

## 준농림지역 폐지의 주택건설업체에 대한 영향과 대응방안

김 현 아  
(CERIK 책임연구원)

### < 요약 >

- 「난개발 방지대책」은 최근 사회적인 문제가 되고 있는 수도권 주변 준농림 지역에서의 난개발 문제에 초점이 맞추어져 있음.
- 이번 대책으로 인해 우리 나라 주택건설의 60%를 차지하고 있는 민간부문의 주택건설이 침체될 위기에 있음.
- 또한 주택공급의 차질은 물론, 수도권 주변의 주택가격 및 전세가격의 상승도 우려되고 있음.
- 이와 관련하여 본 연구에서는 준농림 지역의 폐지에 따른 주택건설업체의 영향에 대하여 설문조사를 실시하고, 이번 대책의 여러 가지 부작용을 최소화하면서 난개발을 방지할 수 있는 효과적인 방안을 모색하고자 함.
- 설문조사 결과에 의하면 준농림 지역이 폐지될 경우, 올해 주택건설계획물량 50만 호 중 8.9%인 44,700호 정도가 공급에 차질이 있을 것으로 전망됨.
- 준농림 지역에 토지를 보유하고 있는 기업들의 자산가치 하락 및 개발의 유보 등이 주택건설업체들의 경영악화 원인으로 작용할 것임. 또한 이러한 효과는 대기업보다는 중소기업들에게 더 클 것으로 판단됨.
- 이번 대책은 주택건설업체들의 사업구조에도 영향을 미칠 것으로 판단되는데, 앞으로는 자체개발사업의 수익성 저하로, 기존 도시지역의 재개발이나 재건축 사업, 혹은 지방정부와의 제3섹터 사업방식 등으로의 전환이 필요함.
- 그러나 금융조달 능력이나 업체인지도 등이 상대적으로 열세에 있는 중소기업체들은 기존의 사업구조를 대기업과 같이 조정하는데는 어려움이 있을 것으로 판단됨.
- 난개발 방지를 위한 효율적인 정책에 대한 질문에 응답업체의 50%가 민간사업자에게 개발의 재량권을 확대하고, 정부는 사업허가를 통해 계획적인 개발을 유도해야 한다고 응답함.
- 또한 난개발 방지를 위해서는 해당 지방자치단체의 선계획과 기반시설에 대한 투자가 이루어져야 한다고 응답(35.5%)하였음.
- 난개발 방지를 위한 기반시설의 비용부담에 대해서는 지방자치단체와 사업시행자 부담(37.1%), 지방자치단체 부담(30.6%), 지방자치단체, 사업시행자, 입주민이 함께 부담(25.8%) 순으로 나타남.
- 부작용을 최소화하면서 난개발을 방지할 수 있는 정책 대안으로써 개발영향부담금제(Development Impact Fee)나 대규모 신도시개발 등이 거론되고 있으나, 기존 기반시설에 대한 추가투자 등에 대한 고려는 빠져 있음.
- 난개발을 방지하고 주택건설사업을 활성화하기 위해서는 계획적인 개발을 유도할 수 있는 개발기법(PUD: Planned Unit Development방식) 및 기반시설의 비용부담에 지방정부 및 지역수혜자를 참여시키는 TIF(Tax Increment Financing)의 활용이 필요함.