

# 주택·도시, 재탄생(Rebirth) 전략

구조 혁신을 넘어 정책·시장 재정립으로

일시 2026년 3월 18일(수) 14시

장소 서울 강남구 건설회관 2층 중회의실





# 주택·도시, 재탄생(Rebirth) 전략

- 구조 혁신을 넘어 정책·시장 재정립으로 -

시간	내용	비고
14:00 ~14:15	개회사	이충재 원장
14:15 ~14:45	<b>기조 발제</b> 현 정부의 주택 정책 방향	장우철 국토교통부 주택정책관
14:45 ~15:15	<b>1주제</b> 주택·도시 정책의 구조적 진단과 대전환 방향	허윤경 연구위원
15:15 ~15:45	<b>2주제</b> 착공을 만드는 공급, 거주를 만드는 정책 : 주택정책 패러다임 대전환	김성환 연구위원
15:45 ~16:15	<b>3주제</b> 주택 정비에서 도시 경쟁력으로 : 도시정비정책 패러다임 대전환	이태희 연구위원

# 개회사

안녕하십니까.

한국건설산업연구원 원장 이충재입니다.

바쁘신 가운데에도 오늘 우리 원에서 개최하는

「주택·도시 재탄생(Rebirth) 전략 : 구조 혁신을 넘어 정책·시장 재정립으로」

세미나에 참석해 주신 여러분께 깊이 감사드립니다.

오늘 이 자리는 주택과 도시 정책 분야에서 그동안 다양한 제도와 정책이 시행되고 지속적인 개선 노력이 이어져 왔음에도 불구하고 여전히 여러 구조적 현안이 누적되고 있는 현실을 되돌아보고, 그 원인과 근본적인 대응 방향을 함께 모색하고자 마련되었습니다.

오늘날 세계는 사물인터넷, 정보통신기술, 클라우드 컴퓨팅, 인공지능 등 첨단 기술의 발전을 바탕으로 경제와 사회 전반에서 빠른 변화를 겪고 있습니다. 이러한 변화 속에서 산업 간 경계는 점차 허물어지고 있으며, 모든 산업 영역에서 융·복합이 빠르게 확산되고 있습니다.

그러나 우리의 건설산업 현실은 이러한 흐름과 다소 거리가 있는 것도 사실입니다. 법령과 제도 전반에서는 규제와 처벌 중심의 접근이 강화되는 경향이 나타나고 있으며, 민간의 자율성과 창의성이 충분히 발휘되기 어려운 구조적 제약도 존재합니다. 정책은 단기적 효과에 집중되는 경우가 많고, 생산 과정 또한 업역별로 단절된 구조 속에 머무르는 한계를 보이고 있습니다.

주택정책의 경우 역대 정부가 무주택 서민과 젊은 세대 등 주거 취약계층의 주거 안정을 위해 다양한 정책을 추진해 왔습니다. 그럼에도 현실에서는 주택 가격 상승으로 내 집 마련의 문턱이 점점 높아지고 있는 상황입니다.

인허가 지연과 각종 규제, 부담 증가로 인해 주택 공급이 적시에 이루어지지 못하고 있으며, 이는 주택 부족과 가격 상승, 민간 시장 위축으로 이어져 부동산 시장뿐 아니라 국민경제 전반에도 부담으로 작용하고 있습니다.

도시개발과 정비 방식 역시 여러 구조적 과제를 안고 있습니다. 복잡한 법령 체계와 경직된 용도지역·지구제도, 장기간이 소요되는 도시정비 인허가 절차, 조합원 간 이해관계 조정의 어려움, 공사비 투명성 문제 등 다양한 문제가 누적되어 있습니다.

그럼에도 우리는 그동안 단기적 대책이나 경험적 판단에 의존하여 현안 중심으로 대응해 온 측면이 있으며,

근본적인 구조 변화와 혁신에 대한 논의와 실천은 아직 충분하지 못한 것이 현실입니다.

건설 생산 과정 역시 크게 다르지 않습니다. 발주, 설계, 시행, 시공, 자재, 장비, 전기, 통신, 소방, 금융, 유지관리 등 수많은 참여 주체가 각자의 역할을 수행하고 있지만, 업역 중심의 이해관계가 강하게 작동하면서 협력과 상생보다는 개별 업역의 이해에 머무르는 구조가 지속되고 있습니다. 그 결과 범 건설산업 전체를 바라보는 관점과 공동의 가치에 대한 인식은 아직 충분히 형성되지 못하고 있습니다.

우리원은 이러한 구조적 한계를 극복하고 건설산업이 국민의 미래를 책임지는 국가 핵심 산업으로 재도약하기 위한 방향을 모색하고자 2022년부터 「건설산업 재탄생」 연구를 추진해 왔습니다. 그리고 지난해 3월 18일 「건설산업 재탄생 1.0」 세미나를 개최하였습니다.

당시 많은 분들께서 공감과 관심을 보내 주셨고 건설산업이 나아가야 할 방향에 대해 의미 있는 의견을 제시해 주셨습니다.

“건설산업 재탄생”은 단순한 제도 개선을 넘어 법령과 제도, 인식과 관행, 문화와 사업방식 전반의 근본적인 전환을 의미합니다. 정부와 설계, 시공, 시행, 유지관리 등 건설 생산 과정에 참여하는 모든 주체의 책임과 역할, 그리고 상생과 협력의 산업 생태계가 21세기 시대정신에 맞게 변화해야 한다는 문제의식을 담고 있습니다.

이러한 변화는 산업계의 공감과 실질적인 실천이 함께할 때 비로소 가능할 것입니다. 우리 연구원은 지속 가능한 산업 생태계가 구축될 때까지 “건설산업 재탄생” 세미나를 매년 이어갈 계획입니다.

「건설산업 재탄생 2.0」 세미나는 인공지능 시대를 맞아 건설산업이 근본적인 변화와 혁신을 이루어야 할 마지막 기회라는 문제의식에서 출발하였습니다.

「건설산업 재탄생 2.0」의 핵심은 세 가지입니다.

첫째, 건설산업 구성원들의 인식과 관행, 그리고 가치의 변화입니다.

둘째, 산업 내 공종·업역 간 유기적 연계를 강화하고 범 건설 생태계 전반의 상생과 협력을 위한 새로운 거버넌스를 구축하는 것입니다.

셋째, 건설 생산 전반의 디지털 전환을 추진하고 인공지능과 첨단 기술을 활용하여 공사비, 공기, 안전, 품질 등 주요 관리 영역에서 보다 투명하고 합리적인 의사결정 체계를 구축하는 것입니다.

금년 「건설산업 재탄생 2.0」 세미나는 두 차례에 걸쳐 개최됩니다. 오늘 세미나에서는 「주택·도시 재탄생」을 중심으로 논의를 진행하고, 「산업 전반의 재탄생과 인공지능 시대의 역할」은 오는 4월 7일 세미나를 통해 다루고자 합니다.

오늘 논의하는 주택·도시 분야는 국민의 삶과 일상은 물론 국가 경쟁력과도 직결되는 매우 중요한 영역입니다. 인공지능 시대가 빠르게 전개되는 상황에서 우리가 이러한 변화에 적절히 대응하지 못한다면, 지금 우리가 누리고 있는 쾌적한 주거 환경과 안전한 생활 공간, 경쟁력 있는 도시와 사회의 발전 또한 정체되거나 후퇴할 수 있습니다.

이제는 정부와 산업계가 따로 움직일 수 없는 시대입니다. 정부는 규제와 처벌 중심의 접근에서 벗어나 산업을 보호하고 지원하는 균형 있는 정책 방향을 모색해야 하며, 산업계 또한 책임과 역할을 다하면서 지속 가능한 산업 생태계를 함께 만들어 가야 할 것입니다.

이를 위해서는 제도나 시스템의 변화만으로는 충분하지 않습니다. 생산 과정에 참여하는 모든 주체의 인식과 가치, 문화가 인공지능 시대에 걸맞게 변화해야 하며, 법령과 제도, 역할 체계, 공정 간 연계 구조 등 산업 생태계 전반에서 근본적인 전환이 이루어져야 합니다.

오늘 이 자리에는 많은 기성 세대와 젊은 세대가 함께하고 있습니다. 우리 사회는 아버지 세대보다 아들 세대가 더 나은 삶을 누릴 수 있는 사회를 만들어 왔습니다. 그러나 우리가 그 성과를 누린 세대이면서도 다음 세대에게 더 어려운 사회를 물려준다면 결코 바람직한 일이 아닐 것입니다.

이번 「주택·도시 재탄생 2.0」에는 이러한 책임과 문제의식도 함께 담겨 있습니다. 이러한 시대적 변혁은 어

느 한 개인이나 특정 영역의 노력만으로 이루어질 수 없습니다. 주택과 도시, 그리고 건설산업에 종사하는 모든 분들이 공감하고 함께할 때 비로소 가능할 것입니다.

우리원이 시작한 이 움직임은 아직 작은 불씨일 수 있습니다. 그러나 변화는 언제나 작은 문제의식과 논의에서 시작 됩니다. 쉽지 않은 과정이지만 여러분과 함께 이 논의를 시작하고자 합니다.

오늘 세미나의 기조 발제는 국토교통부 장우철 주택정책관님께서 「현 정부의 주택 정책 방향」을 주제로 맡아 주셨습니다. 바쁜 정책 현안 속에서도 귀한 시간을 내어 참석해 주시고 깊이 있는 내용을 공유해 주신 데 대해 진심으로 감사드립니다.

오늘 세미나가 주택과 도시 정책에 새로운 방향을 제시하고, 주택과 부동산 시장의 활성화와 지속 가능한 건설산업 생태계를 만들어 가는 중요한 전환점이 되기를 기대합니다.

멀리 내다보며 다음 세대까지 이어질 수 있는 지속 가능한 도시와 주택, 그리고 새로운 건설산업 생태계를 함께 만들어 가기를 바랍니다.

감사합니다.

2026년 3월

한국건설산업연구원 원장 이충재

# 주택·도시, 정책의 구조적 진단과 대전환 방향





주거 변화와 기술이 결합하여 상품의 급속한 진화 → 주거 형태, 인프라, 건축 기준 모두 바뀌어야  
 수요: 주거수요, 주거기능과 형태, 주거선호 변화  
 수요+기술: 자율주행, 에너지 그리드, 로봇 배송 등 교통·에너지·환경 인프라의 전방위 변화



As-is

To-be

주거+교통+환경

상품 구성+인프라+건축기준 모두 바뀌어야



국토의 계획 및 이용에 관한 법률	환경영향평가법	주차장법	건축물의 에너지 절약설계기준
도로법	건축법	소방시설 설치 및 관리에 관한 법률	공동주택 층간소음 방지 기준
지적재조사에 관한 특별법	주택법	전기공사업법 및 정보통신공사업법	소음 진동관리법
수도관정비법	건축물관리법	상하수도법	

주거상품

레이어드 홈: 공간의 용도와 기능 경계 모호 수용  
 주거형태와 입지 다변화 수용  
 일자리와 상업기능 융화된 복합 기능 수용

인프라

교통(도로, 환승, 배송, 도보, 개인형 이동장치 자전거등),  
 스마트 그리드, 상하수도, 조명, 가로수, 네트워크, 주차장등

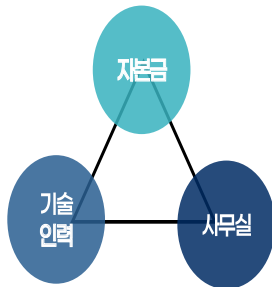
상품 생산(건설)의 근본적 변화 직면 → 기술 활용도 극대화되며 전통적 주택건설사업 방식 탈피해야

현재: 주택건설사업자는 주택법 근거하여 자본금, 기술인력 등 전통적 요건 요구



미래: 단순 시행 및 시공 기능을 상화하는 고도화된 기술력이 주택건설사업자의 생존을 결정짓는 핵심 변수 될 가능성 높아



법  
상  
요  
건

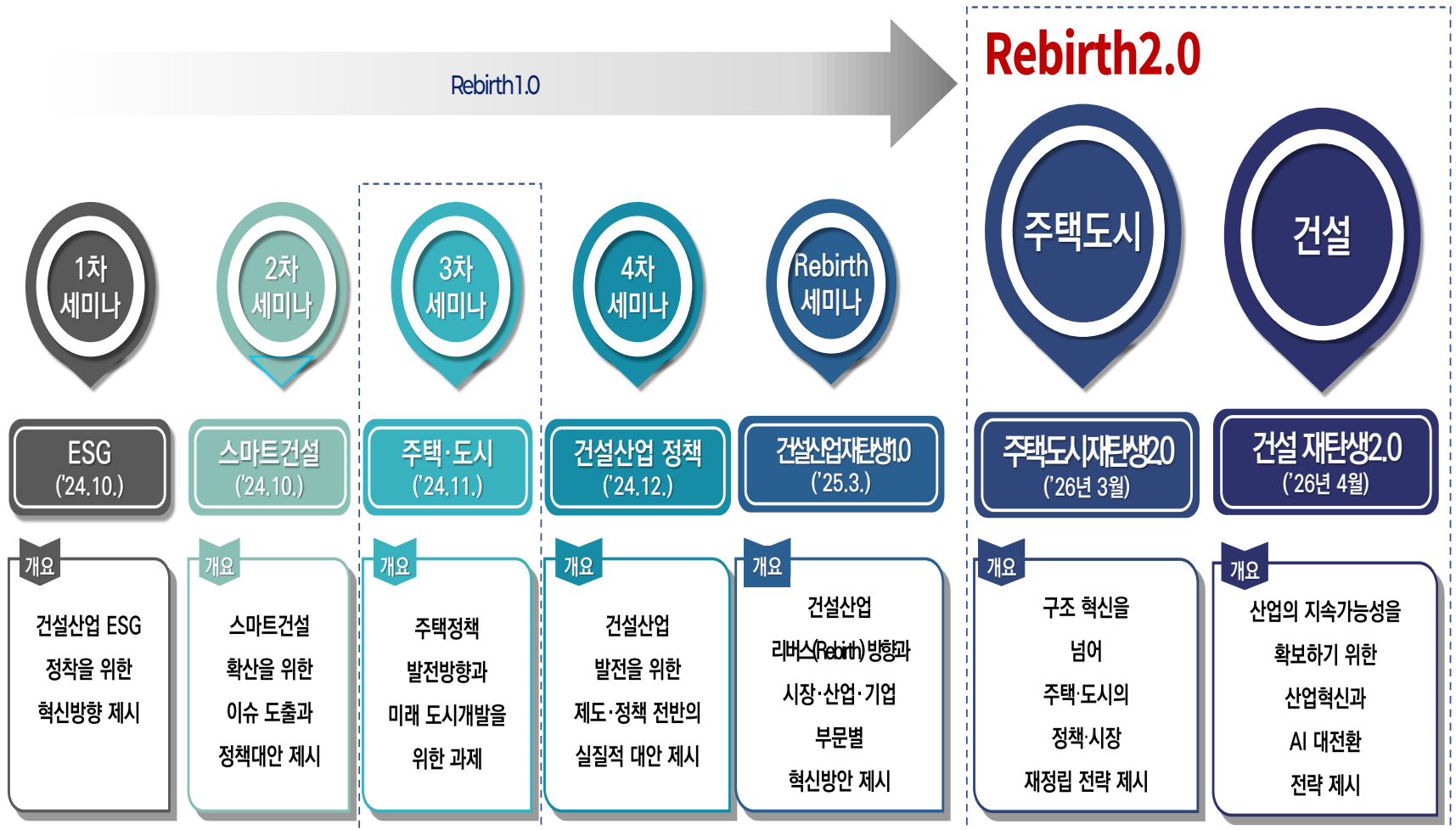


스  
마  
트  
시  
티  
추  
진  
주  
체

-  캐나다 토론토 퀘이사이트(경제성 약화 등 2020.5월 철수)
-  일본 후지산 인근 우븐 시티(자율주행, 서들과 사람의 공존, 건물과 도로의 사용성 제고 등)
- 세종 5-1 LH+LGCNS
- 에코델타 수자원공사+한화컨소시엄

이대로  
대응 가능한가?

Rebirth2.0은 일회성 정책 제안이나 세미나로 종결되는 것이 아니라, 산업 전반의 인식과 구조를 지속적으로 전환해 나가는 ‘과정’  
 Rebirth2.0에서는 주택·도시 분야 재탄생에 대한 사회적 공감대 형성과 명분 확산을 위해 리버스 1.0의 진화와 심화를 도모



# “국민의 미래를 건설하는 국가산업으로 재탄생”의 비전 아래 4Re 산업으로 대전환

※ 4Re산업: 책임을 다하고(Responsible) 혁신을 추구하며(Revolutionary), 국민 신뢰를 바탕으로(Reliable) 도약하(Resilient)

비전

## 국민의 미래를 건설하는 국가산업으로 재탄생

목표

### 4Re 산업으로 재탄생

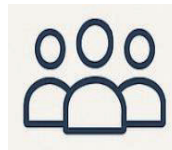
책무를 다하고  
(Responsible)



혁신을 추구하며  
(Revolutionary)



신뢰를 바탕으로  
(Reliable)



도약하는  
(Resilient)



건설산업의 새로운 방향  
Rebirth (’25. 3)



자료: 한국건설산업연합회(2025), 건설산업탄생울 혁신전략제1, 제2주제건설산업탄생제안 2025. 3. 18.

# Rebirth2.0

| 목 차 |

- 2 주택·도시 혁신의 중요성
- 3 정책 변천과 평가
- 4 구조 진단과 한계
- 5 주택·도시 대전환 방향



2

주택·도시  
혁신의 중요성



“건설 투자”는 단순히 건설산업에 대한 투자를 넘어, “쏘 산업의 기반 조성 및 발전을 위한 투자”  
 특히, 주택건설은 단순한 시공 행위를 넘어 기획, 설계, 분양, 금융, 운영·유지관리까지 포함하는 종합 산업 활동이며,  
 건설산업 가치사슬 전반을 포괄하는 핵심 분야

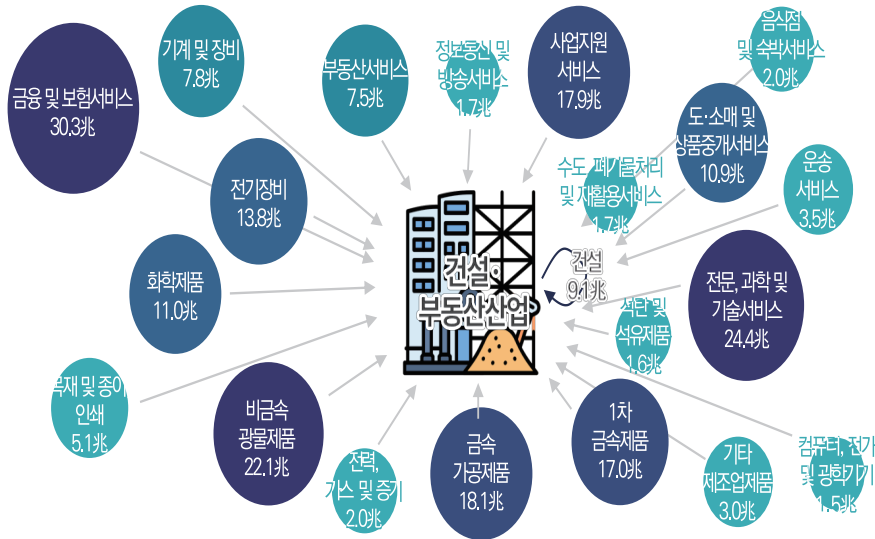
諸 상품 서비스 기술영역

건설·부동산산업

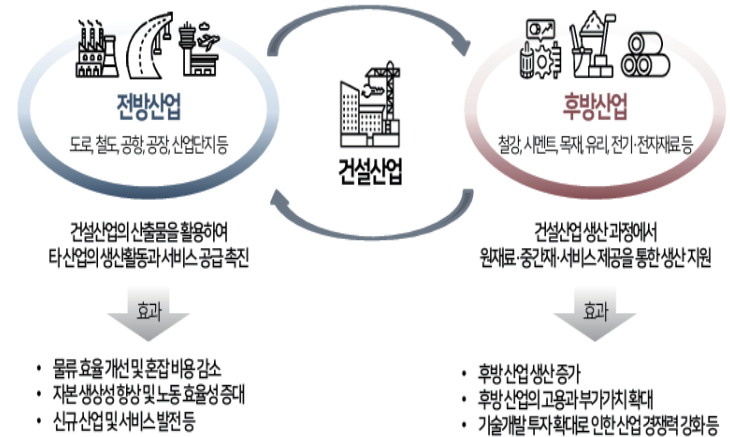
국민경제를 견인하는 기간산업

건설 및 부동산산업 중간투입액(222.2조원, 2020년 기준)

(단위: 조원)



건설산업과 연계된 전·후방산업



건설 및 부동산 산업은 쏘 산업과 연계되어  
 국가 산업 생태계를 지탱하는 핵심 허브 산업

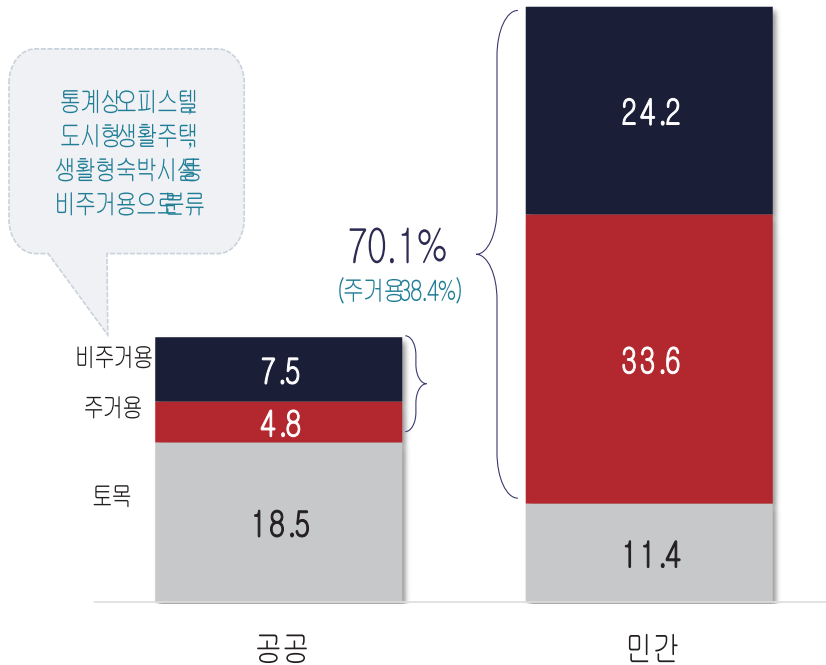
주: 중간투입액별 부동산 산업에 대한 산업계 서비스 생산과 관련된 항목 책임 조원이 상연설 부동산 산업에 대한 투입액의 업종별 결정량 자료 한국은행 산업연관표 02년 기준



“주택과 도시”는 건설산업의 핵심 수요이자 중심 대상으로, 건설산업의 성과물 중 가장 국민들의 일상생활과 밀접한 분야  
 주택: 건설의 가장 핵심 상품으로 건설시장 내 가장 안정적이고 반복적인 수요 형성  
 도시는 그 자체가 건설의 산물로서, 건설의 총체적 결과가 도시로 구현

건설수주중 주거용 및 비주거용 비중

(단위 %)



도시 = 토목 + 주거 + 비주거 + α = 건설의 결과

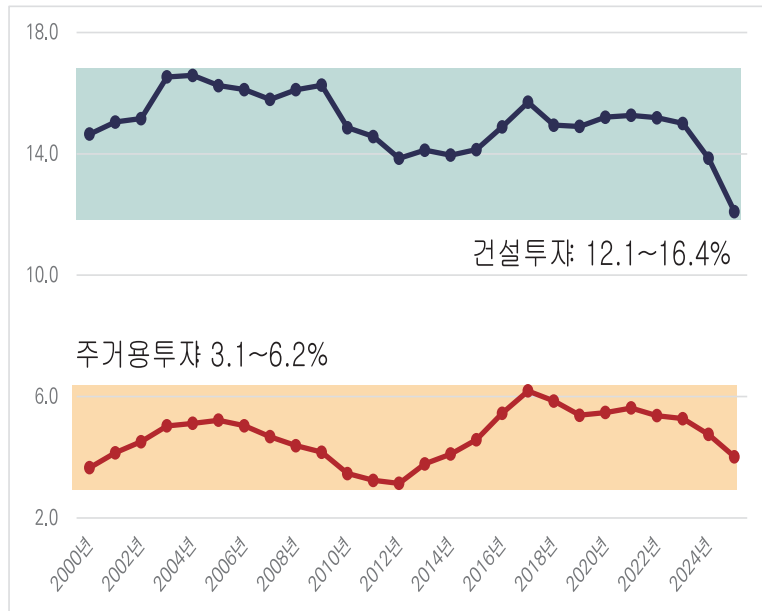


주: 2010~2021년 건설수주 자료를 토대로 집계된 자료  
 자료: 대한건설협회

주택과 도시가 건설시장, 국가경제, 국민생활에 미치는 영향과 위상은 절대적이며 구조적임.  
 GDP대비 주거용 건물 투자도 3~6%(평균 4.7%) 수준 유지  
 가계자산내 부동산비중이 70를 상회, 거주주택이 차지하는 비중이 41.9%에 이르는 등 주택은 국민의 최대 자산이자 생활 기반  
 주택시장 변동은 가계의 소비·저축 행태, 금융기관 건전성, 자산시장 안정성과 직결되며, 국가경제 안정성과 연결됨.

GDP 대비 건설투자 및 주거용투자 비중

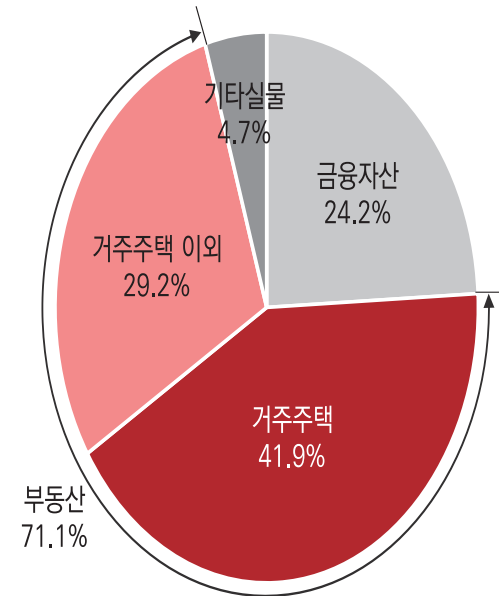
(단위 %)



주: 원계열목 2023년 1~3분기 기준임  
 자료 한국은행

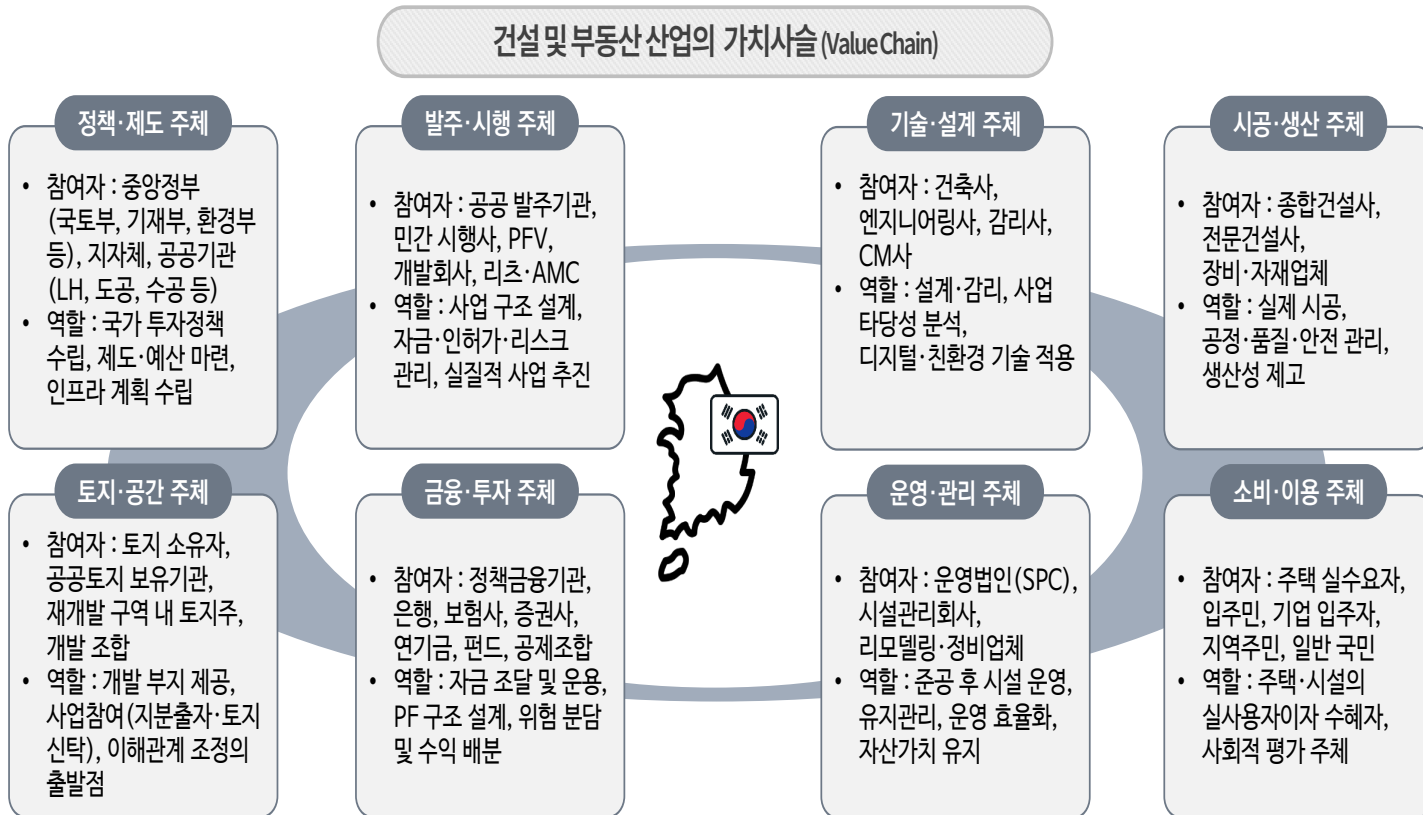
우리나라가계의 자산유형별 구성비

(단위 %)



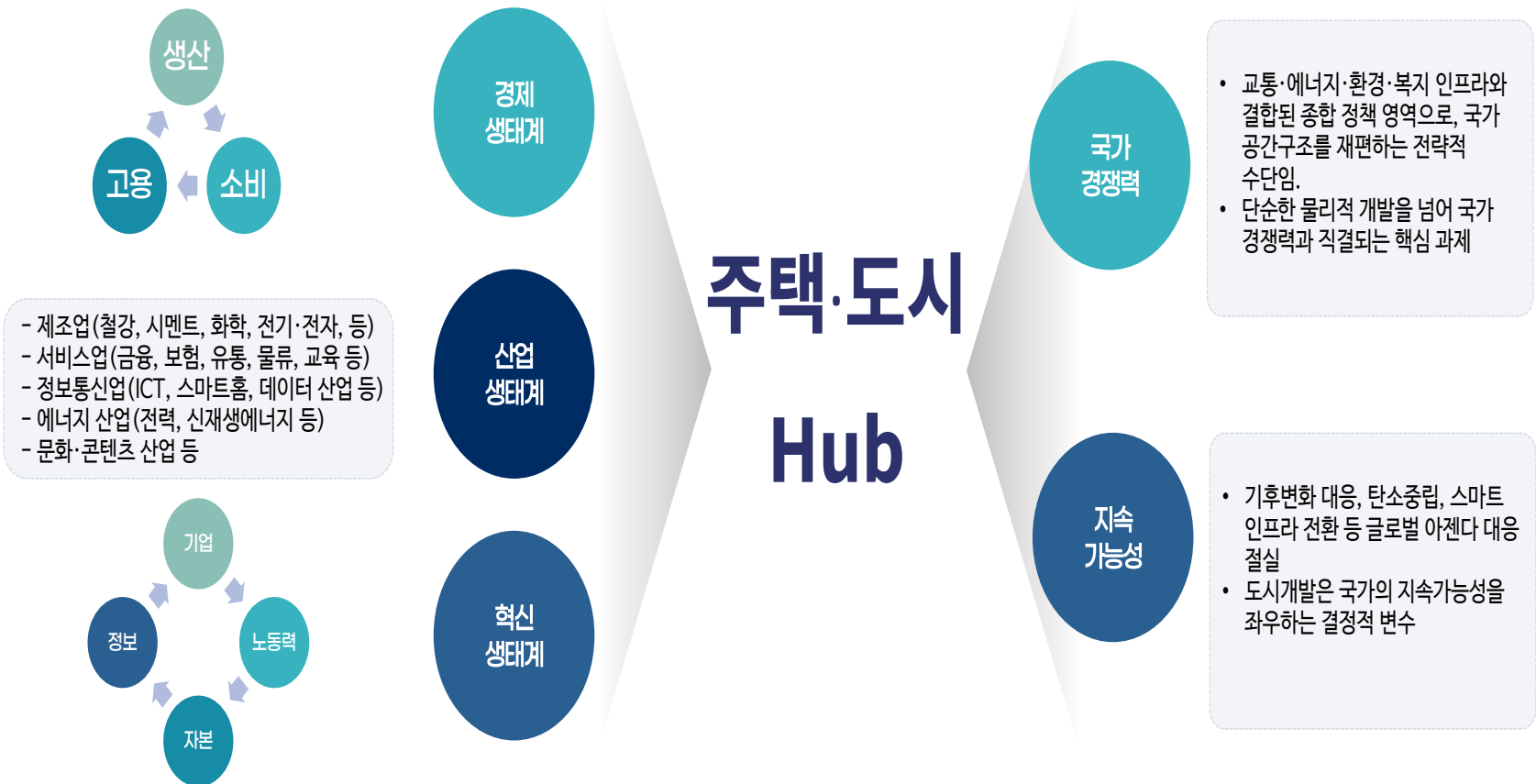
자료 국가데이터 2023년 4분기 금융복지조사

전국민 참여 산업: 정책·제도, 발주·시행, 기술·설계, 시공·생산, 토지·공간, 금융·투자, 운영·관리, 소비·이용주체 등  
국민 전체가 연결된 복합 생태계



**국토인 ‘토지’로 시작해 국민인 ‘소비자’로 완성되는 건설 및 부동산 산업의 가치사슬**

주택과 도시는 건설산업을 넘어 국가의 거의 모든 산업과 직·간접적으로 연결된 종합 플랫폼으로 기능함. 시공을 넘어 도시의 구조와 기능을 종합적으로 재편하는 핵심적 활동이며, 건설산업의 중장기 성장동력을 형성하는 전략 영역임.



주택과 도시가 건설시장, 국가경제, 국민생활에 미치는 영향과 위상이 절대적인 만큼, 이 분야의 혁신은 선택이 아닌 필수적 과제이며 가장 우선적으로 추진되어야 할 전략적 영역임. 생산성 향상과 비용 절감이라는 산업적 목표를 넘어, 국민의 주거안정과 사회적 신뢰 회복, 국가 공간 구조의 경쟁력 강화라는 거시적 목표를 동시에 달성해야 함.

주택·도시의 경제적 위상

- 주택과 도시는 건설산업 혁신이 총체적으로 구현되는 실질적 대상임과 동시에 혁신 성과가 가장 직접적으로 국민에게 체감되는 분야
- 주택 공급의 지연, 품질 문제, 비용 상승, 에너지 비효율, 도시의 기능 저하 등은 단순한 산업 문제를 넘어 국민 삶의 질 저하와 국가 경쟁력 약화로 이어져
- 인구 감소와 고령화, 기후위기, 디지털 전환이라는 구조적 변화 속에서 기존의 방식으로는 지속가능한 도시와 주거 환경을 유지하기 어려움.
- 건설 생산방식의 디지털화, 모듈러·자동화 기술 확대, 친환경·저탄소 설계, 스마트 인프라 구축 등 근본적 혁신이 요구

주택·도시 혁신

주택·도시의 거시적 목표

- 국민 모두가 매일 체감하는 공간이라는 점에서 혁신의 성과가 곧 국가의 미래를 결정함.
- 국민의 주거 안정, 사회적 신뢰 회복, 국가 공간 구조의 경쟁력 강화 목표 동시 달성 가능
- 혁신 지체는 곧 국민경제의 활력 저하와 직결
- 주택과 도시 분야는 건설산업 혁신 전략의 최우선 과제로 설정되어야 하며, 기술·제도·금융·정책 전반을 아우르는 종합적이고 선도적인 혁신이 시급히 추진 필요

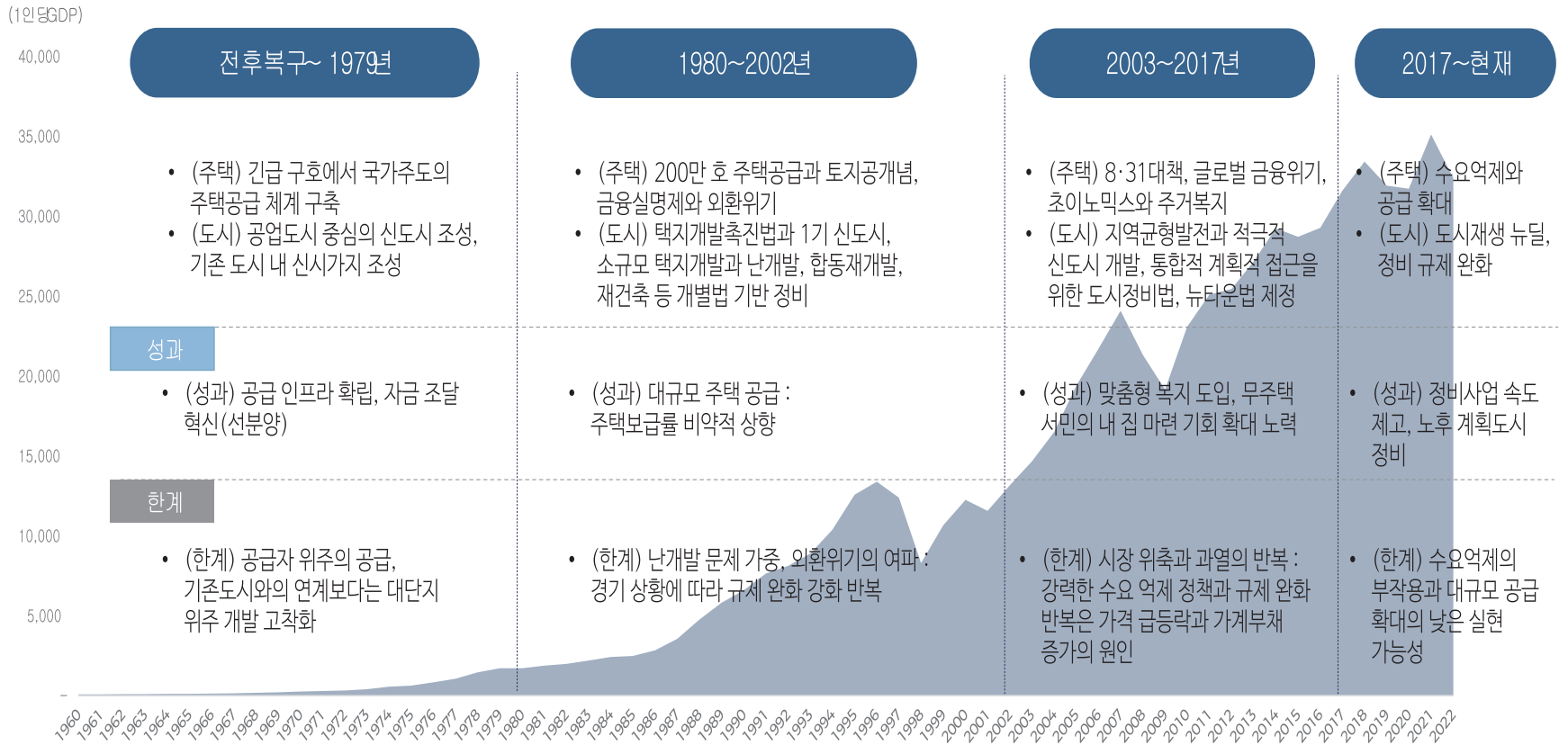


3

## 정책 변천과 평가

전후 복구 이후 현재까지 주택·도시 정책은 공급 확대, 수요 억제, 주거복지, 지역균형발전 등 다각적 측면에서 제도를 운영해 옴.

- 전후 복구~1979년: 제도적 기반 구축 vs. 공급자 위주 제도
- 1980년~2002년(전두환~김대중): 대규모 공급 vs. 난개발
- 2003년~2017년(노무현~박근혜): 주거복지 vs. 시장 위축과 과열 반복
- 2017년~2026년(문재인~현재): 정비사업 확대 vs. 수요억제책 부작용



선분양, 택지개발제도 등을 활용하여 단기간 주택의 양적 부족 문제를 해결하였고, 주거급여, 금융지원 등 다양한 프로그램들이 개발되어 생애 맞춤형 프로그램으로 진화함. 도시의 다양한 기능이 집적된 신도시 및 택지를 공급함으로써 국민 주거환경 개선에 기여하고 지역균형발전을 지속적으로 도모함.

1,987 만 호

60여 년간 주택재고증가

100%+

주택보급률달성  
(1995년 85% → 2008년 초과)

91.9%

도시화율90% 넘어  
(1960년 28.0% → 2022년 91.9%)

### 단기간 주택 양적 공급 확충

- 선분양, 택지개발제도 등을 활용하여 주택의 양적 부족 문제 해결
- 지난 60여년간 주택재고는 1,987만호까지 증가하였고 규모는 약 4배 성장함.
- 1990년 이후 폭발적 주택 공급의 양적 확충이 이루어져 1995년 85%에 불과했던 주택보급률은 13여년 만에 100%를 초과하여 양적 부족 문제를 달성

### 주거복지 정책의 확대

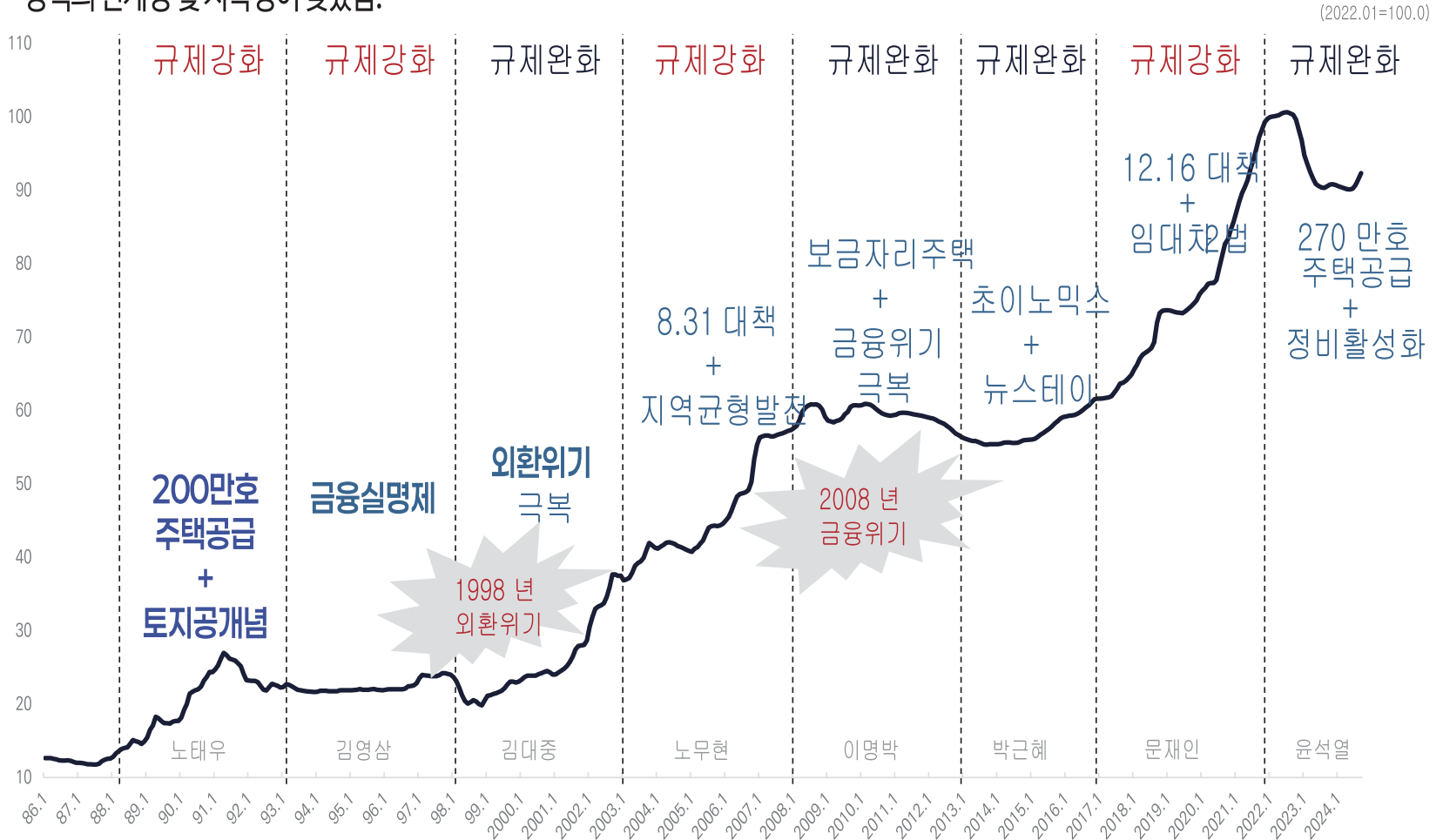
- 주거급여, 금융지원 등 다양한 프로그램들이 개발되어 생애 맞춤형 프로그램으로 진화
- 2000년 2.3%에 그쳤던 장기공공임대주택 재고율이 2021년 말 OECD 평균(8%)을 상회하는 9.5%로 확대됨.
- 주거복지 정책의 양적 확대와 질적 체계화를 이루었으며, 생애주기 및 소득계층별 맞춤형 지원체계가 정립되어 청년·신혼부부·고령층·저소득층 등 대상별 정책이 세분화됨

### 대규모 택지 공급과 지역균형발전 도모

- 신도시 건설 및 대규모 택지공급을 통해 주택공급과 지역균형발전을 도모하였으며, 단순한 주거지가 아닌 도시의 다양한 기능이 집적된 신도시 및 택지를 공급함으로써 국민 주거환경 개선을 달성함.
- 행정중심복합도시, 혁신도시 등은 공공기관 이전과 연계하여 국토 공간구조의 다핵화를 시도하였고, 수도권 외곽 광역거점 개발을 통해 도시 기능 분산 도모



주택가격 변동이 주요 정책 목표가 되어 경기 상황에 따라 규제의 강화와 완화 반복하였고, 정부별 대표 정책 상품을 추진함에 따라 정책의 연계성 및 지속성이 낮았음.



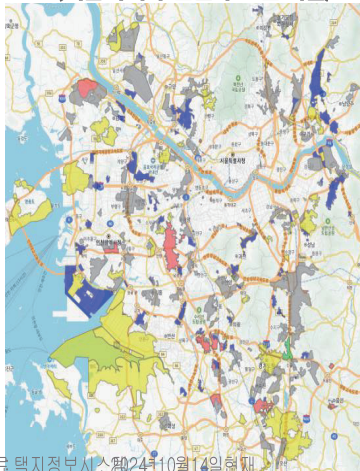
자료: KB국민은행 서울아파트매가계수

장기적 주택 공급 전망과 국토 공간구조 전략에 기반한 일관된 정책 프레임 구축을 구축하지 못하였고, 정책 거버넌스 구축도 미흡했음. 획일적 개발 방식이 반복되면서 공간 차별화 전략도 부족함.

**일관된 정책 프레임 구축 부족**

- 정부별로 200만 호 공급, 1·2·3기 신도시, 보금자리주택, 뉴스테이, 도시재생 뉴딜 등 대표 정책 상품이 추진되었으나, 정권 교체 시 정책 기조가 급격히 전환되며 연계성과 지속성이 약화되는 문제가 발생하였음.
- 주택·토지·금융·조세 정책 간 통합적 설계가 미흡하여 정책 간 상충 또는 중첩이 발생하는 사례도 나타나

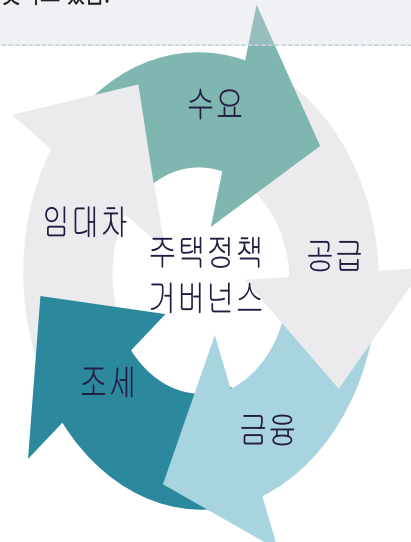
**〈지금까지 추진된 수도권 개발〉**



자료: 택지정보시스템, 2024년 10월 14일 현재

**정책 거버넌스 미흡**

- 과거에는 공급 확대가 핵심 수단이었으나, 점차 보유세·양도세 등 조세정책과 LTV·DTI 등 금융규제의 적극적 활용이 확대되었으며, 복합적 정책 수단을 동시에 운용하는 방식으로 진화함.
- 중앙정부 중심의 정책 결정 구조 속에서 지방정부, 공공기관, 민간 부문 간 협력과 역할 분담을 체계화하는 거버넌스 구축은 충분히 정착되지 못하고 있음.



**공간 차별화 전략 부족**

- 택지 공급은 공공 주체 중심의 대규모·획일적 개발 방식이 반복되었으며, 지역 특성과 수요 구조를 반영한 차별화 전략은 상대적으로 미흡하였음.
- 도시 정비 정책 또한 도시계획적 관점에서의 장기적 공간 재편보다는 주택시장 안정과 공급 확대에 초점이 맞추어지는 경향이 컸음.





4

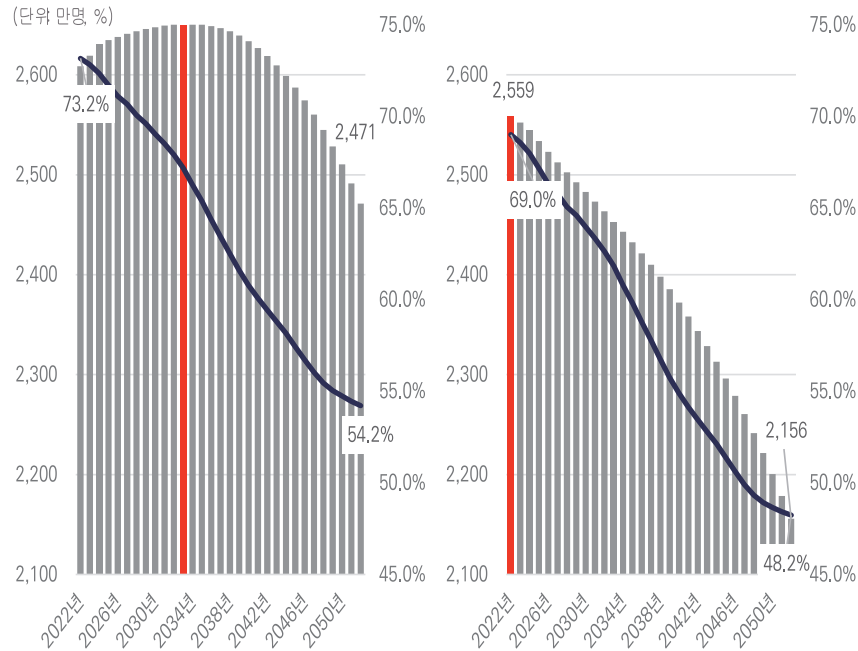
구조 진단과 한계

시장: 미래 시장 변화 대응 부족, 제도: 장기적·종합적 주택·도시 정책의 미흡, 산업: 가치체계 결여로 구조적 취약성 존재



**인구구조:** 저출생·고령화 심화로 총인구 감소와 초고령사회 전환이 동시에 진행되고 있으나 주택·도시 정책은 여전히 인구 증가와 가구 수 확대를 전제로 한 공급 중심 구조에 기반하고 있어, 구조 변화에 대한 대응 속도가 미흡  
**산업구조:** 제조업 중심에서 IT·AI·바이오·콘텐츠 등 첨단 서비스 산업 중심으로 전환되고 있으나, 도시계획 및 주택 정책은 전통적 용도지역과 물리적 토지이용 규제에 기반하고 있어, 신산업의 공간 수요를 신속하게 수용하는 데 한계

수도권 과지방인구와 생산가능인구 비중 추계



자료 통계청장래인구추계2022년기준

건설의 새로운 상품 (스마트시티)

**[모빌리티 혁신]**  
(PM 스테이션, 로봇 주차, 자율주행 셔틀, 스마트횡단보도 등)

**[물류 배송 혁신]**  
(공동집하장+지하물류 무인배송, 지하물류 로봇 배송 등)

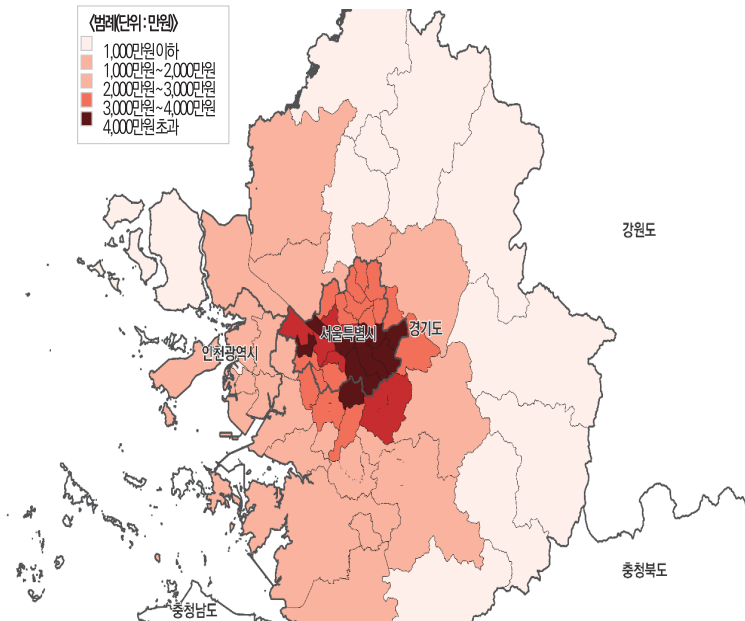
**[환경 친화]**  
(약취 대기수질 측정 드론 및 스마트폴, 환경통합 관제 플랫폼, 소음 캔슬링 장치 등)

**[에너지 저장]**  
(수소스테이션, 에너지통합관리 센터, 건물일체형 태양광 시스템, 전기수소 충전 등)

자료 제4차스마트도점합계환024

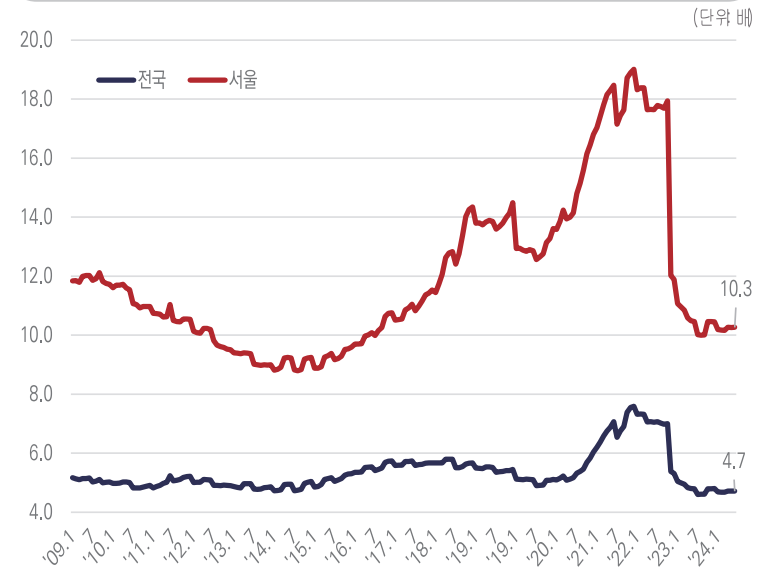
수급 불일치: 지역별·세대별·계층별 수급 불일치가 구조적으로 심화되고 부담가능한 주택공급이 수요 증가속도를 따라가지 못하면서, 생애주기 초기의 주거 불안정이 장기화  
 주거비 부담: 임차가구의 주거비 부담은 구조적으로 고착화되고 있으며, 자가 소유 역시 장기적 부담으로 전환되는 흐름이 강화.  
 주거비 문제가 단순 가격 변동이 아니라 금융·자산·소득 구조와 결합된 복합 구조 문제로 전환되고 있음을 의미함.

수급불일치 → 자산격차확대로  
 (수도권구별평균아파트매매가격)



주: 부동산14주의 2024년 10월 수도권 아파트 매매 가격으로 식화함  
 자료 김성환 2024, 2024년 주택부동산경기 전망 한국건설산업연구원

주거비 부담 고착화 → 복합 구조 문제 심화  
 (PIR 추이)



주: 가구연소득분위 가구당 평균 주택 가격 위 기준임  
 2019년 1월, 2022년 11월 기점으로 득기준 본확대대에 계열제 교에  
 유의 필요함  
 자료: kb국민은행

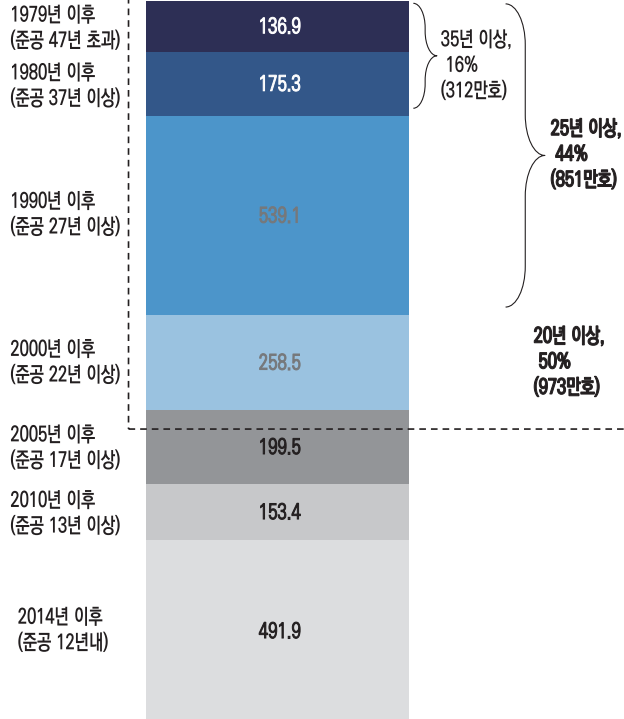


# 주거 노후화: 과거 대규모 공급 시기에 건설된 주택의 노후화가 빠르게 진행되며, 정비 지연과 지방 도시 침체가 맞물려 주거환경의 질 저하와 도시 활력 약화

## 도시 침체: 지방 중소도시는 인구 감소와 산업 쇠퇴가 공실 증가, 상권 붕괴, 기반시설 노후화로 연결되며 도시 침체가 가속화

### 중공연도별주택재고량

(단위 만호)



자료 통계청 2023년, 인구주택총조사

### 도시침체

매일경제

#### 상가·주차장 ‘텅텅’… 공사비 없어 도로·상수도 설치 중단

반값 불이는 반도케이블TV... 미분양, 수도권 남부부 확산

최근 몇 년 동안 경기도 내의 주택 시장이 침체되고 있는 현실도 여러 부동산 관련 소식에서 드러나고 있다. 특히 수도권 남부지역에서 상가·주차장 ‘텅텅’... 공사비 없어 도로·상수도 설치 중단

반값 불이는 반도케이블TV... 미분양, 수도권 남부부 확산. 최근 몇 년 동안 경기도 내의 주택 시장이 침체되고 있는 현실도 여러 부동산 관련 소식에서 드러나고 있다.



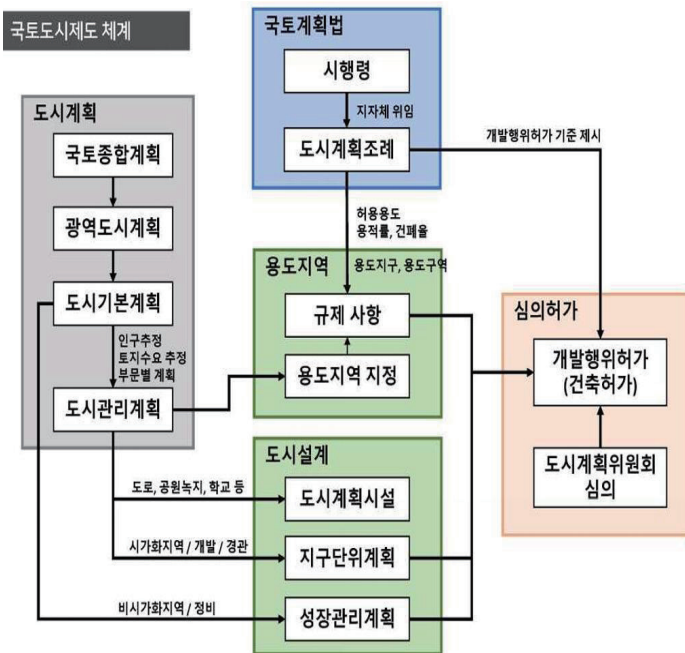
지역소멸의 그늘 '반값 글 버스 티아라'... 추석 연휴를 시를 앞둔 25일 오전 부산은 '반값 글 버스 티아라'... 추석 연휴를 시를 앞둔 25일 오전 부산은 '반값 글 버스 티아라'



법 체계: 우리나라 제도는 국토계획법, 도시개발법, 주택법 등 다층적 법체계로 하나의 개발사업에 10개 이상의 관련 법령이 동시에 적용되며 단계별 개별 심의를 거쳐야 하는 구조

경직적 운영: 용적률·건폐율 등 물리적 규제 또한 획일적으로 적용되며, 지역 특성과 시장 상황을 반영한 탄력적 운영은 제한적

국토 도시제도 체계



용도지역저문제

수요와 괴리

✓ 시장 의견 반영이 어려우며 지정권한자인 공공과 계획 중심

낮은 적시성

✓ 계획시점과 개발시점간의 괴리로 시장 변화에 유연하게 대응하기 어려움

복합개발 저해

✓ 2가지 이상의 목적을 가진 토지이용 이루어지지 않음.

변경 극히 제한적, 재량적 판단 어려워

경직성

자료 김동권외, 2017 도시경쟁력화출현도지이출연향안국토연구원20~22. 이희경외, 2017 지역맞춤형도지역제편입요청광항도시정(28), 321, 대한국토도시계획학회

\* 자료 국토연구원021, 「국토계획법(안)의성과과제」 세대로



현실에서는 주택공급 및 도시공간 조성에서 전 단계에 걸친 다층적·중첩적 규제로 나타남.

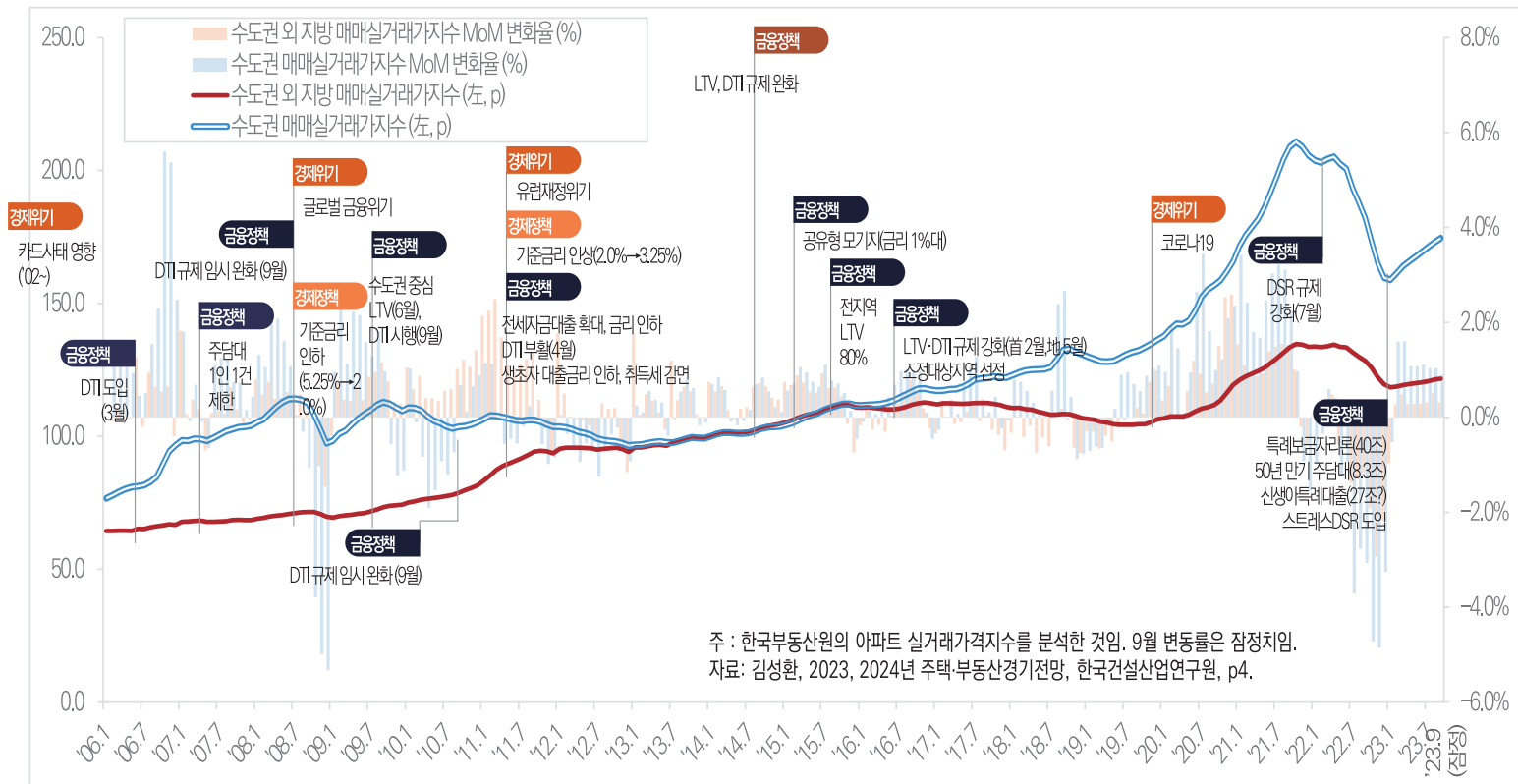


“공급 위축 + 사업 장기화 + 시장 경직화” 부작용 누적

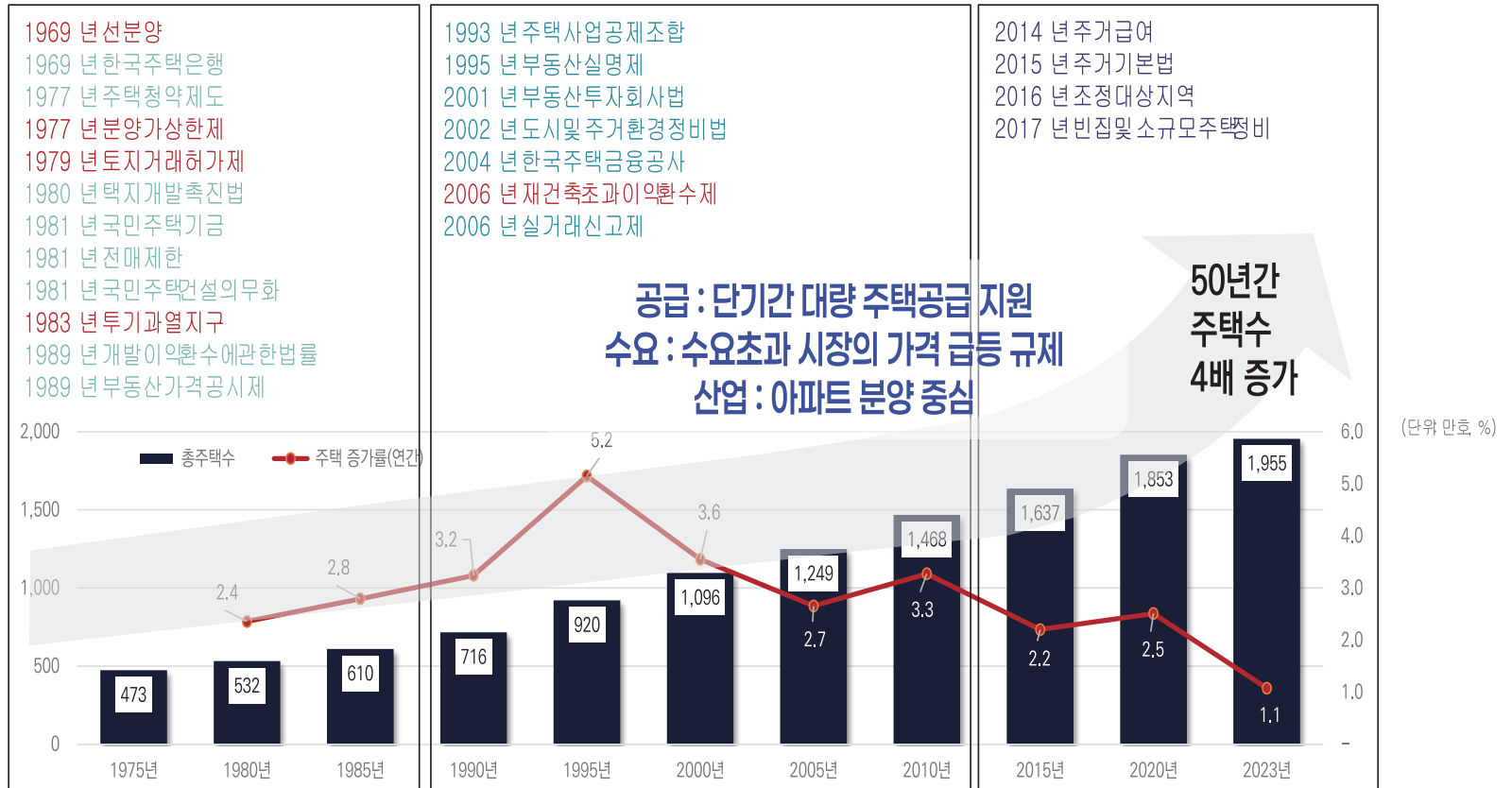
주택가격 변동에 대한 대응을 중심으로 반복적으로 강화와 완화를 오가는 경향을 보여옴. 가격 상승기에는 대출 규제, 세제 중과, 분양가 규제 등이 강화되고, 경기 침체기에는 다시 규제가 완화되는 구조가 반복됨. 이러한 정책 순환은 시장 참여자들이 정책의 장기 방향성보다는 단기 정책 신호에 반응하도록 유도함.

수도권실거래가격지수 금융정책변화추이

(2024년1월 = 100)



주택·도시는 저성장·저출생·고령화·자산양극화라는 전혀 다른 환경에 직면해 있음에도 불구하고 과거 설계된 규제 수단이 반복적으로 활용되면서 정책의 실효성은 점차 감소하는 경향을 보임.

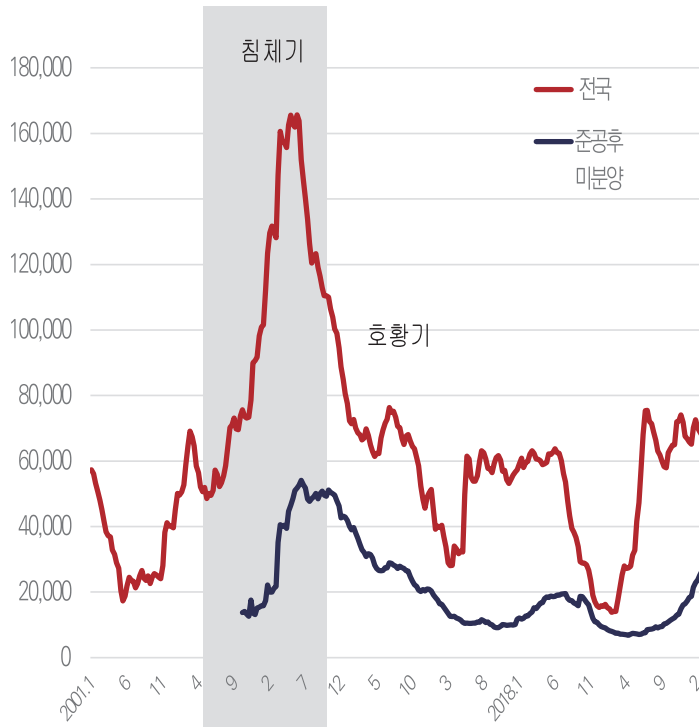


주: 5년단위총조사(총조사)로AGF연간증가율을推算  
 자료 통계청인구주택총조사

선분양 중심의 비즈니스 모델은 경기 의존성이 높아 구조적 취약성을 내포하고 있으며, 단기 매출 회수에 초점을 두기 때문에 운영·관리·임대·자산관리 등 장기적 부가가치 창출이 어려움.

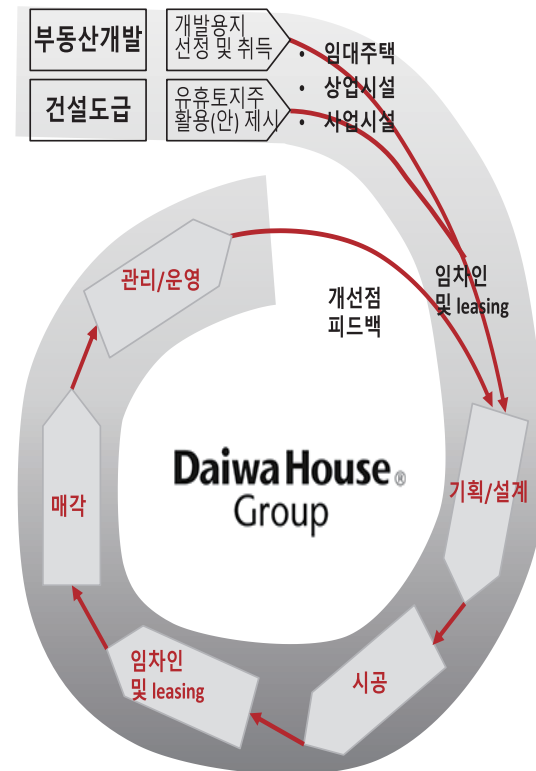
전국 미분양 추이

(단위: 회)



자료 국토교통부

일본 다이와하우스의 Value Chain



자료 허윤경 2018 일본인대주택업에 이르기까지 일본분석한국건설산업연구회

공간 수요 변화 등에 대응하면서 스마트 기술이 도입되고는 있으나 개별 기술 적용 수준에 머물러 정책과 시장 전반의 디지털 전환은 더딤.

용도활용방식등 다차원으로공간수요변화

**① 구조**  
 홍오피스하이마트, 파리 mixed use 건물

**② 기간**  
 숙박공유 (airbnb), 고시텔

**③ 운영**  
 주거 컨시어지 서비스: (트릴리언트파크), 코리빙 (미스터홈)

**④ 구분소유**  
 단기 숙박 셰어하우스 (최선의 선택, 웨어하우스), 기업형 코리빙 (트리하우스)

스마트 기술

- Property Marketing
- Platform/Solution
- IoT/Smart Home
- Shared Service
- Construction Solution
- Deco & Interior
- Data & Valuation
- Energy
- FinTech
- Block Chain
- Financing & Investment

KOREA PROPTech FORUM MEMBERS' MAP

Property Marketing Platform (23)  
 Property Management Solution (23)  
 Shared Service (23)  
 Construction Solution (23)  
 Data & Valuation (23)  
 Smart Home (23)  
 Deco & Interior (23)

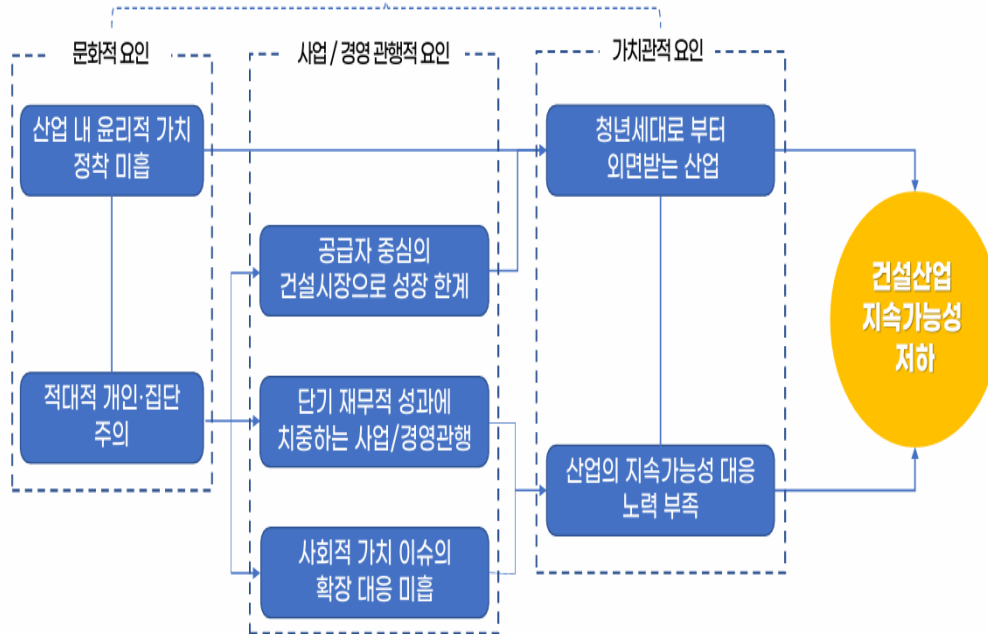
자료 한국프로테크포럼 2026.

ESG 경영이 산업 전반에서 강조되고 있으나, 주택·도시 개발분야에서의 실질적 내재화 수준은 제한적이며, 공공과 민간의 관계 역시 협력적 파트너십보다는 규제자와 피규제자의 수직적 관계로 인식되는 경우가 많음. 지역사회와의 상생, 사회적 가치 창출, 장기적 도시 책임성에 대한 인식은 아직 충분히 제도화되지 못함.

현 건설산업가치의 문제

공공과 민간인식의 문제

인적요소(참여주체, 개인·집단)의 인식, 관행 및 태도의 문제



공공

개발의 긍정적 효과 보다  
기반시설 부담, 사회적 형평 훼손, 부동산 가격 상승,  
특혜 등 부정적 효과에 초점

사업성과 공공성의  
지속적 대립

민간

도시의 장기적 비전과 가치 보다  
단기적 수익 최대화에 주력



5

주택·도시  
대전환 방향



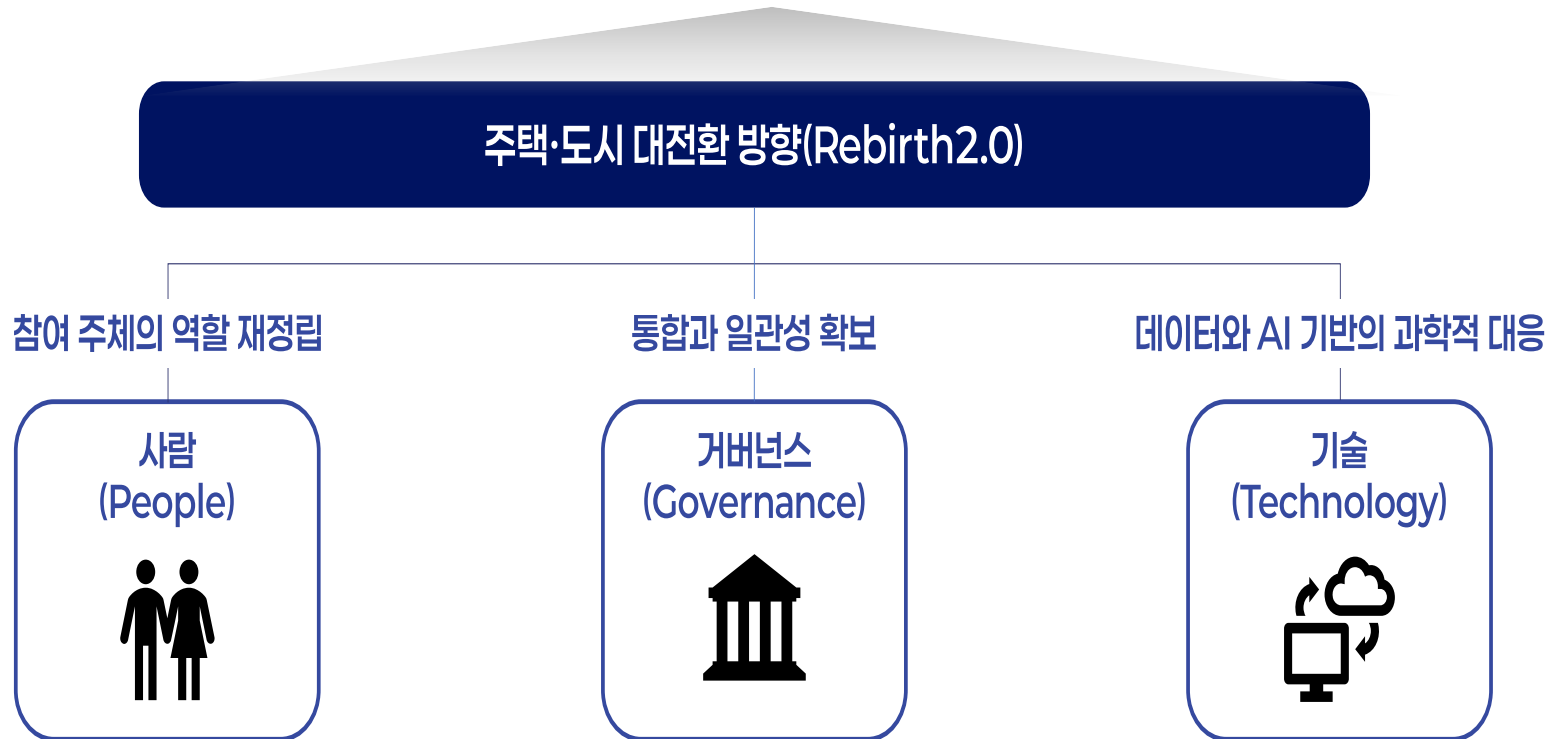
주택·도시정책이 국토·산업·교통 정책과 유기적으로 연계되지 못한 채 분절적으로 작동함. 최근 주택·도시문제는 사회·경제·환경 전반의 복합적 과제로 전환되어, 단기 수급 조절과 규제 반복으로 근본적 해결 어려워





현재의 위기는 개별 정책의 실패가 아닌 시장·제도·금융·산업이 얽힌 구조적 문제이므로 단순한 정책 수정이 아니라, 참여 주체(People)의 의식과 역할, 거버넌스(Governance) 혁신, 기술(Technology) 발전을 반영한 체계 전반의 재설계를 통한 재탄생 필요

- ① 주거안정, ② 지속가능성, ③ 도시경쟁력, ④ 품질, ⑤ 안전



주택공급 및 도시공간 조성 프로세스 전반에 걸친 참여자의 역할 재정립이 필요하며, 제도 개선이나 개별 사업방식의 변화만으로는 한계가 있으며, 모든 참여 주체의 공감대 형성과 근본적 인식 전환이 선행되어야 함.

공공·민간 역할 재정립

공공

- 단순한 단속자나 공급자에서 벗어나, 규칙 설계자(Rule Setter), 이해관계 조정자, 그리고 시장의 시스템 리스크를 관리하는 '플랫폼 관리자'로서 기능해야 함.
- 민간의 창의성이 발휘될 수 있는 운동장을 조성하는 것이 핵심 역할

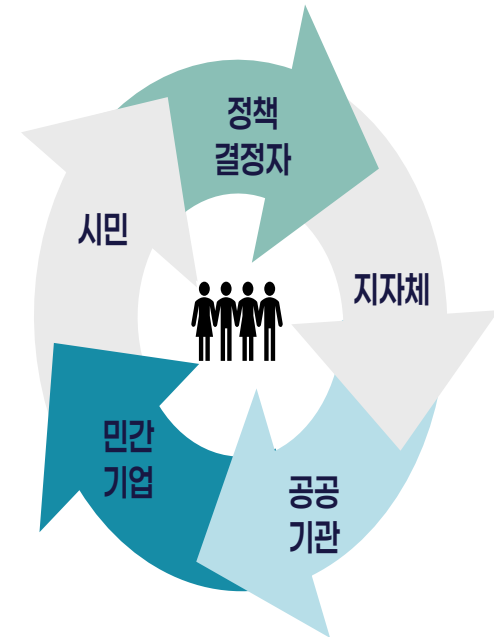
민간

- 민간은 단순히 공사를 수행하는 주체를 넘어, 도시적 가치를 창출하고 미래 기술을 현장에 구현하는 혁신과 투자의 주체가 되어 주도성을 강화해야 함.

# 주택·도시 혁신



이해관계자 모두의 공동 인식



모든 참여주체의  
공감대 형성과 근본적 인식 전환

공공과 민간은 수평적 파트너십을 구축해야 함. 부처 간 분절적 정책 추진을 통합하고, 통합 거버넌스를 구축하여 장기적 국가공간 전략에 기반한 일관된 정책 운영 체계를 확립할 필요가 있음.

### 수평적 파트너십

- ✓공공과 민간이 수직적 관계가 아닌, 상호 신뢰에 기반한 수평적 파트너십을 구축하여 공공성(Affordability)과 수익성(Viability)의 조화를 꾀해야 함.
- ✓인센티브 기반 체계 : '규제와 금지' 중심의 정책을 성과에 따른 '유도와 인센티브' 체계로 전환하여 시장의 자율적인 혁신 동력을 회복시켜야 함.



### 통합 거버넌스

- ✓부처 간 분절적 정책 추진을 통합하고, 주택·도시·교통·복지·산업 정책을 연계하는 통합 거버넌스 구축
- ✓도시 공간 단위에서 복합적 기능을 통합 설계할 수 있도록 법·제도 간 연계성과 조정 기능 강화
- ✓중장기 국가 공간 전략과 연계된 통합적 의사결정 체계를 마련할 필요가 있음.



### 일관된 정책 운영 체계

- ✓장기적 국가 공간 전략에 기반한 일관된 정책 운영 체계를 확립할 필요가 있음.
- ✓20~30년 단위의 중장기 공간 비전과 연계된 주택·도시 전략을 수립하고, 정권 교체와 관계없이 일관성을 유지할 수 있는 제도적 장치가 필요함.
- ✓이를 통해 주택·도시 정책을 단기 경기 대응 수단이 아닌 국가경쟁력의 핵심 전략 영역으로 재정립해야 함.



주택·도시 분야의 재탄생은 디지털 전환을 전제로 한 구조적 혁신 없이는 달성하기 어려우며, DATA에 기반한 의사결정과 인공지능(AI)의 전략적 활용을 핵심 전략으로 설정해야 함.

시장 관리 정밀도 제고



- ✓주택 수급 예측과 시장 관리의 정밀도를 제고하기 위해 AI 활용 제도화
- ✓지역·연령·소득·가구 유형별 수요 변화를 정밀 분석하여 공급 시기·규모·유형을 과학적으로 설계할 필요가 있음.
- ✓미분양 위험, 가격 급등 가능성 등 시장 이상 징후를 사전에 감지하고 선제적으로 대응할 수 있는 예측 시스템 구축

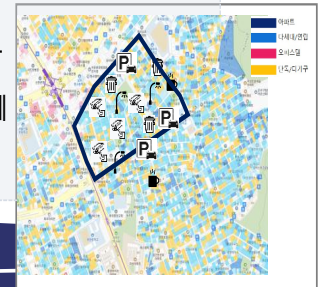
AI 기반 공간 시뮬레이션



- ✓도시 공간 구조 혁신 과정에서도 AI 기반 분석·시뮬레이션 체계를 도입할 필요가 있음.
- ✓교통 흐름, 에너지 사용, 인구 이동, 상권 변화 등을 통합 분석하여 고밀·복합 개발 및 생활권 재편의 우선순위를 합리적으로 설정해야 함.
- ✓인구구조 변화, 공간 수요 변화 등 복합 정책 과제를 동시에 고려할 수 있는 데이터 기반 시뮬레이션 체계를 마련할 필요가 있음.

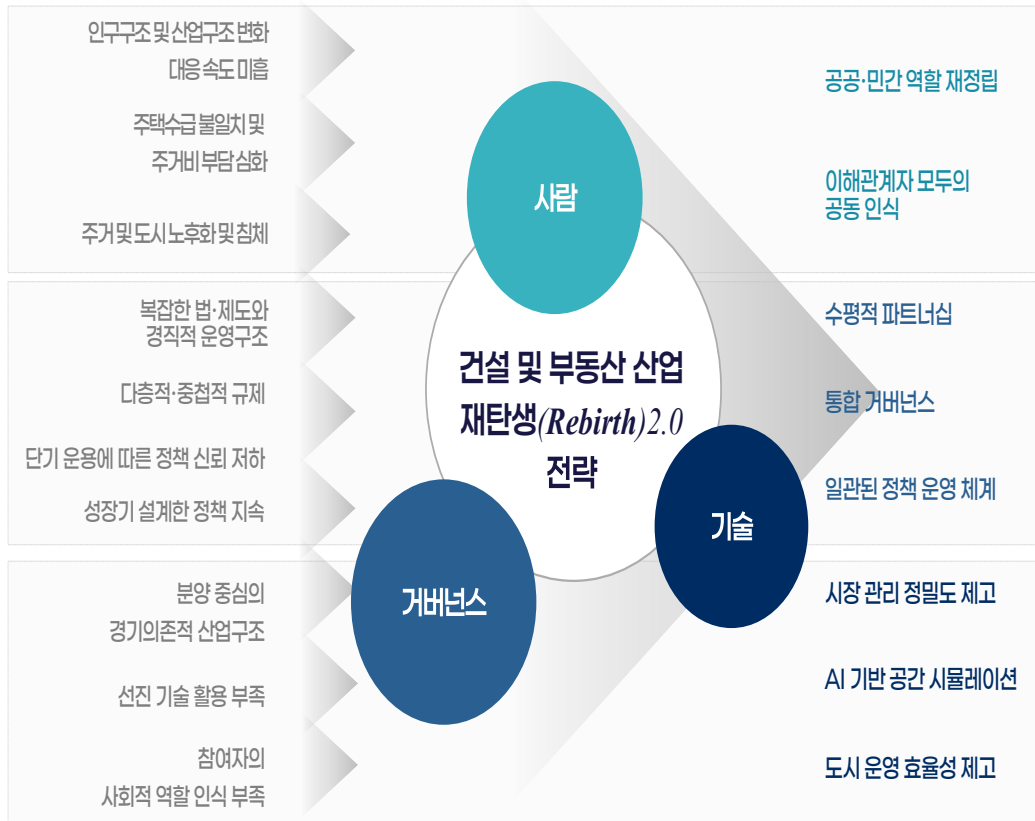
도시 운영 효율성 제고

- ✓행정·인허가·관리 체계의 효율성 제고를 위해 지능형 디지털 전환 가속화 필요
- ✓건축 인허가, 정비사업 관리, 공공임대 운영 등 주요 행정 절차에 AI 기반 자동화·분석 시스템을 도입해야 함.
- ✓행정 비용을 절감하고 정책 집행 속도를 단축할 수 있는 스마트 행정 체계 구축



주택, 도시 DATA의 디지털전환  
(인구, 수요, 공급, 가격, 교통, 교육, 상권, 금융, 제도, ..... 등)

근본적 쇄신과 혁신을 바탕으로 주택도시는 우리사회의 미래 성장기반으로 재탄생







경청해주셔서 감사합니다.



제2주제

**착공을 만드는 공급,  
거주를 만드는 정책**  
**\_ 주택정책 패러다임  
대전환**







# Contents

| 목차 |

- 1 주택정책 패러다임 대전환의 여건과 사명
- 2 대전환의 비전과 전략적 방향성
- 3 실행 과제
- 4 주요 기대효과



1

## 주택정책 패러다임 대전환의 여건과 사명

## '리버스 2.0' 추진의 사명 — 주택 산업 생태계의 근본적 재설계

- 이제는 임시방편적 주택정책을 넘어, 주택을 둘러싼 사회 시스템 전반의 근본적 전환이 필요한 시점
- 주거 불안정의 장기화는 혼인·출산 감소, 노동공급 축소, 내수 위축을 거쳐 국가 성장 기반 약화로 이어질 위험 존재



미봉책을 넘어선 구조 전환을 위한  
**판을 바꾸는 혁신**

법령 체계부터 인허가 절차, 주택을 짓는 기술적 방식까지 모든 영역에서 점진적 개선을 넘어선 근본적 혁신이 필요



주거의 목적과 가치를 다시 정의하는  
**주거 철학의 재정립**

주택을 '자산 증식의 도구'가 아닌 '국민의 삶을 담아내는 유기적 플랫폼'으로 재정립하는 사회적 주거 철학 정립 수반 필요



구조적 위기의 임계점을 넘기지 않기 위한  
**마지막 골든타임 사수**

인구 구조의 하강 국면과 저성장 기조가 고착화되기 전인 지금이야말로 주택 정책의 체질을 획기적으로 개선할 수 있는 마지막 기회

SI 시대의 산업은 '경계 융합'으로 발전 중 — 지금 우리 산업은?

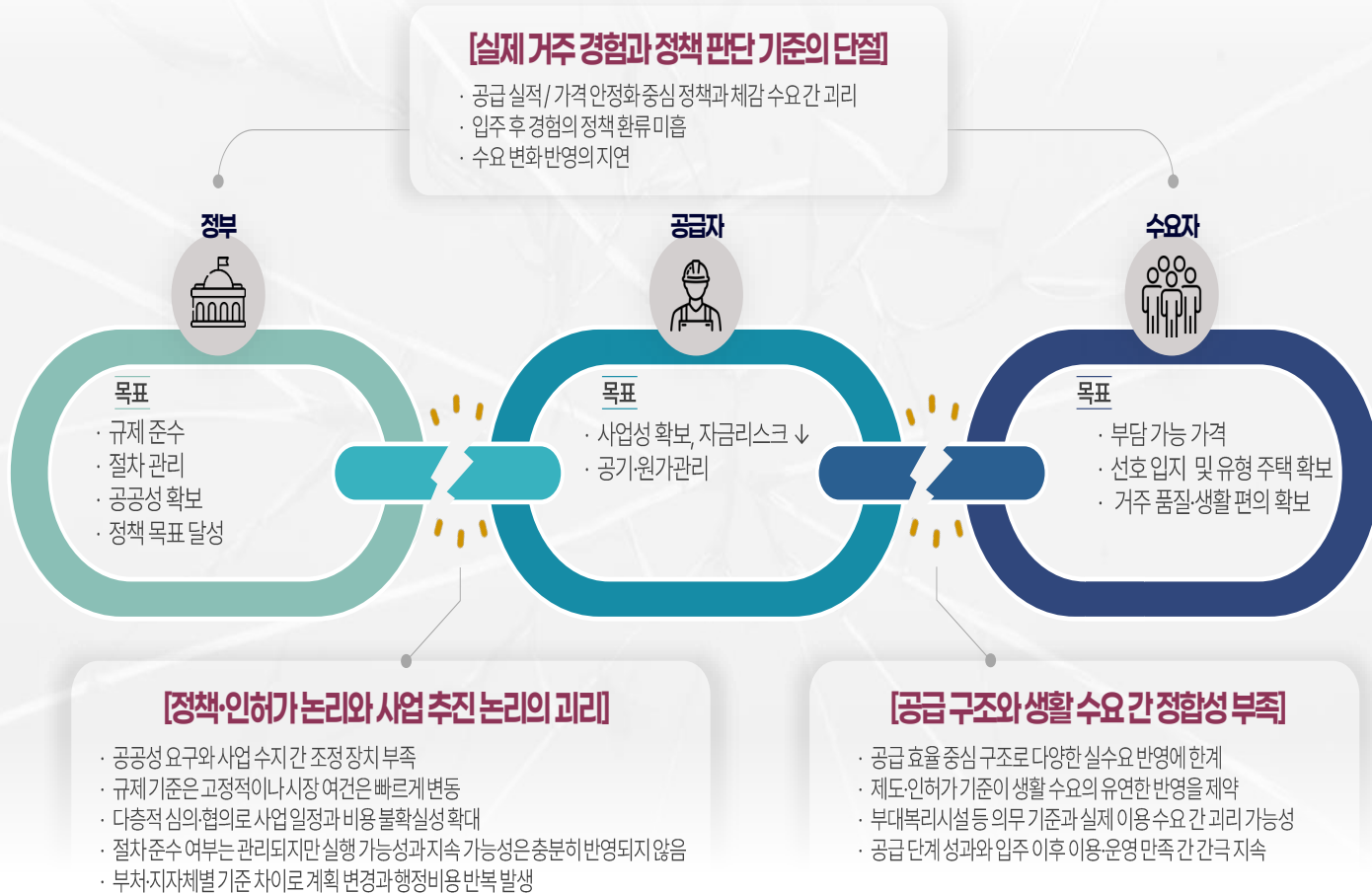
- 부처별·업종별·단계별 분절적·순차적 구조
- 현 상태로 SI 도입 하더라도 공정 자동화 수준  
→ 정책·생산성·주거서비스 혁신으로 연결 난망
- 주택 산업 생태계의 혁신은 사람(산업)·거버넌스·기술의 동시 전환에서 출발
- 무엇을 짓는가를 넘어, 어떻게 운영하고 어떻게 판단할 것인가까지 함께 바꾸는 접근이 필요



[SI 기반 경계 융합 시대의  
전환 방향]

## 주택 시스템은 연결돼 있으나, 정부·공급자·수요자가 따로 움직이는 구조

• 주택 문제는 어느 한 주체의 문제가 아니라, 정부·공급자·수요자가 서로 다른 논리로 작동하는 구조적 단절의 결과



## 주택 정책의 변천 과정과 구조적 관성 — 여전히 해소되지 않은 수요·입지·품질의 미스매치

- 대한민국 주택 정책, 지난 반세기 동안 압축 성장을 뒷받침하는 핵심 기제 → 국가 주도의 택지 개발과 신속 공급 시스템으로 도시화 과정의 주거난 해결에 기여
- 정책 기저의 구조적 관성은 오늘날 새로운 시대적 요구와 충돌 → 미래 지향적 주거 환경 조성을 위한 정책 전환의 필연성 모색 必



### 1 양적 공급 중심의 토대

- 택지개발촉진법과 선분양 제도를 근간으로 전국 단위의 대규모 택지 공급 체계 구축
- 200만 호 건설 계획 등 단기간 내 주택 물량의 폭발적 증가를 통한 수요 흡수 전략 고수

### 2 주택 보급률 100% 시대... 그러나

- 전국 단위 물리적 공급량 확보에는 일정 성과
- "집의 수"를 늘리는 정책 목표는 상당 부분 달성 vs.
- 수요는 전국 균등x, 수도권·핵심 입지로 편중
- 보급률은 높지만, 좋은 일자리·교육·교통·돌봄이 결합된 지역의 체감 수급 불균형은 지속
- 결과적으로 "총량 부족"보다 입지·유형·가격 mismatch가 더 큰 문제로 전환

### 3 고착화된 구조적 한계

- 보급률·착공·인허가 중심의 성과관리
- 직주근접·교통접근성·생활SOC 반영 부족
- 1인가구·고령층·돌봄 수요 대응 미흡
- 단기 가격대응 우선 정책
- 주택 관리 및 운영 단계 경시
- 수도권 병목과 지방 공동화에 동일 규제 적용
- 민간 혁신 유인 부족(혁신형 시도 위축, 규제 회피형 사업만 진행)

### □ 반세기의 성과를 넘어, 이제는 질적 전환의 시대로

- ✓ 단순한 '물량 확보'라는 양적 팽창 시대의 유산을 극복하고, 시민의 삶의 질과 주거 권리가 보장되는 '질적 전환'의 시대로 진입
- ✓ 기존의 공급 위주 관행에서 탈피하여 주거의 다양성과 지속 가능성을 통합적으로 고려하는 새로운 정책 패러다임 확립의 필요성 증대

## 가격 조절 중심의 단기 처방과 정책 신뢰 저해

• 주택 정책이 장기적인 주거 안정 전략이 아닌 단기적인 시장 가격 통제 수단으로 활용 → ① 정책 일관성 상실, ② 시장 불확실성 증폭 등 부작용 반복

경기 대응 정책 → 학습 효과 → 정책 실효성 반감

- 시장 과열기: 강력한 수요 억제와 징벌적 세제 부과
- 시장 침체기: 과열기에 적용한 정책 전면 완화

냉온탕식 정책 대응의  
부작용

경기 조절 목적의 도시 계획 및  
정비사업 규제 수시 변경

- 장기적 관점에서의 체계적인 공간 조성 제한
- 도시 경쟁력 약화와 노후 도심의 슬럼화 등 구조적 문제 야기

도시 공간 조성의  
비일관성

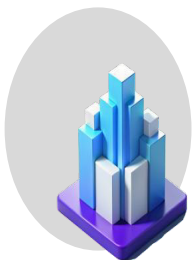
단기 대응 반복 → 공급 안정성 ↓

- 민간 건설사 및 사업자의 중장기 공급 계획 수립 난항
- 주택 시장 전반의 공급 안정성 저하

공급 연속성  
저해

### 경제적 관점 ① — 주거비 부담이 가계를 잠식하는 구조

• 가계 자산의 70% 이상이 부동산에 묶인 한국에서, 주택 가격 상승은 자산 효과가 아닌 소비 위축과 내수 침체로 이어지는 역설적 구조가 고착



PIR **10.0**

서울 집값  
'22년 比 하락(14.8→10.0)  
했으나 여전히 高부담  
(KB국민은행, 25.4Q)



**75%**

전세사기 피해자 중  
2030 세대 비율



**-0.23%**

주택가격 5% 상승 시  
50세 미만 가계  
경제적 후생 감소  
(한국은행, 2026)



**자산효과실종**

집값이 올라도  
소비는 늘지 않는  
'부동산 함정' 현실화



## 경제적 관점 ② — 주택 산업 붕괴의 국가경제 파급 경로

- 건설산업은 전 산업 평균을 상회하는 높은 생산유발효과를 보유
- 주택 공급 부족의 장기화는 건설 부문을 넘어 국가 산업 전반의 연쇄 침체를 유발하는 핵심 위험 요인



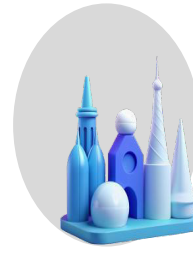
2.2423

주거용 건물 건설업  
생산유발계수  
(전체 산업 중 13위)



1,910.5 조원

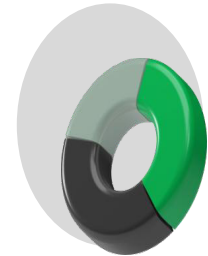
건설 생태계 총규모  
(전산업 대비 28.2%)



26.7 조원

주택 공급 10% 감소 시  
직접 피해 12.1조 +  
간접 피해 14.7조

(이재홍외, 2022)



21.5%

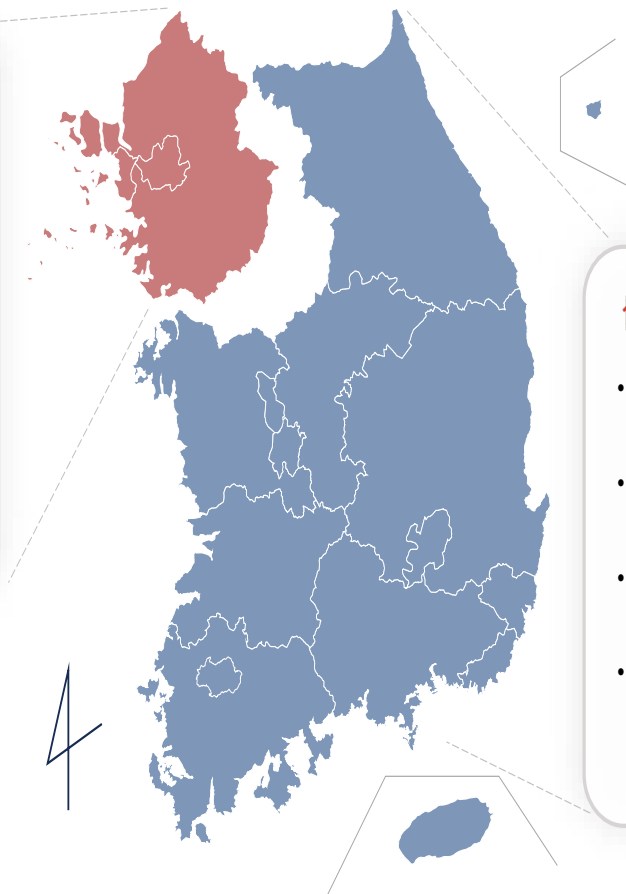
직접 피해 < 간접 피해  
고배율 파급 구조

## 지역별 시장왜곡 — 수도권 공급 병목과 지방 공동화실태

• 수요가 집중되는 수도권 핵심 지역에서 각종 규제의 중첩과 비용 상승으로 인해 인허가에서 공급으로 이어지는 공급 파이프라인이 제 역할을 발휘하지 못하는 실정

### 수도권 : 공급 병목

- 인허가 물량은 통계적으로 유지되는 듯 보이나 실제 착공으로 이어지는 비율은 급격히 감소  
(2025년 수도권 인허가 대비 착공율 74.9%)
- 글로벌 원자재 가격 상승과 금리 인상으로 공사비 분쟁 촉발  
→ 공급 시기 연기 및 분양가 상승
- 과도한 공공기여 요구로 사업성 악화  
→ 전체 공급 물량 감소의 역설
- 다층적·분절적 심의 구조로 인한 행정적 장벽  
→ 민간 사업자 금융 비용 부담 가중



### 지방 : 공동화 가속

- 지방 준공 후 미분양 물량 급증 (2025년 24,398호)  
→ 지역 건설사 도산 및 지역 금융권 부실(시스템 리스크)
- 저축은행 건설·부동산업 대출 연체율  
2.74%(<sup>22.4Q</sup>) → 17.96%(<sup>25.1Q</sup>)로 급증
- 수도권 과열 억제에 초점 맞춘 획일적 금융 규제가 지방 시장까지 위축시키는 규제의 폐단
- 지방 주택정책은 단순한 공급 관리가 아닌, 지역 공동화 진행을 막기 위한 생존 전략 차원에서 재설계 필요

## 주거가치의 본질적 변화와 새로운 시대적 요구

- 고도성장기의 종말과 함께 집=재산이라는 등식 약화
- 1인 가구 증가·디지털 전환·팬데믹 위기·기후 위기가 맞물리며 주거의 의미 자체가 근본적으로 재편



### 가치 이동

#### 투자 자산 → 삶의 구심점

- 2030세대의 72%는 '내 집 마련'보다 '내가 원하는 공간에서 사는 것'을 우선시 (국토연구원, 2024)
- 주택은 더 이상 시세차익의 수단인 아닌, 취향·건강·관계를 담는 존엄의 공간으로 재정의



### 공간 재편

#### 획일 공급 → 주거 주권의 시대

- 1인 가구 비중 34.5%<sup>(2024)</sup>, 비혼·만혼·황혼이혼 증가로 가구 구조 다양화 → 84m<sup>2</sup> 3베드룸 중심의 획일적 공급 구조 타파
- 공급자가 규정한 획일적 공간에 국민이 맞추던 시대에서 국민이 원하는 공간을 정책이 뒷받침하는 시대로 이행 중



### 수요 다변화

#### 단순 거주 → 하이브리드 복합 플랫폼

- 주택이 '일+휴식+육아+창작'이 동시에 이루어지는 복합 공간화
- 소형·가변형·공유형 등 다양한 주거 유형에 대한 수요가 폭발적으로 증가
- 홈오피스·홈짐·홈스튜디오 수요 급증 → 단지 내 공유 오피스·돌봄 시설·커뮤니티 공간이 주택 선택의 핵심 기준으로 부상



### 지속가능성

#### 건물 → 에너지 생산·소비 거점

- 2030년 제로에너지건축물(ZEB) 의무화를 앞두고, 태양광 패널·ESS·스마트 그리드가 결합된 에너지 자립형 주택, 新 표준으로 부상
- 탄소 발자국을 줄이는 친환경 주거는 더 이상 선택이 아닌 규제 요건이자 미래 세대의 기본 권리



## 국내 주택시장의 새로운 플레이어 — 외국 자본의 본격 진입

• 국내 주택시장, 외국인 개인 투자자부터 KKR·모간스탠리·인베스코 등 글로벌 기관자본 등 한국 임대시장을 겨냥한 해외 자본의 유입이 확대

### 외국인 주택 보유 현황

#### 10.4만 호 돌파 (2025년 6월)

외국인 소유 주택 10만 호 초과 / 전체 주택의 0.53% 수준이나 수도권 집중도 높음.

#### 2년간 20.7% 급증

2022년 말 8.3만 명 → 2024년 말 9.98만 명. 연평균 주택거래 26% 이상 증가함.

#### 중국인 최대 (5.9만 호)

미국(2.2만 호)·캐나다(0.64만 호) 순 / 서울·경기 수도권에 집중 분포함.

#### 고가 주택 현금 매입

12억 원 이상 거래 546건 / 외국인 구매자 한남동 180억 원 전액 현금 매입 사례 확인됨.

### 글로벌 기관자본의 임대시장 진출

#### KKR

서울 강남 임대주택 인수 → 한국 주거용 임대시장을 핵심 투자처로 공식 편입

#### 모간스탠리

그레비티자산운용과 협력, 소형 임대주택 지속 매입 중 → 수익형 임대 포트폴리오 구축

#### M&G 리얼에스테이트

한국 내 첫 주거용 부동산 투자 공식 발표 → 유럽계 자본의 국내 임대시장 진입 신호

#### 인베스코(Invesco)

케어닥과 합작 '케어 오퍼레이션' 설립 → 시니어하우징 이용률 1% 미만인 한국 시장 선점 전략

### ☞ 왜 한국인가 — 글로벌 자본이 주목하는 3가지 이유

📈 서울 임대수익률 4.5~5.5% (도쿄의 2배)

🏠 전세 중심 시스템 → 월세 시장 급팽창

👴 시니어하우징 이용률 1% 미만 → 성장가능성 ↑

## 왜 지금, 전체 판을 뒤바꿔야 하는가

- 주택 문제는 개별 영역의 실패가 아니라 수요-공급-생산-유통-운영-제도 전 과정이 분절된 시스템 실패 → 일부 분야 미세 조정으로는 한계 명확
- 따라서 주택정책 대전환은 부문별 개선이 아니라 전 생애주기 시스템 재설계의 문제

### 수요·생활변화

- 주거 가치 이동
- 지속가능성 추구
- 수도권 집중
- 가구·인구 구조 변화
- 청년·신혼부부 부담

### 토지·입자·도시계획

- 지역별 수요 불일치
- 입지 규제
- 인프라 연계 미흡

### 제도·인허가·금융

- 중복 심의
- 부처 칸막이
- PF 불안
- 규제 시차



### 설계·조달·시공

- 공사비 변동
- 생산성 정체
- 신기술 도입 지체

### 분양·임대·입주

- 공급 착시
- 정보 비대칭
- 자산화 편향

### 운영·유자·주거서비스

- 사후관리 공백
- 주거서비스 단절

### 데이터·정책 조정

- 데이터 사일로
- 정책 피드백 지연

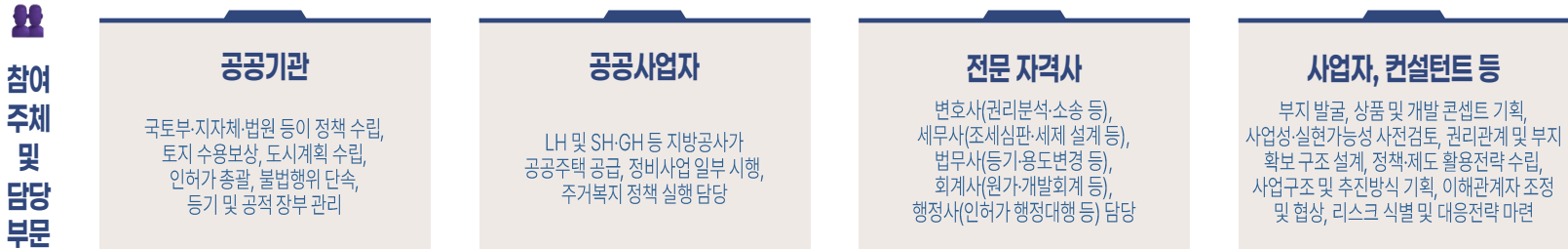
### 주택산업(주거서비스) 생태계의 위상 및 가치 시슬 진단

- 향후 주택 산업은 과거 '건설 및 공급' 중심의 단편적 구조에서 벗어나, 금융·제조·ICT·콘텐츠가 전 생애주기에 걸쳐 결합되는 '순환형 주거 서비스 생태계 (HaaS: Housing-as-a-Service Ecosystem)'로 진화



## 주택산업(주거서비스) 생태계의 위상 및 가치 사슬 진단: (1) 상류

• 주택 산업의 상류(Upstream) 단계는 무형의 정책과 유형의 토지가 결합하여 사업의 가용성을 결정짓는 **가치 창출의 시동기**



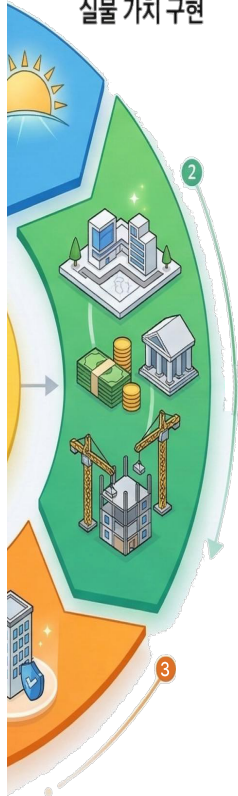


## 주택산업(주거서비스) 생태계의 위상 및 가치 시슬 진단: (2) 종류

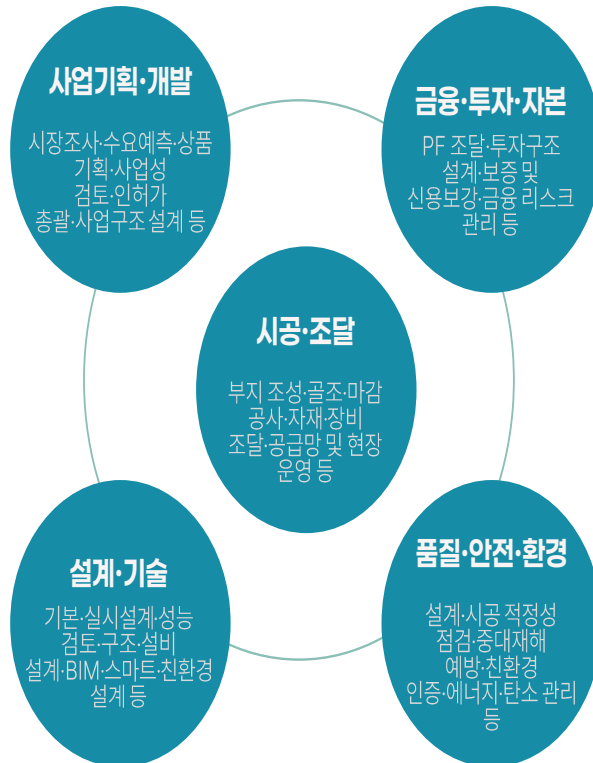
- 상류에서 확보된 입지적 잠재력을 실제 주거 공간으로 치환하는 가치 구체화 단계
- 대규모 자본 구조화와 고도화된 시공·엔지니어링 기술을 통해 산업 전반의 고용·생산 유발 효과를 극대화

### [종류] 기획, 금융 및 시공

자본과 기술의 결합을 통한  
실물 가치 구현



#### 핵심 활동



#### 참여주체 및 담당 부문

<p><b>개발사업 주체</b></p> <p>디벨로퍼·PM/CM·신탁사 등 사업 발굴, 상품기획, 사업성 검토, 인허가 총괄, 일정·원가 리스크 관리, 사업구조 설계 및 운영</p>	<p><b>금융·투자 기관</b></p> <p>은행·증권사·자산운용사·HUG 등 브릿지론·PF 조달, 투자구조 설계·보증 및 신용보강, 유동화, 사업비 조달 및 금융 리스크 관리</p>
<p><b>설계·엔지니어링</b></p> <p>건축사사무소·기술사·BIM/IT 기업 등 기본·실시 설계, 구조·설비 설계, 성능 검토, 시뮬레이션, 스마트·친환경 기술 적용</p>	<p><b>시공·조달</b></p> <p>종합건설사·전문건설사·EPC·자재업체 등 공정관리, 시공 수행, 자재 장비 조달, 협력업체 관리, 기반시설 연계, 물리적 주거공간 구현</p>
<p><b>품질·안전·환경 관리 주체</b></p> <p>감리회사·시험기관·안전 컨설팅사·인증기관 등 감리, 품질시험, 안전관리, 중대재해 예방, 친환경 인증, 에너지·탄소 성능 관리</p>	<p><b>개발사업 주체</b></p> <p>국토부·지자체·공기업 등 기반시설 협의, 정책 집행, 현장 안전, 공공성 관리 및 제도적 지원 수행</p>



### 주택산업(주거서비스) 생태계의 위상 및 가치 시슬 진단: (3) 하류

• 하류(downstream) 구간은 완공된 주택이 시장에 유통되고 실제 거주와 운영이 시작되면서, 주거 가치가 실현되고 자산으로서의 관리가 본격화되는 단계



참여 주체 및 담당 부문

#### 입주연계 서비스 회사

분양대행사·공인중개사·프롭테크 기업·홍보영상 제작사 등  
분양·임대 마케팅, 계약, 거래 지원 수행

#### 거주관리 운영 주체

인테리어 업체·가전·가구회사·이사 업체·플랫폼 사업자 등  
입주 초기 소비 및 정착 지원

#### 거주관리 운영 주체

관리사무소·건물관리업체(FM)·입주자대표회의·보안업체 등  
시설 운영, 안전, 유지보수, 생활서비스 관리

#### 자산운영사

자산관리회사(AM)·임대관리업체·리츠 운영사·주택신탁사 등  
임대운영, 수익관리, 공실 대응, 자산가치 제고

#### 디지털·플랫폼

프롭테크 기업·플랫폼 사업자·IT 솔루션사 등  
전자계약, 시세정보, 입주민 앱, 데이터 기반 운영 지원



핵심 활동

#### 분양·거래·마케팅

분양·임대 마케팅·계약관리·전자계약·시세정보 제공 등

#### 주거소비·입주연계

실내디자인·가전·가구·이사·청소·기반시설 개통 및 명의변경 등

#### 거주관리·유지보수

시설 점검·관리비 정산·보안·청소·BEMS·입주민 앱 운영 등

#### 임대운영·자산관리

임차인 관리·공실률 대응·리파이낸싱·포트폴리오 조정 등

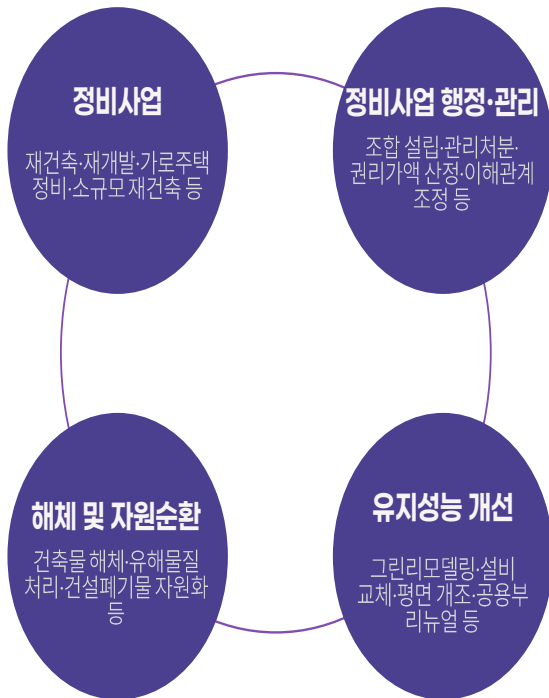


3 [하류] 유통, 소비 및 운영  
주거 가치 실현 및 자산 고도화 중심의 서비스 전환

### 주택산업(주거서비스) 생태계의 위상 및 가치 시슬 진단: (4) 순환루프

- 순환 루프는 노후 주거지의 정비, 해체 및 자원순환, 유지성능 개선을 통해 도시 기능과 자산 가치를 회복하는 단계
- 새로운 공급 기반 확충과 상류 단계로의 환류를 통해 선순환적 재투자 구조를 형성

**핵심 활동**



**참여주체 및 담당 부문**

<p><b>정비사업 추진 주체</b></p> <p>조합·신탁사·공공사업자·SPC 등 사업 시행, 자산 재편, 이주분양권리조정 수행</p>	<p><b>행정·관리 지원 주체</b></p> <p>정비사업 전문관리업자· 변호사·감정평가사·정비사업지원센터 등 사업 절차 관리 및 이해관계 조정</p>
<p><b>금융·평가 기관</b></p> <p>은행·감정평가사·공공금융기관 등 이주비 대출, 종전자산 평가, 분담금 산정 및 금융 지원</p>	<p><b>해체·자원순환 사업자</b></p> <p>해체공사업체·폐기물 처리업체·환경전문가·허가 행정기관 등 철거, 유해물질 관리, 자원화 수행</p>
<p><b>유지성능 개선 주체</b></p> <p>리모델링 시공사·에너지 진단업체·인테리어 디자이너 등 성능 개선, 대수선, 에너지 절감 공사 수행</p>	<p><b>공공기관</b></p> <p>국토부·지자체·공기업 등 정비구역 지정, 사업 승인, 공공성 확보 및 제도 지원</p>

**정비 및 재투자**  
도시 기능의 회복과  
자산 가치의 재생



### 주택 산업(주거 서비스) 생태계의 위상 및 가치 사슬 진단: (5) 지원 및 파생 산업

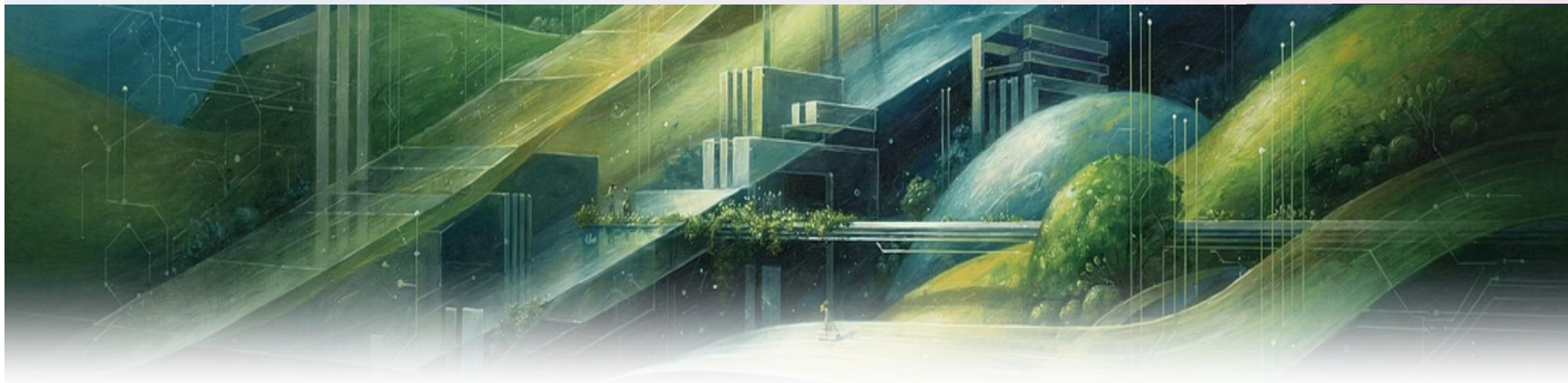
• 지원 및 파생 산업은 주택의 전 생애 주기를 뒷받침하는 **자원 공급망**이자, 데이터와 서비스 융합을 통해 새로운 **부가가치**를 창출하는 확장 영역





2

## 대전환의 비전과 전환축



## 미래 주거 안정을 위한 정책 비전 — ‘지속 가능한 정주 플랫폼’

- 주택을 단순히 양적 확충의 대상인 단위(unit, 戶)로 파악하던 과거의 시각에서 탈피
- 국민의 삶의 질을 실질적으로 보장하는 공간 복지의 핵심 거점이자 국가의 혁신 역량을 뒷받침하는 생산적 기반으로 재정립

### ① 공간 복지와 국가 경쟁력의 결합

주거 공간은 교육·문화·돌봄·업무가 유기적으로 통합된 정주 플랫폼이어야 하며, 인허가 실적 같은 하드웨어 지표에서 정주 만족도·탄소 중립 실천력 등 새로운 성공 지표로 전환

### ② 수요자 중심의 맞춤형 주거 사다리 복원

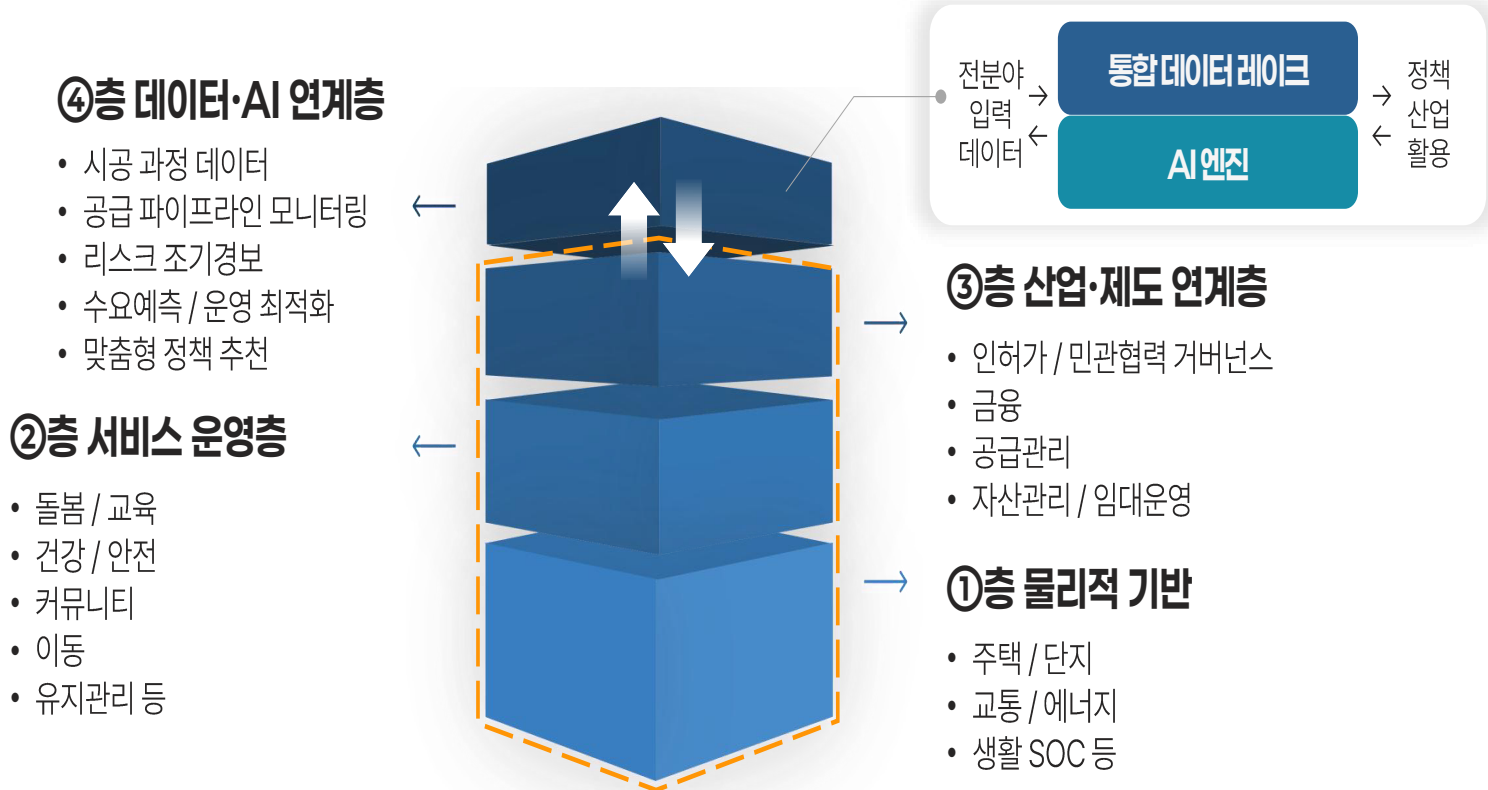
소유와 임대라는 이분법적 틀을 넘어 다양한 주거 선택권을 보장하고, 금융·세제 지원을 주거 사다리의 각 단계와 유기적으로 연계하여 투명하고 예측 가능한 주거 경로를 구축

### ③ 지능형 주거 서비스 플랫폼으로의 진화

건설업의 시공 중심 패러다임을 OSC·AI·로봇틱스가 접목된 지능형 산업 구조로 혁신하여, 생활 밀착형 주거 서비스가 일체형으로 제공되는 플랫폼형 주택 공급을 실현

## 지속 가능한 정주 플랫폼의 구조 — 단절된 주택산업을 중장기 국가 플랫폼으로 전환

• 전환 과제는 개별적으로 추진할 수 없으며, 생산·제도·데이터·서비스를 통합한 플랫폼으로의 전환이 필요



**생산 혁신-제도 혁신-서비스 산업화-데이터·AI 전환을 연계한 통합 플랫폼화**

## 주택·도시 정책 패러다임 대전환 체계 (1 주제 참고)

문제 인식 | 현재의 위기는 개별 정책의 실패가 아닌 시장·제도·금융·산업이 얽힌 **구조적 문제**

전환 방향 | 참여주체(사람, P)의 의식과 역할 + 거버넌스(G) 혁신 + 기술(T) 발전을 반영 → **세계 전반의 근본적 재탄생 필요**



대전환 패러다임 대전환





3

실행 과제



## 산업주체의 역할 전환 — 시공에서 정주 서비스로

- 노동집약적 현장 시공 중심의 전통 건설 산업을 데이터·기술 기반의 지능형 주거 서비스 플랫폼으로의 전환에 목표
- 하드웨어(건물) 공급자에서 소프트웨어(서비스) 창출자로의 근본적 패러다임 이동 추구

### ● As-Is — 현재

#### 생산 방식

- 현장·인력 중심의 전통 시공 관행
- 날씨·인력 수급에 따라 공기와 품질이 좌우되는 구조

#### 비즈니스 모델

- 분양 중심 일회성 사업 구조
- 준공 후 고객과의 관계가 단절되는 거래형 모델

#### 품질 관리

- 수작업 중심, 사후보수의존의 반응적 품질 관리
- 시공 단계와 운영 단계가 분절된 품질책임 구조

#### 가치 창출

- 하드웨어(건물) 공급 위주의 단선적 수익구조
- 다양한 생애주기·지역 수요를 포괄하지 못하는 제한적 가치창출

### ● To-Be — 목표

#### 생산 방식

- OSC·BIM·로보틱스 기반 첨단 시공
- 공장제작·현장조립을 통한 공기 단축·품질 균일화·안전성 제고

#### 비즈니스 모델

- 전 생애주기 주거 서비스 플랫폼
- 입주 후에도 관리·수선·커뮤니티·돌봄을 통해 지속 수익 창출

#### 품질 관리

- 디지털 트윈 기반 지능형 생산체계
- 시공 전 시뮬레이션과 운영 데이터가 연계된 예방적 품질관리

#### 가치 창출

- 돌봄·교육·모빌리티·의료 연계 서비스 가치 창출
- 가족·고령층 지역 정주를 포괄하는 정주 플랫폼형 가치 창출

### 📄 핵심 전환 메시지

**‘집을 짓는 산업’에서 ‘정주 서비스를 통합 제공하는 산업’으로**

## 산업주체의 역할 전환 — 시공에서 정주 서비스로

- 현장·시공분양 중심의 전통적 주택산업 구조를, 데이터·기술 기반의 첨단 생산체계와 전 생애주기 주거 서비스 산업으로 전환
- 하드웨어 공급 위주의 단선적 가치 창출을 넘어, 생애주기 수요와 지역 정주를 포괄하는 서비스 가치 창출 구조로 재편

전환 축	세부 영역	As-Is	To-Be	세부 실행과제
사람(산업)	생산방식의 전환	현장·인력 중심 전통 시공	OSC·BIM·로보틱스 기반 첨단 시공	공장제작·현장조립 확산 / BIM 기반 설계-조달-시공 통합 / 자동화 시공 실증 확대 / 국가 표준 OSC 가이드라인 마련
사람(산업)	비즈니스 모델의 재편	분양 중심 일회성 사업 구조	전 생애주기 주거 서비스 플랫폼	관리·수선·커뮤니티·돌봄 연계 서비스 시장 육성 / 운영수익 기반 모델 전환 / 장기 정주 특례 / 실버 스테이 모델 육성
사람(산업)	품질관리의 고도화	사후보수 의존의 반응적 품질관리	디지털 트윈 기반 예방적 품질관리	시공 전 가상 시뮬레이션 도입 / 품질이력 관리체계 구축 / 하자·유지보수 데이터 표준화 / 구조· 마감 품질 인증체계 구축
사람(산업)	가치창출의 확장	하드웨어 공급 위주의 단선적 수익구조	정주 플랫폼 기반 서비스 가치 창출	융합형 생활서비스 개발 / 주거 서비스·정주 품질 가치평가 체계 구축 / 가변형 주택 공급 / 완결적 양육 플랫폼 / 세대 간 주거 자산 선순환

### □ 핵심 전환 메시지

**‘집을 짓는 산업’에서 ‘정주 서비스를 통합 제공하는 산업’으로**

## [산업주체·사람] 첨단 생산체계와 생애주기형 정주 서비스 모델 확장

• 전통적 시공 산업을 제조업 기반 지능형 생산체계로 전환하는 동시에, 육아·고령화·지역 정주 수요에 대응하는 서비스형 주거모델을 확산

### ① 생산방식·품질관리 전환

#### 행정 연계형 생산혁신

- 표준 모듈 사용 프로젝트 심의 간소화
- 공장 제작 기간의 법정 공기 반영 및 하자보수 책임체계 강화

#### 디지털 품질관리 체계

- 시공 전 가상 시뮬레이션 도입
- 품질이력 관리체계 및 하자·유지보수 데이터 표준화

#### 국가 표준 OSC 가이드라인

- 부품 생산-운송-현장 조립 전 과정 규격화
- 모듈러 구조 안전성·마감 품질 인증체계 구축

### ② 주거 서비스 모델 확장

#### 육아 가구 정주 안정 패키지

- 장기 정주 특례 도입
- 가변형 주택 공급 활성화
- 단지 내 공유 오피스·돌봄 커뮤니티 등 완결적 양육 플랫폼 확산

#### 고령사회 대응 서비스 주거

- 의료·돌봄 연계 실버 스테이 모델 육성
- 도심 노후 건물의 시니어 하우스 전환 특례
- 주택연금 연계 및 세대 간 주거 자산 선순환 촉진

#### 서비스 가치 창출

- 돌봄·교육·모빌리티 융합형 생활서비스 개발
- 운영·서비스·정주 품질을 반영하는 가치평가 체계 구축

### 거버넌스의 전환 — 통제형 행정에서 지원형 거버넌스로

- 공급자-절차 중심의 경직적 규제와 분절적 인허가 체계를, 수요 대응형·유연한 규제와 원스톱 통합체계로 개편
- 행정은 통제와 사후 대응을 넘어, 민간 혁신과 지역 맞춤형 정주전략을 설계·조정하는 플랫폼형 거버넌스로 전환

#### ● As-Is — 현재

##### 규제 방식

- 포지티브 규제, 공급자-절차 중심 규제 운영
- 지역·수요 변화에 탄력적으로 대응하지 못하는 경직된 체계

##### 인허가 체계

- 분절적·다단계 인허가 구조
- 중복 심의와 예측 불가능한 행정 지연

##### 행정 역할

- 통제·감독·사후 대응 중심 행정
- 부처·지자체·민간이 분절적으로 작동하는 구조

#### ● To-Be — 목표

##### 규제 방식

- 수요 대응형·유연한 규제체계
- 지역 특성과 생활 수요를 반영하는 네거티브형 특례 운영

##### 인허가 체계

- 원스톱 통합 인허가
- BIM·디지털 트윈 기반 예측 가능하고 신속한 인허가 체계

##### 행정 역할

- 조정·연계·플랫폼 설계자 역할
- 지방 정주지구, 수요자 맞춤 지원, 데이터 환류를 통합하는 지원형 거버넌스

#### □ 핵심 전환 메시지

**‘허용된 것만 가능’에서 ‘금지된 것 외엔 모두 가능’으로**

### 거버넌스의 전환 — 통제형 행정에서 지원형 거버넌스로

- 공급자-절차 중심의 경직적 규제와 분절적 인허가 체계를, 수요 대응형·유연한 규제와 원스톱 통합체계로 개편
- 행정은 통제와 사후 대응을 넘어, 민간 혁신과 지역 맞춤형 정주전략을 설계·조정하는 플랫폼형 거버넌스로 전환

전환 축	세부 영역	As-Is	To-Be	세부 실행과제
거버넌스	규제방식의 유연화	포지티브 규제, 공급자-절차 중심 운영	수요 대응형·유연한 규제체계	규제 샌드박스 확대 / 용도 혼합 허용 / 성능기준 중심 규제 전환 / 상가 의무 설치 탄력화 / 자율혁신정주지구 도입
거버넌스	인허가 체계의 통합	분절적·다단계 인허가 구조	원스톱 통합 인허가	통합심의 확대 / 디지털 인허가 체계 구축 / 표준 프로세스 정립 / 간주 승인제 확대 / 집중 심의 주간 운영 / 하이패스 인허가 도입
거버넌스	행정역할의 재정립	통제·사후 대응 중심 행정	조정·연계·플랫폼 설계자 역할	부처·지자체·민간 협업 거버넌스 구축 / 데이터 기반 정책조정 체계 마련 / 전 주기 성과관리 도입 / 지방 정주 전환 컨설팅 / 세제·청약·이동 규칙 재설계
거버넌스	규제방식의 유연화	포지티브 규제, 공급자-절차 중심 운영	수요 대응형·유연한 규제체계	규제 샌드박스 확대 / 용도 혼합 허용 / 성능기준 중심 규제 전환 / 상가 의무 설치 탄력화 / 자율혁신정주지구 도입

□ 핵심 전환 메시지

**‘허용된 것만 가능’에서 ‘금지된 것 외엔 모두 가능’으로**

## [거버넌스] 수요자 중심 규제 재설계와 원스톱 통합 행정 구축

• 파편화된 규제와 중복 인허가를 정비하고, 지역 특성과 수요 변화에 유연하게 대응하는 지원형 거버넌스 체계 구축

### ① 규제방식의 유연화

#### 토지이용 규제 네거티브화

- 한계농지·가용택지 발굴과 연계한 규제특례 운영
- 농지·산지·건축 관련 부담금 특례 및 개발 유연성 확대

#### 수요자 중심 규칙 재설계

- 상가 등 부대복리시설 의무 설치의 탄력적 조정
- 청약 자격·세제 체계를 주거이동 사다리 보호 원칙 아래 재정비
- 공공·민간 간 주거 이동 칸막이 제거

#### (지방) 자율혁신정주지구 도입

- 일자리-주거-교육-의료 패키지를 결합한 규제 free 존 운영
- 이전 기업 근로자 특별공급, 세제 면제, 지역경제 연계 지원

### ② 인허가 체계의 통합

#### 원스톱 통합 행정

- 위원회 중복 개최 금지
- 간주 승인제 확대
- 집중 심의 주간 운영
- BIM·디지털 트윈 연계 하이패스 인허가 도입

### ③ 행정역할의 재정립

#### 조정·연계형 플랫폼 행정

- 부처·지자체·민간 협업 거버넌스 구축
- 지방 정주지원센터 기반 원스톱 정주 컨설팅 제공
- 지역별 특례와 정책수단을 통합 조정하는 플랫폼형 행정 정착

## 기술기반전환 — 직관에서 데이터로

- 총량지표 중심의 사후적 수급 판단과 분절적 공급관리를, 실수요·입지·유형을 반영한 선제적 진단과 파이프라인 기반 관리체계로 고도화
- 기관별 데이터 사일로와 사후 평가 중심 정책운영을 넘어, AI 학습 가능한 통합 데이터와 실시간 환류형 정책체계로 전환

### ● As-Is — 현재

#### 수급 진단

- 정성적 판단·파편화된 데이터 의존
- 총량 중심 지표로 수도권 집중 지역 편차·유형별 수요를 정밀하게 포착하지 못함

#### 정보 격차

- 기관별 데이터 사일로
- 시장 참여자 간 정보 비대칭과 높은 탐색 비용

#### 공급 관리

- 인허가·착공·준공·입주가 분절 관리되는 구조
- 공급 착시와 공급 병목을 조기에 포착하기 어려움

#### 정책 실효성

- 정책 효과를 사후적으로 확인
- 광범위하고 일률적인 대응으로 지역별·유형별 mismatch 반복

### ● To-Be — 목표

#### 수급 진단

- 실수요·입지·유형을 반영한 선제적 수급 진단
- 생활권 단위·지역별 수급 분석 고도화

#### 정보 격차

- AI 학습 가능한 통합 데이터
- 개인별 맞춤형 주거정보와 대국민 공개형 공급현황판 제공

#### 공급 관리

- 파이프라인 기반 공급관리 인허가·착공·준공·입주 연계 모니터링과 조기경보 체계

#### 정책 실효성

- 데이터 기반 정책 시뮬레이션·실시간 환류 체계
- EWS와 AI 기반 의사결정 지원을 통한 맞춤형 정책 대응

### □ 핵심 전환 메시지

**‘느낌으로 아는 시장’에서 ‘데이터로 보는 시장’으로**



## 기술 기반 전환 — 직관에서 데이터로

- 현장·시공분양 중심의 전통적 주택산업 구조를, 데이터·기술 기반의 첨단 생산체계와 전 생애주기 주거 서비스 산업으로 전환
- 하드웨어 공급 위주의 단선적 가치 창출을 넘어, 운영·돌봄·커뮤니티를 포함한 지속형 서비스 가치 창출 구조로 재편

전환 축	세부 영역	As-Is	To-Be	세부 실행과제
기술	수급진단의 정밀화	총량지표 중심의 사후적 판단	실수요·입지·유형 반영 선제적 진단	수요예측 고도화 / 생활권 단위 수급 분석 / 수도권 집중·지역 편차 반영 진단체계 구축
기술	공급관리의 투명화	인허가·착공·준공의 분절 관리	파이프라인 기반 공급관리	인허가-착공-준공-입주 연계 모니터링 / 공급 병목 조기경보 체계 구축 / 지도 기반 공급현황판 공개
기술	정보격차의 완화	기관별 데이터 사일로, 정보 비대칭	AI 학습 가능한 통합 데이터와 정보 접근성 제고	공공·시장·운영 데이터 연계 / 데이터 표준화 / 공공데이터 API 개방 / 맞춤형 주거 가이드 서비스
기술	정책실효성의 제고	정책효과와 사후 확인 구조	데이터 기반 정책 시뮬레이션·실시간 환류	정책효과 모니터링 / EWS 고도화 / AI 기반 정책 의사결정 지원 / 정책-운영 데이터 환류 체계 구축

### □ 핵심 전환 메시지

**‘느낌으로 아는 시장’에서 ‘데이터로 보는 시장’으로**

## 기술] 수급 정밀 진단과 지능형 주거 통합 플랫폼 구축

- 공급 파이프라인과 수요 데이터를 실시간 연동하고, 개인·지역·정책 단위의 판단을 지원하는 데이터 기반 운영체계 구축

### ① 수급진단의 정밀화·공급관리의 투명화

#### 데이터 기반 수급 컨트롤타워

- 건축허브(인허가)·착공신고·분양정보·등기 데이터 실시간 API 연동
- 지도 기반 공급 파이프라인 현황판 대국민 공개
- 생활권 단위 수급 분석 및 지역 편차 반영 진단체계 구축

#### 알고리즘 기반 자동 경보

- 인허가 대비 착공률 하락 시 자동 통보
- 가용 부지 우선 투입 및 금융지원 패키지 즉각 가동
- 공급 병목 조기경보 체계 구축

### ② 정보격차 완화·정책실효성 제고

#### 수요자 맞춤형 지능형 주거 통합 플랫폼

- 개인별 주거 생애주기 대시보드 제공
- 주거지원제도·청약·대출·이동경로 원스톱 매칭
- 공공데이터 API 개방을 통한 민간 서비스 연계

#### 데이터 환류형 정책운영

- 정책효과 모니터링 및 EWS 고도화
- AI 기반 법규·환경영향 검증 및 정책 시뮬레이션
- 지방 PF 지원 사업장에 대한 시공 품질 DX 연계 및 지역경제 효과 점검



4

주요 기대효과

주택정책 패러다임 대전환의 주요 기대효과

국민 체감 효과

01



- ✓ 수도권 실수요자의 체감 가능한 주거 접근성 개선
- ✓ 다양한 생애주기별 맞춤형 주거 선택권 확대
- ✓ 정보 비대칭 완화와 예측 가능한 주거 경로 제공
- ✓ 정주 만족도·생활 편의·안전성 제고

시장·산업 효과

02



- ✓ 공급 착시 해소와 실질적 공급 파이프라인 정상화
- ✓ 인허가·금융·생산체계 연계로 사업 불확실성 완화
- ✓ OSC·BIM·AI 기반 생산성 향상
- ✓ 건설 이후 운영·서비스 산업까지 포함한 고부가가치화

정책·행정 효과

03



- ✓ 단기 가격대응 중심 정책에서 중장기 정주전략으로 전환
- ✓ 지역별 맞춤형 정책 설계 가능
- ✓ 데이터 기반 선제 대응과 조기경보 체계 고도화
- ✓ 부처·지자체·민간 간 협업 거버넌스 정착

국가 차원 효과

04



- ✓ 저출생·고령화 대응을 뒷받침하는 생활 인프라 기반 강화
- ✓ 수도권 과밀·지방 공동화 문제에 대한 구조적 대응력 제고
- ✓ 주거비 부담 완화를 통한 소비·내수·노동시장 안정 기여
- ✓ 한국형 정주 플랫폼 산업의 수출 가능성 확보

집은  
더 짓는  
정책과 산업은  
넘어,  
모두 잘 살 수  
있는  
정주시스템  
을 구축하는  
전환



5

[부표]

(1) 주택산업생태계 구성요소

## 상류 단계의 세부 산업부문별 구성요소, 참여 주체 및 핵심활동

• 앞서 요약한 상류 단계의 가치 구체화 구조를 참여 주체별 담당 부문과 핵심활동을 중심으로 전체화하면 아래와 같음.

참여 주체	담당 부문	핵심활동
(1) 국토교통부	토지·입지·공간계획 / 제도·행정·법률	국토·도시계획 및 주택정책의 기본 방향 설정, 공급촉진 정책·임대주택 정책·금융규제 정책 수립, 용도지역·지구 관련 제도 운영, 주택 공급 확대를 위한 법·제도 정비, 공공택지 및 국토이용 관련 기준 마련, 부동산 공시 및 시장 관리체계 운영, 주거복지 및 공급정책의 중앙 차원 총괄
(2) 지방자치단체	토지·입지·공간계획 / 제도·행정·법률	도시기본계획·도시관리계획·지구단위계획 수립 및 운영, 개발행위허가 및 인허가 협의, 경관심의회·교통·환경 등 지역 단위 행정절차 수행, 국공유지 관리, 토지 수용·보상 협의, 건축물대장·공적장부 관리, 지역 주택공급 계획 수립, 불법행위 지도·단속, 사업 초기 입지 타당성 검토와 공공성 확보
(3) 법원	제도·행정·법률	부동산 권리관계 분쟁 adjudication, 소유권·지상권·지역권·공유지분 등 권리 분쟁의 사법적 판단, 경매·공탁·가처분 등 절차를 통한 권리 확정, 사업 과정에서 발생하는 소송·중재 관련 제도적 최종 판단 제공
(4) 공공사업자(LH 등)	제도·행정·법률 / 토지·입지·공간계획	공공주택 공급, 택지 확보 및 개발, 공공 중심 사업구조 설계, 정책사업의 현장 집행, 공공택지 조성, 토지보상 및 사업부지 확보 지원, 주거복지정책 실행, 공공성이 요구되는 사업의 시행 기반 마련
(5) 지방공사(SH·GH 등)	제도·행정·법률 / 토지·입지·공간계획	지역 단위 공공주택 공급과 도시개발 수행, 지방정부 정책의 실행 주체로서 택지개발·정비사업 참여, 부지 확보와 사업성 검토, 지역 맞춤형 공급모델 구축, 공공임대 및 공공지원 사업 추진
(6) 한국국토정보공사(LX)	토지·입지·공간계획	지적측량, 경계복원측량, 지적현황 조사, 토지 경계 확정, 공간정보 구축, 지적 기반 공적 데이터 제공, 사업부지의 물리적 범위와 법적 경계 명확화, 개발사업의 기초 측량자료 생산
(7) 엔지니어링사	토지·입지·공간계획	지반조사, 지형 분석, 기반시설 검토, 개발 가능성 검토, GIS 분석, 드론·위성영상 기반 입지 검토, 기반시설 수용 능력 분석, 개발밀도 산정 지원, 물리적·기술적 사업 타당성 검토
(8) 감정평가사	토지·입지·공간계획 / 제도·행정·법률	토지 및 부동산 가치평가, 토지 수용·보상 평가, 입지 가치 분석, 사업부지의 경제성 검토, 종전자산의 가치 판단 기반 제공, 부담금·보상금 산정 지원, 공시가격 관련 자문 및 평가 수행
(9) 신탁사	토지·입지·공간계획 / 제도·행정·법률	토지신탁을 통한 사업부지 확보 및 관리, 권리관계 정리 보조, 사업 안정성 확보를 위한 자산 분리 관리, 토지·자산의 법적 관리구조 설계, 개발 전 단계의 사업 구조화, 부지 확보 단계에서의 법적·재무적 안전장치 제공
(10) 문화재 등 각종 조사기관	토지·입지·공간계획	문화재 지표조사, 환경·생태·지질 관련 사전조사, 개발부지의 보전가치 및 규제요인 점검, 법정 조사 수행, 개발 가능 여부 판단을 위한 기초자료 제공, 문화재 및 환경 관련 리스크 사전 식별

## 상류 단계의 세부 산업부문별 구성요소, 참여 주체 및 핵심활동

• 앞서 요약한 상류 단계의 가치 구체화 구조를 참여 주체별 담당 부문과 핵심활동을 중심으로 전체화하면 아래와 같음.

참여 주체	담당 부문	핵심활동
(11) 행정사	제도·행정·법률	인허가 관련 서류 작성 및 제출 대행, 각종 행정절차 실무 지원, 사업 인허가 과정의 서류·절차 정비, 민원 대응 및 행정기관 협의 지원, 허가·신고·등록 업무의 적정성 확보
(12) 변호사	제도·행정·법률	권리분석, 계약 검토, 소송 및 중재 대응, 분쟁조정 자문, 사업 구조 관련 법률 검토, 개발사업 관련 규제 해석, 준법지원 체계 구축, 이해관계 충돌의 사전 차단과 법률 리스크 관리
(13) 세무사	제도·행정·법률	취득세·재산세·양도소득세·부가가치세 등 조세 검토, 세제지원 정책 해석, 사업수지에 반영되는 세금 구조 설계, 절세 전략 자문, 조세 불복 및 조세심판 청구 지원, 세무 리스크 점검
(14) 법무사	제도·행정·법률	소유권 이전, 설정·말소 등기, 부동산 등기 실무 수행, 공적 장부 정비 지원, 법인 설립 및 변경 등기 지원, 사업부지 및 권리관계의 법적 외형 완성
(15) 회계사	제도·행정·법률	원가회계·개발회계 검토, 사업 초기 수익 구조 분석, 재무타당성 검토, 회계 투명성 확보, 자금 흐름 설계, 재무 리스크 및 자금세탁방지 체계 검토, 사업계획의 재무적 정합성 확보
(16) 사업자·컨설턴트(디벨로퍼·개발자문사 등)	토지·입지·공간계획 / 제도·행정·법률	부지 발굴, 입지 컨설팅, 개발 콘셉트 수립, 상품 및 개발 방향 기획, 사업성 사전 검토, 권리관계 분석 지원, 부지 확보 전략 설계, 정책·제도 활용전략 수립, 사업구조 기획, 이해관계 조정 및 리스크 식별
(17) 세무·법률·회계 복합 자문기관	제도·행정·법률	세무·법률·회계의 통합 자문 제공, 인허가·권리관계·세무구조를 연계한 종합 검토, 거래 및 사업구조의 적법성·수익성·투명성 확보, 복합 리스크의 통합 관리
(18) 금융규제·정책 분석 기관 및 연구기관	제도·행정·법률	금융규제, 세제지원, 주택공급촉진 정책, 주거복지정책 등의 분석, 정책 변화가 사업성에 미치는 영향 평가, 공급 구조 개선 방향 제시, 정책의 사결정의 근거자료 생산
(19) 공간정보·ICT 분석 기업	토지·입지·공간계획	GIS 분석, 위성영상 분석, 드론 측량, 디지털 지형모델 구축, 입지 적합성 분석, 주변 환경과의 조화 시뮬레이션, 데이터 기반 부지 활용도 극대화 지원
(20) 공적 장부·부동산 정보 관리기관	제도·행정·법률	공시가격 관리, 건축물대장 및 토지대장 연계, 부동산 공적 데이터베이스 구축 및 정비, 시장 투명성 제고, 정책 및 사업의 사결정의 기초자료 제공
(21) 토지 소유자·이해관계자	토지·입지·공간계획 / 제도·행정·법률	토지 매각 협의, 공유지분 정리, 사용승낙 및 권리 협상, 사업부지 확보 과정 참여, 보상 협의, 이해관계 조정의 대상이자 협력 주체로 기능
(22) 공공·민간 협의체 및 심의기구	토지·입지·공간계획 / 제도·행정·법률	경관심의, 도시계획위원회 심의, 개발 방향 조정, 공공성·사업성의 균형 검토, 제도 적용의 적정성 판단, 사업의 사회적 정당성 확보



## 종류 단계의 세부 산업부문별 구성요소, 참여 주체 및 핵심활동

• 앞서 요약한 종류 단계의 가치 구체화 구조를 참여 주체별 담당 부문과 핵심활동을 중심으로 전체화하면 아래와 같음.

참여 주체	담당 부문	핵심활동
(1) 디벨로퍼(시행사)	사업기획·개발, 금융·투자·자본	사업기회 발굴, 시장조사, 수요예측, 상품기획, 사업타당성 검토, 현금흐름 분석, 분양·임대 포지셔닝 설정, 토지 확보 전략 수립, 인허가 총괄, 금융·조달 구조 협의, 출구전략 수립
(2) 공공 시행기관	사업기획·개발, 금융·투자·자본, 환경·에너지·탄소중립	공공개발 방향 설정, 정책목표 반영, 공공성 확보, 기반시설 연계, 민간사업자 공모, 주민협의 및 이해관계 조정, 공급유형 및 공공기여 구조 설계
(3) 민관합동 SPC	사업기획·개발, 금융·투자·자본	공공·민간 공동사업 구조 설계, 출자구조 운영, 사업비 집행, 계약관리, 자금흐름 통제, 리스크 분담 및 의사결정 체계 운영
(4) PM/CM사	사업기획·개발, 건축시공·인프라, 감리·품질·안전	일정관리, 원가관리, 공정관리, 리스크관리, 발주자 지원, 설계·조달·시공 간 연계 조정, 사업 전 과정 통합관리
(5) 신탁사	사업기획·개발, 금융·투자·자본	개발신탁·관리형토지신탁 운영, 자금관리, 담보관리, 분양관리, 사업비 집행 통제, 대주 신뢰 보장, 사업 안정성 제고
(6) 브랜딩 컨설팅사	사업기획·개발	주거상품 브랜드 전략 수립, 타깃 수요층 설정, 네이밍 및 마케팅 방향 제시, 상품 차별화 요소 도출, 커뮤니티 및 고급화 콘셉트 기획
(7) 은행	금융·투자·자본	브릿지론, 토지매입금융, 본PF, 중도금·잔금대출 제공, 여신심사, 담보평가, 자금집행 관리, 사업장 리스크 점검
(8) 증권사	금융·투자·자본	PF 구조화, 메자닌 및 후순위 자금 공급, 투자자 모집, ABS·ABCP 등 유동화 구조 설계, 자본시장 연계 자금조달 지원
(9) 연기금·공제회·보험사	금융·투자·자본	장기 안정형 자본 공급, 리츠·펀드·우선주 투자, 수익성·안정성 기반 투자심사, 임대주택 및 개발사업 투자
(10) 자산운용사	금융·투자·자본	부동산 펀드·리츠 설정 및 운용, 투자자 자금 모집, 자산 포트폴리오 관리, 수익관리, 배당 및 매각 전략 수립
(11) 신용평가사	금융·투자·자본	프로젝트 및 유동화 구조 신용평가, 사업구조 위험 분석, 투자판단 지원, 구조화금융 신뢰성 보장
(12) HUG 등 보증기관	금융·투자·자본	분양보증, 임대보증, PF 보증, 하자보증 제공, 사업장 심사, 금융기관 신용보강, 수분양자 보호
(13) 핀테크 기업	금융·투자·자본	디지털 대출심사, 결제·정산 시스템 제공, 분양·임대 플랫폼 연계, 데이터 기반 금융서비스 지원
(14) 건축사사무소	설계·기술, 사업기획·개발	기본계획, 기본설계, 실시설계, 주거평면·단지계획 수립, 인허가 설계도서 작성, 특화설계 및 공간품질 확보
(15) 구조·설비·전기·소방 등 기술사 및 전문 엔지니어	설계·기술	구조안전, 내진, 기계설비, 전기, 통신, 소방, 배수 등 전문설계 수행, 성능 확보, 법령 및 기술기준 충족 검토
(16) BIM 컨설팅사·디지털 엔지니어링사	설계·기술, 건축시공·인프라	BIM 모델 구축, 간섭 검토, 물량 산출, 공정 시뮬레이션, 디지털 트윈 기반 시공·운영 연계 지원
(17) IT 솔루션사·스마트홈 플랫폼 기업	설계·기술, 건축시공·인프라	스마트홈, 홈네트워크, 보안, 에너지관리, 주차·출입통제 시스템 구축, 운영 데이터 연계 및 플랫폼 제공

## 종류 단계의 세부 산업부문별 구성요소, 참여 주체 및 핵심활동

• 앞서 요약한 종류 단계의 가치 구체화 구조를 참여 주체별 담당 부문과 핵심활동을 중심으로 전체화하면 아래와 같음.

참여 주체	담당 부문	핵심활동
(18) 종합건설사	건축시공·인프라, 감리·품질·안전	시공 총괄, 공정관리, 품질관리, 안전관리, 협력업체 통합관리, 책임준공 이행, 현장 리스크 대응
(19) 전문건설사·하도급업체	건축시공·인프라	토공, 골조, 마감, 설비, 전기, 통신, 조경 등 전문 공종 시공, 작업인력 관리, 품질 확보, 하자 예방
(20) EPC 사업자	건축시공·인프라, 설계·기술, 자재·부품 공급	설계·조달·시공 일괄 수행, 공정 단축, 책임 일원화, 에너지·인프라 설비 통합 구축
(21) 정보통신공사업체	건축시공·인프라, 설계·기술	통신망, CCTV, 홈네트워크, 서버장비, 보안시스템 시공, 스마트단지 정보통신 인프라 구축
(22) 자재 제조사·부품 공급사	자재·부품 공급	구조재, 외장재, 내장재, 설비자재, 부품 생산·공급, 품질보증, 납기관리, 기술자료 제공
(23) 그린자재 인증업체·친환경제품 공급 기업	자재·부품 공급, 환경·에너지·탄소중립	저탄소·재활용·친환경 자재 공급, 환경성능 검증, 인증자료 제공, 녹색건축 대응 지원
(24) 가전·가구사	자재·부품 공급	빌트인 가전, 주방·욕실가구, 수납 시스템, 스마트 가전 공급 및 설치, 주거상품 차별화 지원
(25) 장비 임대업체	장비·산업안전	중장비, 양중장비, 가설장비 공급, 장비 유지보수, 안전점검, 현장 맞춤 장비 운용 지원
(26) 안전 컨설팅사	장비·산업안전, 감리·품질·안전	위험성 평가, 안전관리체계 수립, 중대재해 예방 컨설팅, 작업환경 관리, 현장 안전점검 지원
(27) 스마트 안전장비 제조사	장비·산업안전	AI CCTV, 안전센서, 웨어러블, 드론 등 스마트 안전장비 공급, 실시간 위험 감지 및 관제 지원
(28) 기능인력 교육기관·대학·연구소	노동·인력·교육	기능인·기술인력 양성, BIM·모듈러·스마트건설 교육, 안전교육, 신기술 실증 및 연구 수행
(29) 인력 아웃소싱사·노무관리 전문기관	노동·인력·교육	현장 인력 수급, 외국인 근로자 관리, 근태·임금 관리, 노무 리스크 관리, 숙련도 기반 인력배치 지원
(30) 건설엔지니어링사·감리전문회사	감리·품질·안전	설계도서 검토, 시공 감측, 품질 점검, 공정 보고, 법정 감리 수행, 준공 및 사용승인 대응
(31) 검사기관·시험기관	감리·품질·안전	콘크리트 강도시험, 자재 적합성 검사, 성능시험, 법정 기준 충족 여부 확인, 품질인증 자료 제공
(32) 친환경 인증기관	환경·에너지·탄소중립	녹색건축 인증, 제로에너지 인증, 환경성능 평가, 인증기준 검토 및 개선사항 제시
(33) 에너지 설비 업체	환경·에너지·탄소중립	태양광, ESS, 지열, 히트펌프, 연료전지 등 고효율 설비 공급·설치, 에너지 시스템 통합
(34) 에너지 해석 전문가·탄소 컨설팅사	환경·에너지·탄소중립	에너지 성능 해석, 일조 분석, LCA, 탄소배출 분석, 패시브 디자인 최적화, 탄소중립 대응 전략 수립
(35) 탄소배출권 거래 관련 기관	환경·에너지·탄소중립	감측실적 검증, 탄소배출권 거래 지원, 환경가치 반영 투자판단 지원, ESG 연계 체계 지원

## 하류 단계의 세부 산업부문별 구성요소, 참여 주체 및 핵심활동

• 앞서 요약한 하류 단계의 구조를 세부 부문, 참여 주체, 핵심활동의 측면에서 전체적으로 정리한 것임.

참여 주체	담당 부문	핵심활동
(1) 분양대행사	분양·거래·마케팅	건분주택 운영, 분양 포지셔닝 수립, 분양 일정 관리, 청약·계약 프로세스 운영, 수분양자 상담 및 모집, 분양 실적 관리, 분양권 전매 관련 실무지원, 민원 응대, 초기 시장 안착을 위한 판매 전략 실행
(2) 공인중개사	분양·거래·마케팅	매물 중개, 임대차 계약 중개, 매매·임대차 시장 정보 제공, 수요자와 공급자 매칭, 현장 상담, 거래 조건 협의, 계약 체결 지원, 지역 시장 동향 전달, 입지 및 가격 관련 소비자 안내
(3) 프롭테크 기업	분양·거래·마케팅 / 임대운영·자산관리 / 거주관리·유지보수	매물·중개·시세 정보 플랫폼 운영, 전자계약 시스템 제공, 디지털 마케팅 지원, CRM 기반 고객관리, 임대관리 플랫폼 운영, 공실률 및 이용자 행동 데이터 분석, 운영 데이터 기반 자산 가치 제고 지원, 스마트 주거 서비스 연계
(4) 홍보영상 제작사	분양·거래·마케팅	브랜드 이미지 기획, 홍보영상 및 콘텐츠 제작, 단지와 상품의 유무형 가치 시각화, 가상 모델하우스 및 디지털 홍보물 제작, 온라인 홍보 콘텐츠 운영 지원
(5) 광고·마케팅 대행사	분양·거래·마케팅	광고 기획, 브랜드 마케팅, 온라인·오프라인 홍보 전략 수립, 디지털 광고 집행, 잠재 수요층 타겟팅, 홍보 메시지 설계, 고객 유입 및 전환율 제고, CRM 캠페인 운영
(6) 플랫폼 사업자	분양·거래·마케팅 / 주거소비·입주연계 / 거주관리·유지보수 / 임대운영·자산관리	전자계약, 입주 예약, 생활서비스 연계, 입주민 앱, 공지·투표 시스템, 커뮤니티 예약 시스템, 생활 인프라 개통 지원, 보관·이사·청소 등 생활 편의 서비스 연결, 운영 데이터 축적 및 서비스 개인화
(7) 인테리어 업체	주거소비·입주연계	실내디자인, 홈스타일링, 공간 연출, 맞춤형 실내 마감 제안, 입주 초기 인테리어 공사 수행, 거주자 취향에 따른 주거환경 개선, 차별화된 소비 경험 제공
(8) 가전·가구사	주거소비·입주연계	맞춤가구, 빌트인 가전, 생활가전, 수납 및 공간활용 제품 공급, 입주자 맞춤형 패키지 제안, 설치 및 사후관리, 주거 편의성 향상과 부가 소비 유도
(9) 이사 업체	주거소비·입주연계	이사 서비스 제공, 운송·포장·보관 지원, 입주 일정 맞춤형 이전 지원, 입주 초기에 필요한 현장 실행 서비스 제공, 가전·가구 반입 지원
(10) 입주청소·생활서비스 업체	주거소비·입주연계	입주청소, 소독, 생활형 정리 서비스, 초기 주거환경 정비, 생활 서비스 패키지 제공, 입주 초기 정착 편의 제고
(11) 생활 인프라 연계 사업자(가스·전기·통신 등)	주거소비·입주연계	가스·전기·통신 개통, 수도·전기 명의를변경 연계, 입주 초기 필수 기반서비스 연결, 개통 일정 조율, 입주자의 초기 생활 기반 확보 지원
(12) 관리사무소	거주관리·유지보수	관리사무소 운영, 관리비 부과·정산, 입주민 민원 처리, 시설 운영 총괄, 장기수선계획 관리, 공용부 관리, 기계·전기·소방 설비 점검 조정, 입주민 생활 질서 및 공동체 운영 지원

### 하류 단계의 세부 산업부문별 구성요소, 참여 주체 및 핵심활동

• 앞서 요약한 하류 단계의 구조를 세부 부문, 참여 주체, 핵심활동의 측면에서 전체적으로 정리한 것임.

참여 주체	담당 부문	핵심활동
(13) 건물관리업체(FM)	거주관리·유지보수	공동주택 시설관리, 기계설비 유지관리, 전기설비 점검, 소방점검, 승강기 유지관리, 주차설비 유지관리, 건물 운영 효율화, 정기점검 및 예방정비, 공용부 자산관리 수행
(14) 입주자대표회의	거주관리·유지보수	공동주택 운영 의사결정, 관리규약 및 운영방향 협의, 예산·관리비 관련 의사결정, 장기수선계획 검토, 입주민의 견 수렴, 공동체 운영 및 관리감독 기능 수행
(15) 보안업체	거주관리·유지보수	경비, 출입통제, CCTV 모니터링, 무인택배 관리 연계, 범죄 예방, 비상상황 대응, 단지 내 안전관리, 입주민 안심 서비스 제공
(16) 청소·소독·조경·폐기물 관리업체	거주관리·유지보수	청소, 소독, 조경관리, 쓰레기 수거, 재활용 분리배출 관리, 생활환경 미관 유지, 위생관리, 공용 공간의 지속적 관리 및 품질 유지
(17) 설비 유지관리·보수업체	거주관리·유지보수	누수보수, 외벽보수, 도장보수, 배관교체, 전기교체, 설비 고장 대응, 부분 보수공사 수행, 노후화 대응 유지보수, 건물 수명 연장을 위한 기술적 관리
(18) 에너지관리·BEMS 운영업체	거주관리·유지보수	건물에너지관리시스템(BEMS) 운영, 열사용 관리, 전력관리, 에너지 사용 최적화, 공용부 에너지 효율 개선, 운영비 절감 지원, 설비 운영 데이터 분석
(19) 커뮤니티·생활편의 운영사	거주관리·유지보수	커뮤니티센터 운영, 시설 예약 시스템 운영, 주민 프로그램 기획, 생활편의 서비스 연계, 입주민 앱 기반 서비스 제공, 거주 만족도 및 브랜드 평판 관리
(20) 자산관리회사(AM)	임대운영·자산관리	자산가치 제고 전략 수립, 수익률 분석, 포트폴리오 조정, 리파이낸싱 전략 검토, 운영성과 분석, 브랜드 및 자산 포지셔닝 관리, 운영 효율화와 자본 이득 창출 전략 수립
(21) 임대관리업체	임대운영·자산관리	임차인 모집·관리, 임대료 수납, 채납 관리, 퇴거관리, 계약 갱신 관리, 공실률 관리, 일상 운영관리, 임대수익 안정화 지원
(22) 주택신탁사	임대운영·자산관리	임대주택 자산의 신탁 관리, 임대수익 관리구조 설계, 자산 보전, 운영 투명성 확보, 리스크 통제, 자산가치 보전 중심의 관리체계 운영
(23) 리츠 운영사	임대운영·자산관리	리츠 자산 운용, 임대주택 포트폴리오 관리, 배당 및 수익구조 설계, 자산 편입·매각 전략 수립, 공실 및 수익률 관리, 투자자 관점의 자산 최적화

### 하류 단계의 세부 산업부문별 구성요소, 참여 주체 및 핵심활동

• 앞서 요약한 하류 단계의 구조를 세부 부문, 참여 주체, 핵심활동의 측면에서 전체적으로 정리한 것임.

참여 주체	담당 부문	핵심활동
(24) IT 솔루션사	임대운영·자산관리 / 거주관리·유지보수	임대관리 시스템, 수납·체납 관리 시스템, 공실률 분석 도구, 이용자 행동 분석 시스템, 입주민 플랫폼, 스마트 운영 솔루션 제공, 데이터 기반 자산운영 고도화 지원
(25) 코리빙·서비스드 레지던스 운영사	임대운영·자산관리	코리빙, 서비스드 레지던스, 실버하우징 등 특화 운영모델 도입, 운영비 절감형 서비스 설계, 차별화된 주거 서비스 제공, 사용자 경험 중심 운영, 브랜드 차별화 및 수익모델 고도화
(26) 금융기관	임대운영·자산관리	리파이낸싱 지원, 운영단계 금융 제공, 현금흐름 기반 금융구조 검토, 임대운영 자산의 금융 안정성 제고, 자산 유동성 지원
(27) 데이터 분석·CRM 전문기업	분양·거래·마케팅 / 임대운영·자산관리	고객 데이터 분석, 분양·임대 수요층 세분화, CRM 운영, 이용자 행동 분석, 체납 리스크 분석, 서비스 맞춤형 전략 지원, 수익성 제고를 위한 데이터 기반 의사결정 지원
(28) 소비자·입주자·임차인	분양·거래·마케팅 / 주거소비·입주연계 / 거주관리·유지보수 / 임대운영·자산관리	주택 구매 및 임차 의사결정, 입주와 거주 서비스 이용, 공동주택 운영 참여, 소비 피드백 제공, 서비스 수요 형성, 브랜드 평판 형성과 자산가치에 영향을 미치는 최종 수요자 역할 수행
(29) 지자체 및 공공 지원기관	분양·거래·마케팅 / 거주관리·유지보수 / 임대운영·자산관리	전자계약 확산, 임대차 시장 안정화 정책 운영, 공동주택 관리 관련 기준 마련, 임대주택 운영 관리 감독, 주거 서비스 관련 공공지원 및 제도 정비
(30) 법률·세무·회계 자문기관	분양·거래·마케팅 / 임대운영·자산관리	임대차 계약 및 거래 관련 법률 검토, 세무 자문, 운영수익 회계처리, 자산관리 구조의 적법성·투명성 확보, 운영 단계의 법적·재무적 리스크 관리

## 순환루프의 세부 산업부문별 구성요소, 참여주체 및 핵심활동

• 앞서 요약한 순환 루프의 구조를 세부 부문, 참여 주체, 핵심활동의 측면에서 전체적으로 정리한 것임.

참여 주체	담당 부문	핵심활동
(1) 재건축·재개발 조합	정비사업, 정비사업 행정·관리	조합 설립 및 운영, 주민 의사결정, 사업 추진, 조합원 분양계획 수립, 관리처분계획 협의, 이해관계 조정
(2) 지자체	정비사업, 정비사업 행정·관리, 해체 및 자원순환, 유지성능 개선	정비구역 지정, 사업시행인가 및 각종 행정절차 처리, 국공유지 관리, 해체 허가, 멸실 신고 관리, 정비 및 집수리 지원정책 운영
(3) LH·SH 등 공공사업자	정비사업	공공재개발·도심복합사업 추진, 공공성 확보, 생활SOC 연계, 이주대책 및 공급기반 확충, 민간과의 공동사업 수행
(4) 정비사업지원센터	정비사업	사업 초기 상담, 주민 지원, 행정 절차 안내, 정비사업 정보 제공, 갈등 완화 지원
(5) 신탁사	정비사업, 정비사업 행정·관리	정비사업 대행, 사업비 및 자금관리, 조합업무 지원, 사업 안정성 제고, 사업 추진 구조 설계
(6) 정비사업 전문관리업자	정비사업, 정비사업 행정·관리	추진위원회·조합 운영 지원, 관리처분계획 작성 지원, 사업 절차 관리, 인허가 및 행정업무 지원, 이해관계 조정
(7) 감정평가사	정비사업, 정비사업 행정·관리	중전자산 평가, 권리가액 산정, 분담금 추정, 현금청산 기준 마련, 자산가치 산정 지원
(8) 은행 등 금융기관	정비사업	이주비 대출, 사업비 대출, 금융구조 지원, 조합·사업주체 대상 자금 공급
(9) 민간합동 SPC	정비사업	공공-민간 공동사업 구조 운영, 자금집행, 사업 리스크 분담, 사업 시행 및 관리
(10) 사회적 기업	정비사업	세입자 지원, 이주 정착 지원, 지역 커뮤니티 연계, 취약계층 지원 프로그램 운영
(11) 변호사	정비사업 행정·관리	법률 검토, 조합 운영 자문, 분쟁 조정, 계약 및 권리관계 검토, 행정절차 관련 법률지원
(12) 해체공사업체	해체 및 자원순환	건축물 해체계획 수립 및 실행, 안전한 철거 수행, 구조물 해체, 철거 현장 안전관리
(13) 환경공학자·환경전문가	해체 및 자원순환	석면 조사 및 처리 자문, 유해물질 관리, 해체 과정의 환경영향 점검, 폐기물 처리 자문
(14) 폐기물 처리업체·순환자원 생산업체	해체 및 자원순환	건설폐기물 수거·운반·처리, 순환골재 생산, 자원 재활용, 폐기물의 고부가가치 자원화
(15) 지자체 허가부서	해체 및 자원순환	해체 허가, 멸실 신고 처리, 유해물질 관련 행정관리, 철거 및 폐기물 처리 감독
(16) 리모델링 시공사	유지성능 개선	그린리모델링, 단열보강, 창호·설비 교체, 평면 개조, 공용부 리뉴얼, 대수선 공사 수행
(17) 에너지 진단업체	유지성능 개선	건물 에너지 성능 진단, 개선방안 제시, 에너지 절감 공사 자문, 탄소저감 효과 분석
(18) 인테리어 디자인사	유지성능 개선	평면 개조, 공용부 리뉴얼, 커뮤니티시설 개선, 주거 트렌드 반영, 공간 디자인 개선
(19) 설비업체	유지성능 개선	노후 설비 교체, 배관 갱신, 승강기 교체, 고효율 설비 전환, 태양광 및 설비 시스템 설치
(20) 유지보수 컨설팅사	유지성능 개선	노후 건축물 진단, 장기수선계획 자문, 예방적 유지관리, 기능 저하 방지 및 장수명화 전략 제시
(21) 지자체 지원조직	유지성능 개선	집수리 지원, 소규모주택정비 지원, 유지보수 지원사업 운영, 주민 대상 컨설팅 및 공공지원 연계

## 지원 및 파생산업의 세부 산업부문별 구성요소, 참여 주체 및 핵심활동

• 앞서 요약한 순환 루프의 구조를 세부 부문, 참여 주체, 핵심활동의 측면에서 전체적으로 정리한 것임.

참여 주체	담당 부문	핵심활동
(1) 스마트홈 솔루션사	스마트홈디지털 서비스	홈네트워크, 월패드, 스마트도어락, 스마트조명, 스마트온도조절기, 스마트센서 등 스마트홈기기와 플랫폼 구축, 통합 제어 환경 조성, 입주민 편의 서비스 연계, 고장 예지보전(PdM) 기반 유지관리 지원
(2) 통신사	스마트홈디지털 서비스	홈네트워크 및 통신 인프라 구축, IoT 기기 연결, 통합 관제와 데이터 전송 환경 제공, 입주민 앱 및 디지털 커뮤니케이션 기반 지원, 안정적 네트워크 운영
(3) 보안업체	스마트홈디지털 서비스	공동현관 출입통제, CCTV 연계, 영상정보 보호, 네트워크 보안, 개인정보 보호 시스템 운영, 디지털 보안 관제, 비상상황 대응 및 단지 보안 신뢰성 확보
(4) 가전 제조사	스마트홈 디지털 서비스	음성제어 기기, 스마트가전, 에너지 절감형 가전 공급, 스마트홈 플랫폼 연동, 사용자 편의성 향상, 가전 데이터 기반의 주거환경 고도화
(5) 유관 IT 기업	스마트홈 디지털 서비스 / 정보·데이터 및 R&D	통합 관제 시스템, 입주민 앱, 전자투표, 커뮤니티 예약, 방문차량 등록, 택배 알림 등 디지털 운영 솔루션 제공, 주거 패턴 분석, 에너지소비 분석, 주차 데이터 분석, 소프트웨어 고도화
(6) 지자체	사회서비스·생활SOC	학교, 돌봄, 의료, 복지, 대중교통, 주민센터, 문화센터, 체육시설, 공공도서관 등 생활SOC 확충과 연계, 지역 정주 여건 개선, 생활권 차원의 공공서비스 조정 및 지원
(7) 교육청	사회서비스·생활SOC	학교 배정, 통학 환경 점검, 교육 인프라 배치 및 연계, 정주 여건 평가에서 교육 접근성 보완, 학령기 수요 대응
(8) 복지재단 및 복지기관	사회서비스·생활SOC	노인복지, 장애인 편의시설, 방문요양, 돌봄서비스 연계, 사회적 약자를 위한 주거복지 지원, 생애주기별 맞춤형 복지 인프라 연결
(9) 모빌리티 플랫폼 기업	사회서비스·생활SOC	전기차 충전, 공유차량, 자전거인프라, 통학·통근 교통 연계, 주차 데이터 기반 운영, 미래형 이동서비스 제공, 단지 내외 모빌리티 거점 운영
(10) 사회적 기업	사회서비스·생활SOC	취약계층 지원, 돌봄·생활지원 서비스 제공, 공동체 기반 프로그램 운영, 공공성과 사회적 안전망 기능 강화, 지역 연계형 생활서비스 수형
(11) 소상공인	근린·생활 서비스	근린상가, 마트, 편의점, 외식업, 세탁업 등 생활편의 시설과 서비스를 공급, 단지 인근 생활밀착형 상권 형성, 주민 일상 편의성 제고
(12) 프롭테크 기업	근린·생활 서비스 / 정보·데이터 및 R&D	O2O 주거 서비스 연계, 생활편의 서비스 매칭, 주거 서비스 구독 모델 운영, 데이터 기반 소비 패턴 분석, 플랫폼 기반 서비스 고도화



## 지원 및 파생산업의 세부 산업부문별 구성요소, 참여 주체 및 핵심활동

• 앞서 요약한 순환 루프의 구조를 세부 부문, 참여 주체, 핵심활동의 측면에서 전체적으로 정리한 것임.

참여 주체	담당 부문	핵심활동
(13) 입주민 서비스 운영사	근린-생활 서비스	이사-청소-세탁-배달 등 생활서비스운영, 입주민 맞춤형 편의 서비스 패키지 제공, 단지 내 서비스품질 관리, 상시 생활지원 체계 운영
(14) 플랫폼 사업자	근린-생활 서비스 / 스마트홈-디지털 서비스	생활서비스 매칭 플랫폼 운영, 입주민 커뮤니티 서비스 제공, 온-오프라인 연계 주거 서비스 지원, 단지 기반 생활서비스 유통채널 구축
(15) 정책연구기관	정보-데이터 및 R&D	부동산 시장 구조 분석, 가격·임대·공실 동향 모니터링, 정책 로드맵 수립 지원, 주택시장 전망, 산업 구조 변화 연구, 정책 의사결정 근거 제공
(16) 민간 데이터 기업	정보-데이터 및 R&D	가격, 임대료, 공실률, 거래량 등 시장데이터 수집·정제·가공, 데이터베이스 구축, 시장 분석 자료 제공, 데이터 기반 서비스 개발 지원
(17) 분석 솔루션사	정보-데이터 및 R&D	수요 예측 AI, 가격 예측 AI, 시장 심리 분석, 부동산 분석 솔루션 제공, 설계-공정관리-시설관리 소프트웨어 개발, 유지관리 예측 진단 도구 제공
(18) 공인 인증기관	정보-데이터 및 R&D	품질인증, 녹색인증, 스마트홈 인증, 자재-설비 성능 검증, 공신력 있는 평가 기준 마련, 신기술의 시장 진입 지원, 정보 비대칭 완화
(19) 연구개발 기업 및 기술개발사	정보-데이터 및 R&D / 스마트홈-디지털 서비스	설계 자동화 도구, 공정관리 소프트웨어, 시설관리 소프트웨어, 유지관리 예측 솔루션, 스마트홈 연동 기술 개발, 산업 생산성 향상을 위한 기술 고도화
(20) 거주자-입주민	스마트홈-디지털 서비스 / 사회서비스-생활 SOC / 근린-생활 서비스	입주민 앱, 전자투표, 커뮤니티예약, 생활서비스 이용, 이동-복지-교육-의료 인프라 수요 형성, 주거 데이터 생성 및 서비스품질 피드백 제공
(21) 공공-민간 협력 네트워크	사회서비스-생활SOC / 정보-데이터 및 R&D	생활SOC, 복지, 이동, 데이터, 인증 체계의 상호 연계, 지역 공동체 기반 서비스 통합, 주거서비스 생태계 협업 구조 형성
(22) 에너지-주차-운영 데이터 전문기업	스마트홈-디지털 서비스 / 정보-데이터 및 R&D	에너지 소비 패턴 분석, 주차 데이터 분석, 관리비 절감 지원, 운영 효율 개선, 데이터 기반 시설 운영 최적화
(23) 개인정보-사이버보안 전문기업	스마트홈-디지털 서비스	개인정보 보호 체계 구축, IoT 보안, 네트워크 보안, 영상정보 보호, 디지털 주거환경의 신뢰성 및 안정성 확보



경청해주셔서 감사합니다.





# 주택 정비에서 도시 경쟁력으로: 도시정비정책 패러다임 대전환

한국건설산업연구원  
이태희 연구위원

**CERIK**  
Construction & Economy Research Institute of Korea  
한국건설산업연구원



# Contents

## | 목차 |

- 1 격변하는 시대, 도시 및 도시정비 정책 대전환의 필요성
- 2 도시정비 제도 대전환 : 중복된 제도 통폐합 및 종합적 접근
- 3 도시정비 사업 대전환 : 쉼단계 혁신으로 신속·원활한 사업 추진
- 4 맺음말 : 사람, 거버넌스, 기술 중심의 대전환을 향하여



1

격변하는 시대,  
도시 및 도시정비 정책 대전환 필요성

미래도시 모습,  
그리고 Rebirth 필요 이유 영상





# 한국 도시 정책 : 여러 문제가 중첩적으로 누적 → AI 시대 한계 직면



## 단기 경기대응 도구로 전략

- 도시 정책이 주택가격 안정 수단의 일환으로 활용
- 장기적 공간구조 개편보다 단기 부동산 경기 조절에 종속
- 정권별 기조 급변 — 일관된 도시공간 조성 실패



## 경직적 용도지역·계획 체계

- 주거·상업·공업·녹지 분리 기반 — 복합·융합 수요 불수용
- 용적률·건폐율·층수 등 물리적 규제의 획일적 적용
- 계획 체계와 다양한 사업법 중첩으로 복잡성 심화



## 대규모·획일적 개발의 반복

- 공공 주도 1·2·3기 신도시 — 표준화된 공급 모델 답습
- 지역 특성·수요 구조 반영한 차별화 전략 미흡
- 서울 원거리 대규모 물량 → 기반시설·미분양 문제 반복



## 노후 도시 정비 지연

- 1990년대 공급 주택 준공 30년+ 초과, 노후화 가속
- 재건축·재개발 규제·사업성 문제로 정비 속도 미달
- 지방 중소도시: 공실·상권 붕괴·기반시설 노후화 연쇄



## 기술·산업 변화 수용 실패

- 스마트시티 시범 수준, 도시 전체 구조적 전환 미확산
- 데이터센터·R&D·코리빙 등 신수요 — 입지·용도 규제 충돌
- 자율주행·UAM 등 이동체계 변화 대응 기반 미구축



## 거버넌스·연계성 부재

- 부처별 칸막이 — 주택·도시·교통·복지·산업 분절 추진
- 중앙 집중 의사결정, 지방·민간 역할 분담 미정립
- 20~30년 중장기 국가 공간 전략 부재, 정책 예측성 결여

# 미래 도시 대전환 방향 (Rebirth 2.0)

現 : 부분적 정책, 제도 수정



전환 : 총체적·근본적 재구조화

## 핵심 목표

도시의 품질

안전

지속가능성  
(탄소중립)

국가 및  
도시경쟁력 확보

도시 공간을 '새로운 기술과 산업을 유기적으로 담아내는 유연한 플랫폼'으로 전면 재설계 필요

# 미래 도시 대전환 방향 (Rebirth 2.0)



구분	지금까지의 도시정책 (과거의 낡은 체제)	Rebirth 2.0 (미래 도시 플랫폼)
목표 (Goal)	주택의 양적 팽창 및 물리적 정비	품질, 안전, 지속가능성, 도시경쟁력
계획 (Planning)	획일적 물리규제 (기능 분리형 용도지역제)	유연한 인센티브 (공간혁신구역, 복합용도)
운영 (Operations)	다층적 거미줄 규제, 개별 심의 중첩	통합 거버넌스, 지능형 Fast-Track 인허가
공공의 역할 (Public)	단순 인허가 권자 및 규제 단속자	공정성을 담보하는 플랫폼 관리자 (Rule Setter)
기술 (Tech)	파편화된 개별 단지 수준의 스마트 기술	AI/빅데이터 기반의 도시 통합 인프라 및 시뮬레이션

# 도시정책 대전환을 위한 3대 핵심 전략

사람(주체들의 역할·의식 전환, 역량 강화) + 거버넌스(제도 개선) + 기술(AI·데이터 과학기술 활용)

→ 지속가능하고 유연한 도시계획 & 신속·원활·투명한 사업 실현



## 사람(주체)

도시 참여 주체의 역할 재정립

- 공공: '규칙 설계자(Rule Setter)'이자 시스템 리스크 관리 주체로 전환
- 민간: 첨단기술 공간 구현 및 ESG 기반 도시가치 창출 주체로 도약



## 거버넌스(제도)

통합적 공간 전략 및 유연한 제도

- 20~30년 단위 중장기 국가 공간 전략 제도화
- '규제·금지' → '유도·인센티브' 체계 전환



## 기술(AI·스마트)

데이터·AI 기반 과학적 도시 운영

- AI 시뮬레이션 기반 공간 기획(교통·에너지·인구 빅데이터 통합분석)
- AI 기반 자동화·분석 시스템으로 인허가 및 분쟁 개선 혁신

# 도시정비 대전환의 중요성, 現 정책의 한계, 접근 방향

## 중요성 : 왜 정비사업인가?

- 성숙도시 시대 → 도심 내 미개발지 거의 없음
- 직주근접, 도심 기반시설 양호지역 선호 증가
- 수요자 원하는 곳에 양질의 주택공급 필수
- 도시경쟁력 제고의 핵심 수단

## 현 정책의 한계

- 1983년 합동재개발 구조의 큰 틀 유지
- 문제 발생 시 점진적·부분적 대응에 그침
- 지난 40여년간 추진환경은 크게 변화
- '아파트 조성 후 분양'에만 초점 → 도시경쟁력 제고 한계

## 접근방향 : '사람(주체) + 거버넌스(제도) + 기술' 융합적 접근 통한 법체계와 사업단계 전반의 대전환

구분	주요 내용
도시정비 제도 대전환	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 종합적·통합적 노후 기성시까지 관리 체계 구축(기본법 제정, 종합적 기본계획 수립)</li> <li>• 광역적 정비방식 재평가, 확대 시행</li> </ul>
사업 단계 전반의 대전환	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 구역지정 ~ 분양·입주까지의 사업 쏠단계 개선 : 사람(주체) + 거버넌스(제도) + 기술</li> </ul>



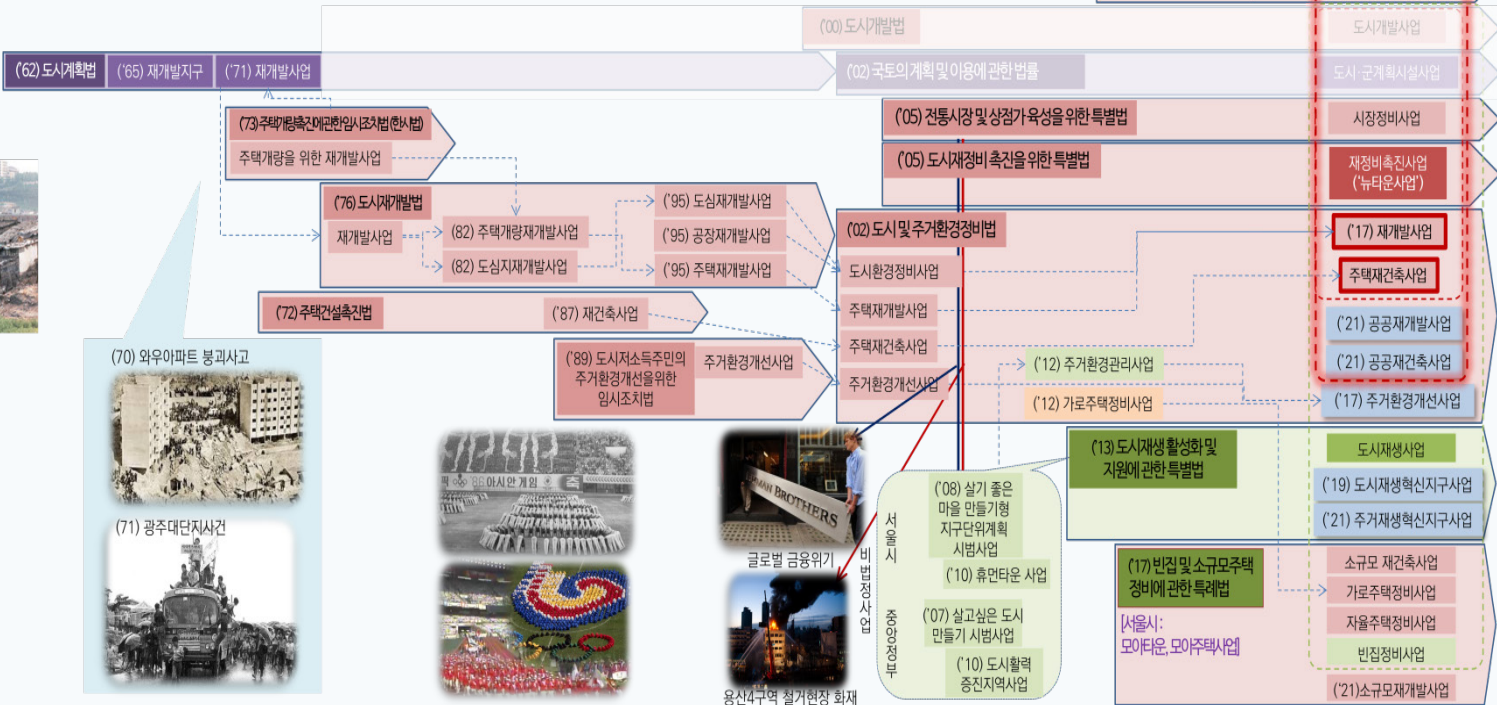
2

**도시정비 제도 대전환 :  
중복된 제도의 통·폐합 및 종합적 접근**

# 국내 정비사업의 역사적 발전 과정

1950s      1960s      1970s      1980s      1990s      2000s      2010s      2020s      2024(前정부)

1950s: 해외동포 귀국, 이촌향도 본격화로 서울 불량주택 급증  
 1960s: 도시화 심화, 단속, 철거 본격화  
 1970s: 불량주택 개선 위한 제도적 접근 본격화  
 1980s: 합동재개발사업 도입, 민간주도 정비사업 촉진 (용적률 최대 400%)  
 1990s: 정비사업 체계화, 계획적 접근 본격화, '대안적 방식' 태동기  
 2000s: '대안적 방식' 전성기, 주택가격 상승 후 정비사업 재점화  
 2010s: 공공 → 민간 무게 추 이동  
 2020s: 재건축·재개발사업 촉진 특별법(별의)  
 2024(前정부): (24) 도심복합개발지원법, (21) 도심 공공주택 복합사업, (15) 공공주택 특별법, (23) 노후계획도시 정비 및 지원에 관한 특별법, (22) 노후계획도시 정비사업, (00) 도시개발법, (02) 국토의 계획 및 이용에 관한 법률, (05) 전통시장 및 상점가 육성을 위한 특별법, (05) 도시재정비 촉진을 위한 특별법, (02) 도시 및 주거환경정비법, (08) 살기 좋은 마을 만들기형 지구단위계획 시범사업, (10) 휴먼타운 사업, (07) 살고싶은 도시 만들기 시범사업, (10) 도시활력 증진지역사업, (13) 도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법, (17) 빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특별법, (17) 빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특별법, (19) 도시재생혁신지구사업, (21) 주거재생혁신지구사업, (17) 재개발사업, 주택재건축사업, (21) 공공재개발사업, (21) 공공재건축사업, (17) 주거환경개선사업, (17) 주거환경개선사업, (12) 주거환경관리사업, (12) 가로주택정비사업, (70) 와이아이파트 붕괴사고, (71) 광주대단지사건, (76) 도시재개발법, (82) 주택개량재개발사업, (82) 도심지재개발사업, (73) 주택개량촉진에 관한 임시조치법, (77) 주택건설촉진법, (87) 재건축사업, (89) 도시저소득주민의 주거환경개선을 위한 임시조치법, (95) 도심재개발사업, (95) 공정재개발사업, (95) 주택재개발사업, (00) 도시개발법, (02) 국토의 계획 및 이용에 관한 법률, (05) 전통시장 및 상점가 육성을 위한 특별법, (05) 도시재정비 촉진을 위한 특별법, (02) 도시 및 주거환경정비법, (08) 살기 좋은 마을 만들기형 지구단위계획 시범사업, (10) 휴먼타운 사업, (07) 살고싶은 도시 만들기 시범사업, (10) 도시활력 증진지역사업, (13) 도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법, (17) 빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특별법, (19) 도시재생혁신지구사업, (21) 주거재생혁신지구사업, (17) 재개발사업, 주택재건축사업, (21) 공공재개발사업, (21) 공공재건축사업, (17) 주거환경개선사업, (17) 주거환경개선사업, (12) 주거환경관리사업, (12) 가로주택정비사업, (15) 공공주택 특별법, (21) 도심 공공주택 복합사업, (24) 도심복합개발지원법, (22) 노후계획도시 정비사업, (23) 노후계획도시 정비 및 지원에 관한 특별법

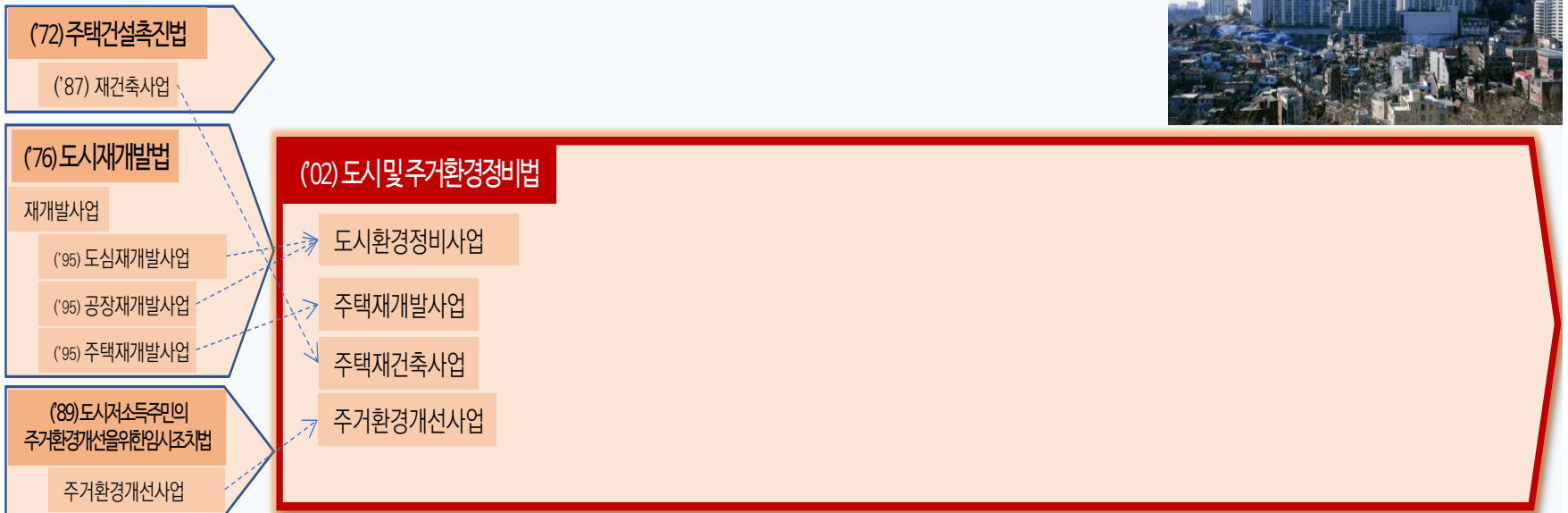


서울시  
 2003.02.26  
 비의정사업  
 용인4구역 철거현장 화재



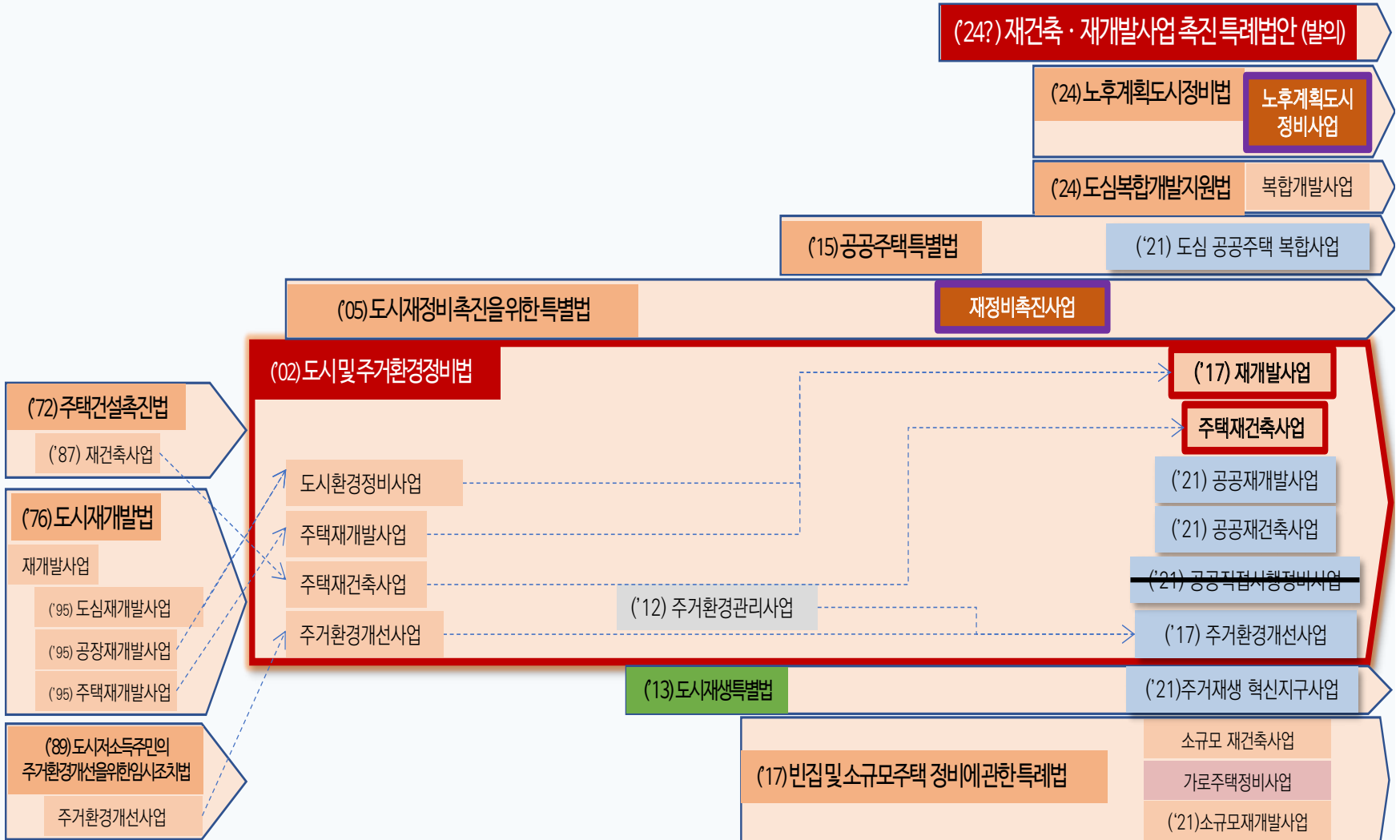
# 벌써 잊었나.. 2002년 도시정비법 제정 핵심 배경

- ① 유사 목적의 법률, 사업 중첩 → 통합적 접근 필요
- ② 재개발계획(도시계획)수립 과정에서 도시계획적 접근 부족
  - 도시계획 없이 건축 사업계획만 수립했던 재건축사업
  - 공동주택 단지로의 진입로나 주변의 기반시설 용량 등을 충분히 고려하지 않은 채 개별 단지단위의 사업계획 수립에 초점
  - 기본계획 수립을 통한 중·장기적이고 광역적인 정책 방향에 대한 충분한 고려 없이 사업구역 단위별로 사업이 추진 → 체계적인 기반시설 확보, 도시계획 한계
- ③ 지역 여건을 고려하지 않은 지나친 고밀개발
  - 지형이나 경관, 기반시설 용량 등을 고려하지 않고 지나치게 고밀 개발되는 경향





# 2020년 이후, 또 다시 분절적으로 증가한 법률·사업수단



# 주요 정비사업 수단 비교 : 민간시행 - 공공시행 (재개발사업 대상 지역 기준)

	민간재개발 (신통기획)	주거환경개선사업	공공재개발	도심 공공주택 복합사업	주거재생 혁신지구 사업
최초도입	1976	1989	2020.5.6	2021.2.4	2021.2.4
근거법	도시정비법	도시정비법	도시정비법	공공주택특별법	도시재생특별법
시행주체	조합	시장, LH·SH, 공공 50%초과 출자법인	LH·SH 등 (시행/대행) or 공동시행	국가, 시장, LH·SH, 공공 50% 초과 출자법인 등	시장, LH·SH, 공공 50% 초과 출자법인 등
토지주 동의율	토지주% (토지면적 ½)	토지주 % and 세입자 ½	% (토지면적 ½) or 조합원 50%	% (토지면적 ½)	% (토지면적 %)
토지주 권한	전 과정 주도	- (사업 시행과정 권한 부재)	협약에 따라 상이 (공동시행) / 시공사 선정 (공공 단독시행)	시공사 선정 (권한 명시), 이외 사항 협의 추진 (명시된 권한 부재)	
시행방식	관리처분	수용(현금) 後 특별공급(할인분양) or 관리처분방식	관리처분	현물선납 後 현물보상 (수용방식)	
주요 인센티브 (민간시행 대비)	-	국공유지 무상양여, 국가·지자체 사업비 보조, 각종 부담금 경감	필요동의율 낮, 용적률 상향, 분상제제외, 사업비 저리 대여	토지주추가수익 보장(?), 도시·건축규제 완화등 (용적률, 높이, 공원 녹지 등)	국가·지자체 사업비 보조·용자, 도시·건축 규제 완화(용적률, 높이, 공원·녹지 등)
반대급부	-	국민주택규모 이하 건설(90% 이하) & 임대주택 건설의무 (30% 이하) 高	시행권한 포기, 공공주택 추가 건설 (임대, 분양)	시행 권한 포기, 공공주택 추가 건설	시행 권한 포기, 공공주택 추가 건설 (구역선정 시 가점요건)
주요 장점 (토지등소유자 입장)	소유자 요구 반영, 단지 고급화 통한 수익성 극대화유리	사업성 부족지역 추진 가능 (국공유지 무상양도)	사업시행 과정 전반에 전문성 있는 공공기관의 지원을 받을 수 있음, 사업 투명성 향상, 사업성 부족 지역 사업추진 가능 (추가 용적률 인센티브 등)		
			동의율 낮 지역 사업추진 가능	정비구역 지정 요건 만족 못 하는 지역 사업추진 가능 (노후도 등 요건 상대적으로 낮음)	
주요 단점 (토지등소유자 입장)	조합 전문성 부족, 비리 등 조합의 대리인 문제 가능성	토지주권한 매우 낮, 고급화 통한 자산가치 상승 가능성 낮	시행 과정 토지주권한 낮, 정치적 리스크 有, 임대주택 비율 높아 상품성 낮		

자료 : 법령 등을 참조하여 저자 작성

# 현 도시정비 제도 체계의 핵심 문제점



## 유사 사업의 파편화

도심 공공주택 복합사업 ≙ 주거재생 혁신지구사업  
→ 목적·특성 매우 유사함에도 별도 법률에 기반한 사업방식 운영

"공공정비사업들이 매우 유사하여 정비사업을 오랜 기간 연구해온 본인도 그 차이를 쉽게 이해하지 못하겠다"

— 공공부문 정비사업 연구자



## 노후 기성시가지 전반을 일관성있고 체계적으로 아우를 수 있는 법과 도시계획 부재

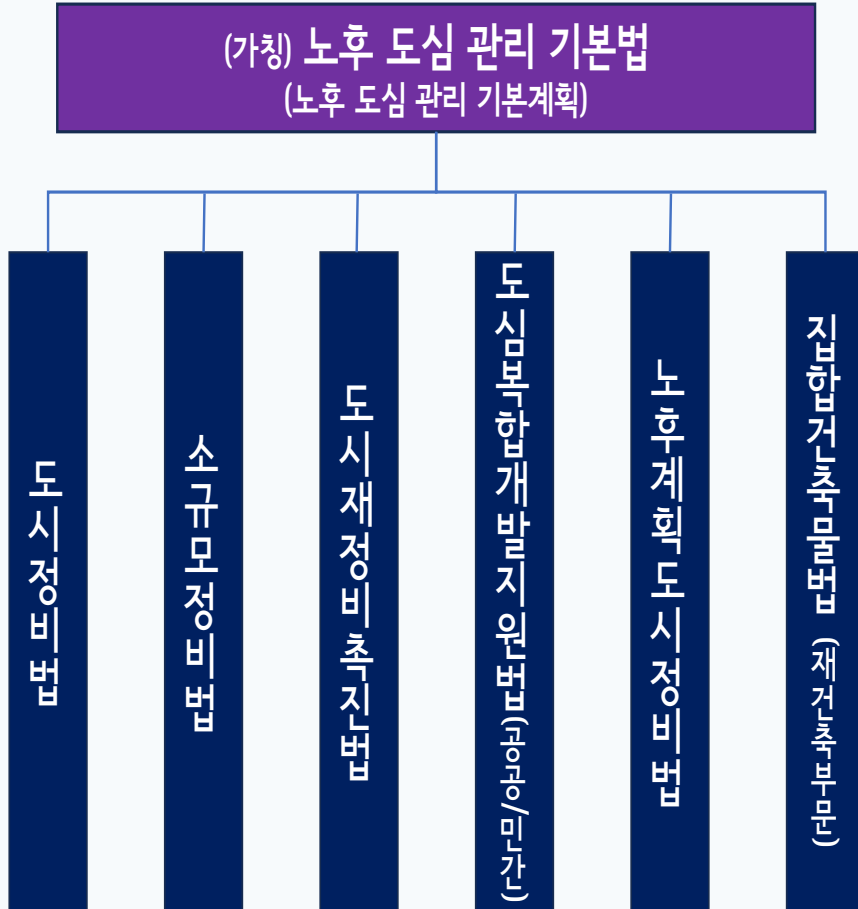
도시·주거환경정비 기본계획은 도시정비법에 기반한 사업에만 적용되고 있으며, 노후 기성시가지 전반의 재생·정비에 대한 종합적 관리계획 부재



## 법률 체계 불일치

기성시가지 정비사업이 미개발지 용지 조성 목적으로 제정된 공공주택 특별법 내에 포함 (도심 공공주택복합사업)

# 도시정비 관련 법률체계 재정비(안)



## 핵심 개편 방향

### [단기]

- 유사 법률 통·폐합 및 사업수단 재정립
  - 주거재생 혁신지구사업 → 도심 공공주택 복합사업으로 통합
  - 도심 공공주택 복합사업 → 도심복합개발지원법으로 이관
  - 세대수 증가형 리모델링 → 도시정비법으로 이관 검토

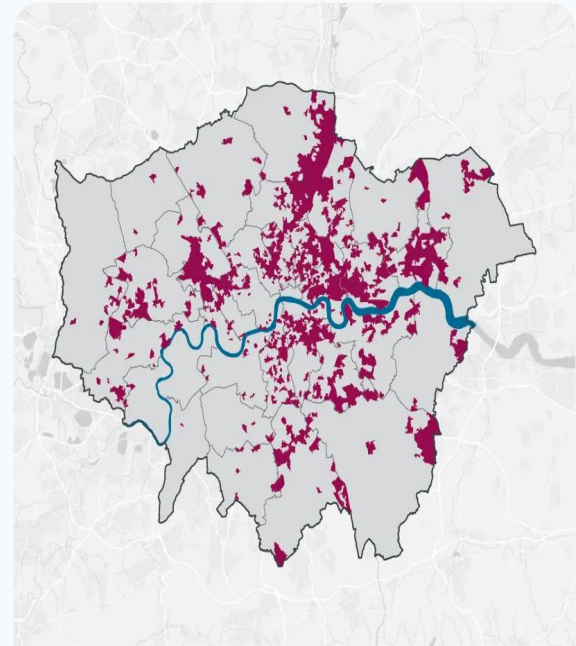
### [중기]

- 전면철거형 정비사업 전반을 아우르는 기본법 제정 [(가칭) 노후 도심 관리 기본법]
- 노후 기성시가지의 전면철거형 (세대수 증가형 리모델링 포함) 정비사업 전반을 아우르는 기본계획 수립 [(가칭) 노후 도심 관리 기본계획]

# 기본계획 수립을 통한 체계적 도시 관리

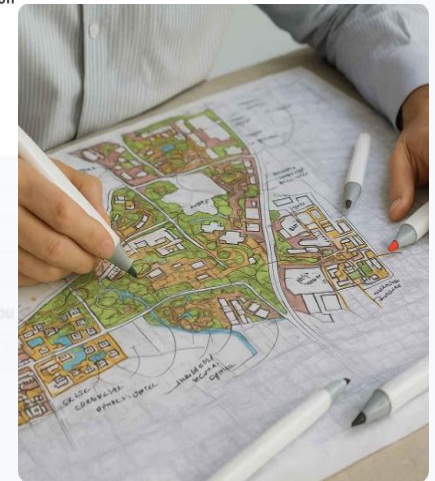
## (가칭) 노후 도심 관리 기본계획

- 10년마다 수립, 5년마다 타당성 검증
- 어디를, 어떤 사업수단을 활용해서, 어떤 방향으로 관리해 나갈 것인지에 대한 큰 그림 제시
- 전면철거형 방식 중심으로 계획 수립 (수복형 방식도 포함하면 상당한 장점 있겠으나, 계획이 지나치게 복잡하고 무거워질 우려)
- 향후 정비사업 추진 필요지역 : 구역경계를 구체적으로 표시하지 않고 개략적인 지역 범위와 정비 방향만 제시 (계획수립 주체 부담 완화 및 분쟁 저감)
- 용도지역제도 경직성 완화 위한 도시계획 유연화 수단 적극 활용 (예 : 공간혁신구역 등)
- 도시 공간 데이터(예 : 카드사용, 이동, 토지이용 및 주택가격 변화 등) 를 적극 활용하여 도시 변화를 유연하게 반영할 수 있는 계획 수립



Strategic Areas for Regeneration

● Strategic areas for regeneration





# 기존 재정비촉진사업 재평가·개선을 통한 광역적 정비 적용 확대

## 일반 정비사업



## 뉴타운사업 (가재울 뉴타운)



### 기반시설 확충

- 학교 신설 : 4개校
- 대규모 중앙공원 조성
- 지구 내 도로 대폭 확충
- 공공청사, 도서관, 사회복지 시설 등 기반시설 대폭 확충



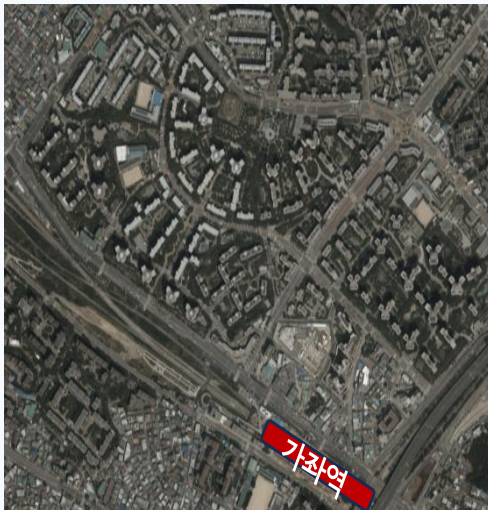
(출처 : 재정비촉진계획)



# 비주택 집합건축물 재건축, 상업지역 정비사업 활성화

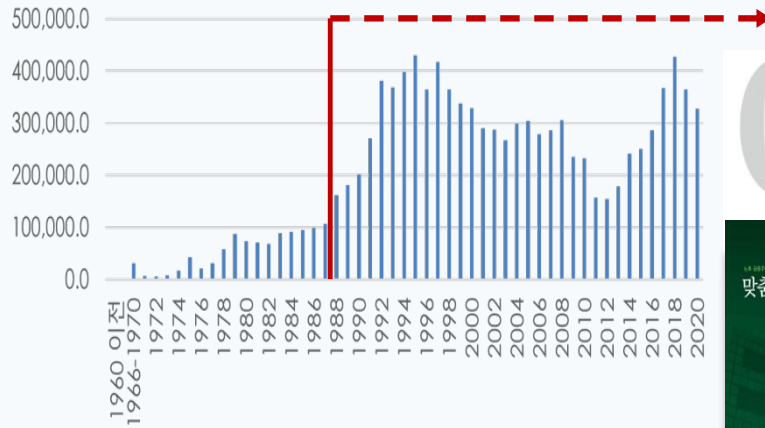
## 비주택 집합건축물 재건축 활성화 (집건법 국토부 공동소관으로 변경, 촉진 위한 제도 개선)

- 상업·리테일 업종 집중 분포지의 정비 지연 문제 (뉴타운 구역 내 상가, 과천시 본도심 등)
- 집합건물법(집건법) 재건축사업 부분 개정 → 구분소유 건물 재건축 활성화
- 국토계획법 공간혁신구역제도 활용 + 도심복합개발법의 복합개발사업 수단 적극 활용





# 이제 '저층 주공아파트'는 거의 안 남아있다 : 맞춤형 리모델링 활성화



시기	용적률
1979년 3월	180% 이하
1985년 10월	250% 이하
1990년 11월	400% 이하
2000년 7월	일반주거지역 종세분화(1, 2, 3종), 3종 일반주거지역 용적률 300% 이하

## 노후 공동주택 맞춤형 리모델링 아이템

노후 공동주택 맞춤형 리모델링 아이템은 생활 불편사항을 해결하고 노후 공동주택 리모델링 계획 시 종합적으로 고려해야 할 사항을 제시하였다. 이는 노후 공동주택을 리모델링하고자 하는데 기분이 되면 다양한 아이디어를 조합할 경우, 개별 공동주택단지에 대한 리모델링 최적화가 가능하다. 특히 사진, 그림과 함께 설명하여 누구나 읽기 쉽도록 구성하였고, 주호부터 단지까지의 통선을 따라 차례로 대안을 제시하여 이해와 적용이 쉽도록 하였다.

### 삼성동 힐스테이트 사례

01. 문, 창호, 벽도색시 실시
02. 노후화된 내장재, 위생도기, 부엌가구 등 교체 및 개선
03. 기존 벽체의 단열성능 확보
04. 바닥 전용재 설치로 층간 소음 저감
05. 노후 급·배수관 등 노후상태 교체
06. 냉·난방 설비 개선 등
07. 효율적인 수·폐기물 재구성을 통한 공간개선
08. 세대 통합을 통한 주거편익 확장
09. 중·대형 세대 구역을 통한 세대 수 증가
10. 오픈터라 공간을 활용한 공간 확장 및 개선
11. 세대 수 증가를 위한 주동면 수평증축
12. 세대 수 증가를 위한 주동 수평의 수직증축
13. 세대 수 증가를 위한 여유부지 활용 병행증축





3

도시정비사업 대전환 :  
3단계 혁신으로 신속·원활한 사업 추진

# 정비사업 쏠과정 문제 진단

단계	사업대상지 선정 (정비구역 입안)	정비계획 수립·결정	사업시행자 구성	사업계획 인·허가	이주·철거·시공	분양·수요
주요 지연 요인	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 까다로운 정비구역 입안요건 등</li> <li>• 초기동력 확보 어려움 (토지주 지식, 자금력 리더십 부족)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 복잡하고 이해하기 어려운 용적률, 인센티브 체계</li> <li>• 공공기여 관련 갈등</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 조합 전문성, 사업비, 투명성 부족</li> <li>• 공공시행자 속도 미흡, 사업타당성 검토 절차로 인한 지연</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 영향평가 비효율, 중복</li> <li>• 심의 운영상 문제로 인허가 불확실성 큼</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 이주비 대출 규제</li> <li>• 공사비 상승 빈번 및 증액협상 어려움</li> <li>• 마감재 비리로 사업 지연, 공사비 증가 빈번</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 종후자산 배분 방식 한계</li> <li>• 추가부담금 부담</li> <li>• 시장안정 효과 미흡한 규제 지속</li> </ul>
주요 문제 유형	사람(주체), 거버넌스(제도)	거버넌스(제도)	사람(주체), 거버넌스(제도)	거버넌스(제도), 기술	사람, 거버넌스(제도), 기술	거버넌스(제도)

정비사업 시작 → 입주까지 평균 소요 기간 :

20년+

정비계획 수립~고시 : 약 5년 | 정비구역 지정~이주 : 약 13년 | 이주~입주 : 약 4.5~5년

→ 공공정비사업 또한 기대 대비 사업기간 단축 효과 미미

주민 입장에서 정비사업의 '실질적 시작'이라 할 수 있는 동의서 징구부터 시작하면 이 보다 훨씬 더 오랜 시간 소요

# 토지확보·사업 대상지 선정 단계 개선

## 문제점

- 서울시 : 노후건축물 60% + 추가요건 충족 필요
- 요건 충족해도 지자체 재량으로 구역지정 거부 빈번
- 재개발 구역 지정 어려운 곳 : 소규모 정비 (모아타운) 등으로 우회 → 대단지 조성 불가, 대형 협력업체 불참 → 사업성 저하, 사업 난이도 상승 등
- 지역주택조합 : 투명성·전문성 더욱 심각

## 개선 방향

- 입안·지정 요건 대폭 완화 → 다수 주민 희망 시 사업 추진 가능하도록 개선
- 입안 가능 요건 확대 : 반지하·내진구조·스프링클러 설치 비율, 소방차 접근성 등 (안전·생활불편 기준 추가)
- 이 밖에도, 초기 단계 사업 추진 동력 확보 위하여 전문 기관의 참여 확대를 위한 사업구조 개편

## 서울시 vs 경기도 재개발사업 입안제한 요건 비교

항목	서울시	경기도
노후 건축물 (필수요건)	준공 후 30년(RC) 60% 이상	주거용 반지하 있을 시 준공 후 20년 이상 60% 이상
추가 요건 (1개 이상 만족 필수)	연면적60% 이상, 호수밀도60호/ha 이상, 과소필지 40% 이상, 접도율 40% 이하	연면적50% 이상, 과소필지30% 이상, 접도율 30% 이하, 구역 내 주거용 반지하 건축물 ½ 이상

전반적으로 사업추진 위한 허들이 낮음

# 정비계획 수립·결정 단계 개선

## 핵심 문제

- 정비계획 수립 통상 2.5년 이상 소요
- 토지주: 용적률 체계 이해 부족 → 수용성 저하, 갈등 발생
- 임대주택 인수가격 비현실적 (건설원가 대비 30~60%)
- (서울) 지나친 임대주택 요구 → 조합 내부 갈등 야기로 사업 지연 빈번 + 혜택은 소수 입주자에게 집중

## 개선 방향

- 공공기여 체계를 이해하기 쉽게 개편: AI 등 기술 활용하여 공공기여↔인센티브 시뮬레이션 시스템 구축
- 공공임대주택 인수가격 현실화
- **공공기여 방식의 다변화, 유연화**: 스마트건설, 일자리 창출 등도 공공기여 인정, 현금 기부채납 확대 및 이를 활용한 지역간 균형 제고 활용 (교차보전)



# 임대주택 공급의 사회적 효용 : (사회적) 비용 대비 충분?

소수의 '로또' 당첨된, 사회적 취약계층?

임대주택, 그 '진통' (갈등, 주택공급 지연 등) 만큼의 사회적 효용을 달성하고 있는가?

단지명 (위 치)	신청 유형 (전용)	공급호수				전세금액(천원)			세대당 계약면적(㎡)				난방 방식	입주 시작 (예정)
		계	일반	우선 공급	신혼 특별	계	계약금 (계약시) 10%	잔금 (입주시) 90%	주거 전용	주거 공용	기타 공용	합계		
래미안원펜타스 (서초구 반포동)	59㎡	37	25	7	5	731,250	73,125	658,125	59.78	19.98	71.44	151.20	지역 난방	'24.07

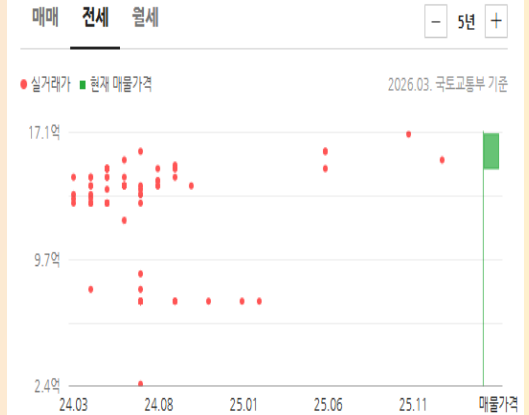
## 나 면적별 자격기준

■ 60㎡이하

구분	소득 및 자산보유 기준						
	가구원수	1인가구	2인가구	3인가구	4인가구	5인가구	6인가구
소 득	소득기준	3,353,884원	5,005,376원	6,718,198원	7,622,056원	8,040,492원	8,701,639원
	(도시근로자 가구원수별 가구당 월평균 소득의 100%)	이하	이하	이하	이하	이하	이하
※ 7인가구(9,362,786원 이하), 8인가구(10,023,933원 이하)							
○ 가구원수는 무주택세대구성원 전원을 포함하여 산정하며 이 경우 태아수를 가구원수에 포함하되 태아수							

## 래미안원펜타스

단지정보	시세/실거래가	동호수	학군정보	○ 평
79A㎡	79B㎡ 79C㎡ 110A㎡ 110D㎡ 111C㎡ 112B㎡			



계약월	전세가
2026.01.	15억 5,000(06일, 28층)
2025.11.	17억(01일, 8층)
2025.06.	15억(28일, 17층) 16억(25일, 16층) 16억(25일, 16층)

# 사업시행자 구성 : 조합 vs 공공 장·단점

## 조합 시행 방식

**장점** (조합원 입장, 조합이 유능하고 도덕적일 경우)

- 주인의식 기반 품질·이익 극대화 추구
- 조합장 주도의 과감하고 책임있는 의사결정 가능
- DIY 방식 → 수수료 부담 低
- 축적된 사례 및 판례 많고, 가장 익숙한 방식

**단점** (많은 사업장에서 발생하는 문제)

- 전문성·사업비 부족
- 조합 내부 분쟁 빈번
- 집행부 비리 우려 가장 높음(마감재 등 입찰비리)
- 의사결정에 상대적으로 많은 시간 소요(예산수립, 총회 등)

## 공공 시행 방식

**장점**

- 도시계획 특례 → 사업성 개선
- 안정적·저렴한 자금조달 가능
- 인허가 속도 高 (네트워크 활용)

**단점** (자주 발생하는 문제)

- '종업원' 한계 - 상품성·수익성 개선 의지 약함
- 공약·정책 변경에 따른 리스크 존재 ('공공 risk')
- 수수료 부담 (사업비의 약 3%)
- 사업타당성 검토로 사업 지연 빈번

시행자 방식별 장단점 공존 : 특정 방식이 다른 것을 대체하는 것이 아닌, 각 방식의 장점은 살리고 단점을 보완하는 방향으로 제도 개선

# 사업시행자 단계 : 장점 살리고 단점 보완



## 조합 방식 보완

- 조합 임원 대상 품질 높은 교육 주기적 실시
- 일반 조합원·대의원 대상 동영상·책자 활용 이해도 제고
- 초기사업비 지원 확대 → 업체 종속 방지
- 투명성 제고를 위한 지속적 제도 개선



## 공공시행 보완

- 사업 성과 ↔ 기관, 직원 인센티브 연계
- 적극행정 감사 면책·감경 제도 시행
- 사업타당성 검토 절차 면제 또는 대폭 간소화
- 공약·정책 변경에 따른 리스크 최소화 노력 → 성공 사례 축적 통한 신뢰 확보



## 새로운 참여자 구조

- 도심복합개발법 개선 → 새로운 참여자 구조 실현
- 현금출자자도 조합원 참여, 출자액 비례 수익 보장
- 1세대 1주택 원칙 및 의결권 구조 개편 통한 사업 참여 유인 제고
- '분양 only'가 아닌, 장기 운영 방식 배분 가능 구조 정립

# 사업계획 인·허가 단계 혁신

## 현행 문제점

- 심의위원 자질 문제, 자의적 심의 빈번
- 특정 업체 제품 사용 강요 등 직권남용
- 일조·채광 등 환경/교육/건축심의 중복 → 비용 중복
- 건축심의 도서, 환경영향평가 보고서 등 수백 페이지에 달함 → 상당부분 심의 시 미활용

## 개선 방향

- 디지털 트윈·BIM·AI 기술 적극 활용
- 불필요한 과정과 검토 대폭 축소
- 자의적 심의 축소 → 사업 예측가능성 제고
- AI로 '보고서를 위한 보고서' 비효율 최소화

## AI·디지털 기술 활용 인허가 혁신 예



### AI 분석

자동화된 심의 검토  
핵심 이슈 선별 집중



### 디지털 트윈

도시공간 시뮬레이션  
영향 사전 검증



### BIM 설계

설계 적합성 자동검증  
공사비 사전 산출

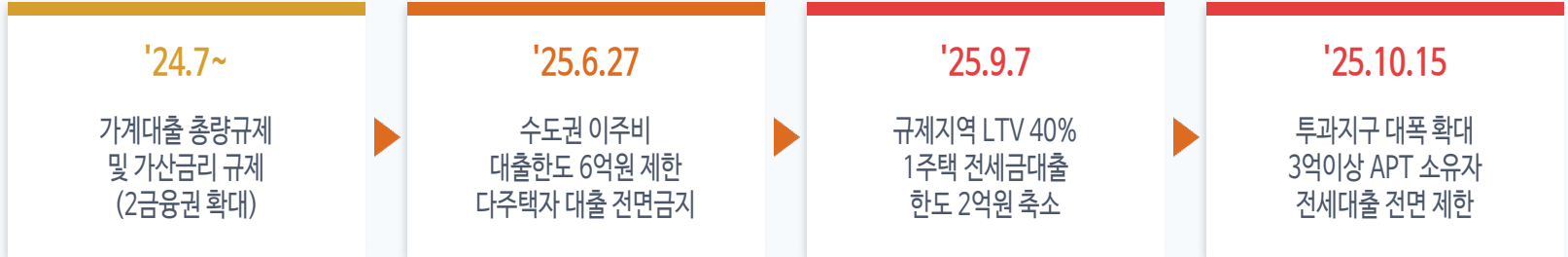


### 데이터 기반

객관적 심의 근거 마련  
자의적 판단 최소화

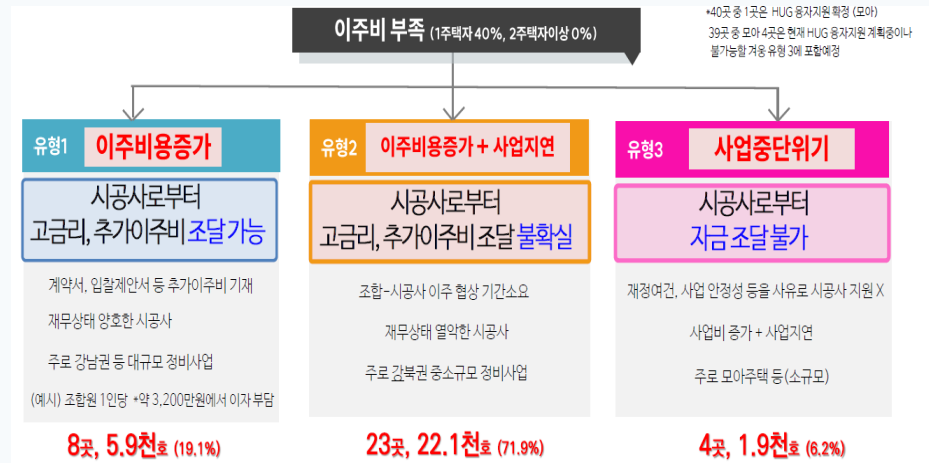


# 이주비 대출규제 문제와 개선 방향



## 이주비 대출규제 영향에 대한 서울시 자체조사:

“사업성 부족 지역일수록 타격 더 커”  
→ 주택공급 뿐 아니라 균형발전도 저해



**개선방향 : 이주비 대출규제 완화 + 가계대출 총량규제 미적용 | 부작용 방지 : 상환 전 추가 주택 구매 전면 금지**

# 공사비 상승 및 마감재 비리 개선

## 공사비 급등 문제

- 상위10구역 : 최초 대비 112.8% 증액 사례
- 공사비 크게 증가하는 원인 : 초기 시공사 선정 → 착공까지 장기간 소요, 초기 저가수주, **설계 과정 고급화** 등 복합적 원인



→ BIM·AI 설계 활용 시 사전 예측으로 분쟁 저감 기대

## 마감재 선정 비리

- 마감재에 따라 공사비 20% 이상 차이 가능
- 외산 마감재 : 단가 검증 어려움
- 00구역 (유사 사례 다수) : 마감재 이슈 → 시공사 해지 논란

## 마감재 비리 근절을 위한 4대 제도 개선

### 1 즉시 공시 의무화

단가 높은 주요 마감재 변경 시  
경위·단가변동 사항 등 즉시 공시

### 2 전자투표 결정

시공사 선정 시 반영되지 않았던  
항목의 경우 전자투표로 투명하  
게 결정

### 3 공사비 검증 보고서 활용

주요 마감재의 경우, 적정 시중 단  
가에서 어느 정도 레인지 (예 :  
±10% 범위)를 정해서 검증  
보고서 제출, 조합원 통보 의무화

### 4 내부고발 시스템

조합 내부고발 시스템 구축,  
결정적 제보 시 상당한 포상금  
지급

# 분양·주택수요 관련 개선 방향

## 배분 방식 개선

과거 원가법 기반 종후평가 관성 유지 → 왜곡된 몫 배분 초래  
1세대 1주택 원칙 → 전문기관 출·투자 어려움  
조성 후 분양 방식 외 모델 도입 필요

→  
종후자산평가 방식 개선 (관리처분일 기준일 당시 시가 평가 의무화)  
전문 기관 참여 유도 위해서는 배분 방식 상당한 수정 필요  
(도심복합개발법에 적용)  
조성 후 장기운영형 방식 + 프로젝트리츠 활용하여 벨류업 후  
매각 방식 등 배분·처분 방식 다변화 고민 필요

## 동지내몰림(Displacement) 방지

공사비 급등 → 분담금 증가 → 고령자 재정착 곤란  
DSR 규제 → 이주비·중도금 대한 어려움

→  
'정비사업형 주택연금' 프로그램 도입 (현행 제도 추가 개선)  
지분 매각 後 우선매수청구권(Buyback) 방식 도입

## 시장안정 규제 재검토

분양가상한제, 재건축초과이익환수제, 토지거래허가제  
→ 시장안정 효과 의문 + 공급 차질 + 사회적 낭비

→  
정책 효과 면밀 검토 후  
불필요한 규제 과감히 개선



4

맺음말 :  
사람, 거버넌스, 기술 중심의 대전환을 향하여

# 정비사업 대전환의 핵심 방향 종합



## 도시정책 패러다임 전환 : 도시경쟁력, AI 등 기술 적극 활용

'주택 공급' → '도시경쟁력 강화'  
품질·안전·지속가능성 중심 재설정  
기술 적극 활용, 유연한 도시계획 지향



## 거버넌스(법·제도) 종합적 개선

(가칭) 노후 도심 관리 기본법 제정  
파편화된 법률 통폐합 + 기본계획 수립  
재정비촉진사업 재평가·제도개선 후 활성화  
생활권 단위 종합정비 추진



## 사람(주체)의 혁신

조합 역량 강화, 투명성 개선  
공공 시행자 역할 확대  
모든 이해관계자의 인식 전환



## 사업 수과정 혁신 : 사람, 거버넌스, 기술

구역지정 ~ 입주까지 수 과정 제도 혁신 → 사업  
지연 획기적 축소

핵심 전략 : 사람(주체) · 거버넌스(제도) · 기술(AI·스마트)

# 주택·도시 대전환 :

정비사업은 '1편'.. 도시 전반에 걸쳐 대전환 필요하며, 지속해서 연구해 나갈 것

앞으로의 주택과 도시는  
더 많이 짓는 대상이 아니라,  
더 잘 설계하고 더 지속가능하게 운영하며  
더 높은 삶의 질을 제공하는 국가 전략 플랫폼 역할



사람의 역할 재정립



제도 통합·일관성 확보



데이터·AI 기반 과학적 대응

주택과 도시의 미래는 공급의 양이 아니라,  
정책의 질과 구조의 혁신, 실행체계의 신뢰성에 의해 결정됩니다.

# 도시정비 정책의 大轉換

---

사람(주체) · 거버넌스(제도) · 기술(AI·스마트) 중심의  
총체적 재구조화를 통해

신속하고 투명하며 경쟁력 있는  
미래 도시 공간 창출

감사합니다



