

재건축 지역 세입자 대책 마련을 위한 토론회

일시 | 2019년 2월 20일(수) 오후 2시

장소 | 서울특별시의회 의원회관 2층 제1대회의실

주최 | 서울특별시의회

주관 | 서울특별시의회 도시계획관리위원회,

참여연대 민생희망본부, 용산참사진상규명위원회

목차

목차	1
프로그램	2
개회사 김인제 서울시의회 도시계획관리위원회 위원장	
축사 신원철 서울특별시의회 의장	
금태섭 더불어민주당 국회의원	
[발제] 재건축 세입자 대책 마련의 필요성과 그 방안	
9	
이강훈 변호사 / 참여연대 민생희망본부 부분부장	
[사례발표1] 개포8단지 공무원연금매장 상가 철거민 대책위의 증언	18
[사례발표2] 방배5구역 주거철거대책위원회 제안 및 현장 상황	24
토론문	
27	
이원호 / 한국도시연구소 책임연구원	
34	
이주원 / 국토교통부장관 정책보좌관	
35	
정상길 / 은평주거복지센터 센터장	
59	
차창훈 / 서울시 주거사업과장	
참고자료1 도시 및 주거환경 정비사업 개요	
62	

프로그램

14:00 개회선언

14:10 개회사 김인제 서울시의회 도시계획관리위원회 위원장

 축사 금태섭 더불어민주당 국회의원

14:20 발제 재건축 세입자 대책 마련 필요성과 그 방안
 이강훈 변호사 / 참여연대 민생희망본부 부분부장

14:40 사례 발표 김민수 개포8단지상가대책위원장
 고혜란 방배5구역. 주거세입자 위원장

15:00 토론 이원호 한국도시연구소 책임연구원
 이주원 국토교통부장관 정책보좌관
 정상길 은평주거복지센터 센터장
 차창훈 서울시 주거사업과장

15:50 질의 응답

16:00 폐회

재건축 지역 세입자 대책 마련을 위한 토론회

개 회 사



서울특별시의회 도시계획관리위원회 위원장

김인제

안녕하세요.

서울시의회 도시계획관리위원회 위원장 김인제입니다.

오늘 “재건축 지역 세입자 대책 마련을 위한 토론회”에 귀한 시간 내주시어 참석해주신 신원철 서울시의회 의장님과 금태섭 국회의원님께 깊은 감사의 말씀을 드립니다. 아울러 많은 관심을 갖고 이 자리에 참석해주신 시민여러분들께 감사의 말씀을 드리며, 선배·동료 의원님 여러분께도 고개 숙여 환영의 말씀을 드립니다.

현행법상 재개발사업과 주거환경개선사업의 경우 「토지보상법」 및 「도시 및 주거환경정비법」에 따라 해당 정비구역내 세입자에 대한 이주대책으로 공공임대주택이나 주거이전비 보상 등이 규정되어 있습니다. 그러나 단독주택 재건축사업구역내 세입자의 경우 이러한 대책은 제도적으로 불비한 상태입니다.

이러한 상황에서 최근 아현2 단독주택 재건축사업구역에 거주하던 세입자가 아무런 이주대책을 보장받지 못한 채 강제철거를 당하자 이를 비판하여 자살하는 안타까운 사고가 발생하기도 했습니다.

오늘 토론회는 재건축지역 세입자의 주거대책을 논의하기 위해 마련되었습니다. 주거취약계층이 많이 거주하고 있는 단독주택 재건축사업구역에서 다시는 이런 불상사가 재발하지 않도록, 시의회와 서울시 관계부서, 자치구, 시민단체와 시민 여러분이 함께 제도적·행정적 보완방안에 대해 논의하여 실질적인 대안을 도출해 주실 것을 부탁드립니다.

특히 오늘 주제발표를 통해 제기될 것으로 생각됩니다만, 단독주택 세입자에 대한 주거이전비 등 지급 및 공공임대주택 우선입주 등 여러 쟁점과 현안이 논의될 것으로 예상됩니다. 이들 현안과 제도적 보완사항에 대해 기탄없이 다양한 관점에서 많은 의견과 제안을 해주실 것을 다시 한 번 부탁드립니다.

오늘 주제발표를 해주실 이강훈 변호사님과 김민수·고혜란 위원장님, 그리고 토론회의 좌장이신 도시계획관리위원회 김재형 의원님과 토론자로 참석해주신 이주원 국토부장관 정책보좌관님, 차창훈 과장님, 정상길 센터장님, 이원호 책임연구원님께 진심으로 감사의 말씀을 드립니다.

오늘 귀한시간 내주신 모든 분들께도 다시 한 번 감사드리며 활발한 토론회가 진행될 수 있도록 적극적인 참여를 부탁드립니다. 감사합니다.

2019년 2월 20일

서울특별시의회 도시계획관리위원회 위원장 김 인 제

재건축 지역 세입자 대책 마련을 위한 토론회

축 사



서울특별시의회 의장 신원철

여러분 안녕하십니까.

서울특별시의회 의장 신원철입니다.

「재건축 지역 세입자 대책 마련을 위한 토론회」가 개최된 것을 매우 뜻깊게 생각합니다. 의미 있는 자리를 마련해주신 도시계획관리위원회 김인제 위원장님과 김재형 의원님을 비롯해 발표와 토론을 맡아주신 전문가 여러분과 관계자 여러분께 깊은 감사의 말씀을 전합니다.

집은 인간 생존의 필수이자 삶의 근간입니다. 생활과 휴식의 공간이면서 몸과 영혼의 쉼터이자 일과 삶의 지속가능성을 보장해주는 최적의 근거지이기도 합니다. 주거권은 인간이라면 누구나 누려야 할 기본적인 권리인 것입니다. 하지만 여전히 많은 시민이 안전하고 편안한 삶을 영위할 주거권을 보장받지 못하고 있는 안타까운 현실에 놓여 있습니다.

특히, 단독주택 재건축 사업의 경우, 세입자를 보호하기 위한 제도적 대책이 전혀 마련되어 있지 않은 실정입니다. 생활이 어려운 단독주택 세입자들이 재건축을 이유로 거리로 내몰리게 되는

상황이 발생하고 있는 것입니다.

이와 관련해 지난해 12월에는 아현 2구역에서 안타까운 죽음이 있었습니다. 다시는 이러한 비극이 되풀이 되지 않도록 사회적 안전망이 필요한 때입니다.

이러한 시점에서 단독주택 재건축사업 세입자의 주거안정대책에 대한 심층적인 논의를 진행 할 수 있는 자리가 마련된 것은 매우 큰 의미가 있습니다.

아무쪼록 오늘 토론회가 단독주택 재건축사업 세입자를 지원할 수 있는 실질적인 대안들이 도출되기를 기대합니다.

서울시의회는 올해 ‘배제 없는 포용, 서울’을 만들어 가겠다고 시민께 약속드렸습니다. 지속가능한 성장을 위해 조금 시간이 걸리더라도 논의와 토론을 거쳐 많은 사람과 함께하는 상생하는 방법을 찾을 수 있도록 더욱 노력하겠습니다.

다시 한 번 참석해 주신 모든 분들께 감사드리며 여러분의 건강과 행복을 기원합니다.

감사합니다.

2019년 2월 20일

서울특별시의회 의장 신원철

재건축 지역 세입자 대책 마련을 위한 토론회

축 사



더불어민주당 국회의원 금태섭

안녕하십니까?

서울 강서갑 더불어민주당 국회의원 금태섭입니다.

먼저 『재건축 지역 세입자 대책 마련을 위한 토론회』 개최를 진심으로 축하드립니다.

재건축을 둘러싼 사업 주체와 상가 임차인간 갈등은 어제 오늘의 일이 아닙니다.

과거 ‘우장창창’이나 ‘궁중족발’ 사례처럼 건물주가 재건축을 이유로 계약기한 전 퇴거명령을 했을 때 빈손으로 쫓겨날 수밖에 없는 사례가 많았습니다. 지난해에는 마포구 아현2 재건축구역 철거 세입자가 투신하는 사건까지 발생했습니다.

재개발의 경우 해당 정비구역 내 세입자의 영업손실, 주거이전비 등을 보상하는 규정이 마련되어 있으나, 재건축의 경우 사업 시행에 따라 영업 휴업·폐업, 주거이전을 하게 되는 세입자를 보호하는 법적 근거가 없기 때문입니다.

재개발과 재건축은 정비기반시설이 불량하냐 양호하냐에 따른 구별로 세입자의 보호 여부와
필연적 관련성을 찾기 어렵습니다. 따라서 재건축 구역 내 세입자들에게 손실보상청구권을
인정하지 않는 것은 부당합니다.

이러한 점이 문제가 되어서 법원은 위헌법률심판 제청을 했고 헌법재판소도 위헌법률심판 심리를
하고 있습니다. 저도 이 문제의 심각성을 인식하고 재건축 사업으로 인해 임차인의 영업 손실을
사업 시행자가 보상하도록 하는 법안을 발의했습니다.

우리 정부도 지난해 말 '자영업 성장·혁신 종합대책'을 발표하며 재건축 시 우선임주권 및
퇴거보상청구권을 인정하는 방안을 추진하겠다고 했습니다.

오늘 논의를 통해 재건축 지역 세입자를 위한 의미 있는 대책이 마련되길 기대합니다. 저도 오늘
논의 결과가 서울시의회 뿐만 아니라 국회 차원에서 신속하게 결실을 맺도록 함께
노력하겠습니다.

다시 한 번 이 자리에 참석해주신 모든 분들께 감사드립니다.

2019년 2월 20일

더불어민주당 국회의원 금 태 섭

발 제

재건축 세입자 대책 마련의 필요성과 그 방안

이강훈 변호사, 참여연대 민생희망본부 부분부장

재건축 세입자 대책 마련의 필요성과 그 방안

이강훈 변호사 참여연대 민생희망본부 부본부장

I. 들어가며

재건축은 도시정비법에 의해 실시되는 정비사업의 일종이면서도 그 동안 주거 및 상가 세입자에 대한 아무런 이전 대책 마련이 없었음. 특히 단독주택 재건축은 2012년 법개정에도 불구하고 당시 이미 정비계획이 수립된 곳에는 그대로 종전 법에 따라 재건축 정비사업으로 시행될 수 있게 됨에 따라 보상 없는 이주를 계속하고 있으나 이로 말미암아 갈 곳이 없게 된 절박한 세입자들과 조합간에 강제집행을 둘러싸고 큰 충돌이 빚어지고 있음. 특히 2019년부터 서울에 재건축 이주가 본격적으로 진행될 상황이어서 2018년 박준경씨 사망 사건 이상의 심각하고 비극적 상황이 발생할 가능성이 있음. 이에 세입자에 대한 보상없는 이전을 당연시하는 현재의 재건축 제도의 문제를 그대로 두고 사업을 강행하는 것은 큰 사회적 갈등을 불러일으킬 소지가 있으므로 차제에 이를 개선하는 대책 마련이 필요함.

II. 재건축 관련 세입자 보상방안의 개선 방안¹

1. 단독주택 재건축 세입자 이전 관련 보상 방안 검토 필요

(1) 문제의식

최근 서울 마포구의 재건축정비구역에서 주거 세입자 고 박준경씨가 강제집행을 당한 후 갈 곳이 없어 이미 이주를 한 다른 주택에 몰래 살다가 다시 그곳에서 쫓겨난 후 3일간 노숙 생활을 하다 처지를 비관해 유서를 남기고 자살을 하는 일이 발생함.

¹ 서울시를 중심으로 검토

재개발 정비사업의 경우 주거세입자에 대한 이주대책으로 일정한 요건을 갖춘 세입자에게 공공임대주택 입주자격 및 주거이전비와 이사비 등이 제공되는 반면, 재건축 정비사업의 경우 세입자 이전 및 보상 대책이 전혀 없음(주거세입자, 상가 세입자 동일함)으로 인해 취약계층과 관련하여 문제 발생. 특히 공동주택 재건축사업의 경우에 비해 취약계층 비중이 높은 단독주택 재건축과 관련, 주거 및 상가세입자를 위한 실질적인 이전 대책 마련이 필요함.

(2) 개선 방안

- 대상자: 단독주택 재건축 사업구역 내 세입자
- 주택재개발 세입자에 적용되는 기준 준용: 주거이전비, 동산이전비, 영업손실보상비 (임대주택 공급 제외)
- 재원: 재건축 초과용적률(서울시의 경우 50%)을 활용하는 방안 검토(서울특별시 도시정비조례 제30조 제1항 단서 추가): 보상 대상자 거주 기간 요건 관련 추가 검토 필요

(예시)

서울특별시도시및주거환경정비조례 제30조(소형주택 건설비율 등) ① 법 제54조제4항제1호 및 제2호에서 "시·도조례로 정하는 비율"은 법적상한용적률에서 정비계획으로 정해진 용적률을 뺀 용적률의 100분의 50을 말한다. 다만, 단독주택 재건축 사업(2012. 7. 31. 시행 영 제24007호 제52조제2항제1호 및 별표 1 제3호의 개정에도 불구하고 동 시행령 부칙 제6조제1항에 따라 종전의 규정에 따르는 재건축 사업을 말한다)의 정비구역 내 다음 요건을 충족하는 세입자에게 사업시행자가 재개발 정비사업의 세입자 보상에 상당하는 보상(주거이전비, 동산이전비, 영업손실 보상에 한한다)을 할 경우 그에 소요되는 비용만큼 정산하여 위 비율을 경감할 수 있다.

1. 주거용 건축물의 세입자: []부터 사업시행인가로 인하여 이주하는 날까지 정비구역 내에 계속 거주하는 무주택 세대주
2. 영업 세입자: []부터 사업시행인가로 인하여 이전하는 날까지 단독주택 재건축 정비구역에서 영업하는 경우로서 정비사업으로 인하여 영업을 폐지 또는 휴업하는 경우.

2. 재건축 상가 영업보상의 필요성²

(1) 문제점

도시정비법의 정비사업 중 재건축과 관련해서도 영업보상금을 사업시행자가 이를 보상하도록 할 필요가 있음. 그동안 도시정비법의 정비사업 중 재건축과 관련해서는 다른 정비사업들과 달리

² 국토교통부 검토 필요 사항

수용권을 주지 않았음, 대신 재건축의 경우 조합이 재건축 부동의자에 대해서 매도청구소송을 제기하는 것을 허용하면서 이때 개발이익이 포함된 시가보상을 하는 것을 원칙으로 하고 있었음. 따라서 재건축부동의자인 임대인과 상가건물임대차계약을 체결한 임차인은 해당 임대인과의 계약관계에서 문제를 해결하라는 것이었으나 법률상 임대인은 임차인에게 재건축과 관련하여 보상을 해야 할 아무런 의무가 없었음. 이로 말미암아 상가임차인은 ‘낙동강 오리알’ 신세가 되어왔음. 이미 이 문제에 관해서는 보상을 하지 않는 것이 위헌인지 여부에 대해 찬반양론이 치열하게 다투어져 왔던 것임.

(2) 재건축시 임차권자에 대한 보상 여부 관련 대법원 판결의 요지와 평가

이와 관련하여 대법원 판결(대법원 2014. 7. 24. 선고 2012다62561 판결)은 “주택재개발사업 등에서 수용보상금의 산정이 개발이익을 배제한 수용 당시의 공시지가에 의하는 것과는 달리, 주택재건축사업의 매도청구권 행사의 기준인 ‘시가’는 재건축으로 인하여 발생할 것으로 예상되는 개발이익이 포함된 가격을 말하는데, 이러한 차이는 주택재건축사업의 토지등소유자로서 하유금 임차권자 등에 대한 보상을 임대차계약 등에 따라 스스로 해결하게 할 것을 전제로 한 것”이라는 입장을 취하고 있음.

그러나 재건축시 철거 대상 건축물의 시가보상은 상가임차인의 사업과 관련한 영업적 가치를 포함하지 않고 있기 때문에 위 판례의 논리는 전혀 적절하지 않음. 또한 임차권자는 주택재건축사업의 토지등소유자로부터 아무런 보상을 받지 못하기 때문에 위 판례는 재건축시의 상가건물 임차인 보상이 필요없음을 강변하고 있을 뿐 현실의 문제에 관한 아무런 해결책을 제시하지 못하고 있음.

행정적 주체의 지위를 가진 공법인인 재건축정비사업조합이 법률에 따라 강제적으로 시행하는 재건축사업으로 말미암아 폐업을 하게 된 상가임차인에게 동 사업시행자가 별도로 보상을 실시하는 것이 타당하다고 판단됨. 도시정비법 제39조의 현행 매도청구와 관련된 규정에 이어 별도의 조항을 신설하여 정비사업으로 말미암아 영업을 폐지되거나 휴업을 할 수 밖에 없는 상가건물임차인에 대하여는 협의의 하도 협의가 성립되지 아니하면 감정에 따른 영업손실 보상을 실시하고 건물인도 청구를 할 수 있도록 하는 규정을 두는 방안을 생각해볼 만한 것임.

이와 관련해 헌법재판소 2014. 1. 28. 2011헌바 363 판결의 김이수 재판관의 소수의견은 경청할 만한 탁월한 입법론을 제시한 바 있음 김이수 재판관은 보상을 실시하고 임차인 등의 사용수익을 정지시키는 다른 정비사업과 달리 재건축과 관련해서 임차인에 대하여 보상실시 없이 사용수익을 정지시키도록 하는 도시정비법 제49조 제6항이 비례의 원칙에 반하여 청구인들의 재산권을 침해한다고 판단하면서 다음과 같은 입법론을 제시하고 있음.

“다수의견은 주택재건축사업 시행자에게 수용권을 부여함으로써 상가세입자에 대한 영업손실보상이 가능함을 전제로 하면서 주택재건축사업 시행자에게 수용권을 부여하는 것은 그 사업의 목적, 성격에 부합하지 않으므로 상가세입자에 대한 영업손실보상을 인정할 수 없다고 하나, 임차권자의 영업손실보상을 위해 반드시 주택재건축사업의 시행자에게 수용권을 부여해야 하는 것은 아니다. 입법자로서는 토지 등 소유자와 사업시행자 사이에서는 매도청구권으로

해결하게 하면서 임차권자와의 관계에서는 임차권자의 손실을 완화할 수 있는 조치, 예컨대 사업시행자와 임차권자 사이에 보상금에 관한 합의가 이루어지지 않는 경우 사업시행자로 하여금 일정기간 동안의 영업손실금을 공탁하게 하고 공탁이 이루어진 후 사용·수익할 수 있도록 하거나, 임시상가의 개설이 가능한 경우 이를 설치하도록 하는 등의 조치를 마련할 수 있는 것이다. 이렇게 헌법적으로 가혹한 부담의 조정이란 ‘목적’을 달성하기 위하여 이를 완화·조정할 수 있는 ‘방법’의 선택에 있어서는 입법자에게 광범위한 형성의 자유가 부여된다.”

(3) 소결론

임대인이 임차인에게 보상을 실시할 의무도 없는 상태에서 사업시행자가 임차인에게 아무 보상없이 도시정비법에 의해 실시하는 정비사업인 재건축 사업의 관리처분인가 고시로 인해 영업을 제한하는 것이 정당하다는 것은 아무리 생각을 해봐도 균형감이 상실되어 있음. 대한민국 헌법 37조 제2항은 “국민의 모든 자유와 권리는 국가안전보장·질서유지 또는 공공복리를 위하여 필요한 경우에 한하여 법률로써 제한할 수 있으며, 제한하는 경우에도 자유와 권리의 본질적인 내용을 침해할 수 없다.”고 규정하고 있음. 도시정비법에 따른 재건축 정비사업의 관리처분인가 고시가 이루어지면 상가임차인은 아무런 보상없이 건물 사용권을 제한당하는데, 이러한 경우가 바로 권리의 본질적인 내용이 침해되는 경우로서 보상이 필요한 경우라고 볼 수 있음.

III. 재건축 주거 세입자 관련 그 밖의 개선 필요사항

1. 재건축 ‘소형주택’ 관련 용도의 개선 필요(서울시)

(1) 문제의식

- 현행 재건축 소형주택 인수제도는 공공임대주택 확충방안이 되지만 이렇게 공급하는 주택 유형이 서울시의 경우 도시정비조례³ 및 「서울특별시 공공주택 건설 및 공급 등에 관한 조례」⁴ 및

³ 서울특별시도시및주거환경정비조례 제30조(소형주택 건설비율 등) ① 법 제54조제4항제1호 및 제2호에서 “시·도조례로 정하는 비율”은 법적상한용적률에서 정비계획으로 정해진 용적률을 뺀 용적률의 100분의 50을 말한다.
② 법 제55조제4항에 따라 인수한 장기공공임대주택의 임차인 자격 및 입주자 선정에 관한 사항은 「서울특별시 공공주택 건설 및 공급 등에 관한 조례 시행규칙」에서 정할 수 있다.

⁴ 서울특별시 공공주택 건설 및 공급 등에 관한 조례 제8조(서울공공주택 공급) ① 장기전세주택으로 공급하는 임대주택의 종류는 다음 각 호와 같다. <개정 2016. 7. 14., 2017. 1. 5.>

1. 장기전세주택으로 공급할 목적으로 서울주택도시공사가 건설하는 임대주택
2. 시장 또는 서울주택도시공사가 장기전세주택을 공급할 목적으로 매입하는 주택
3. 삭제 <2017. 1. 5.>
4. 삭제 <2017. 1. 5.>

② 다음 각 호의 사업에 따라 인수되는 서울공공주택은 행복주택 또는 장기전세주택으로 공급한다. 이 경우 시장은 해당 사업시행자 또는 조합의 의견을 들을 수 있다. <신설 2017. 1. 5., 2017. 3. 23., 2017. 9. 21., 2018. 7. 19.>

1. 「도시 및 주거환경정비법」 제55조제1항에 따라 시장 또는 서울주택도시공사가 인수하는 재건축사업에 따른 소형주택

「서울특별시 공공주택 건설 및 공급 등에 관한 조례 시행규칙」⁵으로 장기전세로 공급하도록 하고 있어 신청자격을 일정 요건을 갖춘 일반 무주택세입자로 하고 있는 등 재건축 정비구역의 기존 세입자들의 임대주택 공급방안이 되지 않고, 저소득층 거주용 공공임대주택으로 활용될 길을 제도적으로 막고 있음.

- 저소득층용 공공임대주택 공급이 턱없이 부족한 상태에서 재건축 조합으로부터 공공이 인수한 소형주택을 전부 ‘장기전세주택’으로만 활용토록 하는 것은 적절하지 않음.

- 특히 단독주택 재건축의 경우 저소득층 임차인 가구들을 퇴거시키고 중소득층 무주택자만 장기전세임대로 입주시킨다는 문제점이 발생하게 됨.

(2) 개선방안

- 서울특별시 공공주택 건설 및 공급 등에 관한 조례 제8조 및 서울특별시 도시및주거환경정비조례 제30조 제2항을 개정하여 서울시나 서울주택도시공사가 인수하는 소형주택을 국민임대주택, 행복주택, 장기전세주택 등으로 공급할 수 있도록 하여 중소득층부터 저소득층까지 다양한 소득계층 무주택 가구들이 입주할 수 있는 용도로 임대주택을 공급하도록 하는 것이 타당함.

2. 단독주택 재건축 구역 저소득 세입자의 공공임대주택 우선입주자격 부여⁶

(1) 문제의식

단독주택 재건축 구역의 저소득 세입자 중에는 주거이전비 및 동산이전비를 지원하는 경우에도 간신히 임대보증금과 이사비 정도만 마련할 수 있을 뿐 임대료 인상으로 경제적 부담이 가중되는 가구들이 존재하는 것으로 보임. 이러한 저소득 가구들에게 기존 주거복지체제가 주거 복지 차원에서 이를 해결해줄 수 있으면 좋을 것이나, 현실에 있어서는 영구임대주택이나 국민임대주택 등의 현저한 재고 부족으로 인해 당장 이주를 해야 하는 상황에서 주거 문제를 해결하는 것이 어려운 문제점이 있음. 따라서 단독주택 재건축 세입자 중 일정한 요건을 갖춘 저소득층 가구들을 위해서는 공공임대주택 우선입주자격을 부여하는 것이 타당할 것으로 사료됨.

(2) 개선 방안

⁵ 동 시행규칙은 장기전세의 입주자격에 관해서만 나와 있음.

⁶ 국토교통부 및 서울시 검토 사항

○ 개요: 영구임대주택이나 국민임대주택 등에 거주해야 할 여건에 있는 단독주택 재건축 지역 저소득 세입자로서 일정한 거주 요건을 충족하는 가구들에게는 공공임대주택 우선입주자격 부여함.

○ 경제적 요건: 국민임대주택 입주자격을 갖춘 가구

○ 거주 요건: 단독주택 재건축 구역에서 조례로 정하는 일정 시점 이전부터 일정 시점까지 계속 거주하고 있던 가구로 한정함.

○ 공급할 수 있는 주택의 유형

- 재건축 소형주택으로 인수된 공공임대주택(관련 조례 개정으로 국민임대주택으로 사용할 경우)
- 재개발 임대주택
- 공공이 보유한 국민임대주택
- 그 밖에 영구임대주택 입주자격이나 매입임대주택 입주자격이 있을 경우 해당 주택

(검토할 수 있는 방안의 예시)

○ 공공주택특별법 시행규칙 개정 (국민임대주택 입주자 자격 개선)

- 별표 4 국민임대주택의 입주자 자격(제15조 제1항 관련) 2. 우선공급 중 ‘가. 철거민 등’에 관해 “11) 도시및주거환경정비법에 따른 단독주택 재건축 정비사업(2012. 7. 31. 동법 시행령 제24007호 제52조제2항제1호 및 별표 1 제3호의 개정에도 불구하고 동 시행령 부칙 제6조제1항에 따라 종전의 규정에 따르는 재건축 사업을 말한다)에서 []로부터 사업시행인가로 인하여 이주하는 날까지 정비구역 내에 계속 거주하는 세입자로서 제1항의 소득요건을 충족하는 사람”을 추가

○ 서울특별시도시및주거환경정비조례 개정(재개발사업의 임대주택 공급대상자로 추가)

- 서울특별시도시및주거환경정비조례 제46조 제1항 제4호를 개정하여 “해당 정비구역 이외의 재개발구역 안의 세입자로서 제1호 또는 토지등소유자로서 제2호에 해당하는 입주자격을 가진 자 또는 해당 정비구역 이외의 단독주택 재건축 정비구역에서 []로부터 사업시행인가로 인하여 이주하는 날까지 정비구역 내에 계속 거주하는 세입자로서 국민임대주택의 입주자격 중 소득요건을 충족하는 무주택세대 구성원.

3. 재건축 임대주택의 확보⁷

(1) 문제의식

- 서울시의 경우 현재는 재건축 정비계획에서 정한 용적률 이상 법적 상한 용적률까지 증가분에 대해서만 선택적으로 증가된 용적률에 대한 50%를 소형주택으로 인수(지자체마다 소형주택 비율은 조례에 따라 상이함).
- 재개발에 대해서는 임대주택 공급의무 있음에도 불구하고 재건축에 대해서는 임대주택 공급의무가 전혀 없는 것도 불합리함.
- 재건축과 관련해 당초 용적률에서 '정비계획에서 정한 용적률'까지 증가된 용적률 상향이 사적 이익으로만 귀속되는 것은 문제.
- 재건축 정비구역도 주택 임차 가구가 전체 거주가구의 50%가 넘는 실정을 고려해야 함.
- 서울의 택지 개발이 거의 완료된 상태에서 재건축과 같은 정비사업에서 의무적으로 임대주택을 확보없이 무주택 가구를 위한 합리적인 주거대책 수립이 불가능.
- 특히 단독주택 재건축 구역에서 이주대책이 필요한 저소득층이 다수 거주하고 있는 현실을 고려해야 함.

(2) 재건축 임대주택 관련 도시및주거환경법비법 개정 연혁과 도시재정비 촉진을 위한 특별법의 재건축 임대주택 의무 검토

○ 과거 2005. 3. 18. 도시정비법 개정으로 2009년까지는 도시정비법 제30조의 2로 재건축사업에도 재건축으로 완화되는 용적률의 25% 이하의 범위 안에서 대통령령이 정하는 비율 이상에 해당하는 면적의 임대주택 공급이 의무화되어 있었으나 이명박 정부가 2009. 4. 2. 도시정비법 개정을 통해 재건축 임대주택 공급 의무화 규정인 제30조의2의 규정을 삭제하고 정비계획에 따른 용적율을 초과하는 법적 상한까지의 초과용적률에 대한 건축을 가능하게 하면서 그 초과용적률의 일부에 대해서만 소형주택 공급을 하도록 변경하여 현재에 이름.

○ 그러나 세입자 주거 안정 및 개발이익의 환수를 고려하여 도시재정비촉진을 위한 특별법에서는 제31조에서 재정비촉진사업으로 증가되는 용적률의 75퍼센트 범위에서 대통령령으로 정하는 비율을 임대주택으로 공급하도록 규정하고, 2014. 1. 16. 개정된 동법 시행령 제34조 제1항 제3호에서 “「도시 및 주거환경정비법」에 따른 재건축사업의 경우: 해당 사업으로 증가되는 용적률의 10퍼센트 이상 30퍼센트 이하의 범위에서 시·도 또는 대도시의 조례로 정하는 비율.

⁷ 국토교통부 및 지방자치단체 검토 사항

다만, 「수도권정비계획법」에 따른 과밀억제권역 외의 지역은 30퍼센트 이하의 범위에서 시·도 또는 대도시의 조례로 정하는 비율을 말한다.”라고 규정하여 재건축에서도 임대주택을 의무공급하도록 근거규정을 마련함. 이에 따라 서울특별시 도시재정비촉진을 위한 조례의 경우 제20조 제4항에서 재정비촉진사업으로 증가되는 재건축사업의 용적률의 30%를 임대주택으로 공급하도록 의무화함. 한편, 이 경우 도시재정비촉진을 위한 특별법 제31조 제3항 제2문은 “이 경우 임대주택의 공급가격은 그 임대주택의 건설에 투입되는 건축비를 기준으로 국토교통부장관이 고시하는 금액으로 하고, 그 부속토지는 인수자에게 기부채납(寄附採納)한 것으로 본다.”고 규정하고 있음.

○ 그렇다면 같은 도시 내에서 재정비촉진구역에서는 재건축에 대해 증가된 용적률의 30%를 임대주택으로 공급하도록 의무화하고 그 외의 일반 도시정비사업으로 진행되는 재건축 정비사업구역에서는 임대주택 공급 의무를 0으로 하되 조합의 선택에 따라 정비계획에서 정한 용적률 이상의 법정 상한 용적률에 대한 일정 비율을 공공에 소형주택으로 공급하도록 하는 현행 방식은 어떻게 보더라도 재건축 정비사업에 부여한 용적률 증가분에 대해 특혜를 주고 세입자 대책은 소홀한 개발방식임을 부인할 수 없음.

(3) 개선방안

(1안) 도시재정비촉진을 위한 특별법 제31조 및 시행령 제34조 제1항 제4호와 같은 방식으로 재건축 임대주택을 의무화하는 방안

○ 이 경우 초과용적률과 관련한 소형주택 공급 선택 조항을 없앨 수도 있고, 남겨둘 수도 있으나 규정을 남겨둘 경우 지방자치단체의 판단에 따라 비율 조정은 이루어질 수 있을 것임.

(2안) 초과용적률에 관한 소형주택 공급 선택 조항을 남겨둘 것을 전제로 계획용적률까지 증가되는 용적률에 대한 재건축 임대주택 공급을 의무화하는 방안

○ ‘정비사업의 임대주택 및 주택규모별 건설비율’(국토교통부고시) 제5조 개정

- 제5조 ‘재건축사업의 임대주택 및 주택규모별 건설비율’이 현행은 임대주택 의무를 담고 있지 않으나 이를 개정하여 일정한 임대주택 건설비율을 의무화

○ (예) 당해 주택재건축사업으로 증가되는 용적률 중 도시및주거환경정비법 제54조 제4항의 초과용적률(= 법적 상한 용적률 - 정비계획으로 정하는 용적률)을 제외한 나머지의 일정 범위(예시: 100분의 10 이상 100분의 30이하) 내에서 대통령령이 정하는 비율 이상에 해당하는 면적을 임대주택(이하 "재건축임대주택"이라 한다)으로 공급하도록 의무화함.

○ 인수하는 재건축 임대주택의 가격은 공공주택 특별법」 제50조의4에 따라 국토교통부장관이 고시하는 공공건설임대주택의 표준건축비로 하고, 부속 토지의 가격은 「부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률」 제11조의 규정에 의한 개별공시지가 및 지가상승률 등을 고려하여 대통령령이 정하는 기준에 따라 산정한 가격으로 하여 공공이 이를 인수하도록 함.

○ 제2안의 방식은 재건축임대주택은 정비계획에 따른 용적률을 초과한 법적 상한용적률까지 용적률 증가(초과용적률)를 선택할 경우의 현행 소형주택 인수와 별개로 제안하는 것임. 다만 정책의 적합성을 고려할 때에는 전체적으로 함께 검토하여 시도지사가 적절한 비율을 선택할 수 있도록 하되, 법률이나 시행령이 일정한 하한선을 정해주는 것이 타당함.

사례발표 1

개포8단지 공무원연금매장 상가 철거민 대책위의 증언

김민수 개포8단지 상가 대책 위원장

개포8단지 공무원연금매장 상가 철거민 대책위의 증언

김민수 개포8단지 상가세입자 철거민 대책위원회 위원장

공무원연금공단의 상가 매각으로 인한 재건축과 세입자 축출

우리 개포8단지 상가세입자 철거민들은 서울시 강남구 영동대로 4길7에 위치한 공무원연금공단 소유의 상가에서 영업을 하는 상인들입니다. 공무원연금공단은 이 상가에 대하여 (주)세이러스와 임대차계약을 체결하였고, (주)세이러스는 우리 상인들과 전대차계약(또는 상품공급계약)을 체결한 회사입니다. 상가의 지하는 (주)세이러스 직영 매장, 1층은 (주)세이러스의 전차인인 우리 상인들의 매장, 2층은 공무원연금공단이 직접 임대 및 관리하는 매장으로 구분됩니다.

우리 상인들은 이 공무원연금매장 상가에서 각자 품목을 정하여 영업을 하였고 (주)세이러스와 전대차계약을 체결해 영업하고 있었습니다. 실제로 (주)세이러스는 이 사건 상가에서 ‘상록스토어’라는 매장 이름만 걸고, 관리인으로서 상인들로부터 차임을 받아오며 매장의 환경을 관리하는 역할만 하였습니다. 그런데 공무원연금공단은 2015. 7. 23. 개포8단지 아파트와 연금매장 상가를 1조 2000억에 현대건설 컨소시엄에 매각하였고, 공무원연금공단은 이 사건 매장을 2017. 7.까지 현대건설 컨소시엄에 인도하고 잔금을 지급받기로 하였습니다. 그러나 그 과정에서 공무원연금공단은 상인들에게 어떠한 통지도 하지 않았고, (주)세이러스는 공무원연금공단과의 임대차계약이 만료되었음에도 불구하고 상인들에게 절대 이 상가가 재건축이 되는 일은 없다며 상품공급계약기간을 2017년 11월 말까지로 하는 재계약을 강요하기도 하였습니다. 그로 인하여 상인들은 계속 영업을 할 것으로 기대하고 상가의 객관적 가치를 높이는 비용들을 지출하기도 하였습니다.

상인들은 어떠한 보상과 이주대책도 없이 쫓겨났습니다.

우리 상인들은 많게는 32년간 이 매장을 삶의 터전으로 삼고 살아왔습니다. 우리 상인들은 공무원연금공단 소유인 연금매장을 보존하는데 힘써 왔으며, 상권을 살리고 매장의 가치를 높이는데 최선을 다하면서 살아왔습니다. 그런데 공무원연금공단은 현대건설 컨소시엄에 매장을 매각하여 놓고, 상인들을 상대로 명도소송을 제기하고 아무런 대책도 없이 내쫓았습니다. 우리 상인들은 각자 매장의 보존을 위해 많은 투자를 해 왔으며, 매장에서 쫓겨나게 되면 생계유지가 어려웠습니다. 2017년 2월 28일 공무원연금공단은 단전, 단수를 자행했고 상인들이 영업을 할 수조차 없는 상황에서 나가지 않는다고 통장, 재산 가압류를 하였고 상인들이 끊임없이 공단과 (주)세이러스에 투자 회수 및 보상이 필요한 상황임을 호소하였으나, 모두 이를 외면했었습니다.

공무원연금공단은 (주)세이러스와 밀접한 관계에 있습니다.

공무원연금공단은 1984. 5. 14. 이 상가에 대하여 소유권을 취득한 후 상가 상인들과 직접 계약을 체결하였으며, 상인들로부터 매 월 매출액 대비 일정 비율로 차임을 지급받았습니다. 그 후 공단은 2001년 8월 공단 고위 출신자들을 대표로 하는 위탁회사 주식회사 SNF월드(현 세이러스)를 설립하였고, 위탁회사는 기존 공단이 직접 상인들과 계약하던 형태 그대로 유지하되 차임을 인상하여 임대 수익을 얻게 되었습니다. 그 이후 SNF월드는 2005년부터 (주)세이러스로 회사명을 변경하였고, 공단 출신 임원 및 간부급 퇴직자들을 2~3년 주기로 대표로 임명하여 상인들과의 전대차계약을 통해서 상가를 실질적으로 관리해 온 것입니다.

이처럼 공무원연금공단의 1급 출신 퇴직자가 2001. 11월 (주)세이러스의 대표이사를 맡기 시작하였고 2013. 11월까지 5명의 대표이사가 전원 공단의 임원 출신입니다. 공단은 (주)세이러스의 주식 일정 지분을 보유하여 임원 퇴사 시 보유주식을 공단이 지정한 자에게 인계하도록 강제하였습니다. 이와 같은 문제를 2015. 11월 국회 안전행정위원회에서 진영 의원이 아래와 같이 지적하였고, 이후 주식보유나 대표이사 선임을 하지 않게 되었습니다. 즉, 진영 의원이 문제를 제기하기 전까지는 자회사나 다름없이 운영되어 왔습니다.

공무원연금공단, '연금매장 임대권' 전관예우 수단으로 악용(CBS노컷뉴스 유동근 기자 2015-09-11)

공무원연금공단이 연금매장을 임대로 준 뒤 임대받은 업체에 15년 동안 '낙하산 대표'를 내려 보내는 등 민간기업을 전관예우의 수단으로 악용한 것으로 드러났다. 공단은 임대 허가권을 토대로 회사의 경영까지 좌지우지했다는 지적도 함께 지적됐다.

국회 안전행정위원회 위원장인 새누리당 진영 의원은 11일 "국정감사를 위해 조사한 결과 무원연금공단이 15년 전 분사한 회사에 지속적으로 공단 출신 대표를 선임해 왔다"고 밝혔다. 진 의원에 따르면 공무원연금공단은 IMF외환위기 이후 정부의 구조조정 계획에 따라 임대주택 단지 내 직영 연금매장을 임대로 전환했다. 그리고 임대할 회사로 세이러스라는 주식회사를

설립해 공단 퇴직자들을 고용해 왔다. 2001년 11월 1대 대표자를 공단의 1급 출신 퇴직자로 앉힌 뒤 2013년 11월 물러난 5대까지 대표자 전원이 공단 임원 출신이다. 공단은 낙하산으로 내려 보낸 대표를 통해 회사 경영을 사실상 뒤에서 조종했다는 것이 진 의원의 주장이다. 그는 "일정 수준의 회사 지분을 공단이 보유, 유지할 수 있도록 요구하고 임원 퇴사시 보유 주식을 '공단이 지정한 자'에 인계토록 강제했다"고 말했다. 임대 허가권과 지분 등 영향력 때문에 세이러스는 공단의 통제 하에 있어 사업 변경 혹은 확장을 통한 경영 정상화를 꾀할 기회를 갖지 못했다고도 했다. 진 의원은 "결국 공단이 올해 개포8단지 공무원아파트를 매각기로 결정함에 따라 상가 내 70여개 상점의 근무자 200여명이 대량 실직사태에 놓이게 됐다"고 지적했다.

가장 큰 문제는, 공단은 직접 상인들과 임대차계약을 체결하다가, 중간에 공단 임원들로 구성된 (주)세이러스를 끼워넣어 상인들이 더 높은 수수료를 지급하게 하였다는 것입니다. 예를 들면, 과거공단이 상인들로부터 매출액 대비 6%의 비율로 차임을 지급받았다면, (주)세이러스는 상인들로부터 매출액 대비 10~15%의 비율로 차임을 지급받았습니다. 즉, 이러한 구조는 차임 차액이 공단 퇴직 임원들의 수익으로 돌아가게 하도록 구성된 것입니다.

이처럼 지금까지 상인들은 비싼 차임을 지급하면서 공단 퇴직자들을 먹여 살리는 일을 하였다고 밖에 볼 수 없습니다. 이러한 구조를 만들어 놓은 공무원연금공단은 현대건설에 이 사건 상가를 매각해 재건축을 한다고 상인들을 아무런 이주대책도 없이 내쫓고 있는 것입니다.

개포8단지 재건축 상가세입자들은 법의 사각지대에 놓여 있습니다.

상가임대차보호법은 제10조는 '임대인은 임차인이 임대차기간이 만료되기 6개월 전부터 1개월 전까지 사이에 계약갱신을 요구할 경우 정당한 사유 없이 거절하지 못한다.'고 규정하고 있으며, 다만 '임대인이 임대차계약체결 당시 공사시기 및 소요기간 등을 포함한 철거 또는 재건축 계획을 임차인에게 구체적으로 고지하고 그 계획에 따르는 경우 또는 건물이 노후·훼손 또는 일부 멸실되는 등 안전사고의 우려가 있는 경우의 사유로 목적 건물의 전부 또는 대부분을 철거하거나 재건축하기 위하여 목적 건물의 점유를 회복할 필요가 있는 경우에는 그러하지 아니하다'고 규정하고 있습니다.

이처럼 철거민이 된 상인들이 위 상가임대차보호법의 적용을 받았더라면, 공무원연금공단은 상인들의 임대차계약체결 당시 재건축 계획을 구체적으로 고지한 사실이 없었고, 이 사건 상가가 안전사고의 우려가 있는 경우에도 해당하지 않기 때문에 상인들의 계약 갱신요구를 거절할 수 없었을 것입니다. 또한, 상가임대차보호법 제10조의4는 '임대인은 임대차기간이 끝나기 3개월 전부터 임대차 종료 시까지 권리금 계약에 따라 임차인이 주선한 신규임차인이 되려는 자로부터 권리금을 지급받는 것을 방해하여서는 아니된다.'고 규정하고 있습니다.

상인들이 상가임대차보호법 적용을 받았더라면, 신규임차인을 구하여 권리금을 지급받고 자신들이 이 사건 상가에 투자한 비용을 모두 회수할 수 있었을 것입니다. 공단은 명도소송 전 상인들의 재산, 통장을 가압류 하였고 법원은 공단의 손을 들어주었습니다. 단기임대의 기회를 방해했다는 말도 안 되는 이유를 들어서, 이미 8단지 입주민들이 이주를 마친 상태에서 누구에게 임대를 할 수 있었는지 사법부 역시도 가진자의 입장만 고려한 판결 역시 우리를 또 한 번 비탄에 이르게 했습니다.

한편, 전통시장 및 상점가 육성을 위한 특별법 제49조 따르면 사업시행자는 시장정비사업을 할 때 ① 시장정비사업기간에 임차상인 등을 포함한 입점 상인이 영업활동을 계속할 수 있도록 임시시장을 마련하는 일에 관한 사항, ② 임시시장을 마련하기 어려운 경우 영업활동의 중단으로 인한 금전적 손실의 보전(補填) 등에 관한 사항, ③ 사업추진계획의 승인·고시 당시의 임차상인 등 입점상인에 대하여 시장정비사업 완료 후 재입점을 위한 점포의 우선 분양 또는 임대료할인·임대점포마련 등에 관한 사항 등을 포함한 입점상인 보호대책을 수립·시행하여야 합니다.

개포8단지 연금매장 상가는 지적도에 재래시장으로 표시되고 있으며, 온누리상품권도 발급되고 있어 전통시장 및 상점가 육성을 위한 특별법 대상 상점가에 해당된다고 할 것입니다. 그러나 이 사건은 위 법 시장정비사업에 해당하지 않아 상인회 상인들은 위와 같은 입점상인 보호대책 대상이 되지 않고 있습니다.

이처럼 개포8단지 연금매장 상인들은 재건축이라는 이유로 상가임대차보호법의 임차인으로 보호받지 못하고, 전통시장 및 상점가육성을 위한 특별법의 보호대책 대상에도 해당되지 않고 있어 아무런 대책 없이 쫓겨나는 철거민들이 되었습니다.

강제집행 과정에서의 용역 폭력

공무원연금공단은 기어코 상인들을 상대로 건물명도소송을 제기하였고, 상가세입자들은 위 소송 도중에도 끊임없이 공무원연금공단에게 조정을 요청하였고, 아무런 대책 없이 거리로 나왔게 될 수 없음을 호소하였으나, 공무원연금공단은 눈 한 번 깜빡이지 않고 조정에 응하지도 않았고 급하게 소송을 마무리했습니다. 결국 공무원연금공단은 강제집행을 실시하였고, 그 과정에서 심각한 용역 폭력이 발생했습니다. 2017. 5. 30. 공무원연금공단의 강제집행 현장은 그야말로 아수라장이었습니다. 이 사건 상가의 상인을 거리로 내몰기위해 용역업체 직원들 400명이 동원되었습니다. 강제집행 비용도 4억여원이 들었으며 공단은 그 비용마저도 철거민이 되어버린 저희 상가세입자들에게 손해배상 소송까지 했습니다. 그 과정에서 용역업체 직원들은 이 사건 상가 한 평도 되지 않는 공간에 있던 여성들에게 소화기 10통을 분사하였고 호스로 물을 뿜어대며 ‘죽지 않으려면 나와라.’는 식으로 협박을 하였습니다. 입으론 나오라 하면서 정작 밖에서 문을

밀고 있었습니다. 결국 여성들은 질식하기 전에 나왔고, 이 중 일부는 쓰러지기도 하여 119에 실려 나왔습니다.

위 강제집행 당일에 그 자리에 있던 집행관, 경찰관 등은 눈 앞 에서 벌어지는 용역업체의 위와 같은 위법행위를 눈감고 있을 뿐 아무런 도움도 주지 않았습니다. 이와 같은 모습을 보면서, 우리나라에서 얼마나 많은 공권력이 위법행위를 강 건너 불구경 하듯이 넘어가고 있는지 느낄 수 있으며 이 나라에서 살기가 두려워지기까지 하였습니다.

재건축 상인들은 구체적인 보상 및 대책이 필요한 상황입니다.

상인들은 서울시의 보호 대책이 절실한 상황입니다.

상인들에게 ① 재입점 권리를 우선 부여하는 대책이나 ② 그것이 어렵다면, 임시시장을 제공 하여야 할 것입니다. 뿐만 아니라, 서울시에서 현대건설 컨소시엄에 건축허가 등을 하는 과정에서 상인들에 대한 지원 대책을 협의할 수 있도록 요구할 수도 있었을 것입니다. 개포 8단지는 조합 없이 현대컨소시엄이 시행, 시공을 도맡아 하는 특별한 상황이기도 합니다. 서울시는 전문가들과 관계인들이 모여 있는 자리에서 개포8단지 상가세입자 철거민들의 고충을 한 번만이라도 생각을 했어야 했습니다.

결국 개포8단지 공무원연금매장 상가 세입자들이 쫓겨나게 되는 과정은, 공무원연금공단이 상인들의 이익을 공단의 퇴직자에게 강제로 돌아가게 한 것입니다. 공단의 퇴직자들이 외주업체를 설립하고, 공단이 외주업체에 기존 공단의 일감을 줌으로써 상가세입자들의 월세부담이 급격히 늘어났습니다. 공무원연금공단은 자신의 공무원 아파트를 엄청난 가격에 현대컨소시엄에 매각하면서 세입자에 대한 대책을 전혀 세우지 않았다는 것입니다. 이는 일반 사기업체에서도 모두 하는 대책을 공기업은 전혀 세우지 않았다는 것입니다. 또한 현대 컨소시엄은 2018년 3월 총 1,996 가구를 평당 4000만원이 넘는 가격에 분양을 마쳤고 로또 아파트라는 이름이 붙기도 했는데, 상가세입자는 재건축이라는 이유로 적절한 이주 대책을 수립하지 않았습니다. 이러한 과정에서 쫓겨날 수 없는 상가 세입자들에게 행해진, 강제집행은 폭력과 인권유린의 현장이었습니다.

이처럼 법의 사각지대에서 이러지도 저러지도 못하고 쫓겨나게 된 철거민들을 보호할 수 있는 정책을 마련하여 주시기 바랍니다.

사례발표 2

방배**5**구역 주거 철거대책위원회 제안 및 현장 상황

고혜란 방배**5**구역. 주거세입자 위원장

방배5구역 주거 철거대책위원회 제안 및 현장 상황

고혜란 방배5구역 재건축 주거세입자 대책위원회

위원장

방배 5구역 재건축 지역 세입자들은 현재 조합에서 일방적으로 정한 19년1월 17일 이주 날짜가 지났다고 아무런 대책과 보상도 없이 이주를 독촉하고 있다. 또한 현재 살고있는 세입자들을 괴롭혀서 나가게 하려는 계책으로 거주하고 있는 집의 윗층 수도를 틀어놓거나 고의로 고장 내서 아래층에 살고 있는 세입자 집으로 누수하게 만들거나 수도 계량기를 철거하는 등 비열한 수법으로 세입자들을 내쫓고 있는 상황이 벌어지고 있다.

재건축사업 시행인가와 관리처분인가 관련해서 공청회나 사전협의체 구성도 없이 수수방관하고 있는 서초구청은 주택 소유자만 구민이고 지역주민이란 말인가. 부유한 자들만 구민으로 받고 가난한 자는 구역 내에서 살지 못하게 재건축 이라는 명목으로 서초구에서 몰아내려는 계책이 아닌지 의문스럽다.

그것이 아니라면 서초구청은 이 지역 주민의 절반 이상인 세입자들의 고충과 주거권 생존권이 침해 받는 현실을 무시한 채 구청과 건설업체, 부유한 가옥주들 만의 이해관계만 일치되는 행정을 하고 있는데 대해 우리 주거 세입자들은 강력히 항의하며 실태 파악하여 그 현장에 놓여있는 세입자들의 처지와 고충을 해결하기 위한 대책 마련을 촉구한다.

재개발 지역에 사는 세입자나 재건축지역에 사는 세입자 모두다 대한민국 국민이고 시민인데 왜 차별을 하는 건지. 이는 주민들의 생존권과 생계의 위협은 아랑곳 하지 않고 오로지 건설업체와 가옥주들의 이익을 창출하고 정부 행정의 편의성을 위한 편법행정이 아닌지 묻고 싶다. 우리 세입자들은 시 정부 와 구청이 진정 주민들을 위한 행정을 해주길 바라는바 실태파악과 조사를 거쳐 임대주택과 이주비 보상책을 마련하길 바란다.

현재 우리의 현실은 주거지역 반경 대규모 재건축사업으로 인해 주변 전세 월세 가격 폭등으로 인하여 다른 곳에 거주지를 마련할 엄두조차 낼 수 없는 상황이므로 정부가 나서서 조합과 협의해서 해결책을 마련해줄 것을 요청한다.

아울러 재건축지역 세입자 이주 대책 관련 몇 가지 제안을 한다.

첫째 : 재건축 사업자와 건설사는 막대한 경제적 수익을 취하는 만큼 정부는 재건축사업인가 전 실태 조사를 거쳐 사회 실질적 약자인 세입자에 대해 임대주택 공급을 조건으로 하는 제도 마련.

둘째 : 재개발과 동등하게 이주비 지원책 마련.

셋째 : 세입자들의 최소한의 생존권인 주거권 보장을 위한 구체적 해결책 법률제정.

넷째 : 재건축사업자-공공행정처-세입자간의 문제 해결을 위한 사전협의체를 구성하여 합리적인 이주대책 마련.

<방배5 주택재건축 사업개요>

- ◇ 사업명칭 : 방배5구역 주택재건축 정비사업 (단독주택 재건축)
- ◇ 사업면적 : 176,590.90㎡ (53,418평)
- ◇ 대지위치 : 서울 서초구 방배2동 942-1번지 일대
- ◇ 대지현황 : 단독주택 및 연립주택, 상가 등 694개동
- ◇ 조합원수 : 1,199명
- ◇ 공사규모 : 지하 3층~지상 32층 아파트 44개동 (총2,551가구 규모)
(2014년 계획기준 장기전세 171가구)
- ◇ 용 적 률 : 231%



토론문1

재건축지역 세입자 대책

이원호 한국도시연구소 책임연구원, 빈곤사회연대 집행위원장

재건축지역 세입자 대책

이원호 한국도시연구소 책임연구원, 빈곤사회연대 집행위원장

이상한 나라의 이상한 개발이야기

여기 한 동네나 다름없던 지역이 골목을 사이에 두고 두 개의 개발구역으로 나뉜 마을이 있다. 이 마을 A구역에서 10년간 살거나 영업해 온 주거/상가 세입자와 B구역에서 똑같은 조건과 기간으로 살거나 생계를 꾸려온 세입자가 있다. 두 구역은 같은 시기 개발 현수막이 나부끼며 개발바람이 분다. 두 지역 세입자마다 제2의 고향과도 다름없는 우리 동네가 발전한다는 소식에 반가워했다. 그리고 좀 더 좋은 공간과 조건에서 살거나 장사하게 될 거라는 기대도 했다. 그런데 A구역에는 주택재개발조합이 결성되었고, B구역에는 주택재건축조합이 결성되었다. 재개발과 재건축을 구분하지 못하는 대부분의 주민들과 같이 이들은 ‘어쨌든 재개발이니 우리 동네 좋아지겠네!’하는 마음은 변함이 없다. 그런데 아뿔싸! A구역 세입자에게는 주거이전비와 순환형 임시주택, 임대아파트 입주자격 그리고 이사비가 주어지는데, B구역 세입자들은 아무것도 없이 나가라고 한다. 용역광패들의 폭력을 무릅쓰고 버티었더니, 이사비라도 몇 푼 받고 나가라고 한다. 상가세입자도 마찬가지다. A구역은 영업 손실보상이라도 있는데, B구역은 그냥 철거해 버리고 끝이다. 이런 이상한 개발이 합법이라고 한다. 나라에서 정한 법은 주택재개발은 공익사업이고, 주택재건축은 민간개발이기 때문에 다르게 적용된다고 한다. 똑 같은 세입자인데, 똑 같이 살아온 똑 같은 사람인데, 나의 의지와 상관없이, 나의 미래가 개발사업의 명칭으로 결정된다. 참으로 이상한 나라의 이상한 개발이야기 이다.

이 이상한 개발이야기는 우리가 목도하고 있는 현실이다. 아현2구역은 아현뉴타운으로 포함된 8개 구역 가운데 유일한 재건축 구역이라는 이유가, 골목을 사이에 두고 세입자 대책의 유무가 갈리는 기준이 되었다. 이곳에서 서울시가 금지하고 있는 동절기 강제철거 제한 기간을 하루 앞둔 지난 2018년 11월 30일, 강제 집행 당한 아현2구역 세입자 청년 박준경은 갈 곳 없이 추운 거리를 헤매다, “내일이 오는 게 두렵다”는 유서를 남기고 한강에 투신했다. 우리는 이 이상한 나라의 이상한 개발이 부른 비극적인 이야기를 멈추게 해야 한다.

재개발과 재건축의 경계와 공적 책임

재건축사업과 재개발사업은 둘 다 “도시환경을 개선하고 주거생활의 질을 높이는 데 이바지함을 목적”으로 하는 「도시 및 주거환경 정비법(도시정비법)」이 규정하는 사업으로, “노후·불량건축물이 밀집한 지역에서 주거환경을 개선하기 위하여 시행하는 정비사업”이라는 점에서는 동일하다. 방식에 있어서도 사업구역 내의 토지 등 소유자가 사업을 시행하는 경우가 많고 적용규정과 절차가 유사해, 정비사업 과정에서 발생하는 갈등의 양상도 대부분 유사하다. 사실상 근본적으로 유사한 이 사업을 나누는 기준은 정비기반시설이 양호한지 열악한지 이다.

도로, 상하수도, 공원, 공용주차장 등 일반적으로 국가 및 지방자치단체가 공급하는 기반시설인 공공 인프라의 양호 여부가 재개발과 재건축을 나누는 기준이 되는데, 재개발 사업이 기반시설이 열악한 노후 단독주택 밀집한 지역에서 추진하는 사업이라면, 재건축 사업은 기반시설이 양호하되 노후화된 공동주택 단지를 정비하기 위한 사업으로 추진되었다. 이러한 재건축사업이

각종 규제완화 등의 조치로 재개발 사업을 추진해야 할 노후 단독주택 밀집지역도 재건축으로 구역지정되어 사업이 추진되었다. 그러다 2012년 단독주택재건축이 공공성을 전혀 확보하지 못해, 단독주택에 대한 재건축 사업을 할 수 없도록 법개정이 이루어졌다.

이에 공공 인프라인 기반시설의 양호 여부는 재개발과 재건축사업을 나누는 중요 기준이 되는 동시에 공공의 개입과 책임의 수준을 나누는 기준이 된다. 즉 기반시설이 양호한 곳에 노후한 주거환경을 개선하는 재건축사업보다 기반시설이 열악한 곳에 도시계획 측면에서 기반시설 정비와 노후한 주거환경을 개선하는 재개발사업이 공공적 성격이 강하다는 점에서, 공공의 개입이 더 강하게 작동하고 있다. 이에 사실상 똑같이 민간 토지등 소유자 조합이 민간건설사와 추진하는 사업이지만, 재개발사업은 공익사업의 범주에 놓이고 재건축사업은 민간사업의 범주에 가깝게 위치한다.

이러한 이유로 재개발사업은 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률 (토지보상법)」을 준용하여 미동의자들의 토지도 강제 수용해 취득하는 공적 수용권이 민간 조합에게 부여되고, 토지보상법이 규정하는 손실보상에 따라 세입자 보상규정이 적용된다. 반면 공익사업의 범주에 들지 않는 재건축사업은 수용권 대신 미동의자에 대해 법원에 매도청구소송을 통해 토지를 취득하며 토지보상법이 준용되지 않기에, 세입자 손실 보상 규정을 정하는 기준을 갖지 못하고 있다.

공익사업과 민간사업? 무엇이 공익인가?

이렇게 보면, 공익적 목적을 달성하기 위한 공익사업에 임대주택 건설 및 주거이전비 등 세입자 대책 수립 등 공적인 역할을 강제할 수 있지만, 사익 추구가 목적인 민간사업에 공공이 지나치게 개입하고 통제하는 것은 사유재산에 대한 과도한 통제라는 논리가 작용되어 온 것으로 보인다. 이는 재건축사업에서 세입자대책이 오랫동안 전무한 채 진행되어온 논리이다. 또한 민간개발은 사적이익에 관한 것이기에 공공에서 책임 없다는 논리로도 작동했다. 과연 이러한 논리는 타당하다 할 수 있나?

먼저 공익적 사업여부를 따지는 공공성의 측면에서 보자. 사실 공공성이라는 것을 명확히 규정하고 구분하는 것은 쉽지 않다. 개발사업에 있어서 공공성은 공공주체인 (지방)정부가(주체)가 공공의 복지를 위해(대상/목적) 공권력을 행사(형식)하여 처리하는 것으로 정의(이주형·서의권, 2009)할 수 있다고 하지만, 이미 공익사업으로 분류된 다수의 사업들이 민간주체에 의해 추진되고 있으며, 그 주체가 공공일지라도 그 대상과 목적이 정말 공공의 복지를 위한 사업인지 의심스럽고 불분명한 경우가 많다. 재개발사업과 재건축사업의 경우도 어느 사업이 더 공공성이 강하냐의 여부를 구분할 수 있을지는 몰라도, 재건축사업 역시 재개발사업과 동일하게 “도시환경을 개선하고 주거생활의 질을 높이는 데 이바지”하는 공익적 목적을 내세우는

사업이다. 오히려 공익사업으로 분류되는 재개발사업이 민간주체에 위임되어 주도되면서 공익적 목적보다는 사업추진 주체의 수익성 극대화라는 사익적 목적을 추구하고 있어, 공적 권한인 강제수용권의 부여에 대한 정당성 논란이 끊이지 않고 있다.

다음으로 민간개발 사업에 대한 공적 통제의 측면을 보자. 민간개발 영역인 재건축사업도 도시환경을 개선하고 거주민들의 주거생활의 질을 높이며, 주택공급을 확대한다는 점에서 개인의 사적 소유 주택을 부수고 짓는 정도의 성격을 넘어서는 것. 뿐만 아니라 이런 본래적 목적은 개인 주택의 환경개선을 넘어서 도시 공동체 전체의 문제이기에 공공의 도시·주거환경정비기본계획을 수립에 의해 지배된다. 즉, 민간에게만 맡겨진 과도한 이윤추구가 초래할 수 있는 지역 공동체의 부정적 요소를 극복하기 위한 공공의 통제는 오히려 민간 개발사업 이기에 더 필수적이다. 이에 현재에도 재건축사업에서의 소형의무비율이나 재건축 초과이익환수제 등의 공적 규제 장치를 작동시키고 있는 것이다. 한정된 토지에 건축되는 주택으로 인해 조합원들의 사적 이익이 취득되지만, 세입자나 주변지역의 생활영역에 광범위하게 영향을 미쳐 공동체의 부담을 가져온다는 점에서, 공적 규제 장치를 통해 그 사적 이익을 적절히 환수함으로써 공동체의 부담을 완화하는 것은 정당성 확보의 수단이 된다.

이런 점에서 현행 재건축사업에서 세입자 대책을 수립하는 공적 장치의 확립이 시급하다. 세입자에 대한 아무런 대책수립 없이 축출하는 기존의 방식이 사회적 타살이라는 사망사건에 이르렀고, 이제 곧 3월부터 서울시 다수의 재건축 지역에서 강제철거로 인한 갈등이 예고되어 있어 또 다른 비극이 우려된다는 점에서도, 공동체에 주는 부담이 심각한 지경에 이르렀다는 것이 지금 우리에게 닥친 현실이다.

재건축 등 민간개발 사업에서의 세입자 보호

특히 재건축 임대주택 의무건설이나 재건축사업으로 인해 비자발적으로 퇴거당하는 세입자에게 임대주택 입주의 자격을 부여하는 것은, 도심 내에 임대주택을 확보하고 기존 세입자들이 도시외곽으로 밀려나지 않고 기존의 생활권 내에서 거주할 수 있게 하는 주거권의 보호라는 측면에서 중요하다. 특히 재건축용적률의 증가로 인하여 생기는 이익이 토지 등 소유자의 재산권에 당연히 귀속되는 것이 아니라 공공의 이익을 위한 임대주택으로 확보하는 것은 사적 재산권에 대한 지나친 침해라고 할 수 없다.

특히 오래전부터 주거권에 대한 국가의 책무를 강조해온 국제인권 기준을 보더라도, 공공의 영역뿐 아니라 민간개발 사업에서도 주거권 보호는 동일하게 적용해야 할 원칙이다. 이미 2001년 있었던 유엔사회권위원회(ICESCR)의 한국 사회권에 대한 제2차 심의의 최종 견해에서, 재건축사업과 같은 ‘민간개발 사업에 의한 강제철거의 피해자들에게 보상과 임시주거시설 등의 보호를 제공하지 않는 것을 지적’하면서, ‘민간개발 사업의 퇴거 피해자들에게도 보상과 임시주거시설 등의 보호를 제공할 것’을 권고한 바 있다. 작년(2018년) 5월 한국의 주거실태를 조사하기 위해 공식 방한한 레일라니 파르하 유엔 주거권특별보고관도, 아현2 재건축지역에 대한

현장 방문조사를 했는데, 방문 보고서를 통해 “대한민국정부에 도시지역 재개발 및 재건축과 관련한 정책과 법률 체계를 적정주거권에 대한 사회권위원회의 일반논평 7호⁸와 <개발로 인한 퇴거 및 이주에 관한 기본원칙과 지침>⁹에 따라 개정할 것을 촉구”하는 권고를 내렸다. 이 보고서의 최종본은 오는 3월 5일 유엔 인권이사회에 정식 보고되어 채택해 한국정부에 공식 권고될 예정이다.

한국 정부는 이미 1990년 유엔 사회권 규약을 국회 비준했다. 사회권 규약은 국내법과 동등하게 다뤄져야 한다. 한국 정부는 유엔 사회권 규약과 사회권위원회 공식 문서들이 제시하는 주거권 보호와 강제퇴거 금지의 원칙을 외면하지 말아야 한다.

【발제문에 대한 의견】

단독주택재건축 세입자와 공동주택재건축 세입자?

오늘 재건축 세입자 대책 토론회는 재개발사업에서 보장하는 세입자대책도 여전히 한계를 가지고 있지만, 최소한 재개발과 재건축이라는 사업방식의 차이로 인한 세입자 대책의 경계가, 생사를 가르는 간극이 되게 하지는 말아야 한다는 데서 시작하고 있다.

이에 발제문이 재건축 세입자들에게도 최소한 재개발 세입자들과 동일한 수준의 대책(임대주택, 주거이전비, 영업 손실보상)이 수립되도록 서울시 조례 및 법령의 개정방안을 구체적으로 제시한다는 점에서 환영하고 동의한다. 다만, 재건축 주거 세입자의 공공 임대주택 입주자격 부여를 ‘단독주택 재건축 세입자’로만 한정하는 것이 정당한지는 따져볼 필요가 있다.

주택재건축사업은 원래 1970년대 대량으로 공급되었던 아파트가 노후화되면서, 아파트 공동주택 단지를 정비하기 위한 사업으로 발전되었다. 그러다보니 2000년대까지 재건축하면 ‘강남 아파트 재건축’을 의미했다. 이에 사회적으로는 저소득층이 밀집한 재개발지역의 세입자들에게 대책을 수립하는 것과 달리, 강남 아파트에 사는 비교적 중산층에 속하는 세입자들에게까지 이주대책을 수립할 필요는 없다는 논리가 성립되었고, 이에 공동주택 재건축지역의 세입자 대책 수립의 사회적 요구가 적었던 것이 사실이다. 이러한 논리는 주택재건축사업이 단독주택지까지 진행될 때까지도 유지되어 왔다.

⁸ 유엔 <사회권위원회 일반논평 7호(강제퇴거: 1997)>에서는 강제퇴거를 ‘개인이나 가족 또는 커뮤니티의 의지에 반하여 적절한 제도나 그 외의 보호수단을 강구하지 않고 그들이 점유하고 있는 주거로부터 영구히 또는 임시적으로 떠나도록 하는 조치’로 규정하고 있다. 강제퇴거를 방지하기 위한 제도적 장치가 마련되어야 함을 지적하고 거기에 포함할 수단을 제시하고 있으며, 불가피하게 강제퇴거가 이루어질 경우, 사전협의 및 고지의 의무, 적절한 주거대책의 제공, 사법적 지원의 제공 등 반드시 지켜야 할 8개의 보호규정을 제시하였다

⁹ 유엔 <개발로 인한 퇴거 및 이주에 관한 기본원칙과 지침>은 강제퇴거를 막기 위한 기본 원칙과 지침으로, 일반논평 7에서 밝힌 기본적인 내용들을 더욱 구체적으로 서술하고 가이드라인을 제시하고 있다. 특히 강제퇴거에 대해서 “인가, 요구, 신청, 개시, 용인 또는 묵인하는 주체가 다양하다 할지라도, 주요한 의무를 지는 것은 국가”임을 명시하며, 국가의 책임을 강조하고 있다.

그러나 현재 공동주택의 노후화는 강남 아파트에만 한정된 문제가 아니다. 또한 강남의 노후한 주공아파트 세입자들이, 노후한 단독주택지역 세입자들보다 상대적으로 보증금 수준이 높고 소득 수준이 상대적으로 높다고 할지라도, 개발사업으로 인해 원치 않는 비자발적 퇴거를 당한다는 점에서는 다르지 않다. 특히, 강남지역 재건축 세입자들이 자신의 생활권을 유지하기 위해 인근에서 전월세집을 얻기 위해서는 더 많은 부담이 요구된다.

특히 발제문에서는 단독주택 재건축 세입자 공급자격에서 경제적 요건으로 ‘국민임대주택 입주자격을 갖춘 가구’로 제한하고 있는데(재개발세입자의 경우 무주택외에 소득요건 제한은 없다), 이런 경제적 요건 제한을 둔다면 굳이 공동주택 재건축 세입자를 제외할 이유가 없다고 판단된다.

또한 단독주택재건축사업이 공공성을 전혀 확보하지 못해, 2012년 법개정을 통해 단독주택에 대한 재건축 사업은 할 수 없도록 되어있다는 점에서, 2012년 이전에 지정된 단독주택 재건축지역 몇 곳에만 적용될 수 있는 법을 개정한다는 점에서 한계가 있어 보인다. 당장 이번에 아현동 박준경의 사망으로 문제가 여실히 드러난 단독주택 재건축지역에 대한 대책수립이 우선적으로 시급하다는 점에서, 서울시 차원에서 조례 개정 통해 단독주택 재건축지역 세입자의 재개발 임대주택 공급대상 추가를 시급히 추진하더라도, 향후 공공주택특별법의 국민임대주택 입주자 자격에 대한 개정에서는 단독주택으로 제한하지 않고, 공동주택을 포함한 재건축지역 세입자로 하는 것이 바람직하다고 본다.

아현동 재건축 지역 세입자였던 청년 박준경이 강제퇴거를 당하고 갈 곳 없이 추운 거리를 헤매다, 길에서 받아 둔 전단지 뒷면에 유서를 남겼다. 오늘 토론회가 박준경의 유서에 대한 최소한은 응답을 시작하는 것이라고 생각한다. 그 응답을 더 빠르게 확장해 가야 할 것이다.

아현 재건축 지역 세입자 박준경의 유서

“전 마포구 아현동 572-55호에 월세로 어머니와 살고 있었는데 3번의 강제집행으로 모두 뺏기고 쫓겨나 이 가방 하나가 전부입니다.

추운 겨울에 씻지도 먹지도 자지도 못 하며 갈 곳도 없습니다.

3일간 추운 겨울을 보냈고 내일이 오는 것이 두려워 자살을 선택합니다.

저는 이대로 죽더라도 어머니께는 전철연 회원과 고생하시며 투쟁중이라 걱정입니다.

어머니도 갈 곳이 없기 때문입니다.

저는 이렇게 가더라도 저희 어머니께는 임대아파트를 드려서 저와 같이 되지 않게 해주세요.

하루가 멀다 하고 야위어 가시며 주름이 느끼는 어머니를 보며 마음이 아팠습니다.

어머니께 힘이 되어 드려야했는데 항상 짐이 되어 부끄럽고 죄송합니다.

못난 아들 먼저가게 되어 또 한 번 불효를 합니다.

어머니께 안정적인 생활을 바라며 항상 감사하고 사랑했습니다. 또 제가 아는 모든 사람들도.....“

(아현동 철거민 故 박준경의 유서)

<참고문헌>

- 양정원, 2017, ‘도시정비법상 재건축사업에 있어서 세입자의 주거권에 관한 연구’, 전남대학교 법학 박사학위논문
- 이원호, 2015, ‘도시개발과 강제퇴거, 강제퇴거금지법’, <2015 주거복지컨퍼런스>.
- 이주형·서의권, 2009, “공공성 확보를 위한 도시재생사업에서 공공의 역할”, <국토연구> 제61권
- 조명래, 2006, ‘상생의 재건축 : 시장주의 대 규제주의의 대립을 넘어’, <주거환경 : 한국주거환경학회논문집> 4권1호

토론문2

이주원 국토교통부장관 정책보좌관

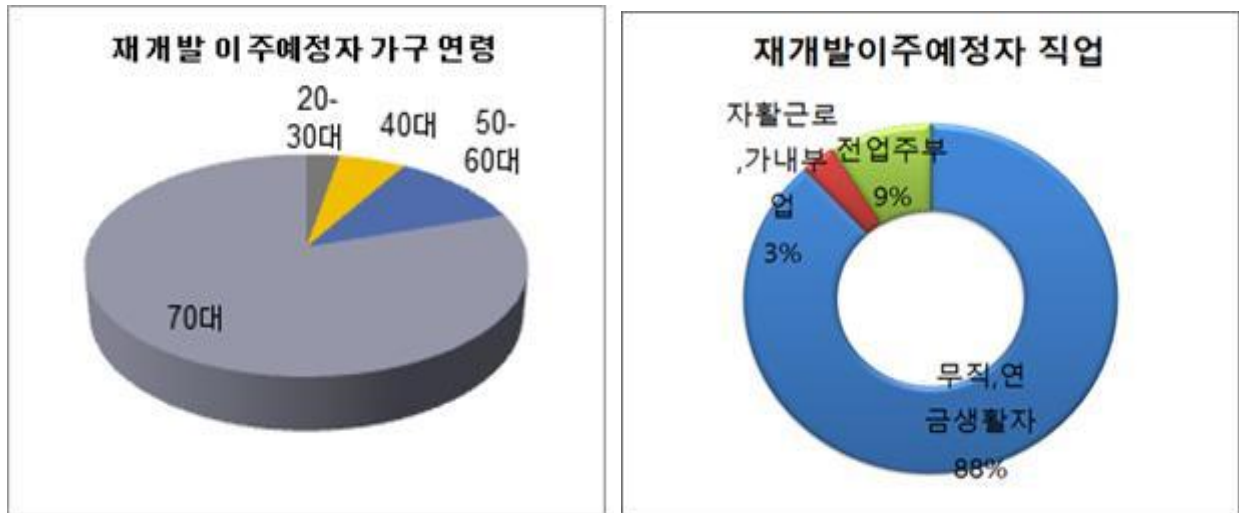
긴급 퇴거 세입자를 위한 지역긴급주택 모델

정상길 은평주거복지센터 센터장

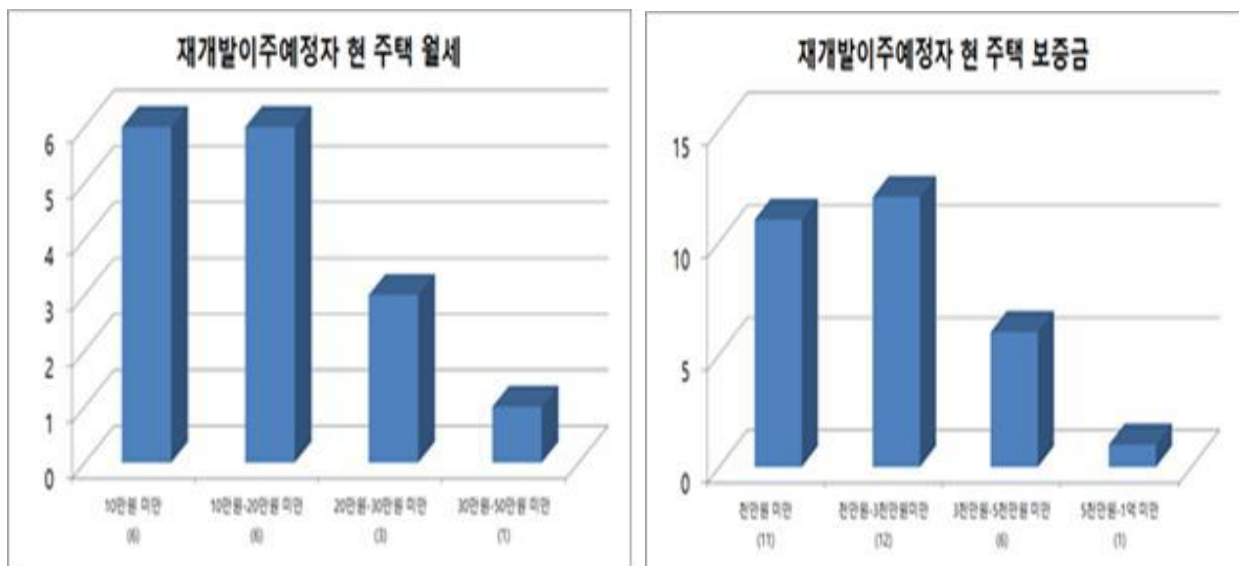
긴급 퇴거 세입자를 위한 지역긴급주택 모델

1. 은평주거복지센터 수색뉴타운 구역 미이주 세입자 주거복지실태조사(2016년)

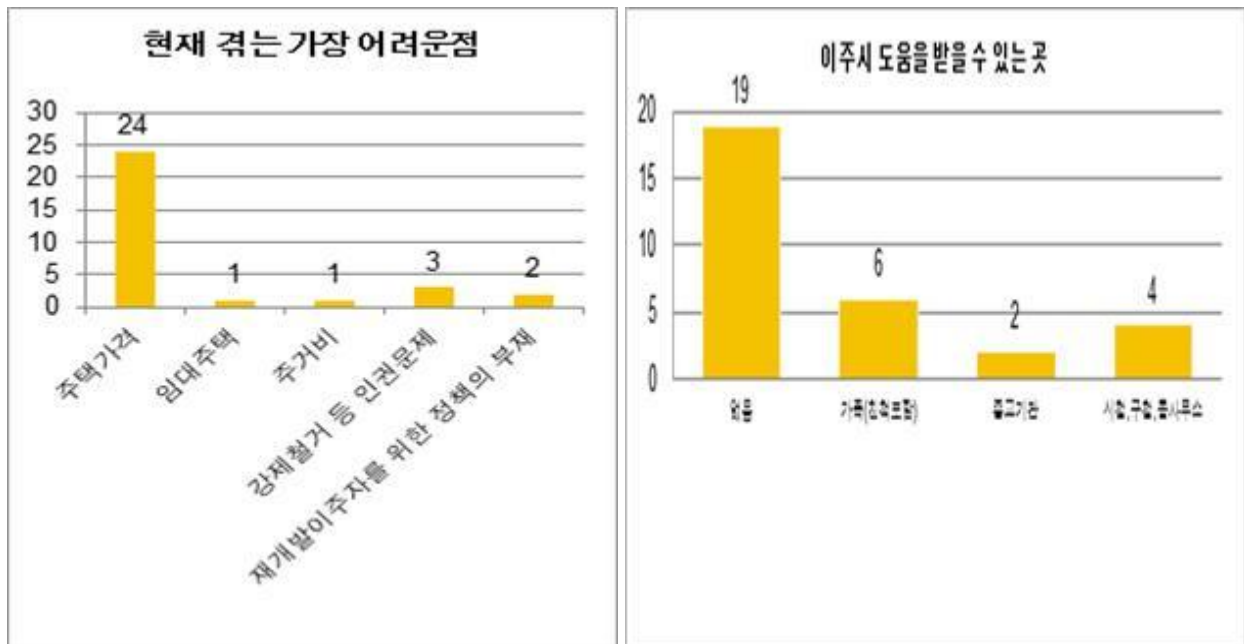
(1) 가구의 평균 연령대와 직업: 50~70대 이상의 고연령대의 노인들이 대체로 지역에 남아있고, 경우 대부분 노령연금 생활자, 무직, 가내부업 전업 주부 등의 저소득 직업계층



(2) 평균보증금- 3천만원 미만의 보증금에, 20만원 이하의 월세



(3) 미이주세입자의 가장 어려운 점은 주택가격부담, 강제철거 두려움, 이주시 도움을 받을 수 있는 곳 없음

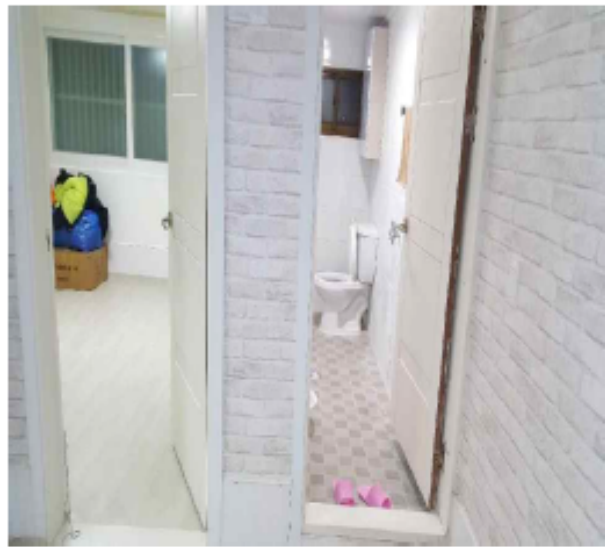


2. 지역긴급주택 지역 사례

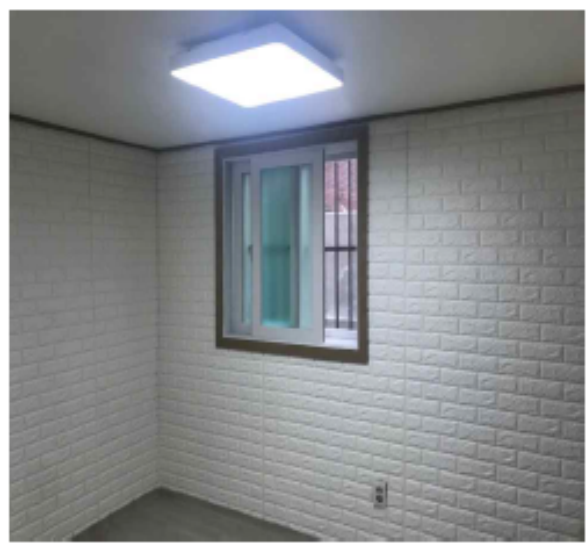
은평구청- 은평주거복지센터 은평안심주택(2곳)

서대문구청- 서대문주거복지센터의 징검다리주택

관악주거복지센터- 관악구청- LH 디딤돌주택(7곳)



관악안심주택



관악 지역안심주택



은평안심주택 (3~9개월)



은평안심주택



정검다리2호(부엌)



정검다리2호(안방)

서대문정검다리주택



정검다리2호(욕실)



정검다리2호(입구)

서대문정검다리주택

등록번호	사회복지과-1583
등록일자	2017. 1. 10.
결재일자	2017. 1. 12.
공개구분	대시민공개

주거복지팀장	사회복지과장	복지문화국장	부구청장	구청장
첨 조 복지자원팀장 주무관				

긴급주거상실가구 주거안정을 위한 주거위기응급주택 『징검다리 주택』 공급 계획



서 대 문 구
사회복지과

주거위기응급주택 『징검다리 주택』 공급 계획

급박한 사유로 주거를 상실하게 된 경우(강제퇴거, 경매, 월세체납, 천재지변 등) 안정적인 주거를 마련할 때 까지 임시거처인 순환용 응급주택을 공급하여 위기 극복을 지원하고자 함.

I 필요성 및 추진배경

□ 긴급주거상실가구 (화재 등)에 대한 임시거처 부재

○ 긴급지원사업 주거비 지급현황 : 2015년 10가구, 2016년 12가구

○ 고시원, 여관 등 비정형 주택에 거주하거나, 동주민센터 내 거처 임시거주

□ 복합위기가구 중 주거불안으로 위기문제 증폭

○ 2016.7월 ‘찾아가는 동주민센터’ 사업시행 이후 사례관리 주요문제 유형별 현황에 『주거환경』 급증

년도	계	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월
2015	19	3	1	2	2	1	2	2	2	0	0	2	2
2016	99	4	1	2	4	1	2	10	28	20	8	11	8

○ 구 통합사례관리 가구 중 『징검다리 주택』 입주 타깃가구: 10가구

미성년 자녀 2명과 3개월째 여관거주 한부모, 70년 이상 된 붕괴 위험 건물 거주. 주차장 개조 18년째 거주(욕실없고 외풍극심). 월세체납 보증금 소진상태 강제퇴거

□ 추진경과 및 향후일정

입안단계	추진단계	향후 일정
2016년 • 북아현동 화재 (이재민-동주민센터 거주) • 미성년 자녀와 여관거주 (여관 거주하면서 임대신청) • 홍제2동 붕괴위험건물 (가옥에 살면서 위기대책 마련) 2016.12 LH공사 협조요청 구의회 예산확보	2016.12월 안심주택맨치마킹(은평구) 2017.1.6 민·관 사전 협의 (운영관리 및 입주기준) 동주민센터+복지관+센터 2017.1.10 공급계획수립 (방침)	2017.1월 LH공사 MOU(계약) 공사 발주 사업설명회(입주자모집안내) 2017. 2월 첫 입주 2017. 3월 평가 및 사업규모확대 검토

II 추진내용

□ 『징검다리 주택』 사업개요

- 사업기간: 2017.1.1 ~ 12.31
- 사업내용: 한국토지주택공사(LH) 공급공란주택 무상임대 MOU체결.
개·보수 후 단기 순환 응급주택으로 공급
- 지원대상: 긴급주거상실(강제퇴거·천재지변 등)된 저소득 가구
- 사 업 비: 33,000천원(시설비 및 부대비)

□ 주택선정 및 리모델링(개보수)

- 서대문구 관내 공급공란 매입임대주택 3호

행정동	주소	호수	면적(m) 평수	방수	폐쇄사유	행정동
징검다리주택 1호	홍은동	101 (지층)	36.36(11)	2	누수	홍은2동
징검다리주택 2호	홍은동	103 (1층)	43.96(13)	2	누수	
징검다리주택 3호	남가좌동	B01 (지층)	38.63(11)	2	누수	남가좌2동

- 리모델링(개·보수)
 - 시공업체 : 자활사업단 「행복짓기 인테리어」 징검다리주택1호·2호
사회적기업 「두꺼비하우징」 징검다리주택 3호
 - 방 식: 수의계약 ※1천만원이하 공사
- LH공사 공급기준
 - 임대목적: 생활편의시설 활용

공급공란주택의 경우, 지자체 등 관련 운영기관 등에 무상 제공하여 주거 외 주민생활편의 지원시설로 활용할 수 있음
 - 임대조건 : 무상임대 / 업무협약 (MOU)체결 후 임대차계약 체결
주택은 현 상태로 제공(별도의 시설 개보수조치 불가)
최초 2년 계약 후 재계약횟수 제한 없음

□ 한국주택토지공사(LH)와 업무협약 체결 ※MOU체결식(안)

- 일 시: 2017. 1월 중 (협의 후 추후결정)
- 장 소: 서대문구청 구청장실(구청 3층)
- 협약기관: LH 서울지역본부 ↔서대문구
- 참석자
 - LH서울지역본부장, 주거복지사업처장, 강북권주거복지센터장 외3명
 - 서대문구청장, 복지문화국장,사회복지과장외 2명
- 협약방식: 업무협약서에 협약 대표자 서명 후 상호교환
- 협약내용
 - 서대문구 주거위기응급주택 『**징검다리 주택**』사업 추진을 위한 공급뿐만
매입주택 무상 제공 ※ 2017.1. . ~ 2018.12.31.(2년간). 2년단위 재계약
 - 주거복지사업 맞춤형 정보제공 및 생활지원서비스
 - 서대문구민 주거복지를 위하여 양 기관이 필요하다고 합의한 사업

『징검다리 주택』 입주자도 주거취약계층 주거지원 지침 제3조 입주대상으로 추천

- ▶ 주거취약계층 주거지원 업무처리지침(국토부 훈령 제330조)
 제3조(입주대상자) ①<전략> 입주할 수 있는 사람은 다음 각호에 3개월이상
 거주한 사람 중 거주지 관할 장이 주거지원이 필요하다고 인정하는 사람에 한한다
1. 쪽방
 2. 고시원, 여인숙
 3. 미닐하우스
 4. 노숙인 쉼터 및 부랑인 복지시설
- ==> 주거취약계층 임대주택 특별추천대상으로 추천가능하며 우선입주자로 임대주택알선

- 진행순서 등 세부 사항 : 추후 협의 후 확정

III 운영계획

□ 입주대상: 긴급주거상실가구 중 아래의 조건을 충족하는 가구

○ 기본사항 : 구·동 합동사례회의 심의 추천 가구

추천기관+동주민센터+종합사회복지관+구사례관리+서대문주거복지지원센터+관련전문기관

입소 심의 기준 ※ 천재지변 등의 경우 미적용

▶ 소득 : 전년도 도시근로자 월평균소득 70%이하

▶ 재산 : 13,500만원 이하, 금융: 700만원 이하

▶ 자활의지(위기상황보다 향후 변화와 발전 가능성)

○ 주거위기상황으로 인정되는 사유

구분	상세내용	비고
천재지변	화재, 수해 등	
	건물붕괴 또는 위험 등 그 밖의 사유	
강제퇴거	월세채납, 공과금채납1개월이상 공급중단, 경매	
	재개발·재건축 세입자	
기타	긴급피신(폭력피해자)	
	비정형 주거 3개월이상(단 1인가구 제외)	
	기타 서대문구청장이 필요하다고 인정되는 경우	

□ 입주기간 및 조건

○ 입주기간: 단기거주 6개월 이하. 1회에 한해 연장가능

※ 구·동 합동사례회의 심의 후 가능

○ 입주조건: 임대료 없음(공과금 입주자 부담) ※공실 공과금 예산집행

※ 개별대상자의 자활계획 지원을 위해 임대료 상당 금액 강제저축 유도

□ 입주절차



- 추천기관: 사례관리 업무를 수행하는 사회복지기관, 동주민센터
- 구·통합동사례회의: 추천기관+종합사회복지관+동주민센터+구 사례관리
서대문주거복지지원센터+ 욕구관련 전문기관
- 사회복지과 주거복지팀: 입·퇴소결정 ※ 컨트롤 타워
- 서대문주거복지지원센터: 입주자대상 주거복지상담 및 관리 (보증금 및
임대료 통장관리, 퇴거불응 등)

IV 행정사항

- 사업설명회 개최
 - 일 시: 2017. 1월
 - 장 소: 추후결정
 - 대 상: 종합사회복지관 등 사례관리 업무를 하는 사회복지기관
동주민센터 주민복지팀장과 사례관리담당
 - 내 용: 사업개요/ 입주대상자 및 입주선정 절차/ 운영 및 관리
- 예산현황
 - 소요예산: 33,000천원 (금삼천삼백만원)
 - °개·보수비용 10,600,000원 × 3개소 = 31,800,000원
 - ° 관리비(공과금) 10천원 × 12월 = 1,200,000원
 - 예산과목: 사회복지과, 저소득 소외계층 생활안정 지원, 저소득 기초생활보장
주거복지. 시설비 및 부대비, [시설비(31,800천원), 부대비(1,200천원)]

붙임: 1. 주거위기응급주택『**징검다리주택**』입주조건(안) 1부.

2. 긴급주거 및 『징검다리주택』 입주 타깃가구 현황 1부.
3. LH 공급공탄주택 『징검다리주택』 후보지(지도) 1부.
4. LH 공급공탄주택 중 『징검다리주택』 후보지(사진) 1부.
5. 한국토지주택공사(LH) 업무협약(안) 1부. 끝.

주거위기응급주택 『징검다리주택』 입주기준(안)

기본사항

▶ 구·동 합동사례회의 심의에서 추천한 긴급주거상실·위기가구

- 입소 심의 기준** ※ 천재지변 등의 경우 미적용
- ▶ 소득 : 전년도 도시근로자 월평균소득 70%이하
 - ▶ 재산 : 13,500만원이하, 금융: 700만원 이하
 - ▶ 자활의지 (위기상황보다 향후 변화와 발전 가능성)

※ 소득·재산, 금융은 사후조사 시 판단 (차상위계층 발급확인서 신청)
- 입소 후 금융 기준 초과 시 1개월 이내 퇴거 조치

주거위기 상황으로 인정되는 사유

1. 천재지변 (화재, 수해 등)으로 인하여 거주하는 주택 또는 건물에서 생활하기 곤란한 경우
2. 월세체납, 경매 등의 사유로 강제퇴거 주거위기에 처한 경우
3. 재개발, 재건축 등의 세입자로 주거 위기에 처한 경우
4. 주 소득자의 휴업, 폐업, 실직 등의 사유로 수도, 가스 등 그 사용료가 체납되어 1개월 이상 공급이 중단된 가구로 생계가 어려운 경우
5. 주 소득자의 휴업, 폐업, 실직 등의 사유로 월세 등 주택임차료가 3개월 이상 체납된 가구 중 생계가 어려운 경우로 월세 차감 후 보전되어있는 보증금이 주거지원 금융재산 기준 이하인 경우
6. 여관, 고시원 등 비정형 주거에서 생활한 지 3개월 이상인 경우.
7. 긴급 피난시설로 피신이 필요한 자 중 응급임시거처로 입주 (3개월 이하)
 - 가정폭력 또는 성폭력을 당한 경우
 - 가구구성원으로부터 방임 또는 유기되거나 학대 등을 당한 경우
10. 그 밖에 서대문구청장이 필요하다고 인정하는 경우

- ◎ 우선순위
- 부양가구원 중 미성년자 1인 이상
 - 65세 이상 직계존속 부양 시
 - 중증장애인(장애1·2급, 중북3급) 있는 가구원이 있을 시(신청인 포함)
- 사회복지과 주거복지팀(2017.1.3.)

어디선가 구민에게 무슨 일이 생기면 응급순환용 **은평안심주택** 운영계획

참여예산 보건복지분과위원회 협의(2017. 2. 2.)	
협 의 내 용	협 의 결 과
안심주택 운영기준 안심주택 입주자격	운영기준 중 공실발생 시 운영방안 추가요망



2017. 2.

은 평 구
(생활복지과)

응급순환용 은평안심주택 운영계획

주민참여예산사업으로 추진한 은평안심주택의 운영계획을 수립함으로써 긴급사유(화재, 수해 등)로 주거를 상실한 구민들을 체계적으로 지원하여 구민들의 주거안정에 기여하고 긴급구호 주택으로서의 역할을 철저히 수행하고자 함.

I 안심주택현황

- ☐ 주택공급처 : 한국토지주택공사 서울지역본부 강북권주거복지센터
- ☐ 주택유형 : 공급곤란 다가구 매입임대 주택(주민편의시설로 지원)
- ☐ 지원근거 : 주거복지 상호협력 업무협약(LH서울지역본부)
- ☐ 주택현황
 - 공급기간 : 2016. 9. 26. ~ 2018. 12. 31.(임대차계약)
 - 공급호수 : **2호**(LH공사 업무협약 제2조제1항 근거)

주 소(위치)	호	면적(㎡)	방	사용승인일	개·보수	기 타
대조동	B101	34.87	2	1990.11.17	실시	냉장고, 세탁기, 가스렌지 비치
	B102	44.60	2	.		

II 추진근거

- ☐ 2016. 주민참여예산사업 선정통보
: 희망마을담당관-9304(2015. 10. 30.)호
- ☐ 주거복지 상호협력 업무협약 체결 계획
: 생활복지과-21555(2016. 8. 26.)호
- ☐ 은평안심주택 추진을 위한 임대주택 계약체결 : 2016. 9. 26.
- ☐ 은평안심주택 시범운영 실시계획
: 생활복지과-24950(2016. 9. 30.)호

III 추진배경

☐ 2016년 주민참여예산사업 은평안심주택 선정

- 화재, 수해, 경매 등의 긴급위기로 주거를 상실한 저소득 구민을 위하여 지역 내 행정기관-지역주민-민간단체가 상호협력하여 임시거주지를 제공하는 응급순환용 안심주택을 마련함으로써 위기가정이 재기할 수 있는 발판을 마련하고 지역주민의 주거안정성을 강화함.

☐ 한국토지주택공사와 주택공급(제공) 협의요청

- 경제여건 악화 및 전세난 가중으로 편성된 예산으로 사업대상 주택을 확보하는 것이 사실상 어려움에 따라 LH공사 서울지역 본부에 관내 임대주택(장기미임대)의 제공을 요청함.

☐ 한국토지주택공사 주택공급(제공) 검토 및 업무협약(MOU) 체결

- 검토기관 : LH공사 서울지역본부(강북권주거복지센터)
- 검토기준 : 공급곤란 매입임대 주택
 - 지자체 및 사회복지 관련 운영기관 등에 제공하여 주거 외 주민생활편의시설로 활용가능한 주택
 - 공급곤란 주택 중 비교적 상태가 양호한 주택
- 주거복지 상호협력 업무협약 체결 : 2016. 9. 6.
 - 은평안심주택 사업추진을 위한 공급곤란 매입주택 제공(무상)
 - 주거복지사업 맞춤형 정보제공 및 생활지원서비스
 - 은평구민의 주거복지를 위하여 양 기관이 필요하다고 합의한 사업

IV 추진경과

- ☐ 2016. 2. 23. : 사업계획수립을 위한 제안자 1차 간담회
- ☐ 2016. 4. 6. : 사업추진을 위한 제안자 2차 간담회
- ☐ 2016. 4. 7. : 안심주택사업 예정가능주택 현장방문

- ☐ 2016. 5. 4. : 사업추진을 위한 제안자 3차 간담회
- ☐ 2016. 5. 23. : LH공사 매입임대주택 공급(제공) 협조 요청
- ☐ 2016. 6. 29. : LH공사 구청방문 협의
- ☐ 2016. 6. 29. : LH공사 공급곤란 매입주택 3호 현장방문
- ☐ 2016. 7. 22. : 주택 개·보수 비용 산정(견적)을 위한 현장조사
- ☐ 2016. 9. 6. : 주거복지 상호협력 업무협약체결(LH서울지역본부)
- ☐ 2016. 9. 26. : LH공사 공급곤란 매입임대주택 임대차계약
- ☐ 2016. 9. ~ 10. 5. : 주택 개·보수(리모델링) 시공
- ☐ 2016. 10. 7. ~ 12. 4. : 신사동 화재피해 2가구 입주(시범운영)
- ☐ 2016. 12. 18. : 역촌동 화재피해 1가구 입주

V 운영개요

- ☐ 운영기간 : 2017. 2. ~ 2018. 12.
- ☐ 지원대상 : 긴급위기(화재, 수해, 강제퇴거) 주거상실 저소득 가구
- ☐ 운영규모 : 2호

주 소(위치)	호	면적(m ²)	방	사용승인일	개·보수	기 타
(대조동)	B10 1	34.87	2	1990.11.17 .	실시	냉장고, 세탁기, 가스렌지 비치
	B10 2	44.60	2			

- ☐ 운영방향
 - 화재, 수해 등 긴급위기 발생 가구에 대한 단기 지원
 - 필요가구에 대한 적정성 심사(소득, 재산 등)
 - 안심주택 운영위원회 운영 및 심의·의결
 - 은평주거복지센터를 통한 입주민 상담 및 주거지원 관리
- ☐ 입주현황(2017. 1월)
 - 입주가구 : 1호(B101호)

- 거주기간 : 2016. 12. 18. ~ 2017. 3. 17.(3개월)
- 거주인원 : 1가구 4명(역촌동 화재주택 3층 301호)

VI 세부운영계획

가 신청자격: 은평구민으로서 긴급위기로 주거를 상실한 저소득 가구

1. 은평구민
 - : 긴급위기 발생일 현재 은평구에 거주하며 주민등록상 주소지가 은평구로 되어 있을 것
 2. 긴급 위기사유
 - 가) 화재, 자연재해(풍수해, 지진 등), 주택붕괴 등 재난재해
 - 나) 경매, 강제퇴거 등 그밖의 사유는 운영위원회의 심의·의결을 거쳐 긴급성이 확인된 경우에 한해 인정
 3. 주거상실
 - 가) 내·외형상 거주지가 없어진 경우(붕괴, 전소, 경매 등)
 - 나) 현 거주지에서 숙식을 해결할 수 없는 경우
 4. 소득기준 : 주민등록상 가구원 기준
 - 가) 1순위
 - 기초생활수급자(의료·생계·주거급여)
 - 보호대상 한부모가족, 법정차상위 가구(기준중위소득 50%이하)
 - 전년도 도시근로자 가구당 월평균소득 50%이하인 가구
 - 장애인복지법 제32조제1항에 따라 장애인등록증이 교부된 자 중 전년도 도시근로자 가구당 월평균소득 70%이하인 가구
 - 나) 2순위
 - 전년도 도시근로자 가구당 월평균소득 이하인 가구
- ※ 전년도 도시근로자 가구당 월평균 소득

구 분	3인이하	4인	5인	6인
월평균소득 50%	2,408,330원	2,696,570원	2,737,700원	2,902,380원
월평균소득 70%	3,371,660원	3,775,200원	3,832,780원	4,063,340원
월평균소득 100%	4,816,665원	5,393,154원	5,475,403원	5,804,772원

5. 재산기준

가) 부동산(주택, 토지)

- 주택소유여부와 관계없이 주거용 재산 3억원 이하
- 개별공시지가의 합이 5천만원 이하인 토지를 소유한 경우 제외

나) 자동차

- 보건복지부장관이 정하는 차량기준가액이 2천2백만원을 초과하는 비영업용 자동차(장애인용 제외)를 소유한 경우 제외

6. 소득·재산 기준 예외

- 사안이 긴급하여 행정기관의 지원이 필요하다고 운영위원회에서 심의·의결을 통해 인정하는 경우 예외적으로 지원가능

나 입주 경합시 우선순위: 1항부터 우선 적용하되 3항을 모두 고려하여 결정

1. 신청자격의 소득기준 순위
2. 주민등록표상 가구원 수(多)
3. 은평안심주택 운영위원회 심의결과

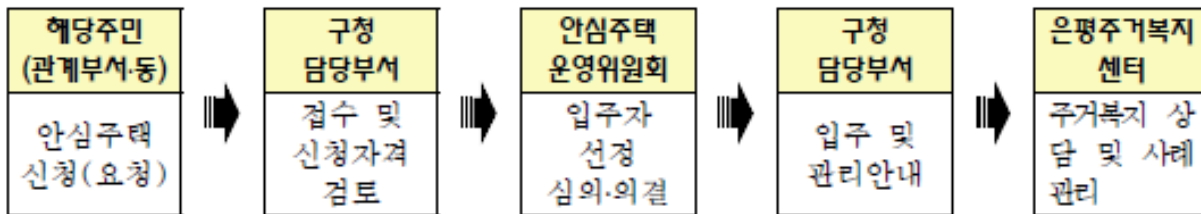
다 신청서류

1. 신청서, 개인정보제공 및 활용동의서
2. 주민등록등본 1부
3. 소득증빙서류(건강보험납입증명서 등), 재산세납부증명서
※ 소득·재산 기준을 적용하지 않는 경우는 3번 서류 미제출

라 지원(입주)기간 : 입주일로부터 3개월 ~ 최대 6개월

: 최초 3개월에서 1개월씩 최대 3회 연장가능(입주서약서 작성)

마 선정 및 입주절차



바 입주조건

1. 보증금 및 임대료 : **무상임대**(공급곤란 매입임대주택)
2. 공공요금 및 난방비 등 : **입주자 부담 원칙**
3. 입주서약 : 임시거소이므로 임대차계약 대신 **입주서약서 작성**

사 관리운영 방안

1. 관리비(전기·수도) 고지 : LH 매입임대 강북센터에서 발부
2. 도시가스 신고 : 실 입주민이 도시가스 공급업체에 사용자 변경
3. 월 단위로 공공요금 및 가스요금 등 성실납부 이행 확인
4. 입주민 변경 시 요금 정산 및 관련기관에 통보
5. 은평주거복지센터 : 주거지원 상담 및 사례관리(거주지 마련)
6. 무엇이든 홈케어 서비스와 연계하여 주택관리 추진 고려
7. 긴급주거지원 및 주거취약계층 주거지원사업과 연계추진
 - 가) 임대주택 추천을 통해 입주자의 주거안정에 기여
 - 나) 응급순환식 긴급구호주택의 취지에 맞도록 운영
8. 공실 운영기준
 - 가) 안심주택은 긴급사유가 발생할 경우에 지원하는 것이 원칙
 - 나) 공실을 최소화하기보다는 긴급한 경우를 대비해 공실 유지
 - 다) 공실운영에 따른 공공요금은 예산으로 지급(기본료 등)
 - 라) 공실 발생 3개월 이상 시 입주자 추천을 통한 입주지원
 - 1) 입주자 추천
 - 동주민센터, 주거복지센터 등 관리대상 주민
 - 저소득층 주택관련 상담 이력 주민(재개발구역 등)

- 긴급주거지원 대상자 또는 주거취약계층 주거지원 추천가능한 주민 중 임대주택 계약 전까지 주거지가 필요한 주민
- 2) 신청자격 검토 및 운영위원회 심의를 통한 지원결정
- 3) 추천, 지원결정 및 입주까지 20일을 초과하지 않도록 함
 - 부득이한 사유 발생 시 기한연장 가능(운영위 심의)

아 운영위원회 구성 및 운영

1. 명 칭: 은평안심주택 운영위원회
2. 운영위원회 구성
 - 가) 위원회 위원은 **5명**으로 하고, 간사 및 서기 각 1명으로 구성
 - 나) 위원회 위원은 다음과 같다.(내부위원 3명, 외부위원 2명)
 - 1) 복지부서를 총괄하는 복지국장(위원장)
 - 2) 긴급지원 및 구호업무를 수행하는 복지부서의 장
 - 3) 안심주택 또는 매입임대주택 업무를 수행하는 부서의 장
 - 4) 서울특별시 은평주거복지센터장
 - 5) 관내 (종합)사회복지관의 장
 - 다) 위원회 간사는 담당팀장, 서기는 담당 주무관으로 한다.
3. 역할 및 운영
 - 가) 신청자의 입주자격 및 순위 등 전반적인 사항을 심의·의결한다.
 - 나) 위원회는 사안의 긴급성을 감안하여 입주 후 심의할 수 있다.
 - 다) 위원회는 절차의 신속성을 고려하여 서면으로 심의·의결할 수 있다.
 - 라) 위원회는 위원 과반수의 출석으로 개최하고 출석위원 과반수 찬성으로 의결한다.
 - 마) 그 밖에 안심주택 운영에 필요한 사항을 심의·의결할 수 있다.

VII 소요예산

□ 예산액 : 4,000천원

예산과목	예산액(천원)	산출내역
계	4,000	
사무관리비(201-01)	3,000	☐ 안심주택 수선유지 : 3,000,000원
공공운영비(201-02)	1,000	☐ 안심주택공공요금등 : 1,000,000원

VIII 행정사항

- ☐ 화재·수해 등 재난재해에 따른 입주대상자 발굴(해당부서·동)
- ☐ 안심주택 운영위원회 구성 : 2017. 2월
- ☐ 은평주거복지센터 연계상담 지원 절차 구축
- ☐ 긴급복지지원법의 긴급위기 상황으로 긴급지원대상에 선정된 경우
취약계층 긴급주거지원 임대주택을 활용(추천)
- ☐ 입주자가 긴급지원대상으로 선정된 경우 주거비 중복지원 금지
- ☐ 무엇이든 홈케어 서비스 연계 관리 협의 : 안심주택 수선유지비용
- ☐ 3개월 이상 거주시 주거취약계층 주거지원사업 연계추진 고려

- 붙임 1. 은평안심주택 입주 신청서 1부.
2. 입주서약서 1부.
3. 개인정보 이용 및 제공 사전 동의서 1부. 끝.

【붙임 1】

은평안심주택 입주 신청서

☐ 신청인

성명		생년월일	
주소			
성별	☐ 남 ☐ 여	전화번호	
가구원수	()명 - 배우자, 부, 모, 자녀()명		

☐ 입주신청

입주기간			
긴급위기사유	☐ 화재 ☐ 풍수해 ☐ 자연재해 ☐ 주택붕괴 ☐ 강제퇴거 ☐ 기타		
전입일		주거상실 정도	☐ 상 ☐ 중 ☐ 하
구체적 사유			
신청순위	☐ 1순위(기초생활수급자, 보호대상 한부모, 법정차상위가구, ☐ 1순위(전년도 도시근로자 월평균소득 50%이하) ☐ 1순위(장애인등록증이 교부된 자 중 월평균소득 70%이하) ☐ 2순위(전년도 도시근로자 월평균소득 이하)		
	☐ 주거용(주택) 재산 3억원 이하 ☐ 개별공시지가 합이 5천만원 이하인 토지 소유 또는 없음 ☐ 자동차(차량기준가액이 2천2백만원 이하) 소유 또는 없음		

☐ 입주 희망 가구원

성명	생년월일	주소	관계

위와 같이 신청서를 제출합니다.

년 월 일

신청인 (서명/인)

※ 참고자료

월 소득	()만원	총근무기간	~ ()개월
4대보험 여부	☐ 의료보험 ☐ 산재보험 ☐ 고용보험 ☐ 국민연금	직장명	

※ 입주 후 계획

주거마련 방안	☐ 전.월세 임차 ☐ 주택복구 ☐ 고시원 ☐ 친척주택 ☐ 지인주택 ☐ 기타		
은평주거복지센터 상담지원	☐ 지원 ☐ 미지원 ☐ 필요할 경우 요청		

**광주광산구청 주거위기가구 지원을 위한 「장엄다
리하우스」 운영** 담당: 노현영
☎960-7866

- 사업기간 : 2018. 7. ~ 지속
- 사업대상 : 주거위기가구로 영구(매입)임대주택 신청 후 입주대기중인 주거
급여수급자 또는 긴급주거지원대상자
- 입주대상 : 광산구에 거주중인 주거급여수급자 또는 긴급주거지원대상자로
매입, 전세, 영구임대주택 등을 신청하고 입주대기중인 자
- 사용기간 : 세대별 최장 3개월(1개월 연장 가능)
- 사업주체 : 광산구
- 대상주택 : 1호(1~2가구 거주 가능 공간)
 - 위치 : 광산구 신촌동
 - 크기 : 총면적 54.85㎡(전용 49.83㎡, 공용 5.02㎡)
 - 구조 : 방2, 거실, 주방, 욕실 등
 - 임대보증금 / 월임대료 : 3,242,000원 / 107,260원 (변동가능)
- 신청접수 : 2018. 7. 27.(금) ~
- 문 의 처 : 광산구청 공동채복지과(☎ 960-3917)

3. 지역안심주택 마련 방안

- (1) 주택: 서울시 빈집, LH, SH 장기미임대나 공급곤란 주택 활용
- (2) 구별필요주택: (서울연구원 용역)
- (3) 예산: 은평안심주택 2호 4,000만원
- (4) 용도: 화재수재 자연재해, 임대주택 입주대기, 재개발재건축강제퇴거용 단기 긴급거주
- (5) 법적근거: 도시 및 주거환경정비법 제 59조, 제 61조

도시및주거환경정비법 제59조(순환정비방식의 정비사업 등) ① 사업시행자는 정비구역의 안과 밖에 새로 건설한 주택 또는 이미 건설되어 있는 주택의 경우 그 정비사업의 시행으로 철거되는 주택의 소유자 또는 세입자(정비구역에서 실제 거주하는 자로 한정한다. 이하 이 항 및 제61조제1항에서 같다)를 임시로 거주하게 하는 등 그 정비구역을 순차적으로 정비하여 주택의 소유자 또는 세입자의 이주대책을 수립하여야 한다.

② 사업시행자는 제1항에 따른 방식으로 정비사업을 시행하는 경우에는 임시로 거주하는 주택(이하 "순환용주택"이라 한다)을 「주택법」 제54조에도 불구하고 제61조에 따른 임시거주시설로 사용하거나 임대할 수 있으며, 대통령령으로 정하는 방법과 절차에 따라 토지주택공사등이 보유한 공공임대주택을 순환용주택으로 우선 공급할 것을 요청할 수 있다.

제61조(임시거주시설·임시상가의 설치 등) ① 사업시행자는 주거환경개선사업 및 재개발사업의 시행으로 철거되는 주택의 소유자 또는 세입자에게 해당 정비구역 안과 밖에 위치한 임대주택 등의 시설에 임시로 거주하게 하거나 주택자금의 용자를 알선하는 등 임시거주에 상응하는 조치를 하여야 한다.

② 사업시행자는 제1항에 따라 임시거주시설(이하 "임시거주시설"이라 한다)의 설치 등을 위하여 필요한 때에는 국가·지방자치단체, 그 밖의 공공단체 또는 개인의 시설이나 토지를 일시 사용할 수 있다.

- (5) 기간: 3개월 / 2년

- (6) 신청, 입퇴거, 상담 및 주거대책연계 : 구청, 25개 서울시 주거복지센터

5. 서울시 주거복지센터와 재개발 미이주 세입자 연계상담

- (1) 주거복지센터 통해 가능한 공공임대주택 정보 미리 상담
- (2) 현재 센터인원 2명으론 과부하, 상담인력 보충 전제

단독주택재건축 세입자대책 개선방안

차창훈 / 서울시 주택건축본부 주거사업과장

단독주택재건축 세입자대책 개선방안

〈 주택건축본부 주거사업과 〉

I 추진배경

- 재건축사업은 지역여건이 재개발사업과 유사함에도 불구하고 세입자 손실보상 부재 ⇒ **형평성 결여**

구 분	재개발	재건축
주거세입자	○ 임대주택 입주권 ○ 주거이전비, 동산이전비	○ 해당없음
상가세입자	○ 영업손실보상비 ○ 조합원 분양후 잔여상가 우선분양	○ 해당없음

※ 손실보상은 토지 등을 수용 또는 사용할 권한이 부여된 재개발사업등에 제한적 적용, 재건축사업(매도청구)은 미적용

- 재건축 사업시행자는 세입자 대책 마련없이 무리한 사업추진
⇒ **사업시행자와 세입자간 극심한 갈등 초래**
- 아현2세입자 자살 이후 **사회적 이슈 및 공감대 형성**
※ 아현2구역 세입자 보상방안 협상 타결('19. 1. 9.)
- 단독주택재건축 제도 폐지('14.8)로 법률개정 등을 통한 개선에 한계
 - 이미 폐지된 규정(법률)에 소급하여 새로이 손실보상 규정 추가 어려움
 - ※ 현재의 재건축 관련 입법은 공동주택 재건축에만 적용

II 적용대상

- 적용대상 : 단독주택재건축사업 구역 내 세입자
 - 공동주택재건축사업 구역 내 세입자 제외
- 적용구역(66개소 중 25개소) : 정비예정구역 ~ 관리처분계획인가(예정)전 구역

구분	사 업 추 진							
	소계	예정 구역	구역 지정	추진위	조합 설립	사업 인가	관리 처분	착공
구역 수	66	4	1	12 (추진3)	8 (추진3)	4	20	17

III 추진방안

※ 현재까지 결정된 사항은 없으며, 토론회, 전문가 등의 의견을 수렴하여 상반기 중 결정 예정

장기적 추진 ⇒ 도시정비법 등 개정 건의

- 세입자 손실보상에 관한 특례 규정 마련
 - ⇒ 단독주택재건축 세입자에 대하여도 손실보상(주거이전비 등)
- 단독주택재건축 세입자에게 임대주택 공급 규정 마련
 - ⇒ 단독주택재건축 시행자는 재개발에 준하는 임대주택을 의무건립하고, 단독 주택재건축 세입자에게 임대주택 공급

단기적 추진

- 법·조례 개정없이 우선 적용할 수 있는 이주대책 방안을 검토하고 불가피시 조례를 개정하는 방안까지 검토 예정

참고자료 1

도시 및 주거 환경 정비사업 개요

1. 도시 및 주거환경 정비사업 개요

□ 용어 정의

- **정비구역** : 정비사업을 계획적으로 시행하기 위하여 「도시 및 주거환경 정비법(이하 '도정법')제16조에 따라 지정·고시된 구역
- **정비사업** : 법에서 정한 절차에 따라 도시기능을 회복하기 위하여 정비구역에서 정비기반시설을 정비하거나 주택 등 건축물을 개량 또는 건설하는 사업

□ 정비사업 유형

- **주거환경개선사업**
 - 도시저소득 주민이 집단거주하는 지역으로서 정비기반시설이 극히 열악하고 노후·불량건축물이 과도하게 밀집한 지역의 주거환경을 개선하거나 단독주택 및 다세대주택이 밀집한 지역에서 정비기반시설과 공동이용시설 확충을 통하여 주거환경을 보전·정비·개량하기 위한 사업
- **재개발사업**
 - 정비기반시설이 열악하고 노후·불량건축물이 밀집한 지역에서 주거환경을 개선하거나 상업지역·공업지역 등에서 도시기능의 회복 및 상권 활성화 등을 위하여 도시환경을 개선하기 위한 사업

서울특별시 도시 및 주거환경정비 조례 제3조(재개발사업의 구분)

법 제2조제2호나목에 따른 재개발사업은 다음 각 호에 따라 구분한다.

1. 주택정비형 재개발사업 : 정비기반시설이 열악하고 노후·불량건축물이 밀집한 지역에서 주거환경을 개선하기 위하여 시행하는 재개발사업
2. 도시정비형 재개발사업 : 상업지역·공업지역 등에서 도시 기능의 회복 및 상권 활성화 등 도시환경을 개선하기 위하여 시행하는 재개발사업

○ 재건축사업

- 정비기반시설은 양호하나 노후·불량건축물에 해당하는 공동주택이 밀집한 지역에서 주거환경을 개선하기 위한 사업
- ※ '14.8.3 단독주택재건축사업 폐지, 기본계획수립된 것은 종전규정에 따름
도정법 시행령 부칙 <대통령령 제24007호, '12.7.31>

정비사업 변천 과정

- '02.12 「도시 및 주거환경정비법」 제정
 - ▷ 「도시재개발법」, 「주택건설촉진법」, 「도시 저소득주민 주거환경개선 임시조치법」 통합
- '05.12 「도시재정비 촉진에 관한 특별법」 제정
 - ▷ 효율적인 주택공급과 도시기반시설 구축을 위해 정비사업의 범위를 도시규모로 확장
- '12.02 「도시 및 주거환경정비법」 개정
 - ▷ 새로운 정비사업 유형인 가로주택정비사업, 주거환경관리사업 도입
- '17.02 「도시 및 주거환경정비법」 전부 개정 ('18.2.9일 시행)
 - ▷ 복잡한 정비사업 유형을 통합하여 단순화하고, 불명확한 규정은 명확하게 개선

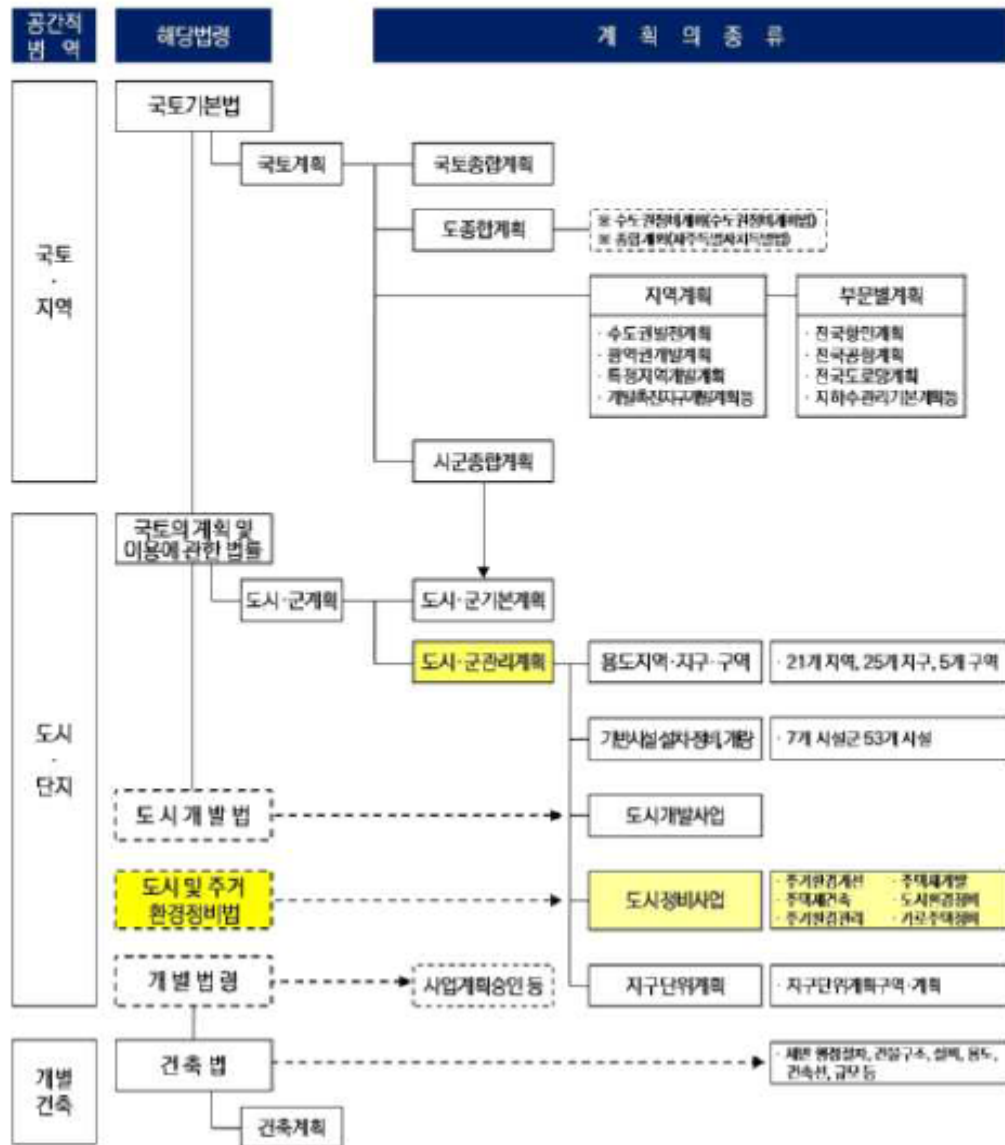
도시환경정비사업	→	재개발사업
주택재개발사업		
주택재건축사업	→	재건축사업
주거환경개선사업		
주거환경관리사업	→	주거환경개선사업
가로주택정비사업	→	소규모 정비특별법으로 이동

○ 舊 정비사업 유형

유 형		정 의
도시 부분	도시환경정비사업	• 상업·공업지역 등 토지의 효율적 이용과 도심·부도심 등 도시기능 회복, 상권 활성화 등이 필요한 지역에서 도시환경 개선을 위해 시행하는 사업
	주택재개발사업	• 정비기반시설이 열악하고 노후·불량건축물이 밀집한 지역에서 주거환경을 개선하기 위해 시행하는 사업
주거 부분	주택재건축사업	• 정비기반시설은 양호하나 노후·불량건축물이 밀집한 지역에서 주거환경을 개선하기 위해 시행하는 사업
	주거환경개선사업	• 저소득주민 집단거주지역으로 정비기반시설이 극히 열악하고 노후·불량건축물이 과도하게 밀집한 지역의 주거환경 개선을 위해 시행하는 사업
	주거환경관리사업	• 단독 및 다세대주택 등이 밀집한 지역에서 정비기반시설과 공동이용시설의 확충을 통해 주거환경을 보전·정비·개량하기 위해 시행하는 사업
	가로주택정비사업	• 노후·불량건축물이 밀집한 가로구역에서 종전의 가로를 유지하면서 소규모로 주거환경을 개선하기 위해 시행하는 사업

□ 정비사업의 위계

- 정비사업계획은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 도시·군 관리계획으로 구체적인 개발계획과 내용은 「도시 및 주거환경정비법」에 따라 계획 수립함



□ 정비사업 추진 절차



□ 정비계획 수립대상구역(舊도정법 시행령 제10조제1항 관련)

구 분		도정법 시행령 [별표 1] 내용
주택재개발 정비사업		○ 정비기반시설의 정비에 따라 토지가 대지로서의 효용을 다할 수 없게 되거나 파소토지로 되어 도시의 환경이 현저히 불량하게 될 우려가 있는 지역 ○ 건축물이 노후·불량하여 그 기능을 다할 수 없거나 건축물이 과도하게 밀집되어 있어 그 구역안의 토지의 합리적인 이용과 가치의 증진을 도모하기 곤란한 지역 ○ 월거민이 50세대 이상 규모로 정착한 지역이거나 인구가 과도하게 밀집되어 있고 기반시설의 정비가 불량하여 주거환경이 열악하고 그 개선이 시급한 지역 ○ 정비기반시설이 현저히 부족하여 재해발생시 피난 및 구조 활동이 곤란한 지역
주택재건축 정비사업	공동주택 재건축	○ 건축물의 일부가 멸실되어 붕괴 그 밖의 안전사고의 우려가 있는 지역 ○ 재해 등이 발생할 경우 위해의 우려가 있어 신속히 정비사업을 추진할 필요가 있는 지역 ○ 노후·불량건축물로서 기존 세대수 또는 재건축사업후의 예정세대수가 300세대 이상이거나 그 부지면적이 1만제곱미터 이상인 지역 ○ 「건축법 시행령」 별표 1 제2호가목에 따른 3 이상의 아파트 또는 같은 호나목에 따른 연립주택이 밀집되어 있는 지역으로서 제20조에 따른 안전진단 실시결과 3분의 2 이상의 주택 및 주택단지가 재건축 판정을 받은 지역으로서 시·도조례로 정하는 면적 이상인 지역
	단독주택 재건축	○ 기존의 단독주택(나대지 및 단독주택이 아닌 건축물을 일부 포함할 수 있다)을 재건축하고자 하는 경우에는 단독주택 200호 이상 또는 그 부지면적이 1만제곱미터 이상인 지역으로서 다음에 해당하는 지역. 다만, 부지 면적이 5천 제곱미터 이상인 지역으로서 시·도조례로 따로 정하는 지역은 다음에 해당하지 아니하더라도 정비계획을 수립할 수 있다. - 당해 지역의 주변에 도로 등 정비기반시설이 충분히 갖추어져 있어 당해 지역을 개발하더라도 인근지역에 정비기반시설을 추가로 설치할 필요가 없을 것. 다만, 추가로 설치할 필요가 있는 정비기반시설을 정비사업시행자가 부담하여 설치하는 경우에는 그러하지 아니하다. - 노후·불량건축물이 당해 지역안에 있는 건축물수의 3분의 2 이상이거나, 노후·불량건축물이 당해 지역 안에 있는 건축물의 2분의 1 이상으로서 준공 후 15년 이상이 경과한 다세대 주택 및 다가구 주택이 당해 지역 안에 있는 건축물 수의 10분의 3 이상일 것

※ "노후·불량건축물"이란 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 건축물을 말한다.

- 건축물이 훼손되거나 일부가 멸실되어 붕괴, 그 밖의 안전사고의 우려가 있는 건축물
- 내진성능이 확보되지 아니한 건축물 중 중대한 기능적 결함 또는 부실 설계·시공으로 구조적 결함 등이 있는 건축물로서 대통령령으로 정하는 건축물
- 다음의 요건을 모두 충족하는 건축물로서 대통령령으로 정하는 바에 따라 특별시·광역시·특별자치시·도·특별자치도 또는 「지방자치법」 제175조에 따른 서울특별시·광역시 및 특별자치시를 제외한 인구 50만 이상 대도시(이하 "대도시"라 한다)의 조례(이하 "시·도조례"라 한다)로 정하는 건축물
 - 1) 주변 토지의 이용 상황 등에 비추어 주거환경이 불량한 곳에 위치할 것
 - 2) 건축물을 철거하고 새로운 건축물을 건설하는 경우 건설에 드는 비용과 비교하여 효용의 현저한 증가가 예상될 것
- 도시미관을 저해하거나 노후화된 건축물로서 대통령령으로 정하는 바에 따라 시·도조례로 정하는 건축물

□ 정비사업 추진 현황(총괄)

(18.12월 기준)

구 분		합 계	정비에정(준차정비)구역			사업추진							준공
			소계	추진위 미구성	추진위 구성	소계	구역 지정	추진위 구성	조합 설립 인가	사업 시행 인가	관리 처분 인가	착공	
합계		1,449	48	34	14	587	206	75	83	58	70	95	814
주택정비형재개발 (구. 주택재개발)		453	6	0	6	64	1	10	13	15	10	15	383
재건축	소계	340	29	24	5	178	6	42	38	10	41	41	133
	단독	82	4	1	3	57	1	9	5	4	20	18	21
	공동	115	25	23	2	65	5	18	16	4	8	14	25
	아파트 지구	143	0	0	0	56	0	15	17	2	13	9	87
재정비 촉진 지구	소계	206	13	10	3	142	25	19	27	24	17	30	51
	재개발	118	3	3	0	80	1	8	17	16	14	24	35
	재건축	13	1	1	0	12	1	4	1	2	2	2	0
	도시 환경	68	9	6	3	46	21	6	8	6	1	4	13
	기타	7	0	0	0	4	2	1	1	0	0	0	3
도시정비형재개발 (구. 도시환경정비)		450				203	176	4	5	9	2	9	247

※ 단독주택재건축 정비사업 추진 현황(총괄)

(‘18.12월 기준)

구분	합계	해제 구역	사 업 추 진								준공
			소계	예정 구역	정비 구역 지정	추진위 구성	조합 설립 인가	사업 시행 인가	관리 처분 계획	착공	
계	280	198	61	4	1	11	3	6	19	17	21
강북	173	124	38	3	1	7	3	2	9	13	11
강남	107	74	23	1	0	4	0	4	10	4	10

○ 구역 해제현황(총괄)

계	일몰제	조합해산	추진위 해산	직권해제		기타
				토지등소유자 30%이상 요청	지정목적 미달성	
198	33	1	37	83	44	-

○ 예정구역 현황

연번	자치구	위 치	면적(ha)	구역지정일	시행단계	비 고
1	용산구	이촌동203-75	2.1	2006-03-23		추진위
2		후암동142-4	10	■		■
3	성북구	안암동3가 136-1	1.5	■	신규지정요청 도시계획위원회 보류	조합
4	서초구	방배동528-3	8.2	2011-10-20	신규지정요청 도시계획위원회 보류	미구성

○ 단독주택재건축 정비사업 구역별 추진 현황

〈강북 지역〉

연번	자치구	구역명	위 치	면적(㎡)	구역지정일	시행단계	비고
1	성동구	성수1	성수동1가 656-1267	13,063	2008-06-05	추진위	20년 일몰
2		응봉1	응봉동193-162	36,789	2011-10-27	조합	
3	광진구	구의1	구의동122-2	48,323	2008-07-03	준공	
4		자양1	자양동236	39,688	2011-01-13	관리처분	
5		자양7	자양동464-40	44,658	2018-08-30	추진위	
6	동대문구	대농*신안	답십리동465	28,629	2006-04-06	준공	
7	중랑구	면목2	면목4동1447	16,791		준공	
8		목1	목동81-17	37,335		준공	
9		면목1	면목동520-19	24,240	2007-04-19	착공	
10		면목3	면목5동164-10	68,256	2007-09-20	착공	
11		면목4	면목동55-14	14,919	2008-11-20	관리처분	
12		면목5	면목동171-7	17,771	2008-12-18	착공	
13		면목6	면목동1405	11,828	2010-11-18	착공	
14	성북구	삼선재1구역	삼선동3가29	27,351		준공	
15		정릉6	정릉동506-50	56,530	2008-10-16	추진위	20년 일몰
16	강북구	미아9-1	미아9동3-770	53,156	2007-08-30	착공	
17		미아9-2	미아9동137-72	102,518	2009-07-30	추진위	20년 일몰
18		미아4-1	미아4동8-373	51,265	2009-08-06	추진위	직권
19		미아동3-111	미아동3-111	10,018	2014-06-19	관리처분	
20	노원구	중계1	중계동156-29	17,087		준공	
21		월계3	월계1동 531	27,011		준공	
22		월계동	월계1동487-17	14,704	2006-03-16	관리처분	
23		월계2 (인덕마을)	월계동633-31	43,303	2008-03-06	착공	

<참고자료1>

연번	자치구	구역명	위 치	면적(㎡)	구역지정일	시행단계	비고
24	은평구	응암1	응암동620-1	47,842		준공	
25		신사19-190	신사동19-190	17,747	2006-01-12	준공	
26		역촌1	역촌동189-1	32,076	2007-07-26	관리처분	
27		응암3	응암동626-108	30,931	2009-10-29	착공	
28		신사1	신사동170-12	23,174	2009-12-24	사업시행	
29		응암4	응암동225-1	19,644	2010-07-08	관리처분	
30		불광1	불광동19-3	25,692	2012-09-27	추진위	
31	서대문구	홍은3	홍은동17-16	11,006		준공	
32		홍제동 무궁화단지	홍제동451-13	14,752		준공	
33		홍은1	홍은동104-4	19,469	2006-09-07	관리처분	
34		남가좌1	남가좌동369-10	38,975	2007-05-17	착공	
35		홍제1	홍제동57-5	27,271	2007-06-14	관리처분	
36		홍은2	홍은동338-5	19,070	2007-07-05	사업시행	
37		연희1	연희동711	33,199	2007-08-30	착공	
38		홍은5	홍은동277-45	34,817	2009-05-21	조합	
39		홍은6	홍은동13-25	13,078	2009-06-11	착공	
40		홍제3	홍제동104-41	63,390	2010-10-14	조합	
41		북가좌6	북가좌동372-1	104,656	2014-05-29	추진위	
42	마포구	신수1	신수동93-102	47,163	2009-10-29	착공	
43		창전1	창전동27-19	14,770	2009-12-10	착공	
44		신수2	신수동255-7	17,265	2010-06-03	추진위	20년 일몰
45		망원1	망원동458-16	20,649	2011-02-10	착공	
46		공덕1	공덕동105-84	58,376	2011-06-30	관리처분	

〈강남 지역〉

연번	자치구	구역명	위 치	면적(㎡)	구역지정일	시행단계	비고
1	양천구	신월4동431	신월4동432-6외 42	18,215		준공	
2		신월4	신월동489-3	15,736	2011-03-24	관리처분	
3		목1	목동632-1	24,519	2011-07-28	준공	
4	강서구	염창1	염창동277-24	21,287	2007-11-29	착공	
5		등촌1	등촌동366-24	30,773	2008-10-23	관리처분	
6		화곡1	화곡동1027-50	31,237	2016-01-28	사업시행	
7	구로구	개봉1	개봉동90-22	46,015		준공	
8		개봉3	고척동311-14	116,473	2010-05-13	추진위	20년 일몰
9		개봉5	개봉동68-64	13,099	2011-06-30	사업시행	
10	영등포구	대림1	대림동929-56	12,816		준공	
11		대림3	대림동917-49	53,294	2008-10-30	착공	
12	동작구	정금마을	동작동58-1	48,421		준공	
13		사당1	사당동167-19	33,694		준공	
14		사당2	사당동181	49,108	2011-01-06	착공	
15		동작1	동작동102	20,680	2012-01-12	관리처분	
16		사당3	사당동41-17	29,997	2012-09-13	관리처분	
17		사당5	사당동303	20,265	2016-03-02	추진위	19년 일몰
18	관악구	까치산공원	봉천6동100-2	19,937		준공	
19		봉천1-1	봉천동728-57	34,142	2009-11-26	추진위	20년 일몰
20	서초구	방배동178	방배동178	40,082		준공	
21		롯데캐슬로제	방배동88-1	24,000		준공	
22		방배2-6	방배동427-1	46,737		준공	
23		방배3	방배동992-1	17,879	2007-08-10	착공	
24		방배5	방배동946-8	176,496	2010-09-02	관리처분	
25		방배6	방배동818-14	49,737	2010-12-23	관리처분	
26		방배7	방배동891-3	17,560	2012-07-26	추진위	
27		방배14	방배동975-35	27,473	2014-07-10	관리처분	
28		방배13	방배동541-2	129,850	2015-02-17	사업시행	
29	강남구	구마을3지구	대치동964	14,834	2013-11-21	관리처분	
30		구마을2지구	대치동977	14,593	2013-11-28	관리처분	
31		구마을1지구	대치동963	29,532	2013-12-12	관리처분	
32	송파구	문정동136	문정동136	64,973	2015-01-22	사업시행	

참고자료 2

정비사업 세입자 이주대책 관련 규정

< 참고자료 2 >

2. 정비사업 세입자 이주대책 관련 규정

세입자 대책 비교

구 분	재 개 발	재 건 축
	.임대주택 입주권	
주거세입자	.주거이전비	.해당없음
	.동산이전비	
상가세입자	.영업손실보상비	.해당없음

정비사업을 통한 임대주택

구 분	재개발 임대주택	재개발·재건축 소형주택
확보방식	전체 주택 세대수 15%	초과용적률(법적상한용적률-정비 계획용적률)의 50%
용 도	재개발사업 임대주택	행복주택, 장기전세주택, 국민임대주택(조례 개정 중)
부속토지	인수자에게 매각	인수자에게 기부채납

이주대책 관련 규정

- 임대주택의 공급조건 등(도정법 시행령 제69조 제1항 관련)
- 서울특별시 도시 및 주거환경정비조례 제46조
- 정비사업의 임대주택 및 주택규모별 건설비율(국토부 고시)
- 영업손실 보상 및 주거이전비 보상 관련 규정(토지보상법)

[도시 및 주거환경정비법 시행령(별표 3)]

임대주택의 공급조건 등(제69조제1항 관련)

1. 주거환경개선사업

가. 임대주택은 다음의 순위에 따라 입주를 희망하는 자에게 공급한다.

1) 1순위: 기준일 3개월 전부터 보상계획 공고시까지 계속하여 해당 주거환경개선사업을 위한 정비구역 또는 다른 주거환경개선사업을 위한 정비구역에 거주하는 세입자

2) 2순위: 별표 2 제3호가목 및 나목의 순위에 해당하는 자로서 주택분양에 관한 권리를 포기한 자

3) 3순위: 별표 2 제3호라목의 순위에 해당하는 자

나. 세입자에게 공급하는 주택의 규모별 입주자 선정기준: 입주대상자의 세대구성원의 수, 해당 정비구역에서의 거주기간, 소득수준, 「국민기초생활 보장법」에 따른 수급권자 여부 등을 고려하여 정한다.

다. 공급절차 등

1) 입주자모집공고 내용 및 절차, 공급신청 및 계약조건 등 임대주택의 공급에 관하여는 공공주택 특별법령 및 주택법령의 관련 규정에 따른다.

2) 임대보증금·임대료 등에 관하여는 임대주택법령 및 주택건설촉진법령의 관련규정에 따른다. 다만, 시·도조례로 따로 정하는 경우에는 그에 따른다.

2. 재개발사업

가. 임대주택은 다음의 어느 하나에 해당하는 자로서 입주를 희망하는 자에게 공급한다.

1) 기준일 3개월 전부터 해당 재개발사업을 위한 정비구역 또는 다른 재개발사업을 위한 정비구역에 거주하는 세입자

2) 기준일 현재 해당 재개발사업을 위한 정비구역에 주택이 건설될 토지 또는 철거예정인 건축물을 소유한 자로서 주택분양에 관한 권리를 포기한 자

3) 별표 2 제3호라목의 순위에 해당하는 자

4) 시·도조례로 정하는 자

나. 주택의 규모 및 규모별 입주자선정방법, 공급절차 등에 관하여는 시·도조례로 정하는 바에 따른다.

다. 공급절차 등: 입주자모집공고 내용 및 절차, 공급신청·계약조건·임대보증금 및 임대료 등 주택공급에 관하여는 민간임대주택에 관한 특별법령, 공공주택 특별법령 및 주택법령의 관련 규정에 따른다.

[서울특별시 도시 및 주거환경정비조례]

제46조(재개발사업의 임대주택 공급대상자 등)

① 영 제69조제1항 별표 3 제2호가목4)에서 "시·도조례로 정하는 자"란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자를 말한다.

1. 해당 정비구역에 거주하는 세입자로서 세대별 주민등록표에 등재된 날을 기준으로 영 제13조에 따른 정비구역의 지정을 위한 공람공고일(사업시행방식전환의 경우에는 전환을 위한 공람공고일을 말한다) 3개월 전(「국민기초생활 보장법」 제2조제2호에 따른 수급자는 사업시행계획인가 신청일 전)부터 사업시행계획인가로 인하여 이주하는 날(법 제81조제3항에 따라 건축물을 철거하는 경우 구청장의 허가를 받아 이주하는 날)까지 계속하여 거주하고 있는 무주택세대주(다만, 신발생무허가건축물에 거주하는 세입자는 제외한다) 및 해당 정비구역에 거주하는 토지등소유자로서 최소분양주택가액의 4분의 1보다 권리가액이 적은 자 중 해당 정비사업으로 인해 무주택자가 되는 세대주
2. 해당 정비구역의 주택을 공급받을 자격을 가진 분양대상 토지등소유자로서 분양신청을 포기한 자(철거되는 주택 이외의 다른 주택을 소유하지 않은 자로 한정한다)
3. 소속 대학의 장(총장 또는 학장)의 추천에 따라 선정된 저소득가구의 대학생(제8조제1항제2호에 따라 임대주택을 계획한 해당구역으로 한정한다)
4. 해당 정비구역 이외의 재개발구역 안의 세입자로서 제1호 또는 토지등소유자로서 제2호에 해당하는 입주자격을 가진 자
5. 해당 정비구역에 인접하여 시행하는 도시계획사업(법·영·시행규칙 및 이 조례에 따른 정비사업을 제외한다)으로 철거되는 주택의 소유자 또는 무주택세대주로서 구청장이 추천하여 시장이 선정한 자

6. 그 밖에 규칙으로 정하는 자

② 제1항제1호에 따른 공급대상자 세대의 판단기준은 다음 각 호와 같다.

1. 정비구역 지정을 위한 공람공고일 3개월 이전부터 임대주택 입주 시까지 세대별

주민등록표에 부부 또는 직계 존·비속으로 이루어진 세대. 이 경우 이혼모가 직계 존·비속이었던 사람과 동거하고 있는 세대를 포함한다.

2. 관할 구청장이 소년·소녀 가장세대로 정한 세대로서 가족 2명 이상이 세대별

주민등록표에 등재된 세대

3. 형제자매 등으로만 이루어진 세대로서 가족 2명 이상이 세대별 주민등록표에 등재된

세대. 이 경우 세대주가 30세 이상이거나 「소득세법」 제4조에 따른 소득이 있는 사람이어야 한다.

4. 재개발구역 지정을 위한 공람공고일(1996년 6월 30일 이전 지정된 정비구역은

사업계획결정고시일을 말하며, 사업시행방식전환의 경우에는 사업시행방식전환을 위한 공람공고일을 말한다) 3개월 이전부터 입주 시까지 세대별 주민등록표상에

배우자 및 직계 존·비속인 세대원이 없는 세대인 경우에는 세대주가 30세 이상이거나

「소득세법」 제4조에 따른 소득이 있는 자이어야 한다. 다만, 가옥주와 동일 가옥

거주자로서 주민등록표상 분리세대는 제외하며, 동일 가옥에 주민등록표상 여러

세대인 경우 하나의 임대주택만 공급한다.

③ 영 제69조제1항 별표 3 제2호나목에 따라 [재개발사업의 임대주택은 다음 각 호의 순위에 따라 공급](#)한다.

1. 제1순위 : 제1항제1호에 해당하는 자

2. 제2순위 : 제1항제2호에 해당하는 자

3. 제3순위 : 제1항제3호에 해당하는 자

4. 제4순위 : 제1항제4호에 해당하는 자

5. 제5순위 : 제1항제5호에 해당하는 자

6. 제6순위 : 제1항제6호에 해당하는 자

④ 제1항제3호 및 제3항제3호에 따라 공급하는 임대주택은 소속 대학의 장(총장 또는 학장)이 추천하는 학생으로서 다음 각 호의 순위에 따라 재학기간으로 한정하여 공급한다.

1. 제1순위 : 아동복지시설에서 퇴거한 대학생
2. 제2순위 : 기초생활수급자 자녀의 대학생
3. 제3순위 : 차상위계층 자녀의 대학생

⑤ 제3항에 따른 같은 순위에서 경쟁이 있는 때에는 해당 정비구역에서 거주한 기간이 오래된 순으로 공급한다.

정비사업의 임대주택 및 주택규모별 건설비용

국토교통부고시 제2018-102호(개정 2018. 2. 9.)

제1조(목적) 이 기준은 「도시 및 주거환경정비법」 제10조에 따라 국토교통부장관이 고시하도록 한 정비사업의 임대주택 및 주택규모별 건설비용 등을 정함을 목적으로 한다.

제2조(용어의 정의) 이 기준에서 사용하는 용어의 정의는 다음과 같다.

1. 이 기준에서 사용하는 주택의 면적은 주거전용면적을 말하며, 그 면적은 「건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙」 제4조에 따른 일반건축물대장 또는 집합건축물대장을 기준으로 산정하되, 주거전용면적을 정확히 산정하기 곤란한 경우에는 실측하여 산정한다.
2. “시·도”란 특별시·광역시·특별자치시·도·특별자치도 또는 「지방자치법」 제175조에 따른 서울특별시·광역시 및 특별자치시를 제외한 인구 50만 이상 대도시(이하 “대도시”라 한다)를 말한다.
3. “시·도지사”란 특별시장·광역시장·특별자치시장·도지사·특별자치도지사 또는 대도시 시장을 말한다.

제3조(주거환경개선사업의 임대주택 및 주택규모별 건설비용)

- ① 주거환경개선사업의 경우 건설하는 주택 전체 세대수(임대주택을 포함한다)의 90퍼센트 이상을 85제곱미터 이하 규모의 주택으로 건설하여야 한다.
- ② 주거환경개선사업의 경우 임대주택은 시·도지사가 전체 세대수의 30퍼센트 이하에서 정하여 고시하는 기준에 따라 건설하여야 한다.
- ③ 제2항에도 불구하고 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수(광역시의 군수는 제외한다)는 정비계획을 수립할 때 해당 정비구역 내 주민(세입자 포함한다)을 대상으로 임대주택 수요를 조사하고 그 결과에 따라 임대주택 건설비용을 별도로 정할 수 있다.

④ 주거환경개선사업의 경우 시·도지사가 전체 임대주택 세대수의 50퍼센트 이하에서 정하여 공보에 고시하는 기준에 따라 40제곱미터 이하 규모의 임대주택을 건설하여야 한다.

⑤ 시·도지사는 제2항 및 제4항의 기준을 고시함에 있어 다른

주거환경개선구역(주거환경개선사업을 시행하는 정비구역을 말한다. 이하 같다)과 연계하여 전체 구역에 대한 공급비율을 기준으로 사업구역 별 차등 적용할 수 있으며, 주택건설을 위한 대지면적이 10,000제곱미터 이하인 경우 임대주택을 건설하지 않도록 할 수 있다.

제4조(재개발사업의 임대주택 및 주택규모별 건설비율)

① 재개발사업의 사업시행자는 건설하는 주택 전체 세대수의 80퍼센트 이상을 85제곱미터 이하 규모의 주택으로 건설하여야 한다. 다만, 주택단지 전체를 평균 5층 이하로 건설하는 경우에는 그러하지 아니하다.

② 제1항에도 불구하고 시·도지사는 필요한 경우 제1항에 따른 주택규모별 건설비율 이하의 건설비율을 별도로 정하여 공보에 고시할 수 있다.

③ 재개발사업의 사업시행자는 건설하는 주택 전체 세대수〔「도시 및 주거환경정비법」(이하 “법”이라 한다) 제54조제1항에 따라 정비계획으로 정한 용적률을 초과하여 건축함으로써 증가된 세대수는 제외한다〕의 15퍼센트(법 제54조제4항에 따라 공급되는 임대주택은 제외한다)를 임대주택으로 건설하여야 하며, 전체 임대주택 세대수(법 제54조제4항에 따라 공급되는 임대주택은 제외한다)의 30퍼센트 이상 또는 건설하는 주택 전체 세대수의 5퍼센트 이상을 주거전용면적 40제곱미터 이하 규모의 임대주택(법 제54조제4항에 따라 공급되는 임대주택은 제외한다)으로 건설하여야 한다.

④ 제3항에도 불구하고 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우 재개발사업의 사업시행자는 임대주택을 건설하지 아니할 수 있다.

1. 건설하는 주택 전체 세대수가 200세대 미만인 경우
2. 도시·군관리계획 상 자연경관지구 및 최고고도지구 내에서 7층 이하의 층수제한을 받게 되는 경우
3. 일반주거지역 안에서 자연경관·역사문화경관 보호 및 한옥 보존 등을 위하여 7층 이하로 개발계획을 수립한 경우
4. 「항공법」 및 「군사기지 및 군사시설 보호법」의 고도제한에 따라 7층 이하의 층수제한을 받게 되는 경우

5. 제1종 일반주거지역에서 용도지역을 변경하지 않고 개발계획을 수립하는 경우

⑤ 제3항에도 불구하고 정비구역에서 학교용지를 확보하여야 하는 경우에는 시·도지사가 정하는 바에 따라 임대주택 세대수를 50퍼센트 범위 내에서 차감하여 조정할 수 있다.

⑥ 제3항에도 불구하고 시·도지사가 임대주택 건설비율을 다음 각 호의 범위에서 공보에 고시한 경우에는 고시된 기준에 따른다. 다만, 시장·군수가 정비계획을 수립할 때 관할 구역에서 시행된 재개발사업에서 건설하는 주택 전체 세대수에서 「도시 및 주거환경정비법 시행령」 별표 3 제2호가목(1)에 해당하는 세입자가 입주하는 임대주택 세대수가 차지하는 비율이 시·도지사가 정하여 고시한 임대주택 비율보다 높은 경우에는 다음 산식에 따라 산정한 임대주택 비율 이하의 범위에서 임대주택 비율을 높일 수 있다.

해당 시·도지사가 고시한 임대주택 비율 + (건설하는 주택 전체 세대수 ×)

1. 「수도권정비계획법」 제2조제1호에 따른 수도권 중 서울특별시: 건설하는 주택 전체 세대수의 10퍼센트 이상 15퍼센트 이하

2. 「수도권정비계획법」 제2조제1호에 따른 수도권 중 인천광역시 및 경기도: 건설하는 주택 전체 세대수의 5퍼센트 이상 15퍼센트 이하

3. 제1호 및 제2호 외의 지역: 건설하는 주택 전체 세대수의 5퍼센트 이상 12퍼센트 이하

제5조(재건축사업의 임대주택 및 주택규모별 건설비율)

① 「수도권정비계획법」 제6조제1항제1호에 따른 과밀억제권역에서 시행하는 재건축사업의 사업시행자는 건설하는 주택 전체 세대수의 60퍼센트 이상을 85제곱미터 이하 규모의 주택으로 건설하여야 한다.

② 제1항에도 불구하고 다음 각 호를 충족하는 경우에는 제1항을 적용하지 아니한다.

1. 조합원에게 분양하는 주택의 주거전용면적의 합이 종전 주택(재건축하기 전의 주택을 말한다)의 주거전용면적의 합보다 작거나 30퍼센트의 범위에서 클 것

2. 조합원 이외의 자에게 분양하는 주택을 모두 85제곱미터 이하 규모로 건설할 것

제6조(재검토기한) 국토교통부장관은 「훈령·예규 등의 발령 및 관리에 관한 규정」(대통령 훈령 제334호)에 따라 이 고시에 대하여 2018년 7월 1일 기준으로 매 3년이 되는 시점(매 3년째의 6월 30일까지를 말한다)마다 그 타당성을 검토하여 개선 등의 조치를 하여야 한다.

부 칙

영업손실 보상 및 주거이전비 보상 관련 규정

【공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률】

제4조(공익사업) 이 법에 따라 토지등을 취득하거나 사용할 수 있는 사업은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사업이어야 한다.

1. 국방·군사에 관한 사업
2. 관계 법률에 따라 허가·인가·승인·지정 등을 받아 공익을 목적으로 시행하는
철도·도로·공항·항만·주차장·공영차고지·화물터미널·궤도(軌道)
· 하천·제방·댐·운하·수도·하수도·하수종말처리·폐수처리·사방(砂防)·방풍(防風)·방화(防火)·방조(防潮)·방수(防水)
· 저수지·용수로·배수로·석유비축·송유·폐기물처리·전기·전기통신·방송·가스 및 기상 관측에 관한 사업
3. 국가나 지방자치단체가 설치하는
청사·공장·연구소·시험소·보건시설·문화시설·공원·수목원·광장·운동장·시장·묘지·화장장·도축장 또는 그 밖의 공공용 시설에 관한 사업
4. 관계 법률에 따라 허가·인가·승인·지정 등을 받아 공익을 목적으로 시행하는
학교·도서관·박물관 및 미술관 건립에 관한 사업
5. 국가, 지방자치단체, 「공공기관의 운영에 관한 법률」 제4조에 따른 공공기관, 「지방공기업법」에 따른 지방공기업 또는 국가나 지방자치단체가 지정한 자가 임대나 양도의 목적으로 시행하는 주택 건설 또는 택지 및 산업단지 조성에 관한 사업
6. 제1호부터 제5호까지의 사업을 시행하기 위하여 필요한 통로, 교량, 전선로, 재료 적치장 또는 그 밖의 부속시설에 관한 사업
7. 제1호부터 제5호까지의 사업을 시행하기 위하여 필요한 주택, 공장 등의 이주단지 조성에 관한 사업
8. 그 밖에 별표에 규정된 법률에 따라 토지등을 수용하거나 사용할 수 있는 사업

제78조(이주대책의 수립 등)

- ① 사업시행자는 공익사업의 시행으로 인하여 주거용 건축물을 제공함에 따라 생활의 근거를 상실하게 되는 자(이하 "이주대책대상자"라 한다)를 위하여 대통령령으로 정하는 바에 따라 이주대책을 수립·실시하거나 이주정착금을 지급하여야 한다.
- ② 사업시행자는 제1항에 따라 이주대책을 수립하려면 미리 관할 지방자치단체의 장과 협의하여야 한다.
- ③ 국가나 지방자치단체는 이주대책의 실시에 따른 주택지의 조성 및 주택의 건설에 대하여는 「주택도시기금법」에 따른 주택도시기금을 우선적으로 지원하여야 한다.
- ④ 이주대책의 내용에는 이주정착지(이주대책의 실시로 건설하는 주택단지를 포함한다)에 대한 도로, 급수시설, 배수시설, 그 밖의 공공시설 등 통상적인 수준의 생활기본시설이 포함되어야 하며, 이에 필요한 비용은 사업시행자가 부담한다. 다만, 행정청이 아닌 사업시행자가 이주대책을 수립·실시하는 경우에 지방자치단체는 비용의 일부를 보조할 수 있다.
- ⑤ 주거용 건물의 거주자에 대하여는 주거 이전에 필요한 비용과 가재도구 등 동산의 운반에 필요한 비용을 산정하여 보상하여야 한다.
- ⑥ 공익사업의 시행으로 인하여 영위하던 농업·어업을 계속할 수 없게 되어 다른 지역으로 이주하는 농민·어민이 받을 보상금이 없거나 그 총액이 국토교통부령으로 정하는 금액에 미치지 못하는 경우에는 그 금액 또는 그 차액을 보상하여야 한다.
- ⑦ 사업시행자는 해당 공익사업이 시행되는 지역에 거주하고 있는 「국민기초생활 보장법」 제2조제1호·제11호에 따른 수급권자 및 차상위계층이 취업을 희망하는 경우에는 그 공익사업과 관련된 업무에 우선적으로 고용할 수 있으며, 이들의 취업 알선을 위하여 노력하여야 한다.
- ⑧ 제4항에 따른 생활기본시설에 필요한 비용의 기준은 대통령령으로 정한다.
- ⑨ 제5항 및 제6항에 따른 보상에 대하여는 국토교통부령으로 정하는 기준에 따른다.

[공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률 시행규칙]

제46조(영업의 폐지에 대한 손실의 평가 등)

① 공익사업의 시행으로 인하여营业을 폐지하는 경우의 영업손실은 2년간의
영업이익(개인영업인 경우에는 소득을 말한다. 이하 같다)에 영업용
고정자산·원재료·제품 및 상품 등의 매각손실액을 더한 금액으로 평가한다.

② 제1항에 따른 영업의 폐지는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우로 한다.

1. 영업장소 또는 배후지(당해 영업의 고객이 소재하는 지역을 말한다. 이하 같다)의
특수성으로 인하여 당해 영업소가 소재하고 있는 시·군·구(자치구를 말한다. 이하 같다)
또는 인접하고 있는 시·군·구의 지역안의 다른 장소에 이전하여서는 당해營業을 할 수
없는 경우
2. 당해 영업소가 소재하고 있는 시·군·구 또는 인접하고 있는 시·군·구의 지역안의 다른
장소에서는 당해營業의 허가등을 받을 수 없는 경우
3. 도축장 등 악취 등이 심하여 인근주민에게 혐오감을 주는 영업시설로서 해당 영업소가
소재하고 있는 시·군·구 또는 인접하고 있는 시·군·구의 지역안의 다른 장소로
이전하는 것이 현저히 곤란하다고 특별자치도지사·시장·군수 또는 구청장(자치구의
구청장을 말한다)이 객관적인 사실에 근거하여 인정하는 경우

③ 제1항에 따른 영업이익은 해당營業의 최근 3년간(특별한 사정으로 인하여 정상적인
營業이 이루어지지 아니한 연도를 제외한다)의 평균 영업이익을 기준으로 하여 이를
평가하되, 공익사업의 계획 또는 시행이 공고 또는 고시됨으로 인하여 영업이익이
감소된 경우에는 해당 공고 또는 고시일전 3년간의 평균 영업이익을 기준으로
평가한다. 이 경우 개인영업으로서 최근 3년간의 평균 영업이익이 다음 산식에 의하여
산정한 연간 영업이익에 미달하는 경우에는 그 연간 영업이익을 최근 3년간의 평균
영업이익으로 본다.

연간 영업이익 = 「통계법」 제3조제3호에 따른 통계작성기관이 같은 법 제18조에 따른
승인을 받아 작성·공표한 제조부문 보통인부의 노임단가 × 25(일) × 12(월)

④ 제2항에 불구하고 사업시행자는 영업자가營業의 폐지 후 2년 이내에 해당營業소가
소재하고 있는 시·군·구 또는 인접하고 있는 시·군·구의 지역 안에서 동일한

영업을 하는 경우에는 영업의 폐지에 대한 보상금을 환수하고 제47조에 따른 영업의 휴업 등에 대한 손실을 보상하여야 한다.

⑤ 제45조제1호 단서에 따른 임차인의 영업에 대한 보상액 중 영업용

고정자산·원재료·제품 및 상품 등의 매각손실액을 제외한 금액은 제1항에 불구하고 1천만원을 초과하지 못한다.

제47조(영업의 휴업 등에 대한 손실의 평가)

① 공익사업의 시행으로 인하여 영업장소를 이전하여야 하는 경우의 영업손실은 휴업기간에 해당하는 영업이익과 영업장소 이전 후 발생하는 영업이익감소액에 다음 각호의 비용을 합한 금액으로 평가한다.

1. 휴업기간중의 영업용 자산에 대한 감가상각비·유지관리비와 휴업기간중에도 정상적으로 근무하여야 하는 최소인원에 대한 인건비 등 고정적 비용
2. 영업시설·원재료·제품 및 상품의 이전에 소요되는 비용 및 그 이전에 따른 감손상당액
3. 이전광고비 및 개업비 등 영업장소를 이전함으로써 인하여 소요되는 부대비용

② 제1항의 규정에 의한 휴업기간은 4개월 이내로 한다. 다만, 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 실제 휴업기간으로 하되, 그 휴업기간은 2년을 초과할 수 없다.

1. 당해 공익사업을 위한 영업의 금지 또는 제한으로 인하여 4개월 이상의 기간동안 영업을 할 수 없는 경우
2. 영업시설의 규모가 크거나 이전에 고도의 정밀성을 요구하는 등 당해 영업의 고유한 특수성으로 인하여 4개월 이내에 다른 장소로 이전하는 것이 어렵다고 객관적으로 인정되는 경우

③ 공익사업에 영업시설의 일부가 편입됨으로 인하여 잔여시설에 그 시설을 새로이 설치하거나 잔여시설을 보수하지 아니하고는 그 영업을 계속할 수 없는 경우의 영업손실 및 영업규모의 축소에 따른 영업손실은 다음 각 호에 해당하는 금액을 더한 금액으로 평가한다. 이 경우 보상액은 제1항에 따른 평가액을 초과하지 못한다.

1. 해당 시설의 설치 등에 소요되는 기간의 영업이익
2. 해당 시설의 설치 등에 통상 소요되는 비용

3. 영업규모의 축소에 따른 영업용 고정자산·원재료·제품 및 상품 등의 매각손실액

- ④ 영업을 휴업하지 아니하고 임시영업소를 설치하여 영업을 계속하는 경우의 영업손실은 임시영업소의 설치비용으로 평가한다. 이 경우 보상액은 제1항의 규정에 의한 평가액을 초과하지 못한다.
- ⑤ 제46조제3항 전단은 이 조에 따른 영업이익의 평가에 관하여 이를 준용한다. 이 경우 개인영업으로서 휴업기간에 해당하는 영업이익이 「통계법」 제3조제3호에 따른 통계작성기관이 조사·발표하는 가계조사통계의 도시근로자가구 월평균 가계지출비를 기준으로 산정한 3인 가구의 휴업기간 동안의 가계지출비(휴업기간이 4개월을 초과하는 경우에는 4개월분의 가계지출비를 기준으로 한다)에 미달하는 경우에는 그 가계지출비를 휴업기간에 해당하는 영업이익으로 본다.
- ⑥ 제45조제1호 단서에 따른 임차인의 영업에 대한 보상액 중 제1항제2호의 비용을 제외한 금액은 제1항에 불구하고 1천만원을 초과하지 못한다.
- ⑦ 제1항 각 호 외의 부분에서 영업장소 이전 후 발생하는 영업이익 감소액은 제1항 각 호 외의 부분의 휴업기간에 해당하는 영업이익(제5항 후단에 따른 개인영업의 경우에는 가계지출비를 말한다)의 100분의 20으로 하되, 그 금액은 1천만원을 초과하지 못한다.

제54조(주거이전비의 보상)

- ① 공익사업시행지구내 편입되는 주거용 건축물의 소유자에 대하여는 해당 건축물에 대한 보상을 하는 때에 가구원수에 따라 2개월분의 주거이전비를 보상하여야 한다. 다만, 건축물의 소유자가 해당 건축물 또는 공익사업시행지구 내 타인의 건축물에 실제 거주하고 있지 아니하거나 해당 건축물이 무허가건축물등인 경우에는 그러하지 아니하다.
- ② 공익사업의 시행으로 인하여 이주하게 되는 주거용 건축물의 세입자(법 제78조제1항에 따른 이주대책대상자인 세입자는 제외한다)로서 사업인정고시일등 당시 또는 공익사업을 위한 관계법령에 의한 고시 등이 있는 당시 해당 공익사업시행지구안에서 3개월 이상 거주한 자에 대하여는 가구원수에 따라 4개월분의 주거이전비를 보상하여야 한다. 다만, 무허가건축물등에 입주한 세입자로서 사업인정고시일등 당시 또는 공익사업을 위한 관계법령에 의한 고시 등이 있는 당시 그 공익사업지구 안에서 1년 이상 거주한 세입자에 대하여는 본문에 따라 주거이전비를 보상하여야 한다.
- ③ 제1항 및 제2항에 따른 주거이전비는 「통계법」 제3조제3호에 따른 통계작성기관이 조사·발표하는 가계조사통계의 도시근로자가구의 가구원수별 월평균 명목 가계지출비(이하 이 항에서 "월평균 가계지출비"라 한다)를 기준으로 산정한다. 이

경우 가구원수가 5인인 경우에는 5인 이상 기준의 월평균 가계지출비를 적용하며,
가구원수가 6인 이상인 경우에는 5인 이상 기준의 월평균 가계지출비에 5인을
초과하는 가구원수에 다음의 산식에 의하여 산정한 1인당 평균비용을 곱한 금액을
더한 금액으로 산정한다.

$$1인당 평균비용 = (5인 이상 기준의 도시근로자가구 월평균 가계지출비 - 2인 기준의
도시근로자가구 월평균 가계지출비) \div 3$$

제55조(동산의 이전비 보상 등)

- ① 토지등의 취득 또는 사용에 따라 이전하여야 하는 동산(제2항에 따른 이사비의
보상대상인 동산을 제외한다)에 대하여는 이전에 소요되는 비용 및 그 이전에 따른
감손상당액을 보상하여야 한다.
- ② 공익사업시행지구에 편입되는 주거용 건축물의 거주자가 해당 공익사업시행지구
밖으로 이사를 하는 경우에는 별표 4의 기준에 의하여 산정한 이사비(가재도구 등
동산의 운반에 필요한 비용을 말한다. 이하 이 조에서 같다)를 보상하여야 한다.
- ③ 이사비의 보상을 받은 자가 당해 공익사업시행지구안의 지역으로 이사하는 경우에는
이사비를 보상하지 아니한다.

재건축 지역 세입자 대책 마련을 위한 토론회

발행일 2019. 02. 20

발행처 서울특별시의회, 참여연대

민생희망본부, 용산참사진상규명위원회

담당 참여연대 민생희망본부 02-723-5303

※ 본 자료는 [참여연대 웹사이트\(포스팅 링크 있으면
결기\)](#)에서 다시 볼 수 있습니다.