



도시정비사업 정책 변화와 주택수급

2012. 3.5

김태섭(주택산업연구원 연구위원)

목 차

1. 서론	/ 3
2. 서울시 뉴타운 정책구상 주요내용	/ 4
3. 뉴타운 출구전략의 예상되는 득과 실	/ 7
4. 주택수급 및 영향 검토	/ 18
5. 정책제언	/ 36

1. 서론

▶ 연구의 목적

- 서울시의 뉴타운 신 정책 구상계획 발표로 서울시 주택시장이 또 다른 변환기에 직면
 - 2008년 금융위기 이후 서울 및 수도권 주택시장 침체와 전세시장 불안 지속
 - 서울시 뉴타운 출구전략으로 서울시 주택시장에 미치는 영향이 적지 않을 것으로 예상

- 본 연구는 뉴타운 출구전략의 득과 실, 그리고 주택수급 영향을 중심으로 검토함

2. 서울시 뉴타운 정책 구상 주요 내용

▶ 뉴타운 정비사업의 원칙

- 소유자 위주에서 거주자 중심으로 주거권 보장
- 사업성과 전면철거 중심에서 '인간답게 살 권리'를 보장
- 인간이 중심이 되는 도시재생, '주거권'이 보장되는 사회적 시스템 구축

▶ 뉴타운 계속추진 및 해제의 방향 설정

- 사업시행인가 이전단계 610개소중
 - 추진위 구성 이전단계 317개소 : 실태조사후 토지등소유자 30%이상 구역해제 요청시 해제
 - 추진위 및 조합구성한 구역 293개소 : 토지등소유자 10~25% 동의 전제, 실태조사후 조합등 취소 요청시 해제(토지등소유자 1/2이상 찬성)

2. 서울시 뉴타운 정책 구상 주요 내용

▶ 일몰제 적용

추진단계	일몰기간	신청주체
기본계획에서 정한 정비구역 지정 예정일 ~ 정비구역지정 신청	3년	구청장
정비구역 지정 고시일 ~ 추진위원회 승인 신청	2년	토지등소유자
정비구역 지정 고시일 ~ 조합설립인가 신청(공공관리제 적용으로 추진위원회를 구성하지 않는 경우)	3년	토지등소유자
추진위원회 승인일 ~ 조합설립인가 신청	2년	추진위원회
조합설립인가일 ~ 사업계획승인 신청	3년	조합

2. 서울시 뉴타운 정책 구상 주요 내용

▶ 매몰비용 지원 검토

- 추진위 해산시 법정비용 일부 공공 보조 적극 검토 예정
 - 사용한 법정비용 중 일부를 공공이 보조

▶ 주거재생지원센터 설치 운영

- 뉴타운 현장의 전 과정에서 발생하는 갈등 조정 및 대안 제시 등 전담

3. 뉴타운 출구전략의 예상되는 득과 실

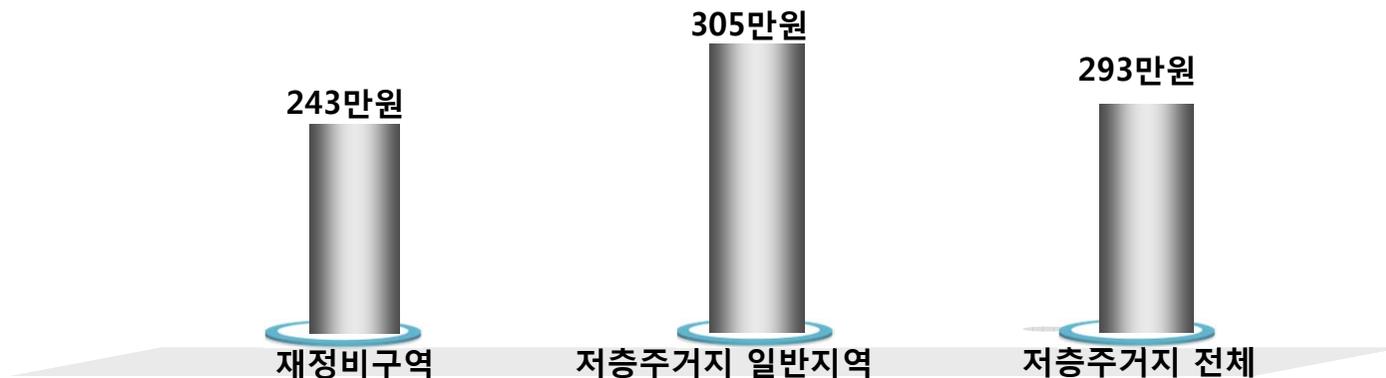
1) 얻는 것

① 재정비구역 거주민의 보편적 주거권 현 상태 유지

- 저소득층 보편적 주거지 유지
 - 재정비구역은 평균적으로 소득이 낮은 가구 거주

구분	재정비 구역	재정비구역외 저층주거지	전체
평균소득(만원)	243	305	293

자료 : 서울시(2011.2), 저층주거지 주거실태조사 보고서



3. 뉴타운 출구전략의 예상되는 득과 실

1) 얻는 것

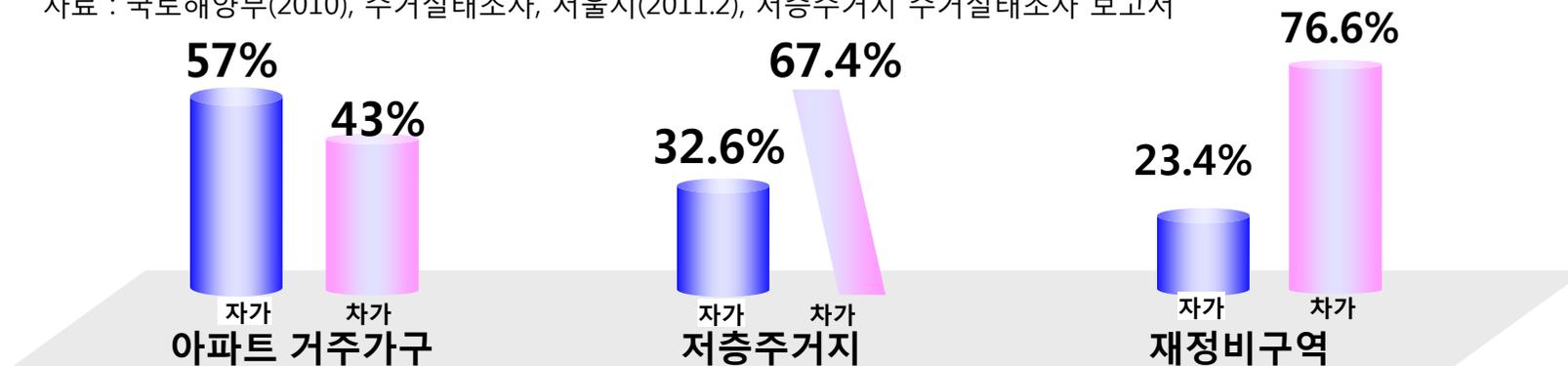
① 재정비구역 거주민의 보편적 주거권 현 상태 유지

- 세입자 가구의 보편적 주거지 유지
- 평균적으로 세입자가 많이 거주

단위 : %

구분	자가	차가	전체
아파트	57.0	43.0	100
저층주거지	32.6	67.4	100
재정비구역	23.4	76.6	100

자료 : 국토해양부(2010), 주거실태조사, 서울시(2011.2), 저층주거지 주거실태조사 보고서



3. 뉴타운 출구전략의 예상되는 득과 실

1) 얻는 것

① 재정비구역 거주민의 보편적 주거권 현 상태 유지

○ 저렴주택 밀집 주거지 유지

- 사는 이유 : 자가는 집값이 저렴해서, 차가는 임대료가 저렴해서
거주한다는 의견이 가장 높음(서울시;2011)

○ 재정비시 발생하는 복합적인 문제 원천 차단

- 상가주인 및 상가세입자 문제, 전월세 임대수입 의존가구 문제,
영세가옥주 문제 등 복합적인 문제 존재

☞ 뚜렷한 대안이 없는 현실에서 재정비를 하지 않는 것이
주거권 유지를 위한 최소한의 선택으로 판단할 수 있음

3. 뉴타운 출구전략의 예상되는 득과 실

1) 얻는 것

② 서울시 정책 부담 경감

- 동시다발적 정비구역 지정에 따른 개발 정책 부담 경감
 - 뉴타운·재정비사업 1300개소 지정(완료구역 포함)
 - 철거 및 주거이동에 따른 전세난 등 주택시장 관리 부담
 - 도시정책적 차원에서 아파트 위주의 개발 부담:아파트 비중,58.8%(2010)
 - 서민을 위한 저렴주택 감소 부담
 - 재정비시 저소득층 주거공간을 마련해야 하는 재정적 부담과 한계
 - 추진위와 비대위의 개발갈등 조정 부담 등

3. 뉴타운 출구전략의 예상되는 득과 실

2) 잃는 것

① 정책 무게중심의 편중성에서 오는 역효과

- 뉴타운·재정비정책의 거주자 중심 원칙은 중요
 - 주거권 보장, 사람중심, 거주자 중심 가치는 유지 및 보호 필요

- 예상되는 문제
 - 서울시 정책 무게중심 편중 가능성
 - 세입자와 영세 가옥주 등에 정책 무게중심 편중
 - 사회적 약자와 소수의 의견이 정책의 방향성을 결정할 가능성이 큼
 - ※ 예 : 토지등 소유자 30%이상이 구역해제 요청시 해제

3. 뉴타운 출구전략의 예상되는 득과 실

2) 잃는 것

① 정책 무게중심의 편중성에서 오는 역효과

- 거주자 중심 가치에 대한 오해와 정책 불균형 발생 가능성
 - 재정비구역에는 가옥주(30%)와 세입자(70%) 공존
 - .거주자 중심=세입자 중심인가?
 - 토지등소유자중 현 개발방식으로 개발을 원하는 가구비중 높음

〈서울시 재정비구역 거주자의 현 개발방식에 대한 인식〉

단위 : %

구분	긍정적	부정적	전체
자가	74.8	26.2	100
차가	60.3	39.7	100
전체	63.7	36.3	100

자료 : 서울시(2011)

3. 뉴타운 출구전략의 예상되는 득과 실

2) 잃는 것

① 정책 무게중심의 편중성에서 오는 역효과

○ 실태조사 및 구역지정 해소 과정에서 새로운 갈등 발생 가능성 높음

- 다수의 개발 찬성자 반발 가능성 :

. 새로운 갈등과 사업지연의 원인

. 갈등이 없던 구역도 문제의 불씨로 작용할 가능성

※ 한남뉴타운 등에서 이미 나타나고 있는 현상

○ 세입자나 영세가옥주는 주거권이 중요,

- 반면, 일반가옥주는 주거권을 이미 실현, 현재 보다 나은 주거환경에서

살고 싶어 하는 행복추구권을 더 중요하게 생각

3. 뉴타운 출구전략의 예상되는 득과 실

2) 잃는 것

② 정책 변화에 따른 파생적 부담 증가

- 구역해제 지역에 대한 적정 대안 부족과 관리 부담 증가
 - 사업성이 낮고, 주거환경이 열악하며, 세입자가 많이 거주하는 지역일수록 구역해제 요청 가능성 높음
 - 대안적 정비방식 적용의 한계와 공공시설 설치 지원 부담 증가
 - 슬럼화 가능성 존재

- 실험적 대안모색 보다는 보편적 적용 대안 필요
 - 철거재개발을 대신할 대안 모색에 대한 부담 증가
 - 강동구 서원마을(과거 휴먼타운)이나 소단위 개발방식은 실험적 대안에 머물수 있음
 - ※ 거주자 중심 공동체 마을만들기는 의미는 있으나 시범적 적용기간 필요 및 일반적 적용 가능성 미지수(?)
 - 실험적 대안의 보편적 적용 가능성 점검 후 시민의 신뢰에 근거한 신정책 구상 발표가 순서라고 판단됨

3. 뉴타운 출구전략의 예상되는 득과 실

2) 잃는 것

② 정책 변화에 따른 파생적 부담 증가

○ 매몰비용 부담 등

- 매몰비용 부담이 서울시의 새로운 재정부담으로 작용
 - . 초기자금 소요비용 조사자료에 따르면 재건축은 사업시행인가까지 평균 약20억원, 재개발은 약15억원 소요
 - . 조합설립인가 이전까지는 약 8~10억원 소요
- 추진위 및 조합구성한 구역 293개소만 적용시 최소 총 4,300억원의 매몰비용 추산
- 실제 구역해제에 따라 수백억~수천억원 매몰비용 소요 예상
- 매몰비용외 실태조사 비용은?

3. 뉴타운 출구전략의 예상되는 득과 실

2) 잃는 것

② 정책 변화에 따른 파생적 부담 증가

○ 매몰비용 부담

〈초기자금 소요비용〉

단위 : %

구분	재건축	재개발
사례수	(82)	(106)
5억원	17.1	17.0
5-10억	28.1	27.4
10억-15억	11.0	17.9
15억-20억	20.7	13.2
20억-25억	7.3	7.6
25억 이상	15.9	5.7
계	100	100
자료 : 김태섭(2007), 재정비사업의 시장현황과 실태분석	평균 20억원	15억원

3. 뉴타운 출구전략의 예상되는 득과 실

2) 잃는 것

③ 아파트 가격 상승압력 증가, 주거유형에 따른 부의 불균형 확대 가능성

- 아파트를 대체할 적정 저층주거지 주거형태 미흡
 - 일부 고급 단독주거지를 제외하고는 저층주거지 주거환경 열악
 - . 주차 문제가 가장 크며, 단열 및 난방문제, 주택관리문제, 쾌적성 문제 등
- 저층주거지 가구의 아파트 선호도 매우 높음
 - 아파트와 저층주거지(비아파트) 사이에 주거공간의 계층적 분화 현상 뚜렷
 - 저층주거지 가구의 아파트에 살고 싶어하는 욕구
- 서울시 아파트 가격 상승압력 증가 등 주택시장에 부정적인 영향 초래
 - 아파트 가치 상승, 해제된 정비구역 주택자산가치 하락 가능성

4. 주택수급 및 영향 검토

1) 서울시 주택수요량

① 연간 총주택수요

○ 연평균 약 9만호 수준의 주택수요 예상

- (가구·소득요인) 가구분화, 소득증가 등 영향으로 **연간 약 8만호 수요 발생,**

2015년 이후 수요 감소 예상

* 가구·소득요인 수요는 수정 Mankiew-Weil 모형을 적용하여 추정

- (멸실요인) 재정비 사업 등에 따른 주택 멸실로 **연간 평균 1만호 수요 발생 가정**

* 2005년, 2010년 주택총조사와 5년간 주택공급실적을 토대로 추정하여 동일하게 적용

4. 주택수급 및 영향 검토

1) 서울시 주택수요량

① 연간 총주택수요

< 2012년~2020년 서울시 주택수요 추정 >

단위 : 천호

구분	2012년	2013년	2014년	2015년	2020년
총수요	89.5	90.1	90.5	91.0	90.1
가구 및 소득요인	79.5	80.1	80.5	81.0	80.1
멸실요인	10	10	10	10	10

자료 : 주택산업연구원

4. 주택수급 및 영향 검토

1) 서울시 주택수요량

② 아파트 수요

- 신규아파트 수요는 연간 약 5만호 수준으로 예상
 - 신규아파트 수요는 이사계획이 있는 가구중 신규아파트 마련을 생각하고 있는 가구(국토해양부, 2010년 주거실태조사 자료 이용)
 - 총 주택수요량 9만호의 약 54.3% 수준
 - 아파트 수요의 절반이 저층주거지 비아파트 거주가구 수요

< 서울시 연간 신규아파트 수요 >

단위 : 호

구분	기존 아파트 거주가구	비아파트 거주가구	전체
신규아파트 수요	26,200	22,700	48,900

자료 : 국토해양부, 2010년 주거실태조사

4. 주택수급 및 영향 검토

2) 저층주거지 비아파트 가구의 주택선호 특성 및 아파트 잠재수요

- 주거공간유형에 따른 사회적 계층 분화 뚜렷
 - 아파트 거주가구의 소득이 저층주거지 비아파트 거주가구 대비 약 1.7배
 - 카이자승 검증결과 가구주 학력분포, 연령대별 가구분포 등도 뚜렷한 차이 존재(아파트 가구 고학력, 30, 40대 연령가구)

< 아파트 거주가구와 비아파트 거주가구 가계특성 비교(서울시)

구분		평균(만원)	t값	p값
월평균 가구소득	아파트	444	612.480	.000
	비아파트	260		
월평균 생활비	아파트	256	791.437	.000
	비아파트	143		
순자산	아파트	51,722	94.530	.000
	비아파트	28,141		
부채	아파트	14,810	62.637	.000
	비아파트	7,957		

자료 : 김태섭(2012), 비아파트 거주가구 주택선호 특성과 아파트 수급, 주택산업연구원

4. 주택수급 및 영향 검토

2) 저층주거지 비아파트 가구의 주택선호 특성 및 아파트 잠재수요

- 저층주거지 비아파트 거주가구도 아파트 선호현상 뚜렷
 - 저층주거지 가구도 이주시 절반 이상이 아파트 유형 선호(자가, 차가 유사)

〈 서울시 저층주거지 비아파트 거주가구 선호하는 주택유형〉

단위 : %

구분	전체	자가	차가
일반단독주택	30.7	29.4	30.9
아파트(오피스텔 포함)	51.5	54.3	51.1
연립 및 다세대주택	16.3	11.5	17.1
기타	1.5	4.9	0.9
합계	100.0	100.0	100.0

자료 : 국토해양부, 2010년 주거실태조사

4. 주택수급 및 영향 검토

2) 저층주거지 비아파트 가구의 주택 선호 특성 및 아파트 잠재 수요

- 소득수준이 높은 가구일수록 아파트 선택
 - 저층주거지 비아파트 거주가구중에서도 아파트 이주 선택가구의 평균소득이 높음

< 선호하는 주택유형에 따른 평균소득 비교:서울시 >

구분	희망하는 주택	평균	표준편차	t값	유의확률
가구소득(만원)	아파트 선호	329	204.783	143.018	.000
	비아파트 선호	257	154.429		

자료 : 국토해양부, 2010년 주거실태조사

4. 주택수급 및 영향 검토

2) 저층주거지 비아파트 가구의 주택 선호 특성 및 아파트 잠재 수요

○ 우리나라에서 아파트가 갖는 의미

- 소득이 높고, 잘 사는 사람들이 사는 곳이라는 인식과 현실
- 일반적으로 살고 싶은 주거공간 및 주거상향의 단계로 인식
- 부의 증진과 척도
- 사회적 신분(중산층) 상승의 길

☞ 이러한 이유로 저층주거지 비아파트 거주자의 아파트 잠재 수요 매우 많음
※ 서울시 약 120만 가구(자가, 임차 포함)로 추정(김태섭;2012)

4. 주택수급 및 영향 검토

3) 서울시 주택공급량

① 연도별 공급량

- 서울시 연도별 주택공급량은 2004년부터 절반수준으로 감소
 - 2003년까지 연평균 약 10만호 이상 공급<표 참조>
 - 2004년부터 연간 주택수요량 9만호 대비 절반수준으로 감소
 - 2011년을 제외하고는 크게 미달, 적어도 매년 2011년 수준의 주택공급량 필요
 - 주택공급실적중 연평균 아파트공급량은 약 4만6천호, 비중은 평균 58%,
기타 주택유형은 다세대 33.3%, 나머지 주택유형 비중은 미미함

4. 주택수급 및 영향 검토

3) 서울시 주택공급량

① 연도별 공급량

< 서울시 연도별 주택공급량 >

단위 : 호

연도	계	단독	다가구	다세대	연립	아파트
00	96,936	665	1,813	19,546	2,763	72,149
01	116,590	602	2,996	70,601	2,971	39,420
02	159,767	1,103	3,604	100,418	2,827	51,815
03	115,755	738	1,330	29,152	924	83,611
04	58,122	398	585	7,258	294	49,587
05	51,797	435	377	6,631	270	44,084
06	39,694	532	364	7,934	513	30,351
07	62,842	341	433	11,585	455	50,028
08	48,417	619	425	21,938	705	24,730
09	44,883	468	1,353	10,810	335	31,917
10	69,190	1,526	607	15,389	298	51,370
11	88,060	1,358	705	37,845	1,045	47,107
평균	79,338	732	1,216	26,431	1,117	45,953
비율(%)	100	0.9	1.5	33.3	1.4	57.9

자료 : 국토해양부, 국토해양 통계누리

4. 주택수급 및 영향 검토

3) 서울시 주택공급량

② 주택공급량중 재정비사업 의존도

- 재정비사업을 통해 공급되는 주택 비중은 2005년~2011년간 평균 약50%
- 연평균 약 2만9천호가 정비사업을 통해 공급됨
- 최근 7년간 평균 아파트 공급량의 약70%이상이 재정비사업을 통해 공급

〈 총주택공급량 대비 정비사업 의존도 〉

단위 : 호

연도	총주택건설실적(a)	정비사업주택공급(b)	정비사업 비중(%)(b/a)
2005	51,797	21,495	41.5
2006	39,694	31,273	78.8
2007	62,842	45,799	72.9
2008	48,417	22,188	45.8
2009	44,883	33,032	73.6
2010	65,527*	16,832	25.7
2011	88,060	29,382	33.4
평균	57,317	28,572	49.8

*는 국토해양부 자료와 불일치(서울시 자료 이용)

자료1 : 정비사업 주택공급은 서울시 정비사업현황 통계자료(2010.12)를 토대로 각 연도 사업시행인가 기준 건립가구수 계산
(재개발, 재건축, 뉴타운 등 정비사업 모두 포함)

자료2 : 주택건설실적은 서울시 연도별 주택건설 통계표 이용

4. 주택수급 및 영향 검토

4) 정비사업을 통한 서울시 적정 주택공급량 추정

- 연평균 총주택수요량과 신규아파트 수요량, 기존의 정비사업을 통해 공급한 아파트 비중 등을 종합하여 추정
 - 현 주택공급실적에 근거할 경우 연평균 약 3만호의 주택(아파트)를 정비사업을 통해 공급하는 것이 적정하나,
 - 총주택수요량과 아파트 수요량에 근거할 경우에는 연평균 약 35,000호를 정비사업을 통해 공급하는 것이 적정(아파트수요량*0.7정도 감안)
 - 적정공급량 약 35,000호 대비 현재 연 평균 공급량 28,572호 공급 (최근7년간) : 적정공급량 대비 약 81.6% 수준으로 공급

< 정비사업에 의한 적정 주택공급량 >

단위 : 호

구분	총주택수요량	아파트 수요량	정비사업 의존량
공급호수	90,000	50,000	35,000
%	100	55.5	38.9

4. 주택수급 및 영향 검토

5) 정비사업을 통한 주택공급 순증 효과

- **재개발 사업중** 2010년 까지 사업이 완료된 구역 대상 검토
 - 철거동 기준 순증효과 : 전국 1.95배, 서울은 2.04배 효과
 - 거주 가구수 기준 순증효과 : 전국이 0.97배, 서울 1.02배 효과

< 재개발사업에 의한 주택공급 효과 >

재개발(73~10)	전국	서울
구역수	406	340
철거대상(동,a)	153,274	136,879
건립가구(호,b)	298,402	279,049
철거동 기준 순증효과(=b/a)	1.95	2.04
가구수 기준 순증효과(=b/(a*2))	0.97	1.02

주 : 저층주거지 거주 민간 전월세 가구수를 고려, 기존주택수 대비 약 2배의 가구 거주(서울시 조사자료 인용)

4. 주택수급 및 영향 검토

5) 정비사업을 통한 주택공급 순증 효과

- 재건축 사업중 2010년 까지 사업이 완료된 구역 대상 검토
 - 평균 1.7 ~ 1.8배의 주택수 증가 효과가 있음

< 재건축사업에 의한 주택공급 효과 >

재건축(89~10)	전국	서울
구역수	1,576	1,121
기존주택(동,a)	285,159	131,754
공급주택(호.b)	478,408	238,587
공급효과(=b/a)	1.68	1.81

4. 주택수급 및 영향 검토

6) 출구전략에 따른 구역해제시 영향 검토

① 분석자료

- 서울시 정비사업 통계자료(2011.12기준) 이용
 - 정비구역으로 지정된 총926개소(정비예정구역 및 존치구역 제외) 중에서 기 준공된 구역 433, 아파트재건축 50개 구역을 제외한 443구역에서 다시 사업시행인가를 받은 135개 구역을 제외하고 최종 308개 구역 자료 이용
- 308개 구역의 총 주택공급 예정량은 255,299호
 - 추진위 이전 구역지정 단계 44,523호, 추진위~사업시행인가이전 단계 210,776호

4. 주택수급 및 영향 검토

6) 출구전략에 따른 구역해제시 영향 검토

① 분석자료

〈 출구전략 영향 대상구역 및 주택건립가구수 〉

구분		전체	구역지정단계	추진위~사업시행인가
구역수		308	83	225
주택건 립계획 (호)	계	255,299	44,523	210,776
	분양	215,898	38,517	177,381
	임대	39,401	6,006	33,395

자료 : 서울시 정비사업 통계자료(2011.12기준)

4. 주택수급 및 영향 검토

6) 출구전략에 따른 구역해제시 영향 검토

② 시나리오별 주택건립가구수 감소량 추정

- 출구전략으로 구역해제에 따라 주택건립계획량 10%~50%축소 가정
 - 10%축소시 약 25,530가구 감소
 - 50%축소시 약 127,650가구 감소

〈 출구전략 영향 대상구역 및 주택건립가구수 〉

시나리오	현재	구역해제 고려	감소량
10% 축소	255,299	229,769	25,530
20% 축소		204,239	51,060
30% 축소		178,709	76,590
40% 축소		153,179	102,120
50% 축소		127,650	127,650

4. 주택수급 및 영향 검토

6) 출구전략에 따른 구역해제시 영향 검토

② 시나리오별 주택건립가구수 감소량 추정

○ 공급량 축소에 따른 연평균 공급량 감소 추정

- 재정비사업 연평균 아파트 공급량 28,572가구 대비 시나리오에 따라 90.9%수준에서 53.0%수준으로 감소
- 재정비사업 적정공급량 35,000가구 대비 시나리오에 따라 74.2%수준에서 43.3%수준으로 감소

〈 출구전략 영향 대상구역 및 주택건립가구수 〉

시나리오	현재(아파트재건축 포함*)	구역해제 고려	감소량	재건축포함 감소비율	연평균 공급량	연평균공급량 대비(%)	적정공급량 대비**(%)
현상태유지시	277,083	277,083	0	0	28,572	100	81.6
10% 축소		229,769	25,530	9.2	25,977	90.9	74.2
20% 축소		204,239	51,060	18.4	23,345	81.7	66.7
30% 축소		178,709	76,590	27.6	20,173	70.6	57.6
40% 축소		153,179	102,120	36.8	17,740	62.1	50.7
50% 축소		127,650	127,650	46.0	15,157	53.0	43.3

주: *재건축 건립가구 확정물량(사업승인이전) : 21,784가구 적용

** 적정공급량은 재정비사업으로 공급되어야 할 적정공급량 : 연35,000호

4. 주택수급 및 영향 검토

6) 출구전략에 따른 구역해제시 영향 검토

③ 소결

- 서울시 총주택수요, 아파트 수요, 아파트 선호 특성, 주택공급량, 재정비사업 의존도 등을 종합해 볼 때,
 - 서울시 뉴타운 등 신정책 구상은 아파트 공급 감소를 초래하여 주택수급에 영향을 미칠 수 있음
 - ※ 아파트 공급 부족 → 수요압력 증가 → 아파트 가격 상승 → 주거유형간 양극화 심화(계층 분화) 등 유발 가능성
 - 2004년 부터 수요대비 주택공급 자체가 부족하여 부족량이 누적되어 있고, 아파트 수요 및 새 주택에 대한 수요가 매우 많다는 것을 감안한 정책 필요
- 뉴타운·재정비로 인한 주택 순증가 유무 논란 보다는 새주택, 특히 새아파트에 살고 싶어 하는 주민의 수요특성을 고려한 정책 대응 필요(**질적 수요**)
 - 아파트 대체유형으로 다세대 주택 등 공급은 수요자 니즈(needs) 충족에 한계

5. 정책 제언

▶ 주택수급을 고려한 뉴타운·정비사업 추진

- 서울시 주택수급 특성, 특히 아파트 수급과 정비사업 의존도를 고려할 때 당분간 정비사업을 통해 아파트 지속적 공급 필요
 - 현재로서는 뉴타운·재정비사업의 지연 및 갈등 원인을 파악하여 정부의 적극적인 지원을 통한 **사업 원활화를 도모하는 것이 우선 과제**
 - 실태조사는 문제의 원인에 대해 주민과 공감대 형성 차원에서 이루어져야 하고, 사업의 원활한 추진을 모색하는 방향에서 실시하는 것이 바람직함

- 소유자 중심에서 거주자 중심으로 정책방향을 설정할 경우 거주자의 70%이상 이 세입자이기 때문에 세입자 위주 정책 편중 가능성
 - 재정비를 원하는 다수의 주택소유자 반발로 **새로운 갈등 유발 및 사업지연**
 - 주택수급문제로 주택시장 부정적 영향 배제할 수 없음

- 대안적 정비방안을 지속적으로 모색하는 것은 필요
 - 그러나 **지역적 특성을 고려하여 시범적으로 실시한 후,** 보편적 적용 가능성을 충분히 검토하여 중장기적, 점진적으로 추진 필요

5. 정책 제언

정책방향

○ 구역지정 및 추진위 이전 단계에 있는 정비예정구역

- 실태조사로 구역지정전 주민의 알 권리 제공 및 재정비에 대한 주민의 자발적 선택권 부여 필요(공공관리 역할)
- 실태조사 결과에 따라 계속 추진 또는
대안적 방안 모색 및 실현 가능성 정보 제공
- 주민에 의한 최종 선택 결정 : 토지등소유자 50%이상 찬성 필요
- 주민 결정에 따라 구역지정 또는 대안적 방안으로 추진

5. 정책 제언

▶ 정책방향

○ 구역지정 및 추진위 구성 이후 단계에 있는 구역

- 사업추진 지연 및 갈등의 원인 파악이 우선
 - 주민부담 과다의 원인 파악후 경감 대책 필요
 - 기반시설설치비 부담, 세입자 주거이전비 부담, 공공임대주택 부담 등 공적부담금 규모 과다
 - 사업시행자 부담위주의 주거대책 법제도 개선 필요
 - 가옥주와 세입자의 주거지원 관련 제도의 주요 내용을 보면 대부분 사업시행자를 통해 해결하도록 제도화 되어 있음
- ※ 순환정비방식, 임시수용시설설치, 손실보상, 세입자 관련 주거대책안 마련, 이주비부담, 임대공급 등

5. 정책 제언

정책방향

○ 사회적 약자의 주거 문제

- 정부지원의 한계로 인한 미해결 문제를 가옥주 70%의 행복추구권(더 나은 주거환경에서 살고 싶은 욕구) 희생을 강요 하는 셈
- 정부의 적극적인 제도적 지원책 필요(조합원 부담완화+세입자 등 주거문제 해결 차원)
 - 용적률 완화, 인센티브 활용 : 민간임대(민간자본 활용), 공공임대 다양한 참여 방안 모색(조합원 부담 완화 연계)
 - 지불능력을 고려한 주택공급 : 일방적으로 소형공급을 강요하는 제도적 틀에서 탈피, 주민인식과 합의에 의한 가구별 부담가능한 주택공급 및 세입자를 위한 주택공급계획 필요

An aerial photograph of a dense urban area, likely Seoul, South Korea. The image shows a large stadium with a circular roof in the upper left, surrounded by numerous high-rise buildings and residential structures. A river or canal is visible in the lower center. The overall scene is a detailed view of a city's infrastructure and architecture.

감사합니다