

# 스페잇슈

## Space & Special Issue

2022. 6. Vol. 1 창간호

- **전문가 기고**  
Compact City 정책 방향  
압축도시 관점에서의 서울 역세권 복합개발
- **정책 BRIEFING**  
새정부 부동산 주요 정책  
'22년 상반기 주요 법령 개정사항
- **시장동향 분석**  
가격은 소폭 상승했으나 거래 및 인허가 · 준공 감소
- **회원사 탐방**  
(주)동원개발



## 스페잇슈를 창간하며



존경하고 사랑하는 디벨로퍼 여러분,

우리 한국부동산개발협회의 새로운 전문지 「KODA 스페잇슈」 창간과 함께 그 첫 지면을 빌어 회원사를 포함한 여러분들을 만날 수 있게 된 것을 기쁘게 생각합니다.

2005년 ‘한국디벨로퍼협회’가 창립되고, 「부동산개발업법」 제정 등을 통해 설립된 ‘한국부동산개발협회’는 개발업 전문인력 교육, 개발업 실적 등록, 창조도시부동산융합 최고위 과정 등 개발사업의 건전한 발전을 위한 토대를 하나씩 쌓아왔습니다. 그 간의 노력으로 개발업은 높은 수준의 선진화를 달성하였습니다. 이를 넘어 초등학교부터 성인에 이르기까지 디벨로퍼 양성 교육 프로그램을 만들어 후배 디벨로퍼들을 지속적으로 배출할 수 있도록 노력하고 있습니다.

새정부가 들어선 올해는 디벨로퍼에게 새로운 도약을 준비하는 매우 특별한 시점이면서도, 현재 직면한 국내외적 위기를 체계적으로 대비를 해야하는 중요한 상황입니다. 금리 인상, 원자재 가격 상승으로 시작된 세계 경제의 불확실성이 저성장과 경기침체를 유발할 수 있는 상황이며, 여기에 「중대재해처벌법」 적용 등 국내 개발사업 관련 제도의 합리성을 개선하기 위한 대비도 필요합니다.

이러한 배경에서 「KODA 스페잇슈」는 공간에 가치를 부여하는 우리 디벨로퍼에게 창의적이고 생산적인 활동의 횃불이 되고자 합니다.

“  
공간에 가치를 부여하는  
디벨로퍼에게  
창의적이고 생산적인 활동의  
횃불이 되고자 합니다.  
”

「KODA 스페잇슈」라는 이름에 담긴 의미는 “Space&Spacial Issue”로 공간에 관련된 특별하고 가치 있는 논점만 집어서 제공하는 것을 목표로 합니다. 수많은 정보 속에서 디벨로퍼가 알아야 하는 정보만을 선별하여 사업활동에 참고할 수 있는 정보들을 제공하기 위함입니다.

스페잇슈는 쉽게 잘 읽히는 부동산개발 분야 전문지를 표방합니다. 부동산에 대한 전문적인 정보를 정책 브리핑, 시장동향 분석 결과를 인포그래픽 등을 통해 직관적으로 보여줄 것입니다. 또한, 전문가 기고와 회원사 탐방 인터뷰를 통해 개발사업에 대한 새로운 인사이트를 가져가실 수 있도록 준비하였습니다.

「KODA 스페잇슈」가 개발업계의 생각을 모으고, 이를 통해 업계가 성장할 수 있도록 하는, 집사광익(集思廣益)의 매개체가 되기를 희망합니다. 부동산개발업계를 넘어 공간산업 최고의 전문지를 지향하는 「KODA 스페잇슈」에 많은 관심과 격려를 보내주시길 부탁드립니다.  
감사합니다.

한국부동산개발협회 회장 **김승배**

## CONTENTS

|                |    |                                                                           |
|----------------|----|---------------------------------------------------------------------------|
| 창간사            | 02 | 김승배<br>한국부동산개발협회 회장                                                       |
| 축하의 글          | 05 | 정춘보<br>한국부동산개발협회 초대 회장 ((주)신영 회장)                                         |
|                | 06 | 문주현<br>한국부동산개발협회 명예 회장 (MDM그룹 회장)                                         |
|                | 07 | 이상영<br>한국부동산분석학회 회장 (명지대학교 미래융합대학 학장)                                     |
| 전문가 기고         | 08 | 도시공간구조 재편을 위한 Compact City 정책 방향<br>허재완 중앙대학교 명예교수 (중앙도시계획위원장)            |
|                | 11 | 압축도시 관점에서의 서울 역세권 복합개발 사업들의<br>진단과 보완 방향<br>성현곤 한양대학교 도시대학원 · 부동산융합대학원 교수 |
| 정책<br>BRIEFING | 18 | 새정부 부동산 주요 정책<br>'22년 상반기 주요법령 개정사항                                       |
| 시장동향 분석        | 20 | 가격 주택종합 가격지수                                                              |
|                | 21 | 거래 매매 거래량                                                                 |
|                | 22 | 공급 인허가 · 준공                                                               |
|                | 23 | 통계 그래프                                                                    |
| 회원사 탐방         | 24 | (주)동원개발<br>장호익 부회장 (한국부동산개발협회 영남지회장)                                      |

스페잇슈 2022. 6. Vol. 1(창간호)

발행 · 인쇄 2022년 6월 30일 발행인 김승배 발행처 한국부동산개발협회 06152, 서울시 강남구 테헤란로 305, 11층(역삼동, 한국기술센터)

편집인 한국부동산개발협회 정책연구실 연락처 02-512-6415 이메일 rnd@koda.or.kr 디자인 오름(주) 02-2273-7012

본 보고서에 수록된 자료 및 정보는 당사의 사전동의 없이 임의로 사용될 수 없습니다.



## 축하의 글



정 춘 보

한국부동산개발협회 초대 회장  
(주신영 회장)

“빠르게 변화하는 사회 속에서 미래를 예측하는데  
도움이 되고 다양한 인사이트를 제공하는  
정보지가 되기를 기대합니다.”

안녕하십니까. 한국부동산개발협회 초대 회장 정춘보입니다.

KODA 스페잇슈 창간을 진심으로 축하드립니다. 아울러 스페잇슈 창간을 위해 애쓰신 한국부동산개발협회 김승배 회장님을 비롯한 관계자 여러분께 축하와 감사의 인사를 드립니다.

한국부동산개발협회는 지난 2005년 1월 28일 창립된 이래 급변하는 환경 속에서 디벨로퍼라는 정체성을 확립해 왔습니다. 그간 협회는 건전한 개발문화 조성 and 개발업의 발전선도라는 비전 아래 다양한 임무를 수행하고 있으며, 오늘날에는 최초의 부동산 개발업 정보지라는 결실을 보았습니다.

4차 산업혁명이 가져올 미래 사회에서 정확한 정보는 무엇보다도 중요한 경쟁력이자 재산이라 할 수 있습니다. 스페잇슈는 수없이 많은 정보속에서 회원사의 사업 운영에 필요한 정보와 부동산 개발업계가 함께 고민해 나갈 이슈만 추려서 제공한다고 합니다. 빠르게 변화하는 사회 속에서 미래를 예측하는데 도움이 되고 다양한 인사이트를 제공하는 정보지가 되기를 기대합니다.

지난 17년 동안 우리 디벨로퍼의 건강한 발전을 위해 노력해주신 회원사 및 임직원 여러분께 진심 어린 감사와 격려의 박수를 보냅니다.

스페잇슈가 앞으로 회원사에게 꿈과 비전을 제시하는 정보지로 자리 매김하기를 기대합니다.

스페잇슈의 무궁한 발전과 회원사 여러분의 건승을 기원합니다.



문 주 현

한국부동산개발협회 명예 회장  
(MDM그룹 회장)

“정보전달에 국한되지 않고  
업계의 방향성과 생각을 공유할 수 있는  
도구가 되기를 기원합니다.”

안녕하십니까. 한국부동산개발협회 명예 회장 문주현입니다.

KODA 스페잇슈의 창간을 진심으로 축하드립니다. 또한 스페잇슈 창간을 위해 애써주신 김승배 회장님과 관계자 여러분께 축하와 감사의 인사를 드립니다.

2005년 45개 회원사로 한국부동산개발협회가 설립된 이후, 우리 업계와 협회는 위기를 극복하며 성장해 왔습니다. 우리는 국민에게 공간을 제공하는 것에 그치지 않고, 삶의 터전과 도시에 가치를 불어넣는 일을 해오고 있습니다.

우리는 코로나19, 글로벌 저성장 등과 같은 위기에 맞서 객관적 정보·지식(Data·Knowledge)을 바탕으로 지혜(Wisdom)를 발휘해야 합니다.

본 스페잇슈는 정책 브리핑, 시장동향 등 다양한 정보 제공과 더불어 전문가 기고를 통한 통찰력을 배울 수 있습니다. 또한, 회원사 탐방은 소통의 창구가 될 수 있습니다. 스페잇슈가 정보 전달에 국한되지 않고 업계의 방향성과 생각을 공유할 수 있는 도구가 되기를 기원합니다.

아울러 본 창간호를 시작으로 부동산개발업 뿐 아니라 부동산업 전체를 아우를 수 있도록 성장하고 발전하여, 부동산 분야의 최고의 정보지가 되길 응원합니다.

감사합니다.

## 축하의 글



이 상 영

한국부동산분석학회 회장  
(명지대학교 미래융합대학 학장)

“부동산개발업의 변화와 대응을 선도하며,  
도시에 가치를 불어넣는 역할을 지속하길  
기원합니다.”

안녕하십니까. 한국부동산분석학회 회장 이상영입니다.

한국부동산개발협회에서 발간하는 첫 번째 정보지인 스페잇슈의 창간을 축하드립니다. 급변하는 부동산시장의 이슈를 개발업계의 관점에서 다채롭게 제공하고 지속적으로 성장하여, 업계 뿐 아니라 국민들이 선호하는 정보지가 되기를 기원합니다.

한국부동산개발협회와 디벨로퍼들은 활력있는 도시공간을 창조해 나가며 국민에게 다양한 유형의 주거공간을 제공하고 있습니다. 새 정부의 도심 주택공급 활성화 등 주거정책을 실현하기 위해서 디벨로퍼들의 정부와의 협력 및 역할 확대가 요구됩니다. 이러한 상황에서 스페잇슈의 발간이 업계와 회원사의 성장에 좋은 밑거름이 될 것으로 기대합니다.

최근 부동산시장은 미국 기준금리 인상, 포스트 코로나 19에 의한 인플레이션 등 글로벌 거시적 이슈와 함께, 지자체의 도시계획 규제, 관련 법령 개정과 같은 국내의 미시적 이슈가 공존하고 있습니다. 그 어느 때보다 업계를 비롯하여, 정부와 지자체의 대내외적인 철저한 대응이 필요한 상황입니다.

이처럼 중요한 시기에 한국부동산개발협회에서 정보지를 발간하기로 한 것은 매우 좋은 결정이라고 생각합니다. 협회와 회원사가 스페잇슈 창간호를 시작으로 부동산개발업의 변화와 대응을 선도하며, 도시에 가치를 불어넣는 역할을 지속하길 기원합니다.

감사합니다.

01

# 도시공간구조 재편을 위한 Compact City 정책 방향



허재완 명예교수  
중앙대학교  
(중앙도시계획위원장)

## 수도권의 외연적 팽창과 비효율적인 도시공간구조

정상적인 도시공간구조는 도심의 개발밀도가 아주 높고 외곽으로 갈수록 밀도가 점점 낮아지는 패턴을 보인다. 뉴욕, 파리 같은 서구권 대도시뿐만 아니라 싱가포르, 상해, 방콕 같은 아시아 대도시들도 대부분 그러하다. 그러나 서울대도시권은 매우 다른 패턴을 보이고 있다. 도심의 개발밀도는 낮은 반면 외곽지역의 밀도는 상대적으로 더 높은 형태다. 이는 서울대도시권의 토지이용이 비효율적으로 이루어지고 있음을 시사한다. 왜 그런가? 그것은 서울대도시권의 과도한 외연적 팽창 개발방식 때문이다.

서울대도시권의 외연적 팽창이 도를 넘어서고 있다. '집값 안정화'라는 정책적 명분하에 서울 외곽 전역이 개발사업장화 되고 있다. 주택의 대량 공급을 위한 2기 및 3기 신도시 15개를 비롯한 중앙정부가 주도하는 70개의 공공주택사업지구(2021 기준)가 수도권 곳곳에 조성되고 있다. 뿐만아니라 수도권 지자체의 도시개발 사업을 비롯한 KTX역세권사업, 물류단지사업, 산업단지사업, 관광단지사업 등 다양한 유형의 개발사업들이

수도권 26개 시·군 147개 사업지구(2019기준)에서 진행되고 있다. 여의도 면적의 약 100배 이상에 달하는 규모다.

문제는 이러한 외연적 팽창이 야기하는 사회·경제·공간적 부작용이 과도하게 누적되어 더 이상 방치하기가 어렵다는 점이다. 교통문제가 그 대표적 사례다. 도시의 외연적 팽창으로 인해 직주분리가 갈수록 심각해지고 그 결과 주로 도시외곽의 신개발지구로 거주하는 많은 젊은이들이 장거리 통근으로 고통을 받고 있다. 교통연구원 자료에 의하면 우리나라 근로자 평균 통근시간은 약 55분인데 비해 OECD 평균은 39분에 불과하다. 그 결과 서울 외곽지역 거주 통근자들의 46.3%가 긴 통근시간으로 수면시간 부족을, 그리고 48.3%가 긴 통근시간으로 육아 등 가정생활에 부정적 영향을 미치고 있다고 호소하고 있다. 이러한 상황이다 보니 정치인들은 선거때마다 GTX나 도시고속도로 같은 광역교통망을 확충하겠다는 공약을 남발하고 있고 이는 결과적으로 엄청난 재정부담을 초래하고 있다. 이처럼 도시의 과도한 외연적 팽창은 원거리 출퇴근에 따른 사회적 비용, 대규모 교통기반시설 설치에 따른 재정적 부담, 장거리 통근자들의 삶의 질 저하, 도시외곽자원 개발에 따른 환경파괴와 자원낭비 등의 부작용을 유발한다.

도시의 이러한 외연적 팽창이 가져오는 사회·경제적 부작용을 차단하기 위해서는 외곽개발을 통한 확장적 도시공간구조를 지양하고 도심내부를 집중개발하는 압축적 도시공간구조로 재편하여야한다. Compact City는 도심의 집약적인 개발을 통해 도시의 외연적 팽

창에 따른 사회적 부작용을 차단하고 보다 효율적이며 지속가능한 도시공간구조를 구축하기 위한 도시계획 기법이다.

## Compact City, 어떠한 개발방식인가?

Compact City는 1973년 미국의 조지 덴치그와 토마스 사티라는 두 학자에 의해 처음으로 제안된 개념이다. 주거·상업·일자리 등 일상적인 도시기능들을 기성시까지 내부로 가져와 도심에 집약적으로 개발함으로써 외곽 확산으로 인한 환경파괴를 막고 경제적·사회적·환경적으로 지속가능한 도시공간구조를 구현한다는 개념이다. 환언하면 Compact City는 도심 공간을 고밀·복합적으로 이용함으로써 통행 거리를 줄여 자원을 절약하고 환경오염을 감소시키며, 도시외곽의 난개발로 인한 토지자원을 보존한다. 또한 기성시까지 내에서의 직주근접을 통해 일자리와 근린서비스시설에 대한 접근성을 높여 도심쇠퇴를 방지함으로써 커뮤니티를 활성화하는 효과도 있다. 이런 이유로 OECD를 비롯한 국제기구에서는 지속가능한 미래 녹색도시 구현을 위해서는 Compact City가 가장 바람직한 도시개발 방식이라고 권고하고 있다. 그러나 Compact City에 대해 부정적인 일부 전문가들도 있다. 그들은 Compact City의 직주근접으로 인한 에너지 저감효과 보다는 오히려 도심과밀화로 인한 교통혼잡이 초래할 에너지소비 증가효과가 더 클 수 있으며, 또 도시내 녹지 및 공공공간의 감소로 삶의 질이 낮아질 가능성이 높다고 주장한다. 동시에 압축적 고밀개발로 인한 개인적·사회적 갈등, 외곽 개발 제한으로 인한 주거비 상승 등의 이유로 비판을 제기하고 있다.

이러한 측면을 종합적으로 고려하여 OECD는 Compact City가 제대로 작동되기 위해서는 최소한 다음과 같은 8대 조건들이 제대로 충족된 개발방식이어야 한다고 제안하고 있다. 구체적으로 ① 도심토지의 고밀이용, ② 집적화된 도시개발지들의 연속적 밀집, ③ 도시지역과 비도시지역의 명확한 경계, ④ 적절한 공공공간의 확보, ⑤ 대중교통을 고려한 도시토지의 효율적 이용, ⑥ 대중교통시스템을 통한 도시지역에서의 이동성 촉진, ⑦ 복합적 토지이용, ⑧ 대부분의 주민들

이 도보나 대중교통으로 근린서비스 접근 가능 등이다. 여기에서 ①-④는 '고밀의 인접한 개발패턴'을 유도하기 위한 조건들이라 할 수 있고, ⑤-⑥은 '대중교통시스템과 연계한 도시지역'을 구축하기 위한 조건들이라 할 수 있다. 그리고 ⑦-⑧은 '일자리와 근린서비스 접근성 강화'를 위한 조건들이라 할 수 있다.

## Compact City 활성화를 위한 정책 방향은?

효과적인 Compact City 개발기법을 통해 도시공간구조 개편을 체계적으로 유도하기 위해서는 OECD가 제시한 조건들이 실현될 수 있는 제도적 장치를 구축하여야 한다. 이를 위해서는 다음과 같은 정책들을 검토할 필요가 있다.

첫째, 용도지역에 대한 개편이 필요하다. Compact City를 조성하기 위한 필요조건은 도심부의 복합개발을 허용하는 것이다. 이를 위해서는 기존의 경직된 zoning 체계를 유연화하여 '복합용도지역'을 신설하는 것이 필요하다. 디지털 대전환 시대의 도래로 갈수록 다양화되는 라이프스타일을 반영하기 위하여는 주거, 일자리, 여가문화, 상업시설, 공원녹지 등 다양한 기능을 밀집시켜 보행권 안에서 복합적으로 누릴 수 있도록 하여야 한다. 한 걸음 더 나아가 '지역맞춤형 용도지역제'를 도입하는 방안을 적극 검토하여야 한다. 인구 1,000만 대도시의 용도지역이나 인구 5만 소도시의 용도지역이 획일적으로 동일하다는 것은 비현실적일 뿐만 아니라 비합리적이다. 일정 규모 이상의 대도시에는 지역 실정을 반영할 수 있도록 지역에 맞는 용도지역을 자체적으로 신설할 수 있도록 '지역맞춤형 용도지역제'를 도입할 필요가 있다.

둘째, 용적율과 높이 규제에 대한 전향적인 재검토가 필요하다. 도심부의 고밀개발을 통해 무분별한 도시확산을 제어하기 위해서는 현행의 용적율 체계를 재검토하여야 한다. 우선적으로는 국제법상 현행 300%인 주거지역 상한용적율을 현행 국제법개정 이전 수준인 400% 혹은 그 이상으로 상향 조정하여 도심지역에 더 많은 주택이 공급될 수 있도록 하여야 한다. 동시에 현행의 획일적인 아파트 높이 규제는 문화재 같은 특별한 경우가 아니면 폐지하는 것이 바람직하다. 사실 높이



관리는 용적율과 건폐율을 통해서도 가능하기 때문에, 다양한 스카이라인의 창출을 저해하고 또 녹지나 바람 길의 조성을 어렵게 하는 높이 규제를 유지할 필요가 없다.

셋째, Compact City 개발의 활성화를 위해 ‘(가칭) Compact City 촉진지구’ 제도를 도입할 필요가 있다. 용도지구의 신설은 법 개정 없이 지자체 조례를 통해서 가능하기 때문에 ‘(가칭) Compact City 촉진지구’ 제도의 도입에 현실적으로 큰 어려움이 없다. 촉진지구의 도입은 OECD가 요구하는 ‘집적화된 도시개발지들의 연속적 밀집’이라는 조건을 충족시키는데 중요한 효과가 있다. 뿐만 아니라 촉진지구의 지정기준을 역세권이나 환승센터 같은 교통결절지역으로 제한하면 OECD가 요구하는 대중교통시스템과의 연계성이라는 조건을 충족시킬 수도 있다. 한편 ‘(가칭) Compact City 촉진지구’ 내에 질 높은 일자리와 근린서비스의 유치를 위해서는 서울시의 ‘산업·특정개발진흥지구’의 사례처럼 지자체가 기반시설 설치지원, 세금 감면, 규제완화 등과 같은 지원책을 제공하는 것도 고려할 필요가 있다.

넷째, 기부채납을 통한 공공공간의 확보가 필요하다. ‘(가칭) Compact City 촉진지구’가 지정되면 그 지구 내에 필요한 공공공간의 유형과 규모를 사전에 파악하여 공시하여야 한다. 그리고 사업시행자가 관련 공공공간을 조성하여 기부채납 할 경우 그 기여도에 비례하여 용적율을 법적 한도 내에서 제공하는 형태로 필요한 공공공간을 확보하여야 한다.

마지막으로 효과적인 Compact City 개발을 위해 외곽개발을 최대한 억제하는 대책이 필요하다. 기존의 개발행위허가 및 성장관리방안 그리고 개발제한구역을 적절하게 활용하는 경우 외곽개발 억제에 상당한 효과를 얻을 수 있다. 예를 들어, 외곽의 개별 입지에 대한 개발행위 허가기준을 강화하고 개발압력이 높은 지역의 경우 성장관리방안을 기반시설부담구역과 중복 지정하여 수립토록 한다. 그리고 대규모 택지개발을 위한 외곽의 그린벨트 해제를 엄격히 제한한다.

## 업계의 역할

Compact City 개발방식을 통해 외곽개발 대신 도심에 집중적으로 고밀개발하여 도시공간구조를 재편하는데 업계가 감당하여야 할 가장 핵심적인 역할은 도심에 외곽 못지않게 ‘저렴하면서도 편리하고 품격있는 주택을 대량으로 공급’ 할 수 있어야 한다는 것이다. 사실 지난 수십년 동안 외곽개발만을 선호할 수밖에 없었던 가장 중요한 이유는 그것이 저렴한 양질의 주택을 단기간에 대량공급할 수 있는 유일한 방식이었기 때문이다. 이제 우리 업계는 대폭적인 규제완화나 제도개선 등 필요한 조건이 갖추어지면 도심의 고밀개발 방식을 통해서도 그것이 가능하다는 것을 보여야 한다. 기존의 재건축처럼 도심에 고가의 초고층주상복합아파트를 짓는 방식으로는 Compact City에 대한 정당성을 확보할 수가 없다. 따라서 업계에서는 Compact City사업이 요구하는 ‘빠른 공사기간’, ‘저 원가구조’, ‘품격있는 주택의 대량공급’이 가능한 사업방식을 새로이 개발하여야 한다. 이를 위해서는 산·학·관 협력을 통해 새로운 건설기법, 창의적인 계획 및 디자인 기법 그리고 혁신적인 자원조달기법 및 리스크관리기법에 대한 연구와 고민을 멈추지 말아야 한다. 끝.



02

## 압축도시 관점에서의 서울 역세권 복합개발 사업들의 진단과 보완 방향



**성현곤** 교수  
한양대학교 도시대학원 ·  
부동산융합대학원

### 들어가며

최근 들어 우리나라, 특히 서울은 역세권 중심의 다양한 복합개발사업들을 동시에 추진하고 있다. 이러한 사업들은 현재 운영 중이거나 향후 개통될 대중교통 노선들의 주요 결절점에서 이루어지고 있다는 점에서 압축적 도시(재)개발을 통한 지속 가능한 도시발전의 목표와 부합될 수 있을 듯하다.

압축도시(compact city)는 외연적 도시 확산으로 인한 토지자원의 조기 고갈, 자동차 중심의 교통체계로 인한 교통혼잡의 심화, 자동차 배기가스에 의한 기후변화, 에너지 가격의 상승으로 인한 교통비용의 상승 및 도시 경쟁력의 저하, 그리고 고령화와 저출산으로 인한 인구구조의 변화 등 다양한 도시문제를 해결하는 대안이다(OECD, 2012; 성현곤 · 추상호, 2010). 이러한 압축도시의 형태는 또한 경제적으로 효율적이면서 사회적으로, 환경적으로, 그리고 세대간 형평성을 추구하는 지속 가능한 도시발전을 도모하는 효과도 있다(황상규 외, 2005).

자동차 중심의 교통체계와 도시의 외연적 확산의 문제를 해결하고자 대두되어온 압축도시로의 발전은 서울과 같은 기성 시가지에서는 도시 형태의 재구조화를 의미한다. 이는 곧 오랜 시간 동안의 도시 및 교통정책의 밀접한 연계를 기반으로 하여 압축도시로의 발전을 위한 체계적이고 일관된 계획 및 정책의 추진을 통하여 이루어질 수 있다. 이러한 점에서 현재 추진되고 있는 서울의 역세권 중심의 다양한 복합개발사업의 현황을 압축도시 관점에서 진단하고, 이를 개선하기 위한 보완 방향을 제시하고자 한다.

### 압축도시의 개념과 범주

압축都市는 유럽에서는 도시와 지역의 공간구조와 교통체계로, 미국에서는 주로 근린 마을 단위의 도시개발과 가로망 등의 도시설계 개념으로 형상화하고 있다(성현곤 · 추상호, 2010). 그리고 Ewing et al. (2008)은 압축도시의 계획적 요소를 대중교통 중심의 개발(transit-oriented development, TOD)와 동일하게 밀도, 다양성, 도시설계, 목적지 접근성과 근거리 대중교통 접근성으로 제시하고 있다. OECD는 압축도시를 고밀과 근접성(proximity), 대중교통에 의한 도시 공간의 연계, 그리고 공공서비스와 일자리의 근접성이 강화된 도시 형태 등으로 정의하고 있다(OECD, 2012). 이처럼 압축都市는 대륙별로, 국가별로 그리고 연구자들별로 다양하게 개념화하고 있다. Kain et al.(2022)는 지금까지의 발표된 광범위한 논문들을 검토하면서 압축都市를 밀도, 다양성, 접근성, 형태, 그리고 크기 등 5개로 범주화하여 제시하고 있다.

## 최근 역세권 복합개발의 동향

### 도심역세권 복합개발

압축도시의 형태인 다핵의 도시구조를 표방하고 있는 서울의 5개 대생활권의 중심에서 다양한 역세권 복합개발사업들이 현재 추진되고 있거나 추진될 예정이다. 이들 도심의 복합개발사업들은 전통적인 도심인 서울역과 용산역, 신흥중심지인 강남 도심 인근인 삼성역, 최근 중심지인 상암·수색역, 신흥중심지인 마곡역, 그리고 서울의 균형발전을 촉진하기 위한 거점 중심지인 창동역 등이 있다. 그림 1은 서울의 5개 대생활권별로 주요 역별 복합개발사업들의 예시를 보여주고 있다.

이들 도심역세권 복합개발사업 중에서 삼성역 국제 교류복합지구는 1970년대 토지구획정리사업으로 조성

된 그 당시의 신시가지가 상대적으로 노후화, 전통적인 도심을 대체하는 신도심으로서의 부상, 공공기관의 이전 그리고 간선급행철도, 고속철도, 그리고 도시철도의 환승기능의 강화 등을 기반으로 하여 서울을 포함한 수도권 지역의 경쟁력을 강화하고자 추진되고 있다. 수색역 일대 도심복합개발사업은 상암 DMC와 미디어센터를 기반으로 지상 철도의 대규모 개발 가용부지를 활용하여 상암동과 수색동의 지역을 통합하는 글로벌 서북권 광역중심으로 육성하고자 계획되었다. 창동 및 상계지역의 복합개발사업은 광역중심지로서 기능할 수 있도록 수도권 동북부의 일자리와 문화의 중심지로 육성하고자 계획하였다. 이와 같이 도심(예정)지역의 복합개발 사업들은 주로 서울과 수도권, 그리고 글로벌 중심지의 기능을 강화하기 위한 사업들이라는 특징이 있다.

표 1. 압축도시의 5가지 범주와 주요 내용

| 범주                                                                                                                                    | 주요 내용                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>밀도</b><br>(강도)<br>[Intensity (density)]                                                                                            | <ul style="list-style-type: none"> <li>- 밀도는 일정한 지역(부지, 필지, 가로, 근린, 도시, 대도시) 내의 특정 기능의 양이며, 강도는 주거인구, 고용 기회, 녹지공간 등의 질을 의미함</li> <li>- 밀도는 건축물의 바닥면적, 주택 또는 단위, 건물 높이 또는 건물의 부피 등으로, 강도는 해당 공간이 얼마나 많이 사용되는 지로 측정될 수 있음</li> </ul>                                                      |
| <b>다양성</b><br>(혼합용도, 혼합기능, 복잡성)<br>[Access (proximity, distance, accessibility, mobility, efficiency, infra structural connectivity)] | <ul style="list-style-type: none"> <li>- 혼합적 토지이용 또는 기능은 시설 및 서비스의 다양하고 풍부한 공급으로 자족성의 척도 연결되기도 함</li> <li>- 다양성은 다양한 경제활동과 생활의 상호작용에서 발생하는 복잡성으로도 정의되기도 함</li> <li>- 토지이용과 기능의 다양성은 수평적 또는 수직적 혼합으로 측정됨</li> <li>- 다양성은 근본적으로 다른 건축물 유형으로 동일한 밀도를 구현할 수 있다는 것임</li> </ul>               |
| <b>접근성</b><br>(근접성, 근거리, 이동성, 효율성, 인프라 연결성)<br>[Diversity (mixed use, mixed functions, complexity)]                                   | <ul style="list-style-type: none"> <li>- 근거리 접근성은 미세한 토지이용 패턴과 결합한 다양성을 의미하며, 서비스 및 직장에 대한 근접성과 도보와 자전거의 비동력 교통수단의 이용을 장려함</li> <li>- 근접성과 병합된 이동성은 대중교통 중심의 개발을 의미하며, 근거리 대중교통 접근성은 근린과 지역의 네트워크의 다양한 교통수단의 접근을 제공하여 교통 형평성을 제고함</li> <li>- 접근성은 압축도시에서의 다른 범주들과 복합한 관계를 가짐</li> </ul> |
| <b>형태</b><br>(네트워크 연결성)<br>[Form (morphology, network connectivity)]                                                                  | <ul style="list-style-type: none"> <li>- 도시 형태는 다양한 유형의 교통네트워크(보도, 자전거 도로, 도로, 철도, 지하철 등)의 범위와 토지이용의 밀도, 그리고 이들의 관계(공간구조)로 이어짐</li> <li>- 공간구조의 다양한 유형 중에서 다핵도시와 집중화된 분산도시(concentrated decentralization city) 등 다핵도시의 구조가 더욱 바람직함</li> </ul>                                           |
| <b>크기</b><br>[Size]                                                                                                                   | <ul style="list-style-type: none"> <li>- 접근성은 도시의 크기에 비례하며, 도시는 편의시설과 기반시설, 그리고 공공서비스를 수용할 만큼 충분히 커야 함</li> </ul>                                                                                                                                                                       |

출처: Kain et al. (2022, pp. 134-136)의 내용을 저자가 표로 재작성함

## 주거지 역세권 복합개발

서울의 주요 도심들의 복합개발사업들과 더불어 역세권 노후 주거지역들을 중심으로 도심복합개발사업들도 추진되고 있다. 국토교통부는 “3080+대도시권 주택공급방안”에 따라 도심 공공주택 복합사업 선도 후보지로 은평구 증산 4구역과 연신내역, 영등포 신길 2구역, 도봉구 방학역, 쌍문역 동측과 남측을 지구로 지정하여 도심에 1만 가구에 근접한 주택을 공급할 예정이다. 서울시도 역세권에서의 노후 주거지역 복합개발 사업들을 추진하기 위하여 “역세권 활성화사업 운영 및

지원에 관한 조례”를 2020년 5월에 제정하여 역세권의 복합개발을 유도하여 대중교통 중심의 도시공간구조를 실현하고자 노력하고 있다.

2022년 현재 서울시는 역세권 중심의 공간구조를 실현하고 주택공급 확대 및 균형발전을 도모하기 위하여 중랑구 사가정역과 성동구 왕십리역을 최초로 선정하였다. 사가정역세권 활성화 사업은 7호선과 신설될 경전철 역 주변의 노후시설 및 전통시장 정비와 역세권 고밀 복합개발을 통하여 생활 사회기반시설을 확보할 계획이다. 왕십리 역세권 활성화 사업은 2호선, 5호선,

그림 1. 서울의 주요 도심 복합개발사업들의 예시



(a) 서울역 북부역세권 개발사업



(b) 용산역 유엔사 부지 복합개발사업



(c) (상암) 수색역 일대 개발사업



(d) 마곡역 도시개발사업과 R&D 산업단지



(e) 삼성역 국제교류복합지구 사업



(f) 창동역 신경제중심지 사업

출처: 서울시 홈페이지와 보도자료



경의중앙선, 수인분당선이 정차하는 교통 결절점으로 중심기능의 강화와 지역 맞춤형 시설의 확충을 계획하고 있다. 이러한 노후 주거지 중심의 역세권 복합개발은 서울의 주거지역을 중심으로 노후 주거지를 개선하고 복합적 개발을 통하여 생활편의시설을 확충하는 주거지의 재구조화의 특징을 가지고 있다.

### 압축도시 관점의 복합개발사업들의 진단

밀도, 다양성, 접근성, 형태, 크기 등의 5가지 범주의 압축도시 관점에서 최근 진행되고 있는 서울의 도심 및 주거지 중심의 복합개발사업들에 대하여 진단하고 이를 보완할 수 있는 방향을 제시할 필요가 있다. 먼저 밀도의 관점에서 본다면 주거지 역세권 복합개발사업들은 공공기여 제공시 용도지역 상향조정을 통하여 상한 용적률을 적용받을 수 있다. 그리고 삼성역 국제교류 복합지구에서 핵심용도인 현대자동차 부지는 105층 높이의 용적률 800%까지 개발할 수 있게 되어 있다.

현재 추진되고 있는 도심 및 주거지 복합개발사업들은 압축도시의 다양성 요건도 충족이 가능한 것으로 파악된다. 예를 들어, 도봉구 방학역과 우이신설 연장선 신설역의 더블역세권 주거, 상업, 문화 기능을 집약한 고밀 복합공간으로 조성할 계획이다. 또한 중랑구 사가정역세권 활성화 사업도 고밀의 복합개발을 통하여 생활형 사회간접자본을 확보할 계획에 있다. 상암동 DMC와 미디어센터와 연계된 수색역세권 개발사업은 수색역의 문화, 컨벤션, 판매, 숙박 등의 글로벌 문화복합 중심과 DMC역의 광역생활 중심을 연계하여 상암동과 수색동을 동서로 연결하는 회랑형의 복합개발사업을 추진하고 있다.

접근성은 해당 사업지구 내와 외를 연결하는 국지적 접근성과 서울 전체와 수도권을 연결하는 광역적 접근성 관점에서 압축도시로의 발전 여건을 진단하여야 한다. 먼저 국지적 접근성 관점에서 상암 역세권 개발사업은 지상 철도로 공간적으로 오랫동안 분리됐던 상암동과 수색동을 연결하는 기능을 하게 된다. 그리고 사가정역세권 개발사업에서는 추후 신설될 경전철 역과 연계교통체계의 구축을 추진하고 있다. 도심역세권 복합개발사업들은 대부분 지하철, 도시철도, 광역철도,

간선급행철도(great train express, GTX), 고속철도(KTX) 등의 주요 대중교통 결절점에서 추진되고 있다. 이러한 점에서 이들 대중교통의 네트워크를 통하여 서울, 수도권, 그리고 전국을 연결하여 주며, 공항과의 대중교통 접근성도 양호하여 글로벌 허브 중심의 역할도 수행할 수 있을 것으로 바라볼 수 있다.

형태에서는 현재 추진되고 있는 4개의 도심 복합개발사업들은 마곡, 상암·수색, 용산, 창동·상계, 잠실 등의 광역중심 생활권을, 그리고 서울역 복합개발사업은 상대적으로 쇠퇴하고 있는 한양도성의 도심의 중심성을 유지하게 하는 기반으로 작동할 수 있을 것이다. 이러한 점에서 압축도시의 형태의 관점에서 이들 도심 복합개발사업들은 다핵 중심의 공간구조를 형성하는데 이바지하게 될 것이다. 마지막의 크기의 관점은 서울의 인구가 점차 감소하고 있다 하더라도 여전히 상당한 인구 규모를 유지하고 있으며, 대중교통을 비롯한 교통 네트워크의 연결성을 통하여 수도권과 전국, 그리고 글로벌 이용수요를 담보하고 있다는 점에서 규모의 적정성은 과소하지 않은 것으로 판단된다.

결론적으로 최근의 동시다발적으로 추진되어 온 서울의 역세권 복합개발 사업들은 압축도시의 5가지 범주에서 그 요건을 양적으로 충족하고 있다. 그러나 이러한 양적 충족만으로 압축도시로 발전하는 데에는 그 한계가 노정될 수 있다. 예를 들어 양적인 밀도 관점에서 고밀 개발은 충족되고 있지만, 강도(intensity) 관점에서 취업과 거주 기회의 다양성과 용이성과 공원·녹지 등의 접근성 등의 질적 관점은 현재로서는 판단하기가 어렵지만 충분하지 않을 가능성이 매우 크다. 그리고 고밀의 복합적 개발사업들이 역세권 중심으로 진행된다 하더라도 그 개발사업들이 종합적으로 체계적으로 진단하였을 때 그 규모의 적정성과 입지적 타당성이 담보될 수 있는가에 대한 의문이 든다. 그리고 고밀의 복합적 개발사업들이 사업 그 자체에만 초점을 두고 이로 인하여 나타나는 예측하지 못한 교통혼잡이나 과밀의 부정적 효과는 없는 것인가에 대한 것도 판단하기가 현재로서는 곤란하다. 서울은 이미 고밀도시이다(성현곤 외, 2006). 이러한 점에서 이들 고밀의 개발사업들은 수용 가능한 사회기반시설의 한계를 넘어설 수 있다. 그

러므로 지속 가능한 도시의 발전을 구현하기 위하여서는 개별 사업단위뿐만 아니라 이들 모두를 압축도시의 질적 관점에서 종합적으로 그리고 체계적으로 진단할 필요가 있다.

## 역세권 복합개발사업의 보완 방향

서울의 역세권 복합개발사업들은 현재로서는 도시 기본계획인 상위계획과 밀접한 연관을 가지고 추진되고 있다는 특징이 있다. 그러나 이들 역세권 중심의 복합개발 사업들은 교통측면의 밀접한 연계성, 사회적 형평성, 그리고 공공과 민간의 밀접한 협력 체계 등을 제고할 필요가 있다. 첫째, 동시다발적으로 진행되고 있는 이들 복합개발사업은 개별적으로뿐만 아니라 종합적으로 교통에 어떠한 영향을 주고 있는지에 대한 진단이 필요하다. 그뿐만 아니라 이들 모든 사업이 현재 또는 미래의 대중교통 네트워크의 주요 결절점에서 추진되어 지고 있다. 그러나 이들 사업이 이들 대중교통 네트워크에 어떠한 영향을 줄 것인지에 대한 분석은 충분하지 않다. 만약 도로와 대중교통의 네트워크 수용 능력을 초과할 때는 심각한 교통혼잡과 과밀로 인한 열악한 대중교통 서비스를 제공하는 결과를 초래할 수 있다. 또한, 압축도시 관점에서 이들 개발사업으로 인하여 유발되는 교통 수요가 대중교통의 이용과 밀접한 관계가 있는 지도 현재로서는 불분명하다. 즉, 이들 시설에서 유발되는 교통 수요가 대중교통의 이용으로 충분히 전환되어질 수 있는 여건과 환경이 갖춰져 있는지에 대한 진단은 거의 이루어지고 있지 않다. 이러한 점에서 정부 관계자들은 역세권 중심의 이들 개발사업이 대중교통의 이용과 밀접한 연계가 가능한 형태인지 아닌지를 파악할 필요가 있다.

둘째, 현재 추진 중인 이들 역세권 복합개발사업들이 성공적으로 이루어진다면 하더라도 사회적 형평성 관점의 부정적 효과들에 대한 보완 대책이 미비하다. 서울의 주거비용은 다른 세계의 대도시들에 비하여 상당히 높은 편이며, 이 추세는 더욱 더 강화되고 있다. 최근의 점증하는 주택가격을 감내하지 못하는 다양한 주거 취약계층들은 점점 더 서울에서 원거리에 있는 외곽 지역으로 밀려 나가고 있다. 그리고 현재 추진 중인 이

들 역세권 복합개발사업들은 이러한 추세를 보다 악화시키는 요인으로 작용할 수밖에 없다. 이들 개발사업은 기존의 또는 새로운 주거 취약계층을 양성할 뿐만 아니라 영세 소상공인들의 임대료 상승으로 인한 폐업의 위기는 가속화될 수 있다. 이러한 젠트리피케이션은 서울이 지속 가능한 도시로 발전하는 데 구조적 장애 요인이 될 것이다. 그러므로 정부 관계자는 지속할 수 있지 않은 주거의 문제점들을 보완하기 위하여 공공임대와 공공자가 등의 저렴 주택(affordable housing)의 공급과 이들 공급의 입지적 관점에서의 질적 직주균형의 정책을 도모할 필요가 있다. 김준형·최막중(2006)은 저소득층을 위한 주택공급정책은 고용 기회가 집중된 지역에 도모할 필요가 있음을 밝히고 있다. 한편으로는 상업지 젠트리피케이션은 도심의 대규모 사업들뿐만 아니라 주거지의 복합 개발사업들에 의해서도 나타나게 될 것이다. 그러므로 정부 관계자는 역세권 복합개발사업에 의한 젠트리피케이션으로 인한 사회적 문제를 방지할 방안을 마련할 필요가 있다.

셋째, 서울의 역세권 복합개발사업들은 공공과 민간의 밀접한 협력체계를 공고히 하여 추진되어야 한다. 노후 주거지의 역세권 활성화 사업은 민간주도 중심으로 이루어지게 되어 있다. 그리고 도심 복합개발사업은 공공과 민간의 협력체계가 공고하지 않다면 사업의 성공을 담보할 수 없다는 특징이 있다. 즉 사업의 원활한 추진을 위하여서는 사업에서의 갈등관리, 사업의 준공 시기의 지연 등으로 인하여 원활한 민감 참여를 담보하지 못할 가능성이 크다. 이러한 점에서 공공과 민간의 동반관계는 체계적이고 명확하여야 하며, 이들의 연계 협력이 공고하게 할 필요가 있다.

## 나가며

서울의 주요 도심 및 노후 주거지에서 추진되고 있는 역세권 중심의 다양한 복합개발사업들은 양적인 관점에서의 압축도시의 범주를 충족하고 있다. 그러나 질적인 관점에서의 이를 진단하면 교통혼잡과 사회적 형평성의 저해 등 다양한 잠재적인 사회경제적 문제를 안고 있다. 그러므로 이들 개별사업뿐만 아니라 종합적으로 질적 관점에서 압축도시로서의 지속가능한 발전을



담보하고 있는가에 대한 진단을 수행하여야 할 것이다. 그리고 이들 사업에서 보완하여야 할 방향으로 대중교통과의 밀접한 연계, 사회적 형평성의 제고, 그리고 공공과 민간의 밀접한 협력체계의 구축 등을 여기서는 제안하였다. 이러한 면밀한 종합적 진단과 보완을 통하여 현재 추진 중인 역세권 중심의 복합개발사업들이 더욱 지속 가능한 도시로의 발전을 담보하기를 기대하여 본다. 끝.

## 참고문헌

- Ewing, R., Bartholomew, K., Winkelman, S., Walters, J., & Chens D. (2008) Growing Cooler: The Evidence on Urban Development and Climate Change, Urban Land Institute.
- Kain, J-H., Adelfio, M., Stenberg, J. & Thuvander, L. (2022) Towards a systemic understanding of compact city qualities, Journal of Urban Design, 27:1, 130-147, DOI: 10.1080/13574809.2021.1941825.
- OECD (2012), Compact City Policies: A Comparative Assessment, OECD Green Growth Studies, OECD Publishing, Paris, <https://doi.org/10.1787/9789264167865-en>.
- 김준형 · 최막중 (2006), 소득계층을 고려한 직주균형 지표의 개발과 주택정책적 함의에 관한 연구, 국토계획, 41(4): 29-40.
- 성현곤 · 노정현 · 김태현 · 박지형 (2006), 고밀도시에서의 토지이용이 통행패턴에 미치는 영향: 서울시 역세권을 중심으로, 국토계획, 41(4): 59-75.
- 성현곤 · 추상호 (2010), 근린생활권 단위의 압축도시개발이 통행수단분담율과 자족성에 미치는 효과분석, 국토계획, 45(1): 155-169.
- 황상규 · 성현곤 · 김혜자 (2005), 아시아 대도시에서의 지속가능한 도시교통정책에 관한 연구, 한국교통연구원, 정책-2005-17.



# 정책 BRIEFING



**새정부  
부동산  
주요 정책**  
(’22.6.16.  
’22.6.21.)

| 정책              | 주요내용                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|-----------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 분양가제도<br>운영 합리화 | <ul style="list-style-type: none"> <li>* <b>분양가상한제 합리화</b><br/>- 정비사업 등 필수비용 반영 및 기본형 건축비 탄력 조정</li> <li>* <b>HUG 고분양가 관리제도 개선</b><br/>- 심사기준 합리화, 자재가격 상승분 반영, 산정기준 개선 등</li> </ul>                                                                                                                                                  |
| 건설임대주택<br>지원    | <ul style="list-style-type: none"> <li>* 9억 이하 주택 10년 이상 임대 후 양도 시 <b>법인세 추가 과세 배제</b></li> <li>* 10년 이상 임대한 건설임대주택 ’24.12.31.까지 등록 시 <b>양도세 장기보유특별공제 연장</b></li> <li>* ’21.2.17. 이전 등록한 민간건설임대주택 <b>중부세 합산배제 적용</b></li> <li>* 30세대 미만 건축허가 <b>미분양주택도 중부세 합산 배제</b></li> <li>* 공공기관(LH 등) 매입약정 신축주택에 <b>용적률 1.2배까지 허용</b></li> </ul> |
| 세제 개선           | <ul style="list-style-type: none"> <li>* <b>다주택자 양도세 중과 한시배제</b>를 통한 매물활성화</li> <li>* 세율 인하 등 <b>보유세 개편 정부안</b> ’22.7월 확정 발표</li> </ul>                                                                                                                                                                                               |
| 제도 개선           | <ul style="list-style-type: none"> <li>* 고밀주거지역, 도시혁신계획구역, 복합용도계획구역 도입을 통한 <b>용도지역제 개편 추진</b></li> <li>* <b>입지규제개선</b></li> </ul>                                                                                                                                                                                                     |

**’22년  
상반기  
주요법령  
개정사항**

| 법령명                                                   | 주요내용                                                                                                                                                                                                          |
|-------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>농어촌특별세법 시행령</b><br>(’22.1.7. 입안,<br>’23.1.1. 공포대기) | 농어촌특별세 비과세 배제 대상에 PFV를 포함                                                                                                                                                                                     |
| <b>도시개발법 시행령</b><br>(’22.3.11. 입안,<br>’22.6.22. 공포대기) | 임대주택 10% 감소 시 개발계획의 중대한 변경으로 규정<br><b>민관공동사업의 민간참여자 이윤율 상한 10%</b><br>개발계획 중대한 변경 기준, 국토부장관 협의 대상 확대,<br>공모방식 절차 규정 등 민관공동사업법인 설립 및 사업시행 규정은<br><b>해당 법 시행 이후 최초로 도시개발구역을 지정하는 경우부터 적용</b><br><b>(부칙 제2조)</b> |
| <b>학교용지 확보 등에<br/>관한 특례법</b><br>(’22.6.16. 이주환의원 발의)  | <b>학교신설 수요가 없다고 판단하는 지역</b> 에서 개발사업 시행시<br><b>부담금 면제 요건 명시 등 (교육감 의견 수렴 전제)</b>                                                                                                                               |

## 업계 영향

## 정책 영향 및 주요 대응



[업 계] 공급 애로사항 개선 및 사업추진 부담 경감

[수요자] 원활한 공급 ▶ 서민 주거안정 달성 가능

[협 회] 분양가 상한제 및 HUG 고분양가 관리제도 관련 의견 건의(정책 100선)



[업 계] 건설임대 사업성 개선 ▶ 공급 증가

[수요자] 건설임대주택 공급 증가 ▶ 전월세 시장 안정화

[협 회] 건설임대 활성화 제도 개선 의견 건의(정책 100선)



[수요자] 부동산거래 부담 경감 ▶ 거래 활성화 촉진



[업 계] 수요에 맞는 도시공간 구현 및 주거공간 공급 확대

[수요자] 도심 내 주거안정 확보

[협 회] 비온드 조닝, 용도용적제 완화 의견 건의(정책 100선)

## 업계 영향

## 정책 영향 및 주요 대응



[업 계] 리츠, 펀드와 동일한 특례 적용의 합리성 확보

[협 회] 적극 찬성 의견 제출('22.1.12. 기획재정부)

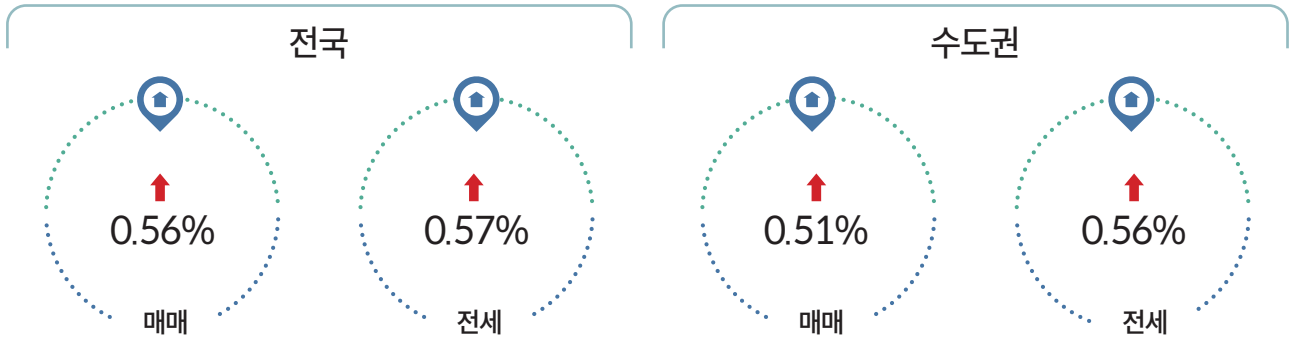
[업 계] 민관공동사업 절차 강화 및 이윤율 상한 관련 대비 필요,  
민관공동사업 개정령안 적용시점의 비합리성으로 기 추진 사업지연 불가피[협 회] 임대주택 변경 비율 재고 및 개정안 적용대상 완화 의견 제출('22.3.22.  
국토교통부), 부칙 제2조 적용대상을 민간사업자가 선정되지 않은 사업으로 수정  
의견 제출('22.4.15. 국토교통부, '22.5.13. 규제개혁위원회)⇒ 민간사업자가 선정된 사업장의 원활한 사업 추진을 위해 **부칙 개정 필요**  
(「도시개발법」 및 「도시개발법 시행령」, 개정 시 즉시 적용)

[업 계] 택지개발사업 학교확보의 절차적 합리성 확보, 교육감 의견 수렴은 여전한 걸림돌

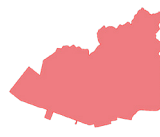
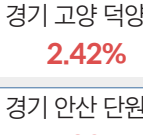
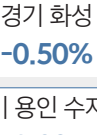
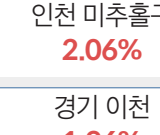
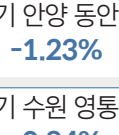
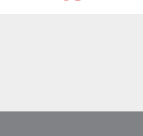
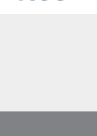
[협 회] 협회와 회원사 차원에서 의견 개진 예정

# 가격 주택종합 가격지수

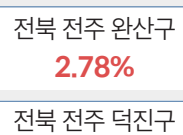
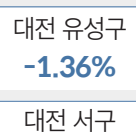
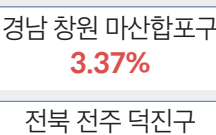
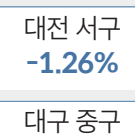
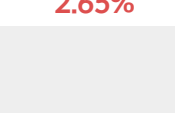
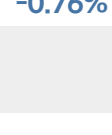
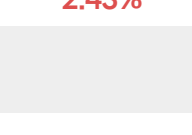
전분기 대비 변동률('22.2월 대비 '22.5월)



## 수도권

| 매매                                                                                                              |                                                                                                            | 전세                                                                                                        |                                                                                                              |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 상승 ↑                                                                                                            | 하락 ↓                                                                                                       | 상승 ↑                                                                                                      | 하락 ↓                                                                                                         |
| 1위<br>경기 이천<br>2.83%<br>      | 경기 수원 영통구<br>-0.79%<br>  | 경기 안산 단원구<br>2.39%<br> | 경기 광명<br>-1.38%<br>      |
| 2위<br>경기 고양 덕양구<br>2.42%<br> | 경기 화성<br>-0.50%<br>     | 인천 미추홀구<br>2.06%<br>  | 경기 안양 동안구<br>-1.23%<br> |
| 3위<br>경기 안산 단원구<br>1.82%<br> | 경기 용인 수지구<br>-0.38%<br> | 경기 이천<br>1.96%<br>    | 경기 수원 영통구<br>-0.84%<br> |

## 지방

| 매매                                                                                                                |                                                                                                         | 전세                                                                                                           |                                                                                                           |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 상승 ↑                                                                                                              | 하락 ↓                                                                                                    | 상승 ↑                                                                                                         | 하락 ↓                                                                                                      |
| 1위<br>경남 창원 마산합포구<br>2.83%<br> | 대구 달서구<br>-1.40%<br> | 경남 창원 진해구<br>4.00%<br>   | 대구 달서구<br>-2.59%<br> |
| 2위<br>전북 전주 완산구<br>2.78%<br>   | 대전 유성구<br>-1.36%<br> | 경남 창원 마산합포구<br>3.37%<br> | 대전 서구<br>-1.26%<br>  |
| 3위<br>전북 전주 덕진구<br>2.65%<br>   | 대전 서구<br>-0.76%<br>  | 전북 전주 덕진구<br>2.43%<br>   | 대구 중구<br>-0.98%<br>  |

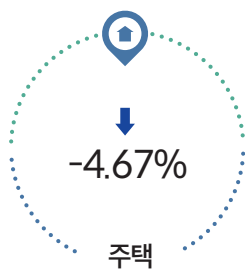
(출처 : KB부동산)



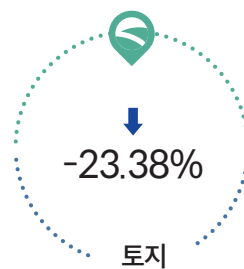
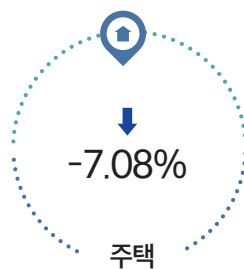
# 거래 매매 거래량 000

최근 3개월 - 지난 3개월 변동률 ('21.11~'22.1월 대비 '22.2~4월)

## 전국



## 수도권



### 주택

|    | 상승 ↑             | 하락 ↓                 |
|----|------------------|----------------------|
| 1위 | 경기 의왕<br>65.19%  | 서울 양천구<br>-42.53%    |
| 2위 | 인천 옹진군<br>64.10% | 경기 수원 영통구<br>-37.86% |
| 3위 | 경기 안성<br>44.59%  | 경기 용인 수지구<br>-33.14% |

### 토지

|    | 상승 ↑                | 하락 ↓                 |
|----|---------------------|----------------------|
| 1위 | 서울 동작구<br>116.67%   | 경기 성남 중원구<br>-94.55% |
| 2위 | 인천 동구<br>85.29%     | 경기 동두천<br>-78.08%    |
| 3위 | 경기 성남 수정구<br>84.48% | 경기 과천<br>-76.60%     |

## 수도권

### 주택

|    | 상승 ↑             | 하락 ↓              |
|----|------------------|-------------------|
| 1위 | 강원 동해<br>98.65%  | 울산 동구<br>-62.88%  |
| 2위 | 부산 영도구<br>38.14% | 대구 북구<br>-43.86%  |
| 3위 | 울산 중구<br>33.26%  | 부산 수영구<br>-34.71% |

### 토지

|    | 상승 ↑              | 하락 ↓             |
|----|-------------------|------------------|
| 1위 | 경남 사천시<br>202.37% | 부산 동구<br>-92.20% |
| 2위 | 울산 동구<br>132.56%  | 광주 북구<br>-76.47% |
| 3위 | 광주 남구<br>117.81%  | 강원 속초<br>-73.54% |

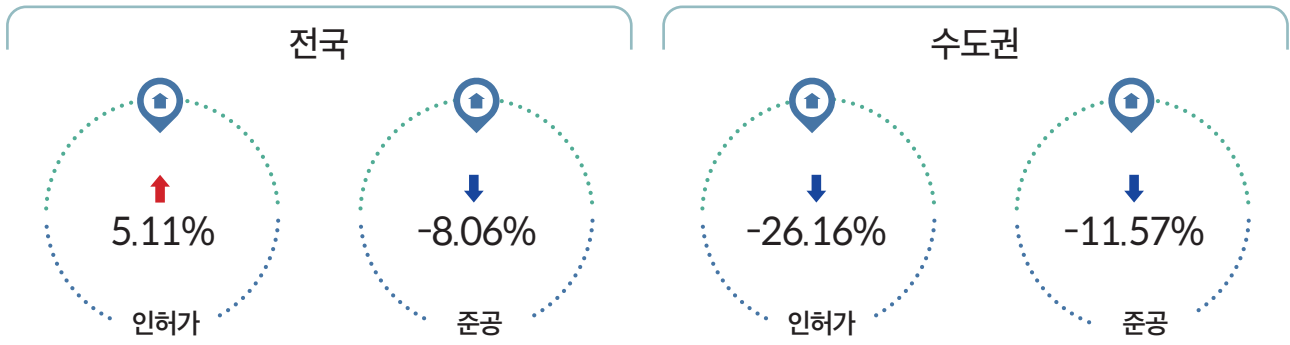
## 지방

(출처 : 한국부동산원, 주택: 동(호)수 기준, 토지: 면적 기준)

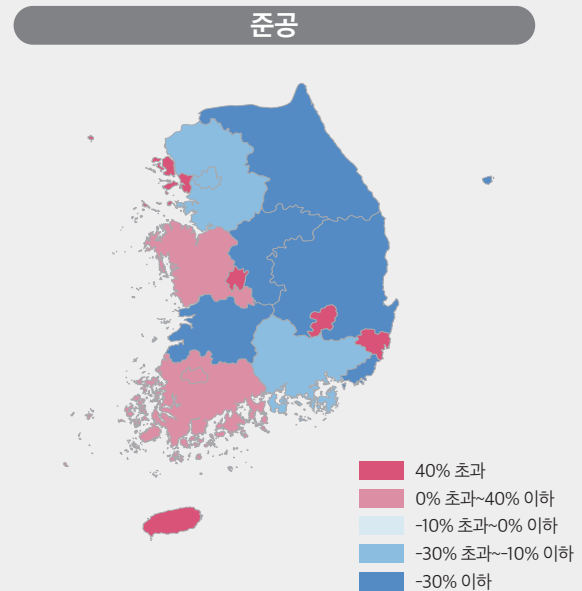
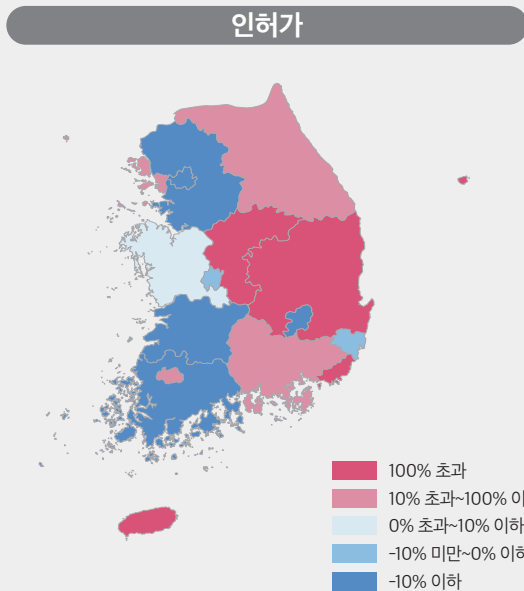
# 공급 인허가 · 준공

인허가: 전년 동월 대비 변동률 ('21.4월 대비 '22.4월)

준공: 전년 동기간 대비 변동률 ('21.1~4월 대비 '22.1~4월)



## 전국 변동률



'21.4 → '22.4 인허가(누적 가구수) 변동률(%)

|    | 상승↑                             | 하락↓                              |
|----|---------------------------------|----------------------------------|
| 1위 | 세종<br>124 → 2,299<br>1,754.03%  | 서울<br>82,711 → 61,074<br>-37.45% |
| 2위 | 충북<br>5,768 → 16,360<br>183.63% | 전남<br>9,558 → 6,069<br>-36.50%   |
| 3위 | 경북<br>6,728 → 15,967<br>137.32% | 경기<br>52,601 → 40,219<br>-23.54% |

'21.4 → '22.4 준공(누적 가구수) 변동률(%)

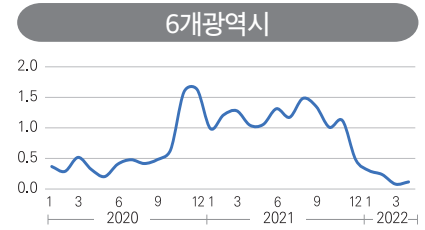
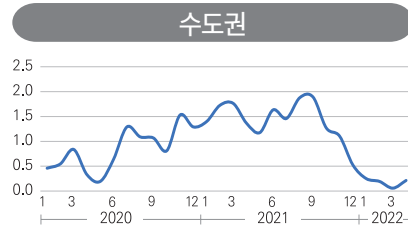
|  | 상승↑                             | 하락↓                            |
|--|---------------------------------|--------------------------------|
|  | 울산<br>688 → 2,032<br>195.35%    | 강원<br>6,137 → 2,918<br>-52.45% |
|  | 대전<br>1,654 → 3,809<br>130.29%  | 경북<br>6,596 → 3,554<br>-46.12% |
|  | 인천<br>4,929 → 10,386<br>110.71% | 부산<br>8,334 → 4,628<br>-44.47% |

(출처: KOSIS, 가구수 기준, 인허가: 누계, 준공: 월)

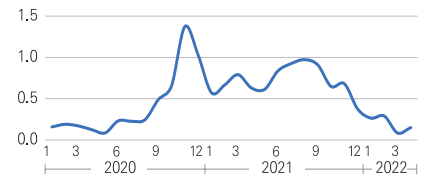
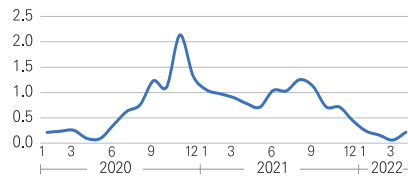
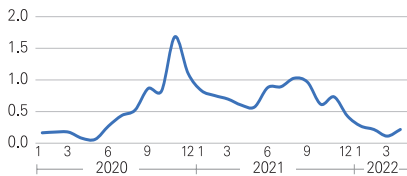
## 통계 그래프

## 가격

주택매매종합(전월대비, %)

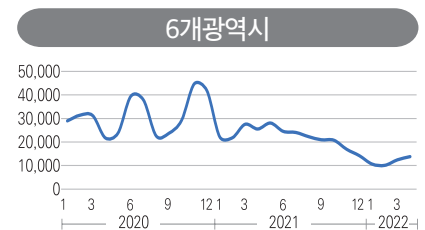
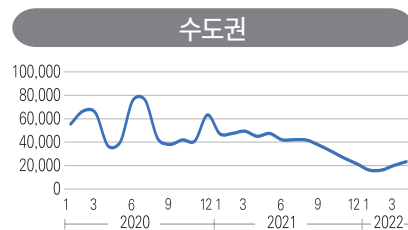
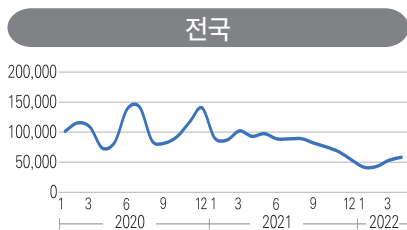


주택전세종합(전월대비, %)

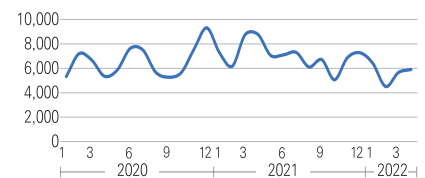
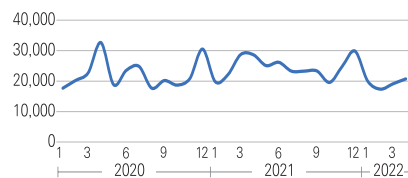
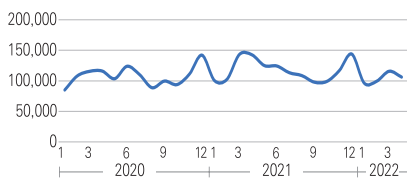


## 거래

월간 주택거래량(건수)

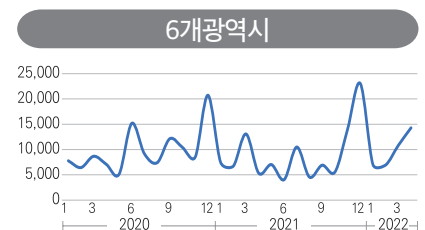


월간 토지거래면적(천㎡)

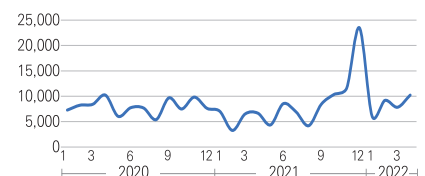
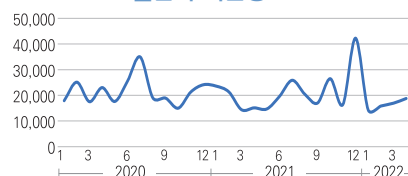
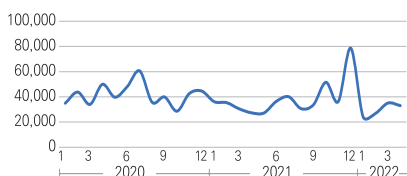


## 공급

월간 주택인허가(호)



월간 주택준공(호)



(출처: KB부동산/한국부동산원/국토교통부)

## (주)동원개발



장 호 익 부회장  
(한국부동산개발협회 영남지회장)

**Q 한국부동산개발협회 영남지회장 취임 1년이 되었습니다. 그간의 성과와 앞으로 협회에서의 활동 및 영남지회의 발전 방향은 어떻게 구상하고 계신지 궁금합니다.**

지회장으로 취임했던 2021년은 코로나 사태가 정점을 찍은 시기라 협회 활동에도 많은 제약이 있었습니다. 올해 들어 코로나 사태가 진정되는 국면을 보임에 따라 협회는 그동안 중단되었던 부산에서 실시하였던 ‘부동산 개발전문인력 사전교육’을 다시 시작하였습니다. 두 번의 사전교육 시에 정원의 두 배 가까운 지원자들의 신청이 있었던 사실만 보더라도 영남지역 디벨로퍼들의 뜨거운 참여 속에 성공적인 결과를 거두었다고 자평합니다. 앞으로 더욱 활발한 협회 활동을 위해 그 근간이 되는 회원사 확충에 힘을 쏟을 생각입니다. 우선은 협회에 가입은 되어 있으나, 활동을 쉬고 있는 회원사들의 참여를 끌어내기 위해 지회 조직을 정비하고자 합니다. 지회의 임원진을 구성하여 지회 차원의 다양한 행사, 단합대회, 명사 초청특강 등을 통해 구성원들의 소속감과 참여도를 높이

겠습니다. 향후에는 전문인력 사전교육이나 디벨로퍼들의 역량 강화를 위한 CEO 교육프로그램을 지회에서 독립적으로 추진해 보려는 생각도 가지고 있습니다.

**Q 동원개발의 핵심역량이자, 타기업과의 차이는 ‘적은 차입금으로 좋은 부지를 확보한 후, 자체사업으로 높은 영업이익률을 내는 뛰어난 비즈니스 모델’을 가지고 있다는 점이라고 생각합니다. 그렇다면, 부회장님께서 생각하시는 좋은 부지는 어떤 조건들을 충족하는지 궁금합니다. 또한, 이러한 안목을 키우기 위해 어떤 준비를 하셨는지 궁금합니다.**

주거용 상품의 공급을 주력으로 하는 당사로서는 좋은 부지의 확보가 우선 과제임은 자명합니다. 저는 부지의 선정과정에서 소비자의 관점으로 접근하려는 자세를 취합니다. 교통, 교육, 편의시설의 근접성을 기본으로 검토하고, 그다음에는 주택 구매자의 입장에서 향후 투자가치를 생각합니다. 우리나라에서 주택은, 국민들의 자산



목록 1호이면서 또 투자의 대상으로 여겨지므로, 건설 후 미래가치를 매우 중요하게 보고 있습니다. 좋은 부지를 판단하기 위해서는, 입지 사전 분석 단계에서 데이터와 마케팅 전문가의 의견, 인허가 관청의 의견을 종합해서 분석합니다. 오너의 感(감)에 의한 판단은 지양하려고 노력합니다.

**Q 동원개발은 건설뿐만 아니라, 디벨로퍼로서 역량이 입증되고 있습니다. 동원개발이 지금의 위치에 이르기까지는 부회장님의 탁월한 경영능력과 성공 노후가 필수적이라고 생각합니다. 부회장님이 생각하는 본인만의 경영 성공 노하우는 무엇인가요?**

끊임없는 학습과 사업 내 외부 요인에 대한 정확한 분석력을 갖추는 것으로 생각합니다. 부동산 개발은 한번 성공했다고 해서 지속되는 것이 아니기에, 끊임없는 학습과 다양한 사례에 대한 비교 분석이 필수입니다.

그로 인해 토지와 부동산을 보다 잘 이해하고 그것을 어떻게 조합하고 구획 지을 것인지를 판단한 뒤, 그것을 시각화하여 표출할 수 있는 능력을 갖춰야 합니다.

또한, 부동산 상품에 대한 기획력과 분양 방안, 부동산 경기에 따른 리스크 관리, 금융과 운영 파트너십을 통한 자금 조달의 다양화가 뒷받침되어야 하고, 부동산 개발에 필요한

풍부한 인적자원을 갖추는 것도 필수적인 요소입니다.

개발사업은 기본적으로 수많은 이해관계자들과 만나 원활히 소통하며 서로의 입장에서 상대방을 생각할 줄 알아야 하므로, 건축주, 투자자, 설계사, 시공사, 금융사뿐만 아니라 수분양자들의 포지션까지 다양한 관점에서 보고 이해하며 최고의 결과를 도출해 낼 수 있어야 하고, 사회 정세나 기술의 변화, 법률 규제와 같은 사업 외부 환경에 대한 분석뿐만 아니라, 자사의 재무 상황, 인사, 경영관리 더 나아가 사내 분위기 등의 사업 내부 환경 요인에 대해서도 올바르게 분석할 수 있어야 중장기적인 기업 운영을 성공적으로 해나갈 수 있다고 생각합니다.

**Q 동원개발은 창립 이래로 성장을 지속해왔습니다. 부회장님의 위기관리 능력이 뒷받침되었기에 이러한 성장이 가능했다고 생각합니다. 가장 기억에 남는 위기의 순간, 그리고 어떻게 극복하셨는지 궁금합니다.**

회사를 경영하고 수많은 사업을 진행하면서, 사업성이 좋던 나쁜던, 리스크는 언제나 존재할 수밖에 없다고 생각합니다. 그렇기에, 사업검토 단계부터 해당 사업에서의 리스크를 얼마나 줄이는가에 대한 리스크관리를 가장 중점적으로 생각하고 고려합니다.

위기는 매순간 예상치 못한 곳에서 찾아오기에, 쉽게 넘





졌던 위기는 한 번도 없었다고 생각합니다. 회사를 경영하며, 항상 현재가 가장 큰 위기라고 생각하고 업무에 임하고 있습니다. 현재 건설업계는 러시아-우크라이나 전쟁으로 인한 원자재 가격 폭등, 금리 상승, 정부의 부동산정책 등 매우 어려운 상황에 직면하고 있습니다. 하지만 IMF, 미국 서브프라임모기지 사태를 비롯한 큰 고비를 이겨내며 창업 이래 47년간 흑자경영을 한 만큼, 이번 사태에도 철저한 리스크 관리, 선별적인 수주, 고객 만족을 통해 언제나 그래왔듯 이겨낼 계획입니다.

차입을 통한 경영은 외부 환경 요인에 많은 영향을 받을 수밖에 없습니다. 우리 회사의 경영 방침 중에 PF대출 및 금융기관 자금 차입 없이 회사 유보자금으로 자체사업을 진행하여 금융비용 부담을 줄인 것이, 47년간 단 한 번의 적자 없이 회사를 이끌고 성장시켜온 비결이라 자평합니다. 사업부지를 최소한 3~4년 전에 자체 보유자금으로 확보하고, 금융 위기 시 자금 유동성을 확보하여 사업에 대한 리스크를 줄이고 수익률을 높이는 방법으로 흑자경영을 하고 있습니다. 회사의 외형을 키우기보다는 내실 경영, 성실경영, 확인경영을 철학으로 리스크를 최대한 예방하는 데 중점을 두는 방향으로 경영 실천하고 있습니다.

**Q 부산 북항 재개발 사업 중 협성의 D1구역, 롯데의 D3 구역이 성공적으로 진행되며 부산에 새로운 활력을 불어넣었다는 평가를 받고 있습니다. 사업에 대한 소개 부탁드립니다. 이어서 북항 재개발 사업의 D2 구역에 대한 청사진은 어떻게 되는지, 이를 통해서 부산의 모습이 어떻게 변화할지 궁금합니다.**

부산 북항은 관광/해상물류 중심지이며, 지역주민들의 삶의 흔적이 녹아있는 지역 명소입니다.

당사는 구도심의 새로운 도약을 위해 조성된 북항 개발 지구 내 확보된 사업지에 차별화된 새로운 멀티콤플렉스 공간을 제공하고, 심볼릭한 공간을 창출하고자 합니다. 또한, 도시, 바다, 해양공원 등 다양한 경관을 마주할 수 있는 입체적인 공간을 계획하고 있습니다.

국내외 관광객, 상용 방문객, 지역주민 등 수요층을 고려하여 다양한 형태와 기능을 갖춘 생활형숙박시설, 오피스텔, 업무시설, 판매시설, 근린생활시설 등의 시설을 계획하고 있습니다. 예를 들어 VR체험, 실내 스크린 클라이밍, 익스트림 스포츠, 키즈존, 뷰티센터, 가든카페, 레지던스 등 운영업체를 유치할 예정입니다.





**Q** 동원개발은 부산을 지역 기반으로 성장하였지만, 경기 광주 중앙공원 사업 등 최근 수도권에서도 성공적인 사업을 수행하고 있습니다. 앞으로 수도권에서의 사업계획은 어떻게 되시는지 궁금합니다.

동원개발은 1975년 설립하여 부산, 울산, 경남 등지에서 47년간 125개 사업장을 분양하였으며, 그중 22개 사업장을 수도권에 공급하였습니다. 최근에 화성 송산, 영등포 신길동 역세권 청년주택사업 및 천안 성성 비스타동원(1,195세대) 등을 성공적으로 분양하였습니다. 또한, 하반기 경기도 광주 중앙공원 특례사업을 시작으로 충남 내포신도시, 대전 대흥동 사업장도 인허가를 진행하고 있습니다. 앞으로 수도권에서는 평택 고덕, 동탄 등 입지 경쟁력이 있는 신도시를 중심으로 사업을 추진할 계획입니다.

향후에도 영남권 외 수도권 사업 비중을 지속적으로 높이려고 하고 있으며, 수도권의 사업 확대 및 지속적 개발계획을 위해 서울지사를 2019년에 설립하여 운영하고 있습니다. 앞으로 더욱 많은 수도권 사업을 수주하고, 사업에 참여할 수 있도록 많은 노력과 심혈을 기울이겠습니다.

**Q** 부산을 비롯한 다수의 대도시에서 준공 30년 이상 노후 주택이 급증하는 추세입니다. 이에 따라, 재건축·재개발과 같은 도시정비사업은 앞으로 필수적인 주택공급 방향이 될 것 같습니다. 이는 새정부의 공급정책과도 맥을 같이 하는데요, 동원개발이 준비하고 있는 도시정비사업의 청사진 및 향후 전략이 궁금합니다.

현재 정비사업은 급변하는 국제정세와 지속적인 유가 및 원자재 가격 상승 등 많은 리스크로 인해 위축되고 있는 상황입니다. 하지만 새정부 출범에 따라 정비사업 규제 완화가 기대되며, 위기와 기회가 같이 공존하는 시점이라고 말할 수 있습니다.

동원개발은 최근 앞산 비스타동원, 동대신역 비스타동원, 동대구역 비스타동원을 준공하였으며, 화명 플리체 비스타동원이 '22년 7월 준공을 앞두고 있습니다. 이 외에도 많은 정비사업 현장경험에서 쌓은 노하우를 통하여 도시정비 사업확대를 위한 노력을 지속적으로 추진할 계획입니다.

우선, 우리회사는 부산을 중심으로 울산·경상권에 있는

도시정비사업 및 소규모정비사업에 선택과 집중을 하고자 합니다. 부산의 도시정비사업은 2030 도시 및 주거정비 기본계획에 따라 사전타당성 접수 및 정비계획입안, 추진위원회 설립, 조합설립이라는 진행단계를 거쳐야 합니다. 따라서, 부산 내 도시정비사업 단계에 따른 현장 진행 추이를 살피면서, 신규 수주에 대한 철저하고 세밀한 분석 과정을 거친 후 추진하고자 합니다. 또한, 울산·경상권 도시정비사업의 경우 현재 조합설립인가가 완료되고 시공사 선정이 되지 않은 현장을 우선적으로 선택하여 철저한 분석을 통해 수주를 추진하고 있습니다.

아울러 소규모정비사업의 경우 지역업체 용적률 인센티브를 적극 활용하여, 동원개발과 함께 하시는 조합의 수익성을 높여 원주민들에게 많은 혜택을 돌려드리고자 합니다. 마지막으로 우리 동원개발은 부산·울산·경상권을 기반으로, 도시정비사업과 소규모정비사업 역시 차츰 전국적으로 확대하여 추진해 나갈 계획입니다.

**Q 새정부가 출범하였습니다. 정비사업, 역세권복합개발 등을 통해 250만호+α 공급을 목표로 하고 있습니다. 그 중에서 150만호는 수도권, 100만호는 수도권 외 지역 공급을 계획하고 있습니다. 현장에서 국민 가장 가까이에서 수요를 체득하고 계신 입장에서 정부 정책과 실행에 대한 대정부 제언과 업계에 대한 당부 말씀 간단히 부탁드립니다.**

국토부 통계에 따르면 우리나라의 주택 보급률은 현재 104.8%를 기록하고 있습니다만, 여전히 인구가 집중된 수도권과 대도시 권역에서는 신규주택에 대한 수요에 비해 공급이 부족합니다. 이에 따라, 정부도 대규모 주택공급 계획을 발표하였으나 현재 상황으로는 단기간 내에 목표 달성이 쉽지 않아 보입니다. 정부의 계획이 순조롭게 진행되기 위해서는 복잡한 인허가 과정을 공동심의, 통합심의 등을 통해 대폭 단축하여야 합니다.

또한, 청년 세대가 희망하는 직주근접형 주택공급을 위해 도심 역세권 내에서의 용적률 상향과 주거대체 상품인 주거용 오피스텔 공급 확대를 위한 세제 혜택이 필요합니다. 생활형 숙박시설에 적용되고 있는 주차장 관련 규제 역시 완화하여야 합니다.

구체적인 시행방안으로는 현실과 맞지 않는 생활형 숙박시설 관련 법령을 폐지하고, 장기 투숙자를 위한 상품에 관한 법령을 새로 만들어야 합니다. 최근, 정부에서 일부 완화하긴 했으나, 재건축, 재개발 관련 규제도 대폭 완화해야 합니다. 이 중에서 가장 효과적이고 신속한 결과를 볼 수 있는 것은 현재 인허 관청인 지자체에서 장기표류하고 있는 사업들만 챙겨서 빠르게 공급하는 것입니다. 인허가 기간 단축이 가능하다면, 50~60만호 규모의 주택은 올해 안에 공급될 수 있을 것입니다.

협회에서는 장기 인허가 중인 사업들을 취합해서 정부나 관계부처에 건의하는 것도 좋을 것입니다. 코로나와 우크라이나 전쟁으로 인해 전 세계적인 물가상승과 금리인상, 경기 하락이 우리 앞에 닥쳐 있습니다. 이러한 위기 상황에서는 더욱더 시장분석과 대응에 만전을 기해야 합니다.

회원사 모든 분들의 건승과 발전을 기원합니다.





## (사)한국부동산개발협회는

「부동산개발업의 관리 및 육성에 관한 법률」 제29조에 근거한 법정단체 입니다.



### HISTORY of KODA



### 협회 주요사업 성과와 계획

| 주요 업무                  | 주요 내용                                                        | 성과                                                | 향후 계획                                                                        |
|------------------------|--------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------|
| 개발업 제도개선               | 「부동산개발업법」 제도 개선, 회원사 관리, 협회 대외활동 등                           | · 회원사 829개사(2022년)                                | · 부동산 개발업 업역확대 추진<br>· 부동산 개발업 규제개혁 분야 발굴<br>· 협회 지회 활성화 지원사업                |
| 개발업 · 협회 홍보            | 유튜브 채널 (KODA TV) 운영<br>협회 · 업계활동 홍보, MOU체결                   | · 유튜브 KODA TV 구독자 1,160명<br>· MOU 28개 기관 체결       | · 회원사 맞춤형 서비스 확대<br>· KODA TV 콘텐츠 경진대회<br>· 대외홍보 확대 등                        |
| 부동산개발 등록신고             | 일정규모 이상 토지 · 건물 개발사업 등록 (변경) 및 사업실적 보고(법정 위탁업무, 2017.12.1.~) | · 개발업 등록 2,713개사<br>매출 54.7조                      | · 등록업무 안내 영상, 홍보자료 제작<br>· 등록사업 DB구축 및 정보 제공확대                               |
| 부동산 개발전문인력 사전교육        | 법률 조세 회계, 자금조달, 부동산개발업 운영 등 교육수행(법정교육, 2008.6.24.~)          | · 개발전문인력 누적 16,996명 배출 ('22.6월 기준)                | · 개발인력 보수교육, 연수교육 도입<br>· 개발인력 경력관리체계 마련<br>· 개발업 신입사원 교육                    |
| 창조도시 부동산융합 최고위과정 (ARP) | 부동산산업 미래, 부동산투자금융 패러다임, 부동산정책 및 경영전략 등                       | · ARP 7기 수료(누적 521명)                              | · ARP 8기 2학기 과정 운영 (2022. 9. ~ 2022. 12., 현원 64명)<br>· ARP 9기 모집('22.11월 예정) |
| 차세대 디벨로퍼 프로그램 (ARPY)   | 공간산업 트렌드, 개발사업 기본 전략, 부동산 개발사례, 분과별 과제발표 프로젝트 등              | · ARPY 1기 32명 수료                                  | · ARPY 2기 과정 운영 (2022. 9. ~ 2022. 12.)                                       |
| 부동산 정책연구               | 부동산 개발사업 관련 연구 수행 및 정부 · 국회 등 정책지원                           | · 신 정부 주거정책 건의<br>· 개발업계 선진화 건의<br>· 오피스텔 · 도생 완화 | · 정비사업 리츠 사업구조 발굴<br>· 소형 주거공간 개념정립<br>· 개발사업 관련 법개정 정책지원 등                  |

S P A C E & S P E C I A L

스페  
잇슈

I S S U E



**KODA** 한국부동산개발협회  
Korea Developer Association