

한국주택협회 이방주 회장의 개회사 모습

대도시 주택공급활성화 방안 세미나

협회는 지난 7월 19일(월) 프레스센터 20층 국제회의장에서 “대도시 주택공급활성화 방안”이란 주제를 가지고 한국주택학회와 공동으로 세미나를 개최하였음.

이날 이방주 협회장은 개회사에서 서울을 비롯한 대도시 지역에는 주택을 지을만한 택지가 부족하며 대도시 지역의 주택공급을 늘리기 위해서는 도시내 필요한 지역에 용적률을 높이고 주변에 녹지환경을 확대하는 것이 주택공급을 늘리고 환경을 보호하는 것이라고 강조하였으며, 도시지역의 재건축사업에 대한 여러 가지 규제로 인하여 주택공급이 어려워지면 장기적으로 주택가격을 상승시키는 요인이 될 것이라고 말하였음. 이어서 한국주택학회 박헌주 회장은 축사를 통해 주택가격이 서울과 수도권, 일부 광역시에서 특히 더 오르는 이유는 이들 지역의 주택부족현상 때문이며 소득수준의 향상은 이에 걸맞는 양질의 주거환경에 대한 수요증가

로 나타나고 있으며 도시의 토지를 효율적으로 활용하면서 지속가능한 도시환경을 조성하기 위해서는 기존의 낡고 불량한 주거환경을 재건축 또는 재개발하여 주거환경이 향호한 양질의 주택을 공급해야 한다고 강조하였음.

이어서 세미나 제1주제로 ‘도시지역 주택공급확대 방안’이란 주제를 발표한 한양대학교 이창무 교수는 “최근 수도권에서는 도시주변부의 토지이용 강도가 도시내부보다 높은 기형적인 구조를 지니고 있다”며 “이를 극복하기 위해 도시내 역세권을 중심으로 용적률을 상향조정해 주택공급을 확대해야 한다”고 주장하고 서울시 조례에 의한 준주거지역 용적률 상한 400%와 근린상업지역의 용적률 상한인 600% 사이를 역세권 용적률 대안으로 제시하였음.

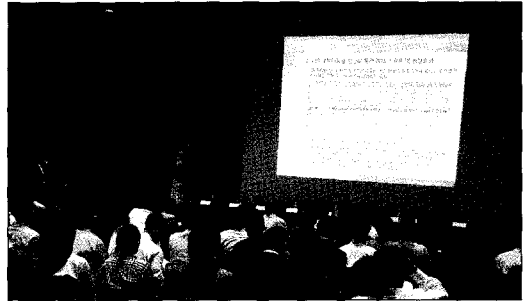
제2주제로 ‘재건축개발이익환수제 도입이 주택시장에 미치는 영향’이란 주제를 발표한 한성대학교 이용만 교수는 재건축 개발이익 환수



한국주택학회 박헌주 회장의 추사 모습

는 재건축 시기를 지연시키는 요인으로 작용하고 이는 결국 주택공급 감소로 이어져 일반주택 임대료와 가격을 상승시킬 수 있다고 주장을 하며, 저밀도 단지(기존용적률 100%, 신규용적률 200%)의 경우 1평의 토지지분을 갖고 있는 재건축 조합원이 임대주택 의무건설에 따라 추가 부담하는 비용이 토지지분 감소에 따른 비용 165만원(토지 평당 1,500만원 가정), 건축비 부분 보상에 따른 비용 40만원, 사회적 혼합에 따른 비용(자산가치 하락) 43만원 등 총 248만원에 이르는 것으로 집계하고, 고밀도 단지(기존 용적률 200%, 신규용적률 250%)의 경우 토지지분 감소에 따른 비용 71만원, 건축비 부분보상에 따른 비용 20만원, 사회적 혼합에 따른 비용 23만원 등 총 114만원의 추가비용이 발생한다고 주장.

이같은 재건축 상승은 재건축 시기를 저밀도의 경우 4~5년, 고밀도의 경우 2년정도 각각 지연시키게 됨에 따라 주택공급이 감소하고 결국 주택가격 상승으로 이어짐. 서울시의 경우 지난 2000~2002년 재건축에 따라 건설된 가구가 전체의 15.3%, 강남구는 24.3%에 이르는 점을 감안해 재건축 지연으로 주택건설이 20% 감소한다고 가정하면 주택가격의 3.8%, 전세가격이 7%가량 각각 상승할 것으로 추정하였음. 또 이같은 재건축 비용 상승과 재건축 지연 등에 따라 재건축 대상 주택의 자산가치가 하락해 저밀도 단지의 경우 가격이 11.9% 하락할



대도시 주택공급활성화 방안 세미나 주제발표 모습

것으로 분석하였음.

주제 발표후 KDI 국제정책대학원 김정호교수의 사회로 이어진 토론에는 각계 전문가들과 건설업계 관계자들이 도시지역내 용적률 완화 방침에 대해서 많은 관심을 나타내었고, 그리고 재건축개발이익환수제 도입방안에 대해서는 반대 의견을 강하게 나타내었다. 최막중 서울대학교 교수는 용적률을 높일 곳은 높이고 낮출 곳은 낮춤으로 인해서 총체적인 사회적 비용을 절감하려는 노력이 필요하며, 기성시가지 내에 임대주택을 안정적으로 확보하기 위해서는 용적률 인센티브를 높여서 재개발·재건축을 활성화 시켜야 한다고 주장하였음.

황희연 경실련 도시개혁센터 대표는 도시지역을 고밀도로 개발하기 위해서는 대중교통 부담률을 높이는 것이 선행되어야 하며, 개발이익환수제는 형평성 차원에서 필요한 정책이라고 말하였음. 코오롱건설(주) 원현수 상무는 재건축 개발이익환수제가 도입되면 건축허가부터 다시 시작해 건설업체들은 새롭게 판을 다시 짜야하는 형국이라며 이렇게 되면 사업성이 없어 사업을 포기하는 업체가 늘어나고, 이에 따라 주택공급이 감소하게 되면 결국 주택가격은 필연적으로 올라갈 수밖에 없다며 좀더 멀리 내다볼 수 있는 정부의 일관성 있는 정책을 요구 하였음. 김세형 매일경제신문사 논설위원은 역세권 개발을 하기전에 환경문제와 대중교통 문제를 고려해야하며, 주택업계 스스로 분양가



대도시 주택공급활성화 방안 세미나 토론 모습

급등으로 인한 시장과열분위기를 안정시킬려는 노력이 필요하다고 강조함.

권도엽 건설교통부 주택국장은 주택문제를 해결하기 위해서는 서울과 같은 대도시의 경우 도시전체를 고밀도로 개발할 필요가 있다고 말하며 개발이익환수, 사회적 혼합, 임대주택의 공급확대 세가지 목표를 모두 감안하여 재건축 개발이익환수제가 제시되었다고 말하였음. 양윤재 서울대학교 환경대학원 교수는 더 이상의 신도시 개발보다 역세권 중심의 개발이 필요하다고 말하며, 재건축은 주거공간의 구조적인 안정이나 주거환경의 질적향상을 위해서 이루어져야 한다고 강조함.

끝으로 사회를 맡은 김정호 KDI국제정책대학원 교수는 단순한 주택건설 차원을 넘어 선진화된 도시를 만드는 것이 정책의 기본이 되어야 하며 이런 방향으로 민간기업이 사업을 추진하기 위해서는 정부의 지원이 필요하고 여러 계층이 함께 더불어 살수 있는 주거형태에 대한 사회적 실험이 필요함을 역설하였음. 이와 함께 세미나에 참석한 각 주택업계 관계자들은 지금도 너무 많은 규제들이 쏟아지고 있다며 재건축 개발이익환수제만이라도 시행시기를 늦춰줄 것을 정부에 건의하였음. 이들은 각종 정부의 규제들은 결국 부동산 시장까지 얼어 불

게하여 장차 주택가격을 상승시키는 요인으로 작용할 것으로 내다보며 시행시기 연기를 강력히 주장하였음. 또한 만일 시행이 되더라도 현재 재건축 허가가 난 곳만이라도 그대로 진행을 해야 하며, 그렇지 않을 경우 많은 문제가 발생 할 것이라고 우려의 목소리를 높였음. 재건축으로 발생하는 이익에 대해서는 개발시점에 대한 정의에 따라서 개발이익이 전혀 없을 수도 있기 때문에 일률적인 개발이익환수는 문제가 있다는 지적도 있었음. 또한 현재 소득세와 양도세 2가지 세금을 의무적으로 납부하는데 재건축 개발이익환수제까지 도입되면 3중으로 납부해 건설업체들의 부담만 가중시킬 수 있다는 의견도 제시하였음. 결론적으로 재건축 개발이익환수제는 주택시장의 수박 겉핥기식 처방으로 정부의 근시안적인 정책을 비판 하였음. 이날 세미나에는 업계 및 학계, 일반시민 등 300여명이 몰려 대성황을 이뤘음.



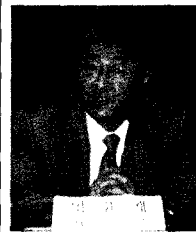
김정호(KDI국제정책대학원 교수)

단순한 주택건설차원을 넘어 선진화된 도시, 살기좋은 동네를 만드는 거시적·종합적인 접근이 필요함



황희연(경실련 도시개혁센터 대표)

도시지역을 고밀도로 개발하기 위해서는 대중교통 부담률을 높이는 것이 선행되어야 함



양윤재(서울대학교 환경대학원 교수)

재건축은 건물의 구조적인 안정이나 주거환경의 질적 향상을 위해 필요한 것이지, 용적률 상향조정을 위한 도구가 되어서는 안됨



김세형(매일경제신문 논설위원)

주택업계 스스로 주택시장의 과열 분위기를 안정시키려는 노력이 필요함



권도엽(건설교통부 주택국장)

주택문제를 해결하기 위해서는, 서울과 같은 대도시의 경우 도시전체를 좀 더 고밀도로 개발할 필요가 있음



최막중(서울대학교 교수)

용적률을 높일 곳을 높이고 낮출 곳은 낮춤으로 인해 총체적인 사회적 비용을 절감하려는 노력이 필요함



원현수(코오롱건설 상무)

개발이익환수제는 실제개발이익발생여부, 미실현이익에 대한 환수, 형평성문제 등 위험성 소지가 있음

〈세미나 관련 신문기사 주요내용〉

매체명	주요내용
중앙일보	서울 역세권 재개발하면 집값 안정
세계일보	개발이익환수제 집값 상승 초래, 재건축시기 늦춰져 주택공급 감소
문화일보	주택정책에 업계 잇단 반발, 재건축 개발이익환수제 공개 비판, "공급위축 불러 집값 되레 오른다"
매일경제	재건축 개발이익환수제 실시되면, 사업지연 결국 집값 상승
제일경제	역세권 개발...주택공급 확대해야, 개발이익환수제 주택공급감소 가격상승 초래
서울경제	재건축 개발이익환수제 시행되면 사업지연, 2~5년 가량 아파트공급 차질
한국경제	개발이익환수제 집값 올린다
머니투데이	개발이익환수제 집값상승 유발, 임대주택 의무건설 따른 추가비용 발생, 재건축시기 4~5년 지연 공급감소 이어져
헤럴드경제	재건축 아파트 임대주택 의무화면 건설사 평당 40만원 더 부담
이데일리	개발이익환수제 도입되면 주택가격 오른다
일간건설	개발이익환수제 주택공급 급감, 재건축 비용증가등 부작용, 사업포기단지 속출 우려도
Y T N	재건축 개발이익환수제 시행 경우 재건축 아파트 가격이 11%이상 떨어질 예상, 하지만 재건축의 비용상승으로 재건축 시기가 4~5년 늦춰지면서 주택공급이 축소될 것으로 전망됨
M B N	개발이익환수제 집값 되레 오를 것
MBC(M뉴스) 연합뉴스,WOW,조선(홍피), 동아(홍피), 굿모닝	개발이익환수제가 주택가격 상승 초래



건교부장관 초청 주택업계 간담회

지난 7월 22일(목) 오전 7시 르네상스서울호텔 4층 토파즈룸에서 건교부장관 초청 주택업계 간담회를 개최하였음.

이날 간담회에는 건교부에서 강동석 장관외 관계자 5명, 양협회를 대표해서 우리협회에서 이방주 회장의 5명, 대한주택건설협회에서 김문경 회장의 5명이 참석하여 최근 주택업계의 현안에 대한 의견을 교환하였음. 또 주택업계의 애로사항으로 시장경제원리에 반하며 사회적 갈등을 야기하고 있는 원가공개를 반대하며 원가공개 범위(주요항목 공개)에 관계없이 부작용은

동일하므로 원가공개 추진 중단이 바람직하고 국내 부동산 및 주택시장의 문제해결 방법으로 글로벌 스탠다드와 시장경제원칙하에서 타아야 할 것이라고 말함.

지구단위계획 제안시 토지소유자 동의율을 토지소유자 80% 이상에서 토지소유자 3분의 2 이상으로 완화하고, 투기억제제도(투기과열지구·투기지역·주택거래신고지역)를 탄력적으로 운영을 해야 하며 지정요건 소멸시 지방도시부터 단계적 해제 조치가 필요하고 지정단위구역의 실효성 확보를 위해 시·군·구 단위에서

제2종지구단위계획구역의 용적률은 개발의 실효성 확보를 위한 수준으로 상향조정이 필요하며 용적률을 150%에서 250%로 해야 한다고 건의 하였음. 그리고 폐지가 불가할 경우 당해지역을 제외한 인근지역의 기반시설 부담 의무 폐지와 도로 하수도 등 기반시설은 당해 지자체가 건설 지원토록 해야 한다고 건의 하였음.

동 또는 광역아파트단지 단위로 해야하며 주택 거래 원활화·실수요자 자금부담 완화 및 지방 경기 회생을 위해서는 규제완화가 시급하다고 건의하였음.

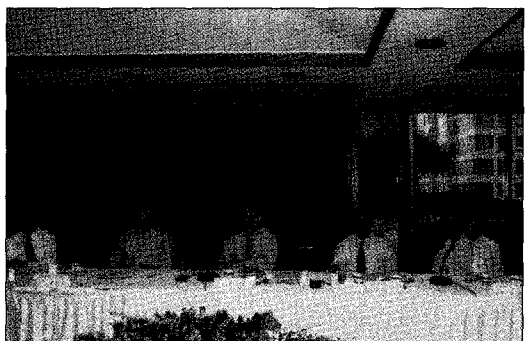
또한 제2종지구단위계획구역의 용적률은 개발의 실효성 확보를 위한 수준으로 상향조정이 필요하며 용적률을 150%에서 250%로 해야 하며, 공동주택건설시 기반시설부담 의무제를 폐지해야 한다고 건의 하였음. 그리고 폐지가 불가할 경우 당해지역을 제외한 인근지역의 기반시설 부담 의무 폐지와 도로·상하수도 등 기반시설은 당해 지자체가 건설 지원토록 해야한다고

건의 하였음.

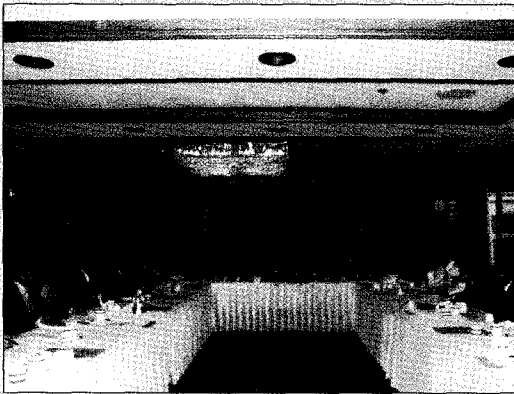
도시개발사업 시행자 확대 및 토지수용 요건 완화로 건산법에 의한 건축공사업 등록업자 및 주택법에 의한 주택사업자로서 시공능력을 갖춘 자도 도시개발사업 시행자로 인정해야 하며, 토지수용요건 완화를 위해 토지면적 3분의 2이상 매입 및 토지소유자 3분의 2 이상 동의를 요하는 것을 토지면적 3분의 2 이상 매입으로 완화하고, 공공택지내 25.7평 이하 민간아파트의 분양원가 주요항목 공개방침에 대한 철회를 건의 하였음.



건교부 장관 초청 주택업계 간담회 모습



건교부 장관 초청 주택업계 간담회 모습



2004년 제5차 이사회 모습

2004년도 제5차 이사회

협회는 지난 7월 13일(화) 르네상스서울호텔 토파스룸에서 제5차 이사회를 개최하였음.

이날 이방주 협회장은 지난 7월 12일 국회본관 145호실에서 열렸던 분양원가공개 관련 공청회에서 논의된 사항들을 임원들에게 설명하고 대도시 주택공급활성화 방안 세미나가 성공적으로 개최될 수 있도록 임원사의 관심과 임 직원들의 많은 참석을 요망하였으며, 협회에서도 적극적인 홍보를 통해 많은 사람들이 세미나에 참석할 수 있도록 당부하였음.

한편 7월 19일 세미나에서 '도시지역 주택공급확대 방안'이란 주제를 발표하는 한양대학교 이창무 교수는 협회 임원들에게 주제발표 내용을 설명하고 상호 의견을 교환하였음.

열린우리당 원가공개관련 공청회

지난 7월 12일(월) 오후 2시 국회본관 145호실에서 열린우리당 안병엽 제3정조 위원장의 사회로 원가공개관련 공청회가 있었음. 이날 공청회에는 주택업계를 대표해서 우리협회 이방주 회장이 참석하였고 건교부 권도엽 주택국장 과 경실련 박완기 시민감시국장이 발제를 하였으며, 이날 토론에는 업계에서 이방주 협회장,



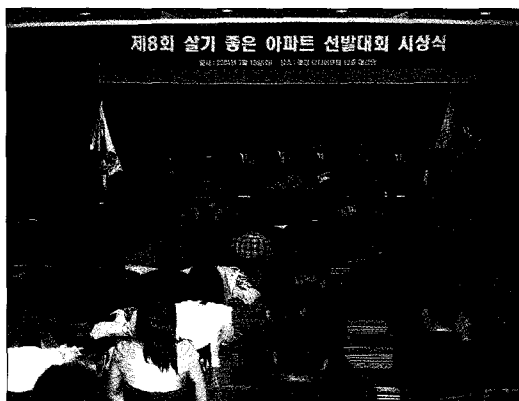
열린우리당 원가공개관련 공청회 모습

김자혜 소시모 사무총장 및 박상돈 국회 건교위원이 토론에 참여 하였음. 업계 대표로 참석한 이방주 협회장은 주택업체가 원가를 공개하지 못하는 것은 시장경제에 역행하는 원가공개로 인해 기업경영을 포기해야 하는 결과가 초래되기 때문이라고 말하며, 사업지별 분양원가를 공개할 경우 기술개발·원가절감 노력 중단 등 모럴해저드(moral hazard) 만연과 손해발생 사업장에 대한 보전이 불가능하여 장사의 원리에도 맞지 않을 뿐만 아니라 세계 어느 나라에도 모델별·사업지별 원가를 공개하는 기업은 없다고 말하였음.

또한 최근의 일시적인 현상을 가지고 제도화하는 것은 바람직하지 않으며, 살아있는 생물체와 같은 원가에 대한 끊임없는 검증논쟁에 휘말려 지속적인 회사 경영이 불가능하므로 원가공개는 결코 타협·절충의 대상이 아님을 강조하였음.

제8회 살기좋은아파트선발대회 시상식

매일경제·매일경제TV와 한국주택협회, 대한주택건설협회, 한국토지공사가 공동으로 주최하고 건설교통부가 후원하는 '제8회 살기좋은아파트' 시상식이 지난 7월 13일, 서울 중구 필동 매경미디어센터에서 열렸다. 총 20개의 대형·



살기좋은 아파트 선발대회 시상식에서 수상한 업체 대표들 모습

중견 건설업체의 아파트 단지가 출품되어 치열한 경쟁끝에 종합대상 1개단지, 대상 1개단지, 최우수 2개단지, 우수 9개단지 등 13개단지가 살기좋은 아파트 단지로 선정됐다. 이날 시상식에는 서울 구로구에 대림산업이 지은 신도림 4차 e-편한세상이 살기좋은 아파트 종합대상을 차지했다. 종합대상은 대형업체와 중견업체를 통틀어 가장 우수한 아파트에 주는 것으로 대통령상을 수상했다.

또 국무총리상인 대상은 서울 강서구 등촌동에 현대산업개발이 지은 현대 I-PARK가 받았으며, 최우수상에는 대형업체부문에서 부산시 수영구 민락동 대우건설의 푸르지오와 중견업체부문에서 경기 용인 신봉지구 우남종합건설의 우남퍼스빌이 각각 수상했다.

우수상은 대형업체부문(한국주택협회 회원사)에 △ 경기 용인 신봉동에 지은 벽산건설의 벽산블루밍 △ 서울 마포 신촌에 지은 태영의 태영데시앙 △ 서울 마포 강변에 지은 현대건설의 현대홈타운 △ 대구 칠곡에 지은 화성산업의 화성 센트럴파크 등 4개 단지가 수상했다.

중견업체부문(대한주택건설사업협회)에 △ 경기 오산 양산동 늘푸른오스카빌 △ 인천 서구 신명스카이뷰2 △ 청주 하북대지구 아름다운 나날1차 △ 경기 김포 풍무 프라임빌 △ 대구 칠곡 화성 그랜드파크 등 5개 단지가 살기 좋

은 아파트 우수상을 받았다. 올해 대통령상으로 승격된 살기좋은 아파트 선발은 대회 1년 전후에 준공돼 입주한 아파트를 대상으로 응모를 받았으며 단지규모는 20가구 이상으로 사업계획 승인을 받아 지은 아파트에 한정됐다.

이 날 시상식에서 수상한 아파트 단지들은 환경친화적, 인본적, 실용적 주거공간에 대한 지향을 잘 표현했으며, 내부 장식보다는 공간의 실용성과 자연통풍, 조망 등을 중시하는 경향을 나타냈다.

또한 외부 공간에서는 물과 나무 등 자연환경을 단지내에 적극 끌어 들였으며, 지상공간은 차량보다는 주민에게 우선권을 주었다. 총체적으로 올해 살기좋은 아파트 수상작품은 주거문화의 미래를 밝혔다는 좋은 평가를 받았다.

2004년 7월 운영홍보위원회

협회는 지난 7월 13일(화) 운영홍보위원회를 개최하였음. 이날 운영홍보위원회에서는 최근 주택업계의 현안이 되고 있는 재건축개발이익 환수제 도입이 입법예고됨에 따라 제도 도입의 부당성을 세미나(7.19)를 통해 부각하고, 재건축사업의 시공자 선정시기 조정 및 도정법 시행이전 선정된 시공자의 법적 인정문제는 의원입법 추진 등 별도의 대책을 강구하기로 하였음.

