“후보지 정해도 착공은 먼 길”… 동의·보상·사업성 ‘변수’

주택공급 병목

정부와 서울시가 주택공급 확대에 속도를 내고 있지만 실제 입주 물량을 늘리기까지는 넘어야 할 과제가 적지 않다. 신규 후보지를 확보하더라도 주민 동의와 인허가, 자금조달, 착공 등 여러 단계를 거쳐야 하기 때문이다. 공급계획의 규모보다 사업 추진 과정에서 발생하는 지연 요인을 해소하는 것이 중요하다는 지적이다.

◆ 절차 줄인 도심복합사업도 착공까지 5년

도심 공공주택 복합사업은 공공이 사업을 주도해 민간 정비사업의 조합설립과 관리처분계획 등 일부 절차를 생략하는 방식이다. 사업기간을 줄이고 도심 내 주택공급을 확대하기 위해 2021년 도입됐다.

그러나 제도 도입 이후 실제 착공까지는 상당한 시간이 걸리고 있다. 국토교통부에 따르면 전국 47곳에서 약 8만5000가구 규모의 도심복합사업이 추진 중이지만 첫 착공은 올해 말 예정된 인천 제물포역 복합지구다.

도심복합 첫 삽까지 5년 걸려
서울 11곳도 추가 절차 더 남아
공공택지 조성기간 단축 추진

공사비 상승에 정비사업 지연 우려
LH 매입확약 등 지원책도 가동
기존 사업 정상화도 함께 추진해야



정부가 지난달 30일 도심 공공주택 복합사업 신규 후보지로 선정한 서울 서초구 방배동 822 일대에 후보지 선정을 알리는 현수막이 걸려 있다. 이 지역에는 총 918가구가 공급될 예정이다. /이현진 기자

공공이 사업을 주도하더라도 주민 동의 확보는 필수다. 예정지구 지정 이후 토지 등 소유자 3분의 2 이상과 토지 면적 2분의 1 이상에 해당하는 소유자의 동의를 확보해야 복합지구 지정이 가능하다.

보상 수준과 추가 부담금 등을 둘러싼 이해관계가 엇갈리면 사업 일정이 늦어질 수 있다. 이번에 발표된 서울 신규 후보지 11곳 역시 주민 의향률 30% 이상을 확보했지만 법정 동의요건을 충족하기까지는 추가 절차가 필요하다. 사업계획 승인 이후에도 보상과 이주, 철거를 거쳐야 한다. 후보지 선정이 곧바로 주택공급 확정이나 착공을 의미하지 않는 이유다.

◆ 사업기간 단축… 입주 시점도 앞당길까

정부는 도심복합사업과 별개로 공공택지 개발 과정에서 발생하는 지연 요인도 해소하겠다는 입장이다.

홍지선 국토교통부 장관은 지난 8일 취임 후 첫 SNS 메시지에서 공공택지 조성기간을 기존 68개월에서 37개월로 단축하겠다는 목표를 제시했다. 토지 보상과 부지 조성, 착공 단계에서 발생하는 지연을 줄이겠다는 구상이다.

홍 장관은 “토지 보상과 부지 조성, 착공까지 단계마다 몇 달씩 멈춰 서는 경우가 많다”며 사업지구별로 지연 요인을 해소하겠다고 밝혔다.

다만 택지 조성기간 단축이 실제 입주 시점을 같은 기간 만큼 앞당긴다는 의미는 아니다. 택지 조성과 주택 건설은 서로 다른 단계이며 사업별 인허가와 공사 일정도 고려해야 한다.

인허가를 받고도 착공하지 못한 사업에 대해서는 LH의 미분양 매입확약과 신축매입약정 등을 활용한다는 방침이다. 분양 불확실성에 따른 사업자의 부담을 줄여 착공을 유도하려는 취지다.

박현근 LH 공공주택본부장은 “앞으로 주택공급에 모든 역량을 집중해 공급 속도를 높이고, 주택시장 안정에 실질적으로 기여하겠다”고 밝혔다.

그러나 자금조달과 사업성 문제가 해소되지 않으면 지원책만으로 사업을 정상화하는 데 한계가 있을 수 있다. 부실 프로젝트파이낸싱(PF) 사업장 역시 권리관계 정리와 사업구조 조정 등이 선행돼야 한다.

◆ 민간 정비사업은 공사비·사업성이 관건

서울시가 공급 확대의 주요 수단으로 추진하는 재개발·재건축도 사정은 비슷하다. 신속통합기획을 통해 정비구역 지정 등 행정절차를 단축하더라도 조합설립과 사업시행인가, 관리처분인가, 이주·철거를 거쳐야 한다. 사업 과정에서 공사비가 상승하거나 조합원 간 이해관계가 충돌하면 일정이 지연될 가능성이 있다.

특히 공사비 상승은 조합원 추가 분담금 부담으로 이어질 수 있다. 일반분양 수입이 충분하지 않은 사업장은 사업성을 확보하기 어려워지고 시공사 선정이나 공사비 협상이 길어질 수 있다.

◆ 신규 후보지·기존 사업 병행해야

서울의 주택공급 확대를 위해선 신규 사업지 확보와 기존 사업의 추진 속도 개선이 함께 이뤄져야 한다는 분석이다.

신규 후보지 지정은 중장기 공급 기반을 확충하는 효과가 있지만 단기간에 준공 물량을 늘리기는 어렵다. 반면 이미 인허가를 받았거나 착공을 앞둔 사업은 지연 요인을 해소할 경우 상대적으로 빠르게 공급으로 연결될 수 있다.

정부는 공공택지 조성기간 단축과 미착공 사업 지원을 추진하는 동시에 LH의 직접 시행을 확대할 계획이다. 신규 사업지 확보뿐 아니라 이미 추진 중인 사업의 착공을 앞당기는 것이 공급 확대의 주요 과제로 떠오르고 있다.

홍지선 국토부 장관도 자신의 SNS에서 “국민께서 기다리시는 것은 공급대책의 숫자가 아니라 실제로 입주할 수 있는 집”이라고 강조했다. /이현진 기자

lhj@metroseoul.co.kr

3기 신도시 조성기간 31개월 줄인다

›› 1면 ‘쏟아지는 주택공급… ’서 계속

정부는 이러한 시간차를 줄이기 위해 사업 추진 과정의 지연 요인을 해소하겠다는 방침이다.

홍지선 국토교통부 장관은 지난8일 취임 후 첫 사회관계망서비스(SNS) 메시지에서 공공택지 조성기간 단축과 미착공 사업 지원, 인허가 지연 해소를 우선 과제로 제시했다.

특히 3기 신도시 등 공공택지 조성기간을 기존 68개월에서 37개월로 줄이겠다고 밝혔다. 토지 보상과 부지 조성 등 단계별 지연 요인을 해소해 공급 속도를 높이겠다는 구상이다. LH가 조성한 공공택지를 직접 시행해 2030년까지 최대 5만3000가구를 공급하고, 인허가 이후 착공하지 못한 사업에는 미분양 매입확약 등도 지원하기로 했다.

다만 공공택지 조성기간을 단축하더라도 주택 건설에 필요한 기간까지 같은 폭으로 줄어드는 것은 아니다. 사업별 주민 동의와 보상, 자금조달 등이 원활하게 이뤄져야 착공 시점을 앞당길 수 있다.

오세훈 서울시장은 최근 주택공급 관련 기자회견에서 “정비사업의 행정절차를 단축하더라도 조합 내부 갈등 등으로 사업이 지연될 수 있다”고 지적했다. 사업별 추진 속도에 차이가 있는 만큼 갈등 해소와 신속한 사업 추진이 중요하다는 취지다.

/이현진 기자

