

분양가 상한제 제도 개선으로 주택시장 정상화!

“우리 회사가 가진 신기술이 많은데 적용도 못하고, 늘 비슷한 품질의 아파트만 내놓으니 답답하죠.” A건설사 직원의 말입니다. A사는 지진과 풍진을 동시에 제어하는 신기술을 새로 짓는 아파트에 적용하려 했지만 포기했습니다. 분양가 상한가격에 따라 설정된 기본적인 수준의 주택공급만을 하게 된 것입니다. 한편, B건설사는 상한가격보다 훨씬 낮게 분양가를 계획했지만 분양가 심사 기간에(1~2주) 비용부담이 컸습니다.

분양가상한제란 30세대 공동주택의 분양가를 ‘택지비+건축비’ 이하의 가격으로 제한하는 제도입니다. 과거 주택시장 과열기에 집값 안정을 위해 도입했으나 주택시장이 위축된 상황에서도 지속되며 공급위축, 품질저하, 다양한 주거수요 충족 곤란 등 부작용이 컸습니다. 하지만 규제 개선을 통해 분양가상한제를 시장상황에 따라 탄력적으로 운영하게 된 후론 주택시장이 정상화되고, 국민 주거수준도 향상될 것으로 전망됩니다.



- 조합원 부담금 7.9% 감소 효과 및 양질의 주택 공급
- 입주 후 내부마감재 등 재시공에 따른 연 6,143억원의 자원낭비 방지 기대



개선 전

분양가상한제를 사업계획승인을 얻어 일반인에게 공급하는 모든 공동주택에 적용

단, 도시형생활주택, 경제자유구역내 외자유치 관련 주택, 관광특구내 초고층 건축물 제외

개선 후

분양가상한제를 시장상황 등에 따라 탄력적으로 운영할 수 있도록 분양가상한제 적용주택 지정 제도를 도입

‘주택법 개정안’ 국회 계류 중 (국토부, '12.9월 제출)

부담금, 주거 불편, 한꺼번에 날아갔다!

“지하주차장이 없어 주차문제로 얼굴 붉히기 일쑤예요. 게다가 벽면 곳곳에 금이 가니 불안해서 살 수 있나요?” 30년 된 아파트에 살고 있는 K씨는 어서 자신의 아파트가 재건축되길 바라는 맘에 재건축사업 조합에 참여했습니다. 그런데 재건축 부담금이 부과될 수 있단 얘기에 K씨와 이웃 조합원들은 선뜻 사업 진행을 밀어붙일 수 없었습니다.



재건축 부담금이 폐지되며 K씨와 이웃주민들의 부담감이 덜어졌습니다. ‘재건축 초과이익 환수제’란 재건축 시작 시점과 종료 시점의 가격 차이가 공사비 등을 제외하고서 3,000만원을 초과할 경우 초과 금액의 최대 50%까지를 재건축조합에게 부과하는 제도입니다.

이는 시장 과열기에 투기를 억제하려고 도입한 비상조치성격의 제도로, 최근 재건축시장이 침체되며 과도한 규제로 작용해왔습니다. 이젠 규제 폐지로 조합원의 부담이 줄어든 덕에 차질 없이 재건축을 진행하고 주거환경을 개선할 수 있게 됐습니다.



- 과도한 재건축 규제 정상화 및 주택재개발사업 등 다른 정비사업과의 조세부담의 형평에도 기여



개선 전

주택재건축사업에서 발생하는 초과이익을 재건축조합 또는 조합원으로부터 환수 (재건축 부담금 부과)

개선 후

재건축 초과이익 환수제 폐지

‘재건축초과이익 환수에 관한 법률 폐지 법률안’ 국회 계류 중 (신동우 의원, '14.3월 발의)

시대에 안 맞는 ‘유명무실’ 규제, 이젠 역사 속으로!

“부동산 과열기에 만든 규제, 왜 부동산 거품이 꺼져도 그대로인가요?”
주택시장 과열기 때 도입한 제도들이 유명무실해지며 많은
이들이 이런 의문을 가져왔습니다. 정부가 별도로 지정한
주택투기지역에서의 거래를 제한하는 ‘주택거래신고제도’와
민간 건설회사의 과도한 개발이익 회수를 막는
‘주택공영개발지구 지정제도’가 그 의문의 대상입니다.

주택 경기침체로 주택투기지역이 사라진 뒤로 이들 규제는
아무런 역할을 못 해왔습니다. 주택거래신고지역은 2012년
5월 이후 모두 해제됐습니다. 아울러 2006년 2월 이후
주택공영개발지구로 추가 지정된 곳도 전무합니다.
따라서 현재 시장여건에 맞게끔 두 개의 불필요한 제도를 폐지했습니다.



- 현 시장여건에 맞지 않는 불필요한
규제를 폐지해 시장 투명성 제고 및
주택시장 정상화에 기여



개선 전

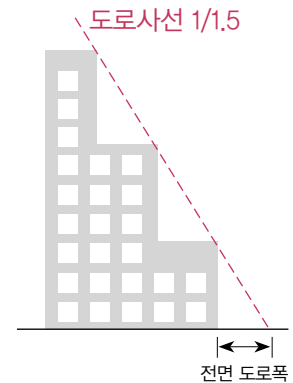
주택에 대한 투기가 성행하거나 우려되는 지역을 주택거래신고지역
으로 지정
공공택지 중 주택투기가 성행할 우려가 높은 지역에 주택정책심의위
심의를 거쳐 주택공영개발지구를 지정

개선 후

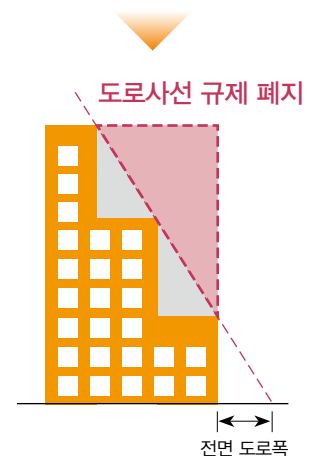
주택거래신고지역 및 주택공영개발지구 지정제도 폐지 예정
‘주택법 개정안’ 국회 계류 중 (이노근 의원, '14.10월 발의)

보기에 좋고! 수익도 좋아지고!

“여기 건물들은 왜 이렇게 죄다 이상하게 생겼지?” J시 시민 M씨는 도로변을 걷다 눈살을 찌푸렸습니다. 한편 이 곳, 대지 양쪽에 도로가 있는 땅을 구입한 K씨는 20층 높이의 주상복합건물을 지을 계획을 세웠습니다. 하지만 양쪽 도로의 폭이 넓지 않아, 도로사선제한으로 인해 용적률(건축물 전체 바닥면적의 합 ÷ 대지면적) 전체를 활용할 수 없어서 사업성에 큰 손실을 보게 됐습니다.



도로에 접한 건축물들이 동일하게 사선으로 깎이는 이상한 경관이 생겨난 까닭은 건물 높이를 전면 도로폭의 1.5배로 제한하는 ‘도로사선제한’ 때문입니다. 미관과 경제성을 제한하는 규제 탓에 사후 불법 증축이 발생하는 사례가 많았습니다. 하지만 앞으로는 ‘도로사선제한’이 사라집니다. 활용하지 못했던 용적률을 개발해 투자가 활성화될 길이 열린 것입니다.



• 용적률 추가개발이 가능해져 연 1조원 규모*의 투자 효과 발생 추정

* 연간 건축 허가 시 도로 주변권 개발비용을 근거해 산출



개선 전

건축물의 높이를 전면도로 너비의 1.5배로 획일적으로 제한해 미관 저해, 경제성 저하, 준공 후 불법 증축을 조장

개선 후

획일적 도로 사선제한 폐지로 용적률 추가개발이 가능, 거리 미관 향상
'건축법 개정안' 국회 계류 중 (강석호 의원, '14.10월 발의)

도로변 규제 풀리니 ‘여의도 18배’ 공간이 살아났어요!

고속도로변에 토지를 소유한 A씨는 비닐하우스를 짓고 농사를 지으려 했지만 소유한 토지가 도로 관련 규제(접도구역)에 묶여서 어려움을 겪고 있습니다. 시골 마을을 통과하는 도로(군도)변에 거주하는 B씨는 사는 집을 넓히려려 했지만 역시나 관련 규제로 이루지 못했습니다.

접도구역 완화로 이 같은 국민의 고충과 불편이 해소됐습니다. 접도구역이란 도로구조의 파손, 교통위험 등을 방지하기 위해 도로변 일정폭(고속도로 20m, 국도·지방도·군도 5m)을 지정해 건축물의 증·개축 등을 제한하는 구역을 말합니다. 이 같은 접도구역 폭을 줄이거나 없애서 도로변 토지의 이용을 활성화할 수 있게 됐습니다.



- 여의도 면적의 18배(51.76㎢)에 상당하는 도로변 토지 이용이 활성화



개선 전

고속도로변과 도로변에 일정 너비의 접도구역을 지정해 건축을 제한 (고속도로 20m, 국도·지방도·군도 5m)

개선 후

고속도로변의 접도구역 폭을 10m로 축소하고 군·도 지역의 접도구역을 폐지해 도로변에서의 건축물 증·개축이 가능
'도로법 시행령' 및 '접도구역 관리지침' 개정 (국토부, '14.11월)

진정한 멀티플렉스란 이런 것!

“여기는 주차장도 넓고 오가기도 편한데 그냥 운동장으로만 쓰기엔 아깝죠. 서울 상암 월드컵 경기장만해도 쇼핑도 하고 영화도 볼 수 있는데…….”

지역주민 Y씨의 바람이 곧 실현될 것으로 보입니다.

터미널, 물류시설, 도서관, 종합운동장, 유원지 등 기반시설 내에 도시계획 변경 없이 소극장·어린이집·생활체육시설, 상점, 병원, 음식점 등 다양한 편의·복합시설이 들어설 수 있게 되었습니다. 터미널이나 운동장과 같이 지역민들이 손쉽게 접근할 수 있는 곳에서 영화나 쇼핑 등의 여가 생활을 즐길 수 있게 된 것입니다. 시설 투자로 인해 지역 경제가 활성화되고 지역 내 사회·복지·문화·관광 수요도 충족될 것으로 기대됩니다.



• 전국 5,300km²(서울면적 8.7배) 기반시설 투자 활성화 기대



서울 면적 8.7배

개선 전

터미널, 도서관, 종합운동장 등의 기반시설 내에는 도시계획 변경을 하더라도 매점, 화장실 등 제한적인 편의시설만 설치 가능

개선 후

기반시설 내 소극장·어린이집·생활체육시설, 상점, 병원, 음식점 등 다양한 시설 설치를 허용

'도시·군계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙' 법제심사 중
(국토부, '14.12월 예정)