제239호 (2009. 12. 28)

■ 경제 동향
· 4/4분기 주택시장 분양물량 과잉공급 우려

■ 정책·경영
· 건설산업 선진화방안-성과평가 통한 지속추진 필요
· 전자상거래보증제도-하도급대금의 안정적 지급에 효율적

■ 정보 마당
· 미국 공공공사의 적정 노무비 확보 비결

■ 연구원 소식

■ 건설 논단 : 공공관리자제도 성공하려면…

4/4분기 주택시장 분양물량 과잉공급 우려

- 미분양 재증가 가능성 커, 2010년 공급시장 정상화를 위한 연착륙 조치 필요 -

■ 연간 분양물량의 **49%**가 **4/4**분기에 집중

• 4/4분기에 분양될 물량은 12만 2,306호로 2009년 연간 분양물량의 절반에 해당(49.4%)
  - 4/4분기 수도권에서 9만 5,393호가 공급 예정되어 연간 물량 중 38.5% 공급되는 반면, 지방에서는 2만 6,913호가 공급돼 수도권 공급 수준의 30%에도 미치지 못함.

<2009년 분기별 주택 분양 실적>

(단위 : 호, %)

구분	연간		1/4분기		2/4분기		3/4분기		4/4분기[e]	
	분양호수	비중	분양호수	비중	분양호수	비중	분양호수	비중	분양호수	비중
전국	247,741	100.0	21,649	8.7	48,061	19.4	55,724	22.5	122,306	49.4
수도권	170,474	68.8	15,697	6.3	31,558	12.7	27,826	11.2	95,393	38.5
지방	77,266	31.2	5,952	2.4	16,503	6.7	27,898	11.3	26,913	10.9

주 : 12월 물량 중 일부는 예정치임.
자료 : 부동산114(주)

• 규모별로는 중대형이 증가하고 소형은 감소함에 따라 미분양 물량 증가로 다시 이어질 가능성이 큼.
  - 1/4~3/4분기 동안은 전체 분양물량 중 40% 이상이 60㎡이하로 공급되었으나 4/4분기에는 60㎡이하가 절반수준인 24.0%(2만 9,295호)에 그침.
  - 60~85㎡이하 주택은 4만 5,426호가 공급되었고 85㎡초과 주택도 3만 4,672호가 공급되어 중대형 공급이 8만호를 넘어섬.
  - 특히, 85㎡초과 주택 물량이 60㎡이하보다 많고 비중도 28.3%에 이름.

<2009년 규모별 주택 분양 실적>

(단위 : 호, %)

구분	연간		1/4분기		2/4분기		3/4분기		4/4분기[e]	
	분양호수	비중	분양호수	비중	분양호수	비중	분양호수	비중	분양호수	비중
전체	248,040	100.0	21,649	100.0	48,061	100.0	55,724	100.0	122,306	100.0
소형(60㎡이하)	86,121	34.7	11,423	52.8	21,265	44.2	23,998	43.1	29,295	24.0
중형(60~85㎡이하)	82,663	33.3	4,742	21.9	14,060	29.3	18,351	32.9	45,426	37.1
대형(85㎡초과)	66,343	26.7	5,484	25.3	12,736	26.5	13,375	24.0	34,672	28.3
기타	12,913	5.2	0	0.0	0	0.0	0	0.0	12,913	10.6

주 : 12월 물량 중 일부는 예정치이며 기타는 4/4분기 분양물량 중 12월 18일 현재 규모를 정하지 못한 물량임.
자료 : 부동산114(주)

■ '수도권 외곽 중대형' 많아, 도심 접근성 한계로 미분양 가능성 커

• 수도권 외곽의 중대형 분양물량이 많아 수도권 미분양 증가의 원인이 될 것으로 보임.
- 4/4분기 경기도에서 분양된 물량이 6만 1,434호로, 수도권 물량 가운데 64.4%를 점유
- 85㎡초과 주택이 33.1%가 공급되는 등 중대형 위주로 분양이 이루어짐.
- 4/4분기 동안 수도권 주요 7개 시군구에서 집중적(수도권 물량 중 59.6%)으로 공급이 이루어졌으나 일부 지역을 제외하고는 도심으로의 접근성에 한계를 지니고 있음.
- 김포한강(13,929호), 영종하늘(8,851호), 고양삼송(8,622호), 수원광교(7,798호), 광명하안(6,382호), 파주교하(5,642호) 등에서 분양이 이루어짐.

<2009년 4/4분기 수도권 규모별 주택 분양 실적>

(단위 : 호, %)

구분	수도권		서울		경기		인천	
	분양호수	비중	분양호수	비중	분양호수	비중	분양호수	비중
전체[9]	95,393	100.0%	15,268	16.0%	61,434	64.4%	18,691	19.6%
60㎡이하	19,624	20.6%	3,422	3.6%	9,995	10.5%	6,207	6.5%
60~85㎡이하	33,410	35.0%	6,479	6.8%	22,553	23.6%	4,378	4.6%
85㎡초과	31,567	33.1%	5,018	5.3%	19,643	20.6%	6,906	7.2%
기타	10,792	11.3%	349	0.4%	9,243	9.7%	1,200	1.3%

주 : 12월 물량 중 일부는 예정치이며 기타는 4/4분기 분양물량 중 12월 18일 현재 규모를 정하지 못한 물량임.
자료 : 부동산114(주)

■ 공급시장 연착륙을 위한 제도적 조율 필요

• 이러한 분양시장의 단기 쏠림 현상은 제도적 요인(양도소득세 감면 조치 소멸)에 의해 초래되었으므로 2010년 공급시장 정상화를 위한 연착륙 조치가 필요한 시점임.
- 제도적 요인인 DTI 등 금융규제 적용배제, 양도소득세 감면 조치 소멸을 앞두고 분양물량이 단기적으로 수도권에 집중한 결과, 미분양은 증가할 것으로 예상됨.
- 경기 불확실성이 상존하여 구조조정 및 소득 감소가 계속됨에 따라 주택구매력 개선이 어려운 점도 분양시장의 악재로 작용하고 있음.
- 공급시장 연착륙을 위해서는 공급자에게 분양시기를 조절할 수 있는 양도소득세 감면 시기를 연장하거나, 거래진작을 위해 DTI 등 금융규제를 일부 완화하는 조치 등 정책 조율이 필요함.

김현아(연구위원·hakim@cerik.re.kr)
허윤경(연구위원·ykhur@cerik.re.kr)

건설산업 선진화 방안–성과평가 통한 지속추진 필요

– 개선방안의 실효성에 대한 꾸준한 점검 및 문제점 보완 등 실천 의지 강화해야 –

■ 선진화방안 발표 1년…적극 추진 중

• 2008년 5월 민간 중심으로 발족된 건설산업선진화위원회가 글로벌 스탠더드의 도입과 정착을 기본방향으로 건설업 전반에 걸쳐 개선을 요구하는 '건설 선진화방안(건설산업 선진화 비전 2020)'을 제안(2009. 2)하였음. 이후 국토해양부는 '비전 2020'을 근간으로 한 정부안을 국가경쟁력강화위원회에 안건으로 상정해 범정부안으로 확정한 바 있음(2009. 3. 26).

• 국가경쟁력강화위원회에서 정부안을 확정한 후 국토해양부와 기획재정부 등을 중심으로 건설산업기본법 및 국가계약법 등의 법령을 개정 작업 중임. 또한, 공공발주자협의회를 발족해 방안의 실효성 증진을 위한 세부작업 및 시범사업을 준비하는 등 선진화방안을 적극 추진 중에 있음.

■ '실천 의지 부족'이 선진화의 가장 큰 걸림돌

• 그러나, 공공사업 효율화 종합대책(1999), 건설산업진흥기본계획(2003~07), 건설산업의 선진화전략(2004), 건설기술건축문화 선진화계획(2007) 등 이전까지 제안 추진된 많은 선진화대책이 대부분 단기적 성과에 그쳤음.

• 건설산업 혁신운동의 성공 사례로 손꼽히는 영국의 '건설재인식운동(Rethinking Construction)'이 성공을 거둘 수 있었던 가장 큰 이유는 혁신의 대상을 발주자로 하는 사고의 전환과 더불어 개선방안에 대해 모범사례를 발굴하고 전파하는 등 개선방안을 계속 보완하며, 개선방안의 우수성을 입증하고 지속적으로 성과를 관리하였다는 점임.

• 우리나라에서도 선진화방안을 마련 중이던 2008년 10월 발주자 혹은 발주자 대리인의 역할을 하는 188명을 대상으로 실시한 설문조사* 결과에 주목할 필요가 있음.

* 건설산업 선진화방안을 준비 중이던 시기에 공공공사 발주자 역량 강화 과정 교육생 188*명을 대상으로 설문을 실시하였음. 응답자는 대부분 발주자 혹은 발주자 대리인의 역할을 하고 있으며, 소속기관별로 구분해보면 지자체 포함 정부기관 47명, 공사 등 정부투자기관 50명, 설계·감리회사 61명, 건설회사 28명이며, 경력은 30년 이상이 11%, 20~30년이 29%, 10~20년이 37%, 10년 이하가 23%임.

• 응답자의 절반(49%)이 이전의 국가 차원의 선진화 계획들이 제대로 추진되지 못한 가장 큰 이유로 '계획의 잦은 신설 또는 개정으로 실천에 대한 의지가 떨어지기 때문'이라고 답하였음.
  – 주목해야 할 점은 선진화 계획의 추진에 있어 가장 큰 역할을 해야 할 공공 발주기관 근무자의 2/3 이상이 이 항목을 가장 큰 이유로 지목했다는 것임.
  – 두 번째 이유로 지목한 '관련 부서 및 부처 간 협의 및 조정이 어렵다'(25%)도 실천에 대한 의지가 있다면 지속적인 대화로 해결할 수 있는 문제임.
  – 결국 두 가지 이유를 합하면, 응답자 4명 중 3명이 '실천에 대한 의지 부족'을 가장 큰 걸림돌이라고 생각하고 있는 것으로 판단할 수 있음.

• 아울러 우리나라 건설산업의 선진화를 가로막는 가장 큰 장애 요인으로 '기술보다 인맥이나 관행이 우선하는 공사관리 형태'(33%)와 '사업의 발굴 및 선정, 예산 배정 단계에서의 외부 간섭'(28%)을 가장 큰 장애 요인으로 지목함.
  – 특히 건설회사 종사자들은 절반 이상의 응답자가 '관행이 우선하는 공사관리 형태가 건설산업의 선진화를 가로막고 있다'고 생각하고 있는 것으로 나타남.
  – '부실한 사업타당성 검토로 인한 무분별한 신규 사업 추진과 예산 편성 및 배정 단계에서의 비효율성'은 지난 수십 년간 계속 지적되어 온 사항임.

■ 성과 평가를 통한 지속적인 추진 필요

• 선진화방안이 발표된 지 1년이 경과한 현 시점에서 그 동안의 추진 성과를 평가하고, 당초 제시한 선진화 방안이 어떤 모습으로 구체화되었는지, 혹은 어떻게 변형되었는지 살펴보고, 당초 취지를 살리기 위해서는 어떤 노력이 필요한지 점검해볼 필요가 있음.

• 아울러 선진화방안을 지속적으로 추진할 수 있는 조직의 신설과 성과 측정을 바탕으로 한 개선방안의 실효성에 대한 지속적인 점검 및 문제점 보완 등의 노력이 필요한 것으로 판단됨.

장철기(연구위원·ckchang@cerik.re.kr)
성유경(연구원·yksung@cerik.re.kr)

전자상거래보증제도-하도급대금의 안정적 지급에 효율적

- 건설 관련 단체가 참여한 전자상거래 종합지원시스템 구축도 고려해볼 만 -

■ 현행 하수급인보호제도, 중층적 하도급 관계 보호에 역부족

• 「건산법」이나 「하도급법」에서 규정하고 있는 하수급인보호제도는 원수급인으로부터 직접 하도급 계약을 체결하는 하수급인에게는 실효를 발휘하고 있음.
  - 현행 하수급인보호제도에는 하도급대금지급보증제도, 하도급대금직접지급제도, 하도급대금지급확인제도 등이 포함됨.

• 그러나, 하수급인과 계약을 체결하는 자재·장비업체와 같은 건설 현장에서 만연하는 중층구조의 하도급 관계를 모두 보호하는 데에는 충분하지 않음.
  - 건설 현장의 중층적 하도급 구조를 관련 법령이 충분히 인식하지 못하고 있는 현실을 감안할 때, 하수급자보호제도가 하수급인과 계약을 체결하는 자재·장비업체를 실질적으로 보호할 가능성이 낮음.

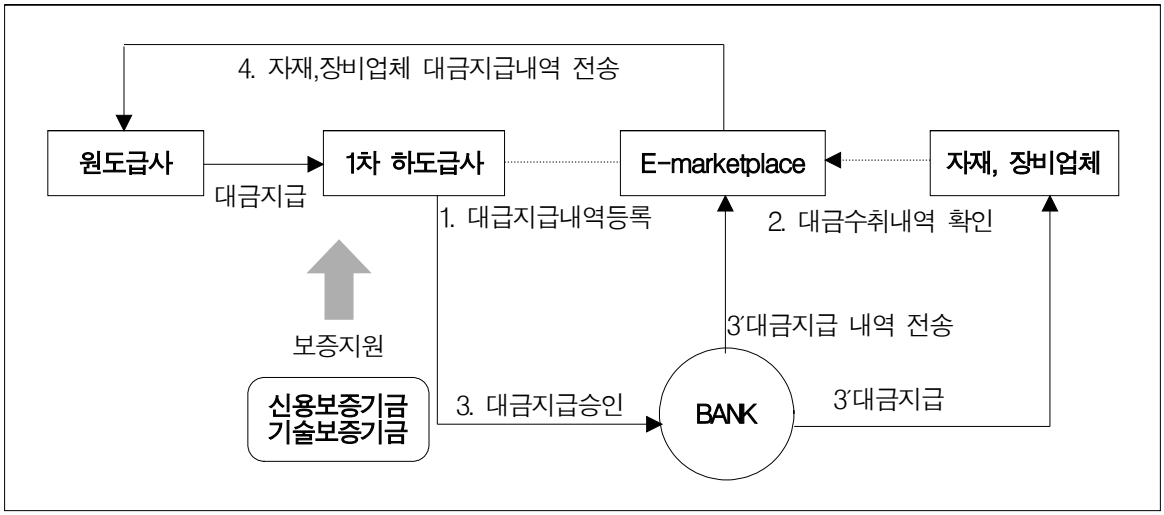
• 국토해양부가 지난 7~8월 간 국토부 소속·산하기관의 공사 현장을 대상으로 자재 및 장비대금 지급실태를 점검한 결과에 따르면 원수급자의 경우 130개(조사 대상 4,016개 중 3.2%) 업체, 657건의 위반 사례가 적발됨. 반면, 하수급인의 경우 323개(조사 대상 9,144개 중 3.5%) 업체, 3,091건의 위반 사례가 적발된 것으로 나타남.
  - 원수급자와 하수급인 중 위반 업체의 비중은 유사하나, 하수급인의 위반 사례 건수가 원수급인의 위반 사례에 비해 많음. 이는 하수급인 자격으로 공사에 적극적으로 참여하는 전문건설업체 중에서 일부가 일시적 원인보다는 구조적 원인으로 현금 흐름의 문제를 겪고 있으며, 이로 인해 자재·장비 구매자금을 원활히 결제하지 못하고 있음을 보여주는 것임.

■ 자율적이고 합리적인 하도급대금 시스템 구축이 바람직

• 규제 강화라는 정부의 직접적인 개입보다는 시장 메커니즘을 활용하면서 하수급인과 계약을 체결하는 자재·장비업체를 보호할 수 있는 제도장치인 전자상거래보증제도가 효율적임.

– 전자상거래보증제도는 전문건설업자와 자재 및 장비업자 간에 보다 개방적이고 투명한 서플라이 체인 구축을 의미하고 투명한 서플라이 체인은 발주자와 원수급인에게는 보다 효율적인 공사관리의 가능성을 의미함.

<전자상거래보증제도 도입 방안>



자료 : 대한건설협회, 내부자료, 2009

• 자율적이고 합리적인 하도급대금 지급 체계로 발전할 수 있는 전자상거래보증제도의 활성화를 위해서는 관련 제도적 환경의 구축부터 선행되어야 함.

–「건산법」상 원수급인의 상호협력평가시 전자상거래보증제도를 활용하는 하수급인과 협력관계를 체결하면 가점을 부여하거나, 전자상거래보증제도 이용실적이 우수한 전문건설업체와 자재·장비업체에게 세제를 지원하거나 세금조사 대상에서 제외하는 방안 등이 제도적 환경 조성에 유용할 것임.

■ 전자상거래 종합지원시스템 구축 방안도 고려해볼 만

• 전자상거래보증제도 활성화는 민간 금융기관이 하수급인의 자재·장비구매자금 결제를 위해 자금을 지원할 수 있느냐에 좌우됨.

– 이를 위하여 하수급인과 자재·장비업체에 대한 기업정보를 이미 축적하고 있는 건설관련 단체 혹은 건설산업 관련 공제조합이 마켓 플레이스, 보증기관 혹은 금융기관으로서 참여하면서 전자상거래 종합지원 시스템을 구축하는 방안도 고려할 필요가 있음.

빈재익(연구위원·jipin@cerik.re.kr)

미국 공공공사의 적정 노무비 확보 비결

- prevailing wage 도입으로 적정공사비 확보 여건 조성, 품질 제고 효과도 커 -

■ 미국 공공공사, **90%** 이상의 높은 낙찰률 시현

• 건설업체의 공사 낙찰금액이 공공 발주자의 설계금액과 큰 차이가 없어 대체로 90% 이상이라고 함(이들도 다른 조건이 유사하다면 최저가격을 채택하고 있음).
  - 높은 낙찰률의 비결은 공공공사에 대한 원칙과 prevailing wage의 적용에 있음.
  - prevailing wage는 연방·주·시 차원의 공공공사에 적용되는 원가 반영의 기준이자 근로자에게 지급되어야 하는 지역별·직종별 최저임금임.

■ 오바마 정부의 공공공사 관련 몇 가지 원칙들

• 미국 연방정부 노동부 담당자들은 미국 공공공사에 다음 원칙이 지켜져야 한다고 강조
  - 첫째, 공공공사는 국민의 세금으로 이뤄지므로 가장 우수한 건설업체와 가장 우수한 근로자에 의해 가장 우수한 생산물이 만들어져야 함.
  - 둘째, 경제 활성화와 일자리 창출을 위해 공공공사를 활용할 수 있음. 하지만 단순한 일자리 창출이 아니라 중산층의 육성에도 기여해야 함.
  - 셋째, 공공공사는 이윤을 목적으로 하는 것이 아니기 때문에 저가 자재의 투입이나 근로조건의 저하 또는 임금의 삭감 등이 발생해서는 안 됨.

• 공공공사에 대한 이들의 원칙을 관철시키기 위해 prevailing wage를 엄격히 적용코자 함.
  - 오바마 대통령은 지난 2월 17일 미국 경기 회복과 재투자법령 2009(ARRA, American Recovery & Reinvestment Act of 2009)에 서명했음.**
  - 2009년 법안의 주요 내용은 '일자리 창출과 경기 회복'임. 연방정부의 자금이 투입된 모든 공공공사에 prevailing wage를 엄격하게 적용한다는 내용이 포함됨.

■ **prevailing wage**의 도입 취지

• prevailing wage는 임금 삭감을 통한 가격경쟁을 막아 당해 주 건설업체의 수주를 촉진

* 미국 현지 관련 기관 담당자와의 면담 및 자료를 정리한 내용임.
** American Recovery & Reinvestment Act of 2009 and the Davis-Bacon Act, Prevailing Times. 2009 winter

하고 당해 주 근로자의 근로 조건을 보호하려는 목적으로 도입되었음.

- 발주금액에 반영된 임금을 원수급자 및 하수급자가 삭감하지 못하도록 함으로써 적정 공사비 특히, 노무비를 확보할 수 있도록 한 것임.
- 이것은 건설업의 경쟁 격화 억제 노력의 산물이라고 함. 건설 생산물의 가격은 토지(land) 가격, 자재(capital) 가격, 노동(labor) 가격(임금) 등으로 구성되어 있음.
- 토지와 자재 가격에 대해서는 조정의 여지가 크지 않지만 임금에 대해서는 삭감 압력이 항상 존재해 과도한 '제 살 깎기' 경쟁에 이를 수밖에 없기 때문임.

■ 연방 차원의 **prevailing wage** 도입 배경 및 효과

• 1930년 대공황 시기에 공사가 발생한 주에 타 지역 업체가 타 지역 저임금 근로자를 동원해 저가로 수주하는 문제가 심각하게 불거지면서 도입의 계기가 되었음.

- 1927년 뉴욕주 Veteran병원 공사 입찰시 뉴욕의 업체들은 지역 노동시장에 근거하는 임금으로 입찰했고, 앨러배마주의 건설업체는 뉴욕 업체보다 낮은 가격으로 입찰함. 당연히 앨러배마주의 업체가 공사를 수주함.
- 미국 주들 간의 문제로 비화되자 1931년에 Davis-Bacon법이 제정되어 연방 차원에서 prevailing wage가 적용되기 시작함.

• 임금 삭감 경쟁을 억제함으로써 전체적인 적정공사비 확보 여건을 조성함. 이것은 정상적인 시공을 가능케 하는 경영 여건을 제공함과 동시에 건설업체 전체의 파이를 크게 함으로써 원수급자-하수급자-근로자 모든 구성원의 상생을 가능케 함.

• 임금 삭감을 억제해 고임금 고숙련 근로자를 투입할 수 있음. 이것은 건설업체의 추가적인 비용 지불 없이도 품질 제고와 하자 저감이 가능해지는 효과를 가져왔음.

• 건설 근로자의 임금 및 근로조건을 보호함. 또한 훈련 체계를 촉진해 숙련인력 육성 기반을 제공하고 있음. 이것이 건설 생산물의 품질을 높이는 역할을 하게 됨.

• 가격경쟁을 억제하고 기술경쟁을 촉진함. 가격경쟁의 가능성을 낮춤으로써 공정관리의 강화, 공법의 개선, 고숙련에 의한 고품질 등을 통해 경쟁하도록 유도함.

심규범(연구위원·gbshim@cerik.re.kr)

■ 주요 정부 부처 및 기타 공공, 유관기관 회의 참여 활동

일자	기관명	주요 내용
12.22	국토해양부	▪주택정책과 '경제전문가 간담회'에 건설경제연구실 김현아 연구위원 참여 - 국토해양부 차관 주재 회의로 주택시장 동향 및 전망과 관련하여 학계 및 연구기관 전문가, 국토부 관련 담당자 간 토론
12.23	대한건설협회	▪'설계시공일괄입찰제도의 평가와 발전방안 토론회'에서 이복남 건설관리연구실장이 주제발표 참여 - 발표주제 : 설계시공일괄입찰방식 폐지와 국고낭비 주장의 원인과 배경진단

■ 신규 발령 과제 현황

분류	과제명	연구방향
기본과제	건설경기동향 및 전망 연구	▪연중 과제로서 2010년 매월 건설경기실사지수(BSI) 조사 연구 수행 ▪연 2회 건설 및 주택·부동산 경기전망 세미나 및 월간 「건설경기동향」 발간 등 추진
	건설보증론	▪1년 과제로서 건설산업의 보증제도 관련 이론적 정립의 필요성에 의거해 추진하는 과제 ▪건설보증에 관한 개념 및 프로세스에 대한 이론적 접근과 우리나라 보증시장 발전과정, 보증제도 관련 전반적인 내용 등
정책현안과제	중견업계 지원방안 연구	▪대형업체와 중소업체 사이에서 정책적으로 사각지대에 놓여있는 중견업체들의 건전한 육성을 위한 정책적 지원방안 연구 ▪중견업체의 핵심 수주 영역, 시장 내 역할 등에 대한 분석 및 발전방안과 기술력 향상 유도 등 육성방향에 대한 정책과제 제시
	주택건설공사의 하자분쟁 개선방안 연구	▪주택건설공사의 하자 분쟁 사례 현황조사 및 문제점 파악을 통해 하자 분쟁의 개선방향 도출 ▪합리적인 주택건설공사 관련 하자 분쟁 해결을 위한 정책·제도적 과제 제시
	부정당제재제도 개선방안 연구	▪건설산업 선진화방안 후속조치에 따른 건산법의 부정당제재제도 개정사항 등 각종 건설기업에 대한 부정당제재제도의 현황 및 문제점 분석 ▪합리적이고 발전적인 부정당제재제도의 개선방안 제시

■ 대한사회복지회에 '불우이웃돕기성금' 전달

• 연구원은 12월 23일(수) 서울 강남구 역삼동 소재 대한사회복지회 본회에서 '불우이웃돕기성금'을 전달

– 이번 성금은 연구원 임직원들이 모금한 것으로, 대한사회복지회 산하 의정부영아원의 운영 경비로 사용될 예정임.

– 연구원은 지난해 대한사회복지회 산하 강남영아원에 산소호흡기를 기증한 바 있음.

공공관리자제도 성공하려면…

서울시 혁신안이 도시및주거환경정비법안의 형태로 2009년 7월 13일 국회에 제출되어 있다. 특히, 조합원 갈등 등 도시정비사업지의 문제를 해결하기 위한 보완 방안의 일환으로 공공관리자제도가 포함되어 있어 부동산시장에서도 많은 관심을 모으고 있다.

그러나 자세히 들여다보면 문제점이 적지 않다. 우선 공공관리자제도가 충분하고도 다양한 논의를 거쳐 마련된 것이 아니라 2009년 용산 사건이 발생한 이후 급조되다보니 공공의 지원이라는 성격보다 관여와 간섭을 위한 근거 마련에 중점을 두고 있는 측면이 강하다는 점이다. 또한, 시공사 선정과정에 시장·군수가 지원할 수 있도록 함과 동시에 선정방법 및 지원방식 등을 시·도지사가 정하도록 하고 있는 것도 문제점으로 지적된다. 정치적 성향이 강한 선출직 지자체장이 시공사 선정에 참여하는 것은 정비사업에 대한 사실상의 통제를 의미할 수도 있을 뿐만 아니라 조합원의 자유로운 의사반영을 저해할 수 있기 때문이다.

전문성 보강과 지원을 담당하는 정비업체(정비사업전문관리업자)의 선정과 관련해서도 주민이나 조합이 아닌 시장·군수의 권한으로 바꿔놓고 있다. 민간의 자율성을 배제하고 공공주도형의 정비사업으로 전환시키고 있는 것은 문제라고 하지 않을 수 없다. 그 밖에 이해관계자간의 충돌이 적지 않은 철거문제도 모두 시공자의 책임으로 귀속시키고 있다. 조합원이나 세입자들의 갈등이 가장 큰 부분 중의 하나이며, 공공의 관여가 가장 요구되는 분야이지만 오히려 외면하고 있는 꼴이다.

문제를 해결하기 위해서는 전시행정이 아닌 주민과 세입자간 또는 지역간의 조화를 위해 공공의 역할을 어떻게 가져가야 할 것인가에 대한 방향성이 먼저 확실하게 정해져야 한다. 공공의 개입은 주민의 자율적 추진을 지원하는 측면에서 접근해야 하며, 조합의 전횡 방지나 조합원의 의견반영절차가 형식적이 되지 않도록 관련정보의 제공과 관찰에 적극적인 자세를 보여야 할 것이다.

세입자 보상이나 철거, 이해 관계자간의 상호 충돌이나 갈등을 해결하고 처리할 수 있는 분쟁 해결 시스템 마련을 위한 공인된 기구의 신설도 검토할 필요가 있다. 선정과 선정 지원의 모호한 개념 사용을 지양하고 선정 과정의 공정성을 확보할 수 있는 경쟁입찰의 원칙이 유지되어야 하는 것은 두말할 나위도 없다. **<조인스랜드, 2009. 12. 16>**

두성규(연구위원·skdoo@cerik.re.kr)