

재정비촉진지구 사업화 방안 수립

- 사업 모델 구상 -

2018.6

제 출 문

인천시장, 한국토지주택공사 사장 귀하

본 보고서를

「재정비촉진지구 사업화 방안 수립 및 동인천역 재정비 촉진지구 사업추진 기본구상·사업타당성」 용역의

“재정비촉진지구 사업화 방안 수립(사업 모델 구상)” 최종 보고서로 제출합니다.

2018. 06. 06

용역수행기관 : 알투코리아부동산투자자문(주)

대 표 이 사 : 이 현

용역수행기관 : (주)유선엔지니어링건축사사무소

대 표 이 사 : 조 영 돈

목차 |

I. 과업개요

1. 과업의 배경 및 목적	1
1.1 과업의 배경	1
1.2 과업의 목적	1
2. 과업의 범위	1
2.1 공간적 범위	1
2.2 내용적 범위	1
3. 과업의 방법 및 절차	2
4. 과업 추진 방향	3
4.1 선행연구 고찰	3
4.2 과업의 차별성	4

II. 재정비촉진사업 현황 분석

1. 재정비촉진사업 개요	7
1.1 재정비촉진사업 추진 배경	7
1.2 재정비촉진사업 개요	7
2. 재정비촉진지구 현황	13
2.1 재정비촉진지구 지정 현황	13
2.2 재정비촉진지구 해제 현황	15
2.3 재정비촉진지구 추진지구 현황	17
2.4 재정비촉진지구 준공지구 현황	18
3. 재정비촉진구역 현황	19
3.1 재정비촉진구역 추진 현황	19
3.2 재정비촉진구역 해제 현황	22
3.3 재정비촉진구역 준공 현황	24
4. 시사점	25
4.1 재정비촉진사업의 특징	25
4.2 재정비촉진사업의 문제점	27

Ⅲ. 해제구역 출구전략

1. 해제구역 출구전략 필요성	31
2. 해제구역 출구전략 방안	32
2.1 해제구역 관리방안	32
2.2 출구전략 수립	33
3. 해제구역 출구전략 추진 사례	34
3.1 소규모 정비사업	34
3.2 도시재생사업	38
4. 시사점	42

Ⅳ. 재정비촉진구역 사업추진 전략

1. 사업추진 구역 사례검토	45
2. 서울지역 재정비촉진구역	46
2.1 사업추진 현황	46
2.2 사업추진 구역	46
3. 인천지역 재정비촉진구역	52
3.1 사업추진 현황	52
3.2 동인천역 주변 재정비촉진지구 사업추진 현황	52
3.3 인천 동인천역 주변 재정비촉진 4구역	53
3.4 인천지역 재정비촉진구역 특징	60
4. 부산지역 재정비촉진구역	61
4.1 사업추진 현황	61
4.2 시민공원 주변 재정비촉진지구 사업추진 현황	61
4.3 시민공원주변 재정비촉진 4구역	62
5. 사업추진 구역 지원제도	69
5.1 공공관리자제도	69
6. 시사점	71

V. 사업 모델 구상

1. 재정비촉진사업의 한계	75
2. 사업 모델 구상	76
2.1 사업 모델 구상방향	76
2.2 공공주도 재정비촉진사업 방안	78
3. 정책적 제언	81
3.1 국고지원 범위 확대	81
3.2 공공의 지원 및 참여	82

I . 과업개요

1. 과업의 배경 및 목적
2. 과업의 범위
3. 과업의 방법 및 절차
4. 과업 추진 방향

1. 과업의 배경 및 목적

1.1 과업의 배경

- 도심 공동화 대응, 원도심 활성화를 위하여 2006년 「도시재정비 촉진을 위한 특별법」이 시행되었으며, 시행 이후 3년간 85개 지구 지정됨. 부동산 경기 활황에 따른 정치권의 선심성 공약 및 주민 요구로 인하여 재정비촉진지구 지정이 과다하게 이루어짐
- 이후 부동산 경기 침체, 주민 간 갈등 심화 등으로 최근 재정비촉진지구 해제, 사업 지연, 중단이 되고 있는 실정임
- 도시 낙후 지역에 대한 주거환경개선과 기반시설의 확충, 도시기능의 회복을 위하여 공공의 해제구역 출구전략과 재정비촉진구역 사업추진 정상화 방안 모색이 필요함

1.2 과업의 목적

- 재정비촉진사업 전반에 대한 추진 실태분석을 기반으로 원활한 사업추진을 도모하기 위한 제도적 개선 사항 및 공공지원 방안을 도출하여 사업 활성화 방안을 마련함
- 구역 해제로 인한 도시 슬럼화 방지를 위하여 지방자치단체 재정비촉진사업 출구전략 사례분석을 통해 지역 활성화를 도모할 수 있는 출구 전략을 도출함

2. 과업의 범위

2.1 공간적 범위

- 전국 재정비촉진지구 및 서울, 인천, 부산 재정비촉진구역

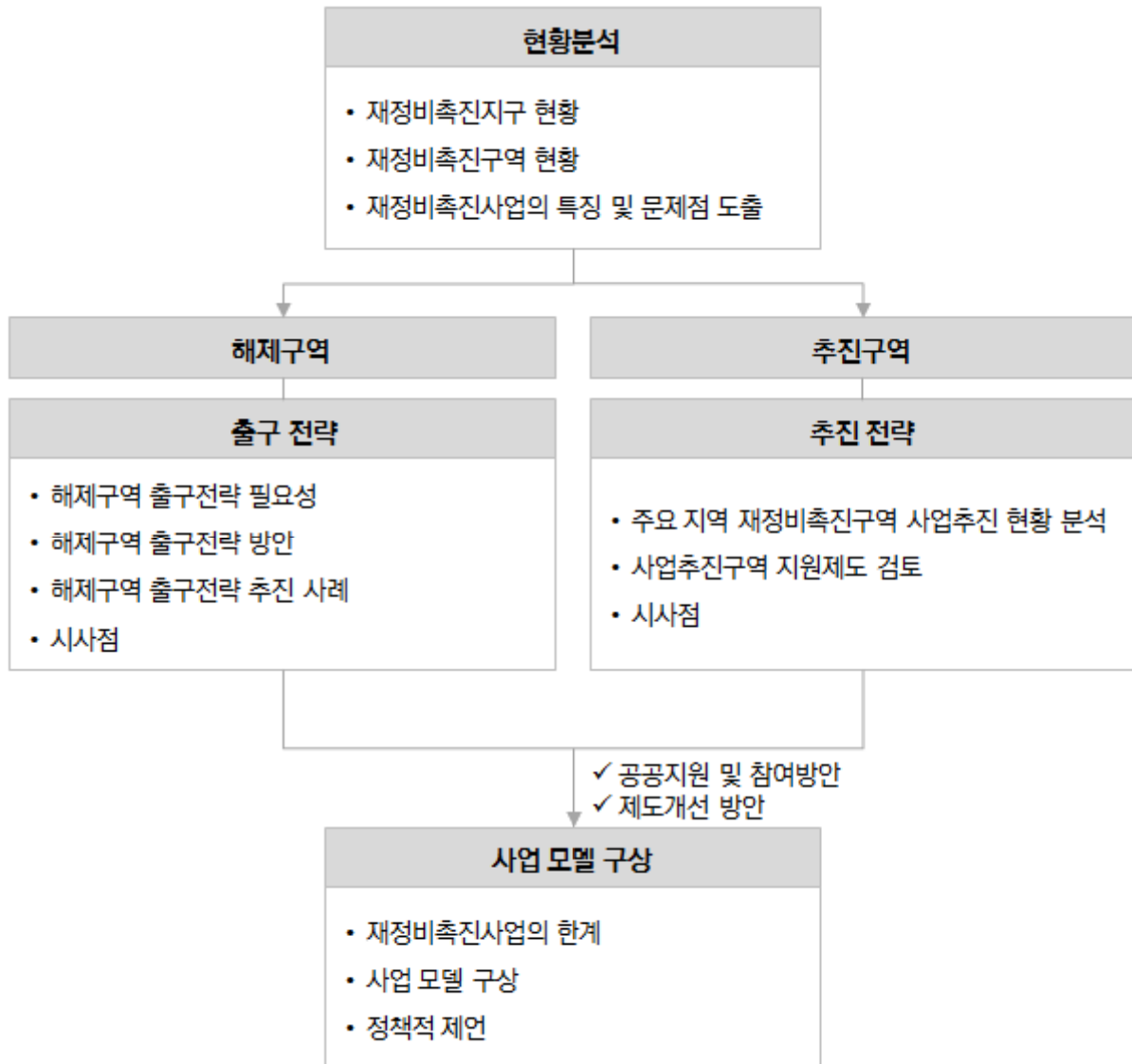
2.2 내용적 범위

구분	내용
재정비촉진사업 현황분석	<ul style="list-style-type: none"> • 재정비촉진지구 현황 • 재정비촉진구역 현황 • 재정비촉진사업 특징 및 문제점 도출
재정비촉진사업 출구전략	<ul style="list-style-type: none"> • 해제구역 출구전략 필요성 • 해제구역 출구전략 방안 • 해제구역 출구전략 추진 사례 • 시사점
재정비촉진사업 사례분석	<ul style="list-style-type: none"> • 주요 지역 재정비촉진구역 사업추진 현황 분석 • 사업추진구역 지원 제도 검토 • 시사점
사업 모델 구상	<ul style="list-style-type: none"> • 재정비촉진사업의 한계 • 사업 모델 구상 • 정책적 제언

3. 과업의 방법 및 절차

- 본 과업은 재정비촉진지구 및 재정비촉진구역 사업 현황을 검토하고, 해제구역의 출구전략과 사업 추진구역의 추진전략 수립을 위한 사업 모델을 구상함

[과업수행 흐름도]



4. 과업 추진 방향

4.1 선행연구 고찰

- 재정비촉진사업, 주거환경개선사업, 도시재생 등 자력개발이 불가능한 노후지역 개발사업과 저소득층 대상의 공공지원 개발사업이 지연됨에 따라 이에 대한 원인을 파악하고, 사업추진의 문제점과 제도개선 방안 도출을 위하여 선행연구들이 진행됨
- 2014년 국토교통부의 ‘재정비촉진사업 현황 분석 및 제도개선방안 연구’에서는 재정비촉진사업 지원을 위한 국고지원 실태를 분석하여 국고지원이 재정비촉진사업 정상화에 실질적 도움이 되었는지를 연구하고, 사업 활성화와 국고지원 효율화를 위한 제도 개선방안을 도출함
- 2014년 서울시 ‘도시재정비촉진사업의 합리적 관리방안 연구’에서는 재정비촉진지구의 해제 또는 사업 지연에 따른 문제점을 도출하고 해제된 재정비촉진지구의 유형별 관리방안을 제시함
- 2017년 토지주택연구원은 ‘국비지원사업 연계형 주거환경개선사업 추진방안 연구’를 통해 사업방식별 도시재생 기본방향을 제시하고 사례분석을 통해 공공과 지역주민의 역할을 설정함
- 2011년 국토교통부의 ‘도시재생 법제개편 및 활성화방안’ 연구를 통해 별도로 추진되는 도시재생과 도시정비사업간 연계성을 제고를 위한 법제개편 방안을 모색함
- 2016년 수원시정연구원의 ‘경기도 도시재생사업의 효율적 추진방안’은 경기도 내 재정비촉진 및 정비사업 해제지역과 쇠퇴지역에서의 문제점을 파악하고 경기도형 도시재생사업의 추진전략을 제시함
- 2011 김진수, ‘도시 주거환경정비사업의 공공관리제도 개선방안 연구’는 정비사업의 공공관리제도의 도입배경과 시행결과를 분석하여 시행상 문제점과 경기도형 도시재생사업 추진 전략을 모색함
- 2018년 토지주택연구원은 ‘도시개발 여건변화에 대응한 공공시행자의 역할과 기능’ 연구를 통해 사업분야별로 공공과 민간의 역할과 기능을 설정하고, 공공과 민간의 협력을 바탕으로 한 사업추진 전략을 제시함

[재정비사업 관련 선행연구 분석]

구분	연구제목	출처(연도)	주요 연구내용
재정비촉진사업	재정비촉진사업 현황 분석 및 제도개선방안 연구	국토교통부 (2014)	• 재정비촉진사업 지원을 위한 국고지원 실태분석을 통한 사업정상화 방안마련
	도시재정비촉진사업의 합리적 관리방안 연구	서울시 (2014)	• 재정비촉진사업의 현안 문제분석 및 합리적 관리방안 마련 및 도시주거재생 모델 마련
주거환경개선사업	국비지원사업 연계형 주거환경개선사업 추진 방안 연구	토지주택연구원 (2017)	• 주거환경개선사업 추진을 위한 사업모델 발굴 및 국비지원사업과 연계한 사업 추진방향 모색
도시재생	도시재생 법제개편 및 활성화방안	국토교통부 (2011)	• 도시재생 및 도시정비사업의 활성화 및 연계성을 높이기 위한 법제개편 방안 마련
	경기도 도시재생사업의 효율적 추진방안	수원시정연구원 (2016)	• 경기도 재정비촉진 및 정비사업 해제지역과 쇠퇴지역에 대한 문제점 파악 및 경기도형 도시재생사업의 추진전략 마련
정비사업	도시·주거환경정비사업의 공공관리제도 개선방안연구	김진수 (2011)	• 공공관리제도의 도입배경 및 시행 문제점과 개선방안 도출
사업구분없음	도시개발 여건 변화에 대응한 공공시행자의 역할과 기능	토지주택연구원 (2018)	• 공공과 민간부분의 역할과 기능에 따른 협력관계 모색 및 공공시행자의 역할과 기능 제안

4.2 과업의 차별성

- 선행연구 분석결과, 공공지원 개발사업은 공공의 적정한 지원정책수립과 집행이 중요하므로 이에 대한 분석 및 개선방안 연구가 많으며, 재정비촉진사업과 도시재생을 중심으로 공공 지원사업과 공공 주도사업을 분석하고 이에 대한 제도와 지원체계를 검토함
- 선행연구는 사업유형별로 사업추진을 위한 사업모델과 지원정책을 제시하고 있으나 사업유형과 사업지별 사업추진 여건이 다르고, 추진경과와 공공지원 결과가 정량적으로 제시되기 어려워 제도개선에 대한 방향제시 수준의 연구결과에 제한됨
- 본 용역에서는 재정비촉진사업을 유형별로 구분하여 공공이 참여하고 지원할 수 있는 해제구역의 출구전략과 사업 추진구역의 사업추진 전략을 도출하며, 제도 개선 방안을 제시함

II. 재정비촉진사업 현황 분석

1. 재정비촉진사업 개요
2. 재정비촉진지구 현황
3. 재정비촉진구역 현황
4. 시사점

1. 재정비촉진사업 개요

1.1 재정비촉진사업 추진 배경

- 도시의 낙후 지역에 대한 주거환경 개선, 기반시설 확충 및 도시기능 회복을 광역적으로 계획하고 사업을 체계적·효율적으로 추진하기 위하여 2006년 「도시재정비촉진을 위한 특별법」이 시행됨
- 법 시행 이후 총 85개의 재정비촉진지구 지정이 이루어졌으며, 재정비촉진지구 지정은 도심 공동화 대응 및 원도심 활성화가 목적이 있었지만, 부동산 경기 활황에 따른 정치권의 선심성 공약, 주민 요구로 인하여 지구가 과다하게 지정되었고 현재 3개 재정비촉진지구만 준공됨
- 최근 부동산 경기 침체 등 대내외적인 요인으로 재정비촉진사업의 추진이 지연, 중단됨에 따라 주민 재산권 피해 등의 민원으로 15개 지구는 해제되어 현재 57개의 지구가 사업 추진 중에 있음

1.2 재정비촉진사업 개요

1) 추진 목적

- 지역 간 균형발전 도모로 지역 불균형 해소
- 기성시가지 재개발방식의 한계를 극복하기 위한 광역적 정비
- 낙후된 동일생활권의 종합적 주거지 관리 및 재생유도

2) 재정비촉진지구 유형

- 재정비촉진지구의 유형은 지역의 특성과 필요 기능에 따라 다음과 같이 구분됨

[재정비촉진지구 유형]

구분	개념	대지 면적 기준
주거지형	• 노후·불량 주택과 건축물이 밀집한 지역으로서 주로 주거환경의 개선과 기반시설의 정비가 필요한 지구	50만㎡ 이상 (완화적용 가능)
중심지형	• 상업지역, 공업지역 등으로서 토지의 효율적 이용과 도심 또는 부도심 등의 도시기능의 회복이 필요한 지구	20만㎡ 이상 (완화적용 가능)
고밀복합형	• 주요 역세권, 간선도로의 교차지 등 양호한 기반시설을 갖추고 있어 대중교통 이용이 용이한 지역으로서 도심 내 소형주택의 공급 확대, 토지의 고도이용과 건축물의 복합개발이 필요한 지구	10만㎡ 이상

3) 재정비촉진사업 유형

- 재정비촉진사업은 「도시 및 주거환경정비법」, 「빈집 및 소규모 주택정비에 관한 특별법」, 「도시개발법」, 「전통시장 및 상점가 육성을 위한 특별법」 등에 따라 아래와 같이 사업유형이 분류됨
- 2017년 「도시 및 주거환경정비법」 개정으로 2018년부터 기존 주거환경관리사업은 주거환경개선사업

으로, 도시환경정비사업은 재개발구역으로 간주됨

[재정비촉진사업의 유형]

근거법	사업유형	개념
도시 및 주거환경정비법 (2017.2.8. 개정, 2018.2.9. 시행)	주거환경개선사업	<ul style="list-style-type: none"> 도시 저소득 주민이 집단으로 거주하는 지역으로서 정비기반 시설이 극히 열악하고 노후·불량건축물이 과도하게 밀집한 지역에서 주거환경을 개선하기 위하여 시행하는 사업
	주택재개발사업	<ul style="list-style-type: none"> 정비기반시설이 열악하고 노후·불량건축물이 밀집한 지역에서 주거환경을 개선하기 위하여 시행하는 사업
	주택재건축사업	<ul style="list-style-type: none"> 정비기반시설은 양호하나 노후·불량건축물이 밀집한 지역에서 주거환경을 개선하기 위하여 시행하는 사업
빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특별법	가로주택정비사업	<ul style="list-style-type: none"> 노후·불량건축물이 밀집한 가로구역에서 종전의 가로를 유지하면서 소규모로 주거환경을 개선하기 위하여 시행하는 사업
	자율주택정비사업	<ul style="list-style-type: none"> 단독주택 및 다세대주택을 스스로 개량 또는 건설하기 위한 사업
	소규모재건축사업	<ul style="list-style-type: none"> 정비기반시설이 양호한 지역에서 소규모로 공동주택을 재건축하기 위한 사업
도시개발법	도시개발사업	<ul style="list-style-type: none"> 도시개발구역에서 주거, 상업, 산업, 유통, 정보통신, 생태, 문화, 보건 및 복지 등의 기능이 있는 단지 또는 시가지지를 조성하기 위하여 시행하는 사업
전통시장 및 상점가 육성을 위한 특별법	시장정비사업	<ul style="list-style-type: none"> 시장의 현대화를 촉진하기 위하여 상업기반시설 및 정비기반시설을 정비하고, 대규모점포가 포함된 건축물을 건설하기 위하여 시장을 정비하는 모든 행위
국토의 계획 및 이용에 관한 법률	도시·군계획시설사업	<ul style="list-style-type: none"> 도시·군계획시설(기반시설 중 도시·군계획으로 결정된 시설)을 설치 정비 개량하는 사업

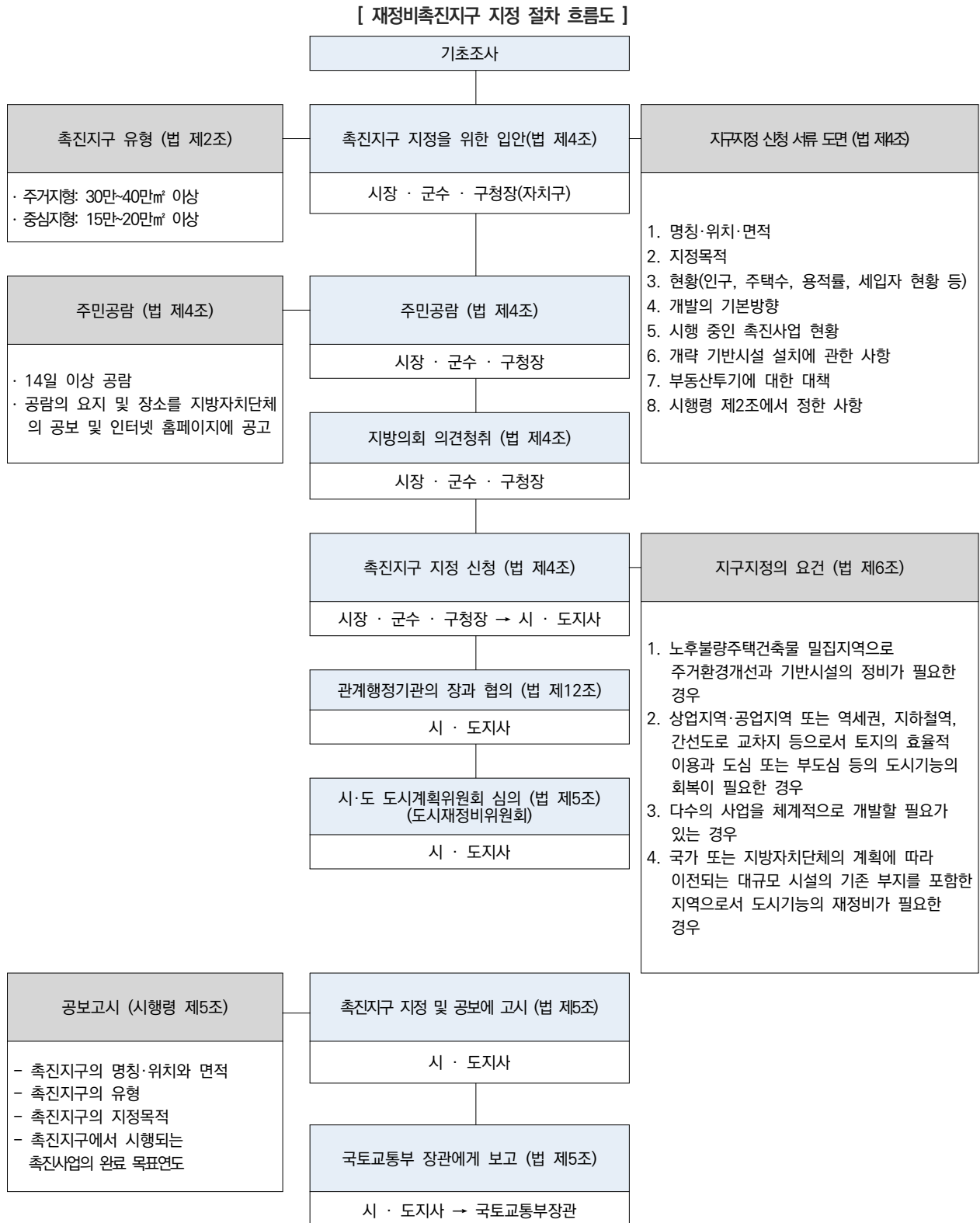
- 재정비촉진사업별 지정 요건 및 사업시행자는 아래와 같이 구분됨

[재정비촉진사업별 지정 요건 및 사업 시행자]

사업유형	규모	노후도	주민동의	사업시행자
주거환경개선사업	2천㎡ 이상	노후, 불량건축물 밀집	소유자 2/3 이상, 세입자 1/2이상	시장, 군수, LH, 지방자치단체, 공공기관 설립법인, 건설업자, 등록사업자
주택재개발사업	1만㎡이상	노후, 불량건축물 2/3 이상	소유자 2/3 이상, 토지면적 1/2 이상 소유자	조합 또는 시장, 군수, LH, 건설업자와 공동시행
주택재건축사업	-	안전진단 통과, 준공 30년 이하에서 조례로 규정	-	조합 또는 시장, 군수, LH, 건설업자와 공동시행
가로주택정비사업	단독 10호 이상 또는 공동주택 20세대 이상	노후, 불량건축물 2/3 이상	소유자 8/10 이상 및 토지면적 2/3 이상 소유자	시장군수, 빈집소유자, LH, 건설업자, 등록사업자, 부동산투자회사, 신탁업자, 사회적기업 등 공동시행
자율주택정비사업	단독10호 미만 또는 공동주택 20세대 미만	노후, 불량건축물 2/3 이상	공동주택의 동별 구분소유자 과반수 동의와	
소규모재건축사업	1만㎡미만 기존 세대수 200세대 미만	노후, 불량건축물 2/3 이상	주택단지전체구분소유자 의 3/4 이상 및 토지면적의 3/4 이상 토지소유자 동의	
도시개발사업	주거·상업지역 1만㎡이상, 공업 3만㎡ 이상, 자연녹지 1만㎡ 이상, 생산녹지 1만㎡ 이상	-	대상 토지 소유자 2/3 이상, 지역 토지 소유자 1/2이상	국가, 지방자치단체, 공공기관, 정부출연기관, 지방공사, 토지소유자, 부동산투자회사 등
시장정비사업	토지면적 1천㎡ 이상 또는 연면적 1천㎡ 이상	시장, 상점가가 하나 이상 포함, 상업지역이 1/2 이상 포함, 50개 이상 점포 밀집	상인1/2 이상 동의, 토지소유자의 1/2 이상 동의, 건축물소유자의 1/2 이상 동의	조합 또는 LH, 건설업자와 공동시행

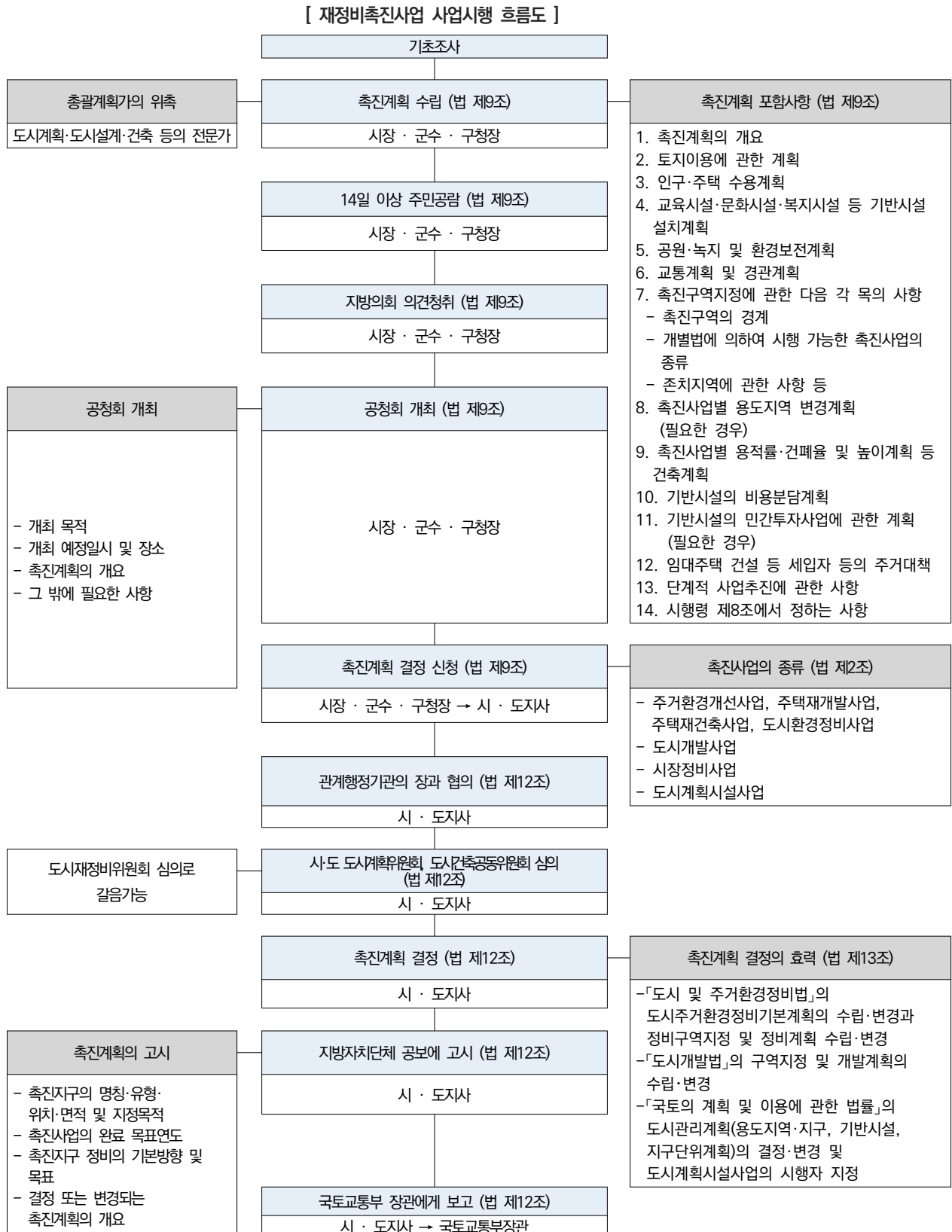
4) 재정비촉진지구 지정 절차

- 재정비촉진지구 지정절차는 아래와 같음



5) 재정비촉진사업 추진 절차

- 재정비촉진지구 지정, 재정비촉진계획 수립, 사업시행까지 사업추진절차는 아래와 같음



6) 특례사항 및 개발이익 환수

- 원활한 사업 추진을 위하여 재정비촉진지구는 규제 완화, 세금 감면, 자금 지원 등 다양한 특례 규정을 적용 받음
- 재정비촉진지구로 지정되면 현행 개별 주택재개발사업, 주택재건축 사업은 민간주도의 수익성 위주로 정비사업이 추진됨에 따라 개발이익환수 측면에서 광역적 계획에 따른 기반시설 설치, 일정 비율의 임대주택을 공급해야함

[재정비촉진지구 특례사항 및 개발이익 환수]

구분		내용	비고
특례사항	국토의 계획 및 이용에 관한 법률	<ul style="list-style-type: none"> • 용도지역 변경 및 지역·지구별 따른 건축제한 예외 • 조례의 건폐율 및 용적률 상한 예외 	재건축 제외
	도시 및 주거환경정비법	<ul style="list-style-type: none"> • 주택의 규모, 건설비율 완화 (85㎡이하 건설비율) - 주거환경개선사업 : 80% 이상 - 주택재개발사업 : 60% 이상 • 구역지정 요건 완화 	
	초중등교육법, 주택법, 주차장법	<ul style="list-style-type: none"> • 학교시설 및 주차장 설치기준 완화 	
	도시개발법	<ul style="list-style-type: none"> • 토지소유자의 입체환지 허용 • 체비지 외 토지대상 입체환지 계획 가능 	
	지방세법	<ul style="list-style-type: none"> • 취득세 감면(문화, 의료, 학원시설 등) 	
	수도권 정비계획법	<ul style="list-style-type: none"> • 과밀부담금 면제 	
	교육 관련 사항	<ul style="list-style-type: none"> • 학교부지 매수계획수립 의무화 	
	자금지원	<ul style="list-style-type: none"> • 기반시설 설치 국고지원 및 국민주택 기금 융자 	
	도시재정비촉진을 위한 특별법	<ul style="list-style-type: none"> • 기반시설 설치비용 지원 - 국가 또는 시도지사는 시군구별 1,000억원 내에서 기반시설 설치비용의 전부 또는 일부 지원 가능 	
개발이익 환수	도시재정비촉진을 위한 특별법	<ul style="list-style-type: none"> • 기반시설 설치비용은 사업시행자 부담 원칙 	
		<ul style="list-style-type: none"> • 증가 용적률의 75%내에서 일정비율 임대주택 공급 	

자료 : 특례사항 도시재생 법제개편 및 활성화방안 연구용역, 국토교통부

2. 재정비촉진지구 현황

2.1 재정비촉진지구 지정 현황

- 2017년 말 현재까지 지정된 전국 재정비촉진지구는 총 85개 지구가 지정됨
- 이 중 마포 합정, 성동 왕십리, 은평 서울지역 내 3개 지구만 준공되었으며, 15개 지구는 해제되어 현재 57개 지구가 사업추진 중에 있음

[전국 재정비촉진지구 지정 현황]

지역	지구명	면적(㎡)	최종 유형	지정년도	지구지정일	비고
강원	춘천 소양	856,000	주거지형	2008	'08.08.29	
	춘천 약사	728,000	주거지형	2008	'08.08.29	
경기	고양 능곡	663,000	주거지형	2007	'07.11.05	
	고양 원당	1,130,000	주거지형	2007	'07.09.10	
	고양 일산	118,000	주거지형	2007	'07.12.31	
	광명 광명	2,281,000	주거지형	2007	'07.07.30	
	구리 인창수택	2,073,000	주거지형	2007	'07.06.04	
	군포 역세권	812,088	중심지형	2008	'08.07.08	해제
	금정 역세권	872,082	중심지형	2007	'07.09.10	해제
	김포 재정비	2,008,000	주거지형	2009	'09.01.16	
	김포양곡 재정비	386,700	주거지형	2009	'09.04.09	해제
	남양주 덕소	636,000	주거지형	2007	'07.11.26	
	남양주 지금·도농	326,000	중심지형	2008	'08.06.02	
	남양주 퇴계원	304,172	주거지형	2009	'09.04.30	해제
	부천 고강	1,745,378	주거지형	2008	'08.09.12	해제
	부천 소사	2,434,729	주거지형	2007	'07.03.12	해제
	부천 원미	987,539.30	주거지형	2007	'07.03.12	해제
	시흥 대야	1,173,262.50	주거지형	2009	'09.07.14	해제
	시흥 은행	611,162	주거지형	2010	'10.12.31	해제
	안양 만안	1,776,040	주거지형	2008	'08.04.07	해제
	오산 재정비	2,974,703	주거지형	2009	'09.01.02	해제
	의정부 가능	1,326,827	주거지형	2008	'08.04.07	해제
	의정부 금의	1,010,120	주거지형	2008	'08.04.07	해제
	평택 서정신장	518	주거지형	2008	'08.05.07	해제
	평택 안정	500,412	주거지형	2008	'08.05.07	해제
경북	포항 동빈내향복원	96,000	주거지형	2009	'09.02.12	
대구	동구 신암	766,000	주거지형	2007	'07.05.21	
	서구 평리	689,000	주거지형	2010	'10.11.22	
대전	대덕 오정	1,872,365	주거지형	2009	'09.06.26	해제
	대덕구 상서·평촌	2,595,000	중심지형	2007	'07.07.31	
	대덕구 신탄진	468,000	중심지형	2007	'07.12.31	
	동구 대전역세권	887,000	중심지형	2006	'06.12.29	
	동구 신흥	678,000	주거지형	2008	'08.03.28	
	서구 도마변동	2,219,000	주거지형	2007	'07.08.31	
	유성구 도룡	501,000	주거지형	2008	'08.09.12	
	유성구 유성시장	338,000	중심지형	2007	'07.12.28	

	중구 선화용두	743,000	주거지형	2007	'07.11.09	
부산	금정구 서금사	722,000	주거지형	2007	'07.05.23	
	사하 괴정	835,612	주거지형	2008	'08.05.21	해제
	서구 충무	1,006,397	주거지형	2007	'07.05.23	해제
	영도구 영도제1	590,000	주거지형	2007	'07.05.25	
	진구시민공원주변	901,000	중심지형	2007	'07.05.24	
서울	강동 천호	409,000	주거지형	2014	'14.07.31	
	강동 천호·성내	275,000	중심지형	2006	'06.10.19	
	강북 미아	938,000	주거지형	2008	'08.12.11	
	강서 방화	361,000	주거지형	2006	'06.12.21	
	관악 신림	529,000	주거지형	2006	'06.10.19	
	광진구와·자양	385,000	중심지형	2006	'06.10.19	
	구로 가리봉	332,929	중심지형	2008	'08.05.22	해제
	금천 시흥	721,416	주거지형	2006	'06.10.19	해제
	노원 상계	473,000	주거지형	2006	'06.10.19	
	동대문 이문·휘경	830,000	주거지형	2006	'06.10.19	
	동대문 전농·답십리	813,000	주거지형	2008	'08.12.02	
	동대문구 청량리	370,000	중심지형	2009	'09.09.10	
	동작 노량진	737,000	주거지형	2006	'06.12.21	
	동작 흑석	897,000	주거지형	2006	'06.10.19	
	마포구 아현	768,000	주거지형	2010	'10.08.19	
	마포구 합정	297,000	중심지형	2010	'10.01.21	준공
	서대문 북아현	900,000	주거지형	2006	'06.10.19	
	서대문구 가재울	1,078,000	주거지형	2009	'09.12.10	
	서대문구 홍제	200,000	중심지형	2010	'10.12.16	
	성동 왕십리	337,000	중심지형	2015	'15.06.11	준공
	성북 길음	1,249,000	주거지형	2006	'06.10.19	
	성북 장위	1,873,000	주거지형	2006	'06.10.19	
	성북·강북 미아중심	478,000	중심지형	2015	'15.06.11	
	송파 거여·마천	1,043,000	주거지형	2006	'06.10.19	
	양천 신정	640,000	주거지형	2006	'06.12.21	
	영등포 신길	1,469,000	주거지형	2006	'06.10.19	
	영등포구 영등포	144,000	중심지형	2010	'10.01.21	
	용산 한남	1,110,000	주거지형	2006	'06.10.19	
	은평 수색·중산	793,000	주거지형	2006	'06.10.19	
	은평 은평	3,492,000	주거지형	2006	'06.10.19	준공
	종로 돈의문	167,000	주거지형	2015	'15.06.11	
	종로 창신·송인	846,100	주거지형	2007	'07.04.30	해제
	종로·중구 세운	438,000	중심지형	2006	'06.10.19	
	중랑 상봉	505,000	중심지형	2006	'06.10.19	
	중랑 중화	510,000	주거지형	2006	'06.12.21	
인천	가좌	681,000	중심지형	2007	'07.02.05	해제
	남구 주안 2,4동	1,136,000	주거지형	2008	'08.05.26	
	동구 동인천역	235,000	중심지형	2007	'07.05.21	
	인천역 주변	440,750	중심지형	2008	'08.06.30	해제
	제물포 역세권	942,180	중심지형	2007	'07.03.12	해제
전남	목포 서산·온금	390,000	주거지형	2009	'09.11.27	
제주	제주시 구도심	453,200	중심지형	2008	'08.12.24	해제
충남	아산 온양중심상권	208,000	중심지형	2007	'07.12.10	

자료 : 국토교통부 (2017년말 기준)

- 전국 재정비촉진지구의 76.5%가 2006~2008년 지정되었고, 금융위기 이후인 2009년부터 지정 구역 급감함. 부동산 시장 호황기인 2015년에 3개 지구가 추가 지정됨
- 재정비촉진지구 지역별 분포는 서울 35개 지구, 경기 23개 지구로 수도권 지역에 가장 많이 지정됨

[재정비촉진지구 지역별·연도별 지정 현황]

구분	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	총계
강원	-	-	2	-	-	-	-	-	-	-	2
경기	-	9	8	5	1	-	-	-	-	-	23
경북	-	-	-	1	-	-	-	-	-	-	1
대구	-	1	-	-	1	-	-	-	-	-	2
대전	1	5	2	1	-	-	-	-	-	-	9
부산	-	4	1	-	-	-	-	-	-	-	5
서울	21	1	3	2	4	-	-	-	1	3	35
인천	-	3	2	-	-	-	-	-	-	-	5
전남	-	-	-	1	-	-	-	-	-	-	1
제주	-	-	1	-	-	-	-	-	-	-	1
충남	-	1	-	-	-	-	-	-	-	-	1
총계	22	24	19	10	6	-	-	-	1	3	85
비율	25.9%	28.2%	22.4%	11.8%	7.1%	-	-	-	1.2%	3.5%	100.0%

자료 : 국토교통부 (2017년말 기준)

2.2 재정비촉진지구 해제 현황

- 재정비촉진지구로 지정된 85개 지구 중 약 30%(25개 지구)가 해제됨. 재정비촉진사업은 개발을 전제로 하기 때문에 부동산 시장 경기에 민감하게 반응하여 부동산 경기가 꺾인 2010년 이후 꾸준히 지구가 해제됨

[재정비촉진지구 지정 및 해제 현황]

구분	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	총계
지정	22	24	19	10	6	-	-	-	1	3	-	-	85
해제	-	-	-	-	4	7	5	2	4	1	1	1	25

자료 : 국토교통부 (2017년말 기준)

- 재정비촉진지구 지역별 해제지구는 경기도가 15개 지구로 가장 많고, 서울과 인천 각 3개 지구로 나타남
- 재정비촉진지구 지정 대비 해제율은 제주(100%), 경기도(65%), 부산(40%) 순으로 높게 나타났으며, 상대적으로 서울은 해제율이 높지 않은 것으로 나타남

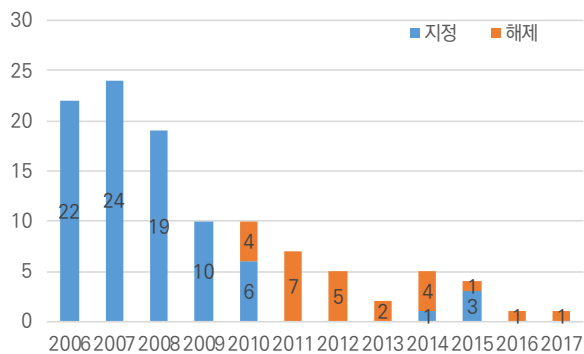
[재정비촉진지구 지역별 해제율]

지역	추진/준공	해제	총 지정 지구	해제율
강원	2	-	2	-
경기	8	15	23	65%
경북	1	-	1	-
대구	2	-	2	-
대전	8	1	9	11%
부산	3	2	5	40%
서울	32	3	35	9%
인천	2	3	5	60%
전남	1	-	1	-
제주	-	1	1	100%
충남	1	-	1	-
전국	60	25	85	29%

자료 : 국토교통부 (2017년말 기준)

[연도별 지구지정, 해제현황]

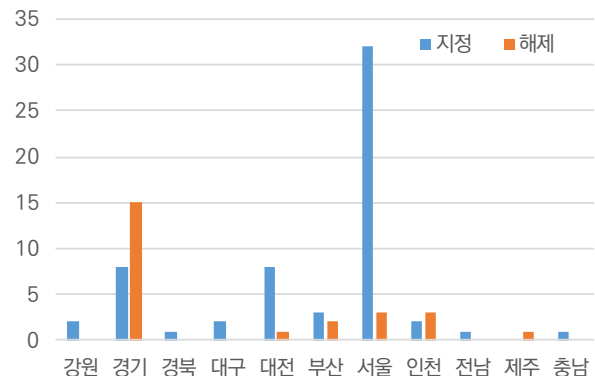
(단위 : 개소)



자료 : 국토교통부 (2017년말 기준)

[지역별 지구지정, 해제현황]

(단위 : 개소)



자료 : 국토교통부 (2017년말 기준)

- 전국 재정비촉진지구는 유형별로는 주거지형이 70%, 중심지형이 29.4% 지정되었으며, 유형에 따른 해제율 차이는 없음

[재정비촉진지구 해제지구 유형별 현황]

지구 유형	지구 수	비중	해제 지구 수	해제율
주거지형	60	70.6%	18	30.0%
중심지형	25	29.4%	7	28.0%
전국	85	100.0%	25	29.4%

자료 : 국토교통부 (2017년말 기준)

- 전국 재정비촉진지구 해제지구는 유형별로 주거지형 18개, 중심지형 7개로 나타남. 대체로 해당 지역 내 외곽지역에 입지하거나, 주거 및 상업이 혼재된 구도심 지역이 해제됨

[재정비촉진지구 해제지구 유형별·지역별 현황]

지구명	주거지형	중심지형	총계
경기	13	2	15
군포 역세권	-	1	1
금정 역세권	-	1	1
김포양곡 재정비	1	-	1
남양주 퇴계원	1	-	1
부천 고강	1	-	1
부천 소사	1	-	1
부천 원미	1	-	1
시흥 대야	1	-	1
시흥 은행	1	-	1
안양 만안	1	-	1
오산 재정비	1	-	1
의정부 가능	1	-	1
의정부 금의	1	-	1
평택 서정신장	1	-	1
평택 안정	1	-	1
대전	1	-	1
대덕 오정	1	-	1
부산	2	-	2
사하 괴정	1	-	1
서구 충무	1	-	1
서울	2	1	3
구로 가리봉	-	1	1
금천 시흥	1	-	1
종로 창산·송인	1	-	1
인천	-	3	3
가좌	-	1	1
인천역 주변	-	1	1
제물포 역세권	-	1	1
제주	-	1	1
제주시 구도심	-	1	1
총계	18	7	25

자료 : 국토교통부 (2017년말 기준)

2.3 재정비촉진지구 추진지구 현황

- 재정비촉진지구 중 서울 29개 지구, 경기와 대전 8개 지구 등 총 57개 지구가 사업 추진 중에 있으며, 유형별로는 주거지형이 42개, 중심지형이 18개 지구로 나타남
- 재정비촉진지구 추진지구 평균 지정 면적은 795,842㎡이며, 경기도와 대전은 100만㎡ 이상으로 평균 면적이 큼

[유형별 재정비촉진지구 추진지구 현황]

지역	주거지형	중심지형	총계
강원	2	-	2
경기	7	1	8
경북	1	-	1
대구	2	-	2
대전	4	4	8
부산	2	1	3
서울	21	8	29
인천	1	1	2
전남	1	-	1
충남	-	1	1
전국	41	16	57

자료 : 국토교통부 (2017년말 기준)

[유형별 재정비촉진지구 추진지구 면적]

지역	주거지형	중심지형	총계
강원	792,000	-	792,000
경기	1,272,714	326,000	1,154,375
경북	96,000	-	96,000
대구	727,500	-	727,500
대전	1,035,250	1,072,000	1,053,625
부산	656,000	901,000	737,667
서울	837,476	349,375	702,828
인천	1,136,000	235,000	685,500
전남	390,000	-	390,000
충남	-	208,000	208,000
전국	892,927	547,063	795,842

자료 : 국토교통부 (2017년말 기준)

2.4 재정비촉진지구 준공지구 현황

- 재정비촉진지구 사업이 준공된 곳은 주거지형은 은평 뉴타운, 중심지형은 왕십리 뉴타운과 합정지구 총 3개소가 있음
- 은평 뉴타운과 왕십리 뉴타운은 2002년 서울 뉴타운 시범지구이며, 합정지구는 2003년 지정된 1차 균형발전촉진지구임

[재정비촉진지구 준공지구 현황]

구분	주거지형	중심지형	총계
지구수	1	2	3
평균 지구면적(㎡)	3,492,000	317,000	1,375,333

3. 재정비촉진구역 현황

3.1 재정비촉진구역 추진 현황

- 전국 재정비촉진구역 현황 파악이 어려워 주요 지역인 수도권과 부산을 중심으로 재정비촉진구역 추진 현황을 분석함
- 수도권과 부산에서 재정비촉진구역 사업이 추진 중인 곳은 총 215개 구역이며, 이 중 재개발사업이 60.3%, 도시환경정비사업 29.8%로 두 가지 유형이 약 90% 이상을 차지하며, 재건축사업은 재정비촉진사업에 대한 특례가 적어 개별정비사업으로 추진함
- 지역별로는 서울이 145개, 경기도 40개 구역으로 서울, 경기도에 집중됨

[재정비촉진구역 추진 현황]

지역	재개발 사업	재건축 사업	도시환경 정비	주거환경 관리	도시개발 사업	시장정비 사업	도시계획 시설사업	미정	총계
서울	83	12	46	1	-	2	1	-	145
인천	9	-	5	1	2	-	1	2	20
경기	31	-	9	-	-	-	-	-	40
부산	6	-	4	-	-	-	-	-	10
총계	120	12	59	2	1	2	1	2	215
비중	60.0%	5.6%	29.8%	0.9%	0.9%	0.9%	0.9%	0.9%	100.0%

자료 : 각 지방자치단체

- 재정비촉진구역 추진 단계별로는 사업초기 단계인 구역 지정 및 추진위원회 구성이 59개 구역으로 전체 구역의 약 35%, 조합설립인가 28.1% 순으로 절반 이상이 사업초기 단계에 있음
- 수도권은 사업추진 단계가 다양하게 분포되어 있으나, 부산은 사업이 원활하게 추진되지 않음

[시도별 재정비촉진구역 사업추진 현황]

지역	구역지정	추진위원회 구성	조합설립인가	사업시행인가	관리처분인가	착공	총계
경기	4	2	17	11	5	1	40
부산	2	3	5	-	-	-	10
서울	26	18	32	24	21	24	145
인천	7	9	2	1	1	-	20
총계	36	23	54	35	26	25	215
비중	19.6%	16.1%	28.1%	18.1%	13.6%	12.6%	100.0%

자료 : 각 지방자치단체

- 시군구 단위로는 경기도는 광명시와 남양주, 서울은 동대문구, 동작구, 성북구, 영등포구, 은평구 등에 사업추진 구역이 많이 분포함. 경기도는 서울과 인접한 지역, 서울은 도심권 인접지역에 사업추진 구역이 많이 분포되어 있어 지역적으로 사업성과 개발 잠재력이 중요한 것으로 판단됨

[시군구별 재정비촉진구역 사업추진 현황]

지역	구역지정	추진위원회 구성	조합설립인가	사업시행인가	관리처분인가	착공	총계
경기	4	2	17	11	5	1	40
고양시	2	-	5	-	2	-	9
광명시	-	-	4	5	1	1	11
구리시	-	-	1	1	-	-	2
김포시	1	-	2	1	-	-	4
남양주시	1	2	5	4	2	-	14
부산	2	3	5	-	-	-	10
금정구	-	3	1	-	-	-	4
부산진구	2	-	3	-	-	-	5
영도구	-	-	1	-	-	-	1
서울	26	18	32	24	21	24	145
강동구	4	-	1	3	-	1	9
강북구	1	1	4	-	-	-	6
강서구	1	1	1	-	-	1	4
관악구	1	1	1	1	-	-	4
광진구	2	-	-	-	-	-	2
노원구	-	-	3	-	1	1	5
동대문구	1	2	2	3	2	3	13
동작구	-	2	6	5	-	2	15
마포구	-	-	-	-	2	2	4
서대문구	-	1	1	3	-	4	9
성북구	-	3	3	3	4	4	17
송파구	1	1	1	-	1	1	5
양천구	1	2	-	1	2	1	7
영등포구	3	2	2	-	6	1	14
용산구	-	-	4	-	-	-	4
은평구	4	1	3	3	3	1	15
종로구	2	1	-	-	-	2	5
중구	3	-	-	-	-	-	3
중랑구	2	-	-	2	-	-	4
인천	4	-	-	-	-	-	4
동구	4	-	-	-	-	-	4
남구	3	9	2	1	1	-	16
총계	39	32	56	36	27	25	215

자료 : 각 지방자치단체

- 구역별로는 서울 수색증산과 경기도 광명 재정비촉진지구의 재정비촉진구역 수가 가장 많음. 2개 구역 모두 지하철 역세권에 입지하고 인근에 아파트 밀집되어 있으며, 업무시설도 인접하여 개발 잠재력이 높은 지역임

[구역별 재정비촉진구역 사업추진 현황]

지역	구역지정	추진위원회 구성	조합설립인가	사업시행인가	관리처분인가	착공	총계
경기	4	2	17	11	5	1	40
광명	-	-	4	5	1	1	11
김포	1	-	2	1	-	-	4
능곡	-	-	3	-	1	-	4
덕소	-	1	4	4	-	-	9
원당	2	-	1	-	1	-	4
인창수택	-	-	1	1	-	-	2
일산	-	-	1	-	-	-	1
지금도농	1	1	1	-	2	-	5
부산	2	3	5	-	-	-	10
서.금사	-	3	1	-	-	-	4
시민공원주변	2	-	3	-	-	-	5
영도제1	-	-	1	-	-	-	1
서울	26	18	32	24	21	24	145
가재울	-	1	-	1	-	2	4
거여마천	1	1	1	-	1	1	5
구의자양	2	-	-	-	-	-	2
길음	-	1	-	1	1	2	5
노량진	-	-	5	3	-	-	8
돈의문	-	1	-	-	-	2	3
미아	-	-	3	-	-	-	3
미아중심	1	1	3	1	-	-	6
방화	1	1	1	-	-	1	4
북아현	-	-	-	2	-	2	4
상계	-	-	3	-	1	1	5
상봉	1	-	-	1	-	-	2
세운	5	-	-	-	-	-	5
수색증산	4	1	3	3	3	1	15
신길	1	1	-	-	5	1	8
신림	1	1	1	1	-	-	4
신정	1	2	-	1	2	1	7
아현	-	-	-	-	2	2	4
영등포	2	1	2	-	1	-	6
이문회경	-	-	1	2	1	2	6
장위	-	2	1	1	3	2	9
전농답십리	-	1	-	-	-	1	2
종화	1	-	-	1	-	-	2
천호	-	-	1	2	-	-	3
천호성내	4	-	-	1	-	1	6
청량리	1	1	1	1	1	-	5
한남	-	-	4	-	-	-	4
홍제	-	-	1	-	-	-	1
흑석	-	2	1	2	-	2	7
인천	4	-	-	-	-	-	4
동인천역 주변	4	-	-	-	-	-	4
남구 주안2,4동	3	9	2	1	1	-	16
총계	39	32	56	36	27	25	215

자료 : 각 지방자치단체

3.2 재정비촉진구역 해제 현황

- 서울, 인천, 부산 재정비촉진구역 해제구역은 총 130개 구역으로 총 지정 구역의 36.6% 비중을 차지함. 지역별로 서울은 106개 구역이 해제되어 해제율 35.5%, 부산은 21개 구역으로 해제율 65.6%, 인천은 24개 구역으로 해제율 12.5%로 나타남
- 서울 주요 해제구역은 영등포구(24개), 종로구(17개), 강동구(14개)에 위치하며, 지정 대비 해제율은 구로·금천구(100%), 종로(77.3%), 중구(76.9%), 성동구(75%) 순으로 높게 나타남
- 부산은 서구 충무구역 7개, 영도제1구역 4개 구역이 해제됨

[서울, 부산, 인천 재정비촉진구역 해제 현황]

지역	추진구역	준공구역	해제구역	전체 구역 수	해제율
서울	145	48	106	299	35.5%
강동구	9	-	14	23	60.9%
강북구	6	5	4	15	26.7%
강서구	4	-	4	8	50.0%
관악구	4	-	-	4	-
광진구	2	2	5	9	55.6%
구로구	-	-	1	1	100.0%
금천구	-	-	2	2	100.0%
노원구	5	-	1	6	16.7%
동대문구	13	5	1	19	5.3%
동작구	15	3	1	19	5.3%
마포구	4	6	2	12	16.7%
서대문구	9	5	3	17	17.6%
성동구	-	3	9	12	75.0%
성북구	17	10	9	36	25.0%
송파구	5	-	1	6	16.7%
양천구	7	2	1	10	10.0%
영등포구	14	3	24	41	58.5%
용산구	4	-	1	5	20.0%
은평구	15	3	5	23	21.7%
종로구	5	-	17	22	77.3%
중구	3	-	10	13	76.9%
중랑구	4	1	10	15	66.7%
부산	10	1	21	32	65.6%
금정구	4	-	9	13	69.2%
부산진구	5	1	-	6	-
사하구	-	-	1	1	100.0%
서구	-	-	7	7	100.0%
영도구	1	-	4	5	80.0%
인천	20	1	3	24	12.5%
동구	4	-	2	6	33.3%
남구	16	1	1	18	5.6%
총계	175	50	130	355	36.63%

자료 : 각 지방자치단체

- 재정비사업유형별로는 가장 많이 지정된 도시환경정비사업과 재개발사업의 해제율이 가장 높은 것으로 나타남

[재정비사업 유형별 서울, 부산, 인천 재정비촉진구역 해제 현황]

지역	재개발사업	재건축사업	도시환경정비	도시개발사업	시장정비	미정	총계
부산	16	-	4	-	-	1	21
서울	30	9	66	-	1	-	106
인천	2	-	-	1	-	-	3
총계	48	9	70	1	1	1	130

자료 : 각 지방자치단체

- 경기도 26개 구역을 포함한 155개 구역의 해제사유는 소유자 요청이 52건, 33.3%로 가장 많았고, 촉진계획 변경이 25건, 16.1%로 나타남
- 재정비촉진구역 해제 사유에는 직접적인 소유자 요청 외에도 직권 해제나 사업추진 불투명 사유로 조합원의 해제요청, 조합원간 이견 차이로 추진위원회 해산 등이 있으며, 재정비촉진 사업에서 중요한 사업요건은 소유자의 추진의지 및 결속력으로 판단됨

[서울, 부산, 인천 재정비촉진구역 해제 사유]

해제사유	경기	부산	서울	인천	총계	비중
소유자 요청	11	-	39	2	52	33.3%
촉진계획 변경	-	-	25	-	25	16.0%
사업추진 불투명	-	14	1	-	15	9.6%
지구해제	-	-	15	-	15	9.6%
추진위 해산	-	-	15	-	15	9.6%
지정목적달성 불가	9	-	-	-	9	5.8%
직권해제	-	-	8	-	8	5.1%
일몰제	6	-	1	-	7	4.5%
추진위원회 미구성	-	7	-	1	8	5.1%
조합 해산	-	-	2	-	2	1.3%

자료 : 각 지방자치단체

3.3 재정비촉진구역 준공 현황

- 재정비촉진구역 사업이 준공된 곳은 서울, 인천, 부산 재정비촉진구역은 총 49개 구역임
- 이 중 48개 구역은 서울시에 위치하며, 「재정비촉진을 위한 특별법」 제정 전인 2002년부터 뉴타운 사업 추진 영향으로 사업진행 속도가 빠른 것으로 나타남. 뉴타운 시범사업인 길음, 왕십리, 은평 뉴타운은 대부분 준공되었고, 2003년 1차 균형발전촉진지구 중 미아, 합정 지구도 사업추진 일부 준공됨
- 부산에서는 시민공원주변 도시계획시설사업이 준공되었으며, 인천도 주안 2,4동 도시계획시설사업이 준공됨

[서울, 인천, 부산 재정비촉진구역 준공 현황]

지역	지구명	재개발사업	도시환경정비	도시개발사업	도시계획시설사업	총계
서울	강북구	미아	4	-	-	4
		미아중심	-	1	-	1
	광진구	구의자양	-	2	-	2
	동대문구	전농답십리	3	-	-	3
		청량리	-	2	-	2
	동작구	흑석	3	-	-	3
	마포구	아현	2	-	-	2
		합정	-	4	-	4
	서대문구	가재울	4	-	-	4
		북아현	1	-	-	1
	성동구	왕십리	3	-	-	3
	성북구	길음	8	-	-	8
		미아중심	-	1	-	1
		장위	1	-	-	1
	양천구	신정	2	-	-	2
	영등포구	신길	2	-	-	2
		영등포	-	1	-	1
	은평구	은평	-	-	3	3
	종로구	상봉	-	1	-	1
소계		33	12	3	-	48
부산	부산진구	시민공원주변	-	-	-	1
인천	남구	주안2,4동	-	-	-	1
총계		33	12	3	2	50

자료 : 각 지방자치단체

4. 시사점

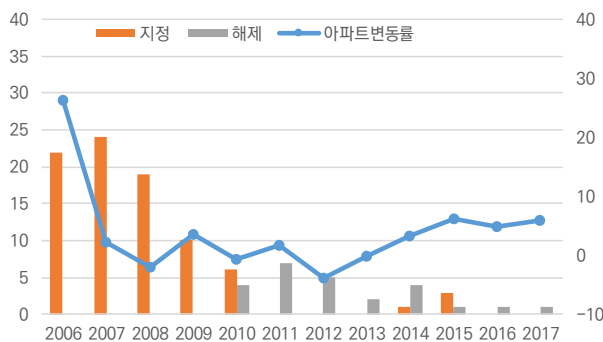
4.1 재정비촉진사업의 특징

1) 부동산시장 변화에 민감

- 재정비촉진사업은 대규모 개발사업으로 부동산시장 변화에 민감하게 반응함
- 구역 지정은 부동산 시장이 호황이었던 2000년대 초부터 뉴타운 사업이 추진되어 금융위기 전까지 집중되었고, 2010년~2012년 해제가 증가하였으며, 아파트 가격이 상승한 2014~2015년에는 일부 구역이 추가 지정됨

[아파트 가격변동률 및 구역 지정/해제현황]

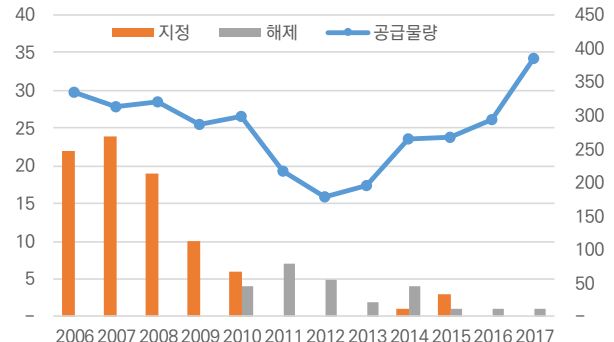
(단위 : 지정/해제-구역, 아파트변동률-%)



자료 : 부동산 114

[아파트 공급물량 및 구역 지정/해제현황]

(단위 : 지정/해제-구역, 공급물량-호)



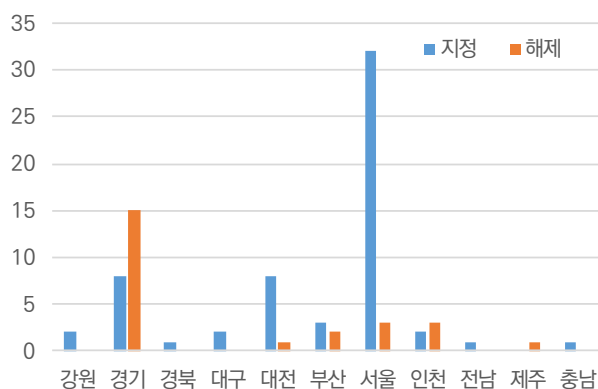
자료 : 부동산 114

2) 주민 간 이해관계

- 재정비촉진사업은 광역 단위 개발을 통하여 주거환경과 도시기능을 체계적, 효율적으로 개선한다는 취지에도 불구하고 사업추진주체는 주민 주도의 민간사업이기 때문에 주민 추진의지와 결속력이 중요함
- 특히 부동산 유형이 다양하고, 입지 차이가 있는 경우 주민 갈등이 심화되어 사업추진이 어려움

[지역별 지구지정/해제현황]

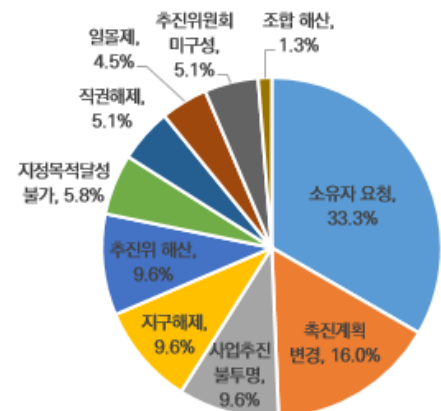
(단위 : 개소)



자료 : 국토교통부 (2017년말 기준)

[구역별 해제 사유 분포]

(단위 : %)



자료 : 각 지방자치단체

3) 사업추진 장기화

- 재정비촉진사업이 추진 중인 199개 구역의 평균 구역 지정 시점은 2009년이며, 사업초기 구역들도 2007~2010년으로 이미 8년~11년간 소요되어 사업 추진이 지연되고 있는 것으로 나타남
- 사업이 장기화되면서 인구 유출입 영향으로 신·구 주민간 이해관계도 다른 것으로 나타남

[재정비촉진구역의 사업단계별 구역지정일]

지역	구역지정	추진위구성	조합설립인가	사업시행인가	관리처분인가	착공	평균
경기	2011	2011	2010	2010	2010	2009	2010
부산	2007	2007	2007	-	-	-	2007
서울	2010	2009	2009	2009	2008	2008	2009
인천	2011	2010	2010	2010	2010	-	2010
평균	2010	2009	2009	2009	2008	2008	2009

4) 사업성에 따른 편차

- 재정비촉진사업은 민간이 주도하는 사업이 대부분으로 사업성이 낮은 구역은 구역해제 또는 사업추진이 지연되는 것으로 나타남
- 「도시재정비 촉진에 관한 특별법 시행령」 기반시설 설치비용의 지원에 따르면 지방자치단체별 1,000억원까지 국비지원이 가능하나 실질적 지원이 미비함. 정부의 지원도 약 30% 정도이고 지방자치단체는 실질적으로 지원이 거의 없는 상황임
- 지역이나 구역, 입지적 특성별로 사업추진 편차가 있으나, 사업성은 기본적인 사업추진의 원동력임

5) 구역 단위 사업추진

- 재정비촉진지구 지정은 광역 개발을 통해 주거 및 생활환경을 개선하는 것이 본 취지였으나, 실제 사업추진은 개별 정비사업별로 추진되므로 ‘지구’ 단위의 광범위한 개념보다는 ‘개별 구역별’ 사업추진 의지와 사업성에 따라 사업추진 여부가 결정되어 광역 단위의 주거환경 개선에 한계가 있음

4.2 재정비촉진사업의 문제점

- 재정비촉진지구는 2006년 이후 사업지 현황과 지역주민 의견이 고려되지 않은 채 지방자치단체의 무리한 사업추진으로 광범위한 지역에 지정됨
- 사업추진의 주체인 주민 간 이해관계, 주민과 민간사업자 간 의견 충돌로 사업추진이 장기화되는 사례가 많고 사업성이 낮은 지역은 민간사업자의 소극적인 사업 참여로 사업추진이 지연되며, 지역 노후화에도 불구하고 지가가 상승하여 사업성이 더욱 악화됨
- 광역 단위 개발 취지에도 불구하고 개별 구역별 사업추진의지와 사업성에 의하여 사업추진 여부가 결정됨에 따라 주거환경 개선에 한계가 있으며, 이에 대한 공공의 조정과 지원 역할이 부족한 실정임

무리한 사업추진	<ul style="list-style-type: none"> • 3년간(2006~2008년) 전국 65개 구역, 5,987만㎡ 면적에 대해 지구 지정하는 등 사업지의 현황과 주민 의견이 충분히 반영되지 않은 무리한 사업추진
소유자 갈등	<ul style="list-style-type: none"> • 보유 부동산 유형, 보유면적, 현 운영현황 등이 상이해 주민 간 의견 충돌 • 사업이 장기화 될수록 기존 소유자 외 투자목적 구입자가 증가하는 등 소유자 간 보유 목적 상이하여 사업추진이 원활하지 않음
낮은 사업성	<ul style="list-style-type: none"> • 분양가가 낮은 구역은 사업성 낮아 민간사업자 소극적, 주민 의견충돌 심화 • 지역 노후화에도 불구하고 토지가격 유지 또는 상승 • 기반시설 설치 부담
구역 단위 사업추진	<ul style="list-style-type: none"> • 광역 단위 개발 취지에도 불구하고 개별 구역별 사업추진 여부가 결정됨에 따라 주거환경 개선에 한계 발생 • 공공의 조정과 지원 역할 부족

Ⅲ. 해제구역 출구전략

1. 해제구역 출구전략 필요성
2. 해제구역 출구전략 방향
3. 해제구역 출구전략 추진 사례
4. 시사점

1. **해제구역 출구전략 필요성**

- 2006년 「재정비촉진을 위한 특별법」 제정 후 광범위하게 재정비촉진구역이 지정되었으나 원활한 사업 추진 및 지정목적 달성이 어려워짐에 따라 일몰제 적용, 주민 해제 요청 등의 사유로 재정비촉진사업 구역이 해제됨
- 재정비촉진계획 차질, 조합 해산에 따른 매몰비용 문제 등 다양한 문제가 발생하였으며, 도시 슬럼화 가속과 각종 행위제한으로 인한 주민들의 재산권 행사가 어려워지면서 재정비촉진구역 해제에 따른 출구전략 수립의 필요성이 대두됨
- 지구, 구역 해제가 가장 많았던 서울은 2012년 박원순 시장 취임 후 본격적인 출구전략 수립하였으나 그 외 지역은 대책 마련이 미비한 실정임

[재정비촉진지구 및 구역 해제 사유]

근거법	사업유형	해제사유	
도시재정비법	재정비촉진지구	<ul style="list-style-type: none"> • 지구지정 고시일부터 2년간 재정비촉진계획 미결정 	
도시정비법	정비구역	<ul style="list-style-type: none"> • 구역 지정예정일부터 3년간 정비구역 미지정, 또는 미신청 	
		지정권자	<ul style="list-style-type: none"> • 토지등소유자의 과도한 부담이 예상될 경우
		직권해제	<ul style="list-style-type: none"> • 추진 상황으로 보아 지정 목적을 달성할 수 없다고 인정되는 경우
			<ul style="list-style-type: none"> • 토지등소유자의 30% 이상이 정비구역 등 해제 요청시
	재개발·재건축사업	<ul style="list-style-type: none"> • 토지등소유자가 정비구역 지정·고시일부터 2년간 추진위원회 승인 미신청시 	
		<ul style="list-style-type: none"> • 토지등소유자가 정비구역 지정·고시일부터 3년간 조합설립인가 미신청시 	
		<ul style="list-style-type: none"> • 추진위원회 승인일부터 2년간 조합설립인가 미신청시 	
		<ul style="list-style-type: none"> • 조합설립인가일부터 3년간 사업시행계획인가 미신청시 	
	재개발사업	<ul style="list-style-type: none"> • 토지등소유자가 정비구역 지정·고시일부터 5년간 사업시행계획인가 미신청시 	
	주거환경개선사업	<ul style="list-style-type: none"> • 지정·고시일부터 10년 이상 경과하고, 지정 목적 달성이 어렵다고 인정되는 경우로서 토지등소유자의 3분의 2 이상이 정비구역의 해제에 동의하는 경우 	

- 재정비촉진지구 및 재정비촉진사업구역 해제 시 해당 지역에 대한 사후관리계획이 필요하며, 지구단위 계획 등 사후관리계획이 마련되기까지 행위 제한이 필요함
- 특히 재정비촉진지구는 도시 인프라가 노후된 지역이 대부분으로 재정비촉진지구 해제지역에 대한 우선적으로 기반시설 설치에 대한 지원이 필요함. 구역이 해제되면서 대부분 지방자치단체들이 주거환경 관리사업으로 전환하려고하지만 성공적인 추진 사례가 없어 사후관리방안 수립이 필요함

2. 해제구역 출구전략 방향

2.1 해제구역 관리방안

1) 구역해제 기준 수립

- 재정비촉진구역 전체 구역 중 40% 이상을 해제한 서울시는 재정비촉진구역 해제에 따른 가이드라인을 마련하여 해제유형별, 해제구역 분포의 유형별로 출구전략 수립함
- 촉진지구 내 해제구역의 분포에 따라 유형을 구분하고 유형에 따른 촉진지구 대책 방향을 제시함
- 소수 구역이 해제되거나 분산 해제된 경우 촉진계획을 변경하며, 집중 해제된 구역은 지구 제척 또는 촉진계획을 변경함. 지구 내 다수의 구역이 해제된 경우는 지구를 해제함

[재정비촉진구역 해제유형별 대책]



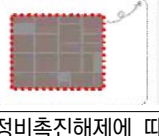
해제 유형		해제구역 분포	대책 방향
소수해제유형			지구 내 소수의 구역 해제신청
일부해제유형	분산해제		지구 내 해제구역 분산 분포
	집중해제		지구 내 일정지역에 해제구역 집중
다수해제유형			지구 내 다수의 구역해제
			촉진계획변경
			지구제척 또는 촉진계획 변경
			지구해제

자료 : 서울시 재정비촉진해제에 따른 가이드라인

2) 해제구역 관리 전략

- 해제분포 유형에 따라 재촉유지, 부분유지, 지구해제로 구분하여 촉진지구의 진로를 결정하며, 일부 구역 해제에 따른 촉진계획 변경계획 수립 시 공공이 지원함

[해제유형별 출구전략 및 관리전략 방향]

해제유형	출구 전략 (예시)	해제 이후 관리전략
재촉유지	 <ul style="list-style-type: none"> 촉진지구 내 존치지역 전환 촉진구역 중 해제 검토 	<ul style="list-style-type: none"> 필요시 개발행위허가 제한 지구단위계획으로 관리
부분유지	 <ul style="list-style-type: none"> 지구 경계부 촉진구역 지구제척 	<ul style="list-style-type: none"> 제척지역은 지구지정 이전상태로 환원
지구해제	 <ul style="list-style-type: none"> 지구해제 	<ul style="list-style-type: none"> 지구지정 이전 환원 지구지정 목적 달성 불가시

자료 : 서울시 재정비촉진해제에 따른 가이드라인

2.2 출구전략 수립

- 출구전략 절차는 재정비촉진구역 전수조사를 통한 실태조사를 통해 주민의견을 수렴하고, 주민의 추진 의지와 사업성에 따라 추진구역과 해제구역으로 구분 함

[출구전략 절차]



자료 : 서울시 재정비촉진해제에 따른 가이드라인

- 실태조사와 주민의견 수렴을 바탕으로 뉴타운 사업 추진구역과 해제구역 선정하며, 추진구역은 공공관리제 확대 등을 통해 공공자원을 강화하고 영세 가옥주와 세입자 대책을 수립하는 등 제도를 개선함
- 해제구역은 주민 희망 시 주거환경관리사업, 가로주택정비사업 등을 추진할 수 있도록 유도하며, 법정비용 범위 내에서 사업비 일부를 지원함

추진구역	대상 -주민 추진의지 강한 곳 -사업 타당성이 있는 지역	[추진·해제구역별 대안]	
		행정지원 -소형평형 전환 절차 간소화 -공공관리제 확대 -저소득 세입자 공공임대 제공 -전문가지원, 컨설팅	제도개선 -2주택 분양허용(1가구임대) -영세 가옥주, 세입자대책강화
해제구역	대상 -적극적 반대가 있는 곳 -구청장 해제 요청지역	대안사업유도	
		-주민 희망 시 주거환경관리사업(마을만들기) 가로주택정비사업(소규모개발)	사용비용 지원 -추진위원회 승인 취소시 법정 비용 범위 내 지원

자료 : 서울시 공공관리자제도 이해

3. 해제구역 출구전략 추진 사례

3.1 소규모 정비사업

1) 개요

- 재정비촉진구역 중 전면 철거를 통한 대규모 아파트 개발사업이 불가능한 지역은 소규모 개발 사업과 주거환경관리사업을 통한 도시재생사업으로 전환되고 있는 추세임
- 2017년 「도시재정비촉진을 위한 특별법」 개정을 통해 소규모 개발사업인 가로주택정비사업, 자율주택 정비사업, 소규모 재건축 사업에 대한 법적 근거를 마련하여 단독개발에 대한 사업성이 낮은 경우, 공공자원을 통해 행복주택 등 임대주택을 공급하거나 도시재생사업과 연계하여 사업을 추진함
- 2018년 2월 「빈집 및 소규모 주택정비에 관한 특별법」 제정으로 소규모 개발사업인 가로주택정비사업, 자율주택정비사업, 소규모 재건축 사업에 대한 법적 근거 마련함

[소규모 정비사업 비교]

구분	자율주택정비사업	가로주택정비사업	소규모 재건축사업
대상	단독·다세대주택	단독주택 + 공동주택	공동주택 (사업시행 상 필요시 단지외 건축물 포함)
정의	단독주택, 다세대주택을 자율적으로 개량·정비	가로구역에서 종전의 가로를 유지하며 소규모로 주거환경 개선	정비기반시설이 양호한 지역에서 공동주택 재건축
소유주 동의	공동주택의 동별 구분소유자 과반수 동의와 주택단지전체구분소유자의 3/4이상 및 토지면적의 3/4이상 토지소유자동의	소유자 8/10이상 및 토지면적 2/3이상 소유자	공동주택의 동별 구분소유자 과반수 동의와 주택단지전체구분소유자의 3/4이상 및 토지면적의 3/4이상 토지소유자동의
규모 (시행령)	(단독) 10호 미만 (다세대) 20세대 미만 (단독, 다세대 합산) 20세대 미만	(단독) 10호 이상 (다세대) 20세대 이상 (단독, 다세대 합산) 20세대 이상	노후불량건축물 200세대 미만 ① 20년~30년(조례)된 공동주택 ②기간과 무관하게 안전상 문제있는 공동주택
	노후, 불량건축물 2/3 이상		
	면적제한 없음	1만 제곱미터 미만	
시행 방법	건축허가, 건축협정 등으로 노후주택을 보전·정비하거나 개량	가로구역에서 사업시행인가에 따라 주택 등을 건설·공급	사업시행인가에 따라 소규모 공동주택을 재건축

시행자	토지등소유자 (주민합의체)	토지등소유자(주민합의체) 또는 조합	
공동 시행자	시장·군수등+주택공사등+건설업자+신탁업자+리츠		
공공시행 조건	-	안전사고 우려시 시장·군수등(+주택공사등)	
인허가 의제	건축허가 및 건축협정	사업계획승인 등	사업계획승인 등
절차	시행자 → 건축심의(필요시 도시계획 등과 통합심의) → 사업시행인가 → 착공 및 준공		
특례	- 건축규제의 완화 등에 관한 특례 · 조경기준, 대지안의 공지기준, 건축물 높이제한 등 · 부지 인근에 노외주차장 확보시 주차장 설치기준 완화, 공동이용시설 · 주민공동시설 용적률 완화 - 임대주택* 건설에 따른 특례 : 용적률 법정상한 적용, 주차장기준 완화 * 의무임대기간 8년 이상이고, 임대료·인상을 제한 및 주택기금지원을 받는 임대주택 및 공공임대주택		
지원	- 임대관리업무의 지원 : 임차인 모집·입주 및 명도·퇴거, 임대료의 부과·징수 등 - 기술지원 및 정보제공 : 주택의 설계, 철거·시공, 유지관리(의무대상 제외) 등		

- 소규모 정비사업은 신속한 의사 결정, 사업기간 단축, 비용절감 등의 장점을 갖고 있으며, 컨설팅 지원, 미분양 매입지원, 세입자 지원 등 지방자치단체 및 공공기관의 다양한 지원이 이루어짐

[소규모 정비사업의 장점]

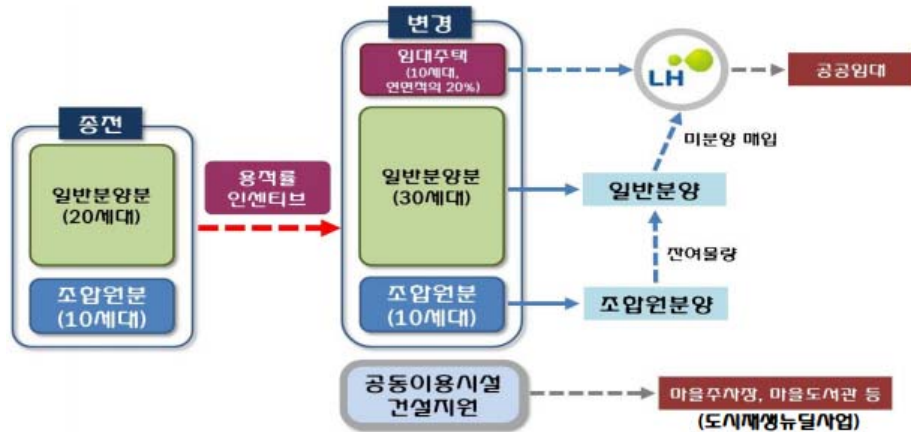
신속한 의사결정	이해관계자가 소수로 한정. 신속한 의사결정과 주민 의견 반영 용이
사업기간 단축 및 비용절감	정비구역 지정 및 추진위원회 구성 단계 생략. 사업절차 단축에 따른 비용 절감
소유자 임대소득 가능	1가구당 최대 3주택까지 공급 가능하기 때문에 임대용으로 활용 가능
건축규제 완화	공공기여 없이도 건폐율, 높이, 부대시설 설치 기준 등의 완화가 적용
금융 지원	서울시는 가로주택정비사업 추진 시 사업시행자에게 건축공사비 40%이내 최고 30억 이내 연 2% 금리로 대출 가능 (도시정비법 제63조, 서울시 도시정비조례 제39조)

[소규모 정비사업에 대한 공공지원]

자율주택정비사업 통합지원센터	
- 사업성 분석, 주민합의체 구성 상담, 건축사 및 시공사 선정지원, 지적정리, 이주비 용자 등 안내	
- 대한주택건설협회 컨설팅 지원	
- 한국국토정보공사 지적측량 지원	
소규모 정비 임대리츠 설립	
- 한국토지주택공사 일반분양분 매입 지원 자율주택정비사업 100% (LH 매입조건 충족시 까지) 가로주택정비사업 30% (공동시행에 한함)	
- 사업주체가 소규모정비 임대리츠, LH에게 일반분양분을 매각할 경우 용적률 법적 상한까지 완화, 총사업비의 70%까지 연 1.5% 금리로 용자지원	
주거 내몰림 방지 대책	
- 자율주택정비사업 집주인에 대한 이주비 용자	
- 가로주택정비사업 정비사업 대출보증 활용, 집주인 및 세입자 이주 지원	
- 현금청산자 및 기존 세입자 공적임대주택 우선 입주권 부여	

자료 : 소규모주택 정비사업 활성화를 위한 공공지원 본격착수 (2018.3.1.)

[가로주택 정비사업 공공지원(LH참여사업)]



자료 : 국토교통부 소규모주택정비활성화를 위한 공공지원 방안

2) 소규모 정비사업 추진 현황

- 2015년 이후 가로주택정비사업이 증가하였으며, 최근 3년간 기존주택 대비 공급주택이 300% 증가함

[연도별 가로주택정비사업 추진실적현황]

연도	조합	기존주택	공급주택			
			계	조합원	일반분양	임대주택
2014	1	21	-	-	-	-
2015	3	158	200	112	88	-
2016	6	111	683	68	608	7
총계	10	290	883	180	696	7

자료 : 통계청(2016년 말)

주 : 기존주택은 사업시행전 주택의 호수, 공급주택은 사업시행으로 새로이 공급되는 주택으로 조합원 공급분과 일반분양분, 임대주택으로 구분함

- 가로주택정비사업은 충북과 경북에 사업이 집중되어 있으며, 2015년 이후 추진되어 2016년까지 준공주택은 없음

[지역별 사업단계별 추진현황]

구분	계			조합인가			사업계획승인			준공		
	조합	기존주택	공급주택	조합	기존주택	공급주택	조합	기존주택	공급주택	조합	기존주택	공급주택
서울	5	197	98	4	131	98	1	66	-	-	-	-
부산	1	-	-	1	-	-	-	-	-	-	-	-
대구	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
인천	1	-	-	1	-	-	-	-	-	-	-	-
광주	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
대전	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
울산	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

세종	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
경기	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
강원	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
충북	1	-	499	1	0	499	-	-	-	-	-	-
충남	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
전북	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
전남	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
경북	2	93	286	2	93	286	-	-	-	-	-	-
경남	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
제주	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
총계	10	290	883	9	224	883	1	66	-	-	-	-


자료 : 통계청 (2016년 기준)

3) 소규모 정비사업 추진 사례

가) 가로주택정비사업

- 동도연립 가로주택정비사업은 가로주택정비사업 전국 최초 완공 사례로 공공이 시행자로 참여하였으며, 지방자치단체와 주택도시보증공사에서 사업비, 이주비 등에 대한 보증 및 용자를 지원함
- 조합설립인가 후 2년 3개월 만에 준공되어 사업기간이 짧고, 원주민 모두 재정착함

[서울 동도연립 가로주택정비사업 사업개요]

사업명	동도연립 가로주택정비사업	
위치	강동구 천호동 320번지 (올림픽로89길 39-4)	
시행자	서울시	
정비구역 면적	3,332.5㎡	
건폐율	42.62%	
용적률	199.97%	
규모	지하1층~지상 7층 아파트 1개동 96세대	
사업추진 일정	<ul style="list-style-type: none"> • 2015.09 조합설립인가 • 2016.06 사업시행인가 • 2017.12 준공 	
특징	원주민 66세대 100% 재정착	

나) 자율주택정비사업

- 서울형 자율주택정비사업 1호 사업인 동작 자율주택사업은 사업 PM을 SH공사가 담당하여 설계부터 분양까지 사업 전체 과정을 관리함. 또한 신규 공급되는 40세대 중 29세대를 선매입하여 미분양리스크를 방지함

[동작 서울형 자율주택정비사업]

구분	내용
위치	서울 동작구 상도동 244
주택 현황	단독, 다세대주택 등 4층이하 노후주택
소유자	11세대
개발계획	개방형 저층마을 (다세대주택 3~4개동)
신규공급 세대수	40세대
사업기간	12개월 이내 (재개발/재건축 평균 8년 6개월), 가로주택정비사업 (2~3년)
준공	2018.02 착공 ~ 2018.11 준공예정
사업 PM	SH공사 - 설계, 시공, 분양 등 사업 전 과정 관리 - 일반분양분 29세대 선매입으로 공공임대주택으로 공급 예정
조감도	 
사업 구조 (서울형 자율정비사업구조)	<p>PM 협약체결</p> 

3.2 도시재생사업

1) 개요

- 최근 국토교통부에서는 주민 중심의 도시재생사업을 추진하고 있으며, 동시에 국가가 주민의 자생 역량 강화를 지원하는 정부지원 정책을 발표함
- 국가에서 지원하는 도시재생사업은 크게 경제기반형과 근린재생형이 있으며, 경제기반형 도시재생사업은 새로운 경제기능의 도입, 기존의 산업기능 및 업종 전환을 통해 고용기반을 창출하고 주변지역으로의 경제회복효과 확대를 목표로 함
- 근린재생형 도시재생사업은 지역특색을 활용한 중심시가지의 경제를 활성화시키고, 낙후된 근린 주거 지역 생활환경 개선을 통한 공동체를 유지하고자 함

[도시재생 모델 정책지원]

구분	정책지원	
경제기반형 도시재생사업	규제완화	• 세제지원과 건축규제를 종합한 간접지원을 통해 민간투자 활성화 지원
	금융지원	• 주택도시기금을 통한 SPC 출자 및 융자 등 지원
	기반시설 지원	• 쇠퇴도심의 부족한 공원, 주차장, 도로, 공동구 등 설치비용의 보조를 통해 앵커사업의 사업성 제고
근린재생형 도시재생사업	복지·일자리 창출	• 노후불량건축물 개·보수, 협동조합·마을기업 등 공동체 일자리 창출, 전통시장 활성화
	기초생활 인프라 확충	• 공동시설, 돌봄시설, 골목길 등 가로정비
	주민 도시재생역량 강화	• 도시재생 코디네이터 양성 및 파견, 도시재생대학 확대, 도시재생지원센터를 통한 계획·실행 지원

자료 : 국토교통부

- 도시재생이 시급하고 주변 지역에 대한 파급효과가 높은 13개 선도지역(경제기반형 2개, 근린재생형 11개)을 공모방식으로 선정하여 지원하며, 일반지역은 선도지역 사업의 성과를 토대로 2016년부터 도시재생 일반지역 33개(경제기반형 5개, 중심시가지형 9개, 일반 근린재생형 19개)를 단계적 지원 확대함

[선도지역 사업비 규모 및 국비보조액]

구분	경제기반형	근린재생형	
		일반규모	소규모
특성	산단, 항만, 역세권 등 정비·개발 및 배후재생	쇠퇴 중심상가지역 및 근린주거지역 재생	
총사업비(국비지원, 억원)	500 (250)	200 (100)	100 (60)

자료 : 국토교통부

[일반지역 사업비 규모 및 국비보조액]

구분	경제기반형	근린재생형	
		중심시가지형	일반형
특성	산단, 항만, 역세권 등 정비·개발 및 배후재생	중심상가 및 공공기관 이전지역	주거지 및 골목상권 지역
총사업비(국비지원, 억원)	500 (250)	200 (100)	100 (50)

자료 : 국토교통부

2) 도시재생사업 추진 사례

가) 국가지원 도시재생사업

- 최근 주택도시기금이 출자 및 융자를 하여 추진한 도시재생사업은 ‘청주 도시재생사업’과 ‘천안 도시재생사업’이 있으며, 지방자치단체가 현물출자하는 리츠 방식으로 사업을 추진함

[도시재생사업 추진 사례]

사업명	대지면적	총 사업비	사업시행자	주택도시기금 출자	주택도시기금 용자
청주 도시재생 사업	21,020㎡	1,718억원	리츠 (청주시-현물출자, 주택도시기금, 민간사업자)	50억원	492억원(3년 용자)
천안 도시재생 사업	19,865㎡	1,900억원	리츠 (천안시-현물출자, 주택도시기금, 민간사업자)	50억원	411억원(3년 용자)

[청주 도시재생사업 조감도]



[천안 도시재생사업 조감도]



나) 서울시 도시재생사업_맞춤형 희망지 사업

- 서울은 대규모 재정비촉진사업의 경우 해당 지역의 땅값 급등, 주변지역 아파트 매매가 상승 등 파급 효과가 크기 때문에 사업성이 우수하고 조합원들의 사업추진의지가 강한 구역들은 재정비촉진사업을 추진하지만, 그 외 사업성이 낮은 지역은 무리한 제도지원 보다는 도시재생 등으로 지역 및 주거환경 정비사업을 지원하고 있음
- 새뜰사업, 맞춤형 희망지 사업 등이 대표적인 도시재생사업 제도임. 맞춤형 희망지 사업은 2017년 뉴타운 해제구역 361곳 중 관리수단 없는 239곳 대상으로 사업을 추진하고 있으며, 현재 32곳 지정됨
- 맞춤형 희망지 사업은 주거환경개선을 위한 기본계획구상과 현장거점을 운영하며, 전문 인력파견을 통해 주민들 간 갈등관리와 주민역량강화를 지원함

[맞춤형 희망지 사업 선정 흐름도]

구분	지원내역
기본구상 수립 및 현장거점 운영 자금지원	주거환경개선을 위한 기본구상계획 수립 및 현장거점 운영비용 3,500만원 지원
전문 인력 파견	지역 내 갈등관리와 주민역량 강화, 공동체 형성을 위한 전문인력 현장 파견



사업평가



- 우수지역은 재생사업지역으로 선정하여 도시재생 활성화 사업, 주거환경 관리사업, 도시재생뉴딜사업의 우리 동네 살리기, 주거정비 지원형 등과 연계
--

자료 : 서울시 보도자료(2017.09)

- 서울시는 대학교, 공원 등 주요 시설과 인접하여 사업의 파급효과가 높은 지역과 자력 개발이 불가능한 지역에 대해 희망지 사업을 선정하였으며, 선정지역은 강북, 강서권 등 외곽지역에 입지하여 대규모 개발이 용이하지 않았던 구역이 포함

[맞춤형 희망지 사업 선정 구역]

연번	자치구	구역명	면적(m ²)	해제시기	지역 특성
1	성동구	사근1	9만 5천	2014.6	<ul style="list-style-type: none"> • 한양대학교와 인접 • 성동구 도시재생사업 연계 가능성
2	동대문구	제기7	9만 8천	2013.8	<ul style="list-style-type: none"> • 고려대학교와 인접 • 주민공동체(마을계획단) 운영 중
3	성북구	성북4	3만	2015.1	• 빈집밀집지역 다수 포함
4		정릉3	3만 9천	2016.6	• 공동체조직 적극 활동 중
5		석관1	7만 3천	2017.3	• 주거환경관리사업(삼태기마을) 인접
6	강북구	미아16	21만	2016.1	<ul style="list-style-type: none"> • 경사지, 맹지 등 단독개발어려움 • 소규모 골목상권 형성(방천골목시장)
7		변동2-1	10만	2013.1	• 오동근린공원인접. 운동테마거리
8	도봉구	도봉3	6만 2천	2015.7	<ul style="list-style-type: none"> • 갈대밭 어린이공원, 중랑천 인접 • 빈 집 다수
9		쌍문8~10	22만	2015.7	• 인접한 덕성여대 소유의 대규모 토지에 대한 이용 협의 추진 중
10	노원구	상계3	16만	2014.7	• 주거환경개선구역 인접
11	은평구	신사3	6만	2015.10	• 희망돌움사업을 통해 마을사랑방 조성
12	서대문구	홍제4	1만 4천	2012.8	• 과소필지 63%로 단독개발 불가
13	양천구	신월1	9만 3천	2017.3	• 희망지, 주거환경관리사업구역과 인접하여 도시재생사업 관심 증대
14	구로구	구로1	15만 4천	2013.10	• 대상지남측 일부 주거환경관리사업 추진 중 (대상지의 28%에 해당)
15		개봉4	3만 6천	2017.3	<ul style="list-style-type: none"> • 동남측 목감천 위치 • 소공원, 녹지공간 부재
16	금천구	시흥2	9만 9천	2016.12	• 구청 주관 재생방안모색 중
17	관악구	봉천9-1	1만 2천	2015.1	• 재생사업을 통한 이미지개선 열망
18		봉천15	3만1천	2012.11	• 구역 내 세대별, 계층별 이용 가능한 공간자원 다수
19	강동구	천호7	13만 6천	2015.10	• 도시재생연관 조직 관내 다수 존재 (마공센터, 사경센터, 찾동지원단 등 16개)
20		천호3-1~2	10만	2014.3	• 국토교통부 노후청사 복합개발 선도사업추진 중(공공청사, 청년주택 등)

자료 : 서울시 보도자료(2017.09)

◎ 맞춤형 희망지 사업 선정구역 사례

- 맞춤형 희망지 사업 선정구역은 송중동, 번2동 사례가 있으며, 총 사업비는 2.17억원으로 전액 시비로 지원함
- 현장상담실을 운영하여 주민 이해관계를 조정하고 주민역량강화를 위한 프로그램 운영을 통해 자력으로 사업을 추진할 수 있도록 지원함

[맞춤형 희망지 사업 선정 구역]

구 분	송중동	번2동
위 치	미아동 6번지 일대	번2동 437번지 일대
면적(㎡)	210,000	100,000
해제구역	미아16재개발구역 등 3개소	번동2-1재건축구역 1개소

[맞춤형 희망지 사업 선정구역 지원 내용]

단계별	사업내용(추진주체)
1단계 3개월	<ul style="list-style-type: none"> ○ 현장상담실 설치·운영, 주민갈등관리, 주민모임 형성, 지역 현황 조사 <ul style="list-style-type: none"> ▶ 주민갈등관리 프로그램(주민설명회, 워크숍 등) 운영 (자치구, 市 재생센터) ▶ 건축물 노후도 등 쇠퇴현황, 인구특성 등 지역 기초 현황 조사 (자치구, 용역사) ▶ 소규모 정비사업 대상지 발굴 및 사업성 검토, 사업컨설팅 (SH공사) ▶ 주민공동체, 사회적경제 현황 및 지역자원 조사 (현장활동가, 자치구) ▶ 도시재생 홍보 및 교육 (현장활동가) ▶ 주민리더 발굴, 재생사업 추진 초동모임 구성 (현장활동가)
2단계 6개월	<ul style="list-style-type: none"> ○ 주민역량강화 및 주거환경개선 기본구상계획 수립 <ul style="list-style-type: none"> ▶ 주민갈등관리 프로그램 지속 운영 (자치구, 市 재생센터) ▶ 지역현황조사에 기반한 주거환경개선 기본구상계획 수립 (자치구, 용역사) ▶ 도시재생교육, 임시 주민협의체 구성 및 운영 (현장활동가) ▶ 발굴된 대상지별 소규모 정비계획 수립 및 주민동의 진행 (SH공사) ▶ 기존 도시계획 검토, 연계사업 검토 및 발굴, 재생컨텐츠 개발 (市, 자치구)

4. 시사점

- 재정비촉진구역 해제구역은 장기간 기반시설 등에 대한 투자가 없어 주거환경이 매우 열악해진 상태로 사후 관리 방안이 필요함. 대체적으로 구역 해제가 되면 대부분의 지방자치단체들이 주거환경관리사업으로 전환하지만 성공적으로 이루어진 사업이 없어 공공이 지원하고 주민이 참여하는 소규모 개발사업, 주거환경관리사업 도입으로 주거 환경을 개선함

구분	출구전략	공공지원
해제구역	→ 소규모 개발사업 (가로주택, 자율주택, 소규모 재건축)	<ul style="list-style-type: none"> - 100호 미만 소규모사업 - 공공지원 : 임대주택 공급, 미분양 매입
	→ 주거환경관리사업	<ul style="list-style-type: none"> - 마을만들기 등 지방자치단체 지원사업
시사점	<ul style="list-style-type: none"> • 소규모 개발사업은 법적 근거 마련 및 도시재생사업 정책발표로 추진사례 증가 • 사업규모가 작아 중소, 중견기업들의 참여가 많고 대기업의 주력사업으로는 부적절하며, 공공은 미분양 매입보증과 사업PM 업무 등을 지원 • 주거환경관리사업은 주민 주도, 지방자치단체 지원사업 성격으로 LH 등 공공참여 범위 확대 필요 	

IV. 재정비촉진구역 사업추진 전략

1. 사업추진 구역 사례검토
2. 서울지역 재정비촉진사업
3. 인천지역 재정비촉진사업
4. 부산지역 재정비촉진사업
5. 사업추진 구역 지원제도
6. 시사점

1. 사업 추진구역 사례검토

- 재정비촉진지구는 노후·불량 주택과 건축물이 밀집한 지역, 상업지역 등 토지의 효율적 이용과 도심 또는 부도심의 도시기능의 회복이 필요한 지역 등에 지정되며, 주로 원도심 지역에 지정되는 사례가 많음
- 서울시는 분양시장이 양호하고 개발 수요가 풍부하여 재정비촉진사업의 사업성이 양호하게 나타나는 지역은 민간주도의 정비사업이 원활하게 추진되고 있으며, 사업성이 낮거나 주민요청에 의하여 해제된 구역은 서울시와 SH공사 지원 하에 소규모 개발사업과 도시재생 사업이 추진 중에 있음
- 광역시 및 지방의 경우, 재정비촉진지구가 원도심 지역에 지정되어 노령인구 비중이 높고, 도시 인프라가 열악하며, 조합원의 사업추진의지가 낮아 민간자력 개발이 어려움. 하지만 주거와 상업시설이 밀집하여 지역 내 파급력이 크고 대체적으로 대중교통여건이 양호하여 개발 필요성이 높아 재정비촉진지구를 해제하지 않아 답보 상태임

[지역별 재정비촉진사업 추진현황]

지역		재정비촉진사업 추진현황	사업방식
서울	종로, 중구, 용산	사업추진	민간주도 정비사업
	종로(창신송인), 영등포	해제	부분 민간개발 + 공공주도 도시재생
경기	광명	사업추진	민간주도 정비사업
	군포 역세권	해제	공공주도 도시재생
광역시 및 지방	인천 동인천, 주안 대전 역세권 부산 시민공원 주변 등	사업지연	

- 서울시 재정비촉진사업 사례 검토를 통해 사업추진이 원활하게 이루어질 수 있는 성공 요인을 도출하며, 광역시 중 중심지형 재정비촉진지구로 지정되었으나, 장기간 표류하고 있는 인천, 부산지역 사례 검토를 통해 추진구역 사업추진을 위한 개선방안을 도출함

[광역시 중 중심지형 재정비촉진지구 지정현황]

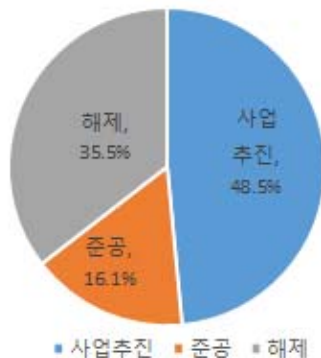
사도	지구명	면적(㎡)	최종 유형	지정년도
인천	동구 동인천역 주변	235,000	중심지형	2007
부산	부산진구 시민공원주변	901,000	중심지형	2007
대전	대덕구 상서·평촌	2,595,000	중심지형	2007
	대덕구 신탄진	468,000	중심지형	2007
	동구 대전역세권	887,000	중심지형	2006
	유성구 유성시장	338,000	중심지형	2007

2. 서울지역 재정비촉진구역

2.1 사업추진 현황

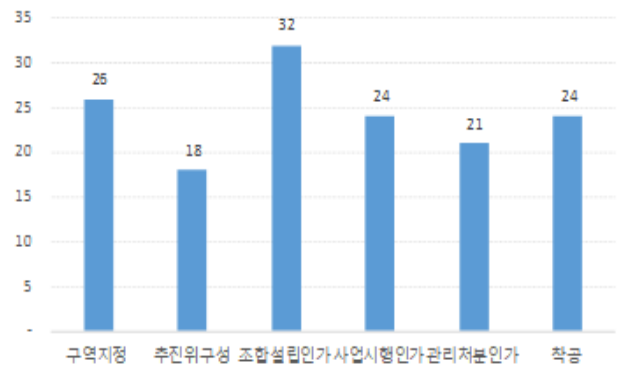
- 서울시는 총 299개 구역이 지정 되었으며 이 중 48.5%인 145개 구역이 현재 사업 추진 중임. 해제 106개 구역(35.5%), 준공 48개 구역(16.1%)으로 사업추진이 어려운 구역들은 조기에 구역 해제됨
- 사업추진 구역은 구역지정부터 준공까지 사업단계가 다양하게 분포함. 상대적으로 조합설립인가나 사업시행인가 단계가 많은 편이고, 사업초기인 구역 지정도 26개 구역임
- 2015년 이후 부동산 시장 호황에 따라 최근 2~3년 내 사업추진 원활함

[서울시 재정비촉진구역 현황]



[서울시 재정비촉진구역 추진단계 분포]

(단위 : 개소)



2.2 사업추진 구역

1) 가재울재정비촉진지구

가) 사업지 개요

- 가재울재정비촉진지구는 8개의 구역으로 가재울 1·2·3구역은 준공, 가재울5·6구역은 착공되어 실질적으로 사업추진이 완료되었으며, 가재울 7구역은 사업초기 단계임

[가재울재정비촉진지구 구역별 사업추진현황]

구역명	위 치	면적 (㎡)	사업방식	추진현황
가재울1	북가좌동 75	19,782.09	재개발	준공
가재울2	남가좌동 240	26,116.50	재개발	준공
가재울3	북가좌동 144	242,710.00	재개발	조합해산
가재울4	남가좌동 155	280,390.70	재개발	이전고시
가재울5	남가좌동 175	52,867.70	재개발	착공
가재울6	남가좌동 367	48,084.40	재개발	착공
가재울7	북가좌동 73-1	78,640.00	재개발	추진위
가재울8	남가좌동 289-54	13,248.00	도시환경정비	사업시행인가
합계		761,839.39		

자료 : 서대문구청 홈페이지

나) 입지현황분석

- 가재울재정비촉진지구는 서울 서대문구 남가좌동과 북가좌동에 걸쳐 분포해 있으며, 지하철6호선 디지털미디어시티역과 경의중앙 가좌역 사이에 위치하여 대중교통 접근성이 양호함
- 대상지는 상암지구 오피스 권역과 인접하며, 서울 도심으로의 접근성이 우수하여 주거 수요가 풍부한 지역에 입지함

[가재울재정비촉진지구 위치도]



다) 분양 현황

- 가재울재정비촉진지구 중 가장 최근 분양한 가재울 5구역과 6구역의 분양가 검토결과, 5구역 래미안 DMC루센티아의 분양가는 5~7억원 대로 공급되었으며, 공급면적 기준 2,300~2,800만원/3.3㎡ 수준이며, 1순위 청약경쟁률은 5대 1~32.9대 1로 높은 청약경쟁률을 나타냄

[가재울 5구역 분양 개요]

아파트명	래미안DMC루센티아			
분양년월	2017.08	입주년월	2020.02	
총세대수	997	건설회사	삼성물산	

분양면적(㎡)	전용면적(㎡)	분양가(만원)	평당분양가(만원/3.3㎡)	1순위청약경쟁률
82	60.0	51,000	2,810	26.7 : 1
113	84.8	59,900	2,335	5.0 : 1
114	84.8	61,300	2,390	20.2 : 1
114	84.8	61,300	2,390	6.0 : 1
115	85.0	60,100	2,337	17.2 : 1
153	114.9	73,900	2,126	32.9 : 1

자료 : 부동산 114

- 6구역 DMC에코자이의 분양가는 4.8~6.2억원이며, 공급면적 기준 2,300~2,700만원/3.3㎡ 수준임
- 1순위 청약경쟁률은 11.5대 1~23.4대 1로 전체적으로 높은 청약경쟁률을 보임

[가재울 6구역 분양 개요]

아파트명	DMC에코자이			
분양년월	2017.08	입주년월	2019.12	
총세대수	1,047	건설회사	GS건설	

분양면적(㎡)	전용면적(㎡)	분양가(만원)	평당분양가(만원/3.3㎡)	1순위청약경쟁률
82	59.8	49,800	2,753	23.4 : 1
83	59.7	48,400	2,680	11.7 : 1
99	72.9	55,000	2,494	16.9 : 1
111	85.0	60,700	2,361	21.3 : 1
113	84.8	62,000	2,417	11.5 : 1

자료 : 부동산 114

- 가재울 5, 6구역은 현재 분양권 전매제한 기간이므로 거래사례가 없으나, 기공급된 가재울 1~4구역의 매매가격은 2,300~3,600만원/3.3㎡이며, 4구역의 분양가는 3,000만원/3.3㎡ 선임
- 따라서 5,6구역의 높은 청약경쟁률은 주변 아파트 매매가가 분양가보다 높게 형성되어 있어 투자 가능성이 있다고 판단되었기 때문임

[가재울 재정비촉진지구 구역별 매매가]

구분	아파트명	평균 매매가(만원/3.3㎡)	총세대수	입주년도
가재울 1구역	DMC아이파크	2,373	362	2008.12
가재울 2구역	DMC센트레빌	2,469	473	2009.05
가재울 3구역	DMC래미안e편한세상	2,869	3,293	2012.10
가재울 4구역	DMC파크뷰자이1단지	3,007	2,407	2015.10
	DMC파크뷰자이2단지	2,976	1,432	2015.10
	DMC파크뷰자이3단지	3,056	284	2015.10
	DMC파크뷰자이4단지	2,936	114	2015.10
	DMC파크뷰자이5단지	3,647	63	2015.10
합계			8,428	

자료 : 실거래가, 국토교통부

2) 돈의문재정비촉진지구

가) 사업지 개요

- 2015년 돈의문재정비촉진지구 지정 후 2016년 돈의문 4~6구역은 존치정비구역 또는 존치관리구역으로 지정되며 구역 해제됨
- 4구역은 적십자병원, 5구역은 강북삼성병원 위치하고 문화재 보존영향검토 대상구역에 해당되어 사업 추진이 원활하지 않아 토지 등 소유자 30%이상의 해제요청에 따라 재정비촉진구역 해제됨

[돈의문재정비촉진지구 구역별 사업추진현황]

구분	구역명	면적(㎡)			사업방식	비고
		기정	변경	변경후		
촉진구역	돈의문1재정비촉진구역	152,201	-	152,201	도시환경정비사업	
	돈의문2재정비촉진구역	6,801	-	6,801	도시환경정비사업	
	돈의문3재정비촉진구역	8,844	-	8,844	도시환경정비사업	
존치정비구역	돈의문4존치정비구역	12,720	감)12,720	-	도시환경정비사업	구역해제, 지구제척
존치관리구역	돈의문5존치관리구역	16,617	감)16,617	-	지구단위계획구역	
	돈의문6존치관리구역	2,855	감)2,855	-		
합계				167,847		

- 돈의문1~3구역은 전면철거 방식으로 1구역은 주거, 판매, 업무시설, 2~3구역은 업무, 판매시설을 주 용도로 도입함
- 현재 돈의문1구역은 경희궁자이 2~3단지로 개발이 완료되었으나, 2구역은 추진위원회 승인 단계이며, 3구역은 PF 자금문제 등으로 사업이 지연되고 있음

[돈의문 재정비촉진지구 구역별 건축계획]

구역명	건폐율(%)	계획용적률(%)		층수(높이)	주용도	정비유형
		기준	상한			
돈의문1재정비촉진구역	60 이하	-	주거 : 253이하	주거 : 23층(70m)	주거/판매/업무	전면철거
			상업 : 583이하	상업 : 25층(73m)		
돈의문2재정비촉진구역	60 이하	500	650 이하	20층(70m)	업무/판매	전면철거
돈의문3재정비촉진구역	60 이하	600	850이하	(110m)	업무/판매	전면철거

자료 : 종로구청 홈페이지

나) 입지현황분석

- 돈의문재정비촉진지구는 서울 종로구 평동 일대에 위치하며, 지하철 5호선 서대문역과 지하철3호선 독립문역 사이에 위치하여 교통 접근성이 우수함
- 대상지는 경희궁과 안산이 인접하여 주거 쾌적성이 양호하며, 도심권 오피스 권역과 인접하여 주거 수요가 풍부함

[돈의문재정비촉진지구 위치도]



다) 분양 현황

- 돈의문1구역 경희궁자이 2단지의 분양가는 분양면적 기준 3,000~3,200만원/3.3㎡ 수준이며, 서울 도심에서 공급되는 대규모 아파트로 분양가격이 높게 형성되었으며, 청약경쟁률 또한 비교적 높음

[돈의문 1구역 분양사례(경희궁자이 2단지)]

아파트명	경희궁자이2단지			
분양년월	2014.11	입주년월	2017.02	
총세대수	1,148	건설회사	GS건설	

분양면적(㎡)	전용면적(㎡)	분양가(만원)	평당분양가(만원/3.3㎡)	1순위청약경쟁률
83.05C	59.87	57,150	3,156	7 : 1
83.80B	59.90	58,890	3,250	11.71 : 1
111.55A	84.61	78,390	3,063	2.85 : 1
112.31C	84.94	78,920	3,071	0.82 : 1
112.69B	84.84	79,190	3,086	2.15 : 1
113.10D	84.91	79,470	3,094	0.42 : 1
113.24E	84.99	79,570	3,095	0.21 : 1
113.71G	84.55	82,670	3,232	11.75 : 1
114.74F	84.93	76,890	2,993	0.33 : 1
130.89A	101.99	95,190	3,085	2.21 : 1
130.94B	101.90	94,290	3,059	1.67 : 1
133.11C	101.97	98,810	3,203	9.25 : 1
146.07A	116.94	106,230	3,003	9.29 : 1
147.12B	116.99	107,000	3,023	5.53 : 1
148.90C	116.84	110,530	3,127	49 : 1
173.28	138.65	126,020	3,005	6.67 : 1

자료 : 부동산 114

- 2018년 1~4월 거래된 경희궁자이 3단지 전용 84.84㎡의 공급면적당 매매가는 4,800만원/3.3㎡으로 분양가격 대비 1,000만원/3.3㎡ 이상 상승함

[동의문 1구역 분양사례(경희궁자이 3단지)]

아파트명	경희궁자이3단지			
분양년월	2014.11	입주년월	2017.02	
총세대수	589	건설회사	GS건설	

분양면적(㎡)	전용면적(㎡)	분양가(만원)	평당분양가(만원/3.3㎡)	1순위청약경쟁률
81.00A	59.85	57,480	3,175	25.76 : 1
81.06F	59.47	57,810	3,214	16.67 : 1
81.48D	59.75	58,100	3,214	5.75 : 1
81.94E	59.94	58,430	3,223	11.75 : 1
110.80A	84.61	77,090	3,012	1.11 : 1
111.55C	84.94	77,610	3,021	0.87 : 1
111.94B	84.84	77,880	3,035	1.04 : 1
148.93A	116.94	107,250	3,032	2.75 : 1

자료 : 부동산 114

2.3 서울 재정비촉진구역 특징

- 서울은 아파트 수요는 많으나 개발 가용지가 부족하여 재정비촉진구역에 대한 선호도가 높음. 특히 재정비촉진지구는 1,000세대 이상의 대규모 신규 아파트라는 희소성이 있어 분양 가격이 높게 형성됨
- 재정비촉진지구에 공급되는 아파트는 용적률 인센티브로 인한 기반시설 설치, 기부채납에도 불구하고 높은 분양가 영향으로 사업추진이 가능하며, 준공 후 매매가 상승에 따른 투자성이 있어 청약경쟁률이 높아 이는 사업성에 긍정적인 영향을 미침
- 따라서 서울의 재정비촉진구역 사업은 아파트 수요와 비교적 높은 분양가를 기반으로 민간의 자력으로 원활한 사업추진이 가능함

3. 인천지역 재정비촉진구역

3.1 사업추진 현황

- 인천시 재정비촉진지구는 주안 2,4동 일원 재정비촉진지구와 동인천역 주변 재정비촉진지구 2개 지구가 지정되어 있으며, 2개 지구는 원도심 지역에 입지함
- 주안 2,4동 일원 재정비촉진지구는 2008년에 지정되었지만 사업추진이 지연되면서 일부 구역이 해제되었으며, 최근 추가적으로 해제 신청구역이 발생하여 지구 규모가 축소될 것으로 전망됨
- 동인천역 주변 재정비촉진지구는 전면개발방식을 추진하였으나, 사업비 조달 어려움으로 민간사업자 유치가 어려워 사업추진이 장기화되고 있음

[인천 재정비촉진지구 현황]

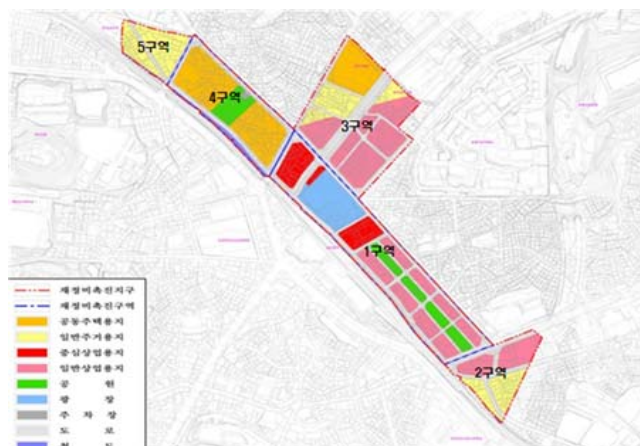
지구명	면적(㎡)	최종 유형	지구지정일	추진 현황
주안 2,4동 일원	1,136,000	주거지형	'08.05.26	<ul style="list-style-type: none"> • 2018.03 도시개발1구역 주택건설사업계획 승인 • 2018.04 해제신청구역 주민공람공고
동인천역 주변	235,000	중심지형	'07.05.21	<ul style="list-style-type: none"> • 2015.04. 4구역 주택재개발해제 고시 • 2018.04. 4구역 존치관리구역으로 변경

3.2 동인천역 주변 재정비촉진지구 사업추진 현황

- 인천의 구도심인 동인천역 주변의 부족한 기반시설 확충 및 열악한 주거환경 개선으로 원도심을 회복하고자 동인천역 주변 재정비촉진지구 사업을 추진 중에 있으나 장기간 사업이 표류되고 있음

[동인천역 주변 재정비촉진구역 개요]

구분	내용
위치	인천광역시 동구 송현동 100번지 일원
면적	234,951.5㎡
사업기간	2007~2022년
계획세대수	1,746세대



- 3, 4, 5구역은 존치관리구역이며, 1, 2구역은 재정비촉진사업을 추진 중임

[동인천역 주변 재정비촉진지구 구역별 사업추진현황]

구분	구역명	위 치	면적 (㎡)	사업방식	비고
촉진구역	1구역	동구 송현동 100번지 일원	79,797.5	도시개발사업	
	2구역	동구 금곡동 33-18번지 일원	25,446.0	주거환경관리사업	
존치관리	3구역	동구 송현동 일원	68,042.0	존치관리	
	4구역	동구 화평동 300번지 일원	45,291.0	존치관리	
	5구역	동구 화수동 일원	16,375.0	존치관리	
합계			234,951.5		

자료 : 인천광역시공고 제2018-672호, 재정비촉진계획 변경(안) 공람 공고

3.3 인천 동인천역 주변 재정비촉진 4구역

1) 사업지 개요

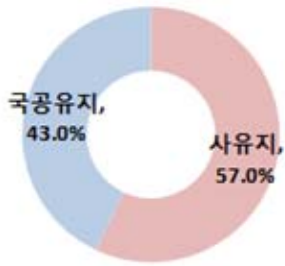
- 동인천역 4구역은 2011년 동인천역 주변 재정비촉진 4구역으로 지정되었으며, 2013년 주택재개발로 사업방식이 결정됨
- 그러나 2015년 주민 30% 이상 해제 요청에 따라 주택재개발이 해제 되었고, 2018년 존치관리구역으로 변경 공람되어 있는 상황임

[동인천역 주변 재정비촉진지구 4구역 개요]

구분	내용
위치	동구 화평동 300번지 일원
면적	45,291 ㎡
사업방식	존치관리(준주거지역)
사업기간	2007~2022년
계획세대수	944세대(3, 4, 5구역 포함)
추진현황	<ul style="list-style-type: none"> • 2007.05. 재정비촉진지구 지정 고시 • 2011.12. 재정비촉진계획 변경. 구역 세분류 • 2013.09. 재정비촉진계획 변경. 주택재개발로 사업방식 결정 • 2015.04. 4구역 주택재개발해제 고시(주민 30% 이상 해제 요청) • 2018.04. 4구역 존치관리구역으로 변경(3종일반주거지역→준주거지역으로 용도변경)

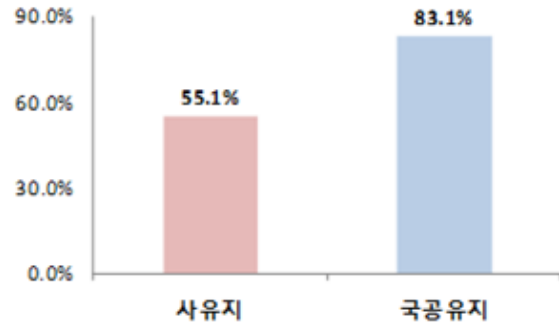
- 4구역은 사유지가 57%, 국공유지 43%로 구성되어 있으며, 국공유지 대부분이 도로로 개발 가능지 중 사유지 비율이 높음
- 사유지 중 과소필지 비중은 사유지는 55.1%로 소유자별 개발이익이 적고, 재개발시 비례율이 낮음

[4구역 민간/공공 소유현황]



자료 : 인천시 내부자료

[4구역 소유자별 과소필지 현황 (90㎡ 미만)]

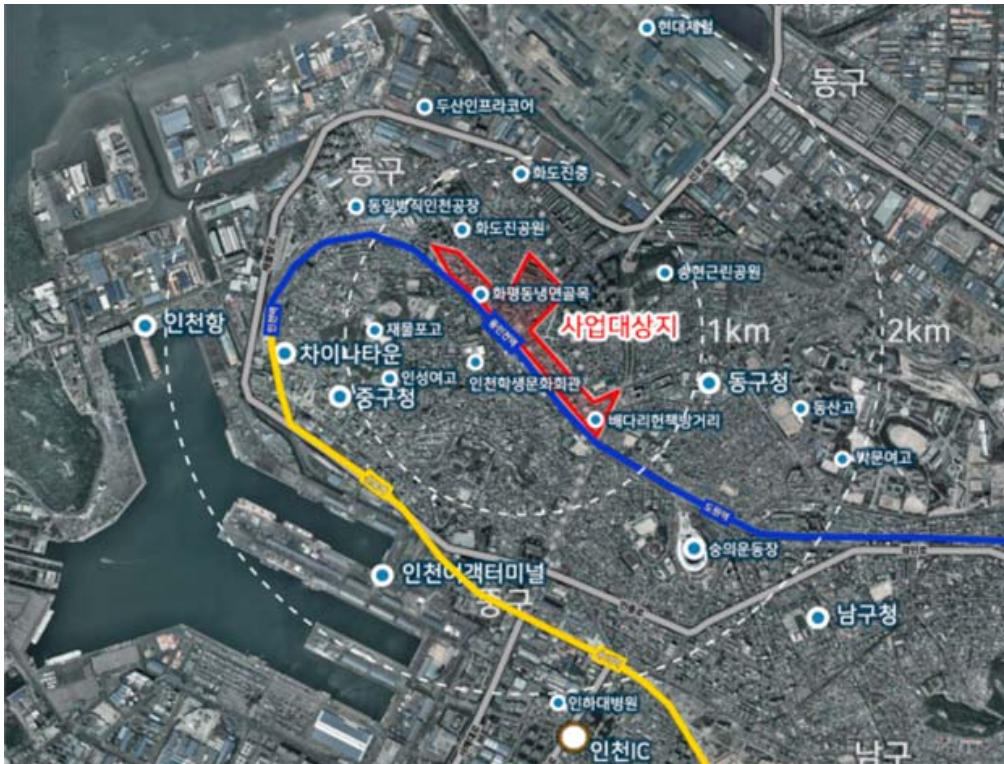


자료 : 인천시 내부자료

2) 입지현황분석

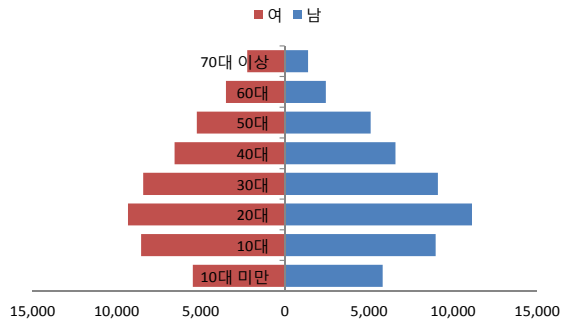
- 지하철 1호선인 동인천역 역세권에 위치해 있으며, 동인천역~용산역 급행 전철운행으로 광역적 접근성이 양호함
- 대상지는 동인천역 북광장측 중심상업지역 및 3구역 일반상업지역과 연접해 있으며, 인천의 구도심으로 주거환경은 낙후되어 있음
- 대상지 내 화도진로, 송화로, 운교로에 형성된 상권은 양호하나, 철도변에 형성된 화평동 냉면거리의 대부분 빈 점포로 상권이 침체됨

[동인천역 주변 재정비촉진지구 4구역 위치도]

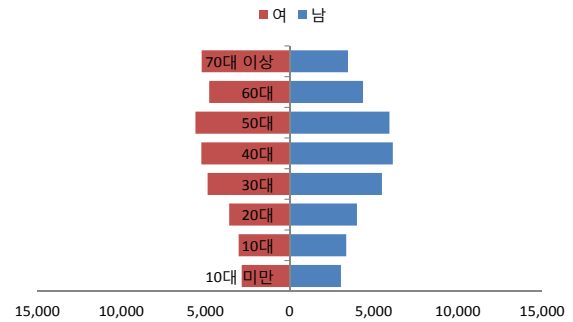


3) 사업환경분석

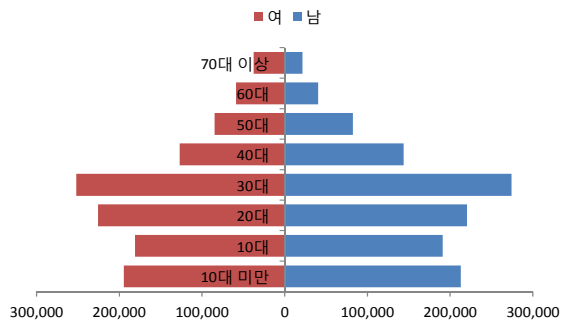
- 사업지가 속한 동구는 60,70대 인구비중이 인천시 대비 높으며, 젊은층의 인구비중이 낮게 나타남



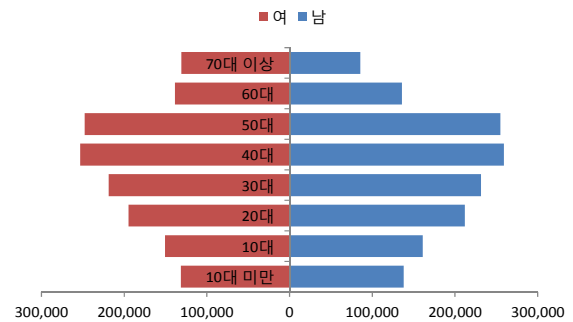
[동구 연령별 인구구성(1995년)]



[동구 연령별 인구구성(2016년)]



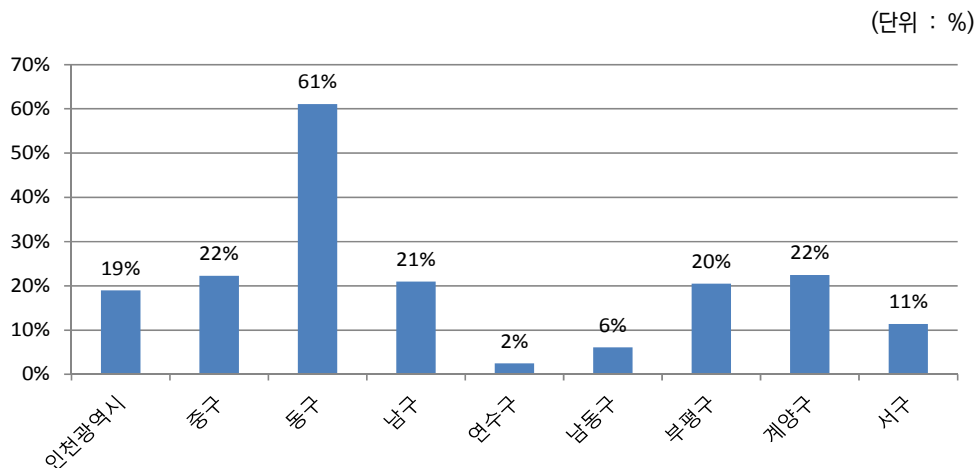
[인천시 연령별 인구구성(1995년)]



[인천시 연령별 인구구성(2016년)]

자료 : 통계청

- 인천시의 30년 이상 된 노후주택 비율은 19%이며, 동구는 61%로 인천시 자치구 중 가장 높은 비중을 차지함



[2016년 인천시 지역별 노후주택비율]

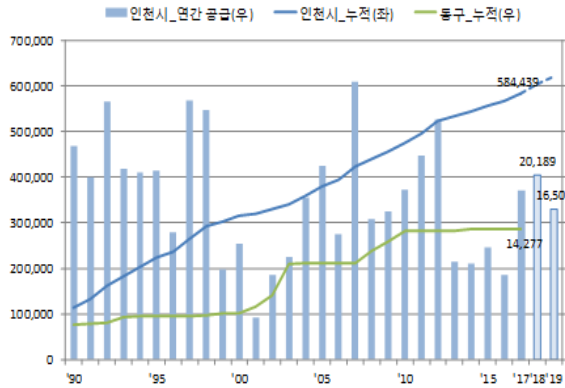
자료 : 통계청

주: 노후화 주택은 준공후 30년 이상된 주택

- 인천시 동구 아파트 재고물량은 1.4만호로 2014년 이후 공급물량은 없으나, 동구 아파트 매매가가 평균 697만원/3.3㎡로 인천시에서 가장 낮은 수준임

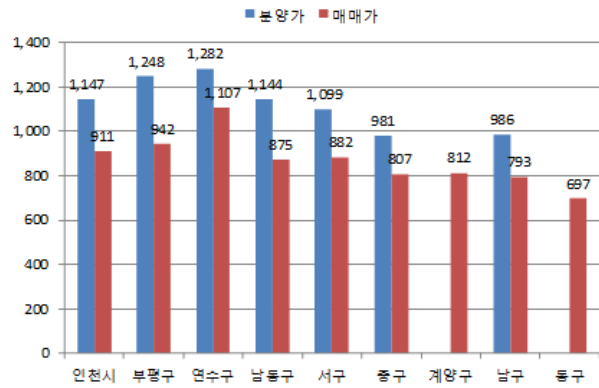
[인천시, 동구 아파트 공급(예정)물량]

(단위: 호)



[인천시 지역별 아파트 매매가 및 분양가]

(단위: 만원/3.3㎡)



자료 : 부동산114

자료 : 부동산114(매매가 2017년 11월 기준)

*강화군 제외

4) 사업가능성 검토

- 인천시의 동인천역 주변 재정비촉진지구 기존 용역 검토 결과, 높은 보상비, 낮은 비례율, 낮은 수익률 등 사업성 부족으로 사업추진의 어려움이 있는 것으로 나타남
- 4구역은 주민들이 전면개발을 희망하고 있으며, 대부분 주거지역이거나 상권이 활성화되지 않아 전면 개발 가능성 있음

[동인천역 주변 재정비촉진지구 기존 용역 검토 결과]

구분	수행기관	사업방식	검토결과
1구역 기본계획 수립 및 사업성 분석 (2016.07)	KG엔지니어링	도시개발사업 (일방상업, 중심상업)	<ul style="list-style-type: none"> 상업지역에 위치한 1구역은 높은 보상비 영향으로 용지분양, 건물분양 모두 사업성이 없는 것으로 나타남
4구역 사업성 분석 및 활성화 계획 구상 (2016.08)	(재)인천발전연구원	재개발사업 (3종 일반주거, 준주거)	<ul style="list-style-type: none"> 토지비 현금청산 비율 20% 가정시 약 100~200억 수준의 수익 발생 하지만 비례율이 낮아 사업추진시 현금청산 비율 증가로 사업성 저하 우려
		도시개발사업 (준주거, 뉴스테이)	<ul style="list-style-type: none"> 종상향한 도시개발사업은 사업성이 없는 것으로 나타남 뉴스테이 사업은 최근 임대료 규제에 따른 수익률 감소로 사업자 유치가 어려울 것으로 보임

5) 사업성 분석

가) 건축개요

- 동인천역 주변 재정비촉진지구 4구역 주택재개발사업은 분양주택 680세대, 임대주택 140세대 총 820세대를 공급함

[동인천역 주변 재정비촉진지구 4구역 주택 재개발사업 개요]

4구역 전체면적			45,291㎡	
기반시설 면적			19,212㎡(도로 13,612㎡, 공원 5,300㎡, 주차장 300㎡)	
대지면적			26,079㎡	
연면적			108,541㎡	
지상층 연면적			78,171㎡	
지하층 연면적			30,370㎡	
용적률			299.75%(법정 300%)	
시설 구성	아파트	분양	전용 59.98㎡	316세대
			전용 84.98㎡	364세대
			소계	680세대
		임대	전용 40.89㎡	64세대
			전용 59.98㎡	76세대
			소계	140세대
		합계	820세대	
		상가	900㎡	

자료 : 동인천역 주변 재정비촉진지구 재정비촉진계획 결정(변경) 및 지형도면고시(2016.03)

나) 토지보상비 산정

- 토지보상비는 사업지 일대 표준지공시지가에 보상배율을 반영하여 산정하였으며, 약 483억원으로 추정됨

[동인천역 주변 재정비촉진지구 4구역 일대 표준지공시지가(2018년 기준)]

구분		이용현황	용도지역	표준지공시지가(2018, 천원/㎡)
화평동	271-2	단독주택	3종일주	970
	292-6	단독주택	3종일주	970
	292-14	상업나지	3종일주	1,520
	305	단독주택	3종일주	960
	350-311	주상용	3종일주	1,280
	352-8	단독주택	3종일주	890
	364	주상용	3종일주	1,350
	398-2	상업용	3종일주	1,990
	422	단독주택	일반상업	900
	427-3	상업용	중심상업	2,150
	435	단독주택	중심상업	1,060
	439	상업용	중심상업	2,210
	469	단독주택	3종일주	860
	490-3	상업용	3종일주	1,580
	125-9	주상용	3종일주	1,160
	평균			1,323

[동인천역 주변 재정비촉진지구 4구역 토지비 추정]

대지면적	표준지공시지가 평균	보상배율	토지비
26,079㎡	1,323천원/㎡	1.4	48,303천원

주 : 보상배율은 한국개발연구원「예비타당성조사 수행을 위한 일반지침·수정보완 연구(제5판)」의 지역별 지목별 보상배율 반영

다) 공동주택 분양가 산정

- 사업지 공동주택 분양가 산정을 위하여 사업지 반경 1km 내 위치한 솔빛마을주공1차, 솔빛마을주공2차 1단지 매매가를 기준으로 한 거래사례비교를 통해 적정 분양가를 산정함

[동인천역 주변 재정비촉진지구 4구역 공동주택 분양가 산정을 위한 비교 사례]

구분	솔빛마을주공1차	솔빛마을주공2차 1단지
위치	인천 동구 송현동 154	인천 동구 송현동 165
입주년월	2003년 4월	2003년 12월
규모	8F/26F(27개동)	14F/23F(3개동)
총 세대수	2,764	386
용적률/건폐율	266.39% / 19.68%	264.7% / 18.58%
전용면적	37㎡, 46㎡, 59㎡, 63㎡, 71㎡, 79㎡	59㎡, 84㎡
건설사	한신공영	요진산업(주)
매매가(전용 59㎡)	836만원/3.3㎡	926만원/3.3㎡

자료 : 2017년 4분기 공동주택 실거래가, 국토교통부

- 거래사례비교법으로 통해 산정된 사업지 내 공동주택 전용 59㎡ 기준 적정 분양가는 970만원/3.3㎡ 수준으로 나타남

[동인천역 주변 재정비촉진지구 4구역 공동주택 분양가 거래사례비교법]

구분			사업지		솔빛마을주공1차		솔빛마을주공2차 1단지	
대분류	소분류	가중치	평점	x가중치	평점	x가중치	평점	x가중치
입지성	교통환경	0.214	5	1.07	3	0.64	3	0.64
	주거편의성	0.073	3	0.22	3	0.22	3	0.22
	교육환경	0.125	3	0.37	3	0.50	4	0.50
단지 특성	규모 및 배치	0.023	2	0.05	4	0.07	3	0.05
	평형구성	0.032	5	0.16	5	0.16	5	0.16
	단위세대 및 평면	0.019	3	0.06	1	0.06	2	0.06
시장 수요	인근단지초기분양률	0.048	5	0.24	5	0.24	5	0.24
	지역미분양	0.038	5	0.19	5	0.19	5	0.19
	지역수요	0.144	5	0.72	5	0.72	5	0.72
경쟁력	매매가격지수	0.169	2	0.34	2	0.34	2	0.34
	브랜드선호	0.114	3	0.34	3	0.34	3	0.34
종합평가점수				3.76		3.34		3.46
사업지 대비						0.89		0.92
매매가(만원/3.3㎡)						836		926
환산 분양가(만원/3.3㎡)						941		1,006
사업지 분양가			970만원/3.3㎡					

라) 수지분석

- 동인천역 주변 재정비촉진지구 4구역 재개발사업 총 매출액은 2,285억원, 금융비를 제외한 사업비는 2,238억원으로 투자 대비 수익률은 2.1%로 나타남

[동인천역 주변 재정비촉진지구 4구역 수지분석]

구분			금액(천원)	산출내역	
매출액	아파트	분양	전용 59.98㎡	970만원/3.3㎡	
			전용 84.98㎡	970만원/3.3㎡	
		임대	전용 40.89㎡	분양가의 85% 가정, 824만원/3.3㎡	
			전용 59.98㎡	분양가의 85% 가정, 824만원/3.3㎡	
		소 계		223,249,418	
	상업시설	지상1층	5,717,250	전용 4,200만원/3.3㎡	
		소계	5,717,250		
	부가가치세		400,208	사업시설 매출액의 7%	
	매출 합계		228,566,461		
사업비	토지비	토지보상비		47,762,681	공시지가의 1.4배
		제세공과금(취,등록세)		2,206,636	토지매입비의 4.6%, 등기대행료 0.2%
		소계		50,535,147	
	건축비	직접공사비		131,334,852	연면적당 400만원/3.3㎡
		기반시설 설치비*	도로	2,000,964	14.7만원/㎡
			공원	461,100	8.7만원/㎡
			주차장	44,100	14.7만원/㎡
		간접공사비	각종 인입비	985,011	연면적당 3만원/3.3㎡
			예술장식품비	403,556	주거연면적 x 표준건축비 x 0.2%
			철거비*	1,579,920	232동 x 681만원/동
		설계감리 인허가비	설계비	2,626,697	연면적당 8만원/3.3㎡
			감리비	2,626,697	연면적당 8만원/3.3㎡
			예비비	1,313,349	
		소계		143,376,246	
	판매비	모델하우스 운영비 등		1,980,000	
		분양보증 수수료		988,057	
		광고 홍보비		1,951,408	매출액의 1%
		분양 수수료		1,985,863	세대당 250만원, 상가 분양수입의 5%
		소계		6,905,327	
	부대비	일반부대비용	신탁수수료	975,704	
			감정평가수수료	128,174	
			이사비*	333,060	전체세대 244세대 x 136만원/세대
			주거이전비*	320,000	세입자 32세대 x 1천만원/세대
			영업보상비*	2,970,000	99개소 x 3천만원/세대
			입주관리비	82,000	세대당 10만원
			소계	4,808,938	
		제세공과금	보존등기비	4,892,113	
			광역교통시설부담금	8,071,124	
			가스/전력분담금	410,000	
			상하수도분담금	820,000	
			학교용지 부담금	1,561,126	
			재산세 및 지방교육세	201,331	
			기타 예비비	2,285,665	매출액의 1%
		소계		18,241,358	
	사업비 합계		223,867,016		
세전 이익		4,699,445			
투자 대비 수익률		2.1%			

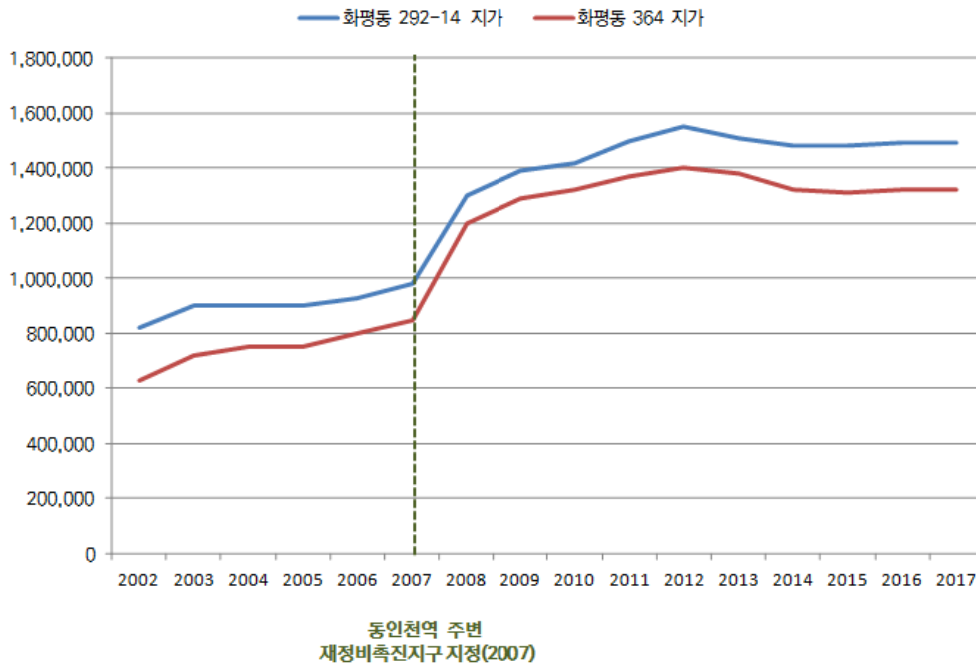
* 관련비용은 「동인천역 주변 재정비촉진지구 사업성 분석 및 활성화 계획 구상(2016.08)」의 단가 적용

3.4 인천지역 재정비촉진구역 특징

- 2007년 동인천역 주변 재정비촉진지구 지정 이후 지가는 전년대비 30~40% 상승하였으며, 이후 연평균 1.1~1.6%씩 상승세를 보임. 사업 추진이 장기화 되면서 토지지가 상승으로 인한 토지보상비 증가로 사업성이 저하되어 민간사업자 참여가 어려움

[동인천역 주변 재정비촉진지구 4구역 지가 변동률]

(단위 : 원/㎡)



- 동인천역 주변 재정비촉진 4구역 사업성 검토 결과, 보수적으로 토지보상비를 반영하고 금융비를 제외하였지만 투자 대비 수익률이 2.1%로 낮게 나타남. 민간사업자가 재개발사업에 참여하기 위한 투자 대비 수익률을 약 15%로 가정하였을 때 약 300억원 규모의 사업비 절감 방안이 필요함

[동인천역 주변 재정비촉진지구 4구역 기준안 및 민간사업자 참여안 사업성 비교]

구분	세전 이익(백만원)	투자 대비 수익률
기준안(A)	4,699	2.1%
민간사업자 참여 가능안(B)	34,284	15.0%
부족분(A-B)	29,585	

4. 부산지역 재정비촉진구역

4.1 사업추진 현황

- 부산시 재정비촉진지구는 금정구 서·금사지역 재정비촉진지구, 영도구 영도 제1재정비촉진지구, 부산진구 시민공원 주변 재정비촉진지구 총 3개 지구가 지정됨
- 부산시 재정비촉진지구는 2007년 지정되었지만 조합 설립 중이며, 사업 초기단계에 해당됨

[부산 재정비촉진지구 현황]

지구명	면적(㎡)	최종 유형	지정년도	추진 현황
서·금사지역	722,000	주거지형	2007	<ul style="list-style-type: none"> • 2014.06. 6구역 조합설립인가 • 2018.05. 5구역 추진위원회 변경승인
영도 제1	590,000	주거지형	2007	<ul style="list-style-type: none"> • 2014.01. 5구역 조합설립추진위원회승인 • 2018.02. 5구역 조합설립인가
시민공원 주변	901,000	중심지형	2007	<ul style="list-style-type: none"> • 2018.03. 2-1구역 조합설립(변경)인가 • 2018.05. 3구역 조합설립(변경)인가

4.2 시민공원 주변 재정비촉진지구 사업추진 현황

- 부산진구는 부산의 구도심으로 노후·불량 주택이 밀집되어 있고 기반시설이 부족한 지역임
- 시민공원을 중심으로 주거환경 개선 및 기반시설 확충을 통한 도심기능을 회복하기 위해 시민공원 주변 재정비촉진지구로 지정하여 사업 추진 중임

[시민공원 주변 재정비촉진지구 개요]

구분	내용
위치	부산진구 범전동 136번지 일원
면적	900,552㎡
사업기간	2007~2020년
계획세대수	9,034세대(분양 8,818세대, 임대 216세대)



- 현재 5구역 부산시민공원의 조성이 완료된 상태이며, 나머지 구역은 재정비촉진사업을 추진 중임

[시민공원 주변 재정비촉진지구 구역별 사업추진현황]

구분	구역명	위 치	면적 (㎡)	사업방식	추진현황
촉진 구역	1구역	부암동 27-7번지 일원	60,417	도시환경정비사업	추진위원회 승인
	2-1구역	범전동 263-5번지 일원	136,734	도시환경정비사업	조합설립인가
	2-2구역	범전동 400번지 일원	23,434	도시환경정비사업	정비구역지정
	3구역	범전동 71-5번지 일원	178,624	주택재개발사업	조합설립인가
	4구역	양정동 445-15번지 일원	39,460	주택재개발사업	조합설립인가
	5구역	범전동 136번지 일원	455,952	도시계획시설사업	시민공원
준치지역		-	5,931	일동미라주	-
합계			900,552		

자료 : 시민공원주변 재정비촉진지구 및 촉진계획 변경 결정고시(2016.09)

4.3 시민공원주변 재정비촉진 4구역

1) 사업지 개요

- 시민공원 주변 재정비촉진지구 4구역은 주택재개발사업으로 2020년 840세대 공급 예정이며, 현재 조합설립인가가 승인된 상태임

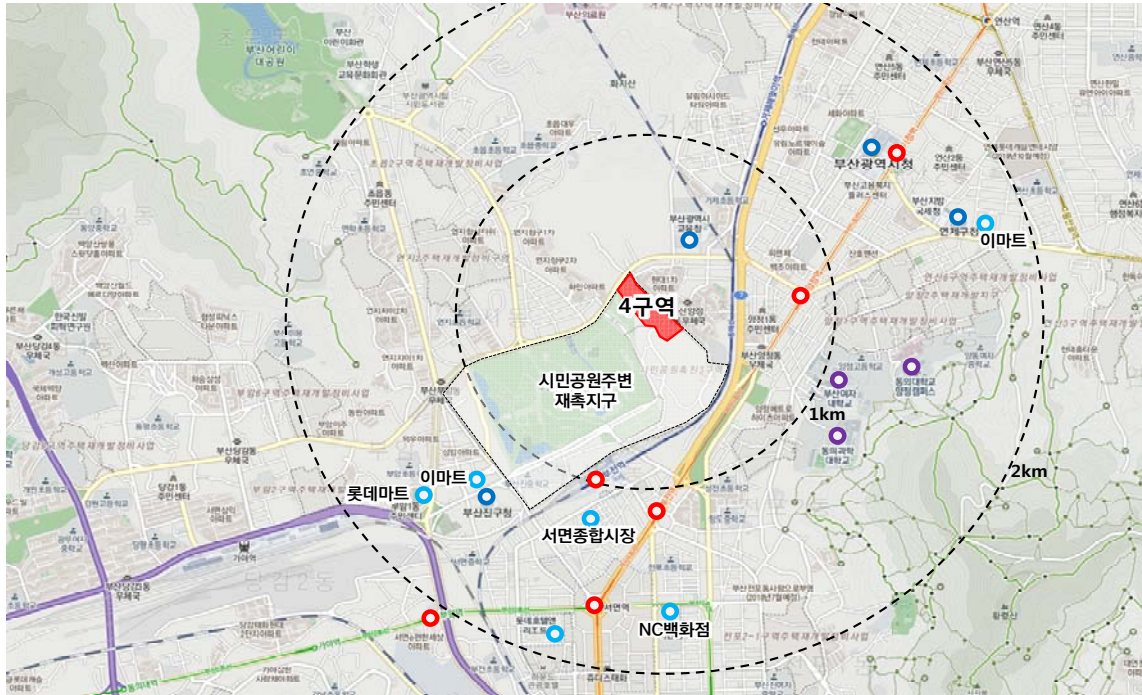
[시민공원 주변 재정비촉진지구 4구역 개요]

구분	내용
위치	양정동 445-15번지 일원
면적	39,460㎡
사업방식	주택재개발사업(제3종일반주거지역)
사업기간	2009~2020년
계획세대수	840세대(분양 798세대, 임대 42세대)
추진현황	<ul style="list-style-type: none"> • 2008.04. 구역지정 • 2006.02. 추진위원회 승인 • 2016.02. 조합설립인가 • 2017.06. 조합설립(경미한 변경)인가

2) 입지현황분석

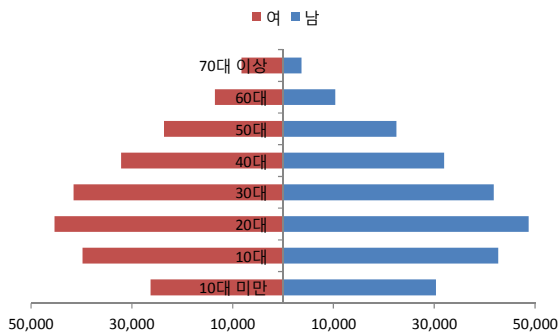
- 4구역은 2014년 준공된 부산시민공원 동측에 인접하여 주거환경이 쾌적하며, 주민편의시설 및 교육시설과 인접하여 주거환경이 양호함
- 반경 1km 거리에 지하철 부산1호선 부전역, 양정역과 KTX 부전역이 위치하고 있음. 또한 향후 부전역 복합환승센터가 2023년 준공 예정으로 교통 접근성이 더욱 개선될 것으로 보임

[시민공원주변 재정비촉진 4구역 위치도]

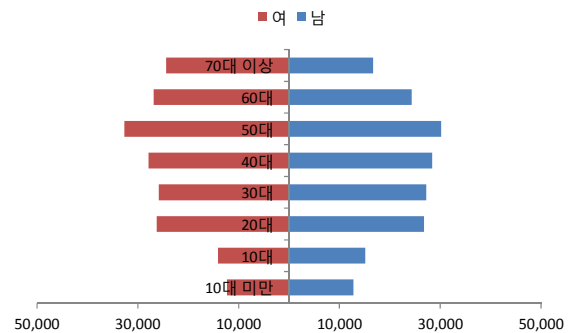


3) 사업환경분석

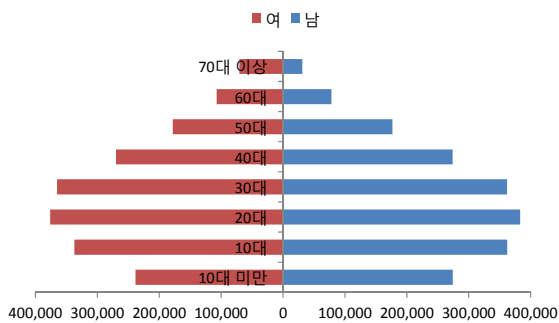
- 2016년 부산시와 부산진구는 노령화 인구 비중이 높으며, 인구가 감소하고 있는 추세임



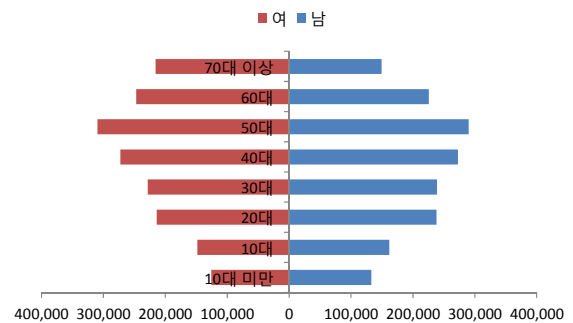
[부산진구 연령별 인구구성(1995년)]



[부산진구 연령별 인구구성(2016년)]



[부산시 연령별 인구구성(1995년)]

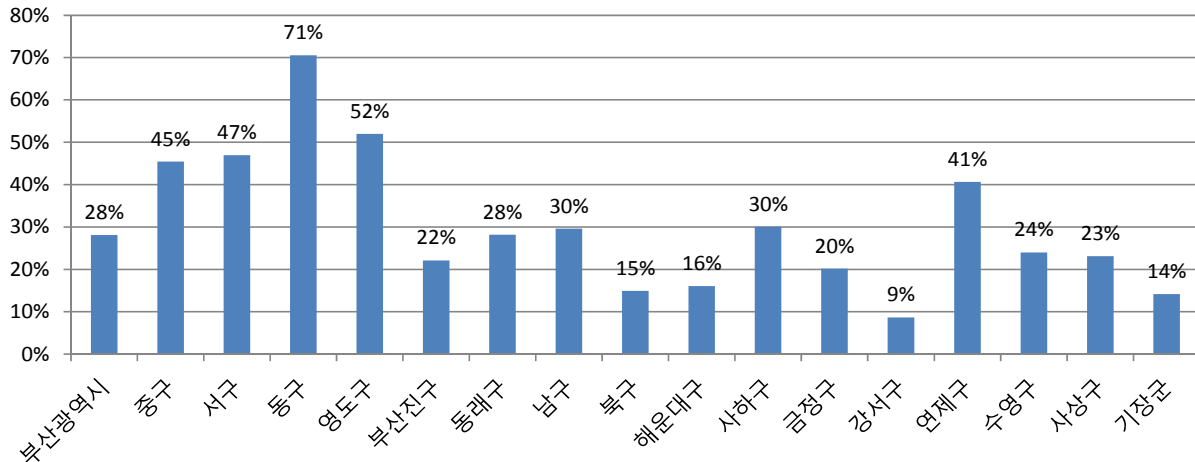


[부산시 연령별 인구구성(2016년)]

자료 : 통계청

- 부산진구는 30년 이상 노후주택비율이 22%로 낮은 수준이나, 과거 미군부지였던 시민공원 주변지역은 부산진구 내 타지역에 비해 노후·불량 주택이 밀집되어 있음

[부산시 구별 노후주택비율]



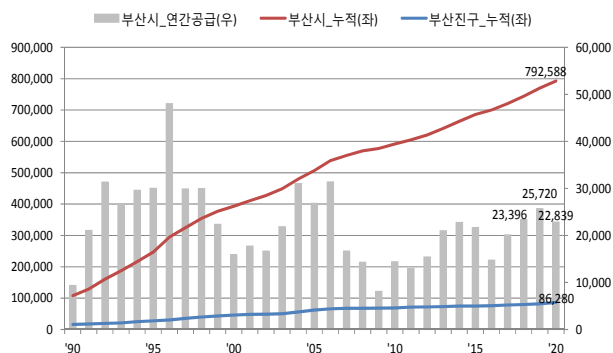
자료 : 통계청(2016년 기준)

주 : 노후화 주택은 준공후 30년 이상된 주택

- 부산시 부산진구 아파트 재고물량은 8.6만호로 2020년까지 7,119호가 공급예정임
- 부산진구 아파트 분양가는 1,191만원/3.3㎡, 매매가 887만원/3.3㎡으로 모두 부산시의 평균을 하회하는 수준임

[부산시, 부산진구 아파트 공급(예정)물량]

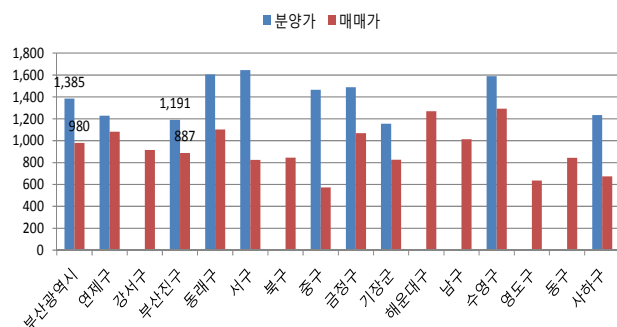
(단위:호)



자료 : 부동산114

[부산시 지역별 아파트 매매가 및 분양가]

(단위:만원/3.3㎡)



자료 : 부동산114(매매가 2017년 11월 기준)

*사상구 제외

4) 사업 가능성 검토

- 재정비촉진구역 지정 이후 주민 간 갈등, 시공사 선정의 어려움 등으로 시민공원 주변 재정비촉진지구 재정비촉진사업은 사업추진 초기 단계에 그쳤으나 2014년 부산시민공원 개장 이후, 3구역 재개발사업을 중심으로 사업이 가시화되고 있어 4구역 또한 개발 가능성이 있음

5) 사업성 분석

가) 건축개요

- 시민공원주변 재정비촉진지구 4구역 주택재개발사업은 분양주택 798세대, 임대주택 140세대 총 820세대를 공급함

[시민공원 주변 재정비촉진지구 4구역 주택 재개발사업 개요]

4구역 전체면적			39,460㎡	
기반시설 면적			12,095㎡	
대지면적			27,365㎡	
연면적			115,753㎡	
지상층 연면적			82,095㎡	
지하층 연면적			33,658㎡	
용적률			299%(법정 300%)	
시설 구성	아파트	분양	전용 59㎡	325 세대
			전용 84㎡	473 세대
			소계	798 세대
		임대	전용 40㎡	13 세대
			전용 59㎡	29 세대
				42 세대
		합계	840세대	

자료 : 시민공원주변 재정비촉진지구 및 촉진계획 변경 결정고시(2016.09)

나) 토지보상비 산정

- 토지보상비는 사업지 일대 표준지공시지가에 보상배율을 반영하여 산정하였으며, 약 483억원으로 추정됨

[시민공원 주변 재정비촉진지구 4구역 일대 표준지공시지가(2018년 기준)]

구분		이용현황	용도지역	표준지공시지가(2018, 천원/㎡)
양정동	445-21	주거기타	3종일주	1,130
	445-36	단독주택	3종일주	1,010
	평균			1,070

[시민공원 주변 재정비촉진지구 4구역 토지비 추정]

대지면적	표준지공시지가 평균	보상배율	토지비
27,365㎡	1,070	1.65	48,312천원

주 : 보상배율은 한국개발연구원「예비타당성조사 수행을 위한 일반지침·수정보완 연구(제5판)」의 지역별 지목별 보상배율 반영

다) 공동주택 분양가 산정

- 사업지 공동주택 분양가 산정을 위하여 사업지 반경 1km 내 위치한 삼한골든뷰 센트럴파크, 대원칸타빌 멤버스의 분양가 및 매매가를 기준으로 거래사례비교를 통한 적정 분양가를 산정함

[시민공원 주변 재정비촉진지구 4구역 공동주택 분양가 산정을 위한 비교 사례]

구분	삼한골든뷰 센트럴파크	대원칸타빌 멤버스
위치	부산 부산진구 범전동 338-39	부산 부산진구 양정동 525
입주년월	2019년 7월	2006년 8월
규모	57~57F(3개동)	35~43F(6개동)
총 세대수	1,272세대	840세대
용적률/건폐율	991% / 43%	823% / 79%
전용면적	84㎡	84㎡, 110㎡, 118㎡, 130㎡
건설사	(주)삼한종합건설	(주) 대원
분양가 또는 매매가(전용 84㎡)	1,210만원/3.3㎡	1,097만원/3.3㎡

자료 : 2017년 4분기 공동주택 실거래가, 국토교통부
입주자모집공고

- 거래사례비교법을 통해 산정된 사업지 내 공동주택 전용 84㎡ 기준 적정 분양가는 1,000만원/3.3㎡ 수준으로 나타남

[시민공원 주변 재정비촉진지구 4구역 공동주택 분양가 거래사례비교법]

구분			사업지		삼한골든뷰 센트럴파크		대원칸타빌 멤버스	
대분류	소분류	가중치	평점	x가중치	평점	x가중치	평점	x가중치
입지성	교통환경	0.214	3	0.64	5	1.07	5	1.07
	주거편의성	0.073	3	0.22	5	0.36	4	0.29
	교육환경	0.125	3	0.37	5	0.62	4	0.50
단지 특성	규모 및 배치	0.023	4	0.09	5	0.12	4	0.09
	평형구성	0.032	5	0.16	5	0.16	5	0.16
	단위세대 및 평면	0.019	5	0.10	5	0.10	5	0.10
시장 수요	인근단지초기분양률	0.048	5	0.24	5	0.24	5	0.24
	지역미분양	0.038	5	0.19	5	0.19	5	0.19
	지역수요	0.144	4	0.58	4	0.58	4	0.58
경쟁력	매매가격지수	0.169	3	0.51	3	0.51	3	0.51
	브랜드선호	0.114	3	0.34	1	0.11	1	0.11
종합평가점수				3.44		4.06		3.84
사업지 대비						1.18		1.12
매매가(만원/3.3㎡)						1,210		1,097
환산 분양가(만원/3.3㎡)						1,026		984
사업지 분양가			1,000만원/3.3㎡					

라) 수지분석

- 시민공원 주변 재정비촉진지구 4구역 재개발 사업 총 매출액은 2,459억원, 금융비를 제외한 사업비는 2,317억원으로 투자 대비 수익률은 6.1%로 나타남

[시민공원 주변 재정비촉진지구 4구역 수지분석]

구분			금액(천원)	산출내역	
매출액	아파트	분양	전용 59㎡	78,239,585	1,000만원/3.3㎡
			전용 84㎡	159,936,274	1,000만원/3.3㎡
		임대	전용 40㎡	1,747,997	분양가의 85% 가정, 850만원/3.3㎡
			전용 59㎡	6,016,022	분양가의 85% 가정, 850만원/3.3㎡
	매출 합계			245,939,878	
사업비	토지비	토지보상비		48,312,908	공시지가의 1.65배
		제세공과금(취,등록세)		2,232,056	토지매입비의 4.6%, 등기대행료 0.2%
		소계		50,544,964	
	건축비	직접공사비		140,062,280	연면적당 400만원/3.3㎡
		토목공사비		1,579,189	대지면적당 4만원/㎡(택지 토목공사비의 2배 가정)
		기반시설 설치비*	도로	623,280	14.7만원/㎡
			공원	683,385	8.7만원/㎡
		간접공사비	각종 인입비	1,050,467	연면적당 3만원/3.3㎡
			예술장식품비	430,373	주거연면적 x 표준건축비 x 0.2%
			철거비*	1,375,620	202동 x 681만원/동
		설계감리 인허가비	설계비	2,801,246	연면적당 8만원/3.3㎡
			감리비	2,801,246	연면적당 8만원/3.3㎡
			예비비	1,400,623	
		소계		152,807,708	
	판매비	모델하우스 운영비 등		1,980,000	
		분양보증 수수료		1,170,396	
		광고 홍보비		2,381,759	매출액의 1%
		분양 수수료		1,995,000	세대당 250만원
		소계		7,527,155	
	부대비	일반부대비용	신탁수수료	1,190,879	
			감정평가수수료	33,200	
			이사비*	1,146,600	전체세대 840세대** x 136만원/세대
			주거이전비*	3,250,800	세입자 325세대** x 1천만원/세대
			입주관리비	84,000	세대당 10만원
			소계	5,705,479	
		제세공과금	보존등기비	5,092,570	
			광역교통시설부담금	4,303,732	
			가스/전력분담금	420,000	
			상하수도분담금	840,000	
			학교용지 부담금	1,905,407	
			재산세 및 지방교육세	141,867	
			기타 예비비	2,459,399	매출액의 1%
			소계	15,162,974	
	사업비 합계			231,748,280	
세전 이익			14,191,598		
투자 대비 수익률			6.1%		

* 관련비용은 「동인천역 주변 재정비촉진지구 사업성 분석 및 활성화 계획 구상(2016.08)」의 단가 적용

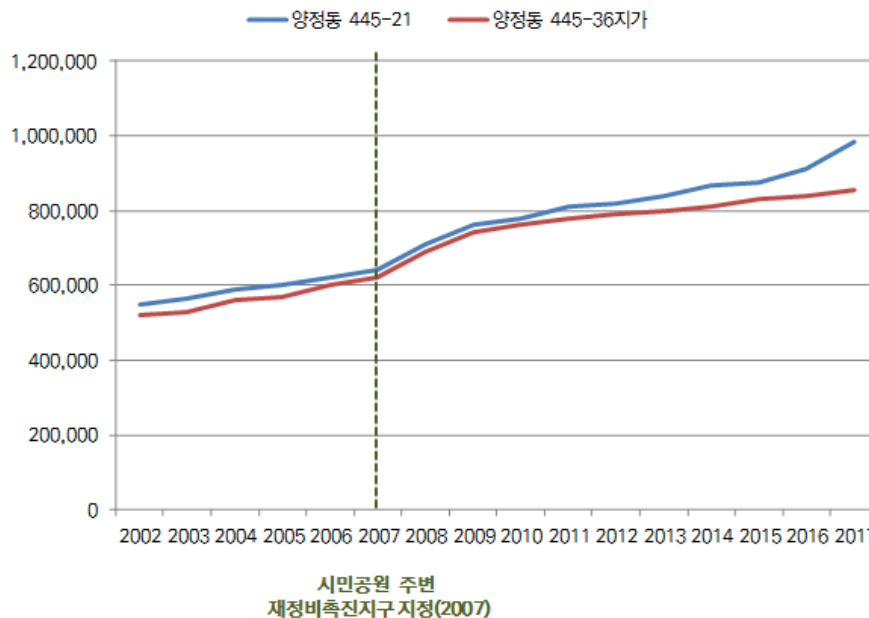
** 권역 내 세대수 추정, 세입자 수는 2016년 부산 거주 점유형태 유형 중 임차 비율 61.3% 적용하여 추정

4.3 부산 재정비촉진구역 특징

- 2007년 시민공원 주변 재정비촉진지구 이후 4구역 지가는 전년대비 약 11% 상승하였으며, 이후 연평균 2~3%의 상승세를 나타냄. 재정비촉진지구 지정 이후 2-1구역, 3구역은 조합이 설립되었지만 시공사 선정 등 사업이 수년간 답보상태였음
- 2010년 하야리아 부대 반환 확정 후 2014년 부산시민공원이 준공 조성되면서 3구역 재개발사업을 중심으로 사업이 가시화 되고 있음
- 하지만 4구역 사업은 시민공원 주변 재정비촉진지구 2단계 사업으로 사업추진시점 인접구역의 개발영향으로 토지비가 상승될 것으로 전망되어 사업성 저하 우려가 있음

[시민공원 주변 재정비촉진지구 4구역 지가 변동률]

(단위 : 원/㎡)



- 시민공원 주변 재정비촉진 4구역 사업성 검토 결과, 보수적으로 토지보상비 반영하고 금융비를 제외하였지만 투자 대비 수익률이 6.1%로 낮게 나타남. 민간사업자가 재개발사업에 참여하기 위한 투자 대비 수익률을 약 15%로 가정하였을 때 약 200억원 규모의 사업비 절감 방안이 필요함

[시민공원 주변 재정비촉진지구 4구역 기준안 및 민간사업자 참여안 사업성 비교]

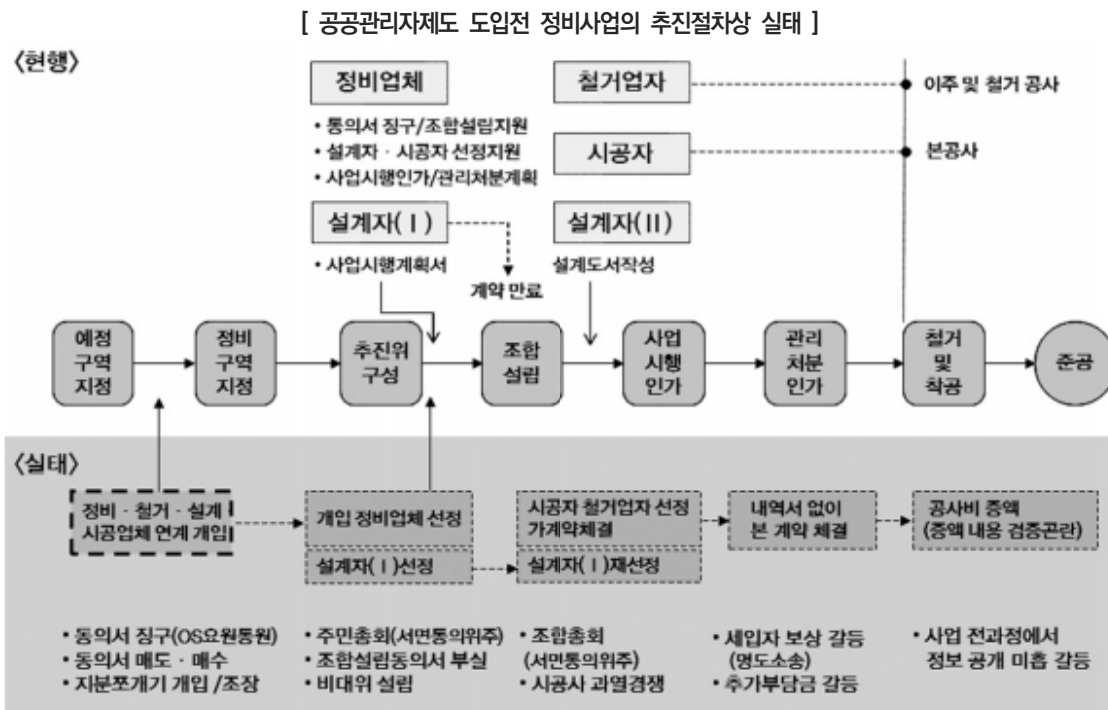
구분	세전 이익(백만원)	매출액 대비 수익률
기준안(A)	14,191	5.8%
민간사업자 참여 가능안(B)	34,762	15.0%
부족분(A-B)	20,570	

5. 사업추진 구역 지원 제도

5.1 공공관리자제도

1) 개요

- 공공관리자제도는 정비사업 추진 시 추진위원회에 정비업체, 시공사 등 개입으로 음성적인 자금지원 및 주민갈등 유발로 인한 문제점으로 도입된 제도임
- 조합이 투명하고 공정하게 정비사업을 추진하도록 공공관리자가 행정·재정적으로 지원하는 제도이며, 설계자, 시공사 등 협력업체 선정에 필요한 기준을 제시하고 공공의 자금유자 확대와 정확한 정보공개 관리 등 업무지원을 통해 주민의 자율적 사업추진 역량을 강화하는데 장점이 있음
- 공공관리자제도 도입으로 주민 갈등을 완화시켜 사업기간을 단축하고 사업비를 절감하는 효과를 기대할 수 있음



자료 : 서울시 공공관리자제도_설명자료

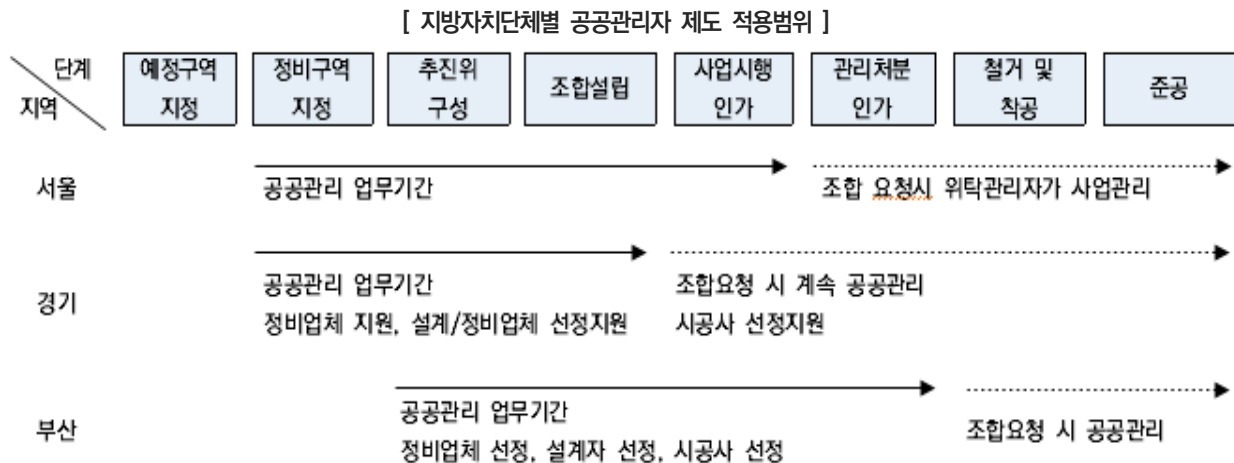
2) 지방자치단체별 추진사례

[지방자치단체별 공공관리 방안]

구분	서울시	경기도	부산시																							
대상	<ul style="list-style-type: none">• 조합 시행 방식의 모든 정비사업에 적용• 제외<ul style="list-style-type: none">- 정비구역 지정 대상이 아닌 300세대 미만의 공동주택 재건축- 토지 등 소유자수가 100명 미만이면서 건축계획상 주거 비율이 50% 미만인 도시환경정비사업- 공공관리제도 시행일(2010.7.16.) 기준 조합 총회에서 시공사와 설계자를 모두 선정한 정비사업	<ul style="list-style-type: none">• 조합이 시행하는 정비사업으로서 시장, 군수가 공공관리가 필요하다고 인정한 정비사업 <table><tr><th rowspan="2">시행방식</th><th rowspan="2">조합 시행</th><th colspan="3">공공시행</th></tr><tr><th>공동시행</th><th>지정시행</th><th>대행시행</th></tr><tr><td>시행자</td><td>조합</td><td>조합+(시장,군수,LH,건설업자,신탁업자,감정원)</td><td>지정:시장,군수 시행:시장,군수, 지정개발자,LH 등)</td><td>지정:시장,군수 시행:지정개발자,LH등</td></tr><tr><td>요건</td><td>조합 설립</td><td>조합원 1/2이상 동의</td><td>토지면적 1/2이상, 토지등소유자2/3이상 요청</td><td>조합이 사업추진 어려운 경우</td></tr><tr><td>공공관리</td><td>적용</td><td colspan="3">미적용</td></tr></table>	시행방식	조합 시행	공공시행			공동시행	지정시행	대행시행	시행자	조합	조합+(시장,군수,LH,건설업자,신탁업자,감정원)	지정:시장,군수 시행:시장,군수, 지정개발자,LH 등)	지정:시장,군수 시행:지정개발자,LH등	요건	조합 설립	조합원 1/2이상 동의	토지면적 1/2이상, 토지등소유자2/3이상 요청	조합이 사업추진 어려운 경우	공공관리	적용	미적용			<ul style="list-style-type: none">• 주택재개발사업, 주택재건축사업 및 도시환경정비사업 중 조합이 시행하는 정비사업• 제외<ul style="list-style-type: none">- 정비구역이 아닌 구역에서의 주택재건축사업, 가로주택정비사업
시행방식	조합 시행	공공시행																								
		공동시행	지정시행	대행시행																						
시행자	조합	조합+(시장,군수,LH,건설업자,신탁업자,감정원)	지정:시장,군수 시행:시장,군수, 지정개발자,LH 등)	지정:시장,군수 시행:지정개발자,LH등																						
요건	조합 설립	조합원 1/2이상 동의	토지면적 1/2이상, 토지등소유자2/3이상 요청	조합이 사업추진 어려운 경우																						
공공관리	적용	미적용																								
적용범위	<ul style="list-style-type: none">• 정비구역 지정부터 사업시행인가 후 시공자 선정까지	<ul style="list-style-type: none">• 정비구역지정 후 추진위 구성~조합 총회에서 시공사 선정시까지	<ul style="list-style-type: none">• 정비구역지정 후 추진위원회 구성~최초 관리처분계획 인가시까지																							
비용부담	<ul style="list-style-type: none">• 공공관리 비용: 구청장 부담 원칙 (서울시 일부 지원)• 추진위원회구성 지원 위한 용역비, 추진위원장 등 선거관리비용, 공공관리 위탁수수료• 사업비 : 사업주체 (추진위원회 또는 조합) 부담	<ul style="list-style-type: none">• 공공관리비용은 시장, 군수가 부담(경기도 일부 지원 가능)• 추진위원회 구성을 위한 정비업체 용역비 및 선거관리위원회 위탁비용• 공공관리 위탁수수료(위탁관리자에게 위탁시)	<ul style="list-style-type: none">• 공공관리 비용은 구청장, 군수가 부담(부산시가 일부 지원 가능)• 추진위원회 구성을 위한 정비업체 용역비 및 선거관리위원회 위탁 비용• 공공관리 위탁수수료(위탁관리자에게 위탁시)																							
주요업무	<ul style="list-style-type: none">• 추진위원회 구성 업무지원 (정비업체 선정)• 추진위원회 구성을 위한 예비추진위원장·예비감사 선거지원• 추진위원회의 정비업체·설계자 선정지원• 조합의 시공자 선정지원• 조합설립 준비 업무에 관한 지원• 추진위원회 또는 조합의 운영 및 정보공개 업무지원• 추진위원회 또는 조합이 제출한 관련 자료의 검토 및 보완조치	<ul style="list-style-type: none">• 추진위원회 구성을 위한 업무 지원 (공공시행 전환시 주민대표회의 구성 지원)• 정비업체 선정 (위탁관리자는 선정지원에 한함)• 설계자 및 시공자 등 선정 방법 등에 대한 지원• 추진위원회 구성을 위한 예비 추진위원장, 예비 감사 선거의 선거관리위원회 위탁• 기타 용역업체 선정방법 등에 관한 업무의 지원• 조합설립 준비업무에 관한 지원• 추진위원회 또는 조합의 운영 및 정보공개 업무 지원• 추진위원회 또는 조합이 제출한 관련 자료의 검토 및 보완 요구	<ul style="list-style-type: none">• 추진위원회 구성을 위한 업무 지원 (공공시행 전환시 주민대표회의 구성 지원)• 정비업체 선정 (위탁관리자는 선정지원에 한함)• 추진위원회 구성을 위한 추진위원장, 감사 선거의 선거관리위원회 위탁• 추진위원회 구성 후 공공관리자가 선정한 정비업체 미승계시 정비업체 선정 지원• 조합설립 준비업무에 관한 지원• 설계자 및 시공자 등 선정에 대한 지원• 추진위원회 또는 조합의 운영 및 정보공개 업무 지원• 추진위원회 또는 조합이 제출한 관련 자료의 검토 및 보완 요구																							

3) 공공관리자제도 한계

- 공공관리자의 역할이 업체 선정과 사업추진 업무 지원 등 지원 업무 수준이며, 공공관리자의 역할이 시공사 선정단계에서 종료되기 때문에 관리처분인가 이후 사업관리는 여전히 어려움
- 또한 비용부담 주체가 각 지방자치단체이므로 지방자치단체별 재정 상태에 따라 공공관리자에 대한 적극적인 활용이 불가능하여 공공관리제도 도입 후에도 정비사업의 원활한 사업추진 어려움



자료 : 각 지방자치단체 공공관리 운용매뉴얼

6. 시사점

- 서울시 재정비촉진지구는 사업성이 양호하게 나타나는 지역을 중심으로 민간 주도하에 정비사업이 원활하게 추진되고 있으며, 해제된 구역은 서울시와 SH공사 지원으로 소규모 개발사업과 도시재생 사업이 추진 중에 있음
- 광역시 중심시가지형 재정비촉진지구는 원도심의 도시기능 회복을 위하여 기반시설 확충, 주거환경개선사업 추진이 시급하나 주민의 개발이익 기대감 상승으로 주민 간 이해관계 심화, 토지 보상비 상승 등의 영향으로 인한 사업성 저하로 민간사업자의 사업 참여가 더욱 어려워지고 있음
- 사업성이 낮아 사업추진이 어려운 재정비촉진구역은 저소득층의 주거환경 개선을 위하여 공공기관(LH, 지방도시공사)의 사업 참여로 주민간의 이해관계를 중재하고 전문적인 사업관리를 통해 사업추진기간을 단축하여 불필요한 사업비 지출을 완화할 수 있음
- 장기화되고 있는 재정비촉진구역의 조속한 사업추진을 위하여 지방자치단체는 사업추진 절차를 간소화하고, 국고지원 기반시설 항목 및 사용범위 확대로 공공투자를 활성화하여 사업시행자의 사업 참여도를 제고함. 또한 사업초기로 국한된 공공관리자 사업제도를 사업 전체로 확대하여 투명한 사업관리가 이루어 질 수 있도록 공공의 사업참여방안을 검토해 볼 수 있음

V. 사업 모델 구상

1. 재정비촉진사업의 한계
2. 사업 모델 구상
3. 정책적 제언

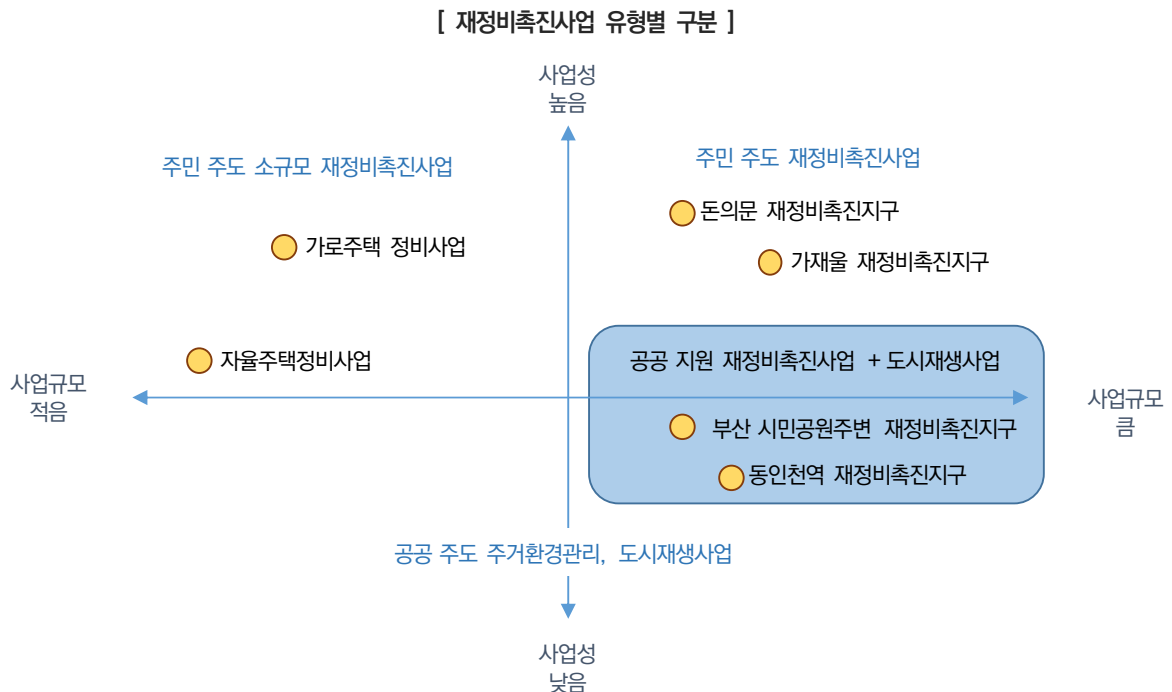
1. 재정비촉진사업의 한계

- 재정비촉진지구 사업이 종료된 마포합정, 왕십리 뉴타운, 은평 뉴타운 등은 과거 노후 불량주거지역에서 주거여건이 우수한 선호 주거지역으로 탈바꿈 됨
- 입지여건이 우수하고 사업규모가 크기 때문에 재정비촉진사업 이후 주거환경 개선, 인구증가, 거주자의 소득수준 상향에 따른 상권발달 등 긍정적 효과가 있음. 하지만 재정비촉진사업의 긍정적 측면에도 불구하고 한계점도 있음
- 우선 재정비촉진사업이 원활하게 추진된 지역은 신형 아파트 지역으로 변화하면서 저소득 원주민들의 재정착이 어려워 외곽지역으로 밀려남. 재정비촉진사업은 공공이 제도적으로 지원하는 사항들이 있음에도 불구하고 사업에 따른 개발이익이 토지지분이 큰 소유주와 민간 시행자에게 돌아가면서 사업취지가 무색함
- 또한 재정비촉진지구의 역사성, 교통망, 지역파급력에도 불구하고 사업성이 낮아 재정비촉진사업이 지연되는 지역은 더욱 큰 문제를 안고 있음. 2006년 재정비촉진지구 지정 후 10년 이상 사업이 지연되는 지역들은 지역노후화로 인한 인구감소, 고령인구 비중 증가, 소유자들의 재산권 행사에 대한 제약, 장기적인 사업지연으로 인해 슬럼화가 가속화되고 있음
- 현실적으로 사업추진이 어려운 재정비촉진지구에 대한 출구전략이 제시되면서 대안사업으로 도시재생 사업과 소규모 정비사업이 추진 중이지만 부분적인 생활여건 개선을 통해서만 지역 성장 동력 약화라는 근본적인 문제를 해결하기에는 역부족임
- 공공의 개입을 통해 효과적으로 재정비촉진사업을 추진할 수 있는 지역은 공공이 적극적으로 개입할 필요성 있음. 이 경우 개발사업의 사업적 관점에 앞서 재정비촉진지구에 대한 장기적인 비전을 바탕으로 성장기반을 마련하고 원주민의 재정착을 유도할 수 있는 새로운 대안 모색이 필요함

2. 사업 모델 구상

2.1 사업 모델 구상방향

- 재정비촉진사업의 추진 여부를 결정하는 가장 중요한 요소는 사업성으로 사업성과 사업규모에 따라 재정비촉진사업 유형을 분류함
- 서울이나 경기도의 사업성이 높은 구역과 이미 사업추진이 원활하게 추진 중인 구역은 「도시 및 주거환경정비법」 또는 「도시개발법」에 따른 주민주도의 재정비촉진사업을 유지함
- 대규모 개발사업은 어렵지만 지역의 경쟁력이 있어 가로주택정비사업, 자율주택정비사업 등 소규모 개발사업이 가능한 구역은 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특별법」에 따른 주민주도의 소규모 재정비촉진사업을 추진함
- 사업성이 현저히 낮아 주민 주도로는 재정비촉진사업을 추진할 가능성이 낮은 지역은 공공주도의 주거환경관리사업을 추진하거나 재정비촉진지구를 해제하고 도시재생사업을 통해 부분적인 지역 여건을 개선함
- 반면 사업성은 다소 낮지만 사업규모가 크고 지역발전에 대한 파급효과가 큰 지역에서는 지역의 활력을 불어넣을 수 있는 거점사업은 공공주도의 재정비촉진사업을 추진하고, 그 외 지역은 도시재생사업을 통해 거주자들의 생활편의성과 주거 만족도를 제고함



- 본 용역에서 검토한 사업구역 중 부산시민공원 주변 재정비촉진지구나 인천 동인천역 주변 재정비촉진지구 사업처럼 사업성은 다소 낮지만 사업규모가 크고 지역발전을 위한 파급효과가 큰 재정비촉진지구는 공공이 적극적으로 개입하여 사업추진을 지원할 필요성 있음
- 부산시민공원 주변 재정비촉진지구처럼 사업성이 낮아서 사업추진이 지연되는 지구는 공공지원 하에 사업성을 개선하여 사업추진을 지원하고, 동인천역 주변 재정비촉진지구처럼 공공지원을 통해 전면개발이 불가능한 지역은 거점사업은 공공이 주도하여 정비사업을 추진하고 그 외 지역은 지방자치단체가 지원하는 도시재생사업 추진함

[공공지원을 통한 재정비촉진사업 모델구상]

공공지원을 통한 재정비촉진사업 선정 기준			공공지원을 통한 재정비촉진사업 모델
지역 입지성	수요, 지역성장가능성, 교통 및 기반여건	⇒	✓ 거점사업 공공주도형 재정비촉진사업 + 도시재생 사업 ✓ 공공지원형 재정비촉진사업 추진
파급력	사업규모, 주변지역 영향력, 전통 및 역사성	⇒	
개발가능성	사업성 분석, 사업화를 위한 공공지원 규모	⇒	

- 공공지원을 통한 재정비촉진사업 지원범위는 거점사업을 공공주도형으로 추진하고, 도시재생사업과 결합하는 사업모델과 공공지원형 재정비촉진사업 모델로 구분함
- 거점사업을 공공주도로 추진하는 방안에서는 한국토지주택공사 또는 지방도시공사 등 공기업이 해당 구역에 대한 공공관리자로 참여하여 사업전반에 대한 사업을 관리함. 이는 지방자치단체 조례에 의한 공공관리자제도를 준용함
- 거점사업의 경우, 사업성 제고를 위하여 공공이 거점사업에 대해 선 투자하되, 분양전환형 임대주택 공급을 통해 사업자금을 조기회수 할 수 있도록 함

[공공지원을 통한 재정비촉진사업 공공지원 범위]

구분	재정비촉진사업	도시재생사업
거점사업 공공주도형 재정비촉진사업 + 도시재생사업 (예_동인천역 주변 재촉지구)	재정비촉진사업 공공관리자로 참여 (공공관리자에 대한 지방자치단체 지원)	국비 지원 + 지방자치단체 지원
	공공 거점사업 선투자자를 통해 재정비촉진사업 추진 (총사업비의 5% 이내)	
	분양전환형 임대주택 공급을 통한 조기 자금회수	
	중소형 아파트 미분양매입 보증	
공공지원형 재정비촉진사업 (예_부산시민공원 주변 재촉지구)	재정비촉진사업 공공관리자로 참여 (공공관리자에 대한 지방자치단체 지원)	-
	공공기관의 신용공여 지원	
	중소형 아파트 미분양매입 보증	

2.2 공공주도 재정비촉진사업 방안

1) 지역 선정

- 재정비촉진사업은 아파트와 상가의 일반분양 또는 매각을 통해 사업비를 회수하기 때문에 아파트와 상가의 수요가 풍부하고, 분양가가 높은 지역일수록 사업성이 높음
- 특히 아파트 수급불균형이 심한 지역일수록 보상가 대비 높은 분양 수익 기대가 가능함
- 전국 주택보급률은 서울과 경기도 100% 미만이며 경북(113%), 강원(106.4%)은 상대적으로 높음
- 2010년~2017년 민간아파트 1순위 청약경쟁률은 서울과 경기도 가장 안정적이며 강원, 경북, 인천은 청약경쟁률이 미달되는 해가 3년 이상이었음

[전국 주택보급률 추이]

(단위:%)

지역	2012	2013	2014	2015	2016
전국	101.1	101.3	101.9	102.3	102.6
서울	94.8	95.1	96.0	96.0	96.3
부산	100.8	101.7	102.6	102.6	102.3
대구	101.0	101.2	100.5	101.6	103.3
인천	102.7	101.7	101.3	101.0	100.9
광주	101.9	102.6	103.9	103.5	104.5
대전	102.6	102.0	102.6	102.2	101.7
울산	105.0	105.4	106.3	106.9	107.3
경기	98.3	98.1	98.3	98.7	99.1
강원	106.8	106.3	106.0	106.7	106.4
충북	107.9	108.8	109.5	111.2	110.7
충남	105.6	105.8	107.9	108.3	109.2
전북	107.1	106.9	107.5	107.5	107.3
전남	107.8	108.5	109.6	110.4	110.7
경북	109.6	110.2	111.2	112.5	113.0
경남	104.3	105.0	105.8	106.4	106.7
제주	96.4	98.4	98.7	100.7	103.1

자료 : 국토교통부

[아파트 연도별 1순위 평균 청약 경쟁률]

(단위: 대1)

지역	2010년	2011년	2012년	2013년	2014년	2015년	2016년	2017년
강원	0.31	0.47	1.04	0.04	0.20	1.52	3.23	6.41
경기	1.50	0.30	1.19	1.61	3.36	4.12	8.50	6.53
경북	0.06	0.33	0.46	1.70	3.84	7.25	2.19	2.42
대구	0.06	0.42	1.99	6.35	14.16	56.04	36.89	54.53
대전	0.01	1.83	0.35	1.42	1.88	4.78	11.82	11.30
부산	2.80	8.98	6.22	5.30	20.44	79.53	99.22	43.61
서울	2.15	1.87	1.67	5.10	4.17	13.38	22.47	12.86
인천	3.80	0.53	0.77	0.15	0.95	0.88	1.63	5.50

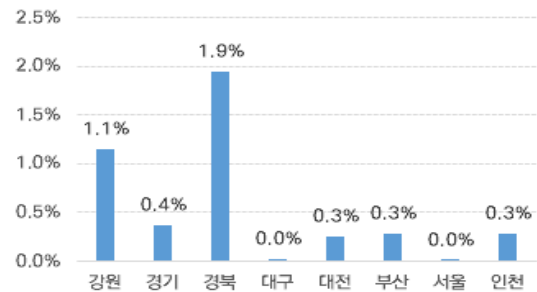
자료 : 부동산114

- 아파트 재고물량 대비 미분양 물량 비중은 강원과 경북이 1% 이상으로 분양리스크가 높게 나타남

[아파트 재고물량 대비 미분양물량 추이]

지역	재고물량	미분양물량	미분양비중
강원	245,303	2,816	1.1%
경기	2,394,955	8,793	0.4%
경북	393,049	7,630	1.9%
대구	501,054	126	0.0%
대전	300,263	759	0.3%
부산	683,571	1,920	0.3%
서울	1,492,399	45	0.0%
인천	548,978	1,549	0.3%

[아파트 재고물량 대비 미분양물량 비중]



자료 : 부동산114, 국토교통부(2017년 기준)

- 서울시와 경기도는 주거 수요가 많고 주택보급률 100% 미만으로 수급 불균형이 있으나 아파트 분양률과 미분양현황을 고려할 때 주민 주도의 자력개발이 가능한 지역이고, 강원, 경북 등 지방도시는 아파트 재고물량 대비 미분양률이 높아 재정비촉진사업 추진에 대한 시급성이 떨어짐
- 반면 부산, 대전, 인천은 전국 평균 대비 주택보급률이 낮고 재고물량 대비 미분양 비중은 0.3%대로 비교적 낮아 사업추진 가능성 있으며, 노후 원도심 개발 필요성도 높은 지역임

[재정비촉진사업 지역별 개선방안]

지역		사업방식	개선방안
서울	추진구역	민간주도 정비사업	민간주도 정비사업
	해제구역	부분 민간개발 + 도시재생	부분 민간개발 + 도시재생
경기	추진구역	민간주도 정비사업	민간주도 정비사업
	미추진구역	사업지연	거점사업 공공주도형 도시정비사업 + 도시재생사업
광역시, 지방			

2) 공공 지원 방안

- 재정비촉진지구에 대한 사업추진 방식은 민간주도와 공공주도, 또는 민간-공공 공동사업으로 구분됨
- 민간 주도사업은 재개발, 재건축, 도시개발사업 등 대부분 대규모 주택개발사업이며 사업성 여부에 따라 사업추진 여부가 결정됨
- 공공주도사업은 주거환경관리사업과 도시재생사업으로 국비 또는 지방자치단체 사업으로 추진됨
- 가로주택정비사업, 자율주택정비사업 등 소규모 개발사업은 소유자 동의율을 바탕으로 추진되는 민간 주도 사업이지만, 소유자들의 전문성이 낮고 사업규모가 작아 민간주도의 사업만으로는 사업추진 어려움. 또한 제도 도입 초기의 활성화를 위해 한국토지주택공사나 지방도시공사 등과 공동사업으로 추진되는 형태이며 주택도시기금의 지원대상이어서 실질적으로는 민간-공공지원사업 형태임

[현행 재정비촉진지구 관련 법상 사업유형]

구분		사업유형
현행	민간 주도사업	재개발사업, 재건축사업, 도시개발사업, 시장정비사업, 도시·군계획 시설사업
	공공 주도사업	주거환경개선사업, 도시재생사업
	민간-공공 공동사업	가로주택정비사업, 자율주택정비사업, 소규모재건축사업

[공공주도사업 지원현황]

구분	공공지원
주거환경개선사업	시장, 군수, 구청장 정비기반시설 설치
도시재생사업	국비 지원 - 선도지역 국비지원 보조율 50% 일반지역 국비지원 보조율 50% 주택도시기금 지원 - 총사업비의 20% 이내 변동금리 2.5%

- 민간주도 사업인 대규모 재개발, 도시개발사업에서도 필요시 공공이 지원하여 사업추진을 지원하는 방안 필요함. 현행법상 재정비촉진지구에 대한 공공지원 제도는 건축규제 완화를 통한 사업성 제고와 기반시설 설치비용에 대해 국가 또는 시도지사가 시군구별 1,000억원 내에서 기반시설 설치비용의 전부 또는 일부를 지원 가능하도록 규정되어 있으나 실효성 낮음
- 민간주도 사업 중에서도 사업성은 다소 낮지만 지역 활성화를 위해 필요한 거점사업은 적극적인 공공 지원을 통해 사업추진을 지원할 필요성 있음
- 공공지원 방안은 사업추진을 원활하게 하는 현행 공공관리자제도를 보완하고 사업성을 제고하기 위한 국고지원, 공공임대주택에 대한 지원제도 등을 도입할 필요성 있음

[민간주도 사업공공지원 방안]

재개발, 도시개발사업 등	<ul style="list-style-type: none"> • 지역 활성화를 위한 거점지역 선정 후 공공지원 • 사업전체를 관리하는 공공관리자제도 개편 • 사업성 제고를 위한 국고 지원 • 공공임대주택에 대한 지원제도 마련
---------------	--

3) 사업 대상 구역 선정

- 사업추진시점에 따라 사업성 변동이 크지만 일반적으로 재정비촉진사업은 5~10년간에 걸쳐 장기적으로 추진되고 있어 사업비 부담이 커지고 사업성이 낮아지는 결과를 초래함
- 사업이 지연될수록 지역 노후화로 인한 지역 거주자의 불편함이 가중되는 만큼 공공이 조기에 사업성 분석을 통해 공공지원형 재정비촉진구역을 선정하고 이에 대한 공공관리를 시행함
- 이에 따라 사업추진단계가 추진위원회 구성-조합설립 단계의 초기 사업장을 대상으로 공공지원 구역을 선정하며, 선정 방법은 지방자치단체 및 재정비촉진구역별 공모를 통해 선정함

3. 정책적 제언

3.1 국고지원 범위 확대

- 「도시 및 주거환경정비법」 제 92조, 「도시개발법」 제 54조에 따르면 재정비사업에 투입되는 사업비는 사업시행자가 부담하는 것이 원칙이며, 정비사업 시행자는 기반시설 및 공동이용시설 조성비, 임시거주 시설 비용 전부 또는 일부를 부담하는 것으로 규정되어 있음

[재정비촉진사업 비용 부담 원칙]

주거환경개선사업, 재개발사업, 재건축사업	<ul style="list-style-type: none"> • 정비사업비는 이 법 또는 다른 법령에 특별한 규정이 있는 경우를 제외하고는 사업시행자가 부담한다. • 시장·군수등은 시장·군수등이 아닌 사업시행자가 시행하는 정비사업의 정비계획에 따라 설치되는 다음 각 호의 시설에 대하여는 그 건설에 드는 비용의 전부 또는 일부를 부담할 수 있다. <ol style="list-style-type: none"> 1. 도시·군계획시설 중 대통령령으로 정하는 주요 정비기반시설 및 공동이용시설 <ul style="list-style-type: none"> - 주요 정비기반시설 : 도로, 상·하수도, 공원, 공용주차장, 녹지, 하천, 공공공지, 광장 2. 임시거주시설
도시개발사업	<ul style="list-style-type: none"> • 도시개발사업에 필요한 비용은 이 법이나 다른 법률에 특별한 규정이 있는 경우 외에는 시행자가 부담한다. • 아래시설은 설치 의무자가 부담 <ul style="list-style-type: none"> - 도로, 상하수도 시설 : 지방자치단체 - 전기, 가스공급시설, 지역난방시설 : 해당지역 내 공급자 - 통신시설 : 해당지역 내 공급자

- 「도시 및 주거환경정비법」 제 95조에 따르면 민간 사업시행자도 정비사업에 드는 비용일부를 보조 또는 용자 받을 수 있는 것으로 규정되어 있으며, 서울시는 조합 또는 조합원 대상으로 용역비, 세입자 보상비, 주민이주비 등을 주택도시보증공사와 협약을 체결하여 저리로 융자함
- 정비사업 중 지방자치단체 또는 한국토지주택공사 등이 시행하는 주거환경개선사업, 지방자치단체 또는 한국토지주택공사 등이 시행하는 재개발사업의 정비기반시설, 임시거주시설, 공동이용시설 조성비만 국비/시비 보조 및 융자를 받을 수 있음

[정비사업 보조 및 융자]

정비사업 보조 및 융자	<ul style="list-style-type: none"> • 국가 또는 지방자치단체는 시장·군수등이 아닌 사업시행자가 시행하는 정비사업에 드는 비용의 일부를 보조 또는 융자하거나 융자를 앞선헌할 수 있다. • 국가 또는 시·도는 시장, 군수, 구청장 또는 토지주택공사등이 시행하는 정비사업에 관한 기초조사 및 정비사업의 시행에 필요한 시설로서 대통령령으로 정하는 정비기반시설, 임시거주시설 및 주거환경개선사업에 따른 공동이용시설의 건설에 드는 비용의 일부를 보조하거나 융자할 수 있다. <ol style="list-style-type: none"> 1. 시장·군수등 또는 토지주택공사등이 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 지역에서 시행하는 주거환경개선사업 <ol style="list-style-type: none"> 가. 제20조 및 제21조에 따라 해제된 정비구역등 나. 「도시재정비 촉진에 관한 특별법」 제7조제2항에 따라 재정비촉진지구가 해제된 지역 2. 국가 또는 지방자치단체가 도시영세민을 이주시켜 형성된 낙후지역으로서 대통령령으로 정하는 지역에서 시장·군수등 또는 토지주택공사등이 단독으로 시행하는 재개발사업 <ul style="list-style-type: none"> • 시장·군수등은 사업시행자가 토지주택공사등인 주거환경개선사업과 관련하여 제1항에 따른 정비기반시설 및 공동이용시설, 임시거주시설을 건설하는 경우 건설에 드는 비용의 전부 또는 일부를 토지주택공사등에게 보조하여야 한다.
-----------------	---

- 현재 정비기반시설, 임시거주시설, 공동이용시설 조성비 보조 및 용자를 받을 수 있는 사업은 주거환경개선사업과 공공이 추진하는 재개발 사업에 국한되어 있어 주거환경개선이 시급하고 사업성이 낮은 지역을 심사하여 선별적으로 사업비 일부를 국비/시비 보조 및 용자할 수 있도록 대상을 확대하는 방안을 검토해 볼 수 있음

[국고지원 확대 방안]

구분	보조 및 용자 대상 정비사업	보조 및 용자 지원시설
현재	주거환경개선사업 지방자치단체 또는 LH 단독 추진 재개발사업	정비기반시설, 임시거주시설, 공동이용시설
국고지원 확대 안	지방자치단체 또는 LH가 참여하는 주거환경개선사업, 재개발사업	공공임대(분양 전환 임대 포함)

3.2 공공의 지원 및 참여

- 도시재생사업은 주민 자력만으로 사업추진이 어려워 공공의 직접적인 투입보다 간접적인 지원으로 주민 역량을 강화함
- 재정비촉진구역 지정 이후 사업이 부진한 구역은 토지 소유자등의 사업추진 전문성과 투명성 부족으로 공공기관 등의 사업 참여를 통해 이를 개선함

[재정비촉진사업 해제구역 및 추진구역을 위한 공공 지원 및 참여 방안]

구분	출구/사업추진 전략	한계	공공의 지원 및 참여방안
재정비촉진사업 해제구역	도시재생사업	주민의 사업 이해도 및 역량 부족	도시재생지원센터 운영
재정비촉진사업 추진구역	민간정비사업	사업 추진의 전문성 및 투명성 부족	공공관리자제도 확대

1) 도시재생지원센터 운영

- 사업을 총괄하는 코디네이터(총괄 계획가)를 중심으로 전문가 지원체계와 주민협의체를 구성하여 도시재생지원센터를 운영함. 이를 통해 주민의견을 수렴하고 이해갈등을 조정하며, 전문가 집단의 전문성을 활용한 사업추진이 가능할 것으로 기대됨

[도시재생지원센터 구조도]



- LH는 공공사업자로 도시재생사업에 참여하거나, 미분양매입 확약, 신용보강을 통한 저리융자 등 간접적으로 도시재생을 지원하는 역할을 담당함

[도시재생지원센터 주체별 역할]

사업총괄 코디네이터	<ul style="list-style-type: none"> • 도시재생 사업추진에 관한 제반사항 총괄 및 조정 • 계획안의 설계 및 시공단계 수정/변경 • 행정기관, 주민협의체, 사업시행주체 등 이해관계자 간의 의견 조정
주민 협의체	<ul style="list-style-type: none"> • 다양한 주민들의 의견을 수렴하고 이견과 갈등 조정 • 주민의 의견을 제시하고 합의된 사항에 대한 지역 주민의 공감대 형성
전문가 지원체계	<ul style="list-style-type: none"> • 사업 실행력 확보를 위한 전문가 집단 • 이해당사자들의 의견을 수렴하고 사업추진 필요 사항에 대한 솔루션 제공
도시재생 지원기구	<ul style="list-style-type: none"> • (지방자치단체) 행정전담조직으로 사업관리와 운영의 행정적 책임 • (LH) 미분양매입 확약, 공공사업자 참여, 신용보강을 통한 저리 융자 등 사업 지원

2) 공공기관 사업 참여

- 현재 대부분의 재정비촉진구역은 지정 이후 장기간 사업이 지연됨에 따라 주거환경이 악화되고 있으며, 부동산 경기침체, 사업 장기화 등의 영향으로 사업성이 낮아 사업 추진이 더욱 어려움
- 정비사업 추진이 시급한 지역을 우선적으로 선별하여 공공의 사업 참여가 필요함
- 현재 운영되고 있는 공공관리자제도는 사업 초기로만 제한되어 운영되고 있어 전체 사업을 관리할 수 있도록 공공기관(LH 등)이 조합원 형태의 참여방안 제도 개선방안이 필요함. 정비계획 수립, 정비사업 종합관리, 공공지원 실행, 정비사업 용역업체 선정 주관, 지방자치단체 업무 협의, 사업비 집행 관리 감독 등의 역할을 수행하여 사업의 투명성과 전문성을 확보함