

건축허가 제한 조치는 시급히 보완되어야 한다

FEATURE

李永熙 / (주)희림 종합건축사 사무소
by Lee, Young-Hee

최근 몇 년간 건설부문의 과잉투자가 국가 경제구조를 뿌리째 흔들어 놓았고, 급기야 과열 건설 경기를 진정시키기 위하여 전면적 가까운 건축허가 제한을 수단으로 한 응급처방을 하지 않을 수 없는 정부의 고뇌를 같이 읽어야만 하는 현실이 안타깝기만 하다.

오늘의 경제난국을 타개하기 위하여 내려진 조치라면 이해하지 못할 국민은 없었지만, 최소한 정부의 정책 방향에 대하여 미래를 예측할 수 있고, 국민 개개인이 사유재산권 행사를 함에 있어 보다 합리적이고 계획성있는 사업 계획을 입안할 수 있도록 장·단기 건설 부문의 정책 비전이 제시되어야 한다.

그리고 자금의 혼미한 상황을 유발케 한 원인과 동기에 대해서도 솔직한 설명이 부여되어야 함이 마땅하다.

단순하게 물량 충족의 가시적인 전시행정이 되풀이 되지 않기 위해서라도, 좁디좁은 국토가 무질서하게 그 잠재력이 낭비되게 하지 않기 위해서라도, 토지, 도시, 주택정책에 대한 냉철한 반성과 보완이 공개적으로 토론되어야 하고 그 기록은 영구히 보존되어야 할 것이다.

요즘 땅을 조금이라도 가진 국민들은 집을 지을 수 있는 재정적 능력이 전혀 없고, 사용목적과 관리 능력도 없으면서 토지초과이득세를 피하기 위하여 아무렇게나 적당히 집을 짓지 않을 수가 없다. 6대 도시내에 2백평 이상 택지를 보유하고 있을 경우 한 채의 주택은 헐어버리고 허술한 상업용 건물이라도 건축하여야 한다. 또한 비업무용 증과세를 면세받기 위하여는 토지를 취득한 지 1년 이내에 착공하지 않을 수가 없는 현실이다.

토지초과이득세의 근본목적은 이해 못하는 것은 아니다. 그러나 운용면에 있어서 토지를 토지 지역별, 규모별, 소유실태별로 구분하여 신축성있게 시행했다면 사태를 이 지경까지는 몰고오지 않았을 것이다.

이와같은 미완성적 제도로 인해 도시는 황폐화되고 토지의 잠재력을 난도질 당하고 있다. 그리고 졸속 건축계획에 따른 소비성 용도의 건축물만 혼재하여 재개발과 재건축의 <사이클>이 단축되어, 엄청난 국가적 재원을 낭비하고 있는 현실이다.

건축계획을 입안함에 있어서는 그 사용목적이 분명하고,

백년대계의 치밀한 계획하에 도시적 위상과 환경적 조율이 전제되어야 함은 지극히 보편적 논리로 알고 있다.

그런데 요즘 휴지화될 설계도, 다시 말해서 건축허가를 신청해서 반려받기 위한 설계를 의뢰받는 예가 늘어나고 있다. 이 얼마나 불편한 허구이며 고급 두뇌의 낭비인가!

국가 경제 운용상 통제기능을 발휘함은 정부의 책임이고 의무이긴 하겠으나 보다 국민편적 측면에서 다각적 분석과 종합적 검토를 거친 뒤 슬기로운 처방을 내릴 수도 있다고 생각이 된다.

최근 정부는 주택건설 물량 계획이 초과달성 하었다고 해서 평형의 크기는 불문에 부치고 세대수라는 지극히 단순한 통계 숫자만을 기준하여 지자체 별로 주택건설 물량을 할당하였다. 사실상 한시적 주택건설의 전면 동결이다.

이 얼마나 행정편의주의적인 주먹구구식 발상인가! 아무리 다급하더라도 실질 수요자인 서민들의 내집마련 계획이 일사라도 정부시책에 의하여 장애로 중단되어서는 안되는 것이다.

선별적 통제의 방법, 예를 들어 공공부문과 규모별, 자연 발생적인 소단위 민간부문 등을 구분하여 제한하도록 보완되어야 함이 시급하다.

또한 몇 차례에 걸쳐 거듭되는 건축허가 제한에 대해서도 그 기술적 방법을 다시한번 모색하여 보다 근본적이고 장기적인 대책을 바탕으로 한 일관성있는 정책 운용이 요구된다.

우리나라 경제 규모에 걸맞는 적정 규모의 건설부문 투자 비중을 년차적으로 예측함은 크게 어렵지 않으리라 본다.

건축행정이 중단되지 않고, 건축 규제 조치가 해제될 시의 대혼란을 예방하기 위해서라도, 건축 수요의 보다 정확한 통계 수치를 도출하고, 시기적으로 적절히 운영하기 위해서는 지금과 같은 건축허가서 반려조치는 하루빨리 보완·수정되어야 할 것이다.

착공 시기를 조정하여 허가를 해주는 방법도 있겠고, 이것이 법논리에 모순이 된다면 반려가 아니라 허가 절차는 이행하고 허가 통지서만 유보하는 방법이 국민적 편익을 보호하는 것이 될 것이다.

건설부문 정책에 대해서는 도무지 내일을 예측할 수가 없다. 왜 이렇게 답답한가!