

재개발·재건축, 투명성 제고 및 효율성 향상시켜야

김 경 식(건설교통부 주거환경과장)

제도 및 사업추진 현황

주택 재개발사업은 도시내에 노후·불량주택이 밀집된 지역에 대하여 주거환경을 개선하고 도시기능을 회복하기 위하여 시행하는 도시계획사업이다. 사업시행방식으로는 주민이 조합을 구성하여 시공업체와 같이 사업을 시행하는 [합동재개발]과, 시장 등이 도로등 공공시설을 정비하고 주택은 주민 스스로 개량 또는 건설하는 [자력재개발] 방식이 있다.

사업시행은 기본계획수립(시·도) 및 승인(장관) → 구역지정(시·도) → 조합설립·인가(시·군·구) → 사업시행인가(시·군·구) → 관리처분계획 인가(시·군·구) → 분양처분 및 청산(시행자)의 절차를 거치게 되어 있다. 그동안 378개 구역을 지정하여 229개 구역은 사업을 완료하여 119,524호를 건립하였고, 96개 구역 141,524호는 시행중에 있다. 나머지 53개 구역은 아직 시행되지 않고 있다.

재건축사업은 노후·불량주택(주로 아파트) 소유자가 자율적으로 조합을 결성하여 건설회사와 공동사업주체가 되어 주택을 철거하고 새로이 주택을 건설하는 사업이다. 재건축사업은 원래 전적으로 주민자율에 맡길 분야이나, 재산권분쟁을 방지하고 도시계획적 차원에서 관리하기 위하여 조합설립인가제나 사업계획승인제 등의 제도를 최소한으로 운용하고

있다. 사업시행은 재건축결의 → 안전진단 → 재건축조합인가(시·군·구) → 사업계획승인(시·군·구) → 주택건설·분양 → 조합청산의 절차를 거치게 되어 있다. 그동안 405개 조합이 약 9만호의 주택을 건설하였으며, 현재 273개 조합이 12만호를 건설중이고, 앞으로 485개 조합이 17만호를 건설할 계획이다.

최근 동향과 사업추진상 문제점

70년대부터 보편화된 공동주택이 몇 년전부터 점차 노후·불량화되고 도심지에 택지는 고갈되는 한편, 보다 넓은 집과 쾌적한 주거환경을 원하는 주민들의 욕구가 증가됨에 따라 대도시지역에서 재개발·재건축사업은 활성화되고 있다. 서울시의 경우 99년도에 서울시 공동주택 사업승인 물량(41,397세대)중 재개발·재건축사업 물량이 74%를 차지하는 것으로 나타났다.

그런데 재개발·재건축을 둘러싼 분쟁이나 비리 등의 문제점이 종전 부터 지속적으로 제기되어 왔으나, 최근에는 더욱 심화되어 사회 문제화되고 있는 실정이다.

재개발·재건축사업은 사업계획수립, 수익성 분석, 조합운영·관리, 설계·시공·감리, 권리변환·청산 등의 업무추진 과정이 매우 복잡 다양하여 법률·회계·토목/건축·설

계·감리 등 전문지식과 풍부한 경험이 필요한 사업이나, 조합원은 물론 조합임원도 전문 지식이나 경험이 없는 경우가 대부분이다.

이에 따라 준비 및 계획수립 단계부터 설계·시공사가 개입하여 필요한 경비와 지식을 지원하고 사업추진을 주도하면서 조합임원 선출, 시공사 선정, 공사계약 등을 좌우하게 되며, 이 과정에서 일부 조합임원과 시공사간 유착 등으로 설계 및 공사비변경, 각종 사업발주 등과 관련한 문제가 자주 발생하고 있는 실정이다.

사업추진을 둘러싼 각종 분쟁과 비리는 결국 상호 고소·고발과 소송에 이르게 되고 이로 인해

전체사업이 중단·지연되는 경우가 비일비재하여 대다수위 선량한 조합원들의 피해는 막대한 실정이다.

문제 해결방안

재개발·재건축사업 추진상의 문제점을 해결하기 위해서는 크게 투명성 제고와 효율성 향상이라는 두 가지 관점에서 보아야 한다. 이러한 점에서 정부에서는 4가지 해결방안을 제시하고 구체적인 시행계획을 마련하고 있다.

우선은 조합과 시공사간의 유착이나 계약 및

비용부담과 관련된 분쟁 등의 주요원인이 사업주체(조합)의 전문성 결여에 따른 설계 및 시공사들의 비정상적인 개입과 지도에 있으므로 제3의 기관에서 준비단계부터 준공·청산단계까지 사업이 올바르게 추진되도록 지원·자문 및 관리해 주는 역할이 필요하다.

따라서 1단계로 주택공사나 한국감정원 같은 공공기관에서 사업추진 전과정을 전문적으로 컨설팅하도록 하는 것이다. 현재 두 기관에서는 전문인력을 30명이상 확보하고 있어 금년 6월부터는 본격적인 컨설팅업무를 시작할 예정이다. 나아가 재개발·재건축분야의 건설사업관리(CM)를 전문으로 하는 민간회사를 육성하여 활용토록 할 것이며 제도적인 장치를 2001년 상반기까지 마련할 계획이다.

70년대부터 보편화된 공동주택이 몇 년전부터 점차 노후·불량화되고 도심지에 택지는 고갈되는 한편, 보다 넓은 집과 쾌적한 주거환경을 원하는 주민들의 욕구가 증기됨에 따라 대도시지역에서 재개발·재건축사업은 활성화되고 있다. 서울시의 경우 99년도에 서울시 공동주택 사업승인 물량(41,397세대)중 재개발·재건축 사업 물량이 74%를 차지하는 것으로 나타났다.

그런데 재개발·재건축을 둘러싼 분쟁이나 비리 등의 문제점이 종전부터 지속적으로 제기되어 왔으나, 최근에는 더욱 심화되어 사회문제화되고 있는 실정이다.

〈 컨설팅 업무의 주요내용 〉

- 추진위원회와 관련업체의 초기단계 결탁을 방지하기 위한 계획안 마련 및 창립총회에 소요되는 초기추진비 지원
- 조합인가전 초기단계에서 단지의 현황분석, 실현가능한 사업계획 제시 및 정확한 사업성 분석
- 철거·설계·시공업체의 선정에 관한 자문
- 도급공사비 등 비용에 관한 사항 검증

- 기초터파기부터 마감시공까지의 공사전반에 대한 검증
- 개발이익의 합리적 배분 방안, 조합원의 권리변환, 완공후의 재산평가 및 분양처분 업무 수행

다음으로 주민자율에 의한 현행 재건축제도는 최대규모에 대한 제한이 없기 때문에 대규모로 무분별하게 이루어질 경우 교통·환경 등 도시관리에 많은 부작용을 미칠 수 있다. 또한, 사전에 이러한 부문에 대한 충분한 검토 없이 사업을 추진하게 되어 설계변경, 공사비 증가, 공기지연 등 여러 가지 문제점이 발생하게 되고 이에따른 분쟁과 소송 등으로 인해 사업추진 자체가 무한정 표류하게 되는 경우가 많은 실정이다.

따라서 이러한 문제점을 해소하기 위해서는 일정규모 이상의 재건축 사업에 대해서는 지자체장이 기본계획을 수립하도록 하여 교통시설이나 상하수도, 녹지 등 도시기반시설과 환경문제 등을 고려하여 도시계획적 차원에서 관리하고, 사업추진 초기단계부터 공공에서 통제·관리함으로써 사업추진 과정상 분쟁 등의 문제요인을 사전에 제거 하도록 할 계획이다.

세번째로 사업추진에 대한 투명성을 높이고 조합원이 보다 쉽게 감시할 수 있도록 정부에서 각종 가이드-라인을 마련하여 제시할 것이다. 재개발·재건축사업 추진상 발생하는 대부분의 문제는 근본적으로 조합원이 사업에 대하여 잘 모르기 때문에 일어나는 것이기 때문에 우선은 조합원이 사업추진 절차와 제도 등을 제대로 알고 사업을 시작할 수 있도록 제도개요, 추진절차, 관련법규, 단계별 유의

점, 비리발생소지와 유형 등을 알기쉽게 정리한 「매뉴얼」을 제작하여 배포할 계획이다.

〈 매뉴얼의 세부내용 〉

- 상세한 사업의 추진절차 및 추진 단계별 조합원 유의사항
- 주택공사 및 한국감정원의 컨설팅기능 활용 방법
- 재건축을 위한 주민결의가 내실있도록 하는 방법
 - * 개발이익·사업비·계획설계안에 대한 검증후 재건축 결의
- 시공사의 공사비 변경과 관련하여 점검할 사항
- 철거·설계·시공업체를 투명하게 선정하는 방법

이와 함께, 조합과 시공사간에 공사도급계약 등이 명확하지 않거나, 일방에 유리하게 체결되는 경우가 많아 분쟁이 자주발생하고 최종적인 피해는 대부분 조합원이 보게되므로 공사금액·공사기간·시공상책임 등 계약쌍방간의 권리·의무에 대하여 상세한 내용을 수록한 「공사 표준계약서」를 마련하여 제시할 것이다. 또한, 업체선정방식, 조합임원선출방법, 총회 등의 운영방법, 관리처분계획 등에 대해 「재건축 조합규약」을 개정하여 보다 명확하게 규정토록 할 것이다.

마지막으로 각종 분쟁이 발생하면 이를 신속하고 전문적으로 해결 하기 위해 기존의 「건설분쟁조정위원회」를 활용할 계획이며, 이에 대한 실효성을 확보하도록 분쟁발생시 「건설분쟁조정위원회」의 조정에 따를 것을 계약서에 명시토록 할 계획이다. (☎)