

재개발 정비지구의 사업비용 및 각 세대별 비용부담규모

조사에 관한 청원

심 사 보 고 서

2011. 06. 28

도시관리위원회

1. 경 과

- 청 원 자 : 서울시 성동구 행당2동 347 유영우외 45명
- 소개의원 : 김 광 수 (도시관리위원회)
- 접수일자 : 2011. 6. 17 (6번)
- 회부일자 : 2011. 6. 21
- 상정 및 의결일자 : 제231회 정례회 제1차 도시관리위원회(2011.6.28, 상정·의결)

2. 청원요지

- 청원인들은 원주민들의 낮은 소득수준과 비용부담능력을 고려하지 않은 재개발 등의 사업구역 지정, 정비구역내 정비기반시설 설치 비용 부담, 부동산 경기침체에 따른 수익성 감소 등으로 재개발사업 등의 추진이 제대로 이루어지지 않고, 재개발사업등을 둘러싼 주민들간의 갈등이 확대될 가능성이 높으므로,
- 서울시가 주택재개발 정비지구 등으로 지정된 곳 중 일정기간이 지나도록 조합설립이나 시행계획 수립을 하지 못하고 있는 지역이나 과반수 주민들이 지구 지정 해제요구가 있는 지구 등에 대하여 사업비용 및 세대별 비용부담 규모 등 다음과 같은 사항을 조사해 줄 것을 요청하는 것임.

- 각 재개발·뉴타운 정비지구의 전체사업비용의 규모
- 각 재개발·뉴타운 정비지구별 도시기반시설 설치비용
- 각 재개발·뉴타운 정비지구별 토지등소유자의 세대별 비용부담 규모
- 위와 같은 사업비용 및 각 세대별 비용부담을 고려하여 현재의 재개발방식이 사업을 계속 추진하는 것을 각 재개발·뉴타운 정비지구별 토지등소유자들이 원하고 있는지 여부

3. 소개의원 청원 소개 요지(金光壽 의원)

- 현재 서울 곳곳에서 재개발사업의 계속 추진 여부 및 사업구역의 해제 요구를 둘러싸고 주민들간 갈등이 첨예하게 대립하고 있는 바, 이는 원주민들의 소득능력이나 비용부담능력을 고려하지 않은 지구지정, 정비구역내 정비기반시설의 설치 비용 등의 부담과 경기침체로 인한 사업성의 감소 등으로 현재와 같은 방식으로는 더 이상 사업추진이 어려워졌기 때문임. 이제는 원주민들의 주거환경 개선이라는 재개발 사업의 근본취지에 맞게 현재의 사업 방식이 재검토되어야 함.
- 따라서 서울시 의회가 서울시에 시의 자체비용으로 주택재개발 정비지구 등으로 지정된 곳 중 일정기간이 지나도록 조합설립이나 시행계획수립을 하지 못하고 있는 지역이나 과반수 주민들의 지구지정 해제의 요구가 있는 지구 등에 대해 사업비용 규모, 토지등소유자의 세대별 비용부담 규모 및 이를 고려했을 때 사업의 계속 추진을 희망하는지 여부 등을 조사토록 해달라는 청원인들의 요청사항은 신속히 검토해 추진해야 할 사안이므로 청원을 소개함.

4. 검토보고 요지(수석전문위원 김종식)

□ 청원의 내용 및 배경

- 본 청원은 서울시가 주택재개발 정비지구 등으로 지정된 곳 중 일정기간이 지나도록 조합설립이나 시행계획 수립을 하지 못하고 있는 지역이나 과반수 주민들의 지구 지정 해제요구가 있는 지구 등에 대하여 사업비용 및 세대별 비용부담 규모를 조사하고, 이를 고려했을 때 사업의 계속 추진을 희망하는지 여부 등을 조사토록 요청하는 것임.
- 이는 원주민들의 소득능력이나 비용부담능력을 고려하지 않은 구역지정, 정비구역내 정비기반시설의 설치비용 등의 부담과 경기침체로 인한 사업성의 감소 등으로 사업의 추진여부를 둘러싼 주민들간 갈등이 심화되고 있으므로, 사업을 추진하기 전에 사업비와 주민부담분 등을 제시할 경우 주민들의 의사결정에 도움을 주고, 현재의 사업방식에 대한 재검토 필요성에 대한 근거를 제시할 수 있을 것으로 기대하기 때문인 것으로 이해됨.

□ 주요 사안에 대한 의견

- 주거환경개선을 위한 정비예정구역 지정 및 정비구역 지정 당시부터 정비사업을 둘러싼 주민들간 갈등을 유발하는 요인 중의 하나는 실제 주민들이 부담해야 할 사업비 내역을 알 수 없고, 개략적인 부담금 내역을 안다 하더라도, 사업이 단계별로 진행되면 될수록 사업비가 증가하여 궁극적으로는 원주민들의 비용부담능력으로는 정비사업구역내 재정착하기 어렵다는 점에 있음.
- 따라서 주민들이 사업의 추진 여부를 결정하기 위한 사전 정보로서, 공공이 사업단계별로 사업비와 조합원 개별분담금에 대한 분석자료를 제공해 준다면, 주민들은 자기의 부담능력 등을 고려하여 사업추진 여부를 결정하게 될 것이므로 정비사업을 둘러싼 갈등 해소와 정비사업의 효율적 추진 등에 도움이 될 것이라는 측면에서 청원인들의 주장은 긍정적이라 사료됨.
- 이에 대해 주무부서인 주택본부(주거정비과)는 첫째, 민간이 주도하는 정비사업에 대한 사업성 분석을 위해 예산을 투입하는 것은 부적절하며, 둘째, 사업이 원활하게 추진되던 구역에서 사업을 반대하거나 지연을 목적으로 사업성 분석을 요구할 경우 오히려 사업의 진행을 방해하는 등 좋지 않은 영향을 줄 우려가 있고, 셋째, 현재 공공관리제의 일환으로 「사업비 및 분담금 추정 프로그램」 시스템을 개발하여 지원하고 있으므로 사업주체인 주민이 사업의 초기단계에서 사업비 및 개별 분담금을 확인한 후 사업 추진 여부를 결정할 수 있다는 견해로서 다소 부정적인 입장임.
- 청원인들의 요구처럼 정비사업 구역의 공동주택 규모를 설계하고, 개발이익과 사업비, 조합원의 분담금 등을 개략적으로 산출하여 수익성을 분석한다 하더라도 이는 어디까지나 개략적인 분석일 뿐 정확한 사업성 분석이 아니므로 또 다른 갈등을 유발할 소지가 있으며, 그 외 조사대상에서 제외된 다른 구

역에서도 분석을 요구할 수 있는 문제가 있음.

- 서울시에서는 재개발·재건축·뉴타운 등 정비사업과 관련하여 현재 대부분의 정비사업이 정상적으로 추진되고 있다는 입장이나, 정비사업과 관련한 문제점은 그 동안 여러 차례 지적되어 왔으며, 서울시 또한 이러한 문제점을 인식하고, 「도시·주거환경정비기본계획」 상의 정비예정구역을 대체하는 「주거지종합관리계획」 제도 도입을 위한 도시재생 법제개편을 추진하고 있으며, 또한 정비사업으로 건립되는 가구수가 기존의 거주 가구수 미만으로 건립되는 경우 부분임대형 주택제도를 도입하여 원주민 재정착률을 높이기 위해 「도시·주거환경정비기본계획」의 변경을 추진하고 있음. 따라서 정비사업과 관련하여 사회적 공론화 과정의 하나로서 사업성 및 개별 분담금에 대한 분석, 주민의 비용부담능력에 상응하는 주거유형 등에 대한 논의가 필요한 것으로 판단됨.
- 서울시는 「사업비 및 분담금 추정 프로그램」 시스템을 개발하여 지원하고 있으므로 별도의 사업구역을 대상으로 재정을 투입하는 것은 또 다른 문제를 양산할 수 있다는 입장이나, 그것이 곧 정비사업과 관련한 서울시의 책임과 조사의 필요성을 대체할 수 있는 것은 아니라 사료됨.
- 다만, 청원인들의 요구처럼, 조사범위와 방법에 있어 전체 정비사업구역을 대상으로 사업성 등을 조사 분석하기에는 시간과 비용 측면에서 다소 무리가 있으므로, 유형별·지역별로 특정 정비구역을 선별하여 조사하는 방법을 검토할 필요가 있으며, 비록 사업성 등은 구역의 규모, 조합원의 수, 주택유형 및 규모, 세입자 수, 기반시설 여건, 정비계획 등에 따라 구역별로 달리 나올 수밖에 없다 하더라도, 서울시 정비사업구역의 재개발·재건축사업, 뉴타운 사업의 개략적인 사업성 여부를 추정할 수 있는 잣대가 되고, 이를 토대로 사업의 추진여부와 관련한 주민들의 의사결정이 합리적이고 지속가능하게 하는데 기여할 수 있을 것으로 사료됨.

5. 질의 및 답변 요지 : 생략

6. 토론 요지 : 생략

7. 소위원회 심사보고의 요지 : 해당 없음.

8. 심사결과 : 본회의에 부의하기로 함. (출석위원 전원 찬성)

9. 소수의견의 요지 : 생략

10. 의견서 : 별첨

의견서

□ 청원명

- 재개발 정비지구의 사업비용 및 각 세대별 비용부담규모 조사에 관한 청원

□ 채택의견

- 본 청원은 원주민들의 소득능력이나 비용부담능력을 고려하지 않은 정비구역지정, 정비구역내 정비기반시설의 설치비용 등의 과도한 부담과 경기침체로 인한 정비사업의 수익성 감소 등으로 서울시 뉴타운·주택재개발 정비사업 추진여부를 둘러싼 주민들간 갈등이 심화되고 있으므로, 서울시 뉴타운 재정비촉진구역·주택재개발 정비구역 등으로 지정된 곳 중 일정기간이 지나도록 조합설립이나 사업시행계획 수립을 하지 못하고 있는 지역, 사업구역내 과반수 주민들의 지구 지정 해제요구가 있는 구역 등에 대하여 정비사업비용 및 세대별 비용부담 규모를 조사하고, 이를 고려했을 때 사업의 계속 추진을 희망하는지 여부 등을 조사토록 요청하는 것임.
- 주민들이 사업 추진 여부를 결정하기 위한 사전 정보로서, 공공이 뉴타운 재정비촉진사업 및 주택재개발 정비사업별로 사업비와 조합원 개별분담금에 대한 분석 기초자료를 제공할 경우, 주민들은 자기의 부담능력 등을 고려하여 사업추진 여부를 결정하게 될 것이므로 정비사업을 둘러싼 갈등 해소와 정비사업의 효율적 추진 등에 도움이 될 것이라는 청원인의 주장은 긍정적이라 사료되어 본 청원을 채택하였음.

청 원 요 지 서

접수번호	6	접수년월일	2011. 6.15
청 원 인	유영우 외45 (서울시 성동구 행당동 347 행당대림(아)102-806)		
소개의원	김광수 의원(민주당, 노원구 제5선거구)		
건 명	재개발 정비지구의 사업비용 및 각 세대별 비용부담규모 조사에 관한 청원		
소 관 위 원 회	도시관리위원회		

《요 지》

- 2011년도에 서울지역에서 96개 재개발 지구가 이주와 철거가 시작되는 관리처분계획을 인가받을 상태에 와 있어 재개발 사업의 추진을 둘러싼 갈등이 극심해 질 수 밖에 없으므로, 원주민들의 주거환경 개선이라는 재개발 사업의 근본취지에 맞게 현재의 사업 방식을 재검토 요청하며,
- 우선 재개발 사업 추진에 어려움을 겪고 있는 지역들의 실정을 명확히 파악하는 것이 시급하므로 서울시 의회가 서울시에 시의 자체비용 으로 주택재개발 정비지구 등으로 지정된 곳 중 일정 기간이 지나도록 조합설립이나 시행계획수립을 하지 못하고 있는 지역이나 과반수 주민들의 지구지정 해제의 요구가 있는 지구 등에 대하여 다음과 같은 사항을 조사하도록 결의해 줄 것을 요청.
- 각 재개발·뉴타운 정비지구의 전체사업비용의 규모
 - 각 재개발·뉴타운 정비지구별 도시기반시설 설치비용
 - 각 재개발·뉴타운 정비지구별 토지등소유자의 세대별 비용부담 규모
 - 위와 같은 사업비용 및 각 세대별 비용부담을 고려하여 현재의 재개발방식의 사업을 계속 추진하는 것을 각 재개발·뉴타운 정비 지구별 토지등소유자들이 원하고 있는지 여부