

요 약

▶ 재건축관련 법령 정비의 필요성

- 최근 서울을 비롯한 수도권지역을 중심으로 재건축에 대한 관심은 매우 높지만 용적률소형주택 의무비율 등과 관련한 정책이나 법령이 사익과 공익 측면 사이에서 단기간에 반복되는 경우가 적지 않아 조합(원)을 비롯한 이해관계자들에게 많은 혼란을 야기시키고 있음.
- 이러한 정책집행의 혼란은 「주축법」, 「집합건물법」 등 재건축 관련 법령의 산재(散在), 각 법령간 입법목적의 상이와 법규내용의 불명확, 관계 법령과의 조화 부재 등으로 인하여 야기되는 측면이 크다고 할 수 있음.

▶ 「도시 및 주거환경정비법(안)」의 입법추진

- 건설교통부는 재건축사업추진상의 혼란과 문제점을 개선하고 주거환경사업의 체계적·종합적 추진을 위하여 『도시 및 주거환경정비법』의 제정을 추진하고 있음.
- 동법(안)은 비리와 분쟁, 주민마찰의 온상이던 재개발·재건축 등 노후불량 주거단지 정비제도를 대대적으로 손질하여 새로운 주택정책의 틀을 마련하고 다양한 재건축현장의 목소리를 대폭 수용하였다는 점에서 상당히 진일보한 법(안)임.

▶ 남은 문제점과 개선방안

- 정비사업전문관리자제도의 도입은 제도화에 따른 새로운 진입장벽으로 작용하여 소수의 등록업자 등에 의한 독과점화, 재건축현장의 다양성을 수용곤란, 조합원의 부담 증가 등의 우려가 있으므로, 제도도입보다는 재건축현장의 상황에 따른 조합원의 자유로운 선택에 맡기도록 하는 것이 바람직함.
- 안전진단제도는 그 중요성에도 불구하고 관련규정의 미비와 안전진단결과보고서 기재항목 부적절, 안전진단 신청주체의 불명확 등의 문제가 있으므로 안전과 관련 없는 항목삭제 등 판단기준을 합리적으로 재조정하고, 신청주체는 추진위원회로 단일화하도록 해야 함.
- 소형평형 의무건립제도는 재건축이 조합원의 사유재산권행사의 측면이 강하다는 점을 감안할 때 폐지가 바람직하며, 이로 인한 규모별 공급량의 부족현상은 임대주택이나 공공택지개발을 통하여 보완하도록 하는 것이 바람직함.
- 재건축관련 분쟁이 다수 야기되고 있으나 이의 효과적 해결이 어려워 사업기간의 지연 등으로 조합원의 부담이 가중되는 등 부작용이 많으므로 신속한 분쟁해결을 위하여 별도의 정비사업관련 분쟁조정기구의 설립이 필요함.