

13. 고용증진을 위한 주택건설 활성화대책(안)

자료제공 : 서울시

이 자료는 본 협회가 지난 7월 31일 변영진 서울시 주택국장 및 25개 회원사가 참석한 가운데 개최된 “주택재개발·재건축 관련 주요정책방향 및 현안협의”를 위한 간담회 자료중 서울시가 밝힌 「주택경기 활성화 대책」입니다.

<편집자주>

고용증진을 위한 주택건설 활성화대책(안)

대상사업 : 3개분야 53,600호

- 저밀도 아파트지구 재건축 조기착수 지원 20,000호
- 중단된 주택재개발 사업의 활성화 28,000호
- 공공주택건설 조기착공 추진 4,700호

사업별 대책

1. 저밀도아파트 지구 재건축 조기착수 적극지원

대상지구 : 5개지구 3,914천㎡ 49,763호

□ 재건축기준 : 주민대표와 합의발표('96. 11. 14)

- 용적률 : 270% + 15%(인센티브)
- 세대밀도 : 일반기준 적용(200~450세대/ha)
- 공공시설 : 관계법령상 기준을 주민이 확보
- 층수 및 평형 : 경관심의 및 일반기준 적용

□ 추진상황

- 서울시 : 개발 기본계획수립 연구용역 추진중('98. 5~'99. 6)
- 지역주민
 - 자체 재건축 추진위원회 구성 : 29개 단지 총 36,365세대(73%)
 - 전체구성(잠실, 청담·도곡, 화곡)
 - 일부구성(반포 3,746, 암사·명일 470)
 - 시공사 선정 및 가계약 : 16개 단지 33,106세대(66%)

잠 실	반 포	청담·도곡	화 곡	암사·명일
3개 단지	1개 단지	6개 단지	5개 단지	1개 단지
15,840세대	3,746세대	6,680세대	3,840세대	3,000세대

□ 조기착수방안(기간 단축)

- 3대 영향평가 업무 담당부서별 기간내 책임추진
- 개발기본계획 1차시안을 기초로 추진 가능한 범위내에서 사업추진 준비(시공사 선정, 안전진단, 실시설계, 이주계획수립 등)
- 개발기본계획 고시후 자치구별 지원팀 구성운영
- ※ 착공 가능세대 추정 : 약 20,000세대(준비완료지역부터 우선 시행)

□ 추진일정 조정

◦ 시 진행절차와 주민 주도의 재건축 절차의 병행추진

구 분	1998		1999			2000		
	6월	9월	3월	6월	9월	3월	6월	9월
시 당	기술 심사	1차 시안		2차시안				
		교통영향 평가 (5월)		인구영 향평가 (2월)	공람· 고시 (2월)			
주 민		환경영향평가(5월)			안전진단	조합인가	실제(6월)	사업계획승인 (3월) 주민 이주
							고용영향 평가(2월)	철거 및 착공
시 조	기술 심사	교통영향 평가(2월)	환경영향평가(5월)	인구영 향평가 (2월)	공람· 고시 (2월)	기간단축효과(총 11개월 단축)		
						구 분	당 초	변 경
주 민	1차 시안			2차시안		내 용	안전진단 3월 실제6월 조합설립인가 2월 사업계획승인 3월 (계 : 14개월)	고시전준비 조합설립인가 1월 사업계획승인 2월 (계 : 3개월)
			안전진단 (3월)	시공자계약 가실계(3월)	가실계 (2월)			
				교통영향 평가 (2월)	실시 실제 (1월)		주 민 이 주	
				조합 인가 신청	조합 인가	사업승인		철거 및 착 공

2. 중단·지연중인 재개발사업의 지원대책

□ 공사중단 및 지연사업장 : 17개 구역 28,924호

구역 수		시행면적(m ²)	정비건물(동)	건립 가구수(호)		
				계	분양	임대
계	17	1,230,106	10,448	28,924	22,198	6,726
중단	8	428,127	3,788	12,181	10,097	2,084
지연	9	801,979	6,660	16,743	12,101	4,642

◦ 중단 및 지연 유형

- 시공사 법정관리(채권단 관리) : 6개 구역(황학, 하왕 5, 길음 3, 하계 1, 정릉 4, 본동 2~3)
- 이주비 미지급 : 5개 구역(행당 1~2, 행당 1~3, 월곡, 오류 2, 봉천 4~2)
- 국·공유지 매각관련 : 4개 구역(미아 1~1, 1~2, 미아 5, 상도 2)
- 소송 및 공사비 갈등 2개 구역(용산 2, 하왕 1~2)

◦ 중단 및 지연사유

- 과다한 초기투자 비용 : 금융부담 가중, 자금난 심화
 - 이주대책비, 국·공유지 매입비 등(총사업비의 1/3 정도)
- 주택가격 하락으로 조합원 권리가액이 저평가(비례율 하락)됨으로서 민원유발, 공사비 미결정 및 관리처분 지연

□ 지연대책

- 정부의 재개발금융 지원금 활용('98~'99) : 2,000억원
 - 사업추진 운전자금으로 용자(연리 12%, 3년거치 5년 상환)
 - 용자대상업체 선정기준(예 : 중단공사장 재개조건) 등 시행지침 마련
- 전용 60m²이하 국민주택건설자금 융자지원
 - 분양주택 8,449호, 소요재원 1,267억원(가구당 1,500만원)
 - 국민주택운용계획 변경조정 추진(건설교통부)
- 국민주택규모 조합원 분양분 중도금 대출지원 요청
 - 17개 구역 7,000가구, 소요재원 2,100억원(가구당 3,000만원)
 - 건설교통부에 추가 지원시 재개발조합원 포함 건의
- 임대주택의 직접 건설추진 또는 대금지불 방법개선

- 철거중 또는 완료 9개 구역 5,538가구 : 도시개발공사 직접건설
- 이미 조합에서 건설중인 3,280가구 : 선급금 개념으로 대금지급
- 지구내 공공시설 설치지원
 - 도로, 공원, 녹지 등
- 분양률 제고를 위한 규모별 의무비율 조정(조례개정중)
 - 전용 85㎡미만(30%→50%), 전용 60㎡미만(50%→30%)
- 국·공유지 매각제도 개선(분양전 또는 입주전 매입·대부허용) 검토
 - 도시재개발법 개정추진, 사유지는 우선조치 강구

□ 추진계획 및 조치할 사항

- 주택재개발사업 용자시행 지침(용자조건과 대상의 우선 순위 등) 마련
- 국민주택기금 용자 확대 또는 중앙의 재정투융자 추진
 - 실업대책자금 활용
- 국·공유지 매각제도 개선을 위한 도시재개발법령 개정 추진
- 주택재개발 관리처분 기준의 완화

3. 택지개발지구 공공주택건설 조기추진

□ '98계획분 하반기 본격착공 : 3개 지구 3,028호

지구	건설호수			추진사항	착공시기
	계	임대	분양		
계	3,028	1,010	2,018		
신정지구 (1·2단지)	1,150	510	640	·'98. 7 : 교통영향 평가 재 심의	'98. 8
상계 2~5	468		468	· 조달발주중('98. 7)	'98. 10
신정 2지구 (1,2,3, 단지)	1,410	500	910	· 실시설계심의중(턴키) · '98. 10월 사업승인예정	'98. 11

□ '99계획분 조기착수 추진 : 2개 지구 669호

지구명	블럭	대지면적(m ²)	평허(전용면적)	건설호수(호)	착공시기
도봉지구	2(분양)	6,658	18~25.7평 이하	139	'99.10
	3(분양)	9,549	"	200	
신정2지구	4(분양)	17,694	25.7평 초과	330	'99. 8

<조치할 사항>

- 토지보상 부족액 추경반영, 임대주택건설비 출자(108억원)

□ 영구임대주택 서울권역내 건설추진 : 1,000호

- 사업추진방법
 - 서울시 : 건립부지 확보추천, 입주자 선정
 - 주택공사 : 사업비 확보 및 주택건설, 입주자 관리
- 건설후보지 : 선정 검토중(2개소)
 - 동작구 신대방동(시유지) : 5,025평, 650호 내외
 - 도봉택지개발지구 : 2천평, 350호 내외
- 착공가능시기 : '99. 8

문제점 및 종합대책

□ 문제점

- 재건축 이주비 등으로 가옥주 및 세입자 이주지연 우려
 - 과거 건설업체의 비공식 지원관계 요구 예상
- 이주비 등 초기 투자비용 과다소요(사업비의 30%)로 자금난 가중
- 재개발사업 지원소요 예산 확보에로

□ 대책 및 전망

- 분양권 전매허용 및 자금대출 등의 지원대책과 시중금리 인하에 따른 부동산 시장 활성화 기대

- 주택시장 활성화를 위한 종합대책 별도 수립 추진

53,600호 건설시 고용유발 효과

□ 건설현장 기능인력 창출 등 직접효과 : 약 44천명(매일)

- 53,600호×247인/호 = 13,229,200인/연인원
- 13,229,200인 ÷ 300일 = 44,130인/연간 매일

□ 연관효과

- 건축자재 생산현장 및 사무관리 인력고용 창출(직접고용효과와 같은 수준으로 추정)

건설일용직 취업알선체계 개선

□ 현황 및 문제점

- 임시 일일노동자들은 기존의 인력은행이나 공적인 취업정보체계로부터 배제되어 정보 획득곤란
- 오야지 체계에 의존하던 건설노동자 가운데 팀이 해체된 노동자들은 건설업이 갖는 취업고리로부터 단절상태
- 기존 용역시장의 취업망으로부터의 피해 점차 심각

□ 추진방향

- 기존 취업망에서 단절된 장기 실직건설노동자에게 노동기회 알선
- 민간 무료 직업알선 단체에 대한 행정적 지원으로 공사현장과의 연계강화
- 취업정보 센터간 정보교류 활성화 지원

□ 개선방안

- 건설일용노동자 취업망 다양화
 - 차지구별 취업알선 센터내 건설일용실직자 별도 접수

- 민간무료직업 알선단체로부터 신청을 받아 취업정보 센터로 공식지정 활용
- 건설일용노동자를 위한 편의시설 설치
 - 장소 : 자치구별 기존 인력시장이나 접근성이 용이한 장소
 - 시설내용 : 콘테이너, 쉼터, 사물함 설치 등
- 알선센터 운영지원
 - 각종 공사현장 파악 정보제공
 - 민간건설현장 : 재건축, 재개발공사장, 건축공사장, 도심재개발공사장 등
 - 공공건설현장 : 도로, 교량, 수도권내 SOC 현장 등
 - 공사현장과 알선센터간 교통편 지원
 - 지원대상 : 다수 인원 고용을 원하는 경기도 일원 건설현장
 - 지원방법 : 자치구별 취로인부를 현장까지 수송지원
- 공사시행 주체에 일용 실직자 접수내용 수시통보

□ 조치사항 및 추진부서

구분	조치사항	추진부서
취업망 다양화	· 자치구별 건설일용 실직자 접수창구 별도 개설 · 무료 직업알선센터 파악 및 공식지정	실업대책 상황실
편의시설 설치	· 콘테이너, 쉼터, 사물함 등	자치구
알선센터 운영지원	· 각종 공사 현장 파악정보 제공 · 공사현장과 알선센터가 교통편 제공 · 공사시행 주체에 일용실직자 접수내용 통보	주택국 자치구 실업대책 상황실

주택회보