

주택법 일부개정법률안(대안)

검 토 보 고

I. 주요내용

- 사업계획승인권자가 주택건설사업계획승인과 관련하여 통합하여 검토 및 심의할 수 있는 대상에 교육환경평가, 성능위주설계 평가 및 재해영향평가등을 추가함(안 제18조).
- 감리자가 감리업무 수행 중 자연재난의 발생으로 건축물의 구조에 영향을 미치는 사항이 확인된 경우 건축구조기술사의 협력을 받도록 하고, 감리를 받은 주택의 사업주체는 해당 주택 입주예정자의 과반수가 사용검사를 받기 전에 현장점검을 요청하는 경우 이에 따르도록 함(안 제46조 및 제49조).
- 「공공주택 특별법」 제27조의3에 따른 쪽방 밀집지역을 포함하는 공공주택지구사업에서 건설·공급하는 주택을 분양가 상한제의 적용 대상에서 제외함(안 제57조제2항제7호 신설).

II. 검토의견

개정안의 심사과정에서는, 사업계획승인권자가 주택건설사업계획승인 과정에서 통합하여 검토 및 심의할 수 있는 대상에 “교육환경평가”를 추가하는 내용(안 제18조제1항제6호 및 제5항제6호 신설)과 관련하여, 교육환경영향평가 통합심의 시 도시계획·건축 등과의 포괄적 심의로 인해 학생 건강권·학습권 보호가 어려워질 우려가 있음을 이유로 서울·경기·경남 전북·강원·광주교육청의 반대의견이 있는 점을 참고할 필요가 있음.

<관계기관 의견>

구 분	관계기관 의견
서울교육청	주택건설사업의 신속화 및 효율화를 우선시하다 보면 교육환경 보호체계는 실질적으로 약화되고 형해화될 소지가 크고 이는 학생의 안전 및 건강과 직결되므로 <u>동 법률</u> 개정은 교육환경보호 체계의 실효성을 저해하지 않도록 보다 신중하고 면밀한 검토와 제도 보완 등이 반드시 필요함.
경기교육청	주택건설사업은 경제·기술·환경 등 다양한 측면에서 검토되므로, 통합심의 과정에서 사업의 경제성이나 시급성이 강조되는 경우 <u>교육환경보호의 중요성을 낮게 평가하거나, 교육환경 개선 요구가 받아들여지기 어렵고, 교육환경 관련 전문성 부족으로 인한 심층적인 평가가 불가하며, 통합심의 과정에서 학교 또는 교육(지원)청의 의견 수렴 절차가 미흡하거나 누락될 수 있고, 실질적인 교육 수요나 학교 운영 상황을 고려하지 않은 채 심의 결과가 도출될 경우, 추후 학교 신설 또는 공사 진행 과정에서 갈등이 발생할 수 있음.</u>
경남교육청	교육환경평가는 학교 주변의 유해환경을 사전에 배제하여 학생과 교직원의 건강을 보호하기 위한 것임. <u>교육환경평가를 통합심의할 경우 도시계획·건축 등과의 포괄적 심의로 인해 교육환경평가의 비중이 축소되거나 중요성이 경시될 수 있으며, 학교 측 의견 미반영 및 협의사항 불이행으로 학생 학습권 침해가 발생할 우려가 있음. 또한 교육환경평가 승인 등의 주체(교육청)와 그 외의 심의 주체(지자체)가 달라 업무 처리의 비효율성이 초래될 것으로 판단됨. 주택건설사업의 절차 간소화보다는 학생 안전이라는 궁극적 목적 달성을 위해 교육환경평가의 독립성을 확보할 필요가 있음.</u>

구 분	관계기관 의견
전북교육청	교육영향평가는 개발사업이 학생들의 학습, 건강, 안전에 미치는 영향을 종합적으로 분석하여 학교 교육환경을 보호하기 위한 절차로, 건축, 교통, 경관 등 개발심의와는 목적과 평가 기준이 다름. - 통합심의를 인허가 절차의 간소화 및 신속화를 목적으로 하나, <u>교육환경평가는 물리적 평가와 다른 학생들의 교육환경보호를 위한 심층 검토가 필요한 분야로 별도의 독립적 심의가 필요함.</u> - 통합심의 과정에서는 건축·교통 등 물리적 개발 중심 논의에 비해 <u>교육환경 검토가 경시되거나 형식화될 우려가 있음.</u> - 교육환경이 악화될 경우 단기간 회복이 어렵고 장기간 학생들의 학습권, 건강, 안전에 부정적 영향을 미칠 수 있으므로 <u>교육영향평가는 통합심의 대상에서 제외하는 것이 타당함.</u>
강원교육청	통합심의위원회 구조는 행정적 효율성을 높인다는 점에서는 충분히 장점이 있으나, <u>건축·도시 위원이 다수이고 교육환경 전문위원수가 대체로 1~2명 이하에 불과하여 수적·발언 시간 측면에서 불리한 위치에 있어, 건축·도시·교통 안전 사이에 문혀 불승인 대상 사유(법적 기준 미충족)가 다수결에 의한 의결 구조에 따라 “조건부 의결” 등으로 통과될 가능성이 있음.</u> 또한 <u>조건부 의결된 사항에 대한 불승인 처분이 어려워 교육환경 보호에 관한 논의의 어려움 및 조치의 실효성이 부족한 문제가 발생이 예상되어 교육환경 전문성이 희석되고 부차적으로 취급될 위험이 존재함.</u> 이에 따른 처리 이후 교육감에게 승인 내용 조사·확인 의무와 책임만 부과되어 <u>통합심의 처리 이후 발생하는 후속절차(사업 진행 후 소극적 조치)로 인해 학생 안전 위협이 장기화될 수 있음.</u> 따라서 개별법에 준한 심의기준 마련 등이 선행되어야 함.
광주교육청	「교육환경 보호에 관한 법률」은 학생들의 건강권과 학습권을 보호하기 위한 최소한의 보호장치이나, <u>주택공급 신속화를 위한 통합심의 제도 도입은 교육환경보호의 중요성을 약화시키고, 통합심의 과정에서 사업의 경제성·시급성이 우선되어 교육환경 개선 요구가 반영되기 어려운 구조를 초래함.</u> 또한, 평가서 검토 및 관계기관 협의 등 법정 절차는 여전히 개별 수행되어 기간 단축 효과도 미미함. 아울러, <u>통합심의 시 교육환경 분야의 전문성이 부족하여 심층적 평가 및 개선안 도출이 곤란하고, 학교 현장에 대한 구체적 영향을 검토하지 못한 채 형식적 심의로 이어질 우려가 있음.</u> 주택법 개정 사유인 ‘절차 중복 해소 및 신속한 주택공급’은 사례별 편차가 크며, 각 인허가 기관 간 협조체계가 충분히 확보되지 않으면 오히려 사업 지연 가능성이 존재하므로, 법률안 개정 사유에 대한 신중한 검토가 필요함.

그밖에 개정안의 체계와 자구에 대하여 검토한 결과, 경미한 자구수정이외에는 별다른 문제점이 없는 것으로 보았음(주서본 참조).

(수석전문위원 정 환 철)