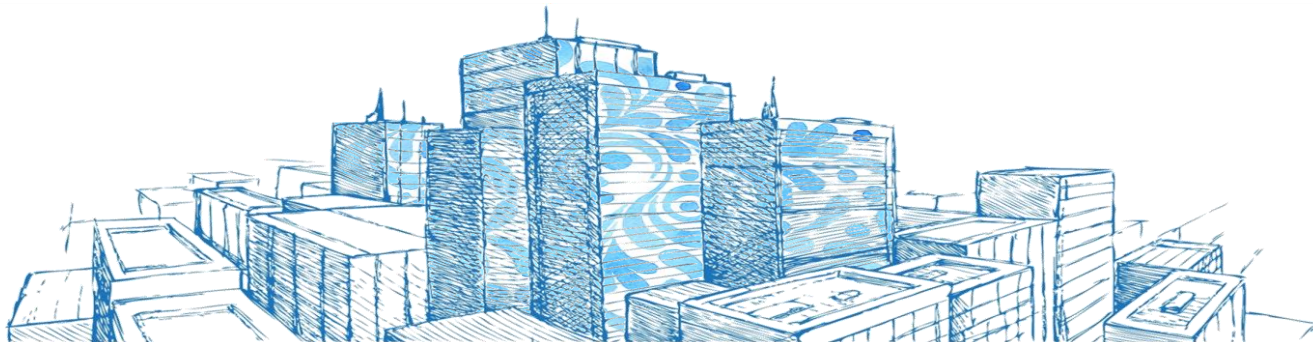


부동산 시장 안정을 위한  
**지속 가능한 공급체계 구축 방안**  
- 노후계획도시 정비사업을 중심으로 -

2024.04.02

**이태희**



# | 목차 |

- 01. Overview : 주택공급 급감 속 정부정책
- 02. 노후계획도시 정비사업 : 무엇이 문제인가?
- 03. 신속·원활한 사업 추진을 위한 정책제언

# *01* Overview : 주택공급 급감 속 정부정책



## 국민 주거안정 실현

## 1 선호도 높은 도심에 내집마련 기회를 늘리겠습니다

- 재개발·재건축 사업 정상화 착수
- 도심복합사업 개편

## 2 교통이 편리하고 삶이 쾌적한 주거환경을 만들겠습니다

- 우수 입지 공공택지 조성 확대
- 신도시 정주환경 개선
- 지방 주거환경 개선
- 재해취약주택 해소대책 마련

## 3 주택 공급에 걸리는 시간을 대폭 단축하겠습니다

- 주택사업 인허가 절차 개선
- 소규모사업 추진 애로요인 해소
- 주택공급 촉진지역 제도 도입 검토

## 4 굼어진 주거사다리를 복원하겠습니다

- 청년원가 / 역세권 첫집 공급 추진
- 임대·분양을 혼합한 민간분양 주택 新모델 도입
- 토지임대부 주택 제도개선

## 5 소득 3만불 시대에 맞는 주택품질을 확보하겠습니다

- 층간소음에 강한 주택 확대
- 주차 편의 제고 및 공간 활용 용이성 확보
- 공공임대주택 혁신



## 정부 의지

## 시장 현실

## 이달만 14건 유찰...시공사 못찾는 정비사업

신반포27차 재건축 유찰 '제로'  
2회 이상 유찰 사업지도 잇따라  
부동산 침체에 공사비도 치솟아  
건설사들 재건축 등 외면 심화

김연하 기자 2024-01-24 07:00:00 주택

## 한눈에 보는 전국 주택건설실적 (2023년 12월)

## 단계별 주택건설실적 (12월 누계)

수도권 ■ 지방 ■ 서울 ■ (단위:호)



## 전국 연도별 물량추이 (12월 누계)

(단위:호)



## 내년 서울 입주물량 절반 '뚝'...전세가격 상승 오나?

지방, 2024년 입주예정 물량 통계 발표  
수도권 14만여가구 잠들어, 전세비 18%  
서울은 1만가구대 집계, 전세난 도화선 우려

홍승표 기자 softman@inthenews.co.kr

등록 2023.12.27 15:32:43



평당 1억1500만원 ... 포제스한강 초기계약  
70% 넘어

이선희 기자 story567@mk.co.kr

업력 : 2024-02-25 16:57:39

한강변 '미니신도시' 탈바꿈...압구정 신고가 속출

뉴스스 업데이트 2023-07-12 15:15

"분양가 비싸 계약 포기"...서울 브랜드 아  
파트도 결국 '줍줍'행

머니투데이 | 배규민 기자, 이소은 기자

VIEW : 18674 | 2023.11.21 0

現 주택공급 급감의 직접적 원인 :

비용 증가 (직접공사비, 금융비 등)



수입 감소 (고금리, 대출규제 강화 등으로 인한 수요 ↓)

➡ 사업성 악화, 리스크 확대 ➡ 주택건설 중단·지연

마이너스피, 어디까지 내려가나...지방 미분  
양 현장의 눈물

[커지는 미분양 공포]②

계약금 수천만원 아쉬워 묻지마 분양

1억 5000만원 마피 매물도 등장

할인분양 입주저지·소급적용 요구도

정부 "미분양, 심각한 상황으로 보지는 않아"

등록 2024-03-25 오전 5:00:01

수정 2024-03-25 오전 5:00:01

김아름 기자

올해 분양 단지 3곳 중 1곳은 청약경쟁률 0%대

신수지 기자

업데이트 2023.12.18. 14:14

대구 입주자 모집 승인 취소 사업장 속출... 부동산  
경기 침체 심각

이정택 기자 | 승인 2023.08.01 17:58

금번 발제 초점

Supply

Demand

신규  
물량  
발굴사  
업  
추  
진  
여  
건  
개  
선

- **사업 진입장벽 완화, 신규사업지 발굴**

예 : 정비사업 노후도 조건 완화, 안전진단 규제 완화, 초기 단계 컨설팅 제공 등

- **수익성 개선**

예 : 용적률 상향, 분양가 규제 개편, 공공기여 축소, 각종 부담금 축소 등 규제완화, 공공 지원 확대 등

- **사업절차 개선**

예 : 통합심의 도입·확대, 절차 효율화·합리화, 사업시행 방식 개선, 조합 비리 저감, 갈등·분쟁 예방 등

- **공급자 사업비 조달 여건 개선**

예 : 이주비 규제 개편, 공적 보증 등을 통한 사업비 조달 비용 저감, 조합원 부담금 조달 위한 방안 제시 등

- **주택구매 수요 확대**

예 : 세제개편, 대출 관련 규제 개편, 정책금융 확대 등 (기본 방향 : 구매력 & 주택구매 의지 있는 수요자가 부당한 불이익을 받지 않고 주택구매 가능토록 하는 방향)

## 정비사업 수입 - 지출 구조

수입

지출

외부  
조달내부  
조달주택  
일반분양 수입

부대복리시설 일반분양 수입

임대주택 매각 수입,  
정비기반시설 설치보조금 등조합원 분담금  
(현금출자, 필요시)조합원 권리가액  
(현물출자)공사비  
(건축시설 공사비,  
부대시설공사비, 철거 등  
지장물 정비비 등)사업비  
(설계비 등 용역비, 관리비,  
국공유지 매입비, 보상금,  
부담금, 세금 등)토지비  
(개발이익 일부 포함)

- 개선된 표준계약서 배포 :

물가변동에 따른 공사비 증액조건 계약서에 명확하게 반영 → 과도한 공사비 증액 & 불필요한 분쟁 완화

- 공사비 분쟁 조정 기구 구성, 권한 부여 (공정성, 전문성 담보 전제) :

신속한 분쟁 조정으로 각종 비용절감

- 통합심의 도입 등 정비사업 절차 효율화, 합리화

사업속도 개선, 각종 비용 · 분쟁 저감

- 학교용지부담금 등 불합리한 부담금 감축

사업비 절감, 사업속도 개선

- (전문 컨설팅, 조합임원 교육 등 통한) 사업 시행착오 최소화

사업비 절감, 사업속도 개선

- 조합 내 갈등, 조합임원 비리 저감  
사업비 절감, 사업속도 개선

- 분양가 상한제, 분양보증  
통한 분양가 통제 등 가격  
규제 개편

분양 수입 증대로 사업성 개선

- 용적률 인센티브

분양 수입 증대로 사업성 개선

- 세제, 대출규제 개편 등으  
로 주택구입 수요 확대

분양 수입 증대로 사업성 개선

- 재건축부담금 완화/폐지

실질적 부담금 부담 저감

- 금융구조 도입 (역모기지 방  
식 등)

(특히 은퇴 등으로 현금마련 힘든  
조합원) 부담금 조달 부담 저감

# 현 정부의 주택공급 정책 : 큰 틀에서 매우 고무적이나, 일부 부족한 점 있어 (뒤에서 자세히)

2022

유형	정책 / 제도개편 내용
신규 물량 발굴	270만 가구 주택공급 로드맵 제시
	2024년까지 1기 신도시 재정비 마스터플랜 수립 시작
	재건축 안전진단 기준완화
	정비구역 지정 확대
	정비구역 입안 요청제 도입
수익성 개선	민간택지 분양가상한제도 개편
	분양보증 분양가 산정방식 개편
	재건축초과이익환수제도 개편 (정부안 발표)
사업 절차 개선	신탁방식 활성화
	통합심의제도 확대
수요 확대	LTV 상향 (생애최초 80%, 무주택자 50%)
	규제지역 해제 (서울, 과천, 광명, 하남, 성남시 수정·분당구 제외 쏜 지역)

2023

유형	정책 / 제도개편 내용
신규 물량 발굴	신규택지 지정 (구리 토평, 용인 등)
	노후계획도시 특별법 제정
	3기신도시 내 주택물량 확충
	미매각 용지, 사업 미진행 부지 공공주택사업으로 전환
수익성 개선	재건축이익환수법 개정
	상가 지분조각기 제한
	PF대출 보증 확대, 금융공급 확대
사업 절차 개선	특별건축구역 지정절차 간소화
	신탁방식 절차 간소화
	전자적 의결 도입 (정부안 발표)
수요 확대	규제지역 해제 (서울 강남 3구, 용산 제외 쏜 지역)
	무순위 청약 자격조건 완화
	중도금 대출 분양가 상한 기준 폐지
	1주택 청약 당첨자 기존주택 처분 의무 폐지
	분양가상한제 실거주 의무 폐지 (정부안 발표)

2024

유형	정책 / 제도개편 내용
신규 물량 발굴	노후계획도시 특별법 시행령·시행규 칙 입법예고, 기본계획 수립
	재개발 노후도 요건 완화, 구역지정 및 동의 요건 완화
	도심복합개발지원법 제정
	소규모정비 가능지역, 공공참여 확대
	기업형 장기임대 활성화
수익성 개선	정비사업 공공 금융지원 확대 (주택도시보증공사 신설, HUG 보증 확대, 노 후계획도시 미래도시펀드 조성)
	학교용지부담금 폐지
	도시형생활주택 등 규제 완화 (주차장, 입지규제, 오피스텔 발코니 설치 허용)
	도시형생활주택 등 금융지원 확대 (융자한도 상향, 금리 감면, 보증한도 확대)
	PF 대출 규제개선, 지원 확대 (불합리한 관행, 계약 개선, 대환보증 신설 등)
사업 절차 개선	재건축 패스트트랙 도입 (안전진단 시기 조정, 추진위 역할 확대 등)
	신탁방식 효율화
	정비사업 표준계약서 배포
	도시분쟁조정위 재판상 화해 효력부여
	권역별 도시재창조센터 설립, 컨설팅
수요 확대	분양가상한제 실거주 의무 완화 (3년)
	신축 비아파트 등 세제혜택 제공
	단기 등록임대 도입

## 02 노후계획도시 정비사업 : 무엇이 문제인가?



## 2.1 개요

---



# 전면철거 방식 재생사업 제도변화 속 노후계획도시 정비사업

(24) 도심복합개발지원법

복합개발사업

- 광역교통시설 확충을 위한 사업
- 복합환승센터 개발사업
- 그 밖에 시장 등이 필요하다고 인정하는 사업

(17) 스마트도시법

스마트도시건설사업

(15) 공공주택 특별법

공공주택사업

('21) 도심 공공주택 복합사업

(23) 노후계획도시 정비  
및 지원에 관한 특별법

노후계획도시  
정비사업

('97) 대도시권 광역교통 관리에 관한 특별법

복합환승센터 개발사업

('07) 역세권의 개발 및 이용에 관한 법률

역세권개발사업

('72) 주택건설촉진법

('02) 주택법

리모델링사업

('87) 재건축사업

('00) 도시개발법

도시개발사업

('02) 국토의 계획 및 이용에 관한 법률

도시·군계획시설사업

('05) 도시재정비 촉진에 관한 특별법

재정비촉진사업

('02) 도시 및 주거환경정비법

('17) 재개발사업

도시환경정비사업

주택재건축사업

주택재개발사업

('21) 공공재개발사업

주택재건축사업

('21) 공공재건축사업

주거환경개선사업

('17) 주거환경개선사업

('12) 주거환경관리사업

('05) 전통시장 및 상점가 육성을 위한 특별법

시장정비사업

('17) 빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법

소규모 재건축사업

가로주택정비사업

('21) 소규모재개발사업

('76) 도시재개발법

재개발사업

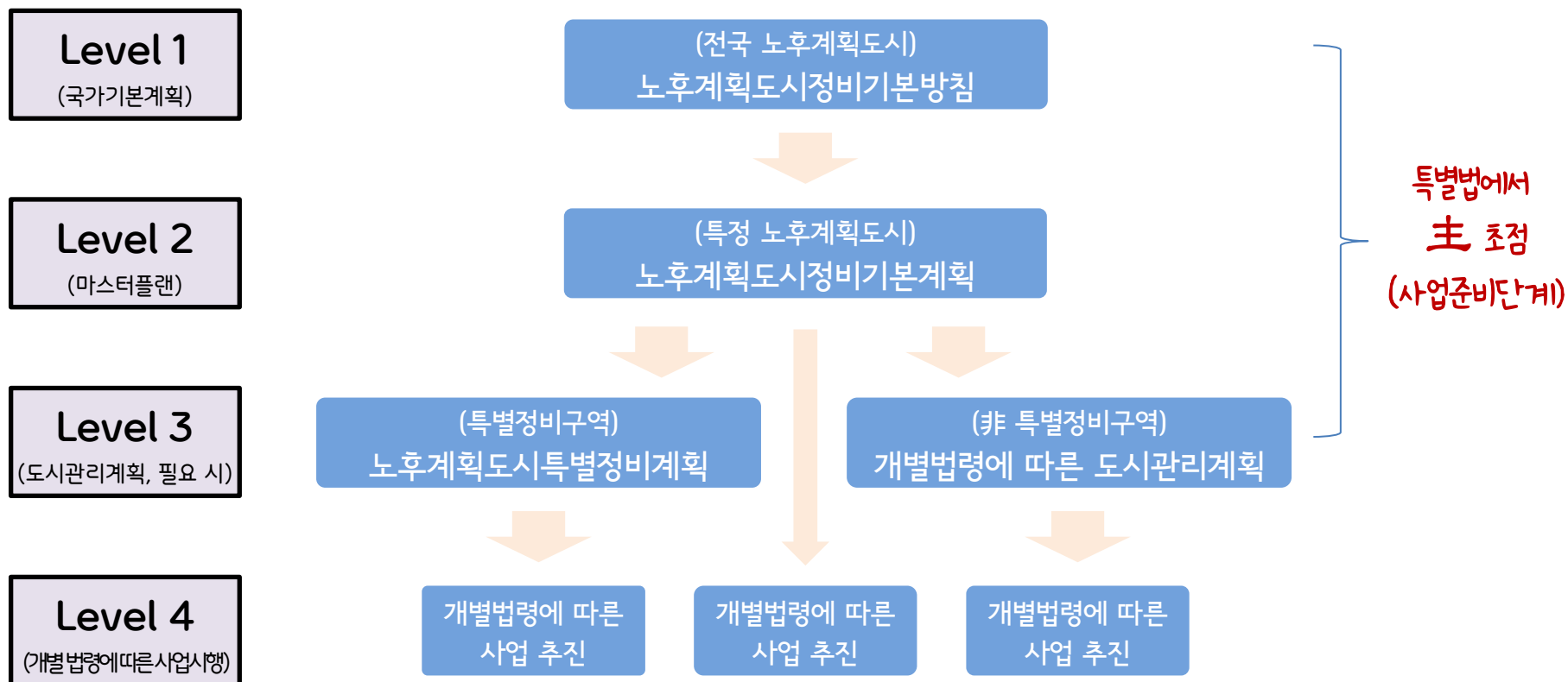
('95) 도심재개발사업

('95) 공장재개발사업

('95) 주택재개발사업

(89) 도시저소득주민의 주거  
환경개선을 위한 임시조치법

주거환경개선사업

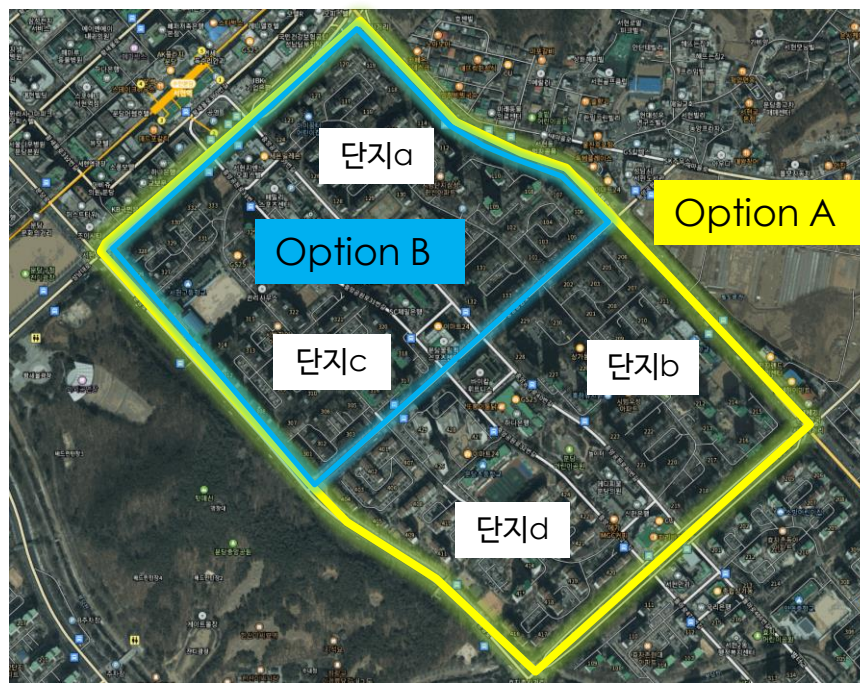


제11조(노후계획도시특별정비구역의 지정) ① 지정권자는 ... 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 구역을 ... 특별정비구역으로 지정할 수 있다.

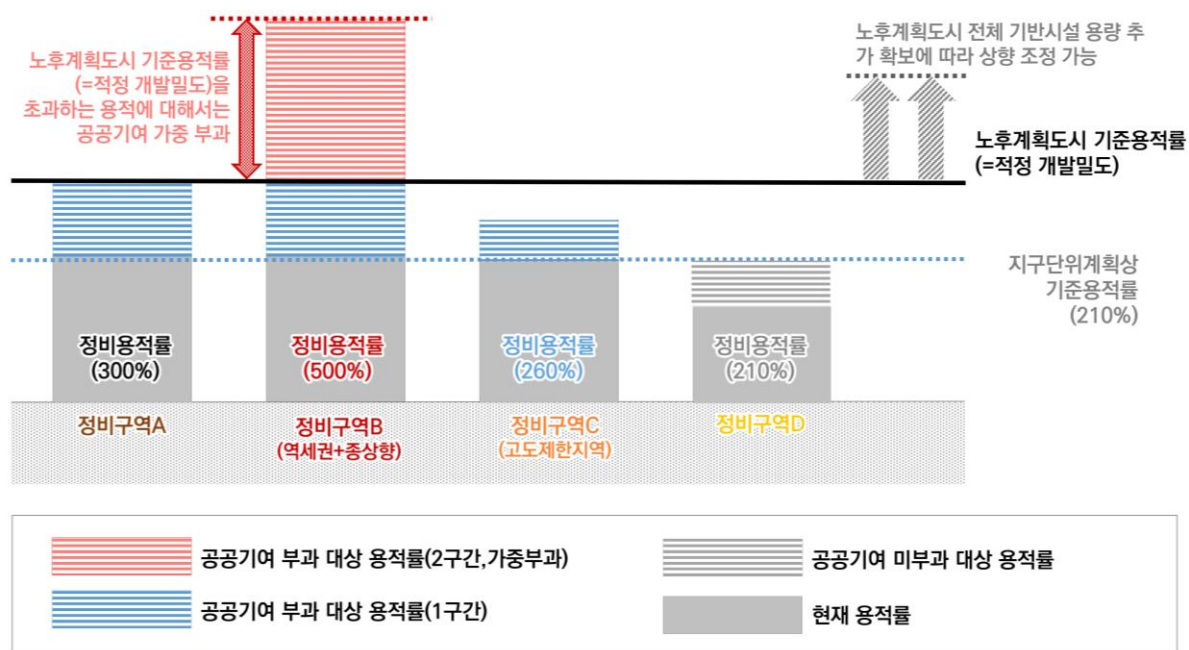
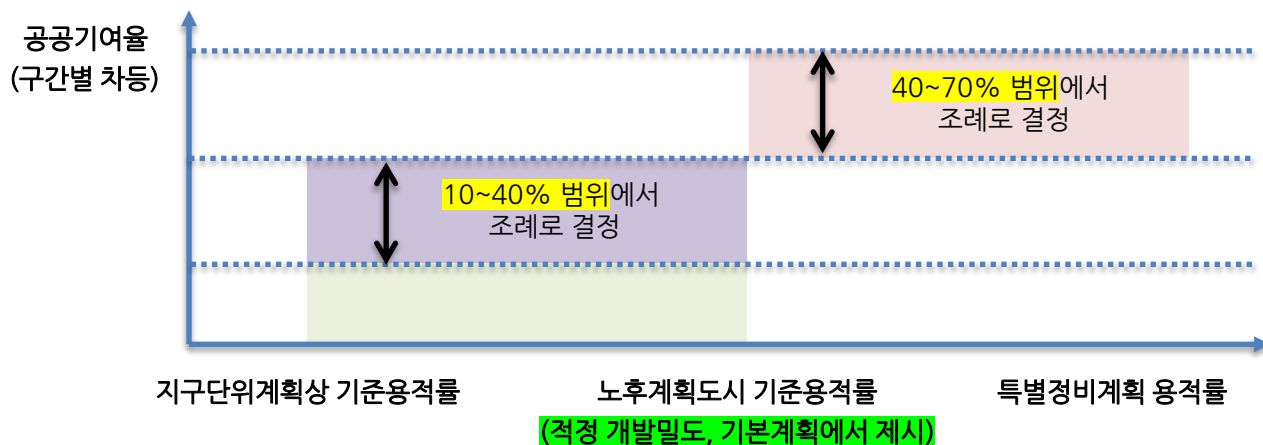
1. 일정 폭원[25m] 이상의 도로 등으로 구획된 일단(一團)의 토지 내의 단독·공동주택단지 등을 통합적으로 정비할 필요가 있는 구역
2. 도시기능 향상을 위하여 주요 역세권 및 상업·업무지구의 복합·고밀개발이 필요한 구역
3. 광역교통시설 및 기반시설을 확충 또는 개선하거나 도시의 자족기능 향상을 위하여 개발 및 정비가 필요한 구역
4. 제31조에 따른 이주단지 조성이나 순환용 주택 공급 등 이주대책 추진에 필요한 구역
5. 그 밖에 노후계획도시정비가 필요한 구역으로서 대통령령으로 정하는 요건을 갖춘 구역

## ■ 특별정비구역에 각종 특례 집중적 제공

- **핵심 특례** : 특별정비구역 中 **선도지구 지정**, **용적률 특례** (법정상한의 최대 150%), **지구단위계획 변경 특례** (기존 지구단위계획과 상이한 내용으로 용도지역 변경을 포함한 특별정비계획을 수립 가능), **동의율 특례** (토지등소유자 1/2 초과 동의 시 LH, 신탁, 조합 등 시행자 지정 가능)



# 용적률, 공공기여 체계 : “기반시설 용량을 고려한 새로운 공공기여 산정”



## 2.2 기대

---



## 재정비촉진사업 사례

- 시행목적: **광역단위 계획에 기반한 통합적 정비사업** 추진을 통해 **사업의 체계성, 효율성, 효과성 제고**  
(학교, 대규모 공원 등 대규모 기반시설 공급 가능, 도로 등 기반시설 체계적이고 효율적으로 확충 가능)

일반 정비사업



뉴타운사업 (가재울 뉴타운)

### 기반시설 확충

- 학교 신설 : 4개校
- 대규모 중앙공원 조성
- 지구 내 도로 대폭 확충
- 공공청사, 도서관, 사회복지 시설 등 기반시설 대폭 확충



- 특히, 광역교통시설 등 기반시설 확충 측면에서 상당한 메리트 가지고 있어

- 정책적 대응 없었다면 대다수는 ‘재건축형 리모델링’으로 갈 수 밖에 없었을 듯 : 사회적으로 바람직한가?



무엇이 더 바람직한 도시관리 방향인가? (사회 / 소유자)

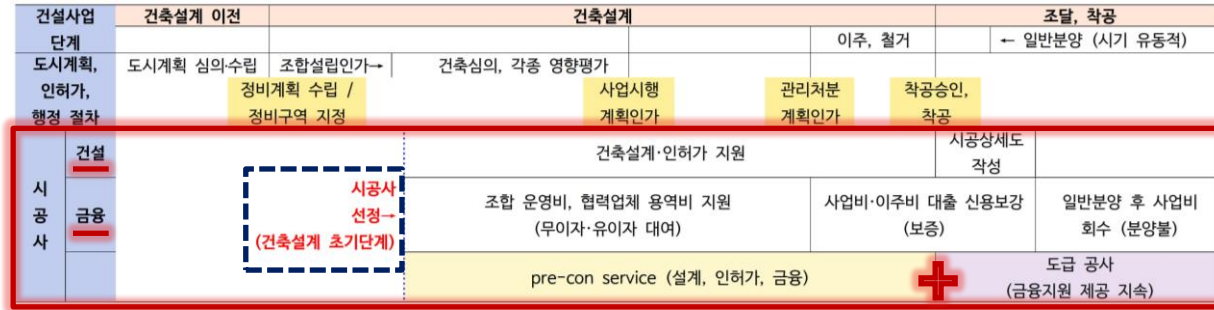


- (공공기여) 기반시설 확충?      • (공공기여) 도시경관 개선 기여?      • (소유자) 주거환경 개선 효과      • (소유자) 사업 후 자산가치 상승?
- (공공기여) 주택공급? (임대, 분양)      • (안전, 환경) 내구연한 개선? (재건축 대비)      • (소유자) 사업비용 절감? (재건축 대비)      ...

- 재건축 형 리모델링도 힘든 곳, 그대로 노후화(後 중·장기적으로 슬럼화) 될 가능성 커 (예) 일본 타마신도시



- **현행 정비사업 건설사 역할 : pre-con + 시공 + (사실상) CI로서 자금 공급원 (유·무이자 대여, 신용보강 등)**



- (문제) ① 시공사와 갈등 시 시공사에 끌려 다닐 수 있음 (자금대여 중단 or 차환 시 신용보강 거부 등)
- ② 시공사 선정 前 자금조달 어려움 : (現) 협력업체로부터 대여, 외상 용역, 지자체 융자(필요금액의 10% 내외) 등으로 운영, 시공사 선정 後 정산 → **시공사 선정 前 협력업체 등에게 끌려 다닐 수 있음**
- ③ 시공사 입찰 관심 낮은 구역(주로 사업성 낮은 구역), 협력업체 등도 관심가지기 어려워 사업추진 자체 힘들
- **노후계획도시 정비사업 : 초기사업비 융자 확대 등 금융지원 강화로 신속, 투명한 사업추진 도움될 듯**

「미래도시 펀드」 개요(예시)



## 2.3 우려

---



(2개 이상의 단지를 하나의 사업구역으로 묶어 정비)



## ■ 통합정비(통합재건축) 시 得과 失

- **得** (공공) : 기반시설 확보, 공간 재구조화 유리
- **得** (시행사) : 주택배치 유리, 규모의 경제 확보로 공사비 절감 & 완공 후 대단지 프리미엄
- **失** (공공) : 사업 지연으로 사회적 비용 증가, 기반시설 공급 지연
- **失** (시행사) : 각종 갈등으로 사업 지연 & (오히려) 사업비 증가 가능
  - 분양설계 관련 갈등 (조망권 등)
  - 지도부 구성 헤게모니 분쟁
  - (세대당 대지지분 차이 클 시) 사업비 부담 및 개발이익 분배 갈등
  - 주택-상가 소유주 간 갈등

## ■ 특 주택-상가 소유주 간 갈등해결 매우 어려울 듯

- 한 단지 내에서 동의 이끌어내는 것도 매우 어려운 상황
- 시범단지의 경우, 단지 내 상가, 복리시설에 더해 중간의 **별도 집합상가 群** 포함돼.. 재건축 난이도 훨씬 더 높아질 것

## ■ 특별정비구역 적용 시 시행자지정 동의율 $\frac{3}{4} \rightarrow \frac{1}{2}$

- 소수 권익 충분·세밀·정당하게 보호 하기 불충분
- 당장 시행자 지정까지는 빨라질 지 모르나, 해결되지 않은 갈등과 분쟁으로 **이후 단계에서 상당기간 사업이 지연될 가능성 커**

# 일부 신도시 中 일부 구역.. 과연 사업성 확보 & 추가분담금 마련 할 수 있을까?

구분	분당	일산	평촌	산본	중동	합계
면적(ha)	1,963.9	1,573.6	510.6	420.3	545.2	5,013.60
계획인구(명)	390,320	276,000	165,188	167,896	165,740	1,165,144
인구밀도(인/ha)	199	175	329	399	304	-
용적률(%)	184	169	204	205	226	188
민영주택 비율	34.4%	26.9%	29.5%	32.9%	18.7%	
국민주택 비율	54.7%	58.9%	46.0%	33.2%	64.2%	
임대주택 비율	13.0%	14.2%	24.5%	33.9%	17.1%	
계 (호)	87,716	58,008	41,401	41,397	40,466	268,988
60㎡이하	29,736 (34%)	2,884 (5%)	19,745 (48%)	8,303 (20%)	7,482 (19%)	68,150 (25%)
60-85㎡	27,957 (32%)	39,531 (68%)	13,716 (33%)	21,892 (53%)	25,414 (63%)	128,510 (47%)
85㎡초과	30,023 (34%)	15,593 (27%)	7,940 (19%)	11,202 (27%)	7,570 (19%)	72,328 (27%)

자료 : 허윤경(2021), 국토교통부(2015) 등

- 여기에 더해, ▶ 예상 일반분양 수입 및 조합원들의 분담금 납부 여력 + ▶ 향후 3기 신도시 및 서울시 정비사업 준공 물량 + ▶ (중장기) 인구 및 가구 감소 상황 등 종합적 고려 시  
→ 현재 발표된 특례 적용 하더라도 상당수 구역, 재건축(개발)사업 추진 어려울 가능성 높아

# 상업·업무시설 재정비, 복합개발 위한 제도적 뒷받침 충분한가?

6. “노후계획도시정비사업”이란 노후계획도시정비기본계획에 따라 시행하는 다음 각 목의 사업을 말한다.

- 가. 「도시 및 주거환경정비법」에 따른 재개발사업 및 재건축사업
- 나. 「주택법」에 따른 리모델링사업
- 다. 「공공주택특별법」에 따른 공공주택사업
- 라. 「도시개발법」에 따른 도시개발사업
- 마. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 도시·군계획시설사업
- 바. 「대도시권 광역교통 관리에 관한 특별법」 광역교통시설을 확충하기 위한 사업
- 사. 「국가통합교통체계효율화법」에 따른 복합환승센터 개발사업
- 아. 「스마트도시 조성 및 산업진흥 등에 관한 법률」에 따른 스마트도시건설사업
- 자. 「역세권의 개발 및 이용에 관한 법률」에 따른 역세권개발사업
- 차. 그 밖에 특·광역시장, 시장, 군수 등이 노후계획도시정비기본계획의 시행에 필요하다고 인정하는 사업

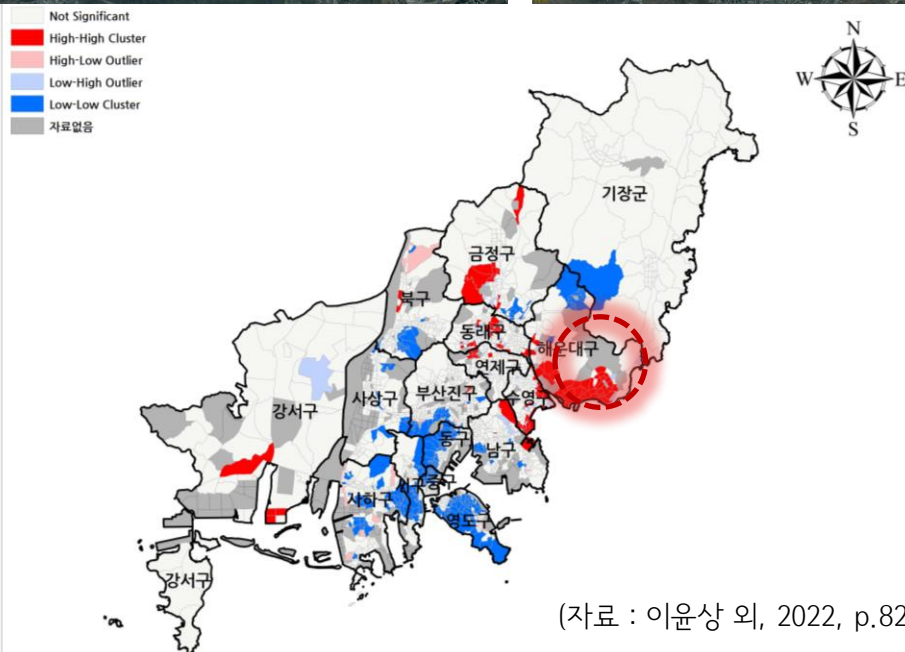
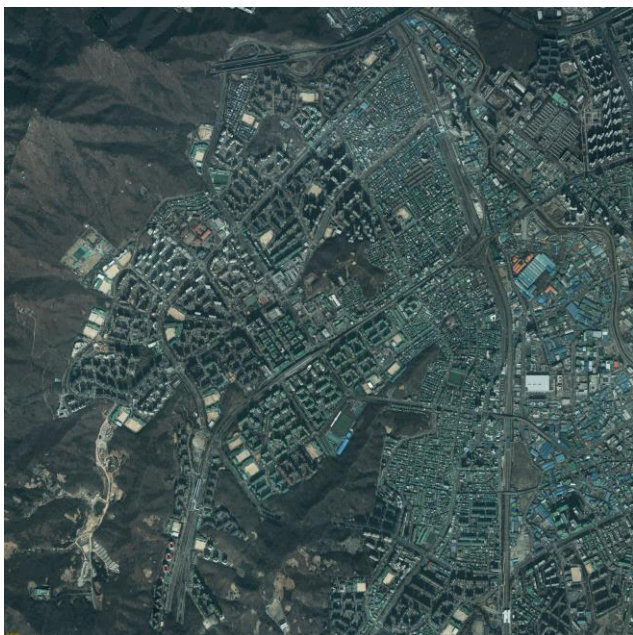
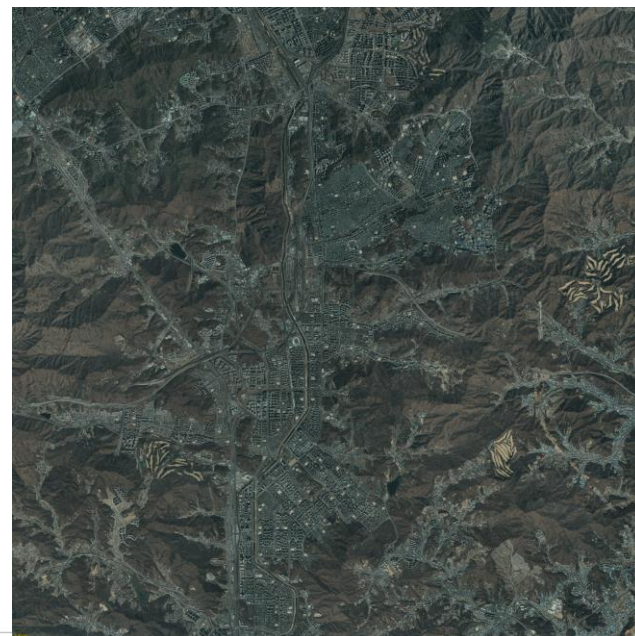
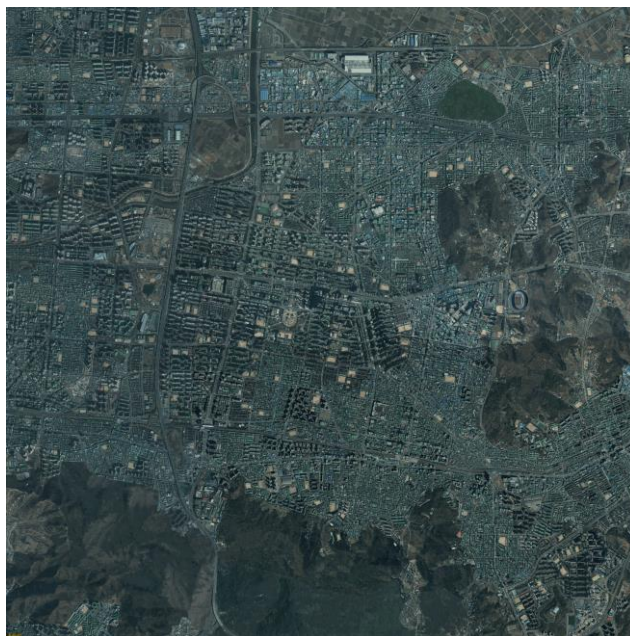
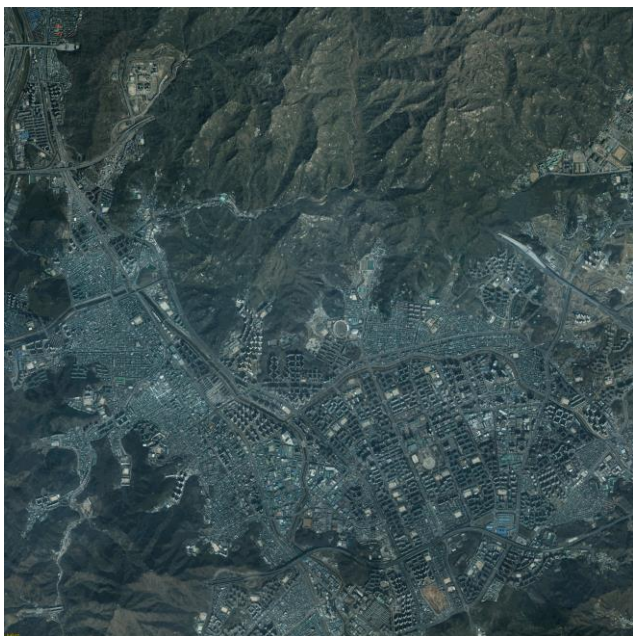
## ■ (非주택단지) 권리관계, 구역 면적, 입지, 건축물 규모 및 용도에 따른 적정 사업수단

- ✓ 개발에 적절한 규모의 상업시설이 단독 소유 또는 소유권 단순한 경우: **건축법에 따른 건축사업**
- ✓ 구분 소유 상업용도 건물을 단독으로 재건축 할 경우: **집합건축물법에 따른 재건축사업**
- ✓ 토지등소유자가 많지 않은 노후 건축물 밀집지를 개발하려고 하는 경우: **도시정비형 재개발사업 중 토지등소유자방식** (or **도심복합개발지원법에 따른 복합개발사업, 소규모 정비법에 따른 소규모 재개발**)
- ✓ 토지등소유자가 많은 노후 건축물 밀집지를 복합개발할 경우: **도시정비형 재개발사업 중 조합방식** or **도심복합개발지원법에 따른 복합개발사업**

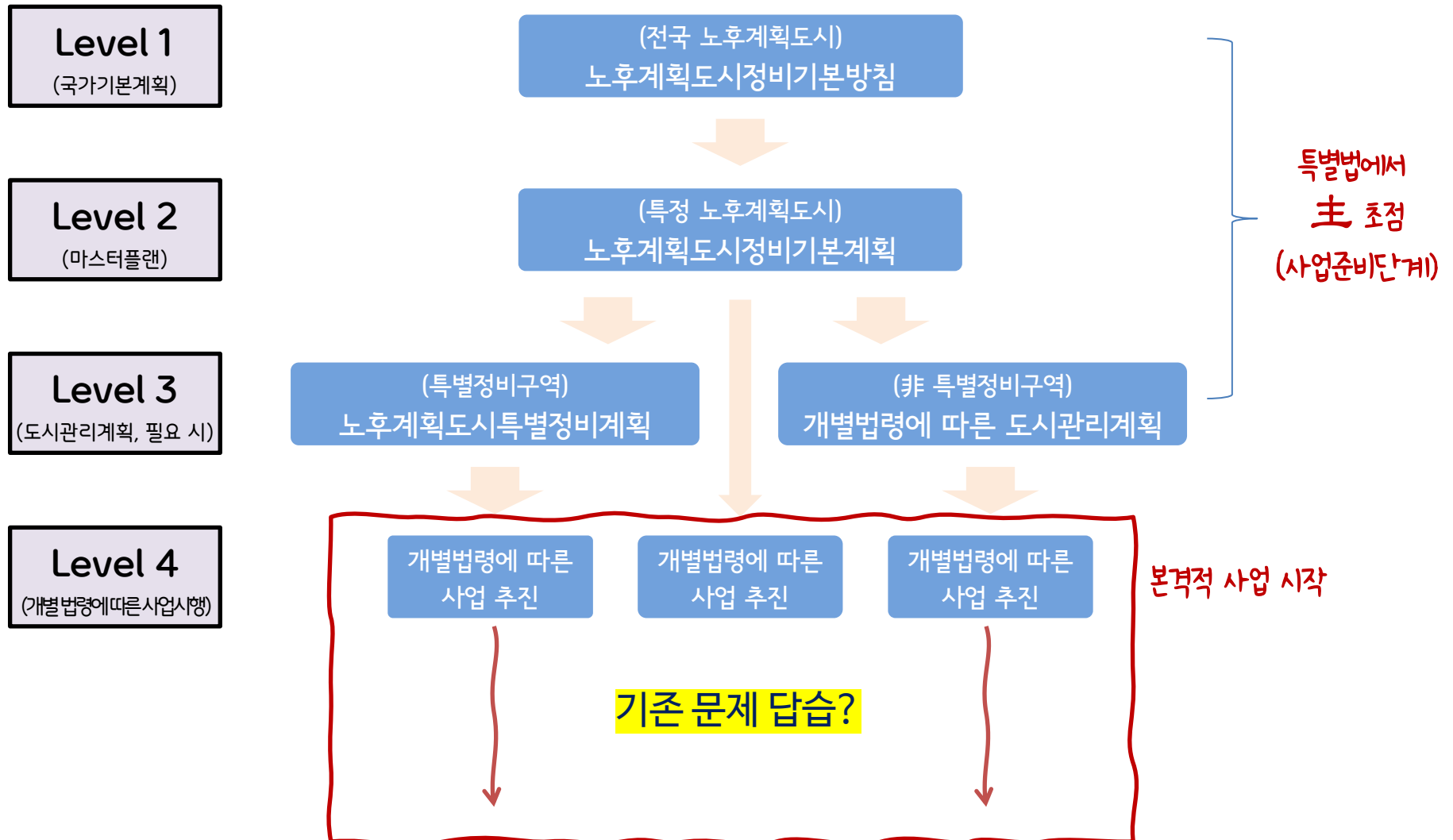


## ■ 여기에 추가로 필요시 지구단위계획 + 특별계획구역 등 도시계획 수단 활용 요구

# 형평성 논란 : 특별, 특례... 특혜? 하필이면 왜 도시에서 제일 부유한 지역만?



(자료 : 이윤상 외, 2022, p.82)



# 03 신속·원활한 사업추진을 위한 정책제언



# 과제 1

## 특별정비구역 및 선도지구 지정기준 변경

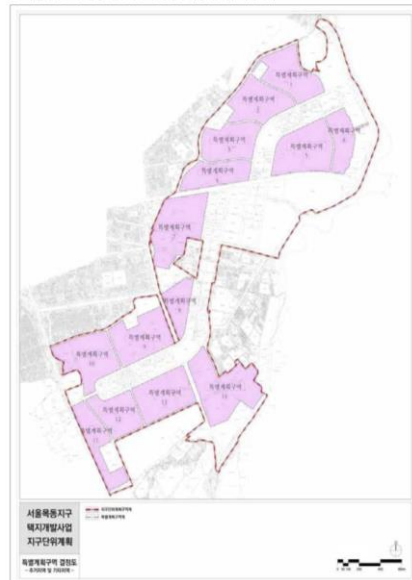
특별정비구역 : 선도지구 지정의 전제조건, 편익 집중 등으로 통합정비 ‘강권’

**‘통합적 접근’ 취지 좋으나, 목적 달성에 있어 ‘구역간 통합’ 반드시 필요하진 않아**

### ■ 구역간 통합하여 정비하지 않아도 ‘통합적 접근’ 목적달성 가능해

- 서울 목동처럼 지구 전체에 대한 지구단위계획 수립(변경 결정) + 특별계획구역 지정 後 단지별 정비계획 수립하여 사업추진 해도 지구전체 고려한 통합적 정비 정책효과 달성 가능
- 심지어, 지구단위계획 수립 없이도 구역별 연계 고려하여 정비계획 수립만 잘 해도 체계적, 효율적 정비 가능해 (예 : 행당 6,7 구역 ; 천호 3-2, 3-3 구역)

■ 특별계획구역 결정도, 주거지역(공동주택용지) 및 기타지역



# 과제 1

## 특별정비구역 및 선도지구 지정기준 변경

**원칙** : 계획범위가 넓고, 다양한 것을 고려해야 하기에 복잡 → 가능한 단순하게 정책·제도 설계

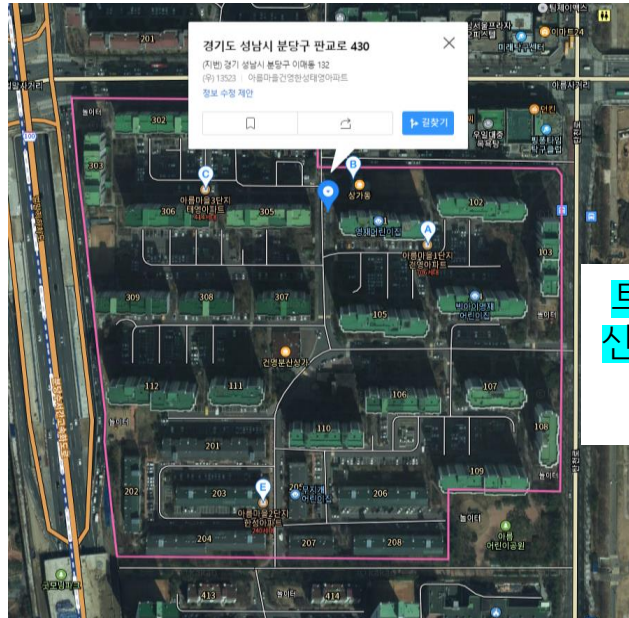
**‘통합적 접근’ 위해 광역적으로 접근하되, ‘구역간 통합정비’ 유도는 신중할 필요**

- ‘통합적 접근’ 실효성 제고 위해 **지구단위계획, 특별계획구역 등 계획수단 활용 필요** (구속력있는 도시계획수립)
- **‘구역간 통합정비’** : 주민 다수 희망 시, 사실상 불가피할 시, **특별한 공익적 필요성 인정 시 등 제한적 적용 or 유도** 바람직  
(적절한 수준의 인센티브 제공하여 유도)

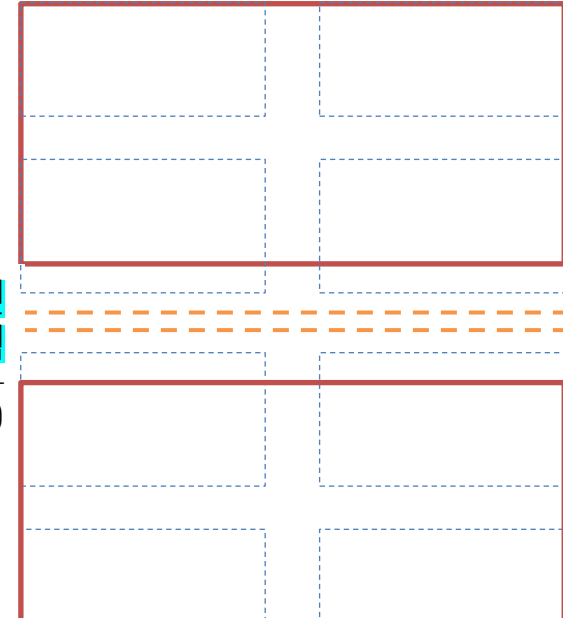
예) 학교 일조·채광 문제로 아파트 배치 어려움  
(단지간 이해관계 일치)



예) 여러 단지가 1개 필지 공유  
(필지분할 사실상 불가능)



예) 전략 기반시설 등 설치  
(특별한 공익적 필요성 인정)



### ■ 분담금 납부 힘든 은퇴자, 고령자 등 위한 금융구조 설계 필요 (추가 연구 필요)

#### • 주택연금(역모기지)형 정비사업

- 분담금 납부 힘든 55세 이상 고령자 대상
- 정비사업 도중 일정 시점에 주택 소유권을 한국 주택금융공사(HF)에 넘기는 대신 매월 일정 금액의 연금 수령
- 분담금 발생 시 해당 금액을 한국주택금융공사가 우선 부담하고 이후 연금액 재산정 (분담금 등 비용, 정비사업 통해 높아진 자산가치 반영)

#### • 지분매각 및 우선매수청구권(buyback option) 부여

- 일부 지분을 LH 등에 매각하여 분담금, 이주비 등 마련
- 향후 일정 조건 만족 시 본인 또는 직계가족이 해당 지분을 되사오거나, 사망 후 상속인이 해당 지분을 우선적으로 매수할 수 있는 옵션(권한) 부여

### ■ 사업성 개선 및 리스크 저감방안 고민 필요 (추가 연구 필요)

#### • ‘舊 뉴스테이 연계형 리츠’ 대신할 새로운 리츠 모델 개발

- (1안, 공공리츠) LH 등의 공공주택(분양, 임대) 조성 재원을 활용하여 조합원 분양가로 일반분양분 선 매입  
→ 사업리스크 감소, 사업초기 현금유입
- (2안, 공공 or 민간 or 민관합동 리츠) 공공기여로 공급되는 임대주택을 매입하여 일정 기간 공익 목적으로 운영 후 수익 실현 (예 : 10년 임대 후 분양전환 임대주택 등)  
→ 조합 입장에서 표준건축비 + 토지 무상기부채납 방식으로 매각하는 것 대비 비싼 가격으로 임대주택 처분 가능

#### • 외부 출자자 or 투자자 허용 (공공, 민간; 중장기)

(일본사례 : 민간)

- 참가조합원, 재개발회사, 특정건축자, 특정사업참가자 제도

(일본사례 : 공공)

- 공공조합원 제도

- 특례에도 불구하고 재건축 사업 추진 힘든 구역 상당수 있을 듯.. **맞춤형 리모델링** 활성화 고민 필요
  - 건축법, 소방법 개정, 공공지원 필요 (사업비 보조, 정책금융 등)

## 노후 공동주택 맞춤형 리모델링 아이템

노후 공동주택 맞춤형 리모델링 Item

노후 공동주택 맞춤형 리모델링 아이템은 생활 불편사항을 바탕으로 노후 공동주택 리모델링 계획 시 중점적으로 고려해야 할 사항을 제시하였다. 이는 노후 공동주택을 리모델링하고자 하는데 기준이 되어 다양한 아이템을 조합할 경우, 개별 공동주택단지에 대한 리모델링 최적화가 가능하다. 특히 사진, 그림과 함께 설명하여 누구나 알기 쉽도록 구성하였고, 주호부터 단지까지의 통선을 따라 차례로 대안을 제시하여 이해와 적용이 쉽도록 하였다.

**주호**



01. 문, 창호, 복도새시 설치
02. 노후화된 내장재, 위생도기, 부엌가구 등 교체 및 개선
03. 기존 벽체의 단열성능 확보
04. 바닥 완충재 설치로 층간 소음 저감
05. 노후 급·배수관 등 노후설비 교체
06. 냉·난방 설비 개선 등
07. 효율적인 실내공간 재구성을 통한 평면개선
08. 세대 통합을 통한 주거면적 확장
09. 중·대형 세대 구분을 통한 세대 수 증가
10. 모듈러 공법을 활용한 평면 확장 및 개선
11. 세대 수 증가를 위한 주동의 수평증축
12. 세대 수 증가를 위한 주동 상부의 수직증축
13. 세대 수 증가를 위한 여유부지 활용 변동증축

## 주동



14. 에너지 절약기술 적용(태양광 등)
15. 무장애 공간 실현을 위한 주동의 시설 개선
16. 범죄 예방을 위한 설비 및 출입구 개선
17. 미관 향상을 위한 주동의 이미지 개선
18. 주동 내 녹지공간 추가 및 옥상정원 신설
19. 주동의 공용공간 개조 및 재구성
20. 필로티 미활용 공간의 개조
21. 현행 내진설계 기준에 준한 내진보강
22. 주동의 코어증축 또는 코어형식 변경
23. 주동의 엘리베이터 설치

## 단지



24. 주거환경 개선을 위한 외부공간 개선
25. 단지 내 부대·복리시설 개선
26. 단지 내 주차공간 확보 및 주차장 신설

주동의 리모델링 아이템별 추정 공사비



- **현행 도정법에 따른 정비사업 & 노후계획도시 특별법, ‘주거지 정비’에 초점 맞춰져 있어**
  - 도시정비형 재개발(舊 도시환경정비사업) 中 토지등소유자방식, 소규모 면적에서 상업·업무시설 정비에 적용되고 있으나 매우 제한적.. 제도적 보완 필요해
  
- **노후 집합건물 정비, 상업시설 특성과 복잡한 이해관계로 사업 추진 어려워**
  - 오피스텔, 구분소유 상가 빌딩 등
  - 집합건축물법에 근거한 재건축사업, 제도개선 및 활성화 노력 필요
  
- **노후계획도시 특별법 內 사업수단 확대 & 특례제공 필요**
  - 법 제2조제6호에 아래 사업수단을 추가로 포함하는 것이 필요한 것으로 판단
    - ✓ 집합건축물법에 따른 재건축사업
    - ✓ 도심복합개발지원법에 따른 복합개발사업
    - ✓ 소규모정비법에 따른 소규모 재개발사업
  - 도심복합개발지원법에 따른 복합개발사업, 올해 초 법률 제정.. 실효성 갖추기 위해서는 입법적 보완 필요 (시행령 등)
  - 해당 사업 활성화를 위해 적절한 수준의 특례 제공 필요할 것임



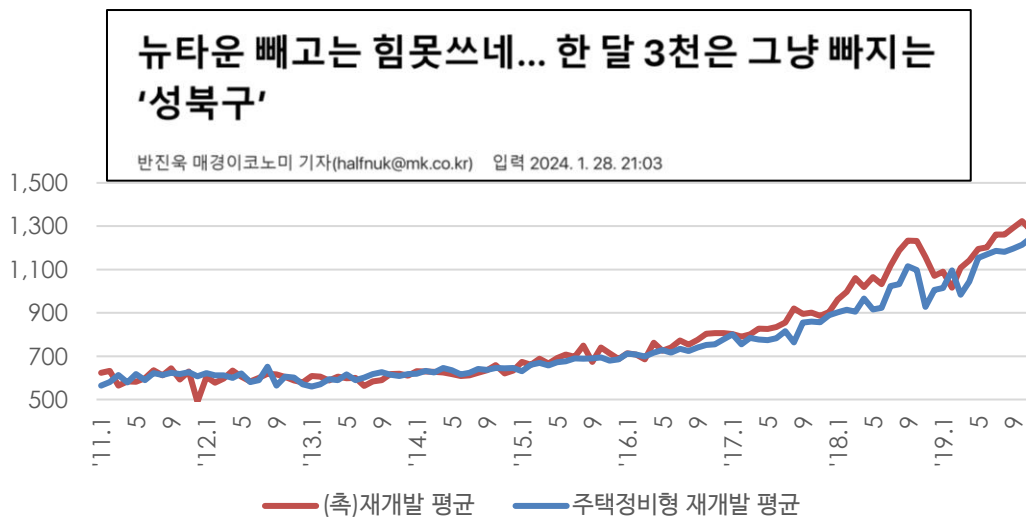
# 과제 4

## 형평성 제고 : 광역적 접근과 특례를 정비 필요성 더 높은 저층 주거지로 확산

주거환경 개선 필요성, 1기신도시 - 노후 저층주거지 中 어디가 더 크나?



- ‘뉴타운사업’ 功課 재평가, 재정비촉진법 등 제도개선 後 주거환경 개선 필요성 高 저층주거지에 적극 적용  
(+ 용적률 체계 개편 연계)



\* (축) 재개발 (뉴타운사업): 뉴타운사업지구내에서 2009~2019년 입주 완료된 39개 재개발사업 전수조사  
 \* 주1: 주택정비형 재개발: 뉴타운지구내 사업을 제외한 2009~2019년 입주 완료된 88개 주택재개발 단지 전수조사  
 \* 자료: 서울특별시 (2019), 국토교통부 (2019), 부동산114 (2019)

# 과제 5

## 정비사업 '뒷단'의 '묵은 문제' 여전히 산적해 있어.. 향후 디테일한 제도개선 필요

### 조합시행 방식 단점 보완



비전문가 집단이 (초기) 현금 없이 땅만 가지고 시행하는 최상급 난이도 부동산개발사업

### 재건축 상가 관련 분쟁 개선



대부분의 재건축 단지에서 겪고 있는 문제, 십년 이상 지연 되는 곳도 多

### 학교용지부담금, 교육환경평가



학생수 급감하는 중인데 학생수 증가로 인한 부담금 납부? 3/27 폐지지정계획 발표

학교와 교육청의 비협조, '인허가 갑질'에 가까운 태도로 사업지연 빈번

### 주택의 규모 및 건설비용



85m<sup>2</sup> 초과 주택 전체 세대수 40% 이상 건설 시 85m<sup>2</sup> 초과 주택은 조합원 '만'

분양 가능 → 압구정 등 대형평형 단지 갈등 원인

### 공공기여



기준 모호하여 예측가능성 低, 토지주 거부감 및 실질적 비용 - 인센티브 연계 부족  
임대주택 표준건축비... (강남권 기준) 건축비 원가의 반 정도 밖에 보전 안되는 구조

### 관리처분 방식 개선 (감정평가 등)



(대개) 적게 가진 사람이 이익, 많이 가진 사람이 손해보는 구조.. 쪼개기 등 근본 원인

### 종교시설



종교시설 처리기준 모호.. 과도한 요구로 인한 사업지연, 조합원 피해 빈번

### 조합 비리 (特 협력업체 및 마감재 선택, OS 활용 비자금 조성 등)



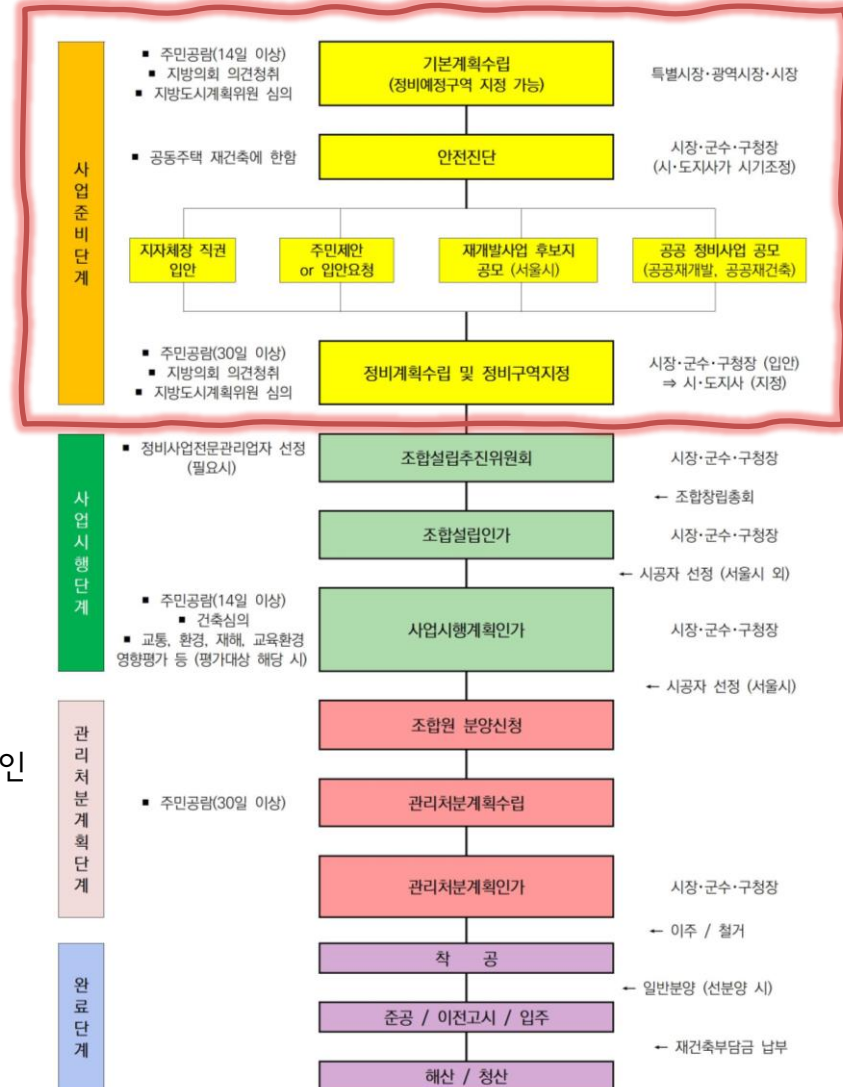
궁극적으로 조합원 부담으로 이어지고, 조합 안정성에도 영향

### (사업전반) 의사소통, 의사결정 비효율 (총회소집 등)



총회 소집 위한 시간과 비용 高.. 전자총회 도입되었으나 재난발생 등 상황에서만 허용

### 노후계획도시 특별법 主 초점



감사합니다

