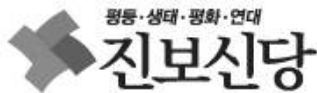


[현안브리프-2009년 9월 3일]

구리~포천간 민자 고속도로에 따른 임대아파트 축소 현황 및 민자사업 추진의 문제점

<요약>

- ▶ 구리~포천 간 민자고속도로에 의해 신내3지구 주택공급 32.6% 축소
- ▶ 인터체인지 설치에도 환경영향평가 보완 없이 실시계획 변경안 심의
- ▶ 827대책 중 서울지역 공급량(강남, 서초)의 17.7% 축소 효과 발생
- ▶ 축소 대상주택 중 60m²이하 축소비율이 40% 넘어 임대주택 퇴색



진보신당 (국회의원 조승수, 서울시당(종량구당원협의회), 구리시당)

구리~포천 민자고속도로 비상대책위원회

1. 구리-포천간 고속도로 사업 및

신내3지구 임대아파트 건설사업 개요

○ 구리-포천간 고속도로 민간투자사업

- 2001년 1월 12일 건설교통부에서 밝힌 수도권 광역교통망 계획에 따라, 2002년 7월 대우건설 등 민간사업자가 ‘민간제안사업 계획서’를 제출하였음.
- 2004년 4월 건설교통부가 제2차 수도권광역교통망 5개년 계획 및 추진계획(2004~2008)을 발표하고, 2005년에 우선추진 민간투자사업으로 선정하였음.
- 2007년 4월 13일 제3차 공고가 나온 후, 같은 해 9월 대우건설을 우선 협상대상자로 선정하였음.
- 2008년 11월에 국무회의에서 구리~포천 민자고속도로 지정령을 의결하였고, 현재 민간사업자와 국토해양부, 구리시 등이 실시협약을 위한 협상을 진행 중에 있음.

○ 중랑 신내3지구 임대아파트 건설사업

<서울 신내3 예정지구 사업계획>

(07.7.24 건설교통부 보도자료)

지구명	위치	면적	전체주택	국민임대	시행자
서울 신내3	서울시 중랑구 신내동 일원	584천㎡	5,807호	3,871호	SH공사

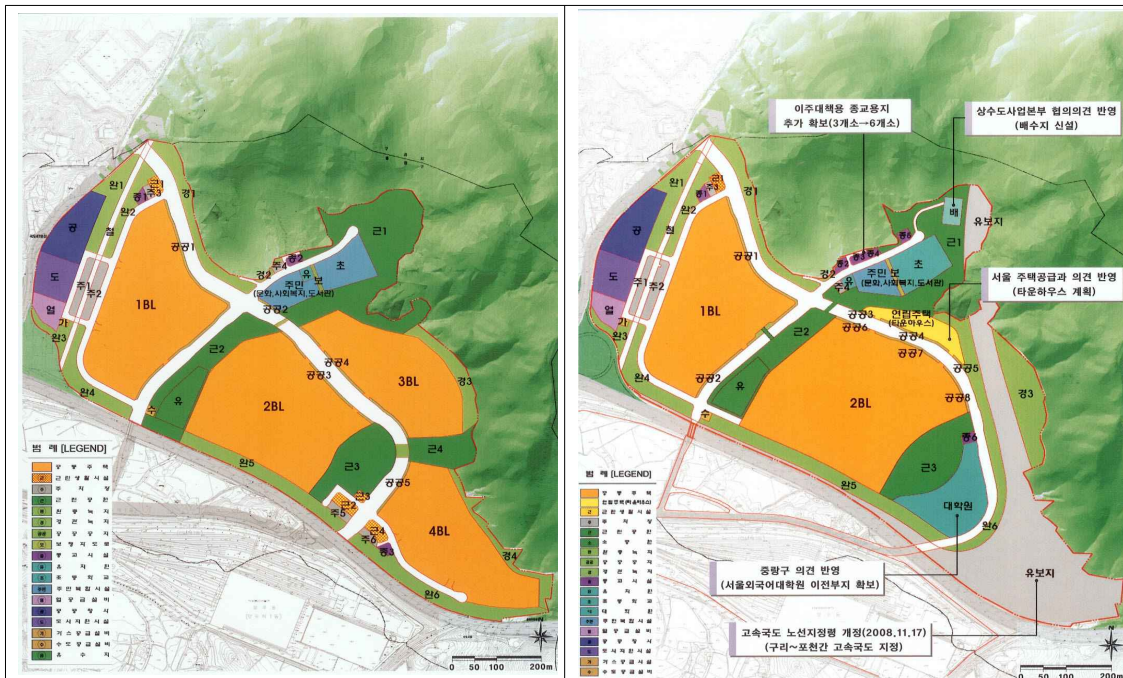
- 2006년 5월 30일 예정지구 지정제안 후, 2007년 7월 25일 건설교통부가 지구지정 고시를 하고, 같은 해 10월까지 환경/교통/재해 영향 평가에 대한 심의를 진행함.
- 2007년 11월 24일 건설교통부 민자사업팀이 국민임대기획팀으로 구리~포천간 민자사업을 이유로 해당 지구에 대한 실시계획 승인 연기 신청을 함. 이에 따라 국민임대기획팀에서는 2007년 11월 27일자로 서울 신내3지구 예정지구지정 변경 및 실

시계획에 대해 조건부승인을 완료함.

- 2008년 2월 2일 SH공사가 구리~포천간 고속도로 민간사업자인 대우건설 측에 ‘대우건설이 제안하는 노선으로는 신내3지구 국민임대주택단지조성사업의 추진이 어렵다’는 회신문을 보냄.
- 2008년 7월 4일 국토해양부에서 신내지구 부지 중 20% 저축이 가능하다는 합의를 하였으나, 2009년 5월까지 개발계획 변경안이 확정되지 않음.
- 2009년 8월 현재, 예정지구 지정 변경 및 실시계획 변경 승인 신청 중.

II. 신내3지구 임대아파트 실시계획 변경(안)

<지구변경 전 후 대비표>(※신내3지구 국민임대주택단지 조성사업 변경승인, 2009.8, SH공사)



- 실시계획 변경안에 따르면, 전체 사업부지가 584,108.2m²에서 583,715m²로 393.2m²가 축소되어 상대적으로 작은 변경임.

▪ 이는 SH공사가 고속도로 편입지역을 ‘유보지’로 편성해놓고, 사실상 전체 사업면적에 포함시켰기 때문에 발생한 수치상의 착시라고 볼 수 있음.

- 하지만, 입주 세대를 기준으로 보자면 5,584세대에서 3,761세대로 전체의 32.6%에 달하는 1,823세대가 줄게되어 사실상 임대아파트 물량이 대폭 감소한 것으로 볼 수 있음.

▪ 주요 구분별로 보면, 공동주택용지, 근린생활시설이 기존에 비해 32.46%, 77.51%가 줄었고, 공원부지도 33.48%가 줄었음을 알 수 있음.

<토지이용계획표>(*SH공사, 앞의 자료)

구분	당 초		증 감	변 경		변경비율 (%)		
	면적(m ²)	구성비(%)		면적(m ²)	구성비(%)			
계	584,108.2	100.0	감) 393.2	583,715	100.0			
주택 건설 용지	소 계	271,417.0	46.5	감) 81,307.0	190,110	32.6	(29.96)	
	연립주택 (타운하우스)	-	-	증) 8,751	8,751	1.5		
	공동주택용지	267,059.0	45.7	감) 86,680.0	180,379	30.9	(32.46)	
	근린생활시설	4,358.0	0.8	감) 3,378.0	980	0.2	(77.51)	
공공 시설 용지	소 계	312,691.2	53.5	증) 80,913.8	393,605	67.4	25.88	
	도 로	71,709.0	12.3	감) 11,082.0	60,627	10.4	(15.45)	
	철 도	6,454.0	1.1	감) 17.0	6,437	1.1	(0.26)	
	주차장	8,237.0	1.4	감) 2,257.0	5,980	1.0	(27.40)	
	공원 · 녹지	계	174,777.2	29.9	감) 26,087.2	148,690	25.5	(14.93)
		공 원	98,019.2	16.8	감) 32,812.2	65,207	11.2	(33.48)
		녹 지	76,758.0	13.1	증) 6,725.0	83,483	14.3	8.76
	공공공지	6,718.0	1.1	감) 671.0	6,047	1.0	(9.99)	
	종 교	1,980.0	0.3	증) 1,840.0	3,820	0.7	92.93	
	대학원	-	0	증) 20,010.0	20,010	3.4		
	초등학교	10,000.0	1.7	-	10,000	1.7		
	유치원	800.0	0.1	-	800	0.1		
	주민복합시설	7,112.0	1.2	감) 1,879.0	5,233	0.9	(26.42)	
열공급설비	3,998.0	0.7	증) 2.0	4,000	0.7	0.05		
공공청사	12,011.0	2.1	-	12,011	2.1			
도시지원시설	8,165.0	1.4	감) 16.0	8,149	1.4	(0.20)		
가스공급설비	330.0	0.1	-	330	0.1			
수도공급설비	400.0	0.1	-	400	0.1			
배수지	-	-	증) 2,400.0	2,400	0.4			
유보지	-	-	증) 98,671.0	98,671	16.9			

III. 사업추진의 문제점

1) 정부 재정부담의 가중

<국민임대-민자고속도로간 협의 내용>

(※'서울 신내3지구 예정지구지정 변경 및 실시계획 승인알림', 건설교통부 국민임대기획팀-2127(2007.12.27))

6차 (최종)	'08.07.04	<p><최종 협의내용></p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 검토(안)중 터널이 발생하지 않고 예정지구 점유면적 및 맹지 발생을 최소화하는 방안으로 추진하며, 추가 발생하는 사업비는 민자도로측에서 부담 2. 신내3지구내 도로편입부지 포함 맹지발생 부분도 SH공사 선매입 후 민자도로측(광역도시도로과) 매입 3. 민자고속도로 관련 북부간선도로측 부대시설(방음벽) 추가 설치 비용은 민자도로측에서 부담 4. “민자고속도로 사업중단” 또는 “신내3지구 통과노선 백지화”될 경우 신내3지구 사업추진 지연으로 발생한 손실분 전액을 민자도로측이 SH공사에 보상 5. 기타 본 협의에서 다루지 않은 세부사항은 사업시행자간 협의 처리
------------	-----------	--

- 위의 협의 결과를 보면, 공사비에 대한 추가부담을 제외하고 맹지발생 부분에 대해서 최종적으로 국토부 광역도시도로과에서 매입하기로 했음을 알 수 있음.

- 정부가 애초 발표했던 임대아파트 공급계획에 차질을 빚게 되었음에도, 추가적인 맹지 구입부담을 정부가 지기로 한 것은 부적절함.

2) 졸속적인 구리~포천 민자고속도로 지정령 의결

- 국무회의에서 지정령이 의결된 2008년 11월은 구리-포천간 고속도로의 노선이 아직 확정된 시기가 아니었으며, 특히 신내3지구 임대아파트 사업시행계획이 변경승인 되기 전이었음.

- 이는 정부가 임대아파트 축소를 기정사실화하고, 사실상 대체노선 등에 대

한 논의를 포기한 것으로 볼 수 있음.

- 특히 신내3지구 사업실시계획 협의가 완료되지 않은 상태에서, 신내3지구를 지나가는 민자사업을 대통령으로 확정하는 것은 명백한 민간사업자에 대한 특혜임.

3) 환경영향평가 보완없이 실시계획 변경 신청

- 현행 법령에 따르면, 이미 환경영향평가를 완료한 지역이라 하더라도 심각한 계획의 변경이 있으면 환경영향평가를 다시 받아야 함.

- 이에 대해 SH공사와 국토해양부는 변경지역이 20%미만이기 때문에 법령에서 정하고 있는 30% 기준을 넘지 않아 환경영향평가를 다시 받을 필요가 없다고 밝힘.

- 하지만, 신내3지구의 경우에는 단순한 사업부지 축소가 아니라 고속도로 인터체인지가 설치되는 사안으로 사실상 환경영향평가 시 전제가 되는 입지환경의 본질적인 변경으로 봐야 함.

- 실제로 2009년 8월 민간사업자가 제출한 환경영향평가서(초안)에 따르면, 신내택지 지구의 예측소음이 최소 69에서 75.1까지나와 주간 65데시벨, 야간 55데시벨을 초과하지 못하도록 한 소음환경기준을 상회하는 것으로 나타남.

- 따라서 SH공사가 별도의 환경영향평가를 다시 하지 않고 실시계획 변경만을 통해 신내3지구 사업을 추진하고자 하는 것은 지나친 편의적 접근임.

IV. 제안

1. 구리-포천간 민자 고속도로 사업계획의 전면적인 수정이 필요합니다

- 구리-포천간 도로망이 반드시 신내3지구를 관통해서 지나가야 하는지에 대한 의문이 제기됨.

- 실제로 제3자 공고 과정에서 제안된 고속도로 노선안이 다양했던 것으로 확인되며, 따라서 민간사업자가 내놓은 신내3지구 관통안이 유일한 노선일 수 없음.

- 따라서 국토해양부는 대안노선 검토를 전제로 해서 구리-포천간 민자고속도로 사업을 수정해야 함.

2. 서울시는 SH공사의 신내3지구 실시계획 변경안에 대하여 보류해야 합니다

- 현재 서울시에 제출된 신내3지구 실시계획 변경안은 관련 절차(환경영향평가 보완)를 이행하지 않았음.

- 따라서 서울시는 접수된 실시계획 변경안의 심의를 보류하고 원점에서 관련 절차를 이행하도록 SH공사에 지시해야 함.

3. 감사원은 구리-포천 간 민자 고속도로 추진과정에 대한 면밀한 감사를 진행해야 합니다.

- 통행료 문제만이 아니라, 민자사업의 구조적인 문제 전반에 대한 의혹을 철저히 밝혀야 함.

- 감사원은 지난 7월부터 정부에서 추진 중인 민간투자사업에 대해 감사를 진행하고 있으며, 이 중 구리-포천간 민자 고속도로가 포함되어 있음.

- 하지만 감사원은 감사계획서를 통해 민자 고속도로에 대해 '통행료'부분만을 한정하여 감사를 진행하겠다고 밝힌 바, 이는 매우 제한적인 감사진행이 될 것으로 보임.

<참조>

○ 정부의 827 보금자리주택 공급대책

- 정부는 지난 2008년 9월 19일 ‘보금자리주택 150만호 공급계획’을 발표하면서, 일반분양아파트 70만호, 임대아파트 80만호를 공급하겠다는 계획을 밝힘.
- 하지만 이런 공급계획이 단계적으로 개발됨에 따라 연도별 공급물량이 적다는 판단에 따라, 지난 827대책을 통해 공급시기를 앞당기기로 확정하였음.
- 이번 827대책에서 핵심은 수도권내 그린벨트 지역을 일부 해제하여 2012년까지 총건설호수 5만5천호(보금자리주택 4만호)를 공급하겠다는 것.

<보금자리주택 시범지구 계획>

지구명	합계	서울강남	서울서초	고양원흥	하남미사
사업면적	806만㎡	94	36	129	547
총건설호수	5.5만호	6.9천호	3.4천호	8.6천호	36.2천호
보금자리주택	4만호	5.6천호	2.7천호	6.4천호	25.7천호

○ 신내3지구 공급 축소 영향

- 신내3지구에서 축소되는 공급물량은 1,823호로 정부의 827대책에서 밝힌 서울내 공급호수(서울강남, 서초)인 10,300호의 17.7%에 달하는 물량임.
- 특히 전용면적이 적은 아파트가 40% 가까이 축소되고, 사실상 일반분양주택인 연립주택(타운하우스)이 추가되는 등 전체 공급면적별 불균형도 심각한 상황임.

구분		건설호수(호)		
		기정	변경	비율(감소호수)
연립주택 (114㎡~147㎡)		-	62	
아파트	60㎡ 이하	3,350	1,984	40.7%(△1366)
	60㎡~85㎡	1,490	1,264	15%(△226)
	85㎡ 초과	744	451	39%(△293)