

보충질문 서면 답변서

(질문의원 : 홍장표의원)

□ 39블록 세입자용 아파트 건립관련 대원주택에 특혜의혹 제기하신 사항에 대하여...

< 질문요지 >

- 39블록에대한 2단계지구내 이주대책의 일환으로 세입자용 APT를 건립하면서 대원주택(주)에 토지를 제공함으로써 수백억원대에 특혜제공 및 결과적으로 안산시에서 367억원에대한 이득에 대한 손실을 봤다고 한 질문에 대하여?

○ 안산신도시 2단계 사업의 39블록은 당초 도시설계가 단지내 세입자를 위한 임대아파트를 공급하는 부지로 활용토록 계획되었으나 단지내 세입자로부터 임대 및 분양으로 변경 및 임대아파트 가격인하 요구하는 민원이 장기간 제기되어,

○ 안산신도시2단계 사업구역내 세입자들의 이주대책이 해결되지 않을 경우 세입자 미 이주로 인한 각종 도시기반시설 공사 지연으로 기아파트 승인된 지역의 입주지연에 따른 사회적 혼란이 우려되고 행정의 신뢰성 저하가 예상되며 도시설계 변경 없이 세입자 민원해결이 불가하다는 수자원공사의 강력한 요구에 의하여 8년여를 끌어온 세입자들의 이주대책을 해결하여 2단계 사업이 원활하게 추진될 수 있도록 하고자

○ 2000. 3. 8일 안산신도시 2단계 도시설계 작성자인 한국수자원공사에서 도시설계 변경 요청한 것을 주민공람 및 시민단체의 의견을 수렴후 안산시 건축위원회 심의를 거쳐 2000. 6. 7일 도시설계 변경 결정하게된 사항으로,

○ 도시설계의 주요 변경내용으로는 39블록의 임대주택을 임대 및 분양으로 변경하는 용도변경 사항과 용적률 층수 등을 상향하여 변경하게 된 사항입니다.

○ 또한 사업시행자인 한국수자원공사가 이주대책을 이행하게 되어 있어 사업시행자를 선정 결정한 것으로 사업완료시점에서 토지분양자인 수자원공사와 시공사간의 정산을 거쳐 임대아파트 부지에서 일반분양아파트 부지로 변경됨으로써 발생하는 이익과 세입자에 대한 70~80만원의 보전 등을 정산하여 시공사의 일정이익을 제외

한 이익발생 금액에 대하여는 수자원공사에서 환수하도록 되어있어 이로 인한 특혜여부는 그 결과에 따라 판단하여야 할 것입니다.

○ 아울러 의원님께서 39블록에 대한 토지매입비를 평당 51,853원(전체:1,046,355,000원)으로 검토하였으나 한국수자원공사 안산건설단 판매과에 동 부지에 대한 매각가격을 확인한 결과 평당 1,037,060원(전체:20,901,689,420원)으로 매각된 사항으로 의원님께서 제기하신 수백억원의 부당이득금은 사실과 다를 수 있음을 이해하여 주시기 바라며,

○ 앞으로도 사업시행은 시에서 단순 손익계산에 의한 공영개발방식의 사업추진 보다는 행자부 및 감사원의 감사 지적된 바와 같이 건설사업에 대한 전문노하우가 축적되어 있는 민간개발에 의한 사업추진방식이 합리적이라고 판단됩니다.

□ 안산신도시 2단계 사업지구 내 21블록 시영 아파트 부지 매각에 따른 손실에 대하여...

#### < 질문요지 >

○ 안산신도시 2단계 사업지구내 시영아파트 부지(21블록)를 매각하지 않고 안산시가 사업 시행하였다면 약 200억 정도의 이득에 대한 손실 및 토지매입비 246억원에 대한 60억원의 이자 손실에 따른 전혜는?

○ 의원님께서도 잘 아시는 바와 같이 안산신도시 2단계 사업지구 내 21블록은 분양주택, 공급계획으로 '96년 12월 한국수자원공사로부터 부지를 매입하여 추진 중

○ '97년 12월 IMF를 맞이하여 급격한 건설경기 침체와 부지조성 미 완료로 사업이 지연됨에 따라 동 지역 타 아파트의 분양현황 및 수지분석을 재검토한 결과 사업을 계속 추진시 금융비용 및 분양률 저조로 인한 수익성 결여로 시 재정에 막대한 손실이 예상되어 사업을 포기하기에 이르렀으며,

○ 2000년 2월 시정조정위원회, 2000년 5월 시의회 업무보고 및 2000년 6월 감정평가를 실시하여 공개경쟁 입찰을 통하여 2000년 7월 (주)대우에 부지를 매각하게 되었던 것이며,

○ 의원님께서 지적하신 손익계산은 단순히 현 시점에서 개략적으로 산출한 것으로

사업 미 추진으로 인한 분양이익금 약 200억원과 토지매입비 246억원에 대한 3년 6개월간의 이자 60억원의 손실을 말씀하셨는데,

○ 공영아파트 부지 매각 추진 당시의 경제사정은 부동산 시장의 경기침체 등으로 한치 앞을 예측하기 어려운 상황으로 수지분석을 검토하여 신속하게 대처함으로써 15억원의 차액이 발생하여 재정상 손실을 막을 수 있었으며,

○ 의원님께서 제시하신 자료상 평당 분양가를 390만원으로 계산하였는데 안산신도시 2단계 사업지구 내 유사 평형 아파트 평당 분양가(대림1차, 대우1차, 주공 8·9단지, 호수마을 등)가 평균 341만원이며,

○ 시에서 공영개발사업으로 추진할 때는 수익성보다 공익적 목적에 따라 공공적 경영방식에 의거 개발함에 따라 인근지역 아파트 평당 분양가를 상회하는 금액으로 분양할 수 없음을 말씀드리며,

○ 의원님께서 제시하는 평당실행 사업비를 계산함에 있어 단순 건축공사비, 간접비, 토지매입비만 산정하였는 바 부대사업비(토목공사비, 주차장 등) 및 일반관리비, 공과잡비 등을 정확히 계산하면 평당 분양단가가 상당히 인상되며,

○ 또한 산출내역은 분양이 초기에 완전히 분양됨을 전제로 하였으나 당시 인근 아파트 분양률이 74%에 이르고 있는 점을 감안할 때 금융비용의 발생 등으로 총 사업수입이 감소됨에 있어 우리 시로서는 동 부지를 적기에 매각함으로써 재정손실을 막을 수 있었던 점을 이해하여 주시길 바랍니다.

○ 아울러 '96년 상반기 행정자치부 및 2000년 5월 감사원감사 처분지시에서도 위 사업에 대한 지방재정 투융자 심사결과 전체 사업비의 87%를 차입금 등의 외부재원에 의존하고 있어 재원대책이 미흡하므로 사업추진여부를 재검토하도록 지시된 사항임을 알려 드립니다.

☐ 신도시 2단계 사업지구 내 30블록 미관광장부지 변경과 관련하여...

#### < 질문요지 >

○ 미관광장용지를 업무시설부지로 도시계획을 변경함에 있어 의회의견청취 및 주민의 의견 수렴도 없이 변경된 사항에 대한 시장의 견해는?

○ 안산신도시 2단계 사업은 도시계획법에 의한 개발사업이 아닌 산업입지및개발에 관한법률 제6조 및 제39조에 의거 반월특수지역으로 지정 공영개발방식으로 사업 추진하는 개발사업으로 개발계획 수립권자인 건설교통부장관으로부터 사업 시행자 지정에 따라 '92년부터 2002년 12월 준공예정으로 한국수자원공사에서 추진하는 사업으로,

○ 도시계획법에 의한 지방의회 의견 청취 대상이 아님을 양지하여 주시기 바라며, 업무시설부지가 미관광장으로 변경을 요구하신 사항에 대하여는 사업시행자로 하여금 미관광장으로 환원될 수 있도록 적극 추진 중에 있으며,

○ 안산신도시 2단계 사업이 완벽하게 마무리 될 수 있도록 최선을 다하겠으며 앞으로도 의원님의 많은 관심과 협조를 당부 드립니다.