

건설동향

BRIEF_{ing}

• 1/4분기 건설 지표(건설투자, 건설기성, 건축착공) 분석과 시사점

- 2026년 1/4분기 건설투자, 8분기 연속 감소세 지속, 낙폭은 완화
- 건설기성 공공·토목은 견조, 민간·건축 부진 지속, 주거용 중심으로 반등했지만, 절대량 여전히 부족
- 건설경기 회복 지원과 함께 미분양·수익성 등 리스크 관리 필요

• 서울시, “정비사업 인·허가 단축 공정관리 매뉴얼” 배포

- 사전준비·병행추진을 통한 사업기간 단축을 위한 실무 가이드라인
- 권한이 있고 가장 많은 경험을 갖춘 기관에서 배포한 매뉴얼로, 정비사업 실무에 상당한 도움이 될 것으로 기대
- 지자체 자원 한계 불가피...범부처 협조 등을 통한 추가 제도개선, AI 활용 활성화 등으로 실효성 제고 필요



1/4분기 건설 지표(건설투자, 건설기성, 건축착공) 분석과 시사점

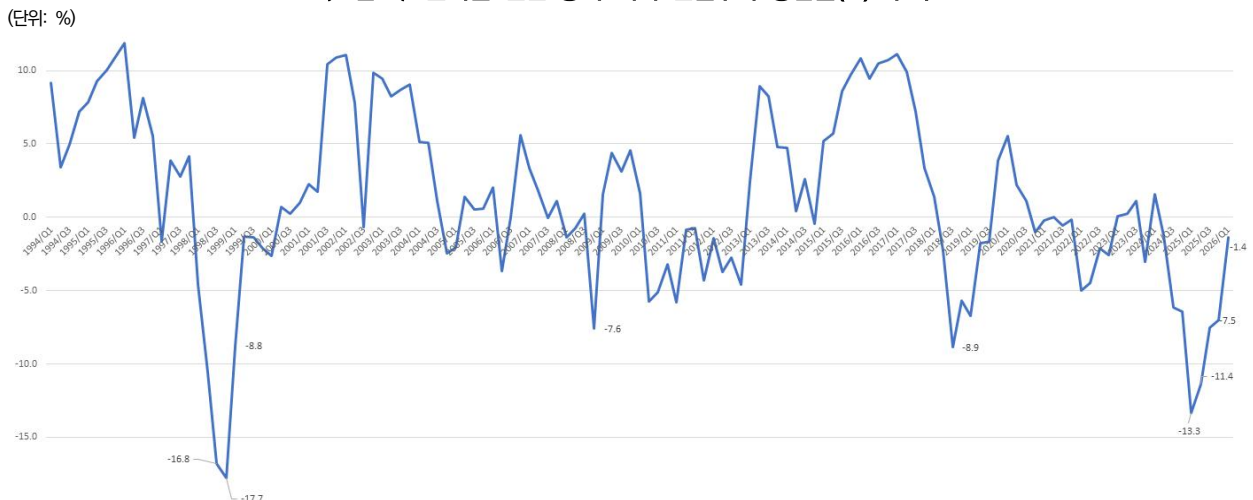
- 선행지표 개선에도 비주거용 부진과 공사비 리스크가 여전, 실질적 회복을 위한 맞춤형 정책 대응이 필요 -

박철한(연구위원 igata99@cerik.re.kr)

2026년 1/4분기 건설투자, 8분기 연속 감소세이나 낙폭은 크게 완화

- 한국은행이 발표한 국내총생산 속보치에 따르면, 2026년 1/4분기 건설투자는 전년 동기 대비 1.4% 감소한 54.3조 원을 기록, '24년 2/4분기 이후 하락세를 지속 중임.
 - 건설투자의 전년 동기 대비 증가율을 살펴보면, 2024년 2/4분기 1.2% 감소한 이후 감소세를 지속하였는데, 특히 지난해 1/4분기에는 1997~1998년 외환위기 기간 이후 가장 큰 낙폭인 13.3% 감소를 기록해 침체가 극심하였음.
 - 다만, 2025년 1/4분기부터 최근까지 증가율을 살펴보면, 13.3% → 11.4% → 7.5% → 7.0% → 1.4%로 감소 폭이 점차 완화된 모습을 보임.
 - '26년 1/4분기 감소 폭(1.4%)이 1%대로 축소된 것은 지난해 상반기 정치적 불확실성 해소에 따른 정상화 과정으로 볼 수 있으나, 전년 동기(-13.3%)의 극심한 침체에 따른 기저효과가 반영된 결과로도 볼 수 있어 지표 회복에 따른 낙관보다는 실질적인 회복 여부에 대한 다각적인 분석 필요함.

〈그림 1〉 분기별 전년 동기 대비 건설투자 증감률(%) 추이



주 : 2020년 연쇄가격, 원계열 기준 전년 동기 대비 증감률. ; 자료 : 한국은행 2026년 1/4분기 국민소득 속보치(2026.04.23.).

1/4분기 건설기성, 공공·토목은 견조하나 민간·건축은 부진 지속

- 2026년 1/4분기 건설기성을 분석¹⁾하였는데 공공이 전년 동기 대비 양호했지만, 민간기성은 부진했던 것으로 나타남(〈표 1〉 참조).
 - 건설기성은 전년 동기 대비 5.6% 감소하였는데, 공공이 9.6% 증가하였고, 민간은 8.8% 감소함.
- 공종별로 토목공사의 경우 모든 공종에서 양호한 모습(특히, 전기기계와 조경공사가 크게 증가)을 보여 전년 동기 대비 3.6% 증가, 지난 2024년 4/4부터 2025년 4/4분기까지 감소세를 마감한 것으로 분석됨.
 - 세부적으로 1/4분기 토목 공사 기성을 살핀 결과, 전기기계가 31.0% 증가해 가장 높은 증가율을 기록하였으며, 다음으로 조경공사가 18.8% 증가해 양호했던 것으로 분석됨.
 - 한편, 플랜트와 일반 토목도 각각 전년 동기 대비 2.9%, 0.2% 증가한 것으로 나타남.
- 건축공사의 주거용과 비주거용 모두 부진하여 전년 동기 대비 8.8% 감소해 지난 2024년 2/4분기부터 시작된 감소세를 지속한 것으로 나타남.
 - 주거용 건축공사 기성의 경우 전년 동기 대비 8.5% 감소, 8분기 연속 감소세를 지속함.
 - 2022년부터 위축되기 시작한 주택착공²⁾의 영향으로 관련 공사 현장이 현저히 감소한 영향으로 주거용 건축공사는 장기간 침체를 지속하고 있는 것으로 판단됨.
 - 한편, 비주거용 건축 기성의 경우 전년 동기 대비 9.1% 감소한 것으로 나타남.

〈표 1〉 2026년 1/4분기 건설기성(2020년 기준 불변가격 기준)

(단위 : 조 원, %)

| 구분 | 계 | 발주자별 ³⁾ | | 공종별 | | | | | | | | |
|-----------|------|--------------------|------|-----|------|------|-----|------|------|------|------|--|
| | | 공공 | 민간 | 토목 | | | | | 건축 | | | |
| | | | | | 일반토목 | 전기기계 | 플랜트 | 조경공사 | | 주거용 | 비주거용 | |
| 2025년 1/4 | 26.9 | 4.7 | 22.2 | 6.9 | 3.4 | 0.4 | 3.0 | 0.10 | 20.0 | 12.4 | 7.6 | |
| 2026년 1/4 | 25.4 | 5.2 | 20.2 | 7.2 | 3.4 | 0.6 | 3.1 | 0.11 | 18.2 | 11.3 | 6.9 | |
| 증감액 | -1.5 | 0.5 | -2.0 | 0.2 | 0.0 | 0.1 | 0.1 | 0.02 | -1.7 | -1.1 | -0.7 | |
| 증감률(%) | -5.6 | 9.6 | -8.8 | 3.6 | 0.2 | 31.0 | 2.9 | 18.8 | -8.8 | -8.5 | -9.1 | |

주 : 월간 전체 건설기성 불변 건설기성에서 도출한 건설기성 물가 디플레이터로 불변화하여 작성.
 자료 : 국가데이터처.

1) 한국은행 건설투자 속보치는 세부 자료를 제공하지 않기 때문에 세부적인 사항을 판단하기 위해 통계청 건설기성 자료로 분석.
 2) 주택 착공면적 2022년과 2023년 각각 27.0%, 31.2% 급감하며, 2024년에 11.4% 증가하였지만 2025년에 다시 20.2% 감소.
 3) 민간부문은 공공을 제외한 민간과 민자, 국내외국기관을 모두 합친 금액임.

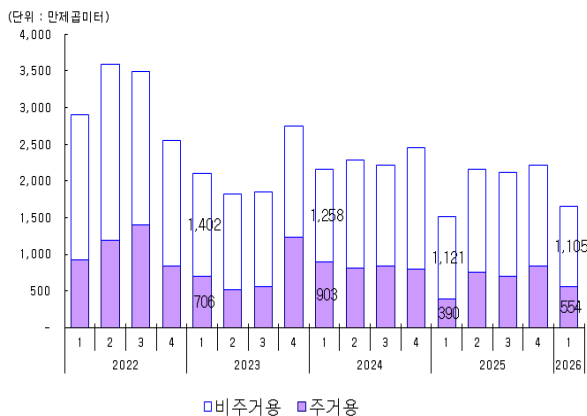
1/4분기 건축착공, 주거용 중심으로 반등했지만, 절대 물량은 여전히 부족

- 2026년 1/4분기 건축착공은 주거용이 양호한 모습을 보여 전년 동기 대비 9.7% 증가한 1,659만㎡를 기록, 2024년 4/4분기부터 2025년 4/4분기까지 5분기 연속 감소세를 마감함.
 - 비록, 예년도 실적⁴⁾에는 미치지 못하였지만, 선행지표라 할 수 있는 건축착공이 위축을 멈추고 플러스 성장으로 돌아선 만큼 향후 건설투자 개선을 이끌 긍정적인 신호로 여길 수 있음.
 - 다만, 본격적인 추세전환을 판단하기 위해서는 좀 더 추이를 지켜볼 필요가 있음.

- 1/4분기 주거용 건축착공의 경우 전년 동기 대비 41.9% 증가한 554만㎡를 기록, 지난 2025년 4/4분기 4.9% 증가에 이어 2분기 연속 증가한 것으로 분석됨.
 - 2025년 4/4분기 이후 2분기 연속 증가세를 유지하며 주거 부문을 중심으로 저점을 통과했을 가능성이 큰 것으로 판단됨.
 - 다만, 높은 증가율(+41.9%)에도 불구하고 절대 면적(554만㎡)은 1/4분기 10년 평균(943만㎡)의 59% 수준에 불과하여, 시장 내 신축 공급 부족 우려를 완전히 해소하기에는 부족한 상황으로 판단됨.

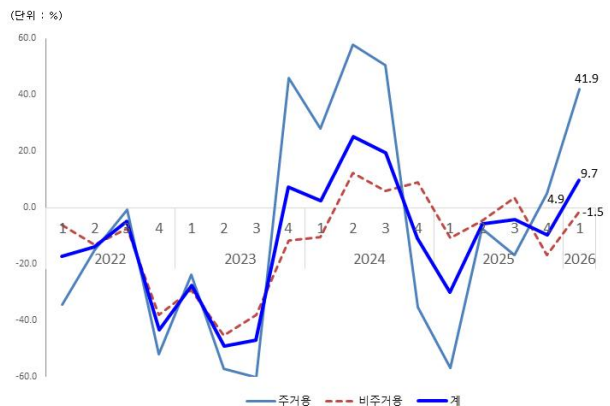
- 한편, 비주거용 건축착공면적은 전년 동기 대비 1.5% 감소 1,105만㎡를 기록해 2분기 연속 감소함.
 - 비주거용 건축착공면적은 1/4분기 10년 평균(1,705만㎡)의 65% 수준으로 여전히 부진한 상황으로 판단
 - 세부적으로 상업용, 교육사회용이 각각 전년 동기 대비 9.0%, 10.1% 감소하였으며, 공업용도 0.9% 부진한 것으로 분석됨.

〈그림 2〉 분기별 건축착공면적 추이



자료 : 국토교통부.

〈그림 3〉 건축착공면적 분기별 전년 동기 대비 증감률 추이



4) 2026년 1/4분기 착공면적 1,659만㎡는 지난 2016년부터 2025년까지 1/4분기 평균 실적(2,648만㎡)의 63% 수준에 불과함.

시사점 : 건설경기 회복을 위한 지원과 리스크 관리가 필요한 상황

- 최근 건설투자 감소 폭 완화(-13.3% → -1.4%) 및 주거용 건축착공 반등(+41.9%)은 상당 부분 전년도 침체에 따른 기저효과에 기인한 것임을 유의할 필요가 있으며, 건설경기 회복을 위한 정책적인 지원과 리스크 관리가 필요한 시점인 것으로 판단됨.
 - 착공 실적이 여전히 10년 평균의 60% 수준에 머물러 있는 만큼, 수치상의 반등이 실질적인 공급 정상화로 이어지도록 규제 완화 및 금융 지원 기초를 유지할 필요가 있음.
 - 현재 건설 시장은 '통계적 반등(주거용)'과 '실질적 정체(비주거용)'가 공존하는 가운데, '대외적 비용 쇼크(중동 리스크)'라는 돌발 변수를 맞이한 국면으로 단순한 물량 확대보다는 공사비 안정화와 수익성 확보를 위한 정책적 배려가 추세전환의 핵심 키가 될 것임.
- 첫째, 최근 전쟁에 따른 공사비 쇼크 방지 및 자재 수급 관리 강화
 - 국토교통부의 '건설자재 수급동향 점검 및 대응 방향'(26.4.23)'에 발맞추어, 미국-이란 전쟁으로 인해 에너지 가격 상승이 시멘트·철강 등 에너지 집약적 자재의 2차 가격 급등으로 전이되지 않도록 민·관 합동 '자재수급협의회'를 통한 상시 모니터링 체계를 강화할 필요가 있음.
 - 공사비 증액을 둘러싼 민관 갈등을 예방하기 위해, 물가 변동분을 공사비에 적기 반영하는 '물가 변동 배제 특약' 개선 가이드라인을 포함한 표준계약서 활용 확산의 유도가 필요하며, 수입 의존도 높은 핵심 자재의 수급망 다변화를 통해 공사 중단 위험을 최소화해야 함.
- 둘째, 착공물량 증가가 건설사의 자금 압박으로 이어지지 않도록 건설금융(PF) 지원 지속
 - 착공 물량이 늘어나는 시점에 공사비 상승 리스크가 겹칠 경우, 건설사의 자금 압박이 심화될 수 있으므로, 브릿지론에서 본PF로의 전환이 원활히 이뤄지도록 지원이 필요함.
 - 또한, 금융당국은 공사비 상승분을 현실적으로 반영한 유동성 공급 계획을 수립하여, 자금 경색으로 인한 우량 사업장의 연쇄적 유동성 리스크를 선제적으로 차단할 필요가 있음.
- 셋째, 공공 부문의 마중물 역할 강화 및 맞춤형 타겟 부양책 검토 필요
 - 민간부문의 비주거용 건축 투자가 위축된 상황을 보완하기 위해, 교육사회용 등 공공 건축 물량의 조기 발주 및 집행률 제고를 통해 건설경기의 하방 지지력을 확보해야 함.
 - 특히, 주거용과 달리 2분기 연속 감소세인 비주거용(상업용·교육사회용 등) 부문의 연착륙을 위해 세금 감면이나 용적률 인센티브 등 타겟형 부양책 검토 등 부문별 차별화 침체에 대한 맞춤형 대응이 요구됨.
 - 상업용 건축의 부진은 자영업 및 서비스업 경기와 직결되므로, 노후 상업 시설의 리모델링이나 용도 변경을 활성화하는 등의 민간 투자 유도책을 병행하면 좋을 것임.



서울시, “정비사업 인·허가 단축 공정관리 매뉴얼” 배포

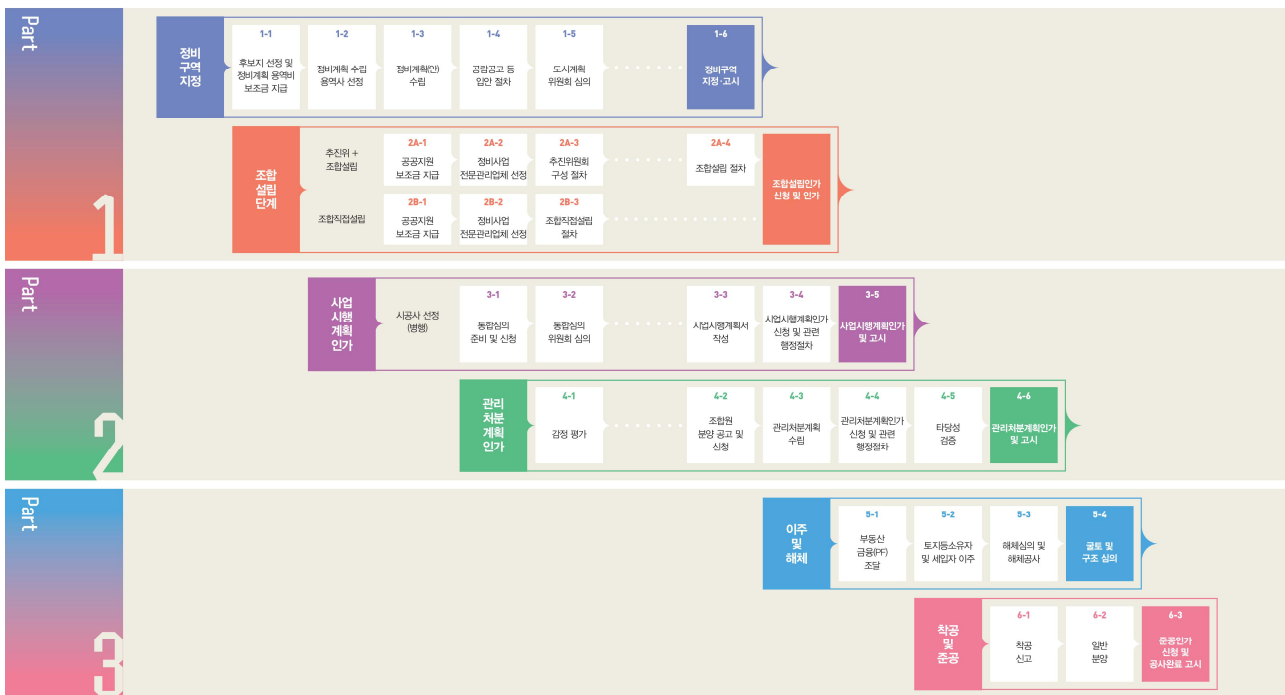
- 정비사업의 불필요한 지연을 최소화하기 위한 중요한 진일보, 추가 제도개선 및 범정부적 협조 통한 실효성 제고 필요 -

이태희(연구위원 · thlee@cerik.re.kr)

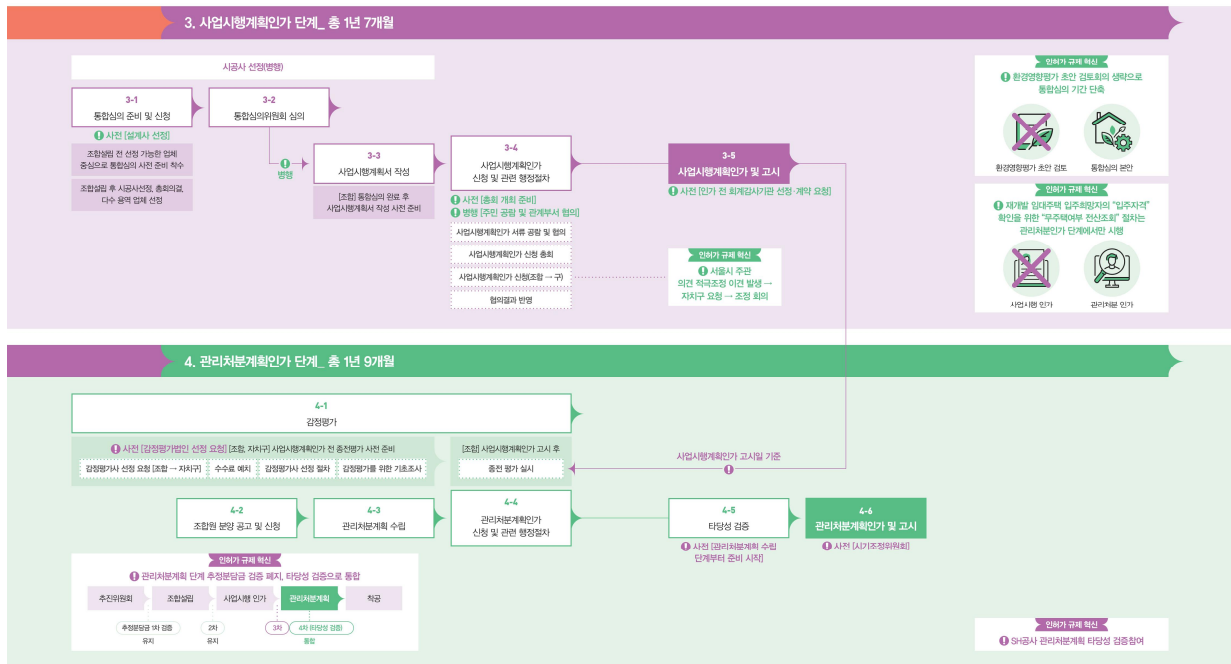
서울시, ‘사전준비·병행이행’을 통한 신속한 정비사업 추진 위한 공정관리 매뉴얼 배포

- 서울시는 지난달 9일, “사전준비·병행이행” 등을 중심으로 정비사업 쏠 단계의 사업추진 속도 제고를 위한 “신속통합기획 2.0 정비사업 인·허가 단축 공정관리 매뉴얼”을 배포함.
 - 기존 “신통기획 1.0”이 주로 정비계획 결정 및 정비구역 지정 단계에 초점을 맞췄다면, 금번 “신통기획 2.0”에서는 구역지정부터 인·허가를 거쳐 준공까지 정비사업 쏠 단계의 사업 속도를 개선코자 하고 있음.
 - 매뉴얼은 사업시행자와 인·허가청이 사업 쏠 단계에 있어 사전 준비와 단계별 병행이행 등을 통해 사업 추진 속도를 개선할 수 있는 방안들을 쉽게 설명하는데 초점을 맞추고 있음.

〈그림 1〉 매뉴얼 중 단계별 추진절차 총괄표



〈그림 2〉 사업시행계획인가~관리처분계획인가 단계 세부 추진 절차



자료 : 서울특별시(2026), “신속통합기획 2.0 정비사업 인·허가 단축 공정관리 매뉴얼”.

❖ ‘최고난도 개발사업을 시행하는 경험 없는 대표’ 딜레마 개선에 중요한 의미

- 정비사업은 권리관계가 복잡한 기성시가지에서, 경제 여건·가치관·기타 사정이 다른 수백~수천 명이 함께 동업하는 최고 난도의 주택건설 사업임. 여기에 더해 정비사업에서는 지식과 경험이 적은 비전문가가 대표자(조합장)가 되어 사업을 시행하는 경우가 많음. 따라서, 일반적으로(특히 사업 초기에) 많은 시행착오를 겪음.
 - 비록 정비사업전문관리업체, 변호사, 시공사, 감정평가사 등의 수많은 협력업체로부터 지원을 받기는 하나, 특히 여러 불확실성이 크고, 협력업체 선정에 위한 사업비가 부족하며, 법적인 사업시행자 자격을 갖추지 못한 사업 초기 단계는 주민들이 스스로 헤쳐 나가야 하는 사안들이 많음.
 - 게다가, 비록 여러 협력업체로부터 지원을 받는다고 해도 이해관계가 있는 제3자의 지원은 어쩔 수 없는 한계가 있을 수밖에 없음. 따라서, 기본적으로 지식과 경험이 부족한 사업시행자가 올바른 의사결정을 내리면서 원활하게 사업을 추진해 나갈 수 있으려면 여러 시행착오를 겪고 지식과 경험을 쌓아 나가야 하는 시간이 필요함.
- 스마트한 의사결정을 통해 신속하게 정비사업을 추진해 나가기 위하여 필요한 지식과 경험은 매우 넓고도 깊음. 그럼에도 불구하고, 지금까지는 정비사업의 인·허가 실무에 대해 잘 작성된 매뉴얼은 매우 부족한 상황이었음.

- 정비사업을 스마트하게 추진하기 위해서는 도시정비법에 따른 사업 절차, 주택건설사업을 위한 도시계획~건축설계 및 인·허가, 시공, 금융, 관련 법률, 세무, 회계 등 매우 복잡하고 어려운 내용들을 종합적으로 이해할 필요가 있음.
- 하지만, 지금까지는 특히 정비사업의 '실무'에 대해 구체적으로 작성된 매뉴얼이 매우 부족한 상황이었음.
- **금번 매뉴얼은 도시계획(정비계획) 결정부터 통합심의 및 영향평가 등에 있어 큰 권한을 가지고 있을 뿐 아니라, 타 지자체 대비 압도적으로 많은 경험을 축적해 온 서울시에서, 신속·원활한 사업 촉진을 위한 목적을 가지고 직접 발간했다는 점에서 상당한 의미가 있음.**
 - 정비사업은 매우 많은 분야를 다루어 나가야 하기에 추진 과정에서 통상 100개를 훌쩍 넘는 협력업체들과 용역계약을 해서 추진하게 됨.
 - 이러한 업체들은 해당 분야와 사업 단계에서는 전문성이 있으나, 전체 사업 과정을 아우르는 전문성은 부족한 경우가 대부분임.
 - 게다가, 인·허가 과정은 매우 민감한 정보들을 다루기에 정보가 공개되지 않고 베일에 싸여있는 경우가 많음. 따라서, 특히 정비계획 심의와 통합심의(아래 <그림 3>)에 관한 세부 사안은 직접 이 과정에 깊이 참여하거나 해당 업무를 담당하지 않으면 세세하게 알기 힘들.
 - 금번에 서울시가 발간한 매뉴얼은 어떤 기관보다도 많은 경험을 보유하고 있을 뿐 아니라 핵심 단계를 직접 관장하는 곳에서, 사업 촉진을 위한 목적으로 직접 발간했다는 점에서 중요한 의의가 있음.
- **내용 또한 사업속도 개선에 많은 도움이 될 것으로 예상됨. 예를 들어, 매뉴얼에서 지적한대로 지금까지는 '순차추진' 방식으로 진행된 곳이 대부분이었으나, 여기서 가이드하는대로 '사전준비·병행이행'을 해 나간다면 단축할 수 있는 시간이 상당할 것으로 기대됨.**
 - 2022년 이후 정부에서 발표한 일련의 정비사업 제도개선 방안의 핵심 중 하나는 '통합 및 병행추진 활성화'였음. 이를 위해 통합심의를 도입하고, 기본계획과 정비계획, (공공시행 및 특·광역시 제외 신탁사 시행 한정) 정비계획과 사업시행계획, 사업시행계획-관리처분계획을 병행 수립 및 변경이 가능하도록 했음.
 - 이 밖에도 정부는 유권해석을 통해 정비계획 공람과 시의회 의견청취절차 등을 병행할 수 있다는 것과 사업시행계획인가 전 감정평가법인 선정 절차를 진행하는 것이 가능하다는 점 등을 가이드 해왔음.
 - 이러한 정책적 지향과 유권해석 제시에도 불구하고, 현장에서는 사례·지식·경험 부족과 소극적 행정 태도 등으로 이러한 병행추진이 충분히 되어오지 못했음.
 - 이로 인해, 예를 들어 구의회 의견청취의 경우 자칫 시기를 놓쳐 회기가 다시 시작할 때까지 기다려야 하는 바람에 수개월을 낭비하게 되는 일이 종종 발생했음.
 - 이 밖에도, 인가(예 : 사업시행계획인가)를 위한 세부 체크리스트도 세세하게 제공하고 있어 서류 미비로 인한 사업 지연을 상당 부분 개선할 수 있을 것으로 기대됨.

<그림 3> 매뉴얼 中 통합심의 및 사업시행계획인가 관련 내용

사업시행계획 인가 단계

장비사업 인·허가 단속 공정관리 매뉴얼

II. 사업 단계별 프로세스

3-1 통합심의 준비 및 신청

960회

사업시행계획인가 절차의 첫 단추는 통합심의 준비이며, 심의 결과에 따라 향후 사업의 구조와 전체 일정이 결정되는 매우 중요한 과정입니다. 통합심의를 도시 계획·건축·교통·경관 등 기존의 개별 심의를 하나로 묶어 검토하는 제도이므로, 준비 단계에서의 병목 현상을 줄이는 것이 전체 기간 단축의 핵심입니다.

사전준비 설계사 선정

추진위원회는 설계사 선정과 관련된 사업시행계획서 작성 등의 업무를 할 수 있습니다. 따라서 조합심립 전이라도 설계자와 함께 통합심의 기초검토를 미리 해 두면 조합심립 이후 선정된 협력업체들과 통합심의를 위한 교통, 환경, 건축, 경관심의자료를 신속하게 작성할 수 있습니다.

통합심의 대상

- 도시정비법 제60조의 2(사업시행계획의 통합심의)에 따라 다음 중 둘 이상의 심의가 필요한 경우에는 이를 통합하여 검토 및 심의하도록 되어 있습니다.

| 대상 | 범도 및 심의 |
|--------------------------|-------------------------|
| '건축법, | 건축물의 건축 및 특별건축구역의 지정 등 |
| '경관법, | 경관심의 |
| '교육환경 보호에 관한 법률, | 교육환경평가 |
| '국토의 계획 및 이용에 관한 법률, | 도시·군관리계획 |
| '도시교통정비 촉진법, | 교통영향평가 |
| '소방시설 설치 및 관리에 관한 법률, | 상능위주설계의 평가 |
| '자연재해대책법, | 재해영향평가 |
| '환경영향평가법, | 환경영향평가 |
| 국토교통부장관, 시·도지사 또는 지자체장 등 | 필요하다고 인정하여 통합심의를 부하는 사항 |

장비사업 인·허가 단속 공정관리 매뉴얼

사업시행계획서의 세부 내용

- 사업시행자는 정비계획에 따라 다음의 도서 및 법령을 참고하여 사업시행계획서를 작성해야 함. 법령에 규정된 사업시행계획서의 내용은 '도시 및 주거환경정비법', 제60조의 2 시행령 제47조, 조례 제26조를 참고합니다.

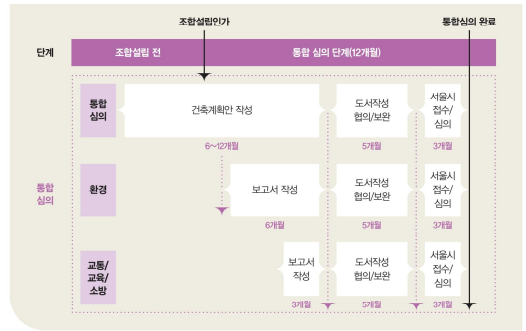
| 계획서 포함사항 | 구분 | |
|---|-------|---------|
| | 사전 작성 | 확정 시 작성 |
| I. 법령으로 정하는 사항 | | |
| ① 토지이용계획(건축물배치계획을 포함) | ● | ● |
| ② 정비/편시설 및 공동이용시설의 설치계획 | ● | ● |
| ③ 국민주거규모 주택의 건설계획(주거환경개선사업은 제외) | ● | ● |
| ④ 공공주택(민간임대주택 또는 임대관리 주택)의 건설계획(필요한 경우만 한정) | ● | ● |
| ⑤ 건축물의 높이 및 용적률 등에 관한 건축계획 | ● | ● |
| ⑥ 재건축사업의 시행과정에서 발생하는 폐기물의 처리계획 | ● | ● |
| ⑦ 교육시설의 교육환경 보호에 관한 계획 (장비구역부터 200미터 이내에 교육시설이 설치되어 있는 경우만 해당) | ● | ● |
| ⑧ 정비사업비 | ● | ● |
| ⑨ 세입자의 주거 및 이주 대책 | ● | ● |
| ⑩ 임시주거시설을 포함한 주민이주대책 | ● | ● |
| ⑪ 사업시행기간 동안 정비구역 내 가로등 설치, 폐쇄회로 텔레비전 설치 등 범죄예방대책 | ● | ● |
| II. 조례로 정하는 사항 | | |
| ① 설계도서 | ● | ● |
| ② 사업시행자의 설명 및 주소 | ● | ● |
| ③ 정비구역의 위치 및 면적 | ● | ● |
| ④ 정비사업의 종류 · 명칭 및 시행기간 | ● | ● |
| ⑤ 공동구의 설치에 관한 사항 | ● | ● |
| ⑥ 물의 재이용 촉진 및 지원에 관한 법률에 따른 빗물저장계획 | ● | ● |
| ⑦ 지급계획 | ● | ● |
| ⑧ 평가할 필요는 없으나, 보수를 필요로 하고 인정되는 건축물의 명세 및 개·보수계획 | ● | ● |
| ⑨ 정비사업의 시행에 자금이 있다고 인정되는 정비구역의 건축물 또는 공작물 등의 명세 | ● | ● |
| ⑩ 토지 또는 건축물 등에 관한 권리자 및 그 권리의 명세 | ● | ● |
| ⑪ 정비사업의 시행으로 법 제49조 제2항에 따라 용도가 폐지되는 정비/편시설의 조서·도면과 새로 설치할 정비/편시설의 조서·도면(토지주명세서에서 사업시행자인 경우만 해당한다) | ● | ● |
| ⑫ 정비사업의 시행으로 법 제49조 제2항에 따라 용도가 폐지되는 정비/편시설의 조서·도면 및 그 정비/편시설에 대한 둘 이상의 광역평가법인등의 광역평가서와 새로 설치할 정비/편시설의 조서·도면 및 그 설치비용 계산서 | ● | ● |
| ⑬ 사업시행자에게 무상으로 양여되는 국·공유지의 조서 | ● | ● |
| ⑭ 기존주택의 참가계획서 (세민을 위한 건축재정이 사후된 경우에는 그 현황과 해당 지역의 철거 및 처리계획을 포함한다) | ● | ● |
| ⑮ 정비사업 완료 후 상가세입자에 대한 우선 분양 등에 관한 사항 | ● | ● |

통합심의 주요 심의 항목

| 건축 | 경관 | 교통영향평가 | 환경영향평가 | 교육환경평가 |
|---|---|---|---|--|
| <ul style="list-style-type: none"> 건축계획 외부공간(공간) 계획 조경계획 경관계획 토목계획 구조계획 기계계획 소방·방재계획 기타(디자인 등) | <ul style="list-style-type: none"> 주변지의 연계 경관구조 배치형태규모 높이 조망경관 가로경관 공원 및 녹지 가로시설물 | <ul style="list-style-type: none"> 주변도로 신도시설 대중교통 노선 차전자 주차 교통안전 외부교통개선 | <ul style="list-style-type: none"> 생태민족물 지질 비오물 녹지네트워크 예너지 경과 휴식 및 여가공간 복합화공간 대기질 물순환 폐기물 소음·진동 | <ul style="list-style-type: none"> 통학안전 입주 대기질 소음·진동 |

통합심의 도서작성 시 유의사항

- 전체 사업진행 계획 및 일정계획에 따라 필요한 협력업체 목록 작성 및 선정 계획을 수립 필요 협력업체별 필요한 도서를 준비합니다.



II. 사업 단계별 프로세스

3-4 사업시행계획인가 신청 및 관련 행정절차

990회

사전준비 통합심의 완료 후 총회 개최 준비

총회가 지연되면 인가 신청이 늦어지므로, 조합은 통합심의가 완료되는 시점부터 총회 준비를 병행하여 이안 확정, 안내문 배포, 전자투표 준비 등을 선제적으로 추진해야 합니다. 인가 신청이 접수되면 지자체는 관계부서 협의와 주민공람을 동시에 진행합니다. 이 과정의 최대 지연 원인은 부서 간 이견입니다. 이 과정에서 부서, 기간 간 이견이 발생할 경우 협의 및 사업시행계획서 보완 때문에 기간이 지연될 수 있습니다. 이안 문서를 해결하기 위해 서울시는 '협의이안' 조정에 '결' 도장을 선제적으로 부착하여 서울시 주민부서로 조정하면 요청하면 각 기관, 부서가 한 자리에 모여 양상을 빠르게 정리합니다. 이를 통해 분사를 수고하는 시간 낭비를 줄이고, 반복적인 보완 요구를 방지할 수 있습니다. 조합은 통합심의 및 조정회의 결과를 바탕으로 시간별 대응 논리를 명확히 하여 인가 지연을 방지해야 합니다.

병행이행 주민공람과 협의 병행

사업시행계획인가 신청자가 지자체에 접수되면, 인가권자는 '주민공람'과 '관계부서(기관) 협의'를 순차적으로 진행하지 않고 병행합니다. 또한, 공람이전과 협의이전 병행여부는 공람심사와 병행할 수 있습니다.

세부 절차

| 구분 | 내용 | 주체 |
|----------------------|--|-------------|
| 사업시행계획인가 신청 총회 | <ul style="list-style-type: none"> 총조합원(정족수 20%) 정비사업비 10% 이상 출액 시 조합원 2/3 동의 필요 | 시행사 |
| 인가 신청서 작성 및 제출 | <ul style="list-style-type: none"> 사업시행계획신청서 및 정관 국토교통부령으로 정하는 서류들 | 시행사 → 지자체 |
| 관련 부서별 협의 및 공람 | <ul style="list-style-type: none"> 관련부서 협의에 따른 조치계획 작성 주민공람 | 지자체 → 관련 부서 |
| 공람이전 심사 위원회 | <ul style="list-style-type: none"> 방침, 필요서류 등 사전준비 | 지자체 |
| 공람 및 협의결과 반영(보완) | <ul style="list-style-type: none"> 통상 통과사항으로 과외된 협의 의견 배제 중요토지수용위원회의 협의 | 시행사 → 지자체 |
| 인가청 내부 협의 완료 후 최종 결재 | <ul style="list-style-type: none"> 신고일로부터 20일 이내 신고수리명령 후신 계획서 제출일로부터 60일 이내(2)가 여부 결정 | 지자체 |

범부처 협조 등을 통한 추가 제도 개선, AI 활용 활성화 등으로 실효성 제고 필요

- 본 매뉴얼은 지자체 단위에서 할 수 있는 사업속도 개선 중심으로 작성되었을 뿐 아니라, 관련 절차 이행이나 수행 또한 서울시와 하위 기관(자치구, SH공사 등) 중심으로만 작성됨. 상당한 의미가 있음에도 불구하고, 일부 한계와 우려가 되는 점 또한 공존함.
- 예를 들어 관리처분계획 타당성 검증의 경우, 한국부동산원에서는 정비사업의 지연을 방지하기 위하여 관리처분계획 총회 이전에 분양 절차와 분양 자격 등에 대한 타당성을 미리 검토하는 ‘관리처분계획 타당성 사전검증 제도’를 별도로 운영하여 긍정적인 평가를 받고 있음. 그럼에도 본 매뉴얼에서는 관리처분계획 타당성 검증 절차의 지연 가능성만을 지적하며, 최근 타당성 검증을 도입한 SH공사의 사례만을 안내하고 있음.
- 또한, 서울시 본청 및 자치구의 ‘공무원’과 ‘사업시행자’의 노력만으로 개선되기 힘든 여러 구조적이고 제도적인 사업지연 요인들이 있음. 본 매뉴얼은 상당한 의미가 있음에도 불구하고, 이와 더불어 구조적이고 제도적인 사업 지연 요인들을 검토하고 개선해 나가려는 노력이 필요할 것임.
- 예를 들면, 지자체 단위에서는 추가적으로 공공기여, 공무원 인사, 심의 행정 등에 대한 개선을 앞으로도 지속적으로 해 나갈 필요가 있을 것으로 사료됨.
 - **(공공기여)** 사업지연 요인으로 가장 빈번하게 꼽히는 것 중의 하나가 공공기여임. 공공기여 종류와 양에 대한 서울시, 자치구, 사업시행자 간 이견이 발생하는 경우가 매우 빈번하게 나타나고 있음.
 - 이 매뉴얼에서는 ‘기관통합회의’를 통해 적극적으로 해결할 수 있다고 하고 있으나, 실제로는 기관 간 입장과 이해관계가 달라 조율이 매우 어려운 경우가 많음. 특히, 서울시로 귀속될 뿐 아니라, 시세 대비 낮게는 1/3 이하 가격으로 인수할 수 있어 서울시가 선호하는 공공기여 방식인 임대주택과 관련해서 서울시-자치구-사업시행자 간 이견이 나타나는 경우가 매우 빈번함.
 - **(인사행정)** 공무원의 인사 제도도 개선이 시급함. 정비사업은 일반적으로 가계 자산의 대부분을 차지할 뿐 아니라 필수 재화인 주택 및 이와 관련된 재산을 다루기에 당사자들이 매우 민감하게 반응하고, 따라서 민원이 매우 많은 부서임.
 - 특히 정비사업은 총회나 설명회 등이 주말이나 업무시간 후에 이뤄지는 경우도 많아 야근과 주말 근무가 매우 잦음. 따라서, 일반적으로 대표적인 기피 부서이고, 따라서 인사이동이 매우 잦음.
 - 문제는, 전술했듯 정비사업은 매우 어렵고 복잡하기에 적절한 행정 행위를 위해서는 상당한 지식과 경험이 요구된다는 것임. 담당자가 바뀌면 불가피하게 수개월씩 사업이 지연되거나, 담당자의 생각 차이로 인해 사업진행 방향이 바뀌는 경우가 허다함.

- 따라서, 한 담당자가 해당 업무에서 오랫동안 근무할 수 있도록 하기 위한 지자체 단위에서의 인사행정 개선이 필요함. 전문관제도를 도입하여 공무원들의 전문성을 개선하고, 담당자를 대거 확충하여 일선 공무원들의 부담을 줄여줄 필요가 있을 뿐 아니라, 힘든 업무 수행에 대한 보상을 충분히 해주는 방향으로 인사행정을 해 나갈 필요가 있을 것임.
 - **(심의행정)** 필자가 지금까지 실시했던 여러 실무 전문가 및 조합장들과의 인터뷰를 종합해보면, 도시계획 및 통합심의회에서 심의위원들의 ‘잘못된’⁵⁾ 심의 의견으로 인한 사업 지연이 상당히 빈번하게 발생하고 있음.
 - 그 원인은 다양한데, 우선 심의위원들의 전문성과 자질이 충분하지 못한 경우도 많고, 구성에 있어 실무 경험이 많은 위원들의 비율이 적어서 발생하기도 함.
 - 또한, 다양한 분야의 전문가들이 참여하기에 다양한 의견이 제시될 수 있으나, 문제는 단순히 ‘자문’ 성격의 심의(예 : 건축심의)일 경우에도 그 심의 의견에 대해 담당 공무원이 적극적인 필터링 없이 기계적으로 대부분 의견을(심지어 상호 충돌하는 내용까지) 다 반영해 달라는 요구를 해서 어려움을 겪는 사례도 청취됨.
 - 따라서, 심의위원 선정부터 심의회 운영, 그리고 심의회 후 행정 처리를 거쳐 인허가가 이뤄지기까지 보다 적극적이고 세심한 행정이 필요할 것임.
- 서울시 단위에서의 노력과 더불어 범 정부적인 제도개선 노력을 통해 불필요한 지연을 최소화 함으로써 신속한 정비사업 추진을 위한 노력을 해 나갈 필요가 있을 것임. 주요 예는 아래와 같음.
- **(중간지원조직 설립)** 앞의 ‘인사행정’에서 언급했듯, 정비사업에는 많은 행정력이 필요함. 하지만, 지자체에서 가용한 인력은 제한적인 상황 임. 이러한 상황 속에서, 도시재생사업에서 이용하고 있는 중간지원조직(도시재생지원센터) 제도와 조직을 활용하여 정비사업을 지원하는 데 활용할 수 있을 것임.
 - ‘도시재생’은 쇠퇴·노후한 도시나 특정 지역을 활성화시키기 위해 하는 활동 전반을 포괄하며, 우리나라의 도시재생특별법에 따른 도시재생사업에는 정비사업이 포함되어 있음. 그리고, 행정과 주민 사이에서 이를 지원하기 위하여 전국에는 많은 도시재생지원센터가 지금도 설립되어 운영되고 있음.
 - 광명시처럼 정비사업을 위한 별도의 중간지원조직을 설립하거나, 아니면 기 설립된 도시재생지원센터 조직을 정비사업에 활용하여 신뢰할 수 있고 전문성 있는 ‘공공컨설팅’을 제공하고, 공무원의 과중한 업무를 지원하며, 양질의 정비사업 교육을 실시하여 주민들의 이해도를 높이는 등의 활동을 할 필요가 있음. 실제로 시흥시 도시재생지원센터에서는 점진적인 수복형 사업과 더불어 전면 철거 방식의 정비사업도 적극적으로 지원하고 있음.
 - 향후 도시정비법 내 근거를 보완하여 이러한 중간지원조직을 적극적으로 활용할 수 있는 방안을 모색해 볼 필요가 있음.

5) 인터뷰이들은 때로는 지식이나 경험 부족으로 인한 잘못된 의견을 제시할 때도 있으나, 때로는 의도적으로(개인적 감정, 경제적 이익) 잘못된 의견을 제시할 때도 종종 경험해 봤다고 함.

- (AI를 활용한 사업절차 개선) 정비사업에 AI기술을 적극적으로 활용할 필요도 있음. 예를 들어, 사업 초기 단계부터 노후도 분석, 사업성 및 추정분담금 분석, 입주권 분석 등을 통해 불필요한 지연, 비용, 분쟁을 최소화할 필요가 있음.
- 또한, 각종 영향평가 절차에서도 AI를 활용한 간소화 방안을 검토해 볼 필요가 있음. 예를 들어, 1년이 넘는 기간 동안 십억 원 이상 소요되는 경우도 빈번한 환경영향평가의 경우, AI를 활용하여 기술적인 부분은 빠르게 검토하고 사람의 정성적이거나 가치 판단 등이 필요한 사안만 통합심의회에서 논의하는 방안을 적용하는 것을 검토해 볼 필요가 있을 것임.
- 이 밖에도, 교육환경영향평가, 재해영향평가, 교통영향평가 등 다른 영향평가에 있어서도 기술적인 검토를 AI가 할 수 있도록 시스템을 구축하는 것을 검토할 필요가 있을 것임.

〈그림 4〉 시흥시 도시재생지원센터가 운영하는 ‘재개발·재건축 전문가 지원단’ 회의 모습



자료 : 시흥시도시재생지원센터