

재개발·재건축 관리 투명성 강화를 위한 주민간담회 개최결과 및 회의록

- 일 시 : 2019. 7. 25.(목) 13:30~15:30
- 장 소 : 새샘교회(서대문구 통일로28길 12)
- 주 관 : 서대문구의회 이경선 의원(재정건설위원회)
- 참석자 : 30여명(관내 재개발·재건축 조합 및 조합원, 지역주민, 서대문구청 사업 부서 공무원 등)
- 진행순서
 1. 간담회 개최취지 안내 : 사회자(서대문구의회 입법지원관)
 2. 정비사업 관리투명성 강화를 위한 주요활동의 경과보고(서대문구의회 주택재개발 정비사업 및 간판개선사업 특별위원회, 1, 2차 주민간담회) : 이경선 의원
 3. 발표주제 : 재개발·재건축 현장의 문제점과 관리투명성 제고방안
(김상운 주식회사 저스티스 파트너스 대표)
 4. 질의응답
- 회의록
 - ▶ 주요활동 경과보고 : 서대문구의회 이경선 의원 [자료 별첨]
 - ▶ 발 표 1 : 김상운 대표
 - 사업추진에서 관리투명성을 강화하는 것은 조합원이 스스로 자기 권리를 찾아가는 과정임
 - 사업비부풀리기 사례를 배포된 자료를 참고하여 사례별로 설명, 사업비 낭비가 발생하지 않도록 조합원이 관심을 가지고 조합원에게 이익이 가도록 권리를 행사하는 것이 중요
 - 예) 국·공유지 무상양도 협의, 범죄예방대책용역비 등
 - 대규모단지를 신탁개발방식으로 추진할 경우 과도한 수수료 지출이 예상됨
 - 총회의결방법을 전자문서(전자투표)로 추진토록 자치구 조례로 제정이 가능함. 국토교통부는 표준정관만 제시하고 구체적인 것은 인가권자가 판단할 수 있음. 내년부터 서울시는 클린업시스템을 통한 전자투표 용역을 발주할 예정임.
 - ▶ 발 표 2 : 이성현 자유한국당 서대문갑 당협위원장
 - 뉴타운 사업추진이 지연되면서 부동산경기가 침체되고 이로 인한 이점이 줄어들어 따라 인허가권이 있는 구청의 세심한 사업지도가 부족함

- 일부 사업구역 국공유지와 관련하여 무상양도할 토지를 조합이 유상으로 매입하게 함으로써 조합원에게 피해가 간 사례에 대해 향후 문제제기할 예정

▶ 질의응답

○ △△동 재건축 조합원

- 국토교통부 표준정관이나 조합별 정관에 임원의 보유기간에 대해 명확히 명시할 필요가 있음. 보유기간 해석에 있어 연속의 문제가 중요함.
- 국공유지 무상양도건에 대해 대의원대회에서 민형사상 이의를 제기할 수 없다는 안전을 의결하는 것은 불합리하다고 생각함
→ 발표자 답변) 무상양도 협의당사자만이 소송을 진행할 수 있으므로 조합원은 소송을 제기할 수 없는 실정임.
- 정관 규정에 따른 결산보고서, 감사보고서 미제출 시 구청의 관리감독이 소홀
→ 발표자 답변) 정관위반은 법률위반이 아니라 소송의 건은 아님. 다만, 조합장 해임 등의 방법으로 조합원 스스로 해결할 수 있는 문제임.
- 조합은 조합원의 요구를 수용하지 않고 있으며, 대의원 구성을 못하고 예산과 결산을 동시에 처리하는 등 인허가권자인 구청의 관리감독 부실
- OS(아웃소싱)요원을 쓰게 못하게 하는 조례 제정을 이경선 의원에게 제안함
→ 의원 답변) 조례 제정을 준비 중에 있으며, 초안에 총회 의결권 행사방법을 명시할 예정임. 향후 9월에 주민대상 토론회 개최하고 구의회 안전으로 제출할 계획임.

○ 간담회 사진



[별첨]

재개발·재건축 관리 투명성 강화를 위한 주요활동 내역

1. 서울특별시 서대문구의회 「주택재개발정비사업 및 간판개선사업 특별위원회」

■ 활동 개요

- 활동기간 : 2018. 2. 2.(제1차 회의) ~ 3. 30.(제12차 회의)
- 위원 : 홍길식 위원장 등 7명

■ 주요 시정 및 처리요구 사항

- 부당하게 사업비 부풀리기가 만연함에도 허술한 지도감독으로 검증 없이 인가되고 있음
- OS요원에 의하여 비민주적이고 불공정한 방법으로 사업비 증액에 급급하여 조합원의 의도와는 반대의 결과를 초래함
- 석면조사 및 철거 용역 관련, 석면조사용역 완료 후 조사결과에 따라 석면해체 철거계약을 해야하나 철거계약을 동시 또는 먼저하는 등으로 용역비가 부풀려지는 사례가 다수
- 정비기반시설공사의 경우 사업시행계획서에 정비기반시설공사비를 기재토록 되어 있으나 실제로는 기재된 금액과 상관없이 공사비를 증액하여 계약하는 사례. 이처럼 상이한 부분을 인가 과정에서 걸러 내지 못하고 있음
- 조합원의 무관심, 조합과 업자의 암묵적 결탁 등으로 불필요한 사업비 증가 등의 피해가 발생함에도 관리감독기관의 지도감독이 허술함
- 국공유지 무상양도 업무는 관청의 고유업무임에도 별도의 용역계약을 체결하여 불필요한 용역비 지출
- 정비기반시설 용역비가 사업시행인가시 56억원이었으나 이후 관리처분계획 변경시 160억으로 변경, 기존 56억원은 철거비로 변경 의결함. 그 과정에서 구청에서는 인가하면서 검증이 미흡함
- 정비사업비 추산액 허위산정하거나 부풀리는 경우가 많음
- 그러나 구청은 지도감독이나 인가거부 등을 하는 경우 없이 무조건 인가
- 조합원 총회에서 의결된 금액과 실제 계약금액이 다름에도 확인 못함

- 추진위의 업무와 권한(정비사업전문관리업체 및 설계자 선정 등)을 넘어 자금차입, 각종 용역업체 선정 등까지 관할함에도 구청의 지도 미흡
- 불필요한 용역계약
 - 철거용역비 산정기준을 달리하여 과다하게 계산
 - 수도,전기, 가스 등 철거를 분리발주, 별도 용역이 필요없는 사항에 대한 철거도 용역비에 포함
 - 석면철거, 감리도 마찬가지로. 물량수요 파악도 없이 주먹구구식 진행
 - 범죄예방대책용역비, 수방대책비, 제설대책비, 국공유지 무상양도 등
- 용역계약서와 관리처분계획서만 비교해도 사업비 부풀리기를 확인할 수 있음에도 문제 발생 (ex. 국공유지 매각금액)
- 조합원에 부담을 증가시키는 총회 안전에 그 참여율이 높은 현상. 이는 OS에 의한 의사왜곡과 비용증가 폐해가 만연하다는 반증

2. 재개발·재건축 관리 투명성 강화를 위한 주민간담회(1, 2차) 개최

■ 개요

- 일시 및 장소
 - 1차 : 2019. 2. 28. 새샘교회
 - 2차 : 2019. 3. 16. 새샘교회
- 발표자 : 김상윤 (‘죽은 조합원 살리기’ 저자)
- 목적 : 홍제동의 재개발 및 재건축 사업지의 투명한 진행을 위한 방안 마련

■ 주요내용

- 재개발·재건축 시장에 만연한 사업비 부풀리기 사례 발표
- OS요원의 폐단과 문제점 공유
- 구청의 지도감독 강화 필요성
- 조합원의 직접 참여와 관심의 제고가 필수적
- 사업현장 실태·현황 공유 및 질의답변