

서 면 답 변 서

○ 이 강 무 의원

(질의요지)

□ 은평뉴타운 아파트에 미분양 아파트가 많이 발생한 사유 및 향후
분양대책

(답 변)

□ 미분양 사유(원인)

- 저출산, 고령화로 인한 세대원수 감소로 인한 대형평형 수요 감소
- 부동산 경기침체로 시세차익이 없어 대형평형의 수요자 외면
- 동일단지 내 임대와 분양의 혼재로 분양아파트 수요자 기피
- 상업용지 등 개발 지연으로 인한 편의시설 부족

□ 분양대책

○ 2010. 9월부터 분양촉진 1~5단계 시행(분양실적 337세대)

○ 5단계 분양촉진 내용(2012.6.1~현재)

1) 일시납 계약자 지원

- 계약금5%, 잔금95%(계약 후 120일)
- 특별선납할인(101:4,660만원, 134:7,787만원, 166:10,760만원)
- 소유권이전 등기비용 지원(50~80만원)
- 발코니확장 무료 제공(41~1,429만원)
- 잔금 집단대출 알선(감정가격의 50%까지)

2) 일시납 잔금유예 계약자 지원

- 계약금5%, 중도금45%(계약 후 120일), 잔금 50%의 3년~4년 무이자 유예
(전용101㎡ 3년, 134㎡ 3년6월, 166㎡ 4년)
- 중도금 납부 후 입주가능
- 이전 및 근저당설정 등기비용 지원(150~240만원)
- 발코니확장 무료 제공(41~1,429만원)

3) 할부납 계약자 지원

- 계약금5%, 중도금45%(계약 후 120일), 잔금 50%의 6년~8년 무이자 할부 (전용101㎡ 6년, 134㎡ 7년, 166㎡ 8년)
- 중도금 납부 후 입주가능
- 이전 및 근저당설정 등기비용 지원(150~240만원)
- 발코니확장 무료 제공(41~1,429만원)

4) 분양조건부 전세 계약자 지원

- 계약금10%, 잔금90%(계약 후 120일)
- 전세가격 : 주변 전세시세의 약80%
(101㎡:206백만원, 134㎡: 256백만원, 166㎡:275백만원)
- 분양전환가격 : 2년 후 감정가격

5) 중개수수료 지원 : 분양 및 전세가격의 0.6%

- 2012.8.29 : 분양대행사 운영에 따라 중개수수료 폐지

(질의요지)

은평뉴타운 주민을 위한 체육시설, 문화시설, 공원유치 등의 계획은 없는지?

(답 변)

은평뉴타운 내 주민편의시설 현황 및 계획

〈체육시설/문화시설〉

- 현재 은평뉴타운 2지구 내에는 은평구민 체육센터가 기건립되어 운영 중에 있으며 은평구에서 인근 부지 및 사업비를 확보하여 다목적체육관 건립을 추진 중에 있음(12.09.16 착공 예정)

| 연번 | 자치구 | 명 칭 | 위 치 | 시 설 규 모 | | | 개관일 | 사 업 비(백만원) | | | | 비 고 |
|----|-----|------------|---------|---------|---------|------------|-------|------------|-------|--------|-------|-----|
| | | | | 부 지 (㎡) | 연면적 (㎡) | 층수 (지상/지하) | | 계 | 시비 | 구비 | 국비 | |
| 1 | 은평구 | 은평구민 체육센터 | 진관동 362 | 9,988 | 8,847 | 3/2 | '03.9 | 17,309 | 7,640 | 9,669 | | 운영중 |
| 2 | 은평구 | 은평구 다목적체육관 | 진관동 362 | 4,365 | 8,730 | 2/1 | - | 39,232 | 6,759 | 26,273 | 6,200 | 건립중 |

- 아울러 은평뉴타운 종교-19 용지에 대하여 은평구에서 공공도서관 건립 계획을 수립하고 추진 중에 있는 바, 향후 용도변경 등의 관련절차를 진행할 예정입니다.

- 장기 미매각된 공익시설·공공청사 및 체육시설 부지에 대하여 용도변경 및 일반매각을 추진코자 하였으나, 주민들의 편의를 위한 공공시설이 건립되어야 할 부지이므로 용도 유지를 요구한 주민들의 의사를 반영하여 현 용도를 유지토록 하며 관련 지자체와 예산 확보에 따른 부지 매입 및 사업추진이 조속히 이루어질 수 있도록 협의하겠음.
- 사업지구 내 주민들의 편의를 위한 시설 등을 설치할 수 있는 다수의 편익 시설부지가 계획되어 있으나, 부동산 경기 침체에 따라 미매각되고 있는 실정으로 조속히 매각될 수 있도록 방안을 강구하겠음.

〈공원〉

- 은평뉴타운은 전체 면적 중 30%이상을 공원·녹지·하천 등으로 계획하여 「서울 도심속에 자연조건을 충분히 살린 리조트와 같은 전원형 생태도시」로 조성하였으며,
- 지구내 공원시설 확보를 위하여 1지구 진관교회 인근 근린공원내에 약 3,500㎡ 면적의 다목적운동장(농구, 족구, 미니축구 등) 및 배드민턴 경기장 등을 조성하였음.
- 아울러, 기존 기자촌 주택지로 인해 회손된 북한산 자락에 「기자촌 공원」을 조성하여 생태적으로 복구함과 동시에 체력단련시설, 게이트볼장, 농구장, 숲속놀이터 등의 공원시설을 설치하여 주민편의 증진을 도모할 계획임.

(질의요지)

- 기 출자자와 계약을 파기하고 타 건설사 등 출자업체들과 재계약할 용의는 없는지, 기존 계약업체와 계약을 폐기하고 설계를 변경하여 실행가능한 사업으로 전환을 검토할 생각은 없는지 향후계획, 그리고 할인마트, 목욕시설, 체육시설을 포함한 최소한의 주민편의시설을 먼저 건립할 생각은 없는지(필지분할 등)
- 중심상업지 조기개발에 대한 세부계획 포함

(답 변)

- 은평뉴타운 중심상업지 2개블럭(50,426㎡)을 전략적으로 통합개발을 위한 SH공사가 참여하는 SPC(특수목적회사)를 설립하여 민간사업자인 건설공제조합·현대건설 컨소시엄과 협약을 체결하고, 당초 2009년말 착공을 목표로 추진하였으나,
- 2009년초 부동산 시장 침체 및 글로벌 금융위기 등으로 경제사정이 어려워짐에 따라 사업성 확보를 위해 MD(merchandising, 마케팅분석)계획수정과 토지이용의 효율성 제고를 위한 재정비촉진계획변경 등으로 착공이 지연되었음.
- 그러나 그동안 복합시설 용도를 당초 계획당시(2008년)보다 분양성을 개선하고 사업성이 향상될 수 있는 용도로 변경을 추진하여 2011. 7. 4일 주택건설사업계획승인을 득하였으나, 최근 부동산 경기의 장기침체로 인한 사업수지 악화로 개선을 요구하는 민간사업자와 제반사항에 대한 신중한 협의를 통하여 검토 추진토록 할 것임.
- 본 사업을 해지하고 상업시설 건립을 위한 대안으로는 ①필지분할 매각방식 ②재공모 ③우리공사자체추진 ④혼합방식 등이 있으나, 시행 가능성 여부는 외부 전문기관에 의뢰하여 판단하여야 하나, 현재 부동산 경기 침체 하에서는 현실적으로 실현 가능한 대안을 찾기 힘든 상황임.

(질의요지)

- 미분양 아파트 및 미분양 택지에 대한 조기분양계획

(답 변)

- 은평뉴타운 미분양 아파트 조기분양을 위한 세부계획.
 - 민간 전문 분양대행사 운영
 - 선정업체 : (주)도시애
 - 계약기간 : 2012.08.21 ~ 2012.12.31
 - 수수료 : 분양가격의 0.7%(부가세 별도)
 - 선정방법 : 공개입찰(협상에 의한 계약)
(입찰가격:20%, 수행실적 및 경영상태:20%, 제안서평가:60%)
 - 분양조건 : 분양촉진 5단계 적용

○ 견본주택 및 현장 분양사무소 운영

| 구 분 | 마을명 | 아파트명 | 단 지 | 전용면적 | 동·호수 | 운영시기 |
|-------|-----|--------|-----|-------------------|---------------|-----------|
| 견본주택 | 구과발 | 삼성래미안 | 9단지 | 134m ² | 921동 203호 | 2012.9.10 |
| | 마고정 | 동부센트레빌 | 3단지 | 166m ² | 313동 301호 | 2012.9.20 |
| 분양사무소 | 우물골 | 두산위브 | 2단지 | 116m ² | 243동 B113호 상가 | 2012.8.29 |

○ 분양촉진 홍보 및 광고

- 신문광고, 각 구청 지정게시대 현수막 게시
- 서울시, 자치구 및 투자기관 행망(사내)게시판에 광고물 게시
- 서울시, 자치구 및 투자기관 홈페이지에 은평뉴타운 분양사이트 배너 광고
- 서울시 소재 23,000여개 부동산중개업소 광고물 배포 등

□ 미분양 택지 현황 및 분양대책

○ 은평지구 미매각 현황('12.9.5. 현재)

- 259필지 404,711m², 11,545억원

| 계 | 상업,편익 | 주 택 | 공공청사,학교 | 준주거,근생 | 기 타 |
|--|--|---|--|---------------------------------------|---------------------------------------|
| 259필지 404,711m ² 11,545억원 | 22필지 134,669m ² 5,449억원 | 195필지 147,641m ² 2,926억원 | 3필지 66,060m ² 1,598억원 | 19필지 13,901m ² 665억원 | 20필지 42,441m ² 907억원 |

○ 주요 미분양사유

- 상업시설 공급 과잉, 인근 대형 경쟁시설(PFV)포류로 인한 분양리스크로 상업시설 투자 활성화 여건 미조성
- 편익시설은 유보지 개념으로 토지의 입지 및 형태가 불리하고, 낮은 용적률(200%)에 토지 활용도가 제한적임.
- 민원 우려로 사업성 낮은 용지의 지구단위계획 변경이 어려움.
- 공공청사, 학교는 기관의 매수여부 미확정으로 매각 지연
- 은평 한옥마을 조성계획 추진에 따라 단독주택용지 매각 지연

○ 조기분양대책

- 상업용지 필지 재분할을 통한 다양한 면적대의 토지상품 공급, 지정 용도의 완화 및 은평 PFV의 조기 활성화 추진
- 편익시설 분양조건의 개선 혹은 용도변경 통한 재매각 추진
- 물푸레골 소방학교부지(공공청사6)에 대해 서울시 예산반영 촉구, 미분양 청사 및 학교용지는 기관매수의사 없을 시 용도변경 등 추진
- 한옥주택분양계획 수립후 한옥용지 및 이주대책용 단독주택용지 조속히 분양.

(질의요지)

- 은평뉴타운 지하철 지상구간에 설치된 방음벽의 소음, 진동, 분진과 관련하여 국민권익위원회의 민원처리 결과와 같이 조치 후 그 결과를 보고하여 주기 바람

(답 변)

□ 은평뉴타운 지하철 방음터널 관련 민원 현황

- 민원인 : 은평뉴타운 구파발9-1단지, 10-2단지 입주민
- 민원요지 : 은평뉴타운 도시개발사업 지구내 지하철 3호선 지상구간(구파발역 ~ 지축역, 방음터널설치)에서 발생하는 소음, 진동, 분진 피해 현황 파악 및 조치 요구

※ 소음민원 검토 결과(2010.09.14, 사후환경영향조사)

- 방음터널 인접 주거동(901동, 902동, 904동)에 대한 철도소음 측정결과, 각 지점에서 소음기준치(환경정책기본법, 주간70dB, 야간 60dB) 이내로 측정됨

□ 은평뉴타운 지하철 지상구간 방음터널 현황

- 도급자 : 삼성물산(주) [T/K 방식]
- 공사기간 : 2008.09~2010.03
- 공사개요
 - 연장 : 558m(교량구간 315m, 옹벽구간 143m, U-Type 구간 100m)
 - 방음판 : 20,644 m^2 (투명형 17,492 m^2 , 목재형 3,151 m^2)
 - 형식 : 터널형[철골 Frame + 방음판(상부 2.0m 개방)]

3. 추진 현황

- `07.09.01 방음터널 설계 착수
- `07.09.15 서울메트로 설계협약
- `09.08.07 터널방음벽 설치 협약서(공사 ↔ 서울메트로) 체결
- `10.03 설치공사 완료
- `10.03.02 장기전세주택 입주자모집 공고(9단지)
- `10.03.05 ~03.08 해당 단지내 전분주택 4일간 운영
- `10.05.20 아파트 계약체결
- `11.07.01 고충민원 설명 및 자료제출 요구(국민권익위원회 → 공사)
 - 구과발 9-1단지 소음대책 요구 민원
- `11.07.08 고충민원 자료제출(공사 → 국민권익위원회)
- `11.09.06 고충민원관련 소음저감대책 검토 요청(국민권익위원회 → 공사)
 - 구과발 9-1단지 및 10-2단지[병합] 소음대책 요구 민원
 - 소음흡입기 설치 및 개구부 덮개 설치 방안 마련
- `11.09.29 고충민원 자료 제출(공사 → 국민권익위원회)
- `12.02.07 고충민원처리결과 통보(의견표명)(국민권익위원회 → 공사)
 - 방음터널 상부 개방형 부분에 덮개설치의 적정성을 재검토하고 소음흡입기 설치 또는 그 밖의 적합한 방음대책 마련
- `12.02.21 의견조회(공사 → 서울메트로)
- `12.03.02 의견회신(서울메트로 → 공사)
 - 방음대책 마련 및 시행을 위해서는 해당 시설물 설계에 대한 재검토(개방구간 폐쇄시 철도시설물 안정성 검토 등)가 선행되어야함
- `12.03.09 고충민원 처리결과 통보(조치계획 회신)(공사 → 국민권익위원회)
 - 덮개 설치 등 소음저감대책 및 이에 대한 지하철 시설물 안전성 검토를 우선 시행하고 그 결과에 따라 시설물 소유 및 관리주체(예정)인 서울메트로와 조치방안에 대한 협의 후 조치
- `12.04.17 서울메트로 방문 협의
- `12.04.23 방음터널 관련 협조 요청(설계검토 실시)(공사 → 삼성물산)
- `12.06.05 방음터널 설계검토 요청에 대한 회신(삼성물산 → 공사)
- `12.07.27 방음터널 설계검토 보완 요청(공사 → 삼성물산)
- `12.09 방음터널 설계검토 보완 회신 예정(삼성물산 → 공사)

4. 향후 추진계획

- `12.09월 : 방음터널 설계검토(소음저감 대책) 보완(삼성물산 → 공사)
- `12.09월 : 소음저감대책(안)에 대한 서울메트로 협의 후 시행방안 결정