



수신발문일자제목	각 언론사 경제,사회부, NGO담당기자 경실련 도시개혁센터(운영위원장 이계선, 연세대학교 도시공학과 교수) 경실련 도시개혁센터(팀장 남은경 010-3730-1275, 간사 김정훈) 2018. 2. 21(수) [성명] 후퇴한 재건축 허용 연한을 정상화하라 (총 2매)
----------	--

후퇴한 재건축 허용 연한을 정상화하라

- 재건축 허용 연한 40년으로 도정법시행령 개정해야 -
- 개발이익 50% 환수와 주민 동의요건 강화가 근본대책 -

국토교통부(장관 김현미)는 재건축 사업이 본래의 제도 취지에 맞게 진행될 수 있도록 안전진단 기준을 개선한다고 밝혔다. 재건축 사업추진 여부를 결정하는 안전진단의 절차와 기준이 완화되어 사업추진의 필요성을 결정하는 기능을 하지 못했고 최근 재건축시장 과열과 맞물려 사업의 본래 취지와 다르게 사회적 낭비 등 부작용을 개선하기 위함이라고 한다.

집값 안정과 서민주거안정을 위해서 완화된 재건축사업 규정을 정상화겠다는 정책방향은 맞다. 최근 서울 강남 재건축사업 지역의 집값이 급등하고 투기의 중심이 된 원인은 지난 정부가 부동산 경기 활성화를 위해 재건축사업 규정을 과도하게 완화했기 때문이다. 그러나 핵심인 재건축 연한을 40년으로 강화하는 방안은 빠져 있어 투기수단으로 전락한 재건축사업을 정상화할 수 있을지 의문이다.

지난 박근혜정부는 2014년 9·1 대책을 통해 재건축 가능 연한 30년으로 단축하는 내용을 포함한 재건축 활성화대책을 발표했다. 2015년 <도시및주거환경정비법시행령(이하 시행령)>을 개정하여 시·도가 조례로 운영하던 재건축 허용 연한 기준을 사실상 30년으로 제한했다. 개정 전 시행령에서는 ‘준공된 후 **20년 이상**의 범위’로 하한 기준만을 제시하여 재건축 가능 연한을 시·도가 정하도록 했지만 개정 후에는 ‘준공된 후 20년 이상 **30년 이하의 범위**’로 상한 범위를 추가했다.

개발압력이 높았던 서울시는 2006년부터 무분별한 재건축 사업추진을 방지하고 부동산 시장 안정을 위해 ‘1991년 이후 준공된 아파트는 40년이 지나야 재건축이 가능하도록’ 조례로 운영했다. 민간에서 조례 완화 시도가 여러 차례 있었지만 서울시는 2011년 전문가 검토와 실제 42개 단지 사전조사 등 실증을 통해 재건축 허용연한을 40년으로 유지할 것을 결정한 바 있다. 아파트 건축물의 최소 수명이 40년 이상임을 객관적으로 입증했지만, 정부의 편법적인 시행령 개정으로 서울시의 기준은 무력화됐다.

콘크리트의 수명이 100년임을 감안할 때 노후·불량건축물의 연한을 '30년 이하'로 유지하는 것은 자원 낭비 뿐만 아니라 현재 건설기술 수준을 반영하지 못한 낮은 기준이다. 이제는 '준공된 후 40년 이상'으로 시행령을 개정하여 무분별한 재건축사업을 방지해야 한다.

과거 정부는 주택정책에 대한 철학과 소신 없이 냉온탕식 규제와 오락가락 주택정책으로 투기 시장의 내성을 강화했다. 최근 재건축 사업단지의 과열 양상도 정부의 잘못된 정책에서 비롯된 만큼 정부는 이러한 실패를 되풀이하지 않아야 한다. 그러나 얼마 전 재건축 연한 연장을 놓고 주무 부처 장관과 경제 장관 간 서로 상반된 의견은 시장에 혼선을 주고 정부 정책방향에 대한 불신을 키워 보다 신중한 정책 추진이 요구된다.

안전에 문제가 없어도 개발이익 때문에 무분별하게 추진되는 비정상적 재건축사업을 근절하겠다는 정책 메시지를 시장에 보내야 사업의 과열양상을 막고 정비사업을 정상화할 수 있다. 재건축의 사업성을 높이기 위해 완화했던 관련 조치들은 모두 정상화해야 한다. 조합설립을 위한 주민 동의요건을 강화하고, 재건축 용적률 특혜를 폐지하고, 임대주택 및 소형주택 건립 의무화, 분양가상한제 등을 재도입해야 한다. 무엇보다 재건축사업을 정상화하기위한 근본대책은 불노소득인 개발이익을 최소 50%이상 환수하는 것이다. 끝