

# 노후계획도시정비법 시행과 정책적 시사점

허경재 · 박관아

도시공간연구실 연구위원, kjhuh@suwon.re.kr

도시공간연구실 위촉연구원, pka@suwon.re.kr

## 요약

- 노후계획도시의 신속하고 광역적인 정비를 위해 「노후계획도시 정비 및 지원에 관한 특별법」(이하 노후계획도시정비법 또는 특별법)을 제정, 2024년 4월 시행 예정임
- 1기 신도시 등 노후계획도시는 공공이 단기간에 대규모로 건설한 고밀 주거단지이므로 주택재정비 시기가 일시에 도래하나 기존의 정비사업 방식으로는 광역적 도시정비와 신속한 사업추진 등에서 한계를 보이기 때문에, 개별 단지를 넘어선 도시 차원의 광역적 사업을 시행하고자 특별법을 제정함

[그림 1] 노후계획도시정비사업 추진체계도



출처: 국토연구원(2024).

- 국토교통부는 성남시(분당), 고양시(일산), 부천시(중동), 안양시(평촌), 군포시(산본)의 1기 신도시와 함께 국토교통부 노후계획도시정비기본방침과 각 지자체 노후계획도시정비기본계획을 공동으로 수립 중에 있음
- 노후계획도시정비선도지구 또한 1기 신도시를 우선 대상으로 선정하여 사업을 추진할 예정이며, 2027년 착공, 2030년 첫 입주를 목표로 신속한 사업 추진을 천명함

- 1기 신도시는 정부의 사업 추진의지로 인해 빠른 사업 추진이 예상되나 일부 개별 단지에서는 사업성 등을 이유로 다른 정비방식을 택한 사례도 있으며, 사업성이 양호한 서울에서는 대체로 서울시에서 장려하는 재건축 방식을 채택하는 모양새이며, 경기도의 1기 신도시 외 지자체에서는 선제적 대응·신중한 검토로 대응 방식이 나뉘고 있음
- 노후계획도시정비사업은 도시계획적으로 바람직하고 특례도 다수 포함하고 있으나, 행정절차 이행 및 통합정비 방식으로 인한 사업 지연과 공공기여분 증가 리스크도 안고 있음
- 잇따른 재건축 규제 완화 기조로 인해 상대적으로 리모델링 방식의 비교 우위가 적어졌으나, 정부가 발표한 주요 정책이 법 개정 없이는 불가능하기 때문에 실현 가능성은 불투명한 상황임
- 게다가 최근 인건비·원자재 가격 상승, 고금리 장기화로 인해 공사비가 급등하여 조합원분담금 및 분양가가 상승하고 입지에 따라 분양시장이 양극화되는 등 사업성에 따라 사업의 추진이 좌우되고 있으나, 지자체가 활용 가능한 사업성 보완 수단이 거의 남아있지 않은 실정임

[표 1] 정비사업 방식별 장단점 및 기대와 우려

구분	노후계획도시정비사업	재건축	리모델링
총 평	장점·기대	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 정부 재건축 규제 완화 기조</li> <li>• 노후계획도시정비사업보다 공공기여분이 적을 수 있음</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 빠른 사업 속도</li> <li>• 상대적으로 저렴한 공사비</li> </ul>
	단점·우려	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 도시차원의 광역적·통합적 정비방식으로 도시계획 측면에서 바람직</li> <li>• 용적률 및 건폐율 상향, 용도지역 변경, 안전진단 면제·완화 등의 특례</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 개별 단지별 사업이므로 상대적으로 적은 갈등 요인</li> <li>• 주요 정부 정책은 도시정비법 개정 없이는 실현 불가능</li> </ul>

- 국토교통부에서 발표한 노후계획도시정비법 적용대상지 중 수원시 관내 대상지는 영통, 매탄1, 정자, 천천2, 권선·매탄 일대의 총 5곳으로 노후계획도시정비사업 추진 요건에 부합함
- 수원시는 ① 노후계획도시정비사업을 빠르게 진행할지 시행착오를 반면교사하여 신중하게 추진할지 의사결정, ② 노후계획도시정비기본계획 수립 시 자족성 확보 방안에 주목, ③ 시청 조직 개편을 통해 관련 업무를 총괄하여 추진할 부서 구성, ④ 향후 특별법 개정을 통한 기본계획 승인권자의 완화 가능성을 비롯한 여건의 도시들과 연계하여 타진하여야 함

[표 2] 수원시 관내 노후계획도시정비법 적용 대상지역

구분	단일 100㎡만 이상	단일 80~100㎡만	2개 이상 연접·인접 단일 100㎡만 이상
대상지	영통	매탄1, 정자, 천천2	권선·매탄 일대

출처: 국토교통부(2024).

## 01 문제 제기

- 근래 노후계획도시정비법(2023.12.26. 제정, 2024.04.27. 시행) 제정, 잇따른 재건축 규제 완화, 공사비 급등으로 인한 정비사업 난항 등 정비사업과 관련된 이슈가 지속적으로 발생하여 각 지자체들은 대응방안을 모색 중에 있음
  - 노후계획도시정비법 시행과 함께 2024년 상반기 시행령 입법 및 국토교통부 노후계획도시정비기본방침 수립, 하반기에 노후계획도시 정비선도지구 지정이 예정되어 있음
  - 재건축 또한 분양가상한제, 안전진단, 재건축부담금과 관련된 정부 정책이 계속해서 발표되고 있으나, 근래 공사비 급등으로 인해 사업 추진이 지지부진한 상황에 직면하고 있어 지자체의 고민이 깊어지고 있음
- 급변하는 여건 변화에 능동적으로 대응하기 위해 노후계획도시정비법 뿐만 아니라 정비사업과 관련된 동향의 포괄적인 조사를 바탕으로 수원시 정책 수립 시 활용 가능한 기초자료의 제작이 요구되는 시점임
  - 노후계획도시정비법 뿐만 아니라 재건축·리모델링과 같은 여타 정비사업까지 포함하여 관련 법제도 입법 상황 및 정책 기초를 인수분해함으로써 정책 방향 설정에 이바지하고자 함
  - 1기 신도시, 서울시, 경기도 등 주변 지자체 대응 방식과 정부 정책에 따른 민간 정비사업장 반응, 그리고 근래 이슈가 되고 있는 공사비·분양가 상승 현상 등 관련된 동향을 망라하고자 함

## 02 노후계획도시정비법 관련 동향 검토

### 노후계획도시정비법 시행령

- 특별법은 ① 노후계획도시의 정의 및 대상, ② 노후계획도시 정비를 위한 추진체계, ③ 노후계획도시특별정비구역의 지정 및 지원, ④ 공공기여 및 이주대책 등의 내용을 포함
  - ① 적용대상: 특별법이 적용되는 노후계획도시란 「택지개발촉진법」 등 관계 법령에 따른 택지조성사업 완료 후 20년 이상 경과한 100만㎡ 이상의 택지 등을 의미하며, 1기 신도시를 비롯한 수도권 택지지구, 지방 거점 신도시 등이 이에 해당
  - ② 추진체계: 국토교통부 수립 가이드라인인 ‘노후계획도시정비기본방침’(이하 기본방침)과 지자체가 수립하는 세부계획인 ‘노후계획도시정비기본계획’(이하 기본계획) 투-투랙으로 수립을 진행하며, 시장·군수 등 지정권자가 ‘노후계획도시특별정비구역’(이하 특별정비구역)을 지정

[표 3] 노후계획도시정비사업 추진절차(수원시 추진 시)

순번	절차	주체	내용
1	노후계획도시정비기본방침 수립	국토교통부장관	국가의 정책추진방향, 기본계획의 가이드라인
2	노후계획도시정비기본계획 수립	수원시장 → 경기도지사 승인 + 국토교통부장관 협의	기본방침에 따라 기본적인 정비방향 등을 설정
3	특별정비계획 수립 / 특별정비구역 지정·고시	수원시장 → 경기도지사 협의	특별정비계획을 통해 타법상 개발계획 의제, 안전진단 및 도시·건축규제 완화
4	개별 사업계획·관리처분계획 인가	수원시장	통합심으로 절차·기간 단축
5	착공	사업시행자	-

- ③ 특별정비구역의 지정 및 지원: 특별정비구역에서는 각종 특례와 지원사항을 부여
  - (재건축 안전진단 면제 또는 완화) 기본계획에서 정하는 노후계획도시특별정비예정구역(이하 특별정비 예정구역)으로 지정되면 「도시 및 주거환경정비법」(이하 도시정비법)의 기준보다 완화된 안전진단 기준 적용 가능
  - (용적률, 용도지역 등 도시건축규제 완화) 용적률 규제는 종 상향 수준으로 완화하며, 용도지역도 지역 여건에 따라 변경이 가능. 리모델링의 경우에도 특별정비구역 내 세대수 추가 확보 효과를 고려하여 세대수 증가 허용
  - (절차 간소화 등) 특별정비구역 내 모든 노후계획도시정비사업에는 통합심의 절차를 적용하여 신속한 사업 추진이 가능하도록 하였으며, 기본계획 수립 등에 수반되는 각종 비용을 국가 또는 지자체가 보조 및 용자 가능
- ④ 이주대책 수립 및 공공기여
  - 기존의 이주대책은 사업시행자의 몫이었으나, 이주대책 수립 의무를 지자체가 주도하고 정부가 지원하는 형태
  - 특별정비구역의 초과이익 환수는 공공임대주택 외에 공공분양, 기반시설, 생활SOC, 기여금 등 다양한 방식의 기부채납이 가능하도록 규정

□ 정부는 노후계획도시정비법의 시행(2024.04.27.)에 앞서 시행령을 2월 1일~3월 12일 간 입법예고하였으며, 여기에는 노후계획도시의 정의, 안전진단 면제 및 완화기준, 공공기여 비율 등을 구체적으로 제시

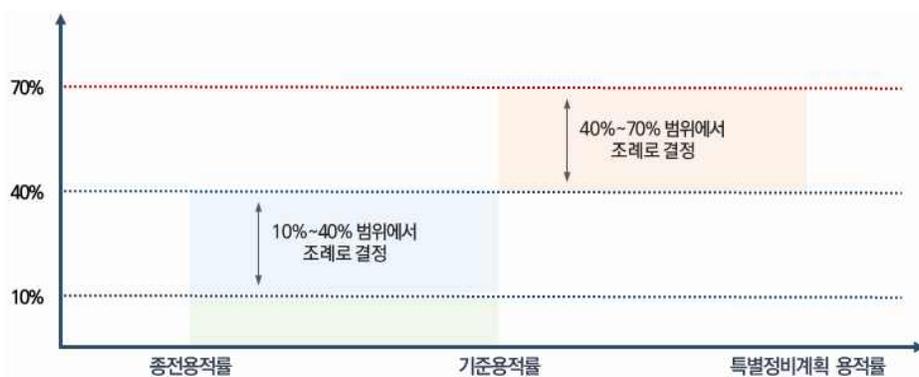
- ① 노후계획도시 정의: 주택공급 개발사업 외에 산업단지 개발 등과 함께 시행된 배후 주거단지 조성사업까지 포함시켰으며, 연접·인접한 택지·구도심·유희부지까지 합산하여 면적 100만㎡ 이상인 경우도 포함

[표 4] 노후계획도시정비사업 적용 대상 지역

대상 개발사업의 종류	면적 요건
준공된 지 20년이 경과한	
<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ 택지개발사업</li> <li>✓ 공공주택사업</li> <li>✓ 행정중심복합도시건설사업</li> <li>✓ 혁신도시개발사업</li> <li>✓ 국민주택건설사업/대지조성사업(공공시행한정)</li> <li>✓ 도시개발사업(공공시행한정)</li> <li>✓ 산업단지개발사업 (공공시행+주거시설용지 50만㎡ 이상 한정)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ 단일 개발사업지구가 100만㎡ 이상인 경우</li> <li>✓ 연접 또는 인접(동일 행정동 내)한 여러 개발사업지구의 합이 100만㎡ 이상인 경우</li> <li>✓ 위 요건의 개발사업지구 외 지역(주거·상업·공업 지역 한정) 25% 이하(최대 50만㎡ 내) 포함 허용</li> </ul>

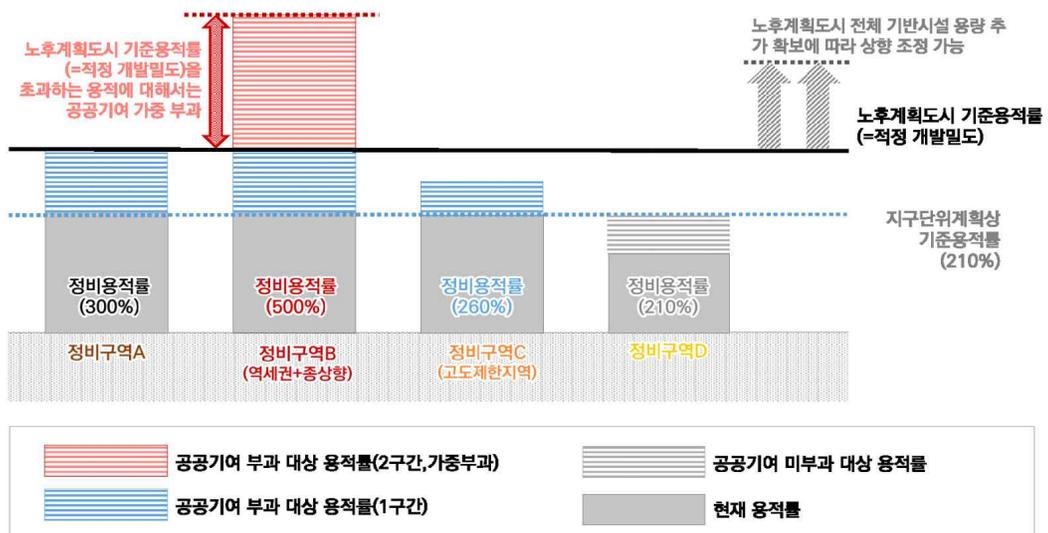
- ② 특별정비구역 지정요건: 25m 이상 도로로 구획된 블록(주거단지)이 원칙, 철도역 반경 500m 이내를 역세권으로 정의하여 고밀·복합개발 가능
- ③ 노후계획도시정비선도지구(이하 선도지구) 지정기준: 주민 참여도, 노후도·주민 불편, 도시기능 향상, 주변지역 확산 가능성으로 구체화시켰으며, 구체적 기준·배점·평가절차를 2024년 상반기(5월) 내 공개 예정
- ④ 건축규제 완화: 용적률 법정 상한 150%까지 상향, 건폐율·인동간격은 조례에도 불구하고 국토계획법 및 건축법 상한까지 완화
- ⑤ 안전진단 면제·완화 기준: 특별정비에정구역 내 통합 재건축 시 조례로 정한 비율 이상의 공공기여 제공하는 경우에는 안전진단 면제
- ⑥ 공공기여 비율: 기본계획에서 정한 도시별 기준용적률 기준으로 차등 적용
  - 1구간: 현재 용적률~기준용적률까지는 증가된 용적률의 10~40% 범위에서 조례로 결정
  - 2구간: 기준용적률~특별정비계획으로 결정된 용적률까지는 증가된 용적률의 40~70% 범위에서 조례로 결정

[그림 2] 노후계획도시 공공기여 비율 기준



출처: 국토연구원(2024).

[그림 3] 기반시설용량을 고려한 공공기여 산정 개념도

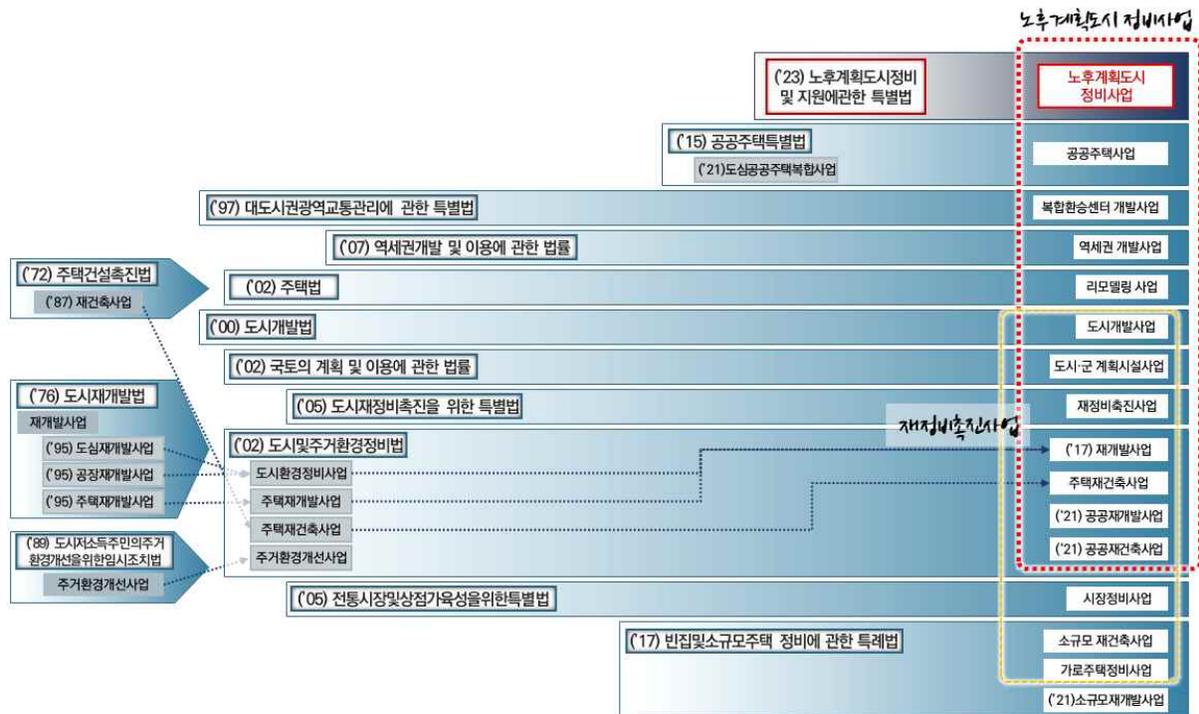


출처: 국토연구원(2024).

□ 노후계획도시정비사업은 사업의 목적이 광역적 정비에 있어 재정비촉진사업과 유사한 형태를 지니나, 사업계획 자체가 구속력을 갖기보다 마스터플랜과 같은 지침적 성격이 강한 계획

- 노후계획도시정비사업은 재개발 및 재건축, 리모델링, 공공주택사업, 도시개발사업, 도시·군계획시설사업, 광역교통시설 사업, 복합환승센터 개발사업, 스마트도시 건설사업, 역세권 개발사업 등 여타 지자체장이 정하는 사업으로 구성되어 있으며, 지정된 지구 내에서 구역별로 개별 사업을 적용하여 시행하나 주로 재건축사업 중심으로 진행될 가능성이 큼
- 기본계획은 과거 뉴타운 사업으로 불리는 재정비촉진사업<sup>1)</sup>과 유사한 계획체계로, 지정된 지구 내 개별 사업을 적용하되 광역적으로 계획을 수립한다는 점에서 유사함
- 그러나 뉴타운 사업은 계획 자체에 구속력이 있어 도시관리계획 성격으로 진행되었으나, 노후계획도시정비사업은 기본계획으로 지침적 성격이 강함

[그림 4] 노후계획도시정비사업 체계



출처: 이태희(2024)의 연구를 기반으로 연구자 재작성.

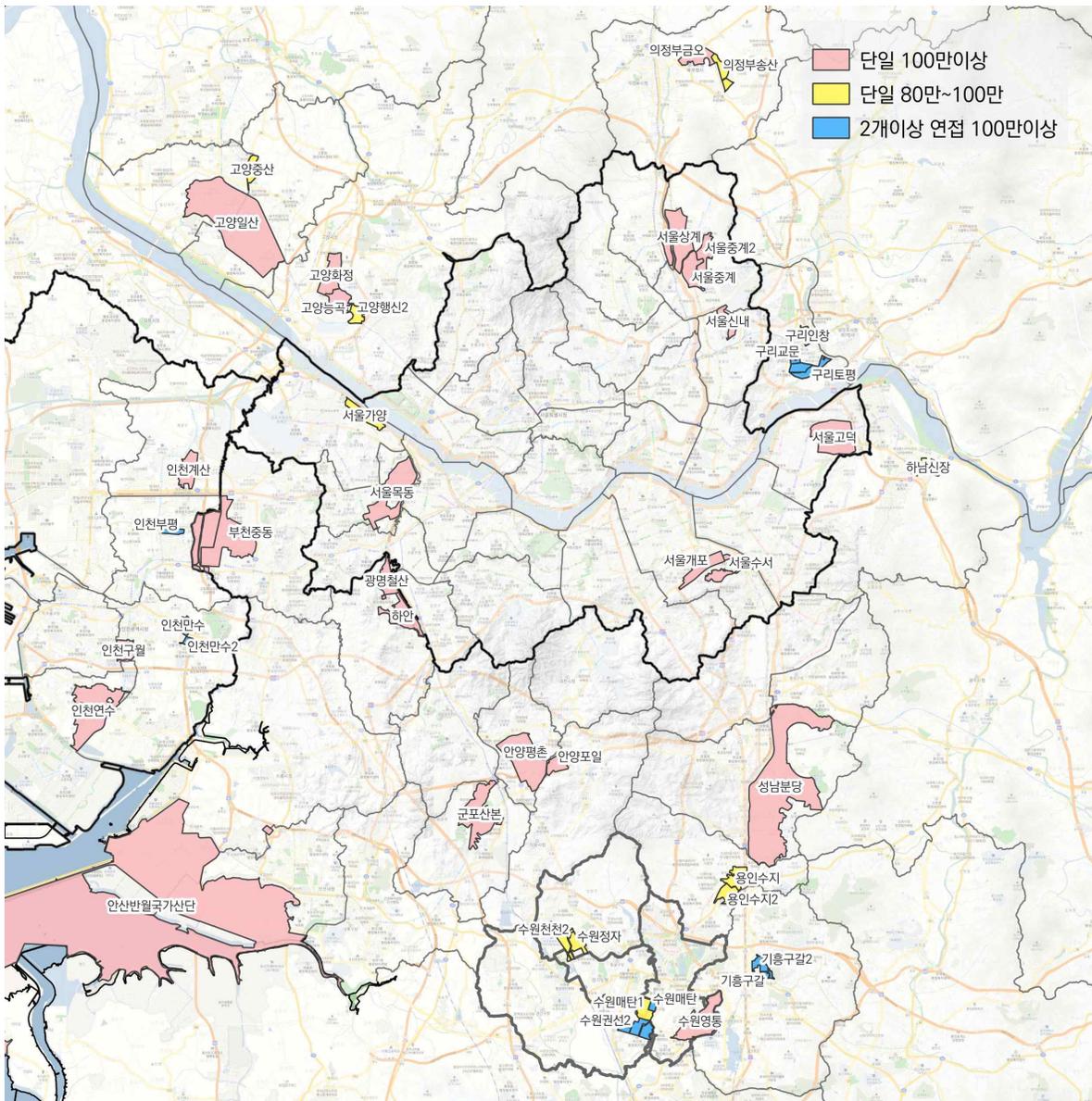
1) 재정비촉진사업은 도시개발사업, 도시·군계획시설사업, 재개발 사업 및 재건축 사업, 소규모주택정비사업 등으로 구성되어 있으며 주로 재개발 사업으로 진행되었음.

## 국토교통부 방침 및 추진 동향

**□ 국토교통부는 노후계획도시정비법 적용대상지를 기존 특별법 입안 당시에 비해 확대하여 발표**

- 특별법 입안 당시 대상이었던 택지는 전국 51곳(103만 가구)이었으나, 국토교통부는 이번 시행령을 통해 노후계획도시의 정의를 확대하여 108곳(215만 가구)으로 적용대상지를 추가함
  - 수도권 내에서는 서울 9곳, 경기 30곳, 인천 5곳으로 총 44개 지구를 특별법 적용 대상지역으로 발표함
- 국토교통부에서 선제적으로 108개 대상지를 발표하였으나, 발표된 대상지 외에도 지자체가 지정 조건에 부합하는 지역을 대상으로 기본계획을 수립할 경우 노후계획도시정비법 적용 가능

[그림 5] 노후계획도시 특별법 적용 대상지역



주: 국토교통부 보도자료 기반으로 연구자 작성

[표 5] 수도권 노후계획도시정비법 적용 대상지역

구분	단일 100㎡만 이상	단일 80~100㎡만	2개 이상 연접·인접 100㎡만 이상
서울(9)	개포/목동/고덕/상계/ 중계/중계2/수서/신내	가양	-
경기(30)	고양일산/성남분당/부천중동/ 안양평촌/군포산본/수원영통/ 부천상동/광명하안/고양화정/ 광명철산/의정부금오/고양능곡/ 안양포일/안산반월국가산단(배후지)	수원매탄1/수원정자/수원천천2/ 용인수지/용인수지2/평택안중/ 하남신장/고양중산/의정부송산/ 오산운암/고양행신	구리 교문·도평·인창 일대/ 용인 기흥 일대/ 평택 비전·합정 일대/ 수원 권선·매탄 일대/ 평택 송탄 일대
인천(5)	구월/연수/계산	-	만수 일대/부평 일대

출처: 국토교통부(2024).

□ 선도지구는 1기 신도시부터 우선 지정하여 빠르게 추진 예정

- 올해 하반기 선정 예정인 선도지구는 분당, 일산, 중동, 평촌, 산본의 1기 신도시를 우선 대상으로 선정하여 사업을 추진할 예정
  - 선도지구 지정 후 2026년까지 관련 계획 수립 및 인허가 절차를 마무리할 계획이며, 2027년부터 착공하여 2030년 첫 입주를 목표로 추진

[그림 6] 1기 신도시 선도지구 지정 기준 및 국토교통부 추진 일정

지정기준(법률)	세부내용(시행령)
주민참여도	토지등소유자간 공감대를 형성하여 사업의 실현가능성이 높은 지역
노후도 및 주민불편	건축물 노후화와 편의시설 부족으로 정주환경 개선이 시급
도시기능 향상	기반시설공공시설이나 자족용지 제 공으로 도시기능 향상에 기여
확산 가능성	생활권 내 주요거점으로서 사업추진 시 파급효과가 큰 지역

**< 1기 신도시 재건축 추진일정 >**

- 2024년 4월 노후 계획도시 특별법 발효
- 2024년 6월 1기신도시 5곳 선도지구 공모시작
- 2024년 11~12월 지역별 선도지구 1~2곳 선정
- 2025년~2026년 특별정비계획 수립 및 지자체 인허가
- 2027년 선도지구 착공
- 2030년 첫 입주 시작

## 관련 지자체 대응 및 동향

### □ 1기 신도시: 정부의 사업 추진의지와 함께 올해 안 기본계획 수립 및 선도지구 지정까지 예정

- 1기 신도시가 있는 성남시, 고양시, 부천시, 안양시, 군포시는 노후계획도시정비법 시행령 구상 단계에서부터 국토교통부와 함께 조율하며 국토교통부 기본방침과 각 지자체 기본계획을 공동으로 수립 중에 있음
- 노후계획도시정비사업 선도지구 또한 정부가 1기 신도시를 우선 대상으로 선정한다는 방침이며, 해당 공모를 5월부터 진행하기로 함에 따라 치열한 경쟁이 예상됨
  - 이번에 선정되는 선도지구는 정부에서 2030년 입주를 천명한 만큼 신속하게 추진될 것으로 예상되나, 선도지구 외 단지들은 언제 사업이 추진될지 장담할 수 없고 향후 추진 동력을 잃을 수도 있음
  - 노후계획도시정비사업은 이주단지를 마련한 후 순차적으로 정비사업을 진행하는 방식이므로, 여러 단지가 재건축에 돌입하면 후순위 단지는 언제 사업이 진행될지 기약이 없기 때문임
  - 그러나 각 지역별·단지별 사업성이 다르고, 주민 이해관계 또한 조율해야 하므로 선도지구로 지정되더라도 추진 과정에 변수는 존재함
- 선정 기준은 주민 참여도, 노후도 및 주민불편, 도시기능 향상, 확산 가능성으로 특별법과 시행령에서 명시하고 있지만 주민 참여도, 즉 동의율이 가장 큰 잣대가 될 것으로 보임
- 또한 노후계획도시정비법이 용적률 완화와 사업기간 단축 등에 집중된 반면에, 사업성 측면에서는 공공기여율이 과도하게 산정되어 용적률 증가에 따른 공공기여분 증가와 추가 공사비까지 감안한다면 사실상 혜택을 보기 어려운 구조라는 입장도 존재함
  - 일부 1기 신도시 소재 아파트 단지에서는 노후계획도시정비사업 적용대상지임에도 불구하고 재건축 초과이익 환수, 공공기여 부담, 공사비 급등 등으로 인해 재건축 방식의 사업성이 낮아졌다는 판단 하에 리모델링 방식을 선택한 단지도 있음

### □ 서울시: 입지가 양호하고 사업성이 확보되는 지역에서는 노후계획도시정비사업보다 재건축 방식을 선호

- 국토교통부에서 발표한 노후계획도시정비사업 적용대상지 중 서울시 소재 대상지는 강남구(개포·수서), 양천구(목동), 강동구(고덕), 중랑구(신내), 노원구(상계, 중계), 강서구(가양) 등이나 각 지역별로 대응 양상은 다르게 나타나고 있음
- 입지가 우수한 지역에서는 노후계획도시정비법에 따른 정비방식보다 각 단지별 혹은 몇몇 단지를 통합하여 재건축 방식의 사업을 진행 중에 있음
  - 개포지구는 이미 단지별 재건축이 완료 혹은 추진 중에 있으며, 목동 또한 사업성이 나쁘지 않아 굳이 향후 추진 가능성이 불투명한 노후계획도시정비법을 통한 정비방식에 동의하지 않을 것으로 예상됨
  - 특히 서울시에서 전략적으로 '신속통합기획' 방식을 추진 중에 있으므로, 서울시 소재 조합 입장에서는 지자체에서 장려하는 정비사업 모델을 활용할 시 용적률 인센티브, 인허가 간소화 등에 유리할 것으로 판단하고 있음
- 이와 달리 노후계획도시정비사업 방식에서의 사업 추진을 모색하는 지역도 있으며, SH공사(서울주택도시공사)는 신규 택지 부족에 따른 주택난 해소를 위해 자사의 임대주택이 있는 서울시 강서구 가양지구 등 총 3곳에 대해 특별법과 연계한 주택 개발방안을 마련하고 있다고 발표함

- 서울시와 SH공사는 서울시 서남권 가양·등촌 택지지구를 정비하는 노후계획도시 1호 사업으로 '그랜드 가양·등촌' 정비계획을 진행하기로 했으며, 가양·등촌지구는 택지조성 사업 후 20년 이상 경과한 100만㎡ 이상 택지로 노후계획도시정비법 적용대상지에 포함됨

#### □ 경기도 기초 지자체(1기 신도시 외): 전략적 선제 대응, 면밀하고 신중한 추진, 관망세 등 엇갈린 반응

- 몇몇 지자체에서는 1기 신도시 직후의 후발 주자로 최대한 빠른 사업 추진을 위해 선제적으로 대응하고 있음
  - 아직 국토교통부의 기본방침이 발표되기 전이지만 이미 기본계획 용역 발주를 계획·시행하고 있으며, 해당 용역을 통해 기본방침 발표 전에 기본현황 조사부터 완료해 놓겠다는 목표를 수립함
  - 또한 주택정비과 신설과 같이 지자체 조직 개편을 통해 노후계획도시정비사업 뿐만 아니라 재건축, 리모델링, 소규모재건축 등 정비사업 전반의 업무를 전략적으로 추진하고자 하는 지자체도 있음
  - 해당 지자체에서는 특별정비구역 설정을 위해서 어느 지역이 가장 정비가 시급한지, 해당 지역의 정비를 통해 선도지구로서 영향력을 발휘할 수 있을지 고민하고 있으며, 역시 가장 큰 문제는 주민동의율이라고 판단함
- 먼저 사업을 추진하는 지자체들의 시행착오를 검토한 후 신중한 진행을 지향하는 지자체도 있음
  - 1기 신도시의 진행상황을 지켜보면서 시행착오를 반면교사 하여 면밀하고 신중한 추진을 하고자 하는 지자체도 있으며, 근래 건설경기와 정부의 정책 변화도 상당 부분 영향을 미친 것으로 예상됨
  - 침체된 건설경기, 치솟는 공사비, 정부의 재건축 규제 완화 기조 등으로 인해 노후계획도시정비사업을 빠르게 추진한다 하더라도 빠른 시일 내에 사업성을 확보하여 사업이 진행되기는 어렵다고 판단함
- 민간에서 진행 중이던 재건축이나 리모델링 사업장은 관망세를 보이기도 함
  - 노후계획도시정비법 제정 후 기존에 정비사업을 추진 중이던 단지에서는 사업 진행을 보류한 사업장이 다수 존재하며, 국토교통부 및 1기 신도시의 진행과정을 지켜보자는 관망세가 나타남
  - 특히 특별법에서 정한 용도지역 상향, 용적률 인센티브 등 특혜가 상당해 개발이익 또한 클 것으로 예상되는 역세권 지역에서는 이러한 입장이 강하게 나타남

## 03 여타 정비사업 관련 동향 검토

### 재건축 및 리모델링 정책 동향

□ 재건축 및 리모델링 사업은 노후된 주거시설을 정비한다는 측면에서 노후계획도시정비사업과 광의적 의미가 같은 사업

- 재건축사업은 도시정비법에 의한 사업이며, 리모델링 사업은 「주택법」에 의한 사업으로 해당 법의 적용을 받아 사업을 추진
  - 재건축은 지역마다 차이가 있으나 통상 30년이 지나야 가능하며, 리모델링은 사용승인 후 15년 이상 경과 후에 사업 착수가 가능함
  - 노후계획도시정비사업이 마스터플랜, 지침적 계획 특성을 가진 사업으로 기본계획 체계를 가지고 있으며, 큰 계획적 틀 안에서 구역별로 개별 정비사업을 진행하는 구조인 점에서 차이를 보임

[표 6] 재건축과 리모델링 사업 비교(재건축 규제완화 및 1.10대책 발표 전 기준)

구분		재건축	리모델링
제도적 측면	근거법	「도시 및 주거환경정비법」	「주택법」
	방식	전면 철거 후 신축	대수선 또는 부분철거 후 증축
	적용연한	30년 이상	15년 이상
	안전진단	D·E 등급	A·B·C 등급(수직증축은 B등급 이상)
	가구 수 증가	제한 없음	기존의 15% 이내
	증축 범위	용적률 범위 내	가구별 전용면적의 30~40% 이내
	법적 용적률 상한	있음	없음
	임대주택 건설의무	있음	없음
	기부채납	있음	없음
	초과이익환수	3,000만 원 이하 면제	없음
	조합 설립 동의율	주민 3/4(75%)	주민 2/3(66.7%)
사업적 측면	건축평형	자유로운 평면설계 가능	평면의 가변성 제한적
	공사비용	일반분양분 수익으로 공사비 총당가능	자체적 공사비 총당
	사업추진기간	사업추진기간이 길어 소요비용 많음 (대략 10년 이상)	사업추진절차 간소, 인허가 용이하여 사업추진기간으로 인한 비용부담 적음 (대략 6~8년 소요)

□ 정부의 재건축 완화정책 및 1.10대책 발표 전까지는 재건축보다는 리모델링에 더 많은 인센티브가 부여되고 있었음

- 사업성에 가장 큰 영향을 미칠 수 있는 용적률 부분에서 재건축은 주어진 한도 내에서만 가능했으나, 리모델링은 현 수준을 기준으로 최대 15% 범위 내 가구 수 증가와 용적률 상한이 비교적 자유로웠음
- 또한, 재건축 사업은 사업 추진 시 기부채납, 초과이익환수, 임대주택 의무건립 등의 제약을 받으나 리모델링은 이 모든 면에서 제약이 없음

- 인센티브 측면에서만 보면 리모델링이 재건축보다 많이 부여되고 있는 상황이나, 재건축사업은 일반분양수익으로 사업성을 높일 수 있다는 점, 평면개발 용이 등의 장점들이 있어 단지의 입지별로 선호되는 사업이 다름
  - 근래 주택시장 침체로 인한 공급위축 문제를 해결하기 위해 정부는 재건축 3대 규제 합리화, 1.10대책 등 재건축 규제완화 관련 정책을 수차례 발표하며 리모델링보다는 재건축 방식의 정비사업을 적극 장려하기 시작
  - 정부가 발표한 재건축 3대 규제 합리화는 ① 분양가 제도 운영 합리화 방안('22.6. 발표, '22.7. 시행), ② 재건축 안전진단 합리화방안('22.12. 발표, '23.1. 시행), ③ 재건축부담금 합리화 방안('22.9. 발표, '23.12. 개정, '24.3 시행)이 있음
    - ① 분양가 제도 운영 합리화 방안
      - (배경) 분양가상한제는 도심 내 신축주택의 공급에 기여해왔으나, 정비사업 필수비용을 분양가에 반영하지 못하는 등의 문제로 공급망 차질이 발생
      - (필수 비용 반영) 정비사업장 분양가 산정시 세입자 주거이전비, 영업 손실보상비, 명도 소송비 및 기존 거주자 이주를 위한 금융비, 총회개최 등 필수소요 경비 등을 반영
      - (원자재 가격 상승 부분 반영) 원자재 가격 급등이 분양가에 적기 반영되도록, 주요 원자재 항목을 현실화 하고 조정요건 추가
      - (분양가 심사절차) 택지비 검증의 객관·공정성을 제고하기 위해 택지비 검증 위원회를 신설하여 검증기관 다각화
    - ② 재건축 안전진단 합리화 방안
      - (배경) 안전진단 통과건수 급감으로 인해 도심 내 양질의 주택공급 기반을 약화. 이를 해결하기 위해 재건축 안전진단 기준 완화
      - (평가항목 배점 비중 개선) 구조안전성 비율을 50%→30%로 낮추고, 주거환경, 설비노후도 점수비중을 30%로 높임
- | 구 분    | 구조안전성 | 주거환경 | 설비노후도 | 비용편익 |
|--------|-------|------|-------|------|
| 현행 가중치 | 50%   | 15%  | 25%   | 10%  |
| 개선 가중치 | 30%   | 30%  | 30%   | 10%  |
- (조건부재건축 범위 축소) 기존 재건축 시행기준 점수는 '재건축(30점 이하)', '조건부재건축(30점~55점 이하)', '유지보수(55점 초과)'로 구분하여 판정하고 있으나, '조건부재건축'의 점수범위를 45~55점으로 조정
  - (적정성 검토 개선) 조건부재건축에 해당되면 공공기관 적정성검토(2차 안전진단)를 받아야하나, 공공기관의 적정성 검토를 거치지 않고 지자체 요청 시에만 검토가 시행되도록 변경
- ③ 재건축부담금<sup>2)</sup> 합리화 방안
    - (배경) 과도한 재건축부담금은 재건축 지연, 보류의 원인이 되므로 이를 완화하여 도심 내 주택공급을 확대
    - (재건축부담금 부과기준<sup>3)</sup>) 초과이익 면제금액 3천만 원 → 8천만 원 변경, 부과율은 5천만 원 구간별로 변경

2) 재건축부담금은 2006년 도입 이후 미실현 이득에 대한 법정논쟁(현재 합헌 결정, 2019년)과 재건축 정상화를 위하여 수차례 유예, 2018년 재시행 된 이후 2022년 첫 부과 시작되는 것이었으나, 최근 부동산 가격이 급등하면서, 도입 이후 한 번도 변경되지 않은 현행 부과기준으로 는 수도권은 물론 지방에서조차 과도한 부담금이 예상. 이에 재건축 과정에서 발생하는 지나친 이익은 환수하되, 사업진행을 저해하는 수준의 부담금을 적정수준으로 완화하는 정책 발표.

3) 국토교통부가 '재건축부담금 합리화 방안'을 통해 내놓은 「재건축초과이익 환수에 관한 법률」 개정안은 초과이익 면제금액을 3천만 원에서 1억 원으로 상향하고, 부과 구간을 최초 2천만 원 단위에서 7천만 원 단위로 늘리는 것 등의 규제완화 내용을 담고 있었으나, 감면이 과도하다는

- (부과 개시 시점) 부담금 산정기준시점을 조합설립인가로부터 산정
- (재건축부담금의 감경) 1세대 1주택 장기보유자 감경과 60세 이상 납부유예 규정 신설

[표 7] 정비사업 관련 주요 정책 발표

정책	내용	구분		
		분양가 상한제	안전 진단	재건축 부담금
분양가 제도 운영 합리화 방안 ('22.06.21.)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 분양가상한제 개선방안 발표</li> </ul>	◎		
<ul style="list-style-type: none"> <li>• 분양가 제도 운영 합리화 방안 제도개선 후속조치 추진('22.06.27.)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 분양가상한제 분양가에 정비사업 등 필수 발생 비용 반영, 기본형건축비 비정기 조정 요건 추가</li> </ul>	◎		
<ul style="list-style-type: none"> <li>• 공동주택 분양가격의 산정 등에 관한 규칙, 정비사업 등 필수 발생비용 산정기준 개정</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 입법예고('22.06.29.~'22.07.11.)</li> <li>• 행정예고('22.06.29.~'22.07.11.)</li> <li>• 시행('22.07.15.)</li> </ul>	◎		
<ul style="list-style-type: none"> <li>• 국민 주거안정 실현방안 ('22.08.16.)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 재건축부담금을 완화하고 임대주택과 저렴한 분양주택을 공급하는 사업장은 감면혜택</li> <li>• 안전진단 구조안정성 비중을 합리적인 수준으로 조정하여 재건축사업의 문턱을 낮춤</li> </ul>		◎	◎
<ul style="list-style-type: none"> <li>• 재건축 안전진단 합리화방안 ('22.12.08.)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 주택 재건축 안전진단 평가항목 배점비중 조정</li> <li>• 조건부 재건축범위 조정</li> <li>• 공공기관 적정성 검토 절차 개선</li> </ul>		◎	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• 주택 재건축 안전진단 기준, 도시·주거환경 정비계획 수립지침 개정</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 행정예고('22.12.23.~'23.01.02.)</li> <li>• 개정·시행('23.01.05.)</li> </ul>		◎	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• 재건축부담금 합리화 방안 ('22.09.29.)</li> <li>→ '23.11. 여야 합의안 발의<sup>4)</sup></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• (부과율) 재건축부담금 부과 면제금액 기준을 3천만 원에서 8천만 원으로 상향</li> <li>• (부과개시시점) 부담금 산정기준시점을 조합설립인가로부터 산정</li> <li>• (재건축부담금의 감경) 1세대 1주택 장기보유자 감경과 60세 이상 납부유예 규정 신설</li> </ul>			◎
<ul style="list-style-type: none"> <li>• 「재건축초과이익 환수에 관한 법률」 개정</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 개정('23.12.26.)</li> <li>• 시행('24.03.27.)</li> </ul>			◎
<ul style="list-style-type: none"> <li>• 「노후계획도시 정비 및 지원에 관한 특별법」 ('23.02.07.)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 노후계획도시 내 특별정비예정구역으로 지정되면 재건축 사업 시 안전진단 면제 가능</li> </ul>		◎	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• 주택공급 확대 및 건설경기 보완방안 ('24.01.10.)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 안전진단 통과 이후 재건축사업 착수가 가능했으나, 안전진단 없이도 가능</li> <li>• 부담금 산정 시 초과이익에서 제외되는 비용 인정 확대</li> </ul>		◎	◎
<ul style="list-style-type: none"> <li>• 「재건축초과이익 환수에 관한 법률」 하위법령 입법예고</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 「재건축초과이익 환수에 관한 법률」 개정에 따라 법률에서 위임한 사항을 규정한 시행령·시행규칙 입법예고</li> <li>• '주택공급 확대 및 건설경기 보완방안'(1.10)을 통해 발표한 재건축부담금 추가 완화 방안의 후속 조치(비용 인정범위 확대)도 포함</li> </ul>			◎

야당의 반대로 1년 이상 계류. 이후 2023년 11월 여야 합의에 의해 초과이익 면제 금액과 부과 구간을 각각 8천만 원과 5천만 원으로 절충하는 선에서 법안이 통과. 해당 표에는 여야 합의에 의해 결정된 내용을 중심으로 정리.

[그림 7] 재건축 합리화방안 주요내용

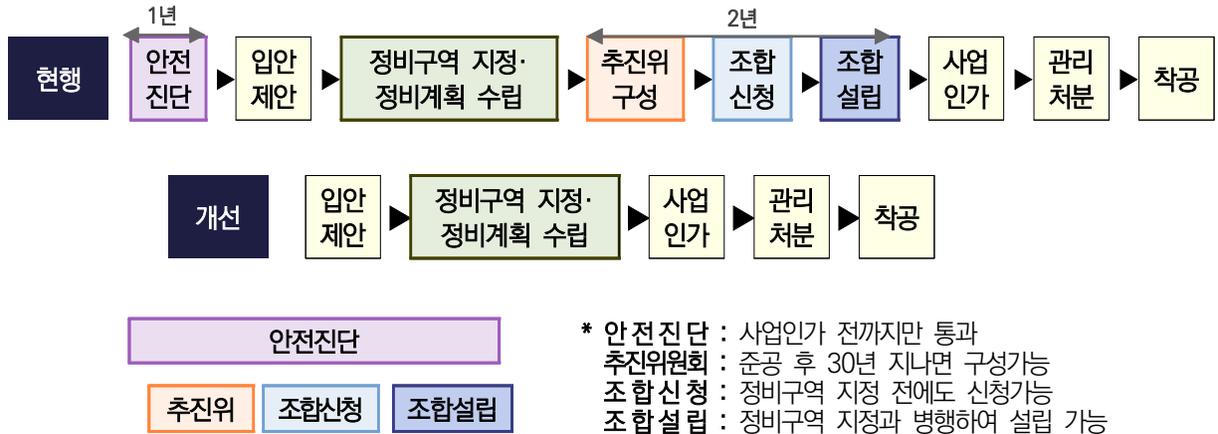


- 재건축 3대 규제완화(분양가상한제, 안전진단, 재건축초과이익 환수) 발표 후에도 주택시장 침체에 의한 도심공공기반 약화 문제가 지속되자 1기 신도시 재정비, 재건축·재개발 규제완화(1.10대책) 내용을 담은 정책을 순차적으로 발표
- 1.10대책에서는 도심 내 신축주택 공급을 촉진시키기 위해 ① 패스트트랙, ② 정비사업 추진요건 완화, ③ 사업초기자금지원 및 재건축 부담금 추가 합리화, ④ 공사비 갈등완화 대책을 발표
  - ① **패스트트랙**: 준공 30년 초과 시 안전진단 없이도 재건축 착수 허용<sup>5)</sup>, 조합설립 시기 조기화를 통해 3년 단축
  - ② **정비사업 추진요건 완화**: 재개발 노후요건을 완화하며, 정비사업 요건에 해당하지 않는 유휴지도 20% 포함 가능
  - ③ **사업성 지원**: 관리처분인가 이전에도 자금조달이 용이하도록 기금융제 제공하며, 재건축 부담금 면제 초과이익 상향, 부과구간 확대, 1주택 장기보유자 감경 등 부담경감 시행('24.03. 개정법 시행)
  - ④ **공사비 갈등완화 방안**: 원활한 공사비 조정 및 분쟁예방을 위한 표준계약서 조기 배포

4) 여야 합의안 기준으로 정리(2023.11.).

5) 안전진단 없이 전체 사업을 추진할 수 있다는 것이 아닌 착수가 가능하다는 것으로, 사업인가 전까지는 안전진단을 통과해야 하므로 안전진단 폐지 혹은 면제가 아닌 완화 방안임.

[그림 8] 재건축 패스트트랙 절차



□ 이와 같이 ‘분양가 제도 합리화 방안’(22.06.21.)을 기점으로 ‘재건축 안전진단 합리화 방안’ 등 재건축의 사업성 증진을 위한 정책들이 다수 발표된 반면에, 리모델링은 오히려 규제가 강화되는 추세

- 2023년 국토교통부가 리모델링 안전진단 대상 범위를 확대하는 방향으로 유권해석을 변경한 후 서울시는 ‘공동주택 리모델링 안전기준 개선 방안’을 통해 수평증축 시에도 2차 안전진단을 통해 기존 건축물의 구조 확인을 강화하기로 하는 등 기준을 강화함
- 당초 수직증축 시에는 1·2차 안전성 검토와 함께 2차 안전진단까지 거쳐야 했지만 수평증축은 1차 안전진단만으로 사업 추진이 가능했음

□ 이상의 대책 적용으로 인한 재건축·리모델링 사업의 제도 및 사업성 차이는 아래의 표와 같으며, 전반적으로 재건축 규제완화에 집중

- 발표된 대책 기준으로 비교해보면, ‘분양가 제도 운영 합리화 방안’은 재건축과 리모델링 사업에 모두 적용이 되는 부분이나, 그 외의 대책은 재건축 사업에만 적용되는 혜택임
- ‘재건축 안전진단 합리화방안’, ‘재건축부담금 합리화 방안’, ‘주택공급 확대 및 건설경기 보완방안’(24.01.10.)은 모두 재건축사업에만 적용되는 완화 기준으로 재건축 안전진단 기준을 대폭 완화하여 준공 후 30년이 지난 단지는 모두 재건축 착수가 가능하도록 허용, 재건축부담금 초과이익 환수 기준은 3천만 원에서 8천만 원으로 상향하여 규제 완화
- 1.10대책에서는 재건축 패스트트랙 절차를 통해 안전진단, 추진위 구성, 조합설립 및 신청의 절차를 모두 생략 가능하도록 하여 최대 3년의 사업기간 단축 가능성을 예고

[표 8] 재건축과 리모델링 사업 비교(재건축 규제완화 및 1.10대책 발표 후 기준)

구분	재건축	리모델링	
제도적 측면	근거법	「도시 및 주거환경정비법」	「주택법」
	방식	전면 철거 후 신축	대수선 또는 부분철거 후 증축
	적용연한	30년 이상	15년 이상
	안전진단	D·E 등급 → 30년 이상 단지 안전진단 완화 <sup>6)</sup>	A·B·C 등급(수직증축은 B등급 이상)
	가구 수 증가	제한 없음	기존의 15% 이내
	증축 범위	용적률 범위 내	가구별 전용면적의 30~40% 이내
	법적 용적률 상한	있음	없음(건축심의)
	임대주택 건설의무	있음	없음
	기부채납	있음	없음
	초과이익환수	3,000만 원 이하 면제 → 8,000만 원 이하 면제	없음
사업적 측면	조합 설립 동의율	주민 3/4(75%)	주민 2/3(66.7%)
	건축평형	자유로운 평면설계 가능	평면의 가변성 제한적
	공사비용	일반분양분 수익으로 공사비 충당가능	자체적 공사비충당
사업추진기간	사업추진기간이 길어 소요비용 많음 (대략 10년 이상) → 패스트트랙 절차로 최소 3년 단축가능	사업추진절차가 간소, 인허가가 용이하여 사업추진기간으로 인한 비용부담 적음 (대략 6~8년 소요)	

주: 정책 발표 후 변경된 내용은 음영 표시.

**□ 재건축 활성화를 위해 정부에서 여러 정책을 발표했지만, 법 개정이 수반되어야 하는 정책이 적지 않아 실현 가능성은 불투명**

- 특히 대대적 규제완화 정책을 담고 있는 1.10대책이 77개 세부과제 중 18개가 법률 개정이 수반되어야 함
  - 대표적으로 재건축 안전진단 완화 방안은 도시정비법 개정이 필요한 사안으로, 국회에서 여야 간 합의가 이루어지지 않으면 실현이 불가능함
  - 이러한 이유로 정부의 정책이 발표됐음에도 불구하고 아파트 안전진단을 신청하는 단지가 잇따르고 있음

6) 1.10대책에서 준공 30년 초과 시 안전진단 없이도 재건축 착수 허용.

[표 9] 1·10대책 중 법 개정이 수반되어야 하는 주요 정책

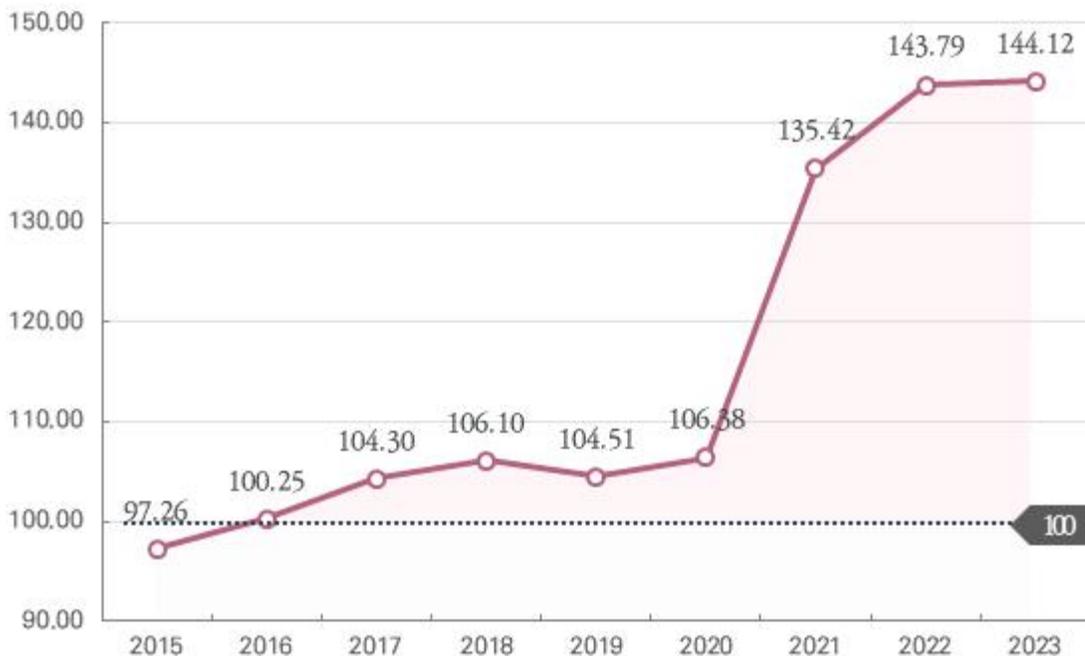
추진과제	개정안 발의	소관부서
재건축·재개발 안전진단 통과 의무시기 조정	도시정비법	국토교통부 주택정비과
재건축·재개발 사업주체 구성 조기화		
재건축·재개발 신탁방식 효율화		
재건축·재개발 도시분쟁조정위 재판 효력 부여		
소규모 정비 절차 간소화	소규모주택정비법	국토교통부 도심주택공급협력과
도심복합사업 우선공급기준일 합리화 및 일몰연장	공공주택특별법	
용적률 인센티브 및 기금용자 지원 확대	소규모주택정비법	
재정비촉진지구 노후요건 완화	도시재정비법	국토교통부 주택정비과
도시형생활주택 세대 수 제한 폐지	주택법	국토교통부 주택건설공급과
신축 소형 주택 원시취득세 감면	지방세특례제한법	행정안전부 지방세특례제도과
소형주택 단기 등록임대 복원	민간임대주택법	국토교통부 민간임대정책과
자율형 장기임대 도입		
전세사기 피해자 금융지원 확대	전세사기피해자법	국토교통부 피해지원총괄과
공공주택 민간 단독 사업시행 근거 마련	공공주택특별법	국토교통부 공공주택정책과
지방 준공 후 미분양 임대주택 활용 시 원시취득세 감면	지방세특례제한법	행정안전부 지방세특례제도과
지방 준공 후 미분양 구입 시 1세대1주택 특례적용	조세특례제한법	행정안전부 부동산세제과
인구감소지역 1주택 추가 구입 시 1주택 특례 유지	소득세법·종부세법	
건설분쟁조정위 기능 강화	건설산업기본법	국토교통부 건설산업과

## 재건축 및 리모델링 사업 동향

### □ 공사비 급등으로 사업진행이 지지부진한 재건축

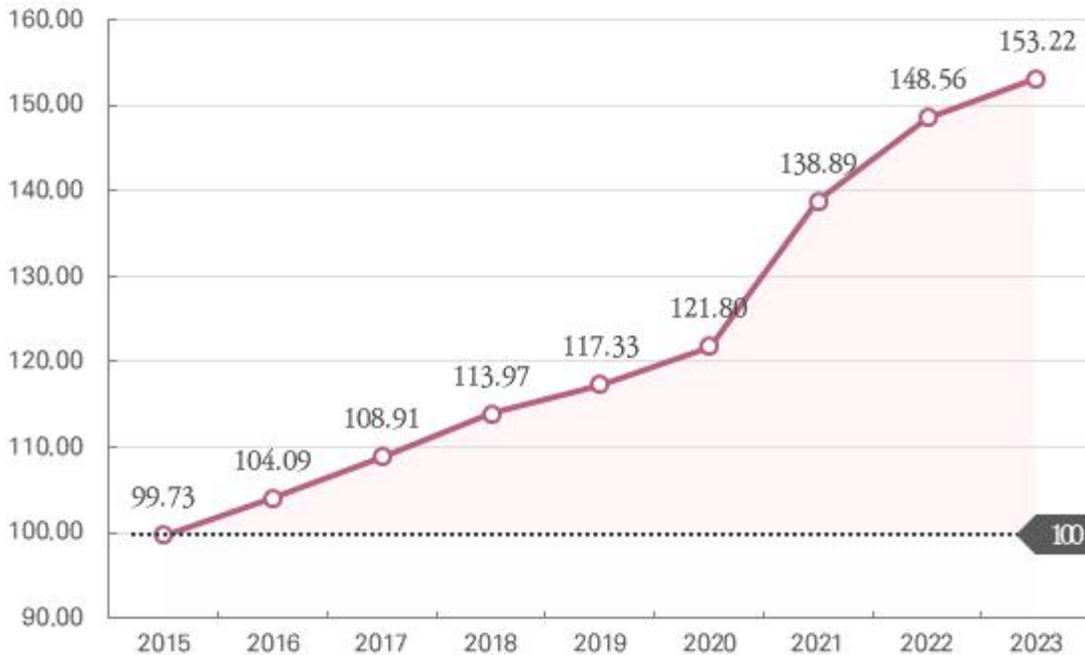
- 코로나19로 인한 외국인 근로자 감소가 야기한 인건비 상승, 엔데믹 후 이어진 고금리 기조, 국제 정세에 따른 원자재 가격 상승 등으로 인해 최근 공사비가 급등함
- 한국건설산업연구원에 따르면 '건설용 중간재 물가지수'(12월 기준)가 지난 2020년(106.38)~2023년(144.12)의 3년 사이 35.5% 상승했다고 분석함
  - 세부적으로는 철근 가격이 56.6%, 시멘트 가격이 46.8% 상승함
- 한국건설기술연구원이 발표하는 '주거용 건축물 건설공사비 지수'(12월 기준)를 살펴보면 최근 들어 가파르게 증가하고 있는 것으로 나타났으며 인건비 상승이 이를 견인했다고 판단됨
  - 2015~2020년까지는 매년 약 2~4% 수준의 증가율을 보였으나, 2021년(138.89)에는 전년 대비 14.0% 증가하였으며, 2022년(148.56)에는 7.0%, 2023년(153.22)에는 3.1% 상승함
  - 구체적으로 '품목별 공사비 상승 기여도'를 살펴보면, 2024년 1월 근로자 보수가 1.41%p로 가장 높고, 레미콘은 0.05%p에 그치는 등 최근의 가장 큰 공사비 상승 원인은 인건비 상승으로 파악됨

[그림 9] 건설용 중간재 물가지수 추세



출처: 한국은행, 「생산자물가지조사」.

[그림 10] 주거용 건축물 건설공사비 지수 추세



출처: 한국건설기술연구원. 건설공사비지수.

- 이와 같은 영향으로 인해 정비사업 공사비 또한 급등하여, 주거환경연구원에 따르면 서울시 소재 재건축·재개발 등 정비 사업장의 평당 평균 공사비는 2019년 약 490.2만 원에서 2023년 754.5만 원으로 53.9% 증가했으며, 머지않아 1,000만 원을 상회할 것이란 전망도 나옴
  - 최근 서울 강남을 중심으로 아파트 단지의 고급화를 추진하며 재건축 조합과 시공사가 평당 공사비를 1,300만 원으로 증가하는 계약을 체결한 사례도 있으며, 강남권이 아닌 서울 여타 지역에서도 1,000만 원 이상의 평당 공사비를 제시하는 조합이 등장함
  - 전국의 경우, 2020년 480.3만 원에서 2023년 687.5만 원으로 3년 사이 43.1% 증가함
- 조망권 확보, 일반분양 물량 증가 등을 위해 추진하던 초고층 재건축 사업 또한 차질을 빚는 경우도 있음
  - 49층 이상으로 건축 시 관계법상 초고층 건축 규제를 받아 피난층 또는 지상으로의 직통계단과 연결되는 피난안전구역을 설치하여야 하며, 비승용 승강기 승하차 공간과 경보·통신시설 등 추가 시설도 설치하여야 함
  - 또한 내진 설계, 초고강도 특수 콘크리트 사용 등으로 공사비가 증가하기 때문에, 한국초고층도시건축학회에 따르면 같은 면적의 건물을 40층 → 80층으로 변경할 시 건물 골조 보강을 위해 골조 비용이 2배 이상 소요됨으로써 최종 건축비용이 약 1.4배 증가함<sup>7)</sup>
  - 이로 인해 서울 강남 및 한강변 소재 정비사업장을 중심으로 추진하던 초고층 재건축 사업이 계획을 수정하는 사례도 있음

7) 이축복. (2024.03.29.). “넓은 동 간격-중앙 커뮤니티”... ‘요즘 재건축’[부동산 빨간펜]. 동아일보.

- 이러한 공사비 급등은 조합원들의 추가 부담금 상승과 조합-시공사 간 공사비 갈등으로 이어져 조합 집행부 해임, 시공사 교체 추진, 시공사의 맞불 소송 등 사업이 중단되는 사업장이 늘어나고 있으며, 빠른 시일 내에 공사비가 떨어지기는 어려운 실정임
  - 업계에 따르면 최근 공사비 상승은 인건비 문제가 크고 원자재 가격 자체가 상승한 만큼 공사비가 떨어지기는 어려울 것이며, 이미 상당히 상승한 만큼 한동안 현재 수준과 비슷한 수준으로 공사비가 유지될 것으로 전망함

**□ 공사비 급등으로 인한 분양가 상승과 분양시장 양극화**

- 주택도시보증공사(HUG)에 따르면, 2024년 1월 말 기준 서울의 민간 아파트 평당 평균 분양가는 3,700만 원을 넘어섰으며, 시장 불확실성이 여전한 데다 건축 규제가 강화되면서 앞으로도 분양가 상승은 불가피할 전망
- 2024년 2월 전국 기준으로 평당 아파트 매매가격(한국부동산원)은 1,837만 원, 평당 아파트 분양가(HUG)는 1,774만 원으로 집계되며, 평당 매매가격이 분양가보다 63만 원 높은 것으로 나타남
  - 광범위한 지역에 분양가상한제가 적용되던 시기에는 분양가가 매매가보다 낮다는 인식이 있었으나, 서울시 강남 3구(서초구·강남구·송파구)와 용산구를 제외한 모든 지역에서 분양가상한제가 해제되면서 급등한 공사비가 분양가에 반영된 결과임
  - 특히 전체 사업비에서 건축비가 차지하는 비중이 상대적으로 큰 지방에서는 분양가 상승이 더 높게 나타나 분양가가 매매가격을 추월한 지역이 발생할 정도임
- 2023년 기준 시세 대비 분양가(분양가/실거래가)는 전국 98.2%, 서울시<sup>8)</sup> 75.4%, 수도권 99.4%, 지방 121.0%로 나타났는데, 서울을 제외한 다른 지역에서는 신규 아파트 분양가와 주변 시세의 차이가 거의 없거나 오히려 신축 아파트가 더 비싼 가격대로 형성되어 있음
  - 민간 아파트 분양 물량 중 60~85㎡의 2023년 평균 분양가는 전국 5.2백만 원/㎡, 서울 10.3백만 원/㎡, 수도권 7.4백만 원/㎡, 지방이 4.7백만 원/㎡ 수준임
  - 이와 대비하여 동일 규모 실거래가는 전국 5.3백만 원/㎡, 서울 13.7백만 원/㎡, 수도권 7.5백만 원/㎡, 지방 3.8백만 원/㎡ 수준임

[표 10] 민간 아파트(60~85㎡) 분양가 및 실거래가 비교

(단위: 천 원/㎡)

구분	2020년 평균			2023년 평균		
	분양가	실거래가	시세 대비 분양가	분양가	실거래가	시세 대비 분양가
전국	3,880	4,592	84.5%	5,251	5,347	98.2%
서울	7,892	10,759	73.4%	10,357	13,741	75.4%
수도권	5,653	6,024	93.8%	7,457	7,504	99.4%
지방	3,471	3,413	101.7%	4,699	3,884	121.0%

출처: HUG(주택보증통계정보), 한국부동산원.

주: 1) 건설원가: 토지비 + 건축비 + 제세경비 + 금융비용

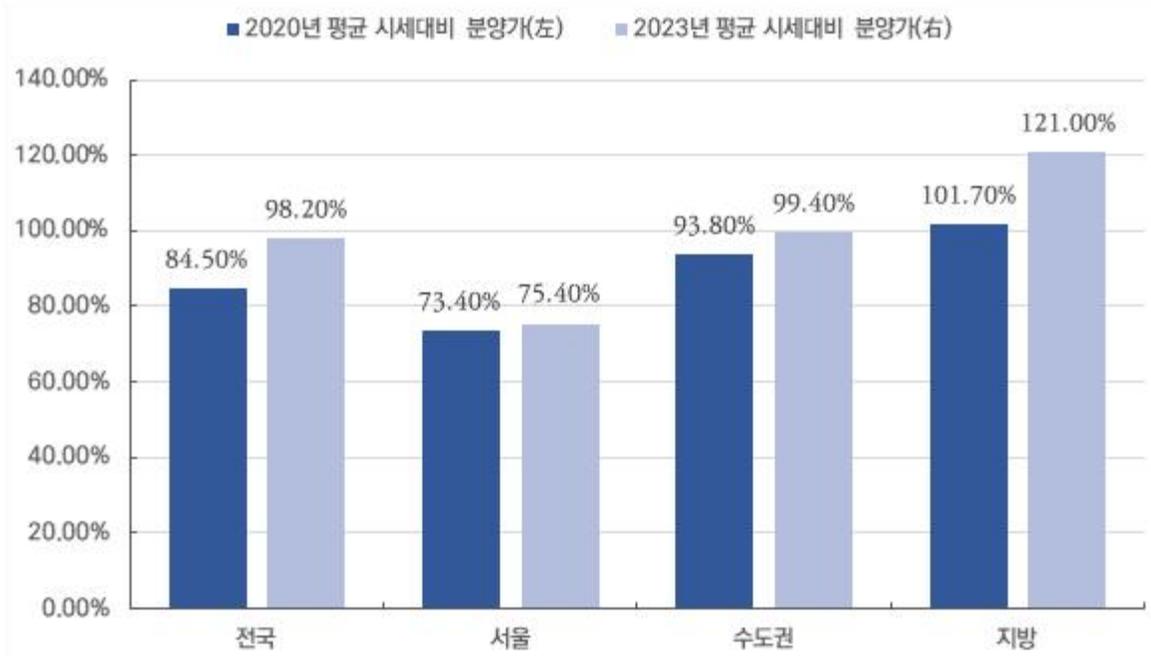
2) 초기임대료 결정을 위한 최초 주택가격: 이윤 10% 반영하여 분양가 산정

- 서울 대상 분석은 2020년과 2023년 모두 이윤 10%반영

- 발코니 확장비 미반영으로 실제사례보다 낮게 산정되었으며, 모집공고 시점은 1월 기준 산정

8) 서울시는 분양가상한제의 영향이 반영된 결과이며, 근래에는 분양가상한제가 해제된 지역을 중심으로 분양가가 상승하는 추세임.

[그림 11] 시세 대비 분양가 수준 비교



출처: HUG(주택보증통계정보), 한국부동산원.

- 일반분양 청약자 입장에서는 분양가 급등으로 주변 시세와 분양가 격차가 줄어들어 분양 차익 기대감이 크게 감소했으며, 매매시장 침체로 매매 수요까지 전세시장으로 옮겨가면서 분양 매력이 더 떨어졌음
  - 시세 대비 분양가가 낮을수록 분양 차익이 커져 일반분양이 차질 없이 진행될 수 있지만, 그렇지 않을 경우에는 신규 아파트를 분양받음으로써 발생하는 프리미엄이 사라졌기 때문에 청약시장에 진입하고자 하는 유인 동기가 감소함
  - 이로 인해 분양가가 주변 시세보다 높거나 비슷한 지역, 즉 지방을 중심으로 미분양이 발생하고 있으며, 경기도에서도 안성시가 6개월 만에 다시 HUG의 미분양관리지역으로 지정되는 등 문제가 발생하고 있음
- 그러나 분양가가 상승하더라도 사업성이 확보되는 지역에서는 분담금이 거의 없거나 오히려 조합원에게 환급금을 주는 등 지역별 격차가 심화되고 있음
  - 기존 용적률이 낮아 일반분양 물량이 현저히 많거나, 입지가 양호해 높은 분양가에도 미분양이 발생하지 않는 단지에서는 조합원들의 분담금 부담 없이 정비사업이 추진됨
  - 이에 반해 기존 용적률이 이미 200%를 상회하거나, 높은 분양가로 인해 미분양이 발생할 것으로 예상되는 지역에서는 조합원 분담금이 증가하기 때문에 정비사업 추진 자체가 어려워짐
  - 특히 서울의 매우 양호한 입지를 중심으로 주택의 고급화를 통해 평당 평균 분양가가 1억 원을 상회하는 단지에서도 미분양 없이 사업이 진행되는 등 양극화가 심화되고 있음

▣ 재건축 중심의 규제 완화로 인해 상대적으로 비교 우위 적어진 리모델링

- 과거 재건축에 비해 추진 조건이 까다롭지 않으며 사업 기간 또한 짧다는 점으로 인해 주목받았던 리모델링이 정부의 잇따른 재건축 규제 완화로 인해 새로운 국면을 맞이함

- 재건축 안전진단 완화 방안이 담긴 1.10 대책 발표 후 재건축 대비 리모델링이 갖고 있던 비교 우위가 많이 사라지며 리모델링 사업장의 사업취소 및 지연이 발생하고 있으며, 조합 해산 후 재건축으로 선회하려는 움직임도 있음
  - 특히 리모델링 추진 단지가 많았던 1기 신도시에서는 노후계획도시정비법과 1.10대책 발표 이후 리모델링 정비방식을 포기하고 특별법이나 재건축으로 선회해야 한다는 목소리도 있음
  - 재건축 사업 추진의 걸림돌이었던 안전진단 문턱이 대폭 낮아진 영향이 크지만, 전술했듯이 재건축 안전진단 규제 완화는 도시정비법 개정이 필요한 사안이므로 실현이 불투명함
- 그러나 이미 리모델링 조합을 설립하여 사업을 추진 중에 있는 단지라면, 다른 방식으로의 사업 전환은 리모델링 조합 해산 후 새로운 방식의 정비사업 조합을 구성해야 하는 등 오히려 사업기간과 사업비가 더 늘어날 수 있으므로 쉽게 결정할 수 있는 사안이 아님
  - 기존 조합 해산 시 새로운 조합에서 임원 자리를 보장받을 수 없는 현 리모델링 조합 집행부가 이에 반대하며 조합원들과 갈등이 발생하는 사례도 있음
  - 리모델링 시공사까지 선정한 단계라면 재건축으로의 전환을 위해서는 그동안 사용한 사업비 대여금도 반환해야 하는 등 금전적 손실도 발생할 수 있음
- 또한 당초에 안전진단 문턱보다는 현재 아파트 단지의 용적률이 200%를 넘는 등 재건축이 가능할만한 사업성이 확보되지 않았기 때문에 리모델링 방식을 선택한 단지가 다수이므로, 위와 같은 움직임은 노후계획도시정비법이나 재건축을 통해 용적률 인센티브를 받을 수 있어 사업성 제고 가능성이 있는 일부 단지에만 국한될 것으로 판단됨
  - 재건축 사업성을 갖추려면 통상적으로 용적률 180~200% 이하, 대지지분 50㎡ 이상이 되어야 하나, 이를 충족하지 못하여 리모델링으로 추진하는 단지에서는 고민이 깊어지는 상황임
  - 서울시 등의 고(高)용적률 단지<sup>9)</sup>의 경우 종 상황이 되더라도 기존 용적률만큼의 재건축이 사실상 불가능한 단지도 존재하여 리모델링을 선택할 수밖에 없음
  - 그나마 리모델링은 임대주택 의무 건설이나 초과이익 환수와 같이 재건축 추진 시 지자체와의 갈등과 사업성 감소를 야기하는 점이 없다는 장점이 있음

9) 1990년부터 1998년까지의 기간은 최대 용적률이 400%인 시기였기에, 해당 시기에 준공된 단지들은 재건축 사업을 추진하려면 오히려 용적률이 줄어든 가능성도 존재.

## 04 정비사업 방식에 따른 기대와 우려

### 정비사업 방식별 비교 검토

- 국토교통부가 발표한 노후계획도시정비사업 적용대상지 중 수원 관내에는 5개의 대상지가 있으나 실제 사업 적용까지는 상당한 시일이 소요될 것으로 예상
  - 수원 관내에는 단일 100만㎡ 이상 1개(영통지구), 단일 80~100만㎡ 3개(매탄1지구, 정자지구, 천천2지구), 2개 이상 연접·인접 100만㎡만 이상 1개(권선·매탄 일대)로 총 5개의 노후계획도시정비사업 적용대상지가 있음
  - 선도지구의 경우, 각 지자체는 1기 신도시 우선 지정 이후에 재건축을 위한 특별정비구역 지정과 세부적인 정비계획 수립 작업을 추진할 수 있으므로, 수원시 기본계획 수립 및 실제 사업적용까지는 상당한 시간이 걸릴 것으로 예상
  - 또한 기본계획은 수원 관내뿐만 아니라 주변 도시에 미치는 영향까지 검토하여 수립한 후 경기도지사의 승인까지 필요하므로, 노후계획도시정비사업이 향후 실제 착공까지 소요되는 시간은 적지 않을 것으로 예상됨

[표 11] 수원시 관내 노후계획도시정비법 적용 대상지역

구분	단일 100만㎡ 이상	단일 80~100만㎡만	2개 이상 연접·인접 단일 100만㎡만 이상
대상지	영통	매탄1, 정자, 천천2	권선·매탄 일대

출처: 국토교통부(2024).

- 과거 뉴타운 사업에서 목도했듯이 통합정비 방식은 도시 차원의 광역적 정비가 가능하다는 장점이 있지만, 사업기간이 더 길어질 수도 있는 등 명암이 존재
  - 노후계획도시정비사업은 노후된 도시의 대규모 정비를 지향하여 계획된 건물 높이와 밀도를 유지하고 충분한 기반시설을 확보하며 규모의 경제로 사업성을 확보하려 하는 등 도시계획 측면에서는 바람직한 접근임
  - 이를 위해 특별정비예정구역으로 지정해 통합 재건축을 추진하면 안전진단 면제 등 혜택을 제공하고, 비슷한 맥락에서 서울시 역시 지구단위계획을 통해 통합 재건축 단지에 인센티브를 제공하고 있음
  - 그러나 각 아파트 단지별로 입지와 단지 규모, 대지지분이 다르기 때문에 복잡한 이해관계가 얽힐 수밖에 없으며 이로 인해 통합 재건축이 무산된 사례도 다수 있으며, 과거 뉴타운 사업 또한 참여한 갈등을 발생시킨 바 있음
  - 또한 노후계획도시정비사업의 정비방식 중 하나인 슈퍼블록 단위의 정비사업은 차량 위주의 교통체계를 지향하므로 생활권의 해체와 최근 대두되는 보행 우선의 도시설계 패러다임에 역행할 수 있음
- 노후계획도시정비법을 통한 정비사업은 용적률 및 건축 특례를 제외하고는 일반 재건축 사업에 비해 공공기여분이 증가할 여지가 존재하며 사업 추진기간도 길게 소요될 수 있음
  - 노후계획도시정비법 발의 당시만 하더라도 안전진단 면제·완화, 용적률 인센티브 등에서 재건축 방식과의 차이가 명확했으나, 그 후 여러 차례 발표된 재건축 규제 완화 방안을 통해 그 격차가 많이 줄어들었음
  - 전술했듯이 재건축 규제 완화 방안 중 일부가 여야 간 합의 없이는 실현되지 않는다는 점도 고려하여야 함

- 노후계획도시정비법을 통해 정비사업을 추진할 경우, 용적률 및 건폐율 상향, 용도지역 변경 등의 특례를 받을 수 있으나, 노후계획도시 대상지의 정확한 구역 설정에 따라 인센티브 부여 정도가 달라지므로 사업방식별 사업성을 정확히 비교하기는 어려움
- 또한 특례를 제외하고 볼 때 개발로 인해 발생한 초과이익은 기본계획에 따른 기준용적률과 공공기여금 산정 산식에 따라 환수된다는 점에서 재건축 방식에 비해 상대적으로 큰 비교 우위가 없을 수도 있음

[표 12] 정비사업 방식별 비교

구분	노후계획도시정비사업	재건축	리모델링	
제도적 규제 수준	초과이익 환수	개별 정비사업종류에 따라 환수 그 외 초과이익은 공공기여금으로 환수	8천만 원 이하 면제	-
	공공기여	공공기여금 = 공공기여비율 × 구간별 증가한 연면적 × 감정평가액	임대주택 의무비율 있음	임대주택 의무비율 없음
	안전진단	30년 이상 단지 안전진단 면제·완화	30년 이상 단지 안전진단 완화	A·B·C 등급 (수직층축은 B등급 이상)
사업 추진 기간	사업추진기간	단지별 상황 및 적용가능한 정비사업의 성격에 따라 달라질 가능성이 크지만, 재건축 방식보다는 소요기간이 길어질 수 있음	대략 10년 이상이나 패스트트랙 적용 시 7년 이상	6년~8년 소요
총 평	장점·기대	<ul style="list-style-type: none"> <li>도시차원의 광역적·통합적 정비방식으로 도시계획 측면에서 바람직</li> <li>용적률 및 건폐율 상향, 용도지역 변경, 안전진단 면제·완화 등의 특례</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>정부 재건축 규제 완화 기조</li> <li>노후계획도시정비사업보다 공공기여분이 적을 수 있음</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>빠른 사업 속도</li> <li>상대적으로 저렴한 공사비</li> </ul>
	단점·우려	<ul style="list-style-type: none"> <li>기본계획 수립 및 승인 절차 등으로 사업 추진시기 미지수</li> <li>통합정비 방식이므로 이해관계자의 분쟁으로 사업 차질 발생 가능성</li> <li>기본계획에 따라 공공기여율이 재건축에 비해 더 높게 책정될 가능성</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>개별 단지별 사업이므로 상대적으로 적은 갈등 요인</li> <li>주요 정부 정책은 도시정비법 개정 없이는 실현 불가능</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>공사비 상승으로 가격 경쟁력 감소(공사비 검증 대상에서도 제외)</li> <li>리모델링 관련 규제 완화 지연</li> </ul>

□ 용도지역 종 상향, 공공기여율 조정 등은 사회적 합의가 필요한 사안

- 공공이 허용해주는 종 상향은 지역 내 인구·가구의 증가로 이어지며 이는 기반시설 추가 수요를 발생시키는 등 공공의 부담을 증가시키는데, 공공기여율의 축소는 오히려 이러한 부담을 가중시키게 됨
- 특히 노후계획도시정비사업의 경우, 공공기여율을 기본계획에서 정한 도시별 기준용적률(적정 개발밀도) 기준으로 차등 적용(1구간 10~40%, 2구간 40~70%)하기로 한만큼, 기본계획에서의 기준용적률과 구간별 공공기여 비율을 정함에 있어 논란이 발생할 소지가 다분함
- 1기 신도시의 경우, 당초 개발 당시 계획했던 계획인구보다 현재 인구가 약 10% 적기 때문에(중동 제외) 과연 기반시설 공급이 부족한 것인지에 대한 논의가 필요하며, 기본계획에서 필요 기반시설 용량에 따라 정하는 기준용적률(적정 개발밀도) 또한 어느 정도 수준으로 책정될지 귀추가 주목됨

- 물론 양적인 측면에서 기반시설 공급량이 충분히 확보됐다 하더라도 기반시설 노후화에 따른 유지보수 관리 필요성이 제기될 수 있으며, 공급된 기반시설의 용도 개선<sup>10)</sup>이 요구되는 상황일 수도 있음

[표 13] 1·2기 신도시 계획인구 및 현재 인구

구분	1기 신도시						2기 신도시					
	계	분당	일산	평촌	산본	중동	계	판교	동탄2	파주	광교	
거주 인구(명)	계획인구	117	39	27.6	16.8	16.6	17	66.9	8.8	28.6	21.7	7.8
	현재*	111	36.3	25.9	13	14.7	21.1	76.4	11.2	27.2	27.4	10.6
	비율(%)	94.9	93.1	93.8	77.4	88.6	124.1	114.2	127.3	95.1	126.3	135.9

출처: 대한민국토·도시계획학회, 주택산업연구원(2023).  
 주: 현재 거주인구 수는 2023년 9월을 기준으로 작성.

□ 결국 문제는 사업성

- 최근 모든 종류의 정비사업에서 사업의 추진 가능성을 좌우하는 관건은 해당 관청의 인허가 여부보다 사업성과 조합원의 자금 여력임
  - 각 사업장마다 용적률과 조합원 분담금을 따졌을 때 사업성이 확보되거나 사업성이 부족하더라도 조합원들이 분담금을 지불할 여력이 있는 곳 위주로 사업 진행이 가능할 것으로 예상됨
  - 게다가 노후 아파트일수록 거주민이 고령화 된 단지가 많은데, 이러한 조합원은 장기간 소요되는 사업 기간을 기다리기 어렵고 분담금에 대한 부담감도 커져 정비사업에 미온적인 태도를 보일 수 있음
- 서울시 노원구, 경기도 수원시 등 수도권 소재 준공 30년 이상 아파트 단지들은 용적률 200% 안팎의 단지가 많아 획기적인 용적률 상향 없이는 사업성을 확보하기 어려움
  - 국토교통부에 따르면, 수도권 소재 준공 30년 이상 경과한 아파트 중 안전진단을 통과하지 않은 단지는 서울시에서는 노원구 > 강남구 > 강서구 > 도봉구 순으로 많으며, 경기도에서는 안산시 > 수원시 > 광명시 > 평택시 순임
  - 서울 중심의 입지가 양호한 지역은 분양가가 높아도 순조롭게 분양되며 분양 수익으로 충당되지만, 그렇지 않은 지역은 분양가가 높으면 미분양 위험이 있을 뿐만 아니라 조합원의 자금 여력이 낮기도 함
  - 같은 서울이어도 강북 일부 지역에서는 역대급 분담금을 감당할 수 있는 조합원이 많지 않아 추진이 어려운 실정임
- 특히 노후계획도시정비법과 재건축 규제 완화 방안을 통해 공공에서 제공할 수 있는 거의 모든 사업성 보완 수단(용적률 인센티브, 용도지역 중 상향, 인허가 간소화 등)이 사용됨으로써 지자체가 활용 가능한 수단이 거의 남아있지 않음

10) 예컨대, 학령인구 감소로 인해 학교 수요는 감소한 반면에 시민들의 요구 다변화로 문화·체육·생활편의시설 수요가 증가했을 수 있음

### 수원시의 정책적 시사점

- ① 노후계획도시정비사업을 빠르게 진행할지, 상황을 지켜보고 시행착오를 반면교사하며 진행할지 의사결정 필요
  - 노후계획도시정비사업을 위해서는 국토교통부 방침에 따라 수원시에서 기본계획을 수립하고 경기도지사의 승인까지 필요한 만큼 행정절차 진행에만 적어도 1~2년 이상이 소요될 수 있음
  - 그러므로 1기 신도시 직후의 후발주자로서 빠르게 쫓아갈지 아니면 시행착오를 살펴보며 신중하게 추진할지 의사결정이 필요함
  - 우선 현시점에서는 수원시가 개별 사업 단위까지 내려가 실제 적용방안을 도출할 수는 없는 상황이므로, 통합정비가 시급한 지역과 정비사업 파급력이 높은 지역을 우선적으로 검토하여 전반적인 도시정비 방향 설정에 주력할 필요가 있음
  - 또한 수원시에 지역별로 필요한 기반시설은 무엇인지, 얼마나 확보해야 하는지 등 기반시설과 관련된 기본적인 큰 틀을 마련하여야 하며, 이는 향후 기본계획 수립 시 수원시 기준용적률을 산정하는데 기초자료로 사용 가능함
- ② 기본계획 수립 시 수원시가 가장 공을 들여야 할 부분은 자족성 확보 방안
  - 주택산업연구원이 1·2기 신도시 주민을 대상으로 실시한 주거 만족도 및 계속 거주 희망 설문에서, 동탄 신도시 주민들의 주거 만족도와 계속 거주 희망 비율이 가장 높게 나타남

[표 14] 1·2기 신도시 주거 만족도 및 계속 거주 희망 설문조사 결과

구분	1기 신도시						2기 신도시				
	계	분당	일산	평촌	산본	중동	계	판교	동탄2	파주	광교
주거만족도 (10점 만점)	6.7	7.0	6.6	6.3	7.3	6.4	7.0	7.1	7.5	6.3	7.0
계속 거주 희망 비율(%)	76	89	78	63	83	69	82	80	89	80	78

출처: 대한민국토·도시계획학회, 주택산업연구원(2023).  
 주: 1기·2기 신도시별 가장 높은 수치에 음영 표시.

- 동탄 신도시의 특징은 주변에 양질의 일자리가 많아 주민들의 직주근접, 즉 주거지와 일자리가 가까운 자족성을 확보했다는 점이며, 이러한 자족성을 갖춘 도시가 정비사업에서도 성공할 수 있다는 점을 시사함
- 그러므로 자족성 확보를 위해 자족용지로 활용할 수 있는 토지의 물색과 함께 연접한 지역들에서 추진하고 있는 사업과의 연계성, 국가사업의 방향성 등을 고려하여 자족성 강화 방안을 강구하여야 함
- ③ 시청 조직 개편을 통해 주택 관련 계획·업무를 총괄하여 수립·추진할 부서 구성
  - 대부분의 기초 지자체는 주택·주거 관련 업무를 담당하는 부서를 설치하여 운영하고 있음
    - 경기도 소재 31개 기초 지자체 중 주택·주거 관련 업무를 담당하는 전담 조직이 없는 지자체는 수원시, 과천시, 구리시, 여주시, 의왕시, 포천시 등 소수에 불과함
    - 수원, 고양, 용인, 창원의 4개 특례시 중에서는 수원시청을 제외한 모든 시청에 관할 조직인 주택과(또는

주택정책과)가 설치되어 있음

- 이와 같이 대부분의 기초 지자체는 전담 조직을 만들어 관련 업무를 추진하고 있으나, 수원시는 이를 총괄하는 부서가 없는 실정임
  - 수원시 주택·주거 관련 업무는 도시정책실 산하 지구단위계획과·공동주택과·건축과, 도시개발국 산하 도시개발과, 도시정비과, 도시재생과에서 분할하여 담당하고 있음
- 급변하는 여건 변화에 대응하기 위해 수원시도 주거 관련 계획·정책 수립, 주택 관리, 주거 복지, 인허가 및 조사 등 관련 업무를 총괄하는 부서를 신설하여야 함
- 일례로 용인시의 경우, 기존에 주택국 산하 주택과가 있음에도 불구하고 2023년 말 주택정비과를 추가로 신설하여 정비사업 관련 이슈에 대응하고 있음
  - 주거환경 정비와 공동주택 리모델링 수요가 급증하는 추세를 반영하여 주택정비과를 신설했으며, 주택과 소관의 리모델링팀, 주택관리과 소관의 임대주택관리팀, 도시재생과 소관의 주거환경팀·도시정비팀이 배치됨
  - 주택정비과 신설을 통해 용인시 주택국은 주택과, 주택정비과, 건축과, 공공건축과로 구성됨

□ ④ 노후계획도시정비법 개정을 통한 기본계획 승인권자 광역자치단체장 → 특례시장으로의 완화 가능성 타진

- 노후계획도시정비법에는 기본계획의 수립권자가 시장 또는 군수일 경우에 광역자치단체장의 승인을 받아야 한다고 명시되어 있으며, 광역자치단체장의 승인 절차만 해도 최소 6개월~1년의 시간이 소요될 것으로 예상됨
  - 이러한 방식은 통상적인 정비사업에서 발생하는 민간 대 민간 갈등(조합원 간), 공공 대 민간 갈등(용적률 인센티브 및 공공기여 수준) 뿐만 아니라, 공공 대 공공 갈등(지자체 간)까지 야기할 소지가 있음
- 사업기간의 증가는 사업비용의 증가로 이어져 정비사업을 추진하고자 하는 조합 입장에서는 특별법을 통한 사업보다 기존의 재건축 또는 리모델링 방식을 선호할 가능성이 큼
- 사업 추진에 소요되는 시간적 비용을 최소화하기 위해 인구 100만 명 이상의 특례시나 50만 명 이상의 대도시에 한해서는 승인권자를 시장으로 변경하는 것이 효과적일 수 있으므로 해당 도시들과의 연계도 고려하여야 함

## 참고문헌

- 강범준, 기호성, 김준형, 이제승, 정상훈. (2023). 노후계획도시 특별법과 1기 신도시 정비를 위한 과제. 대한국토·도시계획학회, 도시정보 6월호.
- 경기주택도시공사. (2024). 노후계획도시 정비방안 세미나 [발표자료].
- 국토교통부 보도자료. [https://www.molit.go.kr/USR/NEWS/m\\_71/lst.jsp](https://www.molit.go.kr/USR/NEWS/m_71/lst.jsp)
- 국토교통부, 실거래가 공개시스템. <https://rt.molit.go.kr/pt/xls/xls.do?mobileAt=>
- 국토연구원. (2024). 부동산시장 현안 대응을 위한 릴레이 세미나 [발표자료].
- 김중은. (2023). 노후계획도시정비 기본방침 수립방향 [노후계획도시정비 정책 세미나 발표자료]. 국토연구원. <https://www.krihs.re.kr/publica/seminarView.es?pageIndex=1&num=000003640106>
- 대한국토·도시계획학회, 주택산업연구원. (2023). 1기 신도시 재정비 및 3기 신도시 합리적 개선을 위한 대토론회 [발표자료].
- 법제처 홈페이지. <https://www.moleg.go.kr/>
- 이축복. (2024.03.29.). "넓은 동 간격-중앙 커뮤니티"...'요즘 재건축'[부동산 빨간펜]. 동아일보. <https://www.donga.com/news/Economy/article/all/20240328/124213480/1>
- 이태희. (2024). 노후 계획도시 재정비사업 - 기대, 우려, 제언. 한국건설산업연구원.
- 정수진, 허경재, 홍지선. (2023). 「노후계획도시 정비 특별법」 입안에 따른 수원시 대응방안. 수원시정연구원.
- 주택도시보증공사, 민간아파트 분양가격 동향. [보도자료] <https://www.khug.or.kr/hug/web/cs/no/csno000006.jsp>
- 주택산업연구원. (2024). 도시 내 노후주택 정비사업 활성화방안 - 경기지역을 중심으로 [세미나 발표자료]. <http://www.khi.re.kr/info/info2.php?boardid=board3&mode=view&idx=41&sk=&sw=&offset=>
- 한국건설기술연구원. '주거용 건축물 건설공사비 지수', '품목별 공사비 상승 기여도'. <https://cost.kict.re.kr/#/>
- 한국건설산업연구원. (2024). 2024년 2월 월간 건설시장 동향. <http://www.cerik.re.kr/report/prospect/detail/2829>
- 한국은행. 생산자물가조사. [https://kosis.kr/statHtml/statHtml.do?orgId=301&tblId=DT\\_405Y006&conn\\_path=13](https://kosis.kr/statHtml/statHtml.do?orgId=301&tblId=DT_405Y006&conn_path=13)
- 허경재, 최석환, 박관아, 김진희, 권현정, 조재은. (2022). 주거 패러다임 변화에 따른 효율적인 도시관리기준 수립 방향 연구. 수원시정연구원.

MEMO

MEMO



