

## 2. 시민고객과 소통하는 정비사업의 공공관리

1. 응시 사업 시행 전 문제점 (응시하는 사업을 도입하게 만든 근본 원인으로 작용한 문제점의 주요 사안, 경향, 상태, 영향 받은 사회 계층 등을 위주로 최대 500단어로 작성하시오)

정비사업이란 도시 기능의 회복이 필요하거나 주거환경이 불량한 지역을 계획적으로 정비하고, 노후불량건축물을 효율적으로 개량하기 위하여 시행하는 도시계획사업이며, 공공이 수립한 도시계획의 범위 안에서 통상 400명 이상 소유자로 구성된 조합이 자체 규약에 따라 주민 합의 절차를 거쳐 토지등을 출자한 비율에 따라 새로이 건축한 주택등을 분양받아 정착하는 사업입니다.

정비사업의 절차는 다음과 같습니다.



### 구조상 부조리를 유발하는 제도적 모순

전문성과 자금조달 능력이 부족한 토지등소유자에게 추진위원회를 구성하도록 규정하여 추진위원회가 되기 위한 주민 동의를 서로 먼저 받으려는 과정에서 주민 갈등, 이권개입 등 사업초기부터 주민간의 잡음과 부조리 비용이 발생하였음.

### 조합임원 등 소수만이 정비사업에 관한 정보 독점

정비사업에 관한 정보가 조합임원 등 특정인에게만 독점되어 사업집행에 따른 불신과 불만 등으로 사업 전체에 대한 신뢰성이 떨어져 투명한 사업 진행에 대한 요구가 증가하였음.

### 사업완료 후 예상되는 분담금을 모른 채 사업시행 여부 결정

관리처분계획 수립단계(사업 시작후 약 4년 경과)에 가서야 분담금액을 알게 되어 소송 등 주민간 분쟁이 발생, 사업 추진의 결정을 달리하고 싶어도 이미 집행한 비용 이나 기존 건축물이 철거되어 주민들은 어쩔 수 없이 막대한 비용을 감수하고 사업을 진행할 수 밖에 없었음.

### **민간사업으로 간주하고, 주민 갈등에 대하여 공공의 소극적 대처**

정비사업은 토지등소유자로 구성된 조합, 즉 민간이 시행하는 사업이므로 발생하는 민원에 대해서는 공공이 소극적으로 대처하였음. 즉, 당사자 간에 해결할 사항으로 처리하거나 근본적 개선없는 임시조치 또는 벌칙 위주의 대응으로 일관하였으며, 정비사업자에 대한 관리 제도의 문제점을 방치해 옴.

## **2. 이 사업은 무엇에 관한 것인가? (응시 사업이 가져다 준 성과와 질적/양적으로 미친 영향(수치), 최대 수혜자 등을 위주로 최대 500단어로 작성하시오)**

### **사업초기 단계에서의 주민 갈등과 부조리 발생 방지**

추진위원회 구성에 구청장이 직접 선거를 관리하여 주민대표를 선출 하는 등 절차의 투명성을 확보하여, 이 과정에서 발생했던 주민간의 갈등 해소와 이권업체의 개입을 차단하였음. 이에 추진위원회 구성에 평균 2년 이상 소요되던 것을 6개월 이내로 단축함으로써 주민의 비용부담을 절감하였음.

### **정보공개 관리시스템(클린업시스템)을 구축하여 주민의 알 권리 보장**

서울시가 정보공개 관리 시스템을 구축, 사업주체에게는 월별 자금 사용내역까지 이 시스템에 공개토록 법제화하였으며, 활용사항을 수시로 모니터링 하여 시스템 오픈 당시('10.1월) 정보공개율이 50%에 미치지 못하던 것에서 '11.11월 현재 95% 수준까지 향상되어 정비사업에 관한 정보공개 요구 민원이 없어졌음.

### **사업초기 개별 분담금 공개를 통한 사업시행 여부의 합리적 결정**

서울시는 토지등소유자의 개략 분담금액을 사업초기부터 예측, 사업시행 동의 여부를 합리적으로 판단할 수 있도록 프로그램을 개발하여

'11.6.1.부터 본격 운용하고 있으며, 다른 지자체에서도 이를 벤치마킹하여 도입하기 위해 각 지역 여건에 맞는 프로그램 개발을 추진하는 등 타 지자체의 모범이 되고 있음.

### 공공의 사전검토 등 사업주체의 전문성 보장을 통하여 정비사업의 안정적 추진

사업주체의 자율권을 침해하지 않는 범위에서 공공이 사업진행을 사전검토하거나 정보공개를 관리하는 등 적극적인 행정지원을 하여, 종전과 같이 사후 소송에 따른 사업기간 지연과 비용 증가를 억제하고 전체 조합원의 재산 등 권익을 보호하여 사업집행을 투명하게 하였음.

3. 위 언급한 해결책을 누가 제안, 적용하였으며 이와 관련한 이해 당사자(기관)는 누구였는지 기술하시오 (응시 사업을 기안하고 적용하는데 기여한 당사자(공무원/기관/ 단체/시민/민간기업 이름)에 대하여 최대 500단어로 작성하시오).

공공관리제도는 서울시가 지난 40여년간 추진해 온 정비사업의 성과를 분석하여 그 문제점 해결을 위해 학계, 시민단체, 업계, 공무원 등 전문가로 구성된 자문위원회를 구성, '09.6월 공공의 역할 확대가 필요하다는 제안을 하였음. 이를 서울시 주택본부의 공무원이 중심이 되어 구체적인 방안을 마련하여 '09.7월 제도 도입을 발표하고 법적 근거를 마련하여 '10.7.16.부터 본격 시행하였음

4. 언제, 어떻게 해당 사업을 적용하였는지 아래의 질문에 따라 답변하시오.

a. 해당 사업을 적용하는데 사용한 전략이 무엇인가? (응시 사업의 주요 목적 및 전략, 누가 어떻게 목적/전략을 세웠는지에 대하여 최대 500단어로 작성하시오)

공공관리제도는 2009년 7월 1일 '서울시 주거환경개선정책 실행계획'을 통해 정책으로 입안되었음. 이는 정비사업의 투명성 확보·효율성 제고를 통한 전체 시민고객의 권익을 보호하고자 조합임원, 참여업체 등 기득권층의

반발을 무릅쓰고 3가지 전략을 기반으로 추진하였다.

첫째, 시민과 자치구 공무원의 공감대를 형성하기 위하여 25개 자치구를 5개 권역으로 나눈 공청회, 전 자치구를 순회하는 설명회, 다양한 형식의 토론회에 적극 참여하여 제도 도입의 당위성을 주장하였다.

둘째, 공공관리제도의 안정적 추진을 위한 법제화를 위하여 '09.7.13일 입법발의 후 설명자료를 작성, 국회와 중앙부처 등을 총 12회 방문 협의하였고, 국회의원과 개별 면담하는 등의 노력으로 '10.4.15. 법률이 개정되었으며, 건설회사의 로비 등 강한 반발에 불구하고 '10.7.15. 조례가 개정되어 '10.7.16.부터 본격 시행하게 되었다.

셋째, 법제화 되기 이전에도 구청장이 추진위원회 구성 지원 시범사업을 실시하는 등 투명한 절차 진행과 기간 단축 효과를 가시화하여 시민고객의 대폭적인 호응을 얻음으로써 기득권층의 거센 반발을 이겨낼 수 있었다.

#### **b. 해당 사업의 핵심적인 개발 및 실행절차를 시간순에 따라 500자 내로 기술하십시오.**

공공관리제도는 지난 40여년간 끊이지 않았던 정비사업의 부조리와 주민 갈등을 해소하기 위하여 서울시 공무원이 주축이 되어 2009년 7월 1일 발표한 “서울시 주거환경개선정책 실행계획”을 토대로 시작하게 되었다.

#### **정비사업의 전문가로 구성된 자문위원회가 제안, 서울시 공무원 주축으로 구체화**

서울시는 2008년 4월 정비사업의 성과분석을 통한 문제점을 해결하기 위하여 각 분야의 전문가로 자문위원회를 구성하였으며, 2009년 6월 자문위원회가 1년여간 연구결과를 서울시에 제안하였고, 이를 토대로 2009년 7월 1일 서울시가 실행방안을 구체화함으로써 정책화되었다.

#### **공공관리 시행을 위한 시민 공감대 형성, 법제화 및 정보공개 홈페이지 개설 등 기반구축 동시 추진**

2009년 7월 1일 '서울시 주거환경개선정책 실행계획' 발표와 함께 시민들에게 홍보하고 공감대를 형성하기 위하여 공청회 및 설명회 개최, 시범사업 추진, 정보공개 관리시스템 구축, 사업초기 분담금 산출 프로그램

개발하였으며 공공관리의 기준을 마련하여 법제화에 착수하였다.

2009년 7월 성수전락정비구역 4개 지역에 대한 구청장의 추진위원회 구성 지원 시범사업을 착수, 시민들의 적극적인 참여로 2009년 10월 27일 완료하였고,

2009년 8월 5개 권역으로 나누어 공청회를 실시하고 2010년도 1년간 자치구를 순회하며 주민설명회 및 직원교육을 실시하여 제도의 이해를 도왔으며,

2010년 1월 14일 주민의 알 권리를 보장하기 위한 정보공개 관리 시스템 (재개발재건축 클린업시스템)을 오픈하여 사업과정을 투명하게 공개하였고, 2010년 4월 15일 개정법률안이 공포되어 법적 근거가 확보 되었고 7월 16일 조례 개정과 각종 기준이 마련되어 공공관리 시행을 위한 기틀을 완성하였다. 분담금 산출프로그램은 시범 운영·개선과정을 거쳐 2011년 6월 1일부터 본격 가동되고 있다.

**c. 해당 사업 적용에 있어 가장 어려웠던 점은 무엇이며 어떻게 해결하였는지를 500자 이내로 기술하십시오.**

**기득권층의 강한 반발과 조직 내부의 부정적 견해로 추진 장애**

조합임원, 건설회사를 비롯한 참여업체 등이 공공의 지나친 개입은 주민의 자율권을 침해한다는 명분을 내세워 공청회 또는 설명회 개최 저지, 법제화 반대 등 노골적인 제도시행 방해 및 민원을 제기하였으며, 또한, 공공관리 업무를 직접 수행해야 하는 자치구 직원들은 새로운 업무로 인한 책임량 증가에 따른 부담을 느껴 교육참여 또는 공공관리 기준 마련을 위한 자료 제출 등에 대하여 미온적인 자세로 일관하여 제도를 시행하는 데 많은 어려움이 있었으나, 법제화가 완료되고, 시범사업의 성공적 추진 등 공공관리 제도 도입의 성과에 대하여 시민고객이 대폭적인 지지를 함에 따라 기존의 기득권층도 권리 침해가 아닌 전체 주민의 권익을 보호한다는 취지를 이해하고 긍정적인 평가가 이어지고 있다.

**d. 해당 사업에 사용되는 자원과 그것의 핵심 혜택은 무엇인지를 500자**

이내로 기술하되, 재정, 기술 및 인적 자원을 사용했는지, 관련된 비용은 어떤 것인지 구체적으로 명시하고, 이 자원들을 어떤 방식으로 활용하였는지 기술하시오.

사업주체가 아직 구성되지 않은 사업장의 추진위원회 구성을 구청장이 지원하기 위해서는 예산투입과 이권업체의 부정한 개입없이 주민 스스로 사업을 추진할 수 있도록 운영비 등 자금을 사업주체에 대한 융자할 수 있는 재정 확보가 필요하며, 정비사업 단계별 사업절차를 관리할 수 있는 인적 자원을 갖추어야 한다.

이를 위해 서울시와 자치구가 공동으로 예산부담하여 추진위원회 구성 업무 지원을 하고 있으며, 사업주체의 소요자금은 서울시 기금에서 융자하고 있다.

서울시는 2009년 9월 1일 공공관리과를 신설(14명)하여 법제화 및 공공관리 시행에 필요한 기반 구축 전담부서를 마련하였고, 자치구에서는 사업대상지 수 등 지역여건에 따라 3~5명의 공공관리팀을 신설하여 추진위원회 구성 업무지원, 업체 선정 등 절차의 사전검토, 정보공개 관리 등 소관업무를 수행하고 있다.

**5. 해당 사업은 지속가능하며 타 기관에서도 적용 가능한가? (응시 사업을 지속적으로 적용할 수 있는 방안을 재정적, 사회적, 경제적, 문화적, 환경적, 제도적, 규범적 지속가능성 측면 등에서 기술하고, 본 시책이 국내외 타 정부기관에 의해 벤치마킹 되었는지 여부와 어떤 방식으로 벤치마킹 되었는지를 500단어 이내로 작성하시오)**

정비사업에서의 공공의 역할 확대에 대한 사회적 요구는 계속하여 증가하고 있으며, 공공관리제도의 시행방법·절차 등 지원 기준은 시도조례에 따르는 것이므로 각 지자체 마다 여건을 감안하여 달리 운용할 수 있다는 제도 운영상의 강점이 있고, 어느 특정인이 아닌 전체 조합원의 재산 등 권익보호와 정비사업의 투명성·효율성을 제고하기 위한 시민을 위한 제도라는 인식이 더욱 확산되어 지속가능성 있는제도이며,

공공관리제도는 2010년 4월 15일 개정된 법률에 따라 2010년 7월 16일

최초 시행할 당시 서울시가 유일하게 적용하여 시행하였으나, 그 우수성을 인정하여 경기도, 인천시, 부산시, 대구시, 울산시, 경상남도 등 타 지방자치단체에서 벤치마킹하였으며, 특히 경기도는 2011년 10월 조례를 개정하여 시행하고 있다.

## 6. 해당 사업이 미친 영향과 이로 인해 얻은 교훈은 무엇인가? (해당 사업이 성공을 거두는데 핵심적인 요소가 무엇이었는지 500자 이내로 기술하십시오)

무엇보다도 사업초기에 분담금액을 예측, 사업시행 여부를 판단하여 할 수 있게 하여 주민들의 향후 거처에 대한 예측가능성을 높이게 되었고, 정보공개 관리 시스템을 통하여 정비사업에 관한 정보가 전체 시민고객에게 투명하게 공개되어 사업에 대한 신뢰성을 높이는 성과를 이루었으며, 공공이 사업절차를 사전에 검토해 주므로써 사업추진 과정의 투명성과 효율성을 제고하여 사후 소송으로 인한 사업기간 지연과 비용이 절감하였다. 즉, 시민 스스로 사업주체라는 인식이 뿌리 내림으로써 의견 개진 등 능동적인 사업동참을 이끌어 내게 된 것이다.

공공관리제도의 시행을 통하여 시민·이해관계인·정부가 삼위일체가 되고, 그 가운데 시민이 주인 의식을 갖고 적극적으로 참여할 수 있을 때 정비사업의 효과는 극대화 될 수 있음을 알 수 있었다.