정책연구보고서 2019-3

도시지역 새뜰마을사업 국비지원체계 개선방안 연구

A Study on Improvement of National Support System for Saettl Maeul Project in Urban Area

서수정 Seo, Soojeong
김영하 Kim, Youngha

(aur

정책연구보고서 2019-3

도시지역 새뜰마을사업 국비지원체계 개선방안 연구

A Study on Improvement of National Support System
for Saettl Maeul Project in Urban Area

지은이 서수정, 김영하
펴낸곳 건축도시공간연구소
출판등록 제2015-41호 (등록일 '08. 02. 18.)
인쇄 2019년 10월 21일, 발행: 2019년 10월 22일
주소 세종특별자치시 절재로 194, 701호
전화 044-417-9600
팩스 044-417-9608

http://www.auri.re.kr
가격: 13,000원, ISBN: 979-11-5659-229-7

이 연구보고서의 내용은 건축도시공간연구소의 자체 연구물로서
정부의 정책이나 견해와 다를 수 있습니다.

연구진

ㅣ 연구책임	서수정 선임연구위원
ㅣ 연구진	김영하 연구원
ㅣ 외부연구진	유재성 박사
ㅣ 연구보조원	백하영 연구인턴

ㅣ 연구심의위원	유광흠 기획조정실장 염철호 건축 연구단장 김남균 국토교통부 도시활력지원과 과장 서종균 SH공사 주거복지처 처장 한승욱 주택도시보증공사 주택도시금융연구원 과장
ㅣ 연구자문위원	강인호 한남대학교 교수 권태목 울산발전연구원 부연구위원 김도연 부산광역시 사상구청 주무관 김성주 도시건축 이래 대표 남철관 나눔과미래 사무국장 박소영 국토연구원 책임연구원 백선영 국토교통부 사무관 우세진 울산과학대학교 교수 윤성훈 거제시청 주무관 이석환 경성대학교 교수 이영환 LH 토지주택연구원 수석연구원 임정민 LH 토지주택연구원 수석연구원 임중구 홍성군청 전문위원 임진규 광주광역시 남구청 주무관 정　선 영주시청 코디네이터 조극래 대구카톨릭대학교 교수 조준배 전주시청 주거재생단장 진영효 두리공간환경연구소 소장 한수정 순천시청 코디네이터

연구요약

Summary

제1장 연구배경 및 목적

2014년 이후 도시쇠퇴지역 증가로 도시재생 뉴딜사업이 확산되는 가운데 사회·경제적으로 취약한 저소득층, 고령자 거주비율이 높은 달동네, 정책이주지 등 주거기본권을 보장받기 어려운 도시내 주거취약지역은 지방자치단체 도시재생 관련 정책 순위에도 밀릴 뿐 아니라 공모사업 중심으로 추진되는 국비지원사업에서도 소외되는 현상이 지속되었다.

이에 2015년 지역발전위원회에서는 삶의 질 저하 및 안전 문제가 심각한 주거취약지역의 거주환경과 생활여건 개선을 위해 '새뜰마을사업'을 국비지원사업으로 착수했다. 그러나 당초 가장 취약한 지역을 지원한다는 취지에도 불구하고 공모방식으로 국비지원 대상지를 선정함으로써, 지방자치체에서는 공모에 당선되기 위해 용역회사에 사업구상서를 의뢰하는 경향이 높아졌다.

그 결과 지역주민이 필요로 하는 사업을 발굴하지 못하고, 도시재생사업과 유사한 사업내용을 제시함으로써 새뜰마을사업 목표에 부합하지 못하는 경향도 나타났다. 이로 인해 사업대상지 선정 후 사업내용과 예산을 조정하는데 불필요한 행정력과 시간을 들이는 상황이 나타나고 있다.

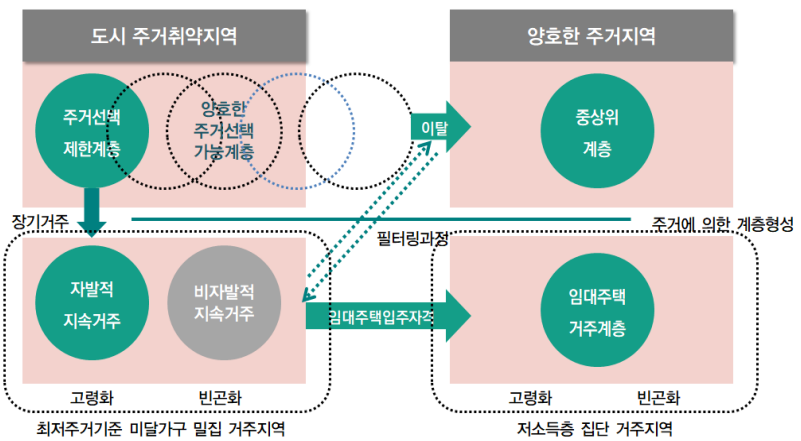
본 연구는 이러한 배경에 따라 도시지역 새뜰마을사업의 국비지원방식 체계 개선을 위해 ①전국 새뜰마을사업의 대상지 파악을 위한 주거쇠퇴지수·등급을 개발하고, ②도시지역 새뜰마을사업의 대상지 선정기준 및 선정방식 개선안을 제시함으로써 새뜰마을사업이 본 사업 취지에 부합할 수 있도록 정책을 개선하는데 목적이 있다.

제2장 도시 주거취약지역 정의 및 정책추진 의미

그동안 새뜰마을사업을 추진하면서 주거취약지역에 대한 개념 정의 없이 대상지 선정기준에 따라 사업을 선정하고 시행함으로써 새뜰마을사업의 목표를 제시하지 못하였다. 또한 일부에서는 새뜰마을사업이 주거복지사업과 중복되는 사업으로 인식하는 경향도 나타났다.

이에 본 연구에서는 도시지역 주거취약지역의 개념을 주거기본법에 의한 주거권을 기반으로 물리적 측면과 거주자의 사회경제적 특성이 결합된 개념인 "주거기본법에 의한 최저주거기준 미달가구와 사회취약계층 거주비율이 높으며, 거주자들이 건강하고 안전한 삶을 영위하기 어려운 물리적 환경 수준이 취약한 지역"으로 정의하였다.

새뜰마을사업 추진 이전에도 주거빈곤가구를 대상으로 주거급여지원, 집수리 지원사업 등이 추진되었으나 대부분 정책대상이 사회취약계층을 대상으로 하는 사람 중심의 지원 사업이다. 반면, 새뜰마을사업은 도시지역의 주거취약지역이라는 장소기반(Area-based)의 공공자원 배분원칙을 따른 국비지원사업으로 주거로 인한 사회적 배제와 불평등을 해소한다는 측면에서 정책추진 의미가 있다.



빈부 격차에 따른 주거지 분리현상 개념도

출처 : 서수정 외(2004), 국민임대주택의 사회통합적 계획방안 연구, 주택도시연구원, p.10. 참고하여 연구진 작성

특히 새뜰마을사업은 지원대상이 가구나 거주자가 아니라 마을을 대상으로 선정하고, 거주자의 주거환경개선을 위해 개별 주택개선을 비롯하여 주변 환경을

개선하고 거주자의 경제여건 개선을 위한 최소한의 일자리 창출사업을 포함하여 지원한다는 점에서 물리적, 사회경제적 측면이 복합된 종합적인 정책이라고 할 수 있다.

따라서 새뜰마을사업은 기존의 주거급여사업, 마을만들기 사업과는 차별화된 장소 중심의 주거복지 사업이라는 점에서 정책 의미를 부여할 수 있다.

3장 도시지역 새뜰마을사업 대상지 선정기준 및 후보지 현황

본 연구에서는 새뜰마을사업 정의 및 정책 의미에 기초하여 대상지 선정을 위한 지표를 도출했으며, 지표관리의 연속성, 자료구득의 수월성, 비교·분석을 위한 공간적 범위를 고려해 총 3개 그룹 9개 지표를 도출하였다. 세부적으로는 '주거환경' 그룹인 '노후주택 비율', '슬레이트 지붕 비율', '빈집 비율', '기반시설' 그룹인 '신규주택 비율', '불량도로 접도율', '과소필지 비율', '인구사회' 그룹인 '고령인구 비율', '기초생활수급자 비율', '차상위계층 비율' 지표를 도출했으며, AHP설문조사 가중치를 반영하여 읍면동 단위 산출된 점수를 '주거취약지수(90점 만점, 점수가 높을수록 쇠퇴한 지역)'라고 정의하였고, 또한 총점 순으로 10등급으로 분류하여 '주거취약등급'이라 정의하였다.

주거취약지수 지표

구분	지표명	산출식	기준년도	자료출처
주거 환경	노후주택 비율	30년 경과 단독주택 수 / 전체 단독주택 수 × 100	2018	건축물대장 (세움터)
	슬레이트 지붕 비율	슬레이트 지붕 단독주택 수 / 전체 단독주택 수 × 100	2018	건축물대장 (세움터)
	빈집 비율	'15년 빈집이며 '16년 빈집인 단독주택 수 / 전체 단독주택 수 × 100	2016	인구주택총조사 (통계청)
기반 시설	신규주택 비율 (공동주택 제외)	2018년에 신축된 단독주택 수 / 전체 단독주택 수 × 100	2018	건축물대장 (세움터)
	불량도로 접도율	(맹지+세로(불)+세각(불)) 필지 수 / 전체 필지(주택용도) 수 × 100	2018	개별공시지가 토지특성조사 (한국감정원)
	과소필지 비율 (60㎡ 이하)	과소필지 수 / 전체 필지 수 × 100	2018	연속지적도 (국토교통부)

구분	지표명	산출식	기준년도	자료출처
인구 사회	고령인구 비율	65세 이상 인구 수 / 전체 인구 수 × 100	2018	주민등록인구통계 (통계청)
	기초생활수급자 비율	기초생활수급자 수 / 전체 인구 수 × 100	2018	국민기초생활보장수급자 현황 (보건복지부)
	차상위계층 비율	차상위 가구 수 / 전체 가구 수 × 100	2018	사회보장정보시스템 (사회보장정보원)

출처 : 연구진 작성

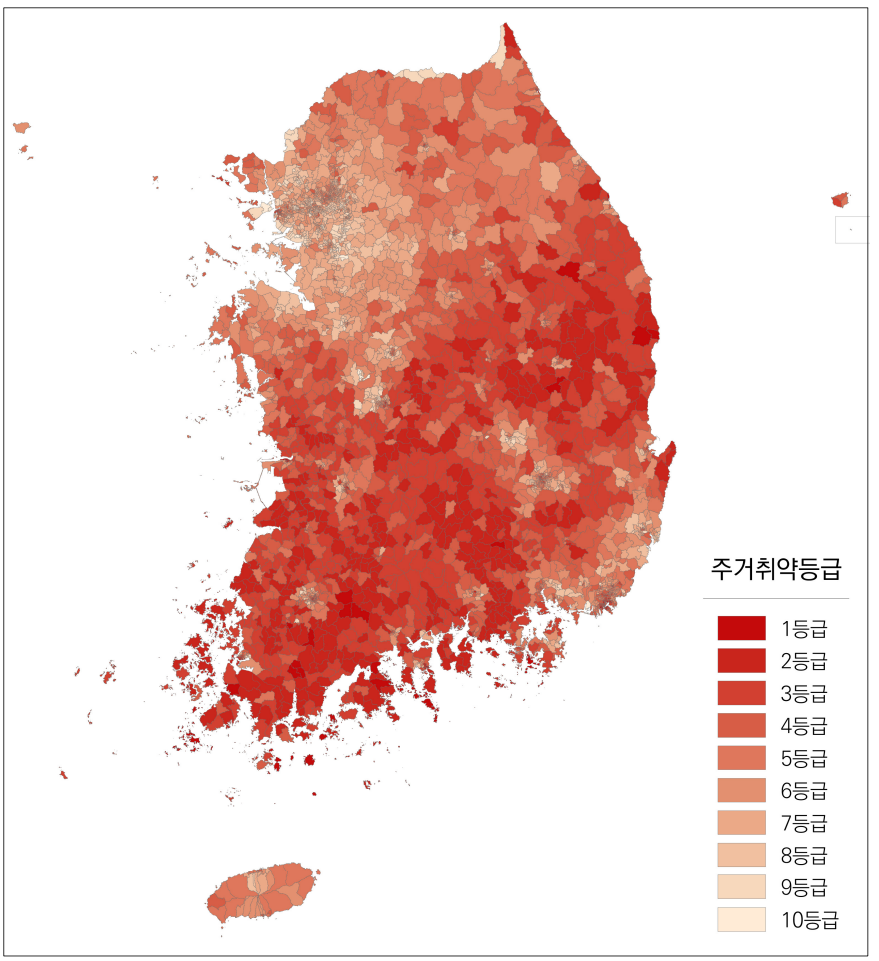
사업대상지 선정시 지표별 가중치 선정을 위해 전문가와 관계자를 대상으로 AHP 분석을 진행했으며, 분석 결과 중앙정부에서 제시하는 1차 선정지표의 중요도는 약 0.4, 지자체의 현장 확인 지표의 중요도는 약 0.6으로 분석되어 향후 대상지 선정과정의 가중치로 활용 가능하다. 주거취약지수를 적용한 전국 읍면동 단위 주거취약등급을 분석하면 다음과 같다.

지자체 단위 주거취약지수 분석에 따른 주거취약등급 및 점수 현황 (90점 만점)

구분		열악								양호		합계
		1등급	2등급	3등급	4등급	5등급	6등급	7등급	8등급	9등급	10등급	
합계	행정동수	348	351	349	350	347	352	348	350	351	350	3,496
	평균값	76.99	69.99	63.81	57.35	51.10	45.14	39.76	34.68	28.68	19.29	48.66
서울시	행정동수			1	8	36	74	78	81	82	64	424
	평균값			62.06	56.76	50.25	44.95	39.55	34.57	28.84	21.01	35.95
부산시	행정동수	14	14	29	37	38	33	21	9	5	5	205
	평균값	78.61	69.09	63.73	57.45	51.43	45.29	39.62	35.59	27.57	18.90	53.05
대구시	행정동수	1	2	11	19	25	22	18	21	12	8	139
	평균값	73.53	70.49	62.35	57.08	51.13	44.63	39.73	34.90	28.83	21.21	44.67
인천시	행정동수	2	3	9	11	20	16	24	24	23	18	150
	평균값	75.78	70.14	63.12	57.64	50.79	44.65	39.48	34.72	28.16	17.36	40.24
광주시	행정동수	7	3	9	18	13	15	12	4	7	7	95
	평균값	77.40	71.43	62.97	57.15	51.53	45.77	39.95	34.34	27.91	20.37	49.08
대전시	행정동수	1	1	7	10	6	14	7	9	7	17	79
	평균값	73.99	67.39	63.28	56.86	50.67	45.21	40.25	34.09	28.10	17.76	40.22
울산시	행정동수			1	4	4	2	10	14	13	8	56
	평균값			60.92	56.78	50.24	45.78	39.54	34.92	28.91	21.15	35.89
세종시	행정동수					4	1	4		1	4	14
	평균값					51.02	48.03	39.98		26.85	16.35	36.02
경기도	행정동수		1	3	8	24	49	71	116	136	152	560
	평균값		71.05	61.35	56.64	50.91	44.73	39.57	34.79	28.63	18.66	31.60
강원도	행정동수	8	15	31	33	34	30	14	14	5	9	193
	평균값	77.40	69.80	63.97	57.41	50.96	45.99	39.90	35.03	30.06	17.21	51.87
충청북도	행정동수	12	16	22	26	19	16	15	10	12	5	153
	평균값	75.19	70.30	62.77	58.04	51.15	45.17	40.24	34.31	28.79	21.84	52.37
충청남도	행정동수	9	23	27	36	26	25	24	10	15	12	207
	평균값	75.57	69.27	63.98	57.53	51.41	44.70	40.70	35.01	28.50	19.63	50.80
전라북도	행정동수	57	62	50	27	13	6	13	8	2	3	241
	평균값	76.91	69.91	64.32	57.23	51.17	45.79	39.63	34.27	29.23	23.40	63.64

구분		열악									양호	합계
		1등급	2등급	3등급	4등급	5등급	6등급	7등급	8등급	9등급	10등급	
전라남도	행정동수	114	82	50	16	7	6	5	6	4	7	297
	평균값	77.56	70.28	64.24	57.56	52.17	45.52	38.92	34.17	28.19	18.11	67.39
경상북도	행정동수	56	69	60	50	31	18	11	14	9	14	332
	평균값	76.46	69.95	63.99	57.50	51.08	45.22	39.96	34.34	29.16	19.73	59.28
경상남도	행정동수	67	59	37	41	33	19	14	6	16	16	308
	평균값	76.72	70.13	63.79	57.05	51.33	45.77	40.34	34.82	29.39	19.92	58.78
제주도	행정동수		1	2	6	14	6	7	4	2	1	43
	평균값		67.64	65.53	56.98	51.72	44.70	39.86	32.82	27.30	21.66	46.96

출처 : 연구진 작성

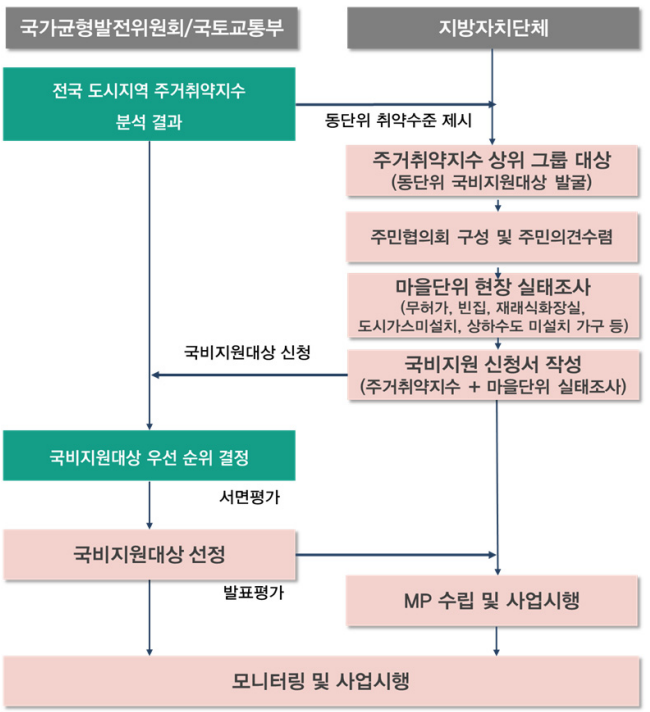


전국 주거취약등급 구분

출처 : 연구진 작성

제4장 국비지원체계 및 정책 개선 방안

국비지원체계 개선을 위해서는 하향식과 상향식이 결합된 지원 대상 선정방식을 제안하였다. 전국 읍면동 단위 주거쇠퇴지수 및 등급을 중앙정부에서 제시하고 지자체에서는 지원이 필요한 도시지역의 현황을 조사하여 사업대상지를 선정하도록 제시하였다. 또한 계획서 수준을 높이는데 치중하는 것이 아니라, 공모방식의 한계를 극복하기 위해 공모에 투입되는 행정력과 예산을 최소화할 수 있는 새뜰마을사업의 대상지 선정방식으로 전환해야 함을 제안하였다.



새뜰마을사업 국비지원대상 선정절차 개선안
출처 : 연구진 작성

국비지원대상지를 선정하기 위한 평가방식은 다음 1안과 2안의 장단점을 분석하고 새뜰마을사업 관련주체와 전문가 토론을 거쳐 2안으로 제시하였다. 본 연구에서 제시한 주거취약지수가 국비지원 대상지를 선정하는데 의미 있는 수단으로 확인되었으나 시범적용 후 확대하는 방안이 필요하다는 전문가들의 의견을 반영한 결과이다.

국비지원 대상 평가방식 비교

구분	1안	2안
방식	· 전국 주거취약지수 등급 순위 50% 이내 지역 중에서 국비지원 신청 · 현장조사가 필요한 물리적지표와 사회경제적 지표를 지자체가 추가 조사, 제출하고 중앙정부는 제출된 국비지원신청서에 대한 검토를 거쳐 최종 대상지 선정	· 전국 동단위 주거취약지수를 등급화하여 배점에 반영 · 주거취약지수, 지자체 현장조사 내용이 포함된 국비지원신청서에 대한 종합평가를 거쳐 최종 대상지 선정
장점	· 새뜰마을사업 취지에 부합하는 대상지를 지방자치단체에게 미리 제시함으로써 사업 대상지 발굴에 대한 행정력과 시간 단축 · 새뜰마을사업의 목표에 부합하는 국가차원의 대상지에 한해서 국비지원을 시행함으로써 국가균형발전 전략에 부합	· 주거취약지역 중 행정전담조직이 준비해야 하는 기초조사 항목이 간소화됨으로써 지자체가 국비지원신청서 작성 가능 · 국비지원대상지 선정에 소요되는 지방자치단체 행정력과 예산 부담 최소화 · 읍면동 단위 주거취약지수로 파악하기 어려운 국지적 취약지역 발굴 가능
단점	· 읍면동 단위 분석자료를 활용한 주거취약지수로는 국지적 취약지역 발굴 한계	· 공모방식 과정을 일부 유지함으로써 국비지원선정에 따른 행정력과 예산 지속 투입

출처 : 연구진 작성

국비지원대상 평가 배점

구분	세부 지표		점수		비율	점수
국가	주거환경	노후주택비율	6	순위에 따른 등급 산정 및 점수 산정	40%	40점 만점 (주거취약등급별 점수 배분을 위해 등급간 4점 격차 부여)
		슬레이트 지붕 비율	4			
		빈집 비율	6			
	기반시설	신규주택 비율	2			
		불량도로 접도율	5			
		과소필지 비율	3			
	사회적 경제	고령인구 비율	5			
		기초생활수급자 비율	5			
		차상위계층 비율	4			
	소계		40점			
지자체 물리적 지표	무허가 주택비율		4		30%	30점 만점
	상하수도 미설치 가구 비율		5			
	도시가스 미설치 가구비율		4			
	재래식 화장실 사용비율		4			
	빈집 비율		5			
	최저주거미달가구		8			
	소계		30점			
정성지표	계획수립의 적정성		8		30%	30점 만점
	지자체 참여의지 및 행정역량		8			
	중간지원조직 결합도		5			
	주민역량		9			
	소계		30점			
합계					100%	100점 만점

출처 : 연구진 작성

성과지표 개선 방안으로 국가차원에서는 전국 읍면동 단위 주거취약지수 개선을 성과목표로 설정할 것을 제안하였으며, 지자체에서는 주거취약지수 개선과 함께 사업 전·후 주거환경만족도에 대한 설문조사를 수행할 것을 제안하였다. 정책개선 방안으로는 사업대상지 특성에 따른 국비지원방식 차등방안으로 쪽방촌과 무허가 집단거주지를 별도의 국비지원대상지로 선정하고 재원사용방식에 차이를 두는 방안을 제안하였다. 또한 새뜰마을사업 에너지성능개선을 위한 집수리 지원 확대방안과 거주자의 사회경제적 특성을 고려한 주거복지서비스 결합형 새뜰마을 사업 방안을 제안하였다.

대상지역 특성별 국비지원 차등지원 방안

구분	새뜰마을사업 일반 유형	쪽방촌사업	무허가 집단 거주지
대상지	· 전국 읍면동 대상 주거취약지수 50% 이상 주거지역	· 지자체 내에 대표적인 쪽방촌	· 정책이주단지 중 무허가 정착지 (예 : 포천, 영월 등) · 국공유지내 30년 이상 무허가 집단 정착지(예 : 인천 미추홀구)
사업 목표	· 주거취약지수 개선	· 거주자의 안정적인 일자리 확보 (취업비율) 및 자활의지 개선 · 안정적인 주거지로의 이주 비율 (임대주택 포함)	· 주거 안정성 개선 (무허가 주택 비율 + 미접도 필지 비율 + 상하수도 설치 비율 감소)
주요 사업 내용	· 집수리, 빈집정비 · 골목길정비, 사면안정 등 안전 인프라 사업 · 공동체 역량강화 사업	· 집수리 · 일자리 지원사업(기업의 사회공헌활동 및 자활사업 연계) · 공동생활공간 조성	· 집수리, 빈집정비 · 최소한의 기반시설 정비(골목길 정비 등) · 소규모 임대주택
사업 방식	· 지자체 사업	· 지자체 + 중간지원조직(자활센터 등) + 기업의 사회공헌 활동 사업	· 지자체 + LH 위탁 사업
국비 지원	–	· 쪽방촌은 대부분 지가가 높은 지역이므로 토지매입비를 총 사업비의 50% 수준까지 상향	· 임대주택건설을 위한 토지 확보비용, 주택건설비용 추가 지원

출처 : 연구진 작성

제5장 결과 및 연구의 한계

본 연구는 도시지역 새뜰마을사업의 본래 취지와 사회적 여건에 적합한 방향을 제시하였지만, 구체적인 선정절차와 평가체계에 대해서는 다루지 못한 한계가 있다. 이는 본 연구와 함께 LHI에서 추진한 새뜰마을사업 가이드라인 개선 연구에서 제시할 것으로 보인다. 본 연구결과는 2020년 사업대상지 선정과정에 적용한 이후 결과에 대한 모니터링을 통해 보다 실효성 있는 수단으로 발전시킬 필요가 있다.

주제어

도시주거취약지역, 새뜰마을사업, 주거취약지수

차 례 CONTENTS

표차례 LIST OF TABLE

그림차례 LIST OF FIGURES

제1장 서론

1. 연구의 배경 및 목적

1) 연구의 배경 및 필요성

□ 국비지원사업 대상에서 소외되는 도시 주거취약지구

- 도시쇠퇴지역 증가로 도시재생뉴딜 사업이 확산되는 가운데 도시재생사업으로 추진하기 어려운 주거취약지구 다수 존재
  - 2012년~2013년 국토교통부 조사결과 전국 354개 달동네가 주거취약지역으로 나타났고, 이 지역은 최저주거기준 미달가구 20%, 화재 등 안전취약 건물 41%, 상수도 미설치 가구 7%, 하수도 미설치 18%로 조사[1)]
  - 주거취약지역은 입지적으로 산간 달동네, 정책이주지, 쪽방촌 형태로 남아 있어 사업성이 낮아 주택정비사업 추진도 곤란한 지역이며,
  - 사회·경제적으로 취약한 고령자, 저소득층 거주비율이 높아 주민자력으로 주거환경 개선이 어려워 지역주민의 자생력을 기반으로 추진하는 도시재생 사업을 추진하기 어려운 지역
- 이러한 주거취약지역은 국비지원에 의존하는 지방자치단체 도시재생 관련 정책 지원 우선순위에도 밀려 국비지원사업에서 소외되는 현상 지속

1) 지역발전위원회·국토교통부·한국토지주택공사(2015), 취약지역 생활여건 개조사업 매뉴얼(안), p.3.

□ 주거취약지역 거주자의 삶의 질 개선을 위한 새뜰마을사업 시행과 한계

- 2015년 지역발전위원회에서는 주민 삶의 질과 안전문제가 심각한 주거취약지역의 거주환경과 생활여건을 개선하기 위해 국비지원사업인 새뜰마을사업 착수
  - 새뜰마을사업은 "달동네 등 주거여건이 극히 취약한 지역에 집수리지원, 생활인프라 개선, 일자리·복지 등 휴먼케어를 종합적으로 지원하는 사업"[2]으로 도시지역과 농촌지역으로 구분하여 사업을 선정하고 관리
  - 국비지원사업을 착수한 이후 도시지역은 2015년 30개소, 2016년 22개소, 2017년 17개소를 선정하여 사업을 시행 중이며, 2019년 30개소를 추가 선정
- 그러나 당초 물리적, 사회·경제적으로 취약한 지역을 대상으로 국비를 지원한다는 취지에도 불구하고 지방자치단체 대상 공모방식으로 대상지를 선정하여 사업 추진
  - 새뜰마을사업은 기획 당시 과도한 경쟁이 요구되는 공모방식에서 벗어나기 위해 선정기준에서 물리적지표(주택노후도, 무허가주택비율, 상하수도 설치비율, 도시가스 설치비율, 공동화장실 사용비율 등) 비중을 높게 설정
  - 또한 사업구상서도 행정전담 공무원이 지역주민의 수요를 반영하여 행정에서 보유하고 있는 자료를 활용하여 작성할 수 있도록 유도
  - 그러나 도시지역내 주거취약지역의 물리적 환경수준이 각 지역별로 비슷하고 사업선정에 대한 수요가 많은 상황에서 공모방식으로 국비지원 대상을 선정할 수밖에 없는 한계
- 새뜰마을사업 공모를 준비하는 지방자치단체는 국비지원을 위해 도시재생사업과 마찬가지로 용역회사에 사업구상서를 의뢰하는 경우 다수
  - 그 결과, 주거환경개선사업을 위한 집수리 대상자의 참여와 협의, 거점공간 입지선정 등 지역주민의 참여와 수요파악은 미흡한 반면,
  - 일부 사업계획서에 반영된 세부사업은 도시재생사업과 유사한 일자리창출사업, 문화예술활동 등 새뜰마을사업의 목표에 부합하지 못하는 경향 발생
- 이에 사업대상지 선정 이후 마스터플랜 수립과정에서 사업내용과 예산을 조정해야 할 필요성 발생

---

2) 지역발전위원회(2016), 도시새뜰마을사업 활성화 방안 연구, p.15.

- 예산조정을 위한 심의위원회 운영에 따라 부가적 예산과 행정력이 낭비되며, 새뜰마을사업의 목표인 주택상태 개선을 위한 집수리 사업, 도시가스설치 등 실질적인 사업시행은 지연되는 경향을 보임

[새뜰마을 사업의 목표]

"새뜰마을사업은 생활환경이 취약한 지역에 대하여 열악한 기초생활인프라 정비 및 노후 불량한 주택 환경을 개선하고 지역주민들이 능동적인 참여를 바탕으로 일자리복지 등 마을공동체 활성화를 도모하여 지속가능한 활력 창출 및 삶의 질 향상을 목표로 추진"

출처 : 국토교통부·국가균형발전위원회·한국토지주택공사(2018), 도시 새뜰마을사업 시행 매뉴얼, p.4.

- 또한 새뜰마을사업 거주자의 사회·경제적 특성을 고려한 돌봄서비스와 공동홈. 순환형 임대주택 조성과 같은 주거복지 사업 비중은 상대적으로 낮은 상황[3)]

[표 1-1] 도시지역 새뜰마을사업 대상지 거주자의 사회·경제적 현황

구분	2015년	2016년	2017년	합계
가구수(가구)	12,148	4,379	3,071	19,598
인구수(명)	23,769	8,281	5,886	37,936
기초생활수급자, 차상위계층(가구)	3,372	1,080	575	5,027
65세 이상 고령자(명)	6,437	2,300	1,657	10,394
장애인(명)	1,977	744	500	3,221

출처 : 국토부 내부자료(2018), 새뜰마을사업 연차별 실적평가결과 자료, 참고하여 연구진 작성

□ 도시 주거취약지역의 특성을 고려한 새뜰마을사업 국비지원체계 개선 필요

- 지금까지 새뜰마을사업 국비지원 대상지는 불량도로비율, 노후주택비율, 인프라설치비율 중 2개 이상 지표가 일정 수준 이하인 낙후지역을 위주로 선정하되[4)], 현장평가를 통해 최종 대상지 선정[5)]
  - 이외에 공동화장실 사용 비율, 무허가 비율, 슬레이트 비율 등의 물리적 지표와

3) 2015년 도시지역 새뜰마을사업 사업비 중 집수리, 공동홈, 임대주택 건설 등에 총사업비 비중이 19.8%가 책정되었으나 집수리 사업이외에 공동홈이나 순환형임대주택 건설은 2개소에 그친 것으로 나타남. (국토부 내부자료(2018), 새뜰마을사업 연차별 실적평가결과 자료)

4) 물리적인 최소기준은 불량도로에 접한 주택비율이 50% 이상이고, 30년 이상 노후주택비율 70% 이상, 상하수도와 도시가스 미설치비율이 30% 이상인 주거지 중 2개 항목 이상이 일정 수준 이하로 낙후된 지역. (국토부·국가균형발전위원회·한국토지주택공사(2018), 도시 새뜰마을사업 시행매뉴얼, p.9.)

5) 현장평가에서는 지역주민의 사업참여 의지, 지자체 의지와 같이 사업시행을 위한 거버넌스 기반구축이 사업을 결정하는 기준으로 작용. (국가균형발전위원회(2019), 2019년 도시 취약지역 생활여건 개조사업 평가 참고자료[Ⅰ], p.6.)

함께 최저주거수준 미달가구, 저소득층, 고령가구 비율 등 사회·경제적 지표를 활용

- 물리적 지표 점수와 현장평가 점수를 합산하여 대상지를 선정하고 있으나 사업이 진행될수록 물리적 지표는 격차가 심하지 않으며, 지역별로 새뜰마을사업을 통해 집중적으로 개선해야 할 대상에 차이가 있는 것으로 나타남

- 특히 사업집행과정을 모니터링 하는 과정에서 지방자치단체 참여의지와 주민역량, 사업시행을 지원해 줄 수 있는 중간지원조직의 유무에 따라 사업성과가 차이나는 것으로 나타남

• 이에 새뜰마을사업 취지를 재조명하고 장소기반의 보편적 주거복지실현을 위해 공모 중심의 대상지 선정방식을 보완할 수 있는 대안마련 필요

- 특히 새뜰마을사업 대상지역은 사회취약계층의 무허가 거주비율이 일반 주거지역에 비해 높아, 기존 법제도의 틀 내에서는 주거환경개선이 어려운 지역

- 지방중소도시의 경우 인구감소, 초고령화로 소멸위험도시로 분류된 지역이 많아 경제적 효용성 측면에서 기반시설 추가 투자에 대한 비판적 시각도 상존

• 따라서 새뜰마을사업은 국가차원에서 주거지로 인해 발생하는 빈부격차와 사회적 배제, 소외 등 불평등 해소를 위한 주거복지 기반의 주거환경개선이라는 정책목표를 명확히 하고 이에 맞는 국비지원체계를 마련할 필요

- 이를 위해 새뜰마을사업의 정책취지와 개념을 명확하게 정의하고 경제적 효용성 측면보다는 지역단위의 주거복지 실현을 위한 정책방안으로 접근할 필요성 제시

- 또한 지역주도의 상향식 국비지원방식에서 국가차원의 주거복지사업으로서 하향식 지원과 상향식을 병행할 수 있는 국비지원방식으로 개선할 필요

2) 연구 목적

□ 전국 새뜰마을사업의 대상지 파악을 위한 복합적인 주거취약지수 개발

• 새뜰마을사업 후보지 파악을 위한 물리적, 사회·경제적 현황을 복합적으로 파악할 수 있는 주거취약지수를 개발하고 이에 따른 전국 후보지 현황 파악

□ 도시지역 새뜰마을사업의 대상지 선정기준 및 선정방식 개선안 제시

• 도시 주거취약지역의 국비지원을 위한 대상지 선정기준과 선정방식 개선

2. 연구범위

1) 공간적 범위

- (주거취약지역 후보지 분석) 전국 읍면동 단위의 주거취약지역 분포현황을 살펴보고 새뜰마을사업 가능 대상지역을 1차적으로 분석
  - 새뜰마을사업은 농림축산식품부와 국토교통부가 각기 농촌지역과 도시지역을 나누어 대상지를 선정하고 국비를 지원하고 있으므로 읍면동 지역 전체를 분석하되, 적용 대상은 국토교통부가 담당하는 도시지역에 적용
- (새뜰마을사업 대상지 현황 및 실적 분석) 2015년~2019년 동안 신청한 후보지와 선정된 대상지 중 도시지역을 대상으로 분석

[표 1-2] 새뜰마을사업 신청 지자체

시·도	2015년	2016년	2017년	2019년	합계
총계	72개소	44개소	34개소	39개소	189개소
서울	5개소	-	3개소	-	8개소
부산	11개소	4개소	4개소	4개소	23개소
대구	5개소	1개소	1개소	-	7개소
인천	4개소	4개소	1개소	1개소	10개소
광주	4개소	4개소	2개소	4개소	14개소
대전	2개소	1개소	1개소	1개소	5개소
울산	5개소	4개소	1개소	-	10개소
경기	9개소	3개소	2개소	5개소	19개소
강원	5개소	8개소	5개소	3개소	21개소
충북	1개소	1개소	-	-	2개소
충남	5개소	2개소	2개소	2개소	11개소
전북	3개소	4개소	3개소	7개소	17개소
전남	3개소	3개소	2개소	4개소	12개소
경북	4개소	2개소	1개소	3개소	10개소
경남	4개소	3개소	5개소	5개소	17개소
세종	1개소	-	-	-	1개소
제주	1개소	-	1개소	-	2개소

* 2018년은 사업 미추진

2) 내용적 범위

- 도시 주거취약지역의 국비지원체계 개선을 위한 국가차원의 1차 선정기준 및 후보지 선정
- 도시지역 국비지원방식 개선방안 제시 및 사업 목표 제시

3. 기존연구성과 분석 및 차별성

- 새뜰마을사업과 관련한 연구는 대표적으로 새뜰마을사업 시행 이후 매뉴얼 작성을 위해 수행한 사업추진체계 연구와 사업활성화 방안 연구가 있음
  - 기존 연구에서는 정책사업으로 추진한 새뜰마을사업 대상 주민참여, 전문가 지원, 행정지원 등 사업추진을 위한 거버넌스 체계와 사업평가방안을 제안하고 있으며(임정민 외;2016), 연구성과는 도시지역 새뜰마을사업 매뉴얼에 반영
  - '도시 새뜰마을사업 활성화 방안'은 사업대상지 현황분석을 토대로 주민공동시설과 마을 공동체 사업활성화, 노후불량주거 개선 방안에 대해 국내·외 사례 소개를 통해 제안(지역발전위원회;2016)
- 새뜰마을사업을 직접적으로 다루지는 않았지만 주거취약지역 거주자의 특성과 주택정책의 한계를 제시한 연구가 있음
  - '취약계층의 주거환경실태조사'(김희걸 외;2015)는 보건복지 차원에서 사회취약계층의 주거 환경이 건강에 영향을 미칠 수 있음을 보건소 방문보건사업 대상자 조사결과를 토대로 밝히고 있음
- 새뜰마을사업 지표선정과 관련한 연구로는 지역결핍정도를 진단하기 위해 복합쇠퇴지수를 활용한 지방도시 분석 관련 연구가 있음
  - 김준용 외(2009)의 연구에서는 국내·외 도시 쇠퇴진단 관련 선행연구 분석을 통해 인구사회, 경제산업, 정주환경으로 구분한 주거취약지수를 정리하고 이를 토대로 지방중소도시를 대상으로 쇠퇴도를 진단
  - 그러나 주거취약지수는 도시 전체의 쇠퇴정도를 파악할 수 있지만 새뜰사업과 같이 미시적인 지역차원의 주거빈곤 결핍도를 파악하는 데는 한계
  - 주거빈곤지역을 파악하기 위한 국내 대상 연구는 아직까지 미흡한 실정이며, 대부분 영국의 지역결핍지수를 소개하는 정도에 국한하고 있는 실정
- 이외에 실제 사업대상에 대한 실태분석을 토대로 사업계획과 시행과정의 한계와 시사점을 도출한 연구 등이 있음
- 그러나 기존 연구는 현재 추진하고 있는 새뜰마을사업을 중심으로 사업활성화 방안이나 사업추진체계를 제안하고 있어 국비지원체계를 개선하면, 이에 부합하는 사업추진체계 등도 개선해야 할 필요가 있음
- 본 연구는 기존 연구성과에서 제시한 새뜰마을사업 대상지의 여건분석 결과와

사업추진체계, 국내·외 참조선례 등을 참고하고 국비지원체계를 개선방안을 제시하는데 목적이 있음

[표 1-3] 선행연구와의 차별성

구분	선행연구와의 차별성		
	연구목적	연구방법	주요연구내용
주요 선행 연구	·과제명: 새뜰마을사업 추진체계 및 평가방안 연구 ·연구자(년도): 임정민 외 (2016) ·연구목적: 국외 유사사업에 대한 사업운영체계 분석 후 신규 사업의 조속한 정착을 위한 사업운영체제 구축 방안 마련	·문헌조사 및 국내외 사례 조사 ·사업대상지 현장조사 및 사업추진과정 모니터링 ·주기적인 협의체계 구축 및 워크숍 등 개최	·사업대상지 선정, 사업추진체계구축, 주민 참여 등에 대한 현황조사를 통하여 전체적인 사업추진현황 분석 ·국내 중앙정부 및 지자체에서 추진하고 있는 사례와 영국, 독일, 일본 등 선진국의 관련 사례분석을 통한 시사점 도출 ·대상지 선정 및 국고지원, 사업추진체계 구축, 계획수립 및 주민참여 방안 등 사업 추진체계 구축방안 제시 ·사업 평가절차 및 체계, 평가내용 등에 대한 사업 모니터링 및 평가방안 제시 ·향후 새뜰마을 사업 정책 제시
	·과제명: 도시 새뜰마을 사업 활성화 방안 연구 ·연구자(년도): 지역발전위원회 (2016) ·연구목적: 사업시행 초기 안정적 사업기반 구축, 지자체 사업추진 지원, 코디네이터 역할과 지원체계 구축 등의 기반 마련을 목적으로 하고, 2015년 선정 30개 사업에 대하여 부문별 정책지원을 위한 방향제시 및 제도개선 사항을 검토하는 것을 목적으로 함	(운영관리) ·LH 도시재생계획처 및 관련 분야 전문 인력 활용 ·지원체계 구축을 통한 성공적 사업추진 ·새뜰마을사업 홍보 및 교육 ·인력 운용 및 전문가 자문 (정책연구) ·문헌조사를 통한 선행연구 검토 ·2015년 도시 새뜰마을사업 마스터플랜 분석 및 검토 ·2015년 대상지역 현장조사 및 관련 전문가 자문 ·현지 전문가를 통한 해외 사례 조사	(운영관리) ·새뜰마을 시범사업 사업시행 지원 ·사업 운영관리 및 모니터링 ·'16년 사업평가 및 '17년 사업 운영계획 수립 지원 ·새뜰마을사업 홍보 및 활성화 (정책연구) ·집단 불량주거지역 정비, 공동홈, 공동체지원사업 활성화 모델 제시 ·주거환경개선 및 공동체지원사업 부문 국내외 유사사례 조사 ·새뜰마을사업 활성화를 위한 제도 개선 방안 도출

구분	선행연구와의 차별성		
	연구목적	연구방법	주요연구내용
	· 과제명: 취약계층의 주거환경 실태조사-보건소 방문보건 사업 대상을 중심으로- · 연구자(년도): 김희걸 외(2015) · 연구목적: 방문보건사업의 대상자인 취약계층 주민들의 주거환경 실태를 파악하여, 취약계층 주민들의 주거환경 개선의 기초자료를 확보	· 보건소 방문보건센터의 방문간호사 34명이 가정방문을 통하여 관찰과 설문면접으로 자료 수집 · 설문은 SPSS 18.0 버전을 이용하여 분석	· 효율적인 주거환경개선사업 프로그램 개발에 도움이 되는 기초자료를 제공함과 동시에 기존의 방문보건사업과 주거환경개선사업을 연계할 수 있는 방안 제시
	· 과제명: 도시재생 관점에서 본 노후 불량주거지역 환경개선 전략-동해시 발한동 문산지구 새뜰마을 사업을 중심으로 · 연구자(년도): 이상수(2019) · 연구목적: 도시의 성장기에 관 주도의 전면재개발이 중심이 되는 패러다임에서 주민의 협력을 통한 공동체 활성화와 점진적인 재생의 개념이 사회의 주도적 관점으로 변화하고 있는 오늘날 현재 시행되고 있는 사업의 시행과정에서의 문제를 바탕으로 시사점을 제안	· 실제 사업화 과정에서의 물리적 환경개선 참여 · 휴먼케어 등 프로그램 적용을 통한 공동체 참여·실천 · 지역 공동체 주민들과의 지속적 소통과 참여	· 주거환경이 극히 취약한 절대빈곤 지역을 대상으로 종합 복지 지원을 추진하는 새뜰마을사업의 근본 목적에 부합하는 특징을 고려하여 물리적인 환경의 개선과 주민역량강화 및 휴먼케어의 적용을 구체화 · 실제 마스터플랜의 내용과 현장의 실천과정에서 나타나는 특징을 살펴보고 이를 통한 시사점 제시
본 연구	· 과제명: 도시지역 새뜰마을 사업 국비지원체계 개선방안 · 연구목적 : 새뜰마을사업 대상지 선정기준 및 목표 설정을 통한 사업대상지 특성 맞춤형 국비지원체계 개선방안 제시	· 사업대상지 선정기준 도출을 위한 국내외 주거취약지수 관련 선행연구 분석 · 사업대상지 물리적 현황 파악을 위한 전국공간분석 · 사업목표 설정을 위한 전문가 FGI 분석	· Top-down 방식과 Bottom-up 방식을 결합한 새뜰마을사업 선정기준 제시 · 새뜰마을 사업지역 특성을 고려한 국비지원대상 선정방식 개선방안 제시 · 새뜰마을 사업지역 특성에 맞는 사업 성과목표 제시

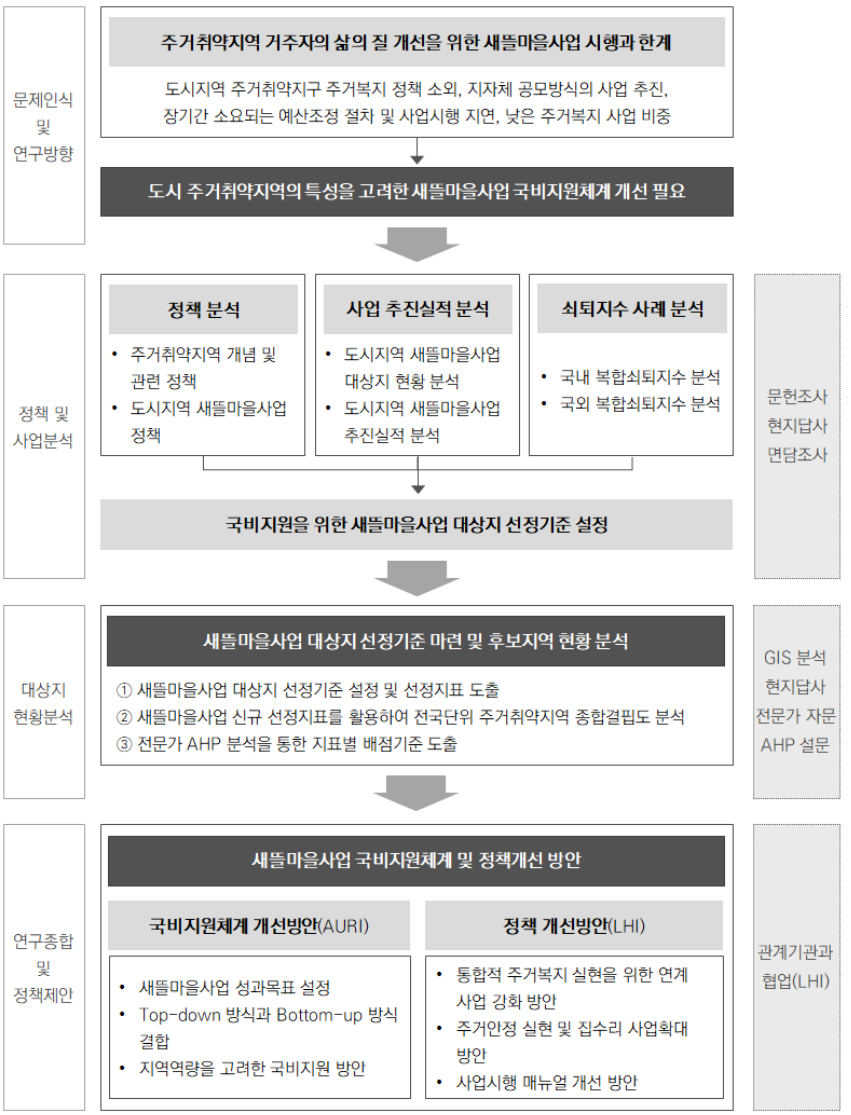
4. 연구방법 및 추진절차

1) 연구방법

- (문헌분석) 새뜰마을사업 선정지표 및 공간분석 관련 국내·외 선행연구 분석
  - 도시 주거취약에 대한 개념정리를 위한 선행연구 및 문헌 분석
  - 도시 주거취약지역 개조사업 관련 평가지표, 선정절차 등 정책관련 문헌 및 선행연구 분석
  - 영국의 결핍지수를 이용한 낙후지역 조사, 호주의 결핍지역 조사, EU 결핍지역 조사 등 취약지역 지표 개발 및 적용을 통한 공간분석 등 관련 선행연구 분석
- (기초통계분석) 새뜰마을사업 추진현황 및 대상지 특성 파악을 위한 2015년~2019년 선정대상 지역 물리적, 사회·경제적 지표 분석
  - 도시지역 새뜰마을사업 사업대상지의 물리적(주택상태, 무허가주택현황, 필지조건, 상하수도 설치 등 기초생활인프라 현황 등) 지표, 사회·경제적 지표(고령가구비율, 장애인가구, 주거급여 가구 등)에 대한 지역별 통계분석
  - 2015년~2017년 시행 사업에 대한 지표별 추진성과 통계 분석
- (새뜰마을사업 관련주체 FGI) 새뜰마을사업 대상지 선정지표 가중치 부여를 위한 전문가, 행정전담조직 담당자, 사업총괄코디네이터 등 관련주체별 FGI
- (공간분석) 새뜰마을사업 대상지 선정기준 관련 지표를 토대로 전국 읍면동 단위 분석 결과 도출
  - 세움터 자료 기반의 주택상태(노후도, 주택구조, 지붕구조), 지적도 기반의 토지현황(미접도 필지) 등 물리적 상태지표에 대한 지역별 공간분석
  - 지역주민의 사회·경제적 분석을 위해 고령가구, 주거급여대상자, 기초생활수급자 등에 대한 공간지리적 분포 현황분석
  - 물리적 지표와 사회·경제적 지표를 결합한 종합지수를 마련하여 전국 읍면동 단위 종합지수 산정과 주거취약지역 분포 현황 분석
- (현장조사) 새뜰마을사업 대상지 현장방문을 통한 사업추진현황 데이터와 실제 주거환경 개선효과 파악

2) 연구추진절차

- 본 연구는 국가균형발전위원회의 의뢰로 수행 중인 '새뜰마을사업 성과분석 및 제도개선방안 연구'와 협업체계로 수행하며 역할 분담은 다음과 같음



[그림 1-1] 연구추진절차

제2장 도시 주거취약지역 개념 및 새뜰마을사업 추진실적

1. 도시 주거취약지역 개념정의 및 정책추진 의미

1) 도시 주거취약지역 개념정의

- 도시취약지역과 관련된 용어로는 슬럼지역, 빈곤지역, 빈민촌 등이 있으며 이는 주로 사회·경제적 계층특성을 강조하는 개념으로 사용[6]
  - 도시취약지역인 '도시 새뜰마을사업' 대상지는 "도시지역 중 달동네 등 재해, 위생, 안전 등 생활환경이 매우 취약한 지역으로 '삶의 질'이 한계수준에 달한 지역, 최저 주거기준 미달가구, 사회적 약자가 밀집 거주하는 지역"[7]으로 정의
  - 도시취약지역은 정책적인 개념으로 주택상태, 기초생활인프라 접근성 등 물리적 측면을 강조하고 있으나 국비지원대상 선정기준에는 고령가구, 장애인 및 기초생활수급자 등 사회경제적 측면을 반영하고 있어 복합적 개념으로 사용

6) 여기서 취약하다는 개념은 사전적 의미는 무르고 약하다는 '취약(脆弱)'과 전체 사회를 어떤 특징으로 나눈 일정한 공간 영역인 '지역(地域)'의 합성어로서 영어로는 Vulnerability area 혹은 Weak area 등으로 표현하고 있으며 지역의 개념과 합성되면서 결핍의 의미가 더 부각됨. (김세준(2016), 취약지역(Vulnerability area) 연구 동향 : 국내 학위논문과 주요 학술지를 중심으로, 서울대학교 국토문제연구소, 지리학논총, 제61 · 62 합본호, p.143.)
7) 국토교통부·국가균형발전위원회·한국토지주택공사(2018), 도시 새뜰마을사업 시행 매뉴얼, p.4.

- 국비지원 대상지 특성에도 나타나듯이 도시지역내 주거취약지역은 국가 차원의 돌봄이 필요한 거주자가 존재하며 지역적으로 안정적인 주거생활을 영위하기 어려운 지역을 의미
  - 주거취약지역은 주거기본법에 의한 주거권을 보장받지 못하는 지역에 사회경제적으로 취약한 주민들이 집중 거주하고 있는 지역으로 볼 수 있음
- 이에 도시지역 주거취약지역을 본 연구에서는 주거기본법을 기반으로 물리적 측면과 거주자의 사회경제적 특성이 결합된 개념으로 정의
  - (주거기본법 제2조 주거권) 국민의 권리로서 '물리적 · 사회적 위험으로부터 벗어나 쾌적하고 안정적인 주거환경에서 인간다운 주거생활을 할 권리'로 정의[8)]
  - (최저주거기준 및 유도주거기준) 1인 가구 기준 14㎡ 이상이며, 상수도 또는 수질이 양호한 지하수 이용시설 및 하수도시설이 완비된 전용입식부엌, 전용수세식화장실 및 목욕시설 (전용수세식화장실에 목욕시설을 갖춘 경우도 포함), 안전성·쾌적성 등을 확보하기 위한 기준을 만족해야 함

[국토교통부, 2011, 최저주거기준의 구조·성능 및 환경기준]

- 영구건물로서 구조강도가 확보되고, 주요 구조부의 재질은 내열·내화·방열 및 방습에 양호한 재질
- 적절한 방음·환기·채광 및 난방설비를 갖추어야 함
- 소음·진동·악취 및 대기오염 등 환경요소가 법정기준에 적합하여야 함
- 해일·홍수·산사태 및 절벽의 붕괴 등 자연재해로 인한 위험이 현저한 지역에 위치하여서는 아니됨
- 안전한 전기시설과 화재 발생 시 안전하게 피난할 수 있는 구조와 설비를 갖추어야 함

출처 : 법제처(2011), 국토해양부공고 제2011-490호

- 따라서 도시지역 주거취약지역은 **"주거기본법에 의한 최저주거기준 미달 가구와 사회취약계층 거주비율이 높으며, 거주자들이 건강하고 안전한 삶을 영위하기 어려운 물리적환경 수준이 취약한 지역"**으로 정의

2) 정책추진 의미

- 새뜰마을사업 추진 이전에도 주거빈곤가구를 대상으로 주거급여지원, 집수리 지원사업 등이 추진되었으나 대부분 정책대상이 사회취약계층을 대상으로 하는 사람중심의 지원 사업

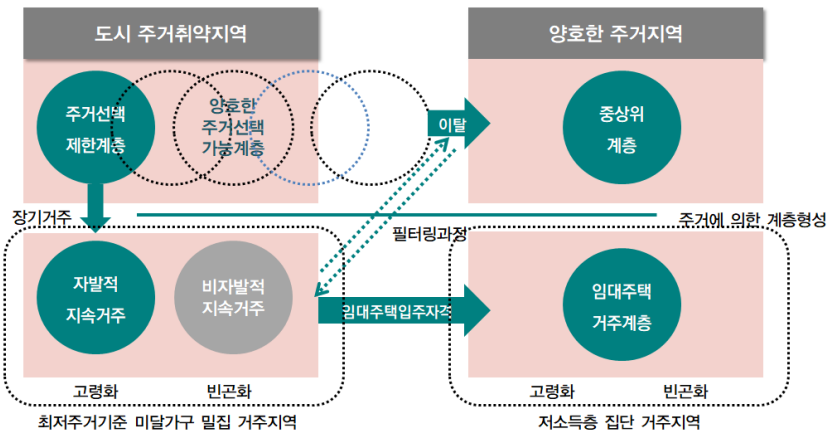
8) 주거기본법, 제2조

• 새뜰마을사업은 도시지역의 주거취약지역이라는 장소기반(Area-based)의 공공자원 배분원칙에 따른 국비지원사업으로 주거로 인한 사회적 배제와 불평등을 해소한다는 측면에서 정책추진 의미가 있음

- 장소기반의 사업인 도시재생사업 중 주거지원형 사업은 과거에는 양호한 주거지역이었으나 쇠퇴화 과정을 겪는 대상지를 대상으로 국비 지원

- 반면 도시 주거취약지역은 형성 당시부터 가장 열악한 주거지로 지역사회에서 양호한 주거지를 선택하기 어려운 계층이 거주하는 곳이며, 사회·경제적 측면에서 주거이동성의 자유도가 낮은 저소득층이 공간적으로 분리된 곳

[빈부 격차에 따른 주거지 분리 현상 지속]



[그림 2-1] 빈부 격차에 따른 주거지 분리현상 개념도

출처 : 서수정 외(2004), 국민임대주택의 사회통합적 계획방안 연구, 주택도시연구원, p.10. 참고하여 연구진 작성

[2015~2019년 새뜰마을 대상지 현황]

• 신청대상지 189개소의 무허가 건축물 비율은 평균 23.59%, 하수도·도시가스 미설치 주택비율은 47.16%, 재래식 화장실 사용 주택비율 14.91%로 최저주거기준 미달 가구 다수

• 사회경제적으로는 고령가구와 장애인 가구비율이 평균 19.39%, 기초생활수급자 비율이 8.5% 수준으로 높은 비율을 차지

- 지원대상이 가구나 거주자가 아니라 마을을 대상으로 하며, 거주자의 주거환경개선을 위해 개별 주택개선을 비롯하여 주변 환경을 개선하고 거주자의 경제여건 개선을 위한 최소한의 일자리 창출사업을 포함하여 지원한다는 점에서 물리적, 사회경제적 측면이 복합된 종합적인 정책

• 이처럼 새뜰마을사업은 기존의 주거급여사업, 마을만들기 사업과는 차별화된 장소중심의 주거복지 사업이라는 점에서 정책의미를 부여[9)]

2. 도시지역 새뜰마을사업 정책의 주요내용

1) 새뜰마을사업 목표 및 지원내용

□ 새뜰마을사업 추진 목표 및 추진방향

- (새뜰마을사업 목표) 도시취약지역 주민의 삶의 질 향상과 지속가능한 활력 창출을 목표로 기초생활인프라 개선, 집수리, 공동체 활동을 지원

- 재해, 위생, 안전 등 취약한 기초생활인프라 개선
- 집수리 지원 등을 통한 노후 불량한 거주환경 개선
- 지역에 필요한 일자리, 복지, 교육, 문화 등 맞춤형 지원을 통한 주민 공동체 활성화
- 마을기업 등 사회적 경제조직의 발굴·육성을 통한 지속가능한 주민 공동체 실현

출처 : 국토교통부·국가균형발전위원회·한국토지주택공사(2018), 도시 새뜰마을사업 시행 매뉴얼, p.4.

- (사업추진방향) 새뜰마을사업은 목표를 실현하기 위해 장소중심의 종합적인 지원사업, 주민참여사업, 민관협력사업으로 사업추진
  - 특히 장소중심의 종합적 사업추진을 위해 각 부처 관련 사업을 최대한 연계, 협력하고 상하수도, 소방도로 설치 등 기초생활인프라 정비를 중심으로 주거빈곤층, 위험가옥을 대상으로 실질적인 집수리 지원사업을 통해 주거생활여건을 집중적으로 개선

- (종합적 지원사업) 경제·사회·물리적 사업을 종합적으로 추진
- (주민참여 사업) 주민이 능동적으로 역할을 맡아 계획수립부터 참여하여 지역의 문제점 및 시급한 개선사항을 발굴하고 사업에 직접 참여하여 지역 내 일자리 창출
- (민·관의 협력) 민간기업, 공공기관의 사회공헌사업 및 해비타트 등 비영리단체의 자원봉사를 적극 유도하여 사회 각계각층이 참여하는 운동으로 확산

출처 : 국토교통부·국가균형발전위원회·한국토지주택공사(2018), 도시 새뜰마을사업 시행 매뉴얼, pp.4-5.

□ 사업지원내용

- 사업비는 지역별 최대 50억원으로 국비 70%, 지방비 30% 매칭사업을 기조로 추진하고 있으며 생활위생 인프라, 안전관련 사업은 새뜰마을사업의 취지에 따라 국비지원을 80%까지 상향 조정

---

9) 마을만들기 사업은 주민공동체 활성화에 주목하고 있어 주거상태개선을 목적으로 하는 새뜰마을 사업과는 차별성이 있음

- 대상사업은 산사태, 침수지역 등 재해예방을 위한 사면보수보강, 안전확보 사업, 소방도로 확충, 상하수도 설치, 재래식화장실 개량, 공동생활홈 조성 등

- 사업규모와 사업내용은 안전확보, 생활위생인프라, 일자리창출, 돌봄서비스, 집수리를 비롯한 노후위험주택 개선, 주민역량강화 사업 등으로 구성하고 있으나 지역주민 협의과정을 통해 대상지 여건에 따라 유연하게 적용하도록 함

[표 2-1] 새뜰마을사업 주요지원내용

구분	주요 지원 내용
안전 확보	주민 안전에 직간접적인 위협을 초래하는 재해(산사태, 상습침수) 예방, 노후시설(건물, 축대) 보수, CCTV 설치 등
생활·위생 인프라	주민생활의 불편 및 위생문제 해소를 위해 상하수도 정비, 도시가스 설치, 재래식 화장실 개량, 공동생활 홈 조성 등 주민의 생활과 밀접한 인프라 조성
일자리·문화 복지 등 휴먼케어	일자리 창출, 공동체 회복 등을 목표로 육아·보육, 청소년 상담, 소외계층 취업, 노인돌봄, 건강관리 등 주민공동체 활성화사업 지원
노후·위험주택 정비	기초생활수급자 및 차상위 계층 위주로 주거여건 개선, 노후불량주택의 안전문제 개선 등 지원
주민역량강화	주민공동체 활성화, 주민참여 확대, 사업 이후 자활 등을 위한 주민역량 강화 지원

출처 : 국토교통부·국가균형발전위원회·한국토지주택공사(2018), 도시 새뜰마을사업 시행 매뉴얼, pp.5-6.

2) 사업대상지 선정기준 및 절차[10)]

- 사업대상지 선정은 공모방식을 원칙으로 하며, 시·군·구별로 불량도로 접도주택 비율 50% 이상, 30년 이상 노후주택비율 70% 이상, 상하수도, 도시가스 미설치비율 30% 이상 지표 중 2개 항목 이상이 일정수준 이하인 지역 1개소씩 신청

- 사업대상지는 새뜰마을사업 취지에 부합하는 물리적 평가기준과 정성적 평가기준을 합산하여 선정

  - 물리적 평가기준은 생활안전측면과 주택상태, 기초생활인프라 설치 수준을 파악할 수 있는 물리적 지표와 기초생활수급자, 고령가구, 차상위계층, 장애인 등 사회취약계층을 중심으로 거주자의 사회경제적 수준을 평가할 수 있는 지표로 구성

10) 국가균형발전위원회(2019), 2019년 도시 취약지역 생활여건 개조사업 평가 참고자료[1], p.6.

- 정성적 평가기준은 계획의 적정성, 지자체 의지, 주민참여 및 거버넌스 구축 등으로 구성

- 물리적 평가와 정성적 평가는 50:50로 평가되며, 물리적 평가는 서면평가로 정성적 평가는 현장평가결과를 통해 점수 부여

• 공모사업으로 추진되는 새뜰마을사업은 지역발전위원회가 중심이 되어 도시지역은 국토교통부가, 농촌지역은 농림축산식품부가 주관하여 선정위원회를 구성하여 선정

- 평가위원회는 전문분야, 지역 등을 고려하여 선정위원회를 구성하며 서면평가는 지방자치단체가 제출한 서류를 기반으로 정량지표, 시도의견서를 참조하여 평가하고 서면평가 결과를 토대로 2~3배수 내외의 현장평가 대상지를 선정

- 현장평가는 서면평가 결과를 바탕으로 물리적 지표로 판단하기 어려운 사업대상지 현황, 사업계획의 적성성, 지역주민의 협력과 지자체 사업추진 의지 등을 면담을 통해 평가

- 서면평가와 현장평가결과를 종합하여 최종 국비지원 대상지역을 선정하고 선정된 지방자치단체는 지역주민과 함께 마스터플랜 수립하여 사업을 시행

[그림 2-2] 사업대상지 선정절차

출처 : 국토교통부·국가균형발전위원회·한국토지주택공사(2018), 도시 새뜰마을사업 시행 매뉴얼, p.10.

- 사업시행 전체 과정은 LH지원단의 모니터링을 거쳐 연차별 성과평가를 시행하고 차년도 사업대상지 선정에 참조자료로 활용

[표 2-2] 모니터링 및 단계별 성과평가 항목

단계	평가항목	세부 평가항목	평가방법
사업 기획	사업추진 조직체계 및 협력성	행정 내 협력 및 계획수립 체계	상대평가
		사업추진 협의체계	
	주민 및 지역사회 참여	주민 홍보 및 참여여건 조성	상대평가
		주민조직 구성 및 활동	
	사업계획의 타당성	목표수립의 적정성	상대평가
		추진전략의 체계성	
		추진전략의 효과성	
사업 집행	사업추진체계의 적절성	참여주체별 역할 및 활동	상대평가
		사업추진 협의체계	
	주민 및 지역사회 참여	주민 홍보 및 참여 여건조성	상대평가
		주민조직 구성 및 활동	
	사업추진·집행의 진척도	단계별 사업진척도	절대평가
		예산확보 및 집행	
	사업추진 과정의 효율성	타 사업의 연계성	상대평가
		개선사항 발굴 및 적용	
사업 성과	사업 목표의 달성도	단계별 목표 달성도	절대평가
		최종 목표 달성도	
	사업의 파급효과	지역 내외의 파급효과	상대평가
		사업효과의 공평성	
	사업의 지속성	신규 공간의 운영관리	상대평가
		마을만들기의 지속성	

출처 : 국토교통부·국가균형발전위원회·한국토지주택공사(2018), 도시 새뜰마을사업 시행 매뉴얼, p.86.

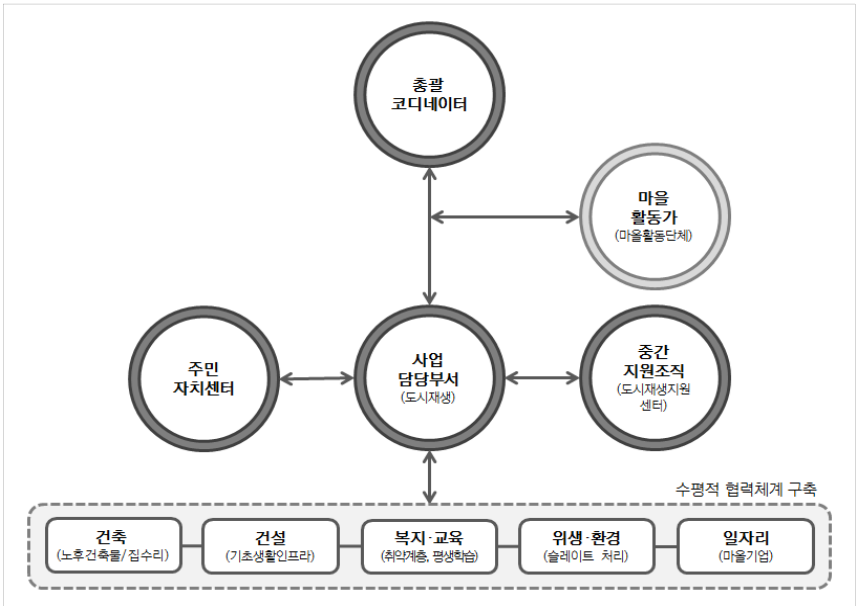
3) 사업추진체계 및 참여주체 역할

□ 사업추진체계

- 새뜰마을사업은 주민, 전문가, 행정이 삼위일체가 되어 협력으로 사업을 추진하도록 하였으며, 사업대상지 선정과 동시에 행정전담조직은 사업추진을 위한 거버넌스 체계를 구축해야 함
  - 사업추진체계는 새뜰마을사업 마스터플랜 수립을 지휘, 조정할 수 있는 총괄코디네이터를 위촉하고 마을활동가, 마스터플랜 수립을 전담할 용역회사를 선정하여 상호 협력체계 구축
  - 이때 마을공동체 활동 지원을 위해 중간지원조직으로 지방자치단체에 설립된 도시재생지원센터, 마을만들기지원센터, 자활센터 등의 협조를 받아 사업을 추진하도록 유도

- 이와 함께 새뜰마을사업과 관련한 각 부처와 지자체 사업을 사업대상지에 연계할 수 있도록 행정협의회를 구성하도록 가이드라인 제시

- 특히 사회취약계층 대상의 돌봄서비스, 일자리창출사업 등 복지사업과 연계하기 위해서는 지방자치단체 내 복지부서와 협업이 전제되어야 함



[그림 2-3] 행정조직 내 협력체계 구축 개념

출처 : 국토교통부·국가균형발전위원회·한국토지주택공사(2018), 도시 새뜰마을사업 시행 매뉴얼, p.15.

□ 참여주체 역할

- 새뜰마을사업은 마스터플랜수립 기간 동안 사업 총괄코디네이터를 중심으로 협력체계를 구성하여 사업을 시행하도록 하며, 각 주체 역할은 다음과 같음

[표 2-3] 사업추진조직의 구성 및 역할

참여 주체	자격 및 구성	역할
총괄 코디 네이터	·마스터플랜수립 및 도시재생사업(마을 만들기) 경험이 풍부하며, 참여 주체 간의 의견 조정 및 개별 사업의 연계·조정 등을 할 수 있는 경험과 역량을 보유한 전문가 ·역량 있는 마을활동가가 겸임가능	·사업의 총괄조정자(중재자) 역할 ·사업추진협의회 총괄운영 ·마스터플랜 수립 총괄 ·참여주체간의 이해관계 및 갈등 조정 ·마스터플랜에 대한 주민설명 및 합의형성 ·개별사업계획 수립 시 자문

참여 주체	자격 및 구성	역할
마을 활동가	·지역주민과의 유대관계가 있으며 지역 상황을 이해할 수 있는 활동가 ·시민단체 및 사회활동가 중 도시재생에 대한 이해가 높은 전문가 ·도시재생지원센터, 학·협회 등을 통해 관련 교육을 받은 자	·계획수립단계부터 주민설명, 의견수렴, 주민간 합의유도 등 코디네이터 역할 ·지역 및 주민 여건파악을 통한 지역에 필요한 주민공동체 지원사업 발굴 ·행정과 주민간 또는 주민간 갈등조정 ·주민교육 및 전문가 네트워크 역할
마을 만들기 활동 단체	·마을만들기 활동 등에 참여하고 있는 비영리민간단체 ·지역 여건에 따라서 마을활동가의 역할을 마을만들기 활동단체가 수행할 수 있음 ·1인 이상의 전담 상근인력 필요	·주민공동체 지원사업에 대한 용역 수행 ·주민공동체 지원사업에 대한 코디네이터 및 마을기업 등에 대한 인큐베이팅 역할 ·주민조직화 지원, 의견수렴, 주민공동체 활성화 지원 ·집수리 지원사업, 주민공동체 지원사업의 촉진자 역할 ·사업기간 이후 지속적인 운영·관리 지원
용역사	·기술용역 : 마스터플랜 수립 경험이 있는 도시계획 및 건축 관련 업체	·마스터플랜 수립을 위한 기초조사 ·마스터플랜 수립 및 작성 ·사업완료시까지 마스터플랜 수립내용에 대한 전반적인 자문역할
	·사회경제용역 : 사회·경제적 조사 및 주민공동체 지원사업에 대한 이해도가 높은 업체 및 단체	·마을자원조사와 주민특성 및 주민욕구 파악 등을 위한 주민설문조사 ·주민공동체 지원사업 발굴 및 실행계획 수립 ·계획수립 후 주민공동체 지원사업의 컨설턴트 가능
주민 협의회 (주민 대표)	·기존 주민조직의 대표 등을 중심으로 지역의 대표성을 가진 주민단체 ·각 사업별 관련 주민의 협의를 효율적으로 하기 위하여 부회를 둘 수 있음	·주민의견 수렴을 통한 의견 제시 ·소식지 발행 등을 통해 홍보·정보제공 ·주민역량 강화 ·주민합의 형성 및 커뮤니티 활성화를 위한 프로그램 발굴 및 제시
행정	·사업 관련 공무원 ·각 사업 관련 공무원이 체계적으로 지원할 수 있도록 지자체내 협력체계를 마련해야 함	·지역의 지자체 정책방향 제시 ·사업구역에 대한 기초자료 제공 ·마스터플랜 수립 지원, 검토 및 수정 ·타 사업과의 연계 방안 모색 ·마스터플랜에 대한 주민설명 및 의견 수렴

출처 : 국토교통부·국가균형발전위원회·한국토지주택공사(2018), 도시 새뜰마을사업 시행 매뉴얼, p.13.

3. 도시지역 새뜰마을사업 현황 및 추진실적

1) 분석대상 및 사업대상지 개요

□ 분석대상

- 새뜰마을사업 대상지 현황분석은 2015년~2019년도 국비지원사업으로 선정된 98개소를 대상으로 분석

[표 2-4] 새뜰마을사업 대상지역

시·도	2015년	2016년	2017년	2019년	합계
총계	30개소	22개소	16개소	30개소	98개소
서울	종로	-	금천구	-	2개소
부산	영도, 서구, 사상, 사하	금정구, 동구, 남구	북구, 사하구, 사상구	중구, 부산진구, 사상구	13개소
대구	중구	-	남구	-	2개소
인천	동구, 부평	동구	동구	미추홀구	5개소
광주	남구, 서구	서구	남구	동구, 남구, 북구	7개소
대전	대덕	-	-	동구	2개소
울산	남구	동구, 북구	-	-	3개소
경기	포천, 양주	-	-	의정부, 평택, 파주(법원)	5개소
강원	강릉, 태백, 동해, 영월	동해, 삼척, 태백	속초, 영월, 태백	강릉, 동해	12개소
충북	제천	영동		-	2개소
충남	논산	부여	보령, 홍성	금산, 서천	6개소
전북	전주, 익산	전주, 익산, 군산	김제	전주, 익산(모현), 진안, 장수, 고창	11개소
전남	여수, 순천	여수, 목포, 장성	-	목포(유달), 여수, 순천	8개소
경북	김천	영주, 안동	영주	안동, 영주, 문경	7개소
경남	양산, 창원, 진주	진주, 통영	김해, 밀양	창원, 진주, 통영, 거제(능포)	11개소
세종	조치원	-	-	-	1개소
제주	제주	-	-	-	1개소

* 2018년은 사업 미추진
출처 : 연구진 작성

□ 사업대상지 개요

- 새뜰마을사업은 2015년 최초로 30개소가 선정되었고, 이후 국비 감소로 지원대상 선정지역이 지속적으로 축소되다가 2018년에는 국비지원사업이 중단되었으나, 2019년도에 사업이 재추진되면서 30개소로 증가
  - 공모는 2015년 72개소, 2016년 44개소, 2017년 34개소, 2019년 39개소 지자체가 신청하였으며, 지역별로는 부산이 23개소로 가장 많이 신청함
  - 새뜰마을사업 대상지는 노후주택수와 불량도로비율, 상하수도 및 도시가스 미설치 가구 비율 중 2개 항목만 만족하면 공모사업 신청할 수 있으므로 대상지 규모와 가구수, 총주택수는 편차가 큰 것으로 나타남
  - 대상지 평균 주택수는 223동, 가구수는 261가구, 면적은 56,574㎡로 도시재생사업의 우리동네살리기 규모이나 사업초기인 2015년 선정 대상지 중에는 최소규모 3,515㎡, 가구수 19가구로 마을단위 규모에 못 미치는 사업대상지도 있음
- 2015년 선정 평가 과정에서 대상지 면적과 20가구 미만 대상지 등 가구수 대비 사업비 투입이 과도하다는 평가위원들의 의견에 따라 2016년부터는 공모단계부터 예산투입 대비 가구수 과소지역은 제출하지 않도록 유도

[표 2-5] 새뜰마을사업 선정지 개요

구분			사업면적(㎡)	총인구수(명)	총가구수(가구)	총주택수(호)
2015	선정지 (30개소)	최소	3,510	39	19	33
		평균	73,328	792	405	356
		최대	620,000	8,825	4,205	4,571
2016	선정지 (22개소)	최소	9,055	134	58	62
		평균	50,494	352	182	181
		최대	172,169	1,045	561	396
2017	선정지 (16개소)	최소	7,804	114	62	50
		평균	43,320	368	192	139
		최대	99,933	1,326	723	277
2019	선정지 (30개소)	최소	4,826	70	45	44
		평균	51,346	404	213	166
		최대	158,169	1,169	541	420
합계	선정지 (98개소)	최소	3,510	39	19	33
		평균	56,574	505	261	223
		최대	620,000	8,825	4,205	4,571

출처 : 연구진 작성

2) 사업대상지 현황 분석

□ 물리적 현황

- 2015년~2019년 새뜰마을사업 선정지역(98개소)과 신청지역(189개소)의 물리적 현황을 비교해 보면 신청지역 대비 약 50%만이 국비지원 대상지로 선정됨에 따라 선정지역의 물리적 환경수준은 신청지역에 비해 열악한 것으로 나타남
  - 2015년에서 2019년까지 대상지역의 물리적 환경수준을 비교해 보면 2015년 대비 2016년 이후 선정지역와 신청지역에 대한 물리적 지표 값의 격차가 줄어드는 현상을 볼 수 있음
  - 이는 공모과정이 지속되면서 지방자치단체의 경험치가 쌓여 새뜰마을 사업 취지에 부합하는 대상지를 발굴하여 제출하는 비율이 높아졌기 때문인 것으로 판단됨
  - 특히 2019년의 경우, 과소필지 30년 이상 노후 주택, 재래식 화장실의 물리적 현황수준이 신청지역과 선정지역의 격차가 거의 없는 것으로 나타남

[표 2-6] 연도별 물리적 현황 비교

구분			불량도로(4m미만 도로)에 접한 주택 비율(%)	하수도, 도시가스 미설치 비율(%)	과소필지 비율(%)	30년 이상 노후주택 비율(%)	무허가 건축물 비율(%)	재래식 화장실 비율(%)
2015	선정지 (30개소)	최소값	21.98	0.27	0.00	4.40	0.00	0.00
		중간값	73.65	63.92	29.80	80.20	28.51	8.68
		최대값	100.00	99.91	100.00	100.00	97.00	100.00
		평균값	72.14	58.28	38.03	76.01	33.70	23.62
	신청지 (72개소)	최소값	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
		중간값	62.85	30.85	16.91	59.50	12.80	1.80
		최대값	100.00	100.00	99.20	100.00	100.00	100.00
		평균값	54.78	28.15	23.62	52.50	22.67	13.65
2016	선정지 (22개소)	최소값	50.00	41.67	0.00	1.60	14.98	1.67
		중간값	84.81	50.00	35.43	72.86	35.14	37.31
		최대값	100.00	100.00	88.13	96.65	69.12	86.70
		평균값	82.01	66.64	38.68	69.56	35.23	35.29

구분			불량도로(4m미만 도로)에 접한 주택 비율(%)	하수도, 도시가스 미설치 비율(%)	과소필지 비율(%)	30년 이상 노후주택 비율(%)	무허가 건축물 비율(%)	재래식 화장실 비율(%)
	신청지 (44개소)	최소값	25.23	0.00	0.00	1.60	0.00	0.00
		중간값	76.10	50.00	32.98	71.58	22.42	10.96
		최대값	100.00	100.00	90.78	96.65	69.12	86.70
		평균값	72.71	52.71	35.02	68.64	26.71	22.07
2017	선정지 (16개소)	최소값	32.33	7.97	3.23	51.35	1.33	0.00
		중간값	73.33	50.84	31.23	76.86	19.50	10.91
		최대값	88.60	100.00	85.38	96.67	37.33	37.93
		평균값	71.02	57.53	37.41	78.39	20.60	12.16
	신청지 (34개소)	최소값	3.95	0.00	0.00	12.77	0.53	0.00
		중간값	72.30	50.00	29.25	73.04	19.50	7.70
		최대값	96.36	100.00	85.38	96.67	43.13	37.93
		평균값	68.50	52.48	33.21	70.93	21.02	10.45
2019	선정지 (30개소)	최소값	22.73	1.52	0.00	7.69	3.78	0.00
		중간값	67.57	50.00	14.07	79.46	22.53	5.32
		최대값	96.23	100.00	76.09	100.00	60.28	66.67
		평균값	68.57	54.50	19.15	74.89	24.48	13.24
	신청지 (39개소)	최소값	22.73	1.52	0.00	7.69	3.78	0.00
		중간값	72.12	50.00	15.00	79.78	23.04	7.41
		최대값	100.00	100.00	76.09	100.00	60.28	66.67
		평균값	71.17	55.28	20.37	76.26	23.94	13.48
합계	선정지 (98개소)	최소값	21.98	0.27	0.00	1.60	0.00	0.00
		중간값	74.69	54.14	28.57	78.30	26.26	11.87
		최대값	100.00	100.00	100.00	100.00	97.00	100.00
		평균값	73.08	58.88	32.24	74.61	29.08	21.19
	신청지 (189개소)	최소값	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
		중간값	72.22	50.00	21.21	72.13	20.26	5.70
		최대값	100.00	100.00	99.20	100.00	100.00	100.00
		평균값	64.81	43.84	27.33	64.48	23.58	15.00

출처 : 연구진 작성

- 물리적 현황 중 4m미만 접도주택 비율, 노후주택비율, 무허가 주택비율은 매년 비슷한 수준을 보이고 있으나 최저주거기준 미달가구에 해당하는 재래식 화장실 사용가구 비율은 지속적으로 감소하고 있는 것으로 나타남
  - 지역별로 물리적 환경수준은 큰 편차는 없는 것으로 나타나고 있으나 불량도로 접도율은 서울과 부산, 전라남도 대상지가 전국 평균값 이상으로 열악한 것으로 나타남
  - 하수도, 도시가스 미설치 가구비율은 서울, 수도권을 비롯한 특광역시가 도단위의 대상지에 비해 양호한 것으로 나타남
  - 재래식 화장실 비율은 인천시와 전라남도가 전국 평균값의 2배 수준의 수치를 보이고 있어 열악한 것으로 나타남
  - 과소필지 비율은 서울, 대구, 인천, 강원도가 전국 평균값 보다 높은 것으로 나타남
  - 30년 이상 노후주택비율은 인천시가 가장 높은 비율을 보이고 있으며, 타 지역은 평균값에 근접한 수준을 보이고 있는 것으로 나타남
  - 무허가 건축비율은 전국 평균 선정지가 29.08% 수준을 보이고 있으며, 대부분의 지역은 전국 평균 수준에서 크게 벗어나지 않으나 인천지역만 무허가 주택비율이 40%를 넘어서고 있어 재래식화장실 비율과 과소필지비율 현황 수준과 무관하지 않음을 보여주고 있음

[표 2-7] 지역별 물리적 현황 비교

구분			불량도로(4m미만 도로)에 접한 주택 비율(%)	하수도, 도시가스 미설치 비율(%)	과소필지 비율(%)	30년 이상 노후주택 비율(%)	무허가 건축물 비율(%)	재래식 화장실 비율(%)
전국	선정지 (98개소)	최소값	21.98	0.27	0.00	1.60	0.00	0.00
		중간값	74.69	54.14	28.57	78.30	26.26	11.87
		최대값	100.00	100.00	100.00	100.00	97.00	100.00
		평균값	73.08	58.88	32.24	74.61	29.08	21.19
	신청지 (189개소)	최소값	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
		중간값	72.22	50.00	21.21	72.13	20.26	5.70
		최대값	100.00	100.00	99.20	100.00	100.00	100.00
		평균값	64.81	43.84	27.33	64.48	23.58	15.00

구분			불량도로(4m미만 도로)에 접한 주택 비율(%)	하수도, 도시가스 미설치 비율(%)	과소필지 비율(%)	30년 이상 노후주택 비율(%)	무허가 건축물 비율(%)	재래식 화장실 비율(%)
서울시	선정지(2개소)	최소값	68.00	7.97	24.59	70.00	1.33	1.45
		중간값	84.00	53.94	62.30	76.50	3.47	47.50
		최대값	100.00	99.91	100.00	83.00	5.60	93.55
		평균값	84.00	53.94	62.30	76.50	3.47	47.50
	신청지(8개소)	최소값	3.95	0.00	5.08	12.77	0.70	0.00
		중간값	73.50	0.39	41.10	46.70	7.60	0.05
		최대값	100.00	13.40	99.20	83.00	14.53	93.50
		평균값	66.74	3.38	46.69	46.97	7.05	12.46
부산시	선정지(13개소)	최소값	53.97	11.00	1.12	4.40	0.00	1.09
		중간값	82.81	50.00	48.70	70.40	42.90	6.93
		최대값	96.46	83.47	88.13	100.00	92.30	64.94
		평균값	81.18	53.14	44.94	66.78	42.23	13.99
	신청지(23개소)	최소값	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
		중간값	75.31	50.00	31.43	57.30	24.07	2.46
		최대값	97.00	83.47	88.13	100.00	100.00	65.00
		평균값	63.76	41.96	32.55	56.06	29.53	8.68
대구시	선정지(2개소)	최소값	62.41	32.09	43.62	61.67	13.78	0.00
		중간값	64.30	49.38	59.46	69.18	19.22	3.95
		최대값	66.19	66.67	75.31	76.69	24.66	7.91
		평균값	64.30	49.38	59.46	69.18	19.22	3.95
	신청지(7개소)	최소값	0.00	0.00	0.20	13.00	0.00	0.00
		중간값	53.20	12.30	29.21	34.90	2.33	0.70
		최대값	66.19	34.85	75.31	76.74	24.70	59.75
		평균값	40.99	17.35	28.29	45.16	6.87	9.95
인천시	선정지(5개소)	최소값	35.00	34.44	0.00	87.10	23.12	37.93
		중간값	57.45	66.67	85.38	91.49	39.50	47.62
		최대값	74.29	72.33	100.00	100.00	60.28	68.60
		평균값	55.91	56.59	69.54	93.10	40.09	52.22
	신청지(10개소)	최소값	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
		중간값	46.93	28.95	68.00	76.29	21.65	39.11
		최대값	74.29	67.82	93.20	100.00	60.28	76.60
		평균값	44.94	26.63	53.28	65.10	24.09	33.55

구분			불량도로(4m미만 도로)에 접한 주택 비율(%)	하수도, 도시가스 미설치 비율(%)	과소필지 비율(%)	30년 이상 노후주택 비율(%)	무허가 건축물 비율(%)	재래식 화장실 비율(%)
광주시	선정지(7개소)	최소값	60.00	8.89	0.00	7.69	4.17	0.00
		중간값	69.40	50.00	11.63	77.30	15.30	0.96
		최대값	96.23	100.00	79.90	94.65	28.70	49.70
		평균값	73.19	51.71	23.54	64.26	15.92	9.42
	신청지(14개소)	최소값	35.00	0.00	0.00	7.69	0.00	0.00
		중간값	77.00	39.58	14.36	75.32	15.80	0.85
		최대값	100.00	100.00	79.90	100.00	28.70	49.70
		평균값	76.82	44.37	25.63	69.67	14.86	10.15
대전시	선정지(2개소)	최소값	40.43	33.33	19.00	81.60	7.90	0.00
		중간값	42.81	59.24	38.98	89.74	12.28	0.78
		최대값	45.20	85.16	58.96	97.87	16.67	1.56
		평균값	42.81	59.24	38.98	89.74	12.28	0.78
	신청지(5개소)	최소값	33.80	0.00	0.00	73.02	0.00	0.00
		중간값	50.70	0.00	1.27	80.70	7.01	1.56
		최대값	56.14	85.16	58.96	97.87	16.67	15.10
		평균값	47.32	30.37	16.11	84.34	7.34	4.83
울산시	선정지(3개소)	최소값	74.60	50.00	19.20	82.20	17.09	19.05
		중간값	83.54	77.97	19.34	88.46	27.10	33.71
		최대값	100.00	100.00	38.96	96.65	34.76	80.27
		평균값	86.05	75.99	25.83	89.10	26.32	44.34
	신청지(10개소)	최소값	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
		중간값	68.66	23.50	11.69	61.90	6.33	0.00
		최대값	100.00	100.00	38.96	96.65	34.76	80.27
		평균값	55.60	37.79	13.97	53.24	12.27	14.92
세종시	선정지(1개소)	최소값	72.69	50.90	4.10	43.00	16.10	8.06
		중간값	72.69	50.90	4.10	43.00	16.10	8.06
		최대값	72.69	50.90	4.10	43.00	16.10	8.06
		평균값	72.69	50.90	4.10	43.00	16.10	8.06
	신청지(1개소)	최소값	72.69	32.70	37.90	51.40	16.10	8.10
		중간값	72.69	32.70	37.90	51.40	16.10	8.10
		최대값	72.69	32.70	37.90	51.40	16.10	8.10
		평균값	72.69	32.70	37.90	51.40	16.10	8.10

구분			불량도로(4m미만 도로)에 접한 주택 비율(%)	하수도, 도시가스 미설치 비율(%)	과소필지 비율(%)	30년 이상 노후주택 비율(%)	무허가 건축물 비율(%)	재래식 화장실 비율(%)
경기도	선정지(5개소)	최소값	21.98	1.52	0.00	70.83	11.00	0.83
		중간값	72.12	49.05	24.12	83.17	29.11	5.70
		최대값	97.00	77.48	32.63	97.00	97.00	100.00
		평균값	69.93	43.45	20.22	84.39	36.54	26.36
	신청지(19개소)	최소값	38.67	29.20	0.00	52.70	11.00	0.00
		중간값	72.12	19.53	12.73	70.83	21.33	0.83
		최대값	100.00	100.00	74.81	97.00	97.00	100.00
		평균값	59.38	36.45	20.35	59.53	22.24	9.10
강원도	선정지(12개소)	최소값	38.67	50.00	0.00	55.56	11.00	3.95
		중간값	79.50	56.49	15.81	79.57	30.75	14.57
		최대값	95.20	100.00	52.41	96.67	84.30	60.27
		평균값	74.10	63.03	19.75	78.91	33.09	20.95
	신청지(21개소)	최소값	38.67	29.20	0.00	52.70	11.00	0.00
		중간값	77.87	50.00	15.92	75.89	24.44	8.47
		최대값	100.00	100.00	52.41	96.67	84.30	60.27
		평균값	74.05	50.87	18.88	75.24	28.72	17.19
충청북도	선정지(2개소)	최소값	54.10	46.60	22.50	65.00	18.20	0.00
		중간값	65.25	56.63	52.15	70.70	27.15	1.60
		최대값	76.40	66.67	81.80	76.40	36.10	3.20
		평균값	65.25	56.63	52.15	70.70	27.15	1.60
	신청지(2개소)	최소값	54.10	33.30	22.50	65.00	18.20	1.60
		중간값	65.25	39.95	52.15	70.70	26.45	2.40
		최대값	76.40	46.60	81.80	76.40	34.70	3.20
		평균값	65.25	39.95	52.15	70.70	26.45	2.40
충청남도	선정지(6개소)	최소값	22.73	50.00	7.58	60.81	13.60	0.00
		중간값	76.39	60.83	19.28	78.20	19.64	3.62
		최대값	86.74	100.00	43.10	81.22	32.00	13.43
		평균값	64.11	66.66	21.69	74.25	21.90	5.50
	신청지(11개소)	최소값	0.00	28.30	0.00	0.00	1.80	0.00
		중간값	72.37	50.00	20.80	70.19	21.85	3.60
		최대값	86.74	100.00	43.10	84.10	38.20	13.43
		평균값	63.24	51.44	20.12	60.70	21.07	4.35

구분			불량도로(4m미만 도로)에 접한 주택 비율(%)	하수도, 도시가스 미설치 비율(%)	과소필지 비율(%)	30년 이상 노후주택 비율(%)	무허가 건축물 비율(%)	재래식 화장실 비율(%)
전라북도	선정지(11개소)	최소값	32.33	42.99	0.00	1.60	4.19	0.00
		중간값	79.50	56.49	15.81	79.57	30.75	14.57
		최대값	89.26	91.21	76.09	88.00	62.50	34.81
		평균값	74.14	59.89	33.59	62.54	25.69	13.24
	신청지(17개소)	최소값	29.00	26.14	0.00	1.60	4.19	0.00
		중간값	76.19	50.00	38.30	75.50	25.00	17.10
		최대값	89.26	91.21	76.09	92.70	66.20	55.30
		평균값	68.76	54.85	36.39	68.12	28.47	19.01
전라남도	선정지(8개소)	최소값	67.42	32.67	7.06	66.67	27.27	0.00
		중간값	80.68	58.71	34.76	85.88	37.81	45.05
		최대값	96.35	100.00	59.07	100.00	64.00	86.70
		평균값	83.37	66.16	32.87	83.99	39.33	44.01
	신청지(12개소)	최소값	8.90	0.00	0.00	7.10	26.83	0.00
		중간값	77.02	64.41	34.66	84.72	36.81	29.17
		최대값	96.35	100.00	59.07	100.00	64.20	86.70
		평균값	74.26	64.77	32.76	74.49	38.03	34.99
경상북도	선정지(7개소)	최소값	37.11	50.00	5.73	67.54	3.78	0.77
		중간값	66.96	61.26	15.00	79.71	29.91	16.48
		최대값	79.51	85.74	32.12	91.96	35.85	47.89
		평균값	62.58	63.18	18.74	80.00	24.16	20.98
	신청지(10개소)	최소값	0.00	33.33	0.00	0.00	3.78	0.00
		중간값	62.37	57.37	11.23	72.05	26.43	12.25
		최대값	90.00	85.74	32.12	91.96	100.00	47.89
		평균값	57.87	57.36	14.01	67.17	29.50	15.89
경상남도	선정지(11개소)	최소값	55.45	0.27	5.69	50.84	8.50	0.00
		중간값	76.79	59.68	20.20	75.28	21.17	12.05
		최대값	100.00	100.00	65.82	84.70	52.29	63.41
		평균값	76.29	58.79	23.98	71.68	25.53	18.69
	신청지(17개소)	최소값	53.27	18.50	0.00	50.00	11.53	0.00
		중간값	72.22	50.00	20.50	73.60	21.26	10.00
		최대값	100.00	100.00	65.82	80.00	61.50	63.41
		평균값	73.86	55.90	22.59	69.34	28.37	15.63

구분			불량도로(4m미만 도로)에 접한 주택 비율(%)	하수도, 도시가스 미설치 비율(%)	과소필지 비율(%)	30년 이상 노후주택 비율(%)	무허가 건축물 비율(%)	재래식 화장실 비율(%)
제주도	선정지(1개소)	최소값	87.90	66.67	47.50	82.90	11.40	52.63
		중간값	87.90	66.67	47.50	82.90	11.40	52.63
		최대값	87.90	66.67	47.50	82.90	11.40	52.63
		평균값	87.90	66.67	47.50	82.90	11.40	52.63
	신청지(2개소)	최소값	78.91	33.30	3.00	74.22	8.59	0.00
		중간값	83.40	41.65	25.25	75.01	10.00	26.30
		최대값	87.90	50.00	47.50	75.80	11.40	52.60
		평균값	83.40	41.65	25.25	75.01	10.00	26.30

출처 : 연구진 작성

- 사업대상지역의 도시규모별(특·광역시, 인구 50만 이상 도시, 인구 30만 이상~50만 도시, 인구 30만 미만 중소도시) 물리적 환경 수준을 비교한 결과 노후주택비율, 재래식화장실 비율은 도시규모에 따른 차이는 크지 않은 것으로 나타남
  - 도시가스 미설치, 상하수도 미설치 가구비율은 인구 30만 미만 중소도시가 특광역시나 50만 이상 도시에 비해 높은 것으로 나타나 생활인프라 확보 수준이 중소도시 일수록 열악한 상황임을 알 수 있음
  - 반면 과소필지 비율은 지방중소도시에 비해 인구 50만 이상, 특광역시가 높은 것으로 나타나고 있어 대도시 일수록 토지밀도가 높다는 것을 보여주고 있음

□ 사회경제적 현황

- 새뜰마을사업 2015년~2019년 신청지역과 선정지역의 거주자의 사회적 현황 평균값을 비교해 보면 신청지역과 선정지역의 격차는 크지 않은 것으로 나타남
  - 연도별로 선정지역 거주자의 사회적 현황을 비교해 보면 인구밀도가 지속적으로 감소한 것을 알 수 있으며, 반면에 고령인구 및 장애인 비율은 점차적으로 증가
  - 기초생활수급자는 연도별로 가구수 대비 평균 10% 이하, 고령가구 비율은 평균 20% 내외로 일반 주거지역에 비해 사회취약계층 거주비율이 높은 것으로 나타남

[표 2-8] 사업대상지역의 도시규모별 물리적 현황

구분	전체 평균 (98개소)	인구 30만미만 도시 (49개소) 평균	인구 30~50만 도시 (6개소) 평균	인구 50만이상 도시 (8개소) 평균	특·광역시 (35개소) 평균
불량도로 (4m미만 도로)에 접한 주택(%)	73.08	71.89	79.22	75.48	73.15
하수도, 도시가스 미설치 가구비율(%)	58.88	63.11	48.36	56.03	55.42
과소필지비율(%)	32.24	25.26	24.48	33.47	42.85
30년 이상 노후주택비율(%)	74.61	77.39	77.73	61.07	73.27
무허가 건축물, 슬레이트, 공폐가(%)	29.08	28.74	32.48	27.63	29.31
재래식 화장실사용 가구비율(%)	21.19	21.59	20.79	17.47	21.56

출처 : 연구진 작성

[표 2-9] 연도별 사회경제적 현황 비교

구분			인구밀도 (인/ha)	기초생활 수급자 비율 (%)	고령인구, 장애인 비율 (%)
2015	선정지 (30개소)	최소	26.49	2.70	10.40
		중간	89.71	6.88	17.69
		최대	1949.78	22.55	34.60
		평균	172.59	7.86	19.16
	신청지 (72개소)	최소	0.00	0.00	0.00
		중간	98.15	5.90	21.28
		최대	1949.80	40.90	66.40
		평균	148.92	7.45	22.18
2016	선정지 (22개소)	최소	25.33	4.23	10.03
		중간	66.23	10.28	18.34
		최대	324.18	25.00	29.07
		평균	101.35	10.34	19.47
	신청지 (44개소)	최소	12.76	2.22	5.50
		중간	110.08	7.90	17.37
		최대	422.40	25.00	32.44
		평균	132.34	8.88	17.24

구분			인구밀도 (인/ha)	기초생활 수급자 비율 (%)	고령인구, 장애인 비율 (%)
2017	선정지 (16개소)	최소	30.22	1.37	13.04
		중간	84.57	9.33	18.77
		최대	189.65	15.63	31.65
		평균	98.38	9.27	20.14
	신청지 (34개소)	최소	17.89	1.37	5.86
		중간	102.36	7.92	16.61
		최대	1473.07	27.27	31.65
		평균	148.74	8.52	17.23
2019	선정지 (30개소)	최소	20.84	2.61	11.21
		중간	80.61	7.42	20.53
		최대	292.99	25.57	28.57
		평균	96.06	9.12	20.16
	신청지 (39개소)	최소	20.84	2.61	11.21
		중간	78.20	7.43	20.90
		최대	292.99	25.57	31.86
		평균	94.65	9.14	20.91
합계	선정지 (98개소)	최소	20.84	1.37	10.03
		중간	86.23	7.87	19.02
		최대	1949.78	25.57	34.60
		평균	121.06	9.03	19.69
	신청지 (189개소)	최소	0.00	0.00	0.00
		중간	96.75	7.41	18.93
		최대	1949.80	40.90	66.40
		평균	133.83	8.33	19.88

출처 : 연구진 작성

- 지역별 새뜰마을사업 선정지역과 신청지역의 사회경제적 현황을 살펴보면 서울, 대전, 인천 지역이 기초생활수급자와 고령가구, 장애인 거주비율이 상대적으로 높은 것으로 나타남
  - 반면 울산, 세종지역은 선정지역과 신청지역 개소도 적지만 취약계층 거주비율이 5% 이내로 타 지역에 비해 낮은 것으로 나타남
- 물리적 환경여건과 사회경제적 현황 모두 인천지역이 타 지역에 비해 상대적으로 취약한 것으로 나타남

[표 2-10] 지역별 사회경제적 현황 비교

구분			인구밀도 (인/ha)	기초생활 수급자 비율(%)	고령인구, 장애인 비율(%)
전국	선정지 (98개소)	최소	20.84	1.37	10.03
		중간	86.23	7.87	19.02
		최대	1949.78	25.57	34.60
		평균	121.06	9.03	19.69
	신청지 (189개소)	최소	0.00	0.00	0.00
		중간	96.75	7.41	18.93
		최대	1949.80	40.90	66.40
		평균	133.83	8.33	19.88
서울시	선정지 (2개소)	최소	189.65	7.25	16.55
		중간	1069.72	14.90	19.05
		최대	1949.78	22.55	21.55
		평균	1069.72	14.90	19.05
	신청지 (8개소)	최소	189.65	1.24	8.01
		중간	365.18	5.60	15.78
		최대	1949.80	40.90	27.20
		평균	654.86	9.16	16.60
부산시	선정지 (13개소)	최소	68.56	3.75	11.20
		중간	160.16	8.30	18.59
		최대	324.18	14.90	26.34
		평균	178.09	8.91	17.94
	신청지 (23개소)	최소	0.00	0.00	0.00
		중간	167.70	7.60	19.51
		최대	343.00	14.20	66.40
		평균	173.72	7.63	20.84
대구시	선정지 (2개소)	최소	80.50	7.67	13.04
		중간	129.35	8.64	14.80
		최대	178.20	9.62	16.57
		평균	129.35	8.64	14.80
	신청지 (7개소)	최소	80.50	5.10	13.04
		중간	178.20	7.67	16.90
		최대	254.40	17.90	35.10
		평균	165.43	9.92	21.77

구분			인구밀도 (인/ha)	기초생활 수급자 비율(%)	고령인구, 장애인 비율(%)
인천시	선정지 (5개소)	최소	99.23	3.45	15.22
		중간	155.72	9.72	20.85
		최대	205.47	18.89	28.57
		평균	154.24	10.20	22.05
	신청지 (10개소)	최소	0.00	0.00	0.00
		중간	160.73	7.95	16.65
		최대	422.40	18.89	42.10
		평균	191.99	7.81	19.26
광주시	선정지 (7개소)	최소	34.43	5.36	11.21
		중간	107.02	8.25	19.40
		최대	206.25	11.90	28.42
		평균	104.25	8.82	19.71
	신청지 (14개소)	최소	12.76	2.21	5.50
		중간	122.62	7.56	20.02
		최대	206.20	11.90	30.10
		평균	109.79	7.56	19.22
대전시	선정지 (2개소)	최소	52.16	4.80	24.60
		중간	118.91	14.77	25.99
		최대	185.67	24.74	27.38
		평균	118.91	14.77	25.99
	신청지 (5개소)	최소	53.30	5.00	5.86
		중간	185.15	8.20	14.50
		최대	193.27	24.74	37.70
		평균	159.96	10.96	18.95
울산시	선정지 (3개소)	최소	51.52	2.70	15.15
		중간	61.11	5.06	16.77
		최대	100.45	5.38	19.54
		평균	71.03	4.38	17.15
	신청지 (10개소)	최소	0.00	0.00	0.00
		중간	37.48	3.63	16.08
		최대	224.07	6.76	26.25
		평균	54.75	3.40	12.43

구분			인구밀도 (인/ha)	기초생활 수급자 비율(%)	고령인구, 장애인 비율(%)
세종시	선정지 (1개소)	최소	66.95	5.30	15.85
		중간	66.95	5.30	15.85
		최대	66.95	5.30	15.85
		평균	66.95	5.30	15.85
	신청지 (1개소)	최소	66.90	6.90	21.70
		중간	66.90	6.90	21.70
		최대	66.90	6.90	21.70
		평균	66.90	6.90	21.70
경기도	선정지 (5개소)	최소	49.83	4.82	11.67
		중간	99.05	8.00	15.22
		최대	287.99	13.30	21.50
		평균	128.13	8.32	16.37
	신청지 (19개소)	최소	0.00	0.00	0.00
		중간	98.50	5.80	15.22
		최대	354.95	27.27	36.00
		평균	112.28	8.11	17.42
강원도	선정지 (12개소)	최소	26.49	4.38	16.50
		중간	55.43	10.80	24.89
		최대	161.07	15.63	32.50
		평균	64.85	10.26	25.37
	신청지 (21개소)	최소	26.00	5.00	12.25
		중간	70.84	10.64	23.67
		최대	183.00	15.63	62.91
		평균	80.59	9.84	26.17
충청북도	선정지 (2개소)	최소	43.33	4.80	16.55
		중간	66.81	4.90	17.80
		최대	90.28	5.00	19.05
		평균	66.81	4.90	17.80
	신청지 (2개소)	최소	43.33	4.80	16.30
		중간	66.82	6.15	16.43
		최대	90.30	7.50	16.55
		평균	66.82	6.15	16.43

구분			인구밀도 (인/ha)	기초생활 수급자 비율(%)	고령인구, 장애인 비율(%)
충청남도	선정지 (6개소)	최소	25.33	1.37	13.91
		중간	62.06	6.26	21.80
		최대	89.14	14.20	34.60
		평균	58.48	7.12	23.09
	신청지 (11개소)	최소	25.33	1.37	0.00
		중간	89.10	5.40	20.90
		최대	177.90	14.20	60.00
		평균	88.77	5.96	21.16
전라북도	선정지 (11개소)	최소	20.84	3.25	14.73
		중간	55.43	10.80	24.89
		최대	105.73	12.08	22.76
		평균	51.62	8.14	17.41
	신청지 (17개소)	최소	20.84	3.25	14.73
		중간	49.80	8.33	18.30
		최대	147.86	13.20	31.60
		평균	60.38	8.61	20.62
전라남도	선정지 (8개소)	최소	29.62	5.60	11.90
		중간	77.33	9.72	20.02
		최대	167.73	25.57	25.44
		평균	80.27	12.74	19.67
	신청지 (12개소)	최소	29.62	0.00	0.00
		중간	86.40	10.77	20.02
		최대	190.80	25.57	25.44
		평균	95.26	12.28	19.12
경상북도	선정지 (7개소)	최소	30.11	4.23	16.08
		중간	72.40	7.05	17.85
		최대	159.70	16.12	24.84
		평균	79.71	9.14	19.54
	신청지 (10개소)	최소	6.89	4.23	4.50
		중간	71.87	9.26	20.79
		최대	159.70	30.80	53.80
		평균	68.70	11.14	22.40

구분			인구밀도 (인/ha)	기초생활 수급자 비율(%)	고령인구, 장애인 비율(%)
경상남도	선정지 (11개소)	최소	45.29	2.61	10.03
		중간	94.93	6.31	15.45
		최대	122.63	7.17	17.39
		평균	122.63	7.17	17.39
	신청지 (17개소)	최소	43.63	0.00	9.74
		중간	94.93	6.31	17.62
		최대	311.15	12.90	30.26
		평균	111.16	6.55	17.45
제주도	선정지 (1개소)	최소	111.11	10.20	24.35
		중간	111.11	10.20	24.35
		최대	111.11	10.20	24.35
		평균	111.11	10.20	24.35
	신청지 (2개소)	최소	111.10	5.31	7.52
		중간	173.88	10.36	21.71
		최대	236.65	15.40	35.90
		평균	173.88	10.36	21.71

출처 : 연구진 작성

- 도시규모별 새뜰마을 사업대상지 사회경제적 현황을 살펴보면 기초생활 수급자, 차상위 계층, 고령자 가구 등 사회취약계층 거주비율은 특광역시와 인구 30만 미만 중소도시가 인구 50만 이상 도시와 30만~50만 도시에 비해 높은 것으로 나타남
- 이는 물리적 환경 여건 분석결과와도 유사한 것으로 물리적 수준이나 거주자의 사회·경제적 수준 모두 중소도시가 대도시에 비해 열악함

[표 2-11] 사업대상지역의 도시규모별 사회경제적 현황

구분	전체 평균 (98개소)	인구 30만미만 도시 평균 (49개소)	인구 30~50만 도시 평균 (6개소)	인구 50만이상 도시 평균 (8개소)	특·광역시 평균 (35개소)
인구밀도(인/ha)	121.06	69.65	131.07	116.51	192.35
기초생활수급자 차상위 계층 비율(%)	9.03	9.47	6.49	7.38	9.25
고령인구 장애인 비율(%)	19.69	21.09	15.10	17.22	19.10

출처 : 연구진 작성

- 새뜰마을사업 선정지역과 신청지역의 물리적, 사회경제적 현황을 종합해 보면 다음 [그림 2-4]와 같음
  - 불량도로율은 2016년을 제외하면 3개년 모두 61%~80% 구간에 해당하는 지역이 가장 많은 것으로 나타났음
  - 상하수도, 도시가스 설치 비율은 2016년이 가장 열악한 수준으로 81%~100%비율을 보이는 지역이 가장 많았으며, 나머지 3개년은 41%~60%구간이 가장 많이 차지하는 것으로 나타남

단위: 개소

구분			불량도로(4m 미만 도로)에 접한 주택	하수도, 도시가스 미설치	과소필지	30년 이상 노후주택	무허가 건축물	재래식화장실	기초생활 수급자	고령인구 장애인
2015	선정지 (30개소)	0-20(%)	0	1	12	1	11	20	29	20
		21-40(%)	3	4	6	1	9	2	1	10
		41-60(%)	3	6	4	2	5	3	0	0
		61-80(%)	14	18	3	11	2	2	0	0
		81-100(%)	10	1	4	15	3	3	0	0
		합계	30	30	29	30	30	30	30	30
	신청지 (72개소)	0-20(%)	17	28	39	16	42	57	70	30
		21-40(%)	4	26	17	9	17	5	1	36
		41-60(%)	9	7	8	11	5	4	1	4
		61-80(%)	24	10	4	20	3	3	0	2
		81-100(%)	18	1	4	16	5	3	0	0
		합계	72	72	72	72	72	72	72	72
2016	선정지 (22개소)	0-20(%)	0	0	4	1	4	7	21	15
		21-40(%)	0	0	10	1	11	4	1	7
		41-60(%)	2	13	5	2	5	7	0	0
		61-80(%)	7	2	2	12	2	2	0	0
		81-100(%)	13	7	1	6	0	2	0	0
		합계	22	22	22	22	22	22	22	22
	신청지 (44개소)	0-20(%)	0	7	14	1	16	25	43	34
		21-40(%)	4	4	17	2	20	7	1	10
		41-60(%)	7	22	6	7	6	8	0	0
		61-80(%)	16	2	5	22	2	2	0	0
		81-100(%)	17	9	2	12	0	2	0	0
		합계	44	44	44	44	44	44	44	44
2017	선정지 (16개소)	0-20(%)	0	1	3	0	8	13	16	10
		21-40(%)	2	2	7	0	8	3	0	6
		41-60(%)	0	7	3	1	0	0	0	0
		61-80(%)	9	3	2	9	0	0	0	0
		81-100(%)	5	3	1	6	0	0	0	0
		합계	16	16	16	16	16	16	16	16
	신청지 (34개소)	0-20(%)	1	4	11	1	17	28	33	26
		21-40(%)	3	4	11	0	15	6	1	8
		41-60(%)	4	15	6	6	2	0	0	0
		61-80(%)	17	6	5	19	0	0	0	0
		81-100(%)	9	5	1	8	0	0	0	0
		합계	34	34	34	34	34	34	34	34
2019	선정지 (30개소)	0-20(%)	0	4	20	1	14	24	28	13
		21-40(%)	2	1	7	2	12	3	2	17
		41-60(%)	7	14	1	2	2	1	0	0
		61-80(%)	11	7	2	11	2	2	0	0
		81-100(%)	10	4	0	14	0	0	0	0
		합계	30	30	30	30	30	30	30	30
	신청지 (39개소)	0-20(%)	0	4	25	1	17	31	37	16
		21-40(%)	2	2	8	2	18	4	2	23
		41-60(%)	8	19	3	2	2	2	0	0
		61-80(%)	15	9	3	15	2	2	0	0
		81-100(%)	14	5	0	19	0	0	0	0
		합계	39	39	39	39	39	39	39	39

[그림 2-4] 새뜰마을사업 물리적, 사회·경제적 현황 지표값 분포

출처 : 연구진 작성

- 과소필지 비율은 40% 미만 비율이 가장 많으며, 노후주택 비율은 61~80%, 무허가 건축물은 20%미만 비율이 가장 많은 것으로 나타남

- 재래시장 화장실 사용가구 비율은 20% 미만이 가장 높으며, 기초생활수급 가구비율과 고령인구 등 사회적취약계층 가구비율은 연도별로 20% 미만이 가장 많은 것으로 나타남

• 사업대상지역과 신청지역의 물리적, 사회경제적 특성을 분석한 결과 상하수도 및 도시가스 미설치 가구비율은 다소 줄어들고 있으나 나머지 지표값은 신청지역이나 선정지역 모두 매년 큰 변화는 없는 것으로 나타남

• 이러한 현황은 4개년에 걸쳐 새뜰마을사업 대상지를 선정했음에도 불구하고 전국적으로 주거취약지역 사업 대상지역이 아직 많이 남아 있다는 것을 입증

3) 주요 사업내용 분석

□ 세부 단위사업 내용

• 2015년~2017년도에 선정된 사업대상지의 마스터플랜 내용과 도시지역 새뜰마을사업 매뉴얼을 토대로 새뜰마을사업에서 진행되고 있는 사업내용을 분석한 결과, 세부사업은 주거환경개선, 기초생활인프라 개선, 마을공동체 지원사업, 주민역량강화 사업으로 구분할 수 있음

[표 2-12] 2015년~2017년 새뜰마을사업 대상지 사업내용 분류

구분			세부사업	주요내용
주거 환경 개선	집수리		주택개량사업	주택개량사업
			슬레이트 지붕교체 및 보수	슬레이트 지붕교체 및 보수
	임대주택		신규주택 조성	보금자리주택, 행복주택, 임대주택 조성
			공동생활 홈	공동생활 홈 조성
기초 생활 인프라 정비	방재/위생	재해 방지	소방도로 정비	소방도로(6m 이하)
			사면보강시설 정비	옹벽, 석축, 네일링 등
			붕괴위험 시설물 정비	저류지 등 수해방지사업 실시
			기타방재시설 정비	소화전 및 제설함 설치 등, 화재 방지시설 등
		위생/안전	상하수도 정비	노후 상하수도 개량 및 신설
			쓰레기집하장, 분리수거장 정비	폐기물 처리시설 정비
			공동화장실 정비	공동화장실 보수 및 신설
			안전시설물 정비	가로등, 보안등 등 방범시설물 설치 및 정비
			기타시설 정비	기타시설 정비

구분			세부사업	주요내용
마을 공동체 지원 사업	생활환경	가로/녹지	공원, 광장, 녹지, 텃밭조성	소공원 조성
			하천 및 가로정비	담장 허물기, 화단설치 등 가로환경개선, 하천정비, 경사지 핸드레일, 미끄럼방지 도로포장, 경사턱 제거, 배리어프리화 등
		환경개선	주차장	주차장 조성
			폐가·공가정비	폐 공가정비 리모델링 및 철거 등
			지역특화자원	구 철길 전통가옥 근대건축물 등, 지역특화자원 리모델링 등
			도시가스 공급	도시가스 공급
			LPG 공급	LPG 공급
			기타시설 정비	기타시설 정비
	주민공동 이용시설		다목적 커뮤니티시설	다목적 커뮤니티시설 조성
			마을공방/공동작업장	마을공방, 공동작업장 조성
			기타공동시설	기타공동시설 조성
	교육/돌봄		도서관 설치 및 운영	마을도서관 프로그램, 학습동아리 운영, 공부방 놀이방 프로그램, 장애인 인식개선 교육 등
			복지센터 및 돌봄 프로그램	공동육아, 알코올 중독 상담 및 치료, 독거노인 돌봄, 동절기 김장지원 등
	의료/안전		의료	클린서비스 (소독, 방역)
			방범	통학 안전 활동, 안전지도 제작, 골목관리소 운영, 독거노인 안전 확인 등
	일자리		일자리 지원	일자리 지원
			협동조합/마을기업 육성	마을카페, 방과후 교실, 집수리(해피하우스), 작은 도서관, 커뮤니티 공간, 돌봄 봉사, 판매를 위한 교육
	공동체/문화		공동체 활성화	마을 갤러리 전시회, 소규모 마을 체육활동, 마을 영화 상영, 마을소식지 발행, 마을스토리텔링 작성 및 스토리북 제작, 실버밴드, 마을 지도 만들기
			축제/강좌/공연	마을축제
	사업홍보			사업 전후 비교 사진집, 마을주민활동 등을 담은 동영상 제작, 사업관련 각종 홍보자료 제작 및 배포 등
주민 역량 강화	주민교육			주민협의회 등 주민조직 운영 주민교육, 주민참여 지원, 갈등조정 등
	마을코디네이터 양성			마을코디네이터 양성
기타 (제경비)				마스터 플랜 수립비, 설계비, 감리비, 부대비, 예비비, 총괄 코디네이터 및 마을 활동가 용역비 등

출처 : 지역발전위원회, 국토교통부, 한국토지주택공사(2017), 새뜰마을(도시지역) 사업 매뉴얼, 참고하여 추가 및 재정리

□ 세부단위사업별 예산분석

- 새뜰마을사업 마스터플랜에 반영된 예산계획서를 기준으로 사업 대상지 2015년 29개소, 2016년 22개소, 2017년 15개소로 총 66개소에 대한 세부사업 현황을 분석한 결과 사업비는 기초생활인프라 정비에 투입된 비용이 약 70%로 가장 높게 나타남
  - 세부적으로는 소방도로 정비(18.89%), 다목적 커뮤니티시설(16.96%), 하천 및 가로 정비(9.79%)순으로 예산이 배정되어 있는 것을 알 수 있음
- 주거환경개선에 사용된 사업비는 14.74%이며, 계획수립비용을 비롯한 기타 운영 및 경상비용에 해당하는 기타항목(8.51%), 마을공동체 지원사업 (5.06%), 주민역량강화(1.67%) 순으로 예산이 투입됨
- 다른 사업과 달리 새뜰마을사업은 마스터플랜 수립비용을 별도로 책정하도록 허용하고 있어 마스터플랜 수립비, 설계비, 감리비, 부대비 등의 기타 (제경비) 경비 비율이 높은 것으로 나타남
  - 새뜰마을사업의 근본적인 주거대책인 임대주택이나 공동생활홈 등에 투입된 비용은 비교적 낮은 비율을 보이고 있으며, 집수리 사업비용 또한 전체 사업규모 대비 8% 수준으로 기타 경비와 유사한 예산계획이 수립되어 있음을 알 수 있음
- 이러한 예산수립계획을 살펴보면 새뜰마을사업이 정책취지에도 불구하고 주거환경개선에 투입되는 노력이나 예산 사용비율은 낮은 반면, 주민공동이용시설에 투입되는 비용이 높은 것으로 나타나고 있음
  - 주민공동이용시설은 일부 지역을 제외하고는 향후 운영·관리를 고려하지 않고 조성함에 따라 일부 공간은 운영주체 부재와 프로그램 기획 미흡으로 준공 이후 유휴공간으로 남아 있는 경우도 나타나고 있음

[표 2-13] 2015년~2017년 새뜰마을사업 대상지 사업내용 및 사업비 산출 (단위 : 백만원)

구분		세부사업	2015년 (29개소)	2016 (22개소)	2017 (15개소)	합계 (66개소)	비율 (%)
주거 개선	집수리	주택개량사업	6,391	6,552	3,012	15,955	5.59
		슬레이트지붕 교체 및 보수	2,201	1,390	1,440	5,033	1.76
	임대주택	보금자리주택, 행복주택, 임대주택 조성	14,102	377	0	14,479	5.07
		공동생활 홈	6,044	341	241	6,627	2.32
	소계		28,738	8,661	4,695	42,096	14.74

구분			세부사업	2015년 (29개소)	2016 (22개소)	2017 (15개소)	합계 (66개소)	비율 (%)
기초 생활 인프라 정비	방재/위생	재해 방지	소방도로 정비	43,387	7,629	2,935	53,952	18.89
			사면보강시설 정비	2,444	4,267	904	7,615	2.67
			붕괴위험 시설물 정비	1,058	462	0	1,520	0.53
			기타방재시설 정비	1,602	260	296	2,159	0.76
		위생/안전	상하수도 정비	2,809	3,078	1,739	7,626	2.67
			쓰레기집하장 및 분리수거장 정비	300	191	187	679	0.24
			공동화장실 정비	452	150	48	651	0.23
			가로등, 보안등, CCTV 등 안전시설물 정비	3,516	2,449	1,021	6,986	2.45
			기타시설 정비	30	45	0	75	0.03
	생활환경	가로/녹지	공원, 광장, 녹지, 텃밭조성	4,589	3,248	2,055	9,894	3.46
			하천 및 가로정비	13,921	9,799	4,237	27,959	9.79
		환경 개선	주차장	3,839	1,161	305	5,306	1.86
			폐가·공가정비	2,195	4,155	1,040	7,391	2.59
			지역특화자원	0	50	679	729	0.26
			도시가스 공급	4,960	1,854	2,167	8,981	3.15
			LPG 공급	1,400	262	441	2,103	0.74
			기타시설 정비	0	185	10	195	0.07
	주민공동 이용시설		다목적 커뮤니티시설	32,246	11,050	5,129	48,426	16.96
			마을공방/공동작업장	809	1,115	738	2,663	0.93
			기타공동시설	2,746	2,068	197	5,011	1.75
	소계			122,307	53,485	24,135	199,927	70.01
마을 공동체 지원 사업	교육/돌봄		도서관 설치 및 운영	136	34	0	170	0.06
			복지센터 및 돌봄 프로그램	867	1,285	602	2,755	0.96
	의료/안전		의료	0	0	11	11	0.00
			방범	0	116	31	147	0.05
	일자리		일자리 지원	262	90	236	588	0.21
			협동조합/마을기업 육성	5,578	1,928	539	8,046	2.82
	공동체/문화		공동체 활성화	1,333	602	324	2,260	0.79
			축제/강좌/공연	96	24	20	140	0.05
	사업홍보			221	90	24	336	0.12
	소계			8,494	4,170	1,790	14,456	5.06
주민 역량 강화	주민교육			1,906	1,384	623	3,914	1.37
	마을코디네이터 양성			305	463	100	868	0.30
	소계			2,211	1,847	723	4,782	1.67
기타 (제경비)				11,672	8,462	4,178	24,313	8.51
합계				173,425	76,627	35,523	285,576	100.00

본 통계는 경향을 분석하기 위한 자료로 오차를 포함하고 있음

출처 : 연구진 작성

4) 추진실적 분석

□ 분석대상

- 2018년 사업추진현황을 기준(추진실적 조사년도)으로 2015년~2017년 도시지역 새뜰마을사업 추진실적을 분석
  - 2017년 사업 추진실적은 2015년~2016년 사업대상지역에 비해 미흡한 것으로 나타났으나 이는 새뜰마을사업 선정 이후 마스터플랜 수립기간이 1년 정도 소요되기 때문으로 2017년도 사업은 사업추진 동향을 파악하였음

□ 주거환경개선 실적

- 2015년~2017년 새뜰마을사업 대상지역의 총 인구수, 총 가구수, 총 주택수, 노후주택 수는 추진실적 조사년도인 2018년 12월 기준으로 감소되는 경향을 보임
- 총 주택수와 노후주택 감소는 빈집정비와 공공이 노후주택 일부를 매입하여 커뮤니티 공간, 골목길 및 쌈지공간으로 조성한 결과로 볼 수 있음
- 총 가구수와 인구수 감소 현상은 사업공모 당시 현장 조사가 충분히 이루어지지 않은 결과로 마스터플랜 수립 과정에서 현장 방문조사를 통해 실제 가구수와 인구수 현황을 파악하였기 때문인 것으로 실제 감소경향으로 보기에는 다소 한계가 있음

[표 2-14] 새뜰마을사업 주요 현황지표 감소비율 (2018년 12월 기준)

구분		2015 (30개소)	2016 (22개소)	2017* (15개소)
총 인구수 (명)	선정시	23,820	7,753	5,376
	'18.12	21,167	6,857	5,166
	감소비율(%)	11.14	11.56	3.90
총 가구수 (가구)	선정시	11,920	3,994	2,738
	'18.12	11,090	3,533	2,686
	감소비율(%)	6.96	11.54	1.90
총 주택수 (호)	선정시	9,207	3,971	1,987
	'18.12	8,909	3,590	1,925
	감소비율(%)	3.24	9.59	3.12
노후주택 수 (호)	선정시	6,193	3,205	1,335
	'18.12	5,622	2,963	1,327
	감소비율(%)	9.22	7.55	0.60

* 2017년의 경우 광주 남구를 제외(사업 취소)한 추진실적 개소

출처 : 연구진 작성

□ 기반시설 추진실적(2018.12월 기준)

- (2015년 대상지역의 추진실적 조사) 상수도 설치 수는 조사년도인 2018년 12월 기준 27건이 미설치되었으며, 불량도로에 접한 주택의 경우 신청 지역의 813필지가 여전히 불량주택에 접해 있음을 알 수 있음. 그 외의 하수도 및 도시가스 설치 수는 선정 당시 보다 증가
- (2016년 대상지역의 추진실적 조사) 전년도와 마찬가지로 조사년도 2018년 12월 기준 상수도 29건, 불량도로에 접한 주택 301건이 남아 있으며, 하수도와 도시가스 설치 수는 선정 당시 보다 증가
- (2017년 대상지역의 추진실적 조사) 도시가스 미설치 가구 4건, 불량도로에 접한 주택 수 48건이 남아 있는 것을 제외하고 상수도 및 하수도 설치 수는 선정 당시 보다 증가

[표 2-15] 새뜰마을사업 기반시설 설치 실행 가구수 (단위 : 가구)

구분	상수도 설치		하수도 설치		도시가스 설치		불량도로 접한 주택	
	선정시	'18.12	선정시	'18.12	선정시	'18.12	선정시	'18.12
2015 (30개소)	9,920	9,893	9,053	9,242	2,183	4,014	4,687	3,874
2016 (22개소)	3,451	3,422	2,599	2,817	258	364	2,864	2,563
2017*(15개소)	2,513	2,548	1,655	1,702	457	453	1,483	1,435

* 2017년의 경우 광주 남구를 제외(사업 취소)한 추진실적 개소
출처 : 연구진 작성

□ 지역별 사업추진 실적 (2018.12월 기준)

- (집수리 등 주거환경개선) 집수리와 지붕개량 가구수는 2015년 각 689가구, 260가구이며 지역별로는 대상지별 평균 20가구 내외 인 것으로 나타남
  - 특·광역시와 전라도 지역의 집수리 비율이 가장 높은 것으로 나타났으며, 2016년, 2017년 선정대상지역은 사업이 진행 중에 있어 지역별 집수리 추진 현황이 낮은 것으로 나타나고 있음
  - 공동홈이나 순환형 임대주택은 2015년에 13개소, 2016년에 2개소로 일부 지역에서만 조성실적이 나타나고 있음
  - 공폐가 정비는 강원도가 가장 많은 실적을 보이고 있으며 축대 및 담장정비는 경상도 지역이 가장 많은 실적을 보이고 있음
  - 그러나 사업이 완료된 일부 지역에서는 여전히 공폐가, 담장정비가 미흡하여 여전히 열악한 수준으로 남아 있는 실정

[그림 2-5]사업종료대상지역 담장미정비 현황
출처 : 연구진 촬영

[그림 2-6]사업종료이후 남아 있는 빈집현황
출처 : 연구진 촬영

- 사업초기 대상지역은 새뜰마을사업 취지에 대한 주민협의과정이 오래 걸려 사업 우선순위를 주거환경개선에 집중하는데 한계가 있었고, 빈집정비는 소유주의 동의과정이 쉽지 않기 때문임

[표 2-16] 지역별 주거환경개선 사업추진실적 (2018.12월 기준)

항목			집수리 (가구수)	지붕개량 (가구수)	공동홈, 순환형 임대주택 조성 (개소)	공폐가 정비 (가구수)	축대 및 담 장 정 비 (m)
2015 (30개소)	합계		689	260	13	257	3,183
	지역별 평균	특광역시*(13개소)	28.92	9.54	0.62	8.92	101.23
		경기도 (2개소)	17.00	4.00	0.00	1.50	168.50
		강원도 (4개소)	11.25	7.25	0.50	16.25	25.00
		경상도 (4개소)	16.75	13.25	0.50	7.75	265.75
		전라도 (4개소)	28.50	9.50	0.25	6.25	16.25
		충청도 (2개소)	16.50	4.00	0.00	7.00	151.00
		제주도 (1개소)	20.00	0.00	0.00	3.00	0.00
2016 (22개소)	합계		133	50	2	108	848
	지역별 평균	특광역시* (7개소)	2.71	0.00	0.00	5.00	35.71
		경기도 (0개소)	-	-	-	-	-
		강원도 (3개소)	0.00	0.00	0.00	11.67	41.67
		경상도 (4개소)	3.00	4.00	0.00	3.25	94.75
		전라도 (6개소)	12.83	1.67	0.33	4.17	15.67
		충청도 (2개소)	12.50	12.00	0.00	0.00	0.00
		제주도 (0개소)	-	-	-	-	-
2017** (15개소)	합계		8	1	-	25	282
	지역별 평균	특광역시* (6개소)	1.00	0.00	0.00	3.00	0.00
		경기도 (0개소)	-	-	-	-	-
		강원도 (3개소)	0.67	0.33	0.00	0.67	94.00
		경상도 (3개소)	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
		전라도 (1개소)	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
		충청도 (2개소)	0.00	0.00	0.00	2.50	0.00
		제주도 (0개소)	-	-	-	-	-

* 특·광역시 : 서울특별시, 부산광역시, 대구광역시, 인천광역시, 광주광역시, 대전광역시, 울산광역시 및 세종특별자치시 포함
** 2017년의 경우 광주 남구를 제외(사업 취소)한 추진실적 개소
출처 : 연구진 작성

- (기초생활 인프라 등 기반시설) 기반시설은 소방도로 정비 실적이 가장 높으며, 지역별로 2015년도에는 경기도가 가장 높은 실적을 보이고 있어 소방도로 확보 필요성이 높은 지역이 경기도에 많이 분포되어 있음을 알 수 있음
  - 주차장 조성실적은 2015년도에 가장 많은 실적을 보이고 있으며, 방범안전을 위한 CCTV설치는 지역별 평균 3~5개 정도 설치된 것으로 나타남
  - 기반시설 정비는 토지매입, 측량, 실시설계 후 공사 단계까지 시간이 많이 소요됨에 따라 소방도로 정비 이외에는 2016년~2017년 사업추진 실적은 미흡한 상황
- (주민공동이용시설 조성 및 사회적경제 설립 실적) 커뮤니티시설은 2015년 전체 36개소가 준공되어 지역별 평균 1.5개 정도 조성된 것으로 나타났으며, 2016년 이후 사업대상지는 사업시행 중에 있는 것으로 나타남
  - 2015년 사업대상지에서는 협동조합이나 마을기업 등 사회적경제조직 20개가 설립되었으며, 2017년 사업대상지에서는 3개소가 설립되어 운영 중에 있어 지역별로 평균 1개 이하의 조직이 설립된 것으로 보임
  - 사회적경제조직 설립과 연계되어 있는 일자리 창출은 2015년 사업대상지에서 275개, 2016년 대상지에서 56개, 2017년 대상지에서 43개로 나타남
  - 사회적경제조직은 설립 이후 정착되기까지 최소 3년 이상이 소요됨에 따라 단기간에 추진실적을 도출하기 어렵다는 점에서 새뜰마을사업을 통한 사회적경제조직 설립과 일자리 창출 실적은 향후 지속적으로 관리해야 할 항목으로 판단됨
  - 특히 거점시설로 조성한 주민커뮤니티 시설은 사업비에서 차지하는 비중이 높으나 운영주체, 운영프로그램, 운영방식 등에 대한 심도 깊은 고민이 부족한 가운데 주민이 요구하는 수준에 맞추어 조성
  - 이로 인해 조성이후 운영관리비용의 부담으로 주민조직 스스로 운영하기 어려운 상황이며, 일부 시설은 지역에서 운영하기 어려운 규모로 조성되기도 하여 사업 이후 빈 공간으로 남아 있는 시설도 있음
  - 이는 거점시설의 경우 조성보다는 운영관리가 더 중요하다는 사실을 보여주는 사례
  - 따라서 향후 새뜰마을 사업대상지에 주민공동이용시설을 조성할 경우에는 시설규모보다는 조성이후 운영 가능한 프로그램과 운영방식을 우선 수립하고 이에 근거하여 주민공동이용시설 규모를 결정할 수 있도록 유도할 필요

[표 2-17] 지역별 기반시설 및 주민공동시설 등 추진실적 (2018.12월 기준)

항목			CCTV 설치 (개소)	주차장 조성 (면)	도로정비 (m)	커뮤니티 시설 조성 (개소)	협동조합, 마을기업 등 (개소)	일자리 (명)
2015 (30개소)	합계		107	405	11,293	36	20	275
	지역별 평균	특광역시*(13개소)	3.69	11.69	484.33	1.46	0.77	13.38
		경기도 (2개소)	3.50	10.00	883.00	1.50	0.50	5.50
		강원도 (4개소)	4.50	52.67	277.25	0.75	0.33	1.25
		경상도 (4개소)	5.00	17.00	105.00	0.75	0.75	10.50
		전라도 (4개소)	1.00	1.00	420.25	1.25	0.50	8.50
		충청도 (2개소)	5.00	1.50	252.50	1.00	0.50	3.50
		제주도 (1개소)	0.00	0.00	0.00	1.00	2.00	2.00
2016 (22개소)	합계		27	50	1,558	11	2	56
	지역별 평균	특광역시* (7개소)	0.14	0.00	40.83	0.14	0.00	1.86
		경기도 (0개소)	-	-	-	-	-	-
		강원도 (3개소)	0.00	0.00	96.67	0.33	0.33	1.33
		경상도 (4개소)	5.25	5.00	80.25	0.25	0.00	7.25
		전라도 (6개소)	0.33	5.00	91.67	1.00	0.17	0.83
		충청도 (2개소)	1.50	0.00	76.00	1.00	0.00	2.50
		제주도 (0개소)	-	-	-	-	-	-
2017** (15개소)	합계		14	-	90	2	3	43
	지역별 평균	특광역시* (6개소)	0.00	0.00	0.00	0.17	0.00	0.67
		경기도 (0개소)	-	-	-	-	-	-
		강원도 (3개소)	0.00	0.00	30.00	0.00	0.00	3.33
		경상도 (3개소)	1.00	0.00	0.00	0.00	0.00	1.00
		전라도 (1개소)	5.00	0.00	0.00	1.00	3.00	11.00
		충청도 (2개소)	3.00	0.00	0.00	0.00	0.00	7.50
		제주도 (0개소)	-	-	-	-	-	-

* 특·광역시 : 서울특별시, 부산광역시, 대구광역시, 인천광역시, 광주광역시, 대전광역시, 울산광역시 및 세종특별자치시 포함

** 2017년의 경우 광주 남구를 제외(사업 취소)한 추진실적 개소

출처 : 연구진 작성

4. 도시지역 새뜰마을사업 추진과정의 한계 및 과제

1) 새뜰마을사업 추진과정의 한계 및 원인

□ 주거환경개선 효과 측면

- 새뜰마을사업 대상지 현황분석 결과 쪽방, 무허가 집단 정착촌을 제외하고는 주거환경측면에서 주택의 노후도, 도시가스 미설치, 경사면의 붕괴위험, 소방도로 미확보 등 대상지의 물리적 현황이 유사한 것으로 나타남
- 이러한 물리적 환경 특성에 따라 새뜰마을사업 대상지는 집수리와 소방도로 확보, 붕괴위험에 있는 사면보강 사업 등 거주자의 주거환경개선에 미치는 영향이 큰 것으로 나타남
- 사업실적 분석결과, 새뜰마을사업의 핵심사업인 집수리사업은 대상자 선정의 어려움, 한정된 집수리 비용, 자부담에 대한 거주자의 부담 등으로 지연되었으며 주택성능을 향상시키는 데는 다소 미흡한 것으로 나타남
  - 민간의 사회공헌활동 참여 이후 사업실적과 주택성능개선 효과는 개선되었으나 주민참여의 집수리 사업은 행정 전담조직의 지속적인 관심과 행정력 투입 없이는 실적이 저조한 것으로 나타남[11)]
  - 특히 쪽방밀집지역의 경우 거주자의 동의를 구하기 어려울 뿐 아니라 소유주들의 불법적 영업행위 등으로 인해 집수리 자체가 불가능[12)]
  - 또한 축사 등을 개조하여 주거용도로 사용하고 있는 사업대상지도 지분쪼개기 등으로 인해 소유주 파악이 어려울 뿐 아니라 구조적으로 집수리를 시도할 경우 이웃집이 붕괴될 우려가 많아 집수리에 어려움을 겪음[13)]

---

11) 00시의 경우, 물리적 환경 수준이 새뜰마을사업 지역 중 가장 열악한 수준으로 나타났으나 사업추진실적과 성과평가 결과 행정역량 부족과 집수리지원을 위한 업무지원 미흡으로 집수리를 비롯한 사업실적이 저조한 것으로 평가됨. (국토교통부(2018), 새뜰마을사업 추진실적 평가자료)
12) 새뜰사업 담당자, 행정전담인력, 활동가 등 서면자문 및 심층면담 결과(2019.8.14.~21.)
13) 새뜰사업 담당자, 행정전담인력, 활동가 등 서면자문 및 심층면담 결과(2019.8.14.~21.)

- 따라서 새뜰마을사업의 기본적인 목표인 집수리 확대를 위해서는 자부담에 대한 거주자의 부담을 완화시켜줄 수 있는 현물부담방식, 노동비용산정 방식[14] 등 다양한 수단을 마련할 필요

• 빈집정비는 소유주 동의, 소유주 소재 파악 등의 어려움으로 사업추진이 어려운 것으로 나타났으며, 공동홈 조성 등 마을단위 순환임대주택 조성 실적은 미흡한 상황

- 일부 지역은 사면보강, 골목길 정비 후 빈집정비와 집수리 어려움 등으로 안전보강이 필요한 담장 등 사업 완료 이후에도 주거환경 개선문제가 남아 있는 것으로 파악됨

- 공동홈 조성은 새뜰마을사업 대상지에 거주하는 거주자들 스스로 이주를 원하지 않는 주민들이 많을 뿐 아니라 부지확보의 어려움, 조성 이후 운영의 어려움 등으로 근본적인 주거대책임에도 불구하고 실적은 낮음

[그림 2-7] 집수리, 빈집정비 어려움으로 사업 후 남아 있는 빈집과 위험한 사면 등
출처 : 연구진 촬영

□ 안전한 생활환경 조성 측면

• 사업추진실적 분석결과 사면보강, 골목길 안전보강 등의 사업으로 안전한 생활환경 조성 효과는 높으나 자부담비율, 사도를 이용해야 하는 문제 등으로 도시가스 설치 비율은 낮음

- 안전한 생활환경 조성에 대한 주민 만족도와 체감효과는 높은 것으로 나타남[15]

---

14) 해비타트 저소득층 집지어주기 프로젝트에서는 수혜대상자가 직접 집짓기 사업에 노동을 제공하도록 함으로써 비용부담을 낮추는 효과가 있었으며, 가고 싶은 섬만들기 시범사업 대상지 중 청산도에서는 주민공동이용시설 공사에 지역에서 구할 수 있는 재료를 사용하여 공사비를 낮추는 대신 지역주민이 공사에 참여할 경우 1㎡당 작업마일리지를 산정하여 주민에게 임금을 지급하여 성공적인 주민참여사업으로 이끌었다는 평가를 받고 있음. 이러한 사례를 새뜰마을사업에 맞는 정책프로그램으로 개선하여 자부담 비율을 낮출 수 있는 방안을 마련할 필요가 있음

15) 새뜰마을사업 대상지 행정전담인력, 활동가 등 현장 면담 결과(2019.9.2.~11.)

- 일부 지역에서는 도시가스 설치 대신에 집단 LPG 공급시설을 설치하여 에너지 공급 대책을 마련하였으며, 주민 만족도는 높은 것으로 나타남

• 새뜰마을사업 대상지역은 도시가스 설치가 어려운 지역이 많으므로 집단 LPG공급시설 설치 등 지역 특성에 맞는 에너지 개선 방안을 마련할 필요

- 이처럼 새뜰마을사업 대상지는 지역여건 상 저렴한 에너지원으로 교체하기 어려운 경우가 많으므로 에너지효율이 높은 주택으로 노후주택의 성능을 개선할 수 있도록 집수리사업 범위를 확대할 수 있는 방안을 마련할 필요

□ 사회·경제적 복지서비스 달성 측면

• 새뜰마을사업 대상지는 현황조사결과에서도 나타났듯이 고령가구이면서 장애인인 가구 비율이 일반 주거지에 비해 높으나 거주자의 사회경제적 특성을 고려한 프로그램은 다소 미흡한 것이 현실

- 일부 대상지역은 경로당이 노후하고 고령자가 이용하기 어려운 공간구조로 되어 있어 경로당 신축이나 개보수 사업을 포함하고 있으나, 이들을 위한 돌봄서비스를 지원할 수 있는 시설조성은 대상지 여건 상 어려운 상황

- 보건복지부에서는 장애인과 고령자를 위한 돌봄서비스, 소규모 공동홈 조성을 통한 가정요양시설 공급 등의 정책을 추진하고 있으나 새뜰마을사업 대상지에 이러한 사업이 적용된 사례는 없는 것으로 나타남

• 반면 새뜰마을사업으로 조성된 거점시설의 대부분은 주민 공동이용시설로 다목적 회의실, 경제활동을 위한 카페, 식당 등으로 조성

• 따라서 새뜰마을사업 대상지 거주자의 특성을 반영하여 취약계층을 위한 돌봄 서비스와 연계할 수 있는 하드웨어시설이나 프로그램 운영방안을 확대하여 장소단위의 주거복지 실현을 위한 사업 프로그램을 보완할 필요

□ 마을기업 등 사회적경제 조직화 및 공동체 활성화 측면

• 도시지역 새뜰마을사업 대상지역은 지역주민의 소득창출을 위한 마을기업, 협동조합 등 사회적 경제조직을 육성 사업을 위한 주민공동이용시설 조성 사업에 전체 사업비의 약 16%가 사용된 것으로 나타남

• 그러나, 일부 지역은 지역주민이 운영하기 부담스러운 규모로 조성되거나 프로그램에 맞는 공간이 조성되지 못한 경우도 있어 지속적인 재정투입의 원인이 됨[16)]

- 시설 조성이후 전체 공간을 사용하지 않고 일부 공간만 사용하는 지역도 있으며, 운영주체를 선정하지 못해 준공 이후 바로 사용하지 못하는 시설도 있음

• 이는 주거취약지역 거주자의 '생활의 질 개선'이라는 새뜰마을사업 근본 취지에도 불구하고 무리하게 사회경제조직을 구성하고 이를 위한 시설을 우선 조성하였기 때문

- 새뜰마을사업 초기에는 새뜰마을사업이 단순한 복지사업이 아니라 저소득층의 일자리 창출과 소득향상을 함께 추구한다는 정책방향이 부각되어 지역 여건에도 불구하고 일자리 창출을 위한 사업을 적극적으로 추진하였기 때문임

- 사회적경제 조직화 및 공동체 활성화는 단기간에 실현될 수 없으며 고령가구가 많고 경험이 부족한 거주자의 사회경제적 계층 특성 상 중간지원조직에 의한 지속적인 지원과 컨설팅을 전제로 하지 않으면 지속성을 담보하기 어려움[17]

- 따라서 새뜰마을사업에서 사회적경제조직 설립은 주민주도의 참여의지가 높고 지속적인 전문조직이 지원할 수 있는 여건이 마련된 지역에서 추진될 수 있도록 가이드라인을 제시할 필요

2) 국비지원체계 개선을 위한 추진 과제

□ 공모방식에 의한 사업대상지 선정방식 개선

• 새뜰마을사업 대상지 현황이 사업추진실적 분석결과, 사업대상지의 물리적 환경수준이나 거주자의 사회경제적 수준은 지역별로 편차가 크지 않은 것으로 나타나고 있음

• 이에 사업내용 또한 새뜰마을사업의 매뉴얼에서 예시로 제시한 집수리사업, 주민거점시설 조성, 사면보강이나 소방도로정비 등 유사한 것으로 나타났으며, 이는 새뜰마을사업의 취지에 부합한 것으로 볼 수 있음

---

16) 진주 옥봉 새뜰마을사업지역의 경우 협동조합을 설립하여 마을식당을 운영하고 있으나 주민거점시설이 식당운영을 고려하여 설계, 시공되지 않아 식당 개업을 준비하면서 일부 시설에 대한 리모델링을 불가피하게 시행. (옥봉마을 협동조합 관련주체 면담결과(2019.5.8.))

17) 이에 진주 옥봉 새뜰마을사업지역은 사회적경제조직 운영을 위해 전문기관인 사회투자재단이 2년 이상 지속적으로 주민과 함께 사업을 발굴하고 사회적경제조직을 운영하고 있어 지역주민 여건에 맞는 조직운영방안을 지속적으로 실험하고 있음. (옥봉마을 협동조합 관련주체 면담 및 서면자문결과(2019.5.8.))

- 새뜰마을사업 대상지 현황과 사업목표가 명확하다는 점에서 공모방식을 통해 대상지를 선정하는 것은 불필요한 행정력과 예산이 투입되는 결과로 볼 수 있음
- 따라서 현재와 같이 공모방식을 통해 대상지를 선정하는 대신 새뜰마을사업 대상지로 적합한지 판단할 수 있는 복합적인 주거취약지수를 마련하여 행정력과 예산투입을 최소화하면서 주거취약지역을 선정하는 방식 도입 필요

□ 주거취약지역의 특성에 따른 사업 성과목표 설정

- 새뜰마을사업은 집수리와 소방도로정비만으로도 다른 국비지원사업에 비해 주민 만족도와 주거환경개선에 대한 체감도가 높은 것으로 나타나고 있으나 이에 대한 효과를 객관적으로 평가하지 못하고 있음
- 일부 지역에서는 새뜰마을사업 취지에도 불구하고 사업특성을 고려하지 못하고 문화예술 프로그램을 과도하게 도입하려는 계획도 있고, 주민거점시설 조성에 치중하는 지역도 나타남
- 특히 공모과정에서 새뜰마을사업 대상지로 부적합한 지역도 국비지원을 받기 위해 공모신청을 하는 경우도 많음[18)]
- 따라서 지방자치단체가 새뜰마을사업의 취지에 따라 사업대상지를 선정하고 프로그램을 제시할 수 있도록 주거취약지역에 적합한 성과목표를 정하고 이를 달성할 수 있도록 유도할 필요

□ 주거취약지역의 지역별 특성에 따른 국비지원 프로그램 차등 운영

- 새뜰마을사업 사업추진현황 및 실적은 지역별로 유사하게 나타나고 있으나 국비지원사업이 완료된 지역 중 집수리 사업이 근본적으로 어려운 쪽방지역, 무허가 정착지 등은 집수리 사업이 어려운 것으로 나타남
  - 특히 쪽방지역 거주자의 사회경제적 특성이 홈리스와 경계가 없는 경우가 많아 단순히 주거환경개선만으로 사업효과를 기대하기 어려운 것이 현실이며, 이는 근본적인 쪽방지역에 대한 근본적인 대책이 필요함을 시사함

18) 2019년도 신규 사업대상지 선정과정에서 일부 지역은 도시재생뉴딜 사업 공모에 탈락된 지역을 사업구상서 그대로 제출한 지역도 있어 새뜰마을사업을 단순히 또 다른 국비지원 사업으로 인식하는 지방자치단체도 있는 것으로 나타남. (새뜰마을사업 선정위원 간담회 결과(2019.8.9.))

- 따라서 쪽방이나 무허가 정착지와 같이 집수리가 근본적으로 어려운 대상지는 집수리 보다는 대상지내에 소규모 임대주택이나 공동이용시설 건설 등에 예산을 집중해서 사용할 수 있는 방안을 마련
  - 필요한 경우, 대상지 특성에 따라 기반시설이나 공동이용시설 건립에 필요한 부지매입비용을 추가로 투입할 수 있도록 가이드라인 개정 필요[19)]

19) 현재 새뜰마을사업 가이드라인에서는 부지매입 등 인프라 조성에 투입할 수 있는 비용은 총 사업비의 30%를 초과하지 못하도록 규정하고 있음

제3장 도시지역 새뜰마을사업 대상지 선정기준 마련 및 후보지 현황분석

1. 새뜰마을사업 국비지원대상 선정을 위한 주거취약지수 설정
2. 새뜰마을사업 전국 후보지 현황 분석 및 주거취약지수 적용 타당성 검증
3. 국비지원대상 선정방식에서 주거취약지수 활용방안

1. 새뜰마을사업 국비지원대상 선정을 위한 주거취약지수 설정

1) 주거취약지수 개념 및 기본방향

□ 주거취약지수 도입 필요성 및 개념

- 도시지역 새뜰마을사업 추진성과 및 시행과정 분석결과와 새뜰마을사업 대상지 현황을 고려하여 공모방식의 국비지원방식 개선 필요성에 대해 제시
- 새뜰마을사업 대상지는 양호한 주거지역이 인구감소, 경제쇠퇴 등으로 지역쇠퇴로 이어진 도시재생사업지역과 달리, 형성 당시부터 주거환경이 열악한 지역으로 지역 내에서도 오랫동안 소외되어 왔던 지역이 대다수를 차지
- 분석결과 새뜰마을사업 대상지는 지역의 물리적, 사회적 환경 수준이 유사한 것으로 나타났으므로 국비지원 공모방식의 한계를 극복하기 위해서는 사업 대상지를 규정하는 복합적인 기준을 설정하고 이 기준에 부합하는 지역을 집중 지원하는 방안을 마련하는 것이 의미가 있음

- 쇠퇴지역에 대해서는 국가 차원에서 도시복합쇠퇴지수를 제시하고 있으며, 이를 반영하여 서울이나 인천에서는 복합쇠퇴지수를 적용하여 도시재생 사업지역을 도출하는 과정을 거치고 있음
- 반면, 부산시에서는 영국의 결핍지수를 반영하여 사회적, 경제적 수준의 결핍정도를 진단하는 결핍지수를 사용하기도 함
- 새뜰마을사업은 대상지 선정지표가 복합쇠퇴지수나 결핍지수에서 사용하는 노후주택비율, 과소필지비율, 기초생활수급자비율 등을 종합, 적용하고 있으므로 근본적으로는 마을단위의 종합적인 결핍지수로 볼 수 있음
- 현재 새뜰마을사업 대상지 선정지표는 공모를 위해 별도로 지방자치단체 담당자가 조사해서 종합하는 방식으로 일관성을 확보하는데 다소 한계
  - 마을단위에서 전체 지역을 대상으로 조사하는 통계조사 방식에 비해 지역의 상황을 정확하게 판단할 수 있다는 장점이 있으나 지역에 따라 조사하는 사람에 따라 조사방식이나 정확도에서 차이가 날 수 있다는 한계
  - 또한 공모방식으로 사업대상지를 선정하는 과정에서 해당 지방자치단체가 시급한 대상지를 우선 공모대상지로 제출하기 보다는 민원이 많은 지역, 타 공모사업에 탈락된 지역, 정치적인 판단 등에 좌우되는 경향도 보임
  - 일부 지방자치단체에서는 사업이 필요한 후보지가 있음에도 불구하고 지방자치단체의 무관심, 행정력의 부족 등으로 인해 공모대상 자체에도 배제되는 경우도 많음
- 정량지표는 국가통계기준을 적용하면 전국적으로 지역별 비교가 가능하므로 지방자치단체가 새뜰마을사업 후보지를 1차적으로 인지할 수 있는 기초자료가 될 수 있음
- 새뜰마을사업 대상지를 전국단위로 선별할 수 있는 복합적인 진단기준이 마련된다면 사업대상지 선정과정에 소요되는 행정력을 줄이면서도 필요한 대상지에 집중하여 국비를 지원할 수 있는 근거가 될 수 있음
- 새뜰마을사업은 주거취약지역이므로 사업대상지 특성을 종합적으로 진단할 수 있는 기준을 주거취약지수로 정의하고자 함
- 주거취약지수는 주거취약지역의 개념을 정량적인 지표로 표현할 수 있는 개념으로서 '최저 주거기준 미달가구와 사회취약계층 거주비율이 높으며,

거주자들이 건강하고 안전한 삶을 영위하기 어려운 물리적환경 수준이 취약한 지역'을 수치로 나타낼 수 있는 복합지수라고 할 수 있음

- 따라서 주거취약지수는 마을단위의 복합적인 결핍도를 나타낼 수 있도록 이를 점수화 했을 때 객관적이고 타 지역과 비교할 수 있는 사회적, 경제적, 물리적 지표로 구성하고자 함

□ 주거취약지수 적용을 위한 지표설정의 기본방향

- (지표관리의 연속성 고려) 국비지원을 위해 국가에서 지속적으로 조사·분석·제공하는 객관적인 통계자료로서 데이터의 연속성이 보장되는 지표 선정
- (자료구득의 수월성 고려) 지역현황을 새롭게 조사하는 것이 아니라 기축적된 공공 데이터를 기반으로 조사·분석할 수 있는 지표 선정
  - 국비지원 후보지를 선정하는 과정에서 지방자치단체가 별도의 작업을 하지 않고 객관적인 자료를 토대로 후보지를 1차적으로 선정할 수 있는 근거자료로 활용할 수 있도록 지표 설정
- (비교·분석단위 고려) 물리적, 사회·경제적으로 취약한 지역에 국비를 지원한다는 사업취지를 반영하여, 공간단위로 비교·검토가 가능한 지표 선정
  - 사업제안 이전에 지방자치단체에서 후보지를 파악할 수 있도록 가능한 작은 단위의 통계구역을 지니는 지표를 우선 고려
  - 행정동 등 통계구역의 공간단위가 동일하여 대상지역 비교가 가능한 지표를 우선 고려

□ 주거취약지수 적용에 따른 후보지 선정시 고려 사항

- 국가통계로 마을단위의 미세한 주거취약정도를 파악할 수 있는 것인지에 대한 검증 필요
  - 국가가 제공하는 통계지표는 새뜰마을사업 대상지보다 공간적으로 넓은 범위를 포함하고 있으므로 마을단위의 현황파악과 통계자료가 제공하는 공간단위 분석 결과에 대한 차이를 극복할 수 있는 대안 마련 필요
- 국가 통계로 파악하기 어려운 결핍도를 판단할 수 있는 미접도 필지, 실질적인 빈집 등의 지표는 어떻게 반영할 것인가에 대한 고려 필요

2) 주거취약지수 지표 선정을 위한 검토 과정

□ 새뜰마을사업 관련 국내·외 주거취약 지표 분석

- 새뜰마을사업 선정평가 지표를 먼저 살펴보면 크게 정량지표와 정성지표로 구분되며, 정량지표는 물리·사회적 현황, 정성지표는 물리·사회적 현황 이외 평가가 필요한 행정요소, 계획의 수준 등임
  - 정량지표의 평가항목의 경우 '생활·안전인프라', '주택환경 기준', '거주자의 사회경제적 환경기준'으로 지표를 그룹화하고 있음
  - 지표산출의 경우 대부분 지차제에서 발주한 용역을 통해 수행기관에서 지자체 자료를 활용하여 분석

[표 3-1] 2019년 도시지역 새뜰마을사업 선정평가 지표

평가요소	평가항목	평가 내용	점수
계			100
정량지표 (50)	생활·안전 인프라 (20)	1. 불량도로(4m미만 도로)에만 접한 주택비율	8
		2. 하수도 및 도시가스 미설치비율	7
		3. 과소필지 비율 * 공부상 지목이 "대"인 경우	5
	주택환경 기준 (15)	4. 30년 이상 노후주택비율	3
		5. 무허가주택, 슬레이트 및 공폐가 주택비율	5
		6. 재래식 화장실 및 공동화장실 사용비율	7
	거주자의 사회경제적 환경기준 (15)	7. 인구밀도	3
		8. 기초생활수급자, 차상위계층 비율	6
		9. 65세 이상 고령자, 장애인 비율	6
정성지표 (50)	계획의 적정성 (15)	10. 사업대상지 규모와 사업비용·기간 등 사업내용의 현실성 등	15
		11. 일자리·복지사업 및 커뮤니티시설 계획 적합성 및 충실성	
	지자체 의지 (15)	12. 종합재생사업(사회경제+물리)의 이해도	15
		13. 지방비 등 자체재원조달 계획, 자체사업, 부처 관련사업 및 민간자본 등 연계노력	
		14. 사업신청 지구 외 지자체내 타 취약지역에 대한 생활여건 개선 지원 계획	
		15. 사업추진특화부서, 중간지원조직 등 사업추진체계 및 역할	
	주민참여 및 거버넌스 구축 (10)	16. 주민역량강화, 주민의견수렴, 주민협정, 주민공동체구성 등 추진 여부	10
		17. 지역의 사회·경제적단체 등과 연계한 거버넌스 구축 및 계획 * 도시재생지원센터, 지역자활센터, 사회복지기관, 마을만들기 지원센터 등	
	지역특수성 (10)	18. 안전·위생 관련 위험요소 제거를 위해 시급히 개선되어야 할 시설 (축대, 난간 등) 존치 여부, 상수도 미설치 여부 등	10
가·감점 (±10)		■ 서면신청서의 내용과 현장이 상이할 경우 감점 ■ '15~'17년 사업성과 등을 '19년 신규사업 선정시 반영	

출처 : 국가균형발전위원회(2018), '19년도 취약지역 생활여건 개조사업 가이드라인, p.11.

- 주거취약지수 지표를 선정하기 위해 [표3-2]의 국내·외 쇠퇴지표를 종합 검토하여 우리나라 주거지의 공통적 쇠퇴 경향을 반영하는 지표를 선정
  - 국내의 경우 지자체별 복합쇠퇴지수를 개발하여 활용하고 있으며, 해외의 경우 지역 결핍 관련 지수를 개발하여 주거환경에도 적용하여 활용 중
- 서울시 복합쇠퇴지표, 인천시 복합쇠퇴지표 등 도시 쇠퇴지표 검토결과 크게 인구·사회, 산업·경제, 물리·환경 분야 지표로 분류 가능
  - (인구·사회) 정주인구 개개인의 연령특성, 소득특성, 교육특성 등을 측정
  - (산업·경제) 거주자의 일자리 또는 소득원인 산업체, 산업구조 분석을 위해, 고차서비스업 종사자 비율, 도소매업 종사자 수 등 측정
  - (물리·환경) 주거 목적물의 물리적 현황, 가격 등 건축물 특성을 분석

[표 3-2] 국내·외 관련 지표

구분			지표
국내	새뜰마을사업 선정지표		불량도로 비율, 하수도, 도시가스 보급비율, 과소필지 비율, 노후주택 비율, 무허가주택 비율, 슬레이트 공폐가 비율, 재래식화장실 비율, 인구밀도, 기초생활수급자 비율, 차상위계층 비율, 고령인구 장애인 비율
	도시쇠퇴지표		인구감소, 사업체수 감소, 노후건축물 비율
	서울시 복합쇠퇴지수	도시경제 기반형	고령인구비율(65세 이상), 순인구이동률, 경제활동가능 인구 비율, 교육수준(고졸이하), 문화시설수(천명당), 사업체수변화(10년), 종사자수변화(10년), 사업체당 종사자수, 고차산업종사자수, 제조업종사자수, 노후건축물비율(30년 이상), 자동차 접근불가 필지, 주차장 확보율, 역세권면적 비율, 버스정류장 개수
		근린 재생형	고령인구비율(65세 이상), 순인구이동률, 기초생활수급자수, 세입자 가구비율, 사회복지시설 수(천명당), 사업체수변화(10년), 종사자 수변화(10년), 도소매업종사자수, 공시지가, 지방세징수액, 노후건축물비율(30년 이상), 자동차접근불가필지, 주차장확보율, 건축허가건수(최근5년), 공원면적비율
	인천시 복합쇠퇴지표		10년간 인구증감률, 독거노인가구 비율, 1인가구 비율, 천명당 기초생활수급자수, 총종사자수 증감률, 제조업 종사자수 증감률, 도소매업 종사자수 증감률, 음식숙박업 종사자수 증감률, 천명당 지식기반산업 종사자수, 천명당 문화소비산업 종사자수, 노후건축물, 신규주택 비율, 소형주택 비율
	부산시 결핍지수		소득결핍, 고용결핍, 건강결핍 및 장애, 교육결핍, 주거결핍, 사회안전 결핍, 생활여건 결핍
국외	영국 결핍지수		수입결핍, 고용결핍, 건강결핍 및 장애, 범죄, 교육·숙련과 양성의 결핍, 주택과 서비스의 장벽, 주거환경결핍

출처 : 연구진 작성

[표 3-3] 주요 관련지표 구분

구분	주요지표명
인구 사회	노령화지수, 순이동률, 인구변화율, 평균 교육연수, 독거노인가구비율, 기초생활수급자(천인당), 소년소녀가장(천인당), 고령인구수, 노년부양비, 세입자가구비율, 경제활동인구 등
산업 경제	종사자수(천명당), 사업체당 종사자수, 제조업종사자 비율, 고차산업 종사자비율, 제조업체 증감율, 주요산업별 종사자수, 재정자립도, 지방세액(1인당), 지가변동률(주거), 지가변동률(상업), 의료보험료, 도소매업종사자수(천명당), 도소매업체 증감률, 총 사업체수, 총 사업체 증감률, 총 종사자수, 총 종사자수 증감률 등
물리 환경	노후주택비율, 신규주택비율, 소형주택비율, 공가율, 부동산공시지가, 노후건축물비율, 주거면적(1인당), 주택보급률, 불량도로 접도율 등

출처 : 연구진 작성

- 지자체 지표의 경우 행정단위에서 구득 가능한 지표를 중심으로 구성되었으며, 사업선정을 위한 지표의 경우 지자체별 개별 용역사의 현장 확인 또는 지자체 자료를 재가공하여 사용 중
- 그러나 지표별 기 구축된 통계 단위가 상이(시군구, 읍면동, 집계구 등)하여 다양한 지표를 집계구 등 가장 작은 공간단위에서 비교하기에는 일부 한계가 있음
- 따라서 정부차원에서 통계 데이터 구축으로 연속적인 자료구축이 가능하고 데이터 관리와 분석, 구득이 용이한 지표 선정 필요

[표 3-4] 주요 관련지표 데이터 구축범위 예시

구분	지표명	산출식	출처	구축년도	구축범위		
					시군구	읍면동	집계구
인구 사회	노령화지수	(65세 이상 인구수/15세미만인구수) × 100	주민등록인구 통계 (행정자치부)	'00~'16	●	●	●
	기초생활 수급자 (천인당)	(기초생활수급자수/총인구수) × 1000	국민기초생활 보장수급자 현황 (보건복지부)	'01~'16	●	● ('10~'14)	
산업 경제	지방세액 (1인당)	지방세총액/총인구수	지방세표작성 보고 (행정자치부)	`00~`15	●		
물리 환경	신규주택 비율	(최근5년 안에 신축된 주택수/전체 주택수) × 100	인구주택총조사 (통계청)	'00,'05,'10, '15	●	●	●
	노후건축물 비율	20년경과 건축물수/총 건축물 수 × 100	세움터 (국토교통부)	'12,'13,'14, '16	●	●	● ('14,'16)

출처 : 연구진 작성

□ 주거취약지수 지표 선정 과정

- (주거취약지수) 주거여건이 물리·사회적으로 열악한 지역인 새뜰마을사업 대상지 선정을 위한 지표별 점수의 합계를 '주거취약지수'로 정의
  - 도시지역 새뜰마을사업 주거취약지수는 지역의 물리적, 사회적 쇠퇴현황을 확인하기 위한 지표로서, 사업 목적에 부합하는 대상지역 선정을 위한 지수임
  - 본 지수는 기초생활인프라가 열악하고 노후·불량한 주거환경 등 거주민의 생활환경·여건이 취약한 지역을 도출하기 위한 지표로 활용
- (지표도출 과정) 국내·외 지표검토 → 검토대상 지표 도출 → 전문가 자문 → 현황분석 등을 통한 지표의 신뢰성 검토 → 최종지표 도출
- (지표도출 고려사항) 지표도출 기본방향[20]에 부합하는 지표 도출을 위해 주요 관련지표의 데이터 구축범위를 검토
  - 구축단위가 집계구 단위인 정부통계, 개인·가구별 자료 구득이 가능한 행정자료 등 가급적 세밀한 자료를 구축할 수 있는 지표를 검토
- (검토대상 지표 도출) 국내·외 관련 지표를 분석하여 2019년 도시지역 새뜰마을사업 선정평가 지표를 기준으로 주거쇠퇴지수 목적에 부합하는 검토대상 지표 1차 도출
- (1차 검토대상) 물리적 지표와 사회경제적 지표로 구분하여 검토대상 지표 도출
  - (물리적 지표) 쇠퇴지역의 물리적 현황 분석을 위해 '신규주택 비율','노후주택비율', '불량도로 접도율', '과소필지 비율', '주택이외의 거처비율', '슬레이트 지붕 비율', '빈집 비율' 지표를 검토대상 지표로 도출
  - (사회경제적 지표) 쇠퇴지역의 인구·사회적 현황 분석을 위해 '고령인구 비율', '기초생활수급자 비율', '주거급여대상인구 비율', '차상위 가구 비율', '인구밀도' 지표를 검토대상 지표로 도출
- (전문가 자문결과를 종합한 주거취약지수 지표 검토) 1차로 도출된 12개 지표의 적정성 검토와 개선방향에 대한 자문의견 수렴을 위해 새뜰마을사업 관련 전문가 자문 진행
  - (지표 적정성 관련) 자문의견을 종합한 결과 8개 지표에 대해서는 '적정' 의견, 3개 지표에 대해서는 '제외' 의견, 1개 지표에 대해서는 '수정' 의견 제시[21]

20) 지표관리의 연속성, 자료구득의 수월성, 비교·분석단위 고려

[표 3-5] 1차 검토대상 지표

구분	지표명	산출식	기준년도	자료출처	전문가 자문의견
물리적 지표	신규주택비율 (공동주택 제외)	2018년에 신축된 단독주택 수 / 전체 단독주택 수 × 100	2018	건축물대장 (세움터)	적정
	노후주택비율	30년 경과 단독주택 수 / 전체 단독주택 수 × 100	2018	건축물대장 (세움터)	적정
	불량도로 접도율	(맹지+세로(불)+세각(불) 필지수) / 전체 필지 (주택용도) 수 × 100	2018	개별공시지가 토지특성조사 (한국감정원)	적정
	과소필지 수 (60㎡ 이하)	과소필지 수	2018	연속지적도 (국토교통부)	적정하나 과소필지 비율로 지표 변경 필요
	주택이외의 거처 비율	주택 이외의 거처 개수 / 전체 주택수 x 100	2016	인구주택총조사 (통계청)	인구주택총조사 데이터에는 오피스텔, 호텔, 여관 등 숙박시설 및 기숙사 등이 포함되어 적절한 지역현황을 반영하기 어려워 제외 필요
	슬레이트 지붕 비율	슬레이트 지붕 단독주택 수 / 전체 단독주택 수 x 100	2018	건축물대장 (세움터)	적정
	빈집 비율	'15년 빈집이며 '16년 빈집인 주택 수 / 전체 주택수 × 100	2016	인구주택총조사 (통계청)	적정
사회 경제적 지표	고령인구비율	65세 이상 인구수 / 전체 인구수 × 100	2018	주민등록인구 통계 (통계청)	적정
	기초생활수급자 비율	기초생활수급자수 / 전체 인구수 × 100	2018	국민기초생활 보장수급자 현황 (보건복지부)	적정
	주거급여대상 인구 비율	주거급여대상 가구원수 / 전체 인구수 × 100	2019	주거급여대상 가구 명단 (보건복지부)	기초생활수급자와 대상이 중복되어 지표 제외 필요
	차상위 가구 비율	차상위 가구수 / 전체 가구수 × 100	2018	사회보장정보 시스템 (사회보장정보원)	적정
	인구밀도	인구수 × 10,000 / 면적(㎡)	2018	주민등록인구통계, 행정동경계 (통계청)	자료의 재가공이 필요하여 제외 필요

출처 : 연구진 작성

21) 지표설정의 타당성 검증을 위해 전문가 서면자문 (2019.8.16, 8.21.)과 간담회(2019.6.10, 7.18.)를 개최하여 종합분석

- '과소필지 수' 지표의 경우 타 읍면동과 비교 가능한 비율지표로 변경 필요
- 인구주택총조사 결과를 활용하는 '주택이외의 거처 비율' 지표는 기초자료에 오피스텔, 여관, 호텔, 기숙사 등 기타 주거시설도 포함되어 지표가 왜곡될 수 있으로 제외 필요
- '주거급여대상인구 비율' 지표는 '기초생활수급자 비율' 지표와 대상이 중복되어 지표 제외 필요
- '인구밀도' 지표는 행정동 경계의 변화에 따른 자료의 재가공이 필요하여 제외 필요

□ 지표도출 과정

• 광역단위 및 읍면동 단위 GIS 분석을 통해 지표별 적정성 검토

• (광역단위 지표 검증) 11개 지표를 각 10점 배점하여 총점 110점을 기준으로 분석[22]하여 주거여건이 열악한 읍면동 및 광역지자체 분석[23]

- 점수산정시 지표별 현황의 중간값이 중간점수(5~6점)에 포함되도록 적정 점수구간을 산정하여 광역단위 분석 수행
- 현재 지표로는 일부 대도시와 수도권의 점수는 비교적 낮은 경향이 나타나나 광역시의 경우 평균점수보다 높은 지역도 보임
- 일부 특수한 광역지자체의 경우 현격한 점수 차이가 보이나, 평균점수 비교시 지역간 변별력 확보를 위해 일부 지표의 조정이 필요한 것으로 판단됨[24]

• (지표 적정성 검토) 전문가 자문의견 및 전국 읍면동 단위 GIS 분석을 통해 지표별 적정성을 검토하여 일부 지표 제외

- '주택이외의 거처 비율' 지표의 당초 선정목적은 비닐하우스 등 주거용도 시설이 아니나 거주목적으로 활용되는 시설의 비율을 도출하기 위함이었으나, 기초자료인 인구주택총조사 기준[25]상 지표의 왜곡이 일어남을 확인

---

22) 현황지표인 인구밀도는 점수 산정에서 제외

23) 전국 3,496개 읍면동 중 상위 10% 이내의 읍면동 391개의 평균점수는 91.02점이며 전라남도의 경우 118개 읍면동이 열악한 지역을 분류되어 점수기준 상위 10% 읍면동이 가장 많은 광역지자체로 확인되었고, 광역지자체 중 평균점수가 가장 높은 광역지자체는 전라북도로 64.78점(전국 평균 61.65점)임

24) 평균점수 현황 : 전국 평균 61.65점, 서울시 56.46점, 부산시 61.77점, 대구시 61.29점, 인천시 60.96점, 광주시 62.23점, 대전시 61.47점, 울산시 57.70점, 세종시 49.02점, 경기도 61.20, 강원도 61.84점, 충청북도 62.13점, 충청남도 60.67점, 전라북도 64.78점, 전라남도 61.88점, 경상북도 61.60점, 경상남도 61.62점, 제주도 62.49점

25) 오피스텔 등 양호한 주거시설과 기숙사, 호텔, 여관 등의 숙박시설이 포함

- ‘주거급여자 비율’ 지표의 경우 ‘기초생활수급자 비율’ 대비 약 90~80% 수준을 보여 두 지표가 유사한 경향을 나타남을 확인하였으며, 기초생활수급자 내 주거급여자가 포함되어 내용상 중복으로 제외

- 이외 지표는 대부분 지역의 쇠퇴현황을 반영하는 지표로 판단되며, 인구밀도의 경우 단순 현황지표로 지역의 쇠퇴현황을 반영하기에는 한계

• 주택이외의 거처 비율 등 지표의 경우 지표도출 목적에 부합하지 않는 경향이 나타남에 따라 지표별 타당성이 부족한 일부 지표를 제외하여 최종지표 선정

3) 주거취약지수 최종지표 선정

• 주거취약지수 지표활용 타당성 검증결과 일부 지표를 제외한 대부분 지표가 새뜰마을사업 선정을 위한 주거환경수준을 종합적으로 판단할 수 있는 주거취약지수 선정 목적에 부합함을 확인

• 특히 읍면동 단위 통계지표만을 활용할 경우 일부 지역에 대한 주거취약도 파악이 어려울 수 있다는 문제에 대해서 주거환경 관련 통계자료는 노후주거지 밀집지역으로 한정하여 분석함으로써, 핀셋으로 대상지를 정확하게 찾아내기는 어려울 수 있으나 후보지가 입지한 지역을 찾아 낼 수 있는 근거로 활용하는 데는 객관성을 담보할 수 있음을 파악

• 전문가 자문 및 지표 타당성 검증을 통해 ‘주택이외의 거처 비율’, ‘주거급여 대상 인구 비율’, ‘인구밀도’ 지표를 제외하고 지표별 성격을 3개 그룹(주거환경, 기반시설, 인구사회)으로 분류

• 빈집 비율을 제외(기초자료의 특성)한 모든 자료의 기초자료 기준년도를 가능한 범위내로 통일하여 읍면동별 동일한 기준으로 비교가 가능하도록 설정

• 주거취약지수 지표설정을 위한 검토과정을 통해 도출된 최종 주거취약지수 지표는 다음 [표 3-6]와 같음

- (주거환경 분야) 노후주택 비율, 슬레이트 지붕 비율, 빈집 비율

- (기반시설 분야) 신규주택 비율, 불량도로 접도율, 과소필지 비율

- (인구사회 분야) 고령인구 비율, 기초생활수급자 비율, 차상위계층 비율

• 노후주거지 빈집의 경우 장기간 방치된 건물이 많아 2015년~2016년 빈집의 경우 자료의 기준년도인 2018년도에도 빈집일 가능성이 매우 높을 것으로 판단되어 자료의 기준년도가 불일치함에도 지표로 선정[26)]

---

26) 인구주택총조사 자료를 활용함에 따라 가장 최근 조사자료인 2016년 자료 활용

[표 3-6] 주거취약지수 지표 및 산출식

구분	지표명	산출식	기준년도	자료출처
주거 환경	노후주택 비율	30년 경과 단독주택 수 / 전체 단독주택 수 × 100	2018	건축물대장 (세움터)
	슬레이트 지붕 비율	슬레이트 지붕 단독주택 수 / 전체 단독주택 수 × 100	2018	건축물대장 (세움터)
	빈집 비율	'15년 빈집이며 '16년 빈집인 단독주택 수 / 전체 단독주택 수 × 100	2016	인구주택총조사 (통계청)
기반 시설	신규주택 비율 (공동주택 제외)	2018년에 신축된 단독주택 수 / 전체 단독주택 수 × 100	2018	건축물대장 (세움터)
	불량도로 접도율	(맹지+세로(불)+세각(불)) 필지 수 / 전체 필지(주택용도) 수 × 100	2018	개별공시지가 토지특성조사 (한국감정원)
	과소필지 비율 (60㎡ 이하)	과소필지 수 / 전체 필지 수 × 100	2018	연속지적도 (국토교통부)
인구 사회	고령인구 비율	65세 이상 인구 수 / 전체 인구 수 × 100	2018	주민등록인구통계 (통계청)
	기초생활수급자 비율	기초생활수급자 수 / 전체 인구 수 × 100	2018	국민기초생활보장 수급자 현황 (보건복지부)
	차상위계층 비율	차상위 가구 수 / 전체 가구 수 × 100	2018	사회보장정보시스템 (사회보장정보원)

출처 : 연구진 작성

2. 새뜰마을사업 전국 후보지 현황 분석 및 주거취약지수 적용 타당성 검증

1) 주거취약지수 적용에 의한 전국 후보지 현황 분석

□ 분석 개요

- (목적) 도출된 주거취약지수 지표를 적용하여 전국 읍면동 단위 분석
  - 주거취약지수 적용을 통한 읍면동 지역 현황 파악 및 점수 배점에 따른 광역지자체별 현황 비교
- (방법) 주거취약지수 지표를 적용하여 전국 후보지를 상대평가 할 수 있도록 주거취약지수 종합점수에 등급을 부여하고 세부 지표별 배점을 3가지 방법으로 분석
  - (1안) 지표별 결과를 10개 구간으로 구분하고 지표별 10점을 만점으로 1점 단위로 배점(1점, 2점, 3점, 4점, 5점, 6점, 7점, 8점, 9점, 10점)을 부여하여 90점 만점으로 산정
  - (2안) 지표별 배점구간 구분은 유지하고 지표별 만점을 2019년도 새뜰마을사업 선정지표별 점수비율을 반영하여 총 100점 만점으로 산정
  - (3안) 2안의 점수구조는 유지하고 그룹의 총점을 30점을 유지하는 수준에서 점수를 보정하여 90점 만점으로 산정
  - 지표별 점수구간 구분시 지표의 최고수치와 최저수치를 고려하여 점수구간 구분

□ 점수배점 1안

- (배점방법) 지표별 결과를 10개 구간으로 구분하고 지표별 10점을 만점으로 하고 지표별 점수구간을 1점 단위로 구분하여 90점 만점으로 분석
  - (점수구간 산정) 지표별 점수 산정시 지표별 결과의 중간값이 중간점수(5~6점대)에 포함되게 하고 점수분포 현황을 고려하여 점수 구간 산정
- (분석방법) 읍면동별 현황 분석 → 지표별 결과를 확인하여 적정 점수구간 구분 및 점수 산정 → 읍면동 지표별 점수를 합산 → 읍면동 각각의 순위를 도출하여 총 점수를 기준으로 10개 구간으로 구분

[표 3-7] 점수배점 1안 배점 기준

구분	지표명	배점(점)
주거환경	노후주택 비율	10
	슬레이트 지붕 비율	10
	빈집 비율	10
기반시설	신규주택 비율(공동주택 제외)	10
	불량도로 접도율	10
	과소필지 비율(60㎡ 이하)	10
인구사회	고령인구 비율	10
	기초생활수급자 비율	10
	차상위계층 비율	10
합계		**90**

출처 : 연구진 작성

[표 3-8] 점수배점 1안 배점표

그룹	지표명	배점구간 이상	배점구간 미만	점수	지표명	배점구간 이상	배점구간 미만	점수	지표명	배점구간 이상	배점구간 미만	점수
주거환경	노후주택비율		10	1	슬레이트지붕비율		3	1	빈집비율		1	1
		10	20	2		3	6	2		2	3	2
		20	30	3		6	9	3		3	4	3
		30	40	4		9	12	4		4	5	4
		40	50	5		12	15	5		5	6	5
		50	60	6		15	18	6		6	7	6
		60	70	7		18	21	7		7	8	7
		70	80	8		21	24	8		8	9	8
		80	90	9		24	27	9		9	10	9
		90		10		27		10		10		10
기반시설	신규주택비율		2	10	불량도로접도율		5	1	과소필지비율		3	1
		2	4	9		5	10	2		3	6	2
		4	6	8		10	15	3		6	9	3
		6	8	7		15	20	4		9	12	4
		8	10	6		20	25	5		12	15	5
		10	12	5		25	30	6		15	18	6
		12	14	4		30	35	7		18	21	7
		14	16	3		35	40	8		21	24	8
		16	18	2		40	45	9		24	27	9
		18		1		45		10		27		10
인구사회	고령인구비율		4	1	기초생활수급자비율		0.7	1	차상위가구비율		0.2	1
		4	8	2		0.7	1.4	2		0.2	0.4	2
		8	12	3		1.4	2.1	3		0.4	0.6	3
		12	16	4		2.1	2.8	4		0.6	0.8	4
		16	20	5		2.8	3.5	5		0.8	1	5
		20	24	6		3.5	4.2	6		1	1.2	6
		24	28	7		4.2	4.9	7		1.2	1.4	7
		28	32	8		4.9	5.6	8		1.4	1.6	8
		32	36	9		5.6	6.3	9		1.6	1.8	9
		36		10		6.3		10		1.8		10

출처 : 연구진 작성

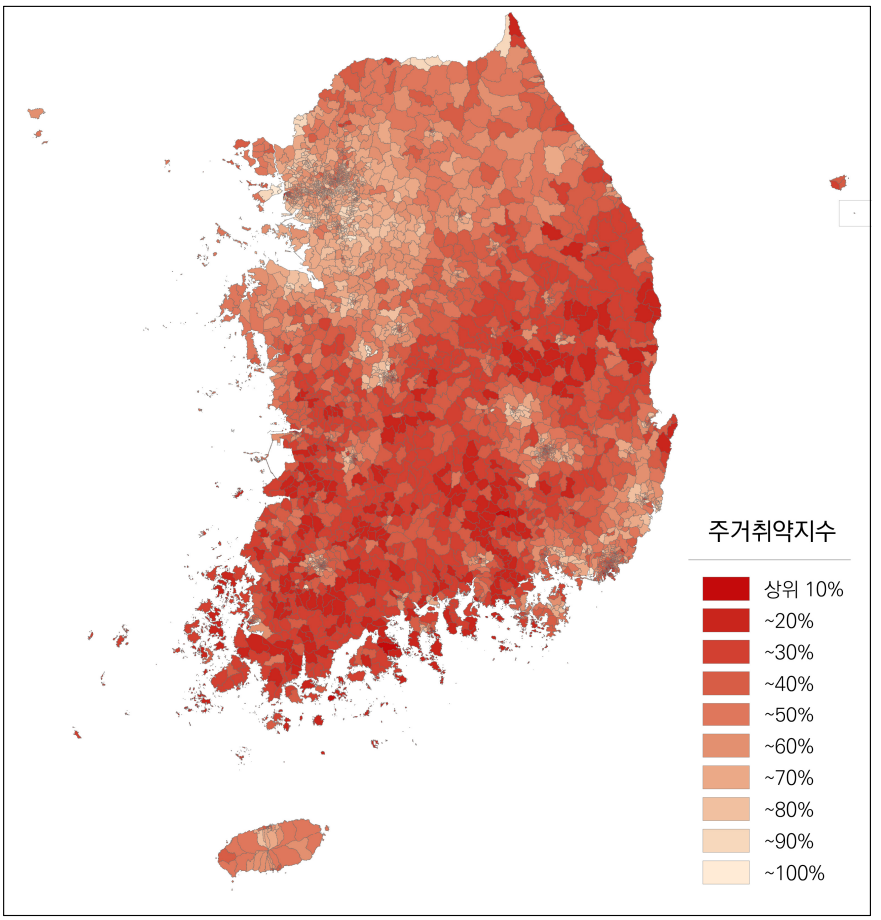
• 읍면동 단위 주거취약지수 현황

- 전국 읍면동 3,496개 중 주거취약지수 분석을 위해 9개 지표별 10점을 부여한 분석 결과 취약도가 높은 순위 상위 10%에 해당하는 읍면동은 총 292개, 주거취약지수 평균값은 76.10점으로 나타남

- 서울시, 울산시, 세종시, 경기도, 대구시, 대전시, 제주도의 경우 비교적 양호한 현황을 확인할 수 있었으며, 전라도와 경상도, 부산시, 강원도, 충청도 지역이 주거취약지수의 취약도가 높아 주거환경수준이 상대적으로 열악함을 확인

[표 3-9] 지자체 단위 주거취약지수 분석 결과 (90점 만점)

구분		열악									양호	합계
		상위 10%	~ 20%	~ 30%	~ 40%	~ 50%	~ 60%	~ 70%	~ 80%	~ 90%	~ 100%	
합계	행정동수	292	380	331	355	380	353	355	328	364	358	3496
	평균값	76.10	69.55	64.01	58.49	52.51	47.02	41.84	37.11	31.14	22.18	49.61
서울시	행정동수	-	-	1	12	55	71	77	68	81	59	424
	평균값	-	-	64.00	58.42	52.09	47.08	41.82	36.97	31.20	24.31	39.31
부산시	행정동수	17	24	28	33	36	31	18	8	5	5	205
	평균값	79.00	69.25	63.75	58.45	52.81	47.03	41.61	37.38	30.00	21.80	55.54
대구시	행정동수	1	2	14	19	23	21	15	24	11	9	139
	평균값	74.00	72.00	63.86	58.68	52.43	46.81	41.93	36.92	31.73	25.89	46.86
인천시	행정동수	3	4	8	9	18	21	21	30	17	19	150
	평균값	75.00	68.75	64.00	58.44	52.17	47.00	41.67	37.17	30.71	20.05	42.38
광주시	행정동수	8	3	10	15	17	12	9	7	7	7	95
	평균값	75.75	70.33	63.60	58.40	52.65	47.33	42.33	37.71	30.86	21.71	50.58
대전시	행정동수	1	2	7	9	6	14	6	7	9	18	79
	평균값	76.00	67.00	64.29	58.67	52.33	46.64	42.50	37.43	31.78	20.17	42.04
울산시	행정동수	-	-	1	3	3	3	11	10	14	11	56
	평균값	-	-	64.00	58.67	53.00	47.00	41.73	37.20	32.36	23.73	37.23
세종시	행정동수	-	-	-	-	3	2	4	-	-	5	14
	평균값	-	-	-	-	52.33	48.50	41.25	-	-	19.20	36.79
경기도	행정동수	1	-	4	9	26	44	82	102	142	150	560
	평균값	75.00	-	64.50	57.89	52.12	46.64	41.72	37.12	30.87	21.78	34.14
강원도	행정동수	9	21	17	29	32	31	22	14	9	9	193
	평균값	77.11	68.57	63.88	58.41	52.38	47.06	42.18	36.86	32.22	20.33	51.64
충청북도	행정동수	3	18	16	31	24	15	15	11	13	7	153
	평균값	74.00	70.06	64.13	58.48	52.83	47.47	42.00	37.00	30.92	24.57	51.72
충청남도	행정동수	7	18	25	31	28	29	28	10	13	18	207
	평균값	74.14	69.11	63.60	58.42	52.54	46.90	42.21	37.90	31.69	22.44	50.11
전라북도	행정동수	51	66	48	24	19	8	9	9	5	2	241
	평균값	76.49	69.55	64.08	58.46	52.53	47.38	42.11	37.44	32.80	23.50	63.38
전라남도	행정동수	94	91	49	26	10	4	6	5	6	6	297
	평균값	76.64	70.08	64.37	59.00	52.90	47.50	40.83	37.00	30.33	18.17	66.36
경상북도	행정동수	40	69	61	54	34	22	12	13	12	15	332
	평균값	75.20	69.39	64.21	58.52	53.06	47.23	41.92	36.92	31.42	21.80	58.44
경상남도	행정동수	57	59	41	44	38	17	12	9	14	17	308
	평균값	74.98	69.42	63.71	58.52	52.45	47.18	41.58	36.89	30.79	22.35	58.42
제주도	행정동수	-	3	1	7	8	8	8	1	6	1	43
	평균값	-	69.33	62.00	57.43	52.75	46.88	41.75	39.00	31.50	22.00	47.74



[그림 3-1] 읍면동 단위 주거취약지수 분석 결과 (점수배점 1안)
* 붉을수록 주거환경이 취약한 지역임
출처 : 연구진 작성

□ 점수배점 2안

- (배점방법) 주거취약지수 지표별 현황을 10개 구간으로 구분한 방식은 유지하고 지표별 점수를 2019년도 새뜰마을사업 선정지표별 점수비율을 반영하여 총 100점 만점으로 배점
  - (점수구간 산정) 지표별 점수 산정시 지표별 결과의 중간값이 중간점수에 포함되게 하고 점수분포 현황을 고려하여 점수 구간 산정
  - 지표별 점수 구분은 10개 구간을 유지하되 지표별 배점에 따라 점수 조정
- (분석방법) 점수배점 1안과 동일한 과정으로 분석

[표 3-10] 점수배점 2안 배점 기준

구분	지표명	2019년 선정지표 점수비율	배점(점)
주거환경	노후주택 비율	3%	9
	슬레이트 지붕 비율	2.5%	7
	빈집 비율	2.5%	7
기반시설	신규주택 비율(공동주택 제외)	3.8%	11
	불량도로 접도율	8%	24
	과소필지 비율(60㎡ 이하)	5%	15
인구사회	고령인구 비율	3%	9
	기초생활수급자 비율	3%	9
	차상위계층 비율	3%	9
합계		**33.8%**	**100**

출처 : 연구진 작성

[표 3-11] 점수배점 2안 배점표

그룹	지표명	배점구간 이상	배점구간 미만	점수	지표명	배점구간 이상	배점구간 미만	점수	지표명	배점구간 이상	배점구간 미만	점수
주거환경	노후주택비율		10	0.9	슬레이트지붕비율		3	0.7	빈집비율		1	0.7
		10	20	1.8		3	6	1.4		2	53	1.4
		20	30	2.7		6	9	2.1		3	4	2.1
		30	40	3.6		9	12	2.8		4	5	2.8
		40	50	4.5		12	15	3.5		5	6	3.5
		50	60	5.4		15	18	4.2		6	7	4.2
		60	70	6.3		18	21	4.9		7	8	4.9
		70	80	7.2		21	24	5.6		8	9	5.6
		80	90	8.1		24	27	6.3		9	10	6.3
		90		9		27		7		10		10
기반시설	신규주택비율		2	11	불량도로접도율		5	2.4	과소필지비율		3	1.5
		2	4	9.9		5	10	4.8		3	6	3
		4	6	8.8		10	15	7.2		6	9	4.5
		6	8	7.7		15	20	9.6		9	12	6
		8	10	6.6		20	25	12		12	15	7.5
		10	12	5.5		25	30	14.4		15	18	9
		12	14	4.4		30	35	16.8		18	21	10.5
		14	16	3.3		35	40	19.2		21	24	12
		16	18	2.2		40	45	21.6		24	27	13.5
		18		1.1		45		24		27		15
인구사회	고령인구비율		4	0.9	기초생활수급자비율		0.7	0.9	차상위가구비율		0.2	0.9
		4	8	1.8		0.7	1.4	1.8		0.2	0.4	1.8
		8	12	2.7		1.4	2.1	2.7		0.4	0.6	2.7
		12	16	3.6		2.1	2.8	3.6		0.6	0.8	3.6
		16	20	4.5		2.8	3.5	4.5		0.8	1	4.5
		20	24	5.4		3.5	4.2	5.4		1	1.2	5.4
		24	28	6.3		4.2	4.9	6.3		1.2	1.4	6.3
		28	32	7.2		4.9	5.6	7.2		1.4	1.6	7.2
		32	36	8.1		5.6	6.3	8.1		1.6	1.8	8.1
		36		9		6.3		9		1.8		9

출처 : 연구진 작성

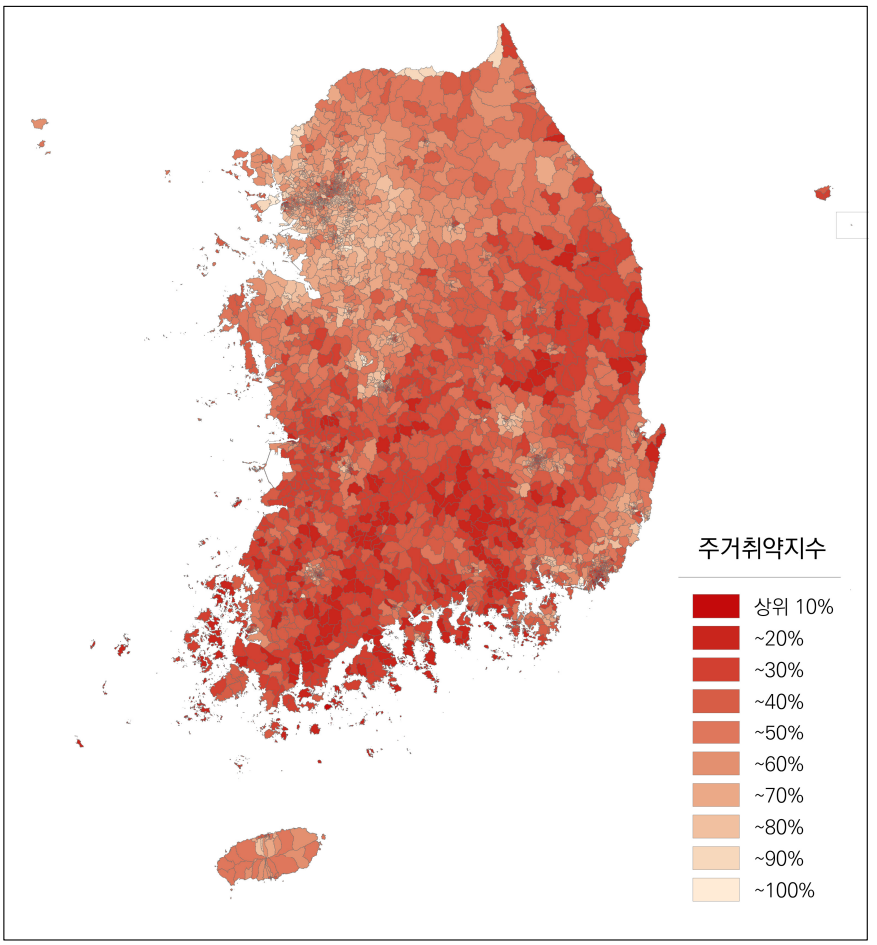
• 읍면동 단위 주거취약지수 현황

- 2019년도 선정지표 점수비율을 반영하여 9개 지표별 점수를 분석한 결과 주거취약도가 높은 순서대로 상위 10%에 해당하는 읍면동 수는 총 349개, 평균값은 83.91점으로 나타남

- 점수배점 1안과 비교하여 서울시와 부산시의 쇠퇴 읍면동이 증가하였으며, 이는 불량도로 접도율과 과소필지 비율 배점 증가에 따른 결과로 판단되며, 이와 반대로 세종시의 경우 취약한 읍면동이 감소하는 경향이 나타남

[표 3-12] 지자체 단위 주거취약지수 분석 결과 (100점 만점)

구분		열악									양호	합계
		상위 10%	~ 20%	~ 30%	~ 40%	~ 50%	~ 60%	~ 70%	~ 80%	~ 90%	~ 100%	
합계	행정동수	349	347	353	346	350	349	350	347	354	351	3496
	평균값	83.91	76.30	70.66	65.49	60.36	54.49	48.40	41.93	34.71	24.72	56.05
서울시	행정동수	1	8	29	38	40	45	62	65	71	65	424
	평균값	80.20	75.55	70.31	65.22	60.41	54.41	48.51	41.87	34.79	26.81	47.19
부산시	행정동수	50	25	22	21	30	21	18	8	5	5	205
	평균값	85.34	77.06	71.19	65.40	60.32	54.51	48.45	43.51	33.76	24.26	66.33
대구시	행정동수	8	16	9	13	19	14	23	17	15	5	139
	평균값	82.63	76.64	71.11	65.05	60.98	54.43	48.31	41.54	34.52	28.08	55.89
인천시	행정동수	8	10	3	6	12	18	21	32	20	20	150
	평균값	83.09	75.95	70.40	65.05	59.84	53.67	47.94	41.39	34.49	22.44	47.86
광주시	행정동수	12	11	10	7	10	19	8	4	7	7	95
	평균값	85.09	76.66	71.00	65.60	60.82	55.06	48.81	41.73	35.76	23.90	59.61
대전시	행정동수	2	7	4	8	7	13	6	4	12	16	79
	평균값	85.95	75.17	71.13	65.26	59.24	54.68	48.27	42.43	35.38	21.62	48.86
울산시	행정동수	1	1	2	1	2	8	9	14	8	10	56
	평균값	79.80	73.80	71.10	67.20	60.85	53.51	48.36	41.89	34.69	27.10	44.34
세종시	행정동수	-	-	-	-	1	3	3	2	-	5	14
	평균값	-	-	-	-	58.60	55.33	50.07	43.35	-	20.36	40.24
경기도	행정동수	1	2	2	13	17	48	69	105	152	151	560
	평균값	85.10	74.95	72.30	65.61	60.27	54.27	47.51	41.88	34.47	24.48	38.35
강원도	행정동수	20	14	13	24	23	37	30	18	5	9	193
	평균값	83.44	75.41	70.64	65.41	60.30	54.32	48.59	41.73	37.32	22.73	58.08
충청북도	행정동수	4	15	14	20	29	23	15	14	13	6	153
	평균값	79.90	76.06	69.97	65.42	60.41	54.40	48.27	42.36	34.48	27.85	56.76
충청남도	행정동수	4	16	30	25	31	28	30	16	12	15	207
	평균값	82.23	76.79	70.09	65.34	60.09	54.53	49.12	42.18	34.67	25.39	56.18
전라북도	행정동수	47	49	48	36	25	9	13	10	2	2	241
	평균값	84.63	76.35	71.26	65.96	60.24	54.87	48.22	42.48	36.05	27.50	69.26
전라남도	행정동수	95	66	54	41	14	3	5	5	6	8	297
	평균값	84.57	76.30	70.73	65.85	60.84	56.40	49.48	43.12	35.90	21.84	72.27
경상북도	행정동수	35	49	60	50	49	36	14	17	10	12	332
	평균값	82.10	76.45	70.31	65.64	60.27	54.89	49.03	41.39	34.81	24.73	63.51
경상남도	행정동수	60	56	51	39	35	18	13	10	13	13	308
	평균값	82.77	76.09	70.70	65.28	60.53	54.58	49.15	42.18	35.01	23.79	65.93
제주도	행정동수	1	2	2	4	6	6	11	6	3	2	43
	평균값	84.20	78.30	70.75	64.28	60.62	55.02	49.38	42.67	35.70	26.95	53.33



[그림 3-2] 읍면동 단위 주거취약지수 분석 결과 (점수배점 2안)
* 붉을수록 주거환경이 취약한 지역임
출처 : 연구진 작성

□ 점수배점 3안

- (배점방법) 점수배점 2안을 기본으로 그룹당 점수를 30점으로 조정하여 지표별 점수를 90점 만점으로 보정
  - (점수구간 산정) 지표별 점수 산정시 지표별 결과의 중간값이 중간점수에 포함되게 하고 점수분포 현황을 고려하여 점수 구간 산정
  - 지표별 점수 구분은 10개 구간을 유지하되 지표별 배점에 따라 점수 조정
- (분석방법) 점수배점 1안, 2안과 동일한 과정으로 분석

[표 3-13] 점수배점 3안 배점 기준

그룹	지표명	2안 배점	보정점수(구분 30점)
주거환경	노후주택 비율	9	11
	슬레이트 지붕 비율	7	10
	빈집 비율	7	9
기반시설	신규주택 비율(공동주택 제외)	11	7
	불량도로 접도율	24	14
	과소필지 비율(60㎡ 이하)	15	9
인구사회	고령인구 비율	9	10
	기초생활수급자 비율	9	10
	차상위계층 비율	9	10
합계		**100**	**90**

출처 : 연구진 작성

[표 3-14] 점수배점 3안 배점표

그룹	지표명	배점구간 이상	배점구간 미만	점수	지표명	배점구간 이상	배점구간 미만	점수	지표명	배점구간 이상	배점구간 미만	점수
주거환경	노후주택비율		10	1.1	슬레이트지붕비율		3	1	빈집비율		1	0.9
		10	20	2.2		3	6	2		2	3	1.8
		20	30	3.3		6	9	3		3	4	2.7
		30	40	4.4		9	12	4		4	5	3.6
		40	50	5.5		12	15	5		5	6	4.5
		50	60	6.6		15	18	6		6	7	5.4
		60	70	7.7		18	21	7		7	8	6.3
		70	80	8.8		21	24	8		8	9	7.2
		80	90	9.9		24	27	9		9	10	8.1
		90		11		27		10		10		9
기반시설	신규주택비율		2	7	불량도로접도율		5	1.4	과소필지비율		3	0.9
		2	4	6.3		5	10	2.8		3	6	1.8
		4	6	5.6		10	15	4.2		6	9	2.7
		6	8	4.9		15	20	5.6		9	12	3.6
		8	10	4.2		20	25	7		12	15	4.5
		10	12	3.5		25	30	8.4		15	18	5.4
		12	14	2.8		30	35	9.8		18	21	6.3
		14	16	2.1		35	40	11.2		21	24	7.2
		16	18	1.4		40	45	12.6		24	27	8.1
		18		0.7		45		14		27		9
인구사회	고령인구비율		4	1	기초생활수급자비율		0.7	1	차상위가구비율		0.2	1
		4	8	2		0.7	1.4	2		0.2	0.4	2
		8	12	3		1.4	2.1	3		0.4	0.6	3
		12	16	4		2.1	2.8	4		0.6	0.8	4
		16	20	5		2.8	3.5	5		0.8	1	5
		20	24	6		3.5	4.2	6		1	1.2	6
		24	28	7		4.2	4.9	7		1.2	1.4	7
		28	32	8		4.9	5.6	8		1.4	1.6	8
		32	36	9		5.6	6.3	9		1.6	1.8	9
		36		10		6.3		10		1.8		10

출처 : 연구진 작성

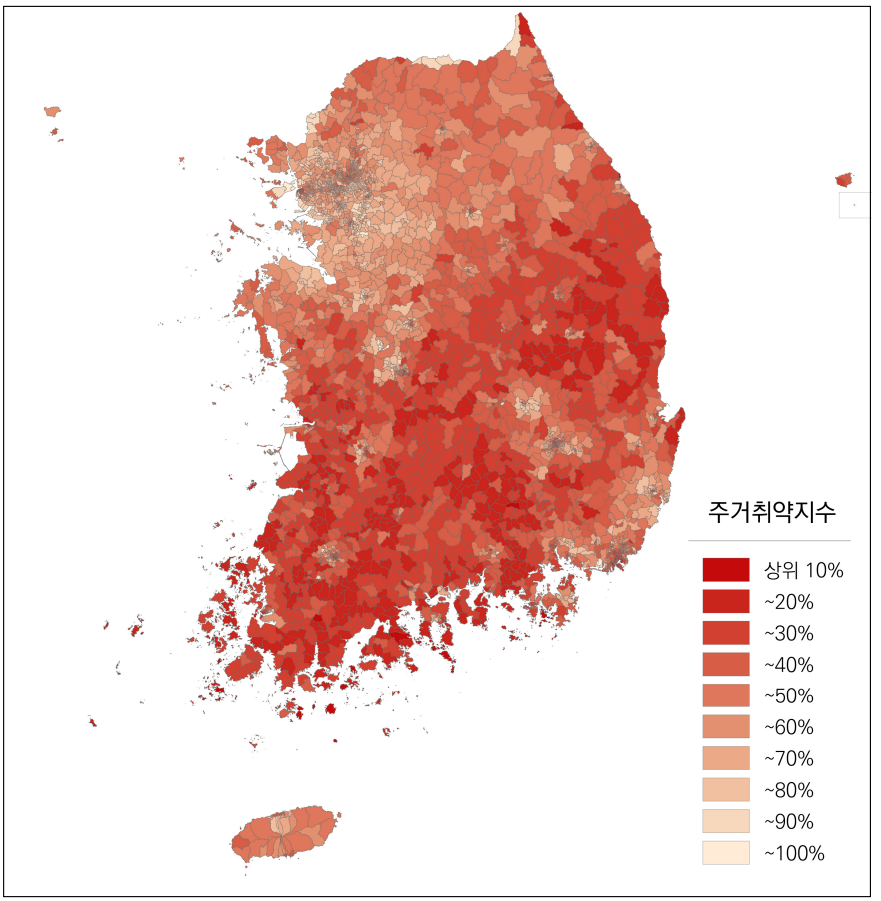
• 읍면동 단위 주거취약지수 현황

- 2019년도 선정지표 점수비율을 반영하여 그룹별 30점을 배점하여 분석한 결과 주거취약지수 취약도가 높은 상위 10% 읍면동 수는 총 348개, 평균값은 76점으로 나타남

- 결과는 1안과 유사한 현황 분포를 보이며, 강원도의 경우 주거취약지수 점수 기준 상위 10% 에 해당하는 읍면동 수가 감소하는 경향을 확인함

[표 3-15] 지자체 단위 주거취약지수 분석 결과 (90점 만점, 그룹당 30점 배점)

구분		열악									양호	합계
		상위 10%	~ 20%	~ 30%	~ 40%	~ 50%	~ 60%	~ 70%	~ 80%	~ 90%	~ 100%	
합계	행정동수	348	344	356	349	348	346	351	354	349	351	3496
	평균값	76.00	69.22	63.97	58.21	52.56	47.06	41.54	36.23	30.01	20.71	49.51
서울시	행정동수	-	-	4	13	44	76	67	76	81	63	424
	평균값	-	-	62.60	57.49	52.29	47.03	41.32	36.25	30.00	22.41	38.30
부산시	행정동수	22	20	33	31	31	29	21	8	5	5	205
	평균값	77.74	69.09	63.80	57.80	52.43	47.06	41.29	37.16	28.54	20.44	55.55
대구시	행정동수	2	3	14	16	25	18	20	20	13	8	139
	평균값	73.25	68.40	63.54	58.83	52.86	46.65	41.59	36.23	30.79	23.50	46.68
인천시	행정동수	3	4	7	8	18	19	20	30	23	18	150
	평균값	74.60	68.38	64.46	59.61	52.53	46.78	41.59	36.47	29.64	18.43	41.33
광주시	행정동수	9	2	12	14	14	15	8	7	8	6	95
	평균값	75.79	69.90	63.98	58.51	52.85	47.31	42.80	37.00	29.49	20.37	50.71
대전시	행정동수	1	2	8	8	7	15	5	9	7	17	79
	평균값	76.70	67.90	63.73	58.21	52.17	46.35	41.14	35.26	29.76	18.84	41.77
울산시	행정동수	-	-	1	3	3	4	12	15	8	10	56
	평균값	-	-	64.80	59.40	52.73	47.18	41.29	35.48	30.16	22.94	37.29
세종시	행정동수	-	-	-	-	3	2	4	-	1	4	14
	평균값	-	-	-	-	52.43	48.55	41.33	-	26.40	16.83	36.67
경기도	행정동수	1	-	4	8	26	40	76	114	141	150	560
	평균값	74.80	-	63.70	57.59	52.23	46.41	41.36	36.44	29.90	20.20	33.12
강원도	행정동수	10	21	21	29	31	33	19	15	5	9	193
	평균값	77.11	68.99	63.72	58.30	52.39	47.53	41.86	35.95	31.90	18.71	52.35
충청북도	행정동수	9	14	19	30	21	15	17	11	11	6	153
	평균값	73.73	69.33	63.81	58.30	52.53	47.27	41.61	35.71	29.76	23.52	52.13
충청남도	행정동수	10	15	30	31	32	23	29	8	13	16	207
	평균값	74.04	68.54	64.01	58.06	52.57	46.73	42.04	36.70	31.27	21.88	50.80
전라북도	행정동수	53	69	46	24	17	6	10	11	3	2	241
	평균값	76.23	69.21	63.95	58.19	52.61	47.83	41.97	36.73	30.73	23.60	63.48
전라남도	행정동수	113	71	55	24	8	2	8	4	6	6	297
	평균값	76.48	69.70	64.39	58.57	52.78	47.75	40.98	35.65	29.43	17.48	66.69
경상북도	행정동수	48	66	59	55	32	20	14	16	8	14	332
	평균값	75.38	68.98	64.32	58.13	52.92	47.75	42.09	35.67	29.98	21.03	58.75
경상남도	행정동수	67	54	42	46	30	20	14	6	13	16	308
	평균값	75.49	69.32	63.56	58.38	52.75	47.47	41.29	34.40	30.70	21.23	59.13
제주도	행정동수	-	3	1	9	6	9	7	4	3	1	43
	평균값	-	69.70	61.50	56.73	52.92	47.53	41.93	35.55	29.57	22.20	48.21



[그림 3-3] 읍면동 단위 주거취약지수 분석 결과 (점수배점 3안)
* 붉을수록 주거환경이 취약한 지역임
출처 : 연구진 작성

□ 현황분석 종합

- 점수배점 1안, 2안, 3안 분석결과 1안과 3안이 유사한 경향을 보였으며, 점수배점 2안의 경우 기반시설 그룹의 배점이 50%(총 100점 중 50점)에 달해 주거취약지수에 큰 영향을 미치는 것으로 나타남
  - 1·3안과 2안 비교시, 부산시의 경우 주거취약지수 점수 기준 상위 10% 읍면동이 2배 가량 증가하여 지표 배점에 따른 변화를 확인
- 본 지표는 새뜰마을사업 대상지 선정을 위한 기초지표로서 지역현황 파악이 주요기능임에 따라 지표간 고른 배점으로 세부 지표별 1:1 점수비교가 가능한 점수배점 1안을 사업대상지 선정지표 도출의 기초자료로 활용하고자 함

2) 2015년 ~ 2019년 새뜰마을사업과 주거취약지수 적용 결과 비교분석

□ 기 선정된 새뜰마을사업 대상지 해당 동지역 주거취약지수 비교

- 2015년~2019년 사업 대상지가 해당하는 동은 전국 단위 분석 결과 대부분 주거취약지수 점수 기준 상위 50%에 해당하는 것으로 나타남[27)]
  - 선정대상지의 86.1%가 주거취약지수 취약도 상위 50% 이내에 분포하고 있으며, 이중 46.08%인 47개소가 취약도 상위 20% 이내에 분포하고 있는 것으로 나타나 전국단위 분석결과가 주거취약지수의 타당성을 일정부분 입증

[표 3-16] 지역별 새뜰마을사업 대상지 분포 현황

선정년도	대상지수	열악								양호		합계 (개소)
		순위 10%	~ 20%	~ 30%	~ 40%	~ 50%	~ 60%	~ 70%	~ 80%	~ 90%	~ 100%	
2015	30 개소	10	7	3	4	5	1	1	-	-	-	31
2016	22 개소	11	4	2	2	3	-	2	-	-	-	24
2017	16 개소	4	3	3	-	2	4	1	-	-	-	17
2019	30 개소	7	1	5	5	7	-	3	2	-	-	30
총계	98 개소 (%)	32 (31.4)	15 (14.7)	13 (12.8)	11 (10.8)	17 (16.7)	5 (4.90)	7 (6.86)	2 (1.96)	0 (-)	0 (-)	102 (100)

출처 : 연구진 작성

- 2015년~2019년 사업대상지 중 주거취약지수 기준 상위 50%에 해당하지 않는 지역은 총 14개소로, 전국 읍면동 단위 분석을 위해 사용한 통계자료로는 확인이 어려운 무허가 정착지나 아파트단지 재개발 사업에서 소외된 마을, 철도부지 등에 입지한 주거지 등 특수한 지역에 해당
  - 2015년과 2016년에 선정된 지역은 주거취약지수 점수 기준 상위 50%에 해당하지 않는 지역은 각각 2개소이며, 2017년과 2019년은 각각 5개소임
- 일부 지역은 공모선정 과정에서 지자체별 균형 배분을 위해 선정된 지역으로 도시재생사업의 주거지원형 사업으로 추진해야 할 지역도 있음
  - 서울 금천구, 대구 남구, 부산 사상구 등은 인구밀도 지표가 높아 선정 당시 물리적 지표 점수가 비교적 높게 나타났으며, 광주 남구 효덕동, 순천 덕연동, 김해 불암동 등은 일반적인 노후주거지로 주거지원형 사업으로 추진 가능한 지역임

27) 새뜰마을 대상지의 경우, 2015년 30개소, 2016년 22개소, 2017년 16개소, 2019년 30개소가 선정되었으나, 전국 열악도 데이터 분석에 있어 새뜰마을 대상지의 사업위치가 한 개의 읍면동으로 나누어지지 않고, 최대 2개까지의 읍면동을 포함한 경우가 있으므로 연도별 취약수준 분석 개수에 2015년 1개소, 2016년 2개소, 2017년 1개소를 추가 분석

[표 3-17] 주거취약지수 기준 상위 50%에 해당하지 않는 사업대상지의 물리적 현황

선정년도	시도	시군구	읍면동	주거취약지수(점)	불량도로(%)	하수도 도시가스 미설치(%)	과소필지(%)	노후주택(%)	무허가 건축물(%)	재래식 화장실(%)
2015	세종	-	000	64	72.69	50.90	4.10	43.00	16.10	8.06
	경기	포천시	00동	56	97.00	32.53	0.00	97.00	97.00	100.00
2016	울산	동구	00동	69	83.54	100.00	19.34	96.65	34.76	80.27
	울산	북구	00동	69	100.00	50.00	38.96	88.46	17.09	33.71
2017	서울	금천구	00동	51	68.00	7.97	24.59	70.00	1.33	1.45
	부산	사상구	00동	57	80.69	83.47	20.69	51.35	24.07	6.09
	대구	남구	00동	51	62.41	32.09	75.31	76.69	13.78	7.91
	충남	홍성	00읍	54	72.37	100.00	7.58	67.11	13.60	12.33
	경남	김해	00동	61	70.64	59.68	20.20	76.15	18.96	23.87
2019	부산	사상구	00동	64	80.69	83.47	20.69	51.35	24.07	6.09
	광주	남구	00동	67	61.70	16.96	1.45	80.85	14.89	1.79
	전남	순천시	00동	78	67.42	47.52	7.06	86.36	27.27	0.00
	경북	영주시	00동	65	51.75	53.30	5.73	67.54	30.41	16.48
	경남	거제시	00동	72	55.45	50.00	10.19	58.42	22.11	20.10

출처 : 연구진 작성

[표 3-18] 주거취약지수 기준 상위 50%에 해당하지 않는 사업대상지의 사회적 현황

선정년도	시도	시군구	읍면동	주거취약지수(점)	인구밀도(인/ha)	기초생활 수급자 비율(%)	고령인구 장애인 비율(%)
2015	세종	-	000	64	66.95	5.30	15.85
	경기	포천시	00동	56	49.83	13.30	20.00
2016	울산	동구	00동	69	61.11	5.38	19.54
	울산	북구	00동	69	100.45	5.06	16.77
2017	서울	금천구	00동	51	189.65	7.25	16.55
	부산	사상구	00동	57	132.69	8.30	26.34
	대구	남구	00동	51	178.20	7.67	13.04
	충남	홍성	00읍	54	60.71	1.37	13.91
	경남	김해	00동	61	45.29	8.71	18.98
2019	부산	사상구	00동	64	132.69	8.30	26.34
	광주	남구	00동	67	35.57	5.36	21.36
	전남	순천시	00동	78	37.43	8.91	20.70
	경북	영주시	00동	65	30.11	13.19	24.84
	경남	거제시	00동	72	98.33	6.19	11.84

출처 : 연구진 작성

[표 3-19] 주거취약지수 기준 상위 50%에 해당하지 않는 사업대상지별 특성

선정 년도	시도	시군구	읍면동	대상지 특성
2015	세종	-	000	· 한국전쟁시 충렬탑 부근에 난민이 판자촌을 짓고 거주한 빈촌지역 · 재정비지구로 지정되었다가 해제된 장기간 방치된 주거지역 · 조치원 역세권이나 4m미만 도로 비율이 높은 주거지역으로 소방도로 정비가 이루어지면 양호한 주거지로 발전될 수 있는 지역
	경기	포천시	00동	· 포천시 선단동은 공업지역으로 상계동 택지개발사업 당시 집단으로 이주한 무허가 정착지 · 기존 양계장을 개조하여 4평씩 나눠 만든 주거공간에서 160여 가구가 생활을 하여 '벌집촌'으로도 불렸으며, 현재 가구 수는 80여 가구로 절반수준 감소
2016	울산	동구	00동	· 일산유원지 지정 이후 40년 동안 개발 및 정비행위가 제한되면서 무허가 주택, 상하수도 미설치 가구 비율이 100%인 지역 · 자연발생적으로 형성된 도로(골목길)로 인하여 긴급차량은 물론 일반차량도 접근하기 불편하며, 노후주택비율이 96.2%인 주거지역
	울산	북구	00동	· 국가산업단지와 동해남부선 철길 사이에 낀 자연부락으로 도시화 과정에서 소외된 지역 · 주거지역과 인접하지 않고, 산업단지와 간선도로로 단절되어 있어 도시가스, 하수도 등이 정비되어 있지 않음 · 예전에는 마을의 지반이 주변 농지보다 높았으나, 7번 국도와 산업단지가 지반을 높여 조성됨으로서, 마을이 저지대가 되어 큰 비가 내리면 침수 피해를 입음
2017	서울	금천구	00동	· 재정비 촉진 구역으로 지정되어 장기간 방치되다 촉진지구가 해제되었으나 소방도로 일부 부재, 막다른 길(폭 1.5m 미만, 교행불가)로 건축행위가 불가능한 필지가 68% 수준 · 타 새뜰마을사업 지역에 비해 주거상태 등은 비교적 양호한 지역으로 주거지재생사업으로 추진 가능한 지역
	부산	사상구	00동	· 대상지의 상당 부분이 국유지와 도시계획도로 예정부지(철도부지, 하천부지)에 무허가 주택비율이 높으며, 상하수도 미설치 가구 비율이 높아 선정순위가 높게 나타남 · 인근의 재개발로 아파트 단지가 들어서면서 빈부 차이로 인한 소외감과 단절이 심화된 지역 · 주택들이 철도시설과 인접하여 있으며 공장시설과 혼재되어 있음
	대구	남구	00동	· 미군부대와 인접한 주거지역으로 일반상업지역임에도 좁은 골목길에 저층 소규모 주택과 점포들이 밀집되어 있음 · 다수의 무허가 주택들과 폭 50cm정도의 골목길, 열악한 주거환경으로 인해 약 30% 정도가 빈집으로 방치됨
	충남	홍성	00읍	· 마을 주택 노후화, 하수도와 도시가스 미보급, 소방도로 미개설, 공폐가 방치 등으로 인한 열악한 노후 주거지역 · 우천시 미처리된 생활오수가 인근 주택 및 하천으로 유입되며, 협소한 도로 폭원으로 소방 및 응급차량 진입이 어려움 · 다수의 주택이 유류 및 연탄을 이용하며 소득 대비 유류비가 높음
	경남	김해	00동	· 마을 경계에 도로, 경전철, 공항, 공단 등이 있어 소음피해가 크며, 경사지에 위치해 보행환경이 취약하고 붕괴위험이 높은 지역

선정 년도	시도	시군구	읍면동	대상지 특성
2019	부산	사상구	00동	· 일반적인 노후 주거지역
	광주	남구	00동	· 일반적인 노후 주거지역 · 삼면이 산으로 둘러쌓인 전형적인 농촌마을로 마을주민의 노령화로 공폐가가 늘어나고 있는 지역 · 주택 사이 폭 1~2m의 좁은 골목길로 긴급차량 진입이 어려움
	전남	순천시	00동	· 주변지역에 아파트 단지개발이 진행되고 있는 지역으로 동 전체의 주거환경은 양호한 지역
	경북	영주시	00동	· 00동은 영주시의 유일한 택지개발 지구로 동 전체는 양호한 주거지역이나 사업대상지는 택지개발지구에서 제외되어 고립된 주거지로 방치 · 대상지내 노후주택 비율이 89%에 이르며, 주택 미접도율이 72.5%, 무허가 주택비율이 51.7%에 이르는 열악한 지역
	경남	거제시	00동	· 2002년 마전지구 도시개발구역 지정 후 15년간 구역지정과 해제를 반복, 장기간 주거환경정비가 이뤄지지 않은 채 방치된 주거지 · 1970년대 대우조선해양 조선소 사업장 건설로 인해 대규모 아파트 단지 조성 등 주변지역 개발은 급속히 이루어 졌으나 00동은 배후 주거지로 개발 후 경기 불황 등으로 정주환경 침체가 가중

출처 : 연구진 작성

- 일부 지역은 대상지 자체가 주거지역이 아니거나 사업대상지 주변이 택지개발사업, 아파트단지 개발 등으로 동 전체의 주거취약지수는 비교적 양호
  - 영주 00동은 택지개발사업이 진행되면서 일부 자연부락이 개발사업대상에서 제외되며 새뜰마을사업 대상지만 열악한 주거지로 남음
  - 포천 00동 대상지는 공업지역에 입지한 무허가 정착지로 상계신시가지 개발로 집단 이주 정착한 주민들이 축사를 개조하여 거주하기 시작하면서 형성된 대표적인 이주 정착지임
- 기존 새뜰마을사업 대상지에 대한 주거취약지수 적용 결과, 주거취약지수를 적용한 국비지원 대상지 선정이 객관성을 담보할 수 있음을 확인
- 다만, 쪽방촌이나 무허가 정착촌 등 일부 특수 지역에 대해서는 지방자치단체가 정책적으로 주거환경개선을 위해 종합적인 대책을 마련해야 할 것이며, 해당지역에 대해서는 별도의 지원정책을 마련할 필요

3) 새뜰마을사업 선정기준 및 주거취약지수 적용 현황 비교분석

- (기존 선정기준 적용) 새뜰마을사업 대상지 선정 기준인 '불량도로율 50% 이상' 및 '30년 이상 노후건축물 70% 이상' 기준을 충족하는 전국 읍면동 현황 분석

- 기존 사업대상지 선정 기준 중 하나인 '상하수도와 도시가스 미설치 가구수'는 국가통계로 분석하기 어려운 지표로 본 연구에서는 기존 사업대상지 선정지표 중 2개 지표와 비교하여 주거취약지수의 적용 가능성을 검토하고자 함

• (분석결과) 상대적으로 열악한 지역일수록 기존 사업대상지 선정기준의 2개 지표를 충족하는 비율이 높으며, 주거여건이 양호한 지역일수록 2개 지표를 미충족하는 경향이 매우 높은 것으로 나타남

- 전국 읍면동 단위 분석 결과, 세종시의 경우 2개 지표를 만족하는 지역이 없는 것으로 나타남

- 2개 지표를 충족한 읍면동 지역의 물리환경 분석 결과, 노후주택 비율 평균값은 81.23%, 불량도로 접도율 64.2%, 과소필지 비율 33.04%로 나타나 주거환경 수준이 열악한 지역임을 확인

- 인구사회지표 분석결과는 고령가구 비율 평균값은 25.94%, 기초생활수급자 비율 5.83%, 주거급여자 비율 4.92%로 취약계층 거주비율이 타 지역에 비해 높은 것으로 나타남

- 새뜰마을사업 대상지 선정기준 2개 지표를 만족하는 255개 읍면동의 주거취약지수 평균값은 67.49점이며, 지역별로는 서울시 54.24점, 부산시, 66.74점, 대구시 56.33점, 인천시 64.43점, 광주시 68.81점, 대전시 71.50점, 울산시 55.00점, 경기도 48.50점, 강원도 71.00점, 충청북도 62.33점, 충청남도 61.33점, 전라북도 75.31점, 전라남도 76.18점, 경상북도 66.50점, 경상남도 65.40점, 제주도 70.00점으로 나타남

• 이러한 분석 결과는 주거취약지수를 활용하여 국비지원 후보지를 1차적으로 선별하는 것이 가능함을 입증하는 결과임

[표 3-20] 새뜰마을사업 대상지 기존 선정지표(2개 지표) 충족·미충족 지역 현황

구분		열악									양호	합계
		상위 10%	~20%	~30%	~40%	~50%	~60%	~70%	~80%	~90%	~100%	
합계	행정동수	292	380	331	355	380	353	355	328	364	358	3,496
	충족	88	51	50	40	22	2	2				255
	미충족	204	328	280	318	369	349	356	328	362	347	3,241
서울시	행정동수			1	12	55	71	77	68	81	59	424
	충족			1	3	12	1					17
	미충족				9	43	70	77	68	81	59	407
부산시	행정동수	17	24	28	33	36	31	18	8	5	5	205
	충족	16	20	20	12	1		1				70
	미충족	1	4	8	21	35	31	17	8	5	5	135

구분		열악									양호	합계
		상위 10%	~20%	~30%	~40%	~50%	~60%	~70%	~80%	~90%	~100%	
대구시	행정동수	1	2	14	19	23	21	15	24	11	9	139
	충족	1	1	6	3	4						15
	미충족		1	8	16	19	21	15	24	11	9	124
인천시	행정동수	3	4	8	9	18	21	21	30	17	19	150
	충족		2	4		1						7
	미충족	3	2	4	9	17	21	21	30	17	19	143
광주시	행정동수	8	3	10	15	17	12	9	7	7	7	95
	충족	6	3	4	3							16
	미충족	2	0	6	12	17	12	9	7	7	7	79
대전시	행정동수	1	2	7	9	6	14	6	7	9	18	79
	충족	1	1									2
	미충족			6	12	17	12	9	7	7	7	77
울산시	행정동수			1	3	3	3	11	10	14	11	56
	충족	0	0	0	1	1						2
	미충족	0	0	1	2	2	3	11	10	14	11	54
세종시	행정동수					3	2	4			5	14
	충족											0
	미충족					3	2	4				14
경기도	행정동수	1		4	9	26	44	82	102	142	150	560
	충족				1			1				2
	미충족	1		4	8	26	44	81	102	142	150	558
강원도	행정동수	9	21	17	29	32	31	22	14	9	9	193
	충족	4	3	2	1							10
	미충족	5	18	15	28	32	31	22	14	9	9	183
충청북도	행정동수	3	18	16	31	24	15	15	11	13	7	153
	충족			2	1							3
	미충족	3	18	14	30	24	15	15	11	13	7	150
충청남도	행정동수	7	18	25	31	28	29	28	10	13	18	207
	충족			1	2							3
	미충족	7	18	24	29	28	29	28	10	13	18	204
전라북도	행정동수	51	66	48	24	19	8	9	9	5	2	241
	충족	9	7									16
	미충족	42	59	48	24	19	8	9	9	5	2	225
전라남도	행정동수	94	91	49	26	10	4	6	5	6	6	297
	충족	39	8	3	1							51
	미충족	55	83	46	25	10	4	6	5	6	6	246
경상북도	행정동수	40	69	61	54	34	22	12	13	12	15	332
	충족	2	2	3	3							10
	미충족	38	67	58	51	34	22	12	13	12	15	322
경상남도	행정동수	57	59	41	44	38	17	12	9	14	17	308
	충족	10	3	4	9	3	1					30
	미충족	47	56	37	35	35	16	12	9	14	17	278
제주도	행정동수		3	1	7	8	8	8	1	6	1	43
	충족		1									1
	미충족		2	1	7	8	8	8	1	6	1	42

출처 : 연구진 작성

[표 3-21] 새뜰마을사업 대상지 기존 선정지표 중 충족지역 현황 (물리환경 지표)

구분		신규주택 비율 (%)	슬레이트 지붕 비율 (%)	노후주택 비율 (%)	불량도로 접도율 (%)	과소필지 비율 (%)	빈집 비율 (%)
전국 (255개소)	최소값	0	0	70.37	50.06	4.15	0
	평균값	2.78	18.13	81.23	64.32	33.04	4.92
	최대값	10.85	83.41	99.00	100.00	79.24	21.65
서울시 (17개소)	최소값	0.35	0.45	0.45	0.45	0.45	0.45
	평균값	1.44	2.22	83.37	65.39	41.38	0.23
	최대값	3.34	11.11	96.83	84.71	57.44	1.82
부산시 (70개소)	최소값	0	2.19	71.50	50.20	10.67	0
	평균값	1.82	19.13	84.14	70.45	48.10	2.69
	최대값	10.85	83.41	99.00	100.00	79.24	21.65
대구시 (15개소)	최소값	0.80	2.21	72.82	50.06	10.58	0
	평균값	2.24	5.87	80.90	65.83	34.31	2.56
	최대값	6.72	11.89	91.50	85.74	48.06	7.35
인천시 (7개소)	최소값	0	1.74	74.97	50.75	32.49	0
	평균값	1.10	6.95	81.88	53.09	49.36	4.08
	최대값	4.60	21.55	91.45	57.44	65.91	7.70
광주시 (16개소)	최소값	0.73	0.29	71.84	51.16	12.62	0
	평균값	2.51	8.54	82.84	62.98	27.67	5.83
	최대값	5.57	37.00	93.91	89.58	43.45	16.99
대전시 (2개소)	최소값	0.20	8.07	84.65	50.59	33.30	1.34
	평균값	2.05	10.19	89.64	55.40	35.91	2.10
	최대값	3.90	12.32	94.63	60.20	38.52	2.86
울산시 (2개소)	최소값	0.90	2.30	84.37	52.04	18.25	0
	평균값	2.12	2.96	84.45	53.17	21.38	1.30
	최대값	3.34	3.62	84.53	54.30	24.51	2.60
세종시 (0개소)	최소값						
	평균값						
	최대값						
경기도 (2개소)	최소값	1.43	0	74.29	51.63	9.94	0
	평균값	2.08	3.21	79.41	61.61	14.71	0
	최대값	2.74	6.43	84.54	71.59	19.48	0
강원도 (10개소)	최소값	1.34	5.51	71.64	51.76	11.04	0
	평균값	2.52	25.55	78.92	57.54	25.50	3.31
	최대값	4.45	73.04	85.99	65.92	37.98	11.72
충청북도 (3개소)	최소값	2.26	2.89	76.55	52.23	35.17	0
	평균값	3.07	4.45	79.39	55.81	35.82	2.24
	최대값	4.29	7.52	81.70	59.93	36.83	3.84

구분		신규주택 비율 (%)	슬레이트 지붕 비율 (%)	노후주택 비율 (%)	불량도로 접도율 (%)	과소필지 비율 (%)	빈집 비율 (%)
충청남도 (3개소)	최소값	1.09	3.04	70.38	53.13	9.47	0
	평균값	3.41	4.53	79.33	57.00	27.09	1.68
	최대값	7.39	7.06	84.13	60.26	37.05	5.05
전라북도 (16개소)	최소값	0.47	1.95	70.37	51.20	13.24	0
	평균값	3.02	14.08	82.60	60.15	32.53	8.23
	최대값	7.79	48.48	93.35	72.28	42.42	19.68
전라남도 (51개소)	최소값	0.41	4.08	70.37	50.27	4.15	0
	평균값	4.24	34.32	78.61	64.68	19.04	9.33
	최대값	8.66	82.13	89.97	92.63	51.43	21.36
경상북도 (10개소)	최소값	2.19	0	71.19	50.64	6.26	0
	평균값	4.45	11.95	76.49	56.75	22.62	6.16
	최대값	7.91	41.68	82.81	62.50	40.01	17.58
경상남도 (30개소)	최소값	0.53	1.27	70.52	50.18	7.39	0
	평균값	3.62	18.01	77.95	61.94	23.51	6.03
	최대값	9.91	43.88	88.63	80.62	46.26	20.16
제주도 (1개소)	최소값	0.49	21.41	86.86	51.03	40.22	0
	평균값	0.49	21.41	86.86	51.03	40.22	0
	최대값	0.49	21.41	86.86	51.03	40.22	0

출처 : 연구진 작성

[표 3-22] 새뜰마을사업 대상지 충족지역 현황 (인구사회 지표)

구분		고령인구 비율 (%)	인구밀도 (인/ha)	기초생활 수급자 비율 (%)	주거급여자 비율 (%)	차상위 가구 비율 (%)
전국 (255개소)	최소값	8.84	0.08	0.60	0.55	0.21
	평균값	25.94	83.57	5.83	4.92	1.86
	최대값	51.75	374.69	25.82	24.32	9.68
서울시 (17개소)	최소값	0.45	0.45	0.45	0.45	0.45
	평균값	17.90	156.77	3.49	3.18	0.55
	최대값	24.80	374.69	9.81	8.42	0.89
부산시 (70개소)	최소값	11.78	1.41	1.50	1.33	0.26
	평균값	21.95	132.22	6.30	5.54	1.24
	최대값	31.02	293.02	25.82	24.32	3.25
대구시 (15개소)	최소값	13.35	29.05	1.18	0.91	0.44
	평균값	19.71	140.99	4.52	3.90	1.05
	최대값	25.78	335.55	8.54	7.54	1.68
인천시 (7개소)	최소값	15.51	18.40	1.30	1.12	0.35
	평균값	21.24	150.49	4.81	4.11	1.09
	최대값	30.05	321.02	8.94	8.26	1.99
광주시 (16개소)	최소값	16.80	0.62	2.99	2.63	1.08
	평균값	25.37	81.11	6.40	5.43	1.73
	최대값	38.34	157.20	12.14	10.70	2.69

구분		고령인구 비율 (%)	인구밀도 (인/ha)	기초생활 수급자 비율 (%)	주거급여자 비율 (%)	차상위 가구 비율 (%)
대전시 (2개소)	최소값	23.39	29.01	6.86	6.31	1.59
	평균값	27.26	36.85	9.59	8.46	1.80
	최대값	31.13	44.70	12.31	10.62	2.01
울산시 (2개소)	최소값	14.75	112.89	2.17	1.96	0.65
	평균값	18.13	126.41	3.35	3.12	0.80
	최대값	21.52	139.93	4.54	4.28	0.95
세종시 (0개소)	최소값					
	평균값					
	최대값					
경기도 (2개소)	최소값	8.84	8.04	0.60	0.55	0.25
	평균값	14.19	81.42	2.43	2.13	0.72
	최대값	19.54	154.80	4.26	3.71	1.20
강원도 (10개소)	최소값	17.12	0.08	3.36	2.96	0.93
	평균값	26.35	48.95	6.35	5.27	2.18
	최대값	38.10	127.38	8.48	6.64	5.80
충청북도 (3개소)	최소값	21.49	35.97	4.68	3.92	0.85
	평균값	24.86	49.60	5.57	4.93	1.10
	최대값	27.00	60.83	6.07	5.48	1.39
충청남도 (3개소)	최소값	20.77	0.75	3.49	2.66	0.70
	평균값	28.36	46.21	5.04	4.05	0.95
	최대값	38.47	70.01	5.85	5.09	1.41
전라북도 (16개소)	최소값	19.06	0.42	4.65	3.28	1.28
	평균값	28.22	42.08	7.85	6.76	2.30
	최대값	41.99	112.92	13.42	12.14	3.89
전라남도 (51개소)	최소값	14.16	0.19	2.52	1.94	0.87
	평균값	35.53	14.96	6.38	5.05	3.63
	최대값	51.02	142.51	12.74	10.08	9.68
경상북도 (10개소)	최소값	21.68	0.14	2.25	1.67	0.62
	평균값	30.37	23.72	5.20	4.21	2.89
	최대값	44.94	64.40	9.42	7.68	7.25
경상남도 (30개소)	최소값	10.45	0.26	1.09	0.84	0.22
	평균값	26.36	62.78	4.82	3.82	1.31
	최대값	51.75	201.58	8.33	6.92	3.52
제주도 (1개소)	최소값	22.21	101.54	8.60	8.37	1.11
	평균값	22.21	101.54	8.60	8.37	1.11
	최대값	22.21	101.54	8.60	8.37	1.11

출처 : 연구진 작성

3. 국비지원대상 선정방식의 주거취약지수 활용방안

1) 주거취약지수 적용에 의한 국비지원대상 선정의 한계

- (주거취약지수의 한계) 비교·분석이 가능한 공간범위를 취약지수 분석 단위로 결정함에 따라 세밀한 지역에 대한 분석에 한계
  - (분석단위) 전국 단위 비교·분석이 가능한 공간범위로 읍면동을 설정함에 따라 새뜰마을사업 대상지의 평균 범위를 초과하는 공간단위로 분석 수행
  - 이에 따라 읍면동 단위 쇠퇴지역의 경향은 파악할 수 있으나 사업의 구역계 범위를 설정할 수 있는 분석은 어려운 상황
  - (데이터) 정부차원에서 매년 조사·갱신하는 통계 데이터를 기초자료로 분석하였으나, 인구주택총조사의 경우 5년 단위로 분석하여, '빈집 지표'의 경우 시계열적 비교가 어려운 부분이 있음
- (선정과정 한계) 보다 세밀한 데이터를 활용하여 격자단위 분석을 수행할 경우, 사업구역단위 분석이 가능함에 따라 선정과정을 간소화 할 수 있었으나,
  - (선정단계 구분 필요) 주거취약지수를 활용한 본 선정과정의 경우 읍면동 단위 지역의 경향을 기반으로 지자체 현황 조사가 반드시 필요함에 따라 선정과정이 2단계로 진행될 필요

2) 국비지원을 위한 주거취약지수 활용방안

- 본 주거취약지수의 경우 사업대상지 선정을 위한 읍면동 단위 경향을 파악할 수 있는 기초자료로 활용이 가능할 것으로 판단되며,
  - 주거취약지수 점수 기준 상위 50% 이내 읍면동의 경우 가점을 부여하는 방안, 주거취약지수 점수 기준 상위 50% 이내 지역에만 지원 자격을 부여하는 방안 등 사업대상지 선정 과정에 다각도로 활용이 가능할 것으로 판단됨
  - 또한 주거취약지수에 따른 읍면동별 차등배점, 광역지자체별 쇠퇴현황 파악을 통한 지자체 지원 우선순위 결정 등에 활용 가능한 것으로 판단됨
  - 특히 본 주거취약지수를 통해 읍면동별 주거쇠퇴 순위를 파악할 수 있어 도시지역 새뜰마을사업 뿐만 아니라 향후 추진 또는 추진 중인 주거지 개선사업에 활용도 가능할 것으로 판단됨

- 국가 통계지표와 새뜰마을사업 대상지 현장조사 지표를 분리하여 활용
  - 주거취약지수로 국가통계를 활용할 경우, 읍면동 단위 지표는 양호하나 일부 마을만 취약지역인 경우 사업대상지 후보에서 제외될 수 있다는 한계에 대응하기 위해 국가통계자료를 활용한 주거취약지수를 보완할 수 있는 지자체 현장조사 결과를 반영할 수 있는 방안 마련 필요
  - 현행 정량지표, 정성지표 체계를 기본으로 중앙정부의 전국 단위 정량지표 분석을 통해 1차 선정대상을 제시하고, 2차 지표인 지자체 단위 현장조사 결과를 종합하여 사업대상지를 선정할 필요
  - 현행 지표 중 현장 확인으로 정확한 현황 파악이 가능한 '무허가주택 비율', '상하수도 설치 비율', '빈집 비율', '최저주거기준 미달가구 비율'을 지자체 단위 정량지표로 설정
  - 현행 정성지표 중 '지자체 의지', '주민참여 및 거버넌스 구축' 지표를 기본으로 공공주도의 사업특성을 반영하여 '행정역량', '중간지원조직 결합도' 지표를 추가 하고 현장 확인 지표의 경우 AHP 분석을 통해 지표별 가중치 산정

[표 3-23] 현장확인 지표(안)

구분	지표명	산출식 또는 평가기준	자료 확인
정량 지표	무허가주택 비율	무허가 주택 수 / 전체 주택수 × 100	현장 확인
	상하수도 설치 비율	상하수도 설치 주택수 / 전체 주택수 × 100	
	빈집 비율	빈집 수 / 전체 주택수 × 100	
	최저주거기준 미달가구 비율	최저주거기준 미달가구 수 / 전체 가구수 × 100	
정성 지표	지자체 참여의지	· 지방비 등 자체재원조달 계획, 자체사업, 부처 관련사업 및 민간자본 등 연계 노력 · 전담부서, 담당자 지정 노력 등	평가시 확인
	주민참여의지	· 주민역량강화, 주민의견수렴, 주민협정, 주민공동체 구성 등 추진 여부	
	행정역량	· 사업내용의 현실성에 기반한 종합재생사업 (사회경제+물리) 이해도	
	중간지원조직 결합도	· 지역의 사회·경제적단체 등과 연계한 거버넌스 구축 및 계획 * 도시재생지원센터, 지역자활센터, 사회복지기관, 마을만들기지원센터 등	

출처 : 연구진 작성

제4장 도시지역 새뜰마을사업 후보지 주거취약지수 현황

1. 주거취약지수 적용에 의한 분석개요

1) 주거취약지수 지표값 산정

- 제3장에서 제시한 '1차 현황지표'와 '2차 현장확인 지표' 중 '1차 현황지표'의 그룹에 지표별 가중치를 적용하여 주거취약지수 지표값 산정[28)]
- AHP 설문조사에서 도출된 '1차 현황지표' 가중치 0.39에 근거하여 1차 현장확인 지표의 가중치 값 총합을 40%으로 설정하고, 각 세부 지표별 가중치를 소수점 셋째자리에서 반올림하여 활용
  - (주거환경 그룹) '노후주택 비율'의 가중치는 6%, '슬레이트 지붕 비율'의 가중치는 4%, '빈집 비율'의 가중치는 6%
  - (기반시설 그룹) '신규주택 비율'의 가중치는 2%, '불량도로 접도율'의 가중치는 5%, '과소필지 비율'의 가중치는 3%
  - (인구사회 그룹) '고령인구 비율'의 가중치는 5%, '기초생활수급자 비율'의 가중치는 5%, '차상위계층 비율'의 가중치는 4%

28) 부록 AHP 설문조사 결과 참고

• 지표별 가중치를 반영하여 총점 90점 만점으로 지표별 배점

- 기 분석한 점수대안 1안(지표별 10점 배점) 등 점수대안과 비교를 위해 90점 만점 배점
- (주거환경 그룹) '노후주택 비율'의 점수는 13.5점, '슬레이트 지붕 비율'의 점수는 9점, '빈집 비율'의 점수는 13.5점 배점
- (기반시설 그룹) '신규주택 비율'의 점수는 4.5점, '불량도로 접도율'의 점수는 11.3점, '과소필지 비율'의 점수는 6.8점 배점
- (인구사회 그룹) '고령인구 비율'의 점수는 11.3점, '기초생활수급자 비율'의 점수는 11.3점, '차상위계층 비율'의 점수는 9.0점 배점

• 지표별 점수를 반영하여 지표별 배점구간 산정

- 점수배점 1안과 동일하게 배점구간을 10개 구간으로 구분
- 지표결과의 중간값이 5~6점대에 위치하도록 했으며, 구간의 최소-최대값은 지표결과의 최소-최대값을 고려
- 배점구간 등간격으로 구분하고 점수는 배점 점수를 10개 구간으로 분할
- 배점구간 간격과 최고-최소구간은 기 분석한 점수배점 1, 2, 3안과 동일한 구간을 활용
- [표 4-2] 배점을 활용하여 전국 읍면동 단위 점수 산정

[표 4-1] AHP 설문조사 결과를 반영한 점수배점 기준

구분	지표명	AHP 결과를 반영한 가중치	배점(점)
주거환경	노후주택 비율	6%	13.5
	슬레이트 지붕 비율	4%	9.0
	빈집 비율	6%	13.5
기반시설	신규주택 비율(공동주택 제외)	2%	4.5
	불량도로 접도율	5%	11.3
	과소필지 비율(60㎡ 이하)	3%	6.8
인구사회	고령인구 비율	5%	11.3
	기초생활수급자 비율	5%	11.3
	차상위계층 비율	4%	9.0
합계		**40%**	**90**

출처 : 연구진 작성

2) 주거취약지수 분석

- (분석방법) GIS 프로그램을 활용하여 전국 읍면동 단위 지표별 데이터를 활용하여 지역 점수 도출[29)]
- (분석내용) 전국 단위 일반현황, 도시-농촌지역간 비교, 사업 기선정지역 분석
  - 전국 단위 주거취약지수 현황
  - 도시지역과 농촌지역간 주거취약지수 분석

[표 4-2] AHP 설문조사 결과를 반영한 점수배점 및 배점구간 (단위: %, 점)

그룹	지표명	배점구간 이상	배점구간 미만	점수	지표명	배점구간 이상	배점구간 미만	점수	지표명	배점구간 이상	배점구간 미만	점수
주거 환경	노후 주택 비율		10	1.35	슬레이트 지붕 비율		3	0.9	빈집 비율		1	1.35
		10	20	2.70		3	6	1.8		2	3	2.70
		20	30	4.05		6	9	2.7		3	4	4.05
		30	40	5.40		9	12	3.6		4	5	5.40
		40	50	6.75		12	15	4.5		5	6	6.75
		50	60	8.10		15	18	5.4		6	7	8.10
		60	70	9.45		18	21	6.3		7	8	9.45
		70	80	10.80		21	24	7.2		8	9	10.80
		80	90	12.15		24	27	8.1		9	10	12.15
		90		13.50		27		9.0		10		13.50
기반 시설	신규 주택 비율		2	4.50	불량 도로 접도율		5	1.13	과소 필지 비율		3	0.68
		2	4	4.05		5	10	2.26		3	6	1.36
		4	6	3.60		10	15	3.39		6	9	2.04
		6	8	3.15		15	20	4.52		9	12	2.72
		8	10	2.70		20	25	5.65		12	15	3.40
		10	12	2.25		25	30	6.78		15	18	4.08
		12	14	1.80		30	35	7.91		18	21	4.76
		14	16	1.35		35	40	9.04		21	24	5.44
		16	18	0.90		40	45	10.17		24	27	6.12
		18		0.45		45		11.30		27		6.80
인구 사회	고령 인구 비율		4	1.13	기초 생활 수급자 비율		0.7	1.13	차상위 가구 비율		0.2	0.9
		4	8	2.26		0.7	1.4	2.26		0.2	0.4	1.8
		8	12	3.39		1.4	2.1	3.39		0.4	0.6	2.7
		12	16	4.52		2.1	2.8	4.52		0.6	0.8	3.6
		16	20	5.65		2.8	3.5	5.65		0.8	1	4.5
		20	24	6.78		3.5	4.2	6.78		1	1.2	5.4
		24	28	7.91		4.2	4.9	7.91		1.2	1.4	6.3
		28	32	9.04		4.9	5.6	9.04		1.4	1.6	7.2
		32	36	10.17		5.6	6.3	10.17		1.6	1.8	8.1
		36		11.30		6.3		11.30		1.8		9.0

출처 : 연구진 작성

29) 자료의 시점 일치를 위해 9개 지표의 가장 최신 시점인 2018년을 기준으로 분석하였으나, 인구주택총조사 자료를 활용하는 '빈집 비율' 지표는 5년 단위로 구축되는 자료로써 2016년 자료 활용

2. 주거취약지수 전국 읍면동 현황 분석

1) 전국 읍면동 단위 주거취약지수 현황 및 주거취약등급 설정

- (주거취약지수) 읍면동 단위 주거취약지수 분석 결과 상위 10% 지자체의 수는 총 348개, 평균값은 76.99점으로 나타남
  - 서울시, 울산시, 세종시, 경기도, 대구시, 대전시, 제주도의 경우 비교적 양호한 현황을 보이며, 전라도와 경상도, 부산시, 강원·충청지역은 비교적 열악

[표 4-3] 지자체 단위 주거취약지수 분석 결과 (단위: 개, 점)

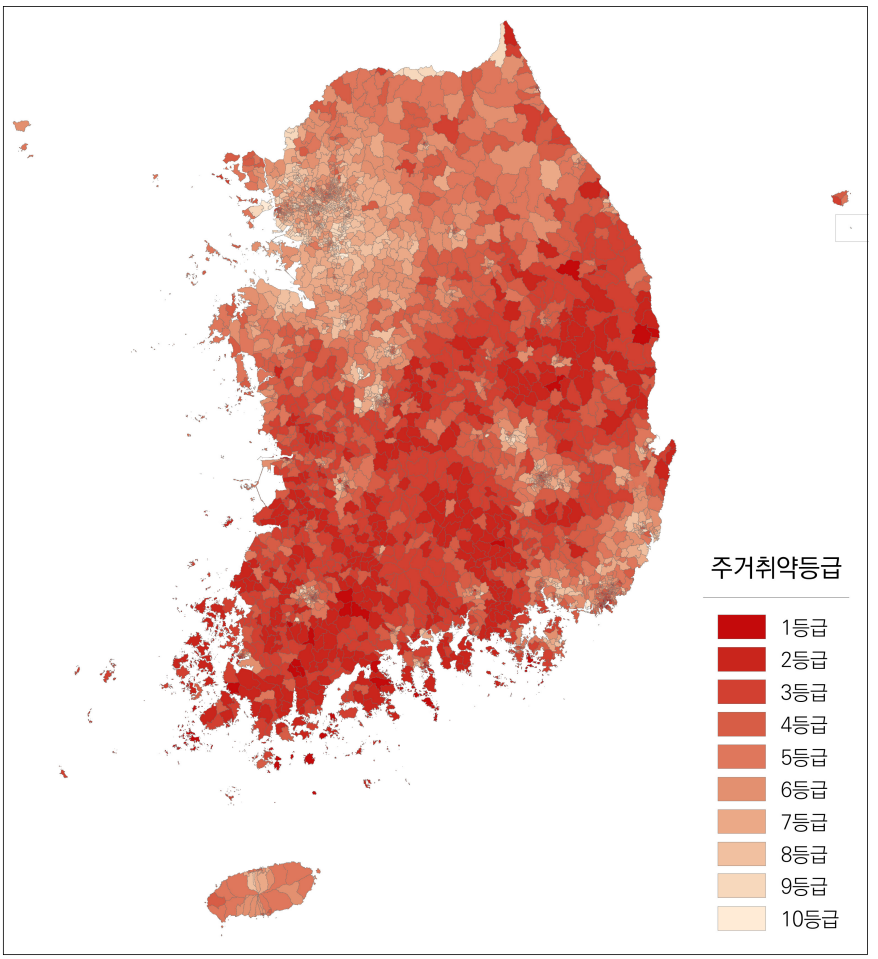
구분		열악									양호	합계
		상위 10%	~ 20%	~ 30%	~ 40%	~ 50%	~ 60%	~ 70%	~ 80%	~ 90%	~ 100%	
합계	행정동수	348	351	349	350	347	352	348	350	351	350	3,496
	평균값	76.99	69.99	63.81	57.35	51.10	45.14	39.76	34.68	28.68	19.29	48.66
서울시	행정동수			1	8	36	74	78	81	82	64	424
	평균값			62.06	56.76	50.25	44.95	39.55	34.57	28.84	21.01	35.95
부산시	행정동수	14	14	29	37	38	33	21	9	5	5	205
	평균값	78.61	69.09	63.73	57.45	51.43	45.29	39.62	35.59	27.57	18.90	53.05
대구시	행정동수	1	2	11	19	25	22	18	21	12	8	139
	평균값	73.53	70.49	62.35	57.08	51.13	44.63	39.73	34.90	28.83	21.21	44.67
인천시	행정동수	2	3	9	11	20	16	24	24	23	18	150
	평균값	75.78	70.14	63.12	57.64	50.79	44.65	39.48	34.72	28.16	17.36	40.24
광주시	행정동수	7	3	9	18	13	15	12	4	7	7	95
	평균값	77.40	71.43	62.97	57.15	51.53	45.77	39.95	34.34	27.91	20.37	49.08
대전시	행정동수	1	1	7	10	6	14	7	9	7	17	79
	평균값	73.99	67.39	63.28	56.86	50.67	45.21	40.25	34.09	28.10	17.76	40.22
울산시	행정동수			1	4	4	2	10	14	13	8	56
	평균값			60.92	56.78	50.24	45.78	39.54	34.92	28.91	21.15	35.89
세종시	행정동수					4	1	4		1	4	14
	평균값					51.02	48.03	39.98		26.85	16.35	36.02
경기도	행정동수		1	3	8	24	49	71	116	136	152	560
	평균값		71.05	61.35	56.64	50.91	44.73	39.57	34.79	28.63	18.66	31.60
강원도	행정동수	8	15	31	33	34	30	14	14	5	9	193
	평균값	77.40	69.80	63.97	57.41	50.96	45.99	39.90	35.03	30.06	17.21	51.87
충청북도	행정동수	12	16	22	26	19	16	15	10	12	5	153
	평균값	75.19	70.30	62.77	58.04	51.15	45.17	40.24	34.31	28.79	21.84	52.37
충청남도	행정동수	9	23	27	36	26	25	24	10	15	12	207
	평균값	75.57	69.27	63.98	57.53	51.41	44.70	40.70	35.01	28.50	19.63	50.80
전라북도	행정동수	57	62	50	27	13	6	13	8	2	3	241
	평균값	76.91	69.91	64.32	57.23	51.17	45.79	39.63	34.27	29.23	23.40	63.64
전라남도	행정동수	114	82	50	16	7	6	5	6	4	7	297
	평균값	77.56	70.28	64.24	57.56	52.17	45.52	38.92	34.17	28.19	18.11	67.39
경상북도	행정동수	56	69	60	50	31	18	11	14	9	14	332
	평균값	76.46	69.95	63.99	57.50	51.08	45.22	39.96	34.34	29.16	19.73	59.28
경상남도	행정동수	67	59	37	41	33	19	14	6	16	16	308
	평균값	76.72	70.13	63.79	57.05	51.33	45.77	40.34	34.82	29.39	19.92	58.78
제주도	행정동수		1	2	6	14	6	7	4	2	1	43
	평균값		67.64	65.53	56.98	51.72	44.70	39.86	32.82	27.30	21.66	46.96

출처 : 연구진 작성

• (주거취약등급) 주거취약지수 점수 기준 상위 10%, ~20%, ~30% 등 총 10개 구간으로 구분하여 주거취약등급으로 설정

- 주거취약지수 점수가 높은 지역을 1등급으로 설정하고 가장 낮은 점수를 받은 지역을 10등급으로 설정

- 등급은 1등급(상위 10% 이내), 2등급(~20%), 3등급(~30%), 4등급(~40%), 5등급(~50%), 6등급(~60%), 7등급(~70%), 8등급(~80%), 9등급(~90%), 10등급(~100%)으로 구분



[그림 4-1] 읍면동 단위 주거취약지수 분석 결과
출처 : 연구진 작성

2) 주거취약지수 적용에 따른 전국 등급별 주거환경 수준 비교

□ 물리적 환경 수준 비교

- 주거취약등급 1등급에서 10등급까지 각 등급별 물리환경 지표 비교
- 주거환경 그룹의 배점은 총 36점이며, 노후주택 비율 지표의 배점은 13.5점, 슬레이트 지붕 비율 지표의 배점은 9.0점, 빈집비율 지표의 배점은 13.5점임
  - 노후주택 비율 지표의 평균점수는 7.72점이며, 해당 점수는 6등급~7등급 사이에 위치함
  - 슬레이트 지붕 비율 지표의 평균점수는 4.22점이며, 해당 점수는 4등급~5등급 사이에 위치함
  - 빈집 비율 지표의 평균점수는 4.96점이며, 해당 점수는 4등급~5등급 사이에 위치함, 1등급의 평균점수는 지표배점인 13.5점에 근접함
  - 3개 지표 모두 등급이 높을수록 점수도 높은 경향을 보임
- 기반시설 그룹의 배점은 총 22.6점이며, 신규주택 비율 지표의 배점은 4.5점, 불량도로 접도율 지표의 배점은 11.3점, 과소필지 비율 지표의 배점은 6.8점임
  - 신규주택 비율 지표의 평균점수는 2.97점이며, 본 지표의 경우 등급간 점수의 격차가 크지 않음
  - 불량도로 접도율 지표의 평균 점수는 6.30점으로 해당 점수는 6등급~7등급 사이에 위치함

[표 4-4] 등급별 물리현황 지표 평균 점수 (단위: 점)

구분 (배점)		열악 1등급	2등급	3등급	4등급	5등급	6등급	7등급	8등급	9등급	양호 10등급	평균
주거환경 (36점)	노후주택 (13.5점)	10.18	9.23	9.14	9.09	8.92	8.44	7.69	6.85	5.19	2.46	7.72
	슬레이트 (9.0점)	8.23	7.61	5.94	5.16	4.05	3.22	2.62	2.29	1.94	1.18	4.22
	빈집 (13.5점)	12.56	11.12	8.16	5.57	3.67	2.35	1.85	1.54	1.44	1.37	4.96
기반시설 (22.6점)	신규주택 (4.5점)	3.26	2.87	2.90	3.00	3.00	3.24	3.14	2.99	2.60	2.69	2.97
	불량도로 (11.3점)	9.86	7.89	8.45	8.10	7.82	6.79	5.53	4.07	2.98	1.60	6.30
	과소필지 (6.8점)	3.71	3.79	4.29	4.33	4.31	4.27	4.07	3.77	3.35	2.47	3.84
평균(58.6점)		47.80	42.51	38.88	35.25	31.78	28.29	24.91	21.52	17.51	11.78	30.01

출처 : 연구진 작성

- 과소필지 비율 지표의 평균점수는 3.84점이며, 본 지표의 경우 4등급 지역의 가장 높은 점수를 보이고 있어, 주거환경이 취약하다고 꼭 과소필지가 많은 것이 아님을 알 수 있음

• 6개 지표의 전체 평균점수는 30.01점이며, 5등급과 6등급사이에 위치함

• 1등급의 평균점수는 47.80점, 10등급의 평균점수는 11.78점이고 등급간 점수차이는 5.29점에서 3.39점까지 분포

- 1등급과 2등급의 점수차는 5.29점이고 9등급과 10등급의 점수차는 5.73점이나, 2등급에서 8등급까지 등급간 점수차는 3점대로

- 주거여건 중 물리현황이 가장 양호한 지역과 가장 열악한 지역간 차이를 확인

□ 사회경제적 수준 비교분석

• 주거취약등급 1등급에서 10등급까지 각 등급별 사회경제 지표 비교

• 인구사회 그룹의 배점은 총 31.6점이며, 고령인구 비율 지표의 배점은 11.3점, 기초생활수급자 비율 지표의 배점은 11.3점, 차상위계층 비율 배점은 9.0점 임

- 고령인구 비율 지표의 평균점수는 6.63점이며, 해당 점수는 5등급~6등급 사이에 위치함

- 기초생활수급자 비율 지표의 평균점수는 6.67점이며, 해당 점수는 5등급~6등급 사이에 위치함

- 차상위계층 비율 지표의 평균 점수는 5.35점이며, 해당 점수는 5등급~6등급 사이에 위치함

- 3개 지표 모두 등급이 높을수록 점수도 높은 경향을 보임

• 3개 지표의 전체 평균점수는 18.65점이며, 5등급과 6등급사이에 위치함

• 1등급의 평균점수는 29.18점, 10등급의 평균점수는 7.51점이고 등급간 점수차이는 1.71점에서 3.66점까지 분포

- 1등급과 2등급의 점수차는 1.71점으로 사회경제적으로 1등급과 2등급 지역의 경우 사회경제적으로 비교적 유사한 경향을 보인다고 해석 가능

- 9등급과 10등급의 점수차는 3.66점으로 타 등급 대비 점수격차가 큰 경향을 확인

[표 4-5] 등급별 사회경제 지표 평균 점수 (단위: 점)

구분 (배점)		열악 1등급	2등급	3등급	4등급	5등급	6등급	7등급	8등급	9등급	양호 10등급	평균
인구사회 (31.6점)	고령인구 (11.3점)	10.76	10.22	8.84	7.73	6.66	5.69	4.98	4.51	3.91	3.05	6.63
	기초생활 (11.3점)	9.62	8.82	8.44	7.98	7.22	6.54	5.88	5.17	4.43	2.62	6.67
	차상위 (9.0점)	8.80	8.44	7.65	6.39	5.45	4.61	4.00	3.48	2.83	1.84	5.35
평균		29.18	27.48	24.93	22.10	19.32	16.84	14.85	13.16	11.17	7.51	18.65

출처 : 연구진 작성

3. 도시지역과 농촌지역 주거취약지수 비교분석

1) 분석개요

- 새뜰마을사업은 국가균형발전위위원회가 총괄하여 국비지원사업을 추진하고 있으나 도시지역은 국토교통부가, 농촌지역은 농림부가 주관하여 사업대상지 선정
- 새뜰마을사업 사업운영체계는 유사하지만 주거환경과 관련하여 밀도가 높은 도시지역과 달리 농촌지역은 주거밀도가 상대적으로 낮다는 특징이 있음
- 따라서 각 부처별로 새뜰마을사업 국비지원 후보지를 파악할 수 있도록 주거취약지수 현황을 도시지역과 농촌지역으로 구분하여 비교하고자 함
  - 전국 읍면동 중 도시지역인 동부, 농촌지역인 읍부 및 면부 지역의 지수 비교

2) 도시지역과 농촌지역 주거취약지수 분석

- AHP 설문조사 결과를 반영한 주거취약지수 분석을 동부, 읍무, 면부로 구분하여 분석 수행
  - 동부, 읍부, 면부로 구성하여 10등급으로 구분하고 평균값, 최대값, 최소값 분석
- 읍면동별 주거취약지수 분석 결과 동지역 평균 점수는 40.8점, 면지역 평균 점수는 62.1점, 읍지역 평균 점수는 50.8점으로 분석
  - 읍면동 지역 중 높은 쇠퇴도를 보이는 지역은 면지역으로, 비교적 도시적 형태를 지니며 인구도 일정 규모 이상인 읍에 비해 농·산·어촌에 가까운 면지역이 보다 높은 취약한 것으로 나타남

- 가장 평균점수가 높은 광역지자체는 전라남도 면지역으로 평균 72.6점을 기록하였으며, 평균점수가 가장 낮은 광역지자체는 세종시 동지역으로 16.3점에 그쳐 지역별 쇠퇴현황에 큰 차이가 있음을 확인

[표 4-6] 전국 읍면동별 주거쇠퇴지수 현황

구분		평균	최대	최소	개수
전국	합계	48.7	87.7	9.7	3,496
	동	40.8	87.7	9.7	2,084
	면	62.1	85.0	11.1	1,186
	읍	50.8	82.5	21.5	226
서울특별시	합계	36.0	62.1	14.0	424
	동	36.0	62.1	14.0	424
부산광역시	합계	53.1	86.6	14.0	205
	동	53.2	86.6	14.0	200
	면	53.6	55.7	51.5	2
	읍	41.8	51.9	27.3	3
대구광역시	합계	44.7	73.5	19.4	139
	동	44.6	73.5	19.4	130
	면	51.7	60.7	40.0	5
	읍	39.4	49.4	35.0	4
인천광역시	합계	40.2	75.8	10.2	150
	동	38.6	75.8	10.2	130
	면	50.9	63.8	39.7	19
	읍	56.6	56.6	56.6	1
광주광역시	합계	49.1	80.9	16.5	95
	동	49.1	80.9	16.5	95
대전광역시	합계	40.2	74.0	10.8	79
	동	40.2	74.0	10.8	79
울산광역시	합계	35.9	60.9	14.2	56
	동	34.8	60.9	14.2	44
	면	46.3	56.8	33.8	7
	읍	30.8	37.4	23.9	5
세종특별자치시	합계	36.0	53.9	10.8	14
	동	16.3	20.3	10.8	4
	면	44.3	53.9	26.9	9
	읍	40.2	40.2	40.2	1
경기도	합계	31.6	71.1	9.7	560
	동	29.8	71.1	9.7	420
	면	38.2	57.1	11.1	104
	읍	34.1	54.1	21.5	36
강원도	합계	51.9	83.9	13.1	193
	동	51.0	83.9	19.6	74
	면	52.2	75.1	13.1	95
	읍	53.3	81.6	34.1	24
충청북도	합계	52.4	77.3	19.9	153
	동	41.1	62.3	19.9	51
	면	59.9	77.3	30.5	87
	읍	46.7	59.5	25.7	15

구분		평균	최대	최소	개수
충청남도	합계	50.8	78.0	10.4	207
	동	36.9	63.0	10.4	46
	면	56.0	78.0	15.6	136
	읍	48.1	74.4	25.0	25
전라북도	합계	63.6	86.6	22.4	241
	동	54.2	86.6	22.4	82
	면	69.1	81.0	46.7	144
	읍	62.5	76.4	46.2	15
전라남도	합계	67.4	87.7	14.2	297
	동	54.3	87.7	14.2	68
	면	72.6	85.0	55.0	196
	읍	63.5	79.4	39.2	33
경상북도	합계	59.3	82.5	10.8	332
	동	44.1	66.8	10.8	94
	면	67.0	81.8	27.3	202
	읍	55.9	82.5	30.5	36
경상남도	합계	58.8	84.6	10.2	308
	동	45.1	74.4	10.2	112
	면	68.0	84.6	30.9	175
	읍	54.8	75.3	25.3	21
제주특별자치도	합계	47.0	67.6	21.7	43
	동	45.0	66.8	21.7	31
	면	55.1	67.6	44.2	5
	읍	49.8	53.9	46.7	7

출처 : 연구진 작성

[표 4-7] 등급별 읍면동 주거쇠퇴지수 현황

등급	구분	동	면	읍	합계
전체	평균	40.8	62.1	50.8	
	최대	87.7	85.0	82.5	
	최소	9.7	11.1	21.5	
	개수	2,084	1,186	226	3,496
1등급	평균	78.4	76.7	76.9	
	최대	87.7	85.0	82.5	
	최소	73.1	73.1	73.7	
	개수	54	281	13	348
2등급	평균	69.4	70.1	69.8	
	최대	72.6	73.1	72.8	
	최소	67.0	67.0	67.0	
	개수	55	275	21	351
3등급	평균	63.5	64.0	64.0	
	최대	66.8	66.8	66.7	
	최소	60.7	60.9	60.9	
	개수	136	185	28	349
4등급	평균	57.1	57.6	57.5	
	최대	60.7	60.7	60.7	
	최소	54.4	54.3	54.4	
	개수	174	144	32	350

등급	구분	동	면	읍	합계
5등급	평균	50.9	51.5	51.5	
	최대	54.2	54.3	54.1	
	최소	48.1	48.3	48.1	
	개수	216	95	36	347
6등급	평균	45.1	45.1	46.1	
	최대	48.1	48.0	48.0	
	최소	42.4	42.6	43.3	
	개수	254	76	22	352
7등급	평균	39.7	40.2	40.0	
	최대	42.4	42.4	42.4	
	최소	37.2	37.7	37.4	
	개수	272	49	27	348
8등급	평균	34.6	34.7	35.1	
	최대	37.2	37.2	37.2	
	최소	32.0	32.3	32.3	
	개수	289	43	18	350
9등급	평균	28.6	29.4	28.7	
	최대	31.8	31.8	31.8	
	최소	24.8	24.8	25.0	
	개수	301	25	25	351
10등급	평균	19.4	16.4	23.5	
	최대	24.8	23.9	24.6	
	최소	9.7	11.1	21.5	
	개수	333	13	4	350

출처 : 연구진 작성

3) 도시지역과 농촌지역 주거환경 수준 비교 분석

□ 물리환경 수준 비교

- 물리환경 지표 6개(노후주택 비율, 슬레이트 지붕 비율, 불량도로 접도율, 과소필지 비율)의 동지역 평균 점수를 각 등급별로 살펴본 결과 면, 읍지역보다 물리적으로 열악한 것으로 나타남
  - 동, 면, 읍지역 모두 10등급에서 1등급으로 갈수록 물리적 현황은 열악

[표 4-8] 등급별 읍면동 물리환경 평균점수

구분	열악									양호	평균
	1등급	2등급	3등급	4등급	5등급	6등급	7등급	8등급	9등급	10등급	
동	50.95	44.49	39.83	36.44	32.41	28.78	25.12	21.73	17.42	11.73	25.69
면	47.23	42.12	38.04	33.59	30.24	26.35	23.52	19.39	17.58	11.79	37.25
읍	46.99	42.46	39.76	36.18	32.01	29.46	25.27	23.13	18.50	15.40	31.84
평균	47.80	42.51	38.88	35.25	31.78	28.29	24.91	21.52	17.51	11.78	30.01

출처 : 연구진 작성

[표 4-9] 등급별 읍면동 물리환경 지표 현황

등급	구분	동	면	읍	합계
전체	평균	25.7	37.3	31.8	30.0
	최대	58.6	53.4	50.9	58.6
	최소	5.9	7.9	13.5	5.9
	개수	2,084	1,186	226	3,496
1등급	평균	51.0	47.2	47.0	47.8
	최대	58.6	53.4	50.9	58.6
	최소	41.5	41.5	43.3	41.5
	개수	54	281	13	348
2등급	평균	44.5	42.1	42.5	42.5
	최대	52.8	49.4	49.4	52.8
	최소	37.9	36.1	36.8	36.1
	개수	55	275	21	351
3등급	평균	39.8	38.0	39.8	38.9
	최대	52.1	46.7	47.1	52.1
	최소	31.8	30.7	33.8	30.7
	개수	136	185	28	349
4등급	평균	36.4	33.6	36.2	35.2
	최대	47.6	46.7	43.7	47.6
	최소	27.3	25.4	29.5	25.4
	개수	174	144	32	350
5등급	평균	32.4	30.2	32.0	31.8
	최대	45.1	43.7	38.3	45.1
	최소	21.6	23.7	20.1	20.1
	개수	216	95	36	347
6등급	평균	28.8	26.3	29.5	28.3
	최대	40.6	39.5	33.2	40.6
	최소	17.8	19.8	26.6	17.8
	개수	254	76	22	352
7등급	평균	25.1	23.5	25.3	24.9
	최대	36.1	34.0	30.7	36.1
	최소	12.4	17.1	19.2	12.4
	개수	272	49	27	348
8등급	평균	21.7	19.4	23.1	21.5
	최대	32.7	24.6	30.2	32.7
	최소	9.9	15.3	16.2	9.9
	개수	289	43	18	350
9등급	평균	17.4	17.6	18.5	17.5
	최대	26.8	23.0	24.1	26.8
	최소	7.9	9.9	13.8	7.9
	개수	301	25	25	351
10등급	평균	11.7	11.8	15.4	11.8
	최대	19.6	18.7	17.8	19.6
	최소	5.9	7.9	13.5	5.9
	개수	333	13	4	350

출처 : 연구진 작성

[표 4-10] 등급별 읍면동 물리환경 지표 점수 현황

등급		동	면	읍	총합계
전체	노후주택	7.57	7.95	7.90	7.72
	슬레이트	2.37	7.10	6.21	4.22
	빈집	2.27	9.74	4.70	4.96
	신규주택	3.45	2.26	2.29	2.97
	불량도로	5.78	7.09	6.96	6.30
	과소필지	4.25	3.11	3.79	3.84
	합계	25.69	37.25	31.84	30.01
1등급	노후주택	11.80	9.87	10.18	10.18
	슬레이트	7.38	8.39	8.17	8.23
	빈집	10.43	12.99	12.25	12.56
	신규주택	4.23	3.09	3.01	3.26
	불량도로	11.03	9.62	10.08	9.86
	과소필지	6.08	3.27	3.30	3.71
	합계	50.95	47.23	46.99	47.80
2등급	노후주택	11.19	8.78	9.90	9.23
	슬레이트	5.25	8.03	8.31	7.61
	빈집	7.09	12.13	8.49	11.12
	신규주택	4.16	2.59	3.15	2.87
	불량도로	10.46	7.30	8.82	7.89
	과소필지	6.33	3.28	3.79	3.79
	합계	44.49	42.12	42.46	42.51
3등급	노후주택	11.07	7.73	9.06	9.14
	슬레이트	4.20	6.98	7.49	5.94
	빈집	4.41	10.99	7.71	8.16
	신규주택	4.03	2.09	2.78	2.90
	불량도로	10.22	7.11	8.68	8.45
	과소필지	5.91	3.14	4.03	4.29
	합계	39.83	38.04	39.76	38.88
4등급	노후주택	10.65	7.24	8.90	9.09
	슬레이트	3.68	6.54	7.00	5.16
	빈집	3.19	8.42	5.74	5.57
	신규주택	3.91	1.93	2.85	3.00
	불량도로	9.44	6.53	7.87	8.10
	과소필지	5.57	2.94	3.80	4.33
	합계	36.44	33.59	36.18	35.25

등급		동	면	읍	총합계
5등급	노후주택	10.20	6.34	8.10	8.92
	슬레이트	2.85	5.87	6.43	4.05
	빈집	2.13	7.19	3.64	3.67
	신규주택	3.86	1.38	2.18	3.00
	불량도로	8.33	6.65	7.78	7.82
	과소필지	5.04	2.81	3.89	4.31
	합계	32.41	30.24	32.01	31.78
6등급	노후주택	9.12	6.29	7.98	8.44
	슬레이트	2.08	6.11	6.38	3.22
	빈집	1.80	4.28	2.03	2.35
	신규주택	3.79	1.60	2.48	3.24
	불량도로	7.27	5.14	6.83	6.79
	과소필지	4.71	2.92	3.77	4.27
	합계	28.78	26.35	29.46	28.29
7등급	노후주택	8.04	6.14	7.05	7.69
	슬레이트	1.87	5.62	4.73	2.62
	빈집	1.59	3.09	2.25	1.85
	신규주택	3.57	1.37	2.05	3.14
	불량도로	5.76	4.22	5.61	5.53
	과소필지	4.30	3.08	3.58	4.07
	합계	25.12	23.52	25.27	24.91
8등급	노후주택	7.09	5.62	6.08	6.85
	슬레이트	1.78	4.60	4.80	2.29
	빈집	1.42	1.98	2.48	1.54
	신규주택	3.34	1.23	1.60	2.99
	불량도로	4.23	2.84	4.52	4.07
	과소필지	3.88	3.12	3.66	3.77
	합계	21.73	19.39	23.13	21.52
9등급	노후주택	5.27	4.43	4.97	5.19
	슬레이트	1.60	4.21	3.78	1.94
	빈집	1.37	2.16	1.51	1.44
	신규주택	2.88	0.94	0.90	2.60
	불량도로	2.94	2.94	3.48	2.98
	과소필지	3.35	2.91	3.86	3.35
	합계	17.42	17.58	18.50	17.51
10등급	노후주택	2.45	2.39	4.05	2.46
	슬레이트	1.14	1.80	2.25	1.18
	빈집	1.37	1.35	1.35	1.37
	신규주택	2.71	2.94	0.68	2.69
	불량도로	1.58	1.74	2.83	1.60
	과소필지	2.48	1.57	4.25	2.47
	합계	11.73	11.79	15.40	11.78

출처 : 연구진 작성

- 광역지자체별 물리환경 지표의 경우 전라남도 면지역 점수가 44.19점으로 물리적 여건이 가장 열악하며, 세종시 동지역은 10.76점으로 가장 열악하지 않은 지역으로 확인

[표 4-11] 광역지자체별 읍면동 물리환경 지표 현황

구분	동	면	읍	평균
서울특별시	22.81			22.81
부산광역시	35.15	29.21	24.96	34.94
대구광역시	26.54	33.36	23.62	26.70
인천광역시	24.06	29.93	32.47	24.86
광주광역시	29.62			29.62
대전광역시	24.42			24.42
울산광역시	24.48	29.04	21.11	24.75
세종특별자치시	10.76	25.59	27.53	21.49
경기도	18.63	21.04	21.00	19.23
강원도	30.68	30.39	32.73	30.79
충청북도	25.67	35.60	30.19	31.76
충청남도	24.04	32.70	30.12	30.47
전라북도	32.71	40.40	37.61	37.61
전라남도	34.94	44.19	39.13	41.51
경상북도	27.13	40.40	35.13	36.07
경상남도	30.09	42.91	36.47	37.81
제주특별자치도	29.00	37.54	32.65	30.59
평균	25.69	37.25	31.84	30.01

출처 : 연구진 작성

□ 사회경제적 수준 비교분석

- 사회경제 지표 3개(고령인구 비율, 기초생활수급자 비율, 차상위계층 비율)의 동지역 평균 점수는 15.06점, 면지역 평균 점수는 24.88점, 읍지역 평균 점수는 18.99점으로 면지역이 동, 읍지역보다 열악한 것으로 나타남
  - 동, 면, 읍지역 모두 10등급에서 1등급으로 갈수록 사회경제적 현황은 열악

[표 4-12] 등급별 읍면동 사회경제 지표 평균점수

구분	열악									양호	평균
	1등급	2등급	3등급	4등급	5등급	6등급	7등급	8등급	9등급	10등급	
동	27.47	24.95	23.63	20.70	18.47	16.28	14.54	12.92	11.20	7.62	15.06
면	29.48	28.00	26.00	23.97	21.21	18.76	16.66	15.34	11.78	4.57	24.88
읍	29.95	27.29	24.19	21.37	19.44	16.66	14.77	11.96	10.20	8.13	18.99
평균	29.18	27.48	24.93	22.10	19.32	16.84	14.85	13.16	11.17	7.51	18.65

출처 : 연구진 작성

[표 4-13] 등급별 읍면동 사회경제 지표 현황 (단위 : 점)

등급	구분	동	면	읍	합계
전체	평균	15.06	24.88	18.99	18.65
	최대	31.60	31.60	31.60	31.60
	최소	3.16	3.16	6.32	3.16
	개수	2,084	1,186	226	3,496
1등급	평균	27.47	29.48	29.95	29.18
	최대	31.60	31.60	31.60	31.60
	최소	20.09	21.89	27.08	20.09
	개수	54	281	13	348
2등급	평균	24.95	28.00	27.29	27.48
	최대	30.47	31.60	31.60	31.60
	최소	14.23	21.22	20.55	14.23
	개수	55	275	21	351
3등급	평균	23.63	26.00	24.19	24.93
	최대	29.34	31.60	29.34	31.60
	최소	9.71	16.70	18.96	9.71
	개수	136	185	28	349
4등급	평균	20.70	23.97	21.37	22.10
	최대	28.21	31.60	25.95	31.60
	최소	9.25	11.51	14.67	9.25
	개수	174	144	32	350
5등급	평균	18.47	21.21	19.44	19.32
	최대	28.21	29.34	29.34	29.34
	최소	8.58	10.38	14.90	8.58
	개수	216	95	36	347
6등급	평균	16.28	18.76	16.66	16.84
	최대	27.08	24.61	20.99	27.08
	최소	7.45	8.58	11.51	7.45
	개수	254	76	22	352
7등급	평균	14.54	16.66	14.77	14.85
	최대	27.08	23.48	21.22	27.08
	최소	5.42	7.45	7.45	5.42
	개수	272	49	27	348
8등급	평균	12.92	15.34	11.96	13.16
	최대	25.05	20.99	18.06	25.05
	최소	4.29	9.71	6.32	4.29
	개수	289	43	18	350
9등급	평균	11.20	11.78	10.20	11.17
	최대	22.79	18.98	14.67	22.79
	최소	3.16	4.29	6.32	3.16
	개수	301	25	25	351
10등급	평균	7.62	4.57	8.13	7.51
	최대	15.13	8.58	10.38	15.13
	최소	3.16	3.16	6.32	3.16
	개수	333	13	4	350

출처 : 연구진 작성

[표 4-14] 등급별 읍면동 사회경제 지표 점수 현황 (단위 : 점)

	행 레이블	동	면	읍	합계
전체	고령인구	4.84	9.84	6.40	6.63
	기초생활	6.14	7.58	6.81	6.67
	차상위	4.09	7.47	5.79	5.35
	합계	15.06	24.88	18.99	18.65
1등급	고령인구	8.75	11.17	10.34	10.76
	기초생활	10.36	9.44	10.60	9.62
	차상위	8.37	8.87	9.00	8.80
	합계	27.47	29.48	29.95	29.18
2등급	고령인구	7.36	10.86	9.36	10.22
	기초생활	9.92	8.53	9.74	8.82
	차상위	7.67	8.61	8.19	8.44
	합계	24.95	28.00	27.29	27.48
3등급	고령인구	7.14	10.27	7.63	8.84
	기초생활	9.62	7.57	8.43	8.44
	차상위	6.88	8.15	8.13	7.65
	합계	23.63	26.00	24.19	24.93
4등급	고령인구	6.16	9.77	7.10	7.73
	기초생활	8.89	7.02	7.38	7.98
	차상위	5.64	7.18	6.89	6.39
	합계	20.70	23.97	21.37	22.10
5등급	고령인구	5.68	8.96	6.43	6.66
	기초생활	7.79	6.02	6.91	7.22
	차상위	5.00	6.23	6.10	5.45
	합계	18.47	21.21	19.44	19.32
6등급	고령인구	5.09	7.75	5.55	5.69
	기초생활	6.81	5.74	6.16	6.54
	차상위	4.38	5.27	4.95	4.61
	합계	16.28	18.76	16.66	16.84
7등급	고령인구	4.58	7.08	5.19	4.98
	기초생활	6.04	5.19	5.48	5.88
	차상위	3.92	4.39	4.10	4.00
	합계	14.54	16.66	14.77	14.85
8등급	고령인구	4.22	6.62	4.27	4.51
	기초생활	5.25	4.86	4.65	5.17
	차상위	3.45	3.85	3.05	3.48
	합계	12.92	15.34	11.96	13.16
9등급	고령인구	3.80	5.47	3.66	3.91
	기초생활	4.54	3.75	3.84	4.43
	차상위	2.86	2.56	2.70	2.83
	합계	11.20	11.78	10.20	11.17
10등급	고령인구	3.09	2.00	2.83	3.05
	기초생활	2.67	1.39	2.83	2.62
	차상위	1.86	1.18	2.48	1.84
	합계	7.62	4.57	8.13	7.51

출처 : 연구진 작성

- 광역지자체별 사회경제 지표의 경우 전라북도 면지역 점수가 28.74점으로 사회경제적 여건이 가장 열악하며, 세종시 동지역은 5.59점으로 양호한 지역으로 확인
  - 전라북도의 경우 평균정수가 26.03점으로 광역지자체 중 가장 높은 점수를 기록했으며, 울산시는 평균 11.14점으로 가장 낮은 점수를 기록

[표 4-15] 광역지자체별 읍면동 사회경제 지표 현황 (단위 : 점)

구분	동	면	읍	평균
서울특별시	13.14			13.14
부산광역시	18.06	24.38	16.85	18.11
대구광역시	18.02	18.37	15.80	17.96
인천광역시	14.49	20.95	24.15	15.37
광주광역시	19.46			19.46
대전광역시	15.79			15.79
울산광역시	10.33	17.22	9.71	11.14
세종특별자치시	5.59	18.71	12.64	14.53
경기도	11.13	17.13	13.06	12.37
강원도	20.36	21.77	20.58	21.08
충청북도	15.48	24.32	16.55	20.61
충청남도	12.82	23.30	18.02	20.34
전라북도	21.48	28.74	24.91	26.03
전라남도	19.37	28.39	24.36	25.88
경상북도	16.93	26.57	20.74	23.21
경상남도	15.00	25.10	18.35	20.97
제주특별자치도	16.01	17.56	17.15	16.37
평균	15.06	24.88	18.99	18.65

출처 : 연구진 작성

4. 소결

□ 주거취약지수 및 주거취약등급 도출

- AHP 설문조사에서 도출된 지표별 가중치를 활용하여 그룹별, 지표별 가중치를 산정하여 90점 만점을 기준으로 지표별 배점 수행
  - (주거환경 그룹) '노후주택 비율'의 점수는 13.5점, '슬레이트 지붕 비율'의 점수는 9점, '빈집 비율'의 점수는 13.5점 배점
  - (기반시설 그룹) '신규주택 비율'의 점수는 4.5점, '불량도로 접도율'의 점수는 11.3점, '과소필지 비율'의 점수는 6.8점 배점

- (인구사회 그룹) '고령인구 비율'의 점수는 11.3점, '기초생활수급자 비율'의 점수는 11.3점, '차상위계층 비율'의 점수는 9.0점 배점

• 전국 읍면동 단위 데이터를 활용하여 주거취약지수를 분석하였으며, 점수가 높은 순으로 1등급에서 10등급까지 설정

- 등급별 약 350개 내외의 읍면동이 해당되며 등급간 점수차이는 약 6점 내외임

[표 4-16] 주거취약등급 행정동수 및 평균값

구분		열악									양호	합계
		1등급	2등급	3등급	4등급	5등급	6등급	7등급	8등급	9등급	10등급	
합계	행정동수	348	351	349	350	347	352	348	350	351	350	3,496
	평균값	76.99	69.99	63.81	57.35	51.10	45.14	39.76	34.68	28.68	19.29	48.66

출처 : 연구진 작성

□ 주거취약등급별 주거환경 수준 비교

• 물리현황 지표인 주거환경 그룹의 3개 지표(노후주택 비율, 슬레이트 지붕 비율, 빈집 비율)는 등급이 높을수록 점수가 높은 경향을 보였으나,

• 기반시설 그룹 지표의 경우 3개 지표(신규주택 비율, 불량도로 비율, 과소필지 비율) 중 2개 지표(신규주택 비율, 과소필지 비율)는 등급과 점수간 큰 상관관계가 없었음

- 열악한 지역일수록 신규주택 비율이 높거나, 과소필지 비율이 높다고 단정 할 수 없음을 확인

• 사회경제 지표인 인구사회 그룹의 3개 지표(고령인구 비율, 기초생활수급자 비율, 차상위계층 비율)는 등급이 높을수록 점수가 높은 경향을 확인

- 이는 본 주거취약등급이 높을수록 소외계층이 더 많이 거주하고 있음을 확인

[표 4-17] 등급별 물리·사회경제 지표 평균 점수 (단위: 점)

구분 (배점)		열악									양호	평균
		1등급	2등급	3등급	4등급	5등급	6등급	7등급	8등급	9등급	10등급	
주거환경 (36점)	노후주택 (13.5점)	10.18	9.23	9.14	9.09	8.92	8.44	7.69	6.85	5.19	2.46	7.72
	슬레이트 (9.0점)	8.23	7.61	5.94	5.16	4.05	3.22	2.62	2.29	1.94	1.18	4.22
	빈집 (13.5점)	12.56	11.12	8.16	5.57	3.67	2.35	1.85	1.54	1.44	1.37	4.96
기반시설 (22.6점)	신규주택 (4.5점)	3.26	2.87	2.90	3.00	3.00	3.24	3.14	2.99	2.60	2.69	2.97
	불량도로 (11.3점)	9.86	7.89	8.45	8.10	7.82	6.79	5.53	4.07	2.98	1.60	6.30

구분 (배점)		열악 1등급	2등급	3등급	4등급	5등급	6등급	7등급	8등급	9등급	양호 10등급	평균
	과소필지 (6.8점)	3.71	3.79	4.29	4.33	4.31	4.27	4.07	3.77	3.35	2.47	3.84
물리환경 지표 평균 (58.6점)		47.80	42.51	38.88	35.25	31.78	28.29	24.91	21.52	17.51	11.78	30.01
인구사회 (31.6점)	고령인구 (11.3점)	10.76	10.22	8.84	7.73	6.66	5.69	4.98	4.51	3.91	3.05	6.63
	기초생활 (11.3점)	9.62	8.82	8.44	7.98	7.22	6.54	5.88	5.17	4.43	2.62	6.67
	차상위 (9.0점)	8.80	8.44	7.65	6.39	5.45	4.61	4.00	3.48	2.83	1.84	5.35
사회경제 지표 평균 (31.6점)		29.18	27.48	24.93	22.10	19.32	16.84	14.85	13.16	11.17	7.51	18.65

출처 : 연구진 작성

□ 도시지역과 농촌지역의 주거취약지수 비교

- 새뜰마을사업이 도시지역과 농촌지역이 대상임에 따라 동지역과 읍·면지역 비교
- 분석 결과 면지역 점수가 62.1점으로 동지역(40.8점), 읍지역(50.8)보다 주거취약도가 높은 경향을 확인
  - 광역단위에서는 전라남도 면지역이 72.6점으로 가장 점수가 높으며, 세종시 동 지역이 16.3점으로 가장 낮은 점수를 기록

[표 4-18] 전국 읍면동별 주거쇠퇴지수 현황

구분		평균	최대	최소	개수
전국	합계	48.7	87.7	9.7	3,496
	동	40.8	87.7	9.7	2,084
	면	62.1	85.0	11.1	1,186
	읍	50.8	82.5	21.5	226

출처 : 연구진 작성

- 물리환경 지표의 전체 평균점수의 경우 면지역이 37.2점으로 가장 높았으나, 1등급 지역의 경우 동 지역 점수가 51.0점으로 가장 높은 점수를 기록
  - 광역지자체별로 살펴보면 전라남도 면지역 점수가 44.19점으로 가장 높았으며, 세종시 동지역이 10.76점으로 가장 낮은 점수를 기록
- 사회경제 지표의 전체 평균점수의 경우 면지역이 24.88점으로 가장 높으며, 읍면동지역 모두 주거취약등급이 높을수록 점수가 높음을 확인
  - 1등급 지역의 경우 읍지역 점수가 29.95점으로 가장 높았으며,
  - 광역지자체별로 살펴보면 전라북도 면지역 점수가 28.74점으로 가장 높았으며, 세종시 동지역이 5.59점으로 가장 낮은 점수를 기록

제5장 국비지원체계 및 정책 개선 방안

1. 국비지원체계 개선 방안

1) 하향식(Top-down)과 상향식(Bottom-up) 방식이 결합된 지원 대상 선정

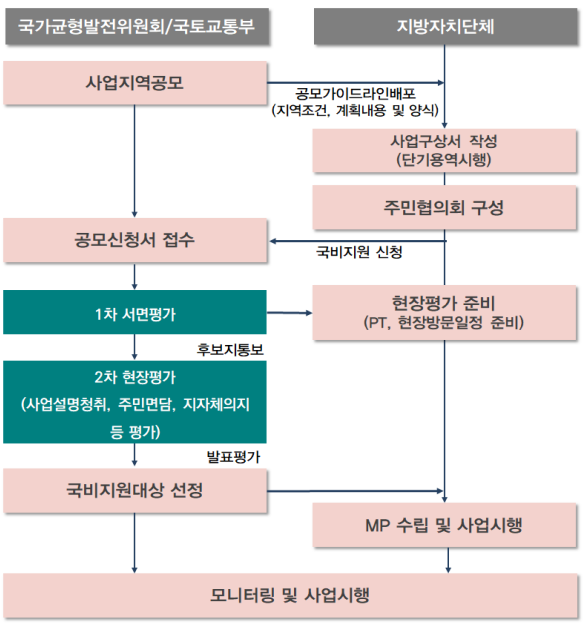
- 2015년 새뜰마을사업 지원정책이 시작된 이후 국비지원은 공모방식을 통해 대상지를 선정
- 특히 주민공동체를 중시하는 마을만들기 사업의 개념이 반영된 새뜰마을사업은 주민참여도, 행정전담조직의 노력 등 지역역량 차이가 사업성과에도 영향을 미치는 것으로 나타나 국비지원사업 선정평가 기준도 지역역량 비중을 높임
  - 2015년에는 물리적 쇠퇴도를 평가하는 정량지표 60%, 지역역량을 평가하는 정성지표 40%의 비중으로 대상지를 선정하였으나 이후 정량지표 50%, 정성지표 50%로 지역역량을 평가하는 기준이 높아짐
- 그러나 최근 국비지원사업에 대한 지방자치단체의 과열된 경쟁으로 마을단위의 종합적인 주거복지 정책인 새뜰사업의 취지와 달리 정성평가에 반영되는 계획서의 수준을 높이는 데 치중하는 경향이 높아지고 있는 실정
  - 일부 지역은 도시재생사업 공모에 탈락된 지역을 그대로 새뜰마을사업 공모로 신청하기도 하며, 지방자치단체에서 후보지에 대한 면밀한 검토 없이 양호한 지역임에도 불구하고 공모사업에 신청하는 경우도 나타남

- 4개년도에 걸쳐 선정한 새뜰마을사업 대상지 현황과 전국 주거취약지수 분석결과 새뜰마을사업 대상지가 전국 주거취약지수 순위와 정합성을 확보할 수 있다는 결과 도출

- 따라서 새뜰마을사업 공모에 투입되는 행정력과 예산을 최소화하고 새뜰마을사업 정책취지에 부합하기 위하여 주거취약지수를 활용한 국비지원 대상지 선정방식으로 전환할 수 있는 방안 마련

  - (중앙정부) 물리적, 사회경제적 지표를 결합한 주거취약지수를 전국 읍면동 단위로 분석한 점수와 등급을 지방자치단체에 제시하고 지방자치 단체가 작성한 국비지원신청서를 평가하여 국비지원 결정

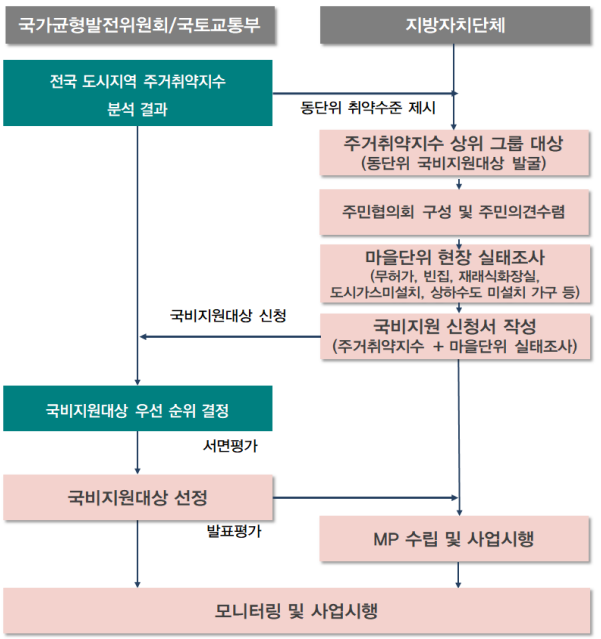
  - (지방자치단체) 중앙정부가 제시한 읍면동 단위의 주거취약지역을 대상으로 무허가, 빈집, 상하수도 설치, 재래식 화장실 사용, 도시가스 미설치 가구, 최저주거기준 미달가구 등 국가통계로 도출하기 어려운 지표에 대해 현장조사를 거쳐 제안서를 작성하여 국비 지원 신청



[그림 5-1] 새뜰마을사업 국비지원대상 선정절차(변경전)
출처 : 연구진 작성

- 지방자치단체는 국비지원신청 시 용역을 통한 제안서를 작성하는 대신 지역의 현황과 간략한 개요, 지방자치단체가 보유한 데이터와 현장 조사를 통해 작성할 수 있는 수준으로 국비신청서를 작성하도록 국비지원방식 개선

- 지방자치단체가 제안서 작성에 소요되는 비용과 시간을 줄이되, 행정의 사업추진 역량은 제안서 작성수준으로 판단할 수 있을 것으로 예상

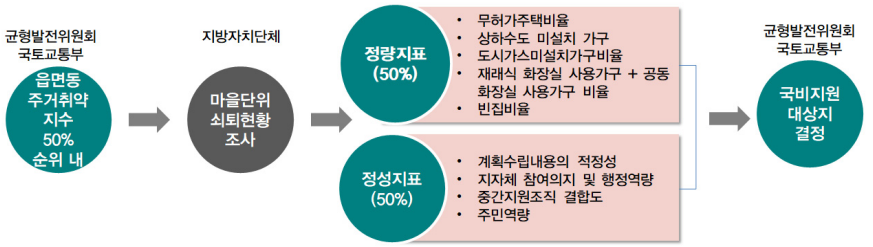


[그림 5-2] 새뜰마을사업 국비지원대상 선정절차(변경후)
출처 : 연구진 작성

2) 지역역량을 고려한 국비지원 결정

- 새뜰마을사업 추진성과를 분석한 결과, 사업시행과정에서 사업추진 실적이나 성과는 지방자치단체 담당자의 참여의지와 행정역량, 중간지원조직 결합도, 주민공동체 역량 등에 따라 영향을 미치는 것으로 나타남
- 이에 최종 국비지원 대상 결정은 지역의 역량을 고려하여 우선순위를 결정하는 방식을 도입하되, 최종 국비지원 대상지 선정방식은 주거취약지수 등급에 따라 진입장벽을 두는 방식과 종합점수제로 선택하는 방식 중 선택 가능
  - (1안) 전국 읍면동 단위 주거취약지수가 상위 50% 이내 등위에 포함되는 행정지역[30]에서 지방자치단체가 국비지원 후보지를 선정하여 신청하는 방식으로 지방자치단체가 현장에서 조사해야 하는 물리적 지표를 추가로 조사하여 신청서를 작성한 후 국비지원 신청

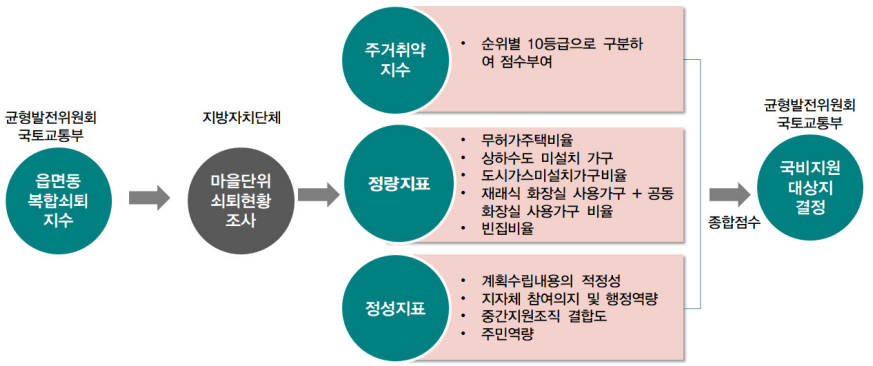
30) 2015년~2019년 새뜰마을사업 선정 대상지는 대부분 주거취약지수 상위 50%에 해당하는 것으로 분석되었으므로 진입장벽을 주거취약지수 상위 50%로 한정



[그림 5-3] 국비지원대상 평가 및 선정방식 1안

출처 : 연구진 작성

- (2안) 전국 읍면동 단위 주거취약지수를 국비지원대상 선정 평가 점수에 반영하여 종합점수제로 대상지를 선정하는 방식



[그림 5-4] 국비지원대상 평가 및 선정방식 2안

출처 : 연구진 작성

- 1안과 2안에 대한 전문가 토론회와 AHP 분석 결과, 1안과 2안에 대한 장단점 비교를 통해 단기적으로는 2안을 적용하고 적용 결과에 대한 모니터링을 통해 1안을 적용하는 방안을 제안
  - 2안의 각 항목별 배점은 새뜰마을사업 관련 주체를 대상으로 시행한 FGI 결과를 반영하여 적용

[표 5-1] 국비지원 대상 평가방식 2안

구분	국가 주거취약지수		점수		비율	총계
국가	주거 환경	노후주택비율 슬레이트 지붕 비율 빈집 비율	6 4 6	순위에 따른 등급 산정 및 점수 산정	40%	40점 만점 (주거취약등급별 점수 배분을 위해 등급간 4점 격차 부여)
	기반 시설	신규주택 비율 불량도로 접도율 과소필지 비율	2 5 3			

구분	국가 주거취약지수		점수	비율	총계
	사회적 경제	고령인구 비율	5		
		기초생활수급자 비율	5		
		차상위계층 비율	4		
	소계		40점		
지자체 물리적 지표	무허가 주택비율		4	30%	30점 만점
	상하수도 미설치 가구 비율		5		
	도시가스 미설치 가구비율		4		
	재래식 화장실 사용비율		4		
	빈집 비율		5		
	최저주거미달가구		8		
	소계		30점		
정성지표	계획수립의 적정성		8	30%	30점 만점
	지자체 참여의지 및 행정역량		8		
	중간지원조직 결합도		5		
	주민역량		9		
	소계		30점		
합계				100%	100점 만점

[표 5-2] 국비지원 대상 평가방식 비교

구분	1안	2안
방식	· 전국 동단위 주거취약지수 등급으로 취약도 순위 30% 이내에 포함된 지역 중에서 대상지를 선정하여 국비지원 신청 · 지자체는 국비지원신청 양식에 현장 조사가 필요한 물리적지표와 사회경제적 지표를 추가로 조사하여 제출 · 중앙정부는 제출된 국비지원신청서에 대한 검토와 지자체 발표 평가를 통해 최종 대상지 선정	· 전국 동단위 주거취약지수를 등급화 하여 배점에 반영 · 주거취약지수, 지자체 현장조사자료 내용이 포함된 국비지원신청서에 대한 종합평가를 거쳐 최종 대상지 선정
장점	· 새뜰마을사업 취지에 부합하는 대상지를 지방자치단체에게 미리 제시함으로써 사업 대상지 발굴에 대한 행정력과 시간을 단축 · 새뜰마을사업의 목표에 부합하는 국가차원의 대상지에 한해서 국비지원을 시행함으로써 국가균형발전 전략에 부합 · 공모사업방식에 소요되는 예산과 행정부담을 최소화	· 기존 공모사업방식을 보완함으로써 사업 대상지 발굴에 대한 행정력과 시간을 단축 · 주거취약지역 중 행정전담조직이 준비해야 하는 기초조사 항목이 간소화됨으로써 행정 전담조직에서 용역수행 없이 자체적으로 국비지원신청서 작성 가능 · 국비지원대상지 선정에 소요되는 지방자치 단체 행정력과 예산 부담 최소화 · 읍면동 단위 주거취약지수로 파악하기 어려운 국지적 취약지역 발굴 가능
단점	· 읍면동 단위 분석자료를 활용한 주거취약 지수로는 국지적 취약지역을 발굴하는데 한계가 있음	· 공모방식 과정을 일부 유지함으로써 국비 지원대상 선정에 따른 행정력과 예산을 지속적으로 투입 필요

2. 도시지역 새뜰마을사업 성과목표 설정

1) 국가차원의 새뜰마을사업 성과목표

- 지금까지 새뜰마을사업은 지방자치단체 차원에서 마을의 문제를 발굴하고 국비지원사업을 통해 문제를 해결하는 것을 목표로 정하도록 함
  - 성과목표는 국비지원으로 투입되는 마중물 사업 추진기간 안에 달성할 수 있는 단기 목표와 마스터플랜 수립에 반영되어 있지만 예산확보의 문제로 바로 시행하기 어려운 중장기적인 목표를 설정하도록 함
  - 특히 새뜰마을사업의 취지에 부합하도록 집수리, 소방도로확보, 상하수도 설치 등의 사업을 통한 방재·위생 측면의 문제해결을 단기 목표로 설정하고 마을 공동체 회복, 일자리 창출 등을 중장기적인 목표로 추진하도록 유도

[표 5-3] 새뜰마을사업 성과지표 예시

구분	정량적 지표	정성적 지표
기초생활 인프라 정비사업	· 4m도로 접도율 · 소방활동 가능범위 · Open Space(공원 · 녹지) 면적 · 공 · 폐가 비율(호수) · 방범사각지역 해소율 · 재해위험지역 해소율	· 주민 참여 및 활동현황 · 인프라 부문별 주거환경 만족도
노후주택 개선 (집수리)사업	· 노후불량주택 개선비율(건수) · 주거개선 비율(집수리, 공동홈 등) · 최저주거기준 미달가구비율	· 주민 참여 및 활동현황 · 주택 거주환경 만족도
주민공동체 지원사업	· 주민공동체 조직 수 · 공동체 프로그램(교육 · 문화 · 복지 등) 수 · 사회적 경제조직* 창업 또는 신규 일자리 건수	· 주민 참여 및 활동현황 · 주민 만족도 · 주민 공동체성 증진

* 사회적 경제조직 : 마을기업, 협동조합, 사회적 기업 등
출처 : 국토교통부 외(2018), 도시 새뜰마을사업 시행 매뉴얼, p.39.

- 또한 새뜰마을사업 매뉴얼에서는 지방자치단체가 사업대상지 단위로 설정한 목표를 달성하기 위해 사업기간 안에 달성할 수 있는 계획목표를 성과지표로 정하여 평가하도록 제시
  - 성과지표는 새뜰마을사업의 정책취지를 고려하여 기초생활인프라 정비사업, 노후주택개선사업, 주민공동체 지원사업으로 구분하여 정량적인 지표와 정성적인 지표 제시

- 그러나 새뜰마을사업 정책에 부합하는 국가차원의 성과목표는 별도로 제시되지 않고 있으며, 새뜰마을사업 대상지별 성과목표 또한 실적을 나타내는 지표로 선정되는 것이 일반적인 현황
- 이에 국가차원에서 새뜰마을사업 추진을 통해 전국 읍면동 단위의 주거 취약지수 개선을 성과목표로 설정
  - 주거취약지수는 물리적 지표와 사회경제적 지표가 반영되어 있으므로 주거취약지수 개선은 국가균형발전 측면에서 취약지역과 일반 주거지역의 격차 해소를 위한 정책목표로 사용할 수 있음
  - 전국 읍면동 단위의 주거취약지수를 분석한 결과 취약도 순위 상위 10%는 주거취약지수 90점 기준으로 평균 76점으로 물리적, 사회·경제적으로 취약한 지역인 것으로 나타남
- 따라서 새뜰마을사업 추진을 통한 취약주거지역에 대한 종합적인 환경개선이라는 목표를 주거취약지수 개선효과로 제시
- 성과목표는 주거취약지수 취약도 순위 상위 20% 이상인 지역(750개 읍면동 지역)과 나머지 지역의 주거환경 격차를 해소하는 것으로 이 지역의 복합쇠퇴지수 점수를 전국 평균수준(주거취약지수 전국 평균 49.51)으로 낮추는 것을 목표로 설정

2) 지방자치단체 차원의 성과목표

- 지방자치단체 차원에서도 새뜰마을사업 시행 매뉴얼에서 제시한 성과지표를 토대로 사업대상지 특성에 따라 각 분야별 주거취약지수 개선효과를 제시할 수 있도록 유도
- 현재 제시된 성과지표는 각 지표별 정량지표를 지역에서 선택하여 정량지표와 정성지표로 분석하도록 제시하고 있음
- 여기서 제시한 정량지표를 토대로 전국 차원에서 분석한 주거취약지수와 함께 지역 취약지수로 전환하여 성과목표로 제시하고 정성적인 지표는 주거환경 만족도에 대한 설문조사 결과로 제시
  - (주거취약지수개선) 해당지역 주거취약지수 개선
  - (주거환경개선 효과) 집수리를 통한 주거환경지수 개선효과(노후불량주택 개선비율과 집수리를 통한 슬레이트 개선 등)

- (기반시설개선 효과) 소방도로, 상하수도 설치 등을 통한 기반시설개선지수 향상
- (사회경제적 개선 효과) 주거환경개선, 기반시설 개선 등을 통한 젊은 계층 유입 등으로 인한 고령가구 비율 개선, 마을소득사업을 통한 일자리 창출 등 지자체가 정하여 개선효과 제시
- (주거환경만족도) 새뜰마을사업을 통한 주거환경 만족도 변화 제시

• 지방자치단체는 새뜰마을사업 대상지에 대해 국비지원을 받아 마스터플랜을 수립할 때 주민 만족도 조사를 시행하고 사업 종료 이후 만족도 조사를 다시 시행하여 성과목표 달성도 점검

• 특히 새뜰마을사업 추진을 통해 지역별로 공통되는 성과지표 개선효과와 지방자치단체 스스로 정하는 성과지표 개선효과를 구분하여 제시하여 이를 달성할 수 있도록 유도

[표 5-4] 지자체 단위 성과지표 예시

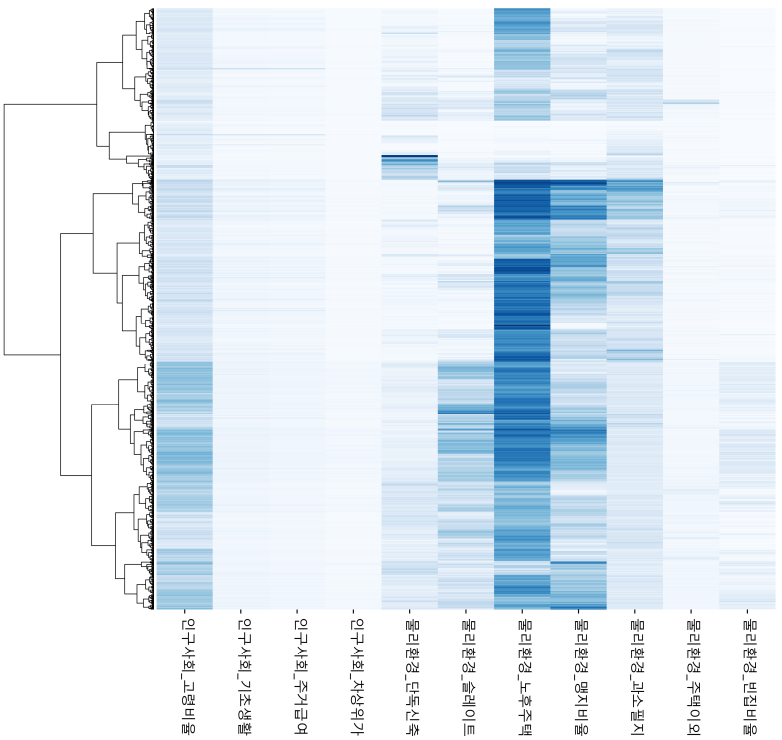
구분	공통지표	지자체 선택 지표
주거취약지수	해당지역 주거취약지수 등급 개선	
주거환경개선	· 집수리 개선 비율(사업대상지구내 집수리필요 가구수 대비 집수리 가구수) · 공폐가 감소 비율(전체 가구수 대비 공폐가 비율) · 최저주거기준 미달가구 감소 비율(전체 가구수 대비 최저주거기준 미달가구 비율)	
기반시설 개선	· 4m미만 도로 미접도 필지 감소 비율(전체 필지수 대비 4m미만 도로 미접도 필지 비율) · Open Space(공원 · 녹지) 면적 확보(사업 대상지내 가구당 면적) · 에너지 개선가구 비율(도시가스 설치, 집단 LPG가스 공급 대상가구 등) · 상하수도 설치가구 비율	· 소방활동 가능범위 · 방범사각지역 해소율 · 재해위험지역 해소율(재해 위험 가구/사업대상지 내 전체 가구수)
사회경제적 측면의 개선	· 고령가구 비율	· 주민공동체 참여 인원수 · 사회적 경제조직* 창업 또는 신규 일자리 건수
주거환경만족도 (5점 척도 조사)	· 주민 공동체 활동 만족도 · 주거환경 만족도 · 기반시설 만족도	

* 사회적 경제조직 : 마을기업, 협동조합, 사회적 기업 등
출처 : 국토교통부 외(2018), 도시 새뜰마을사업 시행 매뉴얼, p.39.를 참고하여 연구진 재작성

3. 새뜰마을사업 정책개선 방안

1) 지역특성에 따른 국비대상지역 선정 및 사업비 사용방식 차별화

- 전국 읍면동 단위 주거취약지수 분석 결과, 새뜰마을사업이 필요한 대상지는 주거취약지수 상위 50% 수준에 해당하는 읍면동인 것으로 나타남
  - 2015년~2019년도 선정된 새뜰마을사업 대상지와 전국 주거취약지수 분석 결과를 상호 비교한 결과, 선정 대상지역 대부분이 상위 50% 이상에 해당
- 주거취약지수 분석 결과를 토대로 지역특성에 따라 대상지 유형의 차이를 파악하기 위해 군집분석을 시행한 결과 주거취약지역의 군집특성이 크게 나타나지 않는 것으로 분석됨



[그림 5-5] 군집분석 결과
출처 : 연구진 작성

- 이는 주거취약지수 자체가 주거취약도를 나타나는 지표로 구성되어 있기 때문에 대부분 지역이 물리적으로나 사회경제적으로 유사하다는 것을 반증하는 결과임

- 다만, 기존 새뜰마을사업 대상지와 주거취약지수 분석 결과 쪽방촌이나 무허가 집단정착지는 상대적으로 양호한 주거지역의 일부, 산업단지나 도심사업지역 등 비주거지역에 입지
- 이에 주거지역을 대상으로 분석한 주거취약지수만으로 대상지를 발굴하는데 한계가 있는 것으로 나타남
  - 전국 주거취약지수 진단 결과 쪽방촌, 무허가 집단 주거지역은 핀셋방식으로 조사하지 않으면 발굴하기 어렵고, 일반적인 새뜰마을사업 방식으로 주거환경 개선효과를 기대하기 어려운 것으로 나타남
- 따라서 일반적인 새뜰마을사업과 구분하여 쪽방촌, 무허가 집단 정착지는 별도의 정책사업으로 추진할 수 있도록 해당 지자체 내에 남아 있는 쪽방촌, 무허가 집단 정착지 현황을 파악하여 국비지원사업으로 신청할 필요
  - 무허가 집단 정착지는 1980년이 이후 양성화 조치로 다가구주택 밀집지역으로 변한 지역과 비주거용도에 거주하는 무허가 집단 주거지로 구분할 수 있으며, 다가구밀집지역은 새뜰마을사업보다 주거재생사업으로 추진하는 것이 바람직
- 새뜰마을사업 대상지 중 매년 쪽방과 무허가 집단 정착지에 대해서는 전체 재원의 일부를 별도로 책정하여 지원할 수 있는 방안 마련

[표 5-5] 대상지역 특성별 국비지원 차등지원 방안

구분	새뜰마을사업 일반 유형	쪽방촌사업	무허가 집단 거주지
대상지	· 전국 읍면동 대상 주거취약지수 50% 이상 주거지역	· 지자체 내에 대표적인 쪽방촌	· 정책이주단지 중 무허가 정착지 (예 : 포천, 영월 등) · 국공유지내 30년 이상 무허가 집단 정착지(예 : 인천 미추홀구)
사업목표	· 주거취약지수 개선	· 거주자의 안정적인 일자리 확보 (취업비율) 및 자활의지 개선 · 안정적인 주거지로의 이주 비율 (임대주택 포함)	· 주거 안정성 개선 (무허가 주택 비율 + 미접도 필지 비율 + 상하수도 설치 비율 감소)
주요사업 내용	· 집수리, 빈집정비 · 골목길정비, 사면안정 등 안전 인프라 사업 · 공동체 역량강화 사업	· 집수리 · 일자리 지원사업(기업의 사회 공헌활동 및 자활사업 연계) · 공동생활공간 조성	· 집수리, 빈집정비 · 최소한의 기반시설 정비(골목길 정비 등) · 소규모 임대주택
사업방식	· 지자체 사업	· 지자체 + 중간지원조직(자활센터 등) + 기업의 사회공헌 활동 사업	· 지자체 + LH 위탁 사업
국비지원	-	· 쪽방촌은 대부분 지가가 높은 지역이므로 토지매입비를 총 사업비의 50% 수준까지 상향	· 임대주택건설을 위한 토지 확보비용, 주택건설비용 추가 지원

출처 : 연구진 작성

- 국가 차원의 주거취약지수를 적용하기 보다는 지자체가 쪽방촌과 무허가 집단정착지 현황을 전수조사로 파악하여 주거복지사업과 병행하여 지자체가 국비지원을 신청할 경우 국비 예산투입 항목과 프로그램에 차이를 두어 사업을 시행하도록 제시

• (쪽방촌) 거주자의 자활의지, 안정적인 주거지로 이주 지원 및 공동생활공간 조성 등의 사업에 집중하도록 프로그램을 기획하고 사업목표도 거주자의 안정적인 주거지 이주 비율, 자활의지 개선 등 사업대상 특성에 따른 목표를 설정

• (무허가 집단 거주지) 무허가 주택 양성화 조치를 병행한 기반시설 정비사업, 장기적인 관점에서 거주자들이 안전하게 살 수 있는(화재, 침수 등 재난, 재해로부터의 안전) 기반을 마련하는 데 집중하도록 사업 기획

2) 국비지원 개선 방안

□ 새뜰마을사업의 에너지 성능개선을 위한 집수리 사업 확대 지원

• 새뜰마을사업 대상지 거주자는 고령가구 뿐 아니라 장애인, 공동화장실 사용, 무허가 주택 등 최저주거수준 미달 가구 거주비율이 높음

• 이러한 새뜰마을사업 대상지역 특성을 고려하여 집수리사업 비중을 크게 두고 있으나, 가구당 집수리 지원 비용은 800만원이 최대이며, 슬레이트 철거비용 및 지붕개량을 포함하면 최대 1,700만원의 집수리 비용이 지원

• 그러나 주택 노후도와 거주자의 소득수준에 따라 자부담 비율이 30~50%로 정해져 있어 집수리에 참여하는 거주자는 소극적일 수 밖에 없음

• 이에 2018년부터 민간기업이나 공공기관의 사회공헌활동의 일환으로 기부금 현물이 지원될 경우 금액 지원이 상향 조정되나 모든 지역에 사회공헌활동사업을 적용하기에는 한계

• 새뜰마을사업에서 집수리는 거주자의 주거안정 뿐 아니라 에너지효율과 주택 성능 개선을 통한 거주자의 주거비 부담을 낮추는 효과를 기대할 수 있음

• 따라서 에너지 성능개선을 목적으로 집수리 비용을 상향 조정하고 자부담 비율을 낮추는 정책지원 필요[31)]

31) 2018년 새뜰마을사업 3개 마을을 대상으로 사회공헌활동으로 106채 노후주택에 대한 슬레이트 지붕·재래식 화장실 정비, 창호교체, 단열재 보강, 도배 등 집수리를 시행하고 에너지 소비량 절감에 대한 정밀진단을 시행한 결과, 평균 에너지 소요량이 17%, 연간 사용요금이 약 40만원 절감될 것으로 분석되었음(전주 승암마을 20가구 조사결과, 연간 에너지 소요량)

[표 5-6] 도시지역 주택지원 세부기준

구분				사업단가 (천원/호)	자부담 (%)	자부담 대상 등 지원기준
주택 정비	빈집 정비	일반 주택 철거		5,000	-	• 폐기물 처리비 등 포함
		슬레이트 주택	지붕 철거	-	-	• 환경부 '슬레이트 처리 사업' 예산으로 지원
			본체 철거	5,000	-	• 폐기물 처리비 등 포함
	슬레이트 지붕	철거 처리		-	-	• 환경부 '슬레이트 처리 사업' 예산으로 지원
		개량		9,000	-	• 기초생활수급계층(주거) 및 차상위계층
					30	• 20년이상 주택 일반
					50	• 20년미만 주택 일반 ☞ 위생여건 개선 차원에서 지원
	집 수리	자가가구	• 창호, 벽체 단열, 도시가스 인입비용 등 집수리 • 기타 위험주택 보강	8,000	-	• 기초생활수급계층(주거) 및 차상위계층
					50	• 일반가구는 위험·위생여건 개선 차원에서 30년 이상 주택에 한하여 지원
		임차가구	• 창호, 벽체단열 등 집수리	4,000	-	• 기초생활수급계층(주거) 및 차상위계층

출처 : 국가균형발전위원회(2019), 2019년 도시 취약지역 생활여건 개조사업 평가 참고자료[Ⅰ], p.18.

- 독일을 비롯한 유럽에서는 노후주택의 에너지 성능개선을 국가 차원의 에너지정책 최대 목표로 설정하고 주택개량 비용 지원을 확대하고 있는 상황

- 서울시도 지자체 조례로 집수리 기본계획을 수립하여 노후단독주택에 대한 에너지성능개선을 목적으로 사회취약계층 이외에 일반가구의 집수리 사업을 마을단위로 지원을 확대하고 있음

- 따라서 새뜰마을사업 대상지 거주자의 주거환경개선을 위해 에너지효율 등급을 최소 2등급 수준으로 상향시킬 수 있도록 창호성능개선 중심으로 집수리 사업비용 확대할 수 있는 방안 마련 필요

- 서울시 집수리 기본계획에서 에너지 성능개선 효과를 시뮬레이션한 결과 최소 성능을 확보할 경우 1,200만원 정도의 공사비가 소요되는 것으로 나타남[32]

- 따라서 거주자의 자부담을 고려하여 최대 1,200만원까지 상향조정하여 집수리 비용을 지원할 수 있도록 검토하고 이는 거주자의 자부담 수준에 따라

319→265kWh/㎡, 사용요금 2,413→2,011천원의 효과를 가져옴). (국토부(2019), "민관이 함께 9개 마을에서 작은 변화를 만들어 나가겠습니다.", 7월 31일자 보도자료)

32) 서수정 외(2018). 서울시 집수리 기본계획, p.175.

지원 금액은 차등을 두는 방안도 고려할 수 있음

- 에너지성능개선을 중심으로 집수리 사업을 확대할 경우 도시가스설치가 어려운 새뜰마을사업 지역 거주자의 난방비용을 줄일 수 있는 효과를 기대할 수 있음

- 자부담 비율은 거주자의 노동시간으로 대체하거나 사회공헌활동으로 공급되는 현물지원으로 대체할 수 있는 방안 마련 필요[33)]

[표 5-7] 주택성능에 따른 집수리 공사내용 대비 보조금 지원 가이드 방안 (예시)

구분	특성	공사내용 예시	비용 예산	
			단독주택	다가구주택
(유형 1) 최소성능 기준 확보	긴급보수 사항 및 최소한의 주택성능 향상공사	오염마감재 교체, 누수 부위 방수, 외기에 면한 창호 교체	1,200만원 (600만원~ 840만원 지원)	1,000만원 (500만원~ 700만원 지원)
(유형 2) 표준성능 기준(현행법) (20년 이상 슬라브주택)	긴급보수, 경미한 구조 결함 보수 포함 표준 에너지 성능 개선을 위한 공사	(유형 1) + 지붕기와보수, 창호 교체, 외단열공사, 경미한 설비 교체	3,000만원 (1,500만원~ 2,100만원 지원)	1,500만원 (750만원~ 1,050만원 지원)
(유형 3) 최대성능 기준 (30년 이상 노후조적조)	에너지 성능 개선 포함 구조보강, 열교환장치, 외부담장 등 보수 최대공사	(유형 2) + 거실바닥 목구조 보강, 열교환장치 설치, 노후 설비 교체, 외부 마감 보수	4,000만원 (2,000만원~ 2,800만원 지원)	2,000만원 (1,000만원~ 1,400만원 지원)
(별도) BF 관련 개선공사	공용공간/주택내부 BF(고령자, 장애인가구)	계단 구조보강, 방풍시설 설치, 경사로 설치 , 계단 미끄럼 방지, 핸드레일	500만원 (주택내부 BF)	500만원 (공용공간 포함)

출처 : 서수정 외(2018). 서울특별시 저층주거지 집수리지원 기본계획, p.175.

□ 장소중심의 통합적 주거복지실현을 위한 연계사업 강화 방안

- 도시 주거취약지역은 고령가구와 장애인 등 사회취약계층 거주 비율이 높으나 대상지 인근에 이용할 수 있는 사회복지시설이나 돌봄센터가 없는 경우가 많음

33) 해비타트에서는 무주택 저소득층을 위한 집짓기 프로젝트를 수행하면서 입주대상 거주자가 가구주와 가족의 노동력으로 자부담을 일부 대신하도록 하고 있으며, 가고싶은 섬만들기 사업으로 추진한 청산도에서는 주민공동이용시설과 대합실을 조성하면서 지역주민들이 참여할 수 있도록 노동력을 제공한 주민들에게 인건비를 지원함으로써 건물 준공 이후 주민 스스로 건물에 대한 자발적인 관리책임을 갖게 되었고, 자긍심을 고취시킨 효과를 가져옴

- 2018년 정부는 생활 SOC확대 정책을 발표하면서 거주자를 위한 복지시설, 문화시설 등 기초생활 인프라에 대한 접근성이 낮은 지역에 생활서비스 시설을 공급하겠다는 의지 표명
- 이와 관련하여 보건복지부에서는 지역사회 돌봄 통합서비스 사업을 추진하면서 사회취약계층을 위한 복지서비스를 마을단위로 시행할 것을 발표
- 그러나 보건복지부가 시행하는 지역사회 돌봄 통합서비스는 지역거점시설을 중심으로 돌봄서비스를 시행하는 개념이어서 주거취약지역인 새뜰마을사업 대상지 거주자 대상으로 부족한 서비스를 제공하는데 한계
- 2015년 이후 새뜰마을사업 성과에서도 집수리나 기반시설정비 등 물리적 환경정비 효과는 기대한 만큼 시행되었으나 거주계층의 사회·경제적 특성을 고려한 소프트웨어 프로그램 성과는 미흡한 것으로 나타남
- 따라서 새뜰마을사업 대상지 거주자의 계층 특성을 고려하여 '주거복지서비스 결합형 새뜰마을사업' 추진으로 장소중심의 주거복지 실현
  - 국토교통부 도시지역 새뜰마을사업과 보건복지부 지역사회 돌봄 통합서비스 사업개념을 결합하여 복지전달체계는 보건복지부의 프로그램을 적용하고 필요한 돌봄시설은 새뜰마을사업 재원으로 확보
  - 지역특성에 따라 방문 보건서비스를 위한 플랫폼 기능을 담보하는 거점공간, 고령자를 위한 돌봄 서비스가 결합된 그룹홈 조성 등 돌봄서비스 결합형 새뜰마을 사업 추진
- '주거복지 서비스 결합형 새뜰마을사업' 추진을 위해 지역 내 다양한 중간지원 조직 활용 및 주민자치센터를 연계
  - 지역의 자활센터, 주거복지센터 등 복지관련 중간지원조직 활용 방안과 새뜰마을사업 거주자의 사회경제적 특성을 고려한 주민자치센터 중심의 복지서비스 전달체계 활용 방안 마련[34)]
  - 국비지원 대상지 선정을 위한 평가지표에 중간지원조직 활용방안에 대한 지표를 별도로 두고 지방자치단체가 국비지원을 신청할 때 관할 지역내 중간지원조직과 연계할 수 있는 방안을 기획하도록 유도

34) 2019년 새뜰마을사업 대상지 중 인천 미추홀구는 지역내 노인인력지원센터, 사회적경제 지원센터, 도시재생지원센터 등 중간지원조직이 각 조직의 특성에 맞는 프로그램을 제안하여 새뜰마을사업을 구상하였음

제6장 연구결과 및 한계

- 2014년 이후 도시재생 뉴딜사업 등 도시 쇠퇴지역을 재생하는 사업이 본격 추진
  - 도시의 물리적 환경 개선, 주민의 역량강화를 목적으로 추진되는 재생사업은 상대적 열위에 있는 도시 내 주민 삶의 질 개선을 목표함
  - 그러나 사회·경제적으로 취약한 저소득층, 고령자 거주비율이 높은 달동네, 정책이주지 등 절대적 열위에 있는 도시내 주거취약지역은 지역 자생력을 기반으로 추진하는 도시재생 사업 추진이 어려운 상황
- 이에 2015년 지역발전위원회에서는 삶의 질 저하 및 안전 문제가 심각한 주거취약지역의 거주환경과 생활여건 개선을 위해 '새뜰마을사업' 착수
- 그러나 당초 물리·사회·경제적으로 취약한 지역을 지원한다는 당초 사업 취지에도 불구하고 공모방식으로 사업을 추진하여, 지자체에서는 사업 대상지 선정을 위해 많은 행정력과 예산이 투입되는 것으로 나타남
- 따라서 본 연구에서는 도시지역 새뜰마을사업의 국비지원방식의 체계 개선을 통해 새뜰마을사업이 본 사업 취지에 부합할 수 있도록 ①전국 새뜰마을사업의 대상지 파악을 위한 복합적인 주거취약지수 개발하고, ② 도시지역 새뜰마을사업의 대상지 선정기준 및 선정방식 개선안을 제시
- 이를 위해 관련 법·제도, 문헌을 참고하여 '도시 주거취약지역'을 "주거기본법에 의한 최저주거기준 미달가구와 사회취약계층 거주비율이 높으며, 거주자들이 건강하고 안전한 삶을 영위하기 어려운 물리적 환경 수준이 취약한 지역"으로 정의
- 이에 기초하여 새뜰마을사업 후보지 선정을 위한 주거취약지수를 개발하고 주거취약지수를 도출하기 위한 9개의 지표를 도출

- 주거취약지수 지표는 지표관리의 연속성, 자료구득의 수월성, 비교·분석을 위한 공간적 범위를 고려해 총 3개 그룹 9개 지표를 도출
- 세부적으로는 '주거환경' 그룹인 '노후주택 비율', '슬레이트 지붕 비율', '빈집 비율'을 적용
- '기반시설' 그룹은 '신규주택 비율', '불량도로 접도율', '과소필지 비율'을 적용
- '인구사회' 그룹은 '고령인구 비율', '기초생활수급자 비율', '차상위계층 비율' 지표를 도출
- 개별 지표에 따라 읍면동 단위 산출된 점수를 '주거취약지수(90점 만점, 점수가 높을수록 쇠퇴한 지역)'라고 정의하였고, 총점 순 10등급으로 분류하여 '주거취약등급'으로 정의

• 사업대상지 선정시 지표별 가중치 선정을 위해 전문가와 관계자를 대상으로 AHP 분석을 진행했으며, 분석 결과 중앙정부에서 제시하는 1차 선정지표의 중요도는 약 0.4, 지자체의 현장 확인 지표의 중요도는 약 0.6으로 분석되어 향후 대상지 선정과정의 가중치로 활용 가능할 것으로 판단

• 주거취약지수를 도출하여 기존 새뜰마을사업 대상지 현황과 비교분석한 결과 전국 읍면동 단위로 주거취약지수를 1차 국비지원 후보지 선정 기준으로 사용하는 것이 가능하다는 것을 입증

• 따라서 새뜰마을사업 국비지원체계는 공모방식에서 벗어나 주거취약지수를 활용하여 하향식과 상향식이 결합된 지원 대상 선정방식을 제안

- 전국 읍면동 단위 주거취약지수 및 등급을 중앙정부에서 제시하고 지자체에서는 현장에서 조사가 필요한 무허가 주택비율, 상하수도 미설치가구 비율, 도시가스 미설치 가구비율, 재래식 화장실 비율을 조사하고 제안서를 작성하여 국비지원을 신청하는 과정을 거침
- 정성적인 지표로는 지자체 참여의지와 행정역량, 중간지원조직 결합도, 주민역량, 계획서 작성의 타당성을 객관적으로 평가하여 종합점수에 따라 국비지원대상지를 선정하도록 대상지 선정방식 개선안 제시

• 주거취약지수를 도입함으로써 새뜰마을사업 정책 취지에 부합하는 후보지를 국가와 지방자치단체가 예측할 수 있다는데 의미가 있음

- 읍면동 단위로 새뜰마을사업이 필요한 대상지의 우선순위를 정할 수 있다는 점에서 공모사업에 투입되는 행정력과 예산을 최소한으로 줄일 수 있으며 사업이 필요한 지역을 집중적으로 조사할 수 있다는 점에서 기존 공모방식과 차이가 있음

- 새뜰마을사업 성과목표로는 전국 읍면동 단위 주거취약지수 개선효과를 성과목표로 설정할 것을 제안하였으며, 지방자치단체에서는 사업 전·후 주거환경만족도에 대한 설문조사를 수행할 것을 제안
- 이와 함께 쪽방촌이나 무허가 집단 주거지에 대한 국비지원을 별도로 추진할 수 있는 방안을 제시
- 새뜰마을사업의 물리적 환경특성이나 거주자 계층 특성을 고려하여 에너지 성능개선을 위한 집수리 지원비용 상향조정, 장소중심의 통합적 주거복지실현을 위한 주거복지서비스 결합형 새뜰마을사업 추진방안과 같은 정책개선방안을 제안
- 본 연구는 도시지역 새뜰마을사업의 본래 취지와 사회적 여건에 적합한 방향을 제시하였고, 이를 토대로 LH의 '새뜰마을사업 가이드라인 개선' 연구에서 구체적인 선정절차와 평가방식, 국비사용범위 등 구체적인 사업운영방안 개선안을 제시할 예정
  - 본 연구에서 제안한 도시지역 새뜰마을사업의 국비지원 기본방향을 전제로 '도시지역 새뜰마을사업 매뉴얼', '새뜰마을사업 가이드라인' 등 유관 계획과 매뉴얼의 종합적인 개정이 추진될 것으로 보임
- 향후에는 본 연구에서 제시한 주거취약지수는 2020년 이후 새뜰마을사업 국비지원 대상선정에 반영하고 모니터링 결과를 통해 주거취약지수 적용 가능성을 재검증하고 발전방향을 모색할 필요

참고문헌

References

국가균형발전위원회(2018), "'19년도 취약지역 생활여건 개조사업 가이드라인".

국가균형발전위원회(2019), "2019년 도시 취약지역 생활여건 개조사업 평가 참고자료[Ⅰ]".

국토교통부(2018), "새뜰마을사업 연차별 실적평가결과", 내부자료.

국토교통부(2017), "2018년도 적용 개별공시지가 조사산정지침".

국토교통부·국가균형발전위원회·한국토지주택공사(2018), "도시 새뜰마을사업 시행 매뉴얼".

국토해양부공고 제2011-490호, (2011.5.27. 일부개정)

김세준(2016), "취약지역(Vulnerability area) 연구 동향 : 국내 학위논문과 주요 학술지를 중심으로", 「지리학논총」, v.62, 서울대학교 국토문제연구소, pp.141-160.

김준용·박병호(2009), "복합쇠퇴지수를 활용한 지방도시 분석", 「한국지역개발학회지」, v.21(4), pp.83-100.

김희걸·남혜경(2015), "취약계층의 주거환경 실태조사: 보건소 방문보건사업 대상을 중심으로", 「한국보건간호학회지」, v.29(3), pp.528-539.

서수정·김주진·정경일·설정임(2004), 「국민임대주택의 사회통합적 계획방안 연구」, 주택도시연구원

서수정·변나향·박석환·김경미·이동윤(2018), "서울특별시 저층주거지 집수리지원 기본계획".

이상수(2019), 「도시재생 관점에서 본 노후 불량주거지역 환경개선 전략: 동해시 발한동문산지구 새뜰마을 사업을 중심으로」, 강원대학교 석사학위논문.

임정민·이영환·김홍주·조필규·최원철·박보근·황영호(2016), "새뜰마을사업 추진체계 및 평가방안 연구", 토지주택연구원.

지역발전위원회(2016), "도시 새뜰마을사업 활성화 방안 연구".

지역발전위원회·국토교통부·한국토지주택공사(2015), "취약지역 생활여건 개조사업 매뉴얼(안)".

지역발전위원회·국토교통부·한국토지주택공사(2017), "새뜰마을(도시지역) 사업 매뉴얼".

SUMMARY

A Study on Improvement of National Support System for Saettl Maeul Project in Urban Area

Recently, efforts to regenerate declining urban areas are being intently promoted through the Urban Regeneration New Deal Projects. Urban regeneration projects are aimed at improving the physical environment and strengthening resident capacity to improve the conditions of relatively marginalized neighborhoods in the city. However, it is difficult to pursue such projects, which bases its success on some degree of self-sufficiency of the neighborhood, especially in areas where the socioeconomically vulnerable population are concentrated as in low-income neighborhoods, shanty hillside areas with a high proportion of the elderly, and migration sites.

In view of this, the regional development committee launched the Saettl Maeul project in 2015 to improve the living conditions of vulnerable residential areas which suffer from low quality of life and safety issues. However, despite the intention to support the physically, socially, and economically vulnerable areas, the project selection was conducted on a competition basis, and hence, local administrative power was wasted on the selection process itself.

Against this background, in order to more efficiently use government subsidies regarding the Saettl Maeul project, this study aims to ① propose improvement measures on establishing the project objectives and selection criteria of the Saettl Maeul project, and ② diversify the project types by taking local considerations into account.

Based on the understanding of current legislation and related documents, the study defined 'vulnerable urban residential areas' as "areas of high concentrations of

socioeconomically vulnerable residents and households that live substandard conditions to the minimum living standard based on the Framework Act on Residence, and of poor physical environment where the residents' health and safety is being compromised."

Based on this, the study created a selection criteria index for the project. Depending on how easy it is to continually manage the index and acquire data, and the spatial scope for comparison and analysis, the study finalized nine indices categorized into three groups. Under the 'Living environment' group, the 'proportion of old houses,' the 'proportion of slate roof housing,' and the 'proportion of vacant houses' were selected. For the 'Infrastructure' group, the 'proportion of new homes,' the 'ratio of households adjacent to substandard roads,' and the 'proportion of plots smaller than minimum size standards' were included. Lastly, for the 'Social demographic' group, the 'proportion of the elderly,' the 'proportion of minimum living standard subsidy recipients,' and the 'proportion of income group just above the minimum living standard' was included. A total score of 10 was allocated for each of the indices, and the scores calculated on the geographical basis of eup, myun, dong were defined as the 'vulnerable residential area index (total score 90, higher scores indicating higher vulnerability).' The total scores were classified into 10 categories, defined as the 'vulnerable residential area grade.'

AHP analysis was conducted to designate weights for each of the indices based on professional and stakeholders' opinions. As a result, the study revealed that the significance of the first selection indices proposed by the central government was 0.4, while the significance of the local governments' site indices was 0.6. The results may be utilized in future selection processes.

In order to improve the performance indicators, the study suggested that local governments consider improving the composite urban decline index of eup, myun, dong as their objectives, and to conduct resident survey of satisfaction levels before and after the projects for qualitative assessments.

In order to improve the national subsidy system, the study proposed a selection process which combines both the top-down and bottom-up methods. The central government may make available the vulnerable residential area index and grade, while the local government may conduct site investigations of areas that require support and select sites. Furthermore, the study emphasized that the selection process for the Saettl Maeul project needs to drastically turn around and meet the policy

intents rather than spending government budget and manpower on the competition process and on creating higher standard reports.

While the study directed the Saettl Maeul project in its proper policy intents in consideration of real social conditions, it is limited in further proposing detailed selection processes or evaluation systems. In future, based on the suggestions of the study, further research is required which enables a comprehensive revision of related plans and manuals such as the 'Urban area Saettl Maeul project manual,' and 'Saettl Maeul project guideline.'

부록

Appendix

1. AHP 설문조사 분석내용

□ 설문배경

- 도출된 주거취약지수 기본지표는 3개 그룹 9개 지표로 각 지표별 일괄 10점을 배점하여 읍면동별 주거취약 현황을 확인하는 자료로 활용
- 그러나 보다 정교한 사업대상지 선정을 위해서는 지표별 우선순위, 중요도에 기반하여 사업의 시급성이 요구되는 지역을 선정할 필요가 있으며, 이를 위해 지표별 중요도를 비교·분석 할 수 있는 분석기법 활용 필요
- AHP 설문조사는 구성요소의 상호중요도를 구조화, 계층화하여 분석하는 통계기법으로 전문가의 의사결정을 계량화할 수 있는 장점이 있으며, 1:1 쌍대비교를 통해 결정과정을 계량화 할 수 있는 가장 큰 장점이 있음[1)]
- 본 연구에서는 AHP 설문조사를 통해 기 도출된 3개 그룹, 9개 지표의 상대적 중요도를 비교하여 가중치를 도출하고 주거취약지수 환산에 활용하고자 함

□ 설문개요

- (목적) 지표별 1:1 분석을 통해 지표별 정량적 가중치를 도출하고, 평가과정별 가중치를 도출하여 선정평가 배점의 근거자료로 활용

1) AHP(Analytic Hierarchy Process) 분석기법은 사람들이 두 개의 요소를 비교하는 것이 좀 더 수월함에 착안하여 계층별 두 개의 지표간 쌍대비교를 통해 전체 요소별 가중치를 산정하는 분석 방법임

- 주거취약지수 적용을 통한 국비지원방안 개선안에 대한 전문가 의견수렴 및 간담회 결과, 새뜰마을사업 대상지 특성상 지자체가 현장조사를 병행해야 사업이 필요한 지역을 배제시키지 않고 선정할 수 있다는 의견이 다수
- 이에 선정평가시 단계별 가중치와 지표별 가중치 산정을 위해 관련 전문가를 대상으로 AHP 설문조사를 실시
- 그간 도시지역 새뜰마을사업 대상지 선정은 지자체에서 제출한 사업제안서 평가 중심의 공모방식으로 진행되었으나,
- 본 연구에서는 국가가 사업대상 후보지를 제시하는 Top-down 방식과 지자체가 현황조사를 추가하는 Bottom-up 방식을 결합하는 방안을 제시하고자 하므로 이를 위해 평가단계의 가중치 분석

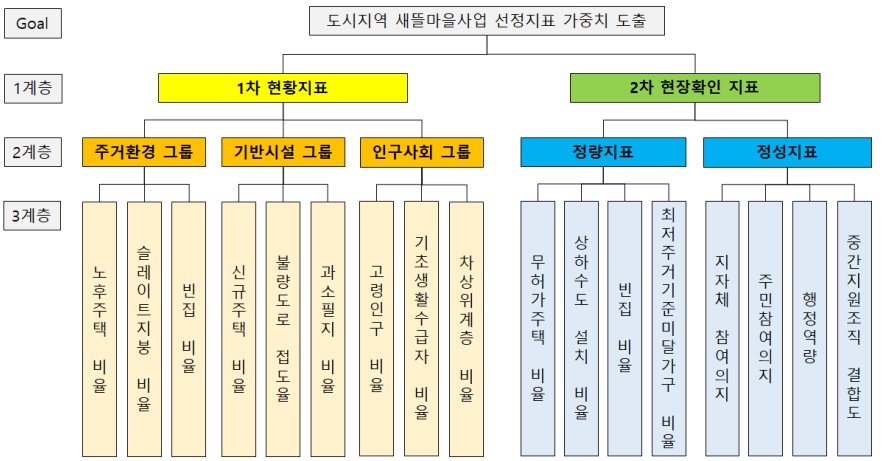
• (방법) 온라인 AHP 설문조사 플랫폼을 활용하여 지표별 가중치 도출

• (대상) 도시지역 새뜰마을사업 지역별 총괄코디네이터, 중앙·지자체 담당 공무원, 선정평가위원, 중앙컨설팅단 등 관련 전문가 및 관계자

□ 설문 주요내용

• (설문항목) 본 설문은 총 3개의 계층으로 구분되며, 계층내 지표간 비교를 통해 지표별 중요도 도출

- 주거취약지수로 선정한 3개 그룹을 중앙정부에서 제공하는 '1차 현황지표'로 구분하고, 지자체에서 현장 확인이 필요한 지표를 '2차 현장확인 지표'로 설정
- 1차 현황지표의 2계층은 주거취약지수의 3개 그룹이며, '주거환경 그룹', '기반시설 그룹', '인구사회 그룹'간 비교를 통해 상대적 중요도를 확인
- 2차 현장확인 지표의 2계층은 '정량지표'와 '정성지표'로 구분하여 상대적 중요도 도출
- 3계층은 그룹별 세부 지표로, 주거환경 그룹의 경우 '노후주택 비율', '슬레이트지붕 비율', '빈집 비율'로 구성되고, 기반시설 그룹의 경우 '신규주택 비율', '불량도로 접도율', '과소필지 비율'로 구성, 인구사회 그룹의 경우 '고령인구 비율', '기초생활수급자 비율', '차상위 계층 비율'로 구성
- 2차 현장확인 지표의 3계층은, '무허가주택 비율', '상하수도 설치 비율', '빈집 비율', '최저주거기준 미달가구 비율', '지자체 참여의지', '주민참여의지', '행정역량', '중간지원조직 결합도'로 구분



[그림 부록-1] AHP 설문조사 항목 계층도

- 2차 현장확인 지표의 경우 기존 사업대상지 선정지표 중 정성지표 항목을 기준으로 자문의견을 반영하여 현장 확인이 필요한 지표와 기존지표를 혼합하여 제시

□ 설문결과

• (응답자) 총 87명 대상으로 설문조사를 수행하여 유효응답 52건 획득

- 전문가 : 32명(총괄코디 17명, 중앙컨설팅단 11명, 자문위원 4명)
- 공무원 : 20명(지자체 16명, 중앙부처 4명)

• (주요결과) 1차 현황지표의 중요도는 약 0.39, 2차 현장확인 지표의 중요도는 약 0.61로 현황지표와 현장확인 지표간 약 4대6의 중요도를 확인

- 1차 현황지표 중 주거환경 그룹의 중요도는 약 0.16, 기반시설 그룹의 중요도는 약 0.10, 인구사회 그룹의 중요도는 약 0.13으로 지표간 큰 차이는 보이지 않음
- 주거환경 그룹내 노후주택 비율의 중요도는 약 0.06, 슬레이트 지붕비율의 중요도는 약 0.04, 빈집비율의 중요도는 약 0.06으로 노후주택 비율과 빈집비율의 중요도가 비교적 높게 나타남
- 기반시설 그룹내 신규주택 비율의 중요도는 약 0.02, 불량도로 접도율의 중요도는 약 0.05, 과소필지 비율의 중요도는 약 0.03으로 불량도로 접도율의 중요도가 높게 나타남
- 인구사회 그룹내 고령인구 비율의 중요도는 약 0.05, 기초생활수급자 비율의

중요도는 약 0.05, 차상위계층 비율의 중요도 0.04로 지표간 큰 차이는 보이지 않음

- 2차 현장확인 지표 중 정량지표의 중요도는 약 0.26, 정성지표의 중요도는 약 0.35로 정성지표의 중요도가 다소 높은 경향임

- 정량지표 중 무허가주택 비율의 중요도는 약 0.04, 상하수도 설치 비율의 중요도는 약 0.06, 빈집 비율의 중요도는 약 0.07, 최저주거기준 미달 가구 지표는 약 0.09로 최저주거기준 미달 가구의 중요도와 빈집 비율의 중요도가 높게 나타남

- 정성지표 중 지자체 참여의지의 중요도는 약 0.07, 행정역량의 중요도는 약 0.07, 중간지원조직 결합도는 약 0.08, 주민참여의지의 중요도는 약 0.13으로 주민참여 의지의 중요도가 매우 높게 나타나며, 세부 지표 모두 높은 중요도를 보임

[표 부록-1] AHP 설문조사 결과

지표명	중요도
[1차 현황지표] · 중앙정부에서 전국 읍면동 단위를 분석하여 지자체에 제공하는 지표	0.38976
[1차-1] 주거환경 그룹	0.15698
[1차-1-1] 노후주택 비율	0.06317
[1차-1-2] 슬레이트 지붕 비율	0.03658
[1차-1-3] 빈집 비율	0.05722
[1차-2] 기반시설 그룹	0.10239
[1차-2-1] 신규주택 비율	0.01675
[1차-2-2] 불량도로 접도율	0.05400
[1차-2-3] 과소필지 비율	0.03164
[1차-3] 인구사회 그룹	0.13039
[1차-3-1] 고령인구 비율	0.04574
[1차-3-2] 기초생활수급자 비율	0.04641
[1차-3-3] 차상위계층 비율	0.03825
[2차 현장확인 지표] · 지자체에서 현장확인이 필요한 지표	0.61024
[2차-1] 정량지표	0.26384
[2차-1-1] 무허가주택 비율	0.04176
[2차-1-2] 상하수도 설치 비율	0.06354
[2차-1-3] 빈집 비율	0.06683
[2차-1-4] 최저주거기준 미달 가구	0.09171
[2차-2] 정성지표	0.34639
[2차-2-1] 지자체 참여의지	0.06881
[2차-2-3] 행정역량	0.06855
[2차-2-4] 중간지원조직 결합도	0.07922
[2차-2-2] 주민참여 의지	0.12981