CERIK

제1056호 2026. 5. 8.

건설동향 BRIEFing

• 중동 분쟁과 재건 시장의 구조적 변화 및 전망

- 중동 소모전 양상과 역내 핵심 인프라의 '시스템 셧다운' 위기
- 580억 달러 규모의 중동 에너지 인프라 복구 시장과 고도화된 EPC 수요
- 중동 재건 시장, 초기 발주 가시화 및 시장 진입 장벽 복합화

• 뉴욕시 주택공급 혁신안(City of Yes) 주요 내용 및 시사점

- 뉴욕시, 도시 전역의 토지이용·건축 규제를 주택공급 친화적으로 개편
- ADU·UAP·오피스 주거 전환·주차기준 완화로 개별 획지 활용도 제고
- 국내도 거점개발 중심에서 전역적·점진적 공급체계로의 전환 필요

중동 분쟁과 재건 시장의 구조적 변화 및 전망

- 에너지 시설 중심 재건 발주 가시화 및 진입 장벽 복합화 -

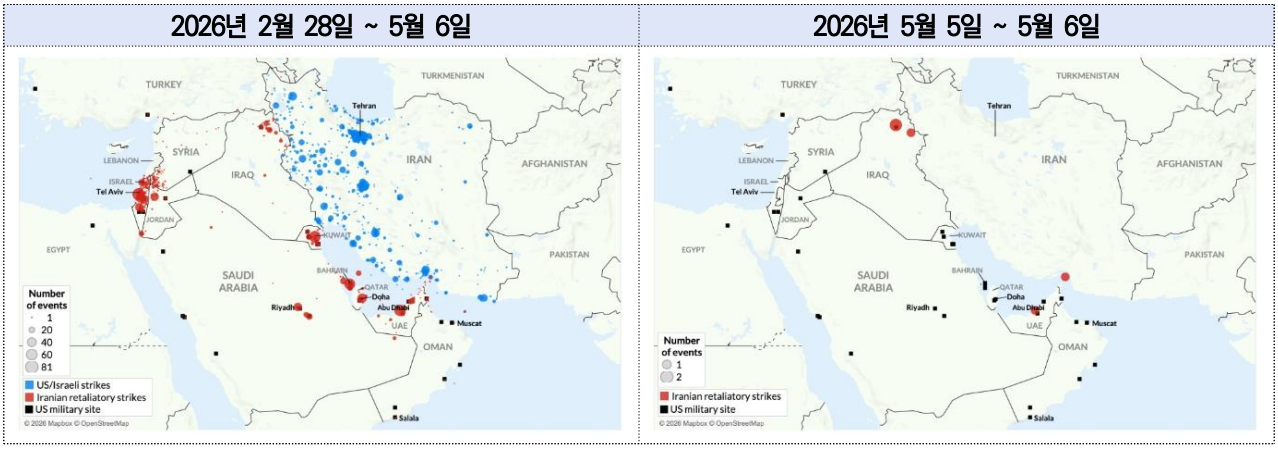
김화랑(부연구위원 · hrkim@cerik.re.kr)

중동 소모전 양상과 역내 핵심 인프라의 '시스템 셧다운' 위기

◉ 미-이스라엘의 정밀 타격(3,064건)과 이란의 보복 공습(1,694건)이 맞물리며 장기적 소모전 양상이 전개됨. 특히, 주요 에너지 생산 시설 및 물류 거점이 밀집한 호르무즈 해협 인근까지 영향권에 포함됨.

- 걸프협력회의(Gulf Cooperation Council, GCC)[1] 회원국에 대한 공습은 군사 시설을 넘어 민간 인프라로 집중되었으며, 특히 이란이 대(對)이란 군사 행동을 지원하는 모든 경제 인프라를 합법적 타격 목표로 간주함에 따라 분쟁의 여파가 공항·항만·에너지 인프라 등 실물 경제 전반으로 급격히 확산됨.
- 이란의 공습에 의한 사우디 얀부 등 핵심 우회 거점의 피격은 호르무즈 해협의 유일한 대안인 홍해 루트를 무력화시켜 에너지 공급망의 유연성을 차단함. 특히 카타르(LNG 수출 용량 17% 감소)와 같이 대체 경로가 전무한 국가는 핵심 시설 파괴가 실물 경제의 '시스템 셧다운'으로 이어지는 치명적 위협에 직면함.

〈그림 1〉 미-이스라엘 합동 공습 및 이란의 보복 대응 현황[2]



◉ 이란은 탄도미사일과 대규모 드론 전력[3]을 활용한 보복 공습을 전개하였으며, 이는 걸프협력회의 전역의 에너지 및 민간 인프라에 대한 동시다발적 타격으로 이어져 실물 경제에 심각한 손실을 초래함.

- 국가별 피해 현황을 보면, 아랍에미리트가 총 2,819회의 피격을 기록하며 가장 심각한 피해를 입은 것으로 나타남. 이는 주요 인접국인 사우디아라비아(989회) 및 쿠웨이트(986회) 대비 약 3배를 상회하는 수준임.

1) '사우디아라비아, 쿠웨이트, 아랍에미리트, 카타르, 오만, 바레인' 등 6개국이 참여하는 지역 협력 기구
2) ACLED, "Iran Crisis Live (Joint US-Israeli strikes and retaliatory Iranian actions)", 〈검색 일자: 2026.5.7.〉.
3) 2026년 2월 28일 개전 전 기준, 이란은 약 2,500~4,000기의 탄도미사일, 400~600대의 발사대, 수만 대의 드론 전력 보유 추정

- 전체적인 공격 양상은 정밀 타격이 가능한 미사일보다 드론을 활용한 대규모 파상공격 형태가 주를 이루었으며, 특히 아랍에미리트와 사우디아라비아에서 이러한 물량 중심의 공습 경향이 뚜렷하게 나타남.
- 역내 핵심 에너지 공급망 및 기반 시설을 무력화하기 위해, 이란은 사우디아라비아, 바레인, 쿠웨이트, UAE 및 이라크 내 유전, 정제시설, LNG 시설, 항만 등 전략적 요충지에 수십 차례의 공습을 감행함.

〈표 1〉 이란의 중동 주요 5개국 대상 미사일 및 드론 공격 현황[4)]

구 분	아랍에미리트	사우디아라비아	쿠웨이트	바레인	카타르
미사일	563	135	265	194	215
드론	2,256	854	721	515	69
총계	2,819	989	986	709	284

◉ 걸프협력회의(GCC) 회원국 내 시설별 피해 현황을 분석한 결과, 운송 및 물류 시설(31건)이 가장 많은 타격을 입었으며, 이어 석유 및 가스 인프라(25건)와 군사 시설(24건) 순으로 피해가 집중됨.

- 이는 이란의 공습이 전술적 차원의 단순 군사 목표물 타격에 국한되지 않고, 국가 존립의 근간인 역내 물류 네트워크와 핵심 에너지 공급망을 조직적으로 무력화하는 데 전략적 초점이 맞춰져 있음을 의미함.
- 국가별 피해 현황을 보면, 아랍에미리트(48건)는 운송·물류 및 에너지 인프라를 중심으로 전 분야에서 가장 높은 피해를 기록함. 반면, 쿠웨이트는 전체 피해 중 군사 시설(9건) 비중이 상대적으로 높게 나타남.
- 다만, 이러한 국가별 피해 현황의 집계 시점이 3월 19일에 국한된다는 점을 고려할 때, 4월까지 지속된 이란의 무차별적 공습에 따른 이들 국가의 시설별 피해 규모는 급격히 증가했을 것으로 예상할 수 있음.

〈표 2〉 걸프협력회의(GCC) 회원국에 대한 이란의 공격으로 발생한 피해 현황 – (3월 19일 기준)[5)]

구 분	숙박 및 주거시설	군사 시설	석유 및 가스 인프라	운송 및 물류	공공 설비	기타	합계
아랍에미리트	6	8	12	16	2	4	48
쿠웨이트	1	9	2	5	1	2	20
바레인	5	2	3	2	2	–	14
오만	–	–	1	8	–	1	10
사우디아라비아	3	2	3	–	–	1	9
카타르	–	3	4	–	–	1	8
총계	15	24	25	31	5	9	109

◉ 중동 전역에서 총 84개의 에너지 시설이 타격을 입었으며, 특히 유전·정제시설, LNG 터미널 등 핵심 인프라 34개가 심각한 피해를 입어 역대 최대 규모인 일일 1,300만 배럴의 원유 생산 차질이 발생[6)]함.

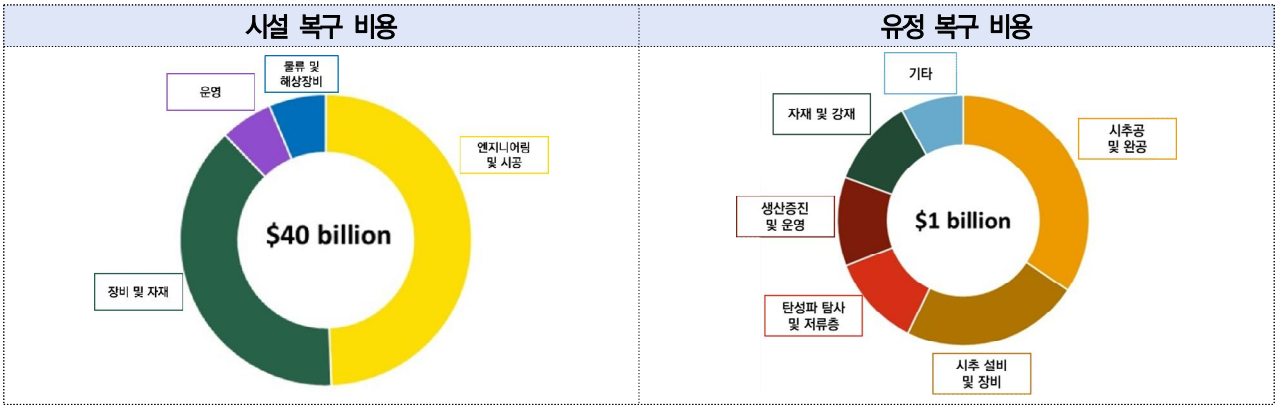
- 이는 이번 군사적 갈등이 전술적 차원의 단순 교전을 넘어, 카타르·사우디·UAE 등 주요 산유국의 에너지 생산 및 공급 체계를 무력화함으로써 글로벌 에너지 안보를 근본적으로 위협하는 전략적 타격임을 의미함.

4) NBC News(2026.4.10), "Tracking Iran's military attacks on Gulf states".
5) IISS(2026.3.27), "Mapping the damage: Iranian strikes on the GCC".
6) Anadolu Agency(2026.4.21), "34 energy facilities in Gulf seriously damaged, head of IEA says".

580억 달러 규모의 중동 에너지 인프라 복구 시장과 고도화된 EPC 수요

- 역내 에너지 연계 인프라의 수리 및 복구 비용은 최대 580억 달러 규모로 추산됨. 특히 석유·가스 시설 피해액이 최대 500억 달러를 기록하며 전체 복구 예산의 상당 부분을 차지할 것으로 전망[7]됨.
  - 지속적인 공습에 따른 피해 자산 증가로 복구 비용 추산치가 3주 만에 대폭 상향됨. 4월 8일 휴전 합의 이후 추가 공습은 진정 국면이나, 확정된 전체 복구 규모는 평균 460억(최대 580억) 달러에 달할 전망임.
  - 세부적으로 석유 및 가스 부문의 복구 비용은 300억~500억 달러 규모로 추산됨. 또한 발전소·담수화 시설 등 비에너지 산업 인프라 부문에서도 약 30억~80억 달러의 추가 비용이 소요될 것으로 전망함.
  - 복구 비용에는 시공 인력 및 장비 투입, 전쟁 리스크 보험 등 EPC 수행에 따른 분쟁 할증료가 반영되어 있으며, 인력 배치 지연 및 물류 제약, 국제 공급망 접근 제한 등 복합적인 공기 지연 리스크가 포함됨.
- 피격된 석유 및 가스 인프라의 복구 비용 구조를 분석한 결과, 총 410억 달러 규모의 지출이 전망되며 이 중 시설 복구와 유정 정비는 각각 400억 달러와 10억 달러의 지출을 기록할 것으로 보임.
  - 시설 복구 부문에서는 엔지니어링 및 시공 분야가 가장 높은 비중을 점유하고 있으며, 이어 장비 및 자재 조달 비용 순으로 지출이 집중됨. 이는 정제·석유화학 시설의 높은 공정 복잡성으로 인해, 단순 보수를 넘어 핵심 설비 복원 및 시스템 재통합을 위한 고도화된 엔지니어링 역량 투입이 필수적인 것으로 분석됨.
  - 반면, 유정 복구 비용은 상대적으로 적은 10억 달러 규모로 추산되며, 주로 시추공 및 완공(Downhole & Completions) 작업과 시추 설비 및 장비(Rigs & Equipment) 투입에 비용이 집중되는 양상을 보임.

〈그림 2〉 피격된 석유 및 가스 인프라 예상 복구 비용 전망



- 이란의 경우, 에너지 인프라 전반의 광범위한 피격으로 인해 복구 비용이 최대 190억 달러에 달할 전망임. 구체적으로는 사우스 파(South Pars) 가스 처리 시설 및 마샤르(Mahshahr) 석유화학 단지 등 국가 핵심 산업 거점에 타격이 집중되면서 막대한 복구 재원 소요가 불가피한 실정임.
  - 특히 서방 EPC·원천기술(OEM) 확보의 제약은 복구 지연을 야기하는 핵심 요인임. 이는 조달 및 시공 전반의 대안 확보를 제한하여, 타국 대비 복구 리스크를 고착화시키는 결과로 이어질 것으로 분석됨.

7) RystadEnergy(2026.4.15), “Gulf war leaves $58 billion repair bill and a global equipment crunch”.

중동 재건 시장, 초기 발주 가시화 및 시장 진입 장벽 복합화[8]

- 중동 지역에서의 복구 사업은 현재 운영사별 피해 규모 파악 및 사업 범위 확정이 진행 중인 초기 단계임. 한편, 국제 에너지 컨설팅 기업은 향후 전체 재건 비용을 약 580억 달러 규모로 추산함.
  - 향후 기술 검토가 마무리되는 대로 엔지니어링 진단 및 주요 설비(터빈·압축기) 교체, 그리고 정유 시설과 주요 인프라(항만·해수담수화·전력망) 복구를 위한 초기 발주(Tender)가 본격화될 것으로 전망됨.
  - 특히, 해당 지역 국가들의 재정 운용 기조 변화 및 보안 기준(레이더·방어 체계 등) 강화에 따라, 향후 재건 사업은 단순 복구 차원을 넘어 '물리적 보안 고도화(Security Hardening)'가 필수 요소로 부상하는 추세임.
  - 또한, 카타르 노스 필드(North Field) 가스전 및 사우디·UAE 기가 프로젝트들과의 제작장 및 중장비 확보 경쟁 심화로 자원 수급이 매우 경색된 상황임. 이에 따른 '△일정 지연, △장비 부족, △계약업체의 운영 부담 가중, △지정학적 리스크 관리 부담'까지 더해지며 공기(工期)연장 및 원가 상승 압박이 가중되고 있음.
- 지난 3월 두바이 정부가 발표한 현지화 규칙[9]에 의거, 정부 사업 참여 시 외국인과 자국민의 1:1 고용 비율 준수가 의무화됨에 따라 현지 진출 건설기업들의 인력 운용 및 비용 부담이 심화되는 추세임.
  - 특히, 외국인 의존도가 95%에 달하는 특수 기술직(용접·배관 등)은 자국민 대체가 사실상 불가능하며, 이에 따른 인력 수급 공백은 시공사의 공기 준수 및 원가 관리상 직접적인 차질을 초래할 것으로 전망됨.
- 이란 재건 시장은 에너지 부문 복구(580억 달러) 중심의 단기 긴급 수요와 국가 인프라 전반의 전면 재구축(2,700억 달러)을 목표로 하는 중장기 전략 과제가 단계적으로 전개되는 구조를 형성할 전망임.
  - 다만, '△대이란 경제 제재 지속, △국제 은행 간 통신 협회(SWIFT) 차단, △지정학적 고립' 등에 따른 진입 장벽 심화로 미국·유럽 및 주요 GCC(걸프협력회의) 회원국 건설사의 참여가 사실상 불가능해짐에 따라, 향후 재건 시장은 비 서방계(중국, 인도[10]) 건설사 주도의 폐쇄적 경쟁 구도로 재편될 전망임.
  - 이란의 복구 사업은 Sinopec, CNPC, Power China, CEEC 등 중국계 기업들이 시장을 주도할 것으로 전망됨. 러시아 기업들은 파이프라인, 가스 처리 및 전력 부문의 공종을 담당하며, Khatam-al Anbiya 및 MAPNA와 같은 이란 현지 업체들은 토목 및 터빈 작업을 각각 분담하여 수행할 것으로 분석됨.
  - 2025년 기준, 이란 내 활동 중인 외국 건설기업[11]은 총 8개社로, 이 중 튀르키예(1개社)를 제외한 7개社가 중국계 기업으로 확인됨. 이는 서방 기업의 이탈에 따른 공백을 중국 기업이 대체하고 있음을 방증함.
  - 특히, 이란은 지난 2018년 11월 중국의 일대일로(一帶一路) 사업 참여[12]에 이어, 2024년 1월 브릭스(BRICS) 정회원국으로 공식 가입[13]하며 중국과의 전략적 협력 관계를 지속적으로 공고화하고 있는 양상임.
- 미국·이란 간 종전 논의 진전에 따른 경제 제재 해제 동향을 예의주시할 필요가 있음. 이와 함께 이란 및 피해 지역인 GCC 회원국 재건 사업 선점을 위한 정부와 기업의 선제적 대응 전략 수립이 요구됨.

8) Engineering News Record(2026.4.28), "Middle East, Iran Conflict and UAE Mandate Put Squeeze on Construction Labor Force" 분석 내용을 바탕으로 시사점을 도출하여 반영함.
9) Dubai Law No. 5/2026 on the Regulation of the Outsourcing of Government Services (Public Sector Outsourcing Law)
10) 인도 건설기업의 경우 이란 내 사업 수행에 있어 별도의 제약을 받지 않는 상태임.
11) Engineering News Record(2025.8.25), "The Top 250 International Contractors list".
12) Green Finance & Development Center, "Countries of the Belt and Road Initiative (BRI)", 〈검색 일자: 2026. 5. 7〉.
13) BRICS INDIA, "https://www.brics2026.gov.in/", 〈검색 일자: 2026. 5. 7〉.

뉴욕시 주택공급 혁신안(City of Yes) 주요 내용 및 시사점

- 주택공급 부족 대응을 위한 전역적 토지이용 효율화와 기초 공급여력 확충방안 제시 -

김성환(연구위원 · shkim@cerik.re.kr)

정책 추진의 전략적 배경[14] 및 거시적 목표

심각한 주택 부족과 주거비 부담 심화에 따른 주택공급 확대 필요성 증대

- 2023년 뉴욕시 임대아파트 공실률은 1.41%로 집계되어, 1968년 조사가 시작된 이후 55년래 최저치를 기록함(Gaumer, E., 2024). 이는 통상적인 적정 공실률(5.0%)을 크게 밑도는 수준임.
- 주택 부족의 원인 중 하나로 주택의 공급량과 유형을 제한해 온 엄격한 용도지역 규제가 지목되고 있으며, 이로 인해 신규 주택공급이 일부 지역에 집중되는 불균형도 심화됨.

임차가구의 주거비 부담 확대와 주거 안정성 저하

- 뉴욕시 임차인의 50% 이상은 소득의 30%를 초과하여 임대료로 지출하는 주거비 부담 가구에 해당하며, 주택 부족은 높은 임대료, 비자발적 이주 및 젠트리피케이션 압력, 주거 품질 저하, 임대인과 임차인 간 협상력 불균형 등 다양한 사회적 문제로 연결됨.
- 특히 뉴욕시 임차 가구의 중위소득은 약 70,000달러[15]이나, 평균 2베드룸 아파트 임대료는 월 2,752달러 수준[16]으로, 연소득 70,000달러의 3인 가구가 이를 부담하려면 소득의 약 47%를 임대료로 지출해야 함.

주택공급 확대를 통한 주거위기 대응 필요

- 뉴욕의 주택공급 혁신안(City of Yes)은 주택 부족과 주거비 부담을 완화하기 위해 “모든 지역에서 조금씩 더 많은 주택”을 허용하는 방향으로 용도지역 규제를 개편하는 데 목적이 있음.

14) 본 단락은 뉴욕시 주택 및 공실률 조사(New York City Housing and Vacancy Survey, 이하 NYCHVS)의 최신 조사 결과인 2023년 조사 결과를 분석한 보고서인 「2023 New York City Housing and Vacancy Survey Selected Initial Findings」를 요약하여 정리한 것임.

15) NYCHVS 조사에 따른 임차인 기준 중위소득으로서 여타 조사(American Community Survey 등)에 비해 다소 낮은 수준임. 참고로 American Community Survey의 2024년 기준 뉴욕시 중위소득은 8만 483달러임.

16) Gaumer, E., 2024.

- 뉴욕시는 이를 통해 향후 15년간 82,000호의 신규 주택공급을 가능하게 하고, 주택 및 인프라 부문에 50억 달러를 투자하는 계획으로 제시함.

뉴욕시 주택공급 혁신안의 주요 내용

① 저밀도 주거지(R1~R5)의 밀도 조정을 통한 'Missing Middle' 확보

- 'Missing Middle' 주거 모델의 전략적 복원 : 단독주택과 대형 아파트 단지로 양극화된 시장 내에서, 중간 밀도(Duplex, Fourplex, Townhouse 등) 주택을 복원하여 중산층 및 청년층의 주거 사다리를 강화하는 핵심 전략임(Parolek, 2020).

〈그림 1〉 Missing Middle Housing(중간 규모 주택의 부재)의 개념

자료 : Parolek, Daniel G.(2020)

- 부분임대형 주택(Additional Dwelling Unit, 이하 ADU)의 양성화 : 기존 단독주택 필지 내 별채 건설, 차고·지하층의 주거용 개조를 허용하되, 주거 품질 유지를 위해 최대 면적을 800sqft(약, 74.3㎡, 22.5평[17])로 제한하고 디자인 가이드라인 준수를 의무화하여 기존 건축물의 철거 없이 주거 단위를 추가함.
- 대중교통 지향형 개발 연계 고밀도 중소형 주택공급 : 지하철 및 철도역 반경 800m 내 저밀도 주거지 중 일정 규모 이상의 필지를 대상으로 3~5층 규모의 '중소형 아파트' 건설을 허용하며, 도로폭과 필지 규모에 따른 용적률 차등 부여를 통해 역세권 이용 효율을 극대화하고 보행 중심의 주거 환경을 조성함.
- 근린상업지구 내 주·상 복합 건축 활성화 : 지역 소상공인이 밀집한 상점가 가로의 단층 상가 건물 위에 2~4층의 주거 층수 추가를 허용하여, 쇠퇴하는 로컬 상권의 배후 인구를 확보함과 동시에 가로 활성화를 도모하는 '직주근접형' 소규모 복합단지를 도시 전역으로 확산함.

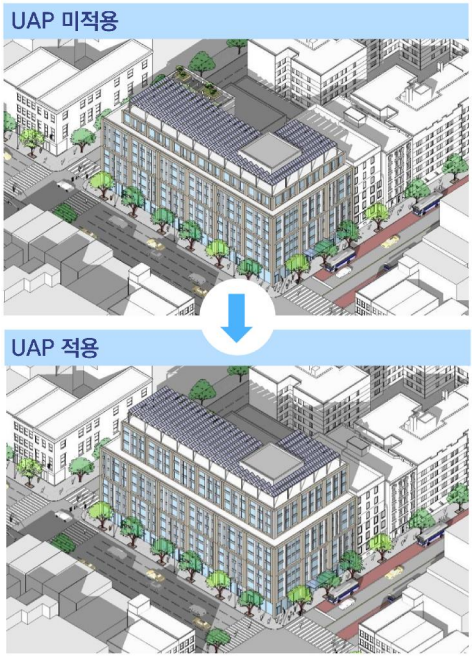
17) 1평(平)은 약 3.3㎡를 의미함. '평'은 법정도량형은 아니나, 독자의 이해를 돕기 위해 병기하였음.

- 하우스 스케일(House-scale) 기반의 경관 조화 및 밀도 관리 : 모든 신규 주택은 기존 주거지의 시각적 특성과 조화되도록 건물의 부피를 제한하되 내부 가구 수만 늘리는 방식을 취하며, 주차장 설치 의무 완화와 연계하여 건설 비용 절감 및 지상부 커뮤니티 공간 확보를 유도함.
- 지역 커뮤니티 유지와 점진적 성장 지향 : 전면 철거형 재개발이 초래하는 원주민 내몰림을 방지하기 위해 각 필지 소유주가 주도하는 소규모·분산형 개발을 지원하며, 이를 통해 동네 고유의 정체성을 보존하면서도 지속 가능한 주택공급의 기반을 구축함.

◉ ② 중·고밀도 주거지의 효율적 이용 및 보편적 서민주택 공급 유도

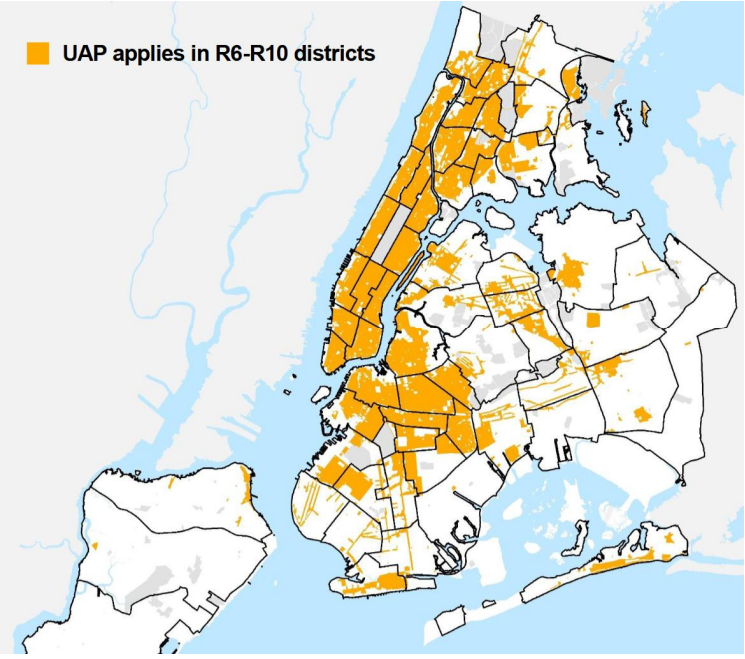
- 수요 집중 지역 내 신규 고밀 주거지구 도입 : 용적률 상한 규제 완화와 연계하여 R11·R11A·R12 등 최대 용적률 1,800%에 달하는 신규 주거지구를 신설[18]하고, 대중교통·일자리 접근성이 높은 도심 지역에 고밀 주거 개발을 유도함.
- 보편적 부담가능성 우대제(Universal Affordability Preference, 이하 UAP)를 통한 공급 활성화 : 특정 지역에 국한되었던 용적률 인센티브를 중·고밀도 주거지(R6~R10) 전체로 확대하고, 전체 연면적의 약 20%를 서민주택[19]으로 배정하면 최대 용적률을 즉시 상향하는 보편적 공급 체계를 구축함.

〈그림 2〉 UAP 적용 전·후 조감도



자료 : New York City Dept. for City Planning(2024)

〈그림 3〉 UAP가 신규 적용되는 중·고밀도 주거지 분포도



자료 : New York City Dept. for City Planning(2024)

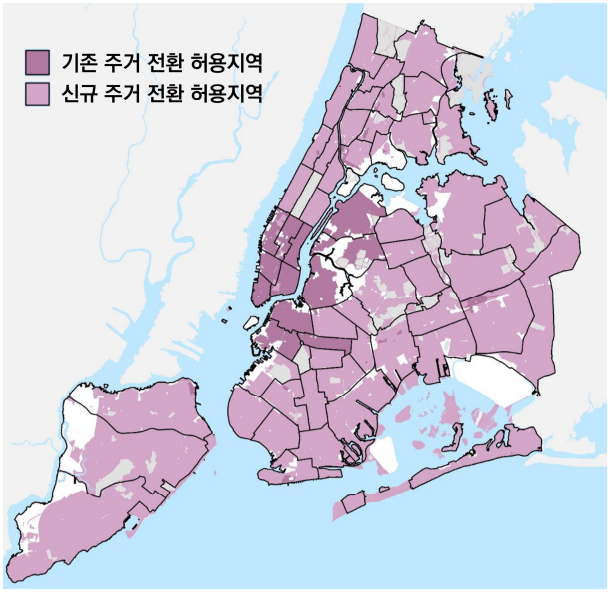
18) R11과 R11A는 최대 용적률 1,500%(FAR 15), R12는 최대 용적률 1,800%(FAR 18)로 계획됨.
19) 서민주택이란, 지역 중간 소득(Area Median Income) 60% 이하 계층을 위한 주택을 말함.

- 도시계획 절차의 간소화 및 예측 가능성 제고 : 복잡한 개별 구역 지정이나 시의회 승인 등 행정적 병목 현상을 제거하기 위해, 규정된 서민주택 비율 준수 시 별도의 협의 없이 '당연 허가(By-right)' 방식으로 개발권을 부여하여 사업 기간 단축 및 민간 참여 유인을 극대화함.
- 대단지 내 유휴 부지를 활용한 주택 추가 공급 : 넓은 대지를 보유한 기존 아파트 단지 내 주차장이나 노후 시설 부지의 잔여 용적률을 활용하여 신규 주택 건설을 허용하며, 발생한 수익을 기존 단지의 인프라 개선 및 노후 시설 개보수에 재투자하도록 유도하여 신·구 주거의 상생을 도모함.
- 소규모 필지 개발을 위한 건축 규제 철폐 : 필지 규모가 작아 사업성이 낮았던 자투리땅에 대해 기존의 엄격한 평면 제한과 층수 규제를 대폭 완화하여, 대규모 정비사업의 사각지대에 놓여 있던 도심 내 유휴 부지들이 실질적인 주택 공급원으로 기능하도록 지원함.

◉ ③ 도심 공간의 유연한 전환 및 건설 비용 구조의 획기적 개선

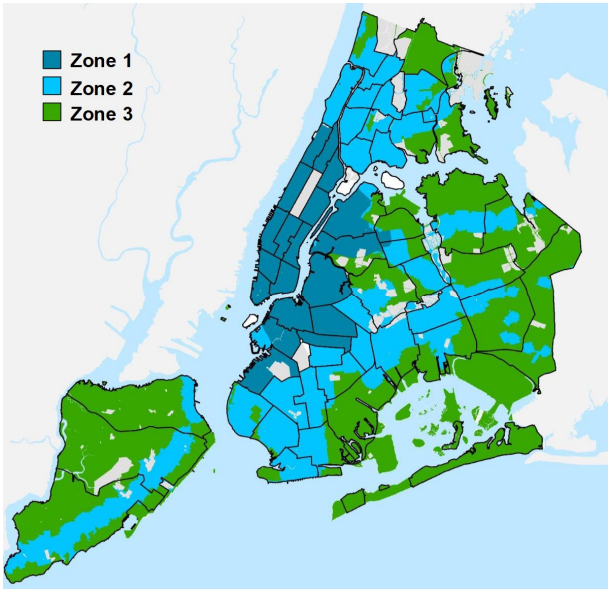
- 노후 오피스 및 상업용 건물의 주거 전환 가속화 : 주거 용도 변경이 가능한 건축물의 적용 범위를 1991년 준공 건축물까지 확대(기존 1961년 또는 1977년)하여 도심 내 유휴 오피스의 주택 전환을 신속히 유도하고, 전환 과정에서 요구되는 채광·환기 등 엄격한 건축 요건을 유연하게 적용함(〈그림 4〉 참고).
- 부설주차장 설치 의무 완화 : 신규 주택 건설 시 강제되었던 주차면 확보 의무를 완화하여 지하 주차장 조성에 수반되는 막대한 비용을 절감하고, 이를 분양가 및 임대료 인하로 유도하며, 주차장 부지를 주거 또는 커뮤니티 공간으로 활용하여 토지 가치를 제고함(〈그림 5〉 참고[20]).

〈그림 4〉 뉴욕시 비주거용 건축물의 주거 전환 가능지 확대



자료 : New York City Dept. for City Planning(2024)

〈그림 5〉 뉴욕시 주택 주차장 설치 의무 완화 구역 구분



자료 : New York City Dept. for City Planning(2024)

20) 뉴욕시는 주차장 설치 의무 완화 수준에 따라 전역을 Zone 1~3으로 구분하고 있으며, Zone 1은 주차장 확보 의무 전면 폐지, Zone 2는 의무 기준 완화, Zone 3은 기존 의무 기준의 대체적 유지를 의미함.

- 다양한 가구 구조를 수용하는 공유 주거 활성화 : 1인 가구 급증 등 인구 구조 변화에 대응하여 주방·거실 공유형 주택에 대한 명확한 법적 근거를 마련하고, 최소 전용면적 규제를 합리화하여 도심 내 청년층 및 사회 초년생들을 위한 저렴하고 품질 높은 '주거 사다리' 공급을 확대함.
- 보행 중심의 지속 가능한 도시 환경 조성 : 주차장 의무 폐지와 연계하여 대중교통 및 공유 모빌리티 이용을 장려함으로써 자동차 의존도를 낮추고, 가로변 주차 공간을 녹지나 보도로 전환하여 기후 위기에 대응하는 탄소 중립적이고 보행 친화적인 도시 모델을 구현함.

정책적 시사점

도시계획 패러다임의 전환 : 특정 거점 중심의 고밀 개발에 의존하기보다, 도시 전역의 개별 획지와 기존 건축물의 활용도를 높여 기초 주택공급 여력을 확충할 필요

- 기존 국내 주택 정책이 역세권 활성화 사업이나 대규모 정비구역 지정 등 특정 거점 중심의 고밀 개발에 치중했다면, 향후에는 뉴욕과 같이 도시의 기저 공급량을 늘리는 보편적 공급 체계로의 전환이 필요함.
- 이는 가용 부지가 고갈된 서울의 특수성을 고려할 때, 노후 저층 주거지 내 소규모 필지들의 점진적 밀도 상향을 허용해 도시 전역에서 주택공급이 이루어지도록 규제 환경을 근본적으로 개선해야 함을 시사함.

소규모 정비모델의 고도화·다각화 : 블록 단위 개발 방식에서 필지 단위 ADU(부분임대형 주택) 도입을 통한 공급망 확장

- 현재 추진 중인 블록 단위 정비모델은 이해관계 조정 및 통합 개발의 한계로 사업 추진 속도가 저하되는 경향이 있으나, 이를 보완하기 위해 필지 단위에서도 즉시 시행 가능한 소규모 공급 모델의 도입이 시급함.
- 특히 단독주택 필지 내 ADU의 양성화나 근린상가 상부 증축 등을 통해 정비사업의 사각지대에 놓인 노후 필지들의 자발적인 개량을 유도하는 것을 고려할 필요가 있음.

도심 공간 구조의 유연한 재구조화 : 노후 오피스·상업용 건물의 주거 전환 촉진을 위한 유인책 마련

- 최근 도심 및 업무지구 내 노후 오피스 빌딩의 공실 문제가 심화됨에 따라 이를 주거 용도로 전환하여 도심 활성화를 꾀하고 있으나, 현행 「주차장법」 및 일조권 규제가 사업성 확보의 저해 요인으로 작용함.
- 따라서 전환 가능 건축물의 범위를 대폭 확대하고 주거 용도 변경 요건의 유연한 적용은 물론, 주차장 설치 의무 면제 및 용적률 가산 등 실효성 있는 인센티브 체계를 구축하여 민간의 자발적 전환을 촉진해야 함.

공공성 확보형 주차기준 완화 : 사회주택 등 비영리 주거사업의 공급 여건 개선

- 초역세권·1인 가구 밀집 지역 등 자동차 의존도가 낮은 입지를 대상으로, 사회주택·비영리 임대주택·청년 주거지원 사업 등 공공성이 높은 주택공급 사업에 한해 주차장 설치 의무를 선별적으로 완화함.
- 이를 통해 초기 사업비 부담을 낮추고, 절감 재원이 임대료 인하와 주거서비스 개선에 활용되도록 하여 비영리·공익형 주택사업의 지속가능성을 제고함.