

■ 이 슈 진 단

2011년 건설산업 정책— 어떤 방향으로 조타되나

— 국토해양부의 대통령 업무보고를 통해 살펴본 중점 추진 사항 —

권 호 | 중앙일보 경제부 기자

4대강 사업 완공, 보금자리주택의 차질 없는 공급, 서민주택 공급 확대, 분양가 인하, 해외 건설 진출 촉진….

청와대 업무보고를 통해 살펴본 올해 국토해양부의 중점 추진 사항은 이렇게 갈무리할 수 있다.

4대강 사업 사실상 마무리

‘말 많고 탈 많았던’ 4대강 사업은 올해 사실상 끝난다. 4대강 본류 공사는 연말까지 마칠 계획이다. 4대강 사업의 핵심이라 할 수 있는 보 설치와 준설 사업은 공정률이 60%를 넘는 상태로, 상반기 중에 마무리될 예정이다.

4대강 사업과 관련해 최근 법원이 잇달아 정부 측 손을 들어준 것도 호재다. 4대강 사업 취소 소송은 2009년 11월 4개 수계별로 일제히 시작됐으며, 지난해 12월 3일 한강

을 시작으로 같은 달 10일 낙동강, 올 들어 1월 12일 금강, 그리고 1월 18일 영산강 소송을 끝으로 모두 정부의 승소로 끝났다. 가장 최근까지 마찰을 빚었던 경남도의 대항 사업 구간에 대해선 행정력을 집중해 올해까지 사업을 마칠 예정이다.

4대강 주변엔 지역 주민을 위한 수변 생태 공간이 조성되고, 36곳의 경관 거점을 중심으로 테마 초지군락, 제방 숲 등 수목 식재도 6월까지 끝난다. 4대강을 연결하는 자전거길(1,728km)도 하반기까지 설치가 끝날 예정이다. 4대강 주변의 친수 구역 개발을 위한 법령 정비도 마치면 7월 사업 계획을 수립해 12월엔 친수구역을 지정할 계획이다.

이와는 별도로 경인아라뱃길 사업은 홍수기 전인 6월까지 주요 시설 공사를 마무리하고, 8월부터 시운전을 시작한다. 10월 최종 개항이

목표이다. 대중 마리나항, 섬마을, 해양 전망대 등 국민이 참여할 수 있는 시설도 다수 만들 계획이다.

보금자리주택 21만호 공급

‘대통령의 정책’인 보금자리주택은 21만 가구가 올해 공급된다. 수도권 18만, 지방 3만 가구다. 유형별로는 임대 11만 가구, 분양 10만 가구다. 당초 계획과 크게 다르지 않다.

달라진 게 있다면 ‘민간 자본 유치’에 방점을 찍은 점이다. 국토해양부는 한국토지주택공사(LH) 등 공공부문이 도맡아 하기에는 역부족이어서 민간 건설사의 참여를 유도하고, 민간 자본을 유치하기 위해 세종시처럼 보금자리주택지구를 원형지로 공급하는 방안을 추진하기로 했다. 그동안 민간 택지는 기반 시설을 포함해 LH가 조성해 분양했

다. 앞으로는 원래의 땅을 그대로 공급함으로써 건설사가 비용 절감형 공사와 공법을 활용해 이익도 내고 분양가도 낮추도록 하겠다는 게 정부 복안이다. 국토부는 연구 용역이 끝나는 내년 3월 이후 구체적인 방안을 마련할 방침이다.

하지만 일각에서는 시장 전망이 불투명한 상황이어서 민간 건설사나 자본에 큰 유인책은 되지 않을 것이라고 지적한다.

이와는 별도로 영구 임대단지 여유 부지에 임대주택 3,000가구를 추가로 짓고, 사회복지관과 임대주택을 일체형으로 건설하는 등 서민 주거 복지도 크게 강화할 계획이다. 재개발이나 재건축시 건설되는 임대주택에 대한 매입 자금 지원도 확대한다. 대상 사업자를 기존 지자체에서 한국토지주택공사와 지방자치단체로, 매입 유형도 현행 재개발에서 재개발·재건축으로 확대할 계획이다.

서민주택과 친환경 주거 정책

서민주택 공급도 늘린다. 정부는 도시형 생활주택 공급을 올해 1만 5,000가구에서 내년 4만 가구로 늘리기 위해 가구 수 제한을 150가구 미만에서 300가구 미만으로 완화하기로 했다. 원룸형 주택 가운데 1가구는 50㎡를 초과해 지을 수 있게

한다.

준공 전 미분양 아파트에 대한 대항주택보증의 환매조건부 매입 대상이 서울을 뺀 인천·경기도 지역 등 수도권으로 확대되고 프로젝트 파이낸싱(PF) 대출 보증도 1조원으로 늘어난다.

공공과 민간의 역할 분담은 한층 선명해질 듯하다. 국토부는 LH 등이 공급하는 평형은 서민의 능력에 맞게 60㎡ 이하의 소형 위주로 하고 85㎡ 등 중형은 민간에 맡기기로 했다. 이에 따라 60㎡ 이하의 분양 비중은 현행 20%에서 50% 이상으로, 10년 임대 또는 분납 임대는 60%에서 80% 이상으로 늘어난다. 특히, 소형 주택에 저소득층이 들어가 살 수 있게 신혼부부·생애 최초 등 특별 공급분처럼 일반 공급 때도 동일 순위와 경쟁할 때 소득 기준을 적용할 방침이다.

전월세 등의 주택시장 안정화에도 방점을 찍었다.

먼저, 지역별 수급 상황을 상시 점검할 계획이다. 수급 상황을 따져 볼 수 있는 전월세 거래정보 시스템을 1월부터 가동하기 시작했다. 3월부터 아파트 단지명, 가격, 층, 계약월 등 전월세 실거래 정보를 월별로 공개한다. 재건축·재개발 추진 시기가 집중돼 인근 전월세시장이 불안해지지 않도록 지자체와 협력해

사업 추진 시기를 조절할 계획이다. 현재 관련 내용을 담은 「도시 및 주거환경정비법」 개정안이 국회에 계류 중이다.

친환경 주거단지 조성을 촉진하기 위한 정책도 강화된다. 온실가스 감축 정책의 차질 없는 추진을 위해 녹색건축물인증제도를 활성화할 계획이다.

이를 위해 현재 신축 건물에만 시행중인 친환경 건축물 인증과 에너지 효율 등급 인증을 기존 건축물까지 확대한다. 주택성능등급표시제, 친환경건축물인증제 등 아파트와 일반 건축물에 유사하게 추진하고 있는 친환경·에너지 관련 제도를 통합 정비하고, 연면적 1만㎡ 이상인 업무용 건축물은 신축 허가시 에너지 사용량을 평가해 제출토록 의무화한다.

100~200세대 규모의 그린홈 시범단지를 올해 하반기에 착공할 계획이다. 여기엔 친환경 단지 설계, 에너지 절감 기술, 신재생 에너지 등 그린홈 건설 기술이 총동원된다.

분양가상한제 폐지되나

분양가를 낮추는 것은 올해도 큰 과제다. 도로·녹지율 조정, 자재 표준화, 지하층의 주차장 활용, 건축비 중 가산비 인정 범위 축소 등을 통해 분양가를 더 낮추는 방안이

■ 이 슈 진 단

추진된다.

이를 위해 하남, 미사 등 규모가 크고 교통 여건이 양호한 지구의 상업용지에는 외국인 관광객 등을 위한 체인형 중저가 비즈니스호텔 등의 건설도 허용된다. 땅을 상업용지로 비싸게 팔면 집값은 덜 받아도 되기 때문이다.

건설시장 활성화 차원에서 서울을 제외한 민간 택지의 분양가상한제 폐지를 추진하는 한편 심의 절차 통합 등을 통해 주택 건설 인허가 기간도 줄이기로 했다.

대규모 아파트 단지는 경기 상황에 맞춰 시기와 물량을 나눠 분양할 수 있게 하고 민영주택 청약 때 재당첨 제한을 내년 3월 말까지 한시적으로 배제하기로 한 조치도 1년 연장할 방침이다.

11개 신도시도 주변 수요와 LH의 자금력 등을 고려해 추진할 방침이다. 전국적으로 땅 주인의 반발이 적지 않지만 사업성을 고려하지 않을 수 없다는 게 LH의 고민이다.

정부는 이와 함께 1인당 주거 면적 등 최저 주거 기준을 높이고 민간 임대주택 거주자를 지원해주는 주택바우처제도의 도입도 검토하기로 하였다.

해외건설 지원 강화

한편 국토부는 해외건설 5대 강국

진입을 위해 2012년까지 2조원의 글로벌 인프라펀드(GIF)를 조성해 700억 달러 이상을 수수하겠다고 보고했다.

이를 위해 지분 투자(GIF)와 대출·보증(수출입은행), 보험(무역보험공사) 3개 분야간 협력 관계를 구축할 계획이다. 부유식 LNG 액화 플랜트, 하이브리드 담수화 플랜트, 도시에너지자원 복합 플랜트 등 핵심 기술 역량을 확보하기 위한 투자도 강화된다.

상반기 안에는 해외플랜트지원협의회를 통해 관계부처 간 협력 체계를 구축, 지원 사업을 공동으로 추진할 계획이다. 이를 통해 국토부 산하 공기업의 해외 진출 계획을 심의·조정하고, 민간 기업과의 연계 시스템을 구축한다.

특히, 우리 업체간 경쟁이 과열될 경우 이를 선제적으로 대응하기 위한 조기 경보 시스템(early warning system) 도입 방안도 마련하기로 했다.

또 내년 2월엔 해외 공항 건설·운영 사업 진출을 지원하는 '해외공향진출사업단'이 구성된다. 카메룬 림베항 등 기존 항만사업 건설을 차질 없이 추진하되, 아시아 지역의 항만 개발도 조기 사업화되도록 지원할 계획이다. 현재 한국 정부는 동남아시아국가연합(ASEAN)과 아

시아 지역 47개 항만을 대상으로 해상 교통 통합 로드맵을 공동 수립하고 있다.

올해도 SOC 예산 조기 집행

이 밖에 부실·부적격 건설업체의 시장 퇴출 촉진, 터키 설계 심의의 공정성 강화, 건설 하도급 불법·불공정 거래 관행 근절을 위한 심사 및 점검 강화 등도 추진된다. '건설 근로자 임금 제때 제대로 주고받기'도 범정부 차원에서 유도하고 감시할 방침이다.

국토해양부는 열거한 정책들을 효과적으로 추진하고, 일자리 창출을 위해 2009년, 2010년에 이어 올해도 SOC 예산을 조기 집행할 계획이다.

국토해양부는 전체 SOC 예산 22조 7,000억원의 61.3%인 13조 9,000억원을 상반기에 조기 집행한다. 산하 공기업 예산 40조원도 상반기에 56.3%인 22조 4,000억원을 조기 집행하기로 했다.

이 과정에서 예산이 낭비되는 것을 막기 위해 국토해양인재개발원을 통한 전문 직무 훈련을 강화하고, 책임감리 위주의 획일적 사업관리 방식에서 벗어나 발주자의 역량과 사업 특성을 고려하도록 관리 방식을 다양화할 계획이다. 