

서울영등포 공공주택지구 주민협의체(4차) 회의결과

□ 주민협의체 개요

- 일 시: 2021. 5. 10.(월) 14:00~15:30
- 장 소: 영등포구청 별관 사회적경제지원센터 1층 강의실
- 참석자: 주민대책위, 사업시행자(영등포구, LH, SH)
- 논의내용
 - ▶ 대토보상 관련 논의
 - ▶ 지장물 조사 관련 협의
 - ▶ 이주대책 관련 논의

□ 회의결과

- (주민대책위) “영등포 쪽방촌 공공주택지구” 상생안 발표
 - 모두를 위한 개발 계획도 수립 요청(주차장 고려)
 - 도로 확정계획으로 인한 대토권자들의 피해 방지 요청
 - 주차장이 나올 수 있게 대토 부지를 조성 및 공급 요청
 - 도로셋백 및 건축한계선에 대한 완화(지구단위계획 조정)
 - 모두가 함께하는 보상협의회
- (주민대책위) 수의계약을 통한 감정평가사 선정권 등이 가능여부에 대한 답변이 필요
- (영등포구) 현시점에서 논의할 것을 하나씩 매듭짓고 빠른 진행이 필요하며, 구체적인 계획에 대해서는 지구계획을 세울 때 초안을 보면서 세부적인 협의가 가능하도록 적극적으로 고려할 사항으로 보상조사 시작이 안된 현 시점에서 확정지을 수가 없는 실정임
- (영등포구, LH, SH) 지장물 조사 실시에 협조 요청

【 추진위 요청사항 22건에 대한 질의응답으로 회의진행 】

1. 당해 사업의 소요경비항목 중 용지 보상비 등 주민들의 직접보상과 관련된 사항과 소요경비항목의 산출경위를 공개 요청
 - ▶ 답변: (SH) 공공주택 특별법에서 조성원가 항목별로 보상가를 공개하도록 하고 있기 때문에 지장물조사 완료 후 법령에 따라 공개가능
2. 주위환경의 변화가 지가 상승에 미치는 영향을 고려해 용지보상비를 책정해야하므로, 주민대책위와 용지보상비에 대한 사전의견 수렴 과정은 반드시 필요하며 이에 사전 보상예상비의 산출과정에 주민의 참여를 요구
 - ▶ 답변: (SH) 보상비는 고정수치의 예산에 맞추는 것이 아님에 따라 사전 보상예상비가 예산으로 잡혀있지 않음
3. 명확한 입장을 요청함
 - 1) 공급가격 감정평가 시 대토신청자들이 추천한 감정인을 선정함.
 - 2) 대토공급계약 체결시점을 늦어도 착공시점(이주 완료 시점) 전까지 공급(탁상감정을 통하여 대토보상 공고전에 예상공급가격 주민대책위에 통보 요청)
 - 3) 다른 공공주택지구 사업의 국민주택이 공급(임대 또는 분양)가능한지에 대한 답변 요구(공공분양의 경우 분양공고 당시 무주택세대주 등 주택공급에 관한 규칙의 요건에 부합하여야 함)
 - 4) 건축설계 단계에서 생활 SOC시설에서 공간 확보를 할 것이며, 협의 단계에서 운영주체를 주민 협동조합에 위임할 것.
 - 5) 대토부지에 도로확장으로 인한 5미터 기부채납을 통해 지상에서는 건축물을 지을수 없으나 기부채납한 도로부지의 지하에 건물주차장의 설치가 가능하도록 지하에 대한 토지사용 승낙요청

- ▶ 답변: 1) (SH) 본 사항은 기존 주민협의체에서 계속 협의했던 내용으로 대토신청자들이 추천한 감정인은 받아들일 수 없으며, 감정평가사협회에 의뢰하여 공정성을 확보하겠으며 대토신청자가 추천한 평가사분들의 현장 입회는 제공
- 2) (SH) 철거가 완료되면 공급하겠습니다.
- 3) (LH) 14번, 15번 질문과 같이 답변하겠습니다.
- 4) (SH) 그 시점에서 협동조합의 자격여부 등이 확인된 후의 위임여부를 결정할 사항으로 가능하다면 영등포구나 SH가 적극적 배려를 할 부분이 있으나 현시점에서는 확정 불가
- 5) 기부채납된 도로하부에 주차장을 놓은 것은 불가함.
타구 사례는 도로법에 의해서 허가가 되었으나 소송 결과로 철거하고 있는 상황임. 본 사안은 현 시점에서 확정하기 어려운 사항으로 지구계획을 세울 때 논의

4. 본 사업의 보상대상자와 사업시행자간 원만한 사전 보상협의회를 위한 보상협의회 구성을 요구

- 1) 보상액 평가를 위한 사전 의견 수렴에 관한 사항
- 2) 이주대책 수립에 관한 사항
- 3) 해당 사업지역 내 영업권자 및 쪽방주거민 이주대책에 대한 사항
- 4) 토지소유자나 관계인 등이 요구하는 사항 중 구청장이 필요하다고 인정하는 사항
- 5) 그 밖에 구청장이 회의에 부치는 사항

▶ 답변: (영등포구, SH) 보상계획 수립 후 보상협의회 구성하겠습니다

5. 보상협의회 운영 규정에 대한 상호 협의를 통한 운영규정 수립을 요구

▶ 답변: (영등포구, SH) 운영규정 수립하겠습니다. 가능한 위원장님의 의견을 들어서 반영하겠습니다

6. ① 영구임대주택단지의 쪽방 주민들의 취업, 자활 등을 지원하는 종합 복지센터 및 돌봄시설, ② 행복주택단지에 국공립유치원, 도서관, 주민카페 등의 편의시설을 설치할 예정이므로 취업을 원하는 주민들에게 1,2의 시설에 취업 및 공공기관 건물의 시설관리권(경비, 청소, 위생관리, 소독 및 방역)과, 주민카페 운영권 및 상가 관리권(경비, 청소용역, 소독 및 방역, 주차장운영권 등)을 허용해 줄 것과 영업보상 대상자의 상가 분양권 등에 있어서 토지주 중 생활대책 대상자에게는 1순위를 그 외 세입자 중 생활대책 대상자에게는 2순위권에 대한 생활대책방안을 요구

▶ 답변: (구,LH,SH) 조성사업 완료 등 구체화 되는 시점에서 논의

7. 지구지정시 쪽방주민들의 자활취업을 위해 사업기간 중 건설공사 등에서 주민에게 일자리를 제공하는 방안을 마련할 예정이라고 발표했으므로, 건설공사현장 경비, 건설현장 식당운영권 등 쪽방주민의 경제적 자립을 위한 방안을 요구

▶ 답변: (LH) 식당운영권은 불가하나 일자리 창출 제공 등은 고려

8. 토지보상법 제78조에 따른 원주민에 대한 지원대책 마련 및 생계대책 수립 요구

▶ 답변: (SH) 토지보상법에 따라 지역내 거주민에 대해서 지원대책 등 이주대책 수립하겠음

9. 영등포 공공주택 지구내 토지수용자가 향후 영등포 공공주택 지구내 문화시설 이용시 특별할인 요청

▶ 답변: (영등포구) 현시점에서 확정이 어려워 시점이 도래했을 때 논의하도록 함

10. 사업시행자의 무상취득부분에 대한 개발이익 지역사회에 환원방안 연구

▶ 답변: (LH) 민간사업과 다르게 임대사업을 하면서 수익이 안나오는 사업으로 법과 규정에 따라 처리하겠음.

11. 해당 토지주들이 원한다면 행복주택 우선 입주권 허용 요청

▶ 답변: (SH) 자격이 갖추어져야 입주권이 허용

12. 토지이용계획도에 따라서 대토의 위치를 문서로 주민대책위에 송부요청

▶ 답변: (LH) SH에서 문서로 답변한 사항으로 영등포역 인근 제공 계획

13. 사업시행자간 협약서 전문을 공개 요청

▶ 답변: (구,LH,SH) 실행 협약체결이 안되어 공개자료 부존재

14. 임시이전 부지를 행복주택부지에 하고 대토부지는 선철거를 요청하며,
대토 부지 지장물 철거가 완료된 때 대토 공급을 요청

▶ 답변: (LH) 쪽방정비사업 목적은 순환형 개발을 통한 원주민 재정착이며, 사업계획상 선이주 단지인 대성장 모델은 '25.12월 영구임대 입주시까지 철거는 불가한 사항임. 현시점에서 대책위에서 제안한 행복주택부지내 종교용지 리모델링 및 지구외 쪽방촌 활용은 검토대상은 아님. 순환형개발이 완료되는 시점까지 대성장 모델은 철거하지 않는 대토부지 개발계획을 수립할 경우 대토부지는 부지내 지장물 철거 완료(대성장 모델 제외)된 이후 공급이 가능함. 보상기본조사 및 대토보상 대상자 선정후 주민대책위에서 요구하는 면적(700평)에 미달할 경우 대성장모델이 대토부지내 편입되지 않을 수 있으므로 조속히 보상기본조사를 착수하여 주민들이 요구하는 대토부지 면적 확정 필요.

(영등포구) 보상기본조사, 지구계획 승인을 통해 대토부지 위치 및 면적이 확정되면 대토부지 건축설계, 인허가, 건축공사가 가능하며, 사업일정상 시행자 및 대책위가 잘 조율한다면 대성장 철거 없이도 대토부지 건축 가능할 수도 있을거 같음. 순환형개발, 지구계획이 확정되는 시점에 종합적 논의가 필요한 사항인 것으로 판단됨. 다만, 대토면적 확정을 위해 보상기본조사는 조속히 착수되어야 함.

15. 대체 거주지를 마련하는 대안을 준비요청

- ▶ 답변: (LH) 대성장 모델을 활용한 순환형개발 계획으로 대책위에서 제안한 행복주택부지내 종교용지 리모델링 및 지구외 쪽방촌 활용은 검토대상은 아님.

16. 수의 계약을 통해 주민대책위에게도 감정평가법인 추천권을 요청
(추가) 수의계약을 금지한다는 규정이 없음에 따라 추천권 요청

- ▶ 답변: (SH) 감정평가사협회에 의뢰하여 공정성을 확보하겠음

17. 추천권을 줄 수 없다면 비토권을 요청

(추가) 수의계약을 통한 양자의 추천으로 감정평가사 선택하는 것이 가장 공정하다고 판단됨

- ▶ 답변: (SH) 제3자가 감정평가사협회에 비토권을 요청할 권한이 없음

18. 피수용 주민들이 만든 유일한 협동조합이라면 사업 시행 업체 선정시 선정위원회에서 주민 협동조합에 제3의 기관이 아닌, 피수용자 협동조합에 우선권을 공급 요청

- ▶ 답변: (LH, SH) 현시점에서 확정이 어려워 시점이 도래했을 때 논의

19. 영등포역 역사와 대토부지에 올라가는 건물 지하1층 또는 지상3층을 연결시켜주고(지구단위계획 수립 시, 연결 통로를 도시계획시설로 요청), 지역 주민들이나 사회SOC 시설을 지하1층이나 지상3층 중 연결된 건물을 기부채납 형식으로 지역사회에 공급함으로써 저소득자를 위한 체육시설, 운동시설 혹은 구청에서 쓸수 있는 회의시설 등 지역 커뮤니티 활성화와 무료 서비스로 공급함으로써 지역 사회 발전에 이바지하고, 공공성이 강한 시설을 민간이 소유 운영하는 경우도 공공기여로 인정하여 지역기여시설로 정함으로써 민간사업자는 기부채납에 대한 부담을, 공공은 기부채납 받은 시설에 대한 관리운영비 부담을 각각 덜 수 있게 지구단위계획 수립시 요청

- ▶ 답변: (구, SH) 주민제안이 필요한 사항으로 영등포역 관리부서와 서울시 등 도로 및 시설 관련부서에 동의가 필요하며 세부조서를 작성하여 제출 가능(시기 도래시 주민제안)

20. 토지이용계획이 확정 전에 “시설 녹지(완충녹지) 일부분을 대토면적과 일부 교환이 가능하거나 지장되지 않게 계획적으로 조정이 가능하도록 지구단위계획 수립시” 지침에 반영을 꼭 수립 요청

- ▶ 답변: (LH) 지구계획 수립 과정에서 논의

21. 우리 지구가 모두 도로확장 개념으로 5m 규제를 하면 공공임대주택, 행복주택, 민간분양, 대토부지 등 본 공공사업부지 모두 건축시 문제가 되니, 서울시나 도로관련 부서랑 논의하여 지구단위계획상 차선을 그대로 두고 보도부분은 확보하되 기부체납은 안하는 방법으로 토지주는 구청에게 지상권을 주어서 보도 유지는 구청이 관리하고, 도로만 기부체납하게 해주고 보도부분의 지하부는 사용하게 해주어 주차장 진입통로로 사용하게 해주며 도로도 5m 셋백이 아닌 3.2m 셋백 요청

- ▶ 답변: (구, LH, SH) 지구계획 수립 과정에서 논의

22. 서울시에서 도입한 폭염, 황사 등을 대피하는 공간으로 실내형 공개공지 허용을 지구단위계획 수립시 반영 요청

- ▶ 답변: (영등포구) 실내형 공개공지는 일반공개공지보다 인센티브 등의 적용기준이 다르며, 현시점에서 확정이 어려워 시점이 도래했을 때 논의(세부개발 계획시 주민제안이 가능한 부분)

향후계획

- 지장물 조사 실시(SH공사)
- 서울영등포 공공주택사업 주민협의체(5차) 개최