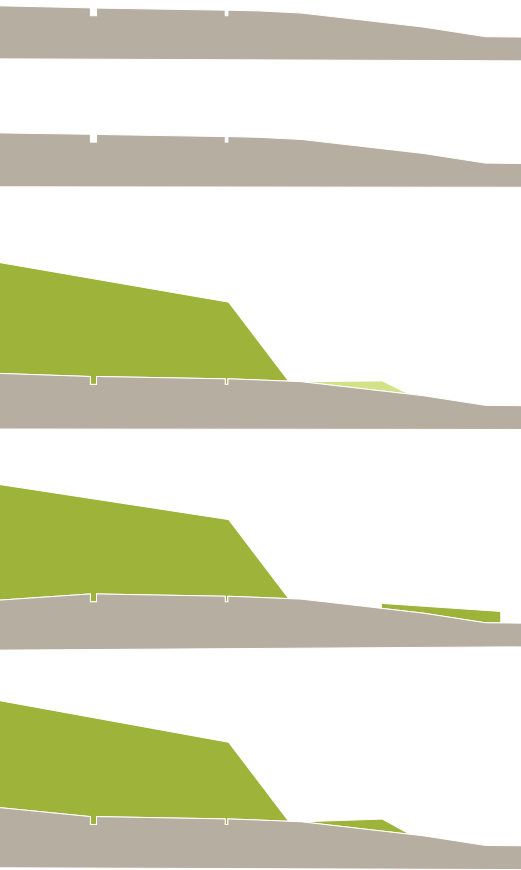


HAUD REPORT NO. 36

HAUD

HAUDBEOKT



HAUD co.Ltd.
PMC HAUD co.Ltd.

housing & site planning architecture urban design

ADDRESS_
3-16 Jungdae-ro 25-gil, Songpa-gu, Seoul, 138-857, Korea
Tel. 02.2140.4400 Fax. 02.3452.6610
www.haud.co.kr

CONTENTS

2014. 01. HAUDREPORT no.36

housing & site planning architecture urban design

Main Theme

About research
on the actual condition of Seoul

사례분석을 통한 서울시 실태조사의 이해

A	머리말	005
B	실태조사란 무엇인가	
	B01 실태조사의 목적	009
	B02 실태조사의 법적 근거	010
	B03 실태조사의 진행과정 및 세부기준	011
	B04 실태조사의 진행경과	016
C	실태조사의 사업성 분석	
	C01 사업성 분석의 진행	021
	C02 사업성 분석의 검증 프로세스	033
	C03 사업성 분석 및 검증의 한계	034
D	실태조사를 통한 찬·반 의사결정	
	D01 추진주체가 없는 경우	041
	D02 추진주체가 있는 경우	042
	D03 추진/해제구역의 경우	043
E	실태조사의 사례분석(과업수행용역을 중심으로)	
	E01 추진주체가 없는 구역 01 (양천구 신월5구역)	047
	E02 추진주체가 없는 구역 02 (성북구 돈암6구역)	051
	E03 추진주체가 있는 구역 (금천구 시흥1구역)	055
F	향후 관리방안 및 대안사업	
	F01 실태조사의 한계 및 관리방안	061
	F02 해제구역 대안사업	065
G	맺음말	069
	HAUD Works	
H	H01 수상 PJ_수원 SK 아트rium	073
	-제9회 대한민국 토목건축기술대상 수상 / 최우수(건축/위락용)	
	H02 진행 PJ_천안 성성3지구 도시개발구역 A1-2BL 공동주택	074

Focus - On

HAUD Works

2014. 01. HAUDREPORT no.36



Main Theme
About research
on the actual condition of Seoul

사례분석을 통한 서울시 실태조사의 이해

A

머리말

Main Theme

사례분석을 통한 서울시 실태조사의 이해

A. 머리말

2002년 시작된 서울시 뉴타운 계획은 마치 황금알을 낳는 거위를 연상케 하였다. 말 그대로 노후화된 주거 위에 새로운 마을을 건설하는 것이다. 누가 보아도 누가 들어도 뉴타운 계획은 합당하고 타당한 계획이었다. 시간이 지난 지금 뉴타운을 바라보는 시각은 그때와는 사뭇 달라졌다. 거주민의 삶의 질을 높이고 쾌적한 주거문화 도입 및 재정착을 위한 목적으로 계획된 뉴타운은 한꺼번에 많은 물량이 쏟아져 나왔고 진행 또한 계획보다 더디게 진행되면서 사회적으로 많은 문제점을 야기시켰다.

주민들 간의 갈등이 발생하고 사업은 진행되지 않아 비용은 지속적으로 발생하고 노후화된 주거에서 불안하게 사는 가구들이 점점 더 늘어나게 되었다. 또한 부동산 경기와 맞물려 투기 목적의 계획으로 변질되었다. 현재 뉴타운 계획이 생각보다 더디게 진행되면서 이러한 투기성도 조금은 퇴색되었다.

뉴타운 계획의 가장 큰 문제는 단시간에 한꺼번에 너무 많이 계획되었다는 것이다. 적어도 시간을 두고 단계별로 진행을 했으면 하는 아쉬움이 있다. 일순간 서울시의 거의 모든 지역에 뉴타운 또는 재개발·재건축 지역이 지정되면서 부동산 경기가 한때는 호황세를 보였으나 지금은 그러하지 못하다. 집값과 땅값이 마구 솟아오르고 시간이 흐름에 따라 사업진행시 부담금에 대한 부담이 늘어나면서 뉴타운 사업의 진행여부 또한 도마 위에 올랐다.

상황이 이러하자 서울시에서는 뉴타운 및 재개발·재건축 정비(예정)구역(이하 '정비구역')에 대한 재점검을 시행하게 되었다. 과연 정비구역에 대한 사업진행을 '주민들은 모두 바라는 것인가'로 출발하여 사업진행을 원하는 구역은 추진을 돕고 사업진행을 원하지 않는 구역은 해제 후 관리방안을 모색한다는 계획을 세우게 되었다. 이것이 바로 실태조사의 탄생이며 목적인 것이다.

주민들 스스로가 판단하게하여 사업의 진행여부를 결정할 수 있도록 돕고 향후 진행방향까지 지원하고자 하는 것이 서울시의 계획이다. 그렇다면 주민들 스스로가 판단할 수 있는 자료의 준비가 필요하다. 실질적이고 공정하며 구체적인 자료여야만이 주민들이 정확하게 판단할 수 있을 것이다.

서울시 및 각 자치구에서 발주된 실태조사의 용역 수행을 통해 그러한 자료는 어떻게 계획·작성 되었으며 실태조사가 진행되면서 문제점은 없었는지, 사업진행 여부에 따라 서울시에서는 무엇을 어떻게 지원하고자 하는지에 대해 진단해 보고자 한다.



B

실태조사란 무엇인가

B01	실태조사의 목적	009
B02	실태조사의 법적 근거	010
B03	실태조사의 진행과정 및 세부기준	011
B04	실태조사의 진행경과	016

B. 실태조사란 무엇인가

B01. 실태조사의 목적

▶ 실태조사의 목적

뉴타운 및 재개발·재건축 실태조사는 정비(예정)구역별 사업성을 미리 추정하여 이에 따른 뉴타운, 정비(예정)구역 주민들에게 사업이 진행되었을 경우 각자 부담해야 하는 부담금을 추정하여 산출, 이를 주민들에게 제공함으로써 정비사업의 향후 방향에 대한 주민판단에 도움을 주고자, 서울시에서 지난 2012년 7월부터 2013년 11월 현재까지 약 1년 4개월 동안 진행해온 프로젝트이다.

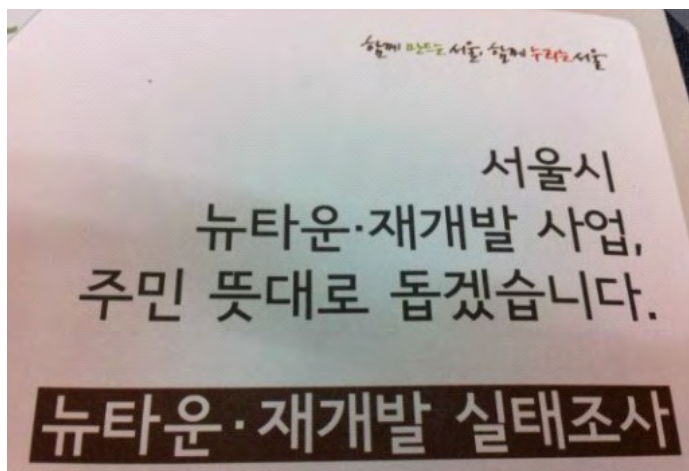
특히, 서울시 도시 및 주거환경 정비기본계획 상 정비예정구역단계의 구역들은 작금의 부동산 경기 침체와 맞물려 당초 정비예정구역 지정취지와는 다르게 주민들의 재산권행사에 대한 침해만을 받아오고 있는 상황에서 서울시의 이같은 조치는 “뉴타운·재개발 수습방안”이라는 명목하에 주민들의 대대적인 관심을 불러 일으켰다.

서울시에서는 이러한 예정구역단계의 정비구역 및 추진주체(추진위원회, 조합)가 없는 정비구역들에 대해서 실태조사를 실시하고, ‘도시 및 주거환경 정비법 제4조의3’ 및 ‘서울시 도시 및 주거환경 정비조례 제4조의2’에 의거하여 공공에서 직접 주민들의 의견을 청취하여 주민들의 의사결정에 보다 결정적인 도움을 주고자 하였다. 실제 이러한 절차를 거쳐 정비구역이 해제된 경우도 있으며, 사업 진행을 고미하던 정비구역 내 주민들의 민심을 확인하는 계기가 되어 사업이 당초보다 적극적으로 추진되는 사례도 있었다.

실태조사의 목적은 “주민들에게 보다 객관적인 미래의 사업성추정 자료를 제공하여 사업의 진행 여부를 주민스스로 판단할 수 있도록 돕는 것” 이라 할 수 있겠다.

이외에도 서울시에서는 정비(예정)구역별 일반현황 조사를 병행하여 기반시설에 대한 공공지원의 우선순위 결정을 위한 근거를 마련하고자 하는 목적을 두고 있다.

[실태조사 안내문에 적힌 실태조사 슬로건]



B02. 실태조사의 법적 근거

▶ 실태조사의 법적근거

실태조사는 도시 및 주거환경 정비법 제 16조의 2항 및 서울시 도시 및 주거환경 정비조례 제15조의 3에 의거하여 공공에서 시행할 수 있으며, 서울시의 경우 서울시 예산을 투입하여 실태 조사를 시행하고 있다.

[도시 및 주거환경 정비법 제 16조의 2 (조합설립인가 등의 취소)]

- ② 토지등소유자의 **100분의 10 이상 100분의 25 이하의 범위**에서 시·도조례로 정하는 비율 이상의 요청이 있는 경우, 시장·군수는 토지등소유자의 의사결정에 필요한 정보를 제공하기 위하여 개략적인 정비사업비 및 추정 분담금 등을 조사하여 토지등소유자에게 제공할 수 있다. 이 경우 시·도지사는 조사 비용의 전부 또는 일부를 지원할 수 있다.

[서울시 도시 및 주거환경정비조례 제15조의 3 (개략적인 정비사업비 및 추정분담금 등의 조사)]

- ① 법 제16조의2제2항에서 "시·도조례로 정하는 비율"이란 **100분의 10**을 말하며, 이 경우 토지 등 소유자의 산정방법은 영 제28조를 준용한다. (신설 2012.7.30) <개정2012.12.31.>

실태조사 결과에 따른 주민의견청취에 대한 법적 근거는 서울시 도시 및 주거환경 정비조례 제4조의 2에 명시되어 있다.

[서울시 도시 및 주거환경정비조례 제4조의 2 (정보제공 및 의견청취)]

서울특별시시장(이하 "시장"이라 한다) 및 구청장은 필요한 경우에는 토지등소유자에게 의사결정에 필요한 정보를 제공하고 의견을 청취할 수 있다. (신설 2012.7.30)

주민의견 청취 후 정비구역 해제절차 진행에 대한 법적 근거는 도시 및 주거환경정비법 제16조의 2 및 동법 제4조의 3에 명시되어 있다.

[도시 및 주거환경정비법 제16조의 2 (조합설립인가 등의 취소)]

- ① 시장·군수는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 추진위원회 승인 또는 조합 설립인가 (이하 이 조에서 "조합 설립인가등"이라 한다)를 취소하여야 한다.
 1. 추진위원회 구성에 동의한 토지등소유자의 2분의 1 이상 3분의 2 이하의 범위에서 시·도조례로 정하는 비율 이상의 동의 또는 토지등소유자 과반수의 동의로 추진위원회의 해산을 신청하는 경우
 2. 조합 설립에 동의한 조합원의 2분의 1 이상 3분의 2 이하의 범위에서 시·도조례로 정하는 비율 이상의 동의 또는 토지등소유자 과반수의 동의로 조합의 해산을 신청하는 경우
- 3. **제4조의3에 따라 정비예정구역 또는 정비구역의 지정이 해제되는 경우**

[도시 및 주거환경정비법 제4조의 3 (정비구역등 해제)]

- ④ 시·도지사 또는 대도시의 시장은 다음 각 호의 경우 지방도시계획위원회의 심의를 거쳐 정비구역 등의 지정을 해제할 수 있다.
 1. 정비사업의 시행에 따른 토지등소유자의 과도한 부담이 예상되는 경우
 2. 정비예정구역 또는 정비구역의 추진 상황으로 보아 지정 목적을 달성할 수 없다고 인정하는 경우
 3. **토지등소유자의 100분의 30 이상**이 정비구역 등 (추진위원회가 구성되지 아니한 구역에 한한다)의 해제를 요청하는 경우

B03. 실태조사의 진행과정 및 세부기준

▶ 실태조사의 진행과정 (STEP1~8)

우선 서울시에서 작성하여 제공한 실태의 진행과정을 살펴보자. STEP1~8까지 세부적으로 구분하여 진행사항을 쉽게 알 수 있게 작성되었다.

STEP1(실태조사 요청 및 시행여부 결정) → STEP2(일반 현황조사) → STEP3(정비계획 분석) → STEP4(주민갈등분석(물리적 요인 분석)) → STEP5(사업성분석(경제적 요인 분석)) → STEP6(사업성분석 검증(경제적 요인 분석)) → STEP7(주민통보(의사결정)) → STEP8(사후관리(사업추진 or 구역해제))로 실태조사는 진행하게 된다.



※ 자료출처 : 서울시 실태조사 가이드라인, 서울시

▶ 실태조사의 진행기준

실태조사는 **현황조사, 사업성추정, 주민의견조사**로 구분하여 진행하며, 서울시에서는 실태조사의 사업성을 추정하기 위한 사업성추정 가이드라인을 구축하고, 구역별 기초 DB를 구축하여 각 자치구에 제공하게 된다.

각 자치구에서는 이러한 표준화된 DB 및 가이드라인에 따라 각 구역별 현황을 면밀히 분석하여 실태조사에 착수하게 되고, 현황조사가 마무리 되는 시점에 사업성 추정 프로세스를 진행하게 된다.

사업성추정은 기본적으로 서울시에서 제공하는 '사업성추정 가이드라인' 및 '클린업시스템'이라고 하는 추정분담금 산정 프로그램에 기초하여 서울소재 전 정비(예정)구역이 동일한 조건으로 실시하게 된다. (간혹 정비구역별로 아주 특별한 현황을 가지고 있는 경우가 있는데 그에 대해서는 C장에서 자세히 다루어 보도록 한다.)

이러한 사업성추정으로 도출된 사업성분석결과를 주민들에게 제공하여 주민들의 정비사업 진행에 대한 의견을 조사하는 절차로 실태조사는 마무리 되는데, 주민의견을 공공에서 직접 조사하는 경우는 위에서도 언급하였듯이 추진주체(추진위원회, 조합)가 없는 경우에 해당하며, 추진주체가 있는 경우에는 사업성추정 도출Data를 주민들에게 제공만 하고 판단은 주민 스스로 할 수 있도록 도와주는 것까지가 실태조사의 과정이 되겠다.

[실태조사의 전반적인 진행 흐름도]



다음은 실태조사 진행시 세부적으로 어떠한 기준을 가지고 진행하는지 살펴보자.

[실태조사 기초DB구축 및 현황조사 주요절차 및 세부업무내용]

▶ 실태조사 기초DB구축

주요절차	세부조사내용	수행기관	소요기간
↓			
기초DB 구축 및 가이드 라인작성	<ul style="list-style-type: none"> 구역내부 및 구역주변 현황 기초DB 구축 (GIS 공간데이터, 주제별 도면, 주제별 데이터 테이블) 	연구원	<약12주>
↓			
기초DB와 실태조사 가이드라인 제공 및 수령	<ul style="list-style-type: none"> 실태조사 가이드라인(현황조사, 사업성추정) 기초DB(GIS 및 통계데이터), 주제별도면, 데이터 테이블, 데이터 보안각서 	연구원→ 조사업체	<약1주>
↓			
기초 DB 현황조사 및 보완사항 확인	<ul style="list-style-type: none"> 가이드라인에 명시된 기초DB확인 기초DB 세부항목별 보완조사내용 및 보완조사방법 숙지 	조사업체	<약1~2주>
↓			
현황 조사	<p style="text-align: center;">문헌 조사</p> <ul style="list-style-type: none"> 구역경계 및 구역내부 포함필지 및 건축물확인 및 보완조사 자연환경(주요하천 및 산 이름 등), 문화재, 전통시장, 주요시설 등 구역주변 현황 확인 및 보완조사 구역주변 및 구역내부의 도시계획사업 현황 확인 미집행 도시계획시설 확인 주변 아파트 시세 확인 정비구역 관련 문헌 조사(기본계획내용, 정비계획 및 촉진계획 결정도서, 결정 고시문 등) : 지정 사유, 정비사업 추진단계, 정비계획 내용 조사(토지이용계획, 밀도계획, 주택공급계획 등) 	조사업체 (주체), 연구원 (기술지원)	<약8~10주>
	<p style="text-align: center;">공부 조사</p> <ul style="list-style-type: none"> 토지 부문 조사 : 지목, 면적, 용도지역지구결정, 도시계획시설, 공시지가, 소유자 확인(토지대장, 토지이용계획확인원, 등기부등본, 부동산 종합정보 사이트 등 참고) 건축물 부문 조사 : 건물(주)용도, 신축년도, 건물층수, 건물구조, 건축면적 및 밀도(건폐율, 용적률), 공시가격 소유자(건축물대장, 재산세 과세대장(건물분), 건축인허가대장, 등기부등본, 한국토지 정보시스템, 국토해양부 부동산 공시가격 알리미 등 확인) 도시계획사항 조사 : 토지이용계획확인원 토지등소유자 조사 : 등기부등본열람을 통한 명부작성 		
	<p style="text-align: center;">현장 조사</p> <ul style="list-style-type: none"> 기초DB내용 중 확인이 필요한 부문에 대해 현장조사 실시 : 전통시장 및 골목시장의 범위, 건물(지하)층수, 주용도, 실제호수, 가옥주 및 세입자 현황, 접도여부, 호수확인, 공개폐가 등의 이용 현황확인 문헌조사와 공부조사의 내용으로 보완이 불가능한 사항을 현장 조사를 통해 작성 : 자연환경 및 인문환경 부문, 인구 부문 등 		
	<p style="text-align: center;">구역지정 요건 충족여부 조사</p> <ul style="list-style-type: none"> 현황조사를 통한 기초DB 보완 후 작업(기준확인) 노후도 : 건물용도, 건축년도, 건물구조, 무허가건물, 과소필지 내 건물확인 과소필지 : 토지면적, 토지형상 확인 접도율 : 폭 4m이상 도로에 4m 이상 접한 대지확인 (35m도로일경우는 6m 이상) 호수밀도 : 건물유형별 호수와 기준층 호수 확인 		

※ 자료출처 : 서울시 실태조사 가이드라인, 서울시

[사업성추정 주요절차 및 세부조사 내용]

▶ 사업성추정 주요절차

주요절차	세부조사내용	수행기관	소요기간	
↓				
사업성추정 (실태조사) 가이드라인 제공 및 수령	<ul style="list-style-type: none"> • 정비계획(안) 수립기준 제시 <ul style="list-style-type: none"> - 토지이용계획(안) : 용도지역, 정비기반시설, 용적률, 층수 등 기준제시 • 건축계획(안) : 주택규모비율, 근생시설규모 등 기준 제시 • 사업성 분석 가이드라인 제시 • 자료조사 : 종전자산 가치 추정 기준, 주변시세 조사 기준 제시 • 사업비 및 분담금·클린업 시스템 자료 입력 기준 제시, 사업비·분담금 정리 기준 제시 	연구원→ 조사업체	<약 1주>	
↓				
사업성 추정	기초DB 보완	<ul style="list-style-type: none"> • 사업성 추정을 위한 기초DB 보완 <ul style="list-style-type: none"> - 현황조사 시행 중* 된 사항(토지 및 건축물의 소유자, 면적, 공시지가 등 주요 사항 및 주변시세정보 등) • 사업성추정을 위한 필수 자료의 입력 <ul style="list-style-type: none"> - 토지 및 건축물 소유자현황 파악 및 토지등 소유자명부작성 - 클린업시스템의 부동산가격자료 등록양식에 따른 조서 작성 	조사업체	<현황조사와 동시진행>
	정비 계획 (안) 수립	<ul style="list-style-type: none"> • 구역별 정비계획(안) 수립 <ul style="list-style-type: none"> - 토지이용계획(안) : 토지이용계획도, 면적표, 용적률 산출근거 작성 - 건축계획(안) : 건축개요, 배치도, 지하층평면도, 부지총횡단면도 작성 	조사업체	<약3~4주>
		<ul style="list-style-type: none"> • 구역별 정비계획(안) 검토 및 자문 	서울시 (실태조사 추진단)	<약1~2주>
	사업비 및 분담금 추정	<ul style="list-style-type: none"> • 사업비 및 분담금 추정은 '서울시 클린업 시스템'을 이용. • 사업성 분석을 위한 구역별 자료조사 <ul style="list-style-type: none"> - 종전자산 : 공시지가, 과세표준가, 주변시세, 감정평가 - 분양수입 : 주택, 근린생활시설 등 분양시세 • 클린업 시스템을 이용한 구역별 사업비 및 분담금 계산 - 사업비 : 정비계획(안)에 따른 사업비 항목별 금액 추정 - 분담금 : 표본지 분담금(정비에정구역), 개별분담금(정비구역) 	조사업체	<약8~10주>
	자료 제공	<ul style="list-style-type: none"> • 정비에정구역 : 사업추진여부 결정 근거자료로 토지 등 소유자에게 제공 • 정비구역 : 추진주체(추진위/조합)에게 제공 	서울시	조사종료후
↓				
표준DB 구축 및 보고서 작성	<ul style="list-style-type: none"> • 기초DB를 보완한 표준DB 작성 • 표준DB결과에 근거한 주제별도면작성 및 종합정리표(통계표) 작성 및 주제별 도면 작성 • 표준DB에 따른 실태조사결과 및 사업성추정결과 내용을 보고서로 작성 	조사업체	<약8주>	
↓				
실태조사 검수	<ul style="list-style-type: none"> • 조사업체의 표준DB구축 자료 검수 • 사업성추정결과 보고서 검수 	연구원	<약12~16주>	

※ 자료출처 : 서울시 실태조사 가이드라인, 서울시

[주민의견조사 주요절차 및 세부조사 내용]

▶ 주민의견조사 주요절차

주요절차	세부조사내용		수행기관	소요기간	
↓					
주민의견조사 가이드라인 작성 및 제공	사전준비시 필요한 사전안내문, 조사서양식, 홍보양식 등 제공		연구원→자치구	<약 1주>	
↓					
주민의견조사	조사사전준비	조사인명부 작성	<ul style="list-style-type: none"> 주민의견조사 실시공고일 기준으로 조사인명부 작성 이후 조사인명부 열람 및 이의제기 기간을 거쳐 조사인명부 수정 및 보완 	자치구 (조사업체 협조)	<약4~5주>
		주민의견조사 실시공고 및 사전안내문 발송	<ul style="list-style-type: none"> 주민의견조사 추진일정 및 조사내용, 방법, 기간 등 조사 일반사항을 조사 실시 이전에 알림 동일 내용의 사전안내문 발송 	서울시, 자치구	
		주민의견조사 관련 자료 준비	<ul style="list-style-type: none"> 주민의견조사서 조사안내문 첨부자료등 조사실시에 필요한 자료 준비 	서울시, 자치구	
	주민의견조사홍보	주민의견조사홍보	<ul style="list-style-type: none"> 주민의견조사 참여율 제고를 위하여 공고문 게시, 방송 홍보, 홍보물 작성 및 배포 등 다양한 홍보활동 	서울시, 자치구	사전조사 준비부터 조사마감 이전까지
		주민설명회 개최	<ul style="list-style-type: none"> 조사 관련하여 주민과의 소통을 증대시키고 정비사업 찬반여부에 대한 정보를 공유 	자치구, (조사업체 협조)	
	조사실시	우편조사 실시	<ul style="list-style-type: none"> 확정된 조사인명부를 대상으로 주민의견조사서 발송 	자치구	<약4~12주>
		현장투표 실시	<ul style="list-style-type: none"> 우편조사 실시 기간 내 2일 이상 현장투표 실시 	자치구	
		민원대응	<ul style="list-style-type: none"> 주민의견조사 관련 민원 대응 	서울시, 자치구	
		조사함 보관 및 보안	<ul style="list-style-type: none"> 조시기간 내 조사함 보관 	자치구	
	개표 및 결과 발표	주민의견조사 마감 및 개표	<ul style="list-style-type: none"> 조사기간 마감 주민의견조사서 일괄 개표 	자치구	<약1주>
결과발표		<ul style="list-style-type: none"> 개표 후 개표결과 발표 결과에 따른 정비(예정)구역 사업시행 추진여부 발표 	자치구		
↓					
결과보고서 작성	주민의견조사 결과 총괄보고서 작성		자치구	<약8주>	

※ 자료출처 : 서울시 실태조사 가이드라인, 서울시

B04. 실태조사의 진행경과

그러면 지난 2012년 7월부터 약 1년 4개월간 서울시에서 진행해온 실태조사는 어떠한 결과들을 낳았을까?

2012년 7월부터 1년이 경과한 시점인 2012년 8월까지 총 308개 구역에 대하여 실태조사를 실시, 이중 138개구역은 실태조사가 완료된 것으로 서울시는 보도 했다.

그 기간동안 주민설명회 532회, 실태조사관 1,900명이 622회에 걸쳐 현장 활동 등을 실시하였으며, 또한 서울시민 약 1천여명에게 여론조사를 실시한 결과 뉴타운·재개발 수습방안이 필요하다는 의견이 70%에 달한 것으로 서울시는 보도했다.

서울시에서는 이렇듯 뉴타운·재개발의 수습방안의 일환으로 실시해온 실태조사에 많은 노력을 기울였으며, 이러한 서울시의 노력에 맞게 추진주체가 없이 표류하고 있던 정비구역들에 대해서 많은 성과들이 있었다고 볼 수 있다.

서울시에 따르면 2013년 10월 4일 기준으로 실태조사결과 등을 반영하여 정비(예정)구역이 해제된 구역만 19곳에 이른다.

대상지별로는 ▲종로구 1곳(송인동 1422) ▲중구 1곳(장충동2가 112) ▲용산구 1곳(용문동 8) ▲광진구 3곳(중곡동124-55, 군자동 127-1, 자양동 227) ▲영등포구 2곳(신길동 113-5, 신길동 61-13) ▲강북구 5곳(우이동 180-47, 우이동 73-95, 수유동 535-1, 수유동 560, 수유동 254-72) ▲강남구 1곳(논현동 246) ▲동대문구 4곳(제기동 862, 전농동 2-19, 장안동 104-5, 장안동 289-12) ▲구로구 1곳(구로동 142-66) 이며, 이러한 구역들은 서울시 도시계획위원회의 심의를 거쳐 용도지역, 정비기반 시설 등이 정비구역 지정 이전의 상태로 원상 복구된다.

이렇듯 실태조사결과를 반영하여 구역 해제절차를 거치게 된 구역들에 대하여 서울시는 마을단위 소규모 정비사업 등 대안사업을 통하여 지속적인 관리를 한다는 방침을 세우고 있다.

이와는 반대로 주민들의 투표결과로 사업의지가 있는 구역들에 대해서는 정비계획 수립비용 등을 지원하는 등 서울시에서는 실태조사 결과에 따른 각 구역별 관리방안에도 지속적인 노력을 기울이고 있다.

실태조사의 근거법이 되는 '도시 및 주거환경 정비법 제16조의2'(조합 설립인가 등의 취소)조항에서 개략적인 정비사업비의 추정 및 분담금 등을 조사하여 토지 등 소유자에게 제공할 수 있는 기한을 2014년 01월 31일까지로 한정지어 놓은 상황이어서, 현 시점에서 실태조사는 마무리 단계에 와 있다고 볼 수 있겠다.

[자치구별 실태조사 대상 구역]

▶ 실태조사 대상구역

구분	시장			구청장			총합계	
	정비예정구역	존치정비구역	합	정비구역	촉진구역	합		
도심권	종로구	1		1	3	13	16	17
	중구	1		1	2		2	3
	용산구	2		2	1		1	3
동북권	성동구	3		3				3
	광진구	5	2	7	1	5	6	13
	동대문구	16		16	1		1	17
	중랑구	8	5	13	1	5	6	19
	성북구	3	3	6	2	1	3	9
	강북구	8	2	10		3	3	13
	도봉구	13		13				13
서북권	노원구	5		5				5
	은평구	4	1	5	1	7	8	13
	서대문구	7	1	8				8
	마포구	3	5	8				8
서남권	양천구	1		1	1	2	3	4
	강서구	6	2	8		3	3	11
	구로구	2		2	3		3	5
	금천구	11		11		1	1	12
	영등포구	3		3	1	22	23	26
	동작구	8		8	1	2	3	11
	관악구	9		9	2	1	3	12
동남권	서초구	2		2	2		2	4
	강남구	1		1	3		3	4
	송파구				3	4	7	7
	강동구	7	10	17		9	9	26
총합계		129	31	160	28	78	106	266

[정비구역 해제 대상지역 : 주택재개발사업 총 5개 구역]

▶ 정비구역 해제 대상지 (재개발)

연번	자치구	구분	생활권 유형	구역 번호	동명	지번	면적 (ha)	용적률 (%)	층수	건폐율 (%)	추진 단계	정비 유형	예정구역지정일 (고시번호)
1	중구	당초	A	3	장충동 2가	112	4.0	190	12층 이하	60	3	수복 (전면)	2004.06.25 (서고시 제2004-204호)
		변경	해제										
2	용산구	당초	A	16	용문동	8	9.5	190	12층 이하	60	3	전면	2010.11.25 (서고시 제2010-421호)
		변경	해제										
3	광진구	당초	A	2	중곡동	124-55	1.6	190	12층 이하	60	3	전면	2011.10.20 (서고시 제2011-309호)
		변경	해제										
4	광진구	당초	A	1	군자동	127-1	4.3	210	-	60	3	전면	2011.10.20 (서고시 제2011-309호)
		변경	해제										
5	영등포구	당초	A	7	신길동	113-5	2.6	190	12층 이하	60	3	전면	2011.10.20 (서고시 제2011-309호)
		변경	해제										

[정비구역 해제 대상지역 : 주택재건축사업 총 13개 구역]

▶ 정비구역 해제 대상지 (재건축)

연번	자치구	구분	구역 번호	동명	지번	면적 (ha)	계획 용적률 (%)	건폐율 (%)	층수	추진 단계	주택 유형	예정구역지정일 (고시번호)
1	강북구	당초	1	우이동	180-47	1.9	170	60	5	2	단독	'06.03.23 서고시2006-95
		변경	해제									
2	강북구	당초	3	우이동	73-95	2.7	170	60	5	1	단독	'06.03.23 서고시2006-95
		변경	해제									
3	강북구	당초	4	수유동	535-1	2.7	170	60	3	2	단독	'06.03.23 서고시2006-95
		변경	해제									
4	강북구	당초	5	수유동	560	4.4	170	60	3/5	2	단독	'06.03.23 서고시2006-95
		변경	해제									
5	강북구	당초	7	수유동	254-72	1.8	210	50	-	2	단독	'06.03.23 (서고시2006-95)
		변경	해제									
6	광진구	당초	11	자양동	227	3.5	190	60	12	2	단독	'11.10.20 (서고시2011-309)
		변경	해제									
7	강남구	당초	22	논현동	246	1.2	170	60	7	2	단독	2010.11.25 (서고시2010-421)
		변경	해제									
8	동대문구	당초	2	제기동	862	2.5	190	60	평균 층수 10	2	단독	'06.03.23 (서고시2006-95)
		변경	해제									
9	동대문구	당초	10	전농동	2-19	2.0	170	60	7	2	단독	'06.03.23 (서고시2006-95)
		변경	해제									
10	동대문구	당초	12	장안동	104-5	1.9	190	60	평균 층수 10	2	단독	'06.03.23 (서고시2006-95)
		변경	해제									
11	동대문구	당초	13	장안동	289-12	2.2	190	60	7	2	단독	'06.03.23 (서고시2006-95)
		변경	해제									
12	영등포	당초	8	신길1동	61-13	4.8	190	60	평균 층수 15	2	단독	2010.11.25 (서고시2010-421)
		변경	해제									
13	구로구	당초	13	구로동	142-66	4.6	190	60	12	2	단독	2010.11.25 (서고시2010-421)
		변경	해제									



Main Theme
About research
on the actual condition of Seoul

C

실태조사의 사업성 분석

C01	사업성 분석의 진행	021
C02	사업성 분석의 검증 프로세스	033
C03	사업성 분석 및 검증의 한계	034

C. 실태조사의 사업성 분석

C01. 사업성 분석의 진행

▶ 실태조사 사업성분석 방법

그렇다면 미래를 예측하는 '추정분담금'을 과연 기술적으로 어떠한 방식으로 도출해 내는지에 대하여 알아보도록 하겠다.

사업성 추정의 개요

(1) 사업성 추정 목적 및 내용

- 사업 주체 및 토지 등 소유자가 정비(예정)구역 사업 시행 또는 해제를 결정하는 데에 참고 자료로 활용할 수 있도록 정비(예정)구역 사업 완료시의 사업성 자료를 제공함

(2) 사업성 추정 내용

- 현재 토지 등 소유자가 소유하고 있는 자산(중전자산)의 가치를 추정함
- 사업완료 후 소유하게 될 자산(중후자산)의 가치를 추정함
- 사업비 및 그에 따른 분담금을 추정함

요약하면, 사업성추정은 크게 다음의 3가지 카테고리로 나눌 수 있다.

1. 중전자산가치평가(감정평가)

2. 중후자산(분양가)의 가치추정

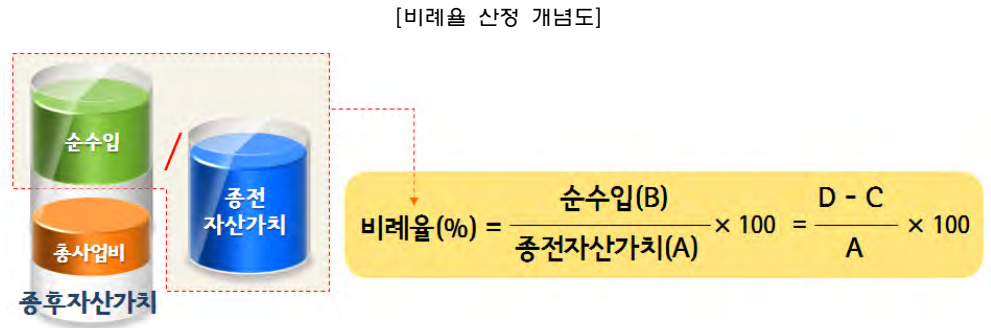
3. 투입사업비(공사비 등)에 대한 추정

이렇게 도출된 3가지의 항목을 가지고 '추정비례율'이라는 것을 도출하게 되며, 이러한 추정비례율은 사업이 완료되었을 시점의 개인별 자산을 평가해주는 사업성의 지표라고 할 수 있다.

[사업성 구성요소 및 결정요소]

구성요소		결정요소
사업규모		• 사업면적, 조합원수, 세입자수, 용적률, 기부체납비율
중전자산가치 (A)		• 감정평가액(토지, 건축물), 국공유지 무상양도 여부
순수입 (B)	총사업비 (C)	• 공사비(평균 80%), 부대경비(평균 20%), 현금청산비율
	중후자산가치 (D)	• APT 분양가(평균 97%), 상가 분양가(평균 3%)

▶ 추정비례율 산정 개념



이렇게 도출된 추정비례율을 현재 개인의 종전자산가치에 적용하게 되면 사업이 완료된 시점의 해당 개인의 자산가치를 개략적으로 파악할 수 있게 된다.

개별조합원 기준가액(추정금액) = 개별조합원의 종전자산가치평가액 X 비례율

이러한 개별조합원 기준가액까지 추정이 완료되면 개별분담금을 산정하게 되는데 개별분담금의 산정방법은 다음과 같다.

개별분담금 : 분양받을 주택가격과 조합원의 종전 자산추정액의 차액으로 산정

개별분담금 = 주택분양금액(추정금액) - 개별 조합원 기준가액(추정금액)

- 개별 조합원의 종전자산 = 개별 조합원의 부동산가격자료×보정률×지가변동률
- 개별 조합원기준가액(추정금액) = 개별 조합원의 종전자산×추정비례율

추정 비례율 = $\frac{\text{(정비사업의 전체 수입 - 정비사업의 전체 지출)}}{\text{종전의 토지 및 건축물의 총 가액}}$

▶ 사업성 분석의 3요소

그러면, 사업성분석의 3가지 요소인 **종전자산가치 평가, 종후자산가치 평가, 사업비 추정**의 각 단계에 대하여 알아보도록 하겠다.

종전자산가치의 추정

(1) 종전자산가치 추정의 원칙

- 객관적인 데이터의 신뢰도를 높이기 위해 종전자산은 토지의 개별공시지가 및 건축물 공시가격을 참고하여 감정평가사를 통해 추정함
- 『부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률』 제23조, 제26조의2, 제27조에 의거 등록된 감정평가사에 의해 결정된 감정평가 결과 자료를 활용함

(2) 종전자산가치 추정 방법

모든 토지(국·공유지 포함) 및 건축물을 감정평가사가 평가해야 함
 '정비(예정)구역 실태조사 용역' 착수시점을 기준으로 함

- 토지가격 추산
 - 각 구역별 개별 토지의 최근 공시지가를 조사하고, 토지가격에 대하여 감정평가사의 감정평가(종전자산가치 추정)을 거쳐 감정가액을 산정하도록 함
 - 사유지와 국·공유지를 구별하여 산정함
 - 현재 거래되고 있는 토지시세 감안하여 토지가격을 산정함
- 건축물가격 추산
 - 단독주택 및 공동주택 주택공시가격을 조사하고, 건축물가격에 대하여 감정평가사의 감정평가(종전자산가치 추정)을 거쳐 감정가액을 산정하도록 함
 - 모든 건축물(국·공유지내 건축물 포함)에 대하여 산정함

(3) 유의사항

- 반드시 감정평가를 통한 객관적인 종전자산의 가치를 추정함
- 국공유지 부동산 가격은 0원으로 처리하는 것을 원칙으로 함

[종전자산가치 추정기준]

구 분	추 정 기 준	근 거
토지 및 건축물 가격	<ul style="list-style-type: none"> • 토지·건축물 공시가격을 참조하되 감정평가를 적용(실태조사 착수시점 기준) • 모든 토지(국·공유지 포함) 및 모든 건축물을 감정평가사가 평가 	<ul style="list-style-type: none"> • 제공되는 기초DB를 근거로 감정평가(종전자산가치 추정)를 실시하여 객관적인 종전자산가치 추정

이러한 원칙으로 해당 정비구역의 토지등 소유자의 개별 종전자산을 모두 도출하여 그 합계를 정비구역 종전자산가의 총 합계액으로 사용하여 사업성분석을 실시하게 된다.

종후자산가치의 추정

(1) 종후자산 추정 원칙

- 분양 수입을 통한 종후자산을 추정하기 위해 정비(예정)구역 주변의 공동주택·근린생활시설 등 유사시설의 주택가격 등을 조사 입력하여 분양가 등을 추정함

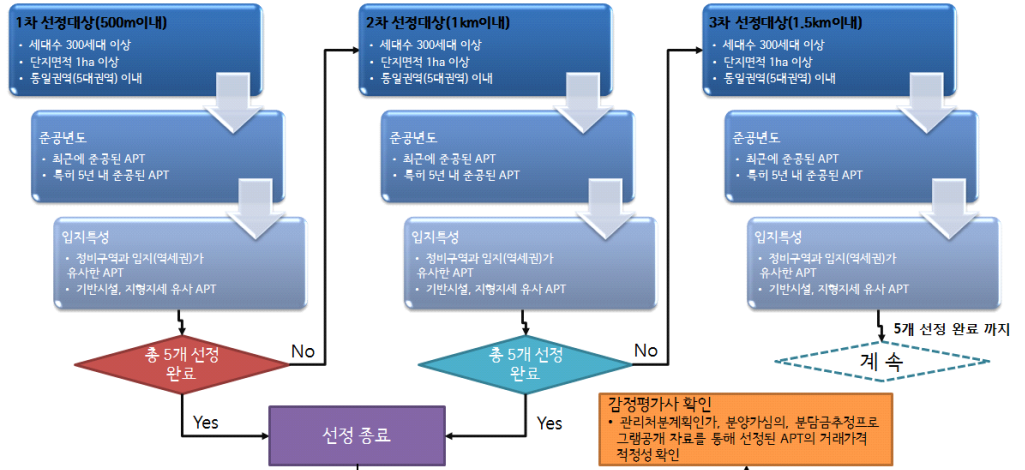
- 사업구역 주변의 공동주택 및 유사시설 분양(매매)가를 조사하고 분양률은 100%로 가정하여
분양수입을 추정함

[중후자산가치 추정기준]

구 분	평 가 기 준	근 거
일반분양가	<ul style="list-style-type: none"> • 시세비교대상 선정기준 <ul style="list-style-type: none"> - 공간범위: 500m, 1km, 동일권역(5대권역)내 APT - 단지규모: 300세대 이상 또는 단지면적 1ha이상 APT - 시간범위: 2000년 이후 준공 APT - 입지특성: 역세권, 기반시설, 지형조건 등 • 주변시세를 기준으로 기준값, ±5%, ±10%를 적용하여 5개 값을 입력 각각의 결과를 산출 <ul style="list-style-type: none"> ※ 주변시세 확인 시 '공급면적이 정확히 기재(평형에 3.3을 곱한 공급면적을 사용하지 말 것)된 자료를 조사할 것 • 조사된 값을 감정평가가사 주변지역의 관리처분계획인가 자료, 분양가 심의 자료, 분담금추정 프로그램 공개자료를 통해 확인한 후 실태조사추진단에 상정 <ul style="list-style-type: none"> ※ 주변시세 확인시의 기준(비교대상 개소수, 공간범위 등)은 권장 값이며, 실태 조사구역 현황에 맞게 조정 가능함 	거래사례비교법 (주변시세 조사)을 활용
조합원분양가	<ul style="list-style-type: none"> • 조합원 분양가는 일반분양가의 85%를 기준으로 하되 지역여건에 따라 최근 조합원 분양가 추세 반영(최근 관리처분, 실제 분양 자료를 근거자료로 첨부할 것)하고 사업성분석 T/F를 거쳐 조정 	최근 3년 관리처분계획인가 자료
연립주택 분양가	<ul style="list-style-type: none"> • 아파트 분양가와 동일하게 적용함(주변지역 APT 분양가를 적용) 	기존 재건축, 재개발 연립주택의 매매가는 주변지역 APT매매가 평균의 90~110%
근린생활시설 부대복리시설 분양가	<ul style="list-style-type: none"> • 최근 5년 이내 분양상가 조사(실태조사 착수시점 기준) • 입지특성이 유사한 아파트 단지내 상가만을 조사 • 시세비교대상(5개) 선정기준 <ul style="list-style-type: none"> - 입지특성 ⇨ 시간범위 ⇨ 공간범위 ⇨ 단지규모 	APT상가임을 고려해 입지특성을 최우선 기준으로 설정
오피스텔 분양가	<ul style="list-style-type: none"> • 2000년 이후 분양된 오피스텔 조사 • 시세비교대상(5개) 선정기준 <ul style="list-style-type: none"> - 입지특성 → 공간범위 → 시간범위 → 단지규모 	입지특성을 최우선 기준으로 설정(근린생활시설과는 달리 시간범위보다 공간범위를 중시할 것)
판매시설 분양가	<ul style="list-style-type: none"> • 최근 5년 이내 분양상가의 분양가 조사(실태조사 착수시점 기준) • 입지특성이 유사한 일반상가만을 조사(APT단지내 상가 제외) • 시세비교대상(5개) 선정기준 <ul style="list-style-type: none"> - 입지특성 ⇨ 시간범위 ⇨ 공간범위 ⇨ 단지규모 ※ 층별 분양가의 평균을 적용하여 층별로 직접 입력 	일반판매시설임을 고려해 일반상가만을 조사함
토지가격	<ul style="list-style-type: none"> • 토지가격 입력방법 <ol style="list-style-type: none"> 1. 국공유지 가격 : 부동산가격자료 중 용도폐지대상(행정재산) 부동산 가격자료 금액의 평균가격 입력 <ul style="list-style-type: none"> ※ 용도폐지대상 부동산 가격자료가 없는 경우 국공유지 총 금액의 평균가격을 대신 입력함 2. 사유지 가격 : 부동산가격자료 중 사유지의 평균 가격 입력 	중전자산가치의 부동산가격 자료는 감정평가가사 추정한 가격임으로 토지가격의 평균 가격을 중후자산가치의 토지가격에 사용함
조합원 분양 신청률 및 청산 신청률	<ul style="list-style-type: none"> • 조합원 분양 신청률 : 100% ※ 단, 공급되는 주택의 수가 토지등소유자보다 적은 경우 중전자산가치가 적은 토지등소유자 순으로 청산(ex:토지등소유자 100명, 공급되는 주택 90개일 때 중전자산가치가 적은 순으로 10명의 토지등소유자는 청산대상임) 	토지등소유자의 중전자산가치가 적을수록 분담금을 많이 내야 함
조합원 분양 신청 기준	<ul style="list-style-type: none"> • 계획평형대 중 중간범위의 평형대에 100% 분양받는 것으로 가정 (세대수 부족 시 잔여 세대는 중형 ⇨ 소형 ⇨ 대형 순으로 분양) 	최근 3년 관리처분계획인가 자료

[시세파악을 위한 일반분양가 비교대상 선정절차]

▶ 분양가 추정 도표



※ 그림출처 : 서울시 실태조사 가이드라인, 서울시

이러한 중후자산 평가의 결과로 인하여 사업성분석 결과값이 엄청난 차이를 보이게 되는데 간단하게 생각해도 몇천 세대가 되는 분양아파트의 분양가격을 결정하게 되는 과정이라 그렇다고 볼 수 있으며, 이러한 사업성분석에 막대한 영향을 미치는 중후자산평가에 대하여 서울시 실태조사 가이드라인에서도 감정평가사의 의견 청취를 거치게 하는 등 안전장치를 마련해 두고 있다.

다만 추정 프로그램의 한계로 인하여 분양률을 100%로 가정하는 부분에 대해서는 아직까지 논란의 여지가 많이 있으나, 실태조사 결과치의 통보를 한가지가 아닌 범위값으로 제공하는(공사비 ±10%, 분양가 ±10% 범위에서 총 25가지 타입의 추정치를 제공) 방식 안에 분양률이 저조할 경우에 대한 추정치도 녹아있다고 가정할 수 있는 부분이라 하겠다.

사업비 추정

(1) 사업비 및 분담금 추정원칙

- 클린업시스템상 분담금프로그램을 활용하여 사업비 및 분담금을 추정함
- 정비사업 시행에 따른 수입과 지출을 예상하여 수익을 산출하고 전체 사업수익을 개인별 지분에 따라 분배하는 방식임

(2) 정비구역 분양수입 추정

- 조사업체가 사업지 주변의 공동주택 및 유사시설 매매가를 조사하고 분양률은 100%로 가정하여 분양수입을 추정함
- 분양가 변동에 따른 개략분담금 추정시에는 주변시세를 기준으로 분양가를 기준값, ±5%, ±10% 총 5개로 각각 입력하여 결과값을 범위값으로 산출함

(3) 정비사업 소요비용 지출 추정 (클린업 시스템 이용)

- 정비용정구역의 정비계획(안), 정비구역의 정비계획고시내용, 추진일정, 개략적인 건축계획, 부동산가격자료, 주변의 부동산시세 등을 조사하여 입력하면 개략적인 소요비용이 자동으로 산정됨
- 사업비 항목 구성
 - 2009년 ~ 2011년 12월 현재 사업주체(추진위원회/조합)에서 집행 중인 또는 관리처분 계획인가 된 서울시내 173개 사업장의 자금계획서와 분양승인서류를 토대로 작성된 53개 항목으로 구성됨
- 사업비 항목별 기초단가 결정(2012년)
 - 정비사업 173개 사업장의 통계치 적용 : 24개 항목
 - 법령·고시·공고 기준을 근거로 금액 추정 : 29개 항목
 - 공사비 변동에 따른 개략분담금 추정시에는 3.3㎡당 공사비 330, 360, 380, 400, 430(만원) 총 5개로 각각 입력하여 결과값을 범위값으로 산출함

이러한 사업비 산출 추정의 기본은 '클린업시스템'이라고 하는 서울시 정비사업 관리처분계획 사업비 추정프로그램을 이용하여 실태조사 사업성 분석을 시행하게 된다.

자치구(용역사)에서는 클린업시스템 상에 해당 정비구역의 기초현황DB를 입력하고 그 값에 따라 도출되는 사업비 지출항목 금액을 사업성 분석 금액으로 사용하게 되는데, 클린업 시스템 상 도출되는 정비사업 지출항목은 총 53개 항목이며, 개별 항목별 도출 로직은 다음 표와 같다.

▶ 사업비 추정로직

구분	항 목		산 출 근 거
지출	조사 측량비	측 량 비	측량면적(㎡) X 적용단가(천원/㎡) (5.3천원~3.7천원 사이 직선보간법으로 시스템자동산출)
		지질조사비	지질조사면적(㎡) X 적용단가(천원/㎡) (1.31천원~0.7천원 사이 직선보간법으로 시스템자동산출)
		문화재조사비	문화재조사면적(㎡) X 적용단가(천원/㎡) (1.31천원~0.7천원 사이 직선보간법으로 시스템자동산출)
	설계 감리비	설계비	건축시설공사비 × 대가요율(%) × 낙찰률(%) (대가요율 : 3.70~4.01% 범위 내 클린업 시스템 자동산출값 준용) (낙찰률 : 100%) ※ 실제 계약사례가 있으면 해당 사례 금액 적용
		감리비	건축시설공사비 × 적용요율(%) × 낙찰률(%) (적용요율 : 2.24~3.15% 범위 내 클린업 시스템 자동산출값 준용) (낙찰률 : 100%) ※ 실제 계약사례가 있으면 해당 사례 금액 적용
	공 사 비	건축시설공사비	총 공사비 = 연면적(주거+비주거) X 480만원/3.3㎡ 건축시설 공사비 = 총공사비 - 건축물철거비 - 추가공사비
		건축물철거비	2012년 상반기 건설공사 실적공사비 적용 공종 및 단가 및 한국물가정보(2011년) 공사비 단가 적용
		추가공사비	초고층공사비 = 초고층 해당 주거동의 지상층공사비(380만원/3.3㎡) × 50%
		정비기반시설 공사비	건축시설공사비에 포함됨 (정비기반시설 공사비, 지장물이설비, 미술장식품 공사비, 인입공사비, 대지조성공사비, 부대시설공사비, 단지외부공사비)

▶ 사업비 추정로직(계속)

구분	항 목	산 출 근 거		
지출	보상비	국공유지불하	국공유지 불하면적(m ²)× 국공유지감정평가평균금액(천원/m ²)	
		청산대상자 청산금	사유지 총가액(천원) X 청산대상자 추정비율 ※토지등소유자 청산률이 0%이므로 0원으로 산정됨	
		손실보상비	영업손실보상	기존상가 연면적(m ²)× 연면적대비 영업이익 평균(869천원/m ²) × 4개월/12 X 1.2 기존상가 호수× 최저영업이익(9,800천원)X 1.2 중 큰 숫자 적용
			주거이전비	가구월수별 가구당 보상금액기준을 적용하도록 함(가구월수별 가구분포의 기준은 2012년 4/4분기 통계청 발표자료 등을 반영하여 클린업시스템 자동산출) ※ 주거이전비 지급대상 세입자비를 적용
	기타이주보상비		이주대책위원회 경비 등 (실제비용이 발생한 경우에만 직접입력)	
	관리비	추진위원회 운영비	기초조사 통계 : 건축연면적(m ²) × 4.09~0.86천원/m ² (연면적에 따라 차등적용)	
		조합운영비	기초조사 통계 : 건축연면적(m ²) × 5.21~5.41천원/m ² (연면적에 따라 차등적용)	
		신탁등기비	조합원 세대당 200천원 (멸실등기비 포함)	
		소송비용	총분양수입 × 0.5% × 토지등소유자 수용 및 청산비용 ※ 청산비용을 0%로 가정(실태조사 가이드라인)인 경우 해당산식에 10%적용 산출식 = 총분양수입 X 0.5% X 0.1 (10%) (청산자 0%가정시)	
		회계감사비/세무대행수수료	추진위원회 및 조합의 회계감사비용으로 세무대행수수료 포함 회계감사비 = 1회 회계감사비적용비율(0.5%) X 회계감사 회수(3회) 1회 회계감사비(천원/회) = 기준금액에 따른 적용단가(천원) X 낙찰률(100%)	
		기타	(추진위운영비+조합운영비+신탁등기비+소송비용+회계감사비+기장/갑근세) (천원) × 10% ※ 해당항목 산출내역에 따라 클린업시스템 자동산출	
	부대경비	외주용역비	감정평가수수료	종전자산 평가수수료 + 종후자산 평가수수료 ※ 클린업시스템 자동산출
			정비사업 전문관리비	기초조사 통계: 건축연면적(m ²) × 8.19~12.09천원/m ² (연면적에 따른 직선보간법사용 - 시스템 자동산출)
			교통영향평가용역비	교통영향분석, 개선대책 대행비용 산정기준 적용(2011년) ※ 클린업시스템 자동산출
			환경영향평가용역비	교통영향분석, 개선대책 대행비용 산정기준 준용 ※ 클린업시스템 자동산출
정비기반시설용역비			기초조사 통계 :건축연면적(m ²) × 0.19~0.52천원/m ² (연면적에 따른 직선보간법사용 - 시스템 자동산출)	
안전진단용역비			2011년 안전점검 및 정밀안전진단 대가 적용 ※주택재개발 사업은 해당사항 없음	
정비계획용역비			기초조사 통계 :구역면적(m ²) × 6.31천원/m ²	
기타용역비			기초조사 통계: 건축연면적(m ²) × 2.6~4.3천원/m ² (연면적에 따른 직선보간법사용 - 시스템 자동산출) 택지조성비산출, 소음진동영향평가, 친환경인증용역, 배출소음저감대책, 상수도 폐쇄관리용역, 공사비산정용역, 토지수용행정대집행용역, 홈페이지 제작용역 등	

▶ 사업비 추정로직(계속)

구분	항 목	산 출 근 거	
지출	각종부담금	광역교통 시설부담금	(아파트 공급면적계 - 기존 건축면적) × 임대주택 표준건축비 × 1% ※ 임대주택 표준건축비 : 국토부 고시내용(2008-707호)에 따르며 977.2천원/㎡~1,063천원/㎡ 범위 내에서 층고별, 평형별로 산출
		학교용지 부담금	일반분양아파트 수입 × 0.8%
		상수도 공사비	정액공사비 + 시설부담금 정액공사비(천원) = 세대수 × 90천원 시설부담금(천원) = 세대수 × 327천원
		하수도 부담금	계획세대수 × 4.5인 × (200cm²/1,000cm²) × 617천원/㎡ ※ 하수처리장(중량)의 경우 단가 617천원 적용
		지역난방/ 도시가스 시설부담금	한국도시가스, 지역난방공사 열공급 규정 - 지역난방 : 공동주택 계약면적 계(㎡) × 14천원/㎡ (지역난방의 경우) - 도시가스 : 계획세대수 × 89.96천원 (개별난방의 경우)
		기반시설 부담금	부담금 폐지로 기납부 금액 적용 (정비계획도서에 근거함)
	제세공과금	보존등기비	분양주택 보존등기비(건물제세금) + 비주거부분 건축시설 보존등기비 아파트 규모별 과세표준산출액(시스템산출) × 3.0~3.2% 비주거부분 건물과세표준산출액(시스템산출) × 3.2% ※ 클린업시스템 자동산출
		재산세	재산세(과세적용금액에 따른 재산세 산식적용금액) + 도시계획세(천원) + 지방교육세(천원) ※ 클린업시스템 자동산출
		채권매입비	주거부분 : 아파트 전용면적계(㎡) × 0.3~28천원/㎡(연면적에 따라 차등적용) 비주거부분 : 비주거시설 전용면적계 × 1.3천원/㎡
		법인세 법인세 세무조정료	별도의 산출식 없음 (실제 발생한 금액이 있는 경우 입력) 별도의 산출식 없음 (실제 발생한 금액이 있는 경우 입력)
	부대경비	광고 선전비	기초조사 통계 : 신축연면적(㎡) × 8.05천원/㎡ (신축연면적에 따른 기초조사 통계자료 3.3~43.2의 평균치 적용)
		분양보증 수수료	[(대지비부분 보증금액 × 0.213%) + (건축비부분 보증금액 × 0.282%)] × (공사기간+2개월) ※ 보증금액은 시스템 자동산출 금액 준용 ※ 공사기간 : 33개월 (가이드라인 준용)
		민원 처리비	기초조사 통계 : 신축연면적(㎡) × 6.2천원/㎡
		건분주택 건축비 /임차비 /운영비	관리처분계획 변경에 한함
		분양대행 수수료	관리처분계획 변경에 한함
		기타비용	기초조사 통계 : 신축연면적(㎡) × 18.19천원/㎡ (신축연면적에 따른 기초조사 통계자료 6.1~44.3의 평균치 적용)
	예비비	기초조사 통계 : 건축연면적(㎡) × 22.23~43.91천원/㎡ (직선보간법에 의한 시스템 자동산출)	
	사업비 대여금 이자	초기투입비용 × 이자율(%) × 2년 ※ 이자율 = 2013년도 서울시 정비사업 용자지원 계획 신용대출 이자율 4.3% ※ 대여기간 : 2년 (가이드라인 준용) ※ 초기투입비용 : 측량비, 지질조사비, 문화재조사비, 설계비, 손실보상비, 조합운영비, 소송비용, 정비사업전문관리비, 교통영향평가비, 기타용역비, 광역교통시설부담금, 회계감사비, 기타감리비, 예비비 ※ 해당항목 산출금액에 따른 클린업시스템 자동산출 금액 준용	
	이주비 이자	(조합원세대수 × 무이자평균 이주비) × 4.61% × (관리처분계획~입주시 기간) ※ oo지구 조합원 세대수 : 1,366세대 ※ 무이자평균 이주비 : 인근지역 전세가 시세조사값 적용 ※ 관리처분계획~입주시 기간 : 40개월 (가이드라인 준용) ※ 이자율 4.61% = 2013년 2월 한국은행 예금은행 가중평균 가계대출금리	

이와 같은 로직으로 인하여 산출된 정비사업 지출비용을 사업성분석 검증 T/F자문 및 검증기관의 검증, 주민연석회의(추진주체가 있는 경우에 한한다)등의 검증 절차를 거쳐 실태조사 사업성 추정 결과값으로 사용하게 된다.

▶ 개별추정분담금 산정

추정분담금 산출 (범위값)

(1) 개별(개략)분담금 산정 원칙 및 제공방법

- 모든 필지별로 개별분담금을 토지등소유자가 직접 열람할 수 있도록 추진주체에 사업성 추정에 사용한 클린업시스템 자료를 제공함
- 추가로 주민들에게 변동 가능한 사업성을 설명하기 위해 개략분담금을 제시함
- 해당 정비구역을 대표하는 표본지를 추출하여 표본지에 대한 개략 분담금을 제시함
- 개략분담금은 장래변화, 건축계획 등으로 변화가 가능한 공사비 및 분양가를 범위값 (기준값, ±5%, ±10%, 총25개)으로 제시, 주민들로 하여금 선택하도록 제공함

이와 같은 원칙으로 추정분담금을 주민들에게 총 25가지 타입으로 제공하게 되며, 최근 서울시 업무 방침 상 추진주체가 있는 구역의 경우 표본지 추출방식을 배제한 토지 등 소유자 전원에게 개별적으로 통보자료를 배포하는 방식(2013년 07월)으로 그 방법을 바꾸었다.

[25가지 타입의 개략분담금 정보제공 예시]

(단위 : 억원)

공사비 분양가	320만원/3.3㎡	350만원/3.3㎡	370만원/3.3㎡	390만원/3.3㎡	420만원/3.3㎡
927만원/3.3㎡	0.74	1.13	1.39	1.64	2.03
980만원/3.3㎡	0.50	0.88	1.14	1.40	1.79
1,033만원/3.3㎡	0.25	0.64	0.90	1.16	1.54
1,082만원/3.3㎡	0.01	0.40	0.66	0.91	1.30
1,135만원/3.3㎡	-0.23	0.15	0.41	0.67	1.06

- 주) 1. 표준건축비 370만원에 주변평균시세 1,033만원을 적용하였을 때 분담금은 0.90억원임
 2. 사업성이 가장 높은 것은 분양가 1,135만원, 공사비 320만원일 경우로 분담금은 -0.23억원임
 3. 반면, 가장 낮은 사업성을 나타내는 것은 분양가 927만원, 공사비 420만원으로 분담금은 2.03억원임

※ 자료출처 : 서울시 실태조사 가이드라인, 서울시

이렇게 도출된 사업성분석의 결과를 다음의 양식대로 주민들에게 통보하여 주민들이 스스로 정비 사업의 진행여부를 판단할 수 있는 정보를 제공하게 된다.

▶ 주민통보양식

【붙임 1 - (총 6매)】

개별 추정분담금 정보 제공 통지

□ 개별 추정분담금 정보

표본지	종전자산추산액 (만원)	기준가액 (만원)	분양예정 건축물		추정분담금(만원)		비고	
			분양면적㎡ (전용면적)	조합원분양가 (만원)	징수 (부담금)	지급 (환급금)	일반분양가 (만원/3.3㎡)	공사비 (만원/3.3㎡)
1 (70/3.3㎡)	83,891	64,554	78(59)	31,309	-	33,245	1,451	370
			112(84)	45,405	-	19,149		
			122(92)	51,350	-	13,204		
			140(105)	62,160	-	2,394		

※ 종전자산추산액 : 감정평가사의 약식 감정에 의해 산출

※ 기준가액 : 종전자산추산액에 비례율을 곱한 금액

※ 추정분담금 : 토지등소유자의 기준가액에 대비하여 분양받는 주택규모에 따라 환급받거나 부담할 비용

□ 추정분담금 확인방법

- 추정분담금은 해당 구역의 표본지(사유토지 소유 면적 분포에 따라 대표할 수 있는 면적)를 대상으로 산정하였으며,
- 서울시 재개발·재건축 클린업시스템(<http://cleanup.seoul.go.kr>)에 접속하여 본인의 추정분담금을 확인하실 수 있습니다.

□ 추정분담금 정보에 대한 이해 및 유의사항

- 추정분담금은 현 시세 등을 반영하여 산출한 추정 값으로 경제사정이나 정책 변경 또는 감정평가 결과 등에 따라 달라질 수 있음으로 첨부된 변동치를 확인 후 구역해제 여부를 결정하시기 바랍니다.

※ 첨부 : 추정분담금 변동 설명자료 1부.

□ 추정분담금 설명자료(표본지 1)

- 아래 표는 향후 물가상승, 건설경기 변화폭 등을 고려하여 공사비 및 분양가 변동에 따라 선택하신 분양평형별 추정분담금을 작성한 것입니다.

구분	평균종전 자산가치 추산(만원)	사업성 변동		평균 기준가액 (만원)	분양예정건축물		추정 분담금(만원)							
		일반분양가 (만원/3.3㎡)	공사비 (만원/3.3㎡)		분양면적 (공급면적㎡)	조합원분양가 (만원)	징수 (부담금)	지급 (환급금)						
1	83,891	1,596 (기준가격 +10%)	320	84,872	78	34,445	-	50,428						
					112	49,941	-	34,932						
					122	56,474	-	28,399						
					140	68,376	-	16,496						
2			83,891		1,596 (기준가격 +10%)	350	80,258	78	34,445	-	45,814			
								112	49,941	-	30,318			
								122	56,474	-	23,785			
								140	68,376	-	11,882			
3						83,891		1,596 (기준가격 +10%)	370	77,188	78	34,445	-	42,743
											112	49,941	-	27,247
											122	56,474	-	20,714
											140	68,376	-	8,812
4	83,891	1,596 (기준가격 +10%)		390					74,118		78	34,445	-	39,673
											112	49,941	-	24,177
											122	56,474	-	17,644
											140	68,376	-	5,742
5			83,891	1,596 (기준가격 +10%)	420		69,504				78	34,445	-	35,059
											112	49,941	-	19,563
											122	56,474	-	13,030
											140	68,376	-	1,128

▶ 주민통보양식 (계속)

□ 추정분담금 설명자료(표본지 1)(계속)

구분	평균종전 자산가치 추산(만원)	사업성 변동		평균 기준가액 (만원)	분양예정건축물		추정 분담금(만원)				
		일반분양가 (만원/3.3㎡)	공사비 (만원/3.3㎡)		분양면적 (공급면적㎡)	조합원분양가 (만원)	징수 (부담금)	지급 (환급금)			
6	83,891	1,523 (기준가격 +5%)	320	78,547	78	32,869	-	45,678			
					112	47,667	-	30,880			
					122	53,912	-	24,635			
					140	65,282	-	13,265			
7			350	73,941	78	32,869	-	41,072			
					112	47,667	-	26,274			
					122	53,912	-	20,030			
8			370	70,863	140	65,282	-	8,659			
					78	32,869	-	37,993			
					112	47,667	-	23,195			
9	390	67,792	122	53,912	-	16,951					
			78	32,869	-	34,923					
			112	47,667	-	20,125					
10	390	67,792	63,187	122	53,912	-	13,880				
				140	65,282	-	2,510				
				78	32,869	-	30,317				
				112	47,667	-	15,519				
								122	53,912	-	9,275
								140	65,282	-2,095	-

□ 추정분담금 설명자료(표본지 1)(계속)

구분	평균종전 자산가치 추산(만원)	사업성 변동		평균 기준가액 (만원)	분양예정건축물		추정 분담금(만원)				
		일반분양가 (만원/3.3㎡)	공사비 (만원/3.3㎡)		분양면적 (공급면적㎡)	조합원분양가 (만원)	징수 (부담금)	지급 (환급금)			
11	83,891	1,451 (기준가격 ±0%)	320	72,238	78	31,309	-	40,929			
					112	45,405	-	26,834			
					122	51,350	-	20,889			
					140	62,160	-	10,078			
12			350	67,624	78	31,309	-	36,315			
					112	45,405	-	22,220			
					122	51,350	-	16,275			
13			370	64,554	140	62,160	-	5,464			
					78	31,309	-	33,245			
					112	45,405	-	19,149			
14			390	61,484	122	51,350	-	13,204			
					140	62,160	-	2,394			
	78	31,309			-	30,174					
15	420	56,870	112	45,405	-	16,079					
			122	51,350	-	10,134					
			140	62,160	-676	-					
			78	31,309	-	25,560					
								112	45,405	-	11,465
								122	51,350	-	5,520
								140	62,160	-5,290	-

▶ 주민통보양식 (계속)

□ 추정분담금 설명자료(표본지 1)(계속)

구분	평균중전 자산가치 추산(만원)	사업성 변동		평균 기준가액 (만원)	분양예정건축물		추정 분담금(만원)	
		일반분양가 (만원/3.3㎡)	공사비 (만원/3.3㎡)		분양면적 (공급면적㎡)	조합원분양가 (만원)	징수 (부담금)	지급 (환급금)
16	83,891	1,378 (기준가격 -5%)	320	65,930	78	29,741	-	36,188
					112	43,131	-	22,799
					122	48,788	-	17,142
					140	59,052	-	6,878
17			350	61,316	78	29,741	-	31,574
					112	43,131	-	18,185
					122	48,788	-	12,528
					140	59,052	-	2,264
18			370	58,245	78	29,741	-	28,504
					112	43,131	-	15,114
					122	48,788	-	9,458
					140	59,052	-807	-
19			390	55,175	78	29,741	-	25,434
					112	43,131	-	12,044
					122	48,788	-	6,387
					140	59,052	-3,877	-
20			420	50,569	78	29,741	-	20,828
					112	43,131	-	7,438
					122	48,788	-	1,782
					140	59,052	-8,483	-

□ 추정분담금 설명자료(표본지 1)(계속)

구분	평균중전 자산가치 추산(만원)	사업성 변동		평균 기준가액 (만원)	분양예정건축물		추정 분담금(만원)	
		일반분양가 (만원/3.3㎡)	공사비 (만원/3.3㎡)		분양면적 (공급면적㎡)	조합원분양가 (만원)	징수 (부담금)	지급 (환급금)
21	83,891	1,305 (기준가격 -10 %)	320	59,613	78	28,181	-	31,431
					112	40,858	-	18,755
					122	46,214	-	13,399
					140	55,958	-	3,655
22			350	54,999	78	28,181	-	26,817
					112	40,858	-	14,141
					122	46,214	-	8,785
					140	55,958	-959	-
23			370	51,928	78	28,181	-	23,747
					112	40,858	-	11,071
					122	46,214	-	5,715
					140	55,958	-4,030	-
24			390	48,858	78	28,181	-	20,677
					112	40,858	-	8,000
					122	46,214	-	2,644
					140	55,958	-7,100	-
25			420	44,244	78	28,181	-	16,063
					112	40,858	-	3,386
					122	46,214	-1,970	-
					140	55,958	-11,714	-

정보제공 양식에서 알 수 있듯이 주민들에게는 총 25가지(사업성이 좋을때와 나쁠때의 경우의 수라고 생각하면 이해하기 쉬움) 정보가 제공하게 되며, 이러한 데이터가 다소 복잡할 수도 있으므로 각 자치구별로 상담센터운영, 주민설명회 개최 등 최대한 주민들이 이해하기 쉽도록 운영하였다.

C02. 사업성 분석의 검증 프로세스

이렇게 도출된 사업성 분석결과를 주민들에게 바로 통보하는 것은 아니다. 자치구에서 직접 작성하여 배포하는 자료인 만큼 여러가지 검증절차를 거쳐서 주민들에게 제공하게 되는데, 검증절차는 크게 **사업성분석 검증 T/F자문, 서울연구원 검증 절차, 주민대표단 연석회의** 등을 꼽을 수 있다.

▶ 사업성 분석의 검증 3요소

사업성분석 검증 T/F자문

각 자치구에서는 도출된 사업성분석 Data를 보고자료 형식으로 작성하여 사업성 분석 검증 T/F자문이라는 검증 절차를 거치게 되는데, 검증결과 사업성분석의 내용이 수정될 여지가 있으므로, 사업성 분석 검증 T/F자문은 통상 2~3회 정도 치러지게 된다.

이러한 T/F자문의 자문위원은 정비사업에 능통한 전문가로 구성되게 되며, 통상 감정평가사(중전자산 및 중후자산의 평가에 관한 자문), 회계사(금융비용 및 각종 비용산출에 대한 자문), 건설회사 임원(공사비 산출 및 분양가 산정에 대한 자문), 정비업체 실무자(정비사업 기간 및 비용산출에 대한 전반적인 자문) 등 각계 각층의 전문가 집단으로 구성되게 된다.

서울연구원(구 시정개발연구원) 검증절차

통상 T/F자문까지 거친 사업성 분석 결과값을 보다 객관적이고 공정하게 검증하기 위하여 자치구에서는 검증비용을 들여 서울연구원에 검수요청을 보내게 된다.

서울연구원에서는 서울시에서 시행되고 있는 실태조사 구역들에 대하여 모두 동일한 기준으로 검증을 수행하게 되므로, 기초조사 결과입력 및 클린업시스템 입력에 대한 기초적인 검증부터, T/F자문을 통하여 수정된 사업성 분석 추정가격에 대한 근거 등을 전반적으로 검수하게 되며, 이 또한 통상 실무를 진행하는 과정에서 1~2번의 수정 및 보정작업을 거치게 된다.

주민대표단 주민연석회의(추진주체가 있는 구역)

추진주체가 없는 구역의 경우 위의 2가지 절차로 사업성분석의 검증은 마무리 된다고 볼 수 있으나, 추진주체가 있는 구역의 경우 주민대표단으로 구성된 주민연석회의에 사업성 분석 자료를 상정하여 최종적으로 주민들에게 보고 및 검증의 절차를 거치게 된다. 이러한 검증 절차를 거쳤더라도 주민들이 사업성분석결과에 대하여 이의를 제기하게 되면 사업성분석 검증 T/F자문을 다시 개최하여 사업성분석에 최대한 공정성을 가할 수 있도록 하여 운영하고 있다. (실제로 이의제기를 통해 사업성 분석 검증 T/F와 주민연석회의를 재차 개최한 구역도 있다.)

C03. 사업성 분석 및 검증의 한계

사업성 분석의 한계점은 본질적으로 나타날 수 밖에 없다. 그것은 사업성 분석결과가 미래를 예측한 추정치라는 것이며, 이를 극복하고자 사업성분석 검증 T/F자문, 서울연구원 검수, 주민연석회의 등 여러 검증장치를 구비해 놓았다. 앞서 보았듯이 사업성 분석은 크게 3가지 카테고리로 볼 수 있는데, 각 카테고리별 한계점에 대해 살펴보자.

▶ 사업성 분석의 한계점

종전자산 가치평가(감정평가)

실태조사의 감정평가 즉 종전자산 가치평가는 정비사업의 관리처분계획시 시행하는 감정평가사의 정식감정평가와는 성격이 조금 다르다. 그것은 시간적, 물리적, 금전적인 한계로 인하여 전체 사업 부지에 대하여 거래사례비교법 등 실질적인 전수조사를 실시하지 못하고 약식으로 감정평가를 실시하였다. 인근지역 시세 등을 감안하여 토지 공시지가 및 건축물 공시가격 등을 토대로 보정치를 적용한 감정평가를 실시하였다. 이는 현실점에서의 종전자산 가치평가일 수 밖에 없으며, 향후 관리처분시의 5년 후나 개발사업으로 인해 발생하는 자산가치의 상승분 또한 반영하지 못하였다. 단독주택과는 달리 공동주택의 경우 층별, 향별, 노후도 등에 따라 가치평가가 달라질 수 있는데, 이러한 실질적인 조사가 현장조사를 통해 이루어져야 하는데 그러하질 못하였다.

[종전자산 가치평가 분석방법]



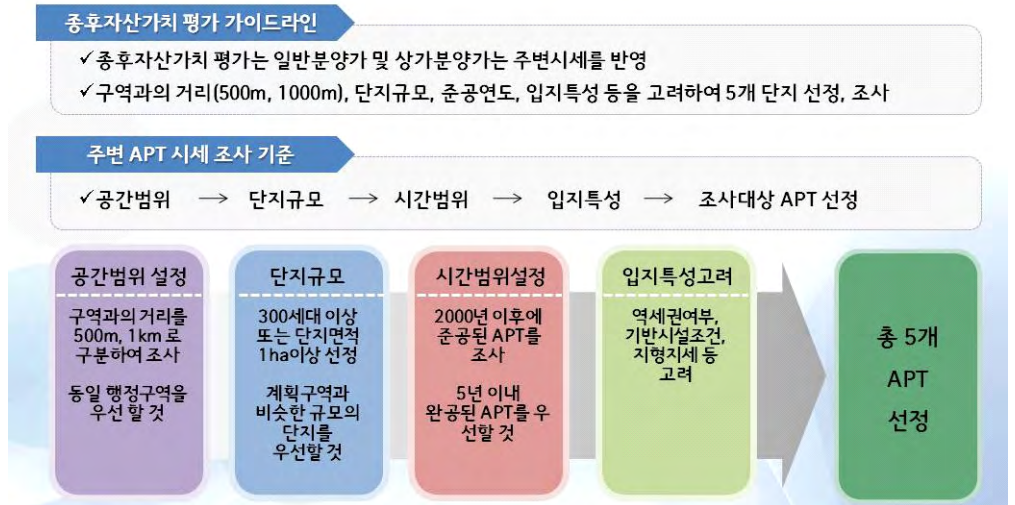
실질적으로 주민들이 생각하는 종전자산가치와는 동떨어진 평가일 수 밖에 없으며, 이로 인해 주민들과의 갈등이 대두 되었다. 서울시는 이러한 점을 보완하기 위한 안전장치로 추진주체가 있는 구역의 경우 종전자산 가치평가를 2개 감정평가법인에서 실시하게 한 후 이를 산술평균한 가격을 종전자산가격으로 사용하도록 하였으며, 이러한 조치로 인하여 어느 정도의 한계점이 상쇄될 수는 있겠지만, 근본적인 한계점은 여전히 내포하고 있다고 볼 수 있겠다.

중후자산 가치평가(분양가)

중후자산 가치평가 경우는 실질적인 수입과 직결되는 사항이므로 주민들의 관심도가 상당히 높다. 서울시 실태조사 가이드라인에 나와 있는 기준인 공간범위, 단지규모, 시간범위, 입지특성 등을 고려하여 현 정비구역의 개발계획과 비교하여 가장 유사한 인근 공동주택의 분양가를 선정하여 조사한다.

그렇게 조사된 여러 공동주택 단지들 중에 현 정비구역과 가장 유사한 공동주택 5개소를 선정하여 공신력 있는 부동산 중계기관(KB부동산 등)의 시세를 객관적인 척도로 조사하여 반영한다. 이를 검증하는 사업성분석 검증 T/F 등 여러가지 안전장치를 통해 분양가를 산정한다.

[중후자산 가치평가 분석방법]



하지만, 개발사업이 진행된 이후 미래의 아파트 분양가가 어떻게 될지는 아무도 모르는 사항이다. 분양이 될 시점이 향후 5년이라고 가정시 부동산 경기가 좋아질지 악화될지는 예상할 수 밖에 없다. 한 예로 한강변 북측에 위치한 정비구역이 있다. 여기는 공동주택 층수가 7층에서 50층까지 계획되어 있다. 한강변에 위치하는 입지적 특성과 초고층 아파트에 대한 메리트는 어마어마하다. 하지만, 분양가 산정에 있어서 추진 주체측과 실태조사 요청인들간의 의견은 첨예하였다. 가이드라인에 맞추어 분양가를 조사하려고 해도 주변지역에서는 유사한 지역을 찾을 수가 없었다. 범위 설정을 조금 넓혀 서울시 전역으로 확대하다보니 한강변과 초고층이라는 입지적인 특성과 동떨어진 결과만 나왔다.

결국 분양가 산정은 3회에 걸친 사업성 분석 T/F와 2회에 걸친 주민연석회의의 통해 결정되었다. (실제로 주민협의체 회의는 9회 가량 개최하였다.) 이러한 중후자산평가가 사업성 분석의 결과에 미치는 큰 영향을 고려하였을 때 좀 더 현실에 가까운 분석이 필요하나, 결국 근본적으로 이러한 중후자산 가치의 추정값도 미래에 대한 예측일 수밖에 없으며 추정치를 적용할 수 밖에 없다는 한계점을 내포하고 있다.

사업비 추정(공사비 등)

사업비의 경우 가장 많은 비중을 차지하는 것이 단연 공사비일 것이다. 이러한 공사비를 현재 국토교통부의 표준 건축시설 공사비 및 구역별 정비계획상 결정되어 있는 내용을 기준으로 추가공사비 등을 추가하여 산출하는 방식을 차용하고 있다.

추진주체가 없는 구역의 경우에는 공사비 결정에 큰 무리없이 진행되었으나, 추진주체가 있는 구역의 경우에는 가이드 라인에서 제시하는 표준건축 공사비 370만원/3.3㎡(2013년 07월 380만원/3.3㎡로 변경)을 수용하지 못한다는 입장에 따라 많은 갈등을 초래하였다. 이 또한 분양가와 마찬가지로 추정 비례율에 따른 개별분담금에 영향이 큰 항목이어서 많은 검증과 회의를 통해서만이 결정될 수 있었다. 공사비 뿐만 아니라 추후 구역별로 착공에 돌입하게 되면 발생하게 되는 돌발변수가 많을 수 있으며 (예 압반 등) 이에 대한 예측을 표준 Data화(53개 항목)하여 사업성분석 추정치에 반영하는 것이 결코 간단한 문제가 아니다.

이러한 사업비 부분은 공사비 등 53개 항목으로 이루어져 있으며, 각 항목별 산식은 법적인 근거에 의해 작성되었으나, 이 또한 각 구역별의 현실에 맞게 검증절차와 회의를 통해 이루어졌다. 마찬가지로 금융비용과 같은 비교적 정확한 금액을 도출할 수 있는 항목이라 하더라도, 미래에 대한 변수는 항상 내포하고 있을 수 밖에 없으며, 이러한 것이 결국 사업비를 추정하는데 어느 정도 한계점으로 작용할 수 밖에 없을 것이다.

그러한 관점에서 앞서 보았듯이 서울시에서는 분양가와 공사비를 25가지 경우의 수로 작성하여 표현하였다. 이에 대한 판단은 결국 주민들의 몫일 수 밖에 없다.

▶ 사업성 검증의 한계점

사업성분석 검증 T/F자문

[사업성 분석 T/F 검증팀 구성 및 운영방법]

구성근거	<ul style="list-style-type: none"> • '실태조사 사업성 분석 검증 TF팀' 구성·운영기준 (재생지원과-1410호, 2012.10.30)
구성인원	<ul style="list-style-type: none"> • 총10인(서울시 사업성분석 TF위원 인력풀, 분야별 2인) ※ 소규모 TF : 5인(감평사, 정비업체, 시공사, 회계사·세무사, 도시행정 분야별 1인)
역 할	<ul style="list-style-type: none"> • 대상구역별 추정사업비 및 분담금 산정결과 검증
운 영	<ul style="list-style-type: none"> • 2회이내 원칙 ※ 최종 사업성 분석시에는 확대 TF 회의 개최

사업성분석 검증 T/F 위원은 서울시 인력풀에 의해 운영된다. 많은 실태조사 구역이 있는 관계로 서울시에서는 많은 T/F 위원들을 확보하였으며, 적재적소에 배치하여 운영하였다. 위원들의 구성은 감정평가사, 정비업체 관련자, 시공사, 회계사, 시민운동가, 건축가 등 정비사업과 관련된 업계의 권위 있는 전문가들로 구성되었다. 위원들은 사업성분석 검증 외에도 실태조사관으로써 주민들의 의견을 수렴하고 주민들 또는 자치구와의 갈등 조정에도 참여하였다.

그러한 사업성분석 검증 및 갈등조정에 공정성과 객관성을 기반으로 실태조사 진행에 지대한 공을 세운 것은 두말할 나위가 없다. 다만, 위원 및 실태조사관들은 생업을 유지하는 바쁜 일정 속에서 검증절차를 이행해야 했고 주민갈등을 조정해야 했다. 이리하다 보니 사업성분석 검증시 현 구역에 대한 현황파악 및 디테일한 분석이 조금은 부족했던 것 같다. 위원들을 탓하고자 하는 것은 아니다. T/F 검증회의를 3~4시간, 2~3회 이상에 걸쳐 진행된 구역들도 있다. 위원들은 장시간 노력하였지만, 제도장치적인 문제점 등을 고려해 볼 때 재산권이 걸려 있는 주민들 입장에서 보면 조금은 아쉬운 점이 남게 된다.

주민연석회의

추진주체가 있는 구역의 경우 주민연석회의가 진행된다. 사업성분석 검증에 따른 최종 종전자산 가치, 중후자산 가치, 사업비 등을 고려한 추정비례율에 대한 회의를 실시한다. 종전자산은 적정한지 분양가는 적정한지 공사비 또한 적정한지에 대한 회의를 진행한다.

일반적으로 사업성 검증절차 전에 주민협의체를 통해 분양가와 공사비를 조정하여 검증을 받기 때문에 큰 이견은 발생하지 않는다. 다만, 참여한 구역의 경우에는 주민연석 회의시에도 갈등이 대두되기도 한다. 갈등조정이 되지 않을 시에는 이의를 제기하면 재차 사업성분석 검증을 실시하여야 하고 이에 다른 주민연석회의를 재실시해야 한다.

이러한 과정을 통해 갈등 조정이 모두 해소되기는 어렵겠지만, 검증 및 주민연석회의 전에 의견 수렴을 한 부분에 대한 정리가 되지 않아 이견이 계속 발생되었다. 실태조사 진행시 갈등조정에 대한 시간적인 부분의 아쉬움과 주민들 또한 토론에 의한 입장정리가 되었으면 하는 아쉬움이 있다.

서울연구원 검수

사업성분석 검증과 주민연석회의 통한 추정비례율 등 사업성 분석이 정리되면, 최종적으로 서울시에서 주관하는 서울연구원(구 시정개발연구원)에 최종 검수를 받게 된다. 검수자료는 지금까지 진행되었던 정비계획자료, 종전자산, 중후자산, 사업비 등 모든 자료를 검수 받게 된다.

최종자료의 검수이니 만큼 서울시에서는 신중히 검토한다. 다만, 많은 구역의 검수가 동시간대에 진행되다 보니 진행 속도가 생각보다 빠르지가 못하다. 일주일 정도 검수기간이 걸린다고 보면 된다. 서울시에 얼마나 많은 인력으로 검수하는지는 잘 모르나, 검수의견이 나오면 수정하여 다시 검수를 받는 과정을 여러 번에 걸쳐서 진행된다. 서울시에서는 최종적인 검수인 관계로 디테일한 검수가 진행됨에 따라 시간이 걸린다고 한다. 이러한 과정에서 시간적인 지체가 조금 발생하는 점이 조금은 아쉬움으로 남는다.

▶ 한계점에 대한 시사점

사업성 분석의 한계점에 대해서는 실태조사 추진을 총괄하고 있는 서울시나 각 자치구들도 모두 인지하고 있는 상황이며, 각 정비구역별 상황에 맞게 여러 가지 보완책을 수립하여 사업장별로 적용하고 있는 실정이다.

다만, 실태조사의 목적에서 보듯이 실태조사는 현재 정비구역의 진행여부에 대한 주민들의 의견을 묻고자 실시하는 조사이다. 물론 관에서 주도적으로 하는 조사인 만큼 공신력이 있는 것은 당연하나, 미래에 발생될 가치평가에 대한 사항까지 고려하기에는 역부족인 것은 사실이다. 그러한 점에서 주민들이 사업성 분석 결과와 추정분담금을 보고 결정하기가 쉽지만은 않아 보인다. 서울시에서 작성한 실태조사 가이드라인과 실태조사 총괄, 주민들의 민원을 담당하는 각 자치구, 실태조사를 진행하는 용역사, 주민과의 갈등을 조정하는 실태조사관 등 많은 구성원들이 주민들의 올바른 의사결정을 위해 노력하고 있다. 많은 노력에도 불구하고 짧은 시간과 비용의 문제, 주민들과의 갈등 문제 등 풀어야 할 숙제들이 남아 있다.

실태조사의 한시법적 특성상 얼마남지 않은 실태조사 유효기간 동안 얼마나 많은 보완이 이루어질 것인지 알 수 없으나, 서울시 및 각 자치구에서는 여전히 이러한 실태조사 사업성분석의 한계점을 극복하기 위해 연구를 거듭하고 있으며, 안전장치에 안전장치를 더하고 더하는 형식으로 사업성 분석에 대해 계속 보완해 나가고 있는 것으로 알고 있다.



Main Theme
About research
on the actual condition of Seoul

D

실태조사를 통한 찬·반 의사결정

D01	추진주체가 없는 경우	041
D02	추진주체가 있는 경우	042
D03	추진/해제구역의 경우	043

D. 실태조사를 통한 찬·반 의사결정

D01. 추진주체가 없는 경우

추진주체가 없는 정비구역의 경우 B장에서 언급하였듯이 서울시 '도시 및 주거환경정비 조례 제4조의2'에 의거하여 주민들의 의견청취를 할 수 있다.

실태조사 가이드 라인의 기준에 맞추어 총 45일간의 우편조사 및 2일 이상의 현장

[주민들에게 안내되는 주민의견청취 관련 문서]

우편조사 및 현장투표 실시

우편조사 45일
마감일 18시까지 참여율 50%미만시 15일 연장

현장투표 2일 이상
주민의견청취 마감일 1주전 (토요일 또는 공휴일 포함)

우편제출
- 요청서에 의사표시 후 신분증사본 첨부하여, 밀봉하여 회송용 봉투에 넣고, 우편 발송

직접제출
- 요청서에 의사표시 후, 구 담당과에 방문제출

투표제출
- 사업추진/해제요청서를 지참하고, 지정 투표소 방문하여, 의사표시 후, 밀봉하여 요청서를 보관함에 투입

본인확인방법
1) 요청서에 자필서명 후 지참 날인
2) 신분증명서사본 첨부

본인확인방법
- 투표소에서 요청서 고유 연번과 신분증 대조

※ 신분증사본은 가까운 구청이나 동 주민센터에서 무료로 복사 가능

투표를 병행 실시하며, 우편조사의 경우 투표참여율이 50%미만인 경우 자동으로 15일 연장된다.

주민의견청취는 다음과 같은 절차로 진행되게 된다.

1. 자치구에서 주민의견조사 실시공고를 한 후, 공고일을 기준으로 조사인명부를 작성하게 되며, 이렇게 조사된 조사인 명부의 열람 및 이의제기 기간을 거쳐 조사인 명부를 확정(조사인 명부의 수는 도시 및 주거환경정비법에서 규정짓고 있는 토지 등 소유자 수의 산출방법을 준용)
 2. 이렇게 확정된 조사인 명부를 기초로 하여 자치구에서는 실태조사 결과 통보서, 안내문, 사업추진/해제요청서, 대표자선임동의서(공유지분을 소유한자들에 한한다)등을 동봉하여 정비구역 토지 등 소유자에게 우편을 발송
 3. 이렇게 우편이 발송된 이후 동봉된 사업추진/해제요청서, 대표자선임동의서 등을 45일간 우편으로 접수받아 주민의견에 반영
 4. 이와는 별개로 현장투표를 2일 이상 실시. 단, 우편으로 접수한 사람은 중복으로 투표할 수 없음
- 이러한 현장투표 시에는 주민들이 요청을 하면 참관인으로 참여할 수 있는데, 사업 찬성·반대 입장 각각 2명씩 참관이 가능하다.

이렇게 조사된 주민의견에 대하여 자치구는 개표 및 집계 절차를 거쳐 최종적으로 주민들의 의사표현에 대한 것을 자치구 게시판 등에 공고하여 알리게 됨으로써, 실태조사를 마무리 짓게 된다.

D02. 추진주체가 있는 경우

추진주체가 있는 정비구역의 경우 서울시 도시 및 주거환경 정비조례에서 규정하는 주민의견조사를 실시하지 않으며, 실태조사의 결과 값을 통보만 함으로써 해당 정비구역 주민들의 사업진행 여부판단에 도움을 주는 역할로 한정 짓고 있다.

이러한 실태조사결과 통보는 해당 정비구역에 거주하는 주민들에게 향후 사업이 진행될 때 예측할 수 있는 사업성분석 등의 추정자료를 제공하여 가치판단을 돕고자 하는 취지임에는 변함이 없으나, 추진주체가 있는 구역이라는 점은 이미 과거 어느 시점에 주민동의율이 최소 67%를 초과한 지역이라는 의미를 내포하고 있는 것으로, 사업을 원하지 않는 주민들이 자발적으로 구역해제 동의서를 직접 걸으러 다닌다는 것은 어느 정도 현실적인 문제가 있을 수도 있다는 것이 중론이다.

다만, 정비사업도 결국 자본이라는 거대한 흐름을 거스를 수는 없을 것이며, 자금의 부동산 경기 침체로 사업의 진행여부에 대한 판단이 변한 주민도 있을 수 있으므로, 서울시에서는 실태조사 신청율(10%)이상의 실태조사 신청요청이 들어오면 자치구에서 자발적인 판단으로 실태조사를 실시 할 수 있게 법제화 하였으며, 실제로 추진주체가 있는 구역의 경우에도 실태조사를 실시하고 있는 구역도 있고, 자치구에서 신청주민들에게 정당한 사유로 인한 실태조사 미실시 답변만을 제시하고 실태조사를 실시하지 않는 구역들도 있다.

추진주체가 있는 정비구역의 경우 사업성분석을 하는 방식에도 약간 차이가 있는데, 추진주체가 없는 구역의 경우 서울시에서 표준화하여 제공한 가이드라인 및 클린업시스템에 의한 도출값만을 사업성 분석 결과값으로 사용할 수 있지만, 추진주체가 있는 경우에는 사업의 반대입장(실태조사 요청인측)과 사업의 찬성입장(보통 추진위원회나 조합측)을 대표하는 대표성을 띤 주민협의체를 모집하여 구성하게 되며, 실태조사 사업성 분석단계에서도 총 53개 지출항목 및 분양가 등 수입관련 항목에 대해서 주민협의체 대표들과 심도있는 논의를 거쳐 그 값을 사업성 분석 값으로 사용할 수 있게 하는 등 서울시 실태조사 가이드라인의 경계를 넘어설 수 있는 여지를 마련해 두고 있다.

물론, 객관화된 Data를 주민들이 임의적으로 바꿀 수 있다는 의미는 아니며, 가령 추진위원회 운영비 등 추정치가 아닌 실제 도출된 가격이 있다면 주민협의체 협의를 통하여 실제 가격을 사용할 수 있도록 하는 등의 여지를 두고 있다.

다만, 실태조사가 주민들에게 미치는 영향력을 고려하였을 때 사업의 반대입장과 찬성입장 주민들 간의 원활한 협의가 조속히 이루어지는 것은 이상에 가까우며, 실제 파행적으로 운영된 사례들도 있지만 서울시에서는 양쪽 모두의 의견을 조율하여 최대한의 공정성과 공평한 기회를 제공하고자 노력하였음을 엿볼 수 있는 대목이다.

D03. 추진/해제구역의 경우

실태조사를 시행한 후 도출되는 결과는 두 가지인데 결국 정비(예정)구역을 해제하느냐 사업을 계속 진행하느냐 일 것이다.

먼저 정비구역이 해제되는 경우 주민들에게 미치는 영향력을 들 수 있는데, 정비구역이 실제로 해제되는 경우를 살펴보면 실태조사의 결과에 따라 구역이 해제되었다고 보기 힘든 경우들이 많이 있다.

실례로 중랑구 OO구역의 경우 실태조사의 결과가 주민들에게 통보되기도 전에 주민들이 자발적으로 해제 동의서를 징구하여 구역해제 절차에 들어간 사례가 있으며, 정비구역이 해제된 많은 구역들의 경우에도 주민들이 실태조사 결과값을 통보받은 후에 구역해제에 대한 결정을 하였다기 보다는 해제 절차에 들어갈 수밖에 없었던 구역들이 해제될 수 있도록 촉매제 역할을 수행하였다고 보는 것이 맞을 것이다.

반대로 주민들이 구역추진/해제 투표를 진행하여 사업이 계속 진행되는 경우를 살펴 볼 수 있는데, 이러한 경우에 오히려 실태조사 결과가 주민들에게 더욱 많은 영향을 미쳤다고 볼 수 있다.

실제 어떤 구역(민감한 부분일 수 있으므로 실제 구역명은 거론하지 않기로 함)의 경우 실태조사 결과로 통보된 주민들의 종전자산 가치 평가액과 추정분담금(환급금)에 대한 수치가 주민들이 기대하던 수치보다 다소 높게 도출되어, 추진위 설립도 되지 않아 더디게 진행되던 정비사업에 활력을 불어넣은 사례가 있다.

물론, 이와는 반대로 실태조사에서 추정한 주민들의 종전자산 가격이 주민들의 기대치보다 다소 낮게 책정되어 주민들의 우려 섞인 민원이 많았던 구역들도 있었다.

실태조사 결과 값은 미래가치에 대한 개략적인 추정치로 어떠한 절대성을 띄는 것은 아니지만, 뉴타운 및 재개발·재건축 구역으로 묶여 재산권 행사도 제대로 하지 못하는 주민들 입장에서는 공공에서 배포하는 '공신력' 있는 자료에서 자신들의 종전자산을 평가하여 통보하는 것에 대한 '절대적 믿음'을 가지게 되는 것도 무리는 아니라는 생각이 든다.

이렇듯 실태조사 결과값은 주민들에게 엄청난 영향력을 행사하고 있으며, 서울시가 주민들에게 제공하고자 했던 정보들도 상당히 의미있는 수치가 되어가고 있는 것은 사실이다.

이러한 현상들이 향후 뉴타운 및 부동산 경기의 흐름에 어떠한 영향을 몰고 올지는 아무도 예측할 수 없는 부분이지만, 실태조사의 취지대로 사업이 진행될 곳에 대해서는 공신력 있는 정보를 제공하여 주민들이 긍정적인 판단을 할 수 있게, 사업이 표류하는 곳에 대해서도 역시 공신력 있는 정보를 제공하여 주민들이 올바른 판단을 할 수 있게 도와준 것만은 사실임에 틀림이 없다.



Main Theme
About research
on the actual condition of Seoul

E

실태조사의 사례분석(과업수행용역을 중심으로)

E01	추진주체 없는 구역 01 (양천구 신월5구역)	047
E02	추진주체 없는 구역 02 (성북구 돈암6구역)	051
E03	추진주체 있는 구역 (금천구 시흥1구역)	055

E. 실태조사의 사례분석(과업수행영역을 중심으로)

E01. 추진주체 없는 구역 01 (양천구 신월5구역)

양천구 신월5구역은 뉴타운이 아닌 개별 재건축 사업으로 구역의 일반적인 현황은 다음과 같다.

사업개요

(1) 인문환경

- 서울시 양천구 신월동 77번지 일원 (신월5 주택재개발 정비예정구역)
- 면적 : 37,551㎡ (약 11,360평)
- 대상지는 행정구역상 서울시 성북구 돈암동 내에 입지하고 있으며, 서울시청등의 도심으로부터 약 5km이내의 지점에 위치
- 사업지 주변 주요 가로망을 살펴보면 사업지 남측 가로공원로(40m, 8차로), 서측 남부순환로(40m, 8차로), 북측 화곡로(30m, 4차로), 동측 월정로(12~13m, 2차로)가 위치하고 있음

[신월5구역 위치 및 인근여건도]



정비계획

[토지이용계획]

구분		면적(m ²)	구성비(%)	비고
합계		37,551	100.0	
공동주택		31,378	83.6	
종교용지		603	1.6	
정비 기반 시설	소계	5,570	14.8	※순부담면적 : : 2,308m ² (6.1%) ※구역내 국공유지 : 3,262m ² (8.7%)는 순부담 면적에서 제외
	공원	3,440	9.1	
	도로	2,130	5.7	

[건축계획]

동수(동)	16	대지 면적(m ²)	37,551.0m ² (11,359.2평)
평균 층수(층)	13층이하	세대수 (세대)	총 797세대 39m ² : 72세대 49m ² : 72세대 59m ² : 408세대 84m ² : 206세대 105m ² : 39세대 (토지등소유자 565인)
건축 면적 (m ²)	8,855	건폐율(%)	28.22%
지상층 연면적(m ²)	69,765	용적률(%)	221.54%
지하층 연면적(m ²)	33,477.32	용적률산정연면적 (m ²)	69,515
연면적 합계(m ²)	103,242.32	주차 대수(대)	지하주차 : 862대 근린생활 : 4대 총866대

[공동이용시설 설치계획]

구분	시설의 종류	위치	규모	시설 면적(m ²)	법정 면적(m ²)	기준
합계	-	-	-	2,200.0	-	-
신설	관리사무소	신월동 77-1 일원	지상1층	50.0	47.35	• 10m ² +(세대수-50)x0.05m ² 이상
	경로당		지상1층	130.0	104.7	• 40m ² +(세대수-150)x0.1m ² 이상
	보육시설		지상1층	120.0	90.09	• 300세대이상은 상시21인이상
	경비실		2개소	30.0	-	
	주민공동시설		지하1층	120.0	99.7	• 50m ² +(세대수-300)x0.1m ² 이상
	어린이놀이터		1개소	1,000.0	997.0	• 300m ² +(세대수-100)x1m ² 이상
	근린생활시설		지상1층	480.0	-	• 세대당 6m ² 이하
	문고		지하1층	50.0	33.00	• 33m ² 이상

사업성분석

[중전자산가치 추정]

구분	소유면적(㎡)	금액(만원)	비고
토지 소유권	34,273	9,580,544 (약 958억)	약 922만/평
건축물 소유권	46,161.85	2,064,282 (약 206억)	약 147만/평
합계	80,434.85	11,644,826 (약1,164억)	-

[중후자산가치 추정]

구분	유형(㎡)	일반	조합원	조합원분양가		일반분양가		분양수입(만원)
		분양세대	분양세대	단가(만원/㎡)	세대당분양가	단가(만원/㎡)	세대당분양가	
임대	55㎡	72	-	-	-	266	14,654	1,055,116
	69㎡	72	-	-	-	263	18,185	1,309,370
	78㎡	24	-	-	-	265	20,730	497,536
	소계	168	-	-	-	-	-	2,862,024
일반 / 조합분양	78㎡	37	347	329	25,662	387	30,193	10,022,831
	110㎡	20	186	331	36,443	389	42,878	7,636,571
	130㎡	6	33	356	46,306	419	54,470	1,854,703
	소계	63	566	-	-	-	-	19,514,107
합계		797						22,376,131

구분	금액(만원)	수입 계(만원)
향후자산 (분양예정대지 및 건축물의 추산액)	아파트수입	22,380,660
	비주거 시설수입	201,840
	부가가치세	11,340
		22,571,159

[사업비 산출]

구분	항목	산출금액(만원)	비고	
지출	조사측량비	22,858		
	설계감리비	637,007		
	공사비	건축시설공사비	건축시설공사비	10,536,803
			부가가치세	84,647
			소계	10,621,450
		건축물철거비	242,724	
	기타공사비	711,475		
	소계	11,575,654		
	보상비	손실보상비	99,020	
		이주비	778,142	
		소계	877,163	
	관리비	추진위원회운영비	20,387	
		조합운영비	69,937	
		신탁등기비	11,320	
		소송비용	11,283	
회계감사비/기장		13,585		
기타		11,523		
소계		138,037		
부대경비	외주용역	198,761		
	각종분담금	170,539		
	제세공과금	24,284		
	기타경비	349,286		
	예비비	387,101		
소계	1,129,973			
계		14,111,076		
	대여금이자	43,250		
	이주비이자	1,621,024		
합계		16,044,969		

개별분담금 추정

[추정비례율 산출]

공사비 분양가	320만원 /3.3㎡	350만원 /3.3㎡	370만원 /3.3㎡	390만원 /3.3㎡	420만원 /3.3㎡
1,183만원/3.3㎡	52.76%	44.70%	39.33%	39.96%	25.90%
1,249만원/3.3㎡	61.09%	53.03%	47.66%	42.28%	34.22%
1,315만원/3.3㎡	69.44%	61.38%	56.00%	50.63%	42.57%
1,381만원/3.3㎡	77.79%	69.73%	64.36%	58.98%	50.92%
1,447만원/3.3㎡	86.11%	78.05%	72.68%	67.31%	59.25%

$$\text{추정비례율 (표준비례율)} = \frac{\text{전체수입(22,566,630만원)} - \text{전체지출(16,044,969만원)}}{\text{증전자산총액(11,644,826만원)}} \times 100 = 56.00\%$$

주민의견 청취결과

토지 등 소유자수	참여자	참여자				기권	참여율 (%)	해제 요청률 (%)
		유효			무효			
		계	사업추진	해제				
566	276	221	118	103	55	290	48.8%	18.2%

시사점

신월5구역의 경우 실태조사 결과통보 후 2013년 2월22일~4월23일까지 주민의견조사가 실시되었으며, 그 결과는 해제요청률 18.2%로 사업을 계속 추진하는 방향으로 결론이 났다. 추정비례율이 56%이면 사업성이 낮은데도 불구하고 사업이 진행되는 쪽으로 결과 난 것이다. 이는 실태조사가 시작된 초기에 진행된 구역으로 실태조사에 대한 홍보부족이지 않았나 싶다. 사업성이 낮기 때문에 추후 사업이 진행되어도 문제가 발생될 지역임에 틀림이 없어보였다.

투표결과는 종료되었지만, 뒤늦게 이러한 실정을 알게 된 주민들은 스스로 구역해제 동의서를 30%이상 징구하여 자치구에 제출하였다. 구역해제가 된 것이다.

실태조사의 초기단계에 이루어진 구역으로써 주민들에게 홍보부족과 사업성에 대한 자각이 이루어 낸 결과라 할 수 있겠으며, 실태조사를 통해 낮은 사업성에 대한 인지로 인하여 구역이 해제된 예라 할 수 있겠다. 실태조사를 통해 사업성 정보를 제공함으로써 사업진행이 되더라도 많은 문제가 발생될 것으로 여겨졌던 구역이 주민 갈등없이 잘 해소된 지역으로 볼 수 있겠다.

E02. 추진주체 없는 구역 02 (성북구 돈암6구역)

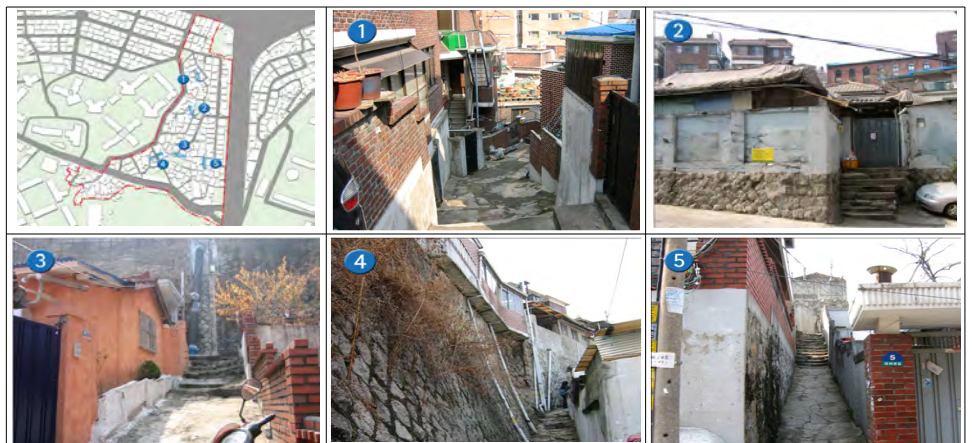
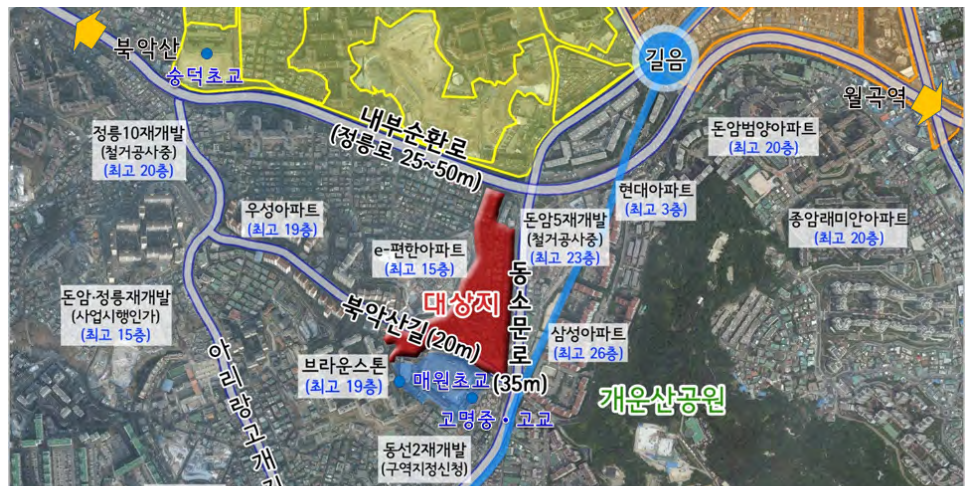
성북구 돈암6구역은 뉴타운이 아닌 개별 재건축 사업으로 구역의 일반적인 현황은 다음과 같다.

사업개요

(1) 인문환경

- 대상지는 행정구역상 서울시 성북구 돈암동 내에 입지하고 있으며, 서울시청등의 도심으로부터 약 5km이내의 지점에 위치
- 대상지의 북측으로 내부순환도로(도시고속도로)와 정릉길이 인접해 있고, 동측은 서울시 남북의 간선기능을 담당하는 동소문로가 있어 광역접근이 용이하며, 북악산길로도 접근이 용이해 교통체계가 상당히 우수한 지역임
- 또한, 지하철 4호선(길음역, 성신여대입구)이 대상지와 근접해있어 대중교통여건도 양호함

[돈암6구역 위치도 및 내부 현황사진]



정비계획

[총괄 개요]

동수(동)	13	대지면적(m ²)	32,892
평균층수(층)	20	세대수(세대)	889
건축면적(m ²)	7,865	건폐율(%)	23.91
지상층 연면적(m ²)	88,737.41	용적률(%)	269.78
지하층 연면적(m ²)	37,966.8	주차대수(대)	1,125
연면적 합계(m ²)	126,704.21	하수처리재생센터	중량
용적률산정 연면적(m ²)	88,737.41	인근지역(평균무이자) 이주비(천원)	220,000

[주택규모별 세대수 계획]

구분	공급면적(m ²)	세대수(세대)		전용면적(m ²)	공유면적(m ²)	기타공유(m ²)	주차장(m ²)	계약면적(m ²)	대지면적(m ²)
		일반	조합원						
임대/소형주택	44.89	73		33.37	11.52	1.65	17.72	64.26	19.18
	55.49	62		42.37	13.12	2.09	22.50	80.08	23.91
	82.57	17		59.97	22.60	2.96	31.85	117.38	35.04
소계	8,121.04	152		6,082.44	2,038.60	300.35	3,230.01	11,651.40	3,478.24
일반/조합분양	82.57A	97	60	59.97	22.60	1.95	31.80	116.32	30.20
	103.64	-	357	82.40	21.24	2.68	43.70	150.02	38.95
	138.68	31	48	112.10	26.58	3.65	59.45	201.78	52.38
	140.92	56	-	113.15	27.77	3.68	60.01	204.61	53.12
	82.57B	38	50	59.97	22.60	2.38	31.82	116.77	30.31
소계	76,076.37	222	515	59,301.75	16,774.62	1,966.78	31,450.77	109,493.92	28,426.57
합계	84,197.41	889		65,384.19	18,813.22	2,267.13	34,680.78	121,145.32	31,904.81

[부대복리시설(근린생활시설) 개요]

구분	층	전용면적(m ²)	공용면적(m ²)	계약면적(m ²)
지상	1	2,100	900	3,000
	2	1,050	450	1,500
	소계	3,150	1,350	4,500
지하	1	371	159	530
합계		3,521	1,509	5,030

사업성분석

[중전자산가치 추정]

구분	면적(m ²)	금액(만원)	평균금액(만원/m ²)	비고
토지	47,050	11,102,342	235.9	국공유지가격제외
건축물	47,166	2,245,352	47.6	
합계	-	13,345,035	-	

[중후자산가치 추정]

조사항목	금액(천원)	비고	
공동주택	조합원분양	200,603,417	조합원분양가는 관내 유사사례 분석결과 일반 분양가의 90%로 산정
	일반분양	100,203,889	분양률 100% 가정
	임대아파트	21,967,030	토지비의 15%를 택지가산비로 가정하여 산정함
	공동주택 소계	322,774,336	
복리시설 /기타	근린생활시설	13,063,750	
	소계	13,063,750	
토지	종교시설	1,089,660	부가세 면세
	토지수입 소계	1,089,660	
제세공과금	매출부가세	1,979,429	전용면적 85m ² 이상 일반분양분 매출에 대한 부가가치세
수입 계		334,948,317	

[사업비 산출]

구분	지출항목	금액(천원)	
조사측량비	측량비, 지질조사비, 문화재조사비	286,406	
설계감리비	설계비, 감리비 ※ 설계비는 관내 사례조사를 통해 5.1만원/3.3m ² 적용	4,925,878	
공사비	건축공사비 : 건축시설공사비, 매입부가세, 건축물철거비, 추가공사비, 정비기반시설공사비, 지장물이설비, 미술장식품공사비, 인입공사비, 대지조성공사비, 부대시설공사비, 단지외부공사비	142,062,295	
보상비	토지매입비(국공유지불하)	11,019,967	
	손실보상비 : 건축물/토지, 영업손실보상	5,298,922	
	이주비 : 주거이전비, 기타이주보상비	3,907,558	
관리비	추진위원회 운영비, 조합운영비, 신탁등기비, 소송비용, 회계감사비 /세무대행수수료, 기타	1,692,181	
부대경비	외주용역비	감정평가수수료, 정비사업전문관리비, 정비계획용역비, 교통영향평가·환경영향평가·정비기반시설용역비, 안전진단용역비, 기타용역비	2,353,027
	각종분담금	광역교통시설분담금, 학교용지분담금, 기반시설분담금, 상수도공사비, 하수도분담금, 지역난방/도시가스시설 분담금	2,873,575
	제세공과금	보존등기비, 재산세, 채권매입비	1,675,122
	기타경비	광고선전비, 분양보증수수료, 민원처리비, 견본주택 건축비/임차비/운영비, 분양대행수수료, 기타비용	4,758,866
	예비비, 이주비 이자, 대여금 이자 ※ 이주비 이자는 은행권 대출 등 현실 여건을 고려하여 중전자산총액의 60%에 대한 이자로 산정		19,795,347
지출 계		200,649,144	

개별분담금 추정

[추정비례율 산출]

공사비 분양가	320만원 /3.3㎡	350만원 /3.3㎡	370만원 /3.3㎡	390만원 /3.3㎡	420만원 /3.3㎡
1,268만원/3.3㎡	92.85%	84.22%	78.46%	72.71%	64.08%
1,339만원/3.3㎡	103.92%	95.29%	89.53%	83.78%	75.15%
1,409만원/3.3㎡	115.02%	106.39%	100.64%	94.88%	86.25%
1,479만원/3.3㎡	126.12%	117.49%	111.74%	105.98%	97.35%
1,550만원/3.3㎡	137.20%	128.56%	122.81%	117.06%	108.42%

$$\text{추정비례율 (표준비례율)} = \frac{\text{전체수입}(334,948,317\text{천원}) - \text{전체지출}(200,649,144\text{천원})}{\text{증전자산총액}(133,450,354\text{천원})} \times 100 = 100.64\%$$

주민의견 청취결과

토지 등 소유자수	참여자	참여자				기권	참여율 (%)	해제 요청률 (%)
		유효			무효			
		계	사업추진	해제				
518	304	256	180	76	48 사업추진(33) 해제(11) 기타(4)	214	56.68	14.67

시사점

돈암6구역의 경우 주민의견청취 결과 '도시 및 주거환경정비법'에 의한 정비구역 해제절차 진행요건 (토지 등 소유자 30%이상 정비구역 해제요청)에 미달되어 정비사업을 계속 추진하는 것으로 결론이 난 구역이다.

이와 같은 주민들의 투표결과는 추진위원회 설립이 되지 않아 표류하던 재건축사업에 대한 주민들의 사업추진 희망의지가 투표결과로 반영된 사례라 할 수 있겠다.

향후 돈암6구역이 어떠한 형식으로 사업을 진행할지는 지켜보아야 하겠지만, 결국 사업이 추진 된다는 가정하에 주민들에게 재건축사업에 대한 진행여부와 사업성분석 척도를 제공한 긍정적인 사례라고 볼 수 있겠다.

서울시에서는 이렇듯 사업진행을 결정한 지역들에 대해서 공공관리제를 도입하여 빠른 시일내에 사업이 진행될 수 있도록 지원한다는 방침이다.

E03. 추진주체 있는 구역 (금천구 시흥1구역)

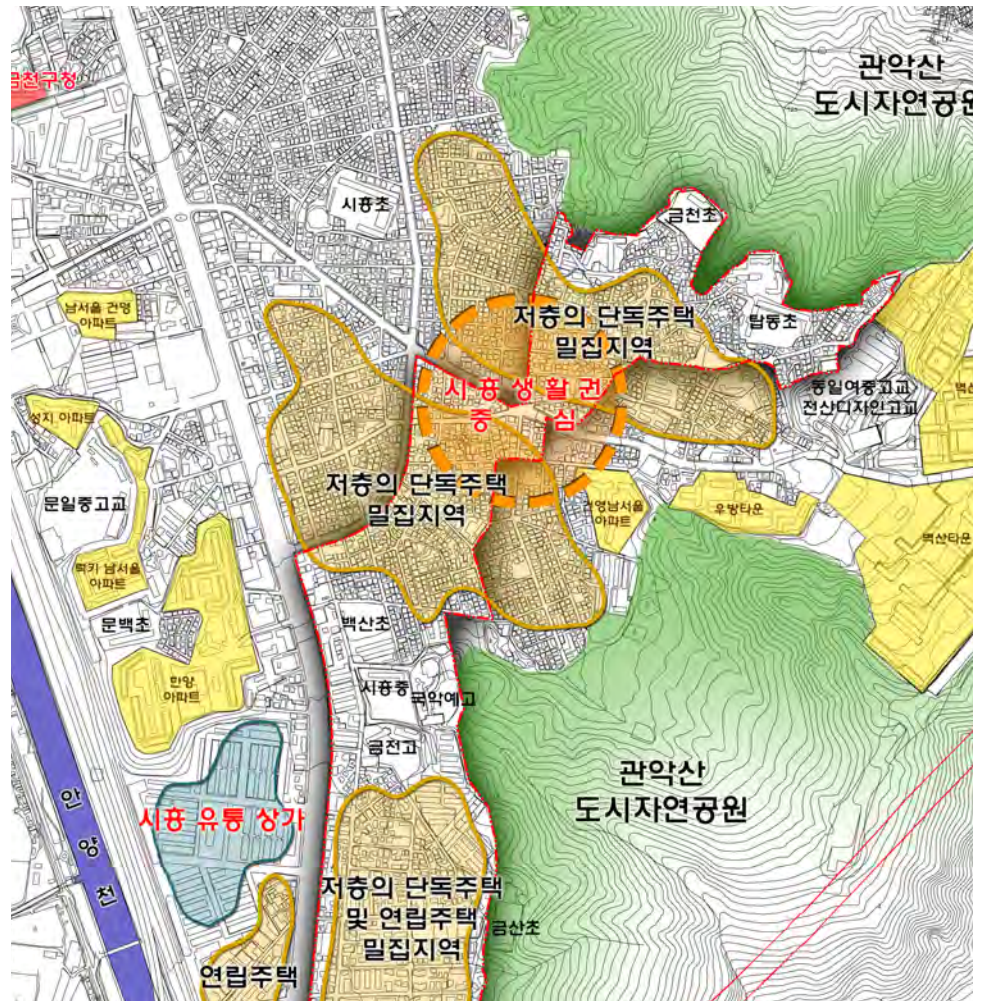
금천구 시흥1구역은 시흥재정비촉진지구내에 포함된 촉진구역으로 구역일반 현황은 다음과 같다.

사업개요

(1) 인문환경

- 서울시 남서부 외곽에 위치하며 서부간선도로, 시흥대로, 경부선철도, 경수전철이 남북축을 형성하고, 북단에 남부순환도로가 동서축을 형성하고 있음
- 지역적 특성상 광명, 안양, 시흥 등 위성도시와 서울도심의 관문적 열할
- 서울의 공간구조상 영등포 부도심권에 속하며, 구로구와 동일생활권을 형성
- 대상지는 금천구의 5개 생활권 중심 중 시흥생활권에 포함되어 있으나 생활권 기능이 미약

[시흥1구역 주변지역 여건도]



정비계획

[총괄 개요]

동수(동)	27	대지면적(m ²)	88,864
평균층수(층)	21	세대수(세대)	2,295
건축면적(m ²)	18,964.66	건폐율(%)	21.41
지상층 연면적(m ²)	224,113.99	용적률(%)	252.98
지하층 연면적(m ²)	72,464.99	주차대수(대)	2,420
연면적 합계(m ²)	296,578.98	하수처리재생센터	서남
용적률산정 연면적(m ²)	224,113.99	인근지역(평균무이자) 이주비(천원)	183,150

[주택규모별 세대수 계획]

구분	공급면적(m ²)	세대수(세대)		전용면적(m ²)	공유면적(m ²)	기타공유(m ²)	주차장(m ²)	계약면적(m ²)	대지면적(m ²)
		일반	조합원						
임대/ 소형 주택	47.66	157		29.90	17.76	0.64	12.43	60.73	18.85
	65.61	157		46.90	18.71	1.01	19.50	86.12	25.94
	84.03	77		59.90	24.13	1.29	24.90	110.22	33.23
소계	24,253.70	391		16,669.90	7,583.80	358.38	6,930.31	31,542.39	9,590.43
일반/ 조합 분양	47.66	144	0	29.90	17.76	0.64	12.43	60.73	18.85
	65.61	31	0	46.90	18.71	1.01	19.50	86.12	25.94
	84.03	422	115	59.90	24.13	1.29	24.90	110.22	33.23
	111.89	0	889	84.98	26.91	1.83	35.32	149.04	44.24
	148.34	303	0	118.00	30.34	2.54	49.05	199.93	58.66
소계	198,438.29	900	1,004	149,227.02	49,211.27	3,212.69	62,027.35	263,678.33	78,466.39
합계	222,691.99	2,295		165,896.92	56,795.07	3,571.07	68,957.66	295,220.72	88,056.82

[부대복리시설(근린생활시설) 개요]

구분	층	전용면적(m ²)	공용면적(m ²)	계약면적(m ²)
지상	1	1,350	-	1,350
합 계		1,350	-	1,350

사업성분석

[중전자산가치 추정]

구분	면적(m ²)	금액(천원)	평균금액(천원/m ²)	비고
토지	108,361	266,374,886	2,458.2	국공유지가격제외
건축물	128,758	51,588,034	400.7	
합계	-	317,962,920	-	

[중후자산가치 추정]

구분	금액(천원)	수입계(천원)	
향후자산 (분양예정 대지 및 건축물의 추산액)	아파트수입	721,420,961	736,362,003
	비주거시설수입	7,568,100	
	토지분양수입	13,227,751	
	부가가치세	-5,854,809	

[사업비 산출]

구분	지출항목	금액(천원)	
합계	-	427,475,369	
조사측량비	측량비, 지질조사비, 문화재조사비	637,886	
설계감리비	설계비, 감리비	17,460,148	
공사비	건축공사비 : 건축시설공사비, 매입부가세, 건축물철거비, 추가공사비, 정비기반시설공사비, 지장물이설비, 미술장식품공사비, 인입공사비, 대지조성공사비, 부대시설공사비, 단지외부공사비	332,527,947	
보상비	토지매입비(국공유지불하)	521,528	
	손실보상비 : 건축물/토지, 영업손실보상, 이주비	12,954,308	
	청산대상자청산금	2,817,727	
관리비	추진위원회 운영비, 조합운영비 신탁등기비, 소송비용, 회계감사비/세무대행수수료, 기타	3,027,257	
부대경비	외주용역비	감정평가수수료, 정비사업전문관리비, 정비계획용역비, 교통영향평가·환경영향평가·정비기반시설용역비, 안전진단용역비, 기타용역비	4,017,372
	각종분담금	광역교통시설분담금, 학교용지분담금, 기반시설분담금, 상수도공사비, 하수도분담금, 지역난방/도시가스 시설분담금	2,658,579
	제세공과금	보존등기비, 재산세, 채권매입비	3,545,356
	기타경비	광고선전비, 분양보증수수료, 민원처리비, 견본주택 건축비/임차비/운영비, 분양대행수수료, 기타비용	11,312,131
	예비비, 이주비 이자, 대여금 이자		35,995,130

개별분담금 추정

[추정비례율 산출]

공사비 분양가	320만원 /3.3㎡	350만원 /3.3㎡	370만원 /3.3㎡	390만원 /3.3㎡	420만원 /3.3㎡
1,032만원/3.3㎡	82.76	77.00	76.47	65.51	59.75
1,090만원/3.3㎡	93.20	87.44	86.90	75.94	70.18
1,147만원/3.3㎡	103.63	97.87	97.33	86.38	80.61
1,204만원/3.3㎡	114.06	108.30	107.77	96.81	91.05
1,262만원/3.3㎡	124.50	118.74	118.20	107.24	101.48

$$\text{추정비례율 (표준비례율)} = \frac{\text{전체수입(736,362,003천원)} - \text{전체지출(427,475,369천원)}}{\text{종전자산총액(317,962,920천원)}} \times 100 = 97.33\%$$

시사점

추진주체가 있는 시흥1구역의 경우에는 주민투표를 실시하지 않았다. 사업성분석에 의한 주민통보 자료를 전체 토지 등 소유자들의 종전자산가치 평가액에 적용하여 기준가액 및 추정분담금 정보를 제공하는 것으로 실태조사 절차를 마무리 하였다.

실태조사 완료시점(2013년 10월)부터 현시점(2013년 12월)까지 주민들의 개별적인 움직임은 없는 상황이며, 금천구나 서울시 모두 시흥1구역의 사업성의 개략적인 척도(비례율 97%)를 주민들에게 제공한데 의의를 두고, 향후 정비사업의 진행방향에 대해서는 주민들의 판단에 모든 것을 맡긴다는 방침이다.

추진주체가 있는 구역의 경우 실태조사의 결과가 통보된다 하더라도 시흥1구역의 경우처럼 사업의 진로와 향방에 대하여 직접적인 영향을 미친다고는 볼 수 없을 것이다. 정말 참여한 갈등이 있는 구역이 아니고서는 주민들 스스로가 해제 동의서 50%를 징구하기가 힘든 실정이다. 추진주체가 있다는 사실만 보더라도 이미 50%가 넘는 주민들이 정비사업을 찬성하여 진행된 구역이기 때문이다.

추진주체가 있는 경우 직접적인 영향을 끼친 사례는 아직까지 보이지 않으며, 주민들의 민원사항 등을 살펴봐도 사업성 분석에 대한 내용보다는 주민들이 뉴타운 지정이후 처음 접하게 되는 자신들의 종전자산 가치평가에 더욱더 중점을 두고 있는 모습이었다. 또한 더디게 진행되는 사업진행 시기의 불투명에 대한 민원이 대부분 제기되었다.



Main Theme
About research
on the actual condition of Seoul

F

향후 관리방안 및 대안사업

F01	실태조사의 한계 및 관리방안	061
F02	해제구역 대안사업	065

F. 향후 관리방안 및 대안사업

F01. 실태조사의 한계 및 관리방안

▶ 실태조사의 한계

주민들은 실태조사를 통해 정비사업의 허와 실을 파악하는데 도움을 받았다. 다른 구역에서 정비 사업을 한다고 우리 구역에서도 해야되지 않느냐는 식의 정비사업은 우후죽순처럼 생겨났었다. 그로 인해 부동산 경기침체 등 많은 문제점들을 야기했다. 서울시에서는 그러한 문제점들을 인식하여 하루 빨리 해결하고자 실태조사를 실시하게 되었다.

실태조사를 통해 주민들의 갈등해소 등 많은 문제점들이 해결되었으나, 실태조사의 한계점은 분명히 있다. 물론 도시라는 개념으로 접근하면 그 한계점 또한 추후에 어떻게 다가올지 모른다. 하지만 현시점에서 바라보는 실태조사의 한계점은 또 다른 주민들간의 갈등 및 사회적인 갈등을 야기시킬 수도 있다는 점이다.

가령, 추진주체가 있는 구역의 경우 추진위원회 설립시 50%이상의 주민동의율로 인해 설립되었다. 50%이상의 구역해제 동의서가 징구되지 않음으로써 사업이 추진되는 구역의 경우를 보면, 추후 조합을 설립해야 한다. 조합설립시에는 75%이상의 주민동의율이 필요하다. 사업추진을 반대(실태조사 요청인측) 하는 측의 반대율이 가령 25~30%일 경우 실태조사를 통해 추진되는 구역임에도 불구하고 추후 조합 설립시 많은 어려움을 겪을 수 있다는 것이다. 완강하게 반대하는 측의 비율로 인해 조합설립이 더디게 진행되어 사업추진일정만 하염없이 지나갈 수 있다는 한계가 있는 것이다.

물론 이러한 갈등 또한 갈등조정관 및 주민협의체를 통해 원만하게 진행될 것으로 여겨진다. 주민들 스스로가 한발씩 양보하는 마음으로 임한다면 모든 갈등은 해소될 것으로 본다.

▶ 뉴타운 내 해제구역 관리방안

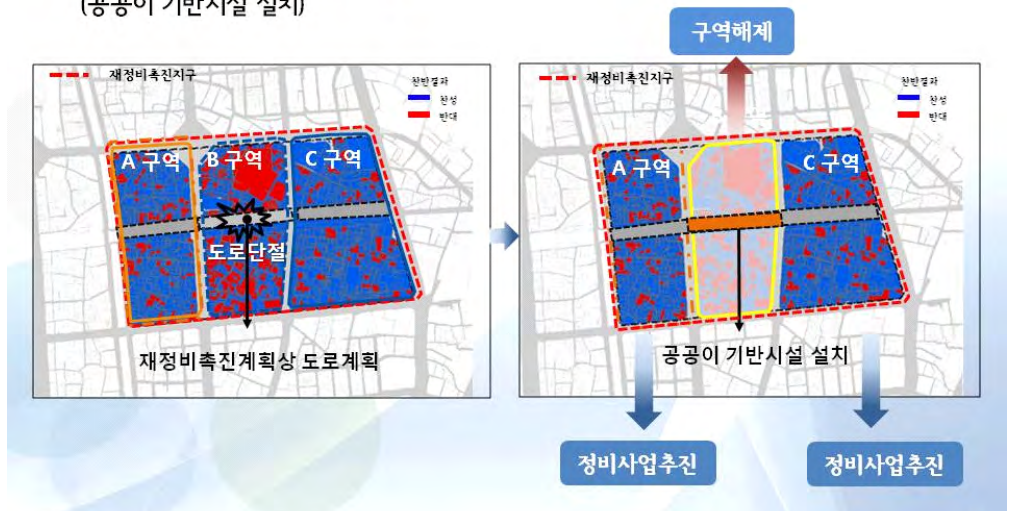
최근에 중랑구에서는 '상봉 재정비촉진계획 변경 수립 용역'을 공고하였다. 서울시에서 실태조사 이후 최초로 뉴타운 및 재정비촉진지구에서 나온 관리 용역이다. 이러한 용역은 뉴타운 및 재정비촉진지구의 경우 전체적인 계획에서 실태조사를 통해 정비구역 중 해제되는 구역이 일부 발생시 어떻게 전체적인 계획을 수립해야 하는가의 문제점이 발생하는데서 나온 용역이다.

용역의 시행목적으로는 2009년 08월 상봉재정비촉진계획 결정이후 부동산 경기침체와 그로 인한 전반적인 정비사업 부진으로 지정 해제를 요청하는 일부 정비구역의 발생과 관련제도 및 정책의 변경으로 나타난 계획 운용상의 불합리 및 문제점 등 변화된 대외여건과 지역정서를 계획에 반영시키고 합리적인 대안을 마련하고자 한다. 더불어 다소 침체되어 있는 지역개발사업을 활성화시키기 위한 일환으로 기존 재정비촉진계획에 대한 변경수립 용역을 시행한다고 한다.

또한 입찰 이행실적 평가 중 하나의 항목으로 1(시범)·2·3차 뉴타운지구 또는 1(시범)·2차 재정비촉진지구 지정과 함께 재정비촉진계획(정비계획)을 수립하고 결정한 경험이 있는 업체를 자격요건으로 명시해 놓았다. 이는 대규모 개발사업을 진행한 경험이 있는 업체를 선정하고 하기 위함이다.

가령 뉴타운 내 정비구역 중 일부구역이 해제되는 예를 들어보면 다음과 같다.

● 뉴타운 일부구역해제의 경우 (공공이 기반시설 설치)



뉴타운의 전체적인 정비계획으로 볼 때 일부구역의 해제는 계획적으로 문제가 발생한다. 가장 큰 문제는 기반시설 설치에 대한 문제일 것이다. 위 그림에서 B구역이 해제됨으로써 기반시설인 도로가 단절된다. 그러한 점은 정비계획 변경을 통해 보완되어야 하며, B구역내의 기반시설에 대한 설치에 공공이 지원해야 한다. 다만, 그 기반시설이 설치되는 부분에 거주하는 주민들은 어떻게 해야 하는가이다. 그것은 공공관리제도를 통해 공공에서 A구역 또는 C구역으로 주민들의 이주를 유도해야 할 것이며, 또 다른 방법으로는 서울시에서 운영하는 공공임대 아파트로 거주희망시 지원하는 방안이다.

이렇듯 2014년 상반기에는 각 자치구별로 뉴타운 및 재정비촉진지구(실태조사를 통해 일부 해제된 구역이 있는 지구)의 관리 용역이 쏟아져 나올 것으로 여겨진다.

▶ 추진/해제구역 관리방안 (공공관리제도)

정비구역은 실태조사를 통해 사업이 추진되는 구역과 해제되는 구역으로 나누어졌다. 이 모두가 주민들의 의견에 따라 결정된 사항이다. 서울시는 공공관리제도를 통해 정비사업이 추진/해제되는 구역에 따라 동일하게 지원할 방침이다. 공공관리제도란 뉴타운 및 재개발·재건축 등 정비사업이 투명하고 공정하게 추진될 수 있도록 구청장이 행정·재정적 지원을 하는 것이다. 서울시에서는 정비사업의 현행 문제점들을 개선하고자 매뉴얼(서울시 공공관리 운영 매뉴얼)을 만들어 시행하고 있다.

[공공관리제도의 주요내용 및 개선효과]

구분	공공관리제도의 내용	현행 문제점	개선효과
1	• 구청장이 비용 부담하여 추진위원회 구성 업무 지원	• 주민 스스로 추진위원회 구성 역량 부족 • 다수의 (가칭)추진위원회가 업체로부터 불법자금 조달 • 동의서 징구 과정에서 주민 갈등 및 OS요원 동원 등 부조리 발생	• 주민 갈등 해소를 사업기간 단축 및 비용절감 • 각종 부조리 방지 • 주민대표 선출시 주민의 합리적 의사결정 가능
2	• 업체 선정시기 조정 등 - 설계자 : 조합→추진위 - 시공자 : 철거공사 포함, 사업시행인가 후 내역 입찰에 따라 선정 - 정비업체 : 추진위원회 구성업무 지원가능	• 조합의 재선정에 따른 기간 연장 및 비용 증가 • 내역 없이 입찰하여 향후 공사비 증가시 검증 어려움 • 주민이주 과정에서 인권 침해 등 발생	• 합리적 공사계약 및 공사비 증가에 대한 검증 가능 • 기간 단축 및 비용절감 ※ 구체적인 선정기준 : 조례로 정함
3	주민대표 선출에 대한 선관위 위탁 근거 마련	주민대표 선출을 둘러싼 주민 간 갈등 유발	주민 간 갈등 해소 및 합리적 의사 결정
4	공공관리의 민간위탁 제도 도입	자치구의 공공관리 행정력 부족 문제 발생 우려	공공관리업무의 효율성 증대
5	• 주민의 알 권리 충족 - 공개대상 확대 - 공개방법,절차 명확화 - 효율적 정보공개 관리	• 공개자료 미흡 • 정보공개 관리 시스템 부재 • 공개의 방법,절차 등 구체적 기준 불명확 • 형식적 정보공개로 주민 갈등유발 및 비대위 결성 빌미로 작용	• 정비사업의 투명성 확보 • 주민 간 갈등 해소 • 주민대표의 책임성 강화
6	사업비 및 분담금 추정 프로그램 개발 보급	• 주민의 사업시행 동의 여부에 대한 판단기준 미비 • 단계별 사업비 증가 내역 검증 곤란 • 사업비 및 분담금 추정액 미체시로 주민갈등 유발	• 사업비 및 분담금 추정액을 기초로 합리적 의사결정 • 사업비 증가 내역의 검증이 가능 → 주민대표의 책임성 강화 및 불필요한 주민갈등 해소
7	공공의 사업시행자에 대한 자금용자 확대	• 주민의 자금조달 능력 부족에 따른 불법자금 차입 • 사업시행자인 주민보다 참여업체가 영향력 행사	주민 스스로 사업추진 할 수 있는 기반조성

▶ 추진구역 관리방안

추진구역의 경우에는 현재까지 사업진행의 더딤과 실태조사로 인한 사업소요기간의 단축을 위해서라도 공공에서 지원하는 공공관리제도를 도입하여 추진위원회 구성부터 준공에 이르기까지 신속하고 공정한 행정처리의 지원을 하겠다고 한다.

서울시는 공공관리 운용 매뉴얼을 통해 사업이 추진되는 구역에 한하여 다양한 공공에서 지원가능한 업무를 수행하고자 한다. 추진위원회 구성, 조합설립, 시공자 선정, 사업시행인가, 관리처분인가, 이주·철거 및 착공, 준공에 이르기까지 사업소요기간을 줄일 수 있도록 신속한 행정지원과 각종 이권을 위한 금품수수 등의 불미스런 일이 발생하지 않도록 철저하고 투명한 관리를 하고자 한다.

- 공사비의 절감 : 정비사업에서 공사비는 사업비의 70~80%를 차지하고 있으며, 주택공사 등 공공에서 시행할 경우 공동주택 평균 낙찰률이 72%내외임을 감안할 때, 현재에 비해 20%정도의 공사비가 줄어들 것으로 예상
- 저금리 용자 실시 : 시공자나 시중은행을 통해 차입하던 자금(보통 7.5%)을 도시 및 주거환경 정비기금을 활용하여 낮은 금리(4.3%)로 용자하여 대여금 이자 감소

- 사업기간 단축 : 투명하고 공정한 정비사업의 진행으로 사업기간이 종전 8~9년에서 6년 정도로 단축되어 조합운영비등 금융비용 절감

- 음성적 비용 및 간접비용 감소 : 동의서 징구를 위한 업체 간 경쟁으로 인한 음성적 비용과 비상대책 위원회 등의 주민갈등 해소를 위한 간접비용이 줄어든 것임

이렇듯 구역마다 조합원수, 건립세대수, 구역 특성 등 여건이 다르지만, 초기단계부터 적용할 경우 총사업비의 약 20%가 줄어드는 것으로 나타났다.

▶ 해제구역 관리방안

해제구역의 경우에는 사업진행이 이루어지면서 발생한 매물비용의 지원, 기반시설 설치, 공동이용 시설 설치, 건축의 개량·증축 등의 건축행위제한 해제 등 그 동안 정비구역 지정 및 실태조사로 인해 시민들이 겪었던 고충들을 해결해 나가고자 한다.

그 밖에 서울시는 좀 더 세부적으로 분류하여 실태조사 후에도 추진주체가 있는 구역과 추진주체가 없는 구역의 각 상황에 맞게 다양한 후속지원을 하고 있다.

서울시는 추진주체가 있는 구역은 사업추진과 해제를 같은 비중으로 놓고 지원할 계획으로, 사업 추진 시엔 절차 간소화, 운영비용 용자 지원 등을 강화하고 해제를 위한 비대위의 적법한 해산동의서 징구 활동도 지원한다. 한편, 서울시는 승인이 취소된 추진위원회의 사용비용을 70%이내에서 보전해 주기로 결정한 이후, 처음으로 3개 구역(약 11억원)이 신청해 자치구 검증위원회의 철저한 검증을 거쳐 보조할 계획이라고 한다.

사용비용 보조대상은 추진위원회가 승인되고 취소될 때까지 업무수행을 위해 적법하게 사용한 비용으로써, 검증위원회에서 결정된 비용의 70% 이내에서 보조하기 위해 올해 예산으로 39억원을 확보했다. 사용비용 보조신청은 승인이 취소된 추진위원회에서 대표자 선정 등 사용비용 보조금 관련 의결을 거쳐 대표자가 신청하면 된다.

아울러, 수도권 3개(서울, 인천, 경기)시·도에서는 조합 해산시 사용비용으로 인한 갈등이 심각하다는 데에 인식을 같이 하고, 시공사가 조합 채권을 포기할 경우 법인세를 감면받는 갈등해소 방안을 정부와 국회에 건의해 논의 중에 있으며, 정기국회에서 반드시 처리될 수 있도록 정부와 국회에 지속적으로 협의할 계획이다.

또, 추진구역과 해제구역이 속속 결정되고 있는 만큼 각각에 대한 구체적인 지원에도 본격적으로 나선다. 즉, 추진을 원하는 구역은 사업이 원활히 진행될 수 있는 방향으로 지원하고, 해제를 원하는 구역은 개인 재산권 행사를 보장하면서도 노후한 기반시설들에 대해선 시가 적극적으로 정비해 침체된 주거지 재생에 활력을 불어넣는다는 계획이다.

F02. 해제구역 대안사업

현재 진행되고 있는 뉴타운 및 정비사업의 형태는 대부분 주택재개발사업 및 주택재건축사업이다. 이러한 정비사업들이 실태조사를 통해 추진/해제되는 구역으로 나누어지고 있다. 추진이 되는 구역은 하루빨리 공공관리의 지원을 받아 추진하는 것이 바람직하다. 그렇다면 해제되는 지역에 대해서 서울시가 생각하고 있는 사업들은 어떠한 것들이 있는지 살펴보자.

주택재개발사업이나 주택재건축사업이 해제된 구역의 경우 공공관리 측면에서라도 대안을 내어 놓아야 한다. 주민들 스스로가 사업을 추진하도록 마냥 기다릴 수만은 없다. 이러한 문제의 해결책으로 가로주택정비사업 및 주거환경관리사업 등을 들 수 있다.

▶ 가로주택정비사업

가로주택정비사업은 노후·불량 건축물이 밀집한 가로구역에서 종전의 가로(도로)를 유지하면서 소규모(블록단위)로 주거환경을 개선하기 위하여 시행하는 정비사업이다. 도시계획도로로 둘러 쌓인 1만㎡ 이하의 가로구역에서 소규모로 시행하는 사업으로써 사업의 원활한 추진을 위해 건폐율, 높이, 부대복리시설 등에 대한 특례가 주어진다.

건폐율 산정시 주차장 면적을 건축면적에서 제외하고, 대지안의 공지 50%까지 완화할 수 있도록 하였으며, 또한 건축 디자인 및 도로 미관향상을 위해 도로 사선제한에 따른 높이도 50%까지 완화할 수 있도록 하였다. 주택건설기준에 따라 설치해야하는 경로당 등 부대복리시설은 의무 설치면적은 확보하되, 용도는 시행자가 필요에 따라 자유롭게 사용할 수 있으며 공급되는 세대수가 150세대 미만인 경우에는 어린이 놀이터도 면제하였다.

- 사업주체 : 추진위 생략, 조합구성(소유자 9/10, 면적 2/3 동의)
- 주택규모 : 기존 주택호수 이상 공급, 층수제한(예 : 7층)
- 건축특례 : 건축법상 대지안의 공지, 높이제한(사선, 일조) 및 건폐율(인공대지 제외), 주택법상 부대복리시설
- 도로확보 : 원칙적으로 정비기반시설을 유지하되, 필요시 건축선을 후퇴하여 건축하거나 또는 지자체가 비용을 부담하여 도로를 확충

▶ 주거환경관리사업

주거환경관리사업은 대규모 전면철거 위주의 정비방식을 지양하고 기존 도시구조를 유지하며 이주 수요를 최소화하는 새로운 정비사업 방식이다.

- 대상구역 : 정비구역 해제지역, 재개발구역 또는 단독주택 재건축구역 중 주민 50%가 희망하는 지역 등 구체적 요건은 시행령에서 규정
- 시행방법 : 지자체장이 정비기반시설 및 공동이용시설을 설치하고, 주민이 스스로 주택을 개량
- 기반시설 비용 : 지자체가 부담

▶ 주민참여형 재생사업

가로주택정비사업 및 주거환경관리사업 모두 주민들이 참여하여 진행할 수 있는 사업방식들이다. 최근 서울시에서는 '주민참여형 재생사업'이라는 슬로건으로 '마을공동체 만들기 사업'을 추진 중이다. 사람과 이웃이 어울리는 마을공동체만들기 사업이야 말로 실태조사를 통해 해제되는 구역의 대안사업으로 적격임에 틀림이 없다.

[주민참여형 재생사업의 종류]

구분	주거환경관리사업	가로주택정비사업	리모델링 활성화 사업	마을공동체 만들기 사업
개념	저층주거지 보존·정비·개량	기존 가로를 유지하며 소규모로 정비	기성시가지 활성화	마을 공동체 회복 및 활성화
방법	공공이 정비기반시설 및 공동이용시설 설치 주민이 스스로 주택을 개량	건축기준 완화 및 사업절차를 단순화하여 활성화	리모델링 활성화 구역 지정, 건축기준 완화 인센티브 부여	주민 주도의 마을공동체 만들기 사업으로 추진 공공에서 행·재정적 지원
관련법	도시 및 주거환경 정비법	도시 및 주거환경 정비법	건축법	서울특별시 마을공동체 만들기 지원 조례

▶ 마을공동체 만들기 사업

서울시에서는 2012년 03월 15일부터 제정하여 '서울특별시 마을공동체 만들기 지원 등에 관한 조례'를 시행하고 있다. 서울시는 시민이 주인이 되는 마을만들기 및 마을공동체 구현과 마을만들기 예비전문가 육성을 위해 2009년부터 '살기 좋은 마을만들기' 학생공모전을 개최하고 있다.

서울시는 강동구 서원마을, 성북구 선유골, 강북구 능안골을 대상으로 2008년부터 2011년까지 마을만들기 시범사업을 실시하였으며, 학생공모전을 사업으로 연계한 구로구 개봉동 이심전심마을(2012년 대상 수상작), 상도동 성대골(2012년 금상 수상작) 등 2012년까지 22개 구역의 마을만들기 사업을 진행하고 있으며, 2013년에도 새로이 23개의 신규 사업대상지를 선정하여 진행하고 있다.

이와 같이 서울시에서 추진하고 있는 마을공동체 만들기 사업으로 인해 전국적으로 자치단체 및 시·군에서 마을만들기 사업 붐이 일어나고 있다. 부산, 광주, 대전, 수원, 목포 등 많은 지자체들이 마을공동체 만들기에 노력하고 있다.

이는 분명 노후화된 주거를 개선하는데 목적이 있겠지만, 또 다른 의미가 있을 것으로 본다. 이러한 다른 의미의 목적 중 하나가 바로 행복의 가치를 어디에 두느냐의 문제일 것이다. 마을공동체 만들기의 가치는 이웃 간의 정·다정함·따스함·화목함을 들 수 있겠지만, 더불어 일자리나 수익창출이 된다면 더 없이 좋지 않겠는가. 기러기 가족의 탄생, 주말부부 등 요즘은 이산가족의 형태가 주변이 많이 생겨나고 있다. 또한 우리의 아이들에게는 고향이 없어진지 오래다.

해제된 정비구역을 위해서가 아니라도 국가적 경기침체 해소 및 사회적 안정화를 위해 경제적·사회적인 논리에서의 공동주택 건설이 아닌 소규모 마을 단위에서 그 해법을 찾아야 할 것이다.

2014. 01. HAUDREPORT no.36



Main Theme
About research
on the actual condition of Seoul

사례분석을 통한 서울시 실태조사의 이해



맺음말

E. 맺음말

우리나라는 땅은 좁고 인구가 많은 즉 인구밀도가 높은 나라이다. 그러한 측면은 도시에서 두드러지게 나타나고 있다. 해마다 집계되는 통계자료에 따르면 세계 도시 중 대한민국 서울의 인구밀도는 약 17,000명/㎢으로 6위를 차지하고 있다. 국가별 인구수는 25위 정도인데 반해 서울의 인구밀도가 높다는 것은 그만큼 도시에 인구가 집중되어 있다고 보아야 할 것이다.

이러한 서울은 서울의 경제성장과 거주민의 삶의 질 향상이라는 목표아래 이전에도 추진되어 왔었지만 2002년도부터 본격적으로 뉴타운 및 재개발·재건축사업을 추진해 왔다. 앞에서 언급했듯이 뉴타운 지정은 너무나도 많은 양이 한꺼번에 진행되었고 그에 따른 사회적 부작용이 계속 이어졌다. 사회적인 갈등을 해소하기 위해 서울시는 정비사업에 대한 전면적인 재검토를 시행하였고 그러한 필터링 작업으로 실태조사를 실시하게 되었다.

그렇다면 과연 현재까지 진행되고 있는 실태조사에 대한 평가는 어떻게 정의하여야 하는가? 답은 시기상조이다. 도시계획적인 측면에서 도시는 시간의 연속성에 따라 변화하고 살아 움직이는 유기체임을 간과해서는 아니된다. 서울은 이러한 실태조사를 통해 마지막 성장통을 겪고 있다고 보아야 할 것이며, 성장통을 통해 주민들 간의 의사가 소통되는 유기적인 도시로 거듭날 것이 틀림없다.

실태조사를 직접 진행하면서 행정과 주민들 간의 갈등, 주민과 주민들 간의 갈등 등을 풀고자 하는 서울시의 의지와 주민들의 시선 속에서 갈등해소의 가능성을 엿볼 수 있었으며, 또한 계속해서 풀어나가야 하는 과제들이 남아 있음을 느낄 수 있었다.

허나, 지금도 주민들의 갈등은 여전히 남아있다. 서울시나 각 자치구에서는 실태조사를 진행하면서 가장 중점을 두었던 사항은 주민들 간의 갈등해소였다. 실태조사관 및 여러 검증절차를 거쳐 실태조사가 진행됨으로써 일부 갈등은 해소되었지만, 아직도 해소되어야 할 주민들의 갈등 즉 연령별, 직업별, 소득별 등의 갈등은 여전히 남아 있다. 그러한 갈등해소의 가능성은 실태조사를 통해 주민들 스스로 사업여부를 판단함으로써 사업성이 낮은 구역은 무리한 사업을 진행하지 않아 주민들의 재산을 보전하였고, 더디게만 진행되던 정비사업은 주민들의 의견이 모아짐에 따라 빠른 시일 내에 사업을 진행할 수 있게 되었다는 점이다.

끝으로 서울시의 진중한 노력이다. 서울시에서는 정비구역에 대한 갈등을 끊임없이 해소·조정하기 위해 주택정책실 산하에 재생지원과 및 주거재생지원센터 등을 설립하여 주민들에게 행정적 지원을 아끼지 않고 있다. 이로 인해 빠른 시일 내에 정비구역에 대한 실태조사를 마무리할 수 있게 되었고 정비사업의 추진과 해제에 따른 지원사업을 진행할 수 있게 되었다.

서울시의 실태조사를 통해 주민들 간의 갈등해소는 물론 작게는 정비사업의 정체, 크게는 부동산 경기의 침체 등 정체되어 있던 건설경기가 살아나는 원동력이 되길 바란다.

참고자료

- 서울시 실태조사 가이드 라인(2012) - 서울시
- 서울시 정비사업 공공관리 운용 매뉴얼(2010) - 서울시
- 뉴타운·재개발 실태조사 1년 추진경과 발표(보도자료) - 서울시
- 실태조사 결과 반영, 정비예정구역 18곳 해제(보도자료) - 서울시
- 살기 좋은 마을 만들기(2009) - 서울시
- 국토교통부 정책자료 홈페이지(http://www.molit.go.kr/USR/policyData/m_34681/1st.jsp)
- 서울특별시 주택·도시계획(주택건축) 홈페이지(<http://citybuild.seoul.go.kr/build>)
- 서울특별시 주택·도시계획(주거재생) 홈페이지(<http://citybuild.seoul.go.kr/living>)
- 서울특별시 주택·도시계획(도시계획) 홈페이지(<http://citybuild.seoul.go.kr/plan>)
- 서울특별시 클린업시스템 홈페이지(<http://cleanup.seoul.go.kr>)



Focus - On :
HAUD Works

HAUD Works

H

■ 수상작 PJ

- 수원 SK 아트rium
- 제9회 대한민국 토목건축기술대상 수상/최우수(건축/위락용)

■ 진행 PJ

- 천안 성성3지구 도시개발구역 A1·2BL 공동주택



Focus - On :
HAUD Works

HAUD Works

H

■ 수상작 PJ

- 수원 SK 아트rium
- 제9회 대한민국 토목건축기술대상 수상/최우수(건축/위락용)

■ 진행 PJ

- 천안 성성3지구 도시개발구역 A1·2BL 공동주택

수상작 PJ

수원 SK 아트리움

- 제9회 대한민국 토목건축기술대상 수상 / 최우수(건축/위락용)



발주처 : SK건설(주)

수원시 장안구 정자동 600-1번지 일원

대지면적 : 39,000.00 m²

연면적 : 14,997.84 m²



진행 PJ

천안 성성3지구 도시개발구역 A1·2BL 공동주택



발주처 : (주)그리심

천안 성성3지구 도시개발구역 A1BL 공동주택

충청남도 천안시 서북구 성성동 102-3번지 일원

대지면적 : 38,873.00 m²

연면적 : 153,802.80 m²

천안 성성3지구 도시개발구역 A2BL 공동주택

충청남도 천안시 서북구 성성동 130-4번지 일원

대지면적 : 67,594.00 m²

연면적 : 264,824.60 m²

H A U D R E P O R T no. 36

HAUD

HAUD REPORT는 도시건축 관련 실무진들이 모인 (주) 하우드 엔지니어링 종합 건축사 사무소에서 발간하는 도시건축 관련 종합 정보 제공지 [INFORMATION PROVIDER]입니다.

본 Report를 통해 도시건축 Project를 수행하는 관련 실무자들에게 다양한 정보제공 및 교류의 장이 되었으면 합니다.

HAUD REPORT는 그간 도시건축 관련 법령 및 제도의 변화, 개발사업 실무에서 등장하는 주요 이슈를 위주로, 아래와 같이 출간되었습니다.

- No. 1. 국토의 계획 및 이용에 관한 법령 주요내용
- No. 2. 도시 및 주거환경 정비법 주요내용
- No. 3. 도시개발법 개정(안) 주요내용
- No. 4. 2020년 서울시 도시기본계획(안) 주요내용
- No. 5. 2중 지구단위계획
- No. 6. 민간개발(공동주택) 유형별 사업특성 및 주요 인허가 절차
- No. 7. 합본호
- No. 8. 도정법 및 주택법에 의한 단독주택 재건축사업
- No. 9. 준공업지역 관련 법/제도 정리 및 향후전망
- No. 10. 환지방식에 의한 도시개발사업의 이해
- No. 11. 도시환경정비사업의 이해
- No. 12. 도시재정비 촉진을 위한 특별법의 이해
- No. 13. 도시계획과 개발의 새로운 패러다임
- No. 14. 개발사업의 트렌드 변화
- No. 15. 2008 부동산공법 개정과 정책 변화
- No. 16. 도시건축 디자인변화의 흐름
- No. 17. 도심 및 내부시가지개발의 논의와 실제
- No. 18. 정비사업의 새로운 변화와 흐름
- No. 19. 정부의 주택정책방향과 새로이 도입되는 주택개념들
- No. 20. 녹색성장시대의 도시개발과 건설산업의 전망
- No. 21. 친환경건축에 대한 5가지 화두(Green with Five Conversation)
- No. 22. 공공관리제도 도입 배경과 목적
- No. 23. 기성시가지 정비의 패러다임 변화
- No. 24. 부동산 침체기에 주목받는 상품들
- No. 25. 도시가 변하고 있다 : 새로운 도시계획시스템
- No. 26. 기술의 진화 BIM : BIM 현황 및 적용사례
- No. 27. 재해 · 재난에 대비한 도시건축적 대응방안
- No. 28. 2012 부동산 공법의 개정과 변화
- No. 29. 변화하는 도시 개념 -도시경관계획
- No. 30. 서울시 [우수디자인공동주택]과 디자인정책방향
- No. 31. 서울시 주거정책의 변화와 전망
- No. 32. 2013년 부동산정책의 변화와 전망
- No. 33. 준공업지역 개발의 제도적 변화
- No. 34. 주택개발사업 인허가 Guide Book
- No. 35. 공동주택 리모델링의 특성화 방안

내용 및 배포문의 : Tel.
02.2140.4400

* 본 내용은 (주)하우드의 내부 연구 및
사례자료로서 실제 정책방향 또는
시행과 다소 상이할 수도 있습니다.

Company Name_
HAUD co. Ltd.
PMC HAUD co. Ltd.
(주) 하우드 엔지니어링 종합건축사 사무소

ADDRESS_
서울시 송파구 중대로25길 3-16 토목회관
Tel. 02.2140.4400 Fax. 02.3452.6610
3-16 Jungdae-ro 25-gil, Songpa-gu, Seoul,
138-857, Korea

Home page_
www.haud.co.kr
E-mail_
haud@haud.co.kr

등록사항
엔지니어링 활동주체: 제 10-771호,
엔지니어링 진흥협회
건축사 사무소: 송파624
CM: 중합관리 등록번호 제5간258,
서울지방 국토 관리청
부설 연구소: 한국 산업 기술진흥 협회
제 19991173호

HAUD ENG는 새로운 설계 조직을 요구하는 시대에 도시건축의 실무 전문가들이 모인 복합조직입니다. 도시건축 분야의 전문적 지식과 경험을 통해 다양한 프로젝트 수행능력을 겸비하고 있으며, 특히 관련 Project 진행시 발생할 수 있는 문제점을 각 조직원들의 업무 협조를 통해 사전에 예측하여 해결할 수 있는 장점을 가지고 있습니다.

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.



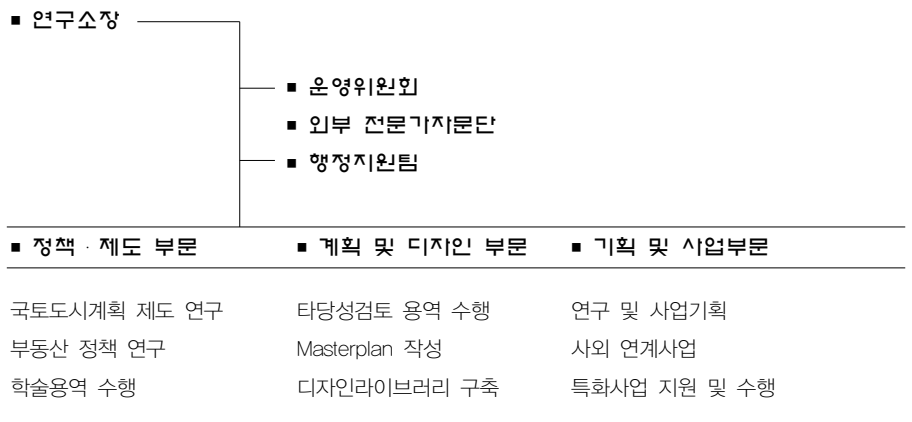
Our Role 역할

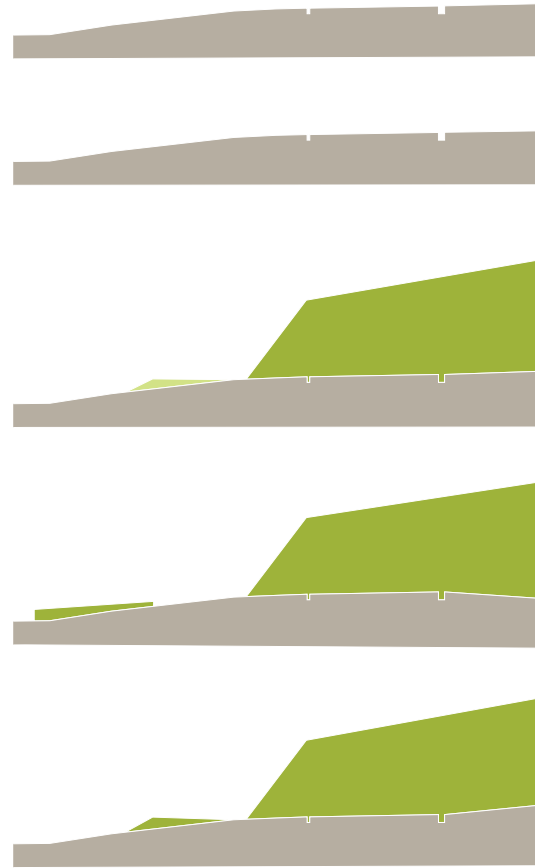
시책, 국책연구원 등과 연계한 도시건축 학술용역의 수행
공공부문 이슈 프로젝트 참여, 수행을 통한 디자인, 기술력의 증진
민간부문 선도적 프로젝트에 대한 기본구상 및 타당성검토 수행
세미나, 포럼 등을 통한 관련 외부전문가와의 교류

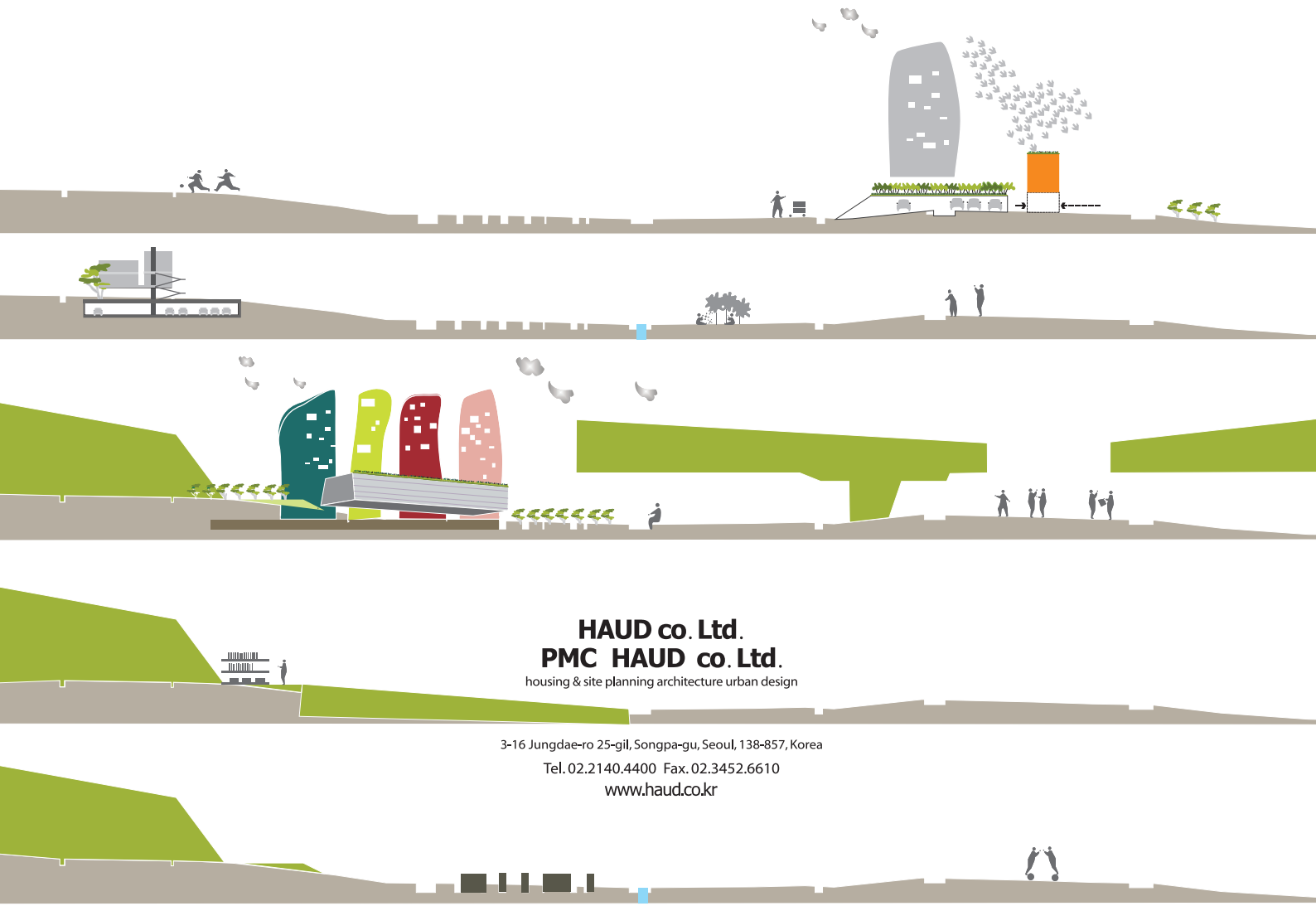
Our Accomplishments 연구실적

- 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)
- 단독주택의 정비유형 모델 개발 용역(2009)
- 일반주택지 도시관리 및 개발방안 검토 용역 (2010)
- 민간토지 임차형 임대주택 사업모델 개발용역(2012)
- 주민참여형 재생사업 지구단위계획 수립(2012)

Team Organization 조직구성







HAUD co. Ltd.
PMC HAUD co. Ltd.

housing & site planning architecture urban design

3-16 Jungdae-ro 25-gil, Songpa-gu, Seoul, 138-857, Korea

Tel. 02.2140.4400 Fax. 02.3452.6610

www.haud.co.kr