

수 신 : 각 언론사 경제부·정치부·사회부·시민사회담당

발 신 : 경실련 도시개혁센터(황지욱 운영위원장, 전북대 도시공학과)

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

제 목 : [성명] ‘노후계획도시 특별법’에 대한 경실련 입장 (총 2매)

보도일자 : 2023. 02. 09. (목)

일관성 없는 개발 특혜 전면 재검토하고 공공인프라 구축을 위한 종합대책 마련하라

멀쩡한 아파트 부식 자원낭비, 초과밀 부추겨 도시환경 악화 1기 신도시에 특혜 줘 수도권 과밀, 국토균형발전에 역행

정부가 지난 7일 「노후계획도시 정비 및 지원에 관한 특별법」 주요내용을 발표했다. 택지조성사업 완료 후 20년이 경과한 100만㎡ 이상의 택지 등을 ‘노후계획도시’로 지정하여 정비사업을 진행하면, 주택의 노후 기준이 기존 30년에서 20년으로 단축되고, 1기 신도시 외 인천, 안양, 수원 등 수도권 택지지구와 지방거점 신도시도 대상이 될 수 있다. 노후계획도시 특별정비구역으로 지정되면 용적률 상향, 안전진단 완화, 절차 간소화 등의 특례가 주어진다.

경실련은 토지이용규제에 대한 기본 원칙을 훼손하고 무분별한 규제완화로 투기 심리를 부추겨 수도권 재건축을 활성화시키겠다는 정부 정책을 규탄하며, 안전과 도시환경을 노후계획도시 정비정책의 최우선 가치로 전면 재검토할 것을 촉구한다.

자원낭비와 고밀개발을 통한 도시환경 악화 우려된다

정부는 앞서 12월에 안전진단의 구조안전성 비중을 기존 50%에서 30%로 축소하여 기준을 대폭 후퇴시켰는데, 특별정비구역에는 안전진단을 면제해 문턱을 아예 없애겠다는 것이다. 구조안전 문제 없는 멀쩡한 아파트도 쉽게 부수고 새로 짓겠다는 것인데, 이렇게 되면 자원낭비와 환경파괴가 불가피하다. 현재 150% 수준인 2중 일반주거지역의 용적율을 3중 또는 준주거지역으로 상향하면 300%에서 최대 500%까지 적용 가능해

2~3배의 고밀개발이 가능해진다. 개발이익을 보장해 사업을 활성화하겠다는 전략이지만 기반시설 부족으로 인한 도시환경 악화가 우려된다.

계획의 일관성을 훼손하고 저급한 건축물을 양산할 것이다

용적률은 토지이용기준의 가장 기본이 되는 규칙이다. 정부의 이번 정책은 기존에 수립했던 기준의 일관성을 훼손하는 것이며 기존 규제 계획과의 형평성 및 조화에도 문제가 발생할 수밖에 없다. 20년 경과된 도시를 노후계획도시로 간주하여 대규모 재개발 재건축을 계획하면, 앞으로 건설사들에게 20년 정도만 유지되어도 되는 저급한 형태의 주택을 공급해도 된다는 그릇된 신호를 줄 수 있다. 현재도 층간소음 발생 등 다양한 건축의 불합리한 문제가 상존하는데 이런 상황에서 안전진단 등의 장치까지 완화된다면 오히려 20년 뒤에 더 큰 혼란이 발생할 우려가 크다.

수도권 과밀 부추겨 국토균형발전에 역행한다

이번 ‘노후계획도시’ 대책은 전국적인 문제라기보다는 이미 과밀화되어 있는 수도권 신도시와 서울 등 대도시의 대규모 개발지역의 문제이며, 보다 구체적으로는 ‘1기 신도시만의, 1기 신도시만을 위한, 1기 신도시에 의한’ 그들만의 혜택을 위한 정책에 가깝다. 택지조성사업 완료 후 20년이 넘은 100만㎡ 이상 택지지구에는 특별법 적용이 가능하지만 엄청난 규모의 미분양 물량에 언제 풀릴지 예측조차 어려운 지방 주택시장을 고려하면 이번 정부 발표는 오로지 수도권 1기 신도시만을 위한 정책이다.

부족한 공공인프라 확충을 위해 도시환경을 고려한 종합대책 마련이 우선이다.

수도권 신도시 정비가 필요하다는 점은 공감하나 노후화로 인한 도시문제는 비단 수도권만의 문제가 아니다. 지방 소도시의 경우 인구감소와 지역활성화 저하로 수도권과는 다른 성격의 도시 노후 문제가 심각하다. 국토의 균형발전과 국민들의 삶의 질 향상을 위한다면 단지별 용적률 상향보다 부족한 교통 인프라 문제를 해소하기 위한 공적 공급방안을 제시하고, 도시환경, 재해·안전, 교통을 필수적으로 고려한 마스터플랜을 사전에 수립하는 것이 올바른 도시정책 방향임을 명심해야 한다.

2023년 2월 9일

경제정의실천시민연합