

서울영등포 공공주택지구 주민간담회(2차) 회의결과

□ 주민간담회 개요

- 일 시: 2020.08.25.(화) 14:00~15:30
- 장 소: 사회적지원센터 2층(구청 별관)
- 참 석: 주민대책위원회, 사업시행자(영등포구, LH, SH)
- 주요내용
 - ▶ (사업계획) 공공주택지구 추진일정 등 사업계획 설명
 - ▶ (회의내용) 주민요구사항 등에 대한 논의 등
 - ▶ (질의응답) 기타 질의응답

서울영등포쪽방촌 공공주택지구 주민간담회(2차) 회의결과

□ 사업계획분야(LH공사)

분 야 별	주민요구사항 및 논의내용	
15. 대전시 쪽방촌의 사례 연구를 통한 영등포 수익 증대	요구 사항	대전시 쪽방촌과 같은 도시재생뉴딜사업과 주거복지 로드맵2.0으로 영등포쪽방촌과 달리 상업성까지 살렸는데 영등포 쪽방촌도 이러한 장점을 영등포에 적용하여 수익성을 올려라.
	논의 내용	(LH)영등포 쪽방촌은 사업성이 상당히 떨어지는 상황이나 국비 도시재생사업 방안의 연계를 통해 사업성 제고를 위하여 노력하겠음
17. 노숙자 관리단 조직 -LH 일자리 만들기 사업의 일환-	요구 사항	깨끗한 주거 환경을 위하여 노숙자 관리단을 조직, 영등포 공원 (OB맥주 자리) (관리단) 같이, 혐오적 선입견이 있는 주거 열악자 들에 대한 사회적 편견을 깨고 자발적 정화를 할수 있도록 후원하며, 관리단 관리는 수용당한 토지주 협동조합이 관리한다. 비용은 서울시가 후원한다.
	논의 내용	(LH)취약계층에 대한 주거 및 일자리 등을 전문기관 연구용역을 통해 사회적 지원방안을 마련할 계획임. (구청)일자리에 대하여 노숙인을 관리 운영하고 있는 서울시 자활지원과와 논의하겠음
18. 설계시부터 주민 대책위와 상의	요구 사항	설계시부터 주민 대책위와 협업하여 소셜 믹싱에 걸맞는 공간 구조를 설계하여 개방감과 소셜 믹스 공간을 만든다.
	논의 내용	(LH)민영주택, 행복주택, 영구임대주택 간의 소셜믹스 방안을 전문기관 연구용역을 통해 검토할 계획임 (구청)소셜믹스에 대하여 LH에서 설계공모를 할 예정이니 의견을 주면 전문가 검토를 받겠음
19. 돌봄 시설 국가 주도화 및 통합화	요구 사항	2018년 12월 12일 하남시 미사강변도시 국민임대아파트 17단지 'LH 돌봄나눔동지' 사례처럼 한 공간에서 도서관, 휴식, 돌봄, 건강, 육아 등의 서비스를 사설 기관이 아닌 서울시 등이 주도하여 광야 교회 ,토마스의 집 ,쪽방상담소, 요셉의원 그외에 민간시설을 분리되고 통제 안되었던 서비스시설을 단일화하고 서울시에서 통합화 함으로서 비리를 척결하고 더 살기 좋은 영등포 임대주택 단지를 조성 또한, 식사 제공의 경우 영등포 임대주택 370명만을 대상으로 도시락을 제공하여 전국에 주거 열악자들이 밥먹기 위해 점심시간이면 모두 영등포 돌봄센터에 식사하러오는 일을 막아, 깨끗한 영등포와

분 야 별	주민요구사항 및 논의내용	
		<p>지역상권 활성화를 꾀했으면 합니다. 특히 요셉의원외의 경우 현재 불필요한 공간 낭비와 인력이 너무 많습니다 이를 줄여 한방서비스가 제공되도록 임대주택내에 한방 의료서비스 제공을 함으로서 <한의원은 좋은 뜻을 가지신 한의사들에게 공고하면 될 것 입니다.> 양질의 양방과 한방서비스 제공으로 알코올중독으로 인해 쉽게 양약을 먹기 힘든 쪽방 주거민들에 한단계 더 나은 의료 서비스 구현이 가능해질 것입니다.</p>
	<p>논의 내용</p>	<p>(LH)쪽방촌 거주민 대상으로 한국도시연구소에서 인터뷰한 바, 의료·무료급식 등의 시설을 원하고 것으로 확인됨 사회복지관(종합복지관)을 기반으로 연계한 주거서비스를 계획하고 있으며, 돌봄서비스 등에 대하여 전문기관에서 검토토록 할 예정임 (구청)서울시가 운영하는 노숙인종합지원센터와 자발적 봉사단체는 통합될 필요가 있어 서울시에서도 통합에 대해 고민중에 있으니 구체적 내용이 나오면 설명 드리겠음</p>
<p>24. 도시 빈민을 피할수 있는 공동체 마스터 플랜</p>	<p>요구 사항</p>	<p>공동체 마을 설계를 위한 마스터 플랜 비용 지원</p>
	<p>논의 내용</p>	<p>(LH)개발 이후 쪽방촌 거주민들이 어떤 공동체 형태로 가야할지 등을 검토하고 있으며, 검토과정에서 대책위의 의견을 듣는 과정을 갖도록 하겠음 (대책위)소셜믹스가 되려면 수급자들을 저소득자로 바꿔야 하고, 재정착을 하면서 삶을 영유할 수 있도록 직업 알선 등 통해 저소득자 단계로 올릴 수 있는 공동체 마을 설계를 말함 (구청)공동체 설계는 사업계획과 재정착 부분이 연계되어야 하므로 사례 등을 조사하고 검토하겠음</p>

□ 보상관련분야(SH공사)

분 야 별	주민요구사항 및 논의내용	
1. 잔여지 수용	요구 사항	1.토지주 / 2.지번 / 3.지목 / 4.면적 / 5.미확인필지 별도 협의
	논의 내용	(SH)잔여지 수용에 대해서는 잔여면적 등을 만약 적정 면적이려면 수용하겠다 사업시행자가 판단하여 가능할 것임 미확인필지 별도 협의는 대책위와 협의할 사항은 아니고, 미등기 토지, 지번이 없는 필지는 구청과 협의가 필요함
2. 생활보상대책	요구 사항	사업지구내에서 토지주가 본인 건물에서 사업을 할 경우 생계 대책의 일환으로 100평 상가 조성원가에 제공. <오피스텔 빌딩 이나 주상복합 빌딩 공간에 한해서 공급할 것>
	논의 내용	(SH)생활대책과 이주대책은 현장조사 및 유형을 파악 하고, 계획과 연계가 되어야 할 부분이 있으므로 상기 요구사항에 대하여 최종적인 내용을 답변 드릴 수 없으나, 정당보상될 수 있도록 노력하겠음
3. 주택소유자 이주대책	요구 사항	사업지구내 주택 소유자 -이주 정착비 지급(만원) -주거 이전비 지급(만원) 더불어 이주자 택지 조성 또는 아파트 분양권 공급 <이주자 택지 조건 만족 토지주 10인 이상임>
	논의 내용	(SH)생활대책과 이주대책은 현장조사 및 유형을 파악 하고, 계획과 연계가 되어야 할 부분이 있으므로 상기 요구사항에 대하여 최종적인 내용을 답변 드릴 수 없으나, 정당보상될 수 있도록 노력하겠음 이주정착비는 이주대책수립이 불가한 지역 지원하는 데 건축물 보상가의 30%범위내 지급하고, 주거용 건축물 보상비가 6백만원 이하일때는 6백만원, 12백만원 초과 일때는 12백만원 보상함 주거이전비는 적법한 건축물인 주거용 건축물에 거주 하는 사람에게 지급하고, 예를 들면 2020년 3분기 4인 가족 기준일 때 주거용 건축물소유자는 2개월치 1,090만원 정도 지급, 세입자는 4개월치 2,180만원 정도 지급함
4. 감정평가 실시	요구 사항	민관공협의회의 후 보상협의회의 완료 후 14일 이후 감정 평가 실시

분 야 별	주민요구사항 및 논의내용	
	논의 내용	(SH)감정평가 실시는 보상협의회 완료된 후 14일 이후 완료 가능함 (대책위)민관공 사전 협의체를 통한 안건 합의 후 보상 협의회를 반드시 설치하고 보상협의회 안건 합의 후, 토지 등 소유자와 협의를 거쳐 14일 이후 감정 평가를 실시 할 것
5. 협의후 모든 조사를 한다	요구 사항	지장물 및 현황측량 대책위에 선 통보하고 협의 후 조사한다.
	논의 내용	(SH)일반적으로 지장물 및 현황측량할 때 대책위에 통보하고 있으므로 대책위에 선 통보하고 협의 후 조사하겠음
6. 토지주 복리 증진을 위한 사업	요구 사항	1. 기금 조성을 위한 사업요구 가. 철거권 나. 조경권 다. 함바식당 운영권 라. 공사장 안전 요원 및 쓰레기 투기 감시요원. 2.본 사업으로 인한 기금을 조성 토지주의 장학기금, 애정사 , 업무 추진비 등 복리 증진을 위한 기금 조성 과 생계 곤란자 지원대책.
	논의 내용	(SH)입찰을 통해 낙찰자 선정하는 부분으로 일방적 수의계약 등으로 할 수 없으므로 권한외의 사항으로 어려운 사항임
8.서울시 <국가>, 영등포구 부지 토지주에게 환원	요구 사항	사업지구내 국-공유지를 본 사업에 무상 귀속하여 땅 장사한다는 오명을 벗도록 하고 또다른 방안으로 국공유지 토지 보상금을 토지주 복리 증진을 위한 기금으로 마련
	논의 내용	(SH)국공유지 무상귀속 부분에 대하여 토지주에게 기금으로 마련하는 것은 현실적으로 어려움
9. 탐정산업단지 (지중해 마을)과 같이 대토를 주상복합 혹은 오피스텔 부지에 제공	요구 사항	도심 개발로 인해 원주민이 흩어져 기존에 공동체가 흩어지는 기존 개발을 답습하지 않고 주민들의 공동이주, 공동건축, 공동 운영이라는 새로운 재정착 모델을 지중해 마을에서 볼수 있듯이 영등포 공공주택 개발에 적용한다.
	논의 내용	(SH)1만㎡밖에 안 되고, 민간·행복·임대주택 건립으로 대토할 공간이 없는 상황에서 현실적으로 어려울 것으로 예상됨

분 야 별	주민요구사항 및 논의내용	
		(대책위)대토에 대한 자료를 LH,SH에 배부했으니 검토바람 (구청)1만㎡ 이내로 실제공간이 부족한 상황이고, 사업 계획과 연동되어야 하므로 실제 공급이 가능한지 여부를 조사하고 검토하겠음
10. 용적률 상향에 따른 이익 공유	요구 사항	공고 이후 용적률 상승으로 인한 이익 토지주에게 추가 보상
	논의 내용	(SH)용적률 상승에 따른 이익 보상은 사례도 없으며, 감정평가에 의해 토지주에게 보상하여 종결하는 것으로 용적률 상승에 따른 이익 발생에 대한 추가 보상은 어려움
11. 사업조성 수익률 적자예상	요구 사항	2020년 1월 20일 공시 발표에 의하면 본 사업으로 인하여 사업완료시 적자를 예상한다고 하였으므로 만일 수익 발생시 전액 저평가된 토지의 토지주에게 추가 보상 요구.
	논의 내용	(SH)감정평가에 의해 토지주에게 보상하여 종결하는 것으로 사업완료시 수익 발생에 대한 추가 보상은 어려움
12. 감정평가 조사 및 업무 진행	요구 사항	1. 주민 입회하에 감정평가 업무 실시 2. 각 평가법인 당 1인의 감정평가사에 의한 토지 및 지장물 조사 및 감정평가
	논의 내용	(SH)소유자들한테 통지하고 평가 실시하겠으며, 평가 기관마다 상황이 다르기 때문에 평가법인마다 맞춰서 알아서 할 것이나, 여러사람이 하는게 시간적, 전문적으로 수월할 것임 (대책위)주민이 입회하여 현황대로 감정평가 조사하고, 사업시행자와 서울시추천 감정평가사의 개발이익 반영 여부, 일반상업지역이 어떻게 반영할 것인지 등을 알아야 토지주들이 도와 줄 수 있음
13. 세금 감면을 위한 지급시기, 일괄보상 절세를 위한 방안	요구 사항	세금 감면을 위한 지급시기, 일괄보상 절세를 위한 방안
	논의 내용	(SH)세법이 수시 개정되므로 보상공고가 나갈 때 책자에 세법을 확인할 수 있도록 안내하겠음
14. 상가운영권 <상가 관리권>을 토지주 협동 조합에 제공	요구 사항	영등포 지구 발전을 위한 필수적인 자족공간용지 및 주거 열악자에 대한 일자리 창출이 가능하도록 사업시행자는 사업지구내에 사회적 가치 실현을 위한 "공동체"와 "동행" 즉, 상가 운영권(상가 관리권)을 토지주

분 야 별	주민요구사항 및 논의내용	
		<p>협동조합에 주고 토지주는 쪽방주민을 1순위로 채용하기 위해 상가 관리단이 코워킹스페이스 (Co-working Space) 상담센터를 만들어 찾아가는 일자리 상담 시스템을 운영함과 동시에 상가공간을 활용하여 임대주택입주민의 취업과 청년 및 협의 토지주의 창업 및 생계대책의 일환으로</p> <p>소셜믹스 협동조합을 구성, 쪽방주민에게는 직주 근접 가능하고 토지주에게는 수익성 사업을 통해 소셜 믹스가 가능해지며 사회적 가치 실현 성과를 이루고 더 나은 지역 주민의 삶을 위한 희망과 비전을 모색하고자 합니다</p> <p>이는 자생적 커뮤니티 형성을 통한 지역사회 활성화 및 일자리 창출에도 크게 기여할 것</p> <p>. 광화문 D타워, 종로 익선동, 을지로 노가리 골목의 예처럼 지역 상권 활성화를 통한 영등포구 이미지 제고와 함께 지역 사회와 구청이 주기적 페스티벌을 열어 주거 열악자들과 일반인이 함께 사는 세상을 조성한다. 사회적 가치 실현 성과를</p> <p>되짚어 보고, 더 나은 주민의 삶을 위한 희망과 비전을 모색하고자 교류하는 주민공동체의 거점공간으로 활용될 예정으로, 기존의 주민공동시설이 한 가지 기능만 해왔던 문제점을 해결하기 위해 상가 관리단이, 입주민과 함께 손잡고 새로운 패러다임을 만든 것</p>
	<p>논의 내용</p>	<p>(SH)재검토가 필요하며 협동조합을 구성한 후 논의가 가능</p> <p>상가운영권에 대하여 시, 구, 사업시행자간 검토가 필요하나, 현실적으로 어려움</p> <p>(구청)구체적 사업계획 진행 과정에서 운영권 등에 대한 검토가 필요하므로 현재 답변은 어려움</p>
<p>16. 감정평가 법인의 공정성 기하자.</p>	<p>요구 사항</p>	<p>LH 감정 평가사 추천시 주민대표 참관 시켜고 대형이든 소형이든 쉬어서 공정하게 추천하라.</p>
	<p>논의 내용</p>	<p>(SH)감정평가사는 사업시행자, 토지주, 시도지사 3군데에서 추천함</p> <p>SH는 보상가가 200억원 이상이면 13개 대형 법인중</p>

분 야 별	주민요구사항 및 논의내용	
		<p>제안서를 신청한 감정평가사를 무작위로 추천하여 2군데를 뽑고 교수, 변호사 등이 포함된 보상심의위원회를 통해 공정하게 제안서평가를 하므로 참관하지 않아도 공정성을 담보하고 있음</p> <p>(대책위)법적으로 사업시행자는 한개 평가법인 추천이 가능하고, 사업시행자 중 SH는 현 사업지구에서 보상 업무를 담당하는 동시에 서울시의 투자출연기관으로서 사업시행자와 서울시가 각 한개 평가법인을 추천시, 서울시의 의사가 중복되어 반영될수 있음. 따라서 대책위에서는 서울시 추천배제토록 서울시에 강력히 요구할 예정임</p> <p>아울러 대형평가법인과 사업시행자간의 잦은 업무진행으로 공정한 평가절차가 이행될 수 없다고 판단되므로, 중소형 평가법인까지 포함한 공정한 입찰진행과, 주민대표의 참관을 강력히 요구함</p> <p>(구청)서울시에서도 어떤 과정을 통해 선정되는지 확인하겠음</p>
22. 행복주택 단지내 주민 카페, 또는 편의시설 운영권 토지구 협동조합에 이전	요구 사항	<p>좋은 일자리 많이 만들기는 새 정부의 가장 중요한 국정 목표</p> <p>사업시행자는 정부의 일자리 정책에 동참하고 공동체 활성화와 사회적가치실현을 위한 주민 카페, 또는 편의 시설을 토지구 재정착 일환으로서 토지구 협동조합이 운영함으로써 취약계층 일자리 창출 등에도 기여할 것</p> <p>입주민 대다수가 1인가구와 청년층으로 구성된 행복 주택의 특징을 고려하여 계획한 수요맞춤형 주민공동시설로 대학생과 청년들이 공부, 휴식, 독서 등 사회적 기여를 하도록 시스템화 한다.</p>
	논의 내용	(SH)인허가 주체가 정해지면 추후 논의 필요함
23. 주민 창업공간	요구 사항	영등포 공공주택 사업장에 보상을 받고 나가는 토지구 들을 위해 창업공간을 무상으로 행복 주택 상가에 사업시행자는 기부할것
	논의 내용	(SH)인허가 주체가 정해지면 추후 논의 필요함

□ 주민관련분야(영등포구)

분 야 별	주민요구사항 및 논의내용	
7. 민관공협의체 정례적 개최	요구 사항	보상협의회 개최시까지 매달 2회 정례적 민관공 협의체를 결성하여 실시하고 서기와 간사를 두어 쌍방의 책임과 의무를 다하는 시스템 조성.
	논의 내용	(구청)매달 2회 회의는 실제적으로 어려운 실정이나 정기적으로 1회 개최하였으면 함 간사와 서기는 보상협의회시 구성하고, 정례회 회의결과를 공유하였으면 함 (대책위)추가적으로 회의 2주전 실무자회의를 통해 회의안건 결정하였으면 함
20. 검토중인 문래동 쪽방촌 추가 사업지를 같이 개발하자	요구 사항	반쪽짜리 쪽방촌 주거민 대책이 되지 않도록 “현재 영등포 공공주택 쪽방촌 개발”과 바로 옆 “문래동 쪽방촌 추가 사업지 부분”을 함께 개발함으로써 완전한 쪽방 주거민 대책이 완성될 것입니다.
	논의 내용	(구청)문래동 부분은 동의하여 국토부에 검토요청하였음 대책위 의견을 국토부에 전달해서 사업할 수 있도록 노력 하겠으며 주민들에게 도움이 될 수 있도록 고민하고 있음 (대책위)추가 사업지를 포함하여 지정고시와 사업추진을 진행토록 요청함
21. 주민 재정착 지원을 위해 민관공 TF 구성 바르게 다시 정립하라.	요구 사항	주민 재정착 지원을 위해 민관공 TF가 현재 언론 보도에 따르면 요셉이나 광야 등 준공공기관에 해당되는 조직이 “민”에 해당되어 업무를 하는 것처럼 보도된바. 이는 5%도 안되는 광야나 요셉 등이 현재 민관공 TF로 인정된 것은 잘못된 것이며 전체 80% 이상 동의를 받은 영등포 공공주택 주민대책위원회가 진정한 토지주들의 “민”이 되어야 합니다. 토지주를 대표하여 진정한 민관공 TF설정을 다시하여 주시기 바랍니다.
	논의 내용	(구청)현재 논의사항은 보상협의회 가기전 보상계획을 만드는 과정이고, 민관공TF는 쪽방주민 재정착 및 돌봄 시설에 대한 통합관리 등에 대한 논의로 통합해서 가기에는 좀 어려운 실정임 (대책위)소규모 복지시설인 일부 기관과 민관공 TF를 구성한 것은 토지주와 원주민을 무시한 행위로 받아들여 지므로, 정당성이 확보된 주민대책위를 대표로 하는 민관공 협의체의 재구성을 요청