

Ⅵ. 계획의 집행 및 관리

1 공공과 민간부문의 역할

1. 기본방향

- 사업성 위주의 고밀개발 추진을 방지하기 위해 공공부문의 참여 필요
- 공공부문의 역할을 강화하여 공공의 지원방안 및 공공성 확보
- 공공 및 민간의 역할을 명시하여 정비사업의 원활한 추진과 계획적 도시관리를 모두 만족시킬 수 있도록 효율성 극대화
- 효과적인 주민주도의 사업을 유도하며 주민에게 정비사업에 대한 교육실시 및 행정적 지원 강화

2. 정의 및 문제점

가. 정의

■ 공공과 민간의 정의

- 공공 : 국가, 지방자치단체, 공기업
- 민간 : 주민·조합·시공업체·정비사업전문관리자, 시민단체, 공기업

■ 공공의 역할

- 행정업무 : 정비구역지정 및 구체적인 정비계획 수립으로 국부적인 도시정비에서 광역적 도시정비를 유도
- 조합임원 및 조합원들의 체계적인 교육과 지역의 주거환경개선과 활성화를 위한 주민 및 도시관련 시민단체(NGO : Non-Governmental Organization)의 지원
- 관계법령, 기본계획, 정비계획에 적합하게 사업이 추진되도록 관리 감독
- 도시저소득 주민의 주거환경개선사업구역의 정비사업 시행

VI. 계획의 집행 및 관리

■ 민간의 역할

- 자금지원 및 설계, 시공
- 정비사업 밖에서의 자발적인 주거환경개선을 위한 활동
- 주택재개발, 재건축, 도시환경정비구역의 정비사업 시행

나. 문제점

- 민간과 공공의 역할을 구분하고 있으나 실제 사업에서는 주거환경개선사업을 제외하고는 대부분 민간이 정비구역 지정 및 정비계획 수립부터 전 과정에 이르는 정비사업을 진행하고 있음
- 민간위주의 정비사업 진행은 공공성 확보 측면보다 사업성 위주의 건축물 공급 차원의 사업으로 전락하여 기반시설 용량에 비해 과다한 개발로 개발이후 주변 지역의 기반시설 부족현상을 초래

3. 공공부문의 역할

■ 기본계획의 수립과 정비

- 도시 및 주거환경정비기본계획 수립을 통한 주거지의 체계적인 발전 도모
- 도시관리계획과 정비계획을 연계하여 시가지 정비를 위한 투자계획 수립

■ 정비계획의 수립과 지원

- 주민의 주거환경개선 요구 및 관련 단체의 의견을 적극 검토하고 원활한 소통을 위한 체계 확립
 - 정비구역별 특성과 문제점 분석을 통해 체계적이고 효율적인 사업추진 방안 제시
- 시장이 직접 정비계획을 수립하여야 함에 따라 정비계획 수립을 위한 도시주거환경정비기금 확보 및 지원
- 정비계획 수립방법
 - 단계별 추진계획에 근거하여 용역 대상 및 정비계획 수립
 - 기금 등을 확보하여 정비계획 수립

■ 공공지원 확대

- 노후·불량건축물이 밀집한 대부분의 정비예정구역은 기반시설의 확보가 용이하지 않음에 따라 기반시설 확보에 관하여 공공이 지원할 수 있는 방안 마련
- 정비계획 수립 및 정비사업 시행 전반에 걸친 전문적 지식과 남양주시 주거지 현황에 대한 이해도가 높은 실무자를 배치하여 정비사업의 추진 및 활성화를 통한 체계적 주거지 관리

4. 민간부문의 역할

■ 지나친 사업성 위주의 개발 지양

- 공공의 목적을 수행하기 위한 사업을 감안하여 지나친 사업성 위주의 개발 지양
- 관련 법령내의 운영 기준을 마련하여 공익 실현에 기여

■ 물리적 환경개선의 적극 참여

- 단지경계 완충녹지, 공원 등 휴게시설 설치 긍정적 수용
- 단지경계부의 완충공간 확보가 불가능할 경우 생태울타리 조성, 화단조성 등을 통하여 시각적인 개방감을 유도하고 쌈지공원, 산책로, 보행도로 등과 연계 조성함에 따라 녹색네트워크 구축

■ 자발적인 관리협정 체결

- 정비사업 시행시 가장 큰 문제점인 주민 갈등 최소화 노력
- 주민들의 자발적인 참여로 공유공간 및 공공공간의 유지관리, 생활관리가 적극적이고 효율적인 운영이 되도록 관리협정 체결
- 자발적 관리협정 체결 등을 통한 원활한 정비사업 시행
 - 관리협정에는 주민들의 합의하에 정기적인 마을청소, 마을회관 및 쓰레기장 등의 지속적인 관리, 가로등 등 설비의 유지·점검, 주민들간의 건축활동, 주차문제, 소음 등 주민갈등을 해소하기 위한 방안 마련

VI. 계획의 집행 및 관리

2] 자원조달계획

1. 기본방향

■ 도시·주거환경정비기금의 운용

- 정비사업에 소요되는 비용은 사업시행자 부담을 원칙이며, 도시·주거환경정비기금의 운영은 남양주시 도시 및 주거환경정비 조례에 따름
- 정비사업의 원활한 수행을 위하여 도시·주거환경정비기금 설치운영
(도시 및 주거환경정비법 제126조, 남양주시 도시 및 주거환경정비조례 제57조)

■ 공공사업 추진 확대를 위한 재정계획 수립

- 공공의 제도적·재정적 지원은 사업추진이 어려운 주민 주도의 정비사업을 대신해 구도심에 활력을 불어넣고, 노후된 주거환경정비를 통해 쾌적한 도시환경 조성에 기여할 것이며, 기반시설 확보를 통하여 민간의 주거 정비 촉진을 유도
- 따라서, 공공에서 추진하여 할 정비사업에 소요될 재정수요를 합리적으로 추정하여 효율적인 도시환경 조성이 이루어지도록 함

2. 정비예정구역별 정비사업 추진시 개략 사업비 추정

■ 정비사업의 재정수요 추정

- 정비사업 추진시 발생비용은 사업시행자 및 관련법규에 따라 해당 지자체 등이 부담하나, 본 정비기본계획에서는 정비사업의 공공성 강화라는 측면에서 남양주시 입장에서 재정수요를 추정
- 그에 따라 본 정비기본계획에서는 공공에서 비용을 부담해야하는 주요 정비기반 시설 중 도로, 공원, 녹지 및 공용주차장에 대해서 소요 예산을 추정
 - 도로 면적은 「도시·군계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙」의 주거지역의 최소 도로율 15% 적용
 - 주차장 면적은 과거 「주차장법」을 적용하여 0.6% 적용
 - 공원 면적은 「도시공원 및 녹지등에 관한 법률」에 의거 구역면적의 5% 적용

【 정비사업 개략 사업비 】

(단위 : 개소, m², 억원)

구분	구역수	면적	개략사업비			
			계	토지매입비	건물보상비	공사비
계	15	399,115	16,989.8	9,258.3	7,545.0	106.5
재건축	7	250,951	12,088.0	6,279.1	5,662.0	66.9
재개발	8	148,164	4,901.8	2,979.2	1,883.0	39.6

- 주) 1. 토지매입비는 정비예정구역의 공시지가 2배 적용
 2. 건물보상비는 개략 산정을 위해 1세대 당 1억 적용
 3. 공사비는 기반시설 설치를 위한 공사비로 주택 건설을 건축비 제외
 4. 공사비는 기반시설 표준시설비용 및 단위당 표준조성비 고시 적용
 5. 사업비는 개략적으로 산정된 사항으로 정비사업 시행시 변동될 수 있음

【 정비예정구역별 개략 사업비 】

구분	구역명	면적(m ²)	사업유형	개략사업비				사업단계
				계	토지매입비	건물보상비	공사비	
1	진접7	10,812	재건축	393.7	162.8	228.0	2.9	1단계
2	오남1	99,413	재건축	4,010.2	1,694.7	2,289.0	26.5	3단계
3	호평1	19,708	재개발	714.8	608.5	101.0	5.3	2단계
4	호평2	12,264	재건축	645.2	421.9	220.0	3.3	1단계
5	평내1	60,046	재건축	3,319.9	2,041.9	1,262.0	16.0	1단계
6	평내2	39,162	재건축	2,310.9	1,290.5	1,010.0	10.4	1단계
7	금곡2	19,166	재건축	852.8	434.7	413.0	5.1	2단계
8	금곡5	10,088	재건축	475.3	232.6	240.0	2.7	3단계
9	금곡6	25,339	재개발	878.3	427.5	444.0	6.8	3단계
10	금곡7	15,269	재개발	526.1	367.0	155.0	4.1	1단계
11	퇴계원1	24,553	재개발	864.1	442.6	415.0	6.5	2단계
12	퇴계원2	19,335	재개발	605.6	444.4	156.0	5.2	2단계
13	퇴계원4	18,986	재개발	483.1	310.0	168.0	5.1	3단계
14	퇴계원5	14,045	재개발	447.8	211.1	233.0	3.7	2단계
15	퇴계원7	10,929	재개발	382.0	168.1	211.0	2.9	2단계

주) 1단계(2020년~2023년), 2단계(2024년~2025년), 3단계(2026년~2030년)

VI. 계획의 집행 및 관리

3. 도시·주거환경정비기금의 조성

가. 운용목표

- 재개발, 재건축, 주거환경개선사업 등에 사용
- 기본계획수립 용역비, 정비구역지정 및 정비계획수립 용역비, 공공시설비 지원, 이주비 용자지원 등으로 정비사업 활성화 지원

나. 도시·주거환경정비기금의 조성

- 도시·주거환경정비기본계획을 수립하거나 승인하는 특별시장·광역시장·도지사 또는 시장은 정비사업의 원활한 수행을 위하여 도시·주거환경정비기금을 설치하여야 함

다. 도시·주거환경정비기금의 재원

- 당해 재산세 도시지역분 징수 총액 중 10%
- 정비사업으로 발생한 개발부담금의 자치단체 귀속분 중 50%
- 재건축부담금 중 지방자치단체 귀속분
- 정비구역내 국·공유지 매각대금 중 국유지 20%, 공유지 30%
- 시장에게 공급된 재건축소형주택의 임대보증금 및 임대료
- 일반회계 전입금
- 정비사업과 관련된 교부금
- 정비사업 관련 용자금 회수 및 이자 수입
- 정비사업 관련 수탁사업 수입
- 그 밖의 정비사업과 관련된 수입금

라. 도시·주거환경정비기금의 사용

- 정비사업으로서 다음 각목의 어느하나에 해당하는 사항
 - 기본계획 수립
 - 안전진단 및 정비계획의 수립
 - 추진위원회의 운영자금 대여
- 임대주택의 건설·관리
- 임차인 주거안정 지원
- 재건축 초과이익 환수에 관한 법률에 의한 재건축부담금의 부과·징수
- 주택개량의 지원
- 정비기반시설이 해제된 지역에서의 정비기반시설의 설치지원
- 빈집정비 및 소규모 주택 정비사업에 대한 자료
- 증축형 리모델링의 안전진단의 지원
- 신고포상금의 지원
- 남양주시 도시 및 주거환경정비조례에서 정하는 사항

4. 부족재원의 조달방안

- 현재까지의 기금을 감안할 때 재원이 부족할 것으로 예상되며, 부족재원의 확충 방안은 차입금 도입, 국고보조, 일반회계 전입금, 지방채 발행 등을 통해 부족재원을 조달 필요

수도권 동북부 거점도시 **남양주**