공공참여형 고밀 재건축 문제있다

정부, 공공참여형 고밀재건축으로 서울도심에 5만호 공급
최대 50층 허용, 단 기부채납 통해 임대+특공으로 활용
문제는 고층 허용하고 이익의 90% 환수… "집주인 동의 안할 것"
"재건축을 무조건 투기로 바라보는 시선 잘못… 일부만 회수해야"



기고

정부가 지난 8월 4일 서울권역 등 수도권 주택공급 확대방안을 발표했다.

서울권역을 중심으로 '26만2000호+α'에 대한 추가 공급계획으로 주택을 실수요자에게 집중 공급하고자 군부대 이전부지, 공공기관 이전부지, 유휴부지 등 신규택지를 최대한 발굴하고 노후 재건축단지를 고밀로 개발해 도심내 공급을 늘리겠다는 것이다.

이를 구체적으로 살펴보면 서울에 신규 13만2000호+α 공급과 3기 신도시 공공분양 사전청약 6만호, 그리고 지난 5월6일 旣 발표한 공급 예정 물량 7만호를 포함하는 계획이다.

이로써 문재인정부 출범이후 3기 신도시 등 공공택지 77만호, 5.6대책에 따른 서울도심내 주택공급 7만호, 수도권내 旣 추진중인 정비사업 30만호에 이번 신규공급 13만2000호가 더해지면서 수도권 지역에 총 127만호의 주택이 공급될 예정이다.

이번 발표한 내용중에는 서울도심에서 공공참여형 고밀재건축을 도입하여 5만호의 주택을 공급한다는 계획이 있다.

공공참여형 고밀재건축은 소유자 2/3 이상의 동의로 LH·SH 등 공공이 참여할 경우 용적률을 300~500% 수준으로 완화하고 층수는 최대 50층까지 허용함으로써 주택을 기존 세대수보다 2배 이상 공급하되 개발이익은 증가하는 용적률의 50~70%를 기부 채납으로 환수하는 방식이다.

기부채납 받은 주택은 장기공공임대주택(50%이상)과 무주택, 청년·신혼부부 등을 위한 공공분양주택(50%이하)으로 활용된다.

도시는 점점 인구 집중화로 택지가 부족하여 주택문제가 발생하고 있다. 이에 따라 도시를 콤팩트시티로 개발해야만 한다.

그러나 지난 2004년 300%였던 주거지역 용적률이 1~3종으로 종세분화하면서 수도권정비계획법상 과밀억제권에 속하는 지역은 150%, 200%, 250%으로 하향 조정되었다. 2013년 당시 오세훈시장 후임으로 시장이 된 故박원순시장이 '2030서울플랜'을 발표하면서 주거지역의 최고 높이를 49층에서 35층으로 낮춰 서울의 스카이라인을 설정해 고밀개발이 제한됐다. 이로인해 서울의 주택공급은 한계에 부딪혔다.

그런데 이번 정부가 내놓은 공공참여형 고밀재건축사업은 용적률을 대폭 완화해 개발하기 때문에 주택공급에 분명히 효과가 있을 것이다. 특히 현재의 주거3종 지역은 준주거지역으로 용도지역을 변경해야하므로 당근책이 될 수 있다.

하지만 정부의 발표를 보면 증가되는 용적률에 50~70%가 기부채납되고 남는 이익의 90%까지 환수토록 돼 있다. 또한 나머지 10%의 경우도 지난해 12월27일 재건축초과이익환수제의 합헌으로 세대당 3000만원 이상 수익 발생시 초과이익에 대한 재건축초과이익환수제란 명목으로 세금이 부과된다.

과연 토지등 소유자, 즉 조합원들이 정부의 계획을 동의하겠는지, 임대주택을 공급하는 씨받이 역할밖에는 안된다는 불만의 소리가 미리부터 나오고 있다.

'재건축사업'이란 정비기반시설은 양호하나 노후·불량건축물에 해당하는 공동주택이 밀집한 지역에서 주거환경을 개선하기 위한 사업이다. 그러면서 재건축사업을 추진하면 최소한의 주택공급 증가 효과도 있다. 무조건 재건축사업을 하면 개발이익이 발생하기 때문에 투기가 일어나고 투기꾼으로 바라보는 시각은 잘못된 시각이다. 재건축 가능한 공동주택에 거주하는 사람들도 우리들의 국민이기 때문이다.

정부가 개발이익을 모두 환수하겠다며 공공이 참여하는 고밀재건축사업을 하겠다는 것이 어떤 의도이고 누구를 위한 재건축사업인지 묻고 싶다. 과연 정부는 사유재산과 시장경제를 인정하는 나라인지 궁금하다.

점점 인구가 감소하고 있다. 그러나 도시인구 집중화는 줄어들지 않는다. 따라서 도시에 택지가 부족한 현실을 감안하면 이제라도 도시를 고밀로 개발하겠다는 정부의 의도는 매우 칭찬할 만하다. 하지만 공공참여형 고밀재건축사업을 추진하려면 원소유자인 조합원들에게 최소한의 당근책이 필요하다. 그래야만 정부가 의도한 5만호 주택공급 계획이 실현 가능성을 높일 수 있다.

또한 서울의 재건축사업이 늦어지면 늦어질수록 1기 신도시가 점점 노후·불량해짐으로 재건축사업이 맞물려 추진된다면 경제적 능력이 있는 1기 신도시 사람들중 일부는 서울로 다시 회귀할 가능성이 있다.

이럴경우 서울의 주택가격을 자극할 수 있지만 1기 신도시는 슬럼화 될 가능성도 있다. 따라서 문제가 발생하기전에 민간주도형 재건축사업을 활성화시키고 정부도 사업에 관여하지 말아야 할 것이다. 또한 용적률과 높이를 완화해 고밀로 개발이 되는 경우라도 헌법에서 보장하는 사유재산권과 시장경제를 인정하고 개발이익의 90%를 환수할 것이 아니라 상식선에서 일정부분만 환수하는 것이 옳을 것이다.

약력
-명지대학교 부동산학과 교수
-(사)대한부동산학회 이사장
-국토교통부 중앙지적위원

권대중 명지대 교수 칼럼

시장경제신문 meconomynews.com | **회사명** 에이엔드에프 코리아
발행인 이성복 | **편집인** 유지원 | **청소년보호책임자** 서진기
대표전화 02-6919-7032 | (우) 04527 서울시 중구 소월로 10, 3층 (단암빌딩) | **기사제보** press@meconomynews.com
등록번호 서울시 다 10279 | **등록년월일** 2011년 8월 23일 | **간별** 주간
인쇄인 및 발행소 동아이앤디 / 서울 종로구 청계천로1 동아미디어센터 / 02-2020-1750 | 본지는 신문윤리강령 및 그 실천요강을 준수합니다.

기자수첩 '준법' 말하는 신동주… 먹던 우물에 침 뱉는 격

신동주 전 일본 롯데홀딩스 부회장이 '준법경영'을 논할 자격이 있을까.

숱한 해사행위로 그룹을 흔들었던 장본인이 갑자기 태세를 전환해 '준법'을 말한다면 어떻게 받아들여야 할까.

본인이 왜 롯데家 장자임에도 불구하고 동생인 신동빈 회장에게 밀리고 그룹 임직원들로부터 배척을 당하는지를 되돌아봐야 한다.

그는 일찌감치 컴플라이언스 위반으로 롯데홀딩스에서 쫓겨난 인물이다.

그런 그가 최근 최근 일본 법원에 신동빈 회장의 롯데홀딩스 이사직 해임 소송을 제기한다는 소식은 참 우울하다.

지난달 제기했던 신동빈 회장에 대한 이사 해임 안이 부결되자 또다시 몽니를 부림에 다름 아니다.

신 전 부회장이 꺼내든 것은 일본 회사법 854조.

해당 조항은 임원의 직무집행과 관련해 위법행위가 있음에도 주주총회에서 해임이 안될 경우 30일 이내에 소송으로 해임을 청구할 수 있다고 규정하고 있다. 신 전 부회장은 신동빈 회장이 최순실 국정농단 사태에 연루돼 국내에서 '집행유예' 판결을 받은 것이 결격사유가 된다며 준법경영을 강조하며 이사 해임을 계속 주장하고 있다.

이미 형사처벌까지 끝난 사안을 '딴지걸기' 일환으로 또 끄집어 낸 것이다.

롯데그룹 안팎에선 신 전 부회장의 잇단 분탕질에 안타까움을 넘어 분노가 가득하다. 준법경영을 내세우며 신동빈 회장을 몰아세울 자격이 있는지 의문이다.

그는 부친 신격호 명예회장이 일군 롯데그룹을 곤경에 처하게 하고 신동빈 회장을 구속으로 내몰며 회사를 음해하는 행위를 서슴지 않았다.

민유성 전 산업은행장과 손잡고 국내에서는 그룹 경영비리 정보를 검찰에 흘리는 등 호텔롯데 상장을 방해했다.

'프로젝트L'로 명명된 이 계획은 결국 신동빈 회장을 법정구속에 이르게 하는 단초가 됐고, 롯데에 '건국 이래 최대·최장 검찰조사'라는 오명을 남겼다.

프로젝트L로 임직원 생계를 위협하기도 했다.

롯데면세점은 구속수사로 30년간 이어온 특허를 반납해야했다. 이로 인해 1000여명에 달하는 임직원이 길거리에 내몰릴 위기에 처했다.

이후 감사원 조사 결과 관세청의 점수조작으로 롯데면세점 월드타워점이 받아야할 특허가 다른 기업으로 넘어간 사실이 밝혀졌다.

일본에서는 몰래카메라를 활용한 일명 '풀리카' 사업을 무리하게 추진하는 과정에서 배임행위와 임직원 메일 불법사찰을 자행하기도 했다. 이는 신동주 전 부회장의 롯데홀딩스 해임으로 이어졌고, 일본 법원 역시 그의 불법행위를 인정해 해임이 정당하다고 판결한 바 있다.

신동주 전 부회장은 본인이 회사에서 쫓겨난 이유를 까맣게 잊고 경영권을 얻기 위해 롯데를 곤경에 처하게 하고 있다.

신 전 부회장은 지금이라도 신격호 명예회장의 유언처럼 그룹 경영권을 확실히 포기하고 연구개발(R&D)에만 집중해야 한다. 신 명예회장은 20년 전부터 신동빈 회장을 후계자로 지목한 바 있다.

지금이라도 부친의 유언처럼 모든 해사행위를 중단하고 롯데의 앞날을 위해 자중해야할 시점이다. 신격호 명예회장의 영결식에서처럼 본인이 롯데 일가의 장남임을 잊어서는 안 된다.

유호승 기자 yhs@newdailybiz.co.kr

기자수첩 웃픈 두산重… 정상화 기대 높지만 일감없어 한숨

두산중공업에 대한 관심이 뜨겁다. 두산그룹이 자산매각 등 자구안에 속도를 내면서, 경영정상화 가능성이 커졌기 때문이다.

그룹은 지난 4일 두산중공업 유상증자, 솔루스 및 모트롤사업부 매각, 대주주의 두산퓨얼셀 지분 23% 두산중공업에 무상증여 등 4건의 자구계획을 발표했다.

기대감이 반영된 결과일까. 주가는 연일 상승세다. 지난 7월 10일 기준 4510원에 그쳤던 주가는 9월 7일 1만6100원까지 치솟았다. 두 달도 채 안돼 무려 3.5배가 뛴 것이다.

이런 까닭에 외부에선 긍정적인 시선이 쏟아진다. 친환경 에너지 기업으로서의 전환을 알렸을 때 그 우려는 벌써 잊어버린 듯 하다.

산업은행과 수출입은행 등 채권단은 지난 5월 29일 두산중공업을 친환경 에너지 기업으로 전환하겠다는 내용이 담긴 경영정상화 방안을 정부에 제출했다. 채권단은 이러한 조건과 함께 1조2000억원을 그룹에 추가 지원했다.

당시 재계 안팎에선 산은이 석탄과 원전 사업 비중을 낮춰야 한다고 요구한 것으로 알려져 논란이 일었다.

주가 상승과 달리 내부 분위기는 침울한 것으로 전해진다. 무엇보다 일감이 줄어든 것이 큰 타격이다.

두산중공업은 지난 8월 제강공장을 거의 돌리지 못했다. 2주간의 휴가 이후 직원들이 출근을 하긴 했지만 생산공정보다는 청소, 페인트작업 등 잡무에 투입된 것으로 전해진다. 가장 우려했던 일감 부족이 현실화 한 탓이다. 이달 초부터는 최소한의 생산만 이어가고 있다는 게 내부 관계자의 설명이다.

생산의 첫 공정인 제강공장이 원활하게 돌아가지 못하면서 사내 다른 공장 가동에도 영향을 미쳤다. 두산중공업은 제강공장에서 생산한 제품을 타 공장에 공급하고 있다.

사정이 이렇다 보니 직원들이 출근 후 업무보다 매일 회사 주가만 살피고 있단 웃픈 농담까지 들린다.

정부는 지난달 중순 2030년까지 12GW 규모 해상풍력 준공 계획을 포함한 '해상풍력 발전방안'을 발표했다. 그린뉴딜을 적극 추진하며, 친환경 에너지기업으로 탈바꿈한 두산중공업에 힘을 실어주겠다고 공언한 것이다.

이에 발맞춰 두산중공업 또한 2030년까지 12GW 규모 해상풍력 준공 계획을 포함한 '해상풍력 발전방안'을 발표했다.

시장의 예상대로, 정부 계획대로, 회사의 기대대로 경영 정상화가 이뤄질 지는 이제 지켜볼 일이다. 다만 장밋빛 전망을 내놓는 정부와 달리 현실에선 일감부족에 직원들의 한숨이 깊어지고 있어 우려스러울 뿐이다.

옥승욱 기자 okdol99@newdailybiz.co.kr

스타 SNS



이승우



손흥민





황희찬



2020 경자년(庚子年) 10월의 띠별 운세

2020년 10월 1일 ~ 2020년 10월 31일까지 띠별 운세입니다
사주역학의 만남 라이프비전(www.lifevision.co.kr) 제공

쥐(자, 子)
하루하루에 최선을 다하라. 나른한 일상의 반복에 무료함과 지루함을 느낄 수도 있겠지만, 지금 최선을 다하는 것만이 후일을 보장하는 최선의 길 임을 잊지 말라. 72년생 삶의 지혜를 가르쳐주는 귀한 말을 듣게 된다. 84년생 변화의 파도가 오고 있다. 뭔가 새로운 시도를 해야 할 것이다.

소(축, 丑)
불필요한 일에 참견하지 말라. 구설에 휘말려 좋은 기운을 망치는 우를 범하지 말아야 한다. 자신의 속내를 보이게 된다면 크게 이용 당할 수 있으니 유의해야 한다. 73년생 생각하는 일들이 빠른 시간에 이루어지겠다. 85년생 서로의 정이 더욱 깊어진다. 마음먹은 일은 결정해도 좋겠다.

호랑이(인, 寅)
자신의 생각이 옳다고 느끼지만 때로는 상대의 의견에 귀 기울이고 경청하는 자세가 필요하다. 너무 곧기만 하다면 남에게 상처를 줄 수 있으니 유의하기 바란다. 74년생 아무런 생각도 하지 말고 잠시 휴식을 취하는 것이 좋다. 86년생 별 것도 아닌 것까지 시시콜콜 간섭을 해오니 너무 피곤해진다.

토끼(묘, 卯)
작은것에 너무 집착하지 마라. 큰 일을 할때는 때로는 크게 생각해야 한다. 대범하게 생각하고 행동하되 독선에 빠지는 것만 주의하면 된다. 조급하면 일을 망친다. 75년생 서로 사랑하며 사는 일이 얼마나 중요한 일인가를 깨닫게 되는 날이다.

용(진, 辰)
잘못한 것을 반성하고 뉘우치는 시간을 갖는 것도 중요하다. 자신의 생각과 행동이 모두 옳은 것은 아니기에 잘못에 대한 사과와 반성은 한 걸음 앞으로 나가는게 크나 큰 거름이 될 것이다. 64년생 예상하지 못한 일이 생기지만 잘 해결된다. 76년생 좋은 인연이 찾아오는 날이다. 좋은 사람을 만나게 될 것이다.

뱀(사, 巳)
산 넘어 산이다. 잘 견디고 있다고 생각해도 새로운 위기가 닥쳐온다. 당분간은 계속 이런 상태가 지속될테니 자칫 힘과 용기를 잃지 않도록 신경써야 할 것이다. 65년생 삶의 업그레이드하기 위한 시도를 해야 한다. 77년생 그때그때 상황을 잘 체크하고 넘어가야 하는 날이다.

말(오, 午)
시기는 따로 있으니 주위의 유혹에 넘어가 새로운 것을 시작하게 된다면 큰 어려움에 봉착하게 될 것이다. 지금의 일에 최선을 다해야 하는 시기이다. 66년생 오늘은 어디를 가든지 먹을 복이 있다.78년생 잘잘못을 따지기보다는 원인을 찾아서 문제를 해결해야 한다.

양(미, 未)
생각하고 뜻한 바가 있다면 새로운 배움을 두려워 하지 말라. 새로운 일은 새로운 그릇에 담아야 하며 그에 따른 지식도 필요한 법. 후에 크게 도움이 될 것이다. 67년생 심경의 변화를 겪는다. 말 한마디에도 흔들리고 있다. 79년생 어떠한 상황이 오더라도 비굴해지지 말아야 한다. 그래야 좋은 인상을 남길 수 있다.

원숭이(신, 申)
자신의 능력을 빛을 발휘하게 되는 시기이다. 끊임 없이 새로운 일들이 생기겠지만 그간 갈고 닦은 실력으로 충분히 해결 할 수 있으니 안심해도 될 것이다. 68년생 아무리 급해도 설익은 밥은 먹을 수는 없다. 기다리는 여유가 필요하다. 80년생 왠지 모르게 자신감이 저하되는 날이다.

닭(유, 酉)
조금 늦게 시작한다 생각하고 충분히 생각하고 고민해서 진행하라. 아무 생각 없이 일을 진행 하다가는 몸은 몸대로 피곤하고 이득은 없고 시련만 있을 뿐이다. 69년생 욕심이 나더라도 참지 않으면 낭패를 당한다. 81년생 이제까지의 노력이 드디어 빛을 보는 날이다. 모든 사람을 진심으로 대하라.

개(술, 戌)
남을 평가하기 앞서 나를 어떻게 평가 하고 있는 지도 귀담아 들어야 할 것이다. 상대의 입장을 먼저 배려하고 상대의 입장에서 행동한다면 좋은 대인관계를 형성 할 수 있다. 70년생 약속을 미리 점검하고 다시 한 번 확인하는 것이 필요하다. 82년생 너무 많은 것을 보여주려고 하지 마라. 다 알게 되면 싫증이 쉽게 날 수 있다

돼지(해, 亥)
의도치 않게 한 말이 화를 부르게 된다면 자신의 잘못은 빠르게 사과하라. 말 한마디로 신뢰를 잃을 수는 없지 않은가. 처신에 주의하고 말 한마디도 신중하게 해야 할 것이다. 71년생 시간이 걸린다고 조급해하면 안 된다. 83년생 자주 연락하던 사이에 갑자기 연락이 없어 궁금해진다.