

자율주택정비사업의 특성이 공공임대주택 공급량에 미치는 영향분석*

An Analysis of the Impact of Autonomous Housing Improvement Project
Characteristics on Public Rental Housing Supply

이 수 정 (Lee, Su-Jeong)**
노 승 한 (Ro, Seung-Han)***

< Abstract >

The autonomous housing improvement project, which is one of the small-scale development projects, has been in progress for over five years since its inception, necessitating an evaluation of its outcomes. The aim of this study is to analyze the impact of project site development characteristics, public support, and building regulation relaxation on the supply of public rental housing, with a specific focus on completed autonomous housing improvement projects. As a result of the analysis, it is revealed that among development characteristics, the total project cost, direct implementation by landowners, architectural agreement type, project period, and project area have statistically significant impacts on the supply of public rental housing. Additionally, among the categories of public support and relaxation of building regulations, purchase agreements and the relaxation of parking installation standards exhibit a positive effect on the supply of public rental housing. However, the initial project cost loan has a negative impact. Based on the results of this analysis, we propose recommendations for expanding the role of the public sector and making regulatory improvements to activate autonomous housing improvement projects as a means to increase the supply of public rental housing.

Keyword : Autonomous Housing Improvement Projects, Supply of Public Rental Housing, Public Support, Small-Scale Housing Improvement Law, Small-Scale Housing Improvement Projects

I. 서론

2018년 당시 도시정책은 도심의 노후화와 양적 도시 성장의 한계를 극복하고, 국민 삶의 만족도 향상을 위한 도시재생으로 패러다임이 전환되었다. 도시재생 뉴딜정책은 주택도시기금 융자, 통합지원센터 설립 등 공공지원을 강화하고 소규모주택정비사업을 활성화

하여, 노후·불량주거지를 쾌적한 주거환경으로 정비하고 공적임대주택 공급을 확대하고자 하였다.

소규모주택정비사업의 법적 근거가 되는 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법(이하 소규모주택정비법)」은 주민주도로 노후주거지의 정비가 활성화될 수 있도록 사업비용의 보조 및 융자, 건축규제의 완화 및 임대주택 건설에 따른 특례, 정비지원지구의 지정 및 임대관리업무 지원 등을 포함하여 2017년 2월 8일에

* 이 논문은 이수정(2023)의 석사학위논문을 수정·보완한 연구이다.

** 건국대학교 부동산대학원 석사, sj37@konkuk.ac.kr, 주저자

*** 본 학회 정회원, 건국대학교 부동산대학원 교수, shro@konkuk.ac.kr, 교신저자

제정하였다.

소규모주택정비법의 임대주택 건설에 따른 특례는 소규모주택정비사업의 시행으로 공공임대주택¹⁾ 또는 공공지원민간임대주택²⁾의 비율을 전체 연면적 또는 전체 세대수의 20% 이상 되도록 건설하는 경우에 시·도 조례로 규정한 용적률에도 불구하고 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 법적상한용적률까지 건설할 수 있다. 이는 임대주택 건설을 위한 신규부지 확보가 어려운 저층주거지에서 소규모주택정비사업을 통해 공공성을 갖는 임대주택의 공급을 촉진하기 위하여 특례규정으로 마련한 것이다(권혁삼 외, 2018). 공공지원민간임대주택은 무주택자에게 우선 공급하고 청년과 신혼부부 등을 대상으로 초기임대료를 시세의 70~85%로 완화해주고 역세권 등 청년층 수요가 많은 곳에 입지해 있는 특징이 있다(이호일·정용호·노승한, 2019).

소규모주택정비사업은 노후·불량건축물의 밀집 등 대통령령으로 정하는 요건에 해당하는 지역 또는 가로구역에서 건축물의 용도와 세대수 등에 따라 자율주택정비사업, 가로주택정비사업, 소규모재건축사업, 소규모재개발사업으로 유형을 구분하였다.

자율주택정비사업은 소규모주택정비사업 유형 중에서 규모가 가장 작은 특징을 가지고 있는데, 토지등 소유자 2인 이상이 주민합의체를 구성하여 조합설립 등의 절차를 생략하고 사업시행계획인가를 받으면 착공할 수 있어서 주민들이 신속하게 주거지 정비 효과를 체감할 수 있다는 장점이 있다.

자율주택정비사업은 2018년 사업이 최초 도입된 이후 2020년 6월 당시 전국적으로 97곳의 주민합의체가 구성되었고, 그중 27곳이 착공, 11곳이 준공되는 등 점차 활성화되고 있다³⁾. 하지만, 자율주택정비사업은 그 수요에 비해 실적이 충분하지 못하다는 평가가 지배적인데, 장운배·조하영(2019)은 당시 경기도에서 착공한 자율주택정비사업지는 하남시 1개소이며, 수요는 계속 증가하고 있으나 사업추진의 주체가 없고 걸림돌이 많은 것을 지적하였다. 또한 김주범(2019)은 소규모주택정비사업이 정부와 지자체의 지원을 받고 절차를 간소화할 수 있는 장점이 있지만, 사업성 부족

으로 사업유형 전반에 걸쳐 진행이 더디고 성과가 잘 나지 않는다고 평가하였다.

국토교통부에서 2017년 발표한 주거복지 로드맵은 일부 무주택서민과 저소득층을 대상으로 하는 주거복지정책에서 전 국민을 대상으로 하는 복지정책으로 확대하고, 주거안정에 기여할 수 있는 공공임대주택과 공공분양주택 등의 공급확대 및 민간이 공급하는 공공지원주택의 공급계획을 구체적으로 제시하였다⁴⁾. 수요자의 생애단계별·소득수준별로 임대주택을 공급하기 위해 2018년부터 2022년까지 도시재생사업과 연계한 소규모정비 등을 통해 3.5만호 수준의 주택을 공급하고, 가로주택정비사업과 자율주택정비사업 등을 활용하여 저층 단독주택지에 공공지원주택을 연간 2천호씩 공급하여 총 1만호의 공급계획을 포함하였다.

하지만 소규모주택정비법이 시행된 2018년 이후부터 현재까지 사업이 완료된 소규모주택정비사업의 공공임대주택 공급량에 관련한 실증분석 연구는 아직 미비한 상황이며, 자율주택정비사업의 성과에 대한 연구는 상대적으로 부족한 편이다.

본 연구에서 활용한 자율주택정비사업의 세부내용에서는 소규모주택정비법이 시행된 2018년 이후부터 2022년 3분기까지 공공임대주택은 635세대가 공급되고, 공공지원민간임대주택은 160세대가 공급되어 총 795세대가 공급된 것을 확인할 수 있었다. 총공급 세대수 1,048세대에 대비하여 공공임대주택은 75.86%의 높은 비율로 공급된 것이다.

따라서 본 연구는 2022년 3분기까지 전국에서 준공된 자율주택정비사업지를 대상으로 사업지의 특성과 공공지원 및 건축규제완화 특례가 공공임대주택 공급량에 미치는 영향을 분석한다. 연구결과는 자율주택정비사업의 특징을 파악하는데 유용한 기초자료로 활용될 수 있으며, 소규모주택정비 관리계획을 수립할 때 자율주택정비사업의 공공임대주택 공급계획에 근거 자료로 활용될 수 있다. 나아가 자율주택정비사업의 활성화를 위한 공공의 역할 확대와 사업성 개선을 위한 실증적인 자료로 활용하여 정비사업의 효과를 제고할 수 있다.

1) 공공주택 특별법 시행령 제2조(공공임대주택)

2) 민간임대주택에 관한 특별법 시행규칙 제1조의2(공공지원민간임대주택)

3) 국토교통부, “자율주택정비사업으로 노후주거지 재생 효과 본격화”, 국토교통부 보도자료, 2020. 6. 10

4) 국토교통부, “사회통합형 주거사다리 구축을 위한 주거복지 로드맵”, 국토교통부 보도자료, 2017. 11. 29

II. 이론적 고찰 및 선행연구

1. 이론적 고찰

1) 공공임대주택

2017년 당시 우리나라는 청년일자리 부족과 저출산·고령화 등의 사회 문제가 심화되고, 주택 매매가격과 전세가격 상승으로 임차가구의 주거 안정성이 취약하다고 평가하였다. 이러한 배경에서 국토교통부는 2017년 주거복지 로드맵을 공표하고 무주택 서민의 주거비 부담 경감을 위해 2018년부터 2022년까지 공공임대주택 및 공공지원주택을 연간 17만호 공급하고, 5년 동안 총 85만호의 공급계획을 제시하였다. 관련 연구로 이호일·김지희·노승한(2021)은 정부의 직접적인 공공임대주택 제공이 청년 가구의 주거비 부담 감소를 위한 주거급여나 대출보다 효율적이라는 사실을 밝혔다.

공공임대주택은 한국토지주택공사(이하 LH), 지방공사 등 공공이 직접 공급하는 주택으로 건설형, 매입형, 임차형으로 구분하여 <표 1>과 같이 연평균 13만호의 공급을 계획하였다.

<표 1> 연간 공공임대주택 공급계획

공급계획	구분			소계
	건설형	매입형	임차형	
2018	7	2	4	13
2019	7	2.5	3.5	13
2020	7	2.5	3.5	13
2021	7	3	3	13
2022	7	3	3	13
합계	35	13	17	65

단위 : 만호

출처 : 국토교통부, “사회통합형 주거사다리 구축을 위한 주거복지 로드맵”, 보도자료, 2017. 11. 29

건설형으로 5년 동안 계획한 공공임대주택 35만호 중에서 3.5만호는 도시재생사업과 연계하여 수요가 있는 곳에 소규모주택정비사업 등을 통해 공급하고자 하였다. 수요자 중심의 주거복지정책을 실현하기 위해서는 공공임대주택의 새로운 공급 대상인 청년 가구의 일자리와 학업을 고려하여 기성시가지 내에 임대주택 공급이 필요하다고 하였다(박신영, 2017).

매입형은 도시재생 뉴딜 사업과 연계하여 지자체 또는 LH가 기존주택을 매입하여 공공임대주택으로 활용하는 방식이다. 경기도 내 노후·저층주거지에 대한 모델 개발에서 장윤배·조하영(2019)은 자율주택정비사업으로 발생하는 일반분양분 주택을 주민합의체 신고 이후에 선매입하여 공공임대주택으로 공급하는 방안을 제안하였다.

공공지원주택은 민간이 소유권을 가지고 있지만, 주택도시보증기금의 출·융자, 용적률 완화 등의 지원을 받아 건설 또는 매입하거나, 국·공유지 또는 공공택지에 건설되는 임대주택으로 리츠·펀드형, 소규모정비사업형, 집주인 임대사업형으로 구분하여 계획하였다(<표 2> 참조).

<표 2> 연간 공공지원주택 공급계획

공급계획	구분			소계
	리츠·펀드형	소규모정비사업형	집주인 임대사업형	
2018	3.3	0.2	0.5	4.0
2019	3.3	0.2	0.5	4.0
2020	3.3	0.2	0.5	4.0
2021	3.3	0.2	0.5	4.0
2022	3.3	0.2	0.5	4.0
합계	16.5	1.0	2.5	20.0

단위 : 만호

출처 : 국토교통부, “사회통합형 주거사다리 구축을 위한 주거복지 로드맵”, 보도자료, 2017. 11. 29

소규모정비사업형은 소규모주택정비사업을 활용하여 도심의 저층 단독주택지에 공공지원주택을 공급하는 방식으로 매년 2천호의 공급을 계획하였다. 관련 연구로 한상훈(2021)은 소규모주택정비사업이 대다수의 시민이 거주하는 노후·저층주거지의 주거환경을 개선하고, 주거복지 사각지대에 있는 서민들에게 부담 가능한 양질의 주택을 제공하는 대안으로 주목받고 있다고 밝혔다. 한편, 자율주택정비사업 모델 제안에서 김은정(2020)은 임대주택 확보를 통한 원주민과 거주민의 재정착이 중요하다고 하였다.

주거복지 분야의 국정과제를 실현하기 위해서 공공지원주택에 대한 법적 근거를 구축하고자 2018년 「민간임대주택에 관한 특별법」 개정을 통해서 공공지원 민간임대주택으로 규정하고 임대기간, 최초 임대료 산정기준, 임대료의 증액범위, 입주자격 등을 명문화하

고 공공성을 확보하였다.

또한, 주택도시보증공사(이하 HUG)의 금융지원을 강화하고 주택도시보증금의 도시계정 예산에 자율주택 정비사업 용자와 가로주택정비사업 용자를 편성하였다(<표 3> 참조).

<표 3> 주택도시보증금 연간 운용계획

연도	변경 차수	자율주택 정비사업	가로주택 정비사업
2018	3차	150,000	200,000
2019	7차	31,000	150,000
2020	12차	70,000	386,996
2021	7차	40,000	409,400
2022	7차	50,000	267,500
2023	3차	(계정통합) 467,600	

단위 : 백만원

출처 : 국토교통부, 사전공표정보게시판

2018년부터 2022년까지 자율주택정비사업의 평균 예산은 68,200백만원이었고, 가로주택정비사업의 평균 예산은 282,779백만원이었으며, 2023년부터는 자율주택정비사업과 가로주택정비사업을 통합하여 예산을 편성하였다. 최동화(2019)는 자율주택정비사업 활성화를 위한 8개 정책의 우선순위를 주민인식분석을 통해 분석한 결과 1순위 응답은 대출지원확대 및 저금리 지원이라고 하였다.

소규모주택정비사업은 임대주택건설과 관련된 인센티브를 제공함으로써 사업시행자들에게 동기를 부여하고 있다. 가로주택정비사업의 최초 준공 사례인 “동도연립”을 대상으로 최적의 사업성을 제공하는 용적률에 대하여 분석한 결과, 임대주택 건설에 대한 용적률 인센티브는 최소 20% 이상이었을 때, 임대주택을 건설하지 않았을 때보다 사업성이 높아진다고 하였다(이현신, 2020).

소규모주택정비법에서 규정하는 임대주택은 「공공주택 특별법」을 근거로 하는 공공임대주택과 「민간임대주택에 관한 특별법」을 근거로 하는 공공지원민간임대주택을 의미한다(<표 4> 참조).

<표 4> 소규모주택정비법의 임대주택

구분	내용
공공임대주택	국가나 지방자치단체의 재정이나 주택도시보증금의 자금을 지원받아 주택 또는 건축물을 매입하여 「국민기초생활 보장법」에 따른 수급자 등 저소득층과 청년 및 신혼부부 등에게 공급하는 공공임대주택
공공지원민간임대주택	용적률의 완화 또는 주택도시보증금의 용자 등 공공지원을 받아 10년 이상 임대할 목적으로 취득하여 이 법에 따른 임대료, 임차인의 자격 제한 등을 적용하는 주택

출처 : 법제처, 국가법령정보센터

공공임대주택에 관한 연구에서 김근용 외(2015)는 우리나라에서 공공임대주택은 공공재정이나 기금 등의 지원을 받아 임대를 목적으로 공급되는 주택을 통칭하는 개념으로 정의될 수 있다고 하였고, 천현숙(2016)은 공공임대주택과 혼용되어 사용되는 개념으로 사회주택(social housing), 공공주택, 공공지원주택 등이 있다고 하였다.

이러한 연구 결과를 통해서 공공임대주택은 협의의 개념에서 임대를 목적으로 공공이 소유하는 주택으로 볼 수 있으며, 광의의 개념에서는 공공의 소유는 아니지만 공공의 지원을 받아서 공급하는 임대주택을 포괄하는 것으로 볼 수 있다.

앞서 기술되었거나 앞으로 기술될 공적임대 및 공적임대주택은 2017년 국토교통부에서 발표한 주거복지 로드맵에 등장한 용어로 공공임대주택과 공공지원주택을 통칭한다. 하지만, 임슬기·이수형(2020)에 의하면 공적임대주택은 2017년 처음 사용된 개념으로 이에 대한 공식적인 영문 표기 제공이나 법령 개정은 아직 이루어지지 않았다고 하였다.

따라서 본 연구에서는 공공임대주택과 공공지원민간임대주택을 포괄해서 공공임대주택으로 정의하고자 한다.

2) 자율주택정비사업

소규모주택정비사업은 뉴타운사업⁵⁾의 장기화로 인한 도시의 슬럼화와 전면철거 정비사업으로 인한 저소득층의 거주지 붕괴 등의 문제를 해결하려는 방안으로 2018년에 도입되었다. 자율주택정비사업은 2018년

5) 뉴타운사업이란 용어는 2003년 3월 15일에 제정된 「서울특별시 지역균형발전 지원에 관한 조례」에서 정의하고 있으며, 동일생활권의 도시기능을 종합적으로 증진시키기 위하여 시행하는 제반 사업을 말한다.

<표 5> 소규모주택정비사업 유형 구분

구분	자율주택정비사업	가로주택정비사업	소규모재건축사업	소규모재개발사업
대상	단독·다세대·연립주택	단독주택 + 공동주택	공동주택	역세권 또는 준공업지역
정의	단독, 연립, 다세대주택을 자율적으로 개량·정비	가로구역에서 종전의 가로를 유지하며 소규모로 주거환경 개선	정비기반시설이 양호한 지역에서 공동주택 재건축	주거·산업·상업이 혼재된 노후지역을 소규모로 정비
규모	(단독) 10호 미만 (연립·다세대) 20세대 미만 (단독·연립·다세대) 20채 미만	(단독) 10호 이상 (공동) 20세대 이상 (단독·공동) 20채 이상	노후불량건축물 200세대 미만	① 전체건축물 대비 노후불량건축물 3분의 2 이상 ② 사업시행구역에 둘 이상의 도로 또는 예정도로연접
	면적제한 없음	1만㎡~2만㎡ 미만	1만㎡ 미만	5천㎡ 미만
시행 방법	건축허가, 건축협정 등으로 노후주택을 보전·정비하거나 개량	가로구역에서 사업시행인가에 따라 주택 등을 건설·공급	사업시행인가에 따라 소규모 공동주택을 재건축	사업시행인가에 따라 소규모로 주거환경 또는 도시환경을 개선
시행자	토지등소유자(주민합의체)	토지등소유자(주민합의체) 또는 조합		

출처 : 국토교통부, 2022년 주택업무편람

도시 및 주거환경정비법 전부개정 이전의 주거환경개선사업과 주거환경관리사업으로 정비기반시설이 확충되었지만, 토지등소유자에 의한 실질적인 주택 정비가 이루어지지 않았다는 인식에서 소규모주택정비사업 유형으로 신설되었다(김주범, 2019).

소규모주택정비사업은 <표 5>와 같이 4가지 유형으로 구분할 수 있으며, 이 중에서 자율주택정비사업은 노후도 요건을 충족하고 대통령령⁶⁾으로 정하는 지역에서 2명 이상의 토지등소유자 전원의 합의를 통해 주민합의체를 구성하여 직접 시행하거나 공공시행자와 공동으로 시행할 수 있다.

하지만, 전원합의 원칙의 예외사항으로 소규모주택정비 관리지역⁷⁾내에서 시행하는 자율주택정비사업은 토지등소유자 10분의 8 이상 동의 및 토지면적의 3분의 2 이상의 토지소유자 동의를 받으면 동의하지 아니한 자에 대해서 매도청구권을 부여할 수 있도록 하였다. 그리고 자율주택정비사업을 통해 공공임대주택 비율이 전체 연면적 또는 전체 세대수의 50% 이상 되도록 건설하는 경우에는 1명이 법정지역 외에서도 사업을 시행할 수 있도록 하였다. 2021년 당시 상황은 가구 분화로 인한 가구 수의 급증과 공급부족에 대한 우려

로 집값 상승이 확산되자 주택공급을 확대하고자 하였고, 자율주택정비사업의 1인 사업 허용 요건을 공공임대 매입확약(LH) 등을 통해 임대주택을 50% 이상 공급하는 경우로 구체화한 것이다. 자율주택정비사업은 소규모주택정비사업 중에서 가장 소규모이지만 동기 부여에 따라 민간의 사업 발전 가능성이 높다(이영란, 2018).

소규모주택정비법은 주거 젠트리피케이션(gentrification)을 완화하고 노후·불량주거지의 정비를 활성화하기 위해 임대주택 건설에 따른 특례 등을 규정하고 있다. 의무임대기간, 최초 임대료 및 연간인상률 등 대통령령⁸⁾으로 정하는 조건을 갖춘 임대주택을 다세대주택이나 다가구주택으로 건설하는 경우에는 주차장 설치기준을 완화하여 적용한다. 이는 저층주거지에 서민이 거주하고 대다수가 임차인이라는 점을 고려할 때, 사업성 향상을 통해 공적임대주택 공급을 유도함으로써 거주민의 재정착을 위한 것이다(권혁삼 외, 2018). 한편 자율주택정비사업의 용적을 완화 및 주차장 설치기준 완화 인센티브는 지역 간 유의미한 차이를 보여주는데, 이는 해당 지자체의 관심과 지원의지, 소규모주택정비사업과 유사한 사업의 경험 등에 따른

6) 소규모주택정비법 시행령 제3조(소규모주택정비사업 대상 지역)

7) 소규모주택정비 관리지역이란 노후·불량건축물에 해당하는 단독주택 및 공동주택과 신축 건축물이 혼재하여 광역적 개발이 곤란한 지역에서 정비기반시설과 공동이용시설의 확충을 통하여 소규모주택정비사업을 계획적·효율적으로 추진하기 위하여 소규모주택정비법 제43조의2에 따라 소규모주택정비 관리계획이 승인·고시된 지역을 말한다. 법률 제18314호에 의해 2021. 7. 20. 소규모주택정비법 일부개정을 통해 신설되었다.

8) 소규모주택정비법 시행령 제43조(임대관리업무 등의 지원)

차이라고 하였다(김종근, 2021).

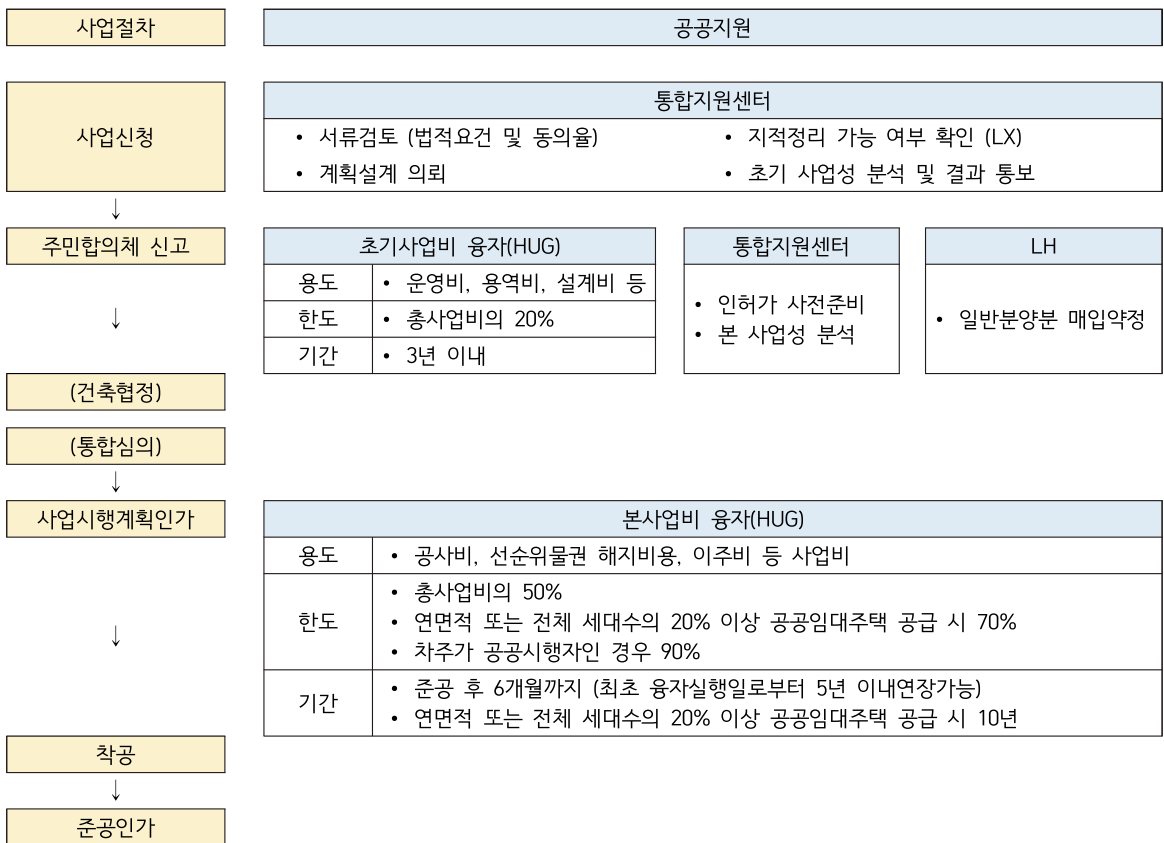
국도교통부는 자율주택정비사업의 활성화를 위하여 2018년 4월 한국감정원⁹⁾을 통합지원센터로 지정하고 사업성 분석부터 이주까지 one-stop 서비스를 제공하였다. 하지만 자율주택정비사업은 주민합의체 구성까지는 어렵지 않게 진행되지만, 계획도면 결정 및 비용분담에서 주민 간의 의견 충돌 문제가 발생한다(장윤배·조하영, 2019). 따라서 사업의 활성화를 위해 한국감정원과 더불어 HUG와 LH를 정비지원기구로 지정하여 <그림 1>과 같이 사업절차에 따라 체계적으로 지원하였다.

HUG는 주민합의체 신고 이후부터 사업시행계획인가 이전까지의 초기사업비용을 연 1.5%(2022. 11. 11 이후 연 2.2%) 금리로 지원한다. 그리고 총사업비의 50% 범위에서 공사비 등의 본사업비를 저금리로 지원

한다. 본사업비 용자한도는 연면적 또는 전체 세대수의 20% 이상 공공임대주택 공급 시에 총사업비의 70%로 상향하며, 차주가 공공시행자인 경우에는 총사업비의 90%까지 지원한다. 건축협정형 자율주택정비사업에서 기금지원의 유무는 수익률에서 두 배 이상 차이가 있다고 분석하였다(이지희, 2020).

LH는 자율주택정비사업을 통해 건설되는 주택을 민간 신축 매입약정사업의 일환으로 사업시행계획인가 전에 매입약정을 체결하여 시행자의 미분양 리스크를 해소한다. LH의 민간 신축 매입약정사업이란 무주택 서민의 주거안정을 위해 임대주택을 지속적으로 공급하기 위하여 민간사업자가 건축하는 주택을 LH가 사전에 매입약정을 체결하고, 준공 후에 매입하여 임대주택으로 공급하는 방식이다. 성사라(2022)는 대전광역시의 자율주택정비사업지 5개소 중에서 3개소가

<그림 1> 자율주택정비사업 절차에 따른 공공지원



출처 : 한국부동산원 및 주택도시보증공사 자료 활용, 저자 재작성

9) 2020년 12월 10일 한국부동산원으로 명칭변경

LH매입약정을 체결한 것을 확인하였다.

국토교통부는 「공공주도 3080+ 대도시권 주택공급 획기적 확대방안(2021.2.4)」을 통해 도입된 소규모주택정비 관리지역과 소규모주택정비사업 전반을 지원하기 위하여 한국부동산원에 소규모주택정비사업 통합지원센터를 개소하고 소규모주택정비사업 추진현황을 공개하였다(<표 6> 참조).

<표 6> 2021년 9월 기준 소규모주택정비사업 추진현황

구분	자율주택 정비사업	가로주택 정비사업	소규모 재건축	소규모 재개발
조합설립 추진중	70*	683	98	3
조합설립 인가	52*	187	102	-
건축심의	2	48	38	-
사업시행 계획인가	11	32	24	-
착공	17	21	15	-
준공	47	13	6	-
사업중단	-	-	27	-
계	199	984	310	3

주 : * 주민합의체
출처 : 국토교통부, “소규모주택정비사업 소통센터로 통한다”, 보도자료, 2022. 1. 25.

2021년 9월을 기준으로 공개한 추진현황을 통해서 소규모주택정비사업이 도입된 2018년 이후부터 약3년 동안 119개의 사업지가 착공 및 준공된 것을 확인할 수 있다. 이러한 추진현황을 통해서 국토교통부는 소규모주택정비사업의 규모가 작고, 주민 개개인이 사업방식이나 추진절차를 상세히 알기 어렵기 때문에 주민의 노력만으로는 사업을 원활하게 추진하는데 한계가 있음을 인정하였다. 따라서 소규모주택정비사업과 관련한 정보비대칭을 해소하고 노후·불량주거지의 정비를 적극 지원하기 위해 업무범위를 자율주택정비사업 뿐 아니라 가로주택정비사업, 소규모재건축사업, 소규모재개발사업 등 소규모주택정비사업 전반으로 확대하여 지원하였다.

2. 선행연구

자율주택정비사업은 소규모주택정비법 제정 당시 타법에서 이관되지 않고 신설된 사업으로 대부분의 주

제는 활성화 방안에 대한 정책과 제도에 관한 연구이다. 최근에는 자율주택정비사업의 시행기간이 누적됨에 따라 실제 사업지를 대상으로 하여 정책 및 공공지원의 영향을 분석하고 효과를 실증하는 추세이다.

정책과 제도에 관한 선행연구로 박신영(2017)은 기성시가지 내에 도시재생사업과 연계하여 공적임대주택을 확대하는 방안을 제안하였고, 가로주택정비사업이나 자율주택정비사업에서 임대주택 비율을 확보하여 기존 세입자를 보호해야 한다고 주장하였다.

이종혁·이재우(2017)는 구도심 중 정비가 어려운 부정형필지, 소규모 필지, 맹지 형태의 주거지 소유자들의 현실적 대안으로 자율주택정비사업의 유형 중 건축협정제도의 활성화를 위한 중요요인을 분석하였다.

최동화(2019)는 부산지역에서 정비구역이 해제된 지역을 대상으로 주민인식분석을 통해 자율주택정비사업 활성화를 위한 8개 정책의 우선순위를 분석하였다.

장윤배·조하영(2019)은 경기도내 자율주택정비사업이 활성화 되지 못한 이유를 검토하고 활성화 방안으로 초기사업비용을 확보하기 위한 모델을 제시하였는데, 공공임대주택 공급형은 주민합의체 신고 이후 일반분양분에 대한 선매입 지원이고, 공공지원기간임대주택 공급형은 공공의 지원을 통해 민간임대주택으로 전환하는 방법을 구체화하여 제시하였다.

이영미·허지행·권대중(2020)은 정부가 자율주택정비사업 활성화를 위해 추구하는 목적과 현실적으로 부딪히는 법·제도적 문제점을 파악하여 개선방안을 제시하였다.

자율주택정비사업의 실제 사업지를 대상으로 분석한 선행연구로 김은정·최병관(2020)은 공공과 민간이 공동으로 시행한 자율주택정비사업 4곳을 대상으로 건축계획유형별 요소들의 상관관계를 도출하였다.

황종규(2021)는 자율주택정비사업 통합지원센터에 사업성 분석을 신청한 68개소를 대상으로 사업완료 여부에 미치는 변수별 영향을 분석하였다.

김종근(2021)은 한국부동산원의 자료를 활용하여 준공된 자율주택정비사업 30개소에 대하여 사업의 주요 특성 및 세부내용과 관련하여 지역적 차이의 유무를 분석하였다.

성사라(2022)는 대전광역시의 자율주택정비사업지 5개소를 분석한 결과 사업기간은 1~2년 내에 진행되어 거주민의 체감도를 높였다고 판단하였다.

한병홍 외(2022)는 진주시 강남지구에서 무산된 가

로주택정비사업 대상지를 자율주택정비사업의 합필형 방식으로 제안하였다.

전주혜·김지엽(2023)은 서울시에서 완료된 가로주택정비사업 11개소와 자율주택정비사업 12개소를 대상으로 입지적 특성, 계획적 특성, 제도적 특성을 분석하였다.

3. 연구의 차별성

본 연구가 가지고 있는 선행연구와의 차별성은 다음과 같다.

자율주택정비사업에 대한 선행연구가 존재하지만, 사업의 성과와 직접적인 관계가 있는 공공임대주택 공급량에 관련한 연구는 아직 없는 상황이다. 이에 본 연구에서는 사업지의 개발 특성(사업기간, 사업면적, 총사업비, 토지주 시행, 건축협정형 등)과 공공지원 및 건축규제 완화 특례(HUG용자, LH매입약정, 주차장 설치완화, 용적률 완화 등)가 공공임대주택 공급량에 미치는 영향을 실증적으로 확인한다. 연구결과는 소규모주택정비 관리계획을 수립할 때 자율주택정비사업의 공공임대주택 공급계획에 근거자료로 활용될 수 있다.

또한, 공간적·시간적 범위에서 소규모주택정비법이 시행된 2018년 2월부터 2022년 9월까지 전국에서 준공된 사업지를 대상으로 분석함으로써, 자율주택정비사업의 특징을 파악하는데 유용한 기초자료로 활용될 수 있다. 나아가 자율주택정비사업의 활성화를 위한 공공의 역할 확대와 사업성 개선을 위한 실증적인 자료로 활용하여 정비사업의 효과를 제고할 수 있다.

III. 분석방법 및 자료

1. 연구모형 및 연구가설

다중회귀분석은 변수 간의 인과 관계를 통계적 방법에 의해 추정하는 방법으로 독립변수가 2개 이상인 경우에 다중회귀모형을 활용하여 분석한다. 본 연구와 같이 자율주택정비사업의 여러가지 특성과 공공지원 및 건축규제완화 특례 등의 독립변수가 공공임대주택 공급량이라는 하나의 종속변수에 동시에 영향을 미칠

때, 그 유의도와 영향력을 판단하기에 수월한 분석 방법이다.

다중회귀모형은 독립변수가 2개 이상인 경우에 여러 개의 독립변수들을 동시에 고려하여 종속변수를 설명하는 모형으로 종속변수를 Y 로, k 개의 독립변수들을 X_1, \dots, X_k 로 표기할 때 함수식은 식 (1)과 같다.

$$Y = \beta_0 + \beta_1 X_1 + \beta_2 X_2 + \dots + \beta_k X_k + \epsilon \quad (1)$$

Y : 종속변수

X_1, X_2, \dots, X_k : 독립변수

$\beta_1, \beta_2, \dots, \beta_k$: 회귀계수

ϵ : 오차항

이 회귀모형에서 $\beta_1, \beta_2, \dots, \beta_k$ 를 회귀계수라고 부르며 이 값들은 데이터로부터 추정된다. β_k 는 독립변수 X_k 가 한 단위 증가할 때 종속변수 Y 값의 변동량을 나타낸다.

본 연구에서는 자율주택정비사업으로 공급되는 공공임대주택 공급량을 종속변수로 하여, 사업지의 개발 특성과 HUG의 용가지원, LH의 매입약정, 주차장 설치기준 완화 및 용적률 완화 여부의 영향력을 <표 7>과 같이 가설을 설정하고 검증한다.

<표 7> 연구가설

구분		가정
가설1	사업지 특성	사업기간은 공공임대주택 공급량에 음(-)의 영향을 미친다
	사업규모	사업면적 및 총사업비는 공공임대주택 공급량에 양(+)의 영향을 미친다
	사업방식	토지주 시행과 건축협정형은 공공임대주택 공급량에 양(+) 혹은 음(-)의 영향을 미친다
가설2	공공지원 및 건축규제 완화 특례	HUG용자, LH매입약정, 주차장설치완화, 용적률완화는 공공임대주택 공급량에 양(+)의 영향을 미친다

2. 분석자료

본 연구에서 활용한 자료는 자율주택정비사업의 추진단계별 현황을 분기별로 관리하는 국토교통부의 자료를 기준으로 하였다¹⁰⁾. 그리고 2018년부터 2022년 3분기까지 전국에서 준공된 사업지를 대상으로 광역 지자체와 기초지자체의 홈페이지에 공개되는 데이터를 활용하고, 정보공개요청 등을 통해 제공받은 자료를 수집하여 <표 8>과 같이 공급세대수, 사업지 특성, 사업규모, 사업방식, 주차장 설치기준 완화 적용 및 용

적을 완화 적용 등의 세부사항을 확인하였다.

그리고 분석대상 66개 사업지의 HUG 사업비 용자 승인 현황을 확인하기 위하여 기금도시재생포털에서 공개하는 도시재생기금지도의 자료를 활용하였다. 준공된 66개 사업지의 초기사업비 용자 승인은 총 15건이고, 본사업비 용자 승인은 총 51건이다. 이 중에서 한 개의 사업지에 다수의 차주로 용자를 승인한 초기사업비 4건과 본사업비 14건을 해당 사업지의 한 건의 용자승인으로 통합하여 초기사업비 용자 승인 11건, 본사업비 용자 승인 37건으로 분류하였다.

<표 8> 자율주택정비사업 세부내용

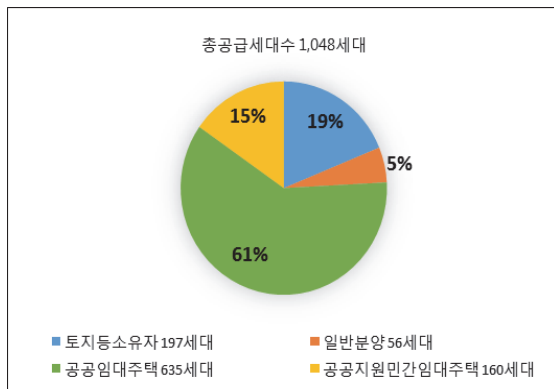
구분 (사업지개소)		서울 (25)	경기 (11)	대전 (19)	충남 충북 (2)	부산 (8)	강원 (1)	합계 (66)	비고	
공급 세대 수	공공임대주택	178	80	287	0	64	26	635		
	공공지원민간임대주택	73	10	25	48	4	0	160		
	토지등소유자	64	34	4	32	60	3	197		
	일반분양	24	14	0	0	18	0	56		
	(소계)	339	138	316	80	146	29	1,048		
사업 지 특 성	기존소유자	79	32	45	6	17	3	182	단위 : 명	
	기존세대수	84	44	39	35	16	3	221	단위 : 호	
	(평균) 주민합의체신고일~ 사업시행계획인가일	230	158	143	232	145	126	-		
	(평균) 사업시행계획인가일~ 준공일	414	263	286	337	416	342	-		
	(평균) 사업기간	644	421	429	569	562	468	-		
사업 규모	(평균) 사업면적	405	434	501	1,641	344	691	-	단위 : m ²	
	(평균) 총사업비	3,076	2,158	1,639	1,725	1,805	2,270	-	단위 : 백만원	
사업 방식	시 행 자	토지주 시행	17	8	19	2	8	1	55	
		LH, SH, 건설사 공동시행	8	3	-	-	-	-	11	
		소계	25	11	19	2	8	1	66	
	유 형 구 분	건축협정형	8	1	11	1	-	-	21	
		자율형	6	-	-	-	-	1	7	
		합필형	11	10	8	1	8	-	38	
		소계	25	11	19	2	8	1	66	
공공지원 및 건축규제 완화특례	초기사업비 용자 지원	8	1	-	-	1	1	11		
	LH매입약정 지원	13	7	16	1	5	-	42		
	주차장 설치기준 완화 적용	1	1	2	1	1	-	6		
	용적률 완화 적용	7	-	1	-	1	-	9		
	본사업비 용자 지원	16	4	10	-	6	1	37		

출처 : 정보공개시스템, 2022년 3분기 기준

10) 소규모주택정비법 제54조(감독 등) ① 시·도지사는 소규모주택정비사업의 추진실적을 분기별로 국토교통부장관에게, 시장·군수 및 자치구의 구청장은 특별시장·광역시장 또는 도지사에게 보고하여야 한다.

준공된 사업지는 지역별로 서울 25개소, 대전 19개소, 경기 11개소, 부산 8개소, 충남·충북 2개소, 강원 1개소로 총 66개소로 확인하였다. 자율주택정비사업 시행 전에 기존소유자는 182명이었고, 기존세대수는 221호로 확인하였다. 자율주택정비사업 시행으로 공급된 주택은 서울 339세대, 대전 316세대, 부산 146세대, 경기 138세대, 충남·충북 80세대, 강원 29세대로 총 1,048세대를 확인하였다.

<그림 2> 자율주택정비사업 시행 후 총공급세대수 차트



자율주택정비사업을 통해 공급된 주택은 <그림 2>와 같이 공공임대주택 635세대, 공공지원민간임대주택 160세대가 공급되었고, 197세대가 토지등소유자에게 공급되었으며, 일반분양 주택은 56세대로 확인하였다. 지역별로 공급된 공공임대주택 및 공공지원민간임대주택수를 살펴보면, 대전지역이 312세대로 가장 많았으며 서울 251세대, 경기 90세대, 부산 68세대, 충남·충북 48세대, 강원 26세대로 총 795세대를 확인하였다.

결과적으로, 자율주택정비사업 시행 후에 공급된 임대주택은 795세대로 총공급 세대수 1,048세대에 대비하여 75.86%의 높은 비율로 공급된 것을 확인할 수 있다.

3. 모형의 변수설명

모형의 변수속성은 <표 9>와 같다. 소규모주택정비법에서 규정하는 임대주택은 「공공주택 특별법」을 근거로 하는 공공임대주택과 「민간임대주택에 관한 특별법」을 근거로 하는 공공지원민간임대주택을 의미한다. 따라서 종속변수는 자율주택정비사업으로 공급되

<표 9> 모형의 변수속성

구분	변수명	변수설명	단위	
종속변수	공공임대주택 공급비율	(공공임대주택+공공지원민간임대주택) / 총공급 세대수 ×100	%	
독립변수	사업지 특성	기존소유자	주민합의체 구성 인원수	명
		기존세대수	주민합의체 구성 세대수	호
		사업기간	주민합의체 신고일부터 준공일까지의 사업기간	일
		서울지역	서울지역 = 1 경기, 대전, 기타지역 = 0	Dummy
	사업규모	사업면적	사업부지 면적	m ²
		총사업비	선순위물권해지비용 + 공사비 + 부대비용	백만원
	사업방식	시행사 토지주시행	토지주 시행 = 1 LH, SH, 건설사 등 공동시행 = 0	Dummy
		유형구분 건축협정형	건축협정형 = 1 자율형, 합필형 = 0	Dummy
	공공지원 및 건축규제 완화 특례	초기사업비용자	주민합의체 신고 이후부터 사업시행계획인가 이전까지의 HUG 용자 승인 있음 = 1 없음 = 0	Dummy
			LH매입약정 사업시행계획인가 전에 LH매입약정 있음 = 1 없음 = 0	
		주차장설치완화	주차장 사용권 확보 또는 임대주택 건설에 따른 주차장 설치기준 완화 있음 = 1 없음 = 0	
			용적률완화 정비기반시설, 공동이용시설 설치 또는 임대주택 건설에 따른 용적률 완화 있음 = 1 없음 = 0	
		본사업비용자	사업시행계획인가 이후부터 준공인가까지의 HUG 용자 승인 있음 = 1 없음 = 0	

는 공공임대주택과 공공지원민간임대주택을 합산한 세대수에 총공급 세대수를 나눈 비율을 적용한다.

독립변수는 선행연구에서 고려한 행정구역, 사업면적, 총사업비, 시행자 구분, 사업유형 등의 변수들을 참조하여 크게 사업지 특성, 사업규모, 사업방식, 공공지원 및 건축규제완화 특례로 구분하였다.

자율주택정비사업은 사업지 여건에 따라 자율형, 합필형, 건축협정형의 방식으로 시행할 수 있으며 공공임대주택 공급 시 용적률 인센티브는 동일하게 적용한다¹¹⁾. 자율형은 토지소유자들이 협의하여 구획정리를 실시하고 각각 자율적으로 주택을 신축하는 방식이다. 합필형은 지적 정리가 필요한 2필지 이상의 토지를 1필지로 합필하여 지적을 정리한 후에 추진하는 방식이다. 건축협정형은 합필하지 않고 여러 토지를 하나의 대지로 간주하여 개별 대지에서 적용받던 여러 규정을 하나의 대지에 적용하는 방식으로 조경면적, 건폐율, 높이 완화 특례를 지방도시계획위원회의 심의를 거쳐서 적용받을 수 있다.

그리고 소규모주택정비법에서 규정하는 건축규제의 완화 등에 관한 특례¹²⁾ 및 임대주택 건설에 따른 특례의 내용을 주차장 설치기준 완화와 용적률 완화로 분류하였다. 건축규제의 완화 등에 관한 특례에서는 주차장을 사용할 수 있는 권리를 확보한 경우에 그에 상응하는 범위에서 주차장 설치기준을 완화할 수 있으며, 정비기반시설 또는 공동이용시설을 설치하는 경우

에는 그 시설에 해당하는 용적률을 더한 범위에서 시·도 조례로 정하는 용적률을 적용받을 수 있다.

IV. 실증분석

1. 기초통계분석

본 연구의 분석에 활용된 변수들의 기초통계량은 <표 10>과 같다.

자율주택정비사업의 기존소유자와 관련하여 황종규(2021)는 토지등소유자 1명이 증가할 경우 0.41배 사업이 완료되지 못한다고 하였는데, 기초통계분석 결과 주민합의체를 구성한 기존소유자의 평균 인원은 2.76명으로 확인하였다.

자율주택정비사업의 사업기간과 관련하여 김종근(2021)은 통합지원센터에 사업성분석 신청서 접수 이후부터 준공까지 걸리는 총소요일은 평균 492일이라고 하였다. 기초통계분석 결과 주민합의체 신고일부터 준공일까지 사업기간은 평균 530.09일로 확인하였다.

사업면적의 기초통계분석 최소값은 149m²(약 45평)이고, 최대값은 2,497.36m²(약755평)이며 평균값은 471.79m²(약 143평)로 분석하였다.

김종근(2021)은 2021년 3월까지 전국에서 준공된

<표 10> 기초통계량

구분	변수명	N	최소값	최대값	평균	표준편차	
종속변수	공공임대주택공급비율	66	0.00	100.00	73.26	41.06	
독립변수	사업지 특성	기존소유자	66	2.00	10.00	2.76	1.56
		기존세대수	66	1.00	32.00	3.35	4.03
		사업기간	66	183.00	1216.00	530.09	202.93
		서울지역	66	0.00	1.00	0.38	0.49
	사업규모	사업면적	66	149.00	2497.36	471.79	342.51
		총사업비	66	521.00	11694.00	2302.02	1679.02
	사업방식	토지주시행	66	0.00	1.00	0.83	0.38
		건축협정형	66	0.00	1.00	0.32	0.47
	공공지원 및 건축규제 완화 특례	초기사업비용자	66	0.00	1.00	0.17	0.38
		내매입약정	66	0.00	1.00	0.64	0.48
		주차장설치완화	66	0.00	1.00	0.09	0.29
		용적률완화	66	0.00	1.00	0.14	0.35
	본사업비용자	66	0.00	1.00	0.56	0.50	

11) 국토교통부, "도시재생 현장의 낡고 오래된 주택 상담부터 시작하세요", 국토교통부 보도자료, 2018. 4. 9

12) 소규모주택정비법 제48조(건축규제의 완화 등에 관한 특례)

자율주택정비사업지 30개소를 분석한 결과, 최소 사업면적은 209m²(약 63평), 최대 사업면적은 1,049m²(약 317평), 평균 사업면적은 422m²(약 128평)로 확인하였다. 황종규(2021)는 자율주택정비사업 통합지원 센터에 사업성 분석을 신청한 68곳에 대한 분석에서 최소 사업면적은 138m²(약 42평), 최대 사업면적은 930m²(약 281평), 평균 사업면적은 387m²(약 117평)로 확인하였다. 전주혜·김지엽(2023)은 서울시 자율주택정비사업지 12개소의 평균 사업면적을 281.2m²(약 85.03평)로 확인하였다.

2. 빈도분석

준공된 자율주택정비사업의 행정구역과 사업방식, 공공지원 및 건축규제완화 특례의 빈도분석 결과는 <표 11>과 같다.

행정구역 비율은 경기·대전·기타 지역이 62.1%로 나타나고, 서울이 37.9%로 분석되었다. 김종근(2021)은 자율주택정비사업의 지역별 추진현황 분석에서 서울시, 경기도, 대전시, 부산시 지역에 편중되어 사업신청 및 이후 단계의 절차가 진행된다고 하였다.

시행자는 토지주 시행이 55개소(83.3%), LH, SH, 건설사 등과 공동시행이 11개소(16.7%)로 분석되었다. 황종규(2021)는 자율주택정비사업 사업성 분석을 신청한 68개소 중에서 토지주 시행이 42개소, 주택건설사업자(토지 매수자) 시행이 26개소로 확인하였다.

사업유형 구분은 자율형·합필형이 45개소(68.2%), 건축협정형은 21개소(31.8%)로 분석되었다. 황종규(2021)는 사업성 분석을 신청한 68개소 중에서 합필형이 34개소(50%), 건축협정형 22개소(32.4%), 자율형 12개소(17.6%)로 확인하였다. 성사라(2022)는 대전광역시에서 완료된 자율주택정비사업지 5개소에 대한 분석에서 4개 사업지가 건축협정형으로 진행되고, 1개 사업지가 합필형으로 진행되었다고 하였다.

공공지원 중에서 HUG의 초기사업비 용자는 주민합의체 신고 이후부터 사업시행계획인가 이전까지 실행되는데 11개소(16.7%)에 지원되었고, 사업시행계획인가 이후부터 준공인가시까지 실행되는 본사업비 용자는 37개소(56.1%)에 지원되었다.

그리고 LH매입약정은 66개 사업지 중에서 42개소(63.6%)에 지원되었다.

건축규제완화 특례중에서 주차장 설치기준 완화는

<표 11> 빈도분석 결과

구분		빈도	퍼센트	
사업지 특성	행정 구역	경기·대전·기타 지역	41	62.1
		서울	25	37.9
		전체	66	100.0
사업방식	시행자	토지주시행	55	83.3
		공동시행	11	16.7
		전체	66	100.0
	유형 구분	자율형·합필형	45	68.2
		건축협정형	21	31.8
		전체	66	100.0
공공지원 및 건축규제완화 특례	초기 사업비 용자	있음	11	16.7
		없음	55	83.3
		전체	66	100.0
	LH매입 약정	있음	42	63.6
		없음	24	36.4
		전체	66	100.0
	주차장 설치 완화	있음	6	9.1
		없음	60	90.9
		전체	66	100.0
	용적률 완화	있음	9	13.6
		없음	57	86.4
		전체	66	100.0
	본 사업비 용자	있음	37	56.1
		없음	29	43.9
		전체	66	100.0

6개소(9.1%)에 적용되었으며, 용적률 완화는 9개소(13.6%)에 적용되었다. 전주혜·김지엽(2023)은 서울시에서 완료된 자율주택정비사업 12개소에 대해 건축규제완화 적용 여부를 분석한 결과, 3개소가 용적률 상한을 적용 받은 것으로 확인하였다. 김종근(2021)은 한국부동산원 내부자료를 활용하여 2018년 이후부터 2021년 3월까지 전국에서 준공된 자율주택정비사업지 30개소를 분석한 결과, 용적률 완화는 7개소에 적용되었고, 주차장 설치완화는 20개소에 적용되었다고 하였다.

3. 상관관계분석

본 연구의 종속변수인 공공임대주택 공급비율과 주요 변수 간 상관관계를 확인하기 위해 <표 12>와 같이

<표 12> 상관관계분석 결과

구분		공공임대주택 공급비율	기존 소유자	기존 세대수	사업 기간	서울 지역	사업 면적	총 사업비
종속 변수	공공임대주택 공급비율	1.000						
사업지 특성	기존소유자	-0.062	1.000					
	기존세대수	-0.166	0.430***	1.000				
	사업기간	-0.338***	0.049	0.002	1.000			
	서울지역	-0.206*	0.203	0.002	0.442***	1.000		
사업규모	사업면적	0.114	0.158	0.154	0.029	-0.154	1.000	
	총사업비	0.019	0.483***	0.111	0.323***	0.363***	0.274**	1.000
사업방식	토지주시행	-0.022	-0.438***	-0.093	-0.093	-0.321***	-0.060	-0.126
	건축협정형	0.266**	0.212*	-0.035	0.076	0.003	0.244**	0.100
공공지원 및 건축규제 완화 특례	초기사업비용자	-0.269**	-0.114	-0.120	0.311**	0.321***	-0.081	0.055
	LH매입약정	0.604***	-0.098	-0.139	-0.264**	-0.189	0.109	-0.218*
	주차장설치완화	0.193	-0.087	-0.093	0.060	-0.138	0.388***	-0.035
	용적률완화	0.037	0.148	-0.002	0.196	0.327***	0.022	0.040
	본사업비용자	-0.059	0.039	-0.160	0.240*	0.125	-0.180	0.120
구분		토지주 시행	건축 협정형	초기사업비 용자	LH매입 약정	주차장 설치완화	용적률 완화	본사업비 용자
사업 방식	토지주시행	1.000						
	건축협정형	-0.306**	1.000					
공공지원 및 건축규제 완화 특례	초기사업비용자	-0.018	-0.306**	1.000				
	LH매입약정	-0.254**	0.178	-0.085	1.000			
	주차장설치완화	-0.141	0.010	0.141	0.020	1.000		
	용적률완화	-0.415***	0.108	0.059	0.117	0.028	1.000	
	본사업비용자	0.096	-0.247**	0.396***	-0.098	0.068	-0.271**	1.000

주: * p < 0.1, ** p < 0.05, *** p < 0.01

피어슨의 상관관계분석을 실시하였다.

그 결과 공공임대주택 공급비율은 사업기간, 서울 지역, 초기사업비 용자와 유의한 음(-)의 상관관계를 보였고, 건축협정형, LH매입약정과 유의한 양(+)의 상관관계를 보였다.

기존소유자는 토지주 시행과 유의한 음(-)의 상관관계를 보였고, 기존세대수, 총사업비, 건축협정형과 유의한 양(+)의 상관관계를 나타내었다.

사업기간은 LH매입약정에 유의한 음(-)의 상관관계를 보였고, 서울지역과 총사업비, 초기사업비 용자, 본사업비 용자에 유의한 양(+)의 상관관계를 나타내었다.

서울지역은 토지주 시행과 유의한 음(-)의 상관관계를 보였고, 총사업비, 초기사업비 용자, 용적률 완화에 유의한 양(+)의 상관관계를 나타내었다.

사업면적은 총사업비, 건축협정형, 주차장 설치완화와 유의한 양(+)의 상관관계를 나타내었다.

총사업비는 LH매입약정과 유의한 음(-)의 상관관계를 보였다.

토지주 시행은 건축협정형, LH매입약정, 용적률 완화와 유의한 음(-)의 상관관계를 보였다.

건축협정형은 초기사업비 용자, 본사업비 용자와 유의한 음(-)의 상관관계를 도출하였다.

초기사업비 용자는 본사업비 용자와 유의한 양(+)의 관계를 나타내었다.

용적률 완화는 본사업비 용자와 유의한 음(-)의 관계를 보였다.

4. 가설검증

본 연구에서 자율주택정비사업지의 특성과 사업규모, 사업방식, 공공지원 및 건축규제완화 특례가 공공임대주택 공급량에 미치는 영향에 대하여 다중회귀분석을 실시한 결과는 <표 13>과 같다.

분석결과를 살펴보면, 사업지 특성 중에서 사업기간은 1% 유의수준에서 공공임대주택 공급량에 음(-)의 영향을 가지는 것으로 나타났는데, 사업기간이 짧아질수록 사업성이 개선되어 공공임대주택 공급량이 증가하였다고 유추할 수 있다. 김종근(2021)은 행정효율성과 시공효율성을 복합적으로 비교할 수 있는 사업기간은 지역별로 유의한 차이가 나타나는데, 이는 미비한 제도의 절차상 혼선과 지역에 내재한 제약, 기초지자체 담당자의 경험과 역량에 따른 결과라고 판단하였다.

그 외, 사업지 특성과 관련한 기존소유자, 기존세대수, 서울지역은 통계적으로 유의미하지 않았다.

사업규모와 관련한 사업면적은 10% 유의수준에서 음(-)의 영향을 미치는 것으로 분석되었는데, 사업면

적이 작아질수록 저소득층 또는 1인 가구를 대상으로 공급하는 소형의 공공임대 주택수가 증가하였다고 추측할 수 있다. LH 민간 신축 매입약정사업의 매입대상 주택면적 기준은 공급 유형에 따라 고령자 주택은 전용면적 29m²(약 8.8평) 이상, 청년 주택은 전용면적 19m²(약 5.8평) 이상으로 제시하고 있다¹³⁾.

총사업비는 1% 유의수준에서 양(+)의 영향을 주는 것으로 나타났는데, 공사비와 부대비용의 증가는 신축되는 세대수에 영향을 미칠 수 있고, 공공임대주택 공급량 증가에도 영향을 주었다고 해석할 수 있다.

사업방식과 관련한 토지주 시행은 5% 유의수준에서 양(+)의 값이 나타났는데, 이는 LH, SH, 건설사 등이 공동으로 자율주택정비사업을 추진하는 경우보다 토지주가 직접 추진하는 경우가 상대적으로 많은 결과로 볼 수 있다. 황종규(2021)는 자율주택정비사업을 주택건설사업자 등이 시행하는 경우보다 기존 토지주가 시행하는 경우에 사업완료 확률이 7.8배 증가하는 것으로 실증하였다.

사업유형에서 건축협정형은 자율형·합필형보다 공공임대주택 공급량에 5% 유의수준에서 양(+)의 관

<표 13> 다중회귀분석 결과

독립변수	비표준화 계수		표준화 계수	t-value	유의 확률	공선성 통계량		
	B	표준오차	베타			공차한계	VIF	
(상수)	25.884	22.269		1.162	0.250			
사업지 특성	기존소유자	-2.106	3.376	-0.080	-0.624	0.535	0.427	2.340
	기존세대수	0.106	1.031	0.010	0.103	0.919	0.687	1.456
	사업기간	-0.061***	0.022	-0.303	-2.829	0.007	0.615	1.627
	서울지역	4.555	9.673	0.054	0.471	0.640	0.530	1.887
사업규모	사업면적	-0.023*	0.013	-0.189	-1.750	0.086	0.600	1.666
	총사업비	0.008***	0.003	0.337	2.928	0.005	0.532	1.879
사업방식	토지주시행	31.399**	13.014	0.287	2.413	0.019	0.496	2.016
	건축협정형	21.461**	8.875	0.245	2.418	0.019	0.683	1.464
공공지원 및 건축규제 완화 특례	초기사업비용자	-22.780*	11.372	-0.208	-2.003	0.050	0.650	1.539
	LH매입약정	52.792***	8.439	0.623	6.255	0.000	0.708	1.412
	주차장설치완화	48.327***	14.339	0.341	3.370	0.001	0.687	1.456
	용적률완화	16.433	12.264	0.138	1.340	0.186	0.659	1.518
	본사업비용자	10.510	8.810	0.128	1.193	0.238	0.610	1.638
R				0.797				
R2				0.634				
Adj R ²				0.543				

주: * p < 0.1, ** p < 0.05, *** p < 0.01

13) 출처 : LH청약센터, 주택매입공고, 2023년도 민간 신축 매입약정 방식 매입사전공고

계를 보여주었다. 건축협정형은 둘 이상의 건축물 벽을 대지경계선으로부터 50센티미터 이내로 하여 맞벽으로 건축할 수 있어 건축면적을 확보하는데 유리하고, 건축협정에 따른 특례¹⁴⁾로 조경면적, 건폐율, 높이제한 등의 완화를 적용받을 수 있어서 추가 건설 주택수에 영향을 주고 공공임대주택 공급량에도 긍정적인 영향을 미친다고 유추할 수 있다. 성은영·임현성(2013)에 의하면 건축협정 체결을 통한 높이 제한의 완화 적용은 최대한의 용적률을 확보할 수 있으며, 추가 면적의 확보는 노후·저층주거지의 정비사업에 경제성 향상과 주거환경개선에 도움이 될 것이라고 하였다.

공공지원 및 건축규제완화 특례와 관련하여 초기사업비 용자는 공공임대주택 공급량과 음(-)의 관계가 나타났고, LH매입약정과 주차장 설치완화는 양(+)의 관계를 보여주었다. 하지만, 용적률 완화와 본사업비 용자는 통계적으로 유의미하게 관측되지 않았다.

초기사업비 용자는 10% 유의수준에서 공공임대주택 공급량과 음(-)관계를 보여주는데, 이는 부정형필지, 맹지, 협소필지 등의 영세한 사업지에서 설계비, 운영비에 사용하는 사업비로 원주민 주택 외에 추가로 공급되는 주택이 제한적이라고 유추할 수 있다. 이영미·허지행·권대중(2020)은 건축이 어려운 대지에 연접해서 건설할 경우 개발이익을 확보할 수 있도록 특례를 부여하는 제도적 개선이 필요하다고 하였다.

또는, 주민합의체 신고 이후에 설계변경, 인허가 재심의 등으로 인한 추가비용 발생은 초기사업비 용자를 실행하게 되고, 이는 사업성과 신규주택 수에 영향을 주었다고 추측할 수 있다. 통합지원센터에서는 자율주택정비사업 신청 당시 계획설계 및 사업성 분석을 지원하고, 주민합의체 신고 이후에 인허가 준비 및 본사업성 분석을 지원하는데, 장운배·조하영(2019)에 의하면 통합지원센터의 컨설팅은 현장조사 없이 문서 검토로 수행한다고 하였다.

LH매입약정은 1% 유의수준에서 공공임대주택 공급량과 양(+)의 관계를 보여주는데, LH매입약정은 사업시행계획인가 전에 체결할 수 있어서 설계단계부터 공공임대주택 세대수를 계획적으로 반영할 수 있고, 골조공사 단계 이후에 매매약정금의 약 50%를 지급받을 수 있어서 사업성을 제고한다고 볼 수 있다. 이종혁·이재우(2017)는 자율주택정비사업의 건축협정형 방식의 활성화를 위한 실증분석에서 준공 이후 임대 및

매입지원정책이 가장 중요한 요인으로 분석하였다. 김종근(2021)은 LH매입약정이 분양리스크를 해소할 수 있으며 총사업비 회수를 통해 대출원금상환에 활용할 수 있어 사업성 향상에 미치는 영향이 크다고 하였다. 성사라(2022)는 자율주택정비사업을 통해 공급하는 임대주택 매입 지원을 LH 뿐만 아니라, 각 지역의 도시공사가 추가적으로 지원하여 미분양 위험과 주민들의 경제적 어려움을 해결해야 한다고 하였다.

주차장 설치완화는 1% 유의수준에서 공공임대주택 공급량에 양(+)의 영향을 미치는 것으로 분석되었는데, 이는 건축면적 확보가 유리하게 작용한 결과로 해석할 수 있다. 소규모주택정비법 제49조제6항에서는 의무임대기간, 최초 임대료 및 연간 인상률 등 대통령령으로 정하는 조건을 갖춘 임대주택을 다세대주택이나 다가구주택으로 건설하는 경우에 주차장 설치기준에 대하여 세대당 주차대수를 0.6대(세대당 주거전용면적이 30제곱미터 미만인 경우에는 0.5대)로 정하고 있다. 황종규(2021)는 법정 주차대수 규정 완화는 방 개수 2~3개의 주택을 1인 가구를 위한 원룸형 2세대로 분리할 수 있게 되는 등 세대수가 증가하게 되어 사업성을 보완할 수 있다고 하였다. 또한 김종근(2021)은 자율주택정비사업의 사업성에 법정 주차면수 완화 등이 영향을 미칠 수 있으며, 주차난 해소와 사업성 확보라는 상호 대립하는 가치를 동시에 만족하는 대안을 찾아야 하는 어려운 과제지만, 지역단위 관점에서 주차장을 확보하는 등 소규모주택정비 기본계획수립을 통해서 해결의 실마리를 찾아야 한다고 하였다. 이영미·허지행·권대중(2020)은 주차문제해결을 위해 빈집 및 노후주택을 매입하여 노상·노외주차장을 설치해주거나 건폐율·용적률을 탄력적으로 적용하여 주차대수를 확보해야 한다고 하였다.

5. 논의 및 시사점

본 연구는 노후·불량주거지의 주거환경을 가장 신속하게 정비할 수 있는 자율주택정비사업의 특징을 살펴보고, 자율주택정비사업의 성과로 공공임대주택 공급량을 분석한 최초의 실증분석이다. 본 연구의 가설 검증결과는 <표 14>와 같다.

실증분석 결과는 사업지 개발 특성 중에서 사업기간의 단축은 공공임대주택 공급량에 긍정적 작용을 한다

14) 건축법 제77조의13(건축협정에 따른 특례)

<표 14> 가설검증결과 요약표

구분	가정		결과
사업지 개발 특성	음(-)의 영향	사업기간	1% 유의수준 음(-)의 영향
		사업면적	10% 유의수준 음(-)의 영향
	양(+)의 영향	총사업비	1% 유의수준 양(+)의 영향
		토지주시행	5% 유의수준 양(+)의 영향
			건축협정형
공공지원 및 건축규제 완화 특례	양(+) 혹은 음(-)의 영향	초기사업비용자	10% 유의수준 음(-)의 영향
		LH매입약정	1% 유의수준 양(+)의 영향
		주차장설치완화	1% 유의수준 양(+)의 영향
		용적률완화	통계적 유의성 없음
		본사업비용자	통계적 유의성 없음

는 가설을 뒷받침 한다. 사업기간은 주민합의체 신고일부터 준공일까지를 걸리는 총 소요기간을 산정하여 분석하였다. 자율주택정비사업의 시행자는 소규모주택정비법 제30조에서 정하는 사업시행계획서와 동법 시행령에서 정하는 첨부서류를 제출해야 한다. 자율주택정비사업은 사업시행계획인가 단계에서 관리처분계획을 생각한다고 법으로 정하고 있지만, 이전고시 단계에서는 사업시행계획서를 보완해야 하는 실무적인 절차가 요구된다. 따라서 기초지자체의 경험과 역량에 따라 인가기간은 변동될 여지가 크다. 따라서 소규모주택정비사업이 활성화되고 도약단계에 진입하기 위해서 인허가 담당자를 대상으로 교육을 진행하고 불필요한 절차를 최소화하여 사업성을 제고할 수 있는 방안을 마련해야 한다.

한편, 사업지 개발 특성 중에서 총사업비의 증가와 토지주 시행, 건축협정형은 공공임대주택 공급량에 긍정적인 요소라는 가설을 검증하였다. 자율주택정비사업은 주민합의 등의 리스크가 존재하고, 사업성이 낮아 민간기업의 진입이 쉽지 않다. 따라서 2018년 4월부터 한국부동산원을 자율주택정비사업 통합지원센터

터로 지정하여 사업의 전반적인 추진절차를 상담하고, 계획설계 및 사업성 분석과 주민합의체 구성을 지원하였다. 도입단계에서 자율주택정비사업 통합지원센터는 전국 4곳으로 지정하였으나, 2022년 1월부터 소규모주택정비사업 통합지원센터로 업무를 확대하여 지역별 지사 30곳을 추가로 지정하였다. 따라서 통합지원센터는 주민합의체를 구성한 자율주택정비사업이 원활하게 추진될 수 있도록 사업지 여건에 맞는 설계자와 시공자를 추천하는 재량을 갖추어야 한다. 그리고 자율주택정비사업을 현장에서 지원할 수 있는 여건을 갖춘 전국 437개소의 도시재생지원센터¹⁵⁾의 전문성을 강화하고, 통합지원센터의 지역별 지사와 협업체계를 구축하여, 사업대상지에 가장 적합한 지원과 사업성 극복을 위한 방안을 제시할 수 있어야 한다.

공공지원 및 건축규제완화 특례 중에서 LH매입약정과 주차장설치완화는 공공임대주택 공급량에 긍정적 요소라는 가설을 검증하였으나, 초기사업비 용자는 부정적 요소로 분석되었다. 그리고 용적률 완화와 본사업비 용자는 통계적 유의성이 확인되지 않았다.

LH매입약정은 임대주택 수요가 있는 지역을 대상으로 매입 목표(호수)를 제시하고 있다. 따라서 기초지자체는 자율주택정비사업을 통해 노후·불량주거지를 쾌적한 주거환경으로 정비함과 동시에 지역수요에 맞춰 공공임대주택을 공급할 수 있는 가이드라인을 마련해야 한다. 또한, LH가 매입할 수 있는 공공임대주택은 한정적이기 때문에 지방공사가 매입을 지원하여 공공지원민간임대주택으로 공급할 수 있는 제도적 마련이 필요하다.

V. 결론

1. 연구결과요약

본 연구는 사업이 완료된 전국의 66개소 자율주택정비사업지를 대상으로 사업지의 개발 특성과 공공지원 및 특례 적용 여부가 공공임대주택 공급량에 미치는 영향을 분석하였다.

다중회귀분석 결과, 사업지의 개발 특성과 관련하여 사업기간, 사업면적, 총사업비, 토지주 시행, 건축

협정형이 공공임대주택 공급량에 영향을 주는 것으로 확인하였다. 하지만, 기존소유자, 기존세대수, 행정구역은 통계적 유의성을 발견할 수 없었다.

사업지 특성에서 유의미한 사업기간의 음(-)의 관계와 총사업비의 양(+)의 관계는 공공임대주택 공급량에 긍정적으로 작용한다는 결론을 도출할 수 있었다. 그리고 사업방식에서 토지주가 시행하는 경우와 건축협정형 방식은 유의수준 범위 내에서 양(+)의 관계를 보여주었는데, 이는 LH, SH, 건설사 등이 공동으로 시행하는 경우와 자율형, 합평형의 방식보다 공공임대주택 공급량에 긍정적 요소임을 확인하였다.

하지만, 사업규모 구분에서 사업면적은 공공임대주택 공급량과 음(-)의 관계로 분석되었다. 이는 LH 민간 신축 매입약정사업의 매입대상 주택면적 기준을 살펴보면 알 수 있는데, 임대주택 공급유형에 따라 전용면적 기준을 고려자 주택은 29m²(약 8.8평)이상, 청년주택은 19m²(약 5.8평)이상으로 하고, 방 개수는 1개 이상을 제시하고 있다. 하지만, 신혼형 주택과 다자녀 공급유형은 방 개수 2개 이상으로, 전용면적은 신혼형 36m²(약 10.89평)이상, 다자녀 46m²(약 13.92평)이상을 제시하고 있다. 따라서 면적이 작은 사업지에서 저소득층 또는 1인 가구를 대상으로 공급하는 소형의 공공임대 주택수가 증가하였다고 예상할 수 있다.

공공지원 및 건축규제완화 특례와 관련한 초기사업비 용자, LH매입약정, 주차장설치완화는 공공임대주택 공급량에 영향을 주는 것으로 확인하였다. 하지만, 용적률 완화와 본사업비 용자는 통계적 유의성을 발견할 수 없었다.

LH매입약정과 주차장 설치완화는 유의미한 양(+)의 관계를 보여주었는데, 사업성의 향상은 공공임대주택 공급량에 긍정적인 요소로 작용한다고 결론 내릴 수 있었다. 하지만 초기사업비 용자는 음(-)의 관계로 분석되었는데, 이는 부정형필지, 맹지, 협소필지 등의 개발이익을 확보할 수 없는 영세한 사업지에서 설계비와 운영비에 사용하는 사업비로 추가 공급되는 주택이 제한적이라고 예상해 볼 수 있다.

2. 공헌점

본 연구는 자율주택정비사업이 도입된 2018년 이후의 현황자료를 정리하고, 공공임대주택 공급 여건이 어려운 상황에서 자율주택정비사업을 통한 공공임대

주택 공급량의 결정요인을 분석한 점에 의의가 있다.

연구결과는 소규모주택정비 관리계획을 수립할 때 자율주택정비사업에 대한 추진계획 및 임대주택의 공급계획에 기초자료로 활용하여 정비사업의 효과를 제고할 수 있다. 소규모주택정비 관리계획 수립대상 지역은 10만m² 미만의 지역에서 노후·불량건축물 수가 전체 건축물 수의 2분의 1 이상인 지역이 해당되는데, 자율주택정비사업은 재해에 취약한 지하주택 및 급경사에 입지한 주택을 정비하기 유용한 수단이다.

자율주택정비사업으로 2022년 3분기까지 준공된 사업지는 66개소에 불과하지만, 공급된 1,048세대의 신규주택 중에서 795세대(약 76%)가 공공임대주택으로 공급된 것을 확인하였다. 따라서 연구결과를 토대로 자율주택정비사업을 통해 노후주거지를 정비하고 도심에 공공임대주택을 확대할 수 있는 방안을 다음과 같이 제안한다.

첫째, 공공지원기구인 HUG의 저금리 용자 지원이 적극적으로 제공되어야 한다. 주택도시기금의 자율주택정비사업 용자예산은 2018년 당시에는 1,500억 원으로 편성되었으나 2022년에는 500억 원으로 축소되었고, 2023년에는 가로주택정비사업과 계정이 통합되었다. HUG는 주민합의체 신고 이후부터 사업시행계획인가 이전까지 설계비, 용역비, 운영비 등의 초기사업비용을 총사업비의 20% 한도에서 대출하고, 공사비 등의 본사업비 용자를 총사업비의 50% 범위에서 2.2% 금리로 지원한다. 하지만 정비사업에 비전문가인 대부분의 주민합의체는 주택도시기금융자를 위한 서류작성과 업무협의를 등에 어려움을 겪는다. 따라서 경제적 지원을 필요로 하는 주민합의체가 기금융자를 활용할 수 있도록 적극적인 홍보와 업무를 보조하는 지원이 요구된다.

둘째, 주민합의체를 구성중이거나 구성한 사업지에 대하여 공공의 역할을 보조하는 지원조직의 확대가 필요하다. 국토교통부에서 발표한 2021년 9월 기준 자율주택정비사업 추진현황에서는 주민합의체를 구성중(70개소)이거나 주민합의체를 구성(52개소)한 사업지가 전체 사업지(199개소)에 대비해서 많은 비중을 차지하고 있음을 알 수 있다. 시행예정자인 주민합의체는 사업성을 확보할 수 있는 건축설계를 결정하고, 인·허가 리스크를 예상해야 하며, 건축협정형 방식으로 진행시에는 사업시행계획인가 신청 전에 건축협정인가를 완료해야 한다. 통합지원센터가 계획설계 및 사

업성 검토, 인허가 지원 등 사업진행에 대한 절차를 지원하지만 건축사 협의 및 인허가 서류작성 등을 대행하는 것은 한계가 있어 보인다. 따라서 도시재생지원센터와 협업 체계를 구축하는 등 공공지원의 역할분담이 고려되어야 한다.

3. 연구의 한계 및 향후과제

본 연구의 한계 및 향후과제는 다음과 같다.

첫째, 자율주택정비사업 주민합의체 신고 이전 단계인 기존소유자 간의 협의과정에 대한 사업기간을 고려할 필요가 있다. 본 연구에서는 주민합의체 신고 이후부터 준공일을 기준으로 분석하였으나, 사업신청 단계에서 주민합의체 신고일까지의 사업기간에 따라 공공임대주택 공급량 결정요인에 대한 차이가 발생할 수 있다.

둘째, 기존주택유형이 공공임대주택 공급량에 미칠 수 있는 영향에 대한 고려가 미흡하였다. 사업대상 주택은 단독주택, 다세대주택, 연립주택으로 구분할 수 있는데, 기존주택유형에 따라 공공임대주택 공급량에 차이가 발생할 수 있다.

향후 과제로는 본 연구에 적용된 분석방법을 바탕으로 자율주택정비사업 외에 가로주택정비사업과 소규모재건축사업, 소규모재개발사업을 분석대상으로 하여 공공임대주택 공급에 관한 연구를 수행한다면 보다 깊이 있는 연구주제가 될 것으로 생각된다.

2021년 3분기 기준으로 가로주택정비사업 준공사업지는 13개소였고, 소규모재건축사업 준공사업지는 6개소였으며, 소규모재개발사업은 법개정을 통해 신설된 사업방식으로 준공 사례는 없었으며, 조합설립 추진중에 있는 사업지는 3개소였다. 향후 소규모주택 정비사업의 준공사업지가 늘어나고 이에 따라 공공임대주택 공급이 확대된다면 사업의 효과를 실증할 수 있는 연구가 될 것이라고 판단된다.

논문접수일 : 2023년 8월 17일
논문심사일 : 2023년 9월 12일
게재확정일 : 2023년 10월 4일

참고문헌

1. 국토교통부, “사회통합형 주거사다리 구축을 위한 주거복지 로드맵”, 국토교통부 보도자료, 2017. 11. 29
2. 국토교통부, “도시재생 뉴딜 로드맵”, 국토교통부 보도자료, 2018. 3. 27
3. 국토교통부, “도시재생 현장의 낡고 오래된 주택, 상담부터 시작하세요”, 국토교통부 보도자료, 2018. 4. 9
4. 국토교통부, “자율주택정비사업으로 노후주거지 재생 효과 본격화”, 국토교통부 보도자료, 2020. 6. 10
5. 국토교통부, “공공주도 3080+ 대도시권 주택공급 획기적 확대방안”, 국토교통부 보도자료, 2021. 2. 4
6. 국토교통부, “소규모주택정비사업 소통센터로 통한다”, 국토교통부 보도자료, 2022. 1. 25
7. 권혁삼·김옥연·조필규·오승훈·하동우·강신은, 「소규모주택정비사업 활성화를 위한 제도마련 연구」, 한국토지주택공사 토지주택연구원, 2018
8. 김근용·김혜승·박천규·이운상, 「공공임대주택 공급체계 개선방안 연구」, 국토연구원, 2015
9. 김은정, “자율주택정비사업지구의 주거환경개선 모델 연구”, 공주대학교 석사학위논문, 2020
10. 김은정·최병관, “자율주택정비사업의 계획요소 유형화에 관한 연구”, 대한건축학회 학술발표대회 논문집, 제40권 제2호, 2020, pp. 238-241
11. 김종근, “자율주택정비사업 추진의 지역별 격차 분석”, 「한국지도학회지」 제21권 제1호, 한국지도학회, 2021. pp. 89-102
12. 김주범, “소규모주택정비사업 활성화 방안 연구”, 건국대학교 석사학위논문, 2019
13. 박신영, “공적 임대주택 공급 확대와 서민 주거 안정방안”, 「월간 국토」 통권 제432호, 국토연구원, 2017, pp. 18-25
14. 성사라, “자율주택정비사업의 특징과 개선방안”, 청주대학교 석사학위논문, 2022
15. 성은영·임현성, 「생활환경 개선을 위한 주민주도형 건축협정 제도 연구」, 건축도시공간연구소, 2013
16. 이수정, “자율주택정비사업의 공공임대주택 공급량 결정요인 분석”, 건국대학교 석사학위논문, 2023
17. 이영란, “소규모주택정비사업 내 소형 임대주택 공급 활성화 방안”, 건국대학교 박사학위논문, 2018
18. 이영미·허지행·권대중, “자율주택정비사업 활성화 방안 연구”, 「집합건물법학」 제33집, 한국집합건물학회, 2020, pp. 75-107
19. 이종혁·이재우, “자율주택정비사업 활성화를 위한 건축협정제도의 중요요인 분석 연구”, 「부동산경영」 제16집, 한국부동산경영학회, 2017, pp. 385-407
20. 이지희, “건축협정형 자율주택정비사업에 관한 연구”, 건국대학교 석사학위논문, 2020
21. 이현신, “가로주택정비사업의 사업성에 관한 연구 : 동도연립을 중심으로”, 건국대학교 석사학위논문, 2020
22. 이호일·김지희·노승한, “주거지원 프로그램이 주거비부담에 미치는 영향에 관한 연구 - 저소득 청년과 노인 임차가구를 중심으로”, 「부동산·도시연구」 제14권 제1호, 건국대학교 부동산도시연구원, 2021, pp. 69-88
23. 이호일·정용호·노승한, “공공지원 민간임대주택이 인근 아파트의 전월세에 미치는 영향에 관한 연구 - 서울 경기 지역을 중심으로”, 「주택도시연구」 제12권 제2호, SH공사 도시연구원, 2022, pp. 81-102
24. 임슬기·이수형, “공적임대주택 정책에 관한 소고 : 법령 및 정부별 시계열 비교를 중심으로”, 「시장경제연구」 제49권 제2호, 서강대학교 지암남덕우경제연구원, 2020, pp. 1-26
25. 장운배·조하영, 「소규모주택정비사업 활성화를 위한 공공지원 방안 연구」, 경기연구원, 2019
26. 전주혜·김지엽, “서울시 소규모 주택정비사업의 개발특성에 관한 연구 - 2017년 12월부터 2022년 3월 내 완료된 가로주택정비사업과 자율주택정비사업을 대상으로”, 「대한건축학회논문집」 제39권 제1호, 대한건축학회, 2023, pp. 181-192
27. 천현숙, “공공임대주택 정책의 성과와 향후과제”, 「국토」 통권 제422호, 2016, pp. 6-13
28. 최동화, “자율주택정비사업의 활성화 방안에 관한 연구”, 동의대학교 석사학위논문, 2018
29. 한병홍·안정근·김기승·신상화, “진주시 강남지구 소규모주택정비사업 추진 타당성 검토”. 「주거환경」 제20권 제1호, 한국주거환경학회, 2022, pp. 85-101
30. 한상훈, “소규모주택정비사업 활성화 과제에 관한 연구 : 가로주택정비사업을 대상으로”, 「대한부동산학회지」 제39권 제3호, 대한부동산학회, 2021, pp. 95-113
31. 황종규, “이항로짓모형을 활용한 자율주택정비사업 활성화 방안에 관한 연구”, 「도시재생」, 제7권 제1호, 한국도시재생학회, 2021, pp. 64-78
32. LH청약센터, <https://apply.lh.or.kr/>
33. 국가법령정보센터, <https://www.law.go.kr/>
34. 국토교통부, <http://www.molit.go.kr/portal.do>
35. 기금도시재생포털, <https://enhuf.molit.go.kr/fur/index.jsp>
36. 도시재생종합정보체계, <https://www.city.go.kr/>
37. 정보공개포털, <https://www.open.go.kr/com/main/mainView.do>
38. 주택도시보증공사, <https://www.khug.or.kr/index.jsp>
39. 한국부동산원, <https://www.reb.or.kr/reb/main.do>
40. Clay, P. L., “The mature revitalized neighborhood: emerging issues in gentrification,” The Gentrification Reader, 2010, pp. 37-39
41. Roberts, P., “The evolution, definition and purpose of urban regeneration,” Urban regeneration, 2000, pp. 9-36

<국문요약>

자율주택정비사업의 특성이 공공임대주택 공급량에 미치는 영향분석

이 수 정 (Lee, Su-Jeong)
노 승 한 (Ro, Seung-Han)

자율주택정비사업은 공공의 다각적 지원을 통해 주거 젠트리피케이션을 완화하고, 노후·불량주거지의 정비를 통한 공공임대주택 공급 등 주거복지 강화를 위한 수단으로 활용되고 있다. 본 연구의 목적은 사업이 완료된 자율주택정비사업을 대상으로 사업지의 특성과 공공지원(HUG용자, LH매입약정) 및 건축규제완화 특례(주차장 설치기준 완화, 용적률 완화)가 공공임대주택 공급량에 미치는 영향을 검증하는 것이다. 이를 위해 자율주택정비사업의 분기별 추진현황 자료를 활용하며, 시간적 범위는 2018년부터 2022년 3분기이다. SPSS를 활용하여 다중회귀분석을 실시하였고 분석결과는 다음과 같다. 첫째, 사업지의 특성 중에서 총사업비와 토지주 시행, 건축협정형은 공공임대주택 공급량에 양(+)의 영향을 미친다. 그리고 사업기간과 사업면적은 음(-)의 관계를 도출하였다. 둘째, 공공지원 및 건축규제완화 특례 중에서 LH매입약정과 주차장 설치기준 완화는 공공임대주택 공급량에 양(+)의 영향을 미친다. 그리고 초기사업비 용자는 음(-)의 영향을 도출하였다. 본 연구결과는 소규모주택정비 관리계획을 수립할 때 자율주택정비사업에 대한 추진계획 및 공공임대주택 공급계획에 활용할 수 있으며, 자율주택정비사업 활성화를 위한 공공의 역할 확대와 제도개선을 위한 실증적인 자료로 활용될 것으로 예상된다.

주 제 어 : 자율주택정비사업, 공공임대주택 공급량, 공공지원, 소규모주택정비법, 소규모주택정비사업

부록

본 연구에서는 독립변수를 사업지 개발 특성으로 기존소유자, 기존세대수, 사업기간, 서울지역, 사업면적, 총사업비, 토지주 시행, 건축협정형으로 구분하였다. 그리고 공공지원 및 건축규제완화 특례를 초기사업비 용자, LH매입약정, 주차장설치완화, 용적률 완화, 본사업비 용자로 구분하고, 종속변수인 공공임대주택 공급량에 미치는 영향에 대하여 다중회귀분석을 수행하였다.

선정한 각각의 변수들이 사업진행 단계별로 종속변수에 미치는 영향력을 분석하기 위해 <그림 A>와 같이 4번의 분석을 시행하였다.

첫번째로 사업지의 개발 특성을 살펴보기 위하여 Model_ I 을 설정하고 기존소유자, 기존세대수, 사업기간, 서울지역, 사업면적과 총사업비, 시행자와 사업유형을 분석하였다. 두번째로 Model_ II 에서는 주민합의체 신고 이후에 지원받을 수 있는 HUG의 초기사업비 용자와 LH매입약정을 추가하였고, 세번째 Model_ III 은 사업시행계획인가에 반영될 수 있는

주차장 설치완화와 용적률 완화 특례를 추가하여 분석하였다. 그리고 Model_ IV 는 사업시행계획인가 이후에 지원되는 HUG의 본사업비 용자를 추가하였으며, 모형 추정 결과는 <표 A>와 같다.

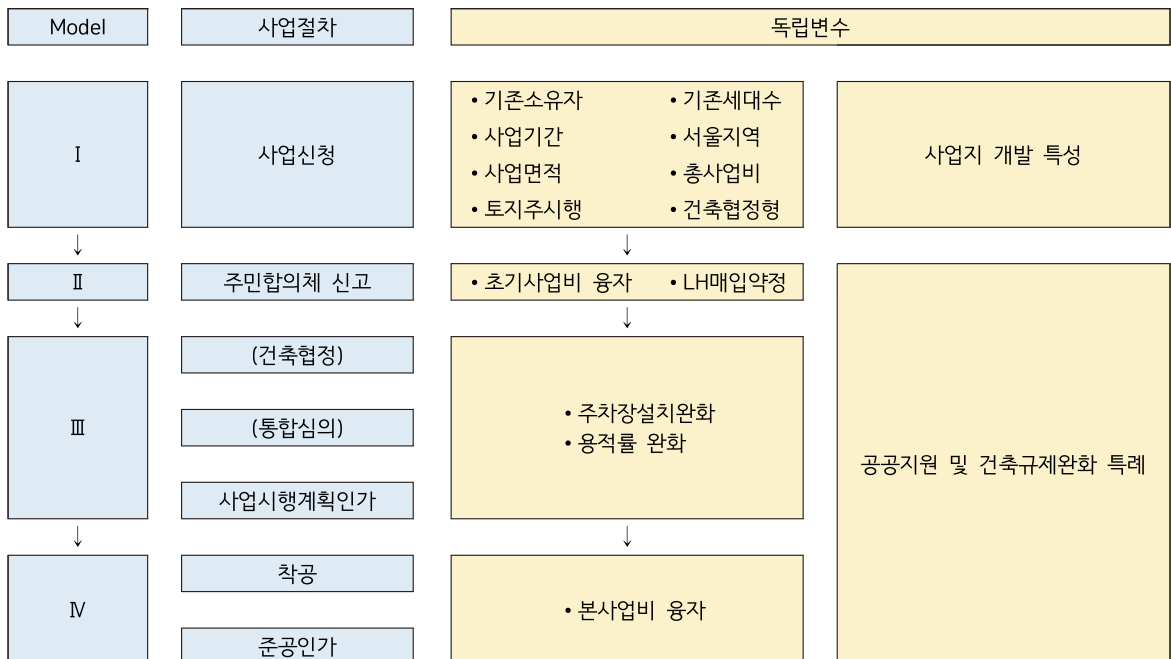
사업지 개발 특성으로 설정한 Model_ I 에서는 사업기간과 건축협정형이 공공임대주택 공급량에 영향을 미치는 것을 알 수 있다.

Model_ II 에서 사업기간, 총사업비, 건축협정형, LH매입약정 변수가 공공임대주택 공급량에 영향을 주는 것으로 나타났다.

Model_ III 에서는 건축규제완화 특례가 추가되었는데, 주차장설치완화 여부는 공공임대주택 공급량에 영향을 미치는 것으로 나타났고, 용적률 완화는 통계적으로 유의미하지 않았다.

Model_ IV 는 사업시행계획인가 이후에 지원될 수 있는 HUG 본사업비 용자가 추가되었는데, 통계적으로 유의미하지 않았다.

<그림 A> 자율주택정비사업 절차에 따른 4단계 분석



<표 A> 자을주택정비사업 절차에 따른 4단계 회귀분석 결과

변수	Model_I (사업지 개발 특성)				Model_II (초기사업비 용자, LH매입약정)				
	비표준화 계수	표준화 계수	t-value	유의 확률	비표준화 계수	표준화 계수	t-value	유의 확률	
	B	베타			B	베타			
(상수)	118.482		4.919	0.000	44.473		1.860	0.068	
사업지 특성	기존소유자	-4.729	-0.180	-1.090	0.280	-2.219	-0.084	-0.622	0.537
	기존세대수	-1.148	-0.113	-0.862	0.392	-0.684	-0.067	-0.623	0.536
	사업기간	-0.079***	-0.389	-2.962	0.004	-0.047**	-0.232	-2.059	0.044
	서울지역	-8.701	-0.104	-0.715	0.477	0.060	0.001	0.006	0.995
사업규모	사업면적	0.002	0.016	0.127	0.900	-0.005	-0.045	-0.426	0.672
	총사업비	0.006	0.241	1.576	0.121	0.007**	0.290	2.317	0.024
사업방식	토지주시행	-6.808	-0.062	-0.445	0.658	16.506	0.151	1.248	0.217
	건축협정형	24.784**	0.283	2.262	0.028	16.137*	0.184	1.687	0.097
공공지원및 건축규제 완화 특례	초기사업비용자	-	-	-	-	-13.707	-0.125	-1.156	0.253
	LH매입약정	-	-	-	-	49.833***	0.588	5.481	0.000
	주차장설치완화	-	-	-	-	-	-	-	-
	용적률완화	-	-	-	-	-	-	-	-
본사업비용자	-	-	-	-	-	-	-	-	
R	0.516				0.728				
R2	0.266				0.530				
Adj R ²	0.163				0.445				
변수	Model_III (주차장설치완화, 용적률 완화)				Model_IV (본사업비 용자)				
	비표준화 계수	표준화 계수	t-value	유의 확률	비표준화 계수	표준화 계수	t-value	유의 확률	
	B	베타			B	베타			
(상수)	26.432		1.182	0.242	25.884		1.162	0.250	
사업지 특성	기존소유자	-1.059	-0.040	-0.324	0.748	-2.106	-0.080	-0.624	0.535
	기존세대수	-0.163	-0.016	-0.162	0.872	0.106	0.010	0.103	0.919
	사업기간	-0.055**	-0.271	-2.605	0.012	-0.061***	-0.303	-2.829	0.007
	서울지역	4.616	0.055	0.475	0.637	4.555	0.054	0.471	0.640
사업규모	사업면적	-0.026*	-0.214	-2.002	0.050	-0.023*	-0.189	-1.750	0.086
	총사업비	0.008***	0.339	2.935	0.005	0.008***	0.337	2.928	0.005
사업방식	토지주시행	32.548**	0.298	2.498	0.016	31.399**	0.287	2.413	0.019
	건축협정형	19.572**	0.224	2.232	0.030	21.461**	0.245	2.418	0.019
공공지원및 건축규제 완화 특례	초기사업비용자	-18.939*	-0.173	-1.730	0.090	-22.780*	-0.208	-2.003	0.050
	LH매입약정	53.939***	0.637	6.408	0.000	52.792***	0.623	6.255	0.000
	주차장설치완화	50.452***	0.356	3.532	0.001	48.327***	0.341	3.370	0.001
	용적률완화	11.213	0.094	0.975	0.334	16.433	0.138	1.340	0.186
본사업비용자	-	-	-	-	10.510	0.128	1.193	0.238	
R	0.790				0.797				
R2	0.624				0.634				
Adj R ²	0.539				0.543				

주: * p < 0.1, ** p < 0.05, *** p < 0.01