인구감소시대 인천시 주택정비사업 전망과 정책방향

민혁기
인천연구원 도시공간연구부 연구위원

본 연구는 인천 원도심 주거환경을 개선하는 데에 실질적으로 큰 영향을 미치는 정비사업의 사업 추진 조건을 도출하고 미래 정비사업 추진가능성을 전망하였다. 연구의 주요 분석 결과에 따르면 현재 정비사업의 수익성 부족 문제는 지역 주택가격(분양가)이 낮은 것이 주요 원인이다. 그동안 다수의 정비사업은 개발밀도를 증가시켜 조합원의 수익을 극대화하거나 또는 부족한 수익성을 메꾸는 방식으로 진행되었다. 이 연구에서 제시하는 이론모형은 기존 문헌과는 다르게 정비사업 수익성을 간단하게 개발밀도와 가격요인으로 분해하고, 두 항의 관계로 여러 정비사업 추진 모습을 이해하고 설명할 수 있음을 보여준다. 또한 본 연구의 모형과 방법론은 ①실제 정비구역에 대해 적용하여 사업 추진가능성 분석, ②밀도상승 등 도시계획 변경에 따른 공공기여 기준 마련, ③새로운 미래 시나리오에 대해 적용 등 정책 실무에서 다양한 방식으로 활용될 것으로 기대된다.

연구 결과에 의하면 원도심 노후 주거지와 같이 주택가격이 낮은 지역은 현재 정비사업 수익성이 낮은 것뿐만 아니라 고밀개발이나 가격상승과 같은 요인이 있어도 그 효과가 상대적으로 작고 수익성이 개선되기 어려운 상황이다. 인구감소와 같은 부정적 영향이 발생하게 되면 상대적으로 수익성이 낮은 곳의 정비사업이 다른 지역보다 먼저 타격을 입게 된다. 정비사업이 지연되거나 무산되면 쇠퇴한 주거지의 실질적 환경 개선이 어려워지고, 주거지역으로서의 매력이 떨어져 지역 주민이 이탈하게 된다. 이는 다시 주택가격의 하락으로 이어져 원도심이 더 쇠퇴하게 되고 정비사업 추진이 더 어려워지는 악순환의 구조에 갇히게 된다.

이 점에서 노후 원도심의 도시·주거환경 개선과 지역가치 상승을 위한 인천시의 역할이 중요하다. 민간자본으로 추진되는 정비사업에 과도한 공적자금을 지원하는 것은 현재 제도환경에서 지속가능하지 않다. 공공의 역할은 개별 사업의 지원을 넘어서 마을, 생활권, 지역 차원의 장기적인 도시공간 발전방향을 구상하고 주요 기반시설을 확충하는 데에 집중되어야 한다. 또한 정비사업 추진이 어려운 공공·단독주택을 수선하기 위한 다양한 정책적, 기술적 지원이 이뤄질 필요가 있다.