

열린 마당

제2의 용산참사 막으려면

최근 6명의 목숨을 앗아간 용산 참사 원인을 놓고 이렇다 저렇다 말들이 많다. 신문과 방송에서도 연일 각계의 엇갈린 주장을 여과 없이 내보내고 있다. 철거민의 화염병 투척이 원인이라는 주장과 경찰의 과잉진압이 원인이라는 서로 다른 주장이 제기되고 있어 혼란스럽기만 하다. 정작 사고가 일어나게 된 근본 원인인 '재개발 보상 분쟁 문제'에 대한 논의와 대책 마련은 뒷전이어서 안타까울 뿐이다.

통상 재개발 보상은 조합 측과 비조합원, 세입자 간에 협의와 합의를 거쳐 문제를 해결하는 것이 순리다. 하지만 보상 합의가 말처럼 쉬운 일만은 결코 아니다. 세입자는 충분한 보상을 원하는 반면, 조합 측은 적법한 절차에 따른 보상 가격으로 해결하기를 원한다. 세입자 요구를 수용하다 보면 사업비 증가로 이어져 결국 조합원 부담이 늘어나는 결과를 초래하게 되기 때문이다. 여기에 직접 당사자가 아닌 제3자까지 개입하다 보면 문제는 더욱 복잡해지고 극한 양상으로 확산되게 마련이다.

이번 용산 참사도 직접 당사자가 아닌 제3자 개입으로 문제가 더욱 악화된 것은 아닌가 생각해볼 필요가 있다. 하지만 상대적 약자인 세입자 일부가 이들 제3자에게까지 기댈 수밖에 없는 현실도 이 시점에서 간과해서는 안 된다.

재개발 보상 분쟁이 기본적으로 민·민 간에 해결해야 할 과제라지만 공공 차원에서 분쟁 조정 지원시스템이 전혀 없는 것 또한 문제다. 이와 관련해 정부가 최근 분쟁조정위원회 신설 등 공공 차원의 지원시스템을 포함한 제도 개선을 추진하고 있다니 때늦은 감은 있지만 다행스러운 일이다. 이와 더불어 이번 기회에 분쟁을 사전에 예방할 수 있도록 부동산 정책도 함께 재검토했으면 한다.

우선, 주택공급 방식을 다변화해야 한다. 뉴타운·재개발 사업은 주로 영세 세입자가 거



유승화
대한건설협회 부회장

주하는 단독·다가구주택 지역을 대상으로 하고 있기 때문에 보상 분쟁이 많고 개발 이후 원주민 정착 비율도 30% 내외로 낮은 편이다. 반면 아파트 재건축이나 신도시 개발 사업은 이러한 문제가 뉴타운·재개발 사업보다는 훨씬

적다. 따라서 원활한 주택 공급 추진을 위해서는 현재 정부가 중점 추진하고 있는 뉴타운·재개발 사업과 병행해 아파트 재건축과 신도시 개발 사업을 주요 주택 공급 방식으로 적극 활용하여야 한다.

다음으로 뉴타운·재개발 사업을 원활하게 추진하기 위해서는 이에 대한 수익 기반을 마련해 주어야 한다. 글로벌 경제 위기로 개발사업 수익성이 크게 나빠진 상황에서 현행과 같은 낮은 용적률과 층고로는 더 이상 사업 추진이 어려운 것이 사실이다. 따라서 현재와 같은 획일적인 용적률과 층고 규제를 상향 개선해 지역 여건과 상황에 맞게 탄력적으로 운영할 수 있도록 해야 한다.

이에 덧붙여 이번 사고로 인해 도시재정비사업이 위축되는 일이 있어서는 안 된다는 점을 말하고 싶다. 선진국 수준 도시경관을 만들고 쾌적한 도시환경을 조성하기 위해서는 도시재정비사업은 선택이 아닌 필수다. 따라서 피해를 입은 세입자나 정말 억울한 이들에 대해서는 당국이 보호해야 하지만 당해 사업장과 무관한 제3자가 개입하여 불법적으로 현장을 점거하고 정상적인 사업 추진을 방해하는 행위에 대해서는 단호히 대처하여 이런 일이 다시 일어나지 않도록 해야 한다. 아무쪼록 이번 참사를 계기로 합리적인 보상 분쟁 조정시스템과 제도 개선책이 마련되길 바란다.