

고덕강일공공주택지구 소상공인 대상 실효적 생활대책 마련에 관한 청원

검 토 보 고

2020. 4. 27.
도시계획관리위원회
수석전문위원

1. 경 과

- 청 원 자 : 박래철 외 11명(경기도 하남시 풍산동)
- 소개의원 : 김종무(도시계획관리위원회)
- 접수일자 : 2020. 4. 2. (21번)
- 회부일자 : 2020. 4. 6.

2. 청원요지

- 강동구 상일동 20-1번지 일원에서 영업해 온 소상공인들은 서울주택도시공사(이하 SH공사)가 시행하는 “서울고덕강일 공공주택지구 조성사업”으로 인해 상가 등 영업장이 수용되며, 생활대책 대상자로 선정되었음.
- 소상공인들은 기존 위치에서 영업재개를 원하여 당초 “자족시설용지”를 “근린생활시설용지”로 변경을 계속해서 요구했고, 실제 보상 계획에도 반영되었음.
- 그러나 근린생활시설용지는 천호대로와 접해있지 않아 과거와 같이 직접적인 진·출입이 불가능해졌음에도, SH공사는 이에

대해 정확한 안내를 하지 않았으며, 소상공인들은 이 사실을 최근에 인지하게 되자, 지구단위계획을 변경하여 ‘근린생활시설용지’로의 진·출입로를 신설하거나, 지구단위계획 변경이 불가능할 경우, 최초 생활대책 대상자 선정 시와 같이 “상업시설용지”로 생활대책 보상을 재신청할 수 있도록 해줄 것을 청원하였음.

3. 소개의원 청원 소개 요지

- 강동구 상일동 소상공인들은 그간 공공주택지구 조성 후에도 기존 위치에서 영업을 계속하기 원했고, SH공사에서도 소상공인들의 요구사항을 인정하여 영업장이 위치한 지역을 근린생활시설용지로 토지이용계획을 변경한바 있음.
- 그러나 영업장에 접해 있는 천호대로에서의 직접적인 진·출입이 불가능해지며 영업장으로서 활용가치가 떨어지게 되었으므로, 소상공인들의 권익을 보호하기 위해 이 청원을 소개함.

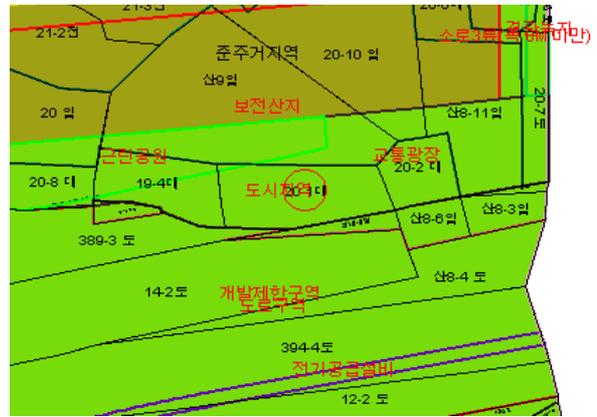
4. 검토사항

가. 대상지 현황

- 강동구 상일동 20-1번지 일대에 위치한 청원 대상지는 서울고덕강일 공공주택지구의 토지이용계획 상 ‘근린생활시설용지’에 해당하는 부지로, 지목은 ‘임야’ 및 ‘대’로 지정되어 있고, 용도지역은 자연녹지지역이며 광로2류(접합), 교통광장(저축), 근린공원(저축)과 접한 토지임.
- 소상공인들의 영업장이 위치한 대상지는 천호대로에서 서울외곽순환고속도로(상일IC)로 진입하는 램프 구간에 자리 잡고 있음.



<대상지역 사진>



<토지이용계획>



<천호대로 및 조정대로31길(폐쇄 전), 소상공인 영업장(철거 전) 현장사진>

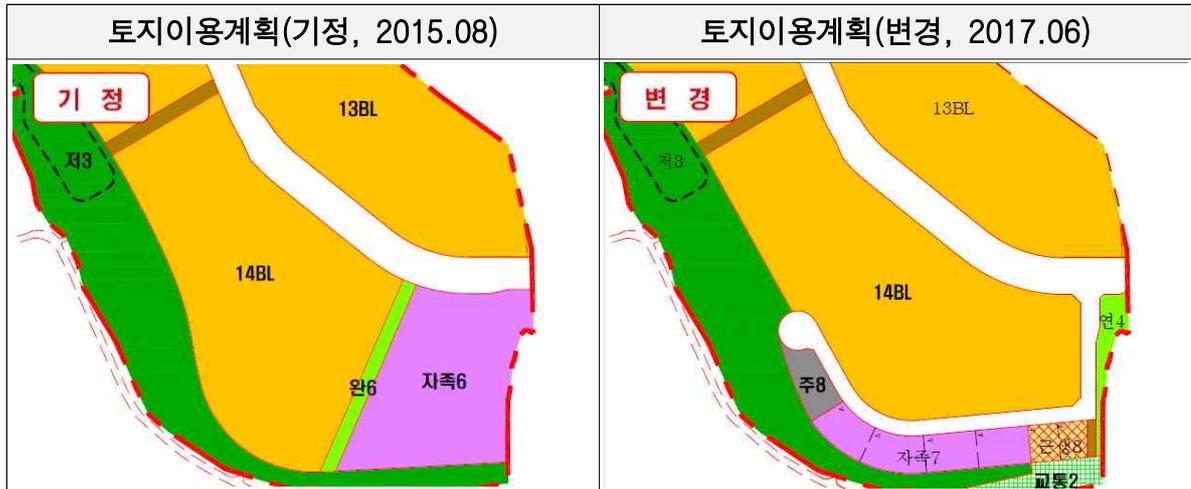
나. 청원의 제출경위

- 지난 2011년 12월 서울고덕강일 공공주택지구지정 고시¹⁾가 있는 후 2015년 12월 최초로 이주대책이 공고²⁾되었는데, 청원을 제출한 소상공인들은 현 위치에서 계속 영업을 할 수 있게 생활대책을 마련해달라며 2013년 6월부터 SH공사 및 강동구청 등에 민원을 제기해 왔음.

1) 국토교통부고시 제2011-753호, “서울고덕강일 보금자리주택지구의 지정 및 지형도면 등의 고시”(2011.12.8)

2) SH공사 공고 제45호, “서울고덕강일 공공주택지구 이주대책 등 공고(안)”(2015.12.17)

- 당시 SH공사는 소상공인들의 요구사항을 적극 수용하여 2017년 6월 “서울고덕강일 공공주택지구 지구계획 변경”³⁾을 통해 소상공인들의 영업장 위치에 지정돼 있던 서울고덕강일 3지구 내 “자족시설용지”를 “근린생활시설용지”로 변경⁴⁾하였음.



- 이후 2019년 청원인들은 영업장이 위치한 부지에 지정된 ‘근린생활시설용지’를 특별공급 받을 수 있게 해달라는 민원⁵⁾을 다시 제기했고, SH공사는 2019년 3월 29일 “이주대책 변경 공고”⁶⁾를 통해 생활대책의 범위에 “근린생활시설용지”를 추가하여 소상공인들의 재정착에 필요한 요구사항을 반영해 주었음.

3) 국토교통부고시 제2017-418호, “서울고덕강일 공공주택지구 지구계획 변경(3차) 승인”(2017.6.26)

4) 청원인의 민원반영 위한 생활대책용지 확보를 위해 토지이용계획을 변경

- 자족기능용지 변경 : 12,450㎡ → 4,052㎡
- 근린생활시설 신설 : 1,081㎡
- 주차장 신설 : 1,182㎡

5) 2019년 1월 16일 박래철 외 33인, “상일동 20-1번지 일원 소상공인 근린생활시설 특별공급 지원요청”

6) 2018년 6월 서울공덕강일 공공주택지구 토지보상과 관련한 SH공사 직원의 비위사실이 적발됨에 따라 서울지방경찰청의 조사가 진행되었고, 이로 인해 2017년 6월 지구계획 변경에 따른 이주대책 변경공고가 2019년 3월까지 지연되었음.

<고덕 강일지구 생활대책 변경('19.3.29 변경공고)>

기 존	변 경
<p>고덕강일지구 <u>분양상가 또는 상업시설용지 16.5㎡ 이하 지분</u>을 공급받을 수 있는 권리를 부여. 다만, 상업시설용지 지분공급은 고덕강일지구 내 토지이용계획상 상업시설용지가 있는 경우에 한하며, 공급할 물량이 부족할 경우에는 우선순위에 따라 공급하되 동일순위 경쟁시에는 전산추첨에 의하여 공급</p>	<p>고덕강일지구 <u>분양상가 또는 상업시설용지나 근린생활시설용지 16.5㎡ 이하 지분</u>을 공급받을 수 있는 권리를 부여. 다만, <u>상업시설용지 및 근린생활시설용지</u> 지분공급은 <u>고덕강일지구 내 토지이용계획상 상업시설용지 및 근린생활시설용지 반영상황에 따르며</u>, 공급할 물량이 부족할 경우에는 우선순위에 따라 공급하되 동일순위 경쟁시에는 전산추첨에 의하여 공급</p>

- 소상공인들은 당초 요구대로 '상업시설용지'가 아닌 기존 영업장 위치에 지정된 '근린생활시설용지'를 생활대책으로 보상받게 되었으나, 천호대로와의 직접적인 진·출입이 단절되어 있다는 사실을 뒤늦게 알게 되면서, 지난 4월 2일 ① 지구단위계획을 변경하여 진·출입도로를 신설하거나, ② 최초 생활대책 보상과 같이 상업시설용지를 재신청할 수 있는 기회를 달라는 청원을 시의회에 제출하게 되었음.



<천호대로변 진입로 상황>

다. 청원에 대한 SH공사의 입장

- 소상공인들의 첫 번째 요구사항에 대해 SH공사에서는, 해당부지는 「도로의 구조·시설 기준에 관한 규칙」 해설7)에 따른 고

속도로 진입 교통류의 이동성 및 안전을 위한 접근관리 대상구간에 해당되고, 「도로와 다른 시설의 연결에 관한 규칙」 제6조제3호 별표4(붙임 3 참조)에 따른 연결금지 구간에도 해당됨에 따라 소상공인들이 요구하는 근린생활시설용지로의 진·출입로 신설은 불가능한 것으로 확인하였음.⁸⁾

- 두 번째 요구사항과 관련하여, SH공사는 소상공인들의 요청에 따라 2019년 3월 변경·공고한 이주대책을 근거로 생활대책 신청자 676명에게 동일한 기준을 적용하여 심사를 완료(2019.12)하고 분양상가 신청자에 대해서는 추첨 및 일부 계약까지도 완료한 상황⁹⁾인 바, 근린생활시설용지 지분권을 다시 상업시설용지 지분권으로 재변경 해달라는 요구는 원칙적으로 수용하기 어렵다는 입장임.
- 또한 작년 4월부터 5월까지 생활대책 변경신청 접수기간이 종료된 후 추가 변경신청이나 재변경에 대한 요청이 있었으나, ‘정해진 기간 내 변경 신청 원칙’에 따라 이를 더 이상 접수하지 않는 것으로 일관되게 처리해 왔기에, 특정 소상공인만을 위해 생활대책 변경기회를 다시금 부여하는 것은 형평성에 어긋난다는 의견을 제시하였음.
- 아울러, 현재까지 유사민원에 대한 수용사례도 없었고, 만약 이를 수용 할 경우, SH공사가 추진하는 대규모 사업지구(강동산업단

7) 도로의 구조·시설 기준에 관한 규칙 해설 p.75, 2013(붙임 3 참고)

8) SH공사는 외부전문가 2인에게도 자문을 의뢰하였으며, 천호대로와의 직접적인 진출입로 설치 불가하다는 자문의견을 받았음.(SH공사, 고덕강일3지구 근린생활시설(8) 진출입구 개설요청 관련 자문, 2020.1.22.)

9) 분양상가 공급대상자 전산추첨(2019.12.6.)

분양상가 신청자 중 1순위자	분양상가 물량	추첨결과
85명	52호	52명 당첨, 나머지 33명은 용지 지분권으로 변경

지, 구룡마을 등)에서 유사한 민원이나 청원이 증가할 수 있다는 점, 소상공인들이 공급받기로 했던 근린생활시설용지가 천호대로에서 직접 진·출입이 불가능하게 된 점 등을 감안하여, 시의회에서 청원을 채택할 경우, SH공사에서는 이에 대한 재검토를 추진하겠다는 입장임.

<생활대책 심사결과 유형별 현황>

유형		심 사 내 용				비 고	
		대상	적격	부적격	기타		
소계		676	433	16	227		
영업자	계	43	42	1			
	분양상가	11	11				
	상업 용지	16.5㎡	8	8			
		9.9㎡	3	3			
	근생 용지	16.5㎡	20	19	1		
		9.9㎡	1	1			
영농자	계	628	387	14	227	기타 227명 : 경찰수사 113명, 서류보완대상 114명	
	분양상가	145	126	14	5		
	상업 용지	16.5㎡	373	192			181
		9.9㎡	11	7			4
	근생 용지	16.5㎡	95	59			36
		9.9㎡	4	3			1
종교시설 운영자		5	4	1			

(출처 : SH공사 내부자료)

라. 검토의견

- 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」(이하 '토지보상법') 제78조¹⁰⁾에 따라 공익사업 시행자는 공익사업시행으로 생활의 근거를 상실하게 되는 자에게 '이주대책'을 수립·실시하거나 이주정착금을 지급해야 하며, 이에 따라 SH공사는 현행 「SH공사 이주대책 내규」¹¹⁾에 근거하여 '이주대책기준일

10) 붙임-4 참고

이전 허가, 등록, 신고 등을 필하고 적법한 장소에서 영업한 자'(영업손실대상자)에게는 분양상가 또는 근린생활시설용지(16.5 m² 이하)에 대한 지분권을 협의자에 한하여 제공해오고 있음.

- “서울고덕강일 공공주택지구”의 경우, SH공사는 舊 「SH공사 이주대책 및 생활대책 수립지침」에 따라 이주대책 공고 및 변경 공고를 실시한 후 생활대책을 마련하고 이를 시행¹²⁾ 중에 있어, 절차 상 문제 등 특이사항은 없는 것으로 파악됨.
- SH공사는 그간 청원인(소상공인들)이 요구해온 기존 위치에서의 재정착 및 영업 재개 요구를 수용하여 토지이용계획을 변경(자족 시설용지 → 근린생활시설용지)하고, 생활대책으로 근린생활시설용지의 지분을 공급받을 수 있도록 이주대책을 수정하는 등 적극적인 노력을 기울여 온 것으로 파악됨.
- 그럼에도, 청원인의 입장에서 살펴보면 변경요청에 따라 제공받게 된 근린생활시설용지는 천호대로변 교통 접근성이 열악하여 향후 영업행위를 수행함에 있어 제약이 따르고, 천호대로변에서의 진출입이 불가능하다는 사실을 사전에 인지하지 못한 상태에서 이를 의무적으로 인수해야하기에는 가혹한 측면이 존재하는 바, 이에 대한 충분한 사전설명을 해주지 못한 SH공사에게도

11) SH공사는 2006년 1월 9일 이주대책 기준을 최초 제정하였으며, 2010년 9월 3일 이주 및 생활대책 수립지침으로 전면 개정하였음. 이후 2016년 3월 10일, 2019년 11월 18일 개정이 있었고, 2020년 1월 6일 이주대책 지침을 사규(내규)로 제정하였음.

12) 고덕강일지구의 최초 이주대책은 2010년 9월 3일 개정된 “이주 및 생활대책 수립지침”에 근거하여, 2015년 12월 17에 공고되었으며, “분양상가 또는 상업용지 16.5㎡ 이하 지분을 공급받을 수 있는 권리를 부여”하였음.

소상공인들의 ‘근린생활시설용지 공급에 대한 요구사항’을 반영하여 2019년 3월 29일 변경·공고된 이주대책에서는 2016년 3월 10일 개정된 “이주대책 등 수립 지침”에 따라 생활대책으로서 “분양상가 또는 상업시설용지나 근린생활시설용지 16.5㎡이하 지분을 공급받을 수 있는 권리를 부여”하였음.

일정부분 귀책사유가 있음.

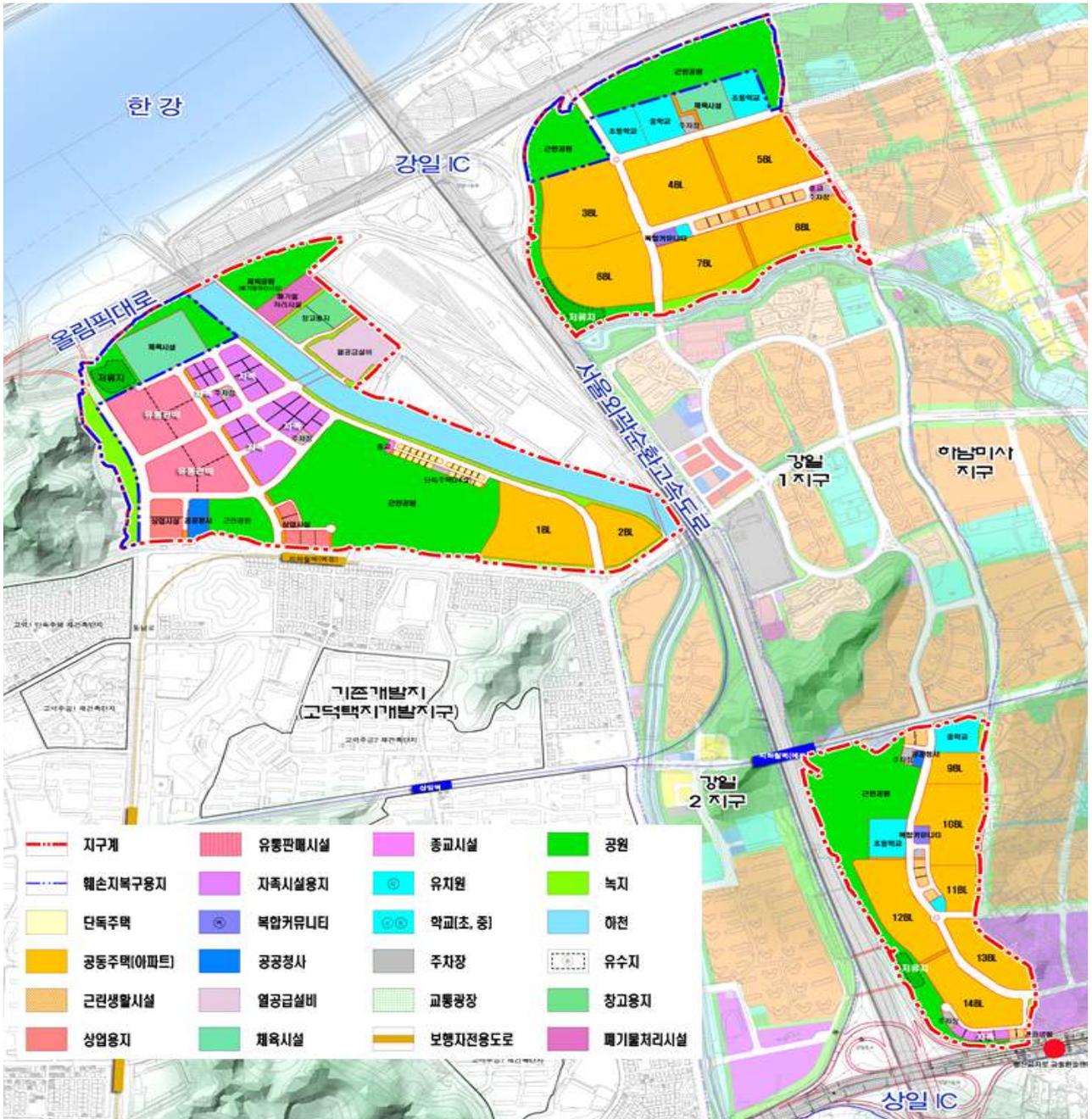
- 따라서 소상공인들의 요구사항을 받아들여 이들에게 상업시설용지를 재신청할 수 있는 기회를 보장하는 방안에 대한 전향적인 검토와 이에 대한 논의는 가능하다고 사료됨.

담당자	도시계획관리위원회 입법조사관 한승윤
연락처	02-2180-8207
이메일	syhan@seoul.go.kr

[붙임-1] 고덕강일지구 사업추진경위

- 2011. 12. 08. : 서울고덕강일보금자리주택지구 지정(국토해양부 고시 제2011-753호)
- 2012. 12. 21. : 서울고덕강일보금자리주택지구 지구계획 승인 고시(국토해양부 고시 제 2012-915호)
- 2015. 08. 12. : 서울고덕강일공공주택지구지구계획(변경)승인 고시(국토교통부 고시 제 2015-579호)
- 2015. 10. 07. : 보상계획공고
- 2015. 12. 17. : 이주대책 등 공고
- 2015. 12. 22. ~ 2016. 03. 16. : 보상협의계약(총 4차)
- 2016. 04 ~ 07 : **소상공인 생활대책 관련 민원 제기**
- 2016. 11. 04. : 지구계획 변경 승인(2차)(국토교통부 고시 제 2016-731호)
- 2017. 06. 26. : 지구계획 변경(3차) 승인(국토교통부 고시 제2017-418호) - **근린생활
용지 신설**
- 2017. 12. 12. : 지구계획 변경(4차)승인(국토교통부 고시 제2017-808호)
- 2018. 12. 11. : 지구계획 변경(5차)승인(국토교통부 고시 제2018-765호)
- 2019. 01. 16. : **근린생활시설 특별공급 지원요청(소상공인 → SH공사)**
- 2019. 03. 29. : 이주대책 등 변경 공고(**생활대책으로 근린생활시설용지 추가**)
- 2019. 05. 14. : 지구계획 변경(6차)승인(국토교통부 고시 제2019-231호)
- 2019. 12. 31. : 지구계획 변경(7차)승인(국토교통부고시 제2019-951호)
- 2020. 04. 02. : 고덕강일공공주택지구 소상공인 대상 실효적 생활대책 마련에 관한 청
원 접수
- 2020. 12. : 공공주택지구 준공(예정)

[붙임-2] 고덕강일지구 토지이용계획도



[붙임-3] 도로 관계규정

○ 도로의 구조·시설 기준에 관한 규칙 해설(국토교통부), p.75 발췌

1. 고속도로

고속도로로 출입하려는 차량들은 거의 인터체인지를 통해야 하기 때문에, 고속도로 자체에 대한 접근관리는 다른 도로에 비하여 합리적으로 이루어지고 있다. 문제는 고속도로 인터체인지 주변 토지는 도심이나 대규모 교통유발시설에 대한 접근성이 매우 좋기 때문에 개발압력이 상존하고, 이에 따라 고속도로 주변에 위치한 도시내부 도로에서 신호교차로나 접속도로가 많아지게 되어, 이러한 주변도로에서 발생하는 교통혼잡으로 인해 고속도로까지 교통 혼잡을 겪는 경우가 많다. 따라서 고속도로 접근관리 기법은 주변도로들과의 연관성을 미리 잘 계획한 후 수립하는 것이 필요하다. 한 예로, 고속도로 인접 신호 교차로에서 신호 대기 중인 직진 또는 회전 차량들이 고속도로 출입 차량 흐름을 막지 않도록 고속도로 주변에서는 신호교차로 위치를 가능한 멀리 해야 한다. 또한 고속도로 교통량과 도시내부 도로 교통량 간에 발생하는 엇갈림이나 합류 분류 흐름을 원활하게 하기 위해 감속차로나 가속차로 길이를 충분히 확보하는 것도 필요하다.

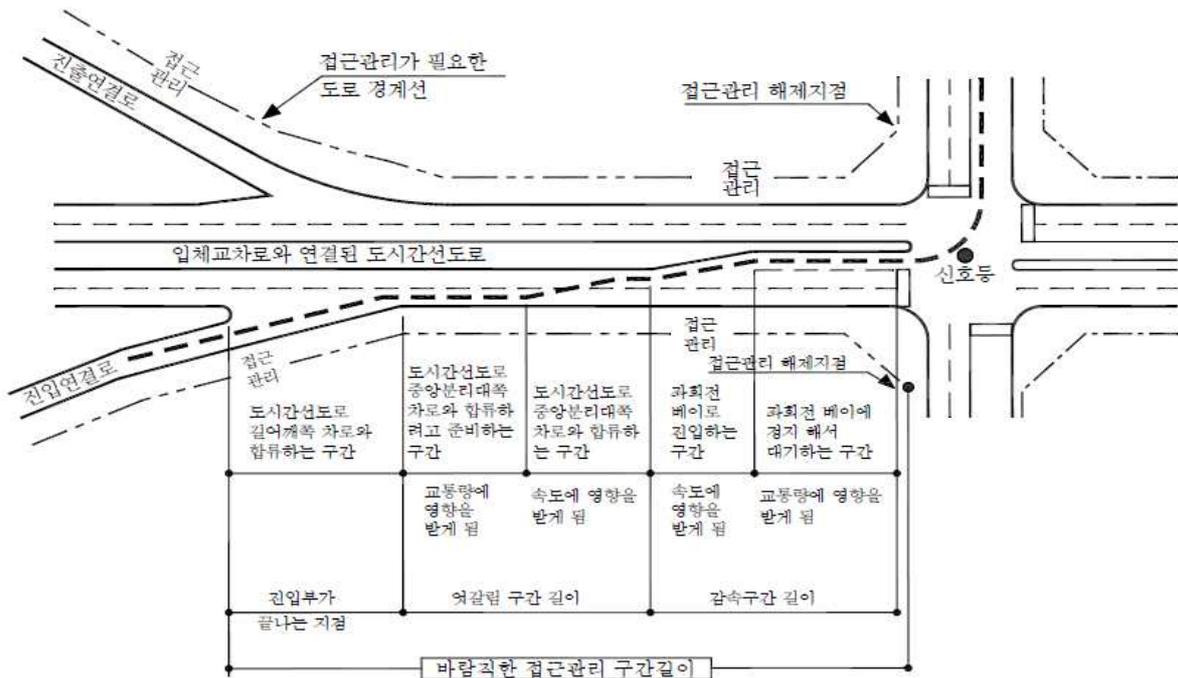


그림 2-11 고속도로에 대한 도로 접근관리 설계요소

주) AASHTO(2004), 「A Policy on Geometric Design of Highways and Streets」

그림 2-11은 앞에서 기술한 고속도로 접근관리를 위한 설계요소들이다. 이 그림에서 알 수 있듯이, 고속도로에서 진출한 교통량에 대해서는 설계를 통해 우선 배려하고 있으며 고속도로로 진입하는 교통량에 대해서는 특별한 배려가 없다. 이는 고속도로 접근관리의 가장 중요한 설계개념이다.

○ 도로와 다른 시설의 연결에 관한 규칙 (제6조제3호 및 별표 4 제3호)

제6조(연결허가의 금지구간)

관리청은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 일반국도의 구간에 대해서는 다른 시설의 연결을 허가해서는 아니된다. 다만, 제1호, 제2호, 제5호 및 제6호는 도시지역에 있는 일반국도로써 제5조제1항 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 적용하지 아니한다.

3. 일반국도와 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 도로를 연결하는 교차로에 대하여 별표 4에 따른 교차로 연결 금지구간 산정 기준에서 정한 금지구간 이내의 구간. 다만, 일반국도로써 제5조제1항 각 호의 어느 하나에 해당하거나 5가구 이하의 주택과 농어촌 소규모 시설(「건축법」 제14조에 따라 건축신고만으로 건축할 수 있는 소규모 축사 또는 창고 등을 말한다)의 진출입로를 설치하는 경우에는 별표 4 제2호 및 제3호에 따른 제한거리를 금지구간에 포함하지 아니한다.

가. 「도로법」 제2조제1호에 따른 도로

나. 「농어촌도로 정비법」 제4조에 따른 면도(面道) 중 2차로 이상으로 설치된 면도다. 2차로 이상이며 그 차도(길어깨의 폭은 제외한다)의 폭이 6미터 이상이 되는 도로라. 관할 경찰서장 등 교통안전 관련 기관에 대한 의견조회 결과, 도로 연결에 따라 교통의 안전과 소통에 현저하게 지장을 초래하는 것으로 인정되는 도로

[별표 4] 교차로 연결 금지구간 산정 기준(제6조제3호 관련)

3. 입체교차로에서의 연결 금지구간의 산정 기준은 다음 각 목과 같다.

가. 연결 금지구간은 본선 또는 교차도로에서 입체교차로로 진입하는 감속차로 테이퍼의 시작점부터 연결로를 지나 교차도로 또는 본선의 가속차로 테이퍼의 종점까지의 범위와 제한거리로 한다.

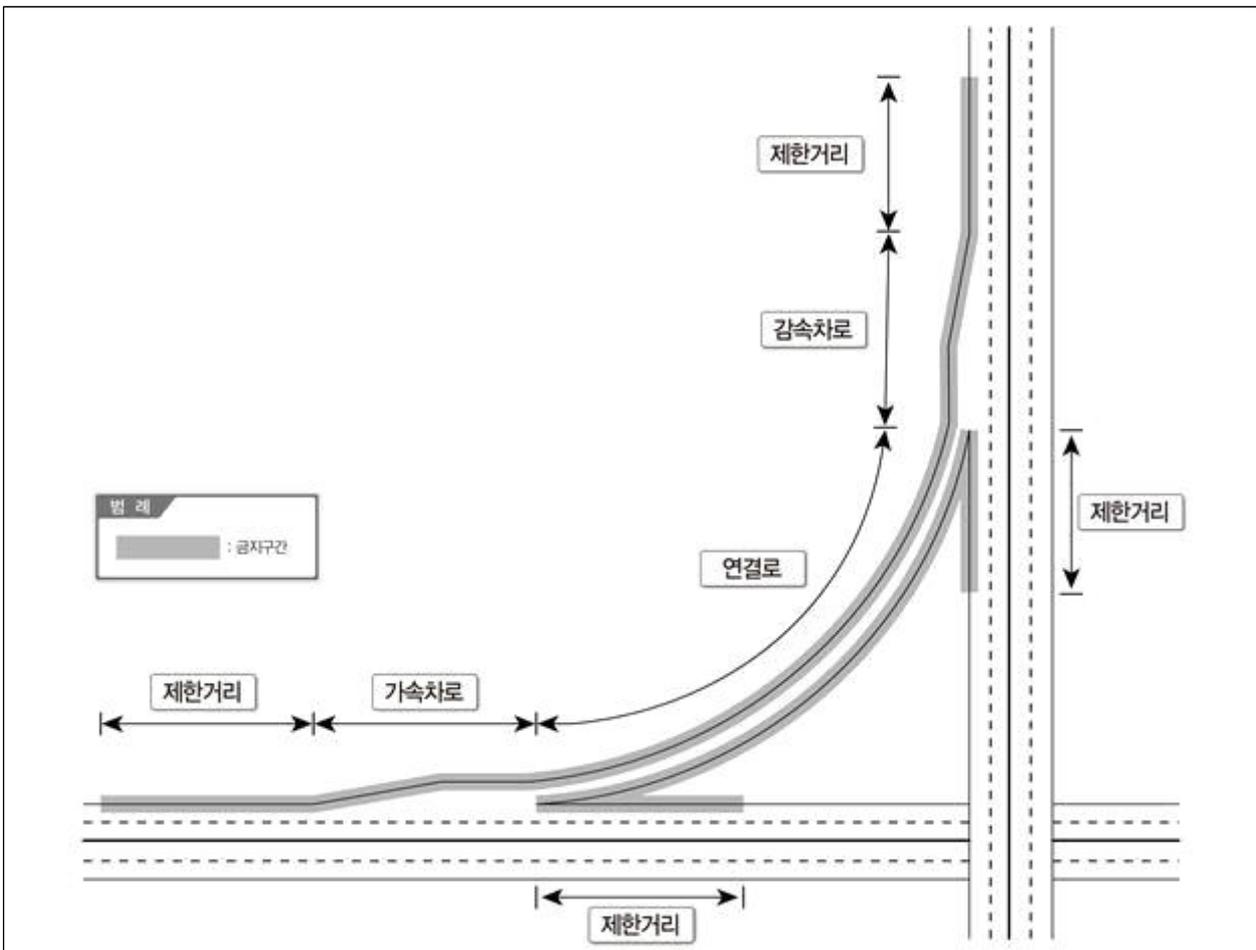
구분	4차로 이상	2차로
제한거리의 최소길이(미터)	60	45

나. 제한거리는 연결로가 접속된 본선 또는 교차도로의 연결로 접속부 전방·후방에서부터 산정하며 최소길이는 다음 표와 같다.

다. 제5조제1항 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 제한거리를 적용하지 않는다.

라. 5가구 이하의 주택과 농어촌 소규모 시설(「건축법」 제14조에 따라 건축신고만으로 건축할 수 있는 소규모 축사 또는 창고 등을 말한다)의 진출입로를 설치하는 경우에는 제한거리를 적용하지 않는다.

<예시도> 입체교차로의 연결 금지구간



[붙임-4] 생활대책 관련규정

○ 공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률

제77조(영업의 손실 등에 대한 보상)

- ① 영업을 폐지하거나 휴업함에 따른 영업손실에 대하여는 영업이익과 시설의 이전비용 등을 고려하여 보상하여야 한다.
- ② 농업의 손실에 대하여는 농지의 단위면적당 소득 등을 고려하여 실제 경작자에게 보상하여야 한다. 다만, 농지소유자가 해당 지역에 거주하는 농민인 경우에는 농지소유자와 실제 경작자가 협의하는 바에 따라 보상할 수 있다.
- ③ 휴직하거나 실직하는 근로자의 임금손실에 대하여는 「근로기준법」에 따른 평균임금 등을 고려하여 보상하여야 한다.
- ④ 제1항부터 제3항까지의 규정에 따른 보상액의 구체적인 산정 및 평가 방법과 보상기준, 제2항에 따른 실제 경작자 인정기준에 관한 사항은 국토교통부령으로 정한다.

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 시행령

제40조(이주대책의 수립·실시)

① 사업시행자가 법 제78조제1항에 따른 이주대책(이하 "이주대책"이라 한다)을 수립하려는 경우에는 미리 그 내용을 같은 항에 따른 이주대책대상자(이하 "이주대책대상자"라 한다)에게 통지하여야 한다.

② 이주대책은 국토교통부령으로 정하는 부득이한 사유가 있는 경우를 제외하고는 이주대책대상자 중 이주정착지에 이주를 희망하는 자의 가구 수가 10호(戶) 이상인 경우에 수립·실시한다. 다만, 사업시행자가 「택지개발촉진법」 또는 「주택법」 등 관계 법령에 따라 이주대책대상자에게 택지 또는 주택을 공급한 경우(사업시행자의 알선에 의하여 공급한 경우를 포함한다)에는 이주대책을 수립·실시한 것으로 본다.

③ 법 제4조제6호 및 제7호에 따른 사업(이하 이 조에서 "부수사업"이라 한다)의 사업시행자는 다음 각 호의 요건을 모두 갖춘 경우 부수사업의 원인이 되는 법 제4조제1호부터 제5호까지의 규정에 따른 사업(이하 이 조에서 "주된사업"이라 한다)의 이주대책에 부수사업의 이주대책을 포함하여 수립·실시하여 줄 것을 주된사업의 사업시행자에게 요청할 수 있다. 이 경우 부수사업 이주대책대상자의 이주대책을 위한 비용은 부수사업의 사업시행자가 부담한다.

1. 부수사업의 사업시행자가 법 제78조제1항 및 이 조 제2항 본문에 따라 이주대책을 수립·실시하여야 하는 경우에 해당하지 아니할 것

2. 주된사업의 이주대책 수립이 완료되지 아니하였을 것

④ 제3항 각 호 외의 부분 전단에 따라 이주대책의 수립·실시 요청을 받은 주된사업의 사업시행자는 법 제78조제1항 및 이 조 제2항 본문에 따라 이주대책을 수립·실시하여야 하는 경우에 해당하지 아니하는 등 부득이한 사유가 없으면 이에 협조하여야 한다.

⑤ 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자는 이주대책대상자에서 제외한다.

1. 허가를 받거나 신고를 하고 건축 또는 용도변경을 하여야 하는 건축물을 허가를

받지 아니하거나 신고를 하지 아니하고 건축 또는 용도변경을 한 건축물의 소유자
2. 해당 건축물에 공익사업을 위한 관계 법령에 따른 고시 등이 있는 날부터 계약체결일 또는 수용재결일까지 계속하여 거주하고 있지 아니한 건축물의 소유자. 다만, 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 사유로 거주하고 있지 아니한 경우에는 그러하지 아니하다.

가. 질병으로 인한 요양

나. 징집으로 인한 입영

다. 공무

라. 취학

마. 해당 공익사업지구 내 타인이 소유하고 있는 건축물에서의 거주

바. 그 밖에 가목부터 라목까지에 준하는 부득이한 사유

3. 타인이 소유하고 있는 건축물에 거주하는 세입자. 다만, 해당 공익사업지구에 주거용 건축물을 소유한 자로서 타인이 소유하고 있는 건축물에 거주하는 세입자는 제외한다.

⑥ 제2항 본문에 따른 이주정착지 안의 택지 또는 주택을 취득하거나 같은 항 단서에 따른 택지 또는 주택을 취득하는 데 드는 비용은 이주대책대상자의 희망에 따라 그가 지급받을 보상금과 상계(相計)할 수 있다. <개정 2018. 4. 17>

제41조(이주정착금의 지급)

사업시행자는 법 제78조제1항에 따라 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 이주대책대상자에게 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 이주정착금을 지급하여야 한다.

1. 이주대책을 수립·실시하지 아니하는 경우

2. 이주대책대상자가 이주정착지가 아닌 다른 지역으로 이주하려는 경우

○ SH공사 이주대책 내규 (2020.1.6. 제정)

제17조(영업손실 보상대상자)

① 기준일 이전부터 최초 보상계획공고일까지 해당 공익사업지구 내 적법한 장소에서 관계법령에 의한 허가, 등록, 신고 등을 필하고 그 내용대로 영업을 하여 영업손실보상을 받은 자로서 협의계약체결하고, 자진이주(이전)한 자에게는 해당 공익사업지구 분 양상가 또는 근린생활시설용지 20제곱미터 이하 지분을 공급받을 수 있는 권리를 부여할 수 있다.

② 해당 공익사업지구 토지이용계획상 근린생활시설용지가 정해지지 않은 경우에는 해

당 공익사업지구의 특성을 고려하여 별도의 방침을 받아 상가를 건립할 수 있는 용지의 지분을 공급할 수 있다. 다만, 상가를 지을 수 있는 용지의 지분 공급은 해당 공익사업지구 토지이용계획 상 정해진 경우에 한한다.

③ 제1항의 요건 중 관계 법령에 의한 허가, 등록, 신고가 필요 없는 영업의 경우는 허가, 등록, 신고를 필한 것으로 간주한다.

④ 제1항의 분양상가 또는 근린생활시설용지 지분 및 제2항의 상가를 지을 수 있는 용지 지분 등의 공급물량이 부족한 경우에는 다음 각 호의 순위에 의하여 우선공급하고, 동일한 순위에 경쟁이 있을 경우에는 추첨에 의한다. 다만, 사업자등록미필업자 중 위법에 기인한 영업은 제외한다.

1. 제1순위 : 토지 및 건축물 또는 건축물을 소유하고 허가, 등록, 신고 등 및 사업자등록을 필한 자
2. 제2순위 : 임차영업자로 허가, 등록, 신고 등 및 사업자등록을 필한 자 또는 사업자등록 미필업자

제22조(생활대책대상자 선정 특례)

① 생활대책은 협의계약체결에 의하여 보상을 받지 아니하거나, 자진이주(이전)하지 않을 경우에는 생활대책에서 제외되나, 협의계약을 체결하지 않았으나 공사가 지정하는 시기까지 자진이주(이전)한 경우에는 최후 순위로 해당 공익사업지구 근린생활시설용지 10제곱미터 이하 지분을 공급받을 수 있는 권리를 부여할 수 있다.

② 해당 공익사업지구 토지이용계획 상 근린생활시설용지가 정해지지 않은 경우에는 해당 공익사업지구의 특성을 고려하여 별도의 방침을 받아 상가를 건립할 수 있는 용지의 지분을 공급할 수 있다. 다만, 상가를 지을 수 있는 용지의 지분 공급은 해당 공익사업지구 토지이용계획 상 정해진 경우에 한한다.

③ 기준일 이후 보상계획공고일까지 이 내규에 의한 생활대책대상자가 될 수 있었던 자의 영업 등을 전부 승계한 자는 생활대책대상자로 선정할 수 있다. 다만, 이주대책대상자로부터 영업 등을 승계한 경우는 제외한다.

④ 이 내규에 의한 생활대책대상자가 될 수 있었던 자가 보상금을 수령한 후 생활대책대상자로 확정되기 전에 사망한 경우 보상금 수령일 이전부터 그 배우자 또는 직계존·비속이 생활대책대상자가 될 수 있었던 자와 함께 거주한 경우에는 그 배우자 또는 직계존·비속 중 1인을 생활대책대상자로 선정할 수 있다. 다만, 생활대책수립 대상자가 될 수 있었던 자가 보상금을 수령하고 자진 이주를 완료한 후 1년이 경과한 때까지 생활대책 수립대상자 확정 통지를 받지 못한 채 사망한 경우로서 함께 거주한 배우자

또는 직계존·비속이 없는 경우에는 동거여부와 관계없이 배우자 또는 직계존·비속 중 1인을 생활대책대상자로 선정할 수 있다.

⑤ 다음 각 호의 경우에는 사업을 원활히 추진하기 위하여 별도로 생활대책을 수립·시행할 수 있다.

1. 생활대책수립대상자이나 해당 사업지구에 생활대책으로 공급할 수 있는 상가 및 용지가 계획되지 않아 생활대책 수립이 불가능하여, 시행 중인 다른 사업지구의 생활대책용 상가 및 용지 등을 공급하는 경우
2. 해당 사업지구와 관련하여 시행하는 도시계획시설사업 등이 상가 및 용지 지분 공급 등 생활대책 수립이 불가능하여, 도시계획시설사업 등의 생활대책수립대상자에게 해당 사업지구 또는 시행 중인 다른 사업지구의 생활대책용 상가 및 용지 등을 공급하는 경우