

제418회 국회
(정기회)

국토교통위원회 회의록 (국토법안심사소위원회)

제 3 호

국 회 사 무 처

일 시 2024년11월20일(수)

장 소 국토교통위원회소회의실

의사일정

1. 공공주택 특별법 일부개정법률안(한정애 의원 대표발의)(의안번호 2201351)
2. 공공주택 특별법 일부개정법률안(한민수 의원 대표발의)(의안번호 2202560)
3. 공공주택 특별법 일부개정법률안(김재섭 의원 대표발의)(의안번호 2202921)
4. 공공주택 특별법 일부개정법률안(천준호 의원 대표발의)(의안번호 2203008)
5. 공공주택 특별법 일부개정법률안(김기표 의원 대표발의)(의안번호 2203282)
6. 공공주택 특별법 일부개정법률안(김우영 의원 대표발의)(의안번호 2201782)
7. 공공주택 특별법 일부개정법률안(서범수 의원 대표발의)(의안번호 2202441)
8. 공공주택 특별법 일부개정법률안(권영진 의원 대표발의)(의안번호 2203340)
9. 공공주택 특별법 일부개정법률안(권영세 의원 대표발의)(의안번호 2200587)
10. 공공주택 특별법 일부개정법률안(민홍철 의원 대표발의)(의안번호 2200745)
11. 공공주택 특별법 일부개정법률안(염태영 의원 대표발의)(의안번호 2202903)
12. 민간임대주택에 관한 특별법 일부개정법률안(맹성규 의원 대표발의)(의안번호 2204855)
13. 민간임대주택에 관한 특별법 일부개정법률안(김희정 의원 대표발의)(의안번호 2204898)
14. 재건축·재개발사업 촉진에 관한 특별법안(김은혜 의원 대표발의)(의안번호 2203516)
15. 도시 및 주거환경정비법 일부개정법률안(김은혜 의원 대표발의)(의안번호 2203514)
16. 도시 및 주거환경정비법 일부개정법률안(홍기원 의원 대표발의)(의안번호 2202115)
17. 도시 및 주거환경정비법 일부개정법률안(민홍철 의원 대표발의)(의안번호 2202331)
18. 도시 및 주거환경정비법 일부개정법률안(민홍철 의원 대표발의)(의안번호 2202481)
19. 도시 및 주거환경정비법 일부개정법률안(권영진 의원 대표발의)(의안번호 2203166)
20. 주거기본법 일부개정법률안(이연희 의원 대표발의)(의안번호 2201762)
21. 주거기본법 일부개정법률안(허영 의원 대표발의)(의안번호 2202727)
22. 주거기본법 일부개정법률안(전용기 의원 대표발의)(의안번호 2204090)
23. 주거기본법 일부개정법률안(황운하 의원 대표발의)(의안번호 2202034)
24. 주거기본법 일부개정법률안(김우영 의원 대표발의)(의안번호 2202946)
25. 주거기본법 일부개정법률안(이춘석 의원 대표발의)(의안번호 2202515)
26. 주거기본법 일부개정법률안(손명수 의원 대표발의)(의안번호 2204204)
27. 부동산개발사업 관리 등에 관한 법률안(권영진 의원·손명수 의원 대표발의)(의안번호 2203919)

28. 개발이익 환수에 관한 법률 일부개정법률안(김정재 의원 대표발의)(의안번호 2204207)
29. 주택법 일부개정법률안(장철민 의원 대표발의)(의안번호 2201417)
30. 주택법 일부개정법률안(이연희 의원 대표발의)(의안번호 2202985)
31. 빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법 일부개정법률안(김태년 의원 대표발의)(의안번호 2202462)
32. 빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법 일부개정법률안(김희정 의원 대표발의)(의안번호 2203640)
33. 빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법 일부개정법률안(김기표 의원 대표발의)(의안번호 2202979)
34. 주택도시시기금법 일부개정법률안(권영진 의원 대표발의)(의안번호 2204281)
35. 주택도시시기금법 일부개정법률안(윤종균 의원 대표발의)(의안번호 2204870)
36. 건설산업기본법 일부개정법률안(박용갑 의원 대표발의)(의안번호 2203197)
37. 수도권정비계획법 일부개정법률안(안태준 의원 대표발의)(의안번호 2202126)
38. 부동산투자회사법 일부개정법률안(서범수 의원 대표발의)(의안번호 2202687)
39. 부동산투자회사법 일부개정법률안(김정재 의원 대표발의)(의안번호 2202957)
40. 부동산투자회사법 일부개정법률안(염태영 의원 대표발의)(의안번호 2203277)
41. 한국토지주택공사법 일부개정법률안(서범수 의원 대표발의)(의안번호 2202439)

상정된 안건

1. 공공주택 특별법 일부개정법률안(한정애 의원 대표발의)(의안번호 2201351) 3
2. 공공주택 특별법 일부개정법률안(한민수 의원 대표발의)(의안번호 2202560) 3
3. 공공주택 특별법 일부개정법률안(김재섭 의원 대표발의)(의안번호 2202921) 3
4. 공공주택 특별법 일부개정법률안(천준호 의원 대표발의)(의안번호 2203008) 3
5. 공공주택 특별법 일부개정법률안(김기표 의원 대표발의)(의안번호 2203282) 3
6. 공공주택 특별법 일부개정법률안(김우영 의원 대표발의)(의안번호 2201782) 3
7. 공공주택 특별법 일부개정법률안(서범수 의원 대표발의)(의안번호 2202441) 3
8. 공공주택 특별법 일부개정법률안(권영진 의원 대표발의)(의안번호 2203340) 3
9. 공공주택 특별법 일부개정법률안(권영세 의원 대표발의)(의안번호 2200587) 3
10. 공공주택 특별법 일부개정법률안(민홍철 의원 대표발의)(의안번호 2200745) 3
11. 공공주택 특별법 일부개정법률안(염태영 의원 대표발의)(의안번호 2202903) 3
12. 민간임대주택에 관한 특별법 일부개정법률안(맹성규 의원 대표발의)(의안번호 2204855) 52
13. 민간임대주택에 관한 특별법 일부개정법률안(김희정 의원 대표발의)(의안번호 2204898) 52
14. 재건축·재개발사업 촉진에 관한 특례법안(김은혜 의원 대표발의)(의안번호 2203516) 54
15. 도시 및 주거환경정비법 일부개정법률안(김은혜 의원 대표발의)(의안번호 2203514) 72
16. 도시 및 주거환경정비법 일부개정법률안(홍기원 의원 대표발의)(의안번호 2202115) 72
17. 도시 및 주거환경정비법 일부개정법률안(민홍철 의원 대표발의)(의안번호 2202331) 73
18. 도시 및 주거환경정비법 일부개정법률안(민홍철 의원 대표발의)(의안번호 2202481) 73
19. 도시 및 주거환경정비법 일부개정법률안(권영진 의원 대표발의)(의안번호 2203166) 73

○소위원장 권영진 의석을 정돈해 주시기 바랍니다.

성원이 되었으므로 제418회 국회(정기회) 제3차 국토법안심사소위원회를 개최하겠습니다.

오늘 회의에서는 41건의 법률안을 상정하여 심사하도록 하겠습니다.

법안 심사 방법은 소위원회 심사자료를 기반으로 하여 수석전문위원의 설명과 정부 측의 의견을 들은 다음에 위원님들께서 질의·토론하는 순서로 진행하도록 하겠습니다.

그리고 배석하고 계신 분이 답변하는 경우 원활한 회의 진행과 회의록 작성을 위하여 위원장으로부터 발언권을 얻은 후 답변하여 주시고 답변 모두에 소속·직위·성명을 말씀해 주시기 바랍니다.

그러면 의사일정에 들어가도록 하겠습니다.

1. 공공주택 특별법 일부개정법률안(한정애 의원 대표발의)(의안번호 2201351)
2. 공공주택 특별법 일부개정법률안(한민수 의원 대표발의)(의안번호 2202560)
3. 공공주택 특별법 일부개정법률안(김재섭 의원 대표발의)(의안번호 2202921)
4. 공공주택 특별법 일부개정법률안(천준호 의원 대표발의)(의안번호 2203008)
5. 공공주택 특별법 일부개정법률안(김기표 의원 대표발의)(의안번호 2203282)
6. 공공주택 특별법 일부개정법률안(김우영 의원 대표발의)(의안번호 2201782)
7. 공공주택 특별법 일부개정법률안(서범수 의원 대표발의)(의안번호 2202441)
8. 공공주택 특별법 일부개정법률안(권영진 의원 대표발의)(의안번호 2203340)
9. 공공주택 특별법 일부개정법률안(권영세 의원 대표발의)(의안번호 2200587)
10. 공공주택 특별법 일부개정법률안(민홍철 의원 대표발의)(의안번호 2200745)
11. 공공주택 특별법 일부개정법률안(염태영 의원 대표발의)(의안번호 2202903)

(10시04분)

○소위원장 권영진 의사일정 제1항부터 제11항까지 이상 11건의 공공주택 특별법 일부개정법률안을 일괄하여 상정합니다.

먼저 수석전문위원님 보고해 주시기 바랍니다.

○수석전문위원 박재유 보고드리겠습니다.

먼저 유사한 내용의 개정안인 의사일정 제1항부터 제7항까지 7건의 개정안에 대해서 일괄해서 보고드리겠습니다.

자료 1페이지 되겠습니다.

중간 부분입니다. 7건의 개정안 중 서범수 의원안을 제외한 6건은 공통적으로 공공주택 특별법에 규정되어 있는 도심 공공주택 복합사업에 관한 제도개선을 내용으로 하고 있으며 구체적으로는 뒤쪽 2페이지에 요약 정리되어 있는 바와 같이 현물보상 정의 신설, 후보지 선정 절차, 현물보상 대상, 현물보상 기준 등에 관한 사항들이 되겠습니다.

그리고 하단입니다. 한정애·김기표·서범수 의원안은 도심 공공주택 복합사업 제도개선과는 별개로 LH 혁신방안을 반영해서 민간주택건설사업자를 공공주택사업자로 지정할 수 있도록 하는 내용을 포함하고 있는 내용입니다.

그러면 개정안의 내용을 주제별로 묶어서 보고드리겠습니다.

7페이지로 넘어가겠습니다.

연번 2번, 현물보상 정의 규정 신설에 관한 한정애·김기표·천준호·김재섭 의원안 제2조 제5호는 현물보상을 ‘공공주택사업자가 협의에 응한 쪽방 밀집지역을 포함하는 공공주택 지구 또는 도심 공공주택 복합지구 내의 토지 또는 건축물 소유자에게 사업시행으로 조성되는 토지 또는 건설되는 건축물로 보상하는 것’으로 정의하는 내용이 되겠습니다.

9페이지 되겠습니다.

현행법상 공공주택지구의 현물보상은 쪽방 밀집지역을 포함하는 공공주택지구와 복합 지구에만 인정되므로 김재섭 의원안에서와 같이 제27조의4제1항에 따른 공공주택지구와 제40조의7제1항에 따른 도심 공공주택 복합지구로 적용 범위를 명확하게 한정할 필요가 있다고 생각합니다.

다음은 10페이지입니다.

복합지구 후보지 선정 절차에 관한 한정애·김기표·천준호·김재섭 의원안 제40조의7제2항부터 제4항까지는 현재 비법정 절차인 후보지 선정 절차를 법률에 규정하는 내용으로 복합지구 지정권자인 시·도지사와 국토교통부장관이 직권 또는 시장·군수·구청장의 요청에 따라 후보지를 선정·공고하되 시·도지사가 후보지를 선정하는 경우에는 국토교통부장관과 사전에 협의를 거치도록 규정하고 있습니다.

12페이지로 가겠습니다.

하단 문장입니다. 한정애·김기표·천준호 의원안은 후보지의 선정과 철회에 관한 사항만 규정하고 있는데 후보지를 변경하여 복합지구의 지정 필요성을 검토하게 되는 경우도 발생할 수 있으므로 김재섭 의원안과 같이 후보지의 변경 절차에 관한 사항을 추가하는 것이 타당한 측면이 있다고 생각이 됩니다.

다음은 13페이지 상단 부분입니다.

시·도지사가 지정권자로서 후보지를 선정하는 경우에 각 개정안과 같이 국토교통부장관과 사전 협의를 거치도록 하되 반대로 국토교통부장관이 지정권자로서 후보지를 선정하는 경우에도 국토교통부장관이 관할 시·도지사와 사전 협의하도록 하는 내용을 추가하는 것을 대안으로 검토해 볼 수 있을 것으로 생각이 됩니다.

하단 부분입니다. 한편 지난 8월 22일에 개최된 법안심사소위 심사 과정에서 안태준 위원님께서 후보지로만 지정된 채 과도하게 사업이 지연되는 사례가 있으므로 후보지 단계에서 주민의 철회 동의 절차가 없더라도 일정한 기간이 경과할 경우 자동적으로 후보지의 지정이 철회될 수 있도록 하는 절차를 마련할 필요가 있다는 의견을 주셨고, 이와 관련하여 국토교통부도 과도한 사업 지연 시 자동적으로 후보지 지정 철회 필요성에 공감을 하면서 후보지 선정 후 2년까지 복합지구 지정·변경을 위한 의견청취를 하지 않는 경우에는 자동적으로 철회되도록 근거 규정을 추가하는 것이 가능하다는 의견을 제시하였습니다.

14페이지입니다.

14페이지와 15페이지에 정리되어 있는 수정의견은 방금 보고드린 사항을 조문으로 정리해 본 내용입니다.

다음은 17페이지로 넘어가겠습니다.

보상평가 기준일에 관한 한정애·김기표·김재섭 의원안 제40조의10제4항 및 천준호 의원안 제40조의10제3항은 후보지 선정에 따른 토지가격 변동 시 후보지 선정일 이전으로

서 선정일에 가장 가까운 시점의 공시지가로 보상하도록 하는 내용이 되겠습니다.

다음, 18페이지입니다.

이러한 각 개정안은 가격변동 시의 보상평가 기준일과 관련하여 현행법에 따른 기준일인 공공주택지구 또는 복합지구 지정을 위한 주민 등의 의견청취 공고일에 앞선 시점인 후보지 선정일을 보상평가의 기준일로 규정하고 있습니다.

다음 페이지입니다.

현행법보다 보상평가 기준일을 조기화하는 것에 대해 아직 후보지 선정 단계에 있는 지역의 주민 가운데 일부는 다른 사업지와의 형평성 문제로 반대할 가능성도 있다고 생각되므로 이를 종합적으로 고려하여 결정할 필요가 있을 것으로 생각합니다.

다음은 20페이지입니다.

원칙적인 현물보상 기준시점을 후보지 선정일로 완화하는 내용의 개정안은 토지등소유자가 현물보상을 받을 수 있는 소유권 취득시점에 관한 사항을 법률에 규정하고 기존의 개정법률 부칙을 삭제하려는 것으로 기준시점을 2021년 6월 29일에서 후보지 선정일로 완화하고 후보지 선정일 이전에 건축허가를 받아 복합지구 지정을 고시한 때까지 소유권 보존등기를 완료한 자도 현물보상 대상에 추가하는 내용이 되겠습니다.

다음 페이지입니다.

한편 김기표 의원안은 투기과열지구가 아닌 경우에는 원칙적인 현물보상 기준시점을 후보지 선정일이 아닌 예정지구 지정일로 다른 개정안보다 더욱 완화하고 있다는 점에서 차이가 있습니다.

27페이지로 넘어가겠습니다.

후보지의 변경을 허용할 경우 변경되는 후보지의 주민은 후보지가 변경되어 공고된 날에 후보지로 선정된 사실을 알게 되므로 김재섭 의원안과 같이 후보지 선정일에 후보지 변경 공고일이 포함되도록 규정할 필요가 있을 것으로 생각이 됩니다.

아울러 한정애·천준호·김기표·한민수 의원안은 공동주택의 분양계약을 체결하여 소유권을 이전받은 자를 현물보상의 대상으로 하고 있는데 건축물의 분양에 관한 법률 제2조에 따른 분양의 정의에 따르면 2인 이상에게 판매하는 경우로 의미가 한정될 수 있으므로 김재섭 의원안과 같이 ‘소유권의 이전에 관한 계약’이라는 문구를 사용하는 것이 적절할 것으로 생각합니다.

계속 이어서 보고드리겠습니다.

한편 각 개정안 모두 신축 건축물에 대해 제1호에 해당하는 자와 계약을 체결하여 소유권을 이전받아 계속 소유한 자를 현물보상의 대상으로 하고 있는데 제1호에 해당하는 자는 후보지 선정일 전에 건축허가를 받은 건축물에 대하여 복합지구 지정을 고시한 때까지 소유권보존등기를 완료하여 계속 소유한 자로서 소유권을 이전하는 경우에는 계속 소유라는 요건을 상실하게 되므로 제1호에 해당하는 자와 소유권을 이전받은 자는 개념상 양립이 불가능하므로 계속 소유의 요건을 제외하는 내용으로 문언을 수정할 필요가 있다고 생각합니다.

다음은 29페이지입니다.

한정애·천준호·김기표·한민수 의원안은 건축법 제2조제2항제2호의 공동주택만을 현물보상 대상 건축물로 한정하고 있는 반면에 김재섭 의원안에서는 상가주 및 임대업자의

보상 다변화를 통하여 갈등 요소를 해소하고 복합사업 참여를 제고하기 위한 측면에서 건축법 제2조제2항의 전체 건축물 유형으로 현물보상 대상 건축물을 확대하고 있는바 현물보상 대상 건축물을 상가 등으로 확대할 것인지에 대한 논의가 필요해 보입니다.

다음은 32페이지입니다.

후보지 선정일 이후 취득한 무주택자의 토지등에 대한 예외적 현물보상에 관한 한정애·김기표·김재섭 의원안 및 천준호 의원안과 한민수 의원안이 되겠습니다.

각 개정안들은 토지등소유자가 기준시점, 즉 후보지 선정일 이후에 복합지구 내에 토지등을 취득하였더라도 예외적으로 현물보상을 받을 수 있도록 규정하고 있습니다.

김재섭 의원안은 이에 더해서 전세사기 특별법에 따른 전세사기피해자가 전세사기피해주택을 취득하는 경우도 후보지 선정일 이후의 현물보상 대상자로 추가하고 있는 반면 김기표 의원안은 후보지 선정일 이후의 예외적 현물보상은 투기과열지구에만 적용되는 것으로 규정하고 있습니다.

37페이지로 가겠습니다.

상단 부분입니다.

전세사기피해주택을 취득한 경우에는 투기수요에 의한 주택 취득으로 볼 수 없으므로 김재섭 의원안과 같이 현물보상 대상으로 추가하는 방안은 바람직하다고 생각이 되며 지위 승계 특약 및 사업자의 확인 요건은 김재섭 의원안에서와 같이 거래로 인한 소유권이전으로 한정할 필요가 있을 것으로 판단됩니다.

아울러 국토교통부는 결혼 상속 등으로 무주택 자격을 상실하게 되는 등 다양한 경우를 고려한 합리적인 기준을 위해 무주택자로 간주할 수 있는 자를 법률에 한정적으로 규율하기보다는 국토교통부령으로 위임하여 무주택 자격을 유연하게 적용할 필요가 있다는 의견을 제출하고 있는바 김재섭 의원안은 이러한 점을 반영하여 규정하고 있다는 점을 참고해서 심사할 필요가 있을 것으로 생각이 됩니다.

또한 김기표 의원안에서 예외적 현물보상 대상을 투기과열지구로만 한정하고 있는 내용은 앞서 원칙적 현물보상 기준일에 대한 내용과 연계해서 심사할 필요가 있다고 생각이 됩니다.

다음은 39페이지 뒤쪽입니다.

한정애·김기표·김재섭 의원안 제40조의10제11항 및 천준호 의원안 제40조의10제10항은 후보지 선정일 이후 토지등을 취득한 무주택자에게 현물보상을 하는 경우 사업인정의 고시로 보는 복합지구 지정의 고시 이후라도 대통령령으로 정하는 기간까지 현물보상의 대상이 되는 토지등에 관한 소유권 외의 권리를 취득하였다면 토지보상법 제2조제5호의 관계인에 해당한다고 보아 수용 절차 및 보상의 상대방으로 하는 특례를 신설하는 내용이 되겠습니다.

다음은 41페이지입니다.

한정애·김기표·김재섭 의원안 제40조의10제8항 및 천준호 의원안 제40조의10제7항은 현물보상을 받을 수 있는 권리를 대상 건축물 또는 토지의 분양계약을 체결한 날 이후에는 전매할 수 있도록 하여 소유권이전등기까지 전매를 제한하고 있는 현행법의 내용을 완화하려는 내용입니다.

44페이지로 넘어가겠습니다.

복합지구 내 토지등 수용 시 현물보상의 기준 및 절차에 관한 한정애·김기표·김재섭 의원안 제40조의10제6항 및 천준호 의원안 제40조의10제5항이 되겠습니다.

각 개정안은 토지로 하는 현물보상을 일정 규모 이상의 상업시설 등의 토지등소유자까지로 확대하면서 1개 필지의 토지가 여러 개의 필지로 분할되는 등 현물보상을 받을 수 있는 자를 증가시키는 변칙적인 행위, 이른바 지분쪼개기가 있을 때에는 권리산정의 기준일을 후보지 선정일로 하는 내용을 각각 신설하고 있습니다.

50페이지로 넘어가겠습니다.

이러한 각 개정안은 일정 규모 이상의 상업시설의 토지등소유자가 해당 시설의 전부를 공공주택사업자에게 협의양도한 경우 토지로 현물보상할 수 있도록 하는 것인데 ‘일정 규모 이상’의 범위를 구체화할 수 있도록 통상의 입법례에 따라 김재섭 의원안과 같이 대통령령으로 정하는 규모 이상으로 규정할 필요가 있으며 공익사업 보상액 산정의 기준시점을 참고해서 김재섭 의원안과 같이 현물보상을 위한 협의 성립 당시가 협의양도에 따른 현물보상에 있어 권리산정의 원칙적인 기준일이 된다는 점을 명시할 필요가 있을 것으로 생각이 됩니다.

아울러 각 개정안 제40조의10제6항제4호 각 목에 열거되어 있는 현물보상을 받을 수 있는 자를 증가시키는 변칙적인 행위와 관련하여 도시 정비법 등 유사 입법례를 참고하여 자구를 수정할 필요가 있어 보입니다.

그리고 53페이지부터 예시되어 있는 수정의견은 지금까지 보고드린 사항을 반영해서 자구를 수정해 본 내용이 되겠습니다.

58페이지로 넘어가겠습니다.

한정애·김기표·천준호·김재섭 의원안 제40조의11제1항은 공급기준 및 분양가격 등을 정할 때 사업계획 및 권리변동에 관한 사항 등을 고려 요소로 추가하는 내용이 되겠습니다.

다음은 60페이지입니다.

한정애·김기표·천준호·김재섭 의원안 제40조의7제5항은 서류의 발급 외에 공공주택사업자가 국가 또는 지방자치단체에 복합사업에 필요한 자료의 제공, 그 밖에 필요한 협조도 요청할 수 있도록 하고 특별한 사정이 없는 한 국가 또는 지방자치단체가 요청에 응하도록 하는 내용이 되겠습니다.

하단 부분입니다.

개정안에 따르면 복합지구의 지정·변경을 제안하기 전의 단계에도 공공주택사업자가 필요한 모든 협조를 요청할 수 있게 되어 권한 범위가 다소 광범위한 측면이 있고 개정안과 비슷한 입법례를 찾기 어렵다는 점에서 협조의 대상 또는 요청 목적을 제한하는 방안을 검토해 볼 필요가 있다고 생각합니다.

62페이지 뒤쪽에 정리되어 있는 수정의견은 개인정보보호위원회와 국토교통부의 의견을 반영해서 자료제공 협조 목적을 명확하게 한정하는 내용으로 조문을 정리해 본 것입니다.

다음은 63페이지입니다.

한정애·김기표·김재섭 의원안 제40조의14제1항제4호는 복합지구 내 다가구주택·다세대주택 및 상가 소유자 등에 대하여 복합사업의 시행으로 인하여 얻을 수 없게 되는 임대료 등 비용의 일부도 공공주택사업자의 지원 범위에 추가하는 내용이 되겠습니다.

다음은 65페이지입니다.

한정애·김기표·김재섭 의원안 제40조의10제3항은 복합사업의 시행을 위한 토지등의 수용·사용에 대한 재결의 관할이 중앙토지수용위원회에 있음을 명시하는 내용이 되겠습니다.

다음은 67페이지입니다.

복합사업의 준용규정 정비에 관한 한정애·천준호·김기표·김재섭 의원안 제40조의17 되겠습니다.

복합사업에서 준용하고 있는 여러 조문 중에서 광역교통개선대책 수립 특례 준용 규정인 현행법 제24조는 대규모 개발사업에 해당하는 경우 시·도지사가 아닌 국토교통부장관이 광역교통대책을 수립할 수 있게 한 특례를 복합사업에도 준용하고 있는데 한정애·천준호 의원안은 해당 준용 규정인 현행법 제24조를 삭제한 반면 김기표·김재섭 의원안은 해당 준용 규정을 현행대로 유지하고 있습니다.

70페이지로 넘어가겠습니다.

먼저 중소규모 주택지구 지정·변경의 특례 준용 규정인 현행법 제7조의 준용과 관련해서 살펴보면 현행법 제7조제3항 및 제4항은 100만㎡ 이하의 공공주택지구 지정·변경에 관한 것이기 때문에 소규모 지구에 관한 중앙도시계획위원회의 심의를 생략하려는 개정안의 취지와는 맞지 않은 측면이 있으므로 준용 대상 조문을 김재섭 의원안에서와 같이 제7조에서 제7조제1항 및 제5항으로 명확하게 한정하는 방안이 타당하다고 생각이 됩니다.

아울러 광역교통개선대책 수립 특례 준용과 관련해서는 도심지를 중심으로 추진되는 복합사업의 성격상 국토교통부장관이 대규모 공공주택 개발사업의 광역교통대책을 수립할 수 있도록 하는 특례 규정을 계속 준용하도록 할 필요성이 있다고 생각이 되므로 김기표·김재섭 의원안이 타당한 것으로 생각이 됩니다.

다음은 72페이지 되겠습니다.

쪽방 밀집지역을 포함하는 공공주택지구의 토지 등 수용 시 현물보상 준용규정 정비에 관한 한정애·김기표·천준호·김재섭 의원안 제27조의4 되겠습니다.

각 개정안은 제27조의4에서 준용하고 있는 규정들이 변경·이동된 점을 반영해서 현물보상을 받을 권리의 전매에 관한 규정을 준용 대상에 추가를 하고 개정안에 따른 현물보상의 기준일인 후보지 선정일은 법률 제19763호 부칙 제6조를 고려해서 해당 주택지구 지정·고시된 날부터 역산을 하여 1년이 되는 날로 하려는 내용이 되겠습니다.

75페이지로 넘어가겠습니다.

김재섭 의원안 제4항에서 주민협의체의 시공사 추천 제도, 주민협의체 및 주민대표회의의 구성, 주민협의체 및 주민대표회의 등에 대한 비용지원을 쪽방 밀집지역을 포함하는 지구조성사업에도 적용하도록 하는 내용은 주민의 의견을 반영하여 주민 수요에 부합하도록 사업이 추진될 수 있다는 점에서 타당한 측면이 있다고 생각합니다.

한편 각 개정안 모두 현물보상으로 공급하는 주택 및 주택 이외의 건축물의 공급기준 및 분양가격 등에 관하여 제40조의11을 준용하는 부분을 삭제하고 있는데, 이 경우 가격산정 기준금액으로 활용되는 분양가격 외의 공급기준 등에 관해서는 규율에 공백이 생기는 문제가 있으므로 현행법에서 법 제40조의11을 준용하도록 하고 있는 내용을 현행대로

유지할 필요가 있다고 생각이 됩니다.

76페이지와 77페이지에 정리된 수정의견은 김재섭 의원안을 중심으로 방금 보고드린 사항을 반영한 것이 되겠습니다.

다음은 78페이지로 넘어가겠습니다.

김우영 의원안 제40조의13제2항은 주민협의체에 들 수 있는 주민대표자 회의기구인 주민대표회의의 구성을 임의적 사항에서 의무적 사항으로 변경을 하고 주민대표회의의 구성 기한을 복합지구 지정 전까지로 명시하는 내용입니다.

81페이지로 넘어가겠습니다.

이와 관련하여 국토교통부는 주민대표회의의 구성 여부는 복합지구 내 토지등소유자가 그 필요성에 따라 자율적으로 결정할 사항으로 이를 공공주택사업자로 하여금 법률로써 주민대표회의를 강제적으로 구성하는 것은 사적 자치의 원칙을 훼손하는 측면이 있어 현행 유지가 필요하다는 입장입니다.

다음은 83페이지 되겠습니다.

부칙 중에 도심 공공주택 복합사업 제도개선과 관련된 부칙 사항이 되겠습니다.

부칙과 관련해서는 89페이지를 봐 주시기 바랍니다.

현물보상에 관한 특례와 관련하여 한정애·천준호·김기표·한민수 의원안은 신축건물의 건축주 및 수분양자가 현물보상을 받기 위해서는 2021년 2월 4일 즉 복합사업 대책 최초 발표일 이전에 건축허가를 받아야 한다는 기준일을 설정하고 있는 반면, 김재섭 의원안은 별도 고시일 즉 후보지 선정 보도자료 배포일 이전에 건축허가를 받은 신축건물의 건축주와 수분양자가 현물보상을 받을 수 있도록 함으로써 현물보상 대상을 보다 넓히고 있으므로 다른 현물보상 대상과 형평성 및 사업 추진에의 영향을 고려하여 결정할 필요가 있을 것으로 생각됩니다.

다음 페이지 넘어가겠습니다.

부칙과 관련하여 국토교통부는 각 개정안은 신축건축물의 건축허가와 관련하여 법 시행 당시 복합지구 또는 예정지구로 지정된 지역에 대해서만 규정하고 있는데 이 경우 법 시행 당시 후보지에서는 신축건축물 건축허가와 관련된 규율에 공백이 생길 수 있으므로 이를 참고하여 수정할 필요가 있으며, 아울러 김재섭·한정애·김기표·천준호 의원안은 현물보상을 받을 수 있는 자를 증가시키는 변칙적 행위를 열거하고 해당 행위가 있는 경우 후보지 선정일을 현물보상을 받을 수 있는 권리산정의 기준일로 규정하고 있는데 이 경우 법 시행 당시 예정지구 또는 복합지구 지정 완료 지역에 관해서는 후보지 선정이 불가능하여 규율에 공백이 생기는 문제가 있으므로 법 시행 당시 예정지구 또는 복합지구 지정 완료에 대하여 권리산정기준일의 특례를 별도로 규정하는 것을 부칙에 신설할 필요가 있다는 의견을 제시하고 있는바 이러한 점은 타당한 것으로 보아서 91페이지와 92페이지의 수정의견에 해당 사항을 반영해 보았습니다.

다음은 93페이지로 넘어가겠습니다.

도심 공공주택 복합사업 제도개선에 관한 사항에 대해서는 보고를 마치고 지금부터는 공공주택사업자의 민간 참여 허용에 관한 사항에 대하여 보고를 드리겠습니다.

한정애·김기표·서범수 의원안 제4조제3항은 모든 공공주택사업에 민간 주택건설사업자의 공공주택사업자 단독 지정을 허용하면서 공공주택 특별법상 공공주택사업자의 일부

권한의 적용을 배제하는 내용이 되겠습니다.

98페이지로 넘어가겠습니다.

이러한 개정안에 대해서는 공공주택사업에의 경쟁 도입을 통한 공공주택 품질 제고와 국민의 선택권 보장 필요성과 함께 공공주택사업의 취지 그리고 민간 주택건설사업자의 공공주택사업 참여 전망 등을 종합적으로 고려하여 개정 여부를 결정할 필요가 있을 것으로 생각이 됩니다.

다음 페이지로 넘어가겠습니다.

한편 한정애·김기표 의원안과 서범수 의원안에서 민간 주택건설사업자에게 적용되도록 하는 공공주택 특별법상 공공주택 사업자 관련 사항의 범위가 서로 다르고 적용 여부 해석상 불명확한 부분이 있으므로 제도개선의 취지와 민간 주택건설사업자의 특성을 고려해서 민간 주택건설사업자인 공공주택사업자에게 적용하거나 배제해야 할 현행법상의 내용을 확정하고 그에 맞추어 적절히 조문을 정리할 필요가 있을 것으로 생각이 됩니다.

뒤쪽 100페이지의 표는 국토교통부와 협의를 통해 공공주택 특별법상 민간 주택건설사업자인 공공주택사업자에게 적용이 필요한 조문을 표로 정리해 본 것이고, 이를 토대로 101페이지부터 해당 내용을 조문으로 정리를 해 보았습니다.

이상으로 보고를 마치겠습니다.

○소위원장 권영진 수석님 수고하셨습니다.

다음은 차관님, 정부 측 의견 말씀해 주시기 바랍니다.

○국토교통부제1차관 진현환 각 조문별로 말씀을 드려야 되겠습니다.

먼저 총론적으로 주민의 재산권을 최대한 보장하고 갈등 요소를 해소하기 위한 개정안에 전반적으로는 동의를 하고 또 수석전문위원의 검토의견에 동의를 합니다. 다만 지구 지정 전에 주민대표회의 구성을 의무화하는 것은 실제 현장의 다양한 상황과 특성을 고려해서 신중한 검토가 필요하다고 보겠습니다.

먼저 7페이지, 현물보상 정의 규정 신설 부분에 대해서는 전문위원 검토보고에 동의를 합니다.

그다음 10페이지, 후보지 선정 절차와 보상평가 기준일 관련해서 복합지구 후보지 선정 절차 관련해서는 선정 절차를 법률에 규정하는 내용인데 이 부분도 전문위원 검토보고에 동의를 합니다. 그래서 시·도지사가 후보지 선정 시 국토부장관과 사전 협의토록 하고 또 국토부장관이 선정 시에 시·도지사와 사전 협의하도록 하는, 쌍방 간에 하도록 하는 전문위원 검토의견에 동의를 합니다.

또 후보지 철회 관련해서 저번에 논의를 했기 때문에 저희는 후보지 단계에서 2년이 경과하면 철회할 수 있도록 하는 그런 규정이 신설되었으면 하는 바램입니다.

그다음 17페이지, 보상평가 기준일 관련해서는 저희는 개정안에 동의를 합니다. 개정안에 따라서 현물보상 제공 범위를 무주택자이자 또 최초 거래를 통해 토지등을 소유한 자에게까지 확대를 하는 경우에 사실상의 거래 허용에 따른 여러 가지 거래량 증가가 보상 금액 증가에 따른 사업성 악화로 이어지기 때문에 이를 방지하기 위해서 보상평가 기준일을 조기화하는 것이 반드시 같이 병행될 필요가 있고, 후보지 선정을 법률적 절차로 하게 되면 개발정보가 주민에 공개되는 최초의 법정 절차는 주민 등의 의견청취 공고일 이전인 후보지 선정일이 되기 때문에 후보지 선정일로 보상평가 기준일을 조기화할 필요

가 있다고 봅니다.

○**북기왕 위원** 요거 관련해서, 후보지 선정일로 가깝게 하는 것으로 정리가 되는데 공시지가로 보상을 합니까?

○**국토교통부제1차관 진현환** 보상평가 말씀하십니까?

○**북기왕 위원** 예, ‘공시지가로 보상하도록 함’이라고 돼 있어서.

○**국토교통부공공주택추진단장 김배성** 공공주택추진단장입니다.
감정가로 보상하고 있습니다.

○**북기왕 위원** 그건 잘못된 거지요.

○**국토교통부제1차관 진현환** 지금 18페이지 말씀하시는 거지요?

○**북기왕 위원** 17페이지에 ‘공시지가로 보상하도록 함’, 법에 그렇게 되어 있어요. ‘공시된 공시지가로’ 이렇게 돼 있어서 공시지가로 보상하는 경우가……

○**국토교통부제1차관 진현환** ‘선정일에 가장 가까운 시점에 공시지가로 보상한다’ 이 말씀하시는……

○**북기왕 위원** 예.

○**국토교통부공공주택추진단장 김배성** 공공주택추진단장 김배성입니다.

정확하게는 공시지가를 기준으로 산정하는 감정평가로 보상하고 있습니다.

○**북기왕 위원** 그러면 이걸 변경시켜야 될 것 같은데요. 요새 세상천지에 이걸로 보상하는 경우가 어디 있어?

○**소위원장 권영진** 공시지가를 기준으로 하는 감정평가 금액으로……

○**국토교통부주택토지실장 김규철** 예, 그렇게 하고 있습니다.

○**북기왕 위원** 감정평가가 공시지가로 기준하니까 앞엿것은 사실 쓸모없는 이야기이고.

○**안태준 위원** 그런데 이 법의 구체적 위당들이 왜 다 공시지가로 했을까요?

○**국토교통부공공주택추진단장 김배성** 공공주택추진단장 김배성입니다.

통상 저희가 보상을 할 때 감정평가를 하게 되는데 감정평가의 근거가 되는 게 공시지가가 있을 수도 있고 조성원가가 있을 수도 있고 다양한 기준이 있을 수 있습니다. 그래서 기준이 정확하게 적시가 되어야 거기에 따른 평가가 분명해지는 경향이 있기 때문에 일단은 저희가 기준이 되는 것을 적시했다고 이해해 주시면 될 것 같습니다.

○**안태준 위원** 아니, 그런데 법에 이렇게 해 놓으면 당연히 공시지가로 보상을 하지.

○**소위원장 권영진** 차관님, 정리해 주시지요.

○**국토교통부제1차관 진현환** 모든 법안이 다 공시지가로 보상한다고 돼 있는데요.

○**안태준 위원** 그러니까 왜 이렇게 돼 있어요?

○**국토교통부도심주택공급총괄과장 이경호** 국토부 도심주택공급총괄과장입니다.

도심복합사업 같은 경우에도 지금 빨리 가는 사업은 감정평가를 하고 있는 사업 지역들이 있습니다. 지금 현재 있는 규정으로도 공시지가를 기준으로 해서 주민들이나 지자체 그리고 사업자가 선정한 감정평가 업체들이 감정평가를 규정에 맞춰서 하고 있기 때문에 이 규정만 봤을 때는 자칫 공시지가로 그냥 보상이 되는 것처럼 보이지만 현재 감정평가한 내용을 가지고 보상을 하고 있는 상황입니다.

○**북기왕 위원** 그러면 현실에 맞게끔 바뀌어야지요.

○**서범수 위원** 그러니까 법 문구를 바뀌어야지요. 잘못하면 오해하는데.

○**북기왕 위원** 그럼, 공시지가를 기준으로 하는 말도 필요 없는 것이고 감정평가에 의해서……

○**국토교통부제1차관 진현환** 그러면 바뀌도 될 것 같습니다. 예를 들어서 ‘공시지가 등을 참조한 감정가격으로 한다’ 이렇게……

○**소위원장 권영진** ‘공시지가 등을 참조한 감정평가 금액으로 한다’?

○**국토교통부제1차관 진현환** 예, ‘감정평가 가격으로 한다’ 이렇게.

○**안태준 위원** 아니, 그런데 꼭 그렇게 쓰면 안 되는 게 보상 방법이 공시지가도 있고 감정가도 있지만 예를 들면 표준지 지가를 따져서 표준지 지가의 몇 퍼센트 이렇게 따져지기도 하거든요. 그런데 이거 확정적으로 해 버리면 표준지 지가의 160% 이렇게도 하기 때문에.

○**북기왕 위원** 민간인에 대한 토지 건물 이런 것들은 모두가 다 지금은 감정평가를 통해서 보상을 하고 있잖아요.

○**안태준 위원** 그런데 이렇게 써 놓고 한다고 그러면 좀 이상하잖아요.

○**서범수 위원** 오해의 소지가 있지요.

○**소위원장 권영진** 다른 법에서도 이렇게 하나요?

○**김기표 위원** 그런데 이게 공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상 그 법률을 봐야 될 것 같아요, 이 공시지가를 한다는 거니까. 그걸 기준으로, 아마 보상법에 그걸 기준으로 한다 이렇게 돼 있을 가능성이 있기 때문에 그건 한번 검토를 해 보세요. 그러니까 무슨 말이나면 공시지가로 평가를 한다는 게 아니고 지금 공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률 제70조에 의한 그 공시지가는 이 공시지가로 한다 이렇게 되어 있어요.

○**국토교통부공공주택추진단장 김배성** 예, 맞습니다.

○**김기표 위원** 그러니까 아마 토지 보상법에서 그 공시지가를 기준으로 어떻게 평가한다가 짝 나와 있을 거라고. 그러니까 그 기준점을 얘기하는 것이지 감정평가한다는 얘기가 아닐 거라고요. 그러니까 다시 한번 검토해 보라고.

○**국토교통부공공주택추진단장 김배성** 공공주택추진단장입니다.

지금 모법이 되는 토지 보상법을 보면 김기표 위원님 말씀하신 대로 기준이 정해져 있습니다. 공시지가를 근거로 하되 다른 요소를 평가해서 보상하도록 되어 있습니다. 그 법을 지금 준용해서, 저희 법에서는 그때 말하는 공시지가가 무슨 공시지가인지를 명시하는 그런 내용입니다.

○**김기표 위원** 그러니까 공시지가로 준다는 얘기가 아니고 그걸 기준으로 한다는 얘기가 문제 없다고.

○**안태준 위원** 그러면 공시지가 기준일만 말씀하는 거예요?

○**국토교통부공공주택추진단장 김배성** 예, 맞습니다.

○**소위원장 권영진** 그러면 이대로 뒤도 되는 겁니까, 기준점을?

○**김기표 위원** 기준점을 두는 거예요.

○**국토교통부공공주택추진단장 김배성** 예, 그대로 뒤도 상관 없습니다.

○**안태준 위원** 기준일만.

○**소위원장 권영진** 위원님들 이해되셨지요?

그러면 이거는 그렇게 정리하고 차관님 계속해 주세요.

○국토교통부제1차관 진현환 다음 20페이지입니다.

원칙적인 현물보상 기준시점을 후보지 선정일로 완화하는 부분이 되겠는데요. 이 부분에 대해서는 지금 현재 53개 사업지 중 52개 사업지가 투기과열지구가 아닌 상황에서 우선공급 기준일을 후보지 선정일보다 평균 한 2년 후인 예정지구 지정일로 늦출 경우 개발 사실을 인지한 상태에서 유입한 신규 토지주에게도 현물보상을 하게 되어서 기존 주민들의 이익을 공유하고자 하는 취지에 부합되지 않은 측면이 있습니다. 또 투기과열지구는 언제든지 지정 해제가 가능하기 때문에 변동 가능하기 때문에 주민들에게 혼선을 줄 우려가 있다는 말씀을 드립니다. 그래서 저희는 김재섭 의원안에 동의를 하는 상황입니다.

그다음에 신축건축물 건축허가 관련해서는 건축물의 종류를 달리 한정하지 않고 폭넓게 제공할 필요가 있다고 보고 수석전문위원의 수정의견에 동의를 합니다.

다음 4-2가 되겠는데요, 32페이지입니다.

예외적 현물보상이 되겠는데요. 이 부분에 대해서는 전문위원 검토보고에 동의를 하고, 현행 제도는 후보지 발표 후에 소유권이전등기까지 약 7년 이상 동안 거래가 중단되는 등 주민 재산권이 과도하게 제한되는 측면이 있습니다. 그래서 후보지 발표 이후 거래에도 일정 조건을, 즉 무주택자 1회에 한해서 충족하는 경우에는 현물보상을 적용할 필요가 있다고 봅니다.

다음 39페이지, 4-3이 되는데요.

관계인의 정의에 대해서는 기준일 이후에 거래한 자에게도 현물보상을 제공하게 될 경우에 양수인이 거래 목적으로 은행 대출 등을 위한 권리, 즉 저당권 설정 등을 할 경우에 권리자를 관계인에 포함해서 보상 절차로서 보호할 필요가 있다고 봅니다.

그다음 4-4, 전매제한 완화 부분이 되겠는데요.

이 부분은 개정안에 동의를 하고요. 복합사업의 현물보상이 우선공급 기준일 등 엄격한 요건하에서 기존 재산의 수용에 대한 보상의 의미를 갖고 있기 때문에 개정안과 같이 분양계약을 체결한 이후에 전매를 완화할 필요가 있다고 봅니다.

다음 5-1이 되겠습니다.

복합지구 내 토지등 수용 시 현물보상의 기준과 절차에 대해서는 전문위원 검토보고에 동의를 하는데요. 개정안에 대체로 동의하지만 수석전문위원의 검토보고 같이 소유권은 성격상 분할할 수 없기 때문에 각 개정안 제40조의10제6항제4호의 ‘구분소유권의 분할’은 ‘전유부분의 분할’로 문구를 수정할 필요가 있다고 보겠습니다.

그다음 5-2 부분이 되겠는데요, 58페이지입니다.

건축물의 공급기준 및 분양가격 등을 정할 때 고려할 사항이 되겠는데요. 이 부분에 대해서는 전문위원 검토보고 동의를 하고 개정안에 동의를 합니다. 개정안은 분양가격 등의 자의적인 산정을 방지하고 주민의 예측 가능성을 제고하는 측면이라서 동의를 합니다.

다음 60페이지, 공공주택사업자의 복합사업 협조 요청 부분이 되겠는데요. 이 부분은 전문위원 검토보고에 동의를 하고 개정안에 대체로 동의를 하지만 수석전문위원 검토처럼 국세청이나 개인정보위원회 의견을 고려해서 협조의 목적과 수집 대상을 제한할 필요가

있다고 봅니다. 그래서 수정안에 동의를 합니다.

6-2는 토지등소유자에 대한 임대료 등 비용 지원이 되겠는데요. 이 부분은 개정안에 동의를 합니다. 그간 종전의 토지건축물의 가격을 토지주 전원의 합의로 산정할 수 있는 민간 정비사업과 달리 도심 공공 복합사업은 토지보상법에 따라 사업 시행으로 인해 얻을 수 없게 되는 그런 임대료에 대한 보상이 어렵습니다. 그래서 주민이 원할 경우, 여기도 보면 주민협의체의 협의를 거치도록 돼 있습니다. 그래서 주민협의체의 의결을 통해서 임대료 비용 지원을 할 수 있는 근거 마련은 필요하다고 보겠습니다. 개정안에 동의 합니다.

그다음 6-3이 되겠는데요.

복합사업 시행을 위한 토지등 수용·사용에 관한 재결의 관할 사항인데 이 부분은 전문위원 검토보고, 개정안 다 동의를 합니다. 개정안은 재산권과 관련된 보상 규정을 국민이 쉽게 파악할 수 있도록 하려는 것으로 개정안에 동의를 하고요.

그다음 67페이지, 복합사업의 준용규정 정비 관련해서는 전문위원 검토의견에 동의를 하고 후보지 중 수용인구 기준으로 1만 명 이상으로 대규모 개발사업에 해당할 수 있는 사업지가 일부 있습니다. 그래서 지자체의 이견으로 사업이 지연되는 걸 방지하기 위해서 국토부장관이 광역교통대책을 수립할 수 있게 하는 취지를 고려해서 현행대로 계속 준용규정이 필요하다고 보고 있습니다.

그다음 72페이지, 6-5가 되겠습니다.

현물보상 준용규정 정비인데요. 이 부분은 전문위원 검토의견에 동의를 합니다. 개정안과 같이 현물보상으로 공급하는 주택하고 주택 이외의 건축물의 공급기준과 또 분양가격 관련 준용규정을 삭제할 할 경우에 분양가격 외 공급기준 등에 관해서는 규율의 공백이 발생합니다, 전문위원 검토처럼. 그래서 준용규정을 유지할 필요가 있다고 봅니다.

다음 78페이지, 주민대표회의 의무 구성이 되겠습니다.

이 부분은 저희는 신중검토 입장입니다. 일반적인 정비사업과 달리 토지등소유자 전원으로 구성된 주민협의체가 지금 복합사업에는 자동으로 법률에 의해서 구성되게 되어 있습니다. 그래서 주민의 의견청취가 가능하기 때문에 주민대표회의 구성 시기 등은 실제 현장의 다양한 상황을 고려할 필요가 있기 때문에 특정 시기를 딱 정해서 주민대표회의 구성을 의무화하는 것은 신중한 검토가 필요하다고 보겠습니다.

○안태준 위원 그러면 어떻게 했으면 좋겠어요?

○국토교통부제1차관 진현환 현행 유지를 말씀드리는 겁니다.

○안태준 위원 현행 유지?

○국토교통부제1차관 진현환 예.

그다음 부칙 관련인데요.

○복기왕 위원 잠깐만요.

전원으로 구성된 주민협의체가 주민대표회의로 자연스럽게 전환될 수도 있는 거 아니니까? 굳이 구분할 필요가 없을 것 같은데. 전원협의체를 구성하도록 규정하고 있다라고 하면, 이것을 주민대표회의와 대등한 지위를 부여한다든지 해서 하면 굳이 의무조항으로 바꾸거나 그럴 필요 없을 것 같은데.

○국토교통부제1차관 진현환 그런데 실제로 제가 보니까, 현재 한 17개의 도심 공공주

택 복합지구 같은 경우 주민대표회의가 구성된 게 15개 있고요 5개는 미구성돼 있는데 구성 시기가 지구지정일보다 그 이후에 구성된 것도 상당히 많습니다. 그래서 결론적으로 말씀드리면 주민협의체가 법률에 의해 자동 구성되고 그다음에 주민대표회의가 사실상 자동적으로 구성이 됩니다. 되는데 이렇게 특정 시기를 못 박는 것은 조금 문제가 있다는 말씀을 드리고요.

그래서 만약에 정 필요하다면, 이 구성을 의무화할 필요가 있다고 하면 실제 현장의 다양한 상황을 저희가 포섭하기 위해서는 주민대표회의 구성 완료 시기를 지구지정 후 1년 이내로 수정하는 방안 그 정도는 수용 가능하다. 그래서 의무화하되 시기를 지구지정 후 1년 이내로 한다 그 정도는 수용 가능하다.

부칙은 전문위원 검토보고에 다 동의를 하고요. 현재 개정안에 대해서 일부 수정이 필요하다고 봅니다. 그래서 신축건물 건축허가와 관련해서 선의의 피해자를 구제하기 위해서 이미 복합지구 또는 예정지구가 지정되었다고 하더라도 현물보상 기준일을 후보지 선정일로 하는 게 바람직하다는 전문위원의 수정의견에 동의를 합니다.

그다음 93페이지 8, 민간 주택건설사업자의 공공주택사업자 지정하는 것은 다른 이야기인데요. 이 부분은 전문위원 검토의견과 같이 공공주택 공급구조를 LH와 민간의 경쟁구조로 전환을 해서 부실시공도 예방을 하고 또 품질 제고 효과도 있을 것으로 기대가 됩니다. 그래서 개정안 중에서 조문 정리가 필요한 부분에 대해서는 수석전문위원이 수정의견 내신 대로 동의를 합니다.

이상입니다.

○소위원장 권영진 차관님 수고하셨습니다.

그러면 위원님들 의견을 듣도록 하겠습니다.

○김기표 위원 제가 좀 마저 하겠습니다.

제가 법안을 낸 입장에서 투기과열지구 논란이 있고 한 것은 다 이유가 좀 있습니다. 그러니까 여기가 보통은 도시가 슬럼화되고 하는데 만약에 재개발·재건축으로 이익이 나는 거면 이미 민간업자가 붙어 가지고 다 개발이 됐을 겁니다. 그런데 대체로 이렇게 공공주택 특별법에서 규정하는 것은 사업성이 잘 안 나니까 LH 같은 공공 개발하는 곳에서 좀 하라는 취지가 섞여 있다고 저는 생각을 하고.

그렇다면 모든 문제의 귀착점은 결국은 사업성이예요. 그런데 결국 사업성이 있으면 가만 놔둬도 잘되는 거고 없으면 어떻게 해도 잘 안 되는 문제가 있는데 그것은 우리가 컨트롤할 수 있는 부분은 아니니까 논외로 하지요.

그래서 투기과열지구로 제가 좀 늘려 놓은 것은, 투기과열지구가 아닌 곳은 예정지구 선정일로 해 놓은 것은 뭐냐면 혹시나 여기가 재건축이나 재개발이 되면 내가 이득을 보겠다 싶은 사람들이 조금 더 들어와 줘야 이게 지금 사업성이 낮은 곳에 거의 재개발이 잘 안 되는 것을 좀 극복할 수 있는 것 아니냐라는 생각이요 지자체에서도 그렇게 생각하는 편이 조금 있습니다.

그래서 제가 이것을 규정을 뒤서 법안 제기를 했는데 전체적으로 굉장히 복잡합니다마는 여기서는 그것만 결정하면 될 것 같아요. 그러니까 뭐냐면 과연 제가 말한 투기과열지구가 아닌 곳의 현물보상 기준일을 예정지구까지 뒤로 뺄 것이냐 이 부분에 대해서 결정을 해야 되는데 저는 그 부분은 충분히 양보할 수 있다고 봅니다. 그런데 양보하는 대가로

제가 국토부에 요청을 하고 싶은 게 있어요.

지금 혹시 전체 법안을 모르시는 위원님도 계실 것 같아서 제가 잠깐 설명을 하겠습니다. 이게 지금 후보지 선정일을 기준으로 해서 세 가지가 결정이 되지요. 세 가지가 결정이 된다고 봅니다. 뭐냐면 현물보상해 주는 사람, 그러니까 아파트로 줄게 하는 사람이 결정되는 거예요. 정부가 그동안 언론을 통해서 후보지를 발표했지만 지금 이 법안의 의미는 후보지를 발표하는 것이 정식으로 법적인 지위를 부여하는 것이라고 저는 그렇게 의미를, 국토부차관님 맞지요?

○국토교통부제1차관 진현환 예, 개정안이 그렇게 법적 지위를 부여하는……

○김기표 위원 그런 의미가 되는 법안이에요. 그런데 그 후보지 선정일이 왜 법적 지위를 부여하는 데 의미가 있냐면 말한 대로 세 가지가 결정되기 때문이에요. 아파트를 줄 사람, 즉 현물보상할 사람을 그 단계에서 결정을 하겠다는 거예요, 후보지 선정일을 기준으로. 지금 법안이 그렇지요?

○국토교통부제1차관 진현환 예, 그렇습니다.

○김기표 위원 그다음에 두 번째는 보상 기준일을 잡겠다는 거예요. 후보지에서 가장 가까운 그 앞부분의 공시지가를 기준으로 보상하겠다는 거예요.

그다음에 세 번째는 뭐냐면 여기서 현물보상받는, 아파트로 받는 사람의 숫자를 그때 픽스시키겠다는 거예요.

○국토교통부제1차관 진현환 그렇습니다.

○김기표 위원 그렇지요?

○국토교통부제1차관 진현환 예.

○김기표 위원 저는 그렇게 이해합니다.

○국토교통부제1차관 진현환 예, 맞습니다.

○김기표 위원 그래서 결국은 우리가 해결해야 될 것은 그 상황에서 투기가 되지 않고 투기 과열이 되지 않은 채로 어떻게 하면 개발을 촉진시킬 것인가를 고민하는 것이 저는 현재 우리 소위의 목표라고 생각해요.

그러면 지자체 같은 경우는 어떤 생각을 갖고 있냐면, 아까도 얘기했듯이 그래서 투기 과열지구 외의 지구는 조금 늘려 달라고 하는 것인데 그 원주민들만 가지고는 이게 개발이 잘 안 돼요. 나이 드신 분들도 있고 그다음에 여러 가지 사정으로 인해서 안 되면 외부에서라도 좀 들어와서 이렇게 사람들 손바뀜이 있으면 재개발이 좀 원활하지 않을까라는 전제에서 하는 겁니다.

그런데 국토부에서 걱정하는 것은 그거지요. 자꾸 손바뀜이 되면 이게 투기가 일어나지 않겠느냐라고 하는데 제 생각은 다릅니다. 뭐냐면 이미 후보지 선정일을 기준으로 보상 가치에 대해서 결정이 됐지요. 그다음에 쪼개기가 안 되게 결정이 됐잖아요. 권리산정 기준일 됐잖아요. 그렇기 때문에 사실상 무한히 손바뀜이 돼도 투기로서의 의의가 없어지는 겁니다. 기존의 재개발·재건축은 처음에 지정이 되고 나중에 지구 지정이 딱 될 때까지 시간이 한참 지나서 그때 손바뀜이 되면 계속해서 토지가격이 올라가고, 그러니까 가치산정 기준일이 뒤로 미워지는 효과로 인해서 사람들이 계속 손바뀜이 일어나면 나중에 기본 비용이 되는 토지가격이 굉장히 상승하는 문제가 있기 때문에 그걸 제한을 두는 건 맞아요. 그런데 이 공공주택 특별법이 지금 전반적으로 규정하고 있는 것은 후보지

선정일로 다 픽스를 시켜 냈기 때문에 손바뀜이 아무리 돼도 문제가 없다는 게 제 생각입니다. 그러면 적어도 재개발을 좀 원활하게 하기 위해서라면, 지금 국토부에서도 찬성하잖아요. 무주택자이고 그다음에 1회에 한해서는 한다.

○국토교통부제1차관 진현환 예.

○김기표 위원 그걸 1회에 한해서 한정할 필요 있나요? 그다음에 무주택자로 한정할 필요 있나요? 제 생각은 그건 그냥 풀어 줘도 괜찮다고 생각합니다. 굳이 무주택자가 아니고 1회가 아니어도 계속해서 바뀌어 나가도 국토부에서 우려하는 것은 없다 그런 생각이 들고, 그게 첫 번째 제 의견이고요.

그다음에 두 번째는 이게 왜 문제가 되냐면 아까도 얘기했듯이 후보지가 선정되면 지금 현재 법안은 나중에 지구 지정까지 한 7~8년 걸려 버리는데 그때까지 소유권 이전을 못 하게 돼 있어서 이걸 완화시켜 주려고 하는 거잖아요.

그런데 어떤 사람이 나는 지금 집을 팔고 싶은데 우연한 사정으로, 국가가 후보지 선정을 했다는 사정으로 집을 못 파는 상황이 발생하는 거예요. 그러니까 예를 들어 그게 지금 현재 시가가 한 3억인데 이미 후보지 선정일 기준으로 이걸 2억에 평가를 했던 말이에요. 그러면 아무도 이걸 3억에 사려고 하지 않습니다. 왜냐하면 이게 2억 가치밖에 없으니까. 그러면 일반적으로 내가 거주하기 위해서 파는 것은 굉장히 불가능해지는 문제가 있을 수 있어요. 그러면 혹시라도 이거 2억 가치라도 내가 나중에 아파트를 제대로 받으면 돈을 좀 벌 수 있겠다 하는 사람은 들어올 수 있게 해 준다면 그런다면 이건 좀 해결이 되는 것 아니냐 그런 생각이 들어서.

제가 투기과열지구 그건 양보를 하겠습니다. 그렇지만 국토부에서 그걸 좀 전향적으로 생각해야 된다. 그러니까 꼭 1회 무주택자로 한정할 필요가 있느냐는 게 제 생각이예요. 왜냐하면 아까도 얘기했듯이 투기의 우려가 없기 때문입니다. 그에 대한 답변을 좀 듣고 싶습니다.

○국토교통부제1차관 진현환 그러니까 위원님이 지금 내신 안에서 일단 예정 지구 그건 철회를 한다는 말씀이지요?

○김기표 위원 그렇습니다. 왜냐하면 그게 목적이 똑같으니까.

○국토교통부제1차관 진현환 철회를 하고 다만 무주택자가 1회에 한해서 취득하는 경우에서만 현물보상하는 그 부분을 횡수 제한 없이……

○김기표 위원 그렇지요. 완화시켜 달라는 거지요.

○국토교통부제1차관 진현환 그리고 무주택자 관계없이 해 달라는 그런 말씀이지 않습니까?

○김기표 위원 예.

○국토교통부제1차관 진현환 그런데 제가 일단 총론적으로 답변을 드리면 이게 결국은 수용에 의해서 하는 어떻게 보면 그런 공공주택 사업이거든요. 공공주택 사업인데 이걸 이미 후보지고 여기가 개발되는 것을 알고 이후에 들어온 사람이, 특히 유주택자가 여기 집을 샀을 경우에 그 사람한테 과연 현물보상을 하는 게 공공주택사업지구의 특성상 맞느냐 하는 생각이 좀 들고요.

그다음에 그게 횡수가 1회가 아니고 2회 3회 이렇게 계속하게 되면 제가 정확하게는 모르겠습니다마는 결국은 현물보상 대상이 늘어날 수가 있습니다. 그렇게 되면 사업성이

더 악화될 수 있는 측면이 있다고 제가 보거든요.

○**김기표 위원** 현물보상 대상이 늘어나지 않을 텐데요?

○**국토교통부제1차관 진현환** 구체적인 것은 담당 국장이 설명을 좀 드리도록 하겠습니다.

○**국토교통부공공주택추진단장 김배성** 공공주택추진단장입니다.

위원님 말씀하신 대로 만약에 현재 개정안에 무주택자를 1회에 한해서 거래를 허용하는 것을 유주택도 허용하고 다수의 거래를 허용한다 하더라도 현물보상의 숫자는 늘어나지 않을 수 있습니다.

다만 위원님께서 말씀하신 취지는 거래를 허용함으로써 해서 원래 원주민들 중에 사업에 반대하시거나 아니면 현물보상받기 어려운 분들은 팔고 나가시고 그리고 투자를 해서 들어오시는 분들이 들어와서 사업이 가도록 하는 데 취지가 있다고 하면 하나 고려해야 될 부분은 지금 그렇게 해서 계속 사업들이 늘어난다고 했을 때, 저희가 이 법을 처음 만들 때 위원님들이 논의해 주셨던 가장 큰 기조는 민간에서 안 되는 사업에 대해서 정비가 필요하기 때문에 공공에서 강한 인센티브를 줘서 사업이 되도록 했기 때문에 그 개발이익은 원주민에게 돌아가도록 해야지 그게 투기나 이렇게 이용돼서는 안 된다는 게 이 법의 가장 큰 취지였습니다.

그런데 그럼에도 불구하고 원주민들의 재산권이 과도하게 제약되는 면이 있기 때문에 예외적으로 거래를 허용하되 지금 차관이 설명한 것처럼 무주택자는 공공에서 정말 주택을 가질 수 있게끔 지원해 주는 정책의 대상이기 때문에 무주택에 한해서 하는 것은 공공의 명분이 있지만 유주택자가 투자의 목적으로 들어온 것까지 현물보상을 하는 것은 과연 이 법이 의도하고 있는 목적에 맞는지에 대한 의문이 있을 수 있습니다.

○**김기표 위원** 물론 저도 유주택자의 부분에 있어서 투기의 문제 이런 것은 우려를 합니다. 혹시 지나치게 개발 측면에만 경도돼 있을 수 있다는 우려도 저 스스로도 한번 점검을 하기는 합니다마는 그런데 문제는 제가 아까 지적하지 않은 것 중에 원주민들을 과연 지금 이렇게 사업성이 안 나오는 데에 계속해서 묶어 둘 경우에, 이것도 참 동전의 앞뒤 약간 모순적인 문제인데 사업성이 안 나오는 데서 나중에 분담금이 막 굉장히 많이 나왔을 때 오히려 원주민들이 쫓겨나는 문제라든가 원주민한테 집을 하나 주기 위해서 만든 법안 정책이 나중에는 진짜 원주민들은 돈이 없어서 어떻게 할 수 없는 이런 문제들이 있어서 사실은 원주민들에 대한 지원도 강구돼야 되는데 그건 이 법안에서 지금 현재로서는 논의할 건 아니지만 그렇다 하더라도 만약에 정말 개발, 아까도 얘기했듯이 개발이익이 나는 게 명확하고 그러면 이미 다 아무 문제없이 됐을 거예요.

그런데 여기서 논하는, 그러니까 우리가 한정해서 봐야 되는 거예요. 이걸 무조건 투기가 있을 것이다 안 된다 이렇게 하면 안 됩니다. 사업성이 있어서 문제없는 것은 논외예요, 논외. 그것은 그냥 봐둬도 굴러가요. 그러면 사업성이 없는 경우에 나중에 원주민들이 도저히 감당할 수 없는 경우는 어떻게 할 것인가를 고민해 줘야 되는 게 우리의 몫이라고 생각하는 거예요. 그러면 그것이 유주택자라고 하더라도 ‘그래 내가 감수하고 들어오겠다’고 하는 사람은 받아들여 줘서 혹시나 원주민이 빠져나갈 기회라든지 그런 것을 주는 게 맞지 않나라는 생각에서 제가 그런 비난을 감수하고도 그 안을 얘기해 보는 거예요. 얘기해 보자고 하는 취지예요.

○**국토교통부제1차관 진현환** 위원님, 저희가 당초 법과 달리 사실 그런 원주민들, 결국은 어떻게 보면 사업성을 높이는 측면과 또 주민 동의를 확보하는 게 2개가 굉장히 약간 상충되는 측면이 있거든요. 그래서 조금 전에 말씀하신 원주민들이 계속 반대해서 이 사업이 후보지 단계에서 예정지로 넘어가는 게 진척이 안 되는 그런 부분에서 사업성을 말씀하시는데, 그래서 이 법에서는 현재 조금 전에 말씀드린 대로 일단 1회에 한해서 엑시트할 수 있게, 무주택자가 거래를 하는 경우는 현물보상하도록 했으니까 원주민이 한 번 팔고 나갈 수 있게 했고 그다음에 주택을 분양받았을 때 지금 현재 법에는 소유권 이전 시까지 즉 준공 완료할 때까지는 자기가 팔지 못했는데 분양 계약만 체결하면 즉 분양권을 전매할 수 있도록 했습니다. 그래서 원주민이 자기가 좀 부담스러우면 두 차례에 걸쳐서 거래를 통해서 엑시트할 수 있게 했다는 그런 내용이 있다는 것을 말씀드리겠습니다.

○**소위원장 권영진** 다른 위원님들 혹시……

○**김정재 위원** 저는 김기표 위원님 말씀은 충분히 이해가 되는데 정부 입장이나 이 법의 취지를 고려해 봤을 때는 정부 입장이 좀 이해가 됩니다.

그런데 저는 개인적으로 그런 생각을 해요. 지금 현재 이 위치들을 쪽 보면 다 서울의 좋은 지역이거나 아무튼 개발은 안 됐지만 다 서울입니다. 지방에 비하면 다들 엄청난 노른자 땅들이고 다 비싼 동네들입니다.

그런데 거기에 계시는 원주민들 보면 사실은 거기에 아파트가 세워졌을 때 그 가격이 자기들 현실적인 생활로써는 감당하기 힘들 만큼 높은 가격들이예요. 그래서 이분들이 동의를 하는 것은 내가 여기에 비싼 거지만 분담금을 5억씩 내고 살겠다라는 분도 물론 계실 수 있겠지만 이게 가격이 어느 정도 충분히 책정되면 아까 말한 대로 엑시트하겠다, 어느 정도 경제적으로 충분히 좀 보상이 된다 싶으면 팔고 나가겠다 그런 분들도 꽤 있을 거라고 봅니다.

그래서 그렇게 할 수 있는 제도를 좀 만들어 주면 좋지 않을까 했는데 조금 전에 말씀하신 무주택자 1회에 한해서라든지 아니면 분양권을 전매할 수 있다라든지 이런 것으로 해서 어느 정도는 거기에 살고 계신 원주민들한테는 좀 보상의 기회를 주지 않나라고 저는 생각을 합니다.

오늘 전체적으로 이 내용이 워낙 방대해요. 방대해서 수석전문위원이 제안한 내용에 수정하는 것도 있고 여러 가지가 있던데 거기에 대해서 지금 국토부하고 충분히 얘기를 나누고 협의를 한 상태입니까? 그래서 저희가 지금 이것을 받은 거지요?

○**국토교통부제1차관 진현환** 예, 수정안은 다 그렇게 돼 있습니다.

○**김정재 위원** 굉장히 내용이 많아서 어디서부터 어떻게 얘기해야 될지 모르겠는데 방금 논의한 부분에 대해서는 제 의견은 그렇고요.

저는 가장 우려됐던 게 후보지 선정일로 완화를 했지 않습니까? 법 의결일, 본회의 의결일 언제인가요?

○**국토교통부제1차관 진현환** 21년 6월입니다.

○**김정재 위원** 21년 6월 29일에서 후보지 선정일로 이것을 완화를 했는데, 우리가 이 법을 만든 목적 중의 또 하나가 아무튼 투기세력을 차단하는 거지 않습니까? 이렇게 완화했을 때도 투기세력이 들어올 것은 다 막을 수가 있습니까? 재산권은 보호하면서도

투기세력 완화하는 게 충분히 됩니까? 어떻습니까? 그게 좀 걱정이 돼 가지고요.

○국토교통부제1차관 진현환 현재 법안은 좀 과도한 측면이 있다는 말씀을 드립니다. 왜냐하면 법 의결일 21년 6월을 기준으로 해 놓으니까, 그 이후에 후보지가 된 데가 있지 않습니까? 그런데 사실 그 이후에 여기가 후보지가 될지 안 될지 모르는 상태에서 거래를 한 사람도, 후보지 선정도 안 했는데 그사이에 거래를 한 사람들 다 현금청산을 해 버리니까 재산권 제한이 상당히 많이 돼서……

○김정재 위원 그렇지요.

○국토교통부제1차관 진현환 그런 부분에서 너무 과도하다 해서 그런 부분을 저희가 이번에 제도개선을 한 겁니다.

○김정재 위원 그건 저도 인정이 되고요.

그러면 후보지 신청을 먼저 하지요?

○국토교통부제1차관 진현환 예.

○김정재 위원 후보지 선정하기 전에 신청을 하지 않습니까. 신청을 하면 이게 개발이 될 수 있다는 가능성이 있기 시작하는 건데 그건 선수들이 다들 여기를 눈여겨볼 거라고요. 그런데 신청하고 선정할 때까지 기간이 통상 어느 정도 걸립니까? 다 다르겠지만 통상.

저는 신청을 하면 이런 기간이, 우리도 그렇잖아요. A 지역이 재개발·재건축으로 신청을 한 지역이다 그러면 그 답이 나올 때까지, 물론 선정이 안 될 수도 있지만 여하튼 투기꾼들이 움직이기 시작할 거 아닙니까. 그래서 저는 이 기간이 길면 이럴 때 또 투기세력들이 많이 들어올까 봐 그게 좀 우려가 돼 가지고 지금 차관님 말씀하신 후보지 선정일로 하는 것은 합당하다는 생각은 합니다만 우려가 있는 거지요. 우리가 이 사업이 잘 되게 하면서도 투기세력은 또 차단하는 게 목적이니까요, 그래서 괜찮은지를 여쭙보는 겁니다. 그렇게 판단 괜찮으세요, 정부에서는?

○국토교통부공공주택추진단장 김배성 공공주택추진단장입니다.

위원님 말씀하신 대로 후보지 신청이나 선정이나 논의가 있는 단계에서 어느 정도 애기가 나올 수 있겠지만 저희가 수차례 후보지를 선정하고 발표했던 게 쌓여서 속도들이 많이 빨라지고 있습니다. 그래서 비교적 단기간에 선정하게 된다면 토지나 주택의 거래가 한 달 안에 금방 할 수 있는 그 정도 금액이 아니기 때문에 그 기간만큼의 어떤 투기라든가 이런 것은 크지 않다고 판단하고 있습니다.

○김정재 위원 예, 알겠습니다.

○소위원장 권영진 박용갑 위원님 하시고 김은혜 위원님.

○박용갑 위원 먼저 하세요.

○소위원장 권영진 양보하시겠습니까?

김은혜 위원님.

○김은혜 위원 기본적으로 이 법안이 처음 논의됐던 21년으로 거슬러 올라간다면 그 당시에 2·4 대책을 발표를 하고, 우선공급 기준일을 2월 4일로 하려 했다가 그다음에 법안이 통과되는 전체회의 통과 시점 6월로 변경을 하면서 그 당시에 가장 논란이 됐던 게 투기세력이 언제 몰려올 수 있느냐, 그래서 전체회의 통과된 6월 이후를 현금청산하기로 그때 결정을 했었습니다.

그리고 현물보상을 하는 그 시점과 관련해서 오늘 존경하는 김기표 동료 위원님이 말씀하신 그 지역이 개발되기 위해서 좀 더 우리가 이 사안을 보다 폭넓게 봐야 된다는 그 취지에 상당히 공감을 하고요.

다만 이 사업은 모든 위원님들이 아시다시피 민간개발이 어려운 노후 도심에 공공이 주도해서 혜택을 부여하는 거기 때문에 LH나 공공사업자에 대해서 상당히 큰 파격적인 인센티브를 제공했습니다, 사업이 어려운 곳이니깐. 그래서 그 인센티브로 원주민들의 젠트리피케이션을 막자 그리고 나중에 이익을 공유하자. 다만 아쉬운 것은 지금 이익 공유한 사업지가 한 군데도 없어요. 그렇지요, 차관님?

그래서 이게 지지부진했기 때문에 저는 이 사업 자체의 일몰을 연장하는 것에 대해서도 반대를 하기는 했는데요. 이왕 일몰 연장이 된 김에 그 지역 주민들에게 활로를 개척하기 위해서는 저는 아까 차관님이 말씀하셨던 것처럼 1회에 한해서 무주택자에게 거래할 수 있도록 하고 분양권 전매 제한을 푸는 사실상 두 번의 기회를 주는 것에 대해서도 상당히 전향적으로 저희가 이루어졌다고 생각을 합니다.

그리고 저는 기본적으로 이 사업에 활력을 불어넣기 위해서 오늘 이 법안을 논의하는데 있어서 축조심사에 들어갈 단계 정도 가도 된다고 생각을 하고요. 그리고 경직된 이 현물보상에 대해서 저희가 시기와 대상을 완화해서 오늘 논의하는 것인 만큼 전체적으로 큰 골격에 대해서는 위원님들의 공감대가 이루어졌다고 생각을 하고, 의외로 충돌이 있는 부분은 많지 않다고 생각합니다. 저는 추가로 후보지를 철회하는 기준에 대해서 좀 더 명료하게 하는 부분에 대한 논의도 한 번은 둘러지고 갔으면 하는 바람이 있습니다.

○소위원장 권영진 다음, 박용갑 위원님 말씀해 주십시오.

○박용갑 위원 이 논의하고는 조금 다른 내용인데요.

사실 지금 공공개발하게 되면 원주민들이 몇 퍼센트 정도나 입주합니까? 원주민들이 보통 몇 퍼센트 입주, 입주율이.

○국토교통부도심주택공급총괄과장 이경호 국토부 도심주택공급총괄과장입니다.

아직 보상이 이루어져서 입주가 이루어진 곳은 없지만 공공사업자인 LH에서는 한 70% 정도가 현물보상 대상이고 한 30%가 현금청산 대상으로 보고 있습니다.

○박용갑 위원 70% 정도.

○국토교통부도심주택공급총괄과장 이경호 예.

○박용갑 위원 그러면 이게 지금 지역 개발이라는 차원도 있고 또는 어려운 분들 무주택자 이런 분들을 위해서 어떻게 포상을 할까 이런 두 가지 차원에서 지금 하는 거 아니겠어요?

○국토교통부제1차관 진현환 그렇습니다.

○박용갑 위원 그런데 공공분양이 아니라 일반분양은 보통 보면 몇 퍼센트 정도 입주한다고 그래요? 공공분양이 아니고 일반아파트가 분양했을 때, 민간들이 일반아파트 분양했을 때?

○국토교통부제1차관 진현환 분양받은 분이요?

○박용갑 위원 예, 그러니까 일반아파트 지었을 때 원주민들 입주율이 몇 퍼센트 된다고 봐요? 이건 공공이란 말이에요. 그렇지요? 이건 공공이고 일반.

○국토교통부제1차관 진현환 그런데 보통 조금 전에 말씀하신 일반 민간아파트 같은

경우는, 위원님 뜻이 정확히 뭔지 모르겠는데 분양받은 사람이 나중에 끝까지 소유권을 이전하는 게 몇 프로냐는 말씀이십니까 아니면……

○박용갑 위원 지금 LH가 한 70% 정도 된다고 그랬지요. 보통 일반은 원주민들이 입주하는율이 5% 내, 10%, 그리고 다 쫓겨나요. 거의 그렇습니다. 일반은 그 정도 돼요. 수도권은 그렇지만 지방은 거의 그래요.

그래서 이런 특별법을 만드는 것도 사실 수도권과 지방과의 어떤 차별화를 좀 뒀으면 좋겠어요. 이 법이 만들어지면 전체가 다 적용되는 거 아니겠어요. 그런데 수도권 중심이기 때문에 수도권 중심으로 해서 지금 공공주택 하게 되면 70%, 즉 LH가 했을 때는 한 70% 정도 원주민들이 입주한다고 그랬지요. 그런데 지방 같은 경우는 좀 다르다는 얘가지요.

그렇기 때문에 이런 법을 만들 때는 수도권과 비수도권에 차별을 조금은 해야 된다는 거 그렇게 생각해요. 그래야 이게, 지금 지방에는 민간주택도 그렇고 공공주택도 그렇고 사실 미분양이 굉장히 많아요. 그런데 수도권은 지금 그린벨트까지 풀어 가지고 주택공급을 하려고 하는 거 아니겠어요? 그렇기 때문에 지금 국토부에서 주택공급을 하는 그런 차원에서 큰 틀에서 보면 이제는 수도권과 지방과의 이런 법도 좀 차이를 뒀어야 된다. 그래야 지방도 주택사업이 활발하게 되는 것이지, 저는 그렇게 봅니다.

그래서 이 내용하고는 조금 거리가 멀지만 앞으로 국토부가, 이것은 지역개발 차원과 또 사실 집 없는 서민들 주민들을 위해서 주택공급을 하는 그런 차원에서 하는 거 아니겠어요? 그러니까 이런 인센티브도 줘 가면서 하자는 거 아니겠어요? 그렇지만 그런 원주민들이 입주할 수 있는 가능한 한 최대한 혜택을 주는 것이 맞고. 여기에 투기꾼들이 안 들어올 수가 없어요, 사실은. 안 들어올 수가 없습니다. 그렇기 때문에 그거와 또 하나는 이런 법을 적용할 때는 수도권과 지역과 차별을 좀 하는 것이, 그래야 지방도 함께 발전한다 이런 말씀을 드리고 싶습니다.

○소위원장 권영진 차관님, 지금 이 법에 지방과 수도권을 조금 달리해서 담을 수가 있습니까?

○국토교통부제1차관 진현환 지금 현재는 특별히 그럴 게 없습니다.

○소위원장 권영진 그러면 위원님들 어떻게 할까요?

지금 사실은 김기표 위원님께서 문제 제기하셨던 것이 이 법에 있어서 가장 큰 쟁점입니다. 쟁점인데, 이게 현물보상의 대상과 시기거든요.

이걸 김기표 위원님은 시기는 양보를 하실 수 있다고 그랬지요. 그렇지요?

○김기표 위원 예.

○소위원장 권영진 그런데 대상에 있어서만, 투기과열지구 내 그것은 양보할 테니까 1회 무주택자 이 부분들을 조금 완화해 달라는 건데 완화하는 걸 명시할 수 있습니까?

○국토교통부제1차관 진현환 저희가 말씀드린 대로 원주민들이 그동안, 그 이후에 들어온 사람들은 다 현금청산이 가능하기 때문에 매각이 안 되는 거지요. 사실 그 이후에 들어온 사람들은 다 현금밖에 못 하는데, 그러니까 사실 7년 8년 동안에 엑시트를 못 했는데 지금 이것은 1회에 한해서 어쨌든 무주택자가 들어와서 사게 되면 그 사람도 현물청산이 되니까 현물보상을 받으니까 1회에 한해서 엑시트가 되고 또 나중에 주택을 아파트를 분양받았을 때도 3년 동안 집이 다 지어져서 소유권이전등기해야만이 됐는데 지금

은 분양권 상태에서 분양권 전매도 가능하게 했으니깐, 두 차례에 걸쳐서 했기 때문에 어느 정도의 공익성과 또 사업의 주민동의율 이런 걸 조화롭게 봤다고 저는 보고 있습니다.

○**김기표 위원** 제가 정리하겠습니다.

일단 이 문제에 대해서 국토부하고도 계속 협의를 했던 사안이고 사실 이견이 좁혀지지 않아서 지금 소위에서 제가 문제 제기를 하는 거고요.

그런데 이렇게 하시지요.

일단 이 법은 지금 현재 후보지 선정의 법적 지위를 부여하는 것이기 때문에 사실 법이 빨리 개정이 돼야 되는 부분은 맞는 것 같고, 하지만 기본적으로 원주민이 계속 쫓겨나는 문제 이것에 대한 대책이 좀 부족한 것 같다 이런 문제 제기를 일단 하고요. 그건 향후에도 계속 논의가 돼야 될 것 같고.

두 번째는 지금 제가 지적하듯이 이것이 제가 말씀드린 이런 방향으로 개정되지 않음으로 인해서 재개발 추진에 실제로 실질적으로 굉장히 문제가 있을 것이다 이런 말씀드리고.

그래서 결국 개정법률안대로 된다면, 혹시 2년 안 돼서 만약에 철회되고 이런 사태들이 벌어지면 결국 우리가 애초에 약간 사업 수익성이 나지 않는 곳에 대해서 재개발이나 재건축, 도심 리모델링 이런 것은 요원해지는 것 아니냐 이런 문제 제기를 일단 하고요. 이 부분에서 조문 축조심사로 들어가도록 그렇게 하겠습니다.

○**소위원장 권영진** 그러면 그렇게 하시지요.

안태준 위원님.

○**안태준 위원** 제가 지적한 바도 있고 아까 김은혜 위원님께서도 말씀해 주셨는데 이 엑시트하는 것은 받아들일 수 있다고 그랬잖아요.

○**국토교통부제1차관 진현환** 예, 지금 법안에 반영돼 있습니다.

○**안태준 위원** 지금 돼 있습니까?

○**국토교통부제1차관 진현환** 예, 두 차례에 걸쳐서.

○**소위원장 권영진** 그러면 한 조문 한 조문 보면서 정리를 하도록 하겠습니다.

○**민홍철 위원** 저 하나만……

○**소위원장 권영진** 민홍철 위원님.

○**민홍철 위원** 늦게 와서 잘 모르겠는데 아까 내가 메모해 놓은 것 하나만, 의문이 있어 가지고요.

아까 수석전문위원께서 37페이지, 현물보상을 받을 수 있는 지위의 승계 특약 관련해 가지고요 인정되는 게 거래로 인한 소유권 이전으로만 한정할 필요가 있다라고 의견을 하셨는데 물론 앞에 경매나 아주 법적인 문제, 거래 아니고, 그것은 이해가 되겠는데요. 상속 같은 경우는 어떻게 되나요? 상속은 인정을 해 줘야 되는 거 아닌가요? 상속은 제외됩니까?

○**국토교통부제1차관 진현환** 위원님, 제가 좀 말씀드리면요 그 밑에 있듯이 결혼 상속 등으로 무주택 자격을 상실하게 되는 다양한 경우를 합리화하기 위해서 무주택자로 간주하는 범위를 법률에서 한정하기보다는……

○**민홍철 위원** 아, 시행령으로.

○**국토교통부제1차관 진현환** 예, 시행령에서 유연하게 적용할 필요가 있다고 봅니다. 포함해서 하겠습니다.

○**민홍철 위원** 예, 알겠습니다.

○**소위원장 권영진** 그러면 해결이 된 것 같습니다.

전문위원님이 한번 정리를 해 주시지요.

○**수석전문위원 박재유** 7페이지 연번 2번에 대해서는 정부 측도 수정의견에 특별한 이견이 없었고요. 지금까지 보고드린 사항 중에 특별하게 내용을 변동하거나 했던 부분만 선별적으로 말씀을 드리게 되면, 79페이지 김우영 의원안입니다.

복합사업 시에 주민대표회의를 의무적으로 구성하는 김우영 의원안은 복합지구 지정 전까지로 되어 있었는데 이것을 정부 측에서는 복합지구 지정 후 1년 이내에 주민대표회의가 구성될 수 있도록 하여야 한다 이렇게 입장을 변화했다는, 수용 의사를 밝혔다는 그런 수정의견이 지금 보고서와는 좀 다른 내용이 되겠고.

그 이외에는 특별하게, 저희가 지금 정리되고 보고되고 논의되었던 내용과는 거의 다 일치한다고 보고드리겠습니다.

○**국토교통부제1차관 진현환** 추가로 제가 하나 말씀드리면 아까 김은혜 위원님께서 철회 관련해서 조문 말씀하셔서, 15페이지 보시면 저번에 안태준 위원님 말씀하신 것도 있고 해서 저희가 철회할 수 있는 사항을 1호 2호 3호를 추가했습니다. 그래서 ‘사정의 변경으로 인해서 복합사업을 추진할 필요성이 없어지거나 추진이 현저히 곤란한 경우’ 또는 ‘토지동소유자의 2분의 1 이상이 후보지 선정의 철회를 요청하는 경우’ 세 번째는 ‘선정 후 2년이 되는 날까지 7항에 따른 복합지구의 지정·변경에 관한 주민 등의 의견 청취를 하지 않은 경우’로 해서 1·2·3호로 3호를 추가했다는 말씀을 드립니다.

○**김기표 위원** 그러면 이 법 개정이 되기 전에 후보지 선정된 데도 다 동일하게 적용 됩니까? 그러니까 이미 한 1년 반 지났어. 어떻게 돼요?

○**국토교통부도심주택공급총괄과장 이경호** 국토부 도심주택공급총괄과장입니다.

이 법이 의결이 되면 6개월 후 시행인데요. 그 시행일부터 2년으로 따지게 됩니다.

○**김기표 위원** 시행일부터 2년?

○**국토교통부도심주택공급총괄과장 이경호** 예, 그렇습니다.

○**안태준 위원** 아니, 그러면 기존에 있던 데 같은 경우도 지금 엑시트를 못 해 가지고 머리 아픈 곳은 어떻게 해요? 그런 데들은 못 나가는 거야? 그냥 계속 있어야 되는 거야? 거기도 엄청나게 재산권 피해를 받고 있는 건데.

○**국토교통부공공주택추진단장 김배성** 공공주택추진단장입니다.

지금 차관님 보고드렸던 여러 가지 개정안, 특히 원주민들이 거래로 나가실 수 있는 제도들은 기존 후보지들도 다 적용이 되는 거고요. 좀 전에 말씀드린 철회 관련은 신규로 후보지가 선정이 되는 경우에는 선정부터 2년이 철회기준이고 기존에 있었던 후보지는 법 시행부터 2년이라는 그 차이를 말씀드린 거고요. 엑시트에 관련된 규정은 동일하게 적용됩니다.

○**국토교통부도심주택공급총괄과장 이경호** 국토부 도심주택공급총괄과장입니다.

여기 내용은 2분의 1 이상이 후보지 선정 철회를 요청하는 경우도 있는데 중간에 예정지구 단계에서 의향률이 50%가 되지 않을 경우에는 자동 철회해야 되는 내용이 있습니

다. 그래서 후보지 바로 다음 단계가 예정지구인데 그때 주민 동의가 과반이 넘지 못하면 자동 철회할 수 있도록 되어 있습니다.

○**안태준 위원** 예정지구부터가 법정 단계인가요? 그다음에는 뭐예요?

○**국토교통부도심주택공급총괄과장 이경호** 예, 현재 법은 예정지구가 법정 단계고요 그 다음 지구 지정입니다.

○**안태준 위원** 그러니까 예정지구에서 지구 지정까지 2분의 1 조건이 안 돼서 지금 멈춰 있는 곳이 제가 알기로는 많은 걸로 아는데.

○**국토교통부도심주택공급총괄과장 이경호** 예정지구를 하기 전에 2차 주민설명회를 하는데요. 2차 주민설명회 이후에 50% 의향률이 되지 않으면 예정지구 지정이 안 됩니다.

○**안태준 위원** 아니, 예정지구 되고 나서 지구 지정까지.

○**국토교통부도심주택공급총괄과장 이경호** 예정지구 이후 지구 지정까지는 1년의 기한이 있고요. 1년 안에 3분의 2를 모으지 못하면 지구 지정을 할 수 없게 되어 있습니다.

○**북기왕 위원** 하나만 제가 좀……

○**소위원장 권영진** 또 다른……

○**북기왕 위원** 이야기가 길어질 것 같아서 참고 있었는데. 민간 주택건설사업자들이 공공주택사업자로 지정을 받는 것을 허용을 하게 되는데 그럴 경우에 사업성이 좋은 곳은 민간, 민간 사업자들은 돈 안 되면 안 들어오지 않습니까? 돈이 될 만한 곳은 민간들이 들어오고 사업성이 조금 안 좋은 곳은 LH나 지방공사들이 책임지는, 그래서 결국은 악순환이 더 악화되는 이런 경우가 발생되지 않을까라는 우려가 일부 좀 돼서 이 부분에 대한 대안은 어떻게 갖고 있습니까?

○**국토교통부제1차관 진현환** 한정애·김기표·서범수 의원안 93페이지에 있는 8번 말씀하시는 것 같은데요.

민간 주택건설사업자의 공공주택사업자 지정, 이건 별건입니다. 지금까지 7호까지는 다 도심복합사업 이야기였고 이건 다른 건인데 이것은 예를 들어서 최근에 LH 무량판 붕괴 사고라든지 LH에 여러 가지 문제가 발생해서 LH 혁신방안의 하나로 제시된 건데, LH가 과거에 주택공사 토지공사 등 다양한 경쟁체제가 있었는데 지금은 하나로 국가 공기업으로 단일체제로 되다 보니까 거대하게 되다 보니까 여러 가지 문제점이 있어서 공공주택사업에도 민간이, 지금 현재는 공공주택사업을 민간이 하는 방법이 두 가지가 있습니다.

하나는 단순 도급 형태, 시공만 일정 금액을 받고 도급을 받는 게 있고. 두 번째는 LH가 사업시행자가 되면서 시공에 참여하는 민간참여사업이라는 게 있습니다. 그래서 사전에 MOU를 맺은 것에 따라서 이익을 나눠 가지는 그런 구조가 있는데 이번에 저희가 하는 건 아예 민간이 시행자로 들어오는 거거든요. 시행자가 들어오는 부분에 대해서는 그러면 결국은 LH가 가지고 있는 땅을 LH가 개발할 거냐 아니면 민간이 개발할 거냐 그건데 그것은 저희가 공모나 이런 방식을 통해서 하게 되고, 공모해서 만약에 조금 전에 위원님이 말씀하신 대로 공모해서 아무도 입찰자가 없다 그러면 당초대로 LH가 현재대로 공급하는 방식으로 가게 될 겁니다.

○**북기왕 위원** 그러니까. 결국 LH는 점점 더 사업성이 떨어지는 일만 하게 되고 점점 더 수지는 악화될 거고 이 부분에 대한 대안은 어떻게 갖고 있느냐 이 말씀입니다.

○국토교통부제1차관 진현환 제가 드린 말씀은 뭐냐면 결국은……

○북기왕 위원 LH의 개혁방안에 대해서 저도 개혁해야 된다는 부분에 동의를 해요. 그런데 이런 식으로 돈 되는 공공사업에는 민간이 들어오게 만들고 돈이 안 되는 부분만 LH와 지방공사들 또 지방자치단체들이 하게 만들면 이것은 좀 아닌 것 같아서.

○국토교통부제1차관 진현환 첫째 하나는 지방공사나 지자체가 하는 건 아닙니다. 여기서 민간이라고 하는 건 순수 민간 주택사업자를 말씀드리는 거고요. 결국 저희가 이걸 하려고 하는 것은 LH가 하다 보니까, LH가 보면 설계도 항상 단순하고 내부의 비효율도 있고 또 관급자재 사용 문제도 있고 등등이 있어서 민간과 LH를 경쟁을 시켜서 공공주택의 품질도 높이면서 그 대신에 가격은 그대로 유지를 하고 원가도 낮추고 그런 방안을 찾고자 하는 그런 방안입니다.

추가적으로 담당 국장이 말씀드리지요.

○서범수 위원 그 이야기겠지요. 지금 택지 자체가 공공택지겠지요. LH가 갖고 있는 공공택지에다가 민간업자를 불러들여서 LH하고 같이 경쟁을 시키자라는 거지 않습니까?

○국토교통부제1차관 진현환 그렇습니다.

○서범수 위원 그런데 북 위원님 말씀은 그러면 결국은 민간업자가 그냥 들어오겠느냐, 제일 좋은 택지를 찍어서 픽해서 들어올 수 있는 것 아니냐, 아니면 어떤 단가라든지 이런 공사비 같은 것도 좀 더 높여서 사업을 하려고 하는 것 아니냐 이런 부분들이거든요. 거기에 대해 LH가 과연 통제권도 가질 수 있겠느냐 하는 그런 의문점이란 말입니다. 그래서 그런 대책은 세워져야 되는 게 맞을 것 같은데, 차관님 어떻게 생각하세요?

○국토교통부토지정책관 남영우 토지정책관 부연설명드리겠습니다.

현재 민간이 시행하는 공공주택 택지에 대해서는 아직은 특정 지역을 특정하고 있지는 않습니다. 다만 이번 제도가 도입이 되면 이게 전격적으로 50 대 50으로 할 사항이라기 보다는 단계적으로 저희들이 접근을 해야 될 사항이기 때문에 일단 물론 민간이 시행할 수 있는 또 민간이 시행할 인센티브가 있는 택지를 저희들이 발굴해야 되는 순서로 접근해야 될 테지만 어쨌든 저희가 LH가 계속적으로 손실만 발생할 수 있도록 하지는 않을 계획입니다.

○김정재 위원 지금 이것 아닙니까? 전국에 후보지는 많아요. 그런데 사실은 민간업자는 이익이 남아야 하는 것 아닙니까. 그렇지요? 그런데 LH는 사실 공공이기 때문에 이익이 안 남아도 됩니다. 적절한 이익만, 조직을 유지할 수 있는 이익만 남아야 되기 때문에 다르지요, 벌써. 다른 2개를 경쟁시켜 가지고 한다, 저는 발상이 잘못됐다고 생각해요.

LH 개혁이라는 것은 민간처럼 해서 아파트 지으라는 게 아니고 그 안의 내부적으로 전관예우라든지 아니면 부패한 문제라든지 이런 걸 일소하라는 거거든요. 그러니까 저는 이 부분에서 우리가 명분을 LH 개혁으로 가져가는 건 조금 안 맞다고 봐요.

그런데 저를 포함해서 위원님들이 우려하는 건 전국에 지역이 많은데 민간은 이익이 돼야 하니까 좋은 것만 하고 나쁜 것은 안 할 수는 없고 결국 LH가 해야 될 텐데 그러면 나쁜 지역만 하다 보면 LH가 더 재정적으로 수지가 악화되지 않느냐라는 우려를 하는 거거든요. 그건 충분히 합리적인 우려라고 생각을 하고 이 부분에 대해서 저도 답변을 듣고 싶기는 해요. 그런데 LH를 개혁하기 위해서 민간을 들였다고 얘기를 하면 그게 조금 안 맞는 부분도 있는 것 같아요.

○**국토교통부제1차관 진현환** 위원님, 사실 이게 전면적인 완전 경쟁체제를 도입하는 게 아니고 일단 단계적으로 시범사업을 해 보고 일종의 메기를 투입한다고 할까요. 그래서 공공주택사업에도 민간이 실제 시행을 해서 공공주택 품질도 높이고 그리고 안전하고 이런 것에 대해서 LH가 거기에 대해서 경쟁의식을 가지도록 하는 그런 의미입니다.

그래서 사실상 민간의 경우는 현재처럼 도급사업을 하면 간단해요. 도급 이윤만 먹고 그냥 공사계약으로 하는데 시행을 하게 되면 자기가 분양 책임도 져야 돼요. 만약에 공공주택사업을 자기가 시행을 했는데 분양이 안 되면 그 리스크도 있거든요. 그래서 저희가 그런 부분에 대해서는 일정 부분 디스카운트해 가지고 미분양에 대해서는 LH가 매입을 해 준다는지 이런 방안도 보완해서 강구를 하려고 하고 있습니다.

○**서범수 위원** 그래서 사실은 아까 차관님 말씀대로 그런 메기효과를 거두기 위해서 저도 이 법안을 냈습니다. 그런데 단지 오늘 많은 위원님들이 그런 우려의 경우가 있다. 민간업체가 그냥 들어오겠느냐, 자기가 이익이 있어야 들어올 거 아니냐. 그러면 LH 같은 경우에는 예를 들면 이거지요. 좋은 지역은 민간업자한테 줘 버리고 나쁜 지역만, 공모를 신청해서 민간업자가 안 들어오는 이상한 지역만 LH가 하다 보면 차이가 날 수 있다, 거기에 대한 대책을 좀 마련해라 이런 이야기인 거거든요. 그래서 그런 걱정스러운 부분에 대해서 국토부에서 좀 대책을 마련해 주시라 그런 말씀입니다.

○**소위원장 권영진** LH가 동의 안 하면 민간이 못 들어오는 것 아니에요? LH 땅인데, 안 팔면?

○**민홍철 위원** 그러니까 제가 이해하는 요점은, 복 위원님 말씀은 우량 지역에는 민간이 들어올 것 아닙니까. 그렇지요? 사업성이 있고 또 아까 차관님 말씀대로 품질 좋은 주택 그것은 우리가 하는 목적이구요.

LH를 자꾸 재정이 왜 열악하나, 적자가 왜 많이 나냐 이 문제를 지적하면서 거꾸로 사업성이 없는 지역만 또 맡게 되면 그 지적은 안 해야 된다 이 취지인 것 같아요, 제가 볼 때.

○**복기왕 위원** 그것은 다 포함돼 있는 거고.

○**민홍철 위원** 그러니까요.

○**복기왕 위원** 어쨌든지 간에 우리가 본능적으로 민간의 자본 추구 욕망에 공공이 질 수밖에 없어요. 이게 다 풀어지면 당연히 사업성이 좋은 곳은 민간이 다 가져갈 것이고 그렇지 않은 남은 부분만 LH 아파트가 들어서서 LH 간판이 들어선 아파트들은 공공주택 중에서도 일종의 삼류 이렇게 될 우려가 커서 그런 부분에 대한 대안도 좀 있어야 되는 것 아니냐라는 말씀이고.

우리가 주택을 공급하기 위한 여러 가지 제도적 인센티브도 주고 그러는데 이것에 대한 이익을 고스란히 민간에만 준다고 하는 것은 제가 볼 때는 국가가 할 도리가 아닌 것 같아요. 그러다 보면 민간들에게 더 고가의 주택이 돌아갈 가능성이 더 높아지고. 그래서 그런 제도적 장치를 함께 마련해 두지 않으면 그냥 이 상태로 민간한테 줄 수 있다라고 여는 것에 동의하기는 좀 어렵습니다.

○**국토교통부토지정책관 남영우** 토지정책관 추가 부연설명 좀 올리겠습니다.

현재 지구계획 초안을 수립하는 것은 LH가 수립을 하게 되고요. 지구계획을 승인하는 자는 국토교통부장관입니다. 그래서 땅을 열어 놓고 민간이 선택하도록 한다기보다는

국토부 통제하에 이 시범사업을 단계적으로 저희들이 접근을 해 나갈 것이기 때문에 위원님의 우려는 충분히 이해가 되지만 단계적 접근과 승인권을 가지고 저희가 어느 정도 제어가 가능하다고 생각이 되고요.

○**복기왕 위원** 어느 정도 어떻게 제어할 것인지에 대한 구체적인 설득을 좀 시켜 주셔야 돼요, 그렇게 말씀하시지 말고.

○**안태준 위원** 제가 이거 길어질까 봐 말씀을 안 드리려고 그랬는데.

차관님, 한번 생각해 보세요.

지금 LH가 공공주택 하나 지으면 한 채당 얼마 정도 적자가 나지요?

○**국토교통부제1차관 진현환** 여기서는 공공분양주택이기 때문에 적자가 아니고 흑자가 납니다.

○**안태준 위원** 아, 여기는 분양주택이에요?

○**국토교통부제1차관 진현환** 예, 임대는 아닙니다. 임대는 당연히 LH가 짓는 거고요. 여기는 공공분양주택을 말하는 겁니다.

○**안태준 위원** 그런데 왜 공공분양주택을 위원님들이 걱정하는 대로 다 민간에 주려고 그래요?

○**국토교통부제1차관 진현환** 아니, 그러니까 시범사업을 통해서……

○**안태준 위원** 왜냐하면 정확히 그냥 말씀을 해 주셔야 돼요. 예를 들어서 이게 주택공급을 막 늘리려고 하다 보니까 공공이 다 지어서 분양할 경우에 예를 들어 공공에 한계가 있다든가 이러지 않는데 굳이 우리가 민간에게 줄 이유는 없잖아요?

○**국토교통부토지정책관 남영우** 저희가 LH 혁신방안을 마련……

○**안태준 위원** 그러니까 말 그대로 LH를 견제하려고 지금 이러는 거예요?

○**국토교통부토지정책관 남영우** 그러니까 저희가 LH 혁신방안을 세 차례 수립을 했습니다. 여러 가지 비리 문제에 따라서 또는 부정 투기 문제에 따라서 저희들이 혁신방안을 마련했었는데 그 양성화에 따라서 혁신방안 대책을 마련해 왔고.

이번에 민간 공공주택사업을 도입했던 취지는 작년 4월 달에 지하 무량판이 무너진 사고가 있었습니다. 그 이후에 LH가 시행했던 무량판 120개를 조사를 했었는데 22개가 불량 발견이 됐고, 그런데 문제는 민간이 시행했던 무량판 구조는 이 부분에 대해서는 전혀 부실이 발생되지 않았습니다. 저희는 이것은 LH가 그간에 독점적으로 공공주택을 공급해 왔던 어떤 관성에 따라서 사업을 진행하다 보니까 나왔던 문제에 원인이 있다고 보고 이 부분에 대해서는 부분적으로라도 민간 공공주택을 도입함으로써 민간과 공공이 경쟁을 하게 되면 LH도 좀 더 보다 좋은 품질, 안전한 주택을 공급할 수 있는 어떤 틀을 만들어 줄 수 있다고 판단한 것입니다.

따라서 저희들이 LH는 앞으로는 분양주택 못 하고 민간이 하겠다 이런 취지가 아니고 민간이 할 수 있도록 하는 길을 열어 주는 정도 차원이기 때문에 이 부분에 대해서는 LH에 무제한 손실이 발생하는 구조는 아니라고 저는 생각을 하고요. 그리고 말씀하신 내용에 대해서는 저희들이 추가적으로 보완을 하도록 하겠습니다.

○**소위원장 권영진** 박용갑 위원님.

○**박용갑 위원** 지금 공공용지를 민간한테 아파트를 짓게끔 한다는 거 아니겠어요. 그러면 아까 복기왕 위원님도 질의하셨지만 A·B·C·D 등급이 있어요. A·B 등급은 민간이 하

고 C·D 등급은 LH가 하게 되면 어떻게 보면 격차가 더 심해지는 거지요. 그렇기 때문에 아까 국토부에서 강력한 통제를 한다고 그랬는데.

그러면 공공용지가 100개 있어. 100개 있는데 거기에서 LH가 용이하게 할 수 있는 건 LH가 하고 그렇지 못한 곳을 선택해서 민간한테 공개하는 이런 방법도 사실 있지 않나 생각해요. 그런 것을 제도적으로 여기에 담아 봐야 된다는 거지요, 우리가 구두로만 얘기할 것이 아니라. 그렇죠?

그래서 LH가 용이하게 할 수 있는 용지는 LH가 하고 그렇지 못한 이것은 민간한테 해도 민간이 충분히 치고 나갈 수 있다 이런 것을 좀 선별을 해서 하는 것이 어떤가 이렇게 생각을 해 봐요.

물론 LH가 무량판 사고 순살 아파트 등등 해서 그런 것 때문에 경쟁을 시키면 좀 더 견고한 아파트를 짓지 않겠는가, 그런 차원에서 지금 하는 거 아니겠습니까? 그런 것은 그런 거 나름대로 국토부가 더 철저하게 관리를 하고 또 C·D 그런 용지에 대해서 민간이 짓게 되면 LH하고 경쟁을 시키는 것도 괜찮지요. 그렇지 않겠습니까? 그래서 그것을 좀 담아 놓는 것도 괜찮을 것 같아요.

○국토교통부주택토지실장 김규철 제가 위원님들께서 지적하신 사항 포함해서 잠깐 설명드리면 사실 이 무량판 사태로 인해서 혁신방안을 만들면서, 실제 제가 그 사고 조사부터 해서 사후대책까지 같이 참여를 했던 사람으로서 굉장히 충격적이었고 국민들 입장에서 사실 굉장히 충격적인 상황이었고, 그 원인을 살펴보니 결국은 전관예우도 있었고 그다음에 LH가 이 공공주택이라고 하는 걸 독점해 왔던 그런 구조적인 문제도 분명히 있었다고 보고요.

그래서 저희들이 경쟁체제를 도입한다는 것은 단순히 LH의 알짜 사업들을 민간에게 주겠다 이런 취지가 아니고 LH가 하고 있는 공공주택사업의 어떤 독점적 지위를 왜 민간은 할 수 없느냐, 민간에게도 우리 기금도 지원하고 여러 가지 인센티브도 지원해서 공공주택사업자 지위를 주면서 LH가 그동안에 독점적 지위에서 해태했던 여러 가지 책임감이라든가 이런 부분들을 좀 경각심을 고취시키겠다는 취지로 도입하는 거고요.

이렇게 하게 되면 아까 말씀하셨던 그런 우려사항은 분명히 있다고 봅니다. 그래서 저희들은 지금 단계에서는 사실상 그 우려보다는 민간이 많이 참여할 것이냐에 대한 우려가 더 컸었는데 오늘 지적하신 사항도 저희들이 봤을 때는 충분히 우려가 있다고 보고, 다만 공공택지를 민간에게 분양할 때 이것을 점진적으로 가야겠지만 좀 고려를 해야 될 것 같습니다. 이게 민간만 독점적으로 좋은 택지를 가지고 사업을 할 수 있는 구조는 당연히 안 되는 부분이고요. 그 부분에 대해서는 저희들이 아직 세밀하게 검토를 해야 될 부분인데 참고해서 할 수 있도록 하겠습니다.

○소위원장 권영진 위원님들, 어떻게 할까요? 오늘 이 부분들까지 결론을 낼까요, 아니면.....

○김정재 위원 지금 다 됐잖아요?

○복기왕 위원 어쨌거나 서로 출발점 자체가 시작이 LH 버릇을 고쳐 줘야 된다는 취지이신데, 그런데 굉장히 중요한 국가기관이고 미워도 우리 자식입니다. 그러니까 우리 대한민국의 굉장히 중요한 기관인데 현재 이것을 선택하게 됐을 경우에 그 미래가 어떻게 될지에 대해서 우리가 장담을 하지 못하는 상황이기 때문에 저는 이 8번에 대해서는

좀 더 논의하자. 민간 주택건설사업자를 공공주택사업자로 지정할 수 있도록 하는 이것에 대해서는 좀 더 충분한 논의를 하고 그 나머지 부분에 대해서는 다 합의가 되는 것 같으니까 나머지 부분만 처리하는 것이 어떤가 싶습니다.

○소위원장 권영진 차관님, 어떻게 생각하세요?

○국토교통부제1차관 진현환 저희가 8번, 민간 사업자의 공공주택사업자 지정하는 부분에 대해서는 여러 위원님들이 많이 우려를 하시고 또 저희가 설명이 부족했던 것 같습니다.

어쨌든 다시 한번 말씀드리지만 이것은 시범사업과 단계적인 조치를 하려고 하는 거고요. 그리고 민간이 사업을 하더라도 수분양자 입장에서는 절대 분양가가 오르지 않습니다. 공공택지에서는 다 분양가상한제를 적용받기 때문에 LH와 동일한 같은 가격으로 보다 높은 품질의 공공주택을 공급하게 함으로써 주택을 공급받는 국민들도 기대수익이 늘고 그리고 또 LH도 경쟁체계가 생기기 때문에 설계나 시공이나 감리나 이런 여러 단계에 있어서 보다 철저하게 할 수 있는 그런 측면이 있어서 저는 이 부분은 제도 시행할 때 우려하시는 그런 부분에 대해서는 저희가 충분히 반영하겠다는 말씀을 드리겠습니다. 그렇지만 단계적으로 시범적으로 할 것이기 때문에 이 부분을 좀 동의를 해 주시면 감사하겠습니다.

○서범수 위원 제가 이 법을 내서 그런데요.

하여튼 이 법에 대해서는 사실은 우려되는 부분은 있기는 있어요. 그렇지요? 이것을 하고자 하는 이유도 있는 거고. 아까 차관님 말씀대로 하고자 하는 이유도 있고 그다음에 오늘 논의를 하다 보니까 또 우려되는 부분들도 있는데, 저는 개인적으로 이것은 일단 오늘 통과시켜 주시고 거기에 대해서 국토부가 대책을 만들어서 이 우려를 조금 정리를 해 주시면 안 되겠느냐, 대책을 만들어서 각 위원님들께 보고를 해 주시면 안 되겠느냐. 그것을 보고 영 만족 안 되면 전체 상임위 때 보류를 좀 시키든지.

○복기왕 위원 위원님 얼굴 보고 말씀하니까 좀 민망한데요.

(웃음소리)

옆에 김기표 의원님도 있고 한정애 의원도 있고 그런데 사실 저는 제가 마음으로 동의가 되지 않습니다. 그래서 이 부분은 충분한 논의가 전제돼야 되는 것 아닌가 싶어요. 자칫 수렁으로 빠질 수 있는 첫걸음이 될 수도 있다라는 걱정이 돼서 그렇습니다.

○소위원장 권영진 이렇게 하시지요.

이것을 무한정 보류시켜 놓을 수 있는 건 아닌 것 같고요. 그래서 이 부분만 일단 다음 법안심사소위 때 다시 논의할 테니까 그때까지 국토부가……

○서범수 위원 아니면 오후라도 좀 만들어서 복 위원님하고 설명을 해 주시지요.

○소위원장 권영진 오후까지 하실 수 있겠어요?

○복기왕 위원 저만 반대하는 겁니까, 지금?

○서범수 위원 그렇지요.

○소위원장 권영진 김기표 위원님 말씀하십시오.

○김기표 위원 그런데 이게 지금 사실은 민간 업체가 들어오지 않는 게 문제지 사업성이 있으면 이미 민간 개발이 다 됐을 것이고 그런데 안 되는 것을 LH에서 하자고 하는 법안 취지고. 저도 법안을 낸 입장에서는 어떻게든 민간이 참여할 수 있는 길을 열어 놓

는 것이 재개발이 되는 데 조금은 더 낫지 않나 이런 생각이 드는 것이고요. 그래서 이 부분은 통과시켜 주셔도 되지 않을까 싶습니다.

○**복기왕 위원** 그런데 미안하지만 이쪽에 사업성이 있다라고 하면 민간 조합 방식으로, 민간 재개발 방식으로 달려들어요. 그러니까 이렇다고 해서 민간이 더 들어오고 안 들어오고 이런 문제는 아닌 것 같더라는 생각이 듭니다.

○**김기표 위원** 아니아니, 그러니까 이렇게 얘기하는 거예요. 이미 사업이 확정적으로 되는 서울이나 그런 데는 민간이 다 하는 것이고 도시재생도 하고 사업성이 안 나오는데는 LH가 하는데 혹여 민간기업이 들어올 수 있는 길을 열어 놓는 것도 방법이라는 게 제 의견이고요. 그러니까 이게 물론 우려하는 바는 알지만 우려하는 것과 현실은 조금 다를 것이다 이게 제 생각입니다. 그래서 이것은 큰 논점 없이 통과시켜도 되지 않을까 싶은 게 제 생각입니다.

○**국토교통부제1차관 진현환** 위원장님, 제가 한 말씀만 드리면요.

○**소위원장 권영진** 예, 하십시오.

○**국토교통부제1차관 진현환** 사실 이것은 일반 민간택지를 대상으로 하는 게 아니고 LH가 3기 신도시나 이런 데 개발해서 하는 공공택지를, LH가 가지고 있는 택지를 민간이 주택사업자로 참여하게 하는 그 역할을 한다는 거고요.

사실상 공공택지이다 보니까 이게 분양가 규제도 다 받고 공급 기준 같은 적용도 다 받아서, 사실상 저는 이거 Q&A를 준비하면서 우리 직원들한테는 ‘이거 민간이 이렇게 해도 참여를 할까?’, ‘참여 유인이 있겠느냐?’ 이런 질문을 많이 하실 줄 알았는데 오히려 역으로 그런 우려를 하시니까 소위 말하는 우량 용지만 우량 택지만 민간이 짓게 하고 LH가 나머지를 한다 그런 부분은 저희가 사업을 하면서 충분히, 그리고 아주 제한적으로 시범사업을 할 거거든요. 시범사업을 해서 그 성과를 봐서 이게 확대할지 아니면 최소한만 할지 그런 것도 결정하도록 하겠습니다.

○**소위원장 권영진** 복기왕 위원님 좀 동의해 주시지요. 위원님만 동의하시면 이 문제는 될 것 같습니다.

○**서범수 위원** 오후에 대책을 설명을 드리세요.

○**민홍철 위원** 위원님 말씀도 일리가 있고요. 이 취지는 다 동감을 해요. 그런데 우려가 나오는 거지요. 물론 차관님 말씀대로 LH 공공택지를 민간이 참여해서 공공아파트를 짓는 건 좋은데 법에 의해서 규정에 의해서 상한가도 적용하고 하지만 제가 볼 때는 복 위원님 의견도 일리가 있고요.

저는 또 하나 우려가 되는 것은 공공아파트도 가격이 올라갈 거다 그렇게 봅니다. 민간이 참여하는 순간 분명히 올라가요, 아무리 통제를 한다 하지만.

○**국토교통부제1차관 진현환** 아니, 그것은 분양가상한제 적용을 받기 때문에……

○**민홍철 위원** 아니, 그러니까 민간이 들어가면 분양가상한제가 내가 볼 때는 당연히 흔들릴 겁니다, 물론 상한제는 유지는 될 겁니다마는. 그러나 질 좋은 주택을 보급한다는 건 공공도 중요하지요. 중요한데, 일단은 우려가 제기되고 있으니 이따 오후에 통과시키지요. 말씀을 한번 들어 보시고 설명을 좀 더 자세히, 그런 우려를 불식시킬 수 있는지 국토부……

○**소위원장 권영진** 그렇게 하시고요.

지금 이 법안과 관련해서는 아직 4개 법안이 더 남아 있습니다. 그래서 이 사항은 아까 수석전문위원님이 검토의견하신 것 그리고 또 거기에 대해서 위원님들 이의 제기하시고 또 차관께서 다시 보충설명해서 수석전문위원님이 정리한 방식대로 그렇게 수정해서 하도록 하고.

그리고 민간이 참여하는 공공주택의 문제는 오후에 다시 의결을 하도록 하겠습니다.

○**김은혜 위원** 차관님, 존경하는 복기왕 위원님이나 우려를 제기하신 분들에게 오후에 정부에서 한번 설명을 해 주시면 될 것 같습니다.

왜냐하면 이 법이 당초에 2·4 공급계획 대상지 자체가 민간 방식으로 어려운 데를 대상으로 했기 때문에 민간이 안 돌아올 것이라든가 부분에 대해서 정부가 어떻게든 충격요법으로 파격적인 인센티브를 줘서 개발을 하자, 그리고 나서 이익이 나면 주민과 함께 공유를 하자, 젠트리피케이션이 되지 않도록 하기 위해서 가급적 분담금을 낮출 수 있는 방향으로 하자, 그것 아니에요?

다만 지금 민간이 들어온다면 우리 정부 입장에서는 무량판과 같이 안전적으로 시공을 하기 위해서 민간에게 문을 열어 주면서 선택지를 넓혀 놓은 것이기 때문에 개발이익을 공유하는 과정에서 자칫 민간회사가 가져가고 주민분들은 제외돼서 오히려 주민들이 나가는 일이 없도록 그 부분을 안전하게 할 수 있는 부분을 나중에 설명해 주시면 어떨까 싶습니다, 오후에.

○**소위원장 권영진** 차관님, 그 부분과 관련해서는 준비를 해서 오후에 설명을 해 주십시오.

○**국토교통부제1차관 진현환** 예, 그러겠습니다.

○**안태준 위원** 또 하나만 정확히 해 주세요.

지금 위원님들도 혼재해서 말씀을 하시는데 앞에서 심사했던 것하고 이 공공주택하고 지금 차관님은 다른 문제라고 얘기를 하시고, 위원님들은 혼재해서 얘기를 하시잖아요. 그것을 정확히 얘기해 주세요.

○**국토교통부제1차관 진현환** 제가 정확히 말씀드리면 1번에서 7번까지는 공공 도심 복합사업의 제도개선 사항이고요. 그다음에 8번은 그와 별건으로 LH가 공공택지에서 주택사업을 할 때 민간도 참여하게 하는 그런 다른 건입니다.

○**소위원장 권영진** 8항에 대해서는 복기왕 위원님을 비롯해서 위원님들이 걱정하시는 우려를 불식시킬 수 있는 것들을 오후에 말씀을 정확하게 해 주십시오.

○**국토교통부제1차관 진현환** 예, 그러겠습니다.

○**소위원장 권영진** 그러면 나머지 부분들……

○**김정재 위원** 나머지 것은 통과시키고 별건은 이따가 오후에 하면 안 됩니까?

○**소위원장 권영진** 아니아니요, 지금 나머지 9항·10항·11항이 있습니다.

○**김기표 위원** 의결 같이 해야 되나요?

○**소위원장 권영진** 예, 의결을 같이 해야 되는 것이라서.

수석전문위원님, 계속 보고해 주십시오.

○**수석전문위원 박재유** 나머지 4건의 공공주택 특별법 개정안에 대해서 보고드리겠습니다.

먼저 의사일정 8항, 권영진 의원안 되겠습니다.

내용이 다르기 때문에 한 건 한 건 따로 보고드리겠습니다.

권영진 의원안, 자료 1페이지입니다.

연번 1번, 권영진 의원안 제4조제4항은 공공주택사업자가 공공주택사업의 일부를 민간이 대행하게 할 수 있도록 하는 대행개발 방식을 도입하는 것입니다.

공공주택사업 분야에서도 과거 2015년 12월 28일까지 택지개발촉진법 준용규정에 근거해서 대행개발이 이루어질 수 있었으나 2015년 8월 28일에 공공주택건설 등에 관한 특별법이 공공주택 특별법으로 전면 개정되는 과정에서 택지개발촉진법 준용규정이 삭제됨에 따라서 현행법에는 대행개발의 법적 근거가 지금 사라진 상황입니다.

다음 페이지입니다. 맨 아래입니다.

이 개정안의 부칙은 이 법이 공포한 날부터 시행하도록 되어 있는데 대행개발의 범위와 대행개발의 대가로 지급하는 토지의 공급 방식 등에 관해서는 시행령으로 규정하도록 위임되어 있는 것을 감안해서 시행일을 공포 후 6개월 정도 후로 조정하는 방안을 검토할 필요가 있으며, 국토교통부 설명에 따르면 공공주택사업 분야에서의 대행개발은 공공주택사업의 일부인 설계나 공사 등을 민간이 대행을 하고 그 시행의 대가 일부를 현물토지로 공급하는 방식을 말한다고 합니다.

따라서 5페이지에 보시면 국토교통부에서 정리한 수정의견과 같이 개정안에서 규정하고자 하는 대행개발의 방식이 기존 도급계약 방식과는 차이가 있으므로 구별될 수 있도록 대행개발의 범위·주체·대가를 보다 명확히 규정하는 방향으로 조문을 수정할 필요가 있다는 게 국토교통부 의견이므로 그 의견을 한번 들어 볼 필요가 있을 것으로 생각이 됩니다.

6페이지로 넘어가겠습니다.

연번 2번, 안 제24조제2항은 국토교통부장관이 대규모 개발사업에 해당하는 공공주택 지구조성사업에 대한 광역교통개선대책을 수립하는 경우에 공공주택지구가 지정·고시된 날부터 1년 이내에 광역교통개선대책을 확정하도록 절차를 조기화하려는 내용이 되겠습니다.

8페이지로 넘어가겠습니다.

권영진 의원안 제24조제2항 단서에서는 도심 공공주택 복합사업의 경우에는 종전과 같이 지구계획 승인 이전까지 광역교통개선대책을 확정하도록 하고 있는데 도심 공공주택 복합사업은 지구 지정 시 기존 주민의 동의가 필요하여 사업 시행 여부를 조기에 확정하기가 어려운 점이 있고, 지구지정권자와 사업승인권자가 상의한 경우에는 사전에 계획을 수립하기가 곤란한 측면이 있는 점 등을 고려할 때 현행 개정안대로 계획 수립 시기를 지구계획 승인 이전까지로 예외적으로 유지할 필요가 있다고 생각이 됩니다.

이상 보고를 마치겠습니다.

○소위원장 권영진 다음, 차관님 정부 의견 주십시오.

○국토교통부제1차관 진현환 1페이지, 민간 대행개발 방식 도입하는 것은 과거에 택지개발촉진법 준용규정이 삭제되면서 법적 근거가 사라진 부분을 부활시키는 겁니다.

그래서 민간이 여러 가지 설계나 공사들을 하게 하고 그 대금의 한 30%를 현물토지로 공급하는 그런 내용이 되겠습니다. 전문위원 검토의견에 동의하고 개정안은 조금 전에 말씀드린 대로 대행개발의 범위와 주체·대가를 명확히 규정을 하고 또 시행일을 공포 후

6개월로 수정할 필요가 있다고 보고 있습니다.

6페이지입니다.

두 번째, 광역교통대책 관련해서 수립 시기 단축은 항상 이게, 요즘 신도시나 택지 개발을 하다 보면 선교통 후입주가 아니고 선입주 후교통 문제가 계속 발생하고 있습니다. 그래서 그런 문제를 저희가 조금이나마 보완하기 위해서 광역교통대책 수립 시기를 1년 이상 당기는 그런 내용이 되겠습니다. 이렇게 하게 되면 초기 입주하는 분들의 불편이 좀 더 줄어들지 않을까 그런 생각을 하고 있습니다. 그래서 전문위원 검토의견에 동의하고 개정안에 동의합니다.

이상입니다.

○소위원장 권영진 위원님들, 의견 있으신 분?

김기표 위원님.

○김기표 위원 김기표입니다.

2015년 8월 28일에 택지개발촉진법 준용규정이 삭제됨에 따라서 지금 없어졌다는 거잖아요?

○국토교통부제1차관 진현환 예.

○김기표 위원 그 준용규정이 삭제됐을 때 그때 이유가 있었던가요? 실수로 없어진 건가요, 아니면 특별한 이유가 있나요?

○국토교통부공공택지기획과장 조현준 공공택지기획과장 조현준입니다.

당시에 택지개발촉진법을 폐지하는 흐름이 있어 가지고 그때 당시에 거기에 준용되는 규정도 필요가 없다 그래 가지고 삭제가 됐었는데 나중에 택지개발촉진법이 남으면서 지금 이런 상황이 된 걸로 알고 있습니다.

○김기표 위원 제가 이해를 못 했습니다.

○소위원장 권영진 다시 한번 설명해 주세요.

○국토교통부공공택지기획과장 조현준 당시에 2015년쯤에 택지 개발을 더 이상 안 하겠다라고 정부에서 발표를 했었습니다. 그때 부동산 경기도 안 좋고 그래 가지고 택지개발촉진법을 폐지하기로 방향이 정해졌었는데 그때 이 규정에서 택지개발촉진법을 준용하기로 된 부분도 필요가 없어서 같이 삭제하자라고 얘기가 됐다가 나중에 택지개발촉진법이 남게 되면서 지금 상황으로 온 것으로 알고 있습니다.

○국토교통부공공주택추진단장 김배성 공공주택추진단장입니다.

간결하게 말씀드리면 택촉법 정비 과정에서 착오로 준용규정이 없어졌다고 보시면 될 것 같습니다. 그래서 지금 규정을 다시 넣는 걸로 이해해 주시면 되겠습니다.

○김기표 위원 속기록 같은 게 확인되나요?

○국토교통부공공주택추진단장 김배성 공공주택추진단장입니다.

속기록 확인은 해 봐야 되겠지만 저희가 과거 이력들을 확인했을 때는 조금 전에 설명드렸던 것처럼 이게 의도적으로 이유가 있어서 없어진 게 아니고 정비 과정에서 착오로 없어진 것은 확실합니다.

○소위원장 권영진 그러면 위원님들 의견.

○서범수 위원 그 뒤엣것 한번 물어봅시다.

광역교통대책 수립 이 부분에 대해서는 전적으로 동감을 합니다. 다만 이게 선교통 후

입주 실현을 위한 거잖아요. 그런데 이렇다고 해서 이게 선교통 후입주가 됩니까, 계획만 수립했다 해서?

제가 지난번에 9월 5일 날 대도시권 광역교통 관리에 관한 특별법을 하나 내놓은 게 있어요, 개정안을 내놓은 게. 그것은 뭐냐 하면 개발사업 완료 전에 광역교통개선대책을 이행하라고 내놓은 게 있습니다. 이것보다는 한 단계 더 나간 거거든요. 일단 이 부분에 있어서는 1단계라도 해 주는 게 맞을지는 몰라도 대책만 세웠다 계획만 세웠다 해서 이게 그대로 진행이 안 되더라고요.

입주자들은 당연히 아파트에 입주를 하면, 기본적인 도로라든지 이게 필요해서 인프라가 깔린 걸로 아는데 막상 들어가면 모든 인프라가 하나도 갖춰진 게 없어. 도로도 그대로 확정하겠다고 한 것도 안 되고 이런 식으로 돼서 우리 지역에도 보면 이게 사기분양 아니냐, 그 도로 자체가 한 5년 6년 늦어지는 경우가 많더라고요.

그래서 계획을 수립하는 것도 좋지만 그것보다는 한 단계 더 나가서 입주 전에 반드시 도로가 이행되어야 된다는 어떤 조건을 달아 주는 게 저는 맞다고 봅니다. 그래서 이 부분에 대해서는 저는 동감합니다. 동감하는데, 나중에 9월 5일 날 제가 냈던 것 심의할 때도 이것보다는 좀 더 나간 어떤 이야기를 해 놓은 게 있습니다. 한번 참고를 해 주시기를 부탁드립니다.

○국토교통부제1차관 진현환 예, 의원님이 내신 법안은 다음에 추후 별건으로 논의해야 될 것 같습니다.

다만 제가 좀 말씀을 드리고 싶은 것은 지금 수립 시기가 지구 지정부터 평균 한 25개월 걸리거든요. 그런데 이것을 1년 이내로 당겨 놓으면, 집행하는 시기가 같다고 보면 결국은 도로나 철도나 이런 여러 가지 광역교통대책이 완공되는 시기도 한 1년 이상 빨라집니다.

○서범수 위원 그것은 제가 압니다.

○국토교통부제1차관 진현환 그래서 빨라져서 조금이나마 도움이 되지 않을까 싶습니다.

○서범수 위원 조금이나마.

○국토교통부제1차관 진현환 예.

○소위원장 권영진 위원님들, 다른 의견 없으시지요?

○민홍철 위원 법적 책임이 기존에는 도급계약 방식으로든 가능한 것 아닙니까. 그렇지요? 공공주택사업자가 대행개발을 택지개발법 준용규정이 없어서 그것을 당기는데, 도급계약 방식으로 현재는 하고 있잖아요?

○국토교통부제1차관 진현환 예, 현재는 그렇습니다.

○민홍철 위원 그런데 도급계약 방식과 대행개발 방식이 어떤 차이가 있지요? 책임 주체가 있나요?

○국토교통부제1차관 진현환 제가 말씀을 드리겠습니다.

일단 공공택지나 이런 부분을 개발할 때 조성을 할 때 현재는 조금 전에 말씀드린 대로 업체에 도급계약해서 이것을 얼마에 해서 설계나 아니면 공사를 해라 이렇게 줄 것 아닙니까? 그러면 돈을 주는 건데, 이 대행개발은 전체 일정부분을 민간한테 대신 개발하게 하고 그 대가로 총공사비의 30% 범위 내에서 그 당해 있는 토지 택지를 주는 겁니다.

○**민홍철 위원** 그러니까 물론 도급계약 방식도 거래 방식에 따라서 줄 수는 있는데요. 제가 볼 때는 책임 주체가 다를 걸로 봐요. 도급계약은 원시행자가 책임을 지는 거고 대행개발은 대행업체가 책임지는 걸로 그렇게 보이는데.

○**국토교통부제1차관 진현환** 예, 그렇습니다.

○**민홍철 위원** 하여튼 저는 동의합니다, 그런 방식으로 다각화한다는 것은.

○**소위원장 권영진** 더 이상 다른 의견 없으시면 8항과 관련해서는 전문위원님이 수정한 대로 그렇게 해서 합의된 걸로 하고 나중에 의결하도록 하겠습니다.

지금 약속된 12시가 됐기 때문에 여기서 오늘 오전 회의는 정회를 하고 1시 30분에 다시 속개를 하도록 하겠습니다.

그러면 지금 심사가 진행 중입니다마는 오전 회의는 이것으로 마치고 원활한 회의 진행을 위해서 잠시 정회했다가 오후 1시 30분에 속개하도록 하겠습니다.

정회를 선포합니다.

(12시04분 회의중지)

(13시32분 계속개의)

○**소위원장 권영진** 의석을 정돈해 주시기 바랍니다.

회의를 속개하도록 하겠습니다.

오전에 이어서 공공주택 특별법 일부개정법률안을 계속하여 논의하도록 하겠습니다.

1항부터 8항까지는 논의했습니다마는 7항에 대해서만 우리가 합의를 보지 못했습니다. 그래서 오후에 다시 논의하기로 했는데요. 이 부분들은 다른 위원님들 조금 더 오시면 논의하기로 하고 11항부터 논의를 하겠습니다. 염태영 의원님 대표발의하신 건데 염태영 위원님 계실 때 논의를 하는 게 좋을 것 같습니다.

그러면 11항부터 심사를 하겠습니다.

먼저 수석전문위원님 보고해 주시기 바랍니다.

○**수석전문위원 박재유** 의사일정 11항 보고드리겠습니다.

소위 자료 1페이지입니다.

염태영 의원안 제3조의3부터 제3조의6까지는 과밀억제권역에 속한 시·도지사가 공공임대주택 공급 확대 등을 위하여 공공임대주택공급확대·개량기금을 설치하도록 하고 기금의 재원은 재건축초과이익 환수에 관한 법률에 따른 재건축부담금 등으로 하려는 내용입니다.

3페이지 되겠습니다.

두 번째 단락입니다. 안 제3조의4제1호는 재건축초과이익 환수에 관한 법률 제4조제2항 및 제3항에 따라 재건축부담금이 공공임대주택기금의 재원으로 귀속되는 것을 전제로 규정하고 있으므로 재건축부담금을 공공임대주택기금으로 배분하는 내용의 재건축초과이익 환수에 관한 법률의 개정도 함께 이루어져야 함을 참고할 필요가 있을 것으로 생각됩니다.

이상 보고를 마치겠습니다.

○**소위원장 권영진** 수고하셨습니다.

다음은 차관님, 정부 측 의견을 말씀해 주십시오.

○**국토교통부제1차관 진현환** 주거취약계층 지원을 확대하기 위한 개정안의 기본 취지

에는 공감을 합니다.

다만 개정안의 별도의 공공임대주택기금 설치는 현재 공공임대 공급을 지원하고 있는 주택도시기금과 중복 운용의 우려가 있고 현재는 지역과 관계없이 전국을 지원하는 주택도시기금과 달리 수도권 과밀억제권역에 한해 특정되는 공공임대주택기금은 지역 간의 형평성 문제도 고려할 필요가 있습니다.

또한 재건축부담금은 아시다시피 주택도시기금과 광역·기초지자체에 귀속돼서 공공주택 공급과 도시 정비 등 다양한 공익사업의 재원으로 활용되고 있습니다. 따라서 기금의 신설 및 부담금 활용 등의 내용은 지자체와 관계 부처와 충분히 사전 협의가 필요하다고 생각이 됩니다. 그래서 신중한 검토가 필요하다고 하겠습니다.

○소위원장 권영진 잘 들었습니다.

위원님들께서 의견 있으시면 말씀해 주십시오.

염태영 위원님.

○염태영 위원 이것은 법안 개정안을 냈습니다마는 이번에 통과된다기보다 몇 가지 확인을 해야 될 것 같아서 우선 제안을 했고요. 지난번에 재건축초과이익 환수에 관한 법률도 우리가 합의를 하지 않았기 때문에 현재 이것을 다루는 것은 시기상조거나 아니면 이후 선후 관계가 있어야 될 것 같고요.

그렇지만 공공임대주택확대·개량기금을 설치해서 공공임대주택에 대한 확대를 꾀해 가는 것은 의미가 있어서 현재 도시 및 주거환경정비법에 나와 있는 도시·주거환경정비기금 여기에 대해서 몇 가지 확인을 할게요.

지금 기금이 얼마나 돼요?

○국토교통부제1차관 진현환 그것은 각 지자체별로 되어 있는, 제가 알기로는 서울시 같은 경우는 상당 부분 기금 재원이 돼 있고요. 다른 지자체는 재원이 그렇게 많지 않은 것으로 알고 있습니다.

○염태영 위원 그래서 도시및주거환경정비기금이 얼마나 있고 어느 용도로 어떻게 쓰고 있는지 그리고 이에 따라서 공공임대주택의 확대·개량기금의 성격으로 제한하는 재건축에 도움이 되도록 하는 이 일에, 실제로 임대주택의 건설 관리, 주거안정 지원에 얼마나 쓸 수 있는지 이런 것을 검토를 해서 자료를 주시면 이번 법안의 통과를 제가 주장하지는 않겠다 하는 말씀을 드리고자 합니다. 가능하시겠어요?

○국토교통부제1차관 진현환 별도로 드리겠습니다.

○염태영 위원 그리고 그와 관련해서 지금 이에 대해서는 도시 및 주거환경정비법에 따른 시도 조례가 다 제정돼서 기금이 운용되고 있잖아요.

○국토교통부제1차관 진현환 맞습니다.

○염태영 위원 그 운용 실태도 같이 주시고. 이 조례로 현재 이와 관련해서 실제로 얼마나 공공임대주택에 대한 활성화 지원이 효과를 보고 있는지 파악할 필요가 있다 하는 말씀을 드립니다. 그래서 이것은 그런 국토부의 의견에 따라서 그와 관련되는 자료를 제가 받고 이후에 다시 추가적으로 하는 것을 검토하기로 하고 오늘은 제가 이 안에 대해서 더 이상 주장은 하지 않겠다는 말씀을 드립니다.

○소위원장 권영진 염태영 위원님 감사합니다.

○국토교통부제1차관 진현환 말씀하신 것 별도 자료를 위원님께 설명을 드리고 제출

하겠습니다.

○소위원장 권영진 꼭 그렇게 해 주십시오.

그러면 지금 11항에 대해서 위원님들 다른 의견들 없으시지요?

11항은 염태영 위원님 의견에 따라서 그렇게 하도록 하겠습니다.

그러면 7항으로 돌아가서, 아까 오전에 논의를 하다가 국토부에서 복기왕 위원님의 걱정 우려에 대해서 해명할 수 있는 그런 부분들을 만들어서 해명하기로 했는데 하시겠습니까, 차관님?

○국토교통부제1차관 진현환 자료를 1장 만들었는데 일단 배포를 하고 간단히 설명을 드리겠습니다.

○소위원장 권영진 그렇게 하십시오. 배포하시지요.

오전에 LH가 독점 전담하던 공공주택사업에 민간이 참여하게 하는 경우 사업성이 좋은 것은 민간이 다 할 거고 LH는 오히려 계속 부실을 떠안게 되는 것 아니냐 이런 우려가 있었습니다. 거기에 대해서 국토부가 해명하는 자료를 가지고 설명해 주시기 바랍니다.

○국토교통부주택토지실장 김규철 주택토지실장입니다.

제가 설명드리겠습니다.

자료 보시면 먼저 민간 시행 공공주택을 도입할 경우에 LH의 수익성에 대한 우려를 하셨습니다. 일단 민간이 들어오게 되면 수익성 높은 공공택지에 대해서만 민간이 참여하게 되면서 결국 LH는 수익성이 안 좋은 부분만 떠맡게 되는 결과가 되지 않느냐라는 우려가 계셨고요.

일단 저희들이 봤을 때는 법을 개정하더라도 지구계획 수립 주체는 LH가 됩니다. LH가 지구계획을 수립하면서 결국 민간 건설사가 독점할 수 있는 택지만 공급하는 구조로 갈 수는 없을 것 같습니다. 기본적으로 LH가 민간에 줄 수 있는 택지를 선정하는 과정에서 이런 수익성 부분에 대해서 상당히 고민을 할 것으로 보이고요.

별표에 보시면, 지금 개정안에 따르면 민간 건설사가 공공주택사업에 참여하더라도 공공주택지구 개발사업까지 시행자로 참여하는 구조는 아닙니다. 일단 LH가 지구를 조성해서 분양한 그 택지에 대해서만 할 수 있기 때문에 그런 한계도 있다는 말씀을 드리고.

그리고 저희들이 지구계획 수립 시에 민간하고 LH 간의 배분 기준을 확립할 계획입니다. 밑의 별표에 보시면 공공주택 업무처리지침에다가 LH가 시행하는 용지와 민간이 시행하는 용지를 인접한 부분에 같이할 수 있도록 해서 결국 유사한 분양성을 가질 수 있도록 유도할 계획이고요. 그렇게 되면 일방적으로 LH가 불리한 택지만 떠맡는 구조는 되지 않을 것으로 보입니다.

그리고 두 번째 동그라미에서는, 지구계획 승인권은 지금 국토교통부장관이 가지고 있습니다. 그래서 국토교통부장관이 지구계획을 승인하는 과정에서 LH와 민간 건설업체, 전문가 의견수렴을 통해서 수익성에 대한 부분까지 조정하고 중재하는 역할을 수행할 계획이고요.

그리고 법이 통과되더라도 이 사업을 바로 민간에 완전히 여는 것이 아니고 평택 고덕 등 주요 공공택지를 통해서 일단 시범사업을 추진할 계획이 있는데 그런 시범사업을 통해서 국민 만족도조사를 하고 여러 가지 환류 과정을 거쳐서 단계적으로 확대해 나갈 계

획이라는 말씀을 드리겠습니다.

두 번째, 민간에 개방하게 될 경우 아파트 분양가 상승에 대한 우려사항도 지적이 됐었는데요. 아까 차관계서 설명드린 것처럼 기본적으로 공공주택지구는 분양가상한제가 적용되기 때문에 상한가격 이상으로 책정하는 것은 어려울 것으로 보이고, 두 번째로는 저희들이 업체 간 경쟁을 통해서 분양가 유도를 하기 위해서 분상제 대비해서 가장 낮은 분양가를 제시한 업체를 민간 공공주택사업자로 선정할 예정이라는 말씀을 드리겠습니다.

밑의 박스를 보시면, 그래서 일단은 이번에 나온 우려사항들을 다 종합해서 민간이 단독 시행할 때의 용지 입지기준이라든가 용지 공급기준 그리고 하위법령 정비를 위한 연구용역을 저희들이 바로 시작할 계획이고, 법 시행 전까지 일단 법령을 정비하고 그리고 주요 공공택지 대상으로 시범사업 이후에 단계적으로 확대해 나갈 계획이라는 말씀을 드리겠습니다.

○소위원장 권영진 국토부 설명에 대해서 위원님들 의견 있으십니까?

○이소영 위원 이 법안이 오늘 법안소위에 처음 올라온 법안이지요? 첫 번째 심의 차수인 것 같은데.

저는 과정의 측면에서, 이게 지금까지의 공공주택사업의 판을 틀을 바꾸는 법이잖아요. 그러니까 앞으로 민간에 대해서 이것을 단독 시행할 수 있게 한다는 것은 새로운 장을 여는 거고 여러 가지 고민해야 되는 쟁점이 많은데 국회 법안소위에서 이렇게 판을 바꾸는 구조적인 틀 자체를 바꾸는 법안을 심의하면서, 그냥 한 번 심의해서 통과시킨다고 하는 것은 추후에 봤을 때 심의의 내실이 떨어진다고 평가받을 수 있다 일단 그런 생각이 들고.

사실 제가 국토소위에 있음에도 불구하고 이렇게 중요한 법안에 대해서 오늘 소위에 와서 처음 설명을 듣거든요. 지금까지 국토부에서 저희 의원실에 찾아와서 이것에 대해 설명하신 분이 한 분도 안 계셨어요. 여당 위원님 방에는 갔는지 모르겠습니다. 그런데 몇 명 되지도 않는 국토소위 야당 위원들이 소위에 와서 이렇게 중요한 법에 대해서 처음 설명 듣고 한 장짜리 메모를 보고 이 의사결정을 해야 된다고 하는 것은 국회의 법안 심의권이 너무 하찮게 되는 것이다 이런 문제의식이 사실 저는 있습니다.

오전에도 비슷한 취지의 논의가 많이 이루어졌던 것으로 제가 알고 있지만 공공주택사업이라고 하는 게 국민의 재산권을 제한하는 폭이 굉장히 넓기 때문에, 강제수용권을 비롯해서 그린벨트를 대대적으로 해제해서 기존에 살던 원주민들을 다 내쫓고 국민들에게 주택 공급하는 공공주택사업의 목적을 달성하기 위해서 그렇게 주민의 재산권을 제한하는 측면이 있고.

당장 저희 지역만 하더라도 며칠 전에 국토부가 오전에 저한테 알려 주시고 오후에 발표하셨지요? 57만 평 그린벨트 풀어 가지고 거기 500년씩 대대로 살던 사람들이 지금 다 내쫓겨야 되는 상황인데 이것을 민간 사업자에게 단독으로 부지를 넘겨서 사업을 하게 한다는 것은 사실 그게 상징적인 의미뿐만 아니라 생각해 봐야 되는 게 굉장히 많은 거지요. 국민들이 자기가 500년 동안 살던 그런 재산권을 내어 주고 강제수용을 수용하는 것은 그 과정과 결과물이 공공에 의해서 관리되기 때문이라는 측면도 있다고 생각이 되거든요. 그래서 그런 부분을 우리가 조금 더 시간을 가지고 숙고해 봤으면 좋겠고,

이렇게 번갯불에 콩 구워 먹듯이 통과시킬 게 아니라.

그리고 경쟁 도입을 했을 때 더 좋아질 거다라는 막연한 얘기가 있는 건데 경쟁 도입을 하면 구체적으로 어떻게 달라지는지, 어떤 사례가 있는지, 그러면 지금 계획하고 있는 필지 중에서 어떤 부분에 어떻게 경쟁이 도입될 예정인 건지, 무엇을 염두해 두고 지금 타이밍에 이것을 하시는 건지, 5만 호 발표 직후인데요. 이런 것도 좀 솔직하게 자료를 가지고 우리가 봤으면 좋겠고.

LH가 부실이나 수익성이 낮은 곳을 떠안게 되는 것 아니냐라는 오전에 제기됐던 질문에 대해서도 지금 한 장으로 답을 하셨는데 이게 한마디로 요약하면 LH가 알아서 잘 배분할 거다라는 거잖아요. 그런데 지금까지 LH가 의사결정하고 배분한 것에 대해서 얼마나 특혜 논란이 많았습니까? 그래서 LH 개혁이니 뭐니 계속 국민들의 의문이나 의구심이 집중돼 왔던 게 이 부동산 사업인 것인데, LH가 좋은 땅 절대 안 넘겨줄 거고 오히려 좋은 땅은 LH가 하고 민간이 나쁜 땅 해 가지고 경쟁력을 올릴 거다라고 얘기하는 것이 구체적인 사업으로 들어갔을 때 과연 국민들한테 공감과 설득이 될 것이냐라는 부분도 국토부가 한 번 더 고민해 봤으면 좋겠거든요.

저도 정부가 이런 정책을 추진하는 것에 배경과 이유가 있을 것이라고는 생각하지만 반면에 반대의 측면에서 생각해 볼 쟁점도 분명히 존재하고, 그것을 이번 법안소위 1회차에서 오늘 처음 논의하는 건데 지금 이렇게 통과시키기보다는 조금 더 고민과 숙고를 원하시는 분들한테는 개별적으로 직접 의원실로 시물레이션 자료도 제공해 주시고 정부가 이제까지 발표한 공공택지 개발계획에 대해서 앞으로 이게 어떻게 구체적으로 적용될 것인지 그런 행정적인 계획에 대해서도 설명하시면서 차근차근 풀어 갔으면 하는 게 제 생각입니다.

이상입니다.

○소위원장 권영진 오전에 많이 논의했던 건데 또 근본적인 문제를 제기해 주셨는데 우선 이 법안은 정부에서 발의한 법안이 아니고요. 서범수 의원과 김기표 의원, 한정애 의원, 의원님들이 발의한 법안입니다. 그리고 제가 알기로는 여당 위원님들께도 정부가 가서 설명한 것은 없습니다.

오늘 위원님들이 제기하셨던 문제를 정부 측에서는 동의하기 때문에 그러면 오전의 복기왕 위원님의 문제 제기에 대해서 오후에 정부 측 의견을 한 번 더 들어 보자 해서 이렇게 얘기를 하게 되었습니다.

복기왕 위원님만 설득하면 될 줄 알았는데 근본적인 문제가, 복기왕 위원님 의견은 어떠십니까?

○복기왕 위원 국토부의 어려움도 이해가 돼요. 그런데 이 문제는 여야 당의 입장이 아니라 야당에서도 이 문제에 대해서 대표발의하신 분이 두 분이 계시고 그렇기 때문에, 이 문제는 정말 근본적으로 판을 흔들 수 있고.

실제 제가 잠깐 LH 그리고 SH GH, 공공주택사업을 하고 있는 기관들의 이야기를 얼핏 들으니 자칫 잘못하면 이 기반 자체가 무너질 수도 있겠다 이런 우려들을 하고 있습니다.

그래서 어떤 것이 옳은 정책인지에 대해서 사실 저도 100% 확신하지 못하고 그리고 조금 아까 실장님이 저한테 설명해 주시면서 시범사업으로 한두 개 정도 해 보고 나서

검토해 보고 진행하겠다 이런 말씀도 주셨는데 실제 그런 거라고 한다면 시범사업 한두 개 할 수 있는 그 틈만 열어 두면 되는 거잖아요. 저는 그것도 우리가 논의가 필요한 과정이라고 보는데, 근본적으로 민간이 공공주택 영역에서 돈을 벌어 갈 수 있도록 하는 문을 열어 주는 것에 대한 굉장히 중요한 문제라 이것은 이소영 위원님이 말씀 주신 것처럼 여야의 문제가 아닙니다. 근본적인 공공주택의 판의 문제이기 때문에 조금 더 심도 있게 그리고 필요하다면 관련된 찬반 의견을 가진 전문가들의 의견도 소위에서 부르든 해서 들어 보고 나서 추가 논의를 했으면 하는 말씀을 드립니다.

일일이 저의 생각은 이래서 다르고 저래서 다르고, 하나하나에 대해서는 말씀 안 드릴게요.

○소위원장 권영진 발의하신 의원님들이 두 분 계시니까 우선 발의하신 의원님들 말씀을 더 듣고 그리고 다른 위원님들 말씀을 듣도록 하겠습니다.

○안태준 위원 좀 다른 것 같아서, 질문이 하나 있어서 그래요.

○소위원장 권영진 질문하시려고요?

○안태준 위원 예.

○소위원장 권영진 그러면 먼저 하십시오.

○안태준 위원 저는 지금 국토부 의견을 정확히 못 봐서 그러는데 김기표 위원님이나 위원님들은, 저도 아까 그 기준에서 물었거든요. LH가, 그러니까 ‘공공주택사업자가 조성한 택지를 분양받은’ 그랬는데 이것은 아예 ‘공공택지를 분양받은’으로 이렇게 하면 이게 어떻게 되는 거예요? 아예 택지 조성부터 할 수 있게끔 하자는 거예요, 정부안은?

○국토교통부제1차관 진현환 아닙니다. 횡자료 100페이지를 보시면 실제 적용되는 것은 결국은 택지조성 업무 일체 그리고 여러 가지 수용이나 그런 제반 절차는 공공주택사업자인 LH나 SH가 여전히 하는 거고요. 그다음에 공공분양주택을 지을 때 지금은……

○안태준 위원 그러니까 이게 공공분양주택의 택지만 한정되는 거예요?

○국토교통부제1차관 진현환 그렇습니다. 공공분양주택을 지을 때 현재는 LH가 발주를 해서 도급 방식으로 시공하는 것을 민간 주택사업자가 땅을 받아서 본인 책임으로 주택사업의 시행과 시공을 같이하는 겁니다. 주택사업에 한정되는 거고 본인이 시행과 시공·분양을 하고 거기에서 나오는 분양 수입을 가지고 자기의 이익을 채우는 그런 구조가 되겠습니다.

○이소영 위원 저도 질문……

○소위원장 권영진 하십시오.

○이소영 위원 기존에도 공공주택사업에서 필지를 민간에 분양해서 시행·시공하게 하는 경우들이 있지 않습니까?

○국토교통부제1차관 진현환 없습니다. 시행하는 것은 없습니다.

○이소영 위원 분양 주체가 민간인 경우는 있잖아요.

○국토교통부제1차관 진현환 위원님이 말씀하시는 것은 뭔가 하면 과천시식정보타운에 보면 민간참여사업이라고 있어요. 그것은 사업 시행은 여전히 LH가 그 주택사업을 하는데 다만……

○이소영 위원 그러니까 제가 말씀드리는 게 바로 그건데 전체 공공주택지구 사업에서 일부 필지의 특정 아파트 단지의 분양과 시공은 민간이 하는 경우가있지만 지금 이 내용은

그 공공주택사업지구 자체 시행을 민간이 할 수 있다는 취지잖아요.

○국토교통부제1차관 진현환 아닙니다.

○이소영 위원 그러면 정확히 뭐예요?

○국토교통부제1차관 진현환 정확히 말씀드리면 예를 들어서 A라는 공공주택지구를 개발하는데 그 전체를 다 민간 주택사업자가 시행·시공을 하겠다는 의미가 아니고 100필지 중에서 그중 한두 필지를 민간한테 넘겨서 민간이 자기의 책임으로 시행하고 거기에 따라서 시공도 하고 분양해서 수익을 갖는 구조고요.

지금 말씀하신 과천 같은 경우는 어떤 건가 하면 여전히 LH가 사업을 시행하면서 민간이 참여하는 사업이에요. 그래서 사전에 MOU를 맺어 가지고 거기에 따른 이익을 나눠 가지는 구조입니다.

○이소영 위원 그런데 그 민간 사업자가 분양을 책임지고, 그건 민간분양 아파트가 되지 않습니까?

○국토교통부제1차관 진현환 아니지요. 공공주택사업 용지에서 말씀드리는 거지요.

○이소영 위원 전체는 공공주택사업이어서 지식정보타운 조성은 LH가 책임을 지지만 예컨대 2단지, S2단지 이것의 경우에 수분양자들이 분양계약을 체결하는 상대방이 민간 시행 사업자잖아요.

○국토교통부제1차관 진현환 그러니까 정확히 말씀드리면 A라는 지구를 하게 되면 전체 주택 필지 중에서 30%를 임대주택으로 공급해야 되고 나머지 20%는 민간분양으로 하고 나머지 50%를 공공분양으로 한다고 했을 때 조금 전에 이소영 위원님이 말씀하신 20%는 당연히 지금도 LH가 땅을 팔고 민간이 그것을 민영주택으로 자기 브랜드로 공급하는 거고요. 지금 여기서 말하는 것은 50%의 공공분양을 LH가 도급 방식으로 공급하던 것을 그중의 일부를 민간한테 시행을 줘서 민간이 실제 분양을 하고 시공을 하는 그런 구조가 되겠습니다.

○김기표 위원 도급하는 것하고 직접 하는 것하고, 도급에 따른 비용이나 이런 절감 문제가 생기나요?

○국토교통부제1차관 진현환 결국은 모든 설계나 이런 것은 LH가 다 하고 도급하는 것은 그 설계에 따라서 시공업자를 선정하는 겁니다, 입찰을 해서. 그러면 전체 시공금액이 얼마이고 거기에서 이윤율이 얼마 해서 그것을 낙찰을 받아 가지고 그 업체가 시공을 하는 거고, 이것은 그게 아니고 공공주택사업 용지 중의 하나를 땅을 입찰해서 A라는 업체가 받으면 그 A라는 업체가 자기의 이름으로 시행과 시공을 해서 거기서 나오는 분양 수익과 공사비용을 제한 이윤을 가져가는 그런 구조가 되겠습니다.

○이소영 위원 저도 하나만 더 질문할게요.

그러면 방금 말씀하신 지금도 이미 허용되고 있는 민영주택을 민간이 하는 것하고 공공주택을 민간이 하는 것하고 둘의 근본적인 차이점이 뭐니까?

○국토교통부제1차관 진현환 민영주택은 기본적으로 과거에 말하자면 청약통장 청약예금 가입자들이 청약을 할 수 있는 거고요 공공주택은 청약저축을 가입한 대상자들이 하는 거고. 그래서 일단 기본적으로 현재의 민영주택은 민간이 땅을 받아서 자기 브랜드로 자기의 책임으로 자기가 하는 것이고, 이것은 민간이 시행을 하지만 나중에 이 주택의 정체는 공공주택이라는 거지요.

○**서범수 위원** 기본적으로 이게 지금 LH가 컨트롤이 가능한 거잖아요?

○**국토교통부제1차관 진현환** LH가 컨트롤이 가능하고 전체 중에서 한 5% 정도를 아주 제한적으로 일부를 하려고 하는 겁니다.

○**서범수 위원** 한쪽을 떼 가지고 어느 업체가 들어와라 공모를 하든지 해서 그쪽에서 책임을 지고 단지 공공 용지만 공급을 해 주는 거고?

○**국토교통부제1차관 진현환** 그렇지요. 공공분양 용지만.

○**서범수 위원** 저는 크게 문제는 없을 것 같은데.

○**안태준 위원** 아니, 이게 보면 아까 근거로 제시했던 무량판 같은 경우에 한 22개 정도가 나와서 깜짝 놀랐다 이렇게 말씀을 하셨었는데 실제로 그 22개, 저도 파악을 했던 거예요. 그런데 LH가 그 사건 이후에 스스로 미미한 것까지 한 22건 파악을 해서, 제가 보고받기로는 전체 조치가 다 끝났어요. 그런데 이게 공공인 거예요. 공공인 경우니까 스스로 진단하고 스스로 처리를 했던 말이에요.

저는 거꾸로 한번 얘기를 해 볼게요. 우리가 분양가상한제가 있어요. 분양가상한제가 있기 때문에 공공은 그 상한제 내에서 자기 수익을 조금 빼더라도 그렇게 할 수가 있는데 민간은 자기들의 시행수익을 맞춰야 되는 상황이기 때문에 품질이 오히려 떨어질 수도 있다고요. 그러니까 다 앞뒀면 있고, 그런데 지금 말씀하시는 것을 보면 한쪽 면에서만 말씀을 하세요.

○**국토교통부제1차관 진현환** 아닙니다. 기본적으로 이게 시행을 하고 난 다음에 결국은 공공주택으로 써야 되기 때문에 나중에 LH가 감리 같은 것도 같이 하게 되고요, 필요하다면. 그다음에 기준이 있습니다.

저희가 이소영 위원님 말씀하신 과천에 민간이 참여한 사업하고 순수 LH가 일반적으로 하고 있는 도급사업하고 비교를 해 보니까 LH가 훨씬, 원가가 10~15%가 더 많이 들어요. 그만큼 LH가 굉장히 비효율적으로 사업을 하고 있다는 겁니다.

그래서 저희는 같은 분양가를, 수분양자 입장에서는 같은 가격으로 오히려 더 품질 높은 공공주택을 받을 수 있다는 확신이 있기 때문에 하는데 다만 이게 급진적으로 하면 문제가 있기 때문에 아주 시범적으로 제한적으로 하고 그 결과를 가지고 계속 필요하다면, 효과가 있다면 늘려 나가겠다 그런 이야기입니다.

○**이소영 위원** 지금 그냥 비교해 보니까 LH가 비효율적이더라 이렇게 말씀을 하셨잖아요. 그런데 저는 그렇게 단순하게 얘기하기 어렵다고 생각합니다.

과천지식정보타운 계속 사례로 들고 계시는데 거기만 하더라도 신혼희망타운이 여러 개가 들어가 있고 여러 아파트단지 중에 일부는 민영주택으로 분양이 됐고 일부는 LH 주택입니다. 그런데 거기에서 무슨 하자가 발생하거나 주민들의 민원이 발생할 때 LH는 이윤을 목적으로 하지 않기 때문에 훨씬 더 유연하게 대응을 하고 거기에 대해서 필요하다면 설계 변경이나 보완도 하고요. 민영주택은 그런 게 되지 않지요. 그러다 보니까 어떻게 보면 비용은 조금 더 많이 들 수 있는 경우가 있을지 모르겠습니다.

그런데 그런 것들을 단순히 비효율이다 이렇게 얘기하기 시작하면 지금 우리 공공 차원에서 하는 사업들 다 재검토해야 되는 거지요. 저는 그렇게 일률적으로 얘기하기는 어려운 문제라고 생각합니다.

○**국토교통부제1차관 진현환** 독점의 폐해를 말씀드립니다.

○소위원장 권영진 그러면 서범수 위원님하고 김기표 위원님, 어떻게 하면 좋겠습니까?

○김기표 위원 같은 당 위원 여러 분들께서 반대 의견을 개진하셔서 좀 그런데 기본적으로 저는 분양가상한제 같은 견제장치를 두고 한다면, 사실 LH가 품질이 문제가 되는 것이 LH는 쓰는 자재들이 법적으로 제한되어 있고 이런 면이 있잖아요, 좀 유연하지 못한 면이 있고. 그래서 실제 품질도 좋지 않다는 인식이 퍼져 있고 하는 상황에서 저는 적절한 견제장치를 두면 민간업체가 들어오는 것이 오히려 바람직하다는 생각으로 법안 제안을 한 것인데요. 저는 통과시켜도 문제 없다고 생각하고 있습니다.

○서범수 위원 저도 비슷한 생각입니다. 사실 이것을 만든 이유는 아까도 말씀한 게 경쟁체제를 갖추고 그다음에 공공과 민간이 어떻게 경쟁을 함에 따라서 메기효과를 거둘 수 있는 그런 거라고 생각하면서 저는 법안을 발의한 거고요.

단지 조금 전에 하신 여러 가지 우려사항들이 있을 수는 있으나 이것은 얼마든지 보완 장치를 하고 하면 이 문제는 크게, 이것을 보류를 시키고 반대를 해서 다음으로 넘길 정도까지는 아닌 것 같다. 그래서 아까 차관님도 말씀하셨지만 LH가 그런 부분에 대해서는 어느 정도 컨트롤 가능한 수준으로 된다고 저는 봅니다. 그래서 걱정하는 부분은 국토부에서 대책을 좀 더 세워서 가는 방향으로 했으면 어떨겠나 저는 그렇게 생각합니다.

○소위원장 권영진 두 분 의견 잘 들었고요.

복기왕 위원님하고 이소영 위원님은 아까하고 지금 생각이 같으십니까, 아니면 두 분 의견을 듣고 조금 생각이 바뀌신 게 있습니까?

○복기왕 위원 저는 충분한 의견 수렴을 더 해야 된다고 생각을 하고요. 예를 들어서 한두 개 시범운영을 해 봐야 된다고 하는 것까지는 제가 반대하지 않습니다. 그런데 말씀의 취지는 그게 아니잖아요. 문을 열자라는 것이기 때문에 이것은 근본적인 고민 그리고 검토, 전문가들의 의견을 다양하게 들어야 될 필요가 있다.

주신 그 내용 중에서 인접지역에 LH 시행 용지와 민간 시행 용지가 인접하도록 하겠다라고 하는 것은 예를 들어서 다 줄 수도 있지만 다는 안 주고 반만 주겠다라는 뜻하고 똑같은 거예요. 그래서 이익을 민간한테만 독점적으로 주지 않겠다, 이익이 날 것을 알기 때문에 반만 주겠다라는 말로 들릴 수가 있습니다. 그래서 이런 부분은 사실 저희들에 대한 설득 논리가 되지 않아요.

그러니까 공공주택이라고 하는 것 이것 때문에 갖고 있는 여러 가지 장점들이 있는 것 아니겠습니까? 민간이 주택사업을 하기 위해서 풀어야 될 여러 가지 숙제들 이것은 사실 그냥 매물비용인데 이런 것들을 미리 다 해결하고, HUG의 보증 문제도 민간에서는 이것을 풀어 나가기 위해 오랜 기간이 걸리는데 이런 것들도 다 해결되는 것을 전제로 해서 진행되는 것인데 이런 것들에 대한 이익을 민간한테 그냥 준다, 경쟁을 위해서? 경쟁을 위해서 또 주택의 품질을 높이기 위해서 다른 접근 방법도 많아요.

예를 들어서 설계를 LH에서 하기 때문에 시원치 않다 그러면 이 설계에 대해서 우리가 옛날에, 지금도 시행하고 있습니다마는 턴키 방식으로 사업자 모집할 때 설계부터 시공까지 다 제안을 받지 않습니까? 이런 방식도 있어요. 그리고 아까 김기표 위원님 말씀 하셨습니다마는 LH도 국가계약법 지키지 않고 그리고 중소기업 제품 의무적으로 쓰지 않고 이러면서 민간하고 같이 경쟁해라라고 풀 수는 없는 것 아니겠습니까?

LH는 손발 묶어 놓고 민간은 자유롭게 할 수 있는 상태 속에서 경쟁해라라고 하는 것

자체가 좀 웃긴 것 아닌가요? 안 그러면 차라리 LH의 공공분양 사업에 대해서 아예 다 없애고 공공임대분양만으로 사업을 축소시킨다든지 이렇게 되면 모르겠어요. 소위 그것은 더 큰 판의 변화인데 그렇게 될 수도 있겠지요, 이렇게 가면. 그래서 점점 더 안 좋은 지역, 수익성이 안 나오는 지역 중심으로 공공임대든 공공분양이든 아파트들이 서면 LH가 지어 놓은 LH 간판이 붙은 주택에는 더 이상 소비자들이 안 들어갈 겁니다.

그래서 이런 문제의식에 대해서 지금 말씀하시는 설명으로는 사실 해소가 되지 않아요. 조금 더 시간을 가지면 안 되나요?

○소위원장 권영진 제가 정리를 좀 해 볼게요.

LH에 여러 가지 문제가 터지고 또 LH가 독점하고 있는 공공주택에 여러 가지 문제점들이 나왔을 때는 아마 우리 사회 전체적으로 이거 LH에 저렇게 맡겨서는 안 되겠다, 그래서 민간하고 경쟁이라도 시켜야 어찌 보면 더 좋은 공공주택을 국민들에게 제공할 수 있겠다 이런 생각이 있었는데 아마 그런 생각을 가지고 의원님들이 발의하셨을 거고 정부도 동의했을 텐데요.

오늘 두 분 위원님들이나 다른 위원님들도 여러 가지 걱정이 있으니까 이것은 유보하되, 그런데 그냥 시간을 둔다고 해 가지고 달라지는 것은 하나도 없을 것 같아요. 그래서 제 생각에는 두 분 위원님께서 양해해 주시면 일정기간 시범사업은 한번 할 수 있도록 하는 길을 열어 주시면 어떨까요?

그래서 동의하시면 이 7항에 대해서는 오늘 의결하지 않고요. 시범사업을 담을 수 있는 그 부분들을 다음 법안심사소위 때 가지고 오면 7항은 다시 논의하도록 하겠습니다. 아마 상임위가 28일 날 있기 때문에 오늘 의결하나 다음 주에 의결하나 한다는 것을 전체로 보면 그렇게 다르지 않을 것 같거든요. 어떠세요?

○서범수 위원 위원장님 말씀은 시범사업을 하나 담는 근거를 만들어 와라?

○소위원장 권영진 예, 근거를 만들어 주자. 그렇게 해야 이게 비교가 되지 지금 상태로 시간을 끌거나 현상을 유지한다고 해서 그동안 이 법이 필요하다고 생각해서 발의했던 입법취지가 하나도 바뀌지는 않을 것 같거든요. 한번 시범사업을 해 보도록 길을 열어 주지요?

○서범수 위원 어차피 차관님도 사실 아까 시범사업을 한다고 그랬잖아요?

○국토교통부제1차관 진현환 예, 시범사업을 통해서 평가를 하고 그 이후에 추가적으로 확대할 것인지 말 것인지 이런 부분을 정할 겁니다.

○서범수 위원 그러면 저도 그 부분에 대해서 예를 들어서 시범사업을 할 수 있는 근거만 만들어 두면 시범운영하고 평가해서……

○국토교통부제1차관 진현환 위원장님, 이렇게 하시면 어떻겠습니까?

일단 이 부분에 대해서는 야당 위원님들이 또 여기 계신 소위 위원님들이 여러 가지 걱정하시는 분도 있고 하니까 저희가 아무래도 설명과, 오늘 또 제가 말씀드려 보니까 어느 하나 A 지구 전체를 민간이 토지 조성부터 다 하는 걸로 이렇게 이해하시는 분도 계시고 이해가 다양한 것 같아서, 또 저희가 설명이 많이 부족했던 것 같습니다. 그래서 다음 차기 소위 때까지 필요하면 저희가 조문도 좀 바꾸고 그리고 좀 더 설명을 개별적으로 드리고 그래서 이해가 되면 다음 주에 통과시켜 주시고 그래도 안 되면 보류로 하십시오.

○소위원장 권영진 그렇게 할까요?

정부하고 우리 위원님들하고의 이견의 문제가 아니잖아요. 우리 위원님들 중에서도 이 법이 통과돼야 된다는 분들도 있고 우려하는 분들도 있으니까 제가 중재안으로 시범사업으로 어느 정도 길을 열어 주는 그런 것을 담자, 여기에.

○서범수 위원 그게 오히려 국토부에서 더 안 나아요?

○국토교통부제1차관 진현환 그래서 그런 부분을 담아서 다음 차기 소위에서 논의를 하는 게 어떨까 싶습니다.

○소위원장 권영진 그렇게 하시고 그사이에 또 개별 위원님들께도 충분히 하시고.

○국토교통부제1차관 진현환 예, 그사이에 저희가 개별 방문해서 우려하시는 그런 부분 부작용에 대해서도 다시 충분히 설명을 드리도록 하겠습니다.

○북기왕 위원 그 안을 다음번 소위 회의장에서 주지 마시고 미리 좀 주세요.

○소위원장 권영진 미리 설명을 드리세요.

○국토교통부제1차관 진현환 예, 그러겠습니다.

○이소영 위원 제가 기록을 위해서 한 말씀만 드리자면 이게 시범사업을 이런 식으로 해 볼 거냐 말 거냐도 지금 이 회의에서 논의하는 것은 적절하지 않다는 생각이 들고요. 이게 의원님들 발의 법안이기는 하지만 사실은 정부 정책도 일맥상통하는 거잖아요, LH 혁신안에 들어 있는 내용이고.

○국토교통부제1차관 진현환 예, 그러니까 저희가 동의를 한 겁니다.

○이소영 위원 동의의 문제가 아니라 정부가 원래 추진해야 되는 일인 거잖아요, 혁신안에 들어 있었으니까.

○국토교통부제1차관 진현환 예.

○이소영 위원 그 약속을 지키려면 정부가 원래 하셔야 되는 일이잖아요. 그런데 지금 국토부가 이것을 하기 위해서 별로 노력을 안 하셨다는 생각이 들어요. 그래서 이것을 다음번에 통과시키고 말고가 중요한 게 아니라 이게 필요하다고 생각하신다면 국토부가 더 적극적인 노력을 하셔야 된다, 시범사업이든 뭐든, 그렇게 생각합니다.

○국토교통부제1차관 진현환 저희가 설명이 부족했다는 말씀드렸습니다.

○소위원장 권영진 예, 그렇게 하십시오. 국토부가 그사이에 오늘 걱정하셨던 위원님들 잘 설득하는 일도 하시기 바랍니다.

그러면 이제 9항으로 다시 돌아가겠습니다.

수석전문위원님 설명해 주시기 바랍니다.

○수석전문위원 박재유 의사일정 제9항 보고드리겠습니다.

권영세 의원안 되겠습니다.

자료 1페이지입니다.

권영세 의원안 제48조의8은 국토교통부장관이 공공임대주택의 입주자 자격을 확인하고 입주 관련 정보를 제공할 수 있도록 하며, 권영세 의원안 제51조제1항은 이를 위한 정보체계 구축·운영의 근거를 마련하는 내용이 되겠습니다.

3페이지 되겠습니다. 중간 부분입니다.

이러한 개정안은 국토교통부장관이 지정한 기관이 대기자통합시스템 또는 현장접수를 통하여 신청자의 공공주택 입주자격 구비 여부를 사전에 확인(검증)하고 공급 가능한 주

택 현황, 입주대기 순서 등의 정보를 제공하며 국토교통부장관은 해당 기관에 사무처리 경비를 지원할 수 있도록 하려는 것으로 입주희망자의 편의를 제고하고 선택권을 보장하면서 행정 효율성도 함께 증진할 수 있어 타당한 조치로 보입니다.

다음은 5페이지 되겠습니다.

5페이지에 정리된 수정의견은 중복된 문언을 간결하게 정비하고 의미를 명확하게 하기 위한 차원에서 자구를 수정한 내용이 되겠습니다.

다음은 8페이지 되겠습니다.

연번 2번, 권영세 의원안 제58조제1항은 법 제50조제1항에 따라 준용되는 민간임대주택에 관한 특별법 제51조 위반 행위자에 대한 벌칙을 신설하고 안 제60조제2항은 표준임대차계약서를 사용하지 않거나 특별수선충당금을 적립하지 않는 자 등에게 1000만 원 이하의 과태료를 부과하는 내용이 되겠습니다.

다음 페이지입니다.

공공주택 특별법은 공공주택의 관리에 관하여 민간임대주택의 관리에 관한 규정인 민간임대주택에 관한 특별법 제51조를 준용하면서도 민간임대주택에 관한 특별법과는 달리 관리에 관한 규정을 위반한 행위에 대한 벌칙규정을 두고 있지 않습니다. 이에 개정안은 공공주택 특별법에 준용되는 민간임대주택에 관한 특별법상 관리의무를 위반한 행위에 대한 벌칙을 명확히 규정하려는 것이 되겠습니다.

다음 페이지입니다.

그리고 아울러 또한 표준임대차계약서를 사용하지 않거나 특별수선충당금을 적립하지 않거나 입주자대표회의에 넘겨주지 않는 경우 민간임대주택에서와 같이 1000만 원 이하의 과태료 부과 대상으로 하려는 개정안의 내용도 별다른 문제가 없는 것으로 판단됩니다.

이상 보고를 마치겠습니다.

○소위원장 권영진 수석전문위원님 수고하셨습니다.

다음, 차관님 정부 측 의견 주시기 바랍니다.

○국토교통부제1차관 진현환 총괄적으로 개정안과 수석전문위원 검토의견에 동의를 합니다.

1페이지, 공공주택 입주자 자격 확인 및 입주 관련 정보 제공 등에 관련해서는 전문위원 검토의견에 동의를 하고 또 전국 단위의 대기자통합시스템 운영을 통해서 입주 예정자의 신청 편의 제고가 기대되고, 다만 수석전문위원 수정의견과 같이 일부 자구를 수정해서 의미를 명확히 할 필요가 있다고 봅니다.

그다음 8페이지, 벌칙 및 과태료 규정의 정비도 전문위원 검토의견에 동의를 하고 개정안에 동의를 합니다. 임차인 권익 보호 등 공공임대주택 관리 향상을 위해서는 관리주체에게 부여된 의무사항에 대한 처벌규정도 함께 동시에 마련할 필요가 있다고 봅니다.

이상입니다.

○소위원장 권영진 위원님들 의견 듣도록 하겠습니다.

특별한 의견 없으십니까?

(「예」 하는 위원 있음)

특별한 의견이 없으시면 수석전문위원님께서 보고한 대로 그렇게 수정하도록 하겠습니다.

그러면 다음, 10항으로 넘어가겠습니다.

공공주택 특별법 일부개정법률안 10항에 대해서 수석전문위원님 설명해 주십시오.

○수석전문위원 박재유 보고드리겠습니다.

의사일정 10항, 민홍철 의원안 되겠습니다.

소위 자료 1페이지입니다.

민홍철 의원안 제37조의2는 500세대 이상의 공공주택을 건설하는 주택단지에는 양로 시설 또는 노인요양시설을 원칙적으로 설치하도록 하려는 내용이 되겠습니다.

다음 페이지 되겠습니다.

현행법상 500세대 이상의 주택단지에는 경로당, 어린이놀이터, 어린이집, 주민운동시설, 작은도서관, 다함께돌봄센터를 의무적으로 설치하여야 하는 등 주택단지의 규모에 따라 설치되어야 할 주민공동시설이 정해져 있고 설치 대상인 주민공동시설을 조례로 추가할 수 있는바, 참고로 서울특별시는 1000세대 이상의 주택단지에 재가노인복지시설을 설치할 수 있도록 하고 있고 정읍시의 경우에는 300세대 이상의 주택단지에 입주예정자의 과반수가 반대하지 않는 경우에는 노인주간보호센터를 설치할 수 있도록 규정하고 있습니다.

이상 보고를 마치겠습니다.

○소위원장 권영진 수석님 수고하셨습니다.

다음, 차관님 정부 측 의견 주시기 바랍니다.

○국토교통부제1차관 진현환 총괄적으로 고령사회에 대응해서 양로 및 노인요양시설을 확대하려는 개정안 취지에는 충분히 공감을 합니다.

다만 양로시설과 노인요양시설이 실제 이렇게 되게 되면 운영주체는 관할 지자체가 됩니다. 그런데 그 지자체의 설치·운영에 대한 필요성 검토 없이 일률적으로 해당 시설을 의무적으로 설치하도록 하는 것은 일단 건설 단계에서 분양가 상승이나 또 입주민의 반발 등과 지자체의 재정 부담 이런 것을 함께 고려해서 신중한 검토가 필요하다고 보고 있습니다.

참고로 대구시 등 광역지자체 몇 군데에서도 여기에 대해서 반대 입장을 저희한테 의견을 제시해 왔습니다.

이상입니다.

○소위원장 권영진 그러면 위원님들 의견 주시기 바랍니다.

○민홍철 위원 그러면 제가 법안을 발의했으니까……

○소위원장 권영진 민홍철 위원님.

○민홍철 위원 저도 그런 내용을 알고는 있습니다. 그런데 어떤 시설은 의무화하고 어떤 시설은, 우리가 저출생·고령화 문제를 해결하기 위해서 상당히 국가적 과제인데요. 지난번에 유사한 법조에 다함께돌봄센터도 산업단지 내에 의무적으로 설치할 수 있도록 돼 있지 않습니까? 지금 노인 관련된 시설이 노인복지법에 의한 양로시설 이렇게 돼 있던 말이지요. 이게 물론 지자체에서 아까 말씀하신 대로 비용이 증가하고 설치해도……

그러면 ‘설치할 수 있다’ 임의조항으로 넣으면 안 됩니까, 의무적으로 하지 말고?

○국토교통부제1차관 진현환 강행규정이 아니고 재량규정으로 넣으면 되지 않느냐는 말씀이십니까?

○민홍철 위원 그렇지요.

○소위원장 권영진 넣고, 이런 것을 설치하는 데는 인센티브를 주면 안 돼요? 사실은 이게 필요하기는 필요한데 의무적으로 해 놓으면 이것은 또 부작용이 좀 있을 것 같은데요.

○민홍철 위원 그냥 후단을 삭제해 버리고요, ‘설치할 수 있다’ 한다든지.

○박용갑 위원 그러면 안 해요.

○민홍철 위원 예?

○박용갑 위원 안 합니다.

○민홍철 위원 아니, 의무로 하면 또 지자체가 부담이라고 하니까.

○복기왕 위원 근거 마련해 가지고 이걸 ‘할 수 있다’라고 하면 조례를 제정할 수가 있으니까 그 자체로도 의미는 좀 있어 보입니다.

○민홍철 위원 근거를 하나 마련하는, 조례를 제정할 수 있는 근거를 마련할 수 있다는 거지요.

○국토교통부공공주택추진단장 김배성 공공주택추진단장 부연설명드리겠습니다.

앞서 검토의견에서도 보고드렸던 것처럼 현재도 조례로 필요한 시설을 추가할 수 있도록 돼 있습니다. 그래서 그런 여지는 열려 있고요. 다만 이게 공공주택을 지으면서 의무가 됐든 어쨌든 짓는 것과 이것을 운영하는 측에서도 사실 부담을 느끼고 있는 부분이기 때문에 지금 위원님 말씀하신 취지로 할 수 있는 규정이 현재 있는 상태에서 추가로 만드는 것은 좀……

○민홍철 위원 어디 몇 조지요, 그게?

○국토교통부공공주택추진단장 김배성 그것 아까 보고드렸던 소위 자료 2페이지의 검토보고 부분 보시면 지금 현재 500세대 이상의 주택단지에 일정 부분 의무시설이 있고 그리고 조례로 이 주민공동시설을 추가할 수 있도록 되어 있습니다.

○민홍철 위원 아니, 그게 없잖아요, 노인요양시설. 여기는 경로당만 있지.

○국토교통부공공주택추진단장 김배성 그러니까 지금 서울시 같은 경우는……

○민홍철 위원 노인주간보호센터는 어떤 근거에 의해서 설치하지요?

○국토교통부공공주택추진단장 김배성 그것은 지자체가 조례로 해당 시설을 설치할 수 있도록 만들었다는 거고요.

○민홍철 위원 재가노인복지시설은 이게 어느 근거에 의하지요? 주택 조례입니까?

○국토교통부공공주택추진단장 김배성 시설 자체도 노인복지법에 근거는 있고요. 다만 이것을……

○민홍철 위원 아니, 그러니까 노인복지법에 근거하잖아요. 그러니까 주택 관련된 법에다가 원래 계획부터 할 수 있도록 근거를 넣자는 거지요.

○국토교통부공공주택추진단장 김배성 아까 노인복지법 말씀드렸던 것은 시설에 대한 규정이 노인복지법에 있다는 설명을 드린 거고요. 다만 어떤 시설을 추가할 수 있는지는 일반적으로 조례로 정할 수 있게 돼 있기 때문에 위원님 말씀하신 그 취지에 따라서 지자체가 운영이 필요하다고 판단되면 조례를 통해서 설치할 수 있는 길이 열려 있다는 설명이었습니다.

○민홍철 위원 아니, 그러니까 상위법에 근거가 있어야 조례를 만들 수 있잖아요. 상위법에

근거가 없는데 조례로 어떻게 합니까? 중앙정부에서 통제하잖아요, 상위법이 없는데 무슨 조례냐 이러면서. 그래서 의무화 안 된다면 근거를 좀 마련해 주자 이 말입니다. 그러니까 여기 각 조례에 경로당은 있는데, 주택건설기준 등에 관한 규정의 상위법이 뭐지요?

○국토교통부공공주택추진단장 김배성 현재 공특법이 근거규정인 것과 아래 하위법령으로 대통령령으로 주택건설기준 등에 관한 규정이 있습니다. 그 해당 규정에 보면 주민공동시설을 시도 조례로 따로 정할 수 있도록 하는 규정을 가지고 있습니다.

○민홍철 위원 주택건설기준 등에 관한 규정의 상위 법률이 공특법이라는 거지요?

○국토교통부공공주택추진단장 김배성 예, 정확하게는 공공주택 특별법 37조에 보면 공공주택의 건설기준이라는 규정이 있습니다. 해당 규정에 보면 공공주택의 구조나 기능, 설비에 관한 기준, 부대 등등에 필요한 사항은 대령으로 정할 수 있도록 위임이 돼 있고요.

말씀드린 대통령령인 주택건설기준 등에 관한 규정에 보면 주민공동시설에 관련된 규정이 55조의2에 있습니다. 그 해당 규정에 보면 해당 지자체에서는 지역별 여건을 고려하여 조례로 주민공동시설을 추가할 수 있도록 하는 규정을 가지고 있습니다.

○민홍철 위원 지난번에 산업단지 내에 다함께돌봄센터도 있었지요. 그런데 법에 넣었잖아요, 그것을 좀 더 활성화하자는 의미에서. 그러니까 지금 조례로 위임을 해 놓으니까 어떤 지자체는 시설을 만들고요 어떤 지자체는 아예 안 만들고요 그렇게 지금 하고 있잖아요. 그래서 의무화할 수 없다면 그냥 임의규정이라도 넣어 놓자 이거지요, 공공주택 특별법에.

○국토교통부제1차관 진현환 위원님, 이렇게 하겠습니다. 저희가 받겠습니다, 임의규정으로. 제가 아무리 읽어 봐도 큰 문제가 없을 것 같습니다.

○서범수 위원 저는 여기에 대해서는 동의를 합니다. 그런데 500세대, 500이라는 숫자가 좀 걸리는 거거든요. 예를 들면 서울 같은 경우에는 좀 적은 숫자라 할 수 있고 또 저 지역에 내려가면 500세대도 엄청나게 많은 숫자고 해서 과연 500세대라는 게, 500이라는 숫자가 어디서 나온 숫자인지는 모르겠지만 이 부분이 조금 걸리는 부분들이 있다.

○이소영 위원 이게 아마 다함께돌봄센터가 500세대 기준이어서……

○민홍철 위원 그래서 그랬어요.

○서범수 위원 그래서.

○소위원장 권영진 지금 어린이집 이런 게 들어갈 수 있는 데가 다 500으로 돼 있을 거예요.

○민홍철 위원 지자체가 부담이 있으니까 일단 500부터 시작하고요. 지금 부담이 있다면서요, 지자체가?

○국토교통부제1차관 진현환 예, 운영에.

○민홍철 위원 그러니까. 아마 500세대 짓는 지방은 거의 없을 겁니다, 수도권 외에는.

○서범수 위원 다른 데는 500세대를 기준으로 하는 겁니까?

○민홍철 위원 예.

○서범수 위원 그렇다면 임의조항으로 가는 거네.

○국토교통부제1차관 진현환 임의조항으로 그렇게 받겠습니다.

○**북기왕 위원** 어차피 임의조항으로 간다라고 하면 지방 같은 경우는, 공공주택이잖아요. 300쯤으로 내려도 충분할 것 같은데.

○**민홍철 위원** 그러니까요 임의조항으로, 주택 기준이 보니까 150세대부터 시작하네요.

○**국토교통부제1차관 진현환** 예, 150·300·500 이렇게 돼 있습니다.

○**민홍철 위원** 150·300·500세대 그렇게 돼 있네요. 왜 이렇게 차이가 있지요?

○**국토교통부제1차관 진현환** 단지의 세대수별로 꼭 필요한 주민공동시설을 규율해 놓은 겁니다.

○**민홍철 위원** 아니, 그러니까 똑같잖아요. 주택건설기준 등에 관한 규정 55조의2에 보니까 주민공동시설을 왜 이렇게 1·2·3호로 나눠 놔지요? 500세대 이상은 세 가지가 똑같은데. 주민운동시설, 작은도서관, 다함께돌봄센터 이 3개가 추가돼서 500세대네요.

○**국토교통부제1차관 진현환** 예.

○**민홍철 위원** 그 300세대는 경로당 있고, 다 있으면 300세대 정도 하면 되겠네요, 임의적으로 한다면?

○**국토교통부공공주택추진단장 김배성** 공공주택추진단장입니다.

지금 위원님이 말씀하신 150·300·500 같은 경우에는 시설의 필수성에 따라 가지고 꼭 필요한 시설은 작은 세대도 의무화하고 그리고 임의적으로 설치할 수 있다고 보이는 시설들은 큰 세대에 넣은 겁니다. 그렇게 한 이유는 이게 설치를 의무화하면 그게 결국에는 분양가에 들어가는 것이고 입주민에게 부담이 되는 거기 때문에 규모에 따라서 차등 적용하고 있는 거고요.

이번에 발의해 주신 노인 관련 시설 같은 경우에는 여전히 운영이나 등등에 좀 이견들이 아직 있는 상태이기 때문에 만약에 임의규정으로 한다 하더라도 큰 규모의 세대에 하는 것은 적당하다고 판단됩니다.

○**민홍철 위원** 그래요? 그러면 원래대로 500세대로.

○**국토교통부제1차관 진현환** 예, 그렇게……

○**소위원장 권영진** 이소영 위원님.

○**이소영 위원** 저 그냥 단순 질문인데요.

500세대 이상의 경우에 이것을 설치할 수 있다라고 하면 혹시 그 이하의 경우에 설치할 방법이 없어지는 그런 해석의 가능성은 없나요?

○**국토교통부공공택지기획과장 조현준** 공공택지기획과장입니다.

방금 그 말씀을 드리려고 했는데, 이게 사실은 지금도 법에 따라서 할 수 있게 되어 있는 부분이기 때문에 500세대 이상으로 한다라고 하면 오히려 거꾸로 해석하는 경우도 생길 수가 있고 좀 그런 혼란도 우려되는 측면이 있습니다.

그리고 이 시설이 아울러서 이용시설이나 이런 것들이 아니라 입소하는 시설입니다. 그래서 전문 간호사도 두고 이런 시설이다 보니까 단지 주민들만 이용하는 공동이용시설 뿐만이 아니라 또 다른 분들도 오실 수 있고 이런 부분이다 보니까 그런 게 우리가 기존에 생각하는 시설들하고 조금 다른 측면도 있고.

참고로 복지부에서도 이것을 의무 운영하는 법안을 같이 내셨는데 현재 175개소 노인요양시설하고 양로시설 있는 곳들이 이용률이 한 50% 정도밖에 안 되다 보니까 지금 이것도 재정이 이제 들어간다 이런 말씀입니다.

○민홍철 위원 그러면 제가 절충안을 낼게요.

‘공공주택사업자는 공공주택을 건설하는’, 500세대를 빼 버리고요. 또 후단까지 가서, 주택건설기준과 같은 규정 있지 않습니까? ‘대통령령으로 정하여 설치할 수 있다’ 이렇게 위임해 버리면 안 됩니까?

○이소영 위원 저는 좋은 것 같은데요.

○민홍철 위원 그러면 세대 수 관계없이 필요에 따라 설치할 수 있잖아요? 그것 좀 수정을 제안합니다, 500세대 빼 버리고.

○박용갑 위원 500세대를 하면 490세대 정도 짓고서는 이것 안 합니다. 많아요, 그럼요. 3000세대 이상 학교용지 내놔야 된다 하면 그것 바로 밑에 지어요. 그런 것도 있고 한데.

○국토교통부제1차관 진현환 그러니까 위원님 말씀대로 이게 이렇게 해 놓으면 역으로 해석을 하면, 임의규정으로 해 놓게 되면 499세대까지는 넣고 싶어도 못 넣는 거냐 그런 논란이 있을 수……

○민홍철 위원 아니, 그러니까 시행령으로 위임하는 것으로.

○국토교통부제1차관 진현환 예.

○소위원장 권영진 ‘공공주택사업자는 공공주택을 건설하는 주택단지의 경우에는 대통령령으로 정하는 바에 따라 그 주택단지에 노인복지법 제32조제1항 양로시설 또는 같은……’ 해서 ‘설치할 수 있다’ 이렇게까지만 하면 되겠네요. 그렇지요?

○민홍철 위원 예, ‘설치할 수 있다’ 그렇게.

○소위원장 권영진 그렇게만 하지요.

○민홍철 위원 그리고 후단 단서조항 빼 버리고요.

○소위원장 권영진 예, 그러면 이렇게 수정하는 것으로 하겠습니다.

그러면 의사일정 제6항·제7항 및 제11항의 공공주택 특별법 일부개정법률안은 소위에 서 계속 심사하도록 하고 의사일정 제1항부터 제5항까지 그리고 제8항부터 제10항까지의 법률안은 각각 본회의에 부의하지 아니하고 지금까지 심사한 결과를 반영하여 이를 하나의 위원회 대안으로 제안하고자 하는데 이의 없으십니까?

(「예」 하는 위원 있음)

그러면 가결되었음을 선포합니다.

7항은 다음번에……

○국토교통부제1차관 진현환 저희가 그사이에 자료도 준비하고 충분히 설명을 드리겠습니다.

○소위원장 권영진 위원님께서 동의하시면 다시 하도록 하겠습니다.

11개 법안 복잡한 법안이었는데 여러분들 잘 논의해 주신 덕분에 저희가 통과를 시켰습니다.

12. 민간임대주택에 관한 특별법 일부개정법률안(맹성규 의원 대표발의)(의안번호 2204855)

13. 민간임대주택에 관한 특별법 일부개정법률안(김희정 의원 대표발의)(의안번호 2204898)

(14시30분)

○소위원장 권영진 다음은 의사일정 제12항 및 제13항, 이상 2건의 민간임대주택에 관한 특별법 일부개정법률안을 일괄하여 상정합니다.

먼저 수석전문위원님 보고해 주시기 바랍니다.

○수석전문위원 박재유 보고드리겠습니다.

자료 1페이지입니다.

맹성규 의원안과 김희정 의원안은 임차인에게 책임 없는 사유로 인한 임대보증금보증 취소의 특례를 규정하는 내용이 되겠습니다.

현행법 제49조제1항은 임대사업자가 민간임대주택을 임대하는 경우 의무적으로 임대보증금에 대한 보증에 가입하도록 하고 있으며 이에 따라 취급되는 임대보증금보증은 주택도시보증공사(HUG)의 임대보증금보증과 아울러 SGI서울보증의 임대주택보증보험, 두 가지가 있습니다.

다음 페이지 되겠습니다.

그런데 보증보험에 해당하는 SGI서울보증의 임대주택보증보험과는 달리 일반적인 계약에 해당하는 HUG의 임대보증금보증은 상법 규정이 적용되지 않고 민법상 제삼자를 위한 계약과 이에 기한 항변권에 대한 규정이 적용되므로 임차인에게 책임이 없는 사유라 하더라도 일단 보증계약이 취소 또는 해지되었다면 채무자인 HUG가 채권자인 임차인에게 임대보증금을 지급할 의무가 없어지게 됩니다.

4페이지 봐 주시기 바랍니다.

이에 각 개정안은 임대사업자의 허위서류 제출, 사기행위 등이 있는 경우에도 임차인에게 책임이 없다면 HUG 등 보증회사가 임차인에게 보증의 취소 등으로써 대항할 수 없도록 하여 선량한 임차인이 예기치 못한 임대보증금 미반환 피해를 보지 않게 하려는 것입니다.

5페이지 하단 부분입니다.

임대사업자의 귀책사유는 SGI서울보증이 적용받는 상법의 입법례를 참고하여 사기뿐만 아니라 고의와 중대한 과실까지 포함할 수 있도록 하되 금번 HUG 보증취소 사건의 원인이 된 허위서류 제출이 명확하게 규정되도록 할 필요가 있으며 임차인 보호 방안에 대해서는 취소뿐만 아니라 해지에 대해서까지 폭넓게 규정하여 입법 공백이 발생하지 않도록 할 필요가 있다고 생각이 됩니다.

6페이지입니다.

6페이지 하단의 수정의견은 지금 보고드린 사항과 두 개정안의 문구를 통합 조정하여 정리한 내용이 되겠습니다.

다음은 7페이지, 부칙입니다.

각 개정안의 부칙은 시행일을 이 법이 공포된 날부터로 하고 있으며 이 법 시행 당시 가입되어 있거나 취소된 임대보증금에 대해서도 적용하도록 적용례를 두고 있습니다.

9페이지를 봐 주시기 바랍니다.

9페이지에 정리되어 있는 수정의견은 개정안의 내용이 소급 적용됨을 명확히 하고 본칙의 표현과 용어를 통일하기 위하여 일부 자구를 수정한 것이 되겠습니다.

이상 보고를 마치겠습니다.

○소위원장 권영진 수석전문위원님 수고하셨습니다.

다음은 차관님, 정부 측 의견을 말씀해 주십시오.

○국토교통부제1차관 진현환 개정안 취지에 공감을 하고 임차인을 폭넓게 보호하기 위한

수석전문위원의 수정의견에 동의를 합니다.

○소위원장 권영진 그러면 위원님들께서 의견이 있으시면 말씀해 주시기 바랍니다.

(「없습니다」 하는 위원 있음)

동의합니까?

그러면 토론을 종결하고 의결하도록 하겠습니다.

의사일정 제12항과 제13항, 이상 2건의 민간임대주택에 관한 특별법 일부개정법률안은 각각 본회의에 부의하지 아니하고 지금까지 심사한 결과를 반영하여 이를 하나의 위원회 대안으로 제안하고자 하는데 이의가 없으십니까?

(「예」 하는 위원 있음)

이의가 없으므로 가결되었음을 선포합니다.

14. 재건축·재개발사업 촉진에 관한 특별법안(김은혜 의원 대표발의)(의안번호 2203516)

(14시34분)

○소위원장 권영진 다음은 의사일정 제14항 재건축·재개발사업 촉진에 관한 특별법안을 상정합니다.

먼저 수석전문위원님 보고해 주시기 바랍니다.

○수석전문위원 박재유 보고드리겠습니다.

자료 1페이지, 제정안의 입법 배경 및 목적 되겠습니다.

하단 부분입니다.

제정안은 재건축·재개발사업을 신속하게 추진하기 위하여 지원 및 절차 간소화에 필요한 사항을 규정하는 특별법을 별도로 제정하려는 것으로서, 현재 재건축·재개발사업에 대한 사항이 도시 및 주거환경정비법, 노후계획도시 정비 및 지원에 관한 특별법 및 도시재정비 촉진을 위한 특별법에 규정되어 있으므로 입법 효율을 고려하여 하나의 특별법을 통하여 각종 특례를 도입하고 필요한 경우 특별법을 개정하려는 취지로 이해가 됩니다.

제정안의 주요 내용을 조문별로 보고드리겠습니다.

5페이지로 넘어가겠습니다.

연번 2번, 정의 및 적용범위에 관한 안 제2조 및 제3조 되겠습니다.

제정안은 정비사업 그리고 정비사업 지원센터, 사업자 및 토지구획공사등을 정의하고 따로 정의하지 않은 용어는 도시 및 주거환경정비법, 노후계획도시 특별법 또는 도시재정비 촉진 특별법에서 정하는 바에 따르도록 규정을 하고 있습니다.

다음은 7페이지 되겠습니다.

연번 3번, 정비사업의 관리 및 관계 행정기관 간의 이견 조정 절차에 관한 안 제5조부터 제7조까지의 내용입니다.

제정안은 관계 행정기관 간의 이견으로 정비사업이 지연되는 경우 시장·군수등은 시·도지사에게 해당 사유를 보고하고 합동조정회의 개최를 요청하여야 하고 대도시의 시장을 포함한 시·도지사는 관계 행정기관이 참석하는 합동조정회의를 개최하여야 하며, 합동조정회의의 절차를 이행하였음에도 조정이 필요한 경우에는 국토교통부장관의 이견 조정 절차를 거치고 그럼에도 불구하고 조정이 필요한 경우에는 국토교통부장관이 국무총

리에게 이견 조정을 요청할 수 있도록 하려는 것입니다.

다음, 11페이지로 넘어가겠습니다.

연번 4번, 공공관리인 선임 등에 관한 안 제8조 되겠습니다.

제정안은 시장·군수등은 총회의 의결을 거쳐 조합이 요청하는 경우 정비사업의 총괄관리, 설계자 또는 시공자 선정을 위한 지원, 사업시행계획 작성 또는 관리처분계획 수립을 위한 지원 등의 업무를 수행하는 공공관리인을 선임할 수 있도록 하는 내용이 되겠습니다.

다음은 14페이지입니다.

연번 5번, 조합 정상화 지원에 관한 안 제9조 되겠습니다.

제정안은 조합임원을 해임하는 총회를 소집하는 자는 해임 사유, 해임에 따른 사업 영향 검토 등을 포함한 총회 개최계획을 시장·군수등에게 사전 신고하여야 하며 조합임원이 해임된 경우 시장·군수등은 전문조합관리인 선임 등 조합 운영 정상화에 필요한 조치를 하도록 하는 내용이 되겠습니다.

다음은 16페이지 되겠습니다.

연번 6번, 공사비 검증과 관련된 안 제10조제1항부터 제4항까지의 내용입니다.

사업시행자는 시공자와 계약을 체결하려는 경우나 시공자가 도시 및 주거환경정비법에 따른 일정 비율 이상의 공사비 증액을 요청하는 경우 그 사실을 시장·군수등에게 통지하여야 하고 시공자가 일정 비율 이상의 공사비 증액을 요청한 사실을 통지받은 시장·군수등은 공사비 검증 대상 여부를 확인하여야 하며, 공사비에 대한 분쟁 등 대통령령으로 정하는 사유가 있을 때에는 사업시행자뿐만 아니라 시장·군수등이 직접 도시 및 주거환경정비법 제114조에 따른 정비사업 지원기구에게 공사비 검증을 요청할 수 있도록 하려는 내용이 되겠습니다.

19페이지입니다.

공사비 검증과 관련해서는 19페이지에 정리되어 있는 바와 같이 오늘 이어서 심사하실 예정인 도시 및 주거환경정비법 제29조의2를 개정하려는 법안들이 발의되어 있으므로 도시 및 주거환경정비법 제29조의2를 개정할 것인지 아니면 별도의 특례법에 규정할 것인지에 대하여 입법정책적으로 결정할 필요가 있을 것으로 생각이 됩니다.

다음은 21페이지 되겠습니다.

연번 7번, 도시분쟁조정위원회의 공사비 분쟁 사항 심사·조정 등에 관한 안 제10조제4항부터 제6항까지의 내용입니다.

제정안은 공사비에 대한 분쟁 등 대통령령으로 정하는 사유가 있을 때 도시분쟁조정위원회도 직접 도시 및 주거환경정비법 제114조에 따른 정비사업 지원기구에게 공사비 검증을 요청할 수 있으며 그 결과를 바탕으로 사업시행자와 시공자 간 공사비 분쟁 사항을 심사·조정할 수 있도록 하는 내용이 되겠습니다.

23페이지입니다.

도시분쟁조정위원회의 심사·조정 대상에 사업시행자와 시공자 간 공사비 분쟁 사항을 추가하는 내용과 관련해서는 23페이지에 정리되어 있는 바와 같이 도시 및 주거환경정비법 제117조제1항 등을 개정하려는 법안들이 발의되어 있으므로 도시 및 주거환경정비법을 개정할 것인지 별도의 특례법에 규정할 것인지에 대해서 입법정책적으로 결정할 필요가

있을 것으로 생각됩니다.

다음은 24페이지 연번 8번, 공사비 분쟁조정 지원에 관한 안 제11조 되겠습니다.

제정안은 시장·군수등이 사업시행자와 시공자 간 분쟁에 대한 사항을 조사하여 지체 없이 국토교통부장관 및 시·도지사에게 보고하여야 하고 시·도지사는 시장·군수등이 요청하거나 공사비 분쟁에 대한 조정이 필요하다고 판단되는 경우에는 직권으로 공사비 분쟁 조정단을 구성하여 해당 정비사업에 파견할 수 있도록 하되 일정 규모 이상의 정비사업에는 의무적으로 파견을 하도록 하여야 하며, 국토교통부장관은 긴급히 분쟁을 조정할 필요가 있다고 인정되는 경우에는 직권으로 분쟁조정단을 파견할 수 있도록 하는 내용이 되겠습니다.

다음은 27페이지 되겠습니다.

연번 9번, 정비사업 지원센터와 관련된 안 제12조 되겠습니다.

제정안은 정비사업의 지원 업무를 수행하기 위하여 국토교통부와 시도에 정비사업 지원센터를 각각 설치하고 각각의 지원센터에서 수행하여야 하는 업무를 다르게 규정하고 있으나 공사비 분쟁 조정지원에 관한 업무에 대해서는 공통적으로 수행할 수 있도록 규정하고 있습니다.

다음은 30페이지 되겠습니다.

연번 10번, 도시·주거환경정비기본계획 수립과 정비구역 지정 절차의 병행에 관한 안 제13조 되겠습니다.

제정안은 기본계획의 수립에 따라 지체 없이 정비구역의 지정 또는 정비계획의 결정이 필요하다고 판단되는 경우 또는 정비구역의 지정 또는 정비계획의 결정을 위해 기본계획의 수립이 필요하다고 판단되는 경우에 도시·주거환경정비기본계획의 수립을 위한 절차와 정비구역의 지정 또는 정비계획의 결정을 위한 절차를 병행하여 진행할 수 있도록 하는 특례를 규정하는 내용이 되겠습니다.

다음은 33페이지 되겠습니다.

연번 11번, 노후계획도시정비기본계획 수립과 특별정비구역 지정 절차의 병행에 관한 안 제14조입니다.

이 내용은 앞에서 보고드린 연번 10번과 같은 취지의 내용이므로 자세한 보고는 생략하도록 하고, 다음 36페이지로 넘어가도록 하겠습니다.

연번 12번, 사업시행계획인가 및 관리처분계획인가 절차의 동시 처리 특례에 관한 안 제15조입니다.

제정안은 사업시행자가 사업 여건 등을 고려하여 사업시행계획인가 신청과 관리처분계획인가 신청을 동시에 할 수 있고 신청을 받은 시장·군수등은 특별한 사정이 없는 경우 두 절차를 병행하여야 하며 이 경우에는 분양공고 및 종전자산 감정평가의 기준일을 도시 및 주거환경정비법에 따른 통합심의의 완료일로 하는 특례를 규정하는 내용이 되겠습니다.

다음은 40페이지 되겠습니다.

연번 13번, 건축물 해체 허가에 관한 특례에 관한 안 제16조입니다.

제정안은 사업시행자가 관리처분계획인가를 받으면 시장·군수등에게 건축물 해체의 허가를 신청할 수 있으며 신청을 받은 시장·군수등은 이주가 완료되기 전에도 건축물관리

법 제30조제6항에 따른 해체 허가의 결정을 위한 건축위원회 심의를 개최할 수 있는 특례를 규정하는 내용입니다.

다음은 43페이지입니다.

연번 14번, 용적률 완화 등에 관한 특례와 관련된 안 제17조 및 제18조는 46페이지에 정리되어 있는 바와 같이 투기과열지구를 제외한 지역에 한정하여 3년간 한시적으로 과밀억제권역 또는 그 밖의 시도 조례로 정하는 지역에서 시행하는 재개발사업·재건축사업의 경우 법적상한용적률의 100%에서 110%로 그리고 역세권 등 일정한 요건에 해당하는 정비사업, 공공재개발사업·공공재건축사업·재정비촉진사업의 경우 법적상한용적률의 130%로 각각 상향하는 등 용적률 제한을 완화하는 특례의 범위를 확대하고, 국민주택규모 주택의 건설비율을 과밀억제권역 또는 그 밖의 시도 조례로 정하는 지역에서 시행하는 재개발사업·재건축사업에 대하여 초과용적률의 50% 이하로서 시도 조례로 정하는 범위로 통일하며, 과밀억제권역 또는 시도 조례로 정하는 지역에서 시행하는 재개발사업·재건축사업에서 용적률 완화 특례에 따라 건설된 국민주택규모 주택을 다른 용적률 완화 특례의 경우에서와 같이 임대주택에 한정하지 않고 분양주택으로도 활용할 수 있도록 하려는 내용이 되겠습니다.

다음은 48페이지입니다.

연번 15번, 건폐율 및 용적률 적용 기준 특례에 관한 안 제19조는 정비구역 내에 있고 주거지역에 위치한 하나의 대지가 둘 이상의 용도지역에 걸치는 경우 각 용도지역에 걸치는 최소면적이 330㎡를 초과하더라도 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 제84조에 따라 건폐율과 용적률을 가중평균하여 적용할 수 있도록 특례를 규정하려는 내용입니다.

다음은 51페이지입니다.

연번 16번, 건축규제의 완화 등에 관한 특례를 규정하고 있는 안 제20조입니다.

제정안은 사업시행자가 정비구역에서 건폐율의 산정기준, 대지 안의 공지 기준, 건축물의 높이 제한, 부대시설 및 복리시설의 설치 기준, 도시공원 또는 녹지 확보기준에 대하여 대통령령으로 정하는 범위에서 지방건축위원회 또는 지방도시계획위원회의 심의를 거쳐 그 기준을 완화받을 수 있는 특례를 규정하려는 것입니다.

다음은 54페이지입니다.

연번 17번, 재정지원 및 정보체계 구축 등에 관한 안 제21조부터 제24조까지입니다.

제정안은 도시 및 주거환경정비법에 따른 도시·주거환경정비기금, 노후계획도시 특별법에 따른 노후계획도시정비특별회계 및 도시재정비 촉진 특별법에 따른 재정비촉진특별회계를 안 제8조에 따른 공공관리인의 선임과 안 제11조에 따른 공사비 분쟁조정 등의 용도로 활용할 수 있도록 하고, 국토교통부장관 또는 시·도지사가 정비사업을 관리하기 위하여 정보체계를 구축하되 도시 및 주거환경정비법 제119조에 따른 정비사업관리시스템으로 같음할 수 있도록 하며, 조합설립추진위원회가 조합의 설립에 필요한 서류의 발급을 국가 또는 지방자치단체에 신청할 수 있고 국가 또는 지방자치단체는 특별한 사정이 없으면 수수료 부과 없이 서류를 발급하도록 하는 내용이 되겠습니다.

다음은 60페이지입니다.

연번 18번, 과태료에 관한 안 제25조입니다.

제정안은 시공자가 일정 비율 이상의 공사비 증액을 요청하는 경우 사업시행자에게 제출

하여야 하는 자료를 제출하지 않거나 거짓된 자료를 제출한 때에는 1000만 원 이하의 과태료를 부과하고, 안 제9조제1항에 따라 조합임원을 해임하는 총회를 소집하려는 자는 시장·군수등에게 총회 개최 계획을 신고하여야 함에도 신고를 하지 아니한 경우 500만 원 이하의 과태료를 부과하려는 내용이 되겠습니다.

이상으로 보고를 마치겠습니다.

○소위원장 권영진 수석전문위원님 수고하셨습니다.

다음은 차관님, 정부 측 의견을 말씀해 주십시오.

○국토교통부제1차관 진현환 특례법은 총괄적으로 도심 내 주택공급 확대와 노후 원도심의 주거환경 개선을 위해 정비사업 활성화가 매우 필요한 상황에서 정비사업 절차를 일률적으로 규제하고 있는 도시 정비법 체계에서 벗어나서 사업 절차를 획기적으로 간소화하고 각종 규제를 유연하게 적용할 수 있도록 효과적인 법체계가 필요하다는 점에서 제정안에 동의합니다.

하나씩 말씀을 드리겠습니다.

먼저 1페이지, 배경 및 입법 필요성에 대해서는 조금 전에 말씀드린 대로 제정안에 동의합니다.

5페이지, 정의 및 적용범위에 관련해서는 전문위원 검토의견대로 동의하고, 일부 지원센터 정의 규정은 입법 실익을 고려할 때 제외하는 것이 바람직하므로 수정이 필요하다고 하겠습니다.

7페이지, 정비사업의 관리 및 관계 행정기관 간의 이견 조정 절차에 대해서는 전문위원 검토의견에 동의하고 제정안에 동의합니다. 사업 속도 제고를 위해서 공공의 역할을 확대할 필요가 있다고 봅니다.

11페이지, 공공관리인 선임 등에 관한 부분에 대해서는 전문위원 검토의견에 동의하고 또 조합의 전문성 보완을 위해서 공공기관의 전문성을 활용할 필요가 있고 공공관리인 선임 절차, 업무 수행 등 필요사항을 하위법령에 위임할 수 있도록 문구는 좀 수정할 필요가 있다고 봅니다.

다음 14페이지, 조합 정상화 지원은 제정안에 동의합니다. 조합임원 해임에 따른 사업 중단을 조속히 정상화하기 위한 조치로 사업 속도 제고에 바람직하다는 측면이 있다고 하겠습니다.

16페이지, 시장·군수등의 공사비 검증 대상 여부 확인 및 직접 공사비 검증 요청에 대해서는 제정안에 동의합니다. 다만 일부 수정이 필요합니다. 전문위원 검토보고대로 사업 속도 제고를 위해서 공사비 검증 관련 공공의 역할을 확대할 필요가 있다고 말씀드리고, 다만 유사 취지로 발의된 권영진·민홍철·홍기원 의원님의 도시 정비법 개정안과 병합심사를 하되 공사비 증액 관련 계약서 명시나 총회 의결에 관한 사항은 도시 정비법으로 규정을 하고 지자체의 공사비 검증 요청 허용은 공공의 역할에 관한 사항이기 때문에 동법인 촉진법에 규정할 필요가 있다고 봅니다.

21페이지, 분쟁조정위원회의 공사비 검증 요청 및 공사비 분쟁 사항의 심사·조정에 대해서는 제정안에 동의합니다. 공사비 분쟁 완화를 위해서 분쟁조정위원회의 조정 대상을 확대할 필요가 있고 또 조금 전에 말씀드린 대로 유사 취지로 발의된 도시 정비법 개정안과 병합심사를 하되 조정위원회의 조정 대상과 효력에 관한 사항은 도시 정비법에 규

정을 하고 조정위원회의 공사비 검증 요청에 관한 사항은 동법에 규정할 필요가 있다고 봅니다.

다음 24페이지 8번, 공사비 분쟁조정 지원이 되겠습니다. 전문위원 검토의견에 동의하고 다만 문구는 수정할 필요가 있습니다. 시·도지사가 지방공사의 업무를 대행할 수 있으므로 정비사업 지원기구 위탁 주체에 시·도지사도 추가할 필요가 있다고 봅니다.

27페이지, 정비사업 지원센터인데요. 이 부분은 제정안을 일부 수정할 필요가 있습니다. 지원 강화 측면에서 정비사업 지원센터를 설치하는 게 바람직하지만 다만 인구 50만 이상 대도시에도 지원센터를 설치할 수 있도록 일부 조항을 수정할 필요가 있습니다.

10번 30페이지, 도시·주거환경정비기본계획 수립과 정비구역 지정 절차의 병행 수립이 되겠는데요. 이 부분에 대해서는 전문위원 검토의견에 동의하고 제정안에 대해서도 동의합니다만 일부 수정할 필요가 있습니다. 도지사는 기본계획 및 정비계획의 수립 주체가 아니라는 점을 감안할 때 절차 병행 주체에서 도지사는 제외·삭제할 필요가 있습니다.

33페이지 11번, 노후계획도시정비기본계획 수립과 특별정비구역 지정 절차의 병행인데요. 이 부분에 대해서는 전문위원 검토의견에 동의하고 일부 문구의 수정이 필요합니다. 도지사는 앞서 말씀드린 대로 노후계획도시기본계획과 특별정비계획의 수립 주체가 아니기 때문에 절차 병행 주체에서 제외를 하고 다만 광역시의 군수는 추가할 필요가 있습니다.

36페이지 12번, 사업시행계획인가와 관리처분계획인가 절차의 동시 처리 특례인데요. 이 부분은 취지는 동의하는데 일부 수정할 필요가 있습니다. 사업 속도 제고를 위한 절차 간소화 측면에서 병행 처리를 허용할 필요가 있다, 다만 종전에 시행한 감정평가 결과가 있는 경우에는 이를 활용할 수 있도록 수정할 필요가 있다는 내용이 되겠습니다.

다음에 40페이지 13번, 건축물 해체 허가에 관한 특례인데요. 이 부분에는 제정안에 동의합니다. 주민 이주 후 조속히 철거허가를 받을 수 있도록 철거심의 등 사전절차는 이주 전에 이행할 필요가 있다고 봅니다.

다음 43페이지 14번, 용적률 완화 등에 관한 특례가 되겠습니다. 제정안에 동의합니다. 최근 공사비 상승 등을 고려해서 사업성 제고를 위해 용적률 완화를 한시적으로 시행할 필요가 있고, 3년간입니다. 과밀억제권역, 시도 조례로 정하는 지역 등 역세권 지역이 아닌 비역세권 지역은 사업성이 좋지 않은 점을 고려해서 국민주택규모 건설 비율을 제정안에 따라서 50% 이하로 규정할 필요가 있습니다.

48페이지 15번, 하나의 대지가 둘 이상의 용도지역에 걸치는 경우 건폐율·용적률의 적용 기준 특례가 되겠습니다. 이 부분은 전문위원 검토의견대로 그리고 제정안대로 효율적인 토지이용을 위해서 용적률 적용 기준 특례가 필요하다고 봅니다.

다음 51페이지, 건축규제 완화 등에 관한 특례가 되겠습니다. 이 부분은 전문위원 검토의견에 동의를 하고 다만 일부 문구는 필요하다고 봅니다. 해당 규정이 노후도시법, 재정비 촉진법 등 개별법의 특칙임을 명시할 필요가 있습니다.

다음 54페이지 17번, 재정지원 및 정보체계 구축 등인데요. 이 부분은 전문위원 검토의견에 동의하고 일부 문구는 수정이 필요합니다. 조합 설립 필요 서류 발급 대상에 조합 방식이 아닌 공공이나 신탁 방식도 포함하도록 수정할 필요가 있습니다.

마지막 과태료 부분입니다. 이 부분은 전문위원 검토의견에 동의하고 제정안대로 제도의

실효성 확보를 위해서 과태료 규정이 현행대로 필요하다고 봅니다.

이상 마치겠습니다.

○소위원장 권영진 차관님 수고하셨습니다.

그러면 위원님들께서 의견 있으시면 말씀해 주시기 바랍니다.

○김은혜 위원 일단 법안을 대표발의했던 의원으로서 동료 위원님들께 한 말씀 올리고자 합니다.

노후도시 특별법을 지금 통과시킨 지 1년도 안 됐는데 이 사안에 대해서 사실상 새로운 사업이라기보다는 노후도시 특별법, 도정법 그리고 재정비 촉진법상에 규제가 되어 있는 부분에 대해서 저희는 지원으로, 특례로 묶을 필요가 없을까라는 취지에서 이 법을 만들게 됐고요.

사실 사람이 나이가 들어 가듯이 집도 나이가 들어 가서 우리나라의 1050만 호 정도의 주택 중에서 20년 넘는 집이 이제는 53%로 절반을 넘어서고 있더라고요.

그래서 점점 나이가 들어 가는 주택 중에서, 아마 위원님들 지역구에서는 노후도시 특별법에 해당되는 곳도 있고 또 해당됐다 하더라도 소규모이기 때문에 통합재건축에 포함되지 않는 곳도 있고 또 도정법에 준거한다 하더라도 너무 긴 인허가 절차 때문에 조합 갈등이나 서로 공사비 분쟁이 있는 곳이 적지 않을 것으로 사료됩니다.

주거환경 개선이라는 우리가 공통으로 갖고 있는 목표에 대해서 저희가 인허가를 조금 더 지원을 해서 사업기간을 단축하고 또 공공관리로 공사비 분쟁을 줄일 수 있는 소지로 또 용적률을 한시적이나마 완화를 해서 주민들의 주거 정비 그리고 개선에 일조가 됐으면 하는 바람에서 법안을 만들었고, 재건축 부담금 폐지의 충격이 이미 가셨고, 위원님들과 함께 이 법안에 대해서 건설적으로 논의하기를 희망합니다.

○안태준 위원 여쭙볼 게 있어서요.

○소위원장 권영진 안태준 위원님.

○안태준 위원 특례법에다가 일괄적으로, 이 특별법 2개에 일반 법령 하나를 묶은 데다가 또 특례법으로 제정법으로 한 이런 입법례가 있어요? 특별법에 특례를 주는 이런 입법례가 있나요?

○국토교통부주택정비과장 박용선 국토부 주택정비과장 박용선입니다.

이게 일반법은 도시정비법이고 저희가 만든 특례법 형태와 유사한 입법례가 있습니다.

첫 번째로 산업입지법이 있고요 그 산업입지법의 특례법으로 산단 절차 간소화에 관한 특례법이 있습니다.

그리고 또 하나, 건축법·국토 계획법·산업집적법에 따른 공장 설립 부분도 토지 인허가 간소화 특례법으로 운영하고 있습니다.

○안태준 위원 아니 그러니까 이렇게 3개를 묶어 가지고, 일반법에다 특별법 2개 묶어서 그 3개를 묶은 것을 하나로 묶어서 특례법으로 제정법으로 한 게 있냐고요.

○국토교통부주택정비과장 박용선 마지막에 말씀드린 건축법과 국토 계획법·산업집적법의 공장 설립 승인에 대한 부분도 인허가 지원 절차 간소화에 대한 부분을 별도의 토지 인허가 간소화법을 통해서 규정을 하고 있습니다.

○안태준 위원 저는 규제 완화하는 데 반대하지 않거든요. 찬성하는데 이렇게 할 필요가 있나 싶어요.

아까 전문위원 검토보고 때도 그렇고 차관계서도 그랬는데 도정법의 사항과 병합심리를 해서 이것은 도정법을 바꾸고 이것은 이것을 바꾸고 이렇게 계속 얘기를 하시던데 개별법을 다 바꾸면 될 것 같거든요. 그런데 왜 이렇게 하지요?

○국토교통부주택정책관 김현정 주택정책관 김현정입니다.

저희가 크게 정비사업 관련해서는 도정법, 도시 및 주거환경정비법에서 일반적인 재개발·재건축에 국한을 하고 있고요. 그다음에 도시재정비 촉진법에서 과거 뉴타운을 입법화한, 도시에서 상당한 규모의 면적에 대해서 하고 있는 법이 있고 또 노후계획도시 정비법에서 노후계획도시에 대해서 하고 있습니다.

그래서 세 가지 법에서 관련해서 여러 가지 절차를 하다 보니 그것을 따로 하나로 묶어 가지고 좀 절차를 신속하고 또 편리하게 할 수 있도록 특별법을 만든 것입니다.

○안태준 위원 아니, 그 특별법 2개도 사실은 다 도정법의 특별법 아니에요? 냉정히 보면.

○국토교통부주택정책관 김현정 일부 그런 면이 없지 않습니다.

○안태준 위원 사실은 도정법으로 다 할 수 있는 건데 복잡한 것을 좀 특화시켜 가지고 특별법을 만든 것 아닌가요?

○국토교통부주택정책관 김현정 그렇지는 않고요. 이게 별도로 하나하나가 다 규율하게 되면 법체계나 이런 부분에 있어서 복잡하게 보일 수도 있고, 본래 도정법이 오랫동안 입법이 되면서 주로 규제에 중점을 두는 측면이 있기 때문에 이번에 관련한 재건축·재개발 촉진 특별법으로 묶어 가지고 좀 더 절차를 효율화하고 과정도 병행처리 동시처리할 수 있도록 해서 절차나 이런 것에서 속도를 좀 빨리 낼 수 있도록, 그래서 금융비용도 줄이고 정비사업들이 좀 더 원활하게 갈 수 있도록 그렇게 특별법을 만드는 것이 되겠습니다.

○안태준 위원 도정법을 바꾸면요?

○국토교통부주택정책관 김현정 도정법 바꾸면 도정법만 적용이 되기 때문에 한꺼번에 이런 사업들이 다 적용될 수 있도록 그렇게 좀 효율화시킨 것으로 생각해 주시면 좋겠습니다.

○이소영 위원 저 질문이요. 도정법하고 노후계획도시 특별법하고 도시재정비 특별법의 적용 대상 중에서 이 법에 적용이 안 되는 게 어떤 게 있을까요? 그러니까 이 세 가지 법에 적용되는 게 전부 이 법 적용 대상에 들어오는 건가요?

○국토교통부주택정책관 김현정 그렇지는 않습니다.

○이소영 위원 그러면 뭐는 적용이 되고……

○국토교통부주택정책관 김현정 도정법의 주거환경개선 사업 같은 경우는 LH에서 주로 수용방식으로 하는 것이기 때문에 사실 재건축·재개발의 본질적인 것하고는 좀 차이가 있습니다. 그래서 도정법상에 세 가지 사업이 있는데, 재건축·재개발·주거환경개선 사업 이렇게 있는데 주거환경개선 사업은 재건축·재개발과는 기본적으로 본질이 다르기 때문에 그 부분은 적용이 되지 않습니다.

○이소영 위원 아니, 제 말은 이 법 제명 자체가 재건축·재개발이잖아요. 그러니까 재건축·재개발에만 적용이 된다는 것은 당연히 제목만 봐도 이해할 수 있는데 보통은 기존에 법이 막 복잡하게 여러 개가 있는데 그것 중에 또 새로운 특별법을 만든다고 했을 때는

각각의 법에 산재한 것들 중에서 일부 유형에 대해서만 적용되는 것들을 특별하게 규정하기 위해서 그런 법 기술 방식을 쓰는 것 같거든요.

그런데 지금 이 세 가지의 법, 이름도 사실 길고 좀 복잡하고 내용도 복잡한 세 가지의 법인데 이 세 가지의 법에 해당되는 재건축·재개발이 전부 이 새로운 제정법의 적용 대상인 건지 아니면 그중에 일부만 적용 대상인 건지 여쭙는 거거든요.

○**국토교통부주택정비과장 박용선** 국토부 주택정비과장입니다.

일단 법 제명대로 재건축·재개발 사업은 다 적용을 하려는 취지고요. 재건축·재개발 사업은 세 가지 법에 따라 추진됩니다, 노후계획도시법·도시재정비 촉진법·도시 정비법. 다만 노후계획도시법과 도시재정비법에는 재개발·재건축 사업 외에도 다른 사업을 포함하고 있습니다.

예를 들면 공공주택 특별법에 따른 사업이라든지 소규모주택 정비법에 따른 사업을 포함하고 있는데 그런 사업은 제외를 하고 세 법에 따른 재건축·재개발 사업에 공통적으로 적용하려는 사항입니다.

○**김기표 위원** 저도 질문 하나 할게요.

정부 입장을 좀 물어보고 싶은데 지금 이 제정안에 대해서 여러 가지 안이 있어요. 공사비 검증 요청, 공사비 분쟁 사항 심사라든지 각종 계획을 일원화해서 정비계획이나 이런 것을 따로따로 받던 것을 한 번에 받게 하자는 그런 취지지요?

○**국토교통부제1차관 진현환** 예, 그렇습니다.

○**김기표 위원** 절차를 간소화하는 그런 취지면 정부 입장에서는 이게 한시적으로 하고 싶은 건가요, 아니면 일반적으로 이렇게 되어야 된다고 생각하나요?

그러니까 무슨 말이나 하면 잠깐 동안 어디를 촉진하기 위해서 이것을 하는 것인지 아니면 일반적으로 재건축·재개발이 이렇게 가야 된다고 생각하는 건지.

○**국토교통부제1차관 진현환** 저희는 일반법으로 이렇게 가야 된다고 생각을 합니다.

○**김기표 위원** 그러면 도정법이나 이런 것을 아예 바꿔서, 철학이 그렇다면 도정법을 아예 바꿔서 해야지. 그것을 왜 놔두고 자꾸 특례법으로 만들지요, 그렇지 않아도 법이 복잡하고 한데?

만약에 예를 들어서 지금 당장 집이 급하게 지어져야 되니까 한 3년 내에 빨리 짓자, 그러니까 당장…… 원칙은 원래 도정법처럼 하는 게 맞다, 따로따로 계획도 세우고 그래서 분쟁이 생기면 국가가 개입하지 않고 그냥 각자 알아서 하도록 하고 이게 맞다면 놔두고 하는 것이지. 만약에 정부의 철학이 그게 맞다고 하면 기본법을 바꿔야지 왜 이렇게 합니까?

○**국토교통부제1차관 진현환** 조금 전에 발의해 주신 김은혜 의원님 말씀대로 현재 기존의 도시 정비법이나 이런 절차가 굉장히 규제 위주로 되어 있다 보니까 여러 가지 지원과 특례에 관한 사항을 일괄적으로 규정해서 재건축·재개발에 대해서 체계적으로 효과적으로 입법적으로 지원을 해 보자는 그런 취지가 되겠습니다.

○**김기표 위원** 그런데 분명히 옳지 않은 것 같은 게 제가 국토교통위 소속 국회의원이 라도 법이 너무 많고 이게 특례법을, 어떤 일이 있을 때 어디 법을 봤는데 또 다른 예외 규정이 있을까 항상 걱정되고 이렇거든요, 지금 법체계 자체가. 그러면 차제에 이것을 완전히 정리를 해 가지고 간편화하고 이렇게 해야지. 이렇게 되면 정말 국토부 관료 아니

고는 누가 이 법을 이해하겠습니까?

○국토교통부주택정비과장 박용선 국토부 주택정비과장입니다.

말씀하신 취지는 저희도 충분히 이해를 하고 있고요. 다만 지금 현재 체계 자체가 세 가지 법에 따라 가지고 이미 다기화가 되어 있는 상태입니다.

○김기표 위원 뭐가 됐다고요? 다기화?

○국토교통부주택정비과장 박용선 예. 지금 노후계획도시법과 그다음에 도시재정비 촉진법, 도시 정비법에 따른 재건축·재개발이 추진되고 있는데 이 법에 따라 가지고 저희가 필요한 사항을 다 개별적으로 개정을 할 수는 있습니다.

다만 이러한 경우에는 또 똑같은 문제가 발생합니다. 개별적으로 운영을 하다 보면 개별적으로 정합성이 안 맞는 부분이 있고 또 수요자 측면에서 보면 세 가지 법에 공통적으로 필요한 사항은 또 일괄적으로 규정해서 어떻게 보면 편하게 볼 수 있는 사항들도 있다고 생각을 합니다.

○이소영 위원 저는 일단 도정법이 일반법인 것은 맞는 것 같고요 그리고 도시재정비 특별법하고 노후계획도시 특별법이 도정법의 특별법 성격을 갖는 것은 맞는 것 같고.

그러면 보통은 도정법의 적용 대상 중에 일부를 A법에서 정하고 일부를 B법에서 특별법으로 정한 것이기 때문에 이 A법과 B법의 적용 대상들한테 뭔가 공통적인 정책을 바꾼다라고 하면 일반법을 수정하는 게 맞는 것 같거든요.

제가 아까 이 새로운 제정법의 적용 대상이 안 되는 재건축·재개발이 있느냐라고 여쭙을 때 없다고 하셨거든요.

○국토교통부제1차관 진현환 예, 일반적인 재건축·재개발은 다 적용이 됩니다.

○이소영 위원 그러면 도정법에 재건축 사업과 재개발 사업에 대한 호가 있기 때문에 도정법에서 재개발·재건축의 경우에는 어떻게 한다거나 또는 어떤 총칙이나 보칙 정도의 규정을 뒤 가지고 재건축·재개발의 경우에는 몇 항 몇 항 몇 항에 특례를 둔다거나 이렇게 특례규정을 넣는 방법도 있을 텐데, 이렇게 기존에 있는 법의 특례규정을 통해서 해결할 수 있는 규제 완화를 새로운 제정법을 만들어서 하게 되면 아까 김기표 위원님 말씀하신 것처럼 수혜 대상이거나 규제 대상인 사람들 입장에서는 너무 많은 법을 동시에 보고 이해해야 되고 하나하나 해석을 다 받아야 되는 난처함이 조금 생길 것 같아요.

저 같은 경우에도 저희 지역에 재개발·재건축 사업이 굉장히 많아서 이것들 어떻게 하면 단축시킬까 하는 고민이 있어서 김은혜 의원님 법안 발의가 굉장히 반가운 입장인데 이번에 법제처 의견을 듣는다거나 해 가지고 이것을 좀 효율적으로 도정법 개정으로 해결할 수 있는 방법이 없는지 의견을 한번 들어 보면 어떨까 싶습니다.

○국토교통부주택정비과장 박용선 일단 관계기관에서는 이견이 없었고요. 사실 개별법을 각각 개정하는 부분은 아예 불가능한 것은 아닙니다. 다만 저희가 이 25개에 걸친 조문을 세 가지 법에 개별적으로 다 녹여서 규정을 해야 되는 부분이 생기고 쉽지 않은 부분이 있습니다.

○김기표 위원 중언부언인데요. 그렇지요, 쉬운지 어려운지를 떠나서 이걸 해야 되는 작업이에요. 그러니까 뭐냐 하면, 그렇지 않아도 저희 방에서는 아예 국토부 관료를 불러서 도대체 체계를 좀 설명해 달라고 할 정도로 변호사인 저도 잘 모르는 상황이에요.

그런데 저도 기본적으로 존경하는 김은혜 의원님이 발의하신 이 법안에는 찬성해요.

왜냐하면 저희도 그런 이슈가 지역에 많기 때문에. 그런데 역시 그런 문제가 있다. 기본적으로 법체계가 너무 복잡하고, 간편화해서 충분히 만들 수 있다. 그러니까 그런 안을 다 담아서, 아까 얘기했잖아요. 철학이 바뀌면 기본법을 바꿔야지요. 아까 각각의 계획들을 다 나누어 준 이유가 있었을 텐데 그걸 폐기하고, 그래야 논의가 집중될 수 있지요, 그렇게 하는 게 맞는지.

저는 그런 의견입니다. 그래서 이걸 기본적으로 내용을 반대한다 찬성한다는 것은 나중에 얘기할지라도 법체계가 너무 복잡해서 아무도 이해할 수 없다. 나중에 판사님들도 이것 판결 못 할 것 같아요.

○**민홍철 위원** 맞아요. 저도 좀 얘기를 할게요.

○**소위원장 권영진** 예.

○**민홍철 위원** 저도 같은 취지인데요. 저도 주변에 보면 도정법 가지고 박사학위를 쓴 사람도 있고 그래요. 얼마나 복잡하고, 그러니까 또 사고도 많이 나고. 그렇지요? 그래서 필요성은 인정합니다, 저도. 왜냐하면 도시 및 주거환경정비법, 노후계획도시 정비 및 지원에 관한 법률, 도시재정비 촉진을 위한 특별법 이 세 가지 법이 어느 정도 일반법이 돼 줘야 돼요. 그리고 그 관련된 사항 중에서 재건축·재개발에 관한 특별 절차만 빼내 가지고 효율성 있게 해 줘야 될 것 아닙니까? 그래야 된다는 것은 저도 동의하고요. 너무 복잡하면 아마 국토부도 헛갈릴 겁니다, 내가 볼 때.

그런데 한 가지 의문점은 그러면 만약에 이번에 이 제정법이 제정되면 각 개별법에 있는 이 관련된 조항이 삭제됩니까? 어때요?

○**국토교통부주택정비과장 박용선** 삭제되지는 않습니다.

○**민홍철 위원** 아니, 그러면 이상하잖아요. 그 조항이 있고 또 이 특별조항이 있고, 어느 것을 적용합니까? 그러면 특별법의 특별법이 돼 버리는데. 도시재정비 촉진을 위한 특별법은 절차를 촉진하기 위한 것 아닙니까? 여기에도 재건축·재개발이 있나요?

○**국토교통부주택정비과장 박용선** 예.

○**민홍철 위원** 그러니까. 여기는 촉진을 하기 위한 특별법을 만들어 놓고 또 이것에 대한 촉진을 위한 특례를 해 버리면 법체계가 과연 맞겠습니까?

○**국토교통부주택토지실장 김규철** 위원님 잠깐, 이런 고민이……

○**민홍철 위원** 그러니까 이게 공통점은 맞아요. 물론 세 가지 법에 대해서 특성이 다르기 때문에. 그러면 촉진을 위한 특별법은 빼야 될 것 아닙니까, 폐지해야 될 것 아닙니까?

○**국토교통부주택토지실장 김규철** 이렇게 이해를 좀 해 주시면 좋을 것 같습니다.

위원님께서 많이 지적하신 것처럼 일반법이 있고 특별법이 있는데 도정법이 사실상 정비사업의 전반적인 것을 규정하고 있는 일반법으로 이해하실 수가 있는데 말씀하신 것처럼 굉장히 복잡하고 조항도 많고 적용하는 내용들이 굉장히 많습니다. 그래서 이해하기가 또 굉장히 어려운 상황이고.

그리고 추가적으로 만들어진 노후계획 특별법도 그렇고 재정비 촉진법도 그렇고 각자 법에 굉장히 복잡한 내용들이 많은데 저희들이 그때 산단 절차 간소화법 만들 때도 산업입지법이라고 하는 법이 있지만 그때는 산단을 최대한 활성화시키기 위한 특례 절차를 두자고 해서 절차 중심의 산단 절차 간소화법을 별도로 만든 겁니다. 그만큼 그때 당시

에 산단을 빨리 활성화시키겠다는 취지가 있었고 이번에도 도심지 내 주택공급을 위해서 도시정비법을 기본적으로 고치되 저희들이 빨리 진행될 수도 있고 지원 절차도 만들고 하다 보니 여기 있는 것처럼 조항들이 꽤 많이 나왔습니다.

그래서 이런 부분들을 일괄적으로 각 법률 기존의 복잡한 법률에 다 개정하면 더 복잡해지고 이해하기도 어렵고 또 효과 자체도, 별도의 특별법을 만들어서 이런 것을 일괄적으로 지원하는 법을 하나 만들게 되면 효과적으로 이해시키기에도 굉장히 좋아서 그런 취지에서 이해를 해 주시면 될 것 같습니다.

○**민홍철 위원** 말씀은 알겠는데요. 그러면 예를 들어서 도정법에 재건축·재개발에 관한 것은 이번에 제정한 재건축·재개발 사업에 관한 특별법을 준용한다 그리해야 될 것 아닙니까? 도정법에 보면 주거환경 정비도 있을 것 아닙니까, 재개발·재건축 말고? 주택 재개발·재건축은 별도로 그 절차는 그냥 특별법을 준용한다 해 버리고요. 나머지 주거환경은 도정법에다 일반적으로 규정해 놓으면 될 것 아닙니까? 아주 간단하잖아요. 너무 복잡해요.

그러니까 이 복잡한 절차와 내용 때문에 사실은 2012년도에 매몰비용까지 국가 예산을 들여 가지고 주택조합을 다 정리했잖아요. 그 이후에도 지금 지역이나 지역주택조합이나 이런 데 보면 사고가 많이 납니다. 일반조합원들 모릅니다. 그래서 법은 가장 간단해야 될 것 아닙니까, 누구라도 이해할 수 있을 정도로.

절차법이기 때문에 이 세 가지 법에 대한 특별한 절차는 특별법으로 해 주되 거기 없는 것은 일반적 법이기 때문에 해 주고, 절차는 그냥 그 특별법을 적용한다 해 버리면 되지 않습니까? 그래서 이 법체계를 제가 볼 때는 좀 정리를 해서 우리 위원님들이 딱 일목요연하게 이해할 수 있도록 해 달라. 필요성은 인정을 해요, 저희들도.

○**국토교통부주택토지실장 김규철** 그러면 이렇게 하는 것도 하나의 대안일 것 같은데요. 방금 위원님께서 말씀하신 것처럼 어차피 기존 법률들이 굉장히 복잡하고 또 이해하기 어렵고 하는 부분이 있기 때문에 이 모든 조항들을 3개 법에 다 녹여 넣는 것은 쉽지 않으니 여기서 특별법안으로 제시된 것 중에서 마지막의 사업성 보완을 위한 건폐율·용적률 특례 적용하고 이런 부분들은 사실상 이 특별법에 안 넣고 도정법에 넣어서 갈 수도 있는 부분인 것 같거든요. 그런 조항들만 일부 빼고 나머지 절차라든가 간소화 측면에서 규정한 것들은 이 특별법 별도의 법으로 가져가는 것도, 오히려 그게 이해하기 쉬울 것 같다는 생각이 듭니다.

○**민홍철 위원** 그러니까 법률가들도 이걸 잘 이해를 못 합니다, 사실은.

○**국토교통부주택정책관 김현정** 주택……

○**소위원장 권영진** 잠깐만요.

○**국토교통부주택정책관 김현정** 죄송합니다.

○**소위원장 권영진** 위원님 말씀 다 끝나셨습니까?

○**민홍철 위원** 예, 다 끝났습니다.

○**소위원장 권영진** 누구지요?

○**국토교통부주택정책관 김현정** 국토부 주택정책관입니다.

○**소위원장 권영진** 예, 주택정책관님 말씀 듣고 위원님들 얘기 듣도록 하겠습니다.

○**국토교통부주택정책관 김현정** 저희가 지난 8월 8일 날 대책 관련해서 하면서 여러

가지 내용이 들어갔습니다. 여러 가지 내용이 들어왔었는데 그러면 관련해서 가장 간소하게 담을 수 있는 방안이 뭔지, 효과적으로 어떤 게 좋을지, 그래서 도정법에 넣을 수 있는 사항은 도정법에 넣었고 좀 더 간소화하고 시인성이 좋게 또 수요자들의 니즈에 맞춰서 특례법을 만들고 특례법에 담기 어려운 것들은 도정법으로 넣은 것이 되겠습니다.

그리고 검토의견에도 일부 있습니다마는 공사비 검증이라든지 그런 사항들은 양쪽 법에 걸치는 부분도 있습니다. 그래서 그 부분들은 입법정책적으로 어느 쪽에 넣을지 검토가 필요하다 이런 의견도 검토의견서에 있습니다.

그래서 저희가 처음부터 그런 내용을 안 본 것이 아니고 3개 법에 나눠서 일반적으로 준용할 수 있는 부분들은 도정법으로 다 넣어서 상당 부분 이어서 도정법 개정할 사항이 있고요. 그렇지 않고 이 3개 법에 있는 여러 가지 사항들을 묶어서 하나의 절차 특례법으로 만드는 것이 더 효율적인 사항들은 절차 특례법에 넣은 것입니다. 그리고 일부 검토의견에 있는 것처럼 공사비 검증이나 이런 것들은 양쪽에 다 붙어 있기 때문에 그 부분도 하나로 만든 것 같고요.

조금 전에 저희 실장께서 말씀하신 용적률에 관한 특례 부분 그런 부분들도 양쪽에 있기 때문에 그것들도 한쪽으로 도정법에 넣든지 그렇게 할 수는 있을 것 같습니다. 그렇지만 저희가 그런 내용들을 어느 쪽으로 하는 것이 더 효과적인지 하는 부분들은 상당한 검토를 거쳤고 실제로 이용하시는, 정비 관련한 실제 현업에 있는 분들한테 여러 차례 자문회의 등을 통해서 의견을 구한 바가 있습니다.

○소위원장 권영진 황운하 위원님.

○황운하 위원 내용에 대한 말씀보다는 입법체계상 기본법이라고 할 만한 또는 일반법이라 할 만한 법이 있고 그에 대한 특별법이 또 2개 있고, 그런데 특례법을 또 만들고 이것은 입법체계가 너무 복잡해지는 것 아니냐 이런 지적들이잖아요, 공통된 지적이. 그런데 충분히 검토를 해 봤는데 특례법으로 하는 게 효율적인 입법이라고 이렇게 판단했다는 거잖아요.

그런데 조금 전에 실장님 말씀처럼 용적률·건폐율 이런 것은 도정법에 다시 넣을 수 있을 것 같다. 특례법에 넣을 수 있는 것은, 부득이 특례법으로 규정할 수 있는 것을 최소화하자 이런 말씀이잖아요.

그러니까 도정법에 넣을 수 있는 것 또 2개의 특별법에 넣을 수 있는 것은 최대한 그 법에 녹여 넣고 특례법은, 법을 만들 때마다 특례법 특례법 이러면 법이 얼마나 많아지겠어요. 기존 법을 개정하는 것을 기본 원칙으로 해야지 개정할 생각을 안 하고 복잡해진다 알기 어렵다 해서 특례법 특례법 만들면 법이 얼마나 많아지겠습니까?

그래서 특별법도 최소화해야 되는데 거기에 또 특례법까지 만들고, 이것은 입법 원칙에 좀 어긋나는 것 같으니까 법률가들께서 공통적으로 말씀하시는 게 그 취지 같아요.

그래서 특례법에 담을 내용을 아주 최소화한다든지 아니면 다시 돌아가면 도정법과 2개의 특별법에 담을 수 있으면, 지금 내용에 대해서 논하는 게 아니니까 거기에 담는 게 맞지 않느냐라는 것 같은데 그것에 대한 검토를 했으면 좋겠습니다.

○서범수 위원 저도 한 말씀 드리겠는데 정부에서 하는 취지는 제가 알겠습니다. 이 부분에 대해서 재건축·재개발 사업과 관련되는 법이 세 가지인데 그게 절차가 조금씩 조금씩 다를 수도 있고 또 특이한 부분들도 있을 수 있으니 이걸 가장 단순하게 만들자, 가

장 단순하게 하나로 만들자는 이야기인 것 같아요.

절차상의 문제에 대해서는 특히 재개발·재건축에 대해서는 워낙 세 가지 법에 분산돼 있으니 헷갈린다, 너무 복잡하다. 그래서 이것을 어떻게 하든지 일률적으로 획일화했으면 좋겠다고 해서 만든 거지요.

○국토교통부제1차관 진현환 예, 그렇습니다.

○서범수 위원 그런데 정부 쪽에서는 이걸 간편하게 한다고 만든 거고 위원님들 입장에서 보면 이것 더 복잡한 것 아니냐, 기본법은 그대로 살려 놓고 또 그 기본법의 특별법이라 하는 것도 살려 놓고 또 그 위에 특별법을 만들어 내는 부분이 더 복잡한 게 아니냐라고 이야기를 하시는 것 같고, 국토부에서는 그게 아니고 그것을 단순화시켜서 이 특별법을 만듭시다 이 이야기거든요.

그래서 저는 그 부분에 대해서 일견 국토부 의견에 동감을 합니다. 동의를 하는데 단 아까도 실장님 말씀한, 그러면 이게 절차법이잖아요. 그렇지요? 순전히 절차법으로 만들려고 한 건데……

○국토교통부제1차관 진현환 절차 간소화 촉진법입니다.

○서범수 위원 절차 간소화. 그런데 이 부분 사업 지원 강화라든가 이런 부분들이 들어가 있거든요. 이것은 또 뭐냐? 아까 그 부분은 어느 정도 정리를 할 수 있다고 말씀하시는데.

그래서 국토부에서도 한번 결단을 내려 주세요. 진짜 이것 절차에 관한 법으로만 할 것이냐 아니면 그 안에 다른 법을 넣을 것이냐 하는 부분도 한번 고민을 해 주셔야 될 것 같아요.

○국토교통부제1차관 진현환 위원님 말씀하신 대로 지금 현재 도정법 일반법과 2개의 특별법이 있는데 결국 그 3개는 다 사업법입니다. 일반인 재개발·재건축 사업에 관한 것 다음에 뉴타운에 관한 것 다음에 노후도시 정비에 관한, 다 사업법입니다. 그 사업법에 각 절차와 각종 규제가 들어와 있는데 거기에 공통적으로 적용해서 가장 절차를 간소화시킬 수 있는 부분을 저희가 뽑아내서 만들었다는 말씀을 드리고.

그러면 왜 기존 것은 놔 뒀느냐 이렇게 말씀하시면, 법을 보시면 계획 수립을 동시에 하고 이런 것은 모두 다 할 수 있는 게 아닙니다. 모두 다 할 수 있는 게 아니고 각 조합이나 재개발·재건축 사업의 상황에 따라서 그걸 현재처럼 도정법처럼 별도로 갈 수도 있고 아니면 조합이 필요한 경우에 동시에 갈 수 있는 겁니다.

그러니까 여기에서 이 법의 조항을 보시면 일단 공공관리인 선임이라든지 이런 것은 일반적으로 다 적용하는 법이고 그다음에 또 여러 가지 계획이나 동시에 하고 이런 부분은 선택적으로 조합이 이것을 할 수 있으면 이렇게 하는 거고, 그래서 하여튼 저희가 그것을 신축적으로 또 탄력적으로 조합이 처한 상황에 따라서 보다 체계적으로 신속하게 할 수 있는 것이고 다만 실장이나 위원님이 말씀하신 대로 이게 절차를 간소화하는 촉진법인데 절차와 관련 없는 일부 내용이 있다면 그 부분은 저희가 도시정비법이나 이런 법으로 다시 옮기는 부분을 적극적으로 검토하겠습니다.

○이소영 위원 저 질문 겸 의견인데.

각종 여러 유형의 정비사업들이 기존의 사업기간이 15년이라고 제가 받은 자료에 되어 있는데, 지금 이렇게 여러 절차적 특례와 이런 것들을 만들고 패스트트랙으로 3년 줄이고

절차 특례법으로 3년 줄이고 이렇게 해야 될 정도면 그리고 그게 가능하다고 한다면 애초에 기존 법률에 따른 사업 시스템 자체가 굉장히 비효율적이고 지나치게 길다는 의미가 될 수도 있는 거고, 그렇다면 재건축·재개발뿐만 아니라 기존의 다른 유형의 주거환경 개선 사업이나 이런 부분에 대해서도 전반적으로 지금 있는 절차가 과도하지 않은지 이것을 한번 재판단해 봐야 되는 것 아닌가요, 차제에?

○**김기표 위원** 저도 추가로 이어서 같은 취지로 말씀을 드리겠습니다.

이것은 굉장히 중요한 논점인 것 같아요. 그래서 오늘 논의를 해야 되는 게, 이게 절차법이라고 했는데 사실은 내용상 그렇지 않아요. 그러니까 아까 무슨 위원회, 일부 이사가지 않더라도 해체할 수 있다 이런 식의 얘기가 있던데 이건 굉장한 어떤 내용의 변화거든요. 그러니까 이사 가지 않는데 위원회를 구성해서 건물을 해체할 수 있다든가 이런 것은 사실 국민의 삶에 굉장히 밀접한 영향이 있는 것이고 그 절차를 빨리한다고 하지만 내용상 굉장히 중요한 부분들이지요.

그다음에 존경하는 이소영 위원께서도 말씀하셨지만 사업시행계획인가라든지 관리처분계획인가를 따로따로 해 놓은 이유가 분명히 있었을 거예요. 분명히 있고, 그동안 공사가 지연되는 문제는 있었지만 기간이 늘어난 문제는 있었지만 그 로직에 따라 계속 왔단 말이에요. 그런데 이걸 지금 한꺼번에 합칠 수 있다고 얘기하는 것은 굉장히 큰 변화지요. 그래서 이것은 단순히 절차 얘기가 아니다.

그다음에 아까 차관님께서 말씀하셨듯이 도정법에 그렇게 돼 있는데 이것을 여기서는 그렇게 할 수 있다라고, 그때 조합이 여러 가지 사정상 안 되는 경우도 대비해야 되지 않나 이런 내용 말씀하시는데 그러면 가능하면 도정법에 합쳐서 할 수 있다라고 규정하면 되는 거거든요. 이렇게 각각이 있다 하더라도, 예를 들어서 그 조항이 1·2·3항, 1조 2조 3조 있다 그러면 1·2·3조에도 불구하고 그것은 다 합쳐서 할 수 있다 이렇게 규정해 버리면 되는 문제를 각각 얘기를 하고 있는 것이다 이런 생각이 들고.

그다음에 특례법에 세 가지 법에 있어서의 절차적으로 빨리 될 것을 정리해 놨다고 그러는데 법안은 다이제스트 이렇게 설명하는 자료가 아니에요. 각각의 법안에 각각 필요한 데에 다 배치를 해 놓고 그다음에 법안이 너무 많고 복잡하면 ‘사실은 이런 절차로 해서 하는 겁니다’ 그리고 근거조항으로 어디 몇 조 몇 항 이렇게 가는 거지. 그것을 국민이 이해하겠다고 법률을 무슨 다이제스트 설명하는 자료식으로 내면 안 되지요. 그것은 좀 이해하기 어려워요.

○**소위원장 권영진** 예, 위원님.

○**김은혜 위원** 위원님들께서 이 법체계와 관련해서도 좋은 의견을 많이 내 주셔서 감사하게 생각합니다.

저는 이제 시각을 한번 뒤집어서 재건축을 하거나 재개발을 하거나 우리 집을 정비하고자 하는 사람의 입장에서 선다면 이 법이 기존에 있던 도정법 그리고 특별법 이 사안에서 오히려 보완을 하고 옆에서 서포트를 하는 법안이지 이 법의 체계상에서 충돌하거나 갈등하는 게 아니라고 말씀을 먼저 드리고 싶어요.

예를 들어서 기본계획과 함께 특별정비구역을 같이하는 경우에는 현재, 특히 제 1구구 같은 경우에는 도정법으로 지켰다가 다시 특별법으로 뭔가 재건축을 해 보려고 할 때 여기에는 통합 재건축이 아닌 다른 소규모주택사업까지 도정법으로 하고 싶어 했던 분들

이 존재하고 있습니다.

그러면 이분들이 재건축이 함께 들어가면서 기본계획이 들어가고 기본계획에 따라서 관리처분인가까지 기다리는 그 시간 동안 공사비 갈등 그리고 그 안의 조합의 갈등 그리고 인허가 차원에서 도움을 받고 싶어도, 법을 기다리거나 아니면 법을 따로 개정하기까지 실제로 집을 고치고 있거나 아니면 집과 관련해서 조합이 만들어진 분들은 절차상 보완을 받을 게 필요하고 속도를 높일 게 필요하고, 그러다 보면 이런 특별법으로 규정이 됐던 기본계획과 정비계획을 같이하는, 그런 시간을 단축하면서 속도를 높이는 게 오히려 특별법을 보완하고 도정법에 대한 보완이 될 수 있지, 이 법에 대해서 대치를 하거나 아니면 겹쳐서 충돌이 나거나 하는 부분은 아니라는 것을 말씀을 드리고 이해를 구하고자 함이었습니다.

○소위원장 권영진 박용갑 위원님.

○박용갑 위원 지금 보면 이 사업을 좀 단축시키기 위해서 특별법을 만드는 것 아니겠습니까. 그렇지요?

○국토교통부제1차관 진현환 예, 그렇습니다.

○박용갑 위원 사실 사업기간이 너무 길어요. 재개발이나 재건축 사업기간이 보통 10년에서 15년 정도 가는데 이것을 좀 빨리 단축해서 사업을 하고자 하는 또 기다리고 있는 분들의 불편을 덜어 주기 위해서 단계를 사업시행인가 또는 관리처분계획을 같이 하겠다는 것 아니겠어요. 그렇지요?

○국토교통부제1차관 진현환 예.

○박용갑 위원 그러면 특별법이 아니라 도정법을 바꾸고 또 특별법을 개정해서 그냥 담으면 되는 거지 또 특별법을 다시 만들 필요가 있겠는가. 그렇지 않아요? 이것 3개를 개정해서, 그 특별법에 들어가는 조항들을 도정법이라든지 이런 것을 개정해서 담으면 되지 않겠어요?

○소위원장 권영진 과장님, 말씀해 보세요.

○국토교통부주택정책관 김현정 주택정책관 다시 말씀드리겠습니다.

아까도 말씀드린 것처럼 각각 개별법에 세 가지 법에 담아서 하는 게 더 나은지, 하나의 법에 해 가지고 공통적으로 적용하는 것이 나을지 여기에 대해서 저희가 사전에, 지난번 대책 발표하고 나서 상당 정도간 스터디를 하고 외부에 계신 분들하고 논의도 했었습니다. 법제처의 담당자들한테 자문도 좀 구해 보고 했었고요. 그래서 이 세 개를 같이 모아서 하나로 할 수 있는 부분은 그렇게 담고 그렇지 않은 부분은 도정법 개정안에 담았다, 기본적으로는 그렇다는 말씀을 드리고요.

예를 들면 아까 해체 같은 경우에 이주하고 나면 해체심의를 착수를 합니다. 지금 법안 내용도 이주 완전히 끝난 다음에 해체심의 서류를 내고 해체 신청을 하고 이렇게 되거든요. 그래서 이주하는 동안에 서류 심사는 할 수 있게 하자. 왜냐하면 이주가 끝나고 난 다음부터 서류 심사를 해서 하게 되면 서류 심사하는 만큼은 또 시간이 걸리기 때문에 그런 부분들……

○김기표 위원 말씀 중에 죄송합니다. 그걸 도정법에 규정하면 안 되냐는 거예요. 그걸 도정법에 규정하면 되잖아요.

○국토교통부주택정책관 김현정 그렇게 하면 도정법만 해당이 되고 나머지, 아까 말씀

드렸던 재정비 촉진법이라든지 노후계획도시법 그 부분도 같이 적용할 수 있도록 하나로 만든 겁니다. 안 그러면 다 따로따로 넣어야 될 수도 있으니 또 시인성이나 그런 측면에서 좀 낫지 않나 했고요. 저희가 사업시행인가하고 관처를 따로따로 해야 된다는 게 아니고 병행해서……

○박용갑 위원 국장님, 좀 보세요.

지금 국장님은 국토부에 계시고 담당을 하시니까 이런 법에 대해서 다 쉽게 말씀드릴 수 있어요. 지금 우리 위원님들도 사실 법을 하시는 분들도 계시지만 잘 이해를 못 하고 저 또한 마찬가지예요. 그런데 하물며 일반인들이 이 법을 이해하려면 굉장히 어렵습니다.

그런 경우가 있었어요. 재개발한다 재건축한다 그러면 주민들 다 불러 가지고 하나하나 초등학교 학생들 가르치듯이 ‘재개발은 절차가 어떻게 되고 재건축은 어떻게 되는 겁니다’ 하나하나, 그 용어 하나 자체도 사실 어렵습니다. 국장님이야 늘 하는 업무가 이거니까 이렇게 얘기하지만.

그래서 법이 지금 특별법이 있고 그 위에 또 특례법을 넣고 이러는 것보다는 기존의 도정법과 특별법, 그 법에 이 특례법에 들어갈 내용들을 넣어서 담으면 되지 않겠는가, 조금 복잡하더라도 힘들더라도. 그래야 예를 들어 도정법 하나 딱 보면 거기에 대해서 죽 나오고 그러지, 도정법 보고 또 거기에 부족한 것은 특별법을 또 봐야 되고. 그렇지 않아요?

그래서 제 생각은 그런 것 같아요. 이 법을 자꾸 옥상옥을 만들지 말고 도정법을 개정하든지 또 다른 특별법을 개정해서 특례법에 들어가는 이런 내용들을 거기에 넣는 것이 일반인들이 또는 위원님들이 이해하기가 더 쉽고 또 그게 더 바람직하지 않은가 이런 의견을 내 봅니다.

○김정재 위원 차관님, 관련해 가지고 지금 위원님들 의견을 들어 보면 다 공통점이 그것 아닙니까? 간소화한다는 것은 다 공통으로 동의를 해요. 그런데 그런 구체적인 내용들을 각 개별법에 넣어야 한 법만 보면, 예를 들어서 도정법에 해당되는 사람들은 도정법만 보면 거기 안에, 물론 새로 법을 개정을 해야겠지요. 이렇게 각각 넣는 게 더 맞지 않느냐. 그런데 정부 입장은 분명히 이유가 있을 거예요. 이렇게 간소화하기 위해서 따로 특례법을 만드는 이유가 분명히 있을 거라고 봐요.

그런데 제가 보니까 오늘 설명이 충분했는지 모르겠지만 소급의 문제라든지 아마 우리가 모르는, 저희가 이쪽 법에 완전 정통한 게 아니기 때문에 각각 개별법 안에 넣는 것보다는 이렇게 하는 게 더 좋다고 생각했던 더 특징점이 많다고 생각했던 이유들이 아마 분명히 있으실 거라고 저는 봐요. 그런데 그런 설명이 좀 미흡한 것 같거든요, 만약에 있다면. 없다면 김은혜 의원님이 내셨기는 했지만 위원님들 얘기한 대로 개별법으로 넣는 게 법의 체계상 그게 더 나을지 그것에 대해서는 한번 좀, 오늘 어차피 여러 의견이 나왔기 때문에 오늘 일거에 통과……

○박용갑 위원 이것 넣으려면 개별법 3개를 다 개정해야 돼요. 복잡하지요.

○김정재 위원 예, 그건 알고 있습니다.

○박용갑 위원 그러니까 이것 딱 하나 만들면 그게 더 손쉽지.

○김정재 위원 그러니까 저는 이거지요. 각각 3개를 따로 하는 데 걸리는 시간 때문에

이렇게 한다 그러면 그건 위원들이 ‘아니, 그것은 우리가 다 개정하고 일괄 통과시켜 줄게’라고 하면 금방 돼요. 그러니까 그건 아닌 거고 그것 플러스, 절차상의 그런 약간의 복잡함 플러스 다른 이점이 저는 분명히 있을 것 같거든요. 혹시 있으신지?

○국토교통부주택토지실장 김규철 입법기술적인 측면이라고 보거든요. 위원님들께서 여러 번 지적해 주신 것처럼 당연히 각 개별법에 기존에 이미 좀 복잡하지만 다 넣어도 그것은 가능하다고 보고요.

그런데 저희들이 방금 김정재 위원님께서 말씀하신 것처럼 고민을 할 수밖에 없었던 것은 이번의 특례법의 내용을 보시면 어쨌든 정비사업이 갈등 요소가 많아서 지연되기 때문에 그 지연을 최소화시켜 주자는 취지에서 특례법을 만든 건데.

그래서 내용도 결국은 정비사업 관리 및 행정기관 간의 이견 조정 절차 그리고 공공관리인을 선임해서 갈등을 해소하는 내용, 조합 정상화하도록 지원하는 내용 그리고 공사비 검증이 핵심사항일 때는 그것을 어떻게 하면 검증을 하느냐는 내용 그리고 아까 계획따로따로 가던 것을 병행해서 같이 추진할 수 있도록 하는 내용 다 이런 절차적인 내용들이고 이런 내용들을 각 개별법에 넣을 수도 있는데 이런 내용들은 하나의 특례법으로 모아서, 기존의 법들이 워낙 어렵고 복잡하니 하나의 특례법으로 모아 두면 아까 박용갑 위원님께서 지적했던 것처럼 일반인들이 봤을 때도, 도정법 보면 사실 잘 모릅니다. 그런데 ‘아, 정비사업을 활성화시키기 위해 정부에서 특례법안을 만들어서 이러이러한 알기 쉬운 내용들을 이렇게 담았구나’ 이렇게 이해하는 게 입법기술적인 측면에서 훨씬 낫다고 저희들은 판단을 했거든요.

○김정재 위원 그러니까 절차 간소화를 이 법 하나를 통해서, 그 3개 법을 관통하는 그런 절차에 관한 한은 여기가 좀 간소화하는, 쉽게 접근할 수 있도록 하는 그런 법이라는 말씀이지요?

○국토교통부주택토지실장 김규철 예, 그렇습니다.

○김정재 위원 그러면 이게 개별법 하나하나 넣는 데는, 아까 할 수 없는 것은 아니지만 좀 더 편리하게 하기 위해서 한다는 그 말씀인가요?

○국토교통부주택토지실장 김규철 넣으려면 넣을 수는 있을 것 같은데 지금 이런 형태로 가져가는 게 정비사업을 하는 사업자 입장에서든 그렇고 일반인들 입장에서든 그렇고 이해하기는 훨씬 더 쉽지 않겠나라는 생각이 듭니다.

○김정재 위원 그러면 만약에 이렇게 됐을 경우에, 아까 전에 하신 말씀이 여기에 있는 것과 기존에 있는 법의 절차에 있어서 충돌 문제라든지, 그렇지요?

○국토교통부주택토지실장 김규철 예.

○김정재 위원 왜냐하면 그건 삭제하지 않을 거니까. 그런 문제는 발생하지 않나요?

○국토교통부주택토지실장 김규철 아까 차관님께서도 말씀드린 것처럼 저희들이 기본 계획 정비계획을 같이 추진할 수 있도록 하지만 모든 정비사업에서 다 그렇게 해야 된다는 내용이 아니고 사업규모에 따라서 기존 방식대로 갈 수 있는 부분은 도정법에 따라서 갈 수 있는 부분들이고 그런 부분들에 충돌 소지는 굉장히 없다고 저희들은 판단하고 있습니다.

○김정재 위원 그러니까 기존 도정법에 따라서 순서대로 할 수도 있고 여기에 따라서 두 단계를……

○국토교통부주택토지실장 김규철 그렇습니다, 특례법이니까요.

○김정재 위원 그러니까 두 단계 같 것을 하나로 간소화해서 같 수도 있다 그 말씀이신가요?

○국토교통부주택토지실장 김규철 예, 그렇습니다.

○소위원장 권영진 이것은 오늘 여기서 당장 결론을 내기는 어려울 것 같습니다. 어려울 것 같고 우선 국토부에서, 사실은 이렇게 하나의 특례법으로 만들어 놓으면, 법 하나만 딱 만들면 나머지 3개 법도 절차 문제는 한꺼번에 한 큐에 다 해결되니까 그런 편리성도 있을 겁니다. 있을 텐데 또 위원님들은 개별 개별 법을 하는 게 낫다, 이게 또 다른 옥상옥이 될 수 있다 이런 의견들이니까 개별법을 개정해서 할 경우에 어떤 어려움이 있는지를 위원님들께 좀 더 설명을 하십시오.

그리고 이어서 우리가 도정법을 심의하게 되는데 지금 이 특례법의 내용들이 3개 법에 어느 정도 똑같은 몫으로 절차가 돼 있는 거예요? 아니면 상당 부분 도정법에 있는 절차를 단축하는 거 아닙니까?

○국토교통부제1차관 진현환 예, 그렇습니다.

○소위원장 권영진 그렇잖아요. 그러면 우선 도정법 부분들만을 개정법안을 한번 만들어 보시지요.

○김은혜 위원 위원장님, 그거는 정부가 만드는 게 아니라 의원이 만드는 거기 때문에 위원장님께 제가 말씀을 좀 각별히 드리고 싶고요.

여기 뒤에 나와 있는 도정법은 앞에 있는 특례법과 또 달리 도정법상에서의 조합설립이나 분담금 산정 방식은 굉장히 개별적으로 구체적으로 법에서 명시한 부분입니다. 그래서 앞의 특례법과는 별개로 도정법에 대해서도 충분히 논의하고 저희가 진행할 수 있는 그런 시간을 허락해 주셨으면 합니다.

○소위원장 권영진 오늘 4시까지 하기로 했기 때문에 지금 다시 새로운 법으로 들어가기는 어려울 것 같습니다.

○김은혜 위원 아까 논의에 오늘 5시까지는 허락해 주셨기 때문에 법에 대한 심의 시간을 확보해 주셨으면 하는 바람입니다.

○복기왕 위원 아니요, 아까 4시까지 하기로 했어요.

○소위원장 권영진 오늘 제가 4시까지 하겠다고 아침에 다 약속을 한 상황이라서 다른 분들도 다 약속이 있으실 수도 있고.

○복기왕 위원 그렇습니다. 약속 정해 났습니다.

○소위원장 권영진 그러면 시간되는 데까지 도정법 한번……

○김은혜 위원 그런데 도정법이 구체적이고 내용이 많으니까.

○소위원장 권영진 그러면 4시까지만 도정법을 한번 할 수 있는 데까지 해 보겠습니다.

(「예, 그러시지요」 하는 위원 있음)

그러면 의사일정 제14항은 심도 있는 심사를 위해서 계속해서 소위원회에서 심사하도록 그렇게 하겠습니다.

15. 도시 및 주거환경정비법 일부개정법률안(김은혜 의원 대표발의)(의안번호 2203514)

16. 도시 및 주거환경정비법 일부개정법률안(홍기원 의원 대표발의)(의안번호 2202115)

17. 도시 및 주거환경정비법 일부개정법률안(민홍철 의원 대표발의)(의안번호 2202331)

18. 도시 및 주거환경정비법 일부개정법률안(민홍철 의원 대표발의)(의안번호 2202481)

19. 도시 및 주거환경정비법 일부개정법률안(권영진 의원 대표발의)(의안번호 2203166)

(15시43분)

○소위원장 권영진 다음은 의사일정 제15항부터 제19항까지 이상 5건의 도시 및 주거환경정비법 일부개정법률안을 일괄하여 상정합니다.

먼저 수석전문위원님 보고해 주시기 바랍니다.

○수석전문위원 박재유 내용이 좀 다른 의사일정 제15항 김은혜 의원안부터 따로 보고를 드리겠습니다.

자료 1페이지입니다.

연번 1번, 김은혜 의원안 제9조제1항제2호의2는 정비계획에 포함하는 분담금 추산액 및 산출근거를 ‘토지등소유자별’에서 ‘토지등소유자’ 기준으로 변경하려는 내용이 되겠습니다.

하단 부분입니다.

토지등소유자별 분담금 추산액 및 산출근거를 정비계획에 포함하는 현행 규정은 2022년에 도입 신설된 것으로서 현행과 같이 정비사업 시행을 위한 구체적인 내용이 결정되는 정비계획에 토지등소유자별 분담금 추산액을 포함할 것인지 아니면 현행법 제35조제10항에 따라 추진위원회가 조합설립에 필요한 동의를 받기 이전에 해당 정보를 제공하고 있는 점을 감안하여 개정안과 같이 정비계획 수립 단계에서는 토지등소유자 분담금 추산액만 포함할 것인지는 입법정책적으로 결정할 사항으로 생각이 됩니다.

다음, 4페이지로 넘어가겠습니다.

연번 2번, 김은혜 의원안 제10조제1항은 정비사업으로 건설하는 주택에 대하여 국민주택규모의 주택의 건설비율을 정비계획에 반영하고 사업시행자가 그 내용에 따라 주택을 건설할 의무를 폐지하려는 내용이 되겠습니다.

다음 페이지 봐 주십시오.

이러한 개정안은 주택 수급의 안정과 저소득 주민의 입주기회를 확대하기 위하여 국민주택규모 주택을 일정 비율 건설하도록 할 필요성과 아울러 단지 여건 및 조합원의 희망을 반영하여 정비사업으로 건설될 주택의 규모를 자율적으로 결정할 필요성 등을 종합적으로 고려하여 결정할 사항으로 생각합니다.

다음은 6페이지 연번 3번, 김은혜 의원안 제23조는 재건축사업에서 건설하여 공급하는 건축물의 용도를 주택, 부대시설·복리시설 및 오피스텔로 제한하고 있는 현행 규정을 삭제함과 아울러 준주거지역과 상업지역으로 제한하고 있는 오피스텔의 용도지역 제한 규정과 전체 건축물 연면적의 30% 이하로 제한하고 있는 연면적 제한을 폐지하려는 내용이 되겠습니다.

다음 페이지입니다.

이러한 개정안에 대해서는 주민의 생활양식과 선호시설이 다변화된 상황에 맞게 주민의사를 존중한 복합개발을 허용할 필요성과 아울러 업무시설 판매시설 등의 건설로 주택공급이 감소할 가능성 등을 종합적으로 고려하여 입법정책적으로 결정할 사항으로 생각합니다.

다음은 9페이지 연번 4번, 김은혜 의원안 제35조제3항은 10페이지 표에서 보시는 바와 같이 재건축사업에 있어 각 동별 동의요건을 구분소유자 과반수의 동의에서 3분의 1 이상의 동의로 완화를 하고, 주택단지 전체의 구분소유자 및 토지소유자 각각의 동의요건을 75%에서 70%로 5%p만큼 완화하려는 내용이 되겠습니다.

11페이지입니다.

조합설립의 동의요건이 엄격하게 되면 조합설립과 재건축사업의 추진에 다양한 주민의 의사를 잘 반영할 수 있으나 반면에 이른바 상가 쪼개기와 같이 소수의 반대로 인하여 사업이 지연되고 사업성이 저하될 우려가 있으므로 개정안에 대해서는 주민 의사의 정확한 반영과 원활한 사업 추진의 필요성 등을 종합적으로 고려할 필요가 있다고 보았습니다.

다음, 12페이지입니다.

연번 5번, 김은혜 의원안 제50조의2는 사업시행계획인가 통합심의 대상에 소방시설 설치 및 관리에 관한 법률에 따른 성능위주설계의 평가에 관한 사항과 자연재해대책법에 따른 재해영향평가 등에 관한 사항을 추가하려는 내용이 되겠습니다.

15페이지로 넘어가겠습니다.

이러한 개정안은 건축물의 화재안전성능 및 정비사업에 따른 재해 유발 요인에 대한 심의를 별도로 실시함에 따라 정비사업 기간이 장기화되는 것을 방지함으로써 사업비를 절감하고 장기적으로 주택공급을 확대하려는 취지로 이해가 됩니다.

다음은 16페이지 연번 6번, 김은혜 의원안 제57조제1항제20호는 사업시행자가 사업시행계획인가를 받을 때 장애인·노인·임산부 등의 편의증진 보장에 관한 법률 제9조의2에 따른 편의시설 설치기준의 적합성 확인을 받은 것으로 간주하도록 하는 내용으로서 이러한 개정안은 절차 간소화 및 행정효율성 제고 측면에서 긍정적인 조치로 판단됩니다.

다음은 19페이지 연번 7번, 김은혜 의원안 제72조제1항은 사업시행자가 토지등소유자에게 분양대상자별 종전의 토지·건축물의 명세 및 사업시행계획인가 고시일 기준 가격, 분양대상자별 분담금 추산액 그리고 분양신청기간 등을 통지하는 기한을 사업시행계획인가의 고시가 있는 날부터 120일 이내에서 90일 이내로 단축하려는 내용입니다.

다음은 21페이지 되겠습니다.

연번 8번, 김은혜 의원안 제78조제7항은 관리처분계획의 내용이 정비사업비가 사업시행계획서 기준으로 10% 이상 늘어나는 경우 또는 조합원 분담규모가 토지등소유자에게 통지된 분담금의 추산액 총액 기준으로 20% 이상 늘어나는 경우로서 관리처분계획의 수립 및 변경에 관한 총회 의결이 있는 경우에는 사업시행자가 관리처분계획인가의 신청 이전에 토지주택공사등 또는 한국부동산원에 관리처분계획의 타당성 검증을 요청할 수 있도록 하는 내용이 되겠습니다.

다음 페이지입니다.

이러한 개정안은 시장·군수등이 의무적으로 관리처분계획의 타당성 검증을 요청하여야 하는 사항 중 일부를 사업시행자가 관리처분계획인가 신청 이전 단계에서 타당성 검증을 직접 요청할 수 있도록 함으로써 검증에 소요되는 기간을 단축하려는 취지로 이해되며 긍정적인 측면이 있다고 보았습니다.

이상으로 보고를 마치겠습니다.

○소위원장 권영진 수고하셨습니다.

차관님, 정부 측 의견 주십시오.

○국토교통부제1차관 진현환 조문별 말씀을 드리겠습니다.

1페이지, 분담금 추산 폐지 부분이 되겠습니다. 이 부분은 정비계획 수립 과정에서 효율성을 제고하고 또 현장의 혼선을 최소화할 수 있다는 점에서 개정안에 동의를 합니다.

4페이지 2번, 국민주택규모 주택의 건설비율 반영의무 폐지 부분은 최근의 변화된 주거환경을 고려해서 유연한 계획을 수립할 필요가 있다는 취지에서 개정안에 동의를 합니다.

6페이지, 건축물의 용도 제한 폐지 부분에 대해서는 상업지역 준주거지역 등에서 추진되는 재건축도 다른 주상복합사업처럼 주민 의사에 따라서 업무나 문화시설 등 다양한 복합개발을 할 수 있도록 개선할 필요가 있다는 점에서 개정안에 동의를 합니다.

9페이지, 조합설립 동의요건 완화 부분인데요. 이 부분은 사업 속도 제고를 위해서 조합설립을 위한 동의요건을 일부 완화할 필요성이 있어서 개정안에 동의를 합니다.

5번, 통합심의 대상 확대 부분은 정비사업 속도 제고를 위해서 대상 확대가 필요하기 때문에 개정안에 동의를 합니다.

6번, 편의시설 설치기준의 적합성 확인 의제 부분인데요. 전문위원 검토의견대로 정비사업의 속도 제고를 위해서 필요하다고 봐서 인허가 의제 대상을 확대하는 데 필요한 개정안에 동의합니다.

그다음은 종전자산평가 결과 및 분담금 추산액의 통지기한의 단축 부분인데요. 이 부분은 전문위원 검토의견대로 정비사업 속도 제고를 위해서 조합원에게 분양신청 기한을 통지하여야 하는 기한을 현실화할 필요가 있어서 개정안에 동의를 합니다.

여덟 번째, 타당성 검증 요청인데요. 이 부분은 전문위원 검토의견대로 정비사업 속도 제고를 위해서 관리처분계획인가 신청 이전에도 타당성 검증 신청을 허용할 필요가 있어서 개정안에 동의를 합니다.

이상입니다.

○소위원장 권영진 다음은 위원님들 의견을 듣도록 하겠습니다.

○김은혜 위원 허락해 주시면, 11페이지 조합설립의 동의와 관련해서 지금 전체적으로 75%에서 70%로 낮췄지만 동별 동의요건은 2분의 1에서 3분의 1로 낮췄습니다. 그러니까 위원님들께서 혹시 의견을 제시하실 때 기본적으로 2분의 1이 아닌 3분의 1이면 절반에 해당되는 거주자의 의견이 제대로 반영되지 못하기 때문에 소수 의견으로 이것이 동별 동의요건으로 축소되는 게 아닌가 생각하실까 봐, 상가 쪼개기해서 일부 상가가 지분을 확보하기 위해서 가끔 이 절차를 지연시키거나 아니면 동의 절차에 응대하지 않는 경우가 종종 발생하고 있는바 이 같은 항을 넣었는데요.

그러나 동별 동의요건을 절반으로 하고 상가의 경우에는 별도로 따로 규정해서 이것을 부대조건으로 넣는다든지 하는 부분의 논의가 있으면 그 또한 제가 유연하게 함께 위원님들과 논의토록 하겠습니다.

또 하나, 앞에 4페이지하고 5페이지의 정비계획에 국민주택규모의 건설비율 반영의무 폐지와 관련해서는 2004년부터 법안에는 90% 이하로 돼 있고, 재개발은 90% 재건축은 60%의 시행령으로 현재 대통령령으로 정리된바 안정적인 주거환경을 공급하기 위해서

소규모 85㎡ 이하 국민주택 규모를 그동안 제공해 왔는데요. 지금 워낙 1인 가구가 많이 늘어나고 있고 또 지금 현재 절반 750만 가구가 1인 가구인 만큼 소형 규모에 대해서는 시장에서도 충분히 거주자의 수요를 파악할 것으로 예상되는바 이 법안 자체로 의무화하거나 강제하는 것은 시장 상황을 구태여 설정하고 규제하는 것으로 간주돼서 삭제를 했었습니다. 그러나 이 부분에 대해서도 위원님들의 논의를 선택적으로 또 유연하게 같이 진행토록 하겠습니다.

○**김기표 위원** 그러니까 지금 이게 소형주택을 지어야 되는 의무를 없앤다는 얘기지요?

○**김은혜 위원** 예, 그렇습니다. 아예 없애지요. 그렇지만 1인 가구가 워낙 전체 가구 수의 절반 가까이 육박하고 있기 때문에 이 부분에 대해서는 굳이 의무화하지 않아도 소형주택을 지을 수밖에 없습니다.

○**김기표 위원** 다만 의무화하지는 말자 이런 말씀이네요.

○**김은혜 위원** 그렇습니다.

○**소위원장 권영진** 이소영 위원님.

○**이소영 위원** 오늘 15번 안전에 대해서 전문위원 의견하고 정부 측 의견까지 들었으니까요 다음 회의 때 더 이어서 토론하면 좋겠습니다. 왜냐하면 제가 오늘 느끼는 건데, 매번 느끼는 건데 오늘 다시 한번 느끼는데요 오늘 소위에서 진짜 국회의 법안심사권을 제대로 의미 있게 발휘하는 심의가 불가능해 보입니다.

왜냐하면 안전 목록 통보된 게 지난 금요일 오후 5시 41분이었고요 안전 목록만 가지고, 이 법안 제목만 가지고는 입장을 정할 수가 없기 때문에 심사자료를 기다렸는데 1000페이지가 넘는 심사자료가 월요일 12시 36분에 왔습니다. 그래서 업무일 기준으로 딱 하루하고 절반, 1.5일이 우리한테 주어졌는데 안전이 41개고요 그중에 제정법이 2개나 되고 또 지금 심의하고 있는 15번 김은혜 의원님 도정법 개정안만 하더라도 이 법안 하나에 들어가 있는 쟁점이 8개거든요. 그러면 8개의 법이 안에 들어가 있는 거랑 마찬가지로인데 평균적으로 한 법안당 5개씩만 쟁점이 있다고 해도 하루에 200개의 법안을 통과시켜야 되고 또는 200개의 법안에 대해서 입장을 정해서 와야 되는데 저희한테 자료를 제공한 것은 1.5일 전이거든요.

그런데 잘 아시겠지만 국토소위에서 다루는 모든 법률이 다 굉장히 전문적이고 많은 이해관계가 얽혀 있고 이것 잘못 통과시키면 시장에 굉장히 교란이나 왜곡이 발생할 수 있는 거여서 국토소위만큼은 이런 식으로 진행을 안 했으면 좋겠거든요, 위원장님.

그래서 제가 상임위 간사가 아니기 때문에 어떤 과정으로 협의가 늦어졌는지는 잘 알지 못하지만 다음 국토법안소위 예정되어 있는 때부터는 적어도 심사자료, 이것 항상 1000페이지가 넘는데요 심사자료 제공이 업무일 기준으로 한 3일 정도 전에는 제공이 돼서, 보좌진이든 의원이든 이렇게 한 삼사십 개씩 항상 올라오는데 이백여 개의 쟁점을 그래도 한 3일 정도는 공부하고 들어와서 토론할 수 있게끔 그렇게 해 주셔야 우리가 국회 권한을 제대로 발휘할 수 있는 거지 지금 같으면 사실 행정부에서 제시하는 의견에 따라갈 수밖에 없습니다. 왜냐하면 너무 전문적이고 복잡하고 이 법안 심사자료에 들어가 있지 않은 수많은 정책까지 고려해야 되기 때문에.

그래서 오늘 통과된 법안 개수가 많지 않아서 조금 속상하실 수도 있겠지만 일단 15번 굉장히 어렵고 중요한 안전까지 설명을 들었기 때문에 다음 소위에서 계속 논의하되 다

음 소위의 안전 목록 확정과 심사자료는 이번보다는 훨씬 더 여유를 주셨으면 합니다. 만약에 다음번에도 하루 이틀 앞두고 이렇게 심사자료 받아서 심의해야 된다고 하면 저는 어떤 법안도 통과 못 시킬 것 같습니다.

○**김정재 위원** 이소영 위원님 의견에 당연히 동의를 하고요. 저도 간사를 했었고 법안 소위 위원장을 작년에 했었습니다. 작년에도 똑같았어요. 특별히 권영진 소위원장님이 잘 못하신다든지 또 문진석 위원장님도 다른 이유가, 문진석 위원장님도 똑같은 거고 다른 모든 위원회가 동일합니다. 산자위도 마찬가지였고요. 산자위도 저도 소위원장 했는데 똑같았습니다.

이게 왜 그런가 보니까, 사실은 오늘 안전을 한 20개만 전문위원실에 넘기면 조금 더 빨리 나올 거예요. 그런데 전문위원실도 검토보고서를 주먹구구식으로 쓸 수는 없지 않습니까? 위원님들이 여기에 나온 데이터 같은 것들을 보고 상당히 평가를 하고 다양한 생각을 피력하시기 때문에. 그런데 오늘 41개, 물론 이전에 있었던 것도 있지만 이런 것을 전문위원실에 주고 하면 이분들이 거의 아마 밤샘 거예요.

그래서 저도 옛날에 제 욕심상 막 하려고, 왜냐하면 의원님들 입장에서는 의원님들이 낸 것을 빨리빨리 해 드리고 싶은 게 소위원장 마음이거든요. 많이 올리면 전문위원실이 굉장히 힘들어서 꼭 하루 전날 주시는 거예요. 그러면 위원님들은 공부할 시간이 없고 그로 인한 문제점은 이소영 위원님께서 잘 지적해 주신 것 같고요.

그래서 우리가 이 맥을, 나쁜 고리를 끊으려고 그러면 너무 욕심을 내지 말자. 그래서 욕심을 내지 말고 오늘도 최선을 다해서 달려도 15번까지 해 보면 답이 나오지 않습니까? 그 대신 정말 이견이 없는 것, 간단간단한 이런 것들, 연장해 주지 않으면 안 되는 것, 이것은 여야 그런 게 없다 이런 것은 빨리빨리 오전에 처리를 하고 그다음에 쟁점이 되는 게 많다 싶은 게 항상 있기 때문에 분배를 잘해서, 저도 한 이삼일 전에 왔으면 좋겠습니다. 그런데 이번에 많이 해 봤으니까, 축적이 돼 있으니까 다음에는 볼 수 있을 것 같습니다.

이상입니다.

○**김기표 위원** 김기표입니다.

여차피 다음에 논의될 거니까 하나만 차관님이 답변해 주시면 좋을 것 같아요.

6페이지의 재건축사업으로 건설·공급하는 건축물의 용도 제한 폐지 등, 이것 오피스텔을 마음껏 지을 수 있다는 얘기인가요? 어떻게 바뀌는 거지요? 내용을 설명을 들었으면 좋겠네요.

○**국토교통부제1차관 진현환** 지금 현재는 일반 지역 같은 경우는 제한이 없는데 재건축을 했을 때 특히 준주거지역하고 상업지역의 경우는 주상복합으로 재건축을 할 경우에 오피스텔밖에 못 들어가고 또 오피스텔도 면적 제한이 30% 이하여야 됩니다. 그러다 보니까 최근에는 상업지역이나 준주거지역 같은 데 주상복합으로 재건축을 할 때 여러 가지 판매시설이라든지 업무시설 이런 수요가 있기 때문에 그런 수요를 반영해서 유연하게 용도 제한을 폐지하려고 하는 겁니다.

○**김기표 위원** 주상복합으로 짓되 위에 오피스텔로 될 수밖에 없는 것을 일반 주택으로 할 수 있다 이런 취지인가요?

○**김은혜 위원** 제가 추가로 말씀드리는 것을 허락해 주신다면, 보통 저희가 주상복합을

신규로 지을 때는 거기에 오피스텔이나 상업시설이나 문화복합시설이 다 들어갈 수 있었습니다. 그러나 재건축으로 주상복합을 지을 때는 오피스텔만 짓도록 돼 있습니다. 그러다 보니까 재건축을 시작하려고 했던 조합이나 주민분들 같은 경우에는 재건축으로 주상복합을 지을 때 오피스텔만 들어가니까 이 부분에 대한 사업성이 떨어져서 고민을 많이 했거든요.

그런데 이 법에서는 재건축으로 주상복합을 지을 때는 오피스텔뿐만 아니라 상업시설 또는 문화복합시설도 들어갈 수 있게 해서 아까 저희가 이전에 통과시켰던 공공주택법상으로 개발을 할 경우에도 개정된 도시정비법이 들어간다면 오피스텔뿐만 아니라 문화복합·상업시설까지 주상복합을 지을 때 재건축을 통해서 가능하게 된다, 그런 규제 완화를 얘기한 겁니다.

○김기표 위원 그 위에 올리는 것을 오피스텔 말고 다른 것이 가능하게 한다는 취지군요.

○김은혜 위원 그렇지요.

○소위원장 권영진 위원님들, 약속한 4시가 됐기 때문에 오늘 회의는 이 정도 해야 되겠습니다.

우리가 지난번 너무 많은 법안을 소위에 상정했고 또 소위에 상정할 때 늦어진 게, 우리가 사실 13일 날 전체회의를 했습니다, 딱 1주일 전에. 전체회의에 상정이 되고 그 이후에 전문위원님들 검토의견서 작성하고 이런 시간 때문에 위원님들한테 가는 시간이 조금 늦어졌습니다. 제가 죄송하다는 말씀을 드리고요. 욕심을 조금 줄이겠습니다. 줄여서 다음번부터는 우리가 소화할 수 있는 범위 내에서만 전문위원 검토의견을 가지고 미리 하루라도 빨리 검토의견을 위원님께 드리도록 하고요.

아마 다음 주에 저희들이 오늘 논의 못 한 법안들을 하게 되면 다음 주까지는 한 열흘 이상의 검토 기간이 있기 때문에 나머지 부분들 다음 주는 조금 속도감 있게 심도 있게 논의를 할 것 같습니다. 그래서 다음 주 27일 날 그날은 10시부터 한 오후 6시까지 하도록 하겠습니다. 법 기다리는 사람이 있기 때문에 또 올라온 것은 처리를 해 줘야 다음 전체회의 때 상정할 수가 있기 때문에 그렇게 하도록 하고요.

그러면 의사일정 제15항부터 제19항까지 이상 5건의 법률안은 심도 있는 심사를 위하여 계속 소위원회에서 심사하도록 하겠습니다.

이상으로 오늘 회의를 마치겠습니다.

오늘 소위원회에서 심사 의결한 법률안의 심사보고, 수정안 및 대안의 작성, 기타 체계·자구의 정리 등에 관해서는 소위원장에게 위임하여 주시기 바랍니다.

원활한 회의 진행에 협조해 주신 위원님 여러분, 차관을 비롯한 관계 공무원 여러분, 국회 직원 여러분 그리고 보좌직원 여러분 모두 수고하셨습니다.

산회를 선포합니다.

(16시04분 산회)

○출석 위원(13인)

권영진 김기표 김은혜 김정재 민홍철 박용갑 복기왕 서범수 안태준 염태영
윤영석 이소영 황운하

○출석 전문위원 및 입법심의관

수석전문위원 박재유

○정부측 및 기타 참석자

국토교통부

제1차관 진현환

주택토지실장 김규철

주택정책관 김헌정

토지정책관 남영우

공공주택추진단

단장 김배성