군사보호구역 해제 - MB정부 규제 완화의 '신호탄 인가

- 그린벨트해제구역규제도완화키로, 하반기부터본격시행계획 -

MB정부가참여정부의정책 방향과 다른 행보를 보이기 시작했다. 과거 참여정부가 토지에대한부재지주양도세강화등의각종조치로토지시장을얼어붙게하고건설시장마저 위축되는 정책을 추진했다면MB정부는 이러한 규제를 완화하는 데 초점을 맞추기시작했기때문이다.

가장 주목할 부분은 최근 정부가 토지에 대한 각종규제를완화하기위한작업에착수했다는 점이다. 군사시설 보호구역 해제로부터시작된규제완화 정책은기업이개발사업을신속하게추진할수있도록각종 규제를단순화하는작업에이르기까지다양하다.

아파트등주택에대해엄격한잣대를들이대고있는상황과는사뭇다른조치로, 토지의 효율성을 높여 기업들의 개발 환경을 조성하겠다는취지로해석된다. 물론MB정부의 선거 공약인 취 · 등록세 완화와 종부세상향조정등의조치는세수부족을이유로미뤄지고있지만토지에대한규제완화 작업은제법빠른속도로 진행되고있는모습이다.

군사보호구역 해제 등 토지 효율성 제고

국방부는지난1월군사시설보호구역등을 대폭 해제한다고 발표했다. 군사분계선으로부터 15km 이내에 지정된 통제보호구역과25km 이내의제한보호구역을줄이겠다는 계획이다. 결국 군사분계선으로부터 10km 이내로통제보호구역을줄이는 대신 220㎢(여의도 면적의 75배)를 제한보호구역으로완화한다는방침이다. 또한, 제한보호구역중 99㎢(여의도면적의 34배)를 보호 구역에서 해제하겠다는 것이다. 국방부는 이러한 군사시설 보호구역 해제와 완화조치를 올9월말까지 완료할방침이다. 여기에 군사분계선으로부터10 25km 이내 제한보호구역 내에서의 개발 행위 협의도 과거 군부대에서 지자체로 위탁할 방침이다.

이와 같은 군사시설 보호구역 해제 조치는신무기사용으로인해군작전상반드시 필요한지역의면적이크게줄고있기때문이다. 신무기 활성화로 인해 건축물이 군작전에 방해가 되는 사례가 줄어든다는 것이다.

이에 따라 휴전선과 인접한 경기 · 강원 · 인천 등지에서 건축 행위가 한층 활발해질 전망이다. 강원도의 한 관계자는 "단독주택과 창고 · 축사의 신 · 증축은 물론 한탄강 일대를 중심으로 펜션을 신축하려는 수요가 늘어날 수밖에 없을 것 이라고 내다봤다.

특히, 파주와문산등개발이비교적활성화된 지역의 개발 가능성은 더욱 높아지고

토지이용제도 개선 과제

구분	현재	개선	관련규정(시기)
단순화	112개법령에서 397개용도 지역 · 지구운용	지정실적없는지역 · 지구는정비, 유사한지역 · 지구는「국토계획법」으로통합추진	「국토계획법」 및 유관법령(지속추진)
	공장연접규제(계획관리지역내 3만㎡ 이하로분할개발시합산)	기반시설부담구역내는연접규제 배제하여공장추가설치허용	「국토계획법」 시행령 (2008. 9)
	기존공장부지내증설시건폐율 규제(예: 자연녹지지역 20%)	기존공장부지내증설시 건폐율완화	「국토계획법」 시행령 (2008. 9)
	관광단지 · 골프장 계획관리지역에는허용	계획관리지역이일정비율(예: 50%) 초과시관리지역에허용	도시계획시설규칙 (2008. 9)
	일반주거지역내획일적층수규제 (2종: 15층)	평균층수제를제도화하여다양한 스카이라인확보	「국토계획법」 시행령 (2008. 9)
간소화	장기구상인도시기본계획에서 시가화예정용지도면에표기해 빈번한계획변경유발	시가화예정용지의도면표기제를 폐지하고전략계획화	도시기본계획지침 (2008. 6)
	광역도시계획은모두국토부승인	단일도내의광역도시계획은 도지사에게이양	「국토계획법」 (2008 정기국회)
	특별 · 광역시도시기본계획은 국토부승인	승인제도폐지	「국토계획법」 (2008 정기국회)
투명화	토지이용규제정보시스템 서비스중	서비스확대, 도시계획정보 시스템구축	지속추진
	도시계획과정불투명	도시계획과정공개	지속추진

있는 상황이다. LG필립스 LCD 공장 등이 들어선 이후인근지역의추가적인공장증설이한창논의중이어서활발한공사수주물량 증가로 이어질 가능성이 높다. LG필립스 LCD 공장 인근의 한 공인중개사는 "과거 2층 규모의 단독주택 신축도 어려웠던 상황에서 일부 군사시설 보호구역 해제 탓으로 아파트가 올라서는 것을 보면 군사보호구역 해제가 얼마나 큰 뉴스인지 실감할수있을것"이라며" 경기북부지역의대규모개발가능성이또다시고개를들지않겠느냐"고말했다.

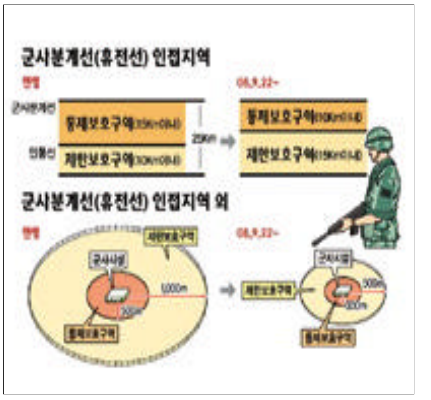
토지이용제도도 대폭 손질한다

국토부는지난4월이명박대통령주재로 열린 제1차 국정과제 보고회에서 토지이용제도개선방안을보고했다. 이날보고된내용으로는 복잡하고 중첩된 용도 지역 · 지구, 경직적인 다단계의 토지 이용 절차, 관주도의불투명한도시계획절차등3가지를 현제도의문제점으로진단했다.

국토부가 내놓은 대안을 살펴보면 ① 토지 규제 내용의 단순화, ② 토지 이용 절차의 간소화, ③ 토지 이용 과정의 투명화 등 3대 추진 전략 하에 수요자 관점에서 기존의규제를전면재검토하겠다는 것이다. 현행 112개 법률에서 397개의 용도지역으로 세분화된각종규제를단순화하겠다는의미다. 이는결국군사보호구역 · 문화재관리구역등정부각부처별로지정하는각종구역을 「국토계획법」으로 통합하여 단일화하겠다는의미로풀이된다.

이와함께이번발표에서주목할만한부분은 공장 증설의 숨통을 터주겠다는 것이다. 기존의공장부지내에공장을증설하게되면 건폐율을 완화한다는 방침이 담겨 있기때문이다. 가령기존공장부지가계획관리지역일 경우 건폐율 40%를 적용 받지만 자연녹지지구이면건폐율20%를적용받아 공장증축의최대난제로꼽혔다. 하지만정

군사시설 보호구역 해제 지역



부의이번방침으로자연녹지지구에증설할 경우에도 기존 건폐율인 40%를 그대로 적용받을수있다.

또한, 서비스산업의 경쟁력 강화를 위해 도시계획 시설로 설치하는 관광 단지와 골프장의 설치 가능 지역도 기존의 계획관리지역에서 생산관리지역과 보존관리지역 등으로확대할방침이다.

정부의 방침대로 토지에 대한 각종 규제가단순화될경우공장증설은물론골프장 건설등에대한규제에서벗어나건설경기가 한층 탄력 받을 수 있을 것으로 기대된다. 한 중견 건설업체 관계자는 "골프장을 건설하기위해서는복잡한인허가과정뿐만 아니라 골프장 건설에 필요한 부지를 찾는 일이 가장 어려운 게 사실"이라며 "골프장 설치 가능 지역이 확대된다면 골프장 공급 측면에서 숨통이 트일 뿐더러 건설업체의 수주전선에파란불이켜질수있을것"이라고전했다.

그린벨트 해제 구역도 규제 완화

개발제한구역 개발에 대한 규제도 대폭 완화될 것으로 기대된다. 그동안 공공 기관에만 허용해 온 그린벨트 해제 지역 개발을외국인을 포함한 민간 자본의 비율이 50% 미만인 특수 목적 법인(SPC)에도 허용하겠다는 것이다. 정부는 이러한 내용을 담은 「개발제한구역법」 시행령 및 시행규칙을 개정해 오는 10월 말부터 본격 시행할계획이다.

개정안에 따르면기존에는 개발제한구역 해제지역의 업무와상업시설개발에있어서 최고 7층까지만 건물을 올릴 수 있었지만공공성격의개발에한해서는 층고제한에대한완화가가능하다.

전문가들은 정부의 이번 개정안에 대해 부산과인천등에서추진해온각종개발사업이한층탄력을받을것으로기대하고있는 모습이다. 실제 부산의 한 개발 사업의 경우 아랍계로부터 대규모 투자까지 약속받은 상황이지만 공공 개발의 범위에 포함되지 못해 사업이 좌초 위기에 놓인 바 있다. 하지만 이번 개정안으로인해아랍계로부터 대규모 투자를 유치해 본격적인 개발이가능해진것이다.

국토부에따르면개발제한구역에서해제된 토지 중 경제자유구역으로 지정된 지역은 부산진해 경제자유구역과 대구경북 지식경제자유구역 등으로 거론된다. 여기에 앞으로 개발제한구역에서 해제될 예정인 토지의규모는130㎢규모에달해어림잡아여의도면적의 50배를훌쩍넘는토지가 대규모 개발이 가능한 부지로 탈바꿈하게 된다.

만일 정부가 제시하는 이런 계획이 실제 실행될경우국내건설시장은다시한번도약의 시기를 맞을 수 있을 것으로 보인다. 주택 시장과 해외 플랜트 시장으로 뚜렷이 양분되는 건설시장이 호기를 맞을 것으로 예상된다. 원자재가격상승과지방주택시장침체등으로한치앞을내다보기힘든국내 건설업계로서는반가운 소식이 아닐 수 없다. 문제는이와같은정부의방침과계획을건설업계가도약의발판으로활용할수있어야 한다는것이다.

김상용
서울경제신문부동산부기자