

除 斥 地 檢 討 報 告

'93. 3

忠清北道 公營開發事業團

1. 除斥地 現況 (學校除外)

○. 現 況

'93. 2. 28 現在

區 分	現 地 調 查	各 種 臺 帳 依 據	住 民主 張	備 考
面 積 (坪)	18,985	18,985	19,000	
建 物 (棟)	住家屋 70 부속사 145	住家屋 70 부속사 47	住家屋 70	住家屋 70棟 中 제터家屋 48棟 남의터家屋 22棟
世 帶 數 (世 帶)	132 (세입자 70世帶)	188	157	
住 居 人 口 (人)	510	682	600 餘名	

※ 各種臺帳 : 土地臺帳, 建築物臺帳, 財產稅臺帳, 世帶別 住民登錄表

○. 分 析

- 除斥地 現地調查結果 가장 현저한 差異가 나타난 것은 除斥地 居住世帶(人口) 數로서 56世帶(172人)가 실제 居住하지 않은 狀態에서 住民登錄만 되어있는 事實이 나타남.
- 이와같은 事實은 轉入世帶 現況에 대한 住民主張이 世帶別 住民登錄表上 現況과 相異할 수 밖에 없다는 것의 反證이기도 함.

· 轉入世帶 現況

(單位 : 世帶)

區 分	計	'90. 1 ~ '91. 12. 14	'91. 12. 14 以後
世 帶 別 住 民 登 錄 表	119	71 (28)	48 (16)
住 民主 張	59	32 (4)	27
差 異	60	39 (24)	21 (16)

- ※ '90. 1. : 佳景(2)地區 補償時點
- '90. 12. 14 : 佳景(3)地區 豫定地 指定時點
- ()는 隣近 佳景洞에서의 轉入世帶임.

2. 專業費 및 造成原價 分析

(單位：億圓)

區 分	當 初	變更 (除斥地 包含開發時)	增 減
總 專 業 費	1,919	2,229	310
補 償 費	1,320	1,504	184
造 成 費	233	256	23
移 住 對 策 費	32	91	59
間 接 費 用	334	378	44
有價供給面積 (坪)	121,811	130,811	9,000
造成原價 (萬圓/坪)	158	170	12

※ ○. 除斥地만의 土地利用計劃

區 分	計	單獨宅地	道 路	公園 및 綠地	어린이公園
面積 (坪)	18,985	9,000	6,145	3,534	306
比率 (%)	100	47.4	32.3	18.7	1.6

○. 間接費用 分析

區 分	造成費 (億圓)	間接費用 (億圓)	比 率 (%)
當 初	233	334	143
變 更	256	378	148

· 當初 佳景(3)地區는 總專業費의 절반정도를 各種 基金, 銀行起債等으로 充當할 計劃으로 間接費用(利子費用)이 造成費를 크게 상회함.

· 特히, 除斥地 包含 開發時 追加 所要專業費 全額을 銀行起債로 充當해야하므로 間接費用(利子費用)은 더욱 過重됨.

○. 移住對策費 說明

- 移住對策費란 移住者宅地를 造成原價의 51%水準으로 싸게 供給함에 따른 事業 施行者의 損失을 補填할 수 있도록 造成原價 算出時 計上되는 費用임.

3. 其他 住民意見에 대한 檢討

① 部落은 남기고 周邊農地만 開發하여 生計手段 喪失問題

佳景(3)地區 編入地는 대부분 이미 他人에게 賣却된 狀態로서 開發豫定 私有土地를 賃貸하여 耕作하고 있을뿐임.

(除斥地 居住者所有 → 佳景(3)地區 全體面積對比 14%)

② 개경골등 隣近마을의 編入事實

既編入된 마을은 規模가 발산마을 보다 작음.

특히, 개경골등은 濟州市 都市基本計劃上 停留場施設 敷地로 計劃되어 있는등 編入이 불가피함.

③ 住居環境改善 혹은 再開發事業을 할경우 財源의 二重浪費

· 除斥地의 住居環境을 改善함에 있어서 道路, 上, 下水道등 公共部門은 濟州市, 道 公營開發事業團이 佳景(3)地區 開發利益金에서 充當하게 될것임.

· 따라서, 佳景(3)地區 入住者에게 分讓價 追加負擔, 濟州市의 財源마련등의 二重的 浪費나 財政惡化는 없을것임.

④ 工事期間 4年, 建築期間 3年등 7年동안 工事로인한 騒音, 粉塵等 精神的 被害問題

工事로인한 騒音, 粉塵等의 問題는 環境影響評價에 의한 改善方案을 엄격히 遵守하여 工事로 인한 影響을 最小化 하겠음.

4. 綜合檢討意見

- . 이상 檢討한 바와같이 佳景(3)地區 宅地開發事業은 除斥地를 包含開發時 事業費가 過重되어 財源調達が 어렵게 된다.

(單位 : 億圓)

區 分	總事業費 (補償費)	現 財源調達 可能額	財源確保比率 (%)
當 初	1,919 (1,320)	計 : 1,113	58 (84)
變 更	2,229 (1,504)	先 受 金 : 684 佳景(2)收益金 : 279 地域開發基金 : 150	50 (74)

- . 隣近의 다른지구보다 造成原價가 월등히 높은 佳景(3)地區는 除斥地를 包含開發時 補償費, 間接費用(利子費用), 移住對策費等이 過重되어 佳景(3)地區 入住者에게 追加로 坪當 12萬圓씩을 負擔시키어 公共衡平性에 어긋남은 물론 造成原價가 너무높아 分讓展望도 매우 불투명하게 된다.

區 分	龍岩地區	山南(2)地區	佳景(3)地區	包含開發時
造成原價 (萬圓/坪)	101	107	158	170

※ 佳景(2)地區 實需要者宅地(抽籤, 競爭) 平均價格 : 170萬圓/坪

- . 결국, 除斥地는 宅地開發便覽 및 指針等의 原則的인 側面以外에도 事業財源調達の 어려움, 造成原價의 지나친 引上으로 分讓展望 不透明등의 問題가 있어 佳景(3)地區 宅地開發事業에 包含하여 開發하기는 不可能함.

5. 除斥地 處理對策

- . 基本方向
 - 周邊開發地와 除斥地間에 生活環境의 이질감 最小化.
 - 除斥地內 地形을 最大限 考慮하여 開發함으로써 安定된 定住空間 마련.
- . 開發方案
 - 周邊開發地 境界를 따라 道路開設, 林相이 좋은곳에 近隣公園 造成으로 除斥地의 接近性提高 및 쾌적한 住居環境 提供.

· 除斥地の都市計劃上用途地域을 現 自然綠地에서 一般住居地域으로 變更해 줌으로써 土地利用提高 (建蔽率, 容積率, 佔地面積 最小限度等 建築法에 의한 規制事項이 크게 緩和됨.)

· 除斥地內 既存 마을道路를 最大限 活用하여 街路網을 計劃하고 道路, 上, 下水道等을 佳景(3)地區에 連結擴充함으로써 生活環境改善.

○ 事業內容

· 總事業費 : 35 億원 (補償費 30, 工事費 5)

· 事業量

(單位 : M)

區 分	道 路	上 水 道	下 水 道	街路燈及其他
小路 1類 ①	B=10 L=218			
小路 1類 ②	B=10 L=227			
小路 2類 ①	B= 8 L=220	L = 1.5 Km	L = 2.5 Km	1 式
小路 2類 ②	B= 8 L=240	D = 200~250mm	D = 300~500mm	
小路 2類 ③	B= 8 L= 70			
小路 2類 ④	B= 8 L=172			

6. 向後 推進計劃

- 除斥地 開發에 대한 濟州市 協議 : '93. 3
(費用分擔, 都市計劃決定, 事業施行者決定等)
- 開發方案에 대한 住民意見 收斂 : '93. 5
- 實施計劃樹立 : '93. 10
- 都市計劃變更 (用途地域變更, 都市計劃施設決定等 濟州市) : '93. 11
- 都市計劃事業施行 (濟州市) : '94. ~