



지난 2월 21일, 파크하얏트에서 경원대학교 도시계획학과 박환용 교수의 특강이 있었다. 이날 특강은 오는 7월 시행을 앞두고 있는 도시재정비촉진특별법에 대한 주요 내용과 이 법과 관련해 미리 숙지해두어야 할 점 등을 짚어보는 시간이었다. 에디터 이은숙 사진 이종규

도시재정비촉진특별법이 주택시장에 미치는 영향

‘도시재정비촉진특별법’이 입법화됐다. 새로 통합된 도시재정비촉진특별법은 구시가지 재개발 등 구도심 정비 사업을 광역 단위로 진행하기 위해 재정비 촉진지구를 지정할 수 있도록 했다. 이 법에 의해 ‘뉴타운 지구’는 그 명칭이 ‘재정비 촉진지구’로 바뀌었으며 지구 지정을 할 수 있는 규모는 도로, 공원, 학교 등 생활 기반시설의 확보를 감안해 주거지는 약 15만 평(50만 평방미터) 이상, 역세권 중심의 상업지는 약 6만 평(20만 평방미터) 이상으로 규정하고 있다.

따라서 기존에 뉴타운 지구로 지정된 지역이라도 특별법에서 정하고 있는 규모에 미달하는 천호(12만 4000여 평), 방화(14만 8000여 평) 뉴타운의 경우 추가로 인근 토지를 편입시켜야만 특별법 적용을 받을 수 있게 됐다.

이번 특별법에 의해 재정비 촉진지구로 지정되면 재개발구역 지정의 요건이 완화돼 그동안 뉴타운 지구에 있었지만 관련 법률상 재개발 구역 지정을 받지 못했던 구역의 사업 추진이 가능해졌다. 또한 용적률과 층고 제한 등 건축 제한이 완화되기 때문에 용도지역 변경이 가능하며 용적률도 조례에 의한 제한을 적용받지 않게 돼 제2종의 경우 200~250%, 제3종은 250~300%까지 상향 조정할 수 있다.

또한 소형평형 의무 비율을 달리 정할 수 있어 중대형 평형이 늘어날 것으로 예상된다. 그 외에도 취득세와 등록세 등 지방세 감면, 과밀부담금 면제, 특별 회계 설치와 국민주택기금 융자를 통한 자금 지원도 이뤄질 전망이다. 한편 공공사업 시행자뿐만 아니라 민간 시행업체에도 특

례법 관련 특례와 인센티브가 적용된다. 특히 재정비 촉진에 따른 계획 수립의 전 과정을 총괄, 진행하는 ‘총괄 계획가(Master Planner)’ 제도가 도입돼 전문가들이 참여하는 점도 눈여겨볼 만하다.

반면 재정비 촉진지구로 포함되어 있는 경우라 하더라도 주택 재건축 사업이 시행되는 구역의 지정 요건 완화, 용적률 등 건축 규제 완화, 소형평형 의무비율 완화 규정이 적용되지 않기 때문에 그에 따른 특례나 인센티브를 적용받을 수 없다는 점에 유의해야 한다. 따라서 특별법에 따라 재정비 촉진지구로 지정된 곳이라도 재개발 사업 구역이 아닌 재건축 사업 구역에 대한 투자에 신중을 기해야 한다.

위에서 살펴본 바와 같이 재정비 촉진지구로 지정되는 경우 여러 가지 특례와 인센티브를 부여한다. 하지만 개발이익환수장치와 투기방지대책도 포함하고 있다는 점을 유의해야 한다. 이번 특별법에 따라 재정비 촉진지구로 지정되면 토지거래 허가구역으로 자동 지정돼 토지거래 허가 대상이 강화된다. 또한 지구 지정이 된 이후 토지 분할이나 지분 쪼개기를 할 경우에는 분양권 전매가 제한되며 재정비 촉진사업으로 인해 증가하는 용적률 비율을 임대주택으로 공급해야 한다. 기반시설 설치 비용은 원칙적으로 사업시행자가 부담해야 한다는 것도 미리 알아두는 것이 좋다.

이 법과 관련해 박환용 교수는 “자세한 내용은 향후 시행규칙이 나와야 제대로 파악이 가능할 것”이라며 “노후 단독주택에 대한 지구 지정 및 개발 방식에 대해서는 조금 더 두고 봐야 하는 상황”이라고 말했다.