

# 『서울시 정비사업 출구전략의 한계 및 개선방안 연구』

**최종보고서**

**2019. 11. 8.**



2019 서울특별시의회 연구용역 최종보고서

# 서울시 정비사업 출구전략의 한계 및 개선방안 연구

2019. 11. 8.



서울특별시의회

SEOUL METROPOLITAN COUNCIL



# 제 출 문

## 서울특별시의회 의장 귀하

이 보고서를 「서울시 정비사업 출구전략의 한계 및 개선방안 연구」의 최종보고서로 제출합니다.

2019. 11. 8.

- 과제제안 : 정재웅 (서울특별시의회 의원)
- 연구기관 : 사단법인 한국주택학회
- 책임연구원 : 이창무 (한양대학교 교수)
- 연구원 : 지규현 (한양사이버대학교 교수)
- 보조연구원 : 송영선 (한양대학교 석박사통합과정)  
김예지 (한양대학교 석사과정)
- 자문위원 : 김덕례 (주택산업연구원 주택정책실장)  
고진수 (광운대학교 교수)  
진경식 (서울특별시 주거정비과 과장)  
김정호 (서울특별시 주택정책과 과장)  
이석주 (서울특별시의회 의원)  
박상구 (서울특별시의회 의원)  
신정호 (서울특별시의회 의원)



(요약문)

# 서울시 정비사업 출구전략의 한계 및 개선방안 연구

(사)한국주택학회 이창무, 지규현

## 요 약

과거 뉴타운 사업의 도입 이후 급격하게 늘어난 뉴타운·재개발 구역들이 주택 시장 침체기에 접어들면서 각종 문제들이 발생했는데, 이를 해결하기 위해 2012년 서울시에서는 정비사업 출구전략을 시행하였다. 그러나 해제로 인해 발생 가능한 다양한 문제들에 대해서는 충분히 대비가 되지 않은 상태로 많은 지역들이 해제되면서 이로 인한 새로운 문제들이 다양하게 발생하였다.

정비구역에서 해제된 지역에서 발생한 문제들은 몇 가지 유형으로 구분해 볼 수 있는데 첫째로 해제지역의 물리적 특성을 통해 살펴볼 수 있다. 기반시설 상태가 불량하고 주택 노후화 정도가 심했던 기존의 정비구역은 해제되면서 열악한 주거환경이 개선되지 않았고, 이로 인해 안전사고가 발생하고 빈집이 대량으로 생겨나는 등의 문제가 발생하였다. 특히, 해제된 지역 중 사업 여건이 괜찮은 지역에서는 난개발이 이루어져 추후에 정비사업을 재추진하려 해도 요건을 갖추지 못해 진행이 어려울 수 있는 상황이 발생할 수도 있다.

이러한 지역의 물리적인 특성에서 뿐만 아니라 구역 내 혹은 구역과 지자체 간에도 다양한 갈등상황이 발생하게 됐는데 해제가 이루어지던 시점에서는 제 여부에 관한 의견 충돌이 발생했고 해제 후에는 매몰비용에 대한 책임소재가 불분명해 분쟁거리가 되었다. 또한, 최근에는 다수의 구역들에서 일몰제 기한이 도래하면서 나아진 사업 여건 속에서 사업을 계속 추진하고자 하는 지역과 과거의 전면철거식 정비사업을 지양하고 새로운 도시재생 위주 전략을 펼치고자 하는 지자체 간의 갈등상황도 펼쳐지고 있는 상황이다.

기존 방식의 정비사업이 가지는 수도권 공간구조 및 주택시장 내 역할은 몇 가지 간략한 분석을 통해 살펴볼 수 있다. 우선, 2015년부터 2018년까지의 서울시 가구 및 주택수를 살펴보면 모두 증가세를 보이고 있고 특히 1-2인 가구의 증가세가 두드러지는데 반해, 많은 사람들이 선호하는 아파트 주택수는 이러한 가구의 증가세를 따라가지 못하고 있는 상황이다.

아파트 실거래가 지수 변화 추이를 살펴보면 많은 구역들에서 해제가 이루어지던

2013~2014년을 기점으로 침체되었던 주택시장이 회복세로 돌아섰는데, 특히 서울시의 아파트 실거래가 지수는 가파른 상승곡선을 그리며 해제된 구역들의 사업성이 개선되어 정비사업의 재추진에 대한 압력이 발생하고 있는 상황으로 볼 수 있다.

수도권 공간구조의 변화 추이에서도 서울시 내 정비사업 억제에 대한 결과가 드러나게 된다. 수도권의 집계구 단위 인구밀도 분포 및 변화 추이를 지도에 도식화 하여 살펴보면, 과거에 비해 수도권, 특히 남부 지역의 인구밀도가 크게 높아졌으며 서울시 내에서는 주요 고용 중심지 부근의 인구밀도가 낮고 외곽지역이 인구밀도가 높게 나타나고 있음을 알 수 있다. 이는 서울시 내 정비사업을 억제하고 서울 외곽에 신규택지를 개발하여 서울 내 고용 중심지 주변부의 주택 수요와 시장압력을 수용하지 않은 결과물로 볼 수 있다. 또한 이러한 변화는 수도권 통근통행 패턴에서도 나타나듯 사회적 비용을 증가시키는 비효율적인 공간구조로 개편되어가고 있음을 의미한다.

인구축소기를 앞둔 시점에서 서울시의 인구 축소 추세에 대한 재해석이 필요하며, 서울 대도시권에서 서울시가 지닌 중심도시로서의 주택공급 부담의 역할을 인지할 필요가 있다. 2018년 인구주택총조사 결과에 따르면 수도권에서는 인구수가 전년 대비 약 19만 명 증가하였으나, 서울시는 약 7만 명 감소하였는데, 이러한 현상은 가구분화로 동일한 인구를 구성하는 늘어난 가구 수를 수용할 수 있는 주택 재고량의 증가가 동반되지 못했기 때문이다.

따라서, 동일한 인구수를 서울시가 유지하기 위해서는 주택재고의 적절한 주택 재고의 증가가 발생해야 한다. 지속적인 가구분화를 고려하였을 때 서울시 인구를 유지할 수 있는 신규주택공급량을 산출해본 결과 약 10.9만 호의 신규주택 준공이 필요한 것으로 나타났다. 이는 최근 수년간의 주택준공물량에 비해 40~50%의 추가적인 준공물량이 서울시 주택시장의 안정과 향후 축소도시에 선제적으로 대응을 위해 필요한 최소 수준이라고 할 수 있다.

구역해제로 인해 발생한 서울시 주택 공급의 감소 효과에 관한 분석도 수행하였다. 해제된 구역들이 당시에 해제되지 않았다고 해서 모든 구역의 사업이 정상적으로 진행되었을 것이라고 보기는 어렵지만, 정비사업 구역 해제가 없었더라면 발생했을 것으로 인지되는 공급물량과 해제로 인한 공급물량의 차이를 주택 공급의 감소효과로 보고 분석을 진행하였다.

사업단계별 소요기간을 적용하여 착공예정 물량을 산출한 결과 해제지역에서 공급되었을 물량은 2019년~2023년 사이에 연 최대 약 5만 호 정도로 집중되어 있는 것으로 나타났는데, 연간 착공물량 대비 해제 가구수를 산출한 결과 2014년의 경우 특히 90%를 넘는 비율을 보였다.



권역별로 미착공 물량과 실거래가격 변동률을 비교해봤을 때, 미공급 물량이 많은 동남권의 가격상승세가 2013년부터 뚜렷하고, 주택수 대비 미공급 물량 규모가 큰 도심권에서의 2018년에는 가격이 20% 이상 상승하였다. 이러한 분석 결과들에 비추어 봤을 때 권역별 미착공물량의 영향이 서울시 주택 가격의 상승에 원인이 되었을 것으로 추정 가능하다.

정비구역에서 해제된 지역들 중 수익성의 측면에서 현재에 정비사업이 다시 진행될 수 있는 가능성을 평가하기 위해 대략의 기준점을 제시하고자 하여 과거에 정비사업을 성공적으로 완료한 구역들에 대한 분석을 수행하였다. 정비사업을 성공적으로 완료한 구역들 중 8개 구역을 선정하여 조합원 입장에서의 사업 수익률과 해당 구역의 주택가격 상승률을 분석한 결과 조합원의 내부수익률은 10% 정도 수준을 기록했던 것을 확인할 수 있었고, 해당 지역의 아파트 가격 상승률은 약 -2.4% ~ 14.0% 정도로 사업기간에 따라 다양하게 나타났다. 이들 구역에 대해서 아파트 가격의 상승률 변화에 따른 조합원의 내부수익률 변동 추이를 시뮬레이션 해본 결과 연평균 주택가격 상승률이 1%p 증가하는 경우 조합원의 내부수익률은 평균적으로 약 1.5%p 정도 상승하는 것으로 나타났다.

이러한 분석 결과를 통해 조합원의 입장에서 아파트 가격 상승이 수익성에 큰 영향을 미칠 수 있다는 것을 확인하였고, 때문에 과거에 주택시장 침체기에 정비구역에서 해제되었더라도 이후 사업여건이 개선된 시점에서는 충분한 수익성이 확보되어 사업의 재추진 여력이 있을 것으로 볼 수 있다.

2013~2014년에 해제된 구역들 중 5곳을 선정하여 사업에 성공한 과거 구역들을 기준 삼아 가상의 단지를 설정해 이들 지역이 과거 주택시장 침체기에 사업이 진행되었더라면 나타났을 조합의 내부수익률을 분석했다. 이들 지역에서는 조합원의 내부수익률이 약 0.4%~10.2%, 평균적으로 5% 정도의 다소 낮은 수익률이 산출되었다.

해제지역들의 해제 시점을 기준으로 전·후 각 4년간의 주택가격 상승률을 비교해본 결과 평균적으로 해제 전에는 연평균 -1.35%로 주택가격이 하락하였고, 해제 이후에는 연평균 5.19%의 주택가격 상승률을 보였다. 이에 앞서 분석한 해제구역에 이러한 사업여건의 변화를 반영하여 조합원의 내부수익률을 다시 산출한 결과 약 6.1%p~11.3%p의 수익성 개선 효과가 나타난 것을 확인할 수 있었고, 이는 해당 구역들이 과거에는 사업이 지지부진하여 해제되었더라도 사업 여건이 개선된 시점에서는 충분히 정비사업 재추진이 가능할 수 있다는 것을 보여준다. 이렇게 수익성 측면에서 사업의 재진행이 충분히 가능한 구역에 대해서 규제완화를 통해 수익성을 보다 개선을 시켜 원활하게 사업이 진행될 수 있도록 할 수 있다.

정비사업의 시행에 있어서 의무 임대주택 공급 비율이나 기부채납 비율의 완화를 통해 사업지의 수익성 개선 효과를 일으킬 수 있다.

정비구역 해제 기준의 적정성에 관한 검토도 필요한 실정이다. 과거에 사업의 진행이 어려웠던 시장 침체기에서는 사업이 지연되고 그에 따라 발생하는 문제들을 해결하는 역할을 하는 것이 서울시의 입장에서 합리적인 정책방향이었으나, 사업 여건이 나아진 시점에서 당시의 기준을 그대로 적용하는 것에 대해서는 다시 한 번 검토해볼 필요가 있다.

도시 및 주거환경정비법(이하 도정법) 제20조 정비구역 등의 해제에 관한 내용을 살펴보면 현실적으로 사업 진행이 수월치 않은 정비사업의 특성을 고려할 때 지나치게 타이트한 정비사업의 단계 진행을 요구하고 있는데, 그동안 사업을 성공적으로 완료한 정비구역에서 나타난 사업 단계 별 소요 기간을 분석하고 이에 맞추어 현실을 제대로 반영할 수 있는 과정이 필요하다.

정비구역 지정 요건에 관해서도 검토가 필요한 것으로 보인다. 현재에는 정비구역에서 해제된 이후 다시 사업을 추진하고자 하는 경우 정비계획 입안 제안 단계부터 다시 시작하게 되는데, 이 때 75%의 토지등소유자 동의율이 요구되고 있는 상황이다. 구역에서 해제된 이후에는 해당 지역의 시장 여건에 따라서 신축활동이 활발히 일어나기도 하는데 이러한 지역에서는 사업의 재추진의 준비단계에서부터 큰 걸림돌을 마주하게 될 수밖에 없다. 따라서 조례에서 정하고 있는 정도 수준까지는 아니더라도 65~70% 정도로 기준을 완화해주는 것을 검토해 볼 필요가 있다. 특히 직권 해제 지역의 경우 해제 이후 신축필지의 소유자와 이 외 토지등소유자 간 가중치를 달리하는 등의 구역별 특성을 반영한 기준 완화 방안에 대한 검토를 해볼 수 있을 것이다. 또한, 구역 해제 후 신축행위가 가능해지면 신축활동이 활발히 이루어질 수 있는데 이러한 현상이 심화되는 경우에는 추후 정비사업 재추진 시 필요한 노후도에 관한 요건을 충족시키지 못하는 상황이 발생할 수 있다. 이러한 상황을 막기 위해서는 전반적인 정비계획 입안대상지역 요건 중 노후·불량건축물에 관한 요건을 완화하는 것을 검토해 볼 필요가 있다. 예로 해제지역에 한해서 특례사항으로 구역 해제 이후 신축 건축물을 제외한 나머지 건축물에 대해서만 기존 요건을 적용하는 방식으로 차별화된 기준을 검토해보는 것도 하나의 방법이 될 수 있을 것이다.

본 연구의 결과를 바탕으로 서울시는 개별 정비사업장에 대한 실태를 조사하여, 재추진이 가능한 사업장을 선별할 것을 제안한다. 정비사업의 재추진은 서울시가 목표로 하는 임대주택 공급과 주택시장 안정과도 연계되어 있다. 따라서, 주거정비차원에서의 목표뿐만 아니라 주택시장 안정과 임대주택의 원활한 공급을 위해 정비사업 해제 지역에 대한 종합적인 제도개선을 도출할 것을 제안한다.

# 목 차

I. 연구 개요 .....	1
1. 연구의 배경 및 목적 .....	1
가. 연구의 배경 .....	1
나. 연구의 목적 .....	3
2. 연구의 범위 및 방법 .....	5
가. 연구의 범위 .....	5
나. 연구의 방법 .....	5
II. 정비사업 출구전략 관련 정책 및 제도 분석 .....	7
1. 기존 계획 및 정책 분석 .....	7
가. 뉴타운·재개발 문제진단 및 수습방안 .....	7
나. 서울시 도시재생 위주 전략 추진 방향 .....	9
2. 정비사업 해제 현황 .....	11
가. 정비사업 유형별·추진단계별 해제 현황 .....	11
나. 해제지역 관리실태 .....	11
III. 정비사업 출구전략 관련 현안이슈 및 정책 진단 .....	15
1. 정비사업 출구전략에 따른 현안이슈 분석 .....	15
가. 해제지역의 물리적 특성 이슈 .....	15
나. 구역 내 갈등심화 .....	19
2. 정비사업의 수도권 공간구조 및 주택시장 내 역할 .....	22
가. 서울시 인구, 가구 및 주택시장 현황 .....	22

나. 서울 대도시권 공간구조의 비효율적 개편 효과 ..... 27

#### IV. 정비사업 해제 관련 정책 이슈 분석 ..... 33

1. 서울시 적정 신규주택 공급량 분석 ..... 33

가. 최근 수도권 및 서울시 주택시장 변화 ..... 33

나. 서울시 적정 신규주택공급량 추정 ..... 37

다. 종합 ..... 39

2. 정비구역 해제로 인한 주택 공급감소 효과 분석 ..... 40

가. 공급감소 효과 분석 방법 ..... 40

나. 정비사업 출구전략에 따른 신규주택공급 변화 추이 ..... 41

3. 정비사업 수익률 분석 ..... 54

가. 검토 배경 및 분석 틀 ..... 54

나. 정비사업의 진행과 시장상황 ..... 60

다. 정비사업 수익률 분석 ..... 62

라. 정비사업 재추진 가능성 분석 ..... 64

#### V. 제도개선 방향 및 대안 제시 ..... 65

1. 해제지역 재추진 가능성 평가 ..... 65

가. 주택가격 상승기에서의 수익성 개선 가능성 ..... 65

나. 규제완화를 통한 수익성 개선 ..... 68

2. 해제 기준의 적정성 검토 ..... 69

가. 정비구역 해제 요건 ..... 69

나. 성공한 정비사업의 단계별 소요기간 분석 ..... 69

다. 정비구역 해제 요건 조정 ..... 71

3. 구역 재지정 요건 조정 검토 .....	72
가. 정비계획 입안 제안 시 토지등소유자 동의율 요건 .....	72
나. 노후도 요건 .....	73

**VI. 결론 .....** 77

1. 정비사업 해제 관련 현안이슈 분석 .....	77
가. 정비사업 출구전략 시행으로 인해 발생한 문제 .....	77
나. 정비사업의 수도권 공간구조 및 주택시장 내 역할 .....	77
2. 정비사업 해제관련 정책 이슈 분석 .....	78
3. 제도개선 방안 .....	79
가. 정비사업 재추진 가능성 평가 .....	79
나. 해제 기준의 적정성 검토 .....	80
다. 구역 재지정 요건 검토 .....	80
4. 향후 과제 제안 .....	81

**참고 문헌 .....** 83

**부록 .....** 85

## 표 목 차

〈표 II-1〉 갈등조정 및 실태조사 대상 구역 현황 .....	8
〈표 II-2〉 결과조치 .....	8
〈표 II-3〉 서울형 도시재생사업 추진 현황 및 분포 .....	9
〈표 II-4〉 정비사업 유형에 따른 추진단계별 해제현황 .....	11
〈표 II-5〉 서울시 주거환경관리사업 추진현황 .....	12
〈표 II-6〉 해제지역 중 주거환경관리사업구역의 진행단계별 추진현황 .....	13
〈표 II-7〉 해제지역 도시재생활성화사업의 규모현황 .....	13
〈표 III-1〉 서울시 빈집 밀집지역 현황 종합 .....	17
〈표 III-2〉 서울시 구별 인구수 현황 .....	22
〈표 III-3〉 서울시 구별 가구수 현황 .....	23
〈표 III-4〉 서울시 구별 주택수 현황 .....	24
〈표 III-5〉 서울시 구별 가구수 대비 주택수 현황 .....	25
〈표 III-6〉 수도권 및 서울시 인구변화 .....	33
〈표 III-7〉 수도권 총가구수 및 외국인 가구 수 변화 .....	34
〈표 III-8〉 수도권 및 서울시 일반가구 거주유형 .....	35
〈표 III-9〉 수도권 및 서울시 주택 재고변화 .....	36
〈표 III-10〉 수도권 및 서울시 주택 준공량 .....	37
〈표 III-11〉 서울시 적정 신규주택 공급량 추정 flow .....	38
〈표 III-12〉 사업방식별 해제 현황 .....	41
〈표 III-13〉 해제 전 추진단계별 해제 현황 .....	42
〈표 III-14〉 자치구별 해제 현황 .....	42
〈표 III-15〉 해제 전 건물 주용도 현황 .....	43
〈표 III-16〉 해제 전 토지이용 현황 .....	43
〈표 III-17〉 자치구별 해제 연도별 해제면적 현황 .....	44
〈표 III-18〉 해제 당시 시행단계별 면적 현황 .....	45
〈표 III-19〉 해제 당시 시행단계별 건립가구수 현황 .....	45
〈표 III-20〉 시행단계별 소요기간 .....	46
〈표 III-21〉 원단위 추정 .....	47
〈표 III-22〉 실제 건립가구수와 추정치 비교 .....	47
〈표 III-23〉 용도지역별 면적 및 추정된 건립가구수 .....	48
〈표 III-24〉 자치구별 면적 및 추정된 건립가구수 .....	48
〈표 III-25〉 구역지정 연도별 실제 건립가구수 및 추정된 건립가구수 .....	49
〈표 III-26〉 구역지정, 착공, 준공 연도별 추정된 건립가구수 .....	49
〈표 III-27〉 착공예정 물량(가구수 기준) .....	50
〈표 III-28〉 연간 착공물량 대비 해제 가구수 .....	51
〈표 III-29〉 미공급 주택수와 아파트 가격 변동률 .....	52
〈표 III-30〉 권역별 미착공물량 .....	52
〈표 III-31〉 2018년 기준 주택수 대비 미착공물량 .....	53
〈표 III-32〉 권역별 실거래가 변동률 .....	53

〈표 Ⅲ-33〉 뉴타운 분석대상 사업지 개요 .....	57
〈표 Ⅲ-34〉 각 사업지별 전체 개발이익 .....	58
〈표 Ⅲ-35〉 각 사업지별 조합원의 개발이익 .....	58
〈표 Ⅲ-36〉 사업지별 해당 지역 아파트 가격 상승률 .....	58
〈표 Ⅲ-37〉 역세권 장기전세 주택 공급효과 시뮬레이션 결과 .....	59
〈표 Ⅲ-38〉 정비사업 완료구역 조합 내부수익률 .....	62
〈표 Ⅲ-39〉 정비사업 완료구역 주택 가격상승률 .....	63
〈표 Ⅲ-40〉 연평균 주택가격 상승률 변동에 따른 수익률 변화 추이 .....	64
〈표 Ⅳ-1〉 정비사업 해제구역 조합 내부수익률 .....	66
〈표 Ⅳ-2〉 해제지역 해제 전·후의 주택 가격상승률 .....	67
〈표 Ⅳ-3〉 해제지역 사업여건 개선에 따른 수익률 변화 .....	67
〈표 Ⅳ-4〉 추진위 설립 기준 단계별 평균 진행 기간 .....	70
〈표 Ⅳ-5〉 단계별 진행 기간 분위수 .....	70

## 그림 목 차

〈그림 Ⅱ-1〉 서울시 정비구역 지정 건수 및 주택매매 가격지수 .....	7
〈그림 Ⅲ-1〉 사직2구역 노후주택 붕괴 .....	15
〈그림 Ⅲ-2〉 용산5구역 상가건물 붕괴 .....	15
〈그림 Ⅲ-3〉 사직2구역 빈집의 물리적 현황 .....	16
〈그림 Ⅲ-4〉 사직2구역 빈집의 물리적 현황1 .....	16
〈그림 Ⅲ-5〉 사직2구역 빈집의 물리적 현황2 .....	16
〈그림 Ⅲ-6〉 충신1구역 접도 현황 .....	17
〈그림 Ⅲ-7〉 옥인1구역 접도 현황 .....	17
〈그림 Ⅲ-8〉 신길6구역 현황 .....	18
〈그림 Ⅲ-9〉 신길6,7구역 전경 .....	18
〈그림 Ⅲ-10〉 장위13구역 현황 .....	18
〈그림 Ⅲ-11〉 가구수 증감 .....	23
〈그림 Ⅲ-12〉 아파트 수 증감 .....	24
〈그림 Ⅲ-13〉 2018년 기준 가구수 대비 주택수 비중(%) .....	25
〈그림 Ⅲ-14〉 서울시 연도별 아파트 입주물량 .....	26
〈그림 Ⅲ-15〉 아파트 실거래가지수 변화추이 .....	26
〈그림 Ⅲ-16〉 서울시 거주단위 인허가물량 추이 .....	27
〈그림 Ⅲ-17〉 해제지역 내 신축 건축물 용도 현황 .....	27
〈그림 Ⅲ-18〉 2000년~2017년 집계구 단위 인구밀도 변화 .....	28
〈그림 Ⅲ-19〉 2017년 집계구단위 인구밀도 분포 .....	29
〈그림 Ⅲ-20〉 도쿄23구 2010년 인구밀도 분포 .....	30
〈그림 Ⅲ-21〉 도쿄23구 2000-2010년 인구밀도 변화 .....	30
〈그림 Ⅲ-22〉 2015년 통근통행패턴 .....	30
〈그림 Ⅲ-23〉 수도권 통근자의 평균 통근시간 .....	30
〈그림 Ⅲ-24〉 해제지역 공급 감소에 따른 주택가격 상승 효과 .....	40
〈그림 Ⅲ-25〉 연도별 구역지정 면적 추이 .....	46
〈그림 Ⅲ-26〉 연도별 착공 주택수 및 실거래가 변동률 .....	53
〈그림 Ⅲ-27〉 권역별 정비사업 추진현황 도표 .....	61
〈그림 Ⅳ-1〉 서울시 아파트 매매가격지수 .....	65
〈그림 Ⅳ-2〉 정비구역 해제 요건 .....	69
〈그림 Ⅳ-3〉 단계별 진행 기간 분포 현황 .....	71
〈그림 Ⅳ-4〉 해제 이후 신축비율 현황(구역수) .....	75



# I. 연구 개요

## 1. 연구의 배경 및 목적

### 가. 연구의 배경

#### 1) 서울시 정비사업 출구전략의 시행배경

- 서울시 뉴타운 사업은 주택 중심 도시개발사업으로 인한 난개발 등의 문제를 해결하기 위한 수단으로 2002년에 도입되었다. 기존에 민간주도의 개발이 도시기반시설에 대한 충분한 고려 없이 주택중심으로만 추진되어 난개발로 이어지는 문제점을 해결하기 위한 방법으로 도입된 것이다. 구체적으로 적정 규모의 생활권역을 대상으로 시행한 종합적인 도시계획사업으로 과밀도시화와 인구 폭증의 해소, 주택수요 대응, 교통 혼잡 완화, 낙후침체지역 개발 등 주거환경의 질 향상과 강남북 균형발전이라는 사회통합적 목적을 가지고 있었다.
- 초기 뉴타운 사업은 집값 상승과 맞물려 토지소유주들이 개발차익을 누렸고, 이에 뉴타운 사업지구가 크게 늘었으나 단기적인 측면에서는 적지 않은 사회적 부담을 동반하기도 하였다. 원주민의 저조한 재정착률의 문제가 있어 저소득층의 주거권 침해의 문제로 인식되기도 하였고, 뉴타운의 확대 지정으로 인한 해당지역 주택가격상승이 서울 주택시장 전반에 파급되어 전반적인 주택시장의 불안을 야기한다는 평가도 있었다. 그럼에도 사업이 활발히 진행되던 와중에 2008년 글로벌 금융위기를 겪으며 부동산 시장의 침체가 장기화 되었고, 사업의 수익성이 떨어지면서 사업이 무산되거나 중단되었다. 이로 인해 뉴타운 개발이 지지부진해지면서 일부 사업지구에서 빈 집들이 방치되거나 주민들 간 갈등을 심화시켜 조합과 조합원 간에 소송전이 벌어지는 등 각종 부작용이 발생했다.
- 이러한 배경으로 서울시는 2012년 “뉴타운·정비사업 신정책구상”을 발표하면서 뉴타운·정비사업에 대한 출구전략을 시행했다. ‘사람이 우선하는 도시’라는 원칙에 의거해 소유자 위주에서 거주자 중심, 사업성 및 전면철거 위주에서 공동체 및 마을 만들기 중심이라는 대원칙을 제시하며 뉴타운·재개발의 새로운 국면전환을 위한 통합적인 수습방안을 마련하고자 하였다. 이에 600여 개의 구역을 대상으로 실태조사를 진행하고 주민의견 수렴을 거쳐 토지 등 소유자의 30% 이상 요청 시 구역 해제가 가능토록 하고, 대안적 정비사업으로 ‘가로주택정비사업’과 ‘주거환경관리사업’ 등을 도입하여 정비사업에 대한 정책 실패지역에 대해 주민 스스로 지역의 미래를 결정할 수 있도록 행정이 지원하

는 방안으로서 의의를 가진다.

## 2) 정비사업 재추진에 대한 당위성 증가

- 정책시행 이후 정비구역 683개소 중 393개소가 해제되었지만 그 중 60%인 222개소는 여전히 기존 정비사업을 대체할 주거재생방안을 찾지 못했다. 이들 해제지역은 오랜 기간 노후주택이 방치되고 열악한 기반시설에 대한 개선이 이루어지지 않고 있어 지역여건이 열악하고 건축물 노후화로 인한 안전사고가 끊임없이 발생하고 있다. 특히, 필지 단위 다세대주택 신축 등 계획적 관리가 동반되지 않은 소규모 개발행위가 무분별하게 이루어진다. 또한 해제 이후에도 지역 내에서 매몰비용, 보조금 등을 둘러싼 지역 주민과 공공, 주민들 간 갈등이 여전히 남아있는 상태이다.
- 이외에도 정비구역 해제로 인해 정비사업을 통한 신규 아파트 공급 감소가 아파트 가격 상승의 원인이 되고 있다는 주장이 제기되어왔다. 실제로 2013년 이후 서울시 아파트 가격이 급등하면서 사업성이 향상됨에 따라 출구전략에 따라 해제된 지역들에서도 정비구역 재지정에 대한 요구가 증가하여 이들 지역에 대한 정비사업 재추진의 당위성이 증가하고 있다. 그러나 정비구역이 해제되면서 발생한 난개발 등의 문제들과 더불어 서울시의 도시재생 위주 정책으로 인해 사업 재진행에 어려움을 겪고 정부와 조합 간 갈등상황 등 논란거리가 다양하게 발생하고 있는 상황이다.

## 3) 정비사업 해제의 부정적 효과 분석

- 노후주택에 대한 개량이 시급한 지역이 다수이다. 그럼에도 불구하고 주거지역의 실태가 제대로 고려되지 않은 채 정비구역 해제를 주요 목적으로 하는 정책을 광범위하게 시행함으로써 각종 문제점들이 여전히 남아있는 상태이다. 정비구역에서 해제되면서 신축 활동이 가능해져 난개발이 이루어지기도 하며 기반시설 여건 자체가 상당히 열악해 주거환경의 질이 떨어지는 지역에서는 빈집으로 방치되는 사례가 증가한다. 일부 지역에서는 노후화로 인해 건물이 무너지고, 화재 발생 시 접도 여건이 열악해 소방차 진입이 어려워 피해가 크게 발생하는 등의 안전사고 우려도 증가하고 있다.
- 위와 같이 정비사업 출구전략은 해제지역의 물리적 특성에서 나타나는 문제

외에도 서울시 주택시장에도 부정적인 영향을 주기도 한다. 출구전략 시행 이후 서울시 내 주택공급량이 감소한 반면에 아파트 가격은 서울에서만 급등세를 보였다.

- 서울시 내에서 주택공급이 가능한 수단 중 큰 비중을 차지하는 정비사업을 억제하는 정책과 수도권에 신도시 및 공공택지를 지속적으로 공급하는 정부의 정책과 맞물려 서울대도시권의 공간구조가 비효율적으로 개편되어가는 중이다. 2017년의 수도권 인구밀도 분포를 살펴보면 서울 외곽지역과 인천 및 수도권 남부지역의 인구밀도가 높고 서울 중심부 특히, GBD, CBD 등으로 대변되는 고용 중심지의 인구밀도는 상대적으로 낮은 것으로 나타났다. 수도권의 인구밀도 분포가 외곽으로 분산되는 현상은 통근 시간 및 비용의 증가라는 결과로 나타나게 되는데 이는 결과적으로 사회적 비용의 증가로 이어지게 된다.
- 따라서 정비사업 해제로 인해 발생한 다양한 유형의 부작용에 대해 분석을 수행하여 그 원인을 진단하고 이에 대한 해결방안으로서 해제지역의 대한 관리방안과 정비구역에 대한 제도 개선방안 모색이 절실한 상황이다.

## 나. 연구의 목적

### 1) 정비구역 해제에 따른 문제점 도출

- 서울시 정비사업 출구전략으로 정비구역 해제 이후 해당 지역에 대한 관리계획이 미흡하여 각종 문제가 발생했다. 건축물 및 기반시설 등의 노후화, 주민 간 갈등심화 등과 같이 해제지역에 대한 문제 뿐 아니라 정비사업을 통한 신규 아파트 공급 감소로 아파트 가격 상승에 원인을 제공하는 등 다양한 문제들이 발생했다.
- 이러한 문제들을 해결하기 위해서는 이들에 대한 정확한 진단이 선행되어야 하며 다음과 같은 과정들이 요구된다. 먼저, 문헌검토를 통해 정비사업 출구전략과 관련된 기존의 계획과 새로운 도시재생 정책을 분석하여 현재 서울시의 기본적인 정책시행 방향 파악한다. 둘째, 정비사업 출구전략에 따라 발생한 다양한 문제들을 유형화하고, 각 유형별로 문헌 검토, 사례조사, 관련 통계자료 분석 등을 수행하여 어떠한 문제점이 어떻게 발생했는지를 구체화한다. 마지막으로 정비사업 출구전략에 따른 신규 주택공급 변화추이를 입지별·세부 권역별로 살펴보고, 이들 지역이 해제되지 않았을 경우의 주택공급 시나리오와

비교하여 출구전략이 주택시장에 미친 파급효과 측정한다.

## 2) 지역별 특성에 맞는 '도시재생 출구전략' 방향 제시

- 문제점을 도출한 이후에는 출구전략에 대한 종합적인 평가를 하고, 해제지역에서 발생한 문제점들에 대한 대응 방향성을 제시하고자 한다. 이를 위해 과거 사업이 성공한 구역을 대상으로 조합원 입장에서의 수익률을 분석하여 해제된 구역에 앞으로 적용할 수 있는 대략적인 기준점을 찾는다. 다음으로 정비사업 성공사례에 대한 분석결과를 바탕으로 정비사업의 재추진이 필요한 곳을 선별하는 방법을 제시한다. 해제지역에서 정비사업을 재추진할 경우 걸림돌이 될 수 있는 법령 및 조례의 조문을 살펴보고 재추진이 필요한 사업장의 재 출구전략의 안을 제안할 것이다.

## 2. 연구의 범위 및 방법

### 가. 연구의 범위

- 1) 정비사업 출구전략 관련 정책 및 제도에 대한 분석 및 진단
  - 정비사업 출구전략 관련 기존 계획, 정책 분석 및 한계검토
  - 정비사업 출구전략 관련 선행연구 및 사례 조사
- 2) 정비사업 출구전략 관련 현안이슈 분석 및 정책 진단
  - 정비사업 출구전략에 따른 신규 주택공급 변화 추이
    - 정비사업 지정 및 준공현황
    - 정비사업 해제지역 및 연도별 주택공급 현황
    - 출구전략과 신규 주택공급과의 관계
  - 정비사업 해제 전/후의 주거환경변화 비교
    - 대안사업 시행지역과 비대안사업 시행지역 사례 조사
- 3) 출구전략에 대한 평가 및 정비사업 해제지역 관리방안 마련
  - 출구전략에 대한 종합평가
  - 해제지역에 대한 관리 원칙 제시
    - 정비구역 재지정 대상지역 선정 기준 등 마련
  - 정비사업 해제 관련 제도 개선 방안 도출
  - 정비사업 해제지역에 대한 보편적 관리방안 마련

### 나. 연구의 방법

- 1) 문헌자료 분석
  - 정비사업 출구전략 관련 기존 계획, 정책, 제도에 대한 정리 및 분석
  - 학계 선행연구 및 산학연의 연구보고서 분석

## 2) 사업진행 자료 및 사례 조사·분석

- 정비사업 해제지역에 대한 사례 조사
- 사례자료를 바탕으로 해제지역의 지역별, 대안사업별 특성 분석
- 분석 내용을 통해 제도개선 및 관리방안 도출 전략 수립

## 3) 전문가 자문

- 현행 문제 파악
- 개선방안의 적정성 및 효과 평가

## II. 정비사업 출구전략 관련 정책 및 제도 분석

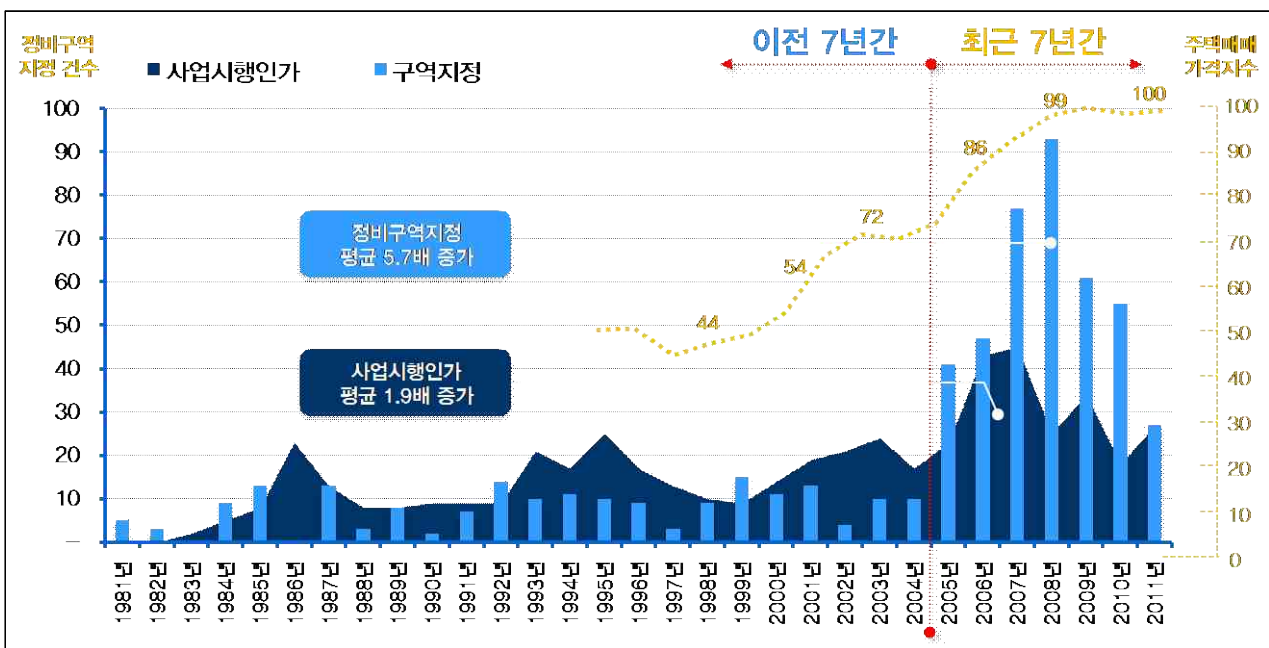
### 1. 기존 계획 및 정책 분석

#### 가. 뉴타운·재개발 문제진단 및 수습방안<sup>1)</sup>

##### 1) 뉴타운·재개발 현황

- 서울시 정비구역 지정건수는 2004년을 기준으로 이전 7년에 비해 이후 7년 간 약 5.7배 증가했다. 주택매매가격지수는 1998년 이후 2배 이상 증가하였으나 2008년부터는 가격은 보합세로, 뉴타운·재개발 사업 추진 동력이 떨어진다. 한편, 총선에서 뉴타운 선거 공약 남발로 전국 투기열풍, 외지인·투기세력·건설사·시행사·조합 등의 비상식과 부조리 문제가 극심해졌다. 그 외 원주민 축출 마을공동체 해체, 동네상권 붕괴, 전세가 상승, 사회갈등 증폭, 주거권 침해 등 문제 등이 제기되었다.

〈그림 II-1〉 서울시 정비구역 지정 건수 및 주택매매 가격지수



자료: “뉴타운·재개발 문제진단과 수습방안” 발표자료, 서울특별시, 2012

1) “뉴타운·재개발 문제진단과 수습방안”, 서울특별시 주택정책실, 서울특별시장 방침 제43호, 2012.2

## 2) 수습 기본방향 및 결과조치

- 뉴타운·재개발사업의 추진 동력이 떨어짐에 따라, 서울시는 실태조사와 갈등 조정을 병행하는 수습 기본방향을 제시하고자 하였다.
  - 시장과 구청장이 책임공유 및 역할 분담
  - 주민의견에 따라 추진과 해제 여부 결정
  - 거주민 중심의 대안적 재생사업으로 전환
- 갈등조정(866개소) : 예정구역 ~ 준공 전
- 실태조사(610개소) : 예정구역 ~ 사업시행인가 전(공동주택재건축 제외)

〈표 II-1〉 갈등조정 및 실태조사 대상 구역 현황

구분	계	예정구역		정비(추진)구역						준공
		추진위 미구성	추진위 구성	소계	구역지정		조합인가	사업시행인가	착공	
					추진위X	추진위O				
계	1,300	276	98	492	83	117	128	120	44	434
뉴타운	305	57	-	226	72	49	61	32	12	22
재개발	529	37	23	127	8	28	28	48	15	342
재건축 (단독)	276	140	46	88	3	36	22	20	7	2
재건축 (공동)	190	42	29	51	0	4	17	20	10	68

자료: “뉴타운·재개발 문제진단과 수습방안” 발표자료, 서울특별시, 2012

〈표 II-2〉 결과조치

정비구역 해제 [주민반대, 구청장 해제 요청지역]		해제지역 관리 및 지원	수급대책의 한계
추진위/조합 X	추진위/조합 O		
<ul style="list-style-type: none"> <li>• 토지등소유자의 30% 이상이 구청장에게 정비구역 등의 해제를 요청</li> <li>• 시/도시계획위원회 심의 후 해제</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 추진위·조합설립 동의자의 1/2 ~ 2/3 동의 또는 토지등소유자의 50% 이상이 동의</li> <li>• 추진위/조합 취소 후 구역 해제</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 주민요청 시 주거환경관리사업 등으로 전환</li> <li>• 추진위원회 해산에 따른 사용비용 일부 보조</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 조합 해산 시 지원 규정 없음</li> <li>• 지자체에서 비용부담 전가</li> <li>• 세입자 대책 실효성 미흡</li> </ul>



나. 서울시 도시재생 위주 전략 추진 방향<sup>2)</sup>

1) 서울형 도시재생 정책 추진 원칙

- 서울시는 거주자 중심 및 공동체·마을만들기 중심의 주거지 재생을 기본 원칙으로 하는 뉴타운·재개발 수습방안을 계승하여 이어나갔다. 박원순 시장 시정 2기에는 ‘서울시정 4개년 계획’을 발표하면서 도시재생본부를 신설하여 도시재생을 전담하는 조직을 구성하고 지역맞춤형 통합재생 실현을 목표로 제시하였다.

2) 서울형 도시재생사업 확대 추진

- 도시재생 범위는 노후주거지를 비롯한 다른 특성 지역으로 확대되었다. 도시재생법 제정 및 시행과 함께 도시재생활성화사업을 추진하면서 경제중심지, 상업지역, 역사문화자원특화지역 등도 포함된다. 또한 도시재생법상 도시재생활성화사업과 다른 법에 따른 도시재생사업을 포괄하여 서울형 도시 재생사업으로 추진하였다. 현재 서울형 도시재생사업은 서울시 전역 총 127개(약 26.3km<sup>2</sup>) 지역에서 추진 중이다.

〈표 II-3〉 서울형 도시재생사업 추진 현황 및 분포

(단위: 개소, km<sup>2</sup>)

구분	근거제도	구역 수	면적
활성화사업	도시재생법	27	14.6
서울형 도시재생사업	시책사업(전략계획)	14	7.6
주거환경관리사업	도정법	77	4.8
도시활력증진지역 개발사업	국가균형발전 특별법	11	2.0
새뜰마을사업	국토부, 지역위 주관	2	0.1
서울시 전체		127	26.3

자료: 서울시 내부자료, 2017년 6월 기준

3) 신정부 도시재생 뉴딜정책과 서울형 도시재생 4.0

가) 도시재생 뉴딜정책의 내용 및 사업 모델

- 신정부 도시재생 뉴딜정책은 재정을 비롯하여 주책도시기금과 공기업 등의 용

2) 장남중, 김상일, 이현정, 백세나, “서울형 도시재생 주요 이슈와 향후 과제”, 서울연구원, 2017

자·투자 등으로 연간 10조원의 공적재원을 투입한 것으로, 주요 내용은 다음과 같다.

- 지방분권·협력적 거버넌스 구축 및 지방자치단체의 집행 권한을 강화
  - 도시재생 뉴딜 사업을 통한 일자리 창출
  - 도시재생 연계형 공공임대주택 공급방안을 마련
  - 추진 주체의 역량을 강화하기 위하여 지역 주체가 주도하여 설립·운영하는 사회적·경제적 조직 지원이다.
- 신정부 도시재생 뉴딜정책은 6대 유형 15개 사업모델을 제안하였으며, 정비가 시급한 곳부터 우선 선정하여 지원하고, 도시재생 뉴딜사업은 사업단위를 과거와 같은 대단위가 아닌 소단위 규모로 추진한다.

#### 나) 서울형 도시재생 4.0

- 서울형 도시재생 4.0을 실현하고 뉴딜사업을 성공적으로 추진하기 위해 10대 국정과제화를 위한 제안을 마련
- 주거지재생 효과를 극대화하기 위하여 세부수단을 개발하고 공공지원 확대방안을 핵심과제로 선정하며 체감 가능한 주거지재생 지원 방향을 제시

## 2. 정비사업 해제 현황<sup>3)</sup>

### 가. 정비사업 유형별·추진단계별 해제 현황

- 서울연구원의 실태조사 결과 정비(예정)구역 686개소 중 393개소가 해제되었다. 해제지역은 주민의 결정에 따라 해제된 일반 해제지역이 279개 구역, 직권해제지역이 114개소이다. 해제지역의 양상을 살펴보면, 뉴타운(도시환경) 해제지역은 74개소, 재개발정비(예정)사업 해제지역은 111개소, 재건축정비(예정)사업 해제지역은 205개소, 기타 시장정비사업 해제지역은 3개소이다.

〈표 II-4〉 정비사업 유형에 따른 추진단계별 해제현황

구분	정비예정구역	정비구역지정	추진위 승인	조합설립인가	사업시행인가	계	
재개발	46	2	21	5	4	78	
재개발(뉴타운)	0	11	14	5	1	31	
재건축	147	5	36	3	1	192	
재건축(뉴타운)	0	11	1	1	0	13	
도시환경	0	0	1	0	0	1	
도시환경(뉴타운)	0	60	8	1	1	70	
기타사업(뉴타운)	0	5	2	1	0	8	
계	구역수	193	94	83	16	7	393
	비율	49.1%	23.9%	21.1%	4.1%	1.8%	

자료: 뉴타운·재개발 해제지역 실태분석과 주거재생방향(서울연구원, 2018)

### 나. 해제지역 관리실태

- 393개 해제지역은 대안 및 관리계획을 적용하여 관리하는 지역 111개소, 지구단위계획 및 재정비촉진계획 등 해제 이전 기존 관리계획 등으로 환원하여 관리되고 있는 지역 50개소 등 다양한 관리방식을 적용하고자 하였다. 그러나 아직까지 새로운 대안적 재생방안이 마련되지 않아 관리계획 미적용 지역으로 남아있는 해제지역이 222개소에 이르렀다.

3) 장남중, 김상일, 이현정, 백세나, “뉴타운·재개발 해제지역 실태분석과 주거재생방향”, 서울연구원, 2018

1) 해제지역 관리방안 적용 현황

가) 주거환경관리사업의 현황

- 주거환경관리사업은 양호한 저층주거지, 성곽마을, 노후주거지 등을 대상으로 현재 77개 구역, 약 419만 $m^2$ 를 대상으로 사업을 추진하였거나 추진 중에 있다. 이 중 해제지역을 대상으로 한 사업은 총 35개 구역, 103.2만 $m^2$ 에 달하고, 해당지역을 중심으로 주민 중심의 통합재생을 위한 공공과 민간의 사업을 시행하고 있다.

〈표 II-5〉 서울시 주거환경관리사업 추진현황

선정연도	합계	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
계	77	7	12(1)	18	15(10)	14(5)	8(3)	3
공공부문완료	18	7	10	1	-	-	-	-
공사 중	19	-	1	8	4	6	-	-
계획수립 중	26	-	1	7	7	5	5	1
후보지	14	-	-	2	4	3	3	2

자료 : 뉴타운·재개발 해제지역 실태분석과 주거재생방향(서울연구원, 2018)

주 : ( )는 성곽마을 구역수

- 공공부문 사업이 완료된 주거환경관리사업구역은 2개소로 2010~2012년 대상지로 선정된 구역이고, 사업시행단계 및 구역결정 구역은 17개소이며, 12개 해제지역에서 정비계획을 수립 중임. 주민동의 절차를 거쳐 후보지로 신청하여 주거환경관리사업 후보지로 사업을 진행하고 있는 구역은 총 4개소였다. 해제지역 중 주거환경관리사업 적용 대상지역은 지정 재개발 정비(예정) 구역 15개소, 재건축 정비(예정)구역 20개소이며, 면적규모는 3~5만 $m^2$ 가 가장 큰 비중을 차지하고 있었다. 주거환경관리사업은 마을단위의 주거환경개선을 위하여 민간부문의 마을공동체를 형성하고 주택개량 및 마을 환경 개선을 시행하며, 공공은 기반시설과 주민공동이용시설 확충을 지원하고자 하는 공공부문 사업을 진행하였다.
- 그러나 사업추진절차와 내용이 주로 전면철거방식의 재개발과 재건축사업을 다루는 도정법에 규정되어 있어 저층주거지의 지속적인 주거환경개선을 위한 구체적인 사업내용이 미흡하고 주택개량을 위한 지원방안이 부족하다는 지적이 제기되고 있다.

〈표 II-6〉 해제지역 중 주거환경관리사업구역의 진행단계별 추진현황

(단위 : 개소)

사업추진 단계	공공부문 사업완료	공공부문 사업시행	정비계획 결정	정비계획 수립완료 (공람/심의)	정비계획 수립 중	후보지	계
구역 수	2	1	12	4	12	4	35

자료 : 뉴타운·재개발 해제지역 실태분석과 주거재생방향(서울연구원, 2018)

나) 도시재생활성화사업의 현황

- 2013년 6월 「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법」이 제정되고, 2013년 12월부터 도시재생법을 근거로 주거지를 비롯한 원도심이나 산업지역 등을 대상으로 하여 다양한 유형의 도시재생사업이 가능하게 되었다. 서울시는 2015년 5월 서울 도시재생 종합플랜을 발표하여 선정된 27개 서울형 도시재생 선도지역에 대해 1단계 도시재생사업을 집중 추진하고, 점진적으로 서울 전역에 확대하는 계획을 제시하였다. 도시재생활성화사업으로 관리되고 있는 해제지역은 1,2단계 도시재생활성화사업 지역 10개소와 희망지사업 13개소, 희망돌움사업지역 2개소가 있었다.

〈표 II-7〉 해제지역 도시재생활성화사업의 규모현황

구분	2만㎡ 미만	2~3만㎡	3~5만㎡	5~10만㎡	10~20만㎡	20만㎡ 이상	계
1단계 도시재생활성화사업	1	1		5	1	2	10
2단계 도시재생활성화사업	3	2	1	2	1		9
희망지사업	5	1	2	2	3		13
희망돌움사업	1	1			1		3
계	10	5	3	9	6	2	35

자료 : 뉴타운·재개발 해제지역 실태분석과 주거재생방향(서울연구원, 2018)



### III. 정비사업 출구전략 관련 현안이슈 및 정책 진단

#### 1. 정비사업 출구전략에 따른 현안이슈 분석

##### 가. 해제지역의 물리적 특성 이슈

##### 1) 주택 노후화 및 기반시설 열악

- 서울연구원(2018)에서 조사한 해제지역의 건축물 노후도 현황에 따르면, 건축물이 매우 노후·불량하여 정비 및 개량이 시급한 실정인데 노후화가 상당히 진행된 주택은 그대로 방치할 경우 안전사고의 우려가 있다. 20년이 경과된 건축물이 60% 이상인 지역이 전체 해제지역의 약 87.5%를 차지하고, 30년 이상 경과된 노후건축물이 60% 이상인 지역이 전체의 약 28.0%를 차지한다.
- 또한 해제지역 대부분이 일반주거지역에 해당하는 저층주거지로 주차공간과 같은 기초생활 인프라의 여건 또한 열악하다. 해제지역의 도로 등의 접도 여건이 불량한 경우에는 주택개량을 위한 일반적인 건축 활동이 어려워 건축물의 노후화를 더욱 가속화시킬 수 있다.

〈그림 Ⅲ-1〉 사직2구역 노후주택 붕괴



자료 : 사직2구역 조합

〈그림 Ⅲ-2〉 용산5구역 상가건물 붕괴



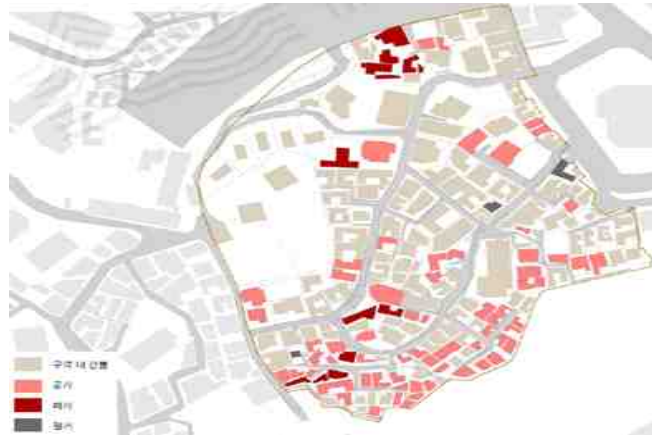
자료 : 연합뉴스

##### 2) 빈집

- 노후화 정도가 심각한 경우 빈집이 대량으로 생겨나기도 한다. 이러한 현상은 기본적으로 주거환경의 질 저하와 범죄, 붕괴위험 등의 문제 발생의 소지가 있으며, 지역 주민의 삶의 질을 저하시키고 결과적으로 지역 공동체 해체를 가속화 시키는 원인이 되기도 한다. 서울연구원의 빈집 실태조사<sup>4)</sup> 결과에 따

르면, 사직2구역의 경우 빈집은 총 72호로 이 중 80% 이상이 구조상태가 열악하거나 매우 불량한 주택이었다.

〈그림 Ⅲ-3〉 사직2구역 빈집의 물리적 현황



자료 : 서울연구원(2018)

- 사업절차가 상당히 진행되었다 해제된 도시외곽지역에서 집단적으로 빈집이 생겨났으며 특히, 도심지역 내에서는 종로구 사직2구역, 옥인1구역 등 일부 지역을 중심으로 빈집 문제가 심각하게 발생했다. 기존의 빈집 문제는 정비사업 추진과정에서 나타나는 일시적인 현상이었고 정비사업이 예정대로 추진되면 자연스럽게 해결되는 문제였으나, 출구전략에 따라 정비구역 해제가 이루어지면서 생겨난 빈집이 장기간 방치 되는 문제가 발생했다. 도심 내에서 빈집이 대량으로 발생하는 구역의 빈집들을 살펴보면 상당수가 구조적으로 불량하고 기반시설 여건도 열악하여 현재의 서울시 정책만으로는 주거환경개선에 한계가 있는 수준이다.

〈그림 Ⅲ-4〉 사직2구역 빈집의 물리적 현황 1



자료 : 주간조선

〈그림 Ⅲ-5〉 사직2구역 빈집의 물리적 현황 2



자료 : 서울연구원(2018)

4) 장남중, 성수연, “마을재생 위한 서울시 빈집의 실태와 관리방안”, 서울연구원, 2018



〈그림 Ⅲ-6〉 충신1구역 접도 현황



자료 : 서울연구원(2018)

〈그림 Ⅲ-7〉 옥인1구역 접도 현황



자료 : 서울연구원(2018)

- 서울연구원의 서울시 빈집 실태조사에 따르면 빈집 밀집지역의 빈집은 구역별로 평균 38건으로 나타났으며, 빈집 중 76%는 안전사고 위험이 있거나 구조상태가 불량한 주택이었고 2m 미만 협소도로에 접한 필지도 전체의 79%에 달했다. 빈집이 장기간 방치되면 폐기물이 적치되어 있으며 이로 인해 주변 주거 환경에 악영향을 미치거나 우범화 지역으로 전락할 우려가 있다.

〈표 Ⅲ-1〉 서울시 빈집 밀집지역 현황 종합

(단위 : 호, %)

구 분	사직2	옥인1	충신1	성북4	도봉3	평균(합계)
빈집 수	72	30	21	41	24	38(188)
구조상태 불량비율	81.9	80	90.5	73.2	54.2	76.0
2m 미만 접도불량비율	65.3	76.7	61.9	100.0	91.7	79.1
진입부 계단 비율	43.1	20	52.3	34.1	0	29.9
폐기물 적치 비율	79.2	73.3	76.2	70.7	66.7	73.2
우범우려 빈집 비율	36.1	36.7	57.1	78.0	66.7	54.9

자료 : 마을재생 위한 서울시 빈집의 실태와 관리방안(서울연구원, 2018)

### 3) 난개발

- 난개발은 정비구역 해제지역에서 나타나는 대표적인 문제점 중 하나이다. 정비구역에서 해제되면서 기존의 개발계획이 백지화되면 건축행위가 가능해져 개별 필지별로 곳곳에 신축 건물들이 들어서는 경우가 다수 발생했다. 서울 도심지역이나 역세권 지역에서는 주택의 사용가치는 하락하더라도 교환가치는 일정 수준을 유지하는 양상을 보이고 있으며, 특히 도심지역의 사직2구역 등

에서는 빈집까지도 공시지가가 꾸준히 오르면서 매매거래가 이루어지는 경우도 발생했다. 이런 식으로 해제지역에서 신축 및 리모델링이 활발히 이루어지게 되면 도정법에서 정하는 노후건축물에 관한 정비구역 지정 요건을 충족하기 어려워져 추후에 정비사업이 재진행될 가능성이 낮아진다.

- 필지 단위로 개별 건축물에 대해서만 신축행위가 이루어지면 연결도로와 같은 기반시설은 열악한 상태로 유지되며, 정비사업 재진행이 어려워지면 기반시설을 정비하기 어려운 상황에 놓이게 된다. 신길6구역의 경우, 인근 5, 7구역은 개발이 진행되어 아파트가 들어서고 있는 반면에 6구역은 사업이 무산되어 군데군데에서 신축행위가 벌어지고 있으며, 전신주가 도로 가운데 놓여져 있고 고압전선이 정비되지 않은 상태로 있어 안전사고의 우려가 있다.

〈그림 III-8〉 신길 6구역 현황



자료: NAVER 지도

〈그림 III-9〉 신길 6,7구역 전경



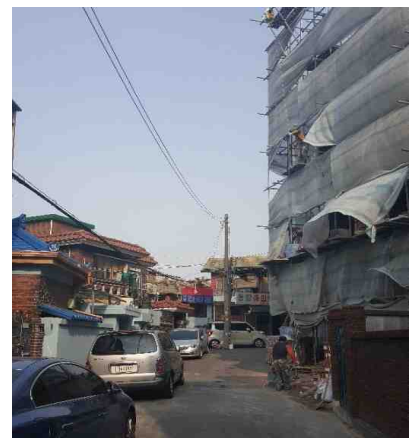
자료: 리얼캐스트

\* 난개발이 이루어지고있는 6구역과 사업이 완료된 7구역 아파트

〈그림 III-10〉 장위13구역 현황



자료: NAVER 지도



## 나. 구역 내 갈등심화

- 정비사업 해제지역에서는 지역 내 주민들 간의 갈등 뿐 아니라 주민과 지자체 간 갈등도 다양하게 나타났다. 서울시에서는 토지등소유자의 일정비율 이상 동의할 경우 정비구역 해제를 가능토록 하였는데, 이로 인해 구역 해제에 반대하는 주민들도 상당수 있는 경우 이를 놓고 수많은 갈등이 빚어졌다.

### 1) 매몰비용 이슈

- 서울시에서는 출구전략을 발표한 2012년 말 추진 주체가 있는 전체 구역수를 기준으로 총 매몰비용이 추진위 약 1천억 원, 조합은 약 1조 5천억 원에 이를 것으로 추정하였으나 매몰비용의 보조 주체 등에 대한 충분한 협의나 구체적인 대책 없이 출구전략을 발표하여 많은 문제가 발생했다. 매몰비용에 관해서는 주민과 지자체 사이 뿐 아니라 사업 참여자 간 갈등과 분쟁도 발생시켰는데, 매몰비용에 대한 책임소재가 불명확하며 지자체에서도 이에 대한 지원 근거가 없는 상황이었다. 추후 법 개정을 통해 지원 근거를 일부 마련하였으나 실효성이 없는 형태를 보이고 있고, 현재까지도 매몰비용에 관한 분쟁이 이어지고 있는 상황이다.

### 2) 정비구역 일몰제

- 정비구역 일몰제는 정비사업이 기약 없이 지연되는 것을 방지하기 위해 정비사업 시행의 단계별로 다음 단계로 넘어가는 과정에 기한을 두어 이를 넘길 경우 정비구역에서 해제하도록 하는 도정법에 규정된 제도이다. 증산4구역은 2014년 8월 추진위원회를 구성하였으나 2년 내에 조합설립을 위한 주민동의율 75%를 확보하지 못했고, 일몰제 연장을 신청하였으나 서울시 도시계획위원회가 받아들이지 않았다. 이에 따라 지난 6월 서울시 도시재정비위원회가 증산4구역 정비구역 해제(안)을 가결하면서 정비구역 일몰제에 관한 논란이 점화되었다.
- 도정법 부칙 제5조에 따르면 2012년 1월 31일 이전에 정비계획이 수립된 정비구역에서 승인된 추진위원회의 경우 2016년 3월 2일부터 4년을 기한으로 두고 있는데, 이에 따라 재건축 23곳, 재개발 14곳, 시장정비 1곳 등 38개 구역이 해당 시점인 2020년 3월 일몰제 적용대상으로 사업 해제위기에 처했다. 이들 지역 중 사업 여건이 나아지면서 정비사업을 계속 추진하고자 하는 의지가 있는 경우 일몰제 기한 연장을 신청하고 사업 추진을 준비중이

나, 서울시에서는 이를 받아들이지 않아 갈등이 발생하고 있다. 특히 도정법 제20조 6항에서는 토지등소유자의 30% 이상 동의로 기한 연장을 신청할 수 있도록 하고 있지만 서울시에서는 75% 이상의 동의율을 요구하고 있어 신청 기준의 적정성 여부를 놓고 갈등이 심화되고 있는 상황이다.

[도시 및 주거환경정비법]

**제20조(정비구역등의 해제)** ① 정비구역의 지정권자는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 정비구역등을 해제하여야 한다. <개정 2018. 6. 12.>

1. 정비예정구역에 대하여 기본계획에서 정한 정비구역 지정 예정일부터 3년이 되는 날까지 특별자치시장, 특별자치도지사, 시장 또는 군수가 정비구역을 지정하지 아니하거나 구청장등이 정비구역의 지정을 신청하지 아니하는 경우
  2. 재개발사업·재건축사업[제35조에 따른 조합(이하 "조합"이라 한다)이 시행하는 경우로 한정한다]이 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 경우
    - 가. 토지등소유자가 정비구역으로 지정·고시된 날부터 2년이 되는 날까지 제31조에 따른 조합설립추진위원회(이하 "추진위원회"라 한다)의 승인을 신청하지 아니하는 경우
    - 나. 토지등소유자가 정비구역으로 지정·고시된 날부터 3년이 되는 날까지 제35조에 따른 조합설립인가(이하 "조합설립인가"라 한다)를 신청하지 아니하는 경우(제31조제4항에 따라 추진위원회를 구성하지 아니하는 경우로 한정한다)
    - 다. 추진위원회가 추진위원회 승인일부터 2년이 되는 날까지 조합설립인가를 신청하지 아니하는 경우
    - 라. 조합이 조합설립인가를 받은 날부터 3년이 되는 날까지 제50조에 따른 사업시행계획인가(이하 "사업시행계획인가"라 한다)를 신청하지 아니하는 경우
  3. 토지등소유자가 시행하는 재개발사업으로서 토지등소유자가 정비구역으로 지정·고시된 날부터 5년이 되는 날까지 사업시행계획인가를 신청하지 아니하는 경우
- ② 구청장등은 제1항 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 특별시장·광역시장에게 정비구역등의 해제를 요청하여야 한다.

- ...
- ⑥ 제1항에도 불구하고 정비구역의 지정권자는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 제1항제1호부터 제3호까지의 규정에 따른 해당 기간을 2년의 범위에서 연장하여 정비구역등을 해제하지 아니할 수 있다.
1. 정비구역등의 토지등소유자(조합을 설립한 경우에는 조합원을 말한다)가 100분의 30 이상의 동의로 제1항제1호부터 제3호까지의 규정에 따른 해당 기간이 도래하기 전까지 연장을 요청하는 경우
  2. 정비사업의 추진 상황으로 보아 주거환경의 계획적 정비 등을 위하여 정비구역등의 존치가 필요하다고 인정하는 경우

**부칙 제5조(정비구역등 해제 신청 기산일에 관한 적용례)**

- ① 법률 제11293호 도시 및 주거환경정비법 일부개정법률 시행 당시 정비구역이 지정된 경우에는 제20조제1항제3호의 개정규정에 따른 "정비구역으로 지정, 고시된 날"을 "2012년 2월 1일"로 본다.
- ② 제20조제1항제2호다목 및 라목의 개정규정은 2012년 2월 1일 이후 최초로 정비계획을 수립(변경수립은 제외한다)하는 경우부터 적용한다.
- ③ 제1항에도 불구하고 제20조제1항제2호다목의 개정규정은 2012년 1월 31일 이전에 정비계획이 수립된 정비구역에서 승인된 추진위원회에도 적용한다. 이 경우 같은 목의 개정규정에 따른 "추진위원회 승인일부터 2년"은 "법률 제13508호 도시 및 주거환경정비법 일부개정법률의 시행일인 2016년 3월 2일부터 4년"으로 본다.

### 3) 사적2구역 직권해제 이슈

- 사업주체의 추진 의지가 있음에도 불구하고 서울시에서 이에 반하여 직권해제를 강행한 구역들에서도 갈등이 심화되어 나타나고 있다. 사적2구역의 경우 2009년 11월 정비구역으로 지정 이후 2012년 사업시행인가 단계까지 진행되었으나 2017년 3월 서울시에서 역사·문화적 가치 보존을 이유로 직권해제하고 주거환경관리사업을 추진하였다. 그러나 조합에서는 직권해제 무효소송을 걸었고 대법원의 직권해제 무효판결까지 받았으나, 소송 진행 중 지자체에서 건축행위 제한을 풀고, 구역 내 일부 빌라 건립을 허가해주기도 하였으며, 재생사업을 지속적으로 추진하여 조합과 지자체 간 갈등이 심화된 대표적인 사례 중 하나이다.

## 2. 정비사업의 수도권 공간구조 및 주택시장 내 역할

### 가. 서울시 인구, 가구 및 주택시장 현황

#### 1) 서울시 인구 현황

- 서울시의 인구수 변화 추이를 살펴보면 2015년 이후 매년 약 1%에 가까운 비율로 감소하고 있으나, 1-2인 가구를 구성하고 있는 인구수는 점차 증가하고 있는 추세이며 특히 2016년 이후로는 약 3%의 비율로 증가하고 있다.

〈표 Ⅲ-2〉 서울시 구별 인구수 현황

구 분	2015년		2016년		2017년		2018년	
	전체	1-2인가구	전체	1-2인가구	전체	1-2인가구	전체	1-2인가구
서울시	9,904,312	2,976,678	9,805,506	3,001,384	9,741,871	3,094,496	9,673,936	3,184,359
종로구	161,521	53,404	154,398	52,783	157,277	55,032	157,967	57,240
중구	128,478	45,475	128,160	45,843	127,896	47,410	129,797	49,005
용산구	227,282	78,577	224,993	78,651	223,898	81,192	226,938	83,388
성동구	295,006	92,089	294,744	94,410	302,367	100,523	306,796	104,976
광진구	368,199	120,434	363,979	119,611	363,934	123,484	362,304	126,523
동대문구	364,787	121,196	359,935	120,838	357,380	122,812	358,141	126,849
중랑구	403,237	125,634	399,317	127,447	396,892	131,747	391,668	135,075
성북구	456,844	135,531	451,800	137,113	445,417	137,955	438,734	139,416
강북구	319,992	102,789	316,212	103,940	313,698	107,854	309,138	110,434
도봉구	340,095	93,354	336,745	94,854	332,586	98,713	328,243	101,534
노원구	562,996	146,007	555,420	148,317	543,499	151,245	534,096	155,158
은평구	478,374	140,610	472,242	140,780	466,243	144,861	462,552	150,122
서대문구	308,768	99,862	320,258	104,836	321,345	106,150	318,874	108,263
마포구	381,330	130,139	375,142	129,056	368,841	130,704	368,181	134,559
양천구	465,512	109,244	460,267	110,118	452,111	112,000	445,591	114,674
강서구	570,507	168,096	574,287	173,996	581,675	187,799	578,539	197,321
구로구	444,832	120,450	442,165	121,805	436,869	124,412	433,765	127,823
금천구	250,690	76,189	247,819	77,032	249,930	80,398	249,344	83,174
영등포구	406,528	121,727	398,120	121,397	393,560	124,571	395,286	129,025
동작구	407,894	130,534	404,076	129,746	400,236	132,317	397,980	135,472
관악구	519,622	204,090	515,648	207,330	511,222	213,003	510,303	220,945
서초구	420,804	111,682	419,682	113,025	414,550	116,284	409,491	118,087
강남구	541,688	165,125	532,469	162,892	522,514	164,042	507,810	162,879
송파구	634,941	164,789	628,212	166,815	633,953	177,154	638,167	187,391
강동구	444,385	119,651	429,416	118,749	423,978	122,834	414,231	125,026

자료: 통계청, 「인구총조사」

## 2) 가구수 및 주택수 현황

- '15-'18년 기간 중 전체 가구수는 약 5.5만 가구, 주택수는 약 1만호가 증가하여, 가구수 대비 주택수는 2015년 73.8%에서 2018년 75.4%로 증가하였다.

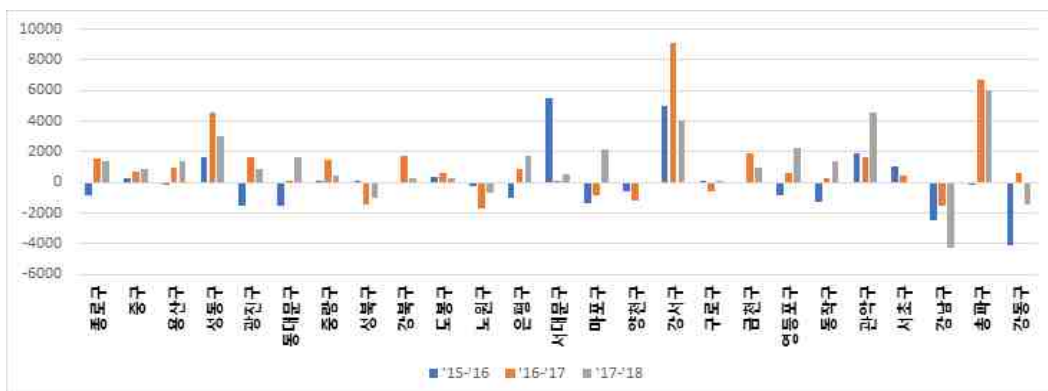
〈표 Ⅲ-3〉 서울시 구별 가구수 현황

(단위: 가구)

구 분	2015년		2016년		2017년		2018년	
	전체	1-2인	전체	1-2인	전체	1-2인	전체	1-2인
서울시	3,784,490	2,046,211	3,784,705	2,070,122	3,813,260	2,137,518	3,839,766	2,206,890
종로구	61,580	38,090	60,786	37,809	62,372	39,335	63,773	41,283
중구	51,205	32,318	51,503	32,757	52,208	33,787	53,102	34,904
용산구	90,313	54,801	90,164	55,146	91,102	57,134	92,500	58,814
성동구	114,719	63,674	116,401	65,742	120,957	69,795	123,963	72,841
광진구	147,718	87,322	146,196	86,390	147,846	89,175	148,735	91,430
동대문구	146,677	87,040	145,179	86,744	145,294	88,421	146,974	91,221
중랑구	157,537	85,386	157,571	86,582	159,035	89,645	159,444	92,141
성북구	174,257	93,768	174,370	95,615	172,973	96,099	171,943	97,276
강북구	125,666	69,288	125,580	70,304	127,281	73,468	127,551	75,653
도봉구	124,981	60,351	125,384	61,575	125,974	64,091	126,286	66,191
노원구	204,836	96,068	204,606	97,979	202,955	100,255	202,326	103,219
은평구	179,752	92,273	178,775	92,610	179,641	95,698	181,338	99,505
서대문구	121,034	70,011	126,581	74,067	126,672	74,784	127,197	76,529
마포구	154,981	91,288	153,610	91,219	152,814	92,433	154,940	95,698
양천구	163,823	71,038	163,253	71,498	162,045	72,544	162,039	74,489
강서구	217,636	112,543	222,652	117,492	231,739	128,018	235,754	135,166
구로구	156,528	80,719	156,671	81,930	156,110	83,698	156,235	85,987
금천구	93,443	53,704	93,402	54,380	95,331	56,663	96,298	58,869
영등포구	147,745	85,080	146,904	85,425	147,559	87,861	149,831	91,251
동작구	161,000	92,244	159,770	91,350	160,062	93,336	161,495	96,172
관악구	228,636	152,196	230,570	155,651	232,212	159,934	236,761	166,839
서초구	154,031	74,589	155,051	75,691	155,513	77,993	155,418	79,612
강남구	211,357	113,511	208,904	112,445	207,369	113,408	203,083	112,803
송파구	230,941	109,135	230,801	110,612	237,516	118,001	243,547	125,421
강동구	164,094	79,774	160,021	79,109	160,680	81,942	159,233	83,576

자료: 통계청, 「인구총조사」

〈그림 Ⅲ-11〉 가구수 증감



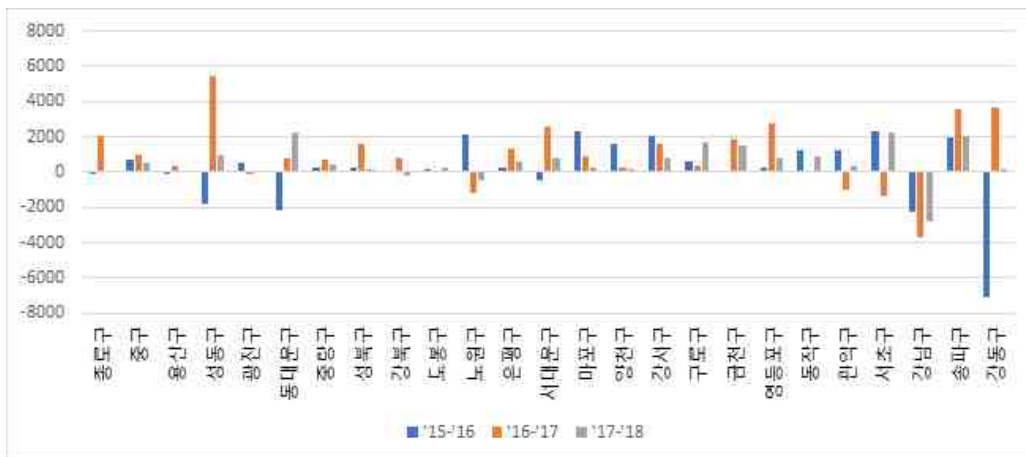
〈표 Ⅲ-4〉 서울시 구별 주택수 현황

(단위: 호)

구 분	2015년		2016년		2017년		2018년	
	전체	아파트	전체	아파트	전체	아파트	전체	아파트
서울시	2,793,244	1,636,896	2,830,857	1,641,383	2,866,845	1,665,922	2,894,078	1,679,639
종로구	43,550	12,552	43,554	12,462	45,787	14,507	45,729	14,530
중구	37,478	22,186	38,311	22,923	39,512	23,874	40,177	24,417
용산구	70,723	35,343	70,868	35,310	71,356	35,648	71,680	35,728
성동구	82,331	59,331	80,977	57,548	86,650	62,985	87,830	63,976
광진구	79,393	29,880	82,691	30,401	84,316	30,301	85,638	30,425
동대문구	98,203	59,534	96,464	57,350	97,891	58,161	100,802	60,386
중랑구	99,265	50,078	102,387	50,343	103,740	51,031	105,691	51,475
성북구	128,046	69,725	128,502	69,981	130,766	71,571	129,994	71,754
강북구	91,806	32,651	93,623	32,652	94,526	33,458	95,097	33,282
도봉구	102,443	64,082	104,170	64,269	104,752	64,352	105,526	64,580
노원구	186,626	160,725	189,013	162,895	187,025	161,701	186,533	161,273
은평구	140,330	50,419	142,135	50,677	143,727	52,000	144,611	52,607
서대문구	92,885	45,340	92,788	44,866	94,398	47,445	94,884	48,277
마포구	116,135	63,071	118,456	65,418	118,355	66,349	118,619	66,582
양천구	134,097	83,827	137,651	85,474	137,056	85,758	137,850	85,921
강서구	179,045	107,304	184,422	109,403	188,176	111,037	190,525	111,811
구로구	118,047	74,594	120,431	75,180	121,684	75,540	124,569	77,194
금천구	57,096	27,342	58,938	27,470	62,314	29,385	65,244	30,918
영등포구	96,195	65,088	97,089	65,390	99,225	68,204	99,971	68,984
동작구	109,362	56,969	111,438	58,232	111,548	58,320	112,032	59,188
관악구	121,277	53,262	123,911	54,551	124,170	53,548	125,148	53,915
서초구	125,403	90,084	129,491	92,424	128,977	91,064	132,040	93,299
강남구	176,654	133,127	176,135	130,924	173,282	127,206	171,431	124,418
송파구	187,030	111,685	191,349	113,627	196,672	117,214	199,739	119,226
강동구	119,824	78,697	116,063	71,613	120,940	75,263	122,718	75,473

자료: 통계청, 「주택총조사」

〈그림 Ⅲ-12〉 아파트 수 증감





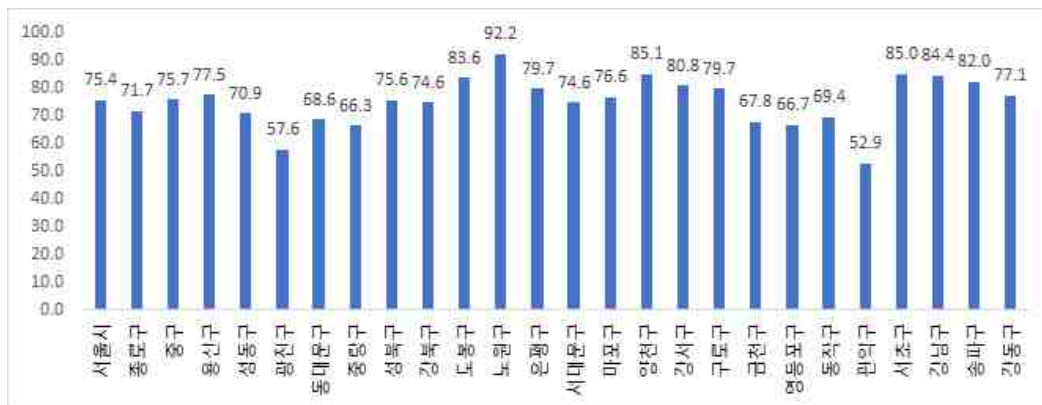
〈표 Ⅲ-5〉 서울시 구별 가구수 대비 주택수 현황

구 분	2015년	2016년	2017년	2018년	'15-'18(%p)
서울시	73.8	74.8	75.2	75.4	1.56
종로구	70.7	71.7	73.4	71.7	0.98
중구	73.2	74.4	75.7	75.7	2.47
용산구	78.3	78.6	78.3	77.5	-0.82
성동구	71.8	69.6	71.6	70.9	-0.92
광진구	53.7	56.6	57.0	57.6	3.83
동대문구	67.0	66.4	67.4	68.6	1.63
중랑구	63.0	65.0	65.2	66.3	3.28
성북구	73.5	73.7	75.6	75.6	2.12
강북구	73.1	74.6	74.3	74.6	1.50
도봉구	82.0	83.1	83.2	83.6	1.59
노원구	91.1	92.4	92.2	92.2	1.08
은평구	78.1	79.5	80.0	79.7	1.68
서대문구	76.7	73.3	74.5	74.6	-2.15
마포구	74.9	77.1	77.5	76.6	1.62
양천구	81.9	84.3	84.6	85.1	3.22
강서구	82.3	82.8	81.2	80.8	-1.45
구로구	75.4	76.9	77.9	79.7	4.32
금천구	61.1	63.1	65.4	67.8	6.65
영등포구	65.1	66.1	67.2	66.7	1.61
동작구	67.9	69.7	69.7	69.4	1.45
관악구	53.0	53.7	53.5	52.9	-0.19
서초구	81.4	83.5	82.9	85.0	3.54
강남구	83.6	84.3	83.6	84.4	0.83
송파구	81.0	82.9	82.8	82.0	1.03
강동구	73.0	72.5	75.3	77.1	4.05

(단위: %)

자료: 통계청, 2015-2018. 「인구주택총조사」

〈그림 Ⅲ-13〉 2018년 기준 가구수 대비 주택수 비중(%)

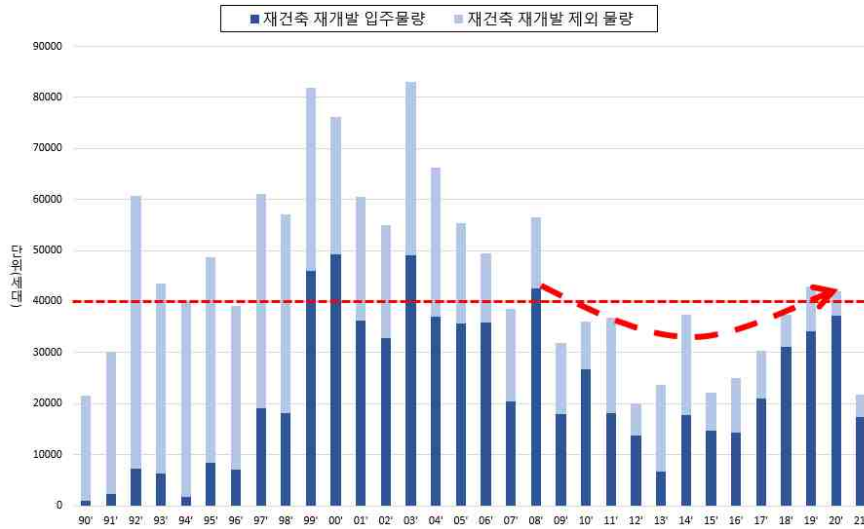


### 3) 서울시 아파트 가격변동 추이와 입주물량

- 2008년 국제금융위기 이후 지속된 시장침체기를 거치면서 서울시 아파트 입

주물량의 급격한 감소가 발생했으나, 2014년부터 회복세가 진행되어 2018~2020년 약 4만호 정도의 장기 평균물량 정도의 입주가 진행 중이다.

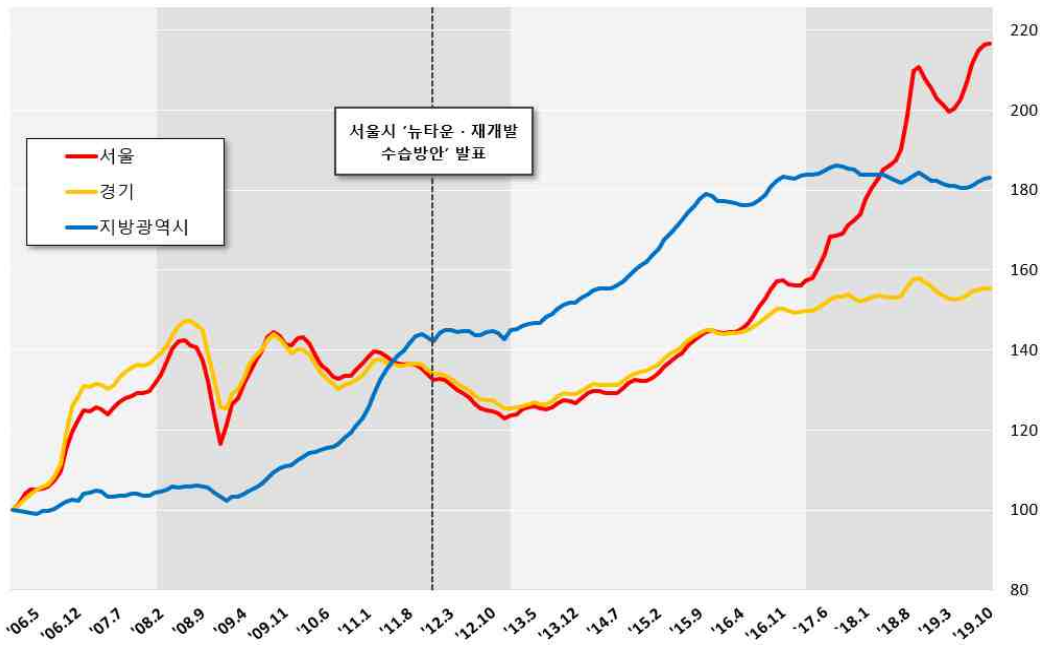
〈그림 Ⅲ-14〉 서울시 연도별 아파트 입주물량



자료: 부동산114 REPS

- 정비사업 해제과정은 지속된 시장침체에 진행되어 정비사업 해제 직후 서울시에서만 진행된 가격급등세로 인해 해제된 구역들의 사업성이 개선되어 정비사업의 재추진에 대한 압력이 발생하고 있다.

〈그림 Ⅲ-15〉 아파트 실거래가 지수 변화 추이



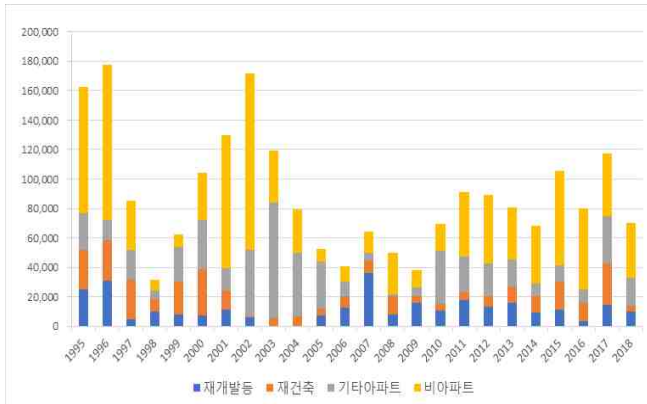
자료: 국토교통부, 공동주택 실거래가격지수

\* 2006.01 = 100.0

#### 4) 정비사업 해제 이후 주택공급 변화 특성

- 2014년(정비사업 해제 시점) 이후 재개발 아파트 인허가 건수는 감소하였으나, 재건축 아파트의 인허가 감소는 관측되지 않았다. 비아파트 인허가 물량의 증가는 해제 지역 내 다가구/다세대 주택 공급이 집중되었기 때문으로 파악된다. 정비사업 해제지역 공급부족 문제는 입지별·세부 권역별 추이 확인 등의 구체적 실증분석이 필요하며, 해제 구역의 사업진행 가능성에 대한 차별성을 반영한 효과 분석도 필요하다.

〈그림 III-16〉 서울시 거주단위 인허가 물량 추이



자료: HIS 주택공급통계정보시스템

〈그림 III-17〉 해제지역 내 신축 건축물 용도 현황



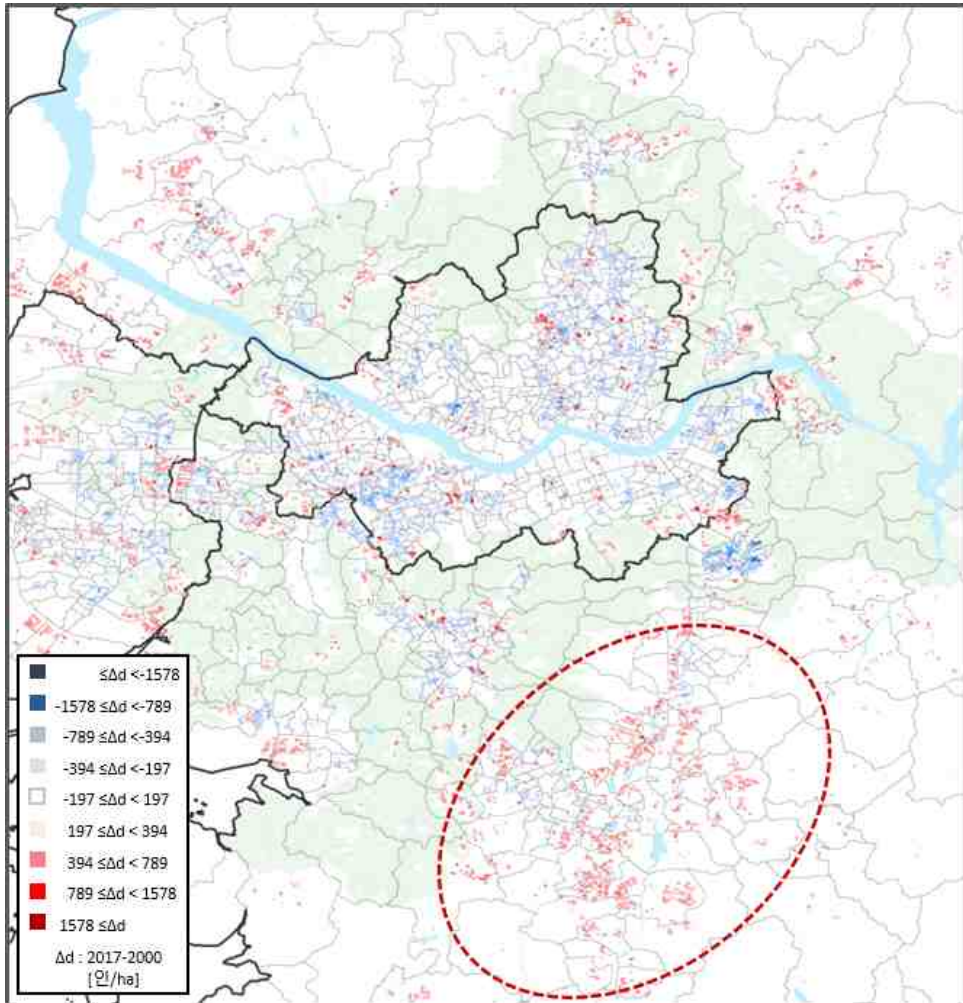
자료: 뉴타운·재개발 해제지역 실태분석과 주거재생방향(서울연구원, 2018)

#### 나. 서울 대도시권 공간구조의 비효율적 개편 효과

##### 1) 수도권 인구밀도 분포

- 서울시와 경기도, 인천광역시를 포함하는 수도권의 인구밀도 변화 추이를 살펴보면 서울 대도시권의 공간구조가 어떻게 변화해왔는지를 확인할 수 있다. 〈그림 III-18〉에서 파란색으로 표시된 부분은 인구밀도가 낮아진 지역, 빨간색으로 표시된 부분은 인구밀도가 높아진 지역이며, 〈그림 III-19〉에서는 빨간색이 진하게 표시된 지역일수록 인구밀도가 높고, 하얀색에 가까울수록 인구밀도가 낮은 지역을 나타낸다.

〈그림 Ⅲ-18〉 2000년~2017년 집계구 단위 인구밀도 변화

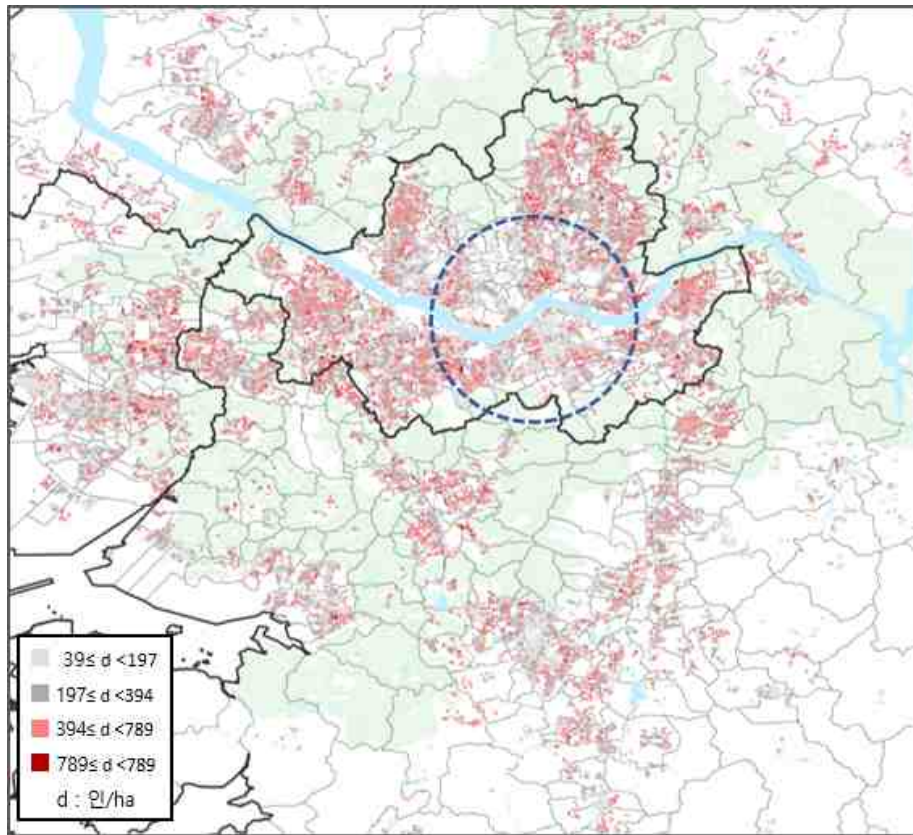


자료: SGIS 통계지리정보서비스

- 2000년에서 2017년 사이 수도권 인구밀도 변화를 먼저 살펴보면, 서울시에서는 대체로 인구밀도가 낮아졌고 서울 외곽, 특히 경기도 남부지역의 인구밀도가 크게 증가한 것을 확인할 수 있다. 이는 해당 시기에 서울 외곽지역에 2기 신도시, 공공택지 건설 등이 이루어지면서 서울시 내부보다는 수도권 외곽지역에 주택을 공급해온 정책의 결과로 볼 수 있으며, 최근 3기 신도시 및 공공택지 개발 등 추가적으로 발표된 주택공급계획에서도 이러한 양상이 지속될 것임을 알 수 있다.
- 2017년의 수도권 인구밀도 분포를 살펴보면, 서울 중심부의 인구밀도가 눈에 띄게 낮은 것으로 나타났다. 해당 지역들 중에는 GBD, CBD 등으로 대변되는 서울 내 고용 중심지가 포함되어 있다. 오히려 서울 외곽의 신규택지 개발지들의 인구밀도가 서울 중심부에 비해 높은 것을 알 수 있다. 이는 서울 내

에 조성된 고용 중심지 주변부의 주택수요와 시장압력을 수용하지 않고 정비 사업과 고층고밀 개발을 상대적으로 억제한 정책의 결과물로 볼 수 있다.

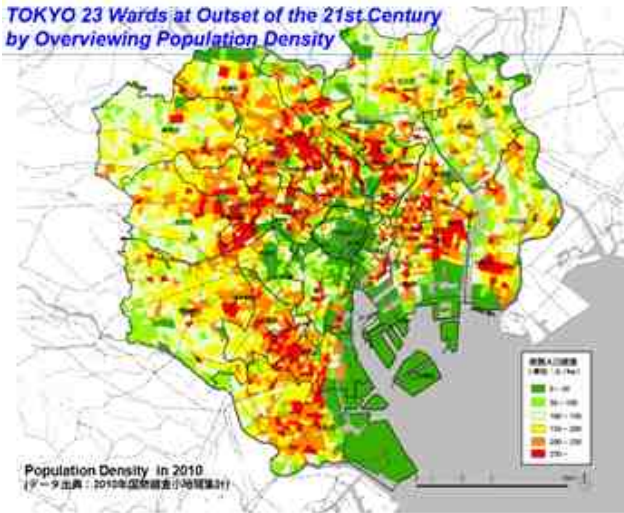
〈그림 Ⅲ-19〉 2017년 집계구단위 인구밀도 분포



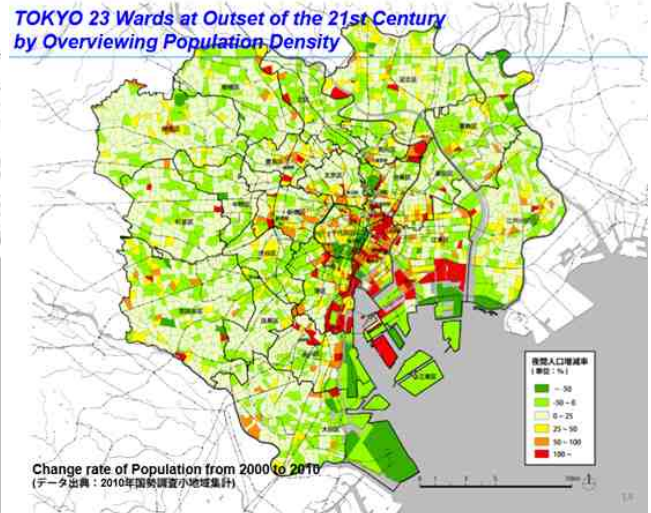
자료: SGIS 통계지리정보서비스

- 인구축소기 일본 동경권의 인구밀도는 외곽의 경우 공동화가 발생함에도 불구하고 중심도시의 인구는 증가하고 인구밀도 또한 높아지는 현상이 발생하고 있다.

〈그림 Ⅲ-20〉 도쿄23구 2010년 인구밀도 분포



〈그림 Ⅲ-21〉 도쿄23구 2000-2010년 인구밀도 변화

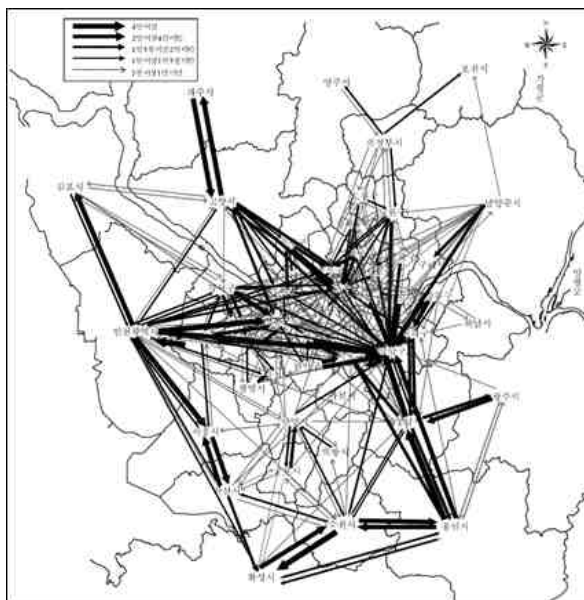


자료: 송준환 (2019) 대도시 도심부 복합개발과 타운매니지먼트, 세미나 발표자료

## 2) 수도권 통근패턴

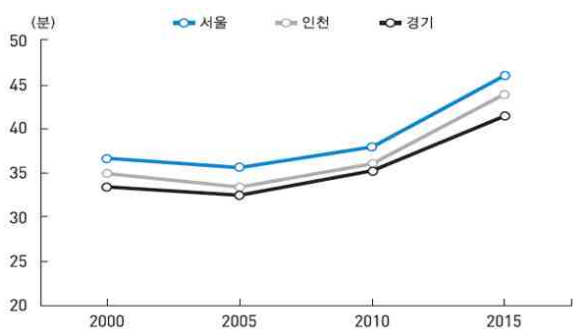
- 서울 대도시권의 통근패턴을 살펴봐도 비효율적인 공간구조를 갖고 있음을 알 수 있다.

〈그림 Ⅲ-22〉 2015년 통근통행패턴



자료: 2015년 인구주택센서스(20%표본)

〈그림 Ⅲ-23〉 수도권 통근자의 평균 통근시간



- 주: 1) 평균 통근시간은 원자료에서 통근시간 변수가 일정 시간간격으로 구성된 범주형 변수로 제공됨에 따라 도수분포표의 평균을 구하는 방식으로 산출하였음. 여기서 마지막 범주인 '120분 이상'의 경우 120분과 150분의 중간값인 135분으로 가정하였음.
- 2) 2010년까지는 10% 표본 자료이고, 2015년은 20% 표본자료임.

출처: 통계청, 「인구주택총조사」, 원자료, 각 연도

- 첫 번째 2015년 수도권 통근통행패턴을 그린 그림에서 화살표 방향은 통근통행 방향이며 두께는 통근통행량을 나타낸다. 화살표가 서울 내 고용 중심지로 향하는 양상을 보이고 있으며, 특히 인천광역시, 고양시, 성남시에서 향하는 통근통행량이 많은 것으로 나타났다.
- 두 번째 2000년부터 2015년까지의 수도권 통근자의 거주 지역별 평균 통근시간 그래프를 보면, 서울, 경기, 인천의 통근시간 변화추이가 모두 비슷하게 나타나는데 2010년에서 2015년 사이에 급격하게 통근시간이 늘어난 것을 볼 수 있다. 이는 서울 내 정비사업을 억제하고 수도권 외곽지역에 신도시 건설 및 택지개발을 하던 시기와 맞물려 외곽지역의 인구밀도가 서울 중심부에 비해 크게 증가한 것에 따라 나타난 결과로 볼 수 있다.
- 그러나 통근시간 및 장거리 통근통행량의 증가는 결국에는 사회적 비용의 증가로 귀결되며, 앞서 살펴본 인구밀도 분포의 변화와 더불어 시간이 흐르면서 수도권의 공간구조가 비효율적인 방향으로 개편되어가고 있음을 보여주고 있다. 이러한 수도권 공간구조의 개편 방향은 서울시 내에서 발생한 시장압력을 수용하지 않고 주택공급을 확대하지 않은 선택의 결과물로 볼 수 있으며, 이는 서울시만의 문제가 아닌 서울대도시권 전체의 문제이기에 서울대도시권에서 서울시가 가지게 되는 역할과 영향력을 다시 한 번 재고해볼 필요가 있다.





## IV. 정비사업 해제 관련 정책 이슈 분석

### 1. 서울시 적정 신규주택 공급량 분석

#### 가. 최근 수도권 및 서울시 주택시장 변화

##### 1) 수도권과 서울시의 인구 변화

- 국내 인구 변화는 2019년 3월 28일 발표된 장래인구특별추계에 따르면 2019년 올해부터 인구자연감소가 발생하고 사회적인 유입인구를 포함하는 총인구는 2028년을 정점으로 감소할 것으로 예측하고 있다. 그러나 수도권의 경우 2018년 인구주택총조사 결과에 따르면 인구는 2,571만 명으로 2017년 2,552만 명에 비해 19만 명 증가하여 전국 인구증가 21만 명의 대부분을 차지하여 여전히 수도권의 경우는 적잖은 인구증가가 유지되고 있는 상황이다. 세부적으로 보면 경기도 25만 명 증가, 인천시 1만 명 증가, 하지만 서울시는 6.8만 명 감소하였다. 2015년 말 이후 3개년을 보더라도 경기도는 62.4만 명 증가한 반면, 서울시의 연평균 인구감소는 7.7만 명에 달한다.

〈표 Ⅲ-6〉 수도권 및 서울시 인구변화

(단위 : 만 명)

구 분		수도권	경기도	서울특별시	인천광역시
2015		25,27.4	12,47.9	9,90.4	2,89.0
2016		25,39.0	12,67.2	9,80.6	2,91.3
2017		25,51.9	12,85.2	9,74.2	2,92.6
2018		25,71.3	13,10.3	9,67.4	2,93.6
2018 - 2015	총인구 증가	43.9	62.4	-23.0	4.6
	연평균	14.6	20.8	-7.7	1.5

자료: 통계청, 2015-2018. 「인구주택총조사」.

- 서울시의 인구감소 현상은 가구분화로 동일한 인구를 구성하는 늘어난 가구 수를 수용할 수 있는 주택재고량의 증가가 동반되지 못했기 때문이다. 따라서 경쟁은 심해지고 누군가는 높아진 가격에 밀려나 서울을 떠나야 하는 결과가 발생했다.

## 2) 수도권과 서울시의 가구 변화

- 외국인가구수를 포함하지 못하는 등 한계는 있으나 2017년 통계청 장래가구 추계 결과에 따르면 2015년을 정점으로 가구 수 증가세가 급격히 꺾일 것을 예상하였다. 그러나 2015년 이후 수도권의 가구 수 증가추세는 예상만큼 둔화되지 않고 있는 것이 현실이다. 수도권만 보면 총 가구 기준으로 2018년 21만 가구(2015년-2018년 연평균 17만 가구)가 증가하여 장래가구추계에서 예측된 2015-2018년 연평균 11만 가구보다 10만 가구가 많은 가구 수 증가가 이루어졌다.
- 세부적으로 보면 경기도는 연평균 13.2만 가구의 증가가 이루어진 반면 서울시는 2.2만가구의 증가에 그쳤다. 서울시의 경우 연평균 증가 가구 수 2.2만 가구의 약 16%에 해당하는 0.4만 가구가 외국인가구이다.

〈표 Ⅲ-7〉 수도권 총가구수 및 외국인 가구 수 변화

(단위: 만 가구)

구 분	수도권		경기도		서울시		
	총 가구	외국인 가구	총 가구	외국인 가구	총 가구	외국인 가구	
2015	951.9	29.7	453.8	14.9	391.5	12.8	
2018	1,003.8	34.4	493.4	17.8	398.2	13.9	
2018 - 2015	가구수 변화	51.9	4.7	39.7	2.9	6.7	1.1
	연평균	17.3	1.6	13.2	1.0	2.2	0.4

자료: 통계청, 2015-2018. 「인구주택총조사」.

\* 총 가구는 일반가구+집단가구+외국인가구 임

- 이렇듯 수도권만 바라보면 인구나 가구 수 증가로 판단하는 주택시장의 수요요인이 예상보다는 덜 약화되는 현상이 최근 수년간 발생하였다. 다만 서울시의 경우 수도권 전체 및 경기도의 가구 수 증가추세에 크게 미달하는 가구 수 증가가 이루어지고 있다.

### 3) 가구별 거처유형 변화

- 2018년 수도권 및 서울시 일반가구의 주택형 거처 거주비율은 각각 93%와 94%로 적지 않은 가구 비중이 오피스텔과 같은 비주택형 거처에서 거주하고 있는 것으로 파악된다. 수도권 전체의 경우 2015년-2018년 사이 주택이외 거처에 거주하는 가구의 비중이 4.6%에서 5.9%로 급격히 증가한 것을 볼 수 있다.
- 서울시 주택형 거처에 거주하는 일반가구는 소폭 감소한 것으로 집계되었다. 오히려 주택이외 거처 일반 가구 수는 19.4만 가구에서 25.3만 가구로 5.9만 가구 증가하였다. 이는 서울시의 주택의 멸실을 동반하는 신규주택 공급 과정에서 거주단위의 주택형 거처수의 증가가 충분치 않았다는 반증으로 해석할 수 있다.

〈표 Ⅲ-8〉 수도권 및 서울시 일반가구 거처유형

(단위 : 만 가구)

구 분	수도권		경기도		서울시		
	주택형 거처	주택이외 거처	주택형 거처	주택이외 거처	주택형 거처	주택이외 거처	
2015	879.3 (95.4%)	42.1 (4.6%)	420.2 (95.8%)	18.3 (4.2%)	359.0 (94.9%)	19.4 (5.1%)	
2018	911.6 (94.1%)	57.0 (5.9%)	450.4 (94.8%)	24.7 (5.2%)	358.7 (93.4%)	25.3 (6.6%)	
2018 - 2015	가구수 총변동	32.1	14.9	30.2	6.4	-0.3	5.9
	연평균	10.7	5.0	10.1	2.1	-0.1	2.0

자료: 통계청, 2015-2018. 「인구주택총조사」.

### 4) 수도권과 서울시의 주택재고 변화

- 주택재고 상황을 살펴보면 수도권에서는 2018년 약 806만호의 주택이 있고, 2015년에 비해 63.2만호가 증가하여 전국의 증가율을 초과하는 주택재고 증가가 발생했다. 경기도의 주택재고는 연평균 15.9만호인데 반해 서울시 주택재고증가량은 연평균 3.4만호로 경기도 증가량에 비해 유난히 적은 수준이다.

- 다가구주택을 동당 평균 5가구의 보정치(LHI, 2015)를 적용하여 거주단위 주택재고를 산정하면 서울시의 거주단위 주택재고는 368.3만 호(소유단위 호수: 289.4만 호)로 증가했다. 흥미롭게도 거주단위 재고 증가량은 소유단위 재고증가량보다 작게 산출되었다.
- 서울시의 경우는 소유단위로는 연평균 3.4만호의 증가가 발생한 것으로 산정되나 거주단위로는 0.6만호에 불과한 것으로 산정되었다. 오히려 주택이외 거처의 증가량이 연평균 1.9만 호로 크게 산정되었다. 이는 앞에서 살펴본 일반가구의 주택형 거처 거주가 소량 감소한 것과 연결되는 현상으로 이해되나 거주단위 호수 산정을 위한 보정치 선택에 따라 추산결과가 달라질 수 있다.

〈표 Ⅲ-9〉 수도권 및 서울시 주택 재고변화

(단위 : 만 호)

구 분	수도권		경기도		서울시		
	주택수 (거주호수)	주택이외 거처	주택수 (거주호수)	주택이외 거처	주택수 (거주호수)	주택이외 거처	
2015	742.9 (899.5)	35.5	369.4 (427.7)	16.4	279.3 (366.4)	15.1	
2018	806.1 (951.9)	50.6	416.9 (472.9)	23.0	289.4 (368.3)	20.8	
2018 - 2015	주택재고 변화	63.2 (51.9)	15.1	47.6 (45.2)	6.6	10.1 (1.9)	5.7
	연평균	21.1 (17.3)	5.0	15.9 (15.1)	2.2	3.4 (0.6)	1.9

자료: 통계청, 2015-2018, 「인구주택총조사」.

\* 거주 주택수 산정방식: 다가구 거주단위 호수 = 다가구 주택수(동수) \* 5 적용

#### 5) 수도권 및 서울시 신규주택 공급량(준공물량) 추이

- 2015년-2018년 4개년 간 수도권 주택 준공물량은 연평균 26.8만 호(거주단위: 29.3만 호)이다. 경기도 준공물량은 연평균 17.5만 호(거주단위: 19.4만 호)인데 반해 서울시는 연평균 7.5만 호(거주단위: 7.9만 호)에 불과하다. 경기도의 경우는 17.5만 호의 연평균 준공물량으로 15.9만 호의 재고증가를 만들어낸 반면 서울시는 7.5만 호의 신규주택 건설로 3.4만 호의 재고증가밖에 만들어내지 못한다.
- 이는 서울시의 경우 재개발, 재건축, 개별필지 재건축 등 광의의 재개발이 신

규주택공급을 위한 주요 수단으로 기존 주택의 멸실을 동반하기 때문이다. 이는 신규주택의 질적인 향상이라는 측면이 있으나 신규주택 건설량(소유단위)의 45%에 불과한 주택재고의 증가가 발생하는 수치이다.

〈표 Ⅲ-10〉 수도권 및 서울시 주택 준공량

(단위 : 만 호)

구 분	수도권		경기도		서울시		
	주택수	거주단위	주택수	거주단위	주택수	거주단위	
2015	20.4	22.7	12.2	14.1	6.5	6.8	
2016	25.9	28.4	15.6	17.6	8.7	9.1	
2017	28.2	30.8	19.1	21.1	7.1	7.5	
2018	32.9	35.2	23.0	24.9	7.8	8.1	
2018 - 2015	총 준공	1,07.2	1,17.1	70.0	77.8	30.0	31.6
	연평균	26.8	29.3	17.5	19.4	7.5	7.9

자료 : 국토교통부, 「주택건설실적통계」

\* 거주 주택수 산정방식: 다가구 거주단위 호수 = 다가구 가구수 적용

#### 나. 서울시 적정 신규주택공급량 추정

- 서울시 적정 신규주택 공급량은 서울시 인구가 감소하지 않기 위해 필요한 기준으로 산정한다. 지속적인 가구분화 및 평균가구원수의 감소가 발생하고 있어 동일한 인구가 구성하는 가구수는 증가한다. 따라서 동일한 인구수를 서울시가 유지하기 위해서는 주택재고의 적절한 주택재고의 증가가 발생해야 한다.
- 동일한 서울시 인구를 유지할 수 있는 주택재고의 증가량은 다음과 같이 산출할 수 있다. 우선 2015년-2018년 사이에 서울시의 평균 가구원수는 2.53명에서 2.43명으로 감소했는데, 감소한 2018년 서울시 평균 가구원수를 적용하면 2015년 말 서울시 인구인 990.4만 명이 2018년 말에 감소하지 않을 가구 수는 가구분화로 인해 398.2만 가구가 아닌 407.6만 가구가 될 것이다. 따라서 동일한 인구를 서울에 수용하기 위해서는 증가한 16.2만 가구를 수용할 수 있는 주택재고의 증가가 필요하며 이중 8.7%(2018년 인구주택총조사)는 비거주용 건물이나 주택이외 거처에서 수용하고 나머지 14.8만 가구, 연평균 4.9만 가구를 수용할 수 있는 일반적인 주택재고의 증가가 요구된다.

- 앞에서 산정된 것처럼 재고량의 증가대비 신규주택공급량 비율(8.3/3.3)이 동일하게 적용한다면 서울에서 연평균 4.9만 가구의 추가적인 수용을 위해서는 약 12.1만 호의 신규주택의 준공이 필요하다. 이는 앞에서 살펴본 서울시 신규주택 준공 물량 중 최근 3년 간 연평균 신규주택 준공물량 8.3만 호보다 3.8만 호가 많은 수치이다.

〈표 Ⅲ-11〉 서울시 적정 신규주택 공급량 추정 flow

<p>서울시 인구수 유지 시 가구분화로 인한 가구수 증가량</p>	<p>▶ 인구수 유지 시 가구 분화로 인한 2018년 가구수          : 2015년 총인구수(9,904,312) / 2018년 평균 가구원수(2.43인)          = 4,076,563 가구          ▶ 가구 증가량 : 4,076,563가구 - 2015년 총가구수(3,914,820가구)          = <b>161,743 가구</b></p>
<p>일반가구 중 비거주용건물 내 주택 및 주택이외 거처 비율</p>	<p><math>\frac{\text{비거주용건물 내 주택}(81,310\text{가구}) + \text{주택이외 거처}(253,395\text{가구})}{\text{일반가구 계}(3,839,766\text{가구})}</math>          = <b>8.72%</b></p>
<p>가구증가량을 수용하기 위한 일반적인 주택재고 증가 요구량</p>	<p>▶ 가구증가량(161,743가구) X 비거주용 및 주택이외 거처 외 비율(1-8.72%)          = 147,644가구          ▶ 요구되는 연평균 주택재고 증가량 : <b>49,215호</b></p>
<p>재고량 증가대비 신규주택공급량 비율</p>	<p>▶ 2016-2018년 연평균 신규주택 공급량 : 82,608호          ▶ 주택재고 증가량 :          2018년 주택재고(2,894,078호) - 2015년 주택재고(2,793,244호) = 100,834호          ▶ 연평균 주택재고 증가량 : 주택재고 증가량(100,834호) / 3 = 33,611호          ▶ 재고량 증가대비 신규주택 공급량 비율 : 82,608호 / 33,611호 = <b>246%</b></p>
<p>필요한 신규주택 준공량</p>	<p>▶ 요구되는 연평균 주택재고 증가량(49,215호) X 재고량 증가대비 신규주택 공급량 비율(246%) = <b>120,956호</b></p>

#### 다. 종합

- 인구축소기를 앞둔 시점에서 서울시의 인구축소 추세에 대한 재해석이 필요하며, 서울대도시권에서 서울시가 지닌 중심도시로서의 주택공급 부담의 역할을 인지할 필요가 있다. 서울시의 주택공급이 어느 정도 수준에서 이루어져야 하는가는 정답이 없는 질문일 수 있다. 어찌 보면 인구축소기를 앞둔 시점에서 대도시권의 중심도시 인구감소는 당연한 현상이라고 치부할 수 있다. 그러나 일본의 인구축소기 나타나는 현상은 도시외곽은 공동화되는 반면 동경과 같은 중심도시 인구는 오히려 증가를 경험하고 있다. 서울대도시권도 동일한 과정을 쫓아갈 수 있으나 수요가 존재하는 중심도시에서 인구증가를 인구축소기 이전에 먼저 반영할 수 있다면 무리하게 늘린 도시외곽 신도시나 주거단지의 인구축소기 공동화 강도를 선제적으로 약화시킬 수 있는 선택이 될 수 있을 것이다.
- 동일한 인구가 유지된다는 조건은 서울시 주택시장 내에서 누군가 쫓겨나지 않는, 혹은 나가는 사람만큼 들어오는 사람을 수용할 수 있는 주택재고의 증가량이다. 지속적인 가구분화로 발생하는 주택수요의 증가를 수용하는 수준으로 이해할 수 있다. 또 다른 의미로는 서울시 주택시장에서 경쟁을 더 심화시키지 않는 주택재고의 증가량이라고 해석할 수도 있을 것이다.
- 위의 분석결과는 최근 수년간의 주택준공물량에 비해 40~50%의 추가적인 준공물량이 서울시 주택시장의 안정과 향후 축소도시에 선제적으로 대응을 위해 필요한 최소 수준이라고 할 수 있다. 최근 발생하고 있는 오피스텔과 같은 비주택형 거처 거주에 부과된 증가세를 인정하더라도 최근 4년간의 연평균 신규주택 공급량인 7만여호에 비해 3만여호의 추가적인 신규공급이 필요하였다고 판단된다. 이러한 추가적인 신규공급을 위한 시장압력은 계속 상존해왔음을 감안할 때 지나친 정비구역 해제나 과도한 규제강화와 같은 정책적인 선택으로 인한 주택공급 부족 양상이 발생하고 있다고 판단된다.

## 2. 정비구역 해제로 인한 주택 공급감소 효과 분석

### 가. 공급감소 효과 분석 방법

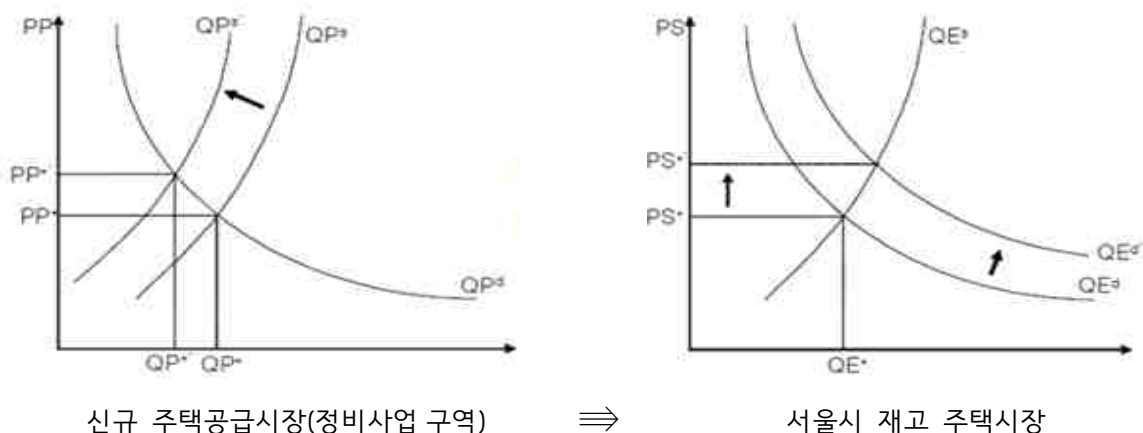
#### 1) 정비사업 구역 주택공급 과정 분석

- 서울시에서 정비사업을 통한 주택공급의 과정을 검토하고, 생존분석 개념을 적용하여 정비사업 해제 지역에 대해 사업추진 단계별 물량과 예상 공급과정 추적을 통한 공급물량을 추정할 수 있다. 정비구역 중 해제지역의 '사업지구~건축인허가' 사이의 소요기간을 계산하여 시점별로 발생할 인허가 물량을 추정한다. 추정된 인허가 발생물량은 '인허가~착공', '착공~준공' 소요기간 추정 값을 이용하여 착공시점별 물량을 산출한다. 최종적으로 정비사업 해제지역의 공급 감소 물량을 추정할 수 있다.

#### 2) 분석의 개념적 틀

- 공급감소 효과는 다음과 같은 개념적 틀로 설명할 수 있다. 정비사업 구역 해제가 없었더라면 발생했을 것으로 인지되는 공급물량과 해제로 인한 공급물량의 차이( $QP^{*'} - QP^*$ )가 발생하면, 정비사업 구역 해제로 인해 덜 증가한 공급으로 정비사업 구역 주변 지역의 아파트 가격이 상승하게 된다( $PP^* \rightarrow PP^{*'}$ ). 따라서, 신규 공급시장에서의 주택가격 상승으로 주택수요는 주변 재고시장으로 이동( $QE^d \rightarrow QE^{d'}$ )하게 되어, 해제지역 주변 재고 주택가격 상승( $PS^* \rightarrow PS^{*'}$ )으로 이어진다. 물론, 정비사업구역이 해제되지 않았더라도 모든 물량이 공급되는 것은 아니나, 시장참여자는 정비사업구역 해제 물량을 공급이 되지 않을 것으로 인식한 것으로 가정한다.

〈그림 III-24〉 해제지역 공급 감소에 따른 주택가격 상승 효과





## 나. 정비사업 출구전략에 따른 신규주택공급 변화 추이

### 1) 분석 자료 개요

#### 가) 도정법상 정비사업 유형

- 도시정비사업은 주거환경개선사업, 주거환경관리사업, 주택재개발사업, 도시환경정비사업, 주택재건축사업, 가로주택정비사업으로 구분되나, 6개 도시정비사업 유형을 3개로 통합될 계획이다(도정법 17.2.8개정/18.2.9시행). 본 연구에서 사용하는 자료는 통합이전의 유형을 기준으로 사용한다.

#### 나) 정비사업 현황 분석 자료 개요

- 서울시로 부터 확보한 자료는 2019년 8월말 기준이며, ① 재개발·재건축 사업 추진현황 자료, ② 도시정비형 재개발사업, ③ 주택정비형 재개발사업이며, 각 자료 중 중복부분은 제외하여 하나의 자료로 재정리된 자료로 검토하였다.
- 정비사업 출구전략에 따른 393개 해제 지역 자료는 “뉴타운·재개발 해제지역 실태분석과 주거재생방안(서울연구원, 2018)”에 사용된 GIS data base 자료를 이용하였다.

### 2) 정비사업구역 해제 현황

- 정비사업구역 해제 면적은 1,424ha(필지수 91,589, 동수 71,794)로 이중 재개발, 재건축이 대부분을 차지한다(89.5%). 평균 건물밀도(=법상 호수밀도)는 50.7동/ha, 평균 호수밀도는 65.6 필지/ha이다.

〈표 Ⅲ-12〉 사업방식별 해제 현황

구 분	면적(m <sup>2</sup> )	필지수	동수	건물밀도 (평균)	호수밀도 (평균)	면적 비중(%)
개별건축	221,656	1,266	1,041	34.6	88.7	1.6
도시환경	1,252,624	6,829	5,168	43.4	63.7	8.8
시장정비	22,083	233	85	40.9	58.6	0.2
재개발	5,963,911	43,884	33,887	63.0	70.9	41.9
재건축	6,778,658	39,377	31,613	47.2	62.9	47.6
총합계	14,238,932	91,589	71,794	50.7	65.6	100.0

\* 건물밀도=동수/면적(ha), 호수밀도=필지수/면적(ha)로 판단되나, 자료 불일치<sup>5)</sup>

- 5) 호수밀도는 재개발 주택을 매입하여 조합원이 됐을 때의 메리트를 알려주는 주요지표로, 일정 이상의 호수밀도수치는 재개발이 되기 위한 필요조건. 호수밀도가 너무 높으면 조합원이 많다는 얘기로 수익성이 떨어질 수 있음.

- 해제 전 추진단계별로는 정비예정구역 단계가 54.1%이며, 조합설립인가 단계에서 해제된 경우도 3.7%(사업시행인가에서 해제된 사례 추출하여 검토)를 차지한다. 자치구별로는 성북구가 12.5%, 강동구 6.8%, 종로구 6.6% 순으로 나타났다.

〈표 Ⅲ-13〉 해제 전 추진단계별 해제 현황

구 분	면적(m <sup>2</sup> )	필지수	동수	건물밀도	호수밀도	면적 비중(%)
정비예정구역	7,697,571	49,415	38,721	51.0	68.5	54.1
구역지정	2,908,599	18,773	14,645	50.9	64.5	20.4
추진위구성	2,906,222	18,245	14,611	49.0	61.4	20.4
조합설립인가	533,327	3,744	2,900	54.1	61.7	3.7
사업시행인가	193,212	1,412	917	50.5	58.9	1.4
총합계	14,238,932	91,589	71,794	50.7	65.6	100

〈표 Ⅲ-14〉 자치구별 해제 현황

구 분	면적(m <sup>2</sup> )	필지수	동수	건물밀도	호수밀도	면적 비중(%)
강남구	12,000	35	32	26.7	18.5	0.1
강동구	971,608	5,206	4,134	41.1	55.1	6.8
강북구	772,165	4,323	3,355	43.2	53.9	5.4
강서구	363,489	1,964	1,538	42.2	65.5	2.6
관악구	694,265	5,343	4,208	60.1	70.0	4.9
광진구	182,330	1,057	885	38.1	46.3	1.3
구로구	887,840	5,206	4,068	48.1	66.7	6.2
금천구	740,434	3,643	3,115	46.9	60.6	5.2
노원구	345,720	1,853	1,557	41.9	56.5	2.4
도봉구	351,804	1,772	1,516	41.2	54.1	2.5
동대문구	853,245	5,465	4,904	57.3	66.5	6.0
동작구	440,837	2,694	2,106	52.8	58.2	3.1
마포구	388,396	3,085	2,428	53.1	71.5	2.7
서대문구	840,267	5,726	4,098	53.0	63.4	5.9
서초구	43,000	211	197	45.8	75.6	0.3
성동구	333,338	2,443	2,333	72.5	83.5	2.3
성북구	1,776,114	11,163	8,627	51.9	66.7	12.5
송파구	466,427	2,308	1,699	37.0	91.9	3.3
양천구	235,873	1,464	1,348	43.4	78.3	1.7
영등포구	701,346	5,110	3,892	56.7	111.1	4.9
용산구	296,513	2,499	1,619	57.0	59.5	2.1
은평구	603,832	3,566	2,790	48.3	59.3	4.2
종로구	937,986	8,603	5,856	64.3	55.7	6.6
중구	94,039	1,359	1,025	102.6	63.7	0.7
중랑구	906,061	5,491	4,464	44.9	61.1	6.4
총합계	14,238,932	91,589	71,794	50.7	65.6	100.0

- 해제 전 건물 주용도 현황은 단독주택이 78.5%, 다가구주택이 14.8%를 차지하며, 토지이용은 제2종 일반주거지역이 77.7%를 차지한다.

〈표 Ⅲ-15〉 해제 전 건물 주용도 현황

구 분	면적(㎡)	필지수	동수	건물밀도	호수밀도	면적 비중(%)
기타용도	38,727	108	64	16.7	13.8	0.3
다가구주택	2,110,518	15,334	12,420	55.5	64.9	14.8
다세대주택	432,225	1,891	1,577	36.6	66.9	3.0
단독주택	11,174,388	71,893	55,864	52.6	64.7	78.5
아파트	3,597	3	2	5.6	1823.7	0.0
연립주택	163,832	386	422	29.5	54.1	1.2
제1종근생	238,667	1,631	1,180	49.5	31.5	1.7
제2종근생	76,978	343	265	33.8	30.6	0.5
총합계	14,238,932	91,589	71,794	50.7	65.6	100.0

〈표 Ⅲ-16〉 해제 전 토지이용 현황

구 분	면적(㎡)	필지수	동수	건물밀도	호수밀도	면적 비중(%)
근린상업지역	30,656	170	160	44.4	90.5	0.2
일반상업지역	275,975	1,659	1,033	36.2	31.8	1.9
자연녹지지역	12,985	15	64	49.3	6.4	0.1
제1종 일반주거지역	1,505,039	9,041	6,939	48.0	58.4	10.6
제2종 일반주거지역	11,060,971	72,163	56,933	52.9	67.7	77.7
제3종 일반주거지역	689,191	4,754	3,691	54.2	64.1	4.8
준공업지역	25,764	275	223	86.3	97.9	0.2
준주거지역	638,350	3,512	2,751	46.3	86.0	4.5
총합계	14,238,932	91,589	71,794	50.7	65.6	100.0

- 자치구별·연도별 해제면적 현황은 2013, 2014년에 약 45.8%가 해제되었다. 해제 당시 시행단계별 해제현황은 총 해제 면적 1,424ha중 정비예정구역 단계가 770ha로 가장 큰 비중을 차지한다. 건립가구수 기준으로 전체 약

26만호 규모이다(건립가구수는 원단위를 사용하여 추정된 값으로, 방법은 다음 장에서 기술).

〈표 Ⅲ-17〉 자치구별 해제 연도별 해제면적 현황

(단위: m<sup>2</sup>)

구 분	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	총합계
강남구		12,000						12,000
강동구		88,000	487,237	234,447		138,635		971,608
강북구	103,000	248,000	22,156	286,000	25,000	8,524		772,165
강서구		102,000	51,381		119,270			363,489
관악구	104,000	194,000	247,000	149,265				694,265
광진구		122,000	40,264		10,355	3,887		182,330
구로구	12,000	251,000	404,002	33,115		71,251		887,840
금천구	27,518	32,000	122,309	53,000	322,775	182,832		740,434
노원구		34,000	261,833	26,873		23,014		345,720
도봉구		77,000		200,000	17,804	57,000		351,804
동대문구	46,000	287,493	98,497	77,802	275,000		46,789	853,245
동작구		55,000	111,475	207,000			14,833	440,837
마포구		67,000	99,917	190,235		19,000		388,396
서대문구	93,124	232,691	50,062	321,000	11,564	122,552		840,267
서초구		22,000				21,000		43,000
성동구		111,148	131,000	58,000			33,190	333,338
성북구	54,000	134,877	509,886	133,466	80,000	627,385	189,450	1,776,114
송파구			265,220					466,427
양천구		48,000	52,327	43,000		92,546		235,873
영등포구		74,000	267,355	239,724	21,305	98,962		701,346
용산구		95,000				201,513		296,513
은평구	36,000	94,000	57,948	187,417	97,699	125,743		603,832
종로구		690,932	10,058	129,000		94,153		937,986
중구		40,000		54,039				94,039
중랑구	152,520	66,143	313,009	104,159		177,605		906,061
총합계	628,162	3,178,284	3,602,938	2,727,542	980,772	2,065,601	284,262	14,238,932
비중(%)	4.4	22.3	25.3	19.2	6.9	14.5	2.0	100.0

\* 해제일자 미입력 또는 오류는 제외한 값임

〈표 Ⅲ-18〉 해제 당시 시행단계별 면적 현황

(단위: m<sup>2</sup>)

구 분	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	총합계
정비예정구역	263,203	1,739,862	2,241,678	1,493,912	515,170	1,117,222	189,450	7,697,571
구역지정	131,000	512,895	722,055	547,267	231,564	537,541	46,789	2,908,599
추진위구성	87,959	724,211	593,625	590,024	194,038	410,838	48,023	2,906,222
조합설립인가	128,000	166,316	11,905	94,482	40,000			533,327
사업시행인가	18,000	35,000	33,674	1,857				193,212
총합계	628,162	3,178,284	3,602,938	2,727,542	980,772	2,065,601	284,262	14,238,932

〈표 Ⅲ-19〉 해제 당시 시행단계별 건립가구수 현황

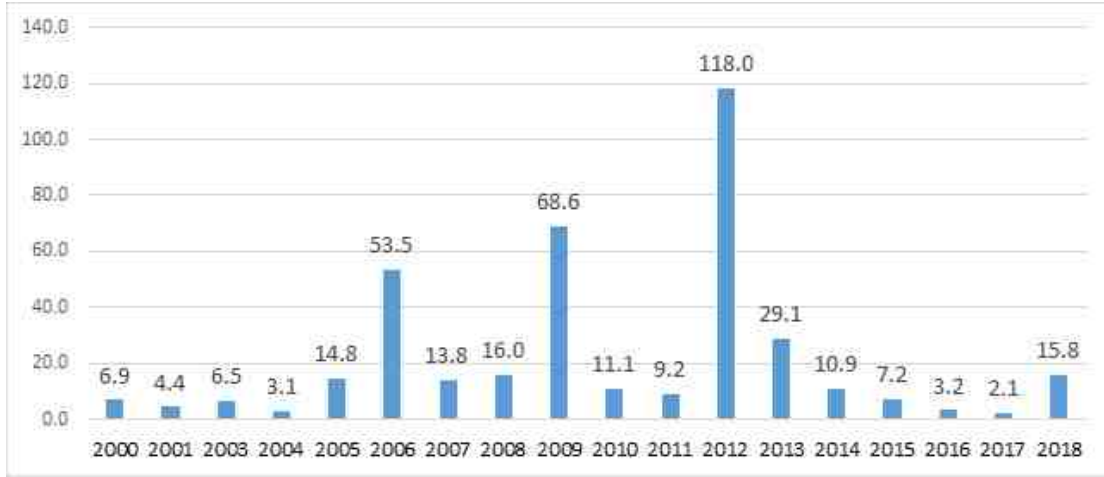
(단위: 호)

구 분	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	총합계
정비예정구역	4,757	31,923	41,310	27,761	9,528	21,549	3,524	143,312
구역지정	2,348	9,667	13,167	10,095	4,229	10,131	870	53,986
추진위구성	1,510	13,081	11,217	10,586	3,424	7,618	838	53,184
조합설립인가	2,421	3,086	240	1,701	768			9,939
사업시행인가	268	522	710	41				3,488
총합계	11,304	58,278	66,644	50,185	17,949	39,298	5,232	263,908

### 3) 서울시 정비사업 추진 현황

- 연도별 구역지정 면적은 2019.8월 취합기준으로 2012년에 118ha로 가장 넓은 면적이 지정되었으며, 2009년 68.6ha, 2006년 53.5ha 순이다. 사업단계별 착공까지 소요기간(년)은 ‘구역지정~착공’ 소요기간은 14.07년(도시정비형 재개발 사업 21.49년, (축)도시개발 2.08년), ‘조합설립~착공’ 소요기간 : 5.29년(재건축(단독) 6.72년, (축)도시개발 2.08년)으로 계산된다.

〈그림 Ⅲ-25〉 연도별 구역지정 면적 추이



〈표 Ⅲ-20〉 시행단계별 소요기간

(단위: 년)

사업방법	구역지정 ~ 착공	추진위~착공	조합설립~착공	사업시행인가 ~ 착공
(촉)도시개발	2.08	2.08	2.08	0.52
(촉)도시환경	5.40	5.51	5.02	3.23
(촉)재개발	6.13	7.15	5.35	3.47
(촉)재건축	7.61	7.56	6.37	4.97
도시정비형 재개발	21.49	7.04	5.52	2.39
재건축(공동)	21.07	9.63	5.60	2.29
재건축(단독)	6.66	8.80	6.72	4.28
주택정비형 재개발	5.55	7.06	4.53	2.99
총합계	14.07	7.60	5.29	2.81

#### 4) 건립가구수 추정을 위한 원단위 산정

- 건립가구수가 입력된 자료 960건을 대상으로 대지면적 당 건립가구수를 산출하였다. 세부적으로 사업방법·용도지역별 건립가구수/대지면적(ha) 평균값을 산출하였다. 393건 정비사업 해제지역 자료에 대지면적은 확인되나, 건립가구수는 없기 때문에 건립가구수 산출을 위해 ‘건립가구수/대지면적(ha)’ 원단위를 적용하도록 한다. 건립가구수 누락된 경우 대지면적\*(건립가구수/대지면적)으로 산출하며, 용도지역이 확인되는 경우 용도지역 원단위를 적용하고, 용도지역이 없는 경우 사업방법 원단위를 적용하였다.

〈표 Ⅲ-21〉 원단위 추정

사업방법	건립가구수/면적 (호/ha)	용도지역	건립가구수/면적 (호/ha)
(촉)도시개발	60	1종일반주거	149
(촉)도시환경	221	2종일반주거	186
(촉)시장정비	342	3종일반주거	202
(촉)재개발	181	일반상업	222
(촉)재건축	196	준공업	180
(촉)주거환경관리	165	준주거	225
도시정비형 재개발	228	(비어 있음)	223
재건축(공동)	240		
재건축(단독)	187		
주택정비형 재개발	199		
총합계	207	총합계	207

- 정비사업 현황 자료에서 건립가구수 입력값과 원단위로 추정한 값을 비교한 결과, 실제 건립가구수는 995,443호, 추정 값은 1,053,911 호로 약 6만 호 가량 차이난다. 그 외 자치구별, 용도지역별로 비교하였으며, 신뢰도 측면에서 큰 무리가 없다고 판단된다.

〈표 Ⅲ-22〉 실제 건립가구수와 추정치 비교

사업방법	실제 건립가구수(호)	추정된 건립가구수(호)
(촉)도시개발	17,773	20,956
(촉)도시환경	31,549	31,361
(촉)시장정비	433	299
(촉)재개발	169,483	193,046
(촉)재건축	10,114	10,824
(촉)주거환경관리	191	215
도시정비형 재개발	61,370	66,774
재건축(공동)	282,816	292,483
재건축(단독)	48,876	53,878
주택정비형 재개발	372,838	384,075
총합계	995,443	1,053,911

〈표 Ⅲ-23〉 용도지역별 면적 및 추정된 건립가구수

구분	면 적(m <sup>2</sup> )	추정된 건립가구수
일반상업	1,202,184	26,688
1종일반주거	434,684	6,477
2종일반주거	15,579,293	289,775
3종일반주거	9,404,660	189,974
준공업	938,960	16,901
준주거	1,637,148	36,836
-	24,846,557	487,259
총합계	54,043,485	1,053,911

〈표 Ⅲ-24〉 자치구별 면적 및 추정된 건립가구수

구 분	면 적(m <sup>2</sup> )	추정된 건립가구수(호)
강남구	2,916,160	63,619
강동구	2,309,271	46,312
강북구	1,591,852	31,195
강서구	706,187	15,564
관악구	2,136,368	41,906
광진구	312,126	6,124
구로구	958,438	18,592
금천구	613,252	12,133
노원구	1,319,779	26,169
도봉구	79,655	1,568
동대문구	2,920,681	58,591
동작구	2,627,299	51,001
마포구	2,266,968	46,040
서대문구	3,365,181	66,366
서초구	3,222,480	73,733
성동구	3,578,204	71,192
성북구	4,162,814	79,643
송파구	3,862,590	87,903
양천구	715,445	14,288
영등포구	2,163,430	43,469
용산구	2,509,729	52,110
은평구	6,376,918	75,722
종로구	1,021,466	22,159
중구	1,918,357	40,763
중랑구	388,834	7,750
총합계	54,043,485	1,053,911



〈표 Ⅲ-25〉 구역지정 연도별 실제 건립가구수 및 추정된 건립가구수

구분	실제 건립가구수(호)	추정된 건립가구수(호)
2000	6,399	6,038
2001	7,693	9,065
2002	1,662	2,092
2003	6,283	6,866
2004	27,720	30,391
2005	38,618	41,695
2006	61,931	64,618
2007	60,855	64,794
2008	95,405	105,493
2009	83,732	88,550
2010	28,926	32,206
2011	22,744	26,495
2012	24,521	28,053
2013	14,906	17,236
2014	12,689	12,258
2015	10,585	10,729
2016	3,625	3,980
2017	23,218	23,215
2018	3,843	4,711

〈표 Ⅲ-26〉 구역지정, 착공, 준공 연도별 추정된 건립가구수

(단위: 호)

구분	구역지정 기준	착공 기준	준공 기준
2000	6,038	5,937	35,691
2001	9,065	6,257	18,240
2002	2,092	8,490	7,991
2003	6,866	7,500	18,520
2004	30,391	17,595	21,710
2005	41,695	39,313	39,216
2006	64,618	19,025	19,425
2007	64,794	36,836	14,896
2008	105,493	22,431	42,718
2009	88,550	18,767	27,383
2010	32,206	9,591	34,134
2011	26,495	16,738	21,023
2012	28,053	18,811	14,340
2013	17,236	19,087	6,239
2014	12,258	14,287	20,244
2015	10,729	29,177	15,723
2016	3,980	38,377	22,480
2017	23,215	27,511	14,399
2018	4,711	22,328	28,214
2019		4,000	22,263
2020			11,381
2021			2,994
총합계	578,486	382,056	459,224

5) 정비사업 출구전략에 따른 미공급 물량 산정

가) 정비사업 구역 해제로 미공급 물량

- 건립가구수 기준 착공예정물량은 사업단계별 소요기간을 적용하여 산출한다. 추정결과 해제지구에서 공급되었을 물량은 2019년~2023년 사이에 집중되는 것으로 산출되었다. 다만, 사업단계별 소요기간 평균을 통해 계산한 것으로 사업장별 추진속도의 차이 등 현실적인 여건을 감안하면, 착공예정물량은 이연되었을 것으로 추정된다. 이론적으로는 공급 예정물량은 생존분석 개념 적용한 공급스케줄로 추정하는 것이 합리적이거나, 정비사업의 특성과 현재 자료로 공급스케줄을 확인하지 못했다. 그럼에도, 실제 공급량과 달리 체감하는 물량규모에 대한 참고 목적으로는 유용한 수치로 판단된다.

〈표 Ⅲ-27〉 착공예정 물량(가구수 기준)

구분	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2035
강남구						179							
강동구		232		377	41	1,363	7,577	2,545	3,293	293	2,337		
강북구				1,916		4,122		5,413	697	581			
강서구						1,897	956			2,218			
관악구				505	1,469	3,608	4,261	2,553	223				
광진구						1,988	342	893	86		193		
구로구					242	10,005	432	1,472	890	992	412		
금천구					512	595	316	986	8,554	2,809			
노원구						466	4,442	686	893				
도봉구						1,314		3,041	331	1,153	360		
동대문구					763	4,353	2,753	1,750	4,700		870		
동작구						1,023	895	2,318	1,023	1,562		221	
마포구						1,060	1,207	3,390	651	618			
서대문구					879	2,009	2,582	3,682		4,253		783	631
서초구						409						391	
성동구						2,061	2,437		1,079			617	
성북구			790	333	223	1,704	9,008	1,833	1,240	7,840	6,772	1,358	
송파구	3,222						1,711						
양천구						205	1,468	521		2,000			
영등포구						1,376	5,490	4,589	284	1,841			
용산구						1,767				4,032			
은평구					670		1,162	3,741	2,363	1,829		477	
종로구					4,389	6,998	2,144	2,218	637	1,114			
중구						744		164	801				
중랑구	1,717				2,474	1,015	4,662	1,175	3,254	1,094		409	
총합계	4,940	232	790	3,131	11,664	50,261	53,847	42,970	30,999	34,229	10,944	4,255	631

나) 연간 착공물량 대비 해제 가구수

- 2012년 해제물량(건립가구수 기준) 11,304호는 당해연도 인허가물량의 13.1%, 착공물량의 15.4%를 차지한다. 2014년도 해제물량 58,278호는 당해 연도 인허가 물량의 94.6%, 착공물량의 99.5%이다. 현실적으로 정비사업 추진이 가능한 물량은 이보다 적을 것이나, 시장 참여자가 인지하는 물량의 규모가 어느 정도인지를 제시한 것이다.

〈표 Ⅲ-28〉 연간 착공물량 대비 해제 가구수

구분	A.인허가	B.착공	C.준공	C.해제(가구수)	해제(면적)	C/A(%)	C/B(%)
2011	88,060	77,657	65,093				
2012	86,123	73,274	65,115	11,304	628,162	13.1	15.4
2013	77,621	62,223	67,898	58,278	3,178,284	75.1	93.7
2014	65,249	62,013	74,818	61,705	3,337,362	94.6	99.5
2015	101,235	116,450	64,762	49,953	2,717,112	49.3	42.9
2016	747,39	132,560	86,937	17,949	980,772	24.0	13.5
2017	113,131	86,890	70,784	39,298	2,065,601	34.7	45.2
2018	65,751	78,626	80,292	5,232	284,262	8.0	6.7

다) 정비사업 출구전략에 따른 미공급 주택수와 아파트 가격 변동률 관계

- 정비사업 구역이 해제되지 않았으면 공급(착공)되었을 물량은 2016년 790호, 2017년 3,131호, 2018년 11,664호이다. 2017년, 2018년 서울 아파트 가격은 실거래가 기준으로 11.23%, 17.82%로 크게 상승하였다. 경기도의 안정세에 비해 서울시는 상승폭 확대로 미공급 주택수 영향도 있었을 것으로 추정된다. 2019년~2021년 기간 동안 147,078호가 착공되지 않음에 따라 2019년 이후 가격 상승세 요인이 될 것으로 예상된다.

〈표 Ⅲ-29〉 미공급 주택수와 아파트 가격 변동률

구분	B.착공	C.해제착공물량	B+C	서울(%)		경기(%)	
				동향조사	실거래	동향조사	실거래
2011	77,657		77,657	-0.4	-3.03	1.3	0.34
2012	73,274		73,274	-6.6	-7.28	-5.3	-6.39
2013	62,223		62,223	-1.3	3.23	-0.7	2.80
2014	62,013		62,013	2.0	4.35	2.7	4.50
2015	116,450		116,450	6.7	9.11	6.1	7.03
2016	132,560	790	133,350	3.2	8.35	1.1	3.92
2017	86,890	3,131	90,021	4.7	11.23	1.7	1.53
2018	78,626	11,664	90,290	8.0	17.82	1.7	2.41
2019		50,261					
2020		53,847					
2021		42,970					
2022		30,999					
2023		34,229					
2024		10,944					
2025		4,255					
2026		631					

자료: 한국감정원 전국주택가격동향조사, 국토교통부 실거래가 공개시스템

라) 권역별 미 착공물량과 실거래가격 변동률 비교

- 권역별 미 착공물량(정비사업 해제 건 기준)의 영향이 가격상승의 원인이 되었을 것으로 추정된다. 2012년 정비사업 구역해제 발표 이후, 주택가격이 상승국면으로 진입하였다. 미 공급물량이 많은 동남권의 가격상승세가 2013년부터 뚜렷하고, 주택수 대비 미 공급물량 규모가 큰 도심권에서의 2018년 가격 20% 이상 상승하였다.

〈표 Ⅲ-30〉 권역별 미착공물량

구분	서울	도심권	동남권	동북권	서남권	서북권
2014	4,939		3,222	1,717		
2015	232		232			
2016	790			790		
2017	3,131		377	2,249	505	
2018	11,662	4,389	41	3,460	2,223	1,549
2019	50,261	9,509	1,951	17,023	18,709	3,069
2020	53,845	2,144	9,288	23,644	13,818	4,951
2021	42,970	2,382	2,545	14,791	12,439	10,813
2022	30,999	1,438	3,293	12,280	10,974	3,014
2023	34,229	5,146	293	10,668	11,422	6,700
2024	10,944		2,337	8,195	412	
2025	4,256		391	2,384	221	1,260
2026	631					631
합계	248,889	25,008	23,970	97,201	70,723	31,987

〈표 Ⅲ-31〉 2018년 기준 주택수 대비 미착공물량

(단위: %)

구 분	서울	도심권	동남권	동북권	서남권	서북권
2018	0.69	5.88	0.01	0.64	0.46	0.92
2019	2.99	12.73	0.47	3.17	3.83	1.83
2020	3.21	2.87	2.25	4.40	2.83	2.96
2021	2.56	3.19	0.62	2.75	2.55	6.46
2022	1.85	1.93	0.80	2.29	2.25	1.80
2023	2.04	6.89	0.07	1.99	2.34	4.00
2024	0.65		0.57	1.53	0.08	
2025	0.25		0.09	0.44	0.05	0.75
2026	0.04					0.38

〈표 Ⅲ-32〉 권역별 실거래가 변동률

(단위: %)

구 분	서울	도심권	동남권	동북권	서남권	서북권
2011	-3.03	0.63	-5.57	-1.71	-3.24	-0.50
2012	-7.28	-8.85	-8.71	-7.59	-6.05	-5.54
2013	3.23	1.50	4.46	3.10	2.47	2.53
2014	4.35	4.85	5.74	3.92	3.34	3.90
2015	9.11	8.10	9.47	8.67	9.70	7.51
2016	8.35	6.66	9.67	7.05	8.49	7.92
2017	11.23	12.04	18.91	8.42	9.46	8.41
2018	17.82	21.09	14.24	19.22	17.68	19.00

자료: 국토교통부 실거래가 공개시스템

〈그림 Ⅲ-26〉 연도별 착공 주택수 및 실거래가 변동률



### 3. 정비사업 수익률 분석

#### 가. 검토 배경 및 분석 틀

##### 1) 검토 배경

- 과거 글로벌 금융위기 이후 서울시 주택시장의 장기침체와 함께 사업의 수익성이 떨어져 사업 진행이 지지부진했던 정비사업 구역들이 해제되었다. 그러나 2014년 이후 주택시장의 급격한 회복으로 사업여건이 개선되어 정비사업의 진행가능성이 높아지고 재지정에 대한 요구가 발생하고 있음에도 해제 이후 진행된 난개발로 노후도 기준을 맞추기 어려워져 구역의 재지정을 통한 정비사업의 진행이 어려운 상황이다. 또한 서울시의 도시재생 위주 전략 추진으로 인해 사업 재진행에 어려움을 겪고 있는 상황이다. 특히 기반시설 여건이 열악해 현재의 도시재생 위주 전략으로는 주거환경을 개선하기 어려운 지역에서는 전면철거식 정비사업이 필요한 것으로 보여진다.
- 정비사업 출구전략으로 인해 발생하고 있는 다양한 문제들을 해결하기 위해서는 기존 방식의 정비사업이 진행될 수 있는 지역을 선별하여 해당 지역들에 대해서는 정비구역으로 재지정해줄 필요가 있다. 과거 사업추진에 성공한 정비사업지의 하위 수준의 기대수익률이 해제지역에서 사전적으로 기대될 때 사업추진이 가능한 것으로 판단할 수 있다.
- 따라서 정비사업이 진행될 수 있는 정비구역 재지정 대상 선정 과정에서 기존의 정비사업 성공사례를 분석하여 해당 사업지들의 수익률을 산출하여 이를 최소요구 수익률로써 기준 삼을 수 있다.

##### 2) 분석틀

#### 가) 정비사업의 위험도와 사전 기대수익

- 정비사업은 사업추진에 있어 불확실성과 위험도가 높은 사업이다. 사업의 위험도를 극복하고 사업이 추진되기 위해서는 사전적으로 높은 기대수익률이 기대된다. 사전적 개념에서 정비사업 추진 가능성에 영향을 미치는 요인은 다음과 같다.
  - 사업 전 주택가격
  - 사업 후 주택가격
  - 사업 전 용적률

- 사업 후 용적률
  - 사업기간
  - 공사비 및 철거비용
  - 건설기간 동안 해당 구역 부동산의 임대수입
  - 세입자 이주비
  - 사업의 위험도
  - 개발이익 환수 강도
- 정비사업의 추진 조건으로 관리처분방식에서는 사업에 관련된 많은 이해 당사자들(원소유자, 건설사, 세입자, 공공 등)간 합의 도출이 필요하다. 부동산 원소유자들의 이해관계에 따라 사업추진 가능성과 위험도도 변화한다. 과거 성공한 합동재개발의 원소유자 내부수익률은 평균 약 31%, 하위 1/4분위 평균 약 20%로 나타났다(Lee, Lee& Kim, 2003). 도시계획사업을 위한 시영아파트 철거 시, 시영아파트 원소유자의 내부수익률은 약 23%로 나타났다(임창호, 이창무, 조명호, 2003). 복잡한 재개발과정에서 조합원들의 이해관계의 조정은 높은 기대수익률이 보장되어야 해결될 수 있다. 과거 사업추진에 성공한 정비사업지 수준의 높은 기대수익률이 사전적으로 기대될 때 사업추진이 가능한 것으로 판단할 수 있다.

#### 나) 2000년 이후 완료된 정비사업 수익률 분석<sup>6)</sup>

- 과거 합동재개발을 기초로 한 수익률 분석 기준을 대체할 수 있는 최근 완료된 정비사업을 대상으로 수익률 분석하였다. 정비사업을 통해 예상되는 사전적 개발이익은 다음의 수식을 통해 도출할 수 있다. 정비사업의 개발이익은 개발 전·후 총자산가치의 변화와 개발과정에서 발생하는 비용의 차이로 산정 가능하다. 개발이익 분석은 사업 전 단위 대지면적당 수익과 비용으로 환산하여 순현재가 및 내부수익률을 분석하였다. 아래 모형을 바탕으로 정비사업에 참여하는 주체들 각각의 개발이익 또한 산정할 수 있다.

6) 임창호, 이창무, 조명호, “서울시 국민주택 특별공급제도의 정책효과 분석”, 「국토연구」, Vol.38 No.5, pp.153-169, 2003

$$NPV = \frac{V_T}{(1+r)^T} - \sum_{t=1}^T \frac{C_t}{(1+r)^t} - V_0 \quad \therefore \frac{V_T}{(1+irr)^T} - \sum_{t=1}^T \frac{C_t}{(1+irr)^t} - V_0 = 0$$

$NPV$  = 순현재가

$irr$  = 내부수익률

$V_0$  = 사업 전 자산가치

$C_t$  = 시점  $t$ 에서의 총비용

$V_T$  = 사업 후 자산가치

$T$  = 총 사업기간

$r$  = 사업의 위험도를 고려한 할인율

#### 다) 정비사업 수익률 분석 및 가격상승효과 시뮬레이션

##### (1) 사업주체별 수익률 분석

- 정비사업으로 인해 발생한 개발이익의 규모는 사업 전 자산가치와 사업 후 자산가치의 차이를 기초로 하여 산정될 수 있다. 따라서 정비사업으로 인해 나타난 자산가치의 상승분과 투입된 비용을 통하여 개발이익을 산정하고 수익률을 산출할 수 있다. 수익률을 통해 사업의 추진 가능성을 평가하기 위해서는 사후적인 관점에서의 수익률이 아니라 해당 주체가 수용가능한 사업 이전에 사전적으로 예상되는 수익률과 사업의 위험도를 고려한 요구수익률의 관점에서 분석이 이루어져야 한다.
- 우선, 김미경(2009)<sup>7)</sup>의 분석방법 및 결과를 예시로 들어 수익률 분석 수행 방향을 제시하고자 한다. 해당 연구에서는 2008년 기준 사업이 완료되어 입주자가 끝난 사업단지를 대상으로 하고 있으며, 그 중 아래와 같은 뉴타운 사업지 4개 단지에 대한 분석결과를 정리하였다.

7) 김미경, “주거정비사업의 개발이익 분배에 관한 연구”, 한양대학교 석사학위논문, 2009



〈표 Ⅲ-33〉 뉴타운 분석대상 사업지 개요

(단위: m<sup>2</sup>, %)

구 분		NT-1	NT-2	NT-3	NT-4
사업추진 준비	추진위구성 ~ 사업승인	93.02 ~ 98.11	94.08 ~ 99.12	95.01 ~ 99.12	99.05 ~ 03.01
공사기간	착공 ~ 준공(개월)	00.05 ~ 03.12(44)	01.06 ~ 05.04(47)	01.11 ~ 05.04(42)	04.03 ~ 06.11(33)
사업전 개요	사업지면적	48,158	125,100	91,728	49,868
	동수	411	1,130	850	531
	조합원수	433	702	801	639
	건축연면적	20,507	57,090	59,062	31,863
사업후 개요	대지면적	44,689	97,380	75,885	44,388
	동수	15	36	26	12
	지하/지상층	-3/20	-6/18	-4/19	-3/20
	분양세대수	1,125	2,068	1,605	977
	임대세대수	0	210	276	0
	건축연면적	155,243	343,941	256,363	154,135
	용적률	247.43	247.68	243.82	233.14

자료: 김미경(2009)

- 주거 정비사업의 준비단계에서 예상되는 개발이익의 규모는 개발계획의 추진 가능성과 기대되는 수익에 따라 다를 것이고, 시점별 주택의 가격에 이러한 개발이익의 일부가 반영되어 있다고 볼 수 있다. 따라서 각 사업지의 사업승인완료 이전 시점부터 주거정비사업의 추진으로 인한 가격상승이 조합원 자산의 매매가격에 반영되었을 것이라는 판단 하에 사업승인 이전 시점의 주택가격시세 추이를 검토해 볼 수 있다. 사업실행 단계의 개발이익을 측정함에 있어서 해당 단계는 관리처분부터 준공 이후의 입주시점까지를 의미하며 사업을 위한 자금이 본격적으로 투입되어 수익이 발생하게 되는 단계로 볼 수 있다. 사업의 개발이익의 측정은 사업 전체와 조합원 입장에서 다르게 측정되며, 위의 사업지에 대한 수익률 분석 결과는 다음과 같이 나타났다.

〈표 Ⅲ-34〉 각 사업지별 전체 개발이익

(단위: 만 원)

구 분	NT-1	NT-2	NT-3	NT-4
현 총자산가치	4,684,313	10,380,406	10,189,544	6,940,338
사업 후 총자산가치	31,813,750	61,593,000	51,663,500	50,139,000
사업비용	14,226,255	32,185,926	26,233,597	17,230,641
공사중 임대소득	281,059	830,432	815,164	277,614
임대주택 매각소득	0	2,315,220	1,801,188	0
공사시점기준 NPV	5,192,590	2,594,079	1,073,158	16,740,287
IRR	35%	19%	17%	89%

자료: 김미경(2009)

〈표 Ⅲ-35〉 각 사업지별 조합원의 개발이익

(단위: 만 원)

구 분	NT-1	NT-2	NT-3	NT-4
현 총자산가치	4,684,313	10,380,406	10,189,544	6,940,338
사업 후 총자산가치	13,726,500	33,029,400	26,084,000	36,351,000
조합원부담금	2,730,656	12,985,346	7,237,320	8,592,162
공사중 임대소득	374,745	830,432	815,164	277,614
공사시점기준 NPV	1,818,878	-2,100,102	-1,437,693	12,805,282
IRR	26%	11%	12%	70%

자료: 김미경(2009)

〈표 Ⅲ-36〉 사업지별 해당 지역 아파트 가격 상승률

(단위: %)

구 분	NT-1	NT-2	NT-3	NT-4
사업기간	00.05 ~ 03.12	01.06 ~ 05.04	01.11 ~ 05.04	04.03 ~ 06.11
가격 상승률	48	50	43	36
연평균상승률	11	11	11	12

자료: 김미경(2009)

- 4개의 사업지가 속한 동의 연평균 아파트 가격상승률은 11~12% 정도로 나타났다. 이러한 주택가격의 상승은 개발이익 산정의 기준이 되는 사업 종료시점 주택가격에 영향을 미치므로 사업의 개발이익 발생 규모에 상당한 영향을 미칠 수 있다. 주택가격이 1%p 상승 시 각 사업지별로 내부수익률은 1%p

내외로 증가하는 것으로 나타났다. 이러한 결과는 주택가격의 상승 또는 하락세가 정비사업의 사업성에 크게 영향을 미칠 수 있음을 보여주며, 해제지역 중에서도 주택가격 변동추이를 통해 어느 정도 사업의 재추진 가능성을 파악해볼 수 있다.

라) 역세권 장기전세 주택 공급효과 시뮬레이션 사례

- 각 역세권별 현황을 바탕으로 사업추진 가능성을 분석하였다(196개 역세권, 2012년). 사업추진 가능성을 증가시키는 각 대안에 따라 검토한 결과 다른 요인보다는 주택가격상승의 요인이 주요했다. 사업의 수익성을 보장할 수 있는 제도적 보완으로, 임대주택 비율 완화는 사업타당성을 높여 사업추진이 가능한 대상지 수를 증가시킨다. 결과적으로 임대주택비율을 높이는 것보다는 적정수준(30%)의 임대주택의무 비율로 완화하는 경우 공급가능한 임대주택의 수가 최대화된다고 한다. 이와 함께 공공임대주택이 아닌 민간임대주택을 포함한 일반적인 주택공급도 확대되어야 임대료의 안정이 달성될 수 있다.

〈표 Ⅲ-37〉 역세권 장기전세 주택 공급효과 시뮬레이션 결과

조 건		임대주택비율 50%		임대주택비율 40%		임대주택비율 30%		임대주택비율 20%		임대주택비율 10%	
		임대주택수	민간주택수	임대주택수	민간주택수	임대주택수	민간주택수	임대주택수	민간주택수	임대주택수	민간주택수
최근 가격 상승률	irr	5%		7%		9%		11%		13%	
	개수	5개		10개		18개		25개		40개	
	비율	2.70%		5.50%		9.10%		12.60%		20.20%	
	5%	1,220	1,578	1,989	3,568	<b>2,468</b>	6,490	2,278	9,798	1,826	17,010
	10%	2,441	3,155	3,978	7,136	<b>4,936</b>	12,980	4,556	19,596	3,652	34,019
	30%	7,322	9,465	11,933	21,408	<b>14,808</b>	38,939	13,669	58,787	10,957	102,057
3.5% 상승률	irr	12%		15%		18%		20%		22%	
	개수	23개		47개		69개		91개		101개	
	비율	12.60%		26.00%		34.80%		46.00%		51.00%	
	5%	5,695	7,362	9,402	16,867	<b>9,438</b>	24,818	8,317	35,770	4,610	42,945
	10%	11,391	14,724	18,803	33,734	<b>18,876</b>	49,636	16,634	71,540	9,221	85,890
	30%	34,172	44,171	56,410	101,201	<b>56,627</b>	148,909	49,901	214,621	27,663	257,669

자료: 토지이용 합리화를 위한 역세권 기능정립 방안 연구(서울특별시, 2012)

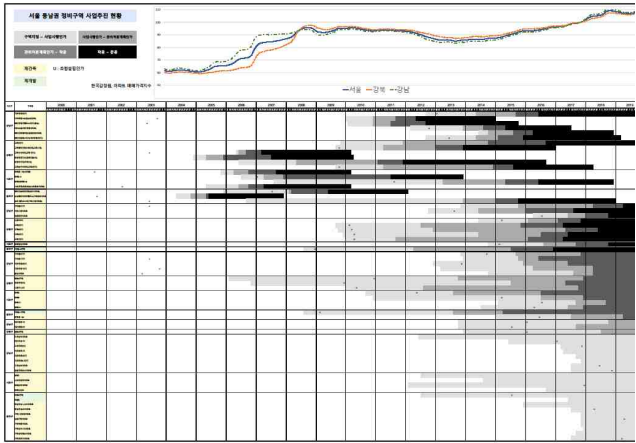
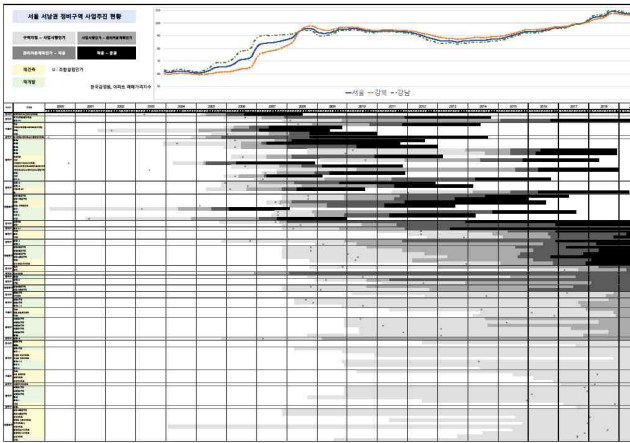
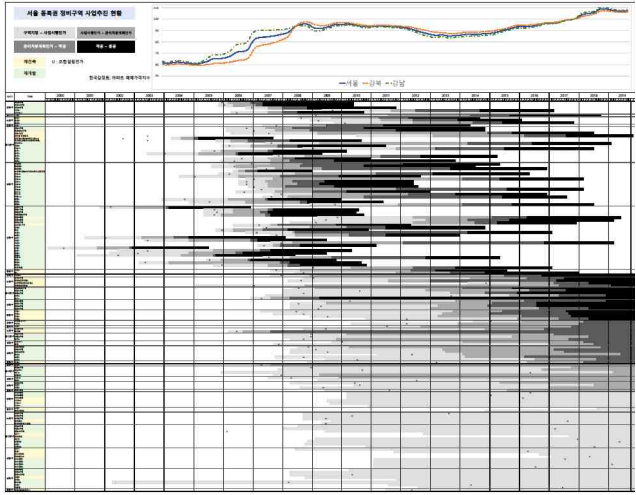
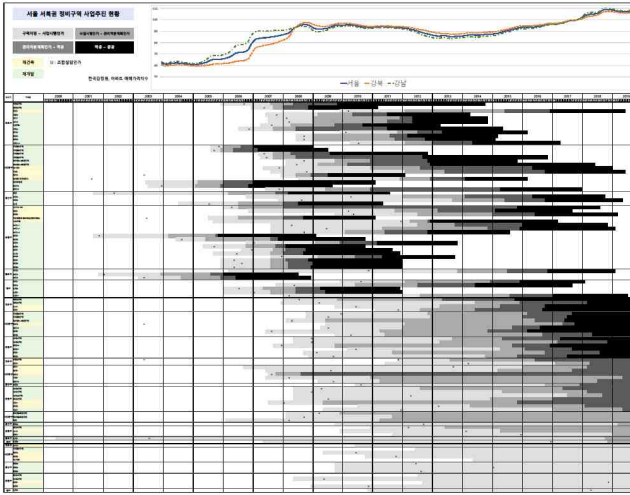
## 나. 정비사업의 진행과 시장상황

- 사업추진에 성공한 정비사업지의 수익률 분석에 앞서 사업이 완료되었거나 진행 중인 정비구역들의 사업 추진 현황을 살펴보고 지역별, 사업방식 별로 어떠한 특성을 보였는지, 주택 가격의 변동 추이와는 어떤 관계가 있었는지를 파악해야한다.
- 이를 보다 직관적으로 살펴볼 수 있도록 아래와 같이 정비구역 별 사업추진 타임라인을 하나로 모아 도표로 작성하였다.
  - 2000년 이후 구역지정이 이루어진 구역에 한하며, (축)재개발, (축)재건축, 주택정비형 재개발, 재건축(공동), 재건축(단독)의 다섯 가지 사업방식을 대상으로 작성하였다.
  - 사업 추진 단계를 4기간으로 구분하여 ‘구역지정~사업시행계획인가’, ‘사업시행계획인가~관리처분계획인가’, ‘관리처분계획인가~착공’, ‘착공~준공’의 각 기간을 명도를 달리하여 표기하였다.
  - 서울시를 4개 권역으로 나누어 도표를 각기 작성하였으며, 권역 구분은 서울도시기본계획을 따르되, 도심권(종로구, 중구, 용산구)은 서북권에 포함시켜 구분하였다.
  - 도표 상단의 주택가격지수 그래프는 한국감정원 전국주택가격동향조사의 아파트 매매가격지수를 나타내며 조회가 가능한 2003년 11월 ~ 2019년 9월의 가격지수를 포함하고 있다. (2017.11=100.0)
  - 시장 활황기인 2000년대 중반, 2010년대 중후반 정비사업의 단계별 진행이 빠르게 발생하고, 그 사이인 시장침체기에는 정비사업의 단계별 진행이 느려지는 것을 관측할 수 있다.

〈그림 Ⅲ-27〉 권역별 정비사업 추진현황 도표

[서북권]

[동북권]



[서남권]

[동남권]

## 다. 정비사업 수익률 분석

### 1) 정비사업 완료구역 수익률 분석

- 사업이 완료된 정비사업지 중 자료의 구득이 가능한 뉴타운 2개 구역과 주택 정비형 재개발(2010년 이후 준공) 6개 구역에 대해 조합원 입장에서의 내부 수익률을 대략적으로 산출하였다. 조합원 입장에서 분석을 진행하기 때문에 조합의 종전자산평가액, 조합원분담금, 입주시점 시세를 이용하였다. 관리처분 계획 단계에서 산출된 비용과 수입 자료를 이용하였고, 확인이 되지 않는 것은 일정 부분 가정을 하여 분석을 진행했기 때문에 해당 사업지에서 발생한 실제 금액과 차이가 있을 수 있다.

〈표 Ⅲ-38〉 정비사업 완료구역 조합 내부수익률

(단위: 백만 원, %)

구분	NT-1	NT-2	RD-1	RD-2	RD-3	RD-4	RD-5	RD-6
종전자산 평가액	69,404	245,894	57,542	66,550	95,986	115,528	103,266	115,538
종후자산 평가액	241,710	635,148	169,894	182,954	292,054	320,465	280,944	487,743
사업후 자산가치	336,218	632,329	179,191	126,590	227,080	317,408	332,541	368,208
사업비	172,306	389,155	112,415	146,343	194,542	204,981	178,610	383,047
비례율	100	100.04	99.89	96.28	101.59	99.96	99.10	90.62
조합분담금	77,660	190,743	65,894	20,583	71,319	93,050	97,193	107,787
NPV(10%)	95,881	27,927	4,080	-2,313	-4,762	-88	19,147	-284
IRR	<b>30.48</b>	<b>12.29</b>	<b>11.13</b>	<b>9.27</b>	<b>9.02</b>	<b>9.99</b>	<b>12.69</b>	<b>9.97</b>

- 8개 구역의 조합 내부수익률 산출 결과를 살펴보면 30.48%로 높게 나타난 NT-1 구역을 제외하면 9.02~12.69% 사이로 평균적으로 10.5% 정도 수준으로 나타났다. NT-1 구역의 경우 2000년대 초중반에 사업이 상당히 빠른 속도로 진행되었기 때문에 내부수익률 또한 높게 나타난 것으로 볼 수 있다. 사업 진행이 더더 오래 걸리거나 아파트 시세가 저점을 나타내던 시기에 완료된 구역에서 수익률이 낮게 나타났고, 그 외에는 10%를 상회하는 수익률이 발생한 것으로 나타났다.

## 2) 정비사업 완료구역 주택가격 상승률

- 조합의 종전자산 평가금액은 조합원의 수익률에 영향을 줄 수 있는데 관리처 분계획 수립 시 평가되는 종전자산가치는 사업시행계획인가 고시일을 기준으로하기 때문에 사업시행인가 시점부터 준공까지의 해당 구역이 속한 지역의 연평균 주택가격 상승률을 살펴봤다.

〈표 Ⅲ-39〉 정비사업 완료구역 주택 가격상승률

(단위: %)

구분		NT-1	NT-2	RD-1	RD-2	RD-3	RD-4	RD-5	RD-6
사업시행 ~준공	기간(월)	46	49	58	66	69	73	72	104
	총 상승률	65.42	37.50	-11.06	1.89	0.68	1.76	1.76	89.22
	연평균 상승률	14.03	8.11	-2.39	0.34	0.12	0.29	0.29	7.64

자료: 부동산114 REPS

\* 조합 내부수익률 산출 시 초기 투입 비용은 조합의 종전자산평가액이 되는데 이는 사업시행인가 고시일을 기준으로 감정평가된 금액이기 때문에 주택 가격 상승률도 사업구역이 속한 동의 사업시행인가일과 준공 시점 아파트 가격을 이용하여 산출

\* 사업시행인가 부터 준공까지 소요 월수를 구하여 월 평균 가격 상승률을 계산하고 이를 이용하여 연평균 가격 상승률을 산출

- NT-1 구역은 높은 조합의 내부수익률을 보인 이유가 사업기간 동안의 연평균 아파트 가격상승률에서도 드러났다. 그 외 구역들을 살펴보면 사업기간 동안의 연평균 아파트 가격상승률이 높을수록 반드시 수익률 또한 높게 나타나는 것은 아니었으나, RD-1 구역과 같은 사례에서 볼 수 있듯 사업시행인가 단계 까지 가는 과정에서 아파트 가격이 급격하게 상승하는 시기를 거쳤고, 정비사업이 이루어지는 구역의 지역적인 특성 혹은 사업 계획상의 특성으로 인해 충분한 수익률이 보장이 되었기 때문에 사업이 완료되었고, 비교적 높은 수익률 까지 기록할 수 있었음을 추정해볼 수 있다.

## 3) 가격변동 효과 분석

- 이러한 구역들에서 아파트 가격상승률까지 올라간다면 사업 후 자산가치가 높아져 더 높은 수익률을 기대할 수 있는데, 실제로 그 효과가 어느 정도 인지를 살펴보기 위해 위의 8개 구역을 대상으로 사업기간 동안의 연평균 가격상승률 변동에 따른 수익률 변화를 살펴봤다.

- 앞서 분석한 구역별 사업기간 동안의 해당지역 연평균 가격상승률을 기준으로 잡고 연평균 가격상승률이 5%p 낮은 경우에서부터 5%p 높은 경우까지 1%p 단위로 시뮬레이션 분석을 진행하였다. 그 결과는 아래의 표와 같이 나타났다.

〈표 Ⅲ-40〉 연평균 주택가격 상승률 변동에 따른 수익률 변화 추이

구분	NT-1	NT-2	RD-1	RD-2	RD-3	RD-4	RD-5	RD-6
-5%p	23.72%	5.76%	3.50%	2.26%	0.32%	2.58%	5.01%	1.84%
-4%p	25.08%	7.07%	5.05%	3.67%	2.10%	4.09%	6.58%	3.55%
-3%p	26.43%	8.38%	6.58%	5.08%	3.86%	5.58%	8.13%	5.22%
-2%p	27.79%	9.68%	8.11%	6.48%	5.59%	7.06%	9.67%	6.84%
-1%p	29.13%	10.98%	9.62%	7.88%	7.31%	8.53%	11.19%	8.42%
기준	30.48%	12.29%	11.13%	9.27%	9.02%	9.99%	12.69%	9.97%
1%p	31.83%	13.58%	12.63%	10.65%	10.71%	11.43%	14.19%	11.49%
2%p	33.17%	14.88%	14.12%	12.03%	12.38%	12.87%	15.67%	12.98%
3%p	34.51%	16.18%	15.60%	13.40%	14.05%	14.29%	17.14%	14.44%
4%p	35.84%	17.47%	17.08%	14.77%	15.70%	15.71%	18.59%	15.88%
5%p	37.18%	18.76%	18.55%	16.14%	17.34%	17.12%	20.04%	17.31%
연평균 상승률 1%p 상승 시 수익률 변화	1.35%	1.30%	1.50%	1.39%	1.70%	1.45%	1.50%	1.55%

- 사업이 완료된 8개 구역의 연평균 주택가격 상승률 변동에 따른 수익률 변화 추이 분석 결과 사업기간 동안의 연평균 주택가격 상승률이 1%p 상승할 경우 1.3~1.7%p 만큼의 조합 내부수익률 상승효과가 있는 것으로 나타났다. RD-1 구역이 앞선 분석에서 나타난 것보다 연평균 주택가격 상승률이 3%p 가 더 높은 가격 상승 추세를 보이는 시기에 사업이 진행되었다면 약 15.6% 로 높은 수준의 수익률을 기록했을 수 있을 것이다.

#### 라. 정비사업 재추진 가능성 분석

- 위와 같은 방식으로 사업이 완료된 지역의 내부수익률과 해당 지역에서의 사업기간동안 주택가격 상승률을 추정한 결과를 바탕으로 해제지역들 중에서 정비사업 재추진이 가능한 구역들을 선별할 수 있다. 해제지역은 사업이 많이 진행되어 기본적인 수익률 분석에 필요한 자료를 구득할 수 있는 곳이 많지 않지만, 구역지정 이후 해당지역의 주택가격 변동 추이를 살펴보고 이를 통해 앞선 시뮬레이션 분석 결과를 바탕으로 사업을 다시 진행할 수 있는 구역을 선별할 수 있는 기준을 제시할 수 있다.



## V. 제도개선 방향 및 대안 제시

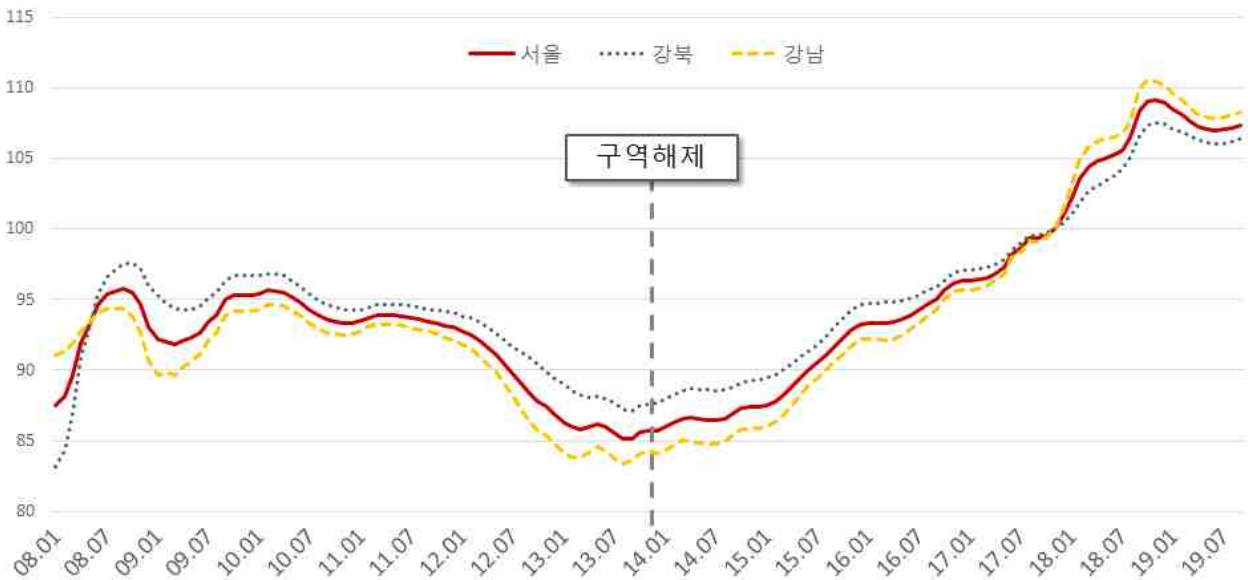
### 1. 해제지역 재추진 가능성 평가

#### 가. 주택가격 상승기에서의 수익성 개선 가능성

##### 1) 구역해제 전·후의 사업여건 변화

- 2008년 글로벌 금융위기 이후 서울시 아파트 가격은 하락세를 보였는데, 이로 인해 서울시 내 수많은 뉴타운·재개발 구역들이 직접적으로 큰 타격을 입었다. 주택가격 하락기에 서울시 정비사업 출구전략이 시행되면서 뉴타운·재개발 실태조사 이후 2013년, 2014년 사이에 상당히 많은 구역들의 해제가 진행되었다. 그러나 서울시 주택가격은 2013년에 최저점을 기록한 이후 2014년부터는 반등하기 시작하면서 이전에 가격이 하락하던 시기보다 더 가파른 속도로 주택가격 상승기가 이어졌다. 이러한 배경으로 과거에는 연이은 주택가격의 하락으로 사업성이 떨어져 해제되었던 구역들도 현재에는 다시 사업 추진이 가능한 구역이 있을 것이다.

〈그림 IV-1〉 서울시 아파트 매매가격지수



자료: 한국감정원 전국주택가격동향조사, 2017.11=100.0

- 그러나 현재의 시 정책은 도시재생 위주로 과거의 전면철거식 정비사업을 지양하고 있는데 이러한 방식은 뚜렷한 주거환경 개선효과가 드러나기까지 오랜 시간이 걸려 기반시설이 열악하고 주택이 상당히 노후화된 지역의 경우 과거

와 같은 방식의 정비사업이 필요하다. 따라서 공공의 개입 없이도 수익성이 충분히 확보되어 사업 진행이 가능한 지역의 경우 정비사업 재추진이 가능하도록 해줄 필요가 있다. 다만 해제 이후 진행된 난개발로 정비구역의 재지정을 위한 노후도 조건을 만족시키기 어려운 대상지들이 늘어났다는 현실적인 한계가 있다.

## 2) 해제지역 수익률 분석

- 과거에 비해 사업여건이 나아지면서 실제로 어느 정도의 수익성 개선효과가 나타나는지를 살펴보기 위해 2013, 2014년에 해제된 구역들 중 일부를 선정해 수익률 분석을 진행하였다. 수익률 분석은 앞에서 완료구역을 대상으로 한 분석과 동일한 방식으로 진행하되 구체적인 사업계획이 수립되지 않은 채 해제된 지역을 대상으로 하기 때문에 완료구역 분석 대상 중 재개발 6개 구역의 평균적인 수치들을 바탕으로 하여 5개의 해제지역의 자산가치, 사업비 등을 가정하여 분석을 진행하였다.

〈표 IV-1〉 정비사업 해제구역 조합 내부수익률

(단위: 백만 원, %)

구분	RA-1	RA-2	RA-3	RA-4	RA-5
해제 전 추진	추진위 구성	조합설립인가	구역지정	조합설립인가	추진위 구성
해제 연도	2014	2013	2014	2014	2014
NPV(10%)	-130,300	-22,007	-7,511	1,999	-60,872
IRR	0.38	4.55	7.00	10.24	2.76

- 해제지역 분석 시 사업기간은 완료구역 분석대상 구역들의 평균적인 사업기간으로 가정하였다. 따라서 입주시점에는 주택가격이 반등하기 시작하던 시기지만 사업 기간의 대부분은 주택가격이 하락하던 시기를 포함하여 분석하였다. 해제지역 다섯 군데에서 나타난 수익률은 0.38~10.24%로 편차가 큰데, 이는 사업계획에 대한 정확한 정보가 없어 사업지의 특성을 제대로 반영하지 못하고 가정을 통해 분석이 진행되었기 때문에 나타난 결과로 볼 수 있다. 그럼에도 평균적으로 5% 정도로 낮은 수익률로 앞의 분석에서 도출된 최소요구수익률 10%에 못미치는 수준으로 당시의 시장상황을 그대로 인정한다면 재개발의 리스크를 극복하고 사업이 진행되기 어려운 구역들로 판단할 수 있다.

### 3) 해제지역의 사업 여건 개선

- 앞에서 아파트 매매가격지수를 통해 서울시 내에서 정비구역 해제가 이루어졌던 2013년, 2014년을 기점으로 사업 여건이 변화되었음을 확인할 수 있었는데 분석대상으로 선정한 다섯 군데의 해제지역에서는 실제로 해제 전·후로 주택가격 상승률이 어떻게 변화되었는지를 살펴봤다. 해제된 구역이 속한 지역의 해제시점 전·후로 각 4년간의 주택가격 변동률을 산출하였으며 그 결과는 아래와 같다.

〈표 IV-2〉 해제지역 해제 전·후의 주택 가격상승률

(단위: %)

구분		RA-1	RA-2	RA-3	RA-4	RA-5
해제 전	사업기간 전체	-9.33	-4.82	-6.48	-7.24	-8.11
	<b>연평균</b>	<b>-1.76</b>	<b>-0.89</b>	<b>-1.21</b>	<b>-1.36</b>	<b>-1.53</b>
해제 후	사업기간 전체	24.40	33.62	45.30	11.33	48.90
	<b>연평균</b>	<b>4.05</b>	<b>5.41</b>	<b>7.03</b>	<b>1.97</b>	<b>7.51</b>
해제 전·후 차이		<b>5.81</b>	<b>6.30</b>	<b>8.24</b>	<b>3.33</b>	<b>9.03</b>

자료: 부동산114 REPS

- 모든 해제구역에서 해제시점 이전에는 주택가격이 하락하고, 해제 이후에는 주택가격이 상승하는 추세를 보였다. 해제 전에는 -0.89~-1.76%, 해제 후에는 1.97~7.51%의 주택가격 상승률을 기록해 전·후를 비교하면 3.33~9.03%까지 주택가격 상승률의 차이를 보인 것으로 나타났다. 따라서 해제구역에 대해 개선된 사업여건을 적용하여 구역별 연평균 주택가격 상승률 상승분을 적용하여 수익률 분석을 진행하였고 그 결과는 아래와 같이 나타났다.

〈표 IV-3〉 해제지역 사업여건 개선에 따른 수익률 변화

(단위: %, %p)

구분		RA-1	RA-2	RA-3	RA-4	RA-5
해제 전 기준	연평균 주택가격상승률	-1.76	-0.89	-1.21	-1.36	-1.53
	<b>가격 하락기 조합 IRR</b>	<b>0.38</b>	<b>4.55</b>	<b>7.00</b>	<b>10.24</b>	<b>2.76</b>
해제 후 기준	연평균 주택가격상승률	4.05	5.41	7.03	1.97	7.51
	<b>가격 상승기 조합 IRR</b>	<b>8.57</b>	<b>13.00</b>	<b>16.36</b>	<b>16.34</b>	<b>14.04</b>
해제 전·후 주택가격상승률 차이		<b>5.81</b>	<b>6.30</b>	<b>8.24</b>	<b>3.33</b>	<b>9.03</b>
조합 IRR 차이		<b>8.18</b>	<b>8.44</b>	<b>9.36</b>	<b>6.10</b>	<b>11.27</b>

- 해제시점 이후의 연평균 주택가격상승률을 사업기간에 적용하여 해제지역의 조합 내부수익률을 산출한 결과 8.57~16.36%의 수익률로 5개 구역 중 4개 구역이 설정된 요구수익률 기준인 10%을 초과하여 사업진행 가능성이 높아진 것을 알 수 있다. 이는 연평균 주택가격 상승률의 상승이 이전에 비해 6.10~11.27%p의 수익성 개선 효과를 나타낸다는 것을 보여준다.
- 해제 전·후의 연평균 주택가격 상승률의 차이와 비교해보면 주택가격 상승률 1%p 상승 시 1.14~1.83%p의 수익률 개선효과가 있음을 나타내며, 완료 구역을 대상으로 한 가격변동 효과 분석에서 산출된 결과와 비슷하게 주택가격의 상승이 평균적으로 1.39%p의 수익성 개선 효과를 가져온다는 것을 알 수 있다.

#### 나. 규제완화를 통한 수익성 개선

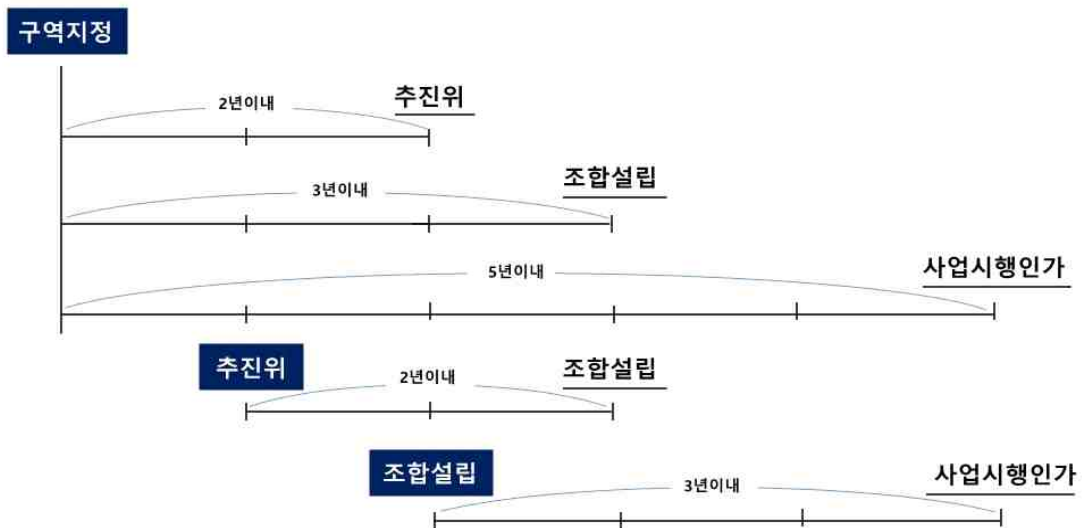
- 정비사업의 진행이 필요한 구역 중에 충분한 수익률이 확보가 되지 않는 경우에는 사업성을 저해하는 요인이 될 수 있는 규제의 일부 완화를 통해서 수익성을 개선시켜줄 수 있다.
- 과거 역세권 장기전세주택 공급효과 시뮬레이션 사례를 살펴보면 임대주택 공급비율을 10%p 완화 시 내부수익률이 2% 가량 상승하는 효과가 있는 것으로 분석되었다. 따라서 정비사업 시행에 있어서 임대주택 의무공급 비율의 완화를 통해 사업의 수익성을 개선시켜 기존 방식의 정비사업이 필요한 지역에서는 사업이 다시 추진될 수 있도록 할 수 있다.
- 시 정책에 따라 임대주택의 공급을 늘리는 것이 필요한 경우에는 기타 기부채납 비율 등을 완화하여 수익성을 개선시켜주는 방안도 검토해 볼 수 있다.

## 2. 해제 기준의 적정성 검토

### 가. 정비구역 해제 요건

- 「도시 및 주거환경정비법」 제20조(정비구역등의 해제)에 규정된 정비구역 해제 요건은 다음의 그림과 같다.

〈그림 IV-2〉 정비구역 해제 요건



자료: 도시 및 주거환경정비법 제20조

- 현실적으로 사업 진행이 수월치 않은 정비사업의 특성을 고려할 때 지나치게 타이트한 정비사업의 단계 진행을 요구하고 있다.

### 나. 성공한 정비사업의 단계별 소요기간 분석

- 정비구역 해제 요건의 적정성을 판단하기 위해 정비사업이 성공한 사업들을 대상으로 단계별 진행 기간을 분석하였다. 서울시 정비사업 관련 자료의 한계로 누락된 정보가 많다. 특히 구역지정의 경우는 추진위 설립 시기 이후로 기록되어 있는 경우도 추진위 설립 시점과 구역지정 시점이 기록되어 있는 자료 중 61.2%에 달한다. 구역지정은 행정적인 단계로 자체적인 동력으로 진행되는 추진위 설립과 상관성이 적은 관계로 추진위 설립을 기점으로 단계별 진행 기간의 분포를 분석하였다.

〈표 IV-4〉 추진위 설립 기준 단계별 평균 진행 기간

8)(단위: 년)

구분	구역지정 ~ 추진위	구역지정 ~ 조합설립	추진위 ~ 조합설립	조합설립 ~ 사업시행인가	추진위 ~ 사업시행인가
재개발	-1.54	0.90	2.45	2.38	4.82
재건축	5.12	9.19	4.07	2.17	6.24
총합계	1.04	4.11	3.08	2.30	5.37

자료: 정비현황 자료

\* 2000년 이후 추진위 구성이 이루어진 구역 중 현재 사업시행인가를 완료한 구역을 대상으로 함

\* 총 310개 구역(재개발 190개, 재건축 120개 구역)을 포함함

〈표 IV-5〉 단계별 진행 기간 분위수

(단위: 년)

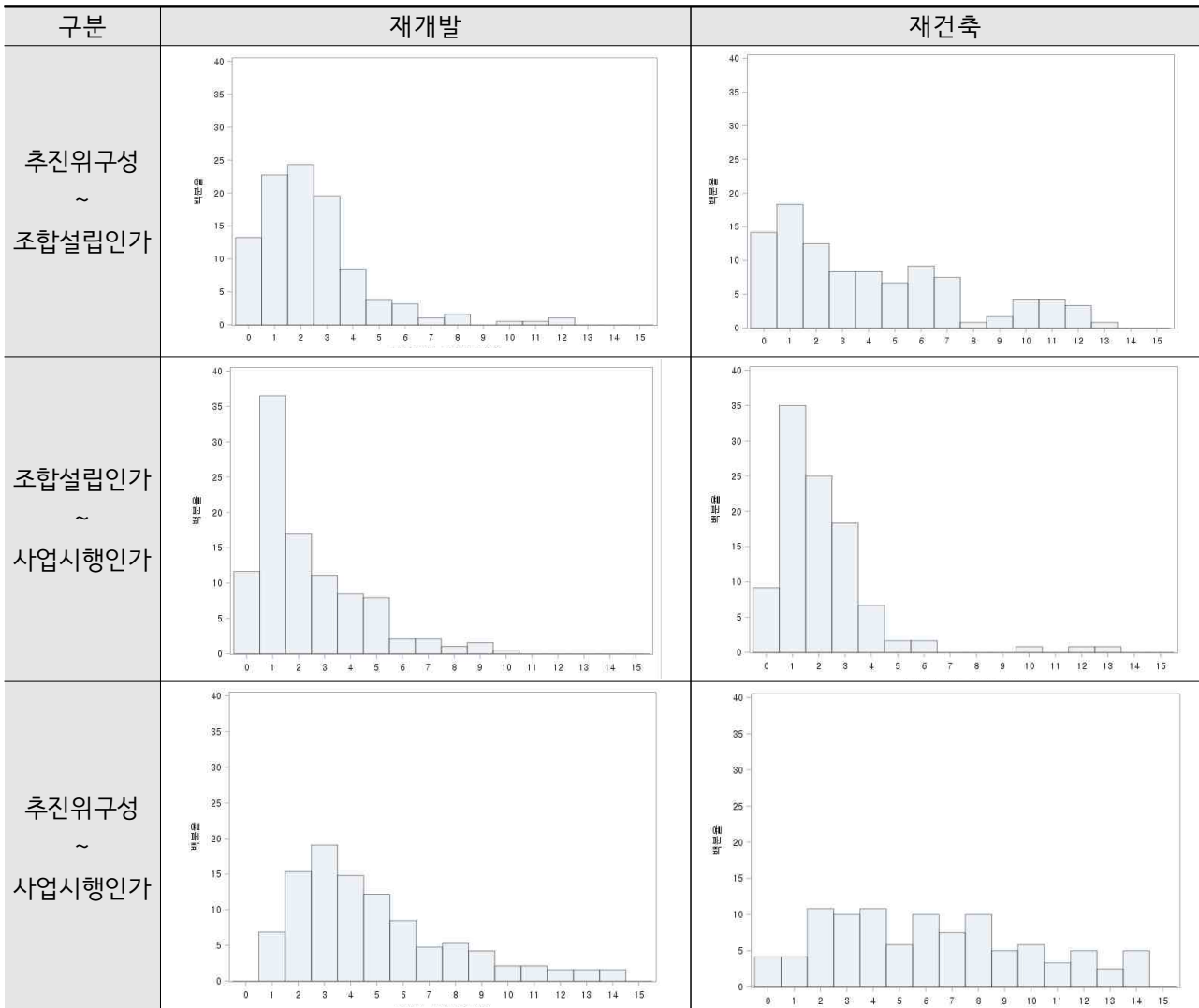
구분		평균	10%	25%	중위값	75%	90%
재개발	추진위원회~조합설립인가	2.49	0.44	1.05	2.08	3.17	4.67
	조합설립인가~사업시행인가	2.36	0.43	0.89	1.62	3.37	5.16
	추진위원회~사업시행인가	4.85	1.71	2.73	3.94	6.13	9.35
재건축	추진위원회~조합설립인가	4.07	0.40	1.15	3.23	6.26	9.79
	조합설립인가~사업시행인가	2.17	0.57	1.08	1.63	2.82	3.69
	추진위원회~사업시행인가	6.24	1.58	2.98	5.88	8.66	11.97

자료: 정비현황 자료

\* 총 310개(재개발 190, 재건축 120) 구역 중 진행기간이 0보다 작은 값이 나오는 경우는 제외하여 총 309개(재개발 189, 재건축 120) 구역

8) 정비사업 현황자료에서 사업을 2가지로 분류함. 주택정비형재개발과 축(재개발)을 재개발, 축(재건축)과 재건축(공동) 그리고 재건축(단독)을 재건축으로 정리하였다.

〈그림 IV-3〉 단계별 진행 기간 분포 현황



자료: 정비현황 자료

\* 재개발 190개의, 재건축 120개의 data를 가지고 진행하는데 그 중 진행기간이 0보다 작은 이상치는 제거함

\* x축은 년, y축은 백분율을 나타냄

#### 다. 정비구역 해제 요건 조정

- 뉴타운사업의 진행을 위해 과도하게 지정된 정비구역에 대한 과도기적인 정리는 어느 정도 완료가 되었으므로 정상적인 정비사업의 진행을 뒷받침할 수 있는 제도적인 틀의 정비가 요구된다. 현재의 해제 요건은 성공한 사업들의 평균에 해당되는 기준으로 이 기준을 적용하면 성공할 수 있는 사업의 절반은 중도 탈락하게 되는 기준이라고 할 수 있다. 따라서 조금은 더디지만 사업진행 가능성이 높은 구역들을 포용할 수 있는 완화된 해제 요건으로의 변경이 필요하다.

### 3. 구역 재지정 요건 조정 검토

#### 가. 정비계획 입안 제안 시 토지등소유자 동의율 요건

- 토지등소유자가 정비계획의 입안을 제안하려는 경우 도시 및 주거환경정비법에서는 토지등소유자의 3분의 2 이하 및 토지면적 3분의 2 이하의 범위에서 시·도조례로 정하는 비율 이상의 동의를 받도록 되어있으며, 이에 따라 서울시 도시 및 주거환경정비조례에서 해당지역 토지등소유자의 60퍼센트 이상 및 토지면적의 2분의 1 이상의 동의를 받도록 규정하고 있다. 그러나 최근 일부 구역에 대해서 서울시는 조합설립인가 단계에서 요구되는 75%의 동의율을 요구하기도 하였다.
- 사업의 단계를 지나면서 중간단계에서 매각하고 수익을 실현하는 토지등소유자의 변동을 통해 사업진행이 가속화될 수 있으므로 75%의 동의율은 사업 준비 단계에서는 과한 수준의 요구 조건으로 볼 수 있다. 특히 정비구역에서 해제된 후 소유자의 변동이 발생하거나 개별필지별 재건축이 진행된 구역의 경우는 사업의 재추진을 위한 시작점에서부터 큰 걸림돌이 될 수 있는 기준이다.
- 따라서 조례로 정하고 있는 60% 까지는 아니더라도 65~70% 정도 수준까지로 구역 재지정을 위한 정비계획 입안 제안 시 요구되는 토지등소유자의 동의율을 낮추는 대안을 검토해 볼 필요가 있다.
- 고려해 볼 대안으로 직권해제가 된 지역에 대해서는 해제 이후 신축활동이 일어나지 않은 토지등소유자의 가중치(예:1.0)와 신축필지 소유자의 동의율 가중치(예: 0.5)를 차별화하여 동의율 기준을 적용하는 등 구역별 특성을 감안할 수 있는 방안도 검토할 필요가 있다.

[도시 및 주거환경정비법 시행령]

**제12조(정비계획의 입안 제안)** ① 토지등소유자가 법 제14조제1항에 따라 정비계획의 입안권자에게 정비계획의 입안을 제안하려는 경우 토지등소유자의 3분의 2 이하 및 토지면적 3분의 2 이하의 범위에서 시·도조례로 정하는 비율 이상의 동의를 받은 후 시·도조례로 정하는 제안서 서식에 정비계획도서, 계획설명서, 그 밖의 필요한 서류를 첨부하여 정비계획의 입안권자에게 제출하여야 한다.

② 정비계획의 입안권자는 제1항의 제안이 있는 경우에는 제안일부터 60일 이내에 정비계획에의 반영여부를 제안자에게 통보하여야 한다. 다만, 부득이한 사정이 있는 경우에는 한 차례만 30일을 연장할 수 있다.

③ 정비계획의 입안권자는 제1항에 따른 제안을 정비계획에 반영하는 경우에는 제안서에 첨부된 정비계획도서와 계획설명서를 정비계획의 입안에 활용할 수 있다.

④ 제1항부터 제3항까지에서 규정된 사항 외에 정비계획 입안의 제안을 위하여 필요한 세부사항은 시·도조례로 정할 수 있다.



[서울특별시 도시 및 주거환경정비 조례]

- 제10조(정비계획의 입안 제안)** ① 법 제14조제1항제1호부터 제5호까지에 해당하여 영 제12조제1항에 따라 구청장에게 정비계획의 입안을 제안하는 경우에는 해당 지역 토지등소유자의 60퍼센트 이상 및 토지면적의 2분의 1 이상의 동의를 받아야 한다.
- ② 관리형 주거환경개선사업의 경우에는 제1항에도 불구하고 해당 지역 토지등소유자의 과반수 동의를 받아 구청장에게 정비계획의 입안을 제안할 수 있다.
- ③ 토지등소유자가 법 제14조제1항에 따라 정비계획의 입안을 제안하려는 때에는 규칙에서 정한 입안 제안 신청서에 영 제12조제1항에 따른 정비계획도서, 계획설명서, 제7조 각 호에 따른 정비계획 입안 시 조사내용 및 그 밖의 필요한 서류를 첨부하여 구청장에게 제출한다.
- ④ 법 제14조제1항제6호에 따라 정비계획의 변경을 요청하는 경우 직접 동의를 받는 방법 외에 총회(주민총회를 포함한다)에서 토지등소유자(조합이 설립된 경우에는 조합원을 말한다)의 3분의 2이상 찬성으로 의결될 경우에도 토지등소유자의 3분의 2 이상 동의를 받은 것으로 본다.
- ⑤ 정비계획의 입안에 따른 토지등소유자의 동의자 수의 산정방법 등은 영 제33조에 따른다.

나. 노후도 요건

- 서울특별시 도시 및 주거환경정비 조례에서는 정비계획 입안대상지역 요건으로 과소필지 비율, 주택접도율, 호수밀도 등에 관해 규정하고 있으며 특히 대상지역 건축물 총수 대비 노후·불량건축물의 수의 비율로 60퍼센트를 기준으로 하고 있다.
- 노후·불량건축물은 조례 및 도정법 시행령에 따라 준공 후 20~30년(2021.1.1 이후 모든 건축물 30년 적용)의 기간이 지난 건축물을 포함하는데, 해제된 지역에서 신축 활동이 이루어질 경우 노후·불량건축물에 해당하는 건축물 수가 줄어들어 정비계획 입안 제안을 위한 60% 기준을 충족시키지 못하게 되는 상황이 발생할 수 있다.

**제6조(정비계획의 입안대상지역 요건)** ① 영 제7조제1항 별표 1 제4호에 따른 정비계획 입안대상지역 요건은 다음 각 호와 같다.

1. 주거환경개선구역(주거환경개선사업을 시행하는 정비구역을 말한다. 이하 같다)은 호수밀도가 80 이상인 지역으로서 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 지역을 말한다. 다만, 법 제23조제1항제1호에 따른 방법(이하 "관리형 주거환경개선사업"이라 한다)으로 시행하는 경우에는 제외한다.

- 가. 노후·불량건축물의 수가 대상구역 안의 건축물 총수의 60퍼센트 이상인 지역
- 나. 주택접도율이 20퍼센트 이하인 지역
- 다. 구역의 전체 필지 중 과소필지가 50퍼센트 이상인 지역

2. 주택정비형 재개발구역(주택정비형 재개발사업을 시행하는 구역을 말한다. 이하 같다)은 면적이 1만제곱미터[법 제16조제1항에 따라 서울특별시 도시계획위원회 또는 「도시재정비 촉진을 위한 특별법」(이하 "도시재정비법"이라 한다) 제5조에 따른 재정비촉진지구에서는 같은 법 제34조에 따른 도시재정비위원회가 심의하여 인정하는 경우에는 5천제곱미터] 이상으로서 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 지역

- 가. 구역의 전체 필지 중 과소필지가 40퍼센트 이상인 지역
- 나. 주택접도율이 40퍼센트 이하인 지역
- 다. 호수밀도가 60 이상인 지역

② 정비구역 지정은 제1항에서 정한 정비계획 입안대상지역 요건 이외에 법 제4조에 따른 도시·주거환경정비기본계획에 따른다.

③ 제1항에도 불구하고, 영 제7조제1항 별표 1 제4호에 따라 부지의 정형화, 효율적인 기반시설의 확보 등을 위하여 필요하다고 인정되는 경우에는 서울특별시 도시계획위원회의 심의를 거쳐 정비구역 입안대상지역 면적의 100분의 110 이하까지 정비계획을 입안할 수 있다.

④ 영 제7조제1항 별표 1 제3호라목에서 "시·도조례로 정하는 면적"이란 1만제곱미터 이상을 말한다. 다만, 기존의 개별 주택단지가 1만제곱미터 이상인 경우에는 서울특별시 도시계획위원회 심의를 거쳐 부지의 정형화, 효율적인 기반시설 확보 등을 위하여 필요하다고 인정하는 경우로 한정한다.

⑤ 영 제7조제1항 별표 1 제2호바목에 따른 역세권에 대하여 입안하는 도시정비형 재개발구역(도시정비형 재개발사업을 시행하는 구역을 말한다. 이하 같다)은 다음 각 호에 해당하는 지역에 수립한다.

1. 역세권은 철도역의 승강장 경계로부터 반경 500미터 이내 지역 중 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제2조제3호에 따른 도시·군기본계획의 중심지체계상 지구중심 이하에 해당하는 지역을 말한다.
2. 제1호에도 불구하고 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 지역은 역세권에서 제외한다. 다만, 서울특별시 도시계획위원회 심의를 거쳐 부득이하다고 인정하는 경우에는 예외로 한다.
  - 가. 전용주거지역·도시자연공원·근린공원·자연경관지구 및 최고고도지구(김포공항주변 최고고도 지구는 제외한다)와 접한 지역
  - 나. 「경관법」 제7조에 따른 경관계획상 중점경관관리구역, 구릉지 및 한강축 경관형성기준 적용구역
3. 노후·불량건축물의 수가 대상지역 건축물 총수의 60퍼센트 이상인 지역

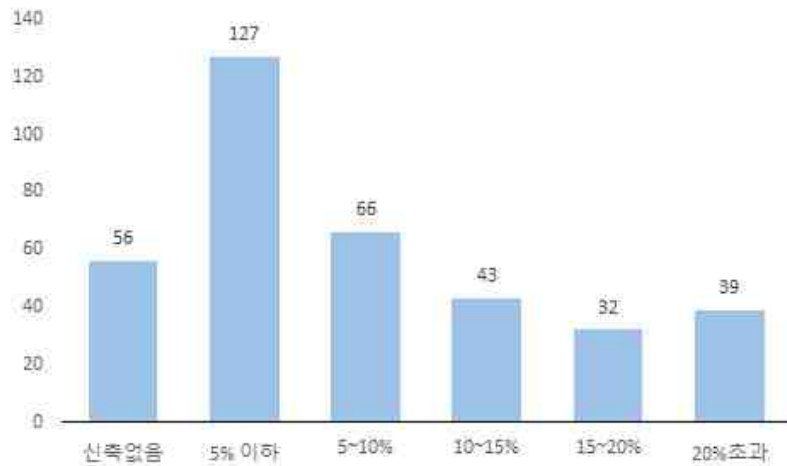
- 서울연구원(2018)<sup>9)</sup>에 따르면 해제지역의 대부분은 신축비율이 5% 이하이고, 신축이 거의 없는 경우도 다수를 차지하지만 일부 신축활동이 활발한 곳에서는 20% 이상인 지역도 나타났다. 해제지역 중 신축활동이 활발하게 나타

9) 장남중, 김상일, 이현정, 백세나, "뉴타운·재개발 해제지역 실태분석과 주거재생방향", 서울연구원, 2018

난 지역으로 관악구, 서대문구, 중랑구, 동대문구 등이 있다.

- 신축비율이 높은 지역의 경우에는 사업 여건이 좋은 지역으로 정비사업이 추진되었다면 충분한 수익성이 확보가 가능한 지역임에도, 지속되는 난개발 속에서 법에서 규정하고 있는 정비계획 입안을 위한 노후·불량건축물 수 60% 이상이라는 기준을 충족시키지 못할 가능성이 존재한다.

〈그림 IV-4〉 해제 이후 신축비율 현황(구역수)



자료: 서울연구원(2018)

[도시 및 주거환경정비법 시행령 별표1]

**정비계획의 입안대상지역(제7조제1항 관련)** ① 영 제7조제1항 별표 1 제4호에 따른 정비계획 입안대상 지역 요건은 다음 각 호와 같다.

1. ...
2. 재개발사업을 위한 정비계획은 노후·불량건축물의 수가 전체 건축물의 수의 3분의 2(시·도조례로 비율의 10퍼센트 범위내에서 증감할 수 있다) 이상인 지역으로서 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 지역에 대하여 입안한다.
  - ...
    - 바. 역세권 등 양호한 기반시설을 갖추고 있어 대중교통 이용이 용이한 지역으로서 「주택법」 제20조에 따라 토지의 고도이용과 건축물의 복합개발을 통한 주택 건설공급이 필요한 지역
    - ...

- 이러한 상황으로 사업추진이 충분히 가능함에도 불구하고 재지정이 어려운 경우가 발생하는 것을 막기 위해서는 우선적으로 해제지역의 신축현황 및 노후도를 재조사할 필요가 있다.
- 재조사가 이루어진 이후에는 해당 결과물을 바탕으로 하여 전반적인 정비계획 입안대상지역 요건 중 노후·불량건축물에 관한 요건을 완화하는 것을 검토해 볼 필요가 있다.

- 해제지역에 한해서 특례사항으로 구역 해제 이후 신축 건축물을 제외한 나머지 건축물에 대해서만 기존 요건을 적용하는 방식으로 차별화된 기준을 검토해보는 것도 하나의 방법이 될 수 있을 것이다. 현 시점에서 정비사업의 해제가 합리적인 선택이었다고만 볼 수 없고, 서울시의 지나친 주도 속에 진행되었다는 점을 고려할 필요가 있다. 다른 방안으로는 노후·불량건축물로 규정하는 건축연한 기준을 완화할 수도 있고, 직접적으로는 전체 건축물 수 대비 노후·불량건축물 수의 비율을 55% 정도로 완화하는 방향으로도 고려해볼 수 있다.

## VI. 결론

### 1. 정비사업 해제 관련 현안이슈 분석

- 뉴타운 사업의 도입 이후 급격하게 늘어난 뉴타운·재개발 구역들이 주택 시장 침체에 접어들면서 각종 문제들이 발생했는데, 이를 해결하기 위해 2012년 서울시에서는 정비사업 출구전략을 시행하였다. 그러나 해제로 인해 발생 가능한 다양한 문제들에 대해서는 충분히 대비가 되지 않은 상태로 많은 지역들이 해제되면서 이로 인한 새로운 문제들이 다양하게 발생하였다.

#### 가. 정비사업 출구전략 시행으로 인해 발생한 문제

- 기반시설 상태가 불량하고 주택 노후화 정도가 심했던 기존의 정비구역은 해제되면서 열악한 주거환경이 개선되지 않았고, 이로 인해 안전사고가 발생하고 빈집이 대량으로 생겨나는 등의 문제가 발생하였다. 특히 해제된 지역 중 사업 여건이 괜찮은 지역에서는 난개발이 이루어져 추후에 정비사업을 재추진하려 해도 요건을 갖추지 못해 진행이 어려울 수 있는 상황이 발생할 수도 있다. 이러한 지역의 물리적인 특성에서 뿐만 아니라 구역 내 혹은 구역과 지자체 간에도 다양한 갈등상황이 발생하게 됐는데 해제가 이루어지던 시점에서는 제 여부에 관한 의견 충돌이 발생했고 해제 후에는 매몰비용에 대한 책임소재가 불분명해 분쟁거리가 되었다. 최근에는 다수의 구역들에서 일몰제 기한이 도래하면서 나아진 사업 여건 속에서 사업을 계속 추진하고자 하는 지역과 과거의 전면철거식 정비사업을 지양하고 새로운 도시재생 위주 전략을 펼치고자 하는 지자체 간의 갈등상황도 펼쳐지고 있는 상황이다.

#### 나. 정비사업의 수도권 공간구조 및 주택시장 내 역할

- 2015년부터 2018년까지의 서울시 가구 및 주택수는 모두 증가세를 보이고 있는데 특히 1-2인 가구의 증가세가 두드러지는데, 많은 사람들이 선호하는 아파트 주택수는 이러한 가구의 증가세를 따라가지 못하고 있는 상황이다. 아파트 실거래가 지수 변화 추이를 살펴보면 많은 구역들에서 해제가 이루어지던 2013~2014년을 기점으로 침체되었던 주택시장이 회복세로 돌아서 특히 서울시의 아파트 실거래가 지수는 가파른 상승곡선을 그리며 해제된 구역들의 사업성이 개선되어 정비사업의 재추진에 대한 압력이 발생하고 있는 상황이다.
- 수도권 공간구조의 변화 추이에서도 서울시 내 정비사업 억제에 대한 결과가 드러나게 되는데, 수도권의 집계구단위 인구밀도 분포 및 변화 추이를 보면,

과거에 비해 수도권 특히 남부 지역의 인구밀도가 크게 높아졌으며 서울시 내에서는 주요 고용중심지 부근의 인구밀도가 낮고 외곽지역이 인구밀도가 높게 나타나고 있음을 알 수 있다. 이는 서울시 내 정비사업을 억제하고 서울 외곽에 신규택지를 개발하여 서울 내 고용 중심지 주변부의 주택 수요와 시장압력을 수용하지 않은 결과물로 볼 수 있다. 이러한 변화는 수도권 통근통행 패턴에서도 나타나듯 사회적 비용을 증가시키는 비효율적인 공간구조로 개편되어 가고 있음을 의미한다.

## 2. 정비사업 해제관련 정책 이슈 분석

### 1) 서울시 적정 신규주택 공급량 분석

- 인구축소기를 앞둔 시점에서 서울시의 인구축소 추세에 대한 재해석이 필요하며, 서울대도시권에서 서울시가 지닌 중심도시로서의 주택공급 부담의 역할을 인지할 필요가 있다. 지속적인 가구분화를 고려하였을 때 서울시 인구를 유지할 수 있는 신규주택공급량을 산출한 결과 약 12.1만 호의 신규주택 준공이 필요한 것으로 나타났다. 이는 최근 수년간의 주택준공물량에 비해 40~50%의 추가적인 준공물량이 서울시 주택시장의 안정과 향후 축소도시에 선제적으로 대응을 위해 필요한 최소 수준이라고 할 수 있다.

### 2) 구역해제로 인한 주택 공급감소 효과 분석

- 사업단계별 소요기간을 적용하여 착공예정 물량을 산출한 결과 해제지역에서 공급되었을 물량은 2019년~2023년 사이에 연 최대 약 5만 호 정도로 집중되어 있는 것으로 추정된다. 특히, 연간 착공물량 대비 해제 가구수를 산출한 결과 2014년의 경우 90%를 넘는 비율을 보인다. 권역별로 미착공 물량과 실거래가격 변동률을 비교해봤을 때, 미공급 물량이 많은 동남권의 가격상승세가 2013년부터 뚜렷하고, 주택수 대비 미공급 물량 규모가 큰 도심권에서의 2018년에는 가격이 20% 이상 상승했다. 권역별 미착공물량의 영향이 서울시 주택 가격의 상승에 원인이 되었을 것으로 추정 가능하다.

### 3) 정비사업 수익률 분석

- 과거에 정비사업을 성공적으로 완료한 구역들 중 8개 구역을 선정하여 조합원 입장에서의 사업 수익률과 해당 구역의 주택가격 상승률을 분석하였다. 조합의 내부수익률 분석 결과 대체로 10% 정도 수준의 수익률을 기록한 것을 확인할 수 있었다. 각 구역이 속한 지역의 아파트 가격 상승률을 산출한 결과

연평균 - 2.39 ~ 14.03%까지 사업기간에 따라 다양하게 나타났다.

- 이들 지역에서 주택가격의 연평균 상승률이 기준 대비 - 5%p~5%p 까지 범위에서 다르게 나타났을 경우 조합의 내부수익률은 어떠한 변화를 보이는지 살펴보았다. 그 결과 연평균 주택가격 상승률이 1%p 증가 시 조합의 수익률은 평균적으로 1.47%p 정도 상승하는 것으로 나타났다. 이를 통해 조합원의 입장에서 아파트 가격 상승이 수익성에 큰 영향을 미치지 때문에 과거에 주택시장 침체기에 정비구역에서 해제되었더라도 이후 사업여건이 개선되었을 때는 충분한 수익성이 확보될 가능성이 있을 것으로 볼 수 있다.

### 3. 제도개선 방안

#### 가. 정비사업 재추진 가능성 평가

##### 1) 수익성 개선 가능성

- 2013~2014년에 해제된 구역들 중 5곳을 선정하여 가상의 단지를 설정해 이들 지역이 과거 주택시장 침체기에 사업이 진행되었더라면 나타났을 조합의 내부수익률을 분석하였다. 내부수익률은 0.38%~10.24%로 평균적으로 5% 정도의 다소 낮은 수익률이 산출되었다.
- 해제지역들의 해제 시점을 기준으로 전·후 각 4년간의 주택가격 상승률을 비교한 결과, 평균적으로 해제 전에는 연평균 - 1.35%로 주택가격이 하락하였고, 해제 이후에는 연평균 5.19%의 주택가격 상승률을 보였다. 이러한 해제 전·후의 주택가격 상승률 차이를 가상의 단지를 설정한 해제지역 5곳에 적용하여 조합의 수익률을 분석해본 결과 6.10%p~11.27%p 의 수익성 개선 효과가 나타난 것을 알 수 있다. 이는 연평균 주택가격 상승률 1%p 당 1.39%p의 조합 내부수익률 개선효과가 있는 것을 의미하며, 과거에는 사업이 지지부진하여 해제되었더라도 사업 여건이 개선된 시점에서는 충분히 정비사업 재추진이 가능할 수 있다는 것을 보여준다.

##### 2) 규제완화를 통한 수익성 개선

- 정비사업의 시행에 있어서 의무 임대주택 공급 비율이나 기부채납 비율의 완화를 통해서도 사업지의 수익성 개선 효과를 일으킬 수 있다.

## 나. 해제 기준의 적정성 검토

- 도정법 제20조 정비구역 등의 해제에 관한 내용을 살펴보면 현실적으로 사업 진행이 수월치 않은 정비사업의 특성을 고려할 때 지나치게 타이트한 정비사업의 단계 진행을 요구하고 있다. 그동안 사업을 성공적으로 완료한 정비구역에서 나타난 사업 단계 별 소요 기간을 분석하고 이에 맞추어 현실을 제대로 반영할 수 있는 과정이 필요하다.

## 다. 구역 재지정 요건 검토

### 1) 정비계획 입안 제안 시 토지등소유자 동의율 요건

- 정비구역에 해제된 이후 다시 사업을 추진하고자 하는 경우 정비계획 입안 제안 단계부터 다시 시작하게 되는데, 이 때 75%의 토지등소유자 동의율이 요구되고 있는 상황이다. 구역에서 해제된 이후에는 해당 지역의 시장 여건에 따라서 신축활동이 활발히 일어나기도 하는데 이러한 지역에서는 사업의 재추진의 준비단계에서부터 큰 걸림돌을 마주하게 될 수밖에 없다. 따라서 조례에서 정하고 있는 정도 수준까지는 아니더라도 65~70% 정도로 기준을 완화해주는 것을 검토해 볼 필요가 있다. 특히 직권해제 지역의 경우 해제 이후 신축필지의 소유자와 이 외 토지등소유자 간 가중치를 달리하는 등의 구역별 특성을 반영한 기준 완화 방안에 대한 검토를 해볼 수 있을 것이다.

### 2) 노후도 요건

- 구역 해제 후 신축행위가 가능해지면 신축활동이 활발히 이루어질 수 있는데 이러한 현상이 심화되는 경우에는 추후 정비사업 재추진 시 필요한 요건을 충족시키지 못하는 상황이 발생할 수 있다. 이러한 상황을 막기 위해서는 전반적인 정비계획 입안대상지역 요건 중 노후·불량건축물에 관한 요건을 완화하는 것을 검토해 볼 필요가 있다. 해제지역에 한해서 특례사항으로 구역 해제 이후 신축 건축물을 제외한 나머지 건축물에 대해서만 기존 요건을 적용하는 방식으로 차별화된 기준을 검토해보는 것도 하나의 방법이 될 수 있을 것이다.



#### 4. 향후 과제 제안

- 정비사업의 재추진은 주거정비차원에서의 필요성뿐만 아니라 주택시장 안정과 임대주택의 원활한 공급을 위해서도 필요하다. 본 연구에서 제시한 수익률 분석들과 제도개선 사항을 참고하여 개별 정비사업장에 대한 실태조사를 실시할 것을 제안한다. 조사결과를 바탕으로 재추진이 가능한 사업장을 선별하여 실질적인 재추진 방안을 정리해야할 것이다.
- 그리고, 정책의 효율적인 집행과 평가를 위해서는 서울시 정비사업 DB의 체계적 관리가 필수적이다. 이를 위한 과제도 추진되어야 한다.



## 〈 참고 문헌 〉

### ■ 연구보고서

- (사)대한국토·도시계획학회, 「토지이용 합리화를 위한 역세권 기능정립 방안 연구」, 서울특별시, 2012
- 서울특별시 균형발전본부, 「뉴타운(부동산시장 상황별) 토지거래규제 적용지표 개발 연구」, 2009
- 장남중,김상일,이현정,백세나, 「뉴타운·재개발해제지역 실태분석과 주거재생방향」, 서울연구원, 2018
- 장남중,김상일,이현정,백세나, 「서울형 도시재생 주요 이슈와 향후 과제」, 서울연구원, 2017
- 장남중,맹다미,민승현, 「서울시 뉴타운·재개발 해제지역의 실태조사 분석 연구」, 서울연구원, 2014
- 장남중,성수연, 「마을재생 위한 서울시 빈집의 실태와 관리방안」, 서울연구원, 2018

### ■ 연구논문

- 김덕례, 「재정비축진사업 활성화를 위한 사전사업성분석 연구: 주택재개발사업을 중심으로」, 경원대학교 박사학위논문, 2008
- 김미경, 「주거정비사업의 개발이익 분배에 관한 연구」, 한양대학교 석사학위논문, 2009
- 이창무, 김흥순, 김미경, “역세권개발과 수도권 공간구조 재편”, 국토계획, 제42권 제6호, pp.67-88, 2007
- 이창무, 배용준, 최해동, “뉴타운사업에 따른 비아파트 전세가 상승효과 분석”, 주택연구, 제19권 제3호, pp.5-24, 2011
- 임창호, 이창무, 이종현, “서울시 국민주택 특별공급제도의 정책효과 분석”, 국토계획, 제38권 제5호, pp.153-169, 2003
- 정대석, 서민석, “도시개발사업의 수익성 분석연구”, 국토계획, 제40권 제7호, pp.57-72, 2005
- Lee, Lee and Yim, “A Revenue-sharing Model of Residential Redevelopment Projects: The Case of the *Hapdong*”

■ 자료 및 인터넷 홈페이지

통계청, 인구주택총조사, 2015~2018  
한국감정원, 공동주택 실거래가격지수  
국토교통부, 주택건설실적통계  
HIS 주택공급통계정보시스템(www.housing.go.kr)  
부동산 114 REPS

■ 보도자료 및 기사

서울특별시, “뉴타운·재개발 문제진단과 수습방안”, 2012  
서울특별시, “서울시, 뉴타운·재개발 추진여부 결정 후, 집중지원”, 2013  
서울특별시, “서울시, 실태조사 후속 ‘6대 현장 공공지원 강화책’”, 2013  
서울특별시, “뉴타운·재개발 148개 구역 해제, 향후 맞춤형 지원”, 2014  
서울특별시, “서울시, 3년 뉴타운·재개발 수습방안 마무리”, 2015  
서울특별시, “서울시, ‘3대 주거관리영역’ 공공 주도로 혁신”, 2015  
Money S, “용산 5구역 정비사업, 상가 붕괴로 추진에 발목?”, 2018.06.04.  
연합뉴스, “‘용산상가 붕괴’ 누가 책임져야 하나”, 2018.06.05.  
주간조선, “도심의 폐가들”, 2019.05.17.  
리얼캐스트, “서울 노른자위라던 땅도 정비구역 해제되니 난개발에 몸살”,  
2019.06.25.

## 부 록

### I . 연구진행 경위

1. 기존 일정계획 및 수행 성과
2. 착수보고회 결과보고
3. 중간보고회 결과보고
4. 최종보고회 결과보고

### II . 현황 자료

1. 해제지역 현황 자료
2. 권역별 정비사업 추진현황 도표



## 부록 I. 연구진행 경위

### 1. 기존 일정계획 및 수행 성과

- 과업 기간 : 2019. 7. 9. ~ 2019. 11. 8.

과업내용		공 정 (개월)							
		M1		M2		M3		M4	
계획	1. 정책 및 제도 분석·진단	■							
	2. 현안이슈 분석 / 정책 진단		■						
	3. 출구전략 평가 / 해제지역 관리방안 마련			■					
실행	1. 정책 및 제도 분석·진단	■							
	2. 현안이슈 분석 / 정책 진단		■						
	3. 출구전략 평가 / 해제지역 관리방안 마련			■					
	보고회 개최	착수보고회 (19.07.24)				중간보고회 (19.10.22)		최종보고회 (19.11.06)	
	연구진 회의	0716(1차회의) 0731(2차회의)		0903(3차회의)		1001(4차회의)		1016(5차회의) 1017(6차회의)	

2. 착수보고회 결과보고

## 연구용역 착수보고회 결과보고서

<b>연구 과제명</b>	서울시 정비사업 출구전략의 한계 및 개선방안 연구	
<b>연구기관 (책임연구원)</b>	사단법인 한국주택학회 (책임연구원 : 이 창 무 )	
<b>연구기간 (계약기간)</b>	2019. 07. 09. ~ 2019. 11. 08. ( 4 개월)	
<b>보고회 일자</b>	2019년 07월 24일 10시 (장소 : 서울시의회 의원회관 7층 )	
<b>참석자 명단 (총 13명)</b>	<b>서울특별시의회</b>	정재웅 서울시의회 의원(발주) 조정래 도시계획관리전문위원실 수석전문위원 오정균 도시계획관리전문위원실 전문위원 윤은정 도시계획관리전문위원실 입법조사관 송명희 도시계획관리전문위원실 입법지원관 김영재 입법담당관 입법조사관
	<b>자 문 위 원</b>	김덕례 주택산업연구원 선임연구위원 고진수 광운대학교 교수 박상구 서울시의회 의원 신정호 서울시의회 의원
	<b>연 구 진</b>	이창무 한양대학교 교수 송영선 한양대학교 연구원 김예지 한양대학교 연구원
<b>논의내용</b>	<p>&lt; 김덕례 위원 &gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>* 전체적인 연구 과업기간과 목적을 고려할 때 방향성 선정은 바람직함</li> <li>* 사업의 성질이 다르기때문에 개별 도정법, 도촉법 적용사업 구분필요</li> <li>* 출구전략에 따른 해제 이후 지역 주민의 갈등심화의 문제로 인한 지역문제가 추가되면 좋을 것</li> <li>* 해제지역과 비해제지역의 대비를 통해 사업추진 지역의 주거지 변화를 통해 필요성에 대한 문제 제기</li> </ul> <p>&lt; 고진수 위원 &gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>* 시의적절한 주제로 판단되나, 과업의 기간을 고려할 때 연구의 범위를 줄일 필요가 있음</li> <li>* 해제 이전 정비사업의 종류에 따라 접근방향이 달라질 수 있어 이에 대한 고려가 필요함</li> </ul>	



<p style="text-align: center;"><b>논의내용</b></p>	<p>〈 신정호 위원 〉</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>* 현재 정비사업 해제 후 대안으로 추진되고 있는 도시재생이 7년차에 접어들었음에도 그 대안이 되고 있지 못하고 있음</li> <li>* 정비사업의 직권해제의 타당성과 재지정에 대한 기준 제시를 통해, 재생과 정비사업의 투트랙으로 도시계획 관리방안을 수립할 필요성이 있다고 봄</li> </ul> <p>〈 종합 〉</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>* 기본적으로 정비사업 진행의 당위성을 설명하는 방향으로 연구 진행</li> <li>* 실태조사의 경우에는 서울연구원에서 수행하였기 때문에 본 과업에서는 앞으로 어떻게 개선해나갈 지에 초점을 둘 것</li> <li>* ‘주택공급 감소효과’, ‘수익률 분석을 통한 사업지 선정기준’의 두 주제를 중점적으로 수행하는 것이 필요</li> <li>* 재지정이 필요한 지역 혹은 재지정 요건 검토에 관한 결론 도출</li> </ul>
<p style="text-align: center;"><b>조치사항 (연구반영계획)</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>* 과업기간을 고려할 때, 기존의 과업의 범위를 모두 수행하는 것에는 한계가 있음</li> <li>* 따라서 제안요청서에 명시된 과업의 내용 중 ‘정비사업 해제 전/후의 주거환경변화 비교’ 등에 대해서는 생략하거나 기존의 연구보고서 등을 인용하고, ‘주택공급 감소효과’ 및 ‘수익률 분석을 통한 기준 제시’에 초점을 두고 과업을 수행할 것</li> </ul>
<p style="text-align: center;"><b>향후 일정</b></p>	<p>10월 중 중간보고회 개최</p>
<p style="text-align: center;"><b>붙임자료</b></p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 착수보고서 및 발표자료 (한글, PPT)</li> <li>2. 자문위원 검토의견서 각 1부</li> </ol>

3. 중간보고회 결과보고

## 연구용역 중간보고회 결과보고서

<b>연구 과제명</b>	서울시 정비사업 출구전략의 한계 및 개선방안 연구	
<b>연구기관 (책임연구원)</b>	사단법인 한국주택학회 (책임연구원 : 이 창 무 )	
<b>연구기간 (계약기간)</b>	2019. 07. 09. ~ 2019. 11. 08. ( 4 개월)	
<b>보고회 일자</b>	2019년 10월 22일 14시 (장소: 서울시의회 의원회관 7층 )	
<b>참석자 명단 (총 12명)</b>	<b>서울특별시의회</b>	정재웅 서울시의회 의원(발주) 오정균 도시계획관리전문위원실 전문위원 윤은정 도시계획관리전문위원실 입법조사관 송명희 도시계획관리전문위원실 입법지원관
	<b>자 문 위 원</b>	김덕례 주택산업연구원 선임연구위원 고진수 광운대학교 교수 이석주 서울시의회 의원 진경식 서울특별시 주거정비과장
	<b>연 구 진</b>	이창무 한양대학교 교수 지규현 한양사이버대학교 교수 송영선 한양대학교 연구원 김예지 한양대학교 연구원
<b>논의내용</b>	<p>&lt; 김덕례 위원 &gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>* 새로운 접근법에 의한 공급량 추정은 공급계획 수립에 참고할 수 있을 것으로 판단됨</li> <li>* 연구목적과 방향에 따른 결과물은 적절한 것으로 봄</li> <li>* 자료의 정제작업은 향후 정책방향 및 설계를 위한 기초 사전 작업으로 매우 중요함</li> <li>* 따라서, 재개발 및 재건축의 계획사항 특히 주택, 가구수, 멸실수의 관리가 필요함</li> </ul> <p>&lt; 고진수 위원 &gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>* 주택시장 변동에 따라 이후 서울시 주택정책의 시의적절한 방향을 제시하는데 유용할 것으로 판단됨</li> <li>* 단계/사업/시뮬레이션 결과에 따라 “해제가 안되었다면” 얼마나 공급되었을지에 대한 수치는 범위의 형태로 제시될 필요가 있음</li> </ul>	

<p><b>논의내용</b></p>	<p>* 위에서 도출된 수치를 기반으로 해당 주택이 공급되면 공급가능한 임대주택의 양도 산출이 가능할 수 있으므로 주거복지 로드맵에 기여할 수 있는 부분도 있으므로 조건을 변화해가며 사업성과 임대주택공급량을 비교해볼 필요가 있음</p> <p>&lt; 이석주 위원 &gt;</p> <p>* 사업이 진행이 되지 않았던 시기에 활용하던 법조항이 여전히 남아있는 것은 문제</p> <p>&lt; 종합 &gt;</p> <p>* 분석 결과 도출된 주택공급 감소효과는 해제되지 않았을 경우를 가정하는 것이기에 그대로 받아들일 수는 없지만 그럼에도 일정부분 주택공급이 감소하였고, 이로 인해 문제들이 발생했다고 볼 수 있음</p> <p>* 그러나 시에서는 이러한 부분에 대한 대책이 미흡했음</p> <p>* 정비사업에 관한 법령 및 제도가 여러가지가 있으나 이를 모두 다 활용하고 있지 않아, 전부 효율적으로 활용할 지 통합해서 관리할 지에 대해 고민이 필요</p> <p>* 기존의 정비사업은 비아파트에 대한 정비가 주를 이루지만 현재 서울시 노후주택의 많은 부분을 아파트가 차지하고 있으므로 아파트 정비에 대한 고민도 앞으로는 함께 이루어져야 함</p>
<p><b>조치사항 (연구반영계획)</b></p>	<p>* 기존 연구결과에는 문제가 없으나, 다른 입장에서 봤을 때 오해의 소지가 있을 수 있는 단어선택에 대해서는 수정</p> <p>* 추가적인 수익률 분석을 완결 짓고, 제안된 제도적 측면에서 고려할 점에 대해서도 고민할 것</p>
<p><b>향후 일정</b></p>	<p>11월 6일 최종보고회 개최</p>
<p><b>붙임자료</b></p>	<p>1. 중간보고서 (한글) 2. 자문위원 검토의견서 각 1부</p>

4. 최종보고회 결과보고

## 연구용역 최종보고회 결과보고서

<b>연구 과제명</b>	서울시 정비사업 출구전략의 한계 및 개선방안 연구	
<b>연구기관 (책임연구원)</b>	사단법인 한국주택학회 (책임연구원 : 이 창 무 )	
<b>연구 기간 (계약기간)</b>	2019. 07. 09. ~ 2019. 11. 08. ( 4 개월)	
<b>보고회 일자</b>	2019년 11월 06일 16시 (장소: 서울시의회 의원회관 7층 )	
<b>참석자 명단 (총 12명)</b>	<b>서울특별시의회</b>	정재웅 서울시의회 의원(발주) 조정래 도시계획관리전문위원실 수석전문위원 오정균 도시계획관리전문위원실 전문위원 송명희 도시계획관리전문위원실 입법지원관
	<b>자 문 위 원</b>	김덕례 주택산업연구원 선임연구위원 이석주 서울시의회 의원 박상구 서울시의회 의원 신정호 서울시의회 의원 진경식 서울특별시 주거정비과장 김정호 서울특별시 주택정책과장
	<b>연 구 진</b>	이창무 한양대학교 교수 지규현 한양사이버대학교 교수 송영선 한양대학교 연구원 김예지 한양대학교 연구원
<b>논의내용</b>	<p>&lt; 김덕례 위원 &gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>* 공급량 분석 및 수익률 분석을 통한 적정요구수익률을 기준으로 한 사업성 검토 방향은 적절함</li> <li>* 출구전략의 한계성으로 기 해제된 정비물량을 산출하고 시계열로 살펴본 부분과 정비구역 해제요건의 적정성을 살피기 위한 완화기준 필요성 제시는 적절함</li> <li>* 향후 연구결과를 토대로 정비사업에 대한 기능과 역할에 대한 서울시 주택공급 계획 및 입장을 고려할 필요가 있으며, 정비사업을 통한 공급정책 방향 검토 필요</li> <li>* 정비기본계획 수립 시 구역 해제가 전제가 되어서는 안되며, 시에서는 공공의 역할에 충실할 필요가 있음</li> </ul>	

**논의내용**

〈 이석주 위원 〉

- \* 자료정리는 양호하며 논리전개 또한 잘됨
- \* 연구목적이 서울시 정책 방향과 일치함. 결과물은 연구방향과도 일치하며 적정함
- \* 더 이상의 구역취소는 지양토록하고 결과물을 바탕으로 정책에 연계되도록 함이 타당함
- \* 제도개선에 본 용역결과물을 활용하도록 조치할 필요가 있음
- \* 자료 확보의 타당성, 분석 상 적정성은 매우 양호하나 연구결과 행정상 개선 방향 제시를 더욱 구체적으로 제안하면 좋을 것 같음

〈 신정호 위원 〉

- \* 체계적이고 구체적인 논리전개는 본 용역 보고서의 신뢰성을 제고시킬 수 있게끔 그 정합성이 맞다고 판단함
- \* 현실적으로 사업시행의 내부수익률을 정확히 파악할 수 없어 일부 추정치로 시뮬레이션 했다는 것은 아쉬운 점
- \* 도시재생 기법의 한계를 분명 인정하고, 도시재생과 정비사업의 투트랙을 공히 혼용하여 주택정책을 실행해야 한다고 생각 함
- \* 해제지역의 노후도 또는 해제이후 부분적인 난개발이 도시계획적 측면에 부정적인 영향을 끼침
- \* 최근 부동산시장 급등세와 연관하여 상당부분 의미있는 연구조사라고 판단됨

〈 진경식 위원 〉

- \* 해제지역에 대한 면밀한 분석(해제사유 등)이 선행되었으면 함
- \* 해제지역은 주민의 과도한 부담(추정비례율 80% 미만), 주민 간 갈등 증폭 등으로 사업 추진이 불가능한 구역에 대해서 불가피하게 해제를 추진 한 것으로, 해제지역 전체를 공급가능 지역으로 추정은 사실과 다름

〈 김정호 위원 〉

- \* 수급이 주택 가격에 영향을 미치는 것도 맞지만 우리나라 주택시장은 특수해서 투기수요, 기대상승심리 또한 영향 요인임
- \* 수급요인에 미치는 영향에 대한 요인 고려가 필요함
- \* 공급을 통해 문제를 해결해나가야 한다는 생각은 있음

<p><b>논의내용</b></p>	<p>&lt; 종합 &gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>* 정비사업이 진행이 될 수 있는 지역은 분명히 있으나, 이를 위해서는 우선적으로 관련 법 및 제도의 적정성에 대한 검토가 필요함</li> <li>* 도시재생은 도시정비를 대체할 수 없어</li> <li>* 자가율로 시장의 소유에 대한 문제가 있다고 말하는 것은 잘못된 것이기에, 정책 방향에 대한 고민이 필요</li> <li>* 연구 수행과정에서 데이터 통합 관리체계가 제대로 구축될 필요가 있다는 것이 드러남</li> </ul>
<p><b>조치사항 (연구반영계획)</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>* 관련 데이터가 곳곳에 흩어져 있고, 데이터 생성 주체마다 데이터 입력 형식이 다르고, 오기도 많아 체계적인 데이터 통합 관리체계의 마련이 절실하며 이를 통해 정책방향 수립에 도움이 되는 방향으로 나아가야 함</li> <li>* 해제지역에 대한 면밀한 분석이 선행되었으면 한다는 점에 관해서는 본 과업에서 할 수 있는 것이 아니라 시에서 체계적으로, 세부적으로 전반적인 실태조사가 다시 이루어져야 할 필요가 있음</li> </ul>
<p><b>향후 일정</b></p>	<p>11월 8일 과업 준공</p>
<p><b>붙임자료</b></p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 최종보고서 (한글)</li> <li>2. 자문위원 검토의견서 각 1부</li> </ol>

## 부록 II. 현황 자료

### 1. 해제지역 현황 자료

- 아래의 현황 data는 서울연구원(2018)에서 조사한 당시 시점의 자료 중 일부로, 현재 시점과는 일치하지 않을 수 있다.

자치구	정비유형	고시구역명	해제일자	최종 추진현황
강북구	주택재개발정비예정구역	수유12	12/8/16	정비예정구역
관악구	주택재건축정비예정구역	신림8	12/8/16	정비예정구역
관악구	주택재개발정비예정구역	신림13	12/8/16	정비예정구역
관악구	주택재건축정비예정구역	봉천2	12/8/16	정비예정구역
관악구	주택재건축정비예정구역	봉천4	12/8/16	정비예정구역
구로구	주택재건축정비예정구역	오류3	12/8/16	정비예정구역
금천구	주택재건축정비구역	독산1	12/8/16	정비구역
동대문구	주택재개발정비예정구역	신설2	12/8/16	정비예정구역
동대문구	주택재건축정비예정구역	이문1	12/8/16	정비예정구역
서대문구	주택재개발정비예정구역	홍은25	12/8/16	정비예정구역
서대문구	주택재건축정비예정구역	홍은23	12/8/16	정비예정구역
서대문구	주택재건축정비구역	홍제4	12/8/16	정비구역
서대문구	주택재건축정비구역	북가좌1	12/8/16	정비구역
성북구	주택재건축정비예정구역	돈암28	12/8/16	정비예정구역
은평구	주택재건축정비예정구역	역촌7	12/8/16	정비예정구역
중랑구	주택재건축정비예정구역	망우14	12/8/16	정비예정구역
중랑구	주택재건축정비예정구역	망우13	12/8/16	정비예정구역
중랑구	주택재건축정비예정구역	묵5	12/8/16	정비예정구역
관악구	주택재개발정비예정구역	봉천12	12/11/22	정비예정구역
금천구	주택재건축정비예정구역	시흥15	12/11/22	정비예정구역
성북구	주택재개발정비예정구역	안암31	12/11/22	정비예정구역

성북구	주택재건축정비구역	석관2	12/11/22	정비에정구역
중랑구	주택재건축정비예정구역	면목25	12/11/22	정비에정구역
중랑구	주택재건축정비예정구역	목7	12/11/22	정비에정구역
중랑구	주택재건축정비예정구역	중화24	12/11/22	정비에정구역
중랑구	주택재개발정비구역	면목3-1	12/11/22	조합
강북구	주택재건축정비예정구역	수유9	13/1/31	정비에정구역
강북구	주택재건축정비예정구역	번17	13/1/31	추진위
관악구	주택재건축정비예정구역	신림12	13/1/31	정비에정구역
금천구	주택재건축정비예정구역	시흥12	13/1/31	정비에정구역
노원구	주택재건축정비예정구역	월계6	13/1/31	정비에정구역
노원구	주택재건축정비예정구역	월계7	13/1/31	정비에정구역
도봉구	주택재건축정비예정구역	방학3	13/1/31	정비에정구역
도봉구	주택재건축정비예정구역	창16	13/1/31	정비에정구역
도봉구	주택재건축정비예정구역	방학2	13/1/31	정비에정구역
동대문구	주택재건축정비예정구역	제기3	13/1/31	정비에정구역
동대문구	주택재건축정비예정구역	장안11	13/1/31	정비에정구역
마포구	주택재건축정비예정구역	서교6	13/1/31	정비에정구역
서대문구	주택재건축정비예정구역	홍제24	13/1/31	정비에정구역
서대문구	주택재건축정비예정구역	홍은10	13/1/31	정비에정구역
성북구	주택재건축정비예정구역	정릉3	13/1/31	정비에정구역
성북구	주택재건축정비예정구역	정릉1	13/1/31	정비에정구역
성북구	주택재개발정비구역	삼선6	13/1/31	정비구역
양천구	주택재건축정비예정구역	신월3	13/1/31	추진위
서대문구	도시환경정비사업구역(뉴타운)	홍제5존치정비구역	13/3/28	존치관리구역
관악구	주택재건축정비예정구역		13/4/18	추진위
광진구	주택재건축정비예정구역		13/4/18	정비에정구역



노원구	주택재건축정비예정구역		13/4/18	정비예정구역
동작구	주택재개발정비예정구역		13/4/18	정비예정구역
마포구	주택재건축정비예정구역		13/4/18	정비예정구역
서대문구	주택재건축정비예정구역		13/4/18	정비예정구역
종로구	주택재개발정비구역	삼청제2주택개량재개발구역	13/4/18	정비구역
성북구	주택재개발정비예정구역	삼선17	13/5/2	정비예정구역
광진구	주택재건축정비예정구역	광장6	13/5/30	정비예정구역
서초구	주택재건축정비예정구역	서초4	13/5/30	정비예정구역
은평구	주택재건축정비예정구역	불광19	13/5/30	정비예정구역
관악구	주택재개발정비예정구역	신림14	13/6/20	정비예정구역
종로구	주택재개발정비예정구역		13/6/20	정비예정구역
구로구	주택재건축정비예정구역	고척7	13/7/4	정비예정구역
성동구	주택재개발정비구역	금호21	13/7/4	추진위
동대문구	주택재개발정비구역	용두3	13/8/1	정비구역
동대문구	주택재개발정비예정구역	제기12	13/8/1	정비예정구역
성동구	주택재개발정비예정구역	금호25	13/8/1	정비예정구역
양천구	주택재개발정비예정구역	신월5	13/8/1	정비예정구역
은평구	주택재건축정비예정구역	불광22	13/8/1	정비예정구역
강동구	주택재개발정비예정구역	천호3	13/9/5	정비예정구역
강서구	주택재건축정비예정구역	공항20	13/9/5	정비예정구역
구로구	주택재건축정비예정구역	구로14	13/9/5	정비예정구역
금천구	주택재건축정비예정구역	가산2	13/9/5	정비예정구역
금천구	주택재건축정비예정구역	시흥10	13/9/5	정비예정구역
도봉구	주택재건축정비예정구역	방학5	13/9/5	정비예정구역
동대문구	주택재개발정비구역	전농10	13/9/5	정비구역
동작구	주택재건축정비예정구역	사당10	13/9/5	정비예정구역

성동구	주택재개발정비예정구역	성수17	13/9/5	정비예정구역
성북구	주택재건축정비예정구역	월곡7	13/9/5	정비예정구역
종로구	도시환경정비사업구역(뉴타운)	창신6재정비촉진구역	13/10/10	존치정비구역
종로구	도시환경정비사업구역(뉴타운)	창신3재정비촉진구역	13/10/10	존치정비구역
종로구	도시환경정비사업구역(뉴타운)	창신5재정비촉진구역	13/10/10	존치정비구역
종로구	도시환경정비사업구역(뉴타운)	창신1재정비촉진구역	13/10/10	존치정비구역
종로구	도시환경정비사업구역(뉴타운)	창신2재정비촉진구역	13/10/10	존치정비구역
종로구	도시환경정비사업구역(뉴타운)	창신7재정비촉진구역	13/10/10	촉진구역
종로구	도시환경정비사업구역(뉴타운)	창신4재정비촉진구역	13/10/10	존치정비구역
종로구	도시환경정비사업구역(뉴타운)	창신8재정비촉진구역	13/10/10	촉진구역
종로구	주택재개발정비구역(뉴타운)	송인2재정비촉진구역	13/10/10	촉진구역
종로구	주택재개발정비구역(뉴타운)	창신12재정비촉진구역	13/10/10	촉진구역
종로구	주택재개발정비구역(뉴타운)	창신10재정비촉진구역	13/10/10	촉진구역
종로구	주택재개발정비구역(뉴타운)	창신9재정비촉진구역	13/10/10	촉진구역
종로구	주택재개발정비구역(뉴타운)	창신11재정비촉진구역	13/10/10	추진위
종로구	주택재개발정비구역(뉴타운)	송인1재정비촉진구역	13/10/10	촉진구역
강남구	주택재건축정비예정구역	논현22	13/10/17	정비예정구역
강북구	주택재건축정비예정구역	우이3	13/10/17	정비예정구역
강북구	주택재건축정비예정구역	수유5	13/10/17	정비예정구역
강북구	주택재건축정비예정구역	수유4	13/10/17	정비예정구역
강북구	주택재건축정비예정구역	수유7	13/10/17	정비예정구역
강북구	주택재건축정비예정구역	우이1	13/10/17	정비예정구역
광진구	주택재개발정비예정구역	중곡2	13/10/17	정비예정구역
광진구	주택재건축정비예정구역	자양11	13/10/17	정비예정구역
광진구	주택재개발정비예정구역	군자1	13/10/17	정비예정구역
구로구	주택재건축정비예정구역	구로13	13/10/17	정비예정구역

동대문구	주택재건축정비예정구역	제기2	13/10/17	정비예정구역
동대문구	주택재건축정비예정구역	전농10	13/10/17	정비예정구역
동대문구	주택재건축정비예정구역	장안12	13/10/17	정비예정구역
동대문구	주택재건축정비예정구역	장안13	13/10/17	정비예정구역
영등포구	주택재개발정비예정구역	신길7	13/10/17	정비예정구역
영등포구	주택재건축정비예정구역	신길8	13/10/17	정비예정구역
용산구	주택재개발정비예정구역	용문16	13/10/17	정비예정구역
종로구	주택재개발정비구역	송인3	13/10/17	정비구역
중구	주택재개발정비예정구역	장충3	13/10/17	정비예정구역
강동구	주택재건축정비예정구역	암사24	13/10/31	정비예정구역
강북구	주택재건축정비예정구역	미아12	13/10/31	추진위
강서구	주택재건축정비예정구역		13/10/31	정비예정구역
구로구	주택재개발정비예정구역	가리봉5	13/10/31	정비예정구역
서대문구	주택재개발정비예정구역	홍은27	13/10/31	정비예정구역
강서구	주택재건축정비예정구역	화곡24	13/11/21	정비예정구역
관악구	주택재건축정비예정구역		13/12/19	정비예정구역
구로구	주택재건축정비예정구역	오류4	13/12/19	정비예정구역
성북구	주택재건축정비구역	정릉2	13/12/19	추진위
중랑구	주택재건축정비구역	미아11	13/12/19	정비구역
중랑구	주택재건축정비예정구역	신내23	13/12/19	정비예정구역
강동구	주택재건축정비예정구역	성내16	14/3/13	정비예정구역
강동구	주택재개발정비예정구역		14/3/13	정비예정구역
관악구	주택재건축정비예정구역		14/3/13	정비예정구역
관악구	주택재건축정비예정구역		14/3/13	정비예정구역
관악구	주택재건축정비예정구역	신림31	14/3/13	정비예정구역
금천구	주택재건축정비예정구역	시흥11	14/3/13	정비예정구역

동작구	주택재개발정비예정구역	상도8	14/3/13	추진위
동작구	주택재개발정비구역	상도7	14/3/13	정비구역
은평구	주택재개발정비구역	불광8	14/3/13	추진위
중랑구	주택재건축정비예정구역	중화10	14/3/13	추진위
구로구	주택재건축정비구역	개봉4	14/3/30	조합
강동구	도시환경정비사업구역(뉴타운)	천호2재정비촉진구역	14/5/1	촉진구역
강동구	도시환경정비사업구역(뉴타운)	성내2재정비촉진구역	14/5/1	촉진구역
강동구	도시환경정비사업구역(뉴타운)	성내4재정비촉진구역	14/5/1	촉진구역
강동구	주택재개발정비예정구역	천호40	14/5/1	정비예정구역
강북구	도시환경정비사업정비예정구역(뉴타운)	강북1	14/5/1	준치정비구역
강북구	도시환경정비사업정비예정구역(뉴타운)	강북8	14/5/1	준치정비구역
광진구	주택재건축정비예정구역	구의3	14/5/1	추진위
성동구	주택재건축정비예정구역	송정8	14/5/1	추진위
성북구	도시환경정비사업구역(뉴타운)	신월곡3	14/5/1	준치정비구역
성북구	도시환경정비사업구역(뉴타운)	신길음2	14/5/1	준치정비구역
성북구	도시환경정비사업구역(뉴타운)	신길음3	14/5/1	준치정비구역
성북구	주택재건축정비예정구역	성북2	14/5/1	추진위
성북구	주택재건축정비구역	종암2	14/5/1	추진위
양천구	주택재개발정비구역(뉴타운)	신정1-5재정비촉진구역	14/5/1	촉진구역
광진구	도시환경정비사업구역(뉴타운)	자양2준치정비구역	14/5/7	준치정비구역
관악구	주택재건축정비예정구역	신림30	14/6/12	정비예정구역
성동구	주택재개발정비예정구역	사근16	14/6/12	추진위
영등포구	주택재개발정비예정구역	신길27	14/6/12	정비예정구역
영등포구	주택재건축정비예정구역	대림9	14/6/12	정비예정구역
강북구	도시환경정비사업구역(뉴타운)	미아1재정비촉진구역	14/7/3	촉진구역
광진구	도시환경정비사업구역(뉴타운)	자양2재정비촉진구역	14/7/3	촉진구역

광진구	도시환경정비사업구역(뉴타운)	구의1재정비촉진구역	14/7/3	촉진구역
광진구	도시환경정비사업구역(뉴타운)	구의2재정비촉진구역	14/7/3	촉진구역
노원구	주택재개발정비구역(뉴타운)	상계3재정비촉진구역	14/7/3	추진위
동작구	주택재개발정비구역(뉴타운)	흑석10재정비촉진구역	14/7/3	촉진구역
서대문구	주택재건축정비구역	홍제2	14/7/3	추진위
영등포구	주택재개발정비구역(뉴타운)	신길16재정비촉진구역	14/7/3	추진위
은평구	주택재개발정비구역(뉴타운)	수색14재정비촉진구역	14/7/3	촉진구역
중랑구	주택재건축정비구역	묵4	14/7/3	추진위
강동구	주택재건축정비예정구역		14/7/17	정비예정구역
강서구	주택재건축정비예정구역		14/7/17	정비예정구역
금천구	주택재건축정비구역	독산2	14/7/17	추진위
노원구	주택재건축정비예정구역		14/7/17	정비예정구역
노원구	주택재건축정비예정구역		14/7/17	정비예정구역
강서구	주택재건축정비예정구역	등촌22	14/9/11	정비예정구역
동작구	주택재건축정비구역	대방1	14/9/11	추진위
강동구	주택재건축정비구역	고덕2-2	14/9/25	추진위
강동구	주택재건축정비구역	고덕2-1	14/9/25	추진위
동대문구	주택재개발정비구역(뉴타운)	이문2재정비촉진구역	14/9/25	추진위
마포구	주택재건축정비예정구역	신수13	14/9/25	추진위
마포구	주택재건축정비구역	연남1	14/9/25	정비구역
강동구	주택재건축정비구역(뉴타운)	천호6	14/11/6	촉진구역
성북구	주택재개발정비구역(뉴타운)	장위12	14/11/6	조합
성북구	주택재개발정비구역(뉴타운)	장위13	14/11/6	촉진구역
중랑구	도시환경정비사업구역(뉴타운)	상봉1재정비촉진구역	14/11/6	촉진구역
중랑구	도시환경정비사업구역(뉴타운)	상봉5재정비촉진구역	14/11/6	촉진구역
중랑구	주택재개발정비구역(뉴타운)	중화2	14/11/6	촉진구역

종량구	도시환경정비사업구역(뉴타운)	상봉3재정비촉진구역	14/11/6	추진위
서대문구	주택재개발정비구역	홍은8	14/11/13	정비구역
성북구	주택재개발정비구역		14/11/13	추진위
종로구	주택재개발정비구역		14/11/13	추진위
구로구	도시환경정비사업구역(뉴타운)	가리봉재정비촉진지구	14/12/4	지구해제(LH)
관악구	주택재건축정비구역	봉천7	14/12/11	추진위
구로구	주택재건축정비구역	구로1	14/12/11	추진위
송파구	도시환경정비사업구역(뉴타운)	마천2재정비촉진구역	14/12/11	촉진구역
영등포구	도시환경정비사업구역(뉴타운)	신길4재정비촉진구역	14/12/11	추진위
영등포구	도시환경정비사업구역(뉴타운)	신길2재정비촉진구역	14/12/11	추진위
성북구	주택재건축정비구역	정릉4	15/1/2	조합
성북구	주택재개발정비예정구역	성북3	15/1/2	추진위
은평구	주택재개발정비예정구역	갈현2	15/1/2	정비예정구역
노원구	주택재건축정비구역	공릉2	15/2/5	추진위
구로구	주택재건축정비구역	개봉2	15/3/19	추진위
마포구	주택재개발정비구역	염리4	15/4/9	추진위
종로구	주택재건축정비예정구역	신영1	15/4/9	정비예정구역
마포구	주택재개발정비구역(뉴타운)	염리5	15/5/21	추진위
마포구	주택재건축정비예정구역	대흥15	15/5/21	추진위
영등포구	주택재개발정비구역(뉴타운)	신길15	15/5/21	추진위
강북구	주택재건축정비예정구역	미아18	15/6/18	정비예정구역
강북구	주택재건축정비예정구역	수유8	15/6/18	정비예정구역
강북구	주택재건축정비예정구역	수유10	15/6/18	정비예정구역
은평구	주택재개발정비예정구역	신사동 18	15/6/18	정비예정구역
은평구	도시환경정비사업구역(뉴타운)	증산1재정비촉진구역	15/6/18	추진위
서대문구	주택재건축정비예정구역	연희15	15/7/9	정비예정구역

서대문구	주택재건축정비예정구역	남가좌11	15/7/9	정비예정구역
서대문구	주택재개발정비예정구역	홍제12	15/7/9	정비예정구역
도봉구	주택재건축정비예정구역	쌍문9	15/7/30	정비예정구역
도봉구	주택재건축정비예정구역	창동14	15/7/30	정비예정구역
도봉구	주택재건축정비예정구역	도봉1	15/7/30	정비예정구역
도봉구	주택재건축정비예정구역	방학6	15/7/30	정비예정구역
도봉구	주택재건축정비예정구역	방학4	15/7/30	정비예정구역
도봉구	주택재건축정비예정구역	쌍문8	15/7/30	정비예정구역
도봉구	주택재건축정비예정구역	방학7	15/7/30	정비예정구역
도봉구	주택재건축정비예정구역	쌍문10	15/7/30	정비예정구역
도봉구	주택재건축정비예정구역	창동15	15/7/30	정비예정구역
동작구	주택재건축정비예정구역	상도2	15/7/30	정비예정구역
동작구	주택재건축정비예정구역	사당12	15/7/30	정비예정구역
동작구	주택재건축정비예정구역	상도17	15/7/30	정비예정구역
동작구	주택재건축정비예정구역	상도3	15/7/30	정비예정구역
성북구	주택재개발정비구역(뉴타운)	길음4재정비촉진구역	15/7/30	사업시행인가
영등포구	도시환경정비사업구역(뉴타운)	영등포1-25재정비촉진구역	15/7/30	촉진구역
영등포구	도시환경정비사업구역(뉴타운)	영등포1-24재정비촉진구역	15/7/30	촉진구역
영등포구	도시환경정비사업구역(뉴타운)	영등포1-22재정비촉진구역	15/7/30	촉진구역
영등포구	도시환경정비사업구역(뉴타운)	영등포1-23재정비촉진구역	15/7/30	촉진구역
영등포구	도시환경정비사업구역(뉴타운)	영등포1-17재정비촉진구역	15/7/30	촉진구역
영등포구	도시환경정비사업구역(뉴타운)	영등포1-15재정비촉진구역	15/7/30	촉진구역
영등포구	도시환경정비사업구역(뉴타운)	영등포1-21재정비촉진구역	15/7/30	촉진구역
영등포구	도시환경정비사업구역(뉴타운)	영등포1-20재정비촉진구역	15/7/30	촉진구역
영등포구	도시환경정비사업구역(뉴타운)	영등포1-10재정비촉진구역	15/7/30	촉진구역
영등포구	도시환경정비사업구역(뉴타운)	영등포1-9재정비촉진구역	15/7/30	촉진구역

영등포구	도시환경정비사업구역(뉴타운)	영등포1-8재정비촉진구역	15/7/30	촉진구역
영등포구	도시환경정비사업구역(뉴타운)	영등포1-6재정비촉진구역	15/7/30	촉진구역
영등포구	도시환경정비사업구역(뉴타운)	영등포1-5재정비촉진구역	15/7/30	촉진구역
영등포구	도시환경정비사업구역(뉴타운)	영등포1-1재정비촉진구역	15/7/30	촉진구역
영등포구	도시환경정비사업구역(뉴타운)	영등포1-26재정비촉진구역	15/7/30	추진위
영등포구	도시환경정비사업구역(뉴타운)	영등포1-18재정비촉진구역	15/7/30	촉진구역
성동구	주택재개발정비예정구역	마장24	15/9/17	정비예정구역
중구	주택재개발정비예정구역	신당4	15/9/17	정비예정구역
중랑구	도시환경정비사업구역(뉴타운)		15/9/24	준치정비구역
중랑구	도시환경정비사업구역(뉴타운)		15/9/24	준치정비구역
중랑구	도시환경정비사업구역(뉴타운)		15/9/24	준치정비구역
중랑구	주택재건축정비예정구역	중화9	15/10/1	추진위(예정)
강북구	주택재건축정비예정구역	우이2	15/10/8	추진위(예정)
강북구	주택재건축정비예정구역	수유11	15/10/8	추진위(예정)
강북구	주택재건축정비예정구역	수유6	15/10/8	추진위(예정)
관악구	주택재건축정비예정구역	봉천6	15/10/8	추진위(예정)
관악구	주택재건축정비예정구역	봉천14	15/10/8	추진위(예정)
금천구	주택재건축정비예정구역	독산4 / 독산5	15/10/8	추진위(예정)
금천구	주택재건축정비예정구역	가산1	15/10/8	추진위(예정)
도봉구	주택재건축정비예정구역	쌍문11	15/10/8	추진위(예정)
도봉구	주택재건축정비예정구역	쌍문12	15/10/8	추진위(예정)
동대문구	주택재건축정비예정구역	장안19	15/10/8	추진위(예정)
동대문구	주택재건축정비구역	장안4	15/10/8	추진위(예정)
마포구	주택재건축정비예정구역	공덕18	15/10/8	추진위(예정)
서대문구	주택재건축정비예정구역	남가좌12	15/10/8	추진위(예정)
서대문구	주택재건축정비예정구역	홍은협의구역	15/10/8	추진위(예정)



서대문구	주택재건축정비예정구역	북가좌4	15/10/8	추진위(예정)
서대문구	주택재건축정비예정구역	북가좌3	15/10/8	추진위(예정)
성북구	주택재개발정비예정구역	동소문12	15/10/8	추진위(예정)
성북구	주택재개발정비예정구역	삼선16	15/10/8	추진위(예정)
양천구	주택재건축정비예정구역	신월2	15/10/8	추진위(예정)
은평구	주택재건축정비예정구역	불광1	15/10/8	추진위(예정)
은평구	주택재개발정비예정구역	신사19	15/10/8	추진위(예정)
종로구	주택재건축정비예정구역	누하2	15/10/8	추진위(예정)
종로구	주택재개발정비예정구역	체부3-1	15/10/8	추진위(예정)
종로구	주택재개발정비예정구역	필운3-2	15/10/8	추진위(예정)
중랑구	주택재건축정비예정구역	면목15	15/10/8	추진위(예정)
중랑구	주택재건축정비예정구역	묵1	15/10/8	추진위(예정)
중랑구	주택재건축정비예정구역	중화22	15/10/8	추진위(예정)
강동구	주택재건축정비구역(뉴타운)	천호4존치정비구역	15/10/15	존치정비구역
강동구	주택재건축정비구역(뉴타운)	천호5존치정비구역	15/10/15	존치정비구역
강동구	주택재건축정비구역(뉴타운)	천호7존치정비구역	15/10/15	존치정비구역
동작구	주택재개발정비예정구역	상도6	15/10/15	정비예정구역
동작구	주택재개발정비예정구역	상도5	15/10/15	정비예정구역
관악구	주택재건축정비예정구역		15/11/5	정비예정구역
관악구	주택재건축정비구역	봉천8-1	15/11/5	추진위
관악구	주택재건축정비예정구역		15/11/5	정비예정구역
관악구	주택재건축정비예정구역		15/11/5	정비예정구역
마포구	주택재건축정비예정구역		15/11/5	정비예정구역
양천구	주택재건축정비예정구역		15/11/5	정비예정구역
은평구	주택재건축정비예정구역		15/11/5	정비예정구역
중구	주택재개발정비구역	신당10	15/11/5	추진위

강동구	도시환경정비사업구역(뉴타운)	천호1존치정비구역	15/12/17	존치정비구역
강동구	도시환경정비사업구역(뉴타운)	천호2존치정비구역	15/12/17	존치정비구역
강동구	도시환경정비사업구역(뉴타운)	천호3존치정비구역	15/12/17	존치정비구역
강동구	도시환경정비사업구역(뉴타운)	천호4존치정비구역	15/12/17	존치정비구역
강동구	도시환경정비사업구역(뉴타운)	천호5존치정비구역	15/12/17	존치정비구역
강동구	도시환경정비사업구역(뉴타운)	천호7존치정비구역	15/12/17	존치정비구역
강동구	도시환경정비사업구역(뉴타운)	천호9존치정비구역	15/12/17	존치정비구역
강북구	주택재개발정비예정구역	미아10	16/1/14	추진위
동대문구	주택재개발정비예정구역	제기15	16/1/14	정비예정구역
동대문구	주택재개발정비예정구역	용두5	16/1/14	정비예정구역
동대문구	주택재개발정비예정구역	용두51	16/1/14	정비예정구역
영등포구	도시환경정비사업구역(뉴타운)	영등포1-7재정비촉진구역	16/1/14	촉진구역
영등포구	도시환경정비사업구역(뉴타운)	영등포1-19재정비촉진구역	16/1/14	촉진구역
은평구	주택재건축정비예정구역		16/1/14	추진위
은평구	주택재건축정비예정구역		16/1/14	추진위
동대문구	주택재건축정비예정구역		16/2/11	정비예정구역
동대문구	주택재건축정비예정구역		16/2/11	정비예정구역
동대문구	주택재건축정비예정구역		16/2/11	정비예정구역
동대문구	주택재건축정비예정구역		16/2/11	정비예정구역
동대문구	주택재건축정비예정구역		16/2/11	정비예정구역
동대문구	주택재건축정비예정구역		16/2/11	정비예정구역
도봉구	주택재개발정비구역	도봉3	16/2/25	사업시행인가
광진구	주택재건축정비구역		16/3/17	정비구역
은평구	주택재건축정비구역(뉴타운)	증산1존치정비구역	16/5/4	존치정비구역
성북구	주택재개발정비예정구역	정릉8	16/6/16	추진위
성북구	주택재개발정비예정구역	정릉3	16/6/16	추진위

강서구	주택재건축정비구역(뉴타운)	방화8존치정비구역	16/7/7	존치정비구역
강서구	주택재건축정비구역(뉴타운)	방화7존치정비구역	16/7/7	존치정비구역
강서구	주택재건축정비구역(뉴타운)	방화4존치정비구역	16/7/7	존치정비구역
강서구	주택재건축정비구역(뉴타운)	방화1존치정비구역	16/7/7	존치정비구역
은평구	도시환경정비사업구역(뉴타운)	수색10재정비촉진구역	16/7/7	촉진구역
서대문구	도시환경정비사업구역(뉴타운)	홍은1재정비촉진구역	16/7/28	사업시행인가
영등포구	주택재개발정비구역	당산2	16/8/4	추진위
금천구	주택재개발정비구역(뉴타운)	시흥1재정비촉진구역	16/12/8	추진위
금천구	주택재개발정비구역(뉴타운)	시흥2재정비촉진구역	16/12/8	추진위
중랑구	도시환경정비사업구역(뉴타운)	상봉6재정비촉진구역	17/1/27	추진위(예정)
은평구	주택재건축정비예정구역		17/2/23	정비예정구역
강동구	주택재건축정비예정구역	암사23	17/3/30	정비예정구역
구로구	주택재개발정비구역	개봉1	17/3/30	사업시행인가
금천구	주택재건축정비예정구역		17/3/30	정비예정구역
금천구	주택재건축정비예정구역		17/3/30	정비예정구역
금천구	주택재건축정비예정구역		17/3/30	정비예정구역
금천구	주택재건축정비예정구역		17/3/30	정비예정구역
금천구	주택재건축정비예정구역		17/3/30	정비예정구역
금천구	주택재건축정비예정구역		17/3/30	정비예정구역
금천구	주택재건축정비예정구역		17/3/30	정비예정구역
도봉구	주택재개발정비예정구역	창3	17/3/30	정비예정구역
도봉구	주택재건축정비구역	쌍문2	17/3/30	추진위
마포구	주택재건축정비예정구역		17/3/30	정비예정구역
서대문구	주택재건축정비예정구역	북가좌5	17/3/30	추진위
서대문구	도시환경정비사업구역(뉴타운)	홍제1재정비촉진구역	17/3/30	조합
서초구	주택재건축정비예정구역	방배8	17/3/30	추진위(2006.8.8)
성북구	주택재개발정비구역	월곡4	17/3/30	추진위

성북구	주택재개발정비구역(뉴타운)	장위8재정비촉진구역	17/3/30	조합
성북구	주택재개발정비구역(뉴타운)	장위9재정비촉진구역	17/3/30	조합
성북구	주택재개발정비구역(뉴타운)	장위11재정비촉진구역	17/3/30	조합
성북구	주택재건축정비구역	석관1	17/3/30	추진위
성북구	주택재건축정비구역	종암3	17/3/30	추진위
양천구	주택재개발정비구역	신월1	17/3/30	추진위
영등포구	주택재개발정비구역(뉴타운)	신길1재정비촉진구역	17/3/30	추진위
용산구	주택재건축정비예정구역	원효로5	17/3/30	정비예정구역
용산구	주택재개발정비구역(뉴타운)	한남1재정비촉진구역	17/3/30	추진위
용산구	주택재개발정비예정구역	이태원8	17/3/30	정비예정구역
은평구	주택재건축정비구역	구산1	17/3/30	사업시행인가
은평구	주택재건축정비구역	응암2	17/3/30	추진위
종로구	도시환경정비사업구역	사직2	17/3/30	
종로구	주택재개발정비구역	충신1	17/3/30	조합
종로구	주택재개발정비구역	옥인1	17/3/30	사업시행인가
중랑구	주택재건축정비예정구역		17/3/30	정비예정구역
중랑구	주택재건축정비예정구역	묵6	17/3/30	정비예정구역
중랑구	주택재건축정비예정구역		17/3/30	정비예정구역
중랑구	주택재건축정비예정구역	묵2	17/3/30	정비예정구역
광진구	도시환경정비사업구역(뉴타운)	구의1촌치정비구역	17/4/27	촌치정비구역
중랑구	도시환경정비사업구역(뉴타운)	상봉3촌치정비구역	17/5/25	촌치정비구역
중랑구	도시환경정비사업구역(뉴타운)	상봉4촌치정비구역	17/5/25	촌치정비구역
강동구	주택재건축정비구역	고덕1	17/6/1	추진위
강북구	도시환경정비사업구역(뉴타운)	강북4촌치정비	17/8/3	추진위
구로구	주택재건축정비구역	오류1	17/8/3	추진위
노원구	주택재건축정비구역	상계1	17/8/3	추진위

영등포구	주택재개발정비구역(뉴타운)	신길6재정비촉진구역	17/8/3	추진위
은평구	주택재건축정비구역	역촌2	17/8/3	추진위
서대문구	주택재개발정비구역	충정로1	17/10/10	조합
성북구	주택재개발정비구역	동선1	17/10/10	추진위
성북구	주택재개발정비구역	성북3	17/10/10	사업시행인가
성북구	주택재건축정비구역	정릉5	17/10/10	추진위
금천구	도시환경정비사업구역(뉴타운)	시흥3존치관리구역	17/11/16	존치관리구역
강동구	도시환경정비사업구역(뉴타운)	천호1재정비촉진구역	00000000	착공(토지등소유자방식)
강동구	주택재건축정비구역(뉴타운)	천호3재정비촉진구역	00000000	조합
강북구	주택재건축정비구역	미아4-1	00000000	추진위
강북구	도시환경정비사업구역(뉴타운)	미아존치관리구역(지구단위계획)	00000000	존치관리구역
강서구	주택재건축정비구역(뉴타운)	방화3재정비촉진구역	00000000	추진위
광진구	개별건축사업(뉴타운)	자양4존치관리구역	00000000	존치관리구역
구로구	주택재건축정비구역	개봉3	00000000	추진위
동대문구	도시환경정비사업구역(뉴타운)	전농도시환경정비1구역	00000000	추진위
동대문구	주택재개발정비예정구역	제기5	00000000	추진위
동작구	주택재개발정비예정구역	본동6	00000000	추진위
동작구	시장정비사업구역(뉴타운)	신노량진시장정비사업구역	00000000	조합
동작구	도시환경정비사업구역(뉴타운)	흑석2재정비촉진구역	00000000	추진위
마포구	도시환경정비사업구역(뉴타운)	합정7존치정비구역	00000000	존치정비구역
마포구	도시환경정비사업구역(뉴타운)	합정5존치정비구역	00000000	존치정비구역
마포구	도시환경정비사업구역(뉴타운)	합정9존치정비구역	00000000	존치정비구역
서대문구	도시환경정비사업지구(뉴타운)	가재울3블럭	00000000	추진위
성동구	주택재개발정비구역	마장2	00000000	추진위
성북구	주택재개발정비구역	돈암6	00000000	추진위
성북구	주택재개발정비구역(뉴타운)	장위15재정비촉진구역	00000000	추진위

송파구	주택재개발정비구역(뉴타운)	마천4재정비촉진구역	00000000	조합
송파구	시장정비사업구역(뉴타운)	마천시장정비사업구역	00000000	추진위
송파구	주택재개발정비구역(뉴타운)	거여새마을 존치관리구역	00000000	존치관리구역 개별건축
송파구	주택재개발정비구역(뉴타운)	마천성당존치관리구역	00000000	존치관리구역 개별건축
은평구	시장정비사업구역(뉴타운)	수색2재정비촉진구역	00000000	추진위
종로구	주택재개발정비구역	이화1	00000000	조합
중랑구	주택재개발정비구역(뉴타운)	중화2존치정비구역	00000000	존치정비구역
중랑구	주택재개발정비구역(뉴타운)	중화3존치정비구역	00000000	존치정비구역

## 2. 권역별 정비사업 추진현황 도표

- 사업추진에 성공한 정비사업지의 수익률 분석에 앞서 사업이 완료되었거나 진행 중인 정비구역들의 사업 추진 현황을 살펴보고 지역별, 사업방식 별로 어떠한 특성을 보였는지, 주택 가격의 변동 추이와는 어떤 관계가 있었는지를 파악해야한다.
- 이를 보다 직관적으로 살펴볼 수 있도록 아래와 같이 정비구역 별 사업추진 타임라인을 하나로 모아 도표로 작성하였다.
  - 우선, 자료의 구득이 가능한 서울시 내 1426개 구역(사업방법: (축)도시개발, (축)도시계획시설, (축)도시환경, (축)시장정비, (축)재개발, (축)재건축, (축)주거환경관리, 도시정비형재개발, 재건축(공동), 재건축(단독), 주택정비형재개발) 중 추진 완료한 단계임에도 해당 일자가 기록되어있지 않은 구역을 우선 제거하였다.
  - 그 다음, 2000년 이후 추진위 구성이 이루어진 구역을 대상으로 선정하였으며, 이 중 (축)재개발, (축)재건축, 주택정비형 재개발, 재건축(공동), 재건축(단독)의 다섯 가지 사업방식을 대상으로 작성하였다.
  - 사업 추진 단계를 4기간으로 구분하여 ‘추진위구성~사업시행계획인가’, ‘사업시행계획인가~관리처분계획인가’, ‘관리처분계획인가~착공’, ‘착공~준공’의 각 기간을 명도를 달리하여 표기하였다.
  - 서울시를 4개 권역으로 나누어 도표를 각기 작성하였으며, 권역 구분은 서울도시기본계획을 따르되, 도심권(종로구, 중구, 용산구)은 서북권에 포함시켜 구분하였다.
    - 동북권: 강북구, 광진구, 노원구, 도봉구, 동대문구, 성동구, 성북구, 중랑구
    - 서북권: 마포구, 서대문구, 용산구, 은평구, 종로구, 중구
    - 동남권: 강남구, 강동구, 서초구, 송파구
    - 서남권: 강서구, 관악구, 구로구, 금천구, 동작구, 양천구, 영등포구
  - 도표 상단의 주택가격지수 그래프는 한국감정원 전국주택가격동향조사의 아파트 매매가격지수를 나타내며 조회가 가능한 2003년 11월 ~ 2019년 9월의 가격지수를 포함하고 있다. (2017.11=100.0)
  - 시장 활황기인 2000년대 중반, 2010년대 중후반 정비사업의 단계별 진행이 빠르게 발생하고, 그 사이인 시장침체기에는 정비사업의 단계별 진행이 느려지는 것을 관측할 수 있다.

- 도표를 그리는 데에 이용한 구역별 추진단계별 추진 일자는 다음과 같다.

가. 동북권(142개 구역)

자치구	구역명	사업방법 정리	구역지정	추진 위원회	조합설립 인가	사업시행 인가	관리처분 계획인가	착공	준공
강북구	미아4	주택정비형 재개발	09/5/7	04/12/20	09/9/29	11/9/30	12/7/13	14/9/23	17/2/27
	미아10-1	주택정비형 재개발	06/4/6	04/6/30	06/6/21	07/7/27	08/1/17	08/7/18	10/9/10
	미아11	주택정비형 재개발	10/12/30	06/7/12					
	미아3	주택정비형 재개발	10/5/20	05/8/19	12/3/22	13/12/20	18/1/12		
	미아9-1	재건축(단독)	07/8/30	06/4/24	07/12/21	08/12/12	15/7/17	16/10/21	
	미아9-2	재건축(단독)	09/7/30	06/4/27					
	미아4-1	재건축(단독)	09/8/6	06/4/27					
	미아동 3-111	재건축(단독)	14/6/19	04/3/9	15/1/15	16/2/5	18/3/30		
	미아6구역	(촉)재개발	05/11/10	05/5/2	05/12/23	06/3/31	06/12/15	07/5/2	10/5/28
	미아12구역	(촉)재개발	05/11/10	05/5/3	06/1/6	06/5/19	07/2/16	07/5/4	10/5/28
	미아8구역	(촉)재개발	06/10/9	05/8/12	06/12/28	07/7/26	08/1/15	08/11/13	11/10/31
	미아2촉진	(촉)재개발	10/3/18	04/9/6	16/5/31				
	미아3촉진	(촉)재개발	10/3/18	10/5/19	15/1/13				
	미아4촉진	(촉)재건축	10/3/18	06/4/27	16/2/12				
미아5촉진	(촉)재개발	10/3/18	04/6/30	06/6/21	07/7/27	08/1/17	08/7/18	10/9/10	
노원구	구의1	재건축(단독)	08/7/3	04/10/5	09/2/24	11/8/1	14/5/8	15/9/1	18/9/27
	자양1	재건축(단독)	11/1/13	09/5/15	11/7/27	12/9/27	17/10/18		



노원구	자양7	재건축(단독)	18/8/30	08/2/5					
	중곡아파트	재건축(공동)	14/11/13	05/9/1					
	월계4	주택정비형 재개발	09/10/29	04/3/9	10/2/4	12/6/13	14/6/19	15/6/17	17/10/20
	월계동	재건축(단독)	06/3/16	06/4/4	06/6/12	06/9/11	07/8/8		
	월계2(인덕마을)	재건축(단독)	08/3/6	06/6/2	08/8/8	11/8/25	13/1/3	17/4/13	
	중계1	재건축(단독)	08/7/24	05/5/2	08/8/20	09/9/7	11/4/5	12/4/12	14/8/29
	월계3	재건축(단독)	08/12/4	06/9/15	09/3/24	11/5/6	12/6/7	13/12/24	16/1/27
	상계주공8단지(상계2)	재건축(공동)	14/4/3	03/12/30	14/11/7	16/1/13	17/3/31	18/5/24	20/11/1
	태릉현대아파트	재건축(공동)	05/2/5	03/12/23	07/1/31	08/10/9	17/5/26	19/2/19	
	월계동신	재건축(공동)	09/9/24	06/12/4	17/8/10				
	상계1구역	(축)재개발	08/9/11	08/12/29	13/8/23				
	상계2구역	(축)재개발	08/9/11	09/8/24	10/5/7				
	상계4구역	(축)재개발	08/9/11	08/10/8	09/1/22	14/5/1	16/4/14	17/7/11	
	상계5구역	(축)재개발	08/9/11	08/11/18	09/6/23				
	상계6구역	(축)재개발	08/9/11	08/11/21	09/6/5	14/11/6	16/11/17		
도봉구	도봉2	주택정비형 재개발	07/2/8	04/12/9	07/4/2	07/8/30			
	쌍문1	주택정비형 재개발	07/5/17	05/7/19	07/10/30	08/12/5	09/7/16	11/6/7	14/4/3
동대문구	답십리14	주택정비형 재개발	07/6/21	04/5/3	07/8/3	09/4/9	14/4/14	16/6/10	19/1/22
	전농6	주택정비형 재개발	05/12/15	04/3/5	06/3/17	06/12/28	07/11/22	08/7/30	11/6/15
	전농11	주택정비형 재개발	08/9/11	06/8/22	09/1/6	11/11/10	13/3/14	15/7/21	18/6/28
	제기4	주택정비형 재개발	05/12/29	06/2/20	16/5/16	19/3/7			

동대문구	제기6	주택정비형 재개발	09/2/12	04/8/31	17/12/27				
	청량리6	주택정비형 재개발	08/11/13	04/8/4	19/5/7				
	청량리7	주택정비형 재개발	07/9/7	04/6/25	07/12/6	09/4/2			
	용두1	주택정비형 재개발	05/4/28	04/2/18	05/9/14	05/12/28	07/7/9	07/9/28	10/2/25
	용두2	주택정비형 재개발	03/6/30	03/10/17	04/1/20	05/3/25	06/6/21	06/6/30	09/4/16
	용두4	주택정비형 재개발	07/9/6	05/3/2	07/11/29	08/10/23	11/5/31	12/9/5	15/3/13
	용두5	주택정비형 재개발	07/6/21	05/12/16	13/9/2	15/9/10	17/5/18	18/12/13	
	용두6	주택정비형 재개발	08/4/10	06/3/15	08/9/4	09/11/5	17/9/29		
	회기1	주택정비형 재개발	06/12/21	04/9/8	07/4/13	07/8/30	08/4/24	09/4/1	11/6/2
	휘경2	주택정비형 재개발	06/1/12	04/7/2	06/8/3	07/7/24	08/1/31	08/6/16	10/12/22
	휘경4	주택정비형 재개발	05/12/22	04/8/30	06/5/4	07/8/7	08/4/17	09/10/13	13/10/31
	신설1	주택정비형 재개발	08/10/30	05/7/6					
	청량리8	주택정비형 재개발	10/11/25	06/1/9	18/7/11				
	대농*신안	재건축(단독)	06/4/6	06/5/23	07/7/23	09/3/23	14/12/16	15/10/4	18/6/29
	제기1	재건축(공동)	12/10/18	08/1/16					
	장안현대	재건축(공동)	17/9/14	18/6/12					
	전농7구역	(축)재개발	06/2/16	05/4/30	06/10/2	07/6/29	08/5/22	10/10/30	14/10/30
	전농8구역	(축)재개발	08/7/10	05/9/27					
	답십리12구역	(축)재개발	99/8/11	00/1/1	03/6/26	06/9/14	07/11/16	08/6/2	10/1/27
	답십리16구역	(축)재개발	06/2/16	05/4/15	07/1/25	07/10/24	08/12/31	11/11/7	14/10/13
	답십리18구역	(축)재개발	08/5/29	05/6/8	08/7/4	09/2/27	14/2/6	15/10/2	

동대문구	이문1구역	(촉)재개발	08/1/7	04/6/23	08/12/1	10/3/11	17/3/30		
	이문3구역	(촉)재개발	08/1/7	04/6/23	08/12/3	15/10/1	18/5/10		
	이문4구역	(촉)재개발	08/1/7	04/6/23	17/3/16				
	휘경1구역	(촉)재개발	08/1/7	04/11/11	10/8/23	12/11/8	16/5/26	17/8/25	
	휘경2구역	(촉)재개발	08/1/7	05/4/25	08/9/17	13/9/5	14/11/13	15/12/11	
	휘경3구역	(촉)재개발	08/1/7	05/6/25	08/12/3	17/10/26			
	전농12구역	(촉)재개발	09/6/25	07/1/31					
성동구	금호13	주택정비형 재개발	05/11/3	03/12/3	06/3/22	08/6/12	11/3/11	13/2/18	16/4/20
	금호14	주택정비형 재개발	04/7/15	04/2/6	05/1/12	06/7/6	07/12/26	09/12/15	12/8/16
	금호15	주택정비형 재개발	06/10/19	04/8/12	07/1/26	07/9/20	14/2/27	15/5/29	18/2/27
	금호16	주택정비형 재개발	07/7/12	05/9/30	08/4/21	09/12/17			
	금호17	주택정비형 재개발	06/7/20	03/12/30	06/10/31	07/6/29	08/5/19	09/6/30	12/5/18
	금호19	주택정비형 재개발	06/7/20	03/12/31	06/10/31	07/7/5	08/7/10	09/4/23	12/5/18
	금호18	주택정비형 재개발	06/11/30	04/8/30	07/1/23	07/7/31	08/2/1	09/10/8	12/7/5
	금호20	주택정비형 재개발	07/2/22	04/7/13	07/4/26	08/1/14	11/11/24	15/8/28	18/2/20
	금호14-1	주택정비형 재개발	09/9/24	07/7/16	10/1/28	14/2/6	18/3/29		
	옥수12	주택정비형 재개발	06/6/29	04/1/29	06/9/11	07/10/30	09/1/22	10/3/15	12/12/28
	옥수13	주택정비형 재개발	07/9/20	04/11/17	07/12/28	09/1/2	12/4/5	13/11/12	16/11/10
	용답	주택정비형 재개발	07/9/27	06/7/7	07/11/16	17/1/12	18/7/6		
	하왕1-5	주택정비형 재개발	07/5/17	06/3/20	07/8/30	08/3/17	10/10/14	15/6/5	17/7/28
	행당4	주택정비형 재개발	03/12/15	04/3/25	04/9/8	06/3/13	07/6/20	07/6/29	09/12/3

성동구	행당5	주택정비형 재개발	04/11/10	04/1/28	05/7/4	06/10/26	08/8/7	08/11/4	11/5/3
	행당6	주택정비형 재개발	08/12/18	05/10/19	09/10/9	11/12/22	14/2/27	15/10/26	18/6/22
	행당7	주택정비형 재개발	09/3/5	04/3/5	12/7/27	17/1/5			
	성수전략1	주택정비형 재개발	11/2/17	09/10/27	17/7/18				
	성수전략2	주택정비형 재개발	11/2/17	09/10/27					
	성수전략3	주택정비형 재개발	11/2/17	09/10/27	19/2/27				
	성수전략4	주택정비형 재개발	11/2/17	09/10/22	16/7/25				
	성수1	재건축(단독)	08/6/5	04/1/15					
	응봉1	재건축(단독)	11/10/27	06/8/29	16/4/22				
	장미아파트	재건축(공동)	16/9/8	03/12/26					
	한남하이츠	재건축(공동)	17/2/16	05/3/10	18/5/18				
	왕십리1	(축)재개발	06/3/16	04/8/6	06/12/22	07/8/10	08/9/16	12/2/29	15/4/24
	왕십리2	(축)재개발	05/8/4	04/2/25	06/5/18	06/6/29	08/8/21	10/10/13	14/6/26
	왕십리3	(축)재개발	07/3/29	04/7/7	07/6/27	07/10/12	09/5/21	13/9/11	16/11/29
성북구	돈암5	주택정비형 재개발	07/5/17	04/10/5	07/6/26	08/12/23	10/3/3	11/7/1	14/10/31
	돈암6	주택정비형 재개발	11/11/24	14/2/26					
	동소문2	주택정비형 재개발	02/4/23	06/3/22	08/3/17				
	동선	주택정비형 재개발	05/10/20	04/4/17	05/12/2	06/5/22	07/5/11	08/3/25	10/11/26
	동선2	주택정비형 재개발	11/3/3	06/1/13	12/5/16	14/2/28	19/6/17		
	보문2	주택정비형 재개발	07/10/25	04/9/6	08/9/9	14/3/20	16/3/31		
	보문3	주택정비형 재개발	06/10/9	04/10/7	07/2/2	08/5/9	11/2/4	14/4/24	17/1/18

성북구	보문4	주택정비형 재개발	07/8/23	05/7/17	07/10/15	08/6/30	10/4/23	11/7/1	13/12/26
	보문5	주택정비형 재개발	10/6/10	05/10/21	10/8/24	18/7/12			
	삼선5	주택정비형 재개발	09/6/4	05/6/4	10/7/19	16/7/14	18/8/30		
	석관2	주택정비형 재개발	07/8/9	06/2/21	07/12/26	08/5/30	12/2/21	16/11/1	19/2/28
	석관3	주택정비형 재개발	07/3/29	05/2/1	07/5/21	07/9/21	07/12/27	08/8/30	11/2/1
	성북2	주택정비형 재개발	11/8/18	04/9/13	14/5/9				
	정릉10	주택정비형 재개발	07/5/17	04/12/2	07/7/26	08/4/23	09/9/9	12/11/28	15/4/30
	종암4	주택정비형 재개발	05/6/2	04/12/4	05/7/20	05/12/22	06/11/29	06/12/29	09/10/29
	종암6	주택정비형 재개발	05/9/8	04/7/30	05/12/29	07/7/25	08/3/21	08/8/26	10/10/29
	안암2	주택정비형 재개발	08/8/14	06/1/6	09/5/29	17/1/12			
	돈암·정릉	주택정비형 재개발	08/8/21	06/2/21	09/1/23	10/5/13	12/6/14	13/11/6	17/1/5
	정릉골	주택정비형 재개발	12/8/2	14/6/24	17/6/2				
	삼선제1구역	재건축(단독)	06/5/18	06/4/25	07/3/26	07/8/29	07/11/30	09/11/12	12/4/26
	정릉6	재건축(단독)	08/10/16	08/11/25					
	길음6구역	(축)재개발	01/11/5	01/11/5	02/3/11	03/1/30	04/2/12	04/3/26	06/11/10
	길음7구역	(축)재개발	05/5/12	04/7/29	05/9/12	06/5/30	07/7/23	07/9/14	10/7/28
	길음8구역	(축)재개발	05/5/12	04/5/18	05/10/24	06/5/30	07/4/6	07/7/31	10/6/30
	정릉길음9구역	(축)재개발	05/5/12	04/8/31	05/9/14	05/12/21	07/6/29	07/8/1	10/9/30
	길음역세권	(축)재개발	08/7/31	04/6/3	08/11/12	10/4/28	18/10/11		
	길음3축진	(축)재건축	09/3/19	09/4/2	09/11/27	12/6/14	15/2/12	16/4/1	19/5/7
길음5축진	(축)재개발	10/4/8	10/6/14						

성북구	길음1축진	(촉)재개발	09/1/2	04/6/7	10/4/27	13/11/26	16/3/24	18/12/21	
	길음2축진	(촉)재개발	09/1/2	05/8/26	09/6/25	12/11/8	14/4/24	15/9/15	19/2/28
	장위1구역	(촉)재개발	08/4/3	08/5/6	08/7/30	09/7/21	15/2/26	16/8/17	
	장위2구역	(촉)재개발	08/4/3	08/5/16	09/2/26	12/6/1	14/7/3	15/4/1	17/11/2
	장위3구역	(촉)재개발	08/4/3	04/9/10					
	장위4구역	(촉)재개발	08/4/3	08/4/22	09/2/26	13/6/20	17/3/2		
	장위5구역	(촉)재개발	08/4/3	08/4/29	09/4/21	13/4/11	14/12/22	16/8/17	
	장위6구역	(촉)재개발	08/4/3	08/8/8	10/6/24	15/5/1			
	장위7구역	(촉)재개발	08/4/3	08/5/6	09/3/20	13/1/10	16/9/19	18/5/30	
	장위10구역	(촉)재개발	08/4/3	08/4/23	09/7/27	13/7/1	17/7/27		
	장위14구역	(촉)재개발	08/4/3	08/5/30	10/5/26				
중랑구	면목1	재건축(단독)	07/4/19	03/12/23	08/6/19	13/10/17	15/6/22	17/8/8	
	면목2	재건축(단독)	07/8/2	07/2/9	07/10/30	08/8/12	12/5/3	13/3/21	15/7/17
	면목3	재건축(단독)	07/9/20	07/7/13	08/9/4	13/6/21	15/1/22	17/9/28	
	목1	재건축(단독)	08/6/26	03/10/14	08/9/1	11/11/17	13/9/5	14/11/28	17/12/6
	면목4	재건축(단독)	08/11/20	06/7/13	13/3/19	16/4/7	18/3/9		
	면목5	재건축(단독)	08/12/18	07/6/18	09/7/29	13/4/4	16/2/4	17/10/12	
	면목6	재건축(단독)	10/11/18	07/8/1	12/3/8	15/12/17	17/5/16	18/5/9	
	염광아파트(망우1)	재건축(공동)	11/7/28	09/12/9	12/5/29				
	중화1축진	(촉)재개발	09/6/4	09/6/19	11/8/31	15/8/13			

\* 위의 일자는 오기로 인하여 실제와 다를 수도 있음

나. 서북권(102개 구역)

자치구	구역명	사업방법 정리	구역지정	추진 위원회	조합설립 인가	사업시행 인가	관리처분 계획인가	착공	준공
마포구	대흥3	주택정비형 재개발	07/6/14	04/9/9	07/10/4	09/3/12	10/5/6	11/7/20	14/3/6
	상수1	주택정비형 재개발	07/7/19	04/7/27	08/2/22	09/1/22	11/12/1	12/5/2	14/10/23
	상수2	주택정비형 재개발	07/7/19	04/8/26	08/3/13	09/1/8	11/7/21	12/5/1	14/10/23
	신공덕6	주택정비형 재개발	07/4/12	04/10/8	07/8/20	08/4/17	09/10/22	10/9/13	13/3/28
	아현4	주택정비형 재개발	06/7/13	04/9/7	06/11/29	07/9/3	08/6/5	11/7/15	15/4/24
	현석2	주택정비형 재개발	09/12/3	08/1/29	10/2/3	11/11/30	12/7/26	13/5/31	16/2/4
	용강2	주택정비형 재개발	08/6/26	04/7/23	08/9/8	09/1/8	11/8/11	12/3/21	15/2/27
	용강3	주택정비형 재개발	08/6/26	05/3/25	08/9/29	09/1/8	11/10/13	12/10/25	15/1/27
	아현1-3	주택정비형 재개발	10/4/22	08/9/29	10/7/12	12/2/23	13/1/24	14/5/23	17/3/2
	신수1	재건축(단독)	09/10/29	06/6/30	10/6/4	13/4/4	15/4/30	16/10/14	
	창전1	재건축(단독)	09/12/10	06/6/30	10/3/12	12/2/23	15/6/4	16/12/21	19/5/30
	신수2	재건축(단독)	10/6/3	07/3/21					
	망원1	재건축(단독)	11/2/10	06/9/11	11/11/3	12/8/23	14/6/19	16/9/29	
	공덕1	재건축(단독)	11/6/30	09/11/1	14/3/28	17/2/23	18/4/18		
	아현2구역	(촉)재건축	11/11/24	03/5/27	03/5/27	13/8/22	16/6/9		
	아현3구역	(촉)재개발	05/12/29	05/4/8	06/9/1	07/8/27	08/5/16	09/11/16	14/9/26
	염리2구역	(촉)재개발	08/1/10	05/7/21	08/7/18	09/11/26	13/5/20	15/10/27	
	염리3구역	(촉)재개발	07/12/6	06/4/26	09/3/19	14/6/5	15/12/24	18/3/28	

마포구	공덕5구역	(촉)재개발	06/12/28	04/3/29	07/5/15	07/9/6	08/1/17	08/11/14	11/2/25
서대문구	연희1	주택정비형 재개발	07/6/21	04/9/6	08/3/25	10/12/23	19/5/22		
	영천	주택정비형 재개발	06/2/23	06/9/27	08/3/27	11/4/22			
	홍은10	주택정비형 재개발	03/7/23	03/8/27	03/12/26	05/2/5	05/12/28	06/11/16	09/8/28
	홍은12	주택정비형 재개발	07/6/7	04/9/7	07/11/12	09/6/9	10/12/24	15/4/16	17/12/18
	홍은13	주택정비형 재개발	09/3/26	05/8/3	09/9/4	11/4/15	18/7/10		
	홍은14	주택정비형 재개발	09/4/2	07/11/19	09/7/20	12/1/4	15/9/1	16/8/9	
	홍은1	재건축(단독)	06/9/7	07/5/11	13/9/17	16/1/20	18/3/20		
	남가좌1	재건축(단독)	07/5/17	06/8/25	07/11/26	10/12/24	12/8/8	16/5/12	18/12/31
	홍제1	재건축(단독)	07/6/14	08/3/21	09/8/17	15/3/9	17/9/27		
	홍은2	재건축(단독)	07/7/5	07/7/13	07/8/23	07/10/23	08/8/5		
	연희1	재건축(단독)	07/8/30	06/4/10	08/10/8	12/2/1	13/6/24	16/10/31	19/5/22
	홍은5	재건축(단독)	09/5/21	08/1/15	10/6/4				
	홍제3	재건축(단독)	10/10/14	07/3/12	11/10/14				
	북가좌6	재건축(단독)	14/5/29	06/11/14					
	가재울1구역	(촉)재개발	05/8/11	05/5/17	05/11/23	06/1/13	06/8/8	07/1/24	08/12/22
	가재울2구역	(촉)재개발	05/8/11	05/5/17	05/9/13	05/12/30	06/5/23	07/3/30	09/6/2
	가재울3구역	(촉)재개발	07/3/22	05/5/17	07/5/14	07/9/4	08/4/22	09/8/17	12/10/5
	가재울4구역	(촉)재개발	07/4/12	05/7/11	07/6/22	07/9/4	08/6/27	12/9/6	16/10/25
	가재울5구역	(촉)재개발	08/10/23	06/12/22	09/12/24	12/11/1	16/3/30	17/9/25	
	가재울6구역	(촉)재개발	08/10/23	06/12/27	09/7/29	12/12/5	16/1/20	17/7/25	



서대문구	가재울7구역	(촉)재개발	12/6/7	07/5/2					
	북아현1-1촉진구역	(촉)재개발	08/2/5	08/3/11	08/4/29	09/6/24	16/6/30	17/6/8	
	북아현1-2촉진구역	(촉)재개발	08/2/5	08/4/11	08/9/1	09/10/16	10/12/8	12/11/14	15/10/23
	북아현1-3촉진구역	(촉)재개발	08/2/5	08/3/24	08/6/27	09/3/31	10/3/3	12/12/26	18/5/9
	북아현2촉진구역	(촉)재개발	08/2/5	08/2/29	09/3/27	09/12/8			
	북아현3촉진구역	(촉)재개발	08/2/5	08/3/17	08/9/26	11/9/1			
용산구	효창4	주택정비형 재개발	06/10/26	10/1/6	10/4/19	12/1/19	14/2/11	16/5/9	18/9/21
	효창5	주택정비형 재개발	07/11/15	05/8/29	08/8/12	13/9/13	15/6/10	16/10/25	19/4/29
	효창6	주택정비형 재개발	10/6/3	07/10/26	10/8/12	16/10/20	17/12/14		
	한강맨션	재건축(공동)	76/8/21	03/12/26	17/6/5				
	왕궁아파트	재건축(공동)	76/8/21	06/5/23	08/12/9				
	신동아	재건축(공동)	76/8/21	17/10/13					
	산호아파트	재건축(공동)	76/8/21	05/3/10	17/8/31				
	동부이촌동더하임 (동부아파트1동)	재건축(공동)	76/8/21	05/11/8	06/4/3	06/7/14	06/10/21	07/3/8	09/1/30
	래미안첼리투스( 렉스아파트)	재건축(공동)	76/8/21	03/12/29	06/6/9	09/12/11	11/2/18	11/11/29	15/7/30
	한남2	(촉)재개발	09/10/1	10/6/28	12/6/1				
	한남3	(촉)재개발	09/10/1	10/8/11	12/9/4	19/3/29			
	한남4	(촉)재개발	09/10/1	10/9/30	15/1/6				
	한남5	(촉)재개발	09/10/1	10/6/15	12/8/22				
은평구	갈현1	주택정비형 재개발	11/9/29	05/2/4	15/12/2	19/1/31			
	녹번1-1	주택정비형 재개발	07/8/16	07/10/8	08/4/10	12/7/20	13/10/17	16/1/21	18/10/11

은평구	녹번1-2	주택정비형 재개발	07/8/16	07/10/29	09/6/12	11/5/18	14/11/27	15/12/8	19/1/3
	녹번1-3	주택정비형 재개발	07/8/16	07/11/18	08/9/29	10/2/4	11/6/16	12/11/22	15/7/22
	불광3	주택정비형 재개발	04/6/21	04/3/4	04/8/11	05/6/22	07/8/9	07/11/5	10/9/2
	불광4	주택정비형 재개발	06/10/19	04/6/28	07/1/26	09/2/5	09/12/31	11/3/3	13/10/4
	불광5	주택정비형 재개발	08/12/18	05/2/5	10/11/19				
	불광6	주택정비형 재개발	05/5/19	04/7/20	05/9/30	06/10/23	07/10/24	08/2/29	10/9/2
	불광7	주택정비형 재개발	06/8/10	04/9/13	06/12/15	07/9/18	08/2/14	08/10/6	11/8/4
	응암3	주택정비형 재개발	07/8/16	05/11/22	07/12/7	09/3/9	10/6/24	11/5/30	13/9/30
	응암7	주택정비형 재개발	05/12/29	04/7/8	06/5/12	07/8/30	08/2/28	08/11/28	11/12/29
	응암8	주택정비형 재개발	05/12/29	04/8/17	06/8/21	07/8/30	08/3/20	09/1/13	11/12/29
	응암9	주택정비형 재개발	05/12/29	04/9/14	06/5/12	07/8/30	08/3/6	08/12/1	11/12/29
	응암10	주택정비형 재개발	07/9/7	07/12/18	07/12/18	09/10/1	15/9/17	16/12/27	
	응암11	주택정비형 재개발	10/3/25	05/11/22	10/6/22	15/4/9	16/2/25	17/9/19	
	응암1	주택정비형 재개발	08/9/4	04/11/5	09/2/25	11/9/15	16/10/13	18/8/14	
	응암2	주택정비형 재개발	08/11/6	14/11/11	09/9/15	14/10/30	15/11/19	17/7/27	
	대조1	주택정비형 재개발	09/5/7	05/4/27	11/12/1	17/1/26	19/5/23		
	신사19-190	재건축(단독)	06/1/12	06/2/1	06/4/28	06/7/11	08/1/15	15/11/13	18/7/30
	응암1	재건축(단독)	06/11/16	06/12/11	10/3/30	11/10/13	13/3/28	15/2/25	17/8/16
	역촌1	재건축(단독)	07/7/26	07/9/20	08/1/23	09/5/28	15/11/10		
	응암3	재건축(단독)	09/10/29	07/3/8	10/5/4	12/7/26	15/1/20	16/6/15	19/2/28
신사1	재건축(단독)	09/12/24	06/12/28	14/2/11	15/4/8				

은평구	응암4	재건축(단독)	10/7/8	06/5/25	13/3/11	14/4/10	18/2/5		
	불광1	재건축(단독)	12/9/27	06/9/4	18/11/30				
	역촌동동부센트레빌(은평아파트)	재건축(공동)	05/7/28	02/12/28	03/6/23	06/7/12	08/1/30	08/9/5	11/1/4
	서부주택	재건축(공동)	05/09/26	11/10/20	11/12/31	12/4/4	12/11/9	12/11/30	17/02/27
	수색4구역	(촉)재개발	08/5/22	08/7/2	08/12/30	13/9/26	15/5/7	17/4/28	
	수색6구역	(촉)재개발	08/5/22	08/10/1	09/4/27	12/8/2	17/5/4		
	수색7구역	(촉)재개발	08/5/22	08/6/27	08/12/26	15/5/21	18/3/15		
	수색8구역	(촉)재개발	08/5/22	08/8/29	09/5/27				
	수색9구역	(촉)재개발	08/5/22	08/7/22	08/12/29	13/4/4	17/3/2	18/11/20	
	수색13구역	(촉)재개발	08/5/22	08/11/13	12/4/23	17/7/20	18/9/19		
	증산2구역	(촉)재개발	08/5/22	08/8/4	09/7/28	14/12/11	17/1/19		
	증산4구역	(촉)재개발	12/7/26	14/8/11					
	증산5구역	(촉)재개발	10/12/9	11/10/7	12/3/20	13/6/13			
종로구	무악2	주택정비형 재개발	06/3/23	04/9/13	10/11/1	13/11/22	15/7/10	16/11/15	19/1/21
중구	만리1	주택정비형 재개발	09/12/31	05/2/4	10/8/31	12/2/3	14/12/3	15/12/30	18/1/27
	만리2	주택정비형 재개발	07/10/25	04/11/17	08/5/15	10/6/16	12/7/5	14/6/30	17/8/8
	신당6	주택정비형 재개발	06/1/5	04/9/16	06/7/28	07/5/31	08/6/17	09/4/24	11/11/2
	신당7	주택정비형 재개발	06/1/5	04/10/13	07/1/19	07/8/10	08/6/26	09/6/25	11/12/14
	신당8	주택정비형 재개발	07/5/25	04/12/30	16/12/12	18/11/26			
	신당11	주택정비형 재개발	08/1/31	06/7/19	08/3/27	12/8/3	15/8/31	17/1/1	19/6/5
	신당9	주택정비형 재개발	10/11/4	05/1/24	18/4/20				

\* 위의 일자는 오기로 인하여 실제와 다를 수도 있음

다. 동남권(100개 구역)

자치구	구역명	사업방법 정리	구역지정	추진 위원회	조합설립 인가	사업시행 인가	관리처분 계획인가	착공	준공
강남구	구마을3지구	재건축(단독)	13/11/21	14/2/25	14/9/2	15/9/16	17/11/29		
	도곡삼익아파트	재건축(공동)	12/6/21	03/12/19					
	개포주공3단지	재건축(공동)	12/9/27	03/11/14	13/1/22	14/5/21	15/9/30	16/6/24	19/8/1
	개포시영아파트	재건축(공동)	12/10/25	03/12/15	13/8/9	14/6/20	16/1/16	17/8/18	20/9/1
	개포주공4단지	재건축(공동)	12/12/20	03/12/18	13/11/21	15/12/1	17/6/15		
	개포주공1단지	재건축(공동)	13/3/7	03/9/26	03/10/14	16/4/28	18/4/6		
	대치쌍용1차	재건축(공동)	13/10/4	14/11/20	16/1/6	18/10/4			
	대치쌍용2차	재건축(공동)	13/10/4	14/10/14	15/7/2	17/9/12			
	대치우성1차	재건축(공동)	15/6/25	16/1/26	17/1/17				
	도곡개포한신	재건축(공동)	17/3/16	03/11/14	17/11/24				
	일원대우아파트	재건축(공동)	16/4/14	03/11/27	16/7/26	17/6/15	18/1/23	18/10/23	
	개포주공5단지	재건축(공동)	17/9/7	19/2/12					
	개포주공6,7단지	재건축(공동)	17/11/23	19/2/12					
	도곡삼호아파트	재건축(공동)	17/7/20	18/1/10	18/6/20				
	일원개포한신아파트	재건축(공동)	17/7/13	18/1/25	18/11/5				
	청담삼익	재건축(공동)	76/8/21	03/9/19	03/9/22	15/12/3	17/11/17		
	상아2차	재건축(공동)	76/8/22	03/12/30	16/3/14	16/10/26	17/8/25	18/7/26	21/3/1
	역삼동 758	재건축(공동)	76/8/24	10/7/8	18/11/15				

강남구	압구정특별계획 구역3	재건축(공동)	76/8/21	18/9/12					
	압구정특별계획 구역4	재건축(공동)	76/8/21	17/11/1					
	압구정특별계획 구역5	재건축(공동)	76/8/21	17/8/19					
	대치SK뷰(대치 국제아파트)	재건축(공동)	12/3/9	03/12/29	12/10/29	13/12/3	14/8/18	15/5/7	17/6/20
	래미안블레스티지 (개포주공2단지)	재건축(공동)	12/9/27	03/12/15	13/6/24	14/5/21	15/2/4	15/12/30	19/2/26
	역삼자이(개나리 6차)	재건축(공동)	76/8/21	03/11/3	10/5/26	11/12/1	12/11/14	13/7/4	16/6/22
	삼성동센트럴아 이파크(상아3차)	재건축(공동)	76/8/23	09/5/29	11/10/27	14/3/4	15/1/29	15/8/7	18/3/30
강동구	신동아3차	재건축(공동)	14/6/19	07/12/27	15/3/17	16/2/18	17/2/10	17/11/3	20/4/1
	고덕3단지	재건축(공동)	09/9/24	03/11/26	10/2/19	12/7/19	15/11/12	17/4/27	20/2/1
	둔촌주공(아)	재건축(공동)	06/11/2	03/10/27	09/12/28	15/7/30	17/5/2		
	고덕6단지	재건축(공동)	09/10/1	03/11/6	10/3/3	12/12/28	17/5/12	18/6/8	21/2/1
	고덕2단지	재건축(공동)	09/11/12	03/10/27	09/11/26	11/12/5	14/10/29	16/9/8	19/9/1
	고덕5단지	재건축(공동)	09/12/17	07/12/27	10/4/30	14/6/24	16/7/27	17/6/21	19/12/1
	신동아1,2차	재건축(공동)	10/1/14	06/4/14	10/5/27	12/8/31	17/10/26		
	고덕7단지	재건축(공동)	10/1/14	03/10/27	10/4/22	11/9/28	16/2/24	17/4/19	19/12/1
	삼익그린1차	재건축(공동)	79/11/7	06/6/30	10/4/22	12/10/31	15/1/16	16/6/30	19/6/1
	고덕래미안힐스 테이트(고덕시영)	재건축(공동)	09/9/24	03/10/29	09/10/8	11/4/5	13/1/10	13/12/31	16/12/27
	둔촌푸르지오(길 동진흥(아))	재건축(공동)	04/12/27	03/11/18	04/12/30	05/5/16	05/12/30	07/7/16	10/3/12
	한양수자인(미주(아))	재건축(공동)	06/6/8	03/12/19	07/4/17	08/5/20	11/2/25	11/12/6	16/8/18
	고덕숲아이파크(고덕4단지)	재건축(공동)	09/9/24	03/11/18	09/10/12	11/4/29	14/12/7	15/8/5	18/3/14
	천호2구역	(촉)재건축	06/2/9	06/2/21	10/12/21	13/10/15	17/12/27		

강동구	천호3구역	(촉)재건축	13/12/12	14/5/12	16/1/21	18/7/20			
서초구	방배3(방배9-9)	재건축(단독)	07/8/30	09/12/30	11/8/30	13/4/3	15/5/19	16/6/30	18/11/8
	방배5	재건축(단독)	10/9/2	04/12/16	12/5/10	13/8/1	16/7/14		
	방배6	재건축(단독)	10/12/23	06/10/19	15/3/9	16/7/13	17/12/21		
	방배7	재건축(단독)	12/7/26	06/5/4					
	방배13	재건축(단독)	15/2/17	15/11/23	16/7/29	17/9/6	18/9/3		
	방배14	재건축(단독)	14/7/10	15/1/22	16/4/25	17/6/20	17/12/29		
	신반포공전아파트	재건축(공동)	14/8/21	15/5/7					
	방배경남아파트	재건축(공동)	14/10/23	09/12/7	15/2/16	16/8/8	17/9/20	18/10/31	
	방배삼익아파트	재건축(공동)	12/2/9	09/9/28	17/12/5				
	방배신삼호	재건축(공동)	16/9/8	04/5/14					
	삼호가든3차	재건축(공동)	76/8/21	03/10/8	13/7/15	15/2/6	17/2/9	18/5/18	21/5/1
	삼호가든5차	재건축(공동)	76/8/21	17/3/2					
	무지개	재건축(공동)	76/8/21	06/5/8	12/6/22	15/7/24	16/10/25	18/7/16	20/12/1
	방배삼호	재건축(공동)	76/8/21	05/6/29					
	신반포3차,23차,경남	재건축(공동)	76/8/21	03/7/30	15/4/22	17/9/12	18/7/2		
	우성1차	재건축(공동)	76/8/21	03/8/21	14/6/5	15/8/19	16/11/29	18/1/17	20/8/1
	신동아	재건축(공동)	76/8/21	03/12/9	15/4/10	17/3/31	18/4/13		
	반포주공1단지(3주구)	재건축(공동)	76/8/21	03/9/1	14/12/11	17/9/25			
	반포주공1단지(1,2,4주구)	재건축(공동)	76/8/21	11/12/28	13/9/11	17/9/28	18/12/3		
	신반포15차	재건축(공동)	76/8/21	03/10/8	13/10/10	17/5/31	18/1/9		

서초구	반포현대	재건축(공동)	76/8/21	15/4/28	16/10/28	17/9/21	18/7/23	19/5/23	
	신반포14차	재건축(공동)	76/8/21	13/11/5	16/10/14	17/9/11	18/4/13		
	신반포4차	재건축(공동)	76/8/21	03/11/24					
	서초진흥	재건축(공동)	76/8/21	04/5/13					
	신반포12차	재건축(공동)	76/8/21	15/9/17	17/1/31				
	신반포13차	재건축(공동)	76/8/21	14/6/2	15/10/7	17/7/14	18/4/17		
	신반포16차	재건축(공동)	76/8/21	17/3/23	18/2/20				
	신반포18차337동	재건축(공동)	76/8/21	15/2/5	15/12/18	19/4/29			
	신반포19차	재건축(공동)	76/8/21	15/9/24	16/8/31				
	신반포20차	재건축(공동)	76/8/21	16/8/2	17/6/27				
	신반포21차	재건축(공동)	76/8/21	16/9/29	17/5/16				
	신반포22차	재건축(공동)	76/8/21	16/2/23	17/4/6	17/9/22	18/4/13		
	신반포25차	재건축(공동)	76/8/21	15/12/16					
	신반포26차	재건축(공동)	76/8/21	17/10/30					
	신반포27차	재건축(공동)	76/8/21	17/2/28	18/6/26				
	신반포2차	재건축(공동)	76/8/21	03/9/1					
	한신4지구	재건축(공동)	76/8/21	03/11/24	16/1/5	17/10/16	18/12/3		
	서초푸르지오써밋(서초삼호1차)	재건축(공동)	76/8/21	03/7/24	03/12/8	06/7/5	08/4/16	14/9/23	17/6/23
	래미안서초에스티지(우성3차)	재건축(공동)	76/8/21	10/7/6	10/12/30	12/6/1	13/12/10	14/8/1	16/12/23
	반포센트럴푸르지오써밋(삼호가든4차)	재건축(공동)	76/8/21	11/11/8	13/1/9	13/12/26	15/1/16	15/10/2	18/9/21
래미안서초에스티지S(우성2차)	재건축(공동)	76/8/21	10/6/25	10/8/11	12/10/26	14/12/4	15/9/25	18/1/30	

송파구	문정동 136	재건축(단독)	15/1/22	15/6/30	16/6/1	17/7/6	19/4/3		
	잠실우성1,2,3차 아파트	재건축(공동)	15/12/17	06/10/4					
	잠실우성4차아 파트	재건축(공동)	17/7/6	09/12/7	18/4/2				
	가락1차현대아 파트	재건축(공동)	17/11/16	18/7/6					
	삼환가락아파트	재건축(공동)	17/11/16	18/5/23	19/4/29				
	가락극동아파트	재건축(공동)	17/11/23	18/7/3					
	가락상아1차아 파트	재건축(공동)	17/12/28	19/1/28					
	가락삼익맨손아 파트	재건축(공동)	17/9/21	18/5/4					
	가락프라자아파 트	재건축(공동)	17/7/20	17/12/1	19/3/28				
	한양2차아파트	재건축(공동)	79/11/7	10/7/26					
	잠실주공5단지	재건축(공동)	76/8/21	03/12/29	13/12/19				
	풍납우성A	재건축(공동)	76/8/21	03/12/29	09/12/14	14/4/7	15/11/17	16/11/18	19/11/1
	미성A, 클로버A	재건축(공동)	76/8/21	09/6/4	14/7/15	17/7/28	18/7/5		
	잠실진주아파트	재건축(공동)	76/8/21	03/12/9	15/7/10	17/9/27	18/10/5		
	장미1,2,3차아파 트	재건축(공동)	76/8/21	16/6/28					
	래미안송파파인 탑(반도아파트)	재건축(공동)	05/12/15	03/12/1	07/7/19	08/2/15	08/2/27	09/6/9	12/1/6
	거여2-1구역	(촉)재개발	08/8/28	08/11/21	09/2/6	13/8/12	15/4/30		
	거여2-2구역	(촉)재개발	08/8/28	08/10/28	08/12/31	12/4/26	15/7/2	16/12/30	
	마천4구역	(촉)재개발	12/7/26	14/4/17	15/7/24				

\* 위의 일자는 오기로 인하여 실제와 다를 수도 있음



라. 서남권(90개 구역)

자치구	구역명	사업방법 정리	구역지정	추진 위원회	조합설립 인가	사업시행 인가	관리처분 계획인가	착공	준공
강서구	염창1	재건축(단독)	07/11/29	08/1/10	08/6/23	10/7/14	11/9/14	16/12/7	
	등촌1	재건축(단독)	08/10/23	06/8/3	09/11/26	13/1/9	18/5/9		
	화곡1	재건축(단독)	16/1/28	16/11/4	17/3/20	17/9/13	19/4/24		
	신안빌라	재건축(공동)	12/8/9	07/12/20	14/8/20	18/8/1			
	긴등마을	(촉)재건축	05/10/13	05/11/3	07/8/1	07/10/26	08/1/23	13/12/17	
	방화3구역	(촉)재건축	12/7/26	14/5/29					
	방화6구역	(촉)재건축	10/3/25	10/9/7	17/4/3	18/11/7			
	방화5	(촉)재건축	17/8/17	18/4/26					
관악구	봉천4-1-2	주택정비형 재개발	09/11/19	07/7/24	10/7/29	17/10/26			
	봉천4-1-3	주택정비형 재개발	09/11/19	08/7/15	14/5/15				
	봉천12-1	주택정비형 재개발	07/11/1	03/12/16	08/3/13	09/10/29	11/12/16	13/6/28	
	봉천12-2	주택정비형 재개발	07/11/1	06/4/7	08/2/1	09/11/12	15/2/17	16/10/25	19/6/25
	봉천13	주택정비형 재개발	09/12/24	06/3/30					

관악구	봉천14	주택정비형 재개발	14/6/19	09/9/9					
	까치산공원(원당 .덕성)	재건축(단독)	05/12/8	06/3/7	06/8/7	07/3/5	07/12/7	11/12/21	14/9/19
	봉천1-1	재건축(단독)	09/11/26	07/12/17					
	신림동 미성아파트	재건축(공동)	10/12/16	04/2/27					
	신림1구역	(촉)재개발	08/4/10	16/3/24					
	신림2구역	(촉)재개발	08/4/10	08/4/24	08/8/27	18/9/20			
	신림3구역	(촉)재개발	08/4/10	08/5/27	08/11/18	17/9/28			
구로구	고척3	주택정비형 재개발	05/7/28	03/12/11	06/1/27	07/6/13	08/2/4	08/10/15	10/12/2
	고척4	주택정비형 재개발	14/3/13	04/7/14	16/11/8	18/12/20			
	개봉1	재건축(단독)	08/2/14	06/12/13	08/5/1	08/11/17	10/10/21	11/11/10	14/5/22
	개봉3	재건축(단독)	10/5/13	06/4/27					
	개봉5	재건축(단독)	11/6/30	09/2/4	14/6/24	17/12/20			
	대흥,성원,동진 빌라	재건축(공동)	14/6/5	14/12/24	16/2/17	18/11/15			
	오류 현대연립	재건축(공동)	15/7/30	16/5/24	18/4/11				
	보광아파트	재건축(공동)	16/3/31	17/5/2					

구로구	산업인아파트	재건축(공동)	16/11/9	18/11/20					
동작구	본동5	주택정비형 재개발	07/3/2	04/10/14	07/4/20	07/9/28	08/12/16	09/6/2	11/11/4
	사당7	주택정비형 재개발	05/12/29	04/11/8	06/4/12	06/6/30	07/4/12	07/4/27	09/2/4
	상도10	주택정비형 재개발	06/12/14	04/9/20	07/3/22	09/4/15	11/7/22	14/4/25	16/9/1
	정금마을	재건축(단독)	06/3/16	04/9/10	06/7/24	07/5/22	08/3/24	10/12/16	13/2/21
	사당1	재건축(단독)	09/2/5	07/2/7	10/8/12	11/12/15	14/6/5	15/11/5	18/4/23
	사당2	재건축(단독)	11/1/6	06/11/9	12/6/29	14/1/16	15/5/14	16/12/2	
	사당3	재건축(단독)	12/9/13	06/9/4	13/11/25	15/3/3	16/10/27	18/11/29	
	사당5	재건축(단독)	17/3/2	17/11/15	18/11/21				
	사당남성역두산 위브트레지움(영 아아파트)	재건축(공동)	06/3/23	03/12/31	06/8/28	07/10/5	08/7/18	09/3/16	11/10/28
	노량진1구역	(촉)재개발	09/12/10	11/7/28	17/11/10				
	노량진2구역	(촉)재개발	09/12/10	10/2/5	10/6/24	14/8/8			
	노량진3구역	(촉)재개발	09/12/10	10/6/3	17/12/29				
	노량진4구역	(촉)재개발	09/12/10	10/6/29	15/4/2	18/5/3			
노량진5구역	(촉)재개발	09/12/10	10/2/26	16/2/11					

동작구	노량진6구역	(촉)재개발	09/12/10	10/3/25	11/3/17	14/9/1			
	노량진7구역	(촉)재개발	10/6/3	11/6/3	13/2/7	17/6/9			
	노량진8구역	(촉)재개발	10/6/3	10/7/13	11/11/14	18/9/27			
	흑석1	(촉)재개발	08/9/11	09/1/15					
	흑석3	(촉)재개발	08/9/11	09/6/29	10/7/29	15/6/12	17/8/24		
	흑석4	(촉)재개발	06/1/22	04/11/8	06/4/11	07/8/20	08/1/21	08/3/30	12/7/31
	흑석5	(촉)재개발	03/12/30	04/2/23	04/5/15	06/7/10	07/3/26	07/5/30	11/9/16
	흑석6	(촉)재개발	05/12/29	04/9/22	06/4/27	06/7/11	08/1/30	10/5/27	12/12/24
	흑석7	(촉)재개발	08/9/11	05/7/8	10/3/3	13/12/17	15/6/5	16/6/15	18/11/23
	흑석8	(촉)재개발	08/9/11	05/5/20	09/12/16	14/8/8	15/6/25	16/4/29	18/11/29
	흑석9	(촉)재개발	08/9/11	05/6/20	13/2/28	17/11/27			
	흑석11	(촉)재개발	12/7/26	14/7/28	15/12/1				
양천구	신월4동 431	재건축(단독)	05/5/12	03/10/20	06/2/6	06/9/21	07/11/30	08/5/23	10/7/21
	신월4	재건축(단독)	11/3/24	09/8/31	12/7/6	13/12/31	18/2/14		
	목1	재건축(단독)	11/7/28	07/4/18	12/1/18	14/3/18	15/6/12	16/5/23	19/4/23

양천구	신정1-1	(촉)재개발	05/11/24	05/5/25	06/10/30	09/12/21	11/11/21	16/12/23	
	신정1-2	(촉)재개발	05/11/24	05/5/31	05/12/26	07/2/13	08/4/4	09/10/16	12/11/26
	신정1-3	(촉)재개발	05/11/24	05/9/28	07/3/26	09/3/18			
	신정1-4	(촉)재개발	05/11/24	05/5/31	06/9/15	08/7/31	11/1/5	11/8/8	14/2/10
	신정2-1	(촉)재개발	08/12/11	05/5/31	09/3/27	10/5/31	16/7/14	18/4/18	
	신정2-2	(촉)재개발	08/12/11	05/7/19	09/4/15	10/9/20	11/6/20		
	신정4	(촉)재건축	17/8/17	18/6/11					
영등포구	당산4	주택정비형 재개발	07/8/2	06/7/6	07/9/14	08/11/28	12/1/19	14/11/20	17/7/28
	도림16	주택정비형 재개발	07/7/26	05/6/8	07/9/7	08/12/24	09/12/30	11/6/2	14/3/11
	신길2	주택정비형 재개발	09/8/20	07/8/24					
	대림1	재건축(단독)	07/5/31	07/7/11	07/8/13	07/10/15	08/3/12	11/12/5	16/7/29
	대림3	재건축(단독)	08/10/30	09/3/5	10/4/27	12/3/2	16/3/4	18/2/2	
	삼성아파트	재건축(공동)	15/8/13	16/6/10	18/1/26				
	양평동 신동아아파트	재건축(공동)	11/6/30	09/4/24					
	유원제일2차아 파트	재건축(공동)	15/7/30	16/6/10	18/8/20				

영등포구	유원제일1차아파트	재건축(공동)	14/7/10	09/9/3	17/11/28				
	상아/현대1차아파트	재건축(공동)	13/1/10	09/7/31	13/12/10	15/2/3	16/11/17	17/12/29	20/5/1
	남성아파트	재건축(공동)	13/9/5	09/8/26	17/8/28				
	목화아파트	재건축(공동)	76/8/21	09/03/16					
	시범아파트	재건축(공동)	76/8/21	08/05/14	17/6/1				
	광장아파트	재건축(공동)	76/8/21	09/07/27					
	미성아파트	재건축(공동)	76/8/21	09/09/16					
	대림2 주택재건축	재건축(공동)	07/11/8	04/4/7	05/2/17	08/2/15	09/5/18	11/4/15	13/7/31
	신길3축진구역	(촉)재개발	07/11/29	08/3/18	08/10/1	10/9/24	17/7/18		
	신길5축진구역	(촉)재개발	07/11/29	08/4/4	08/10/7	10/9/16	15/8/7	17/4/19	
	신길7축진구역	(촉)재개발	07/11/29	08/4/21	08/9/18	09/12/31	11/10/27	14/8/28	17/4/27
	신길8축진구역	(촉)재개발	07/11/29	08/3/10	08/10/27	11/11/10	16/3/24	18/5/9	
	신길9축진구역	(촉)재개발	07/11/29	08/3/18	10/1/13	12/8/31	15/10/23	17/11/14	
	신길10축진구역	(촉)재건축	07/11/29	08/6/11					
신길11축진구역	(촉)재개발	07/11/29	08/3/20	08/9/5	09/12/3	11/8/18	13/8/7	15/12/29	

영등포구	신길12촉진구역	(촉)재개발	07/11/29	08/3/21	09/2/20	12/10/18	16/1/21		
	신길14촉진구역	(촉)재개발	07/11/29	08/3/14	10/5/19	13/5/2	15/9/18	16/10/19	

\* 위의 일자는 오기로 인하여 실제와 다를 수도 있음





(판권지)

## 서울시 정비사업 출구전략의 한계 및 개선방안 연구

발행처 : 서울특별시의회 사무처

발행인 : 서울특별시의회 사무처장 ○○○

주관부서 : 입법담당관(입법담당관 ○○○, 주무관 or 입법조사관 ○○○)

○○위원회(수석전문위원 ○○○, 주무관 or 입법조사관 ○○○)

홈페이지 : <http://www.smc.seoul.kr>

연락처 : 서울특별시 중구 덕수궁길 15 서울특별시의회 의원회관

전화) 02-3705-1174 (입법담당관)

전화) 02-3705-0000 (○○위원회)

과제제안 : 서울특별시의회 정재웅 의원

연구기관 : (사)한국주택학회

책임연구 : 이창무 (한양대학교 교수)

연락처 : 서울특별시 성동구 왕십리로 222 한양대학교 과학기술관

전화) 02-2220-4646

발간등록번호 : ○○-○○○○○○○-○○○○-○○

※ 본 학술연구용역보고서의 지식재산권은 서울특별시의회와 용역수행자가 공동으로 소유하며, 내용은 서울특별시의회의 공식적인 견해와 다를 수 있음을 알려드립니다.

(지식재산권은 서울특별시의회와 용역수행자가 공동으로 소유하되, 서울특별시의회가 해당 학술연구용역 보고서를 대국민 공개한 이후 용역수행자가 복제, 배포, 개작, 전송 등의 사용·수익을 할 수 있음)