

국토정책 Brief

국토연구원에서 수행한 주요 연구과제의 핵심 내용과 정책제안 등을 압축해 국민께 알려드리고자 하는 발간물입니다.

2023. 7. 31.
No. 926



발행처 국토연구원
발행인 김태환
www.krihs.re.kr

박정은 도시재생연구센터장

강미나 선임연구위원

조정희 부연구위원

김유란 전문연구위원

박성경 연구원

노후주거지 정비 사각지역 해소를 위한 소규모정비·재생 연계방안

주요 내용

- (조작적 정의) '노후주거지'란 주거지역 내에 20년 이상 건축물이 2/3 이상이며, 4m 이상 도로에 접하지 못한 접도불량 필지가 많고 빈집이 밀집한 지역으로 정의
 - ※ '노후주거지 정비 사각지역'이란, 노후주거지 요건에 해당되나, 「도시 및 주거환경정비법」에 의한 도시정비사업, 「도시재정비 촉진에 관한 특별법」에 의한 재정비촉진사업 등 지정된 이력이 없는 곳으로 정의
- (실증분석) 노후주거지 정비 사각지역 현황과 특성 파악을 위해 인천, 대전 두 개 도시를 선정하여 실증분석 실시(정비 사각지역 면적, 필지 특성, 인구 특성, 노후수준 및 문제점 등)
- (정비 사각지역 특성) 실증분석 결과 정비 사각지역 특성은 두 가지로 구분이 가능
 - (Type 1) 정비지역으로 둘러싸여 있으며 기반시설 여건은 열악 또는 양호한 곳(정비중심지역)
 - (Type 2) 주변에 정비지역이 없으며 기반시설이 열악한 곳(관리중심지역)

정책방안

- ① (소규모정비-재생사업 연계 전제조건) 정비와 재생사업 이분법적 구분 지양, 소규모정비 및 재생사업의 전략적 구상 단계 마련, 현행 계획제도 개편 및 특화, 사업여건 개선 등
- ② (연계 1단계_전략) 도시재생전략계획 개편을 통한 소규모정비 및 재생사업 전략적 구상
- ③ (연계 2단계_계획) 도시재생활성화계획과 소규모주택정비관리계획 간 차별화 및 특화방안 제시
- ④ (연계 3단계_사업) 실증분석 결과 나타난 정비중심·관리중심지역 특성에 맞는 연계수단 제시
- ⑤ (제도개선) ① 계획제도 개선[「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법」(도시재생법) 도시재생전략계획 내용 및 도시재생활성화계획 수립, 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특별법」(소규모주택정비법) 소규모주택정비관리계획 수립 등 개정안 제안], ② 사업제도 개선(「도시재생법」 보조 또는 융자 및 도시재생지원센터의 설치 및 운영, 「소규모주택정비법」 사업시행자 및 조합원 자격 개정안 제안) 등

01. 노후주거지 정의와 관련 제도 변천과정

‘노후주거지’의 법적 정의를 검토한 결과 ‘노후불량건축물’, ‘빈집’, ‘쇠퇴지역’ 등에 대한 법적 정의는 여러 유관법령에 제시되어 있으나 이를 아우르는 ‘노후주거지’에 대한 명확한 정의는 부재한 상태

- 그간 노후주거지는 사업법 등 실행을 위한 사업구역 설정대상으로 분절적으로 관리
- 이 브리프에서는 선행연구와 제도 등 종합분석을 통해 ‘노후주거지’란, ‘노후단독·다세대·다가구 등이 밀집한 주거지역에서 빈집이 지속적으로 발생하며 도로, 공원 등 공공인프라가 열악한 곳’으로 정의

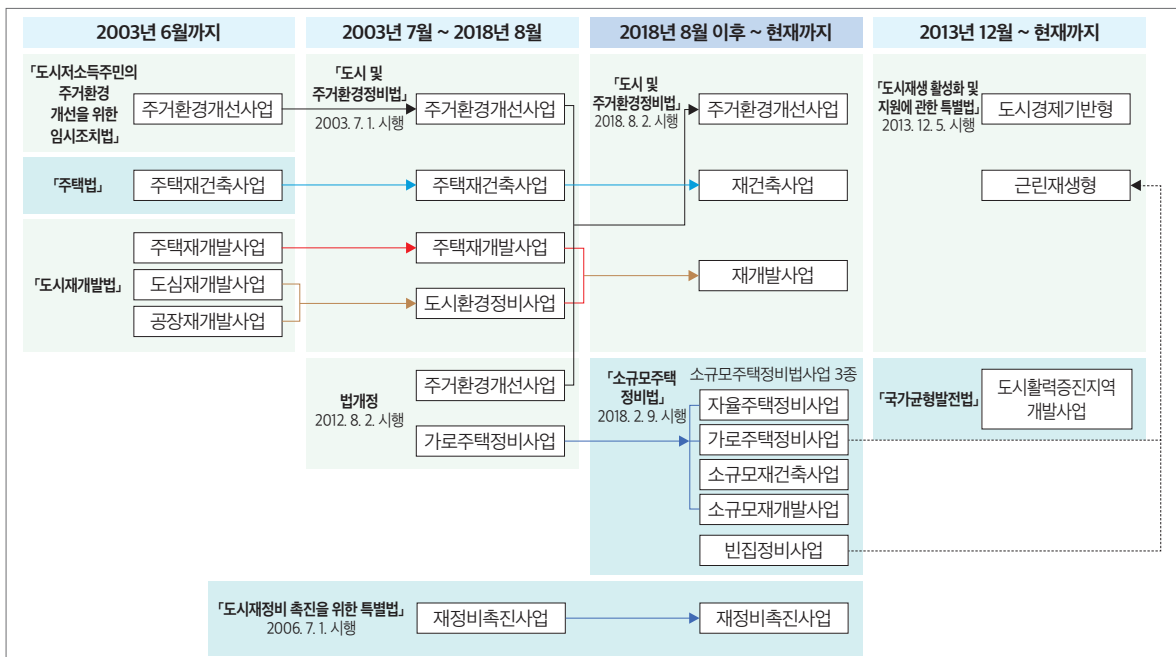
국내 노후주거지 정비재생 제도 변천과정과 해외 대규모 정비사업에서의 국내외 제도 동향

- (국내) 노후주거지 정비가 본격화되면서 수단이 다양화되고 제도화되기 시작한 시기는 「도시 및 주거환경정비법」(도시정비법) 제정이 이루어진 2003년, 그리고 「도시재정비 촉진법」(도시재정비법)이 제정된 2007년으로 판단
 - 그러나 「도시정비법」에 의한 도시정비사업, 「도시재정비법」에 의한 도시재정비촉진사업 모두 대규모 전면 철거형 재개발로 이에 대한 문제점이 끊임없이 제기
 - 대규모 전면 철거형 정비사업에 대한 대안으로 2013년 「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법」(도시재생법)에 의한 재생사업 제도가 마련되었고, 2018년 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」(소규모주택정비법)이 제정되며 기존에 「도시정비법」에 포함되어 있던 가로주택정비사업이 분리되고 이외에도 다양한 소규모정비사업 유형이 추가
- (일본) 주거환경 정비 또는 재해 방지를 위하여 ‘소규모주택지구 개량사업’을 추진하고 지역 상황에 따라 노후주거지 정비에 적용 가능한 ‘주택시가지 종합정비사업’과 같은 매뉴얼을 마련
- (영국) 소규모주택사업 추진주체로 중소기업에 해당하는 제3섹터가 주요 역할을 하며 공공영역(중앙 및 지방정부)에서는 사업 활성화를 위한 지원역할을 담당

우리나라 노후주거지 정비는 이분법적 구조로 추진

- 해외에서는 노후주거지 정비를 위한 수단으로 정비와 재생 간의 자연스러운 연계, 통합 추진 등을 시도
- 그러나 우리나라 노후주거지 정비는 대상 지역과 규모에 따라 ‘정비’와 ‘재생’으로 이분법적으로 명확히 구분되어 추진

그림 1 도시정비 관련법의 변화



자료: 관련 법령 내용을 참고하여 연구진 작성.

02. 노후주거지 정비 사각지역 해소 대안수단인 소규모주택정비 및 도시재생사업 추진실태

소규모주택정비사업 추진실태와 문제점

- (정확한 구역지정 현황파악 한계) 소규모주택정비사업은 사업 인허가를 담당하는 기초지자체 차원에서 인허가 절차가 접수된 서류를 통해 추진현황을 파악하고 관리하고 있어 전체적인 지정현황, 추진현황 등 파악 불가능
 - (가로주택정비사업의 비효율적 구역지정 방식) 면적 제한 등*으로 입지가 양호한 일부 구역에서만 선택적으로 시행되고 있으며 그 과정에서 주변 근생건축물(상가주택)을 제척하는 등 비효율적 구역지정 사례 빈번히 발생
- * 가로주택정비사업은 6m 이상 도로에 둘러싸인 1만㎡ 미만 가로구역 전부 또는 일부에서 추진 가능

그림 2 가로구역 내 사업시행 가능구역 예시



자료: 대구광역시 창의도시재생지원센터. <http://webzine.dgucenter.or.kr/article/contribution/50> (2022년 10월 25일 검색).

도시재생사업 추진실태와 문제점

- (노후주택 외관 개선사업의 한계) 도시재생사업에서 노후주택 수리대상은 주택외관 등으로 한정적이며, 지원 금액 역시 1천만 원 이내로 제한되어 있어 노후주택의 일체적 정비를 기대하기에는 한계
- (정비 사각지역 대상의 도시재생사업 추진에 한계) 도시재생사업 대상지역은 지적 불부합 문제, 사업성 확보 어려움 등으로 인해 사업 필요성에도 불구하고 답보상태인 지역이 다수
- (계획 위주 가로주택정비사업 추진계획의 낮은 실효성) 여러 가로주택정비사업 사례를 검토해보면 당초 도시재생활성화계획 내에 가로주택정비사업을 포함하여 추진하는 계획을 마련하였으나 추진과정에서 가로주택정비사업이 취소되고 계획변경을 하는 등 가로주택정비사업의 실효성이 낮음
 - 자율주택정비사업이 가로주택정비사업, 공공임대사업 등을 계획대로 완료한 사례는 2건에 불과(완료 2.3%, 추진 중 54.5%, 포기 및 지연 43.2%)(이영은 외 2022)

정책적 시사점

- (노후주거지 정비를 위한 대안적 수단이 전반적으로 답보상태) 노후주거환경 개선을 위한 소규모주택정비사업과 도시재생사업은 최근 활발히 추진해 왔으나 전반적으로 가시적 성과는 거두지 못하고 있는 상태
- (대안적 수단 간 연계를 통한 해결점(Trigger) 마련 필요) 현재까지 정비사업 구역 등으로 지정되지 않은 다수의 노후주거지는 앞으로도 정비사업 가능성이 희박하기 때문에 사각지역 해소를 위한 접근시각 전환 필요
 - 정비사업 사각지역 해소의 수단으로 시작된 도시재생사업, 소규모주택정비사업이 모두 답보상태에 있다면 두 사업을 연계해 상생하는 방안을 모색할 필요
- (공공과 민간의 역할 구분과 전략적 투입 필요) 노후주거지 쇠퇴도가 심각하더라도 공공이 모든 지역을 정비하는 것은 효율성·실현가능성이 낮기 때문에 공공과 민간의 역할 구분을 통한 전략적 정비가 필요
 - 노후주거지 내 정비 사각지역 소규모정비 활성화를 위하여 공공은 도시재생사업과 병행하여 간접적으로 사업을 지원하되 공공이 수행해야 하는 도로, 공공시설 조성을 중심으로 선추진

03. 노후주거지 정비 사각지역의 현황과 특성

실증분석 틀

- 노후주거지 실증분석을 위해 사례도시 두 곳의 현황 데이터를 중첩하여 종합 분석
- 사례대상지는 대도시로 한정하고, 수도권 지역 중에는 노후주거지가 밀집하고 노후주거지 내 빈집 문제가 대두되었던 인천광역시, 지방 광역시·도 중에서는 최근 소규모주택정비사업이 활발히 추진 중인 충청지역 거점도시인 대전광역시를 선정
- 여기서 ‘정비·재생 사각지역’의 조작적 정의는 노후주거지 중 정비사업(「도시정비법」, 「도시재정비법」) 및 재생사업(「도시재생법」) 등 사업이력이 한 번도 없었던 지역으로 정의
- 노후주거지 정비·재생 사각지역을 도출하기 위해 다음과 같이 4단계로 분석 실시
 - (1단계) 노후주거지 분석: ① 노후주거지 중 노후도가 높은 지역을 도출하기 위해 집계구 및 동 단위를 기준으로 전체 건축물 대비 노후건축물 비율을 총 6개 단계로 구분 → ② 그중 지역별 노후도가 높은 상위 세 개의 그룹(노후건축물 60% 이상)을 노후도가 심각한 지역으로 정의하여 노후심각지역 도출 → ③ 4m 미만 접도 필지와 지하채 빈집 실태조사 자료를 추가하여 최종 노후주거지 도출
 - (2단계) 정비·재생 사업구역 현황분석: 정비구역 및 재생사업구역 지정현황 파악
 - (3단계) 정비사업 사각지역 추출: ‘노후주거지+접도불량필지+빈집+정비사업구역’의 데이터를 중첩하여 노후주거지에서 정비 이력이 한 번도 없었던 정비사업의 사각지역 도출(재생사업구역은 참고자료로만 활용)
 - (4단계) 사각지역 현황 및 특성 분석, 문제점 분석: 도출된 사각지역 필지수·평균 필지구모, 접도불량 필지비율, 평균지가, 인구, 용도지역, 주변지역 정비 및 개발 이력, 사각지역의 노후건축물 비율, 빈집비율 등을 파악하여 사각지역 특성 분석

인천광역시 실증분석 결과

- (사각지역 도출) 인천광역시 노후주거지 내에서 예정 또는 추진 중인 정비사업구역이 차지하는 비중은 약 7.6%에 불과함을 확인(도시재생활성화구역으로 지정된 면적은 6.8%)
 - 인천광역시 도시지역 전체 면적 중 노후주거지가 차지하는 비율은 약 24.9% 수준이며 노후주거지 내에서 정비구역 지정이 한 번도 이루어지지 않은 사각지역은 약 92.4%

표 1 인천광역시 노후주거지와 사각지역의 면적 및 비율

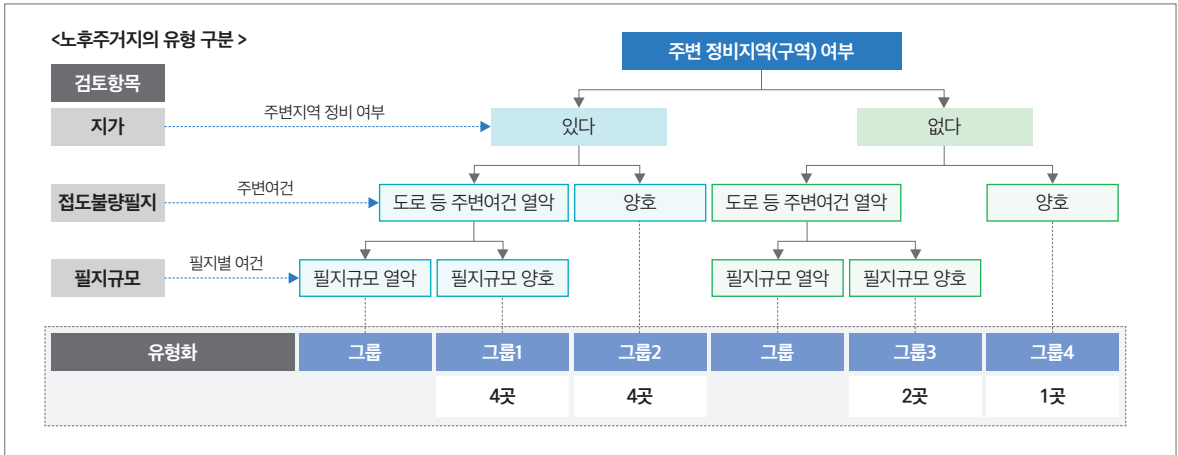
구분	면적(km ²)	비율(%)	비고
인천광역시(전체)	1,066.47	-	-
인천광역시 도시지역(a)	482.17	45.21	(강화, 옹진 제외)비율: a/인천광역시 전체
인천광역시 내 노후주거지(b)	119.85	24.86	비율: b/a*100
노후주거지 내 정비사업구역(c)	9.07	7.57	비율: c/b*100
노후주거지 내 도시재생활성화구역(d)	8.15	6.80	비율: d/b*100

주: 정비사업구역은 재개발, 재건축, 주거환경정비, 재정비촉진구역, 정비해제지역, 소규모정비사업(가로주택, 자율주택)을 포함함.
 자료: 도시재생활성화구역 면적은 인천광역시 2019; 주거지 면적은 인천광역시 2020를 참고

- (정비 사각지역 토지 특성) 사각지역 특성을 분석하기 위해 노후 특성이 명확한 11곳을 대상으로 사각지역 대상지에 일정한 구역을 설정한 뒤 토지 특성 현황분석 실시
 - 주변의 정비사업 여부에 따라 지가의 차이가 크게 존재하였으며 주변이 정비사업으로 둘러싸여 있으나 정비구역으로 지정받지 못한 채 남아 있는 지역이 다수
 - 접도율은 열악한 곳과 양호한 곳이 모두 포함

- (유형화) 인천광역시 노후주거지 정비 사각지역 특성은 다음과 같이 네 개로 유형화 가능

그림 3 인천광역시 사각지역의 유형화



대전광역시 실증분석 결과

- (사각지역 도출) 대전광역시 노후주거지 내에서 예정 또는 추진 중인 정비사업구역이 차지하는 비중은 6.5%에 불과(도시재생활성화구역으로 지정된 면적은 26.7%)

표 2 대전광역시 노후주거지와 사각지역의 면적 및 비율

구분	면적(km ²)	비율(%)	비고
대전광역시(전체)	539.5	-	-
대전광역시 내 노후주거지(a)	51.56	9.6	비율: b/a*100
노후주거지 내 정비사업구역(b)	3.35	6.5	비율: c/b*100
노후주거지 내 도시재생활성화구역(c)	13.76	26.7	비율: d/b*100

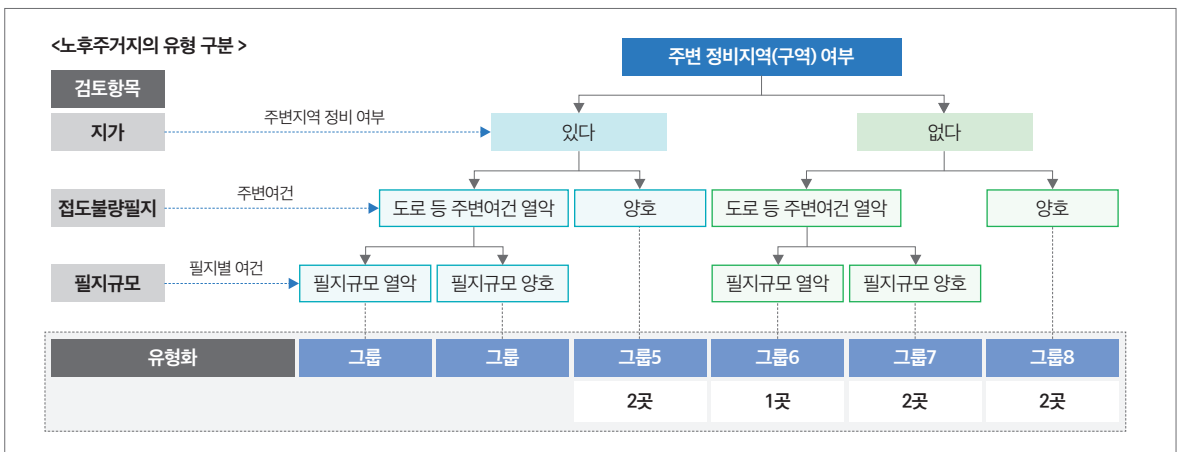
주: 1) 정비사업구역은 재개발, 재건축, 주거환경정비, 재정비촉진구역, 정비해제지역, 소규모정비사업(가로주택, 자율주택)을 포함함.

2) 대전광역시는 노후주거지역을 동 단위로 분석함. 따라서 해당되는 지역의 비율이 다소 낮게 나타남.

자료: 도시재생 활성화구역 면적은 대전광역시 2016:정비사업구역 면적 및 주거지 면적은 대전광역시 2020을 참고.

- (정비 사각지역 토지 특성) 사각지역 중 지역 특성을 분석하기 위해 노후주거지 특성이 명확하게 나타나는 7곳을 대상으로 사각지역 대상지에 일정한 구역을 설정한 뒤 토지 특성 현황분석 실시
 - 주변에 정비구역으로 지정된 곳이 많지 않으며 접도율 수준이 열악한 곳이 상대적으로 다수
- (유형화) 대전광역시 노후주거지 정비 사각지역 특성은 다음과 같이 네 개로 유형화 가능

그림 4 대전광역시 사각지역 유형화



실증분석 결과 종합

- (유형 구분) 인천광역시·대전광역시 실증분석 결과, 크게 두 가지 유형으로 구분 가능
 - (Type 1) 주변이 정비사업 지역으로 둘러싸였으나, 정비구역에 지정되지 못하고 기반시설 여건은 상대적으로 양호한 곳 → 소규모정비 위주의 계획적 노후주거지 환경개선이 필요한 지역에 해당
 - (Type 2) 인근에 정비구역이 없으며(정비해제지역은 다수 분포), 노후주거지, 빈집 등이 밀집하고 기반시설 여건은 열악한 곳 → 재생 위주의 단계적 노후주거지 관리가 필요한 지역에 해당
- 유형 특성을 고려한 사업방식과 추진주체(공공, 민간 등) 차별화 전략을 통해 단계적 노후주거지 정비 필요

04. 정비 사각지역 해소를 위한 소규모정비·재생 연계방안

소규모정비-재생 연계 필요성

- (정비 사각지역이 가지는 공간적·사회적 의미 재조명) 기존 방식만을 적용했을 때 사업성 확보문제로 배제되었으나 향후에도 지속적으로 사각지역을 방치할 경우 노후주거지 쇠퇴는 더욱 심화·악화될 것으로 예상
- (기존의 개별적 사업추진방식에 대한 고찰과 반성) 소규모정비사업과 도시재생사업의 한계가 발생할 경우 개별법 내 제도 개선뿐만 아니라 유사 목적을 가지는 두 사업 간의 연계방안을 고려해 보는 것이 필수적
- (정비 사각지역 특성을 고려한 수단 차별화) 노후주거지 정비 사각지역은 시급한 물리적 환경개선이 필요한 곳부터 신속하게 사업단위로 정비하되 마을 등 일정 공간적 범위를 대상으로 종합적·단계적으로 관리

소규모정비-재생 연계를 위한 전제조건

- (정비사업과 재생사업 이분법적 접근 지양) 도시재생은 도시 내 노후지역을 장기적으로 관리하는 관리수단으로 활용하고 소규모정비는 노후지역의 신속한 문제해결을 위한 실질적 정비수단으로 활용 필요
- (소규모정비 및 재생사업의 전략적 접근·구상 단계 마련) 어떤 지역에 소규모주택정비사업을 중점적으로 추진할 것인지, 소규모주택정비관리지역을 지정할 것인지 등에 대한 큰 방향성을 담은 전략계획 제도 도입이 필요(현재는 절차 간소화와 소규모정비사업에 대한 정비계획 수립은 하지 않고 있음)
- (현황계획 제도의 개편 및 특화) '소규모주택정비관리계획'과 '도시재생활성화계획'의 연계방안을 찾기에 앞서 우선적으로 두 개의 계획제도 간 차별화가 필수적
- (소규모주택정비사업 여건 개선과 이주자 지원방안 모색) 노후주거지 정비가 반드시 필요한 지역에 대해서는 소규모주택정비사업에서 사업성을 확보할 수 있도록 공공의 지원 또는 인센티브 등 확대

계획제도 개편방안

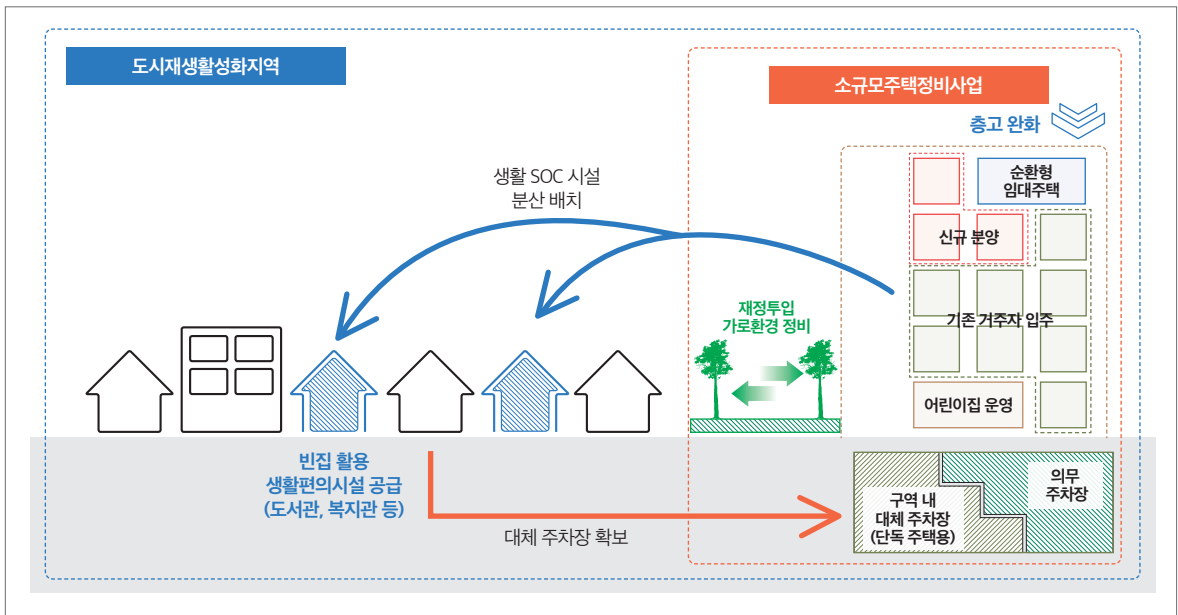
- (소규모정비-재생 종합계획의 수립) 소규모정비-재생 연계를 위한 '종합계획'이란, 노후주거지 정비 사각지역을 대상으로 소규모주택정비사업과 도시재생사업의 효율적 추진을 위한 '전략을 마련하는 계획'을 의미
 - (종합계획 내용) 노후주거지 정비사업 등 사각지역을 추출하고 해당 지역에 대한 특성 분석을 통해 정비 중심의 환경개선을 추진할 것인지, 관리 중심의 환경개선을 추진할 것인지 방향성을 설정한 후, 그에 맞는 사업방식과 공공의 지원전략 마련이 계획의 주요 내용
 - (종합계획 제도 도입을 위한 대안 검토) 종합계획제도 도입을 위하여 (대안1) 도시재생전략계획(「도시재생법」)에 반영, (대안2) 도시 및 주거환경정비기본계획(「도시정비법」)에 반영, (대안3) 지자체 조례 제정 및 지구단위계획에 반영, (대안4) (가칭)생활권 계획(「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」)에 반영하는 방안 등 검토 가능
 - (대안 선택) 장단점 분석결과 가장 실현가능성이 높은 것은 (대안1) 도시재생전략계획에 반영하는 안

- (종합계획에서 정비형·관리형 사업방향 설정) 도로접도율, 필지규모, 지가 등을 고려하여 노후주거지 여건을 유형화할 수 있으며, 두 가지 유형으로 종합 가능
 - (Type 1) 정비지역으로 둘러싸여 있지만 정비사업구역으로 포함되지 못한 채 남겨진 사각지역으로 상대적으로 기반시설 양호 → 정비중심지역(소규모주택정비사업을 메인 사업으로 추진하는 지역)
 - ※ 민간에 의한 가로주택정비사업을 비중 있게 추진할 필요가 있으며, 다수의 가로주택정비사업이 난개발 부작용 없이 추진될 수 있도록 도시재생사업을 통해 부족한 공동이용시설, 기반시설 등 공급을 지원
 - (Type 2) 주변에 정비지역은 존재하지 않으며 정비해제지역이 다수 분포하고 기반시설 여건이 열악한 지역 → 관리중심지역(도시재생사업을 메인 사업으로 추진하는 지역)
 - ※ 공공중심 기반시설 확충, 공동이용시설 공급 등 도시재생사업을 중점적으로 추진할 필요가 있으며 기반시설 공급사업을 통해 주택노후도가 심각한 지역이 밀집한 지역은 부분적으로 자율주택정비사업 등 활성화
- (소규모주택정비관리계획과 도시재생활성화계획 차별화 및 특화) 계획내용을 고려하여 위계를 설정하고, 소규모주택정비관리계획 수립방식 보완 필요. 또한 도시재생활성화계획 역할과 특성 재정립 병행

사업제도 개편방안

- (정비중심지역) 가로주택정비사업 구역과 구역 밖 노후주거지와 주차장, 공동이용시설 등의 공유를 통해 사업성을 개선하는 방안 고려 가능

그림 5 소규모주택정비사업과 도시재생사업 간 Give & Take 구조 개념도



자료: 배용규 외(2015)를 활용하여 연구진 재구성 및 작성.

- (관리중심지역) 공공의 기반시설중심 재생사업을 핵심수단으로 하고, 보조적으로 점 단위 자율주택정비사업 등을 유도하는 등 노후주거지 관리에 집중
- (결합개발방식 도입을 통한 사업성 개선 및 정비 기회 확대) 동일한 규모의 가로구역을 대상으로 사업성이 있는 지역과 그렇지 못한 지역 간 결합개발을 통해 규모의 경제를 확보할 수 있도록 제도개선 필요
 - 결합개발방식 도입 시 사업성 확보가 어려운 특정 가로구역의 사업추진이 가능할 뿐만 아니라 사업성 확보를 위해 하나의 가로구역에서 일부 필지만 배제한 채로 사업을 추진하는 문제 해결 가능
 - 번들링(Bundling) 방식을 활용하여 도시재생활성화지역 또는 소규모주택정비 관리지역 내에서 한 사업자 또는 컨소시엄 등이 일괄적으로 사업을 추진할 수 있도록 결합개발 유도

정비-재생 연계 활성화를 위한 주체 간 역할 분담

- (공공) 가로주택정비사업 규모 유연성 확보를 위한 사전 협의제도 도입, 순환형 소규모정비-재생 추진을 위한 임대주택공급 선추진, 공동이용시설, 도로 등 기반시설 조성 지원 확대 등의 역할 필요

- (민간) 소규모주택정비사업이 포함된 도시재생활성화지역 내의 주민은 우선적으로 공공의 도로, 공동이용시설 등 거점을 중심으로 하는 노후주거환경 개선을 위해 공공의 파트너 역할을 담당
- (중간지원조직) 현재 도시재생사업 추진과정에서 구성된 도시재생현장지원센터 또는 도시재생기초센터 등 기존 조직을 활용하는 방안 검토

제도개선방안

- (계획제도개선) 도시재생전략계획을 활용하는 대안 중심의 제도개선방안 제시
 - (소규모정비-재생 연계 종합계획의 수립) 도시재생전략계획의 주요 개정사항은 현황분석 부분에 정비사각지역 도출 내용을 추가하는 것과 생활권별 전략계획을 수립하는 내용 추가
 - (도시재생활성화계획 제도개선) 도시재생활성화계획 내에서 국비지원 대상은 별도의 개념으로 분리
 - ※ 사업 단위 국비지원방식으로 변경하고 국비지원사업은 명확하게 소방도로 확폭, 주차장 설치, 공동이용시설 설치 등과 같은 정비기반시설(공공의 역할) 중심으로 축소하되 사업비는 현실화하여 확대
 - (소규모주택정비관리계획 제도개선) 소규모주택정비관리계획은 2~3개 이상의 가로주택정비사업 추진이 가시화되고 있는 지역을 대상으로 후지정한 뒤 관리계획을 수립할 수 있는 제도 추가 필요
 - ※ 다수의 가로주택정비사업이 효율적으로 추진될 수 있도록 가시화된 사업구역을 대상으로 공공지원방안을 협의하며 공공은 건축 한계선 지정 등을 통해 도로가 확폭될 수 있도록 유도
- (사업제도 마련) 도시재생사업 관련, 소규모주택정비사업 관련 제도개선방안 제시
 - (도시재생사업 제도) 보조 또는 용자에 대한 사항 중 지적 재조사에 위한 비용 추가, 주택 노후도 및 기반시설 열악 정도 등에 따라 보조 또는 용자 등 비율을 달리할 수 있도록 내용 추가
 - (소규모주택정비사업 제도) 동일 사업시행자가 하나의 도시재생활성화지역 내 노후주택 집수리, 소규모주택 정비사업 등을 모두 수행할 수 있도록 근거조항 마련
 - (결합개발 제도 확대) 도시재생활성화지역 내 소규모주택정비사업구역과 그 이외 지역 간 연계 강화, 소규모주택정비사업 사업성 확보, 기반시설의 효율적 설치 및 운영 등을 위해 필요한 결합개발방안 마련
 - (기타) 가로주택정비사업 추진과정에서 나타나는 비정형 사업구역 설정 등 문제는 사업에 대한 정확한 설명과 충분한 이해의 과정 등을 통해 조정하기 위해 중간지원조직 활용(기획단계 공공지원 확대)

참고문헌 대구광역시 창의도시재생지원센터. 2023. 도시정비의 현실적 대안. 달구벌 도시재생이야기 vol.54. <http://webzine.dgucenter.or.kr/article/contribution/50> (2022년 10월 25일 검색).

대전광역시. 2016. 2025 대전광역시 도시재생 전략계획.

_____. 2020. 2030 대전시 도시주거환경정비기본계획.

배용규, 김원. 2015. 재정비촉진지구 존치지역 및 해제구역의 기반시설 확충을 위한 연계개발 개념설정 연구. 서울도시연구 16권 4호: 41-63.

이영은, 김옥연, 조승연, 배연희, 최민찬, 장길승. 2022. 지방 중소도시 저층주거지 정비사업의 패스트트랙 적용 및 확산 방안. 대전: 한국토지주택공사 토지주택연구원.

인천광역시. 2019. 인천 원도심 균형발전계획.

_____. 2030 도시·주거환경정비기본계획 보고서. <https://www.incheon.go.kr/open/OPEN010201/befatInfoPublictDetail?bbs No=3001754> (2023년 7월 13일 검색).

※ 이 브리프는 "박정은, 강미나, 조정희, 김유란, 박성경. 2022. 노후주거지 정비 사각지역 해소를 위한 소규모정비-재생 연계방안. 세종: 국토연구원" 보고서를 요약·정리하였음.

- **박정은** 국토연구원 도시재생연구센터장(jepark@krihs.re.kr, 044-960-0284)
- **강미나** 국토연구원 주택·토지연구본부 선임연구위원(mnkang@krihs.re.kr, 044-960-0349)
- **조정희** 국토연구원 주택·토지연구본부 부연구위원(jhcho@krihs.re.kr, 044-960-0569)
- **김유란** 국토연구원 도시연구본부 전문연구위원(yrkim@krihs.re.kr, 044-960-0177)
- **박성경** 국토연구원 도시연구본부 연구원(seongkyung@krihs.re.kr, 044-960-0264)