

제3장 삼선4구역 개요 및 주변 여건 검토

1. 삼선4구역 개요

1) 지역의 역사적 특성

삼선교(三仙橋)라는 지명은 조선시대에 혜화문 밖의 동소문동, 동선동 일대의 평평한 들판을 삼선평(三仙坪)이라 칭했기 때문에 연유(緣由)된 이름인데, 삼선평은 이 동네 남쪽에 있는 옥녀봉(玉女峰)에서 옥녀가 하늘에서 내려온 세 선녀(三仙女)와 놀았기 때문에 붙여진 것이라고 한다. 삼선교는 지금은 복개되어 볼 수 없게 되었고, 삼선교 지하철역 1번 출구 은행 앞 대로변 인도에 표석이 세워져 있다.

삼선4구역의 뒷산이나 다름없는 낙산(駱山)은 종로구의 이화동·동숭동·창신동, 동대문구의



<그림 3-1> 삼선교 안내 표석

신설동, 성북구의 보문동·삼선동에 걸쳐 있는 산이다. 산 모양이 낙타의 등과 같으므로 낙타산, 또는 타락산(駝駱山)이라고도 한다. 낙산은 서울의 형국을 구성하던 내사산(남산, 인왕산, 북악산, 낙산)의 하나로 풍수지리상 주산인 북악산의 좌청룡에 해당하는 산이다.

주민들의 증언에 따르면 일제시대부터 서울성곽 주변에 판자집(일명 하꼬방)들이 들어서 있었다고 한다. 전쟁 이후 서울로 모여든 가난한 사람들은 값싼 주거지나 임시 거처를 찾아 변두리를 찾아다녔고, 삼선4구역에도 1960년대부터 움막, 천막집과 무허가 판자집들이 들어서기 시작했다. 1968년경 정부에 의해 무허가 주택에 대한 양성화 조치가 있었고, 이 때 주민들은 집을 구입하거나 새로 지어 정착했다. 구지춘 서울시장 시절인 1970년대 초 국공유지에 대한 불하 조치가 있었는데, 성곽 가까이 있는 고지대 쪽은 불하대상에서 제외되었던 것으로 추정된다. 그러나 고지대쪽 토지가 불하대상에서 제외된 이유에 대해서는 정확한 확인을 하지 못했다. 당시 불하대상에서 제외되었던 토지 중 일부는 이후에 개별적으로 불하를 받은 것으로 보이는데, 그 시점은 정확히 확인하지 못했다. 이 과정에서 토지를 불하받지 못한 채 국공유지를 점유하고 있는 주택에 대해서는 1985년 경 무허가 건축대장 등록이 이루어졌고, 가옥주에게는 1994년경부터 지금까지 토지사용료가 부과되고 있다.

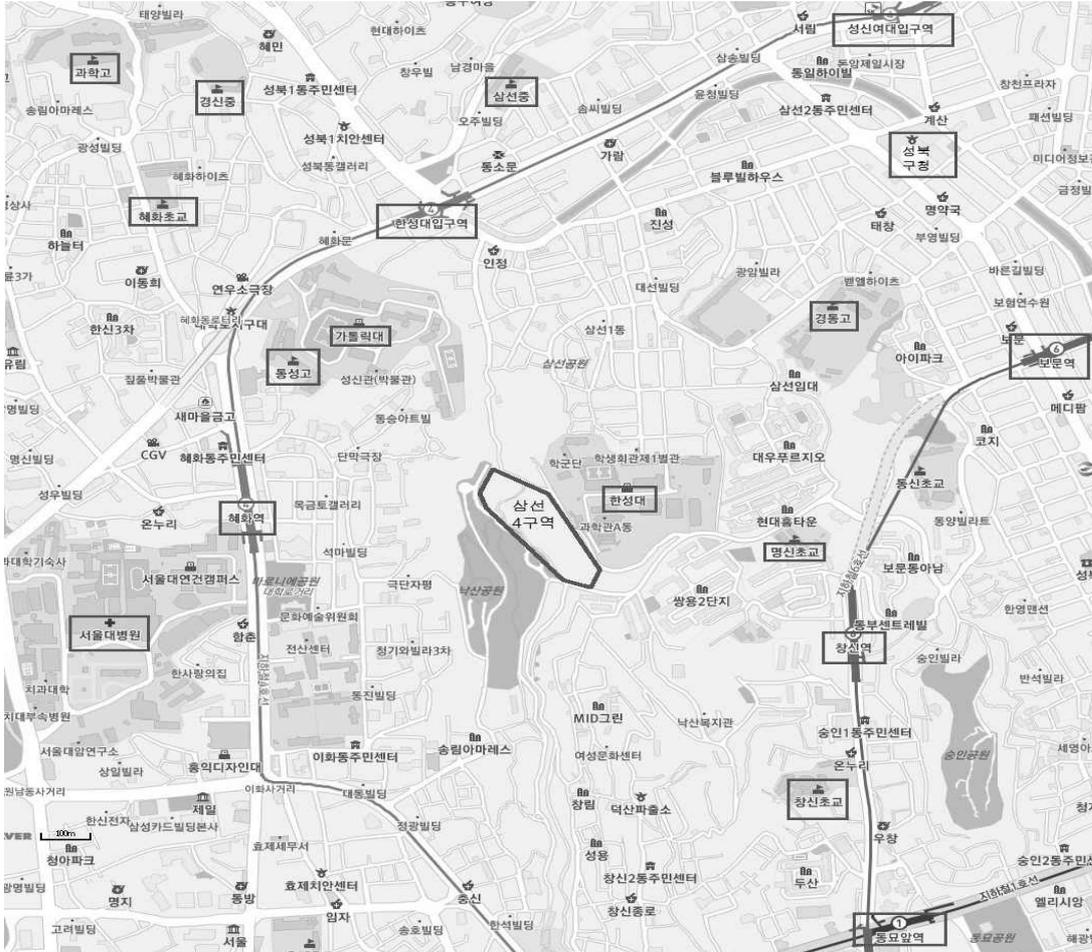
낙산 정상 부근으로는 한 때 큰 시장이 형성돼 있었으나 지금은 전부 철거되어 흔적조차 없다. 아래 그림의 가운데 직선으로 된 경계선이 1970년대 초 불하 대상지 경계선이며, 경계선 오른쪽 짙은 부분(저지대)이 당시에 불하된 토지이다. 일부 주민들은 당시 계획을 추진 하던 개인의 이해관계에 따라 구획선이 그어졌다고 증언하고 있으나 현재로서는 정확한 사실을 확인할 길이 없다.



<그림 3-2> 필지 소유 현황

2) 지역의 공간적 특성

삼선4구역은 서고동저의 지형으로, 서남쪽으로는 서울성곽을 경계선으로 종로구와 인접하고, 동북쪽으로는 삼선공원을 사이에 두고 한성대와 인접해 있다. 행정구역상 성북구에 속해 있으나, 지리적으로는 낙산자락에 위치해 있고 대중교통의 경우 종로03번 마을버스를 이용하고 있다. 따라서 각종 생활시설은 오히려 창신동 지역을 많이 이용하고 있다.



<그림 3-3> 삼선4구역 주변 지도

서쪽 고지대 성곽을 따라 난 1~2m의 좁은 골목길, 동쪽 저지대까지 이어지는 가파른 계단골목길 등 도로시설은 매우 열악하다. 상하수도는 양호하나 도시가스는 대부분 인입되지 못했다. 산언덕에 위치한 지리적 특성으로 경사도 급한 계단이 많아 보행환경이 매우 열악

하고, 빈약한 주거환경 등으로 인해 노인이나 장애인, 아동 등 사회적 약자들의 생활은 매우 불편하다. 좁은 노폭과 급경사로 인해 주차 여건도 열악하여 주택에 인접한 주차는 불가능하다. 한성대 후문과 삼선공원후문 인근의 도로변에 설치된 거주자우선 주차구역을 이용하고 있다. 가로등은 양호하며, 자연 친화 공간은 낙산공원과 삼선공원 등이 인접해 있다.

교육시설 및 치안센터나 동사무소(주민자치센터) 등 공공시설에 대한 접근성은 대체로 양호했으나, 2008년 5월 성북구의 동사무소 통폐합 정책에 따라 삼선1동 동사무소(주민자치센터)를 삼선2동 동사무소로 통합·이전함에 따라 이용에 불편을 겪게 되었다. 복지시설로 구역 인근에 구립 한성경로당이 있으며, 인접한 삼선공원 안에 할아버지, 할머니 쉼터가 있다.

전 지역이 30~40년 이상의 노후 불량가옥으로 3평 미만의 쪽방 수준의 가옥들이 매우 많다. 몇몇 가옥은 노후도가 심해 재난시 붕괴위험성이 있어 보인다.

삼선동 주민센터 홈페이지에는 이 지역을 “성곽 주변·고지대-노후 불량주택·저소득층 밀집 지역”으로 소개된다.

3) 지역의 사회적 특성

(1) 삼선동 인구, 주택 현황

2005년 인구주택 총조사에 따르면 삼선동 전체 인구수는 21,886명, 가구수는 8,005세대(일반가구는 7,963), 주택은 4,382채이다. 가구 형태는 친족가구가 5,711(71%)세대로 일반적인 형태를 보이지만, 1인가구의 수도 2,107(26%)로 비율이 높은 편이다. 주택 점유 형태는 삼선동 전체의 일반가구 7,963세대 중 자가가구는 2,905세대, 전월세가구는 4,913세대로 자가율이 36.5%이다. 이는 성북구의 자가율 47.8%에도 훨씬 못 미치는 수치다. 전월세 중에서는 전세가 3,180세대, 보증부월세가 1,562세대로 보증부 전월세가 압도적인 비중을 차지하고 있다. 지하방 거주 인구는 902세대, 2,178명이며, 옥탑방 거주 인구는 172세대, 256명이다. 65세 이상의 노인인구는 삼선동 전체는 2,015명으로 전체인구의 9.2%를 차지하고, 노인인구 중 남녀 비율은 4:6(남 836명; 여 1179명)으로 여성 고령자의 비율이 상대적으로 높다.

<표 3-1> 삼선동 일반현황(출처: 삼선동 주민센터 홈페이지)

| 인구현황 | | 통반현황 | | 가구현황 | | | | 면적 | 국민기초생활 보장수급자 |
|----------|-------------------------------------|------|------|--------|--------|--------|----------|---------------------|--------------|
| 세대수 | 인구수 | 통수 | 반수 | 총계 | 아파트 | 단독주택 | 다세대 (연립) | | |
| 11,529세대 | 27,820명 (남:13,325) (여:13,820) | 32통 | 230반 | 4,677호 | 4,677호 | 2,565호 | 1,030호 | 0.89km ² | 365명 |

(2) 삼선4구역 인구, 주택 현황

삼선4구역을 대상으로 한 인구와 주거 특성에 대한 정확한 통계는 찾아볼 수가 없고, 설문조사와 현장방문을 통해 확인한 정보를 종합하여 추정할 수밖에 없다. 삼선동사무소를 통해 확인한 세대는 총317세대인데, 동사무소가 확인하지 못하는 세입자 세대도 일부 있을 것을 추정된다. 구역 내 존치하고 있는 가옥의 수는 150여 채, 인구는 700명 내외로 추정된다. 삼선4구역에 거주하는 노인 인구를 정확하게 추산할 수는 없지만, 설문조사의 결과로는 절반 이상의 가구에 65세 이상의 노인이 거주하는 것으로 나타나 노인인구 비율이 매우 높은 편임을 추정할 수 있다. 지역이 정채되어 젊은 층의 유입이 없고, 노인층을 중심으로 장기간 거주하는 현상을 보이고 있다. 80, 90대 노인층도 많은 편이어서 마을 골목길 이름이 장수길로 지정되었다.

삼선동사무소를 통해 확인한 공공부조 대상 가구는 수급권 23가구, 장애인 24가구, 법정모자 2가구, 법정부자 2가구, 법정차상위 5가구이며, 중복가구는 제외하였다. 주민 중 수급자대상 요건을 충족함에도 대상에서 제외된 경우도 발견되었던 점을 고려하면, 실제로는 대상 가구가 더 많을 것으로 추정된다.

4) 지역의 경제적 특성

지역의 산업이나 경제활동의 특성을 확인할 수 있는 자료를 확보하지는 못했으나 주민센터 홈페이지에는 삼선동1,2가 저지대와 3,4,5가를 ‘안정된 중산층 거주’지역으로, 성곽 주변과 고지대를 ‘노후 불량주택·저소득층 밀집 지역’으로 소개하고 있다.

설문조사 결과로 나타난 삼선4구역 거주민의 소득 수준은 100만원 미만의 저소득 가구가 무려 40%에 이를 정도로 취약한 편이다. 실업률이 21%에 달하고, 직업이 있는 경우도 단순노무직 등 불안정한 일자리 비율이 높아 빈곤탈출의 가능성이 매우 낮은 편이다.

2. 관련 계획 검토

1) 용도지역 및 건축제한

낙산 자락에 위치한 삼선4구역 내 292~302번지는 본래 제1종일반주거지역이었다. 하지만 주택재개발예정지역으로 지정됨에 따라 용적률 170%, 층수 7층, 건폐율 60%로 완화되었다.

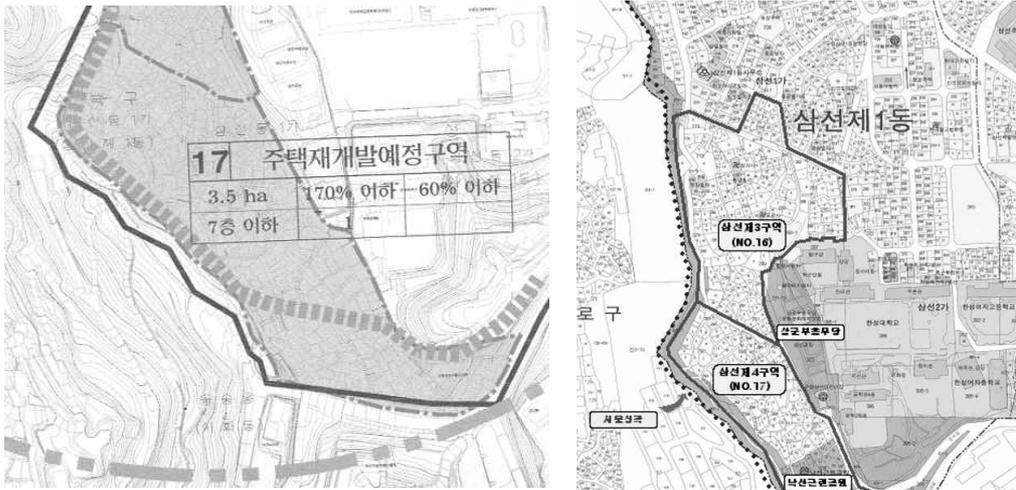
구역 전체면적의 35~40%에 달하는 305~307번지(국공유지) 일대는 낙산근린공원 복원사업계획에 따라 보상과 주택철거가 모두 끝났고, 현재는 공원조성 공사를 진행 중이다. 낙산에서부터 혜화문에 이르는 서울성곽의 바깥쪽 경계로부터 폭 30미터 구간은 낙산근린공원 부지에 편입돼 공원조성(산책로)공사를 진행 중이며, 부지 내 가옥은 이미 보상과 철거가 모두 끝났으며, 현재는 공원조성 공사를 진행 중이다.

2) 재개발 기본계획의 방향과 내용

삼선4구역에 대해서는 2004년 서울시 재개발사업 기본계획에 포함되어 있으나 현재까지 재개발사업은 진척이 없다. 주민들은 한 때 추진위 구성을 시도하기도 하였으나, 2006년 이후 활동이 완전히 중단되었다. 현재는 서울시 차원에서 역세권 광역개발, 결합개발 등 관련 논의가 진행되고는 있으나 아직 가시화된 내용은 없다.

<표 3-2> 삼선4구역 재개발사업 기본계획 현황(출처: 성북구청 홈페이지)

| 면적 (ha) | 용적률 | 층수 | 건폐율 | 추진 단계 | 사업시행방식 | 권장 사항 | 비고 |
|---------|------|-------|-----|-------|---------|--------|----------------|
| 3.5 | 170% | 7층 이하 | 60% | 1 | 주택재개발사업 | 수북(전면) | 문화재보호구역 (서울성곽) |



<그림 3-4> 삼선4구역 위치와 경계(출처: 성북구청 홈페이지)

3. 개발 관련 주민들의 활동 내용 및 결과

과거 주민들의 재개발 관련 시도는 크게 두 차례 정도 추진되었던 것으로 보이는데, 관련 자료를 확보하지 못해 주민들의 증언을 통해 추정하고 있다. 첫 번째 시도는 1990년대 중반에 진행되었으나 토지불하 소송 패소를 계기로 흐지부지되었고, 두 번째 시도는 2004년 기본계획 지정을 전후하여 진행되었으나 층고제한, 용적률 제한규정을 초과하는 계획을 추진하다 흐지부지되었다. 삼선4구역은 1종 일반주거지역으로서 7층 이하의 층고제한이 적용되는데, 주민들은 조합원 분담금 경감을 위해 12층까지 요구했던 것으로 파악된다.

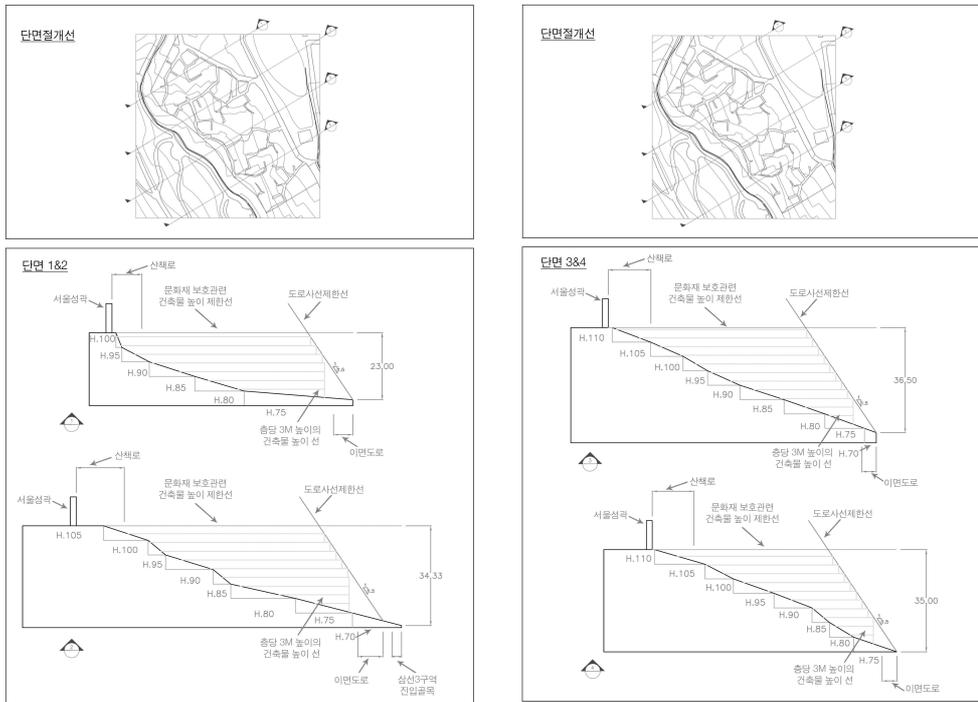
그러나 2006년 이후로 주민들 내에서는 재개발사업 관련하여 아무런 움직임도 없는 상태다. 국회의원 선거 과정에서 일부 정치인에 의해 문화재 이전 및 환지 방식에 의한 재개발 추진이 제안되었으나, 아직 진척 사항은 없다.

4. 제약요소 및 고려사항

1) 문화재 보호 및 층수 제한 관련

삼선4구역 재개발사업 진척이 없는 핵심적인 이유는 구릉지 지형과 문화재 보호관련 높이 제한 및 사선제한 규정에 의하여 기존 완화되어진 7층 이상의 높이로 올라가는 방안을 추진할 수는 없기 때문이다. 아래 그림은 건축한계선을 표현한 것인데, 그림에서 확인할 수 있듯이 구릉지의 높은 경사도와 건축 높이 제한으로 인해 충분한 건축면적을 확보하기가 어렵다. 따라서 일반분양분이 거의 나올 수 없어 분담금을 낮출 수 없고, 급경사 구릉지라는 지형적 특징으로 인해 기초공사(토목공사) 비용도 만만치 않을 것으로 예상된다. 이런 이유로 민간투자 방식의 재개발사업으로는 수익성을 맞추기 어렵고, 테라하우스 등 고급주택 건설이 대안으로 이야기되기도 한다.

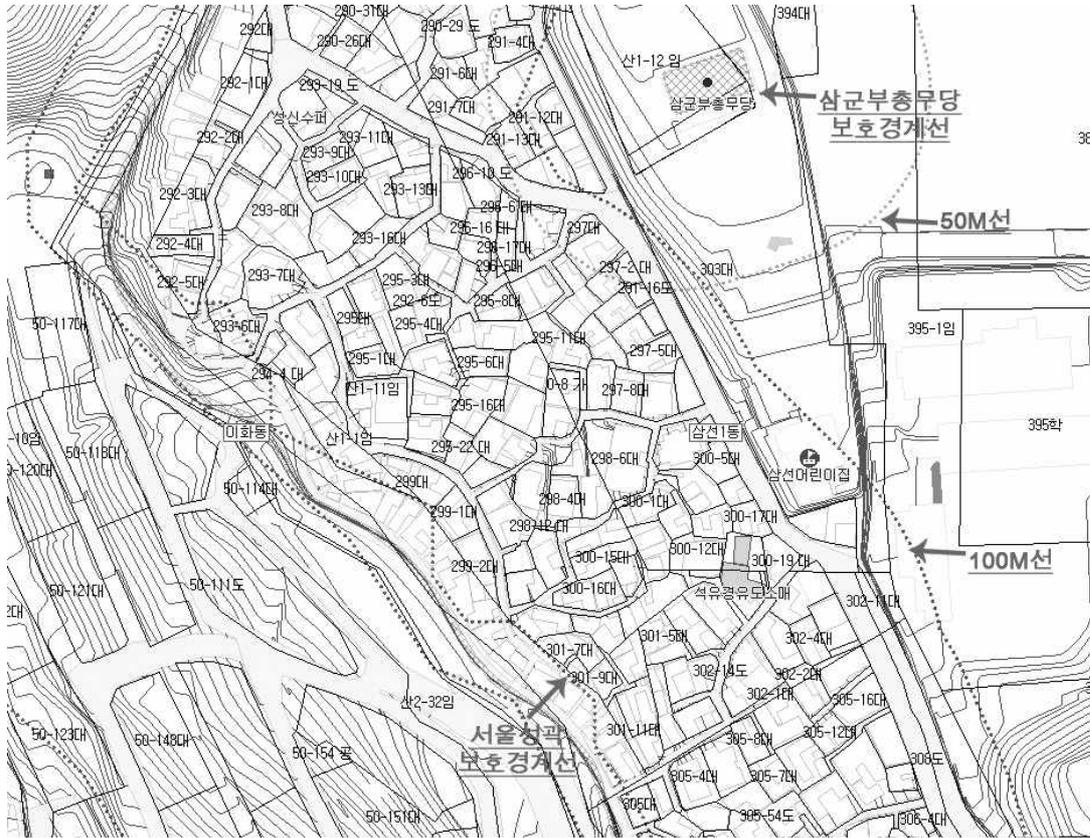
통상 문화재 관리를 위해 건설공사 시행 제한, 양각규제 지정 등의 조치가 필요하다. 삼선4구역은 높이가 각도의 제한을 받는 지역으로서 사업 수익성에 제약이 많이 따른다. 문화재청과 서울시는 앞으로도 서울성곽 관리 규칙과 문화재보호 규정을 계속 강화되어나갈 것 이므로 궁극적으로 개발수익을 기대하기도 점점 더 어려워질 것이다.



<그림 3-5> 삼선4구역 건축한계선(단면) 현황

<표 3-3> 문화재 보호경계구역 관련 서울시 조례

| 서울시 문화재 보호조례 | |
|---|--|
| <p>제14조의2(건설공사시의 문화재보호) ①법 제74조제2항의 규정에 의하여 행정기관이 건설공사의 시행이 문화재 보존에 영향을 미치는지의 여부를 검토하여야 하는 지역의 범위는 다음 각호와 같다.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 국가지정문화재는 보호구역경계(보호구역이 지정되지 아니한 경우에는 당해 문화재의 외곽경계를 말한다. 이하 같다)로부터 100미터 이내 2. 지정문화재 등은 보호구역경계로부터 50미터 이내. 다만, 지정문화재 중 일반묘역, 일반묘역내 신도비와 보호구역지정면적이 10,000제곱미터 이상인 지정문화재는 제외함. <p>서울성곽은 관련 양각규정은 보호구역 경계선에서 7.5m 높이를 기준하여 양각 27°선 이내이지만 구릉지 상부에 위치한 특성으로 인하여 서울성곽 하단부 선을 삼선4구역의 높이규제 선으로 봐야 한다.</p> | |



<그림 3-6> 문화재 보호 경계선

2) 국공유지 관련

(1) 삼선4구역 국공유지 현황

삼선4구역의 국공유지는 필지수 기준으로 구역내 전체 토지의 약64%로 차지하고 있어, 이와 연계된 사용료 연체금 문제(가구당 1년 평균 약 290만원 부과, 가구당 평균 체납금액 약 1,590만원) 포함하여 개발 추진 과정에서 고려해야 할 핵심적인 문제이다.

건축물 소유 현황을 살펴보면, 전체 건축물 139동 중 현지인 소유(본구역 해당지번+본구역 타지번) 비율이 38.7%에 그친다. 토지의 경우 국공유지 비율이 64.3%로 매우 높은 편이다. 국공유지 중에서는 성북구 소유의 땅이 66.3%(전체 필지 중에서는 43.5%)다.²⁾ 이는 삼선

2) 건축물 소유 현황은 건축물대장과 무허가대장을 통해 공식적으로 확인되는 주택(139동)을 대상으로 한 것인데, 현황조사와 수치지도면상의 건축물 동수(173개동)와는 격차가 있다. 이 격차는 주로 수치지도면상의 건축물중 일부가 화장실이나 창고 등 건축물대장상 독립 건물이 아닌 주동에 딸린 부속 건물이기 때문이다. 또, 소유자 수에 대한 현황에서도 토지대장과 무허가대장을 통해 공식적으로 확인되는 국가, 개인을 포함한 소유자로서 실제 소유 현황과는 일정한 차이가 있을 수 있다.

4구역 주거지 정비사업에 있어서 성북구의 역할이 절대적임을 보여주는 것이다.

<표 3-4> 건축물 소유자 현황

| 건축물현황 | | 건축물 소유자 현황 | | | |
|-------|----------------|-------------|------------|------------|-------------|
| 건축물수 | 평균면적 (제곱미터) | 본구역 해당지번 | 본구 역타지번 | 성북구 타지역 | 성북구외 외지인 |
| 139 | 54.8 | 45 | 9 | 37 | 54 |
| 비율(%) | | 32.3 | 6.4 | 26.6 | 38.8 |

<표 3-5> 토지 소유자 현황

| 소유자 수 | 평균면적 (제곱미터) | 구분 | 본구역해당 지번 | 본구역 타지번 | 성북구 타지역 | 외지인 | 국가/ 지자체 |
|----------|----------------|-------|-------------|------------|------------|-----|------------|
| 157 | 109.2 | 필지수 | 18 | 8 | 15 | 14 | 101 |
| | | 비율(%) | 11.5 | 5.7 | 9.6 | 8.9 | 64.3 |

<표 3-6> 국공유지 주체별 소유현황

| 종류 구분 | 국유지 | 공유지 | | 계 |
|--------------------|-------------|------------|-------------|--------------|
| | 국가(기관) | 서울시 | 성북구 | |
| 필지수 | 32 | 2 | 67 | 101(필지) |
| 국공유지중 비율(%) | 31.7 | 2.0 | 66.3 | 100(%) |
| 전체필지중 비율(%) | 20.8 | 1.3 | 43.5 | 65.6% |

<표 3-7> 국공유지 연체금 현황

| 구분 | 총부과액 | 가구평균 부과액 | 총체납금액 | 가구평균 체납금액 |
|----|--------------|------------|----------------|-------------|
| 금액 | 264,790,000원 | 2,909,000원 | 1,451,636,000원 | 15,952,044원 |

(2) 국유재산(국유지) 대부 및 변상금 부과기준³⁾

삼선4구역 내 국유지는 전체 필지수의 20.8%(국공유지 중에서는 31.7%)에 해당된다. 국유지에 대해서는 사용료 연체가 없는 가구에 한해서 원하는 경우 대부 계약을 체결할 수 있다. 정식 대부 계약에 의해 사용료를 납부하는 가구를 제외한 가구에는 ‘변상금’이 부과된다. 변상금은 대부료에 20%의 가산금이 할증되는데 성북구청을 통해 확인한 결과 삼선4구역의 국공유지 점유가구는 모두 변상금 부과대상이다. 즉, 대부분의 가구에서 대부료를 연체하고 있는 상황이다.

3) 성북구청 재무과 자료(2008. 12).

<표 3-8> 국유지 대부 조건과 절차

□ 대부기간

- 근거: 국유재산법 제36조, 시행령 제41조
- 기간
 - 조립을 목적으로 하는 토지와 그 정착물: 10년
 - 상기 이외의 토지와 그 정착물: 5년(삼선4구역에 해당됨)
 - 기타의 물건: 1년

□ 대부요율과 평가방법

- 근거: 국유재산법 제25조, 시행령 제26조
- 기준: 당해 재산가격에 요율을 곱한 가격
 - 행정목적 또는 보존 목적의 수행에 필요한 때: 1,000/25 이상 (1년)
 - 공무원의 휴생목적을 위하여 필요한 때: 1,000/40 이상
 - 경작용의 경우: 1,000/10 이상
 - 주거용의 경우: 1,000/25 이상(삼선4구역에 해당됨)
- 재산가액
 - 토지의 경우: 공시지가
 - 토지의 재산: 시가(2개 이상 감정평가법인의 평가액의 산술평가 금액)

<적용 예>

- 면적 60제곱미터, 공시지가 150만원인 대지
- 공시지가 총액 90,000,000원
- 1년 대부료 2,500,000원 이상

□ 대부료의 납부시기

- 근거: 국유재산법 제25조, 시행령 제27조
- 납부기한: 대부 계약일로부터 60일 이내로 하되 사용, 수익 개시전일까지 납부
- 분할납부: 100만원을 초과하는 경우 년 4회 이내에서 분할납부 (이 경우 잔액에 대해서는 연 6%의 이자 부과)

□ 변상금(삼선4구역 국유지의 대부분에 해당됨)

- 근거: 국유재산법 제51조, 시행령 제56조
- 징수대상: 대부 등을 받지 아니하고 점유하거나 사용 수익한 자
- 변상금 산출방식: 대부료의 100/120 상당액
- 분할납부: 100만원을 초과하는 경우 변상금 잔액에 연 6%의 이자를 붙여 3년 이내의 기간에 걸쳐 분할납부 가능

국공유지 불허를 받고자 하는 건축물 소유주는 해당 관할청에 매수신청을 해야 한다. 관할청은 관련부서와의 업무협의를 통해 매각불가 사유가 없으면 계약을 통해 해당인에게 매각한다.

매각불허사유는 도시계획사업구역(구역지정이후에만 매각 불허되므로 아직 재개발 예정구역인 삼선4구역은 해당되지 않음), 행정용도 지정(하수관 통과 등 공공용도로 활용중이어서 매각시 추후 관리상의 문제가 발생하여 재매수해야 될 가능성이 있는 경우를 의미) 등이다.

이런 관련 조항에 비추어 보면 삼선4구역의 대부분의 국공유지는 해당 필지 건축물 소유자의 의향에 따라 매수가 가능할 것으로 판단되지만 경제적 취약성으로 인해 대부분료조차 연체하고 있는 실정에서 매수 여력을 가지고 있는 가구는 거의 없을 것으로 판단된다.

(3) 공유재산(지방자치단체재산) 대부 및 변상금 부과 기준

삼선4구역 내 공유지는 전체 필지수의 44.8%에 해당되고, 성북구 소유 필지가 67개, 서울시 소유 필지가 2개로 사업방식의 변경 등과 관련해서 향후 성북구청의 입장이 매우 중요하다는 점을 확인할 수 있다. 공유지에 대한 적용의 예와 개선점, 불하절차 등은 국유지와 동일하다.

<표 3-9> 공유지 대부 조건과 절차

| |
|--|
| <input type="checkbox"/> 대부 <ul style="list-style-type: none"> • 근거: 공유재산 및 물품관리법 시행령 제29조 • 원칙: 일반경쟁입찰 • 수의계약: 시행령 제29조 제1항에 해당되는 때 |
| <input type="checkbox"/> 대부기간 <ul style="list-style-type: none"> • 근거: 공유재산 및 물품관리법 시행령 제31조 • 종류별 기간 <ul style="list-style-type: none"> - 토지와 그 정착물: 5년 - 기타의 물건: 1년 |
| <input type="checkbox"/> 대부재산의 평가 <ul style="list-style-type: none"> • 근거: 공유재산 및 물품관리법 시행령 제31조 • 종류별 내용 <ul style="list-style-type: none"> - 토지: 개별공시지가 - 토지외의 재산: 시가 |
| <input type="checkbox"/> 대부료의 납기 및 연체요율 <ul style="list-style-type: none"> • 근거: 공유재산 및 물품관리법 시행령 제32조 및 조례 제33조 |

- 납기: 선납이 원칙이나 50만원을 초과할 경우 연 6%의 이자를 붙여 연 4회 이내의 범위 안에서 분납 가능
- 대부료의 연체요율: 연체기간은 납기일로부터 60일을 초과할 수 없음
 - 연체 1월 미만 연 12%
 - 연체 1월 이상 3월 미만 연 13%
 - 연체 3월 이상 6월 미만 연 14%
 - 연체 6월 이상 연 15%
 - 연체이자는 5년 동안만 부과되고 6년차부터는 부과되지 않음
(가령, 2008년도 부과분에 대한 연체이자는 2013년까지만 연 15씩 누적부과되고 2014년부터는 2008년 부과분에 대한 연체이자는 추가로 부과되지 않지만 그동안 부과된 미납 원금 및 연체이자는 그대로 존속됨)
- 부과시점: 매년 3월 고지, 납부기한 5월말(사용료 후불제: 전년도사용료)

□ 변상금(삼선4구역 공유지의 대부분에 해당됨)

- 근거: 공유재산 및 물품관리법 시행령 제81조 및 동법 시행령 제81조
- 징수대상: 정당하게 대부 등을 받지 아니하고 점유하거나 사용 수익한 자
- 변상금 산출방식: 대부료의 100/120 상당액
- 분할납부: 50만원을 초과하는 경우 변상금 잔액에 연 6%의 이자를 붙여 3년 이내의 기간에 걸쳐 분할납부 가능

3) 도시가스 문제: 삼선4구역에 도시가스가 배관설치가 어려운 이유

일반적으로 배관설치는 주민들의 요청에 의해 설치 여부를 판단하지만 재개발추진구역의 경우에 한하여 건설사에서 직접 시공하므로 기존의 도시가스업체에서 설치한 배관은 사용하지 않게 된다. 따라서 재개발 전 몇 년 간만을 위하여 배관을 설치하기는 어려움으로 재개발지정구역은 설치 대상지에서 제외된다.

삼선4구역의 경우 골목 안쪽에 곳곳이 사유지로 되어 있으므로 공사시 사유지 소유주의 동의가 필요하다. 이는 일반적인 경우로 보았을 때 시공하기에 쉽지 않은 지역이다.

현재 삼선동 지역은 마지막으로 배관이 들어간 곳 이외의 지역이 대부분 열악한 가옥들로 구성되어 있다. 특히 삼선4구역은 고지대에 위치해 있으며 문화재 보호관련 시공시 추가 조사가 필요한 지역이므로 투자대비 경제적 수익성이 낮게 평가된다. 따라서 사기업인 도시가스업체에서는 삼선4구역과 같은 지역에 배관설치를 하기가 힘든 입장이다.