

# 재개발임대아파트의 주거수준 향상을 위한 제도개선방안 연구

## A Study on the improvement of house quality

### : Case study of Public rental house in Urban Renewal

고덕균<sup>\*</sup>, 김진수<sup>\*\*</sup>, 김인하<sup>\*\*\*</sup>  
Ko, Duk Kyun Kim, Jin Soo Kim, In Ha

The important goal of urban renewal is not to reform only Physical environment but to improve people' life quality. people who have been lived in urban renewal area are grouped to owner and tenant. owner of land or house has substituent right but tenant has only house-moving money or rental house by urban renewal. But rental house condition is not good to tenant because tenant has large family, low-income and low grade and it is essential to provide rental house for low-income class and it is worth to analyze tenant house problem

The purpose of this study is to analyze the problems of public rental house and to presents solutions. The study was done in following process First, the literatures on this subject were investigated to seek the problems of public rental house. Second, Survey were done on the staff, who works in the cooperative housing redevelopment and whose jobs are officer, consultant, real estate introducer and designer, to seek problems and solution of public rental house. survey which is made by three group. one group is made by people who already lived in tenant APT, second group is made by people who are waiting for moving in tenant APT Third group is made by specialist who has many experience-more than 3years- to urban renewal Third, the Correlation Analysis was used to analyze the relation between the Area and dwelling satisfaction. Fourth, tenant policy' altenative is presented to solve tenant APT' problem which is analyzed by this study

The results are as follows First, tenant APT' size which is regulated to 30-45m<sup>2</sup> is enlarged to more than 45m<sup>2</sup> because tenant family is made up averagely of 4.8 persons Second, tenant APT' rental cost is reduced to 100 thousand won Third tenant APT' arrangement is divided from owner because tenant and owner want to live in group by group. Fourth, tenant house type is changed to various house type because tenant is not familiar with APT

---

\* 성북구청 도시개발과

\*\* 건국대학교 행정대학원 겸임교수

\*\*\*서경대학교 도시공학과 교수

## 1. 서 론

주택 재개발사업을 추진함에 있어서 중요한 것 중의 하나는 주거단지의 물리적인 환경개선보다는 그 속에서 거주하고 있는 주민의 삶의 질을 향상시키는 것임에도 불구하고 현행 규정에는 물리적인 측면만을 강조하고 있다 특히 재개발사업으로 세입자에게 공급되는 재개발임대아파트가 입주하는 세입자에게 어느 정도의 현실적인 주거공간이 될 수 있는가에 대해 조사할 필요가 있고 이에 따라 재개발임대아파트의 문제점을 파악하여 세입자들에게 충분한 주거공간이 될 수 있는 개선방안을 마련하는 연구가 필요하다. 본 연구의 목적은 재개발사업으로 공급되는 재개발임대아파트의 문제점을 파악하고 그 개선방안을 제시함에 따라 재개발임대아파트를 활성화시키는데 있다

본 연구는 서울시주택재개발구역을 대상으로 하되 지역적인 주민의견차이를 극복하기 위해 현재 서울특별시에 가장 재개발사업이 활발히 추진되고 있는 서울특별시 성북구내의 재개발구역중 사업시행인가되어 추진중인 구역과 건축물 사용승인이 완료된 구역중 8개 구역을 선정하였고, 공공임대아파트 및 재개발임대아파트의 차이점 및 국내 임대아파트와 외국임대아파트간의 차이점에 대해 문헌을 통해 조사하였고, 서울특별시 성북구 재개발구역중 재개발임대아파트 및 세입자 현황 등에 대해 해당조합 및 구청 관련자료를 통하여 조사하였다 설문조사는 제1차 예비설문조사를 실시하여 타당성 있는 문항만을 고려하여 재개발임대아파트 거주자, 향후 재개발임대아파트에 입주를 희망하는 재개발구역내 세입자 및 관련전문가로 구분하여 설문조사를 실시하였다. 또한, 조사된 설문지를 전산처리하여 재개발임대아파트에 거주하고 있는 주민의 사회·경제·적·인문적인 요인에 대한 각각의 빈도분석(Frequency Analysis)을 통해 조사하였고, 조사한 요인과 재개발임대아파트의 크기와 임대아파트 만족도간의 상관분석(Correlation Analysis)을 하여 임대아파트 크기와 주거만족도간의 연관성에 대해 조사하였다.

## 2. 재개발임대주택의 실태조사

본 연구의 대상은 서울시 성북구 관내 건축물 사용승인된 5개구역(돈암3-3, 종암, 동소문, 길음3, 상월곡)과 이주 및 철거준비중인 3개구역(길음6, 월곡3, 삼선1)이다. 본 설문지의 조사기간은 최종적으로 수정 완성된 설문지로 2003년 2월14 ~ 3월20일(25일간)에 걸쳐 직접 배포 및 회수하였다 총550명에 대한 설문지의 회수는 365부(회수율 66.36%)이며 최종통계처리된 설문지수는 345부(62.72%)이다 또한 전문가를 위한 설문지는 재개발사업에 3년이상 경험이 있는 각 분야별 전문가를 대상으로 2003년 3월14일 ~ 3월28일(15일간)에 전문가들을 직접 찾아가 설문의 목적등을 충분히 설명하고 향후에 직접회수하는 방법을 사용하였으며, 설문내용에 대해서는 응답자가 직접 기입하도록 하였다. 총50명에 대한 재개발임대아파트의 문제점과 해결방안에 대한 설문지의 회수는 48부(회수율 96%)이며 최종 통계처리된 설문지수는 43부(86%)이다. 본 설문지를 통한 재개발임대주택의 문제점과 개선방안에 대해 제시하였다

### 1) 임대아파트 평형

재개발임대아파트 거주자중 임대아파트가 좁다라고 생각하는 주민은 약69%로 나타났고 재개발임대아파트 신청한 세입자중 임대아파트가 좁다라고 응답한 주민은 약 61%로 나타났다 현행 재개발임대아파트의 크기는 보통 재개발구역내 살고있는 세입자의 평균 세대당 인구 4.2인이라는 것을 감안할 경우 부족한 공간으로 추정된다. 조사대상지의 주거공간의 구성은 침실2, 거실1, 화장실1로 일률적으로 구성되었지만 재개발임대아파트 세입자의 구성은 다양하다. 특히 부모와 남녀 자녀가 있는 경우 각 구성원의 침실 배분에 대해서 어려움이 발생된다.

서울특별시주택조례제7조(주거지 기준등 설정)에서 4인가족의 최소주거기준을 살펴보면, 부부침실 11.88(3.3×3.6)㎡, 부엌 3.15(1.5×2.1)㎡, 전용수세식 화장실 확보등을 고려하면 약

27㎡이 된다. 하지만 이는 거실의 확보, 부엌의 식사기능포함, 10세이상 이성형제 자매의 침실분리를 포함하지 않은 것이다. 제1유도주거기준으로 4인 가족의 주거기준을 산정하면 부부 침실 12 96(3.6×3.6)㎡, 2인용 침실 10 8(3.0×3.6)㎡, 부엌 7.2(2.4×3.0)㎡, 거실 11 88(3.3×3.6)㎡, 전용수세식 화장실 확보등을 고려하면 약47㎡가 필요하다. 현행 서울특별시 도시및주거환경정비조례 제7조제2항제4호에는 “임대주택은 전용면적 30제곱미터이상 45제곱미터이하로 한다” 라고 규정되어 있어 사실상 임대아파트 평형의 최상치를 제한하고 있다. 현행 재개발임대아파트 입주자격 조건중 1인 세입자도 가능하도록 되어 있어 1인세입자일 경우 현행 규정상 아무런 불편없이 거주할 수 있지만, 대부분 재개발구역내 세입자들은 단독세대는 거의없는 실정으로, 가족수가 많은 세입자인 경우 재개발임대아파트 입주를 원하더라도 입주할 수 없는 실정에 있다

따라서 세입자의 가족구성원을 42인으로 구성된 점과 부부와 자식2인 기준으로 필요한 주거면적이 47㎡인점을 고려할 경우 현행 서울특별시도시및주거환경정비조례 제7조제2항제4호에 규정한 재개발임대아파트 최소면적을 현행 30-45㎡에서 60㎡이상으로 상향조정하여야 하며, 동조례에 규정한 면적제한 규정은 폐지하여야 한다.

## 2) 임대아파트 임대료

조사대상지의 재개발임대아파트에 거주하고 있는 주민들의 “가족전체의 월평균 수입액”은 약 87%가 150만원이하로, 재개발임대아파트 거주하기 위해 임대아파트를 신청한 재개발구역내 세입자들의 “가족전체의 월평균 수입액”은 약 84%가 150만원이하로 나타났다. 또한 재개발임대아파트에 거주하고 있는 주민들의 “가족전체가 보유하고 있는 총재산액”은 약 83%가 3000만원이하로, 재개발임대아파트 거주하기 위해 임대아파트를 신청한 재개발구역내 세입자들의 “가족전체가 보유하고 있는 총재산액”은 약 79%가 3000만원이하로 나타났다

그러나 6개 구역의 재개발임대아파트 보증금

은 평균 2,522만원으로 나타나 세입자 가족전체가 보유하고 있는 재산전부가 재개발임대아파트 보증금과 유사하다고 볼 수 있다 따라서 설문조사에서도 나타났듯이 현재 임대아파트에 살고있는 세입자중 57%가 재개발임대아파트 보증금을 1000천만원이하로, 재개발임대아파트 신청한 세입자중 63%가 재개발임대아파트 보증금을 1000천만원 이하로 하향조정이 바람직하다고 조사되었다. 재개발임대아파트는 재개발사업 추진전부터 재개발구역내 거주하고 있는 세입자의 주거안정대책의 일환으로 마련된 것으로, 재개발임대아파트 임대료 또한 재개발구역내 세입자에게 적합한 임대료이어야 한다 현행 재개발임대아파트의 임대료는 타일반아파트에 비해 저렴하나 재개발세입자에게는 부담이 되는 가격으로 임대료 하향조정이 절실하게 필요하다. 예를들면, 현행 돈암3-3구역내 임대아파트 임대료는 2,652만원으로 인근 임대료에 비하면 현저히 저렴하지만 임대료 부담이 있는 세입자들은 보증금 990만원에 월131,600원을 계속적으로 지급하고 있다.

따라서, 재개발구역내 세입자는 재개발임대아파트 입주권 또는 주거대책비중 선택할 수 있도록 되어있어 세입자에게는 입주권과 주거대책비가 동일한 요건으로 가정한다면 임대아파트 임대료는 주거대책비와 동일한 수준으로 책정하여야 할 것이다

## 3) 임대아파트 배치형태

재개발구역의 단지계획의 형태는 일반아파트와 임대아파트간의 필지를 구분하여 개발하는 경우와 통합하여 경우로 구별된다. 필지의 구분과 통합은 대부분은 임대아파트와 일반아파트사이의 경계의 형태로 나타나고 있다 특히 필지를 구분하여 적용한곳은 대체적으로 임대주택과 일반아파트단지의 출입구의 위치를 독립적으로 설치하고 있다. 또한 대부분 주동의 배치와 부대-복리시설의 배치에 있어 가능한 일반아파트와 임대아파트를 따로 계획하고 있다. 재개발구역의 대지형상이 부정형의 형태가 많아 임대주택의 부지를 구획하는 경우 부정형의 대지의 최외곽 부분의 폭이 좁은 부지의 일부분을 임대주택 부지로 구획함으로써 임

대주택의 주동의 배치방향이 단지전체 배치의 축선과 동일하지 않은 방향으로 배치되거나 건축물의 형상이 다르게 나타나는 경우가 많고 임대아파트부지의 주변을 담장, 돌, 주차장등으로 구획함으로써 전체적인 단지내에서 고립감을 느끼도록 하고 있다 임대아파트의 배치형태에 대한 질문에서는 현재 임대아파트 거주하는 주민중 68%가 임대아파트 세입자만 별도로 거주할 수 있는 공간을 요구하였고 임대아파트 신청한 현재의 재개발구역내 세입자중 69%가 일반아파트와 구분이 되는 완전분리를 요구하는 것으로 나타났다 재개발임대아파트 배치형태는 세입자 설문조사와 전문가 설문조사 결과와 동일한 것으로 나타났으며, 재개발임대아파트 세입자의 열등의식을 고려할 경우 일반아파트 거주자와의 통합하는 것보다 분리하는 것이 바람직하다 그러나 재개발임대아파트를 완전히 분리할 경우 실제적으로 주민간 교류가 없게 됨에 따라 재개발임대아파트의 주거환경이 더욱더 열악하게 할 우려가 있다. 보통 재개발 임대아파트는 분양아파트단지와 분리되어 배치되는 경우가 많으며 단지내 시설배치의 기준은 주택건설기준등에 의한 세대규모가 되므로 세대규모가 작은 단지의 주민들은 상대적으로 단지내 시설이용의 편의성이 저하된다

따라서 재개발임대아파트의 열악한 단지내의 시설을 보충하기 위하여 토지이용계획상 구분하되 동일한 출입구와 어린이놀이터, 상가 및 복지시설을 동일하게 이용할 수 있도록 하는 것이 바람직하다. 또한 재개발임대아파트와 일반아파트를 담장으로 구분하기 보다는 녹지나 수목으로 구분하여 서로간의 물리적인 거부감이 없도록 하는 것이 바람직하다.

#### 4) 임대주택의 다양성

현행 서울특별시도시및주거환경정비조례 제6조에서는 세입자를 위한 임대주택의 공급에 대해 규정되어 있으나 대부분 재개발사업이 아파트를 공급하는 이유로 임대주택의 다양성을 확보하고 있지 못하다 설문조사결과 임대아파트 입주전 현주소의 주택형태는 단독주택에 거주하고 있는 세입자는 76명(42.44%), 다가구주택에 거주하고 있는 세입자는 44명(24.44%), 다세

대주택에 거주하고 있는 세입자는 26명(14.44%), 연립주택에 거주하고 있는 세입자는 19명(10.56%), 아파트에 거주하고 있는 세입자는 5명(2.78%)으로 주거유형이 다양하게 나타났다 임대아파트 신청자중 67%는 단독주택에 거주하고 있고 건의사항에 나타났듯이 단독주택을 오히려 선호하고 있다. 이는 아파트의 공간적인 개념이 단독주택의 공간구성과 다르고 특히 주거공간이 협소하기 때문에 나타난 현상이라고 유추할 수 있다 서울특별시도시및주거환경정비조례에서 규정하고 있는 세입자대책중 임대주택은 재개발임대아파트만을 언급한 것은 아니나, 조합에서 가장 쉽게 공급할 수 있는 것은 단지내 임대아파트를 건립하는 것이다 비록 재개발임대아파트가 아닌 재개발 인근지역의 단독주택, 다세대주택 또는 다가구주택등을 재개발조합에서 매수하여 임대주택으로 공급한다면 재개발구역내 단독주택에 거주하였던 세입자들도 삶의 터전이 연결이 되고 재개발조합측에서는 굳이 단지내 임대아파트를 건립하지 않아도 되는, 서로간 이득이 될 수 있다.

따라서 서울특별시도시및주거환경정비조례 제7조제2항제2호 “건축시설계획은 주택을 주용도로 하되 공동주택을 계획하는 경우에는 토지등의 소유자에게 공급하기 위한 분양주택과 함께 구역안에 거주하는 세입자에게 공급하기 위한 재개발임대주택의 건설을 계획하여야 한다 다만, 임대주택 입주대상 세입자가 적거나 건축계획상 임대주택의 건설이 곤란한 경우 또는 다른구역의 임대주택을 공급할 수 있는 경우에는 그러하지 아니하다” 로 변경하여야 한다

### 3. 결 론

재개발임대아파트의 실태현황과 설문조사를 통한 본 연구의 결론은 다음과 같다. 현행 재개발임대아파트 크기는 보통 재개발구역내 살고 있는 세입자의 평균 세대당 인구 4.21인이라는 것을 감안할 경우 부족한 공간으로, 재개발임

1) 성북구 도시개발과 자료, 2001년

대아파트 최소면적을 60제곱미터이상으로 상향 조정하여야 한다. 재개발임대아파트는 재개발 사업추진전부터 재개발구역내 거주하고 있는 세입자의 주거안정대책의 일환으로 마련된 것으로, 재개발임대아파트 임대료 또한 재개발구역내 세입자에게 적합한 임대료이어야 한다. 재개발임대아파트 배치형태는 재개발임대아파트와 일반아파트를 통합하는 것보다 분리하는 것이 바람직하나 재개발임대아파트의 열악한 단지내의 시설을 보충하기 위하여 토지이용계획상 구분하되 동일한 출입구와 어린이놀이터, 상가 및 복리시설을 동일하게 이용할 수 있도록 하여야 한다.

세입자를 위한 임대주택의 공급에 대해 규정되어 있으나 대부분 재개발사업이 아파트를 공급하는 이유로 임대주택의 다양성을 확보하고 있지 못하다. 단지내로 국한되어 있는 임대주택의 공급에 대한 규정을 폐지하고 단지외의 단독주택, 다가구 및 다세대주택을 매입하여 임대주택을 공급하여야 한다 또한, 건설 및 이용, 소유 및 관리주체가 각각 다르기 때문에, 사업시행자(조합)가 세입자들의 주거성향이나 특성에 관계없이 획일적인 설계에 의존하고 있다. 세입자들의 생활양식이나 선호에 부응하는 평수와 공간을 위한 건축방식의 도입이 필요하다.

현행 서울시 임대주택의 공급은 크게 공공임대주택과 재개발임대주택으로 나눌 수 있다. 두가지의 임대주택 모두 도시계획사업으로 인한 철거민 세입자로 입주대상계층이 비슷하며, 동시에 임대주택의 공급을 위해 서울시 재원이 동일하게 사용되고 있음에도 불구하고 부서별로 그 업무가 분할되어 있기 때문에 일원화된 통합관리가 되지 않고 있다. 따라서 장기적인 관점에서 볼 때 재개발임대주택과 공공임대주택을 점진적으로 통합관리하는 것이 바람직할 것이다.