서울영등포 공공주택지구 주민협의체(1차) 결과보고

□ 주민간담회 개요

○ 일　시: 2020.10.30.(금) 14:00~15:40

○ 장　소: 영등포본동주민센터 대강당(4층)

○ 참석자: 주민대책위, 사업시행자(영등포구, LH공사, SH공사)

○ 논의내용

▸보상기준 설명 및 기초조사(실태조사)에 대한 범위, 협조 등 논의

▸토지와 건물 일괄보상에 대한 논의

▸대토리츠에 대한 설명 및 논의 등

□ 회의결과

【주민대책위원회】

○ 대토보상에 대해 토지등소유자의 입장은 민간회사에 매각을 예상하는 1600평(대략)중 사업구역내에 업무용지 토지의 일부(700평 정도)를 대토로 보상받고 싶고 타수용 지구처럼 신탁을 통한 집단대토를 진행할 것이며 그러면 SH의 보상금 지급의 부담도 많이 줄어들 것으로 상호 윈윈할 수 있음

○ 대토부지에 주거용 업무시설, 도시형생활주택, 생활용숙박시설 건립에 지장이 없도록 지구계획에 반영을 부탁드림

○ 추가 감정가 후에 추정감정가 금액의 120%범위를 넘지 않겠다는 공급가격 확약을 통해 주민들이 피해를 보지 않도록 문서로 제도적 장치 마련을 부탁드림

○ 대토가격을 평가할 때 SH 보상평가사가 평가를 할 텐데 소유주도 공신력을 위해 대형평가법인 1명을 중립적 입장에서 추천해서 쌍방이 평가할수 있도록 요청하고, 또한 SH가 직접 추천하는 것이 아닌 감정평가협회에서 추천하는 감정인으로 부탁드림

○ 대토를 시행하겠다는 확정적인 의사표시만 해주면 기초조사를 적극적으로 협조하겠으며 우리쪽에서 가진 자료를 SH의 기초조사 서식에 맞춰 제공

【영등포구】

○ 주민들은 주택을 받고싶은 분도 있을 것이고 오피스텔, 상가를 받고싶은 분 및 대토를 원하시는 분이 있을 수 있고, 이것을 수용하려면 우리가 어느 정도 확보해야 가능한지 조사가 필요하여 전체 지장물 조사는 나중에 하더라도 기본적인 계획에 반영될 검토는 가능하게 기초조사 협조 요청

○ 대토 시행여부에 따라 지구계획에 반영가능여부를 검토하여 결정해야 될 부분이고, 만약 시행하면 관련규정의 테두리 안에서 주민들이 피해가 없도록 반영 필요할 것임

○ 대토보상 검토 등에 필요한 자료가 필요함에 따라 기초적인 조사는 가능하게 해주길 요청하며 주민대책위원회에서 가진 소유자명단 등의 기초자료 제공 요청

【LH】

○ 대토보상은 토지보상법 제63조에 따라서 토지소유자가 원하고 토지이용계획과 사업계획 등을 고려해서 사업시행자가 토지로 보상이 가능한 경우 가능함

- (지구계획에 주거용 업무시설, 생활용 숙박시설, 도시형 생활주택 반영 요구 관련) 먼저 대토 시행여부를 결정해야되고 만약 대토를 시행한다면 관련법, 시조례, 도시계획 측면을 고려하여 주민들에게 피해가 가지 않는 범위 안에서 충분히 검토·반영하겠다. (다만, 주거용도는 용적률의 50%까지 가능함)

○ 영등포지구는 토지가 협소해 대토보상에 한계가 있으므로 보상기초조사 실시 후 토지이용계획에 반영 가능한 지 검토 필요

- 대토보상 대상자, 대토보상 희망자 및 대토로 보상 받을 수 있는 면적 등을 확인할 수 있도록 기초조사 선행 필요

【SH】

○ 보상은 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」 제63조에 의거 현금보상이 원칙이며 토지 보상, 지장물(건물 등) 보상, 그 외 영업손실보상 등이 있음. 토지와 건물의 일괄보상에 대해, 보상금은 각각 별도로 산정되나 협의계약 등 보상절차는 일괄하여 진행됨

○ 이주대책 기준일과 생활대책 기준일은 양 기관(SH, LH)이 다르므로 협의가 필요

○ 분양상가나 영구임대 상가 공급에 있어서 내 건물을 가지고 있으며 영업을 하는 사람과, 남의 건물에 임대하여 영업을 하는 사람의 구별이 필요

○ 보상을 위해서는 기초조사가 선행되어야 하므로 주민대책위원회 통해 기초조사 결과를 요청

□ 향후계획

○ 기초조사 후 사업계획에 반영가능 여부 확인 후 주민협의체(2차) 개최