

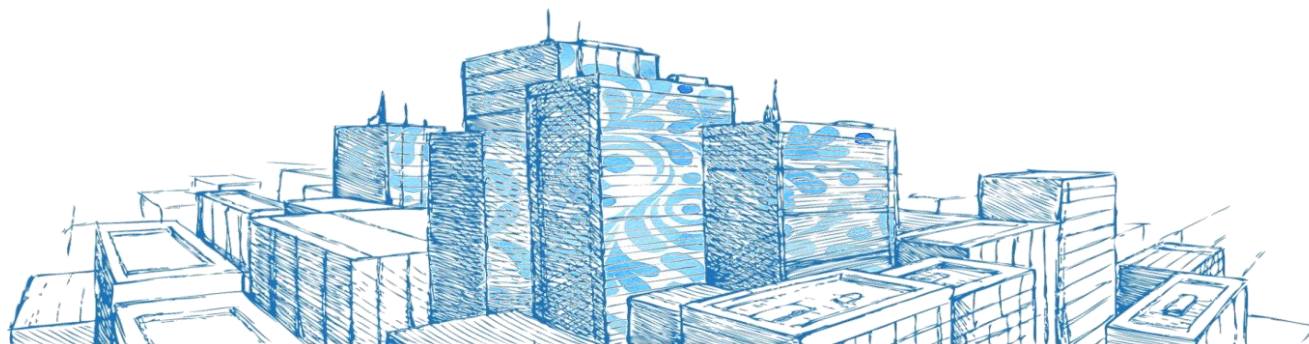
정부의 주택공급정책 평가 및 제도개선 사항

- 서울시 정비사업을 중심으로 -

2022.11.15

한국건설산업연구원

이태희



| 목차 |

01. 정부의 정비사업 관련 정책방향 review : 기대와 우려
02. 현장 애로사항 관련 조합장 및 시공사 등 설문조사, 심층인터뷰
03. 세 가지 핵심 사안에 대한 정책방향 제언
 - A) 시공사 선정시기 조기화
 - B) 공사비 검증제도 개선
 - C) 신통기획 제도 보완

01 정부의 정비사업 관련 정책방향 review



정비사업 : 현 정부의 주택공급 핵심 수단

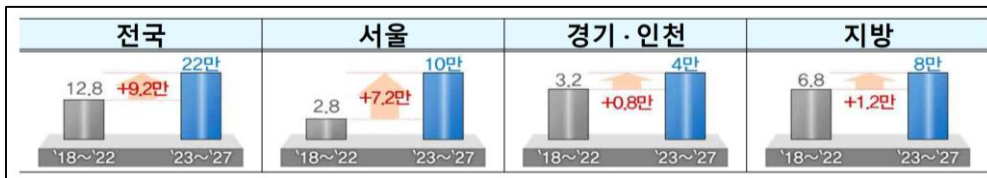
과도한 규제 완화 통한 사업 활성화에 방점

• 현 정부에서의 정비사업 의의 (8.16 대책)

- 입지적 선호도는 높은 반면 신규 택지확보가 어려운 도심에서 민간 주도의 주택 공급을 위한 핵심 수단으로 제시



- 과도한 규제 완화, 경직된 제도 개선 통한 사업 활성화에 방점
- 전국적으로 22만호, 서울시 10만호 신규 지정 목표 제시



〈정비사업 관련 주요 제도개편안〉

유형	제도개편안 내용
사업성	민간택지 분양가상한제도 개선
	고분양가 관리지역 분양가 산정방식 개선
	재건축초과이익환수제도 개선 (8.16 대책)
	재개발 임대주택 산정기준 변경 (세대수 → 세대수 또는 연면적)
물량	재건축 안전진단 제도개선 (8.16 대책)
	정비구역 지정 확대 (8.16 대책)
	정비구역 입안 요청제 도입 (8.16 대책)
시행방식	신탁방식 활성화 (8.16 대책)
	시행자 범위 추가 확대 (8.16 대책)
프로세스	통합심의제도 확대 (8.16대책)
	정비계획 가이드라인 사전제시 (8.16대책)
	공사비 변경 검증 절차 변경 (8.16 대책)

제도개편안 평가 :

개편방향 대체로 긍정적이나 미흡한 점도 일부 존재

제도개편안 내용	추진 경과	
민간택지 분양가상한제도 개선	개선안 발표 (6.20)	시행
고분양가 관리지역 분양가 산정방식 개선	개선안 발표 (6.20)	시행
재건축초과이익환수제도 개선	개선안 발표 (9.29), 법률개정안 발의 (11.1 김정재의원)	변경중
재개발 임대주택 산정기준 변경 (세대수 → 세대수 또는 연면적)	시행령 개정안 발표 (9.27)	再考 필요
재건축 안전진단 제도개선	법률개정안 발의 (8.25, 김병욱의원) , 국토부 규제개선안 연내 발표 예정	변경중
정비구역 지정 확대	- (지자체 소관, 서울시 △)	
정비구역 입안 요청제 도입	법률개정안 발의 (9.27, 김선교의원)	변경중
신탁방식 활성화	시행령 개정안 발표 (9.27)	변경중
시행자 범위 추가 확대	-	
통합심의제도 확대	법률개정안 발의 (8.18, 김선교의원)	변경중
정비계획 가이드라인 사전제시	- (지자체 소관, 서울시 x)	
공사비 변경 검증 절차 변경	시행령 개정안 발표 (9.27)	再考 필요

① (긍정) 현장 요구사항 상당수 포함

- 안전진단 · 분상제 · 재초환 · HUG 고분양가 관리지역 분양보증 제도 개선, 통합심의 확대 등

② (아쉬움) 개편속도 늦고 폭 제한적 + 지자체 사항 빠져

- 분상제, HUG 분양보증 제도개편 외 아직 시행된 사항 없어
- 분상제, 재초환 등 개편 폭은 충분한가? (당사자반응, 정책효과확인 필요)
- 지자체 소관 사항은 '정비계획 가이드라인 사전제시' 등으로 제한적일 뿐 아니라 제도개편 진척 x (서울시)

③ (재고필요) 사업추진 더 어렵게 할 수 있는 내용 포함

- (재개발 임대주택 산정기준 변경) 임대주택 공급의무 대폭 증가시킬 수 있어 사업추진에 심각한 걸림돌 될 수 있어
- (공사비 변경 검증 절차 변경) - 뒤에서 자세히 -

④ (충분?) 혹시 빠진 부분은 없나?

02 정비사업 현장 애로사항 관련 조합, 시공사 등 주요관계자 설문조사, 심층인터뷰



현장에서는 어떤 제도개편을 필요로 하는가? 개편안에 대해 어떻게 생각하는가? 설문조사, 심층인터뷰 조사방법 개요

■ 조합장(or 공식 주민대표), 시공사 현장책임자급 대상 설문조사

① 조합장 등 토지등소유자 공식 대표 대상 설문조사: 총 57개 구역 조합장 응답 (재건축 38개소, 재개발 19개소)

- 대상 : 서울시 내 추진위 - 조합해산 단계의 공식 주민대표조직 437곳 (추진위, 조합, 주민대표회의; '정비사업 정보몽땅' 등으로 대상 파악)
- 시기, 방식 : 2022.10.19 까지 pilot 조사 + 10.21~11.5. 우편 및 팩스로 설문지 발송
- 응답대상 : 조합 대표의견 수렴을 위해 조합장(또는 추진위원장, 주민대표회장)에게 응답 의뢰

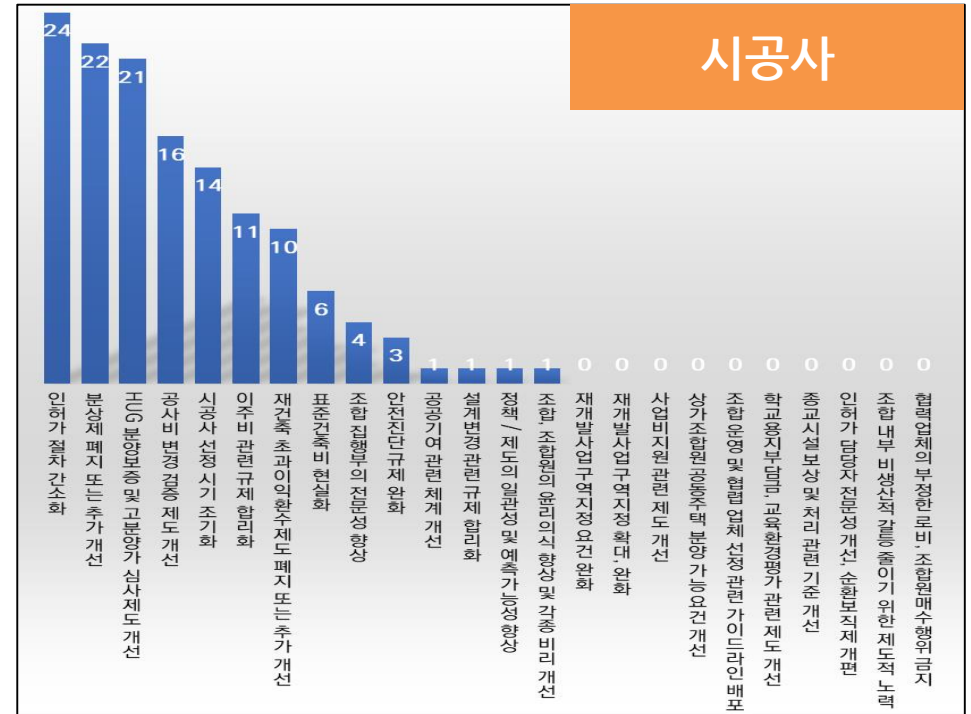
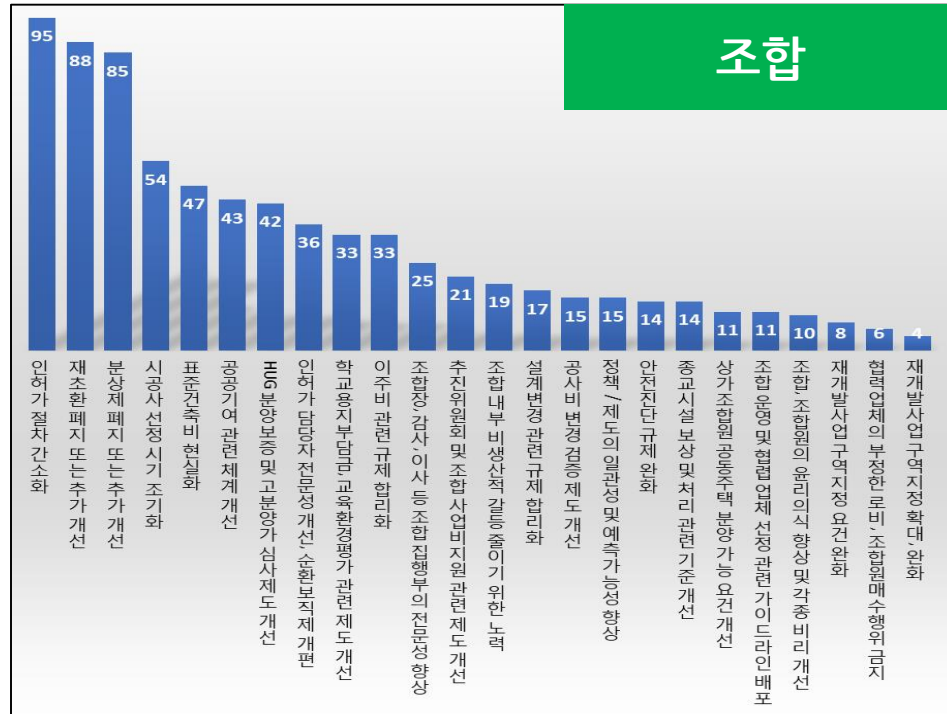
② 시공사 정비사업 현장책임자급 대상 설문조사: 상위 10개사 응답 (정비사업 분양실적 기준)

- 대상 : 한국주택협회 도시정비 실무분과 회원 중 27개 시공사
- 시기, 방식 : 2022.10.28~11.4, 이메일

■ 정비사업 주요 관계자 심층인터뷰 : 총 37명

- 대상 : 조합장·추진위원장, 시공사, 건축사무소, 정비업체, 신탁사, 시행사, 도시계획 엔지니어링사, 시청·구청 공무원, FI(증권사)
- 방식 : 방문 or 전화인터뷰 (심도 있는 의견 청취가 필요한 대상에 대해 선별적 연락)

‘정비사업 전반에 있어 제도개선 필요사항’에 대한 현장 의견 (설문조사)



※ 24개 보기 중 가장 개선이 필요하다고 생각하는 사안부터 순서대로 5개 선택토록 했으며, 가장 개선이 필요한 사안부터 순서대로 5점~1점의 가중치를 부여하여 합산

- 조합, 시공사 모두 **‘인허가절차 간소화’** 가장 중요하다고 응답
- 조합, 시공사 모두 **‘분상제’, ‘재초환’, ‘HUG 분양보증’** 개선 중요하다고 응답
- 조합, 시공사 모두 **‘시공사 선정시기 조기화’** 중요하다고 응답
- 시공사: **‘공사비 변경 검증 제도 개선’** 중요하다고 응답

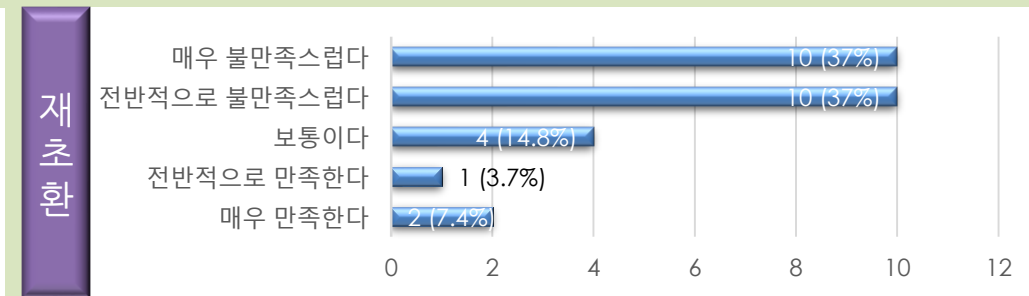
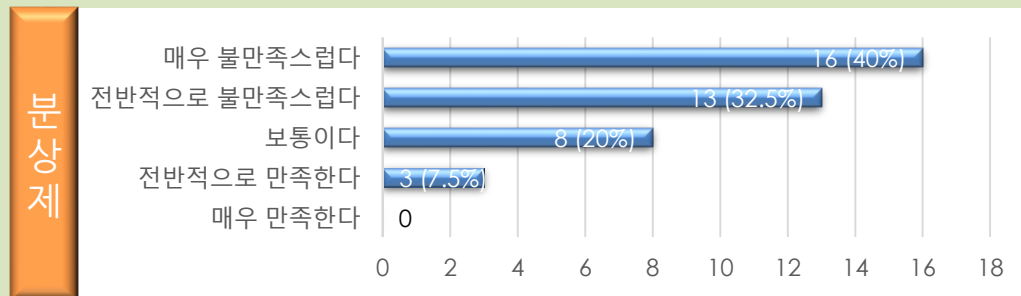
제도개선안 既 발표

**금번 연구
핵심 검토주제 도출**
(제도개편안 既 발표된
제초환, 분상제 등 제외)

(참고) 분상제 및 재초환 개편안에 대한 조합 인식 (설문조사)

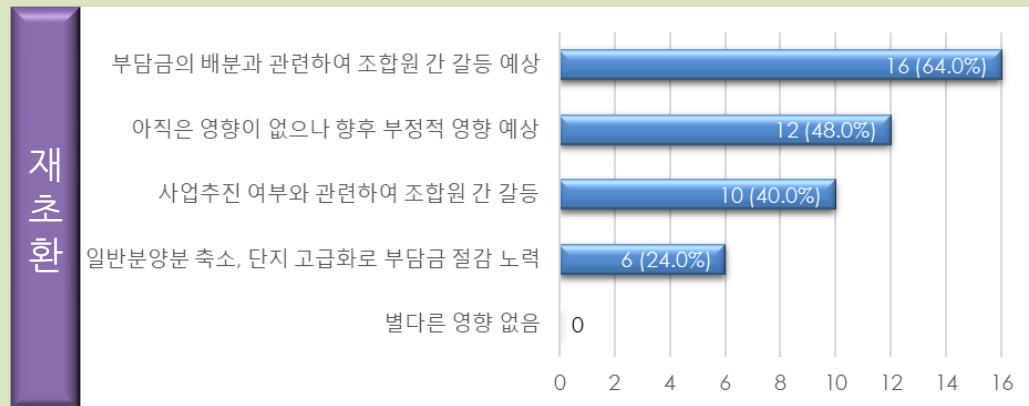
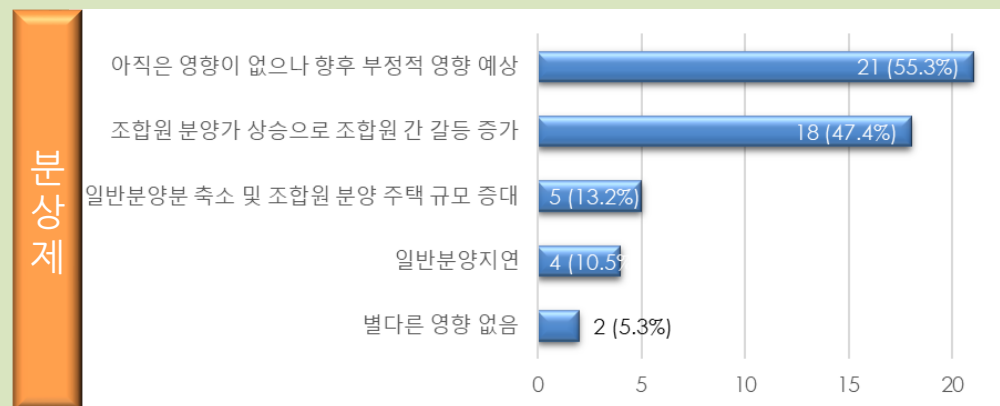
• 조합은 분상제, 재초환 개편안에 대해 상당히 불만족스럽다고 답함

- 분상제 개편안에 대해 조합의 72.5%가 불만족스럽다고 답함 (매우 불만족스럽다 40%, 전반적으로 불만족스럽다 32.5%)
- 재초환 개편안에 대해 조합의 74%가 불만족스럽다고 답함 (매우 불만족스럽다 37%, 전반적으로 불만족스럽다 37%)



(Q) 국토부는 올해 6월, 분양가상한제 개편을 발표했습니다. 여기에 대해 어떻게 평가하시나요? (Q) 국토부는 11월, 재초환 개편을 발표했습니다. 여기에 대해 어떻게 평가하시나요?

• 분상제, 재초환으로 인해 조합원 간 갈등증가 등 다양한 부작용이 발생하고 있다고 답함



(Q) 분양가상한제는 귀 조합의 사업에 실질적으로 어떤 영향을 미치고 있나요? (복수응답 가능) (Q) 재초환은 귀 조합의 사업에 실질적으로 어떤 영향을 미치고 있나요? (복수응답 가능)

03 세 가지 핵심 사안에 대한 정책방향 제언

3.1 시공사 선정시기 조기화

3.2 공사비 검증제도 개선

3.3 신통기획 제도 보완

‘인허가절차 간소화’와 밀접한 관련



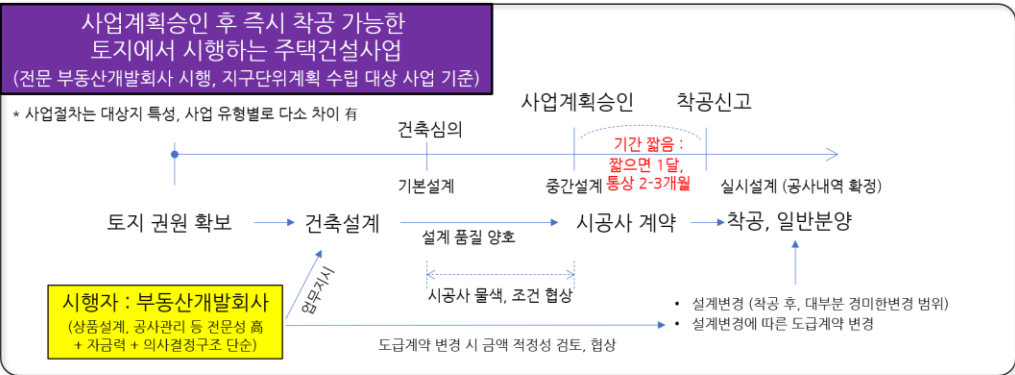
3.1 시공사 선정시기 조기화



서울시의 정책 취지 - 현장과의 괴리 커 상당한 사업지연, 비효율의 주요 원인으로 작용하고 있어

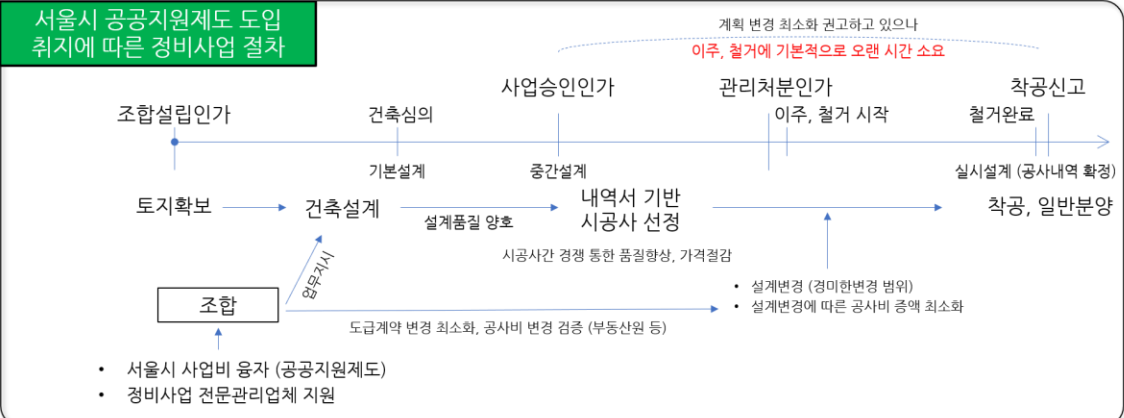
- 서울시 : 2010년 공공관리제 도입과 함께 사업시행인가 후 시공사 선정하도록 변경 (조합 시행방식)
 - (취지) 사업시행계획 후 주요 사항이 확정된 설계도면과 내역서를 바탕으로 시공사를 선정하고, 이후 제한된 범위의 설계변경을 거친 후 착공토록 함으로써 ▷ 입찰 시 인가된 설계도면을 벗어난 허위광고 단속 ▷ 과도한 공사비 증액으로 인한 조합원 피해 방지 (내역서 활용 공사비 검증) ▷ 무리한 설계변경으로 인한 사업지연 방지를 위해서임.
- ‘취지’는 긍정적이나 ‘현실’과 괴리 커.. 현장에서서는 오히려 사업 지연과 비효율의 주요 원인으로 지목
 - (부작용 1) 사업시행인가 前 단계 사업비 부족 (용자제도 : '21년 기준 신청액 대비 11.1%) → 사업 동력 저하, 지연 발생 (특사업성 열위지역)
 - (부작용 2) 최초사업시행·관리처분인가 後 대대적 설계변경 → 2중 비용, 인허가 및 공사비검증으로 인한 사업지연

1-2 문제 원인은 정비사업의 구조적 특성에 기인.. 핵심은 자금력, 전문성, 사업기간

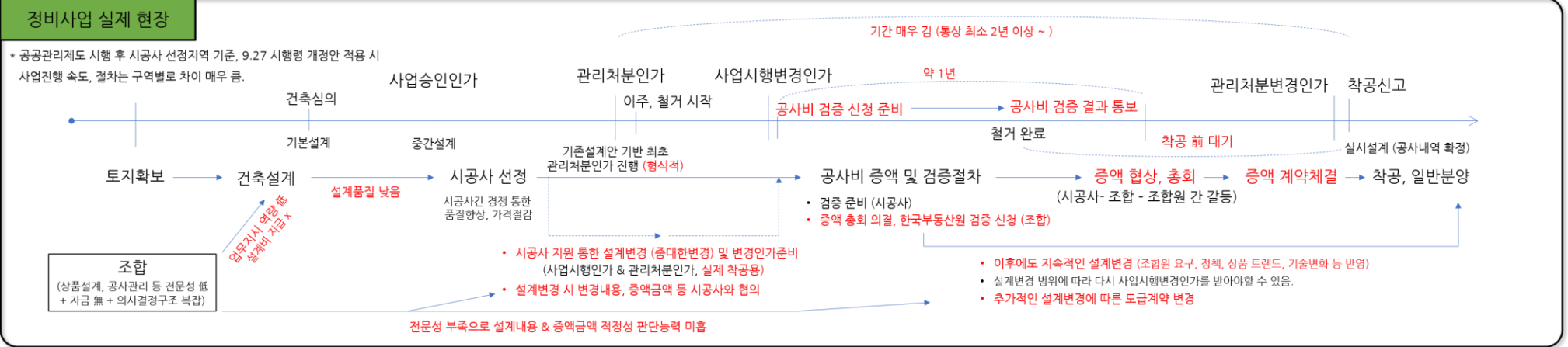


부동산개발회사 시행 주택건설사업 - 정비사업 비교

- 자금력, 전문성 부족 → 최초사업시행인가 당시 설계안 품질 (상품성, 시공성) 低
- 개발회사는 자금력과 전문성(상품설계, CM 등)을 갖춘데 반해, 조합은 사업비와 전문성이 부족한 체 토지만 가지고 시행



- 시공사 선정 후 대대적인 설계변경절차 + α
- 이주·철거 과정 오랜 시간 소요 → 관리처분계획인가(최초 사업시행계획안 바탕) 후 이주, 철거와 인허가 변경작업 병행
- 인허가 변경 후 공사비 변경 검증절차 진행 (약 1년)
- + 오랜 사업기간 중 조합 내부 사정, 정책 및 주택 트렌드 변화, 기술변화 등으로 설계변경 지속



시공사 선정 시기에 따라 장점과 단점 공존

정비사업의 특성 고려 + 입체적인 제도 보완 통한 ‘최적점’ 찾아야

* 도시계획, 건축설계, 공사 발주 및 계약방식, 공사비 검증, 투명성 강화 등의 조합

- 시공사 선정시기 : 오랜 기간 좌충우돌.. **서울시는 사업시행인가 후, 이외 지역은 조합설립인가 후 선정**

시기	도정법 이전	'03 도정법 제정	'05.3월	'06.8월	'09.2월 - 전국	'10.7월-서울시
재개발	선정시기 관련 규정 부재	사업시행계획인가 후	규정 x	조합설립인가 후	조합설립인가후 (도정법)	사업시행인가후 (서울시 조례)
재건축			사업시행계획인가 후			

• 시공사 선정 조기화 시 **장점**

- (장점 1) 사업비 대여 통한 사업속도 향상 : 特 사업조건 열위해 정비업체 등으로부터 지원 받기 힘든 조합에 큰 도움 예상
- (장점 2) 최초 사업시행인가 단계부터 시공사의 지원을 통해 건축설계 품질 상향 → 불필요한 변경 절차 최소화
- (장점 3) 보다 이른 시점에 공사비검증 절차 시작 → 검증절차 이행 및 증액계약 갈등으로 인한 사업 지연 위험 감소

• 시공사 선정 조기화 시 **단점**

- 인허가 확정 x, 구체적 건축설계안이 부재한 상황에서 시공사 입찰 → ▷ **선정 후 과도한 공사비 증액**, ▷ 입찰 당시 조합원들이 **시공사들 제안의 유불리를 판단하기 힘든 상황** 속 ‘인기투표식 선정’ 같은 문제 발생

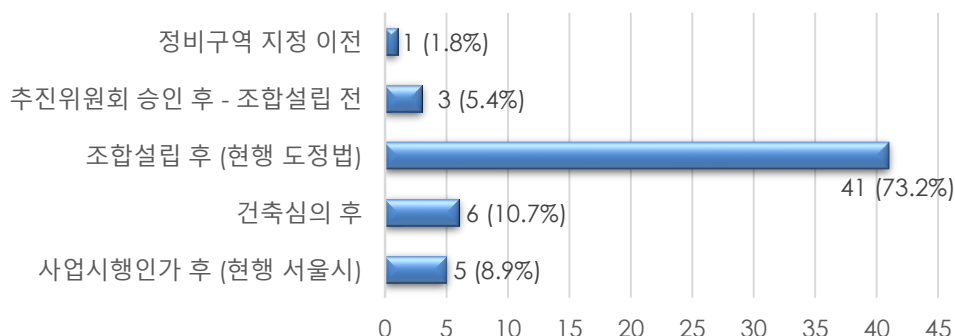
1-4 시공사 선정시기 관련 설문결과

조합원, 시공사 모두

‘조합설립 후’로 조기화 필요하다는 응답 압도적으로 높아

조합

(Q) ‘언제 시공사를 선정하는 것이 가장 좋다고 생각하시나요?’

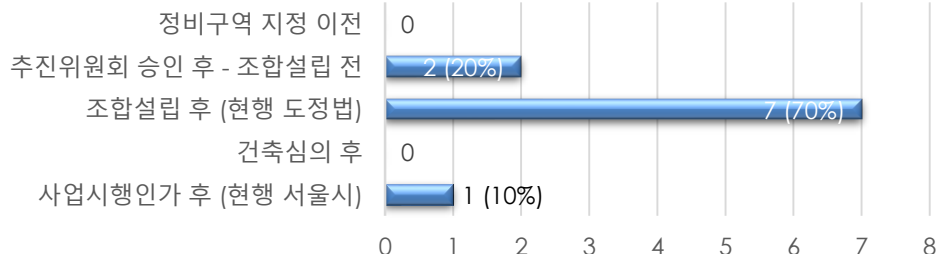


(Q) ‘위에서 선택하신 시기의 이유는 무엇인가요?’에 대한 답변 (중복 허용)



시공사

(Q) ‘시공사 입장이 아닌 전문가의 한 사람으로서 **정책적 시각에서 바라볼 때** (즉, 원활한 사업추진, 품질향상 및 이에 따른 시공사 적정이익 추구, 투명한 사업추진 등을 종합적으로 고려), 언제 시공사를 선정하는 것이 가장 좋다고 생각하시나요?’



(Q) ‘위에서 선택하신 시기의 이유는 무엇인가요?’에 대한 답변 (중복 허용)



① 신통기획 구역은 ‘조합설립인가 후’, 이외는 ‘건축심의 후’로 조기화 필요 (즉시시행)

- 신통기획 적용 구역은 정비계획 내 기본설계에 준하는 수준의 건축설계 내용이 포함되어 고시 → 조합설립인가 후 시공사를 선정해도 서울시가 시공사 선정을 뒤로 늦춘 취지를 상당부분 달성 가능 (표준화 비율이 큰 공동주택 설계 특성 상 내역서 바탕 입찰 가능, 이후 ‘특별한 상황’(예 : 고가 내·외장재 사용) 제외하면 변동 폭 크지 않음)
- 유사한 이유로, 이외 구역도 기본설계가 완성되는 ‘건축심의 후’에 시공사 선정을 할 수 있도록 조기화 (임시)

② ‘조합설립 인가 후’, 시공사 선정시기 및 발주방식 조합이 자율적으로 선택 (중기과제, 제도보완후)

- 시공사 선정시기, 발주 방식별로 장·단점이 공존하는 상황 속, 도시계획, 건축설계, 공사 발주 및 계약방식, 투명성 강화 등의 ‘입체적인 제도보완’ 후 조합의 특성, 사업지의 환경 등에 맞게 선택할 수 있도록 자율성 확대 필요
- (예, 도시계획) 정비계획을 보다 구체적이고 신중하게 수립하여 건축인허가 과정에서 높이나 용적을 변화 등 공사비에 큰 영향을 미치는 요인을 가능한 줄일 필요 있음
- (예, 공사계약) 공사계약 시 최대공사비보증계약(Guaranteed Maximum Price) 등을 적용하여 계약 후 공사비 증액 폭을 제한하는 방안 등을 고민해 볼 필요 있음 (추가연구 필요)
- 제도적 안전장치 도입 후 (표면적) 설계-입찰-시공 분리방식, (실체적) 중간설계-입찰-실시설계 및 시공 방식 (현재 서울시) 외에도 CM at Risk, 실시설계 기술제안, 일괄입찰 방식 등 다양한 발주방식의 조합 고려 필요

3.2

공사비 검증제도 개선

: 사업지연 문제 개선하고, 적정 수준 공사비 확보 가능토록 제도 대폭 개선 필요

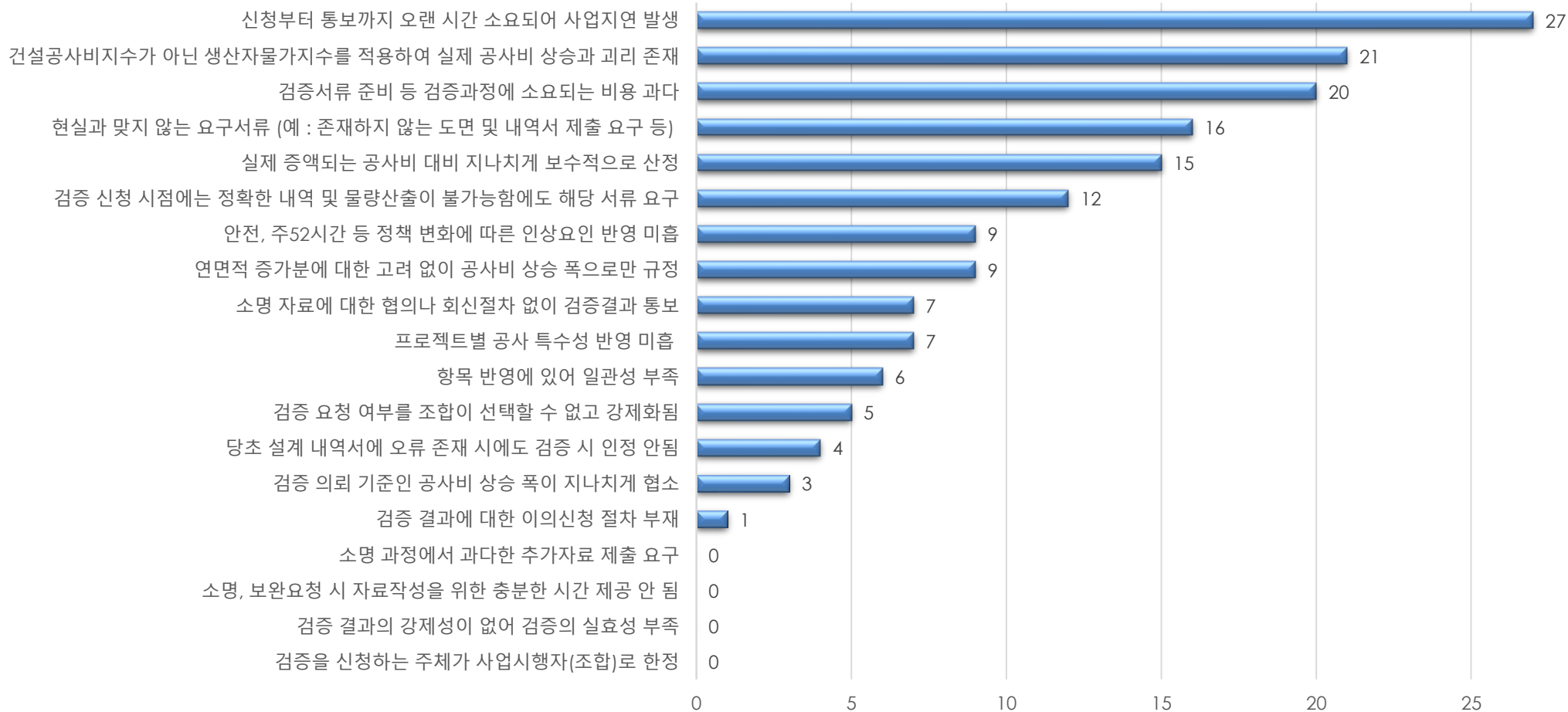


제도의 취지는 이해되나

현장에서는 상당한 사업지연, 갈등의 원인으로 작용 중

- 제도 도입 배경 : 공사비 검증 역량이 떨어지는 조합을 상대로 시공사가 공사비를 부당하게 상승시키는 것을 방지하기 위해 2019년에 도입
 - 다음의 경우 사업시행자(조합)는 지정된 공공기관(한국부동산원, LH)에 반드시 공사비 검증을 요청해야 함.
 1. 토지등소유자 또는 조합원 20% 이상이 요청하는 경우
 2. 공사비 증액비율이 다음에 해당하는 경우(생산자물가상승률 제외)
 - 사업시행계획인가 이전 시공사 선정 : 10% 이상
 - 사업시행계획인가 이후 시공사 선정 : 5% 이상
 3. 검증 완료 후 3% 이상 증액되는 경우(생산자물가상승률 제외)
 - 검증기관은 공사비가 1,000억 원 미만인 경우 **접수일**로부터 60일 이내, 1,000억 원 이상인 경우 75일 이내에 검증결과를 신청인에게 통보해야 함.
- 제도의 취지는 이해되나, 현장에서는 사업지연, 건설사-조합-조합원 간 갈등의 주요 요인

2-2 구체적으로 어떤 문제가, 왜 발생 중인가? (시공사 설문조사)



(주) 위 보기 중 가장 시급하게 개선이 필요하다고 생각하는 사안부터 순서대로 5개 선택토록 했으며, 가장 개선이 필요한 사안부터 순서대로 5점~1점의 가중치를 부여하여 합산

- ‘검증절차 이행에 소요되는 시간과 비용 과다’, ‘비용 증가 사안 충분히 인정 안됨’, ‘전-후 검증을 위해 존재하지 않는 과거 서류 제출 요구’, ‘일방향적 결과 통보’, ‘지나치게 광범위한 검증 이행 대상 등’이 문제로 지적

2-3 구체적으로 어떤 문제가, 왜 발생 중인가? (정리 ①)

① 검증이행에 필요한 시간 과다(서류준비 - 검증통보까지 약 1년 가량 소요) → 증액계약 지연 → 사업 지연

- 검증 결과는 ‘참고사항’이라고 통보되나, 현장에서 조합-시공사 간 공사비 증액계약 과정에서는 공신력 갖춘 매우 중요한 지표로 기능 → **시공사로서는 부당하게 감액되지 않도록 상당한 시간을 들여 준비할 수 밖에 없어**
- 또한, 규정에 따르면 ‘접수’ 후 60일 또는 75일 이내 결과를 통보하도록 되어 있으나, **실제로는 ‘신청’ 후 ‘접수’를 거쳐 ‘결과 통보’까지 평균 160일 가량 소요**되고 있음. 이는 최초 ‘신청’ 이후 서류보완을 거쳐 정식 ‘접수’되는데 까지 평균 95일 가량 소요되기 때문임. (자료출처 : 허종식의원실)
- 그 결과, 시공사 인터뷰에 따르면 서류준비 - 검증통보까지 약 1년간 소요되며, 이 후에도 증액계약 갈등으로 사업지연 우려 큰 상황임. **9.27 시행령 시행되면 사업지연 문제 대폭 심해질 듯 (뒤에서 자세히)**

② 현실과 괴리가 큰 요구서류로 인한 비효율 (내역서를 바탕으로 입찰하지 않은 곳)

- 공사비 검증은 증액 전후 설계도 및 내역서 ‘비교’를 통해 증액의 적정성을 검토하는 절차로, 설계변경 전후의 설계도와 내역서를 함께 제출하도록 요구되고 있음.
- 하지만, 사업시행인가 후 내역서를 바탕으로 시공사를 선정한 구역(서울시, 2010년 공공관리제 이후 선정 구역) 외에는 기존 설계의 내역서가 존재하지 않음. 그럼에도 불구하고 검증을 위해서는 내역서 제출이 요구되기에, **존재하지 않는 내역서를 굳이 시간과 비용을 들여 만들고 있는 상황임.**
- 특히, 도정법 시행 전에 선정된 구역의 경우 제대로 된 설계도 없이 ‘사업개요’ 몇 장만으로 시공사가 선정됐음. 하지만, 검증에는 과거 설계도 제출도 요구되기에, **불필요한 시간과 비용을 과거 제안했던 ‘그림’을 설계도로 ‘창조’하고 있는 상황임.**

2-4 구체적으로 어떤 문제가, 왜 발생 중인가? (정리 ②)

③ 실제 증액되는 공사비 대비 매우 제한적 인정 : 신청액 대비 감액을 25.6%에 달해 (허중식의원실 자료)

- ▷ 실제 비용이 발생하는 사안임에도 공사비 검증에서 인정되지 않음, ▷ 프로젝트별 공사의 특수성이 인정되지 않음, ▷ 기존 내역의 오류로 인한 실투입 비가 증가하는 경우임에도 인정되지 않음 등의 사유 종종 발생 중.
- ▷ 건설사가 조달하는 가격보다 더 저렴한 ‘인터넷 최저가’를 바탕으로 공사비를 깎는 경우도 종종 발생.
- ▷ 주52시간 시행, ▷ 안전, 철거관련 규정 강화, ▷ 레미콘8.5제 등 **정책변화에 따른 증액요인 인정 안됨.**
- 이로 인해 시공사들은 **최근과 같이 공사비가 급등하고 있는 상황에서 검증 과정에서 감액으로 인해 상당한 손실이 발생하는 사업장이 여럿 발생**하고 있다는 어려움을 호소하고 있음 (시공사 담당자 심층인터뷰).

④ 공사비 검증 대상 기준의 적정성

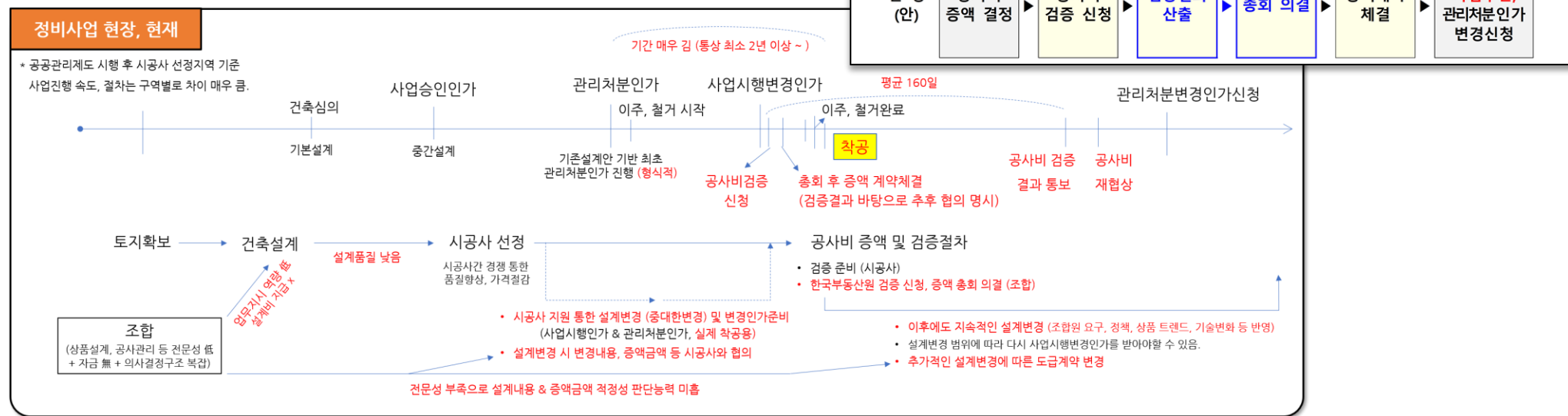
- 서울시 외 정비사업장은 ‘평단가 계약’(‘평당 공사비’로 가계약을 체결한 후 인허가 후 연면적 변화에 따라 공사비 총액 확정)을 하는 경우가 많음.
- 하지만, **절대금액 증가율로만 검증 대상을 결정**하고 있기에, **단위면적당 상승폭 증가 크지 않은 사업장도 연면적이 증가하여 공사비 총액이 일정 비율 이상 상승하는 경우**(예 : 조합 요청으로 인한 지하주차장 면적 확대, 인허가 변경으로 인한 연면적 증가 등)**에도 시간과 비용이 많이 드는 검증 절차를 이행해야 하는 상황임.**

⑤ 일방향적 결과통보 및 결과에 대한 이의절차 부재

- 신청 후 또는 검증 중에 소명자료 요청과 중간설명회 등의 절차를 거치고 있으나, **최종 결과는 일방향적으로 통보되고 있고 통보 결과에 대한 이의제기 절차는 부재**한 상황임

2-4 9.27 시행령 개정안 시행 시 우려되는 문제 : 사업지연 대폭 심화될 수 있어

시행령 개정 시 검증결과 통보 後 총회의결 의무화
- 상당한 갈등으로 증액계약까지 추가 시간 상당히 소요
→상당시간 공사중단 불가피해 막대한 금융비용 증가 우려



2-6 제도개선 방안 제언

① 검증절차 효율화 : 입찰 당시 설계(내역 및 일위대가 포함)가 존재하지 않은 사업장은 공사비 검증 시 제출하는 내역에 대한 공사비의 적정성 검증만 실시

- 입찰 시 공사비 내역이 존재하지 않은 사업장의 경우, 지금처럼 설계도 및 내역서의 전후 '비교'를 통해 적정성을 검토하는 것은 큰 의미가 없으며 불필요한 시간과 비용만 소모됨.
- 따라서, 검증 요청 당시의 설계도와 내역서에 기반하여 공사비의 적정성 검증만 실시하는 방향으로 제도 개선

② 검증대상 축소 : 단위면적당 상승폭이 일정 비율 이하로 제한되고, 공사연면적의 증가로 공사비가 증가하는 경우 공사비 검증 제외 (세부적 기준 추가 연구 필요)

- 서울시를 제외한 사업장에서는 '평단가 계약'을 하는 상황 속에서, 인허가 과정이나 건축설계 과정에서 조합의 요청으로 시공 연면적이 상승하는 경우 공사비 검증 대상에서 제외할 필요 있음.

③ 이의신청 절차 또는 중재기관의 중재절차 신설 (공사지연최소화, 중재대상, 공정성과 전문성 담보 방안 등 추가 연구 필요)

- 검증 결과가 지나치게 보수적으로 산정되는 경우가 많은 가운데 이의신청 절차 없이 일방적으로 통보되고 있는 상황 → 공사지연을 최소화 하면서 일부 사안을 공정하게 재검증 또는 중재 받을 수 있는 절차 마련 검토 필요

④ 공사비 검증제도 관련 시행령 개정안 再考 필요

- 상당한 사업지연, 조합의 금융비용 증가 예상되

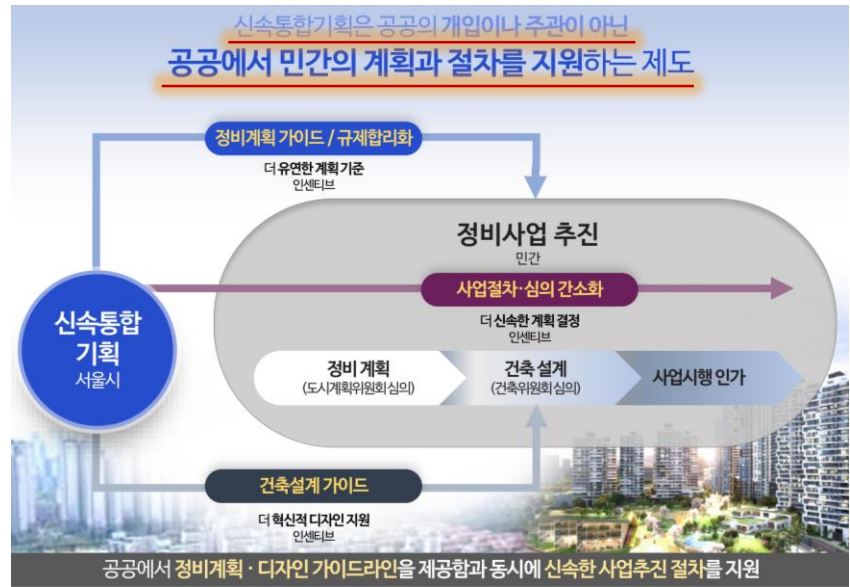
3.3 신통기획 제도 보완



3-1 신통기획 개요

신속통합기획 개요

- 정비계획(구역지정) - 사업시행계획 수립 단계에 서울시가 적극적 개입, 빠른 사업추진 유도
- 공공성-수익성 균형 이루는 가이드라인 제시 (정비계획기획설계) + 주민, 심의위원회와의 긴밀한 사전협의, 통합심의(조례 가능범위 내) 통해 불필요한 비효율 최소화



신속통합기획이란?

정비계획 수립단계에서 서울시가 공공성과 사업성의 균형을 이룬 가이드라인을 제시하고, 신속한 사업추진을 지원하는 공공지원계획입니다.

신속통합기획은 어떻게 만들어 지는가?

서울시·자치구·주민이 원팀(One Team)이 되어, “복잡한 정비사업 프로세스”를 “하나의 통합된기획”으로 엮어냅니다.



진정한 수익성-사업성 균형, win-win을 위해서는 이해당사자(特 대표) 간 협의, 협상 과정이 필요

- ‘공공성과 수익성의 균형’은 ‘교과서적 정답’.. 보는 시각에 따라 매우 차이 커 → 서울시가 가이드라인 수립해서 ‘통보’하는 방식은 서울시 시각에서의 ‘공공성과 수익성의 균형’으로 그칠 가능성 높아
 - 서울시에서는 신통기획과 유사한 취지로 ‘도시계획변경 사전협상제도’를 운영하고 있음. 여기서는 토지주와 서울시 간 긴밀한 협상 과정을 통해 지구단위계획을 확정하고 있음.
 - (유연한 도시계획 변경을 통해 토지주 이익과 공익 간 균형을 추구)
- “서울시-자치구-주민이 원팀”이라고 하나 계획수립 과정에 주민(토지주)가 참여할 수 있는 기회와 권한은 매우 제한적일 뿐 아니라, 공식적인 주민대표가 부재해 체계적인 대응 불가능한 곳 많아
 - 주민들의 재산권에 막대한 영향을 미치는 계획임에도, 주민들에게 진행 과정을 충분히 공유하고, 그중 일부 주민들이 대표로 참여해서 의견을 제시하고, 협의나 협상을 통해 ‘줄건 주고 받을 것은 받는’ 과정 매우 부족해
 - 현 도정법에서 추진위원회는 정비구역 지정 후 구성 가능하기에, 일부 구역(舊아파트지구등)을 제외하고는 신통기획 대상지에 공식적인 주민조직과 선출된 주민대표 부재 (추진위원장 or 조합장) → 주민이 신통기획 과정에 조직적으로 대응하고 협상하기 힘든 구조

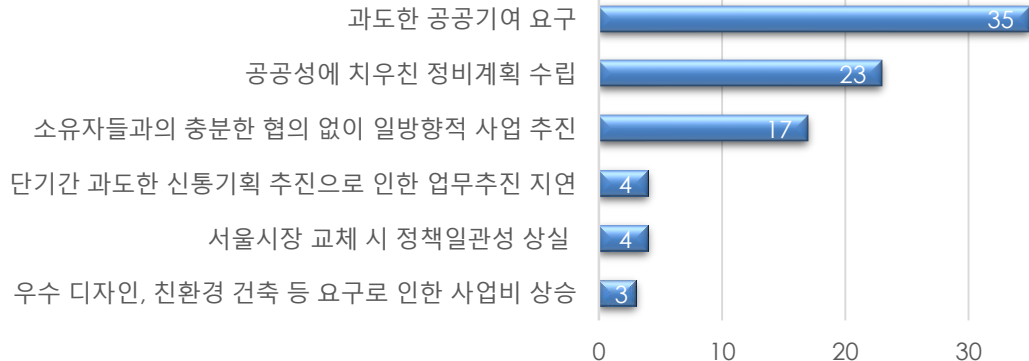
3-3 주민들의 생각은? (조합 대상 설문조사 中 사업추진인가 前 단계의 24개 조합 응답결과)

신속한 사업추진 기대 크나, '과도한 공공기여', '공공성' 치우침 우려 커 신통기획 운영기준, 협의절차 제도화 원해

신통기획 장점



신통기획 우려되는 점



신통기획 개선 필요사항



(주) 위 보기들 중 순서대로 3개 선택토록 했으며, 가장 개선이 필요한 사안부터 순서대로 3점 ~1점의 가중치를 부여하여 합산

① 신통기획 운영기준(또는 가이드라인) 수립 : '예측 가능한 제도운영'과 진정한 'win-win' 위해 필요

- 국토부 8.16 대책에서는 '정비계획 가이드라인 사전제시'가 포함되 있으나 서울시는 신통기획 제도 전반의 운영에 대한 가이드라인을 수립하지 않고 있음.
- 주민들이 가장 우려하는 공공기여 제도 운영방향은 물론, 신통기획 진행 과정, 주민참여 및 협상 절차, 주민대표 권한 등을 명문화 하여 '예측가능한 행정'을 지향할 필요가 있음.

② 신통기획 적용지역 추진위원회 설립 조기화, 전문가 컨설팅비용 지원

- 정비사업 목적으로 공식적으로 선출된 주민대표가 아닌 경우 “당신이 원데” 라는 비판과 내분으로 체계적 협상 진행 어려워 → 공식적·절차적 정당성(legitimacy) 확보한 주민대표 반드시 필요 (도정법 개정 필요)
- 주민은 비전문가.. 협상 과정에 도시계획 전문가의 컨설팅 받을 수 있도록 비용 지원 필요

③ 인센티브 제도 개선 : 커뮤니티 가로 개방 등 인센티브 못 받는 공공기여 有.. 개선 필요(국계법개정)

- 신통기획에서는 '공공성'이라는 명목으로 구역 내 '커뮤니티 가로 조성', '커뮤니티 시설의 지역 개방' 등을 요구하는 경우가 많으나, 현행 제도에서는 용적률 등 인센티브 제공 가능범위 제한적.

④ 통합심의회는 신통기획만? 일반 정비사업에도 통합심의 적용 확대 필요

- 통합심의회는 주택법에 따른 주택건설사업에서도 장려되고 있는 제도.. 신통기획에만 적용할 이유 없어

감사합니다

