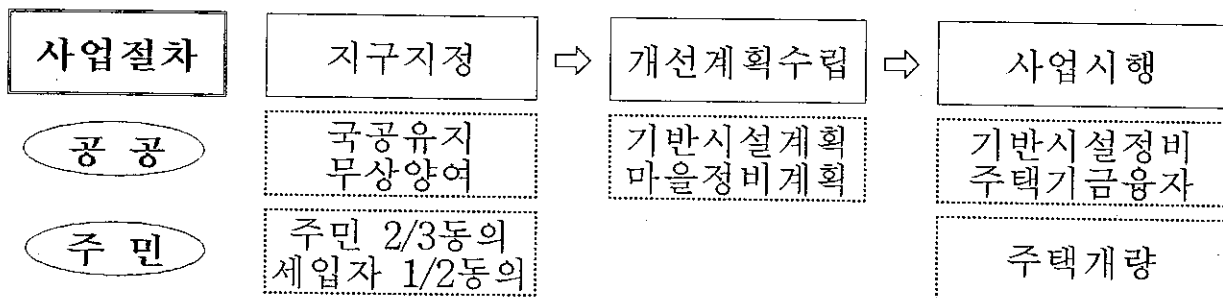
* '89년 제정된 임시조치법에 의해 '04년까지 한시사업이었으나, '03년 도시및주거환경정비법을 제정하여 상시사업으로 전환

□ 지자체가 도로·상하수도 등 기반시설을 설치하고 주민이 주택을 개량하는 「현지개량방식」과

○ 주택공사에서 주택·토지를 수용한 후 「공동주택을 건설하여 원가이하로 공급하는 방식」으로 사업추진

* 주택·토지소유자에게 분양주택을, 세입자에게 임대주택을 공급

○ 현지개량방식이 80%, 공동주택 방식이 20% 수준



* 공동주택방식의 경우는 공공이 주택건설까지 담당

- '00.12월 주거환경개선사업 활성화를 위해 정비가 시급한 485개 지구를 대상으로 「1단계 사업계획('01~'05)」을 확정
 - 국고·지방비 1조6천억원을 투자(국고 50%, 지방비 40%, 교부세 10%)하여 도로·상하수도 등 기반시설을 정비
 - '03년까지 국고 5,325억원 투자, '04~'05간 2,675억원 투자 계획
 - 지구내 주택 20만동(33만세대)을 현지개량 또는 공동주택 건설 방식으로 개량(주택기금융자이율 5.5%⇒3% 인하, '03. 10)
 - '04.3월 현재 101개지구 사업완료, 374개 지구 사업시행중, 나머지 10개 지구는 사업준비중이며 '05년 완료예정
 - 도로 189개소, 155km 개설, 상하수도 140개소, 235km 설치
 - 주택 6만동, 20만 가구개량 완료
- '03. 8월 대한국토도시계획학회를 통하여 사업성과를 평가한 결과,
 - 21개 사업완료지구에서 실시한 설문조사에서 주민 85%가 사업효과에 대하여 긍정적으로 응답
 - 현장조사결과 무허가 및 붕괴우려 건축물이 대폭 감소하고 기반시설이 확충되는 등 주거환경이 크게 개선된 것으로 확인

구 분	공동주택방식		현지개량방식	
	시행전	시행 후	시행전	시행 후
· 무허가건축물	50.0%	0.0%	48.8%	12.9%
· 붕괴위려건축물	61.0%	0.0%	38.7%	10.3%
· 차량접근가능 주택	19.3%	100.0%	27.1%	87.0%
· 기반시설 면적	7.8%	27.0%	0.0%	3.3%

※ 인천시내 21개 지구 조사결과(국토도시계획학회조사, 2003. 8)

- 그러나, 원주민 재정착률 미흡, 세입자 보호대책 미비 등 저소득층에 대한 배려가 부족한 문제점도 지적됨

4

2단계('05~'10) 주거환경개선사업계획

- ◇ '10년까지 전국에 산재한 1만㎡ 이상 규모의 열악한 노후·불량주거지의 기반시설정비 및 주택개량을 완료
- ◇ 1단계사업 평가결과 제기된 문제점을 보완시행함으로써 부작용을 줄이고 사업효과를 극대화
 - 성과에 근거한 유연한 사업계획수립, 철거민 임시거주 대책 및 원주민 재정착률 제고방안 강구

4-3 기대효과

- 소방차·청소차량의 진입이 곤란하고 안전·위생상으로도 열악한 지역에 거주하는 34만 주민의 주거환경이 획기적으로 개선되어 안전하고 쾌적한 마을 조성
 - 도로·상하수도·공용주차장 등 기반시설이 정비되고 놀이터, 소공원 등 주민복지시설의 증가로 정주의욕이 고취되며, 지역 이미지 개선 및 도시미관 향상 효과
- 2조원 규모의 기반시설 투자로 20조원 규모의 주택개량 투자를 유발하여 약 15만명의 일자리 창출 및 지역경제 활성화
- 도심지내 저소득층이 입주가능한 소형 및 임대주택공급량이 확대되어 사회적 통합(Social Mix)에 기여

2단계 사업에 대한 구체적인 연차별 사업계획을
금년 4월까지 마련하여 통보하고

주민의견을 충분히 반영한
지구지정 및 개선계획을 '04년까지 수립하여
'05년부터 사업을 본격적으로 시행하겠습니다.

아울러, 추진중인 1단계 사업도
'05년까지 차질없이 마무리하겠습니다.

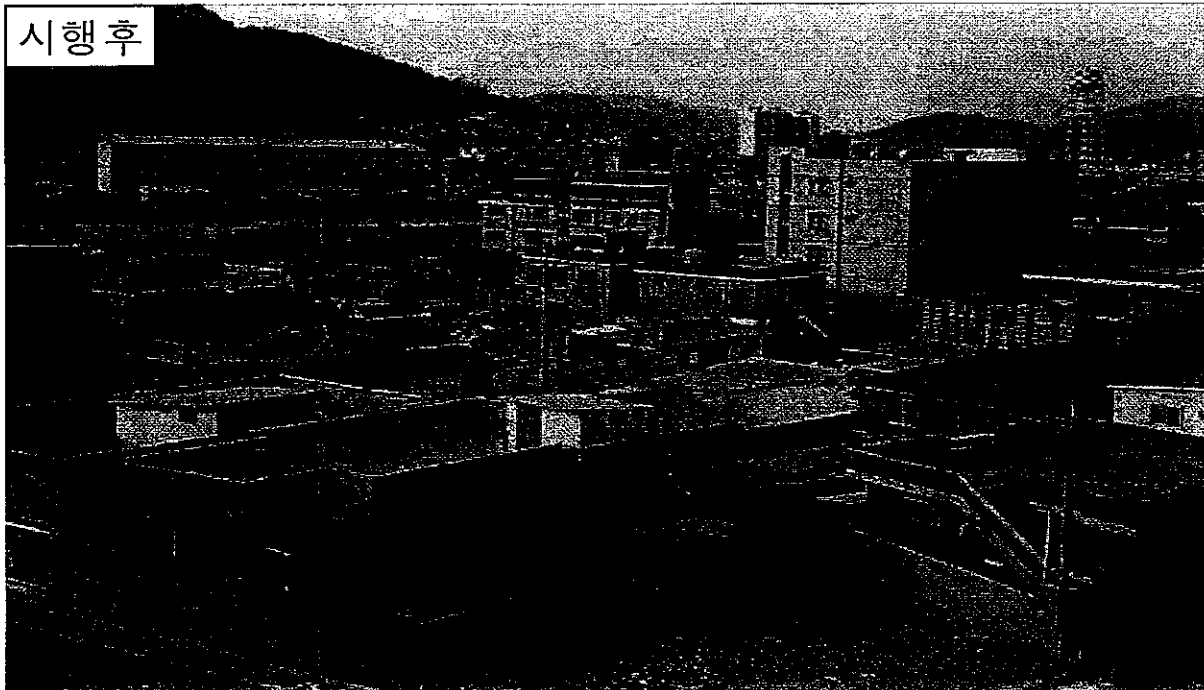
주거환경개선사업 시행사례

□ 동두천 생연 4지구(현지개발방식)

시행전



시행 후



□ 2단계 사업대상지 사례



군산 금광지구



청주 탑동지구

