

서울영등포 공공주택지구 사업 관련 대책위 요구안에 대한 회신

1. 대토부지 700평 면적 및 위치 확정 요구

대토보상과 관련하여 대토부지 면적은 최대 700평의 대토부지 토지이용계획을 수립하겠습니다. 단, 「공공주택특별법」 시행규칙 제7조 제9항에 따라 권리가액(대토보상금액/대토예정단가)에 해당하는 면적만큼 공급할 수 있으므로, 향후 권리가액이 700평을 미충족하는 경우에는 하향 조정될 수 있음을 알려드립니다.

아울러, 해당 사업지구는 타 사업지구와 달리 개발 규모가 매우 협소하며, 제한된 토지 내에서 주민들의 다양한 요구와 사업 목적을 충족시킬 수 있는 토지이용계획을 수립하여야 합니다. 따라서 700평을 초과하는 면적에 대해서는 대토부지 조성이 어려움을 널리 이해하여주시기 바랍니다.

대토부지 위치는 영등포역과 인접한 토지에 반영하여 토지이용계획을 수립 계획이며, 지구계획 수립을 위한 전문가 자문, 관계기관 협의 및 통합심의위원회 심의 과정에서 변경 될 수 있음을 알려드립니다.

2. 선신탁에 대한 대토보상 계약 가능 여부

부동산신탁회사에 토지를 신탁한 경우 「신탁법」에 따라 토지주들로부터 소유권을 이전받은 부동산신탁회사와 대토보상계약을 체결할 예정입니다. 다만, 사업인정고시일 이후 소유권 변동이 있을 경우 종전소유자와 변경된 소유자의 순위 중 후순위자의 순위로 결정할 예정이며, 1인당 대토 신청 면적의 한계는 법령에서 정하여진 바에 따라 제한되는 점을 양지하여 주시기 바랍니다.

3. 대토공급계약 체결 조기 공급

대토공급계약 체결 시점은 택지공급승인일(지구계획승인일) 이후 공급가능하며, 대토부지 내 지장물이 철거 완료된 이후에 공급하겠습니다. 다만, 사업준공 전에 토지를 사용할 경우 기반시설이 조성되지 않은 관계로 상·하수도 등 기반시설은 사용할 수 없는 점을 양지하여 주시기 바랍니다. 또한, 현재 대토부지는 쪽방거주자들의 임시거주지로 계획되어 있으며, 임시거주지(대성장, 모텔, 게스트하우스 등)에 대한 활용이 사업 과정상 필수적인 만큼 쪽방거주자들의 선이주가 완료된 이후에 지장물 철거 및 공급계약이 가능한 점을 널리 이해하여 주시기 바랍니다.

아울러, 주민대책위원회에서 제시한 '쪽방거주민들 선이주 방안'에 대해서는 현재 검토 중이므로 추후 주민협의체에서 적극적으로 의견을 개진하여 주시기 바랍니다.

4. 대토공급 가격

대토 공급가격은 토지보상법에서 일반분양가격(주거부분 : 감정평가액, 상업 등 비주거부분 : 경쟁에 의한 낙찰가격)으로 기준으로 하되, 관련법에서 일반경쟁입찰방식으로

공급하도록 하고 있는 용지는 감정가격에 공급용도별 평균낙찰률을 곱한 가격을 결정할 예정입니다. 다만, 평균 낙찰가율을 구할 수 없는 경우 다른 사업 지구의 동일한 용도의 토지에 대한 평균 낙찰률을 적용할 예정이며 평균낙찰률이 120%를 초과하는 경우 평균낙찰률을 120%으로 적용하는 조건으로 대토보상을 시행하겠습니다.

다만, 대토보상계약 시점의 추정감정가는 대토 의사결정에서 참고자료로 활용하기 위한 것이며 실제로 평가대상 물건을 정확히 감정하기 위해서는 대토공급계약 시점의 감정평가 가격을 적용할 수밖에 없음을 이해하여 주시기 바랍니다.

5. 대토부지의 감정평가업자 선정 방안

주민대책위원회에서 요구하는 '대토보상계약자 추천 감정평가업자 선정 방안'은 사업시행자가 감정평가업자를 선정 및 관리하여 향후 매매가격 부풀리기를 차단하고자 요청하신 것으로 파악됩니다. 이와 관련하여 우리 공사는 감정평가업자 선정에 관여하지 않으며, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」에 따라 추천에 따라 감정평가업자를 선정하여 공정한 감정평가가 이루어질 수 있도록 하겠습니다.

6. 이주대책, 주택 특별공급 등

- (1) 주거용 건축물 소유 및 거주자 : 이주자주택 또는 이주정착금 중에서 한 가지 선택
< 이주자 주택의 공급(안) >

구 분	내 용
대 상 자	기준일(공람공고일, '20.01.20) 이전부터 협의계약체결일 또는 수용재결일까지 영등포지구 안에 주거용건축물('89.1.24. 이전 주거용 무허가건축물 포함)을 소유하면서 계속 거주한 분으로서 이주자 주택의 공급을 원하는 분 ※ '89.1.25 이후 건축된 무허가 건축물 등 관계법령에 따른 허거나 신고를 하지 아니하고 건축한 소유자는 제외
주택유형	분양주택

※ 이주정착금을 수령하는 경우, 이주자주택은 공급하지 않음

< 이주정착금 기준(안) >

구 분	내 용
대 상 자	이주대책 대상자 중 이주자 주택을 공급받을 권리를 포기하고 이주정착금의 지급을 요청한 분
지급금액	보상대상인 주거용 건축물에 대한 평가액의 30%에 해당하는 금액으로 하되, 그 금액이 1천2백만원 미만인 경우에는 1천2백만원으로 하고, 2천4백만원을 초과하는 경우에는 2천4백만원으로 합니다.
지급시기	주민등록 이전 확인 후 지급

(2) 미거주 주거용 건축물 : 국민주택의 특별 공급

< 국민주택 등의 특별공급(안) >

구 분	내 용
대 상 자	기준일(공람공고일, '20.01.20) 이전부터 협의계약체결일 또는 수용재결일까지 영등포지구 안에 주거용 건축물('89.1.24. 이전 주거용 무허가건축물 포함)을 소유하고 있으나 계속 거주하지 않은 자로서 입주자 모집공고일 현재 '주택공급에 관한 규칙' 제4조3항에 따른 공급대상인 무주택세대구성원인 자 ※ 입주자모집공고일 현재 무주택세대구성원에 한하며, '89.1.25 이후 건축된 무허가 건축물 등 관계법령에 따른 허가나 신고를 하지 아니하고 건축한 소유자는 제외
주택유형	국민주택(분양)

(3) 주거용 건축물 세입자

< 공공임대주택의 특별공급(안) >

구 분	내 용
대 상 자	기준일(공람공고일, '20.01.20) 3개월 이전부터 최초 보상개일까지 영등포지구 안의 철거되는 주거용 건축물('89.1.24. 이전 주거용 무허가건축물 포함)에 계속하여 거주한 세입자로서 본 사업시행으로 인해 이주하게 되는 분 (「주택공급에 관한 규칙」제35조제1항 제12호, 제13호, 제35조제2항) ※ 입주자모집공고일 현재 '주택공급에 관한 규칙' 제4조3항에 따른 공급대상인 무주택세대구성원에 한하며, '89.1.25 이후 건축된 무허가 건축물 등 관계법령에 따른 허가나 신고를 하지 아니하고 건축한 소유자는 제외
주택유형	공공임대주택

(4) 공통사항

서울영등포 공공주택지구는 조성 토지가 넓어 여유 있는 이주대책 수립이 가능한 타 사업지구와 달리 협소한 조성 규모로 인해 이주대책 수립을 위한 물리적 한계점이 있습니다. 따라서 언급된 이주대책의 안내 외의 사항(면적, 위치, 민간분양 여부, 생활대책 등)은 지장물조사 등을 통해 이주대책 수립을 위한 필요 물량과 공급 가능한 물량 등에 선행 검토가 되어야 추가적인 안내가 가능합니다. 그러므로 향후 지장물조사 이후 이주대책에 대한 의견 수렴 및 합의를 이어가고자 하오니 주민대책위원회의 적극적인 협조와 주민의견을 전달하여 주시기 바랍니다.

7. 운영권 및 시설관리권, 상가관리권, 식당운영권 등

상가운영권 및 시설관리권, 상가관리권, 식당운영권은 분양기준에 맞추기 때문에 특정인에게 제공되는 수의계약은 힘든 사항입니다. 다만, 주민의 건설공사현장 경비, 인부 등 일자리 제공은 검토하겠으며, 건축설계 단계에서 생활 SOC시설에서 공간 확보를 할 것이며, 협의 단계에서 운영주체에 대해 논의 할 것이며, 또한 선정위원회에서 선정 시 최대한 지역 주민들의 의견이 수용될 수 있도록 하겠습니다.

마지막으로 사업시행자는 주민의견이 사업에 반영될 수 있도록 요구사항을 충분히 수렴하여 추진하도록 하고자 하오니, 주민대책위원회의 협조를 다시 한 번 요청드리며 이 외 추가적으로 관련된 문의사항이 있으시면 담당자(박준범, 02-3410-7213)으로 연락하여 주시면 적극적으로 수렴 및 검토하도록 하겠습니다.