

전라북도 소규모주택정비사업 실태분석 및 관리 방안 연구

지역혁신정책실 새만금전략팀 오병록 책임연구위원

연구배경 및 목적

연구배경

- ▶ 재개발 등 대규모 정비사업의 대상이 되지 않은 노후 단독주택 중심의 주거지는 적절한 정비방식이 존재하지 않아 정책대상에서 소외
- ▶ 소규모주택정비사업이 도입됨에 따라 노후 단독주택지 개선이 가능해졌지만 사업규모 등 사업의 영세성으로 사업추진 미진
- ▶ 소규모주택정비사업의 활성화와 효율적 관리를 위한 정책방안 필요

연구목적

- ▶ 소규모주택정비사업 추진 실태와 추진과정 상 문제 파악
- ▶ 노후 단독주택지 주민의 주거환경개선을 위한 소규모주택정비사업의 원활한 추진과 정책적 관리를 위한 방안 모색

연구방법

자료조사

- ▶ 소규모주택정비사업 특성 파악을 위한 문헌 및 선행연구 검토
- ▶ 소규모주택정비사업 추진 현황 분석을 위한 자료 분석

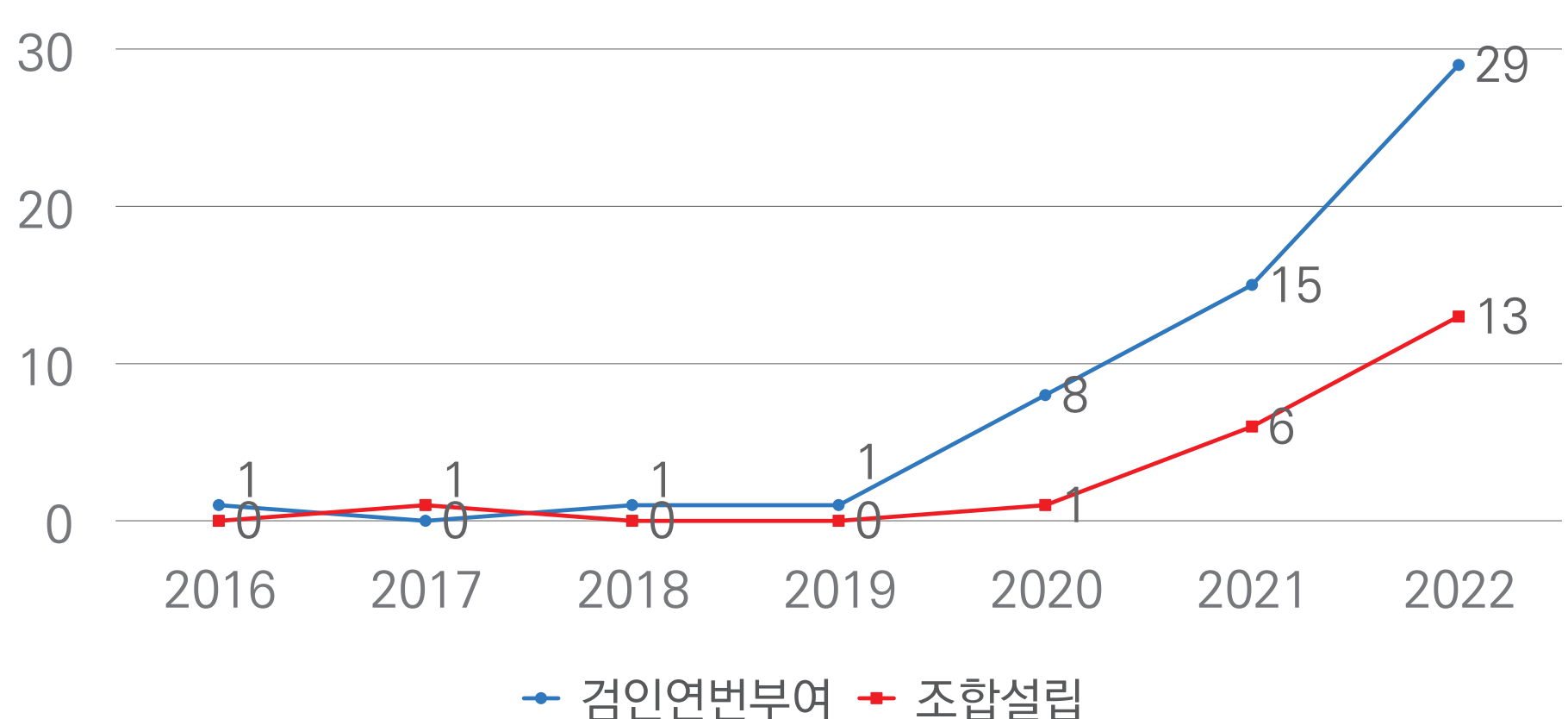
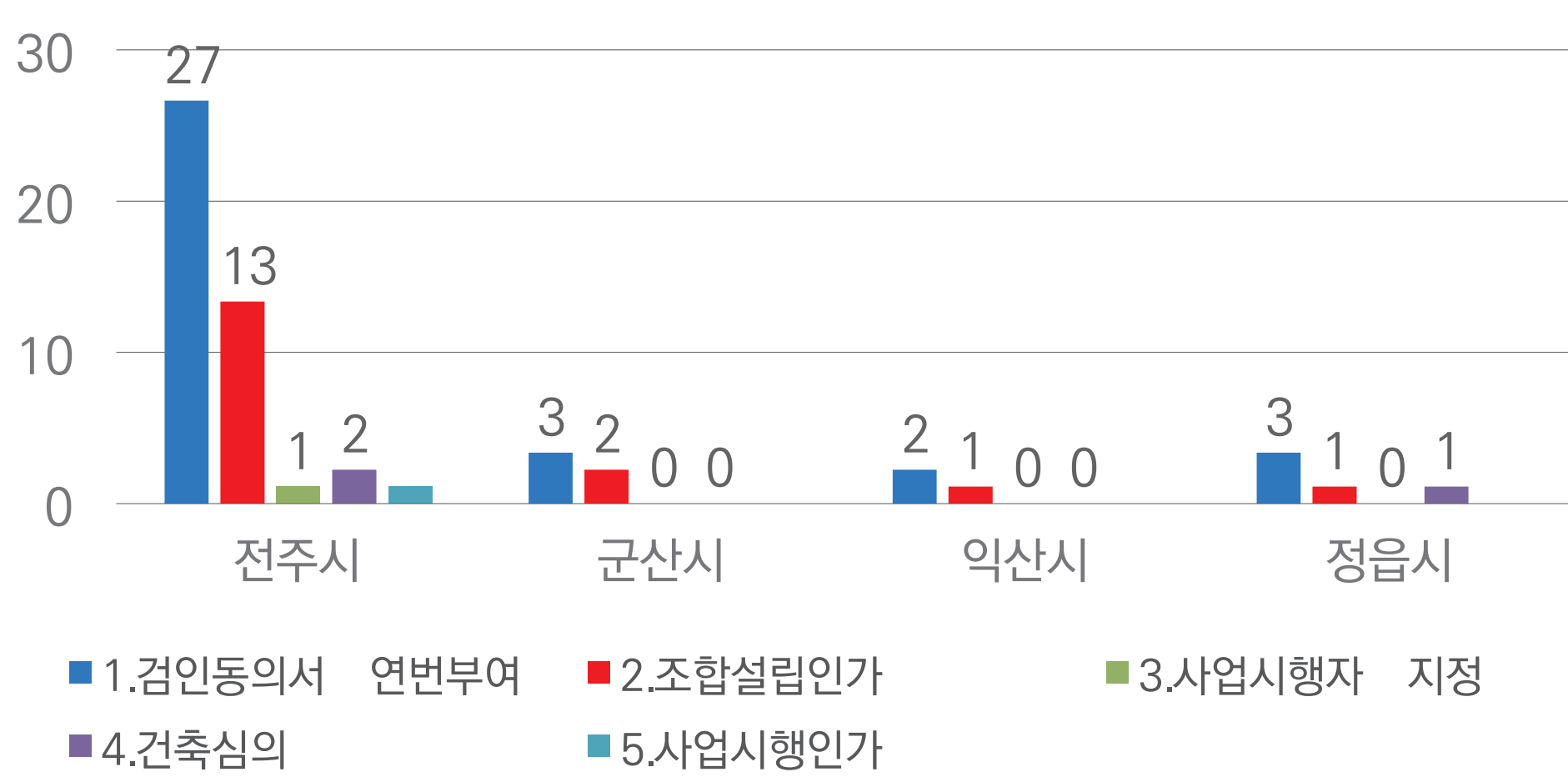
현장조사

- ▶ 도내 소규모주택정비사업 실태 조사를 위한 현장 방문 실태 조사
- ▶ 소규모주택정비사업 관련 실무자 및 전문가와 면담 및 자문

연구결과

소규모주택정비사업 추진 초기 단계에서 준비 필요

- ▶ 도내 57개 사업 추진 중, 전주에 대부분 사업구역이 분포
- ▶ '검인동의서 연번 부여'의 사업추진 초기단계가 다수 차지
- ▶ 사업추진이 빠르게 증가하고 있어, 사업관리 체계 필요



사업의 영세성으로 인한 사업추진 어려움

사례조사 결과

조합 승인 전 사업비용 조달 어려움

- 사업을 주도하는 일부 주민들의 개인 비용으로 처리, 지인 사무실 활용 등

기부채납에 따른 사업성 저하

- 사업경계 인도 및 차량 진출입로 기부채납 조건부 건축심의 통과

심의 시 건축 이외의 사항으로 건축계획 축소

- 건축적 조건 충족에도 불구하고 경관 등 다른 안건으로 승수 제한

시공사 선정의 어려움

- 소규모 사업에 따른 낮은 사업성으로 사업에 참여하고자 하는 시공사 선정에 장기간 소요

행정처리 시간 지체

- 사업절차 중 행정처리 단계에서 빠른 조치 필요

정책과제

사업 추진 과정 소요 비용 지원

- 사업 준비단계 활동비용 마련 어려움, 사업자금 조달이 사업 성과 요인

사업성 확보가 관건

- 건축설계, 기부채납, 주변 민원 처리

사업의 영세성 극복 필요

- 소규모주택정비사업 자체의 낮은 사업성, 고령의 영세한 주민

소규모주택정비사업 이해도 제고

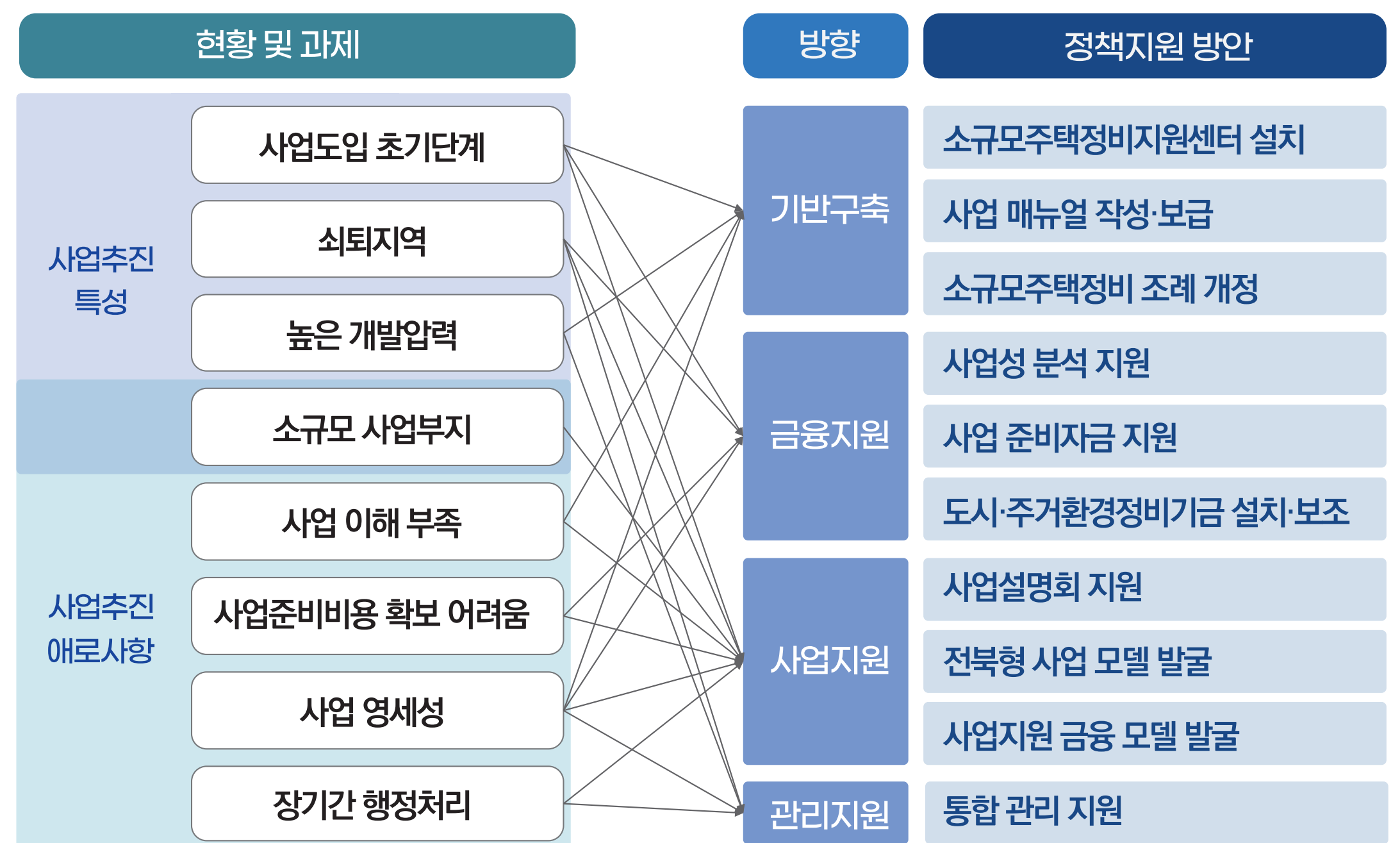
- 주민의 참여와 이해로 빠른 사업 진행 필요

공공의 참여와 지원

- 정보제공 및 사업지원 조직 필요, 행정적 지원, 시공사 선정 지원

소규모주택정비사업 관리 방안

- ▶ 소규모주택정비사업의 특성과 사업추진 애로사항의 극복 과제 해결
- ▶ 기반구축, 금융지원, 사업지원, 관리지원을 통한 사업 활성화



결론

요약

- ▶ 지원센터 설치, 사업 매뉴얼 작성, 정비조례 개정 등 기반구축
- ▶ 사업성 분석 지원 및 사업 준비금 지원 등의 금융지원
- ▶ 전북형 사업모델 발굴 및 사업지원 금융 모델 발굴 등 사업지원
- ▶ 소규모주택정비사업에 대한 통합적 관리 지원

기대효과

- ▶ 상대적으로 정비에 소외되었던 노후 단독주택지 정비의 원활한 추진
- ▶ 소규모주택정비사업 추진을 통한 단독주택지 주민의 주거환경 개선

향후 연구방향

- ▶ 노후 단독주택지 개선을 위한 전북형 사업 모델 발굴 및 적용
- ▶ 개별 사업단위가 아닌 생활권 단위의 정비와 관리로 난개발 방지 방안 모색