

2002년 주택정책 결산

올해의 부동산 시장은 저금리로 인해 시중의 유동자금이 부동산 시장으로 몰리면서 강남 재건축 추진 아파트를 진원지로 하여 아파트 값이 급등하고, 서울·수도권과 제주 지역 등 개발예정지의 땅값이 급등하는 등 부동산시장의 과열현상을 빚었다.

때문에 정부는 올해 10여차례에 걸쳐 토지거래허가구역 확대, 세무조사 실시, 투기과열지구지정, 기준시가 인상, 청약자격 제한 등 강력한 시장안정대책을 연이어 쏟아냈다. 이에 건설교통부 주택도시국 이춘희 국장을 만나 정부 발표의 2002년 주택정책에 대해 들어 보았다.

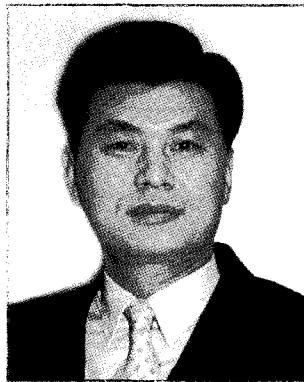
〈글 | 왕희삼 기자〉

■ 올해 주택시장은 외환위기 이후 가장 과열현상을 보였다. 그 동안 정부는 주택시장안정을 위해 많은 대책을 발표했는데 어떤 대책들이 발표됐나?

부동산시장 과열의 주범인 아파트 가격을 끌어내리기 위해 투기과열지구 지정제도를 도입하고 재당첨 제한 제도를 부활시켰다. 또한 무분별한 재건축도 규제했다. 이에 따라 지난 9월초 서울 전지역과 경기 남양주·

화성·고양시 일부, 인천 삼산택지1지구가 투기과열지구로, 이들 지역을 제외한 경기도 모든 시가 청약경쟁과열지역으로 지정했다.

투기과열지구에 경기 동백지구와 송도신도시가 이후 추가하였다. 투기과열지구로 지정되면 아파트 분양권은 중도금을 2회 이상 내고 계약을 맺은



이춘희
건설교통부 주택도시국 국장

뒤 1년이 지나야 전매할 수 있는 대책을 발표했으며, 주상복합건물 및 오피스텔 공개 추첨이 의무화되고 35세 이상 5년 이상 무주택자에게 85㎡(25.7평) 이하 민영주택의 50%를 우선 공급해야 하는 등의 내용을 담고 있다.

청약경쟁과열지역에서는 주상복합건물 및 오피스텔 선착순 분양만 금지하도록 하였다. 재당첨도 제한, 최근 5년간 아파트 분양에 당첨된 적

이 있는 가구는 투기과열지구 아파트 분양시 당첨된 날로부터 5년간 1순위에서 제외되고 1가구 2주택자와 새로청약예부금에 가입하는 가구주 이외 배우자 등 가구 구성원도 2순위로 밀려난다. 재건축과 재개발, '달동네' 주거환경 개선사업의 안전진단 요건과 사업 추진 절차 등을 강화한 도시 및 주

거환경 정비법 시행령 제정작업도 진행되고 있다.

또한 지난 4월 대통령 업무보고에서 내년부터 10년간 국민임대 50만가구 등 총 100만가구의 장기임대주택을 건설하겠다고 보고했다. 이를 포함해마다 50만가구씩 10년간 500만가구를 건설하고 이 가운데 수도권에는 매년 30만가구 이상을 공급한다는 계획했다.

그럼에도 집값 과열현상이 식지 않아 9·4 및 10·11대책에서 잇따라 서울 강남에 버금가는 신도시 2~3곳을 조속히 개발하고 판교신도시 등의 개발일정도 앞당긴다고 밝혔다. 중개업소와 '뺏다방' (이동중개업소) 단속 강화, 주택담보비율 하향 조정, 부동산자금 주식시장 유입 유도, 신도시 특목고 및 자립형 사립고 유치, 수도권 교통여건 개선, 서울 강북 재개발, 주상복합아파트 주거면적비 제한 등 부동산시장을 진정시킬 수 있는 대책을 모두 내놓아 주택안정을 꾀했다.

▣ 부동산시장의 과열은 토지거래에도 일었다. 이에 대한 대책은 무엇이 있나?

토지 거래도 규제거래계약 허가구역이나 거래동향 감시구역으로 대거 묶였고 일부 개발예정지에서의 토지거래를 많이 한 사람에 대해서는 국세청에 명단이 통보했다. 서울, 인천과 경기 28개 시·군의 녹지지역과 비도시계획구역 6,590km², 서울 강북뉴타운 개발예정지 11개동 15.65km²가 거래허가구역에 지정했다.

앞서 지난 4월 8일 아산 및 천안지역 62,548km², 10월 2일 천안 신시가지와 아산 신도시배후지 242.355km²에서도 허가를 받아야 땅 거래가 가능해졌다. 분할거래를 막기 위해 그린벨트 토지거래 허가대상 면적도 330m²(100평) 초과에서 200m²

(60평) 초과로 확대했다.

거래동향감시구역도 기존 성남·용인·화성·파주·아산·시흥·하남·제주·북제주·남제주·서귀포 등 9개시, 2개군에서 서울 그린벨트 해제 예정지 9개구와 인천 경제특구추진 지역 3개구를 합했다. 이밖에 수도권과 제주에서 2차례 이상 땅을 산 3만 1,761명과 천안·아산 토지투기혐의자 1,868명의 명단을 국세청에 세무조사 대상으로 통보했다.

재산세 현실화세무조사 계획도 잇따라 발표했고 양도소득세나 재산세를 현실화하는 방안도 포함했다.

지난 10·11대책에서 집·땅값이 급등한 지역을 소득세법상 투기지역으로 지정, 양도소득세를 기준시가 대신 실거래가로 과세하고, 양도세율(9~36%)에 최고 15%포인트의 탄력세율을 추가하는 동시에 재산세도 대폭 현실화하기로 했다. 투기지역이 아니더라도 면적에 관계없이 실거래가가 6억 원을 넘으면 무조건 고급주택으로 간주해 양도세를 실거래가로 과세하기로 했다.

앞서 9·4대책에서는 1가구 3주택 이상 보유시 실거래가로 양도세를 매기고 1가구 1주택의 비과세 요건을 '3년 이상 보유'에서 '1년 이상 거주 포함'으로 강화한다고 발표했다.

▣ 마지막으로 2003년부터 달라지는 정책은 무엇이 있나?

2003년 1월 1일부터 국토 계획 및 이용에 관한 법률이 시행됨에 따라 도시지역과 비도시지역 구분 없이 도시계획을 수립해야 한다. 또 토지보상에 따른 수용가의 권한도 강화되며 공동주택 계단과 발코니 등 시설기준도 강화된다. 이와 함께 국민

주택채권을 매입해야 하는 대상과 한도액도 상향 조정된다.

먼저 국토이용 관리체계 일원화(국토의 계획 및 이용에 관한 법률, 2003년 1월 1일 시행)는 그동안 도시지역에는 도시계획법, 비도시지역에는 국토이용관리법이 따로 적용됐으나 2개 법이 통합됐다. 이에 따라 도시지역뿐 아니라 비도시지역도 도시계획을 수립하도록 했다.

특히 전국토에 개발허가제가 도입되면서 건축입지와 계획이 적절한지, 도로 등 기반시설이 확보됐는지, 주변환경과 조화를 이루고 있는지를 사전에 검토하게 된다.

용도지역에 대한 구분기준도 바뀌어 준도시지역과 준농림지를 관리지역으로 통합했다. 준농림지는 3만㎡(아파트는 10만㎡) 이상 규모로 개발할 수 없고 그 이상으로 개발하려면 준도시지역으로 용도변경을 해야 했으나, 난개발을 막기 위해 3만㎡(아파트는 30만㎡) 이상으로 개발하는 경우에도 제2종 지구단위계획을 세우도록 했다.

특히 용도지역이 지정된 후 기반시설 추가 설치가 어려울 경우 건폐율과 용적률을 강화하고 제2종 지구단위계획구역 등 개발예정지의 경우 개발

행위자가 도로, 학교 등 기반시설비를 부담하도록 했다.

다음으로 토지수용 보상이 권한 강화(공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률, 2003년 1월 1일 시행)로 토지수용시 보상가의 권한도 강화됐다.

사업시행자 이외에 토지소유자도 감정평가업자를 1명 추천할 수 있도록 함에 따라 보상가격 등을 일방적으로 정해 입게 되는 피해를 줄이도록 했다. 또한 토지수용시 보상가격에 대한 불만이 있을 경우 중앙토지수용위원회에 대한 이의신청절차를 거치지 않고 곧바로 행정소송을 낼 수 있도록 했다.

이와 함께 공공용지손실보상특례법과 토지수용법에 별도로 규정돼 있던 토지보상체계를 일원화해 보상계획 공고, 보상액 결정, 협의요청 등 절차 추진도 신속히 이뤄지도록 했다.

마지막으로 공동주택 시설 기준 강화(주택건설기준 등에 관한 규정, 2003년 1월 중 시행)로 어린이 보호를 위해 공동주택의 계단과 발코니 난간 높이를 현행 110cm에서 120cm로 조정했다. 또한 간살의 간격은 15cm에서 10cm로 강화했다. (㉞)

〈표 1〉 2003년부터 시행되는 제도

구분	내용	시기
국토이용관리체계 일원화	도시·비도시 도시계획 일원화 준농림지 개발 기준 강화 전국토 개발 허가제 도입 기반시설 설치 부담 기준 강화	2003. 1. 1
토지보상체계	일원화 보상가 관련 행정소송 직접가능	2003. 1. 1
공동주택 시설기준	계단·발코니 설치 기준 강화	2003. 1