

Yeosu Web Contents

2024년 05월 06일 17시 17분



목차

목차	2
해명자료	3
웅천 한화 '꿈에그린'아파트 건설사업 관련 의혹제기	3

보도자료

해명자료

웅천 한화 ‘꿈에그린’아파트 건설사업 관련 의혹제기

2016.09.30 조회수 1,227 담당부서 공영개발과 담당자 이광재 연락처 061-659-4575

□ [2016. 9. 28. 여수시의회 시정질의 관련]

웅천 한화 ‘꿈에그린’아파트 건설사업 관련 의혹제기(2016.9.29)

- ① 꿈에그린 아파트 신축 부지인 웅천택지 관광휴양 상업3단지지는 투자자인 여수블루토피아(유)가 메타디엔디에 매매하였고, 다시 메타디엔디는 아시아신탁에 매매한 것으로 밝혀졌다.
- ② 도시계획위원회에서 필지 합병 규제를 완화해주기 위한 목적으로 새로운 조항을 신설하는 등 사전 정지작업이 이뤄졌다.
- ③ 해당 부지가 최고층수제한지역으로 7층 이하로 건축해야 한다고 명시된 지구단위계획 지침을 공개하며 “29층 공동주택 건설은 명백한 불법”이라고 비판.

□ [여수시 입장]

○ 여수블루토피아(유)-메타디엔디-아시아신탁-(주)한화건설의 관계

- ① 메타디엔디와 아시아신탁사는 관리형신탁계약관계로, 관리형신탁은 토지를 신탁사가 위탁받아 사업의 주체(시행)가 되어 사업전체를 관리하는 방식이다. 이 같은 사업구조는 우리나라 대형건설사들의 재무건전성 유지를 위해 일반화된 개발방식이다.
- ② 메타디엔디-여수블루토피아(유)의 토지매매과정에서 한화건설과 메타디엔디는 연대보증을 통해 부지를 매입&권리의무승계계약 당사자의 역할을 했다.
- ③ 아시아신탁은 사업주체이며, 한화건설은 아시아신탁과 관리형신탁을 체결해 이 사업과 관련한 분양자들의 중도금 대출 연대보증 등 주요 계약에 연대보증을 통해 분양관련 및 책임준공의 주체가 되어 사업위험을 해소할 지위에 있는 사업의 당사자이다.
- ④ 웅천택지개발지구는 여수시와 여수블루토피아(유)가 사업계약을 체결해 블루토피아가 택지개발 비용을 투자하고 개발 후 정산을 통해 조성원가를 기준으로 택지를 가져가는 방식이다. 블루토피아는 가져간 택지를 분양해 수익을 챙기는 방식이다. 웅천 부영아파트 부지도 그렇고 이번 꿈에그린 부지도 블루토피아가 정산 전 택지를 미리 가져가 매매한 것이기 때문에 매각 방식에 대한 권리는 블루토피아에 있다. 블루토피아는 시의 동의를 얻어야 가져간 토지를 매각할 수 있다. 다만 시는 한화건설이 연대보증을 서렀기 때문에 메타디엔디에 토지를 매각할 수 있도록 동의를 해준 것이다.

(http://www.yeosu.go.kr)

⑤ 시는 웅천지구 토지에 대해 블루토피아와 사업계약(선수분양 계약)을 체결했으며, 이번 주상복합건설사업 주체인 아시아신탁과는 적법한 사업 인허가 행정절차 관계 외에 직접적인 연관은 없다.

○ 도시계획위원회에 대한 각종 의혹제기에 대해

① 웅천택지개발사업 시행지침에 2014년까지는 필지의 분할과 합병에 대해 용지별로 세분화 기준이 명확하지 않고 총론에 공통적으로 언급해 실정에 맞지 않은 문제가 있었다. 그래서 용지별 세분화 기준을 명확히 하고자 2015년부터 택지 분할 및 합병에 대해 토지이용계획에 따라 용지별 세분화를 명시했다.

② 웅천 꿈에그린 사업부지만 대상이 아니라 웅천택지개발지구 전체 토지가 대상이기 때문에 이 사업에만 연관시켜 부정적으로 오해를 불러일으키는 것은 적절치 않다.

③ 그리고 이 지구단위계획시행지침에 따르면, 토지 분할·합병에는 토지분할선이 있는 용지는 2필지 이하의 경우 관련 심의위원회를 거치지 않고 합병할 수 있다. 그리고 3필지 이상의 합병은 심의위원회를 거쳐 합병할 수 있도록 돼 있고, 그 기준에 따라 웅천 꿈에그린 건설사업 심의 과정(전라남도 건축·경관·교통 통합 심의)에서 3블럭 4필지에 대하여 적법하게 합병토록 승인된 것이다. 웅천택지를 소유한 소유자 누구나 법적 테두리 내에서 할 수 있는 것으로 이번 토지 매매와 상관이 없으며 여러 의혹을 제기할 사항도 아니다.

○ 29층 초고층아파트 건설 불법 주장에 대해

① 사업부지는 2009년 당시 건폐율이 70% 이하, 최고층수제한이 7층 이하로 제한하는 계획이 수립돼, 최근 건축 및 도시계획의 현실과 맞지 않았다. 넓은 면적에 건축물이 밀집돼 도시미관이 저해되고, 입지여건이 열악해 투자유치가 곤란한 실정이었다.

② 이에 7층에서 29층 이하로 층수는 상향 조정하고, 용적률 변경 없이 건폐율을 2블럭 1~3층은 60%이하, 4~29층은 40%이하, 3블럭은 40%이하로 오히려 축소해 통경축을 확보하도록 적법하게 변경했다.

○ 공익기부 배후설 등 기타 문제제기에 대해

① 사업부지에 대한 지난해 지구단위계획 변경(층수 변경)은 적법한 행정절차에 따라 이루어졌다. 그러나 웅천~소호간 교량 건설비 150억원의 공익기부는 웅천지구의 활성화를 위해 블루토피아가 교량 건설비 150억원을 부담하겠다고 약속을 한 사항이지 어떠한 압력도 행사되지 않았다. 이처럼 사실과 다르게 의혹이 있는 것으로 돌아가는 것은 적절하지 않다.

② ‘꿈에그린’ 건축 공사비는 「공동주택 분양가격의 산정 등에 관한 규칙 제8조제2항」에 따라 선정된 엔지니어링 기술 용역업체인 (주)이제이텍에서 산정해 제출한 보고서의 내용을 반영해 흙막이 및 차수벽 공사비와 연약지반 공사비가 적합하게 반영됐다.

③ 여수복합신도시개발(주)이 지난해 708억원의 누적손실을 기록한 것은 웅천택지개발이 준공되고 정산과 함께 택지를 가져가 매매를 하면 누적손실 문제가 개선될 수도 있다. 그러나, 아직 택지개발 준공과 정산이 마무리되지 않았고 시로부터 개발된 토지를 인수 받지 않는 등 택지 분양이 완료되지 않아 나타난 현상이다.

④ 한화 공장의 고도제한과도 아무런 문제가 없다. ‘꿈에그린’만이 아니라 현재 한화 공장에 인접해 공사중인 부영아파트도 같은 조건으로 문제를 제기해야 설득력이 있어 보인다. 하수종말처리장 악취 발생에 대한 문제도 마찬가지다. ‘꿈에그린’ 현장만이 가지고 있는 문제가 아니어서 향후 여수시는 (주)부영, 한화건설(주), 환경부와 협의를 통해 종말처리장에 악취차단 커버를 설치할 계획이다.

이전글

“시내버스 결행 잦다는 시민협 주장 사실과 달라”

다음글

‘툭’ 하면 갑상선암 여수시 ‘팔짱’

Yeosu Web Contents

