

# 재건축 사업 과연 규제가 능사인가

— 효율적인 사업 추진에 초점을 맞추어야 —

김 현 아 | 건설산업연구원 책임연구원

## 재건축 관련 규제를 주택가격 조절 대책으로만 활용해서는 곤란

2001년 하반기 이후 아파트 가격 상승을 유도했던 재건축 대상 아파트의 가격이 하향 안정세를 보이고 있다. 이는 ‘도시 및 주거환경정비법’의 제정 등 정부의 지속적인 재건축 관련 규제 강화 조치가 세부화 구체화되면서 점차 재건축 대상 아파트에 영향을 미치고 있기 때문으로 분석된다.

또한 1년여 동안의 가격 폭등으로 이미 재건축 사업에 따른 기대 심리가 재건축 대상 아파트에 반영되어 추가 상승의 여지가 매우 제한적인 영향도 있다.

단순히 재건축 사업 기대로 노후 아파트의 가격이 폭등하고 주택의 수명과 상관없이 무분별하게 추진되는 조기 재건축은 마땅히 규제되어야 한다. 그러나 규제 일변도의 재건축 정책은 노후 주택 정비가 필요한 지역의 주거 환경 개선까지도 지연시키거나 위축시킬 가능성이 크다.

특히 노후 아파트가 몰려 있는 강남 지역의 경우 노후 아파트의 주거 환경 개선이 불가피 하나 재건축 사업을 리모델링으로 대체하는데는 한계가 있다.

## 재건축 사업 필요성 커

재건축 사업이 가능한 연한은 준공 후 20년 이상으로 유지가 되나 각 지방자치단체가 해당 지역의 여건을 감안하여 연장할 수 있도록 함으로써 사실상 재건축 가능 시기가 늦춰졌다(‘도시 및 주거환경정비법 시행령(안)’, 서울시 20~40년의 범위에서 차등 적용 예정).

그동안 15년이 지나면 대부분 재건축 사업을 추진하려고 했던 것에 비해 앞으로는 안전 진단 요건 강화, 주거 환경 정비기본계획 수립 및 정비 구역계획 수립이 의무화되면서 당분간 새 법에 의한 재건축 사업 추진에는 다소 장기간이 소요될 것으로 예상된다.

2001년 6월말 현재 서울시내 15년 이상 된 아파트 단지 중 68%가 재건축 사업을 추진하였던 것에 반해 2002년 10월에는 40%로 급격히 감소하고 있는 상황이다.

반면, 재건축 사업으로 인한 세대수 증가분이 점차 줄어들고 있기는 하나(90년 2.5배, 2002년 1.3배) 재건축 사업은 신규 택지가 고갈되어 있는 지역의 주택 공급 수단으로 활용되고 있는 만큼, 주택 수요가 많은 지역에서의 적절한 재건축 사업 추진은

서울시 재건축 사업 비중과 아파트 공급

(단위 : 호)

	총주택건설실적	아파트건설실적	아파트건설비중	재건축사업승인실적	재건축/아파트
서울시(전체)					
1990	120,371	53,855	44.7%	2,159	4.0%
1995	103,617	76,988	74.3%	27,234	35.4%
2000	96,936	72,149	74.4%	31,354	43.5%
2001	116,590	39,420	33.8%	13,774	34.9%
2002	98,835	26,302	26.6%	11,854	45.1%
강남구					
2001	11,448	3,643	31.8%	1,665	45.7%
2002	7,569	4,175	55.2%	3,147	75.4%

주 : 2002년은 7월 말 현재 실적임.  
 자료 : 건설교통부, 서울시 주택국.

당분간 지속되어야 할 필요성이 크다.

특히 거주 수요가 집중되어 있는 서울의 강남 지역의 경우 신축되는 아파트의 70% 이상이 재건축 사업에 의한 것으로 재건축 사업에 대한 신규 주택 공급 의존도가 높은 상황으로 재건축을 대신할 기존 시가지 내 신규 주택 공급의 방안과 주택 수요 분산 정책이 함께 고려되어야 한다.

**재건축 정책 무조건 억제가 아닌  
 효율적인 사업 추진에 초점**

결국 재건축 관련 정책은 일시적인 주택 가격 안정을 위한 억제보다는 근본적으로 재건축 사업의 효율화에 초점이 맞추어져야 할 것이다.

효율적인 재건축 사업의 추진이란 수명에 비해 조기에 시행되는 재건축 사업은 규제하되 재건축 사업이 필요한 지역의 사업 추진은 원활하게 시행되도록 하는 것이다.

우선 재건축 사업은 무조건 안된다는 억제책보다는 점차 재건축에 대한 과도한 기대이익을 낮추고 (현행 용적률 규제로 가능) 동시에 재건축 시기를 연장해도 무방할 만큼 노후 주택의 정비에 대한 각종 유인책(기술 개발, 자금 지원, 사회적 인식 전환)이 마련되어야 한다.

동시에 현재 사업이 확정되었음에도 불구하고 주택시장의 여건 등으로 사업이 지연되고 있는 단지들은 사업 추진을 앞당길 필요가 있다.

주택시장이 비교적 안정세를 보이고 있는 올해에 집중적으로 사업 승인을 추진함으로써 주거 환경을 개선하고 해당 지역의 신규 주택 공급을 촉진시켜야 할 것이다.

2004년부터는 사업 추진 시기가 앞당겨진 강북 뉴타운 시범 사업으로 서울시내에서는 대규모 이주 수요가 발생할 것으로 예상되며, 이는 현재 5개 저밀도 재건축 사업 시기와 맞물릴 경우 서울시내 대규모 전세난을 가져올 가능성이 크기 때문이다. ☹