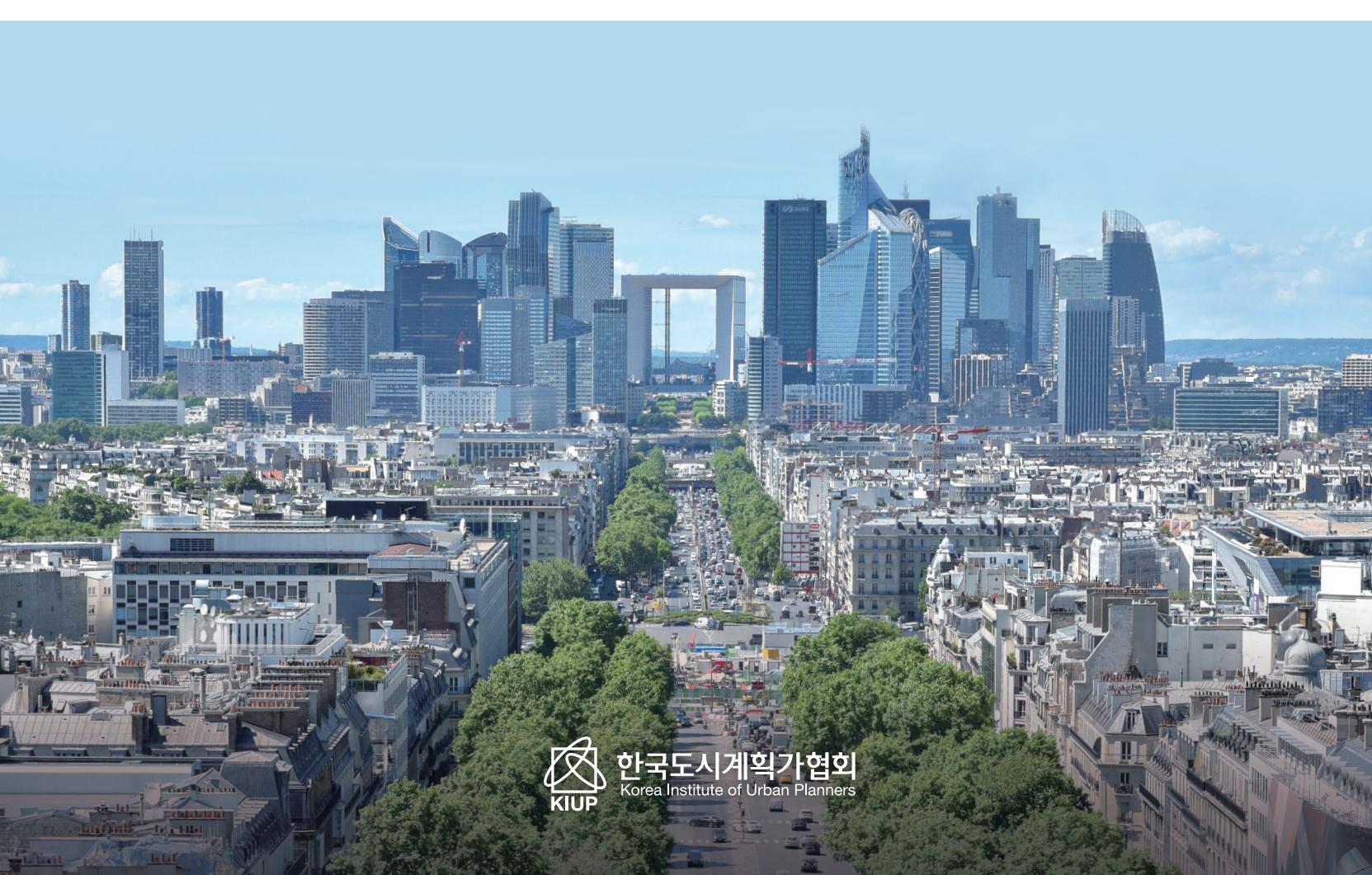


URBAN PLANNERS

도시정책 동향 및 전망

2024년 1월호
제11권 제1호(통권31호)



한국도시계획가협회
Korea Institute of Urban Planners

URBAN PLANNERS

2024년 1월호
제11권 제1호(통권31호)

편집위원회

위원장

서원석 _ 중앙대학교 교수

부편집위원장

강평희 _ 대한콘설타트 이사

박유진 _ 중앙대학교 교수

편집위원

강창덕 _ 중앙대학교 교수

권대한 _ 국토도시연구원 연구위원

권성문 _ 대구대학교 교수

김권일 _ 인토엔지니어링 이사

남형권 _ 주택산업연구원 부연구위원

박기덕 _ 국토연구원 부연구위원

안용진 _ 서울과학기술대학교 교수

양혜선 _ 경남연구원 연구위원

윤진희 _ 건축공간연구원 부연구위원

이현경 _ 동의대학교 교수

전범석 _ Texas Southern University 교수

전희정 _ 성균관대학교 교수

진장의 _ 중앙대학교 교수

진재특 _ 서울시립대학교 교수

홍현민 _ 다정엔지니어링 이사

편집위간사

이다은 _ 중앙대학교 박사수료

부편집간사

김찬혁 _ 중앙대학교 석사과정



사단법인 한국도시계획가협회

Urban Planners 제11권 제1호(통권31호)

인쇄 2024. 1

발행일 2024. 1

발행처 (사)한국도시계획가협회

03131 서울특별시 종로구 율곡로6길36

오피스텔월드 704호

Tel. 02)2291-4333 www.kiup.org

발행인 김홍배

편집인 서원석

표지디자인 정다운, 김학민

편집·인쇄 디자인나무

앞표지 사진: 파리 개선문에서 La Defense를 본 경관

뒷표지 사진: 스페인 Sevilla의 Metropol Parasol

Copyright(C) 정다운

ISSN 2713-5039

Contents

03 신년사

갑진년 새해에도 건승하시고, 그동안 함께 해 주신 분들께 감사드립니다.

__ 김홍배(한국도시계획가협회장)

06 권두언

2023년 도시계획 회고와 전망

__ 강창덕(중앙대학교 도시계획부동산학과 교수, 도시계획학 박사)

08 Focus 도시정책 동향 및 전망

불안한 주택시장! 불안한 서민 주거!

__ 김태섭(도시 및 지역계획 박사)

윤석열 정부의 지역균형발전정책 - 기회발전특구와 교육발전특구를 중심으로

__ 권대한(국토도시연구원 연구위원)

구독경제와 구독주택

__ 권성문(대구대학교 교수)

주거복지 전달체계에서 주거복지센터의 역할과 개선방향

__ 박기덕(국토연구원 부연구위원)

청년을 위한 주거정책

__ 이다은(중앙대학교 도시부동산연구소 연구원)

30 News &

도시분야 관련 법률 개정내용 및 해설

정책제도, 판례 및 유권해석

50 KIUP Members

협회 행사 소식 · 동정

50



52



갑진년 새해에도 건승하시고, 그동안 함께 해 주신 분들께 감사드립니다.



김홍배

한국도시계획가협회장

안녕하십니까? 한국도시계획가협회장 김홍배입니다. 2024년 새해가 밝았습니다. 먼저 올 한해도 모든 회원님 댁내 건강과 행운 그리고 행복이 가득한 한 해가 되시길 기원합니다.

지난 2023년은 우리나라 경제의 저 성장과 도시계획분야의 어려움 그리고 회장인 제가 토지주택연구원장으로 근무 등으로 인해 협회의 활동이나 재정측면에서는 다소 어려운 한해였다고 할 수 있습니다. 그러나 아래와 같은 협회의 실적과 지표의 변화를 보면, 어려움 속에서 무사히(?) 한 해를 보낸 것 같아 다행으로 생각합니다.

2023년 12월 31일 기준 협회의 개인회원은 1,074명으로 전년 대비 9.5%, 그리고 단체회원은 59기관으로 3.5% 증가한 반면 회원수입은 5,675만원으로 전년에 비해 많이 감소하였습니다. 협회 주관의 토론회 및 대외 세미나 같은 활동은 총 8건으로 전년 대비 소폭 상승하였습니다. 어려움 속에서 이러한 실적을 보일 수 있었던 것은 바로 회원님들의 높은 관심과 애정이 있었기 때문이었다고 믿습니다.

작년 실적 중 주목할 것이 있다면 그것은 바로 회원이 1천명을 넘었다는 것입니다. 이제는 협회의 사무실도 마련되었고, 회원수도 1천명이

넘었으니 협회의 발전에 대한 희망을 가져봅니다. 물론 희망을 보기에는 우리의 여건이 녹녹하지 않다고 할 수 있습니다. 하지만 우리가 조급함을 버리고, 해야 할 일들을 차근차근 해나간다면 반드시 밝은 날이 올 것이라 믿습니다. 사실 협회가 창립된 이래 지금까지 어렵지 않은 때는 거의 없었습니다. 그 때마다 회원 여러분들이 함께 해 주셨음을 생각하며 감사드립니다.

올해 희망을 가질 수 있는 이유는 바로 제6대 회장과 회장단이 구성된다는 사실 때문입니다. 새롭게 선출될 회장님의 협회를 잘 이끌 수 있도록 올 2월에 있을 선거에도 많은 관심을 가져주시길 바랍니다. 저는 이 기회를 통해 지난 2023년도의 활동과 성과를 되돌아보고, 저의 맷은 말로 새해 인사를 대신하고자 합니다.

I. 사무국 행정

- 언급하였듯이 협회의 개인회원은 1천명이 넘은 상태입니다. 늘 강조하였듯이 회원의 확대가 협회 발전의 핵심입니다. 회원이 확대되어

야 기본적으로 재정도 안정될 수 있고, 재정이 안정되어야 다양한 협회의 활동이 가능하기 때문입니다. 따라서 회원배가 운동은 앞으로도 협회에서 가장 중요하게 추진되어야 하며, 이는 전 회원이 함께 해야 가능한 것입니다.

• 협회는 3년 전부터 뉴스레터를 회원들께 제공해 왔습니다. 뉴스레터는 도시계획뉴스를 비롯하여 도시와 관련하여 유용한 정보를 포함하고 있습니다. 회원 여러분들께서는 홈페이지에 많이 방문하셔서 다양하고도 유익한 정보를 많이 얻어 가시길 바랍니다.

• 회원이 증가하면서 사무국이 담당할 업무도 다양화 되고 있습니다. 사무국의 확대는 취임하면서부터 고민해 왔지만 역시 협회재정으로 인해 한계가 있었습니다. 협회의 재정이 안정적일 때까지 사무국이 회원 여러분의 요구에 즉각적인 대응을 하지 못했을 때에도 넓으신 아량으로 이해해 주셨으면 합니다. (사실 사무국은 최선을 다하고 있는 실정입니다.)

• 우리 협회는 7개의 지회를 두고 있습니다. 2021년에 대구 경북지회가, 2022년에는 제주지회가 창립되었고, 2023년 12월에는 충청지회가 창립되었습니다. 지회는 지역 고유의 이슈 발굴에 대해 고민해야 하고, 지역의 이슈는 충분히 존재한다고 하겠습니다. 이에 비해 지회의 활동은 아직 미미한 수준입니다. 앞으로 지방화 시대가 성숙 될수록 도시계획의 이슈는 더욱 다양화될 전망이며, 이에 따라 지회의 역할도 크게 부각될 수 있다고 생각합니다. 앞으로 지회장님들의 활약을 기대합니다.

II. 협회 활동

• 협회는 크게 4분야 (기획운영위원회, 기본위원회, 연구위원회, 특별 위원회) 22개 위원회로 구성되어 있습니다만 전체적으로 활동이 미미한 상태입니다. 앞으로 위원회 위원장님들께서는 보다 적극적인 자세로 역할을 다해 주시길 부탁드립니다.

• ‘연구위원회 (위원장: 윤정중 연구부회장, 토지주택연구원 선임연구 위원)’는 2023년도에도 춘계와 추계 전문가 토론회를 열었습니다. 시의성 있는 주제선정과 심도 있는 논의가 이루어지도록 노력해 주신 위원장님과 위원님들께 감사드립니다.

• ‘신도시위원회 (위원장: 윤정중 연구부회장, 토지주택연구원 선임연구 위원)’는 작년에도 모범적으로 활동했습니다. 회의에 참석한 모든 분들이 의미 있는 학습의 시간이었다고 이구동성으로 말씀하십니다. 앞으로도 신도시 관련 이슈개발과 개발정책의 방향과 현실적인 대안을 제시하는 위원회가 되길 바랍니다.

• ‘장학위원회(한상훈 행정부회장, 중원대학교 교수)’는 도시계획을 전공하는 학부생들이 자긍심을 갖고 학업에 더욱 충실하길 바라는 마음으로 장학생들을 선발하는 위원회입니다. 2023년에도 계속해서 (주) 인토엔지니어링이 장학금을 기부하였으며, 장학위원회는 수도권과 비수도권 학생들을 대상으로 장학금 수여 대상자를 선발했습니다. 어려운 중에도 매년 장학금을 기부하는 여준동 대표님과 많은 지원자들 중에 우수한 학생을 선발한 장학위원회 위원장님과 위원님들께 감사드립니다.

• ‘여성위원회 (위원장: 김선아 여성부회장, (주)스페이싱엔지니어링 건축사무소 대표)’는 협회에서 가장 역동적인 위원회라고 할 수 있습니다. 위원장님께서 진지하고도 즐거운 분위기를 만들어 참여하는 위원들의 만족도가 매우 높다고 합니다. 앞으로도 즐겁고 유익한 위원회의 모임을 이어 가시길 바랍니다.

• ‘협회지 편집위원회(위원장: 서원석 상임이사, 중앙대 교수)’는 우리 협회의 존재감을 한 단계 향상시키는데 큰 기여를 하는 위원회입니다. 2023년 편집위원장과 편집위원들이 새롭게 구성되었는데도 불구하고 큰 혼돈 없이 시의성 있는 주제발굴과 유익한 내용으로 협회지 발간에 최선을 다하시는 서원석 위원장님을 비롯한 편집위원님들께 감사드립니다. 앞으로도 유익한 내용의 협회지 발간에 아낌없

이 노력해 주실 것이라 믿습니다.

III. 출간 및 세미나

- 언급하였듯이 2023년에도 '협회지 편집위원회(위원장: 서원석 상임 이사, 중앙대 교수)'에서는 변함없이 4회에 걸쳐 협회지를 정시에 발간하였습니다.
- '도서편찬위원회 (한상훈 행정부회장, 중원대학교 교수)'도 개발제도와 법규에 관한 서적을 집필 중에 있습니다. 사실 개발제도에 대해서는 그동안 많은 변화가 있었기 때문에 이에 대한 정리가 필요한 시점입니다. 그러나 책에 담을 내용의 범위가 넓고 제도와 관련된 집필진을 모시는 것에 어려움이 있는 것도 사실입니다. 아무쪼록 책이 조속히 출판될 수 있도록 집필진 여러분의 많은 협조를 당부드립니다. 도서 편찬을 위해 수고를 아끼지 않으신 위원장님과 위원님들께 감사의 마음을 전합니다.
- 지난해에 열었던 8건의 세미나 중 협회와 외부기관이 공동으로 주관한 3 건의 행사가 있었습니다. 구체적으로 광명도시공사와의 발전포

럼과 과천도시공사와의 미래포럼 그리고 수원도시공사와의 아시아 태평양 도시포럼입니다. 이러한 포럼은 협회의 '찾아가는 세미나'의 한 유형이라고 하겠습니다. 협회에 이러한 포럼을 의뢰해 주신 도시공사 대표님께 감사드리며, 이러한 세미나가 더욱 활발하게 이루어져 도시계획 전문가들의 사회적 위상이 높아지는 계기가 되길 기원합니다.

IV. 맷음말

협회장에 취임한 것이 엊그제 같은데 벌써 5년의 시간이 흘렀습니다. 지난 시간을 회고해 보니, 시작할 때 많은 계획이 있었는데 이룬 것이 많지 않아 죄송한 마음입니다. 그래도 부족한 저를 믿고 함께 해 주신 부회장님들과 임원님들께 깊은 감사를 드립니다.

아직 이루지 못한 일들에 대해서는 차기 회장과 회장단께서 잘 해 주실 것이라 믿습니다. 저는 앞으로도 도시계획가의 위상 강화와 협회의 발전을 위해 최선의 노력을 다하겠다는 다짐의 말씀을 드립니다. 마지막으로 올 한해도 회원님 모두의 건승하심을 기원하며, 그동안 함께 해 주신 모든 분들께 머리 숙여 깊은 감사의 인사를 드립니다. 

2023년 도시계획 회고와 전망

강창덕
중앙대학교 도시계획부동산학과 교수
도시계획학 박사



2023년은 그 어느해 못지 않게 다양한 도시계획의 이슈가 있었던 해이다. 이번 호는 한 해를 마무리하면서 도시계획의 주요 사안을 살펴보고 향후 전망을 하고자 마련하였다. 이에 권두언은 주요 쟁점을 중심으로 살피고 시사점과 조언을 제시하였다.

2023년에도 주거문제는 계속 사회적, 정책적 의제였다. 전반적으로 주택가격 상승세의 둔화에도 불구하고 이미 높은 수준으로 올라가 있는 주택가격을 감당하기 힘든 것이 현실이다. 더구나 이자율 상승으로 인해 주택공급을 위한 재원조달이 어려워지면서 향후 주택공급 감소 때문에 다시 주택가격이 상승하고 주거불안정이 더욱 커질 수 있다는 우려도 많다. 이와 관련하여 이번호에서 박기덕 박사님, 김태섭 박사님, 권성문 교수님 등은 주거안정에 관련된 주요 쟁점에 대해 깊게 논의하고 있다.

이미 이전부터 나타난 현상이기는 하지만 2023년에 1인 가구의 증가, 청년세대의 주거 불안정, 주거불안정과 저출산 등이 더욱 주목받는 의제가 되고 있다. 그 배경으로 첫째, 2020년 인구총조사 결과 1인 가구의 비중이 전체의 31.7%로 갈수록 그 비중이 커지고 있기 때문이다. 아울러 1인 가구는 대체로 경제적 어려움으로 인해 주로 보증부 월세에 거주하고 주거비 부담도 높다. 따라서 1인 가구를 위한 맞춤형 주거복

지정책이 매우 절실한 상황이다. 둘째, 과거에 비해 청년세대의 취업이 어렵고 주거비 부담이 크다는 점에서 주거정책의 우선 배려 대상이 되고 있다. 더불어 청년세대의 주거 불안정이 결혼과 출산을 낮춘다는 연구가 나오면서 저출산 정책과 연계한 주거안정정책도 필요하다. 1인 가구와 청년세대 주거안정을 위해 공공임대주택이 중요한 대안으로 거론되고 있지만 아직 수요에 크게 부응할 만큼 충분한 주택공급이 되지 않고 있다. 이미 시행중인 다양한 주택정책의 내실화와 더불어 근본적으로 안정적인 일자리 창출과 소득 수준의 제고가 시급하다. 이와 관련하여 이번 호 이다은 박사과정의 글을 참고하기 바란다.

2023년 주택임차인이 임대인으로부터 전세보증금을 돌려받지 못하는 전세사기문제가 크게 나타났다. 예전에도 이와 같은 문제가 있었지만 이전 정부동안 높았던 전세가격이 급격히 하락하고 그 피해가 확산하면서 사회적 문제로 등장하였다. 전세가격이 오르고 내리는 일은 주택 임대차 시장의 현상일 뿐이지만 임대인이 보증금을 반환하지 않으면 임차자의 재산권에 큰 피해를 주고 주거 안정성은 크게 나빠진다. 근본적으로 전세사기는 전세라는 우리만의 제도로 인해 발생하는 만큼 우리 실정에 맞는 예방과 사후대책 모두 필요하다. 재산권의 보호라는 목표를 두고 구체적인 예방과 사후대책 마련이 조속히 마련되어야 한다.

먼저, 예방책으로 주택임대차에 대한 교육이다. 아직 학생과 일반인들에게 체계적인 주택임대차 교육을 하는 경우가 많지 않다. 따라서 주택임대차계약에 대한 전반적인 내용을 배우고 계약시 주의사항을 점검해야 한다. 아울러 임대인에 대한 채권과 세무 체납 등 임차인의 보증금에 영향을 줄 수 있는 사항에 대한 정보 제공도 필수적이다. 사후 대책은 전세사기 발생시 임차인을 빼는 시일내에 효과적으로 구제할 수 있도록 정비해야 한다. 아직도 부동산 관련 소송은 시간이 오래 걸리고 구제도 불확실하다. 또한, 계약서에 전세사기 발생시 임대인의 책임을 강하게 명시하면 예방효과도 있을 것이다. 더 나아가 임대인의 재산권 보호 방안도 균형있게 마련하고 실행해야 한다. 정부는 그 누구의 편을 드는 존재가 아니라 모든 국민의 재산권을 보호하는 역할을 해야 한다.

2023년 10월 김포를 서울로 편입하자는 여당의 주장에서부터 느닷없이 메가시티 논의가 시작되었다. 서울 인근 지역을 행정구역상 서울로 편입함으로써 수도권 균형발전과 해당 지역의 발전을 도모할 수 있다는 주장이다. 이에 대한 해당지역내 찬성과 반대 여론은 여전히 진행중이다. 찬성의견은 해당지역의 집값이 상승하고 지하철 5호선 연장으로 인해 교통 접근성이 좋아진다는 것이다. 반대의견은 해당지역이 받았던 다른 혜택을 받지 못한다는 것이다. 그동안 국토 공간의 메가시티 조성에 대한 논의가 전혀 없었던 것이 아니다. 다만, 이번 메가시티 논의는 몇 가지 측면에서 시사점이 있다. 먼저, 논의의 출발이 정치권이라는 점이다. 선거철이 다가오면서 여론의 변화를 위한 시도한다는 시각이다. 역사적으로 봐도 우리의 여러 도시계획과 부동산 정책이 정치적 동기에 의해 달라진 경우는 적지 않다. 본질적 문제는 도시계획과 부동산 정책이 단순히 정치적 선택에 의해 결정될 사안이 아니라는 점이다. 국민의 민주적 요구와 이에 부응하는 정책적 선택이어야 한다. 개인은 각자 자신의 이익을 추구하는 개인 합리성이 반드시 국가적, 집단적 합리성에 부합하지 않기 때문이다. 따라서 김포 등 인접 지역의 서울 편입으로 인해 촉발된 메가시티 구상을 계기로 삼아 사안의 필요성과 구체적인 방안에 대한 본질적인 연구와 논의를 시작해야 한다. 더불어 이러한 과정이 장차 현 정부의 보다 나은 균형발전정책을 마련하고 실행하는데 도움이 되기를 바란다. 이번 호 권대한 박사님의 글은 현 정부의 지역균형발전정책을 살필 수 있는 기회가 줄 것이다.

2022년 1월 HDC현대산업개발이 시공하던 광주 화정동 아이파크 봉고사고가 발생하였다. 그 후 2023년 7월 한국토지주택공사(LH) 아파트에서 필수 철근을 시공하지 않은 소위 “순살 아파트” 문제가 발생하였다. 민간 대기업 시공사에 이어 공기업 책임하에 시공하던 아파트에서 발생한 문제라는 점에서 큰 이슈가 되었다. 이러한 부실시공문제는 그동안 민간과 공공을 막론하고 지속적으로 발생하고 있다. 부실시공은 사회 전반적으로 확산하고 있는 불신을 더욱 가속화시키고 규제와 거래비용을 증가시킨다는 점에서 매우 심각한 문제이다. 여기서 주목해야 할 점은 이미 우리는 부실시공방지를 위한 다양한 법제도를 운영중이지만 현실에서 제대로 작동하지 않는다는 것이다. 따라서 단순히 더 많은 규제를 늘리기보다는 왜 작동하지 않는지를 면밀히 살피는 것이 우선이다. 사실 확인을 명확히 하면 대책은 그 속에서 나오기 때문이다.

2023년을 돌아보면, 우리 현실은 도시계획과 부동산 분야에 여전히 중요한 문제를 던져주고 있다. 이에 대한 근본적인 대응방향을 제안하면서 권두언을 마무리하고자 한다. 첫째, 문제 해결의 출발은 사실 확인이다. 물론 도시계획과 부동산에서 발생하는 문제의 원인과 현상을 단순하지 않지만 그럴수록 사실과 근거를 바탕으로 문제를 진단하고 대응방안을 찾아야 한다. 단기적, 가시적 목적을 위해 중대한 사안을 성급히 결정하기보다는 사실, 통계, 근거를 토대로 합리적 선택을 하는 방향으로 나아가야 한다. 둘째, 여전히 문제를 정부정책으로만 풀려는 경향이 강하지만 문제의 성격에 따라 시장경제 원리를 활용하는 방법도 찾아야 한다. 정부정책에만 의존하는 경우 시장의 자율성을 훼손하고 정책비용 대비 효과는 낮을 가능성도 있기 때문이다. 문제에 대한 다각적인 검토와 사안별로 효과적인 처방을 찾는 것이 현명하다. 셋째, 재산권 보호의 강화이다. 앞에서 소개한 전세사기, 부실 시공 등의 문제는 바로 자본주의의 근간인 재산권 보호와 계약 존중이 정상적으로 작동하지 않아 발생하였다. 따라서 사전적으로 계약에 필요한 정보를 얻을 수 있고 사후적으로 재산권을 쉽고 편리하게 보호받을 수 있는 법제도적 장치를 마련할 필요가 있다.

끝으로, 다가오는 2024년에 우리의 도시계획과 부동산 분야가 문제의 정의와 대안의 모색 측면에서 한 단계 더 발전하기를 기원하면서 권두언을 마무리하고자 한다. ❁

FOCUS

도시정책 동향 및 전망

불안한 주택시장! 불안한 서민 주거!



김태식

도시 및 지역계획 박사

1. 현 정부의 주택시장안정대책

윤석열 정부는 2022. 8. 16 「국민주거안정 실현방안」 대책을 통해 2023~2027년(5년) 주택공급 계획을 총 270만 호 수준(연평균 54만 호, 인허가 기준)으로 발표했다. 다양한 규제 합리화와 절차 단축 등을 통해 민간의 주택공급을 활성화하면서, 공공택지 등의 안정적 공급기반도 지속적으로 확충하여 270만 호를 공급하겠다는 계획이다.

문재인 정부기간 주택시장 불안과 주택가격의 과도한 급등으로 겪게 된 주거문제를 해결하기 위해 우수 입지, 고품질 등 주거상향 수요,

1~2인 가구 증가 및 주택멸실 등으로 인한 주택 수요에 안정적으로 대응하고, 장기적인 관점의 안정적·지속적 공급계획 추진을 통해 공급기반 축소로 인한 시장불안 재연을 방지한다는 목표이다.

지역별 주택공급 계획을 보면 총 270만 호 중 수요가 많은 서울은 문재인 정부에서 공급한 32만 호 보다 50% 이상 증가한 50만 호를 공급할 계획이다. 수도권 전체(서울 포함)로는 도심·역세권·3기신도시 등에서 총 158만 호가 공급할 예정이다. 광역·자치시 등 지방 대도시는 정비사업, 노후 도심환경개선 등을 통해 총 52만 호를 공급한다.

[표1] 지역별 공급계획(만호)

구분	'18~'22e(A)	'23e~'27e(B)	
			증감(B-A)
전국	257	270	+13
수도권	129	158	+29
서울	32	50	+18
비수도권	128	112	△16
광역·자치시	48	52	+4
8개 道	80	60	△20

자료 : 관계부처 합동, 국민주거안정 실현방안, 2022.8.16. 발표

[표2] 사업 유형별 공급계획(만호)

구분	수도권	지역별			
		서울	비수도권	광역·자치시	8개 道
향후 공급('23e~'27e)	270	158	50	112	52
공공택지(+국공유지)	88	62	5	26	16
정비사업 등	52	37	24	15	13
기타 민간 아파트	66	23	5	43	17
기타 민간 非 아파트	64	36	15	28	5

자료 : 관계부처 협동, 국민주거안정 실현방안, 2022.8.16. 발표

[표3] 윤석열 정부의 연간 공공임대주택 공급계획(만호)

구분	2023	2024	2025	2026	2027	합계	평균
합계	10	10	10	10	10	50	10
건설형	3.5	3.5	3.5	3.5	3.5	17.5	3.5
매입형	3.5	3.5	3.5	3.5	3.5	17.5	3.5
임차형	3	3	3	3	3	15	3

자료 : 국토교통부

유형별로는 3기 신도시 등 공공택지에서는 문재인 정부기간 64만 호 공급 대비 약 24만 호가 많은 88만 호를 공급할 예정이다. 또한 도심 내 재개발·재건축, 도심복합사업 등을 통해 총 52만 호를 공급한다. 공공임대주택은 혁신을 통해 무주택 서민, 취약계층 등을 위해 양질의 공공임대주택 및 부담 가능한 공공분양주택 공급을 늘리고, 아울러 공공임대주택 면적과 내·외부 품질을 개선하면서, 민간분양주택을 매입 후 임대주택으로 공급하는 사업도 추진한다. 구체적인 공공임대주택 공급계획은 건설형 17.5만호, 매입형 17.5만호, 임차형 15만호 예정으로 총 50만호 공급계획을 설계하고 있다. 2023년부터 2027년까지 5년간 연평균 10만호를 공급하여 서민의 주

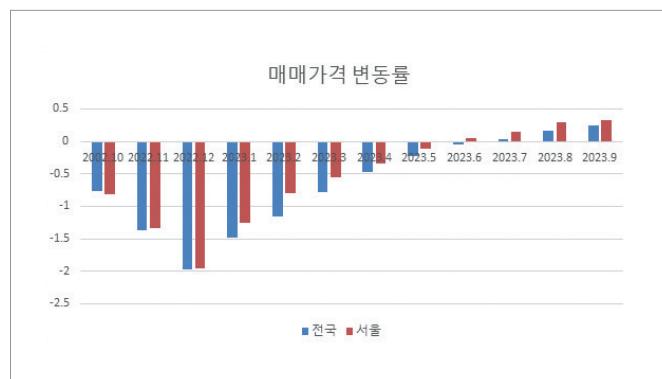
거안정을 위한 기간다는 계획이다.

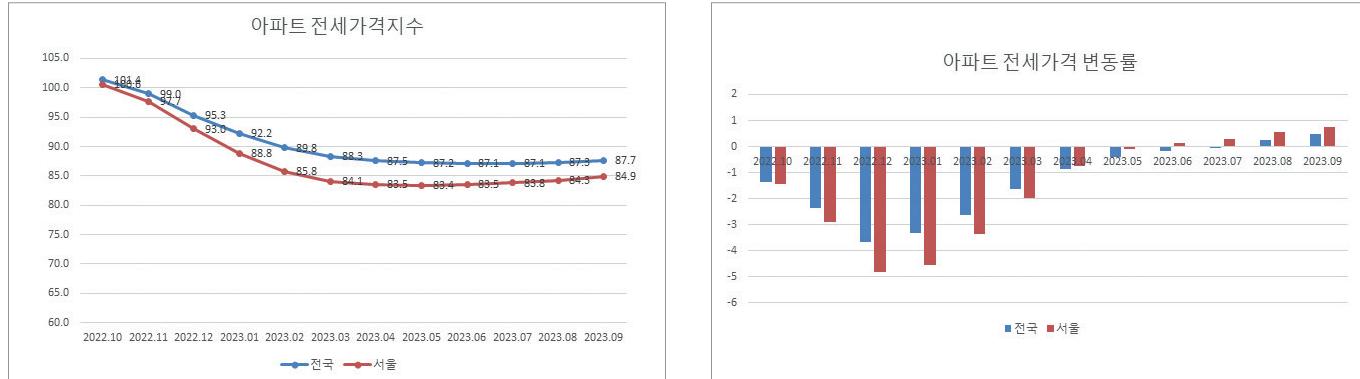
2. 2023년 주택시장 상황

① 매매시장

주택 매매시장 변화를 살펴보면 2022년 하반기부터 주택 매매가격 하락세를 보이던 시장상황은 2022년 12월 가장 많은 하락세를 보이다가 하락률이 감소세로 전환하여 2023년 5월~6월을 기점으로 매매가 상승세로 전환하고 있는 것으로 나타난다.

이러한 현상은 급등세로 전개될 가능성은 높지 않으나 시중 금리 변동에





따라 상황이 전개될 가능성이 높다. 아직 금리가 낮아질 것으로 보이지 않기 때문에 이러한 현상이 오래 지속될 가능성은 높지 않다. 다만, 향후 금리 변동에 따라 변화를 보일 것으로 보이며, 시장에서 필요로 하는 주택수급에 따라 2024년도에 변동성이 가시적으로 나타날 것으로 보인다.

② 전세시장 현황

전세시장은 매매시장의 변동성과 동조현상을 보이고 있다. 전세가격 지수와 변동률이 매매가격과 유사한 패턴을 보이는 것으로 나타난다. 아파트 전세가격은 수급불균형으로 크게 오르는 상황이며, 이러한 현상은 주로 비아파트에서 나타났던 전세사기 여파로 아파트 전세에 대한 선호도가 증가한 것과 계약갱신권으로 인한 공급 감소, 입주물량 감소 등이 원인인 것으로 보인다.

공급 부족 문제가 가중될 경우 향후 전세시장은 아파트를 중심으로 불안정 현상이 더욱 가속화 될 것으로 보인다.

③ 심각한 전세사기와 서민의 고통

2023년 주택시장의 화두는 전국에서 동시다발적으로 일어난 전세사기 피해사건이라고 할 수 있다. 피해자들은 대부분 무주택 저소득층으로 다세대(빌라)나 오피스텔 등에 거주하는 청년가구나 신혼부부 가구인 것으로 나타난다. 대출을 받아 전세보증금을 마련한 피해자도 많아 이중고를 겪고 있다. 이들은 집 없는 서러움과 더불어 삶의 고통에 빠져들고 있다.

전세사기의 유형을 보면 한창 갭투자가 성행하던 시기에 매매가와 전세가의 차액이 소액인 집을 구입하는 방식으로 수많은 빌라와 오피스텔을 구입한 전세사기, 그리고 일명 건축왕이라고 불린 자가 응자를 받아 빌라를 지은 후 대출금을 받아 다시 다른 빌라를 지어 전세를 놓는 행위로 수십 채 또는 수백 채를 보유하는 방식이다. 이들은 매매된 기록이나 등본상에 항목이 없는 신축빌라를 표적으로 두거나 오피스텔을 이용하였고, 2~3억원대 전세를 놓는다는 광고를 보고 온 젊은 세대에게

〈인천 미추홀구 전세사기 사건 실제 경매 사례〉

- 아파트 매매가 : 2억원
- 선순위 채권 : 2017년 2월 15일, 대출 14,000만원
- 임차인 보증금 : 2017년 3월 5일, 7,300만원
- 경매 낙찰금액 : 13,500만원

13,500만원을 낙찰자가 내면 채권 시간순서에 따라 대출 14,000만원이 먼저 배당 받고 나머지는 임차인이 받을 수 있으나 나머지가 없음. 대항력이 없기 때문에 자신의 보증금을 낙찰자에게 요구할 수도 없고 임차권도 상실됨. 대항력이 없는 이유는 대출이 있는 것을 알고 들어왔기 때문임. 법은 알거나 알 수 있었던 권리자는 보호하지 않음. 다만 임차인이 소액임차인이라면 일부는 최우선변제금으로 받을 것임. 하지만 보증금의 일부만 받을 뿐 전부는 받지 못함. 이 사건은 공인증개사가 시세를 부풀려서 괜찮다고 임차인을 안심시켜 임대차 계약이 이루어진 경우로 공인증개사도 책임을 피하지 못함.

[표4] 주요 전세사기 유형별 결정건수(총 6,063건)

무자본갭투기 또는 동시진행	신탁사기	대합력 약용	기타(수사개시등)
2,536건(41.8%)	443건(7.3%)	8건(0.1%)	3,076건(50.7%)

자료 : 국토교통부, (보도자료) 전세사기 피해자 지원 보완방안 마련, 2023.10.5.

[표5] 지역별 전세사기 건수

연번	지역	건수	연번	지역	건수
1	인천	1,540 (25.4%)	10	충남	74
2	서울	1,442 (23.8%)	11	전북	73
3	경기	1,046 (17.2%)	12	강원	68
4	부산	847 (14.0%)	13	울산	41
5	대전	446 (7.4%)	14	세종	39
6	대구	141	15	제주	37
7	경남	81	16	광주	19
8	경북	80	17	충북	10
9	전남	79			

자료 : 국토교통부, (보도자료) 전세사기 피해자 지원 보완방안 마련, 2023.10.5.

전세자금 융자와 보험이 가능한 HUG의 안심전세대출을 중개해 감정평가액을 부풀리거나 시세의 150%까지 가능하다는 점을 이용하여 매매가보다 높은 임대차 계약을 맺는 방법으로 사기행각을 벌인 것으로 나타난다. 피해자들은 집이 경매에 넘어가더라도 최종적으로 낙찰금 배당은 후순위인 경우가 많아 받을 수 있는 보증금이 거의 없다고 봐도 무방하다. 임차인의 주거안정과 생활기반을 모두 파괴하는 행위이다. 국토교통부는 「전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법」(이하 “특별법”) 시행(6.1) 이후 전세사기 피해자들의 요구사항을 수렴하여 대책을 마련하는 등 바쁘게 움직이고 있다. 특별법 시행(6.1) 이후 4개 월간 6,063건이 전세사기피해자등으로 인정되었으며, 전세피해지원센터 및 주택도시보증공사(HUG) 지사를 활용하여 전국 단위의 안내 체계를 구축하는 등 피해자의 일상회복을 적극 지원 중이다. 대환대출 소득요건 완화, 신탁사기 피해자 공공임대 제공, 보증금 반환 지원을 위한 소송대리 등을 지원하고 있으나 피해자들의 절망감을 보상할 근본적인 대책은 아니어서 회복이 쉽지 않을 것으로 보인다.

지역별 전세사기 건수를 살펴보면 주로 수도권에 집중(66.4%)하여 나타나며, 그 외 부산(14.0%) · 대전(7.4%) 등도 다수 있는 것으로 보여 전국적으로 나타나는 현상이다. 이러한 현상은 문재인 정부 당시 주택 가격이 무한정 오를 것이라는 환상속에서 비아파트를 중심으로 매매 가격과 전세가격 격차가 거의 없는 것을 이용하여 무자본 갭투자가 성

행하였고, 2022년 하반기 이후 주택시장이 하락세로 반전되기 시작하면서 사회적 문제로 드러나기 시작한 것이다.

3. 2023년 주택공급지표와 불안정성

향후 주택시장의 안정지표라고 할 수 있는 주택공급 실적을 살펴보면 2023년 인허가 실적과 착공실적이 모두 매우 저조한 것으로 나타난다. 특히 전년대비 뿐 아니라 5년 평균 대비 및 10년 평균 대비 실적과도 현격한 차이를 보이고 있다. 이러한 공급지표의 저조한 실적은 내년이후 주택시장의 향방을 나타내는 바로 미터라고 할 수 있어 주의 깊게 보아야 할 것으로 보인다.

이전 정부인 문재인 정부도 정부 초기에 주택공급이 문제가 없다고 과신하다가 정부 중반 이후 주택시장에 심각문제가 생겼던 것을 감안할 때, 현 정부의 주택공급지표로 나타나는 공급측면의 실적은 우려를 자아내게 한다.

특히 9월까지 누계 기준 전국 아파트는 95,226호로 전년 동기 대비 58.1% 감소, 아파트 외 주택은 30,636호로 전년 동기 대비 54.0% 감소하였다. 5년 평균 대비와 10년 평균 대비로도 크게 감소한 것으로 나타난다. 서울의 경우 더욱 심각한 것으로 향후 주택시장의 변동성에 영향을 줄 것으로 보인다.

[표6] 주택 인허가 실적

(단위:호)	2023	2022	전년대비 증감	5년대비 증감	10년대비 증감
	1~9월	1~9월	1~9월	1~9월	1~9월
전국	255,871	380,200	△32.7%	△25.7%	△33.9%
수도권	102,095	131,839	△22.6%	△38.1%	△44.4%
(서울)	19,778	32,053	△38.3%	△55.8%	△62.5%
(인천)	15,284	10,176	50.2%	△16.7%	△6.9%
(경기)	67,033	89,610	△25.2%	△34.2%	△41.5%
지방	153,776	248,361	△38.1%	△14.4%	△24.4%

자료 : 국토교통부

[표7] 주택 착공 실적

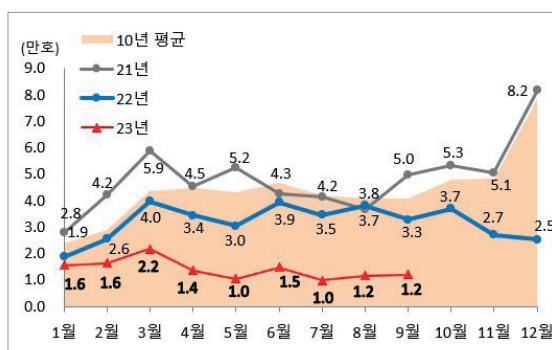
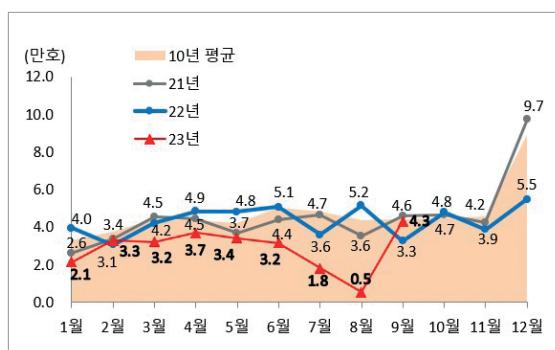
(단위:호)	2023	2022	전년대비 증감	5년대비 증감	10년대비 증감
	1~9월	1~9월	1~9월	1~9월	1~9월
전국	125,862	294,059	△57.2%	△62.2%	△64.5%
수도권	60,250	149,198	△59.6%	△65.5%	△66.3%
(서울)	14,666	51,999	△71.8%	△70.9%	△71.4%
(인천)	4,181	17,388	△76.0%	△80.5%	△74.7%
(경기)	41,403	79,811	△48.1%	△59.7%	△62.6%
지방	65,612	144,861	△54.7%	△58.6%	△62.8%

자료 : 국토교통부

[표8] 아파트 착공 실적

(단위:호)	2023	2022	전년대비 증감	5년대비 증감	10년대비 증감
	1~9월	1~9월	1~9월	1~9월	1~9월
전국	125,862	294,059	△57.2%	△62.2%	△64.5%
수도권	95,226	227,477	△58.1%	△61.5%	△60.7%
(서울)	46,927	112,314	△58.2%	△63.0%	△59.7%
(인천)	10,560	38,035	△72.2%	△65.9%	△58.9%
(경기)	30,636	66,582	△54.0%	△64.3%	△72.7%
지방	153,776	248,361	△38.1%	△14.4%	△24.4%

자료 : 국토교통부



4. 문제점과 대책

2023년 말 주택공급실적 예상치는 공급계획 대비 전국은 63.2%, 서울은 52.7%, 수도권은 43.1%, 지방은 91.1% 정도 달성할 것으로 보인다. 이러한 예상치로 볼 때 향후 공급부족분이 누적적으로 쌓일 경우 주택시장은 서서히 수급불안에 직면할 수 있을 것이다.

특히 착공실적에서 나타났듯이 전년대비 또는 5년 평균 대비, 10년 평균 대비 최소 60%에서 최대 80%까지 착공이 감소하고 있어 1~2년 내로 주택공급 부족에 따른 주택시장 불안이 현실화될 가능성이 매우 높다.

문재인 정부에서도 초기에 안일한 주택공급대책 부족으로 중·후반기에 주택가격과 전세가격이 급격히 동반상승한 선례가 있었다. 이 정부에서는 비슷한 양상이 나타날 가능성을 배제할 수 없으며, 올해 6월부터 주택가격과 전세가격이 동반상승의 기미를 보이고 있어 매우 우려스러운 상황이라고 볼 수 있다. 더하여 다세대, 빌라 중심으로 이루어진 전세사기의 후유증은 아파트 전세에 대한 선호도를 증가시켜 아파트 전세가격의 급등을 가져오고 있는 상황이다. 현재의 주택시장에 전개되는 양상은 무주택 저소득층 뿐 아니라 중고소득층 세입자에게까지 확산될 것으로 보인다.

물론 올해까지는 우려할 수준으로 문제가 발생할 것으로 보이지 않는다. 다만 내년 이후부터 주택시장의 불안한 변동성은 커질 것으로 보여 정부를 긴장하게 할 것이다. 새로운 정부 초기에 2년 이상 주택공급이 부족하여 수급불균형이 누적될 경우 주택시장에는 심각한 부작용이 나타날 수 있다. 특히 수요대비 공급 시차를 고려할 때 이전 정부에서 계획했던 3기신도시 등 공급계획을 조속히 앞당겨 추진하는 것이 필요할 것으로 보인다. 또한 도심내 주요 공급수단인 재정비사업의 활성화가 무엇보다도 필요하다.

역대정부의 경험을 통해 볼 때 주택시장 침체에 따른 시장에서의 자발적인 주택공급의 부진은 일정 시차를 두고 주택매매가격 상승 뿐 아니라 전세시장 불안을 함께 가져오는 동조현상을 보였던 것을 상기할 필요가 있다. 민간부문에서의 주택공급은 주택시장 상황에 따라 크게 영향을 받기 때문에 침체기에 공급 부진은 어쩔 수 없는 현상이라고 할 수 있다. 이럴 때 일수록 공공부문에서 선제적으로 주택공급을 확대해야 한다. 문재인 정부 때 계획되어 있던 일련의 공급계획(3기 신도시 등)을 조속히 추진하는 것이 필요하다. 정부의 안일한 대책은 항상 집 없는 서민의 고통을 가중시키는 결과를 낳고 있다는 것도 잊지 말아야 할 것이다. ☀

FOCUS

도시정책 동향 및 전망

윤석열 정부의 지역균형발전정책

– 기회발전특구와 교육발전특구를 중심으로



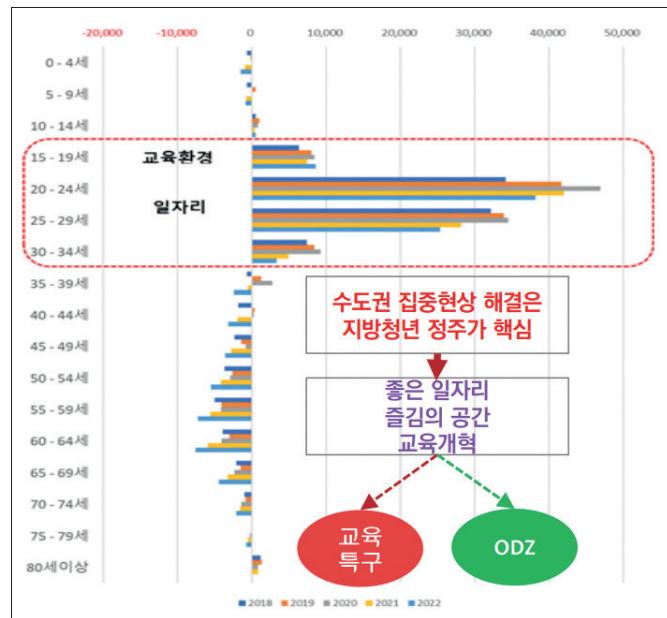
권대한

국토도시연구원 연구위원

1. 들어가며

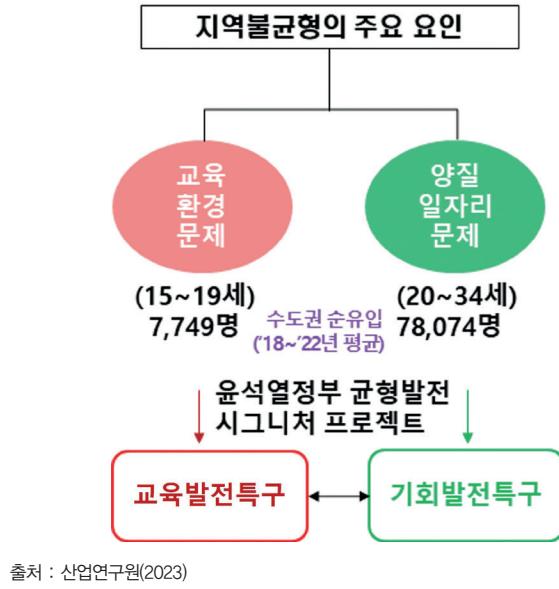
역대 정부는 지역균형발전을 어떻게 달성할 것인가에 대해 많은 고민을 하고 다양한 정책들을 추진하고 있다. 윤석열 정부 역시 마찬가지인데, '지역이 주도하는 균형발전'을 특히 강조하면서 분권정책과 균형발전정책 통합(법률 및 위원회 통합), 투자·기업·공공기관 이전 강화, 기회발전특구, 교육발전특구, 균특회계 및 지역자율사업 확대 등을 추진 중에 있다. 많은 사람들이 수도권과 비수도권의 불균형의 근본적인 원인으로 양질의 일자리 문제와 교육환경 문제를 들고 있다. 한 예로 최근 수도권 순유입 연령대별 추이를 살펴보면 지방에서 수도권으로 연령대별 순유입은 15~34세 구간의 청년층이 대부분이며, 나머지는 연령대는 순유출 양상을 띠고 있다. 이는 수도권 집중현상 해결은 지방청년들이 수도권으로 유입되지 않고, 지역에 정주할 수 있도록 좋은 일자리를 제공하고 교육환경을 조성하는 것이라고 할 수 있다.

윤석열 정부는 진정한 지방시대를 열고 지방의 새로운 기회를 창출하기 위해 4대 특구(기회발전특구, 교육발전특구, 도심융합특구, 문화특구)를 추진 중에 있다. 4대 특구는 모두 '분권형, 지방주도형' 특구로



출처 : 산업연구원(2023)

[그림1] 수도권 순유입 연령대별 추이('18~'22년)



[그림2] 수도권과 비수도권 불균형 근본적 원인과 대안

기획되고 운영된다. 4대 특구 중 무엇보다 기회발전특구와 교육발전특구는 '지방시대'를 이끌어갈 쌍두마차로서 지방에서 육성된 인재가 지역 내에서 좋은 일자리를 찾아 정착하고 지역의 성장에 기여하는 선순환 생태계를 구축하는 것을 목표로 삼고 있다.

윤석열 정부가 균형발전을 도모하기 위한 시그니처 프로젝트로 제안한 '기회발전특구'와 '교육발전특구'는 지역민의 체감도가 높은 지역균형발정책으로 지방시대 실현을 결정하는 방아쇠(Trigger) 역할을 수행할 것으로 예상된다.

2. 기회발전특구

기회발전특구는 지방에 기업의 대규모 투자를 유치하기 위해 세제·재정지원, 규제특례, 정주여건 개선 등 파격적이고 획기적인 혜택을 패키지로 지원하는 구역을 의미한다. 이 제도가 다른 특구와 차별화되는 것은 투자 주체인 기업과 지자체 주도로 지방투자정책을 기획·설계하는 상향식 제도라는 점이다.

기회발전특구의 주요 특징으로는 다음과 같다. 첫째 지방정부 주도의 입지 선정이다. '지방주도 균형발전' 목표에 따라 지방정부의 자율성을

최대한 확보하여 추진한다. 지방정부는 기업 투자 수요를 바탕으로 신규입지, 기존입지(산업단지, 경제자유구역, 기업도시 등) 중에서 자율적으로 입지를 선정하고 광역시 150만평, 도 200만평 내에서 특구 개수와 형태도 자율적으로 정할 수 있다. 둘째 지방정부가 투자기업을 자율적으로 유치한다. 지방정부가 해당지역의 전략산업, 특화산업 등을 고려하여, 기회발전특구 목적에 맞는 기업을 유치한다.

셋째, 지방정부가 특구 지원사업 패키지를 구성한다. 중앙정부는 세제(양도세, 법인세 등)·재정(지방투자촉진보조금) 등 전 지역 공통 지원프로그램을 마련하고, 지방정부가 주도적으로 특구 운영, 기업 투자유치 등에 필요한 지원사업을 별도 패키지로 구성한다. 넷째 지방정부가 규제특례를 직접 디자인하여 중앙정부에 요청한다. 중앙정부가 규제특례 내용 등을 사전에 정하지 않고, 지방정부가 기업 지방투자에 걸림돌이 되는 규제에 대한 특례를 직접 설계·요청한다.

기회발전특구가 지방쇠퇴를 타개하고 국가균형발전을 실현시킬 수 있는 만병통치약은 아니나 지역별로 해당 지역의 특성을 반영하여 특구를 어떻게 기획, 설계, 운영에 따라 그 결과는 많이 달라질 것으로 예상된다. 예를 들면, 특정 지역의 도심에 특구 지정 시 주변부의 낙후지역들의 불평등은 오히려 확대될 가능성도 있다. 따라서 특구 지역과 주변 낙후지역간의 불균형 해소를 위한 방안이 필요하다. 이를 위해 지역간 및 사업간 연계를 통해 낙수효과를 발생시켜 동반성장을 이루도록 노력해야 한다.



[그림3] 기회발전특구 기본방향과 핵심전략



출처 : 교육부(2023)

[그림4] 교육자유특구 기본방향과 핵심전략

3. 교육발전특구

정부는 지역 공교육 발전을 통해 저출산 문제에 기여하고 국가 균형발전을 추구하고자 '교육발전특구' 정책 도입을 추진하고 있다. 교육발전특구는 지자체, 교육청, 대학, 지역 기업, 지역 공공기관 등이 협력하여 지역발전의 큰 틀에서 교육혁신과 지역인재 양성 및 정주를 종합적으로 지원하는 체제를 의미한다. 지방에서도 양질의 교육을 받을 수 있도록 유아부터 초중등, 대학교육까지 연계·지원하고, 사교육 없이 공교육만으로도 지역주민들이 원하는 다양한 교육 서비스를 제공하여, 우수한 지역인재를 양성하고 지역의 정주여건을 개선하고자 한다.

교육발전특구 정책이 추진하는 기본 방향은 다음과 같다. 첫째, 지역에서 공교육을 통해 양질의 교육을 받은 인재가 우수 지방대에 진학하고, 지역에서 취업 또는 창업하여 정주할 수 있도록 지역인재의 지역정주 생태계를 조성한다. 둘째, 공교육의 틀 내에서 지역의 교육 역량을 높일 수 있도록 학교 현장의 자율성을 확대하여 공교육 경쟁력을 제고한다. 셋째, 특구 내에서는 지역 맞춤형 교육정책에 대한 지역의 권한과 책임을 확대해 지역의 특성을 반영한 교육발전특구 모델을 자율적으로 구성·추진하는 등 교육정책에 대한 지방 분권을 강화한다. 넷째, 지역의 수요를 반영한 학교 운영이 이루어질 수 있도록 지역별 교육발전특구 운영 방안에 따라 개선 필요한 규제를 검토하고 특례를 적용하여 규제 합리화를 추진한다.

교육현장 일부에서는 역대 정부의 교육특구가 큰 성과로 연결되지 못했

다는 점에서 지적하고 있다. 그동안 교육특구의 사례를 보면 이 제도가 지역 발전에 크게 기여하지 못했고 오히려 일부 계층의 요구에만 부합하는 점을 지적하고 있는데 이러한 부분도 고려해야 할 것으로 보인다.

4. 결론

기회발전특구와 교육발전특구는 '지방시대'를 이끌어갈 쌍두마차로서 지방에서 육성된 인재가 지역 내에서 좋은 일자리를 찾아 정착하고 지역의 성장에 기여하는 선순환 생태계를 구축하는 것을 목표로 삼고 있다. 지역 간 불균형 심화라는 고질적 문제를 해소하기 위해서 기존 정책 수단의 한계를 뛰어넘는 새로운 시도가 필요한 시점으로 기회발전특구와 교육발전특구의 도입은 적절한 것으로 보인다. 기회발전특구와 교육발전특구를 통해 '지역균형발전 달성'이라는 정책 목표에 한걸음 가까워질 수 있도록 해당 지역의 특성을 반영한 특구 기획·설계·운영을 기대해본다. ☘

[참고문헌]

- 교육부(2023), 보도자료-교육발전특구 시범지역 지정 추진계획(12월6일)
- 이서희 외(2022), 규제특례지역(기회발전특구 ODZ) 지정 및 운영방안, 한국지방행정연구원
- 지방화시대위원회(2023), 보도자료-윤석열 정부, 「지방시대 종합계획(2023~2027)」 발표
- 허문구(2023), 기회발전특구 성과, 지역 특성 반영한 기획·설계·운영에 달려, KDI 정보센터

FOCUS

도시정책 동향 및
전망

구독경제와 구독주택



권성문

대구대학교 교수

1. 서론

디지털 대전환시대를 맞이하여 사회는 급격히 변화하고 있으며, 제4차 산업혁명과 정보통신기술의 발달은 정치, 경제, 사회, 문화 등 거의 모든 분야에 대변혁을 요구하고 있다. 특히 일상생활과 가장 밀접하게 관련있는 경제체계도 시장경제에서 공유경제, 구독경제로 변화하고 있다.

시장경제는 재화나 서비스를 시장에서 사고파는 행위로 배타적인 소비를 기반하는 반면 공유경제는 자원에 대한 소유권과 배타적 사용권 보다는 자원의 활용성에 초점을 맞추어 사회적 가치를 높이는 경제활동이며, 구독경제는 일정 이용기간만큼 일정액을 지불하면 사용자가 원하는 상품이나 서비스를 공급자가 주기적으로 혹은 일정 기간 제공하는 신개념 서비스 혹은 경제활동이다(조덕호 · 권성문, 2021).

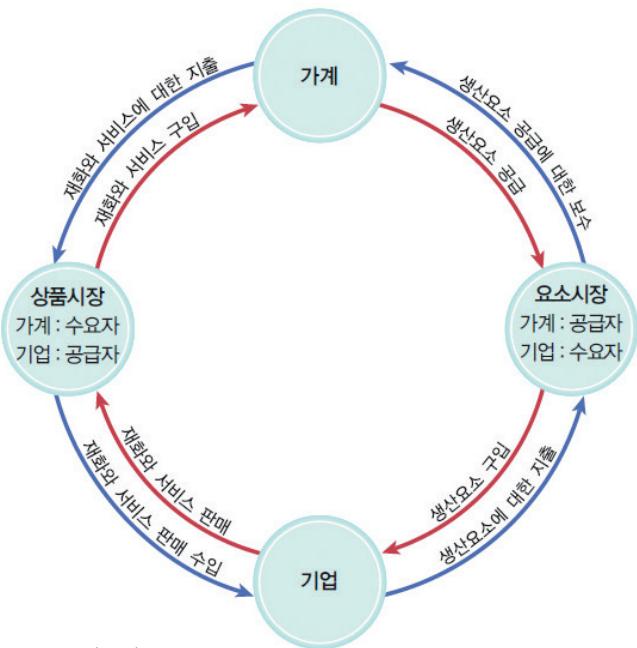
2. 시장경제, 공유경제, 구독경제

시장경제체제는 모든 주체들이 자유로운 의사결정과 경쟁을 통해 자

원분배를 결정하는 방식으로 시장원리를 통해 자원분배가 결정되는 경제체제이기 때문에 시장에 참여하는 모든 주체들은 희소성과 이기적 본성을 바탕으로 가장 효용이 큰 선택을 하기 위해 최선을 다한다. 또한 사유재산제도와 경제적 자유를 근간으로 하여 개별경제 주체가 자기 책임하에 자유롭게 개인의 이익을 추구하는 가운데 기본적인 경제문제들이 해결되도록 자유방임하는 경제체제이다(한국과학기술평

가원, 2013). 그러나 시장경제에서의 재화의 소유는 다른 사람에 대한 배타적인 지배를 허용함으로써 자원 이용이 구매자에 한정되어 자원의 효율적인 활용의 측면에서 많은 문제점을 노출하고 있다(Eckhardt et al., 2019). 이러한 문제점을 극복하기 위해 Lessig(2008)은 재화와 서비스의 반대급부로 화폐가 교환되는 상업경제(Commercial Economy)에 대비되는 개념으로 인간관계나 자기 만족감이 매개되는 공유경제(Sharing Economy)를 주장하였다.

공유경제는 제품이나 서비스를 소유하는 것이 아니라 필요에 의해 서로 공유하는 활동으로 교환이 이루어지지만, 화폐를 사용하지 않으며



자료 : 김영식(2021)

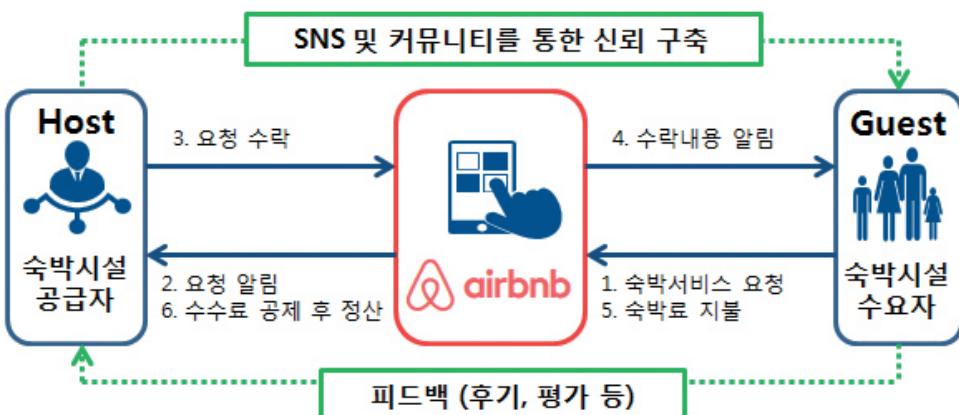
[그림1] 경제순환모형

행위의 동력은 자기 만족감이거나 이타성을 강조한다. 즉 '비가격적인 것에 기반을 둔 사회관계가 중요한 역할을 하는 경제활동'(Les-sig(2008))이라고 할 수 있다. 최근에는 물건이나 공간을 소유하기보다

는 소셜 네트워크 서비스 혹은 디지털 플랫폼 등을 통해 대여하거나 교환하여 상호편익과 적정이윤을 얻는 비즈니스 모델로 정의되고 있다. 따라서 공유의 개념은 기존의 물물 교환을 통해 발생하는 가치를 넘어 새로운 가치를 창출하는 체계로서 관심을 받고 있다(김민정 외, 2016; Eckhardt et al., 2019). 이러한 공유경제의 예로 공유자전거, 공유 킥보드, 공유차량, 공유 오피스 등 우리가 일상생활에서 자주 접하고 활용하는 서비스로 다양하게 존재하고 있다.

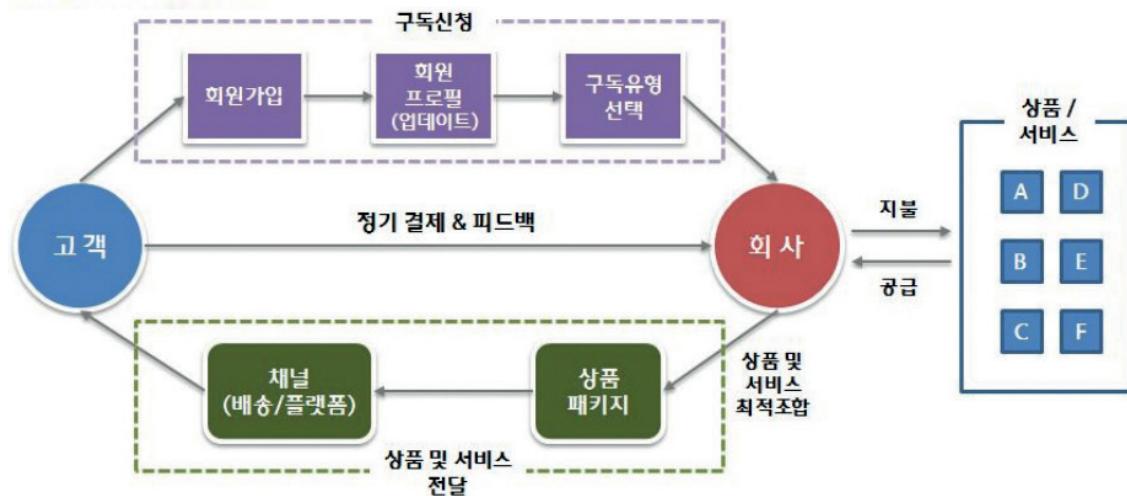
코로나19 대유행은 소비자가 인터넷을 통해 필요한 물품을 저렴한 금액으로 구매하고 필요한 순간 적정량만 소비하는 방식으로 변화를 가져왔다. 이러한 소비 패턴의 변화는 사업자가 소비자의 취향을 고려하여 소비자가 필요로 하는 양 필요한 시기에 맞춰 상품을 제공하는 형태로 변화하고 있다(정영훈, 2019). 즉, '효율을 기반으로 한 개인별 맞춤형 서비스를 이용하는 것으로 일정액을 내면 사용자가 원하는 상품이나 서비스를 공급자가 주기적으로 혹은 일정 기간 제공하는 신개념 서비스'(박현길, 2019)인 구독경제 시스템으로 변화하고 있다. 구독경제의 예로 우리가 흔히 사용하고 있는 OTT 플랫폼인 넷플릭스, 음원사이트, 렌탈서비스(정수기, 공기청정기) 등이 있다.

구독경제는 디지털 기술의 발전과 온라인 거래 및 구독에 소요되는 거래 비용의 감소, 구매 행위가 소유권 이전에서 제품의 이용으로 전환됨에 따라 더욱더 활성화되고 있다. 특히 최근 젊은 세대들은 소비의 효율성과



자료 : 산은조사월보(2016)

[그림2] 공유경제의 일반적 모델(숙박시설)



자료 : 하나금융그룹 (2019)

[그림3] 구독경제의 일반적 모델

[표1] 경제운영주체와 산업패러다임의 변화과정

구분	시장경제(전통경제)	공유경제	구독경제
공급방식	기업이 상품공급	소비자가 상품공급주체	기업이 상품공급주체
건설형	소비자가 재화의 배타적 소유권을 가짐	일정한 기간 동안 점유권 이용권을 가짐	소비자가 일정 기간 멤버십(회원권)을 가짐
결제방식	재화의 구매가격에 해당하는 금액을 판매자 또는 생산자에게 지급	점유 기간의 이용요금을 소유주에게 지급	이용 기간 일정 금액을 정기적으로 기업에 지급
이용 범위	한번 구매하면 다른 상품으로 교환이 어려움	필요할 때 선택할 수 있으나 수시로 변경할 수 없음	요금제 범위 내에서 자유롭게 상품을 선택할 수 있음
사례	주택구매 및 신차구매 등 일반상품 구매	개인 간 유류 차량 공유 (예 : 미국 차량 공유 스타트업 Getaround 등)	월정액 서비스를 통해 정기적으로 차종을 교환 (예 : 벤츠 컬렉션, 포르쉐 패스포트 등)

자료 : 조덕호 · 권성문(2021). p.19.

다양한 경험 및 체험을 중요시함에 따라 구독경제는 더욱 주요한 경제체계로 자리잡고 있다(정영훈, 2019; 심완준, 2019).

공유경제와 구독경제의 차이점은 공유경제는 기본적으로 '생산된 제품을 여럿이 공유하는데 초점을 맞추는 반면에 구독경제는 '효율성을 기반으로 한 개인별 맞춤형 서비스의 이용'에 초점을 맞추고 있다.

구독경제의 핵심은 상품의 판매보다는 서비스를 제공하는 것이다. 따라서 일회성 거래 및 제품을 중심으로 구축된 전통적인 비즈니스 모델과 반대로 지속적인 관계를 중요시 한다(윌릴로우, 2020; Campbell,

2020). 즉, 시장에서 제품을 판매하는 행위를 넘어 소비자의 요구에 맞추어 소비자가 원하는 구독 서비스를 제공하는 것이 중요하다(고형석, 2019; 라준영, 2020).

특정 혹은 일정 기간 상품을 이용하거나 필요할 때 소비하는 구독경제 모델은 정기배송형, 임대형, 무제한 이용형으로 구분할 수 있다(조덕호, 권성문, 2021). 정기배송형은 필요주기에 따라 고객에게 상품이 배송되는 서비스로 우유나, 신문 등이 여기에 속하며, 임대형은 매월 일정 액을 지불하고 빌려쓰는 서비스로 정수기, 비대 등이 있다. 마지막으로

[표2] 구독경제의 유형 및 특징

구분	정기배송형	임대형	무제한이용형
소유권	소유권이전	소유권이전 않음 (계약만료 시 소유권이전가능)	소유권이전 않음
이용방식	필요주기에 따라 고객에게 상품배송	월 구독료 납부 후 필요한 품목제공	월 구독료 납부 후 무제한 이용
특징	필요주기에 맞추어 고객 편의 보장	제품과 관리서비스	다양한 종류의 콘텐츠 보유
대상상품	신문, 생활용품, 꽃 등	가전, 자동차, 주택 등	콘텐츠

자료 : 조덕호 · 권성문(2021), p.21.

무제한 이용형은 일정액을 지불하고 무제한으로 이용하는 서비스로 OTT 플랫폼, 음원사이트 등이 여기에 포함된다.

3. 구독경제 모델 : 구독주택

구독경제는 '입니다', '먹다', '살다', '이동하다', '즐기다'의 영역으로 나누어 볼 수 있다(낫케이, 2020). '입니다'와 '즐기다'의 영역은 구독경제 유형의 무제한이용형에 속하여 무제한 대여 서비스를 제공하는 것이며, '먹다'의 경우 정기배송형에 속하며, '살다'와 '이동하다'의 경우 임대형 서비스에 속한다고 할 수 있다. 특히 '살다'와 '이동하다'의 구독경제는 도시 및 지역 문제를 해결하는데 많은 활용성이 있다.

최근 '살다'의 영역인 주거와 관련하여 한달살이 혹은 여기저기 옮겨 다니면서 살 수 있는 듀얼라이프를 즐기는 듀얼러가 증가하고 있다. 이러한 한달살이 및 듀얼러는 특정한 거주지가 아닌 다양한 지역에서 거주하고자 하는 사람들로서 지방소멸 지역에서는 중요한 인구자원이라고 할 수 있다. 한달살이 및 듀얼러의 증가는 구독경제를 기반으로 한 구독주택 시스템이 활성화되는데 중요한 역할을 할 수 있다. 이와 더불어 경상북도에서는 인구감소를 벗어나기 위한 '듀얼라이프'라는 정책제안을 제시하였다. 경상북도에서 제시한 '듀얼라이프'는 다른 지역과 특별한 관계를 맺고 거점을 마련해 중장기적 · 경제적 · 반복적으로 순환하며 거주하는 '두 지역 살기' 인구를 의미하는 것으로 인구감소시대에 유동인구를 늘리기 위한 전략이다(경상북도, 2021). 이

러한 사회적 · 경제적 · 정책적 변화는 구독주택을 적용하기에 적합한 환경을 제공하고 있으며 지방소멸로 인한 인구 및 빈집 문제를 해결할 수 있는 하나의 대안으로 활용할 수 있다.

빈집을 활용한 구독주택의 사례로 대표적인 예가 일본의 다거점 코리빙(Co-Living) 서비스인 "ADDress"이다. ADDress는 빈집을 비롯한 일본 각지의 유류 주택, 별장 등의 건물을 리노베이션 · 관리 운영하여, 지방에 이주하고 싶거나 단기적으로 거주하고 싶은 사람들에게 ADDress라는 플랫폼을 통하여 구독주택을 제공하는 서비스이다. 다거점 거주라는 새로운 주거트랜드를 충족시키고 있으며 지방의 빈집문제를 해결함으로써 사회적가치(Social Value)도 창출하고 있다(차석록 2020). ADDress는 전국 250개 이상의 주택을 보유하고 있으며 콘도와 펜션과 달리 구독요금을 지불하면 전국 각지를 옮겨 다니면서 단기 거주할 수 있고 부금 · 예금 · 보상금 등의 초기 비용은 일절 없이 몇 번 이라도 이동할 수 있는 장점이 있다.

따라서 구독주택은 지방생활을 동경하지만 한 지역에 지속적으로 거주하기에 거부감을 가지는 젊은층 및 중년층에게 거주 형태에 대한 다양한 선택의 기회를 줄 수 있으며 구독주택 이용자가 증가하게 되면 도시와 지방의 인구가 공유되고 지방의 빈집문제 해결에도 도움이 될 수 있다. 또한 구독주택을 그 지역의 주민들이 관리하도록 한다면 그 지역에 구독주택과 관련된 직접적인 일자리 창출에도 도움이 될 수 있으며, 해당지역의 사람들을 고용함으로써 책임감과 의무감을 가지도록 하여 더욱더 깨끗하게 유지관리 될 수 있는 장점이 있을 수 있다. ☺

[참고문헌]

- 고형석. (2019) 공유·구독경제 관련 입법동향 및 입법정책의 과제에 관한 연구. 「소비자법연구」 제5권, 제3호, pp.35–65.
- 경상북도 (2021) 경북도, 인구감소 생존전략'듀얼 라이프 꺼냈다. (듀얼라이프) 두 지역 살기 프로젝트
- 김민정·이화령·황순주. (2016) 「공유경제에 대한 경제학적 분석: 기대효과와 우려요인 및 정책적 함의」 한국개발연구원.
- 김영식(2021).「경제학으로의 초대」 청람
- 낫케이, 크로스 트렌드. (2020) 「구독경제는 어떻게 비즈니스가 되는가 의식 주의 모든 영역을 집어삼키는 최강 비즈니스 모델의 성공법칙(조사연 역)」 한스미디어.
- 라준영. (2020) 구독경제와 미술작품의 서비스화: 오픈갤러리 사례, 「서비스경영학회지」 제21권, 제3호, pp.227–252.
- 산은조사월보(2016), 공유경제 비즈니스 사례 분석 및 시사점
- 위릴로우, 존. (2020) 「The Automatic Customer(구독경제 마케팅)(김영정 옮김)」 유엑스리뷰.
- 정영훈. (2019) 「구독경제에서의 소비자문제 개선방안 연구」 한국소비자원.
- 조덕호·권성문. (2021). 주택정책의 새로운 패러다임: 뉴노멀 시대의 구독 주택모형 도입에 관한 시론적 연구. 「한국지역개발학회지」 제33권, 제4호, pp.13–36.
- 차석록. (2020) [일본의 구독경제 성공기업]④어드레스 'ADDress' <http://nanumy.co.kr/View.aspx?No=679435>
- 하나금융그룹 (2019), 「새로운 소비 트렌드로서의 구독경제」
- 한국과학기술평가원 (2013). 「과학기술기획활동의 효율성 제고를 위한 관련 용어 연구」
- Campbell, Patrick. (2020) Why Surviving the Subscription Economy is About People, Not Products, RECUR
- Eckhardt, Giana M., Mark B. Houston, Baojun Jiang, Cait Lamberton, Aric Rindfuss, and Georgios Zervas. (2019) Marketing in the Sharing Economy, Journal of Marketing, Vol. 83(5), pp.5–27.
- Lessig, Lawrence. (2008) Remix: Making Art and Commerce Thrive in the Hybrid Economy. Penguin Press .

FOCUS

도시정책 동향 및 전망

주거복지 전달체계에서 주거복지센터의 역할과 개선방향



박기덕

국토연구원 부연구위원

1. 들어가며

주거복지센터는 지역사회를 중심으로 주민의 주거권을 보호하고 지역 주거문제를 해결하기 위해 설치되고 운영되는 기관으로, 주거복지와 관련된 다양한 서비스를 제공한다. 주거기본법 제22조에 근거하여 설립된 주거복지센터는 지역사회의 특성을 고려하여 주거관련 상담, 정 보제공, 주거실태조사, 조사 지원 등의 다양한 업무를 수행하여 지역 내 주거환경의 향상을 목표로하고 있다.

주거복지 대상 다각화와 정책의 다양화로 인해 주거복지센터가 주거 취약계층의 요구에 효과적으로 대응할 수 있는지가 중요한 과제로 부각되고 있다. 기존의 읍·면·동 주민센터의 행정기관에서 담당하던 일방향적인 복지 서비스에서 벗어나, 주거복지센터는 전문성을 갖춘 센터직원을 통해 체계적이고 맞춤형 서비스를 제공할 수 있다. 하지만, 2023년 10월 기준 전국에는 59개소의 주거복지센터가 설치되어 운영 중이며, 수도권(서울 26개소, 경기도 17개소, 인천 3개소)을 제외한 지역에서는 10개소에 불과한 실정이다. 최근 국토부는 “지역 주거복지센터 설치·운영 매뉴얼”을 배포하여 지역센터별로 표준화되

어 있지 않은 사업절차 및 근무인력, 예산집행 등의 가이드라인을 통해 업무프로세스의 표준화 정착을 도모하고 있지만, 여전히 전문인력 확보, 민관 협력 네트워크 체계 구축 등 다양한 과제가 남아있다. 이 원고에서는 미국과 일본의 주거복지 전달체계 사례를 통해 주거복지센터가 다양한 변화에 효과적으로 대응하고 발전할 수 있는 방향을 탐구하고자 한다.

2. 미국의 주거상담 기관 (Housing Counseling Agencies)

미국의 주거복지 전달체계는 연방정부의 지원을 받아 공공주택청 (Public Housing Agencies, PHA)이 지역사회 복지기관과 협력하여 주거복지 프로그램을 전달하는 형태를 취하고 있다. 연방정부의 주택도시개발부(Housing and Urban Development, HUD)는 공공주택청과 민간기관이 주거복지 서비스를 제공할 수 있도록 정책, 제도, 가이드라인을 수립하고 예산을 지원하며, 공공주택청과 민간기관은 연방정부의 정책을 실행하면서 자체 프로그램도 운영하고 있다.

미국 내에는 전국 네트워크에 속한 주거상담 기관이 1,522개(2021년 기준) 분포하고 있으며, 이러한 주거상담 기관은 HUD의 주거 상담 프로그램을 통해 주거 관련 정보와 상담 서비스를 제공한다. 주거상담 기관은 주택의 소유, 임차, 수선, 재정 등에 대한 종합적인 상담을 제공하며, 압류 위험의 주택 소유자와 노숙 위기에 처한 임차인 등을 지원하는데 중점을 두고 있다. 주거상담의 대상은 주로 처음으로 주택을 소유 하려는 경우나 용자연체, 채무 불이행 문제를 해결하려는 경우 등 다양하다. 이러한 상담은 상담 가구의 개별 재정 상황을 평가하고 실행 가능한 계획을 수립하는 데 목적을 두고 있다.

주거상담청은 주거상담 기관을 대상으로 가이드라인, 인증 및 교육, 기금 등을 제공하며, 주택시장과 프로그램 진행 모니터링을 통해 주거상담 프로그램의 효율성 개선과 기관 지원에 주력하고 있다. HUD가 승인한 주거상담 기관 및 참여하는 주의 주택 금융 기관만 주거상담 교부금을 신청할 수 있으며, 승인된 기관은 분기별 청구서, 중간 성과 보고서 및 최종 보고서를 제출해야 한다. 주거상담청은 각 기관의 성과를 검토하여 해당 기관이 HUD 승인 상태를 유지할 수 있는지 여부를 평가한다.

또한, 연방정부의 예산을 지원받아 주거상담을 제공하는 기관에서는 주거상담 자격(Housing Counseling Certification)을 취득한 HUD 인증 주거 상담사가 의무적으로 상담을 제공하여야 한다. HUD는 전문 지식을 갖춘 주거 상담사가 주택 문제 진단, 적절한 기관으로 연계, 장애 극복, 사기 예방 등을 더욱 효과적으로 수행할 것으로 판단하고, 이를 위해 HUD 인증 주거상담 자격증을 취득한 사람이 상담을 제공할 수 있도록 규정하고 있다.

3. 일본의 거주지원협의회와 거주지원법인

일본의 국토교통성은 주택확보 배려 필요자에 대한 임대주택 공급 촉진을 위해 주택안전망법 일부를 개정하여 '새로운 주택안전망제도'를 중심으로 수행되고 있다. 주택확보배려 필요자를 지원하기 위한 일본 지자체의 주거 지원 체계에는 거주지원협의회와 거주지원법인(단체)이 포함되어 있다.

거주지원협의회는 협의회에 참여하는 다양한 주체들 간의 협력을 통해 주택확보배려 필요자가 민간 임대주택에 원활히 입주할 수 있도록

촉진하는 것이 목적으로이다. 거주지원협의회는 지방 공공 기관의 주택 부서 및 복지 부서, 부동산 업계, 임대주택 관리업체, 임대료 채무 보증업체, 거주 지원 단체 등이 협조하여 만든 지역사회와 민간 간 협력 조직으로, 주택안전망법 제51조에 근거하여 설치된다.

거주지원협의회의 구성과 설치는 법률에 의해 강제화되어 있지는 않으나, 2010년부터 국토교통성이 최대 1,000만엔의 운영 지원금을 지원하는 공모사업을 실시한 결과, 전국 도도부현(도부 지역)에 47개, 시구정촌(시·군·구 단위)에 63개로 총 108개의 조직이 설립(2021년 기준)되었다. 이들은 주거와 복지를 효과적으로 연계하여 지원하는 모델 체계를 정비하고, 관계자 네트워크를 형성 및 확장하며, 세미나 및 연구회를 개최하며, 입주·퇴거 지원 및 상담 서비스를 제공하는 기능을 수행한다.

거주지원법인은 도도부현이 주택안전망법 제40조에 근거하여, 주택 입주자에게 정보를 제공하고 상담, 생활 지원, 등록 주택 입주자의 임대료 채무 보증 등의 업무를 담당하기 위해 도도부현 내에서 선정하는 지역 NPO나 사회복지법인 등을 지정한다. 2017년 초기부터 국토교통성이 최대 1,000만엔의 지원금을 보조하면서, 2021년 기준으로 전국에 367개의 법인이 설립되었다.

국토교통성은 도도부현에게 지역사회와 협력하여 거주지원 활동을 수행하는 사회복지법인이나 NPO법인 등을 적극적으로 발굴하고 지정하도록 권고하고 있다. 이들은 사업계획 및 예산을 작성하고, 사업 개시 전에 도도부현지사의 인가를 받아야 하며, 성과에 따라 차등화된 지원금을 지급받게 되며, 활동 내용과 품질에 따라 인센티브를 부여하여 효율적인 거주지원체계를 구축하고 있다. 거주지원협의회와 거주지원법인은 협력하여 거주지원 현황 및 과제를 파악하고, 이를 기반으로 효과적이고 효율적인 거주지원체계의 구축을 촉진하고 있다.

4. 해외사례의 시사점

미국과 일본의 주거복지전달체계 기관에서 얻을 수 있는 교훈은 다음과 같다. 첫째로, 미국과 일본은 중앙정부의 예산을 투입하여 전국적이 고통합적인 전달체계를 운영하고 있다. 이러한 사례에서는 지역 주거 문제의 특성에 맞게 다수의 조직을 운영하거나, 통합적인 운영 방식을 통해 지역 특성을 반영하고 있다. 이 전달체계를 통해 공공의 주거지원

관련 사업과 보조금을 운영하는 등 주거지원을 공적 서비스로 인식하여 상담을 기초로한 다양한 서비스를 제공하고 있다. 향후 국내의 지역 주거복지센터 또한 공공 차원에서의 행정적·재정적 지원을 통해 안정적인 운영을 지속할 필요가 있다.

둘째로, 미국과 일본의 사례 기관들은 민간의 전문 인력과 자원을 활용하여 다양한 인력풀과의 협력 체계를 구축하고 있다. 미국은 민간 비영리조직을 활용하여 주거상담센터를 운영하고 있으며, 매년 기관의 운영 내용을 평가하여 인증을 결정하고 있다. 일본도 민간의 비영리단체, 사회복지 법인 등을 활용하여 지역 주거지원협의회를 운영하고 있으며, 광역 이상의 조직을 운영하여 인력 역량을 강화하고 있다. 국내 주거지원은 공공의 안정적인 예산을 통하여 임대주택 공급, 주거급여 지원 등을 주로 수행하고 있으며, 민간 주도의 지역 사회 차원에서 상담을 통한 사례관리 및 연계, 정보제공 등이 확장하고 있는 상황이다. 민간 차원에서 이미 폭넓게 활동하고 있는 비영리단체, 사회적기업 등의 다양한 자원을 적극 활용하여 다양한 주체의 네트워크 체계를 구축하여 서로 연계하여 상호보완적으로 운영할 필요가 있다.

마지막으로, 사례 기관들은 상담 및 정보제공을 주요 서비스로 제공하며, 취약계층뿐만 아니라 일반가구까지 다양한 주거 서비스를 제공하

고 있다. 미국과 일본의 사례에서 모두 주거 관련 문제 상담 및 정보제공을 기본 서비스로 제공하며, 지역 저소득가구 및 취약계층을 주로 지원하나, 잠재적으로 주거지원 소요가 있는 모든 주민을 지원대상으로 설정하고 있다. 또한, 주거상담 기관에서는 국가에서 인증한 주거 상담사가 의무적으로 상담을 수행하며, 데이터를 통합된 시스템을 통해 관리하여 성과 관리와 정책 연계에 효율적으로 활용하고 있다. 이러한 통합시스템과 상담사 인증제도, 그리고 확대된 주거 서비스의 대상 및 범위는 주거복지센터가 나아갈 방향에 분명한 시사점을 주고 있다.

주거복지 전달체계에서 주거복지센터의 확대 설립 또는 배치 뿐만 아니라, 해외사례를 참고하여 향후 발전 방향을 모색함으로써, 지역사회의 주거취약계층에게 보다 효율적인 주거복지 서비스가 제공되기를 기대해본다. 

[참고문헌]

- 국토교통부(2023). 지역 주거복지센터 설치·운영 매뉴얼
- 미국 주택 및 도시 개발부
<https://www.hudexchange.info>
- 일본 국토교통성
<https://www.mlit.go.jp/>

FOCUS

도시정책 동향 및 전망

청년을 위한 주거정책

이다은

중앙대학교 도시부동산연구소 연구원



1. 들어가며

요즘 뉴스기사를 보면 청년은 연애, 결혼, 출산, 취업, 내 집 마련 등 N 가지를 포기한 'N포세대'¹⁾, 취업을 포기한 '니트족', 지옥(hell)같은 한국(조선)을 뜻하는 '헬조선' 등의 신조어와 함께 많이 거론되고 있다. 이러한 신조어들은 긍정적인 느낌보다는 부정적인 느낌이 강하다. 이는 청년실업 증가, 빈부격차 심화, 비정규직 확대 등 사회문제가 지속되면서 청년들이 느끼는 박탈감, 상실감, 희망 없는 미래 등을 잘 보여주고 있다.

최근 들어, 청년 삶의 이슈는 고용불안뿐만 아니라 주거불안으로 확대되고 있다. 청년의 주거선택 대안 중 하나인 민간임대주택은 만만치 않은 주거비 부담이 있고, 또 다른 대안인 공공임대주택은 주거비는 상대적으로 저렴하지만 원할 때 입주가 쉽지 않다. 소득이 안정적이지 않고 주머니 사정이 좋지 않은 청년은 양호한 환경의 민간임대

주택도, 공공임대주택도 여의치 않을 경우, 좁거나, 화장실이 없거나, 지옥고라 불리는 지하, 옥탑, 고시원 등을 선택하게 된다. 즉, 일자리와 주거는 별개의 문제가 아니라 고용불안은 청년의 소득과 자산 축적을 어렵게 하여, 열악한 주거여건으로 이어지고 있다(박미선, 2021).

과거에는 월세-전세-자가와 같이 주거를 상향이동하는 주거사다리가 작동하고, 열악한 주거환경은 과도기적 단계였다. 그러나 요즘 청년의 경우, 자가는 커녕 평생임차세대(generation rent)와 열악한 주거환경의 고착화 가능성을 보이고 있다. 청년들의 집 문제로 인한 파급 효과는 결혼, 출산을 연기하거나 기피하고 있으며, 이는 저출산 문제를 심화시켜 인구절벽, 국가소멸 등과 같은 사회지속성에 대한 우려의 목소리가 나오고 있다. 이러한 측면에서 청년의 주거안정은 개인뿐만 아니라 사회에 있어서도 중요한 의미가 있다.

1) 처음에는 연애, 결혼, 출산을 포기한 '3포 세대'로 시작되었으나, 집과 경력을 포기한 '5포 세대', 희망/취미, 인간관계까지 포기한 '7포 세대', 최근에는 건강과 외모를 포기한 '9포 세대'까지 등장하였다(위키팩과, <https://ko.wikipedia.org/wiki/N%ED%8F%AC%EC%84%B8%EB%8C%80>).

2. 청년 주거 실태

국토교통부의 2021년 주거실태조사에 따르면, 청년가구의 81.6%가 임차가구이며, 이는 일반가구의 2배가 넘는 수치이자 2017년보다 증가한 수치이다. 거주기간은 평균 1.2년으로 2년이 채 되지 않으며, 일반가구보다 6년이나 짧은 거주기간을 보이고 있다. 이러한 결과는 일 반적으로 2년 이하를 계약 기간으로 하는 점유형태에서 비롯된 잦은 이동을 의미하며, 이로 인해 이사비, 중개보수비용 부담이나 한곳에 오래 머무르지 못한다는 측면에 주거불안이 발생하고 있음을 알 수 있다. 월 소득대비 임대료 비율인 RIR은 임차가구의 주거부담지수이다. 청년은 16.8배로 15.7배인 일반가구보다 높았으며, 특히, 수도권 19.7, 비수도권 15.1로 수도권에 거주하는 청년의 주거비 부담이 더 큰 것으로 확인되었다. 물리적 주거환경과 관련있는 최저주거기준 미달 비율과 지하, 반지하, 옥탑은 2017년보다 감소하였으나, 청년가구는 7.9%(최저주거기준 미달 비율), 1.6%(지하, 반지하, 옥탑)로 일반가구보다 높은 것으로

나타났다. 이는 청년의 낮은 소득수준으로 높은 주거비를 부담하기 힘들어 지하, 반지하, 옥탑이나 인간다운 생활을 위한 최소한의 수준이 갖추어지지 않은 열악한 환경에 거주하고 있는 상황을 보여주고 있다([표 1] 참고).

청년의 직전 주택과 현재 주택의 점유형태를 비교하여 임차에서 자가, 월세에서 전세로의 이동을 포함한 주거 상향 비율은 17.8%로, 일반가구(29.3%), 신혼부부(34.0%), 고령(20.0%)에 비해 낮고, 소득 하위가구(18.0%)보다도 낮은 것으로 파악되었다. 월세→전세는 다른 특성가구보다 높았으나, 임차→자가로 이동한 비율은 낮고 전세나 월세는 그대로를 유지하는 비율이 60.2%로 드러났다([표2] 참고). 이상의 주거실태를 통해 청년의 주거문제는 주거비 부담 과중, 주거 환경 열악, 잦은 이사와 그로 인한 부담 가중, 원활하지 않은 주거 상향 등으로 인해 주거불안이 발생하고 있는 현실을 다시 한번 확인할 수 있었다.

[표1] 청년가구와 일반가구 주거실태

구분		2017	2021
임차비율(%)	청년	75.7	81.6
	일반	38.5	39.0
거주기간(년)	청년	1.5	1.2
	일반	8.0	7.5
RIR(배)	청년	18.8	16.8
	일반	17.0	15.7
최저주거기준 미달 비율(%)	청년	10.5	7.9
	일반	5.9	4.5
지하, 반지하, 옥탑(%)	청년	3.1	1.6
	일반	2.3	1.1

자료 : 주거실태조사 특성가구(2021) 자료 정리

[표2] 청년가구와 일반가구의 주거 상향

구분	주거 상향(%)	임차 → 자가(%)	월세 → 전세(%)
일반	29.3	26.8	2.5
신혼부부	34.0	30.0	4.0
고령	20.0	18.6	1.4
소득하위가구	18.0	14.2	3.8
청년	17.8	9.4	8.4

자료 : 주거실태조사 특성가구(2021) 자료 정리

3. 청년 주거정책

사회구조가 급변하고 그들이 처한 불안한 주거여건이 개인만의 노력으로 극복하기 어려워졌다. 이에 문재인 정부의 주거정책에서는 그동안 우선순위가 낮은 청년을 주요 정책대상으로 포함하면서, 기존의 저소득층, 장애인, 노인 등과 같은 취약계층과 더불어 청년도 새로운 주거복지 대상으로 고려하기 시작하였다.

현재 청년의 안정적인 주거 확보와 주거비 부담 감소 등을 위해 중앙 정부와 지자체에서 적극적으로 정책을 마련하고 있으며, 크게 주택공급 측면과 주택금융지원 측면으로 구분할 수 있다(표 3) 참고). 주택공급 측면의 공공임대주택은 대표적인 정책으로 행복주택, 공공기숙사, 청년매입임대, 청년전세임대가 있다. 행복주택은 전체 물량의 80%를 청년, 대학생을 포함한 젊은 세대의 주거안정과 주거복지 향상을 위해 공급되고 있다. 공공기숙사는 대학생들의 부족한 거주시설을 위해, 다

가구(방 2~3개의 1호에서 거실, 화장실, 주방 등을 공유하면서 각 방에 거주), 원룸, 기숙사형태로 공급하고 있다. 청년매입임대는 매입한 주택을 청년, 대학생 및 취업준비생에게 시세의 40~50% 수준으로 임대를 하고 있으며, 청년전세임대는 기존주택을 LH가 집주인과 전세 계약을 체결하여 재임대하는 유형이다.

주택금융지원 측면에는 전월세 대출과 청년 우대형 청약통장 등이 있다. 전월세 대출에는 1~2% 대의 저리로 월세와 보증금, 전세금 대출을 통해 주거비 부담을 덜어주고자 하였다. 중소·중견기업 재직자나 청년창업 지원을 받는 청년들의 경우, 1억원 내외에서 연 1.5%의 금리로 대출받을 수 있는 중소기업취업청년 전월세보증금대출도 운영되고 있다. 또한, 청년 우대형 청약통장은 기존 연소득 3천만원 이하에서 연소득 3천6백만원으로 확대하여, 최고 금리 4.3%²⁾ 까지 적용하여 재산 형성 기능을 강화하였다.

[표3] 청년을 위한 주거정책

구분			내용
주택 공급	공공 임대 주택	행복주택	<ul style="list-style-type: none"> 젊은 세대의 주거안정 및 주거복지 향상을 위해 전체 공급 물량의 80%를 신혼부부, 청년, 대학생 등에게 공급
		공공기숙사	<ul style="list-style-type: none"> 부족한 대학생의 거주시설을 위해 다가구, 원룸, 공공기숙사형태로 저렴하게 공급
		청년매입임대	<ul style="list-style-type: none"> 청년, 대학생 및 취업준비생, 신혼부부를 대상으로 매입한 주택을 임대
		청년전세임대	<ul style="list-style-type: none"> 청년, 대학생, 취업준비생, 도시내 저소득층 신혼부부의 기존주택을 전세계약 체결하여 재임대
주택 금융 지원	전월세 자금	청년전용 보증부월세대출	<ul style="list-style-type: none"> 무주택 단독 세대주의 청년에게 저리로 전세보증금 및 월세 대출 (보증금) 연 1.3%, 최대 3,500만원 이내 (월 세) 20만원 이하 – 연0%, 20만원 초과 – 1.0%, 월 50만원 이내
		청년전용 비팀복전세자금	<ul style="list-style-type: none"> 무주택 세대주에게 전세자금 대출 연 1.8 ~ 2.7%, 최대 2억원 이내(임차보증금의 80% 이내)
		중소기업취업청년 전월세보증금대출	<ul style="list-style-type: none"> 중소·중견기업 재직자, 청년창업 지원을 받고 있는 청년에게 저리의 전월세보증금 대출 연 1.5%, 최대 1억원 내외
		청년 우대형 청약통장	<ul style="list-style-type: none"> 기존 청약종합저축의 청약기능과 소득공제 혜택은 유지하면서 재형기능 강화한 청약통장 연소득 3,600만원 이하 무주택 세대주, 가입 후 3년 내 세대주 예정자, 무주택세대의 세대원

주1 : 주택공급 정책의 청년은 만 19세 이상 ~ 만39세이지만, 주택금융지원의 청년은 만19세 이상 ~ 만34세 이하

출처 : LH청약플러스(<https://apply.lh.or.kr/>), 주택도시기금(<https://nhuf.molit.go.kr/>)

2) 납입원금 5,000만원 한도(단, 전환신규한 경우, 전환원금 제외) 내에서 신규가입일로부터 2년 이상~10년 이내에서 무주택기간에 한하여 기존 주택청약종합저축 이율 2.8%에 1.5%p를 더하여 적용

중앙정부에서 추진하는 정책 이외에도 각 지자체에서도 다양한 정책을 펼치고 있다. 특히, 청년 주거문제가 가장 심각한 서울은 역세권에 시세대비 30~85% 수준의 저렴한 민간임대와 공공임대를 제공하는 청년안심주택과 어르신의 남는 방을 학생에게 저렴하게 방을 빌려주는 한지붕세대공감, 잊은 이사로 인한 주거비 부담 경감을 위해 중개 보수 및 이사비 지원사업 등 청년의 주거안정을 위해 다양한 정책들을 펼치고 있다. 경기도와 인천은 전세피해의 주피해자인 저소득층 청년 층을 보호할 수 있는 전세보증금 반환보증 가입 활성화를 위해 보증료를 지원하고 있다.

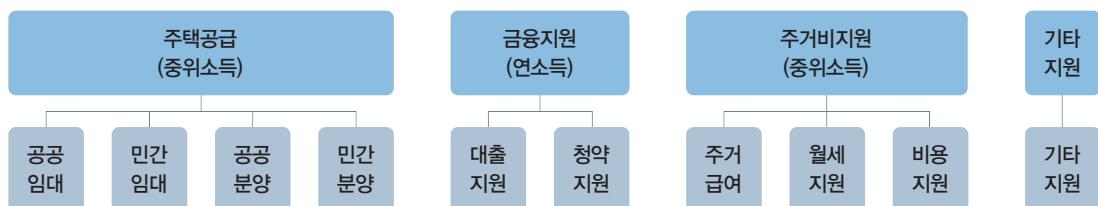
4. 청년 주거정책의 방향

우리나라는 청년의 주거문제의 심각성을 인지하고 청년을 주거취약계층에 포함하여, 청년의 주거권 보장을 위해 많은 노력을 해오고 있다. 이러한 노력이 어느 정도 시간이 흐른 지금, 정책이 목적에 부합하는 방향으로 가고 있는가에 대해서 확인을 해볼 필요가 있다.

현재 국토교통부, 한국토지주택공사, 지자체에서 시행되고 있는 청년 주거정책은 총 193개로³⁾, 청년도 모르는 청년 주거정책만 양산한다는 지적과 같이 정책의 실효성에 대한 의문이 제기된다. 청년 주거정책의 실효성을 높이기 위해 정책과 기준의 통합이 필요하다. 정부는 이러한

문제점을 파악하고, 정부와 지자체의 청년 주거정책을 전수조사하여 사업 특성에 따라 4개 유형, 10개 정책으로 단순화하였으며, 정부와 지자체의 중복사업일 경우 전국단위 사업으로 통합하였다. 또한, 정책 수혜를 위한 기준인 소득기준이 도시근로자 월평균 소득, 연평균 소득, 중위소득 등 다양한 소득기준이 활용되고 있어, 지원하고자 하는 청년이 소득기준 충족 여부를 쉽게 판단하기 어려웠다. 이러한 혼란을 해소하기 위해 정부는 정책 유형별로 소득기준을 통일하였다. 주택공급과 주거비지원 유형은 복지사업에서 주로 기준이 되는 중위소득을, 금융지원은 상환능력이 바탕이 되어야 하므로 연소득을 기준으로 적용하였다. 시간이 지날수록 상황에 맞는 청년주거를 위한 정책들이 생겨나겠지만, 지속적인 모니터링을 통해 청년들의 정책 인지도와 체감도를 높일 수 있도록 해야 한다.

다음으로 청년 주거정책의 소득과 자산 기준들을 살펴보면, 저소득 청년층에 초점을 두고 있어 많은 청년이 정책의 혜택을 누리지 못하고 있다. 희망을 품고 신청하려 하였으나, 생각보다 낮은 기준에 신청하지 못한 경우 실망감은 더욱 커지고 정책 체감도는 낮아지게 된다. 현실적으로 예산이 한정되어 있어 모든 청년을 지원하는 것은 불가능하다. 그러나 청년의 주거불안은 일부 저소득 청년층만의 문제가 아니며 청년 대다수는 주거불안을 경험하고 있는 주거취약계층으로, 점진적으로 더 많은 청년을 포용해나가기 위한 노력이 필요하다.



[그림2] 청년 주거정책 통합(4개 유형, 10개 정책)

3) “청년 주거정책 193개→10개로 단순화...‘マイホーム’서 한 눈에 확인”, 경향신문, 2023년 8월 30일 기사 참고.

마지막으로 충분한 공공임대주택 공급이 필요하다. 청년이 입주할 수 있는 공공임대주택 청약은 경쟁률이 매번 높으며, 지원자격이 1순위여도 당첨을 보장하지 못하고 있다. 가장 최근 진행된 LH의 청년매입임대주택 190가구를 모집하는 청약에는 약 3만 건의 청약이 접수되었다. 서울의 청년안심주택의 평균 경쟁률은 131대 1일만큼 많은 수요가 몰리고 있지만, 공급은 수요를 뒷받침 못 하고 있다. 특히, 2022년 말 전 세사기 피해 확산으로 민간의 전세시장 불안이 계속되어, 공공이 관리하고 보증하는 임대주택에 대한 선호는 더욱 커질 것으로 예상된다. 뿐만 아니라 공공임대주택의 단순 공급에서 그치는 것이 아니라 질에 대해서도 점검하여야 한다. 행복주택⁴⁾과 청년매입임대주택⁵⁾ 등 곰팡이, 방음, 누수 등에 대한 이야기를 심심치 않게 들을 수 있다. 이러한 공간의 제공은 주거비 부담은 줄여줄 수 있으나 열악한 환경에 거주하게 됨으로써 삶의 질을 하락시킬 수 있으므로, 공공임대주택 주거의 질적 개선에 대한 노력도 병행되어야 한다.

청년의 고용과 주거의 불안함은 개인의 불행과 사회의 저출산 문제로 이어지고 있으며, 저출산 문제는 사회의 지속가능성을 위협하는 수준에 이르렀다. 청년의 안정적인 일자리, 소득과 함께 앞서 제시한 방향을 바탕으로 청년 주거문제의 실마리를 풀어나가 청년들이 조금 더 희망을 품을 수 있는 대한민국이 되길 기대해본다. ☺

[참고문헌]

- 국토교통부(2022). 2021년도 주거실태조사 –(특성가구) 연구보고서-
- 박미선(2021). 청년주거정책: 불안한 대상과 훈련한 정책의 협주곡. 국토, 6–11.
- “천장 물새고, 현관문 안 열리고... 인천 영종 LH행복주택 '하자 투성이'”, 경기일보, 2023년 8월 17일 기사. <https://www.kyeonggi.com/article/20230816580239>
- “청년 주거정책 193개→10개로 단순화...‘마이홈’서 한 눈에 확인”, 경향신문, 2023년 8월 30일 기사. https://m.khan.co.kr/economy/real_estate/article/202308301050001#c2b
- “타일 떨어진 곳에 곰팡이 천지... 청년매입임대주택 관리 부실 ‘심각’”, 전북일보, 2023년 10월 23일. <https://www.jian.kr/article/20231022580079>

4) “천장 물새고, 현관문 안 열리고... 인천 영종 LH행복주택 '하자 투성이'”, 경기일보, 2023년 8월 17일 기사 참고.

5) “타일 떨어진 곳에 곰팡이 천지... 청년매입임대주택 관리 부실 ‘심각’”, 전북일보, 2023년 10월 23일 기사 참고.

도시계획 정책 · 제도

Policy Report

개발제한구역의 체계적 환경복원 힘 모은다

- 9월 4일 국토부-환경부 업무협약 체결 …
- '24년 시범사업 후 확대할 예정 -

국토교통부 보도자료 2023.09.04

- 국토교통부(장관 원희룡)는 환경부(장관 한화진)와 개발제한구역의 체계적 자연환경복원을 위한 업무협약을 9월 4일(월) 체결한다고 밝힘
- 도시의 무질서한 확산을 방지하고 도시 주변의 자연환경을 보전하기 위해 지정된 개발제한구역은 개발행위를 제한하여 환경가치를 보존하고 있으나, 그동안 훼손지역에 대한 체계적인 환경복원은 이뤄지고 있지 않았음
 - 이에 국토부와 환경부는 개발제한구역 내 특히 환경가치가 높은 백두대간 정맥에 대한 환경복원을 위한 협업체계를 마련하기로 함
- 이번 협약을 통해 국토부는 백두대간 · 정맥의 능선으로부터 300미터 이내 환경복원이 필요한 사유지를 매수*하고, 환경부는 매수된 지역에 대해서 자연환경복원사업을 추진할 계획
 - * GB 토지매수사업(23년 644억)을 통해 사유지 매수 (백두대간 · 정맥은 50억 내외)

참고1 국토부-환경부 개발제한구역 내 자연환경복원 업무협약

- 검토배경
 - 개발제한구역 중 보존 가치 높은 백두대간 · 정맥 300미터 이내 훼손된 지역을 체계적 복원 · 관리하는 부처 간 협업모델 마련
 - * GB(3,793㎢) 내 백두대간 · 정맥 300m 이내 토지는 242㎢로 GB의 6.4%
 - 추진방안
 - (역할분담) [국토부] 토지매수, [환경부] 자연환경복원
 - (추진절차) 매수신청토지 분석(국토부 · 환경부) → 현장조사 및 사업후보지 선정(환경부 · 국토부) → 토지매수(국토부) → 환경복원사업(환경부)
 - (사업방식) 국가 직접사업(전문기관(국립생태원)위탁)
 - (사업내용) ①(산림훼손지 복원) 소류습지 조성, 망토군락(외래종 침입 억제), 휠겔컬투어(Hugelkultur) 조성(기후변화에 따른 토양수분 및 지하수 유지 협약 기능) 등
 - ②(탄소흡수 · 생물다양성 증진) 숲 틈을 확보하여 탄소흡수원 증진수종 식재, 저층림 조성으로 식생구조 다층화, 양서파종류서식지 조성 등
 - (기대효과) ①도시 내 무분별한 개발압력 차단, ②탄소흡수원 확대 및 생물다양성 증진, ③GBF*목표 달성 기여(target2 전국토 훼손지 30%이상 복원)
- * (Global Biodiversity Framework) 2030년까지 국제사회가 이행하여야 하는 4개의 전략목표(Goal)와 23개의 실천목표(Target)로 구성

■ 향후계획

- 업무협약(9월)→토지매수(~12월, 국토부)→환경복원사업(24~환경부)

재건축·재개발 등 정비사업 속도 높인다

- 9월 11일부터 도정법 개정안 입법예고…

역세권 뉴:홈 공급 위한 제도 마련 본격화

국토교통부 보도자료 2023.09.07

- 국토교통부(장관 원희룡)는 재건축·재개발 등 정비사업의 절차 간소화, 혜택 부여 등을 내용으로 하는 「도시 및 주거환경정비법」시행령, 시행규칙 등 하위법령 개정안을 입법예고(9.11.~23, 10.23.)한다고 밝힘
- 이번 개정은 정비사업을 통해 주택공급을 확대하고자 개정된 법률 개정안(23.7.18. 공포, '24.1.19. 시행)의 위임사항을 구체적으로 규정하기 위한 사안

■ 이번 개정안의 주요 내용은 다음과 같음

- 역세권 등에서 법적상한의 1.2배까지 용적률을 완화하는 경우, 법적 상한보다 추가로 완화된 용적률의 50% 이상(시·도 조례로 규정)은 뉴:홈으로 활용할 수 있도록 하고, 이 경우 인수자의 토지인수가격은 감정평가액의 50%로 규정
- 공공임대주택을 제공할 경우 법적상한까지 용적률을 부여 받을 수 있는 인센티브 적용 가능지역을 현행 주거지역에서 준공업지역까지 확대함
- 토지등소유자가 정비계획의 입안을 요청하는 경우, 필요한 동의비율은 1/3 이하에서 조례로 정하는 비율 이상으로 하고, 정비구역 지정권자는 정비계획 입안권자에게 용적률, 높이 등 개발밀도나, 공공시설의 설치방향 등 정비계획 기본방향을 사전제시도록 함
- 신탁업자나 한국토지주택공사(LH) 등 전문개발기관이 정비계획을 수립하기 전에 정비구역을 우선적으로 지정할 것을 지정권자에게 제안하는 경우에는 제안 전에 토지소유자 2/3 이상의 동의를 받도록 규정함

참고 「도시 및 주거환경정비법」하위법령 개정안* 주요 내용

① 역세권 등에 대한 용적률 상향 특례 신설

도시정비법 개정내용

- 역세권 등에 위치한 정비구역에 법적상한의 1.2배까지 용적률 추가완화, 건설된 주택 일부를 뉴:홈(공공분양)으로 활용 (법 제66조)

- (대상지 범위) 역세권 등은 해당 정비구역이 다음 어느 하나에 해당하는 지역에 1/2 이상 위치하는 경우를 말한다.

- ① 역세권(철도역 승강장으로부터 시·도 조례로 정한 거리 이내 지역)
- ② 대중교통 결절지, 고속버스 및 시외버스터미널, 간선도로의 교차지 등 대중교통 이용이 용이한 지역(구체적 기준은 시·도 조례로 정함)

- (공급물량) 뉴:홈(공공분양)은 법적상한보다 추가로 완화된 용적률의 50% 이상에서 시·도 조례로 정하는 비율만큼 공급
- (활용기준) 나눔형(지분적립, 이익공유, 토지임대부) 뉴:홈으로 활용
- (인수가격) 토지 인수가격은 감정평가액의 50%로 규정

* 건물 인수가격은 법률에서 기본형 건축비로 규정

② 준공업지역에 대한 용적률 인센티브 적용

- 법 제54조에 따라 공공임대주택을 제공할 경우 법적상한까지 용적률을 상향할 수 있는 인센티브 적용을 현행 주거지역에서 준공업지역까지 확대

③ 정비계획 입안요청제 도입

도시정비법 개정내용

- 주민이 손쉽게 사업을 추진할 수 있도록, 구역계단 설정하여 지자체(입안권자)에 정비계획 입안을 요청할 수 있는 「정비구역 지정을 위한 정비계획 입안요청제 도입 (법 제13조의2)」

- (동의요건) 토지등소유자는 1/3 이하에서 조례로 정하는 비율 이상의 동의를 얻어 정비계획 입안권자에게 정비계획의 입안 요청 가능
- (방향제시) 입안권자가 입안수락 시 정비구역 지정권자는 정비계획의 입안권자에게 다음의 사항에 대한 정비계획의 기본방향을 제시해야 함
 - ① 용적률, 건폐율, 높이 등 개발밀도에 관한 구상이 가능하도록 할 것
 - ② 지역적 특성, 조망 등을 고려한 단지배치가 필요한 경우 이에 대한 방향이 제시되도록 할 것
- (③ 정비기반시설 등 공공시설의 설치방향을 구체적으로 포함할 것 등)

④ 통합심의위원회의 구성 등

도시정비법 개정내용

- 공공정비 사업에만 선택적으로 기능했던 통합심의 제도*를 민간정비를 포함한 모든 정비사업에 의무적으로 적용 (법 제50조의2)
- * 사업계획인가시 필요한 건축·경관·교통·교육환경 등 심의를 통합하여 검토심의

- 현행 공공정비에 적용 중인 통합심의 관련 사항과 동일하게 적용
- ↳ 다만, 위원회 구성 규모는 각 분야의 다양한 전문가들이 폭넓게 참여할 수 있도록 30명 내외에서 20~100명으로 대폭 확대하고, 필요한 경우 분과위원회를 통해 세부사항을 논의하도록 개선

⑤ 신탁사 · 공공기관 등 전문개발기관 사업시행특례

도시정비법 개정내용

- 신탁자, LH 등 전문개발기관에 정비구역 지정제안권, 정비계획과 사업시행계획을 정비사업계획으로 통합처리 등 특례부여 (법 제101조의8~제101조의10)
- 국토부장관은 신탁업자와 토지등소유자 간 공정한 계약체결을 위해 대통령령으로 정하는 바에 따라 표준계약서 및 표준시행규정을 마련할 수 있음 (법 제27조)

- (주민 동의) 신탁사 · 공공기관이 구역지정을 제안할 때 토지소유자 2/3 이상의 동의를 얻도록 규정
- (표준계약서) 신탁 표준계약서 및 표준시행규정에 포함될 사항으로 신탁계약의 기간 · 종료 · 해지, 신탁재산의 관리 · 운영 · 처분 및 자금 차입방법에 관한 사항 등을 규정
- * 표준계약서, 표준시행규정은 연내 배포 예정

국토위성영상, 쉽고 편하게 활용하세요

- 9월 22일부터 국토위성영상 산출물 1종에서 4종으로 공공서비스 확대
- 누구나 쉽고 편하게 국토위성영상을 경험하고 활용할 수 있기를 기대

국토교통부 보도자료 2023.09.22

- 국토교통부 국토지리정보원(원장 조우석)은 전문가부터 일반인까지 활용 가능한 국토위성 산출물을 기존 1종에서 4종으로 확대 생산하고, 9월 22일부터 국토정보플랫폼(map.ngii.go.kr)을 통해 누구나 사용할 수 있도록 제공
- '21년 10월부터 국토위성이 촬영한 영상은 위치정확도, 해상도 등이 보정된 위성정사영상으로 가공되어 국내 최초로 공공서비스를 하고 있음에도 불구하고, 여전히 위성영상 활용에 전문성과 많은 데이터 처리가 요구되어,
- 누구나 편리하게 데이터에 접근하고 분석에 즉시 활용할 수 있는 기반을 마련해야 한다는 필요성이 제기되어 옴
- 새롭게 제공되는 3종 서비스는 위성영상 전문 지식이나 고가의 소프

- 트웨어 없이도 분석에 즉시 활용 가능한 ① 사용자 친화형 국토위성영상, 광역시, 시 · 군 · 구 등 ② 행정구역 단위의 모자이크 영상, 최신 대용량 위성영상을 웹상에서 즉시 확인할 수 있는 ③ 영상지도 서비스
- 사용자 친화형 국토위성영상은 국내에서 최초로 제공되는 분석준비자료 서비스로 위성영상에서 지표면(산림 · 수계 등 토지이용, 도로 · 건물 등 지물)의 정보를 정교하게 산출하는데 즉시 활용이 가능
- 행정구역 단위 모자이크 영상 및 웹기반 영상지도 서비스는 최신 위성영상의 활용 편의성을 높여 행정 업무 및 교육 프로그램 등에 적극 활용될 것으로 기대

참고1 신규 서비스 소개

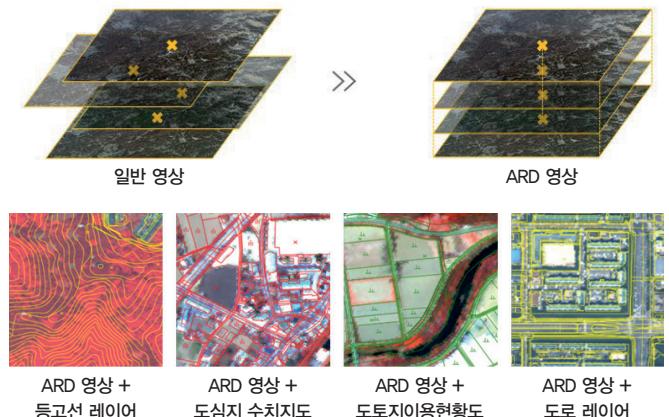
① 사용자 친화형 국토위성영상

- 영상처리전문지식 없이도 사용자가 즉시 분석에 사용이 가능하도록, 전처리(기하 · 정사 · 복사 · 대기)가 완료된 국토위성영상과 부가정보를 제공
- 기존 12km 단위로 제공하는 영상을 1:5,000 도엽 단위로 잘라 규격화된 전처리 완료(표면반사율) 영상과 부가정보(구름정보, 화소정보 등)를 제공

■ 제품 구성



■ 기대효과: 시계열 분석 가능, 타 위성영상 및 공간정보와 연계 활용



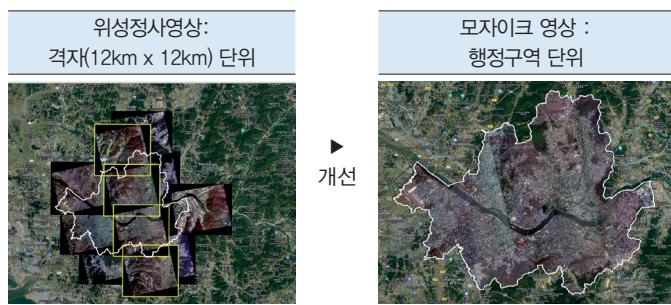
* 사용자 친화형 국토위성영상(ARD, Analysis Ready Data)

② 모자이크 영상 서비스

- 기존에 12km 격자로 제공되었던 위성영상을 합쳐 행정구역 또는 사용자가 원하는 형태로 영상을 제작하여 제공
- 행정구역별 모자이크 영상 생성 및 서비스 지역 확대 서비스 예정

■ 광역시 단위 시범 서비스 : 서울시 등 8개 광역시*

- * 서울특별시, 세종특별자치시, 대전·대구·울산·부산·인천·광주광역시 총 8개



■ 시·군·구 단위 서비스 : 서울 및 평양 지역



- 개선 효과 : 사용자 중심(행정구역 및 사용자 관심지역) 정보제공 및 정부·지자체 공공서비스 협업 지원

③ 국토위성 영상지도

- 위성정사영상 1장 기준 약 10GB로, 다운로드(약 10분 소요)와 확인을 위한 전문적인 지식이나 소프트웨어가 필요하였으나,
- 국토위성 영상지도는 관심지역의 최신* 국토위성영상을 웹페이지에서 즉시 확인이 가능
- * 항공사진 기반 국토정보플랫폼의 '영상지도'나 민간 검색포털 내 지도서비스 대비 최신 위성영상을 쉽게 확인이 가능

■ 예시

〈국토정보플랫폼에서 확인 가능한 국토위성 영상지도 서비스〉



민간 대기물량 빨리 짓게 하고, 공공 12만호 추가 공급

… '공급 중심 부동산정책' 속도 낸다

- PF대출보증 확대, 공공택지 전매완화 등 민간 공급에 속도
- 수도권 신도시 토지이용 효율화, 신규택지 확보 등 공공물량 추가 확보
- 제6차 부동산관계장관회의, 단기 공급위축상황 타개책 마련

국토교통부 보도자료 2023.09.26

■ 정부는 9월 26일(화) 오후 2시 정부서울청사에서 「제6차 부동산관계장관회의」를 개최하고, 「국민 주거안정을 위한 주택공급 활성화 방안」을 발표

- 그간 정부가 270만호 공급계획을 수립하고 공급규제 합리화를 추진한 결과, 선호도 높은 도심 내 민간의 중장기 공급기반은 강화
- 다만, 작년 하반기부터 공급여건이 악화되면서 단기적으로 민간의 주택공급(인허가·착공)이 위축된 상황

■ 이에, 정부는 정체된 주택공급을 조속히 정상화할 수 있도록 공공에서 민간의 공급을 적극 보완하고, 민간의 주택사업 여건 개선을 추진

- 우선, 공공은 수도권 신도시(3만호), 신규택지(8.5만호), 민간 물량 공공전환(0.5만호) 등을 통해 12만호 수준의 물량을 추가 확보하고 패스트트랙으로 공급하여 공급 정상화를 견인

- 민간의 적체된 인허가·착공 대기물량이 조속히 재개될 수 있도록 주택사업 여건을 개선하기 위한 다양한 지원방안도 추진
- └ 정상 사업장은 자금을 원활하게 조달할 수 있도록 충분한 공적보증을 제공하고, 정책·민간 금융기관의 금융공급도 확대

━ 아울러, 주거 사다리 역할을 강화하기 위해 비(非)아파트의 건설자금을 지원(기금지원 및 보증상품 신설)하고, 청약 무주택 간주 기준도 완화

━ 또한, 도심 공급이 신속하고 중단 없이 이뤄지도록 정비사업의 공사비 분쟁을 예방·조기해소하고, 추진속도를 높이기 위한 절차 개선도 추진

■ 정부는 이번 방안을 통해 올해 목표 47만호(인허가)를 최대한 달성하고, 내년까지 100만호 이상을 공급하는 한편, 현 정부 목표를 초과 달성을(270만호+ α) 할 수 있는 여력을 확충해나갈 계획

대안노선 B/C가 예타노선보다 13.7% 우수

- 서울-양평 고속도로 비용-편익(B/C) 분석 결과 공개
- 대안노선이 일일 교통량 6,000대 더 소화… 22% 증대 효과

국토교통부 보도자료 2023.10.06

■ 국토교통부(장관 원희룡)는 서울-양평 고속도로 사업의 예타노선*과 타당성조사 과정에서 검토한 대안노선**의 경제성 비교를 위해 비용-편익 분석 결과를 공개한다고 밝힘

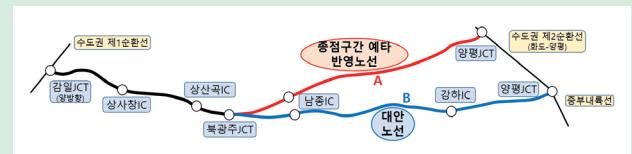
* 김일남로 직결-북광주JCT-양서면JCT, 연장 27Km

** 김일JCT-북광주JCT-강하IC-강상면JCT, 연장 29km

- 비용-편익(B/C) 분석은 전략환경영향평가, 관계기관 협의 등을 거쳐 최적의 대안노선이 확정되는 타당성조사 완료 단계에서 실시하기 때문에 본 사업처럼 최적 대안이 확정되지 않은 상황에서는 비용-편익(B/C) 분석을 실시하지 않고 있으나.

- 국회 논의 과정에서 예타노선과 대안노선에 대한 경제성 분석 필요성이 지속적으로 제기됨에 따라 타당성조사 2차 용역을 부분 재개하여 동일한 조건으로 비용-편익(B/C) 분석을 사전적으로 수행

- 동일 조건 비교를 위해 시점구간을 대안노선으로 하고, 종점구간은 예타노선(양서면안), 대안노선(강상면안)으로 하여 비교·분석
- 예타노선의 시점부서울시 직결는 접속되는 서울시 도로 확장으로 인해 아파트·상가 일부를 철거해야 되고 추가 사업비가 대폭 소요(약 6,000억원 이상)되어 현실적으로 추진 곤란



구 분	종점구간 예타 반영노선 (A)	대안노선 (B)	B - A (증가율)
사업비(억원)	20,498	21,098	600(2.9%)
교통량(대/일)	27,035	33,113	6,078(22.5%)
비용1)(억원)	14,644	15,165	521(3.6%)
편익2)(억원)	10,688	12,541	1,853(17.3%)
편익/비용 (B/C)	0.73	0.83	0.10(13.7%)

1) 비용은 현재가치로 환산된 사업비와 개통후 30년간 유지관리비의 합

2) 편익은 현재가치로 환산된 통행시간 절감, 차량운행비용 절감, 교통사고비용 절감, 환경비용 절감, 통행시간 신뢰성 향상 편익의 합

⇒ 대안노선이 종점구간 예타 반영노선에 비해 비용은 3.6% 증가하는 반면 편익은 17.3% 증가하여 B/C가 더 우수

■ 타당성조사 설계업체에서 분석한 결과로, 논란해소 및 사업재개를 위해 분석 결과에 대한 제3의 전문가 검증을 국회에 요청할 계획

맞춤형으로 해외 스마트도시 지원한다

- K-City 네트워크 사업 내실화 위해 상시접수·사전컨설팅 제도 등 도입
- 지역주도형 스마트도시 규제유예제도(규제샌드박스) 지원사업도 승인

국토교통부 보도자료 2023.10.07

- 국토교통부(장관 원희룡)는 10월 6일 오후 서울에서 국가스마트도시 위원회(이하 위원회)를 개최하여 “K-City 네트워크 개선방안(해외 스마트도시 지원사업)”을 확정하고, 지역주도형 스마트도시 규제샌드박스 지원사업 4건을 포함한 스마트실증사업 신규승인 5건을 심의·의결하였다고 밝힘
- K-City 네트워크 사업은 '20년부터 국내 스마트도시 모델의 해외진

출을 지원하기 위해 추진하고 있으며, 지난 4년간 23개국에 도시개발 계획 수립, 솔루션 해외실증 등 총 41개 사업을 지원

- 국토교통부는 K-City 네트워크 사업을 보다 내실 있게 추진하기 위해, ①사업선정단계에서 제안서 상시접수 방식 및 사전컨설팅 제도를 도입하고, ②사업진행과정에서 정부 간 공동위원회·양자면담 등 협력플랫폼을 통해 사업진행 상황을 공유하여 추후 공적개발원조(ODA) 협조체계까지 구축할 수 있도록 하는 등 전반적인 사업방식을 개선하기로 함

■ 또한, 국토교통부는 '20년부터 혁신기술·서비스의 도입·실증에 필요한 규제해소를 위해 규제샌드박스 제도를 운영 중이며, 지금까지 총 44건의 스마트실증사업을 승인

- 이번에 승인된 지역주도형 사업들은, 대구중구(동성로 일대 자율주행 기반 수요응답형 교통서비스), 수원시(지능형 자율주행 로봇을 활용한 새벽배송 및 방범 서비스), 서울양천구(레이더 기반 다방향·감응식 방향주의 알림이 서비스), 춘천시(CCTV 및 차량 라이브뷰 영상을 활용한 AI 도로안전 모니터링) 등 지자체가 혁신기술을 보유한 기업과 컨소시엄을 구성하여 추진하였으며, 앞으로 사업당 최대 5억원의 실증사업비가 지원될 예정

참고1 K-City 네트워크 사업

■ 사업 개요

- (목적) 해외 도시에 한국의 스마트시티 경험·지식을 공유함으로써 해외정부와 우리정부·기업간의 네트워크 구축 및 해외수출 지원(20~)

- (지원방식) 매년 해외 중앙·지방정부, 국내 기업을 대상으로 공모하며, 신청 접수→사업 선정→계획수립·실증 등 지원

구분	① 계획수립형 사업	② 해외실증형 사업
신청주체	해외 중앙 및 지방정부	국내기업 및 해외협력기관
지원내용	①스마트시티개발 프로젝트 ②스마트 솔루션 구축·운영	국내에서 상용화된 솔루션의 해외 실증
지원유형	기본계획 수립, 타당성 조사 등	시스템 시범 구축
지원규모 (곳 당)	매년 4~5개 선정(3~5억)	매년 3~4개 선정(3~5억)

■ 추진 현황

- (지원국가) 올해까지 4년간 23개국(41개 사업) 지원
- 사업 발굴 및 기업 수출지원을 위해 현지 협력센터(7곳)* 운영
* '23년 KOTRA 무역관(인도네시아, 태국, 필리핀, 사우디, 케냐, 콜롬비아, 폴란드)
- (지원규모) '20년 12개(48억원), '21년 11개(40억원), '22년 10개(41억원), '23년 8개(35억원) 등 총 41개 사업, 163억 지원

참고2 스마트도시 규제샌드박스 상정안건

인건 번호	신청인	실증 기간	실증 지역	사업내용
의결 1	대구광역시 중구청 컨소시엄	12 개월	대구 중구	대구 동성로 일대 aDRT 운영 - 자율주행 차량을 이용한 수요응답형 교통서비스 실증
의결 2	수원시 컨소시엄	20 개월	수원	지능형 자율주행 로봇을 활용한 새벽 배송 및 방범 서비스 - 아파트 단지를 대상으로 새벽시간대 택배 배송 및 방범 서비스 실증
의결 3	양천구청 컨소시엄	20 개월	서울 양천구	레이더 기반 다방향·감응식 방향주의 알림이 - 생활도로 내 골목 교차로·언덕길 교통사고 예방 및 빅데이터 수집을 위한 레이더 기반 다방향·감응식 방향주의 알림이 시스템 실증
의결 4	춘천시청 컨소시엄	16 개월	춘천	CCTV 및 차량 라이브뷰 영상을 활용한 AI 도로안전 모니터링 시스템 - 버스 및 순회 차량에 설치된 라이브뷰 카메라와 고정형 CCTV의 도로영상 데이터를 인공지능으로 분석하여 도로시설물 등의 위험 요소를 감지·대응하는 서비스 실증
의결 5	(주)로프 컨소시엄	48 개월	고양	차가 사고를 스스로 신고하는 스마트 e-Call 서비스 - 차량사고 발생 시 모션센싱 IoT 단말기를 통해 사고를 자동인지·신고하는 e-Call 서비스 실증

‘전동킥보드 도로’ 설계 지침 마련…‘안전 최우선’

- 10월 19일부터 PM 고려한 「사람중심도로 설계지침」 개정안 시행

국토교통부 보도자료 2023.10.20

- 전동 킥보드 등 개인형 이동장치(PM, 이하 PM)*의 안전사고 예방을 위해 마련한『사람중심도로 설계지침』(국토부 훈령) 개정안이 10월 19일(목)부터 시행된다.

- * 개인형 이동장치(Personal Mobility): 시속 25km/h 미만, 30kg 미만의 킥보드 형태 장치 등
- PM을 고려한 도로설계 지침을 도로 건설 및 보수 현장에 적극 반영하여 PM 이용자 및 보행자의 안전과 편의가 향상될 것으로 기대된다.

- 최근 PM이 차도, 자전거도로와 보행도로를 넘나들며 통행하면서 관련 교통사고 건수도 증가*하고 있으나, PM을 고려한 도로설계 지침은 미비한 실정이었다. * 117건(17) → 2,386건(22) / 사망자수: 4명(17) → 26명(22)
- 이에 따라 국토부는 PM을 고려한 도로설계 지침을 포함한『사람 중심도로 설계지침』(국토부 훈령) 개정(안)을 마련하였으며, 행정예고(8.21.~9.10.)를 거쳐 개정안을 확정하였다.

- 「사람중심도로 설계지침」의 주요 내용은 다음과 같다.

- ① 바퀴가 작고 회전반경이 크며 제동거리 소요 등 PM 장치의 특성을 고려하여 횡단보도 경계 간 턱을 낮추고 도로 곡선반경을 보다 크게 하 고 최대 경사도 기준도 명시하는 등 도로구조 시설기준을 규정하였다.
- ② 보행자들과 PM 이용자 간의 상충을 최소화하기 위하여 신규도로 건설 시 교통 특성에 따라 PM 통행로를 연석이나 분리대 등을 통해 물리적으로 분리토록 하고 PM을 고려한 도로 폭을 확대토록 하였다.



- ③ 조명시설, 시선유도시설, 자동차 진입 억제시설 설치 등 PM을 고려한 안전시설을 적용토록 하였으며, 지하철역 주변 등에는 보관 및 충전시설 등 부대시설 설치도 고려하도록 하였다.

- 국토교통부는 이번에 개정된『사람중심도로 설계지침』을 각 지방자치 단체 등 도로관리청에서 교통상황을 고려하여 적극 적용하도록 독려해 나가는 한편,
- 신규 설치 도로 등을 중심으로 점진적으로 확대 적용해 나갈 계획이다.

참고1 '24년 국토교통부 예산안 주요 내용

① 개인형 이동장치(PM)를 고려한 도로 설치 근거 마련

- (적용대상) 자전거등의 교통량, 이용자의 안전 등을 고려하여 도로관리 청이 개인형 이동장치를 고려한 도로를 신설 · 개량할 때 적용
- 현재 자전거 도로 기준보다 PM의 주행특성 등을 고려, 상향된 기준 제시

② 개인형 이동장치(PM)를 고려한 도로 구조, 종 · 횡단 기준

- (평면곡선반지름) 설계속도에 따라 결정

설계속도(킬로미터/시간)	최소 평면곡선 반지름(미터)
10	7
15	10
20	12
25	14

- (도로분리) 자동차, 자전거 등, 보행자 등의 상충을 최소화할 수 있도록 분리대, 연석(경계석) 등을 활용하여 물리적으로 분리

* 현장여건 상 부득이 물리적 분리가 어려운 경우 노면표시 등 안전시설 설치

- (주월차로) 자전거와 PM 간의 속도 차이, 교통량 등 고려하여 설치
- (종단경사) 오르막 종단경사 최대 10%, 내리막 종단경사 최대 5%
- (보차도 턱) 자전거 횡단도가 접속하는 보도와 차도의 경계구간은 높이 차이가 없도록 설계, 보도 배수를 위한 배수시설 설치 필요

③ 개인형 이동장치(PM)를 고려한 안전 및 부대시설 설치

- (안전시설) 이용자 안전과 원활한 주행환경을 위해 난간, 분리시설, 자동차 진입 억제용 시설, 조명시설, 시선유도시설 등 설치
- (부대시설) 이용자 편의를 위해 지하철역 등 주요 환승시설 주변에 주차시설, 충전시설 및 보관시설 등의 부대시설을 설치 가능

윤석열 정부, 「지방시대 종합계획(2023–2027)」 발표

- 역대 최초로 「지방분권–균형발전」 5개년계획 통합 수립
- 17개 부처 · 청, 17개 시 · 도 함께 지방시대 5대전략* 실현

(*지방분권, 교육개혁, 혁신성장, 특화발전, 생활복지)

- ① 중앙-지방이 협력하여 지역정책과제의 차질없는 이행으로 지역발전 선도
- ② 지역 어디서나 질좋은 교육기회 제공, 지역 인재가 이끄는 지방시대 구현
- ③ 기회발전특구의 과감한 지원으로 지역에 혁신성장 거점 구축
- ④ '생활인구 늘리기'로 인구감소·지방소멸 위기에 선제적 대응
- ⑤ 지방의 디지털·첨단산업·보건의료 혁신으로 지역균형발전 해법 제시
- ⑥ 중앙 권한의 과감한 지방 이양으로 지방분권형 국가 전환

국토교통부 보도자료 2023.11.01

【제1차 지방시대 종합계획(2023-2027) 수립 의의】

1. 종합계획 수립 개요

- 대통령 직속 지방시대위원회(위원장 우동기)는 「지방분권균형발전법」 제6조에 따라 관계 중앙행정기관의 장과 협의하고 지방자치단체 의견을 수렴하여 지방시대위원회가 수립한 '제1차 지방시대 종합계획(2023-2027)'이 지방시대위원회 심의·의결(2023.10.23.)과 국무회의 심의(2023.10.30.)를 거쳐 확정되었다고 밝힘

2. 종합계획 수립 특징

- 2004년 '국가균형발전 5개년계획'과 '지방분권 5개년 종합실행계획'이 처음 수립된 이래, 지난 20년간 두 계획은 개별적으로 수립되어 왔고 위원회는 5개년계획을 심의·의결. 금년 '제1차 지방시대 종합계획'은 지방분권과 균형발전을 포괄하는 첫 통합 계획으로서, 지방시대위원회가 지방정부·중앙정부와 협의하고 의견을 들어 직접 수립하였다는 점에서 의미가 큼. 지방시대위원회는 종합계획 수립 뿐만 아니라 ▲지방시대 국정과제 이행, ▲종합계획 시행, ▲지역정책과제 이행 지원 등을 총괄·조정하는 역할을 맡게 되어, 앞으로 지방정부·중앙정부와 원팀으로 지방시대 구현을 이끌어갈 것으로 기대
- 금번 종합계획에는 지역에서 자율적으로 구성한 4+3 초광역권이 각 권역의 특성과 잠재력을 기반으로 자체 수립한 초광역권발전계획도 처음으로 포함. 초광역권발전계획은 ▲지역 간의 협력을 기반으로 자체 발굴한 신성장동력산업 육성 및 일자리 창출, ▲문화·관광사업을 통한 생활인구 확대, ▲교통 SOC 확충을 통한 접근성 강화 등 지역산업의 활력을 제고하고 주민들이 체감할 수 있는 협력사업들을 다수 포함. 동연계 협력사업들은 향후 부처와의 협의를 통해 구체화하여 시행계획을 통해 이행해나갈 계획

3. 종합계획 5대 전략 주요 내용

- 종합계획의 지방시대 5대 전략은 지방분권, 교육개혁, 혁신성장, 특화

발전, 생활복지로 구성되며, 이에 따라 중앙부처는 앞으로 5년간 22개의 핵심과제를 중심으로 지방시대 정책을 추진해 나갈 예정

- ① 자율성 키우는 과감한 **지방분권**을 위해 자율적 자치기반을 마련하고, 지방의 자치역량과 지방재정력을 강화하는 한편, 지역맞춤형 자치모델 구축과 지방의 책임성 확보를 추진
- ② 인재를 기르는 담대한 **교육개혁**을 위해 교육발전특구·글로컬대학 등 의 정책으로 교육 기회를 확대하고, 대학과 지역의 동반성장을 지원하는 한편, 지방자치-교육자치 간의 연계·협력을 강화
- ③ 일자리 늘리는 창조적 **혁신성장**을 위해 기회발전특구 조성과 지방 과학기술 진흥 등으로 지역의 지속가능한 발전 기반을 구축하고, 디지털 혁신과 창업·혁신 생태계 조성 등으로 미래 성장동력 확충을 추진
- ④ 개성을 살리는 주도적 **특화발전**을 지원하기 위해 지역의 생생적 창조 역량 강화(산업, 과학기술), 지역 고유의 문화·관광 육성과 농산어촌 조성(문화·관광, 환경·복지, 농림수산) 및 이를 촉진할 수 있는 핵심 인프라를 확충(국토, 해양 등)하기 위한 각 분야별 지역정책과제 지원 체계를 구축
- ⑤ 삶의 질 높이는 맞춤형 **생활복지**를 위해 지방소멸 위기 대응을 지원하고, 정주여건 등 지역의 생활여건을 개선하는 한편, 지역 의료·보건·복지 확충과 환경·생태자원 보전에 집중

【지방시대위원회와 중앙부처의 중점 추진과제】

1. 지역정책과제 추진

- 인수위 지역균형특위에서 대통령 지역공약을 구체화하여 발표(2022.4.27)한 지역정책과제의 체계적인 이행 지원을 위한 시스템을 구축
- 우선, 지방시대위원회는 지역정책과제 중 지역발전에 꼭 필요한 과제를 '지방시대 종합계획'에 반영하여 관리할 예정이다. 시도 의견, 소관부처 검토 및 재정당국 협의 등을 거쳐 ▲지역별 신산업 및 특화산업 육성, ▲지역 교통망 확충, ▲지역 숙원사업 추진 지원 등과 관련한 과제들을 중앙부처의 부문별 계획(전략Ⅳ. 개성을 살리는 주도적 특화발전)에 반영

2. 기회발전특구

- ① (지방정부 주도 입지 선정) '지방주도 균형발전' 목표에 따라 지방정부의 자율성을 최대한 확보하여 추진한다. 지방정부는 기업 투자수요를 바탕으로 신규입지, 기존입지(산업단지, 경제자유구역, 기업도시 등) 중에서 자율적으로 입지를 선정하고 광역시 150만평, 도 200만평 내에서 특구 개수와 형태도 자율적으로 정할 수 있다. 또한 지방정부가 필요한 사업을

패키지로 구성할 수 있음

- ② (특구 기본계획 수립) 지방시대위원회는 기회발전특구의 성공적 추진을 위해 산업부 등 관계부처와 함께 지방정부와 긴밀히 소통해 왔음. ▲ 시·도의 기본계획 수립을 돋기 위해 입지·업종·지원내용 등의 방향성을 담은 가이드라인 마련을 함께 준비하고 있으며, ▲ 기회발전특구를 위한 입지·규제 등의 사전조사를 전국 광역시·도에 걸쳐 지원하고 있음. 정부는 각 지방정부가 기업 유치, 기본계획 수립 등 특구 지정 준비를 체계적으로 할 수 있도록 2024년에 본격적으로 컨설팅 등을 지원할 예정

3. 교육발전특구

- ① (추진계획 시안) '교육발전특구 추진계획 시안'은 지방정부와 교육청, 대학, 지역 기업 및 공공기관 등이 협력하여 특구 내에서 적용 가능한 특례와 지역의 여건을 반영한 공교육 발전전략을 자율적으로 수립·제안할 수 있도록 ① 주요 정책 방향, ② 교육단계별 중점 추진 내용, ③ 지역 맞춤형 특례 및 지원방안, ④ 운영 지원체계, ⑤ 시범지역 선정, ⑥ 추진일정 등을 담고 있음

4. 도심융합특구

- ① (법령 마련) 지방 대도시 도심에 '지방판 판교테크노밸리'를 조성하기 위한 특별법 제정안이 최근(2023.10.6) 국회를 통과하여 지방시대 4대 특구中最 가장 빠르게 진행되고 있음. 도심융합특구특별법이 내년 4월 시행될 예정으로, 이르면 내년 상반기부터 선도 사업지로 선정된 일부 광역자치단체가 기본계획을 수립해 국토교통부로 승인을 요청할 것으로 전망됨. 국토교통부는 해당 지역 지자체가 주도적으로 사업을 추진할 수 있도록 많은 부분을 조례로 위임하여 하위법령(시행령·시행규칙)을 마련할 계획임
 ② (핵심 선도기술 지원) 도심융합특구에 필요한 국토교통분야 융합 기술의 개발·실증을 통해 지역의 특화산업 및 기업육성을 위한 기반도 마련됨. 선도 사업지로 선정된 지역별로 AI, 서비스로봇, 미래 모빌리티, 스마트빌딩, 친환경 에너지 산업 등 핵심 선도기술을 선정해 R&D 사업을 구체화할 계획이며, 2026년까지 국비 280억원을 지원할 예정임

5. 문화특구(대한민국 문화도시)와 로컬 창업·콘텐츠 생태계

- ① (대한민국 문화도시 지정) 6월부터 11월까지 전국 기초지자체 대상으로 '대한민국 문화도시' 공모를 진행 중이며, 12월에 7개 권역별 2곳 내외로 광역권 선도도시 총 13곳을 지정할 계획. 지정된 문화특구 1곳 당 4년간 (2024~2027년) 최대 200억원(국비 100억원, 지방비 100억원)을 투입해 집중 육성하여, 문화균형발전을 선도할 계획

② (로컬100 선정) '로컬100'은 지역의 대표적인 유·무형 문화자원을 선정·홍보하여 지역의 문화 매력을 찾고 지역문화의 가치를 널리 알리기 위해 새로 추진하는 사업. 지난 9월에 선정*한 지역문화 명소(58개), 지역문화 콘텐츠(40개, 문화·예술·공연 프로그램, 축제, 생활양식 등), 지역문화 명인(2명)을 앞으로 2년간(2023~2024년) 국내외에 집중 홍보함으로써 지역문화 향유를 확대하고 지역의 생활인구 확대에 기여하고자 함

- ③ (로컬브랜드 발굴·육성) 지역의 로컬브랜드를 육성하고 로컬창업을 지원하기 위한 노력도 계속됨. 지역 기반의 창의적인 소상공인을 고부가 가치 서비스기업과 소규모 신제조기업인 라이콘으로 육성하기 위해 창업부터 도약까지 성장 단계별로 지원할 계획이다(신사업창업사관학교 '24년 197억원, 강한 소상공인 '24년 239억원). 이를 위해 지역의 유휴공간을 직주락(職住樂)이 가능한 창업 공간(라이콘 타운)으로 활용하고, 상권기획자·상권발전기금 제도 등의 도입도 추진할 계획.

※ 기존 특구 고도화·재편

: 연구개발특구, 글로벌혁신특구(舊규제자유특구)

- ① (연구개발특구) 전국 19개 연구개발특구의 대폭적인 재편을 추진하여 과학기술로 여는 지방시대를 앞당기고, 지방에서도 글로벌 시장을 목표로 한 혁신적 신기술 제품·서비스가 빠르게 창출되도록 지원해나갈 계획. ▲ 우선 지역의 기업·연구자가 넓은 규제에서 벗어나 자유롭게 연구개발을 추진할 수 있도록 '연구개발특구 규제 샌드박스' 특례 혜택을 확대. 그간 연구개발특구에서 신기술 실증에 관한 규제 면제만 허용되었으나, 앞으로 신기술 제품·서비스에 대한 임시 시장 출시도 가능. ▲ 기존의 광역 연구개발특구(5대), 강소 연구개발특구(14개) 체제를 넘어서서, 특별자치도·기초지자체 등의 새로운 지역 수요를 담을 수 있는 신규 연구개발특구 모델 도입이 추진. ▲ 지역의 유망기술기업이 작은 혁신에 만족하지 않고 큰 혁신을 이뤄낼 수 있도록 중대형 R&D 과제를 신설하고, 대기업과 지역 연구자·기업이 함께 신기술 세계표준 선점에 도전할 수 있도록 '연구조합' 결성을 지원할 예정.

- ② (글로벌 혁신특구) 지역을 신산업의 요람이 되는 규제혁신의 허브로 고도화하기 위해 기존 규제자유특구를 고도화하고 확대 개편하여 '글로벌 혁신특구'도 조성할 계획. 미래기술 분야의 신제품 개발과 해외 진출을 위해 글로벌 혁신 특구에는 국내 최초로 전면적 네거티브 규제 특례가 적용. 또한, 글로벌 인증기관과 협력하여 해외 인증기관이 직접 제품 기획단계부터 성능검증, 시험검사까지 컨설팅을 지원하며, 실증을 통해 안전성이 입증될 경우 안전성 검증위원회를 통해 임시 허가를 신속하게 부여하고, 국내 기준이 없는 경우 UL·CE 인증 등 해외 인증을 획득하여

안전성과 성능을 입증하면 임시 허가를 부여하는 패스트트랙 도입 등 기술혁신 안전성이 입증되면 즉시 제도 개선도 이루어짐. 지난 9월 공고된 글로벌 혁신특구 지정계획을 통해 연내 비수도권 광역지자체에 2개 이상의 특구를 지정할 계획이며, 2027년까지 권역별로 10개의 글로벌 혁신 특구를 조성할 계획.

6. 생활인구 늘리기

■ 추진 방안

- ① (생활인구 산정) 금년 하반기 인구감소지역 중 7개 시·군을 선정하여 체류 유형별 생활인구를 최초로 산정하고 있으며, 2024년에는 89개 인구감소지역 전체로 산정 대상을 확대함으로써 앞으로 객관적·과학적 통계에 기반하여 맞춤형 정책 추진이 가능할 전망. 장기적으로는 생활 인구 데이터를民間에 개방하여 창업, 신산업 육성 등에 활용할 수 있도록 할 예정.
- ② (농어촌 활력) 지역의 가치를 높이고 청년·도시민이 살고 싶은 농어촌 생활환경을 조성하기 위해 농촌공간 재설계와 어촌 신활력 증진을 추진. 지방정부·지역주민이 지역 특성에 맞는 농촌 공간계획을 수립하여 중앙-지방 간 협약 체결을 통해 재정을 지원하고, 어촌 유형에 따라 차별화된 인프라 구축을 지원할 예정.
- ③ (정주여건 개선) 은퇴자·귀농청년 등 지방이주 수요자의 정착 지원을 위해 주거·돌봄·일자리 복합거점인 '지역활력타운'을 다부처 협업으로 조성. 도시민의 체류형 생활인구 증대를 위해 '(가칭)농어촌 소규모 체험주택' 도입도 검토.
- ④ (청년 농·어업인 육성) 청년의 농·어업분야 취업·창업을 촉진하여 청년들이 안정적으로 농어촌에 정착할 수 있도록 지원. 자금, 기술교육, 농지·어선 임대 등을 연계 지원하고, 빈집·폐시설·지역자원 등에 민간의 아이디어를 결합하여 다양한 생활인구 유입 연계사업을 선정·지원할 것.
- ⑤ (지역관광 활성화) 관광인구 확대 또한 생활인구 늘리기 정책의 중요한 축이라 할 수 있음. 인구감소지역에 '디지털 관광주민증'을 발급하여 여행시 할인 혜택을 제공하고, 관광 콘텐츠와 인프라를 갖춘 곳을 '야간관광 특화도시'로 선정하여 브랜드화를 지원하는 등 관광을 통한 방문자 경제를 실현해 나갈 계획. 일과 휴식을 함께 하는 여행친화형 근무제 '워케이션(Workation)'도 더욱 확산하여 체류형 관광을 활성화하고자 함.
- ⑥ (특별위원회 구성) 생활인구 늘리기 정책을 본격 추진하기 위해 금년 하반기에는 지방시대위원회 주도로 특별위원회를 구성하여 관련 현안을 논의할 계획이다. 또한 중앙-지방정부 협업을 통해 각종 규제 개선과 특

례 발굴, 국비지원사업 등 생활인구 확대를 위한 제도적·재정적 지원을 지속 추진해 나가고자 한다.

7. 지방 디지털 경쟁력 강화

- ① (디지털 혁신지구 조성) 디지털 기업이 1,000개 이상 집적된 '국가 디지털 혁신지구'를 2030년까지 전국에 5개 이상 조성하여, 지방에 디지털 신산업 및 디지털 전환의 전략적 구심점을 마련. 디지털 기업과 인재의 수요와 일치하는 지방 내 최적 입지에 지방정부가 주도하여 중장기적인 국가 디지털 혁신지구 조성계획을 수립하면, 중앙정부는 디지털 인프라, R&D, 교육시설, 정주환경 등의 지원을 고밀도로 집약.
- ② (디지털 기술기반 확보) 제조(영남), 농업(호남), 의료·건강(강원), 재난 안전(충청) 등 분야별 강점을 가진 권역을 주축으로 인공지능·데이터의 분야별 융합을 선도하는 '권역별 인공지능 융합프로젝트'를 추진. 이를 통해 기초적인 정보화에 머물러 있는 지역 산업의 디지털 전환 수준을 인공지능·데이터 접목을 통해 고도화한다는 계획. 인공지능 외에도 지방 주력산업과 융합하여 높은 부가가치를 창출할 수 있는 디지털트윈 시범구역, 블록체인 특화 클러스터, 메타버스 허브 등 디지털 신기술 기반도 지방에 본격 구축할 예정.
- ③ (디지털 인재 양성) 전체 디지털 학과 전공자의 50% 이상을 배출하는 지방대학이 지방 디지털 생태계의 성장을 주도하는 역할을 할 수 있도록 '디지털 선도 지방대학'을 육성. SW중심대학 등 디지털 인재양성사업과 지역혁신중심 대학지원체계(RISE)를 지자체 주도로 연계·협력하여, 지방 디지털 기업 창업·성장에 주축 역할을 하는 지방대학 인재의 육성 체계를 구축. 또한, 학과 설치 없이도 정원 확대가 유연한 계약정원제를 인재 수급이 시급한 디지털 분야를 중심으로 지방대학에 적극 도입.
- ④ (지역주민 생활·안전 개선) 지방 농어촌 등 기초지자체까지 인공지능·데이터 기반의 디지털 서비스 혜택이 골고루 확산될 수 있도록, '스마트빌리지' 사업을 확대 추진. 이를 통해, 디지털 서비스 중심의 디지털 SOC를 2027년까지 300개 이상 신규 확충하는 것이 목표. 특히 내년부터는 주민 안전, 복지 사각지대 지원, 지역경제 활성화 회복 등의 과제를 종합 발굴하여 지방주민 체감도를 높인다는 계획.

8. 지방 첨단산업 육성

- ① (특화거점 육성) 첨단산업이 국가 경쟁력 향상과 함께 지역경제 활성화의 구심점이 되도록 지역별 특화된 거점을 육성. 금년 3월 전국 15곳에 국가첨단산업단지 후보지를 선정했고, 7월에는 반도체·이차전지·디스플레이 분야 7개 첨단전략산업 특화단지와 반도체·자율주행차·

바이오 분야 5개 소부장 특화단지가 지정. 바이오 관련 첨단전략산업 특화단지는 내년 상반기에 지정.

- * 15곳 국가첨단산업단지 후보지 : 경기 용인, 대전, 충북 청주(오송), 충남 천안, 충남 흥성, 광주, 전남 고흥, 전북 익산, 전북 완주, 대구, 경남 창원, 경북 안동, 경북 경주, 경북 울진, 강원 강릉 등 총 4,076만m²
- * 7개 첨단전략산업 특화단지 : (반도체) 용인 · 평택, 구미, (이차전지) 청주, 포항, 새만금, 울산, (디스플레이) 천안 · 아산
- * 5개 소부장 특화단지 : (반도체 장비) 안성, (전력반도체) 부산, (자율차 부품) 광주, (전기차 모터) 대구, (바이오 원부자재) 오송

- ② (기술 · 인재 · 자금 지원) 첨단산업 관련 혁신 생태계를 조성하기 위해 약 2,3조원 규모의 R&D 사업이 추진되고 반도체의 경우 특성화 대학 및 대학원, 전문교육센터를 통해 우수인재를 양성. 첨단 제품의 성능 · 품질을 검증하기 위한 테스트베드가 구축되고 기술사업화 촉진을 위해 첨단전략산업 특화단지에 입주한 중소 · 중견기업 대상으로 1%대의 저리 융자 제공. 또한, 기존 산업단지에 첨단기업 투자가 촉진되도록 입주업종 제한 등의 문제가 해소되고 청년들이 선호하는 문화 · 편의 시설도 확충.

9. 국민 생명을 살리는 지역 · 필수 의료

- ① (지역 · 필수의료 대책) 지방 거주자들도 '언제 어디서나 공백없이' 필수 의료를 보장받을 수 있도록 지역 의료체계 개선을 추진. 보건복지부는 그간 지역 · 필수의료 강화를 위한 소아 · 응급 · 심뇌혈관질환 등 분야별 정책을 마련하여 추진 중.
* 「필수의료 지원대책(23.1월)」, 「응급의료 기본계획(23.3월)」, 「소아의료체계 개선대책 발표(23.2월)」, 「심뇌혈관질환관리 종합계획(23.7월)」, 「필수의료혁신 전략(23.10월)」

- ② (지역완결적 의료체계 구축) 지역 · 필수의료 보장을 위해 ▲2027년까지 응급의료체계 개편 및 확충, ▲응급 · 심뇌혈관질환 전문 치료 역량 강화 등 의료기관 진료 역량 제고, ▲권역 내 협력체계 구축을 추진. 또한, 의료 공급이 부족한 의료 취약지에 분만산부인과, 소아청소년과, 인공신장 실 등 지역 내 부족한 인프라를 지원하여 필수 보건의료서비스를 제공.

- ③ (생명과 지역을 살리는 필수의료 혁신) 10월 19일 '필수의료 혁신전략'을 추가로 발표함. 국립대병원의 필수의료 종주 기관으로서의 육성을 통한 지역 · 필수의료에 대한 전달체계 정상화, 충분한 의료인력 확보를 위한 의사수 확대와 함께 지역 · 필수의료 분야로의 인력 유입을 추진. 더불어, 국가 종양의료 네트워크 마련 및 국립대병원 소관 변경 등 추진 기반도 강화해 나감. '필수의료 혁신전략'이 차질없이 진행될 수 있도록 관계부처와 협의 등을 거쳐 구체적인 이행방안을 마련하고 신속히 추진해 나갈 계획.

10. 분권을 통한 지방정부 자율성 확대

- ① (자치조직권 확대) 지방정부가 각 지역별 여건과 특성에 맞게 조직을 탄력적으로 운영할 수 있도록 자치조직권을 확대. 시 · 도, 시군구가 설치할 수 있는 국장급(시도 3급, 시군구 4급) 기구 수의 상한을 정한 「기구정원규정」(대통령령)상 근거를 폐지하는 등 2024년 1분기까지 관계 법령을 개정하여 지방시대 구현을 신속 지원할 예정. 한편, 조직 자율성 확대와 함께 지방공무원 정원이 견전하게 관리될 수 있도록 하고, 자치단체의 조직정보 공개도 확대하는 등 효율적 조직 운영을 제고할 계획.
- ② (과감한 권한이양) 중앙정부 권한 · 사무의 지방정부 이양도 적극 추진 중. 지난 2월 「제3회 중앙지방협력회의」에서 보고된 중앙권한 지방이양 추진 계획과 이후 행안부 등 각 부처에서 발굴한 국토 · 산업 · 고용 등 6개 분야 67개 지방이양 과제를 대상으로 관계 법령 개정 등을 추진하고 있음. 지방시대위원회는 지방이양 과제를 검토하고 심의 · 의결하는 한편, 이행상황 전반을 총괄 · 관리해 나갈 예정. 앞으로도 지방으로 이양할 권한 · 사무를 지속 발굴하여 지방정부가 실질적 권한을 가지고 지역의 성장동력을 키우며 주민 삶의 질 개선을 위한 정책을 주도할 수 있도록 지원해 나갈 계획.
- ③ (맞춤형 자치모델 마련) 최근 지방정부의 특별자치시 · 도 설치에 대한 요구 증대에 따라 관련 제도의 발전 방향을 논의하여 지역별 수요 · 특성에 맞는 자치모델 수립을 지원. 이를 위해 인구감소와 지방소멸 등 공동의 문제에 대해 자치단체 간 연계 · 협력할 수 있는 제도를 구축해 나감. 권역별 특별지방자치단체 운영을 활성화하고, 별도 조직 없이도 유연한 연계가 가능하면서도 법적 구속력이 있는 공공협약 제도를 관련 법 개정을 통해 새롭게 도입. 각 특별자치시 · 도가 지리적 · 행정적 특성에 맞는 빌전 방향을 수립하여 타 시도와 차별화된 분권 모델을 구현해 나갈 수 있도록 지원할 예정.

4개 도시, 첨단 모빌리티 특화도시로 조성

- 미래모빌리티도시형 경북(의성) · 광명시흥,
- 모빌리티혁신지원형 대구 · 성남 선정

국토교통부 보도자료 2023.11.14

- 국토교통부(장관 원희룡)는 「23년 모빌리티 특화도시* 조성사업」 공모 결과, '미래모빌리티도시형'은 경상북도(의성군), 광명 · 시흥시 등 자체 2곳, '모빌리티혁신 지원형'은 대구광역시, 성남시 등 자체 2곳을 선정하였다고 밝힘.

- 이번 공모는 도시 조성단계에 따라 신규도시의 도시계획 수립을 지원하는 ‘미래모빌리티도시형’과 기존도시의 모빌리티 혁신 사업을 지원하는 ‘모빌리티혁신 지원형’으로 나누어 접수(6.12.~10.6.)를 진행하였으며,
 - ‘미래모빌리티도시형’에 선정된 경상북도(의성), 광명·시흥에는 각각 국비 3.5억원이 지원되어 향후 1년간 첨단 모빌리티 특화계획을 수립 할 예정이며,
 - ‘모빌리티혁신 지원형’에 선정된 대구, 성남에는 각각 국비 10억(지방비 1:1이상 매칭)이 지원되어 향후 2년간 시민 체감형 모빌리티 서비스가 구현될 예정.

참고1 : [미래모빌리티도시형] 경상북도(의성군) 사업개요

대구경북의 新 역원(驛院), 공항일체형 모빌리티허브 특화 도시



참고2 : [미래모빌리티도시형] 광명 · 시흥시 사업개요

◆ 광명시층 공공주택지구의 조건과 미래 모빌리티 특성에 최적화된 서비스 공간 및 인프라 계획 수립

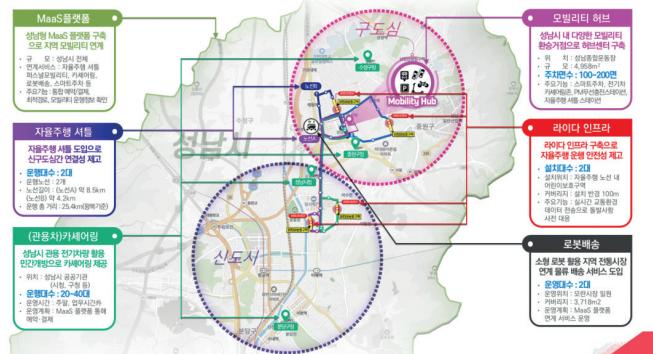


참고3 : [모빌리티혁신지원형] 대구광역시 사업개요



참고4: [모빌리티혁신지원형] 성남시 사업개요

모빌리티 허브센터 중심의 첨단기술 기반 통합교통 환승 계획 수립
신도시-구도심간 다양한 모빌리티 연계를 통한 **지역간 연결성 격차 해소**



전국 5곳에 8만호 규모의 신규택지 후보지 발표

- 「주택공급 활성화 방안(9.26)」 후속조치, 지속적 주택공급 기반 확충
 - 구리·오산·용인 등 수도권 3곳(6.55만호), 청주·제주 등 비수도권 2곳(1.45만호)

국토교통부 보도자료 2023.11.15

- 국토교통부(장관 원희룡)는 11월 15일(수)「주택공급 활성화 방안(9.26)」의 후속조치로 중장기 주택공급 기반 확충을 위해 주택수요가 풍부한 입지 중심으로 전국 5개 지구 8만호 규모의 신규택지 후보지를 발표
 - 수도권은 서울 도심 인접, 철도 역세권, 첨단산업단지 인근 등 입지가 우수한 구리토평2(1.85만호) · 오산세교3(3.1만호) · 용인이동(1.6만호) 등 3개 지구 6.55만호를 선정하였고, 비수도권은 일자리와 인구가 증가세이고 오랫동안 공공주택 공급이 적었던 청주분평2(0.9만호) · 제주화북2(0.55만호) 등 2개 지구 1.45만호를 선정함.
 - (수도권) 구리토평2는 한강변이면서 서울 동부권과 맞닿아 있어 서울 · 수도권 주민들의 주택수요가 높은 지역이고, 오산세교3은 화성 · 용인 · 평택 반도체 클러스터 중심부에 위치하고 KTX25년 개통 · GTX-C 공약사항 등 철도교통을 기반으로 서울 접근성이 우수하며, 용인이동은 지난 3월 발표한 첨단시스템 반도체 국가산단에 접하여 첨단 IT 인재들의 배후주거지 공급이 필요한 지역.
 - (비수도권) 청주분평2는 청주오송의 산업단지 신설, 반도체 공장 증설 등 일자리와 함께 청주시 인구 증가세로 주택수요가 풍부하며, 제주화북2는 제주 인구가 최근 10년간 15%나 증가한 것에 비해 공공주택 공급이 적고, 주거 · 상업기능이 발달한 제주 서부권에 비해 지구가 속한 동부권은

활력을 불어넣기 위한 계획적인 택지 개발이 필요한 지역.

- 모든 신규택지 지구는 인근의 기존 도심, 택지지구, 산업단지 등과 연계 개발하여 기존에 부족했던 도시 기능과 인프라를 보완·분담함으로써 시너지를 극대화하고 완성도 높은 통합 자족생활권으로 조성.
- 또한, 자연과 공존하는 자연친화도시 조성을 위해 공원녹지를 지구 면적의 30% 내외 확보하고, 지구 전체에 걸쳐 하천 등 친수공간과 녹지가 도보로 연결될 수 있도록 공원녹지를 선형(Linear Park)으로 조성할 계획이며,
- 저출산 문제에 대응하여 지구 내 어린이집, 아이돌봄센터 등 보육시설, 도서관 등 문화시설, 병원·학원·까페 등 지원시설이 한곳에 집적된 '아이돌봄 클러스터'를 조성하여 아이 키우기 좋은 도시로 개발.
- 모든 지구가 교통이 편리한 도시가 되도록 도로, 대중교통 노선 등의 신설, 확장 등을 통해 교통여건을 대폭 개선할 계획. 특히, 先교통 – 後입주 실현을 위해 광역교통 개선대책은 신규택지 발표 직후 수립에着手하여 기준보다 최대 1년 앞당겨서 지구지정 후 1년 내 확정할 계획.

< 지구별 주요 교통대책 >

- ▶ (구리) 철도역(상봉·망우·장자호수공원) 연결 대중교통망 구축, 광역도로(강변북로, 세종포천고속도로) 연계 강화
- ▶ (오산) 오산역(GTX·KTX)·동탄역(GTX·SRT) 연계 대중교통 신설, 세교 1·2 통합생활권 연결 순환 대중교통망 구축
- ▶ (용인) 동탄역(GTX·SRT) 연계 대중교통 신설, 세종·포천 고속도로 접근성 개선, 용인 내·외 산업단지를 연결하는 도로교통 강화
- ▶ (청주) 오송역·청주공항 연계 대중교통망 신설, 청주1·2순환로 접근성 개선으로 도심내 이동시간 단축
- ▶ (제주) 제주공항·제주항 연결 대중교통망 신설로 광역접근성 개선, 道내 원도심 대중교통망 개선

- 지구별 개발방향은 입지 특성, 지자체 수요, 주변 산업단지 및 택지지구와 연계한 시너지 효과 등을 고려하여 지자체와 협의를 통해 마련

< 지구별 차별화된 개발 콘셉트 >

- ▶ (구리) 한강변 입지로 한강조망이 특화된 고품격 주거·신산업·레저가 어우러진 도시
- ▶ (오산) R&D 등 반도체산업 지원기능 및 세교1·2지구를 통합한 직주근접 자족도시
- ▶ (용인) 반도체 국가산단 배후주거단지로서 상업·레저·교육기능을 강화한 직주락 첨단도시
- ▶ (청주) 지구 안 도보권에 산업·MICE·수변공원을 골고루 갖춘 10분 워크블(Walkable) 시티
- ▶ (제주) 제주시 동부권에 활력을 불어넣는 친환경 그린수소 에너지시티

■ 한편, 국토부는 공공주택지구의 투기 근절을 위해 「예방·적발·처벌·환수」라는 4대 영역의 투기방지 대책을 철저하게 시행할 방침

- 국토부·사업시행자·전 직원의 토지 소유여부를 확인하고 실거래 조사로 이상거래를 추출하였으며, 신규택지 주변을 토지거래허가구역으로 신속히 지정하고, 관계기관 협동 투기점검반을 구성·운영할 예정

■ 이번 발표한 신규택지는 2025년 상반기까지 지구지정을 완료하고 2026년 하반기 지구계획 승인을 거쳐 2027년 상반기에 최초 사전청약 및 주택사업계획 승인을 추진할 계획

■ 금번 발표한 신규택지는 윤석열 정부 출범 이후 세 번째 발표한 후보지이며, 기 발표 물량*을 포함한 전체 공급 물량은 총 16.5만호로 작년 발표한 270만호 공급계획(22.8.16)에서 계획된 물량(15만호) 대비 1.5만호 초과 달성

* <22.11> 김포한강2(4.6만호), <23.6> 평택지제역세권(3.3만호), 진주문산(0.6만호)

- 국토부는 시장상황을 면밀히 모니터링하며 후보지 조사와 관계기관 협의를 지속하여 필요한 경우 내년에도 광역교통망이 양호한 지역에 신규택지를 추가 발표할 계획

■ 국토교통부 김오진 제1차관은 “앞으로도 지속적인 공공택지 공급으로 수요가 있는 곳에 양질의 주택이 충분히 공급되도록 하여 국민 주거안정에 총력을 기울이겠다.”라고 밝힘

관련 법령 제·개정

도시개발구역 내 건축물 등의 존치에 대한 법적 근거 등

도시개발법

[시행 2023.10.19.] [대통령령 제33828호, 2023.10.18., 일부개정]

■ 개정이유 및 주요내용

- 도시개발구역 내 건축물 등의 존치에 대한 법적 근거를 마련하고 존치하게 된 시설물의 소유자에게 공공시설의 설치 등에 필요한 비용의 일부를 부담하게 할 수 있도록 하는 등의 내용으로 「도시개발법」이 개정(법률 제

19561호, 2023. 7. 18. 공포, 10. 19. 시행)됨에 따라,

- 도시개발구역 내 건축물 등이 종전에 관계 법령에 따른 인·허가 등을 받고 토지이용계획상 수용 가능하며 해당 건축물 등을 존치하는 것이 공익상 또는 경제적으로 현저히 유익하고 장기간 활용될 것으로 예상되는 경우 등에는 존치할 수 있도록 하고, 존치하게 된 건축물 등의 소유자에게 부과하는 존치부담금은 존치 대상 건축물의 기준 부지에서 시행자가 취득해야 하는 취득부지를 제외한 존치부지를 대상으로 해당 건축물의 용도 등을 고려하여 산정하되, 학교 등 공공시설과 지방자치단체에 무상으로 귀속되는 지역 내 건축물 등의 경우에는 부담금 납부를 면제할 수 있게 하는 등 법률에서 위임된 사항과 그 시행에 필요한 사항을 정하려는 것임.

종전	일부개정
〈신설〉	<p>제84조의2(건축물의 존치 등)</p> <p>① 법 제65조의2제1항에서 “대통령령으로 정하는 요건을 충족하는 경우”란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우를 말한다.</p> <p>1. 다음 각 목의 요건을 모두 충족하는 경우 가. 건축물 및 영업장 등이 관계 법령에 따라 인·허가 등을 받았을 것 나. 해당 도시개발구역의 토지이용계획상 받아들일 수 있을 것 다. 해당 건축물 등을 존치하는 것이 공익상 또는 경제적으로 현저히 유익할 것 라. 해당 건축물 등이 해당 도시개발사업 준공 이후까지 장기간 활용될 것으로 예상될 것</p> <p>2. 지방자치단체 등 관계 행정기관의 장이 문화적·예술적 가치가 있다고 인정하여 존치를 요청하는 경우로서 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 중앙도시계획위원회 또는 지방도시계획위원회의 심의를 거친 경우</p> <p>② 법 제65조의2제2항에서 “대통령령으로 정하는 공공시설”이란 법 제66조에 따라 관리청에 무상으로 귀속되는 공공시설을 말한다.</p> <p>③ 시행자가 법 제65조의2제2항에 따라 공공시설의 설치 등에 필요한 비용의 일부(이하 “존치부담금”이라 한다)를 같은 조 제1항에 따라 존치하게 된 시설물의 소유자에게 내도록 하는 경우 존치부담금의 산정방식·부과방법, 면제대상 등은 별표 2에 따른다.</p>

〈법제처 제공〉

쪽방 밀집지역을 포함하는 공공주택지구의 보상, 도심 공공주택복합사업의 활성화를 위한 특례 등

공공주택특별법

[시행 2023. 10. 24.] [법률 제19763호, 2023. 10. 24., 일부개정]

■ 개정이유 및 주요내용

- 쪽방 밀집지역을 포함하는 공공주택지구의 토지 등 소유자에게 현물보상을 할 수 있도록 하고, 공공주택사업자가 국토교통부장관의 준공검사를 받은 때에는 지구계획 승인 시 의제되는 인가·허가 등에 따른 해당 사업의 준공검사 또는 준공인가 등을 받은 것으로 의제하며, 도심 공공주택 복합사업의 활성화를 위하여 복합사업계획 승인 시 주민 의견 청취, 토지 현물보상, 도로 등으로 분리된 주택단지를 하나의 주택단지로 복합사업을 시행하는 특례, 토지 등 소유자에 대한 비용 지원을 도입하는 등 제도를 개선하는 한편,
- 지분적립형 분양주택 및 이익공유형 분양주택을 공급받은 사람의 해당 주택 거주의무 등에 관하여 「주택법」을 준용하던 것을 이 법에 직접 규정하는 등 현행 제도의 운영상 나타난 일부 미비점을 개선·보완함.

종전	일부개정
제27조의3(공공주택지구 주민에 대한 지원대책의 수립·시행)	제27조의3(주택지구 주민에 대한 지원대책의 수립·시행) 시·도지사, 시장·군수·구청장 또는 공공주택사업자는 대통령령으로 정하는 규모 이상의 공공주택사업 또는 「노숙인 등의 복지 및 지원지원에 관한 법률」 제16조제1항 제7호에 따른 쪽방 밀집지역(이하 “쪽방 밀집지역”이라 한다)이 포함된 공공주택사업 중 대통령령으로 정하는 사업으로 인하여 생활기반을 상실하게 되는 공공주택지구 안의 주민에 대하여 직업전환훈련, 소득창출사업지원, 그 밖에 주민의 재정착에 필요한 지원대책을 대통령령으로 정하는 바에 따라 수립·시행할 수 있다.
〈신설〉	<p>제27조의4(쪽방 밀집지역을 포함하는 주택지구의 토지등의 수용 등에 대한 특례)</p> <p>① 공공주택사업자는 국토교통부장관이 쪽방 밀집지역을 포함하여 지구조성사업을 제6조 및 제7조에 따라 지정하여 고시하는 주택지구의 토지 또는 건축물의 소유자(이하 “토지등소유자”라 한다)가 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」에 따른 협의에 응하여 주택지구 내 토지등의 전부를 공공주택사업자에게 양도하는 경우로서 토지등소유자가 원하는 경우에는 사업시행으로 건설되는 건축물(건축물에 부속된 토지를 포함한다. 이하 이 조 및 제40조의10에서 같다)로 보상(이하 “현물보상”이라 한다)할 수 있다.</p> <p>– 이하 생략 –</p>

증전	일부개정	증전	일부개정
<p>제31조(준공검사)</p> <p>① 공공주택사업자는 지구조성사업을 완료한 때에는 지체 없이 준공검사를 받아야 한다.</p> <p>③ 공공주택사업자는 지구조성사업을 효율적으로 시행하기 위하여 지구계획의 범위에서 주택지구 중 일부지역에 한정하여 준공검사를 신청할 수 있다.</p> <p>〈신 설〉</p>	<p>제31조(준공검사)</p> <p>① 공공주택사업자는 지구조성사업을 완료한 때에는 지체 없이 대통령령으로 정하는 바에 따라 국토교통부장관의 준공검사를 받아야 한다.</p> <p>③ 공공주택사업자가 제1항에 따른 준공검사를 받은 때에는 제18조에 따라 의제되는 인가·허가 등에 따른 해당 사업의 준공검사 또는 준공인가 등을 받은 것으로 본다.</p> <p>④ 공공주택사업자는 지구조성사업을 효율적으로 시행하기 위하여 지구계획의 범위에서 주택지구 중 일부지역에 한정하여 준공검사를 신청할 수 있다.</p>	<p>⑤ 제1항에 따른 토지등의 수용, 사용 또는 손실보상에 관하여 이 법에 특별한 규정이 있는 것을 제외하고는 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」을 적용한다. 다만, 복합사업의 시행에 따른 이주대책의 수립 등 손실보상의 기준 및 절차는 대통령령으로 정할 수 있다.</p>	<p>⑤ 제3항 또는 제4항에 따라 현물보상 또는 토지보상(이하 "현물보상등"이라 한다)을 받기로 결정된 권리는 현물보상등을 약정한 날부터 현물보상등으로 공급받는 건축물 또는 토지의 소유권이전등기를 마칠 때까지 전매(매매, 그 밖에 권리의 변동을 수반하는 모든 행위를 포함)하는 경우는 제외한다)할 수 없으며, 이를 위반할 때에는 공공주택사업자는 현물보상등의 약정을 취소하고 현금으로 보상할 수 있다. 이 경우 현금보상액에 대한 이자율은 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」 제63조제9항제1호가목에 따른 이자율의 2분의 1로 한다.</p> <p>⑥ 제1항에 따른 토지등의 수용 또는 사용에 대한 재결의 신청은 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」 제23조제1항 및 같은 법 제28조제1항에도 불구하고 복합지구로 지정된 때부터 해당 복합사업의 시행기간 내에 할 수 있다.</p> <p>⑦ 제3항부터 제6항까지에서 규정한 사항 외에 건축물의 공급 기준 등 현물보상에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.</p> <p>⑧ 제1항에 따른 토지등의 수용 또는 사용에 대한 재결의 신청은 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」 제23조제1항 및 같은 법 제28조제1항에도 불구하고 복합지구로 지정된 때부터 해당 복합사업의 시행기간 내에 할 수 있다.</p> <p>⑨ 제3항부터 제7항까지에서 규정한 사항 외에 건축물 및 토지의 공급 기준 등 현물보상등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.</p>
<p>제40조의10(토지등의 수용 등)</p> <p>③ 공공주택사업자는 토지등소유자가 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」에 따른 협의에 응하여 그가 소유하는 복합지구 내 토지등의 전부를 공공주택사업자에게 양도하는 경우로서 토지등소유자가 원하는 경우에는 다음 각 호에서 정하는 기준과 절차에 따라 사업시행으로 건설되는 건축물(건축물에 부속된 토지를 포함한다. 이하 이 조에서 같다)로 보상(이하 "현물보상"이라 한다)할 수 있다. 이 경우 현물보상으로 공급하는 주택은 「주택법」 제2조제6호에 따른 국민주택규모를 초과하는 경우에도 공공주택으로 보며, 현물보상으로 공급하는 건축물은 「도시개발법」 제40조에 따라 행하여진 환지로 본다.</p> <p>④ 제3항에 따른 현물보상을 받기로 결정된 권리는 현물보상을 약정한 날부터 현물보상으로 공급받는 건축물의 소유권이전등기를 마칠 때까지 전매(매매, 그 밖에 권리의 변동을 수반하는 모든 행위를 포함)하는 경우로서 토지등소유자가 원하는 경우에는 대통령령으로 정하는 바에 따라 해당 복합사업으로 조성되는 같은 용도의 토지로 보상할 수 있다.</p> <p>〈신 설〉</p>	<p>제40조의10(토지등의 수용 등)</p> <p>③ 공공주택사업자는 토지등소유자가 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」에 따른 협의에 응하여 그가 소유하는 복합지구 내 토지등의 전부를 공공주택사업자에게 양도하는 경우로서 토지등소유자가 원하는 경우에는 다음 각 호에서 정하는 기준과 절차에 따라 현물보상을 할 수 있다. 이 경우 현물보상으로 공급하는 주택은 「주택법」 제2조제6호에 따른 국민주택규모를 초과하는 경우에도 공공주택으로 보며, 현물보상으로 공급하는 건축물은 「도시개발법」 제40조에 따라 행하여진 환지로 본다.</p> <p>④ 제3항에도 불구하고 종교시설 및 노유자시설 등 대통령령으로 정하는 시설의 토지등의 전부를 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」에 따른 협의에 응하여 공공주택사업자에게 양도하는 경우로서 토지등소유자가 원하는 경우에는 대통령령으로 정하는 바에 따라 해당 복합사업으로 조성되는 같은 용도의 토지로 보상할 수 있다.</p> <p>〈신 설〉</p>	<p>제40조의11 (주택공급 등에 관한 특례)</p> <p>〈신 설〉</p>	<p>제40조의11 (주택공급 등에 관한 특례)</p> <p>② 공공주택사업자는 「주택법」 제2조제12호 각 목의 시설로 분리되어 있는 복합지구 안의 주택단지를 공동으로 관리하려는 경우에는 이를 하나의 주택단지로 복합사업을 시행할 수 있다.</p>

종전	일부개정	종전	일부개정
제40조의12 (계약의 방법 및 시공자 선정 등) ① 공공주택사업자가 시공자를 선정하는 경우 대통령령으로 정하는 바에 따라 토지등소유자는 경쟁입찰 또는 수의계약(2회 이상 경쟁입찰이 유찰된 경우로 한정한다)의 방법으로 시공자를 추천할 수 있다. 이 경우 시공자의 추천을 위한 주민 협의체의 구성 및 운영 등에 관한 사항은 대통령령으로 정한다.	제40조의12 (계약의 방법 및 시공자 선정 등) ① 공공주택사업자가 시공자를 선정하는 경우 대통령령으로 정하는 바에 따라 제40조의13에 따른 주민 협의체는 의결을 거쳐 경쟁입찰 또는 수의계약(2회 이상 경쟁입찰이 유찰된 경우로 한정한다)의 방법으로 시공자를 추천할 수 있다. - 이하생략 -	(신 설)	⑤ 제40조의8에 따라 복합사업계획의 승인을 받은 경우 지상권·전세권의 존속기간 또는 임대차계약의 계약 기간은 「민법」 제280조·제281조·제312조제2항, 「주택임대차보호법」 제4조제1항, 「상가건물 임대차 보호법」 제9조제1항을 적용하지 아니한다.
〈신 설〉	제40조의14(복합사업의 토지등소유자 등에 대한 지원) ① 공공주택사업자는 복합사업의 효율적인 추진을 위하여 종사업비의 범위에서 토지등소유자 등에 대하여 다음 각 호의 지원을 할 수 있다. 이 경우 주민협의체와 협의를 거쳐야 한다. 1. 주민협의체 및 주민대표회의의 구성·운영에 필요한 비용의 지원 2. 주민대표회의 사무실 임차료 등 복합사업의 추진에 필요한 비용의 지원 3. 복합지구 지정 전에 복합지구 내에서 「도시 및 주거환경정비법」에 따른 추진위원회 구성승인 또는 조합설립 인가가 취소된 경우 해당 추진위원회 또는 조합이 사용한 비용의 지원(같은 법 제21조제3항에 따라 보조 받는 경우는 제외한다) ② 제1항에 따른 지원의 구체적인 범위 및 절차 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.	〈신 설〉	제40조의16 (건축물 등의 사용·수익의 중지) 종전의 토지 또는 건축물의 지상권자·전세권자·임차권자 등 권리자는 제40조의8에 따른 복합사업계획의 승인고시가 있는 때에는 제40조의17에서 준용하는 제31조에 따른 공고일까지 종전의 토지 또는 건축물을 사용하거나 수익할 수 없다. 다만, 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 그러하지 아니하다. 1. 공공주택사업자의 동의를 받은 경우 2. 「공의사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」에 따른 손실보상이 원료되지 아니한 경우
〈신 설〉	제40조의15(지상권 등 계약의 해지) ① 복합사업의 시행으로 지상권·전세권 또는 임차권의 설정 목적을 달성할 수 없는 때에는 그 권리자는 그 지상권 및 전세권의 소멸을 청구하거나 임대차계약을 해지할 수 있다. ② 제1항에 따라 소멸을 청구하거나 계약을 해지할 수 있는 자가 가지는 전세금·보증금, 그 밖의 계약상의 금전의 반환청구권은 공공주택사업자에게 행사할 수 있다. ③ 제2항에 따른 금전의 반환청구권의 행사로 해당 금전을 지급한 공공주택사업자는 해당 토지등소유자에게 구상할 수 있다. ④ 공공주택사업자는 제3항에 따른 구상이 되지 아니하는 때에는 해당 토지등소유자에게 공급될 토지 또는 건축물을 압류할 수 있다. 이 경우 압류한 권리는 저당권과 동일한 효력을 가진다.	제49조의5 (지분적립형 분양주택의 전매행위 제한 등) ⑥ 지분적립형 분양주택을 공급받은 자(상속받은 자는 제외한다. 이하 이 조에서 “거주의무자”라 한다)는 「주택법」 제57조의2제1항 각 호 외의 부분 본문에도 불구하고 해당 주택의 최초 입주가능일부터 5년 이내의 범위에서 대통령령으로 정하는 기간 동안 계속하여 해당 주택에 거주하여야 한다. 다만, 「주택법」 제57조의2제1항 각 호 외의 부분 단서의 사유에 해당하는 경우 그 기간은 해당 주택에 거주한 것으로 본다.	제49조의5 (지분적립형 분양주택의 전매행위 제한 등) ⑥ 지분적립형 분양주택을 공급받은 자(상속받은 자는 제외한다. 이하 이 조에서 “거주의무자”라 한다)는 「주택법」 제57조의2제1항 각 호 외의 부분 본문에도 불구하고 해당 주택의 최초 입주가능일부터 5년 이내의 범위에서 대통령령으로 정하는 기간(이하 이 조에서 “거주 의무기간”이라 한다) 동안 계속하여 해당 주택에 거주하여야 한다. 다만, 해외 체류 등 대통령령으로 정하는 부득이한 사유가 있는 경우 그 기간은 해당 주택에 거주한 것으로 본다.
		⑦ 제6항에 따른 거주의무자의 거주 의무에 관하여 이 법에서 규정한 것을 제외하고는 「주택법」 제57조의2 및 제57조의3을 준용한다.	⑦ 거주의무자가 제6항 단서에 따른 사유 없이 거주 의무기간 이내에 거주를 이전하려는 경우 거주의무자는 대통령령으로 정하는 바에 따라 공공주택사업자에게 해당 주택의 매입을 신청하여야 한다.
		⑧ 공공주택사업자는 지분적립형 분양주택을 제7항에 따라 「주택법」 제57조의2제3항 및 제4항을 준용하여 취득한 경우 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 지분적립형 분양주택으로 재공급하여야 한다.	⑧ 공공주택사업자는 제7항에 따라 매입신청을 받거나 거주의무자가 제6항을 위반하였다는 사실을 알게 된 경우 대통령령으로 정하는 절차에 따라 위반사실에 대한 의견청취를 거쳐 대통령령으로 정하는 특별한 사유가 없으면 해당 주택을 매입하여야 한다.

증전	일부개정	증전	일부개정
〈신 설〉	<p>⑨ 공공주택사업자가 제8항에 따라 주택을 매입하는 경우 거주의무자에게 그가 납부한 입주금과 그 입주금에 「은행법」에 따른 은행의 1년 만기 정기예금의 평균이자율을 적용한 이자를 합산한 금액을 지급한 때에는 그 지급한 날에 공공주택사업자가 해당 주택을 취득한 것으로 본다.</p> <p>⑩ 공공주택사업자는 거주의무자가 거주의무기간 동안 계속하여 거주하여야 함을 소유권에 관한 등기에 부기등기하여야 한다. 이 경우 부기등기는 소유권보존등기와 동시에 하여야 한다.</p>	<p>⑥ 이익공유형 분양주택을 공급받은 자(상속받은 자는 제외한다)는 「주택법」 제57조의2제1항 각 호 외의 부분 본문에도 불구하고 해당 주택의 최초 입주가능일부터 최대 5년 이내에서 대통령령으로 정하는 거주의무기간 동안 계속하여 해당 주택에 거주하여야 한다. 다만, 「주택법」 제57조의2제1항 각 호 외의 부분 단서의 사유에 해당하는 경우 그 기간은 해당 주택에 거주한 것으로 본다.</p> <p>⑦ 제6항에 따른 이익공유형 분양 주택의 거주의무에 관하여 이 법에서 규정한 것을 제외하고는 「주택법」 제57조의2 및 제57조의3을 준용한다.</p>	<p>⑥ 이익공유형 분양주택을 공급받은 자(상속받은 자는 제외한다)는 「주택법」 제57조의2제1항 각 호 외의 부분 본문에도 불구하고 해당 주택의 최초 입주가능일부터 최대 5년 이내에서 대통령령으로 정하는 거주의무기간 동안 계속하여 해당 주택에 거주하여야 한다. 다만, 해외 체류 등 대통령령으로 정하는 부득이한 사유가 있는 경우 그 기간은 해당 주택에 거주한 것으로 본다.</p> <p>⑦ 제6항에 따른 이익공유형 분양 주택의 거주의무에 관하여는 제49조의5제7항부터 제12항까지를 준용한다.</p>
〈신 설〉	<p>⑪ 거주의무자는 거주의무기간 동안 계속 거주하고, 국토교통부장관 또는 지방자치단체의 장으로부터 이러한 사실을 확인받은 경우 제10항에 따른 부기등기 사항을 말소할 수 있다. 이 경우 사실 확인에 관한 업무를 대통령령으로 정하는 바에 따라 공공주택사업자에게 위탁할 수 있다.</p>	<p>⑨ 공공주택사업자는 이익공유형 분양주택의 입주자로 선정된 지위를 환매하거나 해당 주택을 제7항에 따라 「주택법」 제57조의2제3항 및 제4항을 준용하여 취득한 경우 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 이익공유형 분양주택으로 재공급하여야 한다.</p>	<p>⑩ 제9항에 따라 주택을 공급받은 사람은 제6항에 따른 거주의무기간 중 잔여기간 동안 계속하여 그 주택에 거주하여야 한다.</p>
〈신 설〉	<p>⑫ 제10항 및 제11항에 따른 부기등기의 내용 및 말소에 관한 사항은 대통령령으로 정한다.</p>	〈신 설〉	
〈신 설〉	<p>⑬ 공공주택사업자는 지분적립형 분양주택을 제8항 및 제9항에 따라 취득한 경우 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 지분적립형 분양주택으로 재공급하여야 한다.</p>		
〈신 설〉	<p>⑭ 제13항에 따라 주택을 공급받은 사람은 제1항에 따른 전매제한기간 중 잔여기간 동안 그 주택을 전매할 수 없으며, 거주의무기간 중 잔여기간 동안 계속하여 그 주택에 거주하여야 한다.</p>		
〈신 설〉	<p>⑮ 공공주택사업자가 제8항 및 제9항에 따라 주택을 취득하거나 제13항에 따라 주택을 공급하는 경우에는 제1항을 적용하지 아니한다.</p>		
제49조의10 (이익공유형 분양주택의 공급 · 처분 등)	제49조의10 (이익공유형 분양주택의 공급 · 처분 등)		

질의응답사례

국토계획법 제59조제3항 전단에 따른 '도시 · 군계획'의 범위
(「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」제59조 등)

법제처 2023.10.17

질의내용

가. 「국토계획법」 제59조제1항에서는 일정 규모 이상의 개발행위 등을 같은 법에 따라 허가 · 변경허가하거나 다른 법률에 따라 인가 · 허가 ·

승인 또는 협의를 하려면 도시계획위원회의 심의를 거쳐야 한다고 규정하면서, 같은 조 제2항에서는 제1항에도 불구하고 「도시교통정비 촉진법」에 따라 교통영향평가에 대한 검토를 받은 개발행위(제5호) 등 같은 항 각 호의 개발행위는 도시계획위원회의 심의를 거치지 아니한다고 규정하고 있는 한편, 같은 조 제3항 전단에서는 국토교통부장관 등은 같은 조 제2항에도 불구하고 같은 항 제2호, 제4호 및 제5호의 개발행위에 대해서는 그 개발행위가 「도시·군계획」에 포함되지 않은 경우 관계 행정기관의 장에게 도시계획위원회 심의를 받도록 요청할 수 있다고 규정하고 있는바.

나. 이 사안 개발행위에 대한 인·허가 등에 따라 도시·군계획의 결정 및 결정 고시가 의제될 예정이라는 이유로 국토계획법 제59조제3항 전단의 적용이 배제되는지?

답변내용

가. 이 사안 개발행위에 대한 인·허가 등에 따라 도시·군계획의 결정 및 결정 고시가 의제될 예정이라는 이유로는 국토계획법 제59조제3항 전단의 적용이 배제되지 않습니다.

나. 먼저 국토계획법 제2조제2호에 따르면 “도시·군계획”은 ‘도시·군 기본계획’과 ‘도시·군관리계획’을 의미하는데, 같은 법에서는 각각 도시·군기본계획 및 도시·군관리계획의 수립 절차 등에 관하여 규정하면서, 도시·군기본계획 및 도시·군관리계획은 대통령령으로 정하는 바에 따라 공고 또는 고시함으로써 확정(제22조제3항) 또는 결정(제30조제6항)된다고 규정하고 있는바, 확정·결정되어 고시되기 전의 도시·군기본계획 및 도시·군관리계획은 ‘도시·군계획’에 불과하다고 할 것이므로, 이 사안 개발행위에 대한 인·허가 등으로 의제되는 도시·군계획이 같은 법 제59조제3항 전단에 따른 ‘도시·군계획’에 포함되는지 여부를 판단할 때의 해당 도시·군계획은 해당 개발행위에 대한 인·허가 등을 하려는 때에 이미 확정·결정되어 고시된 도시·군기본계획 및 도시·군관리계획을 의미한다고 보아야 할 것입니다.

다. 그런데 이 사안 개발행위에 대한 인·허가 등에 따라 도시·군계획의 결정 및 결정 고시가 의제되는 경우, 해당 도시·군계획은 개발행위에 대한 인·허가 등이 있을 때 비로소 결정 및 고시되는 것과 같은 법

적 효과가 부여된다고 할 것(각주: 「행정기본법」 제25조제1항, 「주택법」 제19조제1항 각 호 외의 부분 및 같은 항 제5호 참조)이므로, 국토교통부장관등이 국토계획법 제59조제3항에 따라 이 사안 개발행위에 대한 인·허가 등을 위한 ‘사전 절차’로서 도시계획위원회의 심의를 받도록 요청할 것인지 여부를 판단함에 있어서는 그 인·허가 등이 있을 때에 이 사안 개발행위의 내용이 포함된 도시·군계획이 의제될 예정에 있는 것인지, 해당 도시·군계획이 이미 확정·결정된 것은 아닌바, 같은 규정의 적용이 배제된다고 보는 것은 타당하지 않습니다.

라. 만약 이와 달리 해석할 경우, 개발행위의 인·허가 등에 따라 의제되는 도시·군계획 결정·고시의 효력이 개발행위 인·허가 등의 효력에 종속(각주: 법제처 2018. 10. 19. 회신 18-0443 해석례 참조)됨에도 불구하고, 그 종속되는 도시·군계획 결정·고시가 장차 있을 것을 전제로 해당 개발행위의 인·허가 등을 위한 사전 절차를 진행할 수 있는지 여부를 판단하게 되어, 향후 도시·군계획 결정·고시가 의제될 예정인 개발사업에 대해서는 국토계획법 제59조제3항 전단에도 불구하고 국토교통부장관등이 도시계획위원회의 심의를 요청하는 것이 불가능하게 되는 불합리한 결과가 초래됩니다.

마. 더욱이 국토계획법 제59조제3항 전단은 같은 조 제2항 각 호에 해당하여 원칙적으로 도시계획위원회의 심의가 생략되는 개발행위라 하더라도 관계 행정기관의 장의 자의적 판단을 막고 객관적인 전문가의 의견을 들을 필요가 있는 경우에는 국토교통부장관등이 도시계획위원회 심의 요청 대상을 ‘도시·군계획에 포함’되지 않은 개발행위로 한정한 것은 개발행위가 이미 결정·고시된 도시·군계획에 포함된 경우에는 같은 법 제22조제1항 또는 제30조제3항에 따라 해당 도시·군계획을 확정 또는 결정하기 전에 그 계획에 포함된 사항들에 대하여 다시 도시계획위원회의 심의를 거치는 경우 이중 규제 또는 과잉 규제가 될 수 있다는 점을 고려하여 개발행위에 대한 도시계획위원회의 과잉 심의를 막기 위한 취지라고 할 것(각주: 2001. 10. 29. 의안 번호 제161078호로 발의된 국토이용및계획에관한법률안에 대한 국회 건설교통위원회 심사보고서 참조)인바, 같은 법 제59조제3항 전단에 따른 ‘도시·군계획’은 이미 결정·고시된 도시·군계획만을 의미한다고 보는 것이 타당합니다.

**토지 또는 건축물을 신탁한 위탁자가 가로주택정비사업
조합설립의 동의 대상인 '토지등소유자'에 해당하는지 여부
(「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」 제2조 등)**

법제처 2023.09.07

질의내용

소규모주택정비법 제23조에 따라 조합을 설립하여 가로주택정비사업을 시행하려는 경우로서 사업시행구역에 위치한 토지 또는 건축물을 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」 제8조제7항에 따른 신탁업자에게 신탁한 자가 있는 경우 그 「위탁자」가 소규모주택정비법 제23조제1항에 따라 가로주택정비사업 조합설립 시 동의를 받아야 하는 대상인 토지등소유자에 해당하는지, 아니면 「신탁법」가 토지등소유자에 해당하는지?

답변내용

가. 이 사안의 경우, 사업시행구역에 위치한 토지 또는 건축물을 신탁업자에게 신탁한 「위탁자」가 소규모주택정비법 제23조제1항에 따라 가로주택정비사업 조합설립 시 동의를 받아야 하는 대상인 「토지등소유자」에 해당합니다.

나. 소규모주택정비법 제2조제6호 본문 및 같은 호 가목에서는 가로주택정비사업의 토지등소유자를 사업시행구역에 위치한 토지 또는 건축물의 소유자, 해당 토지의 지상권자를 말한다고 하면서, 같은 호 각 목 외의 부분 단서에서는 신탁업자가 사업시행자로 지정된 경우 토지등소유자가 소규모주택정비사업을 목적으로 신탁업자에게 신탁한 토지 또는 건축물에 대하여는 「위탁자」를 토지등소유자로 본다고 규정하고 있으나, 사업시행자가 신탁업자가 아닌 경우에도 사업시행구역에 위치한 토지 또는 건축물을 신탁업자에게 신탁한 위탁자를 토지등소유자로 보아야 하는지에 대해서는 별도로 규정하고 있지 않습니다.

다. 그런데 신탁에 관한 사법(私法)적 법률관계를 규정하고 있는 「신탁법」에 따르면 신탁재산은 대내외적으로 소유권이 수탁자에게 완전히 귀속되고, 위탁자와의 내부관계에서 그 소유권이 위탁자에게 유보되어 있는 것은 아니라고 할 것인(각주: 대법원 2013. 1. 24. 선고 2010두27998 판결례 참조), 수탁자는 누구의 명의(名義)로도 신탁재산을 고유재산으로 하거나 신탁재산에 관한 권리를 고유재산에 귀속시키지 못하고(제34조제1항제1호), 신탁재산을 수탁자의 고유재산과 구별하

여 관리하고 신탁재산임을 표시(제37조제1항)하도록 하는 등 신탁재산의 권리 · 의무 관계에 관하여 수탁자의 고유재산과 구분하고 있어, 비록 신탁재산이 수탁자의 소유라 하더라도 그에 관한 권리관계를 수탁자의 고유재산과 마찬가지로 취급할 수는 없다고 할 것이고(각주: 대법원 2015. 6. 11. 선고 2013두15262 판결례 및 법제처 2020. 5. 4. 회신 20-0008 해석례 등 참조) 소규모주택정비법은 소규모주택 정비를 활성화하기 위해 필요한 사항 및 특례를 규정함으로써 주거생활의 질을 높이는 데 이바지함을 목적(제1조)으로 하는 법률로서, 소규모주택의 정비를 목적으로 하는 정비사업의 추진 근거, 내용, 절차 등에 관한 사항을 규율하고 있는바, 그 정비사업과 관련한 「토지등소유자」 해당 여부 등 권리 · 의무 관계에 대하여 「신탁법」 등 일반적 사법에 따른 소유관계가 그대로 적용된다고 보아야 하는 것은 아닙니다(각주: 대법원 2015. 6. 11. 선고 2013두15262 판결례 참조).

라. 그리고 소규모주택정비법 제17조제3항에 따르면, 가로주택정비사업은 토지등소유자 또는 토지등소유자로 구성된 조합이 직접 시행하거나 토지등소유자 또는 조합이 같은 조 제1항 각 호의 어느 하나에 해당하는 자(각주: 시장 · 군수등(제1호), 토지주택공사등(제2호), 건설업자(제3호), 등록사업자(제4호), 신탁업자(제5호), 부동산투자회사(제6호))와 공동으로 시행하는 방법으로 추진되는 것으로, 주민합의체를 구성(제22조)하거나 조합설립인가를 신청(제23조)하는 경우 및 사업시행계획인가를 신청(제29조)하는 경우 등 사업 추진 과정에서 일정 비율 이상 토지등소유자의 동의를 받도록 규정하고 있는바, 이는 「직접적인 이해관계」가 있는 자가 가로주택정비사업을 추진하도록 하고, 이해관계인의 의견을 사업에 반영하려는 취지(각주: 대법원 2015. 6. 23. 선고 2014두6784 판결례 참조)라고 할 것인바, 토지등소유자가 토지 또는 건축물을 신탁업자에게 신탁한 경우에도 가로주택정비사업의 조합설립 시 동의를 받아야 하는 대상인 토지등소유자는 신탁한 토지 또는 건축물과 관련하여 가로주택 정비사업 추진에 따른 이익과 비용이 최종적으로 귀속되는 「위탁자」라고 보는 것이 소규모주택정비법의 입법취지 및 규정체계에 부합하는 해석(각주: 대법원 2015. 6. 11. 선고 2013두15262 판결례 참조)이라고 할 것입니다.

마. 아울러 소규모주택정비법 제25조제4항의 위임에 따라 토지등소유자의 동의자 수 산정 방법 및 절차에 관하여 정하고 있는 같은 법 시행령

제23조에 따라 준용되는 「도시 및 주거환경정비법 시행령」 제33조 제1항 제1호 다목 본문에서는 1인이 다수 필지의 토지 또는 다수의 건축물을 소유하고 있는 경우(각주: 도시정비법 시행령 제33조 제1항 제1호 다목 단서에 해당하지 않는 경우를 전제함.)에는 필지나 건축물의 수에 관계없이 토지등소유자를 1인으로 산정한다고 규정하고 있는바, 만약 사업시행구역에 위치한 토지 또는 건축물을 신탁업자에게 신탁한 경우 그 “신탁업자”를 조합설립 시 동의를 받아야 하는 대상인 ‘토지등소유자’ 본다면, 다수의 토지등소유자가 토지 또는 건축물을 동일

한 신탁업자에게 신탁하는 경우에는 그 수탁자인 신탁업자를 토지등 소유자 1인으로 산정해야 하므로 동일한 신탁업자에게 부동산을 신탁한 다수의 토지등소유자가 조합설립에 관한 동의의사를 달리하는 경우, 1개의 동의권만을 행사해야 하는 신탁업자로서는 결국 어느 일방의 토지등소유자의 의사에 반하는 동의권을 행사할 수 밖에 없게 되는 불합리한 결과가 초래될 수 있다는 점도 이 사안을 해석할 때 고려해야 합니다(각주: 서울행정법원 2012. 5. 18. 선고 2011구합37718 판결례 참조). 

협회 소식 · 동정

한국도시계획가협회, 수원도시공사, LH토지주택연구원 제8회 아태도시포럼 병행세션 포럼 개최

– 2023. 10. 23.

우리 협회에서는 지난 10월 23일 오후 1시 30분에 수원도시공사, LH 토지주택연구원 공동주최로 제8회 아태도시포럼 병행세션을 수원컨벤션센터 302호 회의실에서 개최하였습니다.

이번 포럼에서는 도시계획 전문가, 포럼 참석자 등 70여 명이 참석하였습니다.

이날 포럼에서는 이상훈 한양대학교 교수의 사회로 진행되었으며, 허정문 수원도시공사 사장의 환영사와 김홍배 LH토지주택연구원 원장의 축사가 있었습니다.

이어 진행된 주제발표에는 “도시공간구조 및 생활권의 변화와 대응”을 주제로 최상희 LH토지주택연구원 연구위원이, “탄소중립을 위한 도시개발방향과 전략”을 주제로 김정곤 베타랩 도시환경연구소 소장이, “스마트기술을 활용한 도시의 재난, 재해 대응”을 주제로 박종표 (주)헥코리아 이사가 각각 발제를 하였습니다.

이후 진행된 토론에서는 윤정중 LH토지주택연구원 선임연구위원을 좌장으로 지준만 수원도시공사 본부장, 이상호 한밭대학교 교수, 서원석 중앙대학교 교수, 반영운 충북대학교 교수가 팬데믹 이후 전환 시대의 도시개발방향과 전략에 대해 심도 높은 토론을 펼쳤습니다.





신도시위원회 2023년 추계세미나 개최

2023. 11. 02

우리 협회 신도시위원회(위원장: 윤정중 LH토지주택연구원 선임연구원)에서는 11월 2일 오후 4시에 패시브인컴 연구소 회의실에서 추계세미나를 개최하였습니다.

이번 추계세미나에서는 “드론과 함께 한 유럽의 탄소중립도시”을 주제로 김정곤 (주)베타랩 도시환경연구소 소장과 최정은 (주)베타랩 도시환경연구소 연구위원이 발제하였으며, 이후 각 도시의 사례에 대하여 다양한 질문과 응답 등 다양한 논의가 있었습니다.



한국도시계획가협회 창립 11주년 기념식 개최

2023. 11. 02

우리 협회에서는 지난 11월 2일 오후 6시에 패시브인컴 연구소 회의실에서 협회 창립 11주년 기념식을 개최하였습니다.

이날 창립기념식에는 협회 회장단과 고문, 감사, 임원 등 40여명이 참석하였습니다.

이상훈 한양대학교 교수의 사회로 창립기념식 개회 및 참석자 소개가 있었으며, 고문들과 감사의 격려사가 있었으며, 김홍배 회장의 인사말과 2023년 협회 활동 경과 보고를 하였습니다.

이후 기념케이크 커팅식과 협회 발전을 기원하는 건배식을 가졌습니다. 건배 이후에는 기념사진 촬영과 기념선물 전달 시간을 가졌습니다.



한국도시계획가협회 2023년 제2회 상임이사회 및 이사회 합동회의 개최

2023. 11. 24

우리 협회에서는 지난 11월 24일 오후 7시에 협회 사무실과 줌을 통하여 상임이사회 및 이사회 합동회의를 개최하였습니다.

이번 회의에서는 2023년 협회 회원가입 및 회비 납부현황을 보고받았습니다. 또한 여성위원회 3월 현장답사 실시, 신도시위원회 춘계 세미나 개최, 여성위원회 5월 현장답사 개최, 연구위원회 춘계세미나 개최, 광명도시공사 발전포럼 개최, 여성위원회 7월 세미나 개최, 과천 미래 100년 포럼 개최, 제8회 아태도시포럼 병행세션 포럼 개최, 협회 창립 11주년 기념식 개최, 신도시위원회 추계세미나 개최 등에 대해 보고받았습니다.

이후에는 제6대 회장선거 선거위원회 구성과 장학위원회 구성 및 2023년도 장학사업 논의, 협회도서 e-book 변환 논의 및 2024년 상반기 협회 일정에 대하여 논의하였습니다.



우리 협회 충청지회와 LH토지주택연구원에서는 지난 12월 12일 오후 4시에 LH주택성능연구개발센터에서 협회 충청지회 창립기념 공동세미나를 개최하였습니다.

이날 창립기념식에는 충청지역의 도시계획가 40여명이 참석하였습니다.

임주호 LH토지주택연구원 수석연구원의 사회로 개최 및 참석자 소개가 있었으며, 김홍배 회장의 환영사와 이두희 세종시 건설교통국장의 축사가 있었습니다.

이후 진행된 발제에서는 김종성 국토교통부 국토정책과 팀장의 “지역 균형발전을 위한 정책동향”, 정경석 대전세종연구원 수석연구원의 “대전광역도시권의 미래발전방향과 도전과제”, 공준구 더원ENG 대표의 “충청권 도시계획업의 현황과 과제”를 주제로 각각 발제가 이루어졌으며, 장내 정리 시간 이후 진행된 토론에서는 김성길 공주대학교 교수를 좌장으로 최봉문 목원대학교 교수, 변태근 유진도시건축 연구소 대표, 김진섭 세종시 도시과장, 윤정중 LH토지주택연구원 선임연구위원, 성장환 LH토지주택연구원 선임연구위원이 토론을 하였습니다. 

한국도시계획가협회-LH토지주택연구원 협회 충청지회 창립기념 공동세미나 개최

2023. 12. 12



한국도시계획가협회 소개

한국도시계획가 협회란?

- 도시계획의 새로운 패러다임에 능동적으로 대처하기 위해 도시계획과 관련된 다양한 분야의 사람들이 모여 도시문화 창조에 기여하고 미래도시계획을 논의할 수 있는 토대를 마련하기 위한 목적으로 도시계획가들에 의해 결성된 단체다.
- 기존의 도시계획 단체들이 학술, 기술능력 배양 등 분야별로 목적 단체였던 것에 반해 “도시계획가협회”는 도시계획에 관심을 두고 있는 사람들인 “계획가”들의 모임으로 사람 그 자체의 가치에 주목하고 있다.
- 특히 도시계획분야가 경제, 사회, 인문 등 문화 전반과의 상호 연계를 통해 복잡해지는 과정에서 기술, 학술, 공공분야, 산업 분야를 막론하여 구성된 도시계획분야 최초의 통합 단체이다.

협회의 목적

도시계획에 대한 국민의 이해와 참여를 증진시키고, 도시계획가의 윤리강화 및 품위 보전과 권익을 보호하며, 도시문화와 전통을 발굴하여 시대에 맞는 새로운 도시문화를 창조함으로써 쾌적한 도시환경 및 품격높은 국토공간 조성에 기여함을 목적으로 한다.

협회의 구성



협회의 사업

- 협회는 도시계획분야 전반의 상생협력과 발전을 위해 다음과 같은 사업분야를 정관에 반영하였다.

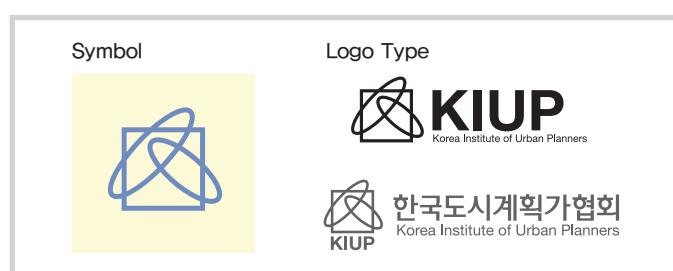
〈정관상의 사업범위〉

- 도시계획에 대한 국민의 이해 증진을 위한 사업
- 도시계획의 발전을 위한 정책과 제도 연구
- 도시의 전통과 새로운 도시문화의 연구
- 회원의 능력 배양을 위한 교육 및 연수
- 도시계획가에 대한 도시계획 업무의 경력 관리
- 도시계획 및 그 관련분야 발전에 기여한 자에 대한 시상
- 기타 협회 목적달성을 필요한 사업

- 협회는 정관상의 사업범위의 실천을 위해 매년 사업계획 수립시
 - 대국민 이해증진을 위해 도시계획의 홍보
 - 기술발전과 정책심화를 위한 지속적인 세미나, 대외 교육
 - 타분야와의 교류협력을 통한 도시계획 발전
 - 도시계획가들의 윤리강화를 기반으로 실력증진, 권익 보호 등
 - 의 사업을 연차별로 중점 관리하고 있다.
- 협회의 모든 사업은 회원들의 우선 참여가 가능하며 도시계획에 관심있는 누구에게나 개방하고 있다.

협회 홈페이지 운영 _ www.kiup.org

- 홈페이지는 도시계획분야 홍보와 회원참여에 중점을 두고 협회 소개, 회원, 위원회, 참여신청, 자료소개, 게시판 등의 항목으로 구성되어 있다.
- 협회회원은 물론 국민 누구나 가입이 가능도록 개방되어 있으며 2014년 2월 홈페이지 개설이후 실질적인 도시계획교류의 장으로서 면모를 갖추어 가고 있다.



신규 가입회원 명단

2023년 12월 23일

NEW
MEMBERS LIST

개인회원

- 
- 강희선 한남대학교 건축공학전공 / 교수
 - 김동우 경호엔지니어링 / 사원
 - 김동영 (주)한성개발공사
 - 김두환 LH 토지주택연구원 / 연구위원
 - 김윤희 인천광역시 / 팀장
 - 서미진
 - 서선영 주식회사 소소도시 / 대표이사
 - 서윤희 POSCO A&C / 팀장
 - 장호석 동의대학교 도시공학과
 - 최홍준 한국토지주택공사 신도시계획처 하남사업부 / 대리
 - 한도완 한남대학교 건축학과 / 겸임교수
 - 한세원 (주)한양엔지니어링건축사사무소 / 사장
 - 홍기송 (주)수 / 대표

종신회원

- 
- 공준구 (주)더원이엔지 / 대표이사
 - 권세연 한국토지주택공사 경기남부지역본부 / 본부장
 - 김연준 한국토지주택공사 / 차장
 - 박관우 한국토지주택공사 / 과장
 - 박지영 LH 토지주택연구원 / 공공주택연구실장
 - 신형섭 LH 토지주택연구원 / 수석연구원
 - 이상현 LH 토지주택연구원 / 책임연구원
 - 이현수 한국토지주택공사 / 차장
 - 최민아 LH 토지주택연구원 / 수석연구원
 - 최준엽 한국토지주택공사 / 부장



도시의 미래가치를 높이다

(주)중원도시는 도시와 건축의 분리설계가 아닌
하나로 통합된 설계를 기획, 제공하여
가장 합리적이고 체계적인 도시계획을 바탕으로
건축설계를 수행하고 있습니다.

누군가에게는 꿈이고 현실이 되는 도시속의 건축을
중원도시가 만들어 드리겠습니다.
도시와 건축 그리고 도시개발 분야에서 고객과 함께
최고의 기업으로 성장하겠습니다.



Defining the Cities of Tomorrow

사람과 자연이 공존하는 도시계획

정직하고 꿈이있는 기업
(주)삼호기술공사 | (주)예일기술단건축사사무소

주요사업분야
도시계획 | 단지계획 | 토목 감리
도시개발 | 재개발·재건축 | 산업단지

서울특별시 송파구 법원로 128
SK V1 메트로시티 A동 1609, 1610호
samho.kr@outlook.kr | 02.592.8400



모두를 위한 AIP를 실현합니다

AGING IN PLACE

평생
함께 하는 과천

과천시

회장 **김홍배** 한양대학교 도시공학과 명예교수

기획부회장	임영진 (주)삼호기술공사 대표이사
행정부회장	한상훈 중원대학교 교수
재정부회장	최민성 멀코리얼티 그룹 대표이사
교육부회장	이승일 서울시립대학교 도시공학과 교수
대외협력부회장	이명훈 한양대학교 교수

공공부회장	이종원 (주)경화엔지니어링 부회장
산학부회장	여춘동 (주)인토엔지니어링 도시건축사사무소 대표이사
여성부회장	김선아 (주)스페이싱 엔지니어링 건축사사무소 대표
연구부회장	윤정중 NH토지주택연구원 실장
기술부회장	문천재 주식회사 유신 사장
감사	선권수 도시전략연구소 대표
	허정문 수원도시공사 사장

상임이사	권용일 대구한의대학교 교수
	권혁도 동명기술공단 부사장
	김기찬 유나이티드그룹 대표이사
	김동근 NH 경기남부지역본부 대외파견전문관
	김성길 공주대학교 교수
	김성률 우리ENG 대표이사
	김영준 청해엔지니어링 대표이사
	김주영 상지대학교 교수
	김향진 광주대학교 교수
	김홍순 한양대학교 교수
	박태원 광운대학교 도시계획부동산학과 교수
	백복수 (주)인도엔지니어링 도시건축사사무소 부대표
	서원석 중앙대학교 교수
	여옥경 한양사이버대학교 교수

오민경	태평양감정평가법인 이사
윤갑식	동아대학교 교수
윤상복	동의대학교 도시공학과 교수
윤수용	인천시 도시재생현장지원센터장
이근수	과천도시공사 사장
이상근	대우해양조선 건설부문 사장
이영성	서울대학교 교수
이일희	지오드락(주) 부대표
이재용	NH 대구경북지역본부 본부장
임동일	강릉원주대학교 도시계획부동산학과 교수
임택규	(주)신화이엔씨 대표이사
장호순	(주)미래E&D 부대표
전호근	(주)홍익기술단 부사장
정승현	한국건설기술연구원 수석연구원

이사	강경훈 이름 CNS 대표
	강동오 HDC 아이앤코스 상무
	강석형 사람공간연구소 그룹장
	강원준 경호엔지니어링 부사장
	강평희 (주)대한콘설타트 이사
	고준호 한양대학교 교수
	고진수 광운대학교 교수
	고태호 제주발전연구원 연구위원
	구용호 (주)해동기술개발공사 대표이사
	구정현 경동엔지니어링 부시장
	권영선 주택산업연구원 책임연구원
	권 일 한국교통대학교 교수
	권정훈 (주)수성엔지니어링 도시사업본부 이사
	김건우 한양대학교 교수
	김광남 한국농산어촌네트워크 이사
	김귀식 (주)로뎀도시기술연구소 대표
	김근영 강남대학교 교수
	김노희 코오롱글로벌 과장
	김륜희 NH토지주택연구원 수석연구원
	김병곤 (사)제주교통연구소 감사
	김선웅 제일엔지니어링 부시장
	김성주 (주)도시건축 미래 대표
	김성진 성도 E&C 대표
	김용태 (사)한진개발공사 전무이사
	김은희 도시연대 정책센터장
	김재구 전북연구원 연구위원
	김재윤 (주)인도엔지니어링도시건축사사무소 전무
	김정곤 (주)베타랩 도시환경연구소 소장
	김정섭 UNIST 교수
	김정훈 한국건설기술연구원 연구위원
	김 진 한남대학교 교수
	김진유 경기대학교 교수
	김정형 부천도시공사 본부장
	김종호 서울시립대학교 교수
	김태경 국토도시연구원(주) 실장
	김태윤 (주)동아ENG 대표
	김학엽 인천대학교 박사
	김현무 사이트랩 대표
	김호용 동아대학교 교수
	김황배 남서울대학교 교수
	나강열 광주전남연구원 책임연구위원
	나승일 인천광역시 시설관리팀장
	남광우 경성대학교 교수
	노병채 (주)진영엔지니어링건축사사무소 대표이사
	노혜진 케이에스엠기술(주) 상무
	문계정 법무법인 서평 변호사
	문 채 성결대학교 교수
	문태현 경상대학교 교수

정현철	삼호기술공사 부사장
정희운	서울연구원 선임연구위원
조우현	경기주택도시공사 본부장
조종렬	대한컨설타트 부사장
최봉문	목원대학교 교수
최승희	우석대학교 건축과 교수
최찬용	용인도시공사 사장
최창규	한양대학교 교수
최현우	반석엔지니어링 이사
홍길표	(주)서영 부사장
홍성덕	(주)동성엔지니어링 사장
황자숙	전북대학교 교수
이재수	강원대학교 교수
이재우	목원대학교 교수
이재준	국토연구원 책임연구원
이정원	용인시 도시계획상임기획단장
이정하	상지엔지니어링(주) 상무
이주일	서울연구원 선임연구위원
이지영	서울시립대학교 교수
이창연	전북대학교 교수
이창효	한밭대학교 교수
이칠성	(주)건화 부사장
이현경	동의대학교 교수
임병호	대전세종연구원 선임연구위원
임옥근	(주)상월 대표이사
임태빈	(주)에이치유이앤디 부사장
임현진	더 도시연구소 대표
임형빈	충남연구원 연구위원
임혜수	인천광역시 도시재생현장지원센터 주무관
장성만	목포대학교 교수
장영호	(주)미래&D 본부장
전경희	도시경영연구소 소장
전병선	NH지역균형발전지원센터 지역균형발전자문관
전병혜	용인시정연구원 연구위원
전승준	(전)삼성전자 상무
정다운	(주)OCSD시건축 실장
정명화	(주)유신 전무
정우식	광양도시공사 본부장
조미정	한양대학교 겸임교수
조정래	(전)서울시의회 전문위원
조정훈	하나로감정평가사부소 감정평가사
조필규	NH토지주택연구원 수석연구원
조필재	유선엔지니어링 건축사사무소 본부장
지규현	한양사이버대학교 교수
진영길	(주)목양종합건축사 사무소 토목전략사업본부 본부장
천상현	홍익대학교 교수
최동규	(주)삼안 부사장
최상희	NH토지주택연구원 연구위원
최성진	원광대학교 교수
최영은	대구경북연구원 실장
최지환	(주)인도엔지니어링도시건축사사무소 본부장
최종익	강원대학교 교수
탁정호	피엔티 글로벌 대표이사
한재범	법무법인 제이엔 변호사
현동호	(주)케이티에스엔지니어링 부사장
홍국정	(주)하우월 대표
홍록희	디엘이엔씨 상무
홍재주	(주)맵인어스 이사
황중만	한양대학교 특임교수



- 2024. 01. 도시정책 동향 및 전망
- 2023. 10. 도시계획과 대가

 - 07. 지속가능한 도시와 환경
 - 04. 국토도시계획과 도시교통
 - 01. 1기 신도시 재정비 사업

- 2022. 07. 민선 8기 지방시대의 새로운 도시비전과 전략

 - 04. 새 정부의 국토도시정책 과제
 - 01. 국토계획법 전면개정을 생각한다

- 2021. 10. 해외 도시개발

 - 07. 제4차 수도권정비계획
 - 04. 주택정책과 도시계획
 - 01. 다시, 도시재생을 생각한다

- 2020. 10. 광역도시계획, 회고와 전망

 - 07. 감염병 시대의 도시계획
 - 04. 스마트 시티와 도시계획
 - 01. 도시, 기본계획을 말하다

- 2019. 08. 3기 신도시에 바란다

 - 05. 도시재생과 커뮤니티 비즈니스

- 2018. 08. 중심시가지형 도시재생과 도시계획
- 2017. 12. 스마트시티와 도시계획

 - 08. 도시재생뉴딜정책과 도시계획

- 2016. 11. 쇠퇴상권의 재활성화

 - 08. 부산개항 140년, 워터프론트 조명
 - 04. 융복합화와 도시계획

- 2015. 12. 국공유지 활용과 도시경쟁력

 - 10. 지방중소도시의 현안과 발전방향
 - 06. 거버넌스를 통한 도시재생 활성화
 - 03. 근대 도시건축 문화 유산 특집기획

- 2014. 11. 국토도시분야 해외진출전략

 - 07. 통일에 대비한 국토·도시계획
 - 03. 창간호

