

第139回 市議會 臨時會
都市管理委員會

2003. 2. 17 (月)

서울의 균형발전

2003 主要業務報告

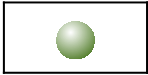


地域均衡發展推進團

報告順序

● 일반 현황 1

● 주요 사업 3



일반 현황

□ 조직 : 1단 3반 7팀



- 지역균형발전기본계획 수립
- 균형발전촉진지구지정·운영
- 조례, 위원회 운영, 홍보 등
- 재정분야 등 제도개선

- 뉴타운개발 시범사업지 개발계획 수립, 총괄 조정
- 뉴타운개발 후보지 추가 선정 등

- 재래시장 활성화 기본계획·제도개선
- 재래시장 특화모델 개발
- 환경개선, 민원조정

※ ① 2003. 1. 15일자 조직개편으로 뉴타운사업반 별도 편성
 ② 지역발전사업반의 업무를 지역계획반으로 이관

□ 인 력 : 정원 44명 - 현원 39명(△5명)

구 분	계	3급	4급	5급	6급이하	기능	계약
정 원	44	1	3	7	29	3	1
현 원	39	1	3	5	25	5	-
증 감	△5	-	-	△2	△4	2	△1

□ 주요 투자사업 예산

(단위 : 백만원)

구 분	사 업 명	2002예산	2003예산	증 감
	총 계	8,910	32,735	23,765
지역계획반	균형발전 촉진지구	-	15,000	15,000
재래시장 대책반	환경개선사업	3,460	6,504	3,044
"	골목형환경개선사업	5,200	10,000	4,800
"	통합콜센터 구축	-	1,004	1,004
"	선진유통기법도입	6	24	18
"	활성화 연구용역	112	203	91

※ 뉴타운 시범사업 예산

구 분	총 예산	2003년	추진부서
총 계	2조 6,106억원	887억원	
길 음	1,206억원	50억원	주택국(주거정비과)
왕 십 리	5,246억원	681억원	도시계획국(도시관리과)
은 평	1조 9,654억원	156억원	도시개발공사



주요 사업

1	뉴타운 시범사업 추진사항	4
2	뉴타운지구 추가지정 계획	8
3	균형발전촉진지구 지정	10
4	지역균형발전지원에 관한 조례 제정	12
5	지역균형발전을 위한 도시관리방안 연구 용역	13
6	재래시장 활성화사업	15

1 뉴타운 시범사업 추진

□ 뉴타운 개발계획 조사용역업체 선정

- 입찰 방법 : 일반공개경쟁
- 업체선정방식 : 사업수행능력평가에 의한 사전심사(PQ)방식
- 업체선정결과(2002. 12)

구분	용역업체	용역기간
은평	· 금호엔지니어링(주) · (주)삼안기술공사 · (주)동일기술공사	'02.12.30~'04. 6.21
왕십리	· (주)한국종합기술개발공사 · 현대엔지니어링(주) · 유아컨설턴드종합건축사사무소	'02.12.30~'04. 6.21
길음	· (주)만영엔지니어링 · (주)대우엔지니어링	'03. 1.15~'04. 7. 7

○ 주요과업 및 추진상황

- 주요과업

- 사업구상, 지구단위계획 등 개발기본계획 수립
- 도시기반시설 기본 및 실시설계
- 환경, 교통, 재해, 인구영향평가

- 추진사항

- 건물, 산업현황, 토질 · 환경 · 교통량 등 현장조사
- 타운별 개발테마, 개발전략 등 기본구상 착수

□ 뉴타운 개발구역 M.A설계방식 도입

○ M.A 설계방식 개념 및 도입배경

- 대규모 개발·도심지 재개발 등 개발프로젝트를 수행하면서 실무경험과 이해·조정능력이 뛰어난 건축가(M.A : Master-Architect)가 주관이 되어 사업 초기단계에서부터 프로젝트 개념 설정, 설계조정, 관리 등 지구전체의 설계 과정을 총괄하여 진행하는 설계기법으로서,
- 뉴타운 개발계획 수립과정에서 건축·조경·도시계획 및 도시행정분야의 전문가로 팀을 구성, 설계용역 전반에 대하여 총괄, 지도, 감독 및 조정을 통해 건축계획이 반영되는 입체적 계획 수립으로 공공이 개발하는 구역 및 건축물과 민간개발부문과의 조화를 이루는 도시계획을 수립, 시행하기 위함임.

※ 사례 : 해외사례로는 일본 타마뉴타운 벨콜리 미나미오사와 단지를 들 수 있고 국내에서도 용인 신갈 등 일반택지개발지구에 적용하고 있으며 우리시에서는 최초로 도입 시도한 것임.

○ M.A 구성 : 13명(외부M.A 9, 내부M.A 4)

- 뉴타운별 4~5명으로 구성(건축·조경·도시설계 등 외부M.A 3, 내부M.A 1~2)

○ 기 능

- MA주도하에 용역책임자를 지도하여 뉴타운 개발기본계획 수립
- 사업지구의 공원·녹지, 수변공간, 가로 및 블록별 계획안 마련

○ M.A 통합사무실 설치 운영(매주 1~2회 회의개최)

- 은 평 뉴타운 : 강남구 역삼동 789-14(금호ENG 회의실)
- 왕십리 뉴타운 : 성동구 하왕십리동 291-8(동암빌딩 303호)
- 길 음 뉴타운 : 강남구 개포동 14-5(도개공 14층)

□ 뉴타운개발 추진협의회 운영

- 구 성 : 행정2부시장(위원장), 지역균형발전정책보좌관, 도시계획·주택국장, 지역균형발전추진단장, 해당자치구 부구청장, 도시개발공사 이사 등
- 기 능 : 뉴타운 개발관련 추진사항에 대한 관련기관(부서) 협의 및 조정
- 운 영 : 매주 목요일 개최
- 주요 논의 실적
 - 뉴타운 개발지역내 미래형 도시관리시스템 배치방안
 - 뉴타운 개발계획 수립과정에 MA설계방식 도입
 - 임대아파트 평형 다양화, 원주민 정착율 제고를 위한 제도개선 사항 발굴 등

□ 뉴타운개발 전문가 자문위원회 구성운영

- 구 성 : 25명(당연직 6, 외부전문가 19)
 - 당 연 직 : 행정2부시장, 지역균형발전정책보좌관, 관련국장 등
 - 외부전문가 : 교통(2), 조경(1), 생태(2), 건축(3), 도시계획(9), 토목·부동산(2)
- ※ 뉴타운별 소자문위원회 구성 운영
- 기 능
 - 뉴타운 개발계획 수립과 관련 검토 및 자문
 - 사업시행에 수반되는 문제점 도출 및 극복방안
 - 시민여론 수렴방안 등

□ 향후추진계획

- '03. 2.18 ~ 2.19 : 자문위원회 개최
- '03. 3.30 : 기본구상안 마련
※ 2~3차례 자문위원회 개최후 수정·보완
- '03. 5 ~ 7 : 기본계획안 마련 및 주민공청회
- '03. 8.30 : 도시계획위원회 심의
※ 도시계획위원회 심의전 시의회에 사전보고 예정
- '03. 9.30 : 구역 지구 지정
- '03.11.30 : 보상 등 사업착수
- '03.12.30 : 실시계획 인가

2 뉴타운지구 추가지정 계획

□ 대상지역

- 노후·불량주택 밀집지역으로 재개발사업이 추진되고 있거나, 추진 예정인 지역으로서 동일생활권 전체를 대상으로 체계적 개발이 필요한 곳
- 미(저)개발지 등 개발밀도가 낮은 토지가 산재하고 있어 종합적인 신시가지 개발이 필요한 지역
- 도심 및 그 인근 지역의 기성시가지가 무질서하게 형성되어 있어 주거·상업·업무 등 새로운 도시기능을 복합적으로 개발·유치할 필요가 있는 지역

□ 지정기준

- 개발의 시급성(방치시 난개발 예상지역)
- 자치구와 주민의 추진 의지
- 개발계획(안)의 적정성
- 권역별, 지역간 형평성 등

□ 지정개소수 : 3 ~ 5개소

- 지원가능 총재원, 사업대상별 소요 투자액, 사업추진 관리역량 및 내년도 경기동향 등을 종합 고려하여 추후 확정

□ 추진일정

- 2003. 2 : 지정계획 및 일정 시달(시→구)
- 2003. 3 : 뉴타운지구 지정지침 시달(시→구)
- 2003. 6 : 자치구별 사업대상지 기초조사, 기반시설설치계획 등 개발기본
구상 준비(구)
- 2003. 7 : 뉴타운 지구 신청(구→시)
- 2003. 8 : 뉴타운지구 심사·지정

3 균형발전촉진지구 지정

- 도시구조 다핵화의 실질적 추진을 위해 자치구별 중심거점 지역을 『균형발전촉진지구』로 지정하여 지역중심으로 육성하고 지역주민의 도시생활의 중심이 되도록 추진

- 지정계획
 - 금년도에는 자치구 신청을 받아 3개소 지정
 - 장기적으로는 2008년까지 총20개소를 대상으로, 연차별로 1개 자치구당 1~2개소 지정하여 지원

- 지정대상
 - 도시기본계획상 부도심, 지역중심, 지구중심으로 계획된 곳
 - 자치구가 지역발전을 위해 신중심지로 구상중인 지역
 - 집중개발로 지역발전 파급효과가 큰 곳

- 지원사항
 - 지구단위계획에서 결정된 도로 등 도시기반시설 선투자
 - 상업지역 확대 등 용도지역 조정
 - 지역발전 선도시설 유치시 금융지원(중소기업기금, 재투기금) 및 취득세, 등록세 등 지방세 감면
 - 회사본점, 대규모 점포, 문화시설, 학원시설 등

□ 추진계획

- 2003. 2~3 : 균형발전지원에 관한 시 조례 제정·공포 및 조례에 의거
균형발전촉진지구 지정지침 시달(시 → 구)
- 2003. 4~5 : 촉진지구 지정 대상지 신청(구 → 시)
- 2003. 5~6 : 촉진지구 심사, 지정(3개소)
- 2003. 9 : 촉진지구 세부시행계획작성(구)
- 2003. 10 : 지원범위 결정 및 예산배정
 - ※ 총 소요예산 150억원(3개소)
 - 1개소 총 350억원 지원(1차년도 50억원, 2차년도 150억원, 3차년도 150억원)
- 2003. 10 : 자치구 사업시행

※ 자치구 협조요청사항 (2002. 2. 6)

- 자치구에서는 균형발전촉진지구 본격 추진에 대비한 사전 준비 철저
- 주공, 토공 등 정부투자기관과 민간기업에도 사업 참여 개방
- 균형발전촉진지구 대상지역 지정은 심의 등 엄격한 절차를 거쳐 지정할 계획이므로 자치구에서 내부검토중인 지역이 마치 사업지구로 지정된 것으로 보도하여 부동산 투기, 시정 신뢰 저하 등 우려되는 사례가 발생하지 않도록 협조 요청

□ 제정의 필요성

- 균형발전 사업이 실효성 있게 추진될 수 있도록 제도적 장치 마련
- 지역간 격차의 조기해소를 위한 행·재정적 지원방안 마련 필요

□ 추진경과

- 지역균형발전촉진지구 지정·운영 및 조례제정 방침 : 2002. 10. 22
- 입 법 예 고 : 2002. 11. 20
- 조례규칙심의회결 : 2003. 1. 19
- 시의회 상정 : 2003. 2 (제139회 임시회 안건으로 기 상정)

□ 주요내용

- 시정 각 분야의 지역균형발전 시책 반영에 관한 사항
- ‘지역균형발전기본계획’ 수립 : 5년마다 재검토 정비
- 사업구역 지정에 관한 사항 : 뉴타운개발, 균형발전촉진지구 등
- 사업시행에 관한 사항 : 시행방법, 시행절차 등
- 사업지원에 관한 사항 : 기반시설 설치, 금융지원, 지방세 감면 등
- 사업지원을 위한 재원확보에 관한 사항
- 지역균형발전위원회 구성·운영에 관한 사항 등

□ 향후 추진계획

- 시의회 심의·의결 : 2003. 2월
- 조 례 공 포 : 2003. 3월 중순경

□ 추진방향

- 지역간 불균형 실태와 문제점 분석
- 지역균형발전을 위한 5개 이슈별 정책과제, 정책방향 및 추진전략 수립
 - 주거환경정비, 자치구 재정, 교육문화, 산업/중심기능, 기초생활서비스

□ 추진경과

- 5개 이슈별 전문가 자문회의(2002. 8 ~ 12) : 5회
- 자치구 생활격차 비교 등 현황 분석실태
- 지역균형발전에 대한 시민설문조사 결과(만 20세 이상 1,000명 대면조사)
 - 지역격차 동의(91%), 집값·교육여건에서 큰 차이 인식
- 강남·북 관련 정책 및 시책 변천과정 조사
 - '68년 영동개발이래 강남의 지속적 개발과 집중 투자
 - 영동, 잠실, 반포개발, 고덕·가락·양재구획정리사업 등
 - '77.10 수도권 인구 재배치계획(용적율차등, 학원·위생업소 등 인허가 규제)
 - '70~'80년대 강북 전통명문학교(중·고교) 및 사설학원의 강남이전 등
- 뉴타운 및 균형발전촉진지구사업 지원을 위한 브레인스토밍 등

□ 추진계획

- 용역 중간보고회 : 2회 (2003년 1/4분기 및 2/4분기)
- 중간보고서 제출 : 2003. 7
- 정책토론회 개최 : 2003. 9초 (공청회 병행)
- 최종 성과물 제출 : 2003. 12

□ 활용계획

- 2003년도 하반기, 연구용역결과를 토대로 중장기적 차원에서 『지역균형 발전 기본계획』 수립하여 지역균형발전을 위한 기본 틀 마련

6 재래시장 활성화 사업

□ 재래시장 환경개선사업 추진

- 대상시장 : 24개시장(골목형 20개소, 건물리모델링 4개소)
- 사업내용
 - 시장 내·외부환경 및 기반시설 정비
(비가리개 설치, 통로확보, 좌판 및 점포 개·보수, 화장실 및 주차시설 확충 등)
 - 사업비 : 시장당 1,000백만원이내(국비 50%, 시·구비 30%, 민자 20%)
- 추진방법 : 자치구 및 해당 재래시장 주관 사업시행
- 추진일정
 - 계획 수립 : 2003. 2
 - 사업추진 대상시장 추천 : 2003. 3. 20
 - 대상시장 확정 : 2003. 3. 31
 - 사업 시행 : 2003. 4. 10 ~

< 2002년 추진현황 >

- 사업기간 : 2002.11.15 ~ 2003.5.31
- 대상시장 : 14개시장
 - 광장, 면목, 뚝도, 축산물, 노론산, 노론산골목, 영동교골목, 자양골목, 길음, 일정로골목, 우림, 면목, 남대문, 인왕시장

□ 시장 재개발·재건축사업 지원

○ 사업내용 : 건물의 노후정도가 심하고 붕괴 등 안전상의 위험이 큰 재래시장의 원활한 재개발·재건축 추진을 위한 행·재정적 지원

○ 주요 지원사항

- 행정적 지원

- 용적률 상향 조정(3월중 조례개정 예정)
- 도시계획절차 생략 및 간소화

- 재정적 지원

- 융자지원[총사업비의 75%(100억원) 이내, 연리 5%]
- 취득세, 등록세, 양도소득세 면제
- 과밀부담금, 재산세, 종합토지세 감면

< 2002년 추진현황 >

- 사업시행구역 선정 52개시장(누계) : 중소기업청

· 사업완료 7, 공사중 7, 추진중 34, 추진미흡 4

※ 사업완료 7개시장 : 삼양, 동북, 홍연, 성산, 양천종합, 시흥중앙, 난곡시장

· 융자지원 2개시장(중부, 동북시장) : 11,689백만원

□ 선진유통기법 도입을 위한 연구용역비 지원

○ 대상시장 : 4개시장(서교, 우림, 광성, 신성종합시장)

○ 사업내용 : 재래시장의 고유브랜드, 캐릭터 등을 개발하기 위한 연구용역 추진

○ 사 업 비 : 시장당 20백만원(국비 50%, 시·구비 30%, 민자 20%)

- 추진방법 : 자치구 주관 용역시행
- 추진일정
 - 추진계획 수립 : 2003. 2
 - 국고보조금 교부신청 : 2003. 6
 - 용역 수행 : 2003. 8 ~ 12

〈 2002년 추진현황 〉

- 사업기간 : 2002.12. 5 ~ 2003. 2. 6
- 대상시장 : 중랑교쇼핑상가(동부시장)

□ 전자상거래시스템 및 콜센터 구축

- 사업내용 : 재래시장 운영합리화 및 마케팅기능 강화를 위한 온라인 전자상거래 시스템 구축을 위한 시범사업 추진
- 추진방법 : 자치구 및 해당 재래시장 주관 사업시행
- 사업비 : 936백만원(시비 50%, 구비 30%, 민자 20%)
- 추진일정
 - 사업계획 수립 : 2003. 2
 - 시장조사 및 사업전략 수립 : 2003. 3
 - 시스템 구축사업 : 2003. 4 ~ 12

□ 재래시장활성화 연구용역사업 추진

○ 대상시장 : 15개시장(금남, 중앙, 대신, 수유북부, 동문, 송인제일, 중곡제일, 중랑교쇼핑, 북부, 공덕, 녹번, 가리봉, 수유중앙, 신도봉, 성산시장)

○ 사업내용

- 각 시장별 현황분석을 통한 활성화방안 마련 및 도시공간 이용의 효율성을 제고하는 측면에서 재래시장의 향후 나아갈 방향에 대한 포괄적 모색

○ 추진방법 : 시 주관 용역시행

○ 사업비 : 시장당 25백만원이내(국비 50%, 시·구비 30%, 민자 20%)

○ 추진일정

- 추진계획 수립 : 2003. 2
- 국비보조금 교부요청 : 2003. 3
- 연구용역 수행 : 2003. 4 ~ 12

< 2002년 추진현황 >

- 사업기간 : 2002. 8.14 ~ 2003. 1.13

- 대상시장 : 9개시장(쌍문, 돈암, 뚝도, 창신, 수일, 구로, 마천, 태능, 도봉시장)

※ 2개시장(태능, 도봉시장) : '02.12.26~'03.4.9

※ 용역결과(7개시장) : 별첨

7개 시장별 활성화 대안 및 결과

대상시장	대안 1	대안 2	결 과
쌍문시장	리모델링 + 외관정비	기반 + 노후시설정비	· 현 영업상태와 건물노후정도, 업종특성 등을 감안할 때 리모델링과 외관 정비사업이 타당함
돈암시장	주상복합재건축 + 업종재배치	리모델링	· 건물 노후화 및 안전성의 심각성을 고려해 건물 재건축이 필요하며, 업종 재배치 방안이 필요함
마천시장	리모델링(핵점포) + 기반시설정비	기반 + 노후시설정비	· 활성화가능성 및 기반 환경을 고려할 때, 리모델링을 통해 핵점포를 유치하고, 골목 시장에는 기반시설을 설치하는 것이 바람직함
뚝도시장	기반시설정비	부분리모델링	· 건물의 노후화 정도는 심각하지 않으며, 건물주, 상인의 조직화정도와 상권을 감안할 때 기반 시설정비가 바람직함
창신시장	일반상가재건축	리모델링	· 상권 및 건물상태 등을 고려할 때 활성화 가능성이 낮아 새로운 일반 상가 재건축이 요구됨
수일시장	일반상가재건축	리모델링	· 인근 상권 및 건물의 노후화 등을 고려할 때 재건축이 요구되나 용적률이 낮아 주상복합 건축이 아닌 일반상가 재건축이 요구됨
구로시장	리모델링 + 기반시설정비	일반상가재건축	· 상권 및 건물상태, 진입로 등을 고려할 때 리모델링과 기반시설 정비가 바람직함