

본 자료는 2013년 10월 10일(목) 조간부터 보도해 주십시오.
 (인터넷 보도 : 10월 9일(수) 오전 11시 이후)

보 도 자 료	주택산업연구원
정 책 연 구 실	kemfkim@khi.re.kr
김 태 섭 연구위원 강 민 옥 연구위원	02.3215.7671

총 17 매 (별 첨 : 15 매)

“2021년 이후 정비사업에 의한 아파트 공급 급감 대비해야”

정비사업의 패러다임 변화와 여건변화로 뉴타운 등 정비사업 취소가 늘어나고 있는 가운데, 이러한 상태가 지속될 경우 서울 및 경기도 등에서는 2021년 이후 도시정비사업에 의한 신규아파트 공급이 크게 줄어드는 것으로 나타났다.

주택산업연구원(원장 南熙龍)은 『도시정비정책 변화와 대응방안 연구』를 통해 도시정비사업 관련 정책 및 제도적 환경변화의 영향으로 서울시와 경기도 등에서 정비사업구역 해제가 증가하고 있으며, 지금과 같은 상황이 지속될 경우 2021년 이후에는 도시내에서 신규 아파트 공급량이 급격히 감소하여 주택수급문제가 현실화 될 것이라는 분석을 내놓았다.

서울시는 2012년 2월 이후 일몰제와 출구전략에 따라 실태조사를 실시하고 있으며, 2013년 7월 현재 종로구 창신·송인뉴타운 지구 등 총 65개 구역의 정비사업구역 지정을 해제하기로 결정하였다. 경기도는 2013년 현재 당초 23개 뉴타운 지구 213개 구역에서 13개 지구 106개 구역으로 절반이상의 정비구역이 해제되었다.

연구원은 2012년말 현재 정비(예정)구역으로 지정되어 있는 자료를 토대로 정비사업 유형별, 사업단계별 평균 소요기간을 추정하고, 평균소요기간을 정비(예정)구역별로 적용하여 2013년 이후 연도별 주택공급량을 분석한 결과, 서울은 2021년 이후 정비사업을 통한 아파트 공급이 급감하여 공급절벽 현상이 나타날 수 있다고 주장하였다. 서울시는 매년 정비사업에 의한 신규주택 공급 의존도가 50%이상으로 높고, 아파트 선호도가 여전히 높은 것을 고려할 때 2021년 이후에는 신규 아파트 공급량 감소로 인한 주택수급문제가 현실화 될 것으로 보여 대안이 필요하다는 주장이다.

서울시의 연평균 필요량은 34,000호 정도로 예상되나 출구전략에 따른 사업취소가 현재와 같이 진행(2012년말 대비 30%이상 취소될 것으로 예상)될 경우 2021년까지는 연평균 30,000호~35,000호로 공급되다가 2021년 이후에는 아파트 공급량이 1만호 이하로 감소할 것으로 보고 있다.

경기도는 정비사업에 의한 주택공급 의존도가 전체 주택공급량의 약 17%(연평균 적정공급량 약15,800호)로 낮아 서울시보다 심각하지는 않을 것으로 보이나 서울시와 마찬가지로 2021년까지 연평균 33,000호~38,000호가 공급된 후 주택공급량이 급격히 줄어들 것으로 보인다.

연구원은 지금과 같이 정비구역 해제가 증가하고, 추가적인 구역지정을 보류하거나, 하지 않을 경우 향후 2021년 이후에는 정비사업에 의한 아파트 공급이 중단되거나 급격히 줄어들 것으로 보고 수급불균형에 따른 시장 불안은 방지하기 위한 방안을 제시하고 있다.

- 1) 우선 출구전략만을 위해 시간을 소비할 것이 아니라 사업취소를 방지하고, 정비(예정)구역이 원래의 목적대로 원활하게 사업을 추진할 수 있도록 주민부담 완화를 위한 다양한 지원방안을 모색해야 한다.
- 2) 해당 지자체는 연도별 수급조절을 통해 시장 충격을 완화해야 하며, 신규로 정비구역 지정 등 중장기 관리계획을 수립해야 한다.
- 3) 정비사업에 의한 아파트 공급을 대체할 수 있는 리모델링 활성화와 주거환경관리사업에 의한 양질의 주택공급 등을 통해 총량적인 수급뿐 아니라 주택유형간 수급불균형 문제를 해결할 수 있는 방안을 모색해야 한다.

연구원은 기존 도시내에서 공급하는 주택에 대한 선호도가 증가하고 있고, 주택총량적 수급뿐 아니라 양질의 주택, 특히 신규아파트에 대한 수요가 지속적으로 증가하기 때문에 정비사업 침체로 나타나게 될 주택문제를 예방하기 위한 중장기 관리대책이 필요하다고 주장했다.

별 첨 : 「도시정비사업 정책 변화와 대응방안 연구 (요약)」

도시정비정책 변화와 대응방안 연구(요약)

1. 서론

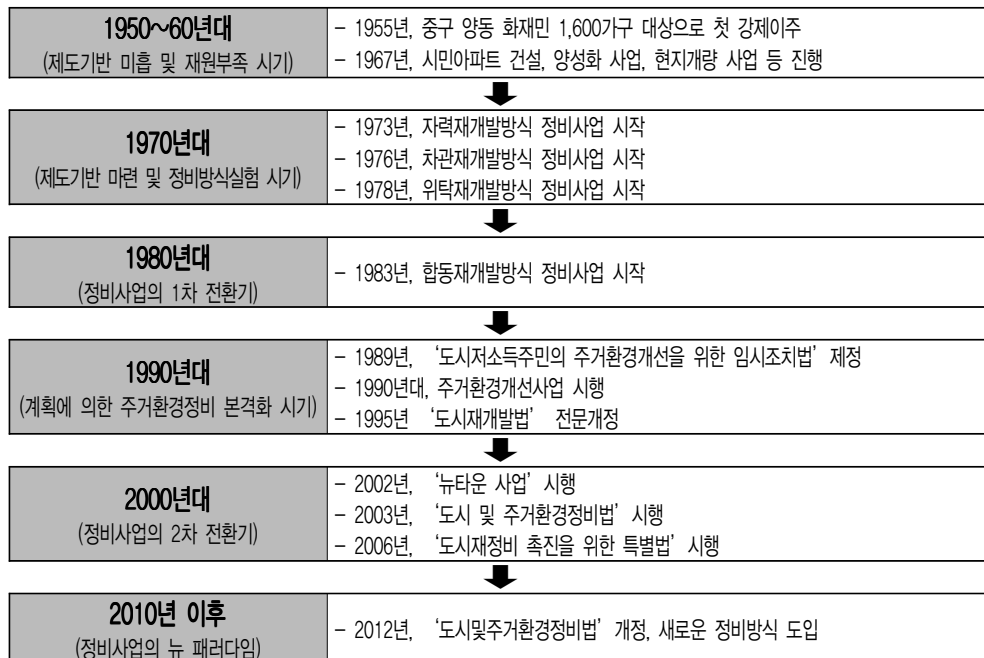
- 본 연구에서는 정비사업 정책 및 제도 변화 내용과 향후 정비사업 시장변화의 방향을 검토하고, 지자체와 주택공급자 관점에서 정비사업 환경과 주택수급 환경변화에 따른 영향과 대응방안을 연구함.
 - 시대별 도시 및 주거환경 정비정책 변화 내용 검토
 - 정책 변화 내용
 - 정비사업 유형별 지역별 추진현황
 - 도시정비사업 관련 최근 정책 및 제도적 환경변화 검토
 - 정비사업 패러다임 변화
 - 정비사업 관련 정책 및 제도 환경 변화
 - 도시정비사업의 시장환경 변화
 - 최근 시장환경 변화
 - 정책 및 제도 환경이 향후 시장변화에 미치는 영향 전망
 - 도시정비사업 정책 환경과 시장 환경 변화에 따른 정비사업 및 주택수급 환경 변화와 대응방안

2. 시대별 도시정비정책의 변화

- 우리나라 정비정책의 변화양상을 시대별로 보면 다음과 같음.
 - 우선 1950~60년대는 정비사업에 필요한 제도적 기반과 재원이 확보되지 않아 사업추진에 어려움이 많은 시기였음. 이 시기에는 시민아파트 건설, 양정화 사업, 현지개량 사업 등을 통하여 정비사업을 추진하였으나 큰 성공을 거두지 못함.
 - 1970년대는 정비사업의 제도적 기반을 마련하고, 실험적으로 다양한 정비방식을 신규 도입한 시기였음. 이 시기에는 자력재개발, 차관재개발, 위탁재개발 방식 등의 다양한 정비수법을 도입함으로써 정비정책을 발전시키고자 하였으나 사업방식의 여러 한계점을 드러냄.
 - 1980년대는 우리나라 정비사업이 대대적인 전환점을 맞은 시기였음. 당시 아시안게임과 88올림픽 등의 큰 행사를 앞두고 합동재개발 방식의 정비수법을 도입함. 이 방식 역시 사업참여자 간 갈등, 난개발 등의 문

제점이 있었지만 지금까지 보편적인 재개발방식으로 자리 잡음.

- 1990년대는 계획에 의한 주거환경정비사업이 본격화된 시기였음. 당시 정부는 「도시 저소득주민의 주거환경개선을 위한 임시조치법」의 제정, 주거환경개선사업 시행, 「도시재개발법」 전문개정 등을 통하여 기존 정비방식의 문제를 보완하고, 계획에 입각한 정비사업을 추진하고자 함.
- 2000년대는 우리나라 정비사업이 2차 전환기를 맞은 시기였음. 이 시기에는 기존 정비사업의 문제점을 보완하고자 '뉴타운 사업'을 추진하였고, 「도시 및 주거환경정비법」, 「도시재정비 촉진을 위한 특별법」 등을 제정하여 시행함. 그러나 부동산 투기문제, 사업소요기간 증가, 타 법규와의 정합성 문제 등이 야기 됨.
- 2010년대 들어서면서 우리나라의 정비사업은 새로운 패러다임을 맞이하고 있음. 2012년 「도시 및 주거환경정비법」의 개정을 비롯하여, 새로운 정비방식을 도입하고, 관련 제도를 보완하는 등 노력을 강구하고 있음. 2013년에는 「도시재생 활성화 및 지원에 관한 법률」을 제정함.



〈그림 1〉 시대별 정비정책 변화

3. 도시정비사업 유형별 추진 현황

1) 추진 중인 정비사업 현황

- 2012년 6월 기준으로 주택재개발사업, 주택재건축사업, 주거환경개선사업, 도시환경정비사업 등 정비사업 유형별 사업추진 현황을 살펴보면 총 2,110개 구역에서 추진되고 있음. 주택재개발사업이 937개 구역에서 추진되고 있으며, 주택재건축사업은 479개 구역, 도시환경정비사업은 320개 구역, 주거환경개선사업이 374개 지구에서 추진되고 있음.
- 지역별로 살펴보면 서울 586개 구역, 경기도 395개 구역, 부산 295개 구역 등으로 나타나며, 수도권에서는 1,130개 구역(53.6%), 지방은 980개 구역에서 사업이 진행되고 있음.
- 재정비촉진지구 내에서 추진되고 있는 정비사업은 총 65개 지구의 482개 구역에서 추진되고 있음. 전체 사업구역의 약 78.2%가 수도권에서 진행되고 있음.

〈표 2〉 정비사업별 추진현황

(단위 : 구역 수)

구분	계	재개발	재건축	도시환경	주거환경
전국	2110 (482)	937 (292)	479 (14)	320 (176)	374 (0)
수도권	1130 (377)	545 (224)	277 (8)	249 (145)	59 (0)
서울	586 (219)	247 (122)	147 (8)	160 (89)	32 (0)
경기	395 (143)	200 (92)	112 (0)	64 (51)	19 (0)
인천	149 (15)	98 (10)	18 (0)	25 (5)	8 (0)
지방	980 (105)	392 (68)	202 (6)	71 (31)	315 (0)

주 : ()는 뉴타운 사업구역수
 자료 : 국토교통부(2012. 6월 기준)

- 현재 추진되고 있는 정비사업의 단계별 추진현황을 살펴보면 정비구역단계에 있는 구역이 324개 구역(15.4%), 추진위원회 단계 515개 구역(24.4%), 조합단계 453개 구역(21.5%), 사업시행단계 382개 구역(18.1%), 관리처분단계 101개 구역(4.8%), 착공단계 335개 구역(15.9%)임.
- 전체 구역중 약 61.3%가 사업시행인가 이전단계에 있는 것으로 나타나 사업초기 단계에 있는 구역이 많

음.

- 또한 조합설립인가 이전 단계에 해당하는 구역도 39.8%에 달해, 전체적으로 상당부분의 사업이 초기단계에 머물러 있는 실정임.

〈표 3〉 정비사업 단계별 추진현황

(단위 : 구역 수)

구분	계	정비구역	추진위	조합	사업시행	관리처분	착공
전국	2110 (482)	324 (213)	515 (123)	453 (101)	382 (19)	101 (13)	335 (13)
수도권	1130 (377)	187 (131)	289 (105)	296 (96)	200 (19)	69 (13)	89 (13)
서울	586 (219)	102 (64)	117 (51)	127 (60)	125 (19)	56 (13)	59 (12)
경기	395 (143)	79 (65)	124 (45)	119 (32)	36 (0)	13 (0)	24 (1)
인천	149 (15)	6 (2)	48 (9)	50 (4)	39 (0)	0 (0)	6 (0)
지방	980 (105)	137 (82)	226 (18)	157 (5)	182 (0)	32 (0)	246 (0)

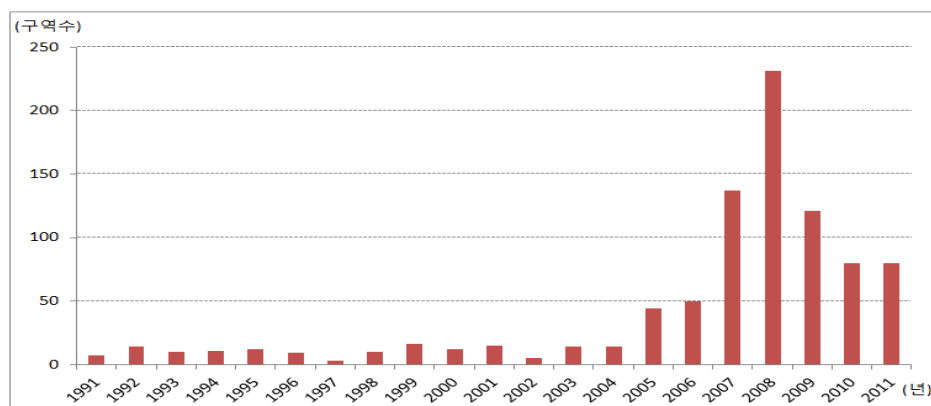
주 : ()는 뉴타운 사업구역수

자료 : 국토교통부(2012. 6월 기준)

2) 재개발, 재건축사업 추진 현황

① 주택재개발사업

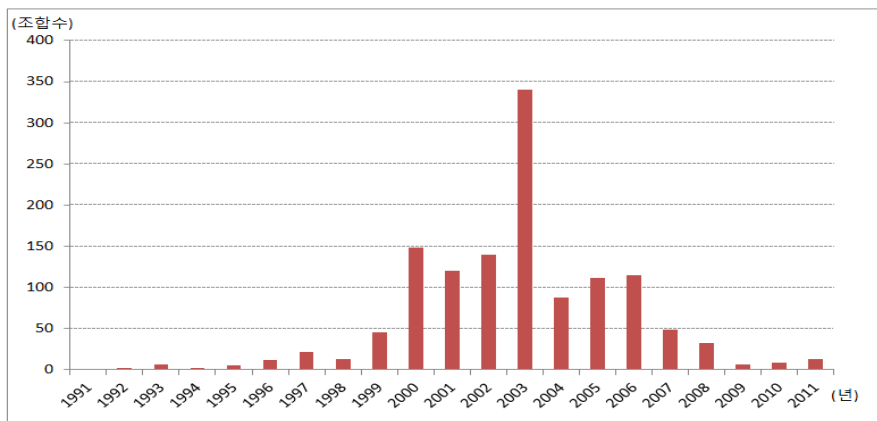
- 주택재개발사업 연도별 구역지정 현황을 살펴보면 2004년까지는 구역지정 건수가 10건 내외로 많지 않았으나 2005년부터 크게 증가하여 2008년에 가장 많은 수치인 231개 구역이 지정되었고, 2009년부터 다시 감소하기 시작함.
- 2005년부터 급격히 증가한 구역지정의 영향이 현재 지속되고 있음.



〈그림 2〉 주택재개발사업 연도별 구역지정

② 주택재건축사업

- 재건축사업은 1989년부터 시작하여 1997년 이후부터 사업이 본격화 되었고 2003년에 가장 많은 구역이 사업을 추진함.
- 국민의 정부와 참여정부 시기에 재건축사업이 활성화 된 것으로 나타나며, 2009년부터는 급감한 것으로 나타남.
- 재건축사업은 수도권에서 많이 추진되고 있고, 2008년 이후로 수도권 주택경기가 장기 침체상태로 전환된 것을 감안할 때 주택경기와 민감하게 연동하여 추진되는 것으로 판단됨.



<그림 3> 주택재건축사업 연도별 사업계획승인 실적

4. 정비사업 환경변화와 전망

1) 도시정비 패러다임의 변화

- 도시정비정책 패러다임 변화를 이끄는 바탕에는 도시정비의 환경을 둘러싸고 있는 도시계획 패러다임과 주택정책 패러다임 변화가 영향을 미치고 있으며, 도시정비정책 패러다임은 이들과 연계하여 변화되고 있음.
- 우선 도시계획 패러다임 변화를 살펴보면 일반적으로 대형, 대량화, 성장위주의 도시 형성 및 발전에서 소형, 소량화, 삶의 질 위주의 도시계획으로 변화되고 있음(이춘희, 2007).
- 그동안 급속한 산업화와 도시화가 이루어지면서 도시계획의 최대 쟁점은 도시성장과 도시개발이었음. 성장주의 개발의 문제점이 드러나면서 도시계획에 대한 사조가 변하고 소형, 소량, 삶의 질을 개선하는 방향으로 변하고 있음.

- 근대 도시계획 패러다임을 대체할 새로운 패러다임으로 지속가능한 도시개발이라는 개념의 등장과 이에 따른 도시개발이 적용되기 시작함. 지속가능한 도시개발을 지향하는 새로운 도시계획의 사조는 도시의 환경성, 계층 혼합, 친환경 교통, 휴머니티, 지역성, 장소성, 주민참여, 도시의 충전개발 등을 강조
- 주택정책도 주택시장여건 변화에 따라 패러다임이 변화하고 있음.
- 정책측면에서는 정책 대상이 공급자 중심에서 수요자·생활자 중심으로 전환하고 있으며, 수요측면에서는 주택에 대한 인식이 변하고 있음. 주택재고의 증가와 주택가격의 안정으로 주택을 소유의 개념에서 주거 만족을 중시하는 거주 개념으로, 주택을 자산축적을 위한 투자재로 생각하여 과소비 하는 경향에서 실 수요 중심의 적정소비를 중요하게 고려하는 방향으로 인식이 전환되고 있음.
 - 주택수요는 인구 및 가구구조 변화로 실수요 중심으로 주택수요가 다양화 되고 있음. 주택 중심의 가치에서 주거지 중심의 거주 장소로서 가치가 중요하게 고려되어 수요가 다양하게 나타남.
 - 주택의 점유형태는 월세가구 증가로 자기와 전세중심의 점유 패턴에서 월세비중이 증가하고, 주택소비형태는 1:2인 가구 증가와 주택의 적정소비 행태, 임차수요 증가로 중대형 주택 선호 패턴에서 중소형 주택수요 증가 양상을 보임.
 - 주택공급측면에서는 주택공급의 목표가 주택중심에서 가구중심으로 바뀌고 모든 계층의 주거권 보장과 주택의 질적 개선, 가구별 수요자 맞춤형 주택공급에 중점을 둠.
 - 주택공급형태는 도시의 외연적 확산 보다는 기존 도시의 정비를 통한 충전개발을 중요하게 고려함. 대규모 신규주택 건설 중심에서 기존 주택을 정비하고 보전, 관리하는 방향으로 전환
 - 공급하는 주택유형은 아파트 중심에서 다양한 규모와 다양한 유형의 주택수요 증가에 대응하는 방향으로 변화
 - 또한 1:2인 가구 증가와 노령화로 인한 노인가구 증가, 임차 선호 및 임차가구 증가, 삶의 질 개선에 대한 욕구 증가 등으로 주거복지 대상 및 영역의 확대, 주거복지 서비스 수요 증가
- 도시 및 주택시장의 패러다임 변화는 도시정비 패러다임 변화를 가져오고 있음. 외국의 도시정비의 패러다임 변화를 살펴보면 다음과 같음.
- 해외 선진국에서는 1970년대 이후 신도시 개발을 지양하고 점차 구도심 재생사업이 활성화 되면서 도심회귀(gentrification)현상이 증가
 - 1990년대 이후에는 통합적 재생에 대한 관심과 계획이 강조되어 물리적 도시정비에서 사회·경제·문화를 포함한 통합적 재생으로 도시정비(Regeneration)의 의미가 확대됨
- 우리나라의 경우 2012년 2월 「도시 및 주거환경정비법」을 개정하면서 전면철거형 정비방식에서 벗어나 정비·보전·관리를 병행할 수 있는 새로운 사업방식을 도입하는 등 도시정비의 새로운 패러다임의 전환기를 맞고 있음. 2013년 「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법」 제정으로 이러한 패러다임 변화는 가속화 될 것으로 판단됨.

〈표 4〉 도시정비의 패러다임 변화

패러다임 변화	내 용
① 가치의 변화	•도시정비의 가치가 주택중심에서 사람과 생활환경 중심으로 변화
② 정비방식의 변화	•전면철거에서 지역의 물리적, 입지적 특성과 주민의 사회경제적 여건에 맞는 다양한 정비수법으로 전환
③ 주택유형의 다양화	•아파트 중심 공급에서 다양한 주택공급 필요성 증가
④ 주택공급 및 관리의 변화	•주택의 양적 부족문제 해결을 위한 신규주택 공급 우선 정책에서 기존 주택의 유지·보수·관리의 필요성 증가
⑤ 주택수요의 변화	•정비사업에서 중대형 주택을 선호하는 주택구조에서 여건변화에 따라 중소형 주택수요 증가와 주택의 질적인 수요패턴으로 변화 •주택의 과부담구조에서 주거의 적정소비구조로 전환
⑥ 정비주체의 다양화	•점차 주택시장 여건 및 패러다임 변화로 공공의 역할 확대 필요성 증가 •민간중심의 사업구조에서 사업방식에 따라 민관파트너십에 의한 정비사업 필요성 증가
⑦ 도시정비 주거복지 확대	•저소득층 세입자 위주의 주거복지에서 고령자 가구주 가구, 영세가옥주 등 주거지원 사각지대의 주거안정을 포괄하는 보편적 주거복지

자료 : 국토교통부(2013), 도시 및 주거환경정비 정책 세미나

2) 도시정비의 제도적 환경 변화

(1) 일몰제, 구역해제 등 정비사업 조정절차 도입

① 정비구역 해제

- 2012년 2월 1일 「도시 및 주거환경정비법」 개정으로 일몰제와 구역해제가 가능하게 됨

② 지정권자가 정비구역 해제 및 추진위·조합 취소

- 정비예정구역 또는 추진위가 구성되지 않은 정비구역에서 토지등소유자 30%가 해제를 요청하는 경우에는 지정권자가 도시계획위원회 심의를 거쳐 정비구역을 해제할 수 있음.
- 추진위·조합 설립에 동의한 자 1/2~2/3이 동의(조례로 정함) 또는 소유자 1/2이 사업취소에 동의할 경우 추진위원회 및 조합을 취소할 수 있음(2년 한시규정).

(2) 새로운 정비방식 도입

- 정비사업의 시대적 환경변화와 구역해제 등 기존 정비방식의 한계에 대한 대안의 필요성이 부각. 이에 대응하고자 새로운 정비방식으로 주거환경관리사업 및 가로주택정비사업을 도입 (도정법 제2조)

(3) 재건축사업·리모델링 관련 제도 변화

① 재건축 사업 관련 제도 변화

- 1:1 재건축시 기존주택의 면적 증가범위 확대(2012. 5. 30)
 - 면적 증가범위를 기존 대비 10% 이내 → 30% 이내로 확대
- 재건축 부담금 2014년 12월 31일까지 한시적 부과 중지(2012. 11. 23)
- 재건축사업 용적률 인센티브 제도 적용 확대(2012. 6. 18)
 - 용적률 인센티브를 국토계획법 내 상한선까지 허용하고, 일정비율은 임대주택으로 할당
- 재건축 기준 조정(2012. 11. 23)
 - 재건축 연한에 관한 기준(건축연한 20년 이상)은 기존 체계를 유지하되, 중대한 기능적 구조적 결함이 있는 경우에는 안전진단 후 재건축 가능하도록 조정

② 리모델링 관련 제도 변화

- 건축연한이 15년 이상인 아파트에 대하여 안전성이 확보 가능한 범위 내에서 수직증축 리모델링 허용(2013. 4. 1대책, 2013년 주택종합계획)
 - 사업비 부담이 어려운 단지의 경우 '맞춤형 리모델링을 시행할 수 있도록 지원

(4) 「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법」 제정(2013. 6. 4)

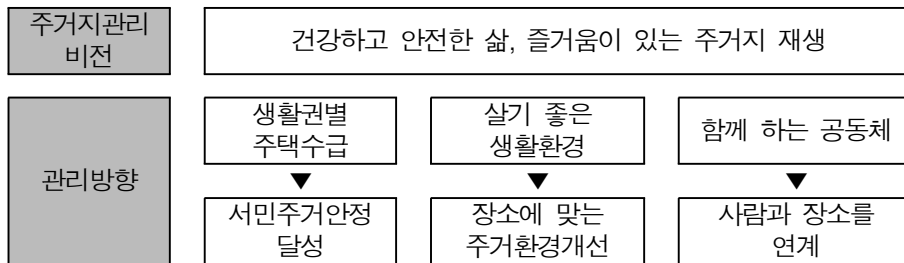
- 도시의 경제적·사회적·문화적 활력 회복을 위하여 공공의 역할과 지원을 강화함으로써 도시의 자생적 성장기반을 확충하고, 도시 경쟁력 제고 및 지역 공동체 회복 등을 통한 국민의 삶의 질 향상에 이바지하는 것이 목적
- 특별법에서는 '주민참여형 도시재생'을 위한 대상지역 지정요건, 국가 지원 항목, 추진체계 등을 구체적으로 제시하고 있음.

3) 도시정비의 정책 환경 변화에 따른 영향과 전망

(1) 서울시 도시정비정책 방향과 전망

① 정책방향

- 1인 가구 급증, 다양한 주거유형에 주거니즈 반영, 공동체의식 활성화를 위한 지역특성 회복에 초점을 둠.
- 전면철거방식에 의한 사업을 지양하고 정비·보전·관리 등 다양한 주거관리방안 도입
- 뉴타운 추가 지정을 지양하고 뉴타운 해제가 필요한 지구에 대한 뉴타운 지구 해제 및 대안적 사업 시행
- 사람과 장소 중심의 도시정비를 위해 커뮤니티 회복과 지역가치 및 정체성 회복을 위한 재생 관리방안 도입



〈그림 4〉 주거지 관리 비전과 방향

② 주민참여형 사업방식 도입

- 주민참여형 재생사업은 주민을 중심으로 주민의 자발적 의지와 참여 속에 지역의 물리적, 사회·문화적, 경제적 환경을 종합적으로 개선하여 지속적으로 살아 갈 수 있는 공동체를 형성하는 것으로, 주거환경관리사업의 범주에서 주민참여를 강조한 서울시형 대안적 사업으로 도입 추진
- 서울시는 2012 2 1 도정법 개정 이후 정비(예정)구역 해제 지역을 포함하여 총 18개 구역에서 주거환경관리사업을 주민참여형 재생사업으로 추진하고 있음.

③ 출구전략 진행 현황

- 2012년 2월 1일 개정법에 따라 뉴타운 및 재개발구역 일몰제 및 출구대책을 수립하여 진행 함.
- 서울시는 총 571개 구역을 대상으로 실태조사를 실시하고 있으며, 실태조사와 병행하여 사업추진과 해제

지역을 선정한 결과 2013년 7월 현재 총 65개 구역이 정비사업구역 지정을 해제하기로 결정함. 최근에는 뉴타운 지구 중에서 종로구 창신·승인지구가 지구지정을 해제하기로 결정하였고, 앞으로 해제구역은 더욱 증가할 것으로 예상

④ 서울의 정비사업 시장 전망

- 사업유형별, 사업단계별로 정비사업에 소요되는 평균기간을 분석해 보면, 정비예정구역에서 준공까지 전체 평균 137.1개월 소요되는 것으로 나타남.
 - 사업단계별로는 구역지정 이후 착공에서 준공까지 약 34.9개월로 가장 오래 걸리고 다음으로 사업시행인가에서 관리처분단계까지 25.8개월이 소요됨.
 - 사업유형별로는 재개발사업이 총 144.6개월, 구역지정이후 평균 104.6개월 소요되며, 재건축사업은 총 128.6개월, 구역지정 이후 평균 87.9개월 소요되는 것으로 나타남.

〈표 5〉 사업단계별 평균소요기간

(단위 : 개월)

구분	정비예정 ~구역지정	구역지정 ~추진위	추진위 ~조합설립	조합설립 ~사업인가	사업인가 ~관리처분	관리처분 ~착공	착공 ~준공	평균 총사업기간	
								정비예정 ~준공	구역지정 ~준공
전체	37.7	5.3	11.1	12.5	25.8	9.9	34.9	137.1	99.4
재개발	40.0	5.7	12.6	14.2	26.2	11.5	34.4	144.6	104.6
재건축	40.7	11.3	4.8	6.5	26.5	3.5	35.4	128.6	87.9

자료 : 국토부 내부자료(2012년12월)와 서울시청 자료(2013년 03월)를 토대로 분석

- 정비구역을 통해 공급될 연도별 주택공급량을 추정한 결과 총 주택공급 잠재력은 451,667호로 예상되며, 재개발을 통해 271,958호, 재건축을 통해 139,431호, 기타 정비사업을 통해 40,278호의 주택공급 예상

〈표 6〉 서울시 연도별 예상주택공급량(정비예정구역 제외)

(단위 : 호)

연도	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	총공급량
사업전체	10,539	63,908	94,684	94,653	84,680	48,967	29,487	16,882	7,867	-	-	451,667
재개발	7,881	21,775	54,865	65,166	45,738	30,273	21,511	16,882	7,867	-	-	271,958
재건축	2,161	39,673	31,214	22,418	25,913	13,882	4,170	-	-	-	-	139,431
기타*	497	2,460	8,605	7,069	13,029	4,812	3,806	-	-	-	-	40,278

*재개발, 재건축을 제외한 도시개발, 도시환경, 시장정비사업 등의 정비사업

주 : 사업이 취소된 구역은 제외

자료 : 서울시 자료(2013년 03월)를 토대로 분석

- 정비예정구역과 정비구역을 모두 합하여 연도별 주택공급량을 추정한 결과 총 주택공급 잠재력은 597,385호로 예상되며, 재개발을 통해 321,945호, 재건축을 통해 229,385호, 기타 정비사업을 통해 46,055호의 주택공급 예상

- 정비예정구역을 통해 24.4%, 정비구역을 통해 75.6% 공급예정
- 2023년까지 정비사업을 통해 연평균 약 54,300호의 주택공급이 가능한 것으로 나타남.

〈표 7〉 서울시 연도별 예상주택공급량(정비예정구역 포함한 전체사업)

(단위 : 호)

연도	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	총공급량
사업전체	10,539	63,908	94,684	94,653	84,680	48,967	29,487	55,028	31,733	77,279	6,427	-	597,385
재개발	7,881	21,775	54,865	65,166	45,738	30,273	21,511	16,882	8,780	42,646	6,427	-	321,945
재건축	2,161	39,673	31,214	22,418	25,913	13,882	4,170	38,146	17,362	34,445	-	-	229,385
기타*	497	2,460	8,605	7,069	13,029	4,812	3,806	-	5,590	187	-	-	46,055

*재개발, 재건축을 제외한 도시개발, 도시환경, 시장정비사업 등의 정비사업

주1 : 사업이 취소된 구역은 제외

주2 : 예정공급량 값이 없는 일부 구역은 기존세대수, 면적당 평균공급세대수 등을 환산하여 산출(소수점 첫째자리 반올림).

자료 : 국토교통부 자료와 서울시 자료를 토대로 분석

- 2013. 3월 실태조사와 병행하여 사업추진과 해제를 확정된 결과 199개 구역중 약 35%가 사업을 취소한 것을 감안하여 향후 실태조사 결과에 따라 약 30~40%의 주택공급량이 감소할 것으로 가정하여 현재 100% 정비사업계획 대비 주택공급량 변화를 추정
- 추정한 결과 30% 감소시 당초 연평균 주택공급량이 50,185호에서 35,130호로 감소하고, 40% 감소시 연평균 30,111호로 감소하는 것으로 나타남.

〈표 8〉 정비사업 취소로 예상되는 주택공급량 변화(정비예정구역 제외)

(단위 : 호)

구분	연도	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	총공급량	연평균 공급량
100% (계획유 지)	사업전체	10,539	63,908	94,684	94,653	84,680	48,967	29,487	16,882	7,867	-	451,667	50,185
	재개발	7,881	21,775	54,865	65,166	45,738	30,273	21,511	16,882	7,867	-	271,958	30,218
	재건축	2,161	39,673	31,214	22,418	25,913	13,882	4,170	-	-	-	139,431	15,492
30% 감소시	사업전체	7,377	44,736	66,279	66,257	59,276	34,277	20,641	11,817	5,507	-	316,167	35,130
	재개발	5,517	15,243	38,406	45,616	32,017	21,191	15,058	11,817	5,507	-	190,371	21,152
	재건축	1,513	27,771	21,850	15,693	18,139	9,717	2,919	-	-	-	97,602	10,845
40% 감소시	사업전체	6,323	38,345	56,810	56,792	50,808	29,380	17,692	10,129	4,720	-	271,000	30,111
	재개발	4,729	13,065	32,919	39,100	27,443	18,164	12,907	10,129	4,720	-	163,175	18,131
	재건축	1,297	23,804	18,728	13,451	15,548	8,329	2,502	-	-	-	83,659	9,295

(2) 경기도 정책 방향 및 전망

① 정책방향

- 경기도는 2011년 11월부터 2012년 2월 17일까지 경기도내 뉴타운 사업 추진여부를 묻는 주민투표를 실시함.
 - 전체 조사대상 10개시 66개 구역에 대해 조사한 결과 68%에 해당하는 45개 구역의 주민 25%이상이 반대 의견을 보여 뉴타운을 중단하는 구역이 대량으로 발생
 - 주민의견을 존중하여 사업반대로 조사된 구역에 대해서는 촉진계획변경을 통해 뉴타운사업 지구를 해제하고 주민들이 스스로 주택 보수나 개량사업을 할 경우 공공에서 기반 시설을 지원하도록 한 주거환경관리 사업 등의 새로운 정비방식이 조기에 정착될 수 있도록 방침을 설정함.
- 주민 의견에 따라 사업을 추진하는 구역과 해제하는 구역으로 구분하여 여건에 맞는 정비방식으로 도시정비정책 방향을 변경함.
 - 사업추진 현실성이 없다고 판단되는 구역에 대하여 뉴타운사업지구의 해제를 포함한 계획변경 등 일체 정리를 위한 「재정비촉진사업 조정 촉진 지침」을 마련하여 시행

② 경기도 맞춤형 정비사업 도입

- 경기도는 2012년 12월 28일 '2013년 경기도 맞춤형 정비사업 계획수립 공모'를 실시하여 1차로 8곳에 대해 맞춤형 정비사업 추진 결정
 - 경기도는 지속적으로 연중 공모를 통해 맞춤형 정비사업 대상지역을 선정하여 사업을 추진하도록 지원 예정
- 지원기준은 계획수립비를 도비와 시비를 매칭하여 1억원(도비 30%, 3천만원)을 지원하고, 사업비 지원은 1개 지역당 50억원 이내(주민자부담 제외), 국·도비는 30억원 이내(국·도비 60% 지원)로 함.
 - 1차로 10개 구역을 대상으로 총 사업비 500억원이 소요될 것으로 예상되며, 재원조달 계획은 국비보조 150억원, 도비 150억원, 각 지자체별 시비로 200억원을 조달할 예정임

③ 출구전략 진행 현황

- 경기도는 2011년 1월 5일 평택 안정지구를 시작으로 총 10개 지구가 해제 또는 실효를 고시하였고, 각 구역별로 정비사업의 추진여부를 주민이 결정하여 구역해제를 추진하고 있음.
 - 경기도 사례를 보면 당초 뉴타운 지구를 12개 도시에 23개 지구, 213개 구역을 지정하였으나 2013년 4월 말 현재 10개 지구는 주민갈등으로 지구지정을 해제 및 실효를 고시하고 나머지 7개 도시 13개 지구 106개 구역도 추가적으로 해제 가능성 있음.
 - 경기 뉴타운은 정비구역 해제로 인하여 당초 계획했던 것보다 면적 기준으로 약 37.1%가 감소한 것으로

나타나며, 신규 주택공급 계획량 기준으로 30.4%가 줄어든 것으로 나타남.

- 뉴타운 외 일반정비사업 구역에서도 추진위원회 및 조합 해산 신청을 통해 추진위원회 승인 및 조합설립인가 취소가 되고 있음.

- 2013. 4월 말 현재 수원 1개, 부천 2개, 안산 2개 구역의 정비사업이 추진위 및 조합 해산을 결정

④ 경기도의 정비사업 시장 전망

- 정비구역을 통해 공급되는 연도별 주택공급량을 추정한 결과 총 주택공급 잠재력은 375,219호로 예상되며, 재개발을 통해 242,398호, 재건축을 통해 60,430호, 기타 정비사업을 통해 72,391호의 주택공급 예상

〈표 9〉 경기도내 연도별 예상주택공급량(정비예정구역 제외)

(단위 : 호)

연도	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	총공급량
사업전체	2,301	6,098	49,350	44,348	94,553	68,529	81,262	17,349	11,429	-	-	-	375,219
재개발	943	1,992	28,241	23,789	56,315	34,563	72,010	14,874	9,672	-	-	-	242,398
재건축	1,314	3,515	5,009	9,621	21,506	12,993	6,473	-	-	-	-	-	60,430
기타*	45	591	16,100	10,938	16,732	20,974	2,780	2,475	1,758	-	-	-	72,391

*재개발, 재건축을 제외한 도시환경, 주거환경개선사업 등의 정비사업

주1 : 사업이 취소된 구역은 제외

주2 : 예정공급량 값이 없는 일부 구역은 기존세대수를 환산하여 산출(소수점 첫째자리 반올림).

자료 : 경기도청 자료(2013년 03월)를 토대로 분석

- 정비예정구역과 정비구역을 모두 합하여 연도별 주택공급량을 추정한 결과 총 주택공급 잠재력은 498,451호로 예상되며, 재개발을 통해 319,795호, 재건축을 통해 90,705호, 기타 정비사업을 통해 87,951호의 주택공급 예상

- 정비예정구역을 통해 24.7%, 정비구역을 통해 75.3% 공급예정

- 2023년까지 정비사업을 통해 연평균 약 45,313호의 주택공급이 가능한 것으로 나타남.

〈표 10〉 경기도 연도별 예상주택공급량(정비예정구역 포함한 전체사업)

연도	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	총공급량
사업전체	2,301	6,098	49,350	44,348	94,553	68,529	81,262	57,792	47,921	38,227	8,069	-	498,451
재개발	943	1,992	28,241	23,789	56,315	34,563	72,010	34,215	38,302	28,697	728	-	319,795
재건축	1,314	3,515	5,009	9,621	21,506	12,993	6,473	15,041	3,638	4,254	7,341	-	90,705

주 : 사업이 취소된 구역은 제외

- 경기도는 뉴타운지구 실태조사 결과에 따라 이미 당초 계획면적 대비 약 37%, 주택공급계획량 대비 약 30.4%가 정비사업 취소로 감소한 상태임. 지금도 뉴타운지구와 일반 정비사업 구역에서 정비사업을 취소하는 사례가 지속되고 있는 것을 감안하여 약 10~20% 정도가 추

가로 취소될 것으로 가정하여 주택공급량 변화를 분석한 결과, 10% 감소시 당초 연평균 41,691호 공급에서 37,522호로 감소하고, 20% 감소시 연평균 33,353호로 감소하는 것으로 나타남.

- 2020년까지 경기도의 연평균 주택수요량은 93,000호 정도이며, 정비사업 의존량은 연평균 약 15,800호(주택 수요량의 약 17%)
- 연도별로 예상대로 사업추진이 된다면 2021년 이후에는 공급량 급감하는 것으로 나타남. 그러나 지자체에서 연평균 15,800호 정도로 공급량을 조정할 경우 정비사업을 통해 공급되는 주택은 2035년 이후까지 충분할 것으로 예상
- 경기도는 주택공급량 중 택지개발의존도가 약 60%로 높아 상대적으로 재정비 의존도는 낮음. 그러나 향후 택지개발 의존도를 낮추고 도시정비 수요나 1기 신도시 중심으로 재건축, 리모델링 수요 급증에 대비해야 할 것으로 판단됨.

〈표 11〉 정비사업 취소로 예상되는 주택공급량 변화(정비에정구역 제외)

(단위 : 호)

	년도	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	총공급량	연평균 공급량
100%	사업전체	2,301	6,098	49,350	44,348	94,553	68,529	81,262	17,349	11,429	-	375,219	41,691
	재개발	943	1,992	28,241	23,789	56,315	34,563	72,010	14,874	9,672	-	242,398	26,933
	재건축	1,314	3,515	5,009	9,621	21,506	12,993	6,473	-	-	-	60,430	6,714
10% 감소시	사업전체	2,071	5,488	44,415	39,913	85,098	61,676	73,136	15,614	10,286	-	337,697	37,522
	재개발	849	1,793	25,417	21,410	50,683	31,107	64,809	13,387	8,704	-	218,158	24,240
	재건축	1,182	3,164	4,508	8,659	19,356	11,693	5,825	-	-	-	54,387	6,043
20% 감소시	사업전체	1,841	4,879	39,480	35,478	75,642	54,823	65,010	13,879	9,143	-	300,175	33,353
	재개발	754	1,593	22,593	19,031	45,052	27,650	57,608	11,899	7,737	-	193,918	21,546
	재건축	1,051	2,812	4,007	7,697	17,205	10,394	5,178	-	-	-	48,344	5,372

5. 정비사업 환경변화에 따른 대응방안

- 첫째, 지금과 같이 정비구역 해제가 증가하고, 추가적인 구역지정을 보류하거나 하지 않을 경우 향후 10년 후에는 정비사업에 의한 아파트 공급이 중단되거나 급격히 줄어들 것으로 보임. 정비사업은 구역지정부터 사업완료까지 완료까지 8년 이상 소요되는 것을 감안할 때 수급불균형 따른 시장 불안은 방지하기 위한 대책이 필요함.
 - 우선 출구전략만을 위해 시간을 소비할 것이 아니라 사업취소를 방지하고, 정비(예정)구역이 원래의 목적대로 원활하게 사업을 추진할 수 있도록 주민부담 완화를 위한 다양한 지원방안을 모색해야 함.
 - 해당 지자체는 연도별 수급조절을 통해 시장 충격을 완화해야 하며, 신규 정비구역 지정하는 등 중장기

관리계획을 수립해야 함.

- 정비사업에 의한 아파트 공급을 대체할 수 있는 리모델링 활성화와 주거환경관리사업에 의한 양질의 주택 공급 등을 통해 총량적인 수급뿐 아니라 주택유형간 수급불균형 문제를 해결할 수 있는 방안을 모색해야 함.
 - 지자체에서는 구역 해제 등에 따른 주택공급량 감소와 새로운 정비방식에 의한 주택개량 및 신축계획 이 를 통한 임대주택공급계획, 리모델링 활성화 등 다양한 방식에 의한 주택수급계획을 생활권단위별로 수립 해야 할 것임.
 - 또한 2020년 이후 정비사업에 의한 아파트 공급량 감소에 대비하여 리모델링과 다양한 정비방식에 의한 중장기 주택수급계획을 수립해야 할 것임. 특히 경기도는 1기 신도시를 중심으로 리모델링에 의한 신규주 택공급 확대 방안을 모색해야 함.
- 둘째, 생활권별로 종합적 관리체계를 수립하고 지역특성과 사회경제, 문화적 특성을 고려한 지역별 맞춤형 정비방식을 결정하고 정비사업을 추진해야 함.
- 다양한 정비방식을 고려한 신규주택 수급계획을 수립해야 하며, 지자체의 역할 증가로 자체적으로 재원마 려 방안을 계획해야 함. 지자체는 자체적으로 도시정비 정보체계를 구축하고, 사업관리를 표준화 하는 등 정비사업의 효율성과 투명성 제고 방안을 마련해야 함.
- 셋째, 구역해제 지역 등에 대한 대안적 정비방식의 지연으로 노후 불량주거지가 양산되거나 확대 될 수 있으므로 대안을 마련해야 함.
- 정비기반시설 설치비 지원 뿐 아니라 주택개량 및 증축, 신축을 위한 용자지원, 녹색주차장 지원, 준공공임 대주택 지원제도, 주택바우처 대상 임대주택 확보를 위한 지원 등과 연계하여 주택개량을 유도하고 제도 간 정책융합 효과를 높이는 방안을 모색해야 함.
- 넷째, 지자체는 다양한 정비사업 수요에 대응하여 정비사업 활성화를 위한 재원마련 방안을 모색해야 함.
- 정비기금 및 재정비특별회계 설치 등 지자체 재원확보의 한계성을 고려할 때 Cap Fund 방식 등 미래의 세원을 이용한 정비사업 재원조달방안을 모색해야 함. 지원할 자금이 없어 노후주거지를 방치하는 것 보 디는 공공의 지원이 필요한 정비사업에 대해 예상수익과 개발비용의 차액 중 정부지원이 필요한 부문에 소요되는 비용을 국민주택기금 등으로 Cap Fund방식으로 보조해 주고, 사업 후 늘어나는 세제 수익으로 회수하는 방안을 고려해 볼 수 있음. 또한 Cap Fund방식과 유사한 조세담보금융(TEF)제도 등을 도입 방 안을 검토하여 시범사업을 추진해야 함.

(본 보고서 자료는 <http://www.khi.re.kr> 에서 볼 수 있습니다.)