

수 신 : 각 언론사 경제부 · 정치부 · 사회부 · 시민사회담당

발 신 : 경실련 도시개혁센터(황지욱 운영위원장)

담 당 : 경실련 도시개혁센터(남은경 국장, 윤은주 부장 02-3673-2147 / dongi78@ccej.or.kr)

제 목 : 노후계획도시특별법과 재건축초과이익환수법 법안소위 통과에 대한 입장(총 2매)

보도일자 : 2023. 11. 30.(목) (배포 후 즉시) 배포일자 : 2023. 11. 30.(목)

계획의 일관성 훼손하는 무분별한 규제완화와 개발이익 환수 무력화 시도 즉각 중단하라

- 온갖 특혜주며 개발이익 환수도 완화하는 부동산 부자만을 위한 입법
- 총선 의식해 합의한 여야 모두 규탄하며 본회의 처리 전 부결시켜야

어제(29일) 노후계획도시특별법과 재건축 초과이익 부담을 완화하는 재건축초과이익환수법(재초환법) 개정안이 여야 합의로 국회 국토교통위원회 법안소위를 통과했다. 오늘(30일) 국토교통위원회는 전체회의를 열고 노후계획도시특별법을 통과시켰다. 두 법안이 연내 본회의를 통과하면 내년 초부터 시행될 예정이다. 경실련은 토지이용규제에 대한 기본 원칙을 훼손하고 무분별한 규제완화로 투기 심리를 부추겨 수도권 재건축을 활성화시키는 노후계획도시특별법과 개발이익의 공공 환수 부담금을 대폭 완화시킨 재초환법 법안소위 통과를 규탄하며 두 법안을 본회의 처리 전에 법사위에서 부결시킬 것을 촉구한다.

지난 3월 정부·여당안으로 발의된 노후계획도시특별법은 1기 신도시(분당·일산·중동·평촌·산본) 등 택지조성사업을 마치고 20년이 넘는 면적 100만㎡ 이상 택지 등을 대상으로 용적률을 상향하고 안전진단을 완화해 재건축에 속도를 내겠다는 것이 핵심이다. 현재 1기 신도시 평균 용적률은 170~226%인데 종상향을 통해 용적률을 최대 500%까지 높인다는 방침이다.

용적률은 토지이용기준의 가장 기본이 되는 규칙이다. 특별법은 기존에 수립했던 기준의 일관성을 훼손하고 있다. 20년 경과된 도시를 노후계획도시로 간주하여 대규모 재개발 재건축을 계획하면, 앞으로 건설사들에게 20년 정도만 유지되어도 되는 저급한 형태의 주택을 공

급해도 된다는 그릇된 신호를 줄 수 있다. 또한 이미 과밀화되어 있는 수도권 신도시와 서울 등 대도시의 대규모 개발지역을 대상으로 더 특혜를 주면 지방소도시는 더욱 소외된다. 수도권 신도시 정비도 필요하지만 지방 소도시의 경우 인구감소와 지역활성화 저하로 수도권과는 다른 성격의 도시 노후 문제가 심각한 상황이다. 특별법은 수도권 과밀을 부추겨 국토균형발전과도 역행한다.

여야는 재건축 부담금을 부과하는 초과이익 기준을 현행 3천만원에서 8천만원으로 올리고, 부과구간도 2천만원에서 5천만원으로 높이는 재초환법도 통과시켰다. 국토부에 따르면 이번 개정안을 적용하면 부담금 부과 단지가 전국 111곳에서 67곳으로 44곳(40%) 줄어든다. 2006년 제도가 도입된 이래 기준이 조정된 건 17년 만에 처음으로 개발이익 환수를 무력화시킨 것과 다름없다.

재건축초과이익환수제는 토지공개념을 기초로 토지뿐 아니라 건축 과정의 개발이익을 환수하기 위해 별도로 제정됐다. 재건축 사업의 개발이익은 아파트 소유자들의 노력으로 발생한 것이 아니다. 용적률 상향과 같은 도시계획 변경이나 주변 도시 정비, 공공시설 설치 등 사회적 여건이나 환경변화에 따라 발생하는 불로소득으로 공공이 환수해 서민주거안정을 위해 활용하는 것이 마땅하다.

경실련이 작년에 조사한 기초지자체별 주거현황 분석에 따르면 전국 229개 기초지자체 중 고시원 등 주택이외 거주하는 청년가구수가 증가한 지자체는 132곳으로 58%, 노인가구수 증가는 223곳으로 97%였다. 갈수록 주거취약계층이 증가하는데 이들을 위해 사용해야 할 개발이익 환수 부담금을 줄인 것이다. 재건축 과정에서 발생하는 초과이익을 철저히 환수해 지옥고라 불리는 반지하, 옥탑, 고시원 등에 거주하는 취약계층을 위해 활용해야 한다.

경실련은 국회가 특별법을 통해 수도권 신도시, 대도시에 온갖 특혜를 주는 한편 재초환법 개정으로 개발이익 환수까지 완화해주는 부동산 부자만을 위한 법안을 본회의 처리 전 법사위에서 반드시 부결시킬 것을 촉구한다.

2023년 11월 30일

경제정의실천시민연합