

대구_주거의 날 토론회

재건축 재개발 정비사업의 세입자 권리보장을 위한 사례 및 정책과제

이원호 (한국도시연구소 책임연구원)



01

재개발 재건축 등 정비사업 성격 및 갈등



〈낙원구 행복동〉의 시대

“지금 선생이 무슨 일을 지휘했는지 아십니까? 편의상 오백 년이라고 하겠습니다. 천 년도 더 될 수 있지만.

방금 선생은 오백 년이 걸려 지은 집을 헐어 버렸습니다. 오 년이 아니라 오백 년입니다.” _〈난장이가 쏘아올린 작은 공〉 中

“철거반만 오면 아이들은 놀다가도 “엄마, 철거반 아저씨들이 곡괭이, 몽둥이 들고 와. 빨리 나와!”하고 소리를 지릅니다. 허겁지겁 맨발로 뛰어나와 살림을 챙기고 판자조각이라도 부서질까봐 주섬주섬 뜯을 때는 정말 숨이 짝 막히고 심장이 뛰어서 견딜 수가 없습니다.”(1975, 총량천변 이문동 철거민 호소문 ‘어머니의 호소’)

- “누구를 위한 개발인가?”는

지난 4~50년 동안 지속된 재개발, 재건축 등 정비사업의 갈등에 대한 근본적인 물음임



개발 사업의 이해, “이름이 뭐예요”



“우리동네 재개발(???) 되는데~”

: 뉴타운, 재정비촉진지구, 주택재개발, 주택재건축, 도시환경정비사업, 주거환경개선사업, 도시개발사업….



- 도시환경정비사업 : 상업지역, 공업지역 등으로서 토지의 효율적 이용과 도심 또는 부도심 등 도시 기능의 회복이 필요한 지역에서 도시환경을 개선하기 위하여 시행하는 사업 → **재개발사업으로 통합**
- 주거환경 개선사업 : 도시저소득층 집단 거주 지역으로서 정비기반시설이 극히 열악하고 노후불량건축물이 과도하게 밀집한 지역에서 주거환경을 개선하기 위하여 시행하는 사업

재개발 재건축 정비사업의 성격

도시 및 주거환경정비법상의 정비사업의 정의와 성격

정비사업 유형	정비사업별 정의	정비사업 대상지역의 조건			비고
		① 주민소득	② 건축물	③ 기반시설	
주거환경개선사업	①도시저소득주민이 집단으로 거주하는 지역으로서 ③정비기반시설이 극히 열악하고 ②노후·불량건축물이 과도하게 밀집한 지역에서 주거환경을 개선하기 위하여 시행하는 사업	저소득	노후·불량	열악	공익사업 (공공개발)
주택재개발사업	③정비기반시설이 열악하고 ②노후·불량건축물이 밀집한 지역에서 주거환경을 개선하기 위하여 시행하는 사업	언급없음	노후·불량	열악	공익사업 (공공/민간개발)
주택재건축사업	③정비기반시설은 양호하나 ②노후·불량건축물이 밀집한 지역에서 주거환경을 개선하기 위하여 시행하는 사업	언급없음	노후·불량	양호	민간사업
도시환경정비사업	상업지역,공업지역 등으로서 토지의 효율적 이용과 도심 또는 부도심 등 도시기능의 회복이 필요한 지역에서 도시환경을 개선하기 위하여 시행하는 사업	언급없음	언급없음	언급없음	공익사업 (공공/민간개발)

재개발 재건축 정비사업을 둘러싼 갈등

❖ 정비사업 손실보상 대상자 현황과 갈등의 증가

- 정비사업 과정에서 발생하고 있는 여러 갈등의 중심적 요소는 정비사업 추진에 따른 손실보상을 둘러싼 것으로, 주로 관리처분계획 인가 시점을 전후로 증폭됨

구분	2015년	2016년	2017년	2018년
재결건수	2,412	2,417	2,827	3,104
(수용재결)	(1,321)	(1,270)	(1,570)	(1,500)
(이의재결)	(1,091)	(1,147)	(1,257)	(1,604)

출처 : 중앙토지수용위원회 <http://odtmolit.go.kr>

대상자 갈등의 주요 내용



- 현금청산자(토지등소유자) : 토지, 건축물의 감정평가액
- 개발이익 배제, 표준지 공시지가 기준으로 한 감정평가액이 실거래가에 미치지 못하는 것에 대한 갈등



- 상가세입자 : 영업손실 보상금
- 권리금 배제, 휴업보상 4개월 분으로 동일한 수준의 영업을 재개하기 어려워 갈등이 발생



- 주거세입자 : 임대주택, 주거이전비 및 이사비
- 정비구역지정 공람공고일 기준(임대주택은 3개월 전), 피해당자 문제가 발생함



- 재건축사업의 주거·상가세입자
- 관련 규정이 없고, 보상에서 제외됨

02 강제철거 예방 및 세입자 권리보장을 위한 서울시 제도개선 사례



서울시 강제철거 예방을 위한 조치 사례

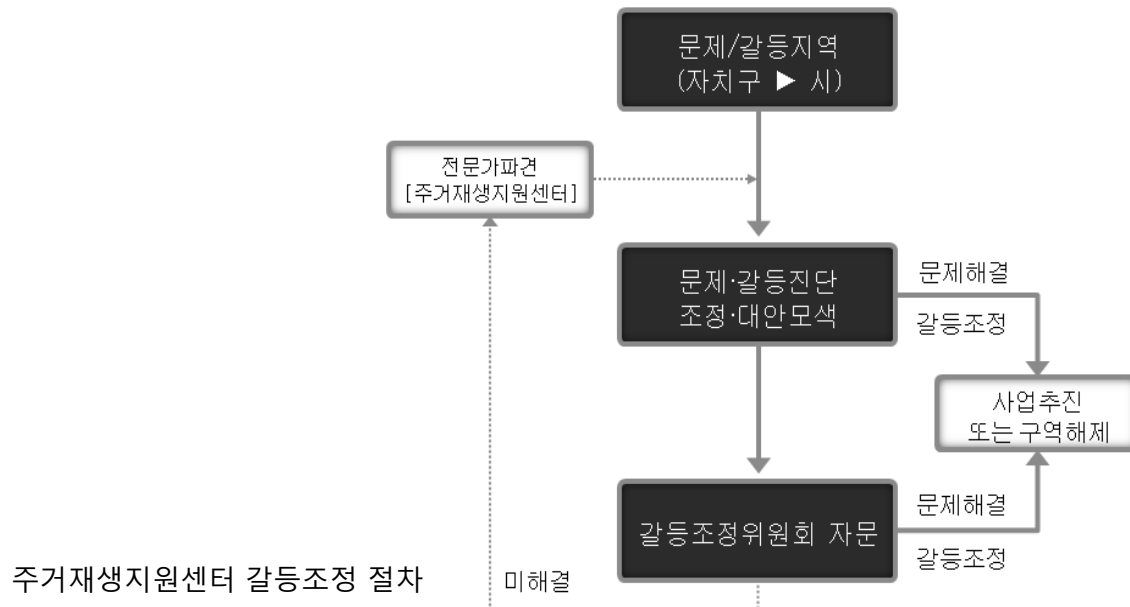
🏠 서울시 정비사업 강제철거 예방 및 세입자 권리 보장을 위한 연도별 조치

구분	2012년	2013년	2014년	2016년	2017년	2019년
주요 사항	동절기 강제철거 예방대책	강제철거 없는 재개발·재건축·뉴타운 정비사업 추진계획	강제철거 없는 서울만들기 자치구 인센티브사업	정비사업 강제철거 예방 종합대책 정비사업에서 시민보호·인권보호 서울선언	정비사업 강제철거 예방 사전협의체 조례로 법제화	단독주택 재건축 세입자 대책 방침 수립
세부 내용	갈등조정관 위촉		정비사업 코디네이터 도입 (갈등조정관은 코디네이터로 통합)		사전협의체 전문가(법률, 감정평가, 정비사업 관리 전문가) 지원	재개발 세입자와 동일한 기준으로 임대주택 공급
	동절기(12월~2월) 강제 철거 금지	사전협의체 도입(주체: 조합)	갈등조정 및 장기 정채 사업장의 문제 진단 및 해결	사전협의체 강화(주체: 구청)	사전협의체 구성·운영 지침 고시	재개발 세입자와 동일한 기준으로 손실보상
		명도소송 사업장 모니터링		현장 모니터링 강화	인도집행 현장 인권지킴이단 파견 (공무원, 변호사)	추가 손실보상에 따른 용적률 인센티브 적용해, 사업시행 인가에 반영
		'주거시설 등에 대한 행정대집행 인권메뉴얼' 제정		정비구역 지정요건 강화		
	인도집행 현장 감독공무원 업무처리기준					

서울시 강제철거 예방을 위한 조치 사례

🏠 민간 전문가를 활용한 서울시 갈등조정 정책(2012년~)

- ❖ 공공-민간 제3섹터 방식의 갈등조정을 위한 ‘주거재생지원센터’ 운영 및 민간 코디네이터 운영
 - 서울시는 2012년부터 정비사업 현장의 갈등을 조정하고 대안제시 등을 전담할 <주거재생지원센터> 설치.
 - 초기 주거재생지원센터는 공공과 민간의 제3섹터 방식으로 설립, 50명으로 구성된 민간 전문가 풀을 구성해 현장 갈등조정 활동 시작 (갈등조정관 : 시민단체 활동가, 정비사업 전문가, 변호사 등)
 - 센터는 민간 전문가를 통해 현장 실태조사와 주민의견 수렴 과정을 지원하고, 갈등조정 대상 구역에 민간 전문 조정관을 현장에 파견해 갈등발생 원인 분석과 조정 방안을 모색함
 - 주거재생지원센터는 2016년 ‘주거사업협력센터’로 변경, 민간 전문가 풀(갈등조정관 -> 정비사업 코디네이터) 관리 운영



서울시 강제철거 예방을 위한 조치 사례

🏠 서울시 정비사업 강제철거 예방 종합대책 수립 (2016년)

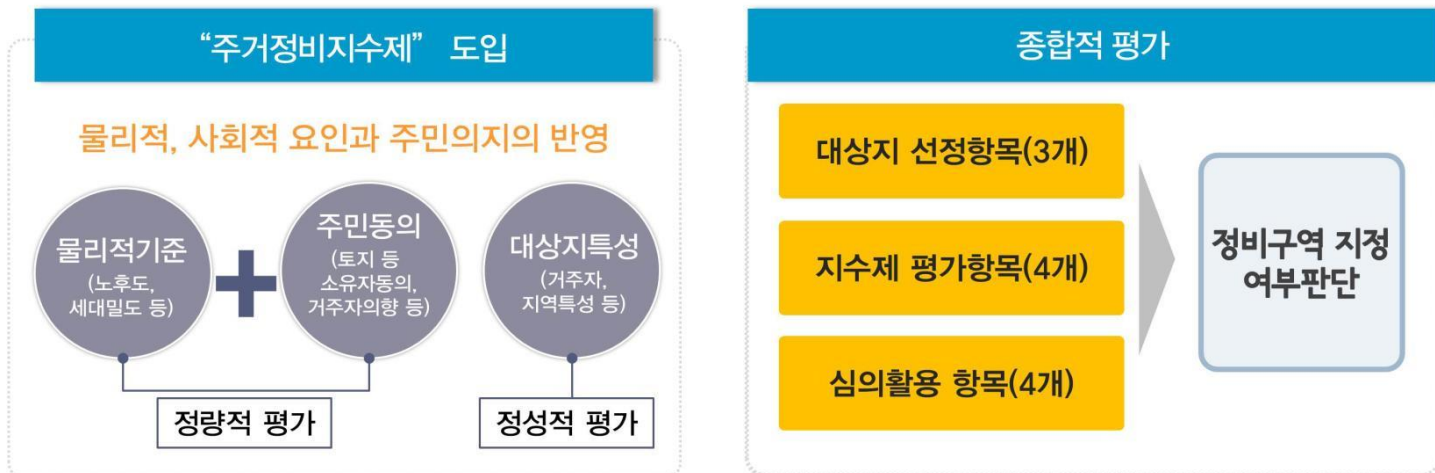
- ❖ 2016년 9월, 「서울시 정비사업 강제철거 예방 종합대책」을 발표, 2017년 1월 조례 개정을 통한 법제화 및 세부 업무처리 기준 마련
- 「서울시 정비사업 강제철거 예방 종합대책」은 사업계획 단계, 협의조정 단계, 집행 단계별 세부 업무처리기준과 이해관계 대상자별로 구체적 방안을 제시함(그림 II-1)
 - 1단계 : 사업계획(구역지정) 단계에서 정비구역 지정요건을 강화
 - 2단계 : 협의조정(사업시행계획인가~관리처분계획인가) 단계에서 사전협의체 운영을 조려화
 - 3단계 : 집행(이주·철거) 단계에서 현장 인권지킴이단(공무원, 변호사)을 운영



서울시 강제철거 예방을 위한 조치 사례

🏠 계획단계 : 구역지정요건 강화 - 정비 예정구역 제도 폐지, 주거정비지수제 도입

- ❖ 정비예정구역제도 폐지, (생활권계획 수립으로 대체)
 - 정비사업 구역지정 요건 강화 : 정비예정구역을 통한 방식에서 벗어나 생활권계획을 기반으로 하고 주거정비지수제를 적용해 진입 여부 판단 (도정법 제3조9항 신설에 따라 생활권계획 수립시, 정비예정구역 대체가능)
- ❖ 주거정비지수제 도입 : 정비예정구역을 대체하는 새로운 지정기준
 - 정비구역 지정을 위한 지정조건으로 물리적 요건 외 사회경제적 요건, 주민의지가 종합적으로 고려된 주거정비지수제 도입
 - 종전 물리적 요건 3개 항목 충족 ⇒ 변경 총 11개 항목 종합평가 : [대상지 선정항목(3개) + 평가항목(4개) + 심의 활용 항목(4개)]



서울시 강제철거 예방을 위한 조치 사례

🏠 협의단계 : 사전협의체 운영 조례화 및 강제철거 예방 업무처리 지침 마련(동절기 철거금지 조례화 등)

- ❖ 서울시 도시및 주거환경정비조례 67조(사전협의체 구성 및 운영), 68조(이주관리 : 동절기 철거 금지)
 - 2013년부터 서울시는 협의로 갈등 해결을 유도하기 위해 조합, 가옥주, 세입자, 공무원이 함께 참여하는 ‘사전협의체’를 구성하여 운영함 (구성 주체 : 조합 / 구성시기 : 관리처분인가 후)
 - 2016년 사전협의체 구성 및 운영을 조례 개정을 통해 법제화 (구성 주체 : 구청장 / 구성 시기 : 분양신청기간 만료일 부터 관리처분계획 총회 개최 전까지. 구청장 필요 인정히 관리처분인가 이후에도 연장 운영)
 - 협의체의 구성 주체를 구청장으로 조례에 명시해 공공의 책임력을 높이고, 해당 자치구 6급 이상 공무원과 법률, 감정평가, 정비사업 전문관리업 등 분야별 전문가 5~15명을 포함해서 협의체 구성함
 - 협의체 운영 및 분쟁조정위원회 조정기간과 동절기(12월~2월)에는 인도집행 및 강제철거금지를 조례화 함

사전협의체 운영 어떻게 달라지나

구 분	기존(2013.2.1. 방침)	조례개정 및 세부기준 고시(2017.1.5.)
규정성격	행정지침	조례
구성시기	관리처분인가 이후	분양신청기간 종료일부터 30일 이내
구성주체	조합	구청장
구 성 원	-조합(2), 가옥주, 세입자, 공무원 등 5인 이상	-구성원:5~15명(6급 이상 공무원, 전문가) -참석자 : 사업시행자, 현금청산자, 세입자, 종전자산 감정평가업자
운영시기	-관리처분인가 시점~이주 완료시	-분양신청기간 종료일~관리처분계획 총회 개최 전
개최횟수	-5회 이상	-설명회 개최(전체, 유형별) + 3회 이상
개최장소	-조합사무실 등	-구청, 주민자치센터 등 공공시설

(자료:서울시)

서울시 강제철거 예방을 위한 조치 사례

집행단계 : 철거현장 인권지킴이단 운영

- 명도소송에 의한 인도집행 시 폭력 등 물리력에 의한 인권침해를 막기 위해 서울지방변호사회와 MOU 통해, 2017년 4월부터 전국 최초로 '철거현장 인권지킴이단'을 운영
- 인권지킴이단은 서울시와 구의 정비사업 담당부서와 인권담당, 서울지방변호사회 변호사 등 4명이 1개조로 구성
 - 정비사업 현장현황 파악 및 조합에 대한 인도집행 적법절차 교육, 불법행위 증거자료 채증
 - 지킴이 변호사는 관련법에 따라 인도집행 과정에 대한 불법성 여부를 판단하며, 인도집행 현장 체크리스트와 현장입회결과보고서를 작성 제출
- 인권지킴이단은 거주민을 설득하여 자발적 퇴거를 유도하고 격렬한 저항에 따른 물리력 행사가 이뤄질 수 있는 구역에서는 집행을 연기하여 마찰 없는 인도집행을 유도함



서울시 강제철거 예방을 위한 조치 사례

기초생활 수급, 재개발 주거 세입자 권리 확대

- 서울시는 조례를 통해, 주택재개발사업에서 기초생활수급자의 경우 임대주택 공급기준일 완화해 권리 확대
- 세입자 임대주택 공급 기준일인 정비구역지정 공람공고일 3개월 전부터 거주에서, 기초생활 수급자의 경우 사업시행계획인가 신청일 전부터 거주한 세입자로 기준일 완화해 주거권 보장 강화함 (서울시 도시 및 주거환경정비조례 제25조 1항)

서울시 강제철거 예방 대책의 의의와 한계

상위 법률 근거가 없거나, 법률상 세입자 권리의 한계로 실효성 한계

- 민간 전문가로 구성된 정비사업 코디네이터 제도와 협의 체 운영을 통한 갈등의 조정은, 정비사업 시 공공에 대한 불신이 크다는 점에서 민간 전문가들이 당사자들의 이야기를 듣는 갈등의 완충지대로서의 역할을 하고, 상호간의 양보를 통한 접점을 좁히기도 하나, 갈등의 큰 지점인 이주대책 및 손실보상은 상위 법적 한계가 명확해, 조정의 한계가 큼
- 동절기 강제철거 금지 원칙은 2012년 부터 방침 수립해 적용했으나, 상위법적 근거가 미약한 가운데 법원의 명도 판결을 근거로한 조합의 동절기 집행이 있기도 했음. 2017년 도정법의 위임(그 밖의 시도지사가 정한 때 금지 할 수 있는 규정) 근거를 기준으로 조례화 함
- 인권침해감시단의 경우 인도집행 외에 현장 상주하는 이주관리 업체 용역직원들에 의한 이주 종용 등 일상적 폭력은 감시되지 못하고 있고, 일부 정비구역에서는 조합이 인도집행 일시를 사전에 보고하지 않고 인권지킴이단이 입회하기 전에 인도집행을 실시하는 경우도 있었으나, 행정의 강제력이 미치지 못함

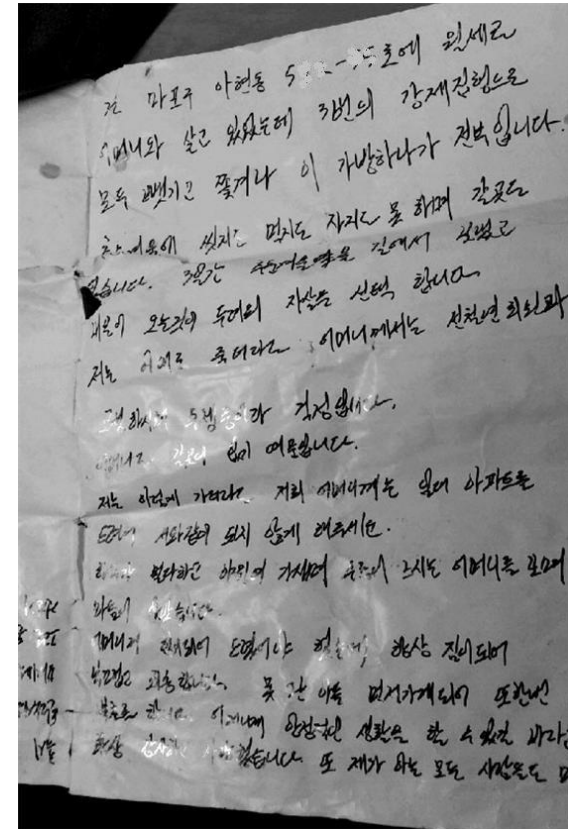
서울시 단독주택 재건축 세입자 대책 발표

추진배경

- 세입자 주거형태 등 여건이 재개발과 유사함에도 세입자 법적 대책 부재해, 재건축 시행주체는 세입자 대책 없이 무리한 사업 추진
- 2018.12 아현2구역 단독주택 재건축 지역 강제철거 갈등으로 세입자 사망사건 발생
- 09년 4월 재건축 임대주택 건설 의무 폐지, 14년 8월 단독주택재건축 제도 폐지로 단독주택 재건축 만으로 현행 법률 개정 불투명



아현2 단독주택 재건축 지역 용역 폭력



“내일이 오는데 두렵다” 아현2 구역 37세 세입자 박준경의 유서

서울시 단독주택 재건축 세입자 대책 발표

🏠 추진방향

❖ 적용대상

- 대상자 : 단독주택재건축 정비구역 내 세입자(공동주택재건축 제외)
- 대상구역 : 서울시 49개 구역(정비예정구역~착공 이전 구역)

구분	합계	소계	추진 중							준공	해제 구역
			예정 구역	구역 지정	추진위	조합 설립	사업 인가	관리 처분	착공		
계	286	66	4	1	12 (촉진3)	8 (촉진3)	4	20	17	22	198

❖ 장기적 방안 ➡ 근본적인 제도 마련 건의

- 재건축사업 세입자 손실보상 및 임대주택 공급을 위한 근본적인 제도 마련 건의(→ 국토교통부)

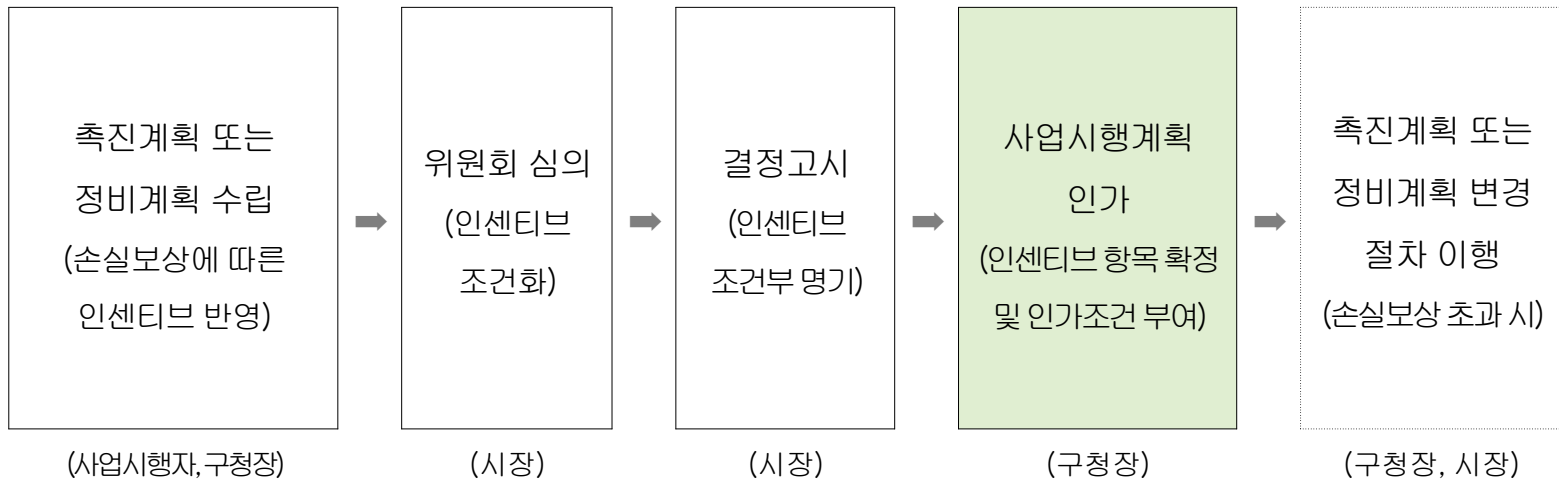
❖ 단기적 방안 ➡ 법령 개정 없이 즉시 적용 가능 방안 우선 추진

- (허용)용적률 인센티브 부여 (업무처리지침으로 운영) (도정법 66조 용적률에 관한 특례사항 적용)
 - 단독주택재건축 사업시행자가 세입자에게 재개발에 준하여 손실보상토록 유도하기 위하여 손실보상에 상응하는 만큼의 허용용적률 인센티브 부여(10% 이내)
 - 허용용적률 부여가 어려운 경우 순부담 축소(정비기반시설), 층수 완화, 용도지역 상향 등 조정
- 당해 구역에 건립되는 매입형 행복주택 및 재개발 임대주택(잔여주택 및 공가)을 활용하여 단독주택재건축 세입자에게 공급 (대상 구역수가 상대적으로 적고 한정되어 있어 한시적 적용 가능)

서울시 단독주택 재건축 세입자 대책 발표

🏠 운영 방법

- 촉진계획(정비계획) 입안 시 세입자대책을 수립토록 하고 인센티브 항목을 명시하여 도시계획 위원회 심의 상정
- 위원회 심의결과에 인센티브 항목을 조건부(10%이하)로 명시하여 자치구 통보
 - 허용용적률 부여가 어려운 경우 순부담 축소(정비기반시설), 총수 완화, 용도지역 상향 등 조정
- 촉진계획(정비계획) 결정고시문에 인센티브 항목 및 범위 명시
- 사업시행계획인가 신청 시 인센티브 항목을 확정하여 인가조건 부여
 - 사업시행계획인가 이후 손실보상 초과분에 대하여는 전체 허용용적률 인센티브 10% 범위 이내에서 (경미한)변경 절차를 통해 부여



〈 허용용적률 인센티브 반영 및 시행절차 〉

서울시 단독주택 재건축 세입자 대책 발표

단독주택 세입자 임대주택 공급

❖ 기본방향

- 법령 개정 전까지 재개발에 준하여 당해구역에 건립되는 임대주택(행복주택) 및 재개발 임대주택(잔여주택 및 공가)을 활용하여 공급 추진

❖ 임대주택 공급 대안

- 당해구역 건립 매입형 임대주택(행복주택)
 - 정비계획 용적률을 초과하는 용적률(50%)을 적용하여 공급되는 임대주택을 활용하여 행복주택 공급 추진
- 재개발 임대주택(잔여주택 및 공가)
 - 재개발 철거세입자 공급 후 남은 잔여주택 및 공가를 활용하여 공급 가능

재건축 세입자 대책 관련 법안 발의 현황

❖ 재건축 임대주택 의무공급 개정안 발의 (' 18. 12. 10. : 도시정비법 개정안 : 정동영 의원 등)

- 증가되는 용적률의 25~45% 이하의 범위에서 임대주택 건설 (2009년 폐지된 법률 부활하는 안 : 국토위 계류 중)
- 재건축 세입자 손실보상안 발의 (' 19. 2. 1. : 도시정비법 개정안 발의 : 금태섭 의원 등)
- 재건축 사업시행자는 세입자가 영업을 폐지·휴업하거나 주거를 이전하게 되는 경우 영업이익의 손실과 시설의 이전비용, 주거이전비용 등을 보상 (국토위 계류 중)

서울시 단독주택 재건축 세입자 대책의 한계

🏠 법률상 강제성 없어 실효성 확보에 한계

- 상위 법률상 강제성 없어, 관리처분 인가 이후 단계 조합에서 거부 시 강제할 수 있는 행정력 미약
- 최근 관리처분 인가 이후 단계에 있는, 화곡 1구역 단독주택 재건축 지역에서 세입자 사망사고 발생
- 현재 단독주택 재건축 지역에서 재개발 기준 해당 세입자에 대한 임대주택 공급 신청은 접수하고 있으나, 주거이전비 및 영업손실보상이 용적률 인센티브 적용 방식으로 추가 손실보상된 사례 없음 (보상 협의체만 진행 중)



🖨 인쇄하기

✕ 닫기

"죄송합니다 아버지"...재건축이 몰고간 화곡동 세입자의 죽음

2019-10-16 18:28 CBS노컷뉴스 김재완·김태현 기자

재건축 대상지 반지하 단칸방에서 50대 노동자 극단 선택
방에는 "죄송하다" 유서 한통...집 앞 우체통은 '요금 고지서' 가득
재건축에 떠밀린 '화곡1구역' 세입자...주민 "힘 없어 저항도 못하고 떠나"
재개발·재건축 연이은 비극...전문가 "살 곳 마련 등 근본대책 필요해"

서울의 한 재건축 구역의 다가구주택 반지하 단칸방에서 월세살이를 하던 50대 남성이 이달 초 극단적인 선택을 한 채 발견됐다.

수도 요금이 몇 달째 밀릴 정도로 생활고에 시달리던 그는 해당 구역이 재건축 대상이 되면서 곧 거리로 내몰릴 처지가 되자 심리적 압박이 컸던 것으로 보인다. 이 세입자가 세상을 떠나기 전 마지막으로 남긴 말은 "죄송합니다. 아버지"였다.

◇유서엔 "죄송합니다 아버지"...요금 고지서로 가득 찬 우체통

03

재개발 재건축 세입자 권리보장을 위한 정책 과제



'보상'이 아닌 '보장'으로의 접근

- 프랑스 : 손실보상 제도에 있어서도, 개발사업 전과 유사한 상태를 회복하도록 보상 (재정착 권리 보장)
 - 물질적·법적 부속구성요소 포함해 보상 : 물사용권, 수렵권, 임차료징수권등 부속요소 포함해 생활보상의 범위 확대
- 현행 대책대상 상가세입자의 경우, 보장은 없고 보상만 존재
 - 주거세입자의 경우 사업시행계획 인가시 세입자 대책 수립하게 되어있으나, 상가세입자의 경우는 권리적 측면의 대책은 없고 손실보상만 존재하기에, 관리처분에 따른 보상 평가로 확인됨

재개발 주거 세입자 대책 기준일 완화 필요

- 현행 재개발로 이주하는 주거세입자의 경우, 대책 기준일은 정비구역지정 공람공고일로 하고 있음.
- 이 경우 구역 내에서 장기 거주하여야 대상자가 됨(최근 사업정체로 인해 7~10년 까지인 경우도 발생)
- 우리나라 주택임대차보호법에서 보호하는 임차기간은 2년에 불과하고, 세입자 평균 거주기간은 3.4년에 불과. 주택소유자들이 사업시행 인가 전에 계약이 종료되는 세입자들과의 임차계약을 연장하지 않는 사례가 발생
- 반면, 조합원의 경우는 소유권만 확보하면 거주기간에 관계없이 분양권을 얻을 수 있다는 점에서 형평성의 문제가 있음
- 사업시행계획 인가 고시가 실질적인 정비사업의 계획을 고시한다는 점에서 기준일을 사업시행인가 시점으로 완화 필요 (공익사업법은 사업인정고시일로 하고 있음) 또는 손실보상의 경우 거주 기간별 차등보상 적용 검토 필요

재개발 상가 세입자 권리보상을 위한 과제

❖ 손실보상 대상자 기준일 완화

- 상가 세입자의 경우 영업손실 보상 기준일이 사업시행인가일이 기준이었으나, 2018년 도정법 개정으로 정비구역지정 공람공고일로 후퇴 함. 공익사업법에서 사업인정고시일로 하고 있는바, 사업시행인가일을 기준으로 완화 필요

❖ 임시상가 및 공공임대상가 제도 도입을 통한 생활안정 권리 보장

- 대책 대상 주거세입자의 경우 ‘순환형 임시이주 주택’, ‘주거이전비’, ‘임대주택’으로 이어지는 재정착의 권리보장 제도가 있으나, 상가세입자는 ‘손실보상’만 존재. 권리의 보장을 위해, ‘임시상가’, 재정착 ‘공공임대상가’의 도입 검토 필요
 - SH 공사 종로구 세운4구역 개발시, 세입자용 임시상가조성 및 제공(세운 스퀘어)
 - LH 희망상가 등 도시재상과 연계한 공공임대 상가 도입 (시세 이하로 최장 10년간 공급)

❖ 손실보상의 현실화

- 정비사업으로 사실상 폐업상태에 이르는 경우가 많으나, 현행 폐업 보상은 예외적인 영업만 규정하고 있어 적용 어려움. 폐업 보상 기준 설정 필요함
- 현재 4개월간의 휴업을 전제로 보상금을 지급하고, 예외적인 경우에 한 최장 2년의 휴업보상을 해주도록 되어 있는 바(적용 사례 거의 없음), 상인들이 4개월 이내에 영업을 잘 될 만한 곳에 빈 상가를 찾아 임대한 후, 시설을 설치하여 영업을 시작하는 것은 현실적으로 쉽지 않을 것이므로, 4개월 이상에 대한 보상적용을 유연하게 할 필요가 있음

재건축 세입자 권리보상을 위한 과제

- ❖ 단독주택 재건축을 넘어, 공동주택을 포함한 재건축 세입자 보상 필요
 - 재건축 지역 주거 및 상가 세입자의 경우 재개발 사업과 동등한 기준을 적용해 대책 수립 필요
 - 특히 상가 세입자의 경우 오히려 재개발 지역보다 더 많은 초기 투자금을 투입하고도 전혀 보상이 없어 갈등이 심각함
 - 공동주택 주거세입자에 대한 보상 적용은 논란이 있으나,
 - 개발사업에 따른 비자발적 이주라는 점에서, 사회보장적 이주 지원 필요
 - 공동주택 세입자의 경우도 주거급여 수급자, 적은 보증금에 월세를 내는 경우도 있음
 - 공동주택 재건축 세입자의 임대주택 공급에 있어서 국민임대주택 소득기준 적용은 고려 가능
- ❖ 재건축사업을 공익사업에 포함하여 세입자 대책 수립
 - 장기적으로는 재건축사업도 재개발과 같이 공익사업의 범주에 포함하여 세입자 대책을 일괄되게 적용하는 것이 바람직함

🏠 개발을 권리로 재구성

- 인권영향 평가제 제도 도입
 - '인권영향평가'는 국제사회가 강조하고 있는 '개발에 대한 인권 기반의 접근(Human Rights Based Approach to Development: HRBAD)'을 바탕으로, 주민들의 삶의 영향에 대한 평가를 반영해 개발사업의 기준을 세워야함을 강조
 - 인권영향평가는 정책 및 사업계획 등이 주민의 인권에 미칠 영향을 사전에 분석하고 평가하여 인권에 미칠 부정적인 영향은 방지하고, 긍정적인 영향은 증대시키기 위해 시행됨
 - 유엔 「개발로 인한 퇴거와 이주에 관한 기본 원칙과 지침들(2007, 주거권특별보고관)」은 강제퇴거의 예방을 위해 퇴거를 최소화하는 전략을 모색하는 것에 가장 우선순위를 두고 계획 수립 전에 포괄적이고 총체적인 영향 평가를 실시하는 것을 권고하고 있음

