기업 규제의 획기적 개선 - 건설 정책의 큰 틀이 바뀌는가

- 국토해양부의대통령업무보고진단, 시장활성화 미흡 반응도 -

이명박 정부 정책의 핵심 키워드를 꼽으라면무엇일까. 이대통령당선직후대통령직인수위원회에서2개월여동안새정부정책초안마련과정을지켜봤던필자는주저없이‘ 규제 완화 를 꼽는다. 이명박정부의‘ 비즈니스 프렌들리(business friendly) ’ 역시 규제완화내지는개선의함축적의미를담고있는것으로봐도될것이다.

정부조직개편과정에서기존건설교통부에 해양부와 농림부 업무 일부를 흡수해 탄생한국토해양부의정책에서도이와같은규제완화가중요한화두가될것으로보인다.

지난 3월 24일 국토해양부의 첫 대통령 업무 보고에서는이와같은정책의지에상당부분을할애한흔적이역력하다. 특히국토해양부의 이번업무보고는단순히올한해부처의 업무에 그치지 않고 새정부 5년간의 정책 흐름을 제시한다는 점에서 개별 정책뿐아니라큰정책틀을이해하는것이 중요하다.

지난 업무보고에서 국토해양부는 모두 7개의중점과제를제시했다. △기업관련규제의 획기적개선△신성장동력의확충△글로벌통합교통물류체계의구축△부동산시장안정과선진주거 복지실현△대도시교통난완화△지속가능한국토관리△공공건설사업비절감등이바로그것이다.

이와같은중점과제에서눈에띄는것은 바로‘ 기업 규제개선 ’이다. 규제개선이7가지 정책 과제 중 가장 우선 순위에 놓여 있다는 것은 참여정부 5년 동안‘ 서민주거 복지안정 ’에역량을집중시켜온기존건설교통부와는확연히차별성을갖겠다는것을 의미하는것으로풀이된다.

지난3월 24일의대통령 업무보고. 국토해양부는이날업무보고에서모두7개의중점과제를제시하였다.

농지 · 산지 규제 풀고 개발 절차 줄인다

국토해양부의 규제 개선은‘ 땅 ’에 초점이 맞춰져 있다. 싼 값에 많은 땅을 안정적으로공급함으로써기업이더이상공장설립 문제로 해외로 떠나지 않도록 하겠다는 것이다.

땅에 대한 규제 완화는 다소 파격적이기조차 하다. 그동안난개발 문제로 금기시되어왔던농지와산지를과감하게가용 토지로활용하겠다고 밝혔기 때문이다. 이를 통해 3,000㎢의 땅을 확보해 오는 2020년까지 이른바 도시 적용도비율을 6.2%에서 9.2%까지 끌어올리겠다는 것이다. 이 방침대로라면 앞으로 12년 동안 분당 신도시 150여개를만들 수있는 개발가능용지가 새로생기는셈이다.

산지 농지 확보 방안으로 국토해양부가 제시한 것은 바로 과거 난개발의 대명사로 불렸던 준농림지의 재활용이다. 즉관리 지역 중 개발 용도로 쓸 수 있는‘ 계획 관리 지역 ’을 연내에 확정해 택지 · 공장 용지로 제공하겠다는 것이 업무 보고에 담겨 있는 방안의요지다.

가용 토지 확보를 위한 또다른축은‘ 도심의고밀도개발 ’이다. 도심개발활성화는 이 대통령이 과거 서울시장 때부터 필요성을 역설해오던 부분이기도 하다. 즉 재개발 · 재건축등도심재생을통해부족한주택공급을확대하는한편역세권등은고밀

복합 개발을 활성화해 토지 활용도를 극대화하겠다는것이다.

양적인 가용 면적 확대와 함께 국토부가 내세운또다른대안은규제완화를통한개발 절차 간소화다. 이는새 정부의 규제 완화방안의일환이기도하다. 가장눈길을끄는 것은 6개월 내에 공장 설립이 가능하도록산업단지개발절차를대폭간소화한점이다. 각각1 2년씩걸리던개발계획승인과실시계획승인을통합심의해신청후6개월 내에 승인이 가능토록 하겠다는 방안을내놨다. 소규모공장역시도로율과녹지율등기반시설기준을낮춰기업들의부담을덜어주겠다는방침이다.

이와 함께 임대 전용 산업단지의 대규모 공급도이뤄진다. 5조원을투입해토지공사가 토지를 비축, 10년간 임대산단 공급 면적을 당초 계획의 10배인 3,300만㎡으로 늘려 싼 값에 기업들이 생산 활동을 할 수 있도록지원하겠다는계획이다.

또, 도시기본계획에서개발예정용지의 위치 · 용도를 구체적으로 도면에 표시하는 대신 총량으로 표시함으로써 기본 계획 변경없이개발사업추진이가능하도록했다. 특별시 · 광역시가 가진 도시 기본 계획 승인권을 연내에 지자체로 이양하고 50만 명 이상대도시의도시관리계획결정권한도 최근지자체로넘겼다.

미분양 해소책 잇따를 듯

국토해양부의 정책 방향 중 그동안 가장 많은 관심을 모았던 것은 바로 ‘ 부동산시장 ’분야다. 이 대통령이 당선인 시절부터 계속 정책 변화 필요성을 강조해왔던 부분인데다 거래 시장 침체가 장기화되고 있는 상황에서어떻게든변화가필요하다는지적이꾸준히제기돼왔던부분이기때문이다.

일단 이번업무 보고에서나타난새 정부 부동산정책은‘ 공급확대 ’와‘ 규제완화 ’에 초점이맞춰져있다. 이는참여정부가지난5년간규제강화를통한수요억제를핵심정책수단으로활용한것과명확히대비된다.

먼저규제완화의경우가장눈에띄는것이 미분양 해소책이다. 그동안무차별적 규제에 따른 지방 미분양문제를 해소하기 위해지방의경우민간택지는물론공공택지 전매제한도6월말까지풀겠다는방안을내놨다. 실제로 이 대통령도 국토해양부 업무 보고에서정부의과도한규제를지방미분양의중요한원인으로지적하기도했다.

또 업무 보고에서 국토해양부는 재건축 절차 규제를 간소화하기로 하고 연말까지 「도정법」을개정해재건축사업절차를3년에서 1년 6개월로 줄이겠다는 방안도 제시했다. 이와함께 이미 폐지한 기반시설부담금제도외에앞으로 기반시설부담금은난개발또는기반시설설치가필요한곳에만 부과하는방식으로개선할방침을밝혔다.

그동안 우선순위를 두고 논란을 빚었던 공급 확대 방안으로는 일단 도심과 신도시 개발을병행해나가겠다는것이업무보고의 내용이다.

일단연간50만가구의안정적공급목표는 참여정부 말기부터 추진해왔던 공급 확대책을 그대로 승계한부분이다. 안정적 공급 없이는 집 값을 잡을 수 없다는 것이 새 정부의 확실한 방침이기때문이다. 이를위해개발중인공공택지물량공급을앞당기는한편산지 · 농지 규제완화를통해확보한가용토지를택지공급원으로활용하겠다는것이국토해양부의구상이다.

하지만 공급 확대의 우선 순위는‘ 도심 ’이다. 공공 택지 개발과 병행해 가되 도심 공급확대에 우선순위를 두겠다는것이다. 특히 역세권 등을 재정비촉진지구로 적극 지정해 용적률을 높이고 층고 제한을 풀어 고밀, 복합개발을유도한다는것이정부구상이다.

특히새정부는시장안정과공급확대라는정책목표실현을위해땅값낮추기에정책적역량을집중할것으로보인다. 공공택지 조성 원가 산정 기준 개선, 용적률10 20% 포인트 상향, 녹지율 조정 등을 통해 집 값에서 차지하는 택지비 비중을 낮추겠다는복안이다. 여기에택지개발사업에공공 민간 경쟁 체계까지 도입해 택지비를 20%까지낮추겠다는것이다.

업무 보고는 ‘ 서민 주거 안정 ’에도 상당 부분 정책의 포커스를 맞춘 것으로 평가된다. 실제로업무보고에는대통령직인수위원회가검토했던새로운주택공급제도가정책에 반영됐다. 대표적인 것이 신혼부부에 대한‘ 보금자리주택제도 ’다. 연간 5만 가구의 주택을자녀를출산한결혼5년이내신혼부부에게우선공급권을주겠다는것이다.

다만 논란이 되고 있는 ‘ 지분형 분양주택 ’제도의 경우 유동화 방안 등에 대한 문제등으로일단시범사업실시라는원칙정도만밝힌상태여서실제도입여부는불투명한상황이다.

건설산업 지원책은 미흡

국토부는 규제 개선과 함께 건설산업 경쟁력강화를위한방안도제시했다. 중소건설업계 활성화를 위해 원 · 하도급업체 간 협력적공사참여가가능하도록오는9월까지주계약자형공동도급제도의도입방안을 마련하는 한편 상반기 중 도급하한제 적용 대상 공공 기관을 14개에서 203개로 늘려 중소업계의일감을늘려주겠다는것이다.

또, 제2경부(서울 세종시 간), 제2서해안고속도로를 조기 착공하고 서울 시흥 등고속철도건설도추진한다. 특히부산항 광양항, 인천공항 등을 3대 물류 거점으로 삼아 두바이형 포트비즈니스 밸리(Port Business Valley)로 육성키로 하고 총 1,576만㎡의 배후 단지를 개발하고 항만 재개발 사업도 본격적으로 추진키로 했다. 이들 3대 거점과의 연계 교통망 확충을 위해 광역 내륙 물류 기지를 2010년까지 확

보하고각지역거점에13개물류단지를조성한다.

하지만 이와 같은 건설산업 활성화 대책에도 불구하고 정작 업계는‘ 알맹이 가 없다는반응이다. 즉당초시장의기대와는달리 세제, 대출 등 거래 시장 활성화를 위한 특단의지원책은눈에띄지않는다.

실제로이와같은정부입장은대통령업무보고이전부터어느정도예견됐던것이다. 정종환 신임 장관도 업무 보고 며칠 전 건설업계대표와가진간담회에서대출규제완화나 보유 · 거래세 완화는 시장 상황을 지켜본 후 신중하게 판단하겠다는 입장을 밝히기도했다.

이는자칫규제완화로겨우안정을찾은집값이들썩거릴경우새 정부역시집값에 발목잡혔던 참여정부의 전철을 밟을 수도 있다는우려때문으로 보인다. 이대통령도 업무보고과정에서대출 · 세제부문에서는 별다른 정책적 수정이나 보완을 요구하지 않았던 것 역시 당분간은 참여정부의 시장 안정책을유지할것으로보는근거다.

이와 함께 공공공사 비용 절감책으로 내놓은 발주제도개선부문도 논란거리다. 공공공사의 비용 절감을 위해 최저가낙찰제 적용 대상을300억원이상에서 100억원이상으로확대한것이다. 비록‘ 보증인수거부제도 틀도입해덤핑수주문제를해소하겠다는 것이 정부 보완책이지만 건설 보증시장역시개방을앞두고있어과연얼마나실효를거둘수있을지는미지수다.

다만앞서언급했듯이대통령도업무보고 과정에서 미분양의 원인을 ‘ 정부 규제 ’ 때문이라고 지적한만큼전매제한완화외에추가대책가능성도제기되고있어향후 정부가어떤보완책을마련할지여부는지켜볼일이다.

정두환
서울경제신문기자

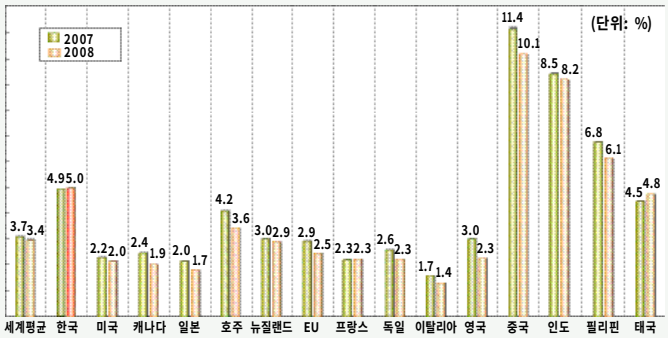
그래픽 뉴스

2007년 통계로 본 대한민국

국내총생산(GDP)	8,874억달러(2006)	13억달러(1953)
1인당국민소득(GNI)	1만 8,37달러(2006)	67달러(1953)
도시근로자가구월평균소득	344만 3,39원(2006)	5,99원(1963)
노령화지수*	55.1%(2007)	8.0%(1955)
노년부양비**	13.8%(2007)	6.0%(1955)
평균수명(남자)	75세(2005)	59세(1971)
평균수명(여자)	82세(2005)	66세(1971)
건설산업생산추이	68조 4,340억원(2006)	10억원(1953)
건설산업취업자수추이	183만 5,00명(2006)	19만 2,00명(1963)
건설투자의대GDP 비중***	15.4%(2006)	9.3%(1953)
천인당주택수	279.호(2005)	141.호(1970)
건설기술자수추이	31만 9,43명 (2005)	6,09명(1970)
해외건설수주금액추이	398억달러 (2007)	50만달러(1965)

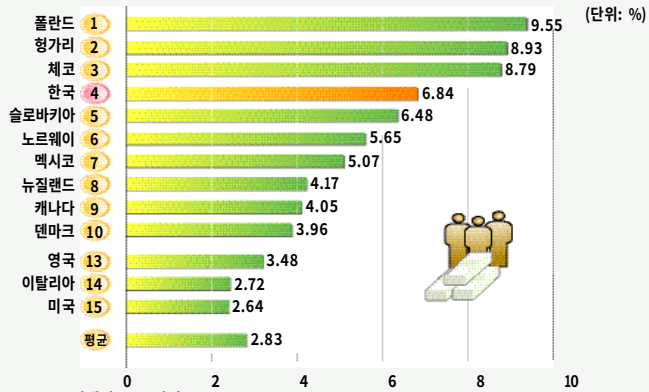
주: *: 15세인구미만에대한 65세이상인구의비율.
**: 15~64세연령층의부양해야하는 65세이상노인의비율.
***: 건설투자는명목금액기준으로하였음.
자료: 통계청.

UN 2008 경제성장률 전망



자료: UN.

OECD 주요 회원국 임금 상승률



주: 2006년대비 2007년기준.
자료:통계청. OECD