

- 수신 : 언론사 경제부·정치부·사회부·시민사회담당
- 발신 : 경실련 도시개혁센터(운영위원장 백인길, 대진대)
- 문의 : 도시개혁센터(남은경국장 02-3673-2147)
- 시행 : 2019. 04. 25.(총 2매)

재건축대책 빠진 정부의 정비사업 공공성방안은 반쪽짜리 - 재건축사업의 임대주택 건립 부활하고 - - 세입자대책 수립 의무화해야 -

국토부는 재개발사업의 임대주택 의무건립비율을 높여 공공임대로 활용하는 내용을 포함하는 「2019년 주거종합계획」을 발표했다. 재개발사업에서 공공임대주택 공급을 늘리겠다는 것이나, 과거 규제완화 이전 수준으로 돌아가는 것일 뿐, 재건축사업의 임대주택 공급방안과 세입자대책은 빠져 있어 반쪽짜리 대책에 불과하다.

정부의 이번 조치는 그간 사업성을 이유로 지속적으로 축소해왔던 재개발사업의 임대주택건립 의무비율을 규제완화 이전 수준으로 되돌리는 것으로 서민주거불안을 근본적으로 해소하기에 부족한 수준이다. 특히 용적률 증가를 통한 개발이익으로 사업이 추진되고 이익의 규모가 재개발보다 큰 재건축사업은 임대주택 건립의무에서 배제되어 사업간 형평성과 공공성 문제가 심각하다. 중단된 재건축사업의 임대주택 공급을 부활해야 한다.

과거 재개발사업의 임대주택건립 비율은 건립되는 주택 전체 세대수의 **17%이상**이었다가 지속적으로 후퇴했다. 정부의 <정비사업의 임대주택 및 주택 규모별 건설비율> 고시문에 의하면, 2006년 이후 **17%이상**이었으나, 2012년 이명박정부에서 **17%**로 변경되었고 2015년 박근혜정부에서 **15%**로 축소되었다. 임대주택 건립비율이 17%이상이던 2012년까지 서울시는 임대주택건설비율을 20%이상으로 운영해 과거 수준으로 돌아가는 셈이다.

재건축사업의 임대주택 건립 의무화방안은 2003년 노무현정부에서 도입됐다가 2009년 이명박정부에서 부동산시장 침체를 이유로 중단됐다. 재건축사업으로 늘어나는 면적의 25%를 임대주택으로 공급해 공공주택 확보 수단이 되었으나 정권이 바뀌자 폐기되었다. 정비사업의 문제는 저렴주택의 멸실로 거주자의 주거불안이 야기되고, 주변지역 집값과 임대료까지 상승시키는 점이다. 사업과정에서 공공임대주택을 확충해 필요한 세입자에게 주택을 공급하고 안정적으로 재정착할 수 있도록 지원해야 한다. 재개발과 재건축사업은 토지수용을 허용하는 공익사업이므로 민간의 개발사업으로 방치할 것이 아니라 공영개발 등 정부가 사업과정에 개입해 공공성을 확보해야 한다.

그런데 재개발사업에만 임대주택 건립의무를 부여하고 재건축사업에는 책임을 면제해 주는 것은 사업간 형평성 측면에서 문제가 크다. 재건축사업은 건축비 거품과 고분양가로 막대한 개발이익이 발생한다. 재개발사업도 개발이익이 발생하지만 세입자대책 등을 통해 개발이익의 일정부분을 환수해 주거안정에 기여할 수 있는 장치와 근거가 있다. 재개발사업과 유사한 방식으로 추진되는 재건축사업도 동일한 기준과 원칙이 적용되어야 한다. 이는 포용적 주거복지를 실현하고 부동산 불로소득을 환수해 불평등과 양극화를 완화하는 방안이 될 것이다.

같은 날 서울시는 아현 2구역 주거세입자의 사망 사고 대책으로 「단독주택 재건축 세입자 대책」을 발표했다. 재건축사업은 재개발사업과 달리 사업자에게 세입자대책 마련을 강제할 수 없어 서울시는 사업시행계획 인가 조건으로 재건축 사업시행자가 세입자 대책을 마련하면 용적률 인센티브를 준다는 계획이다. 그러나 재개발사업에는 주지 않는 인센티브를 재건축사업에 주는 것은 또 다른 특혜일 뿐 아니라 정치적 상황이나 경기에 따라 변동 가능해 정책의 안정성을 확보하기 어렵다. 시의 대책은 지자체 차원에서 나온 교육지책으로 이해되나 법개정을 통해 원칙과 근거를 마련해야 한다.

공공임대주택을 확충할 수 있는 방안이 마련되지 않은 상황에서 서울시의 재건축세입자 대책은 자칫 공공임대주택 공급부족 문제로 이어질까 우려된다. 정부는 분양아파트 공급문제에 관심과 의지를 쏟을 것이 아니라 공공택지 민간 매각 중단 및 임대주택 건설, 중단된 재건축사업의 임대주택건립 부활 등 공공임대주택을 획기적으로 확보할 수 있도록 법제도 정비에 나설 것을 촉구한다.“끝”

2019년 4월 25일

경제정의실천시민연합