



- 수신 : 언론사 경제부·정치부·사회부·시민사회담당
- 발신 : 경실련 부동산건설개혁본부(본부장 김현동), 도시개혁센터(운영위원장 백인길)
- 문의 : 경실련 도시개혁센터 남은경 국장(02-3673-2147)
- 시행 : 2019. 05. 30.(총 10매)

세운 재개발 2개 사업 추정이익 5,000억 원

재개발 특혜와 개발이익 환수 미비로 불로소득은 모두 사업자 주머니로!
서울시는 사업자만 배 불리는 특혜개발 중단하고, 필요하면 공영개발하라!

일시 : 2019년 5월 30일(목) 오전 11시

장소 : 경실련 강당(4호선 혜화역)

- 기자회견 순서 -

- ◆ 제목 : 세운 재개발 사업자 개발이익 추정 및 공영개발 촉구 기자회견
- ◆ 사회 : 김성달 경실련 부동산건설개혁본부 국장
- ◆ 취지발언 : 윤순철 경실련 사무총장
- ◆ 분석결과 발표 : 남은경 경실련 도시개혁센터 국장
- ◆ 질의답변 : 백인길 경실련 도시개혁센터 운영위원장(대진대 도시공학과 교수)

박원순시장은 토건세력 배만 불리고 상인 내쫓는 민간 재개발사업 중단해야

재개발사업 추진으로 기존 상인이 쫓겨나고 산업생태계와 역사문화가 파괴되는 등 주민 갈등과 부동산투기 문제가 심각한 세운 재개발 2개 사업(업무시설과 주상복합아파트)에서 총 5,000억원의 개발이익이 발생하고 모두 사업자에 귀속될 것으로 추정되었다. 분석 대상 2개 사업은 세운지구 전체 면적의 7%에 불과해 현행 방식대로 재개발사업이 진행된다면 막대한 부동산 불로소득 사유화와 원주민 내몰림 등 사회적 갈등을 피하기 어려울 것으로 보인다.

경실련은 지난 4월, 서울시의 세운재개발사업 계획수립으로 세운지구 전체 땅값이 5.7조원 상승했고, 약 3.6조원의 불로소득이 토지주에게 귀속될 것으로 추정된다고 밝힌 바 있다. 이번 분석결과는 사업시행 전 자가차익을 제외하고 건물 분양과정에서 발생하는 2차 개발이익을 추정한 것이다. 자가 차익보다 많은 이익이 모두 사업자에게 귀속되는데 재개발사업은 결국 민간 사업자를 위한 사업임을 방증하는 결과이다.

서울시의 재개발 특혜정책이 원주민을 내쫓고 지역의 특성과 공동체를 파괴하는 반면 투기세력과 토건족에게 불로소득을 보장해주는 실태가 드러난 만큼 박원순시장은 현행 재개발 사업방식을 즉각 중단해야 한다. 개발이 필요하다면 정부와 공공이 직접 토지 등을 확보해 경영방식으로 개발하고 공공상가와 공공주택을 기존 상인에게 우선 공급해 재정착할 수 있도록 해야 한다.

민간 재개발사업 활성화를 위해 특혜정책을 추진한 서울시

세운상가 일대는 1978년 재개발예정구역으로 지정되었으나 사업이 추진되지 않다가 2003년 이명박 전 서울시장의 청계천복원사업 추진과 2006년 재정비촉진지구(뉴타운) 지정으로 사업이 추진되었다. 재정비촉진지구는 부담금 면제와 지방세 감면, 건축규제 완화 등 특혜를 받는다. 서울시는 세운지구 사업 활성화를 위해 아파트 개발이 가능하도록 도시 및 주거환경정비기본계획을 변경했고, 박원순시장 취임 이후에도 업무시설로 인가 된 사업을 주거로 용도변경 하였으며, 상인 재입주 시설 확보 인센티브를 축소하는 등 사업자의 이익 극대화를 위한 지원했다.

서울시의 규제 완화 결과 도심 산업 공간 확보율은 1.7%에 그쳤고, 실효성 없는 상인대책으로 상인들이 폐업하거나 뿔뿔이 흩어져 재정착률은 18%에 불과할 것으로 추정된다. 도심 산업생태계를 유지하고 확대하겠다던 서울시의 「세운 재정비촉진계획」은 립서비스에 불과했다.

고층빌딩과 주상복합아파트 건설 개발이익 약 5,000억 원, 모두 토건족 주머니로

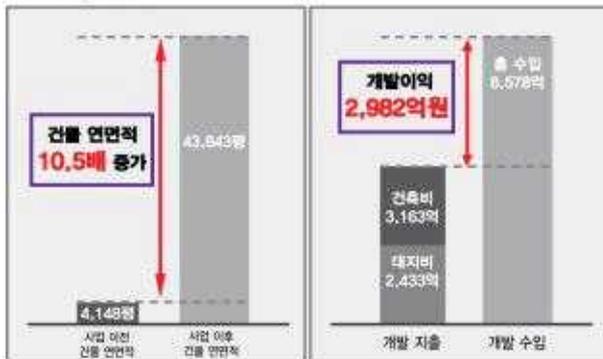
세운 6-3-1, 2구역은 연면적 43,000평, 지하 8층/지상 20층 규모 업무시설로 민간업자인 (주)더유니스타가 사업시행을 맡고 대우건설이 시공했다. 2018년 8월 8,578억 원에 매각됐는데 대지비는 감정평가액을 적용하고, 경실련 건축비를 적용하면 약 2,982억 원의 개발이익이 발생하고 사업자(시행사와 건설사)에게 귀속될 것으로 추정된다.

세운 3-1, 4, 5구역은 건축연면적 41,770평, 지하 8층/지상 27층 규모의 주거비율 90%의 주상복합아파트로 건설되는데, 사업시행은 민간업자인 더 센터시티 주식회사가, 시공은 현대엔지니어링이 맡아, 현재 철거가 진행 중이다. 아직 아파트 분양모집 공고 전으로 주변 시세를 고려한 분양가와 경실련 건축비를 적용해 개발이익을 산출한 결과, 2000억 원의 개발이익이 사업자에게 돌아갈 것으로 추정된다.

<세운 재개발사업 개요 및 개발이익 추정>

구역명	세운 6-3-1,2	세운 3-1,4,5		
시행사/시공사	(더유니스타/대우건설)	(더센터시티/현대엔지니어링)		
주용도	업무시설	공동주택(998세대)		
층 수	지하8/지상20	지하8/지상27		
용적률	904%	910%		
대지면적	3,085평	2,771평		
건축연면적	43,843평	41,773평		
(사업전 건물면적)	(4,148평)	(6,245평)	(단위 억원)	
(합 계)				
사업이익(A-B)	2,982(35%)	2,007(30%)	4,989(33%)	
수입(A)	8,578(100%)	6,678(100%)	15,256(100%)	
지출(B)	5,596(65%)	4,671(70%)	10,267(67%)	
대지비	2,433(28%)	2,101(31%)	4,534(29%)	
건축비	3,163(37%)	2,570(39%)	5,733(38%)	

세운 재개발사업 개발이익 추정①
6-3-1,2 구역



세운 재개발사업 개발이익 추정②
3-1,4,5 구역



박원순 시장은 부동산 불로소득을 사유화하고 상인 내쫓는 특혜재개발 전면 중단하라.

재개발사업은 공익사업이라는 이유로 민간에 토지 수용을 허용하고 각종 특혜가 제공되지만 실상은 영세한 주민을 터전에서 내쫓는 사업이다. 경실련의 분석에서 드러난 바와 같이 투기꾼과 토건세력의 배만 불리므로 즉각 중단해야 한다. 민간 사업자에게 부여된 재개발 특혜를 중단하지 않으면 세운상가와 주변 지역을 도심 산업의 메카로 확대발전 시키고 상인들이 재정착하도록 정비하겠다는 서울시의 계획은 헛구호에 그칠 것이다.

박원순 시장은 더 이상의 과오를 범하지 말고 정비사업을 전면 개혁하라. 민간에게 준 특혜와 특권을 박탈하고 추진 중인 사업을 전면 재검토해야 한다. 반드시 정비가 필요한 지역은 서울시가 공기업을 통해 개발해 공익사업에 부합하도록 해야 한다. 정비사업의 개혁은 서울시의 노력만으로는 한계가 있으므로 법제도 개선 활동에 나설 것을 촉구한다. 끝

※ 첨부. 분석자료 및 위치도(총 6매)

※ 첨부. 분석자료

< 세운 재개발 사업자 개발이익 분석 자료 >

- 6-3-1,2구역(업무시설)/3-1,24,5구역(주상복합아파트) -

1. 분석 목적

- 민간의 재개발사업을 활성화하기 위한 서울시의 특혜 정책 추진으로 세운 구역 땅값이 상승하고 부동산 불로소득이 사유화되는 반면, 기존 상인의 재정착 대책 부실로 도심 산업생태계의 붕괴 등과 개인의 영업권 침해가 심각하여 대책 마련이 필요함.
- 민간에서 추진 중인 세운 재개발사업의 개발이익 규모를 추정하여 부동산 불로소득 사유화 실태를 알리고, 투기세력과 토건 업자의 수익사업으로 전락한 재개발사업의 전면 중단과 필요하면 공영개발로 부동산 불로소득을 환수해 상인이 재정착하고 도심산업과 역사문화가 보전되는 재생사업으로 전환할 것을 서울시에 촉구하고자 함.

2. 분석 방법

- 세운 재정비촉진지구 재개발사업구역 중 분양을 완료했거나 분양을 준비 중인 2개 사업의 개발이익 규모를 추정하고, 공영개발하면 원주민 재정착 및 서민주거안정을 위해 서울시가 확보할 수 있는 공간 규모를 산출함.

- **개발이익 = <수입> - <지출>**

<수입>

- 분양가(매각 관련 언론 보도자료 및 인근 시세 참고)

<지출>

- 대지비 : 관리처분계획의 종전감정평가액과 세금 10% 포함
 - (세입자) 보상비 : 토지수용사용 재결신청서 열람공고 자료(3-1, 3-4,5구역)
 - 공사비 : 업무용 건물은 연면적 평당 500만원, 공동주택은 연면적 평당 400만원
 - 간접비 : 토지비와 보상비, 공사비 합계액의 20%
- (*건축비와 간접비는 경실련이 정보공개청구로 받은 사업비 자료를 근거로 산출)

3. 사업 개요 및 추진 경과

○ 세운 재정비촉진지구 내 재개발사업 중 분양 완료된 업무용 빌딩과 관리처분계획인가를 마친 공동주택 2개 사업을 분석 대상으로 선정함(자료_2018년 10월 이전 기준)

- 6-3-1, 2구역은 지상 20층 업무시설로 2016년 착공되어 2019년 4월 완공됨. 사업시행자는 (주)더유니스타로, 대우건설이 시공함. 용도는 업무시설(85%)이며 그 밖에 근린생활시설(13%), 문화집회시설(2%)로 구성
- 3-1구역과 3-4, 5구역은 지상 26/27층 2개 동 주상복합아파트로 건립될 예정이며, 2018년 관리처분인가를 마치고 철거 공사 중임. 사업시행은 더센터시티(주)에서, 시공은 현대엔지니어링이 맡음. 주 용도는 공동주택(90%)이며, 근생/판매시설(10%)로 구성.

< 사업 개요 >

(단위 평)

구역명	사업시행사	시공사	단계	용도	층수	용적률	건폐율	세대수
세운 6-3-1,2	더유니스타(주)	대우건설	준공/분양	업무시설	지하8층/지상20층	904%	64%	
세운 3-1,4,5	더센터시티(주)	현대엔지니어링	관리처분	공동주택	지하8층/지상26/27층	919%/901%	51%/61%	998

< 용도별 건축면적 >

(단위 평)

구역명	대지면적	건축면적(소계)	공동주택	오피스	근생/판매	문화집회
세운 6-3-1,2	3,085	43,843 (100%)	-	37,114 (85%)	5,634 (13%)	1,095 (2%)
세운 3-1,4,5	2,771	41,791 (100%)	37,942 (91%)	-	3,848 (9%)	-

○ 재정비촉진계획 변경 후 사업추진 본격화.

- 2006년 세운 재정비촉진지구 지정 후에도 사업이 진척되지 않자 서울시는 세운상가 존치 및 도심 산업생태계 확대발전 등의 내용을 담은 재정비촉진계획 변경을 추진함. 계획 변경 후 사업시행이 본격화됨.
- 2015년 중구청은 3-1,4,5구역을 업무시설로 사업계획 승인하였으나, 2018년 주거로 용도를 변경함.

< 사업 추진 경과 >

일 자	사업 내용
1978.	도심 재개발 예정구역 지정(세운2,3,4,5,6-3,6-4구역)
2006. 10. 26.	세운 재정비촉진지구 지정
2009. 03. 19.	세운 재정비촉진계획 결정 고시
2014. 03. 27	세운 재정비촉진계획 변경 결정 고시
2015. 04. 21.	세운 6-3-1,2구역 사업시행인가
2015. 09. 11.	세운 6-3-1,2구역 관리처분인가
2015. 07. 30.	세운 3-4,5구역 사업시행인가
2015. 12. 28.	세운 3-1 사업시행인가
2016.	세운 6-3-1,2 착공
2018. 03. 16.	세운 3-1구역 사업시행인가 변경(업무 -->주거)
2018. 03. 16	세운 3-4,5구역 사업시행인가 변경(업무 -->주거)
2018. 08.	세운 6-3-1,2 분양
2018. 10. 25.	세운 3-4,5 관리처분계획 인가
2015. 10. 26.	세운 3-1 관리처분계획 인가

4. 개발이익 분석결과

(1) 세운 6-3-1, 2구역 재개발사업(업무시설) : 사업이익 2,982억원

○ 수입 및 지출액 산출

- 세운 6-3-1, 2구역은 2018년 8월 KT AMC-BC카드 컨소시엄에 8,578억원에 매각되어, 매각 금액을 사업 수입으로 산정.
- 사업비 지출액은 5,596억원으로 추정, 토지비는 관리처분계획의 감정평가액과 세금 10%를 적용해 2,234억원으로 책정했으며, 공사비는 연면적 평당 500만원(경실련 건축비자료)을 적용 총공사비는 2,192억원으로 추정했으며, 간접비는 토지비와 이주비 및 공사비 합계의 20%를 적용해 893억원으로 산출함. 세입자 보상비는 사업장 1개당 3,000만원(3구역 보상가 기준) 책정.

(*공사비와 간접비는 경실련에서 원가자료 분석을 통해 산출한 자료를 근거로 책정)

○ 사업이익 추정

- 사업이익은 수입액에서 지출액을 뺀 금액으로 2,982억원으로 추정되며, 사업수익률은 35%로 산출. 공익사업으로 추진되어야 할 재개발사업에서 막대한 사업수익이 발생하고 모두 사업자에게 귀속될 것으로 예상됨.

<세운 6-3-1,2(업무시설) 개발이익 추정>

항목	총액 (억원)	단가/평 (백만원)	산출근거
수입(A)	8,578	19.6	KT AMC-BC카드 컨소시엄에 매각('18.08)
지출(B)	5,596	12.7	
대지비	2,433	5.5	관리처분(감정평가액)+세금(10%)
공사비	2,192	5.0	건물연면적(43,843평)*경실련 공사비
간접비	933	2.1	경실련 간접비(토지비/공사비/보상비)*20%
세입자보상비	38	0.1	상가 사업장 수(127개)*30,000천원

사업이익(A-B) 2,982 (수익률 53%)

(2) 세운 3-1/4,5구역 재개발사업(주상복합아파트) : 사업이익 2,007억원

○ 수입 및 지출액 산출

- 세운 3-1/3-4,5구역의 수입은 6,678억원으로 아파트와 상가의 분양가를 추정하여 산출함. 분양가는 주변 시세를 고려해 아파트는 공급면적 기준 평당 2,750만원, 상가는 계약면적 평당 2,500만원을 책정함.
- 아파트 면적 중 10%는 공공임대주택 용도이므로 수입에서 제외. 통상 재개발임대주택은 서울시가 사업 주체에게 토지비와 건축비를 지불하고 매입하므로, 매각 비용은 사업자의 수입이 되나, 3-1,4,5구역은 서울시에 매각하지 직접 재개발임대주택을 운영/관리할 것으로 알려짐.
- 사업지출 총액은 4,611억원으로 산정. 대지비는 감정평가액과 세금을 포함해 2,101억원으로 책정했고, 공사비는 건축 연면적 평당 400만원(경실련 건축비)을 적용했고, 간접비는 대지비와 이주비, 공사비 합계액의 20%(경실련 간접비)를 적용하여 산정.

○ 사업이익 추정

- 수입에서 지출액을 뺀 사업수익은 총 2,007억 원으로 추정됨

<세운 3-1,4,5(주상복합) 개발이익 추정>

항목	총액 (억원)	단가(평) (백만원)	산출근거	비고
수입(A)	6,678	16.0		
공동주택(3-1,4,5)	5,716		공급면적 23,097평*0.9*27,500천원/평	주변시세 반영 /임대주택 제외
근생/판매(3-1,4,5)	962		계약면적 3,849평*2500천원/평	
지출(B)	4,671	11.2		
대지비	2,101	5.0	관리처분(감정평가액)+세금(10%)	
공사비	1,672	4.0	건축연면적(41,791평)*4,000천원/평	아파트공급면적 6,150천원/평
간접비	778	1.9	(토지비+공사비+이주보상비)*20%	
세입자보상비	120	0.3	사업장(399개)*30,000천원	

사업이익(A-B) 2,007 (수익률 43%)

5. 개선방안

(1) 민간 재개발사업 중단하고, 반드시 개발이 필요하다면 공영개발

- 부동산 불로소득 허용하는 민간 대규모 재개발 추진 중단
- 공영개발로 개발이익 환수하여 공공상가 및 공공주택 건립
 - 지구단위계획 수립 시 공공상가 및 공공주택 건립 지침 마련
- 세입자 조사 등 대책수립 의무화

(2) 민간 사업자 특혜 폐지

- 상업지역 주거비율 한시적 완화 도시계획조례 재개정.
 - 재정비촉진지구 도시정비형 재개발사업 주거비율 50% 이하로 강화
 - 상업지역의 주거건립비율 완화 지구단위계획 일괄 변경 폐기
- 3-1,4,5 재개발임대주택의 소유/운영권 민간이전 허용 관리처분계획인가 재검토

(3) 법제도 개선

- 정비사업 민간 시행 제한 (1:1 건축만 허용), 필요시 공영개발하여 불로소득 환수
 - 도시 및 주거환경정비법 개정
- 민간의 토지수용권 폐기 ; 공익성 확보
 - 공익사업을 위한 토지 등 수용에 관한 법률 개정
- 세입자 대책수립 의무화 ; 원주민 내몰림 방지
 - 도시 및 주거환경정비법 개정

〈첨부. 사업개요 및 위치도〉

■ 세운재정비촉진지구 구역결정도



◆세운 3-1,4,5
 시행사: 더센터시티
 시공사: 현대엔지니어링
 주용도: 공동주택(998세대)
 층 수: 지하8층,지상27층
 용적률: 910%
 대지면적: 2,771평
 연면적: 41,773평
 사업 전 연면적: 6,245평

◆세운 6-3-1,2
 시행사: 더유니스타
 시공사: 대우건설
 주용도: 업무시설
 층 수: 지하8층,지상20층
 용적률: 904%
 대지면적: 3,085평
 연면적: 43,843평
 사업 전 연면적: 4,148평

■ 세운재정비촉진지구 사업현황

계	사업 추진 현황							합계
	소계	건축심의	사업시행인가	권리처분	착공	준공		
133	12	1	8	1	1	1	121	

■ 사업현황에 따른 분색

건축심의
 사업시행인가
 권리처분
 착공
 준공

- 재정비촉진지구경계
- 지구경계
- 재정비촉진지구연선
- 도로
- 공원 및 녹지
- 건축연계선
- 공공시설영역
- 차상위계층보호구역
- 문화공차

세운재정비촉진지구

촉진계획 결정도(변경)

S-1:3,500

