

발, 재건축사업을 활성화해야 할 것입니다.

아울러 행정부에서는 IMF 한파속에 팽팽 얼어붙어있는 재개발 사업에 대하여 재개발법의 입법취지를 최대한 반영하여 지원 또한 아끼지 말아야 할 것입니다.

사업의 활성화를 위한 자금의 용자제도의 연구는 물론 공공시설 설치비 지원도 사업성이 전혀없는 청원지역과 같은 구역일수록 더욱더 지원할 수 있는 방안을 강구하여 사업을 활발히 시행할 수 있도록 해야 할 것입니다.

앞서 언급한 바와 같이 우리 시의 재개발사업 지원을 위한 예산이 부족하다면 법 제48조 규정에 의하여 중앙정부에 지원요청을 강력히 해야 할 것입니다.

존경하는 위원장님을 비롯한 위원여러분!

이상의 청원취지를 설명드린바와 같이 금번 상정된 재개발사업개정조례개정안을 심도있게 면밀히 심사하시어 동 조례안 부칙 제7조의 내용중 청원을 제기한 구역과 같이 사업성이 전혀없는 구역의 특수성을 감안하여 용적률을 하향조정할 때 사업을 전혀 할 수 없는 지역에 대하여는 예외로 적용할 수 있도록하여, 공공시설 설치비를 지원토록 배려하여 해당조합원들이 내집마련의 희망을 잃지 않고 사업을 추진할 수 있도록 동 조례 부칙 제7조의 조문을 수정해 주시길 바랍니다.

이상으로 관악구 봉천제7-2재개발 조합에서 제출한 청원건에 대한 제안설명을 마치겠습니다.

장시간 경청해 주셔서 대단히 감사합니다.

서울특별시도시재개발사업조례개정조례안
조문수정요구청원 검토보고서

검토보고요지

- 본 청원 지역인 봉천제7-2구역은 1965년경 조성된 칠거민 정착지로서 구역면적(96,114㎡)에 비하여 기존 노후·불량주택 1,847동이 건립되어 다른 재개발구역보다 과도하게 밀집된 구역으로, 기존 주택의 대지면적이 약 44㎡(13평)에 불과하여 사업성이 매우 열악한 구역으로
- 서울시로부터 지난 1996년 7월 6일 용적률 300%로 건축계획을 하는 조건으로 사업계획 결정되었고 '97년 3월 27일 지역의 특수성을 감안하여 용적률 282%에 건축심의를 통과하

여 동년 11월 1일 관악구청에 사업시행인가를 신청 '98년 1월 31일 공람공고를 마치고 사업시행인가를 득하여야 하나 산복도로 설치비 문제로 현재까지 7개월동안 사업이 지연되고 있는 실정으로

- 봉천제7-2구역은 공공시설 설치비용의 일부를 보조받아 사업을 시행하고자 하나, '98년 8월 27일 시장이 제출한 서울특별시도시재개발사업조례개정조례안의 내용중 부칙 제1조 및 제2조의 경과조치 내용에 의하면 건축계획 용적률이 일정기준 이하이어야 하므로 봉천7-2구역과 같이 용적률 하향조정이 불가능한 지역에 대하여는 예외로 할 수 있도록 경과규정 내용을 수정하여 봉천제7-2구역이 혜택을 받을 수 있도록 요구하는 사안으로
- 먼저 서울특별시도시재개발사업조례개정조례안중 공공시설 설치비용에 대한 규정을 신설한 배경 및 주요 골자는
 - 본 조례개정을 통해 일부 공공시설 설치비용을 지원하고자 하는 것은 그 동안의 고층, 과밀개발로 인한 도시기반시설의 과부하와 도시환경이 악화되는 것을 완화시키고 또한 용적률을 적정전 이하로 하여 고밀개발을 다소나마 지양하는 방향으로 사업을 시행하고자 하는 경우에 한하여 일부 공공시설의 설치비용 보조를 통해 사업을 지원하고자 하는 사항으로 그 주요골자를 보면
 - 개정조례 시행전 기이 사업계획 결정된 구역중 시(구)로부터 공공시설 설치비용을 지원 받는 경우에는 기존 용적률(구릉지 : 210%~230%이하, 평지 240%~300%이하)에 준하여 하향조정되어야 하고 개정조례 시행전 사업시행인가 구역은 공공시설 설치비용 지원대상에 제외하도록 하고 있으며 지원대상 공공시설은 폭 12m 이상의 도시계획도로와 구역내 신설공원 및 녹지로 규정하고 있음
 - 그러나 봉천제7-2구역은 기존 주택에 거주하고 있는 세입자 1,848세대에 의하여 임대주택 건립을 최소화하고 주거대책비 지급을 적극 유도하여야 사업추진이 가능한 실정임을 감안하여, 아파트 건립가구 수는 필수적으로 건립(조합원주택+임대주택)해야 하는 세대수만으로 건축계획을 수립하였음에도 용적률이

282%에 달하고 있어, 조합원지위인정 소송 등 보류시설을 제외하면 일반분양이 거의 없는 열악한 구역으로 건립평형 또한 소형(25평형 65%) 위주로 계획되어 건축계획 변경을 통한 용적률을 하향조정시 건축면적의 축소를 인하여 조합원 숫자만큼 아파트를 건축할 수 없어 사업이 무산될 수밖에 없는 특수한 지역으로 서울특별시도시재개발사업조례가 개정 되더라도 설치 비용을 지원 받을 수 없는 실정인 바

- 이를 해결하는 방안으로는
 - 먼저 공공시설 설치비용 지원대상을 당해 구역과 같이 용적률의 하향 조정이 현실적으로 어려운 구역과 용적률의 하향조정이 다소 가능하여 필수적으로 건립세대수까지 용적률을 하향조정하는 구역의 경우에는 기존 용적률을 적용하지 아니하더라도 예외적으로 공공시설 설치비용 지원이 가능하도록 서울특별시도시재개발사업조례중개정조례안중 공공시설 설치비용 조문을 수정하는 방안과
 - 또한 서울특별시도시재개발사업조례 제19조의 규정에 따라 시행자는 추후 도로개설이 가능하도록 지장물의 철거와 용지등의 확보만을 하고 도로개설 공사는 추후 관할구청장과 서울시와 협의하여 교부금등을 지원하는 방안 등이 있다고 사료되는데
- 전자에 의한 해결 방법은 공공시설 설치비용을 지원하는 취지와 여타 재개발구역과의 형평성 시비가 일어날 가능성이 있으므로 후자

의 방법으로 해결하는게 가장 소망스럽다고 사료되지만

- 동 재개발구역등과 같은 지역적 여건이 극히 열악하여 도저히 용적률 하향조정이 불가능한 재개발구역에 대하여는 공공시설 설치 비용을 지원함으로써 지역 주민의 부담경감 등 재개발사업의 원활한 추진 가능성 측면과 IMF로 인한 서울시의 어려운 재정부담등을 종합 고려하여 채택여부를 결정하여야 할 것으로 사료됨
- 5. 참고사항
 - 봉천제7-2구역 공공시설 설치비용 지원에 관한 내용 1부.
 - 봉천제7-2구역 현황도 1부.

봉천제7-2구역 공공시설 설치비용 지원에 관한 내용

- 구역현황
 - 위치 : 봉천3동 산 89번지 일대
 - 면적 : 96,114㎡(23필지, 사유지 : 5,334, 사유지 : 90,780)
 - 정비대상 건물 : 1,847동(유허가 : 554동, 무허가 : 1,293동)
 - 조합원 : 1,928세대(분양대상 조합원)
 - 세입자 : 1,836세대(임대주택 입주 : 892, 주거대책비 지급 : 642, 비대책 : 302)
 - 사업기간 : 인가일로부터 48개월
 - 총사업비 : 242,800,000천원
 - 건립규모 : 아파트 22개동 2,715가구 및 부대복리 시설(용적률 : 282%)

구분	계	조합원 주택				
		임대주택 14평형	소계	25평형	33평형	42평형
가구수	2,715	784	1,931	1,264	587	80

- 사업추진 경위
 - '73.12.1 : 구역지정
 - '96.7.6 : 사업계획결정
 - '96.8.19 : 조합설립인가
 - '97.11.1 : 사업시행인가신청(조합→구청)
 - '98.1.31 : 사업시행인가를 위한 공람완료
 - '98.3.9 : 공공시설 설치비용 지원요청(구청→서울시)
 - '98.8.5 : 공공시설 설치비용 지원협의 회신(서울시)

- 회신내용 : 설치비용 지원이 어려울 것이라는 내용임.
- '98.8.11 : 공공시설 설치비용 지원건의(구청→서울시)
- 건의요지 : 지원될 수 있도록 개정중인 조례에 삼입건의.
- 공공시설 설치현황(3종 8개소 15,852㎡)
 - 도로 : 4개 구간 13,777㎡
 - 공원 : 2개소 420㎡
 - 녹지 : 2개소 1,655㎡

- 공공시설 무상귀속 및 양도 현황
- 도시재개발법 제56조 규정에 의거 재개발사업 시행으로 새로이 설치한 공공시설은 그 시설의 관리청으로 무상으로 귀속하고, 용도폐지되는 종전의 공공시설(도로)은 새로이 설치하는 공공시설의 설치비용에 상당하는 범위안에서 시행자에게 무상으로 양도되도록 서울시와 협의완료 하였음('98.1.31)
 - 공공시설 무상귀속 현황(조합→서울시, 관악구) (금액 : 천원)

시 설 명	구간(개소)	설치면적	시행자	설치비용
계	8개소	15,852㎡		23,929,800
도 로	4개 구간	13,777㎡	조합	21,833,150
공 원	2개소	420㎡	조합	424,400
녹 지	2개소	1,655㎡	조합	1,672,250

- 용도폐지되는 공공시설 무상양도 현황(서울시→조합) (금액 : 천원)

구분	새로이 설치되는 공공시설			용도 폐지되는 공공시설		비고
	구간	면적(㎡)	설치비용	면적(㎡)	평가금액	
도로	2개 구간	6,172	7,392,510	13,239	4,053,816	협의완료

- 공공시설 설치비용 지원요청 경위
- '98.1.26 : 서울특별시주택건설사업등관련합리적부담부과에관한규정 발령(훈령 제868호)
 - 재개발사업등과 관련한 인가시 부담을 합리적으로 부과하기 위하여 공공시설 설치등 과다한 부담부과에 따른 민원, 정송을 사전에 예방하고자 도시재개발법 제46조(비용부담의 원칙), 제56조(공공시설 및 토지 등의 귀속)의 내용을 인가전에 사업시행자에게 통지하는 절차를 이행하여야 함.
 - '98.2.13 : 공공시설 설치비용부담 내용통지(구청→조합)
 - 사업시행인가시 조합에 부담부과될 공공시설 내용의 통지
 - '98.2.23 : 공공시설 설치비용부담 협의요청(조합→구청)
 - 산복도로, 공원, 녹지 설치비용지원 등
 - '98.3.9 : 공공시설 설치비용 부담부과에 따른 협의(구청→서울시)
 - '98.8.5 : 공공시설 설치비용 부담부과에 따른 협의회신(서울시)
 - 공공시설 설치비용 서울시 지원이 어려울 것이라는 회신
 - '98.8.11 : 공공시설 설치비용 지원건의(구청→서울시)
 - 건의요지 : 지원될 수 있도록 개정중인 조례에 삼입건의.
 - '98.3.13 : 서울시도시재개발사업조례및시행규칙개정(안) 입법예고
 - 도시 전체와 조화되는 균형개발을 도모하고, 사업처리단계 및 기간을 단축하며, 지역주민의 부담을 경감시키기 위하여 공공시설 설치비용을 시·구에서 지원하는 방안 등 필요한 사항을 개정.
- (다음 페이지에 계속)

□공공시설 설치비용 지원요청 현황

시설명	규모	서울시 지원요청 내용	비고
총 계		8,020,393천원	
소 계		7,566,393천원	
도로 (1구간)	폭 : 15m 길이 : 600m 면적 : 7,649㎡	- 공사비 : 6,665,893천원 - 구간내 비점유 사유지 378㎡ 미매입요청(금액 : 189,000천원) - 구역외 도로부지 1,423㎡ 보상비 711,500천원 지원요청	산복도로
소 계		454,000천원	
공원 (2개소)	420㎡	- 공사비 : 25,000천원 요청	까치산 근린공원
녹지 (2개소)	1,655㎡	- 공사비 : 100,000천원 지원요청 - 비점유 사유지 658㎡ 미매입 요청 (금액 : 329,000천원)	

※지원요청(8,020,393천원)=총설치비용(23,929,800)-무상양도(7,392,510)-기타(8,516,897)