아우리 브리프는 건축 · 도시 · 조경 분야의 시사성 있는 이슈를 간략하게 정리한 학술자료입니다.

auribrief.

No.53

# 주거지 재생의 공익성 향상을 위한 공공의 역할

**조상규** 부연구위원

**국토연구원 부설 건축도시공간연구소 아우리 브리프** 2012년 4월 9일 제53호 | **발행처** 건축도시공간연구소 | **발행인** 손세관 |
**주소** 경기도 안양시 동안구 시민대로 230 아크로타워 B동 301호 | **전화** 031-478-9600 | **팩스** 031-478-9609 | **www.auri.re.kr**

## 1. 서론

주택시장의 침체가 지속되면서 한때 '황금알을 낳는 거위'로 여겨지며 각광받았던 뉴타운, 재개발, 재건축을 포함한 주거지 정비사업이 원활하게 진행되지 못하고, 사업지구의 주민들이 재산상의 손해를 보는 등 많은 문제를 일으키고 있다. 이러한 상황에서 중앙정부 및 지방자치단체는 여러 가지 정책적 해결책 마련을 위해 노력하고 있으나 2006년 이후 급격하게 증가한 각종 정비사업지구의 문제가 단기간에 해결되기는 쉽지 않아 보인다.

이에 본고에서는 건축도시공간연구소에서 2011년에 수행했던 '주거지 재생의 공익성 향상을 위한 공공의 역할' 과제의 주요 결과를 통해 현재의 주거지 재생 문제의 근본적인 원인을 짚어보고, 그 해결을 위한 정책 방향을 제안해 보고자 한다.

## 2. 주거지 재생의 개념과 문제점

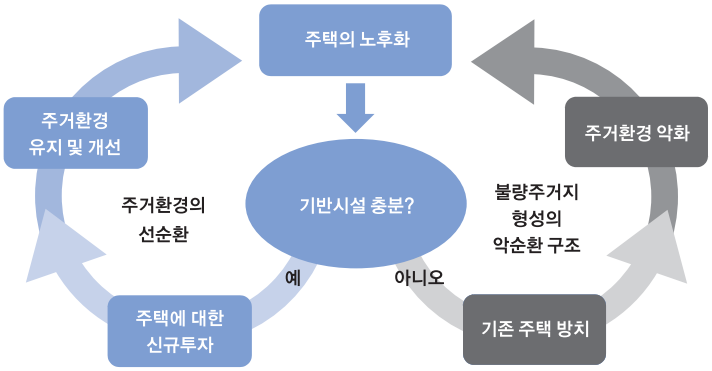
주택은 한번 건설되면 상당히 오랜 기간 동안 이용편익을 발생시킨다. 주택이 건설된 토지 가치에 실질적 변동이 없고, 노후화된 주택을 지속적으로 유지 · 보수하는 데 드는 비용의 현재가치가 주택을 새로 지어서 얻을 수 있는 총편익과 건설비용의 차를 능가하게 될 경우 기존 주택은 철거되고 새로운 주택의 건설이 이루어지게 된다. 도시의 성장이나 주변 여건의 변화에 따라 토지의 가치가 상승할 경우, 이러한 신규 건설 투자는 더 이른 시점에 발생할 수도 있다.

그러나 일단의 주거지에 여러 주택 소유자가 존재할 경우, 이러한 신규 투자는 주변 주택의 유지 · 관리 수준과 주거지에 대한 공공의 관리 수준에 영향을 받게 된다. 우선, 주변 주택 소유자들이 종전 주택에 대한 유지 · 보수 혹은 신규 건설 투자를 게을리하여 전반적인 주거환경이 악화되는 경우, 개별 주택 소유자의 신규 건설 투자의 편익은 주변 주택들의 노후화에 의한 부정적 외부효과에 의해 감소하게 된다. 이는 개별 주택 소유자들에게 있어서 주변 주택들이 새로운 주택으로 대체되거나 유지 · 관리를 위한 적절한 투자가 이루어질 때까지 자기 주택의 관리에 소요되는 투자를 늦추려는 경제적인 유인이 존재함을 의미한다. 이로 인해 주거지 관리에 있어 개별 주택의 노후화에 의해 발생하는 사회적 비용을 내부화시킬 수 있는 특별한 제도적 장치가 없는 경우 시장실패(market failure)가 발생할 수 있는 가능성이 상존한다.

주거지의 쇠퇴 문제에는 정부실패(government failure) 요인도 존재한다. 개별 주택의 경제적 편익은 주택 자체의 품질 뿐만 아니라 도로나 공원과 같은 기반시설의 공급 수준에 의해서도 큰 영향을 받는다. 그러나 도시가 빠르게 성장하거나 재정적 문제로 기반시설 공급이 충분히 이루어지지 못할 경우 개별 주택 소유자들이 적절한 건설 투자를 통해 주거환경의 수준을 유지하지 못하고 노후화를 감수하게 되는 문제가 발생한다. 또한 개발압력이 높아짐에 의해 정부가 개발행위에 대한 규제를 과도하게 완화하여 기반시설이 과부족 상태에 빠지게 되어도 마찬가지 문제가 발생할 수 있다.

그러나 주거환경과 관련된 시장실패와 정부실패의 결과는 단순히 전반적인 신규 건설 투자 혹은 유

그림1 기반시설 여건에 따른 주거환경의 악순환-선순환 구조의 형성




지 · 보수를 위한 투자 지연에 그치지 않는다. 주거지의 물리적 쇠퇴는 주택가치의 하락으로 인해 종전 거주자들이 더 낮은 소득 수준의 거주자들로 대체되는 과정을 통해 더욱 심화될 수 있고, 최악의 경우 저소득층의 밀집으로 인해 주거지 자체의 슬럼화로까지 이어져 상당한 사회적 비용을 발생시킬 수도 있다. 도시화 · 산업화가 진전된 대부분의 국가에서 주거지의 효율적 관리를 위한 다양한 형태의 공공개입이 이루어져 온 근본적인 이유는 물리적 환경의 문제에 대한 대응이라기보다는 물리적 환경의 문제가 경제 · 사회적인 문제로 확산되는 것에 대한 사회적 부담에 기인하는 것이라고 볼 수 있다.

한편, 주거지 재생이 실제로 구현될 때에는 '정비사업(improvement project)' 의 형태를 취할 수밖에 없다. 우리나라에서의 법정 정비사업은 재개발, 재건축, 주거환경정비사업의 세 가지 유형으로 정해져 있으며, 최근에는 단위 정비사업을 패키지로 만들어 '재정비 촉진사업' 또는 뉴타운 사업으로 추진하는 경우도 흔히 볼 수 있다. 이러한 정비사업의 유형은 대체로 정비사업 이전의 물리적 환경의 특성에 의해 결정되는데 노후한 저층 주택 밀집지역의 경우 재개발 사업으로, 노후한 아파트 지역의 경우 재건축 사업으로 추진되는 경우가 대부분이며, 이 중에서 특별히 중앙정부의 재정지원을 필요로 하는 경우에는 주거환경 정비사업의 형태를 취하게 된다. 이외에 최근 들어 양호한 저층 주택 밀집지역의 기반시설을 공공에서 지원해주어 점진적인 변화를 유도하는 관리형 주거지 재생 기법이 시범적으로 진행되고 있다.

우리나라 주거지 재생 사업의 대부분을 차지하는 재개발 · 재건축 사업은 본질적으로 일단의 주택지를 아파트 단지로 전환하여 주거지의 기반시설 부족 등의 문제를 일시에 해결하려는 목적으로 시행되는 사업이다. 이러한 사업이 시행되기 위해서는 결국 재원 조달의 문제가 선결될 필요가 있는데, 대부분의 재개발 · 재건축 사업의 경우 종전의 주택지에 추가적인 주택을 공급함으로써 잠재되어 있던 토지 가치를 현금화하고, 이를 주택 건설 및 기반시설 확충 재원으로 재투입하는 자체 재원 조달 방식(self-financing)으로 진행하게 된다. 따라서 사업으로서의 주거지 재생이 시행될 때 발생하는 여러 가지 문제는 근본적으로 기존 주택지의 물리적 개발 특성에 의해 결정되어 있는 경우가 많다. 예를 들어, 정비사업 이전의 주택지가 지나치게 고밀 개발되어 있는 경우에

표1 서울시 주택유형별 개발밀도 특성(2004년 기준)

| 구분 | 합계 | 단독 | 다가구 | 다세대 | 연립 | 아파트 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 물건수<br>(비율) | 536,473<br>(100%) | 223,697<br>(41.7%) | 240,427<br>(44.8%) | 59,598<br>(11.1%) | 8,284<br>(1.5%) | 4,467<br>(0.8%) |
| 대지면적합계($m^2$)<br>(비율) | 158,811,952<br>(100%) | 63,280,724<br>(39.8%) | 38,837,927<br>(24.5%) | 13,888,393<br>(8.7%) | 5,647,265<br>(3.6%) | 37,157,644<br>(23.4%) |
| 연면적합계($m^2$)<br>(비율) | 173,727,954<br>(100%) | 21,499,254<br>(12.4%) | 44,178,733<br>(25.4%) | 22,820,927<br>(13.1%) | 7,192,877<br>(4.1%) | 78,036,163<br>(44.9%) |
| 세대수합계<br>(비율) | 2,817,564<br>(100%) | 313,548<br>(11.1%) | 919,194<br>(32.6%) | 477,761<br>(17.0%) | 116,335<br>(4.1%) | 990,726<br>(35.2%) |
| 평균용적률(%) | – | 33.97 | 113.75 | 164.32 | 127.37 | 210.01 |
| 세대밀도(du/ha) | – | 49.55 | 236.67 | 344.00 | 206.00 | 266.63 |
| 호수밀도(bldg./ha) | – | 35.35 | 61.91 | 42.91 | 14.67 | 1.20 |
| 평균대지면적($m^2$) | – | 282.89 | 161.54 | 233.03 | 681.71 | 8318.25 |
| 평균연면적($m^2$) | – | 96.11 | 183.75 | 382.91 | 868.29 | 17469.48 |
| 평균세대수 | – | 1.40 | 3.82 | 8.02 | 14.04 | 221.79 |
| 세대당주호면적($m^2$) | – | 68.57 | 48.06 | 47.77 | 61.83 | 78.77 |
| 세입자비율 | – | 28.7% | 73.8% | – | – | – |

는 충분한 일반 분양 세대 수를 확보하기 어렵기 때문에 사업을 시행하고자 할 때 종전 주택 소유자의 경제적 부담이 과중해지는 문제가 발생할 것임을 쉽게 예상할 수 있다.

위의 표는 2004년도 서울시 재산세 과세대장을 기준으로 주택 유형별 개발 밀도 특성을 분석한 것이다.[1)] 이 자료에 의하면 아파트와 순수한 단독주택을 제외한 다가구, 다세대 및 연립주택의 실질적인 개발 밀도는 아파트 지역과 비교했을 때 큰 차이가 없을 정도로 고밀 개발되어 있음을 알 수 있다. 저층 주택 밀집지역 주택의 대부분을 차지하는 다가구, 다세대 주택의 경우 용적률은 각각 평균 114%, 164% 수준으로 낮은 것처럼 보이나, 헥타아르(ha)당 세대 밀도는 각각 평균 237세대, 344세대로 아파트 지역과 비슷한 수준이거나 더 높은 것으로 나타났다. 특히, 다가구주택의 경우 물건수와 세대수의 비율로 추정한 세입자 비율이 평균 74% 수준으로 나타나 재개발이 일어날 경우 임대주택 공급만으로는 저렴한 도시 임대주택 수요를 충족시키는 것이 사실상 불가능하다는 것을 알 수 있다.

근본적으로 재개발 · 재건축 사업의 경제적 편익은 다가구 주택과 같은 민간 임대주택과 신규로 건설되는 아파트에 대한 상대적 수요에 의해 결정된다고 볼 수 있다. 그런데 최근의 시장 여건은 분양주택

1. 서울시의 경우 면적 10,000$m^2$를 정비지구지정을 위한 최소 규모로 규정

시장에 우호적이지 않으며, 이는 수도권을 중심으로 한 동시다발적 정비사업 추진에 의한 시장충격도 한 요인이 되고 있다고 볼 수 있다. 또한, 저출산 · 고령화라는 인구구조의 변화는 은퇴세대의 경제적 기반으로서 민간 임대주택의 장기적 수요 증가 요인으로 작용하고 있다. 본 연구에 의해 수행된 '○○ 재정비 촉진지구 현황조사' 에서도 이와 같은 주민들의 인식을 확인할 수 있었는데, 구체적으로 재개발 찬반여부와 거주자 특성간의 상관관계 분석 결과 재개발을 반대하는 주민들의 경우 연령대가 높고 임대소득에 대한 의존도가 높으며, 지역에 대한 애착이 더 큰 것을 확인할 수 있었다. 따라서 여러 가지 정책 대안을 모색하기 이전에, 우선 정부는 주택시장의 안정을 위해서라도 현재 사업 추진에 대한 주민 반발이 심한 지역에 대해서는 사업 시행의 속도조절에 나설 필요가 있을 것이다.

## 3. 주거지 재생의 공익성 향상을 위한 정책 수법의 효과와 한계

주거지 재생은 복잡다기한 정책 과제임에 분명하지만, 이러한 문제를 해결하는 데 있어서 기본적인 목표가 공익성 향상에 있다는 것을 잊어서는 안 될 것이다. 주거지 재생의 공익성은 노후한 주택지에 대한 적절한 건설 투자를 통한 경제적 가치 향상, 재생과정에서 부족한 공공재(기반시설) 및 임대주택을 확충하는 공간적 형평성 향상, 그리고 신규 주택 공급과 종전 주택의 보존 · 관리를 적재적소에 시행하여 도시 주거지를 조화롭게 관리하는 규범적 공익성 향상의 세 가지 관점을 종합적으로 고려해야만 달성할 수 있는 목표이다. 이러한 문제에 있어 핵심적 이슈는 결국 사업성과 용적률의 관계, 기반시설 설치 비용의 부담 혹은 지원 문제, 저층 주택 밀집지역에 대한 관리 체계 구축의 문제로 귀착된다.

### 1) 용적률 증가는 만병통치약인가?

주거지 재생의 경제성 향상을 위한 용적률 완화는 불가피한 것인가? 또, 그러한 밀도 규제 운용은 이론적 타당성을 가지는가? 전통적인 입찰지대이론과 주거지 개발의 최적 균형 조건을 고려한 경제학적 분석은 주거지 재생 사업에서의 용적률 증가를 통한 개발이익 창출이 주거지 재생을 실행하기 위한 유일한 방법은 아니며, 종전 주택 소유자의 현금 출자를 최소화하기 위한 선택이 원주민의 장기적인 경제적 이익 측면은 물론 사회적인 최적 토지이용의 측면에서 문제가 있다는 것을 보여준다.

우선 주거지 재생에 있어서의 기준 용적률은 해당 입지에서 토지의 가치를 극대화하기 위한 최적 용적률을 고려하여 설정될 필요가 있다. 단순히 사업성을 향상시키기 위한 목적으로 입지 가치가 낮은 주거지에 대해 높은 기준용적률을 허용하는 것은 바람직하지 않다. 이와 반대로 입지 가치가 매우 높은 지역에서는 현재의 기준용적률을 상회하는 고밀 개발을 수용할 수 있는 가능성이 있다. 따라서 도시 전체의 토지이용 효율성 측면에서 봤을 때, 현재와 같이 입지 여건과 무관하게 동일한 기준 용적률을 적용하는 용도지역제 운용은 바람직하지 않다고 판단된다.

또한, 조합원의 현금 출자를 최소화하는 것을 주거지 재생의 사업 요건으로 인식하는 것은 사적 · 공익적 이윤극대화의 관점에서 볼 때 문제가 있다. 조합원 현금 출자 최소화 조건에서의 주거지 재생은 최적 균형 조건에서의 주거지 재생에 비해 현저히 높은

수준의 개발 밀도를 갖게 되며, 이는 조합원이 단기적 출자를 절감한 것 이상의 고정자산 가치 감소를 유발하여 장기적으로 볼 때 오히려 손해를 볼 수도 있다. 또한, 단순히 조합원의 현금부담 능력이 문제라면, 새로 조성되는 주택에서 조합원 주택의 면적 비중을 줄이는 것만으로 효과를 볼 수 있기 때문에, 사업 추진 시에 시장 여건을 고려하여 유연한 계획을 수립하는 것이 중요할 것이다.

**2) 기반시설 설치비용의 부담 문제**

주거지 재생과 관련된 기반시설의 공급 문제는 다소 세분해서 볼 필요가 있다. 현재 우리나라의 정비사업 제도에서 사업 시행자에게 공급비용을 전가하는 공공재는 정비기반시설[2], 임대주택, 그리고 정비기반시설이 아닌 공공시설로 구분할 수 있다. 정비기반시설의 공급은 일반적으로 재건축 · 재개발사업에 모두 적용되며, 임대주택의 공급은 재개발 사업과 아파트 재건축에, 그리고 정비기반시설이 아닌 공공시설의 공급은 재정비촉진지구 내의 정비사업에 부과되는 의무이다.

세 가지 기반시설 유형 중에 정비기반시설의 경우 그 설치 편익이 대체로 사업시행자에게 돌아가기 때문에 사실상 사업시행자가 부담하는 데 있어서 효율성이나 형평성의 문제를 야기하지 않는다. 그러나 임대주택의 공급이나 정비기반시설이 아닌 공공시설(특히, 사업구역 외에 설치되는 공공시설 등)은 그 편익이 사업시행자에게 전적으로 귀속되는 것이 아니기 때문에 규제에 의한 교차보조의 일종으로 볼 수 있으며, 이로 인해 자원 배분의 왜곡이나 규제 형평성 측면의 문제를 야기할 가능성이 있다. 그나마 임대주택 공급 의무규정의 경우 그 부담이 자기 주택을 마련할 경제적 능력을 갖춘 종전 주택 소유자와 분양 주택 구매자에게 귀착되기 때문에 교차보조에서 종종 발생하는 소득 역진성 문제는 심각하지 않다고 볼 수 있다.

그러나 재정비 촉진지구(뉴타운)에만 적용되는 광역기반시설 설치비용 부담 문제는 경제 논리로만 봤을 때 불합리성이 존재한다. 도촉법에 의한 재정비 촉진지구 내에서 시행되는 재개발 · 재건축의 경우 재정비 촉진사업으로 분류되어 지구지정 요건의 완화와 추가적인 용적률 규제 완화를 적용받는다. 그러나 이는 제도가 만들어질 당시에 더 많은 사업지구에서 빠르게 사업이 진행되면 더 큰 개발이익이 발생하고 그에 따라 공공기여의 여지가 더 많이 생길 것이라는 낙관적 시장전망에 근거한 것으로 경제학적 원리에 근거를 둔 것은 아니다.

우선 재정비 촉진지구에 설치되는 정비기반시설이 아닌 공공시설이 지나치게 광범위하게 규정되어 있다는 문제가 있다. '도시재정비 촉진법' 제27조와 제28조에 의해 재정비촉진지구 내에서는 재정비촉진계획에 의해 기반시설 설치비용을 사업시행자에게 부담할 수 있도록 하고 있으며, 이때 설치되는 기반시설의 종류에는 특별한 제한이 없다.

물론 대부분의 공공시설이 당해 사업지구의 토지가치를 향상시키는 경제적 편익과 아울러 그 편익이 당해 사업지구에만 귀속되지 않는 스필오버 효과(spillover effect)를 가지고 있다. 그런데 광역기반시설의 설치의 경우 교차보조의 수혜자가 저소득층에 특정되지 않고, 오히려 주변 지역 토지 소유자들의 무임승차 문제가 발생할 가능성이 매우 높다. 이 때

2. '도시 및 주거환경정비법' 에 의해 사업지구내에 설치되는 도로, 공원, 공원, 공동구 등을 의미한다.

문에, 재정비 촉진지구 에서의 광역기반시설 설치 비용 부담 제도는 당해지구 내의 종전 주택 소유자들이 자신들이 감당해야 할 추가부담금에 쉽게 동의하지 못하도록 하는 주요 요인으로 작용하게 된다.

더 중요한 문제는 광역기반시설 설치비용을 사업시행자에게 전가하면서 제공한 행정적 인센티브가 오히려 사업성을 저해하는 요인으로 작용할 수 있다는 점이다. 어떤 주거지의 개발이익을 극대화하는 최적 개발 밀도는 해당 토지의 실질적 가치만을 반영하기 때문에 만약 최적 개발 밀도를 하회하는 강력한 개발 밀도 규제가 시행되고 있는 상황이라면 용적률 인센티브가 개발 이익을 증가시킬 수 있을 것이나, 그렇지 못한 경우 오히려 추가 개발 밀도는 개발 이후의 총 자산가치를 감소시키거나 미분양에 의한 사업 실패의 위험성을 증가시킬 수 있다.

재촉지구 내에서의 정비사업지구 지정 기준 완화의 경우 문제가 더욱 심각하다. 결국 재개발 · 재건축의 궁극적 사업 타당성은 사업 이후의 자산가치와 사업 이전 자산가치의 차이에 의해 결정된다. 그런데 지구지정 기준의 완화는 종전 자산가치가 더 높은 주거지가 정비사업지구로 편입되도록 하여 전체적인 사업수지를 악화시키는 방향으로 작용할 수 있음에 유념할 필요가 있다.

### 3) 저층 주택 밀집지역의 관리형 재생 문제

한편, 정부는 양호한 저층 주택 밀집지역에 대해 기반시설 정비 등을 공공에서 지원하는 보존 · 관리 방안을 모색하고 있다. 그런데 이는 본질적으로 종전의 현지개량형 주거환경 개선사업과 거의 유사한 정책 사업으로, 공공재정에 상당한 부담을 초래할 수 밖에 없을 것으로 보인다. 더욱이, 주거환경 개선사업에 대한 공공지원도 충분하지 않은 상황에서 양호한 주택지에 대한 공공지원이 우선적으로 추진되어야 하는지에 대해서는 그 정당성이 충분히 검증되지 않았다.

광역기반시설이 아닌 정비기반시설의 지속적인 정비를 위해서는 결국 어떤 방식으로든 그러한 기반시설 정비의 편익을 얻게 되는 경제주체에게 그 비용이 귀속되도록 하기 위한 제도적인 장치가 필요하며, 그러한 제도적 장치가 미비하게 될 경우 관리 · 보존 중심의 주거지 정비사업은 단발성 전시행정에 그칠 우려가 있다. 또한, 부동산 보유세 기반이 취약한 우리나라에서 양호한 주택지 정비를 위한 재원조달에 있어 조세담보금융제도의 활용 또한 한계가 있다.

이러한 문제에 대응하기 위해서는 결국 관리 · 보존 대상이 되는 주택지에서 개별 주택 소유자들을 대표하는 관리기구의 조직이 필요할 것으로 보인다. 사실상 공동주택의 경우 공동주택 관리규약에 의해 장기수선충당금을 포함한 관리비용을 개별 세대가 분담하고, 관리비용 집행에 대한 의사결정은 주민대표회의에 의해 이루어지는 등 관리체계가 일상화되어 있음에 주목할 필요가 있다. 따라서 저층 주택 밀집지역에서도 (가칭)주택관리조합을 구성하여 주거지의 일상적 정비 및 관리를 수행하도록 하고 필요한 경우 공공부문과의 파트너십을 형성할 수 있도록 하는 방안을 마련할 필요가 있다.

## 4. 결론 및 정책제언

정부는 지난 2012년 2월 1일 기존 정비사업의 부작용을 완화하고 새로운 유형의 주거지 재생을 제도화하기 위한 '도시 및 주거환경정비법' 개정안을 공포하였다. 새로운 개정 법률안에 따라 기존 제도에서 발생했던 절차상의 불합리성이나 주민의 의사를 무시한 사업 추진의 부작용은 상당 부분 해소될 것으로 보이지만, 여전히 새로운 제도의 시행과 관련한 여러 가지 과제가 남아 있다고 판단된다.

첫째, 기존 정비사업지구의 조정과 관련해서는 지금이라도 주민 의견 수렴 등 민주적 절차와 더불어 부동산 시장의 여건을 고려한 사업성 평가를 진행하여 계획적인 조정이 이루어질 수 있도록 해야 할 것이다. 또한, 이러한 과정에서 충분한 사업 타당성이 확보되고 주민들의 사업 추진 의사가 확고한 지역에 대해서는 지체 없이 사업이 시행될 수 있도록 지원해 줄 필요가 있을 것이다.

둘째, 지역 균형발전을 위한 광역 기반시설 확충에 관해서는 지금이라도 공공에 의한 재정투자가 계획 · 시행될 수 있도록 해야 한다. 즉, 대규모 정비사업 추진을 통한 개발이익을 통해 광역 기반시설 설치에 필요한 재원을 조달하고자 했던 종전의 '뉴타운' 사업 체계의 한계에 대해서 명확히 인식하고, 원칙에 입각한 도시 관리 정책을 수립해야 할 것이다.

셋째, 최근 들어 많은 관심을 받고 있는 마을만들기형 주거지 정비사업의 시행에 관해서는 재원 부담 주체 및 관리 주체를 명확히 하기 위한 제도 구축이 선결될 필요가 있다고 판단된다. 이와 같은 사업들이 초기에는 행정적 지원을 받아 성공할 수도 있을 것이나, 이러한 방식이 성공하기 위해서는 지속적인 관리 · 운영을 수행해 나갈 수 있는 법률적 주체가 필요함은 자명한 일이다. 만약 이러한 제도적 기반을 마련하지 않고 유행에 편승한 사업 추진이 이루어질 경우, 과거 주거환경 정비사업 시행 지구가 재개발 되는 것과 마찬가지로 국고 낭비 및 주민 갈등의 증폭이라는 부작용을 초래할 가능성이 있다. 이러한 점을 고려할 때, 보다 지속가능한 주거환경 관리 사업 모델의 구축을 위한 보완 입법이 시급하다. auribrief.

**조상규** 9625, blaster@auri.re.kr