대구시 주거환경개선사업 현지개량지구의 실태에 관한 연구

An Analysis of the On-site Improvement Area of Residential Environment Improvement Project in Daegu

김한수*
Km, Han-Su

김철수**
Kim, Cheol-Su

Abstract

This study aims to analyze the on-site improvement area of residential environment improvement project based on research results derived from the on-site and questionnaire survey in case of Daegu. The main findings are as follows. First, residents complain about delay of project completion because a long time has been passed after on-site improvement area was designated. Experts and government officials agree that a new method of development is required. Second, future development should discriminate on-site improvement area according to its level of project completion. The area should be classified into project completion areas and on-going area, and new methods, such as redevelopment, apartment-housing construction method, should be allowed. Third, for better management of on-site improvement area, laws and regulations must be ready and government's will for improvement is crucial.

Keywords : Living Environment Improvement Project, On-site Improvement Area, Apartment-housing Construction Method, Redevelopment Project, Housing Improvement Ratio

주요어 : 주거환경개선사업, 현지개량사업, 공동주택건설방식, 재개발사업, 주택개량률

I. 서론

1. 연구의 배경 및 목적

주거환경개선사업에 있어 사업시행자가 정비기반시설을 새로이 설치하거나 확대하고 토지소유자가 스스로 주택을 개량하는 방식인 현지개량방식은 공동주택건설방식 등의 주거환경개선에 비해 정비사업비와 관리비용이 상대적으로 낮아 원주민의 재정착율이 높기 때문에 서민의 주거환경 개량방식으로 기여해 왔다. 그러나 현지개량방식은 서민의 주거안정이라는 당위성에도 불구하고 최근 한시법인 주거환경개선을 위한 임시조치법의 적용 시효가 끝남에 따라 새로 지정되는 구역에 대한 건축특례 등 완화규정이 삭제되어 사실상 현지개량방식의 사업추진이 어렵게 되었다.¹⁾

한편, 현지개량방식의 경우 정비기반시설 개선은 공공기관이 단기간에 예산을 투입하여 사업성과를 낼 수 있는 반면, 신축을 포함한 건축물의 개량은 주민스스로 사업을 추진하기 때문에 사업기간이 장기화되는 단점이 있다. 또한 예산투자에 비해 사업성과가 미미하고 그 동안의 주택개량사업이 과도한 건축법 등의 완화조치로 인해 과밀 개발됨에 따라 거주성이 저하되고, 세입자대책 부재와 지역주민의 경제활동 저하로 인하여 또다시 불량주거지로 변모하여 주변지역과의 괴리가 커져 개발의 균형을

이루지 못하는 악순환을 거듭하는 경우도 있다. 이에 따라 대상지구 주민들은 현지개량방식의 주거환경개선지구(이하 현지개량지구)를 해제하고 타 사업유형으로 변경해 달라는 요구가 전국적으로 급증하고 있어 지방자치단체들은 이에 대한 개선책을 찾기 위한 고민을 하고 있는 실정이다. 이러한 측면에서 국내에서도 물리적으로 환경개선위주의 노후주거지 정비사업에 대한 한계를 인식하고 선진 외국에서 정착되고 있는 지역밀착형 소규모 정비사업이나 점진적 정비사업의 도입 필요성이 제기되고 있으나 사업수단의 한계와 제도적 지원체계의 미흡 등으로 적용되지 못하고 있다.

따라서 본 연구는 대구시에서 추진하고 있는 현지개량지구의 물리적 환경과 사업추진 현황을 분석하고, 현지거주민과 지자체(구청)관계자 및 전문가를 대상으로 실시된 설문조사 분석결과를 토대로 하여 현지개량지구에 대한 주거환경 개선을 위한 대책에 대한 제언을 하기 위한 것에 목적을 두고 있다.

2. 연구의 접근 방법

본 연구는 먼저 선행연구를 검토하고 관련법 및 주거환경 정비사례를 살펴보고, 대구시의 현지개량지구의 실

*정회원(주저자), 계명대학교 건축학대학 도시계획학과 교수

**정회원(교신저자), 계명대학교 건축학대학 도시계획학과 교수

1) 주거환경 개선은 1989년 임시조치법 제정 이전과 2000년에서 2003년까지의 임시조치법 연장 그리고 2003년 이후의 도시 및 주거환경정비법의 적용에 따라 정비방법이 다르게 적용되었음.

태를 문헌자료와 현장조사를 통하여 사업추진 실태를 분석한다. 또한 현지개량지구의 개선방안을 모색하기 위하여 현지 주민과 해당 구청관계자를 대상으로 설문조사를 실시함과 동시에 민원 내용을 분석한다.

II. 선행연구와 주거환경개선사업 검토

1. 선행연구의 검토

주거환경개선사업에 관련한 연구는 1980년대부터 진행되어 많은 연구성과가 축적되어 있는바, 이를 주제별로 보면 법제도관련연구, 재정착연구, 지정기준연구, 기존사업평가연구, 민원에 관한 연구 등으로 구분할 수 있다.

주요한 제도개선 시기별로 보면 임시조치법 이전에는 재정착과정과 국토개발연구원의 주민참여에 대한 연구가 이루어졌으며, 임시조치법 적용시기 즉 제2기시점이라고 할 수 있는 1990년 전후에는 주거환경개선사업 지구내의 여러 항목을 중심으로 본격적인 연구가 이루어진 것을 알 수 있다. 또한 임시조치법 연장시기에도 연구가 많이 이루어졌다는 것을 알 수 있지만 지정기준이나 정비수법 개선에 대한 연구가 많고, 그 후 도시및주거환경정비법(이하 도정법)적용시기부터는 상대적으로 다소 적은 연구가 이루어졌다. 연구의 방향이나 주제가 제도의 변화에 따라 이루어지고 있는 것을 보면 장래 새롭게 여건변화가 온

다면 연구의 진행이 활발해 질 것으로 판단된다.

이들 선행연구 가운데 본 연구 주제인 현지개량지구의 관리방안을 중심으로 크게 개선방안, 평가, 지정기준, 제도개선 등의 범주로 구분할 수 있다. 이들 연구는 전국적인 차원에서 현지개량사업에 대한 주민들의 반대로 지구 완결, 지구해제, 지구존치 그리고 타 지구로의 전환 등을 원하는 현시점 즉, 현지개량지구의 근본적인 문제를 재조명해야 한다는 점에서 출발하는 본 연구와는 큰 차이가 있다는 것을 알 수 있다.

2. 현지개량방식에 의한 사업 특성

현행법상 노후주거지역을 정비할 수 있는 사업방식은 도정법에 의한 주택재개발사업, 주택재건축사업, 주거환경개선사업과 주택법에 의한 주택건설사업으로 구분할 수 있다.

도정법에 의한 주거환경개선사업은 크게 현지개량방식, 공동주택건설방식, 절충방식으로 구분할 수 있다. 현지개량방식은 지자체장인 시장·군수가 사업시행자로서 지구 내 필요한 도로·상하수도 등 정비기반시설을 설치하고, 주민은 각자 건축허가를 받아 스스로 주택을 개량하는 방식이다. 또한 토지의 소유권은 변화가 없고 사업지원은 개량자금융자, 공공기반시설설치, 건축법특례적용을 통하여 이루어지고, 사업시행절차는 공동주택건설방식보다는 간편하다고 할 수 있다.

표 1. 선행연구 동향

구분	제1기	제2기	제3기	제4기
	임시조치법 이전 ('89년 이전)	임시조치법 적용 ('89년~'99년)	임시조치법 연장 적용('00년~'03년)	도정법 적용 ('03년 이후)
일반적 개선방안		<ul style="list-style-type: none"> 장정훈, 1993 최주영 · 양동양, 1993 송영섭, 1994 이효식, 1995 박종택, 1995 진정수 · 박종택, 1998 고 철 · 하성규 외, 1999 정재영, 1994 하성규, 1995 손경환, 1997 	<ul style="list-style-type: none"> 배순석, 2000 류삼열 · 주관수 외, 2002 권영웅, 2002 신문식, 2002 박현주 · 김혜천, 2003 김철수, 2003 이창수 외, 2003 	<ul style="list-style-type: none"> 임계호, 2004 이인제, 2005
평가연구		<ul style="list-style-type: none"> 실태분석(양경모, 1995) · 비교분석(이영성, 1995) 주거만족도조사(김철홍, 1996; 신정언, 1999) 도시공간평가(권원용, 1996; 최영은 외, 1999) 효과분석(이승우, 1996) 종합평가(이영석, 1998; 권영덕, 1999) 		<ul style="list-style-type: none"> 효과분석 (정동섭 외, 2005)
지정기준		<ul style="list-style-type: none"> 노후불량주택 평가기준 (최유현, 1998) 	<ul style="list-style-type: none"> 노후불량주택 평가기준(이종현, 2000) 계획요소연구(노윤석 · 임양빈, 2001; 노윤석, 2002) 지구지정지표(박지호 · 박환용, 2001; 박정은 · 최병선, 2003) 	
제도개선		<ul style="list-style-type: none"> 제도개선(대한주택공사 재개발처, 1992) 법제도개선(최찬환, 1996) 주거단지지침(국토연구원, 1997) 단지계획기준(대한주택공사, 1998) 	<ul style="list-style-type: none"> 도시및주거환경정비법 (권영덕, 2002) 	<ul style="list-style-type: none"> 제도개선 (김명선, 2004)
재정착	<ul style="list-style-type: none"> 재정착과정연구 (김진훈, 1986) 	<ul style="list-style-type: none"> 현지재정착과정(김철홍, 1993) 	<ul style="list-style-type: none"> 도심회귀(이창수 외, 2003) 	
정비수법 개선			<ul style="list-style-type: none"> 수복형정비(김광중, 2000; 임지영, 2001) 중저층고밀주거연구(박철수, 2001) 가구단위정비(임희지 외, 2003) 	
기타	<ul style="list-style-type: none"> 주민참여(국토개발 연구원, 1982) 	<ul style="list-style-type: none"> 해외사례(박천보 · 오덕성, 1996) 주민참여(구자훈 외, 1996) 		<ul style="list-style-type: none"> 민원(진미윤, 2004) 해외사례 (김창성 외, 2004)

공동주택건설방식은 지자체장·공공기관이 법정 시행자로서 과도한 인구밀집과 불규칙한 도로망으로 현지개량방식이 곤란한 경우 적용하며 이때 지구안의 토지건축물을 전량매수하여 불량주택을 동시에 철거하고 공동주택을 건설한 후 지구 안의 토지·건축물 소유자에게 주택을 우선 분양하는 방식이다.²⁾ 그리고 절충방식은 대상지의 일부는 현지개량, 그 나머지 일부를 공동주택건설방식으로 추진하는 방식으로 지구의 특성이나 주민선호도를 감안하여 한가지 방식만으로 사업을 추진하기가 곤란하거나 문제가 있을때 사업의 원활한 추진을 위하여 시행하는 방식이다.

3. 현지개량지구의 관리실태

대도시의 현지개량지구의 실태를 살펴보면 다음과 같다. 먼저 서울시의 경우 107개 지구가 지정되어 있으나 현재로는 장래 사업추진이나 구체적인 관리방안이 없이 지속되고 있으며, 2020년 서울시 도시및주거환경정비기본계획에 반영여부를 검토 중에 있다. 부산시는 2010년 부산시 도시 및 주거환경정비기본계획을 수립함에 있어, 그 정비유형을 규정하기가 모호한 지구에 대하여 ‘유형유보지구’를 신설 지정하여 관리하고 있다.³⁾

대전시와 광주시의 경우 각각 7개와 34개 지구가 지정되어 있으나, 구체적인 지구 관리방안이 없으며 현지개량지구를 존치하고 있으며, 울산시는 국토해양부 시범사업으로 1개 지구를 추진하고 있는 실정이다. 즉, 우리나라 여러 대도시에서도 현재의 현지개량지구에 대한 개발 및 관리에 여러 문제점이 있다고는 인지하고 있지만 현지거주민들에게는 매우 민감한 사안이기 때문에 구체적인 관리방안을 제시하지 못하고 있는 실정이다.

2) ① 주택공사 등은 사업시행자 지정시(법 제7조) 토지건축물 소유자 총수의 각각 2/3 이상 동의를 얻어야 가능하며, 공동주택건설방식으로 건설·공급하는 주택규모는 분양·장기임대주택은 전용면적 85㎡를 초과하는 주택공급이 가능하고 영구임대주택은 전용면적 60㎡로 제한하고 있으며 또한 주택공급대상은 공공사업이라는 성격상 기존일 현재 토지 또는 건축물 소유자 및 당해 지구 안에 3개월 이상 거주한 세입자로 한정하고 있음.

② 도정법 제4조 제2항 규정에 의하여 국토해양부장관이 고시(건설교통부고시 제 2005-528호, 이종 주거환경개선사업에 관한 부분만 발체)한 주택규모별 건설비율과 임대주택의 건설비율 및 규모를 규정하고 있음.

3) ‘유형유보지구’로 지정하는 전제조건은 ① 주거환경개선사업지구로서 공공부문의 사업이 완료된 지구로서 재개발사업으로의 변경가능성이 있다고 판단되는 경우 ② 주거지정비와 관련하여 신청된 신규 검토지역 중 주거환경 혹은 주택재개발 중 구분이 모호한 지역의 경우 사업시행 시 지자체가 사업유형을 판단할 수 있도록 유형을 유보한다는 원칙을 세우고, 기반시설정비가 전무한 경우(투입된 사업비가 없는 경우), 타정비사업의 조건을 충족하는 경우, 주민의 동의가 있는 경우에 ‘유보지구’로 변경 지정하였음. 그 결과 현지개량지구 총 117개 지구 가운데 11개 지구가 ‘유형유보지구’로 지정되어 있는 상태임.

III. 대구시 주거환경개선사업의 실태

1. 지정기준의 검토

대구시의 경우 주거환경개선사업지구의 지정기준은 도정법에 따르며⁴⁾, 법에서 위임한 사항은 대구시 도시및주거환경정비조례(이하, 주거환경정비조례)에서 정하고 있으며, 노후·불량건축물에 대한 기준을 적용하여 주거환경정비지구로 지정하고 있다.⁵⁾

선정기준은 <표 2>와 같이 노후·불량건축물의 불량률, 도로와의 관계, 과소필지 그리고 밀도 등으로 구분하고 있다. 한편, 개발을 촉진하기 위해 과거의 도시계획법과 현재의 도정법 그리고 시, 도의 조례 등을 적용하여 각종 특례를 적용하고 있다.

표 2. 대구시 정비예정구역 선정기준 비교

지정요건	주거환경 개선사업	주택 재개발사업 ⁶⁾
전 제	기준 중 1가지 이상 충족지역	가준 중 1가지 이상 충족지역
건축물노후·불량률	50% 이상	40% 이상
4 m 미만 도로 점유율	40% 이상	50% 이상
과소필지율	50% 이상	40% 이상
4 m 이상 도로 주택접도율 ⁷⁾	30% 이하	40% 이하
호수밀도	70호/ha 이상	
기 타	- 재해발생우려지역 - 시·군·구 정책상 필요지역	

출처: 대구광역시도시및주거환경정비기본계획(2006.6), 대구광역시 도시및주거환경정비조례를 참고하여 제작성

2. 현지개량지구의 사업추진 현황

대구시에 지정되어 있는 현지개량지구는 총 37개 지구로 그 중 과거부터 자연발생적인 주거지로 알려진 서구가 14개 지구로 가장 많은 지구가 포함되어 있고, 동구 7개 지구, 남구 6개 지구 순으로 지정되어 있다. 대구시 전체 지구지정면적은 2,069,018㎡이며, 지구별 평균 55,919㎡인 반면에 서구가 평균 101,643㎡로 지구당 면적이 가장 넓게 나타났다.

4) 도정법(제2조 용어의 정리)에서 노후·불량건축물은 다음 3가지 기준 중 하나 이상에 해당하는 건축물을 말함. 즉, ① 건축물이 훼손되거나 일부가 멸실되어 붕괴 그 밖의 안전사고의 우려가 있는 건축물 ② 주변토지이용상황 등에 비추어 주거환경이 불량한 곳에 소재하고, 건축물을 철거하고 새로운 건축물을 건설하는 경우 그에 소요되는 비용에 비하여 효용의 현저한 증가가 예상될 것 ③ 도시미관의 저해, 건축물의 기능적 결함, 부설시공 또는 노후화로 인한 구조적 결함 등으로 인하여 철거가 불가피한 건축물

5) 주거환경정비조례(제3조)에서 노후·불량건축물은 다음 기준을 만족하는 건축물을 말함. 즉, ① 건축물로서의 구조 강도를 갖추지 못한 것 ② 거주자의 안전에 위협이 있을 정도로 노후한 것, 건축물의 주요 구조부 재질이 내열·내화·방열 및 방습에 적절한 재질이 아닌 것 ③ 2층 이하의 목조·조적조 또는 연와조 등의 건축물로서 화재에 취약한 것

6) 주택재개발사업 선정기준은 참고로 수록하였음.

7) 주택접도율=정비구역내 (너비 4 m 이상의 도로에 접한 건축물의 총수)÷(건축물 총수)×100(%)

한편, 대상지구 전체의 내용을 살펴보면 주택개량률은 65.1%이며, 대상 건축물 중 노후불량률은 40.0%로 나타났다. 자치구별로는 수성구, 남구, 서구 순으로 개량률이 높게 나타났다. 호수밀도는 서구가 면적대비 가장 높게 (87.7호/ha) 나타나 상대적으로 밀집된 주거지로 형성되어 있다는 것을 시사하고 있다.

지금까지 사업추진에 소요된 사업비는 전체 240,972백만원이며, 구청단위에서 지출한 구비가 전체의 53.3%로 가장 많은 것으로 나타나 재정자립도가 낮고 지역 간의 형평성을 고려할 때 구 단위에서 사업을 진행한다는 것은 한계가 있다. 전체 사업비의 약 70%가 서구에 집중되어 있어 서구가 자연발생적인 주택이 밀집되어 있기 때문에 상대적으로 주거환경이 열악하다는 것을 암시하고 있다.

표 3. 현지개량지구의 사업추진 현황

구 분	중 구	동 구	서 구	남 구	수성구	달서구	합 계
지 수	5	7	14	6	3	2	37
%	13.5	19.0	37.8	16.2	8.1	5.4	100
전체면적(m ²)	149,647	80,850	1,422,998	195,840	167,538	52,145	2,069,018
평균면적(m ²)	29,929	11,550	101,643	32,640	55,846	26,073	55,919
건축동수	853	668	9,585	1,166	878	201	13,351
개량동수	계획	900	698	8,660	1,115	697	12,264
	개량	404	342	5,783	761	576	7,988
	개량율%	44.9	49.0	66.8	68.3	82.6	65.1
상태별	불량건축	441	295	3,885	302	329	5,339
	양호건축	412	373	5,700	864	549	8,012
	불량률%	51.7	44.2	40.5	25.9	37.5	40.0
호수밀도(호/ha)	55.6	66.0	87.7	57.1	49.8	51.0	61.2
총사업비(백만원)	계	15,668	6,015	169,844	32,417	12,364	240,972
	국비	2,833	0	16,109	1,456	0	22,995
	시비	5,552	2,238	63,431	11,765	5,643	89,721
	구비	7,283	3,777	90,304	19,196	6,721	128,558

출처: 대구광역시 내부자료, 2008

3. 자치구별 현지개량지구 현황

대구시는 7개 자치구와 1개 군으로 구성되어 있지만 현지개량지구가 존재하는 자치구는 <표 4>에서와 같이 서구를 포함한 6개 구이다.

전체적인 경향을 보면 현지개량사업지구로 지정된 지구의 경우 서구가 전체지구 37개 지구 중 37.8%인 14개 지구로 가장 많이 지정되어 있고, 대구시의 도시 확산이나 구조적으로 볼 때 신흥개발지역인 수성구와 달서구가 상대적으로 지구수가 적다. 지정일은 대부분 임시 조치법이 제정된 1988년을 기점으로 지정되어 임시조치법 연장지정일 이전인 1999년까지 지정되었다는 것을 알 수 있다.

지구의 면적은 서구의 비산 1지구가 228,216 m²로 가장 넓고, 동구의 신암 5-2지구가 3,831 m²로 가장 좁은 지구로 나타났다. 또한 차량통행이 거의 불가능한 4 m 미

표 4. 대구시 지구별 현황

구 분		지정일자	면적 (㎡)	4 m 미만 도로 점유율 (%)	4 m 이상 도로주택 점도율 (%)	과소 필지율 (%)	노후 불량률 (%)
중 구	남산3	91.05.13	39,238	70.8	39.2	59.0	30.9
	남산3-1	96.12.02	12,470	74.3	51.7	41.1	63.3
	남산4-1	96.12.02	34,386	66.2	47.4	60.3	57.4
	대봉	90.05.08	27,453	24.2	67.0	42.0	41.0
	대신1	99.02.04	36,100	65.7	48.4	51.1	74.2
	소계	-	149,647	62.6	47.6	53.9	51.7
동 구	신암1	93.09.23	14,677	76.9	35.8	85.3	45.3
	신암2-1	96.12.02	7,113	100.0	34.5	42.6	69.0
	신암4	92.10.23	14,493	48.8	42.9	82.8	29.6
	신암5	92.10.23	30,578	65.8	42.8	70.7	27.8
	신암5-1	96.12.02	4,893	100.0	5.1	26.5	61.5
	신암5-2	96.12.02	3,831	100.0	23.7	12.9	89.5
	신천3	95.03.10	5,265	100.0	4.7	67.8	81.4
	소계	-	80,850	72.8	34.9	70.9	44.2
서 구	내당1	92.03.12	16,478	72.2	50.4	51.6	43.3
	내당2	91.05.20	150,154	75.8	37.4	50.4	45.1
	내당3	92.12.11	41,587	91.2	44.7	37.5	24.1
	비산1	91.07.16	228,216	58.7	43.5	46.4	31.2
	비산2	90.10.19	39,827	79.6	36.5	66.5	48.7
	비산3	92.12.11	211,414	71.7	20.3	53.9	48.8
	비산4	91.05.20	176,708	63.6	0.0	42.6	36.8
	비산5	92.12.11	94,953	69.0	49.3	50.1	43.6
	비산6	92.12.11	127,464	68.0	0.0	40.8	38.1
	비산7	91.07.22	12,604	100.0	13.5	62.9	37.8
	평리1	92.12.11	68,593	72.6	41.2	35.0	21.7
	평리2	92.12.11	96,888	73.5	40.6	44.7	36.1
	원대1	93.09.23	38,888	84.4	30.5	45.1	53.1
	원대2	93.09.23	119,224	65.0	50.6	44.0	51.6
	소계	-	1,422,998	69.2	30.8	47.8	40.5
남 구	대명3	90.10.19	69,818	44.4	65.8	50.3	20.4
	대명3-1	96.12.02	17,926	77.9	45.0	47.4	55.0
	대명8	90.05.18	52,720	67.6	57.1	59.9	23.0
	봉덕2	93.09.23	21,670	47.6	38.7	30.2	51.6
	봉덕3	93.03.05	16,052	30.0	45.8	38.7	16.7
	이천2-4	93.09.23	17,654	64.4	0.0	46.4	25.6
	소계	-	195,840	55.4	54.0	50.4	25.9
수 성 구	수성1	91.05.20	78,150	82.1	30.9	29.5	33.2
	수성4-1	92.10.23	34,553	72.8	49.1	44.4	46.2
	수성4-2	92.10.23	54,835	63.6	42.5	33.6	38.7
	소계	-	167,538	73.8	37.7	34.3	37.5
달 서 구	두류1	02.11.08	13,495	72.2	42.7	45.9	69.7
	송현	91.05.20	38,650	57.1	45.2	24.3	30.4
	소계	-	52,145	62.0	44.3	31.8	43.3

출처: 대구광역시 내부자료, 2008

만 도로 점유율은 동구가 72.8%로 가장 높은 비율을 나타내고 있으며, 서구, 중구, 달서구 순으로 나타났다. 4 m 이상 도로에 접해있는 주택의 비율은 남구가 가장 양호

하고 서구가 가장 불량한 것으로 조사되었으며, 과소필지율은 동구가 70.9%로 대상지구내의 필지가 작은 것이 비율적으로 많다는 것을 알 수 있다.

한편, 노후불량률은 중구가 51.7%로 가장 높고 동구가 44.2%, 달서구 43.3%로 나타났으나 남구가 25.9%로 가장 낮게 나타났다.

이는 현지개량지구로 지정된 지역은 협소하면서도 불규칙적인 도로폭과 가로망 그리고 협소한 과소필지 등으로 인하여 사업이 완료된다고 하더라도 계획적인 주거단지에서 볼 수 있는 쾌적한 주거환경 유지는 어렵다는 것이 현장관찰조사 <그림 2>에서도 분석되었다.

그림 1. 현지개량지구 위치도 예(서구)

그림 2. 현지개량지구 현황 예(서구)

4. 현지개량사업에 대한 인식

현지개량지구의 관리방향 설정을 위하여 주거개선사업에 대하여 잘 알고 있다고 생각되는 대구시에서 도시계획 관련 전문가(교수·연구원 및 도시계획관련회사 종사자 등)를 대상으로 설문을 통한 인식조사를 2008년 8월 18일-8월 24일에 실시하였다. 설문에 응답한 응답자 수는 총 54명이며, 설문방법은 응답자에게 현지개량사업과 대구시의 정책방향 그리고 현재의 실태 등 종합적인 내용

에 대하여 충분히 설명한 후 설문에 응하도록 하였다. 응답자의 속성은 <표 5>와 같다.⁸⁾

표 5. 응답자 속성

연령	비율(%)	직업	비율(%)
25세 미만	11.1	대학원생	18.5
25-30세	51.9	전문용역회사	55.6
30-35세	18.5	공무원	3.7
35세 이상	18.5	교수,연구원	22.2

1) 사업성과와 향후관리에 대한 평가

현지개량지구에 있어서 항목별로 개량 정도에 대해서 질문을 한 결과 전반적으로 ‘조금개선’이 높게 나타났으며, 도로와 상하수도 등의 지역의 기반시설이 타 항목보다 개선정도가 높게 나타났다. 반면에 주차문제, 오픈스페이스, 방재 등에 대한 평가가 상대적으로 낮은 것으로 분석되었다.

표 6. 사업성과에 대한 평가 (단위: %)

구분	매우개선	조금개선	보통	조금악화	매우악화
거주환경	7.41	59.26	29.63	3.70	0.00
도로폭원	7.41	74.07	18.52	0.00	0.00
상하수도	11.11	70.37	18.52	0.00	0.00
주차	0.00	44.44	37.04	14.81	3.70
공원	3.70	55.56	37.04	3.70	0.00
방재	0.00	51.85	48.15	0.00	0.00

한편, 향후 현지개량지구의 효율적 관리방안은 “지구별 주거환경 평가 후 주거환경이 개선되지 않은 지역에 대하여는 거점개발 등의 재정비를 실시해야 한다”와 “정비사업으로 전환이 가능한 경우 적극적 사업방식전환을 도모해야 한다”가 각각 48.1%로 나타난 반면에 “현행 방법을 그대로 유지해야 한다”는 3.8%만이 지적하였다. 설문 분석 결과 주민들은 현행방식으로는 사업의 한계가 있다고 판단하고 있음을 알 수 있었다.

2) 현지개량사업의 완료 및 사업방식전환 기준

현지개량지구에 대하여 향후 사업완료고시를 하거나 다른 사업방식으로 전환하려고 할 경우에는 어떠한 기준을 우선적으로 고려해야 하는가에 대한 응답결과는 노후불량률(44.4%)이 가장 높고, 주택개량률, 4m 미만 도로점유율 그리고 과소필지율을 고려해야 한다는 순으로 나타났다.

8) 본 설문은 현지개량지구의 관리방향에 대한 기초적인 자료를 구축하기 위하여 전문가를 대상으로 하였으나 많은 응답자의 결과와 주민들의 의식을 포함한 내용보다는 일반화되지는 못하였음. 또한 여기에서 주민들의 의견은 대체적으로 현지개량방식보다는 전면개발이나 해제를 원하는 의식이 높다는 것을 연구를 시작하기 전의 가설과 설문조사를 실시할 경우에는 주민들이 동요가 있을 것이라는 관련자의 입장 등을 고려하여 주민의식조사는 제외하였음.

표 7. 사업의 완료 및 사업방식의 전환기준 (단위: %)

구 분	1순위	2순위	3순위	4순위
주택개량률	29.60	29.60	11.20	29.60
노후불량률	44.40	29.60	22.20	3.70
4 m 미만 도로점유율	11.20	25.90	37.00	25.90
과소필지율	14.80	14.80	29.60	40.80

3) 사업비에 관한 의견

현지개량사업은 서민의 주거환경을 개선하기 위한 방편으로 공공비용을 투자하여 주거지의 기반시설을 정비하는 것을 골자로 사업이 추진되어 왔다. 이와 같이 공공의 재화가 투입되었기 때문에 사업의 완료나 타 사업으로 전환될 경우에는 투자비용의 처리에 논란이 야기될 수 있다. 여기에 대한 전문가의 의견은 사업완료고시나 사업전환을 할 경우에는 투입된 사업비의 회수가 필요하다고 지적한 응답자가 52.0%로 회수 불필요보다 약간 상회하였다. 회수방법으로는 72.0%가 공공용지의 추가확보방법이 좋다고 했고, 임대주택건설이나 세금을 통한 환수 등으로 공공을 위한 자금의 회수로 이루어져야 한다고 지적하였다. 한편, 투입된 사업비의 회수 시점에 대해서는 사업비 투입이 완료된 후 10년 이내가 약 57.0%로 가장 높게 나타났다으며, 5년 이내가 22.0%로 나타나 사업비의 회수 시점은 일정기간 내에서는 이루어져야 하지만 그 기간이 오래된 경우에는 회수가 불가능하다는 의견으로 집약되어졌다.

5. 주민 및 구청관계자 의견

1) 현지거주민 의견

현지개량지구 내 거주하는 주민의 의식을 파악하기 위하여 주민 84명(중구14명, 서구24명, 수성구 14명, 동구 16명, 남구 10명, 달서구 6명)을 대상으로 인터뷰를 행하였으며, 그 결과 주민들의 의견을 종합해보면 다음과 같이 요약된다.⁹⁾

첫째, 주변지역과 비교하여 상대적으로 낙후 즉 상대적 인 피해의식을 가지고 있는 주민이 많고, 그럼에도 불구하고 현실적으로 더 이상 주거환경을 개선하기 힘든 주민이 많은 것으로 판단되었다. 둘째, 현지개량방식으로 개발을 해왔지만 주거환경이 개선되었다는 느낌을 받지 못하고 오히려 주차공간, 공원 등의 공공공간 부족을 호소하고 있다. 셋째, 주변지역의 고층고밀 형태의 개발로 토지이용의 피해의식은 물론 일조권, 조망권과 같은 물리적인 피해가 나타나고 있는 것으로 분석되었는데, 이를 종합해 보면 다음과 같다.

- 주거환경이 나빠도 경제적인 여건으로 인하여 집을 새로 지을 여력이 없음
- 전체적인 재개발을 하지 못하더라도 낙후된 일부분이라도 재개발처럼 사업을 할 수 있으면 좋겠음

9) 이 중에는 복수의 주민이 집중된 곳에서 인터뷰가 이루어진 점 등을 고려해볼 때 실제적으로 의견수렴에 참석한 주민의 수는 훨씬 많다고 할 수 있다.

- 주변지역의 재건축 등으로 일조권 침해 및 프라이버시 침해가 심함
- 도로·주차공간과 공원 등의 기반시설이 매우 부족한 실정임
- 주거환경개선사업지구로 지정된 후에 주거환경이 좋아졌다고 느끼지 못하고 있음
- 민간개발을 할 수 없으므로 현지개량지구로 지정된 것을 후회 함

이에 따라 현지개량지구의 주민들은 주거환경의 악화로 인한 도시슬럼화의 확산을 방지하기 위하여 하루빨리 지구를 해제하고 새로운 개발방향을 추구 할 수 있도록 시정해 줄 것을 희망하고 있는 것으로 나타났다.

한편, 그동안 대구시청에 접수된 민원에 의한 주민의견을 종합정리 해 보면 다음과 같다.

- 기반시설사업 완료에 따른 지구해제 필요
- 사업의 장기화로 인한 피해의식 고조
- 주변지역의 재건축사업에 따른 일조권, 조망권 등 생활기본권 침해
- 임시조치법 폐지와 도정법 전환으로 현지개량의 이점 없어짐
- 재난 발생시 주차난 문제로 인한 대형참사 우려

2) 구청관계자 의견

본 연구에서는 현지개량지구에 대한 관리방안을 모색하기 위하여 지역의 도시행정을 주도하고 있는 관련 구청관계자의 의견을 청취하였는데, 그들의 의견을 종합하면 다음과 같다.

첫째, 더 이상 공공이 개입할 여지가 없으므로 지구를 해제해야 한다는 의견이 많았고, 주민의 민원이 빈번하므로 다른 사업이 가능하도록 행정조치가 필요하다는 의견이 지배적이었다. 둘째, 시범사업 등을 통한 유형변경에 신중을 기하여야 하며, 장기적으로 2011년 대구시 도시·주거환경정비기본계획 수립 시 해제내용을 반영할 것을 건의하고 있었다. 셋째, 주거환경개선에 대해서 평소에도 사업의 전환을 요구하는 개인 혹은 집단민원 접수가 상당히 있다고 응답하는 경우도 많았는데, 이들을 종합해보면 다음과 같다.

- 기반시설이 완료되었고 주변에 고층아파트 건립으로 상대적으로 피해의식이 고조되고 있으며, 완화규정폐지로 주민들의 해제요구가 계속되고 있는바 해제 또는 유형변경이 필요함
- 주거환경개선사업으로 인한 주거환경개선의 긍정적인 측면도 있으나 주민들의 해제 등의 요구에 부응하기 위해서는 정책적 일관성과 시행착오를 고려하여 몇 개의 시범지구를 선정하여 지구해제 또는 변경 등 계획적인 접근이 필요함
- 현지개량사업이 주거환경 개선효과가 미미하고, 더 이상 공공이 개입할 부분이 없는 것으로 판단되는데, 개별사업이 가능하도록 주민의사를 충분히 수렴한 후 해제하는 것이 바람직함

6. 종합 분석

현지개량방식에 의한 사업지구의 관리실태 및 주민과 관련구청 관계자의 의견을 종합적으로 분석 해보면 다음과 같다.

첫째, 의존적 개발사업의 추진이다. 주민의 대다수가 자력에 의한 주택개량이 곤란한 가구가 많아 민간 영세업자에 의한 개발이 추진됨에 따라 주택개량과정에서 공공정보보다는 건축법의 특례조항을 최대한 활용한 개발이익 위주의 고밀도 개발이 초래되었다는 점을 들 수 있다. 그 결과 현지개량지구는 사업성을 극대화한 획일적인 다세대, 다가구 밀집지역으로 변모하였고 인구밀도의 증가, 주택개량 및 도시기반시설정비의 부족, 일조권 악화, 프라이버시 침해 등으로 인한 새로운 슬럼화의 우려를 낳고 있다. 둘째, 도로확보 중심의 정비계획이다. 현지개량지구는 지형에 따라 복잡한 가로망체계와 세가로망으로 이루어진 자연발생적인 공간구조로 인하여 접근성이 불량하고 응급시 차량진입이 불가능한 구조로 이루어진 곳이 많아 정비계획을 통해 주거환경보다는 점도조건 개선과 가로망체계 위주로 정비하게 됨에 따라 주택개량을 전제로 한 도로계획이 이루어지지 못하고 6m 도로 확보가 우선시 되어 왔다. 그 결과 기존 지형여건과 동선체계에도 불구하고 격자형의 도로체계로 정비됨에 따라 불합리한 철거가옥을 양산하는 배경이 되며, 주거지내 필요한 오픈스페이스 확보도 어렵게 되어 있다. 또한, 4m 미만 도로점유율에서 나타나듯이 아직까지도 점도조건이 매우 나쁜 것으로 분석되고 있어 도로확보의 한계를 드러내고 있다. 셋째, 물리적 환경 위주의 정비로 인한 사회경제적 측면의 인프라정비 미흡이다. 현지개량지구의 경우 정비대상지구 내의 대부분이 소규모의 상점, 가내수공업 등으로 생계를 유지하는 가구가 많으나, 정비과정에서 이러한 지역의 사회경제적 특성이 고려되지 않고 도로확보위주의 물리적 환경정비가 진행되고 있는 것으로 나타났다.

대부분의 정비지구가 저렴한 임대주택을 필요로 하는 세입자들과 이들을 통한 경제활동을 유지하는 주민간의 상호부조에 의한 근린관계가 형성되었으나 정비사업으로 인해 이러한 경제적 네트워크가 약화되고 있으며 특히, 고령자와 저소득층이 주로 거주하는 장소로써 물리적 환경수준의 저하와 함께 경제적 빈곤지역이라는 이중적인 문제를 나타내고 있기 때문에 현지개량사업은 사회·복지적 측면에서 교육, 문화, 경제적 자활지원 등의 복합적인 정비를 필요로 하고 있으나 기반시설정비에 중점을 두고 있다.

IV. 현지개량지구에 대한 대책

1. 현지개량지구의 문제점

슬럼화되어가는 기성시가지의 주거환경을 개선하기 위한 방편의 일환으로 추진되어온 현지개량지구가 초기 사업목적과는 다르게 주거환경개선의 한계점을 나타내고 오

히려 다른 지구보다 개선의 속도가 늦다는 이유 등으로 지구 내의 주민들은 상당한 피해의식을 가지고 있다.

이러한 현지개량지구에 대한 사업 평가와 장래 효과적 사업추진 방향을 제시하는 것에 목적을 두고 연구를 진행한 결과 다음과 같은 관리상의 문제점이 분명하게 드러났다.

첫째, 분석 대상으로 한 지구의 대부분이 20년이 경과되었음에도 불구하고 아직 사업추진이 완료되지 못하고 답보상태에 있으며, 이에 따라 주민들의 원성은 물론 전문가와 해당 구청의 행정부서에서도 새로운 개발방향을 모색해야 한다는 의견이 지배적이었다.¹⁰⁾ 현장조사에서도 나타난 바와 같이 주거지 내부의 도로, 공원, 공공공지 등과 같은 기반시설이 매우 열악하여 주거환경개선이 아니라 오히려 개발의 걸림돌이 되고 있는 제도로 인식하는 경우도 있었다. 둘째, 현지개량사업에 대한 전문가의 평가에서는 도로 정비, 상하수도 정비 등을 중심으로 한 주거환경개선에는 어느 정도 좋은 성과가 있었음을 인정하고 있었지만 철거재개발사업이 성행하는데 비해 현지개량사업이 더 이상 추진되지 못하고 있는 현시점에서는 다른 유형의 정비사업으로 전환하는 것이 타당하다고 지적하였다. 또한 이미 투입된 투자비의 회수에 대해서는 의견이 다양하게 나타나고 있었다. 셋째, 현지개량사업방식의 주거환경개선은 임시조치법의 폐지로 완화규정에 따른 혜택이 사라지고, 단독주택형 건축물의 수요 감소로 주택개량에 의한 주거환경개선을 기대하기는 상당히 어려운 상황임에도 불구하고 일반적으로 저소득층이 생활하는 지구이기에 주민의 자발적인 정비·연구대상지구의 경우 건축물개량이 최근 몇 년간 거의 전무한 상태임-를 기대하기에는 어려운 실정이기 때문에 현재의 상태가 지속된다면 사업초기에 개량된 주택이 다시 노후화되어 불량주거지구로 회귀 될 우려가 있고, 또한 공동주택 개발이 가능한 주변 지역에 비해 상대적인 재산적 가치하락으로 지구 주민들의 불만이 늘고 있는 시점에서 볼 때 주택재개발사업 등 정비사업이 가능한 사업유형변경을 통한 관리뿐만 아니라 법제도적인 측면에서도 새로운 개발방안을 제시할 필요가 있다.

2. 현지개량지구 대책

이상에서 살펴본 바와 같이 일반적으로 저소득층이 생활하고 있는 현지개량지구가 여러 측면에서 문제점이 도출되고 있으므로 이에 대한 관리방안·전국의 대부분 자치단체가 고민하고 있지만 해당도시의 주거환경 관리에 미치는 영향 등을 고려하여 선도적으로 추진하지 못하고 있는 현실적인 문제에 대한 대책이 필요하다.

10) 참고로 우리나라 대부분의 도시에서 나타나는 결과인데도 불구하고 개발비의 환수 시민들의 여론 그리고 해당지역의 지가변동 등을 고려하여 일부 지방자치단체 등에서 연구 결과를 내고는 있지만 그 누구도 새롭고 명확한 방안을 제시하지 못하고 있음. 따라서 국토해양부에서 종합적으로 방향을 찾고자 상당한 연구를 진행하고는 있지만 아직 그 결과를 도출하지는 못하고 있는 실정임.

현지 주민들과 지방자치단체의 의견을 종합해보면 현재 대구시에서 추진하고 있는 현지개발방식으로는 주거환경 개선에 한계가 있을 뿐만 아니라 주변의 전면철거 재개발지구 등에 비해 상대적으로 피해의식을 가지고 있는 현 시점에서는 장래 주거환경 개선방법으로는 효율을 높일 수 없다는 것을 알 수 있다.

현행법상 한번 지정된 현지개발지구에 대해서는 다른 개발방식으로 개발하거나 혹은 재개발 등과 같은 다른 사업을 통하여 주거환경 개선을 할 수 없다. 그러므로 열악한 주거환경을 개선하기 위해서는 현재 지정되어 있는 현지개발지구를 어떠한 형태로든 변경을 시켜주는 것이 도시 토지이용의 효율적인 측면이나 개인 재산권 활용적인 측면에서도 타당한 것으로 생각된다.

이러한 관점에서 연구 결과를 토대로 하여 기성시가지의 주거환경개선에 대한 방안을 제시한다면 즉, 지속가능한 도시관리를 위해서는 담보상태에 있는 현지개발지구를 타 유형으로 변경할 필요성이 있다고 판단한다. 그러나 현행법상으로는 개발유형의 변경기준으로 규정된 사항이 없기 때문에 본 연구에서는 크게 “사업완료지구”와 “사업미완료지구” 2가지 방법을 제시할 수 있을 것으로 사료된다.¹¹⁾

현지개발지구사업은 크게 정비기반시설 정비와 주택개량으로 나눌 수 있는데, 정비기반시설 정비는 우선개선 사업계획에 따라 공공기관이 주도하여 시행하였기 때문에 대구시에 지정된 대부분 사업추진이 완료된 상태이다.

따라서 현시점에서 현지개발지구의 사업목적 달성에 가장 중요한 지표는 “주택개량률”이다. 이에 본 연구에서는 주택개량률을 사업완료기준으로 설정하였다. 즉, 주거환경개선사업의 구체적 목표가 되는 개선계획상 개량대상 건축물의 주택개량률에 따라 “사업완료지구”와 “사업미완료지구”로 구분하였다.¹²⁾ 즉, 사업완료지구는 주거환경개선사업의 구체적 목표가 되는 개선계획상 개량대상 건축물의 주택개량률이 100% 달성된 지구이며, 주택개량률이 100% 미만인 경우를 “사업미완료지구”로 설정하였다.¹³⁾

1) 사업완료지구

사업완료 절차는 여러 가지 방법이 있을 수 있겠지만 본 연구에서는 토지등 소유자의 의사에 따라 다른 정비사업을 시행하고자 할 경우 일정 비율 이상의 주민동의를 득하여 자발적으로 지자체에 사업완료 신청을 하고,

지자체는 신청된 사항과 내용을 검토한 후 사업완료고시 유무의 절차를 행한다.

한편, 사업완료고시가 이루어진다면 토지등 소유자가 도정법에 따른 정비사업을 원할 경우에는 정비예정구역의 사업유형을 변경하고 정비계획을 수립하여 해당 정비사업을 행할 수 있도록 한다. 또한 주민들이 주택법에 의한 주택건설사업 등 민간개발사업을 실시할 경우에는 주거환경보호의 차원에서 제1종 지구단위계획의 의제처리를 통한 사업시행도 하나의 대안이라고 사료된다.

2) 사업미완료지구

현지개발지구에서 주택개량의 정체 등으로 인해 개선계획에 따른 현지개발방식의 사업으로는 주거환경개선을 도모할 수 없고 주택재개발사업 등 다른 정비사업으로 전환이 필요하다고 당해 지자체장이 판단할 경우에는 현재 개량대상인 건축물로 계획되어 있는 미 개량된 건축물 소유자가 해당 건축물에 대한 개량의사가 없을 경우는 개량대상 건축물에서 제외하도록 개선계획을 변경하여 사업

그림 3. 사업유형변경 절차 예

11) 본 연구에서 제시하고 있는 방법은 어디까지나 민원해소 차원에서의 대구시의 현지개발지구 거주민에 대한 인식 조사결과와 전문가 및 자치단체 관련 공무원들의 의견을 종합 검토한 것이기 때문에 타 도시나 연구자의 의견은 차이가 있을 수 있다는 것을 지적해 두 고자 함.

12) 본 연구의 진행은 연구 조사시점인 2008년도를 기준으로 대상 지구에 대한 평가를 하였지만 여기에서는 일반적인 내용을 기술하고 있기 때문에 구체적인 지구의 명칭이나 특성에 대해서는 설명을 생략함.

13) 본 연구대상지의 경우 사업완료지구로 구분되는 지구는 전체에서 5개 지구이고, 32개 지구는 사업미완료지구로 분류되었음.

완료고시 절차를 거친 후 정비예정구역의 사업을 변경하고 정비계획을 수립하여 정비사업을 시행하는 방법이다. 즉, 주택개량률을 100%확보하는 절차가 완료되면 전술한 사업완료지구와 동일한 절차를 통하여 사업을 추진하는 방법이다.

이상에서 제안한 개발의 유형을 종합적으로 설명하면 첫째, 사업완료지구는 주민들의 동의절차에서 해당 지자체의 사업완료고시 그리고 개발사업의 시행관계 등을 고려하여 주거환경개선 방안을 고려하는 것이 좋고 둘째, 사업미완료지구의 경우는 그 절차가 좀 더 구체적으로 수립되어야 할 것으로 사료되어진다. 즉, 다른 정비사업에 대한 검토는 물론 아직 미 개량된 건축물 소유자가 개량 의사가 없는 경우에는 개량대상 건축물에서 제외하는 등의 조치가 필요하기 때문에 보다 신중한 접근이 필요할 것으로 판단된다.

V. 결 론

주거환경개선사업의 일환인 현지개량사업지구를 대상으로 물리적 환경 현황과 거주민·전문가·구청관계자에 대한 설문분석을 통해 도출된 실태를 분석한 결과 다음과 같은 결론을 얻을 수 있었다.

첫째, 현지개량지구내의 주택개량률이 전체의 65.1%에 그치고 있으며, 중구와 동구의 경우는 40%대로 나타나 사업추진 결과가 매우 저조한 것으로 나타났다. 특히, 구비가 전체 사업비의 50% 이상 차지하고 있는 것을 볼 때 장래 현재의 사업형태로는 원활한 사업이 추진되기에는 어려움이 있다는 것을 알 수 있다.

둘째, 주거환경개선을 위하여 현지개량사업을 권장하고 추진한지도 20년 이상이 흐르고 있지만 사업의 최초 기대치와는 다르게 대상지 주민들의 반응은 오히려 주변지역에서 개발되고 있는 재개발사업이나 재건축사업지구에 비해 상대적으로 피해의식을 가지고 있으며, 도로나 상하수도과 같은 기반시설 이외의 주택개량 개선사업은 주택소유자가 직접 사업비를 투입하도록 되어있기 때문에 저소득층이 대부분을 차지하고 있는 현재의 주민들의 역량으로는 지속적인 현지개량사업을 추진하기에는 어려운 현실이다. 특히 지자체에서도 이러한 현실을 직시하고 있었다. 따라서 도시기반정비는 물론 주택개량사업에도 공공지

원이 요구 되고 있다.

셋째, 지속가능한 주거환경 개선을 위해서는 해당도시의 도시·주거환경정비기본계획수립과 유형별 관리방안 및 기 투입된 사업비에 대한 처리문제 등을 장래 개발 방향과 연계시켜 명확하게 할 수 있는 제도적인 장치와 함께 자치단체의 개선의지가 중요하다.

한편, 대구시를 사례로 현지개량방식에 의한 주거환경개선사업의 실태와 문제점을 분석하였지만, 생활 속의 주거환경을 우선으로 생각하는 지구 내 주민들의 요구와 장기적인 도시공간관리 및 지구지정의 형평성을 등을 고려하는 지자체사이에 상당한 의견차이가 있기 때문에 전국의 모든 지자체에 적용이 가능한 보다 명확한 결론을 내기가 어려웠는바, 지구여건에 맞는 다양한 정비방식 개발을 위한 지속적인 연구가 필요하다고 사료된다.

참 고 문 헌

1. 권영웅 (2002). 주거환경개선사업의 시행방식에 관한 연구. 석사학위논문, 경원대학교, 성남.
2. 김명선 (2004). 노후불량주거지 정비제도 개선방안 연구. 석사학위논문, 서울대학교, 서울.
3. 김철홍 (1996). 현지개량사업의 환경개선효과에 관한 연구. 국토계획논문집, 34, 95-107.
4. 김한수 외 (2009). 주거환경개선사업 현지개량지구 관리방안 연구. 대구: 대구광역시.
5. 노윤석 (2002). 주거환경개선사업의 계획요수에 관한 연구: 대전광역시 동구 주거환경개선사업지구를 중심으로. 석사학위논문, 한양대학교, 서울.
6. 대구광역시 (2006). 2010도시·주거환경정비기본계획.
7. 서수정 외 (2006). 현지개량사업의 활성화를 위한 정비수법 및 모델개발. 주택도시연구원, 경기도.
8. 임계호 (2004). 주거환경정비에서 공공의 역할 연구. 박사학위논문, 서울시립대, 서울.
9. 손경환 (1997). 주거환경개선사업 개선방안. 안양: 국토연구원.
10. 송영섭 (1994). 현지개량방식에 의한 주거환경개선사업에 관한 연구. 홍익대학교 환경개발연구논문집, 1996(1), 147-160.
11. 최주영·양동양 (1993). 주거환경개선사업지구 개발방향에 관한 연구: 세입자 수용을 중심으로. 고려대학교 공학논집, 34, 81-86.

접수일(2010. 10. 26)
수정일(1차: 2011. 2. 16)
게재확정일(2011. 3. 7)