

CONTENTS

2008. 03. HAUDREPORT no.15

housing & site planning architecture urban design

Main Theme :

2008 Amendment of Public law
on Real Estate and policy change

2008 부동산 공법 개정과 정책변화

- 05 ■ 서론
- 11 ■ 부동산 공법 개정과 정책

Issue & Topic

Development's Effect

부동산 공법 개정과 사업영향

- 17 ■ 도시관리계획 부문
- 20 ■ 도시재생 부문
- 23 ■ 도시개발 부문
- 30 ■ 주택건설 부문
- 33 ■ 서울시 정책변화와 사업영향

New policy of President MB

새 정부의 정책 리뷰

- 37 ■ 지방발전 전략
- 39 ■ 한반도 대운하 건설
- 44 ■ 토지정책
- 46 ■ 주택공급정책

Focus - On

Recent Work

HAUD's Recent Work

- 51 ■ 당선 PJ
- 52 ■ 준공완료 / 실행 PJ



Main Theme :
2008 Amendment of Public law
on Real Estate and policy change

2008 부동산 공법 개정과 정책변화

- 서론
 - 부동산 공법과 개발사업
 - 부동산 정책과 개발사업의 동향
 - 소 결

- 부동산 공법 개정과 정책
 - 부동산 공법 개정 주요 내용

Main Theme :

2008 부동산 공법 개정과 정책변화

서론 부동산 공법과 개발사업

> **부동산 공법의 정의** 부동산 공법(Public law on Real Estate)은 토지의 이용·관리 및 개발과 관련하여 개인 또는 사업 시행자가 지켜야 하는 절차 및 규정을 국가에서 정해 놓은 법률을 말한다. 반대로 개인과 개인 간은 사법으로 분류되며 대표적인 법률은 민법이다.

이런 부동산 공법에는 대표적으로 토지의 이용·계획 및 관리를 목적으로 하는 규제하는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」, 「산지관리법」, 「농지법」 등과 토지의 개발을 목적으로 하는 「도시개발법」, 「주택법」, 「건축법」 등으로 구분될 수 있다. 공법은 법률·시행령·시행규칙 외에도 각종 지침 등의 하위규정과 지역자치단체 자치법규를 포함한다.

부동산 공법의 분류

구분	부동산 공법	비고
토지이용과 계획	「국토 기본법」, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」	
토지의 관리	「농지법」, 「산지관리법」, 「개발제한구역의 지정 및 관리에 관한 특별조치법」 「택지개발촉진법」, 「도시개발법」, 「주택법」, 「건축법」, 「도시 및 주거환경정비법」, 「도시재정비촉진을 위한 특별법」	

> **부동산 공법과 사회적 병리현상** 법이란 사회에 나타난 병리현상의 치유와 이해관계 조정을 그 목적으로 한다. 그래서 각각의 법에는 그 법을 제정한 목적이 있고 이 목적 아래에서 규제를 한다.

부동산 공법도 마찬가지로 토지의 이용·관리 및 개발과 관련된 사회적 병리현상을 치유하거나 예방하기 위한 약과 같은 역할을 하며 토지이용 정책과 관련한 부동산 공법의 변화를 이해하기 위해서는 왜 이런 병리현상이 사회에서 발생했고, 정부가 이 현상을 치유하기 위하여 각각의 법에서 어떠한 변화를 추구하고 그 핵심 내용이 무엇인지를 이해할 필요가 있다.

지난 몇 해 동안 정부는 신도시 개발을 통하여 지속적으로 주택공급을 늘려 왔다. 「택지개발촉진법」, 「도시개발법」 등의 개정을 통하여 사업시행 요건을 완화하고 절차를 간소화했다. 거시적으로는 주택 공급을 늘려 가격을 안정시키고자 하였으나 시중 자본이 부동산으로 집중되면서 오히려 부동산 가격 상승을 초래하였다.

정부는 “부동산 가격 상승”이라는 사회적 병리현상을 치유하기 위하여 곧바로 제도 개선을 시도하였다. 극단적인 처방으로 「세법」 개정을 통해 “종합부동산세”를 도입하고 「주택법」을 개정하여 “분양가 상한제”를 도입하였다. 이 두 제도의 도입은 사회적 병리현상을 치유하기 위한 극약 처방인 셈이다.

부동산 정책과 개발사업의 동향

> 부동산 정책 동향

2000년 이후 국민의 정부와 참여정부의 일관된 부동산 정책 중 하나는 “신도시 개발”을 통한 주택공급 확대다. 특히 수도권을 중심으로 제2기 신도시라고 칭할 수 있는 인천, 파주, 판교, 화성 일원의 대규모 신도시 개발을 지속적으로 추진하였으며, 이러한 정책은 공급 확대에 따른 가격 안정을 기대하였으나 토지가격 상승과 집 값 상승이라는 외부 불경제를 초래하게 되었다.

이러한 현상은 주택공급정책의 문제보다는 2000년 이후 이어진 지나칠 정도의 저금리 현상이 강한 모멘텀으로 작용하여 주택가격 폭등의 결과를 양산하게 되었다고 보는 것이 옳다. 이 시기에는 세계의 부동산 가격이 동반 상승하였으며 우리나라만의 사회적 문제는 아니다. 2007년 전반기 규제 강화와 더불어 금리가 크게 상승하면서 부동산 시장이 크게 위축되었다.

참여 정부의 2007년 1.11 부동산 대책으로 분양가상한제, 원가연동제, 청약가점제, DTI(총부채 상환비율) 확대 등이 도입되었으며, 이러한 규제들은 금리 인상과 더불어 2007년 하반기부터 본격적으로 부동산 시장에 영향을 미쳤다. 분양가 상한제 도입으로 잠재적 구매고객들의 분양가 하락에 대한 기대심리로 인해 단기적으로 주택시장의 위축 요인으로 작용하였으며 2007년 하반기부터 대규모 미분양 사태를 초래하였다.

> 민간 개발사업 확대 정책

2000년 이후 신도시 개발 정책과 주택공급 활성화를 위한 각종 부동산 공법의 재개정은 매우 혁신적이었으며 90년대와 비교하여 관련 공법의 모든 것이 바뀌었다고 하여도 과언은 아니다. 지난 5년 동안 대규모 개발사업과 관련된 부동산 정책과 규제는 상당 부분 완화되었으며 사업시행자 입장에서는 정부로부터 개발사업 분야의 다양한 포트폴리오를 제공 받은 것만은 분명하다.

2002년 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」이 제정되면서 토지의 이용과 개발에 있어 엄청난 변화가 있었다. 부동산 자본시장에서 바라보는 이 법의 키워드는 “주민 참여”이다. 부동산 공법상 “주민”은 “토지 소유자”이며 “민간”인 것이다. 즉, 토지의 개발계획을 토지 소유자가 직접 수립하고 제안하는 선진적인 개발수법이 도입된 것이다. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」의 제정은 2000년 제정된 「도시개발법」의 개정으로 이어졌으며 “민간”의 개발사업 참여가 더욱 확대되는 계기가 되었다. 지구단위계획을 통한 주택건설사업, 재건축사업 등이 2000년대 초부터 활성화 되었으며 「주택법」 개정을 통해 지구단위계획이 의제되도록 제도가 완화되었다.

용인신북 도시개발사업 2002
HAUD
발주처/도시개발사업조합
용인시 수지읍 신북리 일원
대지면적/546,227㎡





강일도시개발사업 2004
HAUD
발주처/SH공사
서울시 강동구 이일동
대지면적/912,000㎡

「도시개발법」의 재개정은 매우 파격적인 결과를 초래하였다. 그 동안의 유일한 대규모 택지공급 수단인 택지개발사업은 「택지개발촉진법」에 의해 중앙정부에서 주도하였다. 「도시개발법」에서는 이러한 권한을 상당 부분 지역자치단체에게 위임하였으며 일정 규모 이하의 개발사업은 자치단체장이 개발계획을 승인하도록 위임하였다. 이 법 시행 이후 서울시는 기존의 택지개발사업을 도시개발사업으로 사업방식을 변경하여 추진하였으며 2002년부터 추진된 1차 뉴타운사업에 도시개발사업을 적용하였다. 강일도시개발사업과 은평뉴타운사업이 대표적인 사례이다. 지방자치단체가 중앙정부의 간섭 없이 개발 사업을 추진 할 수 있게 된 것이다.

도시개발사업에서는 사업시행자의 범위를 토지소유자 등 민간부문으로 확대하였으며 2007년 개정 이후에는 공공기관 및 토지소유자 이외에도 제3섹터의 SPC법인, 부동산투자회사, 일반건설업자, 신탁회사 등으로 그 범위가 확대되었고 공공기관의 범위도 확대되어 한국철도공사도 사업시행자에 포함되었다. 2007년 한국철도공사가 사업자 공모를 한 용산역세권 개발사업도 도시개발사업으로 진행된다.

용산역세권 개발계획 2007
HAUD
발주처/한국철도공사 코레일
서울시 용산구 한강로3기 40-1 일원
대지면적/304,500㎡
연면적/3,190,441㎡



그 동안 공사 등의 공공분야의 고유 사업영역으로 유지되었던 택지개발사업도 민간 참여가 허용되었다. 2007년 「택지개발촉진법」의 개정을 통하여 민간과 공공이 공동사업이 가능하도록 제도가 개선되었다. 민간이 일정 규모 이상의 토지를 소유한 경우에는 공사 등의 공공기관에게 공동사업시행을 제안할 수 있도록 개정되었고, 반대로 공공이 토지를 소유한 민간에게 공동사업을 제안할 수 있도록 하였다. 신도시 건설을 위한 개발 가용지가 부족한 것도 원인으로 작용하였으나 민간의 사업 참여 기회가 확대된 것만큼은 분명하다.

> 제3섹터 방식의 도입과 활성화

2000년대 개발 사업에 있어서 또 하나의 키워드는 “제3섹터” 방식의 도입이다. 제1섹터는 정부(공공)이며 제2섹터는 민간이다. 공공과 민간이 공동으로 출자하여 유한회사 성격의 SPC를 설립하여 사업을 진행하는 방식이 도입된 것이다. 이미 이보다 몇 해 전부터 SOC분야에서는 민간 참여가 확대되어 시행되어 왔으나 공공과 민간이 합자회사를 설립하여 도시개발 분야에서 본격적으로 수익사업을 진행하게 된 것은 2000년 이후의 일이다.

제3섹터 방식으로 개발사업이 진행된 대표 사례는 2001년 설립·추진한 대덕테크노밸리이며 지자체, 건설사, 금융권이 합자법인의 주주로 참여하였다. 이처럼 사업지구 전체를 합자법인이 시행하는 사업방식은 2000년 이후 전국적으로 확산되었으며 사업 영역도 산업단지, 관광단지 등 분야가 다양화되고 있다. 최근 사업자를 공모한 용산역세권 개발사업과 천안비즈니스파크 조성 사업 등은 개발사업 전체를 SPC법인이 추진한다.

SPC설립을 통한 일종의 제3섹터 방식의 사업추진 중 가장 활성화된 분야는 한국토지공사, 대한주택공사 등의 정부투자기관과 지방공사가 시행하는 사업지구에서 조성 토지 중 일부를 “복합개발시행자” 선정을 통해 진행하는 PF사업이다. 수도권 제2기 신도시 개발 사업에서는 대부분 상업용지를 대상으로 PF사업을 추진하고 있다.

인천 송인운동장 PF사업 2007
 HAUD
 발주처/인천도시개발공사
 인천광역시 남구 송인동 일원
 대지면적/62,200㎡
 연면적/102,632㎡



천안 비즈니스파크 개발계획 2007
 HAUD
 충남 천안시 성성동 외
 대지면적/2,916,000㎡



앞에서 언급한 바와 같이 「도시개발법」, 「택지개발촉진법」 등이 개정되면서 신도시 사업에서도 민간의 사업 참여 기회가 점점 확대되었다. 민간 주택건설사업자가 수용방식으로 도시개발사업을 시행할 경우에는 개발사업의 실시계획 인가와 동시에 주택건설사업계획 승인이 의제되도록 하였다.

주택건설사업에 있어서도 2007년 「주택법」이 개정되면서 주택건설업자가 일정 면적 이상 토지를 확보한 경우 토지 소유자에게 매도청구할 수 있는 기준을 완화하면서 사업자에게 유리하도록 법이 개정되었다. 그동안의 몇몇 토지 소유자의 알박기로 인해 사업이 지연되거나 토지원가가 상승되는 폐해를 막기 위해 제도 개선이 이루어진 것이다.

> 정비사업 분야인 제도 개선

건축, 재개발 분야의 정비사업은 2002년 말 「도시 및 주거환경정비법」의 제정을 통하여 제도적 틀을 마련 하였으나 사업의 진행에 있어서는 굴곡이 많았다. 재건축, 재개발사업은 수도권, 특히 서울 강남을 중심으로 부동산 가격 상승의 주원인으로 작용하였다. 사업절차는 간소화 되는 추세로 제도 개선이 이루어지고 있으나 사업요건은 강화되고 있다. 2000년대 이후 재건축사업의 밀도 규제와 안전진단 강화, 임대주택의무 비율 등을 도입하면서 재건축사업을 포기하고 리모델링으로 사업방식을 전환하는 아파트 단지도 생겼다.

주택재개발사업은 상황이 조금 다르다. 2002년 서울시는 뉴타운사업을 시행하면서 강북의 낙후지역 개발과 강남북 균형발전의 수단으로 재개발사업을 적극 활용하였다. 뉴타운 사업은 몇 개의 재개발예정구역을 하나로 묶어 지자체에서 직접 기본계획을 수립하고 일부 기반시설 개설비용도 시가 부담하면서 사업진행을 적극 도움으로써 낙후지역의 재정비를 촉진하는 가시적인 성과를 거두었다.

서울시는 2002년 은평, 길음, 왕십리 등 3곳을 시범 뉴타운으로 지정하고 2003년 노량진 등 12곳, 2005년 이문 등 10곳을 2, 3차 뉴타운으로 각각 지정한 데 이어 2007년 상반기 4차 뉴타운을 지정할 계획이었으나 부동산시장 안정을 위해 이를 유보하였다.

서울시의 뉴타운 사업의 성공은 2005년 「도시재정비 촉진을 위한 특별법」의 제정으로 이어졌으며 뉴타운 방식의 정비사업이 전국적으로 확산되는 계기가 되었다. 「도시재정비 촉진을 위한 특별법」은 정비사업의 요건 완화와 사업기간 단축을 주요 골자로 한다.

길음 뉴타운 개발계획 2004
HAUD
발주처/서울특별시
서울시 상북구 길음동 일원
대지면적/950,000㎡



소 결

> **부동산 공법** 부동산 정책의 변화는 부동산 공법의 개정으로 이어진다. 부동산과 관련한 사회적 병리현상의 치유를 위하여 한 해 동안 수 없이 많은 법률 개정이 이루어진다. 흔히 모법(母法)이라고 불리는 법령·시행규칙 외에도 지자체단체 자치법규인 조례, 지침 및 내부 규정 등을 포함하면 부동산 공법의 숫자는 상당하며 그 내용도 방대하다. 또한, 지자체별로 모법을 운용하는 방식도 상이하다. 지역 여건이 반영되고 자치단체의 정책 의지가 반영되기 때문이다.

법이 개정될 때마다 신규대조표를 보면서 법 개정을 이해하고 제도 개선을 통해 어떠한 변화가 예상되는지 파악하기는 쉬운 일이 아니다. 법조문도 어렵거니와 매번 확인 하는 것도 꾸준함이 요구된다.

그러나 개발 사업을 준비하고 향후 전망을 예측하기 위해서는 중앙정부와 지자체의 부동산 공법의 개정과 제도 변화의 리뷰(Review)가 필수적이다.

> **HAUD REPORT no15** 하우드리포트 제15호는 지난 1년 동안 개정된 중앙정부와 지자체의 부동산 공법 개정과 이에 따른 2008년도 개발사업의 변화를 토픽 위주로 정리하는 "Review Essay" 이다.

각종 법률의 개정 배경과 사업에 미치는 영향, 기대효과, 전망 등을 다루고 있으며 자치법규는 서울시를 위주로 다룬다.



부산 북항재개발

부동산 공법 개정과 정책 부동산 공법 개정 주요 내용

> 부동산 공법의 개정

구분	개정일	시행일	주요내용
국토의 계획 및 이용에 관한 법률	2007. 08. 28 (입법예고)	-	<ul style="list-style-type: none"> ■ 민간 도시계획시설사업 시행자 요건의 완화 <ul style="list-style-type: none"> - 토지소유자 2/3이상 → 토지소유자 1/2이상 ■ 관리지역 세분화 촉진 <ul style="list-style-type: none"> - 미세분된 관리지역은 보전관리지역 수준 관리
	2007. 10. 05 (입법예고)	-	<ul style="list-style-type: none"> ■ 주민참여형 마을 만들기계획 제도 도입 <ul style="list-style-type: none"> - 주민이 자발적으로 참여하여 기반시설, 생활환경개선 수립 가능 ■ 도시관리계획 결정권 이양 및 보완장치 마련 <ul style="list-style-type: none"> - 인구 50만이상 도시는 당해 시장이 직접 도시관리계획 결정권 행사 가능
	2008. 01. 31	2008. 01. 31	<ul style="list-style-type: none"> ■ 토지거래허가구역에서 외국인도 허가제 적용 <ul style="list-style-type: none"> - 외국인도 건전한 투자로 토지시장의 건전화와 외자유치의 내실을 위함
국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령	2007. 04. 19	2007. 04. 20	<ul style="list-style-type: none"> ■ 제2종지구단위계획구역의 용적률 상향조정 <ul style="list-style-type: none"> - 계획관리지역내 상한 용적률 150% → 200% ■ 도시기본계획에 우선하는 국가정책사업 규모 구체화 : 면적 330만㎡ 이상
도시기본계획 수립지침	-	2007. 05. 31	<ul style="list-style-type: none"> ■ 도시기본계획 인구지표의 탄력적 운영
도시재정비 촉진을 위한 특별법	2007. 12. 21	2008. 06. 22	<ul style="list-style-type: none"> ■ 재정비촉진지구의 면적 완화 <ul style="list-style-type: none"> - 주거지형 : 50만㎡ - 중심지형 : 20만㎡ → 광역시 또는 시의 경우 1/2까지 완화
도시 및 주거환경 정비법	2007. 12. 21	2007. 12. 21	<ul style="list-style-type: none"> ■ 조합의 설립요건 완화 <ul style="list-style-type: none"> - 주택재개발 및 도시환경정비사업 : 토지등소유자 3/4이상 동의 - 주택재건축사업 : 공동주택 각 동별 2/3이상, 주택단지전체 3/4이상 동의
		2008. 03. 22	<ul style="list-style-type: none"> ■ 교육시설의 교육환경 보호에 관한 계획수립 <ul style="list-style-type: none"> - 정비구역으로부터 200미터 이내
택지개발촉진법	2007. 04. 20	2007. 07. 21	<ul style="list-style-type: none"> ■ 공공·민간 공동사업시행제도의 도입 <ul style="list-style-type: none"> - 주택건설 등 사업자는 토지개발예정지구안의 토지면적 중 에서 일정 비율 이상의 토지를 소유하거나 소유권 이전계약 체결한 후에 공동사업시행 <ul style="list-style-type: none"> ◦ 공공시행자가 주택건설등 사업자에게 공동 택지개발사업의 시행을 요청하는 경우에 : 20/100 ◦ 주택건설 등 사업자가 토지취득 또는 사업계획승인 등의 애로요인을 해소하기 위하여 공공시행자에게 공동 택지개발사업의 시행을 요청하는 경우 : 50/100 - 공공·민간 공동 택지개발사업 시행지침 제정_2007. 09
택지개발촉진법 시행령	2007. 05. 15 2007. 11. 06	2007. 07. 30 2007. 08.30	

> 부동산 공법의 개정

구분	개정일	시행일	주요내용
도시개발법	2007. 04. 11	2007. 04. 11	<ul style="list-style-type: none"> ■ 도시개발구역의 지정 후 농지전용협의
		2007. 10. 12	<ul style="list-style-type: none"> ■ 수용 또는 사용방식 동의요건 완화 <ul style="list-style-type: none"> - 토지면적의 2/3이상, 토지소유자 2/3이상 → 토지면적의 2/3 이상, 토지소유자 1/2이상 ■ 환지방식으로 개발계획의 수립·변경시에 토지소유자의 동의절차 간소화 ■ 지정권자는 실시계획을 인가한 때에는 책임감리 또는 시공감리 지정 <ul style="list-style-type: none"> - 시행후 최초로 지정되는 도시개발구역부터 적용 ■ 사업시행자 확대
도시개발 업무지침	2007. 12. 14	2007. 12. 14	<ul style="list-style-type: none"> ■ 도시개발구역의 지정기준 강화 ■ 개발사업의 시행자가 공공일 경우 도시개발구역지정시 낙후지역 요건 강화
	2007. 11 (행정지도)	-	<ul style="list-style-type: none"> ■ 환지방식의 도시개발사업 소형명형 의무비율 적용 검토 <ul style="list-style-type: none"> - 도시개발사업 지정권자인 지자체장이 개발계획을 수립할 경우 소형 아파트가 반영될 수 있도록 행정지도 검토
주택법		2007. 01. 11	<ul style="list-style-type: none"> ■ 지구단위계획 결정을 수반하는 주택건설사업 승인을 받은 자는 지구단위계획 결정고시일 현재 10년 미만 소유한 대지를 대상으로 토지주와 사전에 3월 이상의 기간동안 협의한 후, 시기에 따라 매도청구 가능
	2007. 10. 17	2008. 01. 18	<ul style="list-style-type: none"> ■ 주택건설사업자가 주택건설대지 면적의 95/100 이상에 대하여 사용권원을 확보한 경우에는 나머지 대지에 대하여 소유기간에 관계없이 매도청구를 할 수 있도록 완화함
농지법	2008. 01. 04 (새 정부 추진 중)		<ul style="list-style-type: none"> ■ 농업진흥지역 대체농지 지정제 폐지
대도시권 광역교통관리에 관한 특별법	2007. 01. 19	2007. 04. 20	<ul style="list-style-type: none"> ■ 대도시권광역교통기본계획의 수립 ■ 광역교통체계의 개선을 위한 사전검토제의 도입 ■ 광역교통시설부담금 부과대상사업의 추가 <ul style="list-style-type: none"> - 주택재개발·재건축사업 → 도시환경정비사업(20세대 이상의 공동주택 건설하는 경우)추가
교통·재해·환경 등에 관한 영향평가법	2006. 06. 29 (입법예고)	-	<ul style="list-style-type: none"> ■ 통합영향평가법에서 교통·재해·인구영향평가를 제외한 「환경영향평가법안」이 '07. 05. 01 국회회의심의 통과 ■ 간이평가절차 도입 <ul style="list-style-type: none"> - 환경영향이 적은 사업에 대하여 초안평가와 본안평가를 하나의 평가절차로 간소화 - 간이평가 대상사업은 “평가계획서 심의위원회”에서 결정

> 서울시 자치법규

구분	개정일	시행일	주요내용
서울시 도시계획조례	2007. 10. 01	2007. 10. 01	<ul style="list-style-type: none"> ■ 지구단위계획의 수립기준 등 개정 <ul style="list-style-type: none"> - 제1종지구단위계획구역 안에서 기부채납 기반시설 변경 <ul style="list-style-type: none"> ◦ 법 제2조제6호라목 학교·운동장·공공청사·문화시설·체육시설 등 공공·문화체육시설 → 영 제2조제1항 공공청사, 문화시설, 체육시설, 도서관, 연구시설, 사회복지시설, 공공직업훈련시설, 청소년수련시설, 종합의료시설 및 폐기물처리시설 ■ 제2종일반주거지역 안에서 건축할 수 있는 건축물 <ul style="list-style-type: none"> - 시장정비사업 추진계획 승인대상 재래시장 <ul style="list-style-type: none"> ◦ 시·도시계획위원회를 거쳐 15층 이하 → 시장정비사업심의위원회를 거쳐 15층 이하로 계획 ■ 용도지역 안에서의 용적률 완화 <ul style="list-style-type: none"> - 국·공유지에 「문화예술 진흥법 시행령」 제1조의2에 의한 문화시설 중 박물관, 도서관, 미술관, 공연장을 건축하여 기부채납하는 경우에는 해당 용도지역의 용적률의 범위 안에서 시·도시계획위원회의 심의를 거쳐 완화
서울시 도시계획조례 시행규칙	2007. 10. 25 ~ 2007. 11. 14 (입법예고)	-	<ul style="list-style-type: none"> ■ 준공업지역내 도시·주거환경정비 기본계획의 정비예정구역에 대한 정비마련 및 지구단위계획 미비점 개선 <ul style="list-style-type: none"> - 지구단위계획 수립시 기존 건축물의 용도에 관계없이 노후건축물 기준에 적합하도록 적용 - 높은 용도지역으로 변경된 구역에서 지구단위계획을 수립하는 경우 공공시설 부지에 대한 상한용적률을 적용 제외 - 준공업지역내 도시·주거환경정비 기본계획의 정비예정구역은 도시환경정비사업으로 공장 또는 공장이적지에 산업시설을 설치하는 경우 공동주택 및 노인복지주택 허용
서울시 도시 및 주거환경 정비조례	2007. 12. 26	2007. 12. 26	<ul style="list-style-type: none"> ■ 『건축법』 등 관계법령의 개정으로 인하여 정비계획변경시 경미한 사항으로 처리 <ul style="list-style-type: none"> - 주민공람공고, 지방의회청취, 도시건축공동위원회 심의생략 ■ 자치구가 재개발, 재건축 정비계획을 직접 수립 <ul style="list-style-type: none"> - 정비계획 수립시기가 1년 이상 지난 경우에만 주민제안이 가능

> 서울시 자치법규

구 분	개 정 일	시 행 일	주 요 내 용
공동주택 건립관련 용도지역 관리 등 업무처리지침	2007. 4. 25	2007. 5. 1	<ul style="list-style-type: none"> ■ 사업형태별 용적률 적용체계 재정립 ■ 용도지역 상향 및 층수완화기준 재정립 ■ 공공시설 부담률 기준 정립 ■ 높이완화기준의 유연한 운영
준주거 지역 용도지역 상향시 합리적 검토기준	2007. 5	2007. 5	<ul style="list-style-type: none"> ■ 준주거지역 용도지역 상향에 따른 주요 검토기준 <ul style="list-style-type: none"> - 지구중심이상 연접지역으로서, 역세권 해당여부 (지역중심 반경 500m, 그 외의 지역 250m 이내) - 준주거지역 변경 요청지역의 상업시설입지 정도가 전체 연면적 80%이상인 지역 - 용도지역 변경에 따른 분명한 목표와 방향이 제시되고 목표달성을 위한 구체적인 수단이 강구 - 용도지역을 상향 조정할 경우, 용도지역 상향하고자 하는 획지 면적의 10%이상을 공공시설로 확보
학교 이적지 공동주택 개발 억제	2007. 6	검토중	<ul style="list-style-type: none"> ■ 저밀·저층의 학교이적지가 공동주택으로 개발될 경우 기반시설 부족, 일조권 등 문제발생 <ul style="list-style-type: none"> - 공원·복지시설 등 공익목적 활용 우선 검토 - 학교부지 해제 등을 위한 도시계획심의시 공동주택 제한
재정비촉진지구 친환경 가이드라인 운영계획	2007. 7	2007. 7	<ul style="list-style-type: none"> ■ 친환경건축물 인증기준 보완가이드라인 활용 ■ 친환경단지 건설 의무화
서울시 공동주택 건축심의 개선대책	2007. 08. 29	-	<ul style="list-style-type: none"> ■ 주거동별 디자인 차별화 <ul style="list-style-type: none"> - 1,000세대 또는 10개동 이상의 공동주택단지의 경우 주거동별 30% 이상은 디자인 차별화 ■ 주거동의 높이 다양화 <ul style="list-style-type: none"> - 고층, 중층, 저층의 다양한 스카이라인 조성 ■ 탑상형 공동주택 디자인 차별화 <ul style="list-style-type: none"> - 주상복합건축물 등의 탑상형 주택도 특색있는 디자인으로 유도 ■ 상층부, 저층부 디자인 차별화 <ul style="list-style-type: none"> - 상층부와 저층부의 형태, 디자인, 색상, 재질 차별화 - 아파트 외벽에 그림 등을 부착함으로써 갤러리 효과 등 ■ 하천변 아파트 디자인 차별화 <ul style="list-style-type: none"> - 하천변에 위치한 주거동은 탑상형으로 제안(병풍형 아파트 지양) - 저층부 테라스형 또는 독특한 외관디자인 유도를 통하여 수변과 도시미관과의 편의를 고려한 다양한 공간 창출
친환경 지구단위계획 실현 제고방안	2007. 11	2007. 11	<ul style="list-style-type: none"> ■ 허용인센티브 총량의 일정부분을 친환경 계획요소 할당 ■ 친환경 계획요소의 복수사용 유도 ■ 인센티브 요소에 「에너지 절약계획」 도입
생태면적률 도시계획 활용 개선방안	2007. 12	2008. 1. 12	<ul style="list-style-type: none"> ■ 생태면적률 적용대상을 명확히 규정 ■ 공간유형 구분 및 기준치를 환경부와 일원화 ■ 사업계획 수립시침에 생태면적률 규정 반영
주거유형 다양화를 위한 계획	2007. 12	2008년 예정	<ul style="list-style-type: none"> ■ 뉴타운지정지구 <ul style="list-style-type: none"> - 저층주택(단독, 연립주택 등 4층 이하) 최소 10% 계획 - 12층 이하 중·저층을 40% 이상 계획 ■ 단독주택 재건축지구 <ul style="list-style-type: none"> - 20% 이상을 저층으로, 40% 이상을 중·저층으로 지어아반 뉴타운지구 지정이 가능



Issue & Topic :
Development's Effect

부동산 공법 개정과 사업영향

- 도시관리계획 부문
- 도시재생 부문
- 도시개발 부문
- 주택건설 부문
- 서울시 정책변화와 사업영향

Issue & Topic :

부동산 공법 개정과 사업영향

도시관리계획 부문

“도시관리계획 결정기간 단축 및 사업여건 완화 기대”

> **법률 개정 배경** 용도지역, 용도지구·지역 및 지구단위계획 등의 도시관리계획을 제어하는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 시행령의 개정을 통하여 인구가 일정 규모 이상인 도시의 도시관리계획 결정권을 현행 도지사에서 시장으로 조정하여 도시계획의 자율성 및 책임성을 강화한다.

참여정부의 「부동산시장 안정화방안」('06.11.15)과 그 후속대책추진회의에서 결정된 계획관리지역내 규제 합리화를 통한 주택공급 확대방안이 지속적으로 추진될 것으로 보인다.

이밖에 관리지역 세분화를 촉진하고, 국책사업 추진여건 마련, 미집행 도시계획시설 해소 등의 누적된 문제점 해소를 위한 법제적 대책을 마련하고, 주민이 직접 만들어 가는 선진 도시계획 시스템을 적용하고자 관련 법령을 개정한다.

> 주요 내용 **대도시(인구 50만인 이상) 시장은 도시관리계획을 직접 결정 - 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 입법예고**

인구 50만명 이상인 전국의 12개 시 (2006년 12월말 현재 수원, 성남, 고양, 부천, 용인, 안산, 안양, 청주, 천안, 포항, 창원) 에 대해서는 시장이 직접 도시관리계획 결정권을 행사할 수 있도록 한다.

그러나 시장이 결정한 도시관리계획이 도지사가 수립한 광역도시 계획과 맞지 않을 경우에는 도지사가 조정 요구권을 행사할수 있도록 해 부작용을 줄이게 된다. 인구가 50만명 미만일 경우에는 지금까지 시장이나 군수가 입안해 도지사가 결정한다.

이와 관련하여 경기도의 경우는 이미 2006년 6월에 사무위임조례 개정을 통하여 인구 50만인 이상의 대도시의 대부분의 도시관리계획 결정권한을 전면 대도시 시장에게 위임하고 있다.

관리지역 세분화 촉진 - 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 입법예고

2008년 1월 1일부터 미세분된 관리지역에 대해 보전관리지역의 건축제한을 적용하여 국토의 난개발 방지 및 지자체의 조속한 관리지역 세분을 유도한다.

주민 참여형 마을 만들기 제도 도입 - 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 입법예고

주민이 해당 지역의 생활환경 개선 등을 위해 마을 만들기계획 수립 및 사업을 추진할 수 있는 규정을 마련하여 주민의 자발적 참여에 의한 도시계획을 활성화 및 효율적 도시환경개선을 도모한다.

또한 현재 추진 중인 “살고 싶은 도시 만들기” 사업의 추진계획, 시범사업, 예산·인력 등의 지원근거를 마련하여 당해 사업의 체계적·안정적 추진 및 활성화를 기대한다.

민간 도시계획시설사업 시행자 요건 완화 - 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 입법예고

민간 도시계획시설사업 시행자 요건을 토지소유자 총수 2/3이상 동의에서 1/2이상 동의로 완화하여 도시계획시설사업 활성화와 미집행 도시계획시설 해소를 유도한다.

외국인에 대한 토지거래 허가 특례 폐지 - 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 개정

민간외국인(법인포함)의 토지거래허가제 예외 특례는 '00. 2. 9 종전 「국토이용관리법시행령」 개정으로 외자유치를 위해 마련되었으나, 내국인이 편법으로 외국법인을 설립, 허가제를 회피하거나, 뉴타운 등 투기대책 지역에서 외국인 허가제 적용 예외로 부동산 투기행위방지가 곤란해지는 등 토지거래허가제도의 취지가 퇴색되고 있다.

외국인의 토지취득이 주거용지에 편중('06년, 61.1%)되고, 공장용지는 1.3% 수준에 불과 하는 등 외자유치 효과보다는 내국인과의 형평을 저해하고 일부외국인의 불건전한 투기 등 역효과 발생함에 따라 외국인도 토지거래허가구역에서 허가를 받도록 함으로서 일부 외국인에 의한 불건전한 투기행위를 차단하고, 건전한 투자를 유치함으로써 토지시장의 건전화와 외자유치의 내실화를 기한다.

2종지구단위계획구역의 용적률 상향조정 - 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 입법예고

제2종지구단위계획구역의 용적률을 현행 150%에서 200%로 상향 조정하여 비도시지역의 민간택지내 주택공급 확대를 도모한다.

그동안 국토의 난개발 방지를 위해 계획관리지역내 일정규모(30만㎡)이상의 공동주택 사업은 제2종지구단위계획 수립을 의무화하고 용적률을 계획관리지역 전체를 대상으로 150%로 제한하여 왔으나, 수도권 민간 택지공급이 급격히 감소되고 있는 추세를 감안하여 공급확대책으로 2종지구단위계획구역에 한하여 용적률을 200%까지 확대한다.

국가 정책사업 추진을 위한 법제도 정비 - 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 입법예고

국가의 정책적 목적을 달성하기 위한 사업 중 국토종합계획 또는 광역도시계획에 포함된 내용을 국가정책사업으로 추진할 시에는 최소규모 330만㎡ 이상에 한하여 도시기본계획 내용에 우선하여 추진 가능하게 한다.

도시기본계획 인구지표의 탄력적 적용으로 개발사업 원활화 기대 - 도시기본계획 수립지침 개정

기 수립된 도시기본계획의 관리계획·사업계획 적용시 생활권별로 배분된 계획인구를 동일한 계획단계 내에서 연접생활권간 10% 범위 내에서 조정이 가능토록 하고, 특별사광역시는 대생활권 범위내에서 계획인구를 운용할 수 있게 하였다. 또한 계획인구와 연계된 각 부문별 계획 수립시 탄력성 범위를 종전 5%에서 10%까지 확대하였다.

> 사업영향 및 기대효과

인구 50만명 이상의 기초 자치단체장에게 도시관리계획 결정권한이 이양됨에 따라, 대규모 개발사업 진행시 수립이 의무화된 지구단위계획의 수립 및 변경은 물론 용도지역변경, 도시계획시설결정변경을 위한 행정절차가 축소되어 인허가 기간이 대폭 단축되는 효과가 기대된다.

또한 도시기본계획 결정권자는 2005년 5월에 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 개정을 통하여 최초 수립은 건설교통부 장관, 이후 수립은 시·도시사로 규정한 바 있어, 정책계획인 도시기본계획에서 관리·실행계획인 도시관리계획까지 수립·변경이 한결 수월해질 것으로 전망된다.

> 법률 신구대조 국토의 계획 및 이용에 관한 법률

개정내용	관련조항	당 조	변 경	시행일
민간 도시계획시설 사업 시행자 요건 완화	제86조7항 령제96조 3항	토지면적 2/3이상 소유하고, 토지소유자 2/3이상 동의	토지면적 2/3이상 소유하고, 토지소유자 1/2이상 동의	2008.01
미세분된 관리지역에 대해 세분화 유도	부칙 제13조	관리지역이 세분될 때까지 건폐율 및 용적률은 각각 40퍼센트 및 80퍼센트 이하의 범위안 도시계획조례가 정하는 바에 의함	관리지역이 세분될 때까지 건폐율 및 용적률은 각각 20퍼센트 및 80퍼센트 이하의 범위안 도시계획조례가 정하는 바에 의함	2008.01
마을만들기 계획 제도 도입	제55조의 2, 3	신설	시장·군수는 직접 또는 주민 요청에 의해 마을만들기 계획내용을 기본계획 또는 관리계획에 반영할 수 있음	입법 예고
살고 싶은 도시 평가 및 추진계획 등	제10장의2 제126조의 2내지6	신설	살고 싶은 도시평가를 통해 도시계획수립 및 집행에 반영하거나 시범사업의 평가에반영할 수 있음	입법 예고
도시관리계획 결정권자의 확대	제29조	신설	인구가 일정규모 이상인 시는 당해 시장이 결정	입법 예고
외국인에 대한 토지거래 허가 특례 폐지	령제121조 15호	외국인토지법 제4조에 의해 외국인·외국정부 또는 국제기구가 토지취득의 신고를 하거나 허가를 받은 경우	외국인토지법 제4조에 의해 외국정부 또는 국제기구가 토지취득의 신고를 하거나 허가를 받은 경우	입법 예고
제2종지구단위계획 구역의 용적률 상향	령제47조	건폐율 및 용적률의 150퍼센트 이내에서 건폐율 및 용적률을 완화하여 적용	건폐율의 150퍼센트 및 용적률의 200퍼센트 이내에서 건폐율 및 용적률을 완화하여 적용	2007. 04.19
국가정책을 위한 국가계획과 도시 기본계획과의 관계	제22조 령제17의2	신설	국토종합계획 또는 광역도시계획에 포함된 내용으로서 330만㎡ 이상인 사업을 추진하기 위하여 국가계획을 수립할 수 있음	2007. 01.19
인구예측의 탄력적 대응과 생활권별 단계별 인구 배분계획	지침 5-2-5 5-3-2	각 부문계획 수립시 ±5%내에서 해당 계획의 성격에 따라 탄력성을 줄 수 있도록 함	각 부문계획 수립시 ±10%내에서 해당 계획의 성격에 따라 탄력성을 줄 수 있도록 함	2007. 05.31

도시 재생 부문

“중소도시 재정비촉진사업 및 정비사업 활성화 기반 마련”

> **법률 개정 배경** 도시규모가 상대적으로 작은 도시의 경우에는 주거지형의 경우 50만㎡ 이상, 중심지형의 경우 20만㎡ 이상으로 되어 있는 재정비촉진지구 지정의 최소면적 기준을 충족시키기 어려운 문제점을 해소하고자 「도시 재정비 촉진을 위한 특별법」을 개정하였다.

또한, 정비구역 내에서 정비사업을 위한 조합설립 인가시 동의요건을 완화하여 원활한 사업추진이 가능하도록 「도시 및 주거환경 정비법」을 개정하였다.

> **주요 내용** **재정비촉진지구 면적 규모 완화 - 「도시 재정비 촉진을 위한 특별법」 개정**

최소면적 기준을 충족하지 못해 도시재생사업(뉴타운 사업 등) 대상에서 제외되는 등 도시재정비에 어려움을 겪어온 중소규모 도시의 도심 재정비 촉진을 위해 대통령령으로 정하는 일정규모 이하의 광역시 또는 시의 경우에는 그 최소면적 기준을 2분의 1까지 완화하여 적용하도록 하였다. (2007.12.21 개정 → 2008.6.22 시행)

정비사업 조합설립 동의요건 완화 - 「도시 및 주거환경 정비법」 개정

주택개발사업 및 도시환경정비사업의 추진위원회가 조합을 설립하려는 때에는 토지 등의 소유자 3/4 이상 (종전 4/5 이상)의 동의로 인가를 받을 수 있도록 하고,

주택재건축사업의 추진위원회가 조합을 설립하고자 하는 때에는 주택단지 안의 공동주택의 각 동별 구분소유자 및 의결권의 각 2/3 이상의 동의와 주택단지 안의 전체 구분소유자 및 의결권의 각 3/4 이상 (종전 4/5 이상)의 동의로 가능하게 하며,

주택단지가 아닌 지역이 정비구역에 포함된 때에는 주택단지가 아닌 지역 안의 토지 또는 건축물 소유자의 3/4 이상 및 토지면적의 2/3 이상의 토지소유자의 동의로 조합설립이 가능토록 하였다.

정비사업으로 인한 주변교육환경의 보호대책 마련 - 「도시 및 주거환경 정비법」 개정

정비계획에 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획을 포함하여 수립하도록 하고, 시장·군수가 사업시행인가를 하려는 경우 정비구역으로부터 200m 이내에 교육시설이 설치되어 있는 때에는 해당 지방자치단체의 교육감 또는 교육장과 협의하도록 하며, 정비구역으로부터 200m 이내에 교육시설이 설치되어 있는 경우 사업시행계획서에 교육시설의 교육환경 보호에 관한 계획을 포함하여 수립하도록 하였다.

추진위원회의 운영 투명성 제고 - 「도시 및 주거환경 정비법」 개정

사업시행자는 추진위원회 운영규정 및 정관 등 정비사업의 관련 자료를 조합원 또는 토지등 소유자가 알 수 있도록 인터넷과 그 밖의 방법을 병행하여 공개하도록 하였다.

> 사업영향 및 기대효과

경기도의 경우 2007년 말 기준으로 노후·불량 주거지는 10개 지구 2,928,000㎡에 이르나 일부 지구는 재정비촉진지구지정을 위한 최소면적 기준을 충족하지 못해 뉴타운 사업 대상에서 제외되는 등 도시재정비에 어려움을 겪어왔다.

이번 법령 개정으로 중·소도시의 도시재정비 촉진 사업이 한층 더 활성화 될 것으로 기대되며, 지역 여건에 맞게 충분한 기반시설을 확보하면서 다양한 유형의 도시재생사업 추진이 가능할 것으로 기대된다.

일반 재개발사업 부분에서는 조합설립 동의요건 완화로 인해 소수 조합원의 반대로 사업 추진이 늦어지는 것이 상당량 해소될 예정이나, 재개발·재건축사업의 활성화를 위해서는 이 외에도 각종 규제완화가 뒤따라야 할 것으로 보인다.

기반시설부담금, 재건축초과이익 환수, 분양가 상한제, 소형 임대주택 의무건설 등 복잡한 규제가 재개발·재건축 활성화의 발목을 잡고 있는 상황에서 조합설립인가에 필요한 주민 동의율 5%의 하향조정으로는 재개발·재건축사업 활성화를 위한 근본적인 대책으로 보기 힘들다.

결국 사업 활성화 여부는 새 정부의 밀도규제 및 개발이익환수 등에 관한 정책방향에 달려 있다.

평택 재정비 촉진지구 개발계획 2008
HAUD
발주처/평택시
평택시 신장동 일원
규모 4,330,000㎡



> 법률 신구대조 도시 재정비 촉진을 위한 특별법

개정내용	관련조항	당 초	변 경	시행일
재정비촉진지구 지정요건 면적의 완화	제6조 3항	신설	재정비촉진지구의 면적은 주거지형의 경우 50만제곱미터 이상, 중심지형의 경우 20만 제곱미터 이상. 다만, 일정 규모 이하의 광역시 또는 시의 경우에는 그 면적을 2분의 1까지 완화	2008.06.22

도시 및 주거환경 정비법

개정내용	관련조항	당 초	변 경	시행일	
조합의 설립인가 등의 동의요건 완화	주택재개발 사업 및 도시환경 정비사업	제16조 1항	토지 등 소유자 4/5이상 동의	토지등소유자 3/4이상 동의	2007. 12.21
	주택재건축 사업	제16조 2항,3항	<ul style="list-style-type: none"> •각 동별 구분소유자 및 의결권의 각 2/3이상 동의와 주택단지안 전체 4/5 이상 동의 •주택단지가 아닌 경우 4/5이상 및 면적 2/3이상 동의 	<ul style="list-style-type: none"> •각 동별 구분소유자 및 의결권의 각 2/3 이상 동의(동별 5세대 이하 제외)와 주택단지안 전체 3/4 이상동의 •주택단지가 아닌 경우 3/4이상 및 면적 2/3이상 동의 	
정비구역주변 교육환경보호에 관한 계획의 포함	제4조 1항 제28조 3항 제30조	신설	<ul style="list-style-type: none"> •정비계획수립시 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획 •사업시행인가시 200미터 이내에 교육시설이 설치되어 있는 경우 지방자치단체의 교육감 또는 교육장과 협의 •교육시설의 교육환경 보호에 관한 계획 	2007. 12.21. (제30조는 법 시행 이후 최초 사업시행 인가를받는 분부터적용)	
토지 등 소유자의 정비사업시행에 관한 정보공개 및 열람 등의 요청에 관한 사항	제81조 1항 제86조	신설	추진위원회위원장은 정비사업 시행에 관하여 인터넷과 그 밖의 방법을 병행하여 공개해야 하고, 토지 등 소유자의 열람·등사 요청이 있는 경우 즉시 이에 응하여야 함	2008. 03.22	

도시개발 부문 (택지개발사업)

“민간이 공공택지 개발할 수 있는 길 열렸다.”

“수용방식 개발사업에서 환지방식을 병행한다.”

> 법률 개정 배경

국민의 정부 시절부터 지난 10여 년 동안 수용방식에 의한 신도시 개발수법은 주거안정을 위한 대규모 주택 공급정책의 주요 수단으로 활용되었으며 그로 인해 수도권 및 지방의 주요 개발 가능지 대부분이 신도시로 개발되었다. 그로 인해 공공부문에서의 택지공급을 위한 개발 가능지가 점점 고갈되고 있으며 결국 민간 토지소유자와의 공동사업제도가 대안으로 부각되고 있다.

2007년 참여정부에서는 국민 주거안정을 위하여 민간부문의 원활한 주택공급이 필요한 지역이나 토지소유자의 매도거부 등으로 사업추진이 어려운 지역을 대상으로 안정적인 주택공급을 위하여 공공·민간 공동사업 시행제도를 도입하였다.

또한, 집단취락에 거주하는 주민의 이주 및 생활대책 수립 등을 위하여 필요한 경우에는 환지방식에 따른 사업시행을 허용하도록 하였다.

> 주요 내용

공공·민간 공동 사업시행제도 도입 - 택지개발촉진법 / 시행령 개정

도시지역의 주택난 해소를 위한 공익성 확보 등을 위하여 필요한 때에는 민간사업시행자와 공공시행자가 공동으로(토지수용을 통하여) 사업을 시행할 수 있는 제도를 마련하였다.

- 지구지정 면적규모 완화 : 공공·민간 공동 택지개발사업 시행시에는 예정지구의 최소면적을 축소하여 지정 가능 (현재 10만㎡ → 도시지역 1만㎡, 비도시지역 3만㎡)
- 민간시행자 토지확보 비율 : 공공시행자 요청시 20% 이상, 민간시행자가 요청시 50% 이상
- 민간시행자 요건
 - 「주택법」에 따른 등록업자로서 「건설산업기본법」에 따라 건축공사업 또는 토목건축공사업의 등록을 한 자
 - 「주택법」 제12조에 따른 시공능력을 갖춘 자
 - 위자와 시공계약을 체결한 주택건설사업자
- 민간시행자의 토지활용 : 개발된 택지 중 민간시행자의 지분에 해당하는 택지는 해당 민간시행자가 직접 주택건설 등에 활용하도록 함
- 공공시행자의 택지활용 의무 : 택지개발예정지구 안의 전체 토지면적 중 수용한 토지의 면적에 해당하는 비율 이상의 토지를 포함하여 전체 토지면적의 30/100 이상을 택지로 활용하도록 의무화함

환지방식 사업시행 요건 확대 - 택지개발촉진법 / 시행령 개정

집단취락에 거주하는 주민의 이주 및 생활대책 수립 등을 위하여 필요한 경우에는 환지방식에 따른 사업시행을 허용하도록 하였다.

그러나 환지방식을 적용하게 된 실질적인 이유는 수용방식의 사업에 있어서 토지소유자의 사업반대에 따른 사업지연과 보상비 상승에 따른 사업비 상승을 극복하기 위함이다.

> 사업영향 및 기대효과

그간 우수한 입지여건에도 불구하고, 토지주와의 토지보상 문제로 사업진행이 곤란했던 지역을 중심으로 주택지 공급이 원활히 추진될 것으로 기대된다.

2007년 말 참여정부에서는 공공·민간 공동택지개발사업의 조기 정착을 위한 시범사업으로 오산·김포·파주시 일원에 3건을 선정·추진한다고 발표한 바 있다. 이들 사업은 민간사업자가 몇 년 전부터 공동주택 건설 사업을 추진해 왔으나, 토지소유자의 과도한 토지수용비 요구 등으로 사업 추진에 어려움을 겪어 온 지역이다.

이러한 민·관 공동사업은 향후 시범사업을 통해 정착되면 민간부문의 주택공급 활성화, 사업기간 단축, 주택 분양가 인하 등의 효과가 있을 것으로 전망된다.

또한, 택지개발사업으로 인한 집단취락의 해체 등에 따른 민원을 해소하고, 현금으로 지급되는 토지보상금의 규모를 줄여 사업비를 절감하고 보상토지의 대토확보로 인한 주변지역 지가상승도 예방할 수 있을 것으로 기대된다.

참여정부에서 마련한 민간의 택지개발 참여 정책은 새 정부도 긍정적인 대안으로 판단하고 있어 지속적인 추진이 예상된다.

충남도청 이전신도시 개발계획 2007
HAUD
발주처/충청남도
충남 홍성군 홍북면 및 예산군 삽교읍 일원
사업면적/9,876,000㎡



> 법률 신구대조 택지개발촉진법

개정내용	관련조항	당 초	변 경	시행일
민간·공공 공동으로 예정지구지정시의 예정지구의 면적	령제4조의2	예정지구의 면적은 10만㎡ 이상	예정지구의 면적은 10만㎡ 이 상. 다만, 도시지역 1만㎡이상, 비도시지역3만㎡이상	2007. 07.30
민간시행자의 토지확보비율	령제6조의2	신설	공공시행자가 국민임대주택건 설 등 공동사업을 요청하는 경 우 20%이상, 민간시행자가 공 공시행자에게 요청하는 경우에 는 50%이상	2007. 07.30
민간시행자 요건	제7조 령제6조의2	<ul style="list-style-type: none"> 건축공사업 또는 토목건축공 사업의 등록을 한 자 「주택법」 제12조의기준에 해당하는 자 	<ul style="list-style-type: none"> 건축공사업 또는 토목건축공 사업의 등록을 하였을 것 「주택법」 제12조의기준에 해당할 것 위 자와 시공계약을 체결하였 을 것 	2008. 01.03 이후 최초 제안 분부터
민간시행자의 토지 지분에 따른 활용	령제6조의3	신설	민간·공공이 공동으로 조성한 택지 중 민간 지분의 택지는 직접 주택건설등에 활용해야함	2007. 07.30
공공시행자의 택지 활용 비율	령제9조의2	신설	민간·공공이 공동으로 시행하 는 경우로서 공공이 토지수용 한 경우 수용한 토지 면적에 해당하는 비율이상을 포함하여 전체 30%이상을 택지로 활용 하여야 함	2007. 07.30
택지개발사업 실시 계획시 도시개발법에 의한 환지 또는 혼용 방식의 적용	제9조 5항 령제8조 7항	신설	<ul style="list-style-type: none"> 환지방식에 의해 도시개발사 업을 시행하기 위해 도시개발 구역으로 결정고시된 지역 지가가 높아 환지방식외의 개 발이 곤란한때 집단취락이나 건축물 등 다수 포함되어 있고, 사업지구의 특성을 고려하여 인정되는 때 	2007. 07.30

도시개발 부문 (도시개발사업)

“2008년부터 민간 도시개발사업 속도 낸다”

> **법률 개정 배경** 민간 도시개발사업의 활성화와 원활한 토지 공급을 유도하기 위하여 그 동안 문제점을 지적되었던 토지수용 요건을 완화하고 동의 절차를 간소화 하였다.

또한 사업 시행자의 범위를 확대하여 민간 참여 기회를 확대하고 민간 사업자의 농지취득을 원활히 하기 위하여 농지 전용시기를 앞당겨 사업의 원활한 진행을 돕는다.

> **주요 내용** **토지소유자 2분의 1 이상 동의 받으면 수용 가능 - 도시개발법 개정**

개정안은 민간 사업자가 도시개발사업을 시행할 경우 토지소유자의 3분의 2 이상으로부터 동의를 받아야 토지를 수용하도록 돼 있는 규정을 2분의 1 이상의 동의만 받으면 수용할 수 있도록 완화하였다. 아울러 국가나 지방자치단체가 환지방식으로 도시개발을 할 경우에는 토지소유자의 동의를 받지 않도록 하였으며 조합이 시행자인 경우 총회에서 개발계획이 의결되면 토지소유자의 동의를 받은 것으로 간주하게 했다

주택건설사업자 등도 도시개발사업 시행가능 / 농지전용 시기 앞당겨 - 도시개발법 개정

정부출연기관, 주택건설사업자, 부동산투자회사, 한국철도시설공단 등도 도시개발사업을 시행할 수 있도록 하였으며 민간 시행자의 농지취득을 원활하게 하기 위해 농지전용 협의를 종전의 실시계획단계에서 도시개발 구역지정 이후부터 가능하도록 완화하였다.

감리제도 도입 - 도시개발법 개정

민간 도시개발사업의 경우 감리자 지정에 관한 법률적 근거가 미비하였으나 법 개정을 통해 민간 도시개발 사업에도 지정권자가 실시계획을 인가한 때에는 「건설기술관리법」에 따른 감리전문회사를 도시개발사업 공사에 대한 책임감리 또는 시공감리자로 지정하고 지도·감독하도록 하였다.

> **사업영향 및 기대효과** 민간 사업자에 대한 토지수용·사용시 토지수용 요건을 완화하여 택지공급이 공공주도에서 민간으로 그 영역이 확대될 것으로 전망되며 농지취득 절차를 앞당겨 조성토지의 공급 및 사용시기가 단축될 것으로 보인다.

금융권과 주택건설사업자의 사업 참여 확대는 신도시 사업에 민간의 자본 및 기술 도입이 기대되어 원활한 사업비 조달과 안정적인 사업진행이 예상되며 감리제도 도입을 통해 안전성 확보와 품질향상이 이루어질 것으로 보인다.

분양가 상한제 도입 이후 주택사업을 추진하기 위해서는 저가의 토지확보가 필수적이다. 사업자가 택지를 조성하고 주택을 공급할 수 있는 「도시개발법」에 의한 “도시개발사업”은 앞으로 민간에 의한 대규모 주택건설사업과 신도시 개발을 위한 대안으로 적극 활용될 것이며 이에 대한 민간 사업자의 적극적인 참여와 사업 준비가 필요하다.

평택 지제역세권 도시개발사업 개발계획 2006
HAUD
발주처/평택시
평택시 동삭동 일원
사업면적/2,350,000㎡



도시개발법

> 법률 신구대조

개정내용	관련조항	당 초	변 경	시행일
환지방식 도시개발사업 개발계획 수립·변경시 동의조건 완화	제4조 4항, 5항	환지에 의한 개발계획 수립·변경시 조합 총회에서 의결·동의 후 토지소유자 동의를 받음	환지에 의한 개발계획을 수립·변경시 조합이 시행자인 경우 총회에서 의결된 개발 계획의 경우 토지소유자의 동의를 받은 것으로 판단	2007. 10
민간사업자의 토지수용·사용 동의요건 완화	제21조 1항	토지면적 2/3이상 소유한 상태에서 소유자의 2/3 동의	토지면적 2/3이상 소유한 상태에서 소유자의 1/2 동의	2008. 4. 12
사업시행자의 추가지정	제11조 1항	1. 국가 또는 지방자치단체 2. 대통령령이 정하는 정부투자기관 3. 지방공사 4. 토지소유자 5. 수도권외의 지역으로 이전하는 법인 6. 토목공사업 또는 토목건축공사업자 7. 위의 2 이상이 도시개발사업을 시행할 목적으로 출자하여 설립한 법인	당초 외 추가지정 1. 주택건설업자 2. 부동산 투자회사 3. 한국철도시설공단	2007. 10
감리제도 도입	제11조 2항	신설	실시계획 인가시 감리전문회사를 지정	2007. 10
민간사업자 농지취득 원활화	제19조 4항, 5항	농지전용협약이 의제되는 실시계획 인가 시까지 농지취득 불가	구역지정 이후 농지취득 가능	2007. 4

도시개발업무지침

> 법률 신구대조

개정내용	관련조항	당 초	변 경	시행일
구역지정 제안요건 강화	1-2-7	신설	(1) 제안일 이전 3년간 동의자중 5명이상 공유토지 증가가 전체토지의 5%이상인 경우 (2) 제안일 이전 3년간 동의자중 5명이상 분할토지 증가가 전체토지의 5%이상인 경우 (3) (1) 및 (2)에 불구하고 제안일 이전 급격하게 공유 및 분할된 토지 등이 포함된 경우 (4) 제안일 이전 3년간 동의자중 토지의 공유 및 분할이 전체토지의 20%이상 증가한 경우	2007. 12. 14
시행자가 공공일 경우 낙후요건 강화	1-2-2	신설	미개발지역이 70%이상 포함되어 기반시설 확충 및 도시환경 개선이 요구되는 지역 (1) 도시관리계획에서 주거상업공업지역으로 지정되었으나 아직 가로망 등 구체적인 계획이 수립되지 않은 경우 (2) 도시관리계획에서 가로망 등 구체적인 계획이 수립되었으나 정상적인 개발이 이루어지지 않아 새로운 개발사업이 필요한 경우 (3) 광역도시계획 또는 도시기본계획에서 시가화 예정용지 및 개발가능한 용도로 지정된 지역을 그 목적에 맞게 개발하고자 하는 경우	2007. 12. 14

도시개발법 개정 국회 상정(안)

개정내용	관련조항	당 초	변 경	시행일
행위제한 강화	제9조 5항	구역지정 이후 행위제한	주민공람 이후 행위제한 가능	2007. 09.
50만이상 대도시 구역지정 권한위임	제3조 1항, 4항	지정권자 : 특별시장·광역시장 및 도지사	50만 이상 시장으로 권한위임	2007. 11.

주택건설 부문

“알박기 없어지고 기부채납 줄어든다”

> 법률 개정 배경 민간 주택건설 예정지에 대한 소위 “알박기” 등으로 인한 사업지연 및 분양원가상승 등의 문제점을 해결하기 위하여 사업주체의 주택건설 대지확보 의무비율을 완화하고 매도청구권의 행사 대상에서 제외되는 대지의 요건을 강화하여 민간주택사업 원활화를 기하였다.

또한, 분양물량 확대를 통한 시장수급 여건 개선을 위해 공공부문의 후분양제 시행을 연기하였다.

> 주요 내용 **사업계획 승인시 소유권 확보비율 낮춰 - 주택법 개정**

지구단위계획 결정을 수반하는 주택건설사업은 사업대지 면적의 80%를 취득·사용권원을 확보하고, 나머지 토지가 매도청구 가능 대상이면 사업계획 승인이 가능하도록 하였다. (종전 90% 확보)

미확보 대지의 매도청구 폭 넓어져 - 주택법 개정

지구단위계획 결정을 수반하는 주택건설사업 승인을 받은 자는 지구단위계획 결정고시일 현재 10년 이상(종전 3년 이상) 소유하지 않은 대지에 대하여는, 토지주와 사전에 3월 이상의 기간 동안 협의한 후, 시가에 따라 매도할 것을 청구할 수 있도록 하였다. (집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 준용)

또한, 주택건설사업자가 주택건설대지 면적의 95/100 이상에 대하여 사용권원을 확보한 경우에는 나머지 대지에 대하여 소유기간에 관계없이 매도청구를 할 수 있도록 하여 주택건설사업을 원활히 추진할 수 있도록 하였다.

기부채납 면적 축소된다 - 주택법 개정

주택건설사업계획 승인권자는 해당 사업과 직접 관련 없는 공공청사/기반시설 등의 설치 또는 무분별한 기부채납을 요구하지 못하도록 법으로 금지하였다.

이러한 모법(母法)에서의 기부채납비율 축소는 각 지자체별로 시행하고 있는 “공동주택 건립을 위한 지구단위계획수립지침”의 개정을 통하여 현실화 될 수 있다.

> 사업영향 및 기대효과 그동안 민간 주택사업에서 고질적인 문제점으로 지적되어 온 소위 ‘알박기’ 행위의 제제가 이루어짐으로써 사업기간 단축 및 원가절감 효과를 기대할 수 있게 되었다.

2007년 건설산업연구원 조사에 따르면, 평균적으로 알박기 부지의 땅 값 요구액이 감정가액의 4~8배에 이르며 보상 지연에 따라 사업 기간도 7~9개월이 늘어나고 있으며, 이로 인한 평당 분양 원가 상승률이 3.6%에 이르는 것으로 조사된 바 있어, 사용권원 확보비율의 하향조정으로 향후 주택사업의 원활한 진행이 기대된다.

또한, 주택건설사업계획 승인시 관계 기관 협의나 심의과정에서 요구되던 기부채납도 일정 부문 축소 될 것으로 보여, 향후 분양가 상한제의 본격 시행과 더불어 기부채납으로 인해 분양가가 상승하는 악순환은 어느 정도 해소될 것으로 전망된다.

이산 공수리 공동주택 계획 2007
 HAUD
 충남 이산시 배방면 공수리
 대지면적/107,761㎡
 연면적/304,648㎡



피주 선유리 공동주택 계획 2007
 HAUD
 경기도 피주시 문신읍 선유리
 대지면적/149,688㎡
 연면적/328,360㎡



남양주 별내 공동주택 계획 2007
 HAUD
 경기도 남양주시 별내택지개발지구 내
 대지면적/30,176㎡
 연면적/81,023㎡



주택법

> 법률 신구대조

개정내용	관련조항	당 초	변 경	시행일
대지확보 의무비율의 완화	법 제16조 제2항1호	②주택건설사업계획 승인시 당해 대지의 소유권을 확보하지 않아도 되는 경우는 1. 지구단위계획의 결정이 필요한 주택건설사업으로서 당해 대지면적의 100분의 90 이상을 사용할 수 있는 권원을 확보한 경우	②주택건설사업계획 승인시 당해 대지의 소유권을 확보하지 않아도 되는 경우는 1. 지구단위계획의 결정이 필요한 주택건설사업으로서 당해 대지면적의 100분의 80 이상을 사용할 수 있는 권원을 확보한 경우	2007.1.11
공공청사 등의 용지의 기부채납 요구 금지	법 제16조 제5항	⑤사업계획 승인시 당해 사업과 직접적으로 관련이 없는 간선시설 등의 설치에 관한 계획을 포함하도록 요구하여서는 아니됨.	⑤사업계획 승인시 당해 사업과 직접적으로 관련이 없는 공공청사 등의 용지의 기부채납이나 간선시설 등의 설치에 관한 계획을 포함하도록 요구하여서는 아니됨.	2007.1.11
사업주체의 매도청구 제외대상	법 제18조의2 제1항	①사업계획승인을 얻은 사업주체는 사용 권원을 확보하지 못한 대지의 소유자(지구단위계획구역 결정고시일 3년 이전에 당해 대지의 소유권을 확보하여 계속 보유하고 있는 자를 제외한다)에게 그 대지를 시가에 따라 매도할 것을 청구할 수 있다.	①사업계획승인을 얻은 사업주체는 사용권원을 확보하지 못한 대지의 소유자(지구단위계획구역 결정고시일 10년 이전에 당해 대지의 소유권을 취득하여 계속 보유하고 있는 자를 제외한다.)에게 그 대지를 시가에 따라 매도할 것을 청구할 수 있다.	2007.1.11
	법 제18조의2 제1항	신설	1. 주택건설대지면적 중 100분의 95 이상에 대하여 사용권원을 확보한 경우 : 사용권원을 확보하지 못한 대지의 모든 소유자에게 매도청구 가능	2007.10.17

서울시 정책변화인 사업영향

“공공시설 늘어나고, 용적률은 완화된다.”

“도심주거 늘어나고, 디자인은 강화된다.”

> 주요 내용 **지구단위계획구역 내에서 용적률 완화대상 기부채납시설을 확대 - 시 도시계획조례 개정**

지구단위계획구역 안에서 건폐율 등을 완화할 수 있는 기반시설을 기존 공공청사 이외에 문화시설, 체육시설, 도서관, 연구시설, 사회복지시설, 공공직업훈련시설, 청소년수련시설, 종합의료시설, 폐기물처리시설로 확대하여 개발사업의 공공기여 확대를 기하였다.

중 전		주 기
국토의 계획 및 이용에 관한 법률	도로·공원·철도·수도	-
국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령	항만·공항·운하·광장·녹지·공공공지·공동구·하천·유수지·방화설비·방풍설비·방수설비·사방설비·방조설비·하수도·구거, 행정청이 설치하는 주차장·운동장·저수지·화장장·공동묘지·납골시설, 학교	-
서울시 도시계획조례	공공청사	문화시설, 체육시설, 도서관, 연구시설, 사회복지시설, 공공직업훈련시설, 청소년수련시설, 종합의료시설 및 폐기물처리시설

상업지역내 주거복합 건축물의 주거비를 완화 - 시 도시계획조례 개정

주거복합 건축물의 주택면적비를 완화 및 용도용적제 배제 가능지역을 부도심 등 4대문 밖 도시환경정비구역 및 재정비촉진지구에 대하여도 확대 적용하였다.

중 전	주 기
가. 4대문 안의 도시환경정비구역 중 도시주거환경정비 기본계획에 의하여 시장이 도심공동화 방지를 위하여 주거기능의 입지가 필요하다고 인정하여 선정한 지역. 나. 균형발전사업지구 다. 「재래시장육성을 위한 특별법」 제18조의 규정에 의하여 선정된 시장정비사업 시행구역	가. 도시환경정비구역 중 도시·주거환경정비기본계획에 의하여 시장이 주거기능의 입지가 필요하다고 인정하여 선정한 지역 나. 균형발전사업지구 다. 「도시재정비 촉진을 위한 특별법」에 의한 “재정비촉진지구” 라. 시장정비사업 추진계획 승인대상 재래시장

구청장이 직접 정비계획 수립(주민제안 제한)된다. - 도시 및 주거환경정비조례 개정

무분별한 정비사업 추진으로 인한 도시환경 악화를 방지하기 위하여 향후에는 구청장이 직접 정비사업 계획을 입안하되, 「도시·주거환경정비 기본계획」 상 정비계획 수립 단계가 1년 이상 경과한 경우에 한하여 정비구역지정의 주민제안을 인정하게 하였다.

무분별한 용도지역 상향 (Up-zoning) 제한 - 도시계획위원회의 심의기준 개정

용도지역 상향을 전제로 한 각종 개발사업이 성행함에 따라, 사업별 Up-zoning 기준을 마련하고, 아울러서 기부채납하는 공공시설 부담률을 체계적으로 정비하였다.

또한, 일반주거지역에서 준주거지역으로 Up-zoning시의 구체적인 검토기준을 마련하여 무분별한 용도상향을 방지하였다.

주택도 디자인이다 (성남급 아파트 퇴출) - 공동주택 건축심의 개선대책 발표

서울시는 도시경관 향상의 일환으로 공동주택 단지의 디자인에 대한 지침을 마련하였으며, 주요 내용으로는 아파트의 단지배치, 아파트 단지내 동별 층수, 주상복합 아파트 디자인, 아파트 상층부와 저층부 디자인, 하천변 아파트 디자인 등 5가지 부문을 다양화 시키겠다는 내용을 담고 있다.

환경친화적 개발요소 의무이행 - 친환경 지구단위계획, 생태면적을 활용방안 마련

개발로 인한 환경오염문제 극복을 위하여 지구단위계획수립시 인센티브용적률의 일정량을 친환경 계획요소로 의무화하고, 토양의 자연순환 기능 증진을 위해 계획기준을 마련하였다.

‘생태면적’은 공간 계획 대상면적 가운데 녹지나 옥상화단, 벽면녹화 등 자연순환기능을 가진 면적이 차지하는 비율을 의미하며, 향후 민간사업 시행시에도 일정 비율 이상의 생태면적을 기준을 준수토록 적용범위를 확대했다.



공평빌딩 신축공사 2006
HAUD
서울시 중로구 공평동 5-1번지 일대
대지면적/2,358㎡
연면적/33,157㎡



가장 뉴타운3구역
주택재개발정비사업 2005
HAUD
서울시 서대문구 북가진동144번지 일대
대지면적/55,483㎡
연면적/585,205㎡



Issue & Topic :
New policy of President MB

새 정부의 정책 리뷰

- 지방발전 전략
- 한반도 대운하 건설
- 토지정책
- 주택공급정책

지방발전 전략 **

“5+2의 창조적 광역발전” 과 “신성장동력거점”

> 창조적 광역발전전략

세계화와 지방화를 동시에 추진하는 “Glocalization”을 실현한다.

새 정부의 지방발전 전략은 역대 정부의 균형발전 전략이 행정구역 단위에 고착된 정책에 치중해 지역 간 사업의 중복, 한정된 국가자원에 대한 소모적 경쟁, 수도권과 지방의 대립을 유발했다는 문제의식에서 출발하였다.

이명박 정부의 지방발전 전략은 전국에 5대 광역경제권과 2대 특별광역경제권 등 “5+2 광역경제권”을 설정해 “창조적 광역발전”을 이루겠다는 것을 골자로 하고 있다.

새 정부는 지역이 글로벌 체제에서 경쟁력을 높이려면 시도의 경계를 넘어 광역경제권을 확보하는 것이 불가피하다고 판단하고 있으며 ▲지역의 지속적 경제성장 ▲지역간 공동번영 ▲실질적 지방분권을 “창조적 광역발전”의 핵심목표로 제시했다. 세계화와 지방화를 동시에 추진하는 신조어인 “글로벌라이제이션(glocalization)”의 의미를 담은 것이다.

“5+2 광역경제권” 설정은 새 정부의 구체적 추진방안이다. 지역의 인구규모, 인프라 및 산업집적도, 역사 문화적 특수성과 지역 정서를 고려해 인구 500만명 정도를 묶은 지방광역권을 형성해야 ‘규모의 경제’를 실현할 수 있다는 이유에서다. 5+2 광역경제권은 수도권, 충청권, 호남권, 대경권(대구,경북), 동남권(부산,경남) 등 5대 광역경제권과 강원, 제주 등 2대 특별광역경제권으로 구분하고 있다.

> 6대 발전 전략과 신성장동력거점

전 국토를 대상으로 “신성장동력거점” 조성을 통해 광역경제권을 형성한다.

새 정부의 국토의 광역발전을 위한 6대 전략은 ▲광역경제권 연계사업 활성화 ▲시장친화형 지역경제활성화 촉진 ▲광역경제권 기간인프라 확충 ▲낙후지역의 '신발전지대로의 전환 ▲수도권과 지방의 공동발전체제 형성 ▲협력, 통합, 분권적 광역경제권 제도의 실천이다.

우선 광역경제권 연계사업 활성화는 지자체간 연계사업을 활성화해 광역경제의 시너지효과를 높이고 수도권에 버금가는 경쟁력 있는 지역으로 육성한다는 구상이다. 연계사업은 협력유형에 따라 광역, 초광역, 기초로 구분되는데, 광역사업으로는 유망 주력사업 육성 및 공동사업, 공간구조 개선사업, 광역기반공동사업, 권역중심도시 육성, 공공디자인 문화관광 공동사업, 국제교류공동사업 등이 있다.

새 정부에서는 각 광역경제권에 선도기반이 될 수 있는 ‘신성장동력거점’을 조성키로 했다. 새만금 세계경제자유기지과 광양만경제자유구역, 무안, 해남, 영암 기업도시를 연계한 호남권 대(大)삼각 프로젝트, 행정중심복합도시와 대덕, 오송, 오창 등을 연계한 국제과학비즈니스벨트, 남해안 선벨트 조성 등이 대표적인 예다.

** 본고에서 다루는 새 정부의 정책기조는 새 정부의 대선 공약 및 대통령직 인수위원회에서의 정책발표 등에 대한 보도자료를 근거로 리뷰한 것이며 향후, 새 정부의 정책과는 상이할 수 있습니다.

> 시장친화형 지역경제 활성화

수도권의 리모델링을 통하여 경쟁력을 강화하고, “수도권vs지방”의 개념을 “수도권&지방”의 개념으로 전환한다.

시장친화형 지역경제 활성화는 과감한 규제개혁과 맞물려 있다. 산업용지난 해소를 위한 원스톱 행정지원체계를 마련하고 대학과 기업 간 '일자리 맞춤형 산학링크' 계약을 활성화하는 한편 대기업이 지역으로 이전할 경우 다양한 행정지원을 하겠다는 것이다.

광역경제권 기간인프라 확충은 대도시권 외곽순환도로 건설, 호남고속철 조기완공, 고속철도 역세권 복합타운 개발, 제3세대 국제항만 확충, 남부권 국제신공항 조기건설 및 무안, 청주국제공항의 활성화 내용을 담고 있다.

또 ▲남북한 접경지역 ▲강원폐광지역 일대 ▲경북 북부지역 일대 ▲전북 등 덕유산 지역 일대 ▲경남서부 지역 등 지리산 지역 일대 ▲도서지역권 일대를 6대 낙후지역으로 지정해 지역특화산업을 세계적 명품으로 육성하고 관광레저여가특구, 도농연계 전원마을을 조성하고 농산물가공사업 등을 포함하는 신발전지대로 전환한다는 구상도 주요 목표다.

수도권과 지방의 공동발전체제 형성 전략은 수도권의 리모델링을 통하여 경쟁력을 강화하고 수도권의 산업 성장 파급효과가 지방으로 이어질 수 있도록 수도권, 지방간 전후방 연계효과 확산, “수도권 대 지방”의 개념을 “수도권과 지방”의 개념으로 유도하기 위한 관련 법률 정비를 준비 중에 있다.

> 광역경제권 추진체계

대통령이 직접 챙기고, 민자유치에 적극 나선다.

우선 각 지역에 광역경제권 사업을 전담할 “광역경제권본부” 설치를 계획하고 있다. 이 기구는 광역경제권 활성화 전략 및 사업추진계획을 수립·집행하고 민간자본 참여를 촉진시키는 역할을 담당하며, 기획조정권과 재정권을 법적으로 보장받는다.

지역본부는 권역 내 사도간 상호협약을 체결하고 지역 간 정책, 사업을 조정하는 한편 권역지원금 배분, 특수목적법인(SPC) 설립을 통한 특정사업을 직접 추진하는 등 모두 자율형으로 운영한다는 계획이다.

지역본부의 통합조정을 위해 대통령 직속 국가경쟁력강화위원회 내에는 ‘광역경제권활성화추진단’이 설치된다. 새 정부의 핵심사업인 만큼 대통령이 직접 챙기겠다는 의지를 담은 것으로서, 국가균형발전은 물론 국가경쟁력 강화에도 핵심요소라는 판단에서다.

새 정부 출범 이후 중앙정부에서는 관련부처 간 역할분담을 확실히 하고, 지역본부설치와 특별회계, 포괄보조금의 근거를 마련하기 위한 “광역경제권발전특별법” 제정을 추진 할 것으로 예상된다.

광역경제권 사업에는 상당한 규모의 재원이 필요하지만 새 정부에서는 일단 국가균형발전특별회계를 재편하고, 관련부처 보조금 일부, 교부세 자원 일부, 신규재원 등으로 광역경제권 특별회계를 운영하는 것을 검토하고 있다.

광역경제권 구상이 제대로 실현되기 위해서는 민간자본의 유치가 필수적이다. 새 정부에서는 각종 규제를 풀고 인센티브를 부여해 외자나 민간자본을 적극 모으겠다는 입장이지만 아직은 구상단계인 광역경제권이 기업에도 얼마나 매력적인 투자처로 다듬어질지가 관건이 될 것으로 보인다.

한반도 대운하 건설

“MB의 청계천복원과 한반도 대운하사업”

> 대운하 건설에 대한 단상

청계천에 이어,, 또 다른 신화에 도전한다.

한반도 대운하사업은 남한과 북한에 퍼져 있는 강과 강을 연결해 한반도 전체를 하나의 물길로 있다는 방대한 구상이다. 새 정부 출범 초기부터 한반도 대운하 건설사업은 국민적 논란을 불러일으키고 있으며 이를 둘러싼 전문가들의 논쟁은 접점을 찾기 어려워 일반인들의 혼란을 가중시키고 있고 찬반 여론 또한 엇비슷한 상황이다.

대운하 논란이 사회분열 양상마저 보이는 상황에서 새 정부의 대운하 건설에 대한 찬반을 논하는 것은 본고의 성격상 옳지 않으며 정권 초기단계에서 대운하 건설에 따른 기대효과를 예측하기도 쉽지 않다.

새 정부의 “한반도 대운하사업” 과 “신성장동력거점개발” 전략 등은 이명박 대통령의 서울시장 재임 당시 “청계천 복원사업” 과 “뉴타운사업” 을 추진하던 당시의 지역개발에 대한 그의 철학을 같이 한다. 청계천 복원사업은 서울 도심에 관통하던 낡은 고가도로를 철거하고 하천을 복원하는 단순한 토목사업으로 이해해서는 아니 된다. 서울시장 재임 초기에 청계천 복원에 대한 찬반 여론과 지금의 대운하 건설에 대한 국민여론 양상도 당시와 비슷하다.

“청계천 신화” 로 대권의 발판을 마련한 이명박 대통령이 대운하사업을 통해 새로운 신화를 쓰게 될지는 미지수이지만 새 정부 시대를 앞두고 국토개발의 가장 큰 이슈로 떠오른 한반도 대운하사업에 대하여 과거 서울시의 청계천 복원사업과 뉴타운 사업에 대한 단상을 통하여 짐작하는 것도 의미 있는 일이라 생각된다.

> 청계천과 한반도 대운하

서울 도심재생의 가장 강력한 마그네틱은 “청계천” 이었다.

복원된 청계천은 서울 구도심을 동서로 관통하는 새로운 개발축이며 이 선형 개발축과 연계하여 이 지역 일대의 전반적인 성장과 도심의 재생을 도모한 것이다. 그는 청계천 복원사업과 동시에 청계천과 인접한 구도심 일대의 도시환경정비기본계획을 정비하고 새롭게 지구단위계획을 수립하였다. 청계천 복원에 따른 도심 재개발의 근간을 정비한 것이며 청계천 복원 10년 뒤의 개발방향을 제시한 것이다. 서울 강남북이 균형발전하기 위해서는 우선 서울 도심(4대문 안)의 재생이 필수적이었으며 가장 강력한 마그네틱은 청계천이었다.



청계천의 새로운 물길은 서울 도심을 재생하고 재창조하는데 큰 원동력으로 작용하고 있다는 것에는 이의를 제기할 수 없으며 21세기 도시계획의 큰 화두인 환경친화적이고 지속가능한 개발 “ESSD(Environmentally Sound and Sustainable Development)” 와도 부합된다.

청계천 복원사업이 지속적으로 서울 강북과 도심의 재창조로 이어질 것이라는 사업초기의 구상은 현실화 되고 있다. 실제로 서울의 제4기 민선시장은 복원된 동서축의 “청계천” 을 기반으로 새로운 남북의 4개 개발축을 설정하여 “도심 재창조사업” 을 추진하고 있다.

> 뉴타운 개발과 신성장 동력 거점 개발

서울의 "뉴타운 사업"은 "거점개발" 방식이며,, 대부분이 "Economy Friendly"이다.

합리주의적 관점에서의 모더니즘에 철학적 기반을 둔 근대 이후 낙후지역의 개발수업으로 흔히 사용되는 것은 "거점개발" 방식이다. 낙후된 모든 지역을 한 번에 정비하고 개발하는 것은 현실적으로 불가능하며 시장논리에도 부합되지 않는다. 서울 도심의 청계천복원사업만으로는 강남북 균형발전에는 한계가 있었으며 서울 도심과 상대적으로 거리가 있는 낙후지역의 거점개발을 통하여 강북발전의 효과를 극대화하고자 하였다.

2002년도 서울시가 추진한 제1차 뉴타운 사업지구인 은평구의 은평뉴타운, 성북구의 길음뉴타운, 성동구의 왕십리뉴타운은 서울도심을 중심으로 삼각형의 변곡점과 개발 축을 이룬다.

강북에 지역적으로 산개된 뉴타운사업지구는 강북 개발의 강력한 성장거점으로 작용하였으며 그 후 2차 뉴타운과 3차 뉴타운 사업을 지속적으로 추진하여 최초의 성장거점이 방사형으로 확산되어 도시 전체가 재생될 수 있도록 유도한 것이다. 서울의 뉴타운사업을 진행하면서 동시에 도시재생사업을 위한 도시주거환경정비기본계획을 꾸준히 정비하여 뉴타운사업지구와 주변의 재개발 예정구역이 연계 개발될 수 있도록 여건을 마련한 것이다.

뉴타운사업 등의 낙후지역 거점개발방식은 "도시재정비촉진을 위한 특별법"의 제정으로 강북 전체가 개발 동력을 얻게 되었다. 이러한 재개발방식의 효과는 강북의 부동산 가격상승을 초래하여 서울시에서는 4차 뉴타운 개발 시기를 유보하고 있다. 새 정부의 부동산 분야의 정책 사조인 "Economy Friendly" 정책과 부합되며 부동산 금융이 서울 강북으로 회귀하고 있다.

이명박 대통령이 서울시장 재임 당시 청계천복원사업과 뉴타운사업 초기 TF팀이 현재 한반도 대운하사업 TF팀에서 활동하고 있는 것은 앞으로 시사 하는 바가 크다.

새 정부는 한반도 대운하 사업을 위한 특별법을 제정과 동시에 대운하 터미널을 중심으로 거점개발을 위한 관련법의 개정과 동시에 권역별로 지자체의 개발참여를 도모하여 대운하 건설에 대한 시너지효과를 극대화하고자 할 것이다. 새 정부의 경부 대운하 건설사업은 민자유치를 통하여 추진하고 있다. 민간자본 유치로 추진하는 대규모 국가 인프라 사업에 대운하와 터미널을 거점으로 부동산금융과 기업금융이 집중될 것으로 전망되며 거점 개발이 광역 경제권으로 확산되는 또 다른 "Economy Friendly" 형태의 개발이 진행될 것이다.

> 관련법의 제·개정

특별법이 필요하다. 그리고,, 단순한 절차법만은 아닐 것이다.

한반도 대운하사업의 진행을 위해서는 새만금이나 남해안 개발과 같은 형식으로 특별법을 만들어 추진할 것으로 예상된다. 업무가 여러 부처에 걸쳐 있고 정부 및 지역자치단체의 역할도 걸쳐 있는 만큼 특별법이 없으면 해 나갈 수 없을 것으로 보인다. 대운하 특별법은 제18대 국회 원구성 이후 최대한 빨리 처리될 것으로 전망된다.

특별법은 단순히 하천을 대상으로 하는 토목사업의 인허가 절차를 축소하고 협의 절차를 간소화하기 위한 수단만으로 활용될 것으로 보이지는 않는다. 참여정부에서 제정한 「기업도시개발특별법」, 「새만금사업 촉진을 위한 특별법」 처럼 대운하 사업에 따른 터미널 및 배후단지를 대상으로 도시개발사업, 산업단지, 물류단지, 유통업무설비, 관광지 조성사업의 인허가를 의제처리하여 사업 절차를 간소화할 것으로 예상되며 대운하 사업을 위한 수도권정비기본계획 및 도시기본계획의 변경 절차도 특별법에 의하여 간소화 될 것으로 전망된다.

한반도 대운하,, “강(江) 따라 47개의 ” 물류허브 “ 운하 터미널은 어디에?

> 미리 보는 한반도 대운하 청사진

경부운하에서 가장 관심을 끄는 것은 운하를 따라 건설될 터미널이다. 터미널이 어느 곳에, 어떤 용도로 들 여서느냐에 따라 해당 지역에 미치는 영향이 크고 운하의 효용도가 달라지기 때문이다.

경부운하에는 모두 47개의 터미널이 건설될 예정으로 한강 구간에 21개, 낙동강 구간에 26개 터미널이 들 여설 계획이다. 2008년 초 대통령직인수위원회 대운하 TF팀장(장석효, 전 서울시 부시장)이 대표인 한반도대 운하연구회에서 발간한 책자와 언론 보도 자료를 근거로 터미널 후보지에 대하여 간단히 소개하였으며 여객 터미널의 경우 지면 관계상 한강수계인 수도권 지역만 언급하였다.**



> 화물·여객 터미널

터미널 주변은 자연스럽게 산업벨트가 형성되어 지역의 신성장동력으로 작용한다.

터미널은 크게 화물 터미널과 여객 터미널로 구분되는데 화물 터미널은 물류 운송을 주로 하는 항구로 경부 운하에서는 12개를 예정하고 있다. 한강 구간(중부~수도권)의 파주·행주·남양주·하남·여주·원주·충주 터미널 등 7곳과 낙동강 구간(영남권)의 상주·구미·대구·합천·밀양 터미널 등 5곳에는 여객과 화물 터미널이 들어설 계획이다.

화물 터미널에는 컨테이너 야드를 비롯한 물류 관련 인프라가 구축되며 주위에는 공장들이 들어서게 된다. 따라서 운하의 화물 터미널 부근에는 자연스럽게 산업벨트가 형성될 것으로 전망된다.

파주 터미널

경기도 고양시 일원, 임진강을 활용해 낙후된 경기 북부 접경지대의 발전과 남북교류 증진에 대비하기 위한 최적의 입지조건을 갖춘 지역이다. 여객과 화물 터미널이 들어서는 파주 터미널은 남북경협체제가 본격 가동 되기 전까지는 사실상 경부운하의 출발점이자 마지막 항구로서의 역할을 하게 될 것이다. 한강 둔치를 이용한 수상스포츠 단지도 조성할 계획이다.

행주 터미널

경기도 고양시 일원, 서울에 인접해 다른 터미널에 비해 조성비용이 많이 들겠지만 지리적 위치와 접근성이 뛰어나다. 행주대교IC와 신평IC를 통해 서울외곽고속도로, 올림픽대로, 강변북로, 자유로 등 간선도로 접근이 쉬 우며, 향후 확장 시 자유로에 의한 단절이 불가피함

** 중앙일보 조인스랜드 2008.01.13 보도자료 인용

남양주 터미널

경기도 남양주시 일원, 광역 및 간선도로망이 잘 발달돼 인근 시·군에서 접근이 양호해 화물 유발이 많을 것으로 예상. 토평IC, 덕소IC가 인근에 있음. 터미널 북측은 이미 개발돼 있고 동서로는 산림이 조성돼 향후 확장에 어려움 예상. 철도 시설은 인근에 중앙선(덕소역)이 통과함

여주 터미널

경기도 여주군 일원, 광역교통망이 잘 발달돼 있어 물류단지가 많이 입지하는 곳으로 경기도와 강원도를 잇는 중부내륙의 물류거점 역할을 할 것으로 판단됨. 남쪽에 영동고속도로가 통과하며 반경 10km 이내에 여주IC가 있음. 산발적으로 분포된 물류단지를 집적화하고 체계적인 관리가 필요함

원주 터미널

강원도 원주시 일원, 광역교통과 산업단지 등 주변여건이 양호해 강원도 남부지역의 화물 집결지 역할을 수행할 것으로 예상되며 상대적으로 낙후된 강원도의 지역 균형 발전을 위해 필요함. 남한강 지류인 섬강변에 위치. 주변에 원주, 문막, 동화, 우산지방산업단지가 있음

충주 터미널

충북 충주시 일원, 접근성과 부지 확장성이 양호함. 충주시와 원주시 경계에 위치하고 음성군 및 제천시와 연계성이 높음. 주변에 장애요인이 없어 확장 쉬움. 국도 19, 38호선이 인접해 접근이 양호함. 반경 10km 이내에 북충주IC. 낙후된 중부내륙지방의 지역 균형 발전을 위해 필요함

상주 터미널

경북 상주시 일원, 조령터널 진입부로 화물 집하와 하역이 많을 것으로 예상되며 진입로 확장·포장이 이뤄진다면 접근성도 양호한 편임. 문경시와 상주시 경계에 위치하고 있으며 예천군과 연계가 높음. 전면이 하천이 흐르고 후면에 높은 산지로 둘러싸여 있어 확장에 제약 있음

구미 터미널

경북 구미시 일원, 구미시 중앙에 위치하며 주변에 대구·구미·김천이 있어 화물 유발이 많을 것이며 광역 교통망 접근성이 높아 타 지역으로 이동이 양호함. 인근에 구미 합동트럭터미널 등이 있어 화물의 이동량이 많을 것임. 철도시설은 반경 10km 이내에 경부선(구미역)이 통과함

대구 터미널

대구시 달서구 일원, 고령군 및 성주군과 연계성이 높음. 인구 250만 명과 다수의 공장, 산업단지를 보유하고 있어 화물의 집하·하역이 많을 것으로 예상돼 터미널은 시 인근지역에 입지해 접근성을 높여야 함. 사동팔달의 교통 요충지이며 확장도 용이함

합천 터미널

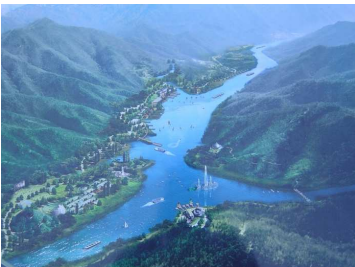
경남 합천군 일원, 대구와 창원외의 중간지점으로 경남 내륙지역의 균형 발전을 도모하기 위해 필요함. 북쪽은 황강, 동쪽은 낙동강, 남서쪽은 국도 24호선과 얽은 구릉지에 막혀 향후 확장 시 어려움이 예상됨. 상대적 낙후지역인 합천·의령·창녕군과 연계성이 높음

함안-남지 터미널

경남 창녕군 일원, 구마고속도로에 인접해 주변 도시로의 접근이 쉬우며 인근 칠서지방산업단지 활성화에 기여할 것으로 예상. 남월대교를 통해 낙동강을 중심으로 남북지역 연결 가능. 반경 20km 이내에 의령군, 함안군, 마산시, 창원시가 위치해 고속도로로 연결 가능함

창원-밀양 터미널

경남 밀양시 일원, 부지 주변이 양호한 농경지로 지형상 평탄하고 가용지가 많아 개발이 쉬우나 광역교통 등 주변도시와의 접근도로 발달이 빈약한 것으로 판단. 북측으로 밀양시, 남측으로 김해·창원·마산시가 위치. 창원국가산업단지과 물류기능 연계 가능함



> 여객 터미널

여객 터미널을 중심으로 관광벨트가 펼쳐진다.

여객 터미널은 크루즈나 관광유람선, 페리 등이 정박할 수 있는 곳으로 이 여객 터미널을 중심으로 요트장이 나 카누 조정경기장 같은 레저 시설이나 수상 스포츠 시설들이 들어선다. 한반도 대운하는 여러 거점을 중심으로 관광벨트를 계획하고 있으며 이 관광벨트들이 여객 터미널을 중심으로 펼쳐지게 될 것으로 전망된다.

조강 터미널

경기도 김포시 일원, 교통 접근성이 다소 떨어지나 강화도와 인접하고 주변 관광자원이 많음

이산포 터미널

경기도 고양시 일원, 이산포 터미널은 일산 신도시를 겨냥한 여객전용 터미널이며 석골 터미널은 김포 주민들의 교통 터미널로, 주말에는 관광유람선의 출발항으로 활용하게 된다. 한국국제전시장(KINTEX), 한류우드, 차이나타운, 고양관광문화단지가 인근에 위치함

석골 터미널

경기도 김포시 일원, 교통 접근성이 양호하고 김포지역 여객운송 수요가 많을 것으로 전망됨

서울 상암, 양화, 잠두봉, 여의도, 용산, 서울숲, 독섬, 잠실 터미널

서울의 8개 여객터미널은 한강르네상스 계획과 연동되어 있고 출퇴근용 페리선이 오가게 된다. 여의도·용산 터미널엔 국제선 터미널을 설치하여 중국의 주요 도시와 직접 페리선으로 연결한다.

경기도 하남, 양수리, 양평 터미널

동부지역의 관문으로 광역교통망 발달되어 있고 경정장, 미사리 카페촌, 서울종합촬영소 등의 명소로 인해 관광수요가 많을 것으로 전망됨



> 한반도 대운하인 낙동강 프로젝트

벌써부터 “대운하 사업”과 “지역개발 사업”을 연계하는,, MB의 당초 구상이 현실화 되고 있다.

새 정부 초기부터 지역자치단체의 대운하 사업과의 지역개발 사업의 연계움직임이 발 빠르게 진행되고 있다. 경상북도는 경우론하 건설계획과 도가 추진하는 '낙동강 프로젝트'를 연계하여 지역개발 시너지 효과를 극대화하고자 노력하고 있다. 경우론하 건설 계획에 화물·여객 복합터미널이 들어설 예정인 상주와 구미, 고령 등 3곳을 거점으로 낙동강 주변 시·군을 3개 권역으로 나눠 생태·관광·물류 중심의 수변도시로 개발하고자 하고 있다.

상주·문경권은 낙동강 프로젝트 사업으로 벌이는 낙동강생물자원관 및 에코컨벤션 건립과 연계해 한반도대운하 기념관과 낙동강 관제센터를 유치하는 등 국제 관광레저 도시로 육성한다는 구상이며 상주에 들어설 내륙항 주변에는 생물바이오 국가산업단지, 농특산물 유통단지, 중부내륙권 물류단지 조성 등도 추진한다는 계획이다.

구미터미널을 중심으로 하는 구미·칠곡권은 최근 경제자유구역으로 지정된 낙동강 IT밸리 사업과 연계해 첨단산업 수출물류기지, 디지털 전자정보단지 등을 조성하고 기존의 국가산업단지를 대폭 확충하는 등 '국제디지털 산업도시'로 키운다는 계획이다.

고령·성주권은 대구·경북 공동 국가산업단지, 낙동강 국제 관광단지, 복합화물 물류단지 등을 만들어 '국제물류크루즈 도시'로 발전시킨다는 계획이다.

토지정책

“농지, 산지”의 규제 풀려 토지이용에 탄력성 부여

> 토지이용규제 완화 **농업보호구역 일부 해제하고 대체농지 조성 의무제를 폐지한다.**

새 정부에서는 우선적으로 농지·산지 관련 규제 완화를 통하여 국토이용에 탄력성을 부여할 것으로 전망된다. 규제 완화를 검토하는 대상 토지는 농지와 산지다. 참여정부시절부터 농지산지의 토지이용규제 완화는 추진하였으나 실질적으로 실행되는 것은 새 정부부터이다. 농지산지의 규제완화는 “거래” 측면이 아니고 “이용” 측면에서 완화된다.

농지 완화는 크게 일곱 가지 방향에서 검토되고 있다. ▲농업보호구역 일부 해제, ▲한계농지 거래·소유·개발 규제 완화, ▲대체농지 조성 의무제 폐지, ▲농업법인의 농지 소유 제한 완화, ▲상속·이농농지 소유 한도 폐지, ▲농업인 출자 농지 개발 장려 등이다.

산지 완화 방안은 ▲보전산지 개발 허용, ▲요존 국유림 해제 등 두 가지다.

> 농지분야 규제완화 **도시개발사업, 택지개발사업, 산업단지조성사업 등 대규모 개발사업 사업비가 확 준다.**

농업보호구역 일부 해제

농업보호구역은 농업용수 확보 등을 위해 필요한 농지를 말하며 현재 전국 농업보호구역의 면적은 1,960km²에 달한다.(전국 농업진흥지역 1만1530km²의 17% 선) 새 정부에서는 이중 일부 농업보호구역의 규제를 풀어 각종 개발이 가능하도록 하는 방안을 검토하고 있다.

한계농지 거래·소유·개발 규제 완화

한계농지는 영농조건이 불리해 생산성이 낮은 밭이나 논을 말한다. 참여정부 시절인 2003년부터 이미 한계농지에 전원주택, 콘도, 실버타운, 미니골프장, 교육·연수·수련시설 등의 개발을 허용해 왔다. 그러나 새 정부에서는 한계농지의 소유·거래제한까지 완전히 폐지에 한계농지 개발을 활성화시킨다는 방침이다.

대체농지 조성 의무 폐지

대체농지는 개발사업으로 인하여 전용되는 농지(농업진흥구역)면적 만큼 주변에 조성되는 농지를 말한다. 대체농지 조성의 의무제는 우량농지를 보호하기 위해 1992년 농어촌발전특별조치법 개정과 함께 도입되었다. 2003년부터는 신도시 등의 개발사업이 진행되는 지방자치단체의 농업진흥구역 비율이 63.2% 이상일 경우에는 이 대체농지를 조성하지 않도록 관련 규정이 정비되었으며 농업진흥구역의 비율이 이보다 낮을 때는 개발예정구역 외부에 이 농지를 조성하도록 규정하고 있다.

그런데 이마저 새 정부에서는 완전히 철폐하겠다는 구상이다. 농지 관련 규제 완화 중 가장 파격적인 것이다. 대체농지 조성 의무가 없어지면 특히 농업진흥구역 내 공공민간이 추진하는 신도시사업과 산업단지 조성이 탄력을 받을 것으로 예상되며 대체농지 조성에 따른 막대한 비용 절감이 가능할 것으로 예상된다.

농업인이 연를 출자하는 ‘반값 골프장’이 현실화 된다.

농업인 출자 농지개발 장려

농업인이 골프장·승마장 등 관광·레저형 산업 등에 농지를 출자하는 방식으로 참여할 경우에는 농지보전 부담금을 감면해주는 방안도 추진하고 있다.

농업인 출자 농지 개발 장려 방안은 2002년 이후 꾸준히 나왔던 내용이었으며 2007년에는 이른바 ‘반값 골프장’ 개발이라는 명목으로 이 방안이 발표되기도 하였다.

그러나 기존 정부의 방침은 각종 부담금이나 세금감면, 건설비용 일부를 공공부문에서 지원하지 않으면 사업성이 없어 현실화 되고 있지 않았으며 이에 새 정부는 농업인이 농지 등을 현물 출자하여 주주로 참여하는 농지 개발사업에 각종 지원을 강화해 농지 개발을 활성화시키겠다는 구상이다.

대구 골프장 개발계획
HAUD
대구광역시 달서구 호산동 신변지 일대
사업부지면적/1,282,023㎡



> 산지분야 규제완화

보존 산지 축소하여 개발 가능지를 늘린다. 그러나, 산지규제 완화는 한계가 있다.

보존산지 개발 완화

새 정부에서는 개발이 어려운 보전산지 중 약 10만ha(1,000km²)를 개발이 가능한 준보전산지로 전환하겠다고 밝히고 있다. 우리나라의 총 산지면적은 6만4520km²로 전 국토의 64%를 차지한다.

산지는 공익용·임업용 등 보전산지(4만9770km²)와 준보전산지(1만4750km²)로 구분되며 되며 수림이 양호하고 경관이 아름다운 임야는 대부분 보전산지로 지정해 개발을 엄격하게 관리하고 있다.

이런 보전 산지 중 보전 가치가 낮은 곳은 준보전 산지로 전환하여 개발이 가능하도록 하겠다는 것이 새 정부의 방침이다.

요존 국유림, 불요존 국유림으로 전환

새 정부에서는 실정에 맞지 않는 “요존 국유림” 900km²는 “불요존 국유림”으로 재분류하는 요존 국유림 해제 방안을 추진하고 있다. “요존 국유림”이란 국가가 공익 목적으로 계속 소유하기로 한 산림을 말한다.

그러나 요존 국유림에서 해제되더라도 “불요존 국유림”의 용도가 수목장, 치유의 숲, 신재생에너지 등 새로운 친환경시설에 제한되어 있어 개발사업에 호재로 작용하지는 못할 것으로 전망된다.

주택공급정책

“연간 50만 가구 공급, 재개발·재건축 활성화”

> 부동산 정책 **민간 부문의 시장자유성을 보장에 부동산 시장 질서를 재확립한다.**

이명박 정부의 부동산 정책을 한마디로 요약하면 “공급확대”이다. 아주 단순한 시장논리이다. 연간 50만 가구를 공급하고, 이를 위하여 재개발·재건축을 활성화한다는 것이다.

새 정부에서는 주택공급을 늘리기 위하여 참여정부의 신도시 개발보다는 구도심의 재개발과 재건축을 활성화하는 방식을 택하고 있다.

재건축 재개발에 대한 규제를 완화해 용적률을 상향 조정하면 수요가 많은 구도심에 공급량을 늘릴 수 있다는 것이며 개발이익은 환수하여 서민 주택 공급에 활용한다는 방침이다.

> 재개발·재건축 분야 **선(先)시장 안정, 후(後)규제 완화**

새 정부는 용적률을 10% 이상 상향조정하는 방법으로 도심재개발과 재건축을 활성화하겠다는 방침이다. 현재 일반주거지역 종별 용적률을 조금만 높여도 재건축 사업이 활기를 찾을 것이라는 계산이다. 실제 개포, 고덕, 잠실 등 강남권 대단위 재건축은 사업이 실행될 경우 단순계산만으로 송파나 동탄급 신도시 2~3곳을 한꺼번에 공급하는 효과가 있다.

그러나 재건축 용적률을 높여 주더라도 '투기를 조장한다'는 비난을 피하기 위해 철저한 개발이익 환수장치가 따라붙을 전망이다. 재개발·재건축 개발이익은 대부분 환수해 임대주택 등 공공주택 건설의 재원으로 삼을 것이며 규제완화라는 대원칙 아래 단계적으로 시행할 것으로 보인다.

재개발·재건축 규제 완화는 “선(先)시장 안정 · 후(後)규제 완화” 방침에 따라 시기가 2009년 이후로 미뤄질 가능성이 높다.

새 정부의 도심 재개발 활성화 정책은 이명박 대통령이 서울시장 재임시절부터 “서울의 지역 간 격차를 없애겠다.”며 추진해온 뉴타운 사업과 맥을 같이한다. 현재 뉴타운 사업은 재정비촉진지구로 지정해 추진하고 있지만 예상보다 사업추진이 더디고 있어 새 정부가 새로운 지원책을 내놓을 가능성도 높다.

> 신도시 공급 정책 **참여 정부의 신도시 개발을 통한 주택공급정책은 전면 수정되는가?**

이명박 대통령은 후보 당시 “세금 위주의 규제정책은 시장기능을 왜곡시킬 수 있는 만큼 수요가 있는 곳에 집을 더 짓는 공급정책 위주로 전환하겠다.”며 참여정부의 도심 외곽 신도시개발을 통한 주택보급률 증대에 대하여 비판적인 입장을 고수해왔다.

그러나 지난해 대선 이후부터 규제완화 기대감 때문에 부동산 가격상승 움직임이 보이고 있어 새 정부에서는 일단 신도시 지속 추진 등 전체적인 참여정부 기조를 이어갈 것으로 보인다. 기반시설부담금 등 과도한 규제는 개선하되 한동안 이어진 부동산 가격 안정세는 유지하겠다는 것이다.

참여정부의 행정중심복합도시, 혁신도시, 기업도시를 기존 일정대로 추진하며 송파신도시는 강남권 수요를 흡수하기 위한 임대주택 비율 축소 등 지자체 요구를 반영할 것으로 보인다.

민간에게 공공택지 개발권을 부여하여 분양가를 낮춘다.

새 정부에서는 공공택지 개발권이 민간에게 부여되어 주택공급 확대와 분양가 인하를 도모한다.

기존의 토지공사, 주택공사, 지방공사 등의 공공기관 뿐 아니라 민간 합동 컨소시엄, 지주공동사업 형태로 민간 건설업체들도 공공택지 개발사업에 참여하게 되면 공공과 민간의 경쟁을 통하여 택지를 저가에 공급할 수 있어 분양가 인하에 효과가 있을 것이라는 계산이다. 정부는 앞으로 시범사업을 거쳐 제도를 보완하는 수순으로 민간의 공공택지 개발 참여를 본격화할 계획이다.

이 계획은 이미 참여정부시절부터 추진하던 내용이었으나 민관의 “무한경쟁”을 강조하는 새 정부의 이념과 맥을 같이하여 탄력을 받을 것으로 전망된다.

> 지분형 분양주택 제도

빈에 반값 아파트,, 개인투자가 아닌 기관투자에 의한 “간접투자방식”으로 한정 고려

새 정부는 서민층의 주택마련 경감을 위해 분양가의 1/4만 내고 입주할 수 있는 “지분형 주택분양제도”의 도입을 검토하고 있다. 지분형 주택분양제도가 도입되면 실수요자는 51%의 지분으로 주택 소유권과 임차권을 가지고 투자자는 49%의 지분을 갖게 된다. 또한 실수요자의 지분 중 절반은 주택기금의 용자를 받을 수 있어 1/4 값에 입주 할 수 있는 방식이다.

이 제도를 도입함에 있어 가장 큰 고민은 민간 자본의 수익성 확보가 쉽지 않다는 것이다. 강남과 수도권 일부 신도시의 경우 수익성이 있겠지만 수도권 외곽이나 지방은 민간 투자를 유치하기 쉽지 않기 때문이다.

지분형 분양주택에 대한 투자는 개인이 아닌 연기금이나 금융기관의 펀드에 의한 간접투자방식으로 추진되 개인 투자자들의 직접투자는 투기 가능성이 있어 제한을 둘 것으로 보인다. 그러나 기관 투자자들이 최저 수익을 보장해 주지 않을 경우 투자를 강요할 수 없어 이에 대한 제도적 장치가 마련되어야 할 것으로 보인다.

> 분양가 상한제

분양가 상한제는 상당기간 유지될 듯..

당초 새 정부에서 폐지될 것으로 예상됐던 민간 아파트 분양가 상한제는 지속될 것으로 보인다. 새 정부가 시도하는 지분형 아파트 공급이 성공하기 위해서는 우선 분양가가 낮아야 한다. 또한 재개발·재건축을 통한 공급확대를 위해서는 시장안정이 필요하다.

민간 아파트에 대한 원가 공개 제도는 완화 또는 폐지되겠지만 분양가 상한제는 도입 이후 분양가 인하에 도움이 된 이상 “선(先)시장 안정 · 후(後)규제 완화”를 강조하는 새 정부에서 성급하게 폐지하는 일은 없을 것으로 보인다.



Focus- On :
Recent Work

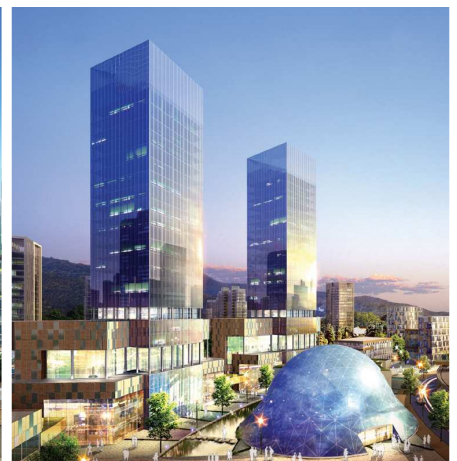
HAUD's Recent Work

- 당선 PJ
- 준공완료 / 실행 PJ

당선 PJ

행정중심복합도시 3-1·3-2 생활권 마스터플랜 공모
신경주역세권 지역개발사업

행정중심복합도시 3-1·3-2 생활권 마스터플랜 공모
발주처/한국토지공사
충남 연기군 금남면 대평리 일원
대지면적/4,677,889㎡



신경주역세권 지역개발사업
발주처/경주시, 한국토지공사, 경북개발공사
경북 경주시 관천을 환천리 일원
사업부지면적/984,000㎡

준공완료 / 실행 PJ

해운대 콘도미니엄
인천청라지구 공동주택단지(A6BL) 공동주택

해운대 콘도미니엄
발주자/대승디앤씨
부산시 해운대구 중동
사업부지면적/13,665㎡
연면적/101,631㎡



인천청라지구 공동주택단지(A6BL) 공동주택
발주자/한리건설
인천광역시 서구 경서동 일원 청라지구 경제자유구역 내
사업부지면적/82,224㎡
연면적/206,694㎡

HAUD REPORT no. 15
HAUD

HAUD REPORT는 도시건축 관련 실무진들이 모인 (주) 하우드 엔지니어링 종합 건축사 사무소에서 발간하는 도시건축 관련 종합 정보 제공지 [INFORMATION PROVIDER] 입니다.

본 Report를 통해 도시건축 Project를 수행하는 관련 실무자들에게 다양한 정보제공 및 교류의 장이 되었으면 합니다.

HAUD REPORT는 그간 도시건축 관련 법령 및 제도의 변화, 개발사업 실무에서 등장하는 주요 이슈를 위주로, 아래와 같이 출간되었습니다.

- No. 1. 국토의 계획 및 이용에 관한 법령 주요내용
- No. 2. 도시 및 주거환경 정비법 주요내용
- No. 3. 도시개발법 개정(안) 주요내용
- No. 4. 2020년 서울시 도시기본계획(안) 주요내용
- No. 5. 2중 지구단위계획
- No. 6. 민간개발(공동주택) 유형별 사업특성 및 주요 인허가 절차
- No. 7. 합본호
- No. 8. 도정법 및 주택법에 의한 단독주택 재건축사업
- No. 9. 준공업지역 관련 법/제도 정리 및 향후전망
- No. 10. 환지방식에 의한 도시개발사업의 이해
- No. 11. 도시환경정비사업의 이해
- No. 12. 도시재정비 촉진을 위한 특별법의 이해
- No. 13. 도시계획과 개발의 새로운 패러다임
- No. 14. 개발사업의 트렌드 변화

내용 및 배포문의 :Tel. 02.2140.4400

* 본 내용은 (주)하우드의 내부 연구 및 사례자료로서 실제 정책방향 또는 시행과 다소 상이할 수도 있습니다.

Company Name_
HAUD co. Ltd.
PMC HAUD co. Ltd.
(주) 하우드 엔지니어링 종합건축사 사무소

ADDRESS_
서울시 강남구 대치동 890-12 다봉타워 13~15층
Tel. 02.2140.4400 Fax. 02.3452.6610
Dabong Tower 13~15F 890-12 Daechi-dong,
Gangnam-gu, Seoul, 135-839, Korea

Home page_
www.haud.co.kr
E-mail_
haudeng@haud.co.kr

등록사항
엔지니어링 활동주체:제 10-771호,
엔지니어링 진흥협회
건축사 사무소: 강남2279
CM: 종합관리 등록번호 제5간258,
서울지방 국토 관리청
부설 연구소: 한국 산업 기술진흥 협회
제 19991173호

HAUD ENG 는 새로운 설계 조직을 요구하는 시대에 도시건축의 실무 전문가들이 모인 복합조직 입니다. 도시건축 분야의 전문적 지식과 경험을 통해 다양한 프로젝트 수행능력을 겸비하고 있으며, 특히 관련 Project진행시 발생할 수 있는 문제점을 각 조직원들의 업무 협조를 통해 사전에 예측하여 해결할 수 있는 장점을 가지고 있습니다.



신사옥역도

저희 (주)하우드는 지난 8월, 테헤란로로 이전하였습니다. 앞으로 더욱 더 큰 관심과 지도 부탁드립니다.

하우드 도시재생센터
Urban Regeneration Center

하우드 도시재생센터(Urban Regeneration Center)는 노후화된 도시조직을 재편하고 재구성하여 도시에 새로운 생명을 불어넣는 도시재생 전문가그룹입니다.



History **연혁**

- 2002.12 '도시정비사업소' 발족
- 2005.12 도시정비사업소 확대
- 2006.06 도시재생사업소로 명칭변경
- 2006.12 전사적인 조직개편 통한 '도시재생센터'로의 확대 재편

Our Target **발족인도**

기존 도시정비사업 Project 경험과 이해도를 바탕으로, 도시재생적 관점에서의 기성시가지 물리적, 사회적 문제해결을 위한 각종 연구와 재생 Project 수행 및 전문가, 시민, 공공기관의 성과 공유

Our Role **연할**

학술용역 등 도시재생 관련 연구의 수행과 이의 대내외 전파
지자체 등 공공부문에서의 도시재생 프로그램 및 사업구상의 지원
민간부문에 대한 도시재생 관련 제반업무 자문
토론회, 포럼 등을 통한 관련 전문가와의 교류

Team Organization **조직구성**

■ 도시재생센터장

- 운영위원회
- 전문가 자문위원회
- 행정지원팀

■ 기획관리부문	■ 사업부문	■ 온라인부문	■ 연구부문
재생사업의 발굴	도시정비사업 수행	관련DB 구축	법제도의 선행적 연구
민관합동사업	재정비촉진사업 수행	온라인 활동 수행	산학연 학술연구 참여
지자체 및 민간부문	지자체별 도시재생사업	- 온라인커뮤니티	특화사업 지원 및 수행
자문수행	지원 및 참여	- 메일링서비스	외부 연구기관 교류
토론회, 포럼 기획 시행	기타사업 수행	- 홍보 등	

Contact **문의처**

Tel. 02.2140.4442 Fax. 02.3452.6610