



이슈 점검 - 도시재정비촉진특별법, 서울시도시계획조례

주택 소비자의 수요 충족을 위한 공급을 최우선해야

글 조병선(한국주택재정비사업조합협회 회장)

최근 서울시는 2월 15일 도시계획위원회와 2월 23일 시의회에서 일반 인에게 다소 생경할 수 있는 '2010년까지 제3종 일반주거지역 용적률 210%, 제2종 일반주거지역 층수 평균 16층 이하' 라는 결정을 내렸다. 이미 참여정부 출범 이후 취해진 각종 재건축 규제책으로 사업추진의 방향과 의욕을 잃고 내홍을 겪고 있는 재건축 단지가 부지기수인데, 그 위에 더해진 서울시의 이번 조치는 가히 향후 재건축 사업을 불가능하게 한 조치라 할 수 있다.

그간 서울시의 용적률 변화를 보면 1979년까지는 200%, 80~85년 180%, 86~90년 300%, 91~98년 400%, 그 후 300~250%였다. 현재 재건축을 하고자 하는 아파트들은 200~180%지만, 곧 300~400%의 기존 아파트의 재건축 시대가 도래할 것을 감안한다면 이번 조치는 머지않은 시간에 현재의 상황보다 더욱 심각한 결과를 초래할 것이 명약관화하다.

'주택 가격 안정' 이라는 구호만 존재할 뿐 초등학교생들이 그리는 서울의 모습은 '성냥곽' 그 자체다. 지역적 특성도, 단지의 조경, 경관, 미관 그리고 바람 길도 없다. 한 부분만 본다면 어디가 어디 인지를 구별할 수 없는 획일적인 모양의 도시, 그것이 21세기 서울시 집들의 모습이다. 지난해 12월 건설교통부와 서울시의 반대로 무산된 '2종 일반주거지역 평균층수 20층(안)' 을 둘러싼 민과 관의 공방은 결국 '평균 16층' 으로 결말을 맺었다. 더 이상의 택지공급이 불가능한 서울시는 참여정부의 그린벨트 훼손 등을 통한 신도시 건설의 외연적 수평적 확장을 유일한 대안 삼아 반환경적이며 과거를 답습하는 구태의 과오를 저지른 셈이다. '환경과 미래 지속가능성' 이라는 가치를 찾을 수 없다. 오직 주택시장의 투기바람 또는 불안 요인의 근본적 원인 분석과 해결방안에 관한 전문가 집단의 제안을 묵살한 '주택가격 안정' 이라는 구호만 존재할 뿐이다. 토지이용의 효율성과 주거 환경의 쾌적성



오직 주택시장의 투기바람 또는 불안 요인의 근본적 원인 분석과 해결방안에 관한 전문가 집단의 제안을 묵살한 '주택가격안정'이라는 구호만 존재할 뿐이다. 토지이용의 효율성과 주거 환경의 쾌적성은 법령의 제정 목적에서나 볼 수 있는 사문(死文)으로 만들지 말아야 한다.

은 법령의 제정 목적에서나 볼 수 있는 사문(死文)으로 만들지 말아야 한다. 우리에게 주어질 수 있는 공간을 최대한 활용할 수 있는 고밀도 개발로의 사고 전환이 시급하다고 본다.

건축물이 훼손되거나 일부가 멸실되어 붕괴 등 안전사고의 우려가 있는 건축물과 주거환경이 불량하거나 도시 미관을 저해하거나 기능적·구조적 결함 등으로 추진하는 재건축 사업은 서울시 주택공급의 주요 수단임을 그동안의 통계가 입증하고 있다.

'정보화와 환경 친화의 21세기' 주택 소비자의 욕구 충족을 위한 주택 상품의 개발과 공급은 우리 시민들의 주거의 질을 향상시키는 데 이바지하고 있다.

2006년 현재는 1인당 GNP 1500달러 시대에 지어 낡고 허물어지는 집보다는 GNP 15000달러 시대에 걸맞은, 아니 3만 달러 이상의 시대를 대비한 주거 환경을 계획해야 할 시기다. 그러하기에 주택가격안정만을 위한 대책의 희생양으로 재건축 사업을 취급할 게 아니라 중장기적인 주택가격 안정화와 지속가능한 미래를 구성할 수 있는 전향적인 재건축사업 정책이 수립되어야 한다.

단기적인 주택가격 상승 억제 효과를 기대한 치적 쌓기식 정책으로 오히려 지속적인 가격상승을 유발하는 졸속행정은 지양하고, 주택 소비자의 수요 충족을 위한 공급을 최우선하는 방향으로 정책을 전환한

다면, 일시적인 가격상승이 있다 할지라도 고밀도 개발을 통한 새로운 아파트들이 공급되는 시기부터는 주택시장이 요구하는 품질과 양의 주택공급으로 인하여 주택가격 안정은 물론 새로운 도시를 만들 수 있을 것이다.

'국산영화 의무상영일 축소'를 두고 논란이 일고 있는 이 시각, 국산영화한 편이 영화사상 세 번째 천만 관객을 넘어선 신기록을 갱신하고 있다. 이 영화는 정부가 만든 것이 아니다.

오히려 정부가 정책적으로 육성하고자 하고 영화관계자들에게 경쟁력 제고라는 미명 아래의 강요사항이다. 이 영화의 성공은 영화 소비자들의 욕구 파악에 기반한 치밀한 계획과 소재 발굴 그리고 주제 설정, 탄탄한 연출력과 배우들의 연기 등이 어우러진 당연한 결과일 것이다. 연예인가부터 극장가에 압표상이 없어졌다. 영화 수요 소비를 예측한 배급사의 상영극장 수 확보를 통한 관람 기회 확대는 예전에 극성이었던 압표상을 몰아냈다.

국민들의 안전과 쾌적한 주거환경의 조성은 더 이상 뒤로 미룰 수 없는 시대적 요구이며 침해할 수 없는 국민들의 권리요구이다. 주택시장의 안정과 서민주거생활의 보장을 위한 정부의 정책수립은 연일 신기록 갱신을 이어가고 있는 국산 영화의 성공사례에서부터 배워야 할 것이다.

* 사외(社外) 기고는 본지의 편집방향과 다를 수 있습니다.