



〈재건축·재개발 투명성 강화 방안 뭘 담았나〉

‘채찍’ 과 ‘당근’ 으로 비리 등 훈탁 방지에 초점

이르면 내년부터 지방자치단체가 직접 재개발·재건축 정비계획을 수립하고 비리로 처벌받는 건설업체는 재건축·재개발사업 입찰자격이 제한된다. 그 대신 조합원들의 자금 부담을 덜어주기 위해 사업초기 단계에 도시·주거환경정비기금이 지원되고 재정비촉진지구에서는 시공사를 복수로 추천하는 경쟁방식이 도입된다. 정부가 올 가을 정기국회에 제출할 도시 및 주거환경정비법, 재정비촉진특별법의 개정 방향을 알아본다.

글 | 강황식 한국경제신문 건설부동산부 차장



제도 개선 추진 배경

정부가 재건축·재개발 혼탁 방지 방안을 법제화하기로 한 것은 무엇보다도 △도심권 낙후 지역에 대한 개발 수요가 늘면서 △재개발·재건축 사업이 갈수록 급증하고 있지만 △관련 제도가 미비해 △각종 부패 행위가 되풀이되고 있기 때문으로 풀이된다. 이로 인해 발생한 추가비용이 조합원의 부담으로 전가되고, 결국 고분양가 논란 등 주택 정책과 공급 기반에도 부정적 영향을 미치고 있다는 판단도 작용했다는 분석이다.

이에 따라 정부는 국가청렴위원회를 중심으로 각종 감사 및 수사 결과, 전문가 의견 수렴 등 종합적인 실태 조사를 벌인 뒤 지난해 말 ‘주택 재개발·재건축 분야 투명성 제고를 위한 제도 개선 방안’을 마련해 건설교통부와 전국 16개 광역 자치단체에 권고했다. 건교부도 청렴위의 세부 권고 내용을 대부분 수용하기로 하고 올가을 정기 국회 상정을 목표로 현재 관련 법령 개정 작업을 벌이고 있다. 서명교 건교부 주거환경 팀장은 “제도 개선 방안은 이미 청렴위 등 관련 기관과 사전 조율을 마친 상태여서 대부분 그대로 시행된다고 보면 된다”며 “오는 10~11월 중 도정법 개정안을 제출해 국회를 통과하면 시행령 등 하위 법령 개정을 마무리해 내년 상반기부터 적용할 계획”이라고 말했다.

정비 계획 지자체가 직접 수립

내년부터는 우선 재개발·재건축 등 정비 계획을 지자체가 직접 수립하고 주거환경정비기금을 활용해 설계비 등 초기 자금 수요를 충당할 계획이다. 시공사나 철거 업체 등의 사전 개입 요인을 원천 봉쇄하겠다는 뜻으로 풀이된다.

서울시의 경우 이미 이 같은 내용을 골자로 관련 조례 개정을 추진키로 한 상태여서 이르면 하반기부터 시행될 예정이다. 개정안에 따르면, 자치구가 서울시 도시정비기본계획을 토대로 재개발·재건축 정비 계획을 마련해 제출하면 시가 이를 심사해 정비 구역으로 지정·고시한다. 지금까지 허용돼왔던 ‘주민 제안 제도’가 사실상 폐지되는 셈이다.

특히 정비 구역 지정 전에 정비 계획 설계 용역 등에 투입되는 비용(구역당 1~10억 원)은 도시 주거환경정비기금 등을 활용해 서울시와 자치구가 함께 부담한다. 이때 정비 기금은 재개발·재건축 추진위원회에도 용자 형태로 일부 지원돼 조합원들의 초기 자금 부담을 덜어주게 된다. 일선 지자체들도 이 같은 정비 기금 지원 방안에 대해 대부분 동의한 상태라는 게 건교부의 설명이다. 서울시의 경우 재개발·재건축 관련 예산 5300억 원 가운데 최대 1000억 원을 지원할 수 있을 것으로 예상하고 있다.

시공·시행사 선정절차 구체화

우선, 재개발 사업 공동 시행자를 선정할 때 경쟁 입찰 방식이 도입되고 건설 회사가 재건축·재개발 추진위 단계에서 시행·시공사로 참여할 수 있도록 허용되던 유권 해석도 폐지된다.

재정비 촉진(뉴타운) 사업도 주민 대표 회의가 시공사를 추천할 때 2개 업체 이상의 복수 추천이 의무화된다. 2년 이상 사업 추진이 중단돼 주공 등 공공 기관이 사업 시행자로 참여할 때도 마찬가지다. 현행 단수 추천·수의 계약 방식이 복수 추천·경쟁 계약 방식으로 바뀌는 셈이다. 이때 시공사 선정 추천 기준이나 방법, 추천 시기 등 세부 절차는 도시재정비촉진법의 하위 법령에 명시된다.

현행 대의원회 의결 사항인 재건축 감정 평가 업체 선정 방식도 주민 총회에서 경쟁 방식으로 선정하거나 총회 의결을 거쳐 감독 관청(지자체)에 선정을 의뢰하도록 하는 방안도 눈에 띄는 대목이다. 더욱이 대출 은행, 소방 감리, 변호·법무·회계·세무사, 지질 조사는 물론 분양 대행 업체를 정할 때도 국가 계약법을 준용해야 한다. 각종 특혜 소지를 차단하겠다는 뜻이다.

정비사업자 관리도 대폭 강화

재건축·재개발 초기 단계에서 조합원이나 시공사의 업무 대행과 컨설팅 기능을 수행하는 정비 사업자에 대한 관리 기능도 크게 강화된다.

무엇보다 상근 인력 확보 요건을 피하기 위해 악용되고 있는 감정 평가·회계·법무 법인 등과의 업무 협약 제도가 폐지된다. 이렇게 되면 공인 회계사나 법무사 등을 정비 사업 관리 업체가 직접 고용해야 한다. 이른바 ‘페이퍼 컴퍼니’ 등 부실 정비 사업자의 시장 진입을 막기 위해 영업에 필요한 최소 시설 확보 기준도 신설된다.

현재 부동산 개발업의 경우 10평 이상의 사무실을 반드시 확보토록 하고 있다. 업계 관계자는 “이 같은 방안이 시행될 경우 현재 400~500개에 이르는 정비 사업자 가운데 절반은 시장에서 퇴출될 것”이라고 밝혔다.

정부는 또 도정법을 위반하거나 뇌물죄 등으로 형사 처벌을 받은 정비 사업자의 경우 등록 제한 기간을 5년 이상으로 연장하는 한편, 시공사 선정 지원 업무도 추진위(조합)와 계약을 맺은 정비 업체만 담당하도록 업무 영역을 명확하게 정할 방침이다.





“이번 조치는 당근(초기 자금 지원)과 채찍(불법 행위 처벌 강화)을 통해 재건축·재개발 시장의 비리와 혼탁 양상을 차단하는 데 초점이 맞춰져 있는 만큼 투명성을 높이는 계기가 될 것”

비리 건설사 입찰 참여 제한

건설 회사나 철거 업체, 정비 사업자 등 정비 사업 관련 업체들이 금품 수수 행위로 처벌을 받을 경우 재개발·재건축 수주가 원천 봉쇄된다. 특히 공동 사업 시행자(건설회사)를 미리 선정하는 경우도 처벌 대상에 포함시켜 추진위·조합과 건설사의 유착 관계를 차단하겠다는 게 정부의 구상이다. 이와 관련, 시공사 선정 규정을 위반할 경우 3년 이하의 징역이나 3000만 원 이하의 벌금이 부과된다.

비리 건설사에 대한 세부적인 입찰 참가 자격 제한 등 제재 수위는 아직 확정되지 않았지만, 재개발·재건축 투명성 확보를 위한 정부의 의지가 어느 때보다 강하다는 점에서 고강도 제재 방안이 담길 가능성도 배제할 수 없는 상태다. 이 밖에 주민 동의서나 서면 결의서 등을 작성하는 대가로 금품을 수수하는 형태의 대표 행위를 금지하고, 위반 시 형사 처벌을 받도록 하는 규정이 신설되고, 주민 대표회의 위원들도 금품 수수 행위가 적발되면 공무원에 준하는 처벌을 받게 된다.

어떤 영향이 있나

우선, 지자체가 정비 계획을 직접 수립할 경우 도로·공원 등 정비 사업 대상 지역 주변의 기반 시설이 대폭 확충돼 주거 환경이 개선될 가능성이 크다. 또 도시환경정비기금이 지원될 경우 주민들이 재개발·

재건축을 하려고 해도 조합이 정식으로 설립되기 전까지 사업비를 마련하지 못해 지지부진했던 재개발·재건축 추진 단지에는 숨통이 트일 전망이다. 반면, 정비 계획 수립 주도권이 지자체로 넘어갈 경우 주민이나 시행·시공사 입장에서는 정비 사업의 수익성이 떨어져 사업 추진이 지지부진해질 수도 있다는 분석도 나온다. 기반 시설 확충을 위해 공공 용지 기부 채납을 늘릴 경우 그만큼 조합원들의 부담이 늘어날 가능성이 크기 때문이다.

이번 제도 개선 방안은 재건축·재개발 수요를 인위적으로 억제해 온 기존 정책과는 다른 시각으로 접근해야 한다는 의견도 나온다. 업계 관계자는 “이번 조치는 당근(초기 자금 지원)과 채찍(불법 행위 처벌 강화)을 통해 재건축·재개발 시장의 비리와 혼탁 양상을 차단하는 데 초점이 맞춰져 있는 만큼 투명성을 높이는 계기가 될 것”이라며 “건설 업체들도 과거와 같은 출혈·과열 경쟁을 자제하고 기술력과 품질 등 선의의 경쟁을 벌이는 데 주력해야 한다”고 말했다.

또 다른 관계자는 “서울 등 대도시권의 주택 부족 문제를 해결하기 위해서는 재건축·재개발을 통해 공급을 늘리는 것이 가장 효과적이다. 이번 방안이 시행될 경우 소형 평형 의무 비율 강화·재건축 후분양제·조합원 지분 전매 금지·임대 주택 의무 건립 등 이른바 ‘재건축 4대 규제’를 완화하는 방안을 적극 검토해야 한다”고 지적했다. ☞