

도시개발의 다음 기준은 ‘얼마나 많이’가 아니라 ‘어떻게 함께 살 것인가’

공공기여를 비용으로만 보지 않고, 사업성·공공성·생활환경을 연결하는
도시가치 설계의 관점에서 다시 바라본다.

사업성

수익·비용·분양·임대

공공성

기여·생활SOC·녹지

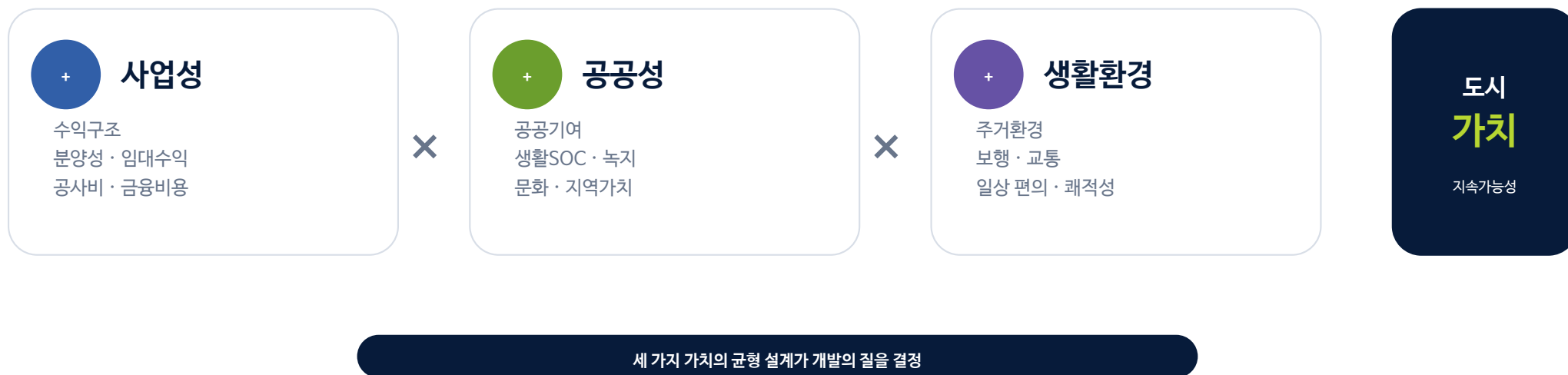
생활환경

주거·보행·교통

도시개발의 새로운 기준

양적 공급에서 질적 도시가치로

서울의 도시개발은 주택 공급량과 개발 밀도를 중심으로 성장해 왔다. 이제 역세권과 도심의 블록 단위 개발은 주거·상업·업무·문화·녹지를 하나의 생활권으로 연결하고, 지역의 인구구조와 생활방식까지 반영하는 질적 개발로 전환할 필요가 있다.



핵심 전환

‘단지를 만드는 개발’ → ‘생활권을 만드는 개발’

건축물의 완성도만큼 가로·광장·녹지·상권·커뮤니티가 서로 연결되는 도시적 관계가 중요

공공기여를 다시 설계하는 법

핵심은 ‘얼마나’가 아니라 ‘무엇을, 어디에, 어떻게’

공공기여의 총량과 방식은 사업 유형과 지역, 용도지역 변경, 적용 정책에 따라 달라진다. 따라서 일률적인 비율로 판단하기보다 지역 수요와 사업성, 시설의 입지와 운영 가능성을 함께 검토해야 한다.



공공기여의 설계 기준



좋은 공공기여는 의무 면적을 채우는 데서 끝나지 않고, 도시의 일상과 지역경제에 실제로 작동해야 한다.

사업성을 지키는 방법은 ‘면적’이 아니라 ‘구조’를 보는 것

공공성과 사업성을 동시에 검증하는 시뮬레이션

주민 부담을 좌우하는 변수

- 공사비 · 금융비용
- 분양가 · 분양성
- 임대수익 · 운영수익
- 공공기여 시설의 가치
- 용도·용적률 인센티브
- 사업기간 · 시장변화

비례율과 주민 부담은 공공기여 하나만으로 결정되지 않는다.

PM 시뮬레이션

공공기여 패키지별 비용·수익·운영성을 비교

A 기본형 최소 필수 구성

B 생활권형 생활SOC · 녹지 복합

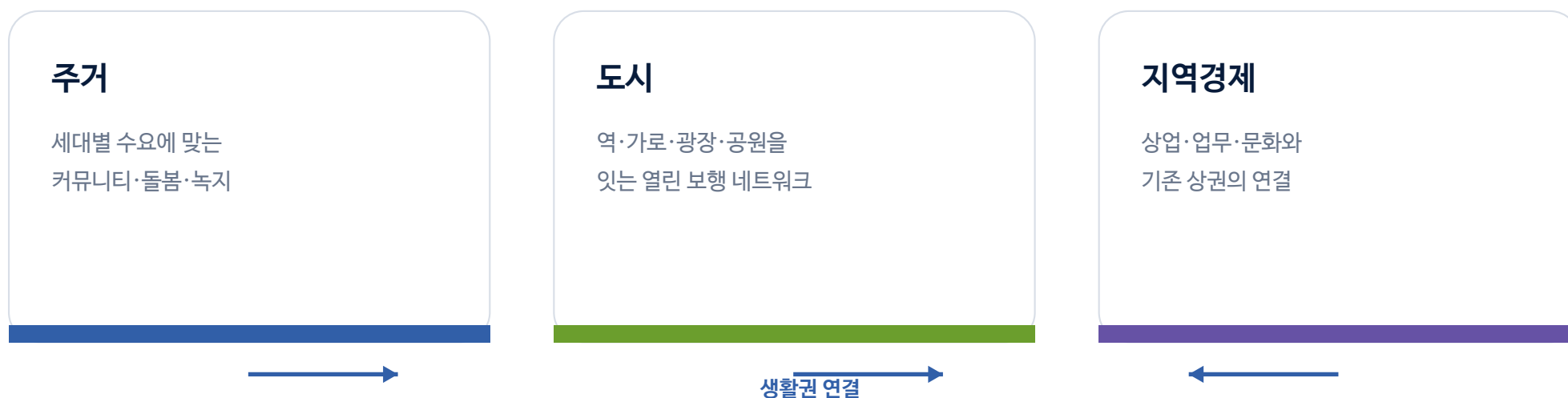
C 활성화형 문화 · 상업 연계

D 운영형 임대 · 운영수익 연계

목표 주민 부담 리스크를 관리하면서 도시가치와 사업 지속가능성을 함께 확보

단지를 넘어 ‘지역의 얼굴’을 만든다

주거상품의 표준화를 넘어 지역 맥락과 생활권을 연결

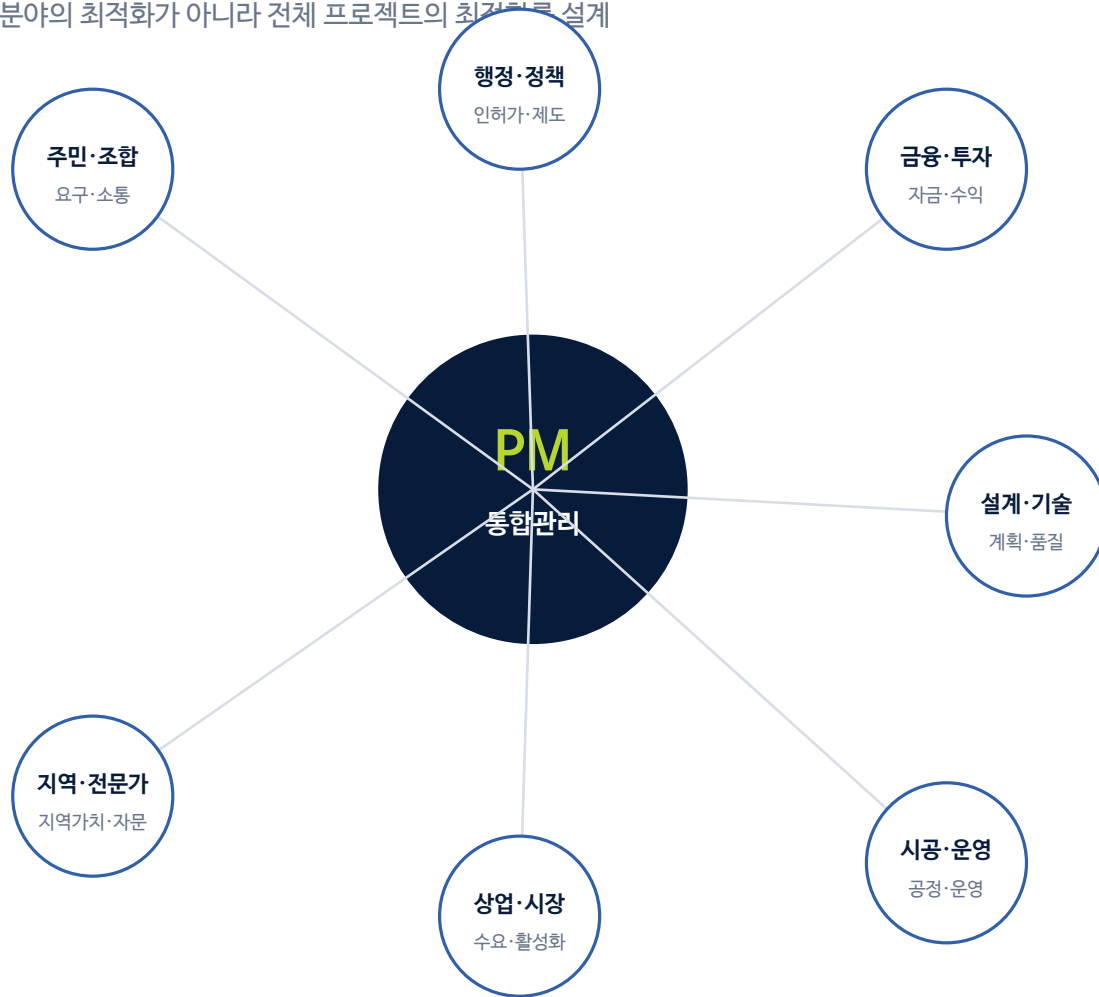


지역브랜딩의 기준

브랜드를 붙이는 것이 아니라 지역의 인구구조·생활방식·상권·문화자원을 공간에 반영하는 것. 문화시설과 녹지, 주거와 상업이 서로의 이용자를 만들 때 개발은 하나의 생활권으로 작동한다.

PM은 개발의 오케스트레이터

각 분야의 최적화가 아니라 전체 프로젝트의 최전선을 설계

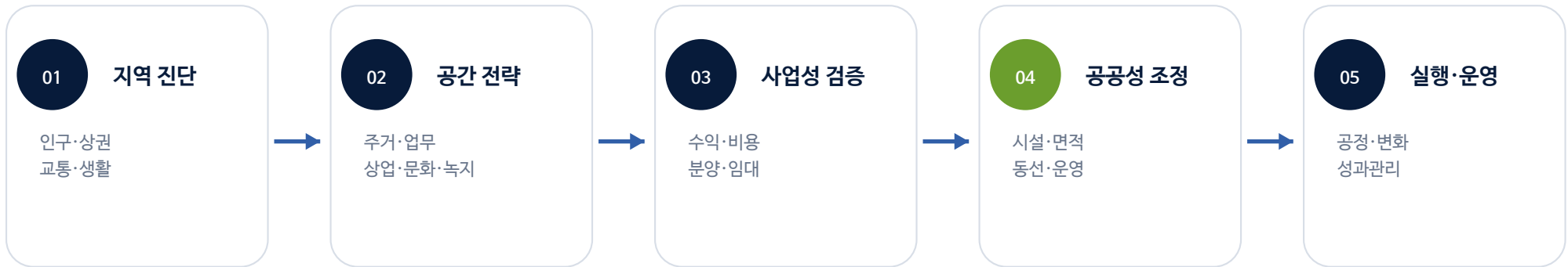


PM의 핵심 기능

- 01 통합 기획**
사업 비전·목표·마스터플랜
- 02 이해관계 조정**
주민·행정·전문가 간 의사결정
- 03 리스크 관리**
정책·시장·공정·재무 리스크
- 04 가치 관리**
사업성·공공성·도시가치 균형
- 05 실행·운영**
변화 대응과 성과관리

계획에서 운영까지, 반복 검증

좋은 계획은 한 번 결정되는 것이 아니라 변화 속에서 계속 조정된다



반복 검증 루프

정책 변화 → 시장 변화 → 주민 요구 → 사업성 변화 → 공간계획 조정 → 실행계획 업데이트

의사결정 기준 | 주민 부담 리스크 · 도시가치 · 사업 지속가능성 · 운영 가능성

더 많이 짓는 도시가 아니라 더 오래 사랑받는 도시를 만든다

주민에게는 합리적인 부담과 자산가치를, 지역에는 실질적인 공공성과 생활환경을, 사업에는 예측 가능한 실행구조를 제공해야 한다.
공공성과 사업성은 서로의 반대편에 있는 가치가 아니다. 어떻게 연결하고 설계하느냐에 따라 함께 상승할 수 있다.

PM의 역할은 오늘의 의사결정을 하나로 연결해 내일의 도시가치를 완성하는 것