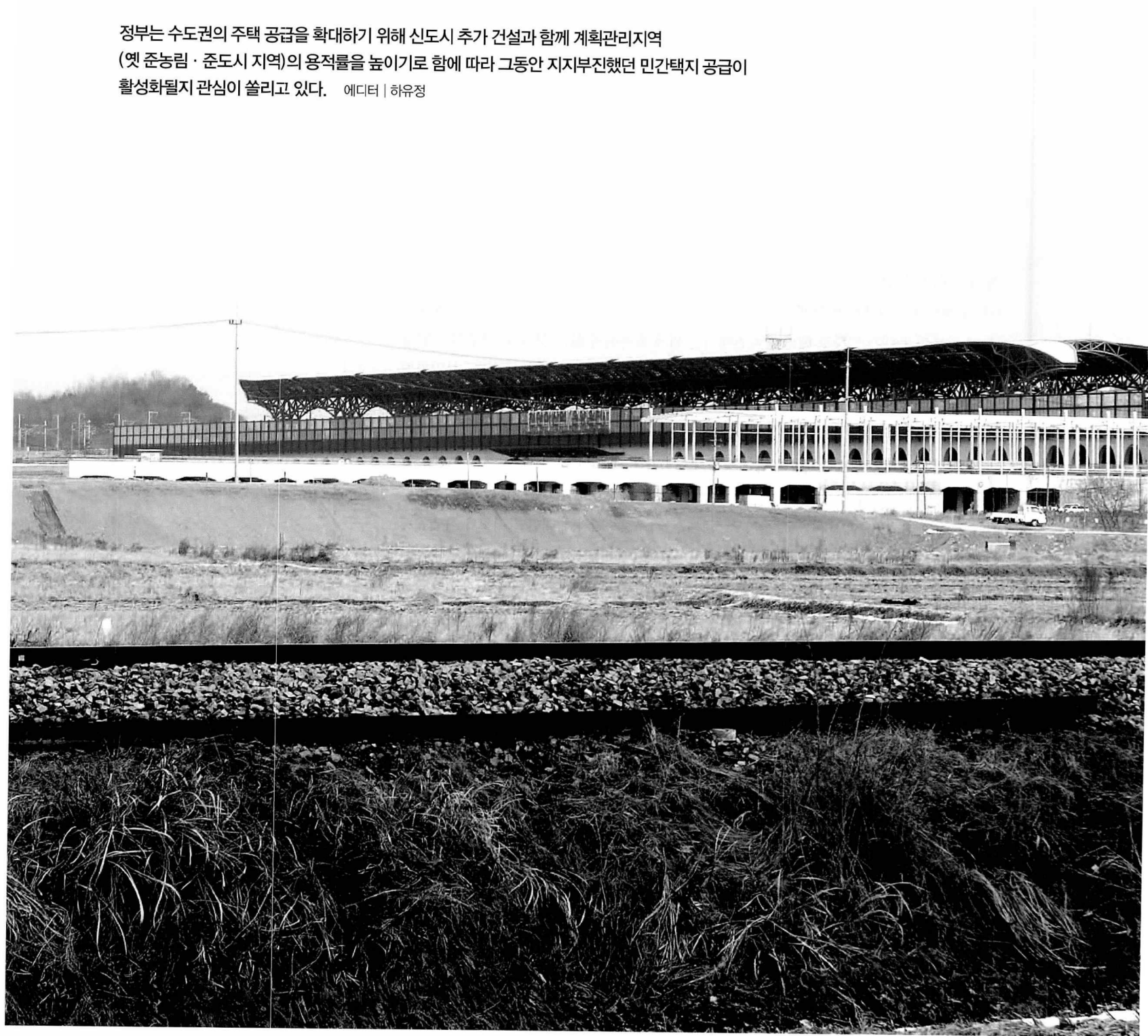


용적률 상향 조정에 따른 민간택지 공급 확대  
용적률 완화로 아파트 가격  
20~30% 낮출 수 있어

정부는 수도권 주택 공급을 확대하기 위해 신도시 추가 건설과 함께 계획관리지역 (옛 준농림·준도시 지역)의 용적률을 높이기로 함에 따라 그동안 지지부진했던 민간택지 공급이 활성화될지 관심이 쏠리고 있다. 에디터 | 하유정



**계** 획관리지역 내 2종 지구단위계획구역의 허용 용적률이 150%에서 180%로 상향 조정돼 수도권 일대의 택지 수급난에 숨통이 트일 것으로 보인다. 하지만 200% 수준으로 용적률을 높일 것이라던 당초 예상보다는 낮은 수준이다. 또 관리지역을 개발 가능한 곳과 보전할 곳으로 세분화하는 작업이 크게 지연되고 있고 땅값 상승과 난개발이 재연될 가능성이 있어 건설업계는 우려를 표하고 있다.

### 이천, 화성, 강화 등 주택 공급 크게 늘어날 듯

관리지역은 개발이 가능한 '계획관리지역' 과 사실상 개발이 불가능한 농업·임업 등의 '생산관리지역', 자연환경·생태계 보전을 위한 '보전관리지역' 등 3가지로 세분화돼 있다.

정부는 과거 준농림지에 택지 공급을 허용했다가 경기 용인 등에서 난개발 등의 문제점이 노출되자 지난 2003년 1월부터 준농림 지역과 준도시 지역을 통합해 상대적으로 개발 가치가 높은 지역을 '계획관리지역'으로 지정해 용적률은 규제하고 주택공급계획 인가 절차도 엄격하게 적용했다. 계획관리지역의 현재 용적률은 100%. 2종 지구단위계획을 수립하면 150%까지 허용되지만 사업성이 높지 않다는 지적을 받아왔다. 국토계획법시행령 개정을 통해 허용 용적률이 180%로 높아지면 관리지역 면적 중 계획관리지역 비중이 높은 지역은 그만큼 주택 공급이 증가될 가능성이 크다.

건설교통부에 따르면 현재 관리지역 세분화를 마쳤거나 주민 공람 절차를 진행 중인 곳은 24곳이다. 이 중 수도권의 경기도 파주, 고양, 화성, 김포, 남양주, 연천, 여주, 포천, 양주, 이천, 가평, 동두천, 인천 강화군·옹진·서구 등 15곳이 관심 지역으로 꼽히고 있다. 특히 이천, 화성, 강화 등은 계획관리지역 비중이 74~76%나 돼 용적률 규제가 완화될 경우 아파트 공급 물량은 대폭 늘어날 가능성이 높다. 남양주, 양주, 연천, 포천 등도 관리지역 가운데 계획관리지역 비중이 60%나 된다.

### 각 업체들 택지개발 사업 준비에 박차

용적률이 상향 조정되면 계획관리지역을 통해 택지개발을 준비 중인 업체들은 사업성이 양호해질 것이라는 기대감에 부풀어 있다. 계획관리지역에서는 30만㎡ 이상의 토지를 확보하고, 지구단위계획수립 등을 통해 주택사업이 가능하지만, 각 지자체별로 관리지역에 대한 토지용도체계의 세분화 작업을 진행 중이어서 택지개발이 거의 중단된 상태였다. 그러나 용도체계 분류가 완료되는 2007년 상반기 이후 계획관리지역은 새로운 택지 공급원으로 자리잡으면서 민간택지개발이 집

중될 전망이다.

실제로 고양 덕이동에서 20만 평 규모로 도시개발사업을 진행 중인 A건설의 경우 토지 매입을 완료하고 실시 계획을 진행 중이다. A건설은 고양 덕이지구에 2500가구의 주택 및 학교, 상업시설 등을 지을 예정이다.

A건설은 20만 평에 이르는 택지를 확보하고도 용적률 100%(지구단위계획 시 150%)를 적용받아 아파트 가구수를 2500가구 이하로 계획했으나 용적률이 180%로 확대될 경우 4500여 가구까지 주택 공급이 늘어날 것으로 예상하고 있다. A건설 관계자는 "용적률 완화가 이뤄지면 아파트 가격을 20~30%까지 낮출 수 있을 것" 이라면서 "용적률 완화와 더불어 지구단위계획 등 업무 절차가 간소화돼야 실질적인 효과가 나타날 것" 이라고 말했다. A건설은 용적률 완화 조치가 기대되면서 덕이동 외에 화성 봉담 및 울산 지역에서 추진 중인 도시개발사업도 조기 시행할 계획이다.

### 사업 걸림돌 많아 추가 규제 내놓아야

이처럼 건설업체가 계획관리지역에서 택지개발을 진행하려는 움직임이 나타나고 있지만 여러 가지 문제점도 있다. 가장 큰 문제는 각 지자체들이 관리지역의 세분화 작업을 완료하지 못해 사업이 지연되고 있는 것이다.

당초 계획대로라면 수도권과 지방 대도시에 인접한 48개 시·군은 이미 2005년 말까지 세분화를 마쳤어야 하지만 아직 주민 공람조차 착수하지 못한 곳이 대다수다. 업계에서는 이번 용적률 인센티브가 공급 확대에 이어지기까지 최소 3년 이상 걸릴 것으로 내다보고 있다. 또 도로나 학교 등 기반시설 부족에 따른 난개발이 재연될 것이란 우려도 많다. 여기에 땅값 불안이 되풀이될 수 있다는 점도 부담이다. 업계 관계자는 "개발 기대감으로 계획관리지역의 땅값이 들쭉일 경우 정부가 기대하는 만큼 주택이 공급되지 않을 수 있어 사전에 투기방지 대책을 충분히 세워야 한다" 고 강조했다.

관리지역 내에서 주택 건립을 위해서는 30만㎡(9만평) 이상의 토지를 확보해 제2종 지구단위계획을 수립해야 하는 점도 사업의 걸림돌이다. 지주들의 이해가 상충되고, 일부 지역은 알박기가 늘어날 수 있다는 게 업계의 설명이다. 정부가 지난해 기업환경개선 차원에서 학교 등 기반시설 설치 요건을 충족시킬 경우와 자연보전권역에 한해 지구단위계획 수립 대상을 3만 평(10만㎡)까지 낮춰줬지만 효과는 별로 없었다. 따라서 용적률 완화와 개발면적 축소, 업무 절차 간소화 등도 마련돼야 민간택지개발의 실질적인 효과가 나타날 것으로 보인다. ☞