

건축투자 활성화 정책과 추진 방향

조은혜
국토교통부
건축정책과 사무관

건축 리뉴얼 시대를 맞이하면서

건축 리뉴얼 시대로의 전환과 한계

인간이 살아가는 데 가장 필요한 것이 입는 것, 먹는 것, 자는 것이라는 점은 명백한 사실이다. 그리고 이러한 행위들 모두가 ‘건축물’이라는 공간에서 이루어진다. 그런 만큼 건축이 삶에 미치는 의미는 아주 크다.

더욱이 생활수준이 점점 높아지면서 건축물은 단순한 주거공간으로서 의미를 넘어서 우리 삶을 표현하고 나아가 삶을 빚어내는 그릇이 되었다.

건축물은 경제적으로도 큰 비중을 차지한다. 건축물을 만드는 과정에 한 해 100조 원 이상이 투입되고, 직접적인 고용 인력도 40만 명에 달한다. 하나의 건축물이 세워지면서 건축물 안에 들어가야 할 집기류를 마련하기 위한 제조업, 건축물을 중개할 부동산업 등에 미치는 영향력까지 고려하면 건축은 ‘종합산업’이라고 할 만하다.

현재 건축시장은 새로운 변화를 준비해야 할 시점을 맞았다. 건축물들이 빠르게 노후화되면서 전국적으로 준공된 지 30년이 경과한 건축물이 2015년 1월 기준 39%나 되고, 이 같은 속도라면 2020년에는 약 50%에 달하게 된다. 건축물이 노후화될수록 건축물의 기능을 유지하기 위한 관리가 이뤄져야 하며, 건축물 안전도 확보할 수 있어야 한다. 그뿐만 아니라 최근에는 에너지 소비도 줄일 수 있어야 하며, 미감 또한 자아낼 수 있어야 한다. 이를 한 번에 해결하는 방법은 리모델링, 재건축이다. 하지만 이것이 생각만큼 쉽지 않다는 것이 문제이다.

중전에는 집단적인 재개발 사업을 통해 건축물 개량이 자연스럽게 이루어졌으나, 최근에는 부동산 경기 침체 등으로 대규모 재개발 사업의 추진 동력이 줄어들고 있다. 예를 들어 재개발 사업으로 공급되는 주택 수가 2010년에 10만 호였던 것이 작년에는 5,000호에 불과하였다. 특히 건축물의 요구 성능이 향상됨에 따라 건축비가 높아져 사업성이 떨어지면서 재건축 추진여건이 더욱 나빠지고 있다. 또한 개별 건축물에 대해서는 전적으로 건축주가 선택할 문제로 간주되어 뚜렷한 지원책이 없다.

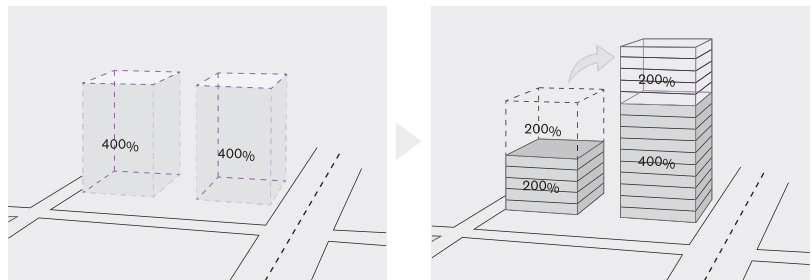
‘건축투자활성화 대책’과 건축 리뉴얼 촉진 방안

얼마 전 제8차 무역투자진흥회의(2015.7.9.)에서 발표한 ‘건축투자활성화 대책’은 이러한 시대적인 흐름을 담은 것이다. 신축시장이 아니라 재건축시장이 주요 논의대상이 되었고, 기존의 대규모 재개발·재건축 정비방식뿐 아니라 소규모 단위의 재건축과 리모델링이 이루어지는 것을 촉진하기 위한 건축규제 개선, 과감한 인센티브, 리뉴얼 자금융자 등이 내용에 포함되었다. 이는 리뉴얼 시장이 건축시장의 새로운 모멘텀이 될 수 있다는 것을 의미한다.

소규모 정비방식 다양화

먼저 소규모 정비방식을 다양화하여 건축주들이 소규모로 재건축이나 리모델링 사업을 추진할 수 있도록 하였다. ‘결합건축제도’는 한 필지에 하나의 건축물이라는 기본 개념을 깨고, 두 대지 간 용적률을 탄력적으로 활용할 수 있도록 한 제도이다. 아울러 인접대지 간 임대료가 높은 대지로 용적률을 이전하여 사업성을 높일 수 있도록 하였다.

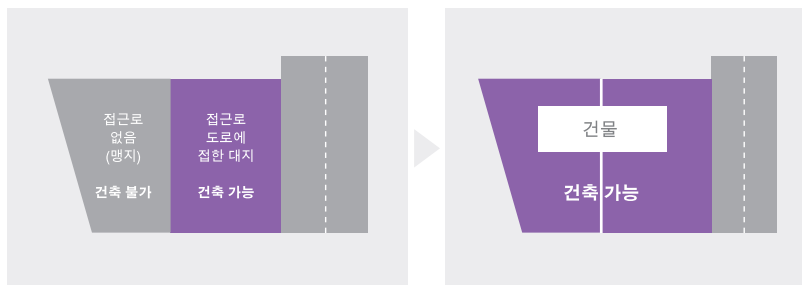
결합건축제도의 개념



자료: 국토교통부 보도자료, “노후건축물 정비 촉진 등 건축투자 활성화 대책 발표”, 2015.7.7.

또한 작년에 도입한 ‘건축협정제도’는 이웃 간에 진입도로·주차장·조경 등을 공동 활용하여 소규모 필지를 효율적으로 사용할 수 있도록 한 제도로, 건축협정 방식을 이용할 경우 용적률을 완화하도록 하는 추가적인 인센티브를 부여키로 하였다. 이를 통해 소규모 건축주들의 사업성을 높이고, 재건축이 사실상 불가능하였던 토지도 재건축을 할 수 있는 길을 마련하였다.

건축협정제도의 개념



자료: 국토교통부 보도자료, “노후건축물 정비 촉진 등 건축투자 활성화 대책 발표”, 2015.7.7.



건축협정 시범사업 대상지(상: 부산, 하: 영주)

©건축도시공간연구소

새로운 건축 투자수요 발굴

두 번째 대책은 건축시장 활성화를 위한 새로운 건축시장의 발굴이다. 그 일환으로 그동안 공사가 중단되어 장기간 방치된 건축물의 사업재개를 지원할 계획이다. 전국에 방치된 건축물이 949동에 달하지만 사업성이 부족하고 권리관계가 복잡하여 자발적인 해결을 기대하기 어려우며, 경관·안전문제를 야기하여 도시환경에 부정적 영향을 미치고 있다. 이에 따라 건축물의 용도변경이나 사업시행자에 대한 지방세 감면 등을 통해 사업성을 높이고, 공공기관을 사업시행자로 투입하여 조속히 공사를 재개하도록 할 계획이다.

증가하는 친수여가 활동에 부응하여 부유식(Floating) 건축물에 대한 제도적 기반도 만들어진다. 기존에는 부유식 건축물에 대한 인·허가, 등기 등에 대한 법적인 절차가 마련되지 않아 부유식 건축물의 사업 추진이 어려웠다.



도심 곳곳에 존재하는 공사중단 장기방치 건축물

자료: 임유경·임현성, 「공사중단 장기방치 건축물의 정비 등을 위한 실태조사 방법론 연구」, 건축도시공간연구소, 2014.

공공건축물 리뉴얼 활성화

30년 이상 된 국유재산 건축물이 총 8,800여동에 달할 정도로 민간건축물뿐 아니라 공공건축물도 노후화되고 있다. 그러나 재원부족 등으로 공공건축물의 리뉴얼이 부진한 실정이다. 민간투자가 가능한 대상과 여건 등을 크게 확대하여 노후 공공건축물이 ‘행정시설+주민 커뮤니티 시설+상업시설’로 재탄생될 수 있는 방안을 마련하였다.

건축규제 합리화

그동안 유지된 ‘1건물 1용도 체계’에서 ‘복수용도 허용 체계’로 전환하여, 건축물을 계절별·요일별·수요별로 탄력적으로 활용할 수 있도록 하였다. 학기 중에는 기숙사로 사용되는 건물을 방학 기간에는 숙박시설로 활용하는 것이 좋은 예다. 이런 조치들을 통해 건축물의 활용도가 높아질 것으로 기대된다.

대책 실효성과 지속성 제고를 위한 보완책 실행

준비된 대책이 신속히 이행될 수 있도록 보완장치를 마련하였다. 우선 그간 개별 노후건축물 정비에 가장 큰 걸림돌이 되었던 자금문제를 완화하기 위해 ‘주택도시기금’을 통한 장기저리융자를 추진하기로 하였다. 또한 결합건축제도, 건축협정제도 등 새롭게 도입된 제도를 건축주들이 이해하고 추진할 수 있도록 지자체별로 ‘건축지원센터’와 ‘건축리뉴얼특별회계’가 도입된다. 이를 통해 건축물 리뉴얼 관련 컨설팅을 제공하고, 자금을 지원하는 것 또한 가능해져 국민들이 실질적으로 제도를 이해하고 활용할 수 있도록 돕고 있다. 이와 함께 방치건축물 사업, 공공건축물 민관 복합개발 사업 등의 경우 생소하여 활용하지 못하는 문제를 해결하기 위하여 국토교통부와 한국토지주택공사가 올해 말부터 시범사업을 벌일 계획이다.

나아갈 방향

정책여건이 더욱 급속하게 변함에 따라 이번에 발표한 대책의 내용도 빠르게 변화하겠지만, 이번 건축투자활성화 대책의 가장 큰 의미는 건축산업이 나아가야 할 방향을 제시하였다는 것에 있다. 건축시장도 이러한 변화를 감지하고 대응을 할 필요가 있다.

국토교통부는 제도 개선이 완료되어 내년부터 본격 시행되면 건축물의 질이 높아져 국민안전이 제고될 뿐만 아니라, 연간 2조 2,000억 원의 신규투자 효과가 있을 것으로 기대한다. 더불어 리뉴얼 붐이 일어나게 되면 건축서비스산업 전반을 진흥시키는 직접적인 계기가 될 수 있을 것으로 판단된다.

이번에 도입된 제도들은 기존 「건축법」 체계와 다소 동떨어져 실제로 정착하기 위해서는 정부의 많은 노력이 필요하다. 「건축법」의 개정을 조속히 추진하는 것뿐만 아니라, 세부적인 내용들에 대한 가이드라인을 만들어 누구나 쉽게 제도를 활용할 수 있도록 해야 할 것이다. 좁은 공간이라도 건축주의 개성을 반영할 수 있고 최대한 효율적이면서도 경관적으로 아름다운 건축, 거리가 탄생하길 기대한다.

참고문헌

- 1 국토교통부 보도자료, “노후건축물 정비 촉진 등 건축투자 활성화 대책 발표”, 2015.7.7.