

Everett Link Extension

부동산 취득 및 이주 절차: 한 주택 소유자의 이야기

대규모 대중교통 사업을 추진하다 보면 사유재산을 매입하거나 사용해야 할 때가 있습니다. Sound Transit은 사업의 영향을 받는 범위를 최대한 줄이기 위해 노력합니다.

하지만 사유재산에 미치는 영향을 피할 수 없는 경우에는, 경험이 풍부한 전담 지원 담당자들이 부동산 소유자와 세입자와 긴밀히 협력해 각자의 필요에 맞는 지원을 제공하고, 어려움을 덜어드리며, 절차가 진행되는 동안 궁금한 점에 대해 드립니다. Sound Transit은 부동산 취득 및 이주 절차를 진행하는 전 과정에서 주 및 연방의 모든 규정을 준수합니다.

일정과 세부 절차는 각 부동산 상황에 따라 달라지지만, 전체적인 흐름은 비슷합니다.

이 절차를 좀 더 쉽게 이해할 수 있도록, Everett Link 확장 사업 구간에 거주하는 한 주택 소유자가 Sound Transit의 부동산 취득 절차를 진행하는 모습을 따라가 보겠습니다.

2. 환경 평가 진행



환경 평가 단계에서는 환경영향평가서 초안 (Draft Environmental Impact Statement, Draft EIS)과 최종 환경영향평가서 (Final Environmental Impact Statement, Final EIS)를 모두 작성합니다.

환경영향평가서 초안 (EIS 초안)이 발표되기 전, Sound Transit은 Sofia에게 편지를 보내 온라인 설명회에 초대합니다. 설명회를 통해 자신의 부동산이 환경영향평가서 초안 (EIS 초안)에 포함된다는 것이 어떤 의미인지 자세히 안내받을 수 있습니다. Sofia는 참석을 원하는 설명회를 온라인으로 신청합니다.



사업팀은 Sofia의 부동산이 환경영향평가서의 여러 검토 대상 중 하나일 뿐이며, Sound Transit에서 해당 부동산의 전부 또는 일부가 사업에 필요하다고 결정한 것은 아니라고 설명합니다. Sofia는 사업팀에 전반적인 사항을 질문할 수 있습니다.

사업 지역에 거주하는 주택 소유자, Sofia의 사례입니다.

Sofia는 Ash Way역 인근의 한 주택에서 고양이와 함께 살고 있습니다.

2016년, Puget Sound(푸젯만) 지역 유권자들은 ST3 (지역주민이 2016년 표결한 지역 대중 교통 확장 계획)의 일환으로 경전철을 에버렛까지 연장하는 Everett Link 확장 사업을 승인했습니다. Sofia는 2016년 선거가 끝난 직후 지역 신문을 통해 Everett Link 사업 소식을 처음 접했습니다. Everett Link 노선이 집과 아주 가까운 지점을 지나게 될 것을 알고, Sofia는 자세한 내용을 확인하고 이메일로 최신 소식을 받아보기 위해 사업 웹사이트를 방문했습니다. 여름 축제에서도 몇 차례 Sound Transit 직원들과 이야기를 나누며 사업 진행 상황을 꾸준히 확인했습니다.

1. 계획 및 설계 시작



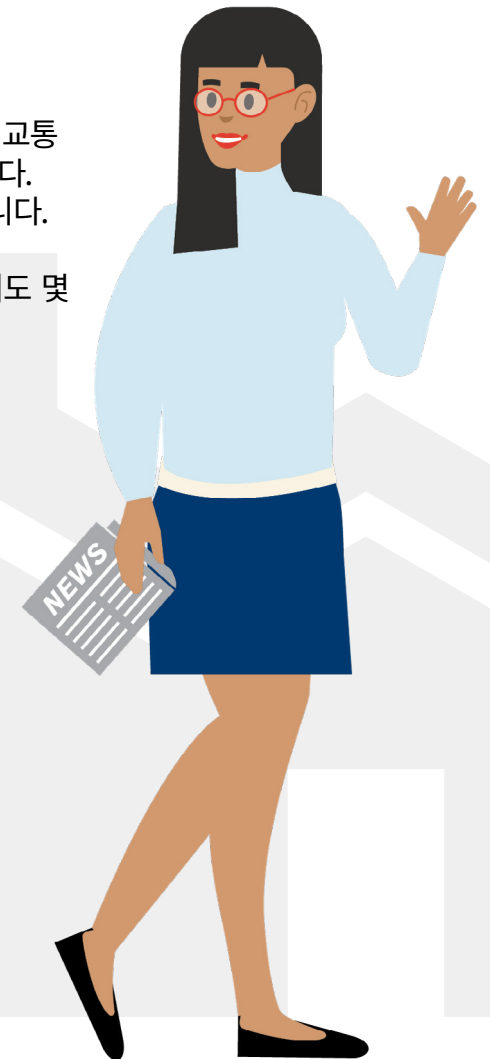
Sound Transit은 2021년부터 Everett Link 사업 계획 수립에 착수했습니다. 2023년 중반까지 경전철역과 노선, 북부 운영 및 관리 시설 (Operations and Maintenance Facility, OMF) 위치에 관한 여러 대안을 몇 가지로 추렸습니다. 계획 노선 주변을 더 정확히 파악하기 위해, Sound Transit은 사업 구간에 있는 부동산 정보를 수집해야 했습니다.

이에 2024년부터 Sofia를 포함한 여러 부동산 소유자에게 ‘출입 허가(Right of Entry)’ 요청서를 보내기 시작했습니다. Sofia는 Sound Transit이 자신의 부동산을 방문해 현황을 살펴볼 수 있도록 허가했습니다. 관계자들은 초기 설계에 참고하기 위해 집에서 기존 도로까지의 거리 등을 측정하고 토양 시료도 채취했습니다.



자료와 의견을 검토한 뒤, Sound Transit은 Sofia의 집에서 가장 가까운 Ash Way역 후보지가 포함된 사업안을 우선 대안으로 선정합니다.

Sound Transit은 설계에 필요한 현장 조사가 Sofia의 부동산 인근에서 진행될 때마다 관련 내용을 계속 안내합니다.



Everett Link Extension

3. 건설안 확정



최종 환경영향평가서(최종 EIS)가 발표된 뒤, 연방 결정기록서(Federal Record of Decision)가 공표되고 Sound Transit 이사회가 공식 결정을 내려 건설할 경로와 역, 북부 운영 OMF의 위치를 확정합니다.

경로와 역 설계가 확정되면, Sound Transit은 영향을 받을 주변 부동산을 보다 정확히 파악할 수 있습니다.

사업팀은 Sofia의 집이 사업의 영향을 받는 부동산 중 하나임을 확인합니다.



사업 설계를 마무리하면서, 사업팀은 사업에서 취득해야 할 부동산 면적을 포함해 Sofia의 부동산에 미칠 구체적인 영향을 확정합니다.

4. 취득 절차 시작



Sofia가 회의에 참석한 가운데, 이사회는 사업팀에 Sofia의 부동산을 취득할 권한을 부여합니다. 그 후 얼마 지나지 않아 Sofia는 절차 전반을 안내하고 지원하는 Sound Transit 부동산 취득 담당자 Toshiko를 만납니다.

정식 부동산 취득 절차의 첫 단계는 Sound Transit 이사회가 사업에 필요한 부동산의 취득을 승인하면서 시작됩니다.

사업팀은 최종 사업 부지 범위를 확정한 뒤 Sofia의 부동산에 대한 취득 요청을 Sound Transit 이사회에 제출하고, Sofia에게 이사회 회의 안내문과 참석 초청장을 보냅니다.

Toshiko는 앞으로 진행될 절차를 차근차근 설명합니다.

먼저 Sound Transit은 독립 감정평가사를 선임해 Sofia의 부동산 가치에 대한 공정시장가치 분석을 실시하도록 합니다. Sound Transit은 이어 별도의 독립 기관을 선정해 첫 감정평가를 검토하고 정당한 보상액을 산정하도록 합니다.



이후 Toshiko가 Sofia를 직접 만나 보상안을 제시합니다. Sofia는 충분한 시간을 갖고 보상안을 검토한 뒤, 필요하면 별도로 감정평가를 의뢰하거나 법률·재정 자문을 구해 Sound Transit에 자신의 의사를 전달할 수 있습니다. Sound Transit은 이러한 비용의 일부 또는 전부를 부동산 소유자에게 보전해 주는 경우가 많습니다.

5. 이주 절차 시작

사업 부지 범위가 Sofia의 집까지 미쳐 이주가 필요해지자, Toshiko는 이주 절차를 도울 Sound Transit 이주 지원 담당자 Theo를 Sofia에게 소개합니다.



Theo와 Toshiko는 이렇게 설명합니다.

“이 과정이 어렵고 막막하게 느껴질 수 있다는 점을 잘 알고 있습니다. 하지만 저희가 필요한 지원을 드리겠습니다. 저희 팀이 어려움을 최대한 덜어 드리고, 부동산 소유자와 세입자가 공정한 대우를 받을 수 있도록 하고, 모든 단계에서 진행 상황을 빠짐없이 알려 드립니다.”

또한 Sofia의 개별 여건에 따라 일부 이주 비용을 지원받을 수 있다고 설명합니다.

여기에는 이사 비용과 임시 보관 비용, 주택담보대출 상환액 증가분에 대한 차액 지원이 포함됩니다.

또한 Sofia가 새로 매입할 집을 알아볼 수 있도록 조건이 비슷한 부동산을 소개합니다. 이 과정에서 새 집을 찾는 일도 도와주며, Sofia는 협상이 마무리된 후 얼마 지나지 않아 새 집으로 이사합니다.



6. 사업 완료

Sofia가 이사한 뒤 얼마 지나지 않아, Sound Transit은 Sofia가 살던 집 인근에서 경전철 연장 공사를 시작합니다.



Sound Transit은 2037년/2041년*에 에버렛 방면 경전철 연장 구간의 운영을 시작해 스노호미시(Snohomish) 카운티 지역사회에 안정적인 대중교통 서비스를 제공합니다.

부동산마다 상황은 다를 수 있다는 점을 기억하세요. Sofia의 이야기에서 많은 부동산 소유자가 이 과정에서 어떤 단계를 거치게 될 지 살펴볼 수 있습니다. 하지만 실제 진행 과정은 사람마다 다릅니다.

경험이 풍부한 담당자들이 부동산 소유자와 세입자 개개인의 필요에 맞춰 지원을 제공하고, 주민과 사업체가 겪는 어려움을 줄이기 위해 최선을 다합니다.

*2037년까지 에버렛 남서부 산업센터 방면, 2041년까지 Everett역 방면 운영을 시작할 예정입니다.