

# 수택2동 클린추진준비위원회 “업무협약(MOU) 체결”



▲22.02.24 MOU체결식 이병철위원장과 하나자산신탁 문익수부장

사진 (한자)

**구리월드실체규명 범시민공동위원회 공동대표 박수천 "기고문" 과 공개토론 제안**

구리시에서 최대 수혜를 받아야할 동네는 바로 수택2 동이다.

2021년 12월 29일(수) 18:43

NWS방송 seungmok0202

(중략) 즉, 구리시 뉴타운 사업을 망친 사람은 바로 현 시장인 안승남(이하 안승남)과 뉴타운 비상대책위원회(장)를 조직하여 반대했던 사람이 허현수 였다. 이들 두 사람은 뉴타운은 잘못된 법이고 주민들을 죽이는 법이라며 합창한 사람인데 작금 이들은 뉴타운 보다 못한 재개발사업을 하겠다하니 황당하여 그들이 반대했던 뉴타운 사업과 재개발사업에 대하여 비교 분석하고자 한다. 하온데 재개발을 추진하는 이들은 이토록 비교분석도 없이 단순하게 “헌집주고 새집 받자” 라는 이슈로 주민들을 홀리고 있으나 이 주장은 황당한 것이다.

(중략) 그런데 당시 도의원(道議員)인 안승남과 허현수는 즐기차게 뉴타운사업을 반대 하므로서 구리시 뉴타운 사업은 12개 사업지구 중 단지 2개만 성공하고 모두 해산 하므로서 결국 구리시는 낙후된 도시로 전락된 것이다. 그런 그들이 이제는 입을 맞추고 뉴타운 사업 보다 못한 재개발을 하겠다니 황당하지 않을 수 없다는 것이다.

(중략) 이 지역 주민들은 필히 재개발들을 하고 싶어 한다. 그런 주민들 심정을 알고 있는 재개발꾼들은 “헌집주고 새집 받자” 라는 구호로 주민들을 홀리다보니 주민들은 마치 부담금 없이 마무리가 되는 줄로 알고 있어 참으로 안타깝다는 것이다.

(중략) 이는 곧 용적률 이란 돈과 연결이 되기 때문에 용적율 50%는 상상할 수 없는 차이가 있으며 재개발사업으로 진행할 때는 뉴타운 사업과 달리 도로, 공원, 학교, 공공시설은 정부에서 지원하지 않고 주민들이 스스로 부담해야 하는 사업이다. 그런데도 당시 뉴타운을 반대했던 안승남과 하현수는 이러한 사안을 덮은 채 재개발사업을 하겠다며 주민들을 우롱하고 있으니 가관이 아니라고 볼수 없는 것이다. 그렇다면 차선책은 무엇일까? 뉴타운 사업이 아니된다면 이사업은 조합방식과 신탁방식이 있다. 조합방식은 조합 위주로 운영되는 사업이지만 신탁방식은 조합과 신탁회사간 상호 견제하며 투명하게 운영하는 방식이기 때문에 투명성. 공사비절감. 빠른 사업진행, 토건비리, 토착비리는 차단하는 효과가 있다. 즉, 신탁방식의 경우 투명성은 조합비리가 사라지고, 공사비가 평균 10% 이상 절감 신속성은 조합방식에 비해 입주 시기를 단축할 수 있다.

(중략) 그러나 이토록 투명하고 공사비를 절감하고 신속성이 보장되는 신탁사업을 마다하고 조합방식을 고집한다면 이는 뒤에 무언가가 도사리며 상호 주민들의 고향을 빨겠다는 무리들이 있기 때문에 선택은 조합원들에게 있다는 점 명시한다. (이하생략)

대표=한○○기자

# 경기일보 구리 수택2동 정비사업 난항...“무학·반석A 편입 반대”

발행일 2022.01.02.

구리 수택2동 정비사업이 본격화한 가운데 일부 주민들이 고층아파트인 무학·반석아파트 편입을 반대, 난항이 예고된다. 2일 구리시 등에 따르면 시는 수택2동 36만3천㎡에 아파트 6천500여세대를 공급하는 수택2동 정비사업을 추진 중이다. 앞서 가칭 수택2구역 주택재개발 정비사업 추진준비위(이하 추진위)는 지난해 4월 시에 정비구역 지정을 위한 입안제안서를 제출하면서 사업을 놓고 행정처리가 시작됐다. 특히 4~5개월만에 정비사업 구역지정에 필요한 기준선인 토지주 3분의 2(66.6%) 동의를 넘어 70%대 동의를 받은 것으로 파악됐다.

이런 가운데, 수택2동 주민 A씨는 최근 시 홈페이지 청원란에 ‘무학·반석아파트’ 정비사업지구 편입을 반대한다’ 제하의 청원을 제기하고 나섰다. 해당 아파트는 지상 11~15층 규모로 수택2동 정비사업지구 편입시 주민들이 그만큼 분담금을 더 많이 낼 수 밖에 없다는 이유 때문이다.

A씨는 청원을 통해 “재개발에 반대하는 건 아니지만, 고층아파트까지 편입시켜 버리면 더 많은 분담금을 내야 한다”며 “분담금이 많아지면 수택2동 주민들이 사실상 쫓겨나는 것이나 다름없다”고 우려했다.

이어 건축된지 13~14년밖에 되지 않은 무학·반석아파트가 정비지구에 편입되면 안전진단 통과도 어려운데 그렇게 추진해도 되는지 묻고 싶다며 입안권자는 보다 살기 좋은 수택2동으로 만들어 주길 바란다고 호소했다.

추진위는 주민들의 동의를 받아 다 끝난 사안을 놓고 일부 주민들이 다른 생각이 있어 문제를 제기한 것으로 안다는 입장이다. 시 관계자는 “무학·반석아파트는 애초 추진위가 정비구역 제안서 제출 당시 주민동의를 받아 제출된 사업구역에 있는 것으로 청원인이 우려하는 아파트 건축연한이나 안전진단 등은 문제가 되지 않는다”면서 “다만, 편입이나 제척문제는 주민들이 결정할 사항”이라고 밝혔다.

구리=김○○기자



## '배배 꼬인' 구리 수택2동 정비사업 후폭풍

발행일 2022.01.25.

[일요시사 취재1팀] 김태일 기자 = 경기도 구리의 대표 노후 지역인 수택2동에서 정비사업과 관련해 잡음이 새어나오고 있다. 사업을 앞두고 지분 쪼개기 논란이 일었고, 사업이 급물살을 타기 시작한 최근에는 고층 아파트 편입을 두고 주민들이 반대하고 나섰다. 사업이 완료되기까지 갈 길이 먼 가운데 한동안 난항이 예상된다.

“갑작스런 편입?분담금 가중” 문제는 또 있다. 최근 구리 수택2동 정비사업이 본격화한 가운데 일부 주민들은 고층 아파트인 무학·반석아파트 편입을 반대하고 나선 것. A씨는 최근 시 홈페이지 청원란에 ‘무학·반석아파트’ 정비사업지구 편입을 반대한다’며 청원을 제기했다. 해당 아파트는 지상 11~15층 규모로 수택2동 정비사업지구 편입 시 주민들이 그만큼 분담금을 더 많이 낼 수밖에 없다는 게 청원의 이유다. A씨는 “재개발에 반대하는 건 아니지만, 고층 아파트까지 편입시켜 버리면 더 많은 분담금을 내야 한다”며 “분담금이 많아지면 수택2동 주민들이 사실상 쫓겨나는 것이나 다름없다”고 우려했다. 이어 “건축된지 13~14년밖에 되지 않은 무학·반석아파트가 정비지구에 편입되면 안전진단 통과도 어려운데 그렇게 추진해도 되는지 묻고 싶다”며 “입안권자는 보다 살기 좋은 수택2동으로 만들어 주길 바란다”고 호소했다.

“10년 전에도...황당한 주장” 지난해 6월 초 구역 지정 동의서를 받을 때까지만 해도 정비 예정 구역엔 아파트들은 제외돼있었다. 하지만 어느 순간 주민들에게 동의, 통보도 없이 편입돼 시청에 접수됐다. A씨는 “굳이 포함시키지 않더라도 구역 지정에 전혀 지장이 없으며 편입 시 멀쩡한 아파트를 부수게 되어 자원 낭비와 환경적인 문제를 발생시킬 뿐만 아니라 빌라와 단독 소유자는 분담금 폭탄을 맞게 된다”고 말했다. 이들 아파트는 구역 외 아파트 매매 시세로 평가하도록 한 감정평가법상 현재 구리시 소재 30평대 아파트 시세가 10억을 넘고 있다는 현실을 감안할 때 빌라, 단독보다 아파트 감정가는 매우 높게 평가될 것으로 보인다. 조합원 분양가가 시세의 50%~60%에서 결정되는 점을 감안하면 이들 아파트의 경우 토지 지분도 작아 아파트 외 조합원 땅을 보태서 새 아파트를 건축해 무상으로 줄 뿐 아니라 청산금으로 현금도 추가로 줘야 하는 어이없는 결과가 초래될 수 있다. 즉, 일반분양 수입 손실, 건축비, 철거비, 청산금 부담 때문에 조합원의 추가 분담금이 크게 늘어나 사업성 저하로 원활한 재개발 추진에도 장애가 될 것이라는 게 조합원들의 주장이다.

일요시사 취재1팀=김○○기자

신탁 방식	비교	조합 방식
조합 비리가 사라짐 (토착비리, 토건비리)	투명성	이권 개입으로 조합비리 만연하여 건축비 상승 고소, 고발로 입주 시기 불확실
단독시행자로 선정하면 사업 진행이 엄청나게 빠르게 평균 사업기간 단축가능 (3~5년정도) 추천위원회 및 조합설립 X	사업속도 (신속성)	사업기간 장기화 사업소요기간(평균 3~5년 소요) 추천위원회 및 조합설립 O
운영위원회(토지등소유자), 신탁사	시행자	조합(토지등소유자)
신탁회사 자금력으로 공사비 등 협력업체에 대한 비용을 지급할 수 있어 사업이 중단 될 가능성이 매우 적음 (추가분담금 절감효과)	공사비	사업규모가 클수록 협력업체와의 마찰로 인하여 사업장기와 우려됨 (공사비 상승 및 사업중단 가능성 높음)
재산권 권리 행사에 상관없음 전문가투입으로 사업무산에 대한 위험성 최소화	신탁등기 권리행사	조합 결성 후 사업무산시 모든 책임은 주민에게 있음
일반분양이 잘 안되더라도 위험부담은 신탁회사의 자금력으로 충분히 부담할 수 있다	안정성	미분양시 금리 부담증가로 조합원 부담 (추가분담금 상승)
공개입찰로 사업비 절감 및 설계도면 변경 최소화 (추가분담금 절감효과) (예:대전에코포레, 흑석11구역)	추가분담금	조합의 비리, 설계도면 변경 등 공사중단으로 천문학적 추가분담금 상승 (예:둔촌주공 및 인근 재개발·재건축 단지)
부동산 전문업체 참여로 전문적인 사업관리 (투명한 법률자문팀구성)	전문성	비전문성으로 시공사와 조합장 결탁 비리 노출 위험
신탁업자에게 수수료를 지불 (사업장규모에 따라 최대2%~최소0.5% 상쇄가능) 공개입찰을 통한 총 건축비 10% 절감하여 신탁등기 및 신탁수수료 부담 하더라도 오히려 이득	장단점	주민의 주도로 사업이 진행되어 주민 의견 반영율은 높으나 조합의 비리와 이권개입으로 인하여 사업진행 속도가 지연되고 추가분담금 상승 확률이 높음

※ 신탁방식은 공개입찰을 통한 계약으로 조합방식에 비해 평균적으로 설계도면 변경 최소화로 추가분담금 절감하는 효과  
결론, 수택2동의 경우 규모가 큰 사업지역이기 때문에 신탁방식으로 추진해야 사업 속도 및 재개발 성공가능성이 높음

## “수택2동 재개발 주민공람이 시작되었습니다.”

주민공람에 관하여 간담회 개최 예정입니다.

### 주 제

1. 주민공람 내용에 대한 문제점.
2. 주민공람 대응 방향 모색.
3. 재개발 성공을 위한 주민의견 청취.

☆ 장소 : 클린추진준비위원회 사무실

☆ 일시 : 평일·토요일 오후 2시~3시

- ◆ 민원 신청 클린추진준비위원회 사무실에서 도와드립니다.
- ◆ 재개발 소식지 신청받습니다. 연락처 및 주소 남겨주세요.

가칭)수택2구역 재개발정비사업 클린추진준비위원회  
위원장 이병철  
구리시 검배로84번길 8, 2층 031)555-1301

수택2동 토지등소유자 여러분!! 내 재산을 지키는 마지막 기회를 놓치지 마십시오!!

### 왜 ?

1. 획지를 5개로 나눠 설계한 이유는 무엇인가?
2. 과도한 도로부지 이유는 무엇인가?
3. 수택E구역에 비해 과도한 임대비용이 높은 이유는 무엇인가?
4. 뉴타운을 해제시키고 용적률이 더 낮은 재개발로 진행하는 이유는 무엇인가?  
[뉴타운(축진법) 용적률 300% / 재개발(도정법) 용적률 250%]

### 수택2동 주민은 수택2동에서 살고 싶다!!

### 요구 합니다 !

1. 획지 1개 또는 2개 통합 설계 변경
2. 환경악화 초래 도로부지 최소화
3. 녹지 공원부지 확대 숲세권 단지 설계 변경
4. 15년 이하 아파트 무학울촌·반석 아파트 편입 반대

제1호 2022.03	(가칭)수택2구역 재개발정비사업 클린추진준비위원회 <b>재 개발 소 식 지</b>		
주 소	경기도 구리시 검배로84번길 8, 2층 (수택동 489-5)		
전 화	031)555-1301	팩 스	031)556-1302
블로그	https://blog.naver.com/leebb713		

## 안녕하세요. 수택2동 재개발 정비사업 클린추진준비위원회 위원장 이병철입니다.

허○○위원장은 2013년 뉴타운 반대 비상대책위원장으로 뉴타운 용적률(현축진법) 300%도 사업성이 없다고 해제시킨 장본인입니다.

지금은 용적률(도정법) 250%로 “새집 줄게 현 집 다오”라는 구호를 외치며 주민들을 속이고 재개발추진을 하고 있습니다. 도대체 누구를 위한 재개발인지 묻고 싶습니다.

또한 허○○위원장은 2021년 7월 9일 구역지정 신청 전 아무도 모르게 반석아파트를 딸 허○○의 명의로 구입하고 반석을 포함시켜 3억 이상의 시세차익을 보았습니다. 도저히 이해하기 어렵습니다. 더군다나 아파트의 편입으로 사업성은 현저히 떨어진 상황입니다. (추가분담금 폭탄 맞습니다!)

누구보다 청렴하고 깨끗해야 할 허○○위원장은 그동안 독선적인 단독방운영과 소통 부재 등 회의록 비공개, 업무 추진 비공개 등 추천위 사무실을 운영을 미루어 짐작 하건데 결국 원주민들은 다 쫓겨나는 비극에 시작이 될 것임을 미뤄 짐작 할 수 있습니다.

어차피 재개발할 거라면 재개발 속도와 투명성이 중요하기에 주민의 이득을 최대한 실현할 수 있는 신탁방식으로 재개발을 추진해야 합니다. 언제 될지도 모르는 조합방식보다 검증된 대한민국 대표 상위권 신탁사 업체와 은행권 신탁사가 컨소시엄으로 추진한다면 최소 5년 정도 입주가 단축될 것임을 확신합니다.

## 구리시 수택2동 주민들은 “구리시장 안승남”께 묻고 싶습니다. 누구를 위한 재개발 입니까?

클린추진준비위원회 운영진 소원은 아파트에 빠르게 입주하고 추가 분담금 줄이는 것이 소원입니다.

신탁방식을 선호하는 클린추진준비위원회은 이권개입에는 관심없음을 알려드립니다.  
**이권무관심=신탁방식 이권개입=조합방식**

(가칭)수택2구역 재개발정비사업 클린추진준비위원회

위원장 이병철

