

2016. 3. 4(금) 석간용

이 보도자료는 2016년 3월 4일 오전 06:00부터 보도할 수 있습니다.



## 보도자료

도시재생본부 주거재생과	주거재생과장	국승열	2133-7155
	재생정책팀장	김창규	2133-7164
	담당자	곽명희	2133-7167

사진있음  사진없음  매수 : 7매

### 서울시 노후한 저층주거지 관리 및 재생모델 개발 착수

Seoul, deployed to manage and re-model the decrepit low rises

- 「뉴타운 해제지역 등 저층주거지 관리 및 재생모델 개발」 용역시행
- 노후화 가속화...난개발과 슬럼화 막고 유형별 맞춤형 재생방안 제시
- 기존에 시행 중인 재생사업·수단 재진단하고, 서울형 소단위 재생기법 개발
- 2곳 시범지 선정해 다양한 주거재생기법 적용한 '저층주거지 실증적 재생모델' 개발

- 서울시가 뉴타운 해제지역을 비롯해 서울시내 111km<sup>2</sup>에 분포돼 있는 저층주거지(4층 이하 단독·다가구·다세대 주택밀집지역)의 노후화를 막고 지역별 특성에 맞게 관리하기 위해 저층주거지 관리 및 재생 모델 개발에 착수한다.
- 또 주거재생사업지역 및 뉴타운·재개발 해제지역 중 2개소를 선정, 다양한 주거재생기법을 적용해 저층주거지 실증적 재생 모델로 개발할 예정이다.
- 서울시는 「뉴타운 해제지역 등 저층주거지 관리 및 재생모델 개발」 용역을 시행한다고 밝혔다.

○ 용역은 계약일로부터 10개월이며, 용역비는 4억8천만원이다. 도시 분야, 건축분야, 공동체분야 3개 이내 업체가 분담이행방식으로 참여 가능하다.

- 시는 그동안의 재개발·재건축 등 개발 기대심리로 인한 관리소홀, 계속되는 경기침체에 따른 건설심리 위축으로 저층주거지 노후화가 가속화되고 있는 상황이라고 배경을 밝혔다. 기존에 무분별하게 지정됐던 뉴타운 구역이 해제되고 난 이후 관리대책의 필요성도 대두되고 있다.
- 뉴타운 해제된 지역에서 도시형생활주택이나 다세대주택 신축 등 무분별한 개발행위가 이뤄질 경우 난개발 우려가 있다. 빈집이 방치될 경우 지역 슬럼화 문제도 제기된다.
- 서울의 저층주거지는 서울시 주거지(총 313km<sup>2</sup>) 중 약 1/3을 차지하고, 이 중 72%가 20년 이상 된 노후 주택이어서 이를 지역 사정에 걸맞게 관리하고 활발히 재생시켜 나가는 일이 시급한 실정이다.

※ 서울시 주거지 현황

전체 주거지	아파트	뉴타운·재개발지	저층주거지	공공시설
313km <sup>2</sup>	100km <sup>2</sup>	23km <sup>2</sup>	111km <sup>2</sup>	79km <sup>2</sup>

※ 서울시 4층 이하 주택의 노후도 현황

구분	전체	20년 미만	20년 이상~30년 미만	30년 이상
동수	460,104 (100%)	127,373 (28%)	172,141 (37%)	160,590 (35%)

- 서울시는 용역을 통해 ▲서울의 저층주거지 현황과 여건 분석 ▲기존 재생사업 수단·모델에 대한 재진단 및 활성화 방안 마련 ▲서울의 저층주거지 비전과 보편적 관리 방안 설정 등을 도출할 계획이다.

○ 현재 서울시는 저층주거지 재생과 관련해 점진적 환경개선기법(도시재생 활성화지역, 주거환경관리사업구역 등), 소규모 공동개발사업 기법(가로주택정비사업 등), 개별 주거환경개선 기법(집수리 및 주택개량, 리모델링, 건축협정 등) 등을 적용 중에 있다.

□ 특히 뉴타운 해제지역, 주거재생활성화지역, 특성화지역 등을 정밀 분석한 후 유형화해 맞춤형 개발방안을 제시한다는 계획이다.

□ 주택에너지 절약·효율 개선을 위한 가이드라인, 주차장·쓰레기 처리·노유자시설 등 주거지 생활기반시설 정비방안 등도 함께 마련할 예정이다.

□ 또한, 저층주거지내 노후한 주거환경개선을 위해 빈집 활용, 자투리땅을 이용한 협소주택, 쉼어하우스(Share-House), 미니 구획정리사업 등의 새로운 ‘서울형 소단위 재생기법’을 개발하고 지원 및 실행방안도 모색할 방침이다.

□ 무엇보다 서울시는 이번 용역을 통해 시범지역 2개소를 선정, 실증적인 저층주거지 재생 모델을 개발할 계획이다. 다양한 주거재생기법을 현장에 집중 적용해 주거지 재생의 효과를 시민들이 직접 보고 느낄 수 있도록 하기 위함이다.

○ 시범지역 2개소는 주거재생사업지역 및 뉴타운·재개발 해제지역 등을 대상으로 해 선정한다. 시범지역에 대해서는 주거재생 시범사업 구상, 공동체 활성화 방안 등을 포함한 재생활성화계획을 수립하고, 주택개량 및 신축 등 실행계획 수립한 후 사업에 착수할 계획이다.

□ 진희선 서울시 도시재생사업본부장은 “뉴타운·재개발 등 해제지역을 비롯해 서울시내 주거지의 중요 부분을 차지하고 있는 저층주거지의 관리 및 주거지 재생 모델개발에 역점을 두겠다”며 “특히 실증적인 재생 모델은 지금까지 저층주거지에 대한 연구를 통해 축적된 자료와 경험을 토대로 저층주거지의 문제점에 대해 주민, 업계 관계자 등 현장의 목소리를 듣고, 실질적인 개선점 찾아 현장에서 작동할 수 있는 모델로 만들어 나갈 것”이라고 말했다.

붙임 : 뉴타운해제지역 등 저층주거지 관리 및 재생모델 개발 용역 개요

# 뉴타운해제지역 등 저층주거지 관리 및 재생모델 개발 용역 개요

## I 추진배경

- 뉴타운·재개발 등 해제지역에 대한 도시재생 유형 및 기준 마련 시급
  - 도시관리가 소홀한 지역의 도시슬럼화 및 난개발 우려
  - 마을단위 지역에 대한 도시재생 방향 및 공공의 역할 확대 필요
- 노후화가 가속되고 있는 저층주거지 집중관리 필요
  - 서울시 주거지는 313km<sup>2</sup>이며, 이중 4층이하 저층 주거지는 111km<sup>2</sup>
    - 주거지 : 아파트 100km<sup>2</sup>, 뉴타운·재개발지 23km<sup>2</sup>, 저층주거지 111km<sup>2</sup>, 공공시설 79km<sup>2</sup>
  - 서울시 저층주거지 111km<sup>2</sup> 내 20년 이상 노후주택 72%로 지속 증가

구분	전체	20년미만	20년 이상~30년 미만	30년 이상
동수	460,104	127,373(28%)	172,141(37%)	160,590(35%)

- 상대적으로 주택 에너지 성능이 취약하고, 재생지역 주거에 다수를 차지하는 저층 주거지를 대상으로 집수리 등 주택개량 시급

## II 과업의 목적

- 도시재생 패러다임에 따라 저층주거지를 재생, 관리할 수 있도록 지역을 재설정하고 그 지역 삶과 가치를 재조명하여 서울시 저층 주거지 가치, 철학 및 나아가야 할 방향 정립
- 기존에 적용하고 있는 수단·사업(소규모의 공동개발, 리모델링 활성화, 가로주택정비 등)들을 진단해서, 현장에서 작동될 수 있도록 제도개선 및 지원, 활성화 방안 마련
- 저층주거지의 물리적 환경개선과 함께 주민주도의 재생이 이루어 질 수 있도록 사회적 관계망, 교류 등 사회적 통합 방안 마련
- 다양한 주거재생 기법을 모아 한 곳에서 보여 줄 수 있도록 시범사업지역을 선정하고 시범사업지역별 사업계획 수립, 각 재생기법별 사업계획수립 후 사업 착수

## III 용역개요

- 용역명 : 뉴타운해제지역 등 저층주거지 관리 및 재생모델 개발 용역
- 용역기간 : 계약일로부터 10개월
- 용역금액 : 480백만원(부가세 포함)
- 입찰 및 계약방법 : 일반공개경쟁입찰(협상에 의한 계약)
- 과업범위 : 뉴타운·재개발해제지역 포함 단독, 다가구, 다세대주택 등이 밀집된 서울시 저층주거지 111km<sup>2</sup>

## IV 과업내용

- 서울시 저층주거지의 현황 및 여건분석
- 기존 저층주거지 관리 및 재생모델 진단
- 저층주거지 관리 및 재생활성화 방안 마련
- 시범사업 시행
- 제도화 및 실행방안 마련

## V 입찰참가자격

- 입찰에 참가하고자 하는 자는 지방자치단체를 당사자로 하는 계약에 관한 법률 시행령, 제13조(입찰참가자격) 및 같은 법 시행규칙 제14조(입찰참가자격 요건의 증명)에 의한 참가자격을 갖추고, 제안서 접수 마감일 전일까지 조달청 나라장터(G2B)에 입찰 참가 등록을 완료한 업체로서 **다음 각 호의 요건을 모두 충족하여야 한다.**
  - 1)(건축분야) 「건축사법」 제7조 규정에 의한 건축사 면허를 소지하고, 같은 법 제23조의 규정에 의한 건축사사무소 개설 등록을 필한 업체

2)(도시분야) 「엔지니어링산업 진흥법」 제21조 규정에 따라 건설부문(도시계획)의 엔지니어링 사업자 신고를 필한 업체 또는 「기술사법」 제6조 규정에 따라 건설 분야(도시계획)의 기술사사무소를 개설등록한 업체

3)(공동체분야) 아래 어느 하나에 해당되는 자격을 갖춘 업체, 기관 법인 및 단체

- ① 사회적기업육성법 제7조의 규정에 의해 인증된 사회적 기업
- ② 협동조합기본법 제15조의 규정에 의해 설립신고된 협동조합 및 같은 법 제85조 규정에 의해 설립인가된 사회적협동조합
- ③ 안전행정부 및 지방자치단체의 인가를 받은 마을기업
- ④ 국가 또는 지방자치단체가 설립하거나 운영위탁한 지역재생, 마을만들기, 사회적경제, 문화 관련분야 등의 중간지원조직
- ⑤ 「정부출연연구기관 등의 설립·운영 및 육성에 관한 법률」 또는 「지방자치단체 출연 연구원의 설립 및 운영에 관한 법률」에 따라 설립된 연구기관
- ⑥ 「민법」 제32조에 의해 설립·허가된 비영리법인
- ⑦ 「고등교육법」에 의한 대학·대학교 등 교육 기관(학회, 부설연구소, 산학협력단 포함)

● 공동도급에 관한 사항

- 1) 자격 보완을 위해 공동수급체는 대표사 포함하여 3개사 이내에서 공동도급(분담이행방식)이 가능하며, 이 경우 대표사는 기술분야에서 담당하되 대표사 비율은 50%이상이어야 한다.
- 2) 공동수급체는 입찰 전에 구성하여 공동수급협정서를 제출하여야 하며, 입찰 참가 등록 이후부터는 공동수급체 구성원을 변경할 수 없으며, 공동수급체의 구성원은 본 사업의 다른 공동수급체에 중복으로 참가할 수 없다.

**V 추진일정계획**

- 2016. 3월 : 용역 발주, 입찰공고, 제안서평가, 업체선정 및 착수
- 2016. 4월~2017. 1월 : 용역 시행
- 2017. 2월 : 용역 준공