

『교리2지구 1블록 1로트 공동주택 매입주선 의무 동의(안)』

검 토 보 고 서

1. 제 출 자 : 구미시장

2. 제안이유

- 행정구역 통합이후 지속적으로 인구가 감소되어 공동화 현상이 심화되고 있는 선산지역의 주민 숙원해소 및 균형발전에 기여하고자 구미 교리2지구 도시개발사업을 2008. 12. 30. 착공하였으나,
- 미국발 금융위기에 따른 경기불황, 부동산경기 장기침체, 구미 시내 중심지까지의 접근성이 다소 열위한 측면이 있어 사업비 확보를 위한 체비지 매각에 어려움이 있었음.
- 조속한 사업 마무리 및 환지처분 지연에 따른 집단민원을 해소하기 위해 9차례 걸쳐 체비지 매각공고 하였으나 응찰자가 전혀 없었으며, 체비지 매각 특별 홍보반 편성 운영 등 적극적인 자세로 전 행정력을 동원, 공무원아파트 100세대 매입조건으로 30여개 건설사에 집중 홍보하였으나,
- 사업성공에 대한 불확실성 및 읍지역이라는 지역적 한계성 때문에 토지대금 할인 등 수용 불가한 인센티브 요구하거나 관심을 표명하는 건설사가 없어, 2013년 11월 한국투자증권(주)에서 제시한 「교리2지구 1블록 1로트 공동주택용지 토지매입 제안」을 검토하게 되었음.

- 인근지역 최근 분양사례대비 가격경쟁력 확보, 우호적인 시장 환경 등을 감안, 도시가스 공급, 국도대체우회도로 건설 등 분양성이 전반적으로 양호한 환경이 조성되어 한국투자증권(주), 대림산업(주), (주)생보부동산신탁과 「구미 교리2지구 공동주택 용지 활용을 위한 협약」을 체결하게 되었으며, 협약서 제4조 제2항에 대한 매입주선 의무를 부담하고자 구미시 의회의 동의를 받고자 하는 사항임.

3. 주요내용

- 「지방자치법」 제39조 제1항 8호의 규정에 따라
“목표분양률(분양계약률 70%)”을 초과하지 못할 경우 미달하는 세대에 대해 유관기관, 기업체, 일반분양자 등이 주택건설사업 사용승인 시점까지 “목표분양률”을 초과하여 매입할 수 있도록 한 매입주선 의무에 대해 구미시의회 동의를 받고자 함.

4. 참고사항

- 「지방자치법」 제39조(지방의회의 의결사항) 제1항 8호
 - ① 지방의회는 다음 사항을 의결한다.
 - 8. 법령과 조례에 규정된 것을 제외한 예산 외의 의무부담

5. 검토의견

□ 본 교리2지구 1블록 1로트 공동주택 매입주선 의무 동의안은,

- 구미시가 체결한 협약서에서 ‘공동주택 매입주선 의무’ 사항의 이행을 위하여 「지방자치법」 제39조제1항제8호에 근거하여 ‘의무부담’에 대한 의회의 동의를 구하려고 제출된 안으로써,

[협약서] 내용

제4조 제2항 “갑”은 제1항에 따른 공무원아파트 매입에도 불구하고 목표분양률을 초과하지 못할 경우 미달하는 세대에 대해서 유관기관, 기업체, 일반분양자 등이 주택건설사업 사용 승인 시 까지 목표분양률을 초과하여 매입할 수 있도록 매입주선을 하기로 한다. 단, 제1항을 포함하여 목표분양률을 초과하는 경우에는 매입주선 의무는 없는 것으로 한다.

- 주요내용으로는,

“목표분양률(분양계약률 70%)”을 초과하지 못할 경우 미달세대에 대해 주택건설사업 사용승인 시점까지 “목표분양률”을 초과하여 매입할 수 있도록 매입주선 의무부담에 대한 승인의 건으로서,

- 시민복리증진 및 지역균형발전과 도시개발사업의 원활한 추진을 도모하고자 협약서를 체결하여 추진하는 공동주택 매입주선 의무부담에 대하여

「지방자치법」 제39조제1항제8호에서 정한 “법령과 조례에 규정된 것을 제외한 예산 외의 의무부담”으로서, 심도 있는 검토가 필요한 것으로 사료됨