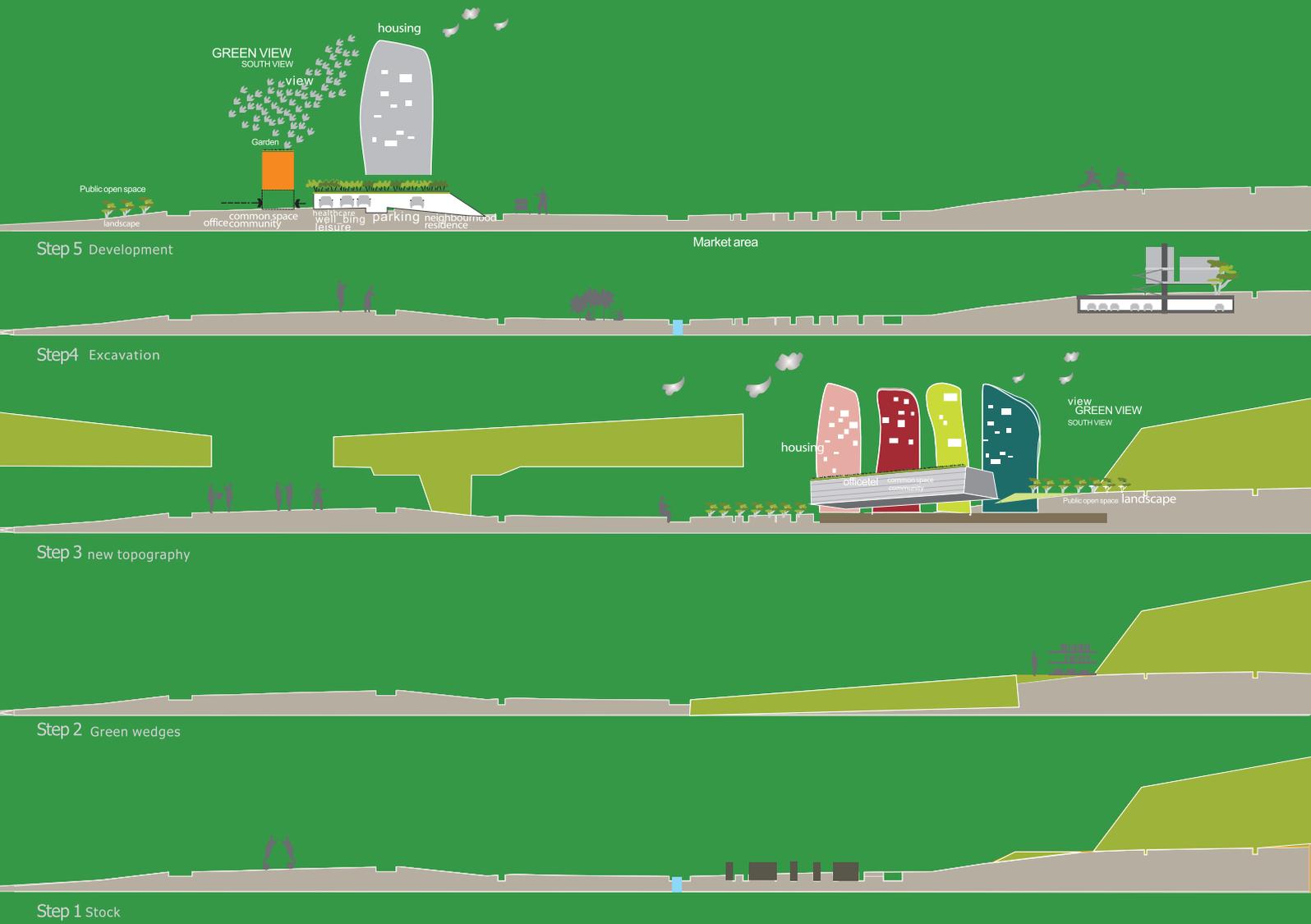


HAUD

HAUDBEBOKT



CONTENTS

2010. 05. H A U D R E P O R T no.22

housing & site planning architecture urban design

Main Theme :

A introduction of background
and purpose
in Public managing system

공공관리제도 도입 배경과 목적

■ 서론 : 논의의 배경 / 05

■ 도시 및 주거환경정비법 제정 배경 및 문제점 / 09

- "도시 및 주거환경정비법" 제정 이전의 개발법
- "도시 및 주거환경정비법" 제정 배경 및 목적
- 정비사업의 문제점

■ 공공관리제도 / 17

- 도입배경 및 목적
- 공공관리제도

■ 공공관리제도의 사례 / 29

- 한남재정비촉진구역
- 성수 전략정비구역

■ 맺음말 / 41

■ HAUD 도정사업 실적 / 43

Issue & Topic :

■ 서울시 주거지 종합관리계획 / 49

■ 서울시 신개념 저층 주거지 "서울휴먼타운" / 53

Focus - On

HAUD Works

HAUD Recent Works

■ 당선 PJ / 59

- 일산 백석 Y-City 개발사업
- 남양주진건지구"나"군 보금자리주택 마스터플랜 현상설계 당선작



Main Theme :

A introduction of background and purpose
in Public managing system

공공관리제도 도입 배경과 목적

■ 서론 : 논의의 배경

Main Theme :

서론 : 논의의 배경

서울시는 재개발·재건축 사업의 비리를 없애기 위해 '공공관리자제도'를 도입하여 앞으로 재건축·재개발 사업 및 뉴타운사업에 적용할 것이라고 2009년 7월1일 공공관리자 제도시행을 발표하였다.

그동안 정비사업은 조합과 추진위(조합설립 추진위원회)위주로 이루어져 전문성의 결여, 주민들과의 갈등 등으로 많은 민원의 소지를 내포하고 있어, 이제는 이들 사업에 사업 시행 초기부터 공공이 관리자로 개입해 감독하여 공공부분의 역할 강화를 도모하고자 하는 것으로,

2009년 7월 “도시 및 주거환경정비법”을 개정발의 하여 2010년 4월15일 개정 공포하므로, 정비사업의 투명성 강화와 효율성 제고를 도모하고, 조합장 선거 등을 선거관리위원회에 위탁할 수 있도록 하며, 정비사업전문관리업협회설립 규정 등을 마련함을 목적으로 공공관리제도가 본격적으로 도입되게 되었다.

이에 본문에서는 기존의 개발형태와 “도시 및 주거환경정비법”의 개정 목적·문제점을 알아보고, 공공관리제도의 목적과 실례를 통하여 향후 도정사업 시장에 미치는 파급효과 및 방향성을 논의 하고자 한다.



Main Theme :

A introduction of background and purpose
in Public managing system

공공관리제도 도입 배경과 목적

- 도시 및 주거환경정비법 제정 배경 및 문제점
 - 도시 및 주거환경정비법 제정 이전의 개발법
 - 도시 및 주거환경정비법 제정 배경 및 종류
 - 정비사업의 문제점

Main Theme :

도시 및 주거환경정비법 제정 배경 및 문제점

가. “도시 및 주거환경정비법” 제정이전의 개발법의 이해

“도시 및 주거환경정비법” 이전의 법의 변천을 보면 1973년 “주택건설촉진법”의 제정을 시작으로 1989년 “도시저소득주민의 주거환경개선을 위한 임시조치법” 1995년 “도시재개발법” 등으로 국민의 주거환경 안정을 도모하고자 많은 법률을 제정하였다.

• 주택건설촉진법 --> 주택법

이법은 주택이 없는 국민의 주거생활의 안정을 도모하고 모든 국민의 주거수준의 향상을 기하기 위하여 주택의 건설·공급과 이를 위한 자금의 조달·운영 등에 관하여 필요한 사항을 규정함을 목적으로 제정되었다.

본 법은 1972년 12월 30일 법률 제2409호로 제정 공포된 이래, 2002년 8월 26일 법률 제6732호로 개정 공포되기까지 총 39차에 이르는 수정을 거쳤고, 2003년 5월 29일 전면개정을 거쳐 법령이 “주택법”으로 바뀌어 법률 6916호로 공포되었다.

주택건설촉진법은 1970년대 초 주택보급률이 74.5% 수준이던 시절에 주택의 대량공급을 통한 국민주거생활 안정을 위해 제정된 법으로 그동안 주택의 대량건설 및 공급을 통해 주택보급률을 현재의 94% 수준까지 끌어올리는데 크게 기여하였다.

그러나 주택보급률의 상승과 함께 그 동안의 주택공급위주의 정책에서 벗어나 무주택자·저소득층 등 사회적 약자를 위한 주거복지정책과 주거수준 향상 및 기존주택의 효율적인 유지·관리에도 많은 관심을 기울여야 한다는 시대적 요청이 커짐에 따라 이에 부응하기 위해 “주택법”이라는 이름으로 전면 개정되었다.

• 도시저소득주민의 주거환경개선을 위한 임시조치법 -> 도시 및 주거환경정비법

1989년 4월 1일 법률 제4115호로 제정된 이법은 도시의 저소득주민 밀집주거지역의 주거환경개선을 위해 필요한 사항을 정함으로써 도시저소득주민의 복지증진과 도시환경개선에 이바지함을 목적으로 하였다.

70년대 주민자력재개발과 '80년대 합동재개발의 문제점을 해결·보완하고 노후·불량 주거지에 거주하는 저소득층의 실질적인 생활안정과 주거환경개선을 위하여 1989년 도입되었다.

동 사업에 대한 그동안 평가는 도로·상하수도·화장실 등 기반시설 확충과 개선, 서민 주택공급 확대, 무허가 건물 철거, 주택의 구조적 안정성 확보 등에 있어 그 성과를 인정받고 있다.

그러나 주거환경개선사업지구는 빈곤 해결이 쉽지 않은 상황에서 해당 지역 거주자들의 경제적 주거지였다 는 점에서 몇 가지 문제점이 노출되고 있다. 거주자 대부분에게 20년 이상 거주한 지역을 떠나야 한다는 심리적·정서적 박탈감 뿐 아니라 주변 지역에 비해 낮은 보상가, 대체 주거 마련의 어려움, 재정착 어려움, 공동체 와해 문제 등을 안겨주며, 무엇보다 철거 방식으로 인한 주거권 침해도 발생시키고 있었다.

• 도시재개발법 -> 도시 및 주거환경정비법

1995년 12월 29일 법률 제5116호로 개정된 이법은 도시의 재개발을 계획적으로 하기 위하여 필요한 사항을 규정한 법률로, 재개발 사업을 촉진하고, 도시의 건전한 발전과 공공복지에 이바지함을 목적으로 하였다.

주택재개발사업의 ‘효율성’을 강화하고 있다는 점에서는 긍정적으로 평가될 만 하였다.

그러나 도시재개발법이 주택재개발사업의 효율성 제고에만 치중한 나머지 주택재개발사업의 공공성 및 재개발구역 내의 거주하는 주민으로서의 세입자에 대한 배려를 등한시하여, 개정 전의 법률에 규정되었던 세입자의 지위를 오히려 악화 시켰다.

나. “도시 및 주거환경정비법” 제정 배경 및 종류

“도시 및 주거환경정비법”은 앞에서 언급한 “주택건설촉진법”(주택법)에 의한 재건축사업과 “도시재개발법”에 의한 재개발사업 및 “도시저소득민의 주거환경개선을 위한 임시조치법”에 의한 주거환경정비사업등을 통합한 법령이다.

• “도시 및 주거환경정비법” 제정 배경

1970년대 이후 산업화·도시화 과정에서 대량 공급된 주택의 노후화에 따른 주택재정비 사업의 체계적·효율적 관리 및 정비의 필요성과 재건축·재개발사업의 각종 비리, 주민 간 분쟁 등 제도운영상 나타난 문제점에 대한 보완의 필요성이 대두되었다.

이에 개별적으로 운영되는 주택재정비사업의 통합 및 종합관리로 사업의 일관성과 「선계획-후개발」에 입각한 계획적 도시관리 도모를 목적으로 제정된 법령이다.

이 법은 도시기능의 회복이 필요하거나 주거환경이 불량한 지역을 계획적으로 정비하고 노후·불량건축물을 효율적으로 개량하기 위하여 필요한 사항을 규정함으로써 도시환경을 개선하고 주거생활의 질을 높이는 데 이바지하기 위해 2002년 12월 30일 법률 제6852호로 제정되었으며,

이를 위해서 특별시장·광역시장·시장은 10년마다 도시 및 주거환경정비 기본계획을 수립해야 하며, 시장·군수는 기본계획에 적합한 범위 안에서 노후·불량건축물이 밀집하는 구역 등에 대한 정비계획을 세워야 하는 것이다.

• 정비사업의 종류

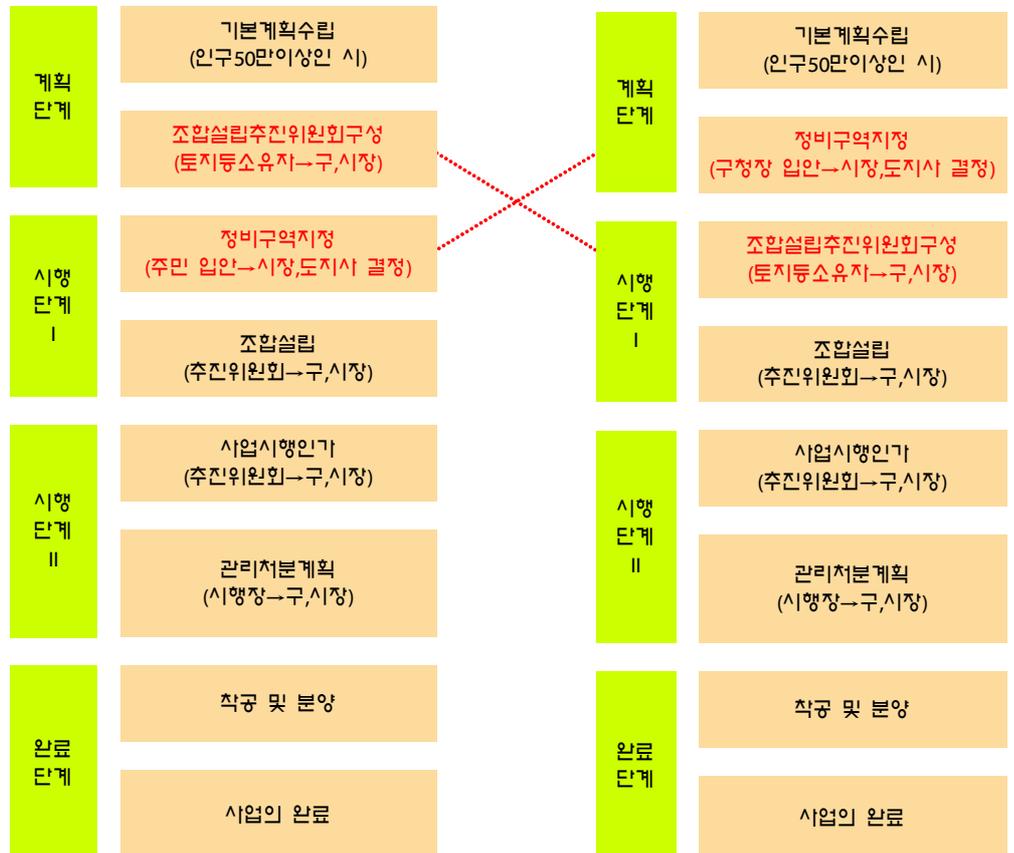
종 류	토지등소유자 (분양대상자)	사업시행자
주거환경 개선사업	토지소유자 건축물의 소유자 지상권자	1. 공공주도(토지등소유자 2/3이상 및 세입자 과반수이상 동의)
주택재건축 정비사업	토지소유자 건축물의 소유자	1. 조합 2. 조합+공공시행(시장, 주택공사등)-토지등소유자 과반수동의
주택재개발 정비사업	토지소유자 건축물의 소유자	1. 조합 2. 조합+공공시행(시장, 주택공사등)-토지등소유자 과반수동의 3. 조합+건설업자 또는 등록사업자-토지등소유자 과반수동의
도시환경 정비사업	토지소유자 지상권자	1. 조합(토지등소유자, 조합) 2. 조합+공공시행(시장, 주공, 토공)-토지등소유자 과반수동의 3. 조합+건설업자 또는 등록사업자-토지등소유자 과반수동의

• 정비사업의 절차

“도시 및 주거환경정비법” 제정시 주민제안이 가능하였으나, 2009년8월 개정시 주민제안이 폐지되었다.

도정법 제정시 절차도

2009년8월 개정후 절차도



다. 정비사업의 문제점

“도시 및 주거환경정비법”의 제정후 도정사업이 가지고 있는 여러유형의 문제점과 공공의 대응 및 불법·탈법 실태에 대하여 알아보자.

• 문제 발생의 실상

정비사업의 문제발생을 제도적 측면에서 보면 추진위 구성위원이나 조합원은 단순히 토지 등의 소유자로서 정비 사업에 대한 전문적인 지식이 없는데 비하여, 정비업체나 시공자는 오랫동안 경험과 전문적인 지식을 기반으로 하여 사업에 참여 추진함으로써 늘 조합원은 불리한 계약으로 인한 부당한 피해를 입는 경우가 많았다.

시공사 선정은 조합설립이후에 선정하는데 이 시기는 사업승인 이전(기본계획수준의 정비계획수립도면)이라 실시설계도면에 의한 공사비 산출은 하지 못하고 단순히 3.3㎡당의 단가로 공사비를 책정함으로써 가계약에서 본계약까지 평균 3.77년(서울시)이 걸려 당초 공사비보다 약30%이상 상승하였으나 설계변경이나 본계약 시 공사비 증가에 대한 검증을 하기가 어려운 부분이었다.

또한 철거공사는 대부분 시공사 책임에서 제외하여 철거업자가 주민이주와 철거업무를 동시에 수주하여 업체에 따라 철거공사비의 편차(2배정도)가 심할뿐더러 행정지도 감독에도 어려움이 있어 사업자의 강제 이주에 따른 인권침해나 용산 사태 등의 불미스러운 원인이 되기도 하였다.

그리고 “도시 및 주거환경정비법” 제81조 (관련 자료의 공개와 보존 등)에 의해 정비사업 시행에 관하여 7개 항목(1.추진위원회 운영규정 및 정관 등 2. 설계자·시공사·철거업자 및 정비사업전문관리업자 등 용역업체의 선정계약서 3. 추진위원회·주민총회·조합 총회 및 조합의 이사회·대의원회의 의사록 4. 사업시행계획서 5. 관리처분계획서 6. 해당 정비사업의 시행에 관한 공문서 7. 회계감사보고서 등)을 인터넷과 그 밖의 방법을 병행하여 공개하여야 하는데도 전부 공개한 곳이 없는 실정 이었으며, 도정법제24조에 총회 개최 및 의결사항에 대하여도 총회 시 자세한 내용을 모른 채 서면동의하거나 직접참석자도 참석명부 날인 후 미참석 하는 등 주민의견 수렴이 미흡하였다.

• 공공의 대응 소홀

정비사업을 감독하는 행정청도 정비사업을 민간 위주의 사업으로 보고 소극적 감독과 벌칙 조항만 강화하여 범죄지만 양산한 부분과, 정비사업전문관리업체의 등록 관련하여 서울시의 실례로 보면 240여개의 등록업체 중 약40%가 1개의 정비구역 참여 실적이 없고 전문성이 부족하여 시공자의 대리인 역할을 하는 등 여러 가지의 제도적 문제점이 있으면서도 공공의 개입이 소홀한 부분이 많았다.

한편 서울시의 정비사업을 보면 주택건설의 99%이상이 아파트로 90년대 이후에 들어와서 급격히 늘어나 2008년 말에는 주거시설 중 56.4%가 아파트로 대부분 획일적인 아파트 건설을 하는 동시에 중산층 위주의 건설에 치중되었다. 이로 인하여 거주계층간의 양극화현상이 발생하는 등 주택가격의 상승 원인이 되었다.

또한 공공은 정비사업을 위한 기본계획수립시 법정 구역지정요건 미달 지역에 우선 지정함으로써 부동산 가격 상승을 부추김으로 정비사업 추진동력이 상실되거나 광역계획 없는 구역별 설정 및 기반시설 연계가 미흡한 상태에서 정비사업을 진행해왔으며,

정비사업을 주민제안방식의 사업으로 진행하여 경제성 위주에 치우치게 되었다. 그래서 거주민이나, 저소득층을 고려하지 아니하고 주거규모의 비율만 대형으로 확대함으로써 기존의 거주민은 주거부담이 커지게 되었고 결과적으로 거주민의 재정착률이 저하되었다.

• 주택재개발·재건축제도의 불법·탈법 실태

전문가 및 주민에 대한 심층면접조사 및 언론, 문헌, 판례 등에 나타난 불법·탈법사례를 종합한 결과 다음과 같은 10대 불법·탈법유형이 있음을 알 수 있다.

(1) 정비계획 수립을 위한 주민제안의 인위적 유도

개발이익만을 노린 제3자가 개입하여 주민의 의사를 왜곡하고 주민의 정비계획제안을 인위적으로 유도하는 사례가 빈발하였다.

(2) 불요불급한 조합설립추진준비위원회 소요비용의 조합전가 및 주민의사 왜곡

사업동의를 확보를 위하여 정비사업전문관리업자가 외주요원(O/S)을 고용하여 동의서 1매당15~20 여만원을 지급하거나 정비사업전문관리업자가 추진준비위원장을 고용한 사례가 발생하였다.

(3) 건설회사·정비사업전문관리업자 등의 음성적 자금 지원

초기자금 지원 명목으로 건설회사, 정비사업전문관리업자, 철거업자 등이 음성적으로 자금을 지원하는 사례가 많고,

초기자금 지원의 대가로 추진위원회와 ‘우선협상자’ 라는 명목의 가계약 사례가 빈번하게 발생 하였다.

(4) 추진위원회의 주민의사 결집 무력화 시도

외지인인 토지·건물 소유자와 현 거주주민과의 마찰이 많았다.

(5) 자격미달 정비사업전문관리업자의 사업 관여

법정 자본금을 마련하지 못한 정비사업전문관리업자가 가장납입, 자격증 임대 등의 방법으로 법인을 설립한 후, 무자격자 등을 고용하여 정비사업을 추진하는 사례가 빈발하였다.

(6) 서면결의 남용 등 조합총회의 파행적 운영

조합의 중요 의사결정 과정에서 서면결의 비율이 너무 높음으로, 서면결의서 인정범위, 접수방법, 효력 등에 대한 명확한 기준이 없어 서면결의서 매수행위나 징구비용 과다발생의 주요 원인으로 작용하였다.

(7) 시공자 등 참여업체 선정·변경을 위한 로비

참여업체 선정기준 및 절차 미비로 편법공고, 입찰방식 수시변경, 특정업체에 유리한 참여기준 제시, 금품수수행위 등이 빈발하고, 표준도급계약서 기피, 불공정한 계약으로 조합원의 피해 야기 및 시공자를 선정·변경하는 과정에서 금품을 요구하고 수수하는 사례와 특히 철거업자의 선정·변경의 경우 매우 심각하였다.

(8) 사업편의 제공 명목의 로비

시공사 선정 후 조합분쟁이나 주민민원 해결 등의 사업편의 제공 명목으로 금품 수수행위가 빈발하여, 조합과 건설회사 등 참여업체가 유착하여 설계변경 등을 통하여 계약금액을 부풀리고 리베이트 및 업체 부담 경비를 사업비에 전가시키는 행위가 있었다.

(9) 공직자 대상 로비

담당 공무원이나 심의위원을 대상으로 한 로비 발생. 특히 구청장에 대한 로비 가능성이 높았다.

(10) 정비사업전문관리업자의 조합비리 개입

정비사업전문관리업자가 사업에 대한 행정적·기술적인 전문보다는 시공사 선정에 주도적으로 개입하는 등 사업이권 관련 부패행위의 연결고리 내지 허브(hub)역할을 수행하였다.

“도시 및 주거환경정비법”은 여러 법제도를 단일 통합하여 이루어진 법이나, 제도 및 운영·관리상 여러 가지 문제점이 대두 되어왔다.



Main Theme :

A introduction of background and purpose
in Public managing system

공공관리제도 도입 배경과 목적

- 공공관리제도
- 도입배경 및 목적
- 공공관리제도

Main Theme :

공공관리제도

가. 도입배경 및 목적

앞에서 언급한 “도시 및 주거환경정비법”의 여러 문제점을 공공이 개입하여 투명한 정비사업을 이끌기 위하여 만든 제도이다.

• 도입배경 및 목적

서울시는 재개발·재건축 사업의 비리를 없애기 위해 '공공관리자제도'를 도입하여 앞으로 재건축·재개발 사업 및 뉴타운사업에 적용 할 것이라고, 2009년 7월1일 공공관리자 제도를 발표하였다.

이에 2009년 7월 13일 김성태의원 등 19인, 7월 14일 강승규의원 등 12인, 10월 16일 권경석의원 등 18인이 발의 하였으며, 2010년 3월 18일 “도시 및 주거환경정비법 일부개정법률안”이 국회에서 의결되어 공공관리제도 시행의 법적 근거가 마련되어, 2010년 4월 15일 도정법 개정안이 공포되어 일부시행(경과조치 3개월)되고 있으며, 2010년 7월15일부로 전면 시행예정이다.

그동안 정비사업은 조합과 추진위(조합설립 추진위원회)위주로 이루어져 전문성의 결여, 주민들과의 갈등 등으로 많은 민원의 소지를 내포하고 있었고, 용산참사 이후 재개발 재건축 사업진행시 공공부문의 역할 강화 방향으로 법 개정을 요구받고 있는 실정이었다.

이에 이들 사업에 사업시행 초기부터 공공이 관리자로 개입해 감독하여 공공부문의 역할 강화를 도모하고자 하는 것이다.

정비사업의 투명성 강화와 효율성 제고를 도모하고, 조합장선거 등을 선거관리위원회에 위탁할 수 있도록 하며, 정비사업전문관리업협회설립 규정 등을 마련함을 목적으로 공공관리제도가 본격적으로 도입되게 되었다.

이러한 공공관리제도란 재개발등 계획수립단계부터 사업완료시까지 사업진행을 공공에서 지원하는 제도로 정비계획을 결정한 후 구청장(시장, 군수)으로부터 지정받은 공사(SH공사, 주택공사 등), 신탁회사, 감정원(정비사업, 공동시행 가능한 자)이 정비사업의 업무(정비구역 지정-)추진위구성-)조합설립-)사업시행인가)를 담당하고 그 이후에는 조합선택에 의해 운영하는 제도이다.

공공관리제도의 목적으로는 현행 재개발, 재건축정비사업은 조합의 전문성부족과 자금조달 능력이 미비하고 체계적인 조합이 구성되어 있지 않아서 40년 넘게 정비업체와 시공사 위주로 진행되어 왔으며 또한 조합원 간의 내부갈등 등으로 사업의 장기화에 따른 비용과다 발생과 각종 부정·비리가 끊이지 않았던 것을 이번 에 공공의 참여하에 정비사업을 추진토록 재개발·재건축사업의 정비절차를 개선한 것이다.

또한 주거환경 개선 사업의 과정에서, 원주민이나 세입자 등 서민층이 배제되지 않도록 보호하고 공공이 참여하여 도시주거환경 개선사업을 시행함으로써 그동안 주민부담으로 전가됐던 불필요한 사업비용의 지출을 감소시키는 것이다.

행정은 절차에 따른 모든 정보를 주민들에게 공개하고 공공지원에 의한 프로세스를 개선하여 정비업체, 설계자, 시공자 등의 업체를 공정하게 선정하여 정비사업의 투명성을 확보할뿐더러 원주민에게 저렴한 주택을 공급하고 세입자에게도 주거대책을 합리적으로 보완하여 서민주거안정을 도모하고자 하는 것이다.

이로 인하여 예상되는 공공관리제도에 의한 3대 혜택은 ①공사비 절감 ②기간단축 ③투명성 확보로 결국 세대당 부담금이 낮아져 조합원 분양가 인하로 직결될 것으로 전망하고 있다.

나. 공공관리제도

“도시 및 주거환경정비법”의 주요 개정 사항과 취지 및 서울시의 공공관리제도의 시행사항에 대하여 논의하고자 한다.

• 공공관리제도

“도시 및 주거환경정비법”의 주요 개정 내용

주요내용	개정 취지
제11조(시공자의 선정) ○ 사업시행자가 시공자와 기존건축물의 철거공사를 포함하여 계약을 체결하도록 의무화함.	○ 철거업체가 조기 철거를 위해 경비업체와 연계하여 강제이주를 추진하여 발생하는 인권침해 등 용산사태와 같은 사례 방지
제14조(추진위원회의 기능) ○ 추진위원회의 설계자 선정권 부여	○ 조합이 추진위원회가 선정한 건축사사무소와 형식적인 경쟁입찰을 통하여 그대로 승계하는 현실과 이중 선정에 따른 기간단축 및 비용절감 가능
제21조(조합의 임원) ○ 추진위원회 위원 및 조합임원 등 주민대표 선출에 대한 선거관리를 선관위에 위탁할 수 있는 근거 마련	○ 주민대표 선출과 관련한 주민갈등 해소 및 주민들의 합리적인 의사 결정 유도
제69조(정비사업전문관리업의 등록) ○ 공공관리의 경우 시장군수가 추진위원회 구성 업무지원을 위하여 선정한 정비업체에 대하여 추진위원회 구성 업무를 할 수 있도록 함. - 토지등소유자의 동의서 징구 - 운영규정 작성 지원 - 기타 조례로 정하는 사항	○ 구청장이 공공관리를 위하여 추진위원회 구성 업무를 지원하고자 선정한 정비업체의 업무 범위 확대

주요내용	개정 취지
<p>제73조(정비사업전문관리업의 등록취소 등)</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 정비업체 등록 취소 요건 강화 <ul style="list-style-type: none"> - 추진위원회, 조합 또는 시장군수와 계약없이 업무를 수행한 때 	<ul style="list-style-type: none"> ○ 사업초기 단계 정비업체가 무분별하게 개입하여발 생하는 부조리 방지
<p>제74조의3(정비사업전문관리업 정보의 종합관리)</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 국토해양부장관이 정비사업전문관리업자의 종합적이고 체계적인 관리시스템을 구축토록 함. 	<ul style="list-style-type: none"> ○ 정비사업 전반에서 주요한 역할을 하고 있는 정비 업체에 대한 적극적 관리를 통한 업체 수준 향상 도모
<p>제74조의4(협회의 설립 등)</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 정비업체의 협회 설립과 관련하여 필요한 사항 규정 	<ul style="list-style-type: none"> ○ 협회 설립을 통한 정비업체의 자정 노력 유도 및 종사자의 능력 향상
<p>제74조의5(협회의 업무 및 감독)</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 정비업체의 협회 설립과 관련하여 협회의 업무범위 및 감독에 관한 사항 규정 	<ul style="list-style-type: none"> ○ 협회의 업무범위 및 감독 규정 필요
<p>제77조의4(정비사업의 공공관리)</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 공공관리 시행 근거 마련 ○ 공공관리자의 행정권한 위탁기관 및 업무범위 규정 ○ 공공관리의 대외적인 책 : 시장군수 ○ 공공관리 비용부담 주체 : 시장군수(사도지사 : 지원) ○ 시장군수가 선정한 정비업체와 추진위원회가 계약을 체결하고자 하는 경우 경쟁입찰 적용 배제 	<ul style="list-style-type: none"> ○ 정비사업의 투명성 강화 및 효율성 제고를 위하여 조합 등에 대한 업무지원 등 공공의 역할 확대 필요
<p>제83조(권한의 위임 등)</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 행정권한 중 정비업체 협회에 위탁방법 및 업무 내용 규정 	<ul style="list-style-type: none"> ○ 협회에 대한 행정권한 위탁 범위 규정
<p>제84조(벌칙적용에 있어서의 공무원 의제)</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 공공관리 위탁업무 종사자 추가 	<ul style="list-style-type: none"> ○ 위탁관리자의 공공성 및 책임성 강화

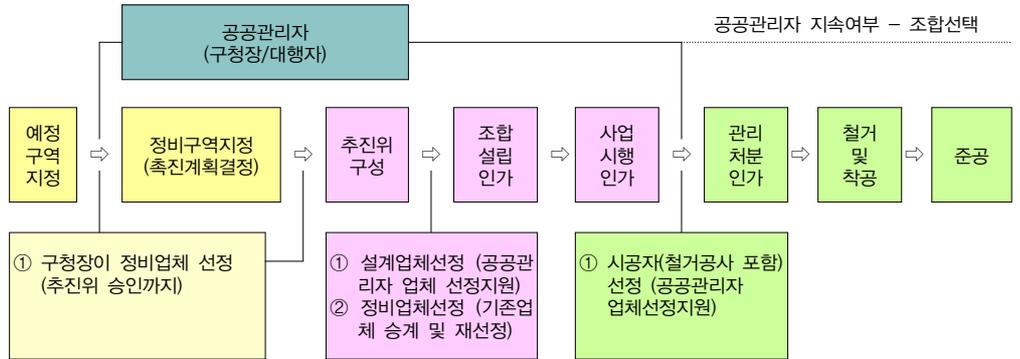
“도시 및 주거환경정비법”의 개정에 따른 공공관리제도 항목별 주요 개선효과 및 시행시기

항목	개선 전	개선 후	개선효과	시행시기
공공관리제도 도입	시공자등 용역업체 중심의 민간주도	자치구청장의 정비사업 프로세스 지원	합리적이고 투명한 사업 추진 및 비용절감	3개월후(7월)
추진위구성	(가칭)추진위 난립 대표행위 발생	구청장이 추진위원회 구성 업무지원	주민간 분쟁과 불필요한 비용발생 예방	3개월후(7월)
시공자 업무범위	철거공사 별도시행	철거공사 포함	이주 및 철거에 따른 부작용 최소화	즉 시 (신규선정시)
용역업체 선정 시기 조정	정비업체	추진위원회 구성 후 추진위원회가 선정	정비업체 업무추진 합리적 조정	3개월후(7월)
	설계자	추진위 조합 2회 선정	추진위 1회 선정	즉 시
	시공자	조합설립이후	사업시행인가 이후	3개월 후 (조례로 규정)
주민대표 선출에 대한 선관위 위탁	총회 등 주민자치 조직에서 선출(서면동의로 인한 공정성 문제 발생)	선거관리위원회 주관 주민 투표로 선출	선관위 주관의 공정한 선거로 분쟁 예방	즉 시
공공관리자 업무위탁	신 설	주택공사 등에 공공관리업무의 위탁	공공관리업무 및 행정의 효율성 증대	3개월후(7월)

공공관리제도 가능여부에 대한 각 지방자치단체의 의견(국토해양부 설문)

지자체명	공공관리제 제도 가능여부	
	의견	불가 사유
서울특별시	가능	-
인천광역시	가능	공공관리에 관한 업무의 책임과 권한은 공공관리자에게 부여하되, 업무는 시장군수와 협의 토록 하는 방안 필요
울산광역시	불가	공공관리제도 운영에 필요한 재정적립이 필요하고 추진위원회 구성 후 추진위원회로부터 지원비용 징구 방안에 관한 제도 마련 필요
대구광역시	불가	정비가금이 절대 부족하여 정비사업 지원이 불가하므로 재원이 확보되고 사회여건이 성숙되는 시점에 제도 도입이 타당함
광주광역시	불가	향후 제정이 예상되는 「도시재생활성화법」에 포함하여 도입
경기도	불가 (검토중)	재정 및 인력부족 등을 사유로 제도도입에 반대하며, 실효성을 갖기 위해서는 재정 및 인력 확보와 법에 명확한 근거 필요
충청남도	불가	지자체의 재정부담 요인이 되며 소요비용을 추진위로부터 징구하는데 있어 분쟁소지가 높음
경상남도	불가	전문인력과 예산이 필요하며 현 실정으로는 조직과 예산에 대한 지원이 있을 경우 가능
강원도	불가	지방재정 열악 및 법령에서 통일된 집행기준 제시 필요
전라남도	가능	-
제주도	불가	시행자가 주거환경개선사업 방식으로 추진하고 있어 공공관리자를 지정할 실익이 없음

도정사업 절차 변화(공공관리제도 적용시)



공공관리제도의 도입은 현 “도시 및 주거환경정비법”의 문제점을 보완하는 제도이나, 각 지방자치단체에 맞는 운영지침을 마련하여 적용해야 할 것으로 사료된다.

• 서울시 공공관리제도

서울시는 2009년 초부터 정비사업에 대한 주민제안을 폐지하고, 서울시에서 직접 정비구역을 선정하여 정비 계획을 수립하여 공공관리제도의 기반을 형성하였다.

이에 타 지방자치단체보다 앞서 준비하고 시행중인 서울시의 사례로 실질적인 공공관리제도에 대하여 논의 하고자한다.

1. 서울시의 공공관리제도의 도입배경

현행 재개발, 재건축사업은 조합의 전문성 부족과 자금조달 능력 미비 등으로 정비업체와 관련업체에 의존함으로써 재개발사업 추진과정에서 업체와의 유착 등 비리 발생과 조합원간의 갈등에 따른 사업의 장기화로 비용 과다발생 등으로 제도개선이 필요하였다.

제도개선으로 재개발, 재건축사업에 대한 공공의 적극적 대응으로 재개발, 재건축사업의 추진절차를 합리적으로 개선하고, 정비업체 · 설계자 · 시공자 등 업체를 공정하게 선정하여 재개발, 재건축사업의 투명성 확보를 목적으로 도입하였다.

2. 서울시의 공공관리제도란?

재개발, 재건축 등 계획 수립 단계부터 사업완료시까지 사업진행을 공공에서 지원하는 제도로 공공관리자의 역할은 주민들이 시공자나 설계자 선정 등의 주요결정을 합리적이고 투명하게 할 수 있도록 도와주는 도우미 역할을 하는 제도이다.

※ 사업시행은 조합에서 종전과 같이 수행한다.

3. 공공관리제도의 시행 계획

서울시는 4월 15일 「도시 및 주거환경정비법」이 공포됨에 따라 공공관리의 본격적 시행을 위한 세부기준 등을 정하고, 그 동안 조례의 운용상 미비한 점을 보완하기 위해 4월22일부터 조례개정(안)에 대한 입법예고를 실시하여 7월중 공포할 계획이라고 밝혔다.

- 공공관리 적용 대상사업 및 범위
- 시공자 등 협력업체 선정방법 등에 대한 지원
- 시장이 구청장에게 지원하는 공공관리비용의 범위 등
- 5월 중 자치구로부터 대상지역을 신청받아 6월 중 50개 구역을 우선 선정하여, 사전준비를 거쳐 7월 부터 시행예정이다. (※ ' 10년도 서울시 공공관리 편성예산 : 77억 5천만원)

4. 공공관리제도 적용대상 사업 및 적용범위

개정법률에 따라 공공관리 시행 당시(7월 중) 시공자 또는 설계자를 선정하지 않은 정비구역 중 조합에서 시행하는 정비사업에 적용하고, 정비구역지정 대상이 아닌 주택재건축사업과 도시환경정비사업 중 조합원 수가 100명 미만이고, 주거비율이 50% 미만인 지역은 제외할 계획이다.

공공관리 적용 대상(' 10.3.17 현재)

구 분	합 계 (구역수)	인무적용 (시공자 또는 설계자 미선정)						적용제외 (시공자, 설계자 모두 선정)			
		소 계	예정 구역	추진위	구역 지정	조합 설립	사업 시행	소 계	조합 설립	사업 시행	기타 단계
재 개발	311	160	14	48	69	27	2	151	49	39	63
재 건축	405	315	38	145	63	51	18	90	15	19	56
도시환경	274	251	32	14	192	7	6	23	6	4	13
합 계	990	726	84	207	324	85	26	264	70	62	132

공공관리의 적용범위는 사업초기 주민들이 스스로 사업을 추진할 수 있는 능력이 부족하고, 시공자 등 주요 업체 선정시 형식적으로 경쟁입찰을 하는 등의 비리가 발생하고 있어 정비구역 지정 후 추진위원회 구성시부터 시공자 선정시까지 공공관리하고, 시공자를 선정한 후에는 업체 대부분이 선정되어 조합 스스로 사업 추진이 가능하므로 자율적으로 시행토록 하되, 조합이 원하는 경우에 지속적으로 공공관리를 받을 수 있도록 할 계획이다. 이 경우 비용은 조합에서 부담하게 된다.

5. 단계별 추진내용 (업체선정)

- 정비업체 선정 : 기존 정비업체는 다수의 예비추진위원회와 약정하여 정비업체 선정전에 정비사업에 개입하여 OS요원 등을 동원하여 동의서 징구, 동의서 매도·매수, 지분 쪼개기 개입/조장 등 과열경쟁으로 비대위 발생, 사업추진 지연, 사업비용 증가 등의 문제점이 대두 되어왔다.

이에 선정방법을 정비계획 수립단계에서 구청장이 선정하고 비용부담은 추진위 구성시까지 구청장(서울시), 구성후 추진위 또는 조합에서 부담토록 할 예정이다.

정비업체를 선정시 공공에서의 객관적인 선정기준이 필요하며, 정비업체 역할의 명확성과 책임있는 업무수행 등을 철저히 관리·감독해야 할 것이다.

- 설계자 선정 : 추진위에서 설계자(Ⅰ) 선정하여 개략적인 사업시행계획서를 작성하고, 조합에서 설계자(Ⅱ) 선정하여 설계도서를 작성하였으나, 세부설계와 내역서 등의 미작성으로 정확한 공사비 산출에 어려움과 설계자 선정에 따른 업체와의 유착비리 발생 및 사업비용 증가 등의 문제가 발생되었다.

이에 추진위에서 투명하고 공정하게 설계자를 선정토록, 구청장은 설계자 선정 기준 등을 마련 지원하며, 총회에서 경쟁입찰의 방법으로 “건축사법” 제23조에 따라 업무신고를 한 자를 선정하며, 건설공사 설계도서 작성기준을 적용하여 설계도록 함으로 시공사 선정시 정확한 공사비내역을 산출할 수 있는 근거를 마련할 예정이다.

공공에서 현상설계로 설계자를 선정시 주민들에게 여러 가지의 대안을 제시하여야 할 것이다.

- 시공사 선정 : 조합에서 시공사 선정내역서 없이 계약 체결하고, 철거공사는 별도 계약체결 하므로 업체와의 유착비리 발생, 사업비용 검증 곤란, 조합원 부담금 증가의 원인이다.

선정방법으로는 조합에서 투명하고 공정하게 시공사 선정하도록, 구청장은 시공사 선정 기준 등을 마련 지원하고 사업시행인가의 내용을 반영한 설계도서에 따라 내역입찰 및 시공사 업무에 철거공사포함 등의 의무화로 현실성 있는 업체선정을 유도할 예정이다.

시공자의 선정시기가 늦어지면 조합운영 자금이 문제 될 것 이므로, 공공에서는 원활한 조합운영 자금이 지급되는 방법을 제시하여야 될 것이다.

6. 공공관리제도의 효율적 운영을 위한 기반구축

서울시는 공공관리제도의 효율적인 운영을 위하여 조례 개정과 함께 클린업시스템 등 관련 시스템을 제도 시행 전에 마련할 예정이다. 지난 1월 오픈한 ‘클린업시스템’ 을 3월말부터 본격 운영 준비하고, 사업초기부터 부담금을 추정할 수 있는 ‘사업비 및 부담금 추정프로그램’ 을 클린업시스템과 연계하여 공개할 예정이며, 공공관리자의 책임과 역할을 명확히 하고, 사업추진과정을 점검하기 위한 단계별·대상별 업무추진 및 조치사항을 담은 ‘공공관리 운용 매뉴얼’ 과 시공사 등 정비사업의 참여업체 선정방법 및 기준을 7월 법시행 이전에 제시할 예정이다.

또한, 조합의 원활한 자금조달을 위해 추진위원회 운영비 외에 조합 운영비와 이주비까지 용자를 확대하고, 그동안 용자 시행에 어려움이 있었던 추진위원회에 대해서도 대출 방안을 마련하여 7월부터 실시할 계획이다.

○ 지원범위 등 : 시장은 구청장에게 공공관리비용의 70% 범위 내에서 자치구 재정력에 따라 차등지원

재정력	40~50%미만	50~70%미만	70~100%미만	100%이상
보조율	70% 이내	60% 이내	50% 이내	필요시 30% 이내

※ 재정력 = 기준재정수입액 / 기준재정수요액 (서울시 보조금 관리조례 시행규칙)

- 공공관리는 조합이 시행하는 정비사업에 적용
- 도시환경정비사업의 경우 조합방식에서 토지등소유자 시행방식으로 전환하는 사례 있음.
- ※ 조합방식의 유리한 점 : 토지수용권 활용 가능
- 불필요한 행정력 낭비와 예산 손실 방지위해 기투자 공공관리예산 환수 조치 필요
- 환수절차 : 구청장은 공공관리 시행 전 해당 내용을 통지
- 환수방법 : 변경된 사업시행자에게 기투자비용 환수

7. 공공관리제도의 도입효과(서울시 예상)



8. 시범사업 추진 구역

1차 - 1개 전략정비구역 : 성동구 성수시범사업구역 (4개구역)

공공관리자는 성동구청장으로 추진위 구성까지(지속여부는 추진위 선택)로 정비업체 선정 및 추진위 구성 등의 업무가 완료된 상태이다.

2차 - 6개 구역 : 한남, 신설, 홍제, 수유, 돈암, 시흥

정비업체 선정 및 추진위 구성 등의 업무를 진행 중이다.

3차 - 4개 구역 : 방화, 금호, 정릉, 홍제

정비업체 선정 및 추진위 구성 등의 업무를 진행 중이다.

9. 공공관리제도 도입 효과 및 제도개선 추진사항(서울시)

연번	공공관리제도의 내용	현행 문제점	개선효과	비고
1	○ 구청장의 추진위원회 구성 업무지원	<ul style="list-style-type: none"> - 주민 스스로의 추진위원회구성 역량 부족 - 다수의 (가칭)추진위원회가 업체로부터 불법 자금 조달 - 동의서 징구 과정에서 주민 갈등 및 OS요원 동원 등 부조리 발생 	<ul style="list-style-type: none"> - 주민의 자발적 사업추진 기반 조성 - 추진위원장 등 주민대표 선출시 주민의 합리적 의사결정 가능 - 주민 갈등 해소로 사업기간 단축 및 비용절감 - 각종 부조리 방지 	법개정 (국회통과)
2	○ 참여업체 선정시기 및 방법개선 - 설계자 : 추진위에서 선정 가능(중전은 조합에서 선정) - 시공자 : 내역 입찰 및 철거공사 포함 - 정비업체 : 추진위 구성전 구청장 선정 (추진위에서 승계 가능)	<ul style="list-style-type: none"> - 추진위원회의 건축사무소와 조합의 설계자를 구별하여 따로 선정 기간 연장 및 불필요한 비용 발생 - 내역없이 입찰하여 향후 공사비 증가시 검증 어려움 - 철거업체의 주민이주 과정에서 인권침해 등 발생 	<ul style="list-style-type: none"> - 참여업체의 불법개입 방지 - 합리적 공사계약 및 공사비 증가내용 검증 가능 - 기간 단축 및 비용절감 ※내역 입찰 등 세부 선정 방안은 조례로 정함 	법 개정 (세부내용 조례위임)
3	○ 주민대표 선출에 대한 선거관리의 선관위 위탁근거 마련	<ul style="list-style-type: none"> - 주민대표 선출을 둘러싼 주민간 갈등 유발 	<ul style="list-style-type: none"> - 주민간 갈등 해소 및 합리적 의사 결정 가능 	법개정 (국회통과)
4	○ 공공관리의 민간위탁 제도 도입	<ul style="list-style-type: none"> - 자치구의 공공관리 행정력 부족 문제 발생 우려 	<ul style="list-style-type: none"> - 공공관리업무의 효율성 증대 	법개정 (국회통과)
5	○ 주민의 알 권리 충족 - 공개대상 확대 - 공개방법 및 절차 명확화 - 효율적 정보공개 관리	<ul style="list-style-type: none"> - 사업관련 공개정보가 한정됨 - 공공의 정보공개 관리 시스템 부재 - 공개의 방법절차 등 구체적 기준 불명확 - 형식적 정보공개로 주민 갈등 유발 및 비대위 결성의 빌미로 작용 	<ul style="list-style-type: none"> - 정비사업의 투명성 확보 - 주민간 갈등 해소 - 주민대표의 책임성 강화 	시행령규칙 개정 건의
6	○ 사업단계별 동의방법 개선 - 사업비 산출조서 제시 의무화	<ul style="list-style-type: none"> - 단계별 사업비 증가 내역 검증 곤란 - 사업비 및 분담금 추정액 미제시로 주민갈등 유발(조합설립 무효 판결) 	<ul style="list-style-type: none"> - 사업비 및 분담금 추정액을 기초로 합리적 의사결정 -사업비 증가 내역의 검증이 가능하여 주민대표의 책임성 강화 및 불필요한 주민갈등 해소 가능 	시행령규칙 개정 건의
7	○ 공공의 사업시행자에 대한 자금용자 확대	<ul style="list-style-type: none"> - 주민대표가 업체와 결탁하여 음성적 자금조달 등 부조리 발생으로 인한 사업비 증가 	<ul style="list-style-type: none"> - 주민 스스로 사업추진할 수 있는 기반 조성 	법제화 (가원로)

공공관리제도는 공공의 역할로 정비사업의 투명성이 체고 될 것이며, 서울시 외에도 각 지방자치단체로 파급 효과가 전파될 것이다.

아울러 공공관리의 운영 및 협력업체 선정과정 등에 대한 객관적인 운영지침을 마련하여 주민들에게 적극적인 홍보를 해야 할 것이다.



Main Theme :

A introduction of background and purpose
in Public managing system

공공관리제도 도입 배경과 목적

- 공공관리제도의 실례
 - 한남재정비촉진구역
 - 성수 전략정비구역

Main Theme :

공공관리제도의 실효

공공관리제도가 최초로 도입된 구역은 성수 전락정비구역이나, 전국적으로 도입이 가능한 재정비촉진구역인 한남구역에 대하여 우선 논의 하고자 한다.

가. 한남재정비촉진구역

재정비촉진구역 중 공공관리 제도를 적용한 첫 사례이며 건축설계를 현상설계로 진행한 구역이다.

• 도입목적 및 추진현황

지금까지 뉴타운사업에 있어 공공의 역할은 계획을 수립하는데 주력하였으나, 한남뉴타운을 시작으로 뉴타운 사업 시행단계까지 공공의 역할을 확대할 예정이다.

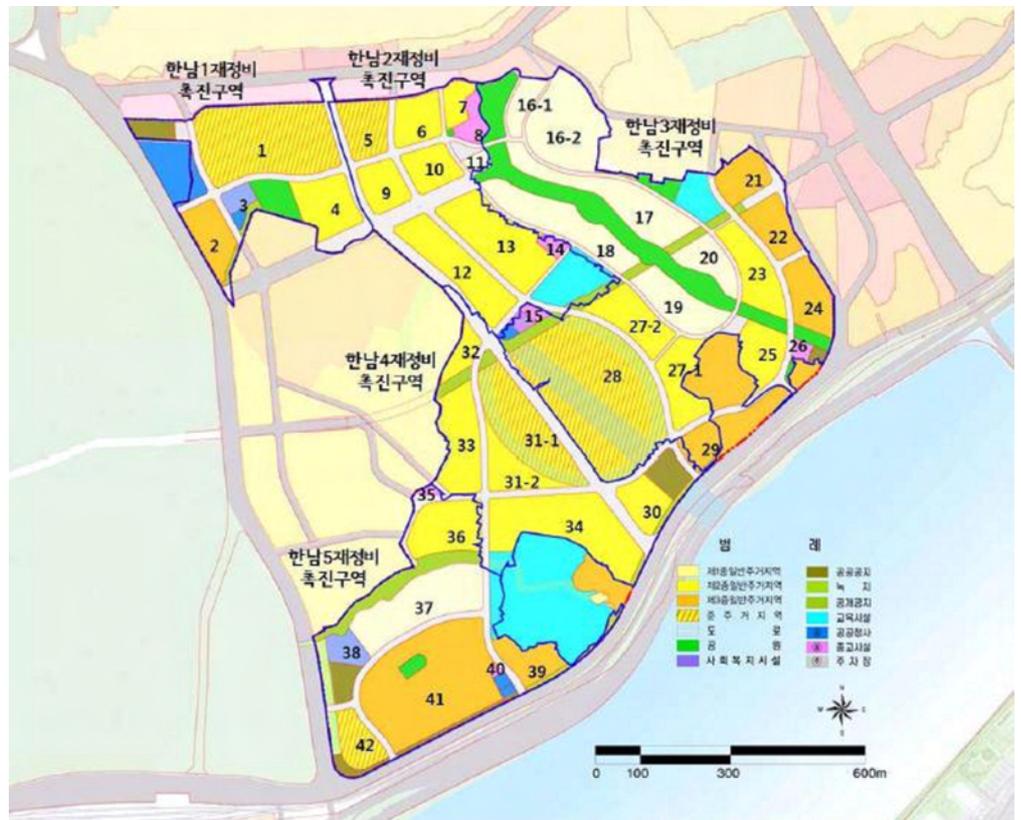
한남뉴타운 지구 전체를 공공관리 시범지구로 지정하여 뉴타운 지구의 공공관리를 선도할 계획이며, 지구를 서울의 경관거점이라는 위상에 걸맞게 공공의 역할을 획기적으로 증대할 것이다.

또한, 재개발사업은 하나의 구역 안에 다수의 (가칭)추진위원회가 난립하여 지역사회가 분열되고 많은 시간과 비용이 소요 되었으나, 한남뉴타운지구는 공공관리 시범지구로 지정됨에 따라 앞으로 공공관리자가 선거관리 위원회 위탁 등으로 엄정한 선거관리를 통해 주민들이 직접 추진위원장과 감사 등 임원을 선출토록하고, 추진위 설립 동시서 징구활동 등을 지원함으로써 사업추진 초기 단계부터 투명성이 확보된 효율적인 사업추진을 목적으로 도입되었다.

1. 한남 재정비촉진계획 개요

- 위 치 : 용산구 보광, 한남, 이태원, 동빙고동 일대(1,110,205m²)
- 인구 및 세대 : 37,100인, 11,646세대
- 추진경위
 - '03. 11. 18 뉴타운지구 지정
 - '06. 10. 19 재정비촉진지구 지정
 - '08. 6~ '09. 3 도시재정비위원회 자문(총7회)
 - '09. 9. 8 도시재정비위원회 심의
 - '09. 10. 1 한남재정비촉진계획 결정고시

- 구역계 및 조감도

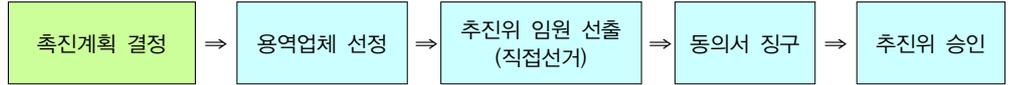


2. 정비사업 관리용역업체 선정

○ 공공관리자의 역할

한남뉴타운의 공공관리자는 용산구청장이며, 공공관리자의 업무범위는 1차적으로 재정비촉진계획결정 이후 부터 조합설립추진위원회 구성시까지 한남지구 재정비촉진사업의 프로세스를 관리·감독하는 것이다.

※ 한남지구 재정비촉진사업 공공관리 프로세스 (추진위 승인까지)

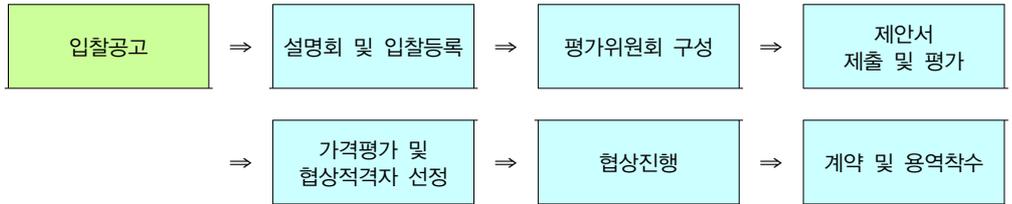


효율적인 사업추진을 위해 필요할 경우 촉진계획 결정전에도 용역업체 선정과 추진위원회 구성을 위한 준비 절차는 진행가능하며, 추진위원회 구성이후 조합설립, 설계업체 및 시공자 선정 등의 업무에 대한 공공관리 지속여부는 추진위원회에서 선택할 수 있도록 하였다.

○ 제안서 평가를 통한 공정한 용역업체 선정

추진위원회 구성을 위한 동의서 징구 등 업무를 수행할 용역업체는 도시및주거환경정비법 규정에 따라 정비사업 전문관리업자와 대한주택공사, 한국감정원을 대상으로 제안서를 제출받아 제안서 평가결과 고득점자 순으로 협상하여 계약자를 선정하는 방식으로 결정하였으며, 제안서에 대해서는 재정비촉진사업에 관한 전문가, 대학교수, 공무원 등으로 7~10인의 평가위원회를 구성하여 평가하였다.

※ 한남지구 용역업체 선정절차



한편, 한남지구 내 5개 구역의 공공관리를 위한 용역사업비는 총 18억 8천만원으로써 전액 시비와 구비로 공공에서 지원할 계획이다.

※ 구역별 소요비용 (단위 : 백만원)

구역	1구역	2구역	3구역	4구역	5구역	계
금액	190	254	820	272	352	1,888

○ 추진경위

- '09. 8. 12 한남재정비촉진지구 공공관리 시범사업 시행계획
- '09. 10. 23 정비사업관리용역 입찰공고(SH공사 대행)
- '09. 12. 8 5개 정비용역업체 계약 체결

○ 용산구에서는 전문적이고 공정하게 용역업체를 선정하기 위하여 용역업체선정 경험과 노하우를 갖춘 한 남지구의 총괄사업관리자(SH공사)로 하여금 평가기준 작성과 업체평가 등 업체선정에 관한 전 과정을 대행 토록 했고, SH공사에서는 사업구역별로 입찰업체들의 제안서와 입찰가격을 평가하여 11월 26일 사업구역별 우선 계약대상 업체를 선정했다.

※ 공공관리 대상구역별 정비사업관리 용역계약 우선 계약대상 업체 선정결과

구역	1구역	2구역	3구역	4구역	5구역
업체명	씨티엔스페이스 진흥정보산업	동우씨앤디 주성시엠시	신한피앤씨 파크엔시티	남제씨앤디	한국씨엠개발

기술인력과 실적 등을 고려하여 적격업체 선정

정비사업관리 용역업체 선정은 한남지구의 특징 및 규모를 감안하여 기술인력과 유사용역 수행실적 등 사업 수행능력평가의 변별력을 강화하여 평가하였으며.

용역입찰에는 총 21개 업체가 참여했는데 인력 및 실적을 보완할 수 있도록 업체들간 공동 참여를 허용함에 따라 5개 업체는 단독참여하고, 16개 업체는 8개의 컨소시엄을 구성하여 공동 참여하여 총 13개 업체가 5개 구역에 참여했다.

한 업체당 3개 구역까지 중복 참여할 수 있도록 허용함에 따라 5개 구역별로 5~8개 업체가 입찰하여 총 33개의 업체가 참여했다.

※ 사업구역별 참여업체수

계	한남1구역	한남2구역	한남3구역	한남4구역	한남5구역
33	6	5	8	7	7

또한, 중복참여를 허용함에 따라 한 업체가 여러개 사업을 선점하는 것을 방지하기 위하여 사업규모가 큰 3 구역부터 계약대상자를 선정하고, 한 구역에서 선정된 업체는 다른 구역의 계약대상자 선정시 제외토록 했다.

3. 조합설립추진위원회 구성

○ 주민의 직접·비밀선거로 공정한 조합설립추진위원회 구성

다수의 (가칭)추진위원회의 난립을 방지하고 대표성있는 추진위원회를 구성하기 위하여 추진위원장과 감사는 후보자 등록을 받아 주민들에 의한 직접·비밀선거를 통해 선출하고, 추진위원은 해당 사업구역별로 후보등록을 받아 지역안배 등을 고려하여 선임하였다.

공공관리자는 공정한 선거가 이루어질 수 있도록 투·개표 등 선거관련 사무를 선거관리위원회에 위탁하였으며, 공정한 선거를 통해 선출되어 주민 대표성이 강화된 추진위는 향후 사업추진과정에서 보다 많은 주민들의 지지를 받을 수 있어 사업 추진에 활력을 줄 것으로 기대된다.

- 진행사항(예정)



- 진행사항(실행)



○ 주민이 직접 선거를 통해 예비 추진위원회 임원이 선출됨에 따라 구역별로 선임된 예비추진위원회 임원 및 추진위원은 토지등소유자에게 추진위원회 설립을 위한 동의서를 징구하여 추진위원회를 설립할 예정이며, 선거를 통해 당선되었기 때문에 동의서 징구를 위해 O.S요원을 동원하는 등 기존 방식을 배제하고 토지등소유자에게 안내문을 발송해 토지등소유자 스스로 추진위원회 동의서를 제출할 수 있도록 할 예정이다.

기존 재개발사업은 추진위 구성단계에서 복수의 추진위 후보들이 난립하여 경쟁함에 따라 50%의 동의를 확보하는데 많은 비용과 시간이 소요되었으나, 공정한 선거를 통해 선출된 예비추진임원이 선정되어 주민대표성이 한층 강화되고 이들이 주체가 되어 건전한 방법으로 동의서를 징구하여 돈으로 얼룩진 기존 추진위원회 구성방식에서 벗어나 진정한 주민중심의 재개발사업이 추진될 전망이다.

추진위원회는 4월까지 설립을 목표로 하고 있으며, 그 후 개략적인 정비사업 시행계획서를 작성하여 조합 설립을 추진하게 되며, 공공관리제도의 취지에 따라 추진위원회 업무추진의 전 과정을 서울시 클린업시스템을 통해 투명하게 공개할 예정이다. 주민들이 직접 위원장과 감사를 뽑아 추진위원회가 구성됨에 따라 앞으로 사업 추진이 원활하게 진행될 것으로 기대된다.

한남재정비촉진구역은 계획부터 시행까지 공공관리제도를 도입하여 공공에서 정비사업전문관리업체와 설계자를 선정한 촉진구역으로 타구역의 실례가 될 것으로 사료된다.

• **한남지구 건축설계경기 주요내용 (촉진구역 3구역, 4구역)**

한강과 남산, 용산공원에 인접한 남사면의 구릉지라는 천혜적 입지특성을 최대한 살릴 수 있는 품격 높은 주거단지를 조성키 위하여 공공과 민간이 협력하여 주거유형 다양화의 실현을 위하여 우수한 설계자들의 참여를 유도하고자 아래의 특별경관관리 설계자가 참여하는 건축설계 현상공모를 하였다.

복수의 입상작이 탁월할 경우 당선작을 복수로 선정하며, 설계비 및 공사비 가이드라인을 제시하고, 3구역 및 4구역을 각각의 설계경기로 하되 각각의 설계경기에 중복응모 허용토록 하였다.

또한, 주민들의 당선작 선택을 유도하기 위하여 건축설계경기 인센티브(용적률 5%, 평균층수 20%)를 반영하여 설계토록 하였으며, 건축설계경기 인센티브에 대해서는 주민홍보를 통하여 당선작이 실현가능하도록 유도할 예정이다.(설계경기 보도자료 제공)

○ 추진 일정

구분	추진 일정	비고
◦ 현장설명	2009. 7.15(수) 14:00~	서울시균형발전본부회의실
◦ 응모등록	2009. 7.23(목) 18:00까지	현장설명 불참시 등록불가
◦ 질의접수	2009. 7.23~7.30(목) 18:00까지	
◦ 질의회신	2009. 8. 6(목)	
◦ 작품접수	2009.10.15(목) 10:00~18:00까지	
◦ 작품심사 및 당선작 발표	2009.10.22(목)	

○ 설계평가기준

평가분야	평가항목 및 세부사항	배점	평가방식	평가자	비고
건축계획 (35점)	◦ 건축계획의 예술성 및 작품성 ◦ 건축물 경관계획의 적정성	21점	상대평가	심사위원 (5인)	
	◦ 건축계획의 독창성 ◦ 건축계획의 기능성 ◦ 광고물계획의 적정성	14점			
단지 및 교통계획 (21점)	◦ 단지계획 및 토지이용계획의 적합성 ◦ 교통동선 체계의 효율성	21점	상대평가	심사위원 (3인)	
조경계획 (14점)	◦ 조경계획의 적합성 ◦ 글로벌 파빌리온 파크 계획의 우수성	14점	상대평가	심사위원 (2인)	
사업성 (21점)	사업성 측면 세부 평가기준 별첨	21점	상대평가	심사위원 (3인)	
규정준수 (9점)	◦ 설계계획서의 지침위반	9점	절대평가	서울시자체 평가	배점범위 내에서 감점적용
	◦ 설계도판 표현위반				
	◦ 모형제작 지침위반				

실시설계 수행요건 및 설계비는 사업시행자가 부득이한 사유로 사업추진이 불가한 경우에는 진행된 때까지 소요된 제비용을 실비정산하고 입상자의 기본 및 실시설계권은 취소 또는 계약해지 한다.

당선작을 선택하여 사업을 시행하는 경우의 설계용역비는, 2009년 1월 기준시점 연면적을 기준으로 m^2 당 21,000원 \pm 5%의 범위내에서 계약당사자간에 협의 결정하되 계약변동시까지의 물가변동을 적용한다. 단, 설계계약은 인허가/발주처 협의시 최종 결정된 연면적을 기준으로 한다.

설계경기 응모자가 제시하는 설계안의 공사비는 국토해양부 고시에 의한 “분양가상한제 적용주택의 기본형 건축비 및 가산비용” 을 가이드라인으로 하여 설계하여야 한다.

○ 당 선 작 품



공공에서 진행하는 현상설계는 주민들의 선택권 제한으로 추후 공공과 주민들간의 갈등 소지가 다분함으로 충분한 의견을 수렴하여 진행해 가야 할 것이다.

나. 성수 전략정비구역

성수 전략정비구역은 전국적으로 처음 시도하는 “공공관리제도”이다.

서울시는 2009년 7월1일 ‘공공관리자 제도’ 전면도입을 선언하였고, 성수 전략정비구역을 서울시의 시범 구역으로 선정하여 성동구청장이 7월31일 정비사업자 선정 입찰공고를 함으로서 성수 전략정비구역(4개 지구)에 대하여 시범 실시하는 ‘공공관리자 제도’가 본격 출발을 하게 되었다.

1. 성수 전략정비지구 개요

- 위 치 : 성동구 성수동 일대(659,190㎡)
- 인구 및 세대 : 13,700인, 4,412세대
- 추진경위
 - '09. 04. 23 성수전략정비구역 제1종 지구단위계획구역 결정 및 지형도면 고시
 - '09. 07. 01 성수전략정비구역 공공관리제도 시범지역 선정
 - '09. 08. 13 성수전략정비구역 제1종 지구단위계획구역(변경) 결정 및 지형도면 고시
 - '09. 10. 22~27 조합설립추진 위원회 승인(1~4구역)
- 향후일정
 - 제1종 지구단위계획수립
 - 주민공람공고
 - 도시계획위원회 심의





- 성수 공공관리 시범사업 효과

구분	중점	개선	효과
과반수 동의를 달성기간	1년 이상 소요	약 2개월	사업기간 단축으로 인한 주민의 비용부담 감소
위원장 선출	임의 ('자칭' 위원장)	주민선거로 선출	민주적 절차에 의한 공정한 위원장 선출로 분쟁방지
주민분쟁	'가칭' 추진위 난립으로 주민간 분쟁 다수발생	민주적인 '선거' 로 주민간의 분쟁 없음	주민간 분쟁방지로 사업기간 단축 및 비용절감
동의를 제출 방법	정비업체(OS요원 동원) 징구 - 비용수반	주민 자발적 제출 (우편 또는 방문)	동의를 제출기간 단축 및 비용부담 감소
동의주체	반강제 동의 (정비업체 징구)	주민 스스로 동의	주민들이 재개발사업 추진의사를 직접 선택
추진위구성 비용	이권업체간 경쟁으로 과도한 비용발생	공공관리로 주민의 비용부담 없음	주민의 수익 증가

공공관리제도를 전국 최초로 적용한 구역으로 많은 관심이 집중 되어있고, 현재까지 투명하고 공정하게 진행 해왔으나 전체적인 사업의 진척이 다소 부진한 부분이 있다.



Main Theme :

A introduction of background and purpose
in Public managing system

공공관리제도 도입 배경과 목적

■ 맺음 말

■ HAUD 도정사업 실적

Main Theme :

맺 음 말

가. 요약

첫 번째,

공공관리제도의 법제화로 앞으로의 정비사업은 공공에서 정비계획을 수립하고 관리하여야 하나, 일부 지방자치단체를 제외하고는 재정 및 인력이 부족한 문제점을 가지고 있다. 이는 각 지방자치단체간의 형평성과 지역간의 갈등, 지역발전의 불균형 등 사회적인 문제로 대두될 수 있으므로 각 지방자치단체에 시행 가능한 효율적인 법의 운영이 필요 할 것이다.

아울러, 공공관리제도를 시행 할 수 있는 지방자치단체도 선별적으로 선정되는 구역과 제외되는 구역과의 형평성 및 제외구역 주민의 민원으로 인한 공공과의 갈등에 대한 해결책 마련이 필요한 것이다.

두 번째,

공공관리제도는 투명한 사업의 진행을 위하여 정비사업전문관리업체를 추진위에서 선정했던 부분을 공공에서 선정하는 것으로 용역의 발주자가 공공이면서, 실질적인 업무는 추진위 및 조합에서 이루어지게 되는 부분이 발생한다.

기존의 정비사업에서는 사업초기 선정한 정비사업전문관리업체를 사업종료시까지 계약하므로 업무의 연속성이 지속적으로 진행되어 추진위 및 조합과의 원만한 관계가 유지되어왔던 부분이다.

그러나, 공공의 발주로 선정된 용역업체는 공공의 과업지시서에 따라 업무를 진행하여 과업을 종료하면 되는데, 정비사업의 특성상 추진위 및 조합과의 관계와 업무의 연속성이 중요한 부분임에도 불구하고, 추진위와 조합의 정비사업관리업체가 서로 다른 업체로 선정될 수 있어서 공공이나 용역업체 및 주민들의 혼란을 초래 할 가능성이 예상된다.

이에 공공에서는 업체선정을 추진위와 조합을 분리하여 일반경쟁으로 각각 선정하는 방법과 업무의 연속성을 유지하기 위해 추진위단계의 용역업체를 조합에서 인준·승계하는 방법의 업무진행과정을 명확히 제시하여야 할 것이다.

세 번째,

설계자 선정에 관한 사항으로 설계자는 공공의 주도하에 선정하는 방식이 예상된다.

설계자 선정방식을 세분화하면 한남재정비촉진지구처럼 공공에서 1. 현상설계로 진행하는 예와 2. 서류로 심사하는 제도 및 3. 공공과 주민이 함께하는 지명현상 제도 등이 유력시 된다.

1. 현상설계로 업체를 선정하는 방식은 정책변화와 정비사업의 전문성이 결여된 업체가 선정될 수 있는 것이 문제점으로 예상된다.

정책변화에 민감한 것이 현상설계다. 실제로 한남지구에서는 현상설계를 통한 인센티브(용적률5%, 층수20%상향)의 부여를 전제로 현상설계를 진행하여 업체를 선정하였으나, 2010년3월 서울시 균형발전본부에서 일률적으로 기준용적률 20%상향적용지침(일부 최고고도지구 및 경관지구 제외)을 발표해 현상설계의 인센티브 부여 전제가 무색해졌다.

또한 한남지구처럼 특별경관관리설계자와 공동참여하여 현상설계를 진행시 한정된 업체(18개 사무소)로 제한

되어 다수의 설계자 진입이 어려울 것으로 사료된다.

정비사업의 전문성이 결여된 업체가 현상설계로 선정되면 사업의 특수성을 파악하지 못하고 설계업무를 진행시 추진위 및 조합의 요구사항과 행정절차 등을 제대로 인지하지 못하는 상황이 발생하여 주민들과의 갈등유발 가능성이 다분 할 것으로 사료된다.

2. 사전적격심사(P.Q)는 공공에서 서류심사에 참여하는 설계자의 기준 등을 마련하여 서류입찰 후 평가하는 방법으로 정비사업전문관리자의 선정방법과 유사할 것이나, 서류심사시 상위권 설계자 내지 정비사업실적이 많은 설계자, 현상설계 실적이 많은 설계업체들이 유리한 쪽으로 기준이 마련될 것으로 보여 다수의 설계자 진입이 어려울 것이다.

3. 지명현상설계는 공공과 주민들이 상호 업체를 각각 지명하여 선정하는 방법이다.

지명현상설계는 지명업체 심사의 객관성에 대한 공공과 주민의 사전협의를 필요한 부분으로 협의 관점에 따라 많은 시간이 소요될 것으로 예상되나, 짧은 시간내에 협의를 이루어진다면 공공과 주민이 상호 만족하는 이상적인 방법이 될 것이다.

위와 같이 여러 가지 선정방법이 있으나, 무엇보다 설계자 선정은 공공의 투명성과 객관성으로 주민들의 이해하에 이루어져야 가장 이상적인 방법이 될 것으로 사료된다.

네 번째,

시공자 선정시기의 문제.

현재 정비사업은 조합에서 조합설립 후 바로 시공자를 선정하고 자금을 차입하여 사업진행지 필요한 비용지출 문제들을 해결하였으나, 공공관리제도하에서는 사업시행인가 이후 시공자를 선정토록 하므로 자금확보에 대한 어려움에 직면할 것으로 사료된다.

이에 공공에서 용자를 통하여 지원토록 할 예정이나, 수많은 정비사업구역을 지원하는데도 한계가 있을 것이며, 선별적으로 구역을 선정하여 지원시 민원의 소지가 있을 것으로 예상된다.

마지막으로,

공공관리제도는 정비사업의 새로운 운영제도이다.

공공이 개입하여 투명하고 공정한 정비사업을 이끌어 갈 것임에는 틀림이 없다. 하지만,

공공관리제도의 초기 시행시 제도적 문제점을 파악하고, 객관적인 기준들을 마련하여 공공관리제도의 도입 취지에 맞게 진행해야 조기 정착이 이루어 질 것으로 예상된다.

나. 참고문헌

- 주택 재개발 · 재건축사업의 탈법운영 실태 및 대책, 한국형사정책연구원, 2008.
- 서울시 홈페이지 자료, 서울시, 2010.

HAUD 도정사업 실적

주택재개발사업	입주완료	
	서울시 용두1구역(래미안 허브리츠)	서울시 가재울뉴타운 3구역(래미안, e-편한세상)
		
	세대수:1,054세대(준공 및 사업완료)	세대수:3,304세대(공사중)
	서울시 성북3구역(성북동 e-편한세상)	서울시 중산2재정비촉진구역
		
	세대수:833세대(건축심의 진행중)	세대수:1,185세대(건축심의 준비중)
	서울시 장위3재정비촉진구역	서울시 현석2구역
		
	세대수:1,247세대(조합설립 진행중)	세대수:645세대(조합설립)
서울시 수색4재정비촉진구역(롯데건설)	의정부시 장암4구역	
		
세대수:826세대(건축심의 준비중)	세대수:620세대(구역지정 완료)	
평택시 서두물 구역	인천광역시 계양1구역(현대건설+GS건설)	
		
세대수:904세대(구역지정 완료)	세대수:1,940세대(건축심의 통과)	

주택재개발사업

수원시 팔달115-3구역(대우건설+GS건설)



세대수:1,009세대(건축심의 준비중)

수원시 권선113-8구역(두산건설)



세대수:1,461세대(건축심의 준비중)

수원시 권선113-10구역



세대수:1,720세대(조합설립 진행중)

수원시 장안111-1구역(GS건설)



세대수:2,228세대(건축심의 준비중)

수원시 권선113-1구역



세대수:916세대(구역지정 진행중)

수원시 권선113-2구역



세대수:1,200세대(조합설립 진행중)

수원시 권선113-3구역



세대수:1,205세대(조합설립 진행중)

용인시 용인5구역(GS건설)



세대수:549세대(건축심의 준비중)

이천시 관고동



세대수:1,818세대(구역지정 진행중)

광주광역시 월산1구역



세대수:734세대(구역지정 진행중)

주택재건축사업

입주완료

서울시 반포주공2단지



세대수:2,444세대(입주/사업완료)

서울시 고덕주공1단지



세대수:1,142세대(입주/사업완료)

서울시 영동1단지



세대수:1,050세대(입주/사업완료)

서울시 개나리1,2,3차 아파트



세대수:438세대(입주/사업완료)

수원시 천천주공아파트



세대수:2,571세대(입주/사업완료)

고양시 원당주공 2단지(래미안 휴레스트)



세대수:1,414세대(입주/사업완료)

서울시 고덕주공 3단지



세대수:3,447세대(조합설립 진행중)

안양시 안양진흥아파트



세대수:2,060세대(조합설립 진행중)

서울시 개봉3구역 단독주택



세대수:1,755세대(조합설립 진행중)

서울시 잠실 미성아파트



세대수:1,315세대(안전진단 진행중)

주택재건축사업

서울시 태릉현대아파트(삼성건설+GS건설)



세대수:935세대(조합설립)

서울시 공릉2구역 단독주택



세대수:438세대(조합설립 진행중)

서울시 고덕2동 2지구



세대수:1,245세대(구역지정 진행중)

청주시 수곡2구역 단독주택



세대수:2,929세대(조합설립 진행중)

도시환경정비사업

서울시 홍제1구역



세대수:620세대(구역지정 진행중)

서울시 수색1재정비촉진구역



세대수:136세대(조합설립 진행중)

서울시 마포로6구역(SK건설)



세대수:192세대(사업시행인가 진행중)

서울시 공덕시장 재개발



세대수: 158세대(구역지정 진행중)

대전시 선화1-A구역



세대수:780세대(구역지정 진행중)

광주광역시 북동구역



세대수:645세대(구역지정 진행중)



Issue & Topic :

- 서울시 주거지 종합관리계획
- 서울시 신개념 저층 주거지 "서울휴먼타운"

Issue & Topic :

서울시 주거지 종합관리계획

2009년 서울시 주거지 종합관리계획과 관련된 내용으로 2010년에 구체적으로 계획하여 발표한 사항이다.

• 개 요

정비예정구역 하면 부동산 가격 상승을 먼저 떠올리며, 개별단위로 정비사업을 진행하다보니 도로 단절과 기반시설의 연계가 부족한 등 모두 기존 재개발·재건축 사업의 문제들이다.

이에 앞으로 재개발·재건축 사업을 주거지종합관리계획으로 추진한다고 밝혔다.

주거지종합관리계획이란 ▲도로 등 기반시설과 연계된 면적 개발 ▲주거지 정비·보존·관리 방향으로 진행 ▲서민주거 멸실·공급 속도의 균형 유지 등으로 주거지 정비사업을 진행하는 것으로 기존 재개발·재건축 정비사업의 문제들을 보완한 것이다.

〈기존 재개발·재건축 정비사업 시행의 문제점〉

현재 서울시는 '2010 기본계획' 을 수립하여 재개발·재건축 사업을 시행하고 있고, 이를 통해 정비예정구역을 사업추진 5~6년 전에 미리 기본계획으로 지정한다. 그 사이에 정비사업을 원하는 주민과 그렇지 않은 주민사이의 갈등이 발생하고 있다.

또 재개발·재건축 사업의 대상이 노후·불량주택지에서 양호한 주택지로 변화하면서 재산증식의 수단으로 전략하고 있음에도 정비예정구역 중 현재 정비구역으로 지정된 곳은 약 28%(520개소 중 146개소)에 불과하다.

서울시는 이러한 문제점을 근본적으로 개선하기 위해 주거지종합 관리계획 수립과 관련한 법제개편을 추진하고 있다. 법제개편 작업에 따라 '2020 기본계획' 에 대한 공람을 2010년 하반기에 시행할 예정이다.

〈국토해양부와 법제개편 작업, 1월 착수 12월 마무리〉

서울시는 주거지의 체계적인 정비·보존·관리를 위한 생활권 단위 주거지종합관리계획을 수립할 수 있도록 하는 내용의 법제개편 작업을 국토해양부와 공동으로 올해 1월 착수하여 12월까지 마무리할 계획 이다.

〈법제개편 이전, 정비예정구역 필요지역은 우선 검토〉

서울시는 주거지종합관리계획이 포함된 '2020 기본계획' 의 확정 이전이라도 정비예정구역 지정이 필요한 곳은 우선 '2010 기본계획' 을 변경하여 지정키로 하였다. 이는 '2010 기본계획' 에 따라 정비예정구역 지정을 신청한 지역의 혼선을 줄이기 위한 것이다.

2009년 말 기준으로 구역지정 요건이 충족되는 지역 약 60여 개소에 대한 지정 절차를 올 상반기에 추진키로 하였다.

법제가 개편되어 주거지종합관리계획이 수립되면 정비예정구역 지정이 필요 없어지나, 제도 개편 전까지는 반기별로 구역지정 요건이 충족되는 지역에 대하여 자치구청장의 신청을 받아 지정 여부를 검토하기로 하였다.

또한, 정비예정구역 지정에 따른 주민혼란을 줄이기 위하여 1년 이내에 정비예정구역으로 지정할 필요가 있는 지역을 조사하여 사전예고하기로 하였으며, 올해 6월말 기준으로 40여 개소, 금년 12월말 기준으로 50여 개소가 각각 검토대상이라고 밝혔다.

• 지 역

- 2010 기본계획상 정비예정구역 지정 추진지역
 - 가. 주택재개발
 - 1) 신규지정 : 성동구 하왕십리 987번지 등 14개소 67.6ha
 - 2) 변경지정(해제 포함) : 동대문구 제기동 620번지 등 4개소 10.9ha
 - 나. 주택재건축
 - 1) 신규지정 : 종로구 충신동 6번지 등 33개소 110.8ha
 - 2) 변경지정(해제 포함) : 용산구 용문동 38-148 등 12개소 32.6ha

- 2010년 6월말 기준 정비구역 지정요건 충족지역
 - 가. 주택재개발 : 성북구 종암동 3번지 등 4개소 15.0ha
 - 나. 주택재건축 : 광진구 군자동 353번지 등 40개소 123.2ha

- 2010년 12월말 기준 정비구역 지정요건 충족지역
 - 가. 주택재개발 : 성동구 금호동 3가 1170번지 등 11개소 72.7ha
 - 나. 주택재건축 : 동대문구 장안동 95-1번지 등 41개소 160.8ha

- 기존계획과의 차이

구 분	재개발·재건축	뉴타운	주거지종합관리계획
관리단위	재개발·재건축사업 단위	뉴타운지구 단위	주거생활권 단위
사업방식	철거 재개발·재건축		정비, 보전, 관리의 통합적 관리
기반시설 설치	아파트단지 중심	뉴타운지구 집중 배치 (주변지역과 연계 미흡)	주거생활권 단위의 주변지역과 체계적 연계
지역자원 및 커뮤니티	-	뉴타운지구 집중 배치	지역특성, 골목길 등 지역자원 발굴 및 관계성 회복
예정구역 지정	지정	지정	미지정

- 주거지종합관리계획 수립방법



- 유형별 예시



경사지형(강서구 화곡동 일대)



수변평지형(광진구 중곡동 일대)



구릉지형(동작구 상도동 일대)



단절녹지 연결형(동작구 상도동 일대)

Issue & Topic :

서울시 신개념 저층 주거지 “서울휴먼타운”

서울시 주거지 종합관리계획과 더불어 정비사업의 방향은 기존의 저층 단독주택, 연립의 보존을 우선하여 아파트의 장점 등이 접목된 주택지 모델을 제시한 주거지 관리 개념이다.

· 개 요

획일적인 아파트 위주의 주택공급으로 아파트 공화국이라 불리는 서울이 단독주택, 연립 등 저층주거지의 주거 환경을 개선해 보존하는 신개념 주거지를 조성한다.

서울시는 보안방법 및 편의시설이 잘 갖춰져 있는 아파트의 장점과, 골목길과 커뮤니티가 살아있는 저층주택의 장점이 하나로 통합된 신개념 저층주거지 ‘서울휴먼타운(Seoul Human Town)’ 을 조성한다고 밝혔다.

서울시는 서울휴먼타운 조성을 통해 ▲재개발로 인한 저층주거지의 멸실을 줄이고 ▲주거유형 다양화 실현 ▲저층주거지의 안전하고 쾌적한 주거환경개선을 실현할 계획이다.

〈2010년 저층주거지의 현주소〉

현재 서울시 전체면적(605km²) 중 223km²가 주거지이며 그 중 약 55%(122km²)가 단독·연립·다세대·다가구 주택 등으로 구성된 저층주거지이나, 세대수 기준으로는 오히려 아파트가 56%를 차지하고 있다. 1970년에 비해 저층주거지는 절반으로 감소(한해 평균 1만동 이상)했고, 아파트는 13배 이상 증가하는 등 저층주거지의 멸실로 인해 주거형태가 급속도로 획일적인 아파트 중심으로 변모해 가고 있다.

그동안 ▲아파트 일변도의 개발사업에 따른 주거유형의 획일화 ▲사업성 확보 위주의 고밀개발에 따른 산·구릉지·한강 등의 경관자원 훼손 ▲서울의 역사성·장소성 상실 등 개성 없는 도시공간 변화가 큰 문제점으로 지적되었다.

또한 여러 가지 주택정책도 아파트 중심으로 제도화되어 저층주택의 감소에 따라 소형저가주택 부족, 부동산 가격 상승으로 원주민의 낮은 재정착률, 생활편의시설 부족 등 사회 경제적 문제점도 심화되고 있다.

〈아파트 장점 결합한 신개념 저층주거지〉

‘서울휴먼타운(Seoul Human Town)’ 은 기존과 같이 다양한 저층주거지 형태에 보안방법, 생활편의 시설 등이 잘 갖춰진 아파트의 장점이 결합한 신개념 저층주거지이다. 안전을 위해 CCTV·보안등·경비소 등의 설치 및 자체방범조직의 지원을 통한 보안 및 방법의 강화, 경로당, 관리사무실, 어린이집 등 주민복지시설과 쓰레기처리 시설·친환경 시설 등 생활편의시설 설치, 주차장·공원·산책로·진입로 확장 등을 통한 도시 인프라를 구축해 쾌적한 삶의 터전을 조성한다.

또한, 주민대표회의를 구성하여 관리단위조직화·관리규약 제정·관리소 운영 등을 통해 지역 커뮤니티를 강화하고 복지시설·도로 등 기반시설·건축물 리모델링 등을 공동으로 관리 및 유지보수하게 된다.

이를 효율적으로 추진하기 위해 서울시에서 관리비·리모델링 비용 용자, 에너지성능개선자금 등의 경제적 지원도 병행한다.

〈도정법에 저층주거지 정비하는 '주거환경관리사업' 신설 건의〉

서울시는 '서울휴먼타운(Seoul Human Town)' 조성사업의 조속한 실현을 위해서는 정비사업방식으로 시행하는 것이 타당하다고 보고 「도시 및 주거환경정비법」에 '주거환경관리사업'의 신설 등을 국토해양부에 건의할 방침이다.

'주거환경관리사업'이란 도시의 건전한 발전을 위해 다양한 주거공간이 공존할 수 있도록 기반시설 및 건축물이 비교적 양호한 저층 주거지역에서 주거환경을 체계적이고 효율적으로 개선하고 관리하기 위하여 시행하는 정비사업을 말한다.

〈2010년도 시범사업 유형별 2~3개소 추진, 성과 분석 후 확대〉

'주거환경관리사업'은 다세대·다가구 밀집지역을 대상으로 하는 '유형1'과 단독주택 밀집지역을 대상으로 하는 '유형2'로 구분한다. '유형1'은 구역면적 10만제곱미터 내외를 단위로 하여 기반 및 편익시설 부족지역, 정비예정구역 해제지역 등에 지정하고, '유형2'는 5만제곱미터 내외의 동일한 특성을 가진 일단의 단독주택지로서 기반 시설이 양호한 지역, 자가비율이 높은 지역 등에 지정한다.

또한 서울시는 '주거환경관리사업'을 체계적이고 효율적으로 추진하기 위해 단계별로 사업을 시행하기로 결정하고 우선 각 유형에 따라 2~3개소의 시범사업을 추진하고, 시범사업의 성과 등을 분석하여 법령 개정을 완료한 후 사업을 확대해 나갈 방침이다.

〈유형1 : 다세대·다가구 밀집지역 재개발구역과 묶어 결합개발방식으로 추진〉

다세대·다가구 밀집지역(유형1)에 대한 시범사업은 정비예정구역 해제지역 6개소 중 2~3개소를 주민과 협의하여 지정하고, 도시주거환경정비기금(이하 도정기금)을 활용하여 추진한다.

'유형1'의 주거환경관리사업에 대하여는 올해 상반기에 시범사업 대상지 선정과 법제도 개선에 착수하고, 하반기에는 시범사업을 착수할 계획이다. '유형1'에 대한 2단계사업은 '주거환경관리사업'이 제도화되는 2011년부터 '주거환경관리사업' 구역으로 지정되는 다세대·다가구 밀집지역과 인접 재개발구역을 하나로 묶는 결합개발방식을 도입하여 사업을 적극적으로 확대 시행할 계획이다.

결합개발방식을 통해 재개발되는 아파트의 용적률을 높여주고, 주거환경관리사업구역의 기반시설을 기부채납받아 도로 등 기반시설을 마련하여 저층주거지의 편익시설을 마련할 계획이다. 이를 통해 '주거환경관리사업'에 필요한 토지를 효율적으로 확보하여 저층주거지의 주거환경을 획기적으로 개선하고 기반시설 확보를 위한 서울시의 재정투자를 줄여나갈 계획이다.

또한 주거환경관리사업을 위해 수용되는 토지등소유자는 재개발 구역의 토지등소유자로 보고 정비사업을 통해 건립되는 공동주택을 분양받을 수 있도록 할 계획이다.

〈유형2 : 단독주택 밀집지역 성북동, 인수동, 암사동 시범사업지 3개소 선정〉

단독주택 밀집지역(유형2)의 시범사업은 전용주거지역 또는 제1종일반주거지역 중 약 100동의 소규모 주택지 3개소를 선정하였으며, 금년 6월까지의 사업계획을 확정하여 사업에 착수할 예정이다.

'유형2'의 시범사업은 전용주거지역 또는 제1종일반주거지역 중 약 100동의 소규모 주택지 3개소를 선정하였으며, 금년 6월까지의 지구단위계획 및 공공시설 지원계획을 확정하여 사업에 착수, 연내 완공할 예정이다.

서울시는 시범지역 3개소에 대하여 '09. 4월부터 주민 및 전문가와 행정기관이 협의체를 구성하여 지역주민들이 필요로 하는 공공시설계획 및 환경개선계획을 수립하여 왔다.

연번	자치구	위 치	규모(면적/동수)	용도지역	비고
1	성북구	성북동 300 일대	• 45,781㎡/107동	• 제1종일반주거지역	
2	강북구	인수동 532-55 일대	• 43,475㎡/85동	• 제1종일반주거지역	
3	강동구	암사동 102-4 일대	• 31,043㎡/ 63동	• 개발제한구역(취락지구)	

이 시범사업은 기존의 유사사업과는 달리, 시작 단계부터 지역주민이 직접 그 지역의 문제점을 찾아내어 대안을 마련하고 전문가들과 함께 작업에 참여 하였는데 이는 주민이 직접 계획에 참여하는 도시관리계획 수립의 새로운 모델을 제시했다는 데 의미가 있다.

주민간담회, 설명회 등 수차례의 주민 의견 수렴과정을 통하여 그 마을의 미래상을 설계하고 마을의 정체성을 확보하기 위해 주민 스스로 규제사항을 제안하기도 하였다.

예를 들어 강동구 서원마을은 취락지구로서 3층까지 건축할 수 있음에도 주민들 대다수가 양질의 일조확보를 위하여 2층으로 규제할 것을 제안했으며 이를 지구단위계획의 법적 내용으로 담을 예정이다. 시범사업의 주요내용은 지구단위계획 수립, 골목길 환경정비사업, 마을갤러리·어린이놀이타·소공원 조성, 그린파크사업, 담장 수리지원 등이다.

2011년부터 연간 5~6개소씩 추진하면서 장기적으로는 향후 4년간 자치구별로 1개소씩 선정, 확대 시행할 계획이다

‘서울휴먼타운(Seoul Human Town)’ 조성은 구청장이 주거환경관리사업 계획을 수립한 후 주민대표회의를 구성하고, 구청장과 주민대표회의 등이 협의회를 구성하여 상호협의를 거쳐 사업을 완료한 후 주거지관리규약 및 주택지 지원관리 조례에 따라 주민들이 이를 유지관리하게 된다.

이를 위해 ‘주거환경관리사업’ 이 완료된 지역에 대한 유지관리와 관련하여 저층주거지 지원근거를 마련할 수 있도록 「주택법」 개정을 건의할 계획이다. 현재 공동주택 관련법은 주택법 95개, 주택법 시행령 119개, 서울시 주택 조례 5개 등이 있으나 체계적인 저층주택 지원제도는 전무한 상태이다. 이를 해소하기 위해 저층주거지에 대한 부대복리시설 기준을 마련하고 주택단지관리규약을 신설할 예정이다.



유형1 : 다세대 다가구 밀집지역



유형2 : 단독주택 밀집지역



생활 편의 증진

- 1 서원마을 회관건립



- 2 안전한 어린이 놀이터



- 3 소공원 조성



방법 · 안전 강화

- 1 CCTV · 보안 등

가로 및 보행환경개선

- 1 그린존 조성



- 2 담장 갤러리 조성





Focus - On :
HAUD Works

HAUD Recent Works

- 당선 PJ
 - 일산 백석 Y- City 개발사업
 - 남양주진건지구 "나"군 보금자리주택 마스터플랜 현상설계 당선작

Focus - On :

당선 PJ

일산 백석 Y-City 개발사업

발주처 : 요진개발(주)
경기도 고양시 일산동구 백석동 1237번지 일원
대지면적 : 111,013㎡
연면적 : 635,206㎡



당선 PJ

남양주진건지구 "나"군 보금자리주택 마스터플랜 현상설계 당선작



발주처 : 한국토지주택공사
경기도 남양주시 진건읍
배양리, 도농동, 지금동 일원
대지면적 : 317,536㎡
연 면 적 : 942,606㎡

하우드 도시건축연구소
Institute of Urban Architecture

하우드 도시건축연구소 Institute of Urban Architecture는 도시건축 정책·제도의 중장기적 발전방향 및 도시건축디자인의 선도적 기법 등을 검토, 연구하는 하우드내의 전문연구그룹입니다.



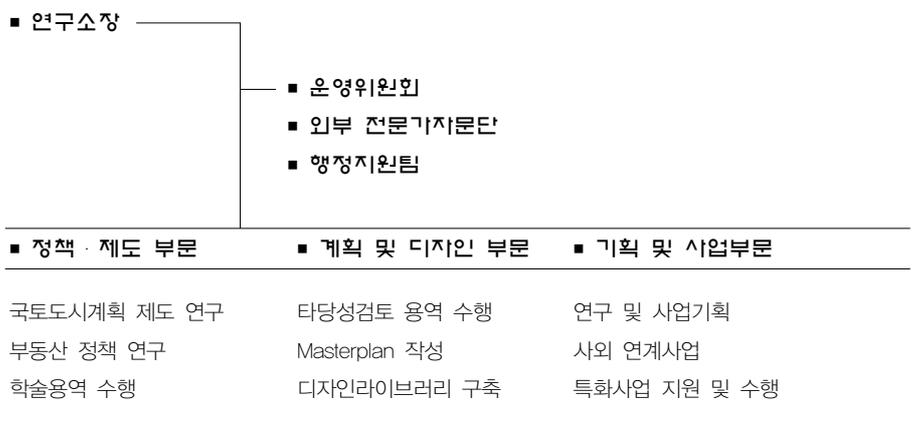
Our Role 역할

시책, 국책연구원 등과 연계한 도시건축 학술용역의 수행
공공부문 이슈 프로젝트 참여, 수행을 통한 디자인, 기술력의 증진
민간부문 선도적 프로젝트에 대한 기본구상 및 타당성검토 수행
세미나, 포럼 등을 통한 관련 외부전문가와의 교류

Our Accomplishments 연구실적

- 서울시 지구단위계획 재정비지침 수립 연구용역 (2003)
- 뉴타운형 도시개발사업모델 개발 학술용역 (2004)
- 부산 문현금융단지 기본구상 및 타당성 검토 (2006)
- 도심지내 인프라와 연계한 밀도조정 및 활용방안 연구 (2007)
- 도시재생사업 3-4과제 연구용역 (2008)
- 서울시 U-명동/을지로2가 추진전략계획 (2008)
- 강남구 대중교통중심지 고밀복합개발 개발 타당성 검토(2009)

Team Organization 조직구성



Contact 문의처

소장 양동진 Tel. 02.2140.4798 C.P 010-3223-3802
Fax. 02.2140.4790



HAUD co.Ltd.
PMC HAUD co.Ltd.

housing & site planning architecture urban design

Dabong Tower 14~15F 890-12 Daechi-dong, Gangnam-gu,
Seoul, 135-839, Korea

Tel. 02.2140.4400 Fax. 02.3452.6610
www.haud.co.kr