

인천시 정비(예정)구역의 사업비 운용특성 분석*

- 재개발·재건축사업을 중심으로 -

Analysis of Urban Redevelopment Projects Cost Management

- Focused on Redevelopment and Reconstruction Projects in Incheon -

이왕기** · 지남석***
Lee, Wangkey · Ji, Nam-Seok

Abstract

As market condition goes downhill due to real estate recession recently, urban redevelopment projects have not been underway smoothly. In recent years, release of district based on agreement of residents is on the rise around some areas. Without special measures, there's a high probability of socio-economic losses to entire city of Incheon. At this point, we analyzed the operational characteristics of urban redevelopment projects cost in Incheon renewal district which have not been investigated yet. Average cost of urban redevelopment projects in 112 districts of Incheon are about 2.9 billion won per each, but there is a deviation in costs from area to area. This is the comprehensive result of each factors, characteristics projects situation, delay of project progress, and cost management of promotion committee and union, etc. Among the stage of projects, half of the total projects cost was spent during 'establishment of Association ~ authorization for project implementation' stage. Project cost has been increased significantly after establishment of union. Considering that spending is increased after establishment of union, there will be limitation to public subsidy policies of committee period. Although urban redevelopment projects cost are actively discussed and studied these days, It's hard to find the exit plan in urban redevelopment projects. The public should continue to make multilateral efforts to resolve problems through searching investigation and understanding of current situation.

키 워 드 ▪ 정비(예정)구역, 정비사업, 정비사업비, 사업비 운용, 재개발·재건축

Keywords ▪ Renewal District, Urban Redevelopment Project, Urban Redevelopment Projects Cost, Cost Management, Redevelopment·Reconstruction

I. 서론

1 연구의 배경 및 목적

노후 기성시가지지를 중심으로 추진된 정비사업은

도시·주거환경 개선과 양질의 주택공급 측면에서 많은 기여를 해 왔다. 그러나, 최근 부동산 경기 침체로 사업성이 저하되면서 사업 진행에 어려움을 겪고 있다. 그 동안의 도시정책에서는 정비사업 지연과 중단에 대한 대비가 미흡하였으나, 앞으로는

* 본 연구는 인천발전연구원에서 2013년 기본과제로 수행한 '인천 정비사업비 운용실태 및 특성에 관한 연구'의 일부를 발췌하여 수정·보완한 것임

** 인천발전연구원 도시기반연구부 선임연구위원 (주저자: wangkey@idi.re.kr)

*** 인천발전연구원 도시기반연구부 초빙연구위원 (교신저자: charlieji@hanmail.net)

장기 부동산 경기 침체에 대비한 공공의 대응방안 마련이 필요하다. 정비사업의 추진방식 변화는 지속 가능한 도시재생에 있어 불가피한 절차이다.

최근 들어 정비사업 추진이 어려운 구역의 출구 전략으로 공공참여 확대를 통한 정비구역 해제 및 다양한 정비수법 도입 등이 논의되고 있다. 인천시의 경우에도, 부동산 경기 침체로 사업성이 저하됨에 따라 일부 정비(예정)구역이 해제되었으나, 그 외 다수의 구역에서도 사업이 원활하게 추진되지 않고 있다. 향후 사업여건이 개선되지 않을 경우, 해제구역이 증가할 것으로 예측된다.

그러나 정비사업에 기투입된 비용이 적지 않고, 집단 이해관계가 얽혀 있는 등의 문제로 인해 이해 당사자간 갈등이 고조되고 있어 대응책을 마련하는데 어려움을 겪고 있다. 또한, 대부분의 정비(예정)구역이 원도심 등 기성시가지 주변에 집중 분포하고 있다는 점을 고려할 때, 향후 사업 지연으로 인한 원도심 주변의 도시환경 악화가 예상된다.

사업 지연에 따른 주민 생활불편과 경제적 부담을 낮추고, 새로운 사업방식을 도입하기 위해서는 그 동안 정비사업 추진에 투입된 사업비의 실체를 파악하기 위한 전면적인 검토가 필요하다. 그러나 정비사업비가 조합을 중심으로 운용되고, 전체적인 조사 및 관리가 미흡했던 관계로 정비사업비 실태를 구체적으로 파악하기 어려운 것이 현실이다.

이에 본 연구에서는 정비사업이 원활하게 추진되기 어려운 개발여건 하에서, 도시재생방식 등 새로운 정비방식에서의 전환을 모색하는 전 단계로서, 인천 정비구역을 대상으로 정비사업비 투입실태를 파악하고, 추진단계별 운용 특성을 분석하고자 한다. 재개발·재건축사업을 중심으로 정비구역의 사업비 운용실태를 구체적으로 파악함으로써, 앞으로 정비사업을 합리적으로 추진하기 위한 공공의 대응방안을 마련하는 데에 활용할 수 있을 것이다.

2 연구의 범위 설정

2013년 6월 현재 인천시에는 전체 145개의 정비(예정)구역이 지정되어 있다. 정비사업비 운용실태 분석을 위한 본 연구에서는 정비사업의 대부분을 차지하는 주택재개발사업과 주택재건축사업을 주요 분석범위로 설정하였다¹⁾.

자료가 취합된 재개발·재건축 사업구역은 총 100개 구역으로, 정비사업비 조사는 2013.3.29~2013.6.10에 걸쳐 진행하였다. 정비사업비 구성항목은 정비사업 관리시스템인 서울의 ‘재개발·재건축 클린업시스템’, 인천의 ‘추정분담금 정보시스템’ 그리고, 기존 총회자료 등을 토대로 하였으며, 자료취득 가능성을 파악하기 위해 사전에 인천시 관계부서와 조사항목 및 사업단계 등의 조사양식을 협의하여 진행하였다.

3. 연구의 내용 및 방법

본 연구에서는 정비(예정)구역의 사업비 운용 특성 분석과정을 사업 추진현황 파악, 정비사업비 현황 조사, 사업비 분석 및 특성 도출 단계 등으로 구분하여 분석을 진행하였다.

‘사업 추진현황 파악’ 단계에서는 인천시의 정비(예정)구역 지정 및 사업추진 현황을 파악하였다. ‘정비사업비 현황 조사’ 단계에서는 전체·구역별 정비사업비 투입현황을 파악하였다. ‘사업비 분석 및 특성 도출 단계’는 크게 2단계로 구분된다. 먼저, 용역비, 인건비, 운영비, 총회비 등 사업비 구성항목별 세부 분석을 통해 부문별 지출 실태와 구역별 지출 패턴의 차이를 살폈으며, 다음으로 사업추진 단계별 비용 투입실태를 파악함으로써 결과를 도출하였다.

분석과정에서는 100개 구역을 대상으로 정비사업비 관련 일반현황을 조사하고, 항목별 정비사업비

를 분석하였다. 그러나 구역별 조사 결과, 상당수의 구역에서는 단계별 지출내역이 명확하게 구분되어 있지 않은 것으로 파악되었다. 이에 본 연구에서는 단계별 분석이 가능한 63개 구역을 대상으로 단계별 정비사업비 세부항목을 비교·분석하였다.

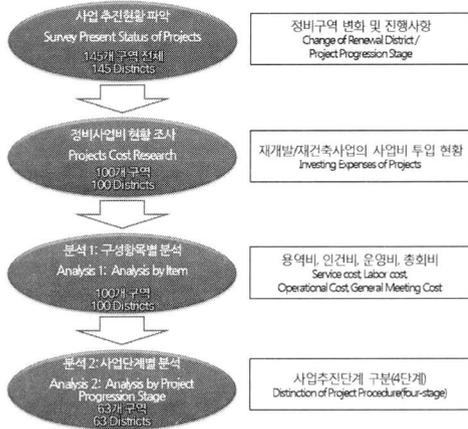


그림 1. 단계별 분석내용
Fig. 1. Analysis Contents by Stage

II 이론 및 선행연구 검토

1. 정비사업비 검토

1) 개념 및 구성

「도시및주거환경정비법」(이하 도정법) 제16조1항(조합의 설립인가 등)에서는 정비사업비의 의미를 “공사비 등 정비사업에 드는 비용”으로 규정하고 있다. 「도정법」에서는 정비사업비 구성항목을 명확하게 규정하고 있지는 않다. 다만, 법 제58조에서는 청산금에 대해 규정함에 있어 분양받은 대지 또는 건축물의 가격평가에 있어 ① 조사측량설계 및 감리비용, ② 공사비, ③ 정비사업 관리경비, ④ 용자금 이자, ⑤ 정비기반시설 및 공동이용시설 설치비(시장균수 부담 제외), ⑥ 정비사업전문관리업자

의 선정, 회계감사, 감정평가비용, ⑦ 그 밖에 총회 결의항목 등을 포함토록 규정하고 있다. 결국, ‘청산금’ 산정에 있어 이들 항목이 정비사업 추진과정에서 발생한 비용으로 평가에 가산된다는 점에서 사업비 구성항목으로 인식되는 것으로 판단된다.²⁾

2) 비용부담 원칙 및 주체

「도정법」에서는 정비사업에 필요한 비용은 원칙적으로 사업시행자가 부담하도록 규정하고 있다³⁾. 한편, 「도정법」 제63조(보조 및 융자) 제3항에서는 국가 또는 지방자치단체로 하여금 시장균수가 아닌 사업시행자가 시행하는 정비사업 비용 일부를 보조 또는 융자하거나 융자를 알선할 수 있도록 규정하고 있다. 이에 근거하여 동법 시행령 제60조(보조 및 융자)에서는 국가 또는 지방자치단체의 보조 및 융자·융자 알선 범위를 설정하고 있다⁴⁾.

정비사업의 비용조달 및 주체는 추진위원회와 조합으로 구분된다. 먼저 추진위원회 단계의 비용조달은 ① 토지등소유자 납부 경비, ② 금융기관 및 정비사업전문관리업자로부터의 차입금, ③ 특별시장광역시시장 융자금 등으로 이루어진다⁵⁾. 그러나, 사업 초기에는 담보부족 등으로 금융기관 융자도 어려운 관계로, 정비사업전문관리업자 등 협력업체로부터 자금을 차입하는 것이 대부분이다.



그림 2. 자금 차입형태 변화
Fig. 2. Pattern Change of Capital Financing

조합 단계에서의 비용조달 관련사항은 「도정법」에서 규정하고 있는데, 제20조(정관의 작성 및 변경)에서는 사업 자금조달 사항을 조합정관으로 정하도록 명시하고 있다⁶⁾. 또한, 재개발재건축 표

준정관 제33조(재원)에서도 조합원의 현물 출자 토지건축물, 부과금, 차입금 등 다양한 방법으로 사업자금을 조달토록 규정하고 있으나, 관련 비용은 대부분 시공자 차입금으로 구성되어 있다.

3) 공공의 사업비 보조 논의

2012년 「도정법」 개정을 통해 조합 설립인가 등의 취소 및 공공지원 규정에 관한 조항을 신설하였다. 신설조항인 제16조의2(조합 설립인가등의 취소)에서는 추진위원회 구성에 동의한 토지등소유자 또는 조합설립에 동의한 조합원의 일정 비율 동의를 전제로 추진위원회 승인 또는 조합 설립인가를 취소할 수 있도록 규정하였다. 특히 추진위원회 해산에 있어 시도지사 또는 시장군수는 해당 추진위원회가 사용한 비용의 일부를 대통령령으로 정하는 범위에서 시도조례로 정하는 바에 따라 보조할 수 있다고 규정하고 있어 정비구역 해제에 따른 공공지원의 근거를 제시하였다⁷⁾. 한편, 추진위원회의 비용보조 범위에 관하여는 「도정법」 시행령 제27조의3에서 규정하고 있다. 그러나, 법규에서 규정하는 용역비 등 사업비의 객관적인 인정기준과 적절한 보조비율 등이 명확하게 규정되지 않은 실정이다.

「도정법」에서는 추진위원회 비용보조와 관련하여 보조 비율 및 보조 방법 등의 세부사항은 시도조례로 정하도록 규정하고 있다. 서울시 「도시및주거환경정비조례」 제51조(비용지원 등)에서는 '검증과정 등을 거쳐 산정된 금액의 70% 이내 수준에서 구청장이 비용을 지원하되, 시장은 자치구의 재정력을 감안하여 보조금의 일부 또는 전부를 지원할 수 있다'고 규정하고 있다. 경기도는 조례 제11조의4(추진위원회 비용의 보조비율 및 보조방법 등)에서 시장군수가 산정위원회의 검증을 거쳐 검증금액의 70퍼센트 이내에서 보조할 수 있도록 규정하고 있는데, 여기에서 비용 지원대상은 '주민 스스로 해산을 결정한 추진위원회'로 한정하고 있다. 한편, 수

원시는 「도시및주거환경정비조례」를 개정하여 조합 및 시도지사가 직권 해제한 추진위원회까지 지원범위를 확대하여 매몰비용을 지원할 수 있도록 하는 규정을 마련하였다. 이는 조합 해산의 의향이 있으나, 이미 투입된 비용문제로 사업을 포기하지 못하는 조합에게 출구전략을 제시함으로써 문제 해결을 시도한 것이다⁸⁾.

2. 선행연구 동향 검토

그 동안 정비사업비를 대상으로 하는 연구가 활발하게 진행되지 않은 관계로, 관련연구의 동향을 파악하는 데에는 한계가 있다. 본 연구에서는 정비사업비뿐만 아니라 재개발재건축 중심의 정비사업까지로 영역을 확대하여 선행연구 동향을 살펴보았다. 정비사업 및 정비사업비의 관련연구는 크게 '정비사업 비용 및 이익 연구'와 '참여주체간 관계 및 갈등구조 연구'로 구분할 수 있다.

정비사업 비용과 이익에 대하여는 이정수 외(2010), 김길찬 외(2011), 성수연 외(2011), 이승주 외(2011) 등이 연구를 진행하였다. 이정수 외(2010)는 토지등소유자의 인식조사 분석을 통해 공공관리제도 시행 효과를 파악하고, 법제도적 개선방안을 논의하였다. 김길찬 외(2011)는 판례조사 및 설문조사 결과를 토대로 주택재건축사업의 제도절차적 문제점을 분석하고, 매도청구권 개선방안을 모색하였다. 성수연 외(2011)는 비용편익분석을 통해 토지등소유자의 재건축사업과 개별 건축행위 선택 등의 의사결정과정에 따른 효용 변화를 분석하고, 공공의 저리용자 지원이 비용감소에 효과적임을 밝혔다. 이승주 외(2011)는 주택재개발 사업시행에 따른 주체별 개발이익 추정을 분석하고, 공공이 가장 많은 개발이익을 차지함을 밝혔다.

다음으로 참여주체간 관계 및 갈등구조 관련 연구로는 한혜숙 외(2011), 조필규(2010), 이명훈

표 1. 선행연구 동향 정리
Table 1. Precedents Studies

분야 Field	연구자 Researcher	연구내용 Research Contents	
사업비용 및 이익 Project Costs & Profits	이정수 · 권대중 Lee & Kwon (2010)	<ul style="list-style-type: none"> •공공관리제도에 대한 인식 조사 •공공관리제도 개선을 위한 정책적 시사점 제시 	<ul style="list-style-type: none"> •Consciousness investigation and improvement plan establishment on the implementation of the public management system
	김길찬 · 박경미 · 엄선용 · 이명훈 Kim & Park & Eom & Lee (2011)	<ul style="list-style-type: none"> •매도청구권 촉구기간 규정의 문제점 도출, 이해관계자의 인식 조사 및 방안 모색 •판례 및 설문조사 결과를 토대로 한 제도개선 모색 	<ul style="list-style-type: none"> •Study on the problem analysis and improvement of the right of claim for the sale of the housing reconstruction project
	성수연 · 남진 Seong & Nam (2011)	<ul style="list-style-type: none"> •주택재건축사업 실태 조사 •정비방식에 따른 비용편익분석 및 민감도분석 결과 비교 	<ul style="list-style-type: none"> •Investigation the real condition of the housing reconstruction project •Result comparison of the cost-benefit analysis and sensitivity analysis by project types
	이승주 · 김금현 Lee & Kim (2011)	<ul style="list-style-type: none"> •개발이익 구성요소 및 추정방법 검토 •실증분석을 통한 주체별 개발이익 추정 	<ul style="list-style-type: none"> •Examination component and estimation scheme of the development profit •Assumption development profit by main participatory agents
참여주체 관계 및 갈등구조 Relation of the Participants / Solution of the Conflict	조필규 Cho (2010)	<ul style="list-style-type: none"> •정비사업 소송 및 단계별 갈등요인 분석 •전문가 인터뷰조사 실시(소송유형, 주요 질의사항, 단계별 갈등 해결방안) 	<ul style="list-style-type: none"> •Remedy and categories of litigations in redevelopment project •Survey of the experts for the resolution of conflicts
	윤용권 · 권대중 Yoon & Kwon (2010)	<ul style="list-style-type: none"> •상가세입자 설문조사 분석 -사업에 대한 상가세입자 인식 파악 -신뢰도분석, 빈도분석 및 특성 도출 	<ul style="list-style-type: none"> •Questionnaire survey analysis of the store tenants
	한혜숙 · 황희정 · 박정은 · 정창무 Han & Hwang & Park & Jeong (2011)	<ul style="list-style-type: none"> •주민조직 형성 및 활동 조사 •의사소통 계획이론에 따른 공공과 주민조직간 의사소통의 합리성 분석 	<ul style="list-style-type: none"> •Study on communication between the public bodies and community organizations in urban renewal acceleration district
	이명훈 Lee (2011)	<ul style="list-style-type: none"> •국내 기존 (소규모)정비사업 중심의 분쟁사례 분석 및 유형화 •일본의 건축협정, 마을만들기 조례운영과정에서의 분쟁 및 갈등 분석 	<ul style="list-style-type: none"> •Urban conflict patterns analysis and typing research on the urban-Rehabilitation Project
	여관현 · 최조순 · 최근희 Yeo & Choi & Choi (2011)	<ul style="list-style-type: none"> •정책네트워크의 행위자, 상호작용, 연계구조를 분석요소로 구성 •행위자간 상호작용 파악 및 연계특성 도출 	<ul style="list-style-type: none"> •Policy network analysis on the forming processes of the conflicts on the urban redevelopment project

(2011), 여관현 외(2011), 윤용권 외(2010) 등의 연구가 있다. 한혜숙 외(2011)는 재정비촉진지구 해제과정에서의 공공과 주민조직간 소통과정을 분석하고 원활한 재개발사업 추진을 위해 거버넌스 구축이 필요함을 밝혔다. 조필규(2010)는 서울시 정비사업의 소송사례 단계별 갈등요인을 분석하였으며, 향

후 소송 저감을 위한 제도 개선방안을 제시하였다. 이명훈(2011)은 건축협정 및 마을만들기 조례운영과정에서의 분쟁 및 갈등 사례를 분석하고, 정비사업의 분쟁 예방기법을 모색하였으며, 행정-민간 분쟁 조정을 위해 공공관리자제도 및 마을만들기 지원센터의 역할이 강화되어야 함을 주장하였다. 마지

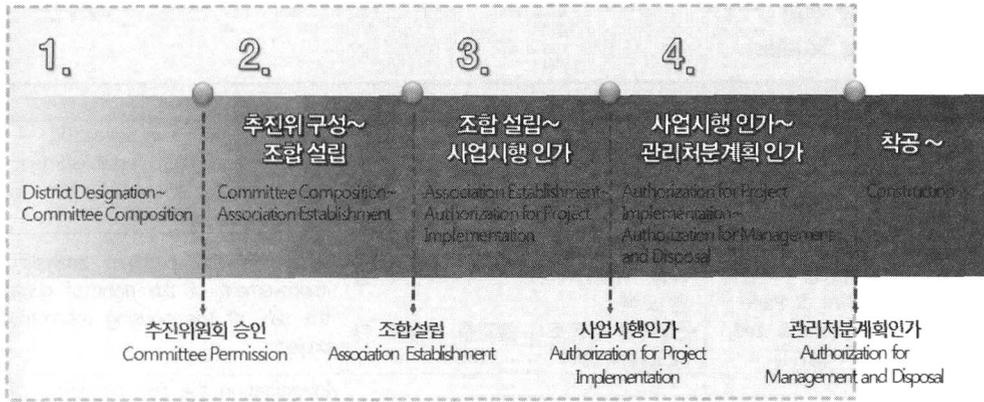


그림 3. 분석단계 설정(4단계)
Fig. 3. Setting of Analysis Stage(4-stage)

막으로, 윤용권 외(2010)는 김포시 뉴타운 상가세입자 설문조사를 통해 재개발사업 이주대책에 대한 세입자 인식을 실증분석하고, 상가세입자 부담을 개선하기 위한 방안을 모색하였다.

3. 연구의 차별성 및 기대효과

재개발재건축을 비롯한 정비사업 관련 연구는 그 동안 활발하게 진행되어 왔다. 이들 연구는 대부분 법·제도적 측면, 사업추진·운영방식 개선, 사업참여주체간 관계분석, 개발이익 추정 및 환수 등에 초점을 두고 다양한 관점에서 진행되어 왔다.

그러나, 아직까지 정비사업비(매몰비용)에 대한 연구는 활성화되고 있지 않은 실정이다⁹⁾. 개발여건 저하로 원활한 사업추진이 어려운 시점에서, 관련대책을 마련하기 위해서는 먼저 정비사업에 투입된 비용실태를 파악할 필요가 있다. 본 연구는 기존 정비사업 연구에서 다루지 않은 정비사업비에 대한 직접적인 접근을 시도한다는 점에서 차별성이 있다. 인천시 전체 정비구역에 대한 사업비 집행 현황을 조사·분석하여 운용특성을 도출하고, 대응방향을 모색하는 데에 시사점을 제시할 수 있을 것이다.

Ⅲ. 분석의 틀 설정

1. 사업단계 구분 및 분석범위 설정

「도정법」에 근거하여 조합설립, 사업시행인가, 관리처분계획인가 등의 주요 행정 및 인허가 절차를 기준으로 사업단계를 세분화하면, 구역지정단계, 추진위구성단계, 조합설립단계, 계획수립단계, 관리처분단계, 이주/철거단계, 그리고 착공단계 등으로 구분할 수 있다. 정비사업비는 사업범위와 내용, 주체별 참여정도에 따라 단계별 투입 항목과 규모가 다르고, 정비사업비 항목이 다르게 설정되어 있다.

정비구역에 따라 차이는 있으나 일반적으로 관리비, 외주용역비, 기타 경비 등 사업추진 과정에서 계획서류 작성, 조합 운영, 행정절차 진행 등에 필요한 항목은 정비구역 지정과 추진위원회 설립 등 정비사업 초기단계에서부터 비용이 투입된다. 이 중, 조합운영과 관련된 관리비는 사업기간 동안 지속적으로 비용이 투입되고, 외주용역비는 주요 행정 및 인허가 단계별로 계약금액의 일정 비율이 지급되고 있다. 반면에, 조사측량비, 건축비, 보상비 등 착공 및 건설공사 등과 직접적으로 연관된 항목은

대부분 관리처분계획 이후 착공단계를 전후로 비용이 투입되는 차이를 지닌다.

본 연구에서는 사업단계를 ‘구역지정 ~ 추진위구성’, ‘추진위구성 ~ 조합설립’, ‘조합설립 ~ 사업시행인가’, ‘사업시행인가 ~ 관리처분인가’ 등 4단계로 구분하고, 단계별 사업비용 운용실태를 분석하였다.

2. 정비사업비 분석항목 설정

정비사업비 분석을 위한 세부항목은 서울시인천시 관리시스템의 사업비 항목과 총회자료 검토 결과를 토대로 전체 정비사업비 세부항목을 재구성하였다.

서울시에서는 ‘재개발재건축 클린업시스템’을 통해 정비사업 관련 정보를 종합적으로 구축관리하고 있다¹⁰⁾. 재개발재건축 클린업시스템에 따르면, 서울시 정비구역에서 공통적으로 적용되는 지출비용 표준항목은 조사측량비, 설계비, 공사비, 각종 보상비, 외주 용역비, 각종 부담금 등 12개이며, 이는 72개의 세부항목으로 구성되어 있다.

인천시에서는 토지등소유자들이 합리적인 의사결정을 하는 데에 참고자료를 제공하기 위한 ‘추정분담금 정보시스템’을 운영 중에 있다. 이는 정비사업 초기 단계에서 구역 기초정보, 설계정보, 총수입 추정치, 총사업비 추정치, 종전자산 추정액을 바탕으로 개략적인 개인별 분담금을 추정하는 등의 관련 정보 제공을 목적으로 운영되는 시스템이다¹¹⁾. 인천시 추정분담금 정보시스템의 정비사업비 항목은 총 50개로 구성되어 있다. 서울시 클린업시스템에 비해 항목수는 적으나, 항목이 통합조정된 형태로 구성되어 항목 대부분을 포함하고 있다.

인천시 정비(예정)구역의 정비사업비 운용실태 분석을 위해 설정한 최종 항목은 표 2와 같다. 본 연구가 ‘관리처분단계’ 이전까지를 분석대상으로 진행되는 점을 고려하여 착공단계를 전후로 비용이

투입되는 ‘공사비’와 ‘보상비’, 그리고 ‘각종 부담금’ 항목은 분석에서 제외하였다. 정비사업비 분석항목은 크게 용역비와 관리비로 구분되며, 관리비는 세부적으로 인건비와 운영비, 사무실 임대료, 총회비용(OS 지급비 포함) 등으로 구성된다.

표 2. 정비사업비 분석항목 설정
Table 2. Items for Analysis of Projects Cost

구분 Classification	항목 구성 Item
용역비 Service Costs	설계비 등 Design Cost, etc.
관리비 Maintenance Costs	인건비, 운영비, 사무실임대료, 총회비용 Labor Cost, Operational Cost, Rent, General Meeting Cost
보상비 및 부담금 Compensation Costs and Charges	주거이전비, 시설분담금 등 Relocation Expenses, Allotted Charges
공사비 Construction Costs	직접공사비, 감리비, 철거 Construction Expenses, Supervision Costs, Removal Cost
금융비용 Financial Charges	이자(이주비, 대여금) Interest(Relocation Expenses, Rental)

IV. 인천시 정비사업 및 사업비 현황

1. 정비사업 추진 현황

인천광역시 정비(예정)구역은 2010년 기본계획 수립 당시 212개소였으나, 원도심 구조개선사업의 일환으로 구역 해제가 진행됨에 따라 구역수가 지속적으로 감소하였다. 인천시 전체 정비구역수는 2013년 6월 현재 총 145개(면적: 8,432,198.4㎡)로 파악되었다¹²⁾.

전체 145개 구역 중, 주택재개발사업이 90개 구역(62.1%)으로 가장 많이 분포하며, 주택재건축사업이 28개(19.3%), 도시환경정비사업이 17개(11.7%), 주거환경개선사업이 10개(6.9%)로 파악되었다. 면적 기준으로도 주택재개발사업은 전체의 74.7%로 대부

표 3. 인천시 정비(예정)구역 분포(2013.6)
Table 3. Distribution of Urban Renewal Districts in Incheon

구분 Classification	사업 유형 Project Type				계 Total
	주택재개발 Redevelopment	주택재건축 Reconstruction	주거환경개선 Residential Environment Improvement	도시환경정비 Urban Environment Improvement	
합계 Total (%)	90 (62.1)	28 (19.3)	10 (6.9)	17 (11.7)	145 (100.0)
중구 Jung-gu	6	1	-	5	12
동구 Dong-gu	7	2	5	3	17
남구 Nam-gu	23	5	1	7	36
연수구 Yeonsu-gu	1	1	-	-	2
남동구 Namdong-gu	8	2	2	-	12
부평구 Bupyeong-gu	33	8	2	2	45
계양구 Gyeyang-gu	5	5	-	-	10
서구 Seo-gu	7	4	-	-	11

출처: 인천광역시 추정분담금 정보시스템
Source: <http://renewal.incheon.go.kr>

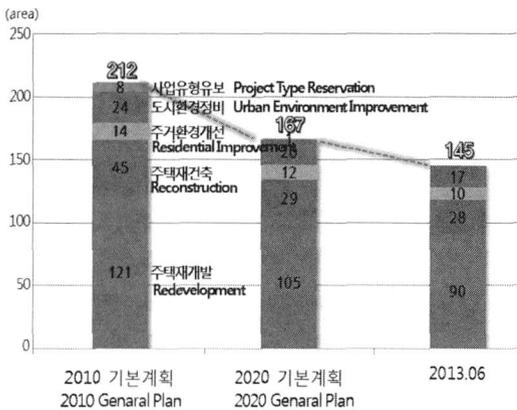


그림 4. 인천시 정비(예정)구역 변화(2013.6)
Fig. 4. Change of Urban Renewal Districts in Incheon

분을 차지하였다.

정비(예정)구역의 구별 분포를 살펴보면, 부평구가 45개(31.0%)로 가장 많은 비중을 보였으며, 남구가 36개(24.8%), 동구가 17개(11.7%), 남동구·중구가 12개(8.3%)로 나타났다¹³⁾. 또한, 사업추진 현황별로는 사업시행인가단계가 45개(31.0%)로 가장 많고, 조합설립인가단계가 39개(26.9%), 정비구역지정단계가 38개(26.2%) 등으로 파악되었다¹⁴⁾.

2. 정비사업비 투입 현황

1) 정비사업비 규모

정비사업비 자료가 파악된 재개발·재건축사업의 구역 면적을 살펴보면, 주택재개발사업(82개 구역)이 구역당 68,427.1㎡, 주택재건축사업(18개 구역)이 26,567.2㎡ 규모로 조사되었다. 100개 구역 전체에 투입된 정비사업비는 총 299,412.8백만 원으로 파악되었으며, 주택재개발사업이 270,318.7백만 원, 주택재건축사업이 29,094.1백만 원으로 조사되었다.

100개 구역의 평균 사업비용은 2,994.1백만 원이며, 가장 많은 사업비가 많이 투입된 구역의 정비사업비는 약 16,093.0백만 원 수준인 것으로 파악되었다. 주택재개발사업의 평균사업비는 3,296.6백만 원으로, 주택재건축사업이 1,616.3백만 원에 비해 높게 나타났다. 주택재건축사업의 경우, 재개발사업 평균면적의 38.8% 수준이지만, 지출 규모는 49% 절반에 이르는 것으로 파악되었다.

구역면적 100㎡당 투입비용은 주택재건축이 6.1백만 원으로, 주택재개발(4.8백만 원) 보다 높은 결과를 보였으며, 건축면적당 결과에서도 주택재건

표 4. 정비사업비 규모 비교(백만 원)
Table 4. Comparison of the Projects Cost by Type(1,000,000won)

사업 유형 Project Type	구역 # of District	정비사업비 Projects Cost			
		전체 Total	최소 Min.	최대 Max.	평균 Ave.
전체 Total	100	299,412.8	110.0	16,093.0	2,994.1
주택재개발 Redevelopment	82	270,318.7	174.0	16,093.0	3,296.6
주택재건축 Reconstruction	18	29,094.1	110.0	8,554.9	1,616.3

주: 전체 100개 구역을 대상으로 조사한 결과임
Note: This results from the investigation of 100 districts

축이 100㎡당 2.4백만 원으로 주택재개발(2.0백만 원)에 비해 단위당 지출 규모가 크게 나타났다. 전체적으로 사업비용은 구역면적이 클수록 지출 규모가 큰 성향을 보였으며, 면적당(구역면적·건축연면적) 비용 지출규모 편차는 재개발 보다는 재건축에서, 대규모 보다는 소규모 구역에서 크게 나타났다.

표 5. 면적당 정비사업비 비교(백만 원/100㎡)
Table 5. Comparison of the Projects Cost per Unit Area(1,000,000won/100㎡)

구분 기준 Standard of Comparison		정비사업비 Projects Cost			
		최소 Min.	최대 Max.	평균 Ave.	표준편차 S.D.
구역면적 District Area	전체 Total	0.2	21.2	4.9	4.4
	주택재개발 Redevelopment	0.2	21.2	4.8	4.2
	주택재건축 Reconstruction	0.6	16.7	6.1	5.4
건축연면적 Total Floor Area	전체 Total	0.1	9.2	1.9	1.8
	주택재개발 Redevelopment	0.1	9.2	2.0	1.8
	주택재건축 Reconstruction	0.2	6.7	2.4	2.2

주: 전체 100개 구역을 대상으로 조사한 결과임
Note: This results from the investigation of 100 districts

한편, 사업 추진기간별 정비구역 분포를 살펴보면, 정비구역은 2006년 기본계획 수립과 2008년의 추가구역 지정시점을 전후로 증가한 것으로 파악되었다. 추진위 구성 이후 ~ 현재까지의 구역별 사업

추진기간 분포를 살펴보면, 추진기간 5 ~ 7년인 구역이 77개(77.0%)로 높은 비중을 보였다¹⁵⁾.

사업 추진기간은 추진위가 구성된 시점을 기준으로 하여 평균 6.0년 정도가 소요된 것으로 파악되었다. 사업유형별로는 주택재개발사업이 6.1년으로, 주택재건축사업(5.6년) 보다 약간 길게 나타났으며, 구역별 표준편차는 주택재건축사업(2.0년)에서 상대적으로 큰 성향을 보였다¹⁶⁾.

표 6. 사업유형별 추진기간 비교(년)
Table 6. Comparison of the Period of the Projects by Project Type(years)

사업 유형 Project Type	구역 # of District	추진기간 Period of Projects			
		최소 Min.	최대 Max.	평균 Ave.	표준편차 S.D.
전체 Total	100	3.0	12.0	6.0	1.5
주택재개발 Redevelopment	82	3.0	12.0	6.1	1.4
주택재건축 Reconstruction	18	3.0	10.0	5.6	2.0

주: 전체 100개 구역을 대상으로 조사한 결과임
Note: This results from the investigation of 100 districts

2) 권역별 현황 비교

입지에 따라 정비구역을 원도심권(중구, 남구, 동구), 동부권(연수구, 남동구), 북부권(서구, 부평구, 계양구) 등으로 구분하여 살펴보았다. 사업구역 면적은 동부권이 평균 62,439.2㎡로 가장 넓고, 북부권이 59,437.1㎡, 원도심권이 56,157.3㎡ 등으로 파악되었다. 사업 추진기간은 원도심권이 평균 6.5년으로, 북부권(5.7년), 동부권(5.8년)에 비해 긴 것으로 파악되었다. 기간 편차는 북부권이 1.5년으로 구도심권(1.4년), 동부권(1.3년) 보다 크게 나타났다.

동부권과 북부권의 구역별 평균 지출비용은 각각 3,396.0백만 원, 3,232.5백만 원으로, 원도심권(2,500.0백만 원)에 비해 지출규모가 크게 나타났으며, 구역당 지출 편차는 북부권에서 상대적으로 크

표 7. 권역별 사업기간 비교(년)
Table 7. Comparison of the Period of the Projects by Zone(years)

구분 Classification	구역 # of District	추진기간 Period of Projects			
		최소 Min.	최대 Max.	평균 Ave.	표준편차 S.D.
전체 Total	100	3.0	12.0	6.0	1.5
원도심권 Original Downtown	35	4.0	12.0	6.5	1.4
동부권 Eastern Zone	11	3.0	8.0	5.8	1.3
북부권 Northern Zone	54	3.0	10.0	5.7	1.5

주: 전체 100개 구역을 대상으로 조사한 결과임
Note: This results from the investigation of 100 districts

게 나타났다. 원도심권에서 사업이 중단·지연된 경우가 많았는데, 그 결과로 사업기간은 길지만 사업 비용 지출 규모가 작게 나타난 것으로 판단된다.

표 8. 권역별 사업비 규모 비교(백만 원)
Table 8. Comparison of the Projects Cost by Zone(1,000,000won)

구분 Classification	구역 # of District	정비사업비 Projects Cost			
		최소 Min.	최대 Max.	평균 Ave.	표준편차 S.D.
전체 Total	100	110.0	16,093.0	2,994.1	2,649.6
원도심권 Original Downtown	35	174.0	7,837.0	2,500.0	2,071.3
동부권 Eastern Zone	11	1,439.2	8,372.0	3,396.0	2,372.3
북부권 Northern Zone	54	110.0	16,093.0	3,232.5	2,970.8

주: 전체 100개 구역을 대상으로 조사한 결과임
Note: This results from the investigation of 100 districts

V. 정비사업비 운용실태 분석

1. 구성항목별 분석

1) 용역비

5장의 정비사업비 구성항목별 분석은 정비사업

중 재개발·재건축사업에 해당하는 100개 구역을 중심으로 진행하였다. 표 9는 재개발·재건축사업 진행에 있어 세부용역별 계약 여부를 조사한 내용이다. 용역의 세부항목에는 정비사업전문관리용역과 정비계획 수립용역, 그리고 건축설계 등의 주요 용역과 함께 세부 용역의 계약여부를 함께 정리하였다.

정비사업의 주요 용역인 건축설계, 정비사업전문관리, 정비계획 수립 등 3개 용역을 중심으로 살펴보면, 설계는 준공 또는 사용검사승인일까지, 정비사업전문관리는 조합청산일까지, 그리고 정비계획수립은 정비구역지정 고시일까지로 용역 계약기간을 설정하는 것이 대부분으로 나타났다.

100개 정비구역을 대상으로 용역별 계약 여부를 살펴보면, 정비사업전문관리는 97.0%(97개 구역), 정비계획 수립은 82.0%(82개 구역), 그리고 건축설계는 94.0%(94개 구역)의 계약률을 보여 대부분의 구역에서 용역업체와 계약을 체결한 것으로 나타났다. 사업유형별로는 주택재건축사업의 정비계획 수립용역이 55.6%(10개 구역)으로 계약률이 낮은 것을 제외하고는 대부분 높은 계약률을 보였다. 그 밖에 영향평가, 지질조사, 문화재조사, 감정평가 등은 20~50% 수준의 계약률로 주요 용역에 비해 낮게 나타났으며, 세무회계용역과 변호사수임용역은 50~60% 수준의 계약률을 보였다.

한편, 용역별로 미계약 구역의 사업 진행단계 분포를 살펴보면 표 10과 같다. 용역이 미계약된 구역은 상당수가 사업 초기단계에 머물러 있다.

건축설계는 미계약 6개 구역 모두가, 그리고 정비사업전문관리는 3개 중 2개 구역이 ‘구역지정’, ‘추진위구성’ 단계에 해당하였다. 용역 계약이 진행되지 않은 구역은 대부분 사업 지연 가능성이 높은 구역이라 할 수 있다¹⁷⁾.

용역비 중 핵심용역에 해당하는 정비사업전문관리용역과 정비계획 수립용역, 그리고 건축설계용역을 대상으로 계약금액과 지출 현황을 파악하였다.

인천시 정비(예정)구역의 사업비 운용특성 분석

표 9. 사업유형별 용역 계약여부 검토
Table 9. Comparison of the Contract Rate by Service Type

용역 종류 Service Type		합계 Total		주택재개발사업 Redevelopment		주택재건축사업 Reconstruction	
		구역수 # of District	계약률(%) Contract Rate	구역수 # of District	계약률(%) Contract Rate	구역수 # of District	계약률(%) Contract Rate
정비사업전문관리	Project Consulting	97	97.0	80	97.6	17	94.4
정비계획 수립	Project Plan	82	82.0	72	87.8	10	55.6
건축설계 작성	Design	94	94.0	79	96.3	15	83.3
관리처분계획 수립	Disposal Plan	9	9.0	8	9.8	1	5.6
영향평가	Influence Valuation	57	57.0	49	59.8	8	44.4
지질조사/측량	Geological Survey/Measurement	41	41.0	34	41.5	7	38.9
문화재조사	Cultural Assets Investigation	20	20.0	19	23.2	1	5.6
감정평가수수료	Appraisal and Assessment	27	27.0	23	28.0	4	22.2
세무회계용역	Tax Accounting	56	56.0	45	54.9	11	61.1
변호사수임용역	Contingent Fee	43	43.0	32	39.0	11	61.1

주: 전체 100개 구역을 대상으로 조사한 결과임
Note: This results from the investigation of 100 districts

용역별 비용이 지출된 구역을 중심으로 살펴보면, 정비사업전문관리 용역비는 평균 1,018.0백만 원,

정비계획 수립용역비는 422.6백만 원, 건축설계비는 882.1백만 원 규모로, 정비사업전문관리와 건축설계 용역비 지출 규모가 큰 것으로 파악되었다¹⁸⁾.(표 11참조)

표 10. 용역 미계약 구역의 사업 진행단계
Table 10. Project Progression Stage of the Service Non-contract Districts

사업 진행단계 Project progression stage	정비사업 전문관리 Project Consulting		정비계획 Project Plan		(건축)설계 Design	
	구역수 # of District	%	구역수 # of District	%	구역수 # of District	%
전체 Total	3	100.0	18	100.0	6	100.0
구역지정 District Designation	1	33.3	5	27.8	4	66.7
추진위구성 Committee Composition	1	33.3	4	22.2	2	33.3
조합설립인가 Association Establishment	0	0.0	4	22.2	0	0.0
사업시행인가 Authorization for Project Implementation	1	33.3	5	27.8	0	0.0

주: 전체 100개 구역을 대상으로 조사한 결과임
Note: This results from the investigation of 100 districts

2) 인건비

인건비는 사업추진을 위한 추진위 또는 조합사무실 운영에 필요한 인력비용에 해당한다.¹⁹⁾ 인건비는 평균 329.9백만 원이 지출된 것으로 나타났으며, 유형별로는 주택재개발사업이 346.4백만 원으로, 주택재건축사업(266.6백만 원) 보다 지출 규모가 크게 나타났다²⁰⁾.

인건비 지출규모는 사업 진행단계나 사업지연 여부 등에 따라 크게 달라질 수 있다. 구역별 조사 결과, 상당수의 구역에서는 정비사업이 지연되거나 중단된 이후 인건비가 지출되지 않은 것으로 파악되었다.

표 11. 사업유형별 주요 용역비 지출 비교(백만 원)
Table 11. Comparison of the Service Cost by Project Type(million won)

사업 유형 Project Type	정비사업 전문관리 Project Consulting			정비계획 Project Plan			건축설계 Design		
	최소 Min.	최대 Max.	평균 Ave.	최소 Min.	최대 Max.	평균 Ave.	최소 Min.	최대 Max.	평균 Ave.
전체 Total	38.0	6,304.0	1,018.0	30.0	1,156.0	422.6	35.0	3,473.0	882.1
주택재개발 Redevelopment	38.0	6,304.0	1,062.6	30.0	1,156.0	446.1	35.0	3,473.0	900.1
주택재건축 Reconstruction	65.0	1,987.6	627.8	33.3	525.3	249.0	70.0	1,479.0	748.1

주: 전체 100개 구역을 대상으로 조사한 결과임
Note: This results from the investigation of 100 districts

표 12. 사업유형별 인건비 비교(백만 원)
Table 12. Comparison of the Labor Cost by Project Type(million won)

사업 유형 Project Type	비용 Cost			
	최소 Min.	최대 Max.	평균 Ave.	표준편차 S.D.
전체 Total	6.0	918.0	329.9	187.2
주택재개발 Redevelopment	64.5	746.0	346.4	167.6
주택재건축 Reconstruction	6.0	918.0	266.6	238.3

주: 전체 100개 구역을 대상으로 조사한 결과임
Note: This results from the investigation of 100 districts

3) 운영비

사업유형별 운영비 지출 규모를 비교한 결과는 표 13과 같다. 사업운영비는 전체 평균 419.4백만 원이며, 유형별로는 주택재개발사업이 456.6백만 원으로 주택재건축사업(242.3백만 원)에 비해 지출 규모가 큰 것으로 나타났다.

표 14는 구역당 운영비 세부항목별 지출 구성비를 정리한 내용으로, 회의비, 판공비, 경비, 수수료 및 세금, 사무실 임대료 등의 세부항목이 포함되어 있다. 여기에서는 항목별 지출비용 파악이 가능한 구역자료를 중심으로 결과를 정리하였다. 전체 4개 세부항목 가운데 가장 높은 비중을 보인 항목은 '경비'로, 구역당 평균 155.4백만 원(44.5%)를 차지

하였고, 사무실 임대료 68.5백만 원(19.6%), 회의비 49.2백만 원(14.1%), 수수료 및 세금 41.2백만 원(11.8%), 판공비 41.6백만 원(14.4%)의 순을 보였다.

표 13. 사업유형별 운영비 비교(백만 원)
Table 13. Comparison of the Operational Cost by Project Type(million won)

사업 유형 Project Type	비용 Cost			
	최소 Min.	최대 Max.	평균 Ave.	표준편차 S.D.
전체 Total	33.0	2,090.0	419.4	401.6
주택재개발 Redevelopment	33.0	2,090.0	456.6	411.0
주택재건축 Reconstruction	38.0	1,080.0	242.3	294.6

주: 전체 100개 구역을 대상으로 조사한 결과임
Note: This results from the investigation of 100 districts

4) 총회비용

전체 100개 구역 가운데 총회비용²¹⁾이 지출된 구역은 총 61개로 전체 정비구역의 61.0%를 차지 하였다. 유형별로는 주택재개발사업이 62.2%(51개)로, 주택재건축사업(55.6%, 10개 구역) 보다 높은 비율을 보였다.

총회가 개최된 구역의 총회 개최횟수는 평균 4.8 회(임시총회 포함)로, 최대 11회까지 개최된 경우도 관찰되었다²²⁾. 구역당 총회 개최비용은 평균 255.4

표 14. 사업유형별 운영비 구성(백만 원)

Table 14. Composition of the Operational Cost by Project Type(million won)

사업 유형 Project Type	합계 Total (%)	항목 Item				
		회의비 Meeting Expense	판공비 Expense Account	경비 Overhead Expense	수수료/세금 Fee/Tax	사무실임대료 Rent
전체 Total	349.1 (100.0)	49.2 (14.1)	34.9 (10.0)	155.4 (44.5)	41.2 (11.8)	68.5 (19.6)
주택재개발 Redevelopment	374.5 (100.0)	54.1 (14.4)	36.1 (9.6)	163.1 (43.5)	43.2 (11.5)	78.1 (20.9)
주택재건축 Reconstruction	229.1 (100.0)	26.0 (11.4)	29.3 (12.8)	119.2 (52.0)	31.7 (13.8)	22.9 (10.0)

주: 운영비 세부항목별 파악이 가능한 63개 구역 평균치임

Note: It is the average of 63 districts that can identify the expenditure composition of operational cost

백만 원으로, 최대 2,083.3백만 원까지 지출되는 등 구역별 편차가 크게 나타났다. 총회 1회당 비용은 평균 70.0백만 원이며, 주택재개발사업이 78.0백만 원, 주택재건축사업이 25.4백만 원으로 파악되었다.

한편, 조사된 총회비용에는 동의서 징구를 포함한 OS 비용 등이 포함되어 있다. OS 비용이 파악된 20개 구역을 살펴보면, 총회 1회당 평균 OS 지출비용은 2.6~176.3백만 원으로 구역별 편차가 크게 나타났다. 20개 구역의 총회 1회당 비용은 61.2백만 원, OS 비용은 34.3백만 원으로 OS 비용이 절반 이상(56.1%)을 차지하였으며, OS 비용 비율이 높을수록 총회 개최비용이 크게 증가하는 패턴으로 나타나 비용 증가의 주 요인인 것으로 파악되었다.

표 15. 사업유형별 총회 개최 및 비용(백만 원)

Table 15. General Meeting Cost by Project Type (million won)

사업 유형 Project Type	총회 개최 Holding of General Meetings		비용 Cost		
	구역수 # of District	%	최소 Min.	최대 Max.	평균 Ave.
전체 Total	61	61.0	8.7	2,083.3	255.4
주택재개발 Redevelopment	51	62.2	8.7	2,083.3	282.4
주택재건축 Reconstruction	10	55.6	14.4	290.0	130.8

주: 전체 100개 구역을 대상으로 조사한 결과임

Note: This results from the investigation of 100 districts

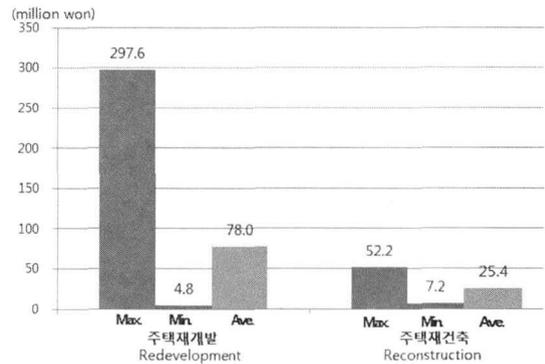


그림 5. 구역별 총회 1회당 개최비용 비교

Fig. 5. Comparison of the General Meeting Cost per Case

주: 총회비용이 지출된 37개 구역 조사자료임

Note: This results from 37 districts that were identified the expenditure

유형별 결과를 종합하면 주택재개발사업에서의 총회 비용이 주택재건축사업에 비해 높은 패턴을 보였다. 이는 주택재개발사업이 주택재건축사업에 비해 이해관계가 복잡하고 사업 규모가 큰 관계로 주민 결의를 위한 총회 개최가 많기 때문인 것으로 해석된다. 대규모 총회 개최과정에서의 OS 비용 지출로 인해 총회비용이 증가한 것으로 풀이된다. 이는 다른 영역에 비해 임의적 집행 가능성이 높은 부분으로, 구역간 과도한 지출 차이는 조합의 비용 운용 성향에 따른 결과로 해석될 수 있다.

5) 항목별 분석 종합

재건축재개발사업을 중심으로 100개 구역의 항목별 분석결과를 종합하면, 구역별 지출 규모에 따른 차이가 있는 것으로 분석되었다. 사업비 지출 규모에 따라 상위위 각각 10개 구역의 항목별 비용 지출패턴을 비교한 결과, 평균 사업추진 기간은 각각 5.6년과 4.4년으로 기간 차이가 1년 남짓에 불과하였다. 그러나 지출 규모가 큰 구역은 모두 조합설립 이후로까지 사업이 진행된 반면에, 지출 규모가 작은 구역은 1개(조합설립인가)를 제외한 9개 구역이 모두 구역지정 및 추진위단계로 사업진행이 여의치 않은 것으로 파악되었다.

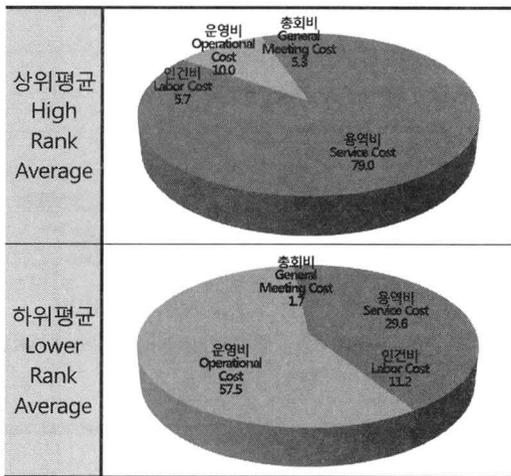


그림 6. 지출 상위위 10개 구역의 항목 구성비 비교
 Fig. 6. Comparison of the Expenditure Ratio of the Upper · Lower Rank Districts

주: 상 · 하위 10개 구역을 조사한 결과임
 Note: This results from 10 districts of each upper · lower rank district

지출 규모가 큰 상위 10개 구역은 용역비가 전체의 79.0%로 높은 비중을 차지하며, 구역별로는 58.9~88.8%의 분포를 보였다. 이에 반해, 지출 규모가 작은 하위 10개 구역은 대부분의 비용이 운영비(57.5%) 중심으로 구성되어 있었다.

2. 사업단계별 분석

정비사업비 운용실태를 사업 추진단계로 구분하여 지출된 사업비를 비교 분석하였다. 사업 추진단계별 분석에서는 주요 행정 및 인허가절차를 기준으로 전체 사업단계를 4단계로 구분하여 단계별 지출 비용을 살펴보았다. 여기에서는 단계별 파악이 가능한 63개 구역의 세부항목별 사업비 운용 실태를 파악하였다²³⁾.

1) 사업 1단계(구역지정~추진위구성)

1단계인 '구역지정~추진위구성'의 투입비용은 구역당 572.9백만 원 수준으로 나타났다. 용역비가 71.0%(407.0백만 원)를 차지하였으며, 인건비 10.7%(61.2백만 원), 운영비 8.7%(49.9백만 원), 총회비용 7.3%(41.7백만 원), 임대료 2.3%(13.0백만 원) 등의 순을 보였다.

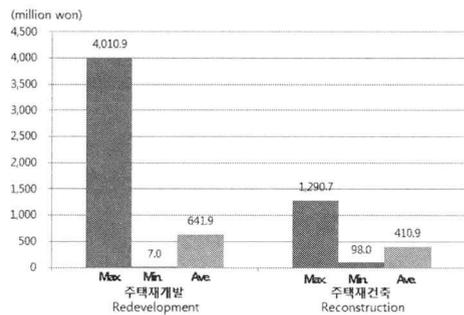


그림 7. 1단계 구역당 사업비용 비교
 Fig. 7. Comparison of the Projects Average Cost (Stage 1)

사업유형별 평균 비용은 주택재개발사업이 641.9백만 원으로, 주택재건축사업(410.9백만 원) 보다 크고, 구역별 편차도 더 큰 것으로 파악되었다. 1단계에서의 구역당 사업비용을 살펴보면, 주택재개발사업은 최대 4,010.9백만 원, 최소 7.0백만 원, 주택재건축사업은 최대 1,290.7백만 원, 최소 98.0백만

원 수준으로 구역별 편차가 큰 것으로 분석되었다.

한편, 면적(구역면적 및 건축연면적) 기준으로 1 단계의 구역당 사업비를 살펴보면, 전체적으로 구역 면적당 1.03백만 원, 건축연면적당 0.22백만 원의 지출을 보였다. 주택재건축사업이 구역면적당 1.15 백만 원, 건축연면적당 0.26백만 원을 지출한 것으로 파악되어 주택재개발사업에 비해 면적당 투입 규모가 높은 것으로 나타났다.

표 16. 1단계 면적당 사업비용 비교(백만 원)
Table 16. Comparison of the Projects Cost per Unit Area(Stage 1)(million won)

사업 유형 Project Type	정비사업비 Projects Cost(100m ²)					
	구역면적당 Per Area			건축연면적당 Per Total Floor Area		
	최소 Min.	최대 Max.	평균 Ave.	최소 Min.	최대 Max.	평균 Ave.
전체 Total	6.35	0.02	1.03	2.82	0.01	0.22
주택재개발 Redevelopment	6.35	0.02	1.01	2.82	0.01	0.21
주택재건축 Reconstruction	2.40	0.19	1.15	0.96	0.08	0.26

2) 사업 2단계(추진위구성 ~ 조합설립)

사업 2단계인 ‘추진위구성 ~ 조합설립’ 단계는 총 60개 구역으로, 평균 819.2백만 원 지출하여 1 단계(572.9백만 원)에 비해 증가한 것으로 파악되었다. 세부항목별로는 용역비가 66.8%(547.1백만 원)로 가장 높은 비중을 차지하였으며, 총회비가 11.6%(95.3백만 원), 인건비가 10.3%(84.7백만 원), 운영비가 9.1%(76.8백만 원) 등의 비중을 보였다.

유형별로 살펴보면 구역당 평균 비용은 주택재개발사업이 886.0백만 원으로 주택재건축사업(398.6백만 원) 보다 규모가 크게 나타났다. 주택재개발사업은 1단계에 비해 비용이 증가하였으나, 주택재건축사업에서는 지출 규모가 약간 감소하였다. 1단계와 같이 용역비가 가장 높은 비중을 보였으나, 수치는 다소 감소하였다.

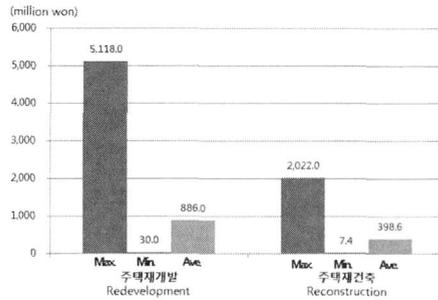


그림 8. 2단계 구역당 사업비용 비교
Fig. 8. Comparison of the Projects Average Cost (Stage 2)

2단계에서의 면적당(100m²) 정비사업비를 살펴보면, 구역면적당 결과에서는 주택재개발사업이 1.54 백만 원으로, 주택재건축사업(1.02백만 원) 보다 높게 나타났으나, 건축연면적으로는 주택재건축사업이 0.51백만 원으로, 주택재개발사업(0.43백만 원) 보다 높게 나타났다.

표 17. 2단계 면적당 사업비용 비교(백만 원)
Table 17. Comparison of the Projects Cost per Unit Area(Stage 2)(million won)

사업 유형 Project Type	정비사업비 Projects Cost(100m ²)					
	구역면적당 Per Area			건축연면적당 Per Total Floor Area		
	최소 Min.	최대 Max.	평균 Ave.	최소 Min.	최대 Max.	평균 Ave.
전체 Total	6.56	0.05	1.49	2.73	0.02	0.46
주택재개발 Redevelopment	6.56	0.05	1.54	2.73	0.02	0.43
주택재건축 Reconstruction	3.16	0.06	1.02	1.26	0.05	0.51

3) 사업 3단계(조합설립 ~ 사업시행인가)

3단계인 53개 구역에서는 구역당 평균 2,209.1백만 원이 지출되어 1단계(572.9백만 원), 2단계(819.2백만 원)에 비해 크게 증가하였다. 유형별로는 주택재개발사업이 2,507.7백만 원으로, 주택재건축사업(1,252.1백만 원) 보다 높게 나타났다.

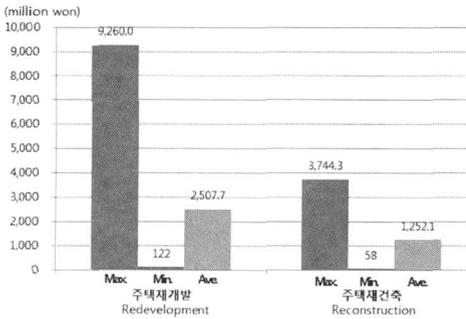


그림 9. 3단계 구역당 사업비용 비교
Fig. 9. Comparison of the Projects Average Cost (Stage 3)

세부항목별로는 용역비가 평균 1,704.6백만 원으로 전체의 77.2%의 비중을 차지하는 등 이전 사업 단계에 비해 지출 규모와 비중이 크게 상승한 결과를 보였다. 그 밖에 인건비가 8.2%(182.2백만 원), 총회비용이 6.4%(140.9백만 원) 등으로 이전 단계에 비해 전반적인 지출 규모가 증가하였다.

표 18 3단계 면적당 사업비용 비교(백만 원)
Table 18. Comparison of the Projects Cost per Unit Area(Stage 3)(million won)

사업 유형 Project Type	정비사업비 Projects Cost(100m ²)					
	구역면적당 Per Area			건축연면적당 Per Total Floor Area		
	최소 Min.	최대 Max.	평균 Ave.	최소 Min.	최대 Max.	평균 Ave.
전체 Total	14.05	0.18	4.51	6.11	0.07	1.09
주택재개발 Redevelopment	11.79	0.28	4.29	4.45	0.11	1.08
주택재건축 Reconstruction	14.05	0.18	5.39	6.11	0.07	1.47

면적당 정비사업비용을 살펴보면, 주택재건축사업이 구역면적 100m²당 5.39백만 원으로, 주택재개발사업(4.29백만 원) 보다 지출 규모가 큰 것으로 나타났다. 건축연면적당 결과에서도 주택재건축사업비용이 1.47백만 원으로, 주택재개발사업(1.08백만 원) 보다 높은 것으로 나타났다. 구역별 편차는 주

택재건축사업에서 큰 차이를 보였는데, 최대 14.05백만 원, 최소 0.18백만 원으로 약 80배의 차이가 있었다.

4) 사업 4단계(사업시행인가~관리처분인가)
4단계인 ‘사업시행인가 ~ 관리처분인가’ 단계에 해당하는 22개 구역의 사업비는 평균 1,494.0백만 원 규모로 파악되었다.

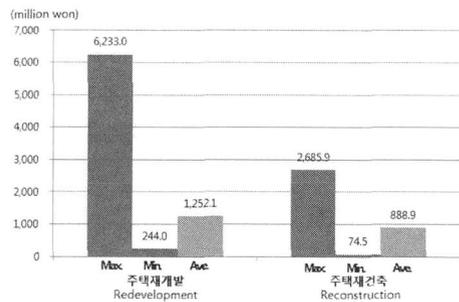


그림 10. 4단계 구역당 사업비용 비교
Fig. 10. Comparison of the Projects Average Cost (Stage 4)

세부항목별로는 용역비가 934.1백만 원(62.5%)로 가장 높은 비중을 보였으나, 3단계(77.2%) 보다는 수치가 낮았다. 그 밖에 운영비가 14.5%(216.9백만 원), 인건비가 13.8%(206.5백만 원), 총회비용이 7.2%(107.7백만 원)로 파악되었다.

표 19. 4단계 면적당 사업비용 비교(백만 원)
Table 19. Comparison of the Projects Cost per Unit Area(Stage 4)(million won)

사업 유형 Project Type	정비사업비 Projects Cost(100m ²)					
	구역면적당 Per Area			건축연면적당 Per Total Floor Area		
	최소 Min.	최대 Max.	평균 Ave.	최소 Min.	최대 Max.	평균 Ave.
전체 Total	6.18	0.28	2.66	2.69	0.12	0.31
주택재개발 Redevelopment	5.77	0.50	2.18	2.57	0.22	0.29
주택재건축 Reconstruction	6.18	0.28	2.78	2.69	0.12	0.47

인천시 정비(예정)구역의 사업비 운용특성 분석

표 20. 단계별 정비사업비 비교(백만 원)

Table 20. Comparison of the Projects Cost by Project Stage(million won)

사업 진행단계 Project Progression Stage			합계 Total	항목 Item				
				용역비 Service Cost	인건비 Labor Cost	운영비 Operational Cost	임대료 Rent	총회비용 Meeting Cost
1단계 Stage 1	전체 Total	Total	21,769.4	15,465.6	2,327.4	1,896.9	493.7	1,585.8
		Average	572.9	407.0	61.2	49.9	13.0	41.7
		%	100.0	71.0	10.7	8.7	2.3	7.3
	주택재개발 Redevelopment	Total	18,615.9	13,578.5	1,695.3	1,571.7	435.6	1,334.8
		Average	641.9	468.2	58.5	54.2	15.0	46.0
		%	100.0	72.9	9.1	8.4	2.3	7.2
	주택재건축 Reconstruction	Total	2,465.5	1,474.1	395.1	288.2	57.1	251.0
		Average	410.9	245.7	65.9	48.0	9.5	41.8
		%	100.0	59.8	16.0	11.7	2.3	10.2
2단계 Stage 2	전체 Total	Total	49,153.1	32,825.5	5,080.0	4,454.7	1,076.6	5,716.3
		Average	819.2	547.1	84.7	76.8	17.9	95.3
		%	100.0	66.8	10.3	9.1	2.2	11.6
	주택재개발 Redevelopment	Total	38,097.5	25,633.8	3,735.7	3,244.3	966.7	4,517.0
		Average	886.0	596.1	86.9	79.1	22.5	105.0
		%	100.0	67.3	9.8	8.5	2.5	11.9
	주택재건축 Reconstruction	Total	4,783.6	2,772.8	755.3	772.4	41.9	441.3
		Average	398.6	231.1	62.9	64.4	3.5	36.8
		%	100.0	58.0	15.8	16.1	0.9	9.2
3단계 Stage 3	전체 Total	Total	117,080.3	90,343.4	9,654.6	7,689.3	1,926.2	7,466.9
		Average	2,209.1	1,704.6	182.2	145.1	36.3	140.9
		%	100.0	77.2	8.2	6.6	1.6	6.4
	주택재개발 Redevelopment	Total	95,292.7	73,516.7	7,670.5	6,251.5	1,690.2	6,163.8
		Average	2,507.7	1,934.6	201.9	164.5	44.5	162.2
		%	100.0	77.1	8.0	6.6	1.8	6.5
	주택재건축 Reconstruction	Total	13,773.6	10,070.7	1,430.1	1,110.7	223.0	939.1
		Average	1,252.1	915.5	130.0	101.0	20.3	85.4
		%	100.0	73.1	10.4	8.1	1.6	6.8
4단계 Stage 4	전체 Total	Total	32,868.4	20,549.9	4,543.8	4,771.3	633.1	2,370.4
		Average	1,494.0	934.1	206.5	216.9	28.8	107.7
		%	100.0	62.5	13.8	14.5	1.9	7.2
	주택재개발 Redevelopment	Total	25,155.0	15,387.4	3,401.9	3,637.3	565.1	2,163.4
		Average	1,572.2	961.7	212.6	227.3	35.3	135.2
		%	100.0	61.2	13.5	14.5	2.2	8.6
	주택재건축 Reconstruction	Total	4,444.4	2,881.5	616.9	719.0	48.0	179.0
		Average	888.9	576.3	123.4	143.8	9.6	35.8
		%	100.0	64.8	13.9	16.2	1.1	4.0

면적당 사업비용을 살펴보면, 주택재건축사업이 구역면적 100㎡당 2.78백만 원으로, 주택재개발사업(2.18백만 원) 보다 지출비용 규모가 큰 것으로 나타났다. 주택재건축사업의 경우, 최대 6.18백만 원, 최소 0.28백만 원으로 약 22배의 차이를 보였으며, 주택재개발사업은 최대 5.77백만 원, 최소 0.50백만 원으로 약 11.5배의 차이를 보였다.

5) 단계별 분석 종합

인천시 정비구역을 대상으로 각 사업단계까지 진행된 구역을 기준으로 투입된 비용을 산정해 보면, '조합설립 ~ 사업시행인가' 단계에서 2,209.1백만 원으로 가장 많은 비용이 투입된 것으로 파악되었다. 그 밖에 '사업시행인가 ~ 관리처분인가' 단계에서 1,494.0백만 원, '추진위구성 ~ 조합설립' 단계에서 819.2백만 원, 그리고 '구역지정 ~ 추진위구성'

표 21. 단계별 지출 상·하위 구역의 운용패턴 비교(백만 원)

Table 21. Comparison of the Cost Management pattern of the Upper-Lower Rank Districts(million won)

구분 Classification	1단계 Stage 1		2단계 Stage 2		3단계 Stage 3		4단계 Stage 4									
	Lower Rank	High Rank														
	Cost	%	Cost	%	Cost	%	Cost	%								
용역비 Service Cost	0.0	0.0	2,116.1	82.5	0.4	1.4	2,455.6	85.3	5.8	5.3	5,711.6	85.8	77.4	30.9	2,846.7	71.6
인건비 Labor Cost	2.6	15.2	169.7	6.6	15.4	55.3	143.2	5.0	66.8	60.9	312.0	4.7	112.7	45.0	318.0	8.0
운영비 Operational Cost	10.8	62.8	139.5	5.4	10.8	38.6	120.6	4.2	31.4	28.6	275.6	4.1	54.6	21.8	511.0	12.9
총회비 General Meeting Cost	3.8	22.0	138.3	5.4	1.3	4.6	159.0	5.5	5.6	5.1	360.6	5.4	5.6	2.2	298.4	7.5
합계 Total	17.2	100.0	2,563.6	100.0	27.8	100.0	2,878.4	100.0	109.6	100.0	6,659.8	100.0	250.3	100.0	3,974.1	100.0

주: 각 단계별 사업비용 상·하위 5개 구역의 평균치임

Note: It is the average of 5 districts of upper-lower rank districts in each project stage

단계에서 572.9백만 원으로 나타나 구역지정 이후 사업이 진행될수록 비용투입 규모가 증가하는 패턴을 보였다. 구역별로 항목에 따른 비용 운용 편차가 크고, 사업유형이나 추진단계에 관계없이 용역비가 차지하는 비중이 가장 높은 패턴을 보이는 것으로 파악되었다. 추진단계별 비용투입 결과를 토대로 볼 때, 정비사업비는 조합 설립 이후에 비용이 크게 증가하였다. 이는 대부분 용역비의 증가에 기인하는 것으로, 사업시행인가 전후 시점에서의 용역비 지출로 인하여 사업 부담이 가중되는 패턴을 보이는 것으로 풀이된다.²⁴⁾

한편, 각 단계별로 지출된 비용을 기준으로 상·하위 구역의 비용항목 구성을 살펴보면, 상위 5개 구역에서는 전 단계에 걸쳐 용역비가 가장 높은 비중을 차지하였으나, 하위 5개 구역의 경우에는 1단계 운영비(62.8%) 위주에서 2단계 이후로는 인건비 중심 위주로 변화된 양상을 보였다. 하위 지출구역의 경우, 1·2단계에서 용역비 지출이 크지 않은 데 비하여, 상위 구역에서는 사업 초기임에도 불구하고, 용역비가 전체 지출의 80% 이상을 차지하는 것으로 파악되었다. 또한, 3·4단계에서 합산한 상·하위 구역간 인건비와 운영비 차이가 5.0~6.1배 수

준인데 비하여, 용역비와 총회비 합산금액은 37.9~532.5배로 다소 과도한 양상을 보였다. 구역별 사업여건이 상이함을 고려하더라도 구역간 편차가 과도하게 나타난 점은 사업의 투명성을 제고하기 위해 공공의 역할이 강화될 필요가 있음을 시사한다고 할 수 있다.

VI. 결론

인천시 도시정비사업은 부동산경기 침체 지속에 따른 사업성 악화로 대부분 중단 또는 지연되는 등 사업추진이 원활하지 못한 실정이다. 최근 사업성 저하 등의 사유로 구역 해제가 증가하고 있으며, 현 상황이 장기화 될 경우에는 인천시 전체의 사회·경제적 손실로 이어질 가능성이 높다. 본 연구에서는 인천시 재개발재건축사업 중심의 정비구역을 대상으로 아직까지 구체적으로 파악되지 않은 정비사업비 운용실태를 조사분석하였다. 연구를 통해 도출된 주요 결과를 정리하면 다음과 같다.

첫째, 인천시 정비구역의 정비사업비는 구역당 2,994.1백만 원 수준이며, 사업여건과 사업지연 여부, 그리고 사업비 운용 성향 등이 종합적으로 작

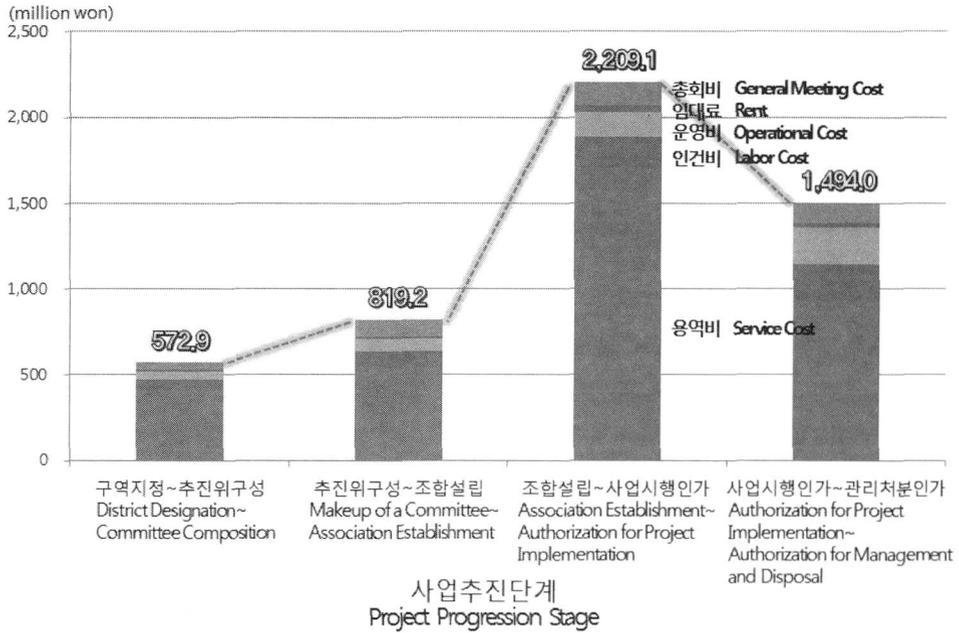


그림 11. 단계별 구역당 정비사업비 변화
Fig. 11. Stage-specific Change of the Projects Average Cost

용한 결과로 구역별로 큰 편차를 보였다. 둘째, 정비사업비 중 용역비 단가는 2010 도시·주거환경기본계획에서의 정비(예정)구역 보다 이후에 추가된 구역이 낮은 성향을 보였으며, OS 지출비 규모가 총회비용 증가에 주요 원인으로 파악되었다. 셋째, ‘조합설립 ~ 사업시행인가’ 시점에서 사업비가 크게 증가하였으며, 이는 용역비 증가에 따른 것으로, 조합 설립 이후 비용 부담이 높을 것으로 파악되었다. 앞으로의 관련 연구 및 사업비 실태조사에서는 구역별 비용 편차를 세부적으로 파악하고, 구역여건, 진행방식, 참여주체간 이해관계, 사업지연과 비용 증가 관계 등을 심층 분석할 필요가 있다.

연구 과정에서는 추진위·조합의 자료 비공개 성향으로 정비사업비 세부분석 결과를 도출하는 데에 한계가 있었다. 이는 조합(또는 추진위원회)의 사업비 지출자료의 비공개 성향 또는 조합(또는 추진위원회)의 활동 중단 등에 기인한다. 이들 구역의 비

용 집행내역이 추가될 경우에는 전체 비용 규모나 운용패턴이 다르게 관찰될 수도 있을 것이다.

그 동안 정비사업은 민간영역이라는 인식이 강한 관계로 공공의 관리기능이 미약하였다. 그러나 사업 지연으로 주체간 갈등이 표면화되고 주민 부담이 가중되고 있는 현 시점에서는 공공의 적극적인 역할이 필요하다. 민간 위주로 추진된 정비사업의 자금운용의 투명성을 제고하기 위해서는 공공 주도 하에 표준화된 기준이나 가이드라인을 마련할 필요가 있다. 또한, 정비사업을 전담하는 전문성 있는 전담부서 설치를 고려하고, 정비사업비 집행에 대한 공공의 감시·감독기능을 강화할 수 있을 것이다.

그러나 공공재정 여력이 충분하지 않은 현 시점에서 효율적이지 못한 지원정책은 이해관계자의 혼란만을 가중시킬 가능성이 있으며, 구역별 여건을 고려하지 않은 일괄적인 기준 적용은 자칫 또 다른 갈등요소가 될 수 있다. 전반적인 정비사업비 실태

조사와 함께 구역별 세부여건을 검토하고, 사회적 공감대가 충분히 조성된 후에 정비사업비에 대한 공공보조가 추진되어야 할 것이다. 또한, 정비사업비 지출이 조합설립 이후에 집중적으로 이루어진다는 점을 고려한다면, 추진위 단계를 중심으로 검토 중인 공공의 비용보조 정책이 효과를 얻기에는 한계가 있을 것으로 판단된다.

앞으로, 공공의 비용보조 정책을 추진할 경우 비용 인정범위 등에 대한 객관적 기준이 마련되어야 할 것이다. 이 과정에서는 개별구역별 주민 요구사항을 반영한 구역별 시뮬레이션 결과를 토대로 공공의 지원방향과 범위를 검토하되, 객관적 기준을 근거로 하여 구역별로 차등화된 지원범위를 설정하는 방안을 강구할 수 있을 것이다.

- 주1. 착공단계 이후로 사업이 진행된 구역, 추진위원회 구성 단계의 사업비 1억 미만 투입 구역, 사업비 자료 미확보 구역 등은 분석대상에서 제외하였다.
- 주2. 「재건축초과이익환수에관한법률」 제11조에서는 재건축사업의 개발비용을 ‘공사비, 설계감리비, 부대비용 및 경비, 제세공과금’ 등으로 구분하고, 세부항목을 제시하고 있다. 재건축사업의 일부 특수항목을 제외하고는 정비사업비 구성항목과 유사하다.
- 주3. 한편, 「도정법」 제60조(비용부담의 원칙) 제2항에서는 시장·군수가 아닌 사업시행자가 시행하는 정비사업의 정비계획에 따라 설치되는 도시·군계획시설 중 주요 정비가반시설, 공동이용시설 등의 건설비용(전부 또는 일부)을 공공에서 부담토록 하는 내용이 포함되어 있다. 이는 사업의 공공성 제고를 위한 방안이지만, 임의규정으로 실제 지원 가능성은 낮다.
- 주4. 여기에서의 보조금액은 기초조사비, 정비가반시설 및 임시수용시설의 사업비, 조합 운영경비의 각 50% 이내로 하며, 용자·용자알선 범위는 기초조사비, 정비가반시설 및 임시수용시설의 사업비, 세입자 보상비, 주민 이주비 등의 80% 이내이다.
- 주5. 추진위원회의 비용조달은 「정비사업 조합설립추진위원회 운영규정」 제32조(재원)에 명시되어 있으며, 동 규정 제33조(운영경비의 부과 및 징수)에서는 조합설립 추진비용을 충당하기 위하여 토지등소유자에게 운영경비를 부과·징수할 수 있다고 규정하고 있다.
- 주6. 「도정법」 제20조(정관의 작성 및 변경)에서는 조합에서 조합의 명칭 및 주소, 자격 임원구성 등 다양한 내용을 포함한 정관을 작성하도록 규정하며, 여

- 기에는 ‘정비사업비의 부담시기 및 절차’, ‘정비사업이 종결된 때의 청산절차’, ‘청산금의 징수지급의 방법 및 절차’ 등에 대한 내용을 포함토록 하고 있다.
- 주7. 「도정법」 시행령 제27조에서는 비용보조 범위를 ‘정비사업전문관리업자에 대한 용역비, 설계자에 대한 용역비, 그 밖에 추진위원회 업무 수행비용으로서 시·도 조례로 정하는 비용’로 규정하고 있다. 한편, 여기에서의 추진위원회 업무에는 ‘정비사업전문관리업자 선정, 설계자 선정 및 변경, 개략적인 정비사업 시행계획서 작성, 그리고 조합 설립인가 준비업무’ 등이 포함된다.
- 주8. 수원시 「도시및주거환경정비조례」 제17조(추진위원회 등 비용 보조)에서는 조합 설립인가가 취소된 경우 시장은 검증위원회의 검증을 통해 해당 추진위원회 및 조합이 신청시 사용비용 일부를 예산 범위에서 보조할 수 있도록 규정하고 있다. 한편, 인천시 자치조례에는 아직 정비사업비용 보조방법 기준이 구체적으로 마련되어 있지 않으나, 향후 조례 개정시에는 구역 해제 확대에 대비하여 외상비용, 구역지정 이전 지출에 대한 인정범위를 명확하게 설정할 필요가 있다.
- 주9. 최근, 서울 등 일부 지자체를 중심으로 정비사업의 해법을 모색하기 위한 일환으로 정비사업비 실태조사가 진행 중에 있다.
- 주10. 서울시 재개발·재건축 클린업시스템은 서울시가 정비사업의 추진위원회 또는 조합의 정보공개를 위하여 구축한 홈페이지와 이를 관리하기 위한 프로그램으로, 관련 운영지침에서는 조합(또는 추진위원회) 지출비용을 세부항목별로 정리토록 하고 있다.
- 주11. 인천시 추정분담금 정보시스템에서는 공동주택 수입, 비주거시설 수입, 매각토지 수입 등을 포함하는 ‘총수입 부문’과 정비사업 시행시 소요되는 항목별 비용으로 구성된 ‘총사업비 부문’을 파악하고 있다.
- 주12. 2013년 6월 현재 인천시 정비(예정)구역은 2010 인천시 도시·주거환경기본계획 이후 구역수 - 31.6%, 면적 -45.0% 감소하였다. 사업유형별로는 면적 기준으로 주택재건축사업의 감소(-63.6%)가 가장 크게 나타났으며, 도시환경정비사업(-33.6%), 주택재개발사업(-28.4%), 주거환경개선사업(-15.4%)의 순으로 감소하였다. 앞으로 사업여건이 개선되지 않을 경우에는 구역 해제가 지속될 것으로 예상되어 정책적 대응이 필요할 것으로 판단된다.
- 주13. 2013년 6월까지 해제된 구역은 68개로, 38.2%(26개 구역)가 남구에 해당하는 등 원도심에 집중 분포하였다. 한편, 해제구역(68개)은 사업완료 19개, 사업추진불가 49개로 구성되며, 이 중 사업추진불가 구역의 44.9%, 사업 완료구역의 31.6%가 남동구에 집중하였다.
- 주14. 정비(예정)구역 중 착공 단계까지 사업이 진행된 구역은 8개소(5.5%)에 불과하고, 구역지정 이전

- 단계가 총 53개(36.6%)로 다수를 차지하는 등 전반적으로 사업이 원활하지 않은 실정이다.
- 주15. 이들 구역은 2006년 기본계획 수립, 2008년 추가 구역 지정 등의 시점인 2006 ~ 2008년을 전후로 추진위가 구성된 구역에 해당한다.
- 주16. 한편, 사업비 항목 및 단계별 파악이 가능한 69개 구역을 기준으로 추진위구성 이후 현재까지의 사업기간을 기준으로 사업비 구성패턴을 비교해보면, 사업기간 5년 이하로 진행 중인 단기사업(30개 구역)은 평균 2,253.5백만 원, 6년 이상 장기사업(39개 구역)은 평균 3,936.1백만 원 지출된 것으로 파악되었다. 세부항목별로는 용역비의 경우, 장기사업이 76.2%로 단기사업(64.8%) 보다 높게 나타났다으며, 평균 지출비용(3,000.6백만 원)으로 단기사업(1,459.9백만 원)에 비해 2배 이상 지출된 것으로 파악되었다.
- 주17. 반면에, 정비계획 수립용역은 18개 미계약 구역 중, '조합설립인가'와 '사업시행인가' 단계가 각각 4개, 5개 구역으로 나타났다 계약금액과 지출비 모두 파악된 구역(정비사업전문관리 80개, 도시계획수립 62개, 건축설계 80개 구역)의 계약금액 대비 지출비율은 정비계획수립이 76.3%, 정비사업전문관리가 61.3%, 건축설계가 60.5%로 파악되었다. 그러나, 자료 미파악구역 대부분이 지연구역을 고려한다면, 전체 구역으로 확대할 경우, 지출비율이 다소 감소할 것이다. 이를 감안하더라도, 60% 이상의 용역비 지출은 과다한 측면이 있다. 공공의 비용지원에 앞서 추진위-조합 자료 검증작업이 필요할 것이다.
- 주18. 한편, 용역별 건축연면적당 계약금액은 3개 주요 용역 모두 주택재건축사업의 면적당 용역단가가 주택재개발사업에 비해 높게 설정되어 있음을 알 수 있다. 정비계획 수립은 주택재건축이 100㎡당 1.19백만 원인데 비해 주택재개발은 0.97백만 원이며, 건축설계는 주택재건축이 1.21백만 원, 주택재개발은 0.85백만 원으로 유형간 금액 차이를 보였다.
- 주19. 조합 운영인력은 대부분 2~4인 규모로, 조합장·경리·총무(사무장) 등의 조합으로 운영되고 있었다.
- 주20. 사업유형별 추진기간과 인건비에 근거하여 연간 평균 지출규모를 산출하면, 구역당 연간 약 34.3백만 원이 지출된 것으로 파악되었다. 주택재개발 사업이 연간 35.0백만 원, 주택재건축사업이 34.1백만 원으로 유형별 차이는 크지 않았다.
- 주21. 총회비용에는 회의 준비 및 개최비용, 장소대관료, 인쇄비, 우편발송비, OS 지급비 등이 포함된다. OS 지급비는 총회 개최와 행사진행 및 홍보 등을 지원하는 외주인력(인건비) 비용을 의미하며, 일부 자료에는 '동의회 징구' 비용이 포함되어 있었다.
- 주22. 총회 개최횟수가 파악된 구역은 총 37개 구역이며, OS비용(동의회 징구 포함)까지 파악된 구역은 20개 구역이다.
- 주23. 단계별 분석에 활용된 63개 구역은 주택재개발사

- 업 50개, 주택재건축사업 13개 구역으로 구성된다.
- 주24. 일부 구역의 용역계약서를 살펴보면 주요 용역의 경우, 조합설립인가 ~ 사업시행인가를 전후로 계약금액의 50% 내외를 지급되는 것으로 조사되었다. 결국, 사업초기 보다는 조합설립 이후로 사업이 진행된 구역에서 비용부담 문제가 제기될 가능성이 크다고 할 수 있다.

인용문헌 References

- 김길찬·박경미·엄선용·이명훈, 2011. "주택재건축사업의 매도청구권 행사 절차의 문제점 분석", 「한국콘텐츠학회논문지」, 11(7):508-518.
Kim, G. C.:Park, K. M.:Eom, S. Y.:Lee, M. H., 2011. "Analysis of The Problem of Exercising the Right of Claim for the Sale of the Housing Reconstruction Project", *Journal of the Korea Contents Association*, 11(7):508-518.
- 남진우·명제·Catherine L. Ross, 2010. "도시재생사업을 위한 공공의 사업비용 조달방법 연구", 「국토계획」, 45(7):47-65.
Nam, J.:W, M. J.:Ross, C.L., 2010. "Financing Tools for Urban Regeneration Projects: Analysis of U.S. Tax Increment Financing(TIF) Statues and Case Law", *Journal of Korea Planners Association*, 45(7):47-65.
- 성수연·남진, 2011. "기개발지의 주거정비방식에 따른 토지등소유자의 비용편익분석", 「국토계획」, 46(3):143-154.
Seong, S. Y.:Nam, J., 2011. "A Cost-Benefit Analysis of the Property Owners by the Type of Housing Reconstruction in Developed Areas-Comparisons between Housing Reconstruction Projects and Individual Housing Rebuilding Projects", *Journal of Korea Planners Association*, 46(3):143-154.
- 여관현·최조순·최근희, 2011. "도시환경정비사업 갈등형성과정의 정책네트워크 분석", 「도시행정학보」, 24(2):121-148.
Yeo, K. H.:Choi, J. S.:Choi, G. H., 2011. "Policy

- Network Analysis on the Forming Processes of the Conflicts on the Urban Redevelopment Project”, *Journal of the Korean Urban Management Association*, 24(2):121-148.
5. 유삼술이종만, 2011. 재개발 재건축의 입문, 서울: 하우징헤럴드.
Yoo, S. S·Lee, J. M., 2011. *The Introductory of the Redevelopment and Reconstruction*, Seoul: Housingherald.
 6. 이삼수이상준, 2011. “도시정비사업의 사업추진 실적 및 주택공급 기여도 분석”, 「도시행정학보」 24(1):39-63.
Lee, S. S·Lee, S. J., 2011. “Evaluating the Performance of Urban Redevelopment Projects and their Effects on Housing Supply”, *Journal of the Korean Urban Management Association*, 24(1):39-63.
 7. 이승주김금현, 2011. “주택재개발사업에서의 주체별 개발이익 추정, 「국토계획」, 46(3):103-119.
Lee, S. J·Kim, K. H., 2011. “The Estimated Development Profits by Each Participant in Housing Redevelopment Projects”, *Journal of Korea Planners Association*, 46(3):103-119.
 8. 이왕기, 2013. “인천 정비사업비 운용실태 및 특성에 관한 연구”, 인천: 인천발전연구원.
Lee, W. K., 2013. *A Study on the Operational Characteristics of Urban Redevelopment Projects Cost in Incheon*, Incheon: Incheon Development Institute.
 9. 이정수권대중, 2010. “공공관리제도 시행에 따른 토지등소유자의 의식조사”, 「대한부동산학회지」, 28(1):239-262.
Lee, J. S·Kwon, D. J., 2010. “A Survey on the Consciousness of Landowners with the Implementation of the Public Management System-Focused on the Housing Redevelopment Project-”, *Journal of the Korea Real Estate Society*, 28(1):239-262.
 10. 장윤배, 2011. “경기도 주택수급 안정을 위한 뉴타운사업 개선방안”, 경기: 경기개발연구원.
Jang, Y. B., 2011. *A Study on the improvements of Large-scale Urban Regeneration Projects by Balancing Supply and Demand for Housing in Gyeonggi-Do*, Gyeonggi: Gyeonggi Research Institute.
 11. 조성찬, 2012. “대안적인 토지임대형 도시재정비사업 모델 연구”, 「도시행정학보」, 25(2):199-225.
Cho, S. C., 2012. “A Study on the Alternative Urban Redevelopment Model Based on Public Land Leasing System”, *Journal of the Korean Urban Management Association*, 25(2):199-225.
 12. 조필규, 2010. “정비사업의 소송유형 및 처리방안에 관한 연구”, 「국토계획」, 45(7):67-81.
Cho, P. K., 2010. “A Study on Remedy and Categories of Litigations in Redevelopment Project”, *Journal of Korea Planners Association*, 45(7):67-81.
 13. 한혜숙황희정박정은정창무, 2011. “재정비촉진지구 해제과정에서 주민조직-공공간의 의사소통에 관한 사례 연구”, 「국토계획」, 46(3):53-66.
H, H. S·Hwang, H. J·Park, J. E·Jeong, C. M., 2011. “A Case Study on Communication between the Public Bodies and Community Organizations in “OO” Urban Renewal Acceleration District”, *Journal of Korea Planners Association*, 46(3):53-66.
 14. <http://www.incheon.go.kr>
 15. <http://www.moleg.go.kr>
 16. <http://www.molit.go.kr>
 17. <http://cleanup.seoul.go.kr>
 18. <http://renewal.incheon.go.kr>

논 문 투 고	2013-11-07
1 차 심 사 완 료	2013-12-08
수 정 일	2014-01-09
2 차 심 사 완 료	2014-02-20
수 정 일	2014-02-23
계 재 확 정 일	2014-02-20
최 종 본 접 수	2014-03-07