

# 재건축 추진방식의 변화 모색

- 재건축 활성화를 위한 새로운 방식 도입 -

한국건설산업연구원 연구위원 두 성 규

I. 재건축시장의 동향

II. 재건축제도의 전환 필요성

III. 활성화를 위한 새로운 방식 도입검토

IV. 새로운 방식 도입에 따른 기대효과

[참고] 다른 개발방식과의 비교

## < 차 례 >

I. 재건축시장의 동향 .....	1
1. 전반적 동향 .....	1
2. 과거 5년간 재건축 동향 .....	1
3. 향후 10년간 재건축 전망 .....	2
II. 재건축제도의 전환 필요성 .....	4
1. 현행 재건축관련 제도 현황 .....	4
2. 현행 재건축제도의 문제점 .....	5
3. 재건축사업의 활성화 필요성 .....	6
III. 활성화를 위한 새로운 방식 도입 검토 .....	8
1. 현행 조합중심의 재건축에서 새로운 방식으로 전환 .....	8
2. 새로운 방식에 의한 사업추진절차 .....	9
IV. 새로운 방식 도입에 따른 기대효과 .....	11
1. “빠르게, 많이, 싸게, 쉽게” .....	11
2. 주체별 기대효과 .....	12
[참고] 다른 개발방식과의 비교 .....	14

# I. 재건축시장의 동향

## 1. 전반적 동향

- 최근 주택시장은 '03년의 '10.29조치'에서 '05년 '8.31조치'에 이르기까지 수차례의 부동산시장 안정대책으로 투기적 수요를 제거하는 등 효과를 거두고 있음.
- 그러나 안정대책으로 인한 규제강화는 수요억제 못지않게 공급위축도 초래하여 서울 등 도심지내 주택공급 전망을 어렵게 하고 있음.
  - '80년대 건설된 아파트와 '90년대 신도시 아파트 공급 이후 상당한 기간 경과에 따른 노후 아파트 비중 증가로 보수 및 대체 필요성도 높아지고 있음.
- 서울 등 대도시의 경우 도심지 개발을 통한 신규 택지공급이 거의 바닥이며, 정책당국의 거듭된 재건축 규제강화와 이로 인한 사업 지연은 수급불균형을 우려한 심리적 불안감이 더해져 오히려 가격상승을 견인하고 있음.
  - 재건축 규제강화는 서울 강남권을 중심으로 사업성 여부에 따른 단지 간 차별화, 신규 입주단지 및 재건축단지 인근 중대형아파트의 희소가치 증가에 따른 반사이익 등으로 부동산가격의 불안 초래 우려
- 재건축사업의 추진동향은 '03.7.1 「도시및주거환경정비법」의 시행 및 일반주거지 세분화 등 규제강화 이후, 대부분 담보상태임.

## 2. 과거 5년간 재건축 동향

- 최근 재건축으로 건설되는 아파트는 전체 아파트 건설물량의 36% 수준이며, 서울지역의 경우 2003년에는 전체 아파트의 최고 52%에 달할 정도로 그 비중이 높은 편임.

< 서울시 재건축추진현황 및 비중(연도별)>

(단위 : 호)					
년도	2000	2001	2002	2003	2004
재건축(A) (사업계획승인)	29,445	12,132	18,852	43,589	19,897
총APT(B)	72,149	39,420	51,815	83,611	49,587
A/B(%)	40.8	30.8	36.4	52.1	40.1

- 그러나 서울 강남지역 3개구(강남구, 서초구, 송파구)의 경우 최근 10년간 ('96~'05) 아파트 재고 증가는 1.9만호에 불과함.
- 특히, 집값상승을 주도하고 있는 강남지역의 아파트는 80% 이상 재건축을 통해 공급되어 재건축의 의존도가 높음

< '00~'02년 강남지역 연평균 주택공급 현황 >

	전체 주택(A)	아파트(B)	재건축(C)	C/B
강남구	10,119	2,558	2,026	79%
강동구	5,494	1,617	1,617	100%
송파구	10,960	3,294	2,821	85%
평 균	8,857	2,489	2,154	88%

### 3. 향후 10년간 재건축 전망

- 향후 주택 수요는 노후 주택의 본격적 교체 시기('10년 전후) 도래로 인하여 멸실 대체 수요의 급증이 예상됨.
- 서울지역은 규제 강화 여파로 '10까지 멸실 수요가 연평균 2만5천호 수준으로 감소한 후, '11년 이후에 노후주택 증가에 따라 연평균 5만1천호 수준까지 증가 예상

최근 서울시는 ‘도시및주거환경정비기본계획’을 확정하면서 ‘10년까지 319 곳(11.2km<sup>2</sup>)이 재건축할 수 있도록 허용되어 임대주택을 포함한 21만6천 가구의 공급이 가능할 것이라고 밝히고 있음

- 그러나 현재와 같은 재건축규제가 지속될 경우 사업추진 여부가 불투명하기 때문에 재건축에 의한 주택공급이 제대로 될 수 있을 지는 의문임.
  - ‘8.31 대책에서 송파거여지구 개발, 택지지구 확대와 같은 주택공급 방안이 제시되었지만, 관련 부처간(서울시, 건교부, 국방부 등)의 조율문제와 주택시장에서의 기대(중형, 소유중심 등)를 충족시킬 수 있을 지 불명확
- 앞으로 제도적 환경이 개선되어 사업계획승인이 난 재건축단지가 계획대로 순조롭게 사업이 추진된다면, 서울의 경우 재건축을 통한 순증가분만도 일산신도시의 규모에 해당하는 7만6천호나 되기 때문에 신도시 건설이 아니라도 도심지내 상당한 공급물량 확보가 가능할 수 있음.
  - 서울지역의 향후 10년간 멸실에 따른 수요는 5대 신도시 2곳을 합한 공급물량에 해당하는 약 38만호 예상
  - 기존의 사업계획승인이 난 주택의 기존물량과 공급물량을 비교할 때 최대 3.8배수(1994년) 이후 1.2배수(2004년)로 줄어들고 있지만, 최소한 1.2배수로 추정하더라도 서울은 약 46만호의 공급 가능 예상

< 서울 등 주요 지역의 멸실주택 통계 >

(단위 : 호)

	2006 ~ 2010	2011 ~ 2015	10년간 합계	재건축을 통한 순증분	공급배수(1.2)로 본 향후 주택공급 증가예상분
서울	125,385	256,681	382,066	76,413	458,479
수도권	248,763	589,950	838,713	167,743	1,006,456
전국	624,352	1,216,899	1,841,251	368,250	2,209,501

\* 권오현·최민수, 한국건설업 미래시장, 한국건설산업연구원, 2006에서 발췌

## II. 재건축제도의 전환 필요성

### 1. 현행 재건축관련 제도 현황

— 주택재건축사업은 부동산시장을 교란시키는 주된 영역으로 지목되어 각종 규제가 설정되어 있음.

- 최근에는 '8.31조치'의 후속 보완책으로 주택재건축사업의 개발부담금제 도입, 안전진단 등의 주택재건축 요건 강화, 주택재건축총량제나 가격 규제 등의 규제 강화방안이 검토 중인 것으로 알려지고 있음

< 주택재건축관련 주요 규제 내용 >

발표 시기	규제항목	주요 내용	해당 지역	시행일
'03.5.23	후분양제 도입	'03.7.1 이후 사업시행인가를 신청한 곳은 80% 이상 시공 후 입주자 모집	투기과열지구	'03.7.1
'03.6.26	안전진단 기준강화	예비안전진단 실시, 본 안전진단시 평가분야 및 평가항목 세분화, 종합평가지 기준 마련	전국	'03.7.1
'03.7.3	주택재건축연한 강화	'81.12.31 이전 준공단지는 20년, '82~'91 준공단지는 {22+(준공연도-1982)×2}년	수도권	'03.7.1
'03.9.5	소형주택 의무비율 확대	'03.9.5 이후 사업시행인가를 신청한 주택재건축 사업단지는 전체 건설예정 가구수(조합원분양+일반분양)의 60% 이상을 전용면적 25.7평으로 건설하도록 의무화	수도권 과밀억제권역	'03.9.5
	조합원 지위양도 금지	조합설립 인가 후 조합원 지위양도 금지(단 수도권 밖으로 근무지 변경, 상속, 국외이주 등은 예외적으로 1회 허용)	투기과열지구	'04.1.1
'05.5.17	개발이익 환수제	'05.5.17 이후 사업시행인가를 받는 단지는 임대주택 공급비율을 용적률 증가분의 25%, 5.17 이전 사업시행인가 받은 단지는 10% 임대주택 건설	수도권 과밀억제권역	'05.5.17
'05.5.19	소형주택 의무비율 확대	'05.5.19 이후 사업시행인가를 신청하는 단지부터 전용면적 25.7평 이하가 전체 연면적에서 차지하는 비율을 50% 이상이 되도록 추가로 지정	수도권 과밀억제권역	'05.5.19
'05.9.7	입주권 양도세 강화	양도소득세 과세, 주택재건축·재개발 조합원 입주권 주택 수에 포함	전국	'06.1.1
'06.3. 전후	개발부담금 신설 등	기반시설부담금 외에 개발부담금 부과, 주택재건축 허용연한 연장, 주택재건축 인·허가권 환수 등 추가 규제책 검토 중	?	?

자료 : 닥터아파트

## 2. 현행 재건축제도의 문제점

### (1) 과도한 중첩규제로 주택공급 순증가 기대 난망

- － 재건축사업은 도심지내 주택공급의 주요 수단이며, 200만호 신도시개발로 인한 아파트 노후화 진행에 따라 향후 그 비중은 더욱 커질 전망이다.
  - 신규택지 공급이 거의 고갈상태인 서울 등 대도시의 도심지 내 주택공급은 재건축의 의존도가 높음
- － 그러나 재건축이 부동산시장 교란의 주요 요인으로 지목되면서 중첩 규제가 설정되어 신규 공급 물량의 순증가를 기대하기 어려운 실정임.
  - 현행 용적률 제한, 개발이익환수제, 소형주택의무비율 등의 규제는 사업성 추락으로 사실상 1:1 주택재건축으로만 추진 가능
  - 공급부족 우려로 기존 분양주택에 매수세 집중 등 수급불균형 가속화

### (2) 일반분양분의 고공 분양가로 주변 부동산시장에 악영향

- － 재건축사업의 사업성은 용적율의 증가와 일반분양분의 분양가 수준에 좌우되는 경향이 높은 편인데, 이는 조합원의 사업추진에 따른 경제적 부담경감과 비례관계에 있다고 할 수 있음.
- － 일반분양가의 고공행진은 주변 아파트의 가격을 자극하여 가격비교와 향후 기대감 등에 의한 가격상승의 견인차가 되는 경향이 크기 때문에 정책당국은 부동산시장의 주요 교란요인으로 지목하고 있음.

### (3) 규제강화 후 주민간 이견으로 진퇴양난

- － 정부의 재건축시장에 대한 규제강화가 지속되면서 사업성이 불투명해지자 재건축의 계속추진과 리모델링으로의 전환을 둘러싼 갈등 표면화 등 주민간 이견이 적지 않아 사업기간 장기화의 실질적 장애요인으로 작용하고 있음.

- 과도한 규제는 사업성 악화를 초래하여 재건축사업의 추진을 연기하거나 포기하게 만들고 있는데, 이러한 결과는 i)주택재건축 기대로 주택관리 소홀에 따른 주택자원의 조기 노후화와 불량화, ii)사유재산권 행사의 보장과 개발이익환수의 균형 사이에서 정부와 주민간의 갈등 증폭, iii)지나친 규제 강화와 중첩적 규제에 부동산시장의 가격 불안 증가 등으로 이어지고 있음.

#### **(4) 개발이익의 전적인 조합(원) 귀속**

- 재건축은 개인의 재산권행사라는 성격이 강하지만, 용적율 증가에 따른 개발이익의 전부가 조합(원)에게 편중됨으로 인한 수익률 제고로 부동산투기세력의 관심이 집중됨.
- 이러한 편중현상을 해소하기 위한 개발이익의 환수는 그 개념과 범위, 산정방법, 환수비율, 환수방법, 기존의 재건축 개발이익환수제나 기반시설부담금과의 관계설정, 조세와의 대체여부 등으로 논란의 여지가 많기 때문에 어려움 예상.

### **3. 재건축사업의 활성화 필요성**

#### **(1) 수급불균형의 우려 해소**

- 기존의 수차례 주택시장 안정대책으로 중장기적 측면에서의 투기적 수요는 상당 부분 제거된 것으로 볼 수 있으며, 주택시장은 실수요자 중심으로 재편되어 가고 있음.
- 그러나 현행 규제일변도의 재건축정책은 사업추진을 어렵게 하여 장기적으로 수요에 대응한 공급부족으로 주택시장의 불안요인이 될 우려 큼.
- 수급불균형의 해소방안으로 신도시 건설을 고려할 수 있으나 지나치게 장기간이 소요된다는 점에서 단기적으로는 경색된 재건축시장의 활로를 열어줌으로써 공급 원활을 바탕으로 한 주택시장의 심리적 안정 구축이 중요함.



## (2) 주민의 과도한 재산권행사 제한시비 해소

- 현재 재건축사업은 부동산시장 안정의 주요 저해 분야로 지목되어 ‘도시및주거환경정비법’ 등에서 규제 강도가 최고조이며, 향후 규제는 더욱 강화 예상.
  - 최근에는 주택재건축·재개발사업의 부조리 등에 대한 검찰의 수사까지 이루어지는 등 어느 때보다 전방위적인 압박이 강한 편임<sup>1)</sup>
- 이러한 규제로 주민들은 사업성 악화로 따른 사업추진 중단은 물론이고 주거환경의 지속적 악화 등 어려움이 가중되고 있으므로 원활한 사업추진을 통하여 악화된 주거환경의 불편을 해소하고 자신의 재산권에 대한 적정한 행사를 할 수 있는 제도 개선이 요구됨.

### ⇒ 투기억제·공급확대 동시추진 방안 강구 필요

- 수요억제책에 중점이 두어졌던 기존 정책은 향후 주택시장에서 요구하는 규모 및 품질 등의 저렴한 주택을 충분히 공급할 수 있는 방향으로 전환 필요.
  - 공급확대를 통하여 수급불균형의 우려를 불식하면서도 개발이익의 편중에 따른 투기세력의 발호도 근절할 수 있는 대안마련이 시급
- 이에 따라 재건축사업의 긍정적 측면(예를 들면, 민간차원에서 이루어지는 자력사업으로서 노후아파트의 개선 및 가용 토지가 부족한 기존 시가지의 신규 혹은 추가적 주택공급 등)을 충분히 반영하면서도 개발이익의 환수가 용이한 새로운 사업추진방식이 모색되어야 함.

1) 재개발·재건축 비리 근절을 위해 검찰은 대검찰청에 수사본부를 설치해 오는 '06.2월부터 7월까지 특별단속에 돌입키로 발표. 집중 단속 대상은 ▲조합결성 및 업체선정 과정의 비리 ▲구청 인허가 비리 ▲시공권 확보를 매개로 한 시행사와 시공사의 결탁 ▲사업단계별 이권에 관련된 유착 ▲당국의 관리감독 실태 등으로 알려지고 있음(중앙일보 '06.2.21일자).

### III. 활성화를 위한 새로운 방식 도입 검토

#### 1. 현행 조합중심의 재건축에서 새로운 방식으로 전환

- 현재와 같이 재건축을 중첩적으로 규제하는 방식은 사업자체의 위축을 초래하여 부동산시장의 불안정으로 이어질 수 있는 악순환이 우려됨.

##### < 현행 재건축 정책의 부동산시장 악순환 진행도 >

재건축가격 상승 ⇒ 재건축규제 강화 ⇒ 재건축사업 위축 ⇒ 공급 축소  
⇒ 도심지내 신규 공급 단절 ⇒ 수급불균형 ⇒ 도심지내 주택가격 상승  
⇒ 재건축가격 상승 ⇒ 재건축규제 강화

- 이에 따라 기존 조합중심의 재건축방식과 함께 재건축현장의 원활한 사업추진과 신속하고 저렴한 가격의 주택공급 확대 및 이로 인한 개발이익의 합리적 환수도 가능한 새로운 사업방식의 대안을 제시하고자 함.
- 민간시행자에 의한 ‘일괄 매수 후 개발 및 분양’방식을 활용하여 제도화
- 주민 및 건설업체에게 사업방식의 선택 폭을 확대시켜줄 수 있고, 부동산안정과 개발이익의 적정환수라는 정책목표에도 부합할 수 있는 방안의 모색

##### < 새로운 방식에 따른 부동산시장의 순환 진행도 >

주민의 시행자 선정 및 우선분양권 보장 ⇒ 각종 규제완화 및 수용권 행사 등으로 신속한 사업 진행 ⇒ 도심지 내 신규물량 공급 확대 ⇒ 수급 원활화로 가격상승 요인 제거 ⇒ 적정한 개발이익의 용이한 환수 확보 ⇒ 부동산시장의 장기적 안정

## 2. 새로운 방식에 의한 사업추진절차

### ① 촉진구역의 지정 :

- 지구지정이 된 곳에서 지구 내 주민이 각 동별 구분소유자 및 의결권 각 2/3 이상 동의와 전체 구분소유자 및 의결권의 각 4/5이상 동의로 구역지정을 신청하고 시·군·구청장이 구역지정
- 구역지정이 이루어진 경우 지정고시일 현재의 소유자인 주민에게는 주택공급시 우선분양권을 부여

### ② 시행자 지정 :

- 구역지정 후 해당구역의 주민이 기존 재건축방식이 아닌 새로운 방식을 선택한 경우 경쟁입찰을 통하여 시행자를 선정<sup>2)</sup>
- 선정시 경쟁요소로서는 주택공급가격·기반시설 확보수준 등의 내용을 중심
- 선정된 시행자에 대해서는 신속한 사업추진을 위해 구분소유권의 2/3 이상을 확보한 경우 잔여분에 대하여 수용권을 부여

### ③ 실시계획 수립 및 승인 :

- 실시계획은 시행자가 수립하며, 시장·군수·구청장에게 제출하여 승인
- 현행 재건축관련 규제(용적율, 소형주택의무비율, 임대주택의무비율 등)는 도시재정비촉진특별법 제19조<sup>3)</sup>에서 규정하는 수준으로 완화

### ④ 지구 내 구분소유권 매수 :

- 우선분양권을 가지는 구분소유자에 대해서는 환매채권을 발행하고 그 채권으로서 분양대금에 갈음할 수 있도록 함
- 사업에 반대하는 구분소유자에게는 적정한 환가절차를 거쳐 현금으로 지불

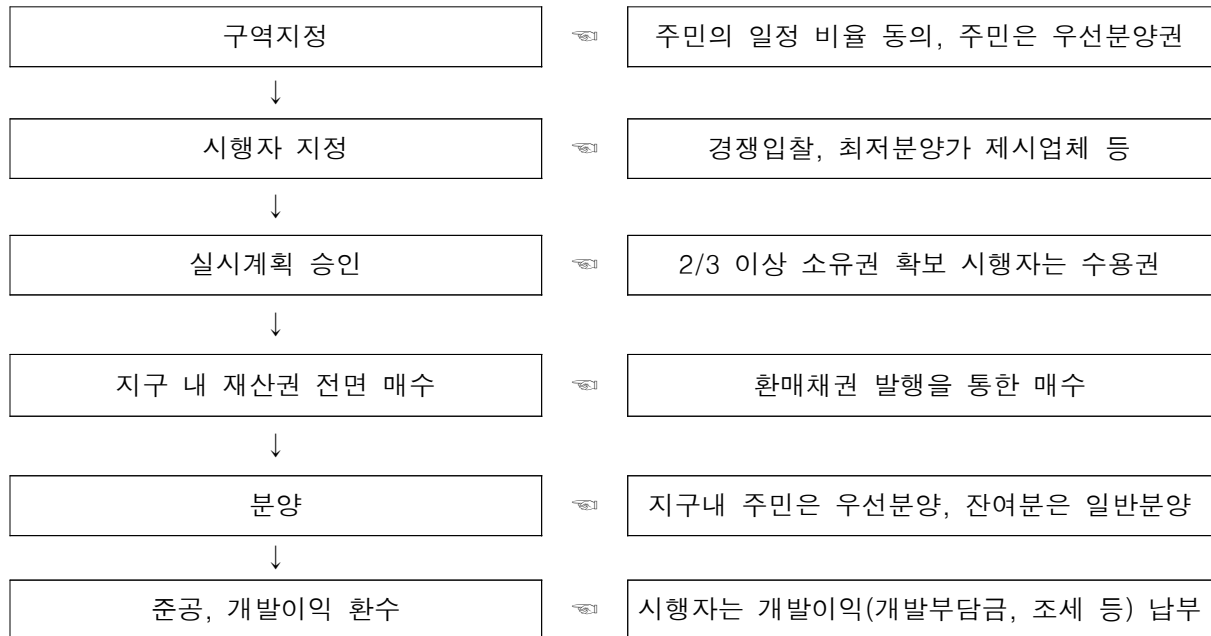
2) 그 동안 주택재건축사업에 있어서 사업주체는 구주축법에서 도정법이 제정됨에 따라 '공동사업 주체(조합 + 시공사)'에서 '단독사업 주체[조합 (+정비사업전문관리업자)]'로 변경되었으며, 새로운 방식이 채택될 경우 또 한번의 변화가 예상된다.

3) 「도시재정비촉진특별법」 제19조에서는 「국토계획이용계획법」의 규정 또는 동법의 위임에 따라 규정한 조례에도 불구하고 동법 제78조의 규정과 관련한 위임규정에 따라 규정한 조례에서 정한 용적률 상한의 예외를 포함하는 내용으로 재정비촉진계획을 수립할 수 있다고 규정. 다만, 동법 제78조의 규정에 따른 용적률의 상한을 초과할 수 없음. 이 밖에 「도시재정비촉진특별법」 제20조는 주택의 규모 및 건설비율의 특례, 제31조는 임대주택 의무비율에 대하여 규정하고 있음.

### ⑤ 분양 및 개발이익의 환수 :

- 분양에 따른 사업수익 중 일정부분을 개발이익 또는 조세로 환수

#### < 최저분양가공급방식 재건축사업의 진행도 >



## IV. 새로운 방식 도입에 따른 기대효과

### 1. “빠르게, 많게, 싸게, 쉽게” 사업을 촉진

#### — 추진절차는 “빠르게”

- 현행 재건축방식에서의 i)추진위원회 구성과 조합설립 불필요, ii)수용권 행사를 통한 신속한 토지매수 등으로 인해 현행 재건축이 구역지정부터 완공까지 약 6년 이상 걸리는 사업기간을 약 2년 ~ 4년 이상 단축하는 효과<sup>4)</sup>

#### — 공급물량은 “많게”

- 현행 재건축사업의 용적율과 소형주택 의무비율 등에 대한 규제를 「도시재정비촉진특별법」<sup>5)</sup>에서와 같이 완화하고, 사업추진을 활성화하면 중대형을 포함한 주택공급물량을 증대하는 효과

#### — 분양가격은 “싸게”

- 새로운 방식은 경쟁입찰을 통해 시행자를 선정하게 되는데, 이 과정에서 주민은 건설업체의 브랜드뿐만 아니라 자신의 부담으로 될 분양가격(우선분양권 보유 여부에 상관없이 분양가격 동일)을 감안하여 입찰참여업체를 선택할 것이므로 건설업체가 분양가격을 낮추고자 하는 동기 제공 효과

#### — 개발이익환수는 “쉽게”

- 현행 재건축방식은 개발이익의 전적인 조합(원) 귀속에 대하여 적절한 환수장치 마련에 대해 개발이익의 산정·징수에 따른 반발이 클 수 있지만, 새로운 방식은 준공 후 시행자로부터 일괄 환수하므로 논란의 여지 배제

4) 재건축사업현장의 사정에 따라 차이가 있겠지만 현행 재건축의 소요기간은 ‘구역지정(6개월~1년)⇒추진위 구성(6개월)⇒안전진단(6개월)⇒조합설립인가(6개월)⇒사업시행인가·관리처분계획인가(1년)⇒이주·착공·분양·완공(3년)’ 정도임(하석철·김태완, 재건축이론과 실무, 법률서원, 2003, 756면).

5) 도시재정비촉진특별법에서는 국토계획이용법의 규정 또는 동법의 위임에 따라 규정한 조례에도 불구하고 동법 제78조의 규정과 관련한 위임규정에 따라 규정한 조례에서 정한 용적률 상한의 예외를 포함하는 내용으로 재정비촉진계획을 수립할 수 있다고 규정. 다만, 동법 제78조의 규정에 따른 용적률의 상한을 초과할 수 없음.

## &lt;기존 재건축방식과의 비교&gt;

	기존 재건축방식	새로운 방식
빠르게 (사업기간 단축)	6~10년	4~6년 (기존보다 2~4년 단축)
많게 (시장원리 적용)	-용적을 제한으로 사실상 1:1재 건축으로 인한 순증공급분 극소	-용적을 완화로 중대형 공급증대 -소형주택의무비율 완화로 중대형 공급증대 -새로운 방식에 의한 사업 활성화
싸게 (주택가격 안정)	-조합원부담 경감위해 일반분양 분 가격 상승압박	-경쟁입찰을 통한 시행자 선정시 업체브랜 드 외에 가격요건 비중이 크기 때문에 건설업체는 최저분양가 공급 제시
쉽게 (개발이익 환수)	-조합(원)에 대한 개발이익 산정 및 징수시 저항, 민원 등 애로	-시행자에게 일괄 환수로 용이 -개발이익 독점화(조합중심 재건축) ⇒ 개발이익 분산(시행자)

## 2. 주체별 기대효과

## (1) 정책당국

- i) 준공 후 사업주체에게 일괄적으로 개발이익(기반시설부담금, 개발부담금 등)을 환수할 수 있으므로 환수의 실효성 및 편의성 극대화<sup>6)</sup>
- ii) 건설업체가 시행자로 선정되기 위해서는 주민의 분양가부담을 경감시켜야 경쟁입찰에서 유리할 수 있으므로 가격메커니즘에 의한 가격인하 효과
- iii) 일괄 매수 후 분양이므로 현행 재건축사업에서 조합원분과 일반분양분의 가격 차이로 인한 부동산투기 발생 가능성 차단 효과

## (2) 재건축대상 주민

- i) 중첩 규제의 지속 또는 강화로 인한 재건축사업 추진의 애로 해소
- ii) 건축물의 노후화 및 관리미흡에 따른 주거환경의 조속한 개선
- iii) 주택매도 후에도 우선분양권을 가지므로 동일 지역에서의 지속적 거주를 위한 안정적 주거권 확보
- iv) 주민총회와 경쟁입찰을 통한 시행자 선정과정에서 주민참여 및 이해반영

6) 개발이익은 시행자를 상대로 조세나 개발부담금 등을 통하여 환수하게 되므로, 재건축조합원에 대한 개발이익 환수의 적정성 시비(개발이익의 존재여부, 부과시기 등)에 대한 논란을 불식시킬 수 있음

- v) 시행자가 사업종료 후 개발이익의 부담주체로 되기 때문에 주민은 개발이익 환수에 따른 부담 탈피

### (3) 시행자(사업주체)

- i) 추진위원회 및 조합구성 과정이 생략되고, 시행자에게 수용권까지 부여되기 때문에 사업추진 기간을 최소화할 수 있어 사업성 제고
- ii) 용적율, 소형주택의무비율, 임대주택의무비율 등에 대한 규제 완화 등으로 인한 사업성 제고
- iii) 재건축대상 주택의 매수를 위한 비용의 일정 부분을 국민채권 발행으로 대체함에 따라 초기 사업비용의 부담 경감
- iv) 새로운 방식의 채택으로 재건축사업이 활성화되면 사업물량의 증가가 예상되고, 현재처럼 단순 시공사가 아닌 시행자로서 사업에 주도적 참여

#### <새로운 사업방식의 도입에 따른 주체별 기대효과>

구분	기대효과
정책당국	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 개발이익 등의 회수 간편화 등 행정의 편의성 극대화</li> <li>- 경쟁시스템을 통한 분양가격의 자연적 인하 기대</li> <li>- 조합원분과 일반분양분의 가격차에 따른 부동산투기 발생 가능성 차단</li> </ul>
주민	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 주택재건축사업의 현재 난관을 해소</li> <li>- 주거환경의 조속한 개선을 통한 쾌적한 주거조건 기대</li> <li>- 적정가격 및 우선 분양권 확보로 자산 유동성의 제고</li> <li>- 시행자 선정시 주민의 적극적인 의견 반영</li> <li>- 개발이익 환수에 대한 부담에서 탈피</li> </ul>
시행사(사업주체)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 수용권 보장 등을 통해 사업추진 기간의 최소화</li> <li>- 기존 주택재건축에 대한 규제를 완화하여 사업성 확보</li> <li>- 주택매수를 위한 비용의 일정부분을 국민채권 발행으로 대체하여 초기 사업비용의 부담 경감</li> </ul>

## [참고] 다른 개발방식과의 비교

	현행 재건축방식 (도정법)	도시재정비 촉진특별법	도시개발법	새로운 방식
지구·구역 지정	-시·도지사가 정비구역 지정	-시·도지사가 도시재 정비촉진지구 지정	-특별시장·광역시장 또는 도지사가 ‘도시개발 구역’ 지정 (도시계획위원회 심의)	-시·군·구청장이 촉진 구역 지정 -구역지정이 이루어진 경우 지정고시일 현재 의 소유자인 주민에게 는 주택공급시 우선분 양권을 부여
토지소유자 의 동의	-조합설립은 각동별 구 분소유자 및 의결권 각 2/3 이상 동의와 전 체 구분소유자 및 의 결권의 각 4/5이상 동 의		-환지방식의 경우 개발 계획을 수립할때 해 당 지역 토지 면적의 2/3이상 토지소유자와 그 지역 토지소유자 총 수의 1/2 이상 동의	-지구 내 주민이 각 동 별 구분소유자 및 의결 권 각 2/3 이상 동의와 전체 구분소유자 및 의 결권 각 4/5이상 동의로 구역 지정 신청
시행자 지정	-조합이 시행 또는 조 합이 조합원 과반수의 동의 얻어 시장·군수 또는 주공 등 공동 시 행 -시공사 선정 : 사업 시행인가를 받은 후 건설업자 또는 등록 사업자를 시공자로 경쟁입찰로 선정	-관계법령에 의하여 사업시행자 선정 -총괄사업관리자 ①주공·지공·토공 ②주 민 대 표 회 의 가 추천한 시공자와 수의계약 가능	-지정권자가 지정 -국가 또는 지자체, 정 부투자기관, 지방공사, 토지소유자 또는 조합, 법정 도시개발사업시행 자, 도 시개발사업법인 중에서 지정	-구역지정 후 주민이 (지 명)경쟁입찰을 통하여 시행자 선정
실시계획	-사업시행자가 사업 시행계획서를 시장 군수에게 제출하여 인가		-시행자의 작성 후 지정 권자의 인가	-사업시행자가 사업시행 계획서를 시장·군수·구 청장에게 제출하여 인 가
수용권 인정여부	-천재·지변 기타 불가 피한 사유로 인해 긴 급히 정비사업 시행 필요성이 인정될 때에 만 수용 또는 사용 가 능 -시행자의 매도청구	-각 사업별 관련 규정 에 의함	-시행자는 수용 또는 사 용가능 -민간시행자는 사업대상 토지면적의 2/3이상 토 지 매입 및 토지소유자 총수의 2/3 이상 동의	-선정된 시행자에 대해 서는 신속한 사업 추진 을 위해 구분 소유권의 2/3 이상 확보한 경우 잔여분에 대하여 수용 권 부여
토지상환채 권			-시행자는 토지소유자 가 원하는 경우에는 토 지 등의 매수대금의 일 부를 지급하기 위하여 사업시행으로 조성된 토지·건축물로 상환하 는 토지상환채권 발행 가능	-시행자는 주민의 주택 매수대금 일부를 지급 하기 위하여 환매채권 발행 가능
개발이익 귀속		-건축규제 완화특례 (§19) o건축제한, 건폐율, 용적률, 주택규모 및 건설비용, 지방 세, 과밀부담금 등 -기반시설 설치비용 은 시행자가 부담		-현행 재건축관련 각종 규제는 도시재정비촉진 특별법 제19조 등에서 규정하는 정도로 완화