

수신	각 언론사 경제·사회부, NGO담당기자
발신	경실련 도시개혁센터(운영위원장 이제선, 연세대 도시공학과 교수)
문의	경실련 도시개혁센터(팀장 남은경 010-3730-1275)
일자	2017. 06. 8일(목)
제목	[보도자료] 「도시재생활성화및지원에관한특별법개정안」 경실련 의견서 국회 제출(총 8매)

도시재생사업에 부동산·건설업체 참여 반대

- 성과에 급급해 재개발·재건축사업의 폐해 되풀이할 것인가? -
- 공공에서 책임 있게 추진하고, 민간의 창의적 아이디어는 수용하면 될 것 -

경실련은 지난해 김현아의원(자유한국당)이 대표발의한 「도시재생활성화및지원에관한특별법 개정안(이하 도시재생특별법개정안)」에 대한 수정의견서를 국회 법제사법위원회 제2소위에 전달했습니다. 도시재생사업 활성화를 위해 민간사업자의 사업시행을 허용하는 개정안 내용은 도시재생사업의 공공성을 심각하게 훼손하므로 삭제되어야 합니다.

도시재생특별법은 민간이 주도하는 도시정비사업(재개발·재건축)에서 나타난 문제를 개선하기 위해 공공의 지원과 역할을 강화하고자 제정됐습니다. 현행 재개발·재건축사업은 공공의 재정지원 없이 계획단계부터 건설업체가 주도하여 개발이익 극대화를 위해 도시환경을 파괴하고 영세한 원주민과 세입자가 내몰려 커뮤니티 파괴가 심각합니다. 이윤 추구가 목적인 민간에게 사업권을 넘기면 재개발사업의 재앙이 재현될 것입니다.

도시재생사업은 공동체 회복과 지속가능한 발전을 위한 사업으로 전환되어야 합니다. 공공의 역할 강화라는 특별법 제정 취지에도 반하며 국민의 혈세까지 투입된 공공사업을 부동산 투자회사와 건설사에게 넘기는 것은 부적절합니다. 향후 정부는 500개 도시재생뉴딜사업을 추진할 계획입니다. 자칫 성과에 급급할 경우 도시재생사업이 민간사업자의 개발사업으로 변질될 우려가 높습니다.

도시재생이 부동산 투기와 세입자를 내쫓는 민간사업에서 커뮤니티의 지속성을 회복하는 공공사업으로 자리 잡을 수 있도록 도시재생특별법개정안 처리에 관심과 보도를 부탁드립니다. 끝.

#첨부. 도시재생활성화지원에관한특별법개정안(김현아의원 발의)에 대한 경실련 의견서

< 도시재생활성화및지원에관한특별법 일부개정법률안에 대한 경실련 의견서 >

- 김현아의원대표발의(의안번호 2827/2016.10.21)

□ 제출 배경

- 지난해 민간의 도시재생사업 참여를 허용하는 「도시재생활성화및지원에관한특별법 일부개정안(김현아의원대표발의)」이 발의됐습니다. 주요 내용은 도시재생사업 활성화를 위해 민간의 사업제안 및 사업시행을 허용하는 것입니다. 법안은 국회 국토교통위원회를 통과해 법사위 제2소위에 회부될 예정입니다.
- 도시재생특별법은 도시의 경제적·사회적·문화적 활력 회복을 위하여 공공의 역할과 지원을 강화하고자 제정됐습니다. 도시의 자생적 성장기반을 확충하고 도시의 경쟁력을 제고하며 지역공동체를 회복하기 위해 도시재생사업에서 공공의 책임을 보다 강화했습니다. 이는 과거 민간이 사업을 주도하면서 나타난 폐해, 개발이익 극대화를 위해 도시환경과 공동체 파괴를 막기 위한 조치입니다.
- 도시재생은 패러다임 전환을 통해 공동체 중심의 사업으로 전환되었지만, 미흡한 행정지원과 경험부족으로 제대로 정착되지 못했습니다. 사업활성화를 위해 무리하게 민간사업자에게 사업시행권을 넘기면 기존 재개발·재건축사업방식으로 회귀하는 것이며, 향후 주민이 주도하는 지속가능한 재생사업은 요원해질 것입니다. 이에 개정안 중 민간사업자의 도시재생사업 참여 내용을 삭제해주실 것을 요청드리니 법안 심의 시 반영해주시기 바랍니다.

□ 법안 내용

- 도시재생활성화지역 내에서 민간사업자 등이 사업구역을 지정하고 사업계획을 제

안할 수 있도록 함(안 제19조의2 신설).

- 도시재생사업자의 시행자 요건을 부동산투자회사, 민간건설업체 등으로 확대함(안 제26조)

□ 개정안의 문제점

○ 민간의 사업 주도는 공공의 역할 강화라는 법제정 취지 훼손

- 김현아의원이 발의한 「도시재생활성화및지원에관한특별법개정안(이하 개정안)」은 이윤추구를 목적으로 하는 민간사업자를 공공사업인 도시재생사업의 사업제안 및 시행자로 참여할 수 있도록 한 것은 공공의 지원과 역할 강화라는 특별법제정 취지를 훼손합니다.
- 개정안 제19조의 2는 도시재생활성화지역 내에 민간사업자의 제안을 받아 민간 제안사업구역을 지정할 수 있도록 하고, 개정안 제26조제1항은 지자체나 공기업이 아닌 부동산투자회사 및 민간건설업체까지 사업시행자로 참여할 수 있도록 대상을 확대하고 있습니다.
- 도시재생이 전면 철거를 통한 물리적 개발방식을 탈피하여 지역공동체 회복을 위한 경제·사회·문화적 활력을 꾀하는 사업이 되기 위해서는 지역 주민의 참여와 공공의 꾸준한 관심과 역할이 필요합니다. 도시재생은 단기간의 경제적 성과보다는 주민이 주도하는 사회적 성과에 가치를 두어야합니다. 이윤창출을 목적으로 하는 민간업체가 사업을 주도하는 것은 지속가능성측면에서 한계가 있습니다.
- 정부는 민간사업자가 사업 제안 시 공모를 거쳐 시행자를 선정하고 공공시설을 조성한다든지 공공기여방안을 포함하도록 의무화해 공공성을 담보하겠다고 주장합니다. 그러나 정부와 지자체가 사업이익 등을 철저히 검증하기 어렵고, 단순히 공공시설기여만으로 공공성이 확보되었다고 볼 수도 없습니다. 주민참여가 일천한 상황에서 주민공청회, 지방의회, 도시재생위원회 심의는 형식적으로 운영될 것입니다.

○ 경제·물리적 개발에서 공동체 회복 도시재생으로

- 「도시재생활성화및지원에관한특별법(이하 도시재생특별법)」은 민간의 개발이익 추구 수단이 된 도시정비사업의 폐해를 극복하기 위해 공공의 역할과 지원을 강화함으로써 공동체 회복 등 경제·사회·문화적 도시재생을 활성화하기 위해 제정되

었습니다.

- 과거 도시정비사업은 공공의 역할 없이 토지 소유주와 민간 건설업체가 사업을 주도하여 주민 참여과정이 생략되고, 개발이익 극대화를 위해 도시 난개발을 부추기고, 투기성 자본이 유입되거나 개발이익은 일부 토지소유주와 건설업체에게 귀속되고 영세한 원주민과 세입자는 내쫓기는 등 공동체 파괴문제가 심각했습니다.
- 도시재생사업은 기존 도시정비사업에서 배제됐던 주민참여를 강화하고, 분산됐던 행정지원체계를 통합하여 효과를 증대하고 정부 내 도시재생 지원기구를 확대하는 등 지역주민 주도의 사업이 이루어질 수 있도록 지자체가 중심이 된 현장 위주의 사업을 지향합니다.
- 이를 위해 도시재생사업에서 공공의 재정지원을 명시하고, 계획의 수립에서 사업의 시행까지 과정을 지자체와 공기업에서 수행하도록 하여 공공의 책임을 명확히 하고, 민간에는 지역적 기반을 두고 공유가치를 추구하는 마을기업, 협동조합 등에만 시행자 자격을 부여하여 사업과정에서 이윤추구를 배제하고 공공성을 강조하고 있습니다.

○ 성과가 아닌 성공적인 도시재생사업의 모델 개발해야

- 정부는 문재인대통령의 대선공약인 도시재생뉴딜사업을 국정과제로 추진할 계획입니다. 도시재생뉴딜사업은 5년간 50조원의 재정 및 기금을 지원하고, 500곳을 추진하겠다는 대규모 개발사업입니다. 그러나 이런 대규모 재생사업을 추진하기엔 일선 현장의 도시재생 경험이 부족하고 공공의 지원체계나 실행조직조차 정비되지 못한 상황입니다. 자칫 대통령공약 사업 이행에 급급해할 경우 무분별하게 민간에 사업을 위탁할 우려가 높아 더욱 신중한 접근이 필요합니다.
- 도시재생사업의 지속적인 추진을 위해 민간의 참여를 검토하는 것은 가능하지만 사업 기획이나 계획단계가 아닌 시공과정에서 참여로 엄격히 제한해야 합니다.

□ 결론 및 의견

- 경실련은 도시재생사업의 주민 주도, 지속가능성, 공공성 유지 확보를 위해 민간의 사업제안 및 사업시행을 불허하고 공공의 사업시행으로 제한하는 기존 법안을 유지하는 의견입니다. 김현아의원이 발의한 도시재생특별법개정안 제19조의 2, 제26조제1항에 제6호부터 제10호 조항을 삭제해주시길 것을 요청 드립니다. 끝

신·구조문대비표

현행	개정안	경실련 수정안
<p>제19조(도시재생활성화계획의 수립) ①·② (생략)</p> <p><신설></p>	<p>제19조(도시재생활성화계획의 수립) ①·② (현행과 같음)</p> <p>제19조의2(민간제안사업구역) ① <u>전략계획수립권자 또는 구청장등은 민간의 창의적인 계획안을 활용하기 위하여 활성화지역 내 일정구역을 민간제안사업구역(이하 “사업구역”이라 한다)으로 직접 지정하거나 민간사업자의 제안을 받아 지정할 수 있다.</u></p> <p>② 제1항에 따른 민간사업자는 제26조제1항제2호부터 제9호까지에 해당하는 자를 말한다.</p> <p>③ 제1항에 따라 민간사업자가 사업구역을 제안하고자 하는 경우에는 다음 각 호의 사항을 포함한 사업구역제안서(이하 “제안서”라 한다)를 전략계획수립권자 또는 구청장등에게 제출하여야 한다.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 사업구역의 제안목적 2. 사업구역의 위치와 면적 3. 사업구역내 토지와 시설의 정비계획 4. 공공시설의 조성 등 공공기여방안 5. 사업방식 및 재원조달계획 	<p>제 19조의 2 <삭제></p>

획

6. 그 밖에 대통령령으로 정하는 사항

④ 전략계획수립권자 또는 구청장등은 제3항에 따라 제안서를 제출받은 경우 대통령령에 따른 절차에 따라 검토하고, 그 처리결과를 사업구역을 제안한 민간사업자에게 통보하여야 한다.

⑤ 전략계획수립권자 또는 구청장등이 제1항에 따라 사업구역을 지정하려는 경우에는 다음 각 호의 사항을 포함하여 도시재생 활성화계획을 수립하거나 변경하여야 한다.

1. 사업구역의 지정목적
2. 사업구역의 위치와 면적
3. 사업구역내 토지와 시설의 용도
4. 사업구역 주변의 기반시설 설치 등 지원방안
5. 그 밖에 대통령령으로 정하는 사항

⑥ 전략계획수립권자 또는 구청장등은 사업구역에 대한 사업시행자를 공개적으로 모집하고 선정하여야 한다. 이 경우 협상대상자 선정기준 및 방법 등 모집에 관하여 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

제26조(도시재생사업의 시행자) ① 도시재생사업 중 다른 법률에서 사업시행자에 대하여 별도로 규정하지 아니한 사업의 경우에는 다음 각 호의 자 중에서 전략계획수립권자 또는 구청장등이 사업시행자를 지정할 수 있다.

1. ~ 5. (생략)

<신설>

<신설>

⑦ 전략계획수립권자 또는 구청장등이 제1항에 따른 민간사업자의 제안을 받아 사업구역을 지정한 경우에는 제6항에 따라 사업시행자를 선정할 때 제4항에 따라 제안서의 처리결과를 통보받은 민간사업자를 대통령령으로 정하는 바에 따라 우대할 수 있다.

제26조(도시재생사업의 시행자) ① -----

1. ~ 5. (현행과 같음)

6. 「건설산업기본법 제9조에 따라 토목공사 사업 또는 토목건축 공사업을 등록한 건설업자 등 도시재생 사업을 시행할 능력이 있다고 인정되는 자

7. 「부동산개발업의 관리 및 육성에 관한 법률」 제4조제1항에 따라 등록된 부동산 개발업자

제 26조 (도시재생사업자의 시행자) 6 ~ 10
<삭제>

<p><신 설></p>	<p>8. 「<u>부동산투자회사법</u>」에 따라 설립된 <u>부동산투자회사</u></p>
<p><신 설></p>	<p>9. 제1호부터 제8호까지에 해당하는 자가 도시재생사업을 목적으로 출자한 법인</p>
<p><신 설></p>	<p>10. 제11조에 따른 도시재생지원센터</p>