

서 면 답 변 서

○이강무 의원

(질의요지)

□ 은평뉴타운 중심상업지 PF사업의 지연사유와 해결방안

(답 변)

□ 지연사유

- 은평뉴타운 중심상업지 PF사업은 부동산 시장의 침체를 극복하기 위한 MD(merchandising, 마케팅분석)계획 수정과 토지이용의 효율성 제고를 위한 재정비촉진계획 변경 등으로 사업이 약 1년 정도 지연
- 2011.7.4 주택건설사업계획 승인을 받았으나 민간컨소시엄이 수익성 개선을 명목으로 2012.7.12 사업계획 및 토지대금 납부 변경을 요청
- SH공사는 민간컨소시엄의 일방적 사업계획조정(안)에 대하여 수용할 의무는 없으나 사업정상화를 위한 대승적 차원에서 수용방안 검토

□ 해결방안

- 현재 서울연구원에서 민간컨소시엄의 조건변경 요구사항에 대하여 “은평PF 사업 정책대응방안 수립연구 용역”을 수행 중에 있음.
- 서울연구원의 용역결과에 따라 PF사업 정상화방안을 2013.4.23(화) 민간 컨소시엄에게 제시하였으며, 민간컨소시엄의 수용여부에 따라 PF사업 추진

(질의요지)

□ 우선협상자와의 협상을 통해 추진할 의향은 있는지(착공계획 등)?

(답 변)

□ SH공사는 민간컨소시엄에게 은평뉴타운 중심상업지 PF사업 추진을 위해 사업정상화 방안 제시

- 사업시행자의 체납 토지비 납부, 각 투자자별 보증의무 이행 등을 조건으로 사업구조 및 사업계획 변경 가능

□ 추진방향

- 정상화방안 수용 : 자본금 추가 출자, 건설공사 착공 추진
- 정상화방안 거부 : 용지매매계약 해제 및 사업협약 해제·해지

(질의요지)

□ 장기 지연시 은평뉴타운 주민에 대한 대책은 어떻게 할 것인지?

(답 변)

□ PF사업 지체에 따른 입주민 생활 불편의 조속한 해결을 위하여 은평뉴타운 내 활용 가능 부지에 대형할인마트 등의 유치방안 검토

(질의요지)

□ SH공사 사옥의 가든파이브로의 이전배경에 대하여

(답 변)

□ 사옥 매각추진 배경

- SH공사 혁신 시장보고(2013. 2. 4)- “SH, 새로운 변화와 도전”

- 채무감축TF회의 사옥이전 계획(안)(2013. 2.22)

□ 2009년 이후 부동산 경기 침체 및 임대공급 등으로 공사의 부채가 증가함에 따라, 공사 자구책의 일환으로 사옥을 매각하는 안이 서울시로부터 대두 되었으며, 장기간 미분양 중인 가든파이브로의 사옥이전 안까지 거론되기에 이르러 현재 개포동 공사사옥(1998년 준공)을 매각하고 미분양 중인 가든 파이프 툄관으로의 사옥이전계획을 수립중에 있음.

(질의요지)

□ SH공사 사옥을 가든파이프가 아닌 은평뉴타운으로 이전하는 안에 대한 견해에 대하여

(답 변)

□ 사옥매각 후 가든파이프로 이전함은 장기 미분양중인 가든파이브 활성화와 깊은 관련이 있음. 즉, 기 건축된 건축물 분양대금 회수효과와 사옥매각 금액과의 차액을 남겨 채무를 감축하는 효과를 발생시킬 수 있음. 그러나, 은평뉴타운으로의 이전은 새로운 사옥을 신축해야하는 문제가 있어 채무 감축효과가 다소 미진할 수 있음.

□ 그러나, 추후 가든파이브로의 이전이 여러 가지 문제로 용이치 않을 경우 은평뉴타운 등 미분양부지도 대안 중 하나로 검토될 수 있음.