



□공동대표:권영준·정미화·신철영·정념·김형태 □상임집행위원장: 김 호 □정책위원장:박상인 □사무총장:윤순철  
03085서울·종로·동숭3길26-9 Tel.02-765-9731 Fax.02-741-8564 [www.ccej.or.kr](http://www.ccej.or.kr) withcej 후원 008-01-0567-507(국민)

- 수신 : 언론사 경제부·정치부·사회부·시민사회담당
- 발신 : 경실련 도시개혁센터(백인길 운영위원장)/부동산건설개혁본부(김헌동 본부장)
- 문의 : 도시개혁센터(김성달 국장, 윤은주 간사, 02-3673-2146/dongi78@ccej.or.kr)
- 시행 : 2021. 1. 18.(총 2매)

## 서울뿐 아니라 대도시의 구도심 모든 주택가격을 폭등시키겠다는 뜻인가? 공공재개발 당장 멈춰라!

- 구도심까지 전부 다 투기장으로 만들겠다는 신호 주는 것
- 도시관리 기본 틀 허물고, 도시 과밀의 심각한 문제 야기
- 분양가상한제 공공참여 풀고, 민간 시행되겠나? 비상식적
- 멀쩡한 주택 싹쓸이식 재개발 재건축 규제 완화 중단해야

정부가 지난 15일 공공재개발 첫 시범사업 후보지 8곳을 선정해 발표했다. 동작구 흑석2구역, 영등포구 양평 13, 14구역, 동대문구 용두 1구역 6지구, 신철1구역 등으로 예상 세대수는 4.7천호 규모다. 정부는 예상 주택 4.7천호에 거주하는 세대와 가구도 밝혀야 한다. 이들 사업지에는 용적률 상향, 인허가 절차 간소화 등 온갖 특혜를 제공하고, 분양가상한제 적용도 면제된다.

경실련은 이미 발생한 부동산 거품을 빼기는커녕 더 키워 거품을 지탱시키고 투기를 부추기려는 꼼수 정책을 당장 중단할 것을 촉구한다. 정부가 구도심을 몽땅 철거 방식으로 개발하겠다는 것은 신도시 주택공급 실패로 잡지 못한 집값을 더 부풀리는 결과를 초래할 수 있다. 개발이익환수장치가 부재한 상황에서의 무분별한 공급확대는 투기 광풍으로 이어진다. 멀쩡한 집을 다 부수는 구도심 개발에 공공이 참여하여 도시 전체를 공사판으로 만들고 투기장 만들겠다는 신호를 주는 게 아니라면 당장 멈춰야 한다.

이번 정책은 장사 논리에 빠져 기능을 상실한 LH공사 등 공기업이 참여하면 용적률을

법적 상한의 120%까지 올리고, 늘어난 용적률의 20~50%는 공공임대를 지어 기부채납 하도록 특혜를 제공했다. 용도지역의 관리 또는 용적률 관리는 주택사업을 위한 수단이고 도시관리를 위한 기본적인 틀이다. 그렇다면 도시관리의 측면에서 용도지역 또는 용적률에 관한 틀을 설정한 후에 주택사업이 진행되어야 한다. 이제까지의 공공사업이 개별사업을 위해 도시관리 기본 틀을 허물어 왔던 행위를 또다시 공공재개발이라는 이름으로 자행해서는 안 된다. 그리고 이러한 공공참여 재개발의 특혜가 민간의 재개발까지 확산될 경우에는 도시 과밀의 심각한 문제를 야기할 수 있다.

민간에게는 분양가상한제를 적용하도록 제도를 강화하면서 공공에만 예외로 한다는 것도 상식적으로 맞지 않는 정책 방향이다. 민간 첫 분양가상한제 적용 대상이었던 서초구 래미안 원베일리 분양가는 평당 5,668만원으로 결정되면서 논란이 되고 있다. 주택도시보증공사가 책정한 4,891만원보다 800만원 가량 높은 가격이기 때문이다. 이렇게 공공과 민간이 서로 앞장서 분양가상한제를 무력화시키고 있다. 분양가상한제를 제외하는 게 무슨 공공인가? 집값을 잡을 수 있는 제도부터 정비하고 개발이익 환수 장치를 정비해야 한다.

오는 4월 서울시장 보궐선거에 출마한 후보들도 무분별하게 재개발·재건축 규제를 완화하겠다고 발표하고 있다. 무주택 세입자와 도시 서민을 쫓아내고 개발이익 환수도 제대로 되지 않는 재개발·재건축의 고장 난 시스템을 개선하지 않고 재개발·재건축을 통한 공급확대만 주장하는 것은 집값 상승을 더 부추길 뿐이다. 참패를 작심한 게 아니라면 서울시장 후보들도 정신 차리고 잘못된 공약을 즉시 철회해야 한다.

정부와 서울시는 공공재개발·재건축 특혜 남발로 투기를 조장하는 행위를 당장 중단해야 한다. 분양가상한제, 분양원가공개와 더불어 후분양제 등 집값을 안정시킬 수 있는 실효성 있는 제도들을 전면 도입하고, 토지임대건물분양 대량공급 등 근본적인 거품 제거 정책부터 즉각 시행할 것을 촉구한다. “끝”

2021년 1월 18일

**경제정의실천시민연합**