

2017 주제가 있는 토론회

국토부 주택정책과 지역개발 대책 토론회

- ◆ 일시 : 2017년 8월 10일(목) 14:00
- ◆ 장소 : 대전NGO지원센터 모여서100

주 관  대전충남
녹색연합

주 최  대전광역시  지원센터
Daejeon NGO Support Center

대전시민사회단체연대회의

후 원  대전광역시
DAEJEON METROPOLITAN CITY

프/ 로/ 그/ 램/

- 진행자 : 양흥모 / 대전충남녹색연합 사무처장

14:00 ~ 14:10 **토론회 취지 및 주요 참석자 소개**

14:10 ~ 14:50 **주제발표**

발제1. : 변세일 / 국토연구원 부동산시장연구센터장
「새정부의 주요 주택정책과 향후 과제」

발제2. : 반영운 / 충북대학교 도시공학과 교수
「대전지역 개발에 따른 지역문제와 해결 및 대안」

15:00 ~ 15:50 **종합토론**

토론 : 김동섭 / 대전시의회 의원

토론 : 윤여운 / 내일신문 기자

토론 : 정인구 / 우리동네가게살리기운동본부 대표

토론 : 정은희 / 도솔산대규모아파트건절저지갈마동주민대책위 집행위원장

토론 : 이병범 / 도안갑천지구친수구역주민비상대책위원회 부위원장

15:40 ~ 16:10 **질의응답과 자유토론**

16:10 ~ 16:20 **정리 및 폐회**

2017년 6월 19일 문재인 정부가 ‘투기억제 및 실수요자 중심’ 주택 정책 발표에 이어 6월 23일 국토부 장관은 ‘서민 주적안정위한 공적임대 주택 확대, 주거취약계층 맞춤형 지원강화’ 를 발표했다.

하지만 대전시는 갑천지구 친수구역개발사업 및 민간공원특례사업 등 지역개발로 10,000세대 이상의 중대형 아파트를 건설하려고 하고 있다. 발표된 정부정책과는 다른 방향으로 추진되고 있다.

‘국토부 주택정책과 지역개발 대책 토론회’ 는 정부와 국토부가 발표한 주택정책과 지역의 개발정책에 대해 이야기하고 대전지역 (주택)개발정책의 방향 제시와 대책고 방안을 모색하기 위한 자리이다.

주제발표1 _____

새정부의 주요 주택정책과 향후 과제

변 세 일

국토연구원 부동산시장연구센터장

새정부의 주요 주택정책과 향후 과제

2017. 08. 10

발표: 국토연구원 부동산시장연구센터장 변세일

Contents

- I** 주택시장 동향 및 진단
- II** 새정부 6.19 대책 주요내용
- III** 새정부 8.2 대책 주요내용
- IV** 향후 정책과제

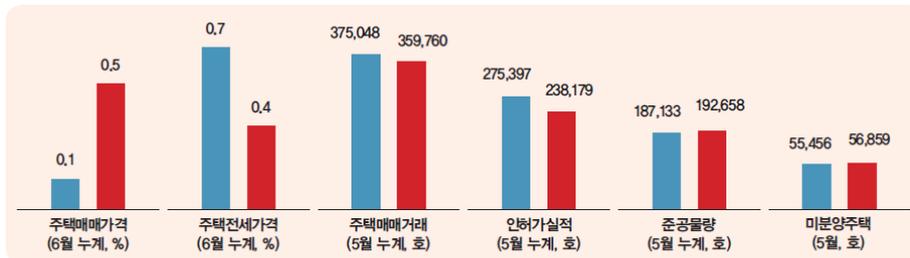


I. 주택시장 동향 및 진단

1 주택시장 동향 및 진단

■ 주택시장 동향

- 전국 주택매매가격의 상승폭은 전년 동기기간에 비해 커졌으나, 전세가격은 비교적 안정세
- 주택매매가격은 2013년에 상승세로 전환되었으며, 2015년 3.5%를 기록한 후 2016년 상승폭 축소
 - 2012년 -1.4%, 2013년 0.3%, 2014년 1.7%, 2015년 3.5%로 상승폭이 커졌으며, 2016년에는 0.7%로 상승폭이 다시 축소
 - 2017년 6월까지의 주택매매가격 상승률은 0.5%로 전년 동기기간 0.1%에 비해 커졌으며, 최근 5년 내 주택가격 상승폭이 가장 높았던 2015년의 동기기간 1.8%에 비해서는 낮음



주: 빨간색은 2017년, 파란색은 전년동기(간)를 의미함.
 자료: 국토교통부, 한국감정원

1 주택시장 동향 및 진단

■ 주택시장 동향

- 전세가격은 비교적 안정적인 모습을 보이고 있으나, 전세가율은 66.8%(아파트 74.6%)로 높은 전세가격 부담은 여전
 - 전세가격 상승률은 2012년 1.5% 이후 3년간 2013년 4.7%, 2014년 3.4%, 2015년 4.9%로 높은 수준을 유지하였으나, 이후 비교적 안정세
 - 2016년에는 1.3%로 상승폭이 축소되었으며, 2017년 6월까지 전세가격 상승률은 0.4%로 전년 동기간 0.7%에 비해서도 상승폭이 축소
 - 다만, 매매가대비전세가율은 2017년 6월 현재 전국 66.8%, 아파트 74.6%로 높은 전세가격 부담은 여전

1 주택시장 동향 및 진단

■ 주택시장 동향

- 최근까지 높은 물량을 시현한 인허가 및 분양물량은 전년보다 감소하였으며, 준공물량은 5월 현재 전년과 비슷한 수준이나, 하반기 증가 가능성 존재
- 인허가물량은 2015년에 76.5만 호, 2016년에 72.6만 호로 크게 증가하였으나, 금년 들어 5월까지 누계물량은 23.8만 호로 전년(동기간 27.5만 호)에 비해 감소
- 준공물량은 5월까지 19.3만 호로 전년 동기간 18.7만 호에 비해 소폭 증가하여 비슷한 수준을 유지. 최근 몇 년간 크게 증가한 인허가물량을 감안할 때 하반기에 준공물량의 증가 가능성 높음
- 미분양물량은 월별로 등락을 거듭하고 있으며, 2017년 5월 현재 5.7만 호로 나타남

1 주택시장 동향 및 진단

■ 주택시장 동향

- 지역별로는 재건축 호재, 개발호재가 있는 지역을 중심으로 가격 상승폭이 커져 국지적 시장 과열 우려가 나타났으며, 신규분양시장 청약경쟁률도 지속적으로 높은 수준을 유지
- 서울, 부산, 세종, 강원 등의 주택매매가격 상승폭이 전년에 비해 크게 상승하였으며, 이로 인한 국지적 시장 과열 우려가 증대
 - 2017년 6월까지 서울 1.5%(전년 동기간 0.5%), 부산 1.6%(0.7%), 세종 2.6%(0.3%), 강원 1.1%(0.5%) 상승
- 2017년 5월까지의 평균 청약경쟁률은 10.2:1로 나타났으며, 서울 11.7:1, 부산 27.0:1, 세종 104.8:1로 신규 분양시장의 청약경쟁률도 지속적으로 높은 수준을 유지
- 이에 따라 정부는 2017년 6월 19일 주택시장의 안정적 관리를 위한 선별적 맞춤형 대응방안을 발표
 - 과열지역에 대한 선별적 대응, 조정대상지역 내 청약규제 강화, 건전한 주택시장 질서 확립 등

1 주택시장 동향 및 진단

■ 주택시장 동향

- 한편 일부 지역의 국지적 과열이 우려되는 가운데 지역별 시장 차별화 현상이 심화
- 대구, 울산, 충남·북, 경남·북의 주택매매가격은 하락
 - 6월 누계치로 대구 -0.3%, 울산 -0.4%, 충남 -0.4%, 충북 -0.2%, 경남 -0.3%, 경북 -0.4%
- 미분양이 증가한 지역의 시장 민감성에 대해 모니터링 필요

지역별 주택시장 주요 지표 전년 동기(간)와의 비교 정리

구분		지역	
전년 동기(간) 대비	주택매매가격 (6월 누계)	상승폭 확대	서울, 부산, 인천, 광주, 대전, 세종, 경기, 강원, 전북, 전남
		상승폭 축소 또는 하락	대구, 울산, 충북, 충남, 경북, 경남, 제주
	준공물량 (5월 누계)	증가	인천, 부산, 대전, 울산, 세종, 강원, 충북, 경남, 제주
		감소	서울, 경기, 대구, 광주, 충남, 전북, 전남, 경북
미분양 (5월 현재)	증가	인천, 광주, 대전, 강원, 충북, 충남, 경북, 경남, 제주	
	감소	서울, 부산, 대구, 울산, 경기, 전북, 전남	
주택매매시장 소비심리지수 (6월 현재)		115 이상	서울, 부산, 대구, 인천, 광주, 대전, 경기, 강원, 전북, 전남
		115 미만	울산, 충북, 충남, 경북, 경남

자료: 국토교통부, 국토연구원, 한국감정원 통계를 이용하여 작성

1 주택시장 동향 및 진단

■ 주택시장 수급진단

● 2016~2018년 지역별 주택수급 진단 결과

- 지역별 수급진단 결과 수요초과, 수급균형, 공급초과, 공급과다 등 네 가지 유형으로 구분 가능
- 수요초과 예상지역: 대전이 유일
 - 대전은 2016~2017년, 2016~2018년 기간 수요초과 예상지역으로 분류
- 수급균형 예상지역: 서울, 인천, 전남 등
 - 2016~2017년 기간에는 서울, 부산, 대구, 인천, 광주, 강원, 충북, 전북, 전남 등이, 2017~2018년 기간에는 서울, 대전, 인천 등이, 2016~2018년 기간에는 서울, 부산, 인천, 광주, 강원, 충북, 전남 등이 수급균형 예상지역으로 분류
- 공급초과 예상지역: 울산 등
 - 2016~2017년 기간에는 울산, 경기, 경남 등이, 2017~2018년 기간에는 부산, 대구, 광주, 울산, 강원, 충북, 전북 등
 - 2016~2018년 기간에 대구, 울산, 경기, 전북 등이 공급초과 예상지역으로 분류
- 공급과다 예상지역: 충남(세종 포함), 경북, 제주 등
 - 2016~2017년 기간에는 충남(세종 포함), 경북, 제주 등이, 2017~2018년 기간에는 경기, 충남(세종포함), 경북, 경남, 제주 등이, 2016~2018년 기간에는 충남(세종 포함), 경북, 경남, 제주 등이 공급과다 예상지역으로 분류

1 주택시장 동향 및 진단

■ 주택시장 수급진단

2016~2018년 기간별 수급격차 진단 결과

	2016~2017	2017~2018	2016~2018
서울	수급균형	수급균형	수급균형
부산	수급균형	공급초과	수급균형
대구	수급균형	공급초과	공급과다
인천	수급균형	수급균형	수급균형
광주	수급균형	공급초과	수급균형
대전	수요초과	수요초과	수요초과
울산	공급초과	공급초과	공급초과
경기	공급초과	공급과다	공급초과
강원	수급균형	수급균형	수급균형
충북	수급균형	공급초과	수급균형
충남(세종)	공급과다	공급과다	공급과다
전북	수급균형	공급초과	공급초과
전남	수급균형	수급균형	수급균형
경북	공급과다	공급과다	공급과다
경남	공급초과	공급과다	공급과다
제주	공급과다	공급과다	공급과다

공급과다
공급초과
수급균형
수요초과
수요과다

1 주택시장 동향 및 진단

■ 주택시장 수급진단

■ 2016~2017년 기간 동안 주택수급 진단결과와 앞의 6월 누계 매매가격 변동률을 비교

- 수급균형 예상지역인 부산, 서울, 강원, 전남, 전북 등은 평균 이상의 매매가격 상승률을 기록. 이들 지역에 투자수요가 유입되면서 가격상승폭이 커진 것으로 판단
- 공급초과 또는 과다예상 지역으로 분류되는 경북, 충남, 울산, 경남 등은 매매가격이 하락
- 제주의 경우, 공급이 수요에 비해 다소 많으나 외국인 및 외지인 이주 수요가 많아 가격이 소폭 상승. 단, 이들 수요는 시장 상황에 따라 변동성이 커 지속적인 모니터링이 필요
- 경기의 경우, 공급이 수요에 비해 다소 많아 보이거나 서울에 인접한 일부 시군구가 매매가격 상승을 주도하고 있고, 대기업의 대규모 투자와 주한미군 이전수요 등에 따라 화성, 평택 등 수도권 남부지역에 많은 주택이 공급되고 있음에도 이주수요에 대한 기대로 가격이 상승하고 있다고 판단되는 바, 향후 세밀한 모니터링이 필요

1 주택시장 동향 및 진단

■ 미분양 위험성 점검

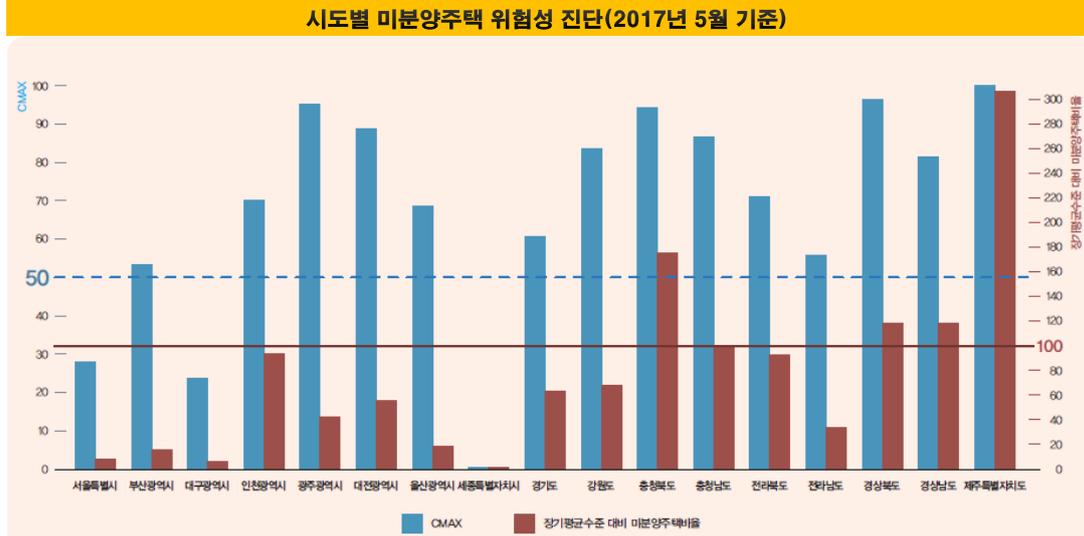
● 미분양 위험성 진단결과

- CMAX와 장기평균(최근 10년) 대비 미분양주택비율을 종합적으로 고려하여 진단한 결과, CMAX 값이 평균(50)이상이면 장기평균 대비 미분양주택비율(100% 이상)이 높은 충북, 충남, 경북, 경남, 제주 등 지역들이 공급과다로 인한 미분양 위험이 높은 것으로 나타남
- 앞서 살펴본 바와 같이, 충북, 충남, 경북, 경남, 울산 등은 작년 대비 매매가격이 하락하고 있는 것으로 나타나 시장에 의한 조정이 시작되었다고 판단되나, CMAX와 장기평균 대비 비율 모두 높지만 가격이 하락하지 않은 제주와 CMAX 값이 높은 경기도에 대해서는 지속적인 모니터링 필요

$$CMAX_{i,t} = \frac{x_{i,t}}{\max [x \in x_{i,t-j} | j = 0,1,\dots, T]}$$

1 주택시장 동향 및 진단

■ 미분양 위험성 점검

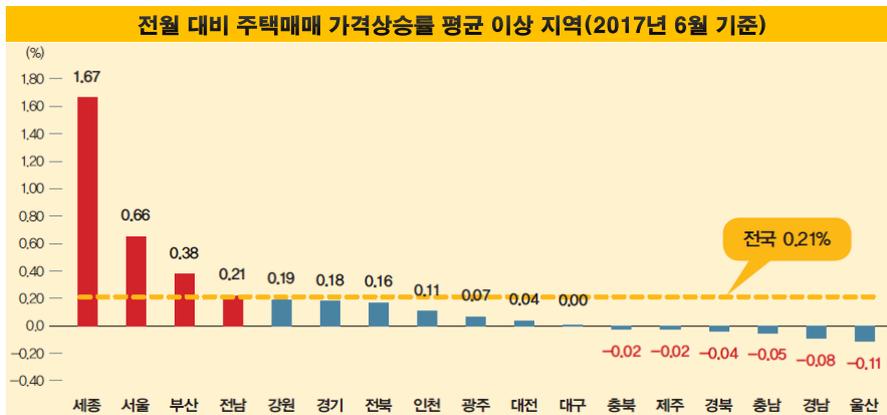


1 주택시장 동향 및 진단

■ 가격 급등, 심리과열 등 위험성 진단

● 전월 대비 주택매매 가격상승률 기준

■ 전월 대비 주택매매 가격상승률로 시장과열 위험성을 판단한 결과, 전국평균 상승률(0.21%)보다 높은 세종(1.67%), 서울(0.66%), 부산(0.38%) 등에 대해서는 지속적으로 모니터링 필요



1 주택시장 동향 및 진단

■ 가격 급등, 심리과열 등 위험성 진단

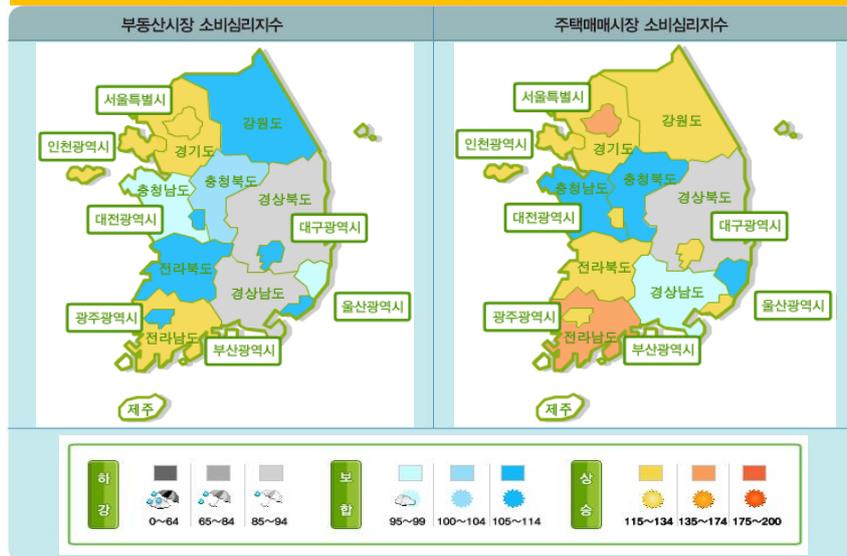
● 부동산시장 소비심리지수 기준

■ 부동산시장 소비심리지수로 부동산시장 시장과열 위험성을 진단한 결과, 서울, 인천, 경기 등 수도권 전 지역과 전남 등이 소비자심리 상승 1단계(115 이상) 이상으로 나타나 심리적으로 과열 우려가 있어 지속적인 모니터링 필요

■ 주택매매시장 소비심리지수로 진단할 경우에도 서울, 인천, 경기 등 수도권과 부산, 대구, 광주, 대전, 강원, 전북, 전남 등이 지수 상승국면 1단계(115 이상) 이상으로 나타나 이들 지역에 대해 지속적인 모니터링 필요

1 주택시장 동향 및 진단

부동산시장 및 주택매매시장 소비심리지수 (2017년 6월 기준)



자료: 국토연구원 2017.

II. 새정부 6.19대책 주요 내용

2 새정부 6.19대책 주요 내용

■ 조정 대상지역 추가 선정

- '16.11.3일 선정된 37개 지역에 더해 경기 광명, 부산 기장군 및 부산진구 등 3개 지역을 조정 대상지역으로 추가 선정

■ 서울(25개구), 경기 6개시, 부산 5개구, 세종을 조정 대상지역으로 선정하여 맞춤형 청약제도, 단기 투자 수요 관리방안 등을 적용

- [맞춤형 청약제도] 전매제한기간 강화, 1순위 제한, 재당첨 제한

- [단기 투자수요 관리] 중도금 대출보증요건 강화, 2순위 청약통장 사용, 1순위 청약일정 분리, 청약가점제 40% 비율 유지

구분	조정 대상지역		택지유형
서울	25개區 (전지역)	강남4개구 등	공공+민간
경기	28개 市郡 중 7개	과천, 성남 + 광명(추가)	공공+민간
		하남, 고양, 화성(동탄2), 남양주	공공
부산	16개 區 중 7개	해운대, 연제, 수영, 동래, 남 + 부산진(추가)	민간
		기장(추가)	공공+민간
기타	1개 지역	세종특별자치시	공공

2 새정부 6.19대책 주요 내용

■ 조정 대상지역의 실효성 제고 (서울 지역 전매제한기간 강화)

- 강남 4개구 외 21개구 민간택지에 적용되는 전매제한기간을 현재 1년 6개월에서 소유권이전등기시까지로 강화
- 서울 강남 4개구(강남, 서초, 송파, 강동)와 강남 4개구 외 21개구의 민간택지 전매제한기간을 차등해서 적용 중
 - 서울 강남 4개구(강남, 서초, 송파, 강동)는 소유권이전등기까지, 강남 4개구를 제외한 21개구는 1년 6개월 적용

전매제한 기간 조정 내용

서울 내 기초지자체	택지 유형	조정 전	조정 후
강남 4개구 (강남, 서초, 송파, 강동)	민간	소유권이전등기시	소유권이전등기시
	공공		
강남 4개구 외	민간	1년 6개월	
	공공	소유권이전등기시	

19



2 새정부 6.19대책 주요 내용

■ 조정 대상지역의 실효성 제고 (LTV · DTI 규제를 맞춤형으로 조정)

- 조정 대상지역에 대해 LTV · DTI 규제비율을 10%p씩 강화하고, 집단대출(잔금대출만 해당)에 대한 DTI 규제를 신규 적용
- 서민 · 실수요자에 대해서는 실수요자 보호차원에서 배려
 - (LTV · DTI) 조정 대상지역에 대해 규제비율 강화(LTV: 70→60%, DTI: 60→50%)
 - (집단대출) 조정 대상지역에 대해 LTV 강화 및 DTI 신규 적용
 - (LTV) 이주비 · 중도금 · 잔금대출 모두 규제비율 강화(70→60%)
 - (DTI) 잔금대출에 대해 DTI를 신규 적용(50%)
 - (서민 · 실수요자 보호) 규제비율 현행유지, 정책모기지 지속 공급
 - 서민 · 실수요자 대상 정책모기지(디딤돌대출, 보금자리론, 적격대출)를 금년중 차질없이 공급(17년 공급계획 44조원)

LTV · DTI 규제 조정안

	현행	조정 대상지역	비고
LTV 규제	70%	60% (서민 · 실수요자 70%)	서민 · 실수요자 (디딤돌대출 요건) ① 부부합산 연소득 6천만원 (생애 최초 구입자 7천만원), ② 주택가격 5억원이하 ③ 무주택세대주
집단대출			
DTI 규제	60%	50% (서민 · 실수요자 60%)	
집단대출			

20



2 새정부 6.19대책 주요 내용

■ 조정 대상지역의 실효성 제고 (재건축조합원 주택 공급수 제한)

- 조정 대상지역은 조합원당 재건축 주택 공급을 원칙적으로 1주택까지 허용(예외적으로 2주택 허용)
 - [현황] 재건축 조합원은 과밀억제권역 내에서는 최대 3주택까지, 과밀억제권역 밖에서는 소유 주택 수만큼 분양 받을 수 있음
 - [조정] 과밀억제권역 내·외 여부와 상관없이 조정 대상지역으로 선정시, 재건축 조합원은 원칙적으로 1주택까지만 분양 허용
 - 다만, 종전 소유 주택의 가격 또는 주거전용면적 범위 내에서 1주택을 60㎡이하로 할 경우 예외적으로 2주택 허용

■ 조정 대상지역의 실효성 제고 (탄력적 조정제도 마련)

- 맞춤형 청약제도 등을 탄력적으로 신속히 적용할 수 있는 법·제도적 기반을 빠른 시일 내로 마련
 - 맞춤형 청약제도 등이 적용되는 조정 대상지역을 주거정책심의 위원회를 통해 선정 또는 해제할 수 있도록, 주택법 개정을 신속히 추진 (3.31일 주택법 개정안 발의)
 - 시장상황에 따라 국지적 과열이 발생한 지역·유형 등을 선별한 맞춤형 대응이 가능
 - 주택시장에 과도한 위축이 발생하였거나 발생할 우려가 있는 지역을 선정하여, 해당 지역에 청약·금융규제 등을 완화·적용하는 내용도 포함
 - 시행령·시행규칙 등 개정절차(통상 2~3개월)를 거치지 않고 신속하게 조정 대상지역을 선정, 적시성 있는 대응 가능

21



2 새정부 6.19대책 주요 내용

■ 주택시장 질서 확립

- 관계기관 합동 불법 거래행위 현장점검
 - 국토부, 국세청, 경찰청, 지자체 등으로 구성된 합동 점검반을 통해 과열 발생지역에 대한 엄정한 현장점검 집 값 안정시까지 실시
 - [내용] 견본주택(모델하우스) 주변 불법행위 점검 및 압행단속, 재건축 예정지역 인근 중개업소 지도 점검 실시
 - [점검내용] 임시중개시설, 분양권 불법전매, 실거래가 신고 위반, 청약통장 거래, 공인중개사법 위반행위 등 모든 불법행위
 - 적발된 위법사항에 대해 예외없이 행정처분 및 형사고발 등 조치
- 실거래가 허위신고에 대한 신고제도 활성화
 - '17.1월부터 실거래가 허위신고 자진신고자에 대한 과태료 감면제도를 운영 중이며, ' 17.6.3일부터는 실거래가 허위신고에 대한 신고포상금제 도입·시행
 - 조사전 최초 자진신고시 : 100% 면제 / 조사후 자료제공·협조시 : 50% 감면
 - 포상금은 신고를 통해 부과되는 과태료의 20%로서 최대 1천만원 지급

22



2 새정부 6.19대책 주요 내용

■ 주택시장 질서 확립

- 시스템을 활용한 불법행위 모니터링 강화
 - 실거래가 신고내역, 아파트 청약시스템 등의 행정정보 분석을 실시하여 불법행위 적발, 시장질서 교란행위자에 대한 수사 실시
 - 다수의 주택 거래자 중 실거래가 신고위반 의심자, 과다 청약신청자, 위장전입 의심자 등
 - 과열이 발생하였거나 발생할 우려가 있는 지역에 대해서는 모니터링 수준을 최고수준으로 격상하여 집값 안정시까지 실시

■ 추가 대응수단

- 투기과열지구 지정
 - 주택시장 동향 및 지표 등을 정례적으로 분석하여 과열 추세가 지속되거나 심화시 투기과열지구 지정을 적극 검토
- 부산 등 지방 민간택지에 대한 전매제한기간 신규 설정
 - 부산 등 국지적 과열이 발생한 지방 민간택지에 전매제한기간 신규 설정을 적극 검토
[현재는 전매제한기간 규제 없음]

III. 새정부 8.2대책 주요 내용

3 새정부 8.2대책 주요 내용

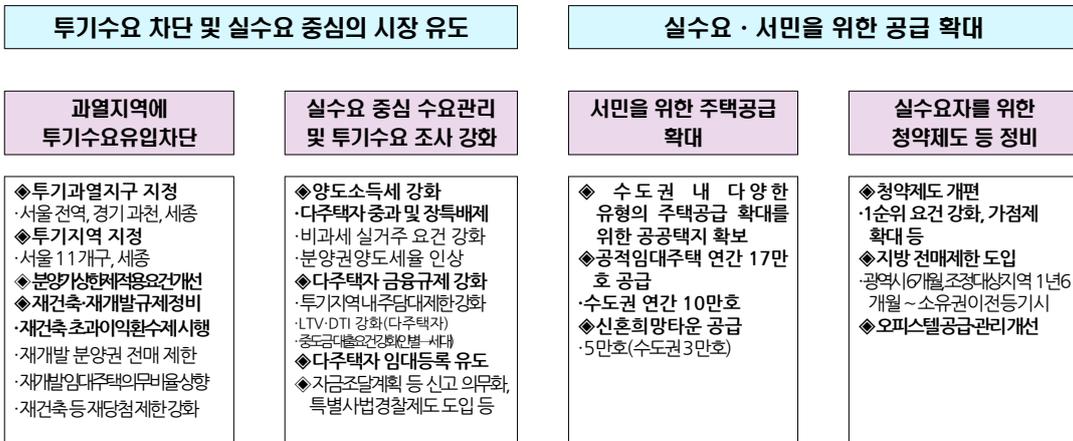
■ 정책 대응방향

- 지역별·주택유형별 분석을 바탕으로 투기수요가 다수 유입되는 곳은 투기과열지구·투기지역을 지정하여 시장불안을 조기 진화
 - 이를 통해, 집 값 급등으로 서민 가계와 경제 전반의 부담이 커지지 않도록 선제적으로 관리
- 다주택자의 양도차익에 대한 과세체계를 정비하고, 주택담보대출의 레버리지를 활용한 단기 투자유인을 억제
 - 임대주택 등록을 적극 유도하여 다주택자의 사회적 역할을 강화하고, 주택시장 거래질서도 투명하고 엄정하게 관리
- 서민 주거안정을 위해 도심 내 및 도심 인근에 청년, 신혼부부 등 실수요자를 위한 임대·분양주택 공급 확대
- 공급되는 주택이 실수요자에게 우선적으로 돌아갈 수 있도록 청약제도 등을 개편

3 새정부 8.2대책 주요 내용

■ 정책 대응방향

실수요 보호와 단기 투기수요 억제를 통한 주택시장 안정화



3 새정부 8.2대책 주요 내용

■ 투기과열지구 및 투기지역 지정

- [투기과열지구] 재건축 및 재개발 등 정비사업 예정지역을 중심으로 과열이 심화되고 있는 서울 전역(25개구) 과 과천시, 세종시를 투기과열지구로 지정
- [투기지역] 일반 주택시장으로 과열이 확산되고 있는 서울 강남 4개구(강남, 서초, 송파, 강동) 및 기타 7개구 (용산, 성동, 노원, 마포, 양천, 영등포, 강서), 세종시를 투기지역으로 지정

투기과열지구 및 투기지역 지정			
구분	투기과열지구 (`17.8.3)	투기지역 (`17.8.3)	조정대상지역 (`16.11.3, `17.6.19대책)
서울	전 지역 (25개구)	강남, 서초, 송파, 강동, 용산, 성동, 노원, 마포, 양천, 영등포, 강서 (11개구)	전 지역 (25개구)
경기	과천시	-	경기 7개시 (과천, 성남, 하남, 고양, 광명, 남양주, 동탄2)
기타	세종시	세종시	부산 7개구, 세종시

3 새정부 8.2대책 주요 내용

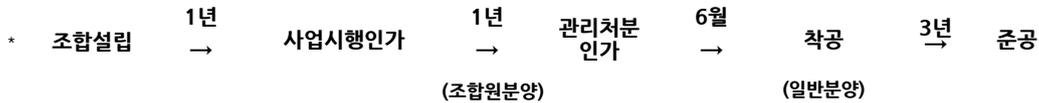
■ 재건축·재개발 규제 정비

- 재건축 초과이익 환수제 시행
 - 재건축부담금 부과 유예를 추가연장 없이 ' 18.1월부터는 재건축 초과이익 환수제를 예정대로 시행
- 투기과열지구 내 재건축 조합원 지위 양도제한 강화
 - [현행] 투기과열지구 지정시 재건축 조합원 지위양도가 제한되나, 사업이 지연될 경우 예외적으로 지위양도를 허용
 - 예외 사유를 엄격히 하여 투기과열지구의 실효성을 강화
 - 1) 조합설립 후 2년 내 사업시행인가 신청이 없고 2년 이상 소유 → 3년 내 사업시행인가 신청이 없고 3년 이상 소유
 - 2) 사업시행인가 후 2년 내 착공하지 못하고, 2년 이상 소유 → 3년 내 착공하지 못하고 3년 이상 소유

3 새정부 8.2대책 주요 내용

■ 재건축·재개발 규제 정비

- 투기과열지구 내 재개발 등 조합원 분양권 전매제한
 - [현행] 투기과열지구로 지정시 재개발 및 도시환경정비사업의 조합원 분양권은 전매제한 없음
 - 재개발 등 조합원 분양권 전매를 통한 시세차익을 목적으로 하는 투기수요가 재개발 등 정비사업 예정지역에 지속 유입
- 투기과열지구 내 재건축 조합원 지위 양도제한 강화
 - [개선] 투기과열지구에서는 ‘관리처분계획인가 후 부터 소유권이전등기시’ 까지 재개발·도시환경정비 사업의 조합원 분양권 전매를 금지



3 새정부 8.2대책 주요 내용

■ 재건축·재개발 규제 정비

- 재개발 사업시 임대주택 공급 의무비율 강화 [전국]
 - [현행] 재개발 사업시 전체 세대수의 15%(수도권) 또는 12%(지방) 범위 내에서[하한 없음] 임대주택을 공급하도록 규정투기과열지구 내 재건축 조합원 지위 양도제한 강화
 - [개선] 임대주택 공급 의무비율 하한을 5%(서울 10%)로 설정하여, 임대주택 공급을 촉진하고 원주민의 재정착을 제고

재개발 임대주택 공급 의무비율 강화			
구분	서울	경기, 인천	지방
현행	0~15%	0~15%	0~12%
개선	10~15%	5~15%	5~12%

3 새정부 8.2대책 주요 내용

■ 재건축·재개발 규제 정비

- 투기과열지구 내 정비사업 분양분(조합원+일반분양분) 재당첨 제한
 - [현행] 투기과열지구내 정비사업 일반분양을 받은 경우에는 5년간 다른 정비사업의 일반분양은 당첨을 받을 수 없음
 - [개선] 투기과열지구 내 정비사업 일반분양 또는 조합원 분양에 당첨된 세대에 속한 자는 5년간 투기과열지구 내의 정비사업 일반분양 또는 조합원 분양의 재당첨을 제한

투기과열지구 내 정비사업 일반분양 및 조합원 분양 당첨제한				
既 당첨 (요건)	(5년內)→	재당첨 대상 (요과)	당초 →	조정
1) 정비사업 일반분양		정비사업 일반분양	X	X
2) 정비사업 일반분양		조합원 분양	O	X
3) 조합원 분양		정비사업 일반분양	O	X
4) 조합원 분양		조합원 분양	O	X

3 새정부 8.2대책 주요 내용

■ 과열지역은 도시재생 뉴딜에서 선정 제외 등

- 투기과열지구 또는 투기지역으로 지정된 지역은 금년 도시재생 뉴딜 선정대상에서 제외 등 부동산 시장과열을 초래하지 않도록 사업물량을 적극 관리
 - 투기과열지구 또는 투기지역의 경우 내년에 집값이 안정되면 부동산시장에 미치는 영향을 종합적으로 분석한 후 선정 여부 검토
- 지자체는 도시재생 사업계획 수립시 투기방지대책을 반드시 포함하도록 하고, 선정 이후에도 부동산시장 과열, 투기수요 급증시 사업시행시기를 연기
 - 국토부, 지자체 등은 합동으로 부동산 시장동향 점검을 강화

3 새정부 8.2대책 주요 내용

- 과열지역은 도시재생 뉴딜에서 선정 제외 등
 - 투기과열지구 또는 투기지역으로 지정된 지역은 금년 도시재생 뉴딜 선정대상에서 제외 등 부동산 시장과열을 초래하지 않도록 사업물량을 적극 관리
 - 투기과열지구 또는 투기지역의 경우 내년에 집값이 안정되면 부동산시장에 미치는 영향을 종합적으로 분석한 후 선정 여부 검토
 - 지자체는 도시재생 사업계획 수립시 투기방지대책을 반드시 포함하도록 하고, 선정 이후에도 부동산시장과열, 투기수요 급증시 사업시행시기를 연기
 - 국토부, 지자체 등은 합동으로 부동산 시장동향 점검을 강화

3 새정부 8.2대책 주요 내용

- 양도소득세 강화
 - 다주택자 양도소득세 종과, 장기보유특별공제 배제
 - [내용] 2주택 이상 다주택자(조합원 입주권 포함)가 조정대상지역 내 주택 양도시 양도소득세 종과 및 장기보유특별공제 적용 배제
 - 현재 3년 이상 보유시 보유기간에 따라 양도차익의 10~30%를 공제

다주택자에게 적용되는 양도세율		
구 분	2주택자	3주택자 이상
현 행	양도차익에 따라 기본세율(6~40%) 적용	
개 정	기본세율 + 10%p	기본세율 + 20%p

- 다만, 장기임대주택 등 과거 양도세 종과대상에서 제외되었던 주택 등은 이번 대책에도 양도세 종과 및 장기보유특별공제 배제 대상에서 제외토록 조치

3 새정부 8.2대책 주요 내용

■ 양도소득세 강화

● 1세대 1주택 양도세 비과세 요건 강화

■ [내용] 조정대상지역 내 1세대 1주택 비과세 요건에 거주요건 추가

- [현행] 2년 이상 보유, 양도가액 9억원 이하
- [개선] 2년 이상 보유, 양도가액 9억원 이하 + 2년 이상 거주

● 분양권 전매시 양도소득세 강화

■ [내용] 조정대상지역에서 분양권 전매시 보유기간과 관계없이 양도소득세율 50% 적용

[단, 무주택자로서 연령, 전매사유 등 일정한 요건에 해당하는 경우 예외 인정]

- 현행 분양권 전매세율 : (1년이내 전매) 50%, (1년이상 ~ 2년미만) 40%, (2년이상) 6 ~ 40%

3 새정부 8.2대책 주요 내용

■ 다주택자 등에 대한 금융규제 강화

● LTV · DTI 강화

■ 투기과열지구 및 투기지역은 기본 LTV · DTI 40% 적용

- [현행] LTV는 주택유형, 대출만기, 담보가액 등에 따라 40 ~ 70%, DTI는 6억원 초과 아파트 구입 목적 대출 등에 대해 40% 적용

- [개선] 주택유형, 대출만기, 대출금액 등에 관계없이 투기과열지구 및 투기지역은 LTV · DTI를 각각 40% 적용

■ 주택담보대출을 1건 이상 보유한 세대에 속한 자가 추가로 주택담보대출을 받을 경우 LTV · DTI 비율을 10%p씩 강화

- 투기과열지구 및 투기지역에서는 LTV · DTI를 각각 30% 적용

■ 다만, 실수요자의 내 집 마련 지원을 위해 서민 · 실수요자는 LTV · DTI를 10%p 완화 적용

3 새정부 8.2대책 주요 내용

■ 다주택자 등에 대한 금융규제 강화

강화된 지역별 LTV, DTI 규제비율 (일반 주택담보대출 및 집단대출)

구분	투기과열지구 및 투기지역		투기과열지구, 투기지역 외 조정대상지역		조정대상지역 외 수도권	
	LTV	DTI	LTV	DTI	LTV	DTI
서민 실수요자 (완화)	50%	50%	70%	60%	70%	60%
주담대 미보유(기본)	40%	40%	60%	50%	70%	60%
주담대 1건 이상 보유(강화)	30%	30%	50%	40%	60%	50%

3 새정부 8.2대책 주요 내용

■ 실수요자를 위한 청약제도 등 정비

● 청약제도 개편

① 1순위 자격 요건 강화 (투기과열지구, 조정대상지역)

- [현행] 청약통장 가입 후 수도권은 1년, 지방은 6개월 경과하고, 납입횟수(국민주택)·예치기준금액(민영주택) 충족시 1순위 자격 획득
- [개선] 투기과열지구 및 조정대상지역의 1순위 자격을 청약통장 가입 후 2년, 납입횟수 24회(국민주택에 한해 적용) 이상으로 강화

② 가점제 적용 확대 (투기과열지구, 조정대상지역)

- [현행] 민영주택 공급시 일반공급 주택 수의 일정비율(40~100%)에 대해 가점제를 적용하여 무주택 실수요자에게 우선 공급
- [개선] 투기과열지구 및 조정대상지역의 가점제 비율을 상향
 - [투기과열지구] 85㎡이하 75% → 100%
 - [조정대상지역] 85㎡이하 40% → 75%, 85㎡초과 0% → 30%

3 새정부 8.2대책 주요 내용

■ 실수요자를 위한 청약제도 등 정비

민영주택 가점제 적용비율				
구분	85㎡ 이하		85㎡ 초과	
	현행	개선	현행	개선
수도권 공공택지	100%	100%	50% 이하에서 지자체장이 결정	
투기과열지구	75%	100%	50%	50%
조정대상지역	40%	75%	0%	30%
기타 지역	40% 이하에서 지자체장 결정		0%	0%

3 새정부 8.2대책 주요 내용

■ 실수요자를 위한 청약제도 등 정비

● 청약제도 개편

③ 가점제 당첨자의 재당첨 제한 도입 (전국)

- [현행] 투기과열지구·조정대상지역이 아닌 지역은 재당첨 제한이 적용되지 않아 1순위 자격 획득 후 1순위 청약 신청 및 당첨 가능
 - 가점이 높은 일부 무주택자가 순회하여 지방의 인기 민영주택을 6개월마다 당첨 후 분양권 전매를 반복
- [개선] 가점제로 당첨된 자와 당첨된 세대에 속한 자는 2년간 가점제 적용을 배제

④ 민영주택 예비입주자 선정시 가점제 우선 적용 (전국)

- [현행] 청약 당첨자가 계약을 포기하여 미계약분 발생시 예비입주자(일반 공급 주택수의 20% 이상)를 추첨제로 선정
- [개선] 예비입주자 선정시 추첨제가 아닌 가점제를 우선 적용하여 무주택 세대의 당첨기회를 확대

3 새정부 8.2대책 주요 내용

■ 실수요자를 위한 청약제도 등 정비

● 지방 민간택지 전매제한기간 설정

■ [현황] 주택법상 수도권 민간택지에 전매제한기간을 설정할 수 있는 근거는 있으나, 지방 민간택지에 대해서는 근거가 없음

- 지방광역시 등에 분양권 전매를 통해 시세차익을 목적으로 하는 투기수요가 다수 유입되어, 청약경쟁률도 높고 분양권 거래량도 빠르게 증가

■ [개선] 지방 중에서도 청약시장이 과열되거나 과열될 우려가 있는 지역의 민간택지는 전매제한기간을 설정

- 지방광역시 민간택지의 전매제한기간을 6개월로 신규 설정

- 지방 중에서 조정대상지역으로 선정된 부산 7개구의 전매제한기간은 수도권과 같이 1년 6개월 또는 소유권이전등기 시로 설정

3 새정부 8.2대책 주요 내용

■ 지방 민간택지 전매제한기간 설정

민간택지 전매제한기간 조정 (공공택지는 별도)

구분	투기과열 지구	非투기과열지구					
		수도권			지방		
		조정대상지역		기타	조정대상지역	지방 광역시	8개도
		1지역	2지역				
현행	소유권 이전등기시	소유권 이전등기시	1년 6개월	6개월	-	-	-
개선	"	"	"	"	1년6개월~ 소유권 이전등기시	6개월	-
해당지역	서울(전역) 과천	서울(전역), 과천, 광명	성남		부산 7개구	부산기타, 대구, 광주 등	

3 새정부 8.2대책 주요 내용

■ 실수요자를 위한 청약제도 등 정비

● 오피스텔 분양 및 관리 개선

■ [현황] 현행 법령상 조정대상지역 지정에도 오피스텔 전매제한 규정이 없어 일부 지역에서 풍선효과로 인한 청약과열이 발생

- 현장에서 직접 청약 신청을 하도록 하여 청약 신청자의 불편이 가중되고, 일부 과장광고로 인한 피해도 발생

■ [개선] 전매제한기간 강화, 인터넷 청약 등의 제도개선을 실시

- 투기과열지구 및 조정대상지역에 현행 수도권 투기과열지구와 동일한 수준의 전매 제한기간 설정, 거주자 우선분양 적용

	투기과열지구	조정대상지역
현행	(전매) 소유권 이전등기시까지 (분양) 거주자 우선분양 20% * 수도권 지역에 한정	(전매) 전매제한기간 없음, 단 2인 이상에게 전매 불가 (분양) 거주자 우선분양의무 없음
개정	(전매) 소유권 이전등기시까지 (분양) 거주자 우선분양 20% * 전국으로 확대	(전매) 소유권 이전등기시까지 (분양) 거주자 우선분양 20%

IV. 향후 정책과제

4 향후 정책과제

- 이번 8.2 대책은 시장 예상을 뛰어넘은 매우 강력한 조치로 투기수요를 근절하고, 실수요자 중심의 시장 형성을 유도하겠다는 정부의 강력한 정책의지가 담긴 것으로 해석
 - 이번 대책에는 수급균형지역으로 분류되었으나, 매매가격 상승률이 높고, 청약경쟁률이 높아 투기수요가 유입된 지역이라고 간주되는 지역에 대해 선별적이고 강력한 규제를 시행함으로써, 부동산시장 안정을 위한 맞춤형 정책을 펴겠다는 새정부의 정책방향을 다시 한 번 확인할 수 있는 기회
- 이번 8.2 대책은 시장 과열지역에 대한 핀셋 규제이나, 공급초과 또는 과다예상지역에 대한 지속적인 공급관리정책도 필요
 - 세부 시장별 모니터링 후 택지공급 축소, 건설사 보증한도 제한 및 심사 강화, 준공률을 고려한 후분양제의 탄력적 도입, 공공비축임대사업 확대, 주택건설기준 등 심의 강화, 재개발재건축사업의 인가시기 조정 등을 검토할 필요
 - 미분양 및 미입주 우려 해소를 위해 공공(예: LH 등)에서 분양가 또는 시세보다 저렴(예: 시세 대비 80~90%)하게 주택(미분양, 신규분양자의 기존주택 등)을 비축하여 공적임대주택으로 활용

4 향후 정책과제

- 지역부동산시장 모니터링 시스템의 구축과 지역 선별적 정책 강화
 - 지역부동산시장의 차별적 변화를 반영하고, 이번 대책에 포함되지 않는 인근 지역으로 투기수요가 전이되는 것을 막기 위해 시군구 또는 읍면동 단위의 보다 세분화된 지역단위로 시장을 모니터링할 필요
 - 시군구 단위 모니터링 시스템을 구축하여 주택건설실적, 지역별 분양가 및 미분양률(미분양주택수), 주택 청약경쟁률, 매매가격 및 전월세가의 변화, 주택매매거래 및 전월세거래 등 주요 주택정책 운영지표와 관련하여 지역 주택시장에 대한 세부 모니터링을 강화하고 정책대상지역을 조정
 - 특히, 공급과다가 예상됨에도 불구하고 정책, 대기업 투자 등에 따른 기대수요에 의해 가격이 오히려 상승하고 있는 평택 등 일부지역에 대해서는 보다 세밀한 모니터링 필요
 - 모니터링한 결과를 바탕으로 지역의 상황에 맞는 정책수단을 정책강도별로 세분화하여 탄력적으로 적용하고, 국민경제에 미치는 영향을 고려하여 추후 강도 조절 필요

감사합니다!



주제발표2 _____

대전지역 개발에 따른 지역문제와 해결 및 대안

반 영 운

충북대학교 도시공학과 교수

- 국토부 주택정책과 지역 개발 대책 토론회 -

지역개발사업을 통한 대전시 주택정책 개선방안 - 도안갑천 개발사업 계획 사례 -

충북대학교 교수 반영운

2017. 08. 10

CONTENTS

- I. 서론
 - II. 현황 분석 및 문제점
 - III. 대전시 주택공급정책 개선방안:
도안 갑천사례를 중심으로
 - IV. 결론
- 참고문헌





1장. 서론

3

01 / 서론

■ 국가적으로 주택보급률이 100%를 넘고 있으며 대전시도 102.2 % (2016) 임

- 가구당 주택보급률이 전국 평균 100% (서울 98%, 지방 120% 넘는 곳도 있음)가 넘어도 자가 보유율은 50% (전국 54%, 서울 약 50%)를 상회할 뿐임.
- 이는 다음과 같은 이유 때문임.
 - 다가구 주택자가 많이 존재함
 - 혼인, 이혼, 분가, 학업 등으로 인한 가구의 다양한 특성 (1인 가구, 노인가구, 신혼, 청년, 대학생 등) 에 맞는 주택 공급이 이뤄지지 못함
 - 10년 미만 주택 비중 (전국 25%) 보다 노후주택 비중 (전국 44%) 거의 절반에 육박할 정도로 주택의 질이 좋지 않음

■ 지역개발 사업 중 주택개발 사업은 주로 중대형 아파트 중심의 주택 공급

- 공공/민간 부문 모두 주택개발 사업의 주요 공급 대상을 중대형 아파트로 삼음
- 또한 대전시의 경우 이미 중대형 아파트가 초과 공급되고 있는 것으로 보임
- 그러나 1인가구, 노인가구, 신혼가구, 대학생 등을 위한 맞춤형 주거 공급이 충분치 못함.

4 / 59

■ 대부분 주택 개발 사업이 그린벨트 지역이나 녹지지역에 집중되고 있음

- 전국적으로 대부분의 주택보급 사업은 그린벨트 해제지역이나 녹지지역에 집중되고 있어 도심이나 외곽 녹지가 훼손되고 있음
- 최근 2020년 도시계획 미집행시설인 도시공원의 일몰을 앞두고 도시공원 민간개발 특례제도 시행과 함께 대규모 중대형 아파트 공급이 계획되고 있음
- 도시민의 생활의 질과 긴밀한 연계성을 가지고 있는 공원녹지가 훼손되는 것은 도시의 생태성은 물론 열섬현상저감, 미세먼지 저감, 미관향상 등 셀 수 없는 효과를 제거하는 것임

■ 도시재생 사업이나 도심활성화 사업의 중심에 공공임대 주택보급이 필요함

- 주택을 '소유'보다는 '거주'의 개념으로 전환하여 도시재생사업이나 각종 주택 보급사업의 중심을 공공임대주택에 두어야 할 필요가 있음
- 따라서 앞으로 청년세대를 포함한 미래세대를 위해 맞춤형 장기 공공임대주택을 다양하게 공급할 필요성이 있음
- 이를 통해 청년층의 주거 안정성을 높임으로써 출산율저하, 보육문제 등 해결



2장. 현황분석 및 문제점

02/ 현황분석 및 문제점

■ 대전시 인구의 세종시로의 유출과 대전시 주택공급계획

- 2014년 현재, 대전시 인구가 세종시로 유출
 - 2011년 (299명) 대비 약 38배 (11,349명) 이동
- 세종시 건설로 인해 대전의 인구가 세종시로 이동하고 있는 상황
 - **세종시 건립 및 주택단지 입주 후 인구유출 급격히 증가**
- 2020 대전시 주택종합계획(2011)의 2020 대전시 인구는 275만 예상
 - 그러나 2015년 현재 2013년보다 약 14,000명 정도 줄어듦.
 - 2013년 1,532,811명(2013,12) → 1,518,775명(2015,12) **(2016, 정재호)**
 - **따라서 대전시 주택공급계획 축소 필요**

■ 대전시와 세종시의 주택공급 현황

- 실질적 증가인구 158만으로 설정하면 대전은 연간 12,500호가 적정 주택수요
- 2015년도 대전과 세종시 주택 분양물량이 두 지역 합하면 3만호가 넘게 계획됨
→ 무리한 주택 공급 계획 (2016, 정재호)

7 / 59

02/ 현황분석 및 문제점

■ 대전시 인구 및 아파트 공급 특성

- 2016년 대전의 인구 지표
 - 2000년 1인 가구는 15.2%였으나, 2015년 1인 가구는 29.1%로 크게 증가
 - 반대로 4인 가구는 32.9%에서 19.2%로 큰 폭으로 감소
 - 1인 가구에서 20대가 26.7%를 차지하고 있으며, 다음으로 60대 이상이 22.5%로 높은 비율로 차지하고 있음
 - 싱글족의 소득수준은 100만원 미만이 40.2%로 가장 많았으며, 300만원 미만이 전체의 91.3%를 차지함
- 핵가족화가 진행됨에 따라 낮은 가격의 저밀형/중소형 주택을 공급해야 하나 대전시에서 공급하는 주택은 넓은 평수의 고밀형/중대형 아파트 위주임

8 / 59

02/ 현황분석 및 문제점

■ 생태계 파괴를 전제한 지역개발사업과 중대형 아파트 건설

- 도안갑천 지구 개발 사업
 - 4대 강 사업의 일환으로 '친수구역특별법'에 의한 '친수구역개발 사업'을 대전시와 대전도시개발 공사가 호수공원을 조성하는 전제로 대규모 중대형 아파트 건설사업 진행 (일부 공동주택 건설 포함)
 - 원주민을 고려하지 않고, 주민의견수렴 없이 대전시가 일방적으로 사업 진행
 - 갑천의 생태적 가치 및 주변 여건을 고려하지 않고 계획 수립 및 사업 진행
 - 친수구역 사업계획에 따른 대안적 모색이 부족함
 - 도안 갑천지구 개발사업 원안의 B/C는 1을 넘지 않았고, 대전시의 보전을 전제로 사업 진행
 - 대안을 마련했으나 사회적 편익을 제외한 경제적 편익만을 사용하여 분석하였으며, 대안을 무시하고 사업 시행

9 / 59

02/ 현황분석 및 문제점

■ 생태계 파괴를 전제한 지역개발사업과 중대형 아파트 건설

• 월평 근린공원 개발 사업

- 장기 미집행 도시계획시설의 사유재산 침해에 대한 대법원의 헌법불합치 결정 (1999년 10월)에 따라 2020년 7월 도시공원에서 해제됨.
- 대전시는 도시공원 일몰제에 따라 도시공원 민간개발 특례제도 시행하기로 함
 - 5만 제곱미터 이상의 도시공원을 민간공원추진자가 공원부지 70%는 공원으로 조성해 시에 기부채납하고, 30%는 주거, 상업, 녹지지역에 허용되는 시설을 설치 함.
 - 대전시의 21곳의 미집행시설 중 8곳에서 개발 추진 시도
 - 3곳은 협의 과정에서 무산되고
 - 월평근린공원 등 5곳에서 심의 진행 중
- 그러나 월평근린공원은 대전시에서 독단적으로 주민들의 반대요구를 무시한 채 중대형 아파트 개발 중심의 민간특례사업을 강행하려 하고 있음.

10 / 59

02/ 현황분석 및 문제점

■ 시사점

- 지역 개발사업을 통한 주택보급사업은 주택 수요계층의 가구 특성을 고려하여 맞춤형으로 공급되어야 함
 - 1인가구, 노인가구, 신혼가구, 대학생, 취업준비생 등 주거 취약계층을 위한 다양한 주택이 공급되어야 함
 - 이를 위해 중대형 아파트보다는 중소형 공공주택 (임대형, 토지임대부, 환매조건부 주택 등)을 공공의 주도로 공급할 필요가 있음
 - 주거의 안정성을 위해 도시 외곽 지역보다는 접근성이 좋은 도심에 중 장기 공공임대 주택이 공급될 필요가 있음
- 만일 불가피하게 녹지를 파괴하면서 주택을 공급해야 한다면 생태주거단지와 같은 환경친화형, 주민친화형, 참여형 주거 공동체를 조성하도록 사전에 계획하고 실행할 필요가 있음

11 / 59

02/ 공공임대주택 현황

■ 공공임대주택 재고율

- 공공임대주택 재고율

연도	①임대용 주택(추계)	②등록임대 주택(②/①)	장기공공 임대주택	장기공공 임대재고율	영구	50년	국민	장기 전세	10년	매입 임대	전세 임대	행복 주택
'15	918.2	193.8 (21.2%)	116.3	5.9%	19.6	10.8	47.1	2.8	13.5	8.2	14.2	0.1
'14	900.7	170.9 (19.0%)	106.9	5.5%	19.3	10.6	45.2	2.6	10.8	6.9	11.6	-

자료 : 주택업무편람 2016

한국	네덜란드	오스트리아	덴마크	스웨덴	영국	프랑스	아일랜드	일본	독일	OECD 평균	EU 평균
5.9%	32%	24%	19%	18%	18%	16%	9%	6.1%	5%	8%	9.4%

자료 : 주택업무편람 2016

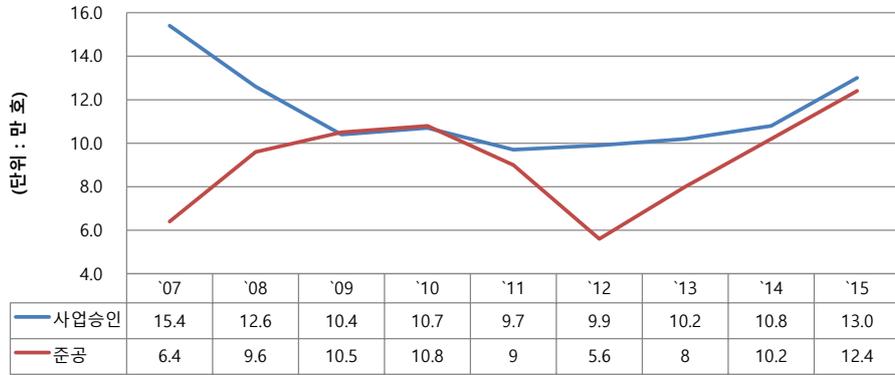
- 장기공공임대주택의 재고율은 2014년 5.5%에서, 2015년 5.9%로 0.4%가 증가하였으며, 총 10.3만호가 증가함
- 다른 나라에 비해 장기공공임대주택 재고율이 부족한 것으로 나타남

12 / 59

02 공공임대주택 현황

공공임대주택 공급 현황

- 공공임대주택 공급 실적(사업승인 및 준공기준) 증가 추이



- 자료 : 국토교통부, 2017년 1월 3일 보도자료, 국토교통부 통계누리 자료 재정리

- 사업승인기준 공급실적과 준공기준 공급실적의 차이는 점차 줄어들고 있으며, 공공임대주택의 공급 실적이 증가하는 것으로 나타남(2007년부터 2015년까지 20만 2천호가 사업승인 이후 미준공).

13 / 59

02 공공임대주택 현황

공공임대주택 종류별 재원

- 공공임대주택 재원 구조

공공임대						
영구임대	50년 공공	국민임대	장기전세		5년·10년	사원임대
			건설	매입		
국가·지자체 재정 (85%이상) 사업자 및 입주자 부담 15%	규모별로 기금지원	재정 20-50% 주택기금 37-42% 사업자 10% 임차인 3-28%	공공임대주택과 동일	시행자 100%	규모별로 기금지원(85㎡이하) 택지는 149㎡까지 공급	'5년·10년'과 동일

자료 : 주택업무편람 2016

- 공공임대주택은 종류에 따라 지원규모가 다르게 나타남
- 국민임대주택의 경우에는 타 임대주택보다 임차인의 재원부담률이 적게는 3%에서 최대 28%까지 상하편차가 크게 나타남

14 / 59

02 공공임대주택 현황

■ 공공임대주택 종류별 자원

- 공공임대주택 자원 구조

- 현재 주거 부문에서 소용되는 재정은 주로 국민주택채권과 청약통장의 예금을 주된 재원으로 하는 주택도시기금에서 대부분 마련되고 있음.
- 2016년 기준 주택도시기금은 약 17조원으로 나타나며, 중앙정부의 예산은 2조원을 넘지 않음.
최성은, 2017, "주거부문 재정지출 현황과 저소득층 주거지원정책의 방향", 『재정포럼』,
- 이는 2016년 전체 복지지출 123.4조 원 중 약 15%에 해당하는 규모이며, 주거 부문 전체 재정 중 임대주택 공급에 할당된 재정은 약 7조 원이었고, 특히 이 중에 공공임대주택의 확충을 위해 사용된 재정은 약 3조 3,500억이었으며, 나머지 자금은 공공분양, 임대 후 분양 그리고 민간임대주택 지원 등으로 사용됐음.
- 즉 현재 공공임대주택의 건설이나 기존의 건물을 매입하여 공공임대주택으로 활용하는데 소요되는 재정은 주택도시기금으로 일원화되어 있으며 공공임대주택을 공급하기에 재원이 부족한 것으로 나타남.

15 / 59

02 공공임대주택 현황

■ 공공임대주택 문제점 및 시사점

- **일관성 있는 정책 및 제도의 정비 필요**
 - 정권이 바뀔때마다 기존 정책 및 사업이 방치 혹은 축소되어 사업들의 일관성이 결여
 - 공공주택 특별법으로 통합하였으나, 공공임대주택 공급관련 법령체계가 산재되어 있어 일관성을 찾기 어려우며, 추가적 보완이 필요함.
- **공공임대주택의 명확한 구분 필요**
 - 국토교통부가 발표한 재고율에는 전세임대주택이 포함되어 있으며, 전세임대주택은 대출지원 정책과 공공임대주택 정책의 경계가 모호함.
 - 5년 및 10년 후 분양되는 공공임대주택은 기간에 따라 공공임대주택의 재고량이 변화되는데, 이에 대한 명확한 정의가 필요함.
- **공공임대주택 공급재원방안 필요**
 - 현재 주택도시기금으로 공공임대주택이 공급되고 있으나 부족한 상태이며, 다원적인 재원방안이 필요한 상태로 나타남.
- **공공임대주택 공급량의 확충 필요**
 - 우리나라는 현재 선진국에 비해 공공임대주택이 부족한 상황이며 우리나라보다 낮은 재고율을 보유한 선진국들은 사회주택이 활발하게 시행되어 차이가 있고, 주택보급률이 100%를 넘은 상태에서 양적인 증가보다 질적인 증가가 필요하여 생태주거단지를 고려할 필요가 있음

16 / 59



3장. 대전시 주택정책 개선 방안: 도안갑천 사례를 중심으로

17

03 / 1. 생태적 가치가 높은 공간의 보존 및 도시 재생 활성화

■ 도안 갑천 지구 및 월평공원의 보존

- 도안 갑천 지구: 갑천과 월평공원을 연계하는 생태하천 및 생태녹지는 대전시의 생태네트워크의 중심으로서 인간은 물론 자연 생명체의 생명 유지의 보고임
- 대전시민과 대전시의회에서 갑천지구를 생태보전가치가 높은 지역으로 지정할 것을 결의하고 추진 중에 있음
- 따라서 현재의 대전시 주택보급률이나 세종시와의 관계를 고려할 때 생태적 가치가 높은 하천과 녹지를 파괴하면서까지 중대형 아파트를 공급할 필요성이 부족한 것으로 보임

18 / 59

03/ 1. 생태적 가치가 높은 공간의 보존 및 도시 재생 활성화

■ 도시재생 사업 시 도심 쇠퇴지역에 공공주택 공급을 통한 도심활성화

- 생태녹지의 파괴보다는 기 개발된 도심 쇠퇴지역의 빈집 또는 노후주택을 매입, 리모델링을 통한 주거 취약계층을 위한 공공임대주택 대량 공급 필요
 - 사회적 주거의 개념을 도입한 적정주거 공급을 통한 주거 취약계층의 주택수요 충족

19 / 59

03/ 2. 불가피한 신규 주택개발 시 공공주도의 임대형 주택 보급

■ 토지임대형 또는 환매조건부 주택 공급

- 공공이 주도하는 지역개발 사업의 경우, 가용한 공적 재원을 동원하여 토지임대형 또는 환매조건부 주택을 대량으로 공급하여 토지투기 수요를 원천적으로 차단함으로써 주택가격의 안정화는 물론 실수요자에게 주거가 공급될 수 있음
- 토지임대부 주택의 경우, 신규주택 개발 또는 재개발 시 적용 가능한 방법으로서 시장가격 상승률을 적용한 토지임대료의 지불을 전제하면서 절반의 가격으로 공동으로 주택을 지을 수 있어 초기 진입장벽이 낮고, 장기간 주거의 안정성을 높일 수 있음. 일종의 장기 공공임대주택으로 볼 수 있음.
- 환매조건부 주택의 경우, 공공이 주택을 건설하고 분양 시 주택 매입자가 주택을 처분할 때 공공에게 환매하는 것을 조건으로 삼음. 일종의 장기공공임대 주택.

20 / 59

03 / 3. 불가피한 개발 시, 생태 주거단지로 공급

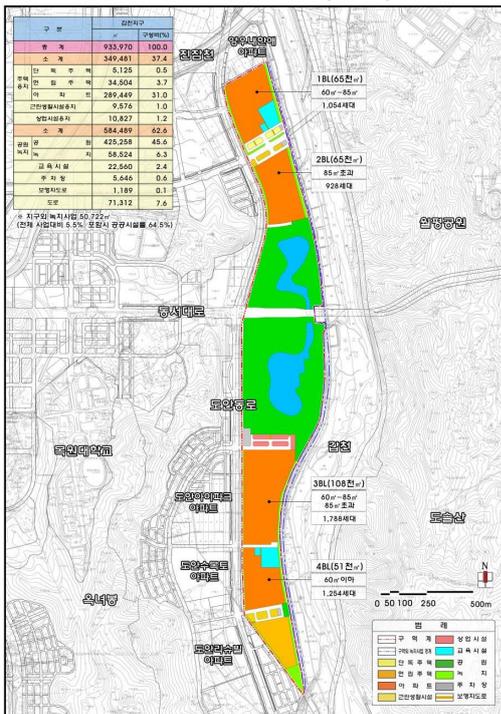
■ 생태주거단지

- **개념** : 최적의 생태건축물에 국한되지 않고 집 주변의 녹지와 주거단지의 녹지공간이 외부 공간, 교통문제, 사회와 사회정책, 더 나아가 인간과 자연과의 조화를 추구하는 것.
- **목적** : 생활공동체를 조성하고 지속가능하게 전개시키고 또 보존하기 위해서 자연적인 생태시스템을 보전하는 것.
- **범위** : 인간의 생활뿐만 아니라 물의 순환, 살아 있는 토양과 식물체계를 포함하여 미세영역과 거시영역, 보이지 않는 환경과 보이는 환경 등을 포함.

- 출처 : 문석기 외 11명(2005), 환경계획학, 보문당

03 / 도안갑천 지구 사업 현황

■ 도안갑천지구 사업개요(기정)



- **위치** : 서구 도안동, 유성구 원신흥동 일대
- **면적** : 약 934천㎡(약 25만 9,000평)
- **계획세대수** : 5,240세대
- **개발배경**
 - 난개발 방지를 위한 체계적, 계획적인 개발
 - 갑천의 수질오염 및 환경파괴 방지
 - 농경지 침수 피해 및 환경오염 방지
- **개발목적**
 - 갑천 주변의 체계적, 계획적 개발을 통해 지속가능한 발전 도모
 - 자연친화적인 생태호수공원 및 쾌적한 정주환경 조성을 통해 주민의 여가, 휴식, 생태학습의 친수공간 조성
- **개발방향**
 - 도안공원의 녹지축과 갑천, 월평공원을 연계하는 대규모 생태호수공원 계획으로 천혜의 자연자원 활용
 - 사업지구 남, 북측으로 중밀도의 주거단지 및 편의시설 계획
 - 갑천의 자연생태계 보호를 위한 완충공간(차폐녹지 등) 조성

03 / 도안갑천 지구 사업 문제점

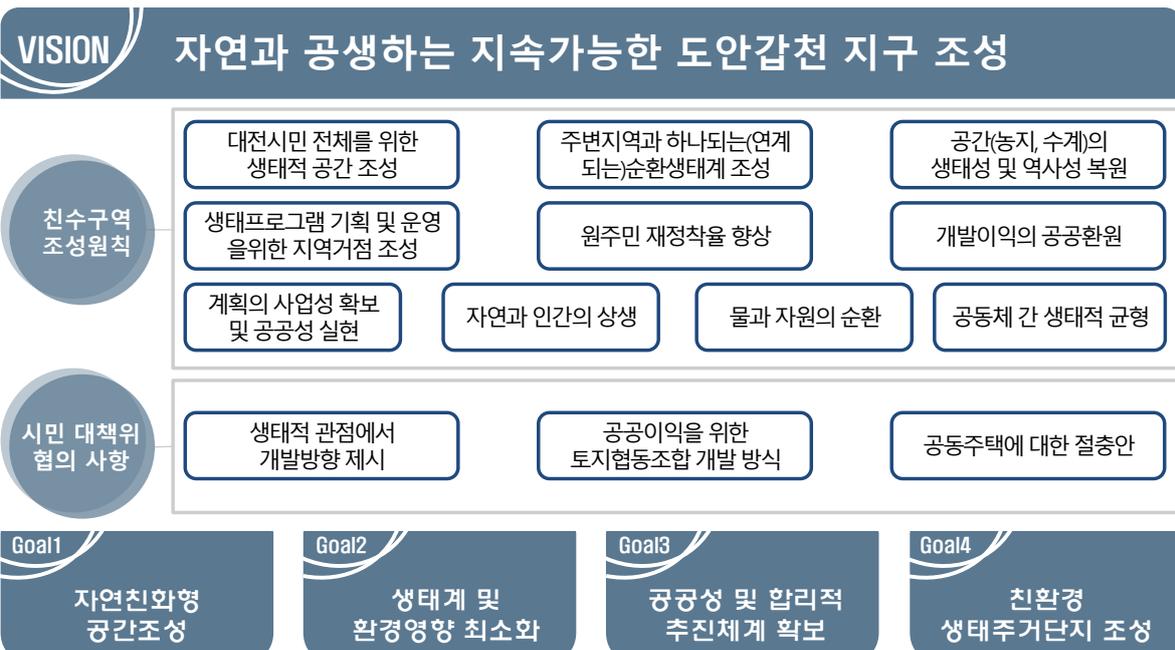
■ 문제점

- 대전시는 1인 가구의 비중이 증가함에 따라 고밀형/중대형 주택이 아닌, 저밀형/중소형 주택을 공급해야 함
- 월평공원은 대전시 도심 내 위치한 도시생태공원으로 그 가치가 크며, 이 중요한 공원에 대한 심의는 환경, 교통, 재해영향평가와 각종 위원회 심의, 주민 의견 수렴 등을 통해 환경파괴가 최소화되는 방향으로 진행되어야 함.
- 기존(안)은 도안 갑천의 생태계를 무시한 채 중앙에 호수공원을 만들었으며, 세대 수 또한 5,240세대로 고밀형, 그리고 중대형 아파트를 크게 공급하는 계획을 가지고 있어 문제가 매우 심각함.

23 / 59

03 / 도안 갑천지구 생태주거단지 계획 사례

■ 도안갑천지구 기본구상



24 / 59

03 도안 갑천지구 생태주거단지 계획 사례

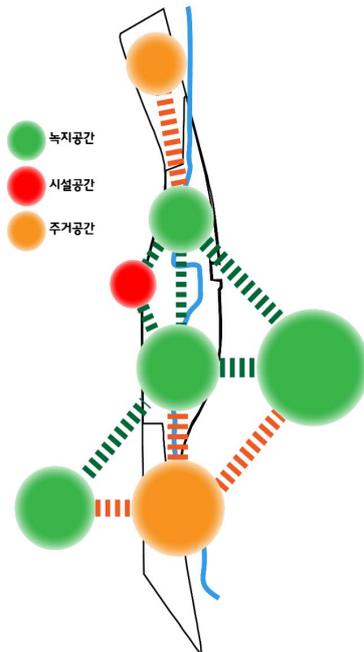
도안갑천지구 계획 목표별 전략

자연친화형 공간조성	생태계 및 환경영향 최소화	공공성 및 합리적 추진체계 확보	친환경 생태주거단지 조성
 <p>A-1 • 생태공간의 공공성 강화 - 원시림 자연습지 공원 조성 (역사성 복원) - 갑천생태지원센터 조성 및 운영 - 생태교육 및 관광프로그램 운영</p> <p>A-2 • 편리하고 안전한 교통체계 구축 - 대중교통지선체계 도입 - 콜데크 시스템 도입 - 스마트 주차장 도입(외부)</p> <p>A-3 • 친환경 유기 순환농업 단지 조성 - 친환경 농업 - 유기순환 축산 - 퍼머컬처 - 공동생산 및 공동판매 - 6차산업 활성화</p>	 <p>B-1 • Green-Blue Network 조성 - 소규모 공원 및 녹지공간 구축 - 수변공간 생태하천화 사업 - 수순환 네트워크 시스템 구축</p> <p>B-2 • 생태계 교란 최소화 - 지구 내 생태통로 개설 - 자연생태보존 구역 설정</p> <p>B-3 • 저영향 개발 기법 도입 - 불투수면 최소화 - 침투 및 저류 능력 향상 - 비점오염원 저감 - 홍수 및 가뭄 예방</p> <p>B-4 • 자원순환 네트워크 구축 - 단지 내 자원순환 네트워크 구축 - 단지주변 자원순환 네트워크 구축 - 대전시 자원순환 네트워크 구축</p>	 <p>C-1 • 합리적 사업방식 도입 - 다각적 사업방식 검토 (공영개발형, 협동조합형, 임대형, 분양형, 복합형 등) - 사업방식에 따른 추진주체 구성 및 운영</p> <p>C-2 • 참여형 사업추진 거버넌스 구축 - 민관협력 거버넌스 구축 - 주민참여 채널 다양화 - 주민역량강화 교육 시행</p> <p>C-3 • 공공성 기반 주거 환경 조성 - 1인세대 / 저소득층을 고려한 주거형태 구성 - 주민활동 기반시설 구축 (공방, 도서관 등) - 공동육아 및 돌봄서비스 - 공동주방 및 공동식당 운영</p> <p>C-4 • 공동체 활성화 및 역량강화 - 주민자치제도 및 민주공동체 생활화 - 주민역량강화 프로그램 운영</p>	 <p>D-1 • 친환경 생태주택 조성 - Passive, Active기법 도입 - 친환경 소재 활용 - 공생형 주거단지 조성</p> <p>D-2 • 생활과 직업, 문화가 공존하는 생태생활촌 조성 - 공동문화 도서관 - 생태문화 예술 체험 - 생태건축 교육 및 연구 - 공동육아 및 돌봄 서비스 - 생태문화관광 - 공동주방 및 식당</p> <p>D-3 • 생태적 생활 공동체 실현 - 쓰레기배출 제로화 - 미니멀리즘 - 1인 세대 / 저소득층 배려 - 세대 및 계층간 소통과 협동 - 도시형 풀타임</p>

03 도안 갑천지구 생태주거단지 계획 사례

중저밀형 생태 주거단지(공간구조설정)

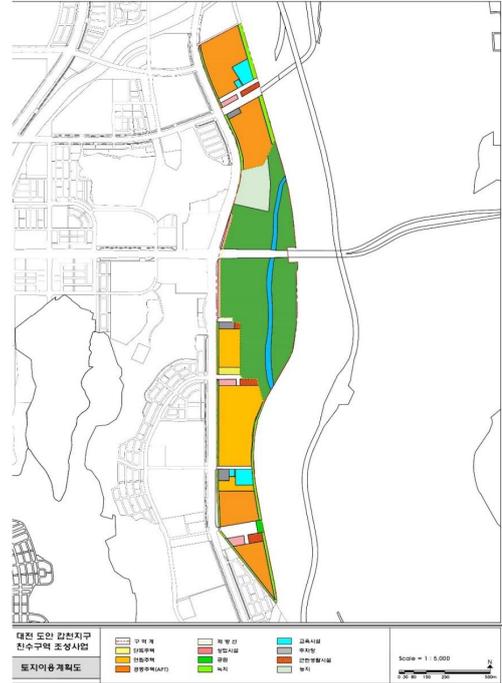
- (D-1) 대상지역 중심 수계에 인접한 특화공원 및 녹지를 제외하고 지역 내에 북측을 중심으로 주거공간을 설정하여, 주거 및 녹지공간을 혼합적으로 이용
- (A-1) 갑천의 제방을 이전함으로써 하천 생태계를 좀 더 안정적이게 하며, 지역 내부와의 연결성 확대
- (B-1) 녹지공간과 생태 거주지, 녹색교통을 연계하여, Green-Network를 구축
- (B-2) 지역 중심부의 수계를 활용하기 위하여 중심지에 친수공간을 조성하고 기존 환경파괴를 최소화 하기 위해 주변 신개발지로 인해 생태파괴가 진행되고 있다고 사료되는 남, 북 중심점을 기준으로 거주지를 형성
- (A-3) 대상지역과 대전시 및 주변 도시 사이에 연계망을 형성하여 전체를 수용할 수 있는 사회적 공간으로 설정
- (B-2) 녹지체계 간 생태네트워크를 통해 현재 환경을 최대한 보존하고, 생태 통로의 역할을 할 수 있는 녹지축을 설정
- (B-3) 녹지 및 수변 공간의 오픈스페이스를 확보하고, 녹색교통 축 정립, 바람 통로 확보 등 저탄소 녹색개발지향



03 도안 갑천지구 생태주거단지 계획 사례

■ 중저밀형 생태 주거단지(토지이용구상)

- (D-2) 각 지구를 3개 블록으로 나누어 습지 생태공원과 생태마을 구역, 행정복지산업구역으로 분리하고 근린생활시설, 상업시설, 공업시설 등을 배치
- 주택 35%, 상업3%, 녹지45%, 농지5%, 근린생활시설 1%, 교육시설 2%, 주차장 1%, 도로 8% 로 주거와 녹지에 집중하여 구성
- 주택면적을 5층아파트 40%, 연립주택 40%, 농가형 연립주택 18%, 단독주택 2%로 배분
- 아파트의 경우 호수공원 조망을 위해 상부와 하부에 나누어 배치하며 전체 60㎡이하로 설정, 1인가구를 위한 주택면적을 최저주거기준(14㎡)에 부합하도록 설정, 하부지역에 공공임대아파트 배치
- (A-1)보 철거와 제방 이전을 통해 습지공원 조성
- (D-2) 녹지공간 및 Open space와 중심상업지구(스트리트 상가)를 연결 및 지역 내로의 인구유입 유도
- (A-1) 녹지의 경우 습지공원 조성에 용이하며 접근성과 활용성이 높은 중심부에 배치
- 기존의 녹지 50% 중 10%를 활용하여 녹지외곽 대로변 및 주거지역과 인접한 지역에 농지 조성
- (B-4) 상업 및 중심시설의 경우, 대전도심을 비롯한 주변도시와의 도로망이 형성된 대로변과, 주거지 중심부에 배치하여 도시민들의 생활 네트워크를 좀 더 효율적으로 구성
- (A-2) 공공시설 및 교육시설의 경우 주거단지 진입부에 배치하여 접근성에 용이

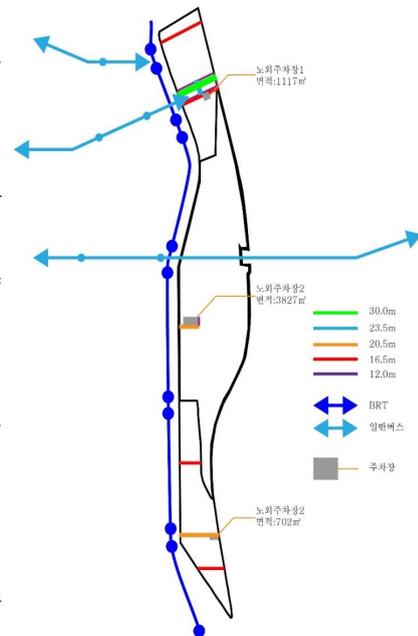


27 / 59

03 도안 갑천지구 생태주거단지 계획 사례

■ 중저밀형 생태 주거단지(교통체계구상)

- (A-2) 지역민의 원활한 교통을 위해 대로를 활용한 내부 순환도로망을 형성
- (A-2) 도로간 기능별로 위계를 정립하여 원활한 교통 체계망 확립
- (A-2) 주거단지 중심으로 대중교통거점을 형성하고, 자전거전용도로, 자전거 보행자 겸용도로와 함께 녹색교통체계 정립
- (A-2) 생태주거 단지 내 차량제한구역을 설정해 생태계 및 환경영향 최소화
- (A-2) 트램과 기존 교통과의 연계시스템 구축
- (A-2) 주거지역 및 습지공원과의 접근성을 고려한 보행동선체계 구축, 정류장 위치 재설정
- (A-2) 주차수요에 대비하기 위해 중앙과 교통거점에 주차장 설치
 - 스트리트상가 지하와 지상을 활용하여 거점 주차장 확보
 - 주거단지별 입구마다 주차장을 설치하여 단지내부로의 차량유입 최소화

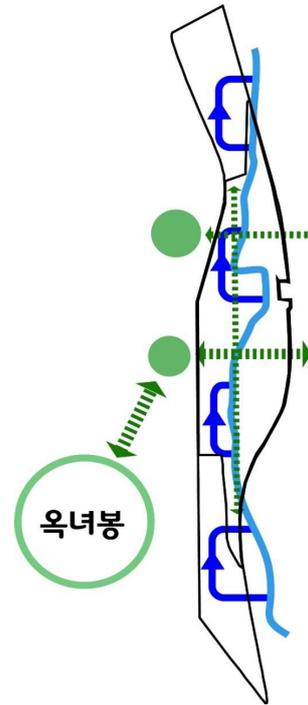


28 / 59

03 / 도안 갑천지구 생태주거단지 계획 사례

■ 중저밀형 생태 주거단지(녹지체계 및 수계구상)

- (A-1) 공원 및 녹지의 기능에 따라 규모와 배치를 고려하였고 전체 지역의 45%를 녹지면적으로 설정
- (B-1) 주변 생태와의 연계성을 높이기 위해 월평공원, 옥녀봉과 생태 네트워크를 구축
- (B-2) 자연습지의 중심부에 보존지점을 설정하여 생태보존성 확대
- (B-1) 완충녹지는 대로변을 따라 길게 형성하여 녹지축을 형성
- (B-3) 지역 지하수량 및 홍수피해를 방지하기 위해 기존수계를 활용하여 구역 단위로 나누어 빗물 저류지를 포함한 수 순환네트워크 구축
- (B-1) 공원은 주변시설과 함께 특화하여 입체적으로 활용되도록 했으며 접근성을 고려하여 입지를 결정
- (B-2) 주변 녹지와 연계체계를 확립하여 식생들의 생태통로를 포함한 생태계보존계획을 수립
- (A-1) 태봉보 및 기타 갑천에 설치된 보와 제방은 철거하고, 대상지 내의 계단식 제방을 설치하여 갑천 수계 및 공간의 역사성을 회복함
- (A-1) 단지특성별로 단지 내 물길을 도입하고 빗물 및 재이용수를 유지용수로 활용하며 일부지역은 갑천의 하천수를 도입함
- (B-3) 불투수면적 및 건축물의 군집화를 통하여 부지 전체에서 오픈스페이스를 확보
- (B-3) 소규모 시설들을 분산 배치하여 발생하는 빗물을 신속히 처리
- (B-4) 보전지역 및 자연적인 조경요소, 환경 민감지역, 강변 완충지 등의 보전을 통한 도시 물순환 개선

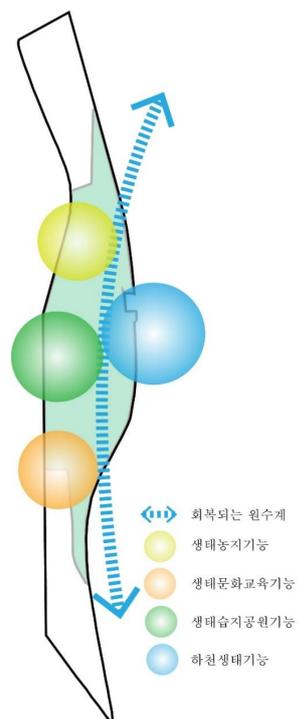


29 / 59

03 / 도안 갑천지구 생태주거단지 계획 사례

■ 중저밀형 생태 주거단지(생태습지공원 기본구상)

- 기존 물길 복원 및 갑천생태계 보호를 위한 하천생태기능 강화
- 원주민 농가 연계를 위한 생태농지(논습지 포함)기능 확보
- 월평공원, 주변녹지공간, 갑천과의 긴밀한 연계를 통한 생태습지공원기능 강화
- 생태습지센터 및 생태문화시설을 활용한 생태문화교육기능 강화

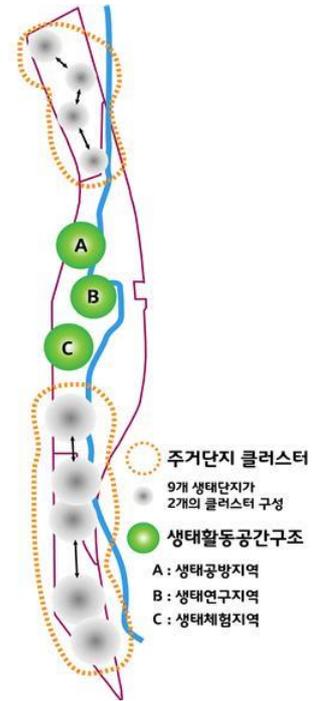


30 / 59

03 / 도안 갑천지구 생태주거단지 계획 사례

■ 중저밀형 생태 주거단지(생태주거단지 기본구상)

- **(D-1)** 친환경 소재를 활용하고 패시브/액티브기법을 도입하여 친환경 생태주택 조성
- **(A-3)** 친환경 농업, 유기순환 축산, 퍼머컬처, 공동생산 및 공동판매, 6차산업활성화 등 친환경 유기 순환농업 단지 조성
- **(B-4)** 단지 내부와 인접지역, 대전시 간의 자원순환 네트워크 구축
- **(D-2)** 생태공방, 공동문화도서관, 생태문화예술체험, 생태건축연구, 생태교육 등 친환경적 생태활동을 통해 생활과 직업, 문화가 공존하는 생태생활촌 조성
- **(D-3)** 쓰레기 배출 제로화, 자원 및 에너지 절약, 미니멀리즘, 도시형 품앗이와 같은 주민 자치제도를 확립하여 생태적 생활 공동체 실현
- **(C-1,2,3,4)** 생태 주거단지마다 특화사업을 진행해 개성있고 지속가능한 주거지 형성



31 / 59

4장 결론



32

04/ 결론

■ 결론

- 국가적 차원에서나 대전시 차원에서도 주택보급률이 100%를 넘고 있으나 자가보유율이 50%를 조금 웃 도는 상황에서 더 이상은 중대형 아파트 중심의 주택을 공급해서는 안됨. 오히려 1인 가구의 비중이 증가함에 따라 중대형 주택이 아닌, 중소형 주택을 공급해야 함
- 또한 주택을 소유의 개념이 아닌 거주의 개념으로 전환하기 위한 공공의 노력이 필요한데 그 일환으로 청년과 미래세대를 위한 다양한 맞춤형 공공임대 주택 공급이 필요함
- 대전시 주요 녹지이자 생태적 보고인 월평공원의 민간개발을 통한 대규모 중대형 아파트 공급은 시대착오적인 발상임. 녹지로서 보전해야 하며 어쩔 수 없이 개발해야 한다면 공공주거 방식의 생태주거단지로 건설해야 함.

33 / 59



참고문헌

34

참고문헌

- 건설교통부(2007), 주택 분양가제도 개선방안 연구
- 김근용 등(2015), 공공임대주택 공급체계 개선방안 연구, 국토연구원
- 국가법령정보센터(www.law.go.kr)
- 국토교통부(2016), 2016주택업무편람
- 국토교통부 보도자료. 2017.01.03.
- 문석기 외 11명(2005), 환경계획학, 보문당
- 변창흠 · 안균오(2006), 환매조건부 주택분양제도의 도입방안 검토, 대한국토도시계획학회
- 변창흠(2013), 토지·주택의 공공성 확보를 위한 정책방향 과제, 민주정책연구원 사회경제정책연구회 2013 사회경제정책포럼
- 서범진(2016), 임대리츠의 현황 및 자금조달 구조, 한국신용평가 Special Report
- 최성은, “주거부문 재정지출 현황과 저소득층 주거지원정책의 방향”, 『재정포럼』, 2017.1.
- 한국토지주택공사 홈페이지(www.lh.or.kr)

35 / 59

감사합니다!

토론

김동섭 대전시의회 의원

윤여운 내일신문 기자

정인구 우리동네가게살리기운동본부 대표

정은희 도솔산대규모아파트건설저지갈마동주민대책위 집행위원장

이병범 도안갑천지구친수구역주민비상대책위원회 부위원장

토론자료

대전광역시의원 김동섭

■ 새정부의 주택정책

- 이전 정부는 여러 가지 주택시장 및 부동산 시장 활성화 정책(DTI, LTV 완화, 저금리 등)을 실시하여 경기 부양 효과를 기대하였으나, 오히려 1,300조 이상의 심각한 가계부채의 위험, 서울·부산·세종 등의 부동산 투기열풍, 주택가격 및 주거비용 상승, 그리고 이로 인한 국가 신용도 하락의 문제가 나타났음.
- 새정부의 ‘6.19 대책’과 ‘8.2 대책’은 주택가격 및 주거안정화를 위해 LTV와 DTI를 강화하여 가계부채 위험성을 줄이는 방향으로 나아가고 있고, 투기과열지구와 투기지구 지정, 양도소득세를 강화하여 투기수요를 억제하고, 청약제도를 개편하여 실수요자 위주의 정책으로 주택가격을 안정화 시키는 것은 집 없는 서민의 입장에서는 매우 바람직한 정책임.
- 향후, 지속적인 모니터링으로 주택이 ‘투기’의 대상이 아닌 ‘주거’의 대상으로만 볼 수 있도록 필요한 모든 정책적 노력(보유세 강화 등)이 현 정부부터 다음 정부까지 일관성 있게 지속적으로 이어져야 주택에 대한 서민들의 근심이 사라질 수 있을 것임.

■ 대전시의 주택정책

- 대전시의 주택보급률은 102.2%(2015년 말 기준)로서 전국의 주택보급률 102.3%보다 0.1% 낮음.
- 도시를 비교해 보면, 세종, 울산, 광주, 부산보다는 주택보급률이 낮으나 대구, 인천, 서울 보다는 높음.

[표1] 전국 주택보급률(2015년 말 현재)

구분	전국	세종	울산	광주	부산	대전	대구	인천	서울
주택보급률	102.3	123.1	106.9	103.5	102.6	102.2	101.6	101.0	96.0
순위		1	2	3	4	5	6	7	8

○ 2020 대전시 주거종합계획은 이전의 2020 대전시 주택종합계획을 수정하여 2020년까지 추정인구는 1,582천명, 주택보급률은 108%을 목표로 추가적인 주택공급사업을 계획하고 있음.

- 친수구역개발사업 : 도안 갑천지구
- 도시개발사업 : 반석지구, 판암지구, 대성지구, 구)쌍용양회
구)남한제지
- 뉴스테이사업 : 대덕(용산동), 유성(상대·복용), 대화2주택재개발
- 도시공원 민간특례사업 : 월평, 용전, 매봉 등

[표2] 대전광역시 2020주거종합계획 주택보급률

구분	'10	'11	'12	'13	'14	'15	'16	'17	'18	'19	'20
보급률 (%)	101.0	102.0	103.0	104.0	105.0	105.5	106.0	106.5	107.0	107.5	108.0
추정인구 (천명)	1,501	1,515	1,524	1,532	1,531	1,538	1,561	1,567	1,573	1,578	1,582

※ 「주거기본법」 제정에 따라, 주택종합계획이 주거종합계획으로 변경되었음

○ 최근 이슈가 되고 있는 도시공원의 민간자본 특례사업은 장기미집행 도시계획시설이 2020년 7월에 해제됨에 따라, 해제에 따른 난개발 방지, 도시공원 확보를 위해 시행하는 사업임.

- ▷ 대전시를 비롯한 도시공원 민간자본 특례사업을 시행하고자 하는 지자체(부산, 인천, 천안, 청주 등)는 공원해제에 따른 난개발 발생을 우려하고 있음.

- ▷ 다른 한편으로, 울산시의 경우는 도시공원 민간자본 특례사업을 난개발을 이유로 오히려 반대하고 있음.

【울산매일 2016.12.27. 5면】

**“일몰제 적용 장기미집행 도시계획시설 공원용지
난개발 우려 민간공원 조성 특례 사업 불가”**

울산시, 박학천 시의원 제안에 답변

울산시는 일몰제 적용대상 장기미집행 도시계획시설 중 공원용지에 대한 민간공원조성 특례사업은 난개발이 우려돼 사업시행이 어렵다고 27일 밝혔다.

시는 박학천 의원(사진)이 민간공원조성 특례제도 도입을 제안한 서면질문 답변에서 “국토교통부의 도시공원 및 녹지 등에 관한 법률에 따른 민간공원조성 특례사업은 일몰제 대비 도시공원 확충에는 유리한 측면이 있지만 사업성을 우선시 하는 **사업특성상 대부분 용적률이 높은 고층 아파트단지가 조성되기 때문에 또 다른 도시 난개발의 우려가 있다**”고 답변했다.

<이하 생략>

- ▷ 도시공원 민간특례사업은 사업성을 위해 대부분은 비공원시설에 공동주택건설 사업을 계획하고 있음.
- ▷ 환경은 한번 파괴되면 회복하는데 장기간이 소요되며, 무엇보다도 사업추진 이전이기 때문에 대전시와 대전시민을 위해서는 어느 것이 바람직한 것인지 보다 신중한 접근이 필요함.

특례사업 찬성 입장	특례사업 반대 입장
<ul style="list-style-type: none"> ○ 공원해제되면 무분별한 개발로 인한 난개발 발생 ○ 도시공원 확보로 환경보호 및 시민편익발생 ○ 공동주택개발로 원활한 주택공급 가능 	<ul style="list-style-type: none"> ○ 특례사업에 따른 대규모 아파트개발로 난개발(교통, 환경문제 등) 발생 ○ 대부분 자연녹지지역이므로 공원해제가 되더라도 문제가 없음 <ul style="list-style-type: none"> ▷ 녹지지역은 녹지공간 확보와 도시확산방지 등 난개발 방지기능이 있는 용도지역임 특히, 임목본수도 40% 이상이거나 경사도 30%이상은 개발행위허가 불가대상이므로 난개발 발생 가능성 적음

○ 주택공급 정책의 변화 필요

▷ 지역균형발전 측면에서 접근 필요성

- 동구, 중구, 대덕구는 10여년 이전부터 인구가 감소되고 있음.
- 균형발전을 위해서는 유성구와 서구 중심의 신개발은 가급적 억제하고, 동구, 중구, 대덕구 중심의 도시재생사업에 집중적인 투자가 필요함.

[표3] 대전광역시 자치구별 인구 증감

(출처 - 국가통계포털)

구분	인구 (단위: 명)					최대인구 (해당년도)	최대인구대비 감소율(%)
	2012년	2013년	2014년	2015년	2016년		
동구	251,945	250,653	245,493	239,579	234,959	310,615 (1992년)	-24.4
중구	264,125	264,913	261,165	256,186	252,490	297,199 (1990년)	-15.0
서구	496,513	498,917	496,132	490,859	491,011	511,101 (2005년)	- 3.9
유성구	306,312	313,968	327,461	335,312	343,222	343,222 (2016년)	0.0
대덕구	205,688	204,360	201,558	196,839	192,688	232,197 (2000년)	-17.0
대전	1,524,583	1,532,811	1,531,809	1,518,775	1,514,370	-	-

▷ 빈집에 대한 대책 마련

- 저출산 현상의 지속으로 장래의 인구감소가 확실한 상황에서 일본과 같이 빈집이 지속적으로 증가할 것으로 예상됨으로 이에 대한 대책 마련 시급
- 서울시는 빈집을 정비하여 노인, 장애인, 한부모가족, 대학생 및 청년근로자, 육아공동체 전용주택 등에게 공급하는 내용으로 2015년에 빈집조례를 제정하여 시행하는 등 6개 시도에서 실시하고 있으며,
- 이러한 추세에 발맞추어 2017년에 정부에서도 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」을 제정하여 2018년 2월에 시행할 예정임.

※ 서울시 빈집(6개월이상 비어있는 집)은 2만4410가구(2010년)이며, 대전시의 빈집(6개월 이상 가정용 상수도 사용량이 없는 가구)은 4,429가구(2016년)임.

▷ 장기적으로는 대규모 공동주택 공급위주에서 탈피

- 지속적인 도시의 발전을 위해서는 대규모 아파트보다는 소규모 주택개발에 힘써야 함.

[관리적 측면에서 대규모 공동주택이 문제점인 이유]

- 대규모 공동주택의 재건축 연한이 경과한 후에도 과연 재건축이 가능한지 의문임.
- 공동주택은 세대별 소유주가 달라 재건축시 이해관계가 복잡해서 재건축 동의를 얻는데 상당한 기간이 소요됨.
- 향후 재건축을 하기 위해서는 사업성도 중요한데 이를 담보하기 위해서는 용적률 상향이 필요하나, 용적률을 상향하게 되면 주거환경이 대단히 열악해 짐.
- 설령 용적률 상향으로 세대수가 늘어나 사업성이 있다하더라도 이를 받쳐줄 주택수요가 있어야 하는데, 인구감소가 확실한 미래에도 과연 그런 주택수요가 있을지 회의적임.
- 결국 20년이 지나고 50년이 지나면서 낡고 낡은 공동주택은 공가(空家)

로 방치되어 지역공동화(地域空洞化)로 인한 도시문제로 변질 가능성이 농후함(불빛 없는 어두운 공동주택은 공포 그 자체임).

- 이에 반해 소규모 주택, 특히 단독주택은 복잡한 이해관계도 없어 노후한 경우에도 재건축·리모델링이나 주택멸실도 상대적으로 용이하므로 도시재생사업을 통한 도시의 지속적인 관리에 유리함.

도시공원 일몰, ‘대규모 아파트 건설’ 대안 아니다!

도솔산(월평공원) 대규모 아파트 건설저지를 위한 갈마동 주민대책위원회
집행위원장 정은희

도시공원은 우리 인구의 90% 이상이 거주하고 있는 도시 지역에서 도시 자연 경관을 보호하고, 시민의 건강, 휴양 및 정서생활을 향상시키기 위한 공간입니다. 도시 공원은 도시민의 삶의 질의 주요 지표이며 환경권을 보장하는 중요한 도시 기반시설입니다.

특히나 월평공원은 대전의 중심부에 위치해 있음에도 우수한 생태 환경으로, 대전시가 나서서 습지보호구역 지정을 추진할 정도로 환경적 우수성을 보유하고 있습니다. 전국적으로도 아름다운 숲 전국 10선에 선정될 정도로 아름다운 경관을 지닌 월평공원은 대전 시민들의 쉼터일 뿐 아니라, 천연기념물 등 다수의 야생동식물들이 함께 살아가고 있는 서식처입니다.

이러한 월평공원이 위기에 처해 있습니다. 1999년 헌법재판소의 사유재산 침해와 관련된 도시계획 시설 지정의 헌법 불합치 판결에 따라, 2020년 7월 1일로 그 기능이 자동 실효되는 일명, 도시공원 일몰제 때문입니다. 1965년 공원으로 지정되고 사업이 진행되지 않은 월평공원도 여기에 포함됩니다. 이 문제를 해결하기 위해 도입된 ‘도시공원 특례제도’는 미조성된 면적이 5만㎡ 이상의 도시공원을 대상으로 민간사업자가 도시공원 부지의 70% 기부 채납을 조건으로 30%에 대해서는 녹지 및 주거 상업지역에 허용하는 개발 사업을 할 수 있도록 하는 제도입니다. 매입하는 사유지의 30%에 대해 개발을 하는 사업이기 때문에 민간사업자는 경제성, 수익성을 이유로 아파트 등의 고밀도 개발을 선호합니다.

월평공원 또한 대전시와 민간사업자는 갈마지구 2,730세대, 정림지구 1,605세대의 대규모 아파트 건설을 추진하고 있습니다. 그러나, 이 계획은 ‘도시공원 특례제도’의 도입 취지인 공원 조성과는 무관하며, 대전시의 균형 발전과 삶의 질을 떨어뜨릴 잘못된 사업입니다. 몇 가지 핵심적인 이유를 말씀드리겠습니다.

첫째, 자연생태계가 잘 보존된 생태공원인 월평공원을 헥타르당 460명이 거주하는 고밀도 개발을 하겠다는 것은 공원의 본질적 기능을 훼손하는 일입니다. 이는 특례사업의 근거가 되는 도시공원법 제21조의2 ‘2. 해당 공원의 본질적 기능과

전체적 경관이 훼손되지 아니할 것'을 정면으로 부정하는 것입니다.

둘째, 녹지지역인 공원지역을 일반 주거지역으로 용도 변경해 고층 아파트를 건설할 수 있도록 하는 것은 사업자에 대한 특혜시비를 불러일으킬 수밖에 없습니다. 더구나 대전시의 제안자 우선방식은 기업에게 막대한 특혜를 안겨주는 일로 있어서는 안 되는 일입니다.

셋째, 2013년 이후 인구 감소 추세에 있는 대전시에 대규모 아파트 공급은 불필요합니다. 통계청이 2015년 발표한 대전시의 주택보급률은 102.2%입니다. 그러나, 여기에는 실제 거주시설인 오피스텔 9,831세대가 빠져 있는 등 주택보급률을 낮춰 잡고 있습니다.

그럼에도, 1~2인 가구의 증가 등 가구 형태의 변화로 인해 추가 주택 공급이 필요하다는 주장도 있습니다. 여기에 대해, 대전세종연구원은 대전의 인구 변화는 세종으로의 유입과 1~2인 가구의 급격한 증가, 고령사회진입이라고 밝히고, 대책으로 일률적인 아파트 공급이 아니라 '여러 형태의 소형 주택 공급 주력'이라고 제시하였습니다.

넷째, 월평공원과 갑천의 대규모 아파트 건설은 대전시의 균형발전을 저해합니다. 원도심 활성화와 균형 발전은 대전시의 오랜 숙제입니다. 권선택 대전시장 후보 시절, 원도심 활성화를 위해 '서구, 유성구 추가 택지 개발은 하지 않겠다'고 공약하였습니다.

또한, 문재인 정부가 발표한 6.19 부동산 대책은 투기수요 억제와 실수요자 중심의 공급관리가 핵심이며, 8.2 부동산 대책은 도시재생뉴딜사업이 핵심입니다. 2차례 대책 모두 신규 건설이 아니라, 도시재생이 핵심입니다. 도시재생뉴딜사업은 새 정부 100대 국정과제로 5년 동안 해마다 10조 원씩 투입해 전국 500곳의 도시재생을 목표로 하는 초대형 국책사업으로, 대전시도 TF를 구성하는 등 공을 들이고 있는 것으로 알려져 있습니다. 선택과 집중이 필요한 시점입니다.

다섯째, 문재인 정부가 도시공원 일몰제에 해결 의지를 갖고 있는 만큼, 대전시도 필요악임을 인정한 대규모 아파트 건설 외에 대안을 찾아야 합니다. 문 대통령은 후보 시절, 토지공개념 확대, 국민 1인당 생활녹지를 WHO 권고 기준으로 확대, 도시공원 트러스트 제도 마련, 도시자연공원구역 제도 개선에 동의하였고,

국토교통부는 임차제 도입을 골자로 한 도시공원법 개정 추진 계획을 발표했습니다.

이제 월평공원과 갑천 일대에 대규모 아파트 건설을 철회하고, 완전히 다른 대안을 논의해야 합니다.

가장 근본적인 대책은 투자 우선순위를 결정해 도시공원으로서 가치가 높은 곳부터 우선 매입하는 것입니다. 중앙정부의 재정 지원과 함께 대전시의 특별회계, 공원녹지조성기금의 설치, 공원조성사업 지방채 발행도 대안이 될 수 있습니다. 서울시는 향후 10년 동안 1조원의 예산을 투입해 도시공원 매입에 나서기로 했습니다. 대전시는 중기지방재정계획에 5천억 원을 반영하겠다고 밝혔지만, 세부적인 계획은 밝히지 않으며 월평공원 특례사업은 포기하지 않고 있습니다.

도시공원내 국공유지의 경우 도시공원 일몰제 대상에서 제외해야 합니다. 1999년 헌법재판소의 판결은 개인의 사유 재산권을 보호하는 것이 핵심이었으므로, 50%에 달하는 국공유지를 일몰에서 제외하면 개발 압력을 훨씬 낮출 수 있습니다. 또한, 해제되는 공원의 보전녹지 편입하거나 도시자연공원 구역으로 변경하는 것도 가능합니다. 사유재산권의 침해를 해소하기 위한 불합리한 구역 제도 개선과 구역 내 임야에 대한 조세 감면 혜택 등을 통해 문제를 해결할 수 있습니다.

도심 속 공원의 생태적 가치는 국립공원보다 작을 수 있지만, 도시공원은 시민의 편의성, 인간과 생태계의 연계성, 경제성 측면에서 국립공원보다 결코 가치가 낮다고 할 수 없습니다. 도시공원은 인간과 자연이 공존하는 지속가능한 공간이며 현세대와 미래세대를 이어주는 다리이기도 합니다. 월평공원-갑천은 대전의 주요한 공공재이며, 그 이용에 대해 대전 전체의 도시계획을 고려해 시민들과 함께 결정해야 합니다. 도시의 균형을 무너뜨리고, 공익적 가치를 훼손하고, 주민들의 삶을 파괴하는 아파트 건설 사업이 하루 빨리 철회되기를 바랍니다.

