

# 재건축시장 안정대책

- 소형주택건설의무화 확대 및 조합원 명의변경 금지 -  
(2003. 9. 5)

자료제공 건설교통부

□ 최근 주택가격은 5·23 주택가격 안정대책이 후 전반적으로 안정세를 보였으나 7월말부터 강남 재건축시장을 중심으로 호가위주로 상승세를 유지

○ 특히, 8월 하순이후 가격 재상승에 대한 기대감으로 시중 부동 자금이 주택시장으로 다시 유입되면서 수도권 신도시 등으로 가격 상승세가 확산 조짐

□ 이에 따라, 건교부는 기대심리를 불식하고 시장 불안요인을 조기에 차단하기 위해 재건축에 대한 소형주택 의무비율 확대와 조합원 명의변경 금지를 주요내용으로 하는 안정대책을 발표

○ 9월 5일부터 수도권 과밀억제권역안에서 주택재건축사업을 하는 경우 전체 건설예정 세대수(조합원분양+일반분양)의 60% 이상을 국민주택(전용 85㎡ 이하)으로 건설하도록 의무화

\* 현재는 300세대 이상의 단지에 한해 전용 60㎡ 이하를 20% 이상 건설 하여야 하나, 세대수 증가없이 1:1 재건축의 경우는 적용제외

○ 아울러, 투기과열지구내 재건축 조합원에 대해서는 지역·직장조합 아파트와 동일하게 조합인가후 조합원 지위양도를 금지

\* 「도시및주거환경정비법」을 개정(내년초 시행)

□ 이번 조치는 재건축을 통한 증소평형의 주택공급을 확대하고, 투기수요 억제에 직접적인 효과가 있어 집값안정을 기대

- 특히, 강남지역의 경우 재건축을 통해 주택수가 20% 증가 하던 것이 60% 이상으로 증가하게 되고,

- 대형평형 주택의 프리미엄 하락과 조합원 지위양도 금지 조치로 단기차익을 노린 투기수요가 큰 폭으로 줄어들 것으로 예상

## 소형주택 의무비율 확대시행방안

실수요를 충족

### 시행배경 : 재건축의 주택공급기능 제고

- 재건축추진 아파트의 집값상승을 근본적으로 해결하기 위해서는 주택수요에 대응한 주택의 공급확대가 필요
- 후분양제 도입 등 재건축 시행절차 개선, 세무조사 강화 등과 병행하여 공급확대를 통한

- 서울과 같은 기존시가지는 신규택지의 공급이 불가하므로 재건축을 통한 주택공급량 확보가 불가피
- 다세대·다가구 주택은 지난 2년간 대폭 증가하였으나, 주민이 선호하는 아파트가 차지하는 비중은 감소추세
- 재건축으로 건설되는 아파트는 전체 아파트 건설물량의 36% 수준

〈 서울시 주택 건설 유형별 비율 〉

	계	1999	2000	2001	2002	(2003상반기)
전체(A)	521,150	61,460	96,936	116,590	159,767	(86,397)
아파트(B)	277,929	54,146	72,149	39,420	51,815	(60,399)
B/A(%)	50%	88	74	34	32	70
재건축(C)	77,493	20,393	32,999	12,692	11,409	(36,533)
C/B(%)	36	37	46	32	22	(60%)

\* 2003년 상반기 재건축물량은 전년도 재건축 사업승인량의 3.2배

- 특히, 집값상승을 주도하고 있는 강남지역의 아파트는 80% 이상 재건축을 통해 공급되어 재건축의 비중이 높음

〈 2000~2002년 강남지역 연평균 주택공급 현황 〉

	전체 주택(A)	아파트(B)	재건축(C)	C/B
강남구	10,119	2,558	2,026	79%
강동구	5,494	1,617	1,617	100%
송파구	10,960	3,294	2,821	85%
평균(C)	8,857	2,489	2,154	88%

**주요업무자료**

- 그러나 강남지역은 '주로 대형평형으로 건설되어 용적률 증가 에도 불구하고 가구수 증가는 20% 이하에 불과' 하고
- 서울 전체의 경우도 대형평형 위주로 재건축되어 재건축을 통한 가구수 증가가 타시도에 비해 부진

〈 재건축사업시 가구수 증가 비율(조합설립인가분) 〉

지역	서울	(강남구)	(서초구)	경기	부산	평균(서울제외)
비율(신규/기준)	1.50	1.17	1.26	1.61	2.17	1.69

※ 강남 5개 저밀도지역의 경우도 용적률이 100% 이하에서 280%로 약 3배 증가했으나, 대형평형 위주의 건설로 가구수는 16% 증가에 불과

〈 5개 저밀도지구의 재건축사업 현황 〉

지역	계	잠실	청담·도곡	화곡	암사·명일
기존(세대)	37,346	21,250	9,342	1,843	4,920
신규(세대)	43,397	24,479	11,207	2,198	5,513
비율(%)	116	115	120	119	112

※조합설립인가를 받은 단지의 세대수 및 건설예정세대수 (반포 등 조합설립인가를 받지 않은 단지는 제외)

- 한편, 서울의 경우 최근 5년간 건설된 전체주택중 국민주택규모 비율이 73%(전체 521천세대중 381천세대)에 이르고 있고,
- 재건축사업에서는 국민주택규모의 비율이 79.6%를 차지하는 등 중소형주택이 대다수이나,
- 강남지역 국민주택규모 이하의 건설비중은 20%선에 불과하여 기존 소형주택이 모두 대형화됨에 따라 고소득층만 사는 부촌이 형성되어 사회계층간의 유리현상이 가속되는 문제가 있음.

〈 강남구내 재건축단지 건설계획 〉

(단위 : 세대)

면적(전용)	60㎡(18평) 이하	85㎡(25.7평) 이하	85㎡ 초과	계
기존	14,296(64%)	4,764(21%)	3,186(14%)	22,246
재건축계획	1,951(7%)	3,700(13%)	22,708(80%)	28,409

※ 강남구내에서 재건축 추진중인 14개 단지 표본조사 결과

\*「주택조합등에대한주택규모별공급비율에관한지침」에서 60㎡ 이하의 주택을 20%이상 건설의무를 규정하고 있으나, 기존세대수와 신축세대수가 동일하게 1 : 1로 재건축하는 경우에는 적용되지 않고 있음.

※ 도시및주거환경정비법시행령 제52조(관리처분의 기준 등) 제2항

3. 건설교통부장관이 주택수급의 적정을 기하기 위하여 국민주택규모의 주택의 건설비율을 75% 이하의 범위안에서 정하는 경우에는 그에 적합하게 할 것

〈재건축시장의 안정 도모〉

중소평형의 의무건설비율 확대로 수급 불균형 해소 및 대형평형 재건축에 따른 기대이익 축소

「국민주택규모 건설비율기준」 시행내용

□ 시행근거 : 도시및주거환경정비법시행령 제 52조제2항제3호

□ 대상 : 수도권정비계획법에 의한 과밀억제권역에서 20세대 이상으로 재건축하고자 하는 경우

□ 적용의 제외

- 2003년 9월 5일 전에 사업시행인가를 신청한 재건축 사업. 다만, 사업시행인가신청이 반려되는 경우에는 적용 대상임.

□ 기준

사업규모	세대규모		
	60㎡ 이하	60~85㎡ 이하	85㎡ 초과
300세대 이상	20%	40%	40%
20~300세대	60%		40%

※다만, 조합분양분을 기존평수 이하로 건축하는 경우로서 일반분양 주택을 모두 국민주택 규모 이하로 재건축하는 경우에는 위의 기준을 적용하지 아니함.

□ 시행일 : 2003. 9. 5(금)

3. 제도시행 영향 및 효과

□ 강남지역을 제외한 대부분의 지역에서 재건축시 국민주택 규모를 평균 80% 정도 건설하고 있어 전반적으로 큰 영향 없음.

〈 서울시 재건축사업 국민주택규모 건설비율 〉

60㎡ 이하	60~85㎡ 이하	소계(a)	85㎡ 초과	계(b)	비율(a/b)
6,426	22,645	29,071	7,462	36,533	79.6%

※ 자치구별 국민주택규모비율은 강남구(33%)와 서초구(30%)를 제외하고 모든 구가 70% 이상임(경기도 83%, 인천 84%).

□ 강남지역의 경우 재건축에 의한 가구수 증가가 현 20% 증가에서 60% 증가

‘현재 재건축 추진단지중인 단지(5만세대)에 이번 기준을 적용하면 1만증가에서 3만세대로 증가’

〈 강남구내 안전진단 추진중인 14개 단지에 적용한 결과 〉

	기존	재건축계획(기존대비)		새기준적용(기존대비)	
			(116%) (3,223세대증가)		(157%) (11,151세대 증가)
세대수	19,563	22,786		30,714	
평균면적/세대(㎡)	94	134	(142%)	100	(106%)

※ 강남지역의 대형평형은 지금까지 사업승인되거나 신청된 재건축 물량으로 충분(상반기에만 예년의 2배 이상이 사업승인됨)하고, 이번 기준을 적용하더라도 종전 가구수의 40%는 대형으로 공급 되므로 대형평형의 공급물량은 충분

**재건축 조합원 명의변경 금지**

□ 시행방안 ⇒ 도시및주거환경정비법 년말까지 개정, 내년초 시행

○투기과열지구로 지정된 지역안에서 설립된 재건축 조합의 조합원은 조합인가일로부터 조합원 지위 양도를 금지

- 다만, 수도권 밖으로 근무지 변경·상속·해외이주 등의 경우는 예외적으로 허용

○법 시행전에 이미 조합설립이 이루어진 경우는 1회에 한하여 조합원지위 양도를 허용하되,  
-이를 새로이 양수한 조합원은 소유권 이전등기까지 조합원 지위 양도 금지

□기대 효과

○2003년 8월 25일 현재 수도권에서 재건축절차가 진행중인 26만 세대중 조합인가신청단

계까지 있는 9만 1천세대가 직접 적용대상. 그 나머지도 1회만 전매가 허용되므로 사실상 모두 적용됨.

○ 금번 조치로 인해 단기차익을 노리는 투기수요를 차단

	사업승인	사업승인신청	조합인가	조합인가신청	안전진단 통과	안전진단이전
서울시	28,699	7,377	49,048	8,852	16,623	33,035
경기	13,122	11,404	40,815	1,553	16,631	14,224
인천	15,745		6,647	340		510
계	57,566(22%)	18,781(7%)	96,510(36%)	10,745(4%)	33,254(13%)	47,769(18%)
적용	1회 전매가능(172,857세대)			조합인가후 전매금지(91,768세대)		

## 문답자료

### 〈소형주택건설 의무화 관련〉

1. 국민주택규모비율을 60%로 정한 이유는?

□ 서울의 국민주택규모의 주택 공급비율이 평균 73%(재건축사업에서는 약 80%)인 점을 감안한 것이며 - 신도시를 조성하는 택지개발사업에서도 국민주택규모를 60% 이상짓도록 하고 있는 것도 고려함(택지개발업무처리지침 제13조).

### 〈서울시 국민주택규모 건설비율〉

	계	1999	2000	2001	2002	2003. 6
전체(A)	521,150	61,460	96,936	116,590	159,767	86,397
국민주택(B)	381,703	36,415	64,510	92,793	125,957	62,028
B/A(%)	73	59	67	80	79	71

2. 전국적으로 시행하지 않는 이유는?

□ 주택가격을 주로 견인하는 지역인 수도권 과밀억제권역에 한하여 제한하는 것임.

3. 이미 사업승인을 받은 재건축단지는 집값이 오히려 오르지 않겠나?

□ 재건축은 사업계획승인 전에 기대이익 때문에 큰 폭으로 상승하나, 사업계획승인을 받은 후에는 기존주택과 유사한 상승추세를 보임.

- 가격상승을 주도하고 있는 것은 대부분 추진 위원회 또는 안전진단을 통과한 단지들이므로 이번 조치가 상당한 효과가 있을 것으로 판단됨.

※ 사업계획승인 신청이 안된 재건축주택의 수는 수도권 18만 8천 세대(서울 10만 7천, 경기 7만 3천, 인천 8천)임.

4. 소형규모 비율 확대를 통하여 주택공급을 늘린다고 하나, 이번 조치로 재건축 사업이 위축되면 주택공급이 감소하는 것은 아닌가?

□ 강남구·서초구를 제외하고는 모든 구가 재건축사업시 국민주택규모를 최소 70% 이상 건설하고 있어 재건축이 위축되지 않음.

□ 강남지역도 소형평형 비율을 확대하면 - 일반분양분이 증가되어 조합원의 실부담비용이 줄어들게 되어 오히려 재건축이 촉진될 수 있음.

※ 1:1로 재건축하는 경우 거액(최소 2억 이상)의 대출을 받아야 함.

**〈재건축 조합원 지위양도 금지관련〉**

5. 조합원 지위양도 금지의 위험가능성에 대하여 충분한 법률적 검토를 거쳤는지?

□ 재건축조합의 조합원 지위 양도금지에 대해

서는 재산권 침해의 우려가 크다는 점에서 법조계 및 학계에 대하여 폭넓은 법률적 자문을 받았으며,

- 조합원지위 양도금지는 헌법상 허용되는 재산권 제한이라는 의견이 대체적인 의견이었음.

6. 재건축조합 양도금지는 사실상 주택에 대한 처분금지가 이루어지므로 재산권의 과잉금지 원칙에 위배된다고 보는데?

□ 재건축 조합원 지위양도 금지는 조합원이 소유하고 있는 종전의 토지 및 건물에 대한 처분제한이 이루어진다는 점에서 사유재산권 침해 논의가 제기될 수 있으나,

□ 금번조치는 재건축이 집중된 일부지역을 중심으로 나타나는 투기 과열 현상을 차단하여 서민주거안정이라는 공공목적을 달성하기 위한 것이고,

- 금년 7.1일부터 지역·직장조합의 조합원지위 양도 역시 금지되고 있는 점을 감안할 때, - 금번조치가 헌법상 보장된 과잉금지의 원칙에 위배하여 재산권을 과도하게 침해한다고 보기는 어려움.

7. 공공목적을 위한 재산권제한이 이루어지더라도 재산권피해를 최소화하는 장치가 필요한데?

□ 금번 조치는 투기억제라는 공공목적을 달성하되 재산권 침해를 최소화하는 차원에서 투기과열지구내 재건축조합에 대해서만 지위양도를 금지하고,

- 투기과열지구내 재건축조합이라 하더라도 직

장변경·상속·해외이주 등의 사유로 세대원 전원이 타지역으로 이주할 경우에는 예외적으로 조합원 지위 양도를 허용함.

〈참고자료〉

재건축 소형주택 건설기준 변화

- 목적 : 서민들을 위한 소형주택 보급확대
- 제도 연혁

	60㎡ 이하	85㎡ 이하	85㎡ 초과	비고
~1981. 7. 2	-	50%이상	-	
1981. 7. 23~	-	50%이내	-	근거만 있었고 미시행
1990. 1. 1~	-	60%이상	-	
1991. 1. 1~	35%	35%	30%	
1992. 7. 1~	40%	35%	25%	
1996. 10. 7~	30%	-	-	수도권 및 주택보급율 80%이하
	20%	-	-	보급률 80~90%
1996. 10. 7~	20%	40%	40%	보급률 80~90%(광주·경기)
	30%	45%	25%	보급률 80%(서울·부산·대구)
1997. 4. 21~	30%	45%	25%	과밀억제권역중 서울
	20%	40%	40%	과밀억제권역중 경기
1998. 6. 15~	-	-	-	IMF
2001. 12. 1~	20%	-	-	IMF과밀억제권역, 300세대 이상
2003. 9. 5~	20%	40%	40%	과밀억제권역

□ 기타 주택사업의 소형주택 의무화 비율(현행)

	재개발	주거환경	지역직장조합	택지개발(공공)	
				수도권	기타
60㎡ 이하	40%			30	20
60~85㎡	40%	90%	100%	30	40
85㎡ 초과	20%	10%		40	40
대상	서울시	전국	전국	광역시=수도권	



과밀억제권역

- 서울특별시
- 인천광역시  
강화군, 옹진군, 중구 운남동·운북동·운서동·중산동·남북동·덕교동·을왕동·무의동, 서구 대곡동·불노동·마전동·금곡동·오류동·왕길동·당하동·원당동, 연수구 송도매립지(인천광역시장이 송도신시가지 조성을 위하여 1990년 11월 12일 송도앞공유수면 매립공사면허를 받은 지역을 말한다), 남동유치지역을 제외한다
- 의정부시·구리시
- 남양주시  
(호평·평내·금곡·일패·이패·삼패·가운·수석·지금동 및 도농동에 한한다)
- 하남시·고양시·수원시·성남시·안양시·부천시·광명시·과천시·의왕시·군포시·시흥시(반월특수지역을 제외한다)

수도권 재건축 추진현황

	사업계획승인	사업계획승인신청	조합설립인가	조합설립인가신청	안전진단 통과	안전진단진행중
서울시	28,699	7,377	49,048	8,852	16,623	33,035
경기	13,122	11,404	40,815	1,553	16,631	14,224
인천	15,745		6,647	340		510
계	57,566	18,781	96,510	10,745	33,254	47,769
누계	264,625	207,059	188,278	91,768	81,023	47,769
누계비율	100%	78%	71%	35%	31%	18%
			소형비율 적용대상	전매제한 대상		

재건축 정비사업 추진절차 및 소요시간

단 계 별	소요기간	비 고
기본계획 수립		· 인구 50만 이상인 시
구역지정 (정비계획 수립)	6개월~1년	300세대 또는 1만㎡ 이상인 경우
추진위 구성	6개월	주민 과반수 동의
안전진단	6개월	· 안전진단 기준 강화
조합설립인가	6개월	· 주민 4/5동의
사업시행인가관리처분계획인가	1년	· 관리처분계획 법제화
이주·착공·분양·완공	3년	· 이주시점을 관리처분 계획이후로 명시

# 주택가격 안정대책

(2003. 9. 5)

자료제공 · 재정경제부

## 1. 정부의 주택가격 안정대책 방향

- 주택시장 불안요인은 근본적으로 수급 불균형에 기인
- 전국적으로 주택보급률이 100% 상회하고 있으나 수도권은 92% 수준(서울은 82% 수준)
- 정부는 장기적인 수급 균형에 정책의 주안점을 두고 주택공급 확대에 주력하고 있음.
- 향후 5년간 매년 50만호씩 총 250만호의 주택을 건설
- 특히 주택 보급률이 상대적으로 낮은 수도권에 판교, 김포, 파주 등 신도시를 건설할 예정 - 신도시의 강남 대체성을 높이기 위해서 교육, 교통, 환경 등 질 높은 주거환경을 조성
- 서민, 중산층의 주거생활 안정을 위해 장기

공공 임대주택을 향후 10년간 150만호를 공급할 예정

주택보급률이 2012년경 115%수준에 이를 것으로 전망 선진국의 경험에 의하면 주택 보급률이 110% 수준을 넘어서는 경우 주택 투기는 크게 문제되지 않음.

- 아울러, 부동산을 투기의 수단으로 삼지 못하도록 보유세를 연차적으로 강화
- 토지과표를 연차적 3% 이상씩 인상후, 2006년부터 개별 공시지가의 50%로 법정화
- 건물과표를 시가가 반영될 수 있도록 평가방법을 개선
- ⇒ 현재 시세에 비하여 턱없이 적은 세금(종토세, 재산세)을 내고 있는 지역 특히, 서울 강남지역 아파트에 대한 세금을 대폭 현실화

- 2006년부터는 종합토지세를 전면 개편하여 부동산 가격이 높을수록 부동산을 더 많이 가지고 있을수록 더 많은 세금을 내도록 하고 과다보유를 억제함.
- 단기적으로 분양권 전매금지, 주택담보대출 억제, 세무조사 강화 등 투기억제 대책을 지속적으로 추진(5.23 대책)

## 2. 추가 보완대책의 추진

- 최근 부동산 투기는 재건축 추진 아파트 중심으로 일어남  
⇒ 재건축 추진 아파트에 대한 대책 마련
- 단기 거래에 따른 투기 이익을 차단하기 위한 양도세 강화 및 세무조사 활동 강화

- ① 재건축 시장의 안정(건교부 발표)
  - 9, 8(월)부터 수도권 과밀억제권역에서 재건축 사업을 하는 경우 전체 건설예정 세대수의 60% 이상을 국민주택 규모이하(전용 25.7평)로 건설토록 의무화(주택조합등에 대한 주택규모별공급비율에 관한 지침)
  - 투기과열지구내 재건축조합원에서 대해서는 직장·지역조합 아파트와 동일하게 조합설립 인가이후 조합원 명의변경 금지(도시및주거환경정비법 개정필요)
- ② 1가구 1주택 양도세 비과세 요건강화
  - 서울, 과천, 신도시지역의 주택에 대하여는 거주기간 요건을 1년에서 2년으로 연장

현 행	개 정 안
① 서울, 과천, 신도시 지역 : 3년 이상 보유(2003. 10. 1부터는 보유기간 중 1년 이상 거주)  ② 기타지역 : 3년 이상 보유	① 서울, 과천, 신도시지역 ○ 2003. 10. 1~12. 31 - 3년 이상 보유하고, 보유기간중 1년 이상 거주 ○ 2004. 1. 1 이후 - 3년 이상 보유하고, 보유기간중 2년 이상 거주  ② 기타 지역 : 현행대로

※ 신도시지역 : 택지개발촉진법의 규정에 의하여 택지개발예정지구로 지정·고시된 분당, 일산, 평촌, 산본, 중동  
○ 조치계획 : 2003. 9월중 소득세법시행령(제154조) 개정

③ 강남지역 아파트가격 안정을 위한 세무조사(국세청 발표)

□ 강남지역 재건축아파트 등 투기혐의자 일제조사 착수

○ 최근 부동산가격 상승을 주도하고 있는 강남·서초·송파·강동구 등 강남 지역에 소재하는 재건축,

주상복합 및 일부 고가아파트 등 공동주택 1,218개 단지를 대상으로

- 금년 1월부터 7월까지 거래자료 2만 5,902건을 수집, 이중 7,160건을 중점 분석대상으로 선별하여 정밀 분석

[중점분석 자료현황]

▲ 강남권 재건축아파트 144개 단지 거래자료	5,506건
▲ 타워팰리스 등 주상복합아파트 거래자료	1,285건
▲ 대치·개포·도곡·역삼동 등 고가아파트 거래자료	369건
계	7,160건

- 정밀분석 결과, 주택취득자 중 취득자금 원천이 불확실하거나 수증협의 금액이 큰 증여세 등 세금 탈루 혐의자 448명을 조사대상으로 선정

9. 8(월) 조사착수

〈참고〉 최근 주택가격 동향

- 5.23 대책 이후 안정세를 보이던 주택가격이 8월말 금년 들어 높은 상승률(주간)을 보임.
- 강남지역 주택가격 상승은 재건축·주상복합 아파트를 중심으로 상승
- 방학 이사 수요로 인해 학군이 좋은 강남에 수요가 집중된 것도 원인
- \* 예년의 경우에도 일년 중 8~9월이 높게 상승

(국민은행 조사 주택가격상승률, 전년말·전월·전주대비, %)

	2001	2002	2002.1~7월	2003.4	5월	6월	7월	2003.1~7월	8.5일	8.12일	8.19일	8.26일
전국	9.9	16.4	10.9	0.9	1.6	0.7	0.2	4.7	0.1	0.2	0.2	0.5
서울	12.9	22.5	15.3	1.3	1.6	0.6	0.5	4.5	0.3	0.5	0.3	0.7
(강남)	17.5	27.4	19.0	1.8	2.3	0.9	0.9	6.4	0.4	0.7	0.4	0.9
(강북)	7.7	16.3	10.8	0.5	0.8	0.2	0.2	2.2	0.1	0.2	0.2	0.3

# 판교신도시 공동사업시행자 협약체결

(2003. 9. 9)

자료제공 · 건설교통부

## 보도요지

- ① 판교신도시 4개 공동사업 시행자간 사업방식과 간선시설비 부담등에 대한 합의가 이뤄져 판교개발이 더욱 가속화될 전망
    - 경기도 · 성남시 · 토지공사 · 주택공사등 4개 공동사업시행자는 면적분할, 독립회계방식으로 사업을 추진하되, 간선시설비는 개발이익과 투자액에 비례하여 부담기로 합의
    - 개발계획 등 전체적인 단지계획은 토지공사 주도로 수립하고, 보상은 동일한 기준을 마련하여 적용하되, 벤처단지 20만평은 개발계획수립 및 입주자선정 등을 경기도가 주도적으로 담당
    - 이번 합의로 금년 10월말경 개발계획확정후 연내 조기보상이 가능해짐에 따라, 아파트 분양도 당초 2005년 하반기에서 2005년 상반기로 앞당겨질 전망(경기도 · 성남시도 적극 협조)
  - ② 판교신도시가 강남의 초과수요를 흡수할수 있도록, 인구에 따른 학교 정수외에 2개의 특목고와 1개의 자립형 사립초 · 중 · 고교를 추가로 유치하고, 학원단지를 조성
  - ③ 판교신도시의 평형별 공급계획은 금년 10월말 개발계획 확정시 최종 확정될 예정이나, 이번 합의를 기초로 사업지구별 주택단지 배정과 용적율 등을 고려한 개략(안)을 9월말경 제시할 예정임.
- ※ 종전 보도된 (안)은 정부안이 아니고, 2003.3 국토연구원 공청회(안)임.

## 주요내용

- 2003. 9. 8(월) 경기도, 성남시, 토지공사, 주택공사 등 4개 공동시행기관은 「판교지구 공동시행에 관한 기본협약」을 체결하였음.
- 2001. 12 판교신도시를 택지개발예정지구로 지정한 이후 2년 가까이 사업시행방식과 간선시설비 분담 등에 관하여 4개 사업시행자간 의견합치를 이루지 못하고 있었으나,
- 지난 8. 14 주택건설호수 확정에 이어(2003. 8. 14 당정협의), 이번에 공동시행 기본협약까지 체결됨으로써, 판교개발은 그동안의 모든 장애를 해소하고 사업이 더욱 가속화될 전망이다.
- ※ 금년 10월말 개발계획을 확정하고, 연내 보상에 착수할수 있게 되었으며, 특히 경기도와 성남시가 개발에 적극 동참하게 되어 간선시설 설치 등이 더욱 빠르게 진행될수 있게 되었음.
- 공동시행방식은 각 기관별로 사업구역을 나누어 사업을 시행하는 면적분할 방식을 취하되, 협약서에 간선시설 설치비용에 관한 부담기준과 부담시기를 명시함으로써, 공동시설 설치지연 등의 문제를 미연에 방지하였음(시행자별 구역도면 별첨).
- 시행자별 면적지분은 벤처단지를 제외한 면적을 기준으로 성남시 20%, 토공 50%, 주공 30% 수준이며, 경기도는 벤처단지 20만평의 세부개발계획수립, 입주자선정 및 관리를 담당하기로 함.
- 사업시행자는 각각 당해 구역에 대한 보상, 시공, 분양, 준공후 시설이관 등의 업무를 독립적으로 구분하여 시행하고, 사업비용도 각 시행자가 독립하여 비용을 조달·집행하되,
- ※ 판교 전체에 대한 개발계획은 건교부 종합조정하에 토지공사가 주관사가 되어 수립하고, 통일된 보상기준을 마련하여 시행함.
- 연결간선시설 설치, 하수처리장 건설, 판교I.C 개량 등 공동시설비용은 각 기관별로 개발이익과 투자액에 비례하여 분담하기로 함.
- 향후 시행자간 합의를 바탕으로 주거·교육 및 자족기능을 대폭 보완하여 강남대체 신도시로서 손색이 없도록 조성해 나갈 계획임.
- 영덕~양재간 고속화도로, 신분당선 전철 등 철저한 교통대책 수립 및 충분한 녹지확보(35%)로 살기좋은 도시 조성

- 영덕~양재간 고속화도로(off-peak시 판교~양재간 10분 소요예상)
  - 신분당선전철(강남~양재~판교~정자역) : 강남~판교간 14분 소요
  - 판교~분당간 도로신설(4km), 판교~현능로간 탄천변도로 신설(5.8km)
  - 23호선 확장(판교~동천교간 6km는 확정, 판교~세곡간 5km 검토중)
  - 판교 IC개선, 판교역사주변 환승센터(1천대) 건설
  - 판교~강남·잠실·광화문간 노스톱 광역버스 도입 검토
  - 판교내 무공해 궤도버스 등 첨단교통시설 도입 검토
- 인구수에 따른 공립학교 정수(초 5, 중 5, 고 6)외에 특목고 1개, 특성화고 1개, 자립형사립고 1개 등 3개 특수고교를 추가로 유치
- 특목고(외고)는 판교지구 인접 남측에 설립 추진중
  - 특성화고는 벤처단지와 연계하여 IT고등학교 설립
  - 자립형 사립 초·중·고는 부지 1만평 규모로 지구내 서북측에 계획
- 종래 신도시에 없던 학원집적단지를 교통중심지에 1만평수준으로 별도로 계획하여 강남 등지의 우수학원을 유치
- 전철역 인근지역에 학원단지를 배정하고, 대학입시 및 어학원 등 서울의 유명학원 분원과 규모가 비교적 큰 프랜차이즈 학원 유치
- 벤처단지를 20만평 조성하여 2천개 이상의 벤처기업을 유치하고, 동 벤처단지내에 특성화고와 IT관련 디지털대학, IT전문대학원을 유치하여 미래에는 판교를 IT로 특성화된 자족도시로 육성해 나가고자 함.

〈 사업 개요 〉

- 위치·면적 : 성남시 분당구 판교동 일원 (282만평)
- 인구·주택 : 8만 9천명, 주택 2만 9,700호 (96명/ha)
- 추정사업비 : 5조원
- 사업기간 : 2003. 12~2010

〈 향후추진계획 〉

- 2003. 10 개발계획 수립
- 2003. 12 용지보상 착수
- 2004. 9 실시계획 수립
- 2005. 상반기 시범단지 아파트 분양
- 2007. 말 시범단지 주민입주