

# 서울영등포 공공주택지구 주민협의체(2차) 회의결과

---

## □ 주민간담회 개요

- 일 시: 2021. 1. 25.(월) 13:30~15:00
- 장 소: 영등포구청 별관 사회적경제지원센터 2층 교육실
- 참 석: 주민대책위, 사업시행자(영등포구, LH, SH)
- 논의내용
  - ▶ 대토보상 시행, 기준, 시점, 위치 등 관련 사항 논의
  - ▶ 토지와 건물 일괄보상에 대한 논의
  - ▶ 지구계획 수립시 주거용오피스텔 등 지구단위계획 수립 논의

## □ 회의개요

- 본 주민협의체(2차) 회의는 코로나19 확산방지를 위해 서면으로 진행되었으나, 주민들과 소통을 통한 공감대 형성을 위해 본 안건사항의 심도있는 협의검토로 진행하고자 참석회의로 변경개최한 사항임
- 보건복지부 코로나19 2.5단계 방역수칙의 단계별 모임 지침에 의거 기준을 적용하였으며, 마스크착용 및 출입자 명단관리, 환기 등의 조치를 취하는 등 방역수칙에 따른 기준 준수하여 진행함
- 회의진행은 주민대책위원회에서 질의하고 사업시행자가 답변하는 방식으로 진행됨

## □ 회의결과

- 당 사업지구에서 대토 보상을 시행할 계획인지 답변을 구함
  - ▶ 답변: (LH) 토지주들이 원한다면 대토보상을 시행할 계획임
- 토지소유자들의 보유 면적이 대부분 건축법령상 용도지역별 최소 대지면적(150㎡)에 미달함에 따라 대토 신청자격을 제시함
  - 첫 번째 요구안: 토지면적 기준 자체를 적용하지 말 것.
  - 두 번째 요구안: 신탁사를 이용하여 선신탁(지분을 모아서)으로 면적을 충족하였을 경우 이를 인정하고 대토를 공급
- ▶ 답변: (SH,LH) 토지면적 기준 자체의 적용하지 말라는 첫 번째 요구안은 법적으로 반영 불가사항이고, 두 번째 요구안에 대하여는 LH의 기준으로는 토지주들이 보상권리를 신탁사에 신탁을 해서 신탁사의 토지면적이 기준 이상이 되면 LH에서는 인정이 된다, SH의 경우 사례가 부족하여, LH 보상 기준이 맞다면 SH는 그에 따라서 진행하겠음.
- 대토보상계약 체결시점과 대토공급시점은 시점간의 차이로 추정감정가보다 대토공급신청시 몇 배 더 오를 수 있으므로 대토공급 신청시점에 공지하는 추정감정가의 120% 범위 내 대토를 공급할 것을 요구
  - ▶ 답변: (SH) 법적으로 어렵다고 판단되나, 판례나 사례를 제시한다면 가능 여부 검토
- 집단대토 위치는 가로장방형의 오피스텔 부지(계획 예정지), 700평을 공급 요청
  - ▶ 답변: (LH) 집단대토의 위치는 최대한 반영하겠지만, 관계기관 협의 및 통합심의위원회 심의를 거쳐야 결정됨. 대토면적은 공특법에 따라 권리가액의 100%에 해당하는 면적까지 공급가능하지만, 정부의 도심내 주택공급목표 달성 등을 위해 주민요구면적(700평) 반영이 어려울 수도 있으며 대토수요조사 후 논의가 되어야 할 사항으로 판단되며 또한 대토 공급 계약을 빨리 체결할 수 있는지 검토하겠음.

- 대토의 공급가격 감정 시, 불필요한 조성원가상승을 방지하기 위해 토지소유자에게 회계감사에 대한 권한을 주고, 분양가격 산정을 위해 당 대책위원회에서 추천하는 감정인 1인을 추가로 선정 요청
  - ▶ 답변: (SH) 토지소유자에게 회계감사에 대한 권한을 줄 수는 없음
- 지구계획 수립시 업무시설 안에 주거용 오피스텔, 생활형 숙박시설이 가능하도록 지구단위계획수립을 요청
  - ▶ 답변: (영등포구, LH) 법적 테두리 내에 가능하다면 검토하겠음
- 토지 및 지장물 물건조사시 보상계획 공고하기 전 조서작성한 부분을 정보공개하고, “영등포 공공주택 협동조합”이 요청하면 물건확정조서 작성을 위한 누락 및 오기사항이 없는지 사전에 협동조합에 정보 공개 요청하며, 사업시행자는 일괄보상을 요청
  - ▶ 답변: (SH) 열람공고 과정을 통해 자료를 공유토록 조치하겠으며, 이의신청기간에 관련 의견을 접수 및 처리하겠음. 일괄보상이 원칙임

## 향후계획

- 서울영등포 공공주택사업 주민협의체(3차) 개최. 끝.