공공관리제도 이해

2014. 8

1 | 공공관리제도 도입 배경
2 | 공공관리제도
3 | 공공관리제도의 기반마련

주거환경연합 사무처장 윤상필

공공관리제도 도입배경

1 | 공공관리제도 도입배경

2 | 정비사업의 문제점

3 | 공공의 대응

도입배경

조합의 관련업체 의존

: 조합의 전문성 부족, 자금조달 능력 미비

↓

사업초기단계의 부정·비리 발생

: 정비업체, 시공사 등 관련업체와 유착

↓

다양한 추진주체의 난립, 이해관계 대립 → 주민간 갈등 증대

사업지연 및 추가사업비 발생 → 비용부담 증가 재정착률 저하

↓

사회갈등 및 사회적 비용의 증대

↓

제도개선 요구

제도개선요구

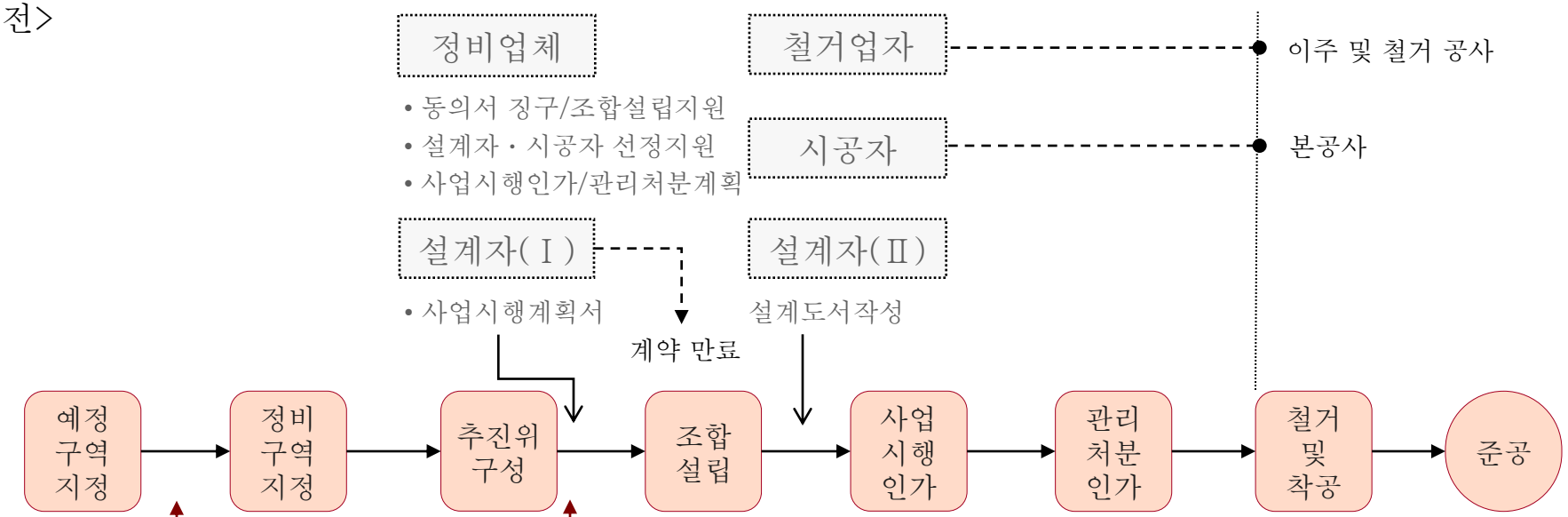
문제점 개선, 올바른 주거환경 개선의 취지에 부합

: 사회적 요구 만족 / 체계적·효율적인 정비사업을 지원

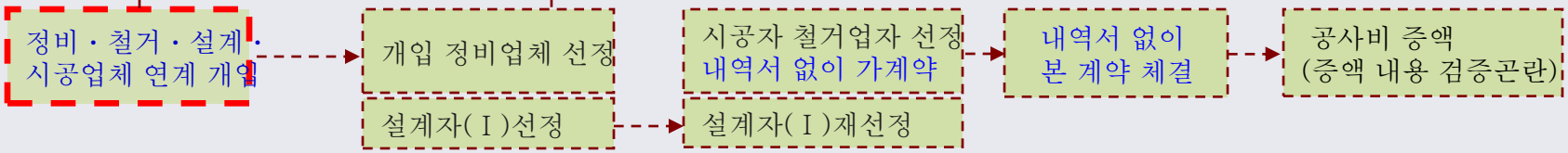


■ 불합리한 업체선정 시기 및 방법

<종전>



<실태>



- 동의서 징구(OS요원동원)
- 동의서 매도・매수
- 지분쪼개기 개입 /조장
- 주민총회(서면동의위주)
- 조합설립동의서 부실
- 비대위 설립
- 조합총회 (서면동의위주)
- 시공사 과열경쟁
- 세입자 보상 갈등 (명도소송)
- 추가부담금 갈등
- 사업 전과정에서 정보미공개 따른 갈등

▌관련업체 선정 및 계약 불합리

- 설계자
  - 공사비 산출내역서, 시방서 및 세부설계 미실시로 저가 계약
    ※ 21개구역 : 용역비 평균 3만4천원/평
    건축사보수기준(10만원)의 30%수준

- 시공자
  - 공사비 산출 내역서 없이 평당단가로 계약
  - 본계약 시 공사비 증가되나, 내역서가 없어 증액사유 검증 곤란
    ※ 7개구역 : 평균 82만원/평 상승 (공사비의 30%수준)
    ·가계약 274만원 /평 → 본계약 356만원/평
    ·가계약 ~ 본계약 소요기간 : 3.77년 (연 8% 증액)

- 철거업자
  - 주민 이주와 철거업무 동시 수주하나 공사비 편차 심함
    ※ 4개구역 : 동당 397만원 ~ 719만원
  - 조기철거 위해 강제이주 추진
    → 인권침해 발생



한겨레

2009년 04월 21일 화요일 010면 사회

조합 약점잡아 제안서도 없이 6천억 공사 '꿀꺽' 의혹

건설사에 놀아난 용산

'용산 철거민 참사'가 빚어진 서울 용산 지역 재개발사업에서, 시공사인 삼성물산 등이 최종 계약 직전까지 재개발조합에 제대로 된 '사업제안서'조차 내지 않고 건축비 6천억원의 공사를 따낸 것으로 20일 확인됐다. 이에 따라 시공사가 재개발사업을 사실상 주도하며 '폭리'를 추구했다는 논

설사 쪽은) '사업비가 확정되지 않았다'는 핑계로 미뤄왔다"며 "(정식 계약을 앞둔 상태임에도) 공사비 산출 내역서 등을 제시하지 않아 체계적인 가격 검토를 할 수 없게 만들었다"고 지적했다. 재건축사업에서 건축비는 개발이익을 결정짓는 핵심 요소인데도, 시공사 쪽에서 마지막까지 이를 제

'평당 ○○○만원'이라고만 밝혀, 꼼꼼히 따져볼 수가 없었다는 것이다. 결국 조합은 이 공문을 보내고 11일 뒤 시세보다 20%정도 비싼 3.3㎡당 512만원(총 5992억원)에 시공 3사와 최종 계약을 맺었다.

조합 사정에 밝은 한 조합원은 "조합이 '갑'의 지위를 활용하지 못하고 건설사에



본계약때 평당 100만원 이상 올려

물가상승률 감안해도 최소 두배

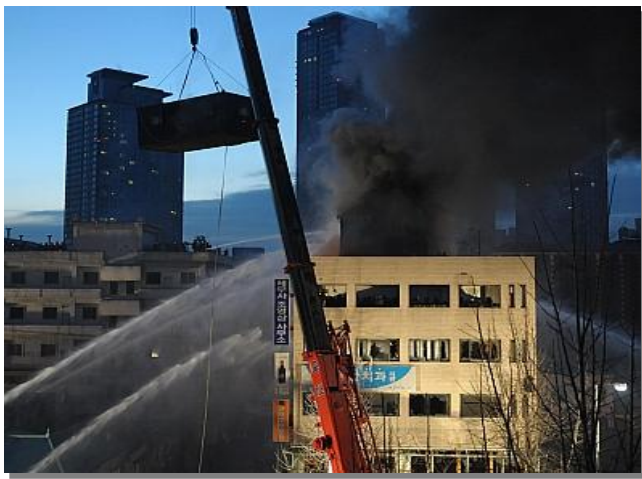
재개발 지역 갈등의 핵심은 건설사들의 건축비 '뻥튀기' 관행이다.

〈한겨레〉와 경제정의실천시민연합은 24일, 2006~2007년 두 해 동안 시공 계약을 맺은 서울 미아 6·미아 12·가재울 4·응암 7 등 8개 재개발사업 구역의 '가계약'과 '본계약' 건축비를 견줘봤다.

미아 6구역에서 조합과 시공사는 2002년 2월 평(3.3㎡)당 245만8천원에 가계약을 맺었다. 그러나 2005년 11월 본계약을 맺을 때 평당 건축비는 가계약보다 무려 51%

나 오른 374만9천원을 기록했다. 8개 구역 전체를 놓고 보면, 평균 260만원이었던 가계약 건축비는 본계약에서 378만원으로 46% 상승했다. 증액된 공사비는 8개 구역 전체를 합치면 6351억원이었다.

건설사들이 주장하는 건축비 상승의 이유는 '물가 상승'과 '설계 변경' 등이다. 분석 대상이 된 8개 구역에서 가계약에서 본계약을 맺기까지 걸리는 시간은 평균 4.8년으로, 이 기간의 소비자물가상승률은 연평균 3% 안팎에 불과했다. 이에 견줘 공사비 상승률은 8% 가까이나 됐다. 경실련 쪽은 "조합 간부들은 건축공사에 문외한이



▌정보공개 및 주민의견 수렴 미흡

- 정보공개 의무화 → 공개거부, 부분 공개
  - 주민갈등 초래, 비대위 구성 빌미 제공

※ 445개구역 중 91개 구역 홈페이지 미구축

양적 공개 35.3%(24개 항목 중 평균 8개)

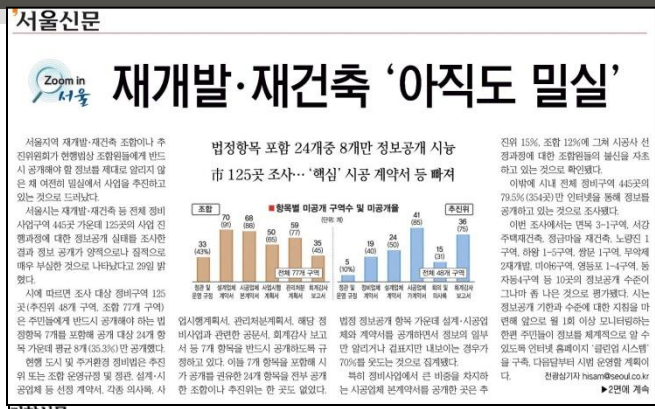
- 추정사업비와 비용분담내역 제시 부실
  - 조합설립동의서 징구시 추정사업비,비용분담 내역 제시 않거나 부실
  - 비용분담내용 제시없는 동의서 무효, 조합도 위법

※ 20여개 조합 소송 진행 중(순화 1-1 도시환경정비사업 등)

- 총회 개최
  - 총회시 자세한 내용 모른 채 서면동의(OS요원 동원 동의서 징구)
  - 처분동의서를 참석명부 날인 후 미참석

구분	계	재개발	재건축	비고
추진위	75.2	78.8	72.2	
조합	70	72.2	61.3	

<서울시 관내 15개구 169개 구역 260회의 총회 개최 결과 분석>


서울신문

Zoom in 서울

재개발·재건축 '아직도 밀실'

법정항목 포함 24개중 8개만 정보공개 시늉

市 125곳 조사… '핵심' 시공 계약서 등 빠져


경향신문

2009년 03월 30일 월요일 012면 사회

"조합원 비용분담 구체적 적시 안한 재개발 조합 무효"

재개발 '무더기 재조정' 불가피

서울고법 판결… 확정땐 조합설립 절차 다시 밟아야



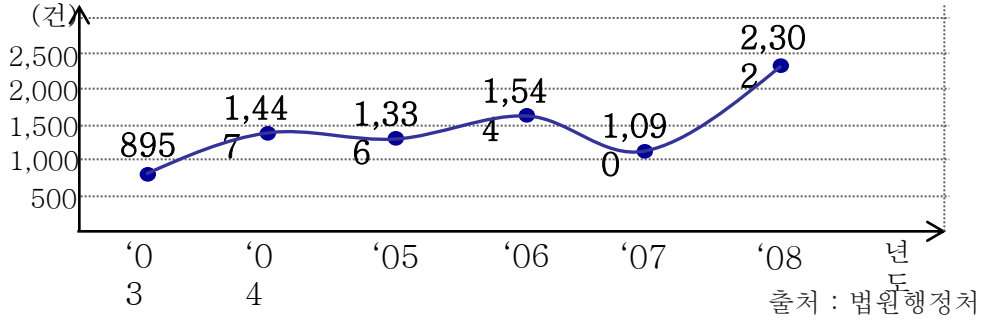
▌조합임원 비리 지속 발생

- ’93~’08년 관련비리 220건 중 조합비리 44% 차지(97건)

▌관련자간 분쟁 증가

- 전국 뉴타운.재개발 비대위대표연합 구성
  - 100여개구역 조직화 (‘08.10월)
- 세입자 보상 관련 갈등 심화
  - ’07.4월 보상 강화(주거이전비+ 임대주택) 후 분쟁 증가
  - 세입자 대책 노린 위장전입 증가
- 관련소송 급격 증가
  - ’08년도 소송 건수 : ’03년도 대비 약 3배 증가

<정비사업 관련 소송>



출처 : 법원행정처


매일경제 2009년 04월 18일 토요일 A17면 사회

‘74억 성과급’ 뉴타운조합장 이번엔 100억 횡령 결국 구속

서울 아현3구역

사업시행 인가 업무 등을 대행하는 업체와 짜고 공사대금 등을 빼돌린 양심 없는 뉴타운 조합장에게 구속영장이 발부됐다.

서울서부지검은 17일 서울 아현뉴

공사대금을 되돌려받는 수법으로 2억2000만여 원을 챙기는 등 여러 업체를 상대로 이권을 챙겼다.

유씨는 이미 지난달 31일에도 부적절한 성과급 돈잔치로 비난을 받은 적이 있다. 유씨가 조합장으로 있는 서울 아현뉴타운 3구역 재개발조합


경향신문 2009년 01월 13일 화요일 014면 사회

100여개 지역 ‘뉴타운·재개발 반대’ 나섰다

비대위연합 속속 가입… 정보·자료 공유

‘묻지마 개발’에 전국 공동대처 움직임

수도권 내 뉴타운 재개발 반발 주요 지역

지역	내용
정기 구리시 인창동	→ 재개발조합 업무정지명령 가처분신청 송소 · 시민단체 주소소송 준비
서울 이문·휘경뉴타운 휘경2구역	→ 조합설립 · 시공사 선정 무효소송 준비
서울 정비뉴타운 정비4구역	→ 재개발 철회동의서 수집 중
서울 이촌동	→ 재개발 철회동의서 수집 준비 중
서울 중앙2구역	→ 재개발조합 비리관련 제한 중
서울 특수뉴타운	→ 행정심판 청구
서울 북아현2구역	→ 주민공식 청구, 조합 인가과정 문제점 확인
서울 북아현2구역	→ 주민공식 청구, 감사 착수
서울 상계2구역	→ 주민공식 청구, 감사 착수
서울 금호동·2·3구역, 옥수신구역	→ 감사 착수부 심의 중


“내집에 그냥 살래, 날 좀 내버려둬! ”

재개발 반대하는 집주인들

■ 정비사업의 문제점

- 시행자인 조합의 전문성 부족
- 조합의 자금조달 능력 미비
- 정보 공개 미흡
- 공공의 역할 부재

■ 제도개선 및 공공의 대응 필요 ⇒ 공공관리제도 도입

- 업체 선정시기 및 관리 개선
  - 업체 선정시기의 합리적 조정 및 선정기준 마련
- 도정기금 융자 및 민간자금 융자 알선
  - 재정적 지원으로 업체의 음성적 자금조달 근절 및 원활한 사업 추진 도모
- 클린업 시스템 도입
  - 정보공개 확대 및 내실화
- 사업비 및 분담금 추정 프로그램 개발
  - 조합설립 동의서 징구 및 추가부담금 관련 분쟁 예방
- 공공관리 운용 매뉴얼 작성
  - 업체선정 기준 적용방법, 사업추진 단계별·관련자별 업무 및 공공관리자의 역할 제시

공공관리제도

1 | 공공관리제도 개요

2 | 추진위원회 구성 지원

3 | 업체 선정시기 및 절차 개선

4 | 도정기금 융자 및 민간자금 융자 알선

5 | 클린업 시스템 도입

6 | 사업비 및 분담금 추정 프로그램 지원

■ 공공관리제도란?

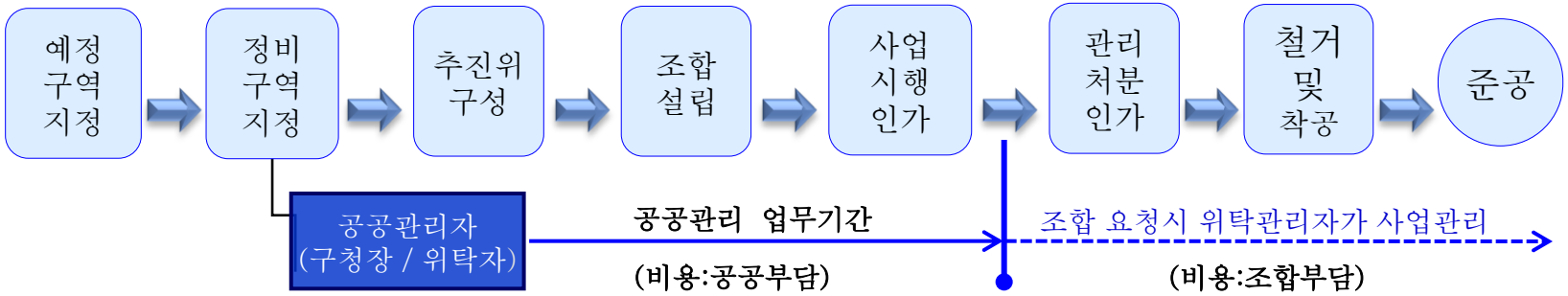
- 조합이 투명하고 공정하게 정비사업을 추진하도록 공공관리자가 행정·재정적으로 지원 하는 제도

■ 공공관리자

- 자격 : 구청장 (SH공사, LH공사, 신탁회사, 대한주택보증, 감정원 등에 위탁 가능)
- 지정시기 : 정비계획 수립단계에서 구청장이 수행 또는 위탁관리자 지정

■ 적용례 및 적용범위

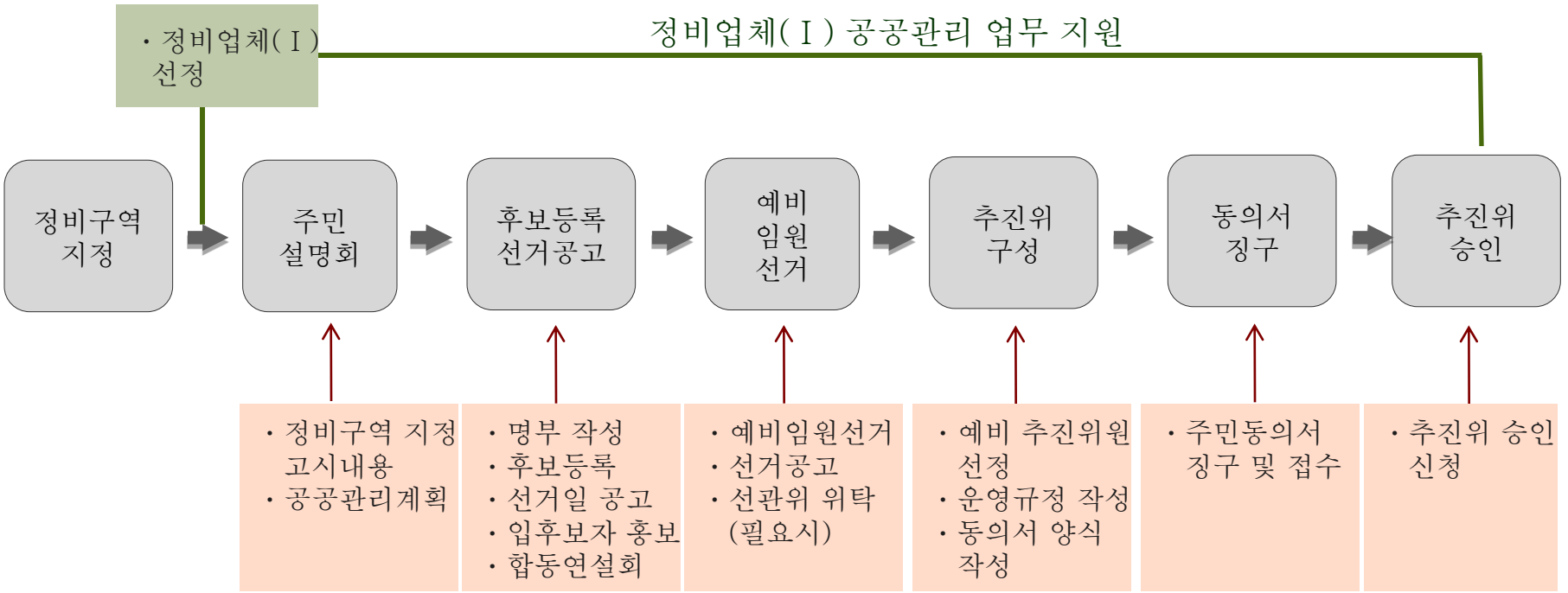
- 적용례 : 조합총회에서 설계자 또는 시공자를 선정하지 않은 구역부터 적용
- 적용범위 : 사업시행인가 후 시공자 선정시까지



■ 비용부담

- 공공관리 비용 (시공자 선정 단계 까지) ⇒ 구청장 (서울시가 일부 지원 가능)
  ·추진위원회 구성을 위한 정비업체 용역비, 추진위원장·감사 선거위탁비, 공공관리 위탁수수료
- 사업관리 비용(시공자 선정 이후 조합에서 요청시) ⇒ 조합(조합과 위탁관리자간에 업무내용 및 비용 협약)

▮ 추진위원회 구성 지원



▮ 주요지원내용

- 공공관리지원 정비업체 선정
- 예비추진위원장, 예비감사 선거
- 주민동의서 징구
- 추진위 설립 승인 업무 지원

■ 추진위원회 구성 선거관리 기준(서울시)

▮ 근 거

- 도시 및 주거환경정비법 제77조의4제2항 제1호 : 추진위원회 구성을 위한 업무 지원
- 서울시 도시 및 주거환경정비조례 제47조(선거관리의 방법 등)
  - 시장은 추진위원회 위원 또는 조합임원의 선거에 관하여 선거관리기준을 정할 수 있음
- 행정2부시장 방침 제274호(2010.7.29) “공공관리 추진위원회 구성 선거관리 기준”

▮ 구성기준

- 도시및주거환경정비법 제13조, 제15조
  - 토지등소유자 과반수 동의, 위원장을 포함한 5인 이상의 위원
  - 위원장, 감사
- 추진위원회 운영규정 제2조
  - 위원장 1인 & 감사 - 필수, 부위원장 - 임의
  - 위 원 : 토지등소유자의 10분의 1이상(100인 초과시 100인 이상 가능)

■ 추진위원회 구성 선거관리 기준(요약)

▌구성원칙 : 토지등소유자 직접선거를 통한 구성

▌추진위 구성

- 예비추진위원장(선거), 예비감사(선거)
- 추진위원 : 토지등소유자의 10분의 1이상(위원정수의110% 이상)

▌선거권자

- 당해 정비구역 토지등소유자 1인 1표
- 공유지분소유자대표소유자,법인이 지정한 대리인 등 1인 1표

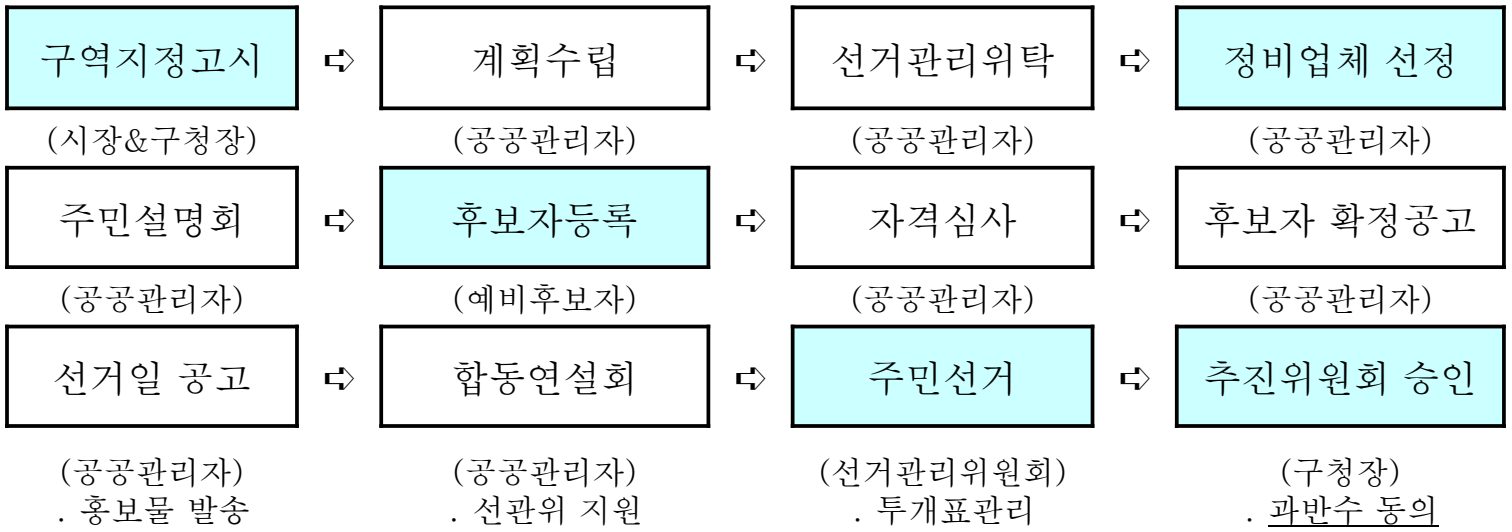
▌후보등록

- 토지등소유자 50인이상 추천(1,000명 미만 30명 이상, 300명 미만 1/10 이상)
- 소유 및 거주요건 적합한자, 결격사유에 해당하지 않는 자

▌당 선 자

- 주민선거에서 다수의 유효투표를 얻은 자가 위원장, 감사 당선자로 결정
- 유효투표수가 동수일 경우 연장자로 당선자 결정(단독후보는 당선 인정)

▮ 추진위원회 구성 절차



▮ 선거관리위원회등의 주요업무

공공관리자	선거관리위원회	비고
○후보자등록 및 자격심사 ○선거인명부의 심사 및 확정 ○주민설명회, 합동연설회 개최 ○선거홍보에 관한 사항	○투표.개표 사무관리 ○투표소와 개표소의 설치.관리 ○개표결과 발표	협약으로 위탁범위 설정

▮선거위탁 협약체결

- 목 적 : 추진위원장 주민선거의 공정한 선거관리
- 당사지 : 공공관리자와 구 관할선거관리위원회



▮공명선거 실천결의대회

- 목 적 : 후보자의 공명선거 다짐으로 깨끗한 선거운동 유도
- 효 과 : 후보자간 협약에 따라 자기통제 및 상호 감사

▮ 주민선거 실시

- 일시 및 장소 : 선거일시 및 장소 별도 공고(안내문 발송)
- 투표 및 개표방법 : 전자투표 또는 서면투표







▮ 공공관리 비용지원 기준(구별)

기준재정 수요충족도 (재정력)	1군	2군	3군	4군	비고
	40~50%	50~70%	70~100%	100%이상	
해 당 자치구	6개구 (중랑,강북,도봉, 노원,은평,관악)	11개구 (성동,광진,동대문,성북, 서대문,마포,강서,구로, 금천,동작,강동)	4개구 (용산,양천, 영등포,종로)	4개구 (중구,서초, 강남,송파)	2011년
시 비 보조율	70%이내	60%이내	50%이내	30%이내	
한도액	1,000명미만 : 1억 1,000명이상 : 2.5억	좌동	좌동	좌동	

▮ 보조금관리조례 시행규칙 별표2

자치구 재정력	40~50%	50~70%	70~100%	100%이상
지원비율	70%이내	60%이내	50%이내	필요시 30%이내

▌기본방향

- 업체선정 기준을 명확히 하여 업체선정시 부조리 개연성 제거
- 조합은 종전대로 시행자 지위 유지(업체선정 및 계약은 조합의 고유권한)
- 실질적 주민참여로 주민 중심의 정비사업 유도
- 선정과정의 투명성을 확보하여 주민갈등 해소

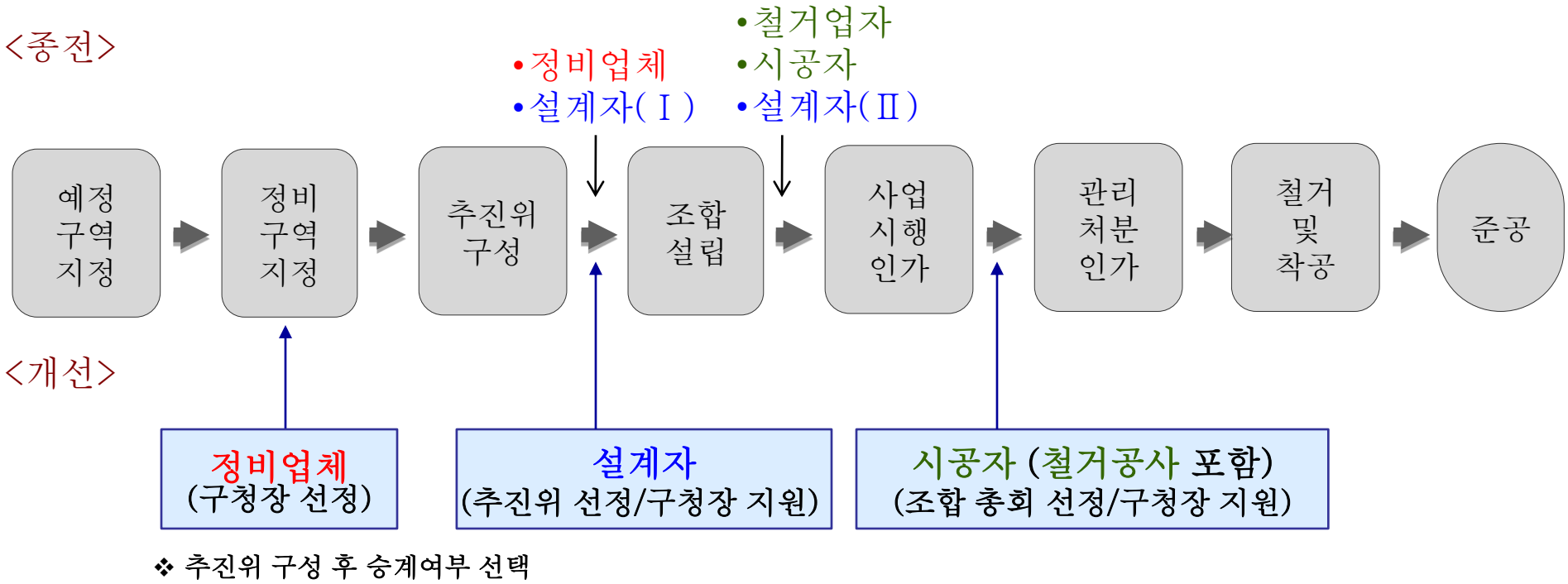
▌공공관리자의 역할

- 업체선정기준 제공 및 지원
- 선정절차 중 주요시점에서 사전검토 및 지원
- 클린업시스템을 통한 정보공개 관리

▌기준고시

- 2010. 7. 15 : 공공관리 정비사업전문관리업자 선정기준 고시(7.16일 시행)
- 2010. 7. 15 : 공공관리 설계자 선정기준 고시(7.16 시행)
- 2010. 9. 16 : 공공관리 시공자 선정기준 고시(10.1 시행)

■ 업체선정 시기 개선



❖ 추진위 구성 후 승계여부 선택

■ 관리개선

❖ 현 행

o 설 계 자: 설계내역서 등 미작성

o 시 공 자: 내역서 없이 계약체결

o 철거공사: 철거업체와 별도계약

❖ 개 선

o 설계자: 도면 및 내역서 등 설계도서 작성 의무화

o 시공자: 사업시행인가 후 설계도서에 의해 계약체결

o 철거공사: 시공자 업무범위에 포함

▌주요역할

절차(주체)	업무 내용	공공관리자 역할	확인 사항
선정계획 수립 (추진위/조합)	계획서(안) 작성	계획(안) 검토	기준 준수 여부
입찰 공고 (추진위/조합)	공고문(안) 작성	공고문(안) 검토	기준 준수 여부
총회 상정업체 선정 (추진위/대의원회)	업체 비교표 사전 통지	비교표 통지여부 등 대의원회 관련사항	비교표 통지 여부
업체 선정 (총회)	총회소집 입찰제안서 비교표 통지	비교표 통지여부 등 총회 관련사항	비교표 통지여부

▌위반시 조치사항

- 위반사항을 시정하도록 공공관리자가 행정지도 및 시정명령
- 구청장에게 시정명령, 다음 단계 절차이행 중단 요구
- 구청장의 시정명령을 받고도 응하지 아니할 경우 구청장이 고발 등 조치

■ 정비업체 선정기준

자격심사-I 또는 자격심사-II 중 선택

- 자격심사-I : 사업수행능력과 가격 평가
- 자격심사-II : 자격심사-I 과 기술제안서 평가 포함

※ 추진위원회가 공공관리자 선정 정비업체 승계여부 결정 (승계시 총회의결, 재선정시 기준 적용)

입찰방법 : 일반경쟁 원칙(제한 또는 지명경쟁 가능)

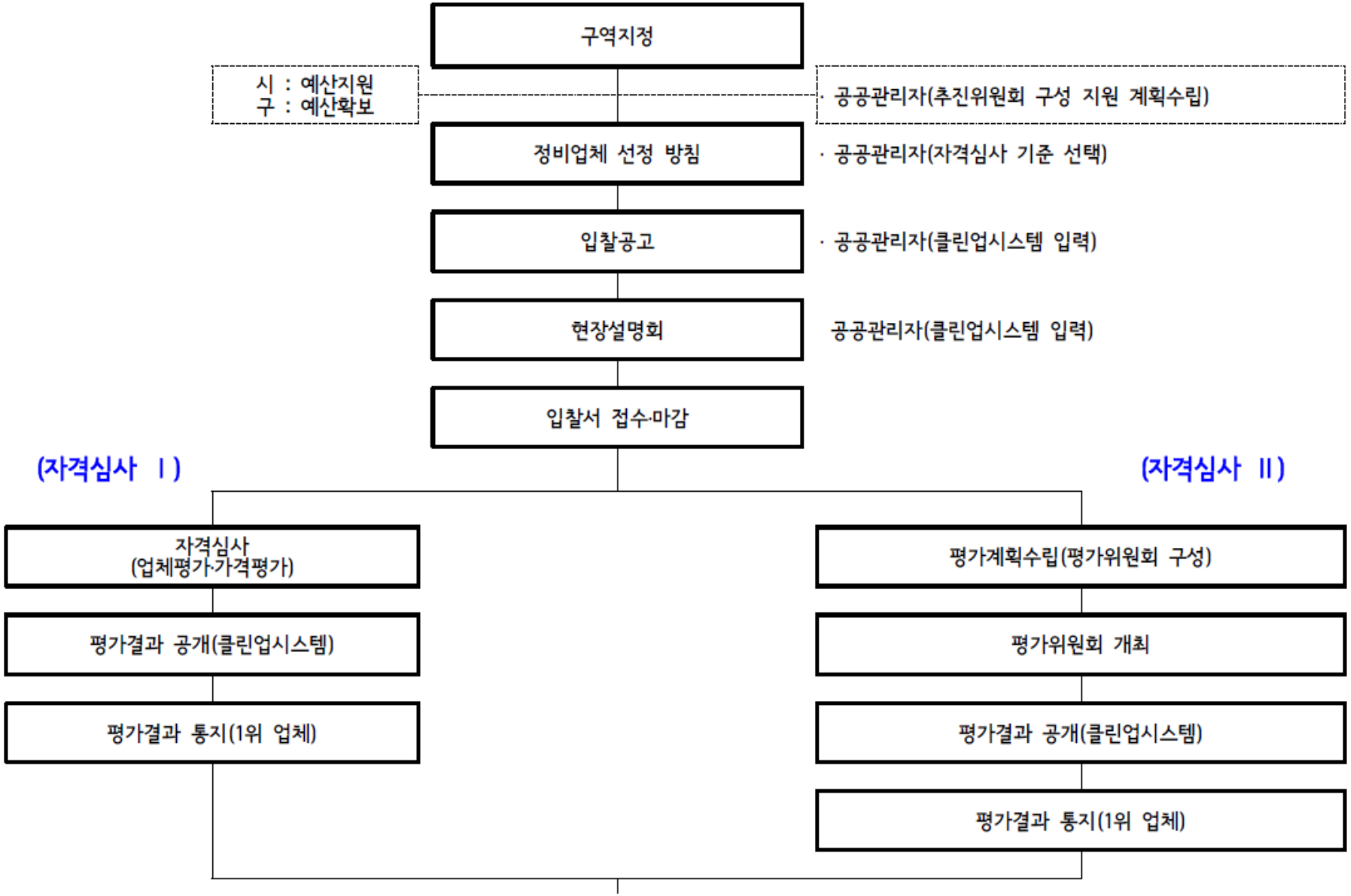
- 일반경쟁 : 2인 이상 입찰
- 제한경쟁 : 5인 이상 입찰

※ 사업실적, 지역만 제한가능, 토지등소유자 수 초과제한 불가

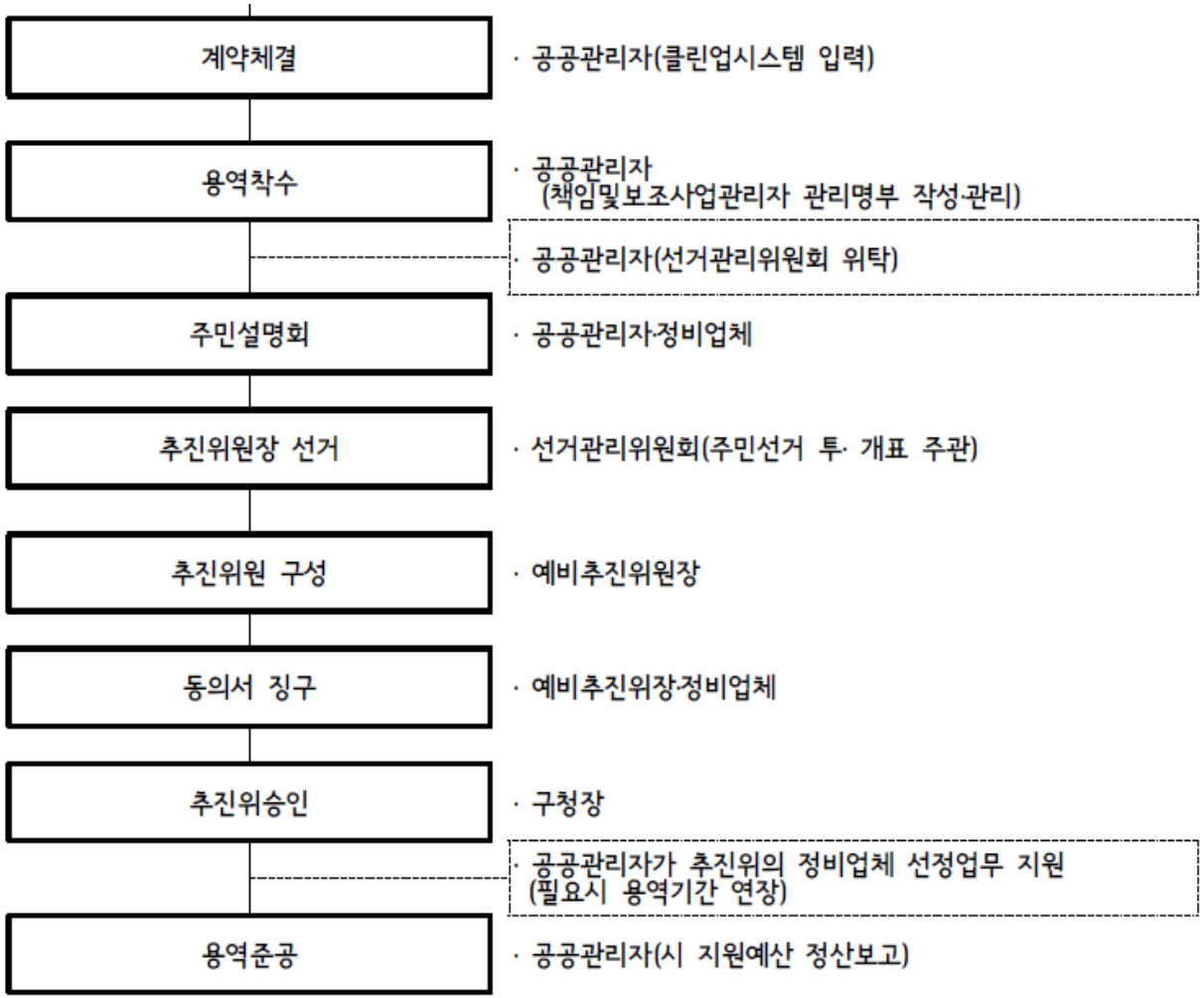
- 지명경쟁 : 10인 이상 지명, 5인 이상 입찰
- 추진위원회(조합 대의원회)에서 평가 후 상위 2개 이상 업체 총회상정 주민투표로 선정

(자격심사-II 기준은 반드시 공공관리자가 평가 대행)

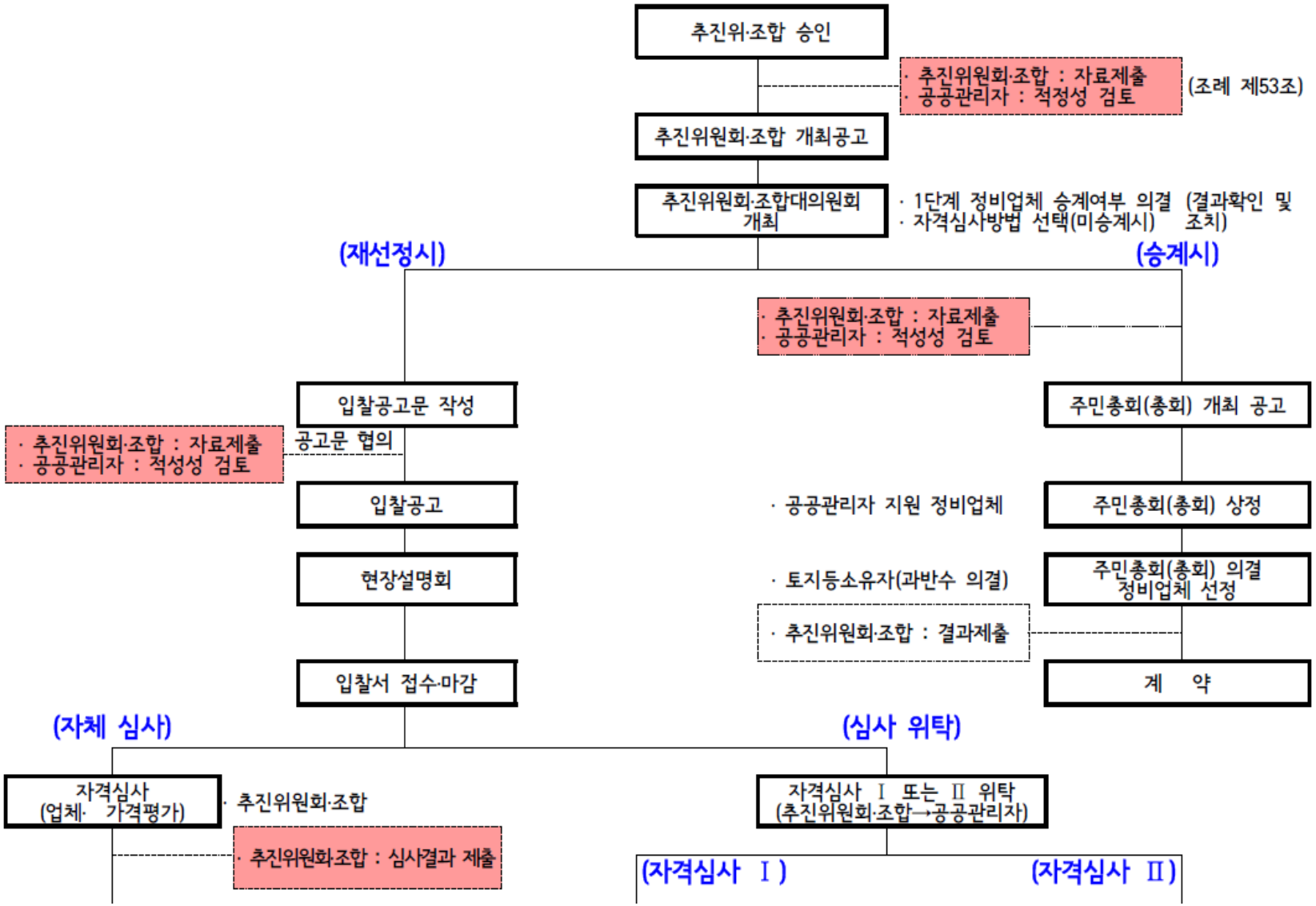
■ 정비사업전문관리업자 선정 절차 <1단계>



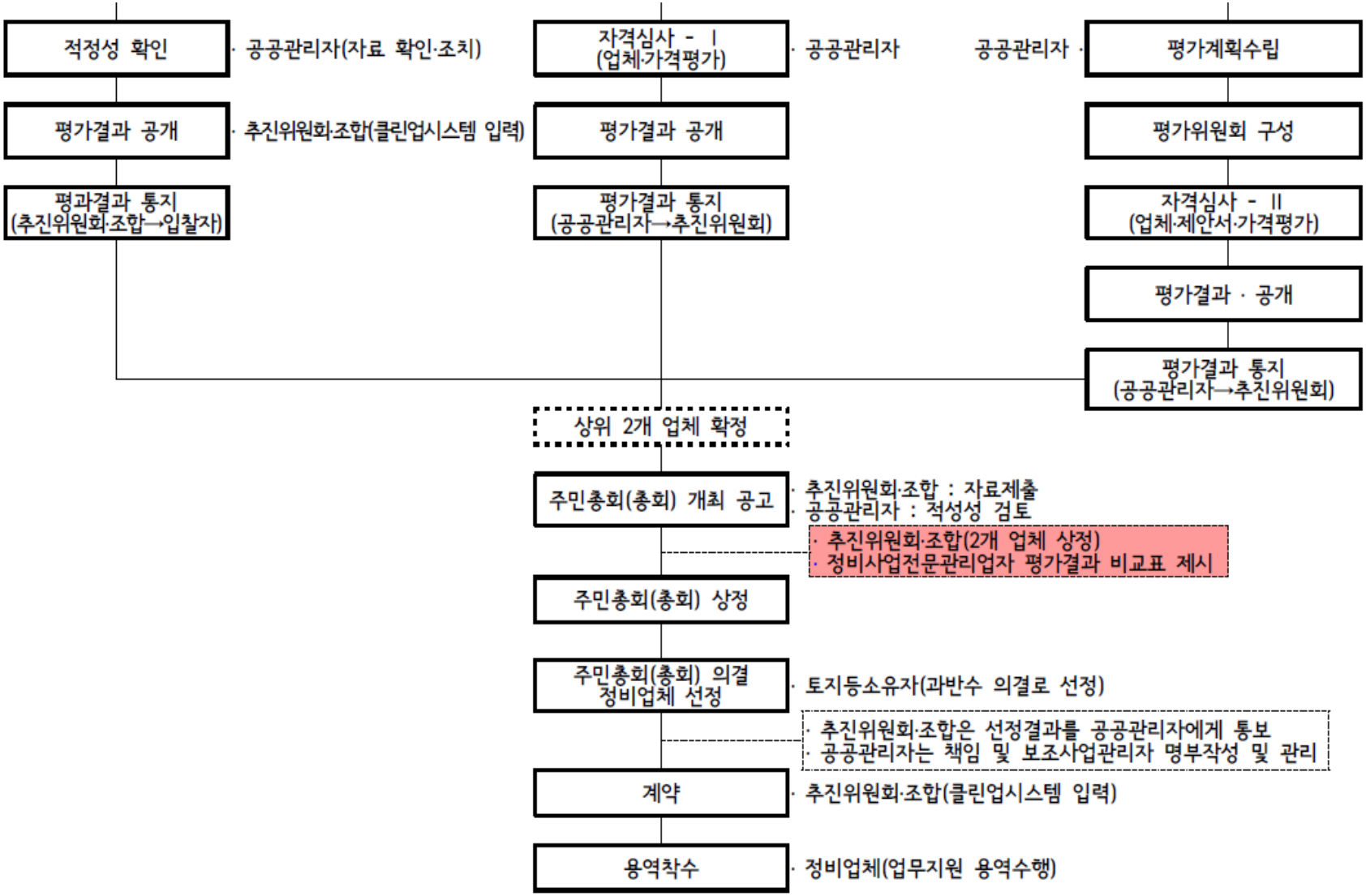
■ 정비사업전문관리업자 선정 절차 <1단계>



■ 정비사업전문관리업자 선정 절차 <2단계>



■ 정비사업전문관리업자 선정 절차 <2단계>



※ 추진위원회 또는 조합은 각 단계별 과정을 클린업시스템을 통해 공개하고 공공관리자가 정보공개 관리

■ 설계자 선정기준

자격심사 또는 설계경기(현상공모) 중 선택

- 자격심사 : 사업수행능력과 가격 평가
- 설계경기 : 설계 내용 심사

입찰방법 : 일반경쟁 원칙(제한 또는 지명경쟁 가능)

- 일반경쟁 : 2인 이상 입찰

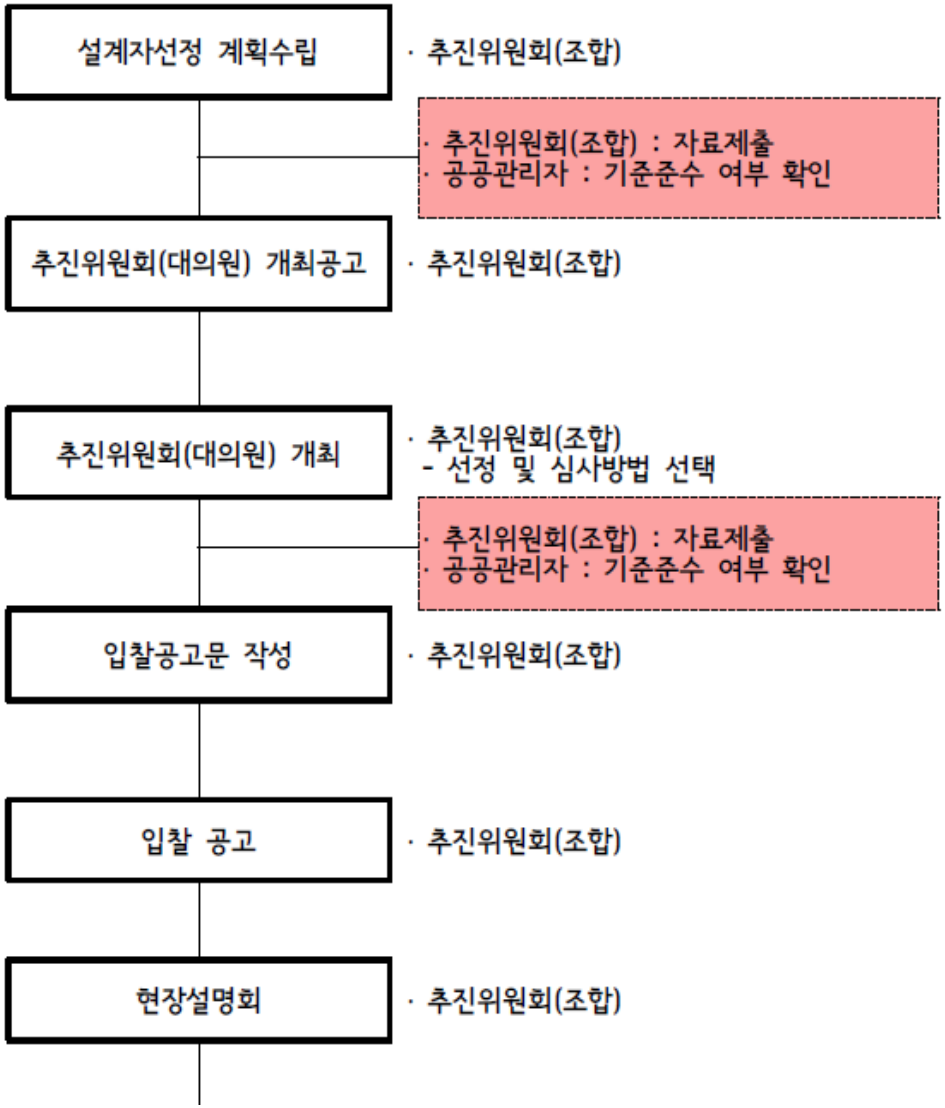
- 제한경쟁 : 자격심사는 5인 이상 입찰(설계경기는 2인 이상)

※ 설계실적으로만 제한가능, 건립예정 세대수 초과하여 제한 불가

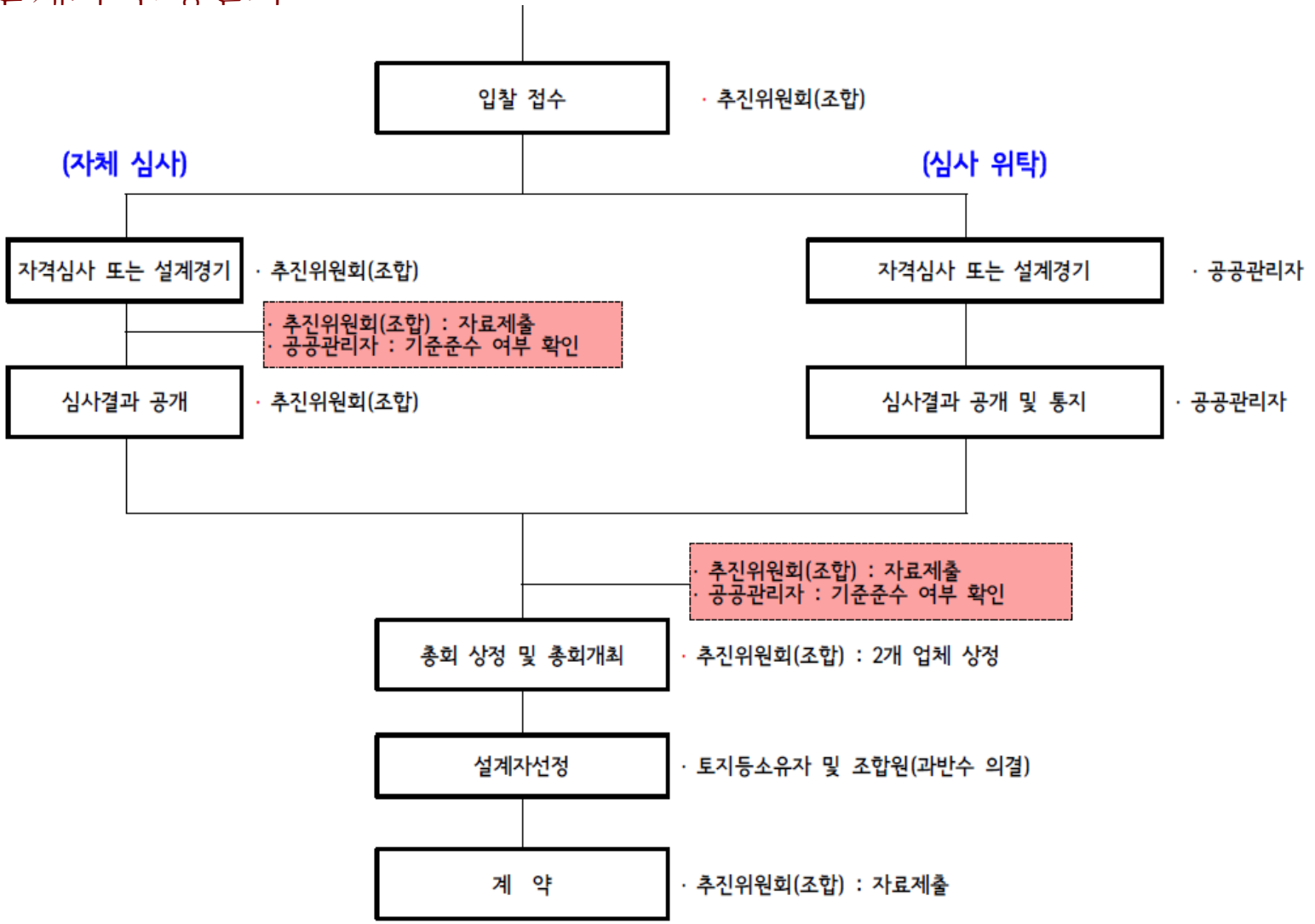
- 지명경쟁 : 자격심사-10인 이상 지명, 5인 이상 입찰
  설계경기-5인 이상 지명, 2인 이상 입찰

- 추진위원회(조합 대의원회)에서 평가 후 상위 2개 업체 총회상정 주민투표로 선정
  (요청시 공공관리자가 평가 대행)

■ 설계자 선정절차


설계자선정 계획수립
· 추진위원회(조합)
· 추진위원회(조합) : 자료제출
· 공공관리자 : 기준준수 여부 확인
추진위원회(대의원) 개최공고
· 추진위원회(조합)
추진위원회(대의원) 개최
· 추진위원회(조합)
- 선정 및 심사방법 선택
· 추진위원회(조합) : 자료제출
· 공공관리자 : 기준준수 여부 확인
입찰공고문 작성
· 추진위원회(조합)
입찰 공고
· 추진위원회(조합)
현장설명회
· 추진위원회(조합)

■ 설계자 선정절차



※ 추진위원회 또는 조합은 각 단계별 과정을 클린업시스템을 통해 공개하고 공공관리자가 정보공개 관리

■ 시공자 선정기준

작성 기준

· 국토해양부 고시 '정비사업의 시공자 선정기준'을 준수하여 필요사항 추가 규정
· 시공자 선정과정 세분화, 주체별·절차별 업무처리 기준작성

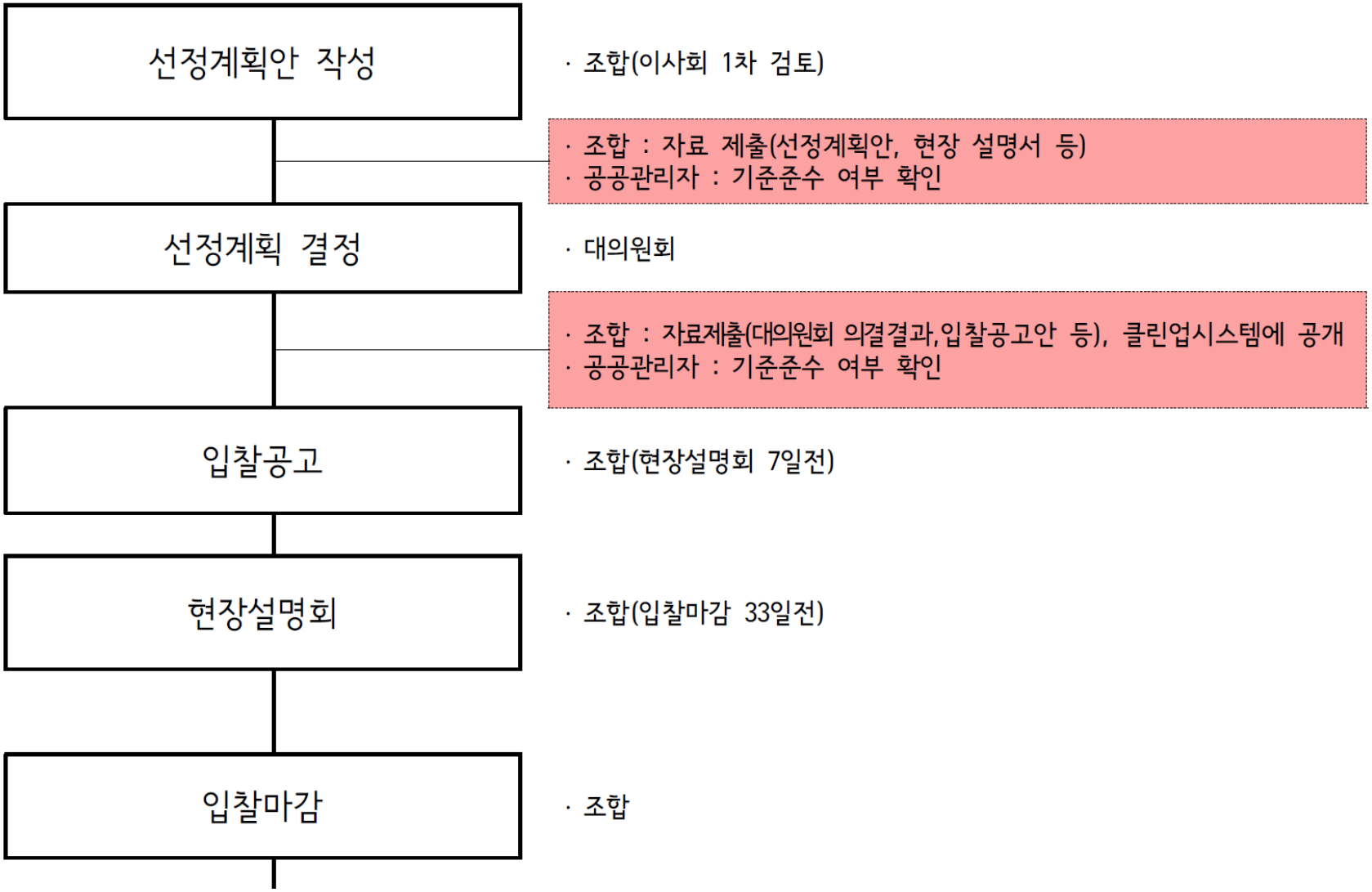
시공자 선정 방법 / 평가 기준

- 시공자 선정방법
  ·대의원회에서 3 이상의 업체를 선정하여 총회 상정
  ·조합원 과반수가 직접 참석한 총회에서 선정

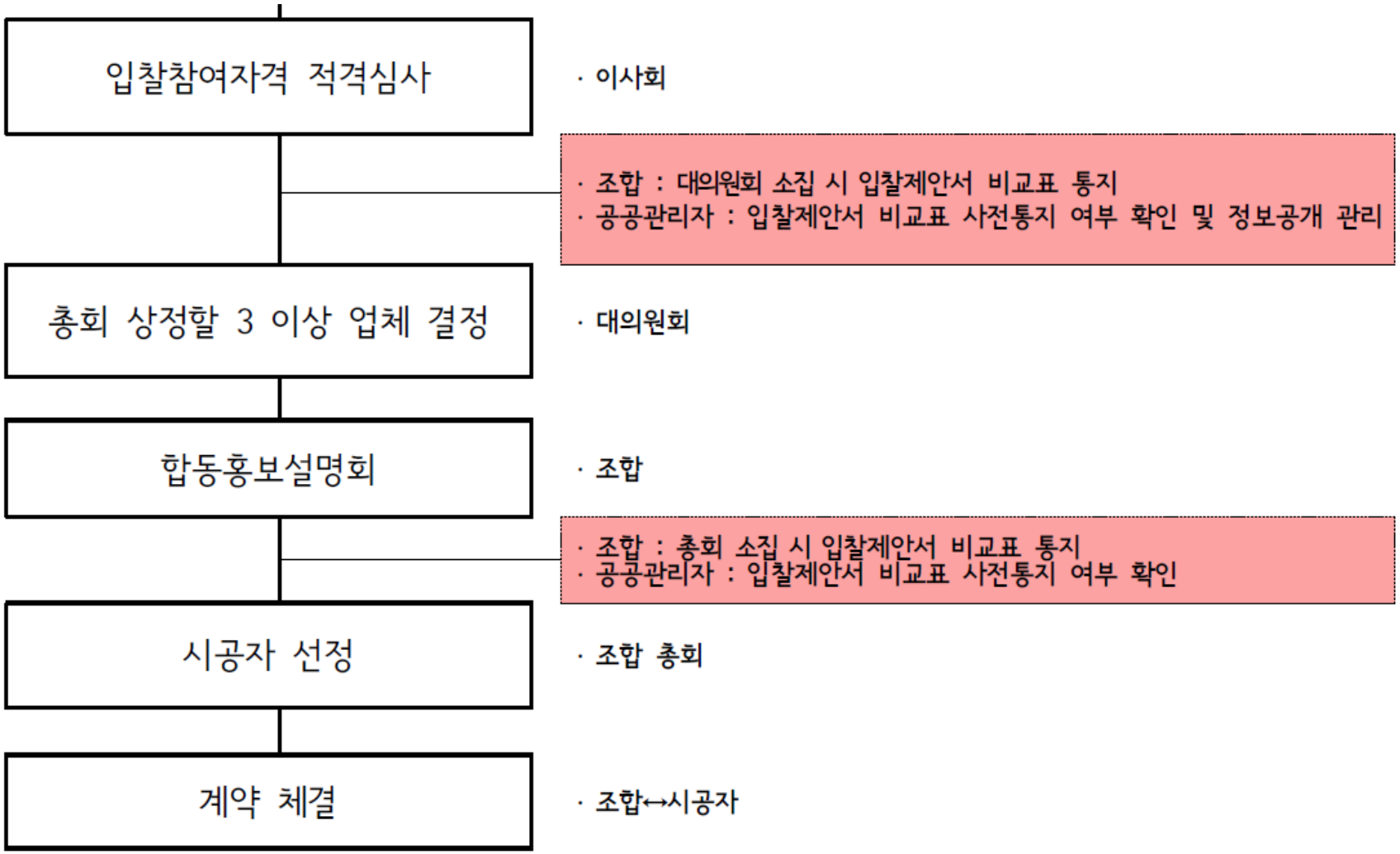
- 주민 자율적 판단에 의한 의사 결정
  ·조합이 입찰참여업체의 제안 비교표를 작성, 조합원 사전 통지 의무화

- 평가기준
  · 다양한 주민 의사 고려, 별도의 평가기준 없이 총회에서 다수결 결정
  · 도급금액, 건설업체 브랜드, 금융비용 대여 및 납입조건 등 다양한 조건 고려

■ 시공자 선정절차


선정계획안 작성
· 조합(이사회 1차 검토)
· 조합 : 자료 제출(선정계획안, 현장 설명서 등)
· 공공관리자 : 기준준수 여부 확인
선정계획 결정
· 대의원회
· 조합 : 자료제출(대의원회 의결결과,입찰공고안 등), 클린업시스템에 공개
· 공공관리자 : 기준준수 여부 확인
입찰공고
· 조합(현장설명회 7일전)
현장설명회
· 조합(입찰마감 33일전)
입찰마감
· 조합

■ 시공자 선정절차



※ 조합은 각 단계별 과정을 클린업시스템을 통해 공개하고 공공관리자가 정보공개 관리

입찰참여업체 제안 비교표(도급제방식)

구 분		기호1	기호2	기호3	비고
회사 일반 사항	법인명				
	설립년도				
	법인 소재지				
	시공능력 평가액 순위				
공사도급금액					
설계 변경 여부	물가 상승				
	지질여건 변동				
이주비 대여	대여자금(백만원)				
	이율(%)				
	상환조건				
사업비 대여	대여자금(백만원)				
	이율(%)				
	상환조건				
청산 방법	부담금 납부시점/방법				
	환급금 지급시점/방법				
특화/ 대안	설계도서 이외의 내용				
이주 및 철거기간					
전체 공사기간					
사실 확인		본 입찰참여 비교표는 각 사에서 제출한 입찰참여기준표를 바탕으로 작성하였으며, 입찰서 등 일체 서류와 상이하지 않음을 확인 합니다.			
		(인)	(인)	(인)	
		○○구역 주택재개발(주택재건축, 도시환경)정비사업조합 (인) (법인 인감)			

▌추진위·조합 융자 업무

• 당초 융자 제도

구 분	재개발·재건축사업	재정비촉진사업	도시환경정비사업
융자금 용도	추진위 운영자금, 용역비	추진위 운영자금, 세입자 주거이전비, 공사비	공사비
융자 조건	담보	담보	담보
융자 금리	4.3%	4.3%	4.3%

▌개선사항

• 재개발·재건축사업 융자 확대(`10. 6. 30)

추진위 운영자금, 용역비 ⇒ 조합 운영비, 세입자 대책·조합원 이주비 까지 확대

신용 대출 도입 ⇒ 담보 : 4.3% / 신용 : 5.8% (5인 연대보증)

• 재개발·재건축사업 신용 융자 보증 조건 완화 및 재정비촉진사업 융자 확대(`10. 12. 17)

5인연대보증 ⇒ 1인보증(추진위원장/조합장) : 5.8%이자 유지

재정비촉진사업 ⇒ 재개발·재건축정비사업과 동일하게 융자 시행

▮ 클린업시스템 구축

- 홈페이지 오픈 : 2010. 1. 14.
- 주소 : http://cleanup.seoul.go.kr

- 주요내용

  - 조합등의 법정 의무사항인 정보공개 홈페이지 개설 지원
  - 행정청의 정보공개 관리 기능 강화
    → 미공개 또는 부실정보로 인한 주민 갈등 해소
    → 인센티브제 도입하여 자치구간 선의 경쟁 유도
  - 구체적인 정보공개 지침 마련 시행

- 기대효과

  - 정보의 양과 질 향상으로 주민 갈등 해소
  - 조합등의 정보공개 홈페이지 개설 및 관리비용 절감
  - 적은 비용으로 정비사업의 투명성 확보 가능



■ 공개항목

도정법 제81조1항의 공개항목	도정법 시행령 제70조1항
1. 추진위원회 운영규정 및 정관 2. 용역업체의 선정계약서 3. 의사록 4. 사업시행계획서 5. 관리처분계획서 6. 해당 정비사업의 시행에 관한 공문서 7. 회계감사보고서	8. 월별자금 입금.출금 세부내역 9. 연간 자금 운영계획 10. 월별 공사진행사항 11. 업체계약 변경내역 12. 정비사업비 변경 13. 조합원 분양공고 및 분양신청

■ 클린업시스템 접속 및 회원가입 절차

❶ NAVER Daum

클린업시스템 검색

❷회원가입 후 로그인 (로그인 시 홈페이지 이용약관 동의)

❸해당 정비사업 홈페이지로 이동

❹ 홈페이지 왼쪽 상단 본인 이름 아래쪽의 “인증요청하기”클릭 ↓ 인증요청 페이지에서 본인소유 물건지 입력 후 인증요청

조합장 또는 추진위원장이 조합원(토지등 소유자) 확인 후 인증처리

열람 가능

※ 인증받지 못한 회원은 정보열람이 제한되며, 조합원이 아닌 일반시민은 인증받을 수 없음

5. 클린업시스템에 의한 투명한 정보공개

http://cleanup.seoul.go.kr

①클린업시스템 접속

재개발·재건축 클린업시스템 - Windows Internet Explorer

클린업시스템

공공관리제도란?
투명성 확보, 기간 단축, 사업비 절감
재개발 등 정비 계획 수립 단계부터 사업 완료 시까지 사업 진행 관리를 공공에서 지원하는 제도입니다.

②회원가입 및 로그인

정비사업현황 검색

③해당 홈페이지 찾아가기

추진위원회/조합현황

조합홈페이지

봉천제4-1-2구역 주택재개발정비사업 조합


아파트 주택재건축정비사업조합
조합안내
사업현황
정보공개
게시판
인증요청하기
④인증요청하기
인증 요청
조합원, 토지등소유자, 세입자는 상세정보 제공을 위하여 회원인증이 필요합니다.
·성명
서울시
·전화번호
02-1-1
·이메일
info@yahoo.co.kr
·소유지번
15-1
·소개글
인증요청
취소

▌사업비 및 분담금 추정 프로그램

- 개 요
  - '10.4.15. 시범 적용. '10.7.16.부터 본격 시행
  - 정비사업 시행에 따른 수입과 지출을 예상하여 수익 산출
  - 전체 사업수익을 개인별 지분에 따라 분배하는 방식

프로그램개발제공 (서울시) → 자료 입력 (추진위<조합>) → 분담금 등 산출공개 (클린업 홈페이지)

- 활용방안
  - 조합설립동의서 징구시 부터 사업시행인가 후 분양신청 통지까지

- 기대 효과
  - 사업비 및 분담금 추정액을 사업 초기 예측, 사업변경내역 모니터링 가능
  - 합리적 정보를 바탕으로 주민 스스로 사업 시행 여부 결정

건축물철거 및 신축비용 개산액

철 거 비	신 축 비	그 밖의 사업비용	합 계

< 별지 제24호 서식 > (제1면)

정비사업비추산액 및 조합원부담규모 및 시기

구분	항 목		금 액	산 출 근 거
소요비용추산액	계			
	조사측량비			
	설계감리비			
	공사비	대지조성공사비		
		건축시설공사비		
		부대시설공사비		
		정비기반시설공사비		
		지장물철거비	건축물철거비	
			이 설 비	
		기타공사비	임시수용시설공사비	
	보상비	국공유지 불하(시행자배수분)		
		손실보상비	건 축 물	
			토 지	
			기타손실보상	
		이주비	주거대책비	
			기타이주보상비	
	관리비	인 건 비		
		운 기 비		
		사무용품비		
		통 신 비		
		회 의 비		
		제세공과금		
		기 타		

▌프로그램 목적

• 정비사업 초기에 토지등소유자가 분담해야 할 금액을 사전에 예측하여 사업참여 여부를 합리적으로 결정할 수 있도록 함

▌프로그램을 통해 산출된 추정가격의 성격

• 토지등소유자의 현재 자산(종전자산) 가치와 사업비 및 사업종료시의 자산 (종후자산)
가치는 사업시행인가 이후 관리처분계획 수립단계에서 확정되나,

• 본 사업비 추정프로그램은 기존 사례와 통계 등을 활용
- 개략적인 사업비 및 사업종료시 자산가치 등을 추정
- 추정가격과 실제 사업완료 후 가격과는 차이가 있을 수 있음

• 다소간의 차이는 있을 수 있으나, 프로그램을 통한 추정가격 제공은 토지등소유자의 합리적인 판단의 도움을 주는 정보 제공이 주된 목적임.

▮ 사업비와 자산가치를 추정하는 구성 요소

- 현재자산(종전자산 – 사업이전 주택등)가치 추정

  – 부동산가격자료 활용

  . 토지 : 개별공시지가(나대지의 경우 적용)

  . 건축물 : 단독주택 : 단독주택공시가격, 공동주택 공시가격

- 사업비 추정(공사비, 설계비 등 용역비와 조합운영비 등)

  – 사업비의 구성항목은 실제 관리처분인가 양식과 같이 53개 항목으로 구성,

  – 최근 관리처분인가된 서울시내 정비사업구역의 관리처분인가서와 법령 등 의해 정해진 사업비를 분석하여 평균값을 통계 처리하여 산정

- 사업종료 시 자산(종후자산 – 분양주택)가치 추정

  – 해당 정비사업구역과 조건과 여건 등이 유사한 인근의 준공된 주택 가격이용

  ☞ 고려사항 : 입지여건, 단지여건과 규모, 및 면적 등이 유사한 것을 선택

▮ 사업비 및 분담금 추정 방식

- 정비사업의 수입과 지출을 예상하여 사업수익을 산출하고, 전체 사업수익을 개별 조합원의 자산비율에 따라 분배하도록 구성

개별 분담금 = 주택분양금액 – (전체 사업수익×개별 조합원의 자산 비율)

※ 전체사업수익 = 정비사업의 전체 수입 – 정비사업의 전체 비용

$$\text{개별 조합원의 자산비율} = \frac{\text{개별 조합원의 부동산가격자료}}{\text{전체 토지등소유자의 부동산가격자료의 합계}}$$

▮ 사업비와 자산가치(수입 및 지출) 추정 방법

- 정비사업 수입
  - 추진위원회(조합)가 사업지 주변의 공동주택, 오피스텔, 토지등의 매매가를 조사.입력, 분양율은 100%로 가정
- 정비사업 소요비용(지출)
  - 정비계획 고시내용, 추진일정, 개략적인 건축계획 등 입력하면 개략적 소요비용 자동 산정
    ※ 추진위원회/조합에서 공사비, 감리비, 설계비의 경우 조정 가능
  - 사업비 항목
    . 관리처분계획인가 내용과 동일한 53개 항목 설정
  - 사업비 항목별 기초단가(금액)
    . 관리처분인가된 40개 사업장의 통계치 적용 : 29개 항목
    . 법령.고시.공고 기준을 근거로 금액 추정 : 24개 항목
- 개별 조합원의 자산 비율
  - 전체 토지등소유자의 부동산가격자료 합계금액을 개별조합원의 부동산가격자료금액으로 나눈 비율
    ☞ 감정평가 실시전이므로 부동산가격자료를 활용하여 전체 토지등소유자의 자산에서 차지하는 개별 조합원의 자산비율을 산정

▮ 관련 주체별 역할

- 서울시
  - 클린업시스템을 통해 추진위원회/조합에 프로그램 제공
  - 수입 및 지출 개산액 산출조서의 지출 항목별 기초단가금액을 조사.분석하여 제시
  - 법령, 기준 및 물가 변동과 사업 여건변화를 반영한 최신 통계 입력
  - 프로그램의 기술적 오류가 없도록 하고 제3자가 타인의 정보를 열람하지 못하도록 프로그램 유지관리

- 구 청
  - 정비계획 내용, 용도폐지 되는 국공유지 현황, 토지등소유자의 부동산가격자료 및 토지등소유자의 현주소 등 기초자료를 추진위원회/조합에 제공
    ※ 추진위원회/조합이 토지등소유자의 개인정보에 대해 관련 법령상의 개인정보보호 규정을 준수하여 관리하도록 조치 필요
  - 사업지 주변의 부동산시세 등 추진위원회(조합)가 조사하여 입력하는 기초자료의 적정성 및 입력 오류 등에 대한 모니터링

▌관련 주체별 역할

• 추진위원회/구청

- 추진위원회/조합은 정비구역고시 내용, 추진일정, 건축계획, 부동산가격자료, 부동산시세등 기초자료를 조사하여 입력

※구청이 제공하는 토지등소유자의 개인정보에 대해 관련 법령상의 개인정보보호 규정을 준수하여 관리

- 추진위원회/조합은 정비사업구역 여건을 고려하여 다음 항목에 대한 비율을 하한선 이상으로 입력

. 일반분양가 대비 조합원분양가 비율 ⇒ 하한선 75%

. 설계비 낙찰률 ⇒ 하한선 60%

. 감리비 낙찰률 ⇒ 하한선 70%

. 공사비 낙찰률 ⇒ 하한선 70%

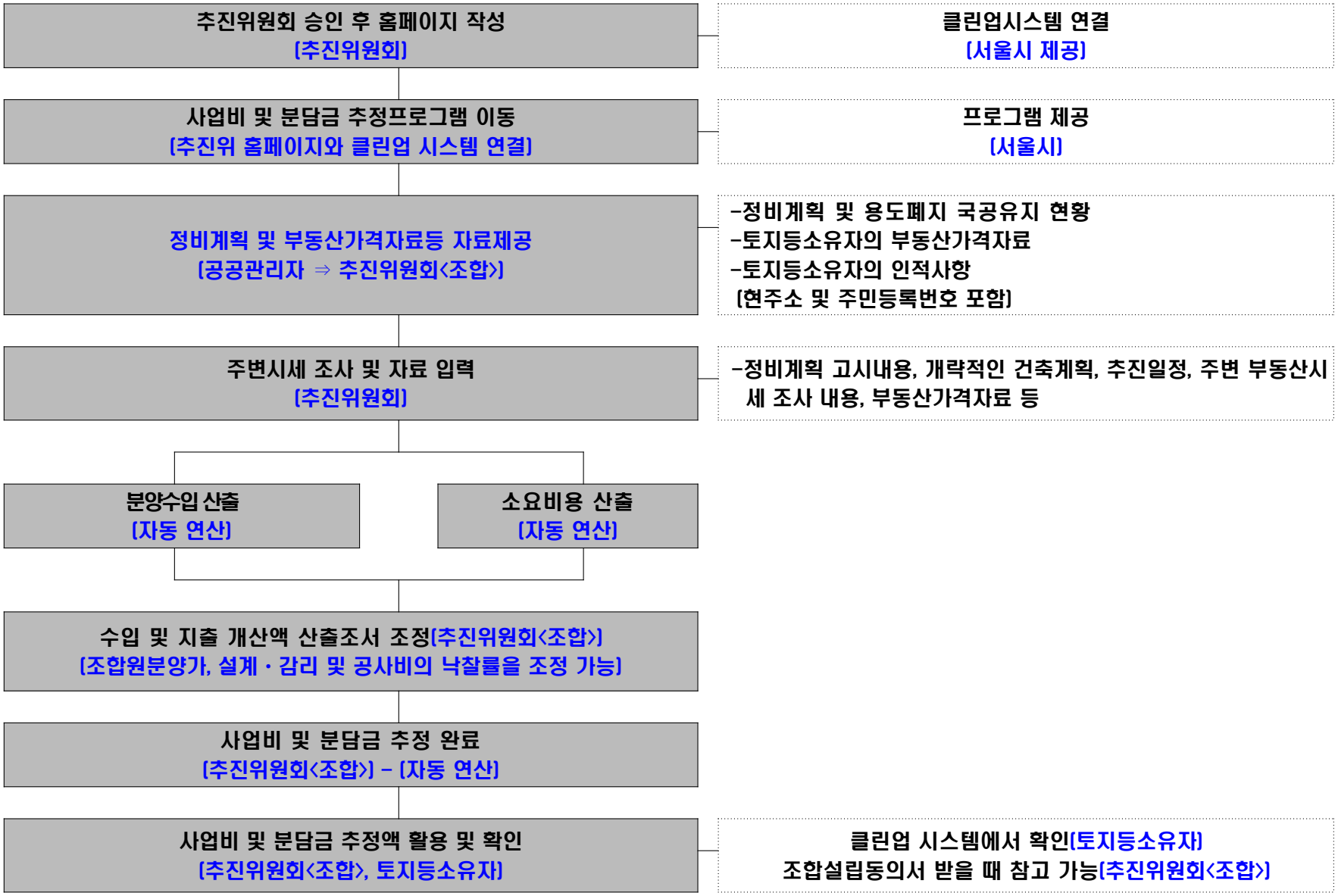
- 사업비의 항목별 계약이 완료되면 확정사항을 입력하여 사업비 변천과정 관리

• 토지등소유자

- 토지등소유자는 수입 및 지출 개산액 산출조서, 사업개요 및 분담금 예시, 개별 분담금 추산액을 클린업시스템 홈페이지를 통하여 확인 가능

- 클린업시스템 홈페이지상의 제공 내용은 참고용으로서 사업 참여여부 등 의사결정은 토지등소유자의 책임이므로, 토지등소유자가 사업비 및 분담금 추정프로그램에 의한 정보를 제공받기 위해서는 이용약관에 동의

프로그램 이용 절차도


추진위원회 승인 후 홈페이지 작성
(추진위원회)
클린업시스템 연결
(서울시 제공)
사업비 및 분담금 추정프로그램 이동
(추진위 홈페이지와 클린업 시스템 연결)
프로그램 제공
(서울시)
정비계획 및 부동산가격자료등 자료제공
(공공관리자 ⇒ 추진위원회<조합>)
-정비계획 및 용도폐지 국공유지 현황
-토지등소유자의 부동산가격자료
-토지등소유자의 인적사항
(현주소 및 주민등록번호 포함)
주변시세 조사 및 자료 입력
(추진위원회)
-정비계획 고시내용, 개략적인 건축계획, 추진일정, 주변 부동산시세 조사 내용, 부동산가격자료 등
분양수입 산출
(자동 연산)
소요비용 산출
(자동 연산)
수입 및 지출 개산액 산출조서 조정(추진위원회<조합>)
(조합원분양가, 설계 · 감리 및 공사비의 낙찰률을 조정 가능)
사업비 및 분담금 추정 완료
(추진위원회<조합>) - (자동 연산)
사업비 및 분담금 추정액 활용 및 확인
(추진위원회<조합>, 토지등소유자)
클린업 시스템에서 확인(토지등소유자)
조합설립동의서 받을 때 참고 가능(추진위원회<조합>)

감사합니다.