

민선5기 경기도 뉴타운 현황과 제도개선 방안

2014. 1

 365열린도서관



B00000045829



경기도의회
(뉴타운특별대책위원회)

민선5기 경기도 뉴타운 현황과 제도개선 방안

2014. 1



경기도의회
(뉴타운특별대책위원회)

제 출 문

경기도의회의장 귀하

본 보고서를 “민선5기 경기도 뉴타운 현황과 제도개선 방안”
연구의 최종보고서로 제출합니다.

2014 . 1.

연 구 지 원 : 경기도 뉴타운대책 특별위원회
위 원 장 : 김종석 의원
간 사 : 염종현 의원 최 호 의원
위 원 : 신종철 의원 안승남 의원
이필구 의원 임채호 의원
정대운 의원 최우규 의원
최재우 의원 심숙보 의원
이계원 의원 이의용 의원
천동현 의원 송영주 의원

주관연구기관명 : (사)인간도시컨센서스

주관연구책임자 : 변 창 흠

연 구 원 : 조 명 래

” : 박 인 석

” : 김 주 석

연 구 보 조 원 : 임 소 영

본 보고서는 경기도의회 「경기도 뉴타운대책 특별위원회」와 함께 토론회를 개최하고, 그 발표문을 토대로 추가적인 연구를 통해 작성한 것임을 밝혀둔다.

◆ 토론회

□ 일 시 : 2013년 11월 25일(월) 오후 2~4시

□ 장 소 : 경기도의회 4층 소회의실

□ 주 제 : 경기도 뉴타운사업의 현황과 출구전략의 과제

□ 발 제

- 박완기(수원경실련 사무처장)

: 경기도 뉴타운사업 추진과정의 문제점과 대응과제

- 백준(J&K도시정비 대표이사)

: 경기도 뉴타운사업 실태조사의 현황과 개선과제-추정분담금을 중심으로

□ 토 론

- 좌 장: 김종석(경기도의회 의원)

- 토론자: 김준태(경기도 도시재생과장)

변창흠(세종대 행정학과 교수)

정창무(서울대 건설환경공학부 교수)

이의용(경기도의회 의원)

CONTENTS

● 제1장 서론	1
1. 문제제기	1
2. 연구방법 및 연구범위	3
● 제2장 뉴타운 사업에 대한 이론적 논의	5
1. 뉴타운 사업의 개념과 의의	7
2. 뉴타운 사업의 도입배경 및 전개과정	9
● 제3장 경기도 뉴타운 사업 현황분석	13
1. 경기도 뉴타운 사업	15
2. 경기도의회 뉴타운 대책 활동	21
3. 경기도 뉴타운 사업 추진 진행 과정	34
4. 경기도 뉴타운 사업 주요 정책	40
● 제4장 경기도 뉴타운 사업 문제점	51
1. 뉴타운 사업의 구조적인 문제점	53
2. 경기도 뉴타운 사업의 문제점	65
● 제5장 경기도 뉴타운정책 출구전략과 제도개선 과제	73
1. 경기도 뉴타운 정책 출구전략	75
2. 경기도 뉴타운 사업 출구전략	77
3. 경기도 뉴타운 사업 출구전략 제도개선 과제	78
4. 경기도 뉴타운 제도개선과제	98
● 제6장 요약 및 결론	113
1. 요약	114
2. 결론	116
● 별첨1	121
● 별첨2	177
● 별첨3	195

CONTENTS

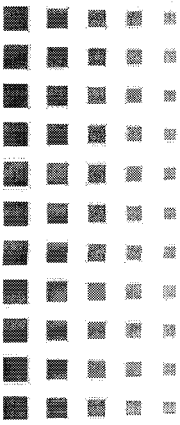
● 표목차

<표 2-1> 뉴타운 사업의 특징	8
<표 2-2> 도시재정비 정책의 전개과정	11
<표 3-1> 경기도 뉴타운지구 현황('13.10월 현재)	16
<표 3-2> 경기도 뉴타운지역의 지구별 노후도 현황	17
<표 3-3> 경기도 뉴타운사업 사업 전·후 주택공급 현황	20
<표 3-4> 경기도 뉴타운사업 관련 제도개선 건의내용 및 반영현황	33
<표 3-5> 경기뉴타운 추진 과정 및 세부내용	36
<표 3-6> 경기도 뉴타운지구별 추진과 소송제기 현황	38
<표 3-7> 경기뉴타운 비전과 추진전략	41
<표 3-8> 경기도 추정분담금 시스템 내용	45
<표 4-1> 서울시와 경기도의 재개발구역 지정요건 비교	57
<표 4-2> 재정비사업 추진주체별 이익 구조	59
<표 4-3> 뉴타운 사업의 구조적 문제점	64
<표 4-4> 경기도 뉴타운 사업의 구조적 문제점	71
<표 5-1> 2020 경기도 주택종합계획 비전 및 기본방향	81
<표 5-2> 2020 경기도 주택종합계획 정책목표 및 추진과제	82
<표 5-3> 도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법 기본방향	85
<표 5-4> 경기도 도시재생 지원계획	87
<표 5-5> 경기도 도시재생 지원 조례 기본 구상	89
<표 5-6> 경기도와 서울시의 마을만들기 자치입법 비교	92
<표 5-7> 마을공동체사업 전달체계 추진안	94
<표 5-8> 마을기반형 사회적 경제 활성화계획 지원 조례 기본 구상	96
<표 5-9> 서울시와 경기도 도시 및 주거환경정비 조례 비교	98
<표 5-10> 서울시와 경기도 도시재정비 촉진 조례	107

CONTENTS

● 그림목차

<그림 5-1> 클린업시스템 목표	78
<그림 5-2> 서울시 주거재생지원센터 갈등조정 절차	81



제1장 서론

1. 문제제기
2. 연구방법 및 연구범위

제1장

서론

1. 문제제기

○ 뉴타운사업의 표류

- 2006년 지방선거에서 김문수 경기도지사의 공약으로 시작된 경기도 뉴타운은 지난 수년간 경기도의 가장 대표적인 현안으로 제기
- 집값폭등기에 추진된 경기뉴타운은 서울시 뉴타운의 결과 원주민 재정착률이 30%에도 못 미치는 등 부작용이 발생되었고 주택경기가 침체되면서 수익성이 악화되면서 경기도의 대표적 현안 문제로 등장
- 2010년 이후 경기뉴타운을 둘러싼 주민갈등이 심화되고 경기뉴타운의 출구전략을 촉구하는 요구가 확산되면서 경기도는 뉴타운 출구전략으로 정책방향을 선회하면서 부작용의 최소화에 노력하고 있다.
- 그러나 여전히 경기도의 뉴타운사업으로 인한 주민갈등과 출구전략의 한계 노정되면서 뉴타운사업이 표류하고 있는 상황

○ 공약으로 제시된 뉴타운사업

- 2006년 지방선거에서 당시 김문수 후보자가 3대 핵심공약의 하나로 뉴타운 사업을 공약으로 제시하면서 경기도의 뉴타운사업이 가시화
- 구시가지와 신시가지의 격차를 해소하겠다고 뉴타운을 공약한 김문수지사는 취임 후 뉴타운사업 기획단을 설치하고 12개 지구의 뉴타운 지구지정계획을 발표하면서 경기도 뉴타운사업을 본격적으로 시행

○ 황금알 낳는 거위로 인식된 뉴타운사업

2 제장 서론

- 경기도 뉴타운사업이 지방선거 과정에서 본격적인 공약으로 제시된 배경은 이명박시장 시절 시작된 서울의 뉴타운사업이 큰 영향을 미침. 당시 이명박 시장은 은평, 왕십리, 길음 뉴타운 등 3개 뉴타운사업 시범사업을 본격화했고 단계적으로 뉴타운 지구를 확대시킴
- 집값폭등과 부동산투기가 만연하던 때 서울시가 추진한 뉴타운은 소위 '황금알을 낳는 거위'로 인식
- 이에 2006년 지방선거와 2008년 국회의원 선거에서 후보자들이 유권자들의 표심을 잡기 위해 앞 다투어 뉴타운과 재개발을 공약으로 제시하였고 시군과 일부 주민들도 뉴타운사업의 환상에 따라 이 대열에 가세

○ 무리하게 추진된 뉴타운 사업

- 김문수 지사 취임 후 2006-2010년경까지 경기뉴타운은 본격적으로 확대 및 추진되었으나 경기도의 뉴타운사업 추진은 심각한 부작용을 양산할 문제점을 내포하면서 추진
- 경기도는 뉴타운사업지구를 과다하게 지정한데서 문제 초래, 시범사업도 없이 여의도 면적의 30배가 넘는 면적에 30여만 가구가 들어설 수 있는 23개 뉴타운을 동시다발적으로 지정했으며, 또한 지구지정 과정에서 주민들의 의사도 반영되지 않았음
- 뉴타운 사업 지구 지정의 요건을 완화한 경기도조례에 근거하여 주민들의 찬반의사 조차 반영되지 않은 일방적 지구지정은 개발에 대한 환상이 깨진 후 주민반대에 직면
- 기반시설 확충을 위한 재원대책을 마련하지 않은 것도 문제로 등장하면서 동시다발적 지구지정에도 불구하고 경기도는 주거환경정비기금조차 제대로 마련하지 않아 사실상 중앙정부의 지원만 바라보고 있는 상황

○ 중복개발에 의한 문제도출

- 경기도의 경우 특별히 보금자리지구, 신도시, 공공택지와 중복개발의 문제도 심각한 상황
- 2010년 현재 경기도에서는 20개 지구에서 30만 세대가 넘는 보금자리주택지구를 포함해 공공택지와 2기 신도시 등 68개 지구 111만 세대의 공공택지가 대규모로 추진

- 김포시, 오산시, 남양주시, 광명시 등에서 보듯 보금자리주택이나 신도시와 뉴타운이 동시에 추진되는 지역에서는 뉴타운 사업의 지연은 불가피하고 수익성은 현격히 저하될 수 밖에 없으나 경기도는 별도의 대책 부재
- 위의 내용을 종합해 보면 경기도 뉴타운사업은 추진과정에서 지나치게 긍정적인 전망하에서 여러 가지 문제점을 내포한 채 추진된 것임

○ 따라서 본 연구는

- 민선5기 현재 경기도 뉴타운 사업 현황 및 문제점 도출하고
- 경기도 뉴타운 사업의 대안개발방식을 모색하고
- 경기도 뉴타운 사업 정책 개발 및 제도개선방안을 제안하고자 함

2. 연구방법과 연구범위

1) 연구방법

○ 본 연구의 방법은 다음과 같음

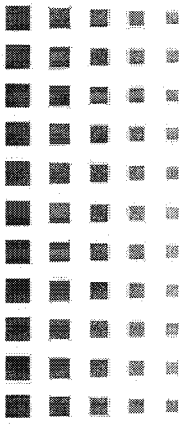
- 경기도 뉴타운 사업에 대한 이해를 돕기위해 문헌조사를 실시하고
- 서울시와의 뉴타운 사업과의 비교연구를 통해 경기도 뉴타운 사업의 한계를 분석하고
- 포럼의 정례화를 통하여 연구의 쟁점과 논의를 구체화 시킴

2) 연구범위

○ 본 연구의 범위는 다음과 같음

- 공간적 범위는 경기도를 대상으로 하며
- 내용적 범위는 경기도의 뉴타운 사업으로 하며
- 시간적 범위는 민선5기 출범이후의 경기도 뉴타운 사업을 대상으로 함

여 백



제2장 뉴타운 사업에 대한 이론적 논의

1. 뉴타운 사업의 개념과 의의
2. 뉴타운 사업의 도입배경 및 전개과정

여 백

제2장

뉴타운 사업에 대한 이론적 논의

1. 뉴타운사업의 개념과 의의

1) 뉴타운사업의 개념

○ 행정목적에 의해 수행된 개발개념

- 민간주도의 개발로 인하여 도시기반시설에 대한 충분한 고려없이 추진되던 난개발의 문제에서 벗어나 적정규모의 생활권역을 대상으로 충분한 도시기반시설을 확충하는 종합적인 도시계획사업
- 동일생활권의 도시기능을 종합적으로 증진시키기 위하여 시행되는 제반사업
- 기성시가지 주거환경개선사업 혹은 동일생활권을 대상으로 한 기성시가지 정비사업

○ 고품질 주거복지환경 조성사업

- 주택재개발인 기존의 정비사업에 비하여 뉴타운사업은 종합적인 도시계획으로서 단순한 도시구조의 정비 및 개선만 하는 것이 아니라, 당초에는 다양한 계층과 세대가 더불어 살 수 있는 인간중심의 커뮤니티를 조성하여 도시 전체의 조화를 이루고자 하는 고품질 주거복지환경 조성사업을 의미

○ 대형 도시개발사업의 일종

- 뉴타운 사업은 기성시가지에 대한 대규모 재개발사업으로 주택재개발이 민간 개발 편의위주로 개별 주택가치 중심의 소규모 개발이라면 뉴타운 사업은 공

8 제2장 뉴타운 사업에 대한 이론적 논의

공이 지원하는 민간사업으로 적정규모의 생활권역을 대상으로 시도하는 도시 개발사업의 일종

<표2-1> 뉴타운 사업의 특징

종전 기성시가지 개발	뉴타운 사업
소규모 구역단위 재개발 사업에 따른 동일생활권 종합개발계획의 부재	적정 단위생활권의 계획적 개발
민간의존 도시기반시설 부족	시의 예산투자로 인한 공공부문 역할 증대
주택재개발방식 위주 개발로 인한 개별적 사업 정비효과 미비	다양한 도시개발 방식 활용으로 인한 다양한 정비사업간 연계 및 정비효과 증진

○ 당초목적은 주택 공급확대와 도시의 균형발전 도모

- 뉴타운 사업은 대상지역의 상이한 자연환경, 개발현황 그리고 지리적 여건에 맞추어 체계적인 개발이 가능하도록 주거지형과 중심지형으로 구분하여 사업 추진
- 주거지형은 주택재개발구역 등 노후·불량주거 밀집지역 등을 중심으로 적정 생활권역에 대해 주거환경개선과 도시기반시설 설치하고나 정비가 필요한 지역을 의미
- 중심지형은 도심, 부도심 또는 역세권, 지하철역, 간선도로의 교차지역에서 주서, 상업, 업무기능 등을 복합개발하는 방식으로 진행되는 지역을 의미
- 개발하고자 하는 지역에 상가, 문화시설, 관공서, 업무시설, 아파트, 주상복합 빌딩 등을 배치하여 적주근접이 높은 도심커뮤니티 도성하고 이로 인하여 기성시가지의 생활환경 개선 및 구역단위로 시행되는 재개발사업 등을 광역적으로 계획하고 효율적인 개발을 할 수 있는 체계를 확립하고 도시기반시설을 획기적으로 개선하고자 하는 것이 기존 뉴타운개발의 목적임

2) 뉴타운사업의 유형

○ 뉴타운 사업의 유형

- 뉴타운사업은 지역여건에 따라 주택재개발사업, 주택재건축사업, 주거환경개선사업, 도시개발사업, 시장정비사업 등 다양한 개발방식으로 추진
 - 도정법에 의한 주거환경개선, 주택재개발, 주택재건축, 도시환경정비사업이 있으며
 - 도시개발법에 의한 도시개발사업
 - 재래시장육성 특별법에 의한 시장정비사업
 - 국토의계획및이용에관한법률에 의한 도시계획시설의 사업 등의 다양한 법적인 틀 안에서 사업이 진행
- 정리하면, 뉴타운사업은 종래 민간주도의 재개발이 도시기반시설에 대한 충분한 고려 없이 주택중심의 과밀 개발되는 과정에서 나타나는 난개발의 문제점 개선과 지역간 불균형을 해소하여 지역균형발전을 도모하기 위해 추진된 정책이 뉴타운사업임

2. 뉴타운사업의 도입배경 및 전개과정

1) 재정비촉진사업의 도입배경

- 계획적 정비의 한계 직면
 - 「도시및주거환경정비법」에 의해 진행된 기존의 정비사업은 도시·주거환경정비계획이 수립되었음에도 불구하고 소규모 단위로 사업이 시행됨에 따라 기반시설의 부족과 주거환경 악화를 가속시켰다고 판단
 - 개별사업단위로 추진되는 사업방식은 주변지역과의 연계가 미흡한 상태에서 사업단위내 주민동의 중심으로 진행되는 과정에서 기성시가지에 대한 종합적인 개발과 도시지역내 대규모 개발가능지에 대한 계획적 정비를 효과적으로 이끌어내는데 한계 직면
 - 이러한 한계를 인식하고 서울시는 뉴타운사업을 추진
 - 2002년 10월 은평, 길음, 왕십리를 시범뉴타운사업으로 지정·시행하였으나 당

시에는 뚜렷한 법적 근거가 모호한 상태하여 2003년 3월 15일 「서울시 지역발전지원관한조례」를 제정하여 이 조례에 의한 사업진행

- 조례지정 이전에 지구지정 된 은평, 길음, 왕십리는 이 조례에 의해 지정된 뉴타운사업지구로 본다는 해석을 하면서 본격적인 뉴타운사업 진행
- 본격적인 뉴타운 사업은 민선3기에 접어들면서 서울시장 핵심공약으로 등장하였고 2003년 3월 「서울특별시 지역균형발전지원에관한조례」를 제정 운영하였고 2005년 6월에는 중앙정부에 법제화를 건의하여 2005년 12월에 「도시재정비촉진을우한 특별법」이 제정되어 경기도를 비롯한 전국에서 운용하고 있는 실정

2) 도시재정비 정책의 전개과정

○ 철거정비집단이주에서 뉴타운개발까지

- 도시재정비는 철거정비집단이주부터 최근의 뉴타운개발사업까지의 다양한 방식으로 도시재정비가 이루어지고 있는 상황
- 1965년 노후불량주택지 정비제도가 도입
- 1976년에는 주택재개발법의 제정, 이 개발방식은 서울시가 직접 사업시행자가 되어 기반시설을 정비하고 주민들은 구획정리사업을 통하여 자력으로 주택을 개량하는 방식의 개발사업이었으나 큰 효과를 얻지 못함
- 1983년 합동재개발 방식 도입, 이 개발방식은 주민으로 구성된 조합이 시행주체가 되어 조합은 토지를 제공하고 건설비나 개발비는 건설업체가 부담하는 신탁방식의 개발로 전면철거방식의 공동주택건설 사업으로 진행
- 1987년 「주택건설촉진법」의 개정으로 재건축사업에 대한 법적 근거가 마련되고, 1988년 동시행령의 개정으로 사업시행기 가능하게 되었으며, 1993년 이후 건축기준 완화와 함께 재건축 사업이 급속도로 확산되기 시작
- 1989년 민간참여가 어려운 주거환경 지역의 문제를 해결하기 위해 「도시저소득주민의주거환경개선을위한임시조치법」의 한시적인 법안을 만들어 공공주도의 주거환경개선사업 제도 도입, 주거환경개선사업은 정부가 국공유지를 무상으로 불하 및 공공시설의 정비를 하고 주민은 재정보조를 받아 직접 주택을

개량하는 현지개발방식과 전면매수에 의한 철거 후 공동주택을 건설하는 공동 주택건설방식으로 구분하여 추진

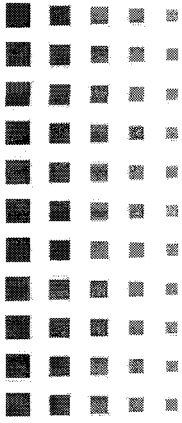
- 2002년 12월 도시재개발사업, 주거환경개선사업이 「도시및주거환경정비법」으로 통합 운영
- 2002년부터 서울시가 진행하던 뉴타운 사업의 제도적 지원을 위해 「도시재정비촉진을위한특별법」이 발의되어 운영

<표2-2> 도시재정비 정책의 전개과정

사업방식	철거정비집단 이주	합동재개발사업	재건축사업	주거환경개선 사업	도시및주거환경정비사업	뉴타운개발
시기	(1972~1996)	1983~현재	1989~현재	1989년~현재	2003~현재	2002~현재
개발정책	근대적 도시구조개편	전면철거 후 아파트 건설	전면철거 후 아파트 건설	공동주택건설 현지개발방식	재개발, 재건축, 주거환경개선 사업 통합관리	광역적인 생활권 단위의 개발
정책목표	도시철거민을 시외곽의 이주정착지로 이주	도시미관개선 불량주택철거 토지이용율 제고	노후주택 철거 토지이용율 제고 주택공급 확대	영세민 주거안정	도시계획적인 체계적 관리	강박의주거환경개선 선계획 후 단계적 개발
근거법	도시계획법	도시재개발법	주택건설촉진법	도시저소득 주민의 주거환경개선을 위한 임시조치법	도시 및 주거환경 정비법	서울시 균형발전지원에 관한 조례
도시상황	급격한 도시기반시설 건설 농촌유입 인구증가	지하철망 완성 주택부족 심화	주택부족심화 택지부족	무허가 판자촌 산재	무계호기적인 개발과 도시환경 악화	소단위 개발로 인한 도시기반시설 부족과 난개발
문제점	불량주거지 호가산 국가사회보장 미비	저소득층 주거불안 도시기능회복 미흡	고밀계획 환경문제 무분별한 철거	개발방식 및 영세민 현지 정책에 한계	완료 사례없음	완료 사례없음

자료 : 한국토지공사(2004. 2), 「재정비사업에 공사의 참여방안 연구」.

여 백



제3장 경기도 뉴타운 사업 현황분석

1. 경기도 뉴타운 사업
2. 경기도의회 뉴타운 대책 활동
3. 경기도 뉴타운 사업 추진 진행 과정
4. 경기도 뉴타운 사업 주요 정책

여 백

제3장

경기도 뉴타운 사업 현황분석

1. 경기도 뉴타운사업

1) 경기도 뉴타운 사업 현황

○ 사업진행 현황 ('13.10월 기준)

- 12개시 23개 지구('09.5) → 7개시 13개 지구('13.10) 사업 규모 축소
- 진행 13개 지구 : 고양(원당, 능곡, 일산), 부천(소사, 원미, 고강), 남양주(덕소, 지금·도농, 퇴계원), 평택(서정·인장), 광명(광명), 김포(김포), 구리(인창·수택)
- 해제 8개지구 : 평택(안정), 김포(양곡), 오산(오산), 시흥(대야·신천, 은행), 의정부(가능, 금의), 군포(군포)
- 실효 2개지구 : 군포(금정), 안양(만안)
- 면적 : 16,334천㎡
- 세대수 : 210,721세대

○ 108개 구역 진행현황

- 추진위前 35개 구역
- 추진위 37개 구역
- 조합 35개 구역

16 제3장 뉴타운 사업 현황분석

- 준공 1개 구역

<표 3-1> 경기도 뉴타운지구 현황('13.10월 현재)

구 분		면적(천㎡)	세대수	구역수	유 형	지구지정일	촉진계획 결정일
고 양	원당	1,306	18,351	5	주거지형	07.09.10	10.09.06
	능곡	844	13,167	5	주거지형	07.11.05	10.07.29
	일산	613	6,965	3	주거지형	07.12.31	10.08.02
부 천	소사	2,435	33,617	24	주거지형	07.03.12	09.05.01
	원미	987	15,408	8	중심지형	07.03.12	09.05.11
	고강	1,745	26,420	12	주거지형	07.03.12	09.06.30
남양주	덕소	637	5,198	9	주거지형	07.11.26	10.08.02
	지금도농	583	4,865	6	중심지형	08.06.02	11.02.23
	퇴계원	304	127	1	주거지형	09.04.30	12.04.19
평 택	서장신장	518	3,064	5	주거지형	08.05.07	10.07.30
광 명	광명	2,281	45,345	14	주거지형	07.07.30	09.12.04
김 포	김포	2,008	10,548	10	주거지형	09.01.16	11.11.28
구 리	인창수택	2,073	27,646	6	주거지형	07.06.04	10.05.11
합계		16,334	210,721	108			

*자료 : 경기도의회 제공

2) 경기도 뉴타운 사업과 서울시 뉴타운 사업 차이점

① 신도시와 보금자리 주택 등 주택공급원 충분

- 서울시는 신규 주택 공급원이 정비사업밖에 없는 반면, 경기도는 신도시와 보금자리주택과 같은 주택공급원이 충분
- 경기도 주변 지역에서 공급되는 주택이나 기존 주택과 가격, 품질 경쟁을 해야 함
- 이명박 정부의 대표적 주택공급 정책인 보금자리주택사업은 뉴타운지구의 주택보다 저렴한 주택을 대량 공급하므로 경기도 뉴타운 사업의 위기 초래 원인
- 경기도 보금자리주택은 '13.10월 현재 13개시 22개지구 56,890천㎡, 354,757세대, 수용인원 931,273명
 - 지구현황 : 수원(호매실), 성남(고등, 여수), 화성(봉담2), 광명·시흥(광명시흥), 시흥(목감, 장현, 은계), 하남(미사, 감일, 감북), 군포(송정), 부천(옥길), 과천(지식정보타운), 의정부(민락2, 고산), 고양(지축, 향동), 구리(갈매), 남양주(진건, 지금)

② 고밀아파트와 높은 분양가 주택에 대한 수요가 충분하지 않음

- 개발이익이 충분하지 못한 상황에서 대규모 뉴타운 지구를 동시에 개발하고 필요한 기반시설 비용을 충당하는 것은 불가능
- 대규모 뉴타운 지구가 동시에 개발되어야만 종합적인 정비가 가능한 뉴타운사업 방식은 경기도나 지방도시에서 실현성이 떨어짐

- ③ 서울시를 제외한 지방도시는 정비구역별 계획 외에도 재정비촉진계획을 수립하여 계획을 결정
 - 서울시는 2002년부터 뉴타운사업으로 뉴타운지구와 균형발전촉진지구로 지정된 지구를 도시재정비촉진지구로 전환
 - 뉴타운지구별로 기본계획을 수립하고 이 계획으로 재정비촉진계획을 대체
 - 경기도는 도촉법에 따라 재정비촉진지구를 지정하고 재정비촉진계획을 수립하여야 함
 - 개별 정비구역의 수익성이 충분치 않은 상황에서 전체 뉴타운지구의 기반시설을 부담해야 하는 사업구조 때문에 정비구역별로 기반시설 부담을 둘러싼 갈등 확대
- ④ 서울시에 비해 완화된 노후도 기준
 - 서울시 도시 및 주거환경 정비조례에는 노후·불량 건축물이 해당 지역안에 있는 건축물 수의 60% 이상인 지역 중 호수밀도, 과소필지, 접도율 기준 중 하나를 충족하는 지역을 기준으로 결정
 - 경기도 도시 및 주거환경 정비조례에서는 면적이 1만㎡ 이상으로 과소필지, 부정형 또는 세장형 필지기준, 노후·불량건축물 기준, 주택접도율 기준 중 하나만 충족하면 지정이 가능하도록 규정
 - 부천 고강지구(26.9%), 고양 원당지구(29.2%), 시흥 은행지구(33.8%), 고양 능곡지구(38.4%) 등 노후도가 낮음에도 불구하고 정비구역으로 지정됨

<표 3-2> 경기도 뉴타운지역의 지구별 노후도 현황

노후도	지구별 노후불량 건축물 비율(%)	개수(비율)
30% 이하	부천 고강(26.9%), 고양 원당(29.2%)	2
40% 이하	시흥 은행(33.8%), 고양 능곡(38.4%) 시흥 대야신천(39.1%)	3
50% 이하	김포 김포(42.3%), 남양주 지금도농(42.45%), 광명 광명(43.9%), 고양 일산(45.3%), 구리 인창수택(49.6%)	5
60% 미만	남양주 퇴계원(52.3%), 남양주 덕소(52.7%), 오산 오산(54.8%), 군포 군포(55.4%), 안양 만안(57.7%)	5
60% 이상	부천 소사(60.3%), 의정부 금의(60.4%), 김포 양곡(61.1%), 평택 신장(64.4%), 부천 원미(68.0%), 의정부 기능(74.0%)	6
합 계		21(100.0%)

*자료: “경기도, 뉴타운사업 추진현황과 추진실적·문제점·향후대책”, 경기도의회 제공

⑤ 저렴한 주거 공간 소멸과 임대주택 공급 부족

- 경기도에서 수립된 10개지구의 재정비촉진계획을 분석한 결과 사업전 총 거주세대는 206,526가구였으며, 그 중 소유자는 50,654 가구로 38%인 반면, 세입자는 125,872가구로 60.9%
- 서울의 1,2차 뉴타운 사업지구에서 세입자 비중이 72.4%에 이른 것과 비교하면 소유자 비중이 높은 비중을 차지
- 정비사업 완료 후 거주 세대는 209,926호로 추정하고 있지만, 총주택고급 세대는 175,838에 불과하여 기존 거주가구의 85.1%에 불과. 뉴타운사업으로 30,688가구가 거주할 공간이 사라짐

20 제3장 뉴타운 사업 현황분석

- 공급되는 주택은 분양주택이 145,593호로 82.7%에 이르는 반면, 임대주택은 30,245호로 17.3%에 불과
- 기존에 거주하던 세입자 가구는 125,872호인 점을 고려하면 95,627호의 임대주택이 사라짐

<표 3-3> 경기도 뉴타운사업 사업 전·후 주택공급 현황

	사업전			사업후				거주가 구대비 공급주택 (B/A)	거주세 입가구 대비공 급임대 주택 (C/A)
	세대수 (A)	소유 자 (호)	세입자 (호)	거주 세대수 (호)	총공급 세대수 (B)	분양 주택 (호)	임대 주택 (호)		
소계	206,526	50,654	125,872	209,926	175,838	145,593	30,245	85.1	23.8
원당	18,351	7,334	11,017	19,020	14,198 (100.0)	11,852 (83.5)	2,346 (16.5)	77.4	21.3
능곡	13,167	3,449	9,718	12,743	9,310 (100.0)	7,797 (83.7)	1,513 (16.3)	70.7	15.6
일산	6,965	1,953	5,012	10,011	7,661 (100.0)	6,243 (81.5)	1,418 (18.5)	110	28.3
소사	33,976	13,891	20,085	35,630	31,906 (100.0)	26,152 (82.0)	5,754 (18.0)	93.9	28.6
원미	22,633	5,646	16,987	20,921	17,529 (100.0)	14,484 (82.6)	3,045 (17.4)	77.4	17.9
고강	26,420	12,669	13,751	24,605	24,219 (100.0)	20,012 (82.6)	4,207 (17.4)	91.7	30.6
덕소	5,332	1,508	3,824	9,168	8,511 (100.0)	7,384 (86.8)	1,127 (13.2)	159.6	29.5
신장	6,691	1,895	4,796	10,801	10,162 (100.0)	8,640 (85.0)	1,522 (15.0)	151.9	31.7
광명	45,345	24,163	21,182	39,206	33,882 (100.0)	28,092 (82.9)	5,790 (17.1)	74.7	27.3
인창 수택	27,646	8,146	19,500	27,761	18,460 (100.0)	14,937 (80.9)	3,523 (19.1)	66.8	18.1

*자료 : '경기도, 뉴타운사업 추진현황과 추진실적문제점 향후대책, 경기도의회 제공'

⑥ 서울시에 비해 높은 소형주택 공급 비율

- 공급되는 주택의 평형은 전체 공급 주택의 81.8%가 85㎡ 이하의 소형주택으로 구성됨
- 분양주택 중 85㎡ 초과 주택은 22.0%였으며, 임대주택은 96.4%가 60㎡ 이하의 소형주택으로 구성됨
- 서울의 재정비촉진지구보다는 소형평형 비중이 높게 계획되어 저렴주택 공급에 주안

2. 경기도의회 뉴타운 대책 활동

1) 제도 개선 활동

① 2012년 11월 “경기도 도시 및 주거환경정비 조례” 일부개정

- 제안일 : 2012년 11월 14일
- 의안 종류 : 조례안
- 제안자 : 김종석·박승원·송영만·임채호·이해문·권철승·이의용·김성태·송순택·최철규·박광서·김진경·신종철·최재우·김현삼·임병택·조성욱·최재연·양근서·이상기·염중현·김경표·김광희·이필구·안승남·류재구·오완석·서진웅·정상순·고인정·정대운·이계원·최호·최우규 의원(34명)

22 제3장 뉴타운 사업 현황분석

- 소관위원회 : 도시환경위원회

- 조례 의안요지
 - 노후·불량건축물의 연면적의 합계가 전체 건축물의 연면적의 합계의 60%이상으로 규정
 - 추진위원회 사용비용을 지원하기 위한 추진위원회사용비용산정위원회를 구성함 (안 제11조의3 신설)
 - 추진위원회가 취소될 경우 추진위원회 사용비용의 보조범위 및 보조 방법을 규정함 (안 제11조의4 신설)
 - 도시·주거환경정비기금으로 추진위원회 해산 시 사용비용 보조금을 지원함 (안 제46조제7항제5호 신설)

- 처리결과
 - 위원회 : 2012년 11월 26일 수정가결
 - 본회의 : 2012년 12월 14일 수정가결

- ② 2013년 8월 “경기도 도시 및 주거환경정비 조례” 일부개정

- 제안일 : 2013년 8월 23일

- 의안 종류 : 조례안

- 제안자 : 김종석·염중현·신종철·류재구·이필구·서진웅·김광희·임채호·원미정·최재연·박용진·김현삼·김진경·송영만·안승남·이의용·양근서·권칠승·안혜영·최재우·김상희 장태환·김주성·박승원·의원(24명)

- 소관위원회 : 도시환경위원회

- 조례 의안요지

- 주민이 자발적으로 조합을 해산하거나 도지사 및 대도시의 시장이 정비구역 등을 해제하는 경우에도 추진위원회 및 조합이 사용한 비용을 보조하도록 규정함(안 제11조의4)

○ 처리결과

- 위원회 : 2012년 9월 5일 폐기

2) 청원 활동

- ① 뉴타운 재개발 정비지구(구역)의 사업비용 및 각 세대별 비용부담 규모 조사에 관한 청원

○ 제안일

- 1차 제안일 : 2011년 7월 12일
- 2차 제안일 : 2011년 8월 8일

○ 의안 종류 : 청원

○ 청원인 : 목영대 등 99명

○ 소개의원 : 최재연, 최우규, 유미경, 김시갑의원

○ 소관위원회 : 도시환경위원회

○ 1차 청원 의안요지

- 경기도의회가 경기도에 도 자체비용으로 뉴타운, 재개발 정비지구(구역) 중 지구(구역)지정 해제의 요구가 있는 곳에 대하여 다음 사항을 조사하도록 결의 해줄 것을 요청

24 제3장 뉴타운 사업 현황분석

- 각 재개발, 뉴타운정비지구(구역)의 전체 사업 비용의 규모
- 각 재개발, 뉴타운정비지구(구역)별 도시기반시설 설치 비용
- 각 재개발, 뉴타운정비지구(구역)별 토지 등 소유자의 세대별 비용부담 규모

○ 2차 청원 의안요지

- 재개발 사업 추진에 어려움을 겪고있는 지역들의 실정을 명확히 파악하는 것이 시급함. 이에 경기도의회가 경기도에 道 자체비용으로 뉴타운·재개발 정비지구(구역)에 대하여 다음과 같은 사항을 조사하도록 결의해 줄 것을 요청
- 각 재개발, 뉴타운정비지구(구역)의 전체 사업 비용의 규모
- 각 재개발, 뉴타운정비지구(구역)별 도시기반시설 설치 비용
- 각 재개발, 뉴타운정비지구(구역)별 토지 등 소유자의 세대별 비용부담 규모
- 위와 같은 사업비용 및 각 세대별 비용부담을 고려하여 현재의 재개발 방식으로 사업을 계속 추진하는 것을 각 재개발·뉴타운 정비지구(구역)별 토지 등 소유자들이 원하고 있는지 여부

○ 처리결과

- 1차 청원 : 2011년 7월 13일 위원회 회부 결과 철회
- 2차 청원 : 2011년 9월 22일 위원회 원안가결,
2011년 9월 30일 본회의 원안가결

② 만안뉴타운 소송비용 159만 5,500원 탕감 청원

○ 제안일 : 2012년 5월 21일

○ 의안 종류 : 청원

○ 청원인 : 김 현 외 627명

○ 소개의원 : 강득구의원

○ 소관위원회 : 도시환경위원회

○ 청원 의안요지

- 헌법에 보장하는 주거권과 재산권을 지키기 위해 만안뉴타운 내 주민을 대표하여 청원인은 경기도와 안양시를 상대로 만안재정비촉진지구 지정취소 소송을 제기하였고, 서울고등법원에서 소송을 진행하는 중, 경기도가 만안재정비촉진지구를 해제하였음.
- 그래서 청원인은 경기도와 안양시 변호사의 동의를 구해 소송을 취하하였는데 경기도는 청원인의 소 취하를 승소한 것으로 간주하여 소송비용액 확정결정 신청 소송을 제기하였고, 재판부는 변호사 보수 청구액의 50%인 159만 5,500원을 경기도에 지급하라고 결정함.
- 취소 소송을 제기한 주민이 겪은 고통을 헤아려 주시고 뉴타운 사업 추진 과정의 문제점을 널리 이해하여 주민 갈등을 치유한다는 취지에서 주민들에게 부과한 소송비용 159만 5,500원의 탕감을 청원함

○ 처리결과

- 위원회 : 2011년 9월 22일 원안가결,
- 본회의 : 2012년 6월 7일 원안가결

③ 구리시 수택D구역 뉴타운 사업구역 해제요청 청원

○ 제안일 : 2012년 11월 22일

○ 의안 종류 : 청원

○ 청원인 : 신동윤 외 1,675명

○ 소개의원 : 안승남 의원

- 소관위원회 : 도시환경위원회

- 청원 의안요지
 - 구리시 수택D구역은 과도한 추가 부담금이 예상되고, 토지등소유자 약 30%이상의 확고부동한 뉴타운 반대가 존재하기 때문에 조합추진이 불가하기에 도정법상 도지사가 해제할 수 있는 요건을 충족시킨다고 사료되어 수택D구역 뉴타운을 해제해 줄 것을 청원함.

- 처리결과
 - 위원회 : 2012년 11월 26일 원안가결
 - 본회의 : 2012년 12월 14일 원안가결

3) 촉구결의 활동

- ① 경기도 뉴타운 대책 특별위원회 구성 결의안

- 제안일 : 2012년 11월 14일

- 의안 종류 : 결의안

- 대표발의 : 김종석의원

- 발의의원 : 김종석·김진경·권철승·장현국·김주삼·송영만·서형열·임채호·박승원·양근서·최재연·유미경·오병열·김경표·김달수·조광명·이재천·김상희·안혜영·염종현·오문식·공근식·김주성·이상성·고인정·임한수·민경선·최재백·이용석·홍정석·김성태·송순택·신종철·김현삼·오완석·임병택·최재우·이상기·김광희·이필구·안승남·류재구·서진웅·정상순·정대운·이계원·최호·최우규 의원 (48명)

- 소관위원회 : 운영위원회

- 결의 의안요지
 - 경기도 뉴타운정책 실패 원인과 정책 추진과정에서 나타난 문제점을 조사하고 진단하여, 뉴타운사업을 대체할 수 있는 도시재생사업 모델을 개발, 경기도민의 주거복지를 실현할 수 있도록 행정적, 제도적 방안 모색
 - 활동기간 : 위원 선임일로부터 12개월
 - 위 원 수 : 15명 이내

- 처리결과
 - 위원회 : 2012년 11월 28일 원안가결
 - 본회의 : 2012년 12월 14일 원안가결

- ② 뉴타운.재개발 등 정비사업 출구 전략 및 제도개선 촉구 결의안

- 제안일 : 2012년 11월 14일

- 의안 종류 : 결의안

- 대표발의 : 김종석의원

- 발의의원 : 김종석·김진경·권칠승·장현국·김주삼·서형열·임채호·송영만·박승원·양근서·최재연·유미경·오병열·김경표·김달수·이재천·안혜영·조광명·염종현·김상희·김주성·이상성·고인정·임헌수·최재백·이용석·홍정석·신종철·오완석·김현삼·최재우·임병택·이상기·김광희·이필구·류재구·서진웅·정상순·정대운·이계원·최호·최우규 의원 (42명)

- 소관위원회 : 운영위원회

○ 결의 의안요지

- 현재 추진되고 있는 뉴타운, 재개발 등 정비사업이 부동산 경기침체, 사업성 저하 및 주민 갈등으로 지연·중단되고 있음.
- 이에 뉴타운, 재개발 등 정비사업 지역 주민들의 뜻에 따라 사업성이 없는 지역에서는 사업 추진을 중단하고, 사업성이 있는 지역에서는 사업이 조기에 완료될 수 있도록,
- 국회는 뉴타운, 재개발 등 정비사업의 출구전략 마련과 제도 개선을 위하여 현재 계류 중인 「도시 및 주거환경정비법」 개정안 13건, 「도시재정비촉진을 위한 특별법」 개정안 3건, 「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법안」 등을 즉각 심의할 것을 촉구
- 국토해양부는 뉴타운, 재개발 등 정비사업 과정에서 추진위원회와 조합이 사용한 비용(매몰비용), 정비사업비용(기반시설부담금 등)을 국가에서 부담하도록 정부의 강화대책을 마련할 것을 촉구

○ 처리결과

- 위원회 : 2012년 11월 26일 수정가결
- 본회의 : 2012년 12월 14일 수정가결
- 수정내용 : “이명박 정부”를 “정부로” 수정

③ 뉴타운·재개발 등 정비사업 관련법 개정 촉구 결의안

○ 제안일 : 2013년 3월 13일

○ 의안 종류 : 결의안

○ 제안자 : 경기도뉴타운대책특별위원장

○ 소관위원회 : 본회의

○ 결의 의안요지

- 대규모 도시재개발 방식으로 진행된 뉴타운 정비사업이 주택경기 침체와 정부의 정책적, 제도적 뒷받침 부족으로 좌초되었는데도 정책실패 책임 당사자인 정부와 국회는 해당 지역 국민들의 고통을 외면하고 있음.
- 뉴타운, 재개발 등 정비구역에서 사업 추진을 포기하겠다는 주민들의 의견이 대다수임에도 국가 차원의 지원책은 마련되지 않고 있을 뿐만 아니라, 사업 중단 절차와 마무리 또한 민간에 전가시키면서, 뉴타운 사업 시행을 두고 찬반으로 나뉘어 극심한 갈등을 빚었던 주민들이 다시 사업추진비용 부담 책임을 두고 법적 공방을 벌이는 등 주민 간 갈등이 고조되고 있는 실정임.
- 뉴타운, 재개발 등 정비사업은 해당 지역 주민들의 뜻에 따라, 사업성이 없는 지역은 사업 추진을 중단하고, 사업성이 있는 지역은 사업이 조기에 완료될 수 있도록, 국가의 지원을 확대·강화할 것을 촉구하려는 것임.

○ 처리결과

- 본회의 : 2013년 3월 14일 원안가결

④ 뉴타운 출구전략 및 제도개선 입법 촉구 결의안

○ 제안일 : 2013년 9월 4일

○ 의안 종류 : 결의안

○ 제안자 : 경기도뉴타운대책특별위원장

○ 소관위원회 : 본회의

○ 결의 의안요지

- 뉴타운, 재개발등 정비사업의 출구전략 마련과 제도개선을 위하여 현재 국회

에 계류 중인 「도시 및 주거환경정비법」 개정안 16건, 「도시재정비 촉진
을 위한 특별법」 개정안 3건을 정기국회에서 심의·의결할 것을 촉구함

- 뉴타운, 재개발등 정비사업 과정에서 추진위원회와 조합이 사용한 비용(매물
비용)과 정비사업비용(기반시설부담금 등)을 국가에서도 보조하는 방안을 마
련할 것을 촉구함
- 제11293호 「도시 및 주거환경정비법」 부칙 제2조 유효기간을 1년 연장할 것
을 촉구함

○ 처리결과

- 본회의 : 2013년 10월 16일 원안가결

4) 기타 활동

① 경기도 뉴타운대책 특별위원회 위원 선임의 건

○ 제안일 : 2013년 1월 28일

○ 의안 종류 : 기타

○ 제안자 : 의장

○ 소관위원회 : 본회의

○ 제안 의안요지

- 활동기간 및 위원수
- 활동기간 : 위원 선임일부터 12개월(2013. 1.28 ~ 2014. 1.27)
- 위원수 : 15명 이내

○ 처리결과

- 본회의 : 2013년 1월 28일 원안가결

② 경기도 뉴타운 대책 특별위원회 활동기간 연장의 건

○ 제안일 : 2013년 11월 15일

○ 의안 종류 : 기타

○ 제안자 : 경기도뉴타운대책특별위원장

○ 소관위원회 : 운영위원회

○ 결의 의안요지

- 「지방자치법」 제56조 규정과 「경기도의회 교섭단체 및 위원회 구성·운영 조례」 제12조의 규정에 따라 구성된 “경기도 뉴타운 대책 특별위원회”의 활동기간(2013. 1. 28.~ 2014. 1. 27.)을 2014년 6월 30일까지 연장한다.

○ 처리결과

- 위원회 : 2013년 12월 2일 원안가결
- 본회의 : 상정예정

③ 뉴타운사업 현장 방문

○ 방문 일정

- 2013년 5월 23일 부천시 재정비 촉진사업 추진 현장 방문
- 2013년 6월 24일 구리시 재정비 촉진사업 추진 현장 방문

○ 부천시 주요 방문 내용

- 뉴타운 사업이 추진되는 부천시와 구리시를 방문

- 관계 공무원과 대책 논의
- 뉴타운 사업 추진위 찬성·반대 주민 의견 청취

5) 뉴타운사업 관련 제도개선 건의내용 및 반영현황

- 경기도는 뉴타운사업 관련 제도개선을 위해 「도시재정비촉진을 위한 특별법」, 「도시 및 주거환경정비법」, 「조세특례제한법」을 건의함
- 「도시재정비촉진을 위한 특별법」 주요 건의내용 및 건의결과는 재정비촉진계획 수립(변경) 주민동의, 촉진지구 내 가로주택정비사업 및 주거환경관리사업, 주민 부담경감 위한 용적률 조정은 완료됨
- 반면 재정비촉진지구 내 과중한 공공기반시설 설치부담 완화를 위한 국비지원은 현재 국회 진행중
- 「도시 및 주거환경정비법」 주요 건의 내용 및 건의결과는 일몰제 도입, 주민 부담 경감을 위한 임대주택 조정, 추진위원회 구성 시 주민분담금 제시를 위한 추정분담금은 완료됨
- 반면, 재정비촉진사업 추진위 및 조합설립 사용비용 국비 지원, 정비구역 직권해 제할 경우 추진위원회와 조합의 사용비용, 토지소유자 동의방법 전자동 시스템 도입, 촉진지구 내 정비구역 해제 시 도시재정비위원회 심의 허용, 토지등소유자의 추진위 조합 해산비용 축소조정 건의는 현재 진행 중
- 「조세특례제한법」은 정비사업 추진위 조합 해산 시 시공자가 조합에 대하여 자금을 대해 손금처리 가능 토론 건의는 현재 진행 중
- 뉴타운 출구전략을 위한 일몰제 도입, 주민 부담 경감을 위한 임대주택 비율 조정, 추정분담금 제시를 위한 제도는 마련되었지만, 조합해산 및 추진위와 조합

사용비용에 대한 국비지원은 현재 진행 중

- 국가 정책으로 추진된 뉴타운 사업은 지방정부와 지방의회에서 해결할 수 있는 한계가 있으며 국회와 정부의 적극적인 해결방안이 필요

<표 3-4> 경기도 뉴타운사업 관련 제도개선 건의내용 및 반영현황('13.10월 기준)

연번	사업명 (법률명)	건의사항	건의결과(조치사항)	비고
1	도시재정비 추진을 위 한 특별법	○ 촉진계획수립 시 토지소유자 의견을 확인할 수 있도록 개정건의	○ 재정비촉진계획을 수립(변경)하는 경우 시·도조례로 정하는 바에 따라 주민동의 받을 수 있도록 함 ○ 도촉법 제9조 신설('12.21)	완료
		○ 촉진지구 내 자율정비구역제도 도입 건의	○ 촉진지구 내에서 가로주택정비사업 및 주거환경관리사업을 할 수 있도록 하 ○ 도촉법 제2조제2호기목 개정('12.21)	완료
		○ 주민부담 경감을 위하여 증가되는 용적률에 대한 임대주택 수 확보비율 조정 건의	○ 증가되는 용적률의 30~75%(보급자리주택 인근지역의 1/2 완화) 확보 되도록 완화 ○ 도촉법시행령 제34조제1항호 신설 ('11.11.30)	완료
		○ 재정비촉진지구 내 과중한 공공기반시설(도로, 공원, 주차장) 설치비용 부담완화를 위한 국비 전액지원 건의	○ 국회 진영, 김태원 의원 등 2개 법안 입법발의, 국토위 소위 회부 ('13.2.21) ○ 국고지원을 하한을 상향조정(10%→20~30%)	추진중
2	도시 및 주거환경정비법(개정)	○ 촉진계획 결정·고시일로부터 3년 이내 추진위 승인을 받지 못하는 경우 존치지역 등으로 변경가능토록 개정건의	○ 일정기간 사업이 시행되지 않는 경우 정비구역 자동해제(일몰제 도입) ○ 도정법 제16조의2 신설('12.21)	완료
		○ 주민부담 경감을 위하여 전체 연면적의 5~10%내에서 임대주택 수 조정할 수 있도록 개정건의	○ 세대수 또는 전체 연면적의 100분의 30 이하로서 대통령령으로 정하는 범위에서 정할 수 있도록 함 ○ 도정법 제4조의2제1항2호 개정 ('12.21)	완료
		○ 추진위원회 구성 시 주민분담금 제시를 의무화할 수 있도록 개정건의	○ 토지소유자 10~25% 이상이 요청할 경우 개략적 정비사업비 및 추정분담금을 시장군수가 조사하여 제공가능 ○ 도정법 제16조의2 신설('12.21)	완료

34 제3장 뉴타운 사업 현황분석

		○ 재정비촉진사업 추진위 승인 취소시뿐만 아니라 조합설립인가가 취소되는 경우에도 사용비용 지원 및 적절한 비율의 국비지원 건의	○ 국회 김경협 의원 등 7개 법안 입법발의, 국토법안소위 계류('13.2.27) ○ 사용비용:지방비→지방비+국비 ○ 지원대상:추진위→추진위+조합	추진중
		○ 시·도지사가 정비구역 직권 해제할 경우에도 취소된 추진위원회, 조합의 사용비용 보조 건의	○ 국회 김상희, 함진규 의원 등 2개 법안 입법발의, 국토위 회부('13.6.4)	추진중
		○ 토지소유자 동의방법(전자동의 시스템 도입) 개선 건의	○ 검토중(국토교통부)	추진중
		○ 촉진지구 내 정비구역 해제 시 도시재정비위원회 심의 허용 건의	○ 검토중(국토교통부)	추진중
		○ 토지등소유자의 추진위·조합 해산비율 축소조정 건의	○ 검토중(국토교통부)	추진중
3	조세특례제한법(개정)	○ 정비사업 추진위·조합 해산 시 시공자가 조합에 대하여 자금에 대해 손금처리 가능토록 재정 건의	○ 국회 김경협, 나성린 의원 등 2개 법안 입법발의, 기획재정위 회부('13.7.3)	추진중

*자료 : 경기도의회 제공

3. 경기도 뉴타운사업 추진 진행 과정

1) 경기도 뉴타운 사업 과정 및 세부내용

- 2006년 5·31 지방선거에서 도지사 당선. '명품신도시와 뉴타운 건설' 정책 추진
- 2006년 9월 1차 경기뉴타운 사업대상자 10개 지구 선정. 부천 소사(소사본동·괴안동, 237만5000㎡), 부천 고강(177만5000㎡), 광명시 광명(광명4·5·6동,철산4동, 87만4000㎡), 남양주시 덕소(51만5000㎡), 시흥 은행(61만9000㎡), 군포 금정(금정역·산본1~3·금정동, 57만6000㎡), 고양 원당(주교·성사동, 130만㎡), 의정부시 금의(금오동, 108만㎡), 구리시 수택·인창(수택·인창동,186만㎡), 안양시 안양(안양1~3·석수2·박달1동, 176만2000㎡)

- 2007년 경기도.대한주택공사.한국토지공사.경기지방공사 뉴타운 양해각서 체결과 뉴타운지원센터 개소
- 2008년 경기뉴타운 'up grade' 비전 선포로 정책 추진 전략 수립. 4대 추진전략
 - 전략1. 주민과 함께 사업추진 속도 up
 - 전략2. 신도시와 함께 교통소통 스피드 up
 - 전략3 친환경·문화 활력으로 주거가치 up
 - 전략4 명품 디자인으로 도시품격 up
- 2009년 부천 소사지구에 경기뉴타운 사업 공사 첫 시작
- 2009년 12월 경기도 뉴타운 주거안정대책 발표
- 2010년 1월~4월 뉴타운 시민대학 2회 운영. 1차 주민에게 “찾아가는 시민대학” 7,700명 교육 수강, 2차 주민이 “참여하는 시민대학” 248명 참여
- 2010년 6·2 지방선거에서 경기도 도지사 재선, “찾아가는 뉴타운시민대학” 공약 제시
- 2010년 9월 9일 군포 금정지구 첫 지구지정해제
- 2011년 11월 경기도 도시재정비 촉진 조례 개정안 발표
- 2011년 12월 뉴타운 추정분담금 정보시스템 구축 용역 발주
- 정비구역 등의 해제 및 정보제공 요청을 위한 운영(안) 발표
- 2012년 7월 경기도 추정분담금 시스템 오픈

○ 2012년 9월 부천 소사지구 경기뉴타운 사업 첫 입주 시작

<표 3-5> 경기뉴타운 추진 과정 및 세부내용

시점	추진 개요	세부내용
2006년 5월	민선4기 김문수 도지사 당선	- 명품신도시와 뉴타운 건설 정책 추진
2006년 11월	1차 경기뉴타운 사업대상지 10개 지구 선정	- 부천 소사(소사본동·괴안동, 237만5000㎡) - 부천 고강(177만5000㎡) - 광명시 광명(광명4·5·6동, 철산4동, 87만4000㎡) - 남양주시 덕소(51만5000㎡) - 시흥 은행(61만9000㎡) - 군포 금정(금정역·산본1~3·금정동, 57만6000㎡) - 고양 원당(주교·성사동, 130만㎡) - 의정부시 금의(금오동, 108만㎡) - 구리시 수택·인창(수택·인창동, 186만㎡) - 안양시 안양(안양1~3·석수2·박달1동, 176만2000㎡)
2007년 2월	경기도·대한주택공사·한국토지공사·경기도시공사 뉴타운 MOU 체결	- 경기도 : 신속한 행정절차 이행 지원 - 대한주택공사·한국토지공사·경기지방공사는 촉진계획 수립단계에서 기반시설 설치계획, 촉진사업의 효율적인 관리를 위해 적극적으로 자문 및 의견 등 지원
	뉴타운지원센터 개소	- 경기지방공사(현 경기도시공사) 3층에 뉴타운지원센터 개소
2008년 1월	경기뉴타운 'up grade' 비전 선포	- 경기뉴타운 사업 1주년 기념 up grade 4대 추진 전략 발표 - 4대 추진전략 : ① 주민과 함께 사업추진 속도 up ② 신도시와 함께 교통소통 스피드 up ③ 친환경·문화 활력으로 주거가치 up ④ 명품 디자인으로 도시품격 up
2009년 4월	부천 소사지구 공사 착공	- 4월 14일 김문수 도지사, 지역주민, 경기도 관계자, 부천시 및 시의회 관계자, 지역 국회의원, 뉴타운 사업 총괄계획가 등 500여명 참석 기공식
2009년 12월	경기도 뉴타운 주거안정 대책	- 기존 구도심 거주민 주거안정 문제해결 방안 - 2013년까지 이주대책이 필요한 도내 23개 뉴타운 사업지구 101,436세대에 대한 주택공급 방안 제시 - 구도심 주민 인근에 건설되는 공공국민임대와 보

		금자리주택, 다가구 매입임대주택 등에 이주시킨 후 재개발 사업 추진
2010년 1월~2월	뉴타운 시민대학 운영	- '10. 1. 18~2.26 주민에게 "찾아가는 시민대학" 진행 : 7,700명 교육수강 - '10. 2. 20~4.17 주민이 "참여하는 시민대학" 진행 : 248명 참여
2010년 6월	민선5기 김문수 도지사 당선	- 뉴타운 정책으로 "찾아가는 뉴타운시민대학" 공약 제시
2010년 9월	군포 금정지구 첫 지구지정해제	- '10. 9. 9일자로 군포 금정지구 해제실효 - 이후 평택 안정('11. 1.5), 안양 만안('11.4.6), 김포 양곡('11.6.10), '시흥 대야신천('11.10.31), '시흥 은행('12. 2. 16), '의정부 가남('12. 3.30), 군포 군포('12. 9.21), 의정부 금의('12.10.19) 연쇄 지구지정해제
2011년 4월	경기뉴타운 제도 개선안 발표	- 주민의견존중, 주민부담경감, 투명성 및 주민의 권리보장, 서민 주거안정 보장
2011년 11월	경기도 도시재정비 촉진 조례 개정안	- 조합설립, 추진위원회가 승인되지 않은 구역 중 정비사업과 관련한 주민갈등이 있을 경우 시장, 군수는 필요한 경우 토지등소유자들에게 주민의견 조사
2011년 12월	뉴타운 추정분담금 정보시스템 구축 용역발주	- '11. 12. 1~'12.5.31까지 추정분담금 정보시스템 구축용역 추진 - 총사업비 : 438,789천원 - 사업내용 : 종전자산 평가 및 사업성 분석 추정, 프로그램 개발 및 감리
2012년 5월	정비구역 등의 해제 및 정보제공 요청을 위한 운영(안)	- 정비구역 및 정비용정구역을 해제할 수 있도록 한 '도시 및 주거환경정비법'이 개정되었으나 절차와 서식등이 법으로 명확히 규명되지 않음 - 경기도는 주민들이 재개발, 재건축 등 정비구역의 해제 하고자 할 때는 필요한 절차, 서식 등을 담은 '정비구역 등의 해제 및 정보제공 요청을 위한 운영(안)' 제시
2012년 7월	경기도 추정분담금 시스템 오픈	- '12. 7.10 GRES 경기도 추정분담금 시스템 오픈
2012년 9월	부천 소사지구 입주 시작	- 부천시 소사본동 9-2D구역 대우건설 푸르지오 아파트 9개동 797세대 첫 입주

*자료 : 경기도청 내부자료

2) 경기도 뉴타운 사업 주민갈등 현황

- 경기도 뉴타운 사업 지구별로 촉진계획 결정 처분 취소, 지구강제집행 정지 신청, 재정비촉진지구 변경지정 요구
- 전체 17개 소송 중 2011년 8건, 2012년 7건, 2013년 2건으로 2011~2012년 집중
- 그 밖에 사업지구내 주민 간 찬반갈등, 시장실점거 등 주민갈등 심화

<표 3-6> 경기도 뉴타운지구별 추진과 소송제기 현황('13. 10월 기준)

구 분	면적(㎡)	지구지정 완료	촉진계획(예) 수립	해제일자	추진상황	분쟁 및 소송	현재 추진단계
고양	원당	1,306,140	07.09.10	10.09.06	일부구역 해제, 10곳 중 4곳만 조합설립		추진위전 1 조합 4
	능곡	843,817	07.11.05	10.07.29	일부구역 해제	'12. 3.19일 능곡1,2지구 재정비촉진지구 변경지정 등(진행)	추진위전 1 추진위 2 조합 2
	일산	612,885	07.12.31	10.08.02	일산1구역 주민들, 해제신청서 준비 중	-	추진위전 1 추진위 1 조합 1
부천	소사	2,497,432	07.03.12	09.05.01	4개 구역 해제 추진	'12.10.2일 괴안1B구역(도, 승소), 시장실점거	추진위전 10 추진위 9 조합 5 준공 1
	원미	1,915,133	07.03.12	09.05.11	일부 구역 해제	'12. 8.9일 소사10B구역(도, 승소), 시장실점거	추진위전 2 추진위 3 조합 3
	고강	1,745,378	07.03.12	09.06.30	13개 구역 중 8개 구역에 대해 찬반조사 실시 예정(10~12월)	찬반논란, 시장실 점거	추진위전 7 추진위 2 조합 3
안양	만안	1,834,240	08.04.07	11.03.25	'11.4.6 지구지정해제	촉진지구취소소송(도, 승소), 시장, 사업포기선언	
파주시	덕소	670,559	07.11.26	10.08.02	일부구역 해제		추진위 3 조합 6
	지금도동	587,569	08.06.02	(11.03)	일부구역을 존치관리구역으로 변경	준공업지역 존치시설로 제외 요구	추진위전 3 추진위 1 조합 2

	퇴계원	1,106,943	09.04.30	(11.03)		"		군부대이전 후 사업착수 예정
특정지역	금의	1,010,120	08.04.07	(11.02)	'12.10.19	지구지정해제	'11. 6.30일 촉진지구취소소송(소취하) 찬반논란, 문실시에정	
	가능	1,328,527	08.04.07	(11.02)	'12.3.30	지구지정해제	'12. 6.27일 촉진지구취소소송(소취하). 찬반논란, 실문실시에정	
택	신장	1,176,137	08.05.07	10.07.30		일부 구역 해제		추진위 5
	안정	500,412	08.05.07	11.01.05	'11.1.5	지구지정해제	찬반대립,시장, 문조사 실시	
시흥	은행	610,880	08.05.07	(10.12)	'12.2.16	지구지정해제		
	대야신천	1,173,263	09.07.14	(11.07)	'11.10.31	지구지정해제	-	
영광	광명	2,281,110	07.07.30	09.12.04		일부구역 존치관리지역으로 변경	23개 중 9개구역 소송(도, 승소 및 소취하)	추진위전 2 추진위 5 조합 7
군포	군포	812,088	08.07.08	10.09.20	'12.9.21	지구지정해제	주민소송	
	금정	865,000	07.09.10	10.9.10	'10.9.9	지구지정해제	결정고시 지연	
김포	김포	2,008,453	09.01.16	(11.06)				추진위전 7 추진위 2 조합 1
	양곡	386,700	09.04.09	(11.04)	'11.6.10	지구지정해제		
구리	인창수택	2,072,770	07.06.04	10.05.11		일부구역 존치관리지역으로 변경	'12. 4. 5일 인창수택 수택E지구 촉진계획무효소송(도 승소) '12. 5.29일 수택E지구 강제집행 정지신청(도 승소). 일부 건축물 존치시설로 제외 요구	추진위전 1 추진위 4 조합 1
오산	오산	2,986,472	09.01.02	(11.05)	'11.7.29	지구지정해제	실문조사 찬성 70%미만	

*자료: “경기도, 뉴타운사업 추진현황과 추진실적·문제점·향후대책”, 경기도의회 제공(변창흠, ‘뉴타운 사업의 구조적인 문제점과 개편 과제’, <뉴타운 사업 출구전략 모색을 위한 토론회 및 뉴타운 사업지구 주민 피해 증언대회> 발제문에서 재인용)의 표를 재구성, “경기도 뉴타운 지구 및 정비사업구역 주민소송 현황” 경기도의회 제공

4. 경기도 뉴타운사업 주요 정책

1) 경기도 뉴타운 사업 비전과 전략

- 경기뉴타운 사업 시행 1주년 기념 사업 비전과 전략 제시
 - 2008년 1월 28일 경기뉴타운 사업 시행 1주년 기념으로 비전과 전략 선포
 - 비전 “당신의 경기가 확 달라집니다”는 시간과 부담은 “쑥”, 가치와 품격은 “쑥”으로 사업추진 단축, 주민 부담 경감, 주거가치와 도시품격은 높이는 전략 제시



*자료 : “경기도 뉴타운 사업 1주년 ‘업그레이드 비전’ 선포식”, 노컷뉴스(2008.1.29.)

- 공청회와 토론회 통한 주민 참여 활성화
 - 사업 추진과정에서 공청회 및 토론회는 물론 뉴타운지원센터나 도시재정비 포럼 등의 활동을 통해 지역 주민 참여 활성화 유도

- 지구별 총괄계획가(MP) 등 도시계획 전문가 참여 제시
 - 품격 있는 도시 디자인을 만들기 위해 지구별로 도시계획 전문가를 총괄계획가(MP) 참여

- 시와 주민 간 정보공유 및 교류확대
 - 뉴타운지원센터 운영, 인터넷 소식지 등 적극적 홍보
 - 직무교육, 시군 간담회를 통한 정보공유 및 교류 확대 추진

<표 3-7> 경기뉴타운 비전과 추진전략

비전	“당신의 경기가 확 달라집니다.”
목표	<ul style="list-style-type: none"> ● 구도시의 생활여건을 신도시에 견줄만한 수준으로 향상 ● 구도시의 자생적 발전을 위한 계기를 제공
추진전략 (4-up)	<ol style="list-style-type: none"> 1. 주민과 함께 사업추진 속도 up 2. 신도시와 함께 교통스피드 up 3. 친환경 문화 활력으로 주거가치 up 4. 명품 디자인으로 도시품격 up

- 전담부서
 - 경기도 뉴타운 정책을 추진할 전담부서는 2006년부터 2013년 5월까지 6차례 조직개편
 - 담당 조직 명칭 변경 : 뉴타운사업기획단 → 뉴타운사업단 → 뉴타운사업과
→ 도심재생과 → 융복합재생과 → 도시재생과(현재)
 - 담당 조직 명칭이 뉴타운, 도심재생, 융복합재생, 도시재생과 같이 일관성 유지 미흡

42 제3장 뉴타운 사업 현황분석

2) 뉴타운 시민대학

- '10년 상반기 주민에게 “찾아가는 뉴타운 시민대학” 운영
 - 운영기간 : 상반기 '10. 1.18~2.26
 - 교육주관 : 5개 권역 구분 대학별 운영(대학별 책임교수 지정)
 - 운영실적 : 12개시 21개지구 7,700명
 - 교육프로그램 : ‘주민부담(관리처분)’, ‘세무·법무상담’, ‘일자리 창출’, ‘이주대책’, ‘추진절차’, ‘법무상식’ 등 뉴타운 추진과정 내용

- '10년 상반기 주민이 “참여하는 뉴타운 시민대학” 운영
 - 운영기간 : '10. 2.20~4.17(매주 토요일 6주간, 09:00~18:00)
 - 교육주관 : 5개 권역 구분 대학별 운영(대학별 책임교수 지정)
 - 교육대상 : 지구별 여건에 따라 뉴타운 주민 약10명 내외로 탄력적 운영. 주민 의견 수렴을 위해 도, 경기도시공사, 용역업체, 시민단체 교육과정 참여
 - 교육프로그램 : “공간계획”, “일자리 창출”, “공공디자인” 등
 - 운영실적 : 12시 21개지구 248명 참여

- '10년 하반기 주민에게 “찾아가는 뉴타운 시민대학” 운영
 - '10년 하반기는 대부분의 뉴타운사업지구가 촉진계획 수립 완료단계에 있어 주민에게 “찾아가는 뉴타운 시민대학” 중심으로 운영
 - 운영기간 : '10. 9.7~10.26(1일 3시간, 지구별 탄력적 운영)
 - 교육주관 : 경기도 및 경기도시공사(강사진 별도 구성 운영)
 - 교육프로그램 : “감정평가 및 관리처분”, “조합설립 등 법무상식”, “공공관리제도”
 - 운영실적 : 9개시 17개지구 2,500여명 참여

- 집행예산
 - 총 303,206천 원
 - 경기도시공사 예산으로 집행

3) 경기도 추정분담금 정보시스템

① 추정분담금 개발 용역

○ 추진경위

- '11.12. 1 추정분담금 정보 시스템 용역 착수
- '12. 5.30 추정분담금 정보시스템 구축용역 최종 보고회
- '12. 5월~6월 시,군 담당자 교육(3회) 및 추진위 대상 설명회(6회)
- '12. 6.19 추정분담금 시스템 구축관련 도의회(도시환경위) 설명회
- '12. 7.20 추정분담금 시스템 On-Line 오픈

○ 사업명 : 경기도 추정 분담금 정보시스템 구축 사업

○ 총사업비 : 438,789천 원

○ 사업내용 : 종전자산 평가 및 사업성 분석 추정, 프로그램 개발 및 감리

○ 계약사항

- 총 3가지 계약사항으로 추진
- 추정분담금 정보시스템 구축용역 : 371,064천 원
- 전산개발 감리용역 : 19,623천 원
- 개인정보 영향평가 용역 : 28,902천 원

② 개요

○ 경기도 추정분담금 시스템(GRES : Gyeonggi Regeneration Estimated Share of Expense) 개요

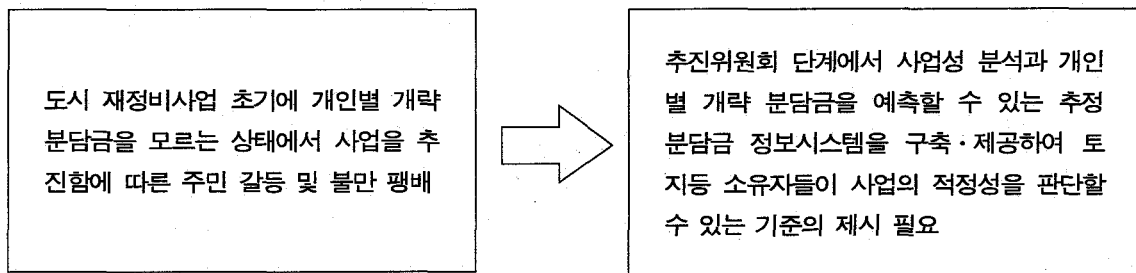
- 정비사업의 초기 단계에서 개략적인 분담금을 추정하여 토지등소유자에게는

44 제3장 뉴타운 사업 현황분석

합리적인 의사결정을 위한 참고자료를 제공하고, 정책담당자에게는 객관적 지표에 의한 현황 인식을 바탕으로 주거정책수립을 위한 근거자료로 활용하기 위하여 도입된 시스템

○ 도입배경

- 뉴타운 사업 초기 개인별 개략적인 분담금 모르는 상태에서 추진하는 주민 갈등과 불만 해소
- 추진위원회 단계에서 사업성 분석과 개인별 개략 분담금을 예측하여 주민이 사업의 적정성을 판단할 수 있는 기준 제시



○ 목표

- 객관적이고 표준적인 추정사업비 및 분담금을 제시하여 정비사업 시행여부에 대한 토지등소유자의 의사결정을 위한 참고자료를 제공함으로써 주민간 의견 대립에 따른 갈등을 최소화하고 정비구역에 대한 제반 정보를 웹상으로 모두 공개함으로써 정비사업의 투명성을 제고하며, 장기간이 소요되는 정비사업에서 사업비 및 분담금의 변동 추이를 파악할 수 있도록 하여 사업비의 절감을 통한 정비사업의 원활한 추진을 도모하기 위하여 구축

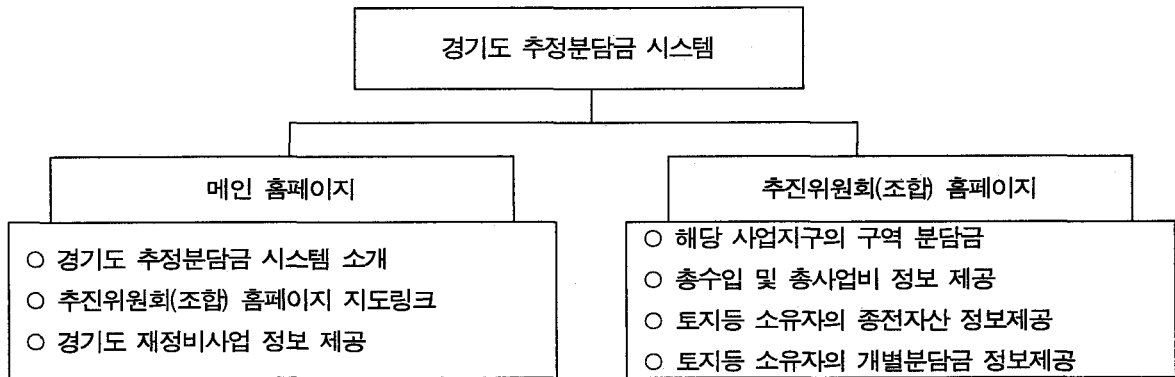
③ 경기도 추정분담금 시스템 주요 내용

○ 경기도 추정분담금 시스템 구성(홈페이지 구성)

○ 경기도 추정분담금 시스템은 크게 메인 홈페이지와 추진위원회(조합) 홈페이지

두 개로 구성

<표 3-8> 경기도 추정분담금 시스템 내용



*자료 : “도민참여형 거버넌스 제도개선 방안 연구 - 경기도를 중심으로 -”, 경기도의회(2013)

○ 메인 홈페이지 주요 내용

- 경기도 추정분담금 시스템의 내용과 개요를 소개
- 해당 사업구역의 추진위원회(조합)홈페이지로 쉽게 이동할 수 있도록 지도 링크 서비스를 제공
- 경기도에서 진행하고 있는 재정비 사업에 대한 새로운 정보와 공지사항들을 확인 가능

○ 추진위원회(조합) 홈페이지 주요 내용

- 메인 홈페이지 가입과 별도로 토지등소유자가 해당 사업구역의 추진위원회(조합)홈페이지의 내용을 확인
- 별도의 승인 절차를 거치며 승인을 득한 토지등소유자에 한해 분담금 정보를 제공
- 승인을 득한 토지등소유자에 한해 사업구역의 총수입 및 총사업비를 확인
- 승인을 득한 토지등소유자는 해당 사업구역의 개략적 분담금과 본인의 종전자산현황 및 개략 분담금 확인 가능
- 종전자산은 추진위원장(조합장)에게 수정을 요청할 수 있으며 해당 시군관리자의 최종 승인을 득한 후 수정이 완료

46 제3장 뉴타운 사업 현황분석

- 토지등소유자는 총수입 및 총사업비의 민감도 조정을 통해 개략 분담금의 변동 추이를 직접 확인

④ 경기도 추정분담금 산정방법

- 토지등소유자별 분담금은 종전자산, 종후자산, 사업비의 각 항목이 상호 유기적으로 관련되어 최종적으로 관리처분단계에서 결정되거나 사업초기단계에서 개략적인 분담금을 추정하는 것이므로 각각의 항목에 대한 다양한 전제하에 추정

○ 추정분담금 산정방법

$$\text{토지등소유자별 분담금} = \frac{\text{분양받을 주택의 조합원 분양가격} - \text{사업수익}}{\text{토지등소유자별 자산비율}}$$

$$\text{토지등소유자별 자산비율} = \frac{\text{개별 토지등소유자의 종전자산금액}}{\text{전체 토지등소유자의 종전자산의 합계}}$$

○ 구역별 추정분담금 산정방법

- 평균적인 종전자산을 가진 토지등소유자가 개발 후 109m²규모(33평형)의 분양 주택에 입주할 때 추가로 부담해야 할 금액을 산정
- 사업 후 분양아파트와 임대주택, 상가, 오피스텔 등 건물에 맞는 분양수익을 추정해 보다 현실적인 추정치 산정
- 종전자산의 유형에 따른 보정률을 적용함으로써 신뢰도 향상. 단독주택, 공동주택, 기타 부동산에 맞는 각각의 보정률을 적용
- 자의적인 입력을 최소화할 수 있는 시스템 적용

④ 경기도 추정분담금 시스템 한계

- 경기도 추정분담금 시스템은 홈페이지 정보마당 코너를 통해 개발된 시스템의 한계를 공지
- 정비사업의 특성에 따른 한계
 - 정비사업은 다양한 이해관계인이 참여하며, 장기간 소요되는 사업의 특성상 현재 시점에서의 예측과 실제 결과는 차이를 가질 수밖에 없음
 - 특히 부동산경기의 변동 및 관련 법령의 개정 및 물가변동 등에 따른 외부요인의 변동에 따라 결과가 달라지므로 단순한 참고자료로서 제한적인 활용
- 종전자산 추정 방법이 가진 한계
 - 정식 감정평가가 아닌 공시가격에 보정률을 적용하는 간편법에 의한 종전자산 추정 방법은 토지등소유자별 추정부담금을 산정하는데 한계가 있음
- 개별 정비사업구역이 갖는 특수성에 따른 한계
 - GRES는 대량의 표준적인 추정 부담금 로직을 적용한 결과이므로 개별 정비사업구역이 갖는 특수성을 반영하지 못함으로써 구역에 따라서는 비현실적인 결과치가 도출될 가능성이 있음
 - 특히, 사업비 항목은 정비사업구역별로 계약의 형태, 인·허가사항이 달라질 수 있고 분쟁·소송 등에 대한 표준화가 불가능함에 따른 오류가 발생할 여지가 있음
- GRES 운영상의 한계
 - GRES는 경기도에서 시스템을 구축해서 제공하되 실제 정비사업과 관련된 기초 자료는 추진위원회 등에서 입력하고 시장, 군수가 승인하도록 되어 있으나 추진위원회에서 자의적인 입력을 할 경우 결과치가 왜곡될 개연성이 있음
 - 뉴타운 사업 이해당사자인 주민 특성이 고령자와 인터넷 활용 미흡으로 추정 부담금 정보 제공 한계
 - 뉴타운 사업 이해당사자가 광역적으로 분포되어 있어 시스템 활용에 대한 인지도를 높이는 홍보 효과의 한계

- 복잡한 시스템을 주민에게 설명하기 위한 교육 전담 인력 한계

4) 경기도 뉴타운 문제 해결을 위한 정책 발표

① 2009년 12월 경기도 뉴타운 주거안정 대책

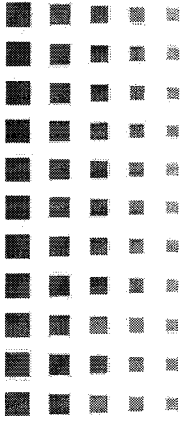
- 기존 구도심 거주민의 주거안정 문제를 해결하기 위한 방안
- 2013년까지 이주대책이 필요한 도내 23개 뉴타운 사업지구 101,436세대에 대한 주택공급 방안 제시
- 구도심 주민들을 인근에 건설되는 공공국민임대와 보금자리주택, 다가구 매입임대주택 등으로 이주 시킨 후 재개발 사업 추진하는 순환형 정비방식으로 추진
- 소득수준별, 거주지별(4개 권역:서남권, 서북권, 동북권, 남부권) 로 구분하여 권역 별 반경 15km 범위 이내에서 주택공급물량의 시기적 조절계획

② 2011년 4월 '경기뉴타운 제도 개선(안)'

- 주민의견 존중
 - 전체 토지 등 소유자 50%이상의 참여와 참여자 2/3이상의 동의가 있어야 사업추진 가능
 - 일정기간 사업추진이 안될 경우 일몰규정 신설, 자율정비구역 도입 등 도시정비기업을 다양화
 - 사업추진 시 주민들의 의견을 수렴하고 사업추진이 지연되는 구역에 대해서는 촉진계획의 효력을 상실시키는 등 사업의 속도를 조절하도록 함
- 주민부담 경감
 - 전체 건립세대수의 17%이하에서 전체 연면적의 5~10%내 범위로 완화

- 보금자리 주택 인근지역은 1/2까지 완화하여 지역특성에 따라 시·도지사 탄력 운영
 - 증가되는 용적률의 75% 범위 내에서 임대주택 공급→ 30~75% 범위 내에서 공급하도록 변경
 - 기부채납 하도록 되어있던 임대주택 부지를 조합이 요청하는 경우 감정평가금액으로 매각하도록 함
 - 시·군별 기반시설 설치비용 지원 하한비율을 10%에서 30%로 상향
 - 중앙주택정책심위원회에서 인정하는 경우 국비지원도 가능
- 투명성 및 주민의 권리보장
- 건축물의 철거 및 신축에 소요되는 비용의 개략적인 금액이 10% 이상 증가되는 경우 3/4이상의 조합동의를 필요
 - 추진위원회 구성단계시 토지등소유자의 동의서에 '주택의 규모별 개략적인 분담금'을 표시하도록 개정
 - 조합총회의 주민 참석비율을 30%이상으로 상향조정
 - 사업 참여여부를 스스로 결정할 수 있도록 추정 분담금 프로그램 제공 등 공공사업 관리제도 도입
- 서민 주거안정 보장
- 저소득 주민의 주거안정 도모를 위해 전세 매입물량 확대
 - 사업지구 내 주민 재정착을 위해 국민주택기금의 호당 용자한도액 상향 조정
- ③ 2011년 11월 '경기도 도시재정비 촉진 조례 개정안'
- 조합설립, 추진위원회가 승인되지 않은 구역 중 정비사업과 관련한 주민갈등이 있을 경우 시장·군수는 필요할 경우 토지등소유자들에게 주민의견 조사 가능
 - 추진위를 구성하지 못하고 있는 곳에 한해 주민 25% 이상이 반대 시 지구지정 해제

- ④ 2012년 5월 ‘정비구역 등의 해제 및 정보제공 요청을 위한 운영(안)’
 - 정비구역 및 정비예정구역을 해제할 수 있도록 한 ‘도시 및 주거환경정비법’이 개정되었으나 절차와 서식이 등이 법으로 명확히 규정되지 않음
 - 경기도는 주민들이 재개발, 재건축 등 정비구역의 해제 하고자 할 때 필요한 절차, 서식 등을 담은 ‘정비구역 등의 해제 및 정보제공 요청을 위한 운영(안)’



제4장 경기도 뉴타운 사업 문제점

1. 경기도 뉴타운 사업의 구조적인 문제점
2. 경기도 뉴타운 사업의 문제점

여 백

제4장

경기도 뉴타운 사업 문제점

1. 뉴타운 사업의 구조적인 문제점

1) 재정비사업의 구조와 복잡성

○ 재정비사업의 복잡성

- 뉴타운사업은 다양한 정비사업을 종합해서 광역생활권으로 계획하고 추진하는 정비사업
- 정비사업 현장에서 나타나고 있는 뉴타운 사업의 문제점은 도시 및 주거환경 정비법상의 정비사업 문제와 도시재정비촉진법에서 규정하고 있는 뉴타운 사업 자체의 문제점이 결합된 복합적 성격 가짐. 따라서 뉴타운 사업의 문제점을 명확하게 인식하고 해결방안을 도출하기 위해서는 이 두 가지를 동시에 고려해야 함
- 뉴타운지구에는 주택재개발사업, 주택재건축사업, 도시환경정비사업 등 평균 7-8개 정비구역으로 나뉘어 추진되고 있기 때문에 뉴타운 지구가 여러 가지 문제가 있다고 뉴타운 지구 지정을 해제하더라도 여전히 정비사업의 문제는 남게 됨

○ 재정비사업의 방식과 성격

- 재정비사업은 국토의 계획 및 이용에 관한 법률상 도시계획사업으로서 도시계획 절차를 밟아 추진되며, 토지의 취득에 있어서 공익사업을 위한 토지등의 취득 및 보상에 관한 법률에 의해 수용 또는 사용의 대상이 되는 공익사업의

성격

- 재정비사업이 형식상 공익사업의 성격을 갖고 있으나 실제 사업의 추진은 민간개발사업과 마찬가지로 개별사업 단위로 추진됨. 다만, 도시재정비촉진법에서 시행되는 도시재정비촉진사업에서는 지구단위로 사업계획이 수립되고 있으나 실제 사업은 여전히 개별사업구역 단위로 추진
- 또한 개별사업 구역별로 사업이 추진되면서 도시 전체 차원에서 사업의 추진 여부와 사업추진의 우선순위가 결정되기 보다는 개별사업 구역별로 사업성이나 인허가의 편리성, 주민들의 반발 여부, 세입자 문제 해결가능성 등에 따라 우선순위가 결정
- 따라서 사업성이 부족하면 주거환경이 열악해도 정비되지 못해 계속 방치되는 반면, 사업성이 높은 지역은 주거여건이 비교적 양호함에도 불구하고 노후도 등의 물리적 기준이 충족되면 빠르게 추진 가능

2) 재정비사업의 구조와 한계

① 재개발 뉴타운사업의 목적과 사업성격의 문제

- 도시환경개선과 고급주택공급, 나아가 일자리 창출 등 외부적인 가치에 초점을 맞추어 왔기 때문에 정작 중요한 ‘사람’과 ‘지역’에 대한 충분한 배려가 부족
- 도시재정비사업을 규정하고 있는 대부분의 법률규정은 재정비사업을 촉진하는데 초점을 맞추어 왔기 때문에 주민의 참여와 지역의 특성에 대한 배려는 최소한의 형식적인 절차에 불과
- 신속한 추진에 최우선 가치를 두어 왔기 때문에 정비구역 지정을 위한 물리적 조건, 토지소유자 등의 동의 요건, 법률적인 근거만 있으면 사업을 추진할 수 있도록 지원하는 데 활용

- 전면 철거재개발방식을 활용하기 때문에 철거와 재건축, 사업추진에서 막대한 비용이 소요되는 구조
- 재정비사업은 사업 추진 과정에서 발생하는 개발이익을 활용하는 방식으로 공공의 관리나 유도에 한계
- 재정비사업 참여주체는 개발과정이나 개발이후의 수익극대화에만 관심
- 도시재생에 대한 공공의 지원과 관리는 거의 없거나 명목적으로만 규정

② 재개발·뉴타운사업의 논리적 전제의 문제

- 재개발·뉴타운사업이 전제하고 있는 사업추진의 논리는 다음의 세 가지로 정리할 수 있음
 - 첫째, 대규모의 재정비사업을 신속하게 추진하면 도시 환경도 정비될 뿐만 아니라 주택문제도 자연스럽게 해소될 수 있을 것이라는 논리. 재정비를 통해 고급주택을 대규모로 공급하면 여과과정(filtering process)을 통해 주택의 상향조정이 일어나서 가장 열악한 주택은 철거되고 전반적으로 주택의 질적 향상이 이루어질 것이라고 봄. 이 과정에서 세입자의 문제나 원주민 재정착률의 부족, 주택가격과 전세가격의 상승은 부수적인 문제에 불과하고 장기적으로는 해소될 수 있는 문제라고 인식
 - 둘째, 재정비사업은 토지 등의 소유자의 재산권을 기초로 추진되어야 한다는 점. 우리 헌법이나 유엔의 사회권조약에서 기본권으로 보장하고 있는 주거권은 재산권 행사에 제약이 되어서는 안 된다는 점을 전제로 하고 있음. 조합은 토지등의 소유자들로만 구성되며 이들의 사업전후의 재산권 변화에 기반하여 사업을 추진. 이 과정에서 강제철거와 강제퇴거, 원주민의 강제이주, 전세와 월세가격의 급등은 더 큰 공익을 위해 사회적으로 수용되고 인내해야 하는 불편정도로 간주되고 있음. 이 전제에서 보호하려는 더 큰 공익은 기본권인 주거권보다 우월한 위상을 차지하고 있는 사유재산권과 이에 기초한 사용, 수익, 처분권임. 이러한 공익을 보호하기 위하여 재정비사업에서 공익사

업을 위한 토지의 취득 및 보상에 관한 법률상의 수용과 사용을 허용하고 있음.

- 셋째, 대규모 정비가 소규모 정비보다 훨씬 효율적이고 주거환경과 도시환경이 효율적으로 정비되는 것이라는 믿음이 전제. 이에 따라 전면 철거방식의 대규모 개발사업이 선호되고 있음
- 넷째, 주택공급확대가 주택문제 해결을 위한 정책이 되어야 한다는 전제. 기존의 도정법보다 규제 완화와 인센티브 제공, 정부의 재정 지원 등은 신속하여 재정비사업을 추진함으로써 주택의 공급을 촉진하는 데서 정당성을 찾고 있음. 이 과정에서 세입자의 문제나 일시적인 주택가격 상승은 공급확대 과정에서 발생하는 일시적인 문제로 간주됨

③ 정비구역의 지정요건 완화와 과도한 정비구역의 지정

- 도시정비사업은 도시 및 주거환경정비법에 의한 정비예정구역과 정비구역, 도시재정비촉진법에 의한 재정비촉진지구라는 두 가지 지역에서 시행되고 있음
 - 정비예정구역은 특별시, 광역시와 대도시시장이 도시환경정비기본계획을 통해 수립하며, 정비구역은 이 계획에 기초하여 시장·군수가 수립. 정비예정구역은 도시환경정비기본계획을 통해 정비구역으로 지정이 예상되는 지역을 법정 구역지정 요건을 충분히 고려하지 않고 선지정하기 때문에 추후 정비구역 지정과 무관하게 과도하게 지정되어 부동산 가격을 상승시킬 뿐만 아니라 기반시설 설치 계획이나 부담능력, 광역계획과의 연계성을 고려하지 않고 과도하게 지정되는 문제점을 지니고 있음
- 정비사업의 대상이 되는 ‘정비구역’은 “정비사업을 계획적으로 시행하기 위하여 지정·고시된구역”으로서(도시 및 주거환경정비법 제3조) 시장·군수가 정비계획을 수립하여 시·도지사에게 신청하여 시·도지사가 결정
 - 도정법에서는 노후·불량건축물이 밀집하는 등 대통령령이 정하는 요건에 해당하는 구역(법제 4조)으로 개략적으로 구역의 성격을 규정하고 있으며 시행령 별표 1에서 정비계획 수립 대상구역을 사업유형별로 규정하고 있음
 - 주택재개발사업을 위한 정비구역의 조건은 시행령에서도 효용부족 토지, 과소

- 토지, 노후불량, 과도밀집, 기타 철거민 밀집지역이나 재해발생시 구조곤란지역 등의 개략적인 기준만 제시되어 있음
- 정비계획 수립대상이 되는 구역의 구체적인 요건은 시행령에 의해 시도조례에 위임하고 있는데, 2006년 이후 노후도 60% 이상, 호수밀도 60호/ha 이상, 과소필지 50% 이상, 접도율 30% 이상 등의 4개 조건 중 2개 이상만 충족하면 정비구역으로 지정되도록 기준이 완화. 뉴타운 사업이 시작되면서 도시재정비촉진지구에서는 20%를 완화하여 적용
 - 서울시에서는 2010년 7월 15일 이후부터 노후.불량건축물이 60퍼센트 이상인 지역을 반드시 포함하도록 노후도 기준을 의무화하고 호수밀도, 과소필지, 접도율 기준 중 하나를 충족 하도록 강화하였음
 - 반면, 경기도 도시 및 주거환경정비조례에서는 정비계획 수립대상 구역의 요건으로 면적이 1만제곱미터 이상으로 과소필지.부정형 또는 세장형 필지 기준, 노후.불량건축물 기준, 주택접도율 기준 중 하나만 충족하면 지정이 가능하도록 규정하고 있다(조례 제 4조 3항)

<표 4-1> 서울시와 경기도의 재개발구역 지정요건 비교

구분	노후도	과소필지	접도율	호수밀도	요건충족계수
서울시(완화)	60%이상 (변화없음)	50%이상 (40%이상)	40%이하 (48%이하)	60이상 (48이상)	노후도필수 + 1개 이상
경기도 (완화)	50%이상 (40%이상)	40%이상 (32%이상)	30%이하 (36%이하)	70이상 (56이상)	1개 이상

*자료 : “뉴타운·재개발 사업의 현주소와 대안”, 민주정책연구원

- 서울시에서는 대상 구역 21개 중 노후도 기준을 충족하는 구역은 10개(47.6%)에 불과하며 노후도 기준이 충족되지 않은 구역들은 대부분 과소필지율과 호수밀도 기준을 충족한 과밀지역들이므로 나타나 노후지역이 아닌 과밀지역까지 정비구역으로 지정한 것으로 나타남
- 경기도 뉴타운구역에서도 지구별 노후도가 30%에도 미치지 못하는 지역이 다수 포함되어 있으며 부천 고강지구(26.9%)와 고양원당 (29.2%), 시흥 은행(33.8%),

고양 능곡(38.4%), 시흥 대야신천(39.1%) 등은 노후도가 40%에도 미치지 못하는 것으로 나타남

- 이러한 현상은 노후도가 낮음에도 불구하고 정비구역의 4개 기준 중 2개만 충족하면 되도록 도시환경정비조례가 개정되었고 도시재정비촉진지구의 경우 그나마 20%의 완화비율을 적용하도록 규정되어 있기 때문임

④ 소형주택의 소멸과 중대형 주택의 건설을 촉진하는 제도

○ 뉴타운사업은 저렴하고 소형인 단독주택이나 다가구, 다세대 주택을 멸실하고 중대형 평형의 주택을 공급하는 사업이다. 각 도시에서 가장 열악한 주거환경에 거주하는 주민들은 현지에서 추출되는 반면, 중산층 이상의 주민들이 신규로 입주하게 됨

- 이러한 결과는 도시재정비촉진법에서 사업촉진을 위한 규제완화의 일환으로 소형주택평형의 배분기분을 완화하였기 때문임

○ 정비사업의 주택규모별 건설비율을 살펴보면, 주거환경개선사업이나 주택재개발 사업에서 85㎡이하의 소형주택 비율은 도시 및 주거환경정비법에서 보다 도시재정비촉진법에서 공급비율이 크게 줄어들고 있음

- 특히 뉴타운사업의 대부분을 차지하는 주택재개발사업의 경우 도시 및 주거환경정비법에서는 전체 주택의 80% 이상을 85㎡이하로 공급하도록 규정하고 있으나, 도시재정비촉진법에서는 60% 이상만 건설하면 됨

- 그 결과는 60㎡이하의 소형주택 비율이 종래의 40%에서 20%로 감소되는 반면 85㎡를 초과하는 주택의 비율이 도시 및 주거환경정비법에서 20% 이하에서 40% 이하로 확대

⑤ 과속개발과 비리를 부추기는 사업구조

○ 현행 재정비사업의 구조적인 문제점은 재정비사업 추진 과정에서 주민 참여가

적고 세입자대책이 적을수록, 절차를 간소화할수록 조합원에게 이익이 귀결되는 구조로 파속개발과 비리를 양산하는 구조

<표 4-2> 재정비사업 추진주체별 이익 구조

항목	조합원	세입자	시공사	사업방향
조합운영비	-(+)	-	-(+)	시공사, 정비업체, 조합 임원의 결탁을 통한 고가의 운영비 지급
조합원 감정평가액	+(+)	+, -	-	시공사와 조합임원의 결탁을 통한 저평가 유도
세입자 보상비	-	+	-	세입자 재계약 거부, 강제퇴거
임대주택 건설비	-	+	-	최소 물량 건축
보상대상 세입자수	-	+	-	세입자 재계약 거부, 강제퇴거
임차상인 보상비	-	+	-	상가임차인
사업기간	-	+, -	-	형식적 참여, 명도소송, 강제퇴거 등을 통한 사업기간 단축
일반분양 가격	-	+	+	높은 분양가격 책정
공사비	-	-	+	시공사와 높은 공사비와 조합임원의 묵인
행정절차	-	+, -	-	행정절차 간소화를 통한 사업기간 단축

*자료 : “뉴타운·재개발 사업의 현주소와 대안”, 민주정책연구원

3) 뉴타운 사업의 구조와 한계

① 기존 정비사업의 한계와 뉴타운사업의 의의

- 기존의 정비사업은 종합적인 계획을 수립하지 않은 채 정비사업 구역단위로 추진되었으나, 뉴타운사업은 생활권 단위로 재정비촉진계획을 수립한 후 이 계획에 따라 정비사업을 추진함
- 기존의 도시재정비방식은 개별정비구역 단위로 추진되었기 때문에 생활권 단위에서 종합적인 고려가 부족하였으며, 정비구역 단위의 사업방식으로는 도시정비를 위한 기반시설을 충분히 확보하기 어려웠음
- 기존의 정비사업은 민간부문인 조합이 주도하는 사업이기 때문에 생활권 단위의 광역적인 계획을 수립하고 사업을 관리하며 기반시설을 확충하는 공공부문의 주

도적인 역할이 필요함

- 뉴타운사업은 외형적으로는 광역적인 개발과 공공부문의 주도적인 역할을 강조하기 때문에 정비사업이 지닌 한계점을 잘 해결해 줄 수 있는 사업방식으로 받아들여지게 되었음
- 제도 도입 당시 강북지역은 강남지역에 비해 상대적으로 낙후되어 두 지역간의 주택가격 상승의 격차, 재산가치의 격차, 주거환경의 차이, 재정적인 격차 등이 심각한 상태였고 강북지역 주민들의 상대적인 박탈감을 지니고 있었기 때문에 이러한 격차를 해소하기 위해 강북지역의 정비사업에 대해 서울시가 주도적으로 참여하여 기반시설 확충을 위한 재정투자를 하는 뉴타운 사업은 쉽게 받아들여질 수 있었음

② 뉴타운 사업의 한계

- 첫째, 뉴타운사업은 도시재정비촉진법이라는 특별법에 의해 수행되기 때문에 ‘계획적인 난개발’의 문제점을 유발
 - 국토기본법이나 국토의 계획 및 이용에 관한 법률에서는 국토종합계획-도시기본계획-도시계획이라는 계획체계를 통해 계획적인 개발과 관리의 원칙을 적용하고 있으며, 도시 및 주거환경정비법에서도 10년 단위의 도시·주거환경정비기본계획을 수립함으로써 계획적인 개발을 유도하도록 법제화
 - 그러나 도시재정비촉진법에서는 ‘재정비촉진지구 내에서는 다른 법률에 우선하여 적용한다’(법 제 3조)라고 규정하고 국토의 계획 및 이용에 관한 법률, 도시개발법과 도시 및 주거환경정비법, 초·중등교육법과 주차장법, 주택법, 수도권정비계획법 등의 예외를 인정
 - 도정법 등 기본의 정비관련 법제는 수정하지 않은 채 특별법을 제정함으로써 도시의 계획과 개발에 관한 입법적 정합성을 훼손
- 둘째, 뉴타운사업은 당초 법률적인 근거가 없이 추진되어 행위제한이나 개발이

의 환수, 기반시설 지원의 근거, 도시계획 및 건축행위에 대한 규제 완화의 근거를 갖추지 못하고 출발

- 시범사업으로 지정된 은평뉴타운은 뉴타운사업이라는 포장을 붙이지 않더라도 도시개발사업이나 택지개발촉진법을 통해 개발이 가능한 나대지였지만 뉴타운사업으로 지정하면서 다른 지역에서 과도한 환상을 유발
 - 길음뉴타운의 경우에도 뉴타운사업으로 지정되기 전부터 재개발, 재건축사업이 추진되고 있었기 때문에 여기에 재정적인 지원을 추가함으로써 사업의 진척이 빨라진 것뿐
 - 조합설립과 착공, 준공, 입주 등의 사업진척이 빠르게 진행된 것은 뉴타운사업이었기 때문이라기보다는 정상적인 사업진척 과정에 서울시의 재정투자 효과가 결합된 결과
 - 시범사업 이후 2차 사업과 3차 사업이 서울시 전역에 34개나 경쟁적으로 지정되는 결과를 초래
 - 시범사업지구에 대해서는 서울시가 지구별로 기반시설 등을 위해 재정적인 투자를 할 수 있었으나, 뉴타운사업이 서울시 전역에 걸쳐 과도하게 지정됨에 따라 모든 뉴타운 지구에 대해 재정적인 지원을 하는 것이 불가능
 - 도시재정비촉진법은 기반시설에 대한 정부의 재정지원 근거와 규제완화를 위한 법적인 근거 마련을 위해 추진된 것. 전국에 걸쳐 77개의 재정비촉진지구가 지정되면서 정부의 재정지원에도 한계 나타남
- 셋째, 재정비촉진지구에서는 이미 재정비사업이 추진되고 있기 때문에 종합적인 정비방안을 마련하고 같은 지구내에서 성격이 다른 정비사업들이 비용을 분담하는 데 합의 도출 난항
- 이미 재건축 및 재개발사업 등이 완료된 지구는 충분한 사업성이 있었던 반면 그동안 재정비사업이 추진되지 못한 지역은 노후도 부족, 존치시설의 문제, 비용부담의 과다 등으로 사업성이 부족한 지역
 - 뉴타운사업이 진행되는 도시재정비촉진지구 내에는 재개발사업, 재건축사업, 주거환경개선사업, 도시환경정비사업 등 다양한 사업이 동시에 혹은 시차를 달리하여 추진되고, 지구 내 다양한 재정비사업이 비용분담을 어떻게 해야 하는가에 대해 합의를 이루는 것이 용이하지 않고 이를 위한 합리적인 기준

도 없었기 때문에 구역간, 주민간의 갈등의 원인 초래

- 정부나 지자체가 충분한 금액의 재정적인 지원을 통해 이 비용의 상당부분을 해결한다면 이 문제가 해결될 수 있지만, 재정적인 여력도 없고 지구간의 재정 투자의 우선순위를 부여하기도 쉽지 않음

○ 넷째, 뉴타운사업은 계획주체와 사업주체가 분리되어 있기 때문에 계획이 집행으로 연계되는데 한계

- 사업시행자는 개별적인 사업단위의 이익극대화를 위해 사업을 추진하고 있는 반면, 총괄사업관리자나 총괄계획가는 지구 전체단위의 관리를 위해 계획을 관리하고 기반시설을 부담시키고자 하기 때문에 개별사업의 시행자는 개별사업에 이익이 되지 않는 한 수용하지 않으려 함
- 각각의 재정비촉진지구 안에서 각각의 사업자는 ‘한 지붕 여러 가족’의 형태로 사업을 시행하고 있어서 사업이 통합적으로 관리 곤란

○ 다섯째, 뉴타운사업의 촉진을 위해 적용한 각종 규제 완화 조치가 각종 부작용을 낳음

- 도정법상의 정비구역도 물리적인 노후도와 필지특성만을 고려하여 지정되기 때문에 많은 문제점을 갖고 있지만, 뉴타운사업에서는 이 기준마저 완화하여 적용
- 정비사업은 소형주택의 소멸을 촉진하고 중대형 주택을 건설하도록 유도하는 속성을 지니고 있지만, 뉴타운사업에서는 이러한 기준을 더욱 완화하여 적용
- 뉴타운사업의 대부분을 차지하는 주택재개발사업의 경우 도시 및 주거환경정비법에서는 전체 주택의 80% 이상을 85㎡이하로 공급하도록 규정하고 있으나, 도시재정비촉진법에서는 60% 이상만 건설
- 그 결과 60㎡이하의 소형주택 비율이 종래의 40%에서 20%로 감소되는 반면 85㎡를 초과하는 주택의 비율이 도시 및 주거환경정비법에서 20% 이하에서 40% 이하로 확대

4) 재개발·뉴타운 사업의 추진과정상 문제점

① 사업추진과정의 비리와 투명성 부족

○ 시공사와 조합임원의 결탁에 의한 조합 비리

- 정비사업은 조합을 결성해서 시공사(건설회사)와 계약을 통해 사업 진행
- 조합원 참여 제한과 투명하지 않는 조합운영은 조합임원이 시공사와 계약을 체결하는 단계에서 거액의 뇌물을 받는 사건 빈번하게 발생 사회 문제 대두

○ 사업 투명성 부족

- 조합 임원 선출에서부터 업체선정, 계약 및 사업진행 중 발생하는 각종 정보의 공개는 제한적임
- 정보 공개 거부 또는 제한된 정보 공개, 분담금 내역 제시 없이 조합설립 동의서를 받는 등 투명하지 않는 사업진행

○ 행정의 무능과 비간섭

- 재개발이나 주거환경개선은 주민의 주거환경을 개선하기 위한 목적으로 시행되는 것이므로 공공의 주도가 필요
- 공공은 많은 재개발사업을 시행하기에는 재정적 부담이 크므로 주민들의 단체인 조합에서 시행하고, 행정기관은 인, 허가를 통해 감독
- 행정의 역할이 인, 허가에 집중하다 보니 사업을 통해 진행되는 비리와 갈등에 대한 대책은 미흡

② 황금알을 낳는 뉴타운 사업 투기 심리

○ 정치권

- 뉴타운 지구의 지정으로 부동산 가격이 폭등하자 지역주민들이 뉴타운 지구 지정을 강력하게 요구하게 되었고, 2006년 민선4기 시장, 군수, 구청장들은 뉴타운 공약을 남발

- 국회의원, 지방의원들도 경쟁적으로 뉴타운 지구 지정을 요청하게 되고 뉴타운 지정을 자신의 정치적 성과로 홍보

○ 지역주민

- 뉴타운 지구는 기존의 재정비사업을 종전방식대로 추진하되 지자체가 기반시설을 지원하고 규제를 완화하는 것이고, 초기에는 광역기반시설에 대한 부담을 지자체가 담당하는 것으로 잘못 이해하였기에 지역주민은 사업을 반대할 이유가 거의 없었음
- 주민들은 뉴타운 지구로 지정되면 지역의 부동산 가격이 급등하고 신속하게 재정비가 추진되는 것으로 홍보되었기 때문에 주민들은 뉴타운을 선호하게 됨
- 주민이 뉴타운 사업을 선호하게 된 주된 요인은 주민의 자산가치 상승에 대한 욕망, 정치권의 정책 추진 그리고 언론의 뉴타운 사업의 긍정된 표현에 집중한 잘못된 뉴타운 사업 정보제공이 복합적으로 작용

<표 4-3> 뉴타운 사업의 구조적 문제점

문제점	내용
사업의 복잡성	<ul style="list-style-type: none"> ● 「도시 및 주거환경정비법」과 「도시재정비 촉진을 위한 특별법」 규정이 혼합
구조와 한계	<ul style="list-style-type: none"> ● '사람'과 '지역'에 대한 충분한 배려 부족 ● 재정비사업 추진에 초점을 맞춰 주민 참여와 지역 특성 배재 ● 신속한 추진이 최우선 과제로 물리적 조건, 토지소유자 등의 동의조건, 법률적인 근거로 추진 가능 ● 전면 철거재개발방식으로 막대한 비용 소요되는 구조 ● 개발이익을 활용하는 사업 방식으로 공공 관리나 유도에 한계 ● 참여주체는 수익극대화에만 관심 ● 도시재생에 대한 공공의 지원과 관리는 명목적으로만 규정
추진과정	<ul style="list-style-type: none"> ● 시공사와 조합임원의 결탁에 의한 조합 비리 ● 사업 투명성 부족 ● 행정의 무능과 무관심
투기 심리	<ul style="list-style-type: none"> ● 언론의 사업 긍정된 표현에 집중 ● 주민은 황금알을 낳는 사업에 사업 추진 찬성 ● 정치인은 뉴타운 지구 지정을 정치적 성과로 홍보

2. 경기도 뉴타운 사업의 문제점

1) 정비사업 정책 변화 대응 미흡

- 기존 전면철거방식의 정비사업은 민간개발 위주의 사업방식으로 인한 공익성 결여, 주민참여 여건조성과 사회적 약자에 대한 배려 배제, 도시의 물리적 환경에 대한 정체성 상실 문제점 대두
- 물리적 환경개선, 경제적 재생, 주민생활 재상을 통합적으로 접근하는 사회통합형 도시재생이 대안 주목
- 정비사업 정책 패러다임이 물리적환경 변화 중심에서 사람과 장소 중심 사회·문화·경제·환경 재생으로 이동

2) 장기 주택정책계획 부재에 따른 중앙정부 정책과 충돌

- 경기도 주택정책은 중앙정부 정책에 의존
 - 경기도에 건설된 5개 신도시는 1989년 노태우 정부 주택 200만호 건설 공약에 따른 '수도권 5개 신도시개발계획'에 의해 진행하여 중상층이 거주할 수 있는 양질의 주택이 293,049호가 건설됨
 - 2008년 이후 이명박 정부는 내집 마련이 어려운 소득 5분위 이하 무주택 저소득 가구를 대상으로 저렴한 주택의 대량 공급을 통한 서민의 '자가 보유'를 촉진하는 보금자리 주택 정책을 추진
 - 보금자리주택은 총 150만호 중 수도권에 100만호를 건설하는 대규모 주택공급 정책 진행 중
 - 경기도 보금자리주택은 2013년 10월 기준 13개시 22개 지구 354,757세대 건설 진행 중

- 중앙정부 주택정책에 따른 주택과 경기도 뉴타운 사업 주택은 서로 주택시장에서 가격과 품질을 경쟁해야 하는 결과 초래
- 특히 이명박 정부의 보금자리주택사업의 저렴한 주택공급 정책은 경기도 뉴타운 사업의 위기를 초래한 원인
- 경기도는 2013년 “2020 경기도 경기도 주택종합계획” 수립을 통해 중앙정부의 존에서 지방정부 주도 주택정책 추진 방향 전환 마련

3) 주택공급 및 주거안정 불안

- 소형평수, 저가주택 감소로 서민주거불안 초래
 - 소형저가주택 부족으로 전세값 폭등 등 서민주거불안 초래
 - 주거부담능력이 부족한 서민의 외곽이주에 따른 사회적 비판 대두
- 전·월세 가격 상승으로 가계경제 부담
 - 주거환경정비사업은 주변지역 전세가격 상승을 견인하고 특히 관리처분단계에서 전세가격의 급등을 초래
- 원주민 재정착률 저조
 - 주민들의 부담능력을 고려하지 않은 중대형 고가 아파트 위주의 주택공급과 장기간 소요되는 비사업 기간으로 원주민의 재정착률이 매우 저조
- 아파트위주의 개발과 도시경관 획일화
 - 도시정비사업이 대부분 아파트 위주로 진행되어 획일적인 스카이라인으로 도시경관을 저해하고 다양한 주거욕구 충족이 미흡

- 주택경기 호황기에 정비사업 집중
 - 주거환경정비사업은 집값상승 등 주택경기 호황기에 급증하고 하락기에는 급감하는 등 경기변동에 지나치게 민감
 - 경기에 연동하지 않고 주거환경개선이 일정 지속될 수 있도록 공공의 역할이 필요
 - 동시다발적으로 지정되어 있는 뉴타운, 재개발사업을 2008년 이후 지속되고 있는 주택경기침체에 어떻게 추진할 것인지 대책이 필요

- 정비예정구역 선지정의 역기능
 - 법정 구역지정요건에 미달되는 지역을 예정지구로 선지정하여 부동산가격 상승을 초래하고 정비사업의 추진동력을 상실

4) 체계적인 사업추진 전략 마련 미흡

- 민선4기 도지사 공약으로 출발한 경기도 뉴타운 사업은 2006년 11월 1차 경기뉴타운 사업대상지 10개 지구를 선정

- 2007년 2월 원활한 사업진행을 위해 경기도·LH공사·경기도시공사가 뉴타운 MOU 체결

- 2007년 2월 경기도시공사에 뉴타운지원센터를 개소하여 지원업무 추진

- 2008년 1월 경기뉴타운 사업 1주년 기념으로 경기뉴타운 'up grade' 비전과 4대 전략 발표

- 2009년 4월 부천 소사지구 공사 착공으로 경기뉴타운 사업의 본격적인 출발 홍보하고 2009년 12월 경기도 뉴타운 주거안정대책 발표

- 결국 민선4기 선거공약으로 출발한 경기도 뉴타운 사업은 정책 추진을 위한 사전 체계적인 전략계획 수립이 갖추지 못한채 시작됨
- 4대 전략도 빠른 사업진행과 '속도 up'과 사업성 확보를 위한 '가치 up'으로 구성되어 있어 이주민 대책 등 주거안정 전략은 빠져 있음

5) 뉴타운 출구전략 실행 조직 부재

- 경기도 뉴타운 정책을 추진할 전담부서는 2006년부터 2013년 5월까지 6차례 조직명칭 변경
 - 담당 조직 명칭 변경 : 뉴타운사업기획단 → 뉴타운사업단 → 뉴타운사업과 → 도심재생과 → 융복합재생과 → 도시재생과(현재)
 - 담당 조직 명칭이 뉴타운, 도심재생, 융복합재생, 도시재생과 같이 일관성 유지 미흡
- 출구전략 방안으로 실시된 뉴타운 시민대학과 경기도 추정분담금 정보시스템은 경기도시공사와 외주용역업체에 의존
- 주민갈등 해결방안과 향후 투명한 사업진행을 위한 행정인력 및 외부 전문인력 절대 부족

6) 시민참여 행정 미흡

- 뉴타운 사업 초기 추진주체는 경기도·한국토지주택공사(LH공사)·경기도시공사 중심으로 사업 추진
- 이후 뉴타운 문제에 대한 대응으로 '뉴타운 시민대학'은 전문가 교육 중심으로 진행되고 출구전략 주요 정책인 경기도 추정분담금 정보시스템은 외부전문가 용역에 의뢰해 정보제공 시스템 개발

○ 경기도 뉴타운 사업 초기와 출구전략 모두 시민참여 매우 미흡

7) 사업추진 부진에 따른 주민 갈등 관리 미흡

○ 2008년 세계금융위기 이후 부동산경기가 침체되면서 사업성이 낮은 재정비사업 구역의 주민 부담금이 커지면서 사업 재검토나 구역·지구지정 해제, 조합설립 무효를 주장하는 요구가 확대

- 재정비 사업이 장기화되면 사업추진 금융비용이 증가하여 주민 입주부담금은 커지게 되고 주민 반발 증가되어 사업이 더욱 장기화되는 악순환 지속

○ 뉴타운 지구는 건축행위를 제한함에 따라 재정비사업은 추진되지 않으면서 신축이나 증개축 등을 통한 재산권 행사를 못하게 되면서 지구 지정 자체를 해제해 달라는 요구가 확대

○ 부동산경기 침체로 LH공사, 지자체, 지방공기업 등이 시행하는 주택재개발, 주거환경개선사업 구역의 경우 지자체의 재무상황 악화로 사업이 축소·연기·취소됨에 따라 해당 지역 주민들의 불안감 더욱 확대

○ 토지소유자나 가옥주는 사업성이 부족해짐에 따라 입주부담금이 확대되거나 다가구주택의 경우 임대수입이 없어지는 문제, 주택이나 토지에 대한 감정평가액의 산정 문제 등을 들어 사업 추진 반대 여론 확산

○ 세입자나 임차상인들은 적정 보상금이나 이주대책 부족 등의 문제점을 들어 사업 추진 반대

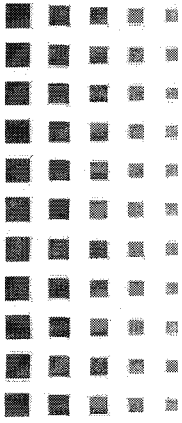
○ 현행 재정비사업은 사업을 멈추거나 중단하게 되면 엄청난 손실이 발생하는 사업구조를 띠고 있어 개별주민들이 개인적인 손실을 이유로 멈출 수도 없는 상황

- 2011년 광명시 광명지구 촉진계획 결정 처분 취소 소송을 시작으로 발생한 주민 소송은 2011년 4월 ‘경기뉴타운 제도 개선(안) 발표이후에도 총 17건의 주민 소송과 시장실점거, 팽팽한 주민 찬반 갈등 지속
- 2011년 4월 ‘경기뉴타운 제도 개선(안)’의 세부내용은 정부 재정지원 확대 요구와 규제완화를 통한 사업성 제고로 뉴타운사업 지속 추진 의지를 내포
 - 경기뉴타운 제도 개선(안)은 ‘주민의견을 존중한 사업 추진’, ‘주민부담 경감’, ‘투명성 확보 및 주민의 권리보호’, ‘서민주거 안정 보호’ 4가지로 구성
 - ‘주민의견을 존중한 사업 추진’에서 제시한 촉진계획수립시 주민 의사 직접 확인, 촉진구역 효력 상실, 자율정비구역 등 3가지 방안은 뉴타운 사업의 강행 처리보다는 주민의사를 직접 확인하고 장기사업 미추진시 구역을 재조정하며 주민이 주도하는 대안적 사업방식을 제안했다는 점에서 의의가 있음
 - 그러나 ‘주민부담 경감’, ‘투명성 확보 및 주민의 권리보호’, ‘서민주거 안정 보호’ 등에서 제시한 세부방안들은 모두 정부 재정지원 확대와 규제완화를 통한 사업성 제고에 초점이 맞추어져 있음
 - 사업의 우선 순위가 부여되지 않은 상황에서 전 지구에 대해 정부의 재정지원을 확대해달라는 요구는 현실성이 떨어지며, 세입자나 가옥주의 재정착률을 제고할 수 있는 방안이 마련되지 않은 상황에서 사업성 제고를 위한 규제완화 요구는 대규모 철거에 따른 전세문제와 주거불안정 문제를 유발할 우려가 있음
- 결국 사업추진 찬성측을 위한 사업성 제고 대책인 반면 사업반대측을 위한 대책은 비현실성과 주거안정을 담보하지 못한 미흡한 대책 발표로 지속된 주민 갈등의 원인으로 작용

<표 4-4> 경기도 뉴타운 사업의 구조적 문제점

문제점	내용
정책 대응	<ul style="list-style-type: none"> • 정비사업이 전면철거방식에서 물리적·경제적·사회적 재생을 통합적으로 접근하는 도시재생 정책 패러다임 변화 대응 미흡
주택정책	<ul style="list-style-type: none"> • 경기도 중장기 주택정책계획 부재에 따른 중앙정부 주택정책과 충돌 • 주택공급 및 주거안정 불안
전략	<ul style="list-style-type: none"> • 민선4기 도지사 공약으로 뉴타운사업 추진 • 당선해인 2006년 11월 뉴타운 사업 대상지 선정 • 신속한 사업을 위한 협력기관과 MOU 체결 • 2008년 1월 경기뉴타운 'up grade' 전략 수립 발표 • 전략 목표는 '속도 up'과 '가치 up'에 초점 • 이주민 대책, 주거안정 배제 • 정책 추진을 위한 체계적인 전략계획 수립 없이 선사업 후계획
조직	<ul style="list-style-type: none"> • 경기도 뉴타운 사업 전담부서는 '기획단', '사업단', '뉴타운', '도심재생', '융복합재생', '도시재생' 명칭 변경 • 뉴타운 시민대학, 경기도 추정분담금 정보 시스템은 경기도시공사와 외주용역업체에 의존 • 주민 갈등 해결할 행정인력 및 전문인력 절대 부족
시민 참여	<ul style="list-style-type: none"> • 사업 초기 경기도, 한국토지주택공사, 경기도시공사 중심 사업 추진으로 시민 참여 배제 • 뉴타운 시민대학은 전문가 강의 중심 운영, 경기도 추정분담금 정보시스템은 외부 전문가 의뢰해 정보제공
갈등 관리	<ul style="list-style-type: none"> • 2008년 세계금융위기에 따른 부동산경기 침체로 사업성 부진에 따른 뉴타운 사업 반대 여론 형성 • 2011년 광명시 광명지구 주민소송 이후 2011년 4월 '경기뉴타운 제도 개선(안)' 발표 이후에도 총 17건의 주민 행정 소송 지속 • 사업 반대 주민에 대한 소통 미흡 • 뉴타운 사업 주민 갈등 관리 시스템 부재

여 백



제5장 경기도 뉴타운 정책 출구전략과 제도개선 과제

1. 경기도 뉴타운 정책 출구전략
2. 경기도 뉴타운 사업 출구전략
3. 경기도 뉴타운 사업 출구전략 제도개선 과제

여 백

제5장

경기도 뉴타운 정책 출구전략과 제도개선 과제

1. 경기도 뉴타운 정책 출구전략

1) 출구전략의 주요정책과 경과

- 재정비촉진사업 찬반 주민의견 조사 실시
 - 일시 : 2011년 11월 ~ 2012년 2월
 - 미구성된 추진위원회 66개 구역 중 45개 구역에서 사업 반대

- 법령개정 등 제도개선을 통한 출구전략 마련
 - 출구전략을 반영한 도정법, 도촉법 개정('12. 2월) 및 조례개정(12.5.11) 완료

- 토지거래허가구역 전면해제('12. 4.16)
 - 9개시 16개 지구

- 도시재정비위원회 심의기준 개정 순부담율 하향(10% → 5%) 조정('12. 6.15)

- 뉴타운사업 조정 촉진지침('12. 6.25)

- 개인별 추정분담금 프로그램 공개('12. 7.10)

- 재정비촉진사업 출구지원 방침 발표('12.12. 7)
 - 뉴타운사업 매몰비용의 70%를 50:50비율로 도와 시가 부담
 - 일반 재정비사업 구역은 시군이 자율적으로 지원 여부를 결정하고, 시군이 지원할 경우 10~20%를 경기도가 사후 지원
 - 사용비용을 투명하고 객관적 산출과 검증을 위해 해당 시군에 공인회계사 등 전문가로 구성된 사용비용산정위원회를 설치 및 운영 방침

- 경기도 추진위원회 사용비용 보조기준 매뉴얼 마련 및 시·군 배포('13.4.11)

- 경기도 도시 및 주거환경정비 조례 개정('13.10.31)

2) 향후 추진 일정 및 계획

- 추진일정
 - 추정분담금 조합 등 추가 공개 지원
 - '13.7월 현재 73개 구역에서 97개 구역으로 확대
 - 추정분담금 시스템 지속적 홍보('13.2월~)
 - 주민 반대구역 사업해제 및 추진구역 사업성 향상 등 재정비촉진계획 변경

- 소요예산
 - 재정비촉진특별회계 127억원
 - 도정기금 58억원

- 향후계획
 - 추정분담금 조합 추가공개 지원 및 주민홍보 강화
 - 주민의사에 따른 사업 조정
 - 추진위 매몰비용 지원 등 제도 정비

2. 경기도 뉴타운 사업 출구전략

1) 경기도 뉴타운 사업 출구전략 기본방향

① 출구전략 기본방향

○ 매몰비용 확대 방지

- 사업성이 없고 주민 부담금이 과도한 지역은 조기해제 추진으로 매몰비용 확대 방지

○ 도시기능의 회복

- 주민의견을 반영하여 사업성이 충분한 곳은 주거환경개선, 기반시설의 확충 등으로 도시기능의 회복

② 출구전략 기본 원칙

- 물리적 환경 개선이나 주택의 공급을 목적으로 하는 사업에서 거주자의 주거생활의 질을 향상하는 사업으로 전환

- 사회·경제적으로 열악한 상황에 있는 지역과 주민들을 대상으로 하는 지역복지 사업이자, 생활여건, 취업, 교육 등을 종합적으로 정비하는 지역의 재활성화사업으로 추진

- 전면 철거방식의 부동산 개발사업이 아니라 지역커뮤니티가 중심이 되어 지역환경개선과 지역내 교용 창출을 통해 삶의 질을 제고하는 마을정비사업으로 전환

- 원주민의 재정착률 제고를 재정비사업의 중요한 평가기준으로 설정

- 소형 평형 주택, 임대주택 공급, 소득규모별 임대주택 임대료의 차등지원, 순환재개발 및 단계적 개발 등

3. 경기도 뉴타운 사업 출구전략 제도개선 과제

1) 재정비 사업 관련 정보의 공개와 객관적인 검증

① 배경

- 사업추진 과정에서 주민들에게 충분한 정보가 제공되지 않음
- 정보의 불평등으로 사업의 추진을 용이하게 하는 반면, 최종적으로 사업비용이 확정되는 단계에서 주민들의 반발과 파국을 초래
- 객관적이고 공신력 있는 기관에 의한 객관적 정보의 제공 필요

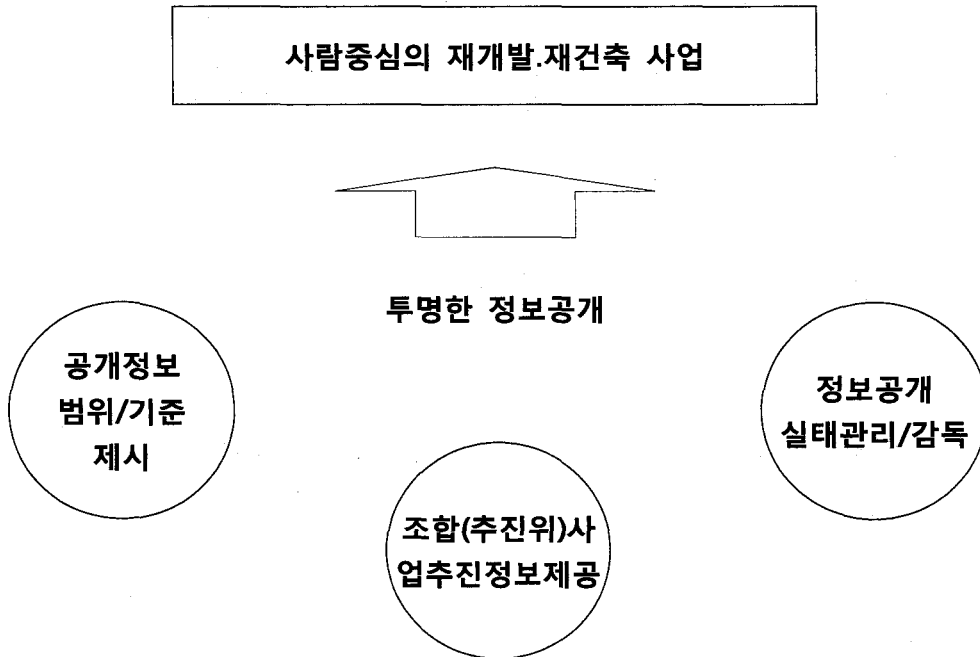
② 관련 정책 : 서울시 재개발·재건축 클린업시스템 홈페이지

○ 개요

- 재개발·재건축 등 정비사업의 추진과정을 투명하게 공개하기 위하여 서울시에 서 구축한 홈페이지로서 서울시에서 운영하는 <통합홈페이지>와 정비사업을 추진하고 있는 추진위원회/조합에서 운영하는 <추진위원회/조합 홈페이지>로 구성

- 클린업시스템 목표 : 서민중심의 재개발·재건축 사업

<그림 5-1> 클린업시스템 목표



○ 클린업시스템 주요 내용

- 공공관리제도, 주거재생지원센터, 정보공개현황 사업
- 추정사업비/개략적분담 확인 홈페이지 운영
- 정비사업 갈등사례자료 제공
- 뉴타운 상담실 운영

○ 경기도 대응 방안

- 경기도 추정분담금 정보제공시스템 홈페이지 개편 운영 촉구

2) 주민 지원 전문기관이나 전문가의 제도화

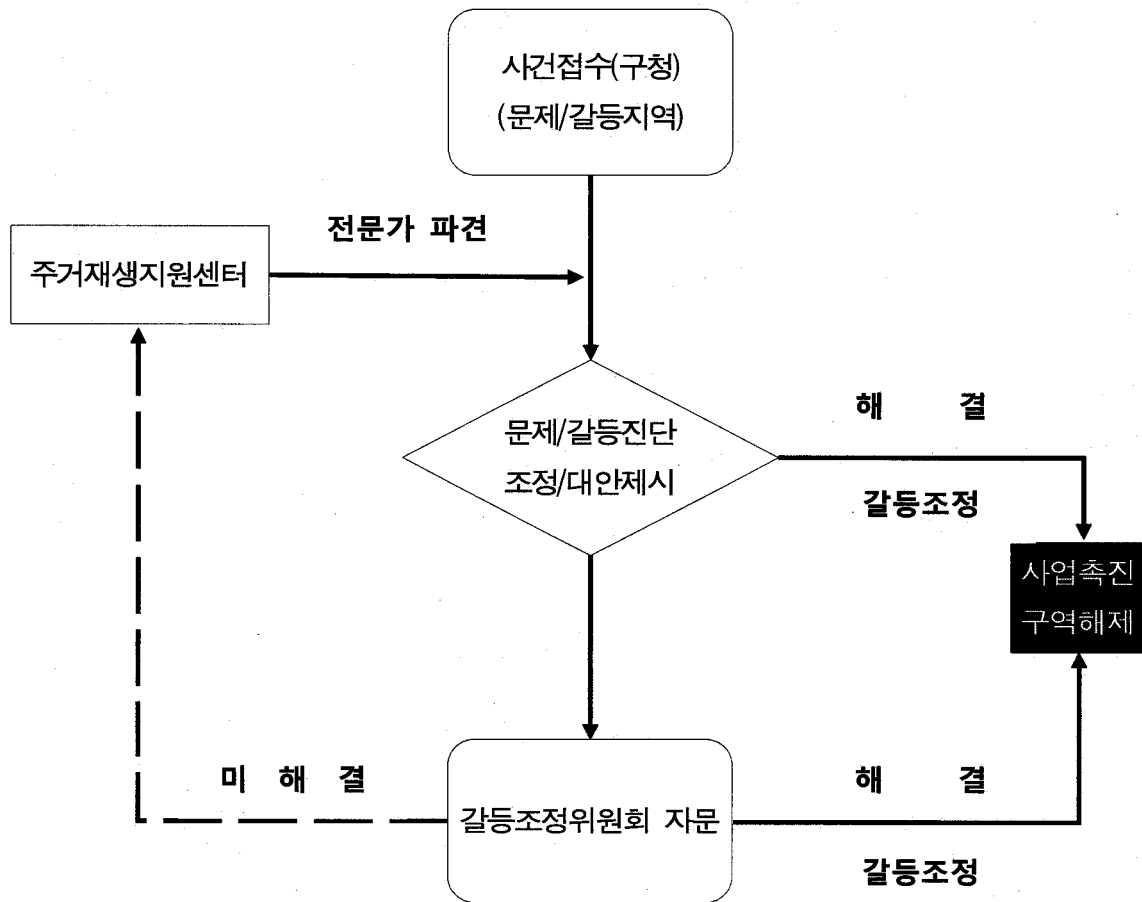
① 배경

- 세입자의 이익을 대변할 주체가 전문
 - 전문가들로 구성된 재개발사업지원 전문가단을 조직 및 파견
 - 세입자나 비동의조합원의 이익을 대변하는 공익계획가로서의 역할 수행
- ② 관련 정책 : 서울시 주거재생지원센터
- 구성인력
 - 공무원 : 서울시 공무원 공공관리과 갈등조정지원팀 4인
 - 민간전문가 : 정비사업 갈등조정위원회 위원 15명, 정비사업·도시·건축·시민활동가 등 민간전문가 32명
 - 역할
 - 서울시 : 정비사업 갈등해소·완화 지원시책 수립, 제도개선·예산·행정지원 등
 - 민간전문가, 갈등조정위원회 : 주민의견 수렴·경청, 현장중심 갈등 원인 분석 및 조정, 정비사업 자문, 제도개선 제안 등
 - 운영방안
 - 현장 특성을 고려한 전문가 구성 및 파견 : 3섹터 성격 도입
 - ▶ 조정활동 - 민간 전문 인력풀+운영위원회(갈등조정위원회)
 - 전문가를 통한 갈등해소, 객관성·창의성·유연성 최대한 활용
 - 현장중심·소통중심·효율중심 운영 및 지원 지역커뮤니티 유지, 사람과 장소중심의 주거지 재생정책 실현
 - ▶ 주민의견수렴·경청, 갈등해결·완화를 통한 사회통합
 - ▶ “정비사업 갈등조정위원회”와 협력, 제도개선 자문 등
 - ▶ “민간전문가”+“정비사업 갈등조정위원회(운영위원회)” 협력
 - ▶ 현장 특성별·분야별 전문가 구성 및 인원투입(24인)

○ 현장 활동 계획

- 조정대상 : 구청 접수 갈등 중 갈등조정 운영위원회에서 검토 선정
- 조정절차

<그림 5-2> 서울시 주거재생지원센터 갈등조정 절차



○ 경기도 대응 방안

- 「도시 및 주거환경정비법」 제77조의3(조정위원회의 조정 등) ⑤ 조정위원회의 구성·운영 및 비용의 부담, 그 밖에 필요한 사항은 시·도 조례로 정한다. 조항 적극 활용
- 경기도 뉴타운 사업 갈등조정기관 설립 촉구

3) 경기도 중장기 주택종합계획 수립 보완

① 배경

- 경기도 뉴타운 사업은 국가 주택공급 정책과 경쟁하는 주택정책이 됨
- 그 원인은 경기도의 중장기 주택정책계획 없이 중앙정부에 의존하는 주택공급 상황
- 경기도는 2013년 2020 경기도 주택종합계획 발표하고 경기도 주도의 체계적인 주택정책 추진

② 관련 정책 : 2020 경기도 주택종합계획

- 2020 경기도 주택종합계획 비전 및 기본방향
 - 비전 : “집 걱정 없는 경기도” - 모든 가구가 적당한 주택에 거주하는 경기도
 - 기본방향 : 주거지원방식 전환을 공급자 중심 → 주소자 중심, 주택공급방식 전환을 대규모, 대량 → 중소규모, 다양화, 질적향상, 노후주거지 관리방식 전환을 전면 재개발 → 맞춤형 주거지 관리, 정책추진방식 전환을 중앙정부 중심 → 지방정부 중심

<표 5-1> 2020 경기도 주택종합계획 비전 및 기본방향

비전	“집 걱정 없는 경기도” - 모든 가구가 적절한 주택(decent housing)에 거주하는 경기도
기본 방향	- 주거지원방식 전환 : 공급자 중심 → 수요자 중심 - 주택공급방식 전환 : 대규모, 대량 → 중소규모, 다양화, 질적향상 - 노후주거지 관리방식 전환 : 전면 재개발 → 맞춤형 주거지 관리 - 정책추진방식 전환 : 중앙정부 중심 → 지방정부 중심

○ 2020 경기도 주택종합계획 정책목표

- 다층적 주거안전망 구축
- 맞춤형 주거지원 강화
- 주거복지 전달체계 개선
- 수요지향적 친환경 주택공급
- 택지재고 관리체계 구축
- 생활밀착형 주거지관리
- 기존 주거지 토지이용 효율화
- 지방정부 중심의 정책추진체계로 전환
- 주민참여기반 조성

○ 2020 경기도 주택종합계획은 정책방향, 정책목표, 추진과제로 체계적인 계획 수립

○ 2020 경기도 주택종합계획의 핵심 목표인 정책추진 방식 전환인 지방정부 주도 주택정책 추진을 위한 정책목표의 추진과제를 설정하지 않아 완결성 부족

○ 경기도 대응 방안

- 2020 경기도 주택종합계획에 의한 계획적인 주택정책 추진
- 2020 경기도 주택종합계획은 전략체계 완결성이 부족해 정책추진 방식 전환의 정책목표 추진과제 도출 촉구

<표 5-2> 2020 경기도 주택종합계획 정책목표 및 추진과제

정책방향	정책목표	추진과제
주거지원 방식 전환	다층적 주거안전망 구축	1-1. 수요자 맞춤형 공공임대주택 공급 1-2. 저소득층 임대료 보조사업 1-3. 시설퇴소자를 위한 자립지원주택 공급
	맞춤형 주거지원 강화	1-4. 노숙인 임시주거비지원사업 확대 1-5. 외국인근로자의 주거안정을 위한 기숙사 공급 1-6. 대학생용 공공기숙사 공급 1-7. 고령자·장애인을 위한 무장애 주택공급 1-8. 취약계층을 위한 공동생활가정(그룹홈) 확대
	주거복지 전달체계 개선	1-9. 권역별 주거돌봄센터 설치 1-10. 주거지원 관련 온라인 정보 제공
주거공급 방식 전환	수요지향적 친환경 주택공급	2-1. 고층아파트 없는 스마트 하우징 단지개발 2-2. 친환경·에너지 효율적 주거지 조성 2-3. 미사업지구 및 사업지연지구의 임시활용 2-4. 1·2인 가구를 위한 소형주택 공급 활성화 2-5. 협동조합 설립을 통한 주택공급방식 다양화 2-6. 귀농·귀촌가구를 위한 농촌주택 활용
	택지재고 관리체계 구축	2-7. 택지관리모니터링 체계 구축
노후 주거지 관리방식 전환	생활밀착형 주거지관리	3-1. 생활중심형 주거환경개선 3-2. 소규모 주택개보수 지원 3-3. 저층주거지 관리 체계화 3-4. 공동주택 관리 효율화
	기존 주거지 토지이용 효율화	3-5. 제1기 신도시 리노베이션 사업 3-6. 신/구도시 연계 개발·정비 3-7. 국공유지의 효율적 활용을 위한 생활밀착형 공공시설 공급
정책추진 방식 전환	지방정부 중심의 정책추진체계로 전환	없음
	주민참여기반 조성	없음

*자료 : 2020 경기도 주택종합계획

4) 경기도 도시재생 관련 자치입법화

① 배경

- 2013년 12월 5일 「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법」 시행
- 낙후된 구시가지에 새로운 기능을 부여해 경제적·사회적·물리적 재생을 통합적으로 지원하는 제도
- 전면철거방식에 의존한 기존 정비사업이 물리적 환경개선에 집중된 것을 경제적·사회적 재생도 포괄하는 통합적 도시재생 활성화 지향

② 관련 정책 : 「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법」

○ 기본방향

- 전면철거 위주의 도시재정비를 지양
- 경제, 사회, 문화 등 도시의 종합적 기능 회복을 추구하는 도시재생 추진

<표 5-3> 도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법 기본방향

기존 재개발·재건축 등 도시정비		주체		도시재생
<ul style="list-style-type: none"> ● 토지·건물 소유자 중심으로 개발 이익에 관심 	⇔		⇔	<ul style="list-style-type: none"> ● 거주자 중심의 지역공동체로 자력 기반 확보 및 지역활성화에 중점
<ul style="list-style-type: none"> ● 수익성이 있는 노후지역 	⇔	대상	⇔	<ul style="list-style-type: none"> ● 자력기반이 없어 공공의 지원이 필요한 지역
<ul style="list-style-type: none"> ● 물리적 환경정비로 주택 또는 기반시설 정비 	⇔	방식	⇔	<ul style="list-style-type: none"> ● 종합적 기능개선 및 활성화로 사회, 경제, 문화, 물리적 환경 통합적 접근

○ 도시재생사업 종류

- 1. 국가 차원에서 지역발전 및 도시재생을 위하여 추진하는 일련의 사업
- 2. 지방자치단체가 지역발전 및 도시재생을 위하여 추진하는 일련의 사업

- 3. 주민 제안에 따라 해당 지역의 물리적·사회적·인적 자원을 활용함으로써 공동체를 활성화하는 사업
- 4. 「도시 및 주거환경정비법」에 따른 정비사업 및 「도시재정비 촉진을 위한 특별법」에 따른 재정비촉진사업
- 5. 「도시개발법」에 따른 도시개발사업 및 「역세권의 개발 및 이용에 관한 법률」에 따른 역세권개발사업
- 6. 「산업입지 및 개발에 관한 법률」에 따른 산업단지개발사업 및 산업단지 재생사업
- 7. 「항만법」에 따른 항만재개발사업
- 8. 「전통시장 및 상점가 육성을 위한 특별법」에 따른 상권활성화사업 및 시장정비사업
- 9. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 도시·군계획시설사업 및 시범도시(시범지구 및 시범단지를 포함한다) 지정에 따른 사업
- 10. 「경관법」에 따른 경관사업
- 11. 그 밖에 도시재생에 필요한 사업으로서 대통령령으로 정하는 사업
- 12. 「전통시장 및 상점가 육성을 위한 특별법」에 따른 상업기반시설 현대화 사업
- 13. 「국가통합교통체계효율화법」에 따른 복합환승센터 개발사업
- 14. 「관광진흥법」에 따른 관광지 및 관광단지 조성사업

○ 도시재생특별법의 구성

- 도시재생 추진체계는 중앙에 도시재생을 총괄하고 조정하는 도시재생특별위원회와 도시재생지원기구 설치. 지역은 도시재생을 추진하는 행정전담조직과 도시재생지원센터 설치

○ 도시재생 계획

- 국가, 지자체 위계의 체계적인 재생계획을 수립하기 위해 국가 도시재생기본 방침 수립
- 도시재생기본방침에 부합하는 도시재생 전략계획을 수립
- 도시재생 전략계획에 부합하는 도시재생활성화계획 수립

- 도시재생활성화계획은 지역사회 사회, 복지, 문화, 교육 등 종합적인 재생계획을 수립

○ 도시재생 지원

- 각 부처별 지역사회 지원 예산을 통합하고 국무총리 산하 도시재생특별위원회에서 심의
- 원활한 사업 진행을 위해 관련 규제 특례 도입

<표 5-4> 경기도 도시재생 지원계획

추진체계	계획	지원
<ul style="list-style-type: none"> • 중앙에 재생을 총괄하고 조정하는 조직 설치 <ul style="list-style-type: none"> - 도시재생특별위원회 - 도시재생지원기구 • 지방에 재생을 추진하는 기관 및 조직 설치 <ul style="list-style-type: none"> - 전담조직 - 도시재생지원센터 	<ul style="list-style-type: none"> • 국가, 지자체 위계의 체계적인 재생계획 수립 <ul style="list-style-type: none"> - 국가 도시재생 기본방침 - 도시재생 전략계획 - 도시재생활성화 계획 • 사회, 복지, 문화, 교육 등 종합적 재생계획 수립 <ul style="list-style-type: none"> - 근린재생형 유형 	<ul style="list-style-type: none"> • 각 부처별 예산의 통합 <ul style="list-style-type: none"> - 국무총리 산하 도시재생 특별위원회 심의 • 관련규제 특례도입

○ 도시재생특별법의 의미

- 도시재생특별법 제2조(정의) 도시재생사업에 따른 종류에는 「도시 및 주거환경정비법」에 따른 정비사업 및 「도시재정비 촉진을 위한 특별법」에 따른 재정비촉진사업 포함.
- 뉴타운 출구전략에 활용할 수 있는 법적 근거 마련
- 도시재생특별법은 계획적이고 종합적인 도시재생 추진체계를 구축하고 물리적·비물리적 지원을 통해 민간과 정부의 관련 사업들이 실질적인 도시재생으로 이어지도록 하여 궁극적으로 국민의 삶의 질 향상에 이바지 함
- 현재 「도시 및 주거환경정비법」에 따른 정비사업, 「도시개발법」에 따른

도시개발사업 등 개별법에 근거한 다양한 정비사업 관련 사업이 시행 중이지만 이들 사업간 상호연계성이 부족하여 효과적인 사업 추진에 어려움이 있고, 물리적 정비 위주의 획일적 사업 방식, 원주민 재정착률 저하 등 문제가 발생하여 대안이 필요

- 도시재생, 도시재생사업 등 새로운 개념을 도입하여 다양한 도시정비 관련 사업 간의 연계를 강화하고 지역의 특수성과 정체성을 살리는 종합적인 도시재생이 이루어지도록 하는 것이 의미
- 도시재생특별법은 공공부문 인력, 예산 등 역할이 강화되어 재원확보 필요

○ 경기도 대응 방안

- 경기도 “도시재생 활성화 및 지원에 관한 조례” 제정
- 도시재생 관련 기금 등 재원확보 방안 마련 필요
- 타 광역과 차별화된 도시재생사업 모델 개발
- 구도심의 활성화에 필요한 환경정비 외에 경제·문화·역사적 활용 가치 파악

③ 자치입법 과정에서 포함할 주요 사항

- 「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법」에 따라 도시재생 관련 조례는 심의 업무, 담당업무, 지원업무, 실행업무로 구분하여 조례를 구성함

<표 5-5> 경기도 도시재생 지원 조례 기본 구상

주요기능	주요기구	주요내용
심의업무	경기도 도시재생위원회	도시재생 주요시책, 도시재생전략, 도시재생활성화 계획 등 심의
담당 및 관계업무	행정 전담부서	도시재생 관련 업무의 수립 및 지원 기관과 부서간 협의
지원업무	경기도 도시재생기구	도시재생지원센터 지원 기구
실행업무	도시재생지원센터	도시재생 중간지원 조직
계획 업무		도시재생계획 및 활성화계획 수립
융자 및 보조		도시재생 활성화에 소요되는 비용 융자 및 보조

*자료 : 경기도의회(2013), “노후 주거지의 통합적 도시재생 활성화 방안에 관한 연구”

(1) 도시재생의 목적과 정의

- 도시재생의 목적은 통합적 도시재생을 도모하기 위한 자치입법으로 자생적 성장기반 구축과 도시의 경쟁력 제고를 위한 물리적 재생뿐만 아니라, 지역공동체의 회복 및 지속가능한 거주 등을 위한 사회적·경제적 재생으로 도시재생의 범위를 확장

(2) 지방자치단체장의 책무

- 지방자치단체장은 도시재생사업의 필요한 예산을 확보하기 위해 관련 시책을 추진·검토하고, 이를 실행하기 위해 중기지방재정계획에 반영하여 예산이 효율적으로 운영될 수 있도록 하여야 함

(3) 경기도도시재생위원회 신설

- 경기도도시재생위원회는 공무원 및 민간위원으로 구성된 도시재생 주요시책, 도시재생전략, 도시재생활성화계획을 심의할 수 있는 기구역할이 필요하다고 판단

(4) 행정 조직전담 신설

- 도시재생 사업과 관련된 사업추진, 부서간 업무조정 그리고 도시재생 관련 업무를 총괄 조정하는 행정 전담조직 설치를 통하여 업무의 효율성 제고 필요

(5) 경기도 도시재생지원센터 신설

- 도시재생을 지원하는 중간지원조직인 도시재생지원센터 설치 필요

(7) 도시재생계획 및 활성화계획 수립

- 경기도는 도시재생계획의 연차적이고 체계적인 관리를 위해 도시재생전략계획 수립하고 기초자치단체는 도시재생활성화계획의 수립이 필요

(8) 도시재생 활성화 지원

- 도시재생 활성화를 위한 비용을 보조 또는 융자, 도시재생특별회계의 설치 및 운용 수립이 필요

5) 경기도 마을만들기 지원 조례 개정

① 배경

- 2013년 8월 1일 조례 제4433호 ‘경기도 마을만들기 지원조례’ 자치입법
- 조례목적은 주민이 주도적으로 추진하는 주거환경개선, 경관, 교육, 문화, 복지, 환경, 일자리 등 다양한 분야에서 삶의 질 향상을 추구하기 위한 마을만들기를 지원하는데 필요한 사항으로 규정
- 마을만들기 정책은 도시재생 정책과 상호 시너지를 낼 수 제도로 정비사업 대안으로 주목 받고 있음
- 경기도 마을만들기 지원 조례는 주도형 삶의 질 향상이 목적이며 마을만들기는

이를 실현하기 위한 지원 수단으로 한정하는 한계

② 관련 정책 : 경기도 마을만들기 지원 조례 개정

○ 주민의 자발성과 소통이 강조된 자치입법 강화

- 마을만들기 총칙에 도지사의 책무 외에 주민의 책무도 입법화하여 책임 있는 주체로서의 역량강화를 위한 제도적 장치 마련 필요

○ 중간지원조직 제도화를 위한 자치입법 개정

- 중간지원조직은 주민이 자발성을 유도할 수 있는 주민조직으로 서울시, 진안, 수원 등 다수의 지방자치단체에서 마을만들기 중간지원조직을 통한 민관협력의 활성화 및 주민조직의 자발성 제고에 많은 노력을 기하고 있음
- 중간지원센터 제도화를 위한 자치입법 개정

○ 경기도 대응 방안

- 경기도 마을만들기 지원 조례 개정 필요

<표 5-6> 경기도와 서울시의 마을만들기 자치입법 비교

구분		경기도	서울시
총칙	목적	●	●
	정의	●	●
	기본원칙	●	●
	주민의권리와책무		●
	단체장의책무	●	●
계획	마을만들기 계획	●(지원계획)	●(기본계획)
	연도별시행계획	●	●
	마을공동체협의회	●	●
	마을공동체만들기사업	●	●
	지원신청	●	●
	평가및포상	●	●
	사업비환수	●	●
	형성재산의사용	●	●
	시군기준마련및사업운영	●	
	마을만들기 위원회	설치및기능	●
위원회구성		●	●
위원장직무		●	●
회의		●	●
관계기관협조		●	●
수당		●	●
회의록			●
종합지원센터	종합지원센터설치		●
	종합지원센터기능		●
	관리및운영		●
	지도감독		●
	위탁계약 및 취소		●

*자료 : 2013년 12월 10일 민주당 경기도당 정책토론회 자료집

③ 경기도 마을만들기 중간지원조직 활성화 방안

(1) 개요

- 지역사회의 자립, 공생, 협력의 연계고리
 - 중간지원조직은 지역사회 자립, 공생, 협력을 목표로 행정과 민간사이의 중재와 민간과 민간사이의 협력과 조정의 역할 도모
 - 부족한 민간의 역량을 보완하고 지원하는 전문조직

- 내생적 발전 기반 도모
 - 과거 마을만들기 추진 과정에서 부족한 부분은 전문 컨설팅 업체가 진행하면서 주민접촉의 지속성, 성과에 대한 관점, 지역과의 네트워크 등의 문제 도출
 - 중간지원조직을 활용한 마을만들기는 행정과 전문컨설팅의 한계를 극복하는 위한 대안으로 등장하면서 지역사회 인적·물적·사회적 자원을 활용한 내생적 발전기반 구축

(2) 목표

- 중앙정부과 기초자치단체의 매개로서의 역할
 - 광역자치단체에서는 중앙정부와 기초자치단체의 매개적 역할 필요
 - 중앙정부 지원사업의 효율적 사용 도모
 - 기초자치단체의 적절한 자원 배분 및 조정

(3) 개선방안

- 분산된 중앙부처와의 마을만들기 사업 조율
 - 중앙부처는 농림축산, 해양수산, 안전행정, 고용노동, 기획재정, 보건복지 등의 부처에서 마을만들기 관련 사업 진행중
 - 중앙정부 정책 사업의 조율과 조정자로서의 경기도 중간지원 조직 활성화 도모
 - 경기도의 마을만들기 전담부서는 도시주택실 지역정책과 마을만들기 팀에서 담당하고 있으며, 마을만들기 관련부서는 축산산림국 산림과, 농정해양국 농

업정책과, 보건복지국 무한돌봄센터, 기획조정실 정책기획관 창조행정담당관, 환경국 환경정책과 등에서 진행

- 중앙정부와 지방정부를 연결하는 협력과 조율의 거버넌스 중간지대
 - 경기도의 중간지원조직은 단순한 지원정책을 전달하는 것이 아니라 경기도의 기초자치단체와의 협력을 통한 거버넌스 구축
 - 협력적 거버넌스 구축에 따른 관련기관, 단체, 기업과의 협력, 사업단간의 연합 또는 연대사업의 기획과 추진을 위한 매개적 역할 증진 필요

<표 5-7> 마을공동체사업 전달체계 추진안

중앙부처	농림축산 해양수산 안전행정	농림축산	안전행정	고용노동	기획재정	보건복지
공동체사업	마을만들기	농어촌공동 체회사	마을기업	사회적 기업	협동조합	자활공동체
중간지원	-	농어촌공사	-	사회적기업진흥원		자활센터협 회
↓						
경기도	도시주택실 지역정책과 마을만들기전담 팀	축산산림국 산림과	농정해양국 농업정책과	보건복지국 무한돌봄센 터	기획조정 실 정책기획관 창조행정	환경국 환경정책과
↓						
경기도 중간지원조직						
↓						
기초자치단 체	기초자치단체 중간지원조직					

*자료 : 경기도의회(2013), “도민참여형 거버넌스 제도개선 방안연구-경기도를 중심으로, 경기도의회”

- 광역단위 중간지원조직으로서의 역할 증진
 - 광역단위에서는 마을만들기 사업의 연구 분석 및 평가, 공무원 교육 및 활

동가 양성, 마을만들기 사업의 계획수립 및 집행에 대한 지원, 마을만들기 사업이 연계강화 및 홍보 등이 활동 도모

- 광역단위의 중간지원조직은 기초지방자치단체의 중간지원 조직의 활동을 지원하는 역할 도모

6) 경기도 사회적 경제 관련 제도화

① 배경

- 경기도의회 도시환경포럼은 2013년 연구과제로 ‘마을기반형 사회적경제 활성화 방안’ 연구 과제 수행. 경기도의회 경제과학기술위원회는 ‘경기도 사회적 경제조직 육성지원에 관한 통합’ 조례를 추진 중
- 현재 경기도, 경기도의회, 사회적경제계, 경실련, YMCA 등 시민사회단체와 종교계 등 민간영역, 시군의 사회적경제 네트워크 조직, 유관기관이 참여하는 사회적 경제활성화 경기네트워크가 활발하게 진행 중
- 2013년 11월 11일 GRI 의정콜로키움 제11차 토론회에서 ‘경기도 사회적 경제의 과제와 전망’ 주제로 경기도 사회적 경제 제도화 관련 토론회 개최
- 토론회에서 마을기반형 사회적 경제 활성화 과제에 대해 논의
- 경기도 대응 방안
 - 충청남도는 사회적기업 조례를 전면개정을 통해 사회적경제 육성 제도화
 - 경기도 사회적기업 육성지원에 관한 조례 전면개정을 통한 사회적 경제 제도화 필요

② 관련 정책 : 사회적경제 활성화 조례 제정

- 충청남도는 사회적경제 활성화를 위해 사회적기업 뿐만 아니라 마을기업, 협동조합, 자활기업 등 사회적 목적을 추구하는 사회적경제 조직을 포괄적으로 수용하는 육성 지원하는 자치입법화
- 2013년 11월 11일 GRI 의정콜로키움 제11차 토론회에서 제시된 경기도 마을기반형 사회적 경제 활성화 지원 조례 기본 구상
 - 사회적 경제 활성화 관련 조례는 사회적 경제 활성화위원회 설치, 사회적 경제 활성화계획의 수립, 사회적 경제 지원, 사회적경제지원센터 설치 및 운영, 사회적 경제 조직의 의무, 민간기업 등의 참여 확충으로 구분하여 조례를 구성함

<표 5-8> 마을기반형 사회적 경제 활성화계획 지원 조례 기본 구상

주요기능	주요내용
사회적 경제 활성화위원회 설치	사회적 경제 조직의 지원 및 활성화에 관한 사항 심의
사회적 경제 활성화계획의 수립	사회적 경제 조직의 지원 및 활성화를 체계적으로 지원하기 위하여도 사회적 경제 활성화계획 수립·시행 및 평가
사회적 경제 지원	예비사회적 기업 발굴·지원, 시설비 등 지원, 경영지원, 교육훈련 지원, 재정지원, 우선구매 등 지원, 조세 감면, 민간위탁사업 참여 장려
사회적 경제지원센터 설치 및 운영	사회적 경제 조직의 발굴부터 자립에 이르는 단계까지 종합적인 서비스를 지원
사회적 경제 조직의 의무	사회적 경제 조직이 지원자금에 맞게 사용하는지에 대한 사업비 사용내역 등 집행 결과 제출
민간기업 등의 참여 확충	민간기업·대학·단체 등이 사회적 경제 조직의 설립 및 활성화에 참여할 수 있도록 조치

*자료 : 2013.11.11.(월) “GRI 의정콜로키움 제11차 토론회-경기도 사회적 경제의 과제와 전망-” 자료집

③ 자치입법 과정에 대한 검토 의견

(1) 목적과 정의

- 사회적 경제 활성화 목적은 사회적 경제 조직의 설립·운영을 지원하고 사회적 경제 생태계를 조성하여 마을공동체 발전, 새로운 일자리를 창출하고 사회서비스를 확충함으로써 사회통합과 주민의 삶의 질 향상에 이바지함을 목적

(2) 사회적 경제 활성화위원회

- 사회적 경제 조직의 지원 및 활성화에 관한 사항을 심의하는 기구로 사회적 경제 활성화위원회 필요하다고 판단

(3) 사회적 경제 활성화계획의 수립

- 사회적 경제 조직의 지원 및 활성화를 체계적으로 지원하기 위해 사회적 경제 활성화계획을 수립 및 활성화계획에 대한 평가 필요

(4) 사회적 경제 지원

- 사회적 경제를 활성화하고 지속가능성을 확보하기 위해 예비사회적 기업 발굴 지원, 시설비 등 지원, 경영지원, 교육훈련 지원, 재정지원, 우선구매 등 지원, 조세감면, 민간위탁사업 참여 장려 등의 지원 필요
- 사회적 경제 생태계 조성에 필요한 교육훈련, 우선구매, 민간위탁사업 참여 장려는 의무조항으로 지원 필요

(5) 사회적 경제지원센터 설치 및 운영

- 사회적 경제 조직을 지원하는 중간지원조직인 사회적경제지원센터 설치 필요

(6) 사회적 경제 조직의 의무

- 재정지원을 받은 사회적 경제 조직의 지원금 사용내역 관리를 위해 집행 내역을 도지사에게 제출해야할 의무 필요

(7) 민간기업 등의 참여 확충

- 사회적 경제 조직 설립 및 활성화에 필요한 민간분야의 역량을 활용하기 위해 거버넌스 구축, 참여 확대, 기금 조성 마련 필요

4. 경기도 뉴타운 제도개선 과제

1) 도시 및 주거환경정비 조례

- 서울시와 경기도 도시의 및 주거환경정비 조례는 상당한 차이가 있음. 따라서 경기도는 보다 서울시의 사례를 검토 할 필요가 있음. 특히 경기도는 뉴타운 해제지구가 증가할 것으로 예상되므로 ‘감독’관련 내용에 대한 입법화 추진이 필요한 상황임. 서울시와 경기도의 조례를 전체적으로 비교하면 다음 아래와 같음

<표5-9> 서울시와 경기도 도시 및 주거환경정비 조례 비교

구분	서울시	경기도
총칙	●	●
정비구역의 지정	●	●
정비사업의 시행	●	●
비용의 부담 등	●	부재
감독 등	●	● “도시분쟁조정위원회”
정비사업의 공공관리	●	●
사업시행인가 및 관리처분계획인가 시기조정	●	부재
도시 및 주거환경정비기금	●	●
보칙	●	●

① 총칙

- 경기도 용어 정의 미흡
 - 서울시 조례에 따르면 “특정무허가건축물”, “권리가액”, “비주거용건축물”, “과소필지”, “권리산정기준일” 용어 정의 제시

② 정비구역의 지정

- 정보제공 및 의견청취
 - 서울시는 제4조2(정보제공 및 의견청취) 조항 2012. 7.20 신설
 - 정보제공 투명성 및 주민의견 청취 강화

서울시	경기도
<p>제4조의2(정보제공 및 의견청취) 서울특별시 장(이하 "시장"이라 한다) 및 구청장은 필요한 경우에는 토지등소유자에게 의사결정에 필요한 정보를 제공하고 의견을 청취할 수 있다.(신설 2012.7.30)</p>	<p>부재</p>

○ 정비계획 수립시 조사내용

- 서울시는 정비계획 수립시 조사 내용을 주민 의견 수렴 강화 항목 신설

서울시	경기도
<p>제5조(정비계획 수립시 조사 내용) 영 제10조제2항제7호 에서 "그 밖에 시·도조례가 정하는 사항"이란 다음 각 호의 사항을 말한다.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 거주가구 및 세입자 현황 2. 도시관리계획상 토지이용계획 현황 3. 토지의 용도 소유자 규모별 현황 4. 건축물의 허가유무 및 노후·불량 현황 5. 건축물의 용도 구조 규모 및 건축경과(준공) 연도별 현황 6. 정비구역안의 유·무형의 문화유적, 보호수목 현황 및 지역유래 7. 법 제2조제9호에 따른 토지등소유자(이하 "토지등소유자"라 한다)의 정비구역지정에 관한 동의현황(주민제안의 경우에만 해당한다) 8. 기존 수목의 현황 9. 구역 지정에 대한 주민(토지등소유자 및 세입자)의 의견(신설 2012.7.30) 10. 토지등소유자의 분양희망 주택규모 및 자금부담 의사(신설 2012.7.30) 11. 세입자의 임대주택 입주 여부와 입주희망 임대주택 규모(신설 2012.7.30) 12. 제50조의3제1항에 따른 토지등소유자의 추진위원회 구성 단계 생략에 대한 의견 	<p>제5조(정비계획 수립시 조사내용) 영 제10조제2항제7호에서 "그 밖에 시·도 조례가 정하는 사항"이란 다음 각 호의 사항을 말한다.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 거주가구 및 세입자 현황 2. 도시관리계획상 토지이용계획 현황 3. 토지의 용도·소유자·지적 현황 4. 건축물의 허가유무 및 노후·불량 현황 5. 건축물의 용도·구조·규모 및 건축경과(준공) 연도별 현황 6. 정비구역안의 유·무형의 문화유적, 보호수목 현황 및 지역유래 7. 토지 등 소유자의 정비구역지정에 관한 동의 현황 8. 기존 수목의 현황

③ 정비사업 시행

○ 조합정관에 정할 사항

- 서울시는 조합정관에 철거되는 주택 소유자 특별공급, 용자금액, 채무 승계 내용 포함하여 주거안정 및 조합 운영 투명성 확보

서울시	경기도
<p>제13조(조합정관에 정할 사항) 영 제31조제17호에서 "그 밖에 시·도조례가 정하는 사항"이란 다음 각 호의 사항을 말한다.<개정 2009.07.30,2011.5.26></p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 이사회의 설치 및 소집, 사무, 의결방법 등 이사회 운영에 관한 사항 2. 도시환경정비사업의 임대주택의 건설 및 처분에 관한 사항 3. 특정무허가건축물 소유자의 조합원 자격에 관한 사항 4. 공유지분 소유권자의 대표자 선정에 관한 사항 5. 단독 또는 다가구주택을 건축물 준공이후 다세대주택으로 전환된 주택을 취득한 자에 대한 분양권 부여에 관한 사항 6. 뉴타운지구의 도시계획사업으로 철거되는 주택을 소유한 자 중 구청장이 선정한 자에 대한 주택의 특별공급에 관한 사항 7. <u>법 제28조제5항에 따라 사업시행인가 신청시 토지등소유자의 동의에 관한 사항</u> 8. <u>융자금액 상환에 관한 사항</u> 9. <u>융자 신청 당시 담보 등을 제공한 조합장 등이 변경될 경우 채무 승계에 관한 사항</u> 	<p>제12조(조합정관에 정할 사항 <개정 2012.5.11.>) 영 제31조제17호에서 "시·도조례가 정하는 사항"이란 다음 각 호의 사항을 말한다. <개정 2012.5.11.></p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 이사회의 설치 및 소집, 사무, 의결방법 등 이사회 운영에 관한 사항 2. 도시환경정비사업의 임대주택의 건설 및 처분에 관한 사항 3. 기존무허가건축물소유자 및 미사용승인건축물소유자의 조합원 자격에 관한 사항 <개정 2012.5.11.> 4. 공유지분 소유권자의 대표자 선정에 관한 사항 5. 단독 또는 다가구주택 등의 건축물 준공이후 다세대주택으로 전환된 주택을 취득한 자에 대한 분양권 부여에 관한 사항 6. 법 제28조제5항에 따라 사업시행인가 신청시 토지 등 소유자의 동의에 관한 사항 <개정 2009.12.31.>

④ 비용의 부담 등

○ 정비기반시설 설치비용의 지원

- 서울시는 제38조(정비기반시설 설치비용 지원 등)에서 공동이용시설 설치비용 지원 신설
- 정비사업지구 커뮤니티 활성화에 필요한 물리적 환경 조성 기반 마련

서울시	경기도
<p>제38조(정비기반시설 설치비용의 지원 등)</p> <hr/> <p>④ 시장은 주거환경관리사업으로 시행하는 공동이용시설 설치비용의 전부 또는 일부를 사업시행자에게 지원할 수 있다. <신설 2012.12.31.></p>	<p>부재</p>

○ 사업비 용자

- 서울시는 도시기능 회복을 위해 정비사업에 소요되는 비용의 일부를 용자

서울시	경기도
<p>제39조(사업비의 용자 등) ① 시장은 도시의 기능회복 등을 위하여 도시환경정비사업을 시행하는 자에게 다음 각 호의 범위 안에서 정비사업에 소요되는 비용의 일부를 용자할 수 있다.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 구청장이 시행하는 사업은 건축공사비의 80퍼센트 이내 2. 구청장 이외의 자가 시행하는 사업은 건축공사비의 40퍼센트 이내 <p>② 영 제60조제4항제5호에 따라 "그 밖에 시도 조례로 정하는 사항"이란 조합설립추진위원회·조합의 운영자금 및 설계비 등 용역비를 말한다.용자한도는 영 제60조제4항에서 정하는 범위 안에서 다음 각 호의 기준에 따라 용자할 수 있다.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 용자금에 대한 대출 이율은 한국은행의 기준 금리를 고려하여 정책자금으로서의 기능을 유지하는 수준에서 시장이 정하되, 조합설립추진위원회·조합의 운영자금 및 용역비 등 용자 비목에 따라 대출이율을 차등 적용할 수 있다 2. 사업시행자는 정비사업의 준공인가 신청 전에 용자금을 상환하여야 한다. <p>③ 추진위원회 또는 조합은 총회의 의결을 거쳐 시장에게 용자를 신청할 수 있으며, 다음 각 호의 내용이 포함된 운영규정 또는 정관을 제출하여야 한다.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 용자금액 상환에 관한 사항 2. 용자 신청 당시 담보 등을 제공한 추진위원회 위원장 또는 조합장 등이 변경될 경우 채무 승계에 관한 사항 <p>④ 시장은 주거환경관리사업구역의 주택개량 및 신축비용, 가로주택정비사업의 건축공사비를 다음 각 호의 범위 안에서 용자할 수 있다.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 주거환경관리사업구역의 주택개량 및 신축 공사비 80퍼센트 이내 2. 가로주택정비사업의 건축공사비 40퍼센트 이내 <p>⑤ 제1항부터 제4항까지 정한 것 이외에 용자에 관하여 필요한 사항은 규칙으로 정한다.<신설 2012.1.5></p>	<p>부재</p>

⑤ 정비사업의 공공관리

○ 공공관리자의 업무 범위 확대

- 서울시는 제46조(공공관리자의 업무범위)에서 세입자의 주거 및 이주 대책 수립에 관한 지원과 관리처분계획 수립에 관한 지원으로 공공관리 역할 강화

서울시	경기도
<p>제46조(공공관리자의 업무범위) 법 제77조의4 제2항제6호에 따라 "그 밖에 시·도조례로 정하는 사항"이란 다음 각 호에 해당하는 업무를 말한다. <개정 2012.7.30, 2012.12.31></p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 추진위원회 구성을 위한 위원 선출업무의 선거관리위원회 위탁 2. 건설사업관리자 등 기타 용역업체 선정방법 등에 관한 업무의 지원 3. 조합설립 준비업무에 관한 지원 4. 추진위원회 또는 조합의 운영 및 정보공개 업무의 지원 5. 법 제30조제4호에 따른 세입자의 주거 및 이주 대책 수립에 관한 지원 6. 관리처분계획 수립에 관한 지원 	<p>제38조(공공관리자의 업무범위) 법 제77조의4 제2항제6호에 따라 "조례로 정하는 사항"이란 다음 각 호에 해당하는 업무를 말한다. <개정 2012.5.11.></p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 추진위원회 구성을 위한 위원 선출에 관한 선거관리위원회 위탁 2. 그 밖에 용역업체 선정방법 등에 관한 업무 지원 <개정 2013.12.2.> 3. 조합설립 준비업무에 관한 지원 4. 추진위원회 또는 조합의 운영 및 정보공개 업무의 지원 <p>[본조신설 2011.10.20.]</p>

○ 조합설립 등의 업무지원

- 서울시는 조합설립 등의 업무지원에 공공역할 강화를 위해 관리처분계획 수립 지원, 공공관리에 의한 조합설립 방법 및 절차 조항 신설

서울시	경기도
<p>제50조(조합설립 등의 업무지원) ① 시장은 추진위원회 또는 조합이 개략적인 사업비등을 산출할 수 있는 프로그램을 제공할 수 있다.<신설 2010.7.15></p> <p>② 추진위원회위원장 또는 조합임원은 조합설립 동의시부터 최초로 관리처분계획을 수립하는 때까지 사업비에 관한 주민 동의를 얻고자 하는 경우에는 시장이 지정한 홈페이지에서 제1</p>	<p>제42조(조합설립 등의 업무지원) ① 도지사는 추진위원회 또는 조합이 개략적인 사업비 등을 산출할 수 있는 프로그램을 제공할 수 있다.</p> <p>② 추진위원회 위원장 또는 조합장은 시장·군수가 정비사업을 위한 홈페이지를 운영하는 경우 제1항에 따른 개략적 사업비 산출과 홈페이지 운영에 필요한 내용을 입력하여야 한다.</p> <p>[본조신설 2011.10.20.]</p>

<p>항에 따른 프로그램에 정비계획 등 필요한 사항을 입력하고, 토지등소유자가 개략적인 분담금 등을 확인할 수 있도록 하여야 한다.<개정 2012.1.5></p> <p>③ 추진위원회위원장 또는 조합임원은 토지등소유자에게 동의를 얻고자 하는 사업비의 내용과 부합되게 자료를 입력하여야 한다.<신설 2012.1.5></p> <p>제50조의2(관리처분계획 수립 지원 등) ① 시장은 제46조제5호 및 제6호의 업무지원에 필요한 방법과 절차, 기준을 정할 수 있다.<신설 2012.7.30></p> <p>제50조의3(공공관리에 의한 조합설립 방법 및 절차 등) ① 구청장은 제5조제12호에 따라 토지등소유자의 과반수가 원하는 경우 법 제13조제6항에 따라 추진위원회 구성을 생략할 수 있다.</p> <p>② 제1항에 따라 추진위원회 구성을 생략하는 경우 토지등소유자는 시장이 정하는 방법과 절차 등에 따라 조합을 설립하여야 하며, 시장은 다음 각 호의 내용을 포함한 기준을 정하여 고시하여야 한다.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 토지등소유자의 대표자 등 주민협의체 구성을 위한 선출방법 2. 참여주체별 역할 3. 조합설립 단계별 업무처리 기준 4. 기타 조합설립 업무지원을 위하여 필요한 사항[전문신설<2012.12.31>] 	
------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--

⑥ 사업시행인가 및 관리처분계획인가 시기조정

○ 사업시기 및 관리처분계획인가 시기조정

- 서울시는 사업시행구역이 위치한 자치구와 행정경계를 접하는 자치구의 주택별실량을 고려하여 주택시장 불안정이 고려되는 주택정책심의회에서 인가시

기 조정 심의

- 시기조정자료로 주택공급, 멸실 현황 및 예측, 전세가격 동향
- 전면철거방식 정비사업에 따른 주택시장 불안정 완충 역할

서울시	경기도
<p>제7장 사업시행인가 및 관리처분계획인가 시기조정(본장 신설 2012.7.30)</p> <p>제55조(정의) 이 장에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. "주변지역"이란 사업시행구역이 위치한 자치구와 행정경계를 접하는 자치구를 말한다. 2. "주택재고량"이란 시장이 통계청 인구주택총조사를 기준으로 매 분기까지 주택공급과 주택멸실을 고려하여 작성한 주택의 재고량을 말한다. 3. "조정대상구역"이란 서울특별시 주택정책심의위원회(이하 "주택정책심의회"라 한다)의 심의를 거쳐 사업시행인가 또는 관리처분계획인가 시기조정 대상으로 확정된 정비구역을 말한다. 4. "시기조정자료"란 해당 구역의 현황 및 추진 상황, 예상 이주시기 및 이주가구, 주택의 멸실 및 공급량을 말한다. <p>제56조(시기조정사유 등) ① 법 제77조의5제1항에서 "시·도조례로 정하는 사유"란 정비사업의 시행으로 인하여 정비구역의 멸실량이 자치구 주택재고량의 1퍼센트를 초과하거나 정비구역의 기존 주택수가 2,000호 초과하는 경우(이하 "심의대상구역"이라 한다)를 말한다.</p> <p>② 심의대상구역 중 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우 조정대상구역으로 정할 수 있다.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 주변지역의 주택 멸실량이 공급량을 30퍼센트 초과 2. 주변지역의 주택 멸실량이 공급량을 2,000호 초과 3. 그 밖에 주택시장 불안정 등을 고려하여 주택정책심의회에서 인가시기의 조정이 필요하다고 인정하는 경우 <p>제57조(시기조정자료) ① 구청장은 해당 자치</p>	<p>부재</p>

<p>구의 주택공급, 멸실 현황 및 예측, 전세가격 동향 등을 매월 말일까지 작성하여 시장에게 제출하여야 한다.</p> <p>② 시장은 자치구에서 제출한 시기조정자료 등을 기초로 자치구별 주택재고량을 매 분기별 공고하여야 한다.</p> <p>③ 구청장은 정비구역의 사업시행인가 또는 관리처분인가 신청 이전이라도 시기조정자료를 사업시행자에게 요청할 수 있다.</p> <p>④ 시장은 시기조정에 필요한 세부기준을 별도로 정하여 운영할 수 있다.</p> <p>제58조(시기조정 절차 및 방법) ① 구청장은 심의대상구역의 사업시행자가 사업시행인가 또는 관리처분계획인가를 신청하는 경우에는 시기조정자료와 검토의견을 작성하여 시장에게 심의를 신청하여야 한다.</p> <p>② 시장은 심의대상구역의 사업시행인가 또는 관리처분계획인가 시기에 대하여 주택정책심의회의 심의를 거쳐 조정여부 및 조정기간 등을 결정한다.</p> <p>③ 시장은 제2항에 따른 결정사항을 심의신청일로부터 60일 이내 구청장에게 서면으로 통보하며, 구청장은 특별한 사유가 없으면 결정사항에 따라야 한다.</p> <p>④ 구청장은 제2항에 따른 조정대상구역의 조정기간이 경과되면 인가를 할 수 있다.</p> <p>⑤ 조정대상구역의 사업시행자는 사업시행인가 조정기간 중이라도 공공관리자와 협의하여 시공자를 선정할 수 있다.</p>	
------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--

2) 도시재정비 촉진 조례

<표5-10> 서울시와 경기도 도시재정비 촉진 조례

구분	서울시	경기도
총칙	●	●
재정비촉진지구의 지정	●	●
재정비촉진계획의 수립 및 결정	●	●
재정비촉진사업의 시행	●	●
재정비촉진사업의 시행을 위한 지원	●	●
개발이익 환수	●	●
보칙	●	● “일부 조항 신설”

① 재정비촉진지구의 해제

○ 재정비촉진지구 지정 해제시 정비사업 전환 동의율

- 서울시와 경기도는 재정비촉진지구 지정 해제시 정비사업 전환 동의율 제정을 통해 뉴타운 출구전략 기반 마련
- 서울시는 동의율 ‘과반수’, 경기도는 동의율 ‘66퍼센트’ 지정

서울시	경기도
제2조의2(재정비촉진지구 지정 해제시 정비사업 전환 동의율) ① 법제7조제4항에서 “시·도 또는 대도시 조례로 정하는 비율”이란 과반수를 말한다.	제5조의2(정비사업으로 전환시 토지등소유자 동의비율) 법 제7조제4항에서 “도 조례로 정하는 비율”이란 재정비촉진구역내 추진위원회 또는 조합의 구성에 동의한 토지등소유자(법제2조제8호에 해당하는 자를 말한다. 이하 같다) 66퍼센트를 말한다.

○ 주민의견 수렴

- 경기도는 조합설립추진위원회가 승인되지 않는 구역 중 사업추진 여부 주민의 견조사 조항 신설

서울시	경기도
부재	<p>제18조(주민의견조사) 시장·군수는 도시재정비 촉진지구 안의 조합설립추진위원회가 승인되지 아니한 구역 중 정비사업과 관련한 주민갈등 등으로 해당 토지등소유자들이 재정비촉진사업을 계속 추진하는 것을 원하는지 여부를 조사할 필요가 있다고 인정하는 경우 토지등소유자를 대상으로 주민의견 조사를 할 수 있다. 다만, 도시사가 특별히 필요하다고 인정하는 경우 시장·군수와 협의를 거쳐 주민의견을 조사(인구 50만명 이상 대도시는 제외한다.)할 수 있다. <개정 2012.5.11.> [본조신설 2011.11.8.]</p> <p>제18조의2(재정비촉진계획 수립시 주민동의 방법 등) 시장·군수는 법 제9조제4항에 따라 재정비촉진계획의 수립(변경을 제외한다)을 하는 경우에는 재정비촉진계획의 내용에 대하여 다음 각 호에 따라 동의를 받아야 한다.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 조사방법: 우편조사 원칙 2. 참여대상: 토지등소유자 과반수 3. 동의대상: 조사에 참여한 사람의 3분의 2 이상 4. 동의방법: 「도시 및 주거환경정비법」 제17조를 준용 [본조신설 2012.5.11.]

○ 재정비촉진지구지정 해제 또는 변경

- 시장·군수는 주민의견조사 결과 토지등소유자의 25% 이상의 사람이 재정비 촉진사업을 원하지 않으면 재정비촉진계획 변경계획을 수립하여 신청 조항 신설
- 재정비촉진지구 변경이후 계획수립을 위한 조항 신설

서울시	경기도
부재	<p>제19조(재정비촉진지구지정의 해제 또는 변경) ① 시장·군수는 제18조에 따른 주민의견조사 결과 토지등소유자의 25퍼센트 이상의 사람이 재정비촉진사업의 계속추진을 원하지 아니하는 경우에는 도지사에게 법 제4조제1항의 재정비촉진지구 지정의 변경 또는 법 제7조제2항의 재정비촉진지구의 해제 및 법 제9조제1항의 재정비촉진계획 변경계획을 수립하여 신청할 수 있다.</p> <p>② 도지사는 시장·군수로부터 제1항의 신청이 있는 경우에는 법 제4조제1항, 제7조제2항 및 제9조제1항에 따른 재정비촉진지구의 변경·해제 또는 재정비촉진계획의 변경을 검토하여야 한다.</p> <p>[본조신설 2011.11.8.]</p> <p>제21조(재정비촉진지구 변경이후 계획수립) 시장·군수는 재정비촉진지구의 해제 또는 변경으로 재정비촉진지구에서 제외되거나 존치지역으로 변경되는 정비구역에 대해서는 해당 주민의 의견을 들어 난개발 방지 등을 위한 계획을 수립하며, 이 경우 도지사는 시장·군수가 총괄계획가의 지원을 요청하는 경우 총괄계획가를 위촉하여 합리적인 계획이 수립될 수 있도록 지원하여야 한다.</p> <p>[본조신설 2011.11.8.]</p>

- 업무대행 및 권한 위임
 - 주민의견조사 업무를 기관 또는 단체에 대행하는 조항 신설
 - 도지사 재정비촉진계획의 경미한 변경 결정 권한을 시장·군수에 위임 조항 개정

서울시	경기도
부재	<p>제20조(업무대행 및 비용부담) ① 도지사 또는 시장·군수는 제18조의 업무를 효율적으로 수행하기 위하여 필요한 경우, 그 업무의 전부 또는 일부를 관련 업무를 주로 하는 기관 또는 단체에 대행하게 할 수 있다.</p> <p>② 도지사는 시장·군수가 제18조에 따라 주민의견 조사를 하는 경우 그 업무에 필요한 경비의 일부를 지원할 수 있다. <개정 2012.5.11.></p> <p>[본조신설 2011.11.8.]</p> <p>제22조(권한의 위임 <개정 2012.5.11.>) 도지사는 법 제12조제1항 단서에 따라 재정비촉진계획의 경미한 변경 결정의 권한을 시장·군수에게 위임한다. <개정 2012.5.11.></p> <p>[본조신설 2011.6.2.]</p>

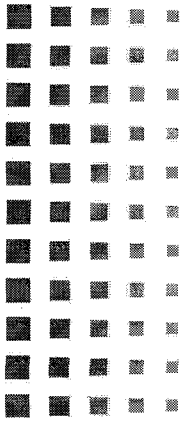
3) 종합정리

	구분	주요내용	참조
도시 및 주거환경 정비조례	총칙	특정허가 건축물, 권리가액, 비주거용건축물, 과소필지, 권리산정 기준일 등의 용어의 재정의 필요	
	정비구역의 지정	정보공개 및 의견청취 조항 부재로 신설 필요	서울시 조례 제4조2 정보제공 및 의견청취) 참조요망
	정비사업의 시행	주민의견 수렴 항목 신설 필요	서울시 조례 제5조 9. 10. 11. 12 참조요망
		주거안정 및 조합운영 투명성 확보 조항 신설 필요	서울시 조례 제13조(조합정관에 정할 사항) 참조요망
	비용의 부담 등	정비지구내에 커뮤니티 활성화를 위한 물리적 환경조성 기반 조항 신설 필요	서울시 조례 제38조 참조요망
		도시기능 회복을 위한 사업비 용자 조항 신설 필요	서울시 조례 제39조(사업비의 용자 등) 참조요망
정비사업의 공공관리	이주대책 및 관리처분계획 수립 지원에 관한 공공관리 역할 강화 항목	서울시 조례 제46조(공공관리자의 업무범위) 5. 6 항목 참조요망	

		신설 필요	
		조합설립 및 업무지원 항목 신설	서울시 조례50조2(관리처분계획 수립 지원 등), 제50조의 3(공공관리에 의한 조합설립 방법 및 절차 등) 참조요망
	사업시행인가 및 관리처분계획인가 시기조정	사업시기 및 관리처분계획인가 시기조정 항목 신설	서울시 조례 제7장 사업시행인가 및 관리처분계획인가 시기조정 참조요망
도시재정비 촉진조례	재정비촉진지구의 해제	재정비촉진지구 지정 해제 정비사업 전환동의를 조정 검토	서울시는 과반수 경기도는 66%

- 뉴타운 관련 조례를 서울시와 비교해 본 결과 서울시는 도시 및 주거환경정비조례에 중점을 두고 있는 반면 경기도는 도시재정비촉진조례에 중점을 두고 있는 것으로 판단됨
- 즉 서울시는 뉴타운의 물리적 환경정비 보다는 도시재생 및 주거재생을 위한 지원 체계에 중점을 둔 정책입안을 하고 있는 반면 경기도는 뉴타운 개발 촉진에 중점을 두고 있음
- 따라서 경기도의회는 현재 진행되는 택지개발 및 도시개발 전략 등의 사항을 종합적으로 검토하여 위의 두 가지 법안 정비를 검토하여야 함
- 최근 도시개발의 경향이 물리적 환경개선이 아니라 사회적 재생, 경제적 재생, 주거재생에 중점을 둔 경향이 뚜렷해지고 있는 것을 고려해보면 경기도의회는 서울시의 도시 및 주거환경정비조례의 사례를 적극 검토하여 경기도이 상황에 맞게 적용할 필요가 있다고 판단됨

여 백



제6장 요약 및 결론

1. 요약
2. 결론

여 백

제6장

요약 및 결론

1. 요약

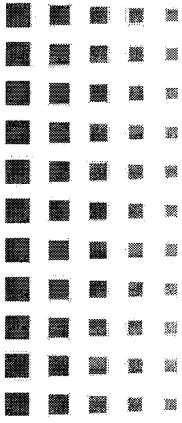
구분	내용
문제제기	<ul style="list-style-type: none"> ● 뉴타운사업의 표류 ● 공약으로 제시된 뉴타운 사업이 황금알 낳는 거위로 인식 ● 무리하게 사업 추진 ● 중복개발에 의한 문제도출
이론적 논의	<ul style="list-style-type: none"> ● 뉴타운 사업 개념 <ul style="list-style-type: none"> - 행정목적에 의해 수행된 개발개념 - 고품질 주거복지환경 조성사업 - 대형 도시개발사업의 일종 - 주택 공급확대와 도시 균형발전 ● 재정비촉진사업의 도입배경 <ul style="list-style-type: none"> - 소규모 단위 정비사업 난개발 문제 - 대규모 계획적인 정비 필요 제기 ● 도시재정비 정책 전개과정 <ul style="list-style-type: none"> - 1965년 노후불량주택지 정비제도 도입 - 1976년 주택재개발법 제정 - 1983년 합동재개발 방식 도입 - 1987년 「주택건설촉진법」 개정 - 1989년 「도시저소득주민의주거환경개선을위한임시조치법」 한시적 법안 운영 - 2002년 「도시 및 주거환경정비법」 통합운영 - 2002년 이후 서울시 뉴타운 사업 제도적 지원 위해 「도시재정비촉진을위한 특별법」 운영
현황분석	<ul style="list-style-type: none"> ● 사업현황 <ul style="list-style-type: none"> - '13.10월 현재 7개시 13개 지구 사업 진행 ● 뉴타운 대책 활동 <ul style="list-style-type: none"> - 제도개선 활동 - 청원 접수 활동 - 촉구결의 활동 - 뉴타운대책특별위원회 활동 ● 경기뉴타운 진행은 2006년 공약으로 출발 '06.9월 사업지구 지정, '08.1월 비전선 포, '09.4월 부천 소사지구 착공 이후 사업진행 부진, 주민 갈등 심화 상태 ● 경기 뉴타운 주요정책 <ul style="list-style-type: none"> - 경기뉴타운 업그레이드 비전, 전략 제시 - 뉴타운 시민대학 - 경기도 추정분담금 정보시스템 ● 경기도 뉴타운 문제 해결 정책 <ul style="list-style-type: none"> - '09.2월 경기도 뉴타운 주거안정 대책 - '11.4월 경기뉴타운 제도 개선(안) - '11.11월 경기도 도시재정비 촉진 조례 개정 - '12.5월 정비구역 등의 해제 및 정보제공 요청 운영(안)

구분		내용
경기도 뉴타운 사업 문제점		<ul style="list-style-type: none"> • 뉴타운 사업 구조적 문제점 <ul style="list-style-type: none"> - 사업의 복잡성 - 구조와 한계 - 추진과정 - 투기 심리 • 경기도 뉴타운 사업 문제점 <ul style="list-style-type: none"> - 정책 대응 - 주택정책 - 전략 - 조직 - 시민 참여 - 갈등 관리
출구전략과 제도개선	출구전략	<ul style="list-style-type: none"> • 출구전략 기본방향 <ul style="list-style-type: none"> - 매물비용 확대 방지 - 도시기능의 회복 • 출구전략 기본원칙 <ul style="list-style-type: none"> - 거주자의 주거생활 질 향상 - 지역의 재활성화사업 - 마을정비사업으로 전환 - 원주민 재정차를 재고 중심
	재정비 사업 관련 정보의 공개와 객관적인 검증	사업추진 과정을 투명하게 공개하는 시스템 마련. 서울시 재개발·재건축 클린업시스템 홈페이지 벤치마킹
	주민 지원 전문기관이나 전문가 제도화	정비사업 공공역할 강화와 갈등관리 시스템 마련. 서울시 주거재생지원센터 벤치마킹
	경기도 중장기 주택종합계획 보완	2013년 수립된 2020 경기도 주택종합계획 전략체계 완결성 부족. 보완대책 촉구
	도시재생 자치입법화	‘13.12월 시행된 「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법」은 전면철거방식의 재정비사업 문제점 보완을 위한 법. 경기도 뉴타운 출구전략 활용을 위해 경기도 자치입법화 추진
	마을만들기 지원 조례 개정	마을만들기 조례 총칙에 주민의 권리와 책임 명시 불분명 중간지원조직의 제도화 불분명 경기도 마을만들기 지원조례 마을공동체 종합지원센터 신설 개정
	사회적 경제 관련 제도화	최근 경기도의회에서 논의가 활발한 사회적 경제 관련 경기도 자치입법화 추진
	뉴타운 관련 제도화	경기도는 도시 및 주거환경정비 조례의 재검토 필요. 최근 지역 개발의 경향은 물리적 재생이 아니라, 경제적 재생, 사회적 재생 주거재생에 주안점을 두고 있어 경기도도 이를 고려한 제도정비가 필요

2. 결론

- 뉴타운 사업은 사업의 복잡성, 구조와 한계, 추진과정 비리, 투기심리 구조적 문제점과 경기도 뉴타운 사업 추진과정에서 정책 대응, 중장기 주택정책, 전략체계, 전담조직, 시민참여, 갈등관리 등 다양한 분야에서 문제점 대두되어 출구전략이 필요
- 출구전략 기본방향과 기본원칙
 - 출구전략 기본방향은 매몰비용 확대 방지와 도시기능 회복
 - 기본원칙은 거주자의 주거생활 질 향상, 지역의 재활성화사업, 마을정비사업으로 전환, 원주민 재정착률 재고 중심
- 뉴타운 관련 제도의 재검토
 - 도시 및 주거환경정비조례와 도시재정비촉진조례의 성격을 분명하게 파악할 필요가 있음
 - 위의 조례를 비교해보면 서울시의 경우 도시 및 주거주거환경정비에 중점을 둔 반면, 경기도는 도시재정비 촉진에 중점을 두고 있음
 - 경기도는 현재 도시개발의 경향을 고려해 볼 때 도시재생이 경제적 재생, 사회적 재생, 주거재생에 중점을 두고 있으므로 경기도의회는 이에 맞는 입법화 전략이 필요함
 - 따라서 도시 및 주거환경정비조례에 대한 검토가 요망됨
- 출구전략 제도개선을 위해 ‘재정비 사업 관련 정보의 공개와 객관적인 검증’, ‘주민 지원 전문기관이나 전문가 제도화’, ‘경기도 중장기 주택종합계획 보완’, ‘도시재생 자치입법화’, ‘마을만들기 지원 조례 개정’, ‘사회적 경제 관련 제도화’ 제시
 - 재정비 사업 관련 정보의 공개와 객관적인 검증은 서울시 재개발·재건축 클린업시스템 홈페이지 벤치마킹
 - 주민 지원 전문기관이나 전문가 제도화는 정비사업 공공역할 강화와 갈등관리 시스템 마련으로 서울시 주거재생지원센터 벤치마킹
 - 경기도 중장기 주택종합계획 보완은 전략목표와 추진과제 완결성 보완 촉구

- 도시재생 자치입법화는 「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법」 경기도 자치입법화 추진
 - 마을만들기 지원 조례 개정은 마을공동체 종합지원센터 조항 신설
 - 사회적 경제 관련 제도화는 현재 경기도의회에서 활발하게 논의되고 있어 경기도 자치입법화 촉구
- 뉴타운 사업의 문제해결은 지방정부와 지방의회 한계가 분명히 있으므로 중앙정부와 국회 해결 방안 촉구 노력 강화



별첨

별첨1. 2013년 10월 기준 13개

경기뉴타운 지구별 현황

별첨2. 토론회 자료

-경기도 뉴타운사업 추진과정의
문제점과 대응과제

별첨3. 토론회 자료

-경기도 뉴타운사업 실태조사의 현황과
개선과제(추정분담금을 중심으로)

여 백

별첨1

2013년 10월 기준 13개 경기뉴타운 지구별 현황

1. 고양시

1) 원당지구

담당부서 : 경기도 고양시 덕양구 고양시청로 10 뉴타운사업과
 안내전화 : 031)8075-3713

○ 개요

표 53. 원당지구 개요

지구현황		위치도
지구명	원당지구	
위치	덕양구 주교동, 성사동 일원	
면적	1,306,140㎡	
유형	주거지형	
지구지정	2007.09.10	
촉진계획 결정	2010.09.06	
목표연도	2020	
계획인구	54,946명(20,813세대)	

○ 토지이용계획도

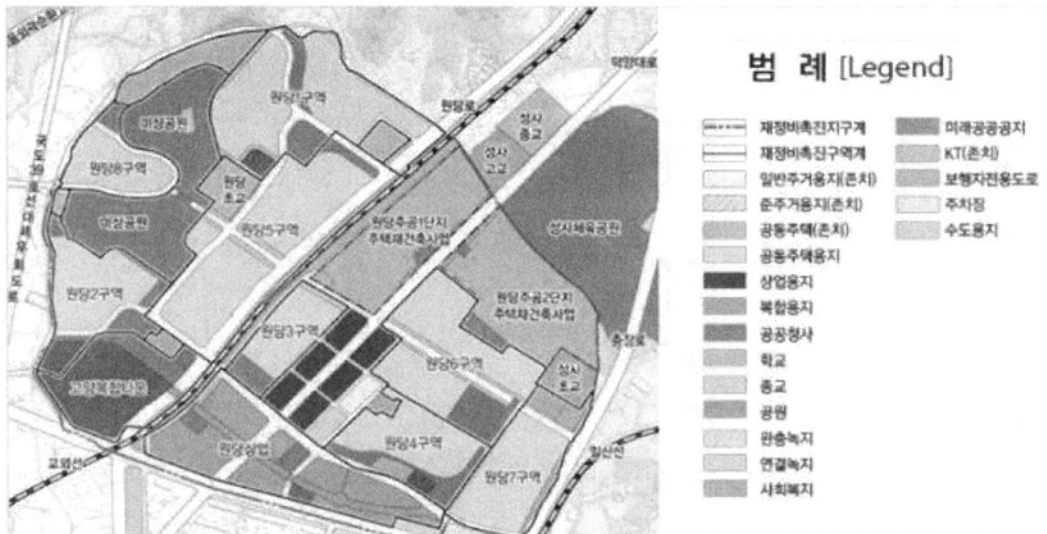


그림 40. 원당지구 토지이용계획도

○ 재정비촉진구역도



그림 41. 원당지구 재정비촉진구역도

○ 조감도



그림 42. 원당지구 조감도

○ 주요지표

표 54. 원당지구 주요지표

구분		현재	계획	비고
인구	총인구수(인)	43,524인	54,946인	증) 11,522인
	세 대 수	18,351세대	20,813세대	증) 2,462인
	총밀도(인/ha)	333인/ha	420인/ha	증) 87인/ha
공원, 녹지 면적(%)		10.70%	17.40%	증) 6.7%
도로	지구 내 도로율(%)	20.70%	17.40%	감) 3.3% (보행자전용도로 포함)
	자전거도로(km)	-	9.5km	신설 (폭 2m 이상 확보)
기타	교육시설	2개소	4개소	원당, 성사초, 신설초2
	고양복합타운	-	1개소	시청, 시의회, 보건소 등
	복합커뮤니센터	-	2개소	각 주교동, 성사동 1개소 설치
	사회복지시설	-	1개소	다목적문화·복지 노인커뮤니티센터
	기타 공공용시설 부지	-	5개소	미래공공용지 (지구면적의 0.63%)

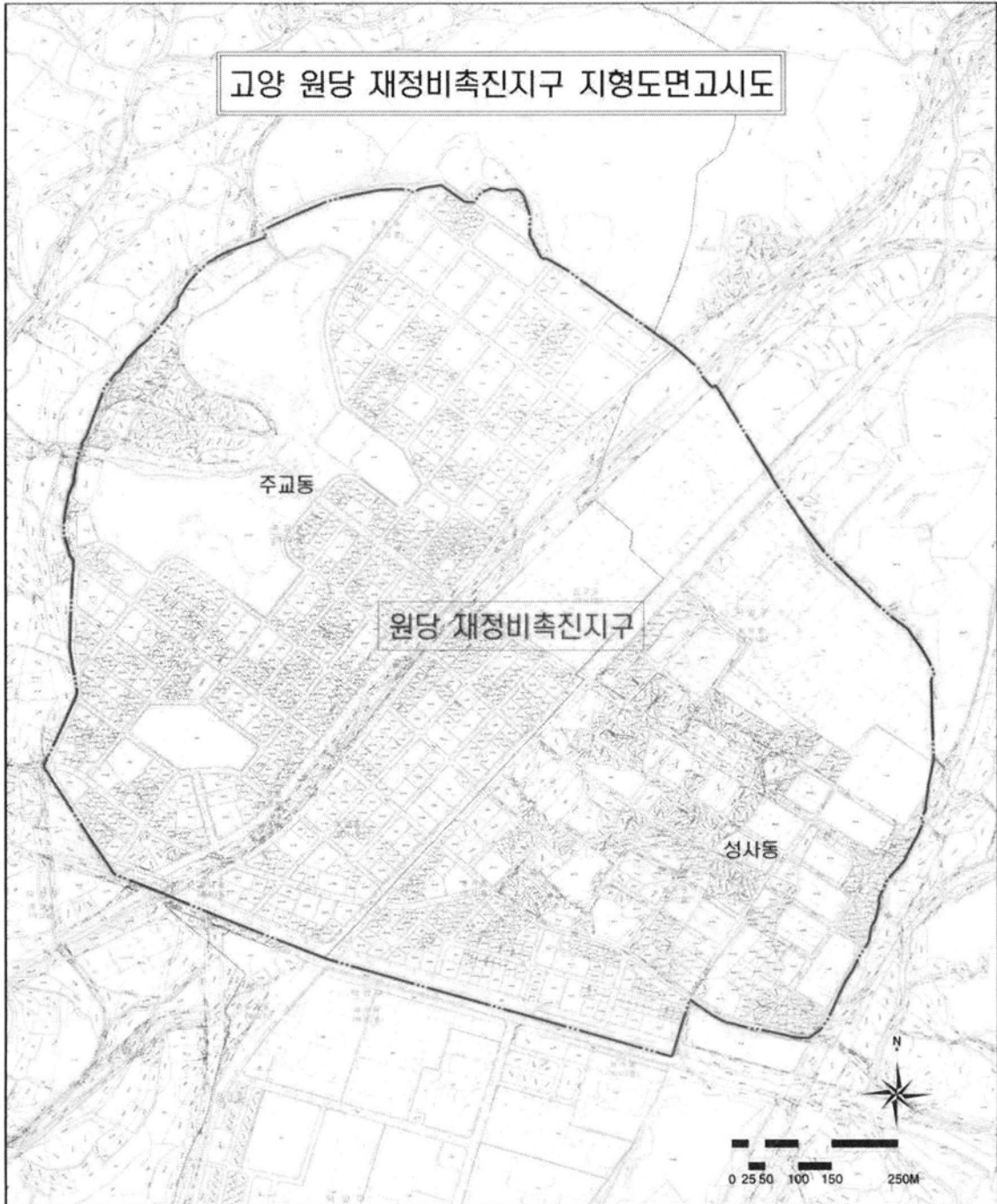
○ 진행사항

2007	4.3	재정비촉진지구 지정 용역 착수
	6.14	주민공람 공고(14일간)
	7.04	선진화위원회(뉴타운분과) 자문
	7.18	시의회 의견청취
	7.31	재정비촉진지구지정 신청(市→道)
2009	8.31	경기도 도시재정비위원회 심의
	9.1	재정비촉진지구 지정 고시
	9.11	재정비촉진계획 수립 용역 착수
	05.27/09.0	경기도도시재정비위원회소위원회자문(1,2차)
2010	2	경기도 도시재정비위원회 자문
	11.25	경기도 도시재정비 소위원회 자문
	12.3	경기도 도시재정비 소위원회 자문
2010	1.	MP회의 진행(82차)
	1.28~2.12	주민공람공고
	3.12	시의회 의견 청취
	6.09	재정비촉진계획 결정 신청(市→道)

124 별첨

	7.21	道 도시재정비위원회 심의(수권위임)
	7.28	道 도시재정비 소위원회 심의(조건부가결)
	9.06	재정비촉진계획 결정 고시
2012	1.~2.	<ul style="list-style-type: none"> ○ 우편조사 실시('12. 1. 11 ~ 2. 10) - 기준: 구역별 토지등소유자 25% 이상 반대시 촉진계획 변경(존치 등), 지구해제 등 추진(도 조례) - 대상: 추진위원회 미승인 1개구역(원당3구역) ○ 개표결과('12. 2. 15) - 반대율: 원당3구역(6.5%)
2013	6.21	재정비촉진계획(변경)결정고시
		○ 구역수: 14(촉진구역 6, 존치정비 4, 존치관리 4)
		○ 조합설립인가 : 4개구역
	7.현재	- 원당1구역('11. 8. 17), 원당2구역('11. 12. 29), 원당 상업구역('11. 12. 30) 원당4구역('12. 4. 12)

○ 지형도면



2) 일산지구

담당부서 : 경기도 고양시 덕양구 고양시청로 10 뉴타운사업과
 안내전화 : 031)8075-3179

○ 개요

표 56. 일산지구 개요

지구현황		위치도
지구명	일산지구	
위치	일산동, 탄현동 일원	
면적	612,565m ²	
유형	주거지형	
지구지정	2007.12.31	
촉진계획 결정	2010.08.02	
목표연도	2020	
계획인구	28,410명(10,761세대)	

○ 토지이용계획도

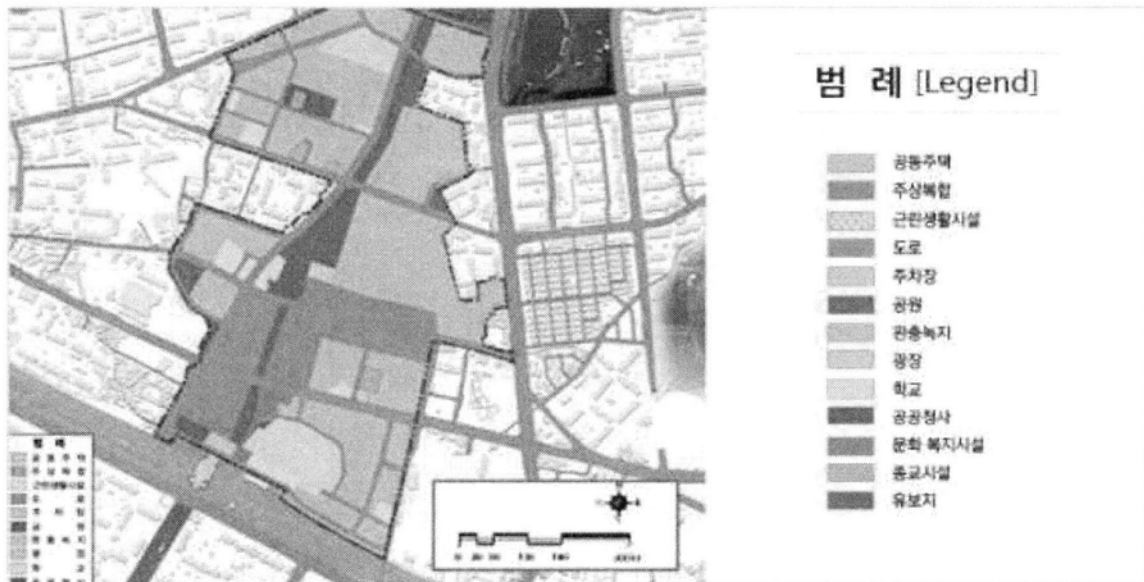
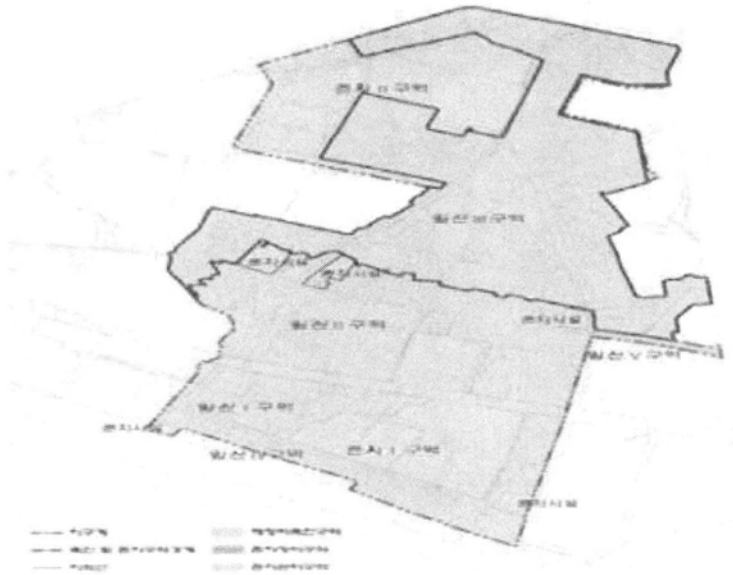


그림 45. 일산지구 토지이용계획도

○ 재정비촉진구역도



재정비축진 구역도

구분	사업명	면적(㎡)
일산1구역	도시환경	75,694
일산2구역	도시환경	318,223
일산3구역	주택개발	242,844
일산4구역	도시개발사업	2,347
일산5구역	도시개발사업	3,182
합계		440,040

그림 46. 일산지구 재정비축진구역도

○ 조감도

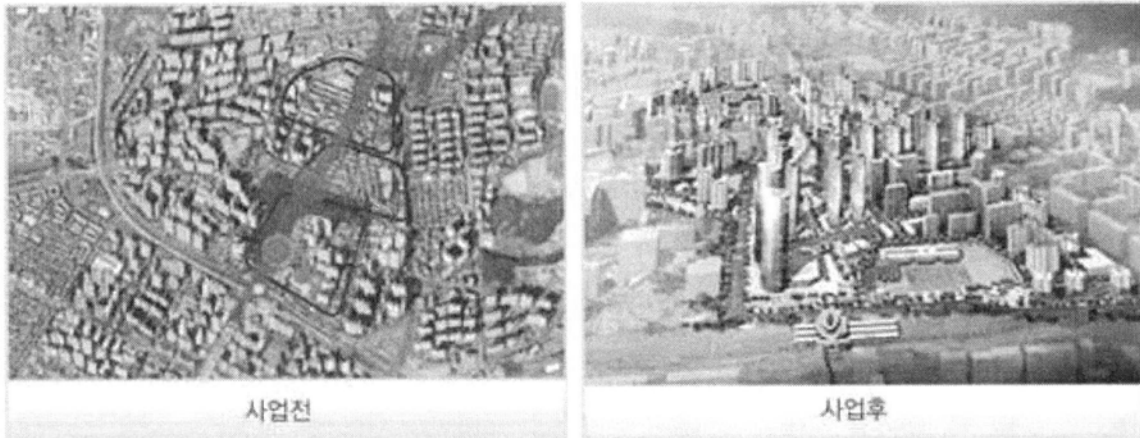


그림 47. 일산지구 조감도

○ 주요지표

표 57. 일산지구 주요지표

	구분	현재	계획	비고
인구	총인구수(인)	15,705인	28,410인	증) 12,705 인
	세대수	6,965세대	10,761세대	증) 3,796 세대
	총밀도(인/ha)	257인/ha	464인/ha	증) 207 (인/ha)
도로	공원, 녹지 면적(%)	1.1%	9.0%	증) 7.9%
	구역내 도로율(%)	23.9%	19.0%	감)4.9%

	자전거 도로(km)	-	1.8km	증)1.8km
	복합커뮤니티센터	5개소	3개소	주민센터 2개소 축소
기타	문화복지시설	1개소	2개소	증) 1개소
	학교	4개소	5개소	유치원1, 초/중 각1 미래공공용지 2개소 (유치원 1, 초등1)

○ 진행사항

2007	04.30	재정비촉진지구 지정 용역 착수
	09.19	경기도 도시재정비위원회 소위원회 자문
	10.19	주민공람 공고(14일간)
	11.21	시의회 의견청취
	11.30	재정비촉진지구지정 신청(市→道)
	12.21	경기도 도시재정비위원회 심의
	12.31	재정비촉진지구 지정 고시
2008	01.02	재정비촉진계획 수립 용역 착수
	12.29	경기도 도시재정비위원회 소위원회 자문(1차) -용도지역 변경 등
2009	04.17	경기도 도시재정비위원회 소위원회 자문(2차)
	07.28	경기도 도시재정비위원회 본위원회 자문
	08.24 ~ 09.08	주민공람 공고 및 시의회 의견청취
	11.09	공청회
2010	01.	MP회의 진행(52차)
	02.12	재정비촉진계획 결정 신청(市→道)
	03.24	경기도 도시재정비위원회 심의
	06.18	경기도 도시재정비위원회 소위원회 심의
	08.02	재정비촉진계획 결정 고시
2013	06.28	재정비촉진계획 (변경) 결정고시 ○ 구역수 : 7 (촉진구역 5, 존치관리 2) ○ 추진위원회 구성 : 1개구역 - 일산 1('10.12.17)
	07.현재	○ 조합설립인가 : 1개구역 - 일산2(12.2.10)

○ 지형도면

고양 일산 도시재정비촉진지구 지형도면고시



3) 능곡지구

담당부서 : 경기도 고양시 덕양구 고양시청로 10 뉴타운사업과
 안내전화 : 031)8075-3181

○ 개요

표 59. 능곡지구 개요

지구현황		위치도
지구명	능곡지구	
위치	토당동, 행신동 일원	
면적	843,817㎡	
유형	주거지형	
지구지정	2007.11.05	
촉진계획 결정	2010.07.29	
목표연도	2020년	
계획인구	38,132명(14,443세대)	

○ 토지이용계획도

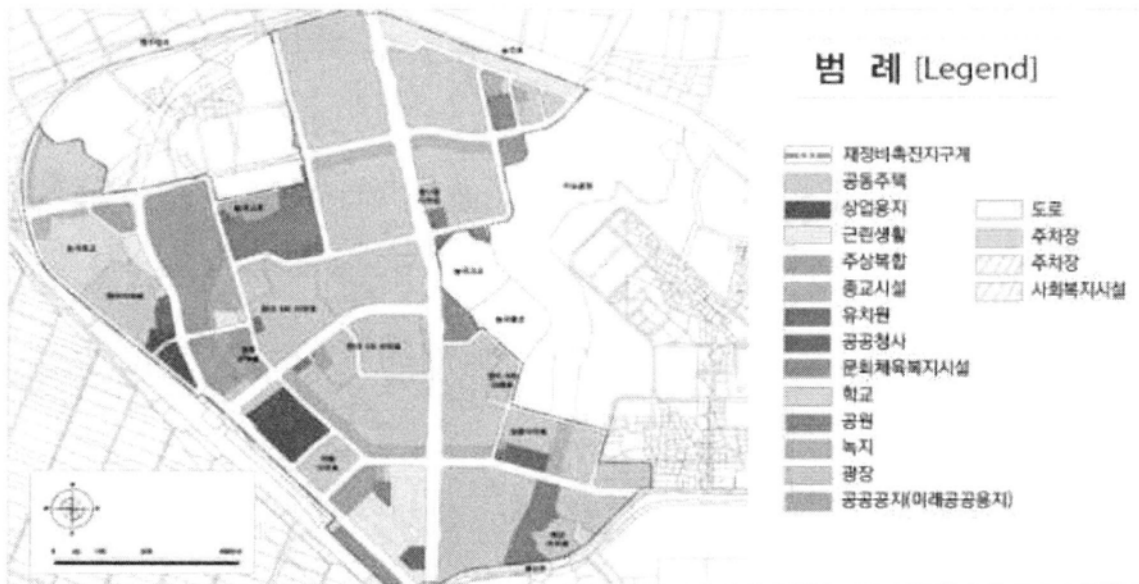


그림 50. 능곡지구 토지이용계획도

○ 재정비촉진구역도

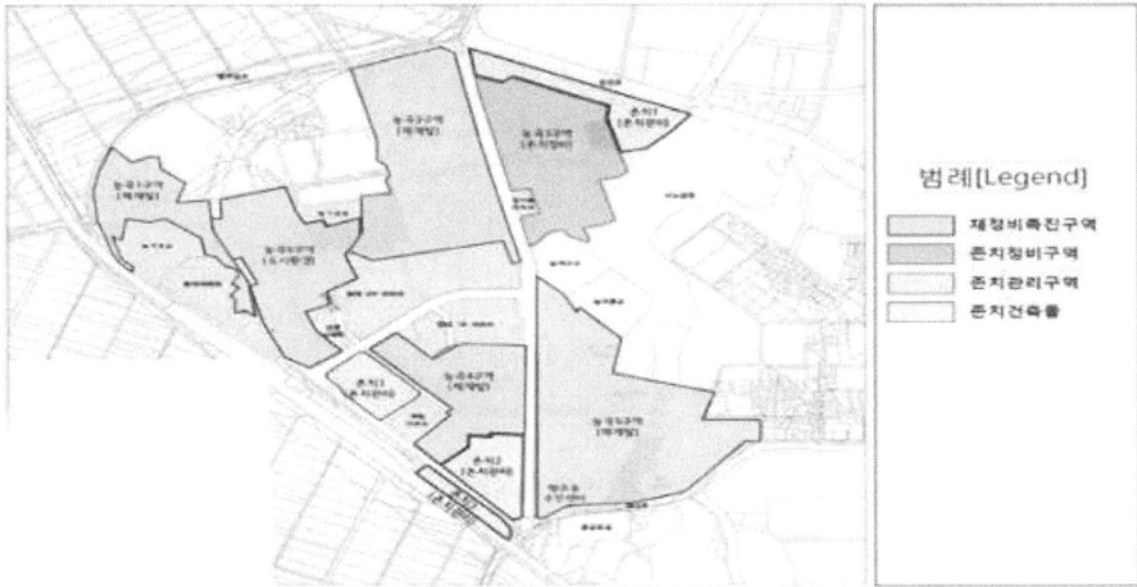


그림 51. 농곡지구 재정비축진구역도

○ 조감도



그림 52. 농곡지구 조감도

○ 주요지표

표 60. 농곡지구 주요지표

구분		현재	계획	비고
인구	총인구수(인)	31,463인	33,132인	증) 6,669인
	세대수	13,167세대	14,443세대	감) 1,276세대
	총밀도(인/ha)	372.5인/ha	481.8인/ha	증) 78.9인/ha
공원,녹지 면적(%)		1.3%	8.9%	증)7.6%
도로	지구 내 도로율(%)	24.9%	20.6%	감)4.3%

	자전거 도로(km)	-	연장 : 6km	신설
기타	교육시설	1개소	3개소	초등학교신설, 능곡중교 부지확보
	공공편의시설	5개소	4개소	소방서폐지
	문화복지시설	-	2개소	체육시설, 사회복지시설 신설

○ 진행사항

2007	04.30	도시재정비촉진지구지정 및 촉진계획 착수
	11.05	능곡 재정비촉진지구 지정고시 (제2007-372호)
2008	01.24	1차 MP회의 개최 (총47회 개최)
	08.29	경기도 도시재정비위원회 소위원회 자문(1차)
	10.16	구역전체 주민설명회 (1회)
	10.07 ~ 11.28	구역별 주민설명회 (6회)
2009	04.17	경기도 도시재정비위원회 소위원회 자문(2차)
	07.15	경기도 도시재정비위원회 자문
	07.23	지도로변 주민대표자 간담회(2차)
	08.26	4차 경기도 도시재정비 소위원회 자문
	09.18 ~ 10.01	주민공람공고 (고양시 관련 부서 및 기관 협의)
	10.08	고양 시의회 의견청취
	12.11	주민공청회
12.23	고양시 건축위원회 자문	
2010	02.13	재정비촉진계획(안) 결정신청
	03.24	경기도 도시재정비 본위원회 심의
	06.18	경기도 도시재정비 소위원회 심의 (수권)
	07.29	경기도 결정고시 (제2010-239호)
2012	01.~02.	○ 우편조사 실시('12. 1. 11 ~ 2. 10) - 기준 : 구역별 토지등소유자 25% 이상 반대시 촉진 계획 변경(존치 등), 지구해제 등 추진(도 조례) - 대상 : 추진위원회 미승인 1개구역(능곡7구역) ○ 발표결과('12. 2. 15) - 반대율 : 능곡7구역(48.3%)
2013	06.21	재정비촉진계획 (변경) 결정고시 ○ 구역수 : 9 (촉진구역 5, 존치정비 1, 존치관리 3) ○ 추진위원회 승인 : 2개구역 - 능곡2구역 ('11. 3. 30), 능곡5구역 ('12. 5. 18) ○ 조합설립인가 : 2개구역 - 능곡1구역 ('11.7.18), 능곡 6구역 ('11.11.9)
	07.현재	

2. 부천시

1) 원미지구

담당부서 : 경기도 부천시 원미구 길주로 210(중동) 뉴타운과
 안내전화 : 031)-625-3716

○ 개요

표 62. 원미지구 개요

지구현황		위치도
지구명	원미지구	
위치	원미구 원미동, 춘의동, 심곡동, 소사동 일원	
면적	987,539㎡	
유형	주거지형	
지구지정	2007.03.12	
촉진계획 결정	2009.05.11	
목표연도	2020년	
계획인구	44,892명(17,019세대)	

○ 토지이용계획도

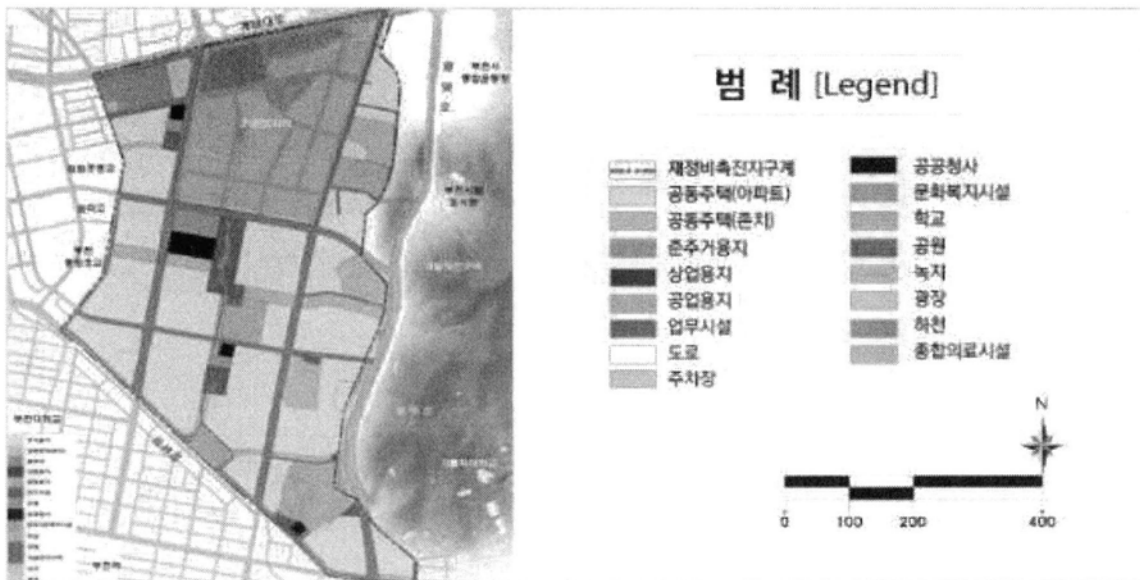


그림 54. 원미지구 토지이용계획도

○ 재정비촉진구역도



그림 55. 원미지구 재정비촉진구역도

○ 조감도

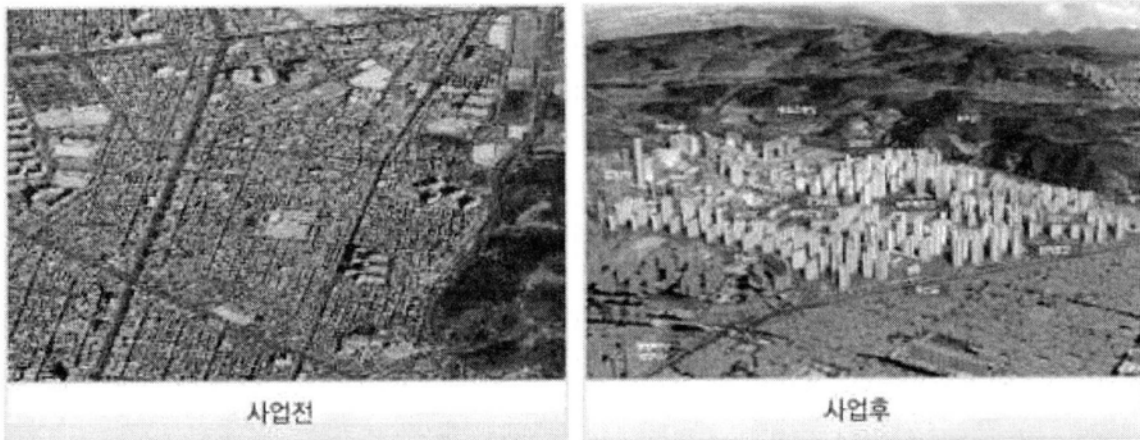


그림 56. 원미지구 조감도

○ 주요지표

표 63. 원미지구 주요지표

구분		현재	계획	비고
인구	총인구수(인)	39,243	44,892	증) 5,649인
	세대수	15,408	17,019	감) 1,611세대
	총밀도(인/ha)	377인/ha	455인/ha	증) 78인/ha
공원, 녹지 면적(%)		0.3%	10.6%	증) 10.3%
도로	구역내 도로율(%)	14.6%	13.6%	감) 1.0%

	자전거 도로(km)	-	6.3km	신설
기타	복합커뮤니티센터	-	2개소	신설
	문화복지시설	-	3개소	신설
	학교	2개소	2개소	현황유지
	실개천(km)	-	-	-

○ 진행사항

2007	09.12	재정비촉진지구 지정 용역 착수
	11.16	주민공람 공고(14일간)
	12.11	시의회 의견청취
2008	04.22	경기도 도시재정비위원회 소위원회 자문
	05.21	경기도 도시재정비위원회 자문
	06.11 ~	주민공람 공고 및 관련부서 협의(14일간)
	06.24	
	07.15	시의회 의견 청취
	07.25	주민공청회 개최(지역주민 2,500여명 참석)
	10.28	재정비촉진계획 결정 신청(市→道)
	12.16	경기도 도시재정비위원회 심의
2009	02.04	경기도 도시재정비위원회 소위원회 심의
	03.25	경기도 도시재정비위원회 심의(조건부 가결)
	05.11	재정비촉진계획 결정 고시
2010	1.	MP회의 진행(82차)
	1.28~2.12	주민공람공고
	3.12	시의회 의견 청취
	6.09	재정비촉진계획 결정 신청(市→道)
	7.21	道 도시재정비위원회 심의(수권위임)
	7.28	道 도시재정비 소위원회 심의(조건부가결)
	9.06	재정비촉진계획 결정 고시
2011		○ 우편조사 실시('11. 10. 27 ~ 11. 25)
		- 기준 : 구역별 토지등소유자 25% 이상 반대시 촉진계획변경(존치 등), 지구해제 등 추진(도 조례)
	10.~11.	- 대상 : 추진위 미승인 2개 구역(원미4B, 원미5B)
		○ 개표결과('11. 11. 29)
	- 반대율 : 원미4B(28.78%) 원미5B(29.14%)	
	※ 시 자체조사 결과 : 소사10B(사업 미추진)	

2012	06.28	주민설명회 개최
	09.26	주민공청회 개최(주민공람 : '12.8.13~'12.8.27)
	11.09	부천시 도시계획위원회 심의 및 분과위원회 심의(11.23)
	12.24	재정비촉진지구 및 재정비촉진계획 변경 결정 고시
2013	07.현재	○ 구역 수 : 9 (촉진구역 8, 존치관리 1)
		○ 추진위원회 승인 : 4개구역 - 춘의 1D('10.8.6), 2B('09.7.10), 원미 8B('09.6.29), 9B('09.6.22)
		○ 조합설립 인가 : 3개구역 - 심곡 3B('10.7.16), 원미7B('10.10.27), 원미6B('11.11.30)

2) 소사지구

담당부서 : 경기도 부천시 원미구 길주로 210(중동) 뉴타운과
 안내전화 : 031)-625-3712

○ 개요

표 65. 소사지구 개요

지구현황		위치도
지구명	소사지구	
위치	소사본동, 괴안동, 심곡본동 일원	
면적	2,434,775㎡	
유형	주거지형	
지구지정	2007.03.12	
촉진계획 결정	2009.05.01	
목표연도	2020년	
계획인구	98,558명(38,234세대)	

○ 토지이용계획도

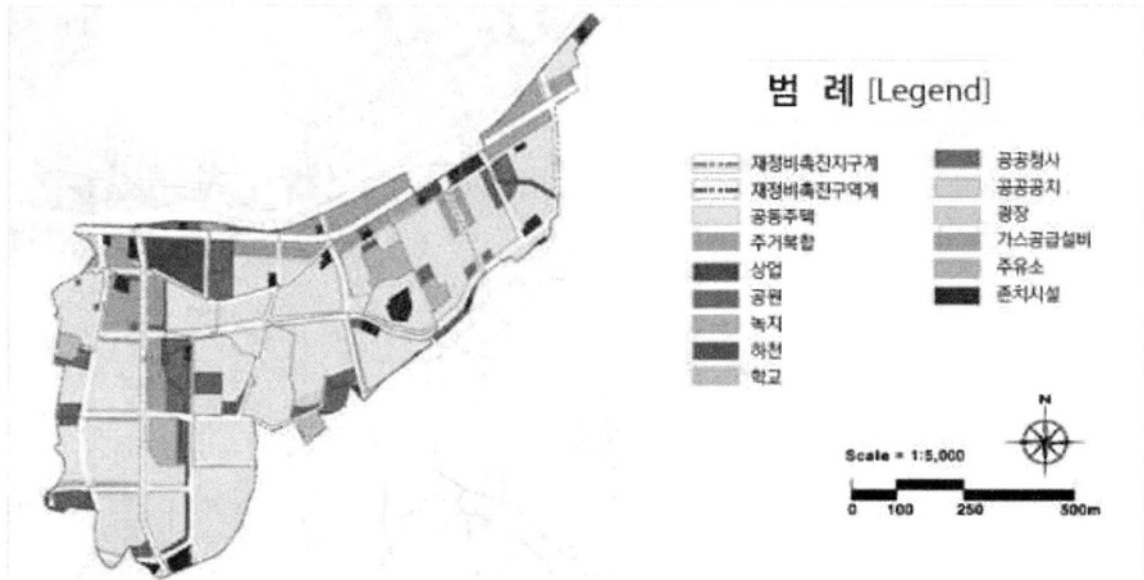


그림 59. 소사지구 토지이용계획도

○ 재정비촉진구역도



그림 60. 소사지구 재정비촉진구역도

○ 조감도



그림 61. 소사지구 조감도

○ 주요지표

표 66. 소사지구 주요지표

구분		현재	계획	비고
인구	총인구수(인)	91,309인	98,558인	증) 7,249인
	세대수	33,617세대	38,234세대	증) 4,617세대
	총밀도(인/ha)	375인/ha	405인/ha	증) 30인/ha
공원, 녹지 면적(%)		1.8%	11.4%	증) 9.6%
도로	구역내 도로율(%)	24.1%	18.6%	감) 5.5%

	자전거 도로(km)	-	9km	중) 9km
기타	복합커뮤니티센터	5개소	3개소	주민센터 2개소 축소
	문화복지시설	1개소		복합커뮤니티와 통합
	학교	7개소	8개소	초등1개 신설
	실개천(km)	-	-	폐지

○ 진행사항

2006	9.12	재정비촉진지구 지정 용역 착수
	11.16	주민공람 공고(14일간)
	12.11	시의회 의견청취
2007	01.31	재정비촉진지구지정 신청(市→道)
	02.27	경기도 도시재정비위원회 심의
	03.12	재정비촉진지구 지정 고시('07.6.29 건교부 시범지구 선정)
	04.25	재정비촉진계획 수립 용역 착수
2008	04.22	경기도 도시재정비위원회 소위원회 자문
	2007.04.25 ~	MP회의 (48차)
	2008.09.09	
	05.21	경기도 도시재정비위원회 자문
	06.11 ~	주민공람 공고 및 관련부서 협의(14일간)
	06.24	
	08.09	시 의회 의견청취 및 공청회 개최
	09.26	재정비촉진계획 결정 신청(市→道)
12.09	경기도 도시재정비위원회 심의	
2009	01.21 /	경기도 도시재정비위원회 소위원회 심의(1,2차)
	02.18	
	03.11	경기도 도시재정비위원회 심의
	05.01	재정비촉진계획 결정 고시
2010	11.24 /	괴안4b구역 촉진구역지정요건 완화에 따른 도시재정비위원회 자문
	11.21	
2011	10.~11.	○ 우편조사 실시('11. 10. 27 ~ 11. 25)
		- 기준 : 구역별 토지등소유자 25% 이상 반대시 촉진계획변경(존치 등), 지구해제 등 추진(도 조례) - 대상 : 추진위 미승인 3개 구역(소사본8B, 괴안7D, 괴안8B)
		○ 발표결과('11. 11. 29)

		- 반대율 : 소사본8B(16.28%) 괴안7D(35.63%) 괴안8B(14.16%)
	09.27	주민공청회 개최(주민공람 : '12.8.13~'12.8.27)
2012	11.09	부천시 도시계획위원회 심의 및 분과위원회 심의(11.23)
	12.24	재정비촉진지구 및 재정비촉진계획 변경 결정 고시
		○ 구역수 : 28 (촉진구역 26, 존치관리 2) ○ 추진위원회 승인 : 9개구역 - 소사본11B('09.7.20) 괴안1D('09.7.6), 4B('09.9.14), 5B('09.11.6), 6-1D('09.6.19) 6-2D('09.8.17), 9B('09.6.30), 10B('10.12.20), 12B('09.6.29) ※ 괴안11B구역 : 주민대표회의 구성('09.9.14) → 승인취소('12.4.16) 취소사유: 사업시행자인 LH공사가 경영사정 등으로 사업시행을 포기 → 주민대표회의로부터 사업시행자 지정취소 및 주민대표회의 구성 승인취소 신청 ※ 소사본6B구역 : 추진위 승인('09.6.29) → 승인취소('12.9.21) 소사본12B 추진위 승인('09.8.12) → 승인취소('13.4.25) 취소사유 : 토지등소유자 과반수 동의로 추진위 해산신청
2013	07.현재	○ 조합설립 인가 : 6개구역 - 소사본3B('10.4.1), 소사본9-1D('10. 9. 2), 소사본4B구역('10.10.25) 소사본5B구역('10.10.28), 괴안3D('11. 4. 6), 괴안2D('11.10.27) ※ 소사본1D : 조합설립 인가('10.4.1) → 인가취소('12.7.16) ※ 소사본2D : 조합설립 인가('10.9.1) → 인가취소('12.10.22) 취소사유 : 토지등소유자 과반수 동의로 조합 해산신청 ○ 준공 : 1개구역(소사본9-2D구역) - 기공식 '09.10.14, 사업시행인가 '09.12.30, 착공 10.2.23, 분양공고 10.4.29 - 공사완료 '12.9.24 준공인가 '12.9.28

○ 지형도면



3) 고강지구

담당부서 : 경기도 부천시 원미구 길주로 210(중동) 뉴타운과
 안내전화 : 031)-625-3723

○ 개요

표 68. 고강지구 개요

지구현황		위치도
지구명	고강지구	
위치	원종1동, 고강본동, 고강1동 일원	
면적	1,745,378㎡	
유형	주거지형	
지구지정	2007.03.12	
촉진계획 결정	2009.06.30	
목표연도	2020년	
계획인구	66,424명(24,605세대)	

○ 토지이용계획도

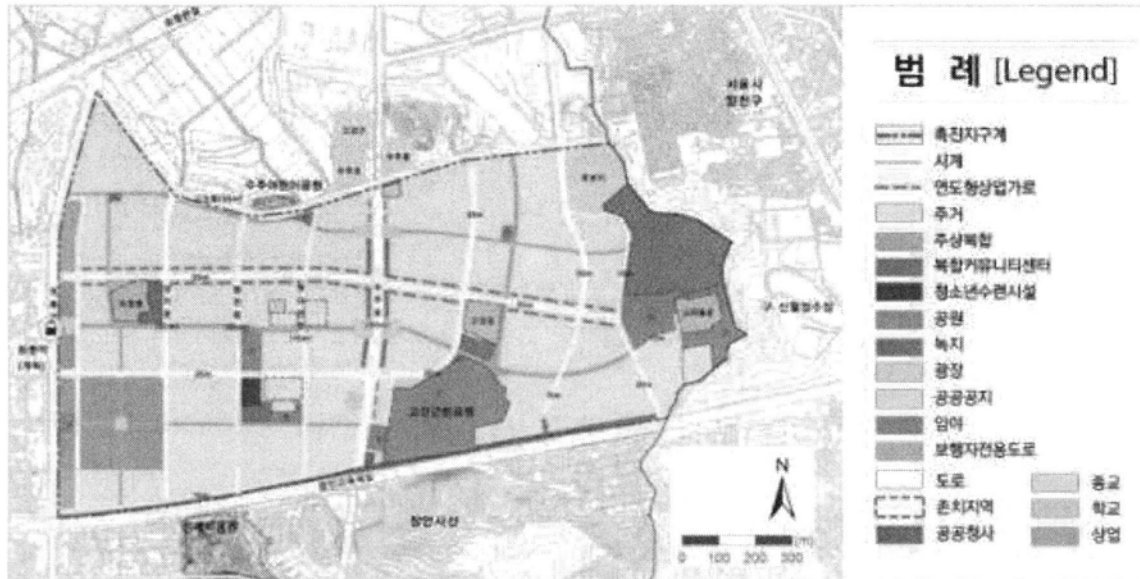


그림 64. 고강지구 토지이용계획도

○ 재정비촉진구역도

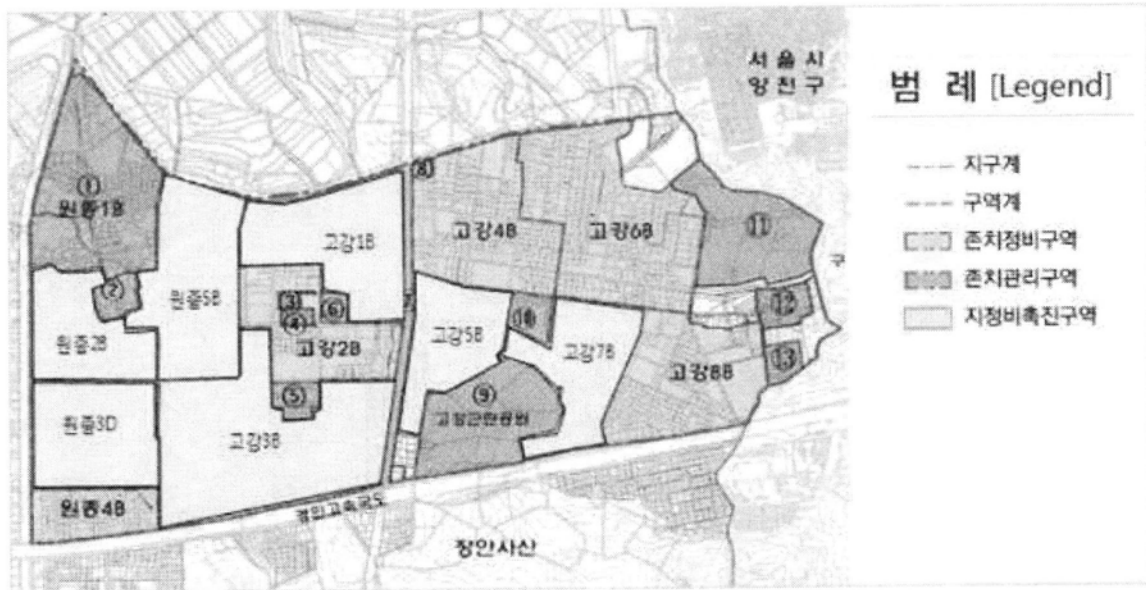


그림 65. 고강지구 재정비촉진구역도

○ 조감도

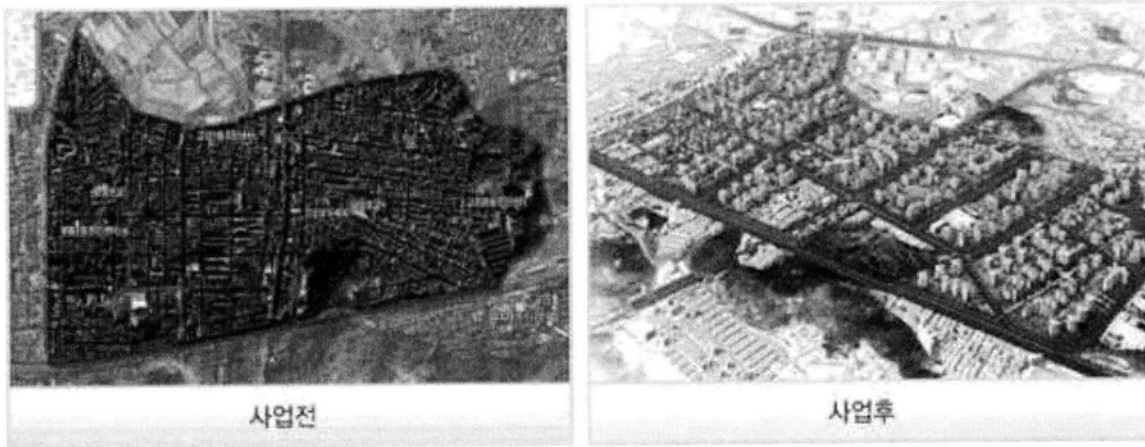


그림 66. 고강지구 조감도

○ 주요지표

표 69. 고강지구 주요지표

구분		현재	계획	비고
인구	총인구수(인)	70,959	66,424	감)4,535인
	세대수	26,420	24,605	감) 1,815세대
	총밀도(인/ha)	407	381	감) 26인(인/ha)
공원,녹지 면적(%)		5.5	9.2	증)3.7%
도로	구역내 도로율(%)	18.0	16.3	감)1.7%

	자전거 도로(km)	3.4	10.8	증) 7.4km
기타	복합커뮤니티센터	-	3개소	신설
	문화복지시설	2개소	6개소	증) 4개소
	학교	3개소	3개소	현황유지
	실개천(km)	-	1.7	신설

○ 진행사항

2006	09.12	재정비촉진지구 지정 용역 착수
	11.16	주민공람 공고(14일간)
	12.11	시의회 의견청취
2007	01.31	재정비촉진지구지정 신청(市→道)
	02.27	경기도 도시재정비위원회 심의
	03.12	재정비촉진지구 지정 고시 (’07.7.23 환경부 에코시티 시범지구 선정)
	04.25	재정비촉진계획 수립 용역 착수
	04.27 ~ 2009.01	MP회의 (60차)
2008	04.22	경기도 도시재정비위원회 소위원회 자문
	05.21	경기도 도시재정비위원회 자문
	06.11 ~ 06.24	주민공람 공고 및 관련부서 협의(14일간)
	07.15	시 의회 의견청취
	07.29	주민 공청회(경서교회/3,500여명)
2009	02.05	재정비 촉진계획 결정 신청(市→道)
	04.01	경기도 도시재정비위원회 심의
	05.06 / 06.03	경기도 도시재정비위원회 소위원회 심의
	06.19	경기도 도시재정비위원회 심의
	06.30	재정비촉진계획 결정 고시
2010	11.24 / 12.21	고강3B구역 촉진구역지정 요건 완화에 대한 도시재정비 위원회 자문
2011	10 ~ 11	○ 우편조사 실시(’11. 10. 27 ~ 11. 25) -기준 : 구역별 토지등소유자 25% 이상 반대시 촉진계획 변경(준치 등), 지구해제 등 추진(도 조례) -대상 : 추진위 미승인 8개 구역(원종1B, 2B, 4B, 고강

		2B, 3B, 4B, 6B, 8B) ○ 개표결과('11.11.29) : 25%미만 반대로 정상추진 -반대율 : 원종1B(9.46%)원종2B(12.58%)원종4B(7.22%) 고강2B(10.75%), 고강3B(8.02%)고강4B(9.45%) 고강6B(7.86%)고강8B(8.88%)
2012	05.15 12.	고강지구 재정비촉진계획 변경용역 실시 변경용역에 따른 구역별 주민설명회 개최 (12.12.21~12.27)
2013	07.현재	○ 구역 수 : 13 (촉진구역 7, 존치정비 5, 존치관리 1) ○ 추진위원회 승인 : 2개구역 - 원종5B('11.3.4), 고강1B('11.2.24) ○ 조합설립 인가 : 3개구역 - 원종 3D('11.3.4), 고강 5B구역('11.12.23), 고강 7B('12.10.25)

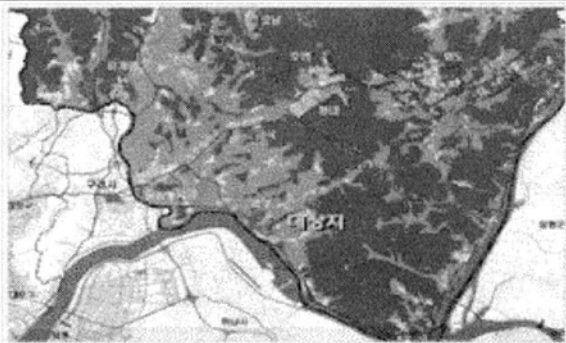
3. 남양주시

1) 덕소지구

담당부서 : 경기도 남양주시 경춘로 1037 남양주시청 뉴타운사업과
 안내전화 : 031)590-8655

○ 개요

표 71. 덕소지구 개요

지구현황		위치도
지구명	덕소지구	
위치	외부읍 덕소리, 도곡리 일원	
면적	636,682㎡	
유형	주거지형	
지구지정	2007.11.26	
촉진계획 결정	2010.08.02	
목표연도	2018년	
계획인구	21,522명(8,259세대)	

○ 토지이용계획도

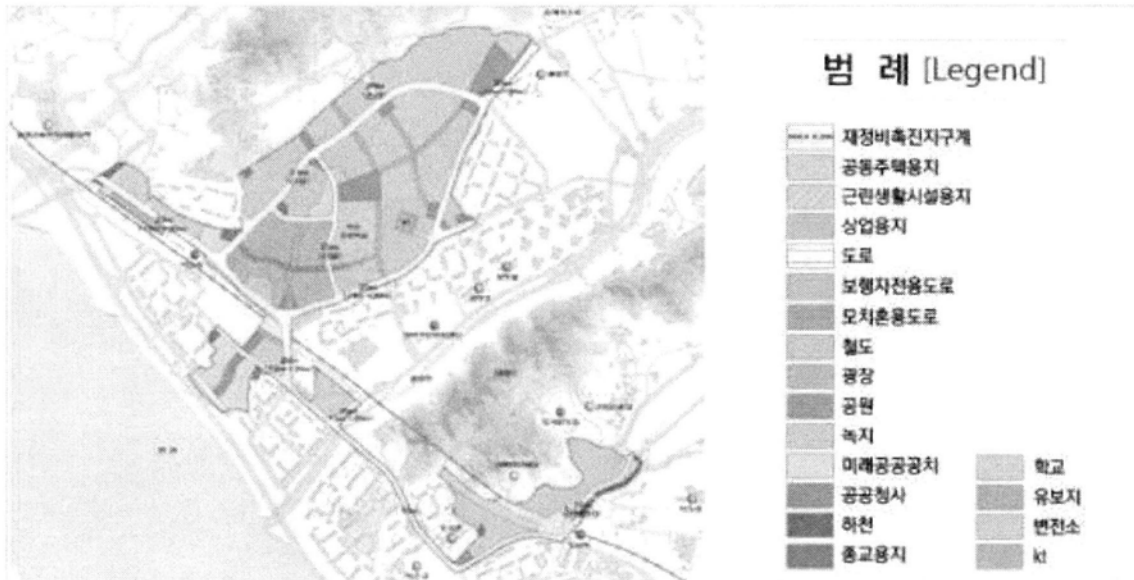


그림 69. 덕소지구 토지이용계획도

○ 재정비촉진구역도



그림 70. 덕소지구 재정비촉진구역도

○ 조감도



그림 71. 덕소지구 조감도

○ 주요지표

표 72. 덕소지구 주요지표

구분		현재	계획	비고
인구	총인구수(인)	13,075인	21,522인	증) 8,447인
	세대수	5,198세대	8,259세대	증) 3,061 세대
	총밀도(인/ha)	195.0/ha	339.8인/ha	증) 144.8 (인/ha)
공원, 녹지 면적(%)		-	8.2%	증) 8.2%
도로	구역내 도로율(%)	17.3%	19.3%	증) 2.0%

	자전거 도로(km)	-	4.7km	증) 4.7km
기타	복합커뮤니티센터	-	1개소	신설
	학교	1개소	1개소	현황유지

○ 진행사항

2007	02.28	재정비촉진지구 지정 용역 착수
	06.25	주민공람 공고(14일간)
	07.10	시의회 의견청취
	10.12	재정비촉진지구지정 신청
	11.15	경기도 도시재정비위원회 심의
	11.26	재정비촉진지구 지정 고시('08.6.25 건교부 시범지구 선정)
	12.27	재정비촉진계획 수립 용역 착수
2008	12.30	경기도 도시재정비위원회 소위원회 자문
2009	04.01	경기도 도시재정비위원회 사전자문
	05.27	경기도 도시재정비위원회 소위원회 자문
	06.09	주민공람공고
	09.04	시의회 의견청취
	10.23	공청회 개최
2010	02.04	재정비촉진계획 결정 신청
	03.	MP회의 진행(65차)
	03.31	경기도 도시재정비위원회 심의
	05.19 / 07.21	경기도 도시재정비위원회 소위원회 심의
	08.02	재정비촉진계획 결정 고시
2013	01.19	재정비촉진계획(변경) 결정고시
	07.현재	○ 구역수 : 18 (촉진구역 10, 존치관리 8)
		○ 추진위원회 승인 : 3개구역
		- 덕소 5A('11.1.17) 덕소4('11.6.23), 덕소3('13.4.16)
		○ 조합설립인가 : 6개구역
		- 도곡2('11.7.25), 덕소7('11.11.3) 도곡1('12.1.11) 덕소2('12.5.1) 덕소5B('12.10.25) 덕소6A('13.4.29)
		※ 구역폐지 : 덕소 6B('13.1.10) , 덕소5C('13.1.10)

2) 지금·도농지구

담당부서 : 경기도 남양주시 경춘로 1037 남양주시청 뉴타운사업과
 안내전화 : 031)590-8753

○ 개요

표 74. 덕소지구 개요

지구현황		위치도
지구명	지금·도농지구	
위치	지금동, 도농동, 가운데 일원	
면적	582,738㎡	
유형	중심지형	
지구지정	2008.06.02	
촉진계획 결정	2011.05.23	
목표연도	2018년	
계획인구	17,875명(6,866세대)	

○ 토지이용계획도

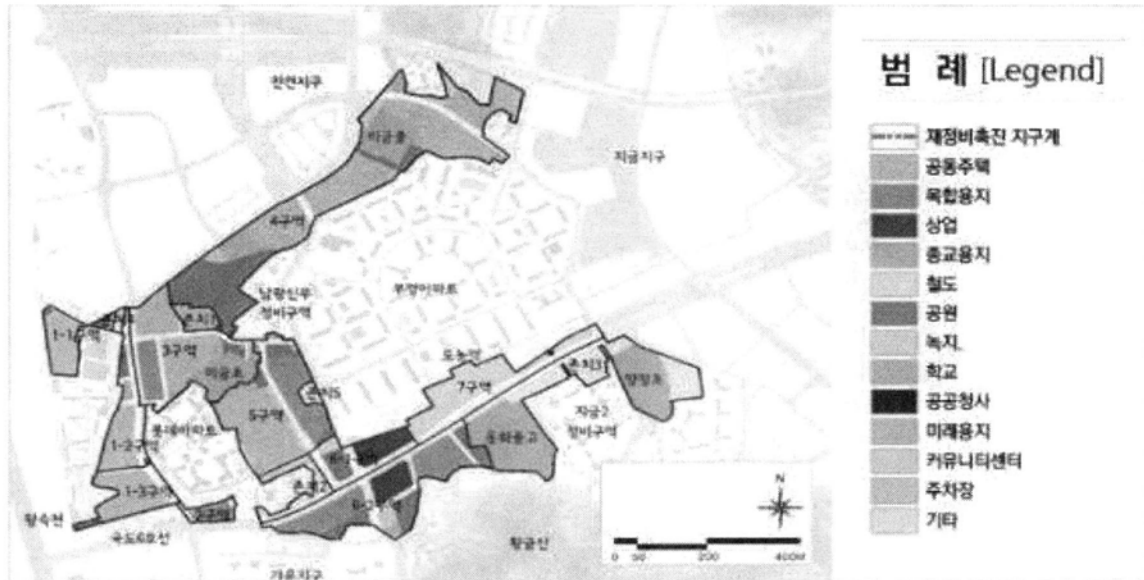


그림 73. 지금·도농지구 토지이용계획도

○ 재정비촉진구역도



그림 74. 지금·도농지구 재정비촉진구역도

○ 조감도

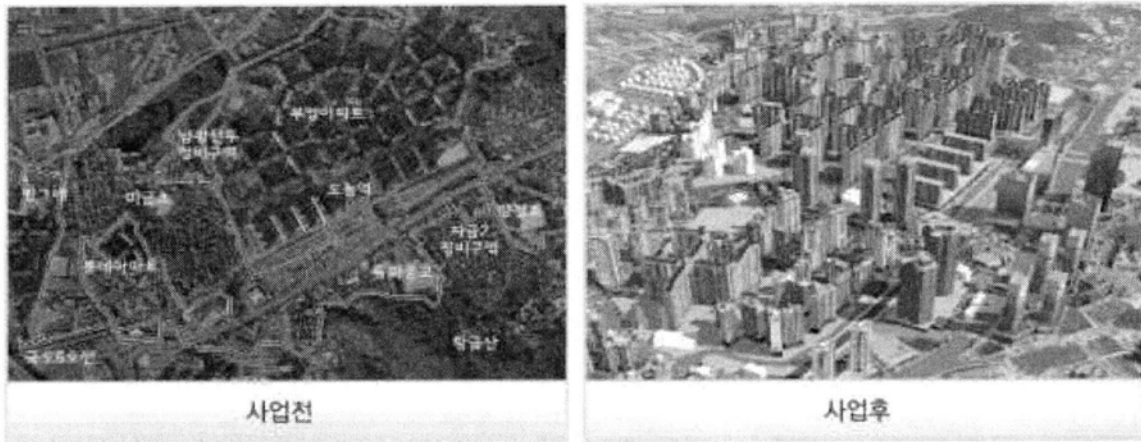


그림 75. 지금·도농지구 조감도

○ 주요지표

표 75. 지금·도농지구 주요지표

구분		현재	계획	비고
인구	총인구수(인)	12,402인	17,785인	증) 5,473인
	세대수	4,865세대	6,866세대	증) 2,001세대
	총밀도(인/ha)	211인/ha	305.2인/ha	증) 93.2 (인/ha)
공원, 녹지 면적(%)		0	12.7%	증) 12.7%/td>

도로	구역내 도로율(%)	15.1	16.1%	증) 1.0%
	자전거 도로(km)	0.11	5.9km	증) 5.79km
기타	복합커뮤니티센터	0	-	-
	문화복지시설	1	2개소	신설
	학교	5개소	5개소	현황유지
	실개천(km)	-	-	

○ 진행사항

2007	03.27	재정비촉진지구 지정 용역 착수
	09.12	주민공람 공고(14일간)
	11.05	시 의회 의견청취
	11.28	경기도 도시재정비위원회 소위원회 자문
2008	03.27	주민 재공람 공고(14일간)
	04.16	재정비촉진지구 지정 신청(市→道)
	05.21	경기도 도시재정비위원회 심의
	06.02	재정비촉진지구 지정 고시
	07.31	재정비촉진계획 수립 용역 착수
2009	09.02	경기도 도시재정비위원회 소위원회 자문
2010	10.	경기도 도시재정비위원회 자문
2011	01	공청회 개최
	02.14	재정비촉진계획 결정 요청(市→道)
	04.06	경기도 도시재정비위원회 심의
	05.23	지금도농지구 재정비촉진계획 결정고시
2012	03.~04.	○ 우편조사 실시('12. 3. 5 ~ 4. 3) - 기준 : 구역별 토지등소유자 25% 이상 반대시 촉진계획 변경(존치 등), 지구해제 등 추진(도 조례) - 대상 : 추진위미승인 구역 중 설문조사결과 반대율이 높은 1-2, 3구역 ○ 개표결과('12. 4. 10) - 반대율 : 1-2구역(39%) 3구역(35.5%)
2013	07.현재	○ 구역수 : 16 (촉진구역 8, 존치관리 8) ○ 추진위원회 승인 : 1개구역 - 지금도농 6-2('11.12.13) ○ 조합설립인가 : 2개구역

- 지금도농1-3('12.4.25) 지금도농 2('12.12.17)

○ 지형도면



3) 퇴계원지구

담당부서 : 경기도 남양주시 경춘로 1037 남양주시청 뉴타운사업과
 안내전화 : 031)590-8654

○ 개요

표 77. 퇴계원지구 개요

지구현황		위치도
지구명	퇴계원지구	
위치	퇴계원면 일원	
면적	304.172㎡	
유형	주거지형	
지구지정	2009.4.30. (변경 '09.8.13)	
촉진계획 결정	2012.4.19	
목표연도	2018년	
계획인구	9,610명(3,696세대)	

○ 항공사진

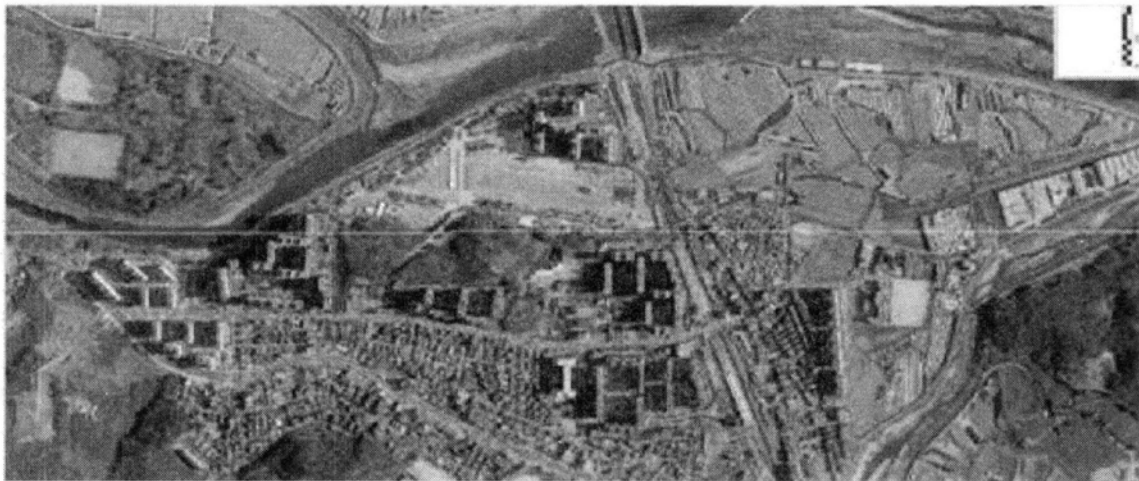


그림 78. 퇴계원지구 항공사진

○ 재정비촉진구역도



그림 79. 퇴계원지구 재정비촉진구역도

○ 주요지표

표 78. 퇴계원지구 주요지표

구분		현재	계획	비고
인구	총인구수(인)	254인	9,610인	증)9,356인
	세대수	127세대	3,696세대	증) 3,569세대
	총밀도(인/ha)	8인/ha	316인/ha	증) 308 (인/ha)
공원,녹지 면적(%)		9.3%	16%5	증) 7.2%
도로	구역내 도로율(%)	6.3%	15.4%	증) 9.1%
기타	철도시설	1개소(1.3%)	1개소(1.3%)	현황유지
	공공공지	1개소(0.02%)	1개소(2.2%)	미래공공용지
	학교	1개소	1개소	현황유지

○ 진행사항

2007	11.16	재정비촉진지구 지정용역 착수
2008	05.06	경기도 도시재정비위원회 소위원회 자문
	05.08	주민공람 공고(14일간)
	06.16	시의회 의견청취
	07.01	재정비촉진지구지정 신청(市→道)
	09.03	경기도 도시재정비위원회 심의(조건부 가결)
	10.15	심의조건 이행에 따른 주민 공람

2009	01.09	재정비촉진계획 수립 용역 착수
	04.30	재정비촉진지구 지정 고시
2010	02.25	경기도 도시재정비위원회 소위원회 자문
	08.18	경기도 도시재정비위원회 자문
	10.27	경기도 도시재정비위원회 소위원회 자문
	11.11	주민공람 공고
	12.20	시의회 의견청취
2011	01.13	공청회 개최 MP회의 진행(52차)
	09.	○ 우편조사 실시('11. 10. 20 ~ 11. 19) - 기준 : 회수율의 75% 찬성구역 추진(찬반 주민 협의 사항) - 대상 : 5개 구역(퇴계원 1,2,3,6,7구역)
	10.~11.	○ 개표결과('11. 11. 25) - 찬성율 : 1구역(26.6%) 2구역(41.5%) 3구역(28.9%) 6구역(20.0%) 7구역(18.2%) - 설문결과 찬성율이 75%이하인 구역 : 존치관리구역으로 변경(사업시행 제외) - 군부대이전 대상지(4-A,B, 5-A,B구역) 및 8구역(도서관 부지): 재정비촉진계획 수립
2012	04.19	퇴계원지구 재정비촉진계획 결정고시 (도시개발사업 4개[퇴계원 A,B,C,D]구역)
2013	07.현재	구역수 : 5 (촉진구역 4, 존치관리 1)

○ 지형도면



4. 서정·신장지구

담당부서 : 경기도 평택시 경기대로 245(비전동846) 평택시청 도시정비과
 안내전화 : 031)8024-4132

○ 개요

표 80. 서정·신장지구 개요

지구현황		위치도
지구명	서정·신장지구	
위치	신장동, 서정동 일원	
면적	518,123㎡	
유형	주거지형	
지구지정	2008.05.07	
촉진계획 결정	2010.07.30	
목표연도	2020년	
계획인구	16,795명(6.287세대)	

○ 토지이용계획도

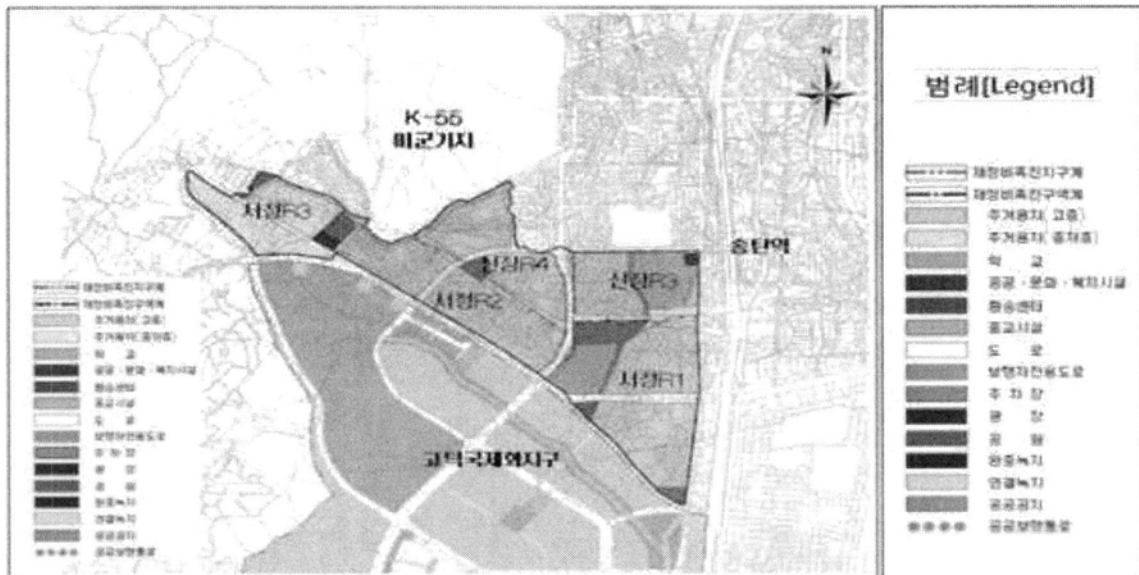


그림 82. 서정·신장지구 토지이용계획도

○ 재정비촉진구역도



그림 83. 서정·신장지구 재정비촉진구역도

○ 조감도

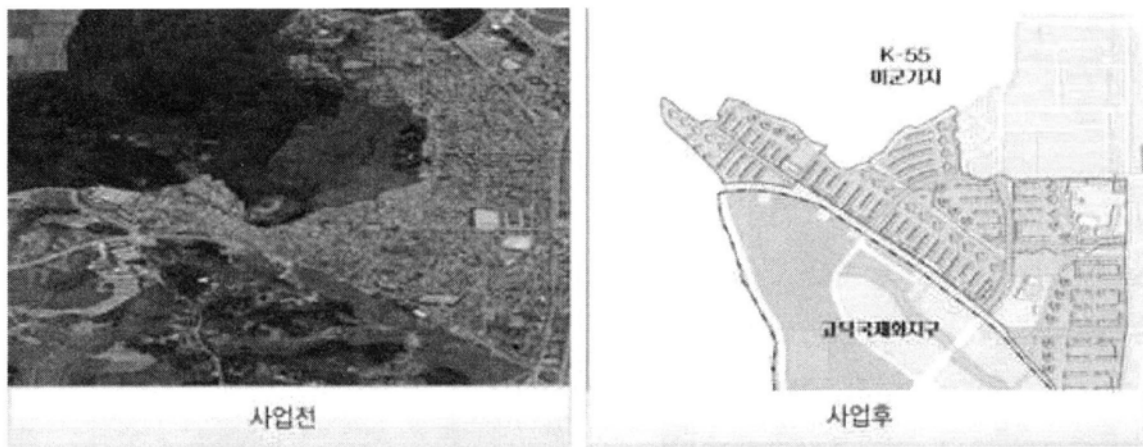


그림 84. 서정·신장지구 조감도

○ 주요지표

표 81. 서정·신장지구 주요지표

구분	현재	계획	비고
인구	총인구수(인)	7,315인	16,975인 증) 9,660 2.7인/세대
	세대수	3,064세대	6,287세대 증) 2.05배
	총밀도(인/ha)	141인/ha	328인/ha 증) 187인/ha
공원,녹지 면적(%)	-	11.1%	증) 11.1% 9.1㎡/세대

도로	구역내 도로율(%)	8.7%	8.9%	감) 0.2%
	보행자 전용(%)	-	0.8%	증) 0.8%
기타	복합커뮤니티센터	1개소	1개소	현황유지
	공공,문화,복지시설	-	1개소	신설
	학교	17학급	37학급	기존 학교수 유지 (학급수 증설)

○ 진행사항

2007	02.05	재정비촉진지구 지정 용역 착수
	12.18	경기도 도시재정비위원회 소위원회 자문
2008	02.11	주민공람 공고(14일간)
	02.18	시의회 의견청취
	03.25	재정비촉진지구지정 신청(市→道)
	04.30	경기도 도시재정비위원회 심의
	05.07	재정비촉진지구 지정 고시
	07.04	재정비촉진계획 수립 용역 착수
	07. ~ 2010.06.	MP회의 진행(53차)
	10.29	주민계획가 선정(3인) ※ 주민참여형 촉진계획 유도 일환
2009	07.20	경기도 도시재정비 소위원회 자문
	09.16	경기도 도시재정비위원회 자문(수권위임)
	11.10	경기도 도시재정비 소위원회 자문
	12.01	주민공람 공고
2010	02.03/02.10	시의회 의견청취 및 공청회 개최
	04.05	재정비촉진계획 결정 신청(市→道)
	05.19	경기도 도시재정비위원회 심의
	07.30	재정비촉진계획 결정 고시
08.25/10.28	구역별 주민설명회	
2012	01.~02.	○ 우편조사 실시('12. 1. 2 ~ 1. 31) - 기준 : 구역별 토지등소유자 25% 이상 반대시 촉진계획변경(존치 등), 지구해제 등 추진(도 조례) - 대상 : 추진위원회 미승인 7개구역(신장 R1, R2, C1, C2, C3, C4, C5구역) ○ 개표결과('12. 2. 17) - 반대율 : 신장C1(41.77%) 신장C2(59.75%) 신장C3(57.63%) 신장C4(47.26%) 신장C5(49.10%) 신장

6.5/6.7	R1(36.86%)신장R2(32.15%) ○ 재정비촉진계획변경(안) 주민설명회 개최 - 1차 : 6.5(화) 16:00 신장1동 주민센터 - 2차 : 6.7(목) 16:00 서정동 주민센터
2013	01.25 재정비촉진지구(변경) 및 재정비촉진계획(변경) 결정고시 ○ 구역수 : 16 (촉진구역 6) ○ 추진위원회 승인 : 5개구역 - 서정R2('10.12.29), 신장R3('10.12.24)신장 R4('11.1.25)서정R1('11.2.9),서정R3('11.4.6)

5. 광명지구

담당부서 : 경기도 광명시 시청로 20(철산3동 222-1) 광명시청 도시재생과
 안내전화 : 02)2680-6945

○ 개요

표 83. 광명지구 개요

지구현황		위치도
지구명	광명지구	
위치	광명동, 철산동 일원	
면적	2,281,110m ²	
유형	주거지형	
지구지정	2007.7.30	
촉진계획 결정	2009.12.4	
목표연도	2020년	
계획인구	101,113명(40,444세대)	

○ 토지이용계획도



그림 86. 광명지구 토지이용계획도

○ 재정비촉진구역도

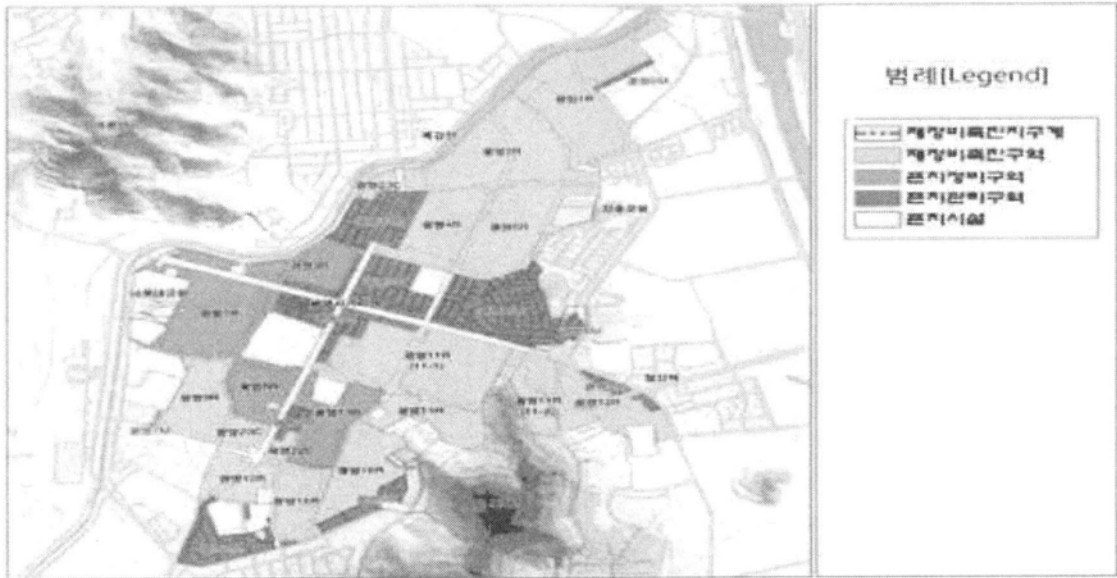


그림 87. 광명지구 재정비촉진구역도

○ 조감도

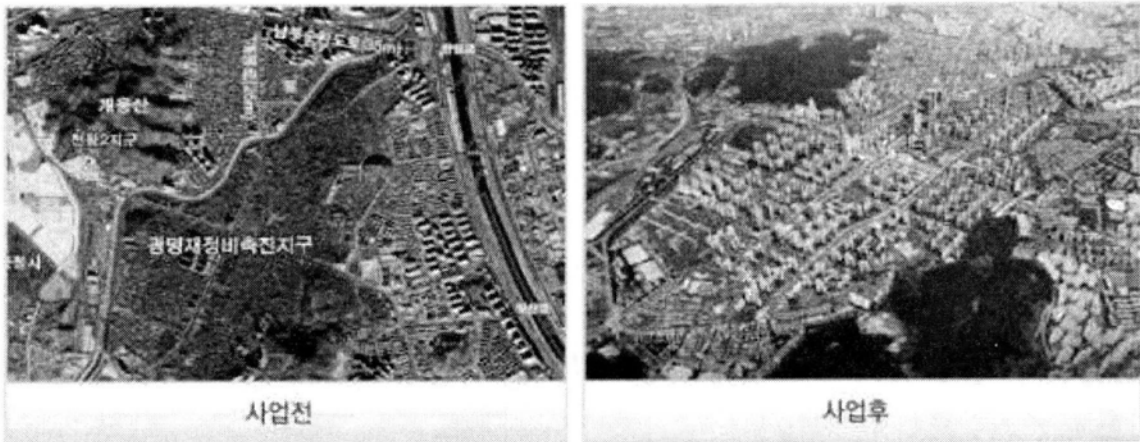


그림 88. 광명지구 조감도

○ 주요지표

표 84. 광명지구 주요지표

구분		현재	계획	비고
인구 및 가구	인구	117,905인	101,113인	감) 16,792인
	세대수	45,345세대	40,444세대	감) 4,901세대
	총밀도(인/ha)	517인/ha	443인/ha	74인/ha
공원, 녹지 면적(%)		3%	8.4%	증) 5.4%
도로	구역내 도로율(%)	17%	17.2%	증) 0.2%

	자전거도로(km)	5km	13km	중) 8km
기타	공공청사	15개소	12개소	감) 3개소
	복합커뮤니티센터	-	2개소	중) 2개소
	미래공공용지	-	3개소	중) 3개소
	학교	7개소	9개소	중) 2개소

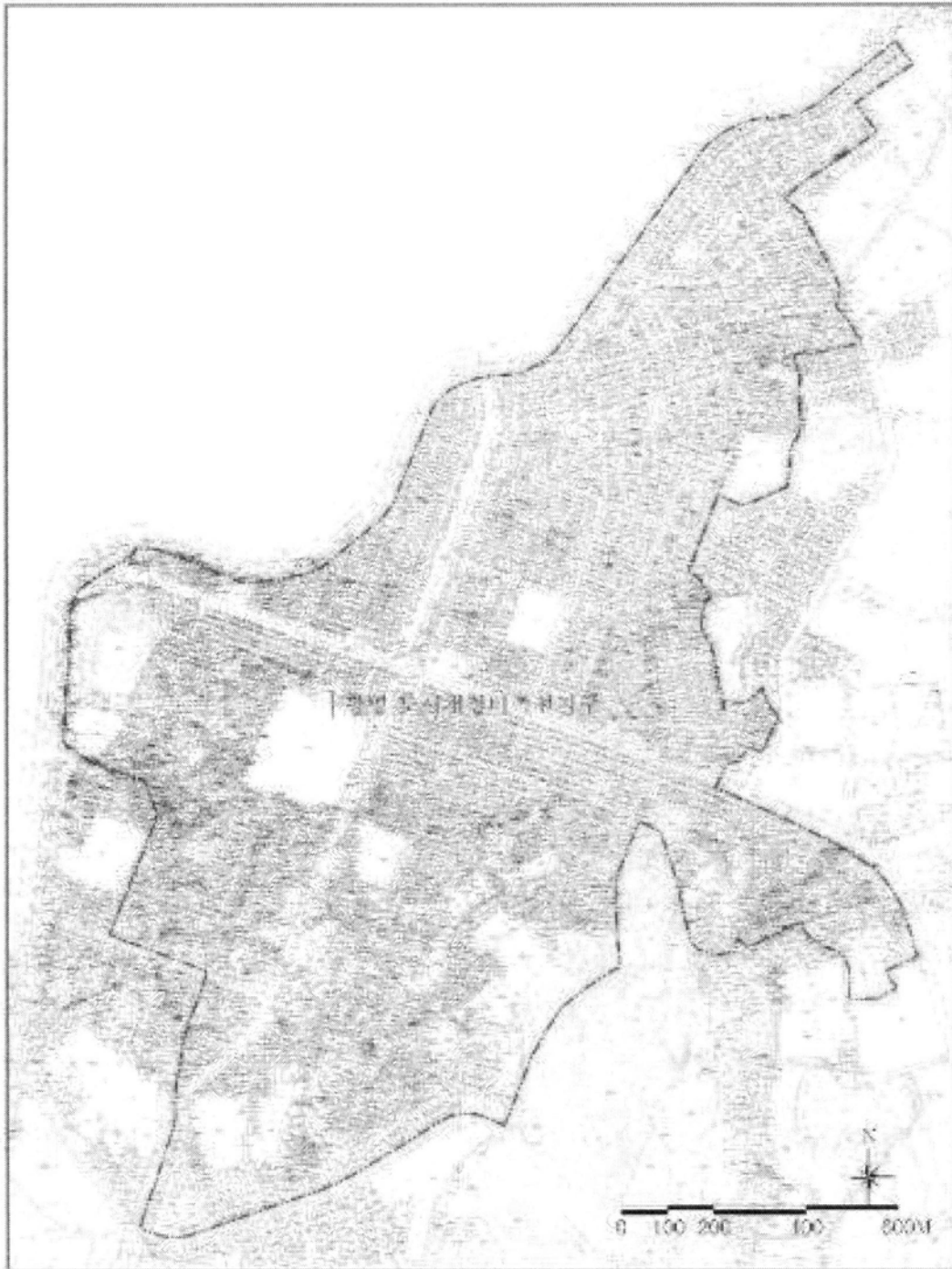
○ 진행사항

2006	11.22	재정비촉진지구 지정 용역 착수
2007	04.20	선진화위원회(뉴타운분과) 자문
	04.27	주민공람 공고(14일간)
	06.01	시의회 의견청취
	06.13	재정비촉진지구지정 신청(市→道)
	07.19	경기도 도시재정비위원회 심의
	07.30	재정비촉진지구 지정 고시
	11.05	재정비촉진계획 수립 용역 착수
2008	10.01	경기도 도시재정비위원회 소위원회 자문
2009	02.04	경기도 도시재정비위원회 자문
	03.18	경기도 도시재정비위원회 소위원회 자문
	04.09	주민공람 공고
	05.28	시의회 의견청취 및 공청회 개최
	06.23	경기도 도시재정비위원회 소위원회 자문
	07.24	재정비촉진계획 결정 신청(市→道)
	09.30	경기도 도시재정비 소위원회 심의
	09.09/11.04	경기도 도시재정비위원회 심의
	12.04	재정비촉진계획 결정 고시
2011	11.~12.	○ 우편조사 실시('11. 11. 29 ~ 12. 28) - 기준 : 구역별 토지등소유자 25% 이상 반대시 촉진계획변경(준치 등), 지구해제 등 추진(도 조례) - 대상 : 추진위원회 미승인 7개구역(광명6, 17, 18, 19, 20, 21, 22) ○ 개표결과('11. 12. 30) - 추진 2개 구역(20, 22), 반대 5개 구역(6,17,18,19,21) - 반대율 : 광명6구역(28.09%)17구역(25.46%)18구역(52.20%)19구역(47.84%)20구역(24.24%)21구역(26.47%)22구역(23.08%)

2012	07.02	재정비촉진계획 변경(안) 주민공람 공고(14일간)
	07.17	시의회 의견청취
	10.05/10.08	공청회 개최
	12.12	경기도 도시재정비위원회 심의
	12.27	광명20C 반대동의서 제출
2013	01.14~02.15	광명22C 우편조사 실시
	06.26	경기도 도시재정비위원회 심의(광명1,2,4,5,23구역) ○ 구역수 : 29(촉진구역 14, 존치정비 4, 존치관리 11) ○ 추진위원회 승인 : 5개 구역
	07.현재	- 광명 10R('10.5.6), 23C('10.6.15), 11R('10.7.29), 4R('11.2.28), 12R('11. 5.24)
		○ 조합설립인가 : 7개 구역 - 광명 14R('11.1.31), 16R('11.7.1), 15R('11.10.14), 5R('11.11.01), 1R('12.1.11), 2R('12.3.23), 9R('12.9.3)

○ 지형도면

광명 도시재정비 촉진지구 지형도면고시 일람도



6. 김포지구

담당부서 : 경기도 김포시 사우중로1(사우동263-1) 김포시청 개발지원과
 안내전화 : 031)980-5514

○ 개요

표 86. 김포지구 개요

지구현황		위치도
지구명	김포지구	
위치	김포1동(북변/감정), 사우동, 풍무동 일원	
면적	2,008,453m ²	
유형	주거지형	
지구지정	2009.1.16	
촉진계획 결정	2011.11.28	
목표연도	2020년	
계획인구	52,383명(19,842세대)	

○ 토지이용계획도



그림 91. 김포지구 토지이용계획도

○ 재정비촉진구역도

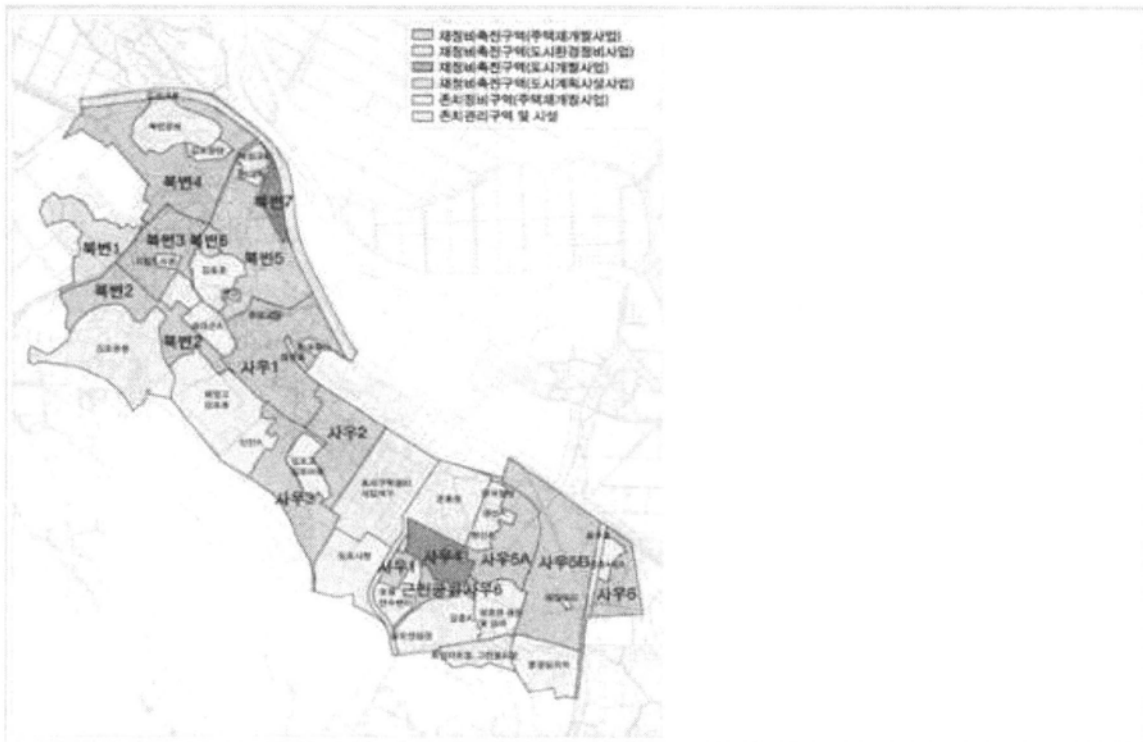


그림 92. 김포지구 재정비촉진구역도

○ 조감도

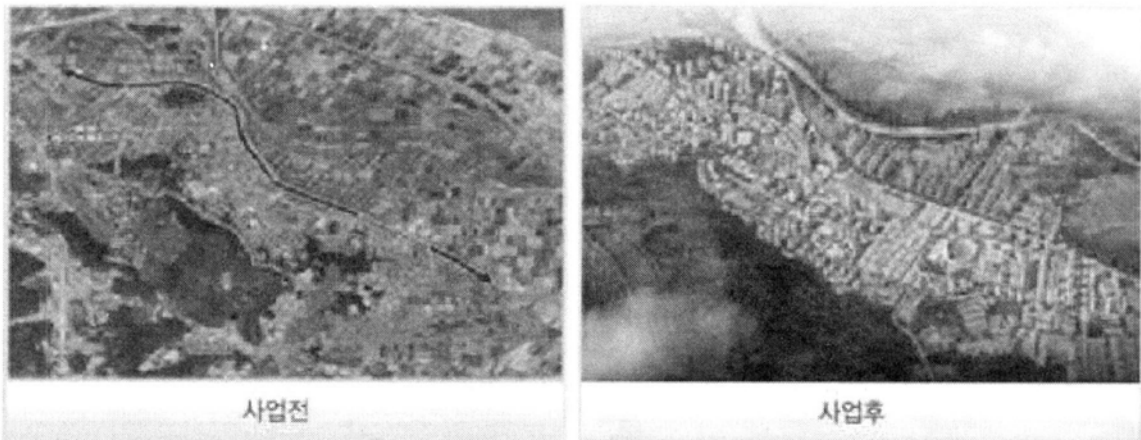


그림 93. 김포지구 조감도

○ 주요지표

표 87. 김포지구 주요지표

인구	구분 총인구수(인)	현재 26,389인	계획 52,383인	비고 25,994인

	세대수	10,548세대	19,842세대	9,294세대
	총밀도(인/ha)	131인/ha	261인/ha	130인/ha
	공원, 녹지 면적(%)	10.5%	13.8%	증) 3.3%
도로	구역내 도로율(%)	15.8%	17.9%	증) 2.1%
	자전거도로	1.8km	10.2km	증) 8.4km
기타	문화복지시설	6개소	8개소	증) 2개소 향교교육관, 복합문화시설
	학교	5개소	8개소	증) 3개소

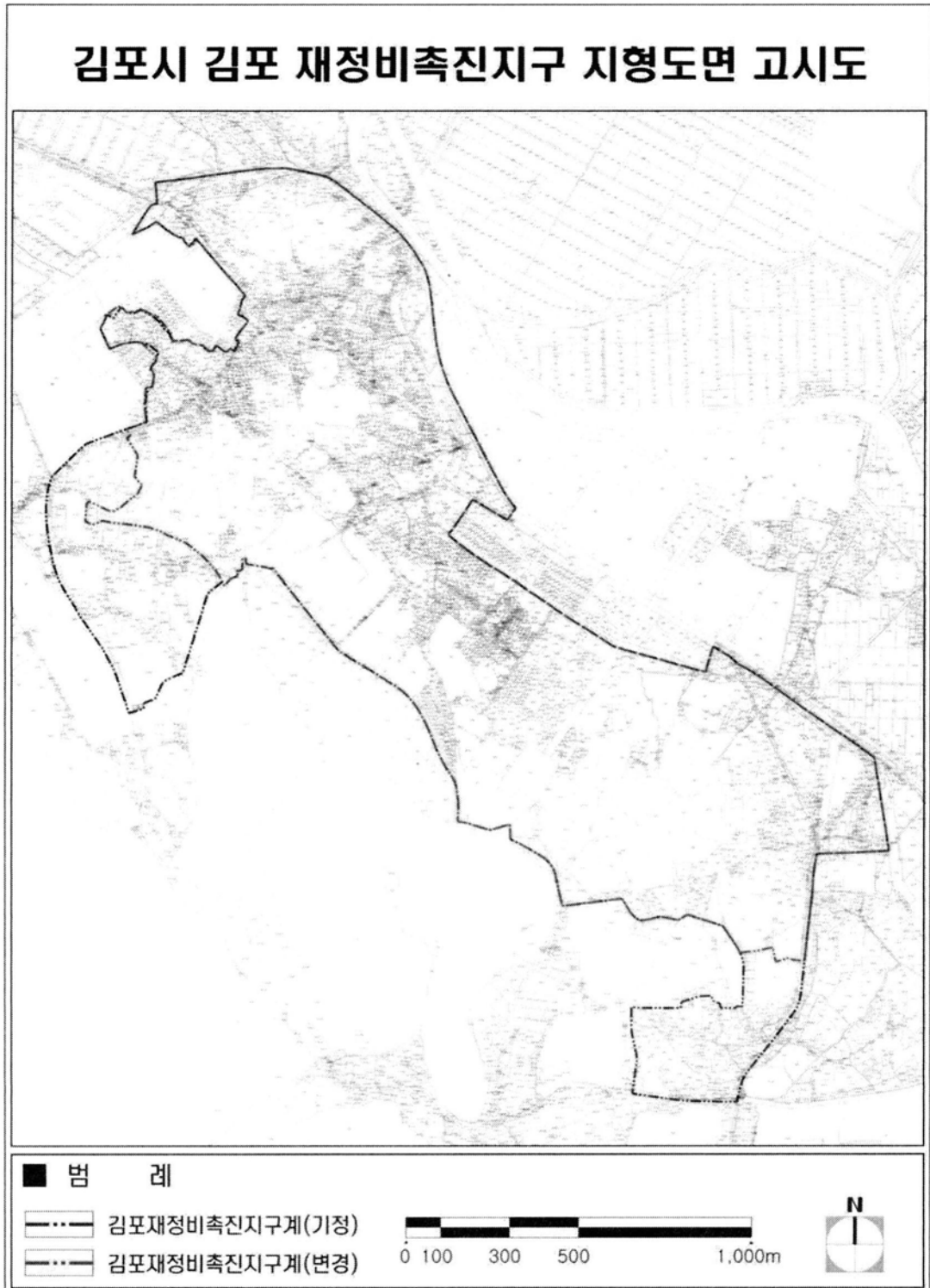
○ 진행사항

2007	10.31	재정비촉진지구 지정용역 착수
2008	04.21	건축허가제한(2년간, 단 촉진계획수립시까지)
	06.11	경기도 도시재정비위원회 소위원회 자문
	06.26	주민공람(14일간)
	07.08	시의회 의견청취
	07.24	토지거래허가구역 추가지정(20㎡)
	10.14	재정비촉진지구지정 신청(市→道)
	11.26	경기도 도시재정비위원회 심의 (조건부가결: 풍무1 지구단위계획구역 포함)
2009	01.16	재정비촉진지구 지정 고시
	03.26	촉진계획용역 착수
2010	10.05	재정비촉진지구 변경 결정고시
	10.29	경기도 도시재정비위원회 소위원회 자문
	12.21	경기도 도시재정비위원회 자문
2011	03.18~04.01	주민공람
	07	시의회 의견청취 및 공청회 개최
	08.	재정비촉진계획 결정신청(市 ⇒ 道)
	10.05	경기도 도시재정비위원회 심의(조건부 의결)
	11.28	재정비촉진계획결정고시
		○ 우편조사 실시('11. 12. 8 ~ '12. 1. 16)
		- 기준 : 구역별 토지등소유자 25% 이상 반대시 촉진계획변경(존치 등), 지구해제 등 추진(도 조례)
		- 대상 : 추진위원회 미승인 12개구역 (북변1, 북변2, 북변3, 북변4, 북변5, 사우1, 사우2, 사우3, 사우4, 사우5A, 사우5B, 사우6)
		○ 개표결과('12. 1. 20)
		- 반대율 : 북변 1(17.33%)북변 2(7.87%)북변 3(10.80%)

북변 4(9.39%)북변 5(17.36%)사우 1(20.74%) 사우
 2(12.76%)사우 3(20.52%)사우 4(17.65%) 사우
 5A(22.11%)사우 5B(18.48%)사우 6(21.84%)

- 2013
- 01.~05.
 - 주민의견 찬/반 우편조사('13.4.03~'13.5.02)
 - 구역 : 8개구역(북변1,2,3구역, 사우2,3,4,5B,6구역)
 - 개표결과('13.5.03)
 - 반대율 : 북변1(15.42), 북변2(6.60%), 북변3(9.22%), 사
 우2(11.64%), 사우3(12.64%), 사우4(10.53%) 사우
 5B(17.56%), 사우6(15.09%)
 - 구역수 20(촉진구역 14, 존치정비 1, 존치관리 5)
 - 추진위원회 승인 : 2개 구역
 - 07.현재
 - 사우5A('12.7.26), 북변4('13.4.05)
 - 조합설립인가 : 1개 구역
 - 북변5('13.6.27)
-

○ 지형도면



7. 인창·수택지구

담당부서 : 경기도 구리시 아차산로 439 구리시청 뉴타운사업과
 안내전화 : 031)550-8306

○ 개요

표 89. 인창·수택지구 개요

지구현황		위치도
지구명	인창·수택지구	
위치	인창, 교문, 수택동 일원	
면적	2,072,770㎡	
유형	주거지형	
지구지정	2007.06.04	
촉진계획 결정	2010.05.11	
목표연도	2020년	
계획인구	78,715명(30,775세대)	

○ 토지이용계획도

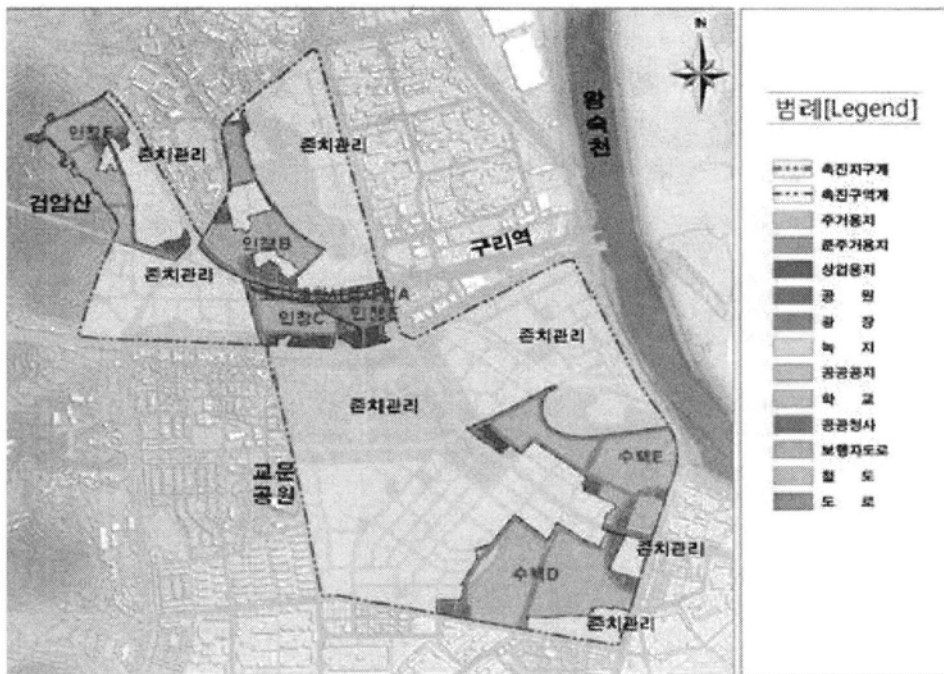


그림 96. 인창·수택지구 토지이용계획도

○ 재정비촉진구역도

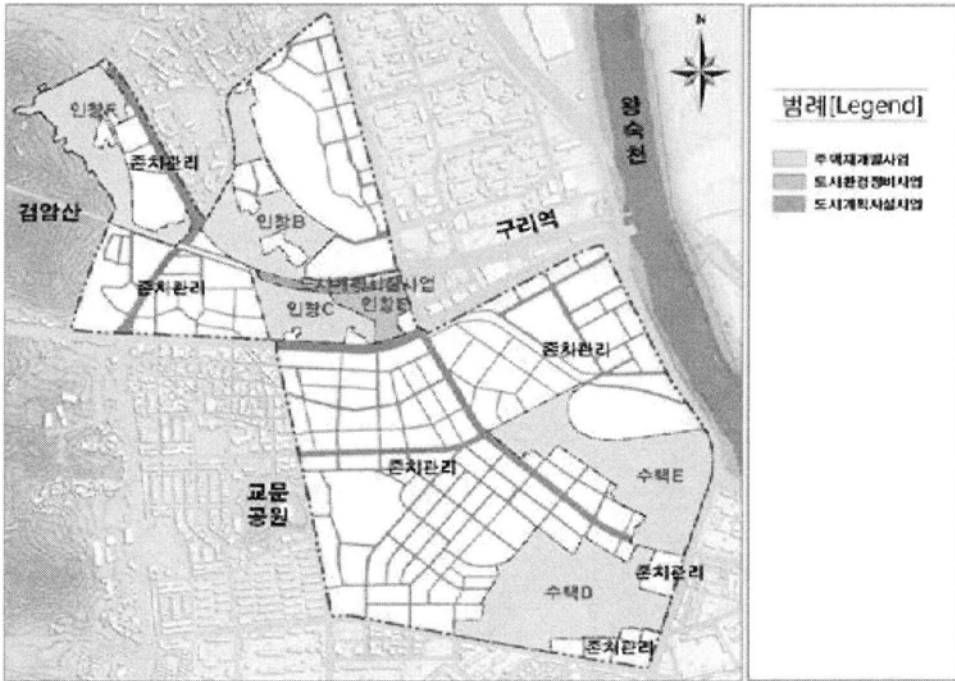


그림 97. 인창·수택지구 재정비촉진구역도

○ 조감도

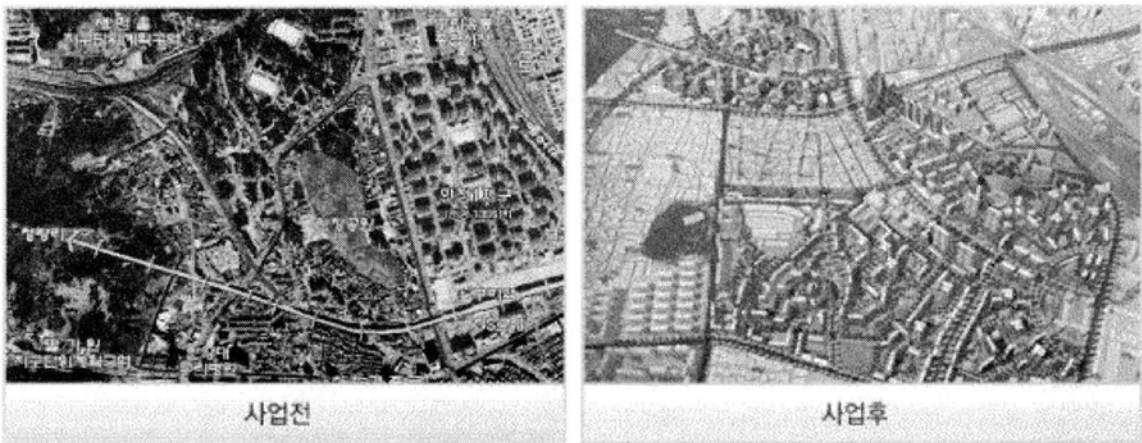


그림 98. 인창·수택지구 조감도

○ 주요지표

표 90. 인창·수택지구 주요지표

구분	현재	계획	비고	
인구	총인구수(인)	69,269인	78,715인	증) 9,446 인 2.64인/세대
	세대수	27,646세대	30,775세대	증) 3.129세대

	총밀도(인/ha)	334인/ha	380인/ha	증) 46인/ha
	공원,녹지 면적(%)	8.1%	10.5%	증) 2.4%
도로	구역내 도로율(%)	18.4%	18.1%	감) 0.3%
	자전거 도로(km)	4.2km	2.8km	감) 1.4km
기타	복합커뮤니티센터	-	2개소	증) 2개소
	학교	3개소	3개소	현황유지

○ 진행사항

2006	12.28	재정비촉진지구 지정 용역 착수
2007	03.12	경기도 선진화위원회(뉴타운분과) 자문
	03.15	주민공람 공고(14일간)
	04.02	시의회 의견청취
	04.18	재정비촉진지구지정 신청(市→道)
	05.22	경기도 도시재정비위원회 심의
	06.04	재정비촉진지구 지정 고시
	07.30	재정비촉진계획 수립 용역 착수
2009	04.29	경기도 도시재정비위원회 소위원회 자문
	06.	MP회의 (61차)
	09.30	경기도 도시재정비위원회 본위원회 자문
	10.30	경기도 도시재정비위원회 소위원회 자문
	11.25	경기도 도시재정비위원회 본위원회 자문
	12.17	주민공람 공고
2010	01.12	시의회 의견청취
	01.29	주민 공청회
	02.10	재정비촉진계획 결정 신청(市→道)
	03.10	경기도 도시재정비위원회 본위원회 심의
	04.07	경기도 도시재정비위원회 소위원회 심의
	05.11	재정비촉진계획 결정 고시
2011	01.12	재정비촉진계획 변경 결정고시
2012	01.~02.	○ 우편조사 실시('12. 1. 5 ~ 2. 8) - 기준 : 구역별 토지등소유자 25% 이상 반대시 촉진계획변경(존치 등), 지구해제 등 추진(도 조례) - 대상 : 추진위원회 미승인 7개구역(인창A, 수택 A, B, C, D, F, G 구역) ○ 개표결과('12. 2. 15) - 반대율 : 인창A구역(33.50%)수택A구역(49.30%)수택

B구역(39.26%) 수택C구역(32.84%)수택D구역(23.49%) 수택F구역(32.77%)수택G구역(50.58%)

2013	02.28	경기도 도시재정비위원회 심의
	04.23	재정비촉진계획 (변경) 결정고시
	07.현재	<ul style="list-style-type: none"> ○ 구역수 : 22 (촉진구역 7, 존치관리 15) ○ 추진위원회 승인 : 4개구역 - 수택E('10.12.31), 인창F('11.3.11), 인창B('11.4.29), 수택D('12.10.26) ○ 조합설립 인가 : 1개구역 - 인창C ('11. 4.22)

○ 지형도면



별첨2

경기도 뉴타운사업 추진과정의 문제점과 대응과제

박완기(경실련 경기도협의회 사무처장)

1. 서론

- 2006년 지방선거에서 김문수 경기도지사의 공약으로 시작된 경기도 뉴타운은 지난 수년간 경기도의 가장 대표적인 현안으로 제기되어 왔다. 집값폭등기에 추진된 경기뉴타운은 서울시 뉴타운의 결과 원주민 재정착률이 30%에도 못미치는 등 부작용이 확인되고 주택경기가 침체되면서 수익성이 악화되면서 경기도의 대표적 현안이 되었다.

- 2010년 이후 경기뉴타운을 둘러싼 주민갈등이 심화되고 경기뉴타운의 출구전략을 촉구하는 요구가 확산되면서 경기도는 뉴타운 출구전략으로 정책방향을 선회하면서 부작용의 최소화 노력하고 있다.

- 그러나 여전히 경기뉴타운으로 인한 주민갈등과 출구전략의 한계가 지적되고 있다. 본고에서는 경기뉴타운이 추진된 과정과 경기도의 정책변화를 짚어보고 현 시점에서의 과제를 살펴보기로 한다.

2. 경기도 뉴타운 추진배경과 문제점

1) 2006년 지방선거에서 당시 김문수 후보자가 3대 핵심공약의 하나로 뉴타운을 공약하면서 경기뉴타운은 가시화되었다. 구시가지와 신시가지의 격차를 해소하겠다고 뉴타운을 공약한 김문수지사가 취임후 뉴타운 기획단을 설치하고 12개 지구의 뉴타운 지구지정계획을 발표하면서 경기도 뉴타운은 본격화 되었다.

2) 경기뉴타운이 지방선거에서 본격적인 공약으로 제시된 배경에는 이명박시장 시절 시작된 서울의 뉴타운이 큰 영향을 미친 것으로 보인다. 이명박 시장은 은평, 왕십리, 길음 뉴타운 등 3개 뉴타운 시범사업을 본격화했고 단계적으로 뉴타운 지구를 확대해 나갔다. 집값폭등과 부동산투기가 만연하던 때 서울시가 추진한 뉴타운은 소위 ‘황금알을 낳는 거위’로 인식되었다. 이에 2006년 지방선거와 2008년 국회의원 선거에서 후보자들이 유권자들의 표심을 잡기 위해 앞다투어 뉴타운과 재개발을 공약으로 제시했다. 시군과 일부 주민들도 뉴타운의 환상에 따라 이 대열에 가세했다.

3) 김문수 지사 취임 후 2006-2010년경까지 경기뉴타운은 본격적으로 확대,추진되었다. 그러나 경기도의 뉴타운 추진은 몇가지 점에서 이후 심각한 부작용을 양산할 문제점을 내포하면서 추진되었다. 먼저 경기도는 뉴타운을 과다하게 지정했다. 시범사업도 없이 여의도 면적의 30배가 넘는 면적에 30여만 가구가 들어설 수 있는 23개 뉴타운을 동시다발적으로 지정했다. 또한 지구지정 과정에서 주민들의 의사도 반영되지 않았다. 뉴타운 지구 지정의 요건을 완화한 경기도조례에 근거하여 주민들의 찬반의사 조차 반영되지 않은 일방적 지구지정은 개발에 대한 환상이 깨진후 주민반대에 직면하게 되었다. 기반시설 확충을 위한 재원대책을 마련하지 않은 것도 문제이다. 동시다발적 지구지정에도 불구하고 경기도는 주거환경정비기금조차 제대로 마련하지 않아 사실상 중앙정부의 지원만 바라보고 있다.

4) 경기도의 경우 특별히 보급자리지구, 신도시, 공공택지와 중복개발의 문제도 심각하다. 2010년 현재 경기도에서는 20개 지구에서 30만 세대가 넘는 보급자리주택지구를 포함해 공공택지와 2기 신도시 등 68개 지구 111만 세대의 공공택지가 대규모로 추진되고 있다. 김포시, 오산시, 남양주시, 광명시 등에서 보듯 보급자리주택이나 신도시와 뉴타운이 동시추진되는 지역에서는 뉴타운 사업의 지연은 불가피하고 수익성은 현격히 저하될 수 밖에 없으나 경기도는 별도의 대책을 마련하지 않았다. 위의 내용을 종합해 보면 경기도 뉴타운은 추진과정에서 지나치게 긍정적인 전망하에서 여러 가지 문제점을 내포한채 추진되었다.

3. 경기도 뉴타운의 본격추진

1) 경기도 뉴타운 지구 현황

- 2009년 9월 현재 경기도내에서는 12개시 23개 지구의 경기뉴타운 사업과 121개 지구의 재개발사업이 추진되었다. 또한 경기도에서는 224개의 재건축사업, 88개 지구의 주거환경개선사업, 보급자리주택도 동시다발적으로 추진되었다. 재개발사업의 경우 수원시가 가장 많은 20개의 재개발지구가 지정되었고 성남시, 부천시, 고양시 등에서 총 9,582,411㎡(약 290만평)에서 재개발 사업이 동시다발적으로 추진되었다.

<표 1> 경기도 뉴타운 재개발 사업 추진 현황(2009.9월)

사업유형	경기도(ha)	서울시(ha)
뉴타운	2,937	2,406
재개발	958	1,179

- 2010년 10월 현재 경기도에서 뉴타운 지구로 지정된 구역은 총 23개이고 그 중 안양 만안 지구, 평택 안정지구, 군포 금정지구는 지구지정이 해제되어 현재 추진 중인 지구는 20개이다. 이 중 2010년 12월말까지 재정비촉진계획이 수립된 지구는 12개이며, 10개 지구에서 주민소송과 시장실 점거 등 사업의 추진 여부를 둘러싼 갈등이 심화되고 있다. 재정비촉진지구 내 정비구역 중 재정비촉진계획이 수립된 구역은 148개이고 이 중 분양까지 이루어진 구역은 1개, 조합설립 단계까지 이른 구역도 8개에 불과하다.

<표 2> 뉴타운사업 추진현황

(' 10.10.20일 기준)

구 분	면적(m ²)	유 형	지구지정 완 료	촉진계획 완 료 (예 료)	추진상황	분쟁 및 소송	
고 양	원당	1,306,140	주거지형	07.09.10	10.09.06	촉진계획수립	
	능곡	843,817	주거지형	07.11.05	10.07.29	촉진계획수립	주민소송
	일산	612,885	주거지형	07.12.31	10.08.02	촉진계획수립	-
부 천	소사	2,497,432	주거지형	07.03.12	09.05.01	촉진계획수립	도,소송승소,시장실 점거
	원미	1,915,133	중심지형	07.03.12	09.05.11	촉진계획수립	도,소송승소,시장실 점거
	고강	1,745,378	주거지형	07.03.12	09.06.30	촉진계획수립	찬반논란, 시장실점거
안 양	만안	1,834,240	주거지형	08.04.07	11.03.25	지구지정해제	도,소송승소,시장, 사업포기선언
남양주	덕소	670,559	주거지형	07.11.26	10.08.02	촉진계획수립	
	지금 도농	587,569	중심지형	08.06.02	(11.03)	계획수립예정	
	퇴계원	1,106,943	주거지형	09.04.30	(11.03)	계획수립예정	
의정부	금의	1,010,120	주거지형	08.04.07	(11.02)	계획수립예정	찬반논란, 설문실시예정
	가능	1,328,527	주거지형	08.04.07	(11.02)	계획수립예정	찬반논란, 설문실시예정
평 택	신장	1,176,137	주거지형	08.05.07	10.07.30	촉진계획수립	
	안정	500,412	주거지형	08.05.07	11.01.05	지구지정해제	시장, 설문조사 실시

시	은행	610,880	주거지형	08.05.07	(10.12)	촉진계획수립	
	대야 신천	1,173,263	주거지형	09.07.14	(11.07)	계획수립예정	-
광 명	광명	2,281,110	주거지형	07.07.30	09.12.04	촉진계획수립	도,소송승소,
군 포	군포	812,088	중심지형	08.07.08	10.09.20	촉진계획수립	주민소송
	금정	865,000	주거지형	07.09.10	10.9.10	지구지정해제	결정고시 지연
김 포	김포	2,008,453	주거지형	09.01.16	(11.06)	계획수립예정	
	양곡	386,700	주거지형	09.04.09	(11.04)	계획수립예정	
구 리	인창 수택	2,072,770	주거지형	07.06.04	10.05.11	촉진계획수립	주민소송
오 산	오산	2,986,472	주거지형	09.01.02	(11.05)	계획수립예정	설문조사 찬성 70%미만

※ 지구지정 신청·고시, 촉진계획 자문, 심의신청, 촉진계획 결정·고시기준으로 작성
 자료: “경기도, 뉴타운사업 추진현황과 추진실적·문제점·향후대책”, 경기도의회 제공

2) 경기뉴타운 추진 개요

(1) 지정목적

- 경기도는 종전의 재개발·재건축 사업이 민간위주의 소규모 정비사업으로 추진되어 각종 문제를 양산하고 있다며 적정 생활권역을 대상으로 기존 도시를 물리적, 경제적, 사회적으로 부흥시키는 종합적이고 광역적인 도시재생사업으로 경기뉴타운을 추진한다고 발표하고 2006년 11월 1차 뉴타운 사업대상지를 지정했다

(2) 사업대상지 및 현황

- 2009년 현재 경기뉴타운 사업대상지는 부천시, 군포시, 광명시, 김포시 등 12개시 23개 지구로 면적은 2,937만여㎡(890만여 평), 사업 전 인구는 81만여 명에서 사업 후 89만여 명으로 늘어날 계획이었다. 이는 서울시 뉴타운 26개 지구의 2,406만여㎡보다도 많은 지역을 뉴타운 지역으로 지정한 것이다

- 사업유형은 주거지형은 고양, 안양, 의정부 등 19개 지구이며, 중심지형은 군포, 부천 등 4개 지구이다. 2009년 말 현재 전체 23개 지구 중 부천시 소사, 원미, 고강지구와 광명지구 등 4개 지구는 촉진계획(안)이 승인되었으며 나머지 지구에 대한 촉진계획을 수립중이다.

- 2006년 11월 경기도가 1차 뉴타운사업대상 지구를 지정한 후 가장 빠른 진척을 보이고 있는 부천시 소사지구의 추진현황을 살펴보면 2006년 11월 경기도 1차 뉴타운 대상지구로 선정, 2007년 3월 재정비촉진지구 지정 고시 및 총괄사업관리자 선정(한국토지공사), 2008년 12월 경기도재정비위원회 심의, 2009년 5월 재정비촉진계획 결정 고시가 이루어졌고 2010년 추진위원회 구성 및 20개 구역 승인을 거쳐 2010년 12월 관리처분인가 및 구역별 사업 착공이 이루어질 것이라고 한다

(3) 경기도뉴타운과 관련한 경기도의 정책

- 뉴타운을 지정한 후 경기도는 뉴타운과 관련하여 경기도시공사, 한국토지주택공사 등으로 뉴타운지구별로 총괄사업관리자를 선정하고 도시계획 전문가 등으로 총괄계획가를 선정하여 뉴타운을 사업을 지원하였다. 또한 뉴타운과 관련한 자문, 상담 및 홍보업무 등 사업 지원업무를 수행함으로써 뉴타운사업에 대한 지역주민 및 관계자의 이해를 도와 경기뉴타운사업이 성공적으로 추진되도록 경기도시공사 등과 함께 경기뉴타운지원센터를 설립하여 상담과 자문, 경기뉴타운 전문위원회 운영, 경기뉴타운 포럼운영, 뉴타운 소식지의 발행 등 홍보사업을 진행하고 있었다. 또한 뉴타운 시민대학을 개설했다.

- 또한 경기도는 2009년 12월 뉴타운 거주민의 이주대책 수립을 주요 내용으로 하는 ‘경기뉴타운 주거안정대책’을 발표했다. 경기도가 발표한 ‘주거안정대책’은 뉴타운 개발이 이뤄지게 될 구도심 주민들을 인근에 건설되는 공공국민임대와 보금자리주택, 다가구 매입주택 등으로 이주시킨 후 재개발 사업을 추진하는 ‘순환형정비방식’으로 이주 초기단계인 2013년까지 이주대책이 필요한 도내 뉴타운 사업지구 101,436세대에 대한 주택공급 방안을 제시했기에 전 세대란을 막을 수 있다고 밝혔다.

3) 경기도 뉴타운 사업의 특징(2011년 경기뉴타운 토론회에서 변창흠 교수 발제 요약)

(1) 서울시 뉴타운사업과의 차이점

경기도 뉴타운사업은 사업착수 시기와 입지적 특성, 부동산 시장의 특성, 조례상의 차이로 인한 특성 등이 결합되어 서울시의 뉴타운 사업과 다른 모습으로 진행되고 있다. 현재 경기도 뉴타운에서 나타나고 있는 많은 문제점들은 이러한 특성을 무시하고 서울시에서 추진되고 있는 뉴타운 사업을 경기도에 그대로 적용하면서 나타난 것이다. 지방의 뉴타운사업이나 재개발 사업은 경기도 보다 더욱 심각한 상황인 것은 당연하다.

우선, 서울시는 신규 주택공급원이 정비사업밖에 없는 반면, 경기도는 신도시와 보금자리 주택과 같은 주택공급원이 충분하다. 따라서 서울시에서는 주택공급이 부족한 경우 높은 분양가로 공급되는 재정비사업 주택도 매각될 수 있지만 경기도에서는 주변 지역에서 공급되는 주택이나 기존 주택과 가격이나 주택의 품질 경쟁을 거쳐야 한다. 서울의 재정비사업도 주택수요 부족으로 사업 추진에 어려움이 가중되고 있는 상황을 고려하면 경기도 재정비사업이 주변 시세보다 높은 가격으로 분양되는 경우 수요 부족으로 어려움을 겪는 것은 당연하다. 특히 이명박 정부 들어 대표적인 주택공급 정책으로 추진하고 있는 보금자리주택사업은 뉴타운지구의 주택보다 저렴한 주택을 대량으로 공급함으로써 경기도 뉴타운사업의 위기를 초래하였다. 개발제한구역을 해제하여 추진하는 보금자리주택은 서울을 기준으로 볼 때 뉴타운사업이 추진되는 기성시가지보다 지리적으로 가까우면서도 토지가격이 저렴하고 보상비용이 적게 들기 때문에 낮은 분양가로 공급이 가능하였다. 서울시의 경우 도심지 내 뉴타운지구는 일부 강남지역을 제외하고는 보금자리주택지구보다 입지가 양호하지만 경기도의 뉴타운은 사정이 달랐다. 경기도에서는 20개 지구에서 30만호가 넘는 보금자리주택이 건설 중이며 2기 신도시까지 포함하면 공공택지에서 111만 가구의 주택이 공급예정이다.

둘째, 서울의 뉴타운 사업은 고밀개발과 고층아파트의 높은 분양가 책정을 통해 충분한 개발이익을 창출함으로써 가능한 반면, 경기도에서는 일부 지역을 제외하고 고밀아파트와 높은

분양가의 주택에 대한 수요가 충분하지 못하다. 개발이익이 충분하지 못한 상황에서 대규모 뉴타운 지구를 동시에 개발하고 필요한 기반시설 비용을 충당하는 것은 불가능하다. 따라서 국지적으로 주택재건축사업이나 재개발사업은 추진이 가능할지라도 대규모 뉴타운 지구가 동시에 개발되어야만 종합적인 정비가 가능한 뉴타운사업 방식은 경기도나 지방도시에서는 실현성이 떨어진다.

셋째, 서울시를 제외한 지방 도시에서는 정비구역별 계획외에도 재정비촉진계획을 별도로 수립하여 계획을 결정하는 절차를 밟아야 한다. 서울시는 2002년부터 뉴타운사업으로 뉴타운 지구와 균형발전촉진지구로 지정된 지구를 도시재정비촉진법이 제정된 이후 도시재정비촉진지구로 전환하였다. 뉴타운지구별로 기본계획을 수립하였고 이 계획으로 재정비촉진계획을 대체하였기 때문에 재정비촉진계획을 별도로 수립할 필요가 없다. 그러나 경기도를 비롯한 다른 사도는 도촉법에서 규정한 절차에 따라 재정비촉진지구를 지정하고 재정비촉진계획을 수립하여 공람공고와 지방의회 의견 청취, 공청회 등의 절차를 거쳐야 확정된다. 그런데 개별 정비구역의 수익성도 충분하지 않아서 사업이 지연되는 상황에서 전체 뉴타운지구의 기반시설을 부담해야 하는 사업구조 때문에 정비구역별로 기반시설 부담을 둘러싼 갈등이 확대될 수밖에 없어서 재정비촉진계획의 수립이 지연되는 결과가 초래된다.

(2) 서울시에 비해 완화된 노후도 기준

정비계획의 수립대상이 되는 구역의 구체적인 요건은 시행령에 의해 시도조례에 위임하고 있다. 서울시 도시 및 주거환경 정비조례에서는 과거 노후도, 호수밀도, 과소필지, 접도율 등 4가지 요건 중 2개 이상만 충족하면 정비구역으로 지정할 수 있도록 규정한 정비조례를 2010년 7월 15일자로 개정하였다. 이 조례에서는 노후·불량건축물이 해당 지역 안에 있는 건축물수의 60퍼센트 이상인 지역 중 호수밀도, 과소필지, 접도율 기준 중 하나를 충족하는 지역을 기준으로 결정하였다.

<표 3> 정비대상지역의 지정기준의 변화

구 분	최초(2003.12.30)	종전(2006.7.19)	신규(2010.7.15.)
노후도	2/3이상	60%이상	60% 이상 필수
호수밀도	80호/ha이상	60호/ha이상	60호/ha이상 선택
과소필지	50%이상	50%이상	50%이상 선택
접도율	30%이하	30%이하	30%이하 선택
기준 적용	4개 기준 충족	4개 기준 중 2개 이상 적용	노후도 기준 필수 나머지 중 1개 선택

출처: 서울특별시 도시 및 주거환경정비조례

반면, 경기도 도시 및 주거환경정비조례에서는 정비계획 수립대상 구역의 요건으로 면적이 1만제곱미터 이상으로 과소필지·부정형 또는 세장형 필지 기준, 노후·불량건축물 기준, 주택 접도율 기준 중 하나만 충족하면 지정이 가능하도록 규정하고 있다(조례 제 4조 3항)

경기도 도시 및 주거환경정비조례 제 4조 3항

영 별표 1 제5호에 따라 조례로 정하는 주택재개발사업을 위한 정비계획 수립대상 구역의 요건은 면적이 1만제곱미터 이상으로 다음 각 호의 어느 하나에 해당 하는 경우를 말한다.
[신설 2010.4.19.]

1. 영 별표 1 제2호 가목에서 말하는 “토지가 대지로서의 효용을 다할 수 없게 된다”는 것은 「건축법」제57조에 따른 분할제한면적 이하인 과소필지, 부정형 또는 세장형의 필지수가 40퍼센트 이상인 경우’를 말한다.
2. 영 별표 1 제2호나목에서 말하는 “건축물이 노후·불량하여 그 기능을 다할 수 없다”는 것은 ‘노후·불량건축물에 해당하는 건축물의 수가 대상구역의 건축물 총수의 50퍼센트 이상인 경우’를 말하고, “건축물이 과도하게 밀집되었다”는 것은 ‘호수밀도가 헥타아르당 70호 이상인 경우’를 말한다.
3. 영 별표 1 제1호마목에서 말하는 “정비기반시설이 현저히 부족”하다는 것은 ‘주택접도율이 30퍼센트 이하인 경우’를 말한다.

그 결과 경기도 뉴타운지구 내 구역별 노후도는 40%에도 미치지 못하는 지역이 부천 고강지구(26.9%)와 고양원당 (29.2%), 시흥 은행(33.8%), 고양 능곡(38.4%), 시흥 대야신천(39.1%) 등 5군데에 이른다. 도시재정비촉진지구의 경우 도시 및 주거환경정비조례의 기준을 20%의 완화하여 적용하도록 규정되어 있기 때문에 특히 노후도가 낮음에도 불구하고 정비구역으로 지정될 수 있는 것이다.

〈표 4〉 경기도 뉴타운지역의 지구별 노후도 현황

노후도	지구별 노후불량 건축물 비율(%)	개수(비율)
30% 이하	부천 고강(26.9%), 고양 원당(29.2%)	2
40% 이하	시흥 은행(33.8%), 고양 능곡(38.4%) 시흥 대야신촌(39.1%)	3
50% 이하	김포 김포(42.3%), 남양주 지금도농(42.45%), 광명 광명(43.9%), 고양 일산(45.3%), 구리 인창수택(49.6%)	5
60% 미만	남양주 퇴계원(52.3%), 남양주 덕소(52.7%), 오산 오산(54.8%), 군포 군포(55.4%), 안양 만안(57.7%)	5
60% 이상	부천 소사(60.3%), 의정부 금의(60.4%), 김포 양곡(61.1%), 평택 신장(64.4%), 부천 원미(68.0%), 의정부 가능(74.0%)	6
합 계		21(100.0%)

자료: “경기도, 뉴타운사업 추진현황과 추진실적문제점향후대책”, 경기도의회 제공

(3) 저렴한 주거 공간의 멸실과 임대주택의 공급 부족

경기도에서 수립된 11개 지구의 재정비촉진계획을 분석한 결과 사업전 총 거주세대는 220,959가구였으며, 그 중 소유자는 84,134 가구로 38.1%인 반면, 세입자는 136,825 가구로 61.9%에 이르렀다. 서울의 1,2차 뉴타운 사업지구에서 세입자 비중이 72.4%에 이른 것과 비교하면 비교적 소유자가 높은 비중을 차지하고 있다. 정비사업 완료 후 거주 세대는 223,423호로 추정하고 있지만, 총주택공급 세대는 189,125에 불과하여 기존 거주가구의 85.6%에 불과하다. 뉴타운사업으로 31,834 가구가 거주할 공간이 사라지게 되는 것이다.

공급되는 주택은 분양주택이 156,614호로 82.8%에 이르는 반면, 임대주택은 32,511호로 17.2%에 불과하다. 기존에 거주하던 세입자 가구가 136,825호인 점을 고려하면 104,314호의 임대주택이 사라지는 셈이다. 전체 세입자 가구수와 비교하면 23.8%에 불과하다. 구역별로는 고양 능곡의 경우 세입자가 9,718호였으나 공급되는 임대주택은 1,513호에 불과하여 세입자 가구의 15.6%에 불과하다.

〈표 5〉 경기도 재정비촉진지구의 사업전후 주택공급 현황

(단위: 호)

	사업전			사업후				거주 구 대비 공급주 택(B/A)	거주 세입 가구 대비 공급임대주 택(C/A)
	세대수 (A)	소유자 (%)	세입자 (%)	거주 세대수 (호)	총공 급 세대수 (B)	분양 주택(호)	임대 주택(호)		
소계	220,959	84,134	136,825	223,423	189,125	156,614	32,511	85.6	23.8
원당	18,351	7,334	11,017	19,020	14,198 (100.0)	11,852 (83.5)	2,346 (16.5)	77.4	21.3
능곡	13,167	3,449	9,718	12,743	9,310 (100.0)	7,797 (83.7)	1,513 (16.3)	70.7	15.6
일산	6,965	1,953	5,012	10,011	7,661 (100.0)	6,243 (81.5)	1,418 (18.5)	110.0	28.3
소사	33,976	13,891	20,085	35,690	31,906 (100.0)	26,152 (82.0)	5,754 (18.0)	93.9	28.6
원미	22,633	5,646	16,987	20,921	17,529 (100.0)	14,484 (82.6)	3,045 (17.4)	77.4	17.9
고강	26,420	12,669	13,751	24,605	24,219 (100.0)	20,012 (82.6)	4,207 (17.4)	91.7	30.6
덕소	5,332	1,508	3,824	9,168	8,511 (100.0)	7,384 (86.8)	1,127 (13.2)	159.6	29.5
신장	6,691	1,895	4,796	10,801	10,162 (100.0)	8,640 (85.0)	1,522 (15.0)	151.9	31.7
광명	45,345	24,163	21,182	39,206	33,882 (100.0)	28,092 (82.9)	5,790 (17.1)	74.7	27.3
군포	14,433	3,480	10,953	13,497	13,287 (100.0)	11,021 (82.9)	2,266 (17.1)	92.1	20.7
인창 주택	27,646	8,146	19,500	27,761	18,460 (100.0)	14,937 (80.9)	3,523 (19.1)	66.8	18.1

자료: “경기도, 뉴타운사업 추진현황과 추진실적·문제점·향후대책”, 도의회 제공

(4) 서울시에 비해 높은 소형주택 공급 비율

공급되는 주택의 평형은 전체 공급 주택의 81.8%가 85㎡ 이하의 소형주택으로 구성되어 있다. 분양주택 중 85㎡초과 주택은 22.0%였으며, 임대주택은 96.4%가 60㎡이하의 소형주택으로 구성되었다. 이러한 평형 배분은 서울의 재정비촉진지구보다는 소형평형 비중이 높게 계획되어 저렴주택 공급에 주안점을 두었음을 확인할 수 있다.

<표 6> 경기도 재정비촉진지구 주택공급계획의 평형별 배분

(단위: m²)

구 분	신규공 급주택 (세대)	분양주택				임대주택			
		소 계	40~60	60~85	85초과	소 계	40이하	40~60	60~85
전 체	189,125 100.0	156614 82.8	56221 29.7	66005 34.9	34388 18.2	32511 17.2	15782 8.3	15567 8.2	1162 0.6
고양원당	14,198 100.0	11,852 83.5	5,505 38.8	4,722 33.3	1,625 11.4	2,346 16.5	2,166 15.3	120 0.8	60 0.4
고양능곡	9,310 100.0	7,797 83.7	2526 27.1	3,504 37.6	1,767 19.0	1,513 16.3	857 9.2	656 7.0	0.0
고양일산	7,661 100.0	6,243 81.5	823 10.7	2,936 38.3	2,484 32.4	1,418 18.5	529 6.9	889 11.6	0.0
부천소사	31,906 100.0	26,152 82.0	7,548 23.7	10,404 32.6	8,200 25.7	5,754 18.0	2,392 7.5	2,539 8.0	823 2.6
부천원미	17,529 100.0	14,484 82.6	4,192 23.9	7,026 40.1	3,266 18.6	3,045 17.4	1,323 7.5	1,722 9.8	0 0.0
부천고강	24,219 100.0	20,012 82.6	10,088 41.7	7,390 30.5	2,534 10.5	4,207 17.4	1,598 6.6	2,609 10.8	0.0
남양주 덕소	8,511 100.0	7,384 86.8	1,866 21.9	3,398 39.9	2,120 24.9	1,127 13.2	412 4.8	715 8.4	0 0.0
평택신장	10,162 100.0	8,640 85.0	2,531 24.9	3,289 32.4	2,820 27.8	1,522 15.0	629 6.2	614 6.0	279 2.7
광명광명	33,882 100.0	28,092 82.9	11,256 33.2	12,661 37.4	4,175 12.3	5,790 17.1	3,447 10.2	2,343 6.9	0 0.0
군포군포	13,287 100.0	11,021 82.9	4,809 36.2	3,980 30.0	2,232 16.8	2,266 17.1	1,095 8.2	1,171 8.8	0 0.0
구리인창 주택	18,460 100.0	14,937 80.9	5,077 27.5	6,695 36.3	3,165 17.1	3,523 19.1	1,334 7.2	2,189 11.9	0 0.0

자료: “경기도, 뉴타운사업 추진현황과 추진실적·문제점·향후대책”, 도의회 제공

4. 경기뉴타운 정책의 전환

- 경기도 뉴타운은 2006년에서 2010년까지 거침없이 진행되었으나 2010년을 경과하면서 뉴타운의 다양한 문제가 지적되고 2008년 미국발 세계경제 침체로 인해 부동산경기 침체가 시작되면서 정책의 전환기를 맞게 된다. 뉴타운 정책의 전환은 1) 서울시의 재개발, 뉴타운 정책의 결과에 대한 평가 결과 심각한 부작용이 지적되었고 2) 집값하락과 부동산경기 침체를 맞아 경기뉴타운의 수익성이 현저히 악화되었으며 3) 경기뉴타운으로 인한 주민갈등이 고조되고 경실련 등 시민단체와 경기도의회를 중심으로 경기뉴타운에 대한 문제점이 지적되었던 점이 반영된 것으로 평가된다.

1) 서울시 주거환경개선사업 추진과정에서 나타난 문제점.

- 2009년 1월 서울시 주거환경개선정책 자문위원회가 발표한 [서울시 주거환경개선정책 종합 점검 및 보완발전방안]은 주거환경 정비사업이 사회경제적으로 어떤 부작용을 초래했는지를 보여주고 있다. 이 보고서는 주거환경개선사업의 실태와 정책전환을 마련하는 중요한 의미를 지닌다. 노후불량 주거지의 개량을 통한 주거환경개선사업의 취지에도 불구하고 그간 주거환경개선 사업은 다양한 문제점을 양산해왔는데 이를 종합해 보면 다음과 같다

(1) 소형저가주택 감소

- 재개발사업 시행 전 소형주택(전용면적 60㎡ 이하)의 비율은 63%였던 것에 비해 사업 후에는 30%에 불과했고 전세가 4천만 원 미만의 주택이 83%였던 것이 사업 후에는 0%에 불과 하는 등 소형저가주택 부족으로 전셋값 폭등 등 서민주거불안을 초래하고 주거부담능력이 부족한 서민의 외곽이주에 따른 사회적 비판이 대두되어 저가주택 공급확대가 필요한 것으로 나타남.

(2) 전월세가격 상승

- 주거환경정비사업은 주변지역 전세가격 상승을 견인하고 특히 관리처분단계에서 전세가격의 급등을 초래. 서대문구 재개발 사업의 경우 이주요가 급증하는 관리처분단계에서 13.5%나 전세가가 상승하여 서민주거불안 해소대책이 필요한 것으로 나타남.

(3) 주거부담능력 격차 확대

- 서울시의 재건축재개발 및 뉴타운 구역 내 주거실태조사 결과 전용면적 80㎡의 평균주택규모, 3억 9천만원의 평균주택가격, 월 207만원의 거주가구 평균소득에서 전용면적 107㎡의 평균주택규모, 5억 4천만원의 평균주택가격, 월 평균 653만원의 거주가구 평균소득으로 변화되어 거주민(원주민)의 재정착이 어려운 것으로 나타남.

(4) 거주민(원주민) 재정착률 저조

- 주민들의 부담능력을 고려하지 않은 중대형 고가 아파트 위주의 주택공급과 장기간 소요되는 정비사업 기간으로 인해 원주민의 재정착률이 매우 저조하여 다양한 유형의 주택공급 등 원주민 재정착률 제고를 위한 제도개선이 필요한 것으로 나타남. 실제 길음 4구역의 원주민 재정착률은 10.9% - 15.4%에 불과한 것으로 나타남.

(5) 아파트위주의 개발

- 서울시의 경우 도시정비 사업이 대부분 아파트 위주로 진행되어 주거의 양적·질적 수준 향상에는 기여했으나 획일적 스카이라인으로 도시경관을 저해하고 다양한 주거욕구 충족이 미흡하며 주거공간의 지속가능성을 저해하고 있는 것으로 나타남. 서울시의 경우 전체 주택에서

아파트가 차지하는 비중이 1990년 35.1%에 불과했으나 2007년에는 55.7%로 급증한 것으로 나타나 주거유형의 다양화가 필요한 것으로 나타남.

(6) 주택경기호황기에 정비사업 집중

- 주거환경정비 사업은 집값상승 등 주택경기호황기에 급증하고 하락기에는 급감하는 등 경기 변동에 지나치게 민감하여 경기에 연동하지 않고 주거환경개선이 일정 지속될 수 있도록 공공의 역할이 필요한 것으로 나타남. 특히 경기도의 경우 동시다발적으로 지정되어 있는 뉴타운 재개발사업을 2008년 이후 지속되고 있는 주택경기침체에 어떻게 관리, 추진 할 것인지 대책이 필요한 것으로 평가됨.

(7) 정비예정구역 선지정의 역기능

- 법정 구역지정요건에 미달되는 지역을 예정지구로 선지정하여 부동산가격 상승을 초래하고 정비사업의 추진동력을 상실하는 한편 광역계획 없이 점적인 개발 사업구역을 지정하여 지정의 실익 없이 부작용을 초래하여 광역적인 도시관리계획으로 전환이 필요한 것으로 나타남.

2) 경기도 뉴타운의 정책 변화

- 서울시 주거환경개선사업에 대한 종합적 검증결과로 주거환경개선사업의 부작용이 명확히 된 상태에서 2009년부터 부동산,주택경기는 급격한 침체를 거듭했다. 그간 우리사회를 만연했던 부동산불패 신화가 깨지고 집값하락이 본격화되면서 신도시와 뉴타운,재개발,보급자리주택이 동시에 추진되던 경기도에서도 주택경기 침체의 여파가 몰아쳤고 뉴타운 사업의 사업성은 현저히 악화되었다. 이에 뉴타운 지구지정의 해제를 요구하는 주민들의 요구는 확대되었고 경실련 등 시민단체와 경기도의회의 뉴타운 정책전환 촉구하는 여론도 확대되었다.

- 경기도의회내 의원연구단체인 경기도 도시주택포럼이 경기뉴타운을 주제로 한 정책토론회를 개최하는 한편 경기도 도시환경위원회에서도 뉴타운 출구전략을 촉구하는 활동이 본격화되었다. 더 나아가 경기도의회는 뉴타운 특별위원회를 구성하고 실태조사와 경기도 뉴타운 출구전략을 촉구하는 활동이 지속되었다.

- 이에 경기도도 2011년을 기점으로 본격적으로 뉴타운 출구전략을 모색하는 정책의 전환이 이루어지게 된다. 경기도 뉴타운 정책의 전환은 ‘주민들이 반대할 경우에는 뉴타운을 강행하지 않겠다’ 며 추진위원회가 구성되지 않은 초기 단계의 뉴타운에 대해 주민의 25%가 반대할 경우 지구지정을 해제하는 조치로 이어졌다. 또한 경기도는 1) 재정비촉진계획 수립시 전체 토지소유자의 3/2이상 동의를 의무화하고 2) 재정비 촉진계획이 결정된 이후 3년 넘게 추진위원회 승인을 받지 못할 경우 존치지역으로 보도록 하는 일몰제를 도입하며 3) 자율정비구역을 도입하여 기존 주거지 특성을 유지하면서 중소단위 맞춤형 정비사업을 추진하겠다는 방안을 출구전략으로 제시했다.

- 이후 김문수 지사가 경기도의회에서 공식적으로 경기뉴타운 추진과정에 대해 사과를 표명하고 뉴타운의 부작용을 최소화하기 위해 최선의 노력을 다하겠다는 의견을 밝히면서 경기도의 뉴타운 출구전략은 본격화되었다. 표에서 보듯 2007년부터 2009년까지 지속적으로 확대되던 뉴타운은 2011년 5개 지구의 지구지정을 해제하면서 본격적인 출구전략 정책으로 전환하게 된다.

< 표 7 연도별 경기뉴타운 지구지정 및 해제 현황 >

구 분	합 계	2007	2008	2009	2010	2011	2012
지구지정	23	10	8	5			
해제·실효	10				1	5	4
누계	33	10	18	23	22	17	13

5. 경기도의 뉴타운 출구전략 경과와 주요정책

1) 출구전략의 기본방향

- 경기도 출구전략의 기본방향은 1) 사업성이 없고 주민 부담금이 과다한 지역은 조기해제추진으로 매몰비용 확대 방지하고 2) 주민의견을 반영하여 사업성이 충분한 곳은 주거환경개선, 기반시설의 확충 및 도시기능의 회복을 기본방향으로 하고 있다.

2) 경기도 뉴타운 출구전략의 주요 정책과 경과

○ 주민의견을 반영한 재정비촉진사업 조정·해제

- 7개시 13개 지구 105개 구역으로 조정 (당초 : 12개시 23개 지구 213개 구역)

○ 법령개정 등 제도개선을 통한 출구전략 마련

- 출구전략을 반영한 도정법, 도촉법 개정('12. 2) 및 조례개정('12. 5.11) 완료

○ 재정비촉진사업 찬반 주민의견 조사('11.11. ~ '12. 2.17)

- 추진위 미구성 된 66개 구역 중 45개 구역에서 사업반대

○ 토지거래허가구역 전면해제(9개시 16개지구 22.36km², '12. 4.16)

○ 도시재정비위원회 심의기준 개정 순부담율 하향(10%→ 5%) 조정('12. 6.15)

○ 뉴타운사업 조정 촉진지침 시달('12. 6.25)

○ 개인별 추정분담금 프로그램 공개(조합구성 이전 91개구역 '12. 7.10~)

○ 재정비촉진사업(재개발) 출구지원 방침 발표('12.12. 7)

○ '경기도 추진위원회 사용비용 보조기준' 매뉴얼 마련 및 시·군 배포('13.4.11)

○ ‘경기도 도시및주거환경정비조례 개정’ (2013.10.31.)

- 비례율 및 추정분담금 등 사업의 경제성, 주택분양률 전망, 조합설립 가능성, 추진위원회의 정상적 운영 여부를 고려하여 도지사가 정비구역 또는 정비예정구역의 지정을 해제할 수 있도록 하는 조항 개정(제9조 정비예정구역 및 정비구역의 해제 등)

- 도지사 및 대도시의 시장이 정비구역을 해제하여 추진위원회 승인 및 조합설립 인가등이 취소된 경우와 법 16조에 따라 추진위원회 승인 및 조합설립이 취소된 경우에 추진위원회 및 조합이 사용한 비용의 70%까지 지원할 수 있는 조항 개정(제11조의 4 추진위원회 및 조합 사용비용의 보조비율 및 보조방법 등)

3) 추진현황(2010년 7월부터 2013년 8월까지)

○ 현 황 : 12개시 23개지구('09. 5월) → 7개시 13개지구('13. 7월)

▷ 해제 8개지구 : 평택(안정), 김포(양곡), 오산(오산), 시흥(은행, 대야신천)
의정부(금의, 가능), 군포(군포)

▷ 실효 2개지구 : 군포(금정), 안양(만안)

4) 추진일정과 향후 계획

○ 추진일정

- 추정분담금 조합 등 추가 공개 지원 (지속) : '13. 5월 ~

* '13.7월 현재 : 73개 구역 → 91개 구역 확대

- 추정분담금 시스템 홍보 (지속) : '13. 2월 ~

- 주민 반대구역 사업해제 및 추진구역 사업성 향상 등 재정비촉진계획 변경(지속)

○ 소요예산

- 재정비촉진특별회계 127억원

- 도정기금 58억원

0 향후계획

- 추정분담금 조합 추가공개 지원 및 주민홍보 강화

- 주민의사에 따른 사업 조정

- 추진위 매몰비용 지원 등 제도 정비

6. 과제

- 경기뉴타운은 집값폭등기에 추진된 서울시의 뉴타운의 영향으로 2006년 지방선거때 김문수

지사의 공약으로 시작되었다. 김문수 지사의 당선 이후 경기뉴타운은 여러 가지 문제점을 내포한 채 단기간에 23개 지구까지 확대되었다.

- 그러나 서울시 주거환경개선사업의 평가 결과 원주민 재정착률이 30%에도 못미치는 등 부작용이 나타났고 집값하락과 부동산경기 침체가 장기화되면서 수익성은 현저히 악화되었고 신도시,보급자리 주택 등 경기도의 각종 개발사업과 맞물려 경기도의 가장 큰 현안이 되었다.

- 2010년 이후 경기도가 정책전환을 통해 뉴타운 출구전략을 추진한 것은 다행이나 과다하게 지정된 뉴타운으로 인한 주민갈등과 폐해는 여전히 지속되고 있다. 경기뉴타운의 과제를 정리해보면 다음과 같다.

1) 추진위원회가 결성된 뉴타운에 대한 실효성 있는 출구전략 마련

- 지금까지 경기도가 추진한 출구전략은 추진위원회가 구성되지 않은 지역에 집중되었다. 주민 25%가 반대하면 뉴타운 지구를 해제하는 등의 조치로 인해 초기 단계의 뉴타운에 대해서는 출구전략이 나름의 효과를 가지게 되었다. 그러나 추진위원회나 조합이 구성된 구역의 뉴타운에 대해서는 실효성있는 출구전략이 제시되지 못하고 있다.

- 지난 10월의 도시및주거환경정비조례 개정을 통해 경기도가 몇가지 기준에 의해 직권으로 정비구역을 해제할 수 있도록 하고 조합에 대해서도 매물비용을 지원할 수 있도록 한 것은 추진위원회나 조합이 구성된 뉴타운구역에 대한 출구전략의 시도로 보여진다. 그러나 경기도의 재원마련이나 중앙정부의 제도개선이 뒤따르지 않는 상황에서는 한계가 명확하다. 또한 재개발 사업에 대한 출구전략의 제시도 병행되어야 할 것이다.

2) 주거환경개선기금 등 경기도와 시군의 재원마련

- 23개 구역에서 뉴타운이 지정되었었고 아직도 여전히 7개시 13개 지구에서 뉴타운이 진행 중이며 경기도가 도지사가 뉴타운 구역을 해제할 수 있도록 조례를 개정하고 추진위원회 뿐만 아니라 조합까지도 최대 70% 매물비용을 지원할 수 있도록 조례를 개정하고 주민이 원하는 구역에는 기반시설의 지원을 천명하고 있음에도 뉴타운과 관련해 경기도가 사용할 수 있는 재원은 매우 적다.

- 경기도의 재정비촉진특별회계 127억원과 도정기금 58억원으로는 경기 뉴타운 출구정책의 실효성을 확보하는 것은 사실상 불가능에 가깝다. 경기도의 도시재정비 촉진기금의 대폭 확충과 시,군의 도시및주거환경기금의 대폭 확충 조치가 병행되어야 출구전략이 최소한의 실효성을 가질 수 있을 것이다.

3) 중앙정부와 국회의 법 개정

- 경기 뉴타운 및 수원시 등에서 추진하는 재개발 출구전략이 실효성을 가지기 위해서는 국회의 법 개정과 중앙정부의 적극적 노력도 필요하다. 먼저 토지주 등 50%가 반대할 경우 추진

위원회나 조합을 해산할 수 있도록 한 것이 내년 2월까지 한시적인 조항으로 되어있는 것이 연장되는 법 개정이 필요하다. 기반시설의 설치 지원이나 매몰비용의 지원 등과 관련해서도 중앙정부와 지방자치단체가 서로 책임을 미루고 있는데 중앙정부의 재정비 사업을 위한 인프라의 지원등을 포함해 경기도 및 시군이 책임을 분담하는 노력이 수반되지 않을 경우 뉴타운과 재개발로 인한 분쟁과 후유증은 상당기간 동안 지속될 것이다.

4) 개발이익이 아닌 주거권 보장을 위한 재정비 사업으로의 전환

경기도 뉴타운의 추진과정을 되짚어보면 집값상승과 개발이익에 편승한 무리한 개발이 우리 사회에 얼마나 큰 피해를 가져올 수 있는지를 보여주고 있다. 과거 아파트 위주의 획일적 개발, 개발이익을 추구하는 사업성 위주의 개발을 지향하고 단독주택 지역을 보존하고 주민이 중심이 되어 주거권과 생존권을 보장하는 대안적 개발방식이 추진되어야 할 것이다. 마을만들기 사업 등 주민주도형 사업이나 소규모 재정비 모델 개발과 순환재개발 등 대안개발 방식이 뉴타운 해제지역 등에서 적극 추진될 필요가 있다. 2013년 경기도가 뉴타운,재개발 취소 구역 중에서 ‘경기도 맞춤형 정비사업 시범사업’ 으로 선정하고도 일부지역을 국토해양부의 ‘도시활력증진지역 시범사업’ 으로 추진하는 것 이외에 재원문제 등으로 정상적으로 추진되지 못한 것은 아쉽다. 지역주민의 공동체를 유지,발전시키기 위해 함께 참여하고 계획하고 공공과 민간이 역할을 분담하는 새로운 재정비사업이 필요하다.

여 백

별첨3



경기도 추정분담금 현황과 개선과제
(백준, 제이앤케이도시정비 대표)



정확한 추정분담금이 필요한 이유

2007 → 현재

사업성 얼마나 낮아졌나?

성남 삼남 재건축 사례

	2007년 관리처분		2012년 관리처분
평형	조합원 분양가	일반 분양가	일반 분양가
23평	1006만	1632만	1517만
32평	1153만	1695만	1461만
46평	1271만	1976만	1443만
비례율	107.6%		70.2%
평당 권리가액	평균 1554만원		평균 1014만원

성남 삼남 재건축 (단독주택 조합원지분 평균 39.8명)

	2007년 관리처분	2012년 관리처분
비례율	107.6%	70.2%
평균 권리가액	5억 6990만	3억 7181만
	 조합원평균 권리가 감소액	1억 9808만

성남 삼남 재건축

서 00 토지 54.9평, 건물 65.1평

2007년 관리처분 (비례율 107.6%)

권리가액 8억 59만원	-	46평분양가 5억 8470만	=	환급 2억 1589만
-----------------	---	--------------------	---	----------------

2012년 관리처분 (비례율 70.2%)

권리가액 5억 2232만원	-	46평분양가 5억 8470만	=	부담 6238만
-------------------	---	--------------------	---	-------------

환급액 반환 2억 1589만	+	부담 6238만	=	권리가 감소액 2억 7827만
--------------------	---	-------------	---	---------------------

2007년 → 2012년 관리처분 변경 사례

단지명	시공자	2007비례율	2012비례율
성남 삼창	현대	100.4	68.8
성남 단대	대우	122.6	106.1
왕십리1	GS, 현산, 삼성, 대림	100.39	90.11
왕십리2	GS, 현산, 삼성, 대림	110.35	95.06
왕십리3	현대, 포스코, SK	104	80
금호19	삼성	96.67	81.34
가재울3	삼성, 대림	113.25	103.34
부천 약대	현대산업	지분제 분담금 1,270만	도급제 분담금 1억3600만

추정분담금 사례

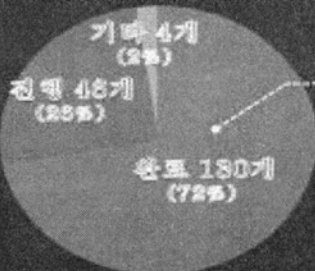
 서울특별시

서울시 실태조사 현황 (2013.10.30현재)

- ❖ 조사대상 : 571개 구역 중 315개 구역 추진 (55%)
 - 추진주체 無 : 266개중 180개
 - 추진주체 有 : 305개중 135개 (10% 이상 요청)

❖ 추진현황 ('13.10.30 현재)

[추진주체 없는 구역]

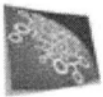


추진결정 42개 (32%)
해제결정 88개 (68%)

[추진주체 있는 구역]



추정분담금 현황

 경 기 도

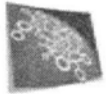
경기도 정비사업 현황

단계	재개발	재건축	주거환경	도시환경	뉴타운 (재개발)	뉴타운 (도시환경)	합계
정비예정구역	66	50	5	24	0	29	173
정비구역지정	11	2	5	10	21	0	49
추진위승인	23	11	0	3	32	8	77
조합설립	41	35	0	4	26	9	115
사업시행인가	23	8	4	4	0	11	50
관리처분인가	1	3	0	2	0	0	6
착공	3	6	5	0	0	0	14
준공	3	41	8	1	0	1	54
합계	170	156	27	0	79	29	461

경기도 추정분담금 발표현황
(사업시행인가 전 337구역 중 112개 = 33%)

과천시	과수	과수물산1-5	연면	연면	과천	과천2	부천	과천1B
	과수	백제3-1		뉴타운현선삼호	과천	관고동		과천2B
	과수	관산1-1		역현	과천2	주공2		과천3B
	과수	봉곡2		영학시장주변	수진2	신호		과천4B
	과수	봉곡4		대흥아파트	과천	과천5		과천5B
	과수	백제3-2		백제1동주연센터주변	과천10	과천10		과천6B
	과수	과당1		과당	과천5	과천5		과천7B
	과수	과당3		과당	과천1	과천8		과천8B
	과수	과당4		새마을	과천10	과천10B		과천10B
	과수	과당5		역소1동아파트	과천11	과천12B		과천12B
과천시	과수	과당7	연면	고잔연립	과천12	과천12	연면	과천가
	과수	북면1		과자주공5	과천13	과천13		과천나
	과수	북면2		과자주공7	과천14	과천14		내곡나
	과수	북면3		과자주공8	과천15	과천15		내곡나
	과수	북면4		산호연립	과천2	과천2		북곡나
	과수	북면5		선부동2	과천20	과천20		오전나
	과수	사우1		선부동3	과천22	과천22		오전나
	과수	사우2		선부동5	수원	수원111-5	동백	비건1동
	과수	사우3		영광주공3	수원111-12	수원111-12		사동동
	과수	사우4		영곡연립1	하남	하남B		사정위1
의정부	과수	사우5A	남양주	역소3	하남C	하남C		사정위2
	과수	가동경동1		역소4	하남F	하남F		사정위3
	과수	과당1		역소5A	과천	과천1		사정위4
	과수	과당2		역소6A	수원	수원D		신정위3
	과수	과당4		지곡도동1-1	수원E	수원E		신정위4
	과수	과당5		지곡도동2	안양	안양B		매안남리
과수	과당6		지곡도동5	안양F	안양F			
과수	북산		지곡도동6-2					
과수	관고동	사동	대아동				112개 구역	

추정분담금 개선과제



경기도

1. 경기도와 서울시, 서로 다른 분석기준

25	간접평가	추정단가와 간접평가 수수료비율 곱 적용	간접평가단가 = 간접평가수수비 기준) + (상계간접평가 단가 = 간접평가수수비 기준) × 2
26	정비사업전공 관리비	신축면적 × 10,000 원/㎡	신축면적(㎡) = 0.9전용/㎡
27	고층업무빌딩가 중역	계축면적 × 1,500 원/㎡	고층업무빌딩, 가스다량 다량비용 산정기준 적용(2011년)
28	업무업무빌딩가 중역	계축면적 × 1,000 원/㎡	고층업무빌딩, 가스다량 다량비용 산정기준 적용(2011년)
29	만전진단	재건축) 기준 건축면적 × 2,000 원/㎡	건축면적(㎡) = 전용단가(전용/㎡)
30	임대주택중역 중역	100세대미만: 4천만원 100세대이상~200세대 미만: 6천만원 200세대이상 : 8천만원	없음
	정비계획별건 물비	없음)	구역면적(㎡) = 전용단가(6.31천 원/㎡)
31	기타용역비	임주용역비 × 10 % (연분 25~30년)	건축면적(㎡) = 전용단가(전용/㎡)
32	광역고속시설 부담금	주택개발용사·신축면적 × 2,000원/㎡ 도시광역정비사업·신축면적 × 5,000원/㎡	간 시설분 부담금액(㎡) = 기준 건축면적(㎡) = 임대주 택 부담건조비(전용) = 부담금(%) = 전용면적(%)
33	광역고속시설 부담금	광역고속시설부담금 × 0.8 %	일반주택부담금(전용) = 0.8%
34	상수도공사비 및 기타비용	500세대 미만: 세대수 × [220,000 - (250 × 세대수) + 327,000] 500세대 이상: 세대수 × (90,000 + 327,000)	없음
35	하수도시설 인자본담금	신축세대수 × 550,000 원	계획세대수(세대) = 세대당 인장기준(4.5인) = 1인 1일 요구발 생량(0.2㎡/1㎡) = 설치비용(전용/㎡)
36	도시가스 시설 부담금	개발년분: 세대 당 99,950원	계획세대수(세대) = 99,950원
37	개발부담금	도시광역(개발이익-개발비용) = 부담금	없음)
37-1	기타시설부담 금	없음)	없음) 비용 발생시 직접 입력

1. 경기도와 서울시, 서로 다른 분석기준

38	재건축조각미 인분담금	없고 것으로 가정	없음
39	보증금기비	건축시설공사비(부대비)에 포함되어 있음.	일반분담은 아파트 건축과세 표준 용역 = 3.2%
40	재산세 등	재산세: 국공유지 매입연분차등세율 국공유지에 입면: 간접평가추정용역·도시계획세: 토지가액 × 0.15%·지방공공세: 재산세 × 20%·5년분 적용함.	국공유지 분담액(㎡) = 분시지가 = 100% = 0.8% = 사업기간 / 12
41	채용대입비	55㎡ 초과전용면적한계 × 550 원/㎡ (분위발판단가) 75㎡ 이상: 산가 계한면적 × 1,200 원/㎡	아파트 전용면적(㎡) = 0.3전용/㎡ + 비주거시설 전용면적(㎡) = 1.3전용/㎡
42	법인세	없고 것으로 가정	비용 발생시 직접 입력
42-1	법인세세무조 정보	(없음)	비용 발생시 직접 입력
43	광고선전비	도시광역정비사업: 일반부담수입 × 1.0% 도시광역정비사업의 일반부담수입 × 0.5%	건축면적(㎡) = 전용단가(8.05천 원/㎡)
44	비밀부담수입	일반부담수입 × 0.71 %	[(다지비부담 부담금액(전용) = 0.213%) + (건축비부 담 부담금액(전용) = 0.282%) = 부담기간(개월)
45	민원처리비	일반부담수입 × 0.30 %	[(다지비부담 부담금액(전용) = 0.213%) + (건축비부담 부담금액(전용) = 0.282%) = 부담기간(개월)
46	기타관련비용	건축시설공사비(부대비)에 포함되어 있음.	일반부담수입의 0.93% 건축비, 2.37% 입차비]
47	비밀부담수입	도시광역정비사업: 일반부담수입 × 2% 도시광역정비사업의 일반부담수입 × 1.5%	일반부담수입의 1.07%
48	대여비 부담비 용	건축시설공사비 × 1%	사업비 대여를 아자(전용) = 조기부담비용(전용) = 이자율(4.5%) = 대여기간(개월)
49	아주비 부담비 용	연전자산 추정평가역한계 × 50% × 6% × 3년, 아주세대수 × 1억6천만 × 5% × 3년) 중 적용분액	조분용 세대수(세대) = 세대당 무이자아주비(전용) = 이자율(4.51%) = 대여기간(개월)
49-1	기타비용	(없음)	건축면적(㎡) = 전용단가(18.19천 원/㎡)
50	예비비	1,000억미만: 용량부담수입 × 2.5% 1,000억이상~3,000억미만: 용량부담수입 × 2.3% 3,000억이상: 용량부담수입 × 2%	신축면적 × 31.9천 원/㎡

2. 현실성없는 건축공사비 추정

지역	단지명	선정일	시공사	평당단가(만원)
서울	흑석8구역	2013.11.23	롯데	418.2
경기	과천주공7-2단지	2013.10.27	삼성	424.6
경기	광명철산주공4	2013.10.20	대우	408.9
서울	을암11	2013.10.19	한진	385.0
서울	상도대림아파트	2013.08.31	대림	415.0
서울	전농11구역	2013.07.20	롯데	402.9
서울	고덕2단지	2013.07.06	대우+현대+SK	413.9
경기	안산고잔연립	2013.06.01	롯데	380.5
경기	과천주공7-1단지	2013.06.16	대우	413.4
경기	하남C구역	2013.03.30	포스코	399.5
서울	서초우성3차	2012.12.15	삼성	428.7
			평균	408.2

공사비 (상승) 제한을 위한 제도 개선 필요

2. 현실성없는 건축공사비 추정

능곡2구역	평당감정가	비례율	평당권리가	32" 평형 추가분담금
추진위자료	967.5만	99.6%	963.7만	2500만원급
비대위자료	967.5만	28.2%	273.5만	1억8512만

(추진위) 표준공사비 380만원. 일반분양 평균 1250만
 조합원 현금청산 0%, 일반분양률 100%

(비대위) 2015년착공 공사비 418만원. 일반분양 평균 1050만
 조합원현금청산+일반 미분양 각25%, 미분양분 20%할인

3. 기타 개선사항

사업비 및 분양가, 임의적인 변경 입력 가능
↔ (성동구청) 추정분담금 심의위원회

현금청산자 0%, 일반분양률 100%
↔ 관리처분사례, 실제 분양률 반영

종전가액 추정액 및 보정률 임의적으로 기재, 혼란가중
↔ 개략적인 평가 가능

홈페이지를 통한 개별 열람, 극소수만 이용가능
↔ 개별통보+주민설명회 의무화



공공의 적극적 개입 + 엄격한 기준 제도화

감 사 합 니 다

민선5기 경기도 뉴타운 현황과 제도개선 방안