



2008

## 뉴타운사업의 단계적 시행방안 연구

Strategies for Implementation of New Town Projects in Seoul

장영희 · 박은철



## 뉴타운사업의 단계적 시행방안 연구

Strategies for Implementation of New Town Projects in Seoul

2008

## 연구진

---

연구책임 장영희 • 도시기반연구본부 선임연구위원  
연구원 박은철 • 창의시정연구본부 부연구위원  
이성원 • 도시기반연구본부 위촉연구원  
남미아 • 도시기반연구본부 위촉연구원  
양동우 • 인턴연구원(Univ. of Texas at Austin)

---

지문위원 김용창 • 서울대학교 교수  
김용태 • 주택도시연구원 연구위원  
변창흠 • 세종대학교 교수  
이상영 • (주)부동산114 대표이사  
이송직 • 서울시 균형발전본부 뉴타운사업1담당관

---

이 보고서의 내용은 연구진의 견해로서  
서울특별시의 정책과는 다를 수도 있습니다.

# 요약 및 정책건의

---

## I. 연구 개요

- 현재 서울시에서 추진 중인 뉴타운사업지구는 총 면적이 24km<sup>2</sup>로 서울시 행정구역면적의 4.5%, 시가화면적의 7.6%를 차지함.
- 뉴타운사업의 특징은 첫째, 1개 지구당 50만m<sup>2</sup> 이상의 광범위한 지역이며, 둘째, 서울시 전역에 걸쳐 26개 지구가 지정되어 있다는 점, 셋째, 서울시 전체 주민의 약 10%인 33만가구가 거주하고 이중 약 70%인 22만 가구가 세입자가구라는 점, 넷째 주로 다가구·다세대주택 밀집지역을 대상으로 하는 점 등 크게 네 가지로 요약될 수 있음.
- 광범위한 지역에서 동시적인 사업추진으로 인해 저가주택의 대규모 멸실과 그로 인한 원주민들의 주거불안, 주택가격 상승에 따른 서민주택난 심화 등 주거 양극화를 심화시키는 원인이 되고 있음.
- 이 연구는 2008년부터 뉴타운사업지구에서 본격화될 철거로 인한 전세가격 상승과 전세난 등에 대한 대책을 강구하는 데 목적이 있음. 따라서 2008년~2010년 기간 동안 뉴타운사업을 포함한 재개발사업 등 도시재정비사업의 멸실규모를 추정하고, 사업시기 조정을 위한 정책방안을 모색함.

## II. 멸실규모 추정

### 1. 사업단계별 소요기간

- 뉴타운사업은 대략 정비구역 지정부터 착공까지 평균 28.3개월 정도가 소요되는 것으로 나타남.
  - 사업단계별로는 정비구역 지정에서 조합설립 인가까지 5.0개월, 조합설립 인가에서 사업시행 인가까지 11.2개월, 사업시행 인가에서 관리처분계획 인가까지 7.9개월, 관리처분계획 인가에서 착공까지 4.2개월이 소요될 것으로 예상됨.

- 주택재개발사업은 조합설립 인가에서 착공까지 평균 40.9개월 정도가 걸리는 것으로 나타남.
  - 사업단계별 소요기간은 조합설립 인가에서 사업시행 인가까지 19.9개월, 사업시행 인가에서 관리처분계획 인가까지 17.6개월, 관리처분계획 인가에서 착공까지 3.3개월 정도로 예상됨.

<표 1> 뉴타운사업 단계별 예상소요기간(시범·2차)

(단위 :월)

구 분		정비구역 지정 ~ 조합설립 인가	조합설립 인가 ~ 사업시행 인가	사업시행 인가 ~ 관리처분계획 인가	관리처분계획 인가 ~ 착공	추진위원회 승인 ~ 착공
평 균 소요기간	뉴타운	5.0	11.2	7.9	4.2	28.3
	재개발		19.9	17.6	3.3	40.9
소요기간	뉴타운	2.0~11.2	2.0~35.5	3.0~28.5	1.0~ 9.0	
	재개발		8.6~71.8	5.5~59.8	3.0~4.0	

주 : 추진위원회 승인에 앞서 정비구역 지정이 이루어진 경우는 제외함.  
 자료 : 서울시 균형발전본부, 내부자료, 2008.

## 2. 멸실규모 추정

- 각 자치구와 조합에서 예상하는 착공시기를 토대로 향후 3년간 주택재정비사업의 멸실규모를 추정함. 2008년 이전의 멸실은 기존의 착공시점을 기준으로 하였으며, 2008년 이후는 정비구역별로 단계별 예상소요기간을 적용하여 추정함.
- 멸실규모는 2008년 32.3천호, 2009년 27.4천호, 2010년 23.0천호 등 총 82.7천호의 멸실이 예상됨. 2005년~2007년 동안 이미 멸실된 주택수를 감안하면, 2010년까지 대략 118.7천호가 멸실될 예정이지만, 최근 분양가상한제의 시행과 경기침체 등으로 사업추진이 지연되고 있어 2010년까지의 멸실규모는 다소 감소될 전망이다.
  - 이 중 뉴타운사업에 의한 멸실량은 주민등록 가구수를 기준으로 거주세대수를 집계할 경우 2008년 26.8천호, 2009년 14.6천호, 2010년 15.5천호 등 총 56.9천호로 추정되며, 2005년~2007년의 멸실분까지 합하면 79.6천호가 멸실되는 것으로 나타남.

<표 2> 주택정비사업에 따른 멸실규모 추정 결과

(단위 : 호 거주단위)

구 분	도심권	동북권	서북권	서남권	동남권	계
2007년	227	9,659	6,077	1,081	-	17,043
2008년	3,030	14,848	13,089	1,223	144	32,334
2009년	2,698	7,794	7,296	8,888	690	27,366
2010년	1,235	12,971	3,821	4,930	-	22,957
'08~'10년 합계	6,963	35,613	24,206	15,041	834	82,657

- 동북권의 경우 2005년~2007년에 이미 12.5천호가 멸실되었고, 추가로 2010년까지 35.6천호의 멸실이 예상되어 총 48.1천호가 멸실되는 것으로 추정됨.

뉴타운사업지구에서는 2008년~2010년에 추가 멸실예정량의 65.7%인 23.4천호의 멸실이 예상되며, 2008년 3/4분기·4/4분기, 2010년 4/4분기에 집중될 것으로 나타남.

- 서북권은 2007년 이전까지 18.4천호의 주택이 멸실되었고, 2010년까지 추가로 24.2천호의 멸실이 예상되어 총 42.6천호가 멸실될 예정임.

뉴타운사업지구에서는 2008년~2010년에 추가 멸실예정량의 77.3%인 18.7천호의 멸실이 예상되며, 2008년 2/4분기·4/4분기, 2009년 4/4분기에 집중되는 것으로 나타남.

- 서남권은 2008년~2010년에 15.0천호의 주택멸실이 예상되며, 2009년 4/4분기, 2010년 4/4분기에 집중될 것으로 나타남.

### 3. 주택공급 및 멸실추이

○ 2000년~2007년 동안 서울시의 연평균 준공 및 멸실주택수는 거주단위기준으로 각각 99.0천호, 35.1천호로 준공이 멸실보다 2.5배 많은 것으로 나타남.

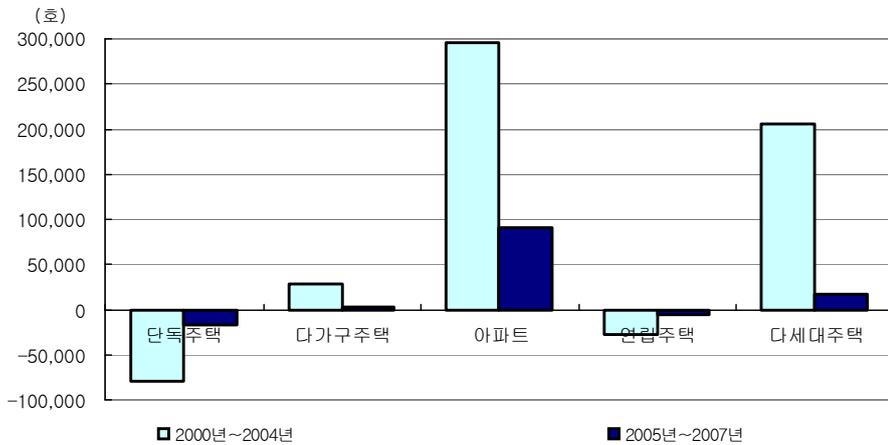
- 그러나 2005년 이후 준공 및 멸실주택수는 거주단위 기준으로 각각 52.5천호, 22.9천호로 대폭 감소함. 특히 2005년 이후 공급의 감소는 다세대주택의 공급이 거의 이루어지고 있지 않기 때문임.

○ 2005년 이후 주택멸실은 아파트(51.2%)와 단독·다가구주택(32.0%)가 가장 많은 반면, 준공주택은 아파트(80.1%)와 다세대주택(14.0%)이 대부분을 차지하고 있음.

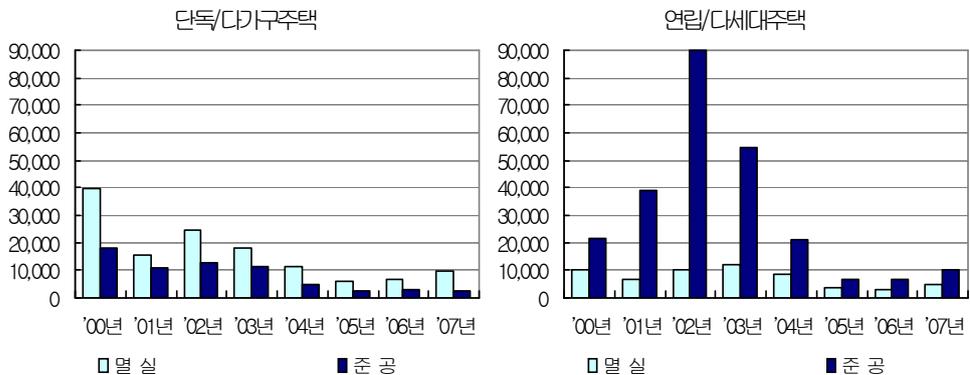
- 다세대주택의 경우 2003년까지는 전체 준공량의 1/3 이상으로 공급이 늘어났으나, 2005년 이후에는 1만호 미만으로 대폭 감소함. 이는 2002년 「서울특별시 주차장 설치 및 관리조례

」의 개정으로 주차장 설치기준이 강화되고, 2003년 종세분화에 따라 용적률이 감소되는 등 사업성이 악화되었기 때문임. 그러나 지분 쪼개기 등의 영향으로 2007년에는 공급이 다소 증가한 것으로 나타남.

- 단독주택은 지난 8년간 107.2천호가 멸실되었으나, 2005년 이후에는 멸실이 감소추세에 있음. 반면 공급은 지난 8년간 11.8천호, 2005년 이후에는 2.1천호에 그쳐, 재고가 꾸준히 감소하고 있음. 다가구주택은 2005년 이후 연평균 0.5천호(거주단위 2.3천호)가 공급되어 거의 중단된 상태임.



<그림 1> 멸실·공급에 따른 순증가주택수



<그림 2> 단독/다가구주택과 연립/다세대주택의 멸실·준공 추이(거주단위기준)

○ 지난 3년간 사용승인기준 주택공급은 거주단위기준으로 2005년 58.9천호, 2006년 50.8천호, 2007년 47.3천호 등 연평균 52.4천호임.

- 전용면적별로는 60㎡ 이하 : 60㎡ 초과~85㎡ : 85㎡ 초과가 26.2% : 45.5% : 28.4%의 비율로 공급된 것으로 나타남.

한편 60㎡ 이하의 소형주택 공급은 2005년 이후부터 꾸준히 증가하고 있으며, 2007년에는 총 공급량의 36.9%까지 증가함.

- 주택유형별로는 아파트가 압도적으로 많이 공급되고 있음. 특이한 점은 2007년에 연립·다세대주택의 공급이 9.7천호(20.5%)로 예년에 비해 3천호 가량 증가한 것으로, 이는 주택재정비사업에 따른 지분 쪼개기 등의 영향과 전세가격 상승에 의한 사업성 호전에 따른 것으로 추정됨.

<표 3> 사용승인기준 주택공급 현황(거주단위기준)

(단위 : 호)

구 분	전용면적			주택유형			계
	60㎡ 이하	60㎡ 초과~85㎡	85㎡ 초과	단독·다가구	아파트	연립·다세대	
2005년	11,622 (19.72)	27,888 (47.31)	19,438 (32.97)	2,276 ( 0.86)	49,974 (84.78)	6,698 (11.36)	58,948 (100.00)
2006년	12,001 (23.61)	22,626 (44.52)	16,196 (31.87)	3,161 ( 6.22)	41,116 (80.90)	6,546 (12.88)	50,823 (100.00)
2007년	17,482 (36.92)	20,919 (44.18)	8,946 (18.89)	2,450 ( 5.17)	35,203 (74.35)	9,694 (20.47)	47,347 (100.00)
전 체	41,105 (26.16)	71,433 (45.46)	44,580 (28.37)	7,887 ( 5.02)	126,293 (80.38)	22,938 (14.60)	157,118 (100.00)

자료 : 서울시 주택국, 내부자료, 2008.

### Ⅲ. 단계적 시행방안

#### 1. 기본방향

○ 재정비촉진사업의 단계별 조정, 특히 철거시점의 조정은 직접적으로 철거규모와 조정방식을 정하는 문제로 사실상 민간사업에 대한 직접적인 규제라는 점에서 주민과 건설사의 반발이 예상된다.

- 서울시에서는 2002년도에 강남구와 송파구에서 재건축사업 시기조정위원회를 운영하였고, 잠실재건축사업의 경우에는 사업구역별로 순서를 정하여 시행한 적이 있음. 그러나 사업의

순위를 정하는 방식이나 시기조정방식은 현재 100개가 넘는 사업구역을 고려할 때 사실상 적용하기가 어려운 실정임.

- 그럼에도 불구하고 2008년부터 2010년까지 예상되는 대규모 철거와 이에 따른 주택시장의 충격을 고려하면, 어느 정도의 단계별 조정은 불가피한 실정임. 그러나 재건축사업과 달리 재정비촉진사업은 통합적으로 수립된 개발기본계획에 따라 사업이 진행되는 것이므로 주민과 건설회사의 반발을 고려하여 단계별 추진방안은 시장개입을 최소화할 필요가 있음.

- 특히 원활한 주택공급은 철거에 대한 최선의 대책이 될 수 있다는 점에서, 공급과 철거를 연계하여 철거규모를 정하는 방안과 저가·소형주택 공급 증대방안, 그리고 보다 근본적으로 개발기본계획 수립시 단계별 조정을 위한 방안을 정책대안으로 검토함.

- 단계적 시행을 위한 기본원칙은 다음과 같음.

- 대규모 철거로 인한 주택시장의 충격 최소화

- 기본계획과 별도로 시기조정방안을 모색하지만 시장개입은 최소화

- 원활한 주택공급은 철거에 대한 최선의 대응책이라는 점에서, 공급과 철거를 연계

- 철거주택 대부분이 다가구·다세대의 저가·소형주택인 점을 감안하여 저가·소형주택 공급 증대

- 철거는 국지적 지역시장에 영향을 미친다는 점에서, 자치구 단위 대책방안 적용

- 전세가격 상승으로 시장 불안이 우려되는 지역에서 선별 적용

- 궁극적으로는 기본계획 수립시 사업구역의 단계별 조정 추진

## 2. 정책방안

### 1) 자치구별 멸실총량 범위 지정

대안 1 : 자치구별 멸실규모는 권역별 최고 한도를 적용

- 단계 1 : 시기조정 대상지역 지정

- 뉴타운사업의 경우 개별적으로 추진되는 재개발사업이나 재건축사업과는 달리 사업단위가 크고 철거가 일부 자치구에 집중된다는 점에서, 시기조정은 서울시 전지역을 대상으로 하

기보다는 전세가격이 불안한 지역만을 대상으로 적용하는 것이 바람직함.

- 즉 철거로 인한 이주 수요가 전세가격 상승을 초래한다는 점에서, 전세가격이 과다하게 상승한 지역에 한정하여 단계적 조정을 시행할 필요가 있음. 그리고 지정지역의 전세가격이 안정되어 지정사유가 해소되는 시점에 해제하도록 함.
- 전세가격은 실수요에 기반을 두고 있다는 점에서 대체로 매매가격보다는 상승폭이 제한적이지만 이 연구에서는 단계별 조정을 위한 요건으로 주택거래신고지역 지정기준을 일부 적용하여 시기조정 대상지역을 지정함.

<표 4> 뉴타운사업의 시기조정 대상지역 지정기준

시기조정 대상지역	- 주택 전세가격상승률이 월간 1.5% 이상 상승한 지역 또는 - 주택 전세가격상승률이 3개월간 3% 이상 상승한 지역
-----------	---

○ 단계 2 : 자치구별 멸실규모 산정

- 지난 3년간 공급 대비 멸실 비율이 1 : 0.67임을 고려하여 자치구별 멸실량은 공급량 대비 1 : 0.7과 1 : 1의 비율을 적용하여 산정하는 2가지 대안을 고려할 수 있으나 자체 멸실규모는 우선 1 : 1의 범위까지 멸실을 지정함.

○ 단계 3 : 권역별 멸실규모 산정

- 뉴타운사업은 철거시기와 지역이 몰려있는 점을 감안하여 2차로 권역별로 한도를 정해 운영함.

- 권역별 멸실한도는 자치구의 멸실범위를 초과하는 경우 2단계로 적용하는 멸실허용범위라는 점에서 권역별 총규모는 1 : 0.7로 산정할 필요가 있음.

- <표 5>와 <표 6>에서 자치구별 멸실한도를 초과한 자치구 중 권역별 한도를 적용한 결과 여전히 동북1권과 서북권에서는 멸실한도를 초과하는 것으로 나타남.

1 : 0.7 적용시 : 2008년에 도심권, 동북1권, 서북권에서 한도 초과

1 : 1 적용시 : 2008년에 동북1권, 서북권에서 한도 초과

<표 5> 자치구별 공급량 대비 멸실가능규모

생활권	자치구	1 : 1 기준시	1 : 0.7 기준시	향후 재정비밀실		
				종 로	2009년	2010년
도심권	종 로	999	699	2,240	-	1,039
	중	1,435	1,005	-	2,698	-
	용 산	1,650	1,155	790	-	196
동북1권	성 동	1,734	1,214	5,987	3,300	1,614
	광 진	1,652	1,156	-	-	-
	동대문	3,819	2,673	6,100	3,626	10,198
	중 량	2,433	1,703	-	-	-
동북2권	성 북	5,238	3,667	1,123	381	1,159
	강 북	3,956	2,769	1,638	-	-
	도 봉	2,236	1,565	-	487	-
	노 원	1,875	1,313	-	-	-
서북권	은 평	2,703	1,892	475	2,001	416
	서대문	1,328	930	7,351	1,879	690
	마 포	4,887	3,421	5,263	3,416	2,715
서남1권	양 천	3,614	2,530	-	5,314	-
	강 서	5,171	3,620	543	-	-
서남2권	구 로	3,159	2,211	-	266	-
	금 천	1,881	1,317	-	-	-
	영등포	2,163	1,514	-	1,218	4,658
서남3권	동 작	3,905	2,734	680	2,090	272
	관 약	4,627	3,239	-	-	-
동남1권	서 초	4,232	2,962	-	-	-
	강 남	5,858	4,101	-	-	-
동남2권	송 파	6,717	4,702	-	-	-
	강 동	4,335	3,035	144	690	-

<표 6> 생활권별 공급량 대비 멸실가능규모

생활권	1 : 1 기준시	1 : 0.7 기준시	향후 재정비밀실		
			2008년	2009년	2010년
도심권	4,084	2,859	3,030	2,698	1,235
동북1권	9,638	6,746	12,087	6,926	11,812
동북2권	13,305	9,314	2,761	868	1,159
서북권	8,918	6,243	13,089	7,296	3,821
서남1권	8,785	6,150	543	5,314	-
서남2권	7,203	5,042	-	1,484	4,658
서남3권	8,532	5,973	680	2,090	272
동남1권	10,090	7,063	-	-	-
동남2권	11,052	7,737	144	690	-

대안 2 : 4,000세대까지 자치구별 멸실총량 범위 지정

- 최근 국토해양부에서는 재정비촉진계획 수립시 단계별 사업추진계획을 포함하도록 재정비촉진계획 수립지침을 개정하여 고시함(2008. 6. 30).
  - 단계별 시행계획은 사업에 대한 예측가능성을 높이고 구청장이 각 단계별로 총량을 정하여 관리하도록 재정비촉진계획에 사업구역별 사업추진시기, 이주시기, 입주시기를 명시함.
  - 총량의 범위는 구청장이 별도 운용기준을 정하되 촉진사업의 규모에 따라 동일 시·군·구나 동일 생활권에서 3,000세대~4,000세대가 넘지 않는 범위로 하고, 주변지역에서 이사철 등 전세수요가 급증할 우려가 있는 경우 해당구역별 사업시행 인가 또는 관리처분 인가시기를 3개월 또는 6개월 단위로 조정하도록 함.
- 그러나 서울시의 경우 3차 재정비촉진지구 일부를 제외하고는 재정비촉진기본계획이 이미 결정되었고 상당수 지역에서 관리처분계획 인가가 진행 중인 점을 감안하면, 개정지침을 적용하기 어려운 실정임.
  - 이미 계획수립이 완료된 경우 동일 생활권 내에 여러 개의 자치구가 인접해 있고, 일부 구를 중심으로 철거가 집중되고 있으므로 각 자치구별 총량의 범위를 4,000세대까지 최대로 적용할 필요가 있음.

## 2) 저가·소형주택 공급

- 저가·소형주택 공급을 위한 다양한 인센티브 제공

- 60㎡ 이하 소형주택이 전체 주택의 80% 이상인 소규모단지(20세대~100세대)에 대해 용적률 및 시설기준 완화

- 다세대주택과 다가구주택의 경우 1985년과 1990년에 각각 도입된 이후 수차례 지하실, 인접대지와의 경계선 이격거리, 높이제한 등과 같은 건축규제가 완화되면서, 단독주택 재건축과 자투리땅을 이용한 다가구·다세대주택의 건설이 활성화됨.

그러나 2003년부터는 종세분화에 따른 용적률 감소와, 주차장 설치기준 강화 등으로 사업성이 떨어져 공급이 급격하게 위축됨. 따라서 다가구·다세대주택의 공급을 장려하기 위해서는 사업성 확보가 가능하도록 다양한 인센티브를 제공할 필요가 있음.

- 첫째, 건폐율 60% 제한 규정의 경우 저층 고밀도개발을 억제하는 요인으로 작용하고 있으므로 중층주택에 대해서는 건폐율 규정을 완화하여 고밀도개발이 가능하도록 규제를 완화할 필요가 있음.
- 둘째, 현재 주차장 설치기준은 필지별로 1세대당 1면 설치를 의무화하도록 하여 필지마다 주차장 통로가 발생함으로써 토지이용도를 저하시키므로 지역별 공동 주차장을 확보토록 하고, 공동주차장 활용이 가능할 경우 주차장 관련 규제 완화가 필요함.
- 특히 60㎡ 이하 소형주택이 전체주택의 80% 이상을 차지하는 20세대~100세대의 소규모 단지에 대해 사업성 확보 차원에서 용적률 상향조정과 물리적인 시설기준을 완화할 필요가 있음.

○ 중층형 다세대 공공임대주택 시범사업 시행

- 2006년 말 현재 서울시에서 소유하고 있는 다가구·다세대 매입임대주택 중 노후주택을 선택하여 저가임대주택 모델사업을 시범적으로 실시할 필요가 있음.

- 공공부문에선 선도적으로 기존 다가구·다세대주택의 질적 수준을 높일 수 있는 저가주택 모델 개발이 필요함.

특히 매입임대주택을 활용하여 2호 이상 인접한 주택에 대해 합필개발을 통해 중층형 집합주택으로 개발하도록 시범사업을 추진하도록 함.

### 3) 노후도 기준을 지구지정 필수요건으로 지정

- 그동안 재정비촉진계획에서는 사업구역지정요건으로 접도율, 과소필지율, 노후불량주택비율, 호수밀도 등 4가지 요건 중 2가지 요건만 충족하면 정비예정구역으로 지정하고 있음.
- 그러나 재정비사업의 목적이 노후불량주택지역의 환경개선에 있다는 점에서, 노후도 기준에 미달하는 지역까지 다른 요건의 충족을 이유로 사업추진이 가능한 것은 재정비사업의 기본취지에 어긋난다는 지적이 많음.
- 실제로 가재울·노량진·미아·방화·아현·신정뉴타운 등 개발기본계획 승인이 이루어진 지역을 대상으로 지구지정 요건을 분석한 결과, 21개 사업구역 중 47.6%만이 노후도기준을 충족한 것으로 나타남. 반면 호수밀도는 85.7%, 과소필지율은 42.9%, 접도율은 28.6%만이

충족된 것으로 나타남.

-따라서 노후불량주택비율 기준을 필수요건으로 지정할 경우 현재 1단계 사업구역 중 50% 정도를 분산하여 추진이 가능하며, 재정비사업의 본래 취지에도 들어맞는 이점이 있음.

<표 7> 뉴타운(재정비촉진)사업지구의 사업구역 지정기준 충족현황

구역수	접도율 (30% 이하)	과소필지율 (50% 이상)	노후불량주택비율 (60% 이상)	호수밀도 (60호 이상/ha)
21(100.0%)	6 (28.6%)	9 (42.9%)	10 (47.6%)	18 (85.7%)

# 목 차

---

제1장 연구 개요 .....	3
1. 연구 배경 및 목적 .....	3
2. 연구 방법 및 체계 내용 .....	5
제2장 뉴타운사업 추진현황 및 멸실규모 추정 .....	9
1. 뉴타운사업 추진현황 .....	9
2. 주택멸실규모 추정 .....	13
제3장 뉴타운사업의 주택가격 파급효과 분석 .....	31
1. 명목 및 실질 주택가격 추이 .....	31
2. 권역별 주택가격 .....	38
3. 자치구별 주택가격 상승시차 비교 .....	43
제4장 뉴타운사업지구 주민 이주현황 .....	49
1. 조사개요 .....	49
2. 사례지역 현황 .....	50
3. 주민 이주행태 분석 .....	51
제5장 단계적 시행방안 .....	59
1. 기본방향 .....	59
2. 정책방안 .....	61
참고문헌 .....	77
부 록 .....	81
영문요약 .....	95

# 표 목 차

<표 2-1> 뉴타운사업지구 현황 .....	10
<표 2-2> 뉴타운사업 추진현황(2008년 2월 현재) .....	11
<표 2-3> 뉴타운사업 단계별 소요기간 .....	12
<표 2-4> 개발기본계획 승인부터 관리처분계획 인가까지 최단·최장 소요 정비구역 .....	12
<표 2-5> 연도별 주택별실 및 준공 .....	13
<표 2-6> 뉴타운사업 단계별 예상소요기간(시범·2차) .....	15
<표 2-7> 주택재개발사업 단계별 예상소요기간 .....	16
<표 2-8> 주택재정비사업에 따른 별실규모 추정 결과(2008년 2월 기준) .....	18
<표 2-9> 대규모 주택별실이 발생예정인 정비구역 .....	19
<표 2-10> 지난 3년간 자치구별 주택재정비사업에 따른 별실규모 .....	20
<표 2-11> 자치구별 주택재정비사업에 따른 별실규모 추정 결과 .....	21
<표 2-12> 서울시 주택재고 현황(2007년 말 현재) .....	22
<표 2-13> 자치구별 서울시 주택재고 현황(2007년 말 현재) .....	23
<표 2-14> 사용승인기준 주택공급 현황(거주단위기준) .....	24
<표 2-15> 생활권별 사용승인기준 주택공급 현황(거주단위기준) .....	25
<표 2-16> 서울시 주택보급률 현황 .....	26
<표 2-17> 주택재정비사업에 따른 주택유형별 재고변화 추정 결과 .....	27
<표 3-1> 서울시 단독·다가구주택의 3.3㎡당 전세가격 변화율(전년동월 대비) .....	43
<표 3-2> 서울시 연립·다세대주택의 3.3㎡당 전세가격 변화율(전년동월 대비) .....	44
<표 3-3> 서울시 60㎡ 이하 소형아파트의 3.3㎡당 전세가격 변화율(전년동월 대비) .....	44
<표 3-4> 서울시 단독·다가구주택의 3.3㎡당 매매가격 변화율(전년동월 대비) .....	45
<표 3-5> 서울시 연립·다세대주택의 3.3㎡당 매매가격 변화율(전년동월 대비) .....	46
<표 3-6> 서울시 60㎡ 이하 소형아파트의 3.3㎡당 매매가격 변화율(전년동월 대비) .....	46
<표 4-1> 조사대상 및 규모 .....	49
<표 4-2> 미아12구역 주택재개발사업의 주요 내용 .....	50
<표 4-3> 가구주 연령 .....	51
<표 4-4> 가구주 성별 .....	52
<표 4-5> 현재 거주지역 .....	53

<표 4-6> 세입자의 현재 거주지역 .....	54
<표 4-7> 연령별 세입자의 현재 거주지역 .....	54
<표 4-8> 길음뉴타운 길음4구역의 주민 이주행태조사 결과 .....	55
<표 4-9> 재건축사업 대상 아파트의 주민 이주행태조사 결과 .....	56
<표 5-1> 투기지역과 주택거래신고지역 지정기준 .....	62
<표 5-2> 뉴타운사업의 시기조정 대상지역 지정기준 .....	63
<표 5-3> 전월대비 전세가격 변화율 .....	63
<표 5-4> 2005년~2007년 자치구별 준공 및 멸실주택수 .....	65
<표 5-5> 자치구별 공급량 대비 멸실가능규모 .....	66
<표 5-6> 생활권별 공급량 대비 멸실가능규모 .....	66
<표 5-7> 재정비촉진계획의 단계별 사업추진 제시방식 .....	67
<표 5-8> 사업성 확보를 위한 용적률 산정(내부수익률 12% 경우) .....	69
<표 5-9> 현행 주택관련 법규 현황 및 문제점 .....	70
<표 5-10> 일본 Makuhari의 중층 블록형 집합주택의 계획지침 .....	71
<표 5-11> 뉴타운(재정비촉진)사업지구의 사업구역 지정기준 충족현황 .....	73

# 그림목차

---

<그림 1-1>	연구진행 체계도 .....	5
<그림 2-1>	단독·다가구주택과 연립·다세대주택의 멸실·준공 추이(거주단위기준) .....	14
<그림 2-2>	멸실·준공에 따른 순증가주택수 .....	14
<그림 3-1>	서울시 주택전세가격(명목가격 기준) .....	31
<그림 3-2>	서울시 주택전세가격(실질가격 기준) .....	32
<그림 3-3>	서울시 전세주택가격 변동률 .....	33
<그림 3-4>	서울시 주택유형별 전세가격 변화 .....	34
<그림 3-5>	서울시 주택매매가격(명목가격 기준) .....	35
<그림 3-6>	서울시 주택매매가격(실질가격 기준) .....	35
<그림 3-7>	서울시 주택매매가격 변동률 .....	36
<그림 3-8>	서울시 주택유형별 매매가격 변화 .....	37
<그림 3-9>	주택유형별 매매가격대비 전세가격 비율 .....	38
<그림 3-10>	권역별 주택유형별 전세가격 변동률 .....	40
<그림 3-11>	권역별 주택유형별 매매가격 변동률 .....	42
<그림 4-1>	미아12구역 위치도 .....	50
<그림 4-2>	미아12구역 재개발사업 추진과정 .....	51
<그림 4-3>	현재 거주지역 .....	52
<그림 4-4>	세입자의 현재 거주지역 .....	53
<그림 5-1>	사업성 확보를 위한 용적률 산정(내부수익률 12% 경우) .....	69

## 제1장 연구 개요

1. 연구 배경 및 목적
2. 연구 방법 및 내용

# 제1장 연구 개요

## 1. 연구 배경 및 목적

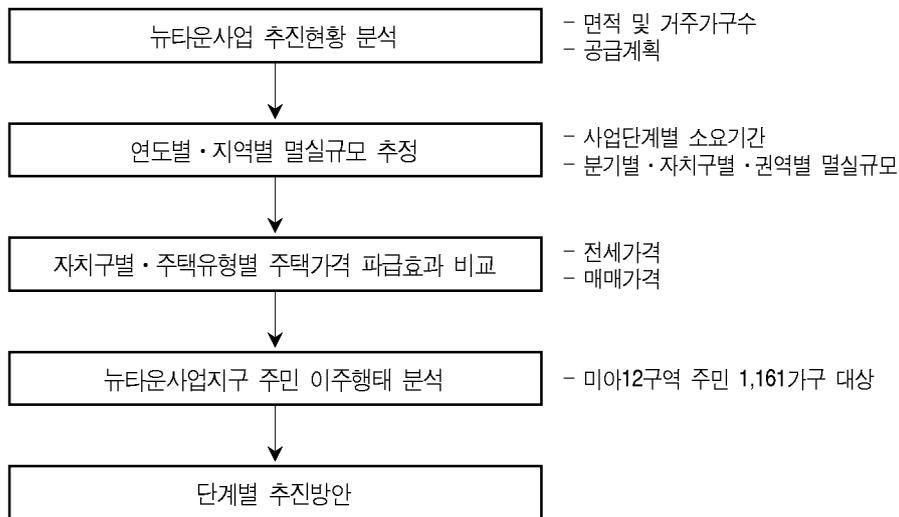
- 서울시에서는 2002년부터 2005년까지 3차에 걸쳐 26개 뉴타운(재정비촉진)사업지구를 지정하여 현재까지 19개 지구에서 기본계획 수립이 완료되었음.
  - 뉴타운사업지구는 2002년 10월 3개 지구(시범), 2003년 11월 12개 지구(2차) 그리고 2005년 12월 10개 지구(3차)가 지정됨.
  - 재정비촉진 기본계획은 사업추진을 위한 첫 번째 단계로 기본계획 승인 이후 추진위원회 설립, 사업구역 지정, 조합 설립, 사업계획, 관리처분계획 등 일련의 사업절차가 추진됨.
- 뉴타운사업지구의 총 면적은 24km<sup>2</sup>로 서울시 행정구역면적의 4.5%, 시가화면적의 7.6%를 차지하고 있음.
  - 1970년~2003년까지 추진된 주택재정비사업이 총면적 18km<sup>2</sup>, 431개가 사업구역인 점을 감안하면 뉴타운사업은 서울시 창건 이래 대규모 역사라고 할 수 있음.
- 뉴타운사업의 특징은 크게 4가지로, 1개 지구당 50만m<sup>2</sup> 이상의 광범위한 지역이며 26개 지구가 지정되어 있다는 점, 서울시 전체 주민의 약 10%인 33만가구가 거주하고 있다는 점, 주로 다가구·다세대주택 밀집지역이라는 점 등으로 요약됨. 광범위한 지역에서 동시적인 사업 추진은 대규모 멸실, 그로 인한 원주민들의 주거불안, 주택가격 상승 등의 제반 문제를 야기하는 원인이 되고 있음.
- 뉴타운사업지구 내에 거주하는 주민은 모두 33만세대로 서울시 전체 가구의 약 10%를 차지함. 그러나 지구지정으로 인한 주택가격 상승과 대규모 철거로 인한 주변지역 파급효과까지 감안하면, 실제 훨씬 더 많은 가구가 뉴타운사업의 영향권에 있음.
- 뉴타운사업은 또한 광범위한 다가구·다세대주택 지역을 아파트로 변화시킴으로써 향후 서울의 주택유형 획일화를 촉진시킬 전망이다.
- 뉴타운사업에 따른 대량의 저가 주택 철거는 저가 주택 감소를 초래함으로써 임대료를 상승시키고, 부담능력이 낮은 주민들은 주택가격이 저렴한 다른 지역으로 내몰릴 수밖에 없는 실정임.
  - 현재 소형아파트의 평균 임대료가 3.3m<sup>2</sup>당 550만원인 것에 반해, 단독·다가구주택은 360만원, 연립·다세대주택은 420만원으로 다가구·다세대주택의 감소는 저렴한 주택의 감소

를 가져올 것으로 우려됨.

- 뉴타운사업 지역의 다가구·다세대주택 전세가격은 평균 4,000만원으로, 전체적으로는 4,000만원 이하가 63.9%, 4,000만원 초과 6,000만원 이하 19.2%로 6,000만원 이하가 전체의 83.1%를 차지함.
- 일반적으로 주택재개발사업으로 인한 철거시 주민들의 약 56%가 같은 동으로, 80%가 인근 지역으로 이주하는 사실을 감안하면, 다가구·다세대주택의 철거는 저렴한 주택에 대한 재고 감소와 수요 증가를 동시에 유발시켜 앞으로 상당한 임대료 상승을 초래할 것으로 예상됨.
  - 특히 사업단위가 커 철거규모가 큰 사업이 같은 지역에 집중되는 것이 문제로 강북구, 노원구, 동대문구, 성북구 등 동북지역과 마포구, 서대문구, 은평구 등의 서북지역에서 2007년부터 2010년까지 매년 1만호 이상 철거가 집중될 전망이다. 이미 2007년 말부터 철거가 시작된 동북지역은 소형주택 가격 상승의 진원지가 되고 있음.
- 뉴타운사업의 각 단계별 소요기간은 지구지정 시점부터 착공까지 대략 5년 정도가 소요됨. 따라서 1·2차 뉴타운사업의 지구지정 시점을 감안하면, 2007년 말부터 철거시기가 본격 도래한 것을 알 수 있음.
- 「도시재정비 촉진을 위한 특별법」에서는 재정비촉진 기본계획에 단계별 사업추진계획을 수립하도록 하고 있으나, 판단기준이 모호하고, 각 단계별 적정규모에 대한 지침이 없어 실제로 기본계획에서는 구역지정요건이 충족된 지역을 모두 1단계로 지정하고 있는 실정임.
  - 따라서 현재로서는 동시적 사업진행으로 대규모 멸실이 불가피한 실정이며, 2008년부터 2010년까지 3년간 8.3만세대 정도의 철거가 예정되어 주택시장에 큰 충격이 예상됨.
- 이 연구에서는 서울의 동북권과 서북권에 집중된 철거로 인한 강북지역의 주택가격 상승과 그로 인한 전세난 등에 대한 대책을 강구하고자 2008년~2010년 기간 동안 분기별로 뉴타운 사업을 포함하여 도시재정비사업의 멸실규모를 추정함.
  - 아울러 멸실로 인한 지역 간 주택가격 상승 파급효과를 분석하고 철거가구의 이주지역에 대한 추적조사를 통해 사업시기 조정을 위한 단계적 시행방안을 마련하고자 함.

## 2. 연구 방법 및 체계 내용

- 이 연구는 2008년부터 뉴타운사업의 본격적인 착공으로 일부 지역에 철거가 집중되고, 주택 가격이 급격히 상승함으로써 서민주거 불안이 가중되는 것에 대한 정책대안을 모색하는 데 목적이 있음.
- 철거집중문제와 그로 인한 주택가격 상승 여부를 분석하기 위해 2005년~2010년의 멸실규모를 분기별로 추정하였음. 2007년 이전의 멸실은 실질멸실량을 활용하고 2008년~2010년은 사업단계별로 소요기간을 산정하여 추정함.
- 주택가격의 지역 간 파급효과 분석은 2003년부터 2008년 2월까지의 매매가격과 전세가격 상승추이를 분석함. 지역 간 파급효과는 단독·다가구주택, 연립·다세대주택, 소형아파트 등 주택유형별로 전년동기대비 매매가격과 전세가격 상승률을 비교하여 2005년~2008년의 권역별 가격동향과 25개 자치구에 대한 시·공간적 비교분석을 시행함.
- 지속적인 저가 주택 철거에 따른 주민들의 이주행태를 파악하기 위해 2007년 5월 철거가 시작된 미아뉴타운 미아12구역의 주민들을 대상으로 주민등록 전산망을 이용하여 이주지역을 조사함.



<그림 1-1> 연구진행 체계도

- 이상의 분석결과를 토대로 뉴타운사업의 단계적 시행방안을 도출함. 단계적 시행방안은 주택 시장에 대한 충격을 완화하는 동시에 민간사업에 대한 규제를 최소화하는 방향으로 검토가 이루어짐.
- 멸실규모는 신규주택 공급을 연동시키는 방안을 포함하여, 저가·소형주택 공급방안, 기본 계획상의 사업단계 조정을 위한 기준 등 다양한 정책방안을 검토함.

## 제2장 뉴타운사업 추진현황 및 멸실규모 추정

1. 뉴타운사업 추진현황
2. 주택멸실규모 추정

## 제2장 뉴타운사업 추진현황 및 멸실규모 추정

### 1. 뉴타운사업 추진현황

#### 1) 지구별 사업추진 현황

- 2002년 시범뉴타운 3개 지구를 시작으로 현재까지 2차 12개 지구, 3차 11개 지구 등 총 26개 지구에서 23,978천㎡(7,253천평)가 뉴타운사업지구로 지정되어 재정비사업이 진행중 임.
  - 지구지정 당시 뉴타운사업지구에 거주하고 있는 기존세대수는 총 331.0천세대로, 서울시 전체가구의 약 9%~10%에 달함. 이 중 67.1%인 222.3천세대는 임차가구임.
  - 유형별로는 주거중심형이 22개 지구로 가장 많고, 도심형 2개 지구, 주거+도심형 1개 지구, 신시가지형 1개 지구임.
  - 각각의 사업지구별 개발기본계획에 따르면, 1·2차 뉴타운사업지구의 계획주택수는 총 174.2천호로, 기존주택수(거주단위기준) 168.5천호보다 약 5.7천호 정도 증가하는 것으로 나타남.

그러나 가재울, 신정, 노량진, 천호, 아현 등 5개 사업지구에서는 주택공급량이 기존 거주 가구수보다 적으며, 전농답십리, 방화 등의 사업 지구는 거의 비슷한 수준임.
- 한남뉴타운을 제외한 1·2차 뉴타운사업지구에서 새로 공급되는 공공임대주택은 약 20.2천호로, 계획주택수 대비 16.4%를 차지함. 3차 뉴타운 중 현재까지 개발기본계획이 완료된 사업 지구의 공공임대주택은 12.8천호로 13.8%임.
  - 그러나 공공임대주택의 비율은 영등포뉴타운 8.6%·갈음뉴타운 9.1%에서 천호뉴타운 29.3%·은평뉴타운 29.6%까지 지역별로 편차가 크게 나타남.
  - 「도시 및 주거환경정비법」에서는 주택재개발사업의 경우 전체 가구수의 17% 이상을 공공 임대주택으로 건설하도록 하고 있는데, 공공임대주택의 비율이 17% 미만인 지역의 경우는 계획정비구역 외에 자율정비구역 및 계획관리구역의 주택까지 포함되어 있기 때문임.
- 1차~3차 뉴타운 중 개발기본계획 승인이 이루어진 17개 뉴타운사업지구에 포함된 사업구역(정비에정구역)은 127개 구역임.

<표 2-1> 뉴타운사업지구 현황

구분	지구명	지구 지정일	유형	면적 (천㎡)	기존세대수		계획세대수	
					전체	임차	전체	공공임대
전체				23,977.6	331,001	222,258 (67.1%)		
시범	은평	'02.10.23	신시가지형	3,492.4	7,835	4,001	16,172	4,783
	길음	'02.10.23	주거중심형	1,249.8	13,593	7,139	14,100	1,282
	왕십리	'02.10.23	도심형	337.2	4,275	3,620	5,000	924
	소계			5,079.4	25,703	14,760 (57.4%)	35,272	6,989 (19.8%)
2차	돈의문	'03.11.18	도심형	200.3	1,945	1,559	2,406	437
	한남	'03.11.18	주거중심형	1,095.8	16,429	13,443		
	전농답십리	'03.11.18	주거중심형	904.0	13,856	11,007	13,900	1,391
	중화	'03.11.18	주거중심형	510.5	9,794	7,853	10,000	1,862
	미아	'03.11.18	주거중심형	979.8	11,032	3,178	11,406	1,170
	가재울	'03.11.18	주거중심형	1,073.0	21,662	12,410	20,541	3,093
	아현	'03.11.18	주거중심형	1,088.0	22,749	18,433	22,400	3,548
	신정	'03.11.18	주거중심형	700.7	14,190	3,867	13,030	2,753
	방화	'03.11.18	주거중심형	508.9	7,454	1,195	7,530	1,195
	노량진	'03.11.18	주거중심형	762.2	15,165	9,985	13,126	2,691
	영등포	'03.11.18	주거중심형	226.0	2,141	1,860	2,315	200
	천호	'03.11.18	주거중심형	412.0	6,401	5,353	6,400	1,873
	소계			8,461.2	142,818	90,143 (63.1%)	123,054	20,213 (16.4%)
3차	수색증산	'05.12.16	주거중심형	897.1	12,383	8,449	13,744	1,969
	신길	'05.12.16	주거중심형	1,469.9	24,258	21,257	18,845	2,389
	북아현	'05.12.16	주거중심형	899.3	13,982	8,127	12,221	1,522
	거여마천	'05.12.16	주거중심형	738.4	13,302	10,457		
	이문회경	'06. 1.16	주거중심형	1,013.4	18,234	14,859	17,388	2,074
	상계	'05.12.16	주거중심형	643.6	8,938	6,947		
	장위	'05.12.16	주거중심형	1,867.9	26,890	21,404	23,970	4,105
	신림	'05.12.16	주거중심형	527.8	8,478	774	6,885	774
	흑석	'05.12.29	주거중심형	898.6	13,215	10,572		
	시흥	'05.12.29	주거중심형	634.9	10,592	5,234		
	창신송인	'07. 4.30	주거+도심형	846.1	12,200	9,275		
소계			10,437.0	162,472	117,355 (72.2%)	93,053	12,833 (13.8%)	

자료 : 서울시 균형발전본부, 내부자료, 2008 ; 서울시 주택국, 내부자료, 2007.

- 사업단계별 추진현황은 추진위원회 승인단계 49개 구역, 정비구역 지정단계 93개 구역, 조합설립 인가단계 34개 구역, 사업시행 인가단계 29개 구역, 관리처분계획 인가단계 16개 구역, 착공단계 16개 구역임.

-추진위원회 승인 구역수가 정비구역으로 지정된 구역수보다 적은 것은 「도시재정비 촉진을 위한 특별법」에 따라 개발기본계획 승인과 동시에 정비구역 지정이 이루어지기 때문임.

<표 2-2> 뉴타운사업 추진현황(2008년 2월 현재)

(단위 :개소)

지구명	정비예정 구역수	사업추진현황						
		추진위원회 승인	정비구역 지정	조합설립 인가	사업시행 인가	관리처분 계획인가	착공	사용승인 (입주)
은평	3		3		3		3	
길음	9	4	8	8	8	8	8	5
왕십리	3	3	3	3	3			
돈의문	3	2	3	1				
전농답십리	5	4	3	3	3	1		
미아	3	3	3	3	3	3	2	
가재울	6	6	4	4	4	2	2	
아현	10	5	4	2	2			
신정	9	6	4	4	1			
방화	1	1	1	1	1	1		
노량진	5	3	2	3	1	1	1	
영등포	26	2	26	2				
천호	2	2	1					
신길	15		15					
북아현	5		5					
이문휘경	8	8	8					
장위	14							
계	127	49	93	34	29	16	16	5

자료 : 서울시 균형발전본부, 내부자료, 2008.

## 2) 사업단계별 소요기간

○ 이미 관리처분계획이 인가된 정비구역의 경우 개발기본계획의 승인부터 관리처분계획 인가까지 뉴타운사업의 사업기간은 평균 25.1개월이 소요됨.

-사업단계별 소요기간은 개발기본계획 승인에서 추진위원회 승인까지 2.0개월~5.3개월(평균 3.4개월), 추진위원회 승인에서 정비구역 지정까지 2.8개월~13.9개월(평균 6.4개월), 정비구역 지정에서 조합설립 인가까지 1.1개월~21.5개월(평균 5.3개월), 조합설립 인가에서 사업시행 인가까지 1.7개월~6.9개월(평균 3.8개월), 사업시행 인가에서 관리처분계획 인가까지 2.8개월~8.7개월(평균 6.2개월) 등 각 단계별로 소요기간의 격차가 큰 것으로 나타남.

- 일부 정비사업구역에서 사업 추진시기가 빠른 경우는 뉴타운사업지구 지정 이전부터 이미 주택개발사업 구역으로 지정되어 사업이 진행되어 왔기 때문임.

또한 관리처분계획 인가와 동시에 이주 및 철거가 이루어지는 구역이 있는 반면, 관리처분 계획 인가를 받은 후 3개월~4개월 이후부터 이주가 시작되어 철거까지 6개월~7개월 정도 소요되는 경우도 있음.

<표 2-3> 뉴타운사업 단계별 소요기간

(단위 : 월)

구 분	개발기본계획 승 인 ~ 추진위원회 승 인	추진위원회 승 인 ~ 정비구역 지 정	정비구역 지 정 ~ 조합설립 인 가	조합설립 인 가 ~ 사업시행 인 가	사업시행 인 가 ~ 관리처분계획 인 가	개발기본계획 승 인 ~ 관리처분계획 인 가
평균 소요	3.4	6.4	5.3	3.8	6.2	25.1
소요기간	2.0~ 5.3	2.8~13.9	1.1~21.5	1.7~ 6.9	2.8~ 8.7	

주 : 개발기본계획 승인에 앞서 추진위원회 승인~관리처분계획 인가 등이 이루어진 경우는 제외함.  
자료 : 서울시 균형발전본부, 내부자료, 2008.

- 정비구역 중 사업기간이 가장 짧은 지역은 가재울2구역으로 개발기본계획 승인에서 관리처분 계획 인가까지 16.2개월이 소요된 것으로 나타남. 이에 반해 사업기간이 가장 긴 지역은 미아8구역으로 34.4개월이 소요됨.

<표 2-4> 개발기본계획 승인부터 관리처분계획 인가까지 최단·최장기간 소요 정비구역

(단위 : 월)

구 분	개발기본계획 승 인 ~ 추진위원회 승 인	추진위원회 승 인 ~ 정비구역 지 정	정비구역 지 정 ~ 조합설립 인 가	조합설립 인 가 ~ 사업시행 인 가	사업시행 인 가 ~ 관리처분계획 인 가	개발기본계획 승 인 ~ 관리처분계획 인 가
최단 소요 (가재울2구역)	4.0	2.8	1.1	3.5	4.7	16.2
최장 소요 (미아8구역)	5.3	13.9	2.6	6.9	5.7	34.4

주 : 1) 개발기본계획 승인에 앞서 추진위원회 승인~관리처분계획 인가 등이 이루어진 경우는 제외함.  
2) 2006년 2월 현재 관리처분계획 인가를 받은 구역 기준임.  
자료 : 서울시 균형발전본부, 내부자료, 2008.

## 2. 주택별실규모 추정

### 1) 주택준공 및 멸실 추이

- 2000년~2007년 동안의 연평균 준공 및 멸실주택수는 거주단위기준으로 각각 99.0천호, 35.1천호로 준공이 멸실보다 2.5배 많은 것으로 나타남.

<표 2-5> 연도별 주택별실 및 준공

(단위 : 호 ( ) 안은%)

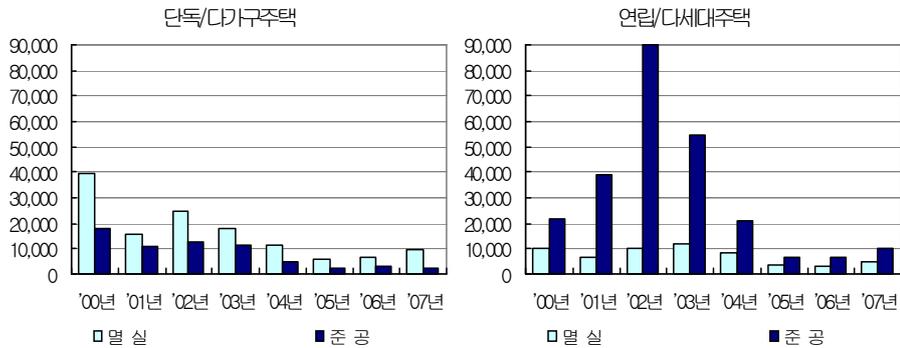
구 분	단 독 주택	다가구주택		아파트	연 립 주택	다세대 주택	계		
		주택수 기준	거주단위 기준				주택수 기준	거주단위 기준	
멸 실	2000년	34,522 (47.5)	868	4,942 ( 6.8)	23,108 (31.8)	9,534 (13.1)	604 ( 0.8)	68,636 (100.0)	72,710 (100.0)
	2001년	12,789 (43.5)	1,044	2,990 (10.2)	7,088 (24.1)	5,563 (18.9)	940 ( 3.2)	27,424 (100.0)	29,370 (100.0)
	2002년	18,356 (45.9)	1,164	5,978 (14.9)	5,471 (13.7)	7,136 (17.8)	3,080 ( 7.7)	35,207 (100.0)	40,021 (100.0)
	2003년	14,785 (41.8)	974	3,160 ( 8.9)	5,516 (15.6)	9,008 (25.5)	2,874 ( 8.1)	33,157 (100.0)	35,343 (100.0)
	2004년	8,458 (24.6)	891	3,232 ( 9.4)	14,311 (41.7)	5,895 (17.2)	2,438 ( 7.1)	31,993 (100.0)	34,334 (100.0)
	2005년	4,858 (13.0)	234	855 ( 2.3)	28,015 (75.0)	2,653 ( 7.1)	966 ( 2.6)	36,726 (100.0)	37,347 (100.0)
	2006년	5,309 (44.5)	335	1,200 (10.0)	2,225 (18.6)	1,763 (14.8)	1,445 (12.1)	11,077 (100.0)	11,942 (100.0)
	2007년	8,114 (41.7)	414	1,659 ( 8.5)	4,943 (25.4)	2,176 (11.2)	2,571 (13.2)	18,218 (100.0)	19,463 (100.0)
	전 체	107,191 (38.2)	5,956	24,016 ( 8.6)	90,677 (32.3)	43,728 (15.6)	14,918 ( 5.3)	262,470 (100.0)	280,530 (100.0)
준 공	2000년	5,413 ( 4.2)	1,779	12,585 ( 9.8)	88,617 (69.2)	2,321 ( 1.8)	19,157 (15.0)	117,287 (100.0)	128,093 (100.0)
	2001년	858 ( 0.8)	1,889	10,200 ( 9.4)	58,124 (53.6)	2,134 ( 2.0)	37,041 (34.2)	100,046 (100.0)	108,357 (100.0)
	2002년	800 ( 0.5)	2,898	12,084 ( 8.2)	44,968 (30.4)	2,493 ( 1.7)	87,368 (59.1)	138,527 (100.0)	147,713 (100.0)
	2003년	1,922 ( 1.4)	2,149	9,551 ( 6.9)	73,222 (52.6)	2,176 ( 1.6)	52,392 (37.6)	131,861 (100.0)	139,263 (100.0)
	2004년	711 ( 0.6)	1,028	4,352 ( 3.9)	85,206 (76.6)	760 ( 0.7)	20,261 (18.2)	107,966 (100.0)	111,290 (100.0)
	2005년	407 ( 0.7)	458	1,869 ( 3.2)	49,974 (84.8)	170 ( 0.3)	6,528 (11.1)	57,537 (100.0)	58,948 (100.0)
	2006년	772 ( 1.5)	571	2,389 ( 4.7)	41,116 (80.9)	472 ( 0.9)	6,074 (12.0)	49,005 (100.0)	50,823 (100.0)
	2007년	883 ( 1.9)	398	1,596 ( 3.3)	35,132 (73.6)	687 ( 1.4)	9,418 (19.7)	46,518 (100.0)	47,716 (100.0)
	전 체	11,766 ( 1.5)	11,170	54,626 ( 6.9)	476,359 (60.1)	11,213 ( 1.4)	238,239 (30.1)	748,747 (100.0)	792,203 (100.0)

주 : ( ) 안은 거주단위기준 비율임.  
자료 : 서울시 주택국, 내부자료, 2008.

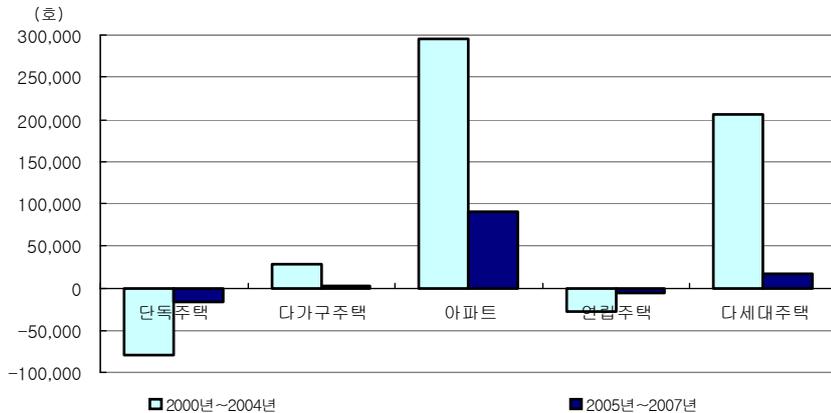
- 그러나 2005년 이후 준공 및 멸실주택수는 거주단위 기준으로 각각 52.5천호, 22.9천호로 대폭 감소함. 특히 공급량의 급감은 2005년 이후 다세대주택의 공급이 거의 이루어지고 있지 않기 때문임.

○ 2005년 이후 주택멸실은 아파트(51.2%)와 단독·다가구주택(32.0%)이 가장 많은 반면, 준공 주택은 아파트(80.1%)와 다세대주택(14.0%)이 대부분을 차지하고 있음.

- 다세대주택의 경우 2003년까지는 전체 준공량의 1/3 이상으로 공급이 늘어났으나, 2005년 이후에는 1만호 미만으로 대폭 감소함. 2002년 「서울특별시 주차장 설치 및 관리조례」의 개정으로 주차장 설치기준이 강화되고, 2003년 중세분화로 인해 용적률이 감소되는 등 사업성이 악화되었기 때문임. 하지만 지분 쪼개기 등의 영향으로 2007년에는 공급이 다소 증가한 것으로 나타남.



<그림 2-1> 단독/다가구주택과 연립/다세대주택의 멸실·준공 추이(거주단위기준)



<그림 2-2> 멸실·준공에 따른 순증가주택수

- 단독주택은 지난 8년간 107.2천호가 멸실되었으나, 2005년 이후 멸실이 감소추세에 있음. 반면 공급은 지난 8년간 11.8천호, 2005년 이후에는 2.1천호에 그쳐, 재고가 꾸준히 감소하고 있음. 다가구주택은 6.0천호(거주단위 24.0천호)가 멸실된 반면, 11.2천호(거주단위 54.7천호)가 공급되었으며, 2005년 이후에는 연평균 0.5천호(거주단위 2.3천호)로 공급이 거의 중단된 상태임.

## 2) 주택재정비사업에 따른 멸실규모 추정

### (1) 주택재정비사업 예상소요기간

○ 뉴타운사업에 따른 주택멸실규모는 서울시 담당부서(뉴타운사업1담당관)에서 추정하고 있는 착공 시까지의 예상소요기간을 적용하여 추정함.

- 대략 추진위원회 승인에서 착공까지 평균 57.2개월 정도가 소요되는 것으로 나타남.

- 사업단계별로는 추진위원회 승인에서 정비구역 지정까지는 28.9개월, 정비구역 지정에서 조합설립 인가까지 5.0개월, 조합설립 인가에서 사업시행 인가까지 11.2개월, 사업시행 인가에서 관리처분계획 인가까지 7.9개월, 관리처분계획 인가에서 착공까지 4.2개월이 소요될 것으로 예상되고 있음.

<표 2-6> 뉴타운사업 단계별 예상소요기간(시범·2차)

(단위 : 월)

구 분	추진위원회 승 인 ~ 정비구역 지 정	정비구역 지 정 ~ 조합설립 인 가	조합설립 인 가 ~ 사업시행 인 가	사업시행 인 가 ~ 관리처분계획 인 가	관리처분계획 인 가 ~ 착 공	추진위원회 승 인 ~ 착 공
평균값	28.9	5.0	11.2	7.9	4.2	57.2
소요기간	15.6-46.3	2.0-11.2	2.0-35.5	3.0-28.5	1.0- 9.0	

주 : 추진위원회 승인에 앞서 정비구역 지정이 이루어진 경우는 제외함.  
자료 : 서울시 균형발전본부, 내부자료, 2008.

- 관리처분계획이 인가된 구역의 경우 소요기간이 짧은 것은 추진위원회 승인에 앞서 이미 재개발사업 구역으로 지정되어 개발기본계획 승인 이전부터 사업추진 준비를 하고 있었기 때문임. 따라서 개발기본계획 수립후 정비구역 지정이 이루어진 지역은 사업단계별 소요기간이 좀 더 길어질 것으로 예상됨.

<표 2-3>의 뉴타운사업 단계별 소요기간을 보면 조합설립 인가~관리처분계획 인가까지 평균 10.0개월밖에 걸리지 않은 데 비해, 향후 사업추진 구역에서는 23.3개월 정도로 1년 이상 더 소요될 것으로 예상됨.

○ 주택재개발사업에 따른 멸실규모 역시 서울시 해당부서(주거정비과)에서 추정하고 있는 착공 시까지의 예상소요기간을 적용하여 추정함.

- 주택재개발사업은 조합설립 인가에서 착공까지 평균 40.9개월 정도가 소요되는 것으로 나타남.

- 사업단계별 소요기간은 조합설립 인가에서 사업시행 인가까지 19.9개월, 사업시행 인가에서 관리처분계획 인가까지 17.6개월, 관리처분계획 인가에서 착공까지 3.3개월 정도로 예상된다.

<표 2-7> 주택재개발사업 단계별 예상소요기간

(단위 : 월)

구 분	조합설립 인가 ~ 사업시행 인가	사업시행 인가 ~ 관리처분계획 인가	관리처분계획 인가 ~ 착 공	조합설립 인가 ~ 착 공
평균값	19.9	17.6	3.3	40.9
소요기간	8.6~71.8	5.5~59.8	3.0~ 4.0	

자료 : 서울시 주택국, 내부자료, 2008.

## (2) 멸실규모 추정결과

○ 각 자치구와 조합에서 예상하는 사업착공시기에 따라 향후 3년간 주택재정비사업의 멸실규모를 추정함. 2008년 이전의 멸실은 기존의 착공시점을 기준으로 하였으며, 2008년 이후는 정비구역별로 단계별 예상소요기간을 적용하여 추정함.

○ 멸실규모는 2008년 32.3천호, 2009년 27.4천호, 2010년 23.0천호 등 2008년~2010년에 총 82.7천호의 멸실이 예상된다. 2005년~2007년 동안 이미 멸실된 주택수를 감안하면 2010년까지 대략 118.7천호가 멸실될 예정이지만, 최근 분양가상한제의 시행과 경기침체 등으로 사업추진이 지연되고 있어 2010년까지의 멸실규모는 다소 감소될 전망이다.

- 이 중 뉴타운사업에 의한 멸실량은 주민등록가구 수를 기준으로 거주세대수를 집계할 경우 2008년 26.8천호, 2009년 14.6천호, 2010년 15.5천호 등 총 56.9천호로 추정되며, 2005년~2007년의 멸실분까지 합하면 79.6천호가 멸실되는 것으로 나타남.

- 동북권의 경우 2005년~2007년에 이미 12.5천호가 멸실되었고, 추가로 2010년까지 35.6천호의 멸실이 예상되어 총 48.1천호가 멸실되는 것으로 추정됨.

시기별로는 2008년 3/4분기·4/4분기, 2009년 3/4분기, 2010년 4/4분기에 각각 3,000호 이상의 대규모 멸실이 예상된다.

뉴타운사업지구에서는 2008년~2010년에 추가 멸실예정량의 65.7%인 23.4천호의 멸실이 예상되며, 2008년 3/4분기·4/4분기, 2010년 4/4분기에 집중될 것으로 나타남.

- 서북권은 2007년 이전까지 18.4천호의 주택이 멸실되었고, 2010년까지 추가로 24.2천호의 멸실이 예상되어 총 42.6천호가 멸실될 예정이다.

시기별로는 2008년 2/4분기·4/4분기, 2009년 2/4분기·4/4분기에 집중될 예정이다.

뉴타운사업지구에서는 2008년~2010년에 추가 멸실예정량의 77.3%인 18.7천호의 멸실이 예상되며, 2008년 2/4분기·4/4분기, 2009년 4/4분기에 집중되는 것으로 나타남.

- 서남권은 2008년~2010년에 15.0천호의 주택멸실이 예상되며, 2009년 4/4분기, 2010년 4/4분기에 집중될 것으로 나타남.

뉴타운사업지구에서는 2008년~2010년에 추가 멸실예정량의 78.0%인 11.7천호의 주택멸실이 예상되며, 2009년 4/4분기, 2010년 4/4분기에 집중될 것으로 나타남.

<표 2-8> 주택재정비사업에 따른 멸실규모 추정 결과(2008년 2월 기준)

(단위 : 호 거주단위기준)

구 분	도심권	동북권	서북권	서남권	동남권	계	
2005년	451	442	4,761 ( 4,583)	289	-	5,943 ( 4,583)	
2006년	2,476	2,403 ( 352)	7,576 ( 5,969)	571 ( 299)	-	13,026 ( 6,620)	
2007년	227	9,659 ( 5,997)	6,077 ( 5,483)	1,080	-	17,043 (11,480)	
2005년~2007년	3,154	12,504 ( 6,349)	18,414 (16,035)	1,940 ( 299)	-	36,012 (22,683)	
2008년	1/4분기	235	1,977 ( 141)	379	-	2,591 ( 141)	
	2/4분기	555	1,406	3,956 ( 3,860)	1,223 ( 543)	7,140 ( 4,403)	
	3/4분기	-	5,573 ( 5,262)	-	-	5,573 ( 5,262)	
	4/4분기	2,240 ( 2,240)	5,892 ( 5,892)	8,754 ( 8,754)	-	144 ( 144)	17,030 (17,030)
	소 계	3,030 ( 2,240)	14,848 (11,295)	13,089 (12,614)	1,223 ( 543)	144 ( 144)	32,334 (26,836)
2009년	1/4분기	1,870	1,082	815 ( 815)	266	-	4,033 ( 815)
	2/4분기	828	2,691	3,064	2,810 ( 1,642)	-	9,393 ( 1,642)
	3/4분기	-	3,708 ( 2,387)	-	1,511 ( 1,511)	-	5,219 ( 3,898)
	4/4분기	-	313	3,417 ( 3,243)	4,301 ( 4,301)	690 ( 690)	8,721 ( 8,234)
	소 계	2,698	7,794 ( 2,387)	7,296 ( 4,058)	8,888 ( 7,454)	690 ( 690)	27,366 (14,589)
2010년	1/4분기	1,071	1,045	-	-	-	2,116
	2/4분기	-	2,164 ( 1,521)	416	272	-	2,852 ( 1,521)
	3/4분기	-	262	2,068 ( 2,068)	-	-	2,330 ( 2,068)
	4/4분기	164	9,500 ( 8,208)	1,337	4,658 ( 3,681)	-	15,659 (11,889)
	소 계	1,235	12,971 ( 9,729)	3,821 ( 2,068)	4,930 ( 3,681)	-	22,957 (15,478)
2008년~2010년	6,963 ( 2,240)	35,613 (23,411)	24,206 (18,740)	15,041 (11,678)	834 ( 834)	82,657 (56,903)	

주 : 1) ( ) 안은 뉴타운사업에 따른 주택멸실규모임.

2) 주택재개발사업에 따른 멸실규모의 경우 서울의 단독/다가구 및 다세대주택 거주가구수(1,404,272+414,983)를 단독/다가구 및 다세대주택 주택수(455,857+430,502)로 나눈 값인 2.0를 대입하여 동수를 거주단위로 환산함.

<표 2-9> 대규모 주택멸실이 발생예정인 정비구역

구 분	도심권		동북권		서북권		서남권	
	뉴타운	재개발	뉴타운	재개발	뉴타운	재개발	뉴타운	재개발
'05년	-	-	-	-	은평1 (4,583)	-	-	-
'06년	-	황학 (2,183)	-	종암4 ( 881)	은평2 (5,134)	-	-	-
'07년	-	-	미아6 (1,247) 미아12 (1,330) 길음8 (1,617) 정릉길음9 (1,254)	용두1 (1,088) 월곡1 (1,359)	은평3 (5,483)	-	-	-
'08년 1/4	-	-	-	전농6 ( 961) 종암5 ( 875)	-	-	-	-
'08년 2/4	-	-	-	-	아현3 (3,063)	-	-	-
'08년 3/4	-	-	왕십리1 (1,702) 왕십리2 (1,136) 전농7 (2,424)	-	-	-	-	-
'08년 4/4	돈의문1 (2,240)	-	왕십리3 (2,101) 미아8 (1,370) 답십리16 (2,421)	-	가재울3 (3,304) 가재울4 (4,047) 염리3 (1,403)	-	-	-
'09년 1/4	-	신당10 ( 858) 신당6 (1,012)	-	금호17·19 (1,082)	염리2 ( 815)	-	-	-
'09년 2/4	-	신당7 ( 828)	-	금호15 ( 848)	-	아현4 (1,063)	영등포1-4 (1,218)	-
'09년 3/4	-	-	전농8 (1,515) 답십리18 ( 872)	옥수12 (1,057)	-	-	신정2-1 (1,144)	-
'09년 4/4	-	-	-	-	가재울5 ( 863) 가재울6 ( 842) 아현2 (1,339)	-	신정1-1 (2,331) 신정1-4 ( 930)	-
'10년 1/4	-	종신1 ( 875)	-	금호13 (1,045)	-	-	-	-
'10년 2/4	-	-	휘경1 (1,032)	-	-	-	-	-
'10년 3/4	-	-	-	-	염리5 (1,272)	-	-	-
'10년 4/4	-	-	이문1 (2,351) 이문3-1 (2,592) 이문3-2 (2,551)	-	-	-	신길7 (1,521) 신길11 ( 838)	-

주 : 거주단위기준으로 멸실주택이 800호 이상인 구역임.

### (3) 자치구별 멸실규모

○ 주택멸실통계는 건축전산망을 통한 주택국의 집계치와 주택 재정비사업관련 부서의 집계치로 이원화되어 있음.

- 주택멸실은 아직까지 신고사항으로 상당수의 멸실량이 제때 신고되지 않고 있으며, 준공시 함께 신고되는 경우도 많아 집계에 오류가 많은 것으로 나타남.

<표 2-10> 지난 3년간 자치구별 주택재정비사업에 따른 멸실규모

(단위 : 호 거주단위기준)

구 분	종로구		중 구		용산구		성동구		광진구	
	뉴타운 재개발	주택국 통 계								
'05년	451	715	-	252	-	185	-	312	-	402
'06년	293	282	2,183	142	-	237	-	393	-	390
'07년	-	148	-	203	227	527	338	196	-	227
'05년~'07년	744	1,145	2,183	597	227	950	338	901	-	1,019
구 분	동대문구		종량구		성북구		강북구		도봉구	
	뉴타운 재개발	주택국 통 계								
'05년	-	1,322	-	347	-	1,227	442	206	-	93
'06년	562	644	-	228	1,841	661	-	109	-	91
'07년	1,088	788	-	356	5,656	2,799	2,577	277	-	88
'05년~'07년	1,650	2,754	-	931	7,497	4,687	3,019	592	-	272
구 분	노원구		은평구		서대문구		마포구		양천구	
	뉴타운 재개발	주택국 통 계								
'05년	-	201	4,583	333	178	240	-	579	-	466
'06년	-	176	5,685	241	1,531	1,087	360	766	-	525
'07년	-	91	6,077	1,426	-	233	-	607	-	175
'05년~'07년	-	468	16,345	2,000	1,709	1,560	360	1,952	-	1,166
구 분	강서구		구로구		금천구		영등포구		동작구	
	뉴타운 재개발	주택국 통 계								
'05년	-	2,498	-	209	-	443	289	177	-	319
'06년	-	701	272	594	-	80	-	449	299	1,081
'07년	-	716	-	1,492	-	175	192	210	888	1,082
'05년~'07년	-	3,915	272	2,295	-	698	481	836	1,187	2,482
구 분	관악구		서초구		강남구		송파구		강동구	
	뉴타운 재개발	주택국 통 계								
'05년	-	501	-	4,441	-	1,048	-	17,228	-	3,603
'06년	-	442	-	682	-	363	-	515	-	1,063
'07년	-	765	-	3,634	-	1,092	-	338	-	1,817
'05년~'07년	-	1,708	-	8,757	-	2,503	-	18,081	-	6,483
서울시 전체('05년~'07년)			뉴타운·재개발		36,012		주택국 통계		68,752	

자료 : 서울시 균형발전본부, 내부자료, 2008; 서울시 주택국, 내부자료, 2008.

-주택재정비사업에 의한 멸실주택수가 서울시 주택국의 주택멸실통계보다 많은 경우는 자치구의 주택관련 부서와 뉴타운관련 부서가 분리되어 별도로 집계가 이루어지고 있기 때문이다.

- 자치구별로 멸실량을 집계한 결과, 지난 3년간 뉴타운 및 주택재개발사업을 통한 멸실은 은평구(16.3천호), 성북구(7.5천호), 강북구(3.0천호) 등에서 많이 이루어짐(<표 2-10 참조>).
- 향후 3년 동안 뉴타운 및 주택재개발사업으로 인한 멸실은 주로 동대문구(19.9천호), 마포구(11.4천호), 성동구(10.9천호), 서대문구(9.9천호) 등에서 많이 발생할 전망이다.

<표 2-11> 자치구별 주택재정비사업에 따른 멸실규모 추정 결과

(단위 : 호(거주단위기준))

구 분	'05년	'06년	'07년	'08년	'09년	'10년	'08년~'10년	권역별 합 계	
전 체	5,943	13,026	17,043	32,334	27,366	22,957	82,657	118,669	
도심권	종 로	451	293	-	2,240	-	1,039	3,279	10,117
	중	-	2,183	-	-	2,698	-	2,698	
동북권	용 산	-	-	227	790	-	196	986	48,117
	성 동	-	-	338	5,987	3,300	1,614	10,901	
	광 진	-	-	-	-	-	-	-	
	동대문	-	562	1,088	6,100	3,626	10,198	19,924	
	중 랑	-	-	-	-	-	-	-	
	성 북	-	1,841	5,656	1,123	381	1,159	2,663	
	강 북	442	-	2,577	1,638	-	-	1,638	
	도 봉	-	-	-	-	487	-	487	
	노 원	-	-	-	-	-	-	-	
	서북권	은 평	4,583	5,685	6,077	475	2,001	416	
서대문		178	1,531	-	7,351	1,879	690	9,920	
마 포		-	360	-	5,263	3,416	2,715	11,394	
서남권	양 천	-	-	-	-	5,314	-	5,314	16,981
	강 서	-	-	-	543	-	-	543	
	구 로	-	272	-	-	266	-	266	
	금 천	-	-	-	-	-	-	-	
	영등포	289	-	192	-	1,218	4,658	5,876	
	동 작	-	299	888	680	2,090	272	3,042	
	관 악	-	-	-	-	-	-	-	
동남권	서 초	-	-	-	-	-	-	-	834
	강 남	-	-	-	-	-	-	-	
	송 파	-	-	-	-	-	-	-	
	강 동	-	-	-	144	690	-	834	

- 동대문구는 전농·답십리·이문·휘경지구에서, 마포구는 아현·염리지구에서, 성동구는 왕십리·금호·옥수지구에서, 서대문구는 가재울지구에서, 영등포구는 영등포·신길지구에서, 양천구는 신정지구에서 대규모의 멸실이 예상됨.
- 은평·성북·강북구의 경우에는 2005년~2007년에 이미 각각 16.3천호, 7.5천호, 3.0천호가 멸실되었으며, 2008년~2010년에도 추가로 7.2천호 정도의 멸실이 예상됨.

### 3) 주택재정비사업에 따른 주택유형별 재고변화 추정

- 2007년 말 현재 서울의 주택재고는 주택수기준으로 2,392.4천호이며, 거주단위기준으로 3,173.9천호임.
- 주택유형별 재고는 주택수를 기준으로 할 경우 아파트 1,332.2천호(55.7%), 단독·다가구주택 443.4천호(18.5%), 다세대주택 442.9천호(18.5%), 연립주택 143.8천호(6.0%)로, 아파트의 비중이 50%를 초과하고 있음.
- 그러나 거주단위를 기준으로 할 경우에는 아파트 1,332.2천호(42.0%), 단독·다가구주택 1,224.9천호(38.6%), 다세대주택 442.9천호(14.0%), 연립주택 143.8천호(4.5%)로, 단독·다가구주택이 주택수 기준에 비해 2.8배 증가함.

<표 2-12> 서울시 주택재고 현황(2007년 말 현재) (단위: 호 ( ) 안은%)

구 분	단독· 다가구주택	아파트	연립 주택	다세대 주택	기 타	계
주택수 기 준	443,448 (18.54)	1,332,200 (55.68)	143,802 ( 6.01)	442,927 (18.51)	30,055 ( 1.26)	2,392,432 (100.00)
거주단위 기 준	1,224,910 (38.59)	1,332,200 (41.97)	143,802 ( 4.53)	442,927 (13.96)	30,055 ( 0.95)	3,173,894 (100.00)

자료 : 서울시 주택국, 내부자료, 2008.

- 거주단위를 기준으로 한 주택재고는 노원구(192.6천호), 송파구(186.6천호), 강남구(182.9천호), 강서구(173.6천호), 관악구(170.4천호) 순으로 주택재고가 많은 것으로 나타남.
- 단독·다가구주택 비율이 높은 자치구는 광진구(61.5%), 중랑구(56.9%), 관악구(53.6%), 금천구(52.4%), 동대문구(52.0%), 종로구(51.4%) 순으로 나타남.

- 아파트는 노원구(82.1%), 강남구(60.5%), 서초구(58.9%), 도봉구(55.5%), 양천구(52.1%)에서 비율이 높음.
- 다세대주택은 은평구(37.6%), 송파구(22.7%), 강북구(21.6%), 종로구(20.3%)에서 재고비율이 20%를 초과함.

<표 2-13> 자치구별 서울시 주택재고 현황(2007년 말 현재)

(단위 : 호)

자치구	단독/다가구주택		아파트	연립주택	다세대주택	기타	계	
	주택수 기준	거주단위 기준					주택수 기준	거주단위 기준
전체	443,448	1,224,910	1,332,200	143,802	442,927	30,055	2,392,432	3,173,894
종로	14,700	25,997	8,575	4,777	10,256	967	39,275	50,572
중	9,129	16,515	14,422	1,960	5,630	1,048	32,189	39,575
용산	17,606	37,532	25,762	3,138	10,580	684	57,770	77,696
성동	17,557	44,357	45,189	2,898	11,870	939	78,453	105,253
광진	19,765	74,657	25,709	4,208	15,454	1,311	66,447	121,339
동대문	26,748	62,122	43,843	5,398	6,556	1,575	84,120	119,494
중랑	24,708	77,130	41,201	6,698	9,069	1,434	83,110	135,532
성북	32,391	62,981	53,399	7,551	16,006	1,579	110,926	141,516
강북	23,798	52,637	25,791	5,944	23,503	998	80,034	108,873
도봉	11,389	29,064	62,852	6,361	14,444	572	95,618	113,293
노원	9,741	20,049	158,101	4,708	8,524	1,180	182,254	192,562
은평	26,202	55,942	21,256	8,703	52,666	1,443	110,270	140,010
서대문	21,832	50,336	32,296	5,841	21,522	1,150	82,641	111,145
마포	21,364	52,235	46,085	6,485	21,845	1,485	97,264	128,135
양천	12,324	38,252	76,890	7,642	23,795	965	121,616	147,544
강서	14,951	45,192	85,191	7,946	33,941	1,359	143,388	173,629
구로	14,340	45,668	58,372	8,665	16,893	995	99,265	130,593
금천	11,651	43,050	25,966	5,823	6,703	597	50,740	82,139
영등포	20,310	61,481	56,950	2,897	5,107	1,224	86,488	127,659
동작	21,093	59,428	45,903	6,155	18,724	968	92,843	131,178
관악	26,935	91,398	45,858	8,266	23,410	1,437	105,906	170,369
서초	8,515	27,638	70,826	6,615	13,712	1,361	101,029	120,152
강남	9,522	48,516	110,684	5,067	16,811	1,835	143,919	182,913
송파	12,941	48,447	88,677	5,411	42,373	1,702	151,104	186,610
강동	13,936	54,286	62,402	4,645	13,533	1,247	95,763	136,113

자료 : 서울시 주택국, 내부자료, 2008.

○ 지난 3년간의 사용승인기준 주택공급은 거주단위기준으로 2005년 58.9천호, 2006년 50.8천호, 2007년 47.3천호 등 연평균 52.4천호임.

- 전용면적별로는 60㎡ 이하 : 60㎡ 초과~85㎡ : 85㎡ 초과가 26.2% : 45.5% : 28.4%의 비율로 공급된 것으로 나타남.

한편 60㎡ 이하의 소형주택 공급은 2005년 이후 꾸준히 증가추세를 보이고 있음.

- 주택유형별로는 아파트가 압도적으로 많이 공급되고 있음. 특이한 점은 2007년 연립·다세대주택의 공급이 9.7천호(20.5%)로 예년에 비해 3천호 가량 증가한 것으로, 이는 주택재정비사업에 따른 지분 쪼개기 등의 영향과 전세가격 상승에 의한 사업성 호전에 따른 것으로 추정됨.

<표 2-14> 사용승인기준 주택공급 현황(거주단위기준)

(단위 : 호)

구 분	전용면적			주택유형			계
	60㎡ 이하	60㎡ 초과 ~ 85㎡	85㎡ 초과	단독· 다가구	아파트	연립· 다세대	
2005년	11,622 (19.72)	27,888 (47.31)	19,438 (32.97)	2,276 ( 0.86)	49,974 (84.78)	6,698 (11.36)	58,948 (100.00)
2006년	12,001 (23.61)	22,626 (44.52)	16,196 (31.87)	3,161 ( 6.22)	41,116 (80.90)	6,546 (12.88)	50,823 (100.00)
2007년	17,482 (36.92)	20,919 (44.18)	8,946 (18.89)	2,450 ( 5.17)	35,203 (74.35)	9,694 (20.47)	47,347 (100.00)
전 체	41,105 (26.16)	71,433 (45.46)	44,580 (28.37)	7,887 ( 5.02)	126,293 (80.38)	22,938 (14.60)	157,118 (100.00)

자료 : 서울시 주택국, 내부자료, 2008.

○ 생활권별 주택공급은 2005년에는 서남권과 동북권에서, 2006년·2007년에는 동남권과 서남권에서 많이 이루어짐.

- 60㎡ 이하 소형주택의 경우 동북권, 서남권, 동남권에서 주로 공급됨.

<표 2-15> 생활권별 사용승인기준 주택공급 현황(거주단위기준)

(단위 : 호)

구 분		도심권	동북권	서북권	서남권	동남권	계
2005년	60㎡ 이하	727 ( 6.26)	2,574 (22.15)	1,751 (15.07)	3,454 (29.72)	3,116 (26.81)	11,622 (100.00)
	60㎡ 초과 ~85㎡	1,335 ( 4.79)	8,298 (29.75)	3,495 (12.53)	10,299 (36.93)	4,461 (16.00)	27,888 (100.00)
	85㎡ 초과	1,180 ( 6.07)	5,262 (27.07)	1,256 ( 6.46)	4,711 (24.24)	7,029 (36.16)	19,438 (100.00)
	계	3,242 ( 5.50)	16,134 (27.37)	6,502 (11.03)	18,464 (31.32)	14,606 (24.78)	58,948 (100.00)
2006년	60㎡ 이하	795 ( 6.62)	4,497 (37.47)	1,009 ( 8.41)	2,567 (21.39)	3,133 (26.11)	12,001 (100.00)
	60㎡ 초과 ~85㎡	834 ( 3.69)	5,484 (24.24)	2,466 (10.90)	7,753 (34.27)	6,089 (26.91)	22,626 (100.00)
	85㎡ 초과	700 ( 4.32)	2,469 (15.24)	1,407 ( 8.69)	3,092 (19.09)	8,528 (52.65)	16,196 (100.00)
	계	2,329 ( 4.58)	12,450 (24.50)	4,882 ( 9.61)	13,412 (26.39)	17,750 (34.93)	50,823 (100.00)
2007년	60㎡ 이하	1,207 ( 6.90)	4,256 (24.35)	837 ( 4.79)	4,980 (28.49)	6,202 (35.48)	17,482 (100.00)
	60㎡ 초과 ~85㎡	418 ( 2.00)	5,544 (26.50)	2,110 (10.09)	6,324 (30.23)	6,523 (31.18)	20,919 (100.00)
	85㎡ 초과	500 ( 5.59)	2,662 (29.76)	867 ( 9.69)	1,491 (16.67)	3,426 (38.30)	8,946 (100.00)
	계	2,125 ( 4.49)	12,462 (26.32)	3,814 ( 8.06)	12,795 (27.02)	16,151 (34.11)	47,347 (100.00)

주 : 서울시 주택국의 내부자료(2008)를 이용하여 추계.

- 2007년 말 현재 서울의 공식 주택보급률은 91.9%이나, 모든 가구와 거주단위 주택을 포함하는 실질 주택보급률은 93.2%로 집계됨.
- 자치구별 공식보급률은 노원구·강남구·용산구·서초구·종로구에서 100% 이상인 반면, 광진구·중랑구·금천구·관악구는 80% 미만으로 낮음.
- 그러나 실질보급률의 경우 관악구·중구·동대문구를 제외한 대부분의 자치구에서 90% 이상으로 집계됨.
- 참고로 서울시 내에 있는 주거용 오피스텔과 겸용(주거+업무) 오피스텔 136.9천호까지 포함할 경우 실질보급률은 훨씬 더 높아질 것으로 예상됨.

<표 2-16> 서울시 주택보급률 현황

자치구	주택재고		가구수		주택보급률	
	주택수기준 (호)	거주단위기준 (호)	보통가구 (가구)	일반가구 (가구)	공식보급률 (주택수/ 보통가구)	실질보급률 (거주단위/ 일반가구)
전 체	2,392,432	3,173,894	2,603,453	3,403,958	91.9%	93.2%
총 로	39,275	50,572	39,069	56,084	100.5%	90.2%
중	32,189	39,575	32,558	47,950	98.9%	82.5%
용 산	57,770	77,696	56,490	78,288	102.3%	99.2%
성 등	78,453	105,253	87,084	114,653	90.1%	91.8%
광 진	66,447	121,339	95,924	129,422	69.3%	93.8%
동대문	84,120	119,494	96,614	134,942	87.1%	88.6%
중 랑	83,110	135,532	111,641	141,826	74.4%	95.6%
성 북	110,926	141,516	117,345	151,069	94.5%	93.7%
강 북	80,034	108,873	92,676	115,923	86.4%	93.9%
도 봉	95,618	113,293	100,488	119,803	95.2%	94.6%
노 원	182,254	192,562	165,414	196,780	110.2%	97.9%
은 평	110,270	140,010	121,320	149,612	90.9%	93.6%
서대문	82,641	111,145	89,576	121,216	92.3%	91.7%
마 포	97,264	128,135	98,660	138,880	98.6%	92.3%
양 천	121,616	147,544	127,671	152,475	95.3%	96.8%
강 서	143,388	173,629	146,202	183,105	98.1%	94.8%
구 로	99,265	130,593	108,770	136,477	91.3%	95.7%
금 천	50,740	82,139	66,501	87,592	76.3%	93.8%
영등포	86,488	127,659	105,935	139,463	81.6%	91.5%
동 작	92,843	131,178	107,153	140,753	86.6%	93.2%
관 악	105,906	170,369	133,714	208,551	79.2%	81.7%
서 초	101,029	120,152	98,966	128,484	102.1%	93.5%
강 남	143,919	182,913	131,431	191,307	109.5%	95.6%
송 파	151,104	186,610	153,487	192,315	98.4%	97.0%
강 동	95,763	136,113	118,762	146,991	80.6%	92.6%

주 : 보통·일반가구수는 서울시의 경우 연평균 증가율을 적용하여 산정하고, 자치구의 경우 보통 일반가구수 점유비율을 적용하여 산정함.

자료 : 통계청, 인구주택총조사, 2000·2005; 서울시 주택국, 내부자료, 2008.

- 기존 주택재고와 주택재정비사업에 따른 향후 단독·다가구 및 다세대주택의 멸실량, 아파트의 준공량을 이용하여 2012년 주택재고 상황을 추정한 결과<sup>1)</sup>, 뉴타운 및 주택재개발사업 추진으로 인해 주택수는 53.4천호가 증가하지만, 거주단위기준 주택은 17.1천호가 감소하는 것으로 나타남.

1) 2010년까지의 멸실량과 착공 후 2년이 지난 후에 아파트가 준공되는 것을 감안하여 기준연도를 2012년으로 함.

- 주택유형별로는 아파트의 비중이 3.7%(55.7% → 59.4%) 증가하는 데 반해, 단독·다가구 주택과 연립·다세대주택은 각각 2.1%, 1.5% 감소하는 것으로 추정됨.

<표 2-17> 주택재정비사업에 따른 주택유형별 재고변화 추정 결과

(단위 : 호 ( ) 안은%)

2007년	단독·다가구주택		아파트	연립/ 다세대주택	기 타	합 계	
	주택수 기 준	거주단위 기 준				주택수 기 준	거주단위 기 준
서울시	443,448 (18.5)	1,224,910	1,332,200 (55.7)	586,729 (24.5)	30,055 ( 1.3)	2,392,432 (100.0)	3,173,894

↓

2012년	단독·다가구주택		아파트	연립/ 다세대주택	기 타	합 계	
	주택수 기 준	거주단위 기 준				주택수 기 준	거주단위 기 준
주택재정비 사 업	401,045 (16.4)	1,111,946	1,452,816 (59.4)	561,932 (23.0)	30,055 ( 1.2)	2,445,848 (100.0)	3,156,749
재정비+ 기타건축I	382,436 (15.2)	1,076,129	1,531,697 (61.1)	564,702 (22.5)	30,055 ( 1.2)	2,508,890 (100.0)	3,202,583
재정비+ 기타건축II	378,586 (15.0)	1,060,729	1,566,026 (61.9)	557,002 (22.0)	30,055 ( 1.2)	2,531,669 (100.0)	3,213,812

주 : 1) 공통의 가정

- ① 착공 후 2년이 지난 후에 준공되는 것으로 가정함.
- ② 거주단위기준 단독·다가구주택 대비 다세대주택의 비율은 서울시의 2005년~2007년 주택멸실 통계 상의 비율인 0.82 : 0.18을 적용함.
- ③ 거주단위기준 멸실량을 주택수기준으로 전환시 단독·다가구 및 다세대주택 거주가구수 (1,404,272+414,983)를 단독·다가구 및 다세대주택 주택수 (455,857+430,502)로 나눈 값인 2.05를 대입함.

2) 주택재정비사업의 가정

- ① 2008년~2010년의 멸실예정량을 그대로 적용하였고 2011년 및 2012년의 멸실량은 2008년~2010년 멸실예정량의 연평균값을 적용함.
- ② 뉴타운 및 재개발사업에 따른 아파트 증가량은 기존주택수 (거주단위기준) 대비 계획주택수 (주택수기준)인 1.07배를 적용함.

3) 기타 건축행위의 가정

- ① 지난 3년간의 준공량에서 아파트가 차지하는 비율(82%)을 감안하여 아파트 준공비율을 80%(I)로 할 경우와 100%(II)로 할 경우로 나누어 추정함.
- ② 지난 3년간의 연평균 멸실량(22,917호)을 적용하였으며, 아파트가 차지하는 비율은 51%임.
- ③ 아파트 증가량은 주택재정비사업과 동일하게 가구수의 1.07배를 적용함.

## 제3장 뉴타운사업의 주택가격 파급효과 분석

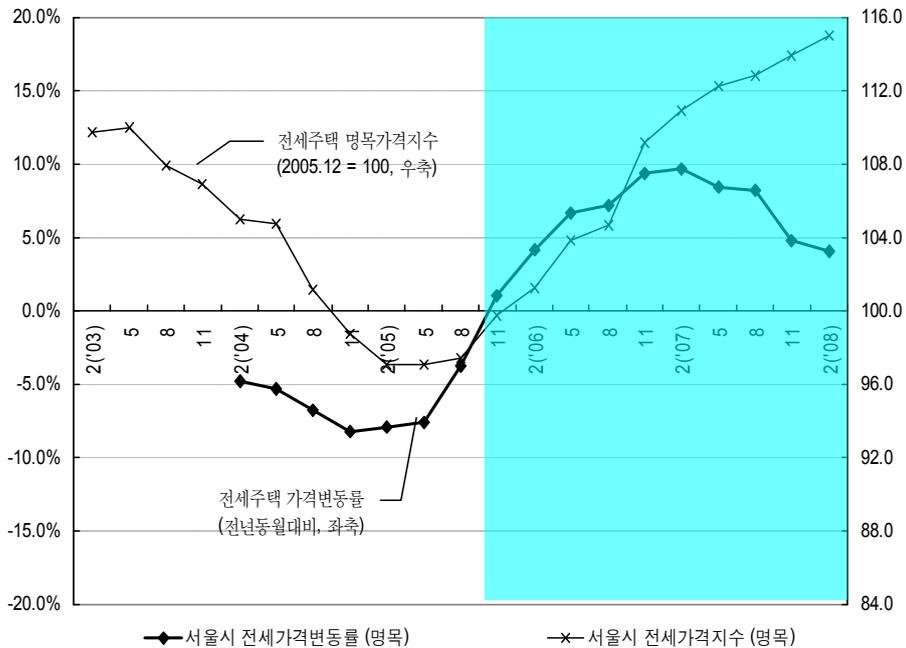
1. 명목 및 실질 주택가격 추이
2. 권역별 주택가격
3. 자치구별 주택가격 상승시차 비교

## 제3장 뉴타운사업의 주택가격 파급효과 분석

### 1. 명목 및 실질 주택가격 추이

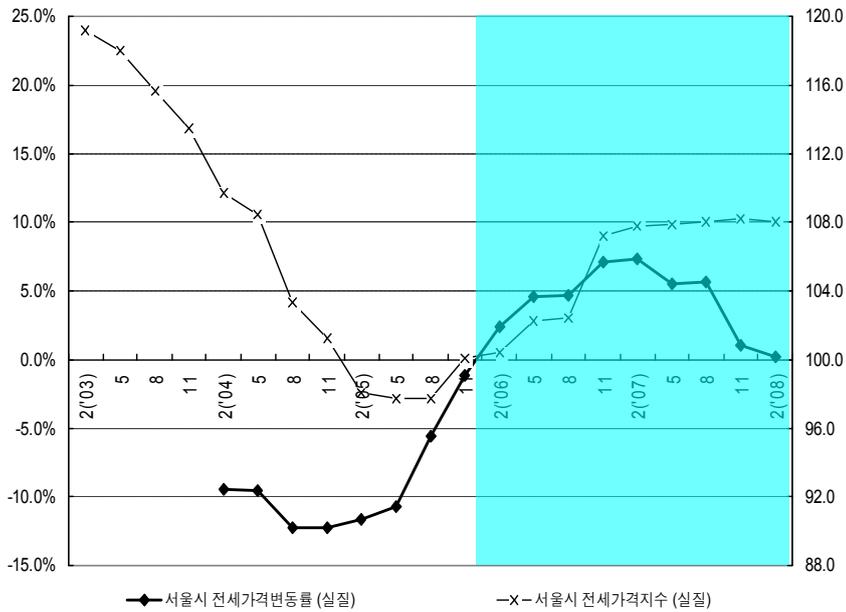
#### 1) 전세가격

- 서울시의 명목 주택전세가격(국민은행의 전세가격지수 기준)은 2005년 11월부터 가격상승기에 진입함.
  - 가격상승기 이후부터 2008년 2월까지 서울시 명목 전세가격은 14.6% 상승함.
- 소비자물가지수(2005년 12월 = 100 기준)를 고려하여 전세가격을 실질화한 실질 주택전세가격은 2006년 2월 상승기에 진입함. 2006년 2월 이후 2008년 2월까지 실질 전세가격은 7.6% 상승함.



자료 : 국민은행, 전국주택가격동향조사, 2008. 3.

<그림 3-1> 서울시 주택전세가격(명목가격 기준)

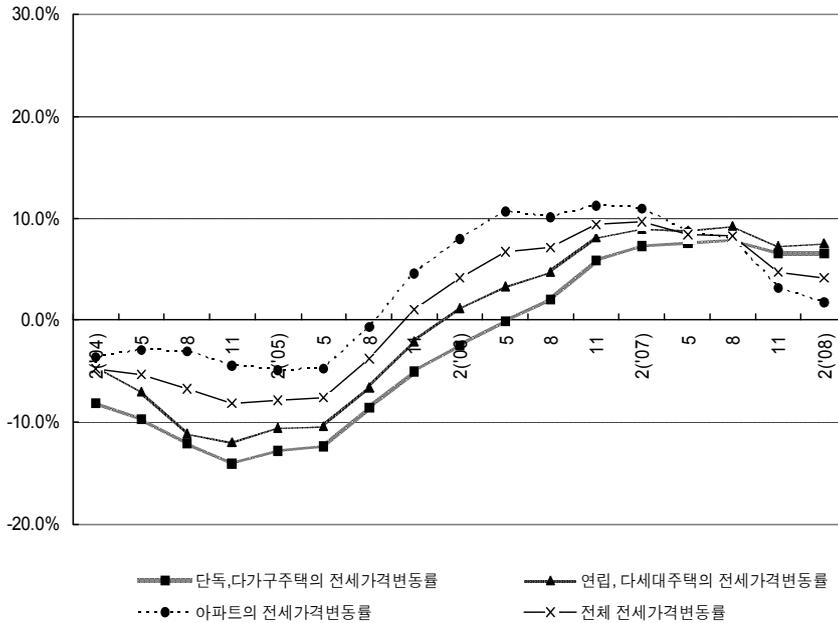


주 : 주택가격지수 및 소비자물가지수 기준 : 2005.12=100.  
 자료 : 국민은행, 전국주택가격동향조사, 2008. 3; 한국은행 홈페이지(www.bok.or.kr).

<그림 3-2> 서울시 주택전세가격(실질가격 기준)

- 2005년 11월 가격상승기 이후 월평균 전년동월대비 전세가격 상승률은 아파트(7.7%) > 연립·다세대주택(5.7%) > 단독·다가구주택(3.6%) 순으로 상승폭이 큰 것으로 나타남.
  - 대체로 아파트가 상승을 주도하고, 연립·다세대주택과 단독·다가구주택이 뒤를 따르는 경향을 보임.
- 아파트 전세가격은 2005년 9월부터 본격적인 상승기에 진입함. 2005년 9월부터 2008년 2월까지 17.0% 상승함.
  - 2006년 11월 전년동월대비 상승률은 11.3%로 최고 상승률을 기록함.
  - 2005년 9월부터 2008년 2월까지 월평균 전년동월 대비 상승률은 7.7%임.
- 서울의 단독·다가구주택 전세가격은 2006년 6월에 상승기에 진입함. 2006년 6월부터 2008년 2월까지 12.3% 상승함.
  - 2007년 8월에는 전년동월대비 상승률 7.8%로 상승기 이후 최고 상승률을 기록함.
  - 2006년 6월부터 2008년 2월까지 월평균 전년동월대비 상승률은 5.9%임.

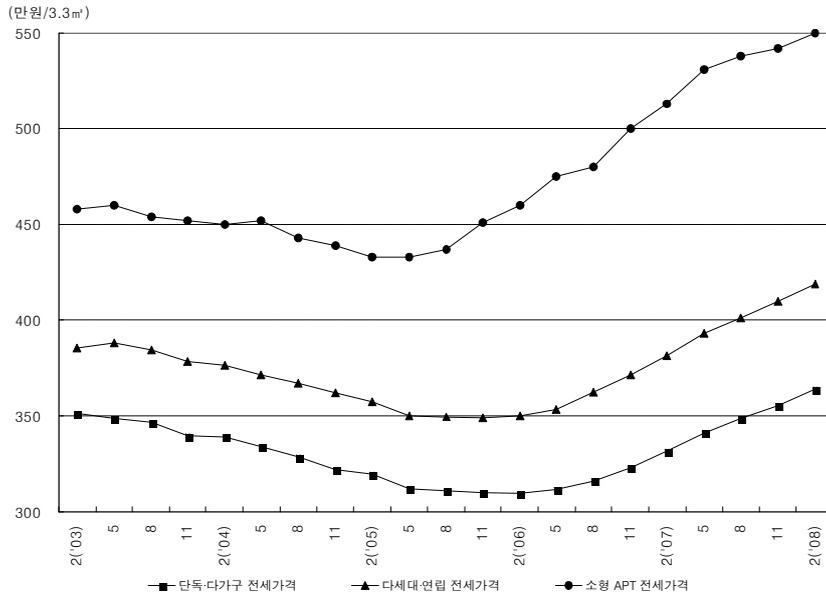
- 연립·다세대주택 전세가격은 2006년 1월부터 본격 상승기에 진입하여 2008년 2월까지 17.0% 상승함.
- 2007년 8월 전년동월대비 상승률 9.2%로 상승기 이후 최고 상승률을 기록함.
- 2006년 1월부터 2008년 2월까지 월평균 전년동월대비 상승률은 6.5%임.



자료 : 국민은행, 전국주택가격동향조사, 2008. 3.

<그림 3-3> 서울시 전세주택가격 변동률

- 2008년 2월 현재 3.3㎡ 당 전세가격은 소형 아파트 550만원, 연립·다세대 419만원, 단독·다가구 364만원으로 주택유형 간 격차가 상당함.
- 특히 소형아파트와 나머지 주택 간 전세가격의 격차가 3.3㎡ 당 131만원~186만원으로 소형아파트가 다세대 또는 다가구주택의 대체상품이 되기는 어려울 것임.
- 그러나 연립·다세대주택과 단독·다가구주택 간 전세가격 격차는 55만원 수준으로 대체상품으로 기능이 가능할 것으로 판단됨.

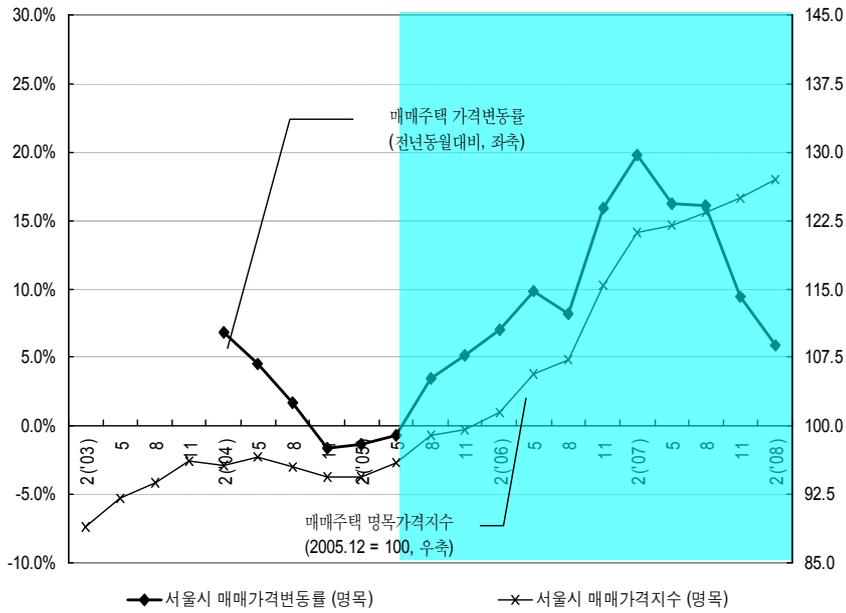


자료 : ㈜부동산114.

<그림 3-4> 서울시 주택유형별 전세가격 변화

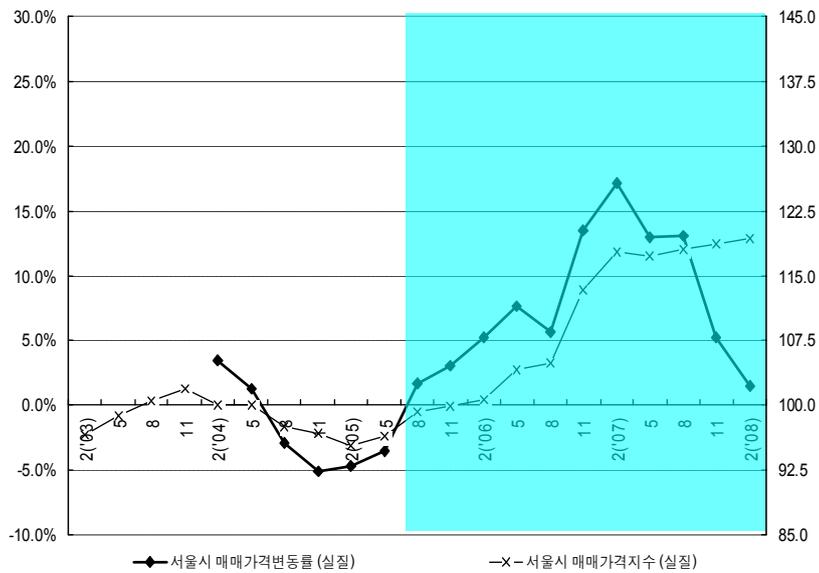
## 2) 매매가격

- 서울시의 명목 주택매매가격(국민은행의 매매가격지수 기준)은 2005년 6월 상승기에 진입함.
  - 2005년 6월부터 2008년 2월까지 29.8% 상승함.
- 주택매매가격을 소비자물가지수(2005.12 = 100 기준)로 실질화한 실질 매매가격은 2005년 8월 상승기에 진입함.
  - 2005년 8월부터 2008년 2월까지 실질 매매가격은 20.0% 상승함.



자료 : 국민은행, 전국주택가격동향조사, 2008. 3.

<그림 3-5> 서울시 주택매매가격(명목가격 기준)

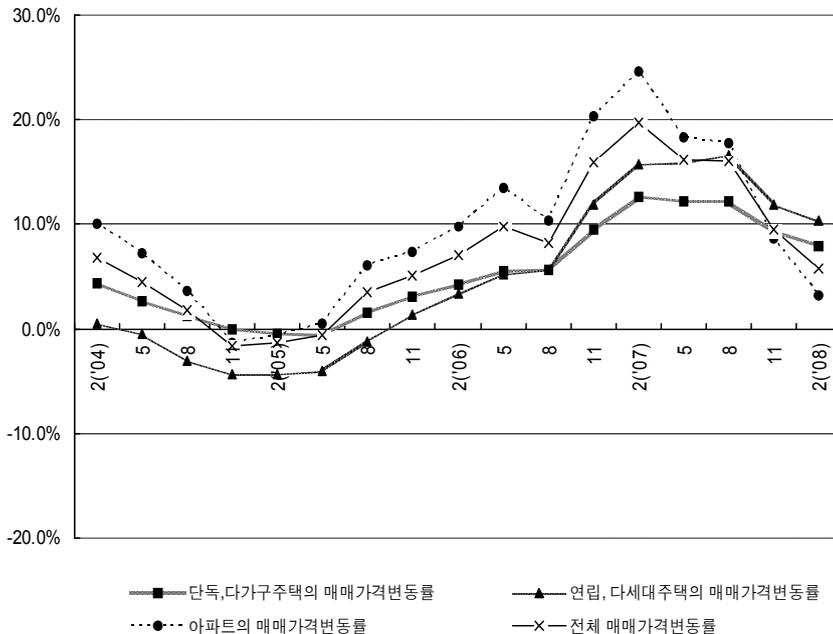


주 : 주택가격지수 및 소비자물가지수 기준 : 2005.12=100.

자료 : 국민은행, 전국주택가격동향조사, 2008. 3; 한국은행 홈페이지(www.bok.or.kr).

<그림 3-6> 서울시 주택매매가격(실질가격 기준)

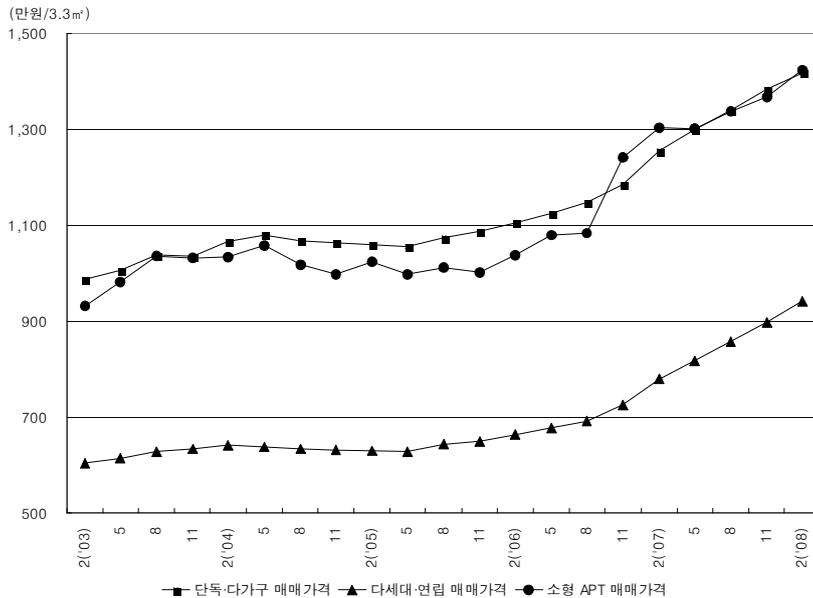
- 2005년 6월 가격상승기 이후 월평균 전년동월대비 상승률은 아파트(12.3%) > 연립·다세대주택(9.8%) > 단독·다가구주택(7.4%) 순으로 상승폭이 큰 것으로 나타남.
  - 아파트 매매가격은 2005년 5월 상승기에 진입하여, 2008년 2월까지 35.0% 상승함. 2007년 2월에는 전년동월대비 상승률이 24.6%로 상승기 이후 최고 상승률을 기록함. 2005년 5월부터 2008년 2월까지 월평균 전년동월 대비 상승률은 12.3%임.
  - 단독·다가구주택의 매매가격은 2005년 6월 이후 상승기가 시작된 이후 2008년 2월까지 23.4% 상승함. 2007년 2월에는 전년동월대비 상승률이 12.6%로 상승기 이후 최고 상승률을 기록함. 2005년 6월 이후 2008년 2월까지 월평균 전년동월 대비 상승률은 7.4%임.
  - 연립·다세대주택의 매매가격은 2005년 10월 이후 상승기에 진입함. 2005년 12월부터 2008년 2월까지 27.4% 상승함. 2007년 8월에는 전년동월 대비 상승률이 16.6%로 상승기 이후 최고 상승률을 기록함. 2005년 10월부터 2008년 2월까지 월평균 전년동월 대비 상승률은 9.8%임.



자료 : 국민은행, 전국주택가격동향조사, 2008. 3.

<그림 3-7> 서울시 주택매매가격 변동률

- 2008년 2월 현재 3.3㎡ 당 매매가격은 소형아파트 1,425만원, 단독·다가구주택 1,418만원, 연립·다세대주택 943만원임.
- 소형아파트와 단독·다가구주택 간 매매가격은 가격차이가 거의 없음. 그러나 주택형태와 규모가 전혀 다르다는 점에서 동일한 수요층을 형성하는 것으로 보기 어려움.
- 그러나 연립·다세대주택과 소형아파트의 전세가격 격차는 3.3㎡ 당 482만원으로 격차가 상당함. 연립·다세대주택의 상당수가 소형임을 감안하면 소형아파트가 연립·다세대주택 보다 1.5배 정도 비싼 것을 알 수 있음.



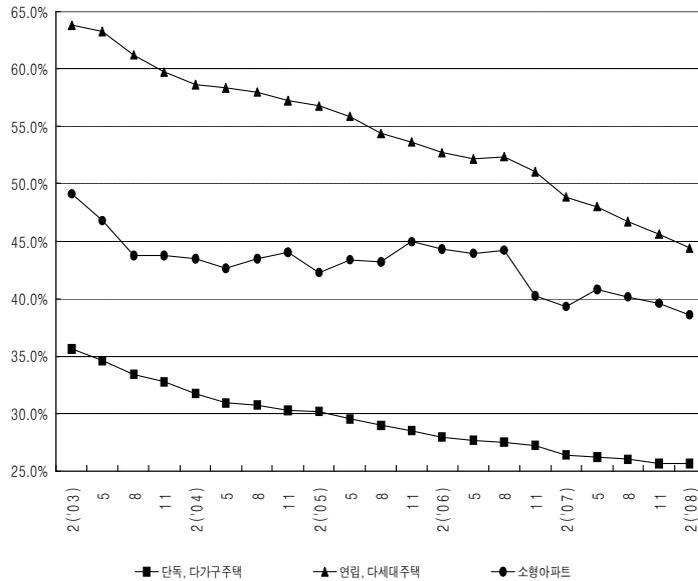
자료 : ㈜부동산114.

<그림 3-8> 서울시 주택유형별 매매가격 변화

- 전세/매매가격 비교
- 2003년 이후 서울시의 주택매매가격 대비 전세가격 비율은 꾸준히 하락추세를 보이고 있으며, 연립·다세대주택, 단독·다가구주택의 하락 폭이 매우 큼.
- 연립·다세대주택의 매매가격 대비 전세가격 비율은 2003년 2월 63.8%에서 2008년 2월 44.4%로 감소하였으며, 단독·다가구주택은 35.6%에서 25.7%, 소형아파트는 49.1%에서 38.6%로 감소함.

특히 연립·다세대주택의 전세·매매가격 비율의 하락폭이 매우 급격한 것은 그만큼 매매가격의 상승폭이 컸음을 반영함.

일반적으로 매매가격대비 전세가격 비율의 감소는 향후 주택시장의 침체를 예고하는 것으로, 전세가격에 비해 매매가격이 지나치게 오른 결과, 당분간은 매매가가 보합세를 유지할 것으로 전망할 수 있음.



자료 : 주부동산114.

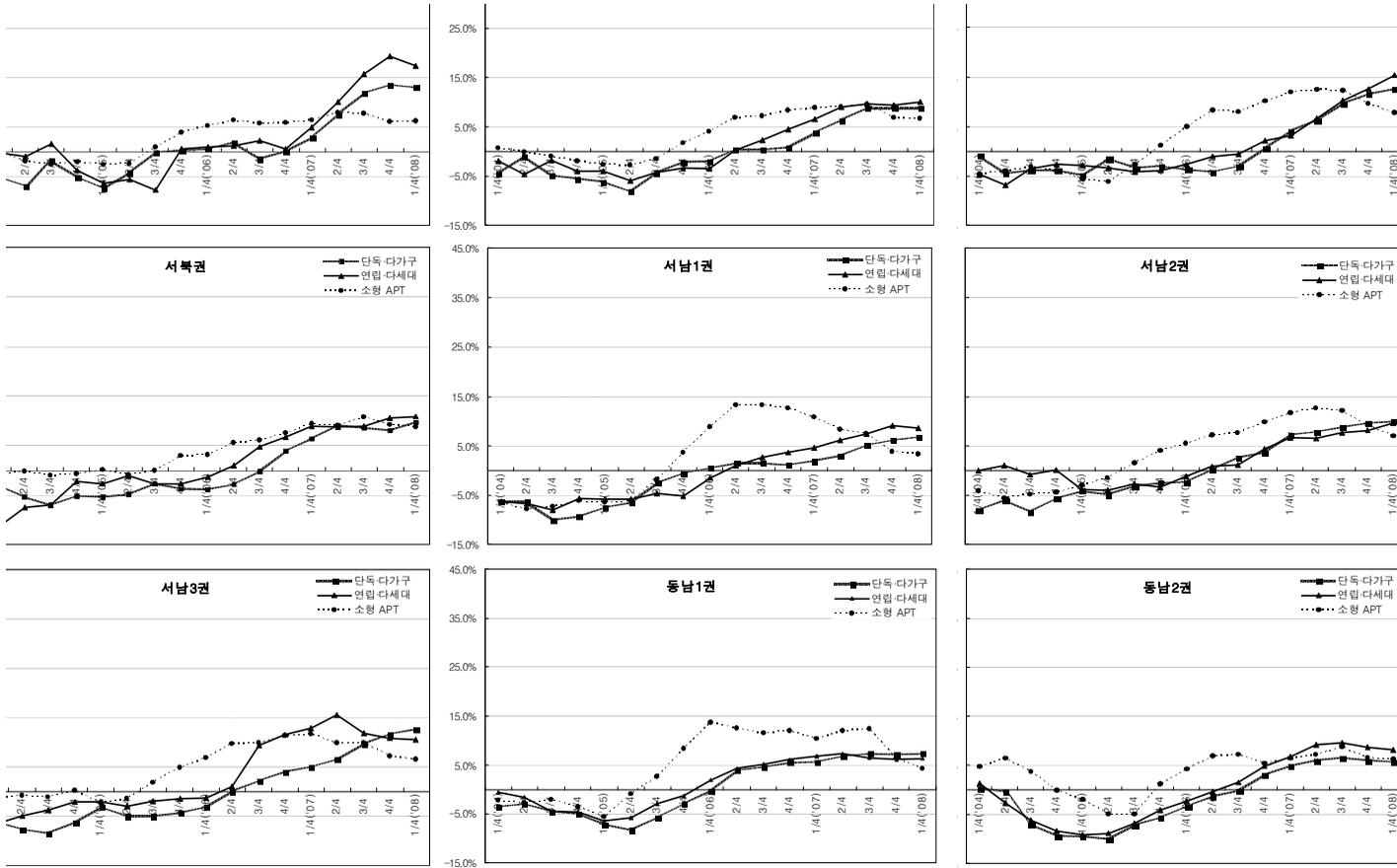
<그림 3-9> 주택유형별 매매가격대비 전세가격 비율

## 2. 권역별 주택가격

### 1) 전세가격

- 전년동분기대비 전세가격상승은 주택유형별로 소형아파트 > 연립·다세대주택 > 단독·다가구주택 순으로 상승함.
- 대체로 소형아파트 가격상승시점부터 2분기~3분기 이후 연립·다세대주택의 가격상승률이 증가하고, 3~4분기 이후 단독·다가구주택의 가격상승률이 증가한 것으로 나타남.
- 주택유형별 상승률은 권역별로 차이가 있음

- 소형아파트의 전세가격은 2006년 1/4분기와 2/4분기 사이에 서남1권과 동남1권에서 큰 상승폭을 보임. 서남1권은 이후 상승폭이 둔화되고 있으나 동남1권은 상승폭을 유지하다 2007년 4/4분기부터 둔화되는 추세임.
- 연립·다세대주택의 전세가격은 2007년 1/4분기부터 도심권에서 크게 상승하여 2007년 4/4분기에는 전년동분기대비 가격상승률이 19.4%로 최고상승률을 기록함.
- 단독·다가구주택의 전세가격은 2006년 3/4분기와 4/4분기부터 도심권, 동북2권, 서남3권을 중심으로 큰 폭으로 상승하는 추세임. 특히 2008년 1/4분기 도심권의 전세가격 상승률은 13.4%로 최고상승률을 기록함.
- 권역별로 가격상승 양상이 상당히 차이가 있는 것으로 나타남.
  - 도심권은 다른 지역에 비하여 전세가격 변화양상이 안정되거나 하락하는 추세를 보이다 2007년 4/4분기부터 연립·다세대주택과 단독·다가구주택을 중심으로 급격히 상승하는 추세임.
  - 동북1권, 서북권, 동남2권의 주택전세가격은 꾸준하게 일정속도로 상승하고 있음.

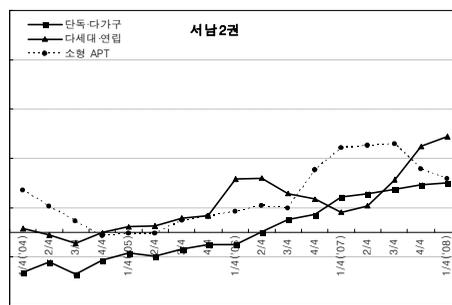
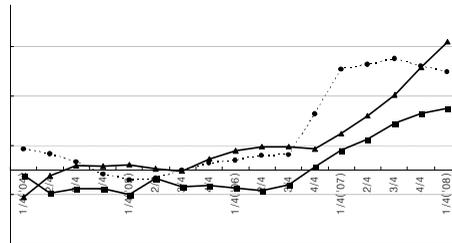
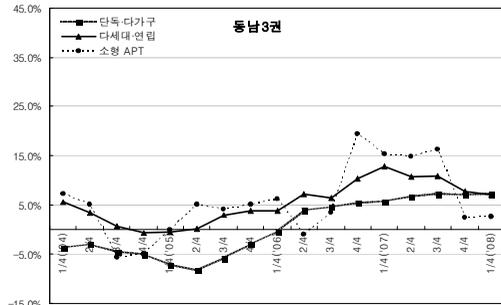
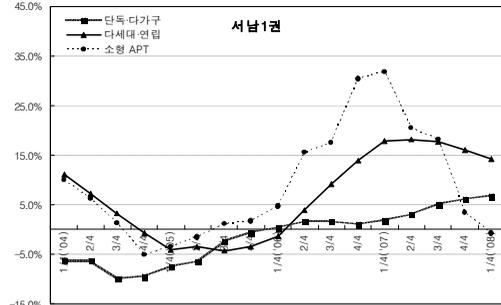
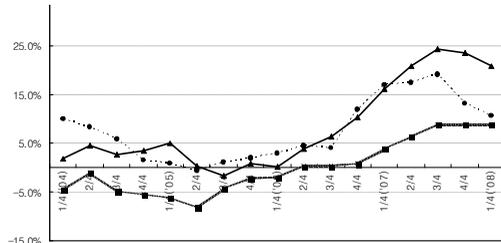
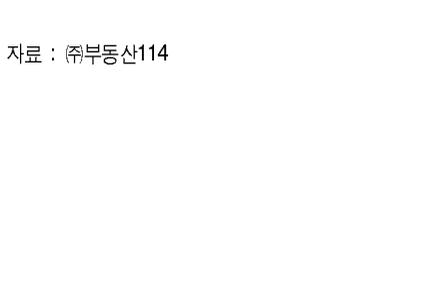
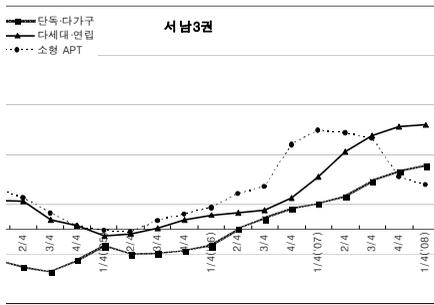
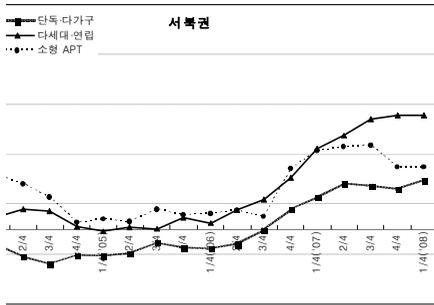
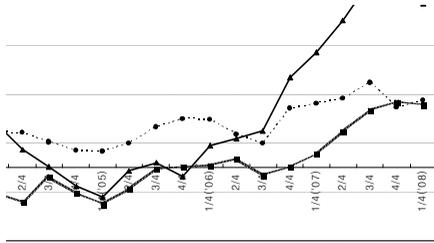


자료 : (주)부동산114

<그림 3-10> 권역별 주택유형별 전세가격 변동률

## 2) 매매가격

- 전년동분기대비 매매가격은 연립·다세대주택 > 단독·다가구주택 순으로 상승하나 소형아파트의 가격상승 주도 현상은 일부지역에만 국한됨.
  - 동북2권, 서남1·2·3권, 동남3권 지역에서 소형아파트가 가격상승을 주도함.
- 주택유형별로 매매가격 상승률의 차이가 있음.
  - 대체로 매매가격 상승률의 폭은 연립·다세대주택이 단독·다가구주택 보다 큼.
  - 특히 도심권 연립·다세대주택의 매매가격 상승률은 2007년 3/4분기에 38.2%로 나타나 모든 주택유형 중에서 가장 높은 상승률을 기록함. 연립·다세대주택은 도심권, 동북1권, 서북권, 서남3권, 동남2권에서 가격상승을 이끄는 것으로 나타남.
  - 소형아파트의 상승폭은 지역마다 차이가 있음. 2007년 1/4분기 서남1권에서 30.4%를 기록해 다른 주택유형의 가격상승폭보다 높은 상승률을 보임.
  - 단독·다가구주택의 매매가격은 2006년 3/4분기까지 안정 혹은 하락하다가 이후 소폭 상승하는 추세임. 도심권과 동북2권의 매매가격은 다른 지역에 비해 상승폭이 큰 편임.
- 전반적으로 2006년 3/4분기부터 주택매매가격의 상승폭이 커지는 경향을 보임.
  - 도심권의 경우 다른 지역보다 가격상승폭이 크게 증가함. 특히 연립·다세대주택의 상승폭이 가장 큼.
  - 동남2권에서는 연립·다세대주택의 상승률이 2006년 1/4분기에 정점을 이룬 이후 2007년 4/4분기에 다시 정점을 기록하여 가격상승을 이끌고 있음.
  - 동북1권과 서북권에서는 연립·다세대주택과 소형아파트의 상승세가 두드러짐.



자료 : ㈜부동산114

<그림 3-11> 권역별 주택유형별 매매가격 변동률

### 3. 자치구별 주택가격 상승시차 비교

#### 1) 전세가격

○ 2005년 11월 이후 상승기 동안 전세가격의 상승시차를 비교해 본 결과, 서울시 전역에 걸쳐 시차를 두고 상승한 것으로 나타남.

- 시기별로는 전세가격 상승시점은 소형아파트 → 연립·다세대주택 → 단독·다가구주택의 순으로 소형아파트의 상승시기가 가장 빠름.

- 주택 전세가격 상승폭은 아파트 > 연립·다세대주택 > 단독·다가구주택 순으로 아파트의 상승률이 가장 큰 것으로 나타남.

60㎡ 이하 소형아파트 전세가격은 2006년부터 대부분지역에서 상승세가 시작됨.

초기에 동남1권과 서남1·3권의 상승세가 컸으나 2007년부터 동북2권의 상승세가 두드러짐. 연립·다세대주택은 동작구가 포함된 서남3권에서 상승세가 두드러짐. 2007년 8월 이후에는 동남권을 제외한 거의 모든 지역에서 10% 이상 상승함. 특히, 도심권과 동북2권, 서북권의 상승세가 두드러짐.

단독·다가구주택은 2007년부터 상승세가 확산됨. 2007년 8월부터 동북1·2권과 서남2·3권에서 10% 이상 상승하였고, 11월에는 서북권, 서남1권, 도심권으로 상승세가 확산됨.

<표 3-1> 서울시 단독·다가구주택의 3.3㎡당 전세가격 변화율(전년동월 대비)

권역	자치구	2월(06)	5월	8월	11월	2월(07)	5월	8월	11월	2월(08)
도심권	종로구	6.20%	5.58%	3.31%	5.71%	-1.01%	4.29%	8.91%	9.29%	10.86%
	중 구	-7.93%	-4.30%	-1.04%	3.24%	3.73%	5.92%	6.06%	7.52%	12.26%
	용산구	-0.06%	2.30%	-3.20%	-2.62%	3.19%	7.98%	14.32%	17.03%	14.76%
동북1권	성동구	0.30%	1.34%	0.56%	1.38%	2.94%	4.13%	7.07%	9.61%	9.87%
	광진구	-1.79%	1.96%	2.01%	1.08%	4.18%	9.47%	12.36%	11.44%	8.75%
	동대문구	-3.58%	1.08%	3.29%	3.52%	3.95%	2.84%	4.51%	5.37%	7.36%
	중랑구	-0.08%	-1.48%	-1.58%	-0.65%	2.64%	6.55%	10.28%	9.24%	10.72%
동북2권	성북구	-4.28%	-5.54%	-5.48%	-0.59%	3.63%	6.19%	10.99%	12.52%	11.62%
	강북구	-1.24%	-1.43%	-1.64%	-1.60%	3.47%	6.08%	11.60%	15.81%	17.14%
	도봉구	-7.02%	-2.42%	1.57%	5.36%	6.87%	6.85%	5.26%	7.10%	6.99%
	노원구	-2.56%	-2.09%	-1.44%	0.91%	4.20%	7.25%	10.67%	10.93%	13.35%
서북권	은평구	-2.80%	-2.37%	0.35%	2.73%	4.69%	8.44%	9.91%	11.16%	13.85%
	서대문구	-6.14%	-4.53%	-4.78%	-1.29%	1.80%	7.30%	9.81%	11.89%	14.91%
	마포구	-1.63%	-1.22%	0.01%	3.04%	4.81%	5.79%	5.81%	6.14%	7.56%
서남1권	양천구	-0.49%	1.86%	0.25%	-1.13%	2.06%	4.31%	8.24%	10.83%	10.58%
	강서구	1.18%	1.57%	2.35%	2.35%	2.01%	2.15%	3.28%	3.26%	4.18%
서남2권	구로구	-1.56%	2.46%	3.46%	5.27%	7.49%	5.59%	7.92%	10.19%	10.29%
	금천구	-4.56%	-4.25%	3.25%	3.49%	9.46%	12.99%	8.58%	10.31%	7.27%
	영등포구	-2.96%	-0.53%	2.31%	4.37%	7.90%	8.42%	10.24%	8.95%	10.39%
서남3권	동작구	-1.68%	1.16%	2.71%	5.25%	7.14%	8.36%	11.01%	11.12%	11.80%
	관악구	-4.45%	-1.36%	1.41%	2.86%	2.71%	4.77%	8.21%	12.17%	13.61%
동남1권	서초구	0.40%	3.42%	4.61%	6.03%	6.28%	6.11%	7.40%	7.62%	8.56%
	강남구	-0.22%	4.10%	4.75%	5.11%	5.40%	7.01%	6.96%	6.66%	6.59%
동남2권	송파구	-3.76%	-1.61%	-0.02%	4.01%	6.16%	7.70%	7.48%	6.07%	5.30%
	강동구	-2.63%	-0.96%	-0.60%	0.72%	1.59%	2.98%	4.77%	6.38%	7.11%

주 :   5% 미만   5%~10% 미만   10%~15% 미만   15%~20% 미만   20% 이상

자료 : ㈜부동산114의 2003년 2월~2008년 2월의 유형별 주택가격 데이터를 이용하여 계산함.

<표 3-2> 서울시 연립·다세대주택의 3.3㎡당 전세가격 변화율(전년동월 대비)

권역	자치구	2월('06)	5월	8월	11월	2월('07)	5월	8월	11월	2월('08)
도심권	종로구	-4.10%	-2.67%	-3.79%	4.71%	8.47%	9.91%	15.79%	17.25%	14.43%
	중구	-3.51%	-3.12%	-4.76%	-3.28%	-1.55%	1.59%	7.84%	13.91%	13.26%
	용산구	4.12%	4.44%	7.90%	0.52%	6.26%	13.23%	17.51%	22.33%	19.66%
동북권	성동구	-2.88%	2.23%	6.76%	7.63%	7.98%	8.69%	8.30%	8.98%	7.49%
	광진구	-1.04%	-1.78%	0.70%	2.21%	3.60%	10.84%	11.19%	9.79%	13.24%
	동대문구	-4.42%	0.60%	1.76%	6.22%	7.22%	6.68%	8.82%	6.22%	8.55%
	중랑구	-4.00%	-0.68%	1.29%	5.11%	6.52%	7.44%	10.97%	11.77%	12.87%
동북2권	성북구	-1.16%	0.69%	-0.20%	1.38%	3.86%	9.41%	12.30%	13.19%	12.82%
	강북구	1.78%	3.02%	-0.99%	-0.07%	-6.34%	-1.44%	8.30%	15.42%	23.52%
	도봉구	-5.60%	-1.70%	1.69%	3.63%	6.45%	5.99%	9.15%	10.72%	9.95%
서북권	노원구	-5.43%	-4.96%	-1.80%	2.55%	4.73%	9.48%	11.33%	12.86%	18.50%
	은평구	0.17%	1.71%	1.76%	4.20%	7.00%	8.74%	13.58%	16.30%	18.00%
	서대문구	-1.81%	1.14%	3.90%	5.31%	5.76%	7.15%	7.26%	9.75%	11.77%
서남1권	마포구	-0.62%	1.39%	3.67%	5.27%	7.41%	5.23%	6.40%	8.17%	8.14%
	양천구	-1.22%	1.82%	2.72%	2.62%	6.39%	9.67%	11.81%	13.08%	9.78%
	강서구	-1.02%	0.62%	1.97%	3.65%	3.16%	3.57%	4.87%	6.38%	7.97%
서남2권	구로구	2.62%	3.87%	3.86%	3.77%	5.66%	4.04%	5.70%	8.37%	9.45%
	금천구	2.31%	7.86%	8.51%	8.37%	8.86%	11.46%	13.08%	14.71%	19.50%
	영등포구	-5.47%	-4.48%	-3.23%	3.62%	6.90%	7.78%	9.25%	7.41%	9.12%
서남3권	동작구	-1.74%	0.98%	14.63%	17.58%	19.83%	21.91%	14.37%	11.34%	8.78%
	관악구	-0.13%	1.16%	2.45%	3.81%	3.53%	6.47%	8.72%	9.81%	12.33%
동남1권	서초구	2.21%	4.39%	6.53%	6.55%	8.28%	10.23%	9.06%	8.94%	8.87%
	강남구	2.31%	4.49%	4.64%	5.69%	5.97%	5.89%	4.78%	4.39%	4.74%
동남2권	송파구	-2.19%	-0.51%	1.58%	5.27%	7.15%	10.19%	9.71%	8.64%	7.56%
	강동구	-2.04%	-0.09%	0.72%	3.43%	4.45%	6.51%	9.14%	10.23%	11.25%

주: □ 5% 미만 □ 5%~10% 미만 □ 10%~15% 미만 □ 15%~20% 미만 □ 20% 이상  
 자료: (주)동산114의 2003년 2월~2008년 2월의 유형별 주택가격 데이터를 이용하여 계산함.

<표 3-3> 서울시 60㎡ 이하 소형아파트의 3.3㎡당 전세가격 변화율(전년동월 대비)

권역	자치구	2월('06)	5월	8월	11월	2월('07)	5월	8월	11월	2월('08)
도심권	종로구	-0.88%	1.10%	2.59%	3.60%	4.01%	6.56%	6.65%	6.90%	8.32%
	중구	8.92%	8.90%	4.75%	2.84%	3.70%	8.17%	8.68%	5.64%	5.73%
	용산구	5.60%	7.34%	9.05%	10.32%	10.76%	8.51%	7.49%	5.67%	4.76%
동북권	성동구	6.55%	8.38%	9.09%	9.48%	9.31%	8.74%	8.90%	6.56%	5.75%
	광진구	4.75%	7.63%	7.58%	9.11%	8.96%	7.38%	7.91%	4.21%	3.85%
	동대문구	4.22%	7.42%	6.76%	6.79%	7.96%	8.66%	9.63%	8.41%	9.01%
	중랑구	-0.77%	2.53%	4.27%	7.19%	8.92%	12.03%	12.53%	9.35%	9.17%
동북2권	성북구	8.58%	10.71%	9.30%	10.83%	12.41%	12.34%	12.64%	8.96%	5.67%
	강북구	4.01%	8.76%	7.59%	9.69%	13.23%	12.22%	11.63%	11.18%	7.51%
	도봉구	3.77%	5.67%	6.20%	9.33%	10.62%	12.41%	12.13%	8.31%	8.10%
	노원구	2.26%	7.08%	8.09%	10.77%	11.28%	12.41%	12.91%	9.93%	10.74%
서북권	은평구	1.71%	2.41%	4.27%	5.96%	8.48%	9.39%	9.25%	9.54%	9.86%
	서대문구	2.13%	7.55%	7.74%	7.27%	9.63%	8.75%	10.24%	8.94%	7.82%
	마포구	5.07%	6.27%	6.05%	8.84%	9.84%	9.00%	12.13%	9.33%	8.08%
서남1권	양천구	10.73%	13.93%	13.09%	11.98%	9.86%	7.05%	7.21%	4.32%	3.54%
	강서구	6.60%	12.53%	13.51%	13.35%	11.66%	9.59%	7.86%	3.28%	2.83%
서남2권	구로구	5.20%	6.44%	6.79%	8.52%	11.69%	13.35%	12.65%	9.84%	7.35%
	금천구	5.29%	8.56%	7.96%	12.41%	14.93%	15.00%	14.90%	10.04%	6.84%
	영등포구	5.61%	6.69%	8.15%	8.53%	8.56%	9.87%	9.04%	7.69%	6.74%
서남3권	동작구	6.64%	11.21%	10.48%	12.85%	11.44%	8.23%	8.49%	6.04%	6.56%
	관악구	7.37%	7.93%	9.23%	9.76%	11.62%	11.62%	11.20%	8.29%	6.43%
동남1권	서초구	16.67%	11.52%	9.33%	10.14%	8.24%	9.52%	10.41%	5.19%	3.22%
	강남구	10.49%	13.60%	13.70%	13.75%	12.31%	14.45%	14.27%	6.98%	5.38%
동남2권	송파구	4.80%	7.16%	8.63%	5.51%	7.62%	8.29%	10.72%	8.72%	7.84%
	강동구	3.61%	6.53%	5.66%	5.11%	5.04%	6.13%	6.47%	4.12%	4.06%

주: □ 5% 미만 □ 5%~10% 미만 □ 10%~15% 미만 □ 15%~20% 미만 □ 20% 이상  
 자료: (주)동산114의 2003년 2월~2008년 2월의 유형별 주택가격 데이터를 이용하여 계산함.

## 2) 매매가격

○ 2005년 6월 이후 상승기 동안 주택가격의 상승시차를 비교해 본 결과, 서울시 전역에 걸쳐 시차를 두고 상승한 것으로 나타남.

- 시기별로 가격상승시점은 소형아파트 → 단독·다가구주택 → 연립·다세대주택으로 시차를 두고 상승 추세가 확대됨.

- 주택가격 상승폭은 60㎡ 이하 소형아파트 > 연립·다세대주택 > 단독·다가구주택의 순으로 소형아파트의 상승 폭이 가장 크게 나타남.

60㎡ 이하 소형아파트의 경우 2006년부터 도심권, 동남1권에서 상승세가 시작됨. 2007년 11월부터 상당수 지역에서 15% 이상 큰 폭의 상승세를 보임. 특히 양천구, 강서구에서는 30% 이상 상승함.

연립·다세대주택의 경우 국지적인 상승세를 보임. 성동구가 있는 동북1권, 양천구의 서남1권, 구로구, 금천구의 서남2권, 서초구의 동남1권, 송파구의 동남2권에서 15% 이상의 상승세가 나타남. 특히 용산구, 마포구에서는 30% 이상 상승함.

단독·다가구주택은 동남권을 제외하고는 2007년 8월 이후 10% 이상 상승지역이 광범위하게 확산됨. 특히 용산구와 강북구에서 15% 이상 상승함.

<표 3-4> 서울시 단독·다가구주택의 3.3㎡당 매매가격 변화율 (전년동월 대비)

권역	자치구	2월(06)	5월	8월	11월	2월(07)	5월	8월	11월	2월(08)
도심권	종로구	6.20%	5.58%	3.31%	5.71%	-1.01%	4.29%	8.91%	9.29%	10.86%
	중구	-7.93%	-4.30%	-1.04%	3.24%	3.73%	5.92%	6.06%	7.52%	12.26%
	용산구	-0.06%	2.30%	-3.20%	-2.62%	3.19%	7.98%	14.32%	17.03%	14.76%
동북1권	성동구	0.30%	1.34%	0.56%	1.38%	2.94%	4.13%	7.07%	9.61%	9.87%
	광진구	-1.79%	1.96%	2.01%	1.08%	4.18%	9.47%	12.36%	11.44%	8.75%
	동대문구	-3.58%	1.08%	3.29%	3.52%	3.95%	2.84%	4.51%	5.37%	7.36%
동북2권	중랑구	-0.08%	-1.48%	-1.58%	-0.65%	2.64%	6.55%	10.28%	9.24%	10.72%
	성북구	-4.28%	-5.54%	-5.48%	-0.59%	3.63%	6.19%	10.99%	12.52%	11.62%
	강북구	-1.24%	-1.43%	-1.64%	-1.60%	3.47%	6.08%	11.60%	15.81%	17.14%
서북권	도봉구	-7.02%	-2.42%	1.57%	5.36%	6.87%	6.85%	5.26%	7.10%	6.99%
	노원구	-2.56%	-2.09%	-1.44%	0.91%	4.20%	7.25%	10.67%	10.93%	13.35%
	은평구	-2.80%	-2.37%	0.35%	2.73%	4.69%	8.44%	9.91%	11.16%	13.85%
서남1권	서대문구	-6.14%	-4.53%	-4.78%	-1.29%	1.80%	7.30%	9.81%	11.89%	14.91%
	마포구	-1.63%	-1.22%	0.01%	3.04%	4.81%	5.79%	5.81%	6.14%	7.56%
	양천구	-0.49%	1.86%	0.25%	-1.13%	2.06%	4.31%	8.24%	10.83%	10.58%
서남2권	강서구	1.18%	1.57%	2.35%	2.35%	2.01%	2.15%	3.28%	3.26%	4.18%
	구로구	-1.56%	2.46%	3.46%	5.27%	7.49%	5.59%	7.92%	10.19%	10.29%
	금천구	-4.56%	-4.25%	3.25%	3.49%	9.46%	12.99%	8.58%	10.31%	7.27%
서남3권	영등포구	-2.96%	-0.53%	2.31%	4.37%	7.90%	8.42%	10.24%	8.95%	10.39%
	동작구	-1.68%	1.16%	2.71%	5.25%	7.14%	8.36%	11.01%	11.12%	11.80%
	관악구	-4.45%	-1.36%	1.41%	2.86%	2.71%	4.77%	8.21%	12.17%	13.61%
동남1권	서초구	0.40%	3.42%	4.61%	6.03%	6.28%	6.11%	7.40%	7.62%	8.56%
	강남구	-0.22%	4.10%	4.75%	5.11%	5.40%	7.01%	6.96%	6.66%	6.59%
동남2권	송파구	-3.76%	-1.61%	-0.02%	4.01%	6.16%	7.70%	7.48%	6.07%	5.30%
	강동구	-2.63%	-0.96%	-0.60%	0.72%	1.59%	2.99%	4.77%	6.38%	7.11%

주 :   5% 미만   5%~10% 미만   10%~15% 미만   15%~20% 미만   20% 이상

자료 : (주)부동산114의 2003년 2월~2008년 2월의 유형별 주택가격 데이터를 이용하여 계산함.

<표 3-5> 서울시 연립·다세대주택의 3.3㎡당 매매가격 변화율 (전년동월 대비)

권역	자치구	2월(06)	5월	8월	11월	2월(07)	5월	8월	11월	2월(08)
도심권	종로구	-5.55%	-0.30%	0.75%	-3.25%	-1.32%	-2.45%	-0.01%	2.04%	1.13%
	중구	-5.40%	-3.39%	-2.64%	2.55%	2.30%	-1.61%	-5.07%	-4.11%	-3.66%
	용산구	-8.35%	-1.61%	2.50%	-1.66%	9.51%	11.78%	14.34%	28.44%	32.35%
동북권	성동구	5.64%	5.56%	6.49%	8.45%	9.84%	16.78%	19.47%	20.24%	18.61%
	광진구	10.20%	-2.56%	-10.35%	-6.14%	-6.78%	-6.29%	2.38%	8.00%	22.25%
	동대문구	-3.73%	-0.47%	-4.17%	-4.42%	-3.56%	-2.97%	-3.73%	-0.47%	5.64%
동북2권	성북구	3.87%	5.66%	4.59%	7.98%	9.71%	9.04%	9.98%	7.32%	7.68%
	강북구	-2.15%	-2.72%	-1.93%	1.84%	6.97%	6.90%	3.02%	1.85%	6.90%
	도봉구	-5.33%	-5.92%	-3.96%	-2.16%	-1.83%	-1.42%	0.10%	-0.73%	4.72%
서북권	노원구	4.15%	-1.00%	-2.30%	-0.56%	-1.60%	1.55%	1.56%	4.80%	9.34%
	은평구	1.18%	1.63%	2.10%	5.04%	6.88%	6.22%	4.85%	6.27%	12.09%
	서대문구	-0.14%	2.61%	2.61%	-1.10%	3.54%	4.71%	1.81%	6.80%	4.78%
서남권	마포구	-3.77%	-2.62%	-1.50%	4.62%	1.58%	7.37%	9.28%	10.44%	19.83%
	양천구	-2.86%	-1.17%	0.02%	-4.27%	-3.80%	11.44%	21.13%	30.94%	33.05%
	강서구	-4.30%	-4.36%	-6.60%	-3.49%	-0.58%	-0.43%	0.96%	0.65%	7.57%
서남2권	구로구	4.49%	3.24%	3.86%	4.69%	16.69%	16.46%	11.73%	12.01%	6.08%
	금천구	2.50%	-2.41%	0.26%	4.46%	8.52%	10.66%	8.96%	3.56%	-5.31%
	영등포구	-0.20%	-0.65%	1.20%	1.04%	3.58%	4.04%	2.43%	0.82%	3.24%
서남3권	동작구	0.67%	-0.31%	1.11%	3.26%	4.04%	5.09%	5.49%	8.31%	11.39%
	관악구	-5.38%	-2.43%	-1.68%	-0.29%	0.43%	0.95%	1.00%	2.13%	7.38%
	서초구	-0.32%	-1.74%	-0.35%	0.83%	3.13%	10.12%	10.54%	15.00%	15.94%
동남권	강남구	-0.29%	2.15%	5.51%	6.64%	5.61%	6.02%	4.79%	7.12%	10.47%
	송파구	-2.18%	-0.06%	15.46%	20.25%	24.16%	21.97%	10.45%	7.96%	10.22%
	강동구	-5.93%	-5.27%	-7.74%	-4.25%	-1.96%	-0.79%	2.88%	7.33%	16.95%

주 : □ 5% 미만 □ 5%~10% 미만 □ 10%~15% 미만 □ 15%~20% 미만 □ 20% 이상  
 자료 : ㈜부동산114의 2003년 2월~2008년 2월의 유형별 주택가격 데이터를 이용하여 계산함.

<표 3-6> 서울시 60㎡ 이하 소형아파트의 3.3㎡당 매매가격 변화율 (전년동월 대비)

권역	자치구	2월(06)	5월	8월	11월	2월(07)	5월	8월	11월	2월(08)
도심권	종로구	3.33%	9.36%	11.78%	13.54%	13.43%	5.63%	2.54%	4.66%	7.97%
	중구	0.27%	2.61%	7.35%	9.63%	9.66%	4.49%	-0.41%	3.21%	-0.74%
	용산구	6.13%	4.11%	6.75%	7.87%	7.51%	9.61%	11.15%	22.93%	25.60%
동북권	성동구	4.66%	4.06%	6.55%	7.10%	7.38%	8.02%	5.63%	12.21%	17.94%
	광진구	1.08%	0.10%	1.35%	1.73%	3.04%	4.55%	5.04%	16.99%	22.00%
	동대문구	-1.03%	-5.69%	-4.18%	-1.82%	-0.26%	3.20%	3.04%	7.13%	11.15%
동북2권	종로구	-2.89%	-3.21%	-1.76%	-1.45%	-0.48%	0.16%	0.32%	8.42%	12.80%
	성북구	1.23%	2.00%	3.79%	4.30%	5.05%	4.46%	5.67%	10.08%	14.98%
	강북구	-2.87%	-2.55%	-1.59%	-0.16%	-0.97%	2.64%	3.24%	13.42%	20.59%
서북권	도봉구	-2.82%	-2.81%	-1.87%	0.56%	0.75%	0.74%	0.74%	6.93%	20.12%
	노원구	-4.74%	-4.74%	-1.61%	0.18%	2.49%	3.18%	1.76%	15.02%	27.11%
	은평구	4.34%	2.51%	2.64%	2.78%	2.62%	1.45%	2.29%	8.19%	12.16%
서남권	서대문구	1.44%	2.06%	3.18%	0.26%	0.13%	1.90%	1.01%	8.59%	12.54%
	마포구	0.72%	0.30%	5.44%	4.75%	5.63%	6.46%	3.56%	16.94%	19.77%
	양천구	-4.75%	-2.27%	5.45%	5.93%	9.95%	24.63%	22.12%	33.22%	33.27%
서남2권	강서구	-2.08%	-0.89%	-4.54%	-3.77%	-2.39%	1.38%	10.51%	26.44%	29.49%
	구로구	-0.15%	-0.15%	1.75%	2.05%	2.76%	4.13%	4.32%	12.31%	19.42%
	금천구	-1.88%	-1.87%	1.83%	2.45%	2.74%	3.17%	1.65%	11.76%	15.42%
서남3권	영등포구	1.34%	1.08%	3.39%	4.87%	6.48%	8.03%	7.87%	13.54%	16.67%
	동작구	-0.34%	0.00%	1.64%	2.73%	4.30%	8.17%	9.05%	16.48%	19.53%
	관악구	-0.25%	-1.37%	1.72%	3.39%	4.43%	5.65%	8.12%	17.75%	20.10%
동남권	서초구	4.40%	11.65%	-1.38%	-0.33%	0.67%	-26.70%	-7.62%	5.92%	1.37%
	강남구	-3.56%	-0.62%	8.15%	9.27%	10.38%	14.29%	10.00%	27.14%	23.45%
	송파구	1.16%	-23.33%	-7.26%	-6.92%	-12.47%	14.24%	8.19%	21.50%	21.24%
동남2권	강동구	2.05%	-4.38%	7.53%	7.45%	6.96%	13.14%	7.48%	26.87%	19.80%

주 : □ 5% 미만 □ 5%~10% 미만 □ 10%~15% 미만 □ 15%~20% 미만 □ 20% 이상  
 자료 : ㈜부동산114의 2003년 2월~2008년 2월의 유형별 주택가격 데이터를 이용하여 계산함.

## 제4장 뉴타운사업지구 주민 이주현황

1. 조사개요
2. 사례지역 현황
3. 주민 이주행태 분석

## 제4장 뉴타운사업지구 주민 이주현황

### 1. 조사개요

#### ○ 조사방법 및 내용

- 뉴타운사업 추진으로 이주한 가구의 이주패턴현황을 파악하기 위해 2007년 5월 착공된 미아뉴타운의 미아12구역 거주가구를 대상으로 2008년 5월 13일부터 5월 22일까지 10일간 이주패턴 조사를 실시하였음.
- 이주패턴 조사는 서울시 균형발전본부 및 강북구청의 협조를 통해 조합원 및 세입자명부와 주민등록 전출입자료를 활용하여 현재의 거주지역을 조사함.

#### ○ 조사대상 및 규모

- 이주패턴 분석은 미아12구역의 기존 세대(1,344가구) 가운데 사업시행 인가단계에서 조합원과 세입자로 인정된 가구와 일부 보상 미해당가구를 대상으로 하였으며, 조합원은 283가구, 세입자는 878가구로 총 1,161가구를 대상으로 함.
- 사업시행 인가 당시를 기준으로 조합원 중 2가구를 제외한 모든 가구가 구역 내에 주소를 두고 있음.
- 세입자 중에서는 주거이전비 선택가구가 71.9%, 공공임대주택 입주권 선택가구가 23.5%, 보상 미해당가구가 4.7%로, 주거이전비를 선택한 가구가 가장 많음.

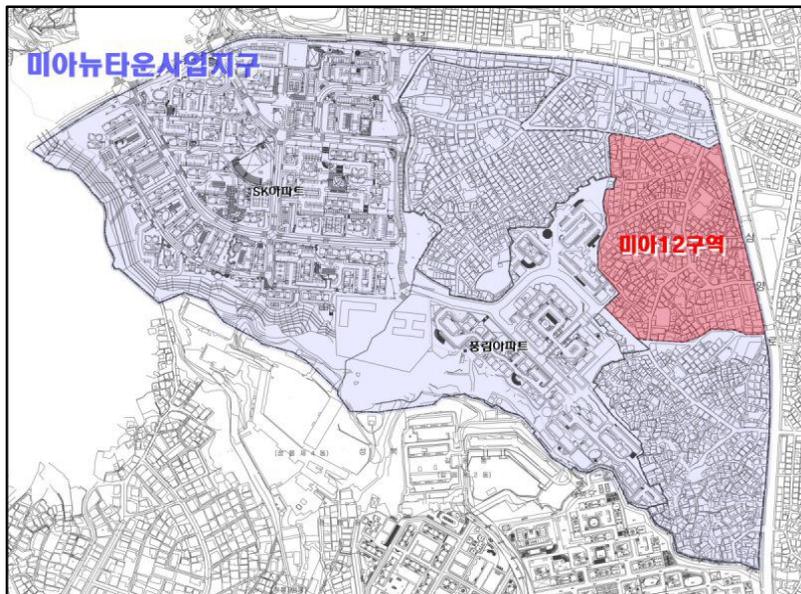
<표 4-1> 조사대상 및 규모

구 분		가구수	비율 1	비율 2
조합원	사업시행 인가시 구역내 주소	281	24.20%	99.29%
	사업시행 인가시 구역외 주소	2	0.71%	0.71%
	소 계	283	24.38%	100.00%
세입자	공공임대주택 입주권 선택	206	17.74%	23.46%
	주거이전비 선택	631	54.35%	71.87%
	보상 미해당	41	3.53%	4.67%
	소 계	878	75.62%	100.00%
전 체		1,161	100.00%	-

주 : 비율1은 전체가구에 대한 비율이며, 비율2는 조합원 및 세입자 내에서의 비율임.

## 2. 사례지역 현황

- 미아12구역은 강북구 미아6·7동 1265번지 일대에 위치하고 있으며, 동쪽으로 삼양로, 서쪽으로 풍림아파트와 인접하고 있음.
- 면적은 69.4천㎡(21.0천평)로 노후불량주택과 과소필지의 비율이 높은 지역임.
- 제2종 일반주거지역으로, 주택재개발사업을 통해 정비하고 있음. 기존세대수는 1,344가구인데 비해, 사업완료 후의 세대수는 1,330가구로 계획됨.
- 사업이 완료되면 용적률 210%의 6층~25층(평균 15층) 아파트단지와 1.1천평 규모의 공원 녹지가 조성될 예정임.



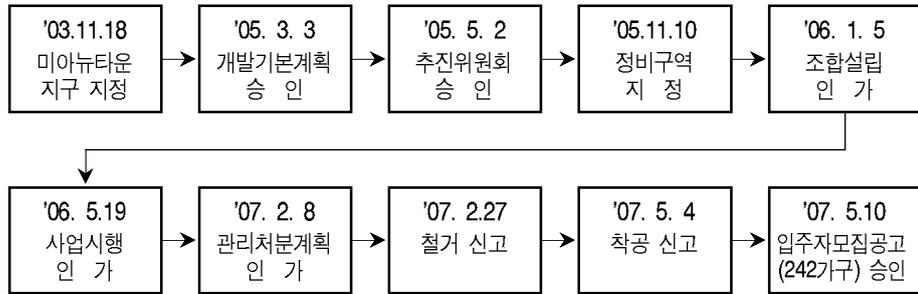
<그림 4-1> 미아12구역 위치도

<표 4-2> 미아12구역 주택재개발사업의 주요 내용

구분	기존	계획	구분	기존	계획
세대수	1,344가구	1,330가구	용적률		210.0%
건축물수	449동		평균 층수		15층 (6층~25층)
점포수	106개소			공공임대주택	-
노후불량주택비율	72.0%		공원녹지비율		5.0%(3.8천㎡)
과소필지비율	55.8%				

자료 : 강북구, 「미아뉴타운 개발기본계획」, 2005; 강북구청 홈페이지(www.gangbuk.seoul.kr).

○ 사업 추진현황



<그림 4-2> 미아12구역 재개발사업 추진과정

### 3. 주민 이주행태 분석

#### 1) 가구주의 특성

○ 가구주의 평균 연령은 51.9세로, 40대(25.3%)와 50대(22.5%)가 가장 많고, 성별은 남성 65.5%, 여성 34.5%로 나타남.

- 조합원 중 50대 이상은 70.0%인데 반해, 세입자는 48.1%로 조합원보다 세입자가 더 젊은 것으로 나타남.

평균 연령은 조합원 57세, 세입자 50세임.

<표 4-3> 가구주 연령

(단위 : 가구 ( ) 안은%)

구 분	30대 이하	40 대	50 대	60 대	70대 이상	계	평 균
조합원	40 (14.13)	45 (15.90)	54 (19.08)	93 (32.86)	51 (18.02)	283 (100.00)	57.1세
세입자	199 (23.47)	241 (28.42)	201 (23.70)	121 (14.27)	86 (10.14)	848 (100.00)	50.2세
전 체	239 (21.13)	286 (25.29)	255 (22.55)	214 (18.92)	137 (12.11)	1,131 (100.00)	51.9세

Chi-Square : Value=73.5514, Prob<0.0001

주 : 세입자 중에 보상 미해당가구의 3/4 정도 (30가구)는 현재 주소지에 관한 정보는 구득하였으나, 연령을 파악할 수 없는 경우가 있었는데, 이 경우 연령을 결측값으로 처리하여 분석을 실시함.

-가구주 성별은 남성 65.5%, 여성 34.5%로, 조합원과 세입자가 유사한 분포를 보이고 있음.

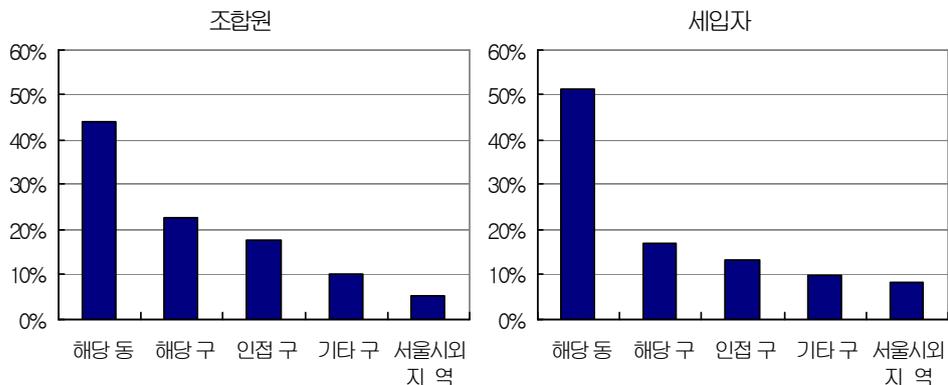
<표 4-4> 가구주 성별

(단위 : 가구 ( ) 안은%)

구 분	남 성	여 성	계
조합원	187 (66.08)	96 (33.92)	283(100.00)
세입자	573 (65.26)	305 (34.74)	878(100.00)
전 체	760 (65.46)	401 (34.54)	1,161(100.00)

## 2) 이주지역

- 현재 거주지역을 분석한 결과 해당 동(미아동) 49.1%, 해당 구(강북구) 18.3%, 인접 구(노원·도봉·성북구) 14.2% 등 주변지역으로 이주한 경우가 81.6%로 나타남.
- 조합원 이주지역은 해당 동 43.1%, 해당 구 22.3%, 인접 구 17.3%로, 82.7%가 인근지역으로 이주한 것으로 나타남.
- 세입자는 해당 동 51.0%, 해당 구 18.3%, 인접 구 14.2%로, 81.2%가 인근지역으로 이주하여 조합원과 비슷한 것으로 나타남.



<그림 4-3> 현재 거주지역

<표 4-5> 현재 거주지역

(단위 : 가구 ( ) 안은%)

구 분	해당 동	해당 구	인접 구	기타 구	서울시의 지역	미상 /할소	계
조합원	122 (43.11)	63 (22.26)	49 (17.31)	28 ( 9.89)	15 ( 5.30)	6 ( 2.12)	283 (100.00)
세입자	448 (51.03)	149 (16.97)	116 (13.21)	86 ( 9.79)	71 ( 8.09)	8 ( 0.91)	878 (100.00)
전 체	570 (49.10)	212 (18.26)	165 (14.21)	114 ( 9.82)	86 ( 7.41)	14 ( 1.21)	1,161 (100.00)

Chi-Square : Value=13.3863, Prob<0.0200

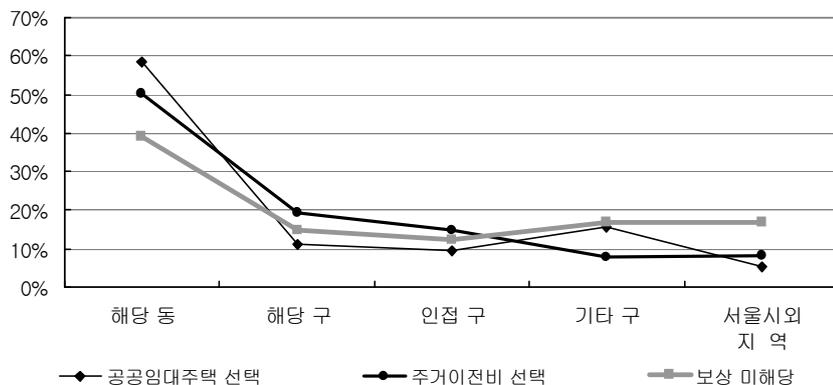
주 : 사망으로 인한 주민등록 말소자가 조합원 1명, 세입자 2명, 주민등록 미전출자가 조합원 5명, 세입자 6명이었음.

○ 세입자의 경우 보상유형별로 다소 차이가 있는데, 공공임대주택 입주권을 선택한 세입자와 보상 미해당 세입자 중에 기타 구와 서울시외 지역으로 이주한 비율은 주거이전비를 선택한 세입자보다 높은 것으로 나타남.

- 세입자 가운데 공공임대주택 입주권 선택가구는 해당 동 56.8% 등 인근지역에 76.7%가 이주함.

- 주거이전비 선택가구가 해당 동(49.9%)으로 이주한 비율은 공공임대주택 입주권 선택가구보다 낮으나, 인근지역으로 이주한 비율은 83.7%로 공공임대주택 입주권 선택가구보다 높게 나타남.

- 보상 미해당가구는 해당 동 39.0% 등 인근지역으로 이주한 비율이 65.9%로 상대적으로 낮은 것으로 나타남.



<그림 4-4> 세입자의 현재 거주지역

<표 4-6> 세입자의 현재 거주지역

(단위 : 가구, ( ) 안은%)

구 분	해당 동	해당 구	인접 구	기타 구	서울시의 지역	미상 / 말소	계
공공임대 선 택	117 (56.80)	22 (10.68)	19 ( 9.22)	31 (15.05)	11 ( 5.34)	6 ( 2.91)	206 (100.00)
주거이전비 선 택	315 (49.92)	121 (19.18)	92 (14.58)	48 ( 7.61)	53 ( 8.40)	2 ( 0.32)	631 (100.00)
보 상 미해당	16 (39.02)	6 (14.63)	5 (12.20)	7 (17.07)	7 (17.07)	-	41 (100.00)
전 체	448 (51.03)	149 (16.97)	116 (13.21)	86 ( 9.79)	71 ( 8.09)	8 ( 0.91)	878 (100.00)

Chi-Square : Value=41.8777, Prob<0.0001

- 연령별로 40대 이상은 대부분(81.0%~87.8%) 인근지역으로 이주하였으나, 30대 이하는 69.0% 정도만이 현재 인근지역에 거주하는 것으로 나타남.

<표 4-7> 연령별 세입자의 현재 거주지역

(단위 : 가구, ( ) 안은%)

구 분	해당 동	해당 구	인접 구	기타 구	서울시의 지역	미상 / 말소	계
30대 이하	95 (39.75)	38 (15.90)	32 (13.39)	38 (15.90)	30 (12.55)	6 ( 2.51)	239 (100.00)
40 대	158 (55.24)	45 (15.73)	48 (16.78)	25 ( 8.74)	9 ( 3.15)	1 ( 0.35)	286 (100.00)
50 대	134 (52.55)	52 (20.39)	32 (12.55)	19 ( 7.45)	17 ( 6.67)	1 ( 0.39)	255 (100.00)
60 대	100 (46.73)	51 (23.83)	33 (15.42)	16 ( 7.48)	13 ( 6.07)	1 ( 0.47)	214 (100.00)
70대 이상	72 (52.55)	23 (16.79)	16 (11.68)	10 ( 7.30)	11 ( 8.03)	5 ( 3.65)	137 (100.00)
전 체	559 (49.43)	209 (18.48)	161 (14.24)	108 ( 9.55)	80 ( 7.07)	14 ( 1.24)	1,131 (100.00)

Chi-Square : Value=60.3683, Prob<0.0001

- 참고로 길음뉴타운 길음4구역의 주민 이주현황에 대한 조사 결과, 입주 1년 3개월 시점에서 조합원 및 세입자는 해당 구역에 11.0%, 인근지역(해당 동+해당 구+인접 구)에 56.6% 등 인근지역 내에 67.6%가 살고 있는 것으로 나타남.

- 조합원은 해당 구역에 13.8%, 인근지역에 48.9%가 거주하고 있는 것으로 나타남. 서울시의

지역과 기타 구에 거주하고 있는 경우가 37.4%에 달하는데, 이는 조합설립 인가 당시의 조합원 중에 입주권 전매 등의 이유로 조합원자격을 상실한 경우가 3/4에 달하기 때문이다.

- 세입자는 해당 구역에 7.1%, 인근지역에 67.5%가 거주하고 있음. 공공임대주택 입주권 선택 세입자의 경우 31.3%가 해당 구역에, 43.3%가 인근지역에 거주하고 있음. 주거이전비 선택 세입자의 경우 인근지역에 74.5%가 거주하고 있음.

<표 4-8> 길음뉴타운 길음4구역의 주민 이주행태조사 결과 (단위 : 가구 ( ) 안은%)

구 분	해당 구역	해당 동	해당 구	인접 구	기타 구	서울시의 지역	계	
조합원	115 (13.77)	71 ( 8.50)	81 ( 9.70)	256 (30.66)	141 (16.89)	171 (20.48)	835 (100.00)	
세입자	공공임대주택 선택	42 (31.34)	6 ( 4.48)	21 (15.67)	31 (23.13)	23 (17.16)	11 ( 8.21)	134 (100.00)
	주거이전비 선택	-	92 (20.04)	38 ( 8.28)	212 (46.19)	33 ( 7.19)	84 (18.30)	459 (100.00)
	소 계	42 ( 7.08)	98 (16.53)	59 ( 9.95)	243 (40.98)	56 ( 9.44)	95 (16.02)	593 (100.00)
전 체	157 (10.99)	169 (11.83)	140 ( 9.80)	499 (34.94)	197 (13.80)	266 (18.63)	1,428 (100.00)	

주 : 길음4구역의 주민 이주패턴조사는 조합설립 인가단계에서 조합원과 세입자로 인정된 가구만을 대상으로 하였고, 준공 및 입주 후 1년 3개월이 경과한 시점 (2006년 7월)에 이루어졌으며, 보상 미 해당자, 사망 등으로 인한 말소자 등을 조사대상에서 제외함.

자료 : 서울특별시, 「뉴타운사업에 따른 원주민 재정착률 제도방안」, 2007, pp.123-134.

- 재건축사업 주민 이주패턴에 대한 조사에서도 해당 구에 59.0%, 인접 구에 15.7% 등 인근지역에 74.7%가 이주한 것으로 나타남.

- 2002년 서초구의 극동아파트, 송파구의 문정주공아파트, 강동구의 동서울아파트 재건축 당시 주민 이주사례 분석결과, 극동아파트 거주가구의 70.7%, 문정주공아파트 거주가구의 77.1%, 동서울아파트 거주가구의 76.8%가 인근지역으로 이주한 것으로 나타남.

<표 4-9> 재건축사업 대상 아파트의 주민 이주행태조사 결과

(단위 : 가구수 ( ) 안은%)

구 분	해당 구	인접 구	기타 구	서울시의 지역	계
극동아파트(서초구) 거주가구	512 (46.21)	271 (24.46)	131 (11.82)	194 (17.51)	1,108 (100.00)
문정주공아파트(송파구) 거주가주	943 (64.99)	175 (12.06)	83 ( 5.72)	250 (17.23)	1,451 (100.00)
동서울아파트(강동구) 거주가구	331 (70.43)	30 ( 6.38)	40 ( 8.51)	69 (14.68)	470 (100.00)
전 체	1,786 (58.96)	476 (15.71)	254 ( 8.39)	513 (16.94)	3,029 (100.00)

주 : 1) 가구수는 이주를 기준으로 하여, 1세대가 2세대 이상으로 분리하여 이주할 경우 각각 달리 계산함. 따라서 아파트의 호수와는 차이가 있음.

2) 극동아파트 및 문정주공아파트는 전수조사결과임.

3) 동서울아파트의 경우는 길동성우아파트와 동서울아파트 전체가구의 이주지별 이주가구비율을 동서울아파트의 총 세대수인 470에 곱하여 추정함 값임.

자료 : ㈜부동산114 · 서울시립대학교, 「전월세 가격변화 예측모델 개발 구축 및 임대주택 임대료 산정, 2002.

- 이 연구의 조사결과 주민의 80% 이상이 인근지역으로 이주한 것으로 나타남. 이와 같은 인근지역 선호행태는 지역별로 조금씩 차이가 있으나, 여타 재개발·재건축사업 지역에서도 유사한 행태를 보이고 있다는 점에서 향후 재정비사업 추진시 동일 지역에서 동시에 많은 수의 주택이 철거되지 않도록 시기 조정이 필요함. 아울러 인근지역에 주민이주용 주택 공급 등 정책적인 대처의 중요성이 강조될 필요가 있음.

## 제5장 단계적 시행방안

1. 기본방향
2. 정책방안

## 제5장 단계적 시행방안

### 1. 기본방향

- 현재 주택시장에 도입된 행위규제 제도는 투기지역(지정지역), 투기과열지구, 주택거래신고지역 등 거래행위를 제한하는 제도와 재정비사업지구에서 토지 및 주택소유주에게 분양권을 제한하는 제도, 그리고 다가구주택을 다세대주택으로 변경하는 지분쪼개기 억제조치 등이 있음.
  - 투기지역과 주택거래신고지역은 실거래가 과세를 통해 부동산에서 얻은 과도한 이득을 환수하는 데 목적이 있으며, 투기과열지구는 부동산가격이 급등한 지역에서 실수요자에게 주택청약 우선권을 부여하여 신규주택을 우선 공급받을 수 있게 하는 데 목적이 있음.
- 「도시재정비 촉진을 위한 특별법」에서는 재정비촉진지구로 지정된 지역을 토지거래허가구역으로 간주하고 필지분할을 억제하고 있음.
  - 2008년 7월부터 서울시는 주택재개발사업 추진지역에서 단독·다가구주택을 다세대주택으로 전환하는 경우 60㎡ 미만 소규모 주택에 대해 분양권을 제한하는 조치를 시행할 예정으로 있음.
  - 이와 같은 분양권 제한제도는 투기목적의 건축행위와 지분 쪼개기로 조합원수가 증가하고, 이로 인해 사업성이 악화되어 사업이 추진되지 못하는 부작용을 차단하는 데 목적이 있음.
  - 이상과 같이 주택시장에서의 행위규제는 주로 부동산시장이 과열된 지역에서 개별 행위자가 부당이득을 취하지 못하도록 하는 데 초점이 맞추어져 있음.
- 그러나 대규모 철거로 인한 주택시장의 충격에 대한 대책은 아직까지 없는 실정이며 이러한 혼란을 막기 위해 「도시재정비 촉진을 위한 특별법」에서는 기본계획 수립시 단계적 추진방안을 수립하도록 하고 있으나, 명확한 기준이 없이 사업을 총괄하는 MP(Master Planner)와 주민들의 판단에 맡기고 있는 실정임.
  - 도시재정비사업의 기본계획을 총괄하고 있는 MP들의 경우 주민들의 의견에 반하여 자의로 사업순서를 정하기 어려운 실정임. 구역지정요건이 충족된 지역은 모두 1단계 사업구역으로 지정하고, 요건이 충족되지 않는 지역들은 요건이 충족되는 시점에서 사업구역이 지정됨으로써 지구지정요건의 충족 여부에 따라 사업시기를 정하고 있음.
  - 따라서 1단계 사업지역이 너무 많이 지정되어 동시다발적인 사업추진이 불가피한 실정임.
- 뉴타운사업의 멸실규모 추정 결과 2008년부터 향후 3년간 매년 2만~3만세대의 주택 철거가

예상되고 있음. 2005년 이후 서울시의 주택공급량은 매년 5만호 정도인 점을 감안하면 전체 공급량의 40%~60%에 달하는 막대한 규모의 주택이 철거될 예정임.

- 특히, 철거주택의 대부분이 다가구·다세대주택의 저가·소형주택인데 반해, 공급되는 주택은 전부 아파트라는 점에서 앞으로 재정비사업의 동시적인 추진은 저가·소형주택 재고 감소와 서민주택가격 특히 전세가격의 상승을 초래할 전망이다.

- 또한 재정비촉진지구의 경우 기본계획 승인과 정비구역 지정이 동시에 이루어진다는 점에서 기본계획 승인후 추진위원회 승인, 조합설립 인가, 사업시행 인가, 관리처분계획 인가까지 소요기간은 더욱 단축될 전망이다.

○ 재정비촉진사업의 단계별 조정, 특히 철거시점의 조정은 직접적으로 철거규모와 조정방식을 정하는 문제로 사실상 민간사업에 대한 직접적인 규제라는 점에서 향후 주민과 건설사의 상당한 반발이 예상됨.

- 서울시에서는 2002년에 강남구와 송파구에서 재건축사업의 동시 추진에 대한 대응책으로서 시기조정위원회를 운영하였고, 잠실재건축사업의 경우에는 사업구역별로 순서를 정하여 시행한 적이 있었음. 그러나 사업의 순위를 정하는 방식이나 시기조정방식은 현재 100개가 넘는 사업구역을 고려할 때 사실상 적용하기가 어려운 실정임.

- 또한 재건축사업과 달리 재정비촉진사업은 일괄적으로 수립된 개발기본계획에 따라 사업이 진행된다는 점에서, 기본계획과 별도로 사업의 순서를 정하거나 순위를 조정하는 방식은 주민 설득이 어려울 전망이다.

○ 그럼에도 불구하고 2008년부터 2010년까지 예상되는 대규모 철거와 그로 인한 주택시장의 충격을 고려하면, 어느 정도의 단계별 조정은 불가피한 실정임. 그러나 개발기본계획과 별도의 시기조정에 대한 주민과 건설회사의 반발을 고려하여 단계별 추진방안은 시장개입을 최소화하는 방향으로 검토가 이루어질 필요가 있음.

- 특히 원활한 주택공급은 철거에 대한 최선의 대책이 될 수 있다는 점에서, 공급과 철거를 연계하여 철거규모를 정하는 방안과 저가소형주택공급 증대방안, 그리고 보다 근본적으로 개발기본계획 수립시 단계별 조정을 위한 방안을 정책대안으로 제시함.

○ 단계적 시행의 기본방향은 다음과 같음.

- 대규모 철거로 인한 주택시장의 충격 최소화

- 기본계획과 별도로 시기조정방안을 모색하지만 시장개입은 최소화

- 원활한 주택공급은 철거에 대한 최선의 대응책이라는 점에서, 공급과 철거를 연계

- 철거주택 대부분이 다가구·다세대의 저가·소형주택인 점을 감안하여 저가·소형주택 공급 증대
- 철거는 국지적 지역시장에 영향을 미친다는 점에서, 자치구 단위 대책방안 적용
- 전세가격 상승으로 시장 불안이 우려되는 지역에서 선별 적용
- 궁극적으로는 기본계획 수립시 사업구역의 단계별 조정 추진

## 2. 정책방안

### 1) 지구별 멸실총량 범위 지정

- 철거는 국지적으로 지역시장에 영향을 미치고 국지적 시장에 대한 행정력은 자치구 단위에서 이루어진다는 점에서 단계별 대책방안은 자치구별 적용을 전제로 함.
- 2005년~2007년까지 3년간 자치구별 준공주택수와 멸실주택수를 비교해 본 결과 몇 가지 특징이 발견됨.
  - 우선 자치구 간에 공급량의 차이가 크고, 동일 자치구 내에서도 시기별로 공급량의 차이가 큰 것으로 나타남.
  - 준공량보다 멸실량이 많은 자치구가 7개나 되며, 멸실량보다 준공량이 많은 경우에도 자치구별로 3년간 5천호 이내인 경우가 대부분임.
  - 강남구, 강서구, 마포구, 양천구의 경우 지난 3년간 준공이 멸실보다 6천호 이상 많았는데, 이는 주택공급이 자치구별로 고르게 이루어지기보다 재개발사업, 재건축사업, 택지개발사업 지역을 중심으로 일부 자치구에 집중되기 때문임.
  - 따라서 자치구별로 공급량을 고려하여 일률적으로 철거규모를 산정하는 방식은 무리가 있는 것으로 판단됨. 그러나 뉴타운사업의 특성상 철거가 일부지역에 집중될 수밖에 없고 서울의 주택시장은 실제로 하나의 시장으로 기능한다는 점에서, 권역별로 공급량을 기준으로 멸실규모를 산정하는 방안이 합리적임.
- 멸실규모 산정
  - 2005년~2007년까지 지난 3년간 자치구별 연평균 멸실규모는 약 1,400세대이며, 같은 기간 동안 자치구별 연평균 공급은 2,100호로 자치구별 공급 대비 멸실은 1 : 0.67로 나타남.
  - 성북구와 송파구의 경우 공급과 멸실이 동시에 많은 것으로 나타났으며, 강남구와 강서구

에서는 공급이 많은 것으로, 그리고 은평구와 관악구에서는 공급보다 멸실이 현저하게 많은 것으로 나타남. 이는 사업기간의 차이 때문에 나타난 현상이라는 점에서 멸실규모는 자치구 단위보다는 권역별로 적용하는 것이 바람직함.

-따라서 일정 비율로 멸실규모를 산정하되, 공급과 멸실이 일부지역에 쏠리는 문제에 대비하기 위하여 2차로 권역별 멸실 가능규모를 산정하여 동일 권역내 다른 자치구에서 멸실이 적을 경우 권역별 한도까지 활용할 수 있도록 함.

○ 시기조정 대상지역 지정

- 뉴타운사업의 경우 개별적으로 추진되는 재개발사업이나 재건축사업과는 달리 사업단위가 커 철거가 일부 자치구에 집중된다는 점에서, 서울시 전지역에서 시행하기보다는 일정 요건을 충족하는 지역만을 대상으로 적용하는 것이 바람직함.

- 현재 투기지역이나 투기과열지구 등의 행위 규제는 해당지역의 주택 매매가격상승률과 전국 매매가격상승률, 소비자물가상승률을 비교하여 지정하고 있음.

<표 5-1> 투기지역과 주택거래신고지역 지정기준

투기지역	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 주택 매매가격상승률이 전국 물가상승률의 130% 이상 지역 중에서</li> <li>• 2개월간 월평균 주택 매매가격상승률이 전국 상승률의 130% 이상인 지역 또는</li> <li>• 1년간 연평균 주택 매매가격상승률이 3년간 전국 상승률 이상인 지역</li> </ul>
주택거래신고지역	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 아파트 매매가격상승률이 월간 1.5% 이상 상승한 지역 또는</li> <li>• 아파트 매매가격상승률이 3개월 3% 이상 상승한 지역 또는</li> <li>• 연간 지역 상승률이 연간 전국 상승률의 2배 이상인 지역 또는</li> <li>• 지방자치단체장이 투기성행 우려가 있다고 지정을 요청한 지역</li> </ul>

- 그러나 철거로 인한 영향은 이주 수요에 따른 전세가격의 불안을 야기한다는 점에서 뉴타운사업의 단계적 조정은 전세가격이 과도하게 상승한 지역에 한정하여 시행할 필요가 있으며, 지정지역의 전세가격이 안정되어 지정사유가 해소되는 경우 해제하도록 함.

- 전세가격은 실수요에 기반을 두고 있다는 점에서 대체로 매매가격보다는 상승폭이 제한적임. 2008년 이후 5개월간 자치구별 월간 상승률을 분석한 결과 동북부지역에 집중된 철거로 인해 성북구의 경우 2008년 3월에는 2.05%까지 월간상승률이 증가하는 등 상승폭이 매우 크게 나타남.

- 따라서 이 연구에서는 단계별 조정을 위한 요건으로 주택거래신고지역의 규정을 일부 적용하여 다음과 같이 기준을 정함.

<표 5-2> 뉴타운사업의 시기조정 대상지역 지정기준

시기조정 대상지역	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 주택 전세가격상승률이 월간 1.5% 이상 상승한 지역 또는</li> <li>• 주택 전세가격상승률이 3개월간 3% 이상 상승한 지역</li> </ul>
-----------	---

<표 5-3> 전월대비 전세가격 변화율

(단위 : %)

구 분	'07 4	5	6	7	8	9	10	11	12	'08 1	2	3	4	5	3월~5월 상승율
서울	0.48	0.12	0.08	0.25	0.21	0.42	0.30	0.22	0.05	0.34	0.54	0.93	0.88	0.36	2.17
총 로	0.01	0.03	0.05	0.15	0.03	1.20	0.37	0.00	0.14	-0.02	0.76	1.97	0.74	0.52	3.23
중	0.07	0.45	0.25	-0.07	0.00	0.89	0.38	0.11	0.33	0.14	0.27	0.48	0.80	0.63	1.91
용 산	0.15	0.00	-0.01	0.07	0.00	0.06	-0.09	0.00	0.10	1.10	0.51	0.07	0.62	0.11	0.80
성 동	0.11	-0.03	0.00	0.15	0.07	-0.07	0.23	0.24	0.00	0.12	0.21	0.83	0.42	0.35	1.60
광 진	0.43	0.10	0.46	0.50	0.44	0.56	0.99	0.18	0.20	0.57	0.51	1.23	0.72	0.52	2.47
동대문	0.89	0.39	0.10	0.14	0.18	0.26	0.35	0.82	-0.03	0.42	0.41	1.66	1.00	0.63	3.29
중 량	0.66	0.64	0.44	0.27	0.03	0.93	0.39	0.08	0.18	0.30	0.15	0.83	0.88	0.38	2.09
성 북	1.98	0.39	0.06	0.37	0.35	1.00	0.87	2.03	0.15	0.40	0.89	2.05	1.90	0.61	4.56
강 북	0.25	0.16	0.04	1.04	0.05	0.81	0.93	2.25	0.32	0.59	1.25	0.53	1.83	0.66	3.02
도 봉	0.58	0.29	0.16	0.97	0.50	0.20	0.25	-0.01	-0.03	0.59	0.43	1.49	2.08	0.17	3.74
노 원	1.24	0.10	0.08	0.19	0.29	0.61	0.46	0.12	0.20	0.82	0.65	1.80	1.61	0.34	3.75
은 평	0.12	0.29	0.31	0.58	0.21	0.89	0.30	0.81	0.78	1.32	0.83	1.21	0.27	0.42	1.90
서대문	0.38	0.11	0.03	0.16	0.22	0.16	0.21	0.52	0.42	0.71	1.39	1.32	1.82	0.85	3.99
마 포	0.22	0.02	0.10	0.30	0.29	0.65	0.17	-0.03	0.12	-0.02	1.02	0.53	0.31	0.32	1.16
양 천	-0.21	-0.30	-0.07	0.28	0.38	0.37	0.27	0.43	0.11	0.14	0.41	0.60	0.28	0.16	1.04
강 서	0.35	0.24	-0.18	-0.15	0.13	0.18	-0.06	0.00	-0.67	-0.17	0.08	0.51	0.99	0.73	2.23
구 로	2.05	0.40	0.09	0.61	0.29	0.96	0.42	0.33	0.12	0.21	1.12	0.91	1.13	0.24	2.28
금 천	0.18	0.08	0.20	0.11	0.13	0.18	0.26	0.03	0.00	0.16	0.41	1.30	0.54	0.56	2.40
영등포	0.37	0.11	0.15	0.04	0.06	0.30	0.96	0.17	0.16	0.25	0.25	0.65	0.65	0.03	1.33
동 작	0.42	0.21	0.09	0.57	0.14	1.24	0.86	-0.08	0.21	0.21	0.84	1.06	0.71	0.05	1.82
관 약	0.50	0.25	0.35	0.46	1.27	0.43	0.84	0.05	0.08	0.10	0.77	0.54	0.89	0.16	1.59
서 초	-0.06	-0.30	-0.04	-0.11	-0.18	-0.06	0.18	-0.05	-0.16	0.23	0.07	0.31	0.42	-0.11	0.62
강 남	-0.18	-0.50	0.07	0.04	-0.01	0.00	-0.34	-0.09	-0.18	0.13	0.26	0.45	0.24	0.17	0.86
송 파	0.23	0.36	-0.17	0.02	0.02	-0.26	-0.55	-1.07	-0.36	0.17	0.19	0.37	0.25	0.68	1.30
강 동	0.23	0.09	-0.11	-0.14	0.13	0.07	0.01	0.00	-0.12	-0.06	0.07	0.73	0.59	0.06	1.38

주 : 서울시 전세가격변화율보다 30% 이상인 자치구는 음영처리됨.  
 자료 : 국민은행, 전국주택동향가격조사, 2008. 5.

대안 1 : 자치구별 멸실규모는 권역별 최고 한도를 적용

○ 단계 1 : 자치구별 멸실규모 산정

- 지난 3년간 공급 대비 멸실 비율이 1 : 0.67임을 고려하여 자치구별 공급량 대비 멸실비율을 1 : 0.7에서 최대 1 : 1까지 멸실규모를 산정함.

- <표 5-5>에서 공급량 대비 멸실규모를 1 : 1로 적용하더라도 2008년의 경우 종로구, 성동구, 동대문구, 서대문구, 마포구에서 멸실량이 멸실한도보다 2배 이상으로, 이대로 시행할 경우 상당한 반발이 예상된다.

○ 단계 2 : 권역별 멸실규모 산정

- 뉴타운사업지구의 철거시기와 지역이 몰려있는 점을 감안하여 공급량 대비 일정 비율로 멸실량을 산정하되, 2차로 권역별로 한도를 정해 운영함.

- 이 경우 자치구별 멸실량을 공급량 대비 1 : 0.7과 1 : 1의 비율을 적용하는 2가지 대안을 고려할 수 있으며, 멸실 초과량에 대해서는 동일 권역 내에 할당된 규모까지 멸실규모 확대가 가능함.

- <표 5-5>와 <표 5-6>에서 자치구별 멸실한도를 초과한 자치구 중 권역별 한도를 적용한 결과 여전히 동북1권과 서북권에서는 멸실한도를 초과하는 것으로 나타남.

1 : 0.7 적용시 : 2008년에 도심권, 동북1권, 서북권에서 한도 초과

1 : 1 적용시 : 2008년에 동북1권, 서북권에서 한도 초과

○ 결론적으로 공급량에 연동하여 멸실규모를 산정하는 방식은 자치구의 공급노력을 장려하는 효과가 있음. 또한 공급량 증대를 통해 그만큼 멸실규모를 증대시킬 수 있다는 점에서, 정책적으로도 유연성을 확보할 수 있는 이점이 있으므로 권역별 한도까지 멸실규모를 적용하도록 함.

<표 5-4> 2005년~2007년 자치구별 준공 및 멸실주택수

(단위 : 호(거주단위기준))

권역	자치구	준공가구수	멸실가구수	주택국 멸실통계	재정비사업 멸실가구수	멸실/준공 비율(%)
전체		157,487	104,764	68,752	36,012	66.5
자치구별 연평균		2,100	1,397	1,121	480	
도심권	종로	1,814	1,889	1,145	744	104.1
	중	1,062	2,780	597	2,183	261.8
	용산	4,437	1,177	950	227	26.5
동북권	성동	4,691	1,239	901	338	26.4
	광진	3,206	1,019	1,019	-	31.8
	동대문	7,971	4,404	2,754	1,650	55.3
	중랑	4,997	931	931	-	18.6
	성북	10,440	12,184	4,687	7,497	116.7
	강북	2,609	3,611	592	3,019	138.4
	도봉	2,478	272	272	-	11.0
	노원	4,825	468	468	-	9.7
서북권	은평	3,863	18,345	2,000	16,345	474.9
	서대문	3,475	3,269	1,560	1,709	94.1
	마포	8,820	2,312	1,952	360	26.2
서남권	양천	7,810	1,166	1,166	-	14.9
	강서	11,378	3,915	3,915	-	34.4
	구로	5,999	2,567	2,295	272	42.8
	금천	1,321	698	698	-	52.8
	영등포	2,955	1,317	836	481	44.6
	동작	8,353	3,669	2,482	1,187	43.9
	관악	3,612	1,708	17,008	-	47.3
동남권	서초	8,361	8,757	8,757	-	104.7
	강남	14,142	2,503	2,503	-	17.7
	송파	17,573	18,081	18,081	-	102.9
	강동	11,295	6,483	6,483	-	57.4

<표 5-5> 자치구별 공급량 대비 멸실가능규모

생활권	자치구	1 : 1 기준시	1 : 0.7 기준시	향후 재정비밀실		
				2008년	2009년	2010년
도심권	종 로	999	699	2,240	-	1,039
	중	1,435	1,005	-	2,698	-
	용 산	1,650	1,155	790	-	196
동북1권	성 동	1,734	1,214	5,987	3,300	1,614
	광 진	1,652	1,156	-	-	-
	동대문	3,819	2,673	6,100	3,626	10,198
	중 량	2,433	1,703	-	-	-
동북2권	성 북	5,238	3,667	1,123	381	1,159
	강 북	3,956	2,769	1,638	-	-
	도 봉	2,236	1,565	-	487	-
	노 원	1,875	1,313	-	-	-
서북권	은 평	2,703	1,892	475	2,001	416
	서대문	1,328	930	7,351	1,879	690
	마 포	4,887	3,421	5,263	3,416	2,715
서남1권	양 천	3,614	2,530	-	5,314	-
	강 서	5,171	3,620	543	-	-
서남2권	구 로	3,159	2,211	-	266	-
	금 천	1,881	1,317	-	-	-
	영등포	2,163	1,514	-	1,218	4,658
서남3권	동 작	3,905	2,734	680	2,090	272
	관 악	4,627	3,239	-	-	-
동남1권	서 초	4,232	2,962	-	-	-
	강 남	5,858	4,101	-	-	-
동남2권	송 파	6,717	4,702	-	-	-
	강 동	4,335	3,035	144	690	-

<표 5-6> 생활권별 공급량 대비 멸실가능규모

생활권	1 : 1 기준시	1 : 0.7 기준시	향후 재정비밀실		
			2008년	2009년	2010년
도심권	4,084	2,859	3,030	2,698	1,235
동북1권	9,638	6,746	12,087	6,926	11,812
동북2권	13,305	9,314	2,761	868	1,159
서북권	8,918	6,243	13,089	7,296	3,821
서남1권	8,785	6,150	543	5,314	-
서남2권	7,203	5,042	-	1,484	4,658
서남3권	8,532	5,973	680	2,090	272
동남1권	10,090	7,063	-	-	-
동남2권	11,052	7,737	144	690	-

대안 2 : 4,000세대까지 자치구별 멸실총량 범위 지정

○ 최근 국토해양부에서는 촉진지구내 또는 인근지역의 이주수요로 인해 주택가격 및 전세가격이 급등하는 문제에 대처하고자 재정비촉진계획 수립시 단계별 사업추진계획을 포함하도록 재정비촉진계획 수립지침을 개정하여 고시함.

- 단계별 시행계획은 사업에 대한 예측가능성을 높이고 구청장이 각 단계별로 총량을 정하여 관리하도록 재정비촉진계획에 <표 5-7>과 같이 사업구역별 사업추진시기, 이주시기, 입주시기를 명시하도록 함.

- 총량의 범위는 구청장이 별도 운용기준을 정하되 촉진사업의 규모에 따라 동일 시·군·구나 동일 생활권에서 3,000세대~4,000세대가 넘지 않는 범위로 하고, 주변지역에서 이사철 등 전세수요가 급증할 우려가 있는 경우 해당구역별 사업시행 인가 또는 관리처분 인가시기를 3개월 또는 6개월 단위로 조정할 수 있도록 함.

<표 5-7> 재정비촉진계획의 단계별 사업추진 제시방식

구 분	사업기간			해당구역	비 고
	추진시기	이주시기	입주시기		
1단계	2008	2010. 6 이후	2013. 6	○○촉진1구역 ~ ○○촉진3구역	1구역 순환정비사업
2단계	2009	2011. 6 이후	2014. 6	○○촉진4구역 ~ ○○촉진6구역	
3단계	2010	2012. 6 이후	2015. 6	○○촉진7구역 ~ ○○촉진9구역	

주 : 사업추진시기는 조합설립추진위원회 구성 가능시기, 이주시기는 관리처분계획 인가 예정시기, 입주시기는 준공 예정시기를 의미함.

자료 : 재정비촉진계획 수립지침(국토해양부고시 제2008-257호, 2008. 6.30)

○ 그러나 서울시의 경우 3차 재정비촉진지구 일부를 제외하고는 재정비촉진기본계획이 이미 결정되었고 상당수 지역에서 관리처분계획 인가가 진행 중인 점을 감안하면, 당장 자치구별 총량 범위를 정해 단계별로 시행하는 것은 현실적으로 너무 늦은 감이 있음.

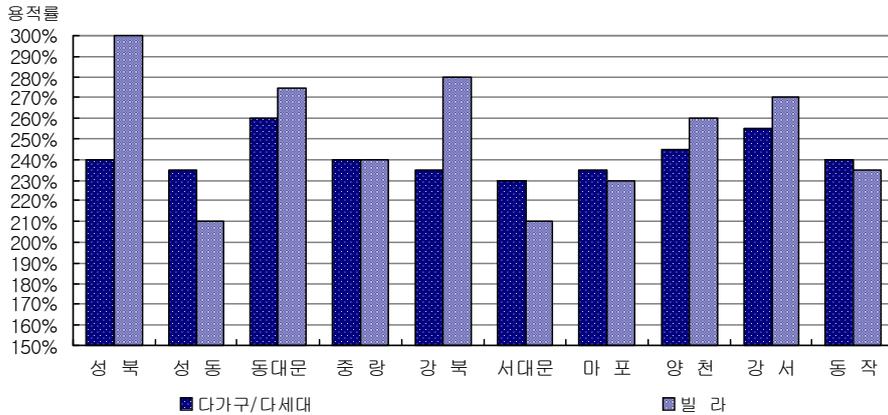
- 따라서 현재 재정비촉진계획이 수립중인 자치구에 대해서는 새로운 지침을 적용하도록 하고, 이미 계획수립이 완료된 지구의 경우 각 자치구별로 총량의 범위를 4,000세대까지 최대로 적용하는 것이 바람직하다는 판단임.

- 서울의 경우 동일 생활권 내에 여러 개의 자치구가 인접해 있고, 일부 구에서만 철거가 집중되고 있기 때문임.

## 2) 다세대·다가구주택 공급 확대를 위한 인센티브 제공

- 주택공급이 많이 이루어질수록 멸실규모에 따른 충격도 완화될 수 있다는 점에서, 대규모 멸실이 예상되는 지역에서는 자치구별로 공급을 최대한 독려할 필요가 있음.
- 그동안 주택재개발사업과 뉴타운사업 후보지에서 아파트 입주권을 목적으로 한 지분 쪼개기가 사회적으로 문제가 되었음. 지분쪼개기에 대한 부정적인 시각은 주로 재정비사업을 추진하는 입장에서 사업성 악화로 사업이 이루어지지 못할 것을 우려한 때문임. 하지만 일반주거 지역에서 이루어지는 소규모 다세대주택 공급 전부를 지분쪼개기로 보는 시각은 60㎡ 미만 소규모 저가주택의 공급을 위축시킨다는 점에서 저가·소형주택 공급에 장애요인으로 작용하고 있음.
  - 지분쪼개기는 원래 임대차 보호를 목적으로 다가구주택의 개별 주택을 다세대주택으로 전환하여 개별 소유를 인정한 데서 출발하였음. 그러나 서울시내 대부분의 낙후지역에서 뉴타운사업 붐이 일면서 일부 재정비사업 예정지역에서 행해지던 지분쪼개기가 서울시내 전 지역으로 확산되는 추세임. 이 과정에서 향후 재정비사업을 희망하는 주민들과의 개별적인 마찰이 일어나고 있으며, 일부 구청에서는 건축허가를 지연시키고 있어 법정소송까지 일어나고 있는 실정임.
  - 현재 「도시재정비 촉진을 위한 특별법」에서는 재정비촉진지구 지정 고시일 이후에 이루어진 지분쪼개기에 대해 분양권을 인정하지 않고 있으며, 서울시에서는 다가구주택을 다세대주택으로 전환하는 경우 60㎡ 이하에 대해서는 분양권을 부여하지 않는 방안을 발표한 바 있음.
  - 또한 정부에서도 앞으로 지구지정 전 일정 시점부터 소급하여 지분쪼개기에 대해 아파트 입주권을 제한하는 방안을 검토하고 있음.
- 그러나 일반주거지역에서 지분 쪼개기는 소형주택공급이라는 긍정적인 측면이 있음. 최근 정부에서는 준사업승인제도를 도입하여 20호~100호의 중층 주거단지 조성사업을 장려하기 위한 계획을 발표한 바 있음.
  - 또한 뉴타운사업이나 주택재개발사업이 주로 아파트만을 공급한다는 점에서, 일반주택지역에서는 다가구주택 또는 다세대주택 등 저가주택의 공급을 적극 장려하도록 할 필요가 있음.
- 다가구·다세대주택에 대한 사업성분석 결과, 서울시내 대부분의 일반주거지역에서 다가구·다세대주택의 사업성을 확보하기 위해서는 용적률이 230%~245%까지 필요한 것으로 나타남. 동대문구와 강서구에서는 각각 260%, 255%까지 되어야 사업성이 있다는 점에서 일부지역에

서 저가·소형주택 공급시 용적률 증대를 인센티브로 활용할 필요가 있음.



<그림 5-1> 사업성 확보를 위한 용적률 산정(내부수익률 12% 경우)

<표 5-8> 사업성 확보를 위한 용적률 산정(내부수익률 12% 경우)

구분	성북구	성동구	동대문구	중랑구	강북구
다가구·다세대주택	240%	235%	260%	240%	235%
빌라	300%	210%	275%	240%	280%
구분	서대문구	마포구	양천구	강서구	동작구
다가구·다세대주택	230%	235%	245%	255%	240%
빌라	210%	230%	260%	270%	235%

○ 저가·소형주택 공급을 위한 다양한 인센티브 제공

- 60㎡ 이하 소형주택이 전체 주택의 80% 이상인 소규모단지(20세대~100세대)에 대해 용적률 및 시설기준 완화

- 다세대주택과 다가구주택의 경우 1985년과 1990년에 각각 도입된 이후 수차레 지하실, 인접대지와의 경계선 이격거리, 높이제한 등과 같은 건축규제가 완화되면서, 단독주택재건축과 자투리땅을 이용한 다가구·다세대주택의 건설이 활성화됨. 그러나 2003년부터는 중세분화에 따른 용적률 감소와, 주차장 설치기준 강화 등으로 사업성이 떨어져 공급이 급격하게 위축됨. 따라서 다가구·다세대주택의 공급을 장려하기 위해서는 사업성 확보가 가능하

도록 다양한 인센티브를 제공할 필요가 있음.

- 첫째, 건폐율 60% 제한 규정의 경우 저층 고밀도개발을 억제하는 요인으로 작용하고 있으므로 중층주택에 대해서는 건폐율 규정을 완화하여 고밀도개발이 가능하도록 규제를 완화할 필요가 있음.
- 둘째, 현재 주차장 설치기준은 필지별로 1세대당 1면 설치를 의무화하도록 하여 필지마다 주차장 통로가 발생함으로써 토지이용도를 저하시키므로 지역별 공동 주차장을 확보토록 하고, 공동주차장 활용이 가능할 경우 주차장 관련 규제 완화가 필요함.

<표 5-9> 현행 주택관련 법규 현황 및 문제점

요 소	내 용	법률조항	저하요인
건폐율	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 전용주거지역 : 40%~50%</li> <li>• 일반주거지역 : 50%~60%</li> </ul>	「서울시 도시계획조례」 제54조	• 저층고밀개발 억제
용적률	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 전용주거지역 : 100%~120%</li> <li>• 제1종 일반주거지역 : 150%</li> <li>• 제2종 일반주거지역 : 200%</li> <li>• 제3종 일반주거지역 : 250%</li> </ul>	「서울시 도시계획조례」 제55조	
대 지 안 의 조 경	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 연면적 2,000㎡ 이상 :대지면적의 15% 이상</li> <li>• 연면적 1,000㎡~2,000㎡ 미만 :대지면적의 10% 이상</li> <li>• 연면적 1,000㎡ 미만 : 대지면적의 5% 이상</li> <li>• 단지면적의 30%</li> </ul>	「서울시 건축조례」 제20조  「주택건설기준 등에 관한 규정」 제29호	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 조경면적기준 비현실적, 유용한 조경공간 조성의 어려움</li> <li>• 건축면적 축소</li> </ul>
건축물 부설주차장	• 세대당 1대에 미달되는 경우에는 대 이상	「서울시 주차장 설치 및 관리조례」 [별표 2]	• 옥외 주차공간 확보시 건축면적의 대폭 축소

- 특히 60㎡ 이하 소형주택이 전체주택의 80% 이상을 차지하는 20세대~100세대의 소규모 단지에 대해 용적률을 250%까지 상향조정하고 물리적인 시설기준을 완화할 필요가 있음.
- 참고로 일본 Makuhari(幕張)의 디자인 가이드라인에 나와 있는 중층(5층~6층) 블록형 집합주택의 높이, 건폐율, 용적률은 다음과 같음.

<표 5-10> 일본 Makuhari의 중층 블록형 집합주택의 계획지침

구 분	내 용
배치계획방법	• 중층주택은 가로변에 주거동을 배치하는 연도형 주거동으로 함.
주거동의 높이	• 주거동의 최고 높이는 처마높이를 20m 이하로 하고, 5층~6층을 표준으로 함 단 건축면적의 1/8을 초과하지 않는 범위에서 처마높이를 25m까지 할 수 있음.
건폐율 / 용적률	• 건폐율의 상한은 주거지역 70%, 근린상업지역 90%로 함. • 용적률의 상한은 300%로 함.

자료 : 강경호, 「블록형 집합주택의 발전과정과 우리나라에서의 정착화방안 연구」, 중앙대학교 박사학위 논문, 2004, p.190.

○ 중층형 다세대 공공임대주택 시범사업 시행

- 2006년 말 현재 서울시에서 소유하고 있는 다가구·다세대 매입 임대주택 중 노후주택을 선택하여 저가임대주택 모델사업을 시범적으로 실시할 필요가 있음.

- 공공부문에서 선도적으로 기존 다가구·다세대주택의 질적 수준을 높일 수 있는 저가주택 모델을 개발하고, 특히 매입임대주택을 활용하여 2호 이상 인접한 주택은 합필개발을 통해 중층형 집합주택으로 개발하도록 시범사업을 추진하도록 함.

3) 기본계획 수립시 사업추진시기 조정 기준 마련 : 노후도 기준을 필수요건으로 지정

○ 재정비촉진지구 기본계획에서는 전체 지구를 정비예정구역, 존치정비구역, 존치관리구역으로 세분화하여 사업추진의 시기와 방향을 조정하고 있음.

- 지역 세분화를 위해서는 접도율, 과소필지율, 노후불량주택비율, 호수밀도 등 4가지 기준이 활용되고 있음. 접도율은 도로에 면한 주택의 비율이 전체 주택의 30% 이하, 과소필지율은 50% 이상, 노후불량주택비율은 60%, 호수밀도가 ha당 60호 이상으로 이 중 2가지 요건을 충족하면 사업구역 지역으로 지정됨.

- 존치정비구역은 2가지 요건이 충족되지 않은 지역이며, 대체로 3년 이내에 요건충족이 가능한 지역임

- 존치관리구역은 현재의 주거환경이 양호한 지역으로 주민 스스로 주택개량 또는 생활개선을 시행해야 하는 지역임.

- 각 구역별 비율은 지구별로 다양하나 대체로 정비예정구역 40%, 존치정비구역 30%, 존치관리구역 40% 등으로 나타남(서울특별시, 2007).
- 국토해양부의 재정비촉진계획 수립지침(국토해양부고시 제2008-257호, 2008. 6.30)에서는 사업 우선순위 선정원칙을 다음 8가지로 제시하고 있으나, 대체로 주관적인 내용이 많아 보다 분명한 기준을 제시할 필요가 있음.
  - 우선순위 선정원칙 :
    - 상위계획 및 관련계획과의 부합성
    - 도시기능의 개선효과
    - 주거생활 질의 개선효과
    - 주민의 사업추진의지
    - 촉진구역 내 거주자 중 가옥 또는 토지소유자의 비중
    - 이주수요 집중에 따른 주택가격 및 전세가격의 급등을 막기 위하여 당해 촉진지구내 이주수요의 순차적인 관리 필요성
    - 원주민 재정착을 위한 순환정비사업(원주민을 위한 先 임대주택 확보, 後 사업시행) 등의 우선추진 필요성
    - 당해 촉진지구와 인근 촉진지구 등의 사업 집중에 따른 교통난 등 부작용 최소화 정도
- 그동안 재정비촉진계획 수립과정에서 사업구역 지정요건 중 2가지 요건만 충족하면 정비예정구역으로 지정되어 사업이 추진되는데 이에 대한 문제제기가 꾸준히 이루어짐.
  - 재정비사업의 목적이 주로 노후불량주택지역의 환경개선에 있다는 점에서, 노후도 기준에 미달하는 지역까지 다른 요건의 충족을 이유로 사업추진이 가능하도록 한 것은 재정비사업의 기본취지에 어긋난다는 지적이 많음.
  - 실제로 가재울·노량진·미아·방화·아현·신정뉴타운 등 개발기본계획 승인이 이루어진 지역을 대상으로 지구지정 요건을 분석한 결과, 21개 사업구역 중 47.6%만이 노후도기준을 충족한 것으로 나타남. 반면 호수밀도는 85.7%, 과소필지율은 42.9%, 접도율은 28.6%만이 충족된 것으로 나타남.
  - 노후도비율이 충족되지 않은 지역 중 구역지정이 이루어진 지역은 대부분 과소필지율과 호수밀도를 충족한 것으로 나타남.

<표 5-11> 뉴타운(재정비촉진)사업지구의 사업구역 지정기준 충족현황

구역수	접도율 (30% 이하)	과소필지율 (50% 이상)	노후불량주택비율 (60% 이상)	호수밀도 (60호 이상/ha)
21(100.0%)	6 (28.6%)	9 (42.9%)	10 (47.6%)	18 (85.7%)

○ 노후도 기준을 정비예정구역 지정을 위한 필수요건으로 지정

- 노후도 기준은 불량 주거환경개선사업의 기본적 요건이라는 점에서 나머지 3개 기준과 분리하여 반드시 충족해야 하는 필수조건으로 지정할 필요가 있음.

- 아직 기본계획 수립절차가 진행 중인 3차 재정비촉진지구부터 이 기준을 우선 적용한다면, 3차 지역부터는 기본계획 상에서 사업추진시기를 시기별로 분산시킬 수 있어 별도의 단계 별 조정방안을 적용하지 않고도 주택시장에 대한 충격을 완화할 수 있을 것으로 기대됨.

참고문헌

## 참고문헌

---

### ■ 연구문헌

강경호, 「블록형 집합주택의 발전과정과 우리 나라에서의 정착화방안 연구」, 중앙대학교 박사학위 논문, 2004.

국민은행, 전국주택가격동향조사, 2008. 3·5

김선웅 외, 「서울시 뉴타운사업의 효율적인 추진을 위한 제도 개선방안 연구」, 서울시정개발연구원, 2005.

대한주택공사·한국도시설계학회, 「서울시 뉴타운사업 효율적 참여방안 연구-뉴타운사업 활성화방안」, 2005.

서울특별시, 「뉴타운사업의 성과와 이해」, 2006.

서울특별시, 「뉴타운사업에 따른 원주민 재정착률 제고방안」, 2007.

서울특별시, 「저가·소형주택 멸실 및 수요판단에 관한 연구」, 2007.

송파구, 「잠실재건축사업의 합리적 시행방안 연구」, 2002.

안정근, 「현대부동산학」, 서울 : 법문사, 2004.

(주)부동산114·서울시립대학교, 「전월세 가격변화 예측모델 개발 구축 및 임대주택 임대료 산정」, 2002.

### ■ 개발기본계획

강동구, 「천호뉴타운지구 개발기본계획 승인」, 2005.

강북구, 「미아뉴타운지구 개발기본계획」, 2005.

강서구, 「방화뉴타운지구 개발기본계획 승인」, 2005.

동대문구, 「전농답십리뉴타운지구 개발기본계획」, 2005.

동작구, 「노량진뉴타운지구 개발기본계획」, 2005.

마포구, 「아현뉴타운지구 개발기본계획」, 2005.

서대문구, 「가좌뉴타운지구 개발기본계획」, 2005.  
서울특별시, 「길음뉴타운 개발기본계획」, 2004.  
서울특별시, 「왕십리뉴타운 개발기본계획」, 2004.  
양천구, 「신정뉴타운 개발기본계획」, 2005.  
영등포구, 「영등포뉴타운지구 개발기본계획」, 2004.  
종로구, 「교남뉴타운 개발기본계획 승인서」, 2005.  
중랑구, 「중화뉴타운 개발기본계획(안)」, 2005.

## ■ 홈페이지

gangbuk.seoul.kr(강북구청)  
est.kbstar.com(국민은행의 부동산사이트)  
www.mltm.go.kr(국토해양부)  
www.mosf.go.kr(기획재정부)  
klaw.go.kr(법제처 종합법령정보센터)  
development.seoul.go.kr(서울특별시 균형발전본부)  
legal.seoul.go.kr(서울특별시 법무행정서비스)  
housing.seoul.go.kr(서울특별시 주택국)  
www.r114.co.kr/reps(주)부동산114의 R.E.P.S)  
www.bok.or.kr(한국은행)  
www.kosis.kr(KOSIS 국가통계포털)

## 부 록

1. 저가·소형주택 사업성분석
2. 연도별 주택공급 규모

## 부록 1. 저가·소형주택 사업성분석

※ 향후 저가·소형주택의 공급가능성을 가늠해 보기 위해 뉴타운사업지구가 속한 주요 자치구를 대상으로 다가구·다세대주택, 빌라, 원룸에 대한 사업성분석을 실시함.

### ○ 건축개요

- 저가·소형주택의 공급가능성을 판단하기 위해 총 10개 자치구를 대상으로 사업성분석을 실시함.

- 10개 자치구의 분석결과를 비교하기 위해 최근 주로 건축되고 있는 다가구·다세대주택·빌라·원룸의 건축규모와 조건을 동일하게 적용함. 단, 공사비는 원룸의 경우 최근 유행형이 많이 건축된다는 점에서 상향조정하여 적용함.

<표 1> 건축개요

구 분	내 용
위치(자치구)	• 성북, 성동, 동대문, 중랑, 강북, 서대문, 마포, 양천, 강서, 동작
용도지역	• 제2종 일반주거지역
계획용적률	• 200%
계획건폐율	• 50%
대지면적	• 198㎡( 60평)
연면적	• 397㎡(120평)
공사비	• 다가구·다세대주택·빌라 : 63.5만원/㎡(210.0만원/평) • 원 룠 : 72.5만원/㎡(240.0만원/평)
임대가구수	• 다가구·다세대주택 : 33㎡(10.0평) 12가구 • 빌 라 : 50㎡(15.0평) 8가구 • 원 룠 : 25㎡( 7.5평) 16가구

### ○ 기본가정

- 사업대상지역은 다가구·다세대주택이 밀집한 제2종 일반주거지역(용적률 200%, 건폐율 60%)으로 사업초기연도는 2006년이며, 20년 운영 후에 매각하는 것으로 가정하였음.

- 건축에 필요한 사업비 중 대출자금은 국민주택기금에서 지원하는 ‘다세대·다가구주택 건설자금 융자’와 시중은행에서 제공하는 ‘부동산담보대출’의 대출금리인 5.75%와 6.75%를 각각 적용하였으며, 보증금에 대한 이자는 예금은행의 정기예금의 수신금리인 4.75%를 적용하였음.

<표 2> 수입 산정기준

구 분	기 준	비 고
용도지역	제2종 일반주거지역	허용용적률 200%, 허용건폐율 60%
사업초기년도	2008년	
운영기간	20년	
임대료상승률	4.00%	
물가상승률	4.00%	
지급이자율	5.75% 6.75%	국민은행의 주택신축자금대출(30년) 대출금리, '08년 4월 시중은행의 부동산담보대출(10년) 대출금리, '08년 4월
수입이자율	4.47%	국민은행의 자유적금(2년~3년) 수신금리, '08년 4월

○ 지출구조

- 지출은 사업비 및 운영비로 구성되는데, 건축공사비는 다가구·다세대주택·빌라 m<sup>2</sup>당 63.5만원(평당 210.0만원), 원룸 m<sup>2</sup>당 72.5만원(평당 240.0만원)을 적용하였음.

- 그리고 시공사이윤 및 부대공사비는 각각 건축공사비의 5%를 적용하였으며, 설계용역비는 평당 5만원, 감리용역비는 설계용역비의 30%를 적용하였음.
- 소유권보전등기 비용으로는 취득세, 등록세, 교육세, 농어촌특별세를 설정하였으며, 건축물 준공 이후의 운영비는 재산세와 관리비를 고려하였음.

<표 3> 사업비 구성 및 산정기준

구 분		내 역	
사업비	공사비	건축공사비	• 다가구·다세대주택·빌라 : 63.5만원/m <sup>2</sup> • 원 룠 : 72.5만원/m <sup>2</sup>
		부가세(시공사이윤)	• 건축공사비의 5%
		부대공사비	• 건축공사비의 5%
	설계감리비	설계용역비	• 15,125원/m <sup>2</sup> (50,000원/평)
		감리용역비	• 설계용역비의 30%
		허가관련 비용	
	소유권보전등기	취득세	• 과세표준액의 2.0%
		등록세	• 과세표준액의 0.8%
		교육세	• 등록세의 20.0%
		농어촌특별세	• 취득세의 10.0%
	토지비	• 공시지가의 125%	
운영비	재산세	• 과표기준의 0.5%	

○ 임대료 및 토지비

- 임대운영은 보증부월세로 가정하였음. 사용면적은 다가구주택의 경우 26.5㎡(8평), 43.0㎡(13평)으로, 원룸주택의 경우 모두 26.5㎡(8평)으로 구성하였음.

- 임대료는 지역별로 차이가 있기 때문에, 현재 지역임대료의 평균을 적용하였으며, 토지비는 표준지공시지가의 125%를 반영하고 제2종 일반주거지역에서 단독·다가구주택, 연립·다세대주택으로 이용되는 표준지공시지가의 평균을 이용하였음.

<표 4> 토지가격 및 호당 임대료 산정

구 분	토지가격 (만원)	다가구·다세대 : 33㎡			빌 라 : 50㎡			원 룸 : 25㎡		
		보증금 (만원)	월 세 (만원)	가 구 (호)	보증금 (만원)	월 세 (만원)	가 구 (호)	보증금 (만원)	월 세 (만원)	가 구 (호)
성 북	42,200 (703)	1,100	21	12	1,700	24	8	800	24	16
성 동	44,200 (737)	1,100	22	12	2,000	37	8	800	22	16
동대문	43,700 (728)	900	20	12	1,800	27	8	700	22	16
중 량	35,000 (583)	900	19	12	2,100	27	8	500	24	16
강 북	33,600 (560)	1,000	19	12	1,600	23	8	500	24	16
서대문	42,800 (713)	1,100	22	12	2,000	36	8	900	24	16
마 포	47,500 (792)	1,200	23	12	2,200	34	8	800	25	16
양 천	36,400 (607)	1,000	19	12	1,700	26	8	600	20	16
강 서	35,900 (598)	900	18	12	1,500	25	8	600	19	16
동 작	41,100 (685)	1,300	20	12	2,200	30	8	1,000	25	16

- 주 : 1) 토지가격의 ( ) 안은 평당 단가  
 2) 각 유형별 평균 보증금 및 월임대료 적용  
 3) 층별 임대료는 동일하다고 가정  
 4) 제2종 일반주거지역의 단독·다가구·다세대·연립주택으로 사용되는 토지의 표준지공시지가  
 5) 토지비=표준지공시지가×0.75, 2006년 표준지공시지가임을 감안하여 0.75로 나눔.

- 자료 : 1) ㈜부동산114, 2008년 3월 현재 가격  
 2) 한국감정평가협회의 2006 표준지공시지가

○ 사업성 판단기준<sup>2)</sup>

- 사업성 판단기법은 여러 가지가 있으나, 이 연구에서는 순현재가치법, 내부수익률법을 사업성 판단기준으로 활용하였음.

- 순현재가치법(NPV : Net Present Value Method)은 장래 기대되는 세후소득의 현재합과 처음에 투자비용으로 지출된 지분의 합계를 서로 비교하는 방법으로, 계산결과가 NPV≥0

2) 안정근, 「현대부동산학」, 서울 : 법문사, 2004, pp.281-282.

이면 투자를 채택하고 NPV<0이면 투자를 기각하는 방식임.

- 본 분석에서는 순현재가치≥0이고 순현재가치≥총사업비인 경우 사업성이 있는 것으로 판단하였음.

$$NPV = -EQ + \sum_{t=1}^n \frac{ATCF_t}{(1+k)^t} + \frac{ATER_n}{(1+k)^n}$$

NPV = 순현재가치

EQ = 지분투자액

ATCF<sub>t</sub> = t 연도에 예상되는 세후현금수지

ATER<sub>n</sub> = n 연도(기간말) 처분시의 지분복귀액

n = 예상보유기간

k = 요구수익률

- 내부수익률법(IRR : Internal Rate of Return method)은 투자에 대한 내부수익률과 요구수익률을 서로 비교하여 투자결정을 하는 방법임. 내부수익률은 예상된 현금수익과 지출의 합계를 서로 같게 만드는 할인율임.

- 내부수익률≥요구수익률이면 투자를 채택하고 내부수익률<요구수익률이면 투자를 기각한다는 원칙 하에, 본 분석에서는 요구수익률을 은행 대출이자율과 리스크프리미엄의 합계로 가정하고, 일반적인 주택사업의 요구수익률 12%를 사업성 판단을 위한 기준으로 적용하였음.

$$NPV = -EQ + \sum_{t=1}^n \frac{ATCF_t}{(1+r)^t} + \frac{ATER_n}{(1+r)^n} = 0$$

r = 내부수익률

#### ○ 사업성분석 결과

- 토지를 매입하여 임대사업을 하는 경우 다가구·다세대주택, 빌라는 모든 지역에서 사업성이 없는 것으로 나타남.

- 다가구·다세대주택으로 임대사업을 할 경우 대부분 지역에서 내부수익률은 6%~9% 수준으로 나타났으며, 순현재가치 또한 총사업비보다 낮고, 손익분기점도 16년~17년이나 되는 것으로 나타남.
- 빌라의 경우도 내부수익률이 12% 미만이었으며, 순현재가치가 총사업비보다 낮고, 손익

분기점은 성동구·서대문구를 제외하면 15년~19년이나 되었음. 임대료 수준이 비교적 높은 성동구·서대문구의 경우 내부수익률이 11%대인 것으로 나타남.

- 원룸으로 운영하는 경우 다가구·다세대주택 및 빌라보다 사업성이 상당히 개선되는 것으로 나타났으며, 모든 지역에서 내부수익률이 12%~19% 사이인 것으로 나타남.

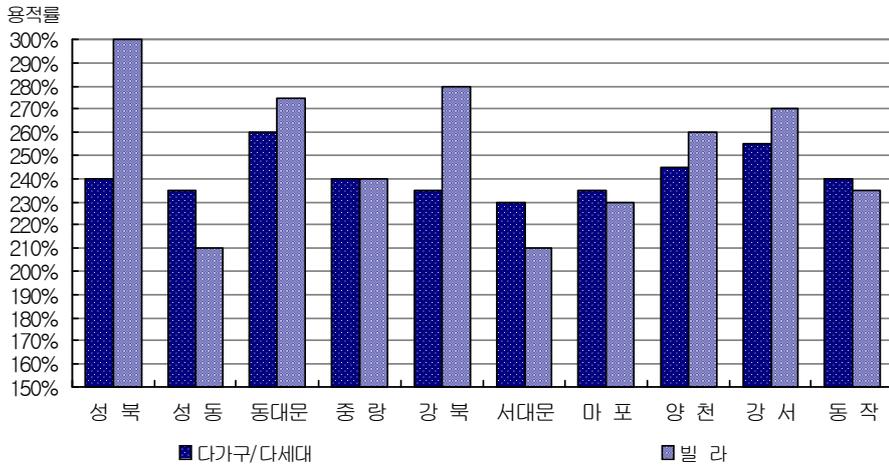
- 이는 다른 주택유형에 비해 m<sup>2</sup>당 임대료 수준이 높기 때문이며, 게다가 중랑구·강북구의 경우는 토지가격이 낮아 수익성이 상당히 높은 것으로 나타남.

<표 5> 사업성분석 요약

구 분		내부수익률	순현재가치 (만 원)	총사업비 (만 원)	손익분기점
유 형	자치구				
다가구 및 다세대주택	성 북	8.02%	44,671	74,435	16년
	성 동	8.39%	48,907	76,573	16년
	동대문	6.54%	39,207	76,018	17년
	중 랑	7.95%	42,235	66,848	16년
	강 북	8.50%	42,453	65,365	16년
	서대문	8.79%	50,446	75,090	16년
	마 포	8.50%	50,470	80,039	16년
	양 천	7.62%	39,376	68,331	17년
	강 서	6.66%	34,777	67,803	17년
동 작	7.52%	36,760	73,280	16년	
빌 라	성 북	2.57%	11,906	74,435	19년
	성 동	<b>11.24%</b>	<b>63,066</b>	76,573	14년
	동대문	4.52%	22,317	76,018	18년
	중 랑	7.31%	29,169	66,848	16년
	강 북	4.22%	17,869	65,365	18년
	서대문	<b>11.07%</b>	<b>60,295</b>	75,090	14년
	마 포	8.49%	44,794	80,039	15년
	양 천	5.85%	26,840	68,331	17년
	강 서	5.21%	24,837	67,803	18년
동 작	7.68%	34,560	73,280	16년	
원 룸	성 북	16.26%	112,239	78,395	12년
	성 동	13.44%	92,770	80,533	14년
	동대문	13.29%	95,120	79,978	14년
	중 랑	17.58%	125,372	70,808	12년
	강 북	18.12%	126,911	69,325	12년
	서대문	16.48%	109,788	79,050	12년
	마 포	15.52%	115,048	83,999	13년
	양 천	13.09%	87,594	72,291	14년
	강 서	12.14%	79,520	71,763	14년
동 작	18.84%	118,532	77,240	11년	

-앞으로 서울시에서 다가구·다세대주택 및 빌라 임대사업은 현재보다 토지가격이 하락하거나, 임대료가 상승하지 않으면 사업성을 확보하기 어려운 상태임. 토지가격의 상승은 기대하기 어려우나, 임대료의 상승은 임대호수가 증가하면 기대할 수 있음. 임대호수의 증가는 용적률과 관계가 있으므로, 사업성 확보를 위한 용적률을 분석하였음.

- 분석 결과, 대부분의 지역에서 다가구·다세대주택 임대사업이 수익성을 확보하려면 용적률이 230%~245%가 되어야 하는 것으로 나타남. 토지가격이 비교적 높은 동대문구와 임대료 수준이 낮은 강서구는 용적률 250%에도 수익성이 없음.
- 빌라 임대사업은 현재 수익성이 비교적 높은 성동구·서대문구의 경우에는 210% 수준이면 사업이 가능하지만, 성북구·동대문구·강북구·양천구·강서구는 용적률 250%에도 수익성이 없는 것으로 나타남.



<그림 1> 사업성 확보를 위한 용적률 산정(내부수익률 12% 경우)

<표 6> 사업성 확보를 위한 용적률 산정(내부수익률 12% 경우)

구분	성북구	성동구	동대문구	중랑구	강북구
다가구·다세대주택	240%	235%	260%	240%	235%
빌라	300%	210%	275%	240%	280%
구분	서대문구	마포구	양천구	강서구	동작구
다가구·다세대주택	230%	235%	245%	255%	240%
빌라	210%	230%	260%	270%	235%

## 부록 2. 연도별 주택공급 규모

### 1) 인허가기준

○ 주택수기준으로 2005년 51.8천호, 2006년 39.7천호, 2007년 62.8천호이고, 거주단위기준으로 2005년 52.7천호, 2006년 40.9천호, 2007년 64.3천호로 나타남.

- 가구수를 기준으로 할 때 주택규모별로는 60㎡ 초과~85㎡ 39.2%~44.0%, 60㎡ 이하 30.9%~38.4%, 85㎡ 초과 17.7%~29.9% 순으로 나타남.

- 주택유형별로는 매년 아파트가 압도적으로 많이 공급되고 있음.

• 하지만 60㎡ 이하의 소형주택은 연립·다세대주택의 비중이 가장 높음.

<표 1> 인허가기준 주택공급 현황

(단위 : 호)

구 분	주택수기준				거주단위기준				
	단독· 다가구	아파트	연립· 다세대	계	단독· 다가구	아파트	연립· 다세대	계	
2005년	60㎡ 이하	220 (27.09)	15,104 (34.26)	3,748 (54.31)	19,072 (36.82)	553 (33.09)	15,104 (34.26)	3,748 (54.31)	19,405 (36.85)
	60㎡ 초과 ~ 85㎡	179 (22.04)	19,836 (45.00)	2,745 (39.78)	22,760 (43.94)	428 (25.61)	19,836 (45.00)	2,745 (39.78)	23,009 (43.70)
	85㎡ 초과	413 (50.86)	9,144 (20.74)	408 ( 5.91)	9,965 (19.24)	690 (41.29)	9,144 (20.74)	408 ( 5.91)	10,242 (19.45)
	전 체	812 (100.00)	44,084 (100.00)	6,901 (100.00)	51,797 (100.00)	1,671 (100.00)	44,084 (100.00)	6,901 (100.00)	52,656 (100.00)
2006년	60㎡ 이하	206 (22.99)	6,660 (21.94)	5,177 (61.29)	12,043 (30.34)	815 (38.39)	6,660 (21.94)	5,177 (61.29)	12,652 (30.92)
	60㎡ 초과 ~ 85㎡	157 (17.52)	12,723 (41.92)	2,798 (33.12)	15,678 (39.50)	533 (25.11)	12,723 (41.92)	2,798 (33.12)	16,054 (39.23)
	85㎡ 초과	533 (59.49)	10,968 (36.14)	472 ( 5.59)	11,973 (30.16)	775 (36.50)	10,968 (36.14)	472 ( 5.59)	12,215 (29.85)
	전 체	896 (100.00)	30,351 (100.00)	8,447 (100.00)	39,694 (100.00)	2,123 (100.00)	30,351 (100.00)	8,447 (100.00)	40,921 (100.00)
2007년	60㎡ 이하	268 (34.63)	15,745 (31.47)	7,848 (65.18)	23,861 (37.97)	1,043 (47.56)	15,745 (31.47)	7,848 (65.18)	24,636 (38.34)
	60㎡ 초과 ~ 85㎡	191 (24.68)	23,981 (47.94)	3,698 (30.71)	27,870 (44.35)	597 (27.22)	23,981 (47.94)	3,698 (30.71)	28,276 (44.00)
	85㎡ 초과	315 (40.70)	10,302 (20.59)	494 ( 4.10)	11,111 (17.68)	553 (25.22)	10,302 (20.59)	494 ( 4.10)	11,349 (17.66)
	전 체	774 (100.00)	50,028 (100.00)	12,040 (100.00)	62,842 (100.00)	2,193 (100.00)	50,028 (100.00)	12,040 (100.00)	64,261 (100.00)

자료 : 서울시 주택국, 내부자료, 2008.

- 생활권별로는 2005년에는 서남권과 동남권에서, 2006년에는 동남권과 서북권에서, 2007년에는 서북권과 동북권에서 공급이 많이 이루어진 것으로 나타남.

<표 2> 생활권별 인허가기준 주택공급 현황(거주단위기준)

(단위 : 호)

구 분	도심권	동북권	서북권	서남권	동남권	계	
2005년	60㎡ 이하	187 (22.24)	2,657 (38.20)	4,364 (33.99)	6,117 (36.72)	6,080 (39.58)	19,405 (36.85)
	60㎡ 초과 ~85㎡	260 (30.92)	3,174 (45.63)	5,412 (42.15)	8,263 (49.61)	5,900 (38.41)	23,009 (43.70)
	85㎡ 초과	394 (46.85)	1,125 (16.17)	3,064 (23.86)	2,277 (13.67)	3,382 (22.02)	10,242 (19.45)
	계	841 (100.00)	6,956 (100.00)	12,840 (100.00)	16,657 (100.00)	15,362 (100.00)	52,656 (100.00)
2006년	60㎡ 이하	1,128 (52.01)	1,731 (26.24)	1,758 (20.60)	1,840 (25.44)	6,195 (37.80)	12,652 (30.92)
	60㎡ 초과 ~85㎡	525 (24.20)	1,769 (26.81)	4,041 (47.36)	4,122 (56.99)	5,597 (34.15)	16,054 (39.23)
	85㎡ 초과	516 (23.79)	3,098 (46.95)	2,734 (32.04)	1,271 (17.57)	4,596 (28.04)	12,215 (29.85)
	계	2,169 (100.00)	6,598 (100.00)	8,533 (100.00)	7,233 (100.00)	16,388 (100.00)	40,921 (100.00)
2007년	60㎡ 이하	1,802 (51.14)	6,925 (36.64)	8,184 (34.33)	3,952 (34.68)	3,773 (57.11)	24,636 (38.34)
	60㎡ 초과 ~85㎡	1,216 (34.51)	8,896 (47.07)	11,455 (48.06)	5,072 (44.51)	1,637 (24.78)	28,276 (44.00)
	85㎡ 초과	506 (14.36)	3,078 (16.29)	4,198 (17.61)	2,370 (20.80)	1,197 (18.12)	11,349 (17.66)
	계	3,524 (100.00)	18,899 (100.00)	23,837 (100.00)	11,394 (100.00)	6,607 (100.00)	64,261 (100.00)

자료 : 서울시 주택국, 내부자료, 2008.

## 2) 사용승인기준

○ 주택수기준으로 2005년 57.5천호, 2006년 49.0천호, 2007년 46.2천호이고, 거주단위기준으로 2005년 58.9천호, 2006년 50.8천호, 2007년 47.3천호로 나타남.

- 가구수를 기준으로 할 때 2005년·2006년에는 60㎡ 초과~85㎡ 44.5%~47.3%, 85㎡ 초과 31.9%~33.0%, 60㎡ 이하 19.7%~23.6% 순으로 나타남. 그러나 2007년에는 60㎡ 초과~85㎡ 44.2%, 60㎡ 이하 36.9%, 85㎡ 초과 18.9% 순이었음.

- 주택유형별로는 역시 매년 아파트가 압도적으로 많이 공급되고 있음.

• 60㎡ 이하의 소형주택도 아파트의 비중이 가장 높음.

<표 3> 사용승인기준 주택공급 현황

(단위 : 호)

구 분	주택수				가구수				
	단독· 다가구	아파트	연립· 다세대	계	단독· 다가구	아파트	연립· 다세대	계	
2005년	60㎡ 이하	180 (20.81)	7,593 (15.19)	3,324 (49.63)	11,097 (19.29)	705 (30.98)	7,593 (15.19)	3,324 (49.63)	11,622 (19.72)
	60㎡ 초과 ~ 85㎡	208 (24.05)	24,422 (48.87)	2,899 (43.28)	27,529 (47.85)	567 (24.91)	24,422 (48.87)	2,899 (43.28)	27,888 (47.31)
	85㎡ 초과	477 (55.14)	17,959 (35.94)	475 ( 7.09)	18,911 (32.87)	1,004 (44.11)	17,959 (35.94)	475 ( 7.09)	19,438 (32.97)
	전 체	865 (100.00)	49,974 (100.00)	6,698 (100.00)	57,537 (100.00)	2,276 (100.00)	49,974 (100.00)	6,698 (100.00)	58,948 (100.00)
2006년	60㎡ 이하	671 (49.96)	7,049 (17.14)	3,131 (47.83)	10,851 (22.14)	1,821 (57.61)	7,049 (17.14)	3,131 (47.83)	12,001 (23.61)
	60㎡ 초과 ~ 85㎡	203 (15.12)	19,134 (46.54)	2,893 (44.19)	22,230 (45.36)	599 (18.95)	19,134 (46.54)	2,893 (44.19)	22,626 (44.52)
	85㎡ 초과	469 (34.92)	14,933 (36.32)	522 ( 7.97)	15,924 (32.49)	741 (23.44)	14,933 (36.32)	522 ( 7.97)	16,196 (31.87)
	전 체	1,343 (100.00)	41,116 (100.00)	6,546 (100.00)	49,005 (100.00)	3,161 (100.00)	41,116 (100.00)	6,546 (100.00)	50,823 (100.00)
2007년	60㎡ 이하	741 (58.81)	10,142 (28.81)	5,959 (61.47)	16,842 (36.49)	1,381 (56.37)	10,142 (28.81)	5,959 (61.47)	17,482 (36.92)
	60㎡ 초과 ~ 85㎡	201 (15.95)	17,126 (48.65)	3,257 (33.60)	20,584 (44.60)	536 (21.88)	17,126 (48.65)	3,257 (33.60)	20,919 (44.18)
	85㎡ 초과	318 (25.24)	7,935 (22.54)	478 ( 4.93)	8,731 (18.92)	533 (21.76)	7,935 (22.54)	478 ( 4.93)	8,946 (18.89)
	전 체	1,260 (100.00)	35,203 (100.00)	9,694 (100.00)	46,157 (100.00)	2,450 (100.00)	35,203 (100.00)	9,694 (100.00)	47,347 (100.00)

자료 : 서울시 주택국, 내부자료, 2008.

- 생활권별로는 2005년에는 서남권과 동북권에서, 2006년·2007년에는 동남권과 서남권에서 공급이 많이 이루어진 것으로 나타남.

<표 4> 생활권별 사용승인기준 주택공급 현황(거주단위기준)

(단위 : 호)

구 분		도심권	동북권	서북권	서남권	동남권	계
2005년	60㎡ 이하	727 (22.42)	2,574 (15.95)	1,751 (26.93)	3,454 (18.71)	3,116 (21.33)	11,622 (19.72)
	60㎡ 초과 ~85㎡	1,335 (41.18)	8,298 (51.43)	3,495 (53.75)	10,299 (55.78)	4,461 (30.54)	27,888 (47.31)
	85㎡ 초과	1,180 (36.40)	5,262 (32.61)	1,256 (19.32)	4,711 (25.51)	7,029 (48.12)	19,438 (32.97)
	계	3,242 (100.00)	16,134 (100.00)	6,502 (100.00)	18,464 (100.00)	14,606 (100.00)	58,948 (100.00)
2006년	60㎡ 이하	795 (34.13)	4,497 (36.12)	1,009 (20.67)	2,567 (19.14)	3,133 (17.65)	12,001 (23.61)
	60㎡ 초과 ~85㎡	834 (35.81)	5,484 (44.05)	2,466 (50.51)	7,753 (57.81)	6,089 (34.30)	22,626 (44.52)
	85㎡ 초과	700 (30.06)	2,469 (19.83)	1,407 (28.82)	3,092 (23.05)	8,528 (48.05)	16,196 (31.87)
	계	2,329 (100.00)	12,450 (100.00)	4,882 (100.00)	13,412 (100.00)	17,750 (100.00)	50,823 (100.00)
2007년	60㎡ 이하	1,207 (56.80)	4,256 (34.15)	837 (21.95)	4,980 (38.92)	6,202 (38.40)	17,482 (36.92)
	60㎡ 초과 ~85㎡	418 (19.67)	5,544 (44.49)	2,110 (55.32)	6,324 (49.43)	6,523 (40.39)	20,919 (44.18)
	85㎡ 초과	500 (23.53)	2,662 (21.36)	867 (22.73)	1,491 (11.65)	3,426 (21.21)	8,946 (18.89)
	계	2,125 (100.00)	12,462 (100.00)	3,814 (100.00)	12,795 (100.00)	16,151 (100.00)	47,347 (100.00)

자료 : 서울시 주택국, 내부자료, 2008.

3) 연도별·자치구별 주택공급 규모

구 분	종로구		중 구		용산구		성동구		광진구	
	인허가	사 용 승 인	인허가	사 용 승 인	인허가	사 용 승 인	인허가	사 용 승 인	인허가	사 용 승 인
2005년	374 ( 0.71)	681 ( 1.16)	132 ( 0.25)	748 ( 1.27)	335 ( 0.64)	1,813 ( 3.08)	187 ( 0.36)	873 ( 1.48)	1,002 ( 1.90)	835 ( 1.42)
2006년	365 ( 0.89)	822 ( 1.62)	286 ( 0.70)	215 ( 0.42)	1,518 ( 3.71)	1,292 ( 2.54)	523 ( 1.28)	2,719 ( 5.35)	494 ( 1.21)	1,112 ( 2.19)
2007년	195 ( 0.30)	341 ( 0.72)	2,082 ( 3.24)	129 ( 0.27)	1,247 ( 1.94)	1,655 ( 3.50)	2,565 ( 3.99)	1,996 ( 4.22)	824 ( 1.28)	1,123 ( 2.37)
구 분	동대문구		중랑구		성북구		강북구		도봉구	
	인허가	사 용 승 인	인허가	사 용 승 인	인허가	사 용 승 인	인허가	사 용 승 인	인허가	사 용 승 인
2005년	1,803 ( 3.42)	4,396 ( 7.46)	639 ( 1.21)	1,504 ( 2.55)	1,230 ( 2.34)	2,625 ( 4.45)	334 ( 0.63)	1,481 ( 2.51)	270 ( 0.51)	1,593 ( 2.70)
2006년	259 ( 0.63)	1,508 ( 2.97)	1,734 ( 4.24)	2,307 ( 4.54)	2,542 ( 6.21)	2,446 ( 4.81)	342 ( 0.84)	306 ( 0.60)	206 ( 0.50)	292 ( 0.57)
2007년	7,615 (11.85)	2,052 ( 4.33)	1,989 ( 3.10)	1,174 ( 2.48)	1,920 ( 2.99)	4,502 ( 9.51)	3,070 ( 4.78)	817 ( 1.73)	553 ( 0.86)	577 ( 1.22)
구 분	노원구		은평구		서대문구		마포구		양천구	
	인허가	사 용 승 인	인허가	사 용 승 인	인허가	사 용 승 인	인허가	사 용 승 인	인허가	사 용 승 인
2005년	1,491 ( 2.83)	2,827 ( 4.80)	7,402 (14.06)	1,154 ( 1.96)	744 ( 1.41)	1,847 ( 3.13)	4,694 ( 8.91)	3,501 ( 5.94)	4,404 ( 8.36)	3,357 ( 5.69)
2006년	498 ( 1.22)	1,760 ( 3.46)	7,060 (17.25)	1,746 ( 3.44)	990 ( 2.42)	825 ( 1.62)	483 ( 1.18)	2,311 ( 4.55)	1,980 ( 4.84)	2,790 ( 5.49)
2007년	363 ( 0.56)	221 ( 0.47)	10,004 (15.57)	797 ( 1.68)	7,273 (11.32)	813 ( 1.72)	6,560 (10.21)	2,204 ( 4.65)	752 ( 1.17)	1,663 ( 3.51)
구 분	강서구		구로구		금천구		영등포구		동작구	
	인허가	사 용 승 인	인허가	사 용 승 인	인허가	사 용 승 인	인허가	사 용 승 인	인허가	사 용 승 인
2005년	1,790 ( 3.40)	6,919 (11.74)	5,130 ( 9.74)	1,447 ( 2.45)	2,174 ( 4.13)	392 ( 0.66)	1,341 ( 2.55)	1,885 ( 3.20)	1,401 ( 2.66)	3,135 ( 5.32)
2006년	966 ( 2.36)	1,757 ( 3.46)	1,969 ( 4.81)	4,299 ( 8.46)	173 ( 0.42)	739 ( 1.45)	326 ( 0.80)	654 ( 1.29)	471 ( 1.15)	2,217 ( 4.36)
2007년	2,339 ( 3.64)	5,519 (11.66)	1,160 ( 1.81)	1,094 ( 2.31)	202 ( 0.31)	190 ( 0.40)	738 ( 1.15)	542 ( 1.14)	5,316 ( 8.27)	2,456 ( 5.19)
구 분	관악구		서초구		강남구		송파구		강동구	
	인허가	사 용 승 인	인허가	사 용 승 인	인허가	사 용 승 인	인허가	사 용 승 인	인허가	사 용 승 인
2005년	417 ( 0.79)	1,329 ( 2.25)	4,054 ( 7.70)	4,038 ( 6.85)	2,592 ( 4.92)	4,866 ( 8.25)	3,409 ( 6.47)	4,076 ( 6.91)	5,307 (10.08)	1,626 ( 2.76)
2006년	1,348 ( 3.29)	956 ( 1.88)	7,358 (17.98)	4,280 ( 8.42)	4,078 ( 9.97)	6,633 (13.05)	2,395 ( 5.85)	4,811 ( 9.47)	2,557 ( 6.25)	2,026 ( 3.99)
2007년	887 ( 1.38)	1,331 ( 2.81)	4,268 ( 6.64)	772 ( 1.63)	241 ( 0.38)	2,329 ( 4.92)	1,170 ( 1.82)	10,353 (21.87)	928 ( 1.44)	2,697 ( 5.70)

**영문요약(Abstract)**

# Strategies for Gradual Implementation of New Town Projects in Seoul

Yeong-Hee Jang · Eun-Cheol Park · Sung-Won Lee

As New town projects progress, residents who have to leave their houses undergo many difficulties finding out new houses in similar condition. This study intends to estimate number of housing units to be demolished during 2008-2010 and suggest policy alternatives for dispersing demolishment time in the 25 New Town project areas in Seoul.

Estimation of demolition units is made based on project stime schedule made by each housing association. Approximately 82,700 units are expected to be demolished during 2008-2010, 32,300 units in 2008 and 27,400 units in 2009, 23,000 units in 2010.

Due to a large amount of housing demolition and it's impact to the housing market, gradual implementation of 25 new town projects has become a very important issue recently. Since supply of new units will contribute to releave demoliton impacts, it is appropriate to determine the maximum limits of housing demolition in connection with supply of new stocks. in the same autonomous district. Other policy alternatives include low cost houing supply and gradual implementation strategies.

First, Areas where jonsei deposit increases over 1.5% in the preceding month or 3% for 3 month periods should be subject to time adjustment for demolishment . On the other hand, housing transaction report area can be used as a subject area for time adjustment for demolition. Alternatively, 4,000 units can be used as a maximum limitation of demolishments since housing removal is concentrated in a few autonomous districts.

Second, various incentives are necessary in order to encourage supply of multi-unit single family detached houses.

Third, in order to be designated as a redevelopment project area currently only two indicators among four, which are rate of small lots, rate of degraded houses, density of housing units, rate of houses facing road, are required to be satisfied. However, it is suggested that the rate of degraded housing units should become a necessary condition for the designation of redevelopment project area since the purpose of new town project is on the improvement of degraded houses. Approximately 50% of project areas among the 1st phase new town projects will be postponed if the rate of degraded houses become a necessary condition, enabling gradual demolition of housing.

## **Table of Contents**

### ***Chapter 1 Introduction***

1. Background and Purpose
2. Organizational Structure and Method of Study

### ***Chapter 2 Current Status of New Town Projects and Estimation of Units to be Demolished***

1. Current Status of New Town Projects
2. Estimation of Housing Units to be Demolished

### ***Chapter 3 New Town Effects on Housing Price***

1. Housing Price Trends
2. Housing Price Trends by 9 Planning Districts
3. Housing price Comparison among 25 Autonomous Districts

### ***Chapter 4 Movement Pattern of Residents in New Town Districts***

1. Introduction of Survey
2. Case Area
3. Movement Behavior of Residents

### ***Chapter 5 Strategies for Gradual Implementation***

1. Basic Direction
2. Policy Suggestions

### ***References***

### ***Appendix***

시정연 2008-PR-16

### 뉴타운사업의 단계적 시행방안 연구

---

발행인 정문건

발행일 2008년 6월 30일

발행처 서울시정개발연구원

137-071 서울시 서초구 서초동 391번지

전화 (02)2149-1258 팩스 (02)2149-1289

---

값 5,000원 ISBN 978-89-8052-612-3 93540

본 출판물의 판권은 서울시정개발연구원에 속합니다.