

수신	각 언론사 경제,사회부, NGO담당기자
발신	경실련 도시개혁센터(운영위원장 이제선, 연세대학교 도시공학과 교수)
문의	경실련 도시개혁센터(국장 남은경 010-3730-1275, 간사 김정훈)
일자	2018. 05. 03(목)
제목	[성명] 정부의 도시재생뉴딜 투기대책은 무책임 행정의 전형(총 2매)

정부의 도시재생뉴딜 투기대책은 무책임 행정의 전형

- 권한과 수단도 없는 지자체에 책임 떠넘기기 -
- 근본 대책 없이 과열 시 지정 철회하면 시장혼란만 가중시킬 것 -
- 사업지 선정보다 개발이익환수제도를 우선 마련해야 -

정부는 지난주(4.24) 「2018년 도시재생뉴딜사업 선정계획」을 발표했다. 지난해 68개 사업지 선정에 이어 올해 8월말까지 100개의 사업지를 추가 선정한다. 정부는 <도시재생 뉴딜사업 신청 가이드라인>을 통해 서민주거안정을 위해 부동산 투기 차단 및 부동산 시장 관리대책을 발표했는데, 사업의 신청 - 선정 - 착수의 3단계에 걸쳐 사업대상지역과 인근 지역에서 과열이 발생하면 사업대상에서 제외하여 시장 불안을 차단하겠다는 계획이다.

도시재생사업은 재정 등이 투입되어 개발사업과 인프라 건설, 환경정비 등을 통해 물리적 환경이 변화하는 사업이다. 부동산 가격이 상승할 수 밖에 없다. 따라서 사업추진 전 개발이익이 사유화되는 것을 방지하기 위한 제도적 장치를 마련해 투기를 차단하고, 사업에 따른 이익을 지역에서 공유할 수 있도록 제도를 마련해야 한다. 그런데 정부가 이런 근본 대책은 마련하지 않고 ‘가격 모니터링을 통해 시장과열이 우려되면 지정을 철회하겠다’는 것은 정부책임을 지자체와 주민에게 전가하는 무책임한 행정이며, 주민이 반발하면 실현가능성도 희박한 엄포성 대책이 될 것이다. 결국 시장혼란만 초래할 것이다.

도시재생뉴딜사업이 ‘선거용 선심성 사업’이 아니라면 정부는 2차 사업지 선정 강행을 중단하고, 먼저 1차 사업지역의 투기 여부부터 검증해야 한다. 실제 경실련의 사업계획서 정보공개 청구 결과에 의하면 1차 사업지로 선정된 공기업(LH와 인천도시개발공사)과 일부 지자체는 부동산 투기우려 등으로 사업계획을 공개하지 않고 있다. 주민이 참여해야 할 도시재생사업을 밀실에서 행정주도로 추진한다는 비판을 피하기 어렵다. 도시재생사업의 투기를 근절하기 위해서는 도시재생사업을 「개발이익환수에관한법률」에 의한 ‘개발부담금’ 부과대상에 포함시켜 개발이익을 환수해야 한다. 정부의 도시재생뉴딜사업 투기 차단대책의 문제점은 다음과 같다.

투기방지과 부동산 가격을 관리 권한과 수단이 없는 지자체에 책임을 떠넘기고 있다.

정부는 도시재생뉴딜사업계획 수립 시 지자체가 사업지역 및 인근 지역까지 포함해 투기방지 및 부동산 가격 관리대책을 포함토록하고 평가 시 반영하겠다고 한다. 그러나 불법적인 거래 외에 지자체가 개인의 합법적인 부동산 거래를 통제관리할 수 없다. 부동산 투기는 일부 불법적인 거래가 있을 수 있으나 개발이익 실현을 위한 합법적인 거래를 통해서도 발생한다. 도시재생사업을 통해 기대되는 이익이 매매가격에 반영되어 거래가 이루어질 경우 지자체가 이를 제한할 어떤 권한과 수단도 없다. 정부의 투기대책은 책임을 지자체에 떠넘기는 실효성이 없는 대책이다.

2~3개월 정밀조사로 시장 과열 현상을 파악할 수 없다.

정부는 사업지 선정단계에서 감정원과 합동점검반을 구성해, 대상지역을 상시 모니터링하고, 투기예고지표를 통해 시장상황 분석, 현장조사 결과를 종합해 과열지역을 배제하겠다고 한다. 과열진단지표를 개발하겠다고 하나 지자체 상황에 따라 객관성을 확보하기 어렵다.

서울지역의 경우, 강남 등 특정지역의 높은 주택가격 상승률이 서울시 평균 주택가격상승률을 높여, 강북의 도시재생사업지역의 상승률은 상대적으로 낮을 수밖에 없다. 최근 서울시의 주장처럼 도시재생사업지 주택가격은 강남 아파트보다 덜 올랐으니 시장 과열이 아니라고 주장한다면 사업지 선정 시 어떻게 배제할 것인가? 지역의 특수한 상황이나 여건에 따라 시장과열에 대한 객관적인 기준 마련이 어려워 명분용이 될 가능성이 높다. 두 달 동안 정밀조사를 진행해 시장과열을 판단한다는 것도 실현 가능성이 떨어진다.

투기발생 시 사업 중단은 무책임 행정의 전형이다.

정부는 사업지 선정 이후 6개월간 부동산시장 집중 모니터링·관리, 투기발생 시 사업시기 조정(중단, 연기), 차년도 선정물량을 제한을 검토하겠다고 한다. 그러나 투기를 근절하는 대책도 마련하지 않고, 사업계획수립을 위해 지자체의 많은 노력과 비용이 투입된 사업을 중단하겠다는 것은 정책추진의 안정성과 행정의 신뢰를 떨어뜨리는 것이다. 다시 말하지만 시장과열은 지자체의 노력에 의해 통제되거나 관리될 수 없다. 그런데 사업의 불확실성으로 인한 위험요인을 지자체와 주민에 떠넘기는 것은 무책임 행정의 전형이다.

도시재생사업은 물리적 환경개선사업보다는 주민의 역량을 강화하고 참여를 활성화하여 점진적으로 지역의 활력을 회복하는 공동체활성화사업으로 추진되는 것이 바람직하다. 주민과 공동체보다 일자리와 경기활성화에 집착할 경우 단기 토건일자리와 보여주기식 단기 사업으로 끝날 수 있다. 사업지 선정보다 부동산 투기와 젠트리피케이션을 구조적으로 막을 수 있는 대책을 마련할 것을 정부에 다시 한번 촉구한다. 끝