

도시개발의 개요와 전망

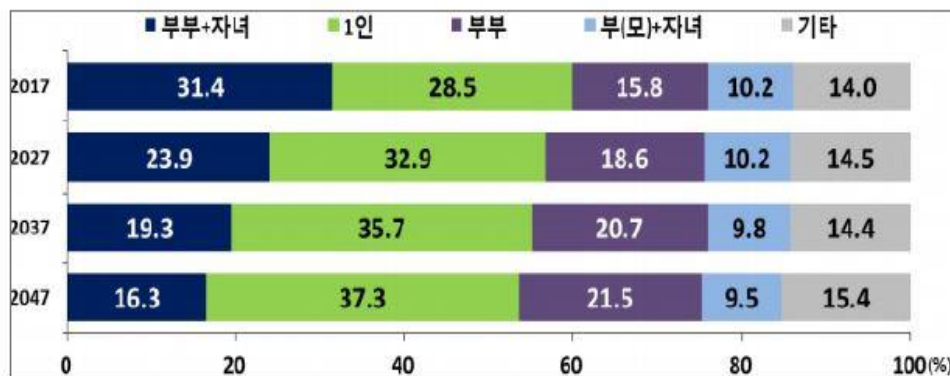
수원대학교 건축도시
부동산학부 교수

박 재 홍

1- 2인 가구 중심으로 변화



주요 가구 유형별 구성비 추이



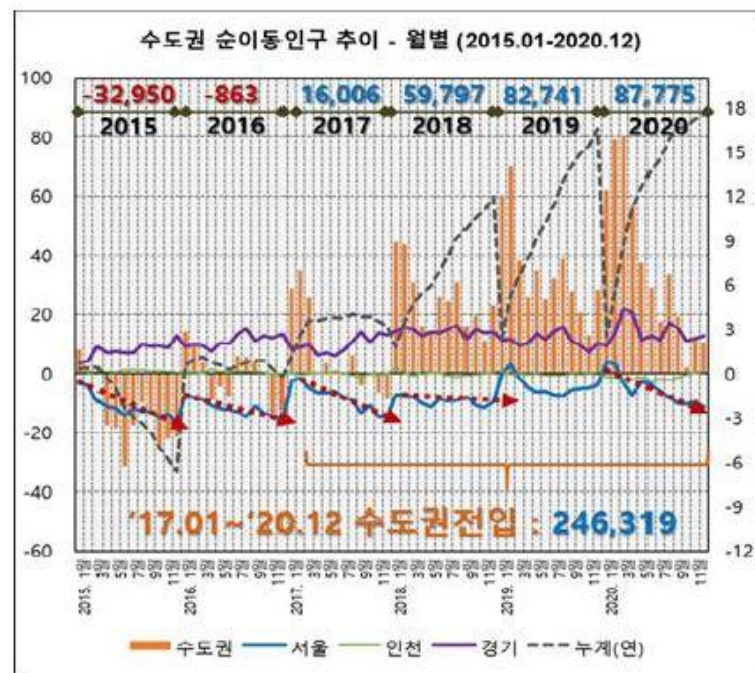
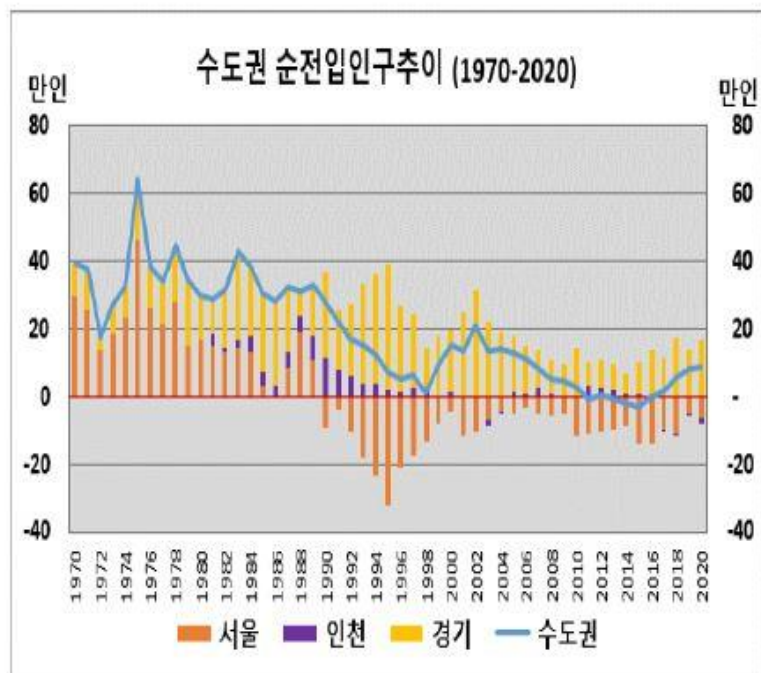
1인가구 수, 연령별 규모 전망



출처 : 통계청(2019) 장래가구특별추계(2017-2046)

수도권 인구집중 심화

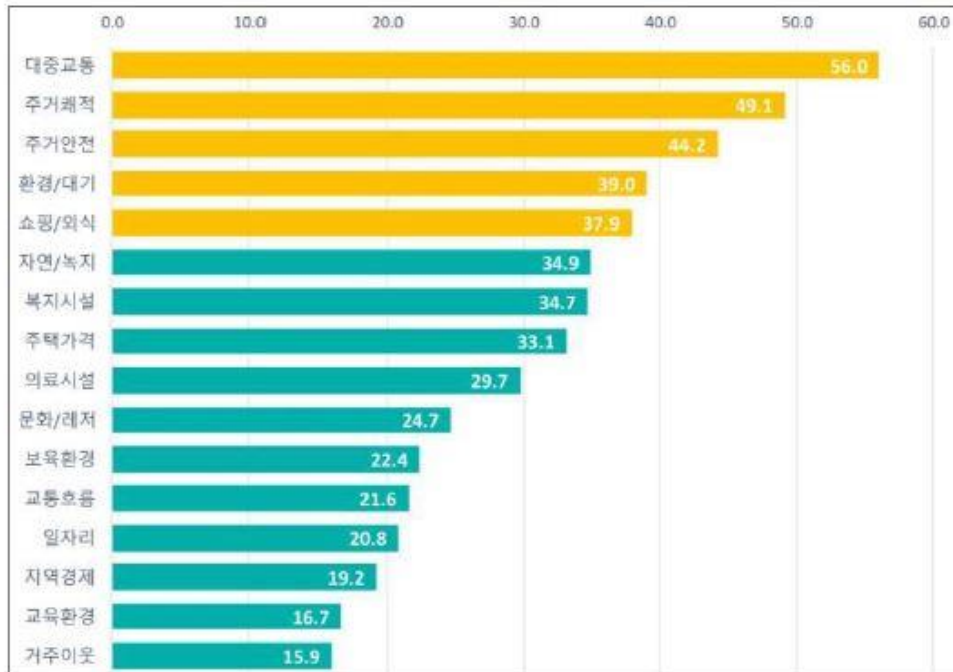
2010~16 수도권으로 인구 분산, 2017이후 수도권으로 집중이 지속



('17.1~'20.12 까지 전입인구 246,319명)

도심인프라 선호

도시의 상업·업무 등 주요 기능과 교통 등 인프라 집중된 지역



자료: 한국인 주거만족지수(N=100), 입소스코리아(2019)



자료: 선호하는 주거형태&노후인식, 통계청(2020)

주택공급감소

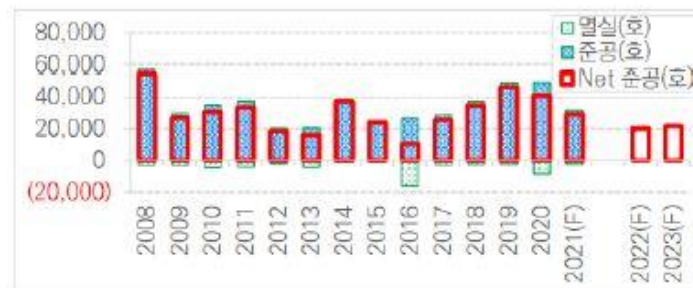
- 공급부족, 유동성, 각종 규제 영향으로 가격상승, 구매심리자극

전국 신축 APT 공급실적 및 준공



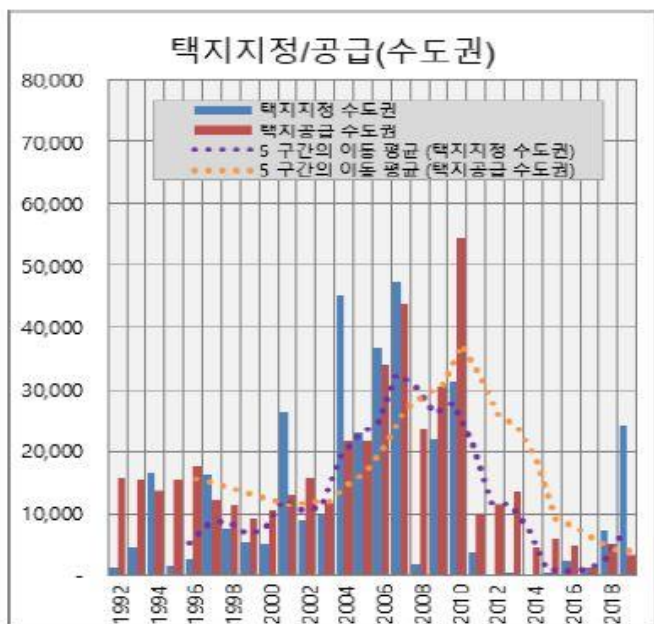
자료: CERIK (국토교통부, 부동산114)

서울 및 수도권 APT 준공



택지공급면적감소

수도권 택지지정 면적



- 2004~2010년간 연평균 29,629천m²,
- 2011~2019년간 연평균 5,145천m² (82.6% 감소)

수도권 택지공급 면적은

- 2004~2010년간 연평균 32,811천m²,
 - 2011~2019년간 연평균 6,186천m² (81.1% 감소)
 - 2019년 신규 지정된 24,330천m²의 택지는
3~4년 이후 공급가능하고 아파트 준공은
그 이후 3년~4년 소요예상
- 서울 수요를 인접 경기도에서 흡수할 여력 거의 상실

신규 사업용 토지 고갈 → 기성시가지 재건축 /재개발 이외 대안 없음

정부의 수도권 주택공급 확대정책

3기 신도시 등

수도권 30만호 (1~3차 공급 : '18.9.21/ '18.12.9/ '19.5.7)

- 중규모택지 2.5만호, 서울도심형 1만호 등 3.5만호 발표
- 신도시 11.5만호, 중규모택지 2.1만호, 서울도심형 1.9만호 등 15.5만호 발표
- 신도시 5.8만호, 중규모택지 4.2만호, 서울도심형 1.0만호 등 11만호 발표

'19. 12. 16

주택시장 안정화 방안 (12.16 대책)

- 서울도심형 4만호 이외 도시규제 개선을 통한 5.5만호 공급계획 발표

'20. 05. 06

수도권 주택공급 기반 강화 방안 (5.6 대책)

- 서울내 공공성 강화 정비사업 4만호, 유휴공간 정비 및 재활용 1.5만호
유휴부지 추가 확보 1.5만호 등 7만호 발표

'20. 07. 10

주택시장 안정 보완대책 (7.10 대책)

- 관계부처 장관, 지자체가 참여하는 부총리 주재 「주택공급확대 TF」를,
국토부에 주택공급 확대 「실무기획단」을 구성하여 주택공급 확대방안 마련 예고

'20. 08. 04

서울권역 등 수도권 주택공급 확대방안 (8.4 대책)

- 신규택지 발굴 3.3만호, 용적률 상향 및 고밀화 2.4만호,
정비사업 공공성 강화 7만호, 도시규제 완화 0.5만호 등 13.2만호 발표

'21. 02. 04

공공주도 3080+ 대도시권 주택공급 획기적 확대방안 (2.4 대책)

- '25년까지 전국 83만호, 서울 32만호 주택공급, 83.6만호 발표
도심내 신규사업 57.3만호, 신규 공공택지 지정 26.3만호 확보

• 기 추진 중인 수도권 127만호(3기신도시+주거복지로드맵)와 합치면 200만호 예상

2020년 8월 4일 정부 부동산대책



정부(공공)의 도심주택공급

» '25년까지 전국 대도시에 약 83만호 주택 공급부지 확보(서울 32만호 포함) «



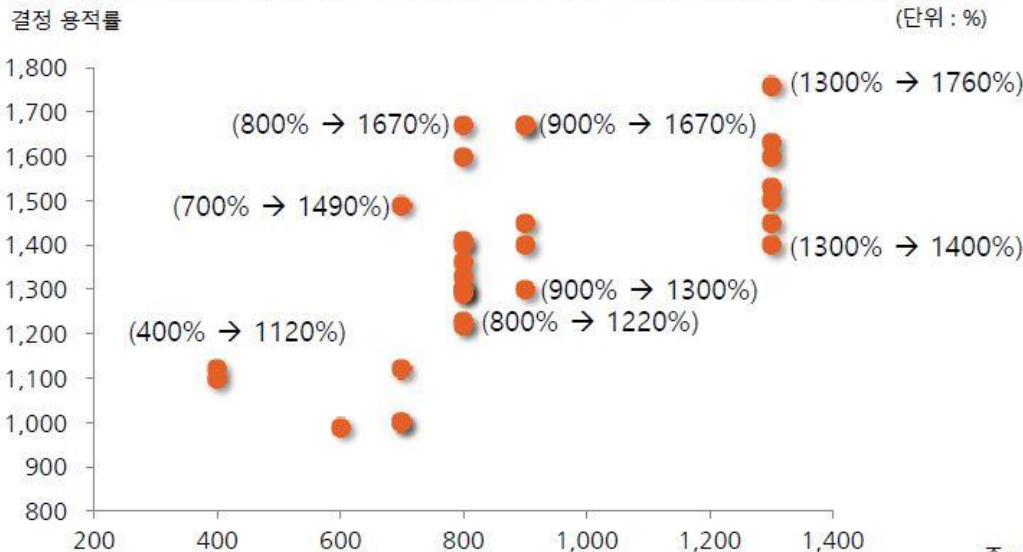
*출처 : 국토부 보도자료('21.2.4), 공공주도 3080+ 대도시권 주택공급 획기적 확대방안, LH 저층주거지 도심주택공급단, 도심공공주택복합사업 사업설명회 자료

일본의 도심주택공급

■ 중앙정부, '특구 제도' 활용하여 적극적인 용적률 인센티브 지원

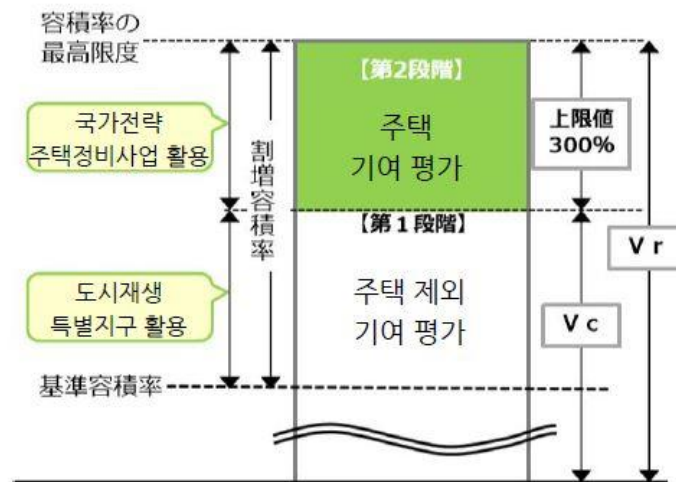
- ✓ 도쿄도심 및 임해지역 31개 도시재생 특구의 민간 사업에 대해 평균 490%의 추가 용적률, 추가 용적률 최대치는 870%에 이름.
- ✓ 국가전략특구(도시재생긴급정비지역, 도시재생특별지구 포함)에서 주택을 공급하면, 도시재생 기여와 관계 없이 최대 300% 추가 용적률 부여(법률)

<도쿄 도심·임해지역 도시재생특별지구 민간사업 용적률 변화>



주: 2018년 4월 1일자 기준, 결정된 31개 사례를 도식화함.
자료: 내각부 지방창생추진사무소 홈페이지 자료

<국가전략주택정비사업 용적률 인센티브>



주: 주택 기여 평가의 추가 용적률 결정은 전체 연면적에서 주택이 차지하는 비율로 결정됨.

자료: 도쿄도 도시정비국 홈페이지

■ 개발권 양도제, 현금 및 현물 기부시 용적률 인센티브 부여 등 유연한 용도지역제 운영

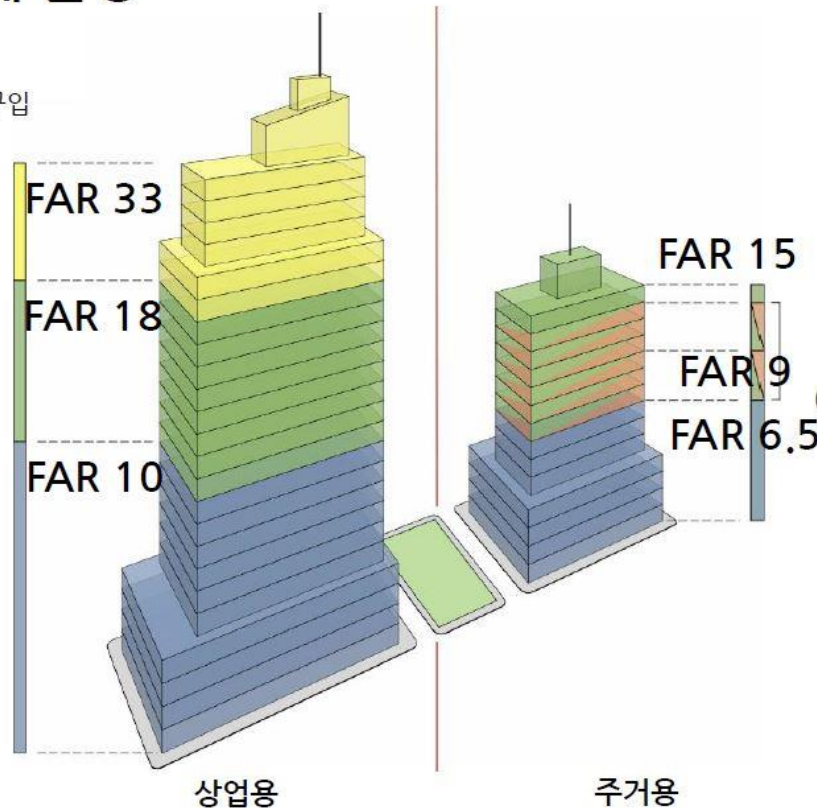
※ 허드슨 야드 내의 오픈 스페이스로 지정된 토지의 개발권을 민간 시장을 통해 구입

② 동측 철도부지
(Eastern Rail Yard)
개발권 양수

① 지역개선보너스(DIB)
(현금+오픈스페이스 공급)

※ 현금 기부를 통해 용적률 확보 가능하며 자금은 허드슨 야드 내 인프라 조성을 위해 사용됨.
오픈 스페이스 공급 시 원가법에 기반하여 가격을 평가한 이후 도시계획위원회에서 추가 용적률 결정

기본용적률



② 지역개선보너스
(현금+오픈스페이스 공급)
+
① IZ
(Designated Areas Program)

※ 2005년 Designated Areas Program(33%) 도입 이후 적용된 가장 유명한 사례 중 하나임.

※ 저렴주택 공급의무비율은
저소득층 10%,
중저(moderate)소득층 12.5%,
중위(middle)소득층 15%,
시장임대 62.5%

※ 이외에 주거용 개발 방식(신축, 대수선, 보전)에 따른 용적률 차등 보너스, 예술공간 공급 용적률 보너스 등도 존재함.

자료 : NYC, Department of City Planning

도로상부 국내외 주택단지 사례



파리의 15분 도시

- 2020년 2월 초, 파리의 안 이달고(Anne Hidalgo) 시장은 재선 캠페인으로 모든 시민이 15분 이내의 동네(15-Minute Neighborhoods)에서 일자리, 서비스, 쇼핑, 여가 시설 등을 이용할 수 있는 자급자족 지역 사회를 만들겠다는



자료: <https://regia-marinho.medium.com/how-to-paris-is-experimenting-to-become-a-15-minutes-city-d01eb0f613b8>

자료:
<https://www.forbes.com/sites/carltonreid/2020/01/21/phasing-out-cars-key-to-paris-mayors-plans-for-15-minute-city/?sh=57076d026952>

Zero Parking / Less Parking

밀레니얼 세대 차량소유는 베이비 부머의 1/6 수준
주차장 불필요. 공사비 증가원인.
미국 한 대 주차장 건설비 5만 달러. 한국 6천만원.
주차장 용도변경 시대

미국 Portland 시 Vibrant Cities

자료:
<https://pdxshoupistas.com/23-stories-and-zero-parking-stalls-proposed-pearl-district-hotel-apartment-project-packs-meeting/>

170 Hotel Rooms
110 Homes
0 Parking Stalls



주차장 용도 변경. 주차장 자산
가격 재평가



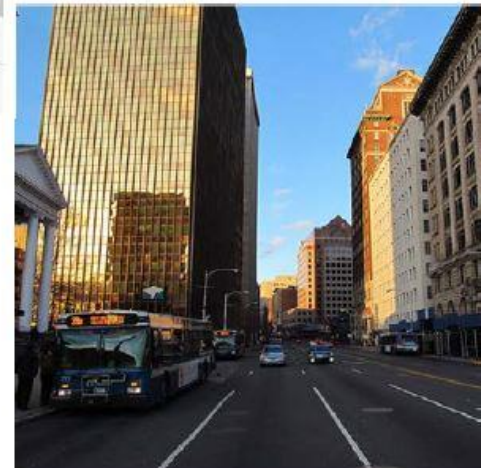
자료: urbanland.uli.org

San Francisco의 Hayes Valley에 388 Fulton 아파트 Zero Parking



자료:
<https://urbanland.uli.org>

Connecticut주 Hartford빌딩 Less Parking



전망과 해결방안

1. 수도권 집중화는 더욱 가속화
2. 기후변화에 대한 전세계적 대응 강화
3. 도심의 고밀복합개발에 대한 공감대 형성

1. 도심의 고밀개발을 위한 공공과 민간의 역할 분담 필요
2. 적극적인 인센티브 제도 도입과 용적율의 극대화 방안 마련
3. 도심의 다양한 공간개발 및 복합개발 추진

경청에 감사드립니다.