



서울시 도시정비사업의 시공자 선정이 보다 빨라집니다.

2023.05.11

시공자 선정시기를 당초 ‘사업시행계획인가 이후’에서 ‘조합설립인가 이후’로 앞당기는 내용의 「서울특별시 도시 및 주거환경정비조례」(이하 ‘서울시 도시정비조례’) 개정안이 2023. 7. 1.부터 시행됩니다.

1. 서울시 도시정비조례 개정의 주요내용

「도시 및 주거환경정비법」(이하 ‘도시정비법’)에서는 조합으로 하여금 조합설립인가를 받은 후 시공자를 선정할 수 있도록 규정하고 있으나(도시정비법 제29조 제4항), 개정 전 서울시 도시정비조례(2023. 3. 27. 서울특별시조례 제8675호로 개정되기 전의 것, 이하 ‘구 서울시 도시정비조례’)는 도시정비법의 규정과 달리 사업시행계획인가 이후에 시공자를 선정하도록 규정하고 있었습니다(구 서울시 도시정비조례 제77조 제1항).

그러나 시공자 조기 선정의 폐해를 방지한다는 구 서울시 도시정비조례의 취지에도 불구하고, 오히려 시공자 선정이 늦어짐에 따라 사업초기 자금조달이 어려워지고 이것이 결국 정비사업 추진 지연의 원인이 되고 있다는 문제 제기가 있었습니다. 이에 서울에서 시행되는 조합 방식의 정비사업에서도 시공자 선정시기를 앞당겨야 한다는 요구가 대두되었고, 이를 반영하여 최근 서울시 도시정비조례가 개정되었습니다. 그 주요내용은 다음과 같습니다.

가. 시공자 선정기준 변경

시공자 선정시기가 종전 ‘사업시행계획인가 이후’에서 도시정비법 규정과 동일한 ‘조합설립인가 이후’로 앞당겨졌습니다(서울시 도시정비조례 제77조 제1항).

시장으로 하여금 설계도서 작성에 관한 세부기준을 별도로 정하여 고시하도록 하고, 이를 토대로 설계도서를 작성하여 경쟁입찰 또는 수의 계약의 방법으로 시공자를 선정하도록 규정하였습니다(서울시 도시정비조례 제77조 제2항).

나. 안전진단 비용 대여 근거 신설

구청장으로 하여금 재건축 안전진단에 필요한 비용의 전부 또는 일부를 1회에 한하여 지원할 수 있도록 하고, 비용을 지원받은 자로 하여금 이를 사업시행계획인가 전까지 현금으로 반환하도록 하였습니다(서울시 도시정비조례 제9조 제5항).¹

다. 적용시점

서울시 도시정비조례의 위 개정 조항들은 2023. 7. 1.부터 시행될 예정입니다(서울시 도시정비조례 부칙 제1조). 이 중 안전진단 비용 대
여에 관하여 신설된 조항은 2023. 7. 1. 이후 안전진단 실시 시기가 도래하거나 안전진단 실시를 요청하는 분부터 적용되고(위 부칙 제2조
, 변경된 시공자 선정기준은 2023. 7. 1. 현재 조합설립인가를 받은 구역에 대해서도 적용됩니다(위 부칙 제3조).

2. 서울시 도시정비조례 개정의 시사점

가. 정비사업 추진이 보다 활발해질 것으로 기대됩니다.

정비사업이 실패하거나 지연되는 가장 큰 원인은 사업초기 자금조달의 어려움에 있습니다. 개정된 서울시 도시정비조례에 따르면 시공자
가 보다 일찍 정비사업에 참여하여 신용을 제공할 수 있게 됨에 따라 자금조달이 용이해지고 원활한 사업추진이 가능하게 될 것으로 예상
됩니다. 또한, 자금조달에 어려움이 컸던 재건축사업 초기에 안전진단 비용을 대어받을 수 있게 됨에 따라 보다 활발한 사업추진이 이루어
질 것으로 예상됩니다.

나. 공사대금 증액을 둘러싼 분쟁의 소지가 더욱 커졌습니다.

조기에 시공자를 선정할 수 있게 됨에 따라, 사업 초기 단계부터 조합과 시공자의 긴밀한 협조관계가 더욱 필요하게 되었습니다. 한편, 시
공자 선정 시점을 ‘사업시행계획인가 이후’에서 ‘조합설립인가 이후’로 앞당김에 따라, 시공자 선정을 위한 입찰 및 도급계약 체결 시점과
실제 착공시점 사이에 시간적 간격이 보다 커지게 되었습니다. 현재도 이미 다수의 정비사업에서 공사대금 증액을 둘러싼 분쟁이 발생하
고 있는데 개정 서울시 도시정비조례에 의하여 도급계약 체결 후 실제 착공시점까지의 기간이 더 늘어나게 된다면 물가변동에 따른 공사대
금 증액 관련 분쟁이 더 증가될 가능성이 있습니다.

또한, 종전에는 사업시행계획서를 반영한 설계도서를 기준으로 시공자 선정이 진행되었으나, 개정 조례에 따르면 시장이 별도로 정하여 고
시한 세부기준에 따라 작성된 설계도서를 기준으로 시공자를 선정해야 합니다. 아직 위 세부기준의 구체적인 내용이 확정된 것은 아니지
만, 정비사업의 추진 단계상 향후 설계변경 가능성 및 범위가 종전보다 커질 수밖에 없을 것이고, 그로 인해 설계변경에 따른 공사대금 증액
관련 분쟁이 발생할 가능성 또한 더욱 커질 수밖에 없을 것으로 예상됩니다.

다. 사업성이 좋은 사업장 위주로 사업추진이 이루어지는 양극화 현상이 발생할 수 있습니다.

조합 및 조합원의 입장에서는 사업비의 원활한 조달과 인허가 절차의 신속한 진행 등을 위하여 시공자를 조기에 선정하고자 할 유인이 큼
니다. 그러나 건설사 입장에서는 개정된 서울시 도시정비조례에도 불구하고 불확실성이 큰 정비사업 초기 단계에서는 쉽게 사업 참여를
결정할 수 없을 것입니다. 또한 시공자 선정시점이 빨라지면 설계에 더 큰 노력과 비용이 소요된다는 점도 사업 참여를 망설이게 하는 요인
입니다. 이러한 불확실성에도 불구하고 사업참여를 결정할 수 있을 만큼의 사업성이 확보되는 양질의 사업장 위주로 양극화 현상이 나타
날 가능성이 있고, 이러한 사업장을 선점하기 위한 건설사들의 수주 경쟁도 치열해질 것으로 예상됩니다.

라. 신속하고 원활한 사업추진을 위하여 면밀한 사전준비와 컨설팅이 필요합니다.

정비사업이 활성화되고 시공자 선정이 빨라지는 만큼 정비사업의 호응은 빨라질 것입니다. 건축심의와 각종 영향평가 등 인허가 절차에도

속도를 낼 것이고, 그 과정에서 예상치 못한 법률 문제에 직면할 가능성이 더 커졌습니다. 개정된 서울시 도시정비조례 및 관계법령의 내용과 관련 규제에 관한 폭넓은 이해가 요구되고, 정비사업에 참여하고자 하는 각 주체별로 어떠한 선택이 최선인지 합리적으로 판단할 필요가 있습니다. 특히, 현존하는 다양한 대안 간의 객관적인 비교를 통하여 당해 사업장의 특성에 맞는 합리적인 선택을 해야 합니다. 그렇게 하였음에도 불구하고, 전체적인 정비계획 외에 많은 필요한 구체적인 사항들이 정해지지 않은 단계에서 시공자가 참여하는 만큼 체계적인 사업관리가 이루어지지 않는다면 향후 당사자간 분쟁 발생 가능성이 커질 수밖에 없습니다. 신속하고 원활한 사업추진을 위해서는 정비사업 초기 단계에서부터 전문가의 조력을 받아 체계적으로 준비하고 전문적인 컨설팅을 받을 필요가 있습니다.

저희 법무법인(유) 세종은 도시정비사업에 특화된 업무를 수행하는 도시정비사업그룹을 갖추고 있습니다. 도시정비사업그룹은 수많은 정비사업 관련 자문 및 분쟁에 관한 업무처리를 통해 방대한 전문지식과 풍부한 경험을 축적하고 있고, 이를 바탕으로 정비사업의 진행 과정에서 발생하거나 예상되는 문제점에 대하여 각종 자문 및 소송수행 등의 법률서비스를 제공하고 있습니다.

위 내용에 대해 궁금하신 사항이 있거나 도움이 필요하신 경우 언제든지 연락하여 주시면 보다 자세한 내용을 상담드리도록 하겠습니다.

¹ 단, ① 토지등소유자의 과반수 동의를 받고, ② 안전진단의 실시를 요청하는 자가 안전진단 비용, 반환방법 및 기한 등을 포함하여 구청장과 협약을 체결하여야 합니다.

관련구성원

윤재윤

변호사

02-316-4205

jyyun@shinkim.com

김용호

변호사

02-316-4202

yhokim@shinkim.com

이승수

변호사

02-316-4341

sslee@shinkim.com

최철민

변호사

02-316-4437

cmchoi@shinkim.com

문희춘

변호사

02-316-4051

hcmoon@shinkim.com

김창화

변호사

02-316-4086

chwkim@shinkim.com

허현

변호사

김형수

변호사

02-316-4643
hheo@shinkim.com

박재현

변호사

02-316-1694
jhyeonpark@shinkim.com

02-316-4087
hsookim@shinkim.com

조영우

변호사

02-316-1644
ywcho@shinkim.com