

# 도시정비형 재개발사업에서 공공참여에 의한 관리처분 및 원가정산 혼용 시행방식에 관한 고찰

## A Study on the Mixed Implementation Method of Management Disposition and Cost Settlement by Public Participation in Urban Renewal Type Redevelopment Projects

문 명 렬\*

Moon, Myung-Yeol

전 상 훈\*\*

Jeon, Sang-Hoon

### Abstract

The urban renewal type redevelopment project is a project to improve the urban environment for the recovery of urban functions and revitalization of commercial districts in commercial and industrial areas. Urban regeneration projects are not progressing smoothly. The urban renewal type is not so for landowners, who require a high level of professional knowledge and experience to carry out smooth projects. In addition, the core part of business conflicts can be seen as the problem of management and disposal methods. Therefore, as landowners, etc. become the actual subjects, the public will take charge of project execution, but all development gains and losses will be attributed to the owner of the land, etc.

키 워 드 : 도시정비형 재개발사업, 사업시행방식, 공공참여형, 원가정산 혼용방식

Keywords : urban renewal type redevelopment project , business implementation method , public participation, mixed cost settlement method

## 1. 서 론

우리나라는 대도시 인구 집중의 심화로 도시의 무분별한 확산과 난개발로 노후 불량 건축물의 밀집 등 도시문제를 야기시켰다. 특히 상업지역, 공업지역 및 역세권 중심에 의한 도시정비형 재개발사업인 도시재생사업의 필요성이 제기되고 있지만 사업 추진 과정에서 이해 당사자간의 관점의 차이로 분쟁과 갈등으로 사업이 지연되어 도시 재생사업이 순탄하게 진행되고 있지 못하는 실정이다. 이러한 갈등의 핵심 부분이 관리처분방식의 문제로 조합 주체의 사업시행자, 참여 주민 등과 갈등은 사업의 성과에 대한 분배 이익의 문제라 볼 수 있다. 따라서 사업추진의 형식적 주체는 공공이 참여하고 내용적으로는 주민이 주체가 되는 사업시행방식을 고찰하여 효율적인 사업 진행이 되도록 그 해결 방안을 제시하는 데 있다.

## 2. 도시정비형 재개발사업

### 2.1 정비사업의 공공 개입 필요성

도시및주거환경정비법상 도시정비형 재개발사업(구(舊)-도시환경정비사업)은 상업지역·공업지역 등에서 도시기능의 회복 및 상권 활성화 등을 위하여 도시환경을 개선하기 위한 사업이다.<sup>1)</sup> 일반적인 재개발과 재건축은 주거환경 개선이라면 도시정비형 재개발은 도시환경을 개선하는 목적이다. 정비사업의 동의요건이 토지 등의 소유자 3/4이상 및 토지면적의 1/2이상의 토지소유주로 주체가 주민에 의하여 시행한다. 그러나 이러한 도시재생사업은 쾌적하고 도시기능에 최적의 공간을 조성하지 못하고, 과도한 도시환경 기능은 지역 간의 도시 불균형 초래 우려가 있었다. 그동안 도시재생사업으로 양적 공급과 성장 위주의 개발로 업무, 상업시설 위주의 공간계획이었으며 문화시설, 도시 미적 공간, 자연 친화적 개발환경 등 종합적으로 고려되지 못하여 지역 간의 불균형을 초래하였다. 따라서 이를 극복하여 도시재생사업으로써 공공이 참여하여 도시환경의 경쟁력을 강화시키는 지역공동체 회복의 거점 공간 조성을 하여야 할 것이다.<sup>2)</sup>

\* 가천대학교 건축공학과 박사과정

\*\* 한국건설기술인협회 건축기술인회장, 공학박사, 교신저자(jeonsh21@naver.com)

## 2.2 공공참여형의 사업시행

도시정비형은 고도의 전문적인 지식과 경험이 풍부하여야 원만한 사업이 진행되는 것인데, 토지 소유자 등은 처음으로 이런 사업에 참여하게되어 전문성이 부족하다. 한편 재개발의 전문적인 지식을 가진 공공은 공공디벨로퍼로서의 전문적인 경험과 초기 사업자금지원, 행정력을 지원해 줌으로써 정비사업 기간의 단축과 합리적 수익성 향상 그리고 쾌적한 도시기반 시설이 가능해질 수 있다. 따라서 토지 등 소유자가 실질적인 주체가 되면서 사업 수행은 공공이 맡아서 실시하되 일체의 개발 손익은 토지 등 소유자에게 귀속하는 관리처분 및 원가정산 혼용방식으로 사업을 시행한다.



그림 1. Project Management Act

## 3 공공참여형 장점(성과)<sup>3)</sup>

### 3.1.1 개요

- 위치 : 종로구 예지동 00세운상가 지역
- 사업면적 : 32,223.7m<sup>2</sup>
- 규모 : 지하6층 ~ 지상18층
- 연 면 적 301,546m<sup>2</sup>
- 용도 : 업무시설(43%) 오피스텔(18%)  
숙박시설(14%) 판매시설(25%)



그림 1. Before business



그림 2. After business

### 3.1.2 사업수행 : 건축물 높이와 용적률이 하향 조정

(840.78%→610.47%) 되면서 사업성이 악화되었고, 또한 설계 CM용역, 정비업체 용역, 사업지내 상가를 임시 이주상가를 제 공함에 따른 매물 비용 증가 등 사업이 위기에 처했으나 당시 국제 현상공모를 실시하여 호텔, 오피스(office), 오피스텔 (officetel), 상가를 재설계하여 이를 바탕으로 사업성 분석, 마케팅전략 수립을 위한 전문가 자문을 수차례 실시한 결과 사업성 (비례율:111%→128%)을 향상시킴.

### 3.1.3 민간 정비사업에 투명성 부여

- 재개발사업에서 조합 비리, 이권 다툼 등으로 과도한 사업비 증가, 사업 지연이 발생되나, 공공사업시행자 참여로 사업추진내 용, 투입비용, 업체 선정 절차를 투명하게 진행함으로써 신뢰성 확보

### 3.1.4 민간 정비사업에 공공성 부여

- 사업부지 내 귀금속상가, 노포 등 보존 위한 사업계획 수립
- 임시이주상가 건립 시 발굴 문화재(어영청 터 등) 보존 및 세계문화유산 종묘 경관 보호를 위한 건축계획(안) 마련 노력
- 기존 세입 상가에 대한 임시이주상가를 조성하여 상권 유지 및 임차인들이 향후 재정착할 수 있도록 지원
- 사업성 위주의 무분별한 건축계획이 아닌 주변과의 조화, 공공기여(기부채납) 등을 통해 기존공간과의 공존

### 3.1.5 사업비 절감효과 발생

- 공공시행자 참여시 각종 부담금 부과 감면 또는 면제
- 공공공사는 사업비 조달 시 공사 신용등급(AAA)으로 재원조달이 가능하므로 금융비용 절감을 통해 사업성 개선
- 시공 도급계약을 통해 시공사의 과도한 수익 발생을 예방하여 사업비 절감

### 3.1.6 타 지역 시행사례 : 서울시 천호 0구역, 답십리0구역, 금천구)아파트, 노원구 중계동 0마을 등

## 참 고 문 헌

1. 도시 및 주거환경 정비법규
2. 황병화, 도시정비사업의 관리처분계획방식 개선방안에 관한 연구, 서울과학기술대학교 석사논문, 2014.7
3. 문명렬, 재개발 재건축 등 부동산 정책의 현안과 개선방안 보고서, 2020.12