

요 약

- ▶ 최근 정부는 분양가상한제 등의 영향으로 민간의 주택공급이 축소될 것을 우려하여 공공부문의 택지 및 주택공급을 확대하고 동시에 비도시지역의 토지이용 규제를 합리적으로 개선하여 민간택지공급을 활성화시키려는 노력을 하고 있음.
 - 그러나 일부 규제 개선에도 불구하고 현행 민간 주도의 도시개발사업은 여전히 사업추진상의 문제점이 있어 민간의 참여를 활성화시키는데 한계가 있음. 따라서 민간 도시개발사업이 활성화될 수 있는 방안의 모색이 지속적으로 요구됨.
 - 특히 분양가상한제의 시행에 따라 민간시행 도시개발사업이 위축되고 민간주택 공급이 더욱 어려워질 것으로 예상되는바 이에 대한 개선방안이 요구됨.

- ▶ 민간 도시개발사업은 양질의 민간주택공급에 기여하나 근본적인 고비용구조로 높은 분양가가 불가피, 지속적인 민간주택공급 수단으로서의 한계
 - 2000년 이후 민간시행 도시개발사업은 90% 이상이 주거형 도시개발로 민간의 주택공급을 위한 택지개발수단이 되고 있음.
 - 특히 최근에 시행되고 있는 도시개발사업은 대략 10만평 내외로 전체 사업부지의 40% 이상이 공공시설용지로 배정되는 등 과거 난개발의 문제점이 개선되고 쾌적한 양질의 주택공급에 기여하고 있음.
 - 그러나 도시개발사업은 계획적 개발 표방, 지방정부 및 중앙정부의 기반시설비용 분담 회피 등으로 원천적으로 고비용 개발이 불가피하며 이는 최종 주택구매자에 대한 비용 전가의 문제, 사업수익 보전을 위한 고밀개발 등의 부작용이 있음.
 - 더군다나 향후 분양가상한제 등이 시행되면 도시개발사업은 더 이상 양질의 민간주택 공급수단으로서의 역할을 하기 어려울 것으로 전망됨.

- ▶ 다양한 주거단지 개발을 위해 민간시행 도시개발사업 활성화 필요
 - 토지적성평가의 조기 완료, 인구배분계획의 재조정 등을 통해 민간 도시개발사업이 가능한 사업대상지의 발굴과 제공이 필요
 - 도시개발사업에 대한 공공시설 비용부담에 대해서는 TIF(Tax Increment Financing) 등 정부의 비용분담을 위한 실질적 방안의 모색이 요구됨.
 - 다양한 주택수요를 충족하기 위해 분양가상한제 적용이 배제되는 순수 민간주도의 도시개발사업의 추진이 요구됨.
 - 정부는 중저민층을 위한 주택공급에 민간은 중상위층을 위한 주택공급으로 역할분담이 요구되며 그러기 위해서는 민간도 공공수준의 택지공급의 기회가 제공되어야 할 것임.