

# 기존주택 매입형 공공임대주택 연구 착수간담회 개최 결과보고

## 1. 회의개요

- 명 칭: 기존주택 매입형 공공임대주택 건설사업 타당성 연구 착수간담회
- 일 시: 2020년 3월 6일 (금) 16:00~18:00
- 장 소: 서울주택도시공사 6층 SH도시연구원 회의실
- 참석자: 총 9명

구 분	성 명	소 속	직 책
외부 자문위원	맹다미	서울연구원	연구위원
	진남영	새로운 사회를 여는 연구원	원장
내부	천현숙	SH도시연구원	연구원장
	김형근	SH도시연구원	연구실장
	김지은	SH도시연구원	수석연구원
	한연오	SH도시연구원	초빙책임연구원
	이원철	공공주택복합화기획단	단장
	정희석	저층주거지원부	부장
	김형원	공공개발부	전문가

※ 김옥연 수석연구원은 건강상의 이유로 참석하지 못함

## 2. 행정사항

- 예 산 : 金오십팔만오천백원정 (₩585,100원)

구 분	내 용	금 액	비 고
전문가 자문비	280,000원 X 2인	560,000원	2020년 외부위원 심의수당 지급기준
회의비	다과비	25,100원	다과비
<b>총 계</b>		585,100원	

※ 예산과목 : 판관. 경비. 기타일반운영비 및 회의비

### 3. 주요 회의내용

#### ○ 노후 소규모 공동주택 중 “연립주택” 중심의 연구 진행과 관련한 의견

- 노후 주거지를 대상으로 하는 기존 연구는 다세대, 다가구 등의 주택유형에 집중되어 이루어지고 있기 때문에 연립주택 등으로 논의되는 소규모 공동주택에 대한 접근은 상당한 의미가 있음 (맹다미)
  - 다만, 사업이 추진될 수 있는 조건이나 영향력 등을 검토하고자 한다면 연립주택에 대한 일반적 특성과 함께 주변 지역을 포함한 특성(예. 안전, 노후도, 단지형 또는 독립형 등)까지 같이 탐색해야 할 것으로 보임 (맹다미)
- SH는 주택공급량을 높이기 위해 서울시의 가용 자원을 전부 활용하고 있는 상황에서 연립주택 등은 향후 주택공급량 증가를 위한 주요한 대상이 될 것임 (이원철)

#### ○ SH공사가 노후 소규모 공동주택 매입 후 공공임대주택을 건설하는 사업의 필요성, 당위성, 타당성에 관한 의견

- 현재 SH가 추진하고 있는 행복주택 건설사업의 경우 토지매입비가 포함될 경우 사업성을 갖출 수 없기 때문에 시유지 출자형으로 진행해야 사업성을 갖출 수 있음 (김형원)
  - 연립주택 현황을 보면 높은 분포를 보이는 지역은 대체로 시세가 낮아 분양 또는 임대를 하더라도 사업성을 확보하기 어려운 측면이 있음 (김형원)
- 저층주거지를 개선하는 과정에서 사업성이 중심이 된 접근을 한다면 실현가능성을 갖출 수 있는 대안이 많지 않음 (진남영, 이원철)
- 연립주택 등을 포함한 저층주거지는 공공이 참여하여 사업 추진 지원해야 할 것으로 보이는데 이러한 부분에 있어 공공(SH)은 사유재산에 대한 개입 불가 원칙을 고수할 것인지, 도시관리 차원의 선제적 접근을 할 것인지에 대한 결정이 필요함 (이원철)
- 연구의 대상으로 하고자 하는 연립주택은 대체적으로 높은 구조 안정성을 지니고 있기 때문에 정릉 스카이하파트 특이한 사례로 판단해야 하며, 안전진단 결과로 인해 안전 측면의 문제를 해소하기 위한 사업을 추진하는 가능성은 희박할 것으로 보임 (김형근)

#### ○ SH공사가 매입하여 공공주택을 공급하는 사업에서 민간주체 참여에 관한 의견

- 연립주택 뿐만 아니라 저층주거지 전체에 대해서 결과적으로 공공의 개입이 필요할 것으로 보이는 상황에서 민간 소유임에 따라 공공의 개입을 지양하기 보다는 개입 여부에 대한 결정과 함께 지원 또는 참여를 위한 최소한의 조건 등을 마련하는 과정이 필요함 (진남영, 이원철)
- 비영리단체 등 민간의 참여를 위해서는 공공에서 협력할 수 있는 방향에 대한 제시와 이를 위한 제도적 기반을 마련하여 각 주체가 역할을 수행 할 수 있도록 지원해야 함 (진남영)
- 재건축 초과이익 환수금, 개발부담금, 기부채납 등을 재원으로 논의되고 있는 국민공유기금 등을 활용하는 공공의 지원 방안도 고려할 수 있음 (이원철)

## ○ 기타 의견

- 연구 제목이 다루어질 내용에 대해서 명확하게 짐작하기 어려움에 따라 연구의 방향을 보다 구체적으로 설정하여 반영할 필요가 있음 (맹다미, 진남영, 김형원)
- 사업 추진에 있어 민간의 참여 활성화, 공공의 역할 정립 등을 명확하게 하기 위해서는 어떠한 법률에 근거하여 사업을 추진할 것인지에 대한 탐색이 반드시 필요함 (맹다미, 김형원)
- 노후주택에 거주하고 있는 주민들은 '보상을 통한 이주'라는 선택지 외 다른 대안을 알지 못하기 때문에 여러 가지 조건 등을 고려하여 상황에 따라 적용가능한 선택 대안을 제시하는 것도 필요함 (맹다미)
- 연립주택 등은 시설의 노후화 측면이 아닌 설비 노후화 등이 주된 문제가 되는 것으로 수직 증축 리모델링, 수선형 리모델링 등의 방향도 함께 고려하는 것도 의미있을 수 있음 (김형근)
- 사업 추진을 위한 조건에 대한 검토 후 주민 혹은 서울시 요청에 의한 사업 검토가 있을 경우 구체적인 근거를 제시하여 사업 추진이 불가능함을 제시하고 리모델링 등 대안적 방법에 대한 전달을 하는 것은 필요한 좋은 방향으로 보임 (천현숙)