



수신 : 각 언론사 경제부 · 정치부 · 사회부 · 시민사회담당

발신 : 경실련 도시개혁센터(황지욱 운영위원장, 전북대 도시공학과)

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

제목 : [성명] 정부의 주택공급 확대 및 건설경기 보완방안에 대한 입장 (총 3매)

보도일자 : 2024. 01. 11.(목) (배포 후 즉시)

배포일자 : 2024. 01. 11.(목)

도시계획 원칙에 어긋나고 균형발전과도 역행하는 부동산 경기 부양만을 위한 근시안적 정책

- 개발이익 환수 계획과 공공인프라 종합대책부터 마련해야
- 수도권에 개발 특혜로 지역 균형발전과도 역행
- 건설경기 활성화보다 부실PF 사업장 관리감독 강화대책 선행돼야

정부가 어제(10일) ‘주택공급 확대 및 건설경기 보완방안’을 발표했다. 30년 이상된 아파트의 안전진단을 폐지하고 재개발 노후도 요건 완화 및 1기 신도시 재건축 임기 내 착공 등을 골자로 다양한 유형의 주택공급 확대, 건설경기 회복에 대한 대책이 주요내용이다.

경실련은 부동산 경기 부양을 위해 토지이용규제 원칙을 무시하고 환경파괴를 비롯해 수도권 개발집중을 불러와 균형발전에 역행할뿐더러 서민 주거안정과도 거리가 먼 정부의 이번 대책을 규탄하며 전면 재검토할 것을 촉구한다.

1. 도시계획 원칙 훼손해서는 안 돼

정부는 30년이 지난 1기 신도시에 용도지역 변경·용적률 상향 등을 통해 사업기간을 단축하고 사업성을 개선하겠다는 방침이다. 3종 일반주거를 준주거로 변경시 최대 용적률을 500%까지 상향한다. 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. 정부는 이번 대책뿐 아니라 도시계획 혁신방안 등 도시계획의 근간을 훼손하는 정책을 계속 추진하고 있다.

소형 주택에 대한 규제도 완화한다. 주차장 기준완화 및 입지규제를 완화해 중심상업지역에 도시형생활주택을 건설하는 경우 주상복합이 아닌 단일 공동주택도 허용한다는 방침이다. 그간 오피스텔에서 금지됐던 발코니 설치도 허용한다. 주차장 기준을 완화하면 그 피해는 지역주민이 보는 것이고 중심상업지역에 주택을 허용하면 용도지역제도가 완전히 무시되는 것이다. 발코니를 오피스텔에 허용하면 나중에 확장형이 되어 면적만 늘려주고 화재 등에는 취약해지는 문제가 발생한다.

2. 공공인프라 종합대책과 개발이익 환수 계획은 빠져 있어

노후도시 정비가 필요하다는 점은 공감하나 국토의 균형발전과 국민들의 삶의 질 향상을 위한다면 단지별 용적률 상향과 같은 과도한 규제완화 특혜보다 부족한 공공 인프라 문제를 해소하기 위한 공적 공급방안을 제시하고, 도시환경, 재해·안전, 교통을 필수적으로 고려한 마스터플랜을 사전에 수립하는 것이 올바른 도시정책 방향이다. 이번 대책에는 공공인프라 확충을 위한 종합대책이나 개발이익 환수 계획은 빠져 있다. 공공기여 등을 통한 개발이익 환수를 어떻게 할지 철저한 계획 수립이 우선돼야 한다. 노후계획도시 재정비 정책은 “주택” 공급 뿐 아니라 자족기능을 갖춘 “도시”의 조성에 초점이 맞춰져야 한다.

3. 수도권 과밀화 부추겨 지역 균형발전과도 역행

이번 대책에는 「미래도시 펀드」의 출·투자자에 민간(일반국민, 금융기관, 시공사)이 포함되는데, 재정비 사업이 수익 사업이 되어야 참여가 가능할 것이다. 서울 근교 노후계획도시 중 일부만이 사업성이 있으며, 지방의 노후계획도시가 민간투자를 유인할 사업성이 있을지 의문인 상황에서 이번 대책은 서울, 수도권에 개발특혜를 몰아주어 수도권 과밀화를 부추겨 지역 균형발전과도 역행할 것이다. 노후계획도시에 포함되어 수혜를 받는 지역과 그렇지 못한 지역 간의 형평성 문제도 고려가 필요하다. 또한 수익성에 의존하는 민간 참여는 균형발전 역행을 더 심화시킬 것이다.

4. 안전진단 제도 유명무실화 하는 것

정부는 30년만 지나면 안전진단 없이도 재건축에 착수할 수 있게 한다. 30년

의 기준도 불분명하고 이는 건축물의 안전성을 위해 도입된 안전진단 제도를 유명무실화하는 것이다. 재건축 연한은 2015년 40년에서 30년으로 단축됐고, 윤석열 정부는 2022년 12월 재건축 안전진단 합리화 방안을 발표하며 안전진단의 구조안전성 점수 비중을 기존 50%에서 30%로 낮추는 등 기준을 대폭 완화시켰다. 이러한 안전진단 완화는 투기심리를 부추겨 집값 상승을 불러올 수 있고 건축물의 소비 연한을 단축시킬 우려가 있으며 30년마다 발생하는 건축폐기물로 인한 환경파괴, 사회적 비용도 심각한 문제가 될 수 있다.

5. 건설경기 활성화보다 부실PF 사업장에 대한 실태파악 및 정리가 선행돼야

정부는 PF 대출 대환보증 신설 및 LH가 지방의 준공 후 미분양 주택을 매입하는 방안도 추진한다. 지금은 건설경기 활성화보다는 부실 PF 사업장에 대한 실태파악 및 정리가 선행되어야 하고, 건설부문 구조조정이 필요한 때이다. 선제적 대응을 위해 실태파악부터 제대로 해야 한다. 과도한 리스크를 떠안고 무리한 사업을 벌인 사업장을 LH가 과연 매입해주어야 하는지 논의가 필요하다. 이러한 공공자금으로 전세사기 피해자를 돕는 것이 서민 주거안정에는 더 나을 것이다. “PF 사업이 무너지면 국가 경제·금융이 망해서 모두가 힘들어진다”는 건설사업자의 도덕적 해이에 국가가 목이 매여 위험한 사업을 벌인 사업장을 공공이 지원하고, 그래서 또 위험한 사업을 벌이는 일이 발생하지 않도록 근본적 대책이 요구된다. 과도한 PF 대출을 실행한 금융권에 대한 관리·감독 강화 대책도 빠져있다. 지금은 건설사업 리스크를 “완화” 할 것이 아니라 리스크 “관리” 시스템을 공고히 구축할 때이다.

정부는 단기적인 부동산 경기 부양을 위한 무분별한 규제완화를 중단하고, 국토의 균형발전 및 장기적인 국토·도시계획을 토대로 지속가능하고 친환경적인 도시 조성을 위한 정책을 추진하길 바란다.

2024년 1월 11일

경제정의실천시민연합