

면지-표지와 동일

목 차

- 인사말 황우여 의원 (한나라당 원내대표, 국회인권포럼 대표) / 3
- 축 사 김영진 의원 (민주당) / 4

발제문

- 재개발의 문제와 제도 개선방향 / 9
서경석 목사(재개발문제해결국민운동 상임대표)
- 담보상태에 빠진 재개발의 출구 전략 / 15
민병덕 변호사(민주사회를 위한 변호사모임)

토론문

- 뉴타운사업! 방향전환이 필요하다 / 31
이주원 사무국장(나눔과 미래)
- 재개발 사업들을 전면 중단하고 원점에서 재출발해야 한다. / 35
김규호 목사(기독교사회책임 사무총장)
- 뉴타운의 근본적인 문제점 / 37
이성수 (군포역세권뉴타운반대대책위원회 위원장)
- 왕십리 뉴타운 1구역의 비민주적 사업진행과 행정소송 / 40
정진영(왕십리 뉴타운 1구역 주민대표)
- 보금자리정책의 문제점과 하남감북지구 취소의 당위성 / 44
박등렬(보금자리주택 하남감북지구 주민대책위원장)
- 신도시 및 재개발지구에서의 종교단체의 피해 / 49
강사근 위원장(한국장로교총연합회 재개발대책위원회 위원회)

재개발에도 윈-윈 전략이 필요합니다!



내외 귀빈 여러분! 반갑습니다.
한나라당 원내대표 황우여입니다.

오늘 국회의원연구단체 국회인권포럼에서 재개발문제해결국민운동, 재개발행정 개혁포럼과 함께 재개발제도 개혁을 위한 제1차 공동토론회를 열게 되어 진심으로 기쁘게 생각합니다.

올해로 용산사태가 있는 지 2년이 되었지만, 그 아픔과 슬픔은 계속되고 있습니다. 신도시 건설과 재개발이 사회발전을 위해 필요한 일이지만 이것이 주민들의 주거지를 빼앗고 공동체를 파괴하는 방식으로 이루어 저서는 안 된다고 많은 국민이 공감하시리라 봅니다.

정부와 한나라당도 용산사태와 같은 일이 재발되지 않도록 법·제도적인 장치를 마련하고 있습니다. 최근 서울수도 재개발·재건축 등 도시 정비사업의 진행상황을 공개하는 클린업시스템을 구축하여, 그동안 비리와 불신으로 얼룩졌던 재개발·재건축 사업을 투명하게 바꾸려는 노력을 기울이고 있습니다.

오늘 토론회에서는 개발자와 원주민 모두가 윈-윈할 수 있는 신도시 건설과 재개발의 방법이 무엇인지 함께 고민하고 논의하는 자리입니다. 발제와 토론을 맡아주신 각계각층의 전문가 분들과 주민측 대표분들이 허심탄회하게 의견을 개진해 주셔서 열띤 토론의 장이 되길 바랍니다.

끝으로 바쁘신 중에도 국회인권포럼에서 주최한 토론회에 참석해 주신 내외 귀빈 여러분들께 진심으로 감사드립니다.

감사합니다.

2011년 6월 3일

한나라당 원내대표 | 황우여



안녕하십니까?

김영진 의원입니다.

오늘 제가 존경하고 사랑하는 황우여 원내대표가 이끄시는 국회인권포럼과 재개발 문제를 해결하기 위해 애써 오신 재개발문제해결국민운동, 재개발행정개혁포럼이 함께 주최하는 재개발제도 개혁을 위한 제1차 공동토론회가 열리게 된 것을 진심으로 축하드립니다.

황우여 원내대표와 저는 같은 신앙을 가지고 한일기독교의원연맹과 국회조찬기도회 활동을 함께하며 당과 정치적 입장을 넘어, 정의롭고 평화로운 사회를 만들기 위한 정치발전에 힘을 모으고 있습니다. 또한 국회 교육과학기술위원회에서 함께 활동하면서 우리 교육의 미래와 과학발전을 위해 함께 고민하고 있습니다.

황우여 의원이 한나라당의 원내대표로 선출되어서 우리사회의 약자를 보듬고, 국민의 삶을 향상시키려는 많은 노력을 기울이시고 있는데 대해 그 누구보다 많은 기대를 가지고 있습니다.

재개발문제는 우리사회가 더 이상 해결을 미룰 수 없는 문제입니다. 지난 수십년 동안 진행되어 오고 있는 재개발이 해당지역 주민의 주거권을 향상시키고, 삶의 질 향상에 이바지 하는 것이 아니라 일부 개발업체와 투기세력의 이익에 이용되는 악순환을 보이고 있기 때문입니다.

정작 재개발의 이익을 함께 누려야 하는 원주민들은 삶의 터전을 빼앗긴 채 주변과 외곽으로 밀려나는 고통을 겪는 일이 다반사입니다. 또한 지금 이 시간에도 여러 지역의 재개발 지역에서 개발업자들의 무자비한 철거작업과 재개발 추진에 주민들은 억울함을 품은 채 힘겨워하고 있습니다.

이러한 재개발의 문제점을 가장 극명하게 보여준 것이 철거민들과 경찰의 안타까운 희생을 가져온 용산참사입니다.

이제는 더 이상 이런 재개발이 계속되어서는 안 됩니다. 일부 개발세력과 투기세력의 배만 불리고, 대다수 주민들에게는 삶의 기반을 송두리째 흔들리게 하는 비인간적이고, 불의한 재개발을 바로잡아야 합니다.

재개발이 지역주민의 주거권 보장과 확대라는 관점에서 계획되고 추진되며, 일부의 이익이 아닌 공공의 이익으로 귀결될 수 있는 공공성이 확보되고, 주거복지가 강화되는 재개발이 이루어져야 할 것입니다.

오늘 재개발 제도의 개혁방안을 모색하기 위해, 신도시와 뉴타운 그리고 보금자리와 재개발 지역의 주민들께서 친히 자리해주셨고, 재개발 문제에 대해 깊이 연구해 오신 전문가들께서 함께 하셨습니다.

아무쪼록 오늘의 이 자리를 통하여 현장을 체험하고 있는 주민들의 생생한 목소리가 반영되는 좋은 개혁방안과 대안이 모색되기를 진심으로 바랍니다.

이 자리에 함께하신 모든 분들께 감사드리며, 저 또한 재개발문제의 개혁과 해결을 위하여 할 수 있는 노력을 다하도록 하겠습니다.

여러분들의 건강과 행복을 기원합니다. 감사합니다.

2011년 6월 3일



재개발제도 개혁의 바람직한 방향은?
재개발제도 개혁을 위한 제1차 공동 토론회

발제문

■ 재개발의 문제와 제도 개선방향

서경석 목사(재개발문제해결국민운동 상임대표)

■ 담보상태에 빠진 재개발의 출구 전략

민병덕 변호사(민주사회를 위한 변호사모임)

재개발의 문제와 제도 개선방향

서경석 목사(재개발문제해결국민운동 상임대표)

지난 용산 참사에서 드러났듯이 현재 전국 각지에서 벌어지고 있는 재개발 현장에서는 수많은 서민들이 자신의 집과 삶의 터전을 잃고 쫓겨나고 있다. 이러한 현실로 인해 피눈물을 흘리는 우리의 소외된 국민들, 사회적 약자를 보호하는 것이 바로 우리가 자랑스럽게 여기는 “대한민국”이 해야 할 일이다.

1. 원주민의 80% 이상이 재정착할 수 있는 재개발 정책 마련

가. 재개발의 문제점

재개발의 목적은 노후한 주거환경을 개선함으로써 주민들의 삶의 질을 높이는 것이다. 여기서 ‘주민’이란 대상지역에 원래 거주하던 주민들을 의미하는 것인데, 재개발 대상지의 ‘주민’들은 대개 저소득층 등 경제적 약자들이기에 재개발 과정에서 보호와 배려가 필요하다. 그럼에도 현재의 재개발 방식은 재개발의 수혜자여야 할 주민들이 오히려 재개발로 인한 피해자가 된다는 점에서 가장 큰 문제점을 안고 있다. 삶의 질이 높아지는 것은 고사하고 경제적 피해마저 입고 있는 것이다.

나. 돌아오지 못하는 원주민

재개발의 결과 대부분의 원주민들은 고분양가로 인한 경제적 부담 등으로 돌아오지 못해 외지로 밀려나게 된다. 이러한 원주민의 재정착률은 길음 뉴타운 4구역의 경우 현지거주 조합원 기준으로 22.4%, 세입자를 포함하면 17.1%에 불과하다. 이는 결과적으로 재개발로 인해 약 80%의 원주민이 쫓겨난 것을 의미하며, 쫓겨난 원주민들은 더 외곽지역이나 서울 밖으로 밀려나는 것이 대부분이다. 이

렇게 밀려나는 과정에서 영세 소유주들은 그나마 갖고 있던 집마저 잃고 세입자로 전락하는 경우도 흔하다.

다. 지방선거에 불어닥친 ‘뉴타운 역풍’

이러한 현실은 결국 주민들의 반발로 이어져 조합과 주민간 소송이나 행정소송 등이 수백 건에 달하고 있으며 지난 6월의 지방자치선거에서도 ‘뉴타운 역풍’으로 작용하였다. 다른 동에서는 모두 한나라당이 승리하였음에도 오히려 3차 뉴타운으로 지정된 창신동과 송인동 지역에서 민주당 후보가 몰표를 얻어 역전된 서울 종로구청장 선거의 경우가 그 대표적인 예이다. 특히 강남 3구 등을 제외한 서울에서의 한나라당 패배에 뉴타운 역풍이 상당한 영향을 미쳤던 것은 주지의 사실이며, 이것이 향후 총선과 대선을 앞둔 현 정부에 시사하는 바는 상당하다.

즉 재개발로 80% 이상의 원주민이 쫓겨나는 실상이 알려지면서 이제는 서민들도 재개발 정책에 대해 적극적인 반대로 돌아서고 있으며, 이는 ‘뉴타운’을 브랜드로 삼았던 현 이명박 대통령에게도 부메랑으로 돌아올 소지가 크다. 따라서 진정으로 ‘친서민’ 정책을 시행하고자 한다면, 80% 이상의 원주민이 재정착할 수 있는 사업으로 극적인 탈바꿈을 해야 한다. 그러나 그럴 수 없다면 결국 ‘가진 자’를 위해 ‘못 가진 자’의 집과 마을을 빼앗는 약탈행위에 불과한 현 재개발 정책은 당장 중단되어야 할 것이다.

2. 주택소유자의 재산권과 주거권 보장

가. 공정한 보상권 보장

재개발 과정에서 경제적으로 부담이 어려운 소유자들은 보상을 받고 재개발 조합에 주택을 팔게 되는 경우가 많다. 그런데 보상액의 경우 조합이 제시하는 감정가격을 기준으로 하게 되는데, 감정가격은 결과적으로 대개 공시지가의 120% 수준으로 이는 시가의 60~70% 수준이다. 더구나 보상을 받고 주택을 파는 소유자들은 대개 영세소유자인데 보상액마저 시가보다 적기 때문에, 이미 집값이 상승한 주변에서 정착할 수 없다. 따라서 서울이 아닌 수도권 등 외곽으로 나가거나 주택을 구입하지 못해 결국 영세하나마 소유자였던 주민이 세입자로 전락하는 경우도 있다. 민간이 추진하는 재개발 사업에서 주택소유자들에게 시가로 보상하지 않는다는 것은 자유 민주국가의 근간인 재산권에 대한 명백한 침해이며 범죄행위이므로 공정한 보상을 받을 수 있도록 법적인 뒷받침이 필요하다.

나. 순환재개발로 공사기간 중 주거대책 마련

주택소유자도 공사기간 중 주거대책의 제공이 필요하다. 도시 및 주거환경정비법 30조에는 주민을 위한 임시수용시설이 규정되어 있으나 거의 시행되지 않으므로 이러한 주거대책을 반드시 의무화해야

한다. 순환재개발 방식은 주거대책을 제공할 수 있기에 재개발 사업이 동시다발적으로 추진되더라도 전세대란을 막고 서민의 주거안정에 도움을 줄 수 있다는 장점을 갖고 있다. 또한 순환재개발 방식은 재개발 사업이 주민에 대한 배려 없이 무리하게 추진되는 것을 방지하고, 순환 방식을 통해 과도한 저가주택의 멸실을 막아 사업의 완급조절을 가능하게 해준다는 점에서 도입이 반드시 필요하다.

다. 추가부담금 없는 입주권 보장

재개발의 본래 목적인 원주민의 재정착률을 높이기 위해서는 무엇보다도 추가부담금 없는 입주권의 제공이 절실히 요구된다. 소형주택 의무비율을 강화하는 등의 조치를 통해 실제 원주민들이 감당할 수 있는 중소형 주택의 건축을 늘리고, 공영개발 등 투명한 사업과정을 통해 사업비를 감면하며, 기반시설 등에 대한 공공투자 등의 대책을 통해 영세한 소유자들도 추가부담금 없이 입주할 수 있는 여건이 반드시 마련되어야 한다. 그래야만 재개발의 혜택이 비로소 주민들에게 돌아갈 수 있으며, 원주민의 재정착도 가능해질 것이다.

3. 주거세입자의 임대주택과 주거대책 보장

가. 충분한 임대주택 건설

대부분의 재개발 대상지역에서는 거주가구의 70% 이상이 세입자로 구성되어 있다. 그럼에도 불구하고 법적인 임대주택 의무건설비율은 17%에 불과하여 세입자의 절대 다수(75% 이상)가 임대주택에 입주할 수 없는 상황이다. 세입자도 원주민이며, 이들의 재정착 없이 서민의 주거안정은 절대 불가능하므로, 재개발 지역 내 중대형 주택의 건설비율을 낮추고 임대주택 의무비율을 높여 세입자들에 대한 임대주택을 충분히 공급해야 한다. 물론 임대주택의 보증금과 임대료도 반드시 저소득층이 부담할 수 있는 수준으로 책정하여 공급되어야 한다.

나. 공사기간 중 주거대책 보장

소유자와 마찬가지로 주거세입자에게도 도시 및 주거환경정비법 30조에 명시된 임시수용시설에 대한 공급을 의무화하여 전세대란을 막아야 한다. 또한 주거이전비의 철저한 보상 및 금융지원의 의무화를 통해 공사기간 중 주거대책을 보장함으로써 주거안정을 실현하여야 한다.

다. 주거세입자의 자격조건 개선

현재 임대주택 공급이나 주거이전비 지급의 기준이 되는 세입자의 보상기준일자를 현행 '구역지정공

람공고일 3개월 전 거주자'에서 '사업시행인가 3개월 전 거주자'로 개정해야 한다. 재개발의 경우 구역 지정에서 실제 사업시행까지 상당한 기간이 소요되지만 가옥주와는 2년 단위로 계약하므로 상당수의 세입자들이 이 기간 동안 교체된다. 따라서 재개발사업의 장기성을 고려하면 임대주택 입주권과 주거 이전비를 수령할 수 있는 세입자는 거의 없는 불합리성이 발생한다. 또한 보상금을 부담하지 않으려는 가옥주가 기존 세입자의 임대차계약 갱신을 거절하고 세입자를 교체하는 등 악용하는 사례도 빈번하다. 따라서 세입자의 보호를 위해 보상기준일자를 반드시 변경해야 한다.

4. 자영업자의 투자비용 및 영업대책, 임대상가 보장

가. 자영업자의 투자비용 인정

자영업자의 경우 권리금과 인테리어 비용 등 영업을 위해 투자된 비용이 인정되지 않고 있다. 상가의 가치에는 자영업자들이 영업을 통해 형성한 상권 자체의 가치가 포함된 것이기에 이를 인정하지 않는 것은 명백히 자영업자의 재산권 침해다. 더구나 권리금이나 인테리어 비용이 결코 작은 금액이 아니라는 점에서 지난 용산사태의 직접적인 원인이 되었을 만큼 매우 심각한 문제이다. 따라서 법적으로 자영업자들의 투자비용이 반드시 인정되어야 하며 이에 대한 보상도 조합이 선정한 업체가 감정하는 것이 아니라 공공이 감정업체를 선임하는 등 공정한 감정이 이루어지도록 감독해야 한다. 휴업보상비의 경우도 4개월 분이 지급되지만 실제로 3~4개월 안에 동일한 영업을 개시가 어렵고 결국 폐업에 이르는 경우도 상당하다는 점에서 영업 폐지 범위에 대한 확대와 휴업보상금의 범위에 대한 탄력적 적용, 휴업보상에 대한 감정평가의 공정성 보장도 반드시 함께 이루어져야 한다.

나. 상가세입자의 영업대책과 임대상가 보장

자영업자, 특히 상가세입자의 경우도 주거세입자와 마찬가지로 개발 이후 재정착을 위한 (공공)임대상가의 입주자격과 함께 공사기간 동안의 대책으로 임시상가 또는 그에 준하는 금융지원(임차자금 융자 알선)이 법적으로 보장되어야 한다. 재개발이 된다고 해서 생업을 중단할 수 있는 것은 아니며 연속적인 영업을 이루어지지 않으면 점포로서는 폐업의 위기를 겪기 때문이다. 시장정비사업의 경우는 상가세입자에 대해 임시상가 및 그에 준하는 금융지원만이 아니라 임대상가 임차인에 임대료 할인 등의 지원(및 임차인 우선분양권)이 보장되는 만큼, 재개발에서도 이와 마찬가지로 상가세입자에 대한 우선분양권을 제공하거나, 임대주택과 유사한 개념의 공공임대상가 조성을 통한 우선임대권 등을 제공하는 방법을 반드시 강구해야 한다.

위의 사항이 개선되지 않는 한 서민의 삶과 재산권을 침해하는 현재의 재개발은 반드시 중단되어야 한다.

〈재개발문제해결을위한국민운동〉의 요구사항

1. 기반시설, 학교, 공원, 임대주택 건설은 반드시 정부예산으로 해야 한다.

기반시설, 학교, 공원, 임대주택 등의 건설은 국가예산으로 하는 것이 마땅한데 정부는 예산을 한푼도 안들이고 주민들의 재산을 강탈하는 방식으로 공사비를 마련하는 것은 잘못된 것이다. 이미 법원의 판결도 있다. 또한 LH공사의 현 부채 청산에 있어서도 공적자금을 LH공사에 투여한다면 국민의 극한 저항을 받을 수 밖에 없다. 국가예산으로 기반시설 등을 건설한다면 LH공사의 부채도 해결할 수 있을 것이다.

2. 보상시 공시지가(표준시가)를 기준으로 보상하는 것을 현시가로 보상해야 한다. 단 그린벨트의 경우 평가시 가중치를 적용해야 한다.

보상가가 너무 낮아 주민들의 재정착이 어렵다.(예: 하남미사보급자리 30억에 매입했는데 보상이 19억) 이를 위해 1번 항목은 반드시 실현되어야 한다. 또한 감정평가제도를 개혁해야 한다. 특히 감정평가사의 과다, 과소 평가시 처벌조항을 두어야 한다.

3. 1.2항이 해결된 후 분양토지 구매시 원주민(이주자택지, 종교용지)은 조성원가로 외부인은 분양감정가대로 해야 한다.

가. 원주민 재정착을 최우선으로 해야한다. (2/3 이상)

나. 종교시설은 의무 보전해야 한다.

다. 지구지정시 노후도 70% 이상 되어야 승인해야 한다. 위반시 승인 취소해야 한다.

4. 조합의 농단을 방지하기 위한 제도적 장치를 마련해야 한다.

조합추진, 설립, 관리처분 등 반드시 주민등록증 사본에 지장날인하고 경찰에서 조회하도록 하여 부정을 원천 제거해야 한다. 또한 전체 주민의 1/2이 반대시는 조합을 해산해야 한다.

5. 현 개발을 전면중단 하고 재검토해야 하며 관련법을 전면 폐지 및 개정해야 한다.

2011년 3월 16일

〈재개발문제 해결을 위한 국민운동〉

참여단체 (가나다순): 개발제도개혁전국행동 개발지역목회자연대 경기뉴타운비대위연합회 광명시뉴타운반대총연합회 구리시뉴타운시민비상대책위원회 군포역세권뉴타운반대연합회 기독교사회책임 김포한강신도시종교대책위원회 나눔과기쁨 동탄신도시대책위 문정지구대책위 부천기독교총연합회재개발문제대책위원회 부천소사대책위 부천재개발대책위연합 시흥장현대대책위 오성제2생명과학단지종교대책위원회 왕십리1구역 의정부뉴타운시민비상대책위원회 이웃사랑봉사회 인천가정지구대책위 인천가좌지구대책위 인천검단1차대책위 인천검단2차대책위 재개발피해자지원센터 전국기독교총연합회재개발대책위원회 전국뉴타운재개발비대위연합 창신승인재정비촉진지구대책위원회 하남미사보금자리비상대책위원회 하남보금자리지구대책위원회 한국기독교총연합회재개발특별대책위원회 한국장로교총연합회 재개발대책위원회 (31개 단체)

답보상태에 빠진 재개발의 출구 전략

: 재개발(주가환경) 복지전략인가, 개발촉진전략인가?

민병덕 변호사(민주사회를 위한 변호사모임)

1. 과도한 비용부담과 사업성 정체로 답보상태에 빠진 재개발

가. 영세한 가옥주들이 부담하기 어려운 과도한 비용부담과 사업성정체

서울의 경우 왕십리, 아현동 등 상대적으로 도심과 역세권에 가까운 지역에서의 뉴타운 사업에서도 영세 가옥주들이 종전의 자기집과 토지를 현물출자 한 후에도 금전으로 부담해야 하는 사업비용 부담이 2억여원이 넘고 있다. 수도권 지역의 경우에도 역세권지역인 인천 부평의 경우 영세가옥주들 한 세대 당 사업비용부담이 1억-1억 5천만원에 달하고 있다. 원주민들의 경우 세입자가 많고 가옥주의 경우에도 종전 주택, 토지 가격의 평가액이 1억원이나 2억원 정도로 한 세대당 비용부담액에도 미치지 못하고 은퇴한 노인 등이 많아 소득능력도 떨어지는 상태에서 이렇게 높은 비용부담은 사업을 강행할 경우 원주민 정착율이 20%도 안되는 결과로 나타나고 있다. 서울의 은평, 길음 등 뉴타운 시범사업이나 그 이전의 재개발사업에서 상대적으로 침체한 주민반발이 나타나지 않은 것은 집값상승 시기에 높은 비용부담에도 불구하고 재개발 후 신규분양주택의 집값상승을 기대하고 조합원지위를 구매하려는 투자층이 많아 원주민 가옥주들이 자신의 조합원지위를 팔고 주변지역이나 수도권 외곽지역으로 이전할 수 있었기 때문이다. 사업성이 높다고 평가되었고 분양가심사로 분양가를 상대적으로 낮추었다는 은평뉴타운 경우에도 집값하락기에 분양가 이하로 가격이 형성되는 모습 등을 보면서 재개발, 뉴타운 사업 이후에 당연히 신규분양주택 가격이 상승하여 높은 사업비용부담을 만회할 수 있다는 것은 허상에 불과하다는 인식도 확산되고 있다. 당연히 사업비용부담이 높더라도 재개발 과정에서 조합원 지위를 전매하고 빠져 나갈 수 있다는 기대도 낮아지고 있다. 결국, 사업성이라는 것이 재개발이후에 집값상승에만 기대는 것이어서 이러한 집값상승에 기대어 주민들에게 높은 비용부담을 부담시키면서 추진하는 현

재의 재개발방식은 더 이상의 추진이 어렵고 추진을 강행할 경우 주민들 사이에 첨예한 갈등과 반발을 불러일으키면서 추진이 답보상태에 빠지는 상황에 처해 있다. 특히, 이러한 높은 비용부담과 낮은 원주민 정착율의 현상을 목도한 후발지역, 특히 재개발사업으로 고분양가의 일반분양을 통한 개발이익 확보가 여의치 않은 신림, 신길, 상계 등과 같은 서울 외곽지역이나 부천, 안양, 의정부, 평택 등 수도권 외곽지역의 뉴타운지구 원주민들은 뉴타운사업의 계속 추진에 크게 반발하고 있다.

나. 그 본질이 도시영세민의 주거환경개선을 위한 복지사업인 재개발 사업

도시기반시설이 양호하여 추가적인 도시기반시설의 설치가 필요하지 않은 재건축사업과 달리 재개발사업은 도로, 상·하수도, 학교, 공원 등의 도시기반시설을 추가적으로 필요로 하는 사업이다. 재건축사업 대상이 연립주택이나 아파트의 경우 이미 기존 개발당시 단지조성이 되거나 공로로 통한 진입도로 등이 정비되어 있어야 사업계획승인을 받을 수 있었고 공동주택의 건축과정에서 이미 상·하수도 등의 기반시설이 설치되고 학교 등이 주변에 있어야 분양이 가능했으므로 이러한 도시기반시설이 이미 갖추어져 있는 것이다. 도시및주거환경정비법도 주택재건축사업은 도시기반시설이 양호하여 노후한 공동주택의 재건축(집단적 개축의 의미)만을 필요로 하는 도시정비사업으로 정의하고 있다. 그러나, 재개발사업은 재건축과 같이 1차적이 도시정비가 이루어진 후 재정비 하는 것이 아니라 무분별하게 도시형성이 된 지역에 최초로 도시재정비가 이루어지는 것이기 때문에 도로를 대규모로 확대해야 하고, 상·하수도 등 기반시설을 새로이 정비해야 하며 학교, 공원, 주민공동시설 등이 추가로 건설되어야 한다. 또한, 재건축사업은 공익사업이 아니기 때문에 세입자 보상이나 임대주택의 건설 등 사회보장적 측면에서의 사업비용이 부과되지도 않지만, 재개발·뉴타운 지역은 주거세입자를 위한 임대주택건설, 주거이전비 보상, 상가임차인에 대한 영업손실 보상 등 사회보장적 측면에서의 사업비용도 전체사업비용에서 차지하는 비중이 상당한 실정이다. 당연히 재개발사업비용이 재건축사업비용 보다 훨씬 높을 수 밖에 없는 반면, 상대적으로 재개발지역 주민들의 소득능력은 재건축지역 주민들 보다 훨씬 낮아 사업비용 부담능력이 떨어진다.

다. 뉴타운 개발사업으로 영세민에서 중산층으로 탈바꿈할 수 있다는 공약의 허상

이렇게, 사적영역에서 집합건물의 집단적 개축의 의미에서 출발한 재건축사업과 도시영세민들의 주거환경을 개선하고 도시기반시설을 확충하는 공익적 사업으로 출발한 재개발사업¹⁾은 그 개발사업의

1) 재개발사업은 이렇게 공익사업이기 때문에 애초에는 국가나 지방자치단체 또는 이로부터 개발사업 행정업무를 위탁받은 대한주택공사와 같은 공기업이 사업주체(시행자)가 되어 추진하던 사업이었고, 도시개발법과 마찬가지로 수용방식에 의한 사업이 주종을 이루었으나 강제수용과 강제철거 등에 대한 주민들의 반발이 거세지고 분신 등의 극단적인 저항도 일어나자 1983년부터 소위 합동재개발방식이라고 하여 주민인 토지등소유자가 재개발조합을 설립하면 그 재개발조합에 개발사업 행정업무를 이관하여 재개발조합이 행정기관이 되어 사업을 추진하는 지금의 사업방식이 등장하게 된 것이었다.

취지나 목표, 개발방식, 사업비용, 원주민들의 소득능력, 개발이익의 규모 등이 모두 다른데²⁾ 이명박 전 서울시장의 재개발사업을 원주민들의 주거환경개선 사업이 아니라 중산층을 위한 고급주택 공급사업으로 그 개발컨셉을 질적으로 전환시키는 뉴타운 사업을 주창한 이후로 대혼선이 빚어지고 있는 것이다. 재건축사업처럼 원주민들이 많은 개발이익을 누릴 수 있다거나, 개발사업 후 재건축처럼 재개발 지역 주민들이 중산층이 될 수 있다거나 또는 중산층용의 고급도시, 주택으로 개발되어도 그러한 고급 도시, 주택에 원주민들이 계속 살 수 있다거나, 은평뉴타운³⁾처럼 실개천이 흐르는 쾌적한 주거환경을 조성할 수 있다거나 하는 등 애초부터 재개발사업이 달성하기 어려운 착시현상이 달성가능한 목표로 되어 원주민들의 환호를 받고 2008년 총선에서 ‘너도나도’의 공약이 되기도 하였다. 그러나, 재개발사업만 하면 영세민층에서 중산층으로 탈바꿈할 수 있다는 공약은 구체적 사업이 진행되면서 그러한 중산층으로 탈바꿈하려면 최소한(주거면적을 늘리지 않아도) 한 세대당 2억원에 달하는 비용부담금을 내야 한다는 사실이 확인되면서 주민들에게는 허상으로 받아들여지고 있다.

라. 재개발사업의 전체사업비용의 30% 이상을 차지하는 도시기반시설비용과 임대주택건설 및 주거 이전비, 상가임차인 보상과 같은 사회보장 사업비용

지금까지의 재개발, 뉴타운 방식은 이러한 도시기반시설의 건설비용과 주거세입자나 상가임차인들을 위한 보상비용 등을 원주민들이 부담하는 방식이어서 원주민들의 비용부담이 재건축사업 보다는 더 클 수밖에 없는 사업구조이다. 재건축 대상 집합건물(주로 아파트)가 건설될 때 지원된 도로 등의 도시기반시설 설치비용은 국가나 지방자치단체 등 공공이 담당하였는데, 소득수준이 더 낮고 주거환경이 더 열악한 재개발지역의 도시기반시설 설치비용을 원주민들이 부담해야 한다는 개발정책은 그 정당성도 의문되고 도시기반시설 설치비용을 국가나 지방자치단체가 부담하는 방식으로 사업이 추진되지 않으면 원주민들의 소득능력이나 비용부담능력에 비추어 사업추진이 어려운 실정이다. 게다가 재개발지역의 주택을 전부 철거하고 신축아파트를 건설하는 방식은 건설비용도 많이 들고 거주비용도 많이 들어 주거세입자가 전체 주민의 70-80%에 달하고 가옥주도 영세한 재개발지역 원주민들이 비용을 감당하기 어려운 방식이다.

2) 재건축사업이 도시및주거환경정비법을 만들며 재개발과 함께 같은 법으로 규율되게 된 것은 대규모 재건축의 경우에도 교통, 교육수요 등 도시계획적 접근이 필요한 도시의 변화를 가져오며 재건축사업 내부의 각종비리와 분쟁을 해결하기 위해 공적인 감독이 필요하다는 것이었다. 하지만, 여전히 재건축사업은 재개발과 같은 공익사업이 아니어서 세입자 보호와 같은 사회보장적 의무가 부과되지 않고 도시기반시설이나 임대주택과 같은 공적시설의 추가건설이 부과되지 않고 있다. 그 본질은 여전히 전혀 다른 것이다.

3) 은평뉴타운은 그린벨트 지역이어서 기성시가지처럼 인구나 가옥이 밀집되어 있지 않아 도시및주거환경정비법처럼 입체환지 방식이 아니라 도시개발법에 의한 수용방식에 의한 사업이었다. 인구가 밀집되어 있는 기성시가지에서 이러한 도시개발법에 의한 수용방식으로 재개발사업을 할 수 있는가에 대하여 노무현 정부의 건설교통부에서는 왕십리 뉴타운에 관한 유권해석에서 기성시가지에서는 도시개발법에 의한 개발방식을 적용할 수 없다고 회신한 바 있는데, 이명박 정부에서 서울시의 용산국제업무지구와 인천시의 제물포지구, 가정오거리 지구 등에서 도시개발법에 의한 수용방식의 개발사업을 진행하고 있다.

마. 사업추진이 담보상태에 있거나 참여한 갈등에 빠진 재개발현장

주택재개발사업은 재건축사업이나 도시환경정비사업(도심재개발사업) 등과 달리 원주민들의 구체적 실정에 비추어 지금과 같은 방식으로는 더 이상 사업추진이 어려운 상황에 직면해 있다. 2009년 1월 용산참사 이후 2009년, 2010년은 부동산시장이 정체되어 대형 건설사들도 재개발사업의 사업성에 회의적이어서 사업이 적극적으로 추진되지 않았고, 법원도 재개발사업의 중단을 요구하는 영세가옥주, 주거세입자 등에게 동정적이어서 잇달아 사업의 중단을 가져오는 조합설립인가무효나 관리처분계획 취소판결을 하여 재개발.뉴타운 사업의 추진은 소강상태에 있었다. 그러나, 정부의 인위적인 주택경기 부양정책에 힘입어 2010년에 소폭으로 집값상승이 이어지고 그 동안의 점진적 진행으로 2011년도에는 서울지역에서만 96개 재개발지구에서 이주와 철거가 시작되는 관리처분계획을 인가받을 상태에 와 있어 재개발사업의 추진을 둘러싼 갈등이 더 확대될 전망이다. 경기도의 경우 이미 부천.의정부.안양 등에서 주민들이 경기도와 부천시에 거세게 재개발사업의 중단을 요구하고 있다. 이렇게, 재개발사업의 중단을 요구하는 원주민들은 재개발지구지정이 계속되어 있는 한 상시적으로 재개발사업 추진으로 인한 철거와 이주의 불안에 시달리기 때문에 근원적으로 재개발지구 지정의 해제도 요구하고 있다. 이에 따라 평택시는 주민들의 여론조사를 바탕으로 뉴타운지구 지정을 해제하였고 경기도지사도 주민들이 반대하는 재개발을 강행하지는 않겠다고 일단 선을 그어 놓고 있는 상황이다. 부산시는 재개발 예정지구는 모두 해제하고 재개발지구의 사업성 조사와 여론조사를 통하여 이미 지구지정된 정비지구의 해제를 검토하고 있는 상황이다. 서울지역에서도 재개발사업의 계속추진을 요구하는 주민과 재개발사업의 중단과 근원적으로 지구지정 자체의 해제를 요구하는 주민들 사이의 갈등도 첨예화되고 있는 실정이다.

2. 뉴타운.재개발 출구전략 : 주거환경(재개발) 복지사업이나 개발촉진정책이냐?

가. 정부와 여당의 재개발.뉴타운 사업에서의 개발촉진정책의 구상과 문제점 : 용적율 20% 상향과 분양가상한제 폐지의 주장

재개발.뉴타운 사업이 이와 같은 높은 사업비용부담과 주민반발로 담보상태에 빠지고 더 이상의 추진이 어렵게 되자, 정부와 여당의 일각에서는 용적율을 20% 정도 높이고 분양가상한제를 폐지하고 심지어 임대아파트 건설의무를 폐지하여 재개발.뉴타운 사업성을 높여 사업을 추진해 나갈 수 있다면서 건설회사와 재개발조합측을 달래려고 하고 있다.

먼저, 분양가상한제 폐지의 주장을 보면 일반분양가를 높여 수익성을 일부 보전하면 조합원의 비용 부담을 낮추어 사업성을 회복할 수 있다는 것이다. 하지만 바로 이러한 이유로 재건축.재개발사업에서 일반분양가를 주변시세 보다 20-30% 높게 책정하면 주변 아파트 시세가 이에 맞추어 끌어 올려지고 다시 새로운 재건축.재개발이 이러한 과정을 거쳐 주변 아파트 시세를 끌어올리는 연속적인 과정을 거

쳐 지속적으로 아파트 가격을 끌어올려 노무현 정부 시절 이러한 재건축, 재개발 사업이 활성화되었던 강남3구나 용산, 성동 등의 지역에서의 집값상승의 기폭제 역할을 하여 분양가상한제가 부활하게 되었던 교훈을 잊은 주장이다. 그리고 현재의 분양가상한제는 과거 1998년 폐지되었던 분양가상한제와 달리 택지비는 분양당시의 감정평가금액으로 개발사업을 추진하며 단계적으로 오른 택지비 상승분을 그대로 분양가에 반영하도록 해 주고 있고, 건축비도 현재의 모든 최고, 최신의 설비를 다 사용하는 것을 전제로 상한선(정부는 상한성이어서 이렇게 높게 건축비를 책정한다고 하는데, 실체는 가이드라인이 되어 거의 모든 건설현장에서 건축비는 상한선으로 책정되고 있다.)을 정하는 방식이어서 실건축비 300여만원 보다는 훨씬 높은 450만원(인센티브까지 하면 480여만원)으로 책정되고 있어 이미 그 안에 건설회사의 높은 사업수익을 보장하는 타협적 방식으로 책정된 것이다. 분양가상한제를 적용해도 성동 지역에서 평당 2,500만원이 넘는 고분양가 분양이 되어 분양가상한제도 고분양가를 못 막는다는 비판 여론이 일어나는 이유이다. 그리고, 분양가상한제 실시전 고분양가로 밀어내기 분양을 한 고분양가 아파트가 지금 대부분 미분양 물량으로 남아 건설회사의 부도의 주원인이 되고 정부의 계속되는 특혜지원이 주어지는 원인이 되고 있는 교훈도 잘 새겨야 한다. 분양가상한제로 분양가를 정하여 분양하는 곳에서도 미분양이 속출하고 있는데, 분양가상한제 이상으로 고분양가를 책정하면 미분양이 될 가능성이 높은데도 이렇게 분양가상한제 폐지를 들고 나오는 것은 정부의 건설회사 민원해결용이라 하지 않을 수 없다. 결국, 분양가상한제 때문에 사업성이 없어 주택공급사업이 않되는 것이 아니라 오히려, 사업성이 있어 분양가상한제 없어도 주택공급사업이 되는 재개발, 재건축 지역에서 일반분양가를 높여 더 높은 수익을 올리려 하는 것이 건설회사의 주된 민원의 이유임을 잘 파악해야 한다.

다음으로, 용적율 20% 인상하면 사업성이 생겨 주민부담을 크게 낮추어 사업을 추진할 수 있다는 것도 과연 그 효과가 어느 정도인지 잘 파악해야 한다. 도시기반시설 설치나 임대주택 건설 등의 사업 비용부담이 없고 개발이익이 높은 재건축의 경우에는 용적율 20% 상향이 추가적인 개발이익으로 사업성을 높여 사업추진에 다소 도움이 될지 모르나, 재개발의 경우에는 도시기반시설이나 임대주택 건설 비용 등 재건축사업에는 없는 사업비용이 30-50%에 달하여 용적율 20% 인상 상향 정도로는 현재와 같은 과도한 주민비용부담을 해소할 수 없다. 그리고, 지금도 국토계획법상에 허용되는 거의 최고의 용적율을 보장해 주고 있는데도 다시 여기서 20%의 용적율을 높일 경우 개발이후 과도한 인구집중 문제가 발생하여 여전히 교통난, 일조, 조망 등 환경문제 등을 불러오고 추가적인 도시기반시설 확대의 요구에 직면하여 쾌적한 도시, 주거 환경 조성이라는 재개발사업의 본질에서는 한참 벗어나게 된다.

또한, 임대주택 건설 폐지로 사업성을 높이겠다는 것은 재개발지구는 재건축지역과 달리 세입자의 비중이 가옥주의 비중 보다 훨씬 높은 도시영세민 거주지역이라는 본질을 망각한 주장이라 하지 않을 수 없다. 가뜩이나 재개발, 재건축으로 세입자용 전세, 임대주택의 과도한 멸실로 전세대란이 일어나고 있는데, 이를 해결하기 위한 전세, 임대주택 문제를 해결하기 위하여 재건축사업에 대하여도 다시 임대주택건설 의무비율(서울시의 중산층용 장기전세주택 - 시프트 공급은 재건축에서 주로 공급될 수밖에

없는 구조이다.)을 부활해야 한다고 하고 있고 정부도 재개발지역에서의 임대주택 건설비용을 17%~20%로 높이겠다는 것을 전세대책으로 내놓고 있는데 재개발지역에서 임대주택 건설을 폐지, 축소하여 사업성을 맞추겠다는 것은 작금의 전세대란에 눈감고 재개발사업의 본질을 망각한 주장이다.

나. 복지전략의 핵심을 이루는 주거복지전략

시장경쟁원리에만 따르면 역세권, 개발호재가 있는 곳 등 재개발 후 집값이 오를 수 있는 지역만 우선적으로 개발되고 오히려 낙후되고 도시기반시설의 추가적인 설치로 주거환경을 개선해야 할 지역은 개발에 뒤늦쳐지는 역전현상이 발생한다. 막대한 재개발 사업비용을 재개발 후 발생할 집값상승으로 만회하는 현재의 개발전략은 집값을 부추기는 무리하는 건설경기 활성화정책을 수반해야 하는데, 이러한 주택가격상승, 임대료상승 등 망국적 부동산투기만연을 조장하게 된다. 이제는 더 이상 집값이 오르기도 어려워 집값상승에만 기대어 추진하는 재개발만 고집할 경우 신림, 상계, 신길, 천호 등 서울외곽 지역이나 부천, 인천이나 수도권 외곽지역, 더욱 더 심각한 지방 중,소도시 등은 도저히 낙후된 주거환경, 도시환경을 개선할 길이 없음. 개발의 양극화는 더욱 극심해져 서울이나 수도권 외곽, 중소 지방도시의 더욱 낙후되고 역세권이나 일부 개발호재가 있는 곳만 개발되고 특정지역의 부동산가격만 계속 올라가는 현상이 고착화될 우려가 크다. 전면철거 아파트건설 방식만을 고집하지 않고 주민들의 소득 수준, 비용부담능력 등을 고려 도시기반시설은 공공이 책임지고 주민들은 금융지원 등을 통하여 노후화된 자기집을 개량하는 방식의 재개발이 오히려 주된 재개발방식이 되어야 한다. 이를 위해서는 부동산가격 상승의 시장상황에만 기대어 추진되는 재개발이 아니라 정부가 정책적으로 개입하여 서민들의 주거환경을 개선하고 재정적 투여를 통하여 본질적으로 정부나 지방정부가 책임져야 할 도시기반시설 등은 책임지는 복지국가전략이 필요하다.

다. 도시재생 사업 후 집값상승에 기댄 사업비용 조달이 불가능한 지방의 중소도시

더욱이, 중소도시의 경우에는 아예 처음부터 재개발사업으로 집값상승을 기대하기 어렵고 집값상승에 기대어 일반분양분의 분양을 통한 수입으로 도시기반시설의 비용을 충당하는 사업방식이 불가능하여 도시재정비 방식으로 지금과 같이 전면철거 후 신축아파트를 건설하면서 전적으로 재개발사업으로 인한 집값상승분과 일반분양분 수입으로 충당하는 사업방식은 불가능하여 아예 도시재정비사업의 기획조차 못하고 있어 도시가 더욱 낙후되고 있는 실정이다. 서울외곽지역, 수도권 외곽의 안양, 의정부, 부천, 인천, 오산, 평택 등 지역, 지방의 중소도시 등에서는 서울과 수도권의 역세권에서 집값상승으로 인한 개발이익에 기대어 도시기반시설을 확충하고 전면철거후 신축아파트 건설이라는 고비용방식의 재개발방식의 비용부담을 감당하기 어려워 사업자체가 불가능하거나 현저히 곤란한 상태이다.

라. 주거환경복지사업

도시재정비사업에서 추구하는 도시기반시설의 설치비용이나 사회적 주거약자를 위한 주거복지비용은 원칙적으로 공공의 재정으로 충당해야 한다는 복지국가의 운영원칙에 입각하고 전면철거후 고비용의 신축아파트 건설이라는 건축방식이 아니라 도시기반시설, 공공임대주택, 주민공동시설, 문화시설 등과 같은 도시계획상 필요로 되는 시설의 설치를 위하여 불가피하게 철거되는 주택과 정상적인 주거가 불가능한 최저주거기준 미달(지금의 최저주거기준은 면적기준 중심이고 노후, 시설기준이 없는데 별도의 노후, 시설기준에 미달하는 것 포함)하는 주택만을 선별적으로 철거하고 위와 같은 철거로 새로이 주거가 필요한 세대와 일정한 사업비용 충당을 위한 일반분양분을 위하여 용적율을 상향하여 중, 저층의 아파트를 건설하는 방식으로 사업을 추진해야 한다. 이와 같은 공공이 도시기반시설 등을 지원하고 주민들이 직접 자기책임하에 집을 개량하는 “공공지원 주민참여”방식의 재개발사업을 가칭 “주거환경(재개발) 복지사업”이라고 하기로 한다.

3. “재개발(주거환경)복지사업” 방식의 내용

가. 도시기반시설의 책임주체는 정부와 지방자치단체

도시기반시설의 설치와 주거세입자를 위한 공공임대주택, 주거환경개선과 주민생활지원에 필수적인 주민공동시설, 문화시설, 상업시설 등은 국가나 지방자치단체의 공공재정으로 충당하고, 원주민들이 자기집을 개량하는 비용만 부담하되 영세한 원주민들의 경우에는 저리의 금융지원 등을 통하여 집 개량비용을 지원할 수 있을 것이다. 다만, 도시기반시설 설치비용 등을 최소화하기 위하여 도로나 주차시설, 문화시설 등의 확충을 최소화하고 오로지 주택만을 다세대, 연립주택 등으로 개량하는 소위 현지개량방식의 주거환경개선사업은 성남지역의 예와 같이 또 다른 도시의 슬럼화를 불러 왔다는 교훈을 잘 되새겨 반드시 인구, 주택수 등을 감안하여 도로, 주차시설, 학교 등의 기반시설이나 주민공동시설, 문화시설 등을 충분히 확충하는 정비계획을 수립해야 할 것이다. 도로, 주차장, 공원 등의 기반시설에 대한 설치주체는 지방정부이며, 설치비용은 국고와 지방비로 충당한다. 도시기반시설의 종류는 다음과 같다.

<기반시설 종류>

도로	지구내 주요도로(폭6m이상), 상점가로, 녹도, 공동구매설
공원·녹지	근린공원, 어린이공원, 쌈지공원, 광장, 녹지축
하수도	하수도, 배수로
커뮤니티 시설	경로당, 작은도서관, 보육시설, 마을회관
기타	주차장, 창고, 공방관

나. 주민자력 주택개량

주거환경복지사업의 기본은 주민자신이 스스로 노후불량주택을 정비하도록 유도한다. 그러나 토지면적이 협소하고 도로폭이 좁고 권리관계의 복잡 등의 이유로 일반 시가지에 비교하여 재건축이 지연되고 있기 때문에 이를 위한 정비 컨설팅과 주택개량에 대한 자금지원(저리용자)이 필요하다.

다. 주민공동시설 등의 개발

주거환경복지사업 정비구역의 핵심 지역으로 주민자력 주택개량 추진 시 주민들의 임시주거지로 이용하고, 도시계획시설 용지 매입에 따른 철거 가옥주나 세입자들이 입주할 수 있는 커뮤니티형 주택으로 활용한다. 또한 사업구역 내 주민들의 공동체 형성 및 사회경제적 지원을 위한 주민공동시설을 설치하여 주민들의 생활재생의 장소로 활용한다. 그리고 밀집된 노후주거지에서 공원이거나 어린이 놀이터 등 주민편의시설 확보를 위한 공간으로 활용한다.

4. “주거환경복지사업” 재개발방식의 외국례와 한국에서의 사례

가. 일본의 “밀집주택시가지 정비촉진사업”

산업사회 이후, 구미에서는 쇠퇴한 지역을 물리적, 환경적, 경제적으로 개선하여 활력있는 도시환경을 조성하고자 하는 재생전략이 도시 및 주택정책의 중심테마로 제시되었으며, 90년 후반부터는 프로젝트 중심의 일회적이고 단기적인 정비방식, 정부주도에 의한 관리중심의 기존 도시정비방식에 대한 문제가 제기되었다(R.Imrie, 1993). 특히 프로젝트 중심의 일회적인 정비방식이 아니라 장소개념(area-based)을 중시한 지속적인 재생정책이 중요한 전략으로 인식되고 있다. 일본의 경우, 사회적재정비사업의 일환으로 ‘밀집주택시가지정비촉진사업’을 추진하고 있으며, 마을만들기지원센터 등 제3섹터를 설립하여 다양한 주체(컨설턴트, Ur 도시재생기구 및 주택공급공사, 마치즈쿠리의 시민단체 등 NPO, 민간사업자 등) 간의 파트너십에 의한 정비사업을 추진하고 있다. 또한, 밀집시가지 정비계획에서는 주민과의 협의로 통한 사업구역의 정비방향을 정하고, 이를 토대로 중점지구나 도로에 대해서는 별도의 사업계획을 작성하여 사업을 우선적으로 추진한다. 이러한 정비계획은 3~5년마다 재정비함으로써 사회·경제적 변화상황에 유기적으로 대응하고 있다. 이와 함께 기존거주자의 지속적인 거주를 위한 지원프로그램을 병행하고 있다. 커뮤니티 주택, 공영주택 등의 입주지원을 통한 다양한 거주권 확보대책, 고령자용 임대주택 건설 등 사회적 약자 지원 도시재생주택 공급, 임대점포, 및 작업장 설치 등 생활재생을 위한 지원시설 정비 등으로 구체화되고 있다.

나. “거점 확산형 주거환경개선사업”

한국도 기존 주택재개발(재건축)사업이나 현지개량사업의 문제에 대한 대안적 모델로 ‘거점확산형 주거환경개선사업’을 2007년 5월부터 시범사업 형태로 도입하게 되었다. 거점확산형 주거환경개선사업은 공공이 정비구역 내 일정규모와 위치를 정하여 순환용 주택 및 정비구역 주민의 생활지원을 위한 주민공동시설, 문화시설, 상업시설 등을 포함하는 커뮤니티 거점으로 정비하고, 거점개발을 근거지로 하여 공공의 지원아래 주민자력으로 주택개량을 촉진하는 사업방식이다. 거점확산형 주거환경개선사업의 의의는 행정주도 및 일부 개발업자 중심의 개발방식에서 벗어나 주민주도의 참여형 사업으로의 전환이며, 단기적 일회성 정비사업에서 장기적 지속형 정비사업으로의 전환이자, 전면철거중심의 물리적 정비방식에서 사회·경제적 정비를 포함한 사회적 재생(Social Renewal)으로 정비사업이 전환됨을 의미한다.

거점확산형 주거환경개선사업은 공공이 정비구역 내 일정규모와 위치를 정하여 순환용 주택 및 주민의 생활지원을 위한 주민공동시설, 문화시설, 사업시설 등을 포함하는 커뮤니티 거점으로 정비(거점개발)하고 거점개발을 근거지로 하여 주민자력의 주택개량을 공공이 지원하는 정비방식이다.⁴⁾ 공공이 거점개발을 통한 순환용 임대주택 및 주민 편의를 위한 생활지원시설을 확보하고 중·저층 공동주택, 단지형 단독주택지 조성, 도시형 타운하우스 등 새로운 주거모델을 거점개발로 제시하여 주민자력의 주택개량이 연쇄적으로 확산될 수 있도록 유도하여 지역성과 장소성이 반영된 동네 환경을 조성한다. 단계적(지속적) 사업추진으로 원주민(현지 거주 주민)의 재정착 도모하고 노후도, 주민의 정비여건(소득 수준 등) 등을 고려한 단계적 정비방안을 수립하여 안정적인 생활환경을 유지한다. 공공이 거점개발을 통한 순환용 임대주택 및 주민 편의를 위한 생활지원시설 확보하여 원주민의 재정착 도모한다.

다. 현지개량방식의 주거환경개선사업

현지개량방식의 주거환경사업은 국내 유일의 수복형 정비방식으로 2005년 도시및주거환경정비법의 개정에 따라 건축법 특례조항이 폐지되지 전까지 주거환경개선사업의 80%를 차지하였다. 건축법 특례조항은 자력으로 주택개량(신축 및 리모델링)이 어려운 가구주의 경제여건과 사업이익을 얻고자 하는 건축업자들(소위 ‘집장사’)의 이해관계가 부합하여 현지개량사업을 작동하게 하는 조항이었다. 그러나 현지개량사업에 의해 추진된 주거환경개선사업 지구의 주거환경은 인지사선제한 완화, 주차장 특례조항 등의 완화규정의 적용과 과도한 사업이익 확보를 위한 다세대·다가구 형태의 주택개량으로 재슬럼화하는 경향을 보이고 있다. (성남시 현지개량사업) 2005년 도시및주거환경정비법 개정으로 민간 건축업자와 가옥주간의 이해관계가 더 이상 부합하지 못하게 되었고, 이에 따라 현지개량사업 방식의 주거환경개선사업은 거의 추진하지 않고 있다.

4) 이창호·임정민·서수정·배용규(2008), 거점확산형 주거환경개선 시범사업을 위한 운영방안, 주택도시연구원. pp24

5. 현행 재개발방식에서 “주거환경(재개발) 복지사업” 으로의 전환과정과 현행 재개발사업지구의 정비

가. 주거환경(재개발) 복지사업의 입법화

먼저, 도시및주거환경정비법(이하 “도시정비법”)을 개정하여 주거환경개선사업, 주택재건축사업, 주택재개발사업, 도시환경정비사업에 이어 5번째의 도시재정비 사업방식으로 ‘주거환경 복지사업’의 개념을 도입하도록 한다. 현재에도 주거환경개선사업 방식과 서울시의 도시환경정비조례 제38조의 공공의 도시기반시설 비용 지원 조항을 잘 활용하고 결합하고 거기다 금융지원 방식을 정책적으로 결합하여 이와 같은 주거환경 복지사업형의 재개발사업을 추진할 수 있고 서울시는 “휴먼타운”이라는 정책적 브랜드를 만들어 이와 유사한 시범사업을 추진하고 있다. 하지만, 전면적인 주거환경 복지사업으로의 전환과 도시기반시설 설치를 위한 예산의 수립과 기금의 적립 등을 위하여는 새로운 ‘주거환경 복지사업’ 개념을 도입하고 주거환경 복지사업 정비지구의 지정 등이 필요하다.

‘주거환경 복지사업’의 개념은 도시기반시설이 불량하고 노후불량 주택이 밀집하여 주택재개발사업 또는 주거환경개선사업이 필요한 지역이나 주민들의 소득능력이나 비용부담능력에 비추어 도시기반시설의 설치비용을 부담하기 곤란하여 국가나 지방자치단체의 재정지원에 도시기반시설의 설치가 필요한 지역에서 도시기반시설이나 주민공동시설, 문화시설, 임대주택의 등의 설치 및 최저주거기준에 미달하는 노후불량 주택의 개량을 위하여 필요한 최소한의 범위에서 주택을 철거하고 공동주택형의 주택 건설을 신축하는 방식의 도시재정비 사업으로 한다.

사업시행자는 도시기반시설이나 주민공동시설, 문화시설, 임대주택의 건설의 주체는 국가나 지방자치단체 또는 이에 위탁을 받은 공기업으로 하고 위와 같은 시설의 설치와 최저주거기준에 미달하는 노후불량 주택의 개량을 위하여 기존주택을 철거하고 철거되는 세대의 주거마련과 사업비용 충당을 위한 일반분양분 건축을 위한 주택공급사업의 주체는 구역내의 토지등소유자로 구성되는 조합이 사업시행자가 되도록 하거나 공동사업주체가 되도록 한다.

나. 서울특별시, 경기도, 인천광역시 등의 자체비용으로

- * 1단계 - 재개발, 뉴타운 지구에 대한 전면적인 사업비용과 원주민 비용부담 규모에 대한 조사
- * 2단계 - 세대당 비용부담 정도를 고려하여 현행방식의 재개발사업의 계속 추진에 대한 여론조사

이를 위해 우선 재개발 사업 추진에 어려움을 겪고 있는 지역들의 실정을 명확히 파악하는 것이 시급하다. 서울특별시나 경기도, 인천광역시 등이 자체비용으로 주택재개발 정비지구 등으로 지정된 곳

중 일정기간이 지나도록 조합설립이나 시행계획수립을 하지 못하고 있는 지역 등을 중심으로 1) 각 재개발, 뉴타운 정비지구의 전체사업비용의 규모 ii) 각 재개발, 뉴타운 정비지구별 도시기반시설 설치비용 iii) 각 재개발, 뉴타운 정비지구별 토지등소유자의 세대별 비용부담 규모 iv) 위와 같은 사업비용 및 각 세대별 비용부담을 고려하여 현재의 재개발방식이 사업을 계속 추진하는 것을 각 재개발, 뉴타운 정비지구별 토지등소유자들이 원하고 있는지 여부 등을 조사해야 한다. 평택시가 이와 같은 조사 방법을 거쳐 지구지정 해제를 한 바 있고, 부산의 경우⁵⁾ 재개발예정지구를 전면적으로 해제하고 이와 같은 내용의 조사를 벌여 몇 개의 지구를 해제한 바 있다. 인천 남구의 경우 1개의 재개발지구의 사업비용 조사에 2,000만원의 용역비용이 소용된 것으로 보아 서울, 경기도, 인천 등의 주요 재개발지구 사업비용 조사에 소요되는 재정은 그리 크지 않을 것으로 추정된다.

다. 과도한 비용부담과 주민반대 여론이 높아 사업추진이 어려운 재개발지구 : 서울시 도시계획심의 위원회에서 지구지정 해제나 대안으로서의 주거환경 복지사업으로의 전환

서울시와 경기도, 인천광역시 등은 도시계획심의위원회에서 부산시와 같이 정비지구 재검토를 안건으로 상정하여 위와 같은 용역조사를 바탕으로 더 이상 주민들의 소득능력이나 사업성에 비추어 과도한 주민부담으로 사업추진이 어려운 지구는 지구지정을 해제하거나 주거환경 복지사업지구로 지구를 전환하여 지정한다.

이미 주택재개발 정비지구 등으로 지정된 지구 등에 대하여는 대대적인 주민 소득능력과 부담능력, 도시기반시설 설치비용의 지원없이 일반분양분 수입이나 조합원 부담금 등으로만 사업비용의 충당이 가능한지 여부 등의 사업성, 지구지정 후 일정기간이 지나도록 조합의 설립이나 사업시행계획의 수립 등을 하지 못하고 있는지 여부 등을 조사하여 주거환경 복지사업 방식이 필요한 지구에 대하여는 주거환경 복지지구로 지구지정을 전환하거나 잠정적으로 지구지정을 해제한다. 지구지정 후 일정기간이 지나도 조합설립을 하지 못하거나(일몰제) 지구내의 토지등소유자의 일정비율 이상의 동의로 지구지정 해제의 요청이 있는 경우에는 도시계획심의위원회의 심의를 거쳐 재개발 지구지정을 해제할 수 있는 근거를 마련한다.

5) 부산시 “정비구역 중 22% 해제” = 부산시는 재개발·재건축 등 도시재정비 구역 487곳 가운데 107곳을 해제하는 내용의 기본계획을 2009.4.28일 공고했다. 심의 절차를 거쳐 6월 중 확정, 고시할 계획이다. 지역별로는 부산진구와 영도구가 각각 22곳 감소했다. 뉴타운 사업이 진행 중인 서구와 사하구는 13곳씩 줄었다. 반면 연제구와 수영구는 일부 재건축이 새롭게 지정되면서 4곳과 2곳이 증가했다. 부산시는 주택정비구역의 신규지정을 억제하기 위해 기준이 없던 최소면적을 재개발의 경우 3만㎡ 이상, 재건축 1만㎡ 이상으로 규정했다. 또 노후불량건축물 비율을 현행 40%에서 80%로 강화하고, 재건축 기준연한도 현행 20년 이상에서 20~40년으로 조정했다. 부산시는 이에 앞서 지난해 4월 지방자치단체로는 처음으로 사업 진척이 없는 재개발예정지 등을 정비대상에서 제외하기로 하고 용역을 실시한 바 있다. 부산시의 재개발 정책 변화는 부동산 경기침체로 사업성을 기대할 수 없어 대단위 아파트를 짓는 재개발보다는 주택 개보수를 통한 도시개발이 현실적이라는 판단에서 비롯됐다. (2009.4.29, 경향신문)

라. 상대적으로 주민들의 재개발사업 추진이 요구가 높은 재개발지구 : 인가자문위원회의 구성과 엄격한 조합설립인가와 관리처분계획인가 심사를 통한 책임행정⁶⁾의 확립

재개발사업은 지구지정(광역시 담당) - 추진위원회승인 - 조합설립인가 - 사업시행계획인가 - 관리처분계획인가 - 이주 및 철거 - 착공계 - 건축의 순으로 사업이 진행되는데, 지구지정 이후의 사업 계획 추진에 관한 승인, 인가 등은 각 구청장, 시장이 담당하게 된다. 지난 6.2 지방선거 전의 구청장, 시장 등의 경우는 시장, 구청장 등 스스로가 무분별한 개발사업 추진의 환상과 공약 등을 이유로 법원 판례가 이미 확립되어 있음에도 불구하고 조합원 75% 내지 2/3의 동의가 없었는데도 조합원 부담금을 크게 인상하는 사업시행계획이나 관리처분계획을 인가해 주는 등 무책임한 행정으로 재개발이 본격적으로 추진된 주민들로부터 많은 원성을 사게 되었고, 이러한 여론이 6.2 지방선거의 민심으로 표출되었다. 그러나, 6.2 지방선거 이후 구청장, 시장은 이러한 재개발에 감독에 관한 무책임 행정에 대한 비판적 여론에 힘입어 당선되었음에도 이러한 무책임행정을 어떻게 극복해야 할 것인가에 대한 구체적 방안을 마련하지 못한채, 재개발추진단계에 있는 지역에서는 관리처분계획 인간전까지는 재개발추진을 빨리 해 달라는 민원에, 관리처분계획 인가후에는 무책임한 인가를 해 주었다는 민원에 시달리며 제대로 된 책임행정을 하지 못하고 있다. 이러한 인가업무를 담당 구청장, 시장의 정치적 책임으로만 대응하기에는 너무 부담이 크고 관련 공무원들도 향후 전개될 양상을 체계적으로 예측하지 않은채 개발민원에만 쫓겨 여전히 쉽게 인, 허가를 해 주도록 요구하여 구청장, 시장 등의 부담이 큰 실정이다. 이러한 점에서 변호사, 회계사, 감정평가사, 관련분야 교수 등 전문가들과 시민단체 전문가 등으로 구성되는 인가자문위원회에서 정치적 부담에서 일견 벗어나 전문적인 사업비용 분석과 법률쟁점 등을 전문적으로 검토하여 인가여부를 구청장, 시장에게 자문하여 구청장, 시장의 정치적 부담을 줄이고 엄격한 법률적 검토와 사업성 검토, 주민 비용부담 등의 전문적 내용을 바탕으로 인, 허가가 이루어져 책임행정이 수립되도록 해야 한다.

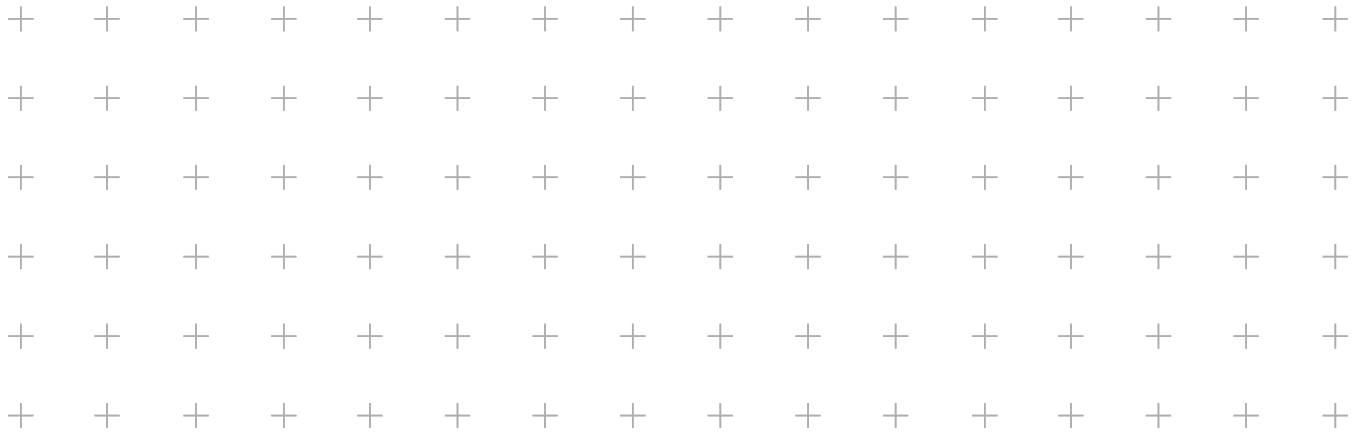
먼저, 조합설립인가 단계에서의 무책임 행정의 문제를 보면, 주택재개발 추진위원회가 조합설립 인가를 받기 위해 첨부하는 조합설립동의서에는 대략적인 건축비, 철거비, 총 사업비 등만을 기재하도록 하고 있어, 토지 등 소유자들은 위 정비사업으로 인해 분담할 비용이 어느 정도일지 전혀 예측하지 못한 채 조합설립에 동의해야 하는 상황이다. 또한, 위와 같이 구체적인 비용부담 내역이 나타나 있지 않은 동의서 양식에 따라 조합설립 동의가 이루어지다 보니, 막상 조합원 분담금이 확정되는 단계에 이르르면, 당초 예상했던 분담금보다 40~70% 이상 증액되는 것이 일반적인 현상이 되고 있으며, 조합원들

6) 서울시는 부산시와 같이 적극적인 지구지정 해제를 통한 무분별한 사업추진을 정비하는 대신 재개발사업추진의 요건을 엄격히 하고 재개발사업추진의 감독을 강화하고 있다. 재개발사업지구 지정요건은 2003.12. 애초에는 노후도, 호수밀도, 과소필지, 접도율 4가지를 모두 충족시켜야 했는데, 2006년 7월부터 이 중 2개만 충족하도록 하고 그 각각의 요건도 노후도 2/3 이상 → 60%, 호수밀도 80호 이상/ha → 60호 이상/ha 으로 완화하였으나 서울시는 2010. 7부터 주택 재개발 사업을 추진할 때 노후도를 필수요건으로 적용키로 했다. 그동안 서울 지역의 주택 재개발 사업은 노후도가 선택요건으로 돼 있어 상대적으로 양호한 주거지에서 재개발 사업이 추진되는 등의 문제점이 발생했다. 그리고, 재개발사업의 감독강화를 위하여 서울시는 지방자치단체가 정비업체 선정과 재개발추진위 구성 등에 관여할 수 있도록 하는 내용의 공공관리제도를 도입했다.

은 이러한 동의서에 근거한 조합설립 인가는 위법하다며 다투는 경우가 많아 정비사업 추진에 많은 혼란이 야기되고 있다.

또한, 조합설립 이후 무책임행정의 예를 보면, 조합설립시 구체적 비용부담 및 소유권귀속에 관한 대강의 내용을 정했다 하더라도 이후 사업시행계획승인단계에서 정비구역의 면적이 확대되거나 사업계획의 내용이 변경되어 조합설립동의에 준하는 조합원들의 동의가 필요하다는 것이 법원 판례의 경향이며, 관리처분계획 인가 단계에 이르러 조합원의 비용부담 및 소유권귀속에 관한 내용이 10% 이상 증액되는 경우에는 종전의 정비사업과는 동일성을 달리하는 것이어서 조합 정관 변경에 준하는 정도의 동의가 필요하다는 것이 법원의 일반적 태도이다. 그러나, 인허가권자인 관할 관청은 이러한 법원의 판례⁷⁾를 무시하고 정비구역의 면적이 확대되거나 조합원 부담금이 40~70% 이상 증액되어도 조합원 과반수 출석, 출석 조합원 과반수 찬성의 단순 의결정족수만으로 사업시행계획 승인이나 관리처분계획 인가를 하는 등 법원 판례 취지에 반하는 무책임행정이 빈번하다. 또한, 조합에서는 사업을 조속히 시행하고자 하는 목적에서, 사업시행계획인가가 이루어지면 정비사업의 가장 중요한 절차라 할 수 있는 관리처분인가가 있기 전이라도 조합원들에게 이주를 권유하거나 강제하고 있어 막상 관리처분단계에서 조합원의 비용부담 및 소유권귀속에 관한 내용이 10% 이상 변경되어도 이를 제대로 다투지 못하는 등의 문제가 발생하고 있는 바, 사업시행계획인가시 ‘관리처분계획인가 전에는 조합원들에게 이주를 권유하거나 강제하지 않을 것’을 조건으로 하도록 할 필요가 있다. 이에, 각 구청에 인가자문위원회를 설치하도록 하고, 인가자문위원회에서는 조합설립인가, 사업시행계획인가 및 관리처분계획 인가시 법령 및 판례의 태도에 맞게 인가가 이루어지도록 자문하여, 각 인가행위의 적정성을 담보하도록 한다.

7) 우리법원은 일찍부터 재개발, 재건축 동의시 정한 비용부담의 내용을 변경하는 사업시행계획이나 관리처분계획의 효력에 대하여는 조합원 압도적 다수의 특별결의가 필요하다는 엄격한 심사의 원칙을 천명해 왔다. 2005.4.21. 선고 2003다4969 판결은 조합설립시 정해진 비용부담에 관한 사항은 조합설립의 내용을 이루는 것이고 이를 변경하기 위해서는 조합설립시 요구되는 동의율(5분의 4)을 충족해야 한다고 하였고, 그 뒤 대법원 2009.1.30. 선고 2007다31884 판결, 2009.6.25. 선고 2007다31822 판결은 공사비변경은 정관의 변경에 해당하므로 정관의 변경에 준하는 3분의 2 이상의 동의가 필요하다고 하고 있다. 이렇게, 우리 법원이 조합원의 비용부담을 인상하는 사업시행계획이나 관리처분계획이 유효하기 위해서는 5분의 4 또는 3분의 2 이상의 특별결의가 필요하다는 태도를 보이는 것은 꽤 오래되어 행정기관도 이러한 법원의 태도를 잘 알면서도 일선의 행정기관은 이러한 특별결의의 동의를 받지 못했다는 것을 잘 알면서도 위와 같이 조합원의 비용부담이 50% 이상 인상되는 사업시행계획이나 관리처분계획을 그대로 인가함으로써 사업시행계획이나 관리처분계획의 취소나 무효를 다투는 많은 소송이 제기되고 적지 않은 정비구역에서 사업시행계획이나 관리처분계획이 무효, 취소되어 큰 혼란이 발생하고 있다.



재개발제도 개혁의 바람직한 방향은?
재개발제도 개혁을 위한 제1차 공동 토론회

토론문

■ ■ 뉴타운사업! 방향전환이 필요하다

이주원 사무국장(나눔과 미래)

■ ■ 재개발 사업들을 전면 중단하고 원점에서 재출발해야 한다.

김규호 목사(기독교사회책임 사무총장)

■ ■ 뉴타운의 근본적인 문제점

이성수 (군포역세권뉴타운반대대책위원회 위원장)

■ ■ 왕십리 뉴타운 1구역의 비민주적 사업진행과 행정소송

정진영(왕십리 뉴타운 1구역 주민대표)

■ ■ 보금자리정책의 문제점과 하남감북지구 취소의 당위성

박동렬(보금자리주택 하남감북지구 주민대책위원장)

■ ■ 신도시 및 재개발지구에서의 종교단체의 피해

강사근 위원장(한국장로교총연합회 재개발대책위원회 위원회)

뉴타운사업! 방향전환이 필요하다

이주원 사무국장(나눔과미래)

1. 뉴타운사업! 방향전환이 필요하다

- 도시재정비사업의 본질은 도시계획 사업의 일환으로 진행되어야 할 사업이다. 그러나 현실은 도시재정비사업 지역 내 토지등소유자들로 구성된 정비사업조합이 정비기반시설의 설치비용을 부담하고 있다. 영동지구 개발이나 여의도지구 개발 시 기반시설에 대한 정부의 선투자와 달리 도시재정비사업은 주민부담에 의한 기반시설의 설치가 이루어져서 주민 부담이 더욱 증가되고 있다.
- 현재 도심 및 역세권에 인접한 재정비사업지역에서도 원주민들이 주택과 토지를 현물출자한 후에도 추가로 부담해야 할 비용이 2억원이 넘고 있으며, 수도권 지역의 경우에도 부담비용이 1억 5천만원에 달하고 있어 정비사업 후 원주민 재정착율이 20% 내외에 불과한 실정이다.
- 더구나 자연발생적으로 형성된 도심내 저층주거지의 경우, 주거환경이 열악하여 주거환경정비사업이 절실히 요구되나 사업성이 없다는 이유로 정비사업의 추진이 거의 이루어지지 않고 있다. 특히, 지방 중소도시의 경우에는 현재와 같은 주택재개발(혹은 주택재건축)방식으로는 정비사업과 관련한 계획을 세워도 거의 추진되지 않고 있다.
- 이에, 주민들의 소득능력 및 비용분담능력 등을 감안하여 도저히 주민들의 비용분담만으로 주택재개발사업 추진이 어려운 지역에 대해서는 정비기반시설과 공동이용시설은 국가나 지방자치단체의 재정으로 건설하도록 하고, 주민들은 주택개량 비용만을 부담하는 새로운 정비사업의 도입이 절실하다. 이를 위해, '주거환경복지사업'이라는 새로운 정비사업의 유형을 도입하고, 주거환경복지사업의 시행지역에서는 전면철거 후 공동주택 신축이라는 현재의 정비사업 방식이 아닌 정

비기반시설, 공동이용시설 및 공공임대주택의 건설을 위해 철거가 불가피한 주택과 노후불량한 주택만을 철거하고 신축 주택을 공급하도록 한다.

- 한편, 과도한 정비사업 추진으로 인한 사회, 경제적 낭비의 소지를 줄이기 위해서는 지구지정 후 정비사업 추진이 원활하지 않은 사업지역에 대해서는 토지등소유자들의 동의를 요건으로 지구지정 철회 및 조합설립인가 철회를 신청 할 수 있도록 하고, 지구지정 후 일정기간 내 정비사업조합이 설립되지 않거나 조합 설립인가 후 일정기간 내 사업시행계획인가를 받지 못한 정비사업지역에 대해서는 일몰제를 적용하여, 지구지정을 철회하거나 조합설립인가를 철회하도록 하는 제도를 도입할 필요가 있다.

2. 뉴타운사업 방향전환의 주요내용

가. 주거환경복지사업의 도입

- 주택재개발사업 중 토지등소유자들의 소득능력이나 비용부담능력에 비추어 정비기반시설의 설치 비용을 부담하기 곤란한 지역을 대상으로 시행하는 사업으로, 정비기반시설·공동이용시설 설치 및 공공임대주택 건설을 위해 철거가 불가피하거나, 노후불량 주택의 개량을 위하여 필요한 최소한 범위에서 주택을 철거하고 공동주택을 건설하는 방식의 주거환경복지사업을 새로운 정비사업으로 도입한다.
- 주거환경복지사업의 정의 : 주거환경복지사업은 전면철거 후 고비용의 신축아파트 건설이라는 건축방식이 아니라 도시기반시설, 공공임대주택, 주민공동시설·문화시설 등과 같은 도시계획상 필요로 되는 시설의 설치를 위하여 불가피하게 철거되는 주택과 정상적인 주거가 불가능한 주택 및 주민의 자력에 의해 신축되는 주택만을 선별적으로 철거하여 새로이 주거가 필요한 세대와 일정한 사업비용 충당을 위한 일반분양분을 위하여 용적율을 상향하여 중·저층의 동등주택을 건설하는 정비사업방식으로 공공이 도시기반시설 등을 지원하고 주민들이 직접 주택을 개량하는 “공공지원 주민참여” 도시재생사업을 “주거환경복지사업”이라고 한다.

나. 정비기금시설 및 공동이용시설 설치 비용 지원 및 주택개량 비용 지원

- “주거환경복지사업” 추진 시 정비기반시설 및 공동이용시설의 설치에 국가는 또는 지방자치단체의 부담으로 강행규정으로 하되, 위 비용의 부담 및 재원조달방법 등과 관련한 내용 및 토지등소유자들이 자기 소유의 주택을 신축 또는 개량할 수 있도록 국민주택기금 등을 활용할 수 있도록 한다.

다. 구역지정 해제

- 인구 50만 이상의 시·도지사 또는 대도시의 시장은 '정비구역내 토지등소유자의 1/2이상의 정비구역지정 철회 제안에 따라 시장·군수가 정비구역지정 철회를 요청한 경우, 정비구역지정 후 2년이 지나도록 도시정비법 제 16조에 따른 조합설립인가를 받지 못한 경우, 정비구역 지정 후 사회·경제적 여건의 변화 등에 비추어 정비구역으로 존치시키는 것이 상당하지 아니한 경우'에는 정비구역지정을 철회할 수 있도록 하고, 이 경우 시·도지사 또는 대도시의 시장은 대통령령이 정하는 바에 따라 지방도시계획위원회의 심의를 거치도록 한다.

(예시)

제3조 정비구역의 지정 철회를 다음과 같다.

- ① 시·도지사 또는 대도시의 시장은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 정비구역의 지정을 철회할 수 있다.
 1. 시장·군수가 정비구역내 토지등소유자의 1/2 이상의 정비구역의 지정 철회 제안에 따라 정비구역 지정 철회를 신청한 경우. 이 경우, 정비구역 지정 철회 제안을 위한 토지등소유자의 동의, 제안서의 처리 등에 관하여 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.
 2. 정비구역 지정 후 2년이 지나도록 법 제16조에 따른 조합설립인가를 받지 못한 경우
 3. 정비구역 지정 후 사회·경제적 여건의 변화 등에 비추어 정비구역으로 존속시키는 것이 상당하지 아니한 경우.
- ② 시·도지사 또는 대도시의 시장은 정비구역의 지정을 철회하고자 하는 경우에는 대통령령이 정하는 바에 따라 지방도시계획위원회의 심의를 거쳐 철회하여야 한다.

라. 구역지정 전환제 도입

- 도시재정비사업 구역 중 주민들의 소득능력이나 사업성에 비추어 과도한 주민부담으로 사업추진이 어려운 지구는 주택재개발사업 정비구역 해제와 더불어 “주거환경복지사업” 구역으로 지정 전환이 필요하다. 따라서 주택재개발 정비구역 등으로 지정된 대상지에 대하여는 주민 소득능력과 부담능력, 도시기반시설 설치비용의 지원없이 일반분양분 수입이나 조합원 부담금 등으로만 사업비용의 충당이 가능한지 여부 등의 사업성, 구역지정 후 일정기간이 지나도록 조합의 설립이나 사업시행계획의 수립 등을 하지 못하고 있는지 여부 등을 조사하여 필요한 정비구역의 경우 대하여는 “주거환경복지사업” 구역으로 구역지정을 전환할 수 있도록 한다.
- “주거환경복지사업”으로 지정전환시 주민의견 수렴 절차인 주민투표 방식의 도입도 검토해보아야 함.
 - 예) 주민 소득수준, 추가분담금 등 사전사업성 분석 결과 제시 후 주민찬반 조사 또는 투표 실시

마. 조합설립인가 철회

- 시장·군수는, 조합설립인가 후 2년이 지나도록 도시정비법 제28조에 따른 사업시행계획인가를 받지 못한 정비사업지역의 경우 및 조합원 1/2이상의 조합설립 인가 철회 신청이 있으면 조합설립 인가를 철회할 수 있도록 하고, 조합설립 인가 철회의 절차 및 방법 등에 대하여는 대통령령으로 정하도록 한다.

재개발 사업들을 전면 중단하고 원점에서 새출발해야 한다.

김규호 목사(기독교사회책임 사무총장)

지난 2월 24일 재개발로 보금자리에서 쫓겨나야 하는 주민들, 재개발로 쫓겨나고 있는 1만2천개의 교회들, 그리고 이러한 현실을 도저히 좌시할 수 없는 31개 단체들이 다 같이 힘을 모아 <재개발문제 해결국민운동>을 출범시켰다. 이 단체의 출범은 특별히 작년 연말부터 단식투쟁을 한 5명의 목회자들의 수고와 지난 1월 6일에 있었던 1천명 목회자와 주민들의 시국기도회와 행진이 없었으면 불가능했다는 점에서 <한국기독교총연합회>를 위시한 기독교인들과 공동사무국을 맡고 있는 <기독교사회책임>의 역할이 컸다.

향후 <재개발문제해결국민운동>은 기독교뿐만 아니라 재개발과정에서 쫓겨나는 모든 종교단체, 모든 지역주민, 그리고 잘못된 현실을 묵과할 수 없는 모든 시민사회단체가 연대하여 더욱 광범위하고 철저한 투쟁을 전개하고자 한다. 이 문제는 지역에서의 문제제기만으로는 해결이 불가능하고 근본적인 법제도 개혁이 되지 않으면 안 되기 때문이다.

30년 전 전두환 정권이 취약한 권력의 정통성을 보완하기 위해 무주택자들을 위해 5백만호의 주택을 지어주겠다는 공약을 하고 이를 위해 개발이익만으로 도시를 건설할 수 있도록 ‘택지개발촉진법’이라는 악법을 제정한 이래로 헤아릴 수 없이 많은 국민이 이 악법에 의해 주거와 재산을 강탈당하고 인권을 유린당해 왔다. 원주민들은 시세의 반밖에 안 되는 보상을 받고 대책없이 쫓겨났으며 버티는 사람들은 무자비한 강제철거로 철저하게 짓밟혀야 했다. 그리고 근자에 와서는 용산참사와 승례문 방화사건까지 일어나게 되었다. 그리고 이제와서는 부동산경기의 악화와 토지구획공사의 125조에 달하는 천문학적인 빚 때문에도 지난 30년간 국민을 괴롭힌 택지개발촉진법은 더 이상 존립이 불가능하게 되었다.

청와대와 국회, 국토해양부와 지방자치단체, LH공사 등은 처절하게 깨달아야 한다. 이미 사형선고를 받은 현행 재개발제도는 自爆이외에 다른 방법이 없다. 오로지 개발이익만으로 신도시를 건설하는 것은 이제 불가능하다. 슬럼화된 도시를 재개발한다는 명목으로 주민의 재산을 강탈하여 그 돈으로 도로와 학교, 임대주택과 공원을 건설하고, 재산을 강탈당한 85-90%의 주민들은 수십년간 생활의 터전을 이룬 내집에서 쫓겨나야 하는 현행 제도가 요즈음과 같은 主權在民의 시대에 존재하고 있다는 것만으로도 국민들의 큰 저항을 받지 않을 수 없기 때문이다.

헤아릴 수 없이 많은 국민이 재개발과정에서 주거를 잃어버리고 1만 2천여개의 교회가 쫓겨나고 있음에도 불구하고 이들이 아무 말도 하지 않고 그저 정부방침이니 따를 것이라고 판단한다면 이는 큰 오산이다. 또한 정부여당이 이러한 재개발의 심각한 상태를 방치하고도 정권을 유지할 수 있을 것으로 생각한다면 큰 오산이다.

정부는 이제라도 모든 진행중인 재개발 사업들을 전면 중단하고 원점에서 새출발해야 한다. 차제에 재개발 방식을 선진국형으로 바꾸어야 한다. 싹쓸이 재개발이 아니라 부분철거, 부분개발 방식으로 바꾸고 임대주택과 공원, 학교, 도로 건설은 정부예산으로 하여 원주민의 재정착을 최우선시하는 재개발방식, 부자와 가난한 주민이 함께 살아가는 방식으로 전환해야 한다.

더불어 재개발문제해결국민운동은 다음의 8가지 사항을 정부와 국회에 요구한다.

- 1) 정부는 전세대란을 촉발시키는 모든 재개발공사와 관련한 인허가를 즉각 중단하라!
- 2) 현재 진행중인 재개발, 뉴타운, 신도시, 보금자리 등의 모든 사업을 즉각 중단하고 개발방식을 전면 재검토하여 합당한 방식으로 전환하라!
- 3) 정부는 난개발과 강제철거로 보금자리와 종교시설을 빼앗긴 주민을 위한 대책을 강구하라!
- 4) 현행개발악법(택지개발촉진법, 도시개발법, 도시재개발법, 도시 및 주거환경 정비법, 주택건설촉진법)을 전면 폐기하고 재개발 정책을 싹쓸이 철거방식에서 부분철거와 부분개발의 방식으로 전면 전환하고 이를 위한 법을 제정하라!
- 5) 재개발지역에서 종교단체가 차별당하거나 종교활동이 봉쇄되는 일이 없도록 하며 종교용지 공급을 원활하게 하여 역차별을 해소하라!
- 6) 토지보상법과 감정평가제도를 수정하여 이를 공정하게 시행하라!
- 7) 재개발지역에서의 임대주택, 도로, 학교, 공원은 정부예산으로 건설하라!
- 8) 힘없는 세입자, 자영업자, 임대종교시설(교회)의 생존권을 보장하라!

뉴타운의 근본적인 문제점

이성수(군포역세권뉴타운반대대책위원회 위원장)

1. 뉴타운은 이웃을 상대로 집단 테러행위와 진배없다. 힘의 논리로 삶의 터전을 빼앗는 반사회적인 사업이 뉴타운인 것이다. 그 근거로 뉴타운 방식은 찬성 75%이면 25% 이웃 주민집이 강탈(?)당한다. 민주주의 사회에서 있을 수 없는 일이다. 이는 다수이면 소수의 생명권 주거권을 빼앗는 민주주의를 가장한 공산주의 잔재라고 볼 수밖에 없다.

이것이 다가 아니다. 돈만 되면 이웃의 소중한 보금자리도 마을도 모두 짓밟아도 되는 천박한 천민 자본주의자들에 의해 많은 이웃을 울리고 있음에도 추진세력은 양의 탈을 쓰고 당당하게 얼굴을 들고 다닌다. 내 집이 초가삼간 일지라도 어른을 공경하고 가족이 화목하고 이웃끼리 마음을 열고 웃음을 나눌 수 있는 서로를 배려하는 문화를 정착하는 노력이 시급하지 함께 살아온 이웃이 원하지 않는 잘 살고 있는 이웃집 강제 철거하여 어려운 이웃들 흩어지게 하는 것이 시급을 다룰 일은 아니라고 본다.

또한 조합에 동의서를 써주고도 10년이 걸릴지 20년이 걸릴지 아무도 알 수없는 가운데 나머지 주민은 재산권 행사도 못하고 집수리도 못해 많은 고통이 따르며 수십 년에 걸쳐 자연발생적으로 형성된 지역공동체 파괴는 지역사회 청소년 교육에도 악영향을 끼칠 것이다.

2. 대기업 건설업자 주도하에 진행되는 개발을 지양하고 지역의 양심적인 지역건설업체의 적극적인 참여를 통해 지역 환경과 지역 소득수준에 맞는 개발과 자율개발이 필요하다. 지금의 뉴타운 평당 건축비 약 500만원(군포시 자료 직간접 공사비 약 470만원)이 아닌 지역민과 지역발전을 위해 평당 건축비 250만 미만대로 낮춰서 5천만 원 미만의 자부담만 있으면 빌라나 아파트 주민들이 재정착할 수 있는 방식이 적극 검토되는 것이 필요함에도 소도시 지역까지 대형건설업체가 잠식하는 지금의 뉴타운으로 마치 골목상권을 대형 슈퍼마켓이 점령하고 양벌이 토종벌을 먹어 삼키고 베스라는 물고기나 황소

개구리가 토종 물고기를 잡아먹는 것이 지금의 뉴타운이다.

지역경제를 망가트리는 주범이 뉴타운이다.

3. 세입자들이 가장 큰 어려움이 닥친다. 뉴타운은 세입자 주거 이 전비(1인당 350만원_400만원) 이 사비용 등을 집주인에게 떠안기면서 집주인들도 재정착이 어려워 세입자를 사전에 이사를 시킨다. 그 다음 상가세입자와 생계형 임대 가옥주순으로 피해를 당한다.

(5.9일자 한겨레신문에 세입자 문제점이 잘 나타나 있다.)

4. 뉴타운은 폐지되어야 합니다. 저 출산 고령화 사회 진입, 생산연령인구 감소, 20-30대 비정규직 비율 40% 육박, 베이비붐 세대 710만 본격은퇴, 미분양 아파트 적체, 개인 빚 950조, pf대출 500조원, 하우스 푸어 250만 명 등 아파트 폭락 신호는 한 겨울 우박이 쏟아지듯 쏟아지고 있습니다. 이것이 다가 아닙니다 주택 수요층인 30-50세 인구가 200만 명이 감소하며, 35년 후 인구가 5000만에서 약 3000만으로 감소한다는 조사는 뉴타운 폐지의 결정적인 근거 자료입니다. 2013년 주택 보급률은 130%(경향신문)에다

2014년 까지 세종 시로 공무원들이 이주하기 시작하고, 여기에 158개의 공기업이 혁신 도시로 빠져 나가 버리면 수도권 인구의 6%가 유출되면서 이들이 거주하던 아파트 약 36만 채가 빈집으로 남아 악재가 계속 겹치고 있습니다.(나비도시 정비 연구소) 2012년 아파트 하락이 본격화 하면서 2013년부터 본격적인 아파트 폭락이 시작되고 매매가 쉽지 않음을 꼭 명심하셔야 합니다. 3년 안에 아파트는 30년 후엔 0원이 되는 자동차와 같은 소모품임을 알게 될 겁니다. 아파트 폭락은 피할 수 없습니다. 용적률이 1000이 되더라도 인구감소와 실질소득 하락 그리고 저축률 세계 꼴찌의 수치를 보더라도 매수자 실종으로 실수요자 중심으로 매매되면 과거처럼 마이파트가 마구 팔리지 않게 되면서 30년 후엔 내가 헐고 나가야 하는 유럽처럼 내가 쓰레기 처리비용까지 납부하고 철거하는 사태가 벌어집니다.

<대안>

1. 현재 벌어지고 있는 개발 굿판을 멈추게 할 수 있는 특별조치법을 만들어야합니다. 흔들리는 차이를 방지하면 결국 빠져버리듯 흔들리는 뉴타운 그대로 두면 민란이 일어날 수밖에 없습니다. 아울러 부동산 폭등 광풍이 불었던 2006년 여론조사 말고 부동산 폭락 광풍이 부는 2011년 지금 여론조사를 실시하고 세입자와 가옥주의 소득수준과 부담능력을 조사하여 지역민들의 수준에 맞는 방식을 연구 발표하는 조치가 시급합니다.
2. 지역 지식인들과 종교단체가 이 문제에 적극 개입해야 문제가 풀립니다. 지금처럼 수수방관하는 지역 지식인과 종교단체가 하루빨리 깨어나야 합니다.

3. 국토해양부 도심재정비 사업 제도개선안을 보면 일몰제와 조합해산권이 신설되었지만 정작 호화스런 청사진으로 사탕발림에 속아 철거직전까지 진행된 지역에는 소급적용이 안되면서 기 진행 지역 주민의 반발이 위험수준까지 왔습니다. 소급적용과 동시에 결정고시 이후 2년 안에 추진위가 결성이 안되면 지구지정 취소를 하고 조합과 추진위가 결성되더라도 50%만 반대하면 언제라도 해산이 가능해야 조합이 막대한 자금을 끌어들이며 무리하게 사업을 진행하지 않을 것입니다.
4. 지구지정 당시와 달리 부동산 상황이 180도 변환만큼 지금이라도 전수조사해서 75%찬성한 지역만 사업을 진행하고 나머지는 지구지정을 해지해야주민의 재산피해를 줄일 수 있습니다.
5. 결정고시가 난 지역 중 아직까지 추진위가 결성이 나지 않은 지구는 여론조사를 통해서 인감첨부 75% 찬성한 지구는 사업을 진행하고 찬성율75%이하인 지구는 해지해야해야 찬성 반대 주민 모두의 재산피해를 막을 수 있습니다.

〈결론〉

건설세력과 조합세력 투기세력에 속고 속아 뉴타운에 찬성한 주민이 다수인만큼 이 문제는 정상적인 방법으로 해법을 찾기보다는 초기에 도시재정비촉진특별법을 만들었듯이 해지를 위한 특별조치법을 하루속히 만드는 것이 사회문제를 줄이고 국민의 재산을 보호하는 정책이라고 본다.

민란이 일어나기 전에 뉴타운 문제를 해결하길 바란다.

왕십리 뉴타운 1구역의 비민주적 사업진행과 행정소송

정진영(왕십리뉴타운1구역 주민대표)

왕십리는 2002년에 1차 시범 뉴타운으로 지정되었습니다. 2011년 현재 약 10년이 지났지만 착공조차 하지 못했습니다. 서울행정법원은 대다수 주민이 이주하고 대부분의 주택이 철거된 상황에서도 2010년 1월, ‘조합설립인가 무효, 사업시행인가 무효, 관리처분인가 무효’판결을 내렸습니다. 패소한 구청은 1심 판결에서 무효가 확인된 인가에 대해 책임 행정을 다하지 않고 항소하고 변경인가를 강행했습니다. 구청은 인허가 권한은 행사하면서 과실에 대한 책임을 다하지 않습니다. 왕십리 이외에도 수많은 재개발 지역에서 무책임한 인허가가 남발 되고 있는 이유입니다. 저희들은 무책임한 행정처분에 항의하기 위해 행정 소송을 제기하였습니다. 왕십리 1구역의 비민주적인 사업진행과 소송을 제기하게 된 배경을 말씀드리고자 합니다.

1. 불투명한 사업진행 : 조합원의 알 권리 및 사유재산권 침해

성동구청 주택과에 정보공개 청구를 해보면 대부분 비공개로 회신합니다. 조합원의 알 권리를 침해하고, 사업 내용을 파악할 수 만드는 주택과에 항의할 때마다 담당 공무원으로부터 똑같은 대답을 듣게 됩니다. “억울하면 판사 앞에 가서 따져라. 소송해라.”

2007년 10월 24일, 분양가 상한제 적용을 피해야 한다며 왕십리뉴타운 1구역 조합은 관리처분 총회를 서둘렀습니다. 조합원들은 자기 집값이 얼마에 평가되었는지 모르는 상태였습니다. 시세의 절반에도 미치지 못하는 감정평가 결과를 사전에 통보하면 조합원들이 반발할 것이 자명했기 때문에, 감정평가를 공개하면 사업이 순조롭게 진행되지 않으리라는 것을 조합은 잘 알고 있었습니다. 관리처분 총회가 끝나고 3일이 지나서야 감정평가 금액을 통보했습니다. 개별 감정평가와 신축 공사비가 얼마인지

이는 것은 재개발 사업에 참여할지 말지를 결정하는 가장 중요한 근거자료입니다. 두 가지 정보를 투명하게 공개하지 않고 사업에 참여하기를 종용하는 것은 조합원의 알 권리는 물론 의사결정권과 사유 재산권을 침해하는 것입니다.

2. 사유재산권과 민주적 의결권의 훼손

정보를 투명하게 공개하지 않는 지금과 같은 현실에서 재산권 보호나 의결권이 지켜지기를 기대하기란 쉽지 않습니다. 재개발 사업에서는 ‘조합설립, 사업시행, 관리처분’각 단계마다 법이 정한 주민의 동의율을 엄격하게 적용하고 있습니다. 절차를 민주적으로 진행하고 주민들의 의견을 반영하기 위해서입니다.

흔히 ‘OS요원’이라 불리는 조합 측 홍보용역들은 “현집 주면 새집 준다, 추가부담금 없이 신축 아파트에 입주할 수 있다.”는 감언이설로 동의서와 인감증명을 받아갑니다. 하지만 그들의 말과 동의서에 포함된 계약 내용은 전혀 다릅니다. 재개발 지역의 가옥주는 조합이 제시하는 사업 동의서와 시공 계약서 그리고 관련 법령을 해독할 여력이 없는 노인인 경우가 많습니다. 지역 구성원의 특성을 고려하면 재개발 지역에서 주민들 자신의 힘만으로 권리를 찾기란 거의 불가능한 일입니다.

3. 왕십리 판결이 지니는 의미

왕십리 뉴타운은 1차 시범 뉴타운입니다. 강북 재개발의 출발점이 된 구역입니다. 여러 재개발 지역의 조합원들이 재판부의 판결을 주시하고 있습니다. 공관동의서로 조합설립인가가 무효로 판명된 가재울 4구역의 경우, 조합 측이 제출한 준비서면에 왕십리 판결을 기다린 이후에 재판을 진행하자는 의견이 나올 정도입니다. 원고들을 포함하여 왕십리 1구역 전체 조합원들의 고통을 줄이는 방향으로 문제를 해결하는 것은 2차 뉴타운, 3차 뉴타운으로 지정되어 순차적으로 진행되고 있는 후발 재개발 지역에 해결 방향을 제시하는 일이기도 합니다.

4. 부당한 사업비 증액과 ‘무이자 대출’을 받아 빚더미에 앉게 된 일반 조합원

재개발 지구지정이 확정된 이후, 왕십리뉴타운 1구역 추진위원회가 걷은 조합설립동의서에는 사업비가 약 3,300억으로 기재되어 있습니다. 그러나 2007년 10월 24일 관리처분 총회 이후 약 2,000억 원 이상이 증액되어 약 5,700억 원의 사업비가 책정되어 있습니다. 공사를 시작하기도 전에 조합설립 추진위원회가 제시한 사업비 규모의 두 배에 달하는 사업비가 증액되었습니다만, 대다수의 주택이 철거된 상황에서 왕십리 1구역 조합원들은 사업비 증액에 반대하거나 항의할 수 없는 처지가 되었습니다.

2008년 3월부터 조합은 ‘무이자 이주비’라며 이주비 대출을 시작했습니다. 수백 억 원의 이자는 전체 사업비에 포함되어 입주 전에 조합원들이 나누어 갚아야 합니다. 무이자가 아니라 ‘주택 담보 유이자 이주비 대출’입니다. 1천 억 원이 넘는 이주비를 무이자로 대출해 주는 은행은 없습니다. 조합원 전체가 공동 책임으로 갚아야 하는 이주비 대출을 당장 조합원들이 직접 납부하지 않는다고 해서 ‘무이자’라고 할 수는 없는 것입니다. 그러나 왕십리 1구역 조합은 무이자 이주비라는 명목으로 관리처분 인가가 나기 6개월 전인 2008년 3월부터 이주비 대출을 서둘렀습니다.

1990년대 초중반에 지은 다가구 건물을 소유한 조합원들은 길고 긴 소송 과정을 버티기 어려웠습니다. 전세보증금을 반환해 달라는 세입자들의 요청에 이주비 대출을 신청할 수밖에 없었습니다. 이주비를 대출할 때 이주 및 철거 동의서에 서명하게 됩니다. 철거 동의를 하게 되면 주민들이 이사 가는 즉시 집을 반파 하거나 부분 철거를 합니다. 이사 간 집으로 되돌아 올 수 없게 훼손하고, 이주기간 동안 조합에서 고용한 경비업체 용역들이 동네에 상주하게 되면 나면 나머지 주민들의 이주도 빠르게 진행됩니다. 불안감과 공포감이 확산되어 이주 신청자가 급속하게 늘기 때문입니다. 왕십리뉴타운 1구역은 이주비 대출을 시작한 지 6개월 만에 빈 터만 남았습니다.

5. 동부지방법원에 제출된 ‘공란동의서’와 행정소송 제기

조합설립동의서에는 개별 분담금을 예측할 수 있도록 사업비 내용이 적혀 있어야 하는데, 왕십리1구역 추진위원회의 전신인 하왕7구역 추진위원회가 받은 조합설립 동의서는 공란이었습니다. 2006년 12월 성동구청으로부터 조합설립인가를 받은 왕십리 1구역 조합설립동의서가 2008년 10월 동부지방법원의 문서촉탁에 따라 법원에 제출되었습니다. 성동구청 주택과가 서울동부지방법원에 제출한 조합설립 동의서 사본 역시 ‘공란동의서’였습니다. 동부지방법원에 제출된 조합설립동의서 사본이 공란이었기에 다시 행정소송을 제기하였고, 위임 동의율 부족 등의 하자를 이유로 조합설립인가가 무효로 확인되었습니다.

6. 조합설립인가 무효 확인 이후

1심에서 조합설립인가 무효로 확인되었는데도 성동구청은 과오를 인정하지 않고 즉각 항소했습니다. 구청의 항소로 재개발 사업은 1년 6개월 째 표류하고 있습니다. 1심 판결을 겸허하게 받아들여 문제 해결하려는 태도를 보이지 않았습니다. 무효인 행정행위로 인하여 고통 받고 있는 조합원들에게 사죄하고, 재발 방지를 약속했으면 지금과 같은 수백 억 원의 추가 금융비 발생은 막을 수 있었을 것입니다. 설상가상으로 조합설립변경인가를 내려주어 2심 재판에서 변경인가 취소 등을 추가로 다루게 되었습니다.

현재 진행 중인 소송과 사업 지연의 책임을 원고들에게 전가하고 있지만 사업 지연의 책임은 구청의 무책임한 행정과 조합과 건설사의 무리한 사업진행 때문입니다.

7. 사태 해결을 위한 제안

첫째, 주민들의 의사를 제대로 반영할 수 있도록 관련 정보를 투명하게 공개해야 합니다.

둘째, 인허가 하자로 행정처분이 취소 또는 무효가 확인되면 해당 부서 감사와 징계, 사업 지연으로 인해 발생한 추가 사업비에 대해 책임 행정을 해야 합니다.

셋째, 구청·조합·시공사·주민 등 재개발 사업의 핵심 당사자들이 사태 해결을 위한 협의체를 구성하여 대안을 모색하도록 해야 합니다.

넷째, 공익사업이면 공익사업답게 기반시설을 주민들의 사유재산으로 하지 말고 정부가 책임을 다 해야 합니다.

보금자리정책의 문제점과 하남감북지구 취소의 당위성

박등렬(보금자리주택 하남감북지구 주민대책위원장)

1. 개요

국토해양부는 2010. 11. 30. 경기도 하남시 감북동, 감일동, 초이동, 광암동 일원 2,670,216㎡에 대해서 보금자리주택지구 지정 공람공고를 하였고, 2010. 12. 30. 국토해양부고시 제2010-1028호로 보금자리주택건설등에관한특별법(이하 '특별법'이라 합니다) 제6조의 규정에 따라 하남감북 보금자리주택지구로 지정을 한 바 있습니다

하남감북 보금자리 주택사업은 저소득층의 주거안정 및 주거수준 향상을 도모하고 무주택자의 주택 마련을 촉진하여 국민의 쾌적한 주거생활에 이바지함을 목적으로 입법된 “보금자리주택건설등에관한 특별법”에 의하여 추진되는 공익사업에 해당합니다.

그런데 아래에서 보는 바와 같이 국토해양부가 추진하고 있는 보금자리주택의 방향은 처음부터 잘못된 것이고, 현재 보금자리주택사업이 무주택자의 주택마련에도 전혀 도움 되지 않는 방향으로 진행되고 있으므로 지금이라도 하남감북 보금자리주택지구를 취소함으로써 주민들의 피해를 최소화해야 할 것입니다.

2. 하남감북 보금자리주택사업의 문제점 및 지구지정 취소의 필요성

가. 개발제한구역 내에 거주하는 주민들에 대한 이중의 희생 강요

지난 40년간 재산권 행사에 막대한 제한을 받고 살아온 하남 감북 주민들의 보금자리를 빼앗아 누구의 보금자리를 만든다는 것입니까?

하남 감북 주민들은 400여년이상 조상대대로 살아온 정착기반에도 불구하고 개발제한구역 지정으로 인해 40년간 재산권 행사에 크나큰 제한을 받아 왔습니다. 방 한 칸을 늘리지 못하는 것은 물론이고 장독대 하나라도 만들면 바로 다음날 시청에서 망치를 들고 나와 부수는 것이 일상사의 일이었고, 적법하게 건축된 건물의 단순 용도변경만으로도 수백만원에서 수천만원의 이행강제금을 부과하는가 하면, 계고장, 시정명령, 이에 더해 벌금형까지 감수하며 주민들 대부분이 뜻하지 않은 전과자로 살아왔습니다.

그런 설움을 참아가며 한 맺힌 삶을 살아온 이 지역 주민들의 보금자리를 빼앗아 누구의 보금자리를 만든다는 것입니까?

게다가 감북지구는 전체면적(2,6700km²)중 30.3%(0.809km²)가 우선해제지역입니다. 훼손된 그린벨트 위주로 보금자리주택지구를 지정한다는 근본취지에도 어긋나는 잘못된 지구지정으로 취소돼야 마땅합니다.

나. 하남 감북동의 상황에 맞지 않는 졸속적인 보금자리지구 지정

이미 형성된 자족형 친환경물류거점도시를 해체해 단순한 베드타운을 만든다는 것은 상식밖의 일입니다.

하남 감북지역은 현재 사통팔달로 연결된 도로망을 활용해 지역경제의 한 축을 담당하고 있는 물류지로서의 기능을 수행하고 있습니다. 하남감북동 일대는 이미 친환경 물류단지의 집합체로서 전국에서 제일가는 물류유통단지로 성장하였으며 지역경제 및 하남시 경제에 지대한 영향을 미치고 있습니다.

이러한 지역 여건을 감안하여 이 지역 주민들은 감북동을 친환경 물류거점도시로 육성 발전시키기를 원하고 있습니다. 이러한 지역 주민들의 의견을 무시한 채 막연히 고밀도 아파트를 건설하여 이 지역을 베드타운으로 전락시키겠다는 정부 정책에 우리 주민들은 결코 동의할 수 없습니다.

이와 같이 하남감북 보금자리지구지정은 이미 친환경 물류단지의 집합체로서 전국에서 제일가는 물류유통단지로 성장하고 있는 하남 감북동 지역을 포함하고 있는데 이는 보금자리주택 특별법의 취지에 반한다고 할 것입니다.

다. 주민들의 합의 없는 정부의 일방적인 보금자리주택사업 추진

주민들 99%가 반대하는 개발을 강제로 추진하는 정부는 세계 어느 나라에도 없습니다. 감북지구 주민들은 이 지역을 보금자리주택지구로 개발하는 것을 결코 원하지 않습니다. 주민들의 의견을 들어보지도 않고, 절차도 무시하면서 우리주민들 99%가 반대하는 개발을 정부가 왜 강제로 하려고 합니까? 발에 앞서 눈과 귀를 열고 국민들의 소리를 먼저 들어야 하지 않겠습니까?

하남 감북지구 지정 공람시 주민의견서 접수 1,204명중 사업찬성이 4명밖에 없었다는 것은 얼마나 주민의 의견과 엇나가는 잘못된 정책인가를 여실히 증명하는 것이며, 이러한 일방적인 지구지정은 반드시 취소되어야 합니다.

라. “분양주택 중심”의 보금자리주택 정책의 문제

현재 보금자리주택은 전체 150만 채 중 절반에 해당하는 70만 채가 분양용 주택으로 계획되어 이를 전면 임대주택으로 공급해야한다는 지적이 끊이지 않고 있습니다. 분양주택은 개발이익이 수분양자를 거쳐 그 주택을 투기목적으로 취득하는 투기자에게 돌아가게 되어 미래세대를 희생해 가면서까지 긴급하게 주택단지를 조성한 입법취지를 망각하는 것입니다.

그럼에도 불구하고 현재의 보금자리주택사업은 미래 세대를 위해 보전해야 할 그린벨트 지역을 광범위하게 해제하면서까지 분양주택 중심의 정책으로 진행되고 있는바, 현재의 보금자리주택사업을 전면 재수정(사업지구 취소, 면적 축소 등)하여 정부가 추진하는 주택사업이 “임대주택 방식”으로 전환될 수 있도록 하여야 할 것입니다.

마. 반값아파트 공급의 문제점

「보금자리주택건설 등에 관한 특별법」은 기존에 국민임대주택건설을 위해 제정된 「국민임대주택건설 등에 관한 특별조치법」에 분양이라는 개념을 접목하여 새로이 제정한 법으로서, 제1조에서 “저소득층의 주거안정 및 주거수준 향상을 도모하고 무주택자의 주택마련을 촉진하여 국민의 쾌적한 주거생활에 이바지함을 목적으로 한다.”라고 되어 있습니다.

그런데 이러한 목적과는 달리 보금자리주택에 당첨되면 로또복권에 당첨된 것 마냥 일확천금을 얻을 수 있다는 잘못된 인식을 심어주어 국민의 근로의욕을 저하시키고, 시장가격에 아파트를 분양해야 하는 건설업계를 도산의 수렁으로 내모는 주범으로 전락하고 말았습니다.

주택도 엄연히 재화이며 주택시장이 건실하게 제기능을 하려면 수요와 공급에 의해 가격이 책정되어야 합니다. 그런데 보금자리 주택은 주택시장 가격의 절반에 가까운 가격으로 주택을 공급하겠다는 것인데, 보금자리 주택분양은 전체 주택수요의 지극히 작은 일부분에 지나지 않음에도 건전한 주택수요자 마저 수요심리를 위축시켜 결국 부동산 시장을 얼어붙게 만들고 있습니다. 그 결과 정부 스스로 시장기능을 마비시키고 왜곡시키는 우를 범하고 있는 것입니다.

바. 사전예약제 방식의 문제점

서울시는 2006년 은평뉴타운 지구에 대한 분양과 관련, 은평뉴타운을 포함하여 서울시가 건설·공급하는 모든 APT에 대해 건설 공정이 80%이상 진행된 이후에 분양하는 「APT 후분양제」를 전면 도입키

로 한 사실이 있습니다.

그런데 보금자리주택사업은 「APT 후분양제」를 스스로 무너뜨린 정책으로서 정부의 정책에 일관성이 없다는 비판을 피할 수 없다고 할 것입니다.

사. 민간기업에게 특혜를 주는 내용의 법개정안 발의 및 보금자리주택사업의 변질

정진섭 의원(한나라당)등 12명은 2011. 4. 5. ‘분양가가 지나치게 낮게 책정되어 대기수요 양산 등 악영향이 발생할 우려를 최소화하기 위해 보금자리주택용지 가격을 조정할 수 있도록 하는 내용’의 보금자리주택 특별법안을 발의한 바 있습니다.

한나라당 정진섭 의원이 대표발의한 ‘보금자리주택특별법 개정안’의 핵심 내용은 크게 3가지로 정리할 수 있는데, 첫째, 분양가격의 인상(그린벨트 해제지역에서 시세 50-70%에서 공급되는 보금자리주택을 시세 80-85% 수준에서 공급될 수 있도록 용지가격을 높이는 근거를 조항에 포함), 둘째, 민간보금자리주택의 허용(보금자리주택 건설에 민간건설사업의 참여), 셋째, 분양가 심의와 관련하여 공공, 민간 보금자리주택의 분양가를 조율하기 위해 그린벨트 보금자리주택지구의 분양가격은 사업계획승인권자가 설치한 분양가심의위원회를 통해 심사하는 근거를 마련하고 있습니다.

이와 같이 미래 세대를 위해 보전해야 할 그린벨트 지역을 해제하면서까지 조성하는 보금자리주택지구가 민간건설회사의 이윤 추구를 위한 장으로 전락할 상황에 놓이게 되었습니다.

정부의 주택정책을 보면 길으로는 ‘중산층, 서민들의 주거안정대책’이라고 포장하고 있지만, 실질적으로는 분양가상한제 폐지, 환매 조건의 미분양 주택 매입 등과 같이 ‘민간건설회사 특혜정책’만을 발표해 왔는데, 이제 보금자리주택 사업에 민간건설회사까지 참여시켜 분양가를 올리고 막대한 개발이익을 누리게 하겠다니 해도 해도 너무한다는 탄식이 절로 나오는 실정입니다.

정부여당은 지금이라도 민간건설회사들을 위한 특혜정책을 중단하고 서민들의 주거 안정을 위한 실질적인 대책 마련에 나서야 하며, 보금자리주택을 건설회사의 이윤추구 사업으로 전락시키는 이번 방안을 철회하여야 할 것입니다.

3. 결론

이와 같이 정부가 현재 추진하고 있는 보금자리주택사업은 개발제한구역내 토지소유자들의 재산을 과도하게 침해하는 것으로서 헌법적으로 용인될 수 없는 정책이고, 보금자리주택사업이 임대주택 방식이 아니라 분양주택 중심으로 진행되면서 저소득층의 주거불안을 해소한다는 명분은 허울뿐이라는 사실이 자명해졌습니다.

결국 국토해양부가 추진하고 있는 보금자리주택의 방향은 처음부터 잘못된 것이고, 현재 보금자리주택사업이 무주택자의 주택마련에도 전혀 도움 되지 않는 방향으로 진행되고 있으며, 건설회사의 이

윤추구 사업으로 전락시키는 법 개정안에서 볼 수 있듯이 현재 보금자리주택사업의 입법 목적은 상실된 상태입니다.

이렇듯 특별법의 명분조차도 사라진 모순된 보금자리주택개발로 하남감북주민의 희생만을 강요하는 것은 책임있는 정부의 모습이 아니며, 이는 하남감북 주민의 꿈을 송두리째 빼앗아가는 처사일 뿐입니다.

따라서 정부의 잘못된 정책으로 인한 극단의 갈등과 소요를 막고 지역주민의 피해를 최소화 하기위해 국토해양부장관은 지금이라도 즉시 하남감북 보금자리주택지구 지정을 취소하여야 할 것입니다.

국토해양부가 잘못된 정책과 결정을 시정하지 않고 계속 맹목에 가까운 고집을 부린다면 하남 감북 주민은 불가피하게 이를 꺾고 위 지정을 취소시키기 위해 일치단합하여 행동으로 나아갈 수밖에 없음을 당연한 귀결일 것입니다..

신도시 및 재개발지구에서의 종교단체의 피해

강사근 위원장(한국장로교총연합회 재개발대책위원회 위원회)

수도권 23개 택지개발지구의 종교단체는(사찰, 성당, 개신교회) 약 1,300여 단체에 이른다. 그 중 350여 단체만이 건물 및 토지 소유단체이고 950여 단체는 세입종교 단체이다. 신도시를 개발하는 과정에서 공담공고, 보상과정, 종교부지 공급 등 모든 절차가 일방적이다.

기존 종교단체의 의견 및 요구는 그대로 묵살되고 개발주체의 일정대로 일사천리로 진행하며 상대적으로 불이익은 고스란히 종교단체의 몫이 된다. 개발이란 단어가 주는 의미는 신선한 것이다. 기대감을 갖게 하는 지역민 모두에게 뿐만 아니라 사회적 공감 대속에서 더 나은 환경 및 자산 가치 등 발전을 의미하며 모두에게 수혜가 있을 것이라는 기대를 갖게 하는 것인데 현행 제도하에서는 그렇지 않다.

개발지구로 지정되면 곧 죽음을 의미한다. '쫓겨난다'로 귀결되는 것이다. 토지, 주택공사, SH공사, 도시개발공사 등 개발주체와 개발지역 토지구 종교단체, 주민등과 끝없는 갈등과 사회적인 괴리현상을 부추켜 온 것이다.

재산상의 손실로 피흘려야하는 원주민 등 이해당사자들은 불합리한 제도 및 보상법을 개정할 것과 시정할 것을 택지개발촉진법 시행 이래 무수히 많은 인력과 물적 손실등을 감수하며 투쟁했고 그러한 과정 속에서 건강하지 못한 사회적 분위기를 고착시키는데 일조했다고 본다. 여기저기서 부상자가 있고 사망자가 생겨나고 황망한 꼴을 당하기 일쑤이며 급기야는 분쟁과 유혈충돌이 있고 도처에서 폭력이 난무하는 개발진행과 철거가 있게 되어 우리사회를 병들게 했다. 안타까운 일이 아닐 수 없다. 종교단체가 겪는 어려움은 어떠한가

살펴보자, 우선 2009년 6월 21일자 기독교신문 기사를 인용해본다.

교인 80%이상 이주로 교회당 존폐위기에 처하다!!

1,330개 재개발지역 1만교회 해체위기에 직면해 있다.

개발지역교회들은 교인 대부분이 떠나는 것은 물론 이로 인해 교회 재정도 크게 줄어들고 있다. 이것은 종교부지를 받아 새 교회당을 짓는 교회들도 마찬가지이다. 교인등이 80%이상 떠난 상태에서 새 교회당을 건축하는 것이 그리 쉽지 않다. 솟은 건축비와 교인 감소 때문이다. 강북구 미아동 재개발지구의 14개 교회 중 2개 교회를 제외하고 나머지 12개 교회는 종교부지를 받지 못했다. 1개 교회는 종교부지에 교회를 건축했고 1개 교회는 종교부지를 팔아 얼마 떨어지지 않는 곳에 교회당을 건축했다.(과정속에서 빚으로 허덕이는 것은 생략) 그리고 2개 교회는 상가건물을 임대해서 새롭게 시작했고 나머지 교회는 폐쇄되거나 멀리 이사했다. 개발지역의 대부분 교회는 교인감소와 마이너스 재정 때문에 어려움을 겪는다. 또한 개발로 인해 흩어진 성도들은 허탈함으로 인해 신앙 공백 즉 휴면에 들어간다는 데 문제의 심각성이 있다고 기자는 기사를 실었다.

현재만 전국 신도시, 재개발 지구합산 약 1만 2천여 종교단체가 피해를 보고 있는 셈이다. 종교단체는 국가의 정신문화를 잡아주는 버팀목이다. 올바른 삶과 가치관을 정립해주는 교육단체 이기도 한 것이며 심신이 곤한 자들의 안식처이기도 한 것이다.

종교단체의 역할과 기능은 국가적으로 상당한 것이다. 그럼에도 종교단체를 도외시키고 종교의 자유를 말살하는 현행 개발 제도는 곧 종교탄압의 원흉인 것이다.

비영리단체의 자산에 대한 보상기준 또한 전무하다 뿐만 아니라 택지개발 촉진법 2조에서 공공시설의 분류를 슈퍼마켓, 목욕탕, 어린이 놀이터, 노인정 등과 함께 집회소로만 규정하고 있다. 또한 시행령에서 공공시설의 범위에 종교 집회장을 명시하였다.

이렇게 해서 영리단체 등의 공공시설 용지공급과 동등한 공급가를 요구하고 있다.

종교시설이 공공시설로 분류되는 것은 부당하며 단체등록을 문화 관광부에 할 뿐만 아니라 정신문화를 다루는 종교단체이므로 문화시설로 분류해서 별도의 보상 규정 신설 및 종교부지 공급 기준을 마련해야 한다. 이주주택지 및 학교 용지 공급과도 형평에 맞지 않는다. 기반시설 부담금을 공급원가에 반영하는 것도 모순이고 2009년 5월 29일 학교 용지는 원주민 학교가 아닌 신설임에도 이제는 무상 공급 하는 것으로 개정했다. 종교단체가 가지는 교육성 등을 감안하면 상대적 불이익을 크게 당하는 꼴이다.

원주민이면서 원주민 대우를 받지 못하고 토지보상시에는 종교부지라는 특수성이 무시되고 대지와 동일한 보상을 해주고 교육의 일익을 감당함에도 학교용지와 차별화되는 등의 불이익을 3중고로 당하고 있는 셈이다. 또한 도시지원시설 용지도 조성원가의 80%에 공급한다.

열거한 여러 가지 정황을 감안하면 종교부지는 조성원가의 50%에 공급하는 것이 형평에 맞고 재산권을 보호하는 법 정신에도 맞다고 본다.

세입교회의 인테리어 비용등의 투자 비용과 종교단체의 운용 년한 및 규모에 맞는 포교비용, 행사비용등 소위 영업활동에 준하는 비용의 손실등이 보상되도록 해야한다(재정착 지원금 형태의...) 예를 들면 성도 500명인 교회의 예산이 8억이라면 개발로 인해 감소되는 성도와 비례한 예산이 1억 6천이 된다. 4억 4천만원의 감소가 있는 셈이다. 이런 형태로 새롭게 교회가 자리잡기까지 최소 4년 내지는 8년 걸린다. 그간의 손실을 지금까지 종교단체가 고스란히 감수하며 피를 흘려왔다. 원치않는 개발로 인해 오는 피해를 단면만 조명해도 이러한 안타까움이 있다. 그런데 LH공사 등 개발 주체의 횡포를 살펴보면 가관이다. 비영리 단체라고해서 세입 종교단체에게는 이사 비용 300~2,000여만원 정도만 지급하고 내쫓는다. 개발로 인해 이전하는 모든 종교단체에게는 규모에 맞는 이주 재정착금의 보상이 꼭 있어야 한다. 인천 가정동 루원씨의 경우 24개 자가 종교단체 46개 세입 단체 등이 있는데 종교 부지를 공급하는 단체는 사업지구내에 5개, 저 멀리 다른 지역 서창과 검단지역에 몇 개 등으로 입막음을 하려하고 있고, 없으면 못준다는 식이다. 세입교회는 전멸이다. 부천시의 경우 부천 기독교 협의회의 통계에 의하면 부천시 전체 1,200여 교회중 700개 교회가 개발지구내에 속해있고 이중 600개 교회가 폐쇄될 것이라고 예측하고 있는 실정이다.

이쯤되면 개발지역의 피해를 짐작할만 하지 않을까 생각한다. 구체적인 사례로 김포한강 신도시에 속한 교회를 살펴보면 김포 한강 신도시 사업지구내의 종교단체는 성당1, 사찰1, 개신교회 중 자가교회 21, 세입교회 60개등이 종교활동을 하고 있었다.

2006년 6월 토지보상을 시작으로 교회는 몸살을 겪어야 했다. 성도들이 보상받고 썰물처럼 이주하니 교회는 존립자체에 위협을 받게 되고 근거리에 대체 부지도 없고 임대할 건물도 없어 이사를 못하고 시간이 가는 동안 막대한 재정적 손실을 입게 된다.

비영리 단체이지만 성도들의 헌금이 수입원이며 교회 운영의 동력인데 자원이 없어진 셈이 된 것이다. 이로 인해 세입교회는 임대료를 내지 못하고 교역자들의 생활에 타격을 받게 되는 것이다. 급기야 세입교회는 보증금을 까먹고 나서야 자생력을 잃은채 어디론가 쫓겨난다. 자가 교회도 다를 바 없다. 이전할 곳을 찾지 못하고 시간이 가는 동안 보상금을 까먹는 상황이 된다. 수입원인 성도가 없기 때문이다. 궁여지책으로 상가건물을 세입하기도 하고 공장을 세내어 리모델링 하기도 하는데 이 과정에서 상당한 보상금을 까먹는다. 그러한 연유로 해서 결국 모든 교회가 자생력을 잃는다.

김포 한강신도시의 현황을 정리해 보면 종교단체(성당, 사찰, 개신교, 기타)93개중 자가 단체 23개, 세입단체 60개이다. 이중 종교부지를 공급받기 위해 준비 하던중 사찰과 3개교회가 종교부지 신청을 포기했고 가정교회 3개소(주거지) 55개 교회당은 폐쇄 내지는 소식을 알지 못한다. 성당을 포함한 19

개 교회 단체가 종교부지를 공급받기 위해 LH공사와 협의 중에 있지만 문제가 한 두 가지가 아니다. 기존토지 보상은 평당 약 200만원을 받았는데 공급받을 부지 가격은 600만원정도가 된다. 보상금을 그대로 보관했다 해도 돈이 부족한데 앞서 설명한 것처럼 보상금을 축내는 여러 가지 어쩔 수 없는 상황 때문에 토지를 공급받을 자금은 턱없이 부족하다. 그뿐인가 현행 국세법은 1년내 보상금을 30%이상, 2년내 60%, 3년내 90%를 고유목적(종교자산투자)으로 사용하지 않으면 증과세가 되니 과세를 피하려고 현실과 맞지 않는 투자를 해야 되고 필요할 때 현금화 시키려니 매매가 되지 않고 있는 어려움에 허덕이는 실정이 된다는 것이다. 세법도 보완해야 한다. 국토해양부 지침과 국세법이 상충되는 부분도 개정 보완해야 한다. 차제에 정부와 국회는 12000여 교회가 폐쇄되어 사라진 현실을 국가적 위기 상황으로 진단하여 대책을 시급히 마련하여야 할 것이다.

구체적으로 세입교회 사례와 자가 교회 사례를 다음과 같이 제시하고자 한다.

1) 세입 교회 사례

- 단체명 / 지구촌 교회, 대표자 / 배창환 목사
- 보상이전 상가 임대면적 / 김포시 장기동 414-2번지 약 60평
- 성도 / 장년 80명, 학생 150명(초,중,고) 합 230명
- 보증금 3,000만원, 월세 40만원, 인테리어 비용 7,000만원 소요,
- 보상금(이사비) 2,300만원,

신도시 및 재개발지구에서의 종교단체의 피해 ■ 57

※ 보증금 및 인테리어 비용 = 총 1억원 증발

신규임대 : 김포시 감정동 387번지(그린벨트 지역) 무허가 창고건물 및 비닐하우스

시설 22평, 콘테이너 6평, 성도 : 12명

보상금 2,300으로 동 시설 마련시 일천만원 부족하여 시골 노모로부터 빚을 얻어 지원받음

◆ 결론 / 개발로 인해 1억원 손실과 성도 220여명 이탈로 목회자 생활도 어려운 실정이 됨

2) 자가 교회 사례

- 단체명 / 아름다운교회, 아름실버대학 대표자 / 한준택
- 보상전 당초 소유 종교부지 대지 608평(양촌면 구래리 511-1)
- 임야 1,080평, 운양동 54번지
- 성도 / 520명
- 보상금 / 토지, 대지 - 11억 9천만원

임야 - 7월 9천만원

건물 등 - 3억 5천만원

이사비용 - 2천 7백만원 = 총 약 24억

공장임대 이주 면적 350평(건물면적) 대지 800평 - 리모델리 비용 2억 5천 소요,

이사비용 4천만원, 신축입주시까지 예상임대료 : 36개월 × 2백5십만원 = 9천만원

이주로 인한 직접 손실금 3억 8천만원

이주시점 → 안정기까지 4년간 예상 소요경비(노인대학 경비포함)

년 5억 × 4년 = 20억 합산 손실금 23억 8천만원이 사후 4년이면 보상금 모두 소진된다는 결론이다.

교회적으로 특별한 성도들의 헌신이나 기적이 없는 한 본 교회가 종교 부지를 구매해서 건축하고 원래의 교회 규모로 종교 활동과 노인대학을 한다는 것은 불가하게 되는 구조이다.

다른 자가 교회들도 대부분 이렇게 세입 교회로 전략해서 보상금을 소진하며 당초의 10~15% 밖에 안남은 성도들과 허덕이고 있는가 하면 아예(200명) 성도가 모두 이탈해서 목사님 가정만 예배하는 예성 순복음교회도 있다.

종교단체의 요구(개선대책)

1. 종교시설의 분류

- 현행 : 공공시설
- 개선 : 문화시설

2. 문화시설(종교시설)의 보상 기준 마련

3. 종교 부지 공급가격

- 현행 : 조성원가
- 개선 : 조성원가 50%

※ 학교용지·도시지원시설용지(벤처기업)등과의 형평을 고려하여야한다.

4. 개발형식에 따라 차등이 있는 종교부지 공급기준 및 공급가를 수정 보완하고 기존교회에게 종교 용지 공급을 명분화하고 공급가를(재개발 지구와 신도시가 동일하게) 통일해야한다.(신도시, 재개발, 뉴타운지구 등)

5. 세입교회의 인테리어 비용 등 보상기준 마련

6. 종교단체의 규모에 맞는 재정착금 지원 기준 마련

