

수신	각 언론사 경제,사회부, NGO담당기자
발신	경실련 도시개혁센터(운영위원장 이제선, 연세대학교 도시공학과 교수)
문의	경실련 도시개혁센터(팀장 남은경 010-3730-1275, 간사 김정훈)
일자	2018. 3. 19일)
제목	[성명] 여당이 정부의 재건축 사업 정상화대책 발목 잡나? (총 2매)

여당이 정부의 재건축사업 정상화대책 발목 잡나?

- 재건축사업 안전진단 기준 완화하는 도정법 개정안 폐기해야 -

13일 황희의원(더불어민주당, 서울 양천구갑)은 안전진단 평가기준에 구조안전성의 비중을 낮추고 입주자 만족도를 신설하는 「도시및주거환경정비법(이하 도정법)개정안」을 대표 발의했다. 개정안에는 최근 정부가 재건축사업 정상화를 위해 강화한 재건축 안전진단 기준을 개정 전보다 완화하는 내용을 담고 있다. 아울러 도정법시행령에 규정된 ‘재건축 가능연한’을 30년으로 법률에 명시해, 최근 정부가 언급했던 ‘사업 가능연한 40년’ 추진 방안을 차단해 재건축사업 정상화를 막겠다는 의도로 해석된다.

황희의원 등이 발의한 도정법개정안은 시행된 지 10일도 안된 정부의 ‘재건축안전진단 정상화방안’을 전면 무력화하는 법안이다. 황희원의 지역구인 목동 등 30년이 지나 재건축사업을 추진 중인 지역 주민들은 정부의 안전진단 강화로 사업 추진이 불투명해지자 반발하고 있다. 대표 발의한 황희의원 외에 고용진의원(서울 노원구갑), 박영선의원(서울 구로구을), 설훈(경기 부천시원미구을), 안규백(서울 동대문갑), 어기구(충남 당진시), 전해철(경기 안산시상록구갑), 정재호(경기 고양시을), 최인호(부산 사하구갑) 등 더불어민주당 중진급 국회의원 9명과 이동섭의원(바른미래당 비례) 등 여당 의원들이 대거 입법 발의에 참여했다.

재건축사업의 투기를 막고 무분별한 사업추진의 폐해를 개선하기 위한 정부의 정책을 견인하고 책임 있게 행동해야할 여당의원들이 정부 정책의 발목을 잡는 것은 실망스럽고 유감이다. 재건축사업은 정부의 각종 규제완화로 민간의 수익사업으로 전락했다. 이제는 노후 주택을 개량하는 공익적 사업으로 정상화해야 한다. 사업성을 높이기 위해 중단됐던 개발이익을 철저히 환수하고, 용적률 특혜를 없애고, 소형주택 건설을 의무화해야 한다.

올해부터 부과중지 됐던 <재건축초과이익환수제>가 재시행 됐지만 재건축사업의 투기를 잡고 사업을 정상화하기에는 부족하다. 형식적인 절차였던 안전진단의 기준과 절차를 강화한 정부의 조치는 미흡하나 재건축사업 정상화를 위한 첫 시작이다. 사업 가능한 건축물 연한을 40년으로 연장하는 대책도 추진되어야 한다. 이마저도 중단된다면 재건축사업 정상화는 요원할 것이다.

이번 개정안은 국토교통부 고시에 규정된 안전진단 기준을 법률로 상향해 50%인 구조안전성 가중치를 15%로 축소하고, 입주자 만족도를 신설해 30%를 배정했다. 국토부의 개정 전 구조안전성 가중치가 20%인 점을 감안하면 구조안전성 가중치를 더욱 축소했고, 입주자 만족도 비중을 구조안전성보다 높게 평가하도록 했다. 사실상 30년이 지난 건축물은 주민이 원하면 재건축사업을 추진할 수 있도록 했는데, 재건축사업에서 발생한 막대한 개발이익의 사유화를 그대로 방치하는 것이다. 기존 사업추진 구조를 유지하면 수익실현을 위한 민간의 무분별한 재건축사업 추진을 막기 어렵다.

재건축사업은 주민 3/4의 동의로 추진할 수 있다. 즉 1/4의 주민이 반대해도 사업을 추진할 수 있는데 재산권을 제한하는 이유는 공익적 성격의 사업이기 때문이다. 사업이 공익에 부합하도록 추진되기 위해서는 편의나 선호도 등 주관적 기준보다 건물 구조안전 등 객관적 기준에 따라 사업 추진 여부가 결정되어야 한다. 객관적 기준에 따라 사업이 추진되어야 불필요한 갈등을 방지하고 자원낭비 문제를 개선할 수 있다. 사업추진을 결정하는 조건으로 주민의견을 최우선으로 반영하기 위해서라면 느슨한 주민 동의 요건부터 강화하는 것이 순서일 것이다.

문재인정부는 부동산 시장의 안정과 주거문제 해결 등 주택정책을 정상화하는 것을 정책의 최우선 과제로 삼고 있다. 안전에 문제가 없어도 개발이익 때문에 주택을 부수고 새로 짓는 사회적 낭비는 더 이상 방치해서는 안된다. 정부의 재건축 안전진단 기준 강화를 무력화하는 도정법개정안은 폐기해야 한다. 사업의 공익성과 정책의 타당성 등에 대한 성찰 없이 지역 주민의 요구에 부합해 재건축 투기대책의 발목을 잡는 것은 당장 지역민에게 박수 받을 수 있지만 정치인으로서 국민적 신뢰를 잃는 것임을 명심해야 한다. 어떤 여당의원이 국민의 요구에 반하는 입법을 추진하는 지 국민은 지켜볼 것이다. 끝