

# 건설동향브리핑

CERIK

제907호  
2023. 5. 19.

- | 최근 건설업 폐업 관련 상세 현황 분석
- | 서울시 신속통합기획 재개발 구역선정, 공모 → 수시 전환

한국건설산업연구원

Construction & Economy Research Institute of Korea

## 최근 건설업 폐업 관련 상세 현황 분석

- 건설업 위기론 수준은 아니나, 부실기업 확대 방지 위한 선제적 대응은 필요 -

### ■ 최근 건설업 폐업 관련 언론보도 급증, 건설업 줄도산 공포감 확산

- 올해 들어 건설업 폐업 급증을 주된 내용으로 한 언론보도가 활발히 이루어지고 있고 이를 근거로 건설업 위기론이 산업 내뿐만 아니라 대국민 여론으로 점차 확산되고 있는 상황임.
  - 2023년 5월 16일 기준 올해 1월부터 현재까지 건설업 폐업과 관련한 언론 기사(온라인 포함)는 318건에 달하고 있으며, 해당 내용을 살펴보면 대부분 부동산 경기가 악화되고 금융시장 또한 얼어붙으면서 금리인상에 따른 자금 경색과 미분양 적체로 인해 폐업이 확산되고 있다는 내용임.<sup>1)</sup>
  - 이와 관련하여 해당 언론보도에서는 대부분 국토교통부 건설산업지식정보 시스템(KISCON) 내 건설업 행정공고 상 올해 초부터 4월까지 폐업·신고한 종합·전문건설업체가 1,000여 곳을 넘었다는 것을 주된 근거 자료로 제기하고 있음.
- 하지만, KISCON 신고 현황은 회사 도산 등 경영악화로 인한 사업 포기 등에 따른 폐업 외에도 보유 업종 중 일부 업종만 폐업 신고하거나, 업종 전환등록 등 계속된 사업 영위에도 불구하고 폐업으로 공고되는 내용이 포함되어 있어 실제 현황에 대한 면밀한 검토가 필요함.

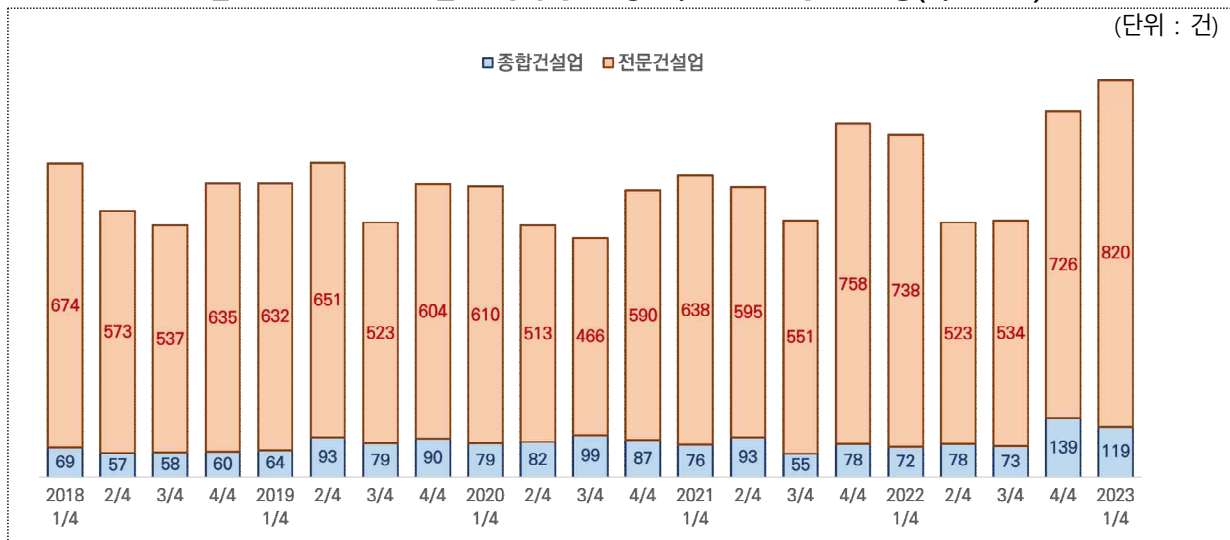
### ■ 건설업 위기 상황? 최근 5년간 건설업 폐업 상세 현황 분석

- 이에 우선 KISCON 건설업 행정공고 상 폐업 신고 공고 현황을 살펴보면, <그림 1>과 같이 올해 1/4분기 경우 최근 5년 내 가장 많은 건설업 폐업 신고(939건)가 공고된 상황임.
- 하지만 KISCON 건설업 행정공고 상 폐업 신고된 건설기업(개인·법인)의 사업 계속 영위 여부를 개별 기업의 폐업 신고 사유 분석과 KISCON 건설업체 정보조회, NICE 평가정보 등 민간기업 DB 등을 종합하여 전수조사한 결과 상당수 기업이 건설업 활동 영위를 계속(올해 1/4분기 건설업 실질 폐업 기업 수 600개社)하고 있는 것으로 조사됨(<그림 2> 참조).
  - 행정정보 상 건설업 폐업과 실제 도산 등에 따른 폐업 간 큰 격차가 발생하는 것은 상술한 바와 같이 ①복수 건설업 면허를 보유하고 있는 기업이 경영전략 상 일부 면허를 반납하는 경우, ②업종 전

1) 뉴스토마토(2023.3.27), “건설공사 계약액 18.4% ‘급감’… 올해 종합·전문건설업 893곳 폐업 신고” ; 경북일보(2023.4.19), “지역 건설사 잔인한 불… 올해 경북 56곳대구 22곳 폐업” KBS(2023.4.23), “부동산 급랭… 대구·경북 건설사 78개 폐업” ; 뉴시스(2023.5.12), “광주·전남 미분양 주택 급증… 건설업계 위기감 고조” 등 언론보도 다수

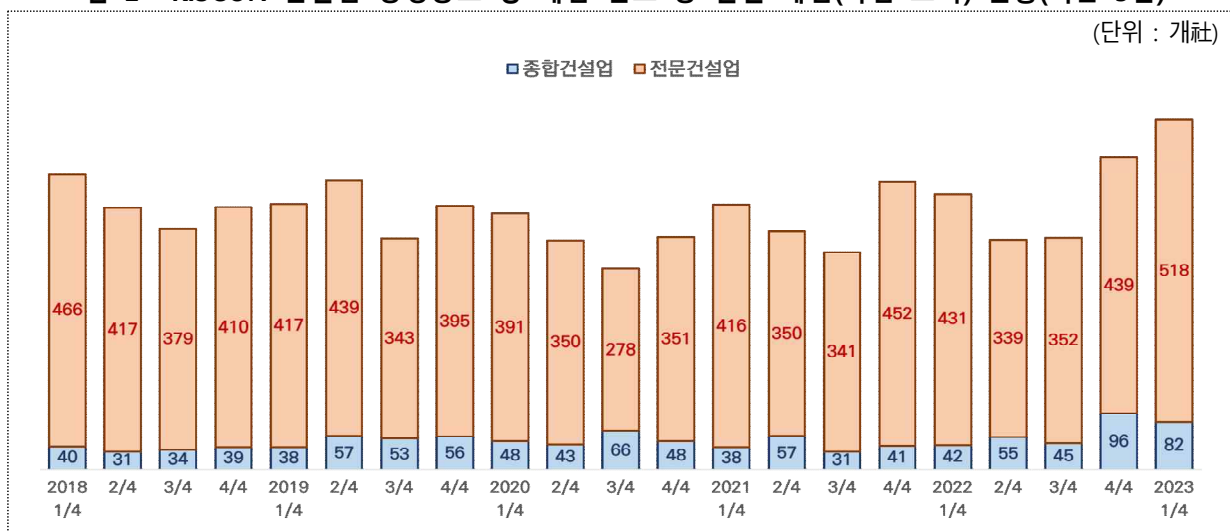
환등록(종합→전문, 전문→종합)으로 기존 면허를 반납하는 경우, ③건설업 면허를 보유한 개인사업자가 법인으로 전환함에 따라 사업자번호가 변경되는 경우, ④토목건축공사업 신규 취득에 따른 기존 면허(토목공사업 또는 건축공사업) 반납이 이루어지는 경우, ⑤개인사업자 대표자가 변경되는 경우 등 계속된 사업 영위에도 불구하고 공고상 폐업을 분류되는 사항들이 포함되기 때문임.

<그림 1> KISCON 건설업 행정공고 상 폐업 신고 공고 현황(최근 5년)



자료 : 건설산업지식정보시스템(KISCON).

<그림 2> KISCON 건설업 행정공고 상 폐업 신고 중 실질 폐업(사업 포기) 현황(최근 5년)



자료 : 건설산업지식정보시스템(KISCON) 기반 저자 재가공.

- 다만, <그림 2>에서 살펴볼 수 있듯이 작년 4/4분기 이후 건설업 실질 폐업 기업 수는 증가세를 기록하고 있는 것을 알 수 있음. 이에 보다 구체적으로 살펴보면, 우선 소재지별로는 올해 1/4분기 전년 동기 대비 제주, 세종, 울산, 부산 순으로 실질 폐업 기업이 급증하였으며, 업종별로는 종합건설업의 경우 전남, 경북, 경기도 전문건설업의 경우 울산, 부산, 충남 순으로 증가한 상황임. 폐업 기업 수로는 경기와 서울이 가장 큰 비중을 차지함.

&lt;표 1&gt; 광역 소재지별 건설업 실질 폐업(사업 포기) 현황(최근 3년)

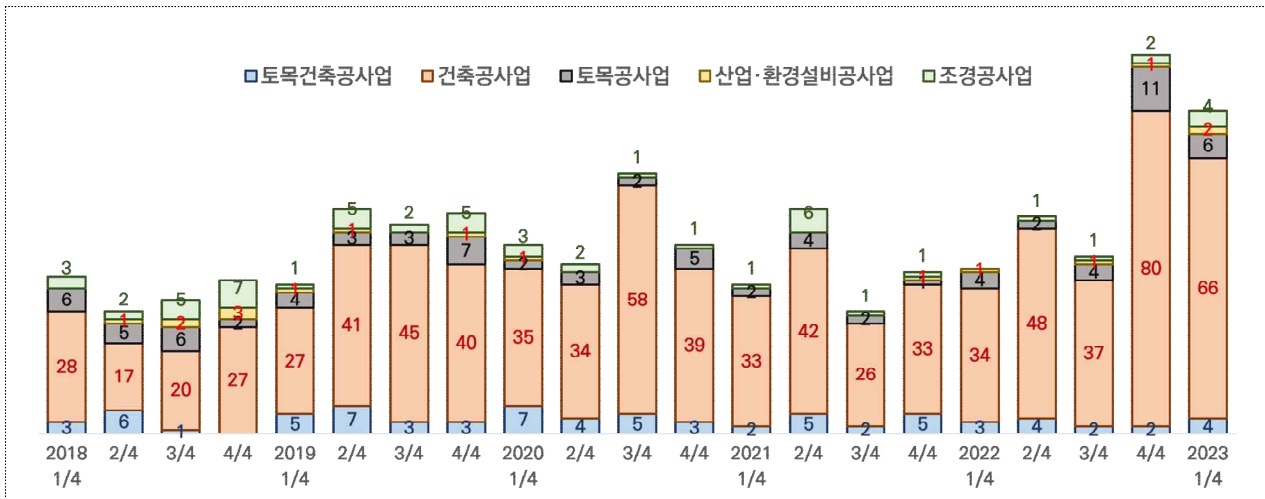
(단위 : 개사)

년도	분기	구분	서울	부산	대구	인천	광주	대전	울산	세종	경기	강원	충북	충남	전북	전남	경북	경남	제주
'20 년	1/4 분기	종합	9	5	1	1	3	1	1	-	16	3	1	1	-	1	-	5	-
		전문	54	31	16	18	9	9	8	2	100	10	13	21	17	23	20	33	7
		계	63	36	17	19	12	10	9	2	116	13	14	22	17	24	20	38	7
	2/4 분기	종합	13	5	1	2	2	1	1	-	10	1	2	-	3	-	-	2	-
		전문	64	19	10	18	9	7	9	3	101	11	15	13	17	12	17	21	4
		계	77	24	11	20	11	8	10	3	111	12	17	13	20	12	17	23	4
	3/4 분기	종합	17	9	2	5	-	-	5	2	18	1	-	2	1	1	1	-	2
		전문	47	14	8	14	4	3	7	1	77	12	12	14	14	17	7	20	7
		계	64	23	10	19	4	3	12	3	95	13	12	16	15	18	8	20	9
	4/4 분기	종합	9	2	1	7	2	1	4	1	7	2	-	2	1	-	2	7	-
		전문	62	19	11	17	6	5	8	1	80	21	17	17	10	19	30	21	7
		계	71	21	12	24	8	6	12	2	87	23	17	19	11	19	32	28	7
'21 년	1/4 분기	종합	7	4	1	2	-	1	-	-	13	-	2	2	1	2	1	-	2
		전문	72	27	20	26	10	5	12	6	102	23	11	19	16	13	16	28	11
		계	79	31	21	28	10	6	12	6	115	23	13	21	17	15	17	28	13
	2/4 분기	종합	10	9	2	3	9	-	1	-	12	1	-	2	-	3	1	2	2
		전문	67	20	12	17	9	11	5	-	97	14	8	12	12	20	15	22	8
		계	77	29	14	20	18	11	6	0	109	15	8	14	12	23	16	24	10
	3/4 분기	종합	5	3	-	3	3	1	-	-	5	1	-	3	1	1	1	3	1
		전문	51	16	12	16	6	8	9	2	92	10	15	17	19	22	21	19	6
		계	56	19	12	19	9	9	9	2	97	11	15	20	20	23	22	22	7
	4/4 분기	종합	8	4	2	2	-	2	-	-	9	-	1	3	1	3	1	4	1
		전문	69	15	16	22	17	8	10	1	95	25	24	26	17	29	28	36	14
		계	77	19	18	24	17	10	10	1	104	25	25	29	18	32	29	40	15
'22 년	1/4 분기	종합	14	4	1	2	-	-	1	-	10	-	3	-	1	1	1	4	-
		전문	73	16	13	21	12	6	4	2	91	29	23	14	20	31	37	35	4
		계	87	20	14	23	12	6	5	2	101	29	26	14	21	32	38	39	4
	2/4 분기	종합	11	4	-	5	10	1	-	-	14	1	3	1	3	1	1	-	-
		전문	62	18	6	16	11	8	3	2	97	17	12	12	12	16	14	24	9
		계	73	22	6	21	21	9	3	2	111	18	15	13	15	17	15	24	9
	3/4 분기	종합	8	5	1	3	8	1	4	-	6	-	-	1	1	-	4	1	2
		전문	60	21	7	17	10	9	7	3	102	21	12	19	11	13	18	18	4
		계	68	26	8	20	18	10	11	3	108	21	12	20	12	13	22	19	6
	4/4 분기	종합	19	7	1	5	21	3	2	1	19	1	-	3	-	5	2	4	3
		전문	59	31	13	15	14	11	9	3	134	20	20	27	16	13	23	21	10
		계	78	38	14	20	35	14	11	4	153	21	20	30	16	18	25	25	13
'23 년	1/4 분기	종합	19	5	1	5	5	-	-	1	25	3	1	3	1	4	3	3	3
		전문	71	33	11	34	12	10	11	4	128	22	19	28	22	28	22	50	13
		계	90	38	12	39	17	10	11	5	153	25	20	31	23	32	25	53	16

- 또한, 세부 업종별로는 종합건설업의 경우 건축공사업이, 전문건설업의 경우 실내건축공사업의 실질 폐업이 예년과 달리 작년 4/4분기 이후 급증한 것으로 조사됨.
- 종합·전문건설업 모두 실질 폐업에 있어 항상 가장 큰 비중을 차지하는 업종[건축공사업(종합), 가스난방공사업(전문)]은 동일한 상황이나, 작년 4/4분기 이후 전년 동기 대비 종합건설업의 경우 건축공사업이, 전문건설업의 경우 실내건축공사업의 실질 폐업 증가율이 가장 두드러짐.

<그림 3> 종합·전문건설업 업종별 실질 폐업(사업 포기) 현황(최근 5년)

(단위 : 개사)



전문건설업종	'18년		'19년		'20년				'21년				'22년				'23년
	1/2	2/2	1/2	2/2	1/4	2/4	3/4	4/4	1/4	2/4	3/4	4/4	1/4	2/4	3/4	4/4	1/4
가스난방공사업	234	178	228	202	117	109	64	76	110	88	82	85	152	84	86	83	122
구조물해체비계공사업	24	31	36	21	21	11	9	18	12	13	15	17	16	12	12	16	16
금속창호·지붕·건축물 조립공사업	74	70	86	54	32	28	14	33	31	28	33	53	49	40	38	38	52
기계설비·가스공사업	97	103	99	73	41	50	39	47	52	42	46	41	47	32	38	50	63
도장·습식·방수·석공사업	66	60	64	41	35	20	26	27	30	23	19	32	23	22	29	36	35
상·하수도설비공사업	28	32	27	29	10	7	10	8	12	20	12	32	11	13	11	20	24
수중·준설공사업	6	5	2	9	1	-	1	4	3	3	2	-	-	4	-	4	1
승강기·삭도공사업	7	5	6	14	8	6	4	5	6	4	5	8	2	6	4	6	7
시설물유지관리업	30	22	29	18	8	12	7	12	13	17	10	20	12	9	3	6	18
실내건축공사업	85	59	79	80	33	37	28	35	45	39	30	47	39	38	54	64	69
조경식재·시설물공사업	42	34	32	40	19	10	16	21	29	16	18	29	19	15	17	31	21
지반조성·포장공사업	99	91	76	77	25	36	36	27	42	31	36	46	32	45	34	37	49
철강구조물공사업	8	18	9	8	2	2	1	2	7	5	1	6	5	3	2	7	4
철근·콘크리트공사업	83	81	83	70	39	22	23	36	24	20	32	36	24	16	24	41	36
철도·궤도공사업	-	-	-	2	-	-	-	-	-	1	-	-	-	-	-	-	1

자료 : 건설산업지식정보시스템(KISCON) 기반 저자 재가공.

## ■ 최근 건설업 폐업 증가 원인 상세 분석 : 경영악화로 인한 폐업 외 다양한 사유 증척 결과

- KISCON 건설업 폐업 신고 공고 현황 내 폐업 사유 정보를 종합해보면, 회사 도산 등 경영악화로 인한 사업 포기 외 ①최근 건설 업역 및 등록기준과 관련한 제도 변화에 따른 원인과 ②사업 대표자의 개인 사유로 인한 사업 포기 원인 또한 함께 작용한 것으로 유추됨.
  - 건설업 폐업 신고 시 폐업 사유에 대해 정형화된 유형 구분이 부재하고, 자유 기재에 따라 정확한 통계를 도출할 수 없으나, 제출된 폐업 사유에 대한 내용 분석 결과 대표적 폐업 사유인 경영 위기에 따른 사업 포기 외에도 다음과 같은 사유가 최근 주된 폐업 원인으로 확인됨.
  - 첫째, 지난 2021년부터 시행된 건설생산체계 개편에 따른 종합→전문건설업 간 상호시장 진출 허용에 따라 경영전략 상 상대 업역 면허의 신규 취득 및 기존 업종의 반납이 활성화되고 이 과정에서 폐업 신고가 증가한 것으로 판단됨.
  - 둘째, 지난 2022년부터 28개 전문건설업종이 14개 업종으로 개편된 전문건설업 대업종화가 시행되고 아직 건설공사 물량 대부분을 차지하는 민간공사의 경우 주력 분야를 기준으로 실적 제한이 활발하게 이루어지고 있지 않아 기존 전문건설업의 입장에서는 참여할 수 있는 시장이 증대된 효과가 있기에 대업종화에 따른 사업참여 영역 집중화 전략으로 기존 복수 면허의 일부 반납이 증가한 것이 폐업 사유 조사 시 도출됨.
  - 셋째, 경기, 서울, 충남 등 일부 지자체를 중심으로 지난 2019년부터 이루어진 페이퍼컴퍼니 단속과 국토교통부의 특별실태조사 및 2022년부터 시행된 페이퍼컴퍼니 상시단속 체계 운영 등에 따라 건설업 등록기준 미충족에 따른 자진 폐업과 양도·양수 이후 법인 합병 등을 통한 중복면허 반납의 확대, 단속에 따른 폐업 사유가 최근 급증한 것도 주요 원인으로 유추됨.
  - 특히 최근 건설산업의 역대 최대 수주에 이은 전국 건설 현장 수 급증에 따른 건설기술인 부족 심화 현상이 장기간 이루어져 영세 중소 건설기업의 경우 건설업 등록기준 중 기술역량에 해당하는 최소 건설기술인 상시 보유 요건 미충족에 따른 폐업이 증가된 것으로 예상됨.
  - 넷째, 2024년 업종 폐지가 예정된 시설물유지관리업의 종합·전문건설업 타 면허 전환 가속화에 따라 경영전략 상 또는 등록기준 충족이 어려운 일부 기존 시설물유지관리업의 안전진단 전문기관 운영 전환 등에 따른 건설업 폐업 또한 증가한 것으로 판단됨.
  - 다섯째, 지난 2018년 국토교통부는 「주택공급에 관한 규칙」을 근거로 주택 분양을 대행하는 업무의 자격 요건의 경우 건설업 면허 소유자만 분양대행 업무가 가능하다는 공문 및 지침을 통해 시장 내 분양대행업자의 건설업 면허 취득이 확충되었으나, 이후 2019년 「주택법」 개정을 통해 분양대행업자의 자격 범위가 확충되어 건설업 면허 보유가 필수가 아닌 것으로 개정되었기에 이후 분양대행업자의 건설업 면허 반납이 확대된 것도 최근 건설업 폐업 증가의 간접 원인으로 분석됨.
  - 여섯째, 전문건설업 내 가장 큰 폐업 비중을 차지하는 가스·난방공사업의 경우 타 건설업과는 달리 개인사업자 비중이 높으며 이에 따른 대표자 사망에 따른 상속 포기 등으로 인한 면허 반납 비중



이 상당수를 차지하고 있음. 물론 법인인 타 건설업 또한 대표자 건강 악화 및 사망 등의 사유로 인한 자진 폐업 역시 꽤 높은 비중을 차지하고 있음.

## ■ 폐업 증가를 이유로 산업 위기로 확대 해석은 경계해야, 하지만 어려운 시기는 분명해

- 지금까지 살펴본 바와 같이 최근 건설업 폐업 관련 상세 실태 분석 결과 일부 언론에서 주장하는 것과는 달리 실질 폐업은 폐업 공고 현황의 2/3 수준(올해 1/4분기 기준)에 불과함.
  - 더욱이 최근 역대 최대의 건설 활황 시기와 건설생산체계 개편에 따른 건설업 등록기준 중 자본금 기준의 대폭 완화(70%), 시설물유지관리업 폐지에 따른 타 건설업 전업 요건 한시적 완화 등의 원인이 중첩되어 건설업체 수와 면허 발급이 급증한 점을 고려할 때 더욱 그러함.

<표 2> 종합·전문건설업종의 연도별 실질 폐업이 전체 업체 수에서 차지하는 비중(최근 4년)

업종	구분	2018년	2019년	2020년	2021년
종합 건설업	업체 수(A, 개사)	12,651	13,050	13,566	14,264
	실질폐업 수(B, 개사)	182	204	205	167
	비중(B/A, %)	1.4%	1.6%	1.5%	1.2%
전문 건설업	업체 수(C, 개사)	56,016	59,164	63,598	66,505
	실질폐업 수(D, 개사)	1,672	1,594	1,370	1,559
	비중(D/C, %)	3.0%	2.7%	2.2%	2.3%

주 : 업체 수 통계의 경우 2022년 12월 발표 2021년 DATA가 가장 최근의 통계정보이기에 2022년 이후 미분석.

자료 : 대한건설협회 종합건설업조사 및 대한전문건설협회 전문건설업 통계연보 및 건설산업지식정보시스템(KISCON) 활용 재가공.

- 다만, 1997년 외환위기 및 2008년 글로벌 금융위기 시기 외 통상 일정 수준을 유지하던 건설업 폐업이 실제 작년 4/4분기 이후 증가하였고, 증가 업종 대부분이 민간 주거 및 비주거 공사를 수행하는 건축공사 관련 업종에 집중되었다는 점을 면밀히 고려하여야 할 것임.
  - 최근 건축공사 관련 건설업종의 폐업 증가 원인은 3高(고금리·고물가·고환율)와 글로벌 경기침체에 따라 건설 경기가 하강 국면(부동산 경기 위축, 미분양 주택 누적 등)으로 전환되면서 운전자본 회수가 힘들고 현금 유입도 줄어 경영 어려움(재무건전성 저하)에 가장 먼저 노출되었기 때문임.
  - 일례로 지난 3월 한국은행이 발간한 금융안정상황 보고서에 따르면, 지방 중소건설사 한계기업(3년 연속 영업이익이 이자 비용을 감당치 못하는 기업) 비중은 2021년 12.3%에서 지난해 16.7%로 증가하였고, 부실위험기업(1년 후 부도 상태로 전환될 확률이 5% 초과 기업) 비중도 11.4%에서 12.8%로 증가한 점을 경계하여야 할 것임.
- 특히 건설업은 우리나라 국내총생산(GDP)의 15.4%(2022년 기준)를 차지하는 핵심 산업으로 건설산업이 흔들리면 국가 경제 전반의 침체로 확대될 수 있기에 선제적 대응을 고려해야 할 것임.

전영준(미래산업정책연구실장 · yjjun@cerik.re.kr)

## 서울시 신속통합기획 재개발 구역선정, 공모 → 수시 전환

- ‘준비된 곳’ 신속한 구역선정 가능, 선정구역 확대와 적극적인 공공지원도 동반돼야 -

### ■ 서울시 신속통합기획 재개발, 공모 → 수시 신청 전환 (선정위 통해 매월 선정)

- 2021년 최초 공모가 시작된 후 신속통합기획(이하 신통기획) 재개발 사업지는 1년에 한 차례 공모를 통해 선정해 왔으며, 지난 2년간 46개소가 선정되었음('21년 21개소, '22년 25개소).
  - 지금까지의 신통기획 재개발은 2015년 ‘정비지수제’ 도입 후 오랫동안 신규 선정이 전무 했던 재개발사업구역 지정을 재개한다는 점, 정비계획 수립과정에서 도시계획위원회 내 수권소위 위원들과의 협의를 거치고, 이후 사업시행계획 수립과정에서 통합심의 등을 통해 신속한 사업추진을 가능하게 한다는 점에서 사업추진 희망 구역으로부터 호평을 받아왔음.
- 하지만 동시에 선정하는 구역의 수가 적고, 연 1회 공모에 그친다는 점에서 비판도 받아왔음. 재개발사업의 첫 단계인 구역 지정을 받는 것이 어렵기에, 구역 및 주변 환경을 고려 시 재개발사업 추진이 바람직하고 소유자 또한 재개발사업을 최우선으로 희망하는 곳에서 상대적으로 사업 개시가 수월한 모아타운, 가로주택정비사업 등으로 우회 추진하는 구역이 늘어나는 부작용이 발생해 왔음.
  - 서울시에서 「도시정비법」 및 하위법령에 근거해 추진되는 재개발사업은 「소규모정비법」 및 하위법령에 근거해서 추진되는 ‘모아타운’이나 개별 가로주택정비사업 등과 비교해 같은 용적률을 부여받는다는 가정 시 요구되는 공공기여(도로, 공원, 임대주택 등) 양이 많음.<sup>2)</sup>
  - 따라서, 재개발사업 대신에 가로주택정비사업 등을 추진하게 될 시 도로, 공원, 임대주택 등이 상대적으로 적게 공급되거나, 심지어 기반시설이 공급되지 않고 밀도만 높아지는 경우도 발생함. 후자의 경우 해당 주택은 개선되나 주변 지역의 주거환경은 오히려 나빠지는 결과로 이어짐.
  - 지금까지의 선정방식에서는 연간 선정하는 구역의 절대적 수가 적을뿐더러, 선정에서 탈락하게 되면 무작정 1년을 기다려야 했음. 또한, 구역 선정 시 정량평가를 통해 주거환경이 열악한 곳이 우선적으로 선정될 수 있도록 해 왔음.<sup>3)</sup>
  - 신통기획에 신청하기 위해서는 동의율 확보 등 추진주체의 부담이 상당함. 이러한 상황 속에서, 재

2) 자세한 내용은 이태희(2022) “서울시 ‘모아타운’, 정비사업과의 역할 배분과 형평성 고민 필요”, 한국건설산업연구원 건설동향브리핑 865호 참조

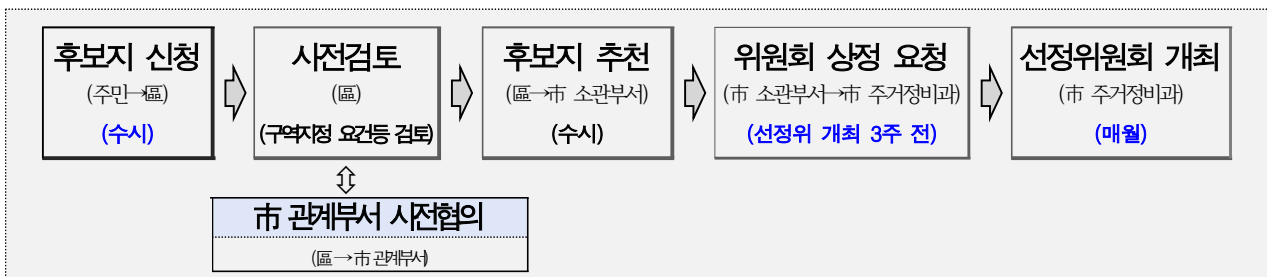
3) 정량평가에는 노후도 등 주거환경이 차지하는 비율이 높으나, 이 밖에도 찬성 동의율과 반대주택 비율, 반대동의율 등도 점수에 영향을 미침. 구역 선정 시 정량평가 외에도 사업시급성, 지형, 도시계획, 구청장 의견, 현금청산 비율 등도 고려됨. 여러 사항이 검토됨에도 불구하고, 다른 조건이 유사하다면 주거환경이 열악한 곳이 우선적으로 선정되도록 평가 시스템이 운영되고 있음.



개발사업 추진을 희망하나 노후도 등에서 높은 정량점수를 받을 수 없는 곳은 선정 가능성이 낮기에 구역 신청 시도조차 하지 못하는 경우가 발생함. 그래서 이들 다수는 사업선정이 상대적으로 수월한 모아타운, 가로주택정비사업 등을 검토하고 있는 상황임.

- 신청한 곳 중 탈락한 구역에서도 재신청하려면 다시 1년을 기다려야 함. 이에 가로주택정비사업이나 모아타운 등 다른 사업유형으로 전환하자는 주민 목소리가 커지고 있는 곳이 많음.<sup>4)</sup>
- 연 1회 공모 방식으로 선정하는 현재의 신통기획 재개발사업구역 선정방식은, 수시로 신청을 받고 있는 신통기획 재건축사업과 비교해 형평성 측면에서도 비판받아왔음. 이러한 비판 속에서, 서울시는 5월 8일 보도자료를 통해 향후 신통기획 재개발사업 선정방식을 공모에서 수시로 전환할 것임을 발표함.
  - 신청요건은 공모 시와 동일하며, 오는 6월부터 매월 세 번째 목요일에 선정위원회를 개최할 예정임.
  - 2023년 선정 물량은 추진상황, 여건변화 등에 따라 조정될 수 있으나 총 3만 4,000호 내외로 계획 중임.

<그림 1> 재개발 후보지 수시 선정 절차



출처 : 서울시(2023.5.8), “오세훈 표 재개발 신속통합기획 ‘수시신청’ 전환... 매월 선정위 연다” 보도자료.

■ ‘준비된 곳, 필요한 곳’ 신속한 사업착수 가능 긍정적이나, 선정구역 확대 동반되어야

- 수시 선정으로 전환됨에 따라 노후도가 높고 주민동의율 및 사업성이 양호한 구역, 그리고 공모에서 떨어진 구역 중 탈락 사유를 개선한 구역의 경우 공모 일정을 기다릴 필요 없이 빠른 사업착수가 가능해질 것으로 예상됨.
  - 공모에서 떨어진 구역의 경우 공모일을 기다리는 과정에서 소유자 간 갈등 등으로 사업 동력을 상실하는 것을 막고, 재개발사업보다 주민 선호도와 주거환경 개선 효과가 낮은 사업유형으로 우회 추진하는 것도 방지할 수 있을 것으로 예상됨.
- 다만, 올해 선정 예정인 총 물량(“3만 4,000호 내외”)은 작년 공모에서 선정한 예정 물량과 동일한 수준임. 이는 작년과 유사한 규모의 사업구역이 선정된다고 가정할 시 자치구 당 1개소 내외밖에 되지 않음.

4) 하우징헤럴드(2023. 4. 26), “신통기획 1회 공모·까다로운 공사비 검증… 발목 잡힌 정비사업”.

- 신통기획에 신청하기 위해서는 법령과 서울시가 제시하는 요건(노후도, 도시계획적 요건 등)을 충족시켜야 함은 물론, 주민동의율(30%)을 확보해야 하는 등 상당한 노력이 필요함. 그럼에도 불구하고 1차 공모에서 102개 구역, 2차에서 52개 구역이 신청하는 등 적극적으로 사업추진을 희망하는 곳이 선정 구역에 비해 훨씬 많은 상황임.
  - 앞선 공모에서도 노후도 등에 따라 정량평가에서 가점을 받는 방식으로 구역이 선정되었음. 따라서, 사업추진은 희망하나 노후도 등이 상대적으로 양호하여 신청하지 못한 구역을 포함하면 사업추진을 희망하는 구역 대비 선정구역 수는 지나치게 제한적인 수준이라고 할 수 있을 것임.
- 따라서, 과소 선정에 따른 부작용(재개발사업 추진을 희망하나 선정되기 어려워 타 유형의 사업추진)을 줄이기 위해서라도 선정구역을 확대할 필요가 있을 것으로 판단됨.
  - 전술했듯 1만<sup>2</sup> 이상의 부지에 정비계획을 수립하여 시행하는 재개발사업은 해당 구역 내부의 주거환경 개선 효과는 물론, 기반시설 기부채납을 통한 주변 지역 주거환경 개선 효과와 임대주택 공급을 통한 소셜믹스 측면에서도 가로주택정비사업이나 '모아타운' 보다 비교우위에 있음.

### ■ 자치구 단위에서도 재개발사업 신청 과정에 공공지원 확대 필요

- 구역 경계가 명확하지 않아 사업성 분석이나 동의 대상을 확정하는 과정이 어렵고, 토지등소유자의 이해 및 권리관계가 매우 복잡할 뿐 아니라 경제적 부담 여력에도 차이가 큰 재개발사업은 재건축사업에 비해 사업추진이 매우 어려운 특성이 있음.
- 하지만 신통기획을 포함한 민간시행 재개발사업 과정에서 공공의 지원은 매우 소극적인 상황임.
  - 신통기획 수시 신청에서도 자치구는 ▷ 민간 추진 주체가 요청 시 연번동의서 발급, ▷ 동의율이 확보되면 구역지정 요건 검토 및 사업에 대한 자치구 의견이 포함된 검토보고서 작성 후 서울시 선정위원회에 후보지 추천, ▷ 선정되면 정비계획 예산을 편성하고 행정적 지원을 해 주는 선에서 그치고 있음.
- 재개발사업의 공익적 효과와 더불어 사업 초기 추진의 어려움을 고려할 때, 구역경계 설정과 동의율 확보 과정에서 공공의 지원을 확대할 필요가 있음. 이를 위해서는 정비사업 초기단계를 지원하는 구청 내 전담조직과 더불어, 도시재생사업처럼 전문가들로 구성된 중간지원조직을 설립하는 것을 검토해야 함.
  - 구청 내 전담조직에서는 생활권계획, 기반시설 및 주거환경 현황, 사업성 등을 종합적으로 고려하여 구역 경계를 설정하고, 동의를 받아야 하는 대상과 거소 파악 등을 적극적으로 지원할 필요가 있을 것임.
  - 도시계획, 건축, 감정평가, 법 등과 관련한 전문가들로 구성된 중간지원조직에서 사업추진 과정에 필요한 전문가 컨설팅을 제공한다면 (대개) 정비사업 관련 지식이 낮은 추진주체가 사업추진 과정에서 많은 도움을 받을 수 있을 것으로 사료됨.

이태희(부연구위원 · thlee@cerik.re.kr)