

신속통합기획 활성화 방안

서울시민이 만족하는 정비사업 정책 제언

2025.05.13(화) 14:00~17:30 / 국회의원회관 제1세미나실



주최 | 국회의원 나경원



한국건설관리학회

후원 | CAK



대한건설협회
CONSTRUCTION
ASSOCIATION OF KOREA



한국주택협회
KOREA HOUSING ASSOCIATION



대한주택건설협회
KOREA HOUSING BUILDERS ASSOCIATION

신속통합기획 활성화 방안

P R O G R A M

(사회 : 이윤홍, 한국건설관리학회 계약관리위원장)

시간	관련내용
13:30~14:00	참여 등록 티타임
14:00~14:20	[개회사] • 국민의힘 국회의원 나경원
14:20~14:30	[축사] • 이동은 (한국건설관리학회 회장) • 정원주 (한국주택건설협회 회장)
14:30~14:50	[기념 촬영]
14:50~15:10	[발표 1] • 신속통합기획 활성화를 위한 서울시의 역할 이윤홍 (한양대학교 부동산융합대학원 겸임교수)
15:10~15:30	[발표 2] • 신속, 원활한 정비사업 추진을 위한 정책과제 이태희 (한국건설산업연구원 경제금융·도시연구실 연구위원)
15:30~15:50	[발표 3] • 신속통합기획 사업성 개선을 위한 개발계획 수립 박권희 (원양건축사사무소 설계부문 대표)
15:50~16:00	[발표 4] • 공사비 인상에 따른 신속통합기획 건설사 참여조건 장명관 (Posco E&C 도시정비전략그룹 그룹장)
16:00~16:50 (종합토론)	[10분 휴식] (좌장) 조훈희 (고려대학교 건축사회환경공학부 교수) (패널) 안승상 (DL E&C 도시정비사업팀 강남사업소 소장) 박성하 (현대건설 압구정재건축 영업팀 팀장) 김태수 (GS건설 도시정비사업1팀 팀장) 오영석 (대우건설 도시정비사업팀 팀장)

※ 일정, 발표자, 토론자는 변경될 수 있습니다.

개 회 사



나 경 원 국민의힘 국회의원 (서울 동작구을/5선)

- 서울대학교 법학 학사
- 서울대학교 법학 석사
- 서울대학교 국제법학 박사 수료
- 前) 서울행정법원 판사

여러분, 안녕하십니까. 국민의힘 국회의원 나경원입니다.

먼저 「서울시 주택공급 확대를 위한 신속통합기획 활성화 방안 세미나」에 함께해주신 모든 분께 환영과 감사의 인사를 전합니다.

아울러 우리 주민 모두가 만족할 수 있는 서울시 신속통합기획 정비사업을 만들기 위해 소통의 장을 함께 마련해주신 한국건설학회 이동은 회장님, 대한주택협회 오영준 회장님, 한국주택건설협회 정원주 회장님을 비롯한 관계자 여러분께 감사드립니다. 또한, 바쁘신 와중에도 발표와 토론에 나서주신 전문가 여러분께도 감사드립니다.

서울시의 도시정비 제도인 신속통합기획 정비사업은 최근 100번째 기획안 확정을 계기로 도심 재개발과 재건축 사업에 박차를 가하고 있습니다. 경직된 용도지역 규제와 낮은 사업성으로 개발에서 소외됐던 지역들이 재정비의 기회를 얻고 있는 가운데, 서울시가 인허가 전 과정에 초기부터 개입하면서 과거 평균 5년~7년 이상 소요되던 정비 구역 지정 절차를 2년 안팎으로 단축했습니다.

하지만, 서울시의 이러한 노력에도 건설공사비가 크게 상승하여 사업성이 양호한 사업장은 거의 찾아볼 수 없습니다. 공사비가 3년 만에 2배 이상으로 상승하여 착공 중인 사업장은 조합과 건설사간의 분쟁이 발생하고 있습니다. 미착공 중인 사업장은 사업성 악화에 따라 강남, 서초, 용산 등의 인기 지역을 제외하고는 사업추진이 쉽지 않은 상황입니다.

뿐만 아니라 제도적 진전 속에서도 주민의 수용성과 공감의 뒷받침되지 않으면, 갈등과 저항으로 인해 사업은 제자리걸음을 반복할 수밖에 없습니다. 신속함과 공공성이라는 두 마리 토끼를 잡기 위해선, 행정의 일방통행이 아닌, 주민과의 양방향 소통과 신뢰가 선행되어야 할 것입니다.

정책은 종이 위에서가 아닌, 현장에서 완성됩니다. 오늘 이 자리가 단순히 주택공급 확대만을 위한 것이 아니라, 현장의 목소리, 주민의 니즈를 정확히 경청하고, 제도적 개선 방안을 함께 고민하는 숙의의 장이 되기를 소망합니다. 저 또한 오늘 발제 및 토론 과정에서 제시된 고견을 잘 경청하여 제도적으로 보완이 필요한 부분에 대해 힘을 보태겠습니다.

다시 한번, 오늘 참석해주신 여러분께 감사드리며, 여러분 모두의 무궁한 발전과 건승을 기원하겠습니다.

감사합니다.

국민의힘 국회의원 나경원

환 영 사



이 동 은 한국건설관리학회 회장

- 중앙대학교 건축학과
- 일리노이 공과대학 토목공학 석사
- 일리노이 공과대학 토목공학 박사
- 現) 경북대학교 건축학부 교수

한국건설관리학회 회장 이동은입니다. “서울시 주택정책 확대를 위한 신속통합기획 정책 방향” 세미나에 관심을 두신 나경원 의원님께 감사드립니다. 안정적인 주택공급을 위해 여러 노력을 기울여주시는 한국주택협회 운영준 회장님과, 대한주택건설협회 정원주 회장님께 또한 감사드립니다.

현재 정비사업은 경기 침체에 따른 미분양 증가, 공사비 급등에 수반한 사업성 부재로 인해 극소수의 지역을 제외한 대부분이 사업추진이 불가능한 상황에 이르렀습니다. 이번 세미나는 서울시 정비사업 활성화를 위한 장단기 정책을 도출하는 소중한 시간이 될 것입니다. 오랜 경험과 노하우를 갖춘 전문가들로부터 현재 직면한 정비사업 위기를 극복할 수 있는 현실적 대안을 듣는 시간이 기대됩니다. 소중한 의견을 바탕으로 서울시가 정비사업 활성화를 위한 현실적인 방안을 찾아 조속히 추진할 수 있기를 바랍니다.

적기에 경제인구 인구과밀지역에 신규주택공급을 확대하는 것은 주택가격을 안정화하는데 매우 중요합니다. 또한, 정비사업이 서울 중심지역에만 집중되지 않고 경제적 측면에서 상대적으로 열세에 있는 지역에도 지속가능성 확보를 위해 활성화 방안을 찾아야 합니다. 서울시 신속통합기획 정비사업이 활성화되기 위해서는 실무 전문가의 의견을 수렴하여 실효성 있는 정책을 수립하고, 장기적으로 시민이 만족할 수 있는 주거상품을 개발해야 합니다.

본 세미나를 통해 현장의 목소리가 유효한 정책으로 반영될 수 있기를 바라며 참석하신 모든 분을 진심으로 환영합니다.

한국건설관리학회 회장 이동은

환영사



정 원 주 대한주택건설협회 회장

- 現) (주)중흥개발 대표이사
- 現) 대우건설 회장
- 現) (주)해럴드 회장
- 現) 중흥그룹 부회장

바쁜 의정활동 중에도 서울시 주택공급과 정비사업 발전방안을 논의하기 위해 귀한 자리를 마련해 주신 나경원 의원님께 감사드립니다. 본 세미나를 준비하신 한국건설관리학회 이동은 회장님, 주택공급에 같은 뜻을 보이신 한국주택협회 윤영준 회장님께 깊은 감사의 인사를 드립니다.

아울러 토론회 좌장을 맡아주신 고려대학교 조준희 교수님, 발제를 맡아주신 한국건설관리학회 이윤홍 위원장님을 비롯한 발표자 여러분, 그리고 토론자로 참여해 주신 여러 패널분들께도 감사드립니다.

오늘 이자리는 국회, 학계, 업계 등 각 분야의 전문 인사들이 한자리에 모여, 서울시 주택공급의 문제점을 진단하고 바람직한 정비사업의 발전방안을 모색하기 위한 정책대안과 나아갈 방향을 모색하는 소중한 ‘대화의 장’입니다.

최근 공사비 인상에 따라 주택공급이 쉽지 않은 상황입니다. 서울의 주택공급은 정비사업이 비중이 높는데 공사비 인상에 따라 서울 중심지역을 제외하고는 사업추진이 어려운 상황입니다. 정비사업을 활성화 시키기 위해서는 공사비 안정화 방안이 반드시 필요하고, 이를 위해서는 실효성 있는 대책을 수립해야 합니다.

서울시는 주택공급 활성화를 위해 인허가 단축, 용적률 향상, 합리적인 공공기여를 내세워 다양한 지원대책을 잇따라 발표하고 있으나, 공사비가 크게 인상된 상황에서는 어려움을 해소하기에는 역부족으로 보입니다.

서울시 주택공급 확대를 위해서 학계와 업계, 서울시가 한마음이 되어 머리를 맞대고 해법을 모색해 나간다면, 빠른시일내에 주택공급 활성화를 위한 전향적이고 실효성 높은 대책이 마련될 것으로 확신합니다.

대한주택건설협회 회장 정원주

세미나 발표자 소개

성명	소속	최종학력	발표내용
발표1: 이윤홍	 한양대학교 부동산융합대학원 겸임교수	한양대학교 공학박사 (도시공학)	- 서울시 신속통합기획 정비사업 특징 - 신속통합기획 활성화를 위한 정책 방향
발표2: 이태희			
 발표2: 이태희	한국건설산업연구원 경제금융·도시연구실 연구위원	세필드대학 공학박사 (도시 및 지역계획학)	- 서울시 신속통합기획 인허가 추진 방향 - 인허가 단축과 효율성을 높이기 위한 전략 수립
발표3: 박권희	 원양건축사사무소 설계부문 대표	건국대학교 건축학과	- 서울시 신속통합기획 효율성을 높이기 위한 개발계획 수립 - 서울시 신속통합기획 사업성 개선을 위한 합리적인 건축설계 방향
발표4: 장명관			
 발표4: 장명관	Posco E&C 도시정비전략그룹 그룹장	부산대학교 건축공학과	- 공사비 인상에 따른 건설사 정비사업 참여조건 - 서울시 신속통합기획 사업성 개선을 위한 합리적인 정책 방향

신속통합기획 활성화 방안

발표

1

신속통합기획 활성화를 위한
서울시의 역할

이 윤 홍

서울특별시 주택공급 확대를 위한 정책 세미나

신속통합기획 활성화를 위한 서울시의 역할

이 윤 홍 (Lee Yun Hong)

한양대학교 부동산융합대학원 겸임교수

서울시 경비사업 활성화 방안

Expansion of housing supply in Seoul
Housing Price Stabilization in Seoul

INDEX

I. 신속통합기획의 특징

II. 사업성 개선을 위한 보완 사항

III. 서울 주택시장과 규제 완화 방안

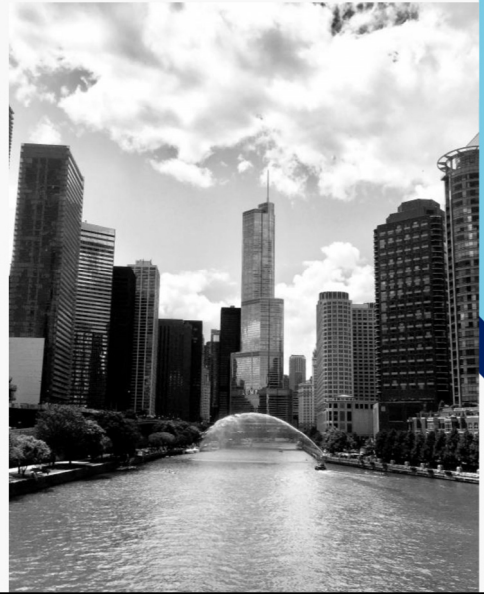
IV. 공사비 분쟁 완화를 위한 정책 제언

V. 사업타당성 검토

IV. 신속통합기획 활성화를 위한 서울시의 역할

I. 신속통합기획의 특징

- 1-1. 서울시 정책 변화
- 1-2. 인허가 기간 단축
- 1-3. 신속통합기획 상품 특징
- 1-4. 서울시 인센티브 제공 현황
- 1-5. 사업성 개선을 위한 상품개발
- 1-6. 보정계수를 고려한 검토 사례
- 1-7. 서울시 용적률 완화를 고려한 검토 사례
- 1-8. 신속통합기획 중단 사례



I. 신속통합기획의 특징

1-1. 서울시의 정책변화

절차간소화 + 정비사업 활성화 및 사업성 개선 + 역세권 중심의 고밀 복합개발 유도 등
역세권 주변 지역 개발여건 개선, 도시중심지 재개발을 통한 다양한 정책 변화로 사업성 개선에 노력



서울시 정책변화

신속통합기획 (6대 제개발 규제완화)

※ '21.9. 발표

정비계획수립 · 절차지원 “공공지원계획”



서울시 정비기본계획 재정비

※ '24.8. 발표

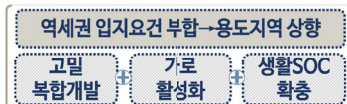
재건축 ‘사업성 개선’ 등 안정적 주택공급

- 현황 용적률 인정
- 사업보정계수 도입
- 역세권 준주거지역 까지 종상향
- 공공기여 비율 완화

서울시 역세권 사업

※ '22.6. 발표

저이용·저활성화 역세권을 위한 “복합개발”



Compact City 조성

사업유형 (4종)

- 역세권 활성화 사업
- 역세권 복합개발 (고밀주거)
- 역세권 청년주택 (청년안심주택)
- 역세권 장기전세주택

도시형재개발 (신속통합기획 적용)

※ '25.4. 발표

신속통합기획 확대 ‘상업지역·도시정비형’

- 상업지역 등에서도 도시기능 회복
- 토지이용·기반시설·건축물 밀도 계획
- 단위사업별 민간사업자가 세부 건축계획수립

신속통합기획 적용

※ '25.4. 발표

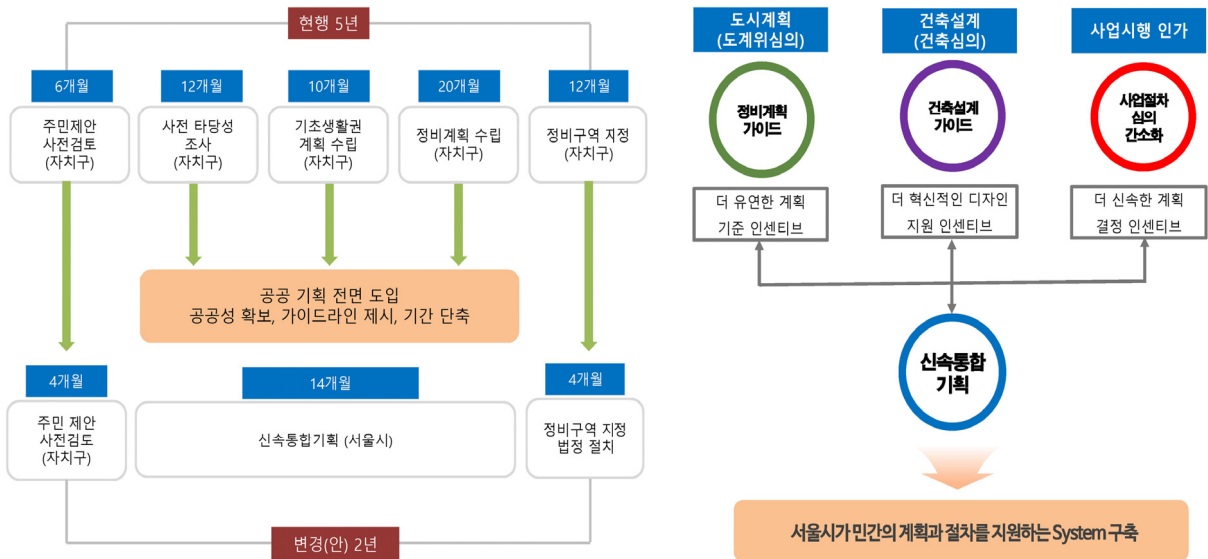
2030년 ‘도시주거환경정비기본계획 확대’

- 도심 중심지 기능 복합화
- 녹지생태도심 조성
- 직주혼합도시 실현
- 역사·문화 유산 정책 변화

I. 신속통합기획의 특징

1-2. 인허가 기간 단축

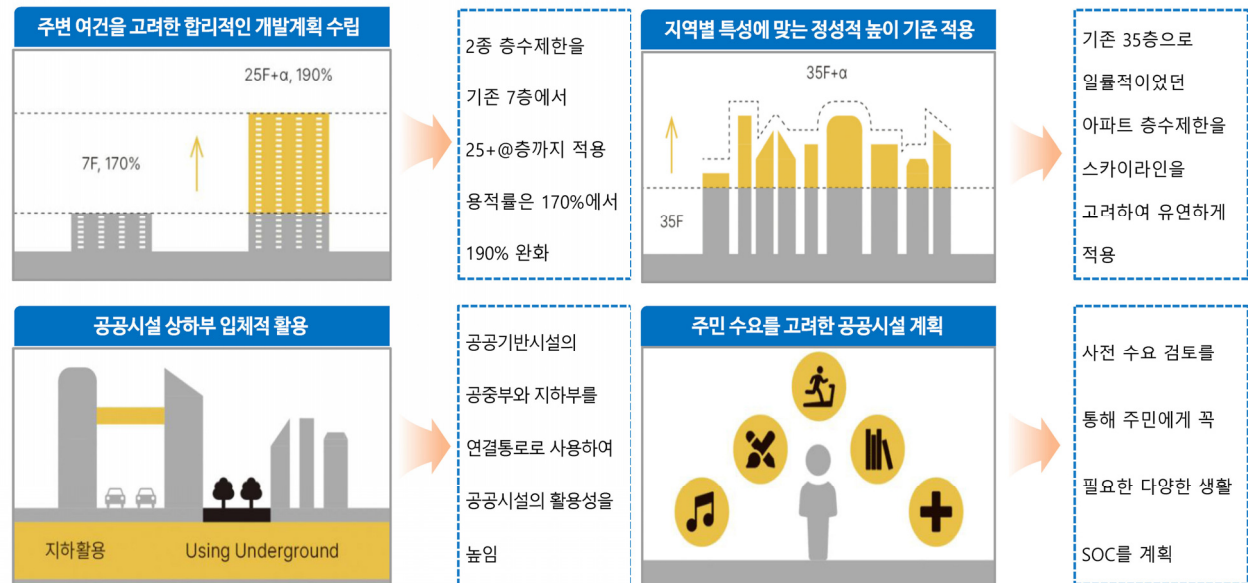
규제는 유연하게~절차는 빠르게~디자인은 매력적으로
 주민·전문가 등 관계자의 소통의 대화 ⇒ 도시환경교통건축부문의 통합 계획을 수립 ⇒ Quality 높은 주거공간



I. 신속통합기획의 특징

1-3. 신속통합기획 상품 특징

예전과 다른 유연한 도시계획 기준을 적용하여 사업성 개선에 노력
 용적률과 높이를 완화하였고, 공공시설 활용도와 공공시설 계획을 높임

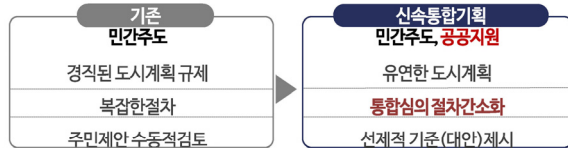


변화된 재건축 사업과 관련된 정책 내용 중 적용 가능한 인센티브 절차 간소화, 특별건축구역 등을 통한 기준 완화, 밀도 완화 등으로 사업성 개선

재건축 사업 (신속기획 + 조합 직접 시행)

01. '신속기획'을 통한 절차간소화

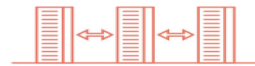
「2025 도시·주거환경정비기본계획」
신속통합기획 신청(주민 30%동의 必)



02. '특별건축구역' 적용 - 기준완화

「건축법」
구역지정(정비구역지정 시) / 건축위원회 심의

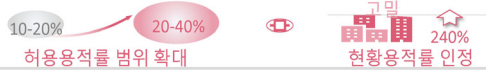
일조 높이 등 건축기준 완화로
창의적주동·디자인타워 등 특화단지 조성



03. '보정계수, 현황용적률 인정'

「2030 서울시 도시·주거환경정비기본계획」
도시계획위원회 심의

공시지가를 고려한 사업성 보정계수 도입
+ 사업성이 낮은 단지에 현황용적률 인정
(현황용적률 → 허용용적률로 인정)

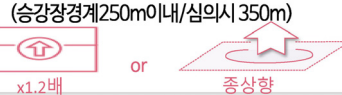


04. 역세권 '용적률 및 층상향' 적용

「도시 정비법」, 「2030 서울시 기본계획」
도시계획위원회 심의

✓법정상한용적률의 120%완화

✓최대 준주거 용도지역 상향

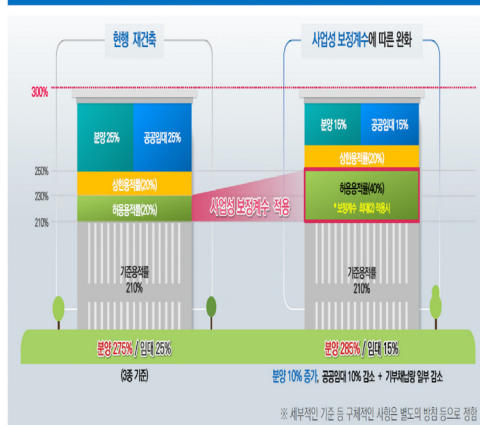


사업성이 낮은 단지지역에 보정계수를 적용하여 사업성 개선에 노력 04년 종세분 이전의 과밀지역(단지)의 현황용적률 인정

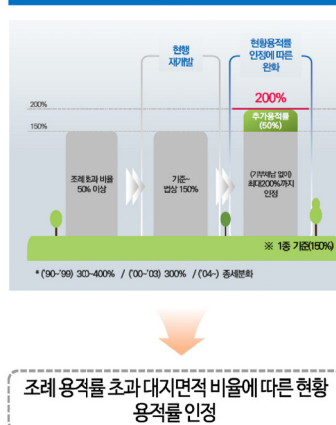
[산식] 서울시 평균 공시지가 / 대상지 평균 공시지가 + α (단 지규모) + β (세대밀도)

※ 적용 범위 : 1.0 ~ 2.0, 재개발은 α, β 미적용

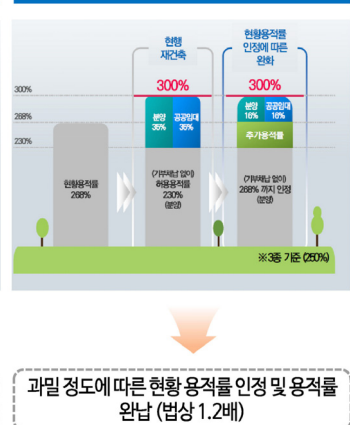
사업성이 낮은 지역 보정계수 적용



재개발



재건축



I. 신속통합기획의 특징

1-6. 보정계수를 고려한 검토 사례

서울시 정비기본계획상 사업성 보정계수는 대상지 공시지가가 중요한 기준
공시지가 가격이 높은 강남지역은 보정계수의 혜택이 없고, 공시지가 가격이 낮은 지역은 유리

2030 서울시 도시·주거환경정비 기본계획 ('24.09.)

사업성 보정계수란?

사업성이 열악한 지역에 지가를 고려하여 허용용적률 인센티브를 보정하기 위한 계수
(※ 적용방법: 허용용적률 인센티브 × 사업성보정계수 (1.0~2.0))

- 사업성 보정계수 산출산식
※ α: 단지규모 보정계수 / β: 세대밀도 보정계수
※ 산식에 따라 산정한 계수는 소수점 셋째자리에서 올림

* 사업성 보정계수 = $\frac{\text{서울시 평균공시지가}}{\text{1.0~2.0}} \times \frac{\text{000 평균공시지가}}{\text{000 평균공시지가}} + \alpha + \beta$

① 서울시 평균·대상지 공시지가(재건축시)

구분	공시지가	비고
서울시 평균	7,192,258원/㎡	2023
대상지	11,300,000원/㎡	2023

※ 정비사업 사업성 개선방안 세부기준 ('24.09.27.)

② (α값) 대지면적 보정계수 (0.10 ~ 0.20)

구분	대지면적	보정계수	비고
대지면적	1만㎡ 이하	0.20	비고
	1만㎡ ~ 2만㎡	0.10	

※ 적용대상: 대지면적 20,000㎡ 미만 단지

* α(대지면적보정계수) = $0.20 \times \frac{(13,238.6\text{㎡} - 10,000\text{㎡}) \times (0.20 - 0.10)}{20,000\text{㎡} - 10,000\text{㎡}} = 0.167614\cdots$

③ (β값) 세대밀도 보정계수 산출

세대당 평균면적	세대당 전용 59㎡ 미만	세대당 전용 59㎡ 이상 ~ 84.9㎡ 미만	세대당 전용 84.9㎡	비고
보정계수	0.20	직선보간	0.10	-

※ 적용대상: 가용용적률 전체를 조한원 분양해도 세대당 평균 전용 85㎡ 공급도 불가능한 단지

* 조한원(336세대) 분양분 용적률 > 가용 용적률(360%)

298.66% > 360.00% → 부적합

→ 전용 84㎡ 타입 조한원 분양분(336세대) 공급가능 → β값 적용 불가

※ 가정: 비주거 비율 연면적의 4% / 전용 84㎡의 공급면적: 110㎡ 가정시

■ 사업성 보정계수(①+②+③) 산출

※ 소수점 셋째자리 올림

* 사업성 보정계수 = $\frac{\text{서울시 평균공시지가}}{\text{1.0~2.0}} + \alpha + \beta = \frac{7,192,258}{1.0 \sim 2.0} + 0.167614\cdots + 0.167614\cdots = 0.804097\cdots = 0.81$
→ 사업성 보정계수 1.0 미만

사업성보정계수가 1.0미만으로 허용용적률 보정 적용 불가

I. 신속통합기획의 특징

1-7. 서울시의 용적률 완화를 고려한 검토 사례

서울시 정비기본계획상 현황 용적률은 인정 받을 수 없음
사업보정계수는 어렵고, 허용 용적률은 240.11%인 관계로 현황 용적률은 실효성이 낮음

2030 서울시 도시·주거환경정비 기본계획 ('24.09.)

현황 용적률 인정이란?

■ 현황용적률 및 용적률 체계

구분	현황용적률	구분	기준	허용	상한	법정상한
0000	240.11%	제3종일반주거	210%	230%	250%	300%

→ 현황용적률이 허용용적률을 초과 → 현황용적률을 허용용적률로 인정

■ 현황용적률 인정에 따른 의무사항

구분	내용	비고
1	장수명 주택 '우수' 등급 이상 의무화	-
2	친환경기준 법적의무기준 보다 1단계 상향적용	-

→ 고밀 재건축후 추가적 용적률 상향 어려움 고려, **장기간 건축물 사용 추구**

■ 상한용적률 산정

→ 상한용적률 산정시 일반 재건축단지와와 형평성 유지를 위해
허용용적률 기준(제3종일반주거지역의 경우 230%)으로 상한용적률 산정

예시) 과밀단지 상한용적률
= 허용용적률 + (230% × 1.3 × 가중치 × α(토지) + 230 × 0.7 × α(현금-건축물))

■ 용적률 체계

구분	기준	허용	상한	법정상한
제3종일반주거	210%	현황용적률 (최대 300%)	허용용적률+20% (최대 320%)	300% (뉴홈적용: 최대 360%)

(허용용적률 300% 이하(3종일반주거) 인 과밀단지 용적률 체계



000는 조례용적률을 초과한 단지로 현황용적률이 240.11%인
재건축시 '허용용적률을 230%~240.11%(+10.11%)'로 인정

I. 신속통합기획의 특징

1-8. 신속통합기획 중단 사례

신속통합기획도 사업성이 확보되지 않으면 사업 중단 50층 이상의 공동주택은 공사비 상승 원인, 높은 기부채납은 사업성 저하

2024. 10. 2.(수) 조건부
의 보도자료를 2024년 10월 1일 오전 11:19부터 보도할 수 있습니다.

보도자료

담당부서 : 주택실 주거정책과 주거정책과장 김유식 2133-7190
 사진담당 : 사진담당 쪽수 : 3쪽 주거정책지원팀장 이재운 2133-7198

**서울시 주민대표등으로 신속통합기획 재개발 사업이 어려운 곳
신속 중단으로 갈등 최소화**

- 9.30.(월) 주민대표 30%이상 신속통합기획 재개발 후보지 2곳, "후보지 취소" 심의 의결
 → 강북구 수유동 170-11안례, 새대문구 남가좌동 337-8안례
 - 시·현지 추진중인 신통기(재개발) 구역 83곳은 사업성평가 및 사업기간 단축 등 신속통합
 기획 정비사업 안정적 추진에 총력을 다할 예정

□ 서울시는 9.30.(월) 재개발 후보지 심의위원회를 열어 주민대표등이
 매우 높아 사실상 재개발사업이 어려운 2곳에 대해 신속통합기획 재개발
 후보지를 취소했다고 밝혔다.

- 이에 따라 신속통합기획으로 추진중인 재개발 후보지는 2곳을 제외하고 총 83
 곳이 됐다.

〈신속통합기획 주택재개발 후보지 취소(2곳)〉

연번	지차구	위 치	현 상	면적(㎡)
1	강 북	수유동 170-11안례	제2종(7층)	12,123.7
2	서대문	남가좌동 337-8안례	제2종(7층) 제2종일반	75,853.9

**‘신속통합기획’ 망원1구역 진통...“망리단길
망치는 졸속 개발 멈춰라”**

취재원 세 기자
 작성 2023년09월02일 14:41 등록 2023년09월02일 14:48

기사내용 망리단길입니다.

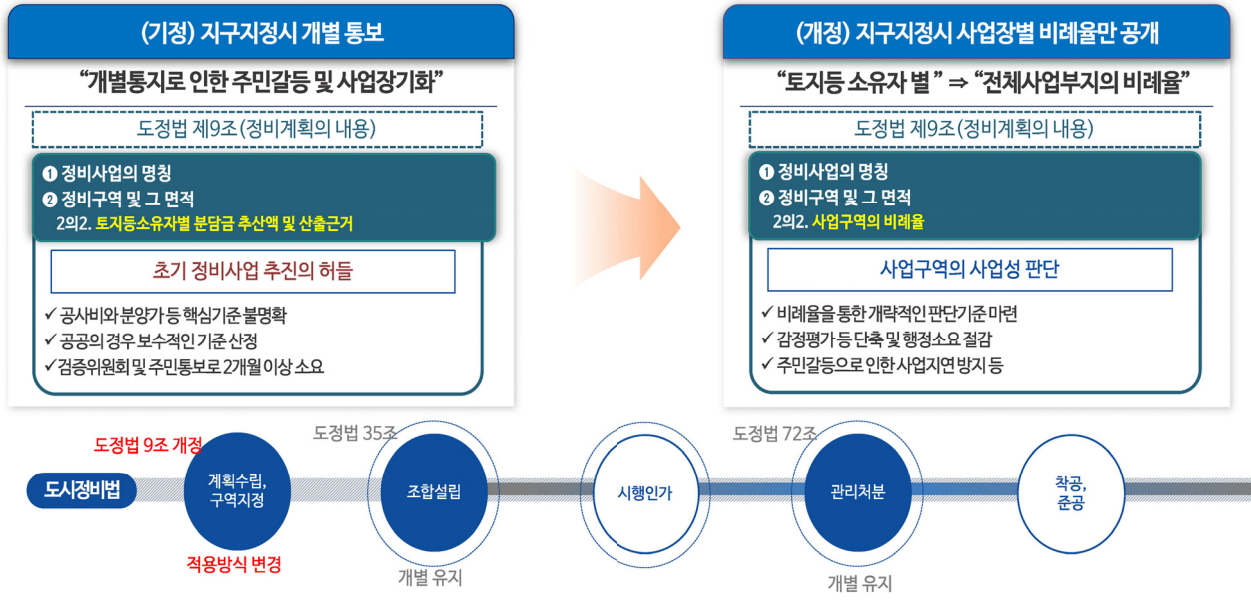
2일 오전 서울 마포구 망원동에 마포구청 앞 망원동 재개발 지지 공동대책위원회(대책위)는 “재개발 반대 기자회견”을 열어 “망원동 재개발은 주민과 소통 없이 졸속으로 진행되는 졸속 행정”이라며 “마포구청은 지금껏 단 한 차례의 공식적인 주민설명회나 공청회를 열지 않았다”고 밝혔다. 이날 기자회견에는 망원동 주민 40여명이 참석했다.

앞서 서울시는 지난 2023년 11월 망원 1·2·3·4·5·6·7·8·9·10·11·12·13·14·15·16·17·18·19·20·21·22·23·24·25·26·27·28·29·30·31·32·33·34·35·36·37·38·39·40·41·42·43·44·45·46·47·48·49·50·51·52·53·54·55·56·57·58·59·60·61·62·63·64·65·66·67·68·69·70·71·72·73·74·75·76·77·78·79·80·81·82·83·84·85·86·87·88·89·90·91·92·93·94·95·96·97·98·99·100·101·102·103·104·105·106·107·108·109·110·111·112·113·114·115·116·117·118·119·120·121·122·123·124·125·126·127·128·129·130·131·132·133·134·135·136·137·138·139·140·141·142·143·144·145·146·147·148·149·150·151·152·153·154·155·156·157·158·159·160·161·162·163·164·165·166·167·168·169·170·171·172·173·174·175·176·177·178·179·180·181·182·183·184·185·186·187·188·189·190·191·192·193·194·195·196·197·198·199·200·201·202·203·204·205·206·207·208·209·210·211·212·213·214·215·216·217·218·219·220·221·222·223·224·225·226·227·228·229·230·231·232·233·234·235·236·237·238·239·240·241·242·243·244·245·246·247·248·249·250·251·252·253·254·255·256·257·258·259·260·261·262·263·264·265·266·267·268·269·270·271·272·273·274·275·276·277·278·279·280·281·282·283·284·285·286·287·288·289·290·291·292·293·294·295·296·297·298·299·300·301·302·303·304·305·306·307·308·309·310·311·312·313·314·315·316·317·318·319·320·321·322·323·324·325·326·327·328·329·330·331·332·333·334·335·336·337·338·339·340·341·342·343·344·345·346·347·348·349·350·351·352·353·354·355·356·357·358·359·360·361·362·363·364·365·366·367·368·369·370·371·372·373·374·375·376·377·378·379·380·381·382·383·384·385·386·387·388·389·390·391·392·393·394·395·396·397·398·399·400·401·402·403·404·405·406·407·408·409·410·411·412·413·414·415·416·417·418·419·420·421·422·423·424·425·426·427·428·429·430·431·432·433·434·435·436·437·438·439·440·441·442·443·444·445·446·447·448·449·450·451·452·453·454·455·456·457·458·459·460·461·462·463·464·465·466·467·468·469·470·471·472·473·474·475·476·477·478·479·480·481·482·483·484·485·486·487·488·489·490·491·492·493·494·495·496·497·498·499·500·501·502·503·504·505·506·507·508·509·510·511·512·513·514·515·516·517·518·519·520·521·522·523·524·525·526·527·528·529·530·531·532·533·534·535·536·537·538·539·540·541·542·543·544·545·546·547·548·549·550·551·552·553·554·555·556·557·558·559·560·561·562·563·564·565·566·567·568·569·570·571·572·573·574·575·576·577·578·579·580·581·582·583·584·585·586·587·588·589·590·591·592·593·594·595·596·597·598·599·600·601·602·603·604·605·606·607·608·609·610·611·612·613·614·615·616·617·618·619·620·621·622·623·624·625·626·627·628·629·630·631·632·633·634·635·636·637·638·639·640·641·642·643·644·645·646·647·648·649·650·651·652·653·654·655·656·657·658·659·660·661·662·663·664·665·666·667·668·669·670·671·672·673·674·675·676·677·678·679·680·681·682·683·684·685·686·687·688·689·690·691·692·693·694·695·696·697·698·699·700·701·702·703·704·705·706·707·708·709·710·711·712·713·714·715·716·717·718·719·720·721·722·723·724·725·726·727·728·729·730·731·732·733·734·735·736·737·738·739·740·741·742·743·744·745·746·747·748·749·750·751·752·753·754·755·756·757·758·759·760·761·762·763·764·765·766·767·768·769·770·771·772·773·774·775·776·777·778·779·780·781·782·783·784·785·786·787·788·789·790·791·792·793·794·795·796·797·798·799·800·801·802·803·804·805·806·807·808·809·810·811·812·813·814·815·816·817·818·819·820·821·822·823·824·825·826·827·828·829·830·831·832·833·834·835·836·837·838·839·840·841·842·843·844·845·846·847·848·849·850·851·852·853·854·855·856·857·858·859·860·861·862·863·864·865·866·867·868·869·870·871·872·873·874·875·876·877·878·879·880·881·882·883·884·885·886·887·888·889·890·891·892·893·894·895·896·897·898·899·900·901·902·903·904·905·906·907·908·909·910·911·912·913·914·915·916·917·918·919·920·921·922·923·924·925·926·927·928·929·930·931·932·933·934·935·936·937·938·939·940·941·942·943·944·945·946·947·948·949·950·951·952·953·954·955·956·957·958·959·960·961·962·963·964·965·966·967·968·969·970·971·972·973·974·975·976·977·978·979·980·981·982·983·984·985·986·987·988·989·990·991·992·993·994·995·996·997·998·999·1000·1001·1002·1003·1004·1005·1006·1007·1008·1009·1010·1011·1012·1013·1014·1015·1016·1017·1018·1019·1020·1021·1022·1023·1024·1025·1026·1027·1028·1029·1030·1031·1032·1033·1034·1035·1036·1037·1038·1039·1040·1041·1042·1043·1044·1045·1046·1047·1048·1049·1050·1051·1052·1053·1054·1055·1056·1057·1058·1059·1060·1061·1062·1063·1064·1065·1066·1067·1068·1069·1070·1071·1072·1073·1074·1075·1076·1077·1078·1079·1080·1081·1082·1083·1084·1085·1086·1087·1088·1089·1090·1091·1092·1093·1094·1095·1096·1097·1098·1099·1100·1101·1102·1103·1104·1105·1106·1107·1108·1109·1110·1111·1112·1113·1114·1115·1116·1117·1118·1119·1120·1121·1122·1123·1124·1125·1126·1127·1128·1129·1130·1131·1132·1133·1134·1135·1136·1137·1138·1139·1140·1141·1142·1143·1144·1145·1146·1147·1148·1149·1150·1151·1152·1153·1154·1155·1156·1157·1158·1159·1160·1161·1162·1163·1164·1165·1166·1167·1168·1169·1170·1171·1172·1173·1174·1175·1176·1177·1178·1179·1180·1181·1182·1183·1184·1185·1186·1187·1188·1189·1190·1191·1192·1193·1194·1195·1196·1197·1198·1199·1200·1201·1202·1203·1204·1205·1206·1207·1208·1209·1210·1211·1212·1213·1214·1215·1216·1217·1218·1219·1220·1221·1222·1223·1224·1225·1226·1227·1228·1229·1230·1231·1232·1233·1234·1235·1236·1237·1238·1239·1240·1241·1242·1243·1244·1245·1246·1247·1248·1249·1250·1251·1252·1253·1254·1255·1256·1257·1258·1259·1260·1261·1262·1263·1264·1265·1266·1267·1268·1269·1270·1271·1272·1273·1274·1275·1276·1277·1278·1279·1280·1281·1282·1283·1284·1285·1286·1287·1288·1289·1290·1291·1292·1293·1294·1295·1296·1297·1298·1299·1300·1301·1302·1303·1304·1305·1306·1307·1308·1309·1310·1311·1312·1313·1314·1315·1316·1317·1318·1319·1320·1321·1322·1323·1324·1325·1326·1327·1328·1329·1330·1331·1332·1333·1334·1335·1336·1337·1338·1339·1340·1341·1342·1343·1344·1345·1346·1347·1348·1349·1350·1351·1352·1353·1354·1355·1356·1357·1358·1359·1360·1361·1362·1363·1364·1365·1366·1367·1368·1369·1370·1371·1372·1373·1374·1375·1376·1377·1378·1379·1380·1381·1382·1383·1384·1385·1386·1387·1388·1389·1390·1391·1392·1393·1394·1395·1396·1397·1398·1399·1400·1401·1402·1403·1404·1405·1406·1407·1408·1409·1410·1411·1412·1413·1414·1415·1416·1417·1418·1419·1420·1421·1422·1423·1424·1425·1426·1427·1428·1429·1430·1431·1432·1433·1434·1435·1436·1437·1438·1439·1440·1441·1442·1443·1444·1445·1446·1447·1448·1449·1450·1451·1452·1453·1454·1455·1456·1457·1458·1459·1460·1461·1462·1463·1464·1465·1466·1467·1468·1469·1470·1471·1472·1473·1474·1475·1476·1477·1478·1479·1480·1481·1482·1483·1484·1485·1486·1487·1488·1489·1490·1491·1492·1493·1494·1495·1496·1497·1498·1499·1500·1501·1502·1503·1504·1505·1506·1507·1508·1509·1510·1511·1512·1513·1514·1515·1516·1517·1518·1519·1520·1521·1522·1523·1524·1525·1526·1527·1528·1529·1530·1531·1532·1533·1534·1535·1536·1537·1538·1539·1540·1541·1542·1543·1544·1545·1546·1547·1548·1549·1550·1551·1552·1553·1554·1555·1556·1557·1558·1559·1560·1561·1562·1563·1564·1565·1566·1567·1568·1569·1570·1571·1572·1573·1574·1575·1576·1577·1578·1579·1580·1581·1582·1583·1584·1585·1586·1587·1588·1589·1590·1591·1592·1593·1594·1595·1596·1597·1598·1599·1600·1601·1602·1603·1604·1605·1606·1607·1608·1609·1610·1611·1612·1613·1614·1615·1616·1617·1618·1619·1620·1621·1622·1623·1624·1625·1626·1627·1628·1629·1630·1631·1632·1633·1634·1635·1636·1637·1638·1639·1640·1641·1642·1643·1644·1645·1646·1647·1648·1649·1650·1651·1652·1653·1654·1655·1656·1657·1658·1659·1660·1661·1662·1663·1664·1665·1666·1667·1668·1669·1670·1671·1672·1673·1674·1675·1676·1677·1678·1679·1680·1681·1682·1683·1684·1685·1686·1687·1688·1689·1690·1691·1692·1693·1694·1695·1696·1697·1698·1699·1700·1701·1702·1703·1704·1705·1706·1707·1708·1709·1710·1711·1712·1713·1714·1715·1716·1717·1718·1719·1720·1721·1722·1723·1724·1725·1726·1727·1728·1729·1730·1731·1732·1733·1734·1735·1736·1737·1738·1739·1740·1741·1742·1743·1744·1745·1746·1747·1748·1749·1750·1751·1752·1753·1754·1755·1756·1757·1758·1759·1760·1761·1762·1763·1764·1765·1766·1767·1768·1769·1770·1771·1772·1773·1774·1775·1776·1777·1778·1779·1780·1781·1782·1783·1784·1785·1786·1787·1788·1789·1790·1791·1792·1793·1794·1795·1796·1797·1798·1799·1800·1801·1802·1803·1804·1805·1806·1807·1808·1809·1810·1811·1812·1813·1814·1815·1816·1817·1818·1819·1820·1821·1822·1823·1824·1825·1826·1827·1828·1829·1830·1831·1832·1833·1834·1835·1836·1837·1838·1839·1840·1841·1842·1843·1844·1845·1846·1847·1848·1849·1850·1851·1852·1853·1854·1855·1856·1857·1858·1859·1860·1861·1862·1863·1864·1865·1866·1867·1868·1869·1870·1871·1872·1873·1874·1875·1876·1877·1878·1879·1880·1881·1882·1883·1884·1885·1886·1887·1888·1889·1890·1891·1892·1893·1894·1895·1896·1897·1898·1899·1900·1901·1902·1903·1904·1905·1906·1907·1908·1909·1910·1911·1912·1913·1914·1915·1916·1917·1918·1919·1920·1921·1922·1923·1924·1925·1926·1927·1928·1929·1930·1931·1932·1933·1934·1935·1936·1937·1938·1939·1940·1941·1942·1943·1944·1945·1946·1947·1948·1949·1950·1951·1952·1953·1954·1955·1956·1957·1958·1959·1960·1961·1962·1963·1964·1965·1966·1967·1968·1969·1970·1971·1972·1973·1974·1975·1976·1977·1978·1979·1980·1981·1982·1983·1984·1985·1986·1987·1988·1989·1990·1991·1992·1993·1994·1995·1996·1997·1998·1999·2000·2001·2002·2003·2004·2005·2006·2007·2008·2009·2010·2011·2012·2013·2014·2015·2016·2017·2018·2019·2020·2021·2022·2023·2024·2025·2026·2027·2028·2029·2030·2031·2032·2033·2034·2035·2036·2037·2038·2039·2040·2041·2042·2043·2044·2045·2046·2047·2048·2049·2050·2051·2052·2053·2054·2055·2056·2057·2058·2059·2060·2061·2062·2063·2064·2065·2066·2067·2068·2069·2070·2071·2072·2073·2074·2075·2076·2077·2078·2079·2080·2081·2082·2083·2084·2085·2086·2087·2088·2089·2090·2091·2092·2093·2094·2095·2096·2097·2098·2099·2100·2101·2102·2103·2104·2105·2106·2107·2108·2109·2110·2111·2112·2113·2114·2115·2116·2117·2118·2119·2120·2121·2122·2123·2124·2125·2126·2127·2128·2129·2130·2131·2132·2133·2134·2135·2136·2137·2138·2139·2140·2141·2142·2143·2144·2145·2146·2147·2148·2149·2150·2151·2152·2153·2154·2155·2156·2157·2158·2159·2160·2161·2162·2163·2164·2165·2166·2167·2168·2169·2170·2171·2172·2173·2174·2175·2176·2177·2178·2179·2180·2181·2182·2183·2184·2185·2186·2187·2188·2189·2190·2191·2192·2193·2194·2195·2196·2197·2198·2199·2200·2201·2202·2203·2204·2205·2206·2207·2208·2209·2210·2211·2212·2213·2214·2215·2216·2217·2218·2219·2220·2221·2222·2223·2224·2225·2226·2227·2228·2229·2230·2231·2232·2233·2234·2235·2236·2237·2238·2239·2240·2241·2242·2243·2244·2245·2246·2247·2248·2249·2250·2251·2252·2253·2254·2255·2256·2257·2258·2259·2260·2261·2262·2263·2264·2265·2266·2267·2268·2269·2270·2271·2272·2273·2274·2275·2276·2277·2278·2279·2280·2281·2282·2283·2284·2285·2286·2287·2288·2289·2290·2291·2292·2293·2294·2295·2296·2297·2298·2299·2300·2301·2302·2303·2304·2305·2306·2307·2308·2309·2310·2311·2312·2313·2314·2315·2316·2317·2318·2319·2320·2321·2322·2323·2324·2325·2326·2327·2328·2329·2330·2331·2332·2333·2334·2335·2336·2337·2338·2339·2340·2341·2342·2343·2344·2345·2346·2347·2348·2349·2350·2351·2352·2353·2354·2355·2356·2357·2358·2359·2360·2361·2362·2363·2364·2365·2366·2367·2368·2369·2370·2371·2372·2373·2374·2375·2376·2377·2378·2379·2380·2381·2382·2383·2384·2385·2386·2387·2388·2389·2390·2391·2392·2393·2394·2395·2396·2397·2398·2399·2400·2401·2402·2403·2404·2405·2406·2407·2408·2409·2410·2411·2412·2413·2414·2415·2416·2417·2418·2419·2420·2421·2422·2423·2424·2425·2426·2427·2428·2429·2430·2431·2432·2433·2434·2435·2436·2437·2438·2439·2440·2441·2442·2443·2444·2445·2446·2447·2448·2449·2450·2451·2452·2453·2454·2455·2456·2457·2458·2459·2460·2461·2462·2463·2464·2465·2466·2467·2468·2469·2470·2471·2472·2473·2474·2475·2476·247

Ⅱ. 사업성 개선을 위한 보완 사항

2-1. 분담금 공개 운영방식 개선

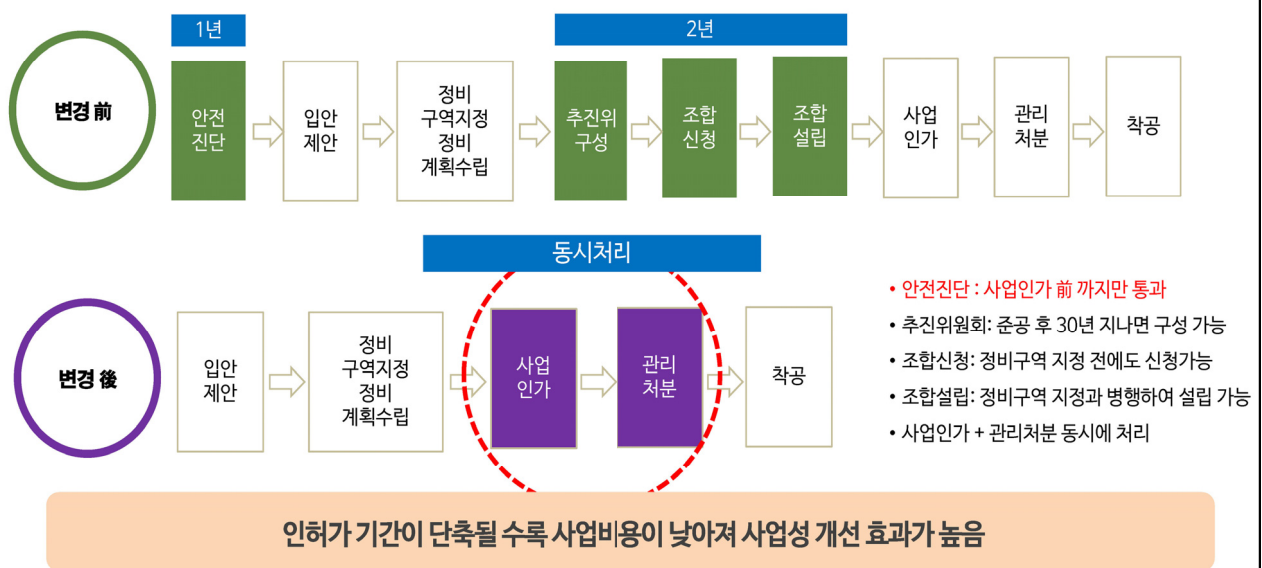
도정법 개정(22.06.10)으로 지구지정 시 토지 등 ‘소유자별’ 분담금 추산액 공개
사업초기 개략 추정한 분담금을 조합원에게 개별통보(변동성이 높은 사업계획에 대한 신뢰성 저하) ⇒ 운영방식 개선



Ⅱ. 사업성 개선을 위한 보완 사항

2-2. 인허가 단축 필요

사업시행 및 관리처분 인가를 동시에 진행하면 사업기간 크게 단축
안전진단, 추진위 구성, 조합신청, 조합설립을 동시에 진행하면 신속한 사업추진 가능



II. 사업성 개선을 위한 보완 사항

2-3. 국·공유지 매입시기 변경

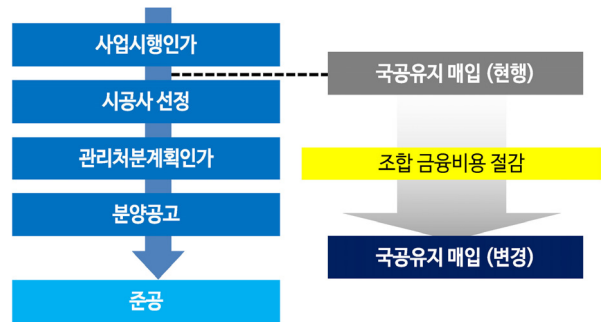
분양 이후로 국·공유지 매입 시기 조정을 통한 사업성 개선 추진 국·공유지 매입이 필요한 사업장은 사업비 부담 및 금융조달비가 크게 상승

현행 정비사업지 내 국공유지 처분방법

국공유지 구분	처분 및 매입 대상
조합원 점유	점유인정면적 범위내 조합원 매입
	점유인정면적 외 또는 조합원 매입 포기 조합 매입
조합원 비점유	용도폐지 되는 기반시설 무상양도
	기타 조합 매입

국공유지를 매입에 필요한 자금을 대부분 건설사에서 조달하는 형식으로 운영해 금융비용 증가

사업시행인가 이후 3년 내 매수 신청, 60일 이내 전액 납부 원칙으로 운영되어 조합에서 높은 초기 금융비용 발생 (분할납부도 가능하나 현실적으로 쉽지 않음)



국공유지 매수 계약 이후 첫 매입비용 시기를 분양 단계에 맞추어 계약부터 준공시기까지 조합 수입에 맞추어 국공유지 매입비용을 납부 할 수 있도록 조정

II. 사업성 개선을 위한 보완 사항

2-4. 공원녹지법 규제 완화 필요

주택건설사업기준 완화 필요 (공원부지 부담으로 사업성 악화) 서울시 전역 입체공원 활성화 적극 활용 (각 현장별 동선 및 수직 이동 시설 탄력적 운영 필요)

(기정) 면적기준 + 세대기준

“5만㎡ 이상 또는
세대당 1천세대 이상 조성시”

공원녹지법 시행령 제12조

- ① 대상 : 5만㎡ 이상 정비사업
- ② 기준 : 1세대당 2㎡ 이상 또는 부지면적 5% 이상
- ③ 1천세대 이상은 주택건설사업기준 적용

일정규모 이상 정비사업 사업성 저하

- ✓ 주택공급 억제효과 발생
→ 기준 미적용을 위한 용적률 미확보 (999세대)
- ✓ 별도 획지조정으로 인한 사업성 저하 등

(개정) 면적기준 + 입체공원 조성

“5만㎡ 이상 조성시”

공원녹지법 시행령 제12조 개정

- ① 대상 : 5만㎡ 이상 정비사업
- ② 기준 : 1세대당 2㎡ 이상 또는 부지면적 5% 이상
- ③ (삭제) 공원부지(공공기여) 부담으로 사업성 악화 원인

입체공원시설 활성화 (적극 활용)

- ✓ 계획기준 : 면적 3천㎡, 폭원 30m 이상 확보
- ✓ 조성기준 : 입체공원 20% 이상은 지면에 접함
→ 최소 토심 2m 이상, 건축물 균열 방지 위한 방수, 방근층 확보

도시내 특성을 고려하여 주변의 일조 문제가 없는 경우 높이 기준 완화 필요
용적률 완화 등 정비사업 밀도 완화에 연속성 있게 높이 일조 기준이 완화되어 높이 기준도 조정 필요

사업성 개선을 위한 정책 변화

'보정계수, 현황용적률 인정' 적용

「2030 서울시 도시·주거환경 정비기본계획」
 도시계획위원회 심의

공시지가를 고려한 **사업성 보정계수 도입**
 + 사업성이 낮은 단지에 **현황용적률 인정**
 (현황용적률 → 허용용적률로 인정)

10~20% 20~40% 240%
 허용용적률 범위 확대 현황용적률 인정

역세권 '용적률 및 층상향' 적용

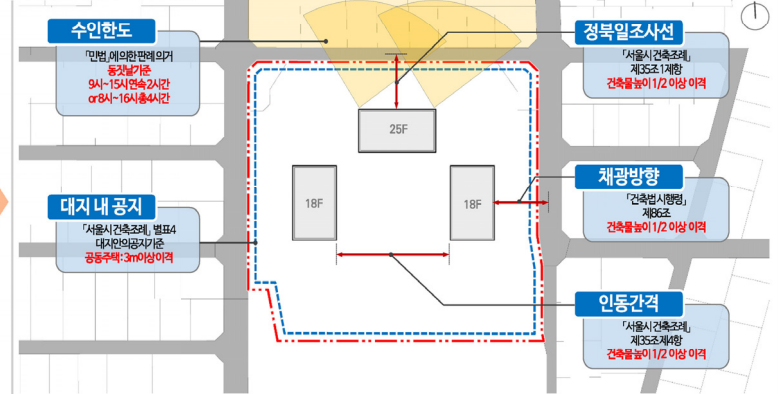
「도시 정비법」, 「2030 서울도시 기본계획」
 도시계획위원회 심의

✓ **법정상한용적률의 120%완화**
 ✓ **최대 준주거 용도지역 상향**
 (승강장경계 250m 이내/실외시 350m)

×1.2배 or 층상향

개략 시뮬레이션 (사업구역면적 20,000㎡, 제3종일반주거지역, 준주거 층상향 불가능지역)

[현행 일조 높이 기준 적용]



도정법과 시행령에서 채광방향에 대하여 건축기준 완화 사항 명시, 하지만
 중소규모 정비사업 구역에서는 용적률 1.2배 완화를 만족시키기가 어려움

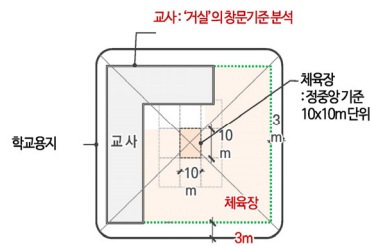
평가 내용은 지역과 관계없이 동일한 기준들이 종합평가 방식으로 진행
일조 검토 대상 시기 등 경직된 운영 기준이 사업에 큰 걸림돌

현행 일조수인한도 평가기준

- 평가대상별 평가 기준(「교육환경 보호에 관한 법률 시행규칙」의 [별표1])
 - 교사 및 체육장 각각 총 일조시간 or 연속 일조시간 중 1개 이상 만족할 것
 - 24절기상 동짓날을 기준으로 다음 일조시간이 확보 될 것

구 분	총 일조기준		연속 일조기준		법적근거
	교사	체육장	교사	체육장	
초등학교	08시~16시 총 4시간	08시~16시 총 2시간	09시~13시 연속 2시간	09시~13시 연속 1시간	「교육환경 보호법 시행규칙」
중학교			09시~14시 연속 2시간	09시~14시 연속 1시간	
고등학교			09시~15시 연속 2시간	09시~15시 연속 1시간	

- 평가방법(「교육환경평가서 작성 등에 관한 고시」의 [별표2])



주요이슈

학교시설의 일조수인한도 검토 시점

- 24절기상 태양의 남중고도가 가장 낮아 음영이 가장 길게 형성되는 **'동지'**에 한해 일조수인한도를 검토하고 있음
- 사실상 동지에는 방학기간으로 현실과 부합하지 않음

학교시설 내 교사의 검토기준

- 「건축법」 상 거실에 해당하는 모든 실의 창문을 기준으로 일률적으로 일조수인한도 기준을 검토
- 학생들이 상시 상주하지 않는 교실·부속실도 교사로 보고 있는 실정
- ※ 「건축법」 상 거실: 건축물 내 거주·업무·작업·집회·오락 그 밖에 이와 유사한 목적을 위해 사용되는 실

학교시설 내 체육장의 검토기준

- 학교용지 경계에서 3m 이격한 내부 비단면 전체를 체육장으로 보는 일률적인 일조수인한도 기준
- 주차장, 조경, 공지 등 체육장으로 이용하지 않는 공간에 대해서도 검토하고 있음

동지로 한정된 검토시기와 실제 이용현황과 상이한
 교사, 체육장 검토 기준으로 사업추진에 불합리하게 작용

일조 검토 기준 시점의 현실화 (교사·체육장의 검토 기준 완화 제안) 도심에서 벌어지는 정비사업의 특성을 고려하여 교육환경영향평가의 유연화 필요

현상분석

1 일조 수인 한도 검토 시점

■ 학사일정, 방학 등이 고려되지 않은 검토기준시기

2 교사의 검토기준

■ 학교부지 내 모든 거실에 해당하는 각호실을 일률적으로 일조수인한도 검토대상으로 정함

3 체육장의 검토기준

■ 주차장, 조경공간, 공지 등 체육활동 이외의 공간까지 검토대상으로 정함

기준완화 및 제도개선 제안(안)

제안-1 2 4절기 중 '동지' 기준이 아닌 '추·춘분'으로 변경

■ 24절기 상 '동지'에서 '추분' 또는 '춘분'으로 변경

[현행]

동지(冬至)

[제안]

추분(秋分)

춘분(春分)

태양 남중고도: 23.9° (서울시 기준)

태양 남중고도: 52.4° (서울시 기준)

제안-2 실제 학생들이 사용하는 교실의 창문으로 한정

■ 학생이 상시 상주하는 교실(거실)의 창문만 수인한도 검토대상 한정



제안-3 실질적인 체육장 범위로 검토범위 축소

■ 실질적인 체육활동이 일어나는 체육장으로 검토범위를 축소

[현행 체육장]

: 학교용지강제 3m이내

[제안 체육장]

: 육상트랙과 체육시설만 인정

교사

체육장

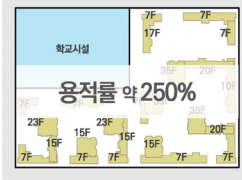
교사

육상 트랙

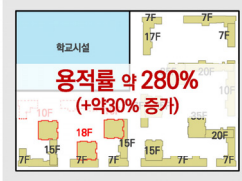
체육 시설

제안항목을 반영 시뮬레이션

[현행]



[기준완화]



기정대비 용적률 증가로
정비사업 사업성 증대

용도지역 상향이 어려운 중소규모 단지는 他 법률과 같이 건축기준 완화 필요 대규모 단지 내부에서 건축 배치, 토지이용계획 조정을 통해 밀도 달성이 상대적으로 용이

기준완화 및 제도개선 제안(안)

제안사항

■ 가로주택정비사업의 경우 소규모주택정비 관리지역의 경우 (최대면적인 20,000㎡) 15층 범위내에서 일조기준 완화 정비구역도 동일건축규제 완화 제안 (적용 면적은 탄력적 적용)

■완화예시

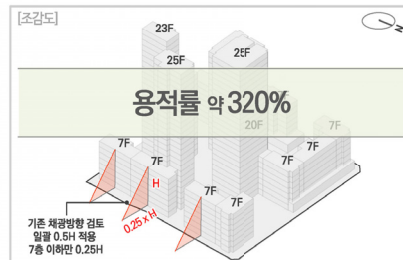
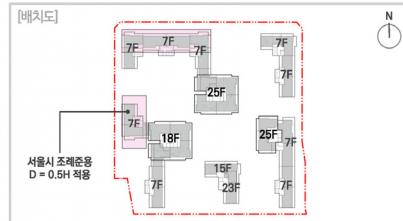
면적 20,000㎡ 이하인 단지 중 일조 수인한도를 충족하는 15층 이하 건축물에 대해 채광방향 높이 기준을 1/40 이내 완화

기존 채광방향 검토 일괄 0.5H 적용 7층 이하는 0.25H → 변경 채광방향 검토 일괄 0.5H 적용 15층 이하는 0.25H

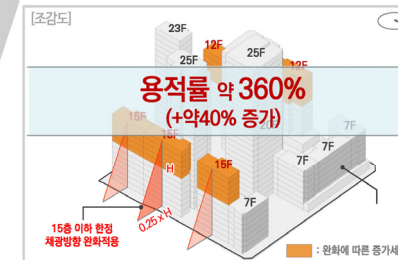
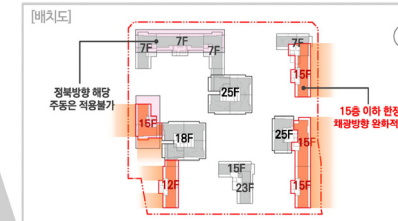
도정법 시행령 제57조의 4 변경

제안항목을 반영 시뮬레이션 (사업구역면적 20,000㎡, 제3종일반주거지역)

[현행 일조 높이 기준 적용]

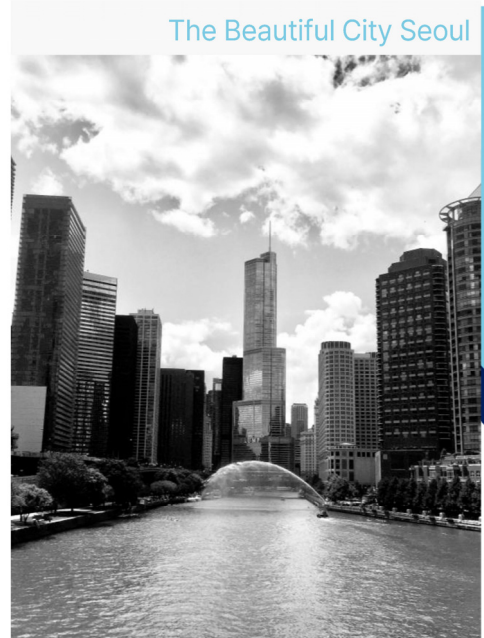


[채광 일조 높이 기준 1/2 완화 (※ 15층 미만건축물 한정)]



III. 서울 주택시장과 규제 완화 방안

- 3-1. 정부 주택공급 확대 계획
- 3-2. 서울 지역별 주택시장 분석
- 3-3. 지역별 주택매매/전세가격 변동률
- 3-4. 서울 자치구별 아파트 매매가격/
고점대비 변동률
- 3-5. 주택공급 확대를 위한 규제 완화



III. 서울 주택시장과 규제 완화 방안

3-1. 정부 주택공급 확대 계획

정부는 2024년 270만호 주택공급의 목표를 세웠으나 실현 가능성이 낮음
공사비가 크게 상승하여 사업성이 낮아 대부분의 주택관련 개발사업이 중단됨 (現 서울 강남 중심의 정비사업만 추진)

정부 270만호 주택공급 계획 (단위: 만호)

지역별	수도권		非수도권		
	서울	경기·인천	광역시·자치시	8개도	
	50	108	52	60	
유형별	정비사업	공공택지	기타사업		
	52	88	130		
연도별	2023년	2024년	2025년	2026년	2027년
	47	54	56	56	57

※ 자료: 국토교통부

수도권 인가지역 외 주택가격이 하락되었고
 공사비가 크게 인상되어 정부가 추진하고 있는 270만호는
 실현가능성이 낮음

주택 공급 확대 방안 주요 내용 (2024.08월)

양질의 주택 21만호 추가 공급

- 서울, 수도권 그린벨트 등 활용 (8만호)
- 3기 신도시와 공공택지 추가 공급 (2만호)
- 매입 공급 등 非아파트 시장 정상화 (11만호)

既 추진 사업 21.7만호 조기 공급

- 정비사업 속도 제고 및 부담 경감 (13만호)
- 노후계획도시 정비 본격 추진 (4.6만호)
- 미분양 매입 확약을 통한 조기 착공 (3.6만호)
- 공공택지 先분양 전환 허용 (0.5만호)

※ 자료: 국토교통부

Ⅲ. 서울 주택시장과 규제 완화 방안

3-2. 서울 지역별 주택시장 분석

서울은 강남 등(강남·서초·용산·송파)의 중심지역이 가격 상승을 주도
접근성이 낮은 비인기지역은 상승폭이 낮으나, 그 외 지역은 수요층이 두터워 가격 변동성이 낮음

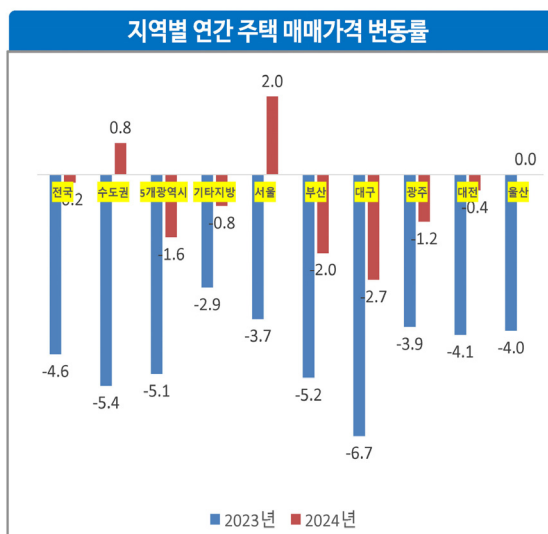
구분	지역	주요 이슈
서울 한강 이남	강남구	가장 높은 상승률, 압구정 재건축 단지의 사업 진행상황이 시장에 큰 영향
	서초구	주택가격 크게 상승, 매수세는 둔화되었으나 여전히 매도자 우위 시장이 형성
	송파구	재건축 사업이 탄력을 받으며 시장 관심 증가
	동작구	강남과의 인접성이 높아 직장인들과 젊은 층의 선호도 높음
서울 한강 이북	마포구	강북 최고 분양가격을 기록하여 상승세가 지속되었으나 매수세는 다소 위축
	용산구	한남 뉴타운 및 용산국제업무지구 개발 사업 진행에 따른 기대감 지속
	성동구	실수요자 중심으로 대출규제 이후 관망세, 성수전력정비구역 심의 통과는 긍정적 요인
서울 주요 학군지역	대치동	학군지에 대한 꾸준한 수요와 재건축 단지에 대한 관심 지속
	목동	목동 14개 단지 중 6개 단지가 정비구역으로 지정되면서 재건축 진행 속도가 주요 변수로 등장
	중계동	노원구 주택시장 침체에도 상대적으로 양호한 흐름, 매수자는 대출규제 완화 등 여건 개선 기대

※ 자료: 2025년 KB부동산 보고

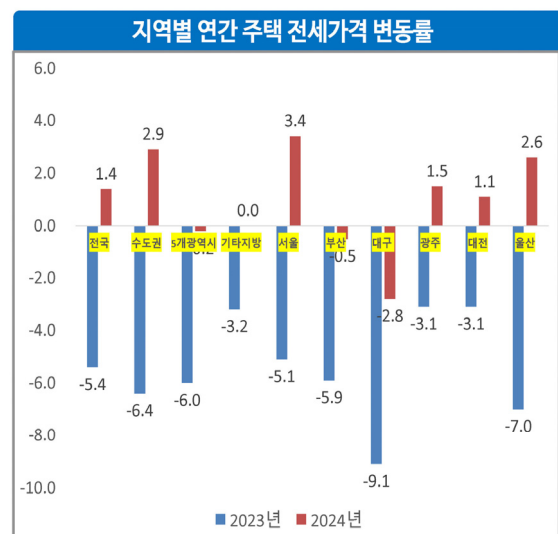
Ⅲ. 서울 주택시장과 규제 완화 방안

3-3. 지역별 주택매매/전세가격 변동률

2024년에는 서울 및 수도권 인기지역의 주택 매매 가격 및 전세가격이 전년대비 상승
수도권 외곽지역 및 지방 지역의 경우는 주택 매매가격은 하락, 전세가격은 일부 상승으로 이어짐



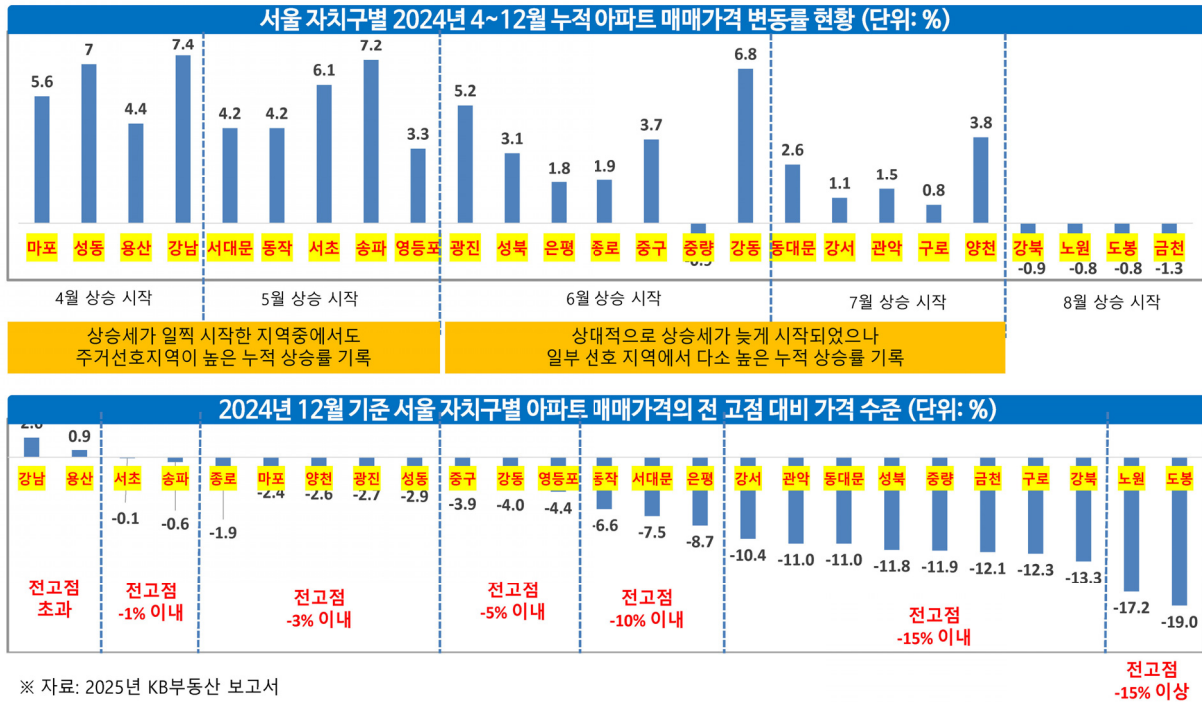
※ 자료: 2025년 KB부동산 보고서



※ 자료: 2025년 KB부동산 보고서

Ⅲ. 서울 주택시장과 규제 완화 방안

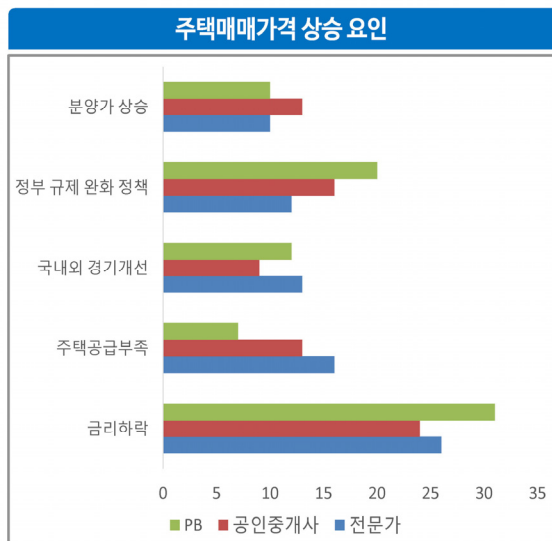
3-4. 서울 자치구별 아파트 매매가격 / 고점대비 변동률



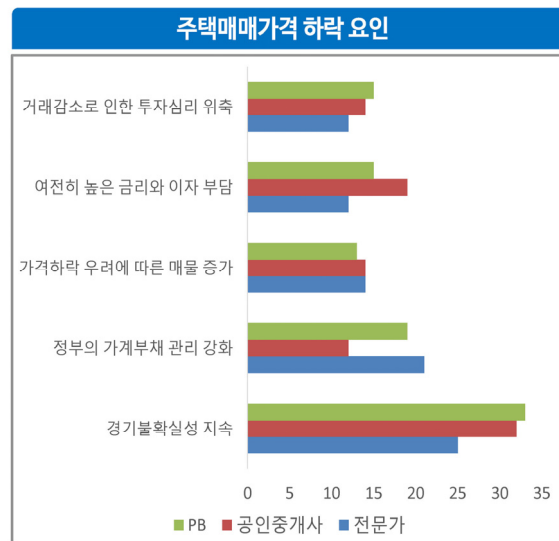
Ⅲ. 서울 주택시장과 규제 완화 방안

3-5. 주택공급 확대를 위한 규제 완화 (주택가격 상승 vs 하락 원인)

2025년 주택 매매가격이 상승할 경우 금리 하락이 가장 중요한 요인
주택매매가격 하락요인으로서는 경기 불확실성이 가장 중요한 요인



※ 자료: 2025년 KB부동산 보고서

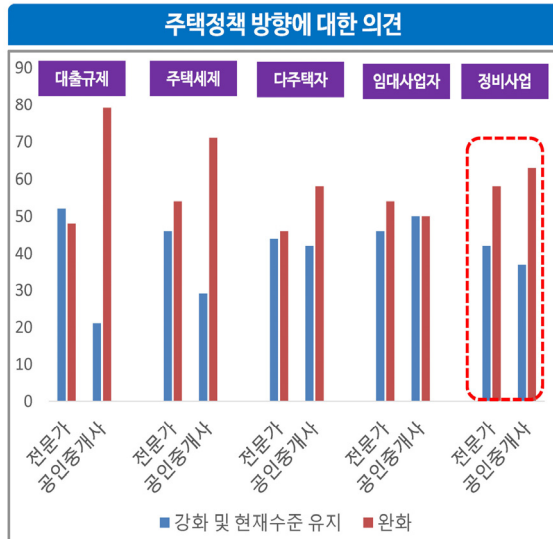


※ 자료: 2025년 KB부동산 보고서

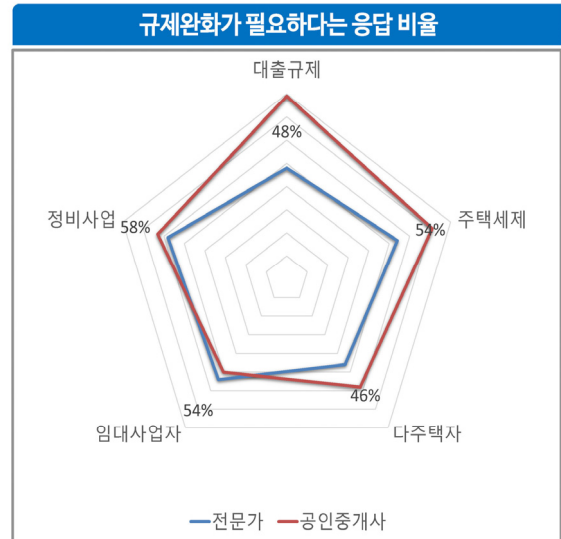
Ⅲ. 서울 주택시장과 규제 완화 방안

3-5. 주택공급 확대를 위한 규제 완화 (주택정책 규제 완화 조사)

주택시장 침체가 지속되어 부동산전문가와 공인중개사 모두 규제 완화가 필요하다는 의견이 많음
정비사업 규제, 주택임대사업자, 주택 세준 순으로 규제 완화가 필요성이 높다고 판단



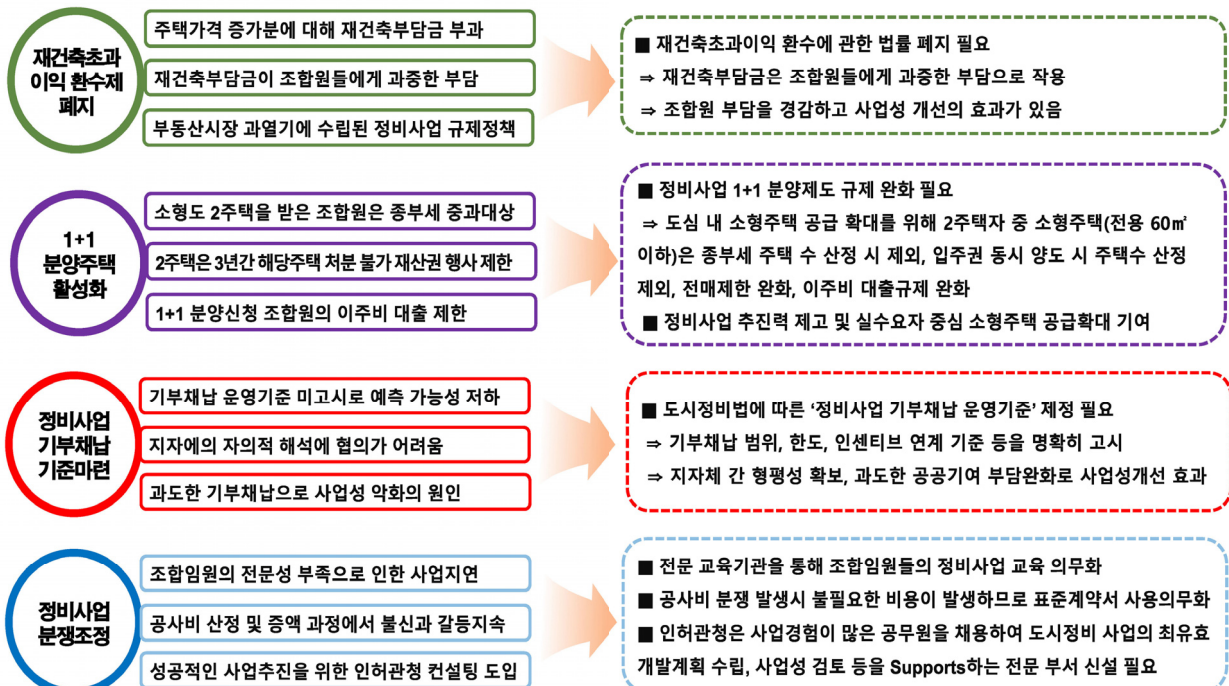
※ 자료: 2025년 KB부동산 보고서



※ 자료: 2025년 KB부동산 보고서

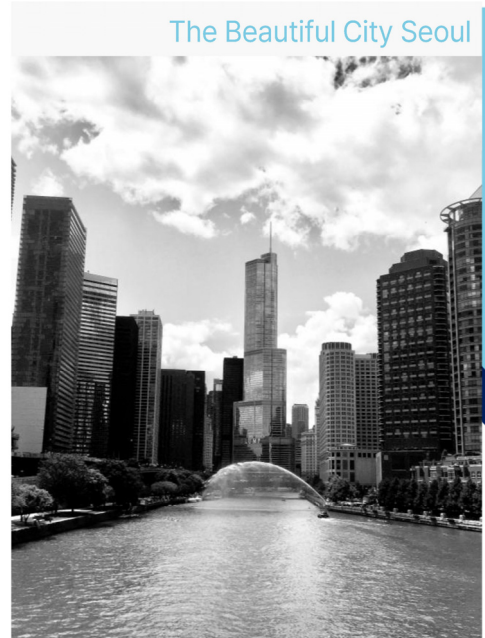
Ⅲ. 서울 주택시장과 규제 완화 방안

3-5. 주택공급 확대를 위한 규제 완화 (정비사업 활성화를 위한 정책 제언)



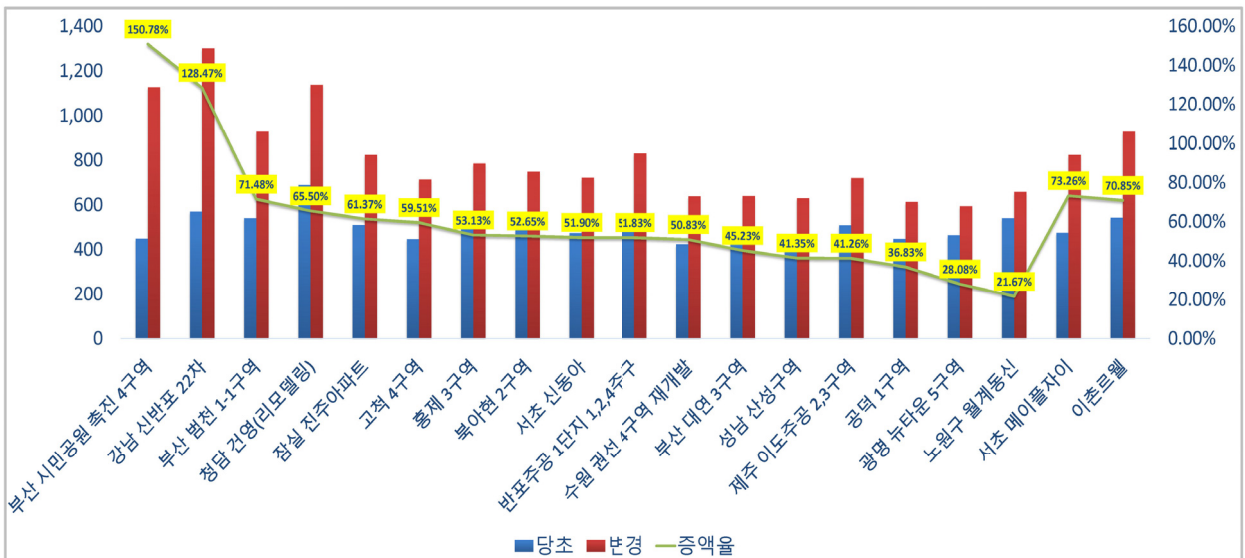
IV. 공사비 분쟁 완화를 위한 정책 제언

- 4-1. 정비사업장 공사비 증액율 현황
- 4-2. 정비사업 공사비 분쟁 원인
- 4-3. 공동주택 공사비 상승 원인
- 4-4. 공사비 분쟁 완화를 위한 정책 제언



IV. 공사비 분쟁 완화를 위한 정책 제언 4-1. 정비 사업장 공사비 증액율 현황

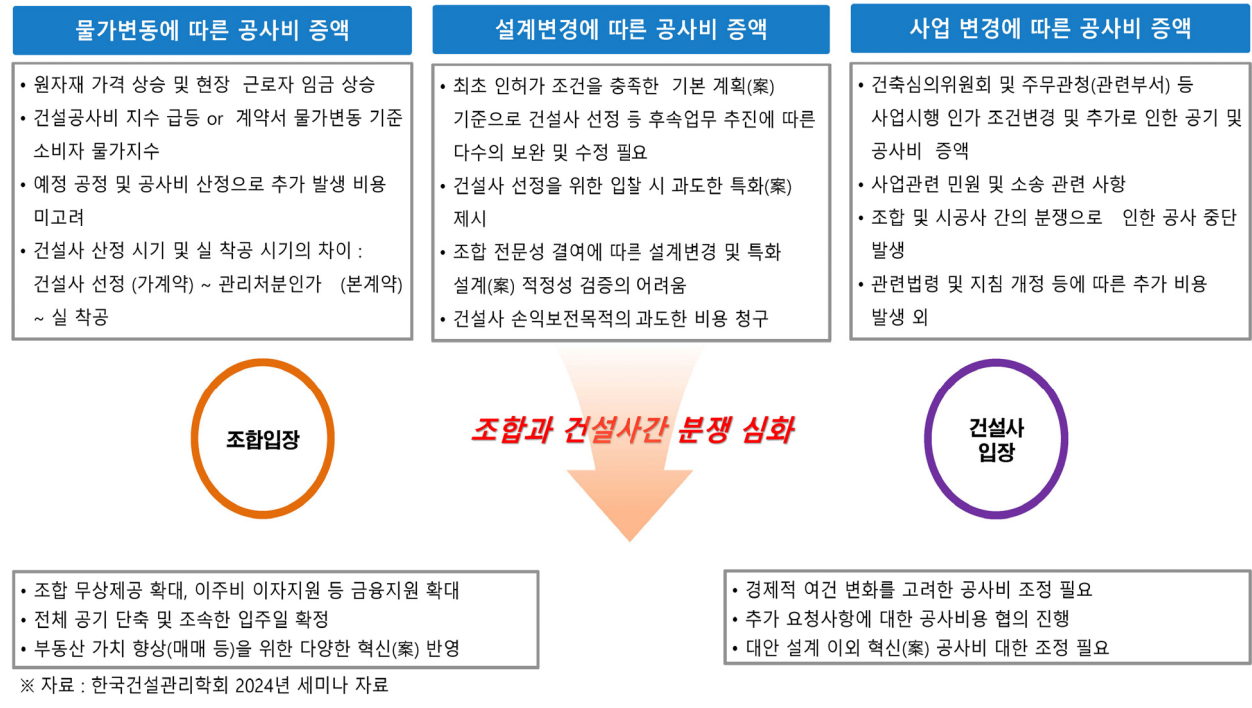
공사비 인상으로 인해 착공중인 정비사업 대부분이 분쟁이 발생
건설사들은 분담금을 납입할 수 있는 지역(강남·서초·용산 등)에 한해 선별적으로 수주



※ 자료: 건설회사 자료 정리

IV. 공사비 분쟁 완화를 위한 정책 제언

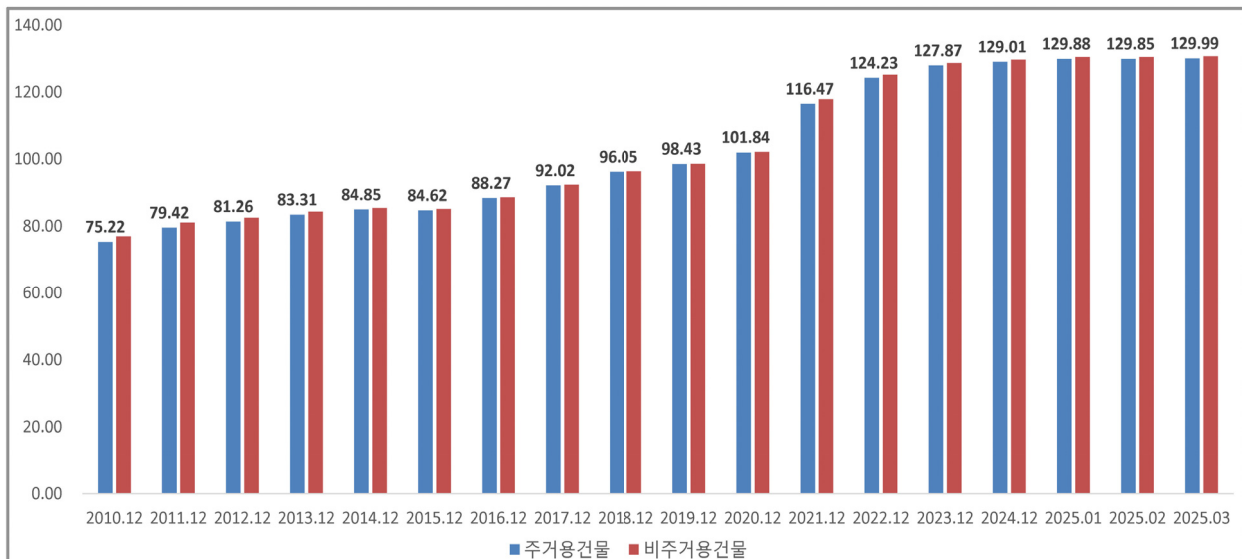
4-2. 정비사업 공사비 분쟁 원인



IV. 공사비 분쟁 완화를 위한 정책 제언

4-3. 공동주택 공사비 상승 원인 (건설공사비 지수)

건설공사비 지수는 연도별로 지속적으로 상승하고 있어 건설원가 상승으로 이어짐
원자재 가격 상승, 현장 근로자 임금 상승, 건축규제 강화로 공사비 원가가 지속적으로 상승

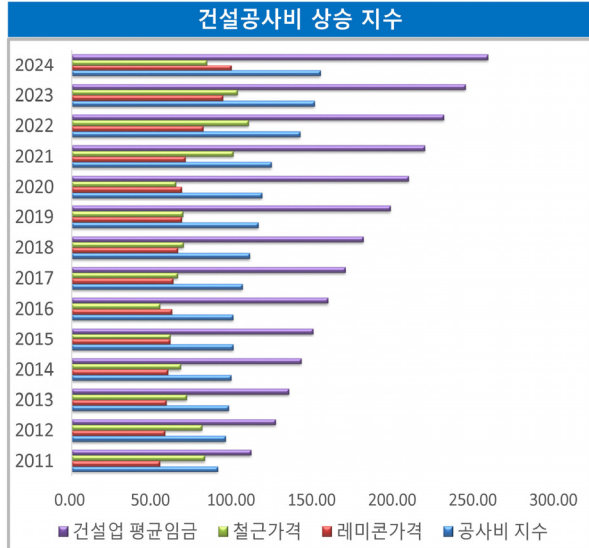


※ 자료 : KICT 공사비원가관리센터 (건설공사비지수)

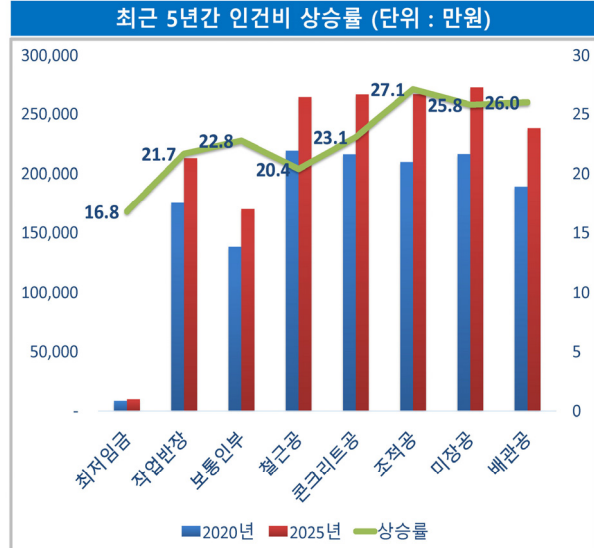
IV. 공사비 분쟁 완화를 위한 정책 제언

4-3. 공동주택 공사비 상승 원인 (건설공사비 상승 지수 Vs 최근 5년간 인건비 상승률)

수급량 감소에 따라 철근을 제외하고, 레미콘, 임금, 공사비 지수는 지속적으로 상승
최근 10년간 건설업종 현장 근로자 인건비는 약 2배 이상 상승(현장 근로자 수급이 어려워 단기 지속적 상승)



※ 자료 : MOVE

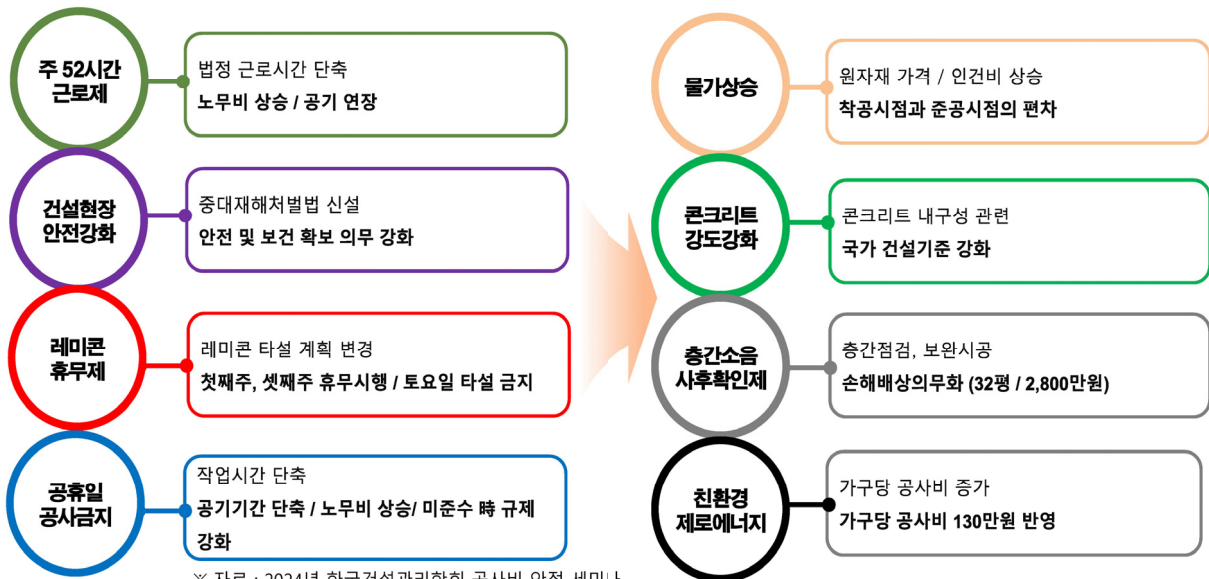


※ 자료 : 대한건설협회, 최저임금위원회

IV. 공사비 분쟁 완화를 위한 정책 제언

4-3. 공동주택 공사비 상승 원인 (근로기준법, 건축법 강화에 따른 공사비 증가)

‘주 52시간 근로제’ 도입, ‘중대재해처벌법’ 강화에 따른 건설현장 공기 증가
안전에 지장이 없는 건축규제 강화로 공사비 증가의 원인

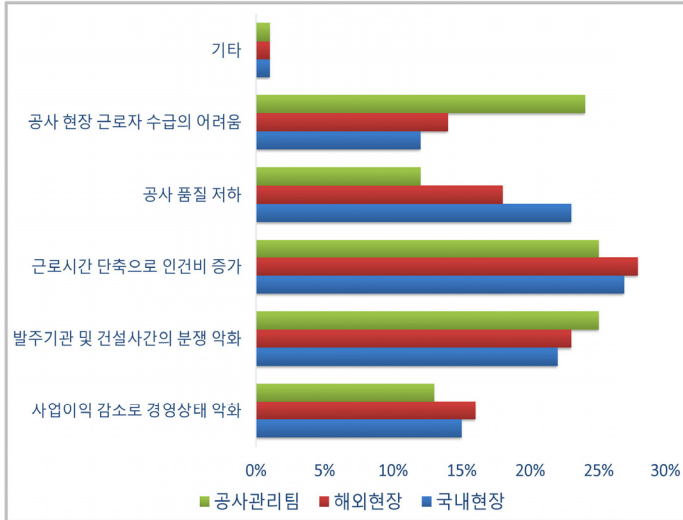


IV. 공사비 분쟁 완화를 위한 정책 제언

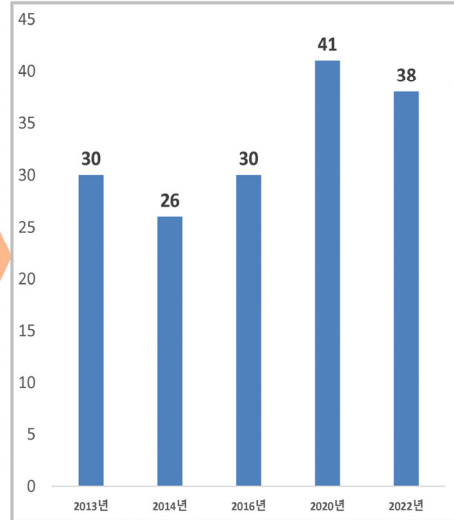
4-3. 공동주택 공사비 상승 원인 (주 52시간 근로제 도입에 따른 공사비 증가)

‘주 52시간 근로제’ 도입은 공사비를 크게 상승 시키는 원인
공사기간이 10년 전에 비해 평균 8개월이 증가하여 임금, 현장 관리비, 금융비용 등이 크게 증가

주 52시간 근로제 도입으로 인한 경영악화



※ 자료 : 민간 전문가 50명 설문조사



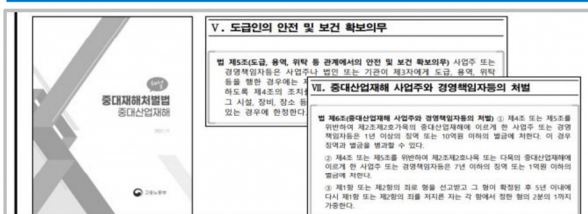
※ 자료 : 대형건설사 연도별 공기기간 자료

IV. 공사비 분쟁 완화를 위한 정책 제언

4-3. 공동주택 공사비 상승 원인 (중대재해처벌법 강화에 따른 공사비 증가)

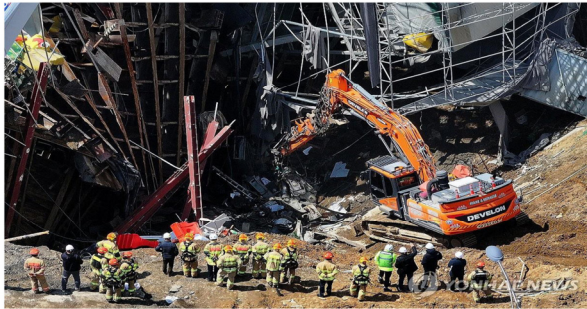
‘중대재해처벌법’ 신설에 따른 안전관리비용 증가 (현장 안전관리 근무자 확대, CCTV, AI 등)
인명피해 발생시 형사처벌 강화에 따른 고급 기술자 현장근무 기피 (품질 저하 및 하자 발생 증가)

중대재해처벌법 신설



추가 안전강화 비용의 발생

No.	구분	사유목적	금액(원)
1	안전관리 인력 추가	사중적 안전 관리 활동 지원	
2	안전시설반 운영	작업준비와 조치 및 안전시설을 설치 지원	
3	화기/감비감시자 추가	공사관리 및 작업현장 인력 지원	
4	안전상황실 운영	안전 모니터링을 위한 시설	
5	CCTV 등 시설투자	작업공간 및 안전관리 목적 등	
6	안전시설을 추가 설치	보행자 통로 시설 등 강화 설치	
7	근로자 복지시설 개선	근로자 복리후생 관련 비용	
8	안전 교육	근로자 복리후생 및 협력 강화	
9	신규 채용자 교육 개편	교육장 개선 및 근로자 교육 강화	
10	코로나 예방	코로나 예방을 위한 방역물품 구매	
11	기타 안전확보 비용	기타 안전확보 비용	
[합계]			
안전강화비용			(T) = 4,200%
세 과 비			
계			



※ 자료 : Posco e&c 신안산선 지하철 붕괴사고



※ 자료 : 현대건설 건설현장 초기 안전관리강화, 안전관리 비용 50% 선 지급

IV. 공사비 분쟁 완화를 위한 정책 제언

4-3. 공동주택 공사비 상승 원인 (콘크리트타설 규제에 따른 공사비 증가)

‘콘크리트타설제한’으로 인한 공사기간 증가

레미콘 8·5제 / 토요 휴무제 개선/동절기 굴착 불허 등으로 공기 기간 증가

공사기간
증가

콘크리트 타설이 중단될 경우
공기증가
인건비, 장비값 등 증가

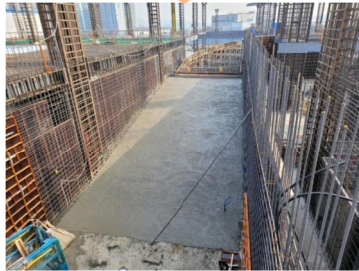
구분	개정(前)	개정(後)	증감
1주당 평균 근로시간	53.99시간	48.00시간	5.99시간 감소

레미콘 격주 타설 추진



※ 자료 : 한국건설관리학회 세미나 자료

5시 이후 타설 금지



우중 콘크리트 타설 금지



IV. 공사비 분쟁 완화를 위한 정책 제언

4-3. 공동주택 공사비 상승 원인 (충간소음 사후 확인제 / 제로에너지 설치로 공사비 증가)

‘충간소음 사후확인제’, ‘친환경·제로에너지’ 도입으로 공사비용 증가

건축물 신규 공법 도입으로 인한 공사비 증가

충간소음 사후 확인제

소음기준
미달 시
준공불허

새공법 / 보강재 사용必
공사비 증액 및 공기 지연 불가피



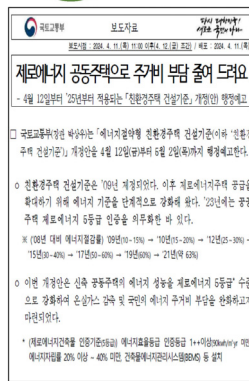
※ 자료 : 국토교통부 보도자료



친환경·제로에너지 건축물

공사비
증가

친환경 : 주차장 등 공동시설 의무화
제로에너지 : 가구당 평균 293만원



IV. 공사비 분쟁 완화를 위한 정책 제언

4-3. 공동주택 공사비 상승 원인 (민간 주거시설 공사비 증가)

민간 주거시설 공사비는 지속적으로 증가하고 있음 인건비 및 건축 규제 강화가 공사비 인상 원인으로 부각

주거시설 공사비 (단위: 천원, VAT 제외)			
주상복합	오피스텔	아파트(수도권)	아파트(지방권)
9,720	9,900	7,200	6,910
5,210	5,346	4,018	3,835
583	594	518	498
146	149	151	145
1,701	1,733	1,181	1,126
1,609	1,584	994	954
476	495	360	352
정비사업(2024년 평균 842만원/평)			
2025년 주거 표준형 건축비 약 710만원/평			

※ 자료 : MOVE 2025년 건축 공사비 분석 (상반기 기준)

서울기준

■ 500세대 이상, 판상형
⇒ 재건축 경우 3.3㎡당 950~1,050만원

공사비 상승원인

■ 자재가격(40%), 인건비(60%)
⇒ 건축물 착공이 적어 자재 수요가 낮아 자재 가격은 안정적임
⇒ 인건비의 상승이 공사비 상승의 주요원인
⇒ 향후 인건비 상승으로 인해 공사비 상승추세는 지속 예상

공사가격 상승원인

■ 50층 이상 : 건축법 강화 (마감재, 대피시설 설치 등) 3.3㎡당 1,200~1,500만원
■ 공기기간, 수막현상, 마감자재의 퀄리티 등

IV. 공사비 분쟁 완화를 위한 정책 제언

4-4. 공사비 분쟁 완화를 위한 정책 제언

인건비 완화 대책마련

건설산업 주52시간 완화

건설 기능인력 양성

■ 공사원가(인건비 60% / 자재비 40%), 원자재 값 안정 / 인건비 부담 지속
⇒ 반도체특별법과 같이 건설산업 주52시간제 완화/탄력적 운영 필요
⇒ 기능마스터 등 인력양성 / 스마트 건설, 외국인 인력 교육 확대

공사비 검증 강화/ 분쟁 중재 확대

공사비 분쟁 조정 / 중재 강화

공사비 검증 개선 / 범위 확대

공사비 검증 개선 / 범위 확대

표준계약서 개선 / 사용 의무화

■ 공사비 분쟁 조정 기구(도시분쟁조정위원회) 법제화
⇒ 정비사업 코디네이터 파견 확대, 조함·건설사 간 협의 확대
■ 공사비 검증 기관 과다 / 검증결과 수용 등 갈등 여전
⇒ 개략 공사비 산출(평당 공사비), 범위확대, 검증결과 수용 의무화
■ 물가변동지수 재검토, 지수조정을 사용 의무화, 착공 후 물가인상 인정
■ 국토교통부 표준계약서 사용 의무화(소송시 법무법인, 원가분석 용역비 등 절감)

공사비 부담 완화/ 정책 유예

중대재해처벌법 완화, ZEB/충간소음 시행 유예

레미콘 공급시간 확대 / 동절기 공사제한 유연화

■ 법규·정책 강화에 따른 공사비 부담 / 기술력 부족 사항 유예
⇒ 중대재해처벌법 : 예방법으로 완화로 안전 강화비 비용부담 저감
⇒ 제로에너지 빌딩, 충간소음 사후확인제 등 시행 유예
■ 레미콘 8·5제/토요휴무제 등 개선 / 동절기 굴착 허용으로 공기 단축

사업성 개선/ 인허가 속도 제고

공공 기여 축소 / 용적을 완화

통합 심의 등 인허가 효율화

■ 사업성 개선을 위해 기부채납 축소 및 특별법을 통한 용적을 추가 부여
■ 정비사업 평균 소요시간 12.5년으로 통합심의·검토인력 확대 등으로 인허가 효율성 확대 및 속도 제고 필요

※ 자료 : 한국건설관리학회 세미나 자료

V. 사업타당성 검토

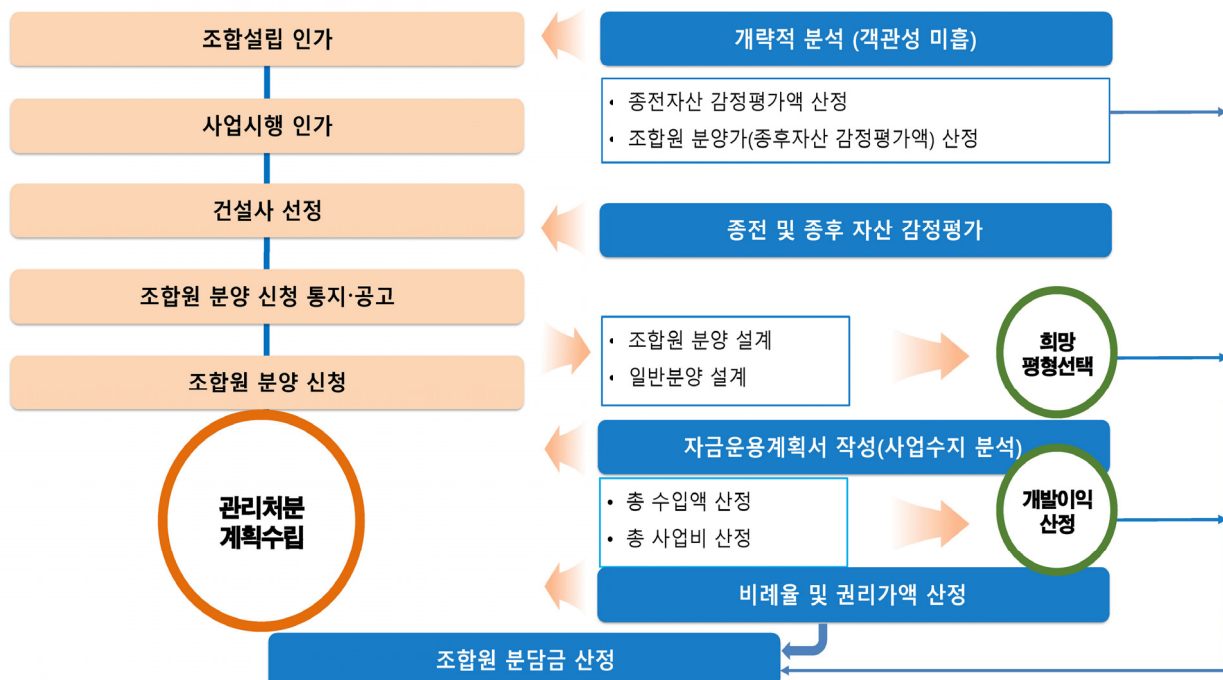
- 5-1. 조합원 분담금 산정 방식
- 5-2. 조합원 비례율 산정 방식
- 5-3. 조합원 분담금 계산

The Beautiful City Seoul



V. 사업타당성 검토

5-1. 조합원 분담금 산정 방식



조합원들이 소유하고 있는 부동산가치를 분양대금 납부 시 인정해 주는 비율
비례율에 따라 개발이익 발생시 100% 미만 이면 손실 발생

비례율
계산방식

$$= \frac{\text{정비사업 완료 후 조합 보유재산가치 평가 총액}}{\text{정비사업 시행 전 조합원 소유 재산가치 평가 총액}} \times 100$$

비례율로 어떻게 조합원 분담금을 정하는가요?

비례율
조합원
분담금

100% 이상

개발이익이 남았기 때문에 조합원에게 배분

100% 이하

손실이 발생한 것이니 조합원으로부터 돈을 거두어야 함

계산사례

10억원 - (5억원 × 120%) = 분담금 4억원

10억원 - (5억원 × 80%) = 분담금 6억원

매출액: 2023년 최초 기준

공사비
상승(前)

VS

공사비
상승(後)

매출액: 2025년 현재 기준

최초 검토 계획

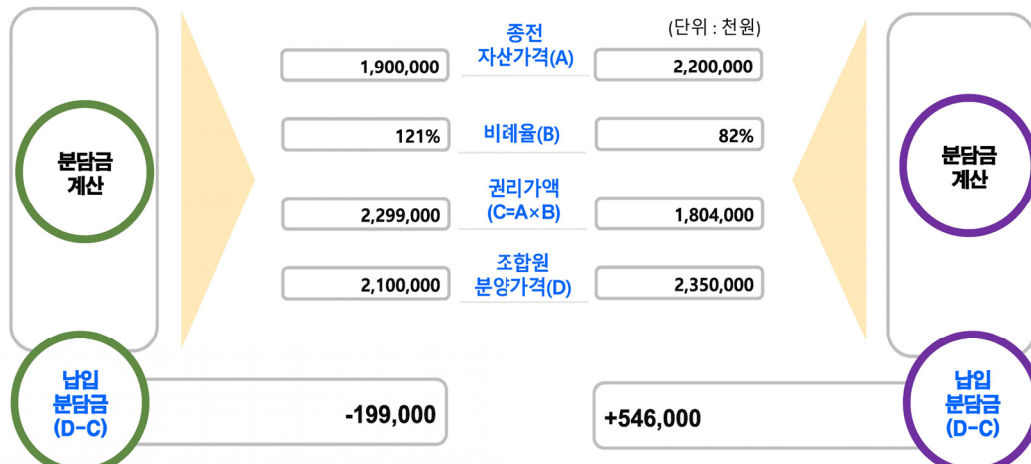
- 사업성이 양호하여 분담금이 없음
- 공동주택 880세대, 지하 3층 ~ 지상 32층
- 32~48평(3.3㎡ 6,000만원) / 공사비(3.3㎡ 800만원)

현재 관리처분 계획

- 사업성이 낮아 세대당 5.5억의 분담금 발생
- 공동주택 868세대, 지하 3층 ~ 지상 30층
- 34~52평(3.3㎡ 7,500만원) / 공사비(3.3㎡ 1,050만원)

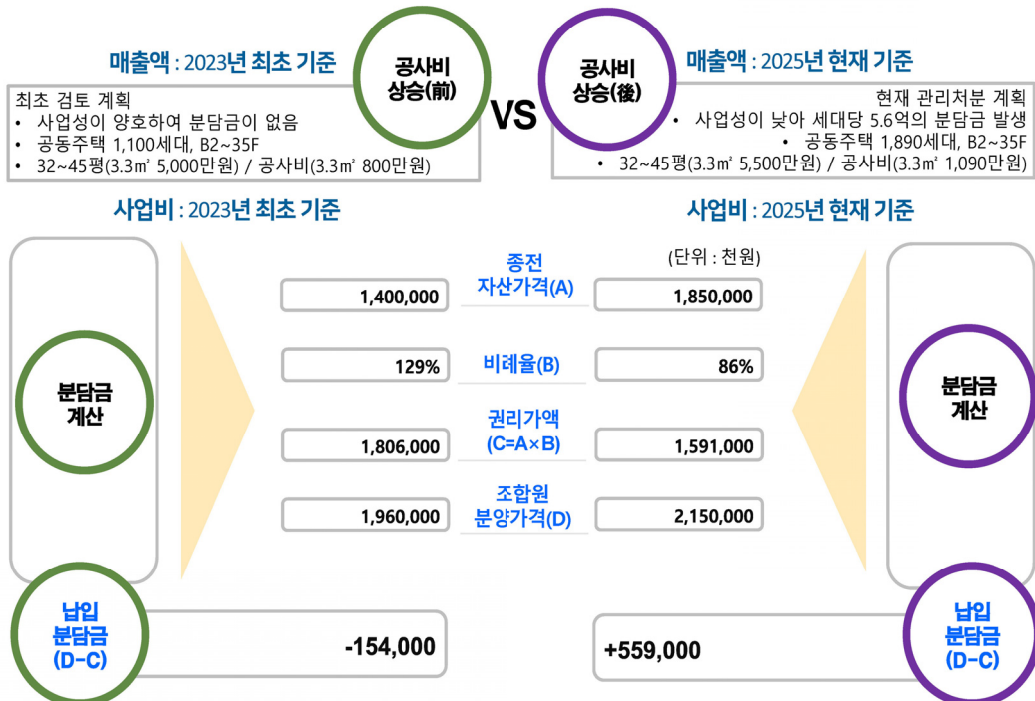
사업비: 2023년 최초 기준

사업비: 2025년 현재 기준



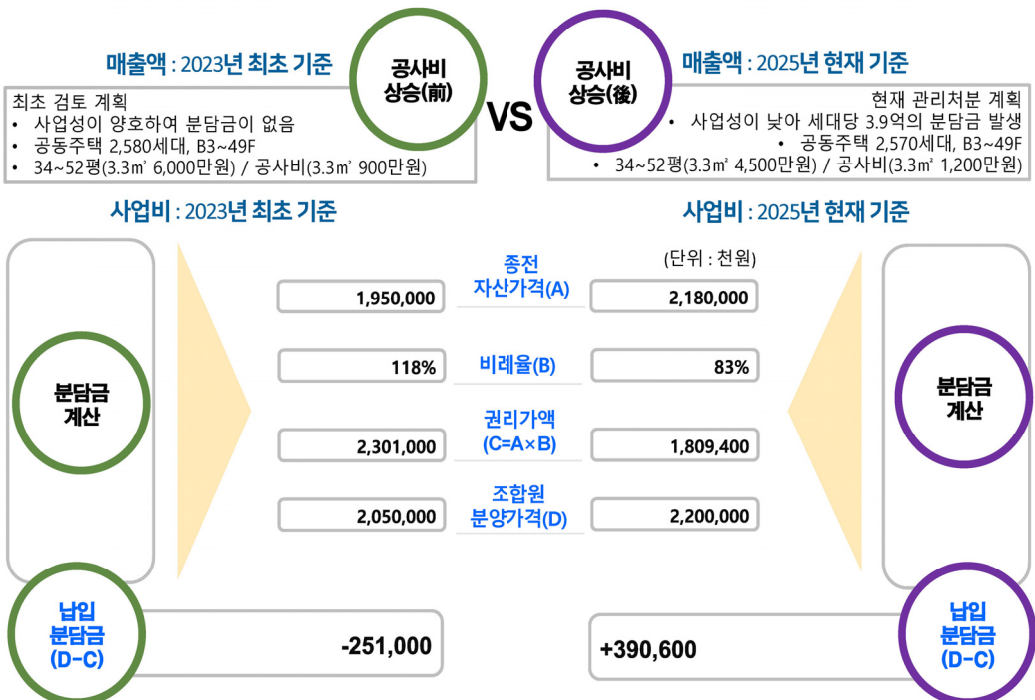
V. 사업타당성 검토

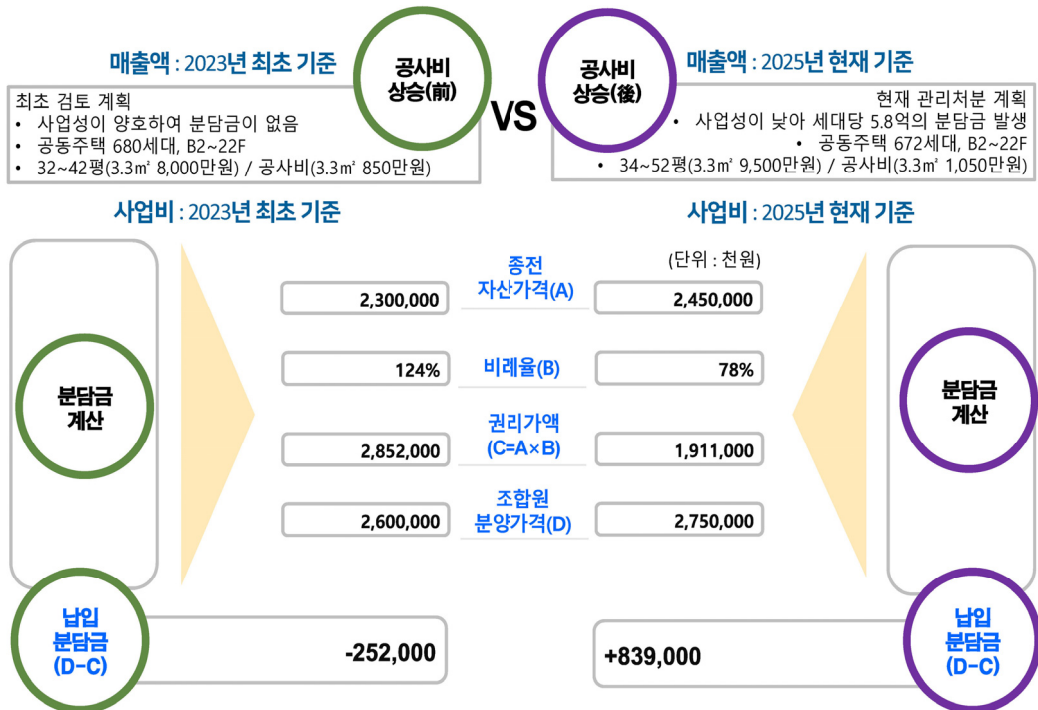
5-3. 조합원 분담금 계산 (서울 00동 신축통합기획 사례 2)



V. 사업타당성 검토

5-3. 조합원 분담금 계산 (서울 00동 신축통합기획 사례 3)





VI. 신속통합기획 활성화를 위한 서울시의 역할

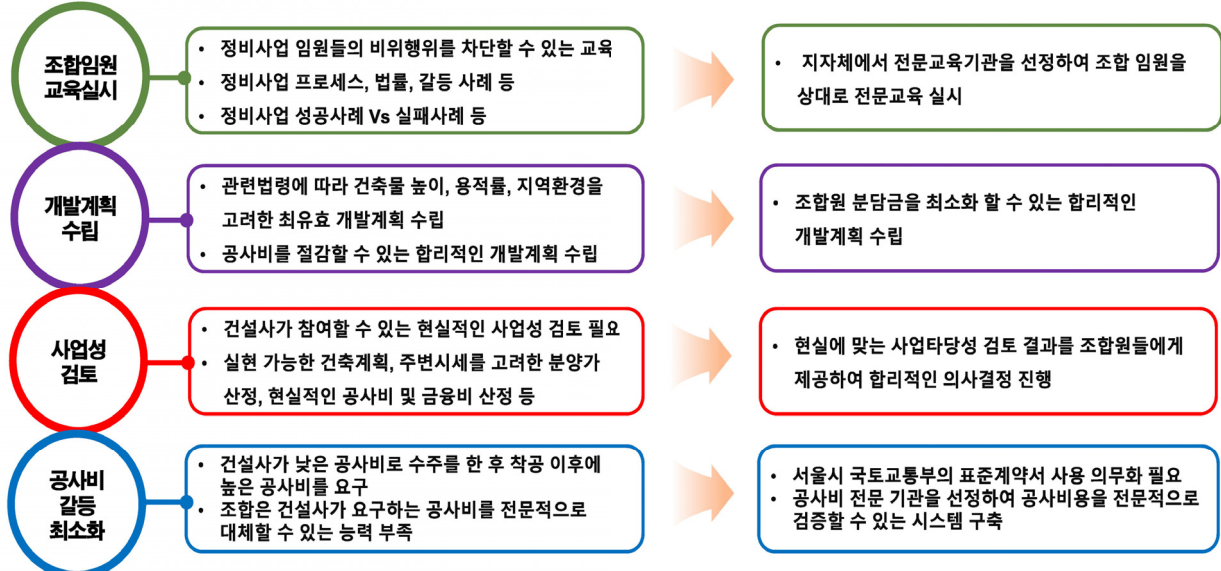
- 6-1. 각 구청별 정비사업 전문 지원부서 신설
- 6-2. 정비사업 심의위원 전문성 강화
- 6-3. 사업성 개선을 위한 공공기여 체계 구축
- 6-4. 공사비 인상을 고려한 합리적인 개발계획 수립
- 6-5. 서울시 신속통합기획 활성화 전략

The Beautiful City Seoul



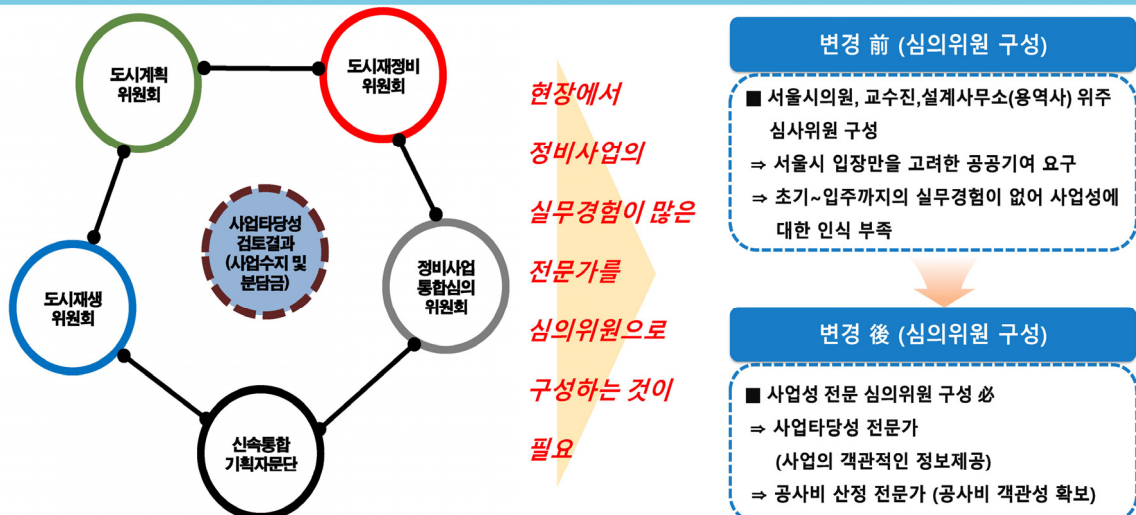
각 구청 주도로 정비사업 지원할 수 있는 전문 부서 신설

정비사업 현장 경험이 많은 외부 전문인력 채용 ⇒ 조합원의 만족도를 높일 수 있는 개발계획 지원



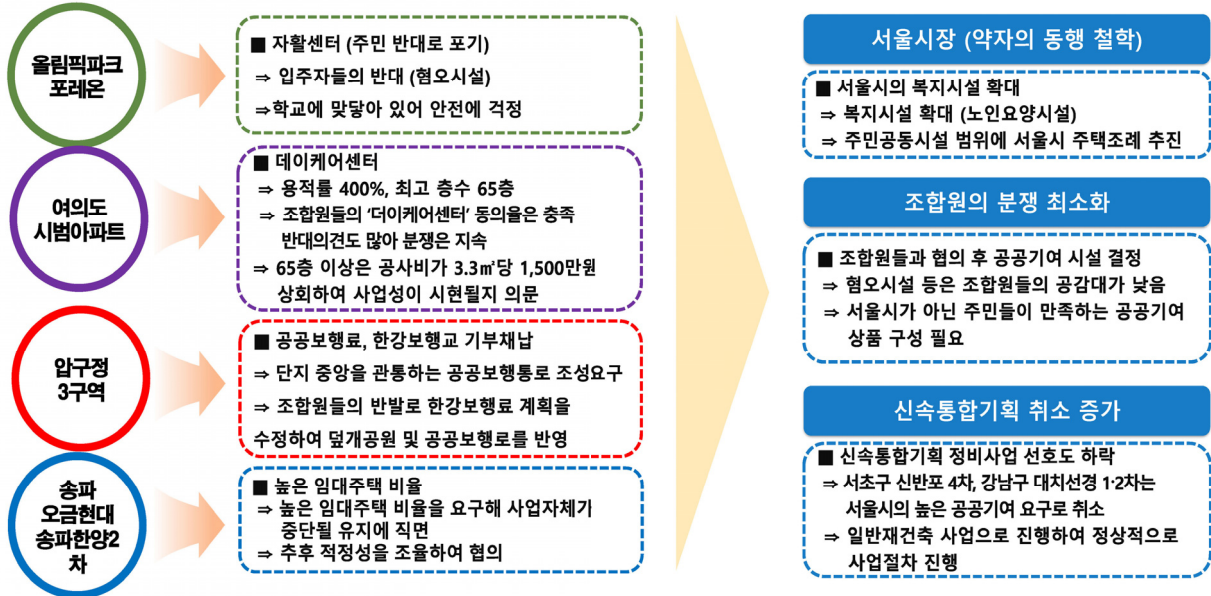
정비사업 활성화를 위해서는 사업성 확보가 우선

사업타당성 검토 결과를 토대로 심의를 진행하는 것이 바람직함 (사업타당성 검토 전문가, 공사비 산정 전문가를 위원으로 지정)

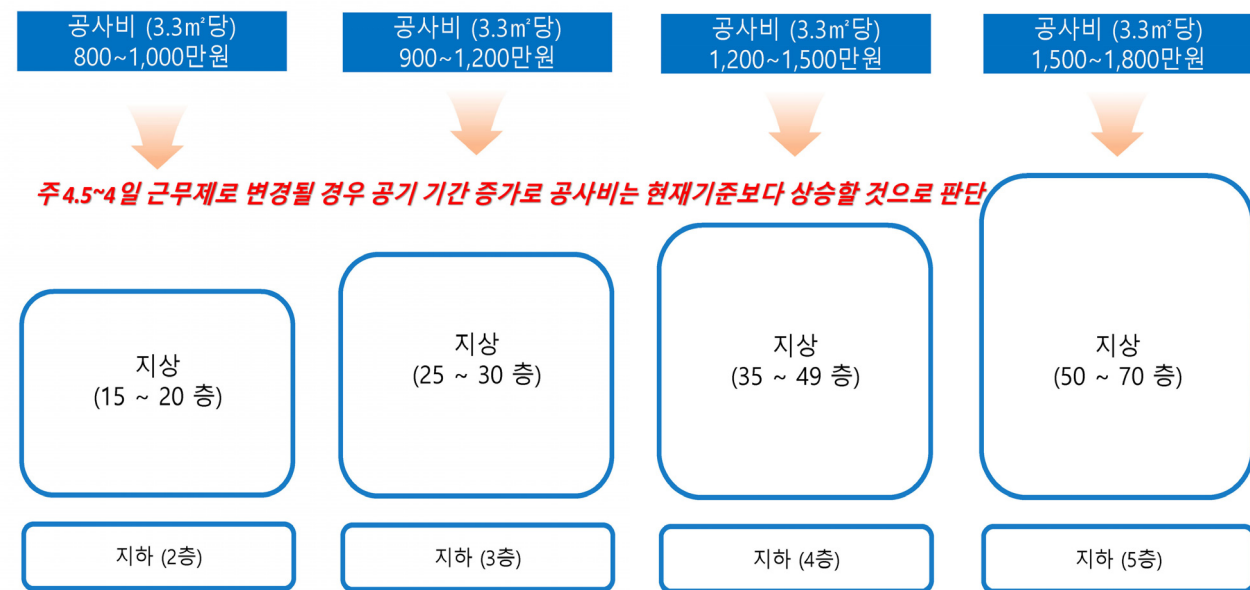


공사비가 크게 상승하여 조합원의 분담금이 발생하는 만큼, 정비사업이 활성화될 가능성이 낮음
사업성이 확보되어야 정비사업이 추진되는 상황에서 사업성 개선 방안을 찾을 수 있는 실무 전문가를 위원으로 구성

**약자의 동행 구현의 목적으로 서울시의 독단적인 공공 기여 상품은 조합원들의 갈등을 유발
높은 공공 기여를 요구할 경우 사업성이 낮아 신속통합기획 추진 불가**

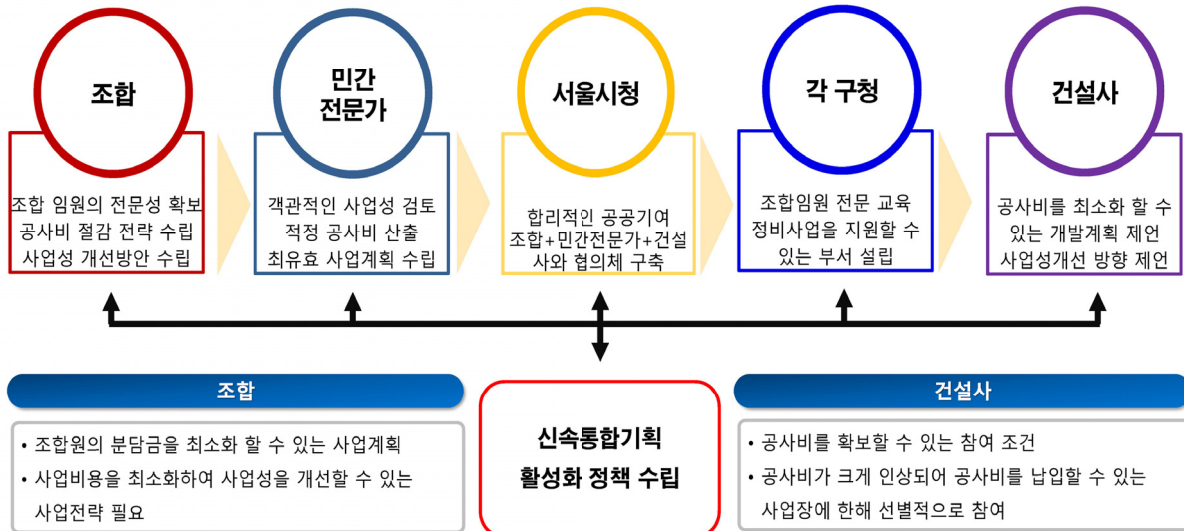


**지역 특성에 맞는 합리적인 개발계획 수립
층수가 높을 경우 공사비가 크게 상승하여 사업성 개선에 도움이 안됨**



신속통합기획 활성화 전략

서울시 정비사업 활성화 (서울시 + 조합원 + 민간 전문가 협의체 구축)



서울시 신속통합기획
서울시 정비사업 활성화를 위한 정책 세미나

Thank you

신속통합기획 활성화 방안

발표

2

**신속, 원할한 정비사업 추진을 위한 정책과제
:서울시 정비사업에서의 공공기여를 중심으로**

이 태 희

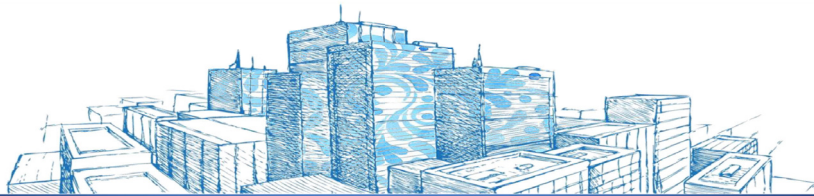
신속, 원활한 정비사업 추진을 위한 정책과제

: 서울시 정비사업에서의 공공기여를 중심으로

2025.05.14

한국건설산업연구원

이태희



| 목차 |

01. 정비사업 추진환경 진단
02. 정책과제 및 개선방향 제안

01 정비사업 추진환경 진단



01 (중앙정부) 지난정부 주택정책 기초

尹 정부, 민간주도 공급 확대를 통한 주택시장 안정 지향 (핵심 공급수단 : 정비사업)

〈2022.8.16. 주택공급 로드맵 발표〉

윤석열 부동산 정책 주요 공약	
공급	민간 주도로 임기내 250만 가구 건설(서울 50만 가구) 재건축 안전진단 기준 개선
재개발·재건축	1기 신도시 재정비 특별법으로 10만 가구 공급 역세권 민간 재건축사업 용적률 500%로 상향 종합부동산세와 재산세 통합
세제	1주택 보유세 세율 현 정부 이전 수준으로 인하 생애 첫 주택구입자 취득세 면제 혹은 1%로 단일화 다주택자 양도소득세 최대 2년 간 배제

자료 : 비즈니스워치

국민 주거안정 실현

- 1 선호도 높은 도심에 내집마련 기회를 늘리겠습니다
 - 재개발·재건축 사업 정상화 착수
 - 도심복합사업 개편
- 2 교통이 편리하고 삶이 쾌적한 주거환경을 만들겠습니다
 - 우수 입지 공공택지 조성 확대
 - 신도시 정주환경 개선
 - 지방 주거환경 개선
 - 재해위험주택 해소대책 마련
- 3 주택 공급에 걸리는 시간을 대폭 단축하겠습니다
 - 주택사업 인허가 절차 개선
 - 소규모사업 추진 애로요인 해소
 - 주택공급 촉진지역 제도 도입 검토
- 4 값어치 있는 주거사다리를 복원하겠습니다
 - 청년월가 / 역세권 첫집 공급 추진
 - 임대·분양을 혼합한 민간분양 주택 新모델 도입
 - 토지임대부 주택 제도개선
- 5 소득 3만불 시대에 맞는 주택품질을 확보하겠습니다
 - 층간소음에 강한 주택 확대
 - 주차 편의 제고 및 공간 활용 용이성 확보
 - 공공임대주택 혁신

2022		2023		2024-2025	
유형	정책 / 제도개편 내용	유형	정책 / 제도개편 내용	유형	정책 / 제도개편 내용
신규 물량 발굴	270마 가구 주택공급 로드맵 제시	신규 물량 발굴	신규택지 지정 (구리 토평, 용인 등)	신규 물량 발굴	노후계획도시 특별법 시행령·시행규칙 제정, 기본계획 수립
	2024년까지 1기 신도시 재정비 마스터플랜 수립 시작		노후계획도시 특별법 제정		재개발 노후도 요건 완화, 구역지정 및 동의 요건 완화
	재건축 안전진단 기준완화		3기신도시 내 주택물량 확충		도심복합개발지원법 제정
	정비구역 지정 확대	수익성 개선	미매각 용지, 사업 미진행 부지 공공주택사업으로 전환		소규모정비 가능지역, 공공참여 확대
	정비구역 입안 요청제 도입		재건축이익환수법 개정		기업형 장기임대 활성화
수익성 개선	민간택지 분양가상한제도 개편		상가 지분조개기 제한	수익성 개선	정비사업 공공 금융지원 확대 (주택도시보증공사 신설, HUG 보증 확대, 노후계획도시 미래도시펀드 조성)
	분양보증 분양가 산정방식 개편	사업 절차 개선	PF대출 보증 확대, 금융공급 확대		학교용지부담금 경감
	재건축초과이익환수제도 개편 (정부안 발표)		특별건축구역 지정절차 간소화		도시형생활주택 등 규제 완화 (주차장, 입지규제, 오피스텔 발코니 설치 허용)
사업 절차 개선	신택방식 활성화		신택방식 절차 간소화		도시형생활주택 등 금융지원 확대 (용자한도 상향, 금리 감면, 보증한도 확대)
	통합심의제도 확대	수요 확대	전자적 동의, 총회 의결 확대 도입 (법개정 : 2024)		PF 대출 규제개선, 지원 확대 (불합리한 관행, 계약 개선, 대환보증 신설 등)
수요 확대	LTV 상향 (생애최초 80%, 무주택자 50%)		규제지역 해제 (서울 강남 3구, 용산 제외 전 지역)	사업 절차 개선	추진위원회 구성 조기기화
	규제지역 해제 (서울, 과천, 광명, 하남, 성남시 수정·분당구 제외 전 지역)		무순위 청약 자격조건 완화		재건축진단 도입
			중도금 대출 분양가 상한 기준 폐지		신택방식 개선
			1주택 청약 당첨자 기준주택 처분 의무 폐지		정비사업 표준계약서 배포
			분양가상한제 실거주 의무 폐지 (정부안 발표)		도시분쟁조정위 재판상 화해 효력부여
				수요 확대	부동산원 등 정비사업 컨설팅 강화
					분양가상한제 실거주 의무 완화 (3년)
					신축 비아파트 등 세제혜택 제공
					단기 등록임대 도입



10가지 대책을 통해
재개발·재건축 사업을 지원하겠습니다!

법적요건 현행유지	
필수항목	노후도(동수) 2/3 이상, 구역면적 1만㎡ 이상
선택항목	노후도(면적) 2/3 이상, 주택집중도 40%, 과소밀도 40%, 호수밀도 60세대/ha
주거정비비율제 폐지	
필수항목	노후도(면적) 60% 이상, 평가점수 70점 이상
평가항목	주민동의(소유자 면적) 40점, 도로연장률: 15점, 노후도(동수, 면적): 30점, 세대밀도: 15점

자료 : 서울시



04

(서울시) 사업성 개선 위한 허용용적률 제도 개편 (일부구역)

재·개·발
재·건·축
사업지원
방안

사업성 보정계수 도입

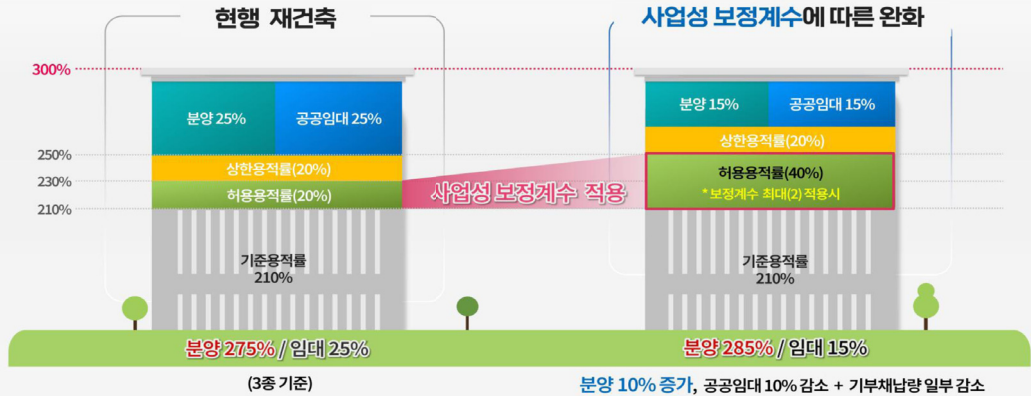
*지가, 기존 세대수, 현황용적률 등을 고려하여 적용

개발 사업성이 낮은 단지·지역에 보정계수를 적용하여 사업성 개선 (분담금 감소)

- 허용용적률 범위를 (기존) 10~20% → (개선) 20~40% 확대 적용

사업성
개선

공공지원
강화



자료 : 서울시

05

(서울시) 정비사업 사업성 개선 위한 제도개편 ('24.3.27)

재·개·발
재·건·축
사업지원
방안

재개발 사업구역 확대

재개발 추진가능한 도로기준을 4m 미만에서 6m 미만으로 완화하여 사업추진 지원

사업성
개선

공공지원
강화



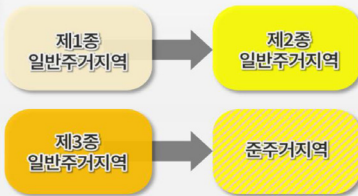
자료 : 서울시

재·개·발
재·건·축
사업지원
방안사업성
개선공공지원
강화

공공기여 부담 완화

공공기여 부담은 낮추고, 기부채납 인센티브량은 상향

중상향 공공기여 부담 완화 (5%p ↓)



공공기여 부담 15% → 10% 완화

기부채납 건축물 인센티브 강화



건축물 계수 0.7 → 1.0으로 상향

※ 지역필요시설, 전략육성시설

공공주택 매입 비용 상향



※ 현행: 공공건설임대주택 표준건축비 적용
표준건축비 약 110만원/㎡, 기본형건축비 약 210만원/㎡

정비사업 공공주택 매입비 현실화

※ 국토부 적극 협의

자료: 서울시

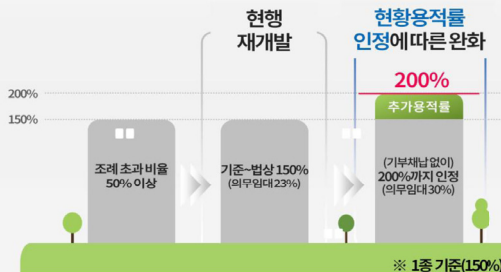
재·개·발
재·건·축
사업지원
방안사업성
개선공공지원
강화

기존 과밀단지·지역은 현황용적률 인정 범위 확대

과밀정도, 주변여건 등을 고려하여 추가용적률 제공 (최대 법상한 1.2배)

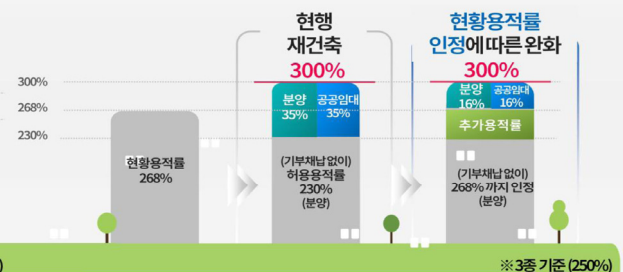
재 개발

용적률 초과동수 비율에 따라 완화(최대 50%p)



재 건축

최대 현황용적률까지 인정 (3층, 360%)



* ('90~'99) 300~400% / ('00~'03) 300% / ('04~) 종세분화

자료: 서울시

국민 주거안정 실현

1 선호도 높은 도심에 내집마련 기회를 늘리겠습니다

- 재개발·재건축 사업 정상화 착수
- 도심복합사업 개편

2 교통이 편리하고 삶이 쾌적한 주거환경을 만들겠습니다

- 우수 입지 공공택지 조성 확대
- 신도시 정주환경 개선
- 지방 주거환경 개선
- 재해취약주택 해소대책 마련

3 주택 공급에 걸리는 시간을 대폭 단축하겠습니다

- 주택사업 인허가 절차 개선
- 소규모사업 추진 애로요인 해소
- 주택공급 촉진지역 제도 도입 검토

4 꿈어린 주거사다리를 복원하겠습니다

- 청년원거 / 역세권 첫집 공급 추진
- 임대·분양을 혼합한 민간분양 주택 新모델 도입
- 토지임대부 주택 제도개선

5 소득 3만불 시대에 맞는 주택품질을 확보하겠습니다

- 층간소음에 강한 주택 확대
- 주차 편의 제고 및 공간 활용 용이성 확보
- 공공임대주택 혁신

내년 서울 입주물량 절반 '뚝'...전세가격 상승 오나?

작년, 2024년 입주예정 물량 통계 발표
수도권 14만여가구 집중(전년비 18%)
서울은 1만가구에 집중(전년비 18%)

동승호 기자 softman@kooknews.co.kr

등록 2023.12.27 15:20:43

정부 의지

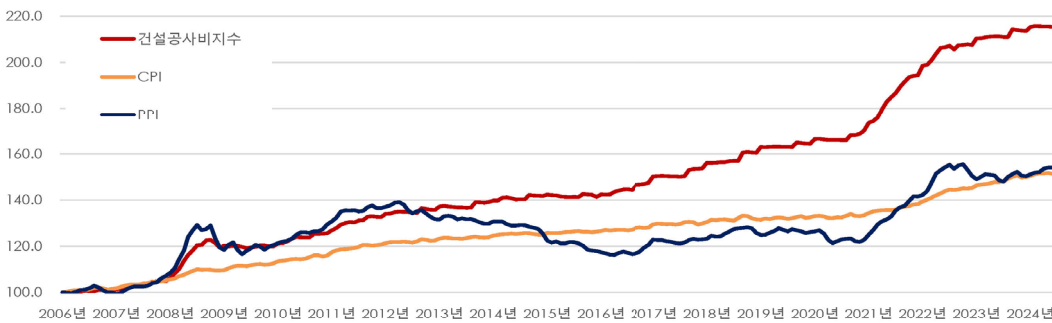
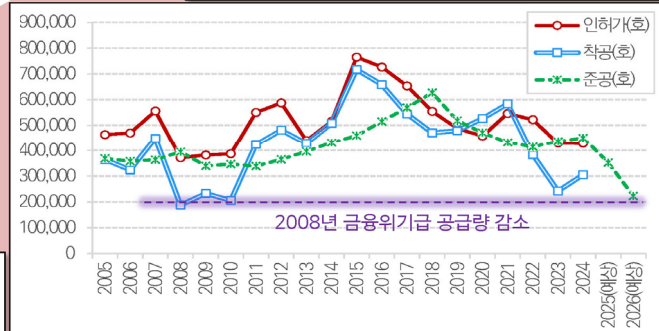
시장 현실



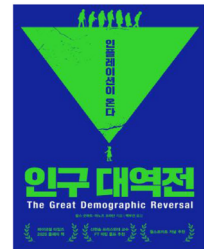
경제 > 뼈대없는 재건축 사업

서울 재건축 확정 단지 40%가 2년이상 지연중

동아일보 | 업데이트 2024-06-04 09:48



오늘이 제일 싸다?
구조적, 지속적 요인 다..
유의미한 하락 가능할까?



최근 공사비 급등 요인

[구조적, 지속적 요인]

- 레미콘 8.5제, 토요휴무제
- (서울) 레미콘 공장 이전으로 인한 조달비용 상승
- 기후변화 비작업일수 증가 (미세먼지, 폭염 등)
- 주52시간 시행 & 근로 문화 변화
- 건설근로자 수급 어려움
- 중대재해처벌법 시행, 안전관리 비용 증가
- 층간소음 규제 강화
- 친환경 규제 강화

+

[일시적 요인]

- COVID19로 인한 공급망 교란, 우크라이나-러시아 전쟁으로 인한 자재비 상승
- COVID19 후 외국인근로자 귀국으로 인한 인건비 상승
- 인플레이션(화폐가치하락)으로 인한 자재값 상승
- 주택시장 활황 & 반도체 투자 확대 등으로 인한 기술인력 부족, 자재비 상승 (최근 개선)

"외국인 월급 10년새 4배 올라"... 건설현장은 '최저임금 포비아'

경제포럼포럼.com/ko/... 10면, 2023.05.11 17:46:45

CS 경제광각

월 평균 임금률 (외국인 근로자 비율) (2010-11)

2010년 11월 21.3 21.3 21.3

2020년 11월 21.3 21.3 21.3

2021년 11월 21.3 21.3 21.3

2022년 11월 21.3 21.3 21.3

2023년 11월 21.3 21.3 21.3

2024년 11월 21.3 21.3 21.3

2025년 11월 21.3 21.3 21.3

2026년 11월 21.3 21.3 21.3

2027년 11월 21.3 21.3 21.3

2028년 11월 21.3 21.3 21.3

2029년 11월 21.3 21.3 21.3

2030년 11월 21.3 21.3 21.3



10

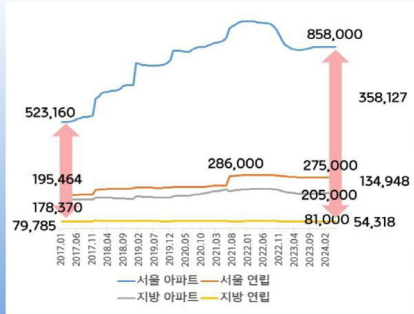
핵심 요인 ② : 왜 우리집은 안 올라? 주택시장 超 양극화시대 도래

서울 '국평' 아파트값 60억 찍었다...상위 10위 중 7개가 반포 이곳

중앙일보 | 수정 2024-09-18 15

평당 1억1500만원 ... 포제스한강 초기계약 70% 넘어

이선희 기자 isx907@nks.com
입력 : 2024-02-25 16:57:39



마이너스피, 어디까지 내려가나...지방 미분양 현장의 눈물

[커지는 미분양 공포]②

계약금 수천만원 아쉬워 물지마 분양
1억 5000만원 마피 매물도 등장
할인분양 입주자-소급적용 요구도
정부 "미분양, 심각한 상황으로 보지는 않아"

등록 2024-03-25 오전 5:00:01
수정 2024-03-25 오전 5:00:01
김아름 기자

한강변 '미니신도시' 탈바꿈...압구정 신고가 속출

뉴시스 업데이트 2023-07-12 15:15

超

양극화?

"매수문의 몰려" vs "급매도 안팔려"... 집값, 오르는 곳만 오른다

동아일보 업데이트 2024-07-15 03:00

"분양가 비싸 계약 포기"...서울 브랜드 아파트도 결국 '줍줍'행

머니투데이 | 배규민 기자, 이소은 기자

VIEW : 18674 | 2023.11.21 0

올해 분양 단지 3곳 중 1곳은 청약경쟁률 0%대

신수지 기자

업데이트 2023.12.18, 14:14

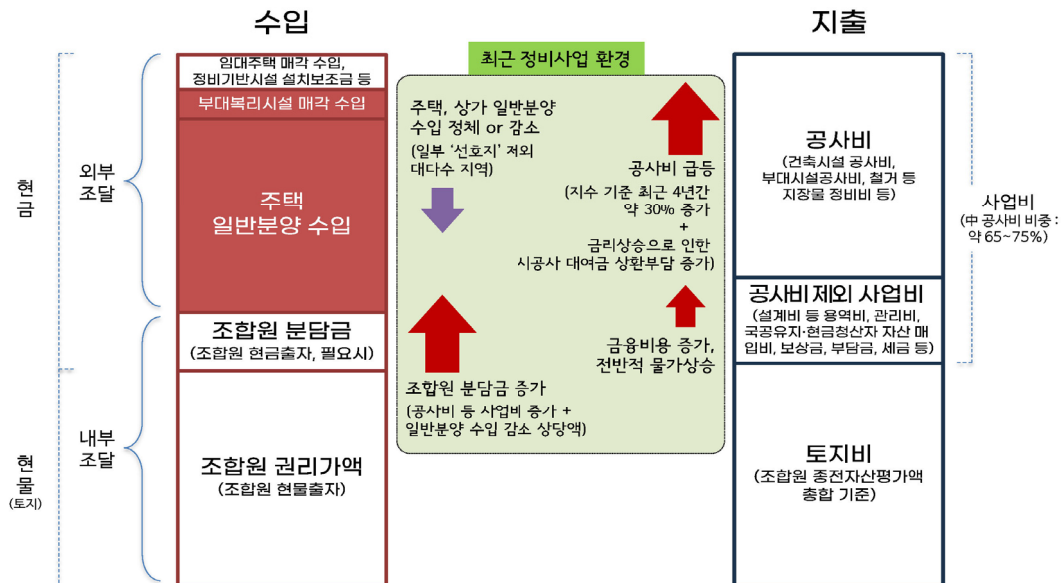
대구 입주자 모집 승인 취소 사업장 속출... 부동산 경기 침체 심각

A 이정택 기자 | © 승인 2023.08.01 17:58

11

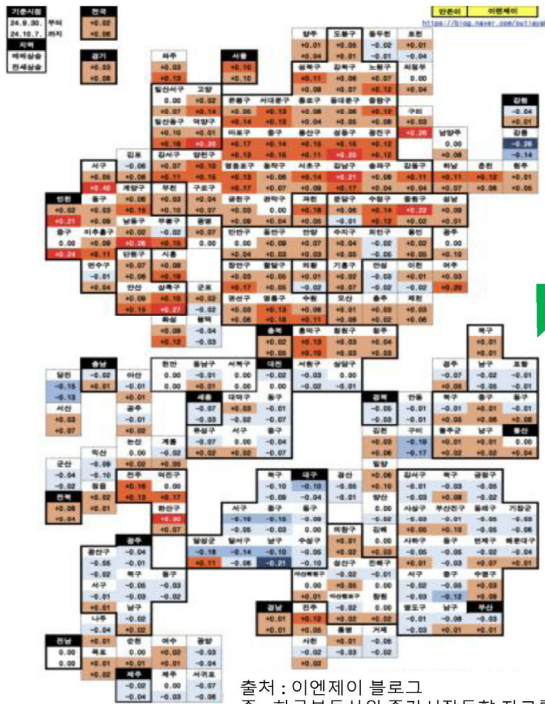
대다수 지역 : 사업성 저하 → 조합원 분담금 증가 or 사업추진 동력 상실로 귀결 중

"가뜩이나 분양도 안되는데 공사비는 엄청나게 오르고 ㅋㅋ"



12

그나마 서울시는 사정이 좋으나... 여전히 지역간 격차 커



현시점에서 시장의 힘으로만 정비사업 가능한 곳, 면적기준 대한민국 전체의 약 0.5%?

나머지 지역의 노후주택은 어떻게??

심지어 사업성이 가장 좋다고 하는 서울시 내에서도, 지역간 격차 매우 커

서울 국평 아파트값 평균 14억...서초 31억·도봉 6억



13

(특 서울시) 공공기여 관련 갈등으로 사업지연 빈번 → 오늘 발제의 주 초점

2019



2024



[뉴스톡톡] 오세훈표 신통기획, 현장에서선 '진통기획'

오세훈 기자 | oceans21@seoulfn.com | 승인 2024

신통기획 선정지만 50곳... 착공 발목 잡는 정비구역 지정

'공공기여' 갈등에 재건축 속도 늦춰져

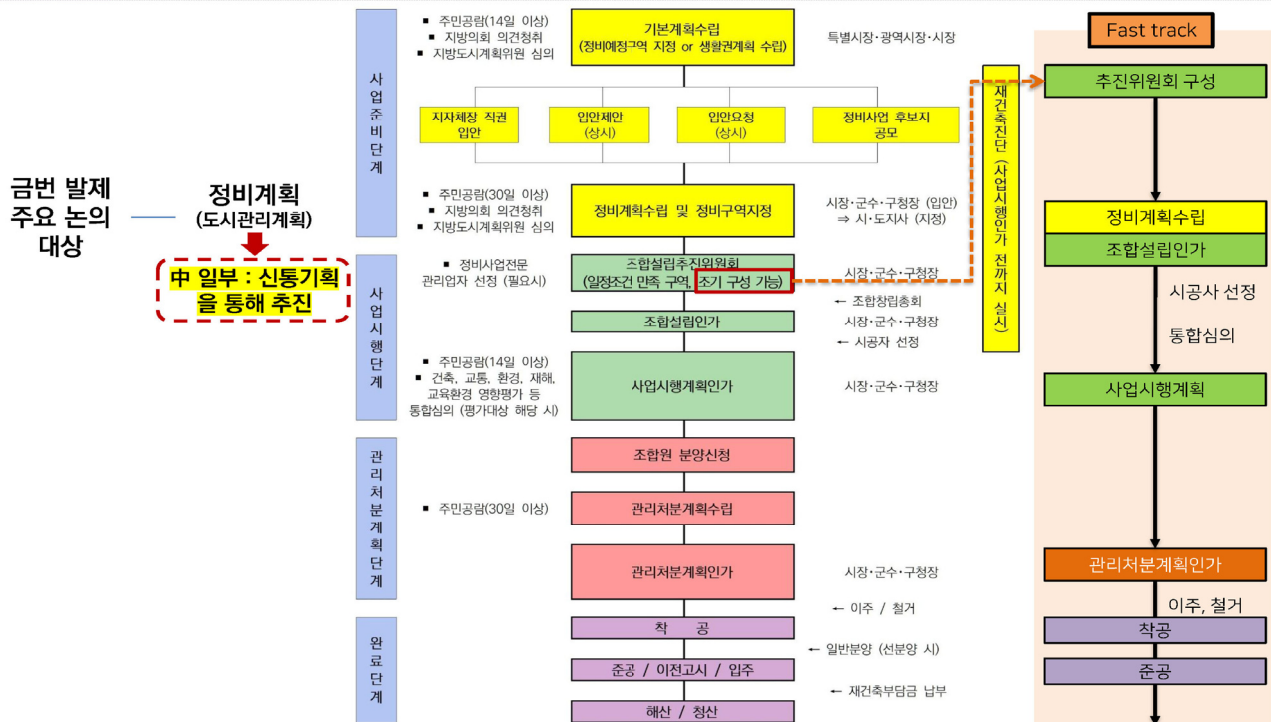
노인 케어시설·기부재난 놓고 재건축단지·지자체 충돌 이어져
17기 신도시 재건축도 차질 가능성

신통기획 재개발 후보지 52곳
착공 시작한 곳은 한 군데도 없어
서울시·주민 갈등으로 사업속도 '발목'
"공공성 확보 핵심... 협의 필요"

02 서울시 정비사업 공공기여 관련 정책과제 및 개선방향 제안



00 (참고) 정비사업 절차



2.1 정비계획 : 공공기여



01 서울시 정비사업 용적률 체계 (현행용적률이 기준용적률 이하인 경우; 인센티브의 핵심: 용적률 상향)

■ 서울시 정비사업 관련 용적률 체계 (주거지역 기준, 용도지역 상향 없을 시 기준)

지구단위계획 구역 외에서 일반적인 건축행위시 적용되는 용적률
(사업부지 5000m² or 100세대 이상 아파트 건설 시 정비계획과 유사한 용적률 체계 적용)

정비계획 수립 시 적용되는 용적률 체계

구분	도시계획조례 상한	정비사업 시 용적률 체계 (%)				추가 완화 (법적상한의 최대 120%)
		기준	허용 (보정계수적용가능: 기준+최대40%p)	상한 (보정계수적용시: 허용+20%p)	법적상한	
주거 지역	1종일반	150	150	200	200	공공정비사업 (도정법 제101조의5) 역세권 정비사업 (도정법 제66조)
	2종일반	200	190	250	250	
	3종일반	250	210	250	300	
	준주거	400	300	400	500	

출처: 서울시 2030 도정기본계획(주거환경정비부문), 도시계획조례

서울시 시책 적용 시, 최대 20%
(공공보행통로, 친환경 건축 등)

공공시설등 (토지, 공공시설, 임대주택) or 현금 기부채납 시
(표준건축비로 시에서 매입)

■ 용적률 상향 시 용적률 체계

구분	기준용적률	허용용적률	상한용적률	법적상한용적률
제1종 일반주거지역 → 용도지역 상향 시	150%	170%	200%(2종) 250%(3종)	250%(2종) 300%(3종)
제2종(7층) 일반주거지역 → 제2종 일반주거지역	190%	210%	250%	250%
제2종(7층) 제2종 일반주거지역 → 제3종일반주거지역	190%	210%	250%	300%
제3종 일반주거지역 → 준주거지역	210%	230%	400%	500%

■ 용적률 상향 시 의무 공공기여 비율 (순부담 기준)

변경 기준	일반주거지역			준주거지역
	제2종(7층)	제2종	제3종	
제1종일반	10%이상	10%이상	20%이상	30%이상
제2종(7층)	-	-	10%이상	20%이상
제2종일반	-	-	10%이상	20%이상
제3종일반	-	-	-	10%이상

■ 허용용적률 산식 (3종일반 기준, 210 → 230%)

구분	항목	인센티브 (최대 20%)	비고
보행 중심 생활 공간 조성	공공 보행도로 (보차혼용 도로 및 인제발달한 도로 포함)	* 주변 가로와 연계를 위한 공공보행도로 등 조성(자율) 등 설정 - 기준용적률 × (소성면적/부지면적) × α ※ α: 0.10 이하	10%p 0이하
	열린단지 (지하도면고사)	* 단지 외곽 개방, 담장 미설치, 연도형 상가 등 열린 단지 조성 (지하도면고사) - 계획도면, 열린 단지 조성 등 (주변(주변)에서 인정하는 경우)	5%p
세대 밀집형 생활 환경 개선	B/F인중	* 장애물 없는 생활환경 인중 - 최우수등급 5%, 우수등급 4%, 일반등급 3%	5%p 0이하
	돌봄시설	* 지역에 필요한 놀이 돌봄시설* 설치 및 제공(무상임대) - 기준용적률 × (조성면적/부지면적) × α ※ α: 0.10 이하	5%p 0이하
	고령 서비스 시설	* 지역에 필요한 고령서비스시설* 설치 및 제공(무상임대) - 기준용적률 × (조성면적/부지면적) × α ※ α: 0.10 이하	5%p 0이하
	공간소음 해소	* 바닥(중량)충격을 차단하는 2등급 이상 - 1등급 5%, 2등급 3%	5%p 0이하
환경 친화 안전한 주거지 조성	친환경 건축물	① 에너지효율등급 및 ZEB 인중 - ZEB1 7.5%(15%), ZEB2 7%(14%), ZEB3 6.5%(13%), ZEB4 6%(12%), ZEB5 5.5%(11%) 에너지효율 1+ : 3%(6%), 에너지효율 1+ 1.5%(3%) ② 녹색건축 인중 - 최우수 등급 3%(6%), 우수 등급 1.5%(3%) ※ 친환경 건물 및 친환경 건축물 인증(LEED, K-Green 등) 관련 기준 적용 시 인정	7.5%p (15%) 0이하
	우수단지 + 장수명주택	* 우수단지인 및 장수명주택 인중 - 서울시 건축위원회 심의(자율)을 통해 위원회에서 인정하는 경우 - 수변공간과 적극적 연계물 통한 수변친화 생활환경 조성 - 수변 접근성을 고려한 보행로 조성, 조경축 및 통행축 확보 (위원회에서 인정하는 경우) ※ 환경친화적 디자인 등 공공주택 인센티브 관련 또는 제7조 제2항 제1호 - 인센티브를 위한 기준: 보다 초과 설치(개조)하는 경우 등 관련 위원회 심의(자율)을 통해 적용	15%p 0이하
	수변친화 공간조성	* 수변공간과 적극적 연계물 통한 수변친화 생활환경 조성 - 수변 접근성을 고려한 보행로 조성, 조경축 및 통행축 확보 (위원회에서 인정하는 경우) ※ 환경친화적 디자인 등 공공주택 인센티브 관련 또는 제7조 제2항 제1호 - 인센티브를 위한 기준: 보다 초과 설치(개조)하는 경우 등 관련 위원회 심의(자율)을 통해 적용	5%p 0이하
	방재안전	* 지진 및 등속 등화재, 보전 및/또는 등속 등 복원(재해) 등 (위원회에서 인정하는 경우) ※ 도시환경교육(UAM) 시설 등 지역특성을 고려한 공간조성 및 미래주택시설 등(위원회에서 인정하는 경우)	5%p 0이하
기타	역사문화 보전	* 역사문화(위원회에서 인정하는 경우) - 도시환경교육(UAM) 시설 등 지역특성을 고려한 공간조성 및 미래주택시설 등(위원회에서 인정하는 경우)	3%p 0이하
	지역특화	* 지역특화(위원회에서 인정하는 경우)	5%p 0이하

출처 : 서울시 2030 도정기본계획(추거환경정비부문)

■ 상한용적률 산식 (3종일반 기준, 230 → 250%)

[공공시설등 기부채납 용적률 인센티브 기준]

상한용적률 = (기준)허용용적률 × {1+1.3×가중치×α_{토지} + (0.7또는1.0)×α_{건축물} + 0.7×α_{현금}}

- 공공임대주택 및 전략 육성용도 시설 : 계수 1.0
- 그 외 기타시설 : 계수 0.7

※ 전략 육성용도 시설은 사회-경제적 여건 변화 등에 따라 시장이 별도 방질으로 정하여 운영함

※ α_{토지} : 공공시설등 부지(토지)로 제공한 후의 대지면적에 대한 공공시설등 부지(토지)로
제공하는 면적의 비율

공공시설등 부지(토지)에는 '기부채납 부지' 및 '건축물(공공시설 등) 기부채납 토지' 포함

※ α_{건축물} : 공공시설등 부지(토지)로 제공한 후의 대지면적에 대한 공공시설등 부지(건축물
설치비용 환산부지)로 제공하는 면적의 비율

※ α_{현금} : 공공시설등 부지(토지)로 제공한 후의 대지면적에 대한 공공시설등 부지(현금
환산부지)로 제공하는 면적의 비율

※ 환산부지 면적(m²) = 공공시설등 설치비용(원) 또는 현금 기부채납비용(원)
용적률을 완화받고자하는 부지가액(원/m²)

※ 가중치 : 사업부지의 용적률에 대한 공공시설등 제공 부지의 용적률(2개 이상의 용도지역인
경우에는 면적대비 가중평균한 용적률)의 비율

공공시설등 제공부지 중 별도 구획되는 시설(학교) 내 건축물 기부채납 대지(지분 제외)은 용도
지역 변경(하향 또는 상향)되는 경우에도 변경 전 용적률을 적용함

사업부지의 용적률과 공공시설 제공부지의 용적률은 지구단위계획 또는 도시주거환경정비기본
계획으로 결정한 허용용적률(현행용적률)로 적용(다만, 지구단위계획으로 결정한 허용용적률
이 없는 경우 도시계획조례 시행규칙 제7조에서 정한 허용용적률로 봄)

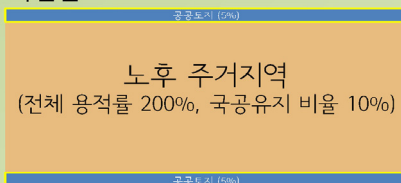
공공시설등 제공부지의 면적은 순부담 면적을 기준으로 함



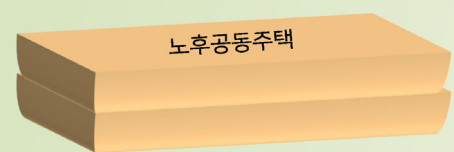
기부채납 후 변화하는 건축면적은? 서울시 재건축 사업 사례

(3종일반주거지역, 종상향 및 기타 도시계획(시설)변경 없음, 공원 조성 x, 공공기여는 토지만 했다고 가정, 舊소형주택 매입금액 등 반영 x)

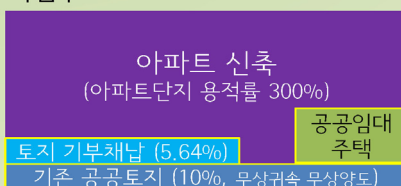
사업전



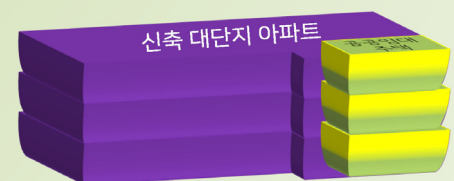
- 구역면적 : 10만m²
- 국공유지 : 1만m²
- 민간토지 : 9만m²
- 건축연면적 : 18만m²
(용적률 200%, 용적률+산정면적)



사업후



- 구역면적 : 10만m²
- 국공유지 : 1.6만m²
- 조합토지 : 8.4만m²
- 건축연면적 : 25.3만m²
(용적률 300%, 용적률+산정면적)



- 조합원, 일반분양분 : 23.2만m² (택지 내 건축 연면적의 91.6%)
- 공공임대주택 : 2.1만m² (택지 내 건축 연면적의 8.3%)

정비기반시설(도로, 공원 등) 요구 ↓, 공공임대주택 & 실버케어 시설 등 요구 ↑

경제

임대주택 더 내놔라 vs 못준다...서울시-한남3구역 기부채납 갈등

정다운 기자 jeongdw@mk.co.kr

입력 : 2025-03-15 09:00:00

서울시는 1020가구, 조합은 960가구 요청

서울시가 용산구 한남뉴타운 3구역의 임대주택 가구 수를 두고 재개발 조합과 이견을 보인다. 임대주택 비율이 정비사업 사업성을 좌우하는 만큼 시와 조합 간 조율이 쉽지 않은 상황이다.

...

조합은 한남3구역 내 초등학교 용지가 추가 기부채납으로 인정됐으니 당초 서울시가 요구했던 임대주택 수(1100가구)를 최대한 감축해달라는 입장이다. 전체 가구 수의 15%는 약 900가구인데, 조합 차원에서는 임대주택 수를 960가구로 조정하는 것이 목표다.

하지만 서울시는 강축을 최소화하려는 입장으로, 기부채납 중 '공원부지'를 줄이는 대신 임대주택을 1020가구 지으라고 조합에 요청했다. 임대주택 의무 비율을 지자체 재량으로 추가할 수 있는 만큼 서울시는 재개발·재건축 사업장 기부채납을 통해 임대주택 공급 물량을 최대한 확보한다는 방침이다.

...

강남 '신통' 1호 대치미도도..임대 늘리고 요양시설 들이기로

배트론신문 연성미 기자 | 2024-11-15 15:02:11

■ 대치미도아파트 정비계획 변경안	
도면상(현도)	지정
도면상(현도)	변경내용
도면상(현도)	변경내용

/대치미도아파트 재건축사업 정비계획 변경안

강남 신통통합기획 1호 단지인 '대치미도아파트'가 임대주택 수를 늘리고, 노인요양시설을 기부채납하는 것으로 가닥을 잡았다. 단가가 나가지 않으니 신통 자체를 취소하겠다는 서울시의 입장에 당초 주민들이 주장했던 청년복지시설 대신 노인요양시설로 양보한데 이어 난색을 표했던 저류시설 설치까지 모두 받아들였다.

...

총 3800세대 가운데 공공임대가 623세대다. 당초 605세대에서 18세대가 늘었다. 기존에는 전평형이 전용 84㎡ 이상이었던 재건축으로 중소형 평형이 생기기 됐다.

...

기부채납하는 사회복지시설은 키즈카페 및 키움센터와 노인요양시설이다. 각각 1050㎡, 5000㎡ 규모다. 주민들은 청년복지시설이 들어서야 한다는 입장이었지만 서울시가 노인요양시설을 고집했다.

광고에 따르면 "초고령화 시대 급증하는 어르신들의 다양한 복지수요에 대한 요구를 해소하기 위해 노인요양시설로 기부채납한다"고 설명했다.

신속한 사업추진 기대 크나, '과도한 공공기여', '공공성' 치우침 우려 커

신통기획 장점



신통기획 우려되는 점



(주) 위 보기들 중 순서대로 3개 선택토록 했으며, 가장 개선이 필요한 사안부터 순서대로 3점~1점의 가중치를 부여하여 합산

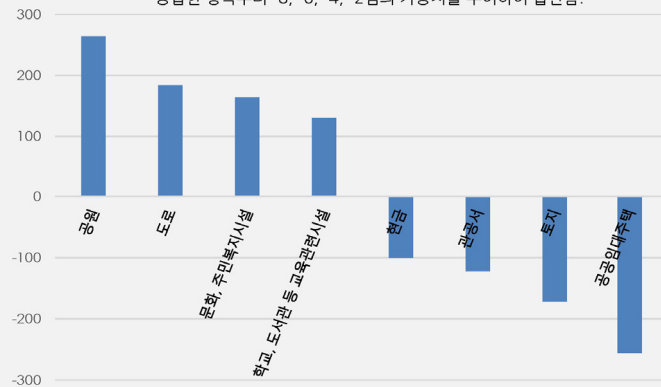
공공기여라고 다 같은게 아니다! 공공기여의 종류, 방식별로 주민선호 차이 커

- 용적률 등을 완화 받을 수 있는 '공공시설 등'의 종류 (국토계획법제52조의2)

- ① 공공시설, ② 기반시설, ③ 공공임대주택 또는 기숙사(조례로 정하는 경우), ④ 현금, ⑤ 토지 (공공시설부지)

Q) 공공기여는 다양한 **방식**으로 요구되고 있습니다. 아래 보기 중 **상대적으로** 조합이 선호하는 유형을 **순서대로** 말씀해주세요 (유형별 요구량 고려치 않고 단순히 유형별 선호도만 기재)

(※) 아래 8개의 보기 중 가장 높다고 응답한 항목부터 순서대로 +8, +6, +4, +2를 부여했으며, 가장 낮다고 응답한 항목부터 -8, -6, -4, -2점의 가중치를 부여하여 합산함.



이 밖에 공공기여에 카운트 되지 않으나 주민선호에 크게 영향 미치는 사항

- 단지 분할(단지 관통 도시계획도로 포함 등) 여부
- **설치 공공시설 종류** (e.g. 어린이집, 도서관, 공공 키즈카페 ↔ 노인요양시설)
- 임대주택의 수 (e.g. 작은 주택 많이 or 큰 주택 적게)
- **배치** (e.g. 어디에 어떤 시설을 얼마나 배치할 것인가)

(일반적) 비선호 공공기여 시설 종류

- 공공임대주택
- 노인요양시설
- 자활시설
- 저류조

공공기여의 종류, 방식별로 주민선호 차이 큼에도 불구하고 현 정비사업 공공기여 체계에서는 충분히 반영되지 않고 있어

[공공시설등 기부채납 용적률 인센티브 기준]

- 상한용적률 = (기공)허용용적률 × (1+1.3×가중치× $\alpha_{토지}$ + (0.75±1.0)× $\alpha_{시설}$ + 0.7× $\alpha_{현금}$)
 - 공공임대주택 및 전략 육성용도 시설 : 계수 1.0
 - 그 외 기타시설 : 계수 0.7

※ 전략 육성용도 시설은 사회·경제적 여건 변화 등에 따라 시장이 별도 방침으로 정하여 운영함

※ $\alpha_{토지}$: 공공시설등 부지(토지)로 제공한 후의 대지면적에 대한 공공시설등 부지(토지)로 제공하는 면적의 비율
공공시설등 부지(토지)에는 '기부채납 부지' 및 '건축물(공공시설 등) 기부채납 토지' 포함

※ $\alpha_{시설}$: 공공시설등 부지(토지)로 제공한 후의 대지면적에 대한 공공시설등 부지(건축물 설치비용 환산부지)로 제공하는 면적의 비율

※ $\alpha_{현금}$: 공공시설등 부지(토지)로 제공한 후의 대지면적에 대한 공공시설등 부지(현금 환산부지)로 제공하는 면적의 비율

※ 환산부지 면적(m^2) = 공공시설등 설치비용(원) 또는 현금 기부채납비용(원) / 용적률을 완화받고자하는 부지가액(원/ m^2)

- 기부채납 임대주택.. 충분한 보상?? (뒤에서 자세히)
- 전략 육성용도 시설 계수 : 일괄적으로 1.0
 - 보다 세밀한 기준 마련 필요?

분양가상한제 지역 : 산정 방식 불합리

- 부지가액 : 감정가(시장가)
- 증가된 용적률에서 발생하는 분양 수입 : 시장가 x

<전략육성용도 : 계수 1.0 적용>

① 시책추진을 위해 필요한 시설

- [초고령사회 대비] 양로시설, 노인요양시설, 재가노인복지시설, 공공기숙사*
- * 「공공주택 특별법」 제2조의2에 따른 공공주택 중 기숙사에 한함
- [소외계층 대상] 장애인복지시설, 정신건강증진시설, 자활센터, 한부모가족복지시설, 다문화가족지원센터, 가정폭력피해자보호시설
- [기후변화·재난안전 대응] 저류시설, 119 안전센터
- 그 밖에 서울시 도시계획위원회에서 공공성 및 필요성을 인정하는 위와 유사한 시설

② 상위계획 및 지역여건을 고려한 지역수요 맞춤형 시설

- 도시기본계획, 지구단위계획, 재정비촉진지구계획 등에서 별도 지정하는 용도
- 그 밖에 서울시 도시계획위원회에서 공공성 및 필요성을 인정하는 시설

(下) 공공시설 등 기부채납 용적률 인센티브 운영기준 (서울시 2부시장 방침)

서울시가 인정하는 시설 외에는 기부채납 인정 x

- (예 : 방공포) : 진지구축, 내부반 설치 등에 연면적 사용
→ 용적률 손실 + 비용지출 되나 공공기여 인정 x

부동산

"아파트 옥상에 방공포 넣으라고?" 서울 초고층 재건축 5곳 '날벼락'

임대주택도 다 같은 임대주택이 아니다!

서울시 정비사업에서 발생하는 3가지 유형의 임대주택

구분		도시계획조례 상한	정비사업 시 용적률 체계 (%)				추가 완화 (법적상한의 최대 120%)
			기준	허용 (보정계수 적용가능: 기준+최대40%(p))	상한 (보정계수 적용시: 허용+20%(p))	법적상한	
주거 지역	1종일반	150	150	150	200	200	공공정비사업 (도정법 제101조의5)
	2종일반	200	190	200	250	250	
	3종일반	250	210	230	250	300	역세권 정비사업 (도정법 제66조)
	준주거	400	300	320	400	500	

서울시 시책 적용 시, 최대 20%
(공공보행도로, 친환경 건축 등)

공공시설등 (토지, 공공시설, 임대주택) or 현금 기부채납 시

증가 용적률 1/2 임대주택 공급 시
(표준건축비로 시에서 매입)

(속칭)

‘기부채납 임대주택’

- 토지, 건축물 기부채납
(반대급부로 용적률 인센티브)

(속칭)

‘법적상한 임대주택’

- 기부채납(토지) + 매각(건축물)
(반대급부로 증가 용적률 절반
분양주택 건설)

• + 재개발사업 : 재개발임대주택 (전체 세대수 또는 연면적의 15% 이상)

- 매각(토지, 건축물)하나, 별도의 용적률 인센티브 없음

심리적 거부감 크고, 공사비는 급등 + 분양주택과 같은 품질로 조성해야 함에도
추가적인 보상은 커녕 ‘원가’도 쳐주지 않고 있는 현 인센티브 체계

공공건설임대주택 표준건축비

[국토교통부고시 제2023-64호, 2023. 2. 1., 전부개정.]

구분 (주거전용면적기준)	건축비 상한가격 (주택공급면적에 적용)
5층 이하	40㎡ 이하 1,126.7
	40㎡ 초과 ~ 50㎡ 이하 1,145.2
	50㎡ 초과 ~ 60㎡ 이하 1,109.5
	60㎡ 초과 1,120.8
6~10층 이하	40㎡ 이하 1,209.8
	40㎡ 초과 ~ 50㎡ 이하 1,226.1
	50㎡ 초과 ~ 60㎡ 이하 1,188.5
	60㎡ 초과 1,192.3
11~20층 이하	40㎡ 이하 1,143.0
	40㎡ 초과 ~ 50㎡ 이하 1,154.1
	50㎡ 초과 ~ 60㎡ 이하 1,119.3
	60㎡ 초과 1,118.8
21층 이상	40㎡ 이하 1,162.6
	40㎡ 초과 ~ 50㎡ 이하 1,173.8
	50㎡ 초과 ~ 60㎡ 이하 1,139.2
	60㎡ 초과 1,138.4

■ 임대주택, 여러 측면에서 조합이 기피할 수 밖에 없는 환경

1. 임대주택 수, 주택의 최종 상품성에 영향 (임대주택 많은 단지, 매매 & 임대차시장 평판 부정적 영향)
2. 2022년 조합원분양분 포함한 임대주택 무작위 추첨 시작 : (조합원) ‘내 앞 집’이 임대주택이 될 수 있다는 거부감 높
3. 분양주택과 동일 품질 시공 의무화 + 공사비 급등 상황 속 기부채납 인정 가치는 표준건축비 실제 소요되는 건축비에 턱없이 모자라는 **표준건축비 적용**
(참고 : 정비사업 외 서울시 개발사업에서는 기본형건축비 인정 중)

■ 여의도 한양아파트 재건축 기부채납 임대주택 인정액

- 조합이 실제 지출하는 공사비 : **3.3m²당 1,000만원 이상 예상**
- 공공기여 인정액 : **3.3m² 당 약 341만원**

● 공공임대주택	
• 건축물 환산부지 : 826.08㎡	
• ① 공공시설등 설치비용(원) / (용적률율 환화 받고자하는 부지가격(원/㎡)	
① = 건축면적 × 설치비용 기준주1)	
= 59㎡(11,247.11㎡ × 1.036,568원/㎡) +	
84㎡(13,441.16㎡ × 1.036,765원/㎡) = 25,608,538,748원	
② = 공공기여액주2)	
= 31,000,000원	

■ 000 구역 임대주택 매각 수익 예상액

1. 재개발임대주택 : **59m² 기준 세대당 약 3.36억원**
2. 법적상한 임대주택 : **59m² 기준 세대당 약 1.44억원**

소수의 '로또' 당첨된, 사회적 취약계층?

임대주택, 이로 인한 '진통' (갈등, 주택공급 지연 등) 만큼의 사회적 효용 달성하고 있는가?

단지명 (위 치)	신청 유형 (전용)	공급호수				전세금액(천원)			세대당 계약면적(㎡)				난방 방식	입주 시작 (예정)
		계	일반	우선 공급	신혼 특별	계	계약금 (계약시) 10%	잔금 (입주시) 90%	주거 전용	주거 공용	기타 공용	합계		
래미안원펜타스 (시초구 반포동)	59㎡	37	25	7	5	731,250	73,125	658,125	59.78	19.98	71.44	151.20	지역 난방	'24.07

나 면적별 자격기준

■ 60㎡이하

구분	소득 및 자산보유 기준						
	가구원수	1인가구	2인가구	3인가구	4인가구	5인가구	6인가구
소득	소득기준 (도시근로자 가구원수별 가구당 월평균 소득의 100%)	3,353,884원 이하	5,005,376원 이하	6,718,198원 이하	7,622,056원 이하	8,040,492원 이하	8,701,639원 이하
		※ 7인가구(9,362,786원 이하), 8인가구(10,023,933원 이하)					

○ 가구원수는 무주택세대구성원 전원을 포함하여 산정하며 이 경우 태아(수)를 가구원수에 포함하되 태아수

래미안원펜타스
아파트 641세대(임대37) 24.08 (2년차)
79.76~284.61㎡ 투기지역
시초구 신반포로15길 1

시세 실거래가 타입 금융상담 기본정보 가전제

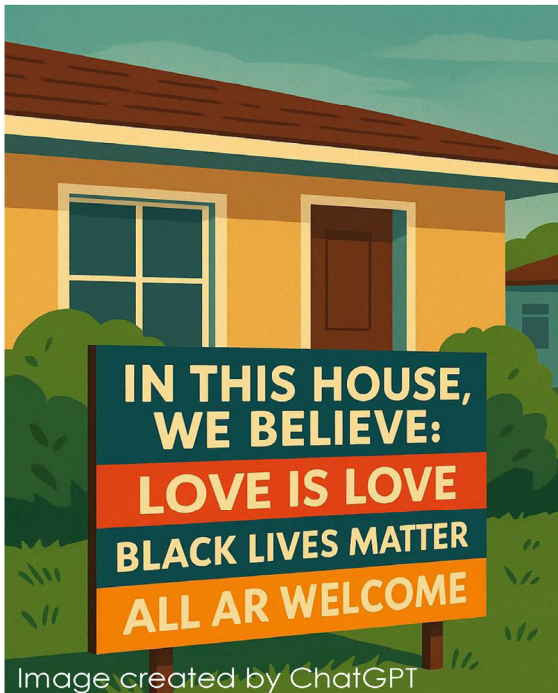
매매 전/월세 110Am²/84.72m²

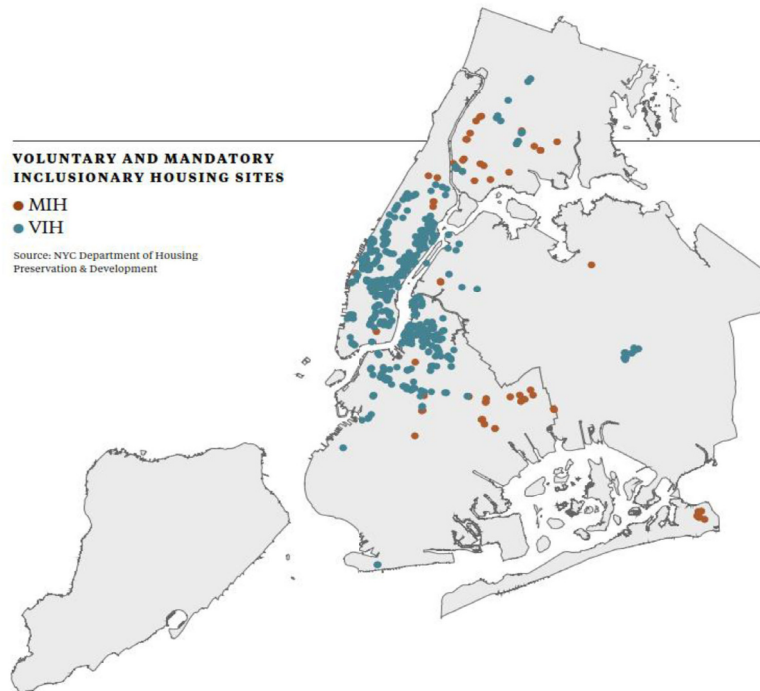
시세 110Am²

KB 시세 알면가 시세없음

최고 실거래가 15억 5,000만 '24.10.17/6층

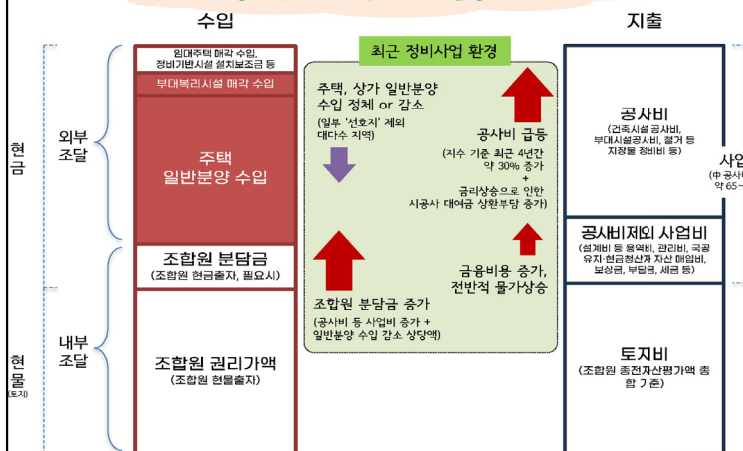
매물평균가 22억





지역 주거환경 개선을 위해 꼭 필요한 기반시설이 아니라면,
현금 기부채납 활성화 後 교차보전을 할 수 있는 시스템 구축

"가뜩이나 분양도 안되는데 공사비는 엄청나게 오르고 ㅠㅠ"



① (공공기여 제도 출발점) 당위론적 or 도덕적 관점 접근 아닌, 역지사지 & 실용적 관점 접근 필요

② 공공기여 항목 중 선호도 차이 반영한 제도 설계 필요

- 공공기여 항목 중 주민 거부감 낮은 시설(예 : 도로, 공원, 어린이집, 도서관 등)과 높은 시설(예 : 임대주택, 노인요양시설 등) 존재하나, 현 공공기여 제도는 이를 반영 못하고 있어 (비용 등을 토지면적으로 환산하는 일률적 산식으로 평가)
- 기부채납 유형별 선호도 반영한 세밀한 제도설계 필요

③ 임대주택, '최소한' 건설 원가는 보전해 주고 공공기여 요구하는 시스템 구축

- 공사비 급등한 상황 속 건설원가에 훨씬 미치지 못하는 표준건축비로 인수.. 거부감 큰 상황 속 '최소한' 원가는 보전해 줄 수 있는 시스템 구축

④ 시장 친화적 공공기여 시스템 구축 : 사업시행자 선택권 확대 + 다양한 유형의 인센티브 도입

- 공익적으로 필요하나 사업시행자 거부감 큰 시설 일수록 추가 인센티브 부여하여 사업시행자의 자발적 공급 확대 유도 (예 : 영구임대주택, 국민임대주택, 공공지원 민간임대, 분양전환 임대주택 등 다양한 임대주택 유형별 차등 인센티브 제공 등)
- 용적률 인센티브 외에도 다양한 인센티브 제공 : 세제혜택, 인허가 fast track 등

⑤ 현금 기부채납 확대 통한 사업기간 교차보전 시스템 구축

- 강남 등 사업성 뛰어난 곳에서, 사회적 가치 의문시되는 임대주택을 굳이 어렵게 획득하기 보다는, 임대주택의 시장가에 상응하는 금액(or 그 이상)의 현금을 받아 기금 적립 후 사업성 부족지역 기반시설 공급 보조금으로 활용 하는 시스템 구축

감사합니다



신속통합기획 활성화 방안

발표

3

신속통합기획 사업성 개선을 위한
개발계획 수립

박 권 희

신속통합기획 사업성 개선을 위한 개발계획 수립

2025. 05. 13

원양건축사사무소 설계부문

대표 박 권 희

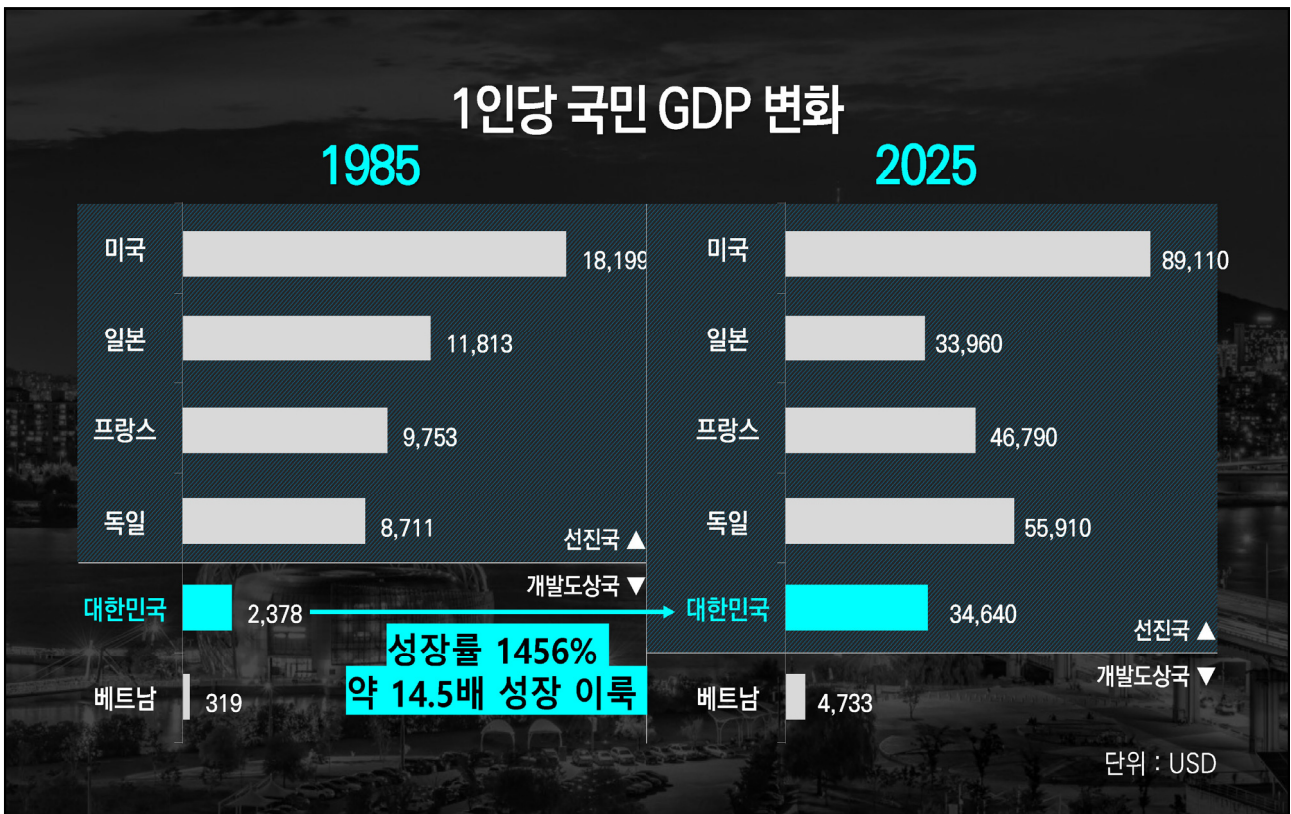
CONTENTS

01. 서론

02. 신속통합기획 개선방안

02-1	02-2	02-3	02-4
주민참여	용적률	기부채납	건축계획

03. 결론



주거환경 변화

1985



2025



'양'과 '표준화'를 필요로 했던 사회에서,
보다 높은 수준의 복합성과 차별화를 요구하는 '가치 중심'의 주거로 변화

집(HOME)의 진화



주거 수요의 다변화

1~2인가구, 고령화, 청년 등
새로운 주거 유형 수요 상승



주거 인식의 전환

단순한 '생활공간'에서
'삶의 가치를 높이는 곳'으로 변화



주거의 프리미엄화

스마트홈, 그린홈 등 기술친화적 설계,
대형커뮤니티 등 '프리미엄화'에 대한 경쟁



신속통합기획의 방식

2021.09
신통기획
도입

2021.12
선정구역
1차공모

2022.12
선정구역
2차공모

2023.01
자문방식
도입

2023.05
연1회 공모 →
수시모집

자문 (주민제안방식)

재건축

재개발

면적 3만㎡ 미만
경관심의 비대상

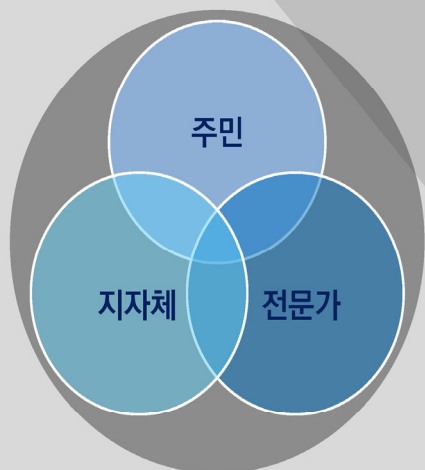
기획 (공공발주방식)

재건축

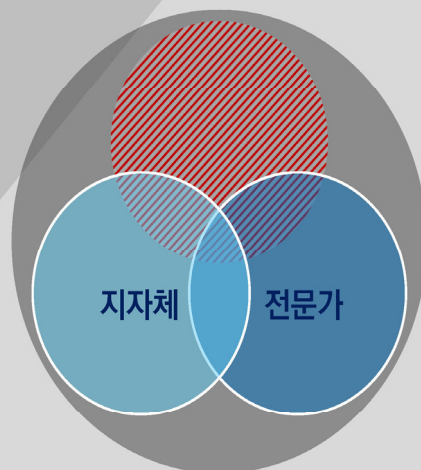
재개발

면적 3만㎡ 이상
경관심의 대상

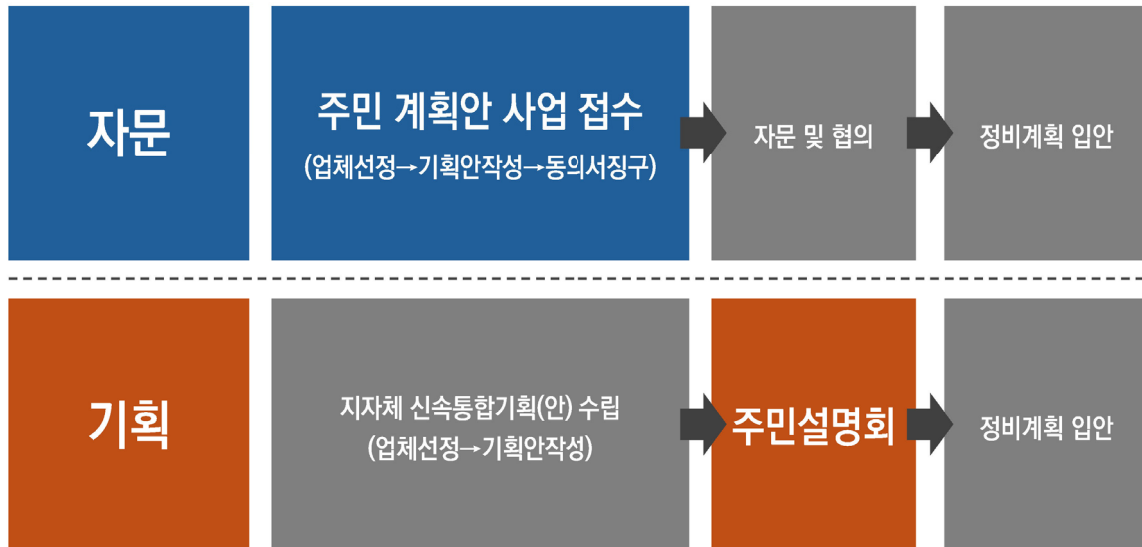
신속통합기획의 취지 주체의 통합



실제 사업 진행 주민의 배제



기획방식의 경우 정비계획 입안 전 기획안 공개



사업진행시 주민 의견 수렴·반영 저조

HOMES > 연구 > 기획

재개발재건축 신속통합기획 도입 4년...뭐가 문제인가

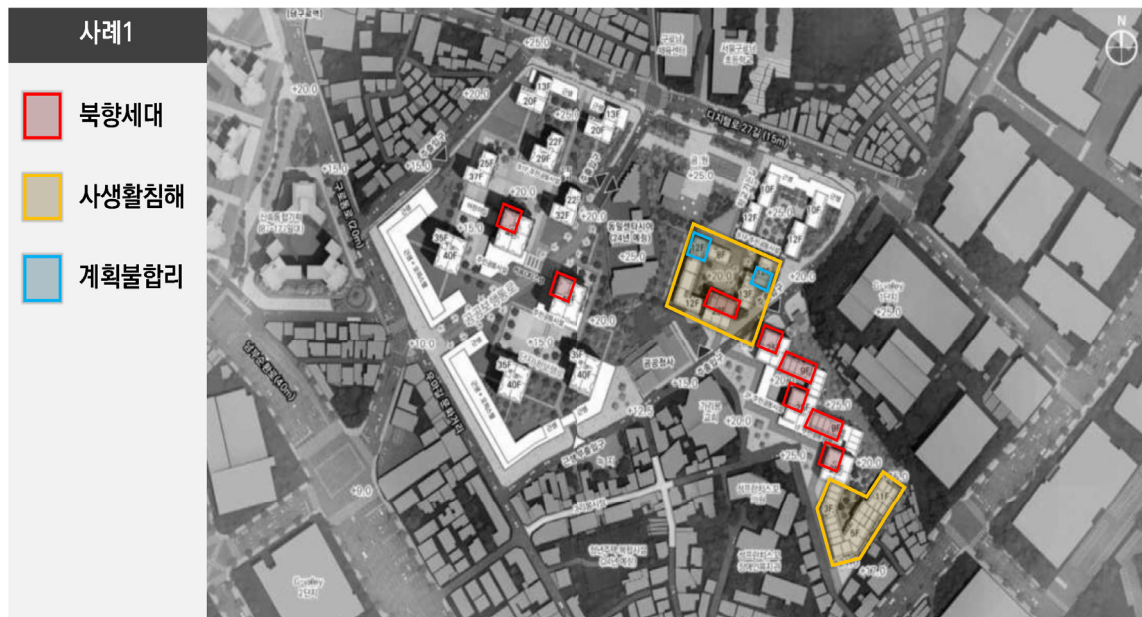
최진 기자 | 2025.03.19 09:20

▲사업지원보다 주도권 쟁취...주민의견 수렴·반영 “전혀 없다”

신통기획은 서울시와 자치구, 주민이 협력해 복잡한 정비사업 절차를 하나의 통합된 밑그림으로 완성하는 구조다. 하지만 정비계획 수립과정에서 서울시가 단독으로 주도권을 행사하고 자치구와 주민들의 의견을 무시한다는 지적이 나오면서 지난 2023년 1월 주민이 정비계획안을 제안하는 자문방식(패스트트랙)이 도입됐다.

그러나 신통기획 자문방식은 재건축단지에만 적용하고 재개발은 기존의 기획방식으로 유지되면서 반쪽짜리 제도보완이라는 지적이 나왔다. 서울시는 재개발의 경우 정비계획을 논의할 사업주체가 불명확하고 주민갈등이 빈번하게 일어난다는 점 때문에 자문방식을 적용하지 않는다고 밝혔다. 하지만 재개발 주민들은 재건축과 동일하게 신통기획 후보지 접수요건을 충족했음에도 불구하고 서울시가 재개발을 차별하는 색안경을 끼고 있다고 지적하고 있다.

공공기획안의 한계점



공공기획안의 한계점



공공기획안의 한계점



**공공기획
용역비 제한**
도시 및 건축, 경관 분야
통합하여 약 2~3억

**업체 참여
한계**
영세업체 참여율 높아
인력 및 일정 부족

**공공기획안
한계**
사업성, 일조검토 등
건축계획에 대한 고려 부족

사업을 진행하기 위해서는 재계획 불가피
정비구역 변경 등 사업 지연 가능성 높음

문제점1_ 주민참여 어려움

- 재개발의 경우 **기획방식으로 대부분 진행됨**
- 기획방식의 경우 **신통기획안 수립 이전 일반 주민은 기획안 참여 어려움**
- 신통기획안에 **주민의견 반영 어려움**

문제점2_ 공공기획안의 한계점

- 용역비 및 일정의 제약으로 **공공기획안의 한계점이 나타남**
- 구역지정 이후 사업 진행 시 **재계획 불가피함**
- 정비구역 변경 등 수반되어 **사업 지연 가능성**

주민참여 개선방안 01_

재개발 자문방식 확대

- 주민 의견을 최대한 반영할 수 있는 방법으로 현재 소규모 사업지에만 적용하는 제한적 방식에서 **대상 확대**
- 공공기획안의 한계점을 줄이고 참여업체 또한 사업 진행 주체로서 **책임감 있는 계획 가능**

주민참여단의 한계점

주민참여단

- 정비구역 지정절차에서 주민의견을 대변하는 주민소통역할을 위해 만들어진 조직
- 지자체에서 사전준비단계에 자체 기준으로 주민참여단을 모집함

- 주민참여단 규모, 구성방식, 배점기준, 신청방식 등 **구청마다 다른 기준을 적용하여 모집 중**
- 주민참여단이 정비구역 지정절차에 필요한 '일시적 주민의견 소통기관'으로 설명하는 구청이 있으며 주민참여단을 '주민대표기구'로 인식하여 주민참여단을 통해서만 협의 진행을 요구하는 구청이 있어 **구청마다 주민참여단의 대표성을 받아들이는 입장이 다름**
- 주민참여단의 경우 기존 '생활권계획'에서 주민의 다양한 의견을 듣기 위해 등장한 조직으로 다양한 성별, 나이, 직업 등을 가진 일반 주민으로 구성하는 방향성이 있어 **건축계획에 대한 배경지식이 전혀 없는 경우가 많아 협의의 실효성이 의심**

주민참여 개선방안 02_

주민참여단의 공식 권한 부여

- 주민을 대변할 수 있는 조직으로서의 공식 권한 부여를 위해 주민참여단 구성의 법적 기준 마련
- 신통기획 신청 동의서 징구시 주민참여단 구성원 동의도 확보하여 정당성 확보
- 구역지정 이후에도 신청 대표자를 주민참여단에 포함하여 원활한 사업 추진

주민참여 개선방안 03_

주민참여단을 위한 자문건축가 도입

- 주민 및 주민참여단 등 전문 분야에 대한 조언을 구할 수 있는 자문건축가를 도입
- 정비구역 지정 이후 설계용역을 수행할 수 있는 업체를 미리 선정하여 원활한 사업 진행 유도

개선방안 02

용적률

재건축 사례 : 현황용적률이 높은 경우

신속통합기획 자문방식 재건축 사업지



토지등소유자	계획세대수	일반분양세대 비율			
659세대	962 세대	임대 130 세대	조합원분양 659 세대	일반분양 173 세대	$173/962 = 17.98\%$

일반분양세대 비율 17.98%로 사업성 저조 (정비사업 일반분양 비율 30% 내외)

공동주택 공용면적의 변화

전용 25평 / 공급 32평

+ 공용 3평

전용 25평 / 공급 35평



1990년대 전용 84㎡ 아파트 단위세대



2020년대 전용 84㎡ 아파트 단위세대

재개발 사례 : 빌라 등 다세대 밀집으로 조합원 다수인 경우

신속통합기획 1차공모 재개발 사업지



토지등소유자	계획세대수			일반분양세대 비율
800세대	1,191 세대	임대	조합원분양	일반분양
		151 세대	800 세대	240 세대
				240/1,191 = 20.15%

일반분양세대 비율 20.15%로 사업성 저조 (정비사업 일반분양 비율 30% 내외)

용적률의 완화 도입이 확대되고 있는 현재

1. 역세권 용적률 완화

도시 및 주거환경정비법
심의를 거쳐 법적상한용적률의 100분의 120까지 완화

제3종일반주거지역 가정

법적상한용적률 300% → **360%**

2. 노후신도시 용적률 완화

노후계획도시 정비 및 지원에 관한 특별법
법적상한용적률의 150% 상향

제3종일반주거지역 가정

법적상한용적률 300% → **450%**

3. 준공업지역 용적률 완화

서울특별시 '준공업지역 제도 개선방안'
준공업지역 내 공동주택 건립을 위한 지구단위계획 수립시
상한용적률 현행 250%에서 400%까지 완화

준공업지역

상한용적률 250% → **400%**



개선방안 03

기부채납

현행 용적률 체계

2030 도시·주거환경정비기본계획

구분	기준용적률	허용용적률	상한용적률	법적상한용적률
제3종일반주거지역	210%	230%	250%	300%

사업성보정계수 도입 등으로 사업지별
인센티브 및 기부채납 비율 차등 적용

일괄적으로 증가하는
용적률의 1/2 임대주택 제공

정비사업 분양가 및 사업비 사례

서울시 정비사업 최저 분양가



평당 2,600만원



평당 2,700만원

최저 분양가 평당 2,600만원

- 사업비 약 1,500만원

서울시 정비사업 최고 분양가



평당 6,900만원



평당 7,500만원

최고 분양가 평당 7,500만원

- 사업비 약 2,000만원

= 수익 평당 1,100만원

5배 수익 차이

= 수익 평당 5,500만원

정비사업 분양가 및 사업비 사례

서울시 정비사업 최저 분양가

서울시 정비사업 최고 분양가

임대주택
의무비율

재건축·재개발

법적상한(계획)용적률 - 상한용적률 / 2

재개발

전체 연면적의 10% 또는 전체 세대수의 15% 적용

가정) 재건축 정비사업 | 대지면적 : 10,000평 | 지역지구 : 제3종일반주거지역 | 계획 용적률 : 300%
제3종일반주거지역의 상한용적률 250%, 법적상한용적률 300%

임대주택 의무비율 : $(300\% - 250\%) / 2 = 25\%$ | 상한용적률 이상 추가분양 용적률 : 25%

추가분양분 수익 275억

약 1,100억

추가분양분 수익 1,375억

임대주택 의무비율 공시지가에 따라 차등 적용

- 기존 서울 전 지역에 일괄 적용되는 임대주택 의무비율을 공시지가에 따른 차등 적용을 통해 공시지가가 평균 공시지가보다 낮은 사업지에 임대주택 의무비율을 완화해 주는 방식으로 진행
- 사업성이 낮은 사업지에 사업성 보정 효과 기대

ex) 재건축의 경우 임대주택 의무비율에 따른 임대주택 용적률에 보정계수를 곱하여 완화
제3종일반주거지역 상한용적률 250%, 법적상한용적률 300%
서울시 공동주택 평균 공시지가 7,274,646원/㎡, 최저 분양가 사업지 공시지가 2,900,000원/㎡

계획용적률 300% 가정, 임대주택 의무비율 용적률 25%, 보정계수 α = 사업지공시지가/표준공시지가
▶ 임대주택 의무비율 용적률 $\times \alpha = 25\% \times (2,900,000\text{원} / 7,274,646\text{원}) = 9.96\%$

개선방안 04

건축계획

타법령의 다양한 건축규제 완화기준

소규모주택정비사업

대지의 조경	2분의 1 범위
건폐율 산정	주차장 면적 제외
대지 안의 공지	2분의 1 범위
건축물의 높이 제한	2분의 1 범위
인접대지 채광일조(7층 이하) (관리지역 15층 이하)	2분의 1 범위
부대시설 및 복리시설 설치기준	어린이놀이터 이격완화 복리시설 기준면적완화
정비기반시설, 공동이용시설, 주민공동시설	용적률 완화

역세권 정비사업

건폐율 산정	주차장 면적 제외
대지 안의 공지	2분의 1 범위
건축물의 높이 제한	2분의 1 범위
인접대지 채광일조(7층이하)	2분의 1 범위
부대시설 및 복리시설 설치기준	어린이놀이터 이격완화 복리시설 기준면적완화

노후계획도시 정비사업

인접대지 채광일조	2분의 1 범위
인동거리 채광일조	조례 아닌 건축법에 따름

문제점1_ 건축계획 완화기준 부족

- 용적률 등 건축규모 완화에 맞춘 건축계획 측면의 완화기준이 동반되지 않을 시 **합리적인 계획안 마련 불가**
- 특별건축계획구역의 경우 위원회의 심의를 거쳐 일조 등 건축계획 완화가 가능
- 신속통합기획안을 마련할 수 있는 **예측 가능한 완화 기준 도입 필요**

건축계획 개선방안 01_

규모완화에 맞는 건축계획 완화기준 마련

- 특별건축계획구역이 아니어도, 또는 위원회의 심의 이전 적용할 수 있는 **가이드라인 등을 통한 예측 가능한 완화 기준 필요**
- 대지의 조경, 대지 안의 공지, 건축물의 높이, 인접대지 및 인동거리 채광일조, 단지 내 부대복리시설 및 공동시설의 용적률 완화와 같이 **타 법령에서 시행하고 있는 건축계획 완화기준의 적용 용이**

학교 일조로 인한 사업성 저하 사례



재개발사업시 인근 학교 일조권이 사업성 낮춘다

허경대 기사 hkt0029@viva100.com
 발행 2024-01-16 13:06 수정 2024-

입력 2024-01-16 13:06 수정 2024-01-16 13:13 99면

천왕2구역, 인근 오류남초등학교 일조권으로 인해 층수 낮춰 심의 통과, 개별분담금 높일 수 있어, 노인 주거복지 차원에서의 공공지원 등 보완책 마련돼야 지적도

주거환경

HOME > 조합소식 > 재건축

'정비사업의 암초' 교육환경평가, 비현실적 일조 기준 개선 요구 봇물

트 이현수 기자 | ⓒ 송민 2022.05.09 14:14


The Korea Real Estate Journal logo, featuring a stylized building icon and the text "The Korea Real Estate Journal" and "한국주택경제".

HOME > 도시경비 > 계개별

봉천4-1-3구역, 학교 일조권 해결... 5년 만에 재개발 추진

A 심만규 거자 | © 승인 2021.11.17 10:59

문제점2_ 불합리한 학교 일조 반영

- 학교 일조 반영을 위해 **합리적이지 않은 건축계획안이 제안됨**
 - 층수 제한으로 사업성 저하
 - 주민들의 분담금 상향
 - 스카이라인 및 도시경관 저해
- 건축물 높이와 관련된 부분은 **계획안 수립 이전 협의를 완료하는 것이 변경 가능성을 낮출 수 있음**
- 학교가 아닌 일반 주택 등은 일조권 손해배상 등 금전적 보상으로 사업이 진행되는 경우가 많음

건축계획 개선방안 02_

**교육심의 전 협의로
합리적인 건축계획안 보장**

- **계획안 수립 이전 교육청과의 협의**로 신속한 사업 진행이 가능함
- **금전적 보상 또는 학교 시설 확충 등의 대안적 보상을 도입**하여 합리적인 건축계획안이 보장될 수 있도록 해야함
- **동서방향의 일조완화 또는 실별 일조완화 등 기존 기준의 하향 조정이 필요**

신속통합기획의 개선방안



개선방안 01

주민참여

- 재개발 자문방식 확대
- 주민참여단의 공식 권한 부여
- 주민참여단을 위한 자문건축가 도입



개선방안 02

용적률

- 현행법을 활용한 법적상한용적률의 120% 상향
 - 리모델링이 쉬운 구조의 공동주택 건축법에 따라 법적상한용적률 120% 완화 가능



개선방안 03

기부채납

- 임대주택 의무비율 공시지가에 따라 차등 적용
 - 공시지가가 평균 공시지가보다 낮은 사업지에 임대주택 의무비율을 완화해 주는 방식으로 진행



개선방안 04

건축계획

- 규모완화에 맞는 건축계획 완화기준 마련
 - 타법령 완화기준 적용
- 교육심의 전 협의로 합리적 건축계획안 보장
 - 금전적 보상 또는 학교 시설 확충 등의 대안적 보상 도입

신속통합기획 활성화 방안

발표

4

공사비 인사에 따른
신속통합기획 건설사 참여조건

장 명 관

공사비 인상에 따른 신속통합기획 건설사 참여조건

장명관 (포스코이앤씨 도시정비전략 그룹장)

posco
포스코이앤씨

정비사업 시장 동향

[도시정비사업 연도별 수주 규모] 도시정비사업 수주규모 지속 성장세

- '22년 정점 후 고금리 및 원가상승 등 이유로 하락하였으나, 회복세 전환
- '24년도 전체 도금액은 '21년도와 비슷한 수준이나, 수주 신속 세대수는 65% 수준으로 공사비 상승을 방증
- 공사비 상승 및 지방 분양시장 침체 영향으로 분양성 양호한 서울로 수주 집중 현상이 뚜렷

전국 정비사업 수주 규모

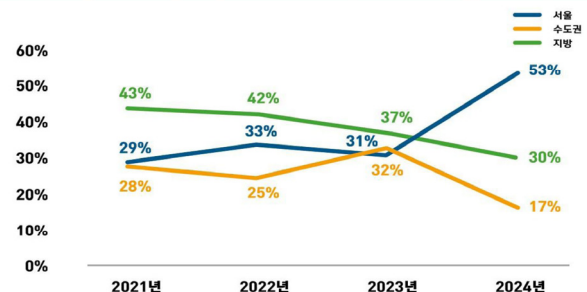


자료 = 당사 집계

※ 재개발, 재건축 외 소규모재건축, 가로주택, 리모델링 등 모든 정비사업 포함

posco
포스코이앤씨

지역별 수주 비율



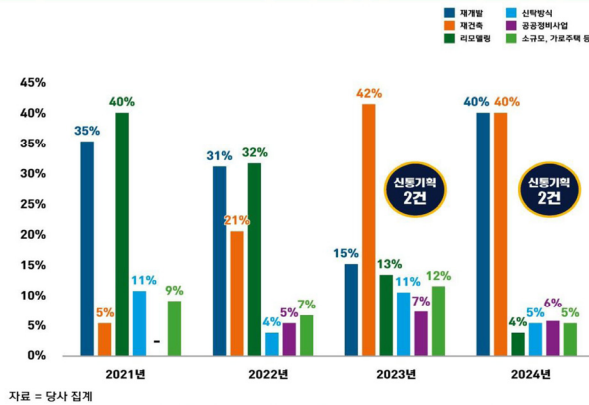
자료 = 당사 집계

서울시 정비사업 유형별 분석

[도시정비사업 사업방식별 분석]

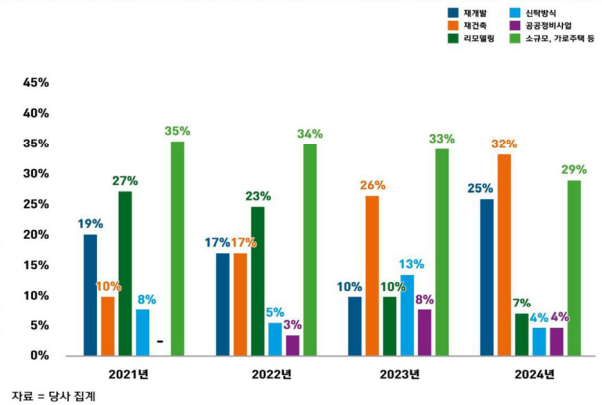
정비사업은 재개발 & 재건축이 대부분을 차지하나, 정부정책에 따라 수주 유형은 다변화 양상을 보임

서울시 정비사업 유형별 수주 비율(도급액)



posco
포스코이엔씨

서울시 정비사업 유형별 수주 비율(건)

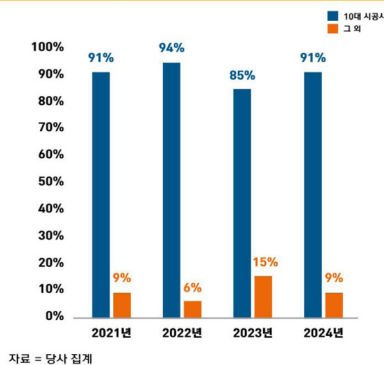


서울시 정비사업 유형별 분석

[도시정비사업 시공사별 분석]

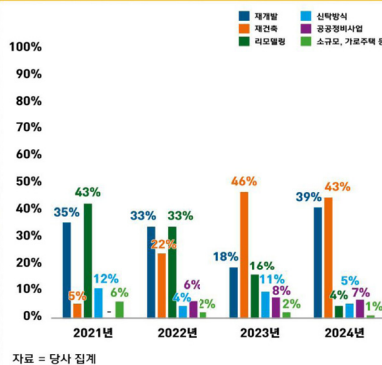
10대 시공사는 규모가 큰 재개발 & 재건축에 수주 집중, 중소 규모 시공사는 소규모재건축 & 가로주택정비사업에 집중 양상
- 전국 수주 규모 중 10대 시공사 점유율은 60% 수준 이하, 서울시의 경우 90% 초과 → 브랜드 인지도 선호 성향 시사

서울 지역 시장 점유율

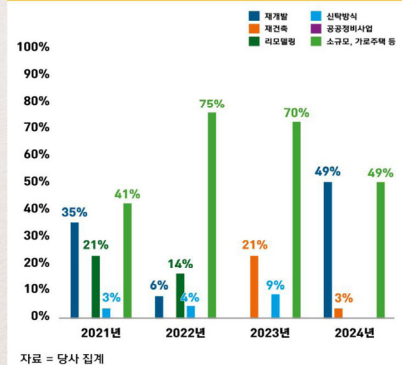


posco
포스코이엔씨

10대 시공사 유형별 수주비율



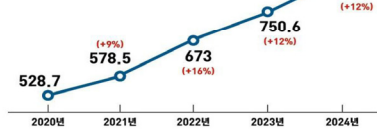
그 외 시공사 유형별 수주비율



서울시 정비사업 공사비 추이

2021년 이후 정비사업 공사비 가파른 상승 중 (5년 새 약 60%상승)

서울 정비사업 3.3㎡당 공사비
(단위 = 만원)



※ 당해 사업시 진행 추진한 주요 정비사업장
자료 = 주거환경연구부

소비자물가지수 - 건설공사비지수 약 12.3P 간극발생

단위 : 2020 = 100



※ 자료 = 통계청
posco
포스코이엔씨

연도별 서울시 주요 정비사업 도급공사비 (2022년~2025년)

시기	사업장 명	신축 세대	도급규모 (억원)	연면적 (㎡)	공사비 (3.3㎡/만원)
2025년도	신용산 북쪽1구역	324	3,522	115,860	1,005
	한남4재정비촉진구역	2,331	15,700	552,970	939
	대림가락 아파트	867	4,544	148,928	1,009
	신반포4차아파트	1,828	10,310	367,342	928
2024년도	노량진1구역	2,992	10,927	494,815	730
	신반포2차 아파트	2,056	12,831	446,487	950
	개포주공5단지	1,279	6,970	274,315	840
	길음5구역	808	2,848	118,000	798
2023년도	신당8구역	1,215	3,746	190,520	650
	방배신동아	843	3,746	169,012	733
	송파 가락프라자	1,068	4,732	211,014	741
	여의도 공작아파트	570	5,604	176,233	1,070
2022년도	이촌동 안강맨션	1,441	6,224	334,584	615
	흑석2구역	1,216	6,762	292,104	765
	한남2구역	1,537	7,908	339,558	770

인건비
자재비
신제품
고급마감재
출시 등

공사비는
매년
지속적인
상승

공사비 주요 구성요소 분석

※ 설계변경, 마감재 상향(하이엔드) 등 의 조건변경 없는 상태에서
원가 상승 요인에 의한 원가상승 비교
직접공사비 외 금융비용, 분양경비 등 사업비 제외



posco
포스코이엔씨

10대 건설사 원가율 약 89~105%

'25년도에는 高 환율 등 영향으로 더욱 어려움을 전망

한국정경신문

2025년 04월 23일

1분기 실적 웃지 못하는 대형 건설사..
불황 먹구를 하반기에 겹치나

■ 10대 건설사 연간 매출 대비 원가율 추이

단위 = %

회사명	2019년	2020년	2021년	2022년	2023년	2024년
현대엔지니어링	89.0	92.4	89.6	94.6	95.1	105.4
현대건설	90.0	91.8	90.1	92.9	94.3	100.7
포스코이엔씨	93.2	91.1	89.1	92.5	94.5	94.2
롯데건설	88.9	87.1	86.5	86.9	91.6	93.5
GS건설	86.6	84.8	85.1	89.5	98.0	91.3
대우건설	90.1	87.7	85.7	88.0	89.6	91.2
HDC현대산업개발	82.1	78.6	85.2	90.4	90.9	90.6
SK에코플랜트	91.8	92.8	91.7	90.9	91.0	90.0
DL이엔씨	-	-	81.8	87.6	90.2	89.8

※ 2024년 12월 31일 연결 기준, 삼성물산 제외

공사비 상승 주요 요인 - 환경적 요소

주 52시간 도입에 따른 공사비 및 공기 증가

이데일리

2024년 10월 15일

"주52시간제에 공기 지연 다반사...
공사비 안정화, 규제개선 먼저"

MoneyS

2024년 07월 10일

[S리포트]
건설 영업이익률 '2%대'...
"수익성 비상"

한국경제 TV

2025년 04월 26일

"누가 정권 잡든 주 52시간부터
풀어야 살아납니다"

안전관련 비용 및 기술 개발 투자 강화

maei

2025년 04월 27일

비용절감에 작업 안전까지...건설사,
AI기술 통한 혁신에 박차

쿠카뉴스

2025년 02월 19일

"중처법 시행 이후 대기업 안전예산
627억 ↑ ...소기업은 부족·한계"

SR타임스

2025년 04월 26일

'혁신 스타트업'
발굴 나선 건설사

환율 등 외적 요소에 의한 원자재 값 상승

아이뉴스 24

2025년 04월 10일

"금융위기 때보다 악화" 치솟는
환율에 건설업계 '비명'

데일리한국

2025년 04월 14일

건설업계 뒤흔친 '환율 공포'...
공사비 상승 압박 고조

파이낸셜뉴스

2025년 04월 09일

환율에 속타는 시멘트업계...
10% 오르면 손실만 수십억
[美 상호관세 발효]

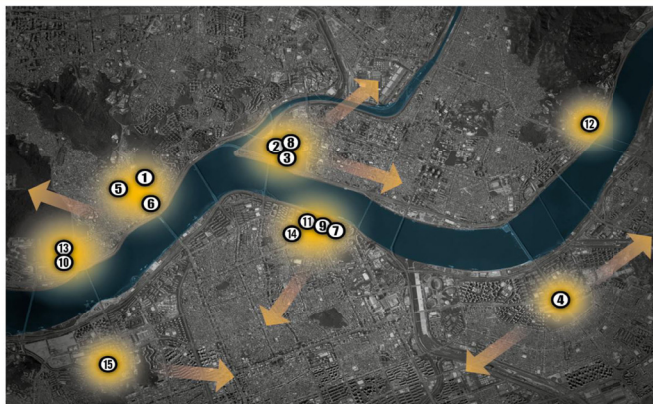
posco
포스코이앤씨

공사비 상승 주요 요인 - 개별적 요소

하이엔드 수요 증가

한강변 대표단지를 필두로 인근지역으로 수요 확대 중

한강변 하이엔드 예시 단지



		규모(평)	매매가(억원)	평당가격(억원)	세대수	건설사	준공 연/월
1	한남더열	85	95~110	1.2	600	금오건설	2011 / 01
2	갤러리아포레	70	110	1.5	230	한화건설	2011 / 07
3	서울숲트리마해	38~56	42~60	1.1	688	두산에너빌리티	2017 / 05
4	잠실시그니엘재지연스	60~74	80~100	1.5	223	롯데건설	2017 / 02
5	나인원한남	88	105~125	1.4	341	롯데건설	2019 / 11
6	파르크한남	150	135	1.2	17	장학건설	2020 / 06
7	더원트 하우스청담 (PH129)	100	140	1.4	29	현대건설	2020 / 08
8	아크로서울포레스트	60	120	2.0	280	DL이앤씨	2020 / 11
9	해태르노청담	75	130	1.7	29	현대건설	2023 / 12
10	아베르한강	82	180	2.1	26	현대건설	2024
11	원너청담	74	150	2.1	17	코오롱글로벌	2025
12	포레스한강	60	88~150	1.3	128	DL이앤씨	2025
13	아베르한강	60	120	2.0	24	현대건설	2026
14	해태르노압구정	80	160	2.0	29	현대건설	2027
15	더밸러스73	73~120	115~400	1.5	73	삼성물산	2027

posco
포스코이앤씨

공사비 상승에 따른 여파 [사례]

파이낸셜뉴스

2023년 01월 30일

치솟는 건설자재 · 인건비...
공사비 갈등에 '크레인' 멈췄다
[건설현장 도미노 섰다운 위기]

디지털 타임스

2023년 01월 19일

00건설 "공사비 안올리면
공사 못해"... '000000000구역'
3개월째 협상 중

posco
포스코이앤씨

아시아투데이

2024년 03월 10일

서울시, 조합-시공사 간 공사비
갈등 겪는 정비사업지 조사 · 중재

아주경제

2025년 01월 14일

공사비 갈등에 서울시, 정비사업 코디네이터
인력 20% 증강한다...컨설팅 예산도 확대

D 더팩트

2025년 04월 19일

0000구역 공사비 증액 갈등,
서울시 중재로 합의

공사비 상승에 따른 분쟁 [사례]

헤럴드경제

2024년 07월 16일

공사비 분쟁 또 역대최고치 확실히

상반기 공사비 검증 의뢰 19곳
서울사업지 7건 · 경기 4건 등 집중 / 건설사 "손해보며 사업할 수 없어"

서울경제

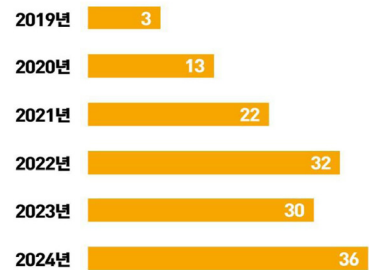
2024년 06월 03일

공사비 갈등에...CM 찾는
재건축 · 재개발 조합 늘어난다

"설계 단계부터 전문적 도움 받자" / 잠실잠미1·2·3차, 무영과 계약
용산 한강맨션도 선정 작업 물입 / "사업비 검증 · 기간 단축 등 가능" / 장점 부각에 CM 시장 성장세

공사비 검증 건수

단위 = 건 / 자료 = 한국부동산원



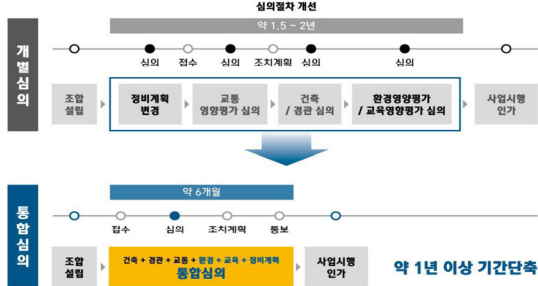
원자재 가격 및 물가가 급등하였던 '21년 이후 공사비 분쟁 발생 증가

posco
포스코이앤씨

서울시 정비사업 활성화 정책

기간단축

■ 통합심의



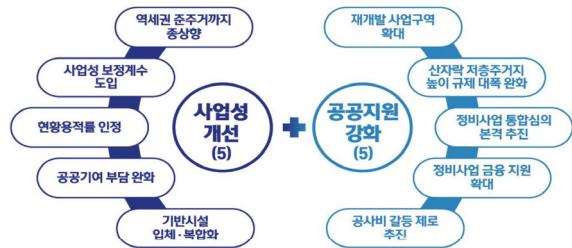
재건축 패스트 트랙



posco
포스코이앤씨

2대 사업 10종 지원 방안

신속하고 안정적인 주택공급을 위한 재개발·재건축 사업지원 방안

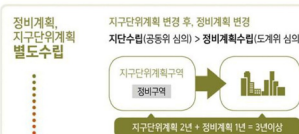


※ 자료 : 서울시

신속통합기획 주요 요소

신속한 심의

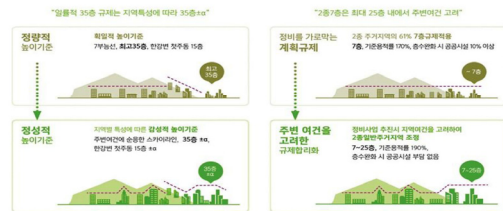
"정비계획+지구단위계획 통합계획으로 사업기간 단축"



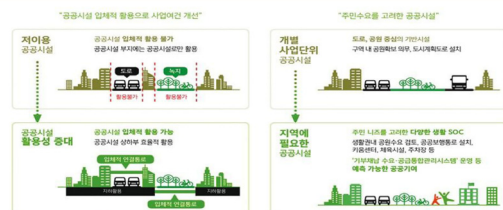
"도시계획위원회의 정비사업 특별(수권) 분과위원회"



유연한 규제 완화



공공성 증대



posco
포스코이앤씨

※ 자료 : 서울시

공사비에 따른 조합 사업성 민감도 분석 (예시)

서울 주요지역 '24년 분양가 (60~84㎡)

자료 = 주요언론기사

도봉구, 은평구, 구로구 등
2,600 ~ 3,000만원 / 3.3㎡

강북구, 관악구
3,000 ~ 3,500만원 / 3.3㎡

서울 평균
4,178만원 / 3.3㎡

광진구
3,600 ~ 6,000만원 / 3.3㎡

마포구
5,100 ~ 5,300만원 / 3.3㎡

송파구
5,800 ~ 6,000만원 / 3.3㎡

서초구, 강남구
6,496 ~ 7,500만원 / 3.3㎡

※ 25년 1분기 서울 평균 분양가 약 4,400만원 / 3.3㎡

조합사업비 주요 항목

각종 부담금, 보상비 등
각종 용역비, 소송비, 조사비
금융비(사업비, 이주비, 중도금 등)
사업비 (25~30% 내외)

공사비 (70~75% 내외)

구분	주요항목
관리비 (2% 수준)	운영비, 사무실 임차료, 소송비용, 총회비용, 세무회계 용역비 등
외주비 (10% 수준)	각종 설계, 정비사업전문관리, 각종 조사용역, 감정평가, 지장물조사, 범죄예방, 이주관리 등
각종 부담금 및 제세 공과금 (5% 수준)	광역시설부담금, 학교용지부담금, 상하수도원인자부담금, 지역난방 도시가스 부담금 등
금융비용 (50% 수준)	이주비 금융비용, PF 사업비 금융비용, 조합원 부담금 대출 금융비용, 일반분양 중도금 금융비용, 보증수수료 등
보상비 (30% 수준)	주거이전비, 국공유지 내대지 매입비, 상가영업보상, 청산조합원 지급
기타 사업비 (5% 수준)	예비비, 수수료, 법인세 등

posco
포스코이엔씨

※ 이해를 돕기 위한 예시이며, 사업장 별 집행 규모는 상이 함

공사비에 따른 조합 사업성 민감도 분석 (예시)

Case 1. 신통기획 재개발 A 사업장

I 사업개요

사업면적	42,683㎡ (12,912평)	조합원	500명
용적률	220%	도급공사비	900만원 (3.2㎡)
면면적	150,230㎡ (45,500평)	일반 분양가	3,400만원 (3.3㎡)
신축세대	1,015세대	중전자산 총액	2,080억원

II 민감도 분석 (비례율)

단위: 만원 / 3.3㎡

공사비	분양가	3,300	3,400	3,500	3,600
850 (2024년 평균)		107.17%	115.92%	124.67%	133.42%
900		96.13%	104.88%	113.63%	122.38%
950		85.08%	93.84%	102.59%	111.34%
1000		74.04%	82.80%	91.55%	100.30%

III 사업손익

단위: 억원

구분	금액	
	일반	조합
수입	아파트 (8,344억원)	4,516억원
	조합	3,732억원
	임대	96억원
	일반	32억원
지출	조합	39억원
	수입 계(A) 8,415억원	
지출	공사비	4,131억원
	사업비	2,104억원
지출 계(B) 6,235억원		
	개발 이익(A-B) 2,180억원	
예상 비례율 104.88% (1인 평균 부담금 3.1억원 추산)		

KEY POINT. 분양가 상승 여력 낮고 공사비 상승 민감도 높음

- 공사비 100만원 상승 시 비례율 약 22% 감소 / 분양가 100만원 상승 시 비례율 약 8.75% 증가
- 공사비 100만원 감당 위해 분양가 250만원 상승 필요

posco
포스코이엔씨

※ 이해를 돕기 위한 가상의 예시이며, 설계, 사업조건, 인허가 조건에 따라 실제 사업성은 다를 수 있음

공사비에 따른 조합 사업성 민감도 분석 [예시]

Case 1. 신통기원 재개발 A 사업장

Ⅰ 용적을 상향 (법적상한 최대)

사업면적	42,683m ² (12,912평)	조합원	500명
용적률	299.99%	도급공사비	900만원 (3.2m ²)
연면적	204,195m ² (61,796평)	일반 분양가	3,400만원 (3.3m ²)
신축세대	1,397세대	종전자산 총액	2,080억원

구분			금액
수입	아파트 (11,675억원 +3,331)	일반	7,813억원(+3,297)
		조합	3,732억원(-)
		임대	131억원(+34)
	근린생활시설 (71억원)	일반	32억원(-)
		조합	39억원(-)
수입 계(A) 11,746억원(+3,331)			
지출	공사비		5,615억원(+1,484)
	사업비		2,937억원(+833)
지출 계(B) 8,551억원(+2,317)			
개발 이익 (A-B) 3,195억원(+1,015)			
예상 비례율 153.70% (+48.82%) (1인 평균 분담금 1.07억원 추산)			

posco
포스코이엔씨

Ⅱ 임대 → 일반분양 전환 (전체 임대 세대 가정)

사업면적	42,683m ² (12,912평)	조합원	500명
용적률	220%	도급공사비	900만원 (3.2m ²)
연면적	150,230m ² (45,500평)	일반 분양가	3,400만원 (3.3m ²)
신축세대	1,015세대	종전자산 총액	2,080억원

구분			금액
수입	아파트 (8,532억원 +188)	일반	4,800억원(+188)
		조합	3,732억원(-)
		임대	-억원(-96)
	근린생활시설 (71억원)	일반	32억원
		조합	39억원
수입 계(A) 8,603억원(+188)			
지출	공사비		4,131억원(-)
	사업비		2,104억원(-)
지출 계(B) 6,235억원(+188)			
개발 이익 (A-B) 2,368억원(+188)			
예상 비례율 113.92% (+9.04%) (1인 평균 분담금 2.73억원 추산)			

※ 이해를 돕기 위한 가상의 예시이며, 설계, 사업조건, 인허가 조건에 따라 실제 사업성은 다를 수 있음

공사비에 따른 조합 사업성 민감도 분석 [예시]

Case 2. 신통기원 재건축 B 사업장 (하이엔드 공사비, 역세권)

Ⅰ 사업개요

사업면적	32,066m ² (9,700평)	조합원	610명
용적률	370%	도급공사비	1,000만원 (3.3m ²)
연면적	177,600m ² (53,700평)	일반 분양가	7,500만원 (3.3m ²)
신축세대	870세대	종전자산 총액	17,130억원

Ⅱ 민감도 분석 (비례율)

단위: 만원 / 3.3m²

공사비	분양가	7,500	7,700	7,900	8,100
900		79.60%	82.38%	85.17%	87.95%
1,000		76.47%	79.25%	82.03%	84.81%
1,100		73.33%	76.11%	78.99%	81.67%
1,200		70.20%	72.98%	75.76%	78.54%

Ⅲ 사업손익

단위: 억원

구분		금액	
수입	아파트 (20,172억원)	일반	2,369억원
		조합	17,480억원
		임대	161억원
	근린생활시설 (352억원)	일반	160억원
		조합	192억원
수입 계(A) 20,524억원			
지출	공사비	5,372억원	
	사업비	2,052억원	
지출 계(B) 7,425억원			
개발 이익 (A-B) 13,099억원			
예상 비례율 76.47% (1인 평균 분담금 7억원 추산)			

KEY POINT. 높은 용적률

- 高 분양가, 高 용적률 적용 받았으나, 높은 종전가로 인해 상대적으로 낮은 비례율
- 종전 자산대비 분담금 비율 약 25% 수준 - 미래 자산가치 상승에 대한 기대치 高

posco
포스코이엔씨

※ 이해를 돕기 위한 가상의 예시이며, 설계, 사업조건, 인허가 조건에 따라 실제 사업성은 다를 수 있음

공사비에 따른 조합 사업성 민감도 분석 [예시]

Case 2. 신통기획 재건축 B 사업장 (하이엔드 공사비, 역세권)

1 기부채납 축소 (기존대비 50% 수준)

사업면적	36,974m ² (11,185평)	조합원	610명
용적률	370%	도급공사비	1,000만원 (3.3m ²)
연면적	205,206m ² (62,074평)	일반 분양가	7,500만원 (3.3m ²)
신축세대	1,009세대	중전자산 총액	17,130억원

구분			금액
수입	아파트 (23,214억원 +3,042)	일반	5,221억원(+2,852)
		조합	17,840억원(-)
		임대	257억원(+95)
	근린생활시설 (352억원)	일반	160억원(-)
		조합	192억원(-)
수입 계(A) 23,566억원 (+3,042)			
지출	공사비		6,207억원(+835)
	사업비		2,357억원(+304)
지출 계(B) 8,564억원(+1,139)			
개발 이익 (A-B) 15,002억원(+1,903)			
예상 비례율 87.58%(+11.11%) (1인 평균 분담금 4.1억원 추산)			

posco
포스코이앤씨

2 임대 → 일반분양 전환 (전체 임대 세대 가정)

사업면적	32,066m ² (9,700평)	조합원	610명
용적률	370%	도급공사비	1,000만원 (3.3m ²)
연면적	177,600m ² (53,700평)	일반 분양가	7,500만원 (3.3m ²)
신축세대	870세대	중전자산 총액	17,130억원

구분		금액	
수입	아파트 (21,955억원 + 1,783억원)	일반	4,475억원(+2,106)
		조합	17,480억원
		임대	-억원(-161)
	근린생활시설 (352억원)	일반	160억원(-)
		조합	192억원(-)
수입 계(A) 22,307억원(+1,783)			
지출	공사비	5,372억원	
	사업비	2,052억원	
지출 계(B) 7,424억원			
개발 이익 (A-B) 14,882억원(+1,783)			
예상 비례율 86.88%(+10.41%) (1인 평균 분담금 4.3억원 추산)			

※ 이해를 돕기 위한 가상의 예시이며, 설계, 사업조건, 인허가 조건에 따라 실제 사업성은 다를 수 있음

공사비에 따른 조합 사업성 민감도 분석 [예시]

Case 3. 신통기획 재건축 C 사업장 (하이엔드 공사비, 한강변)

1 사업개요

사업면적	79,000m ² (23,900평)	조합원	1,600명
용적률	299%	도급공사비	1,100만원 (3.3m ²)
연면적	442,000m ² (115,700평)	일반 분양가	8,000만원 (3.3m ²)
신축세대	2,060세대	중전자산 총액	45,200억원

2 민감도 분석 (비례율)

단위: 만원 / 3.3m²

공사비	분양가			
	8,000	8,200	8,400	8,600
900	76.64%	79.14%	81.65%	84.15%
1000	73.68%	76.18%	78.69%	81.19%
1,100	70.72%	73.23%	75.73%	78.23%
1,200	67.77%	70.27%	72.77%	75.28%

2 사업손익

단위: 억원

구분		금액	
수입	아파트 (49,603억원)	일반	4,535억원
		조합	44,701억원
		임대	367억원
	근린생활시설 (1,164억원)	일반	480억원
		조합	684억원
수입 계(A) 50,767억원			
지출	공사비	13,377억원	
	사업비	4,061억원	
지출 계(B) 17,439억원			
개발 이익 (A-B) 33,328억원			
예상 비례율 73.68% (1인 평균 분담금 7.23억원 추산)			

KEY POINT. 한강변 프리미엄

- 한강변 프리미엄으로 인근 지역대비 높은 분양가 예상 - 높은 중전가로 인해 상대적으로 낮은 비례율
- 중전 자산대비 분담금 비율 약 25% 수준 - 미래 자산가치 상승에 대한 기대치 高

posco
포스코이앤씨

※ 이해를 돕기 위한 가상의 예시이며, 설계, 사업조건, 인허가 조건에 따라 실제 사업성은 다를 수 있음

공사비에 따른 조합 사업성 민감도 분석 [예시]

Case 3. 신통기획 재건축 C 사업장 [하이엔드 공사비, 한강변]

1 기부채납 축소 (기존대비 50% 수준)

사업면적	93,684m ² (28,244평)	조합원	1,600명
용적률	299%	도급공사비	1,100만원 (3.3m ²)
연면적	518,177m ² (156,748평)	일반 분양가	8,000만원 (3.3m ²)
신축세대	2,421세대	종전자산 총액	45,200억원

구분			금액
수입	아파트 (58,526억원 +8,923)	일반	13,395억원(+8,860)
		조합	44,701억원(-)
		임대	430억원(+63)
	근린생활시설 (1,164억원)	일반	480억원(-)
		조합	684억원(-)
수입 계(A) 59,690억원(+8,923)			
지출	공사비		15,675억원(+2,297)
	사업비		4,775억원(+714)
지출 계(B) 20,450억원(+3,011)			
개발 이익 (A-B) 39,240억원(+5,912)			
예상 비례율 86.57%(+12.89%) (1인 평균 분담금 3.5억원 추산)			

posco
포스코이엔씨

2 임대 → 일반분양 전환 (전체 임대 세대 가정)

사업면적	79,000m ² (23,900평)	조합원	1,600명
용적률	299%	도급공사비	1,100만원 (3.3m ²)
연면적	442,000m ² (135,700평)	일반 분양가	8,000만원 (3.3m ²)
신축세대	2,060세대	종전자산 총액	45,200억원

구분		금액	
수입	아파트 (54,338억원 +4,735)	일반	9,637억원(+5,102)
		조합	44,701억원(-)
		임대	-억원(-367)
	근린생활시설 (1,164억원)	일반	480억원
		조합	684억원
수입 계(A) 55,502억원(+4,735)			
지출	공사비	13,377억원	
	사업비	4,061억원	
지출 계(B) 17,439억원(-)			
개발 이익 (A-B) 38,064억원(+4,735)			
예상 비례율 84.15%(10.68%) (1인 평균 분담금 4.2억원 추산)			

※ 이해를 돕기 위한 가상의 예시이며, 설계, 사업조건, 인허가 조건에 따라 실제 사업성은 다를 수 있음

신통기획을 바라보는 시각

- 사업이 빨라질 수 있을까?
- 인허가청 주도로 조합에 불리한 정비계획 내용이 반영되지 않을까?
- 조합원 수익이 늘어나는 것이 맞을지?
- 정비구역을 이미 받았는데 계획변경에 시간만 소요하게 되는 것은 아닐지?
- 고층으로 짓게 되면 공사비만 늘어나는 것이 아닌지?

관에서 주도하니 빨라질 수 있을 것 같다.

총수와 용적률을 완화해준다면
사업성이 개선될 수 있을 것 같다.

사업이 빨라지고 수익이 늘어난다면
공공시설에 대한 수용도 가능하다.

posco
포스코이엔씨

성공적인 신통기획 사업수행을 위한 제언

Time
인허가 기간 단축

Trust
정책의 신뢰성

posco
포스코이앤씨

Q & A

posco
포스코이앤씨