

"국토개발, '선계획-후개발' 원칙으로 추진할 터"



건설교통부 정 락 형 주택도시국장

“수도권 인근에 난개발이 심화된 것이 사실입니다. 이에 정부에서는 「선계획-후개발」이라는 원칙을 충실히 지키면서 환경과 조화로운 방향으로 추진되도록 노력할 계획입니다.”

건설교통부 정락형 주택도시국장, 그는 78년 서울대 경제학과를 졸업, 93년 영국 버밍엄대 도시지역학과 박사학위를 취득한 학과파로 건설교통부 비상계획관실, 해외건설국, 자가조사국, 지가전산과장, 건설경제과장, 도시건축심의관을 거쳐 현 주택도시국장으로 재직중이다.

그는 금년에 정부에서 추진중인 50만호 주택을 건설하여 주택의 양적인 부족문제를 해소, 이와 함께 국민주택기금 및 주택구입자금을 확대 지원하여 서민들의 주거안정에 차질이 없도록 최선을 다하겠다고.

더불어 21세기에는 선진국 수준에 걸맞는 주거생활의 질을 확보할 수 있도록, 이와 함께 여러 계층별 주택수요에 적극 부응하도록 주택공급유형도 다양화해 나갈 것을 다짐했다.

다음은 그와의 일문일답이다. <정리/손현주 기자>

준농림지 제도가 도입되어 민간주택 건설이 늘어나고 신도시 이후 택지개발도 중소기업 위주로 시행됨에 따라 수도권 인근에 난개발이 심화된 것이 사실입니다. 이에 따라 도로등 기반시설이 부족한 채로 소규모 주택단지가 건설되고 있어 교통체증, 환경악화 등 각종 부작용이 초래되고 있습니다.

정부에서는 이러한 난개발의 폐해를 막고자 최근 난개발방지대책을 발표한 바 있으며 크게 [선계획-후개발] 체계 확립과 수도권 남부지역 교통체계 개선이라는 양대과제로 되어 있습니다.

[선계획-후개발체계] 확립을 위해 개발압력이 집중되는 시·군의 도시기본계획을 조기확정하고 난개발 우려지역도 도시계획 구역을 확장하고 도시계획을 조기에 수립하도록 할 계획입니다. 비도시계획구역에서는 개발요건을 강화하여 준도시지역 주택건설시 학교시설 의무설치, 준농림지역의 용도변경기준 상향조정 등을 추진하고 쾌적한 주거환경 조성을 위해 주거지역 재편과 용적률 상한 조정, 상업시설 입지제한, 녹지지역 훼손 최소화 등 다각적인 대책을 강구할 것입니다.

수도권 교통개선을 위해서는 광역교통체계를 구축하여 대중교통중심으로 수송분담구조를 개선하고 광역전철과 광역도로망을 확충하여 서울 도심까지 1시간내에 진입할 수 있도록 할 예정입니다. 이를 위해 분당선을 신설·확충하고, 용인 서북부 지역과 서울을 연결하는 간선도로축을 신설하며 경부고속도로의 교통량 유입을 최소화할 수 있도록 기존 경부축 좌·우측에 각각 간선도로를 신설·개량할 계획입니다.

정부는 준농림지역의 무분별한 개발방지를 위해 지난 2월 이미 국토이용관리법시행령을 개정하여 준농림지역의 아파트 건축기준을 3만㎡에서 10만㎡ 이상으로 대폭 강화했기 때문에 앞으

로는 무질서한 개발이 크게 줄 것으로 내다보고 있습니다. 그리고 수도권 난개발방지대책에서 밝힌 바와 같이 앞으로의 국토개발을 [선계획-후개발]이라는 원칙을 충실히 지키면서 환경과 조화로운 방향으로 추진되도록 노력할 계획입니다.

정부는 올해 국민주택기금이 지원되는 공공분야에서 30만호를 건설하는등 총 50만호의 주택을 건설할 계획으로 있습니다. 이는 작년의 건설 실적 404천호에 비해 23.5%가 증가한 숫자로 외환위기 이전의 건설수준을 점차 회복하고 있는 추세입니다.

우리나라의 전체적인 주택보급율은 93.4%에 이르고 있지만 아직도 서울의 경우 71.0%, 수도권의 경우 83.2%에 불과하므로 지역적으로 수급 불균형이 있는 것이 사실입니다. 정부에서는 이렇듯 주택보급률이 상대적으로 낮은 수도권에 30만호의 물량을 건설하여 주택의 양적인 부족 문제를 해소해 나갈 방침입니다.

금년의 경우 주택경기가 회복추세에 있고 주택사업자의 자체 분양계획(50.5만호)이 충분한 점을 볼 때 50만호 건설이 무난히 달성될 수 있으리라 봅니다. 특히 50만호 건설에 필요한 1,700만평의 택지중 공공부문에서 공급할 850만평이 이미 확보되어 있고, 국민주택기금도 '99년보다 60% 가까이 증가한 11조 8,604억원을 지원할 계획이므로 공급여력이 충분한 실정입니다. 수요측면에서 볼 때에도 아직 무주택자가 많은 가운데 정부에서 작년보다 3배가 증가한 1조 8천억원의 주택구입자금을 지원할 계획이고, 매입임대사업자에 대한 호당 3,000만원의 구입자금 지원, 분양중도금 대출금리의 8.5→8.0%로 인하 등 각종 지원책이 시행되고 있으므로 건설물량 계획은

충분히 소화될 것으로 생각합니다.

■ 최근 재건축 시장 활기를 뛰고 있습니다. 건교부에서 어떤 대책을 마련하고 있는지요.

재건축사업의 분쟁과 비리의 주요원인은 조합의 전문성 결여에 따른 설계·시공업체들의 비정상적인 개입에 있으므로, 사업을 효율적으로 진행할 수 있는 전문컨설팅회사를 육성하고, 조합원이 제도를 제대로 알고 사업에 참여할 수 있도록 매뉴얼, 표준계약서, 표준규약 등을 마련할 예정입니다. 아울러, 일정규모 이상의 재건축에 대해서는 기본계획수립을 의무화하여 도시계획적 차원에서 관리하고, 비리 및 분쟁요인도 사전에 제거할 계획입니다.

현재, 서울의 5개 저밀도아파트지구 등 70~80년대에 지어진 저층아파트 및 연립주택 등의 노후도를 감안하면 재건축사업추진이 활발할 것으로 예상되나, 사업성만을 고려한 조기 재건축은 지양되어야 할 것이며, 사업추진은 교통·환경 등 도시계획적 차원과 전세값 등에 미치는 영향 등을 고려하여 시행되어야 하므로 일시적인 조기착공은 어려울 것으로 전망됩니다.

■ 전세값이 흔들리고 있습니다. 반면 매매시장은 거래부진속에 보험세를 지속하고 있습니다. 즉 '전세따로, 매매따로'의 양극화 현상이 나타나고 있는 데요.

최근 매매가에 비해 전세가가 강세를 보이고 있는 이유는 몇가지 관점에서 살펴볼 수 있을 것입니다. 우선 주택보급율이 90%를 넘어서면서 종전처럼 집만 지으면 분양되던 주택시장이 점차 실수요자 중심으로 개편되고 있다는 점을 들 수 있습니다. 예전 사람들은 허리띠 졸라매서 집을 사는게 지상과제였지만 요즘 젊은 부부들은 예전과 달리 전세집에 살더라도 좋은 차를 소유하면서 여가생활을 즐기는 것을 더 선호한다고 합니다.

아울러 집값이 장기안정화하면서 분양만 받으

면 시세차익을 볼 수 있다는 신화가 깨진 것도 한 몫을 했다고 보여집니다. 집을 소유하게 되면 각종 세금도 부담해야 하고 주택관리에도 신경을 써야 할텐데 집값이 오를 전망이 없다면 굳이 그런 부담을 감수할 이유가 없겠지요. 그 외에 아파트 청약제도가 대폭 완화된 점과 단독이나 다세대·다가구주택에 살던 사람들이 생활여건이 좋은 아파트로 옮기기를 희망하면서 아파트 전세수요가 늘어난 것도 한 이유라고 생각합니다.

전세값이 올라 집값과의 차이가 작아지면 전세수요가 구입수요로 전환되기 쉬우므로 집값이 상승할 우려도 있으나, 구입수요로 전환되는 만큼 전세가 압박요인이 약해지는 것을 감안하면 결국 시장논리에 따라 가격구조가 안정화될 것으로 생각합니다. 전세가 인상은 기본적으로 주택의 부족이 가장 큰 원인이므로 정부에서는 금년에도 50만호의 주택을 건설하여 양적인 부족문제를 해소하는데 최선의 노력을 다 할 예정입니다. 금년 2~3월에 가파르게 올랐던 전세값도 4월들어 이사철이 지나가면서 차츰 안정세를 회복하고 있는 것으로 보여지는 만큼 급격한 전세가 인상문제는 없을 것이라 생각합니다.

■ 자산유동화에 관한 법률 시행령 제정으로 ABS 발행기관이 부동산 신탁사와 대한주택보증 등으로 확대되면서 부동산 관련 기관들의 ABS발행이 잇따를 전망입니다. 이에따라 기존의 금융기관, 대한주택공사, 한국토지신탁, 한국자산관리 공사외에도 신탁사, 주택보증 등이 자체적으로 자산담보부증권(ABS, Asset-Backed Securities)을 발행할 수 있게 돼 현재 도입 추진중인 REITs와 함께 부동산 증권화의 새바람을 일으킬 것으로 기대되고 있습니다.

최근 ABS라든가 MBS 등 일반에게는 다소 생소한 금융전문 용어들이 심심치 않게 자주 등장하는 것을 볼 수 있으실 겁니다. 이러한 것들은 대부분 장기고정자산으로 묶여있기 쉬운 부동산의 유동성 제약을 완화함으로써 부동산 시장에

여유자금을 가진 투자자를 유치하고 이를 기반으로 부동산자금 수요자에게 풍부한 유동성을 제공하여 결과적으로 관계자 모두에게 이익을 돌려줄 수 있는 첨단 금융기법들이라고 할 수 있습니다.

ABS는 최근 주택공사나 토지공사 등에서 임대주택과 소유토지를 기반으로 발행되었고, MBS는 이번달에 최초로 4,000억원 어치가 성공적으로 발행된 바 있습니다. 아울러 다수의 투자자로부터 자금을 유치하여 부동산에 투자하는 일종의 뮤추얼펀드인 REITs도 조만간 도입될 예정입니다. 물론 이러한 금융기법들이 부동산 시장에 당장 영향을 미친다고는 볼 수 없지만 적어도 앞으로는 가만히 앉아서 집값이 오르기를 기대한다거나 주택을 구입하기 위해 목돈마련에 절치부심한다거나 하는 일들이 사라지는데 기여할 것으로 예상됩니다. 궁극적으로 이러한 각종 기법들은 실수요자들이 보다 적은 경제적 부담으로 주택을 구입할 수 있도록 해줄 뿐 아니라 부동산이 투기수단이 아닌 건전한 투자수단으로 자리잡는데 이바지할 것으로 기대합니다.

■ 서민의 입장에서 보면 집값 및 전세값에 관심이 없을 수가 없습니다.

지금이 주택을 구입할 적기이냐 아니냐를 두고 꽤 많은 논란이 있는 것으로 보여지는데 정부입장에서 주택구입 시기에 관한 판단을 하는 것은 시장질서를 왜곡시킬 우려가 있어 말씀드리기 곤란하군요. 다만, 앞으로 주택이 더 이상 투기수단이 되지 않는 것이며 건전한 재테크 수준 정도에서만 가치를 인정받게 되리라고 봅니다. 그리고 주택구입 적기예측에 지나치게 집착한 결과 구입의 사나 능력을 감안하지 않고 투자폭을 무리하게 넓히기 보다 개개 실수요와 목적에 맞는 주택을 신중히 선택하는 지혜가 필요하다고 봅니다.

■ 각 주택업계에서는 다양한 서비스를 제공하기 위

해 아파트 초고속 종합서비스망 제공 등 다양한 방향에서 노력을 경주하고 있는 것으로 알려졌는데 21세기 정부의 주택정책방향에 대해 한 말씀 부탁드립니다.

앞으로의 주택정책 방향은 기본적으로 양적 공급확대에서 질적 주거수준제고라는 새로운 정책 목표로 전환될 계획입니다. 이제까지의 주택정책 목표는 절대량이 크게 부족했던 주택을 대량 건설하여 무주택자에게 우선 공급하는데 가장 큰 비중을 두어 왔습니다만 주택보급율이 오피스텔 등을 합치면 사실상 100%를 넘게 되면서 기본적인 주택난은 많이 해소되었다고 보여집니다.

이러한 시점에서 정부는 앞으로 시장에서 자력으로 주택을 구입하기 어려운 저소득층에 관심을 집중할 예정입니다. 주택시장에서 주택을 구입할 수 있는 계층의 주택수요는 과감한 규제완화를 통해 민간부문에서 담당하도록 하고 공공부문에서는 임대주택 공급과 수요자 금융지원을 통해 서민들의 주거안정에 만전을 기해야 할 것으로 봅니다. 특히 금년중 최저주거기준을 마련하여 서민들의 주거실상을 정확히 파악하고 장기적으로 기준미달가구의 해소를 위한 다양한 주택정책을 시행할 계획입니다.

아울러 21세기 선진국 수준에 걸맞는 주거생활의 질을 확보할 수 있도록 환경친화주거단지인 증제를 도입하고 1인가구, 노인가구, 장애인 등 여러 계층별 주택수요에 적극 부응하도록 주택공급유형도 다양화해 나갈 생각입니다. 공동주택의 유지보수 소홀로 인한 조기 재건축문제와 자원낭비·환경파괴 문제를 해결하기 위해 체계적인 리모델링이 활성화될 수 있도록 장기수선계획 수립 지침도 마련할 계획입니다. 또 최근 각광받고 있는 소위 사이버 주택도 활발히 건설될 수 있도록 제도적으로 뒷받침함으로써 주택이 단순한 휴식 공간에서 새로운 지식창조의 장으로 기능할 수 있도록 하겠습니다. (E)