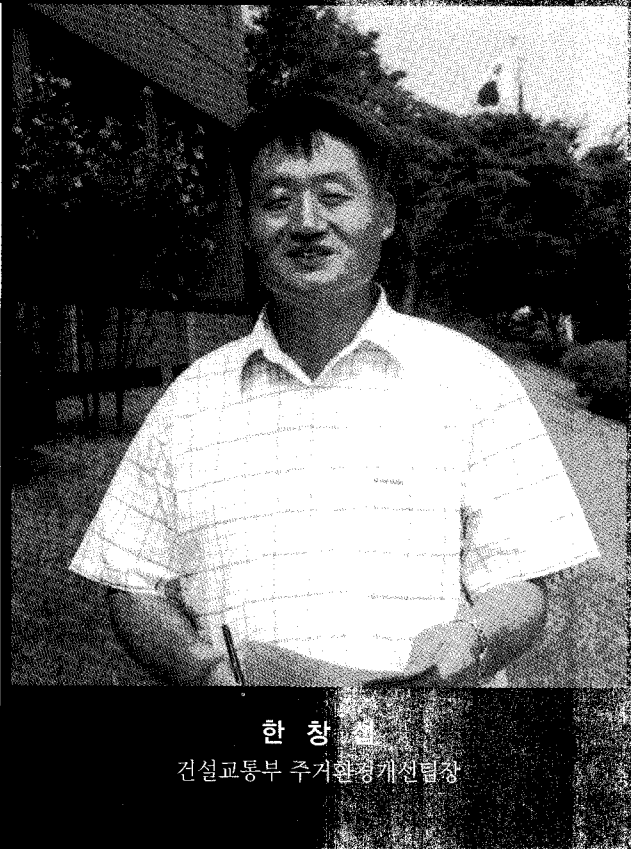


‘도시및주거환경정비법’ 어떻게 되나

대담 | 박창배 기자



한 창 섭
건설교통부 주거환경개선팀장

그동안 평균 11~15년 걸리던 재건축사업이 6~7년으로 단축될 수 있도록 제도가 개선된다. 또 재건축 시공사의 부도로 조합원이 피해를 보지 않도록 시공보증의 의무화되고 재건축 단지내 상가 소유자에게도 주택공급이 허용된다.

건설교통부는 이같은 내용을 포함하는 ‘도시및주거환경정비법’을 제정한다고 밝혔다.

도시 및 주거환경정비법은 그동안 따로 관리되던 재개발(도시재개발법), 재건축(주택건설촉진법), 주거환경개선사업(주거환경개선임시조치법)을 통합·일원화한 것이다.

다음은 한창섭 건설교통부 주거환경개선팀장과의 일문일답이다.

◆ '도시및주거환경정비법'을 제정하게 된 배경은?

70년대 이후 급속한 산업화와 도시화 과정에서 부족한 주택의 대량공급을 위해 공동주택을 대단위로 건설하였으며, 그 결과 전국의 주택보급률은 2000년 현재 94.1%에 이르고 2002년도에는 100%에 이를 전망이다. 특히, 수도권 등 대도시권에 부족한 주택의 대량 공급을 위해 고층·고밀의 아파트 중심으로 공급하였다.

이러한 주택의 대량 공급정책은 주택의 구조상의 질적 문제와 기능상의 문제가 발생하여 외국에 비해 짧은 건물 수명으로 인해 가까운 시일안에 조기 철거가 불가피 할 것이나, 주택재정비사업은 용적률 등 건축규제의 강화와 주택보급률의 상승에 따른 수익성 저하, 법률 내용의 부실에 따른 각종 분쟁발생, 도로 등 공공시설설치 강요에 따른 경제성 저하 등의 문제로 현행제도의 대폭적인 손질이 불가피 하게 되었다.

◆ 제정안의 기본 방향은?

제정안의 기본방향은 첫째 주택재개발·재건축 및 주거환경개선사업을 일원화하고, 둘째 주민 권익보호와 부조리를 방지하기 위한 제도적 장치를 마련하는 데 주안점을 두고 이에 따른 사업방식을 개선하였으며, 셋째 주택시장의 여건변화에 부응한 사업 활성화장치를 마련하는 방향으로 제정안을 마련하였다.

◆ 주거환경개선사업·주택재개발사업 및 재건축 사업을 주거환경정비사업으로 통일하고, 사업성

격에 따라 1~3종으로 구분, 또 도심재개발·공장재개발 및 시장재개발사업을 도시환경정비사업으로 통일하였다는데, 구체적인 내용은?

제1종 주거환경정비사업은 주택밀집도와 불량도(1만㎡ 당 70호이상)가 심하고 소방차의 진입이 불가한 4m 미만의 도로가 전체 도로의 50%를 초과하는 등 기반시설이 극히 열악한 도시 영세민이 거주하는 지역에서 지자체 또는 주택공사 등 공공기관이 시행하는 사업으로 현행의 주거환경개선사업과 유사하지만, 일조기준이나 주차장기준에 대한 특례규정을 폐지하여 주거환경이 훼손되는 것을 방지하였다.

제2종 주거환경정비사업은 현행 주택재개발사업과 동일한 민간(조합)이 시행하는 재정비 사업으로서 주택의 밀집도와 불량도(1만㎡ 당 50호 이상)가 높고 도로 등 기반시설을 도시계획 차원에서 함께 정비할 필요가 있는 지역에 시행하는 사업이다.

제3종 주거환경정비사업은 현행의 재건축사업으로서 사업구역의 면적이 3만제곱미터(특별시 및 광역시는 1만제곱미터) 이상이거나 주택의 수가 300세대 이상인 곳은 구역을 지정하여 수립된 정비계획에 따라 시행하고 그 외의 지역은 경관심을 거쳐 사업을 시행하도록 하여 나홀로 아파트 등 도시경관을 해치는 사례가 없도록 하였다.

도시환경정비사업은 현행의 도심재개발·공장재개발·시장재개발사업의 용어를 통일하였다. 재건축사업도 재개발사업과 같은 '선계획-후정비'의 원칙을 적용하여, 시급 이상의 도시에 대해서는 현행의 재개발기본계획을 발전시킨 도시및주거환경정비계획을 수립후 사업을 시행하도록 하였다.

● 앞으로 모든 재건축 및 재개발사업에 있어서 조합원을 위한 시공보
 ● 증제도가 의무화된다. 그동안은 공동사업주체로서 시공사가 주인
 ● 이 되어 시공보증이 곤란하였으나, 시공사를 사업주체에서 제외시
 ● 킴으로서 시공보증이 가능해졌다. 또한, 일반분양자가 있는 경우에
 ● 일반분양자는 현행과 같이 조합에서 대한주택보증주식회사를 통한
 ● 분양보증을 하여야 한다.

면적 1만㎡ 이상이나 300세대 이상의 재건축사업은 도시및주거환경정비계획에 포함, 수립토록 하여 사업을 시행토록 하여, 재건축으로 인한 도시·교통문제 및 도시미관 저해문제를 최소화하고자 하였다.

동 정비계획에 사업추진 권장시기 및 개략적인 밀도계획을 포함토록 하여 용적률 및 사업시기 조정문제로 인한 조합과 지자체의 갈등을 최소화하였다.

◆ 사업 추진절차 및 추진방식은 어떻게 진행되는지?

주거환경개선사업(제1종 주거환경정비사업), 주택재개발사업(제2종), 재건축(제3종) 모두 “사업추진위원회→조합설립인가→사업시행인가→관리처분계획인가→착공→준공검사(입주)→청산” 절차로 추진된다.

그동안 하나의 사업에 2~3개의 추진위원회가 난립하여 각기 시공사·설계사를 선정하는 등 각종 분쟁 및 비리의 원인을 제공하였으나, 앞으로는 주민 1/2이상의 동의를 얻은 1개의 추진위원회만

인정되고 승인되지 아니한 추진위원회를 설립하여 활동하는 경우 강력한 처벌(2년이하 징역 또는 2천만원이하 벌금)을 받게 된다.

또한 재건축 사업도 관리처분계획을 마련하여 구청장 등의 인가를 받도록 하였다. 그 동안은 조합규약에 따라 자율적으로 관리처분계획서를 작성하여 조합과 조합원사이에 각종 분쟁으로 인한 법정소송이 빈번하였으나, 앞으로는 관리처분계획을 작성하여 구청장 등의 인가를 받아 운영하게 되므로 이러한 분쟁이 대폭 감소될 것으로 보인다. 관리처분계획이 작성되면 조합원의 경우 취득세, 부가가치세 감면대상에 포함되게 되는 장점도 있다.

사업추진방식도 현행의 조합과 시공사 공동시행 방식에서 조합의 단독시행방식으로 전환된다. 현행의 공동시행방식은 자본조달의 시공사 의존, 전문성 보완등의 긍정적 측면이 있었으나, 시공사 부도시 조합원 보증제도 도입의 어려움, 시공사의 일방적인 사업추진등의 부작용이 있었다.

시공사는 사업시행인가후 경쟁입찰을 통한 도급자의 지위만 갖도록 하고, 시공사의 시공보증제도를 의무화하여 조합원의 권익보호장치를 강화하였

다. 이로써 시공사도 초기 사업비의 과다한 투자에 따른 위험(Risk)을 덜고, 조합은 필요한 비용을 금융기관 또는 제3투자자를 통해 차입함으로써 보다 투명한 사업추진이 가능하게 된다.

그리고, 이러한 사업추진절차가 도입됨으로써 재건축·재개발사업에 있어서 금융기관 등의 Project financing 방식의 사업추진도 활성화될 것으로 보인다.

앞으로 모든 재건축 및 재개발사업에 있어서 조합원을 위한 시공보증제도가 의무화된다. 그동안은 공동사업주체로서 시공사가 주인이 되어 시공보증이 곤란하였으나, 시공사를 사업주체에서 제외시킴으로서 시공보증이 가능해졌다. 또한, 일반분양자가 있는 경우에 일반분양자는 현행과 같이 조합에서 대한주택보증주식회사를 통한 분양보증을 하여야 한다.

◆ 조합원 권익보호를 위한 제도적 장치와 부조리 근절 대책은 어떻게 마련됐는지?

조합원이 직장등으로 조합활동에 참여할 수 없을 때, 위임을 통하여 그 배우자가 조합원이 될 수 있도록 하여 조합활동에 적극적으로 참여할 수 있도록 하였다. 이로써 위임에 의해 배우자도 조합원 피선거권을 가질 수 있도록 하였다.

조합에서 개최하는 중요한 회의와 총회등 재정비사업추진과 관련된 주요한 회의는 녹취하여 보관하도록 의무화하여 거수표결 등 일방적 방법에 의한 편법에 의한 의사결정등 일부 조합의 횡포를 방지하고, 조합과 관계된 모든 자료를 언제든지 조합원이 열람할 수 있도록 하였으며, 이를 거부하는

경우 처벌(1년이하 징역, 1천만원이하 벌금)규정을 두었다.

조합임원이 되고자 하는 자는 건설교통부장관이 지정하는 교육기관에서 일정기간 이상 의무적으로 교육을 받도록 하여 조합임원의 전문성을 보완토록 하였고, 추진위원회는 건교부장관이 작성한 운용규정에 따라 조합을 운용하여야 하며, 건교부장관은 표준정관 및 표준계약서를 작성하여 보급하도록 하여, 시공사·설계자 등의 일방적인 계약에 위한 조합원의 불이익을 방지토록 하였다.

◆ 재건축(제3종주거환경정비사업)사업의 원활한 추진을 위해 제도적으로 보완이 많이 됐는데?

재건축 결의시 상가는 단지내 모든 복리시설을 하나의 동으로 보아 소유자의 2/3 동의만으로 완화된 있음에도, 재건축 기간동안의 영업중단과 사업추진과정에서 공동주택 소유자에 비해 소수인원으로 총회 의결시 불이익을 우려하여, 과다보상



요구등으로 상가 소유자의 동의를 얻기가 어려워 사업추진이 수년간 지연되는 사례가 많이 발생하고 있다.

이러한 문제를 해결하기 위해 상가소유자가 재건축을 하지 아니하고 존치 또는 리모델링을 원하는 경우(상가소유자 4/5이상의 동의 필요)에도 사업시행인가가 가능하도록 하고, 어떤 협상에도 동의하지 아니하는 경우에는 토지분할청구권을 조합에 부여하였다. 또한 재건축의 활성화를 위해 상가소유자에게는 제한되었던 공동주택분양도 가능케 하여 상가소유자의 선택의 폭을 넓혀 놓았다.

단독주택은 재해의 우려가 있는 지역과 지자체장이 불가피하다고 인정하는 경우에 재건축이 가능토록 하였으나, 단독주택의 재건축 결의에 대한 규정이 없어 100% 동의 없이는 재건축이 불가능하였다.

앞으로는 도시및주거환경정비계획에 포함되어 있는 지역으로서 300세대 이상이거나 면적이 1만 제곱미터 이상인 곳은 단독주택지역도 제3종 주거환경정비구역으로 지정하여 토지및주택소유자 4/5이상의 동의를 얻으면 재건축이 가능토록 하고 미동의 세대에 대한 토지등의 수용이 가능하도록 하였다.

사업활성화를 위해 국·공유지 임대제도를 도입하여 주택재개발사업시 세입자 임대주택 건설로 인한 조합과 지자체의 경제적 부담을 덜도록 하였다.

사업시행자가 재개발사업 등을 시행하면서 설치하는 공공시설은 용도폐지되는 공공시설에 한해 설치비용의 범위에서 상계되었으나, 앞으로는 사업구역안에 포함된 국·공유지 중 잡종재산도 상

계범위에 포함되도록 하였다.

◆ 기타 정비사업전문관리자(컨설팅) 제도를 도입했다고 하는데?

앞으로 사업시행을 조합에서 단독으로 하게 됨에 따른 조합의 전문성부족을 보완하고 조합의 각종 업무를 보조하기 위해 대한주택공사, 한국감정원 등 공기업과 일정자격(자본, 인력 등)을 갖춘 자로 하여금 시·도에 등록하도록 하는 정비사업전문관리자 제도를 도입하였다.

현행도 공인중개사, 설계자 또는 소위 브로커 등이 컨설팅을 하고 있으나, 위법 및 탈법행위시 벌칙 적용이 불가능하여 제도화 시킴으로서 투명한 사업추진이 될 수 있도록 한 것이다. 부실 컨설팅·대행업무 수행시 영업정지 또는 등록말소 조치하고, 전문사업관리업체의 임직원은 형법적용시 공무원으로 의제하여 처벌토록 벌칙도 강화하였다.

서울시의 경우 900여건의 재건축안전진단결과 불합격 판정을 받은 단지가 한군데도 없고, 대부분의 1000세대 이상 대단지의 안전진단비용(낙찰가)이 100만원 이하로 계약되는 등 안전진단제도의 도입취지가 무의미해지고 있다.

따라서, 안전진단기준을 구체적으로 건설교통부장관이 정하여 고시하도록 하였으며, 결과 또한 시설안전기술공단, 한국건설기술연구원 등 공공기관의 확인을 받도록 하여 검증절차를 두었다.

이 법안은 입법예고와 공청회를 거쳐 제기된 의견에 대해 충분한 검증을 통해 정부안을 확정된 후 법제처심사와 국무회의를 거쳐 금년 정기국회에 상정하여 2002. 7. 1부터 시행예정으로 있다. 