

# 도시 · 주거정비법 문제있다

김 태 섭 | 주거환경연구원 연구실장

오는 7월부터 '도시 및 주거환경 정비법'이 시행되면 공동주택 시장은 크게 변할 것으로 예상된다. 이 법은 그동안 개발지상주의가 팽배해 있던 공동주택 시장을 성장관리 체제로 전환해 관리하겠다는 의도에서 출발했다. 이 법이 시행되면 향후 재건축사업은 도시계획 차원에서 관리가 가능해지고, 그 동안 수많은 사업추진 과정에서 나타난 비리와 잡음이 차단되는 등 운영관리 측면에서 긍정적인 변화를 기대할 수 있게 된다. 하지만 이러한 내부적인 변화에도 불구하고 도시 및 주거환경 정비법의 도입은 공동주택 시장에 여러 가지 문제점을 노출할 우려가 높다.



## 주택수급 시장의 불균형 초래

주택공급 시장의 특징으로 미뤄 보건대 최근 3~4년간 주택 대량공급과 2002년 주택보급률 100% 달성, 2003년 50만가구 건설계획 등 양적으로는 주택문제가 해소될 것으로 판단된다. 그렇다고는 하나 지역별·주택유형별 주택공급 추세를 검토해 보면 도시 외곽지역으로의 주택공급이 확대되고, 다세대주택 공급이 급증하면서 오히려 주택수급 시장에 커다란 불균형이 나타나고 있다. 그리고 이런 현상은 도시 및 주거환경 정비법 도입으로 더욱 심각해질 것으로 예측된다.

예를 들면, 서울 강남은 재건축 요건 강화로 지역별, 주택유형별 주택수급 불균형이 교차하는 지대여서 늘 불안 요인이 상존하고 있는 곳으로 꼽힌다. 적

절하게 보완책이 마련되지 않으면 향후 1~2년간 도시내(특히강남) 공동주택 시장은 가격급등 현상이 지속될 것으로 전망된다.

## 지방 재건축 시장 위축

지방의 공동주택 시장은 그 동안 주거환경정비사업이 서울과 같이 활성화되지는 않았으나, 최근 주택가격 상승과 동시에 주민소득이 높아지면서 신규주택 수요가 늘어나 재건축사업이 활성화되는 양상을 보였다. 그러나 도시 및 주거환경 정비법 도입으로 이런 지방의 재건축사업이 재차 위축될 우려가 있다.

재건축사업을 추진하려던 조합에서는 사업 타당성이 부족하다는 이유 등으로 사업 자체를 미루는 등 침체 분위기가 지속될 수도 있다.

## 공동주택 관리의 소홀

제도 미비로 오히려 안정적인 공동주택 관리가 이뤄지지 못할 수도 있다. 이 법 도입으로 기존 공동주택 재건축시장이 축소되는 반면 상대적으로 일상적 개·보수 또는 리모델링 시장에 대한 관심이 증가할 것으로 예상된다. 하지만 아직 이를 뒷받침할 제도적 여건은 미비하다. 소기의 목적은 달성하지 못한 채 주택관리 소홀에 따른 사회적 손실 문제가 발생한다.

## 공급지연 및 공급축소

조합 단독시행과 시공사 선정시기 변경으로 사업비 조달문제가 재건축사업의 새로운 과제로 등장하고 있다. 사업성이 우수한 지역은 프로젝트 파이낸싱으로 손쉽게 사업비를 조달하고 인지도가 높은 시공사의



참여로 모든 면에서 원활한 사업추진이 가능하지만 반대의 경우는 어떨까.

사업이 미뤄지고 사회적인 갈등과 함께 이주에 따른 주거비용 문제가 발생할 우려가 높다. 사업성에 따른 재건축 지역의 양극화로 공동주택 공급이 지연되거나 크게 줄어드는 현상도 나타날 수 있다.

도시 및 주거환경 정비법은 많은 긍정적인 요인에도 불구하고 보완돼야할 점이 적지 않다. 직접 시행령 입법예고를 접한 대부분의 재건축조합들이 새 법에 적응하기 위해 나름대로 대응책을 강구하고 있지만, 아직까지도 법 해석상 모호한 구석이 있어 혼란스럽다는 반응을 보이고 있는 것이 사실이다.

따라서 가장 우려되는 부분 중 하나인 지역별·주택유형별 수급불균형에 따른 주택시장 불안요인을, 주택 재건축시장 활성화 방안으로 적절히 대처할 필요가 있다. 이를 위해선 무엇보다도 재건축 결정기준을 보다 합리적이고 객관적인 방식으로 명확하게 만드는 작업이 선행돼야 한다.

공동주택 시장의 안정적인 성장 관리를 위해 일상적 개·보수 및 리모델링 활성화를 위한 여건을 조속히 마련하는 것도 이 법이 제대로 정착될 수 있는 기틀을 마련하는 방안이다. 더불어 재정을 포함한 전방위 지원도 시급하다. (☎)