남창진 의원(도시계획관리위원회, 새누리당)

〈요구번호 : 433번〉 14. 천호1 도시환경정비사업 공동시행 관련 가. MOU 협정서 사본 나. SH공사의 투자심사위원회 결정사항을 기재한 서류 사본 다. 자금 회수 계획 라. 자금 조달 계획 마. 사업 추진 상 예상 가능한 리스크 및 그 대책 바. 상가 및 집창촌 등 세입자 이주 대책 및 계획

가. MOU 협정서 사본

○ 공사와 조합간 MOU체결은 2014.12.29.일 시행하였으며, 양해각서는 붙임과 같습니다.

나. SH공사의 투자심사위원회 결정사항을 기재한 서류 사본

○ 투자심사위원회 결정사항을 기재한 서류는 붙임과 같습니다.

다. 자금 회수 계획

○ SH공사가 조달하는 자금은 조합과 체결예정인 약정서(안)에 따라 분양을 통한 수입금으로 다음과 같이 우선 순위에 따라 회수 예정입니다.

1. 공사비(단, 기성고 범위 내에서 지급)
2. 사업비 이자 및 연체료
3. <u>사업추진에 필요한 사업비(사업시행 수수료 포함)</u>
4. 시공자가 조달하는 유이자 사업비
5. <u>공사가 조달하는 사업비 및 조합운영비</u>
6. 시공자가 조달하는 무이자 사업비

라. 자금 조달 계획

○ SH공사가 조달하는 자금은 조합과 체결예정인 약정서(안)에 따라 조합의 요청이 있을 때 다음과 같이 한도범위(150억원) 내에서 조달할 계획입니다.

1. 설계비(48억원)
2. 지질조사비 및 측량비(3억원)
3. 각종 부담금(10억원)
4. 각종 업무대행 용역비(66억원)
5. 조합운영비(23억원)

마. 사업 추진 상 예상 가능한 리스크 및 그 대책

○ SH공사가 공동사업 시행 시 예상 가능한 리스크 및 그 대책은 다음과 같습니다.

- 사업성 저하에 따른 리스크 관리방안
  - · 사업비 증가 시
    - ▶ 부족금은 조합원의 부과금으로 정산
    - ▶ 사업비용 증가 시, SH공사가 관리처분계획 변경을 요구할 수 있으며, 조합은 이를 따르도록 협의
    - ▶ 사업관리에 따른 사업시행수수료 이외에 이익 배분 및 손해 부담 없음
  - · 미분양 시
    - ▶ 할인 분양으로 분양 촉진
    - ▶ 미분양 시설에 대하여 리츠 등 활용방안 적용 검토
- 사업 일정 지연에 따른 리스크 관리방안
  - · 이주 및 철거 지연 시
    - ▶ 이주 및 철거는 주민과의 마찰 등을 감안하여 조합의 업무로 분장
    - ▶ 사업 일정이 일정기간 지연될 경우, 약정 해지 및 조달금액 정산
    - ▶ 원활한 약정 이행을 위하여 조합 임원 전원의 연대보증
  - · 공기 지연
    - ▶ 공사의 개발사업 노하우를 통하여 공정관리에 철저를 기함

바. 상가 및 집창촌 등 세입자 이주 대책 및 계획

○ 세입자 이주에 대한 사항은 사업성 및 주민과의 마찰 등을 고려하여 공동시행 약정서에 조합의 업무로 분장할 예정이며, 조합에서 수립한 이주대책 및 계획은 다음과 같습니다.

- 현황조사
  · 사업성 분석을 위하여 조합과 공동으로 현황 파악한 결과, 주거이전비 및 임대주택 공급 대상은 총 266세대 중 41세대, 영업권 보상 대상은 404개소로 조사되었으며,
  · 사업성 분석 시 주거이전비는 1,223백만원, 영업손실 보상비는 15,824백만원을 반영하였으며, 관리처분계획 인가 전 재조사 예정입니다.
- 보상대상 및 보상금액 구분

구분	주거이전비 보상	영업권 보상
보상 대상	· 정비구역 지정을 위한 공람공고 당시 해당 정비구역에 거주한 세입자 · 사업시행인가로 인하여 이주하는 시점까지 거주한 주거용 건물의 세입자	· 사업인정고시일부터 적법한 장소에서 계속 영업한 임차인 · 관계법령에 따른 허가·면허·신고 등이 필요한 영업으로 그 내용대로 영업한 자
보상 금액	· '도시근로자의 가구원수별 월 평균 가계지출비'의 4개월 분	· 휴업 4개월 이내의 손실보상 원칙 · 휴업기간 중 고정적 비용, 이전 비용, 이전 부대비용 포함

※ 임대주택 공급
  · 정비구역 지정을 위한 공람공고 당시 3개월 전부터 거주한 주거용 건물의 세입자로서 무주택세대주

※ 영업손실 보상 대상 제외자는 영업장에 소재한 물건의 이전 비용 지급

첨부 1. MOU 약정서 1부.

2. 투자심사위원회 결정사항을 기재한 서류 1부. 끝.

	소 속	직 위	성 명
작성자	도시재생본부 도시재생사업부	담당부장	조 범 주
	☎3410-7344	담 당 자	문 상 만
	작 성 일	2016. 04. 12.	