

공개좌담회

오세훈 서울시정 4년,
**복지·주거정책을
평가한다**

일시 | 2010년 4월 9일(금) 오후 2시

장소 | 참여연대 느티나무홀

주최 | 2010유권자희망연대

주관 | 참여연대

프로그램

공개좌담회

오세훈 서울시정 4년,
복지·주거정책을
평가한다

- | | | |
|-------|------|-----------------------------------------------------------------------------------|
| 14:00 | 사회 | 김수현 세종대 도시부동산대학원 교수 |
| 14:10 | 발표1 | 서울형 복지의 현황 및 과제
남기철 동덕여대 사회복지학과 교수 |
| 14:40 | 발표2 | 미봉책으로 일관한 오세훈 시정 주택정책 평가
이주원 나눔과미래 지역사업국장 |
| 15:00 | 지정토론 | 남상오(주거복지연대 사무총장)
박지영(공공노조 조직부장)
임성규(서울복지시민연대 대표)
정소홍(민변 민생경제위원회 위원, 변호사) |

목차

공개좌담회

오세훈 서울시정 4년,
복지·주거정책을
평가한다

발제1	서울형 복지의 현황 및 과제 / 남기철	5
발제2	미봉책으로 일관한 오세훈 시정의 주택정책 평가 / 이주원	?
토론1		
토론2		

미봉책으로 일관한 오세훈 시정의 주택정책 평가

이 주 원 / 나눔과미래 지역사업국장

1. 뉴타운재개발 등 도시정비사업

1) 현황 : 서울시 주거지의 절반 이상이 재개발 대상

-현재 서울의 주택 공급은 재개발·재건축등 재정비사업을 통해서만 가능. 따라서 단독주택, 다가구 주택을 중심으로 재개발, 재건축 사업을 촉진 예정

-서울시에서 추진 중인 재정비사업은 뉴타운사업 26개 구역, 균형발전촉진지구(세운재정비촉진지구 포함) 8개를 포함하여 2,665ha(808만평)에 이룸. 이 면적은 1973년부터 2003년까지 30년간 완료된 재개발구역 면적 1,007ha(305만평)의 2.5배가 넘는 규모임

-또한 재개발 정비예정구역으로 299개 지구에 360만평, 재건축 정비예정구역으로 342만평, 도시환경정비구역으로 72만평 등 총 774만평의 재정비사업구역이 지정되어 있음. 2008년 현재 서울시에서 사업이 예정되거나 추진 중인 면적은 총 5,055.9ha으로 분당신도시의 2.6배 규모임

<표 1> 서울시 재정비사업 현황

구분	지구수	면적(ha, 만평)		비고
뉴타운사업지구	26	2,385	723	2008년 6월 현재
균축/세운 재축지구	9	280	85	2008년 6월 현재
재개발 정비예정구역	299	1,187	360	2004년 기본계획(2010 목표)
재건축 정비예정구역	319	1,130	342	2006년 기본계획(2010 목표)
도시환경정비구역	47	239	72	2008년 6월 현재

-출처: 양재섭(2008)

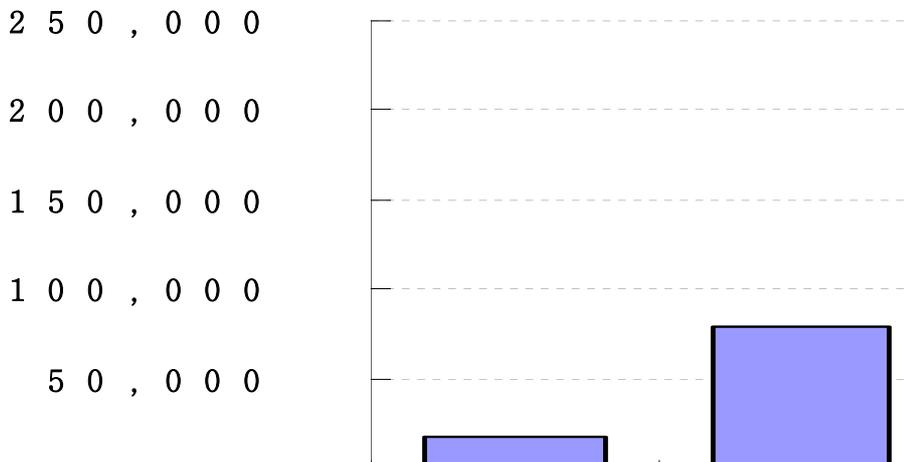
-지금까지 구역지정과 사업이 시행되는 구역 수는 뉴타운과 균형발전촉진지구에서 176개소, 주택재개발사업 133개소, 주택재건축사업 88개소 등으로 모두 397개소에서 사업이 추진되거나 예정. 특히 재건축사업 예정구역 298개소 중 단독주택 재건축이 225개소나 되어 앞으로 재건축사업으로 인한 단독주택의 대량 멸실이 예상됨

<표 2> 도시정비사업구역 현황(2008.7.31 기준)

구분	예정구역	구역지정	사업시행	사업완료	계
뉴타운	316(26개 지구)	131	30	6	
균축지구+세운	(9개 지구)	12	2	-	
주택재개발	177	57	76	306	616
주택재건축	298	50	38	13	399
단독주택	225	24	12	-	261

-자료 : 서울시 주거환경개선정책자문위원회(2009)

<그림 1> 서울 주택 공급 능력 추정 : 2003~2012 서울주택종합계획



2) 뉴타운·재개발 등 재정비사업의 문제점

공급보다 멸실량이 큰 주택공급

-현재까지 사업계획이 수립되었거나 수립중인 뉴타운지구를 대상으로 분석한 결과 뉴타운사업 이전에는 194천 세대가 임차가구였는데 반해, 공공임대주택은 44.7천호만이 공급되어 사실상 약 15만호의 임대주택이 감소하는 것으로 드러남. 반면 자가 소유자는 9.7만 세대인데 반해 분양주택은 18.6만호가 공급되어 약 9만호의 자가 주택이 증가. 결과적으로 뉴타운사업의 주택공급은 저가(임대)주택의 재고 감소를 통해 분양 주택을 공급하는 방식

<표 3> 뉴타운사업(재정비촉진) 지구의 주택재고 변화

	기존 세대수			계획 세대수		
	전체	소유자	임차자	전체	분양	공공임대
시범(은평, 길음, 왕십리)	25,703	10,943	14,760	35,272	24,072	6,989
2차(한남을 제외한 11개 지구)	126,389	49,689	76,700	123,054	79,308	20,213
3차(시흥,창신송인을 제외한 9개 지구)	139,680	36,834	102,846	124,684	82,500	17,578
계	291,772	97,466	194,306	283,010	185,880	44,780

-주 : 계획세대수 중 전체는 분양주택과 공공임대주택 외에 존치주택의 합임.

-자료 : 서울시

도시계획 측면

- 개발제한구역 해제방식 및 용적율 상향 방식은 미래세대 자산을 조기에 소진하는 방식
- 인프라가 부족한 상황에서 아파트 위주의 획일적 개발과 사업성에 기반한 재정비 사업 중심 및 소규모(1ha미만)단지 단독주택 재건축이 추진될 경우 주거환경 악화 예상
- 서울시의 재정지원(도시정비기금 1조4천억)에 한계 → 전역에 걸쳐 재정비사업을 추진함에 따라 용적률 인센티브와 규제완화 이외 지원 수단 강구 불가능

주민재정착 및 이주대책(생계대책) 측면

- 공공성 부족으로 주민 재정착률 저조 → 원거주민 재정착률 저조(15% 내외 수준)
- 공급호수 보다 많은 철거로 인한 주거 불안정 → 저렴주택 멸실과 서민들의 주거비 부담 증가 → 주변지역 전월세가격 급등
- 주택유형 편중과 가구형태 미반영 → 2005년 1~2인 가구가 전체 가구의 40%에 이르고, 뉴타운사업구역은 1인 가구만도 30~40%에 달하고 있지만, 신축 주택은 대부분 중형(전용 25.7

평) 이상임. 그러나 재정착보다는 시세차익을 목적으로 중대형 주택 선호하는 가옥주나 조합원의 이해 충족하는 방식으로 사업 진행

-영세한 고령 가옥주들은 여유 공간을 임대한 수입으로 생활하고 있으나, 아파트 일변도 개발로 인해 생계수단마저 상실하게됨. 또한 주거세입자에 대한 보상이 편법에 그치는 경우가 늘어나는 가운데, 영업세입자 보상 문제 부각됨

<표 4> 뉴타운사업 전후 주택수준 비교

구분	사업 前	사업 後
전용면적 60㎡ 이하 주택비율	63%	30%
매매가 5억원 미만 주택비율	86%	30%
전세가 4천만원 미만 주택비율	83%	0%
평균 주택규모(전용면적)	80㎡	107㎡
평균 주택가격	3억 9천만원	5억 4천만원

-자료 : 서울시

분통 터지는 팔짱행정·장님행정이라는 비난은 지나친 비판인가

-서울시는 중앙정부와 달리 임대주택·소형주택 건설의무비율을 조례에서 유지하는 등 중앙정부의 현실을 도외시한 개발정책에 소극적으로 맞서기도 하였지만, 재개발·뉴타운 현장마다 각종 분쟁이 발생하고 때로는 전쟁터를 불사하는 격한 분쟁이 심화되고 있음을 잘 알고 있었으면서도 중앙정부의 눈치를 보며 일선 구청의 팔짱행정·장님행정을 방치해 오다가 용산참사 이후에야 뒤늦게 대책마련에 나서는 모습을 보여줌

뉴타운 거품의 방조와 묵인

-2008년 제18대 총선이 막이 오르고 한나라당 소속 서울지역 출마자들이 너도 나도 '뉴타운' 공약을 내걸었음. 이 중 일부는 정몽준 의원처럼 오세훈 서울시장으로부터 뉴타운 지정 내락을 받았다고 주장하는 후보자들도 있었음

-오세훈 시장도 한국경제와 인터뷰에서 "총선 이후 경제 상황이 허락하는 시점에 뉴타운을 10개 이하로 최소화해 추가 지정하겠다"고 발언을 하여 뉴타운 공약이 불을 지핀. 그러나 오세훈 서울시장은 총선기간 내내 논란이 되었던 '뉴타운 지정 약속'에 대한 일언반구도 하지 않음. 특히, 정몽준 의원은 공공연히 "오 시장과 이야기가 다 됐다"고 발언했을 때 오 시장이 아무런 대응이 없었던 것은 한나라당 후보의 당선을 위해 묵인한 것이라는 의심을 떨칠 수가 없음

-오세훈 서울시장은 당시 소신 있게 제18대 총선 전에 '뉴타운 추가지정'은 없다고 의견을 밝혔어야 했었지만 총선기간 내내 문제를 회피하다가 총선이 끝나고 문제가 더욱 커지자 그 때서야 뉴타운 추가지정 약속은 없다는 등 발뺌하기 시작했음

<표 5> 뉴타운 관련 오세훈 시장의 발언 일지

날 짜	내 용
2006. 5.	“뉴타운을 임기(2010년 6월) 내에 50곳까지 늘리겠다”고 공약
2006. 6.	오세훈 서울시장은 당선자 시절 2006년 7월 시행되는 ‘도시재정비 촉진을 위한 특별법’ (도촉법)이 뉴타운 지정요건을 크게 완화하는 만큼, 현재 25개 지정된 뉴타운을 50개까 지 늘리는 것은 어려운 일이 아니라고 밝혀
2008. 3. 26	“임기 중에 뉴타운 발표는 없을 것”(아시아경제신문 인터뷰)
2008. 3. 27	“총선 이후 경제 상황이 허락하는 시점에 뉴타운을 10개 이하로 최소화해 추가 지정하 겠다”(한국경제 인터뷰)
2008. 4. 14	“강북 부동산 값이 조금씩 들쭉이고 있는 시점에서는 절대 뉴타운 추가 지정을 고려하지 않겠다.”(한겨레신문평화방송 라디오 인터뷰)
2008. 4. 21	“부동산 가격이 불안정한 지금은 당분간 추가 선정을 고려하지 않을 것”(담화문 발표)

3) 오세훈 시장의 개선대책

<표 6> 오세훈 시장의 재개발사업 개선안

현행		개선안
정비업체와 시공사 중심의 사업진행	⇒	‘공공관리제도’로 투명성 확보
사업 동의서 일괄 징구	⇒	주민 직접 참여를 상향하고 정보공개 강화
분담금 추산내용 제시 못해 주민갈등	⇒	‘정비 사업비 산정프로그램’개발
세입자 대책 강화	⇒	휴업보상금 기준 상향, 철거 과정 인권침해 여지 줄여
세입자 대책 강화	⇒	‘철거도 시공의 일부’개념으로 시공사의 시행 의무화
정비사업체의 전문성 부족과 영세성	⇒	등록기준과 등록 취소제한 강화
기반시설 설치비용, 주민부담	⇒	공공도 부담, 기반시설 확대

-자료 : 서울시

-용산참사 이후 재개발·뉴타운사업의 문제점과 개선대책에 대한 논의가 무성했으나, 오세훈 시장은 문제점에 대해서는 인정하면서도 기존 방식을 유지한 상태에서 과정보관리와 투명성

제고에만 집중. 무엇보다 공공의 재정지원에 대해 명확한 목표와 기준을 제시하지 않고, 효과가 검증되지 않은 공공관리자 제도에 의존

-지속적인 도시재생의 필요성을 인정한다 하더라도 현행 재개발 및 뉴타운사업은 서민주거 불안의 진원지로서 근본적인 대책을 시행하지 않을 경우 심각한 사태가 불가피

-그동안 상대적인 경기부진으로 뉴타운사업 진척이 느려졌기 때문에 그나마 이 정도였지, 앞으로 본격화될 경우 심각한 문제 야기될 우려

<표 7> 공공관리제도의 문제점과 보완 사항

구분	문제점	보완
재원의 마련과 지원 기준	<ul style="list-style-type: none"> -현재 서울시는 도시정비기금이 1조원가량 조성 (그나마 서울을 제외한 타 사도는 도시정비기금의 적립이 거의 없음) -그러나 수백 곳의 정비구역을 지원하기엔 역부족 -도시정비기금은 도시정비사업으로 건설되는 임대주택 매입비용 등으로도 활용됨으로 현 1조원은 매우 부족한 현실임 -또한 구체적인 지원 기준이 마련되어 있지 않음(연간 얼마를 조성하여 몇 곳의 사업장에 어떤 기준으로 얼마씩 지원한다는 등) 	<ul style="list-style-type: none"> -시급히 도시정비기금의 확충방안 마련해야 함 -연간 1조원씩 20년간 20조를 재개발(뉴타운) 사업에 투입해야 함
공공의 자질 여부	<ul style="list-style-type: none"> -공공관리자제도에 대해 공공(지자체 공무원)의 자질이 의심됨→도시정비사업의 전반적인 이해와 깊이가 있는 공무원이 많지 않음 -지자체 공무원도 정비사업 부패의 사각동맹의 일원이었음→이에 공공에 대한 주민의 불신이 상당함 	<ul style="list-style-type: none"> -공공관리자제도의 원활한 시행을 위해 지자체 공무원들을 대상으로 도시정비사업에 전반에 대한 심도 깊은 교육 실시 -공공의 부정을 예방하기 위해 견제 및 감시 체계 구축(주민참여 및 감시)
책임소재 여부	<ul style="list-style-type: none"> -현 공공관리자제도는 공공과 추진위 및 조합 간에 책임 소재 여부가 불분명함 -정비사업 좌절시 최종 책임 소재를 누구에게 물어야 할지 애매함 	<ul style="list-style-type: none"> -공공과 민간조합(추진위) 간의 책임 소재 여부를 분명히 명시해야 함
세입자 재정착 대책 여부	<ul style="list-style-type: none"> -현 공공관리자제도는 가옥주의 부담을 절감하는데 중점을 둠 -그에 비해 세입자의 재정착 여부에 대해서는 아무런 대책을 내놓지 못하고 있음 	<ul style="list-style-type: none"> -공공관리자제도 시행 과정에서 세입자 재정착을 높일 수 있는 다양한 방안 모색→적극적 보상시 용적을 인센티브 제공, 임대주택에 한해 용적을 상향 등

2. 공공임대주택 분야

1) 서울시의 공공임대주택 공급 현황

-현재 서울시에 공급된 공공임대주택 2008년 6월 현재 123,172호이며, SH공사 공급한 공공임대주택의 재고량은 2009년 7월 31일 현재 106,819호

<표 8> SH공사 보유 서울시 공공임대주택 재고 현황(2009.7 현재)

구별	계	시프트	영구임대	50년 공공임대	주거환경 임대	국민임대	재개발 임대	다가구
총계	106,819	6,388	22,370	17,432	1,963	9,517	47,425	1,724

-주 : (단위 : 호)

2) 오세훈 시장의 공공임대주택 10만호 공급 공약

-오세훈 시장은 서울시장 후보시절 서울시 무주택 서민을 위해 공공임대주택 10만호 공급을 공약사항으로 제시. 그러나 21,118호 공급에 그쳐 공공임대주택 10만호 공급 공약을 이행하지 못함

<표 9> 오세훈 시장 임기 중 임대주택 공급실적

년	합계	국민임대	영구임대	공공임대	재개발	주거환경	다가구	시프트
2006	1383	254			1129			
2007	7,406	4853			537			2016
2008	6,975	3232			1118			2625
2009	5,354	1797			417	153		2987
합계	21,118	10,136	0	0	3,201	153	0	7,628

-출처: 민주노동당 서울시당 SH공사 행감자료 재구성

2) 과장된 오세훈식 주택정책, 시프트주택(SHift)

SHIFT 주택 등장 배경

- 반값아파트 논쟁에서 한나라당의 토지임대부 주택과 민주당의 환매조건부 주택간 경쟁함
- 2007.1.2. 전격적인 SHIFT발표로 국면 전환. 이 제도는 국민임대주택에서 임대료를 전세금으로 전환해주어 이미 활용하고 있던 제도였으나, 입주자 자격을 연장하여 장기거주를 가능하도록 함
- 자금조달, 관리비 부담 등으로 지속성이 불가능하나 소유중심의 거주문화 창출이라는 상징효과, 임차인의 주거만족도 향상 등의 성과 발생
- 영구임대주택, 도시생활형 주택, 다가구 매입 임대주택 등을 경시하고 중산층형 SHIFT를 강조하는 정치적 의도와 성과주의의 한계도 있음

공급계획 및 입주자격 등

공급계획	<ul style="list-style-type: none"> -기존 : 택지개발사업지구의 국민임대주택, 분양주택, 재건축매입임대주택으로 확보 -향후 : 역세권 시프트사업을 통해 주로 확보 -역세권의 용적률을 500%까지 증가시켜주는 대신 계획대비 법정 용적률 증가분의 60%를 SHift로 환수(※ 공급목표 : 11만호 (2007-2012 2만호, 2011-2018 9만호))
입주자격	<ul style="list-style-type: none"> -재정 및 국민주택기금으로부터 지원을 받는 국민임대주택 전환분만 소득 4분위 이하의 저소득층이고, 나머지 유형은 소득에 관계없이 입주 가능
전세가격	<ul style="list-style-type: none"> -장기전세주택의 전세가격은 표준임대보증금에 표준임대료를 보증금으로 전환한 금액의 합산금액으로 하고 있으며, 산출한 전세가격이 주변 전세가격의 80%보다 클 경우에는 시세의 80% 수준으로 결정 -실제 전세금 수준은 공공건설임대 시프트주택의 경우 평균 63.9%, 재건축매입임대 시프트주택은 평균 67.4%로 나타남 -즉, 시세의 70%에도 못 미치는 단지가 2/3 정도에 달하며, 60% 미만인 단지도 약 1/3인 것으로 나타남(2008년 8월 기준)
공급물량	<ul style="list-style-type: none"> -시프트주택의 실제 공급량은 2009년 현재 7,628호 미만이며, 택지개발이나 재건축임대주택 공급이 어렵기 때문에, 추가공급량도 극히 제한됨

<표 10> 주변 전세가격 대비 시프트 전세가격 비율(2008. 8 현재)

구분		40% 미만	40%~50% 미만	50%~60% 미만	60%~70% 미만	70% 이상	계	평균
시프트	공공건설 임대	-	-	4 (33.3)	6 (50.0)	2 (16.7)	12 (100.0)	63.89%
	재건축 매입임대	-	-	3 (30.0)	1 (10.0)	6 (60.0)	10 (100.0)	67.38%
비교	50년 공공임대	6 (40.0)	6 (40.0)	3 (30.0)	-	-	15 (100.0)	42.52%
	국민 임대	2 (14.3)	12 (85.7)	-	-	-	14 (100.0)	42.99%

-자료 : 서울시정개발연구원

-주 : 50년 공공임대주택 중에는 주변 전세시세의 80%로 공급한 재건축매입임대 시프트보다 가격이 비싼 경우 발생

3) 장기전세주택의 공급실적과 계획

-장기전세주택은 2007년 1월 2일 처음으로 발표된 이래 3월 6일 보완 및 실행계획을 발표하였으며, 4월 30일에 1차 입주자 모집공고를 하였음. 2007년 2,016세대 공급을 시작으로 2008년 2,625호를 공급하였으며, 2010년까지 재건축 1,700여호를 포함하여 약 21,000여호를 공급할 예정임

-서울시에서 2009년 2월 발표한 '서울시주거복지종합계획' 에는 장기전세주택을 2018년까지 11만가구로 공급확대계획을 발표. 오세훈 시장은 언론 인터뷰를 통해 18만가구 공급계획으로 발표함

4) 장기전세주택(시프트)의 문제점

장기전세주택의 지속가능성 문제

① 충분한 물량 확보 문제

-장기전세주택이 로또로 표현되듯 충분한 공급물량 확보에 한계가 있음. 서울시 계획대로 11만호를 2018년까지 공급하려면 역세권 개발 등 뉴타운 사업을 가속화시켜야 함. 그러나 이런 개발 중심 정책은 여러 측면에서 도시문제를 발생시킴

② 부자들의 시프트, 서민들은 어디로...

-서민들을 더욱 좌절케하는 것은 시프트가 그림의 떡이기 때문임. 소득에 관계없이 입주할 수 있어 역대 연봉자들이 썩 전세금으로 시프트에 입주하는가 하면, SH공사가 371억원을 들여 왕십리에 조성한 왕십리주상복합아파트는 입주가구가 단 69채 뿐인 호화주택으로 집 하나를 짓는데 건설비만 9억원이 넘게 든 반면 보증금은 1억9천만원에 불과함. (조선일보 2010.03.26 '억대 연봉자도 입주하는 시프트')

-이렇듯 시프트는 로또처럼 당첨되면 큰 혜택을 소수의 당첨자에게 몰아서 주게 됨. 또한 입주자격이 청약통장 가입자로 한정하고 있는 조건이지만 당첨 후에도 청약이 해약되지 않는 인센티브가 존재함.



주택로또 왕십리주상복합아파트(시프트)

◆ 9억2000만원짜리 호화 시프트

시프트는 서울시가 자체적으로 지어 공급하는 '건설형'과 재건축 아파트에서 매입해 공급하는 '매입형' 두 가지 유형이 있다. 2007년 4월 이후 지난해 말까지 서울시가 공급한 시프트 주택 수는 7884가구. 이 주택을 공급하기 위해 세금 1조9235억원을 쏟아부었다.

서울시가 공급하는 시프트 중에는 '주상복합아파트'만으로 지어 공급하는 '호화 시프트'도 있다. 성동구 하왕십리에서 공급한 '왕십리주상복합 아파트'(69가구)는 모든 주택이 시프트. 이 주상복합 아파트를 짓는데 371억원이 들었다. 이곳에는 공급면적 172㎡(51.8평·전용 124㎡)의 대형 주택 9가구가 있다. 이 집 하나를 짓는데 건설비만 9억2700만원이 들었지만, 보증금은 1억8900만원에 불과하다.

지난 23일 저녁 취재팀이 이 아파트 지하 주차장을 찾아가 조사한 결과 총 30여대의 자동차 중 판매 가격이 6000만원가량인 크라이슬러 300C와 3000만원 안팎인 혼다 시빅, 그랜저 SM7 등 대형·준대형 차량만 10대가 넘었다.

◆ 전세 로또 시프트, 환수 방법도 없어

최근 서울 전 지역의 전세금이 급등하면서 시프트는 '전세 로또'라 불린다. 2009년 2월 공급된 서울 서초구 반포동의 '래미안 퍼스티지'와 '반포 자이' 아파트 단지의 전용 84㎡(25.4평)형 시프트는 공급 당시 보증금이 3억원이었다. 하지만 현재 두 아파트의 전세금 시세는 6억3000만원 안팎까지 올랐다. 시프트 보증금이 주변 전세 시세의 50% 안팎에 불과하다. 주변 시세가 아무리 올라도 전세금을 조정하기도 쉽지 않다. 시프트는 2년에 한번씩 전세 계약을 갱신하지만 보증금 상승률은 5%를 넘을 수 없다고 제한해 놓았다.

반포동 시프트에 사는 이모(40)씨는 "시아버지나 친인척이 시프트에 당첨돼 다른 사람이 들어와 사는 경우도 있고, 시프트에 당첨돼 남긴 돈으로 수입차 사고, 주식·토지에 채테크를 하는 사람도 제법 있다"고 말했다. 하지만 서울시는 사실상 시프트 당첨자와 실제 거주자를 가려 낼 방법도 없다. 이달 초 반포 지역 시프트 거주자에 대한 실거주 조사가 있었다. 각 가구를 방문한 조사자가 "가구주가 실제 당첨된 사람이 맞느냐"고만 묻고 응답자가 '맞다'고 대답하고 확인서에 서명만 하면 그것으로 끝이었다.

-최근 서울시는 공공주택의 역할을 강화하기 위해 전용 84㎡ 초과 중대형 시프트의 경우 신청자격을 전년 도시근로자 가구당 월평균 소득의 150% 이내로 제한하는 방안을 검토 중임. 일정 수준 이상의 고소득자(연봉 7000만원 배우자 소득 포함) 및 자산보유자(토지 및 건물 기준가액 2억1550만원)를 청약자격에서 배제하는 내용의 입주자 선정기준을 마련 중이며 이르면 오는 8월부터 시행할 수 있다고 밝힘. 그러나 여전히 부족함

③ 건설재원 확보 문제

-현재 국민임대주택별 재원조달 계획을 보면, 79제곱미터 이하까지 3개 유형으로 재원을 개별 지원하는 것으로 되어 있음. 즉, 전용면적이 79제곱미터를 넘으면 순전히 재정지원사업으로 충당할 수밖에 없음

구분	재정	국민주택기금	입주자	사업주체
1유형(36~52)	40	40	10	10
2유형(53~62)	20	45	25	10
3유형(63~79)	10	50	30	10

-현재 시프트 건설재원(현 시프트는 전용 59제곱미터 이상만 공급)의 구조를 보면, 장기전세자금(임대보증금)이 51.3%를 차지하고 나머지 재원은 국민주택기금 16.2%, 국고보조금 2.4%, 서울시출자금 10.1%, SH사업자금 20.0% 등으로 구성됨. 그러나 분양전환분인 84제곱미터 미만 59제곱미터 이상인 시프트만 국민주택기금을 활용할 수 있을 뿐, 84제곱미터 이상은 순전히 장기전세자금(임대보증금)과 서울시 재정, SH공사 사업자금으로 충당할 수밖에 없음

-장기전세주택은 건설재원의 대부분은 임대보증금을 전세보증금으로 전환한 것으로 건설당시의 재원으로서 사용될 수 있으나, 장기적으로는 부채에 불과함. 따라서 장기전세주택 건설공급을 위해 소요되는 투자비 중에서 국민주택기금과 전세금을 뺀 나머지 부족자금은 국고보조금이나 서울시출자금, 또는 SH공사수입금으로 충당하여야 함

-2010년까지 재건축 1,700여호를 포함하여 약 21,000여호를 공급하기 위해 소요되는 건설투자비는 장지구 호당 분양원가를 기준으로 대략 추산해도 약 4조원 이상의 건설투자비가 필요함.

③ 관리운영 재원 확보

-정부에서 정한 국민임대주택의 표준임대료는 당해 주택에 대한 감가상각비, 연간 수선유지비, 화재보험료(재해보험료), 국민주택기금이자, 사업주체의 자체자금에 대한 이자 중 일정비율에 해당하는 금액(이하 “자기자금이자”라 한다)을 합한 금액으로 구성

-장기전세주택의 입주자들은 임대료와 임대보증금을 전세보증금으로 전환하여 납부하고 별

도의 임대료를 납부하지 않기 때문에 전세보증금을 전세임대주택 건설을 위한 투자재원으로 활용하는 경우 입주 후 유지보수를 위한 비용은 관리자인 서울시SH공사에서 전액부담해야 함

5) 시프트 중심의 공급으로 공공임대주택 재고 부족

-서울시는 공급되는 공공임대주택의 대부분의 물량을 오세훈 시장의 대표적인 시책인 장기전세주택(시프트)으로 공급함. 이에 따라 도시계획시설사업, 도시재개발 등 서울시의 개발사업으로 철거되는 세입자들에게 공급할 공공임대주택의 물량이 부족해짐

→ 서울시의 경우 ‘서울특별시 철거민 등에 대한 국민주택 특별공급규칙’ 제7조(공급주택 등)2항 “철거세입자에게 공급하는 국민주택등은 공가의 범위 안에서 전용면적 50제곱미터 이하의 임대주택으로 한다. (개정 2008.4.10)”에 따라 철거세입자들에게 임대주택을 특별공급함 : 장기전세주택(시프트)는 전용 60㎡ 이상만 공급

-뉴타운(재개발) 사업으로 철거세입자의 수는 급속하게 증가할 전망이다 → 도봉구 등 서울시의 10개 지자체의 재개발(뉴타운) 임대주택 건립수와 신청가구수 비율을 조사해보니 총 건립수는 6,967호 공급, 총 신청가구수는 7,783가구 신청 → 신청세입자가구 중 89%만 입주 가능. 11%는 대기해야 함

6) 전용면적 84㎡초과 공급의 문제점

-현재 시프트는 3개 유형으로 공급함(59제곱미터, 84제곱미터, 114제곱미터). 전용 114㎡ 주택을 공공임대주택으로 공급할 필요가 있는지 의문 제기됨. 시민의 세금으로 전용 114㎡의 시프트를 고소득층에게 저렴한 가격으로 공급하는 것은 사회적 형평성에 위배 됨. 공급이 필요하다면 시장 가격과 동일한 임대료 부과해야 함

-이러한 비판에 서울시는 현재 전용 59·84·114㎡ 등 3개인 주택형에 51·74·102㎡를 추가해 총 6개 주택형으로 확대, 수요자의 선택 폭을 넓혀줄 계획을 내놓음. 그러나 여전히 소득별 공급가격에 대한 부분은 제시하지 않고 있음

시프트 보증금과 인근 아파트 매매·전세시세 현황 (단위:만원)

구분	단지명	전용 면적(m ²)	매매시세	전세시세	시프트 보증금
재건축 매입형	반포 자이	84	13억9000	6억1500	3억
	서초 두산위브트레지움	84	9억1250	4억2000	2억3932
	반포 래미안퍼스티지	84	14억2500	6억3000	3억
SH공사 건설형	왕십리 주상복합	124	8억5000	3억3000	1억8936
	은평뉴타운 1지구	84	5억6750	2억1250	1억2630
	은평뉴타운 2-4지구	84	5억2500	1억8750	1억4452

자료: SH공사, 부동산써브

-공공임대주택의 재고가 15%를 넘는 국가들(영국 20%, 네덜란드 36%, 스웨덴 21%, 독일 18%)의 경우 소득에 관계없이 공공임대주택에 입주 가능하나 중산층 이상에게는 시장가격과 동일한 임대료 적용. 프랑스(15%)의 경우 공공임대주택 입주자격을 소득 5~6분위까지만 주고 있음

7) 치적쌓기용 수단

-'소유에서 거주로 패러다임을 바꾸겠다는 시프트주택 자체의 취지를 비판할 수는 없으나, 현행 방식 하에서는 공급량이 매우 제한적이며 그나마 한정된 자원을 중고소득층에 집중시키는 문제점과 실체에 비해 과대하게 오세훈 시장의 치적쌓기용 수단이 되고 있는 상황

3. 전세대란 등 주택가격 안정화 분야

1) 재개발·뉴타운 등 재정비사업으로 인한 급속한 서민 주택 멸실

-2003년부터 2007년까지 서울시내 재개발·재건축으로 멸실된 기존 주택의 수는 재개발 25,910호, 재건축 11,863호임. 여러 가구 거주가 어려운 공동주택을 제외하면, 사업지역 내 주택수 대비 가구수가 3배정도 된다고 볼 때 재개발·재건축으로 멸실된 주택 29,977호(공동주택 제외)의 3배인 9만여호 정도가 공급되어야 함

-그러나 2003년부터 2007년도까지 서울시내에 재개발·재건축으로 공급된 주택의 수는 81,276호(공동주택 재건축분 제외)로 그에 못 미침

<표 11> 연도별 멸실된 기존 주택 수

구분	합계	2003년	2004년	2005년	2006년	2007년	
합계	37,773	2,151	998	10,849	10,933	12,842	
재개발	25,910	2,151	998	6,051	5,818	10,892	
재건축	소계	11,863	0	0	4,798	5,115	1,950
	단독	4,067	0	0	243	1,874	1,950
	공동	7,796	0	0	4,555	3,241	0

-자료 : 서울시

<표 12> 연도별 공급된 주택 수

구분	합계	2003년	2004년	2005년	2006년	2007년	
합계	90,279	4,990	3,772	21,739	25,293	34,485	
재개발	67,168	4,990	3,772	15,749	14,871	27,786	
재건축	소계	23,111	0	0	5,990	10,422	6,699
	단독	14,108	0	0	1,168	6,241	6,699
	공동	9,003	0	0	4,822	4,181	0

-자료 : 서울시

-뉴타운 사업도 주택공급확대 효과가 거의 없음(전농답십리뉴타운 -2,481호, 가재울뉴타운 -1,121호, 신정뉴타운 -2,540호, 신길뉴타운 -5,413호, 북아현뉴타운 -1,761호, 거여마천뉴타운 -1,957호, 이문회경뉴타운 -846호, 장위뉴타운 -3,044호, 신림뉴타운 -2,286호 등)

-서울시도 이러한 상황을 인지하고 있어 보인데, 실제 2008년 5월 26일자 조인스랜드의 기

시는 서울시가 자체적으로 이러한 문제점을 파악하고 있는 것으로 나타남

뉴타운·재개발 등으로 대표적인 서민 주거공간인 단독·다세대·다가구 주택이 2012년까지 절반 가까이 사라져 서울지역에 서민주택 수급 불안이 예상된다. 서울시 주택국이 내부 보고용으로 작성한 ‘주택 유형별 변화 전망’ 자료에 따르면 2007년 88만여 가구였던 단독·다세대·다가구 주택은 2012년 67만여 가구로 감소한다. 단독·다가구·다세대 주택이 서울시내 전체 주택에서 차지하는 비중도 37%에서 22%로 급감한다. 여기에 단독주택 재건축 지정 요건이 느슨한 점을 감안하면 2020년쯤에는 서울 시내 거의 대부분 지역의 서민주택이 사라질 것으로 보인다. 이처럼 서민주택이 점점 줄어드는 것은 뉴타운·재개발 사업으로 기존 단독·다세대·다가구 주택 대부분이 중대형 아파트로 바뀌기 때문이다. 이에 따라 서민주택 전세·매매가의 불안이 장기화되는 등 서민주택 수급 대란이 불가피할 전망이다.

중앙일보, 조인스랜드(2008년 5월 26일)

-그러나 서울시는 뉴타운에 대한 추가지정을 하지 않는 것을 제외하고는 아무런 조치를 취하지 않을 뿐 아니라 오히려 준공업지역의 규제완화와 1만m²이상 대규모 부지에 대한 규제를 완화해주는 등 개발위주의 정책을 지속함

-결국 이러한 사업형태는 저렴·소형주택의 품귀현상과 가격상승을 야기시키고, 세입자들의 전월세 수요가 주변부로 번지면서 서울전역의 전월세가격 상승을 부추기는 결과를 초래함

2) 대규모 이주수요에 따른 전월세 폭등

-재개발(뉴타운)사업은 주변지역의 전월세가격 상승을 초래함으로써 서민들에게 상당한 비용의 주거비 추가부담을 발생시키는데, 관리처분단계가 되면 대규모의 이주수요가 주변지역 전세가격을 가파르게 끌어올림

-<표 13>와 <그림 2>, <그림 3>에서 확인할 수 있듯이 주변지역의 전세가격은 관리처분단계에서 가장 많이 상승함

-도시재개발사업은 그 특성상 사업시행인가 후 관리처분단계에서 대규모 이주수요가 발생하기 때문에 주변지역의 전세 및 월세가격 상승으로 이어짐(서대문구 가재울3구역 전세가격 변동률을 보면, 구역지정단계인 2006. 8.~2007. 3. 사이에는 3.6% 상승했으나, 사업시행단계인 2007. 3.~2007. 9. 사이에는 5.2% 상승했고, 관리처분단계인 2007. 9.~2008. 4. 사이에는 무려 13.5%나 상승함)

<그림 2> 서울시 다세대·연립 전세가격 변동 추이

-자료 : 서울시 주거환경개선정책 자문위원회

<그림 3> 정비사업 주변지역 전세가격 변동 추이



-자료 : 서울시 주거환경개선정책 자문위원회

<표 13> 서대문구 가재울3구역 전세가격 변동률

사업단계 주택유형	①구역지정단계 (06.8~07.3)	②사업시행단계 (07.3~07.9)	③관리처분단계 (07.9~08.4)
다세대 / 연립	3.6%	5.2%	13.5%

-자료 : 서울시

3) 예측가능했던 전세대란을 방관한 오세훈 시장

-재개발(뉴타운)발 전세대란은 올해 갑자기 등장한 것은 아니다. 전세대란은 2007년부터 주기적으로 과속개발의 후유증처럼 반복적으로 되풀이 되고 있다. 재개발, 재건축 등 정비사업으로 엄청난 주택멸실과 그에 따른 전세이주수요의 급증이 전세대란의 직접적인 원인이 되고 있음

-서울시도 주기적으로 발생하는 전세대란을 예상했으며, 스스로도 문제가 있다고 자인하기도 했으나, 재개발 등 도시재정비사업에 대한 속도조절에 있어 미적거림으로써 전세대란을 주기적으로 발생시킴

-특히, 서울시는 문제가 있음을 충분히 숙지하였음에도 이를 외면하고 과속개발을 정책적으로 밀어붙이면서도 전세대란에 대한 대책수립을 게을리 하여, 충분히 예방할 수 있는 일을 게으른 행정으로 인해 서민들에게 고통을 가중시키고 말았음

-이에 대해 오세훈 서울시장은 정치적, 도의적 책임을 통감하고 대책수립에 미흡하게 대응한 서울시 관계자들에게 책임을 물었어야 했으나 대신민 사과는 물론 대책수립도 미흡한 현실임

4. 주거복지 지원사업 분야

1) 한국의 다른 도시에 비해서는 다양한 자체 주거복지 지원제도

서울시의 주거복지 지원프로그램(표의 음영부분)

<표 14> 주거지원 프로그램

구분	현금급여	관리비보조	민간임대 임대료보조	임대보증금용자	전세자금용자
2008년	11만가구	8,600가구	1,700가구	210가구	16,000가구
2009년	12만가구	10,000가구	5,000가구	320가구	35,000가구
지원 내용	주거급여 22만원	동절기 월 2만원 하절기 월 1만원	월 4만 3천원 ~6만 5천원	임대보증금 최대70%까지	최대 4,900만원
지원 대상	수급자	수급자 (임대주택)	차상위계층	공공임대 입주자	최저생계비 200%이하
재원	국비+시비	SH공사 예산	사회복지기금		국민주택기금

-자료 : 서울시

서울형 집수리사업(S-Habitat) 진행

<p>□대상 : 민간주택에 거주하는 저소득층(기초생활수급자 등) 대상</p> <p>□내용 : 도배, 장판, 조명 등 생활 편의시설 전체</p> <p>□예산 : 100만원 X 3천세대 = 30억원(서울시 20억원, SH공사 10억원)</p>

2) 여전히 부족한 오세훈 시장의 주거복지

-주택바우처(민간임대 임대료보조)의 본격적 시행 필요 → 서울시 가구단위 기준 전체가구수의 3%가량 주택바우처 지원 필요함. 또한 공공임대주택 입주자들에 대한 임대료 차등부과제 도입 필요 및 공공임대주택 입주보증금 용자 확대 필요 . ✨

Polity Press

발제 2

제목이 들어가는 자리입니다

이름 / 소속, 참여연대 직책

위에서부터 Enter키 4번 눌러서 시작합니다.

제목이 들어가는 자리입니다

내용이 개조식일 경우

이름 / 소속, 참여연대 직책

복지국가에서 투자국가로? **Style제목2_1 ctrl+3**

- **Style개조식_동그라미** 사회투자국가 모델은 노쇠한 사민주의의 고민, 즉 복지의 재조정이나 효율적 복지체제를 유지하려는 그들의 고민에서 파생된 리모델링된 사민주의라고 평가함
 - 이러한 변화의 결과로 영국식 사회투자국가 보다는 북구형 사회투자국가가 더 효율적이면서도 고용율을 높인다는 발제문의 기조에 동의
- 그런데 왜 사회투자국가인가에 대해서 정치적 해석은 가능하지만 이것이 새로운 시스템 또는 모델인지는 아직 불완전하다고 평가함
 - 현금성 복지에서 현물성 투자로 전환되었다고 해도 그것이 기존 복지체제의 틀을 완전히 바꾸는 것이 아닌 복지전략의 기초수정 정도이라면 왜 투자국가라는 네이밍을 붙이면서 새로운 시도라고 하는 것인지가 불분명함
 - 혹시 정당의 선거전략은 아닌지, 그렇다면 그것은 정치적 해석이지 새로운 국가모델은 아니지 않은가하는 의문이 있음

한국형 사회투자국가? 이행경로를 압축적으로?

- 한국에서 복지국가가 '왜' 불가능한가?
 - 북유럽의 경로형성 : 사민주의 복지국가 → 복지체제의 재조정 → 사회투자국가
 - 한국에서의 경로형성 : 개발독재 → 초보적 복지진입(재조정?) → 사회투자국가(?)

- 사회투자국가의 정책적 방향이 새로운 것이라고 인정하더라도, 이를 '한국에 바로 적용할 수 있는'가가 핵심적 문제
 - 한국에서 복지는 이제 막 출발선이며 서구와의 다른 경로의존성이 있음. 뿐만 아니라 복지(사회투자)와 경제구조간의 상관성에 대해서도 상세한 검토가 필요. 예를 들면 발제문의 "재벌의 지배구조개선정책을 전향적으로 검토하면서 하도급관행의 개선이 이뤄진다"는 제안에는 동의하기 어려움

- 한국이 나아갈 방향은?
 - 비정규직이 10명중 6명인 사회에서 나아갈 두 가지 길
 - 스웨덴처럼 고용안정+적극적 고용정책
 - 덴마크처럼 실업부조도입+적극적 고용정책
 - 우리의 경우 비정규직이 과도한 상태이므로 실업부조와 고용정책을 도입하면 바로 덴마크의 길로 접어들 계기를 확보할 것임. 경직된 유럽처럼 유연성이 필요한 것이 아니라 한국에서는 기존의 유연성 형태를 제어하면서 복지나 사회투자의 성격을 강화하는 것이 필요하다는 뜻



정부지원금 0%, 참여연대는 회원의 회비로 운영됩니다

시민의 시민단체 참여연대 회원이 되어주세요

회원가입 02-723-4251 www.peoplepower21.org

평화군축센터 02-723-5056 blog.peoplepower21.org/Peace

자료
집
제
목

책
등
두
께
는

전
체
페
이
지
수
÷
2
m
m

08
03
18