

토지주택공공성네트워크의 요구사항

1. 서울시와 국토해양부는 정비지구 지정취소, 재건축결의무효, 조합설립무효, 사업시행계획 취소, 관리처분계획 무효 등 지구지정-조합설립-사업시행계획-관리처분 등 재개발사업의 전 과정에 걸쳐 행정관청의 인.허가처분의 하자를 지적하는 법원의 판결을 겸허히 수용하여 각 구청의 재개발사업 관련 행정을 일대 쇄신하는 대책을 수립해야 한다.

조합원들이 재개발, 재건축 관련 비용분담의 구체적 내용도 모른채 오로지 정부의 개발드라이브정책에 맞추어 밀어붙이기식으로 진행되는 재개발사업에 대하여 법원이 투명한 사업내역의 공개, 조합원의 적법한 결의에 의한 민주적 절차 진행 등을 강조하는 잇따른 판결이 내려지고 있는데도 여전히 과거의 비민주적, 불투명한 인허가 행정이 일선 구청에서는 여전히 진행되고있다. 서울시와 국토해양부는 더 이상 일선의 졸속 · 날치기 · 인허가 행정을 경기회복을 위한 건설경기 활성화의 개발드라이브정책의 미명하에 방치하지 말고 법원판결의 내용에 맞추어 새로운 인허가 행정의 지도지침을 수립해야 한다.

2. 무엇보다도 법원이 강조하여 지적하고 있는 부분이 재개발, 재건축 결의시 비용분담에 대한 구체적인 내용에 대한 설명과 이해없이 날림으로 동의가 이루어지고 있는 방식이 무효라는 것이므로 이에 맞추어 재개발, 재건축 결의시 조합원의 구건축물과 신규분양건축물의 가격을 비교하여 조합원 비용분담을 구체적으로 알 수 있는 프로그램과 표준동의서 양식을 제공해야 한다.

현재 재개발 등의 판례를 보면, 법원조차도 국토해양부가 제시한 조합설립동의서 서식을 판례를 통해 인정하지 아니하고 있다. 따라서 국토해양부는 재개발 및 재건축조합설립동의서 양식을 더욱 명확하고 구체적으로 변경하여 정비사업조합이 조합설립동의서징구시 비용분담의 기준 등 현 도시정비법 시행령이 명시된 동의사항에 대해 정확하며, 투명하게 공지 및 숙지시킬 수 있도록 해야 한다.

3. 서울시는 재건축 및 재개발 조합이 설립되어 기 추진되고 있는 서울의 모든 정비사업구역에 공공관리제도를 도입하여 시행해야 한다.

서울시의 주장대로 정비구역지정 이전 구역들만 대상으로 공공관리제도를 도입, 시행한다면, 기 추진되고 있는 정비사업구역의 주민들의 피해를 가중시키는 것이며,

재개발조합 등 사업시행자와 반대 측 주민들의 갈등과 분쟁을 방관하는 것이다. 그러므로 공공관리제도를 시급히 도입 추진하여 주민들의 피해를 줄이고 갈등과 분쟁을 예방해야 한다.

4. 재개발 및 재건축사업 추진시 진행하는 조합설립을 위한 주민총회, 사업시행계획인가를 위한 주민총회, 관리처분계획인가를 위한 주민총회는 주민들의 재산권과 직결되는 중요한 결의절차이나, 현행 도시및주거환경정비법상 서면결의가 가능하다는 점을 악용하여 서면결의방식으로 주민참여가 매우 저조한 상태에서 많게는 수억원에 이르는 조합원부담금을 정하는 결의가 이루어져 법원이 이러한 비민주적 절차를 이유로 잇달아 그러한 결의 무효를 지적하고 있으므로 이러한 폐단을 사전에 막고 주민들의 참여를 최대한 보장하기 위해서는 위 3대 주요 재개발사업 총회에 한해서는 주민직접참석비율을 시공사선정을 위한 주민총회와 같이 50%이상으로 상향하는 법령개정이 이루어져 한다.

5. 국회는 용산참사로 드러난 재개발, 재건축사업의 문제점을 해결하기 위해서 도시정비법을 전면 개정해야 한다.

토지주택공공성네트워크가 요구하는 도시정비법 전면 개정의 주요 방향은 도시정비사업 추진시 공공성 강화를 위한 광역 공영개발, 원주민 정착률을 상향시킬 수 있게 정부의 책임있는 재정 투입, 주민참여가 보장되고 투명성을 강화할 수 있는 조합민주주의 정착, 주택 및 상가세입자들의 주거권과 생존권을 보장할 있도록 임대주택 의무건설비율의 상향과 대체 상가 및 임대 상가 제도의 도입 등이다. 18대 국회는 조속히 도시정비법을 개정하여 더 이상 용산참사와 같은 사회적 불행이 재발하지 않도록 노력을 아끼지 않아야 할 것이다.