

수신	각 언론사 경제,사회부, NGO담당기자
발신	경실련 도시개혁센터(운영위원장 이제선, 연세대학교 도시공학과 교수)
문의	경실련 도시개혁센터(팀장 남은경 010-3730-1275)
일자	2019. 01. 17(목)
제목	[성명] 서울시는 도심산업생태계가 보전되는 재생으로 전환하라(매)

도심산업생태계와 역사문화가 보전되는 재생으로 전환하라

- 기존상인재정착률 15%, 도심산업면적 확보 10%, 임시영업장 제공 20% -
- 도심산업생태계 보호를 강조한 서울시 정책의 초라한 성적표 -
- 서울시는 재개발사업의 각종 특혜와 개발이익을 걷어내라 -

박원순 서울시장은 어제(16일) 열린 신년 기자간담회에서 세운상가지역 도심재개발 사업을 재검토한다고 밝혔다. 최근 서울시가 도심 규제완화로 주택공급을 늘리겠다는 계획을 발표하자 세운상가 일대 재개발사업이 급물살을 타면서 을지로의 오래된 식당들이 철거되고 도심산업상인이 폐업상황에 이르자 청계천 도심산업생태계도 붕괴될 것이라는 우려와 비판에 따른 것이다.

이미 많은 상가가 건물철거에 따라 뿔뿔이 흩어지거나 폐업한 상황에서 박시장의 뒤늦은 재검토 발표는 아쉽다. 그동안 상인들은 서울시의 상인재정착대책이 실효성이 없다는 문제를 수차례 지적하고 대책마련을 요구했으나 서울시는 이를 묵살했다. 시의 정책실패를 인정하지 않고 과거 개발 관행대로 사업을 방치해 이러한 사태까지 이르게 한 것이다. 서울시는 일부 유명한 상점 몇 곳을 남기는 형식적 재검토에서 끝날 것이 아니라 도심산업생태계와 역사와 문화를 살릴 수 있는 실효성 있는 도심재생정책을 제시하고 토건세력의 수익사업으로 전락한 재개발사업의 특혜를 걷어내어 주민 중심의 재생정책으로 전환할 수 있도록 법제도개선에도 노력해야 한다..

1. 도심산업생태계 보호위한 서울시 대책은 실패한 정책이다.

2014년 서울시는 세운상가를 분리·존치하여 전통제조산업과 새로운 기술을 연결하는 도심제조업의 전진 기지로 재생하고, 세운상가 주변지역은 도심산업의 발전적 재편과 역사문화 보전관리, 점진적 정비를 통해 주민과 소상공인의 재정착률을 높이는 내용을 포함해 세운상가 일대 재정비를 위한 상위계획 성격의 「세운 재정비촉진계획」을 변경했다. 기존 전면 철거방식의 대규모 사업추진 방식으로는 도심산업생태계 보호가 어렵다는 이유였다.

그러나 서울시가 제시한 상인대책은 사업자에게 용적률 인센티브를 주기위한 요식행위에 불과했다. 임시

상가는 상인 20%에게만 선별적으로 제공했고, 기존 산업상인들이 입주할 수 있는 산업공간도 제대로 확보하지 못하는 실효성 없는 대책이었다. 도심산업의 특성상 연계된 사업장간 접근성과 협력시스템 유지가 산업생태계 보전의 핵심사항이며 이를 위해서는 집단적으로 입주할 수 있는 임시영업장이 필요하다. 그런데 상인 20%에게만 사업장을 제공하면 나머지 80%는 뿔뿔이 흩어지거나 경쟁력을 잃어 폐업할 수밖에 없다. 왜 기존 상인 20%에게만 제공하는지에 대한 근거조차 없을 정도로 서울시의 대책은 엉터리다.

서울시가 천명한 도심산업생태계의 보호를 위해서는 최소한 기존 산업상인들이 지속적으로 영업할 수 있는 공간이 확보되어야 하며, 도심산업의 발전적 재편을 위해서는 산업공간 확대가 고려되어야 하는데, 임시상가 20% 제공은 계획에서부터 원칙이 없음을 천명한 것이다.

2. 낮은 상인재정착률, 실효성 없는 대책의 초라한 성적표다.

경실련 조사에 의하면, 현재 문제가 되고 있는 세운 3-1/4,5구역의 사업 후 상인재정착률은 15%, 도심산업면적은 기존 사업장의 10%에 그쳤으며, 임시영업장은 20% 상인에게만 제공되었다. 서울시가 도심산업생태계 보호를 전면에 내세워 제시한 대책의 결과라고 보기에 는 지극히 초라한 성적표다. 사업자는 이런 실효성 없는 대책에도 시세 추정 470억원 상당의 용적률 인센티브를 챙겨갔다. 도심산업면적의 4배에 해당되는 면적이다.

인센티브란 기본적인 행위 외에 추가 기여가 인정될 때 제공되는 것이다 세운재정비촉진계획에서 도심산업생태계 보호 및 도심산업의 발전적 재편은 계획의 기본 행위인데도 인센티브를 부여한 것으로 이는 개발사업의 원활한 추진을 위한 대책에 불과하다. 상인재입주대책이기 보다는 사업자 특혜 대책이다.

○ 임차인 재정착률 및 인센티브 시세 추정

구역명	임차상인	인센티브(임시영업장+도심산업+우선분양) 합계		
	재정착률(%)	용적률(%)	건축 면적(평)	추정 시세(억원)
3-1	15	85	2,360.5	472
3-4.5				
6-3-1,2	25	90	2,776.4	543

3. 재개발사업 활성화를 위해 사업자에게 준 각종 규제완화를 폐지하라

이번 사태는 청계천 도심산업생태계와 역사문화를 보호하고 관리해야 할 서울시가 도심산업의 특성과 역사성, 지역 주민을 고려하지 않고 여전히 재개발사업을 경기부양의 수단으로 활용하려는 사업자 중심의 사고에서 비롯된 결과다. 주거타운화를 방지하기 위해 주거비율을 60%까지 제한하겠다는 계획원칙을 깨고 사업자의 편의에 맞춰 주거비율을 90%로 완화해 사업시행인가를 승인한 것도 기존 산업상인들을 위한 공간 확보를 어렵게 했다. 서울시가 추진 중인 도심상업지역 주거비율 완화(현행 60% -->90%) 방안은 상인들의 생존권과도 직결될 수 있으므로 조례개정에 신중을 기해야 한다.

아울러 재개발 사업자에게 부여된 막대한 특혜와 개발이익부터 걷어내야 도시재생정책이 정상화될 수 있다. 현재 재개발 사업자에게 주어진 강제수용권, 각종 건축규제 완화와 기반시설 확보 의무 완화(주차장 과학교 건립의무 완화, 과밀부담금 면제)와 개발이익 환수 감면 규정을 폐기하고 세입자 참여와 이주 보상대책도 현실화해야 한다. 이를 위한 법개정 논의도 함께 이루어져야 한다.

박원순시장은 노포들이 지켜질 수 있도록 하겠다고 밝혔다. 유명한 식당만 우리가 보호해야 하는 대상은 아니다. 이름 모를 소규모 상인들도 지역의 상권을 일구며 살아온 우리사회 소중한 구성원으로 지켜줘야 할 대상이다. 도대체 언제까지 재개발사업으로 세입자가 죽고 지역의 정체성은 사라지고 고층 아파트가 들어선다는 뉴스를 들어야 하는가? 이제는 끝내야 한다. 박시장이 그 논의를 시작하라.끝.