

규제강화책으로 주택업계 부담가중

정부의 주택정책에 대해 우려의 목소리가 높다. 너무 규제일변도로 치닫고 있지 않나 하는 비판마저 제기되고 있는 상황이다. 이러한 가운데 정부가 현재 간선시설 설치, 소음기준 강화 등 각종 대책을 추진, 향후 주택시장에 불안을 야기할 것이란 조심스런 전망마저 나오고 있다.

주거의 질을 높여 소비자의 불편이나 피해를 막겠다는게 정부 취지. 그러나 국내시장을 여건을 외면한 규제강화책은 오히려 폐단을 야기할 수도 있다는 지적이다. 다시말해 지난친 규제위주의 정책이 반대로 업계의 부담을 가중시켜 분양가 상승을 유발할 수도 있다는 얘기다.

특히 최근 국내외 경제에 대한 불안감이 경제성장률 등 각종 경제지표의 증가율 둔화로 현실화되고 있는 상황이어서 정부의 주택정책이 지나치게 규제 위주로 흐르고 있다는 비판도 만만치 않다.

〈취재 | 왕희삼 기자〉

간선시설 설치 규정

최근 국무회의를 통과해 정부안으로 확정된 주축법 개정안 중 간선시설 설치에 관한 조항과 관련한 업계의 반발이 거세다.

전기, 난방, 가스, 통신시설 공급자가 간선시설 설치의 주체라는 기존 규정은 유지됐지만 주택건설 사업주체가 자기부담으로 이들 시설을 우선 설치했을 경우 비용상환을 청구할 수 있는 근거조항이 삭제됐기 때문이다.

근거규정이 있는 상황하에서도 비용상환과 관련, 분쟁이 속출하고 있는 것이 현실이다. 이러한 상황하에서 사업주체의 간선시설 우선 설치에 따른 비용상환요구 규정마저 사라질 경우 지자체, 공기업의 횡포

에 따른 업계의 피해는 불을 보듯 뻔하다.

즉, 상대적 약자인 주택건설 사업시행자는 법으로 호소하거나 간선시설 설치부담을 안을 수밖에 없다. 이윤추구를 목적으로 하는 기업의 생리상 비용부담이 분양가 상승으로 이어져 소비자 부담도 가중될 수밖에 없다는 것이다.

이외에도 개발사업자가 의도적으로 적게 간선시설 설치를 반영함으로써 난개발을 야기시킬 우려가 높고, 실시계획에 간선시설이 반영돼도 비용관련 법적 분쟁의 장기화로 기반시설 부족현상이 야기될 수 있다는 게 업계측 주장이다.

주택건설협회에서는 “분양가 인상도 인상이지만 사업자와 지자체, 공기업간의 비용청구를 둘러싼 분쟁 속출과 이 같은 갈등을 피하기 위한 사업추진 기

피현상이 심화돼 주택공급 위축과 이에 따른 주택가격 상승 및 주택시장 혼란으로 이어질 수 있다”고 우려를 표명했다.

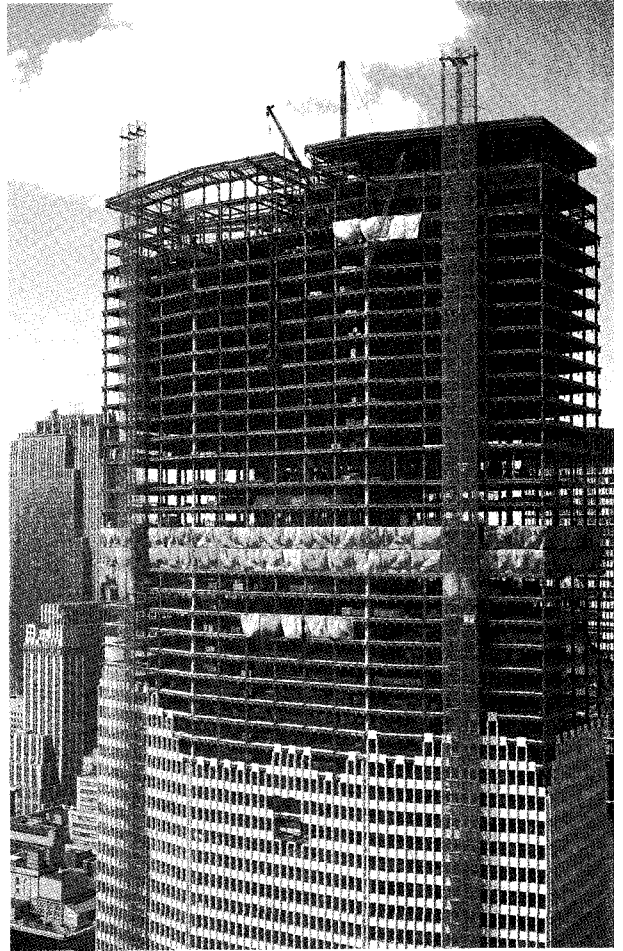
소음기준 강화도 시기상조

현재 추진중인 소음기준 강화도 별반 다를게 없다는 게 업계의 지적이다. 소비자 민원이 급증하고 관련 소송이 잇따르고 있다는 점에서 소음기준 강화는 어찌면 당연하다. 그러나 경량충격음 58db 이하, 중량충격음 50db 이하로 규정하고 건교부 장관이 정하는 표준바닥구조 사용을 일괄 의무화하면 업계부담으로 이어지게 마련이다. 업계는 평당 3만~3만5천 원 정도 늘고 32평 아파트 기준 100만원 정도가 추가될 것으로 추정하고 있다.

특히 중량충격음의 경우 슬라브, 차음재의 보완으로 50db의 현 기준을 맞출 수 있다고 한다. 그러나 경량충격음은 대부분의 현장이 이번 개정안 기준을 초과하는 62~64db으로 조사돼 신기술이 없이는 이번 기준을 맞추기 어렵다는 게 업계의 설명이다.

물론 시행시기가 2004년이므로 다소 유예기간이 있다하지만 정부는 업계의 목소리를 귀담아 들을 필요가 있다. 업계와 소비자부담을 줄이기 위해서는 건교부가 산하 연구기관을 통해 관련 소재를 개발해 싼 값에 공급하는 것도 하나의 대안이 될 것이다. 층간 공사비 증가는 분양가 상승 및 소비자 부담을 가중시킬 게 뻔하다. 때문에 이를 일괄적으로 규제하기보다 각 업체가 자율적으로 소비자 만족차원에서 소음차단재 연구와 적용에 나서도록 기존 규정을 유지하며 해법을 모색해가게 순리라는 지적이다.

특히 최근 국내외 경제여건도 업계를 불안하게 만들고 있다. 정부의 지나친 규제위주의 정책이 주택공



급 위축과 이에 따른 주택가격 상승 및 주택시장 혼란으로 이어질 수도 있음을 잊어서는 안 될 것이다.

한 업계 관계자는 “최근 나라 안팎의 경제사정에 대한 불안감이 고조되고 향후 건설경기에 대한 우려도 증폭되는 상태에서 주택법 등 정부가 추진중인 법령이나 규정들이 규제 위주로만 가고 있어 큰 일”이라며 “주택시장 과열에 대한 소비자불만을 해소해야 하는 정부 입장도 이해가 가지만 정부가 중점을 두겠다는 삶의 질 향상을 위해 추가비용을 부담할 수 있는 소비자 수보다는 내집마련이 급한 소비자가 훨씬 많은 게 국내 시장의 현실”이라고 지적했다. 