

제410회국회
(정기회)

국토교통위원회회의록 (국토법안심사소위원회)

제 3 호

국 회 사 무 처

일 시 2023년11월29일(수)

장 소 국토교통위원회소회의실

의사일정

1. 기업도시개발 특별법 일부개정법률안(김정재 의원 대표발의)(의안번호 2119219)
2. 기업도시개발 특별법 일부개정법률안(성일중 의원 대표발의)(의안번호 2114887)
3. 주택법 일부개정법률안(김정재 의원 대표발의)(의안번호 2116990)
4. 주택법 일부개정법률안(유경준 의원 대표발의)(의안번호 2119796)
5. 재건축초과이익 환수에 관한 법률 일부개정법률안(배현진 의원 대표발의)(의안번호 2116135)
6. 재건축초과이익 환수에 관한 법률 일부개정법률안(유경준 의원 대표발의)(의안번호 2117585)
7. 재건축초과이익 환수에 관한 법률 일부개정법률안(김정재 의원 대표발의)(의안번호 2118016)
8. 주택도시기금법 일부개정법률안(김병욱 의원 대표발의)(의안번호 2118997)
9. 주택도시기금법 일부개정법률안(맹성규 의원 대표발의)(의안번호 2124645)
10. 주택도시기금법 일부개정법률안(권영세 의원 대표발의)(의안번호 2125060)
11. 주택도시기금법 일부개정법률안(김정재 의원 대표발의)(의안번호 2125157)
12. 주택도시기금법 일부개정법률안(최인호 의원 대표발의)(의안번호 2125294)
13. 노후도시의 스마트도시 조성 및 지원에 관한 특별법안(김은혜 의원 대표발의)(의안번호 2101326)
14. 노후도시의 재생 및 지원에 관한 특별법안(유경준 의원 대표발의)(의안번호 2103895)
15. 노후신도시 재생지원에 관한 법률안(송석준 의원 대표발의)(의안번호 2114843)
16. 노후신도시 재생 및 공간구조개선을 위한 특별법안(김병욱 의원 대표발의)(의안번호 2114874)
17. 노후신도시 재생 및 개선을 위한 특별법안(박찬대 의원 대표발의)(의안번호 2115415)
18. 노후계획도시 활성화 및 재생 지원을 위한 특별법안(하태경 의원 대표발의)(의안번호 2115619)
19. 노후신도시 재생지원에 관한 특별법안(김도읍 의원 대표발의)(의안번호 2117177)
20. 노후신도시 재생지원에 관한 특별법안(안철수 의원 대표발의)(의안번호 2117312)
21. 신도시 재건축 특별법안(홍정민 의원 대표발의)(의안번호 2119565)
22. 노후 계획도시 재정비를 위한 특별법안(황희 의원 대표발의)(의안번호 2120356)
23. 노후계획도시 정비 및 지원에 관한 특별법안(송언석 의원 대표발의)(의안번호 2120856)
24. 노후 도시 활성화 지원에 관한 특별법안(장철민 의원 대표발의)(의안번호 2120962)
25. 노후계획도시의 녹색순환정비를 위한 특별법안(심상정 의원 대표발의)(의안번호 2121815)
26. 도시재정비 추진을 위한 특별법 일부개정법률안(김민철 의원 대표발의)(의안번호 2122634)
27. 도심 복합개발 추진을 위한 특별법안(이현승 의원 대표발의)(의안번호 2106440)
28. 도심 복합개발 지원에 관한 법률안(김정재 의원 대표발의)(의안번호 2116933)
29. 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 일부개정법률안(김정재 의원 대표발의)(의안번호 2120320)
30. 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 일부개정법률안(허종식 의원 대표발의)(의안번호 2123061)
31. 도시 및 주거환경정비법 일부개정법률안(김병욱 의원 대표발의)(의안번호 2122751)
32. 도시 및 주거환경정비법 일부개정법률안(최인호 의원 대표발의)(의안번호 2122840)
33. 도시 및 주거환경정비법 일부개정법률안(안철수 의원 대표발의)(의안번호 2123103)

34. 도시 및 주거환경정비법 일부개정법률안(박진 의원 대표발의)(의안번호 2123445)
35. 도시 및 주거환경정비법 일부개정법률안(조웅천 의원 대표발의)(의안번호 2117378)
36. 도시 및 주거환경정비법 일부개정법률안(권영세 의원 대표발의)(의안번호 2125084)
37. 지역 개발 및 지원에 관한 법률 일부개정법률안(김정재 의원 대표발의)(의안번호 2117869)
38. 지역 개발 및 지원에 관한 법률 일부개정법률안(박정하 의원 대표발의)(의안번호 2120195)
39. 한국국토정보공사법안(김윤덕 의원 대표발의)(의안번호 2107773)
40. 부동산 가격공시에 관한 법률 일부개정법률안(정운천 의원 대표발의)(의안번호 2123900)
41. 부동산투자회사법 일부개정법률안(김병욱 의원 대표발의)(의안번호 2122211)
42. 녹색건축물 조성 지원법 일부개정법률안(조오섭 의원 대표발의)(의안번호 2122168)
43. 국가공간정보 기본법 일부개정법률안(맹성규 의원 대표발의)(의안번호 2123336)
44. 수소도시 조성 및 운영에 관한 법률안(정부 제출)(의안번호 2106719)
45. 수소도시 건설 및 운영에 관한 법률안(홍기원 의원 대표발의)(의안번호 2108216)

상정된 안건

1. 기업도시개발 특별법 일부개정법률안(김정재 의원 대표발의)(의안번호 2119219) 4
2. 기업도시개발 특별법 일부개정법률안(성일중 의원 대표발의)(의안번호 2114887) 4
3. 주택법 일부개정법률안(김정재 의원 대표발의)(의안번호 2116990) 8
4. 주택법 일부개정법률안(유경준 의원 대표발의)(의안번호 2119796) 8
5. 재건축초과이익 환수에 관한 법률 일부개정법률안(배현진 의원 대표발의)(의안번호 2116135) 18
6. 재건축초과이익 환수에 관한 법률 일부개정법률안(유경준 의원 대표발의)(의안번호 2117585) 18
7. 재건축초과이익 환수에 관한 법률 일부개정법률안(김정재 의원 대표발의)(의안번호 2118016) 18
8. 주택도시기금법 일부개정법률안(김병욱 의원 대표발의)(의안번호 2118997) 22
9. 주택도시기금법 일부개정법률안(맹성규 의원 대표발의)(의안번호 2124645) 22
10. 주택도시기금법 일부개정법률안(권영세 의원 대표발의)(의안번호 2125060) 22
11. 주택도시기금법 일부개정법률안(김정재 의원 대표발의)(의안번호 2125157) 22
12. 주택도시기금법 일부개정법률안(최인호 의원 대표발의)(의안번호 2125294) 22
13. 노후도시의 스마트도시 조성 및 지원에 관한 특별법안(김은혜 의원 대표발의)(의안번호 2101326) ... 29
14. 노후도시의 재생 및 지원에 관한 특별법안(유경준 의원 대표발의)(의안번호 2103895) 29
15. 노후신도시 재생지원에 관한 법률안(송석준 의원 대표발의)(의안번호 2114843) 29
16. 노후신도시 재생 및 공간구조개선을 위한 특별법안(김병욱 의원 대표발의)(의안번호 2114874) 29
17. 노후신도시 재생 및 개선을 위한 특별법안(박찬대 의원 대표발의)(의안번호 2115415) 29
18. 노후계획도시 활성화 및 재생 지원을 위한 특별법안(하태경 의원 대표발의)(의안번호 2115619) ... 29
19. 노후신도시 재생지원에 관한 특별법안(김도읍 의원 대표발의)(의안번호 2117177) 29
20. 노후신도시 재생지원에 관한 특별법안(안철수 의원 대표발의)(의안번호 2117312) 29
21. 신도시 재건축 특별법안(홍정민 의원 대표발의)(의안번호 2119565) 29
22. 노후 계획도시 재정비를 위한 특별법안(황희 의원 대표발의)(의안번호 2120356) 29
23. 노후계획도시 정비 및 지원에 관한 특별법안(송언석 의원 대표발의)(의안번호 2120856) 29
24. 노후 도시 활성화 지원에 관한 특별법안(장철민 의원 대표발의)(의안번호 2120962) 29
25. 노후계획도시의 녹색순환정비를 위한 특별법안(심상정 의원 대표발의)(의안번호 2121815) 29
26. 도시재정비 추진을 위한 특별법 일부개정법률안(김민철 의원 대표발의)(의안번호 2122634) 42

(10시14분 개의)

국토법안심사소위원회를 개최하겠습니다.

○소위원장 김정재 의석을 정돈하여 주시기 바랍니다.

오늘 회의에서는 총 45건의 법률안을 상정하여 심사하도록 하겠습니다.

성원이 되었으므로 제410회 국회(정기회) 제3차

법안 심사 방법은 소위원회 심사자료를 기반으

로 하여 수석전문위원의 설명과 정부 측의 의견을 들은 다음에 위원님들께서 질의 토론하시는 순서로 진행하도록 하겠습니다.

그리고 배석하고 계신 분이 답변을 하는 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.

오늘 회의의 원활한 진행을 위해서 잠시 정회하도록 하겠습니다.

그러면 정회를 선포합니다.

(10시15분 회의중지)

(10시32분 계속개의)

○소위원장 김정재 의석을 정돈하여 주시기 바랍니다.

회의를 속개하도록 하겠습니다.

그러면 의사일정에 들어가도록 하겠습니다.

○맹성규 위원 잠깐, 회의 시작하기 전에 의사 진행발언을 안 하고 넘어갈 수가 없어서요.

○소위원장 김정재 예, 하십시오.

○맹성규 위원 제 소위 발언과 관련해서 국민의 힘에서 논평을 했어요. 그리고 아주 인지도는 높여 주신 것 같은데 엄청나게 공격을 받아 가지고, 지금도 사무실에 계속 전화가 오고 있거든요.

그런데 조금 아쉬운 것이, 제가 서민 비하가 아니라 대안을 마련해 보자 하는 거였고 위원님들도 다 이해하시리라고 생각을 하고 있고요. 그래서 오늘 좀 더 구체적으로 논의가 됐으면 좋겠습니다.

그런데 진짜 유감스러운 것은, 우리가 비공개로 논의를 하고 있잖아요. 그리고 자유로운 토론도 하자고 그래서 보좌진만 배석하고 진행을 하는데 문제가 뭐냐 하면 속기록이 나오기도 전에 여기 나와 있는 것을, 그것도 전체 속기록을 볼 수 있으면 독자가 판단을 해서 얼마든지 그건 감당할 수가 있는데 속기록도 나오기 전에 공격하려고 한마디 따서, 제가 그때 정부한테 물은 것은 ‘이유가 뭐냐’고 그랬더니 ‘목돈이 없다’, ‘목돈이 없어? 그런데 목돈이 없는데 어떻게 분량을 받지?’ 그게 다인데 그것을 가지고 서민 비하라고 그래서 지금 공격을 하고 있어서요. 저는 문제가, 차라리 아예 회의를 공개를 하시면 어떻겠습니까? 이거 왜 비공개로 하는지 이유를 모르겠어요. 그리고 보좌진들이 다 여기서 배석해서 들

었지만 이게 서민 비하하고 무슨 상관이 있습니까? 저는 정말로 해결을 해 주고 싶은 마음에서 진행을 한거고, 그런데 내가 왜 비공개회의에서 속기록도 없는 상태에서 공격을 받아야 되는지 이해를 할 수가 없고요. 그래서 저는 그럴 거면 거꾸로 그냥 회의 전체를 공개했으면 좋겠습니다. 공개 안 할 이유가 없잖아요.

그래서 이 문제에 대해서는 위원장님께서 어떤 조치를 좀 해 주셔야, 이것 이미 다…… 정말로 저 지금 너무 힘들거든요.

○소위원장 김정재 제가 말씀을 드리겠습니다.

먼저 저는 위원장으로서 맹성규 위원님의 오늘 말씀을 충분히 잘 들었고 또 이해를 하는 것이, 제가 그날 회의 끝나고 기자들로부터 전화를 받았습니다. 그래서 이런 이런 발언을 했느냐 그래서 제가 이런 이런 발언을 했거나 안 했거나 지금 회의록도 나오지 않았고 아무것도 나오지 않았는데 이런 것이 어떻게 기사화될 수 있느냐. 그래서 우리는 그런 부분에 대해서 어떤 위원의 발언도 기자가 회의록을 통해서 봐서 하는 것은 몰라도 우리는 동료 위원의 발언에 대해서는 일체 얘기할 수 없다, 제가 그렇게 입장 표명을 했습니다.

그리고 제가 동료 위원 한두 분한테 혹시 기자들이 이런 것을 물으니 이럴 때는 일체 어떤 말도 하지 마라. 왜냐하면 우리 오늘 심의를 하고 다음에 또 심의를 해야 되는데 기자들이 이러는 것은 온당치 않다라고 저는 분명히 얘기를 했습니다.

그런데 제가 어제, 이것은 한 치의 거짓말이 없습니다. 그래서 어제 오후 늦게 제가 우리 당에서 논평이 나왔다는 소리를 듣고, 사실은 제가 어저께 굉장히 화가 많이 났습니다. 왜냐하면 적어도 이 안에서 일어났었던 것은 전후 맥락이라는 것도 있고 이래서, 제가 소위원장인데 우리 당 차원에서도 위원장과 한마디 이야기를 하고 내는 것이 저는 올바른 절차가 아닌가라고 어제 생각을 했기 때문에 제가 사실 당에 얘기는 했습니다. 그래서 얘기를 했다는 말씀을 드리고.

그런데 아까 오서 가지고 이것 때문에 굉장히 비판도 많이 받았지만 또 많이 인지도 높았다, 그것은 그냥 편하라고 하시는 말씀이지 아마 힘든 시간을 보내셨을 것 같습니다.

그래서 앞으로도 마찬가지로 기자들이 회의록을 보고 취재하는 것은 우리가 막을 수는 없습니다만 회의록이 나오기도 전에 동료 위원이 어떤

말을 한다는 것은 저는 부적절하다고 보고요. 그 다음 우리 당의 당 차원에서는 그런 발언을 했는데 사실 저와는 전혀 사전 상의나 이런 게 없었다는 말씀을 드리겠습니다.

○**김학용 위원** 저도 한 말씀 드리겠습니다.

저도 의원 생활하면서 그런 유사한 경험을 했는데 의원이 나름대로 생각을 가지고 한 것을 앞뒤 전후를 다 빼고서 필요한 것들만 이렇게 해서 공격하는 것은 이 당이고 저 당이고 저는 옳지 않다고 생각이 됩니다.

그래서 맹 위원님, 저도 그날 아마 있었던 것 같은 생각이 드는데 만약에 문제가 있었으면 저희가 느꼈을 텐데 그런 의식을 전혀……

○**소위원장 김정재** 그날 안 계셨어요.

○**김학용 위원** 아, 없었습니다. 아이고, 죄송합니다. 이것 또 중간에 조퇴한 게 티가 났네.

(웃음소리)

하여튼 이런, 특히 전체회의와 달라서 소위는 심도 깊은 논의를 해야 되는데 위원의 발언을 가지고 이렇게 흠집 내고 하는 것은 저는 개인적으로 옳지 못하다고 생각이 됩니다.

그래서 이번 맹 위원님 일을 삼아서 저희가 앞으로 소위원회에서 하는 것은 저희끼리 편안하게 얘기가 되어야지, 이것을 여기서도 눈치를 보고 한다 그러면 저는 소위원회 운영하는 데 심대한 문제가 있다고 생각이 됩니다.

그래서 하여튼 저도, 제가 한 것은 아니지만 아마 우리 위원님들은 절대 안 하셨을 겁니다. 그래서 그런 오해는 하지 마시고요. 하여튼 맹 위원님 마음 푸시기 바랍니다.

○**심상정 위원** 제가 딱 한 말씀만 드릴게요.

저도 4선으로 상임위원회 소위원회 활동을 많이 해 봤지만 우리 국토 소위원회는 정말 모범적이라고 생각해요. 왜냐하면 위원님들이 다 성실하세요. 그리고 자기 소신을 가지고 자유롭게 논의하는, 그만큼 또 국민에 대한 책임도 있기 때문에 그렇게 해 왔고 또 우리 소위원장님도 회의를 잘 운영해 주셔서 우리 대한민국 사회에서 있을 수 있는 여러 이해관계를 잘 대변하는 논의를 하고 있다고 보고, 그렇기 때문에 저도 최대한 어쨌든 합의를 도모하려고 애를 많이 쓰고 있습니다.

그래서 이번 그게 좀 적절치 않았던 것은, 각 정당이 입장을 낼 수 있어요. 그런데 제한된 정보를 가지고 한편에서만 내는 상황이 됐지 않습

니까? 그것은 저는 반칙이라고 생각합니다. 그런 일은 없었으면 좋겠습니다.

○**소위원장 김정재** 사실은 제가 어제 대노를 했습니다, 화가 많이 났습니다. 제가 어제는 그렇게 했다는 말씀을 드리고, 적어도 저한테 상의를 했다면 제가 앞뒤 맥락도 다 얘기를 했을 겁니다.

1. **기업도시개발 특별법 일부개정법률안**(김정재 의원 대표발의)(의안번호 2119219)

2. **기업도시개발 특별법 일부개정법률안**(성일종 의원 대표발의)(의안번호 2114887)

(10시40분)

○**소위원장 김정재** 그러면 의사일정 제1항 및 제2항, 이상 2건의 기업도시개발 특별법 일부개정법률안을 일괄하여 상정합니다.

먼저 수석전문위원 보고해 주십시오.

○**수석전문위원 박재유** 보고드리겠습니다.

자료 맨 앞에 있는 목차를 먼저 한번 봐 주시기 바랍니다.

지난주 22일에 개최되었던 법안심사소위에서는 두 개정안에 대한 축조심사와 전문위원 수정의견을 보고드렸으며 정부 측의 의견과 위원님들의 질의와 토론이 있었습니다.

이 중에서 3번 통합계획 제도 도입, 그리고 5번 입지규제최소구역 지정 특례 도입, 그리고 6번 기업도시에 대한 규제샌드박스 적용 노력, 그리고 7번 도시개발위원회의 업무 조정 및 실무위원회의 설치에 대해서는 특별한 이견이 없었던 것으로 지금 파악을 하고 있습니다. 따라서 오늘은 그 외의 내용에 대해서 논의를 해 주시면 될 것 같습니다.

그러면 다음 페이지를 봐 주십시오.

다음 페이지입니다. 지난 소위에서의 논의사항에 대하여 간략히 보고를 드리겠습니다.

개정안의 가장 핵심적인 내용 중 하나인 기업도시개발구역 최소면적 제한 완화와 관련하여 최소면적 기준이 지나치게 낮을 경우 기업도시의 개념에 부합하지 않고 공공성을 담보하기 어려울 수 있으며 개별적인 개발사업과의 차별성 확보가 어려울 수 있다는 의견이 제시되었으며, 아울러 외국교육기관 특례 확대와 관련해서는 기업도시 최소면적 기준 완화와 결부해서 외국교육도시로 활용될 수 있다는 의견과 인재 유치 및 지역균형발전 관점에서 외국교육기관 특례를 확대할 필요가 있다는 의견이 함께 제시되었습니다.

한편 개발이익의 재투자 대상에 일자리 창출을 위한 시설에 대한 구체적인 예시를 법률에 추가할 필요가 있다는 의견과 통합심의 도입과 관련하여 제도 도입 시 심의가, 특히 교육환경 평가가 부실해지지 않도록 보완 방안을 마련할 필요가 있다는 의견이 함께 또 제시되었습니다.

그러면 2페이지 봐 주시기 바랍니다.

지난 소위에서 기업도시 개발구역 최소면적에 대한 개정안의 내용에 대해서 보고드린 바가 있으며 개정안에서 신설하고 있는 도시지역에서 대통령령으로 정하는 용도로 사용할 토지에 대해서는 최소면적의 4%인 2만㎡로 최소면적 기준을 추가적으로 완화하는 내용인 개정안 제6조제2항제4호 단서를 삭제하는 데서는 위원님들 간에 이견이 없었습니다.

이상으로 보고를 마치도록 하겠습니다.

○소위원장 김정재 정부 측 의견 주십시오.

○국토교통부제1차관 김오진 전문위원님 의견에 동의합니다.

○소위원장 김정재 위원님들 의견 주십시오.

김민철 위원님.

○김민철 위원 차관님, 제가 저번 소위 때도 말씀드렸던 것 같은데 교육환경 영향평가 그게 부실하지 않도록 하는 대책은 세워 주셨으면 좋겠고요.

○국토교통부제1차관 김오진 예.

○김민철 위원 이유는 여러 가지 이유가 있습니다. 그리고 거기에 덧붙여서 기업도시 내에 들어가는데 어떤 문제가 있을 수 있냐면 도시기반시설에 창고라는 부분이 분명히 들어갈 것 같아요. 그렇지요, 도시기반시설?

○국토교통부제1차관 김오진 예.

○김민철 위원 그런데 그 창고의 개념이 국토부에서 명확하게 정리가 되어 있지 않습니다. 예를 들어서 기업도시가 들어가면서 거기에 일부 부지면적이라든지 물류센터 같은 게 주로 많이 들어가게 되거든요. 그래서 이런 창고라는 개념 정리를 먼저 해서 예를 들어서 기업도시가 10만 평인데 그 안에 물류센터가 기반시설로 해서 2만 평 들어간다는지 이렇게 되면 중국적으로 그 지역에 상당히 혼란이 올 수 있다, 각 지역마다. 그래서 이런 대책을 분명하게 세워야 된다고 생각을 하고요.

그리고 그런 물류센터나 이렇게 들어가게 되면 인근에 있는, 교육환경법에 의해서 조금 조정을 할 수 있는 게 있는데 그게 무력화되지 않도록

그 대책, 그 두 가지를 저는 말씀드리는 거거든요. 그래서 도시기반시설의 창고라는 개념을 어떻게 정의할 것인지 차관님 생각은 어떠신가요?

○국토교통부제1차관 김오진 위원님 걱정하시는 바가 무엇인지 제가 이해가 됩니다. 예를 들어서 저희가 기업도시를 조성함에 있어서 기업의 물류창고라든지 약간 교육환경에 좀 저해가 되는 그런 시설들이 들어갈 수 있다라는 점을 우려하시는 것이지 않습니까. 그렇지요?

○김민철 위원 예.

○국토교통부제1차관 김오진 그래서 저희가 교육 관계 당국하고 사전 심의할 때도 그런 부분들에 대해서는 철저히 논의를 하고 거르고, 어차피 교육환경에 대한 최종 승인은 시·도교육감께서 하기 때문에 아마 위원님이 우려하시는 바보다는 훨씬 더 철저하게 걸러질 수 있을 거라고 그렇게 생각을 합니다.

○김민철 위원 그 대책을 세워 주시면 좋고.

○국토교통부제1차관 김오진 예, 그렇게 하겠습니다.

○김민철 위원 그다음에 도시기반시설은? 그 안에 창고라고 하는 것으로 보통 다 들어가게 되거든요. 그런데 물류센터가 주택 옆에 들어오는데, 도시기반시설로 해서 인근 바로 옆으로 그런 시설들이 들어오게 되거든요. 그런 경우는 어떻게 되는가요?

○국토교통부제1차관 김오진 창고가 기반시설로 제가 그 부분은 조금……

○김민철 위원 대개 보면 도시기반시설이라고 여러 가지 들어가는 게 있어요. 그런데 물류센터라고 그사이에, 주택가 옆으로 파고 들어가는데 그게 창고라는 개념을 넓게 해석해서 물류센터가 현재도 들어가고 있어요. 그래서 각 지역마다 물류센터라는 부분으로 막 논란이 되고 또 어떤 데는 취소가 되고 주민들이 집회를 하게 되고 이런 경우들이 계속 나오고 있습니다.

그런데 이 기업도시도 분명하게 도시기반시설이라는 용지를 해 주면, 사업자가 거기에다가 물류센터를 짓겠다 이렇게 하고 들어가는 거거든요. 그런데 그 규모에 어떤 제한이 없어요. 그래서 그런 창고에 대한 개념이나 도시기반시설에 들어갈 때 그 개념 정리를 먼저 하셔야 된다고 나는 생각을 합니다.

○국토교통부제1차관 김오진 위원님, 지금 위원님이 지적하시는 그 부분, 예를 들어서 물류창고

학교 주변에 대형……

○**김민철 위원** 주변이나 주택 바로 옆에.

○**국토교통부제1차관 김오진** 예, 대형 트럭들도 왔다 갔다 운행이 되고 이렇게 되면 당연히 학교 환경도, 교육 환경도 위축이 될 수도 있고 또 주민들의 안전 문제도 생길 수 있고 이런 문제들이 있기 때문에 그 부분은 저희가 검토를 해 봐야 될 것 같은데. 제가 지금 바로 그 창고의 어떤 개념 정의 물류센터 개념 정의에 대해서, 그게 SOC로 분류가 되는 것인지……

○**김민철 위원** 됩니다. 제가 국토부에 전에 확인했고, 그 물류센터가 들어가는 계기가 창고라고 되어 있는 것 때문에 다 그 창고의 개념으로 들어가는 거예요. 규격이나 크기나 이런 게 정해져 있지 않습니다.

○**국토교통부제1차관 김오진** 그 부분은 저희가 다시 한번 점검을……

○**김민철 위원** 그래서 이 법이 아니더라도 그 부분을 차관님께서 조금 관심을 갖고 전체적으로 정리를 한번 하실 필요가 있다는 말씀을 드립니다.

○**국토교통부제1차관 김오진** 이렇게는 하실 수 있을 것 같습니다. 개발계획이라든지 실시계획 부분에서 그런 부분을 충분히 저희가 감안해서, 위원님이 지적하시는 그런 부분들을 감안해서 충분히 걸러지게 할 수 있는 그런 기능은 저희가 충분히 할 수 있을 것 같습니다.

○**김민철 위원** 그러니까 이 법에는 그런 부분 감안해서 대책을 세우시고.

또 하나는 전체적으로 창고의 개념 정리를, 물류센터나 물류창고든 뭐든 이 개념 정리를 면적 별로 하든 어떤 크기별로 하든 그 정리가 국토부에서 필요하다는 것을 말씀을 드리는 겁니다.

○**국토교통부제1차관 김오진** 예, 알겠습니다.

○**심상정 위원** 저 질문 있습니다.

○**소위원장 김정재** 심상정 위원님.

○**심상정 위원** 2쪽에 지금 최소면적 비교표 있지 않습니까? 거기 보면 개정안에 입지 관련 완화해서 일정 용도 토지 확보 시 2만㎡ 이것은 삭제가 됐잖아요?

○**국토교통부제1차관 김오진** 예.

○**심상정 위원** 이것 하나 지금 삭제된 거지요?

○**국토교통부제1차관 김오진** 예.

○**심상정 위원** 그러면 그 밑에 제안 주체 관련 완화 해서 수도권 밖으로 이전하는 이것은 한 10

만 평 되는 거지요, 33만㎡니까?

○**국토교통부제1차관 김오진** 예.

○**심상정 위원** 그리고 그 밑에 공장 등을 운영하는 법인이 제안을 하면 5만㎡라도 이것을 기업도시라고 해 줘니까? 이것은 그대로 살아 있습니까?

○**국토교통부제1차관 김오진** 이것은 안 해 줍니다. 삭제되는 겁니다.

그것은 별도로 담당 과장께서 설명을 드리고 별도 자료를 제출하도록 하겠습니다.

○**심상정 위원** 아니, 별도 자료가 아니라. 그러니까 지금 이것 5만㎡, 예를 들어서 기업도시라고 이름 지어 가지고 기업에게 강제수용권 이런 것 다 주고 그렇게 한다는 거예요?

지난번에 가장 중요한 쟁점 중의 하나가 규모 문제였거든요. 그 점과 관련해서 단서 조항은 삭제했는데 지금 보면 제안 주체 관련해서 완화하는 조항은 그대로 살아 있는 것 같아요. 이것에 대해서 문제 제기를 합니다.

○**서범수 위원** 정부에서 가지고 온 안을 가지고 설명을 좀 해 주십시오.

○**국토교통부제1차관 김오진** 그것 안 가지고 온 것을 저희가 설명을 별도로 드리도록 하겠습니다.

○**심상정 위원** 그러세요. 그게 제일 빠르지요.

○**소위원장 김정재** 그때 지난번에 최소 면적을 어떻게 하는 게 낫겠느냐 했는데 너무 즉석에서 대답하는 것 같아서 저희가 이것을 사실은 충분히 고민을 하고 어느 정도로 되어야 되는지 고민을 해서 오시라 그랬는데.

왜냐하면 핵심이 최소 면적 아니었습니까? 2만 이것 삭제는 당연한 것이고 나머지도 어떻게 하는 게 좋을지, 가장 잘 설명하실 수 있는 담당자 분이 하십시오.

○**국토교통부제1차관 김오진** 실장님이 따로 설명을 좀 자세히 드리겠습니다.

○**소위원장 김정재** 실장님이.

○**국토교통부국토도시실장 최임락** 국토도시실장입니다.

지난번에 위원님들께서 기업도시가 면적이 너무 작은 게 기업도시나 이런 지적을 많이 하셨습니다. 그래서 저희들이 내부적으로 의견을 모아서 일단 원칙은 50만㎡ 이상이어야 한다 그 원칙을 정하고, 다만 예외적으로 기존에 있는 산단이나 기업도시나 혁신도시 인근에 하는 경우에는

그것의 절반. 그래서 50만이 원칙이고 예외적으로 25만, 나머지 그보다 더 작은 5만 10만 이런 것은 다 폐지하는 것으로 그렇게 검토를 했습니다.

○소위원장 김정재 모두 다 삭제하는 것으로? 지난번에 2만이었는데 그것을 넘어서서 10만, 2만, 33만 3, 다 삭제하는 것으로?

○국토교통부국토도시실장 최임락 33만은 수도권에 있는 기업이 지방에 가서 하는 경우이기 때문에 그것은 25만으로 통합을 시키고, 그래서 50만 하고 25만만 남고 나머지는 다 없어지는 것으로 검토를 했습니다.

○소위원장 김정재 알겠습니다.

위원님들, 이 정도로 해 오시면 완화하는 면적 되겠습니까?

○김학용 위원 빨리빨리 합시다.

○소위원장 김정재 예.

그다음에 다른 것.

○김병욱 위원 그동안에 지적된 게 다 반영됐네요.

○소위원장 김정재 그러면 위원님들 다른 의견 없으시면 토론을 종결하고 의결하도록 하겠습니다.

의사일정 제1항 및 제2항, 이상 2건의 기업도시개발 특별법 일부개정법률안은 각각 본회의에 부의하지 아니하고 지금까지 심사한 결과를 반영하여 이를 하나의 위원회 대안으로 제안하고자 하는데 이의 없으십니까?

(「예」 하는 위원 있음)

없으면 가결되었음을……

○맹성규 위원 아니, 잠깐만요. 학교 조항은 어떻게 하기로 했어요?

○조오섭 위원 김병욱 위원님이 뭐 말씀하신다고.

○김병욱 위원 아니, 대안이 안 나와 가지고 내가 얘기 안 하고 있는 거지.

○맹성규 위원 학교 조항 어떻게 하기로 했어요?

○소위원장 김정재 학교 부분은 지난번에 지적해 가지고 정부에서 얘기를 주셨지요, 그때?

○국토교통부제1차관 김오진 저희가 설명을 좀 드렸는데 위원님들이 우려하시는 부분이 택지를 조성함에 있어서 학교가 먼저 들어가면 어떡하나 그 지적이셨지 않습니까? 그래서 그 부분은 저희가 이렇게 부적으로 의견을 나눴습니다. 학교 부분은 공정률 50% 이상 넘어갔을 경우에 착수를 한다 그렇게 이야기를 했습니다.

○김병욱 위원 그러니까 이 내용이 반영된 조문이 지금 들어가 있나요?

○국토교통부국토도시실장 최임락 하위 법령 할 때 저희들이 반영하겠다고 말씀을 드렸습니다.

○김병욱 위원 그런데 그렇게 되면 문제가 뭐냐 하면, 공정률 50% 이상 진도가 나갔을 때 학교를 짓는다는 것 아니에요. 그러면 우리가 생각해 보면 학교 부지를 사전에 설계를 할 것 아닙니까? 최소한 수천 평이 될 텐데 학교 부지를 만들어 봐요.

○국토교통부국토도시실장 최임락 학교 설립 절차를 일단 토지 조성공사 공정이 한 50% 정도 지나고 나서……

○김병욱 위원 아, 토지 조성이에요? 공장 조성이 아니고?

○국토교통부제1차관 김오진 예, 토지 조성입니다. 그리고 나서 학교는 설립 절차를 그때부터 시작을 하는 겁니다.

○김병욱 위원 나는 공장 공정률 기준으로 봐서 생각을 했는데 그랬을 때, 공장 공정률이 50% 안 됐을 때는 학교 부지를 이미 확보를 해 놓고 그 부지를 어떻게 하나 또 딜레마가 생기는 것 아니에요. 그런데 토지 조성 50%?

○국토교통부제1차관 김오진 기업도시의 주된 목적 용도의 공정률이 50%가 넘었을 때 학교 부분에 대해서 심의를 시작한다 이런 의미입니다.

○김병욱 위원 그런데 그게 가능한가요? 학교 부지를 미리 설계를 해 봐야 전체 설계도면을 가지고 심의를 하든 할 텐데. 그러면 공정률 50% 안 되면 학교 부지 설계해 놓은 것은 다른 용도로 전환하는 거예요?

○국토교통부국토도시실장 최임락 계획상으로는 위치나 이런 부분은 지정을 해 놓을 수 있는데 지금 교육 관련 기관에서 부지를 매입한다든가 구체적인 설계에 들어간다는가 이것은 나중에 하라는 겁니다.

○김병욱 위원 아니, 위치가 설정되어야 될 것 아니에요?

○국토교통부국토도시실장 최임락 위치는 설계할 때 그것 할 수 있는데 부지 매입……

○김병욱 위원 그러면 50% 안 되면 그 학교 용지를 어떻게 하는 겁니까?

○국토교통부국토도시실장 최임락 그러니까 학교를 사는 사람이 아직까지는 부지를 못 사는 겁니다, 그때까지는.

○**김병욱 위원** 아니, 제 말씀은 학교 용지로 설계를 해 놔어요. 공장 조성률 50%가 아니라 토지 조성 50%라 하더라도 토지 조성 50%가 안 됐어요. 그러면 학교 부지로 설계를 해 놓은 부지는 어떻게 하는 거예요?

○**국토교통부국토도시실장 최임락** 부지는 사업시행자가 그대로 계속 보유를 하고 있는 상태입니다.

○**김병욱 위원** 그런 불확실한 것을 법에 반영할 수 있나?

○**심상정 위원** 제가 질문을 한번 해 볼게요.

이게 모든 기업도시에 다 외국인학교를 할 수는 없을 것 아닙니까? 그런 능력도 안 되고. 그러면 내가 어떤 기업도시를 한다고 할 때 기업과 거기에 그것을 하기 위해서 외국인학교에 대해서도 어느 정도 어레인지가 된 그런 상태에서 기업도시 신청이 되는 거지, 그냥 무조건 외국인학교 부지를 만들어 놓고 하는 거예요? 그것은 아닐 것 아니겠어요.

그러니까 제 얘기는 뭐냐면 사실 눈 가리고 아웅이기는 한데 그래도 이 부분이, 제가 지난번에 염려한 것은 부지는 계속 축소하고 그다음에 초·중·고등학교 외국인학교 다 허용하면 이게 기업도시가 아니라 그냥 외국인학교 도시 된다, 그것을 목적으로 해서 이것을 악용할 수가 있다는 점을 말씀드린 겁니다.

그러면 그런 부분들을 제대로 보완할 수 있는 장치가 되어야 되는데 하위 법령으로 하면 그것을 누가 믿어요, 그것은 정부 손안에 있는 건데?

○**김학용 위원** 여기 지금 속기록에 남아 있으니까 그것 거짓말을 못 시키지.

○**심상정 위원** 이것 속기록에 남아 있다고 지키는 것 내가 잘 못 봤어요.

○**허종식 위원** 하위 법령으로 정한다 이렇게 남겨 놓지요.

○**소위원장 김정재** 지금 정부 입장은 하위 법령에 규정을 신설하자는 거지요?

○**국토교통부제1차관 김오진** 예.

○**소위원장 김정재** 그래서 지금 토지조성공사의 공정률이 50% 이상이 됐을 때 학교 기관의 설립 절차를 진행할 수 있다.

○**김학용 위원** 하위 법령에 명시하는 것을 부대조건으로 달아서 통과시키면 되지.

○**허종식 위원** 그렇지요.

○**국토교통부제1차관 김오진** 방금 김학용 위원

님이 말씀하신 대로 오늘 위원님들께서 그 부분에 대해서 많은 우려의 말씀들을 주셨기 때문에 저희가 하위 법령에 그것을 안 담을 수도 없는 노릇이고요. 당연히 그것은 담아야 된다고 저희도 생각을 하고 있습니다. 그래서 그 부분은 저희가 위원님들 지적하신 것을 충분히 고려하면서 반영하면서 추진하도록 그렇게 하겠습니다.

○**소위원장 김정재** 그러니까 설립 착수 시기를 그렇게 한다 그러는데 현실을 좀 반영해서, 사실은 외국인 기관 설립하는 게 정말 힘듭니다. 그리고 또 해야 된다고 아니고 할 수 있다니까 쉽지는 않을 텐데.

위원님들 생각 어떠십니까? 이것 같이 해서 통과시키는 것으로……

○**김민철 위원** 예, 하위 법령에 넣기로 했다 그러니까.

○**김학용 위원** 그렇게 통과시켜요, 부대조건에 담아서.

○**소위원장 김정재** 심상정 위원님, 괜찮으시겠습니까?

심상정 위원님 우려는 충분히……

○**심상정 위원** 원래 기업도시라는 것이 결국은 내부 동인이 만들어져야 사실 이런 특혜 같은 경우도 의미가 있는데 특혜가 앞서서 다 용두사미 되어 버리고. 예전의 영어마을, 다 지금 죽었잖아요. 그런 식으로 될까 봐 우려가 돼서 하는 것입니다. 하여튼 그렇습니다.

○**소위원장 김정재** 이 부분은 위원님들이 다 지적을 하셨고 저희가 또 계속 지켜볼 거니까 좀 신경을 많이 써 주십시오. 하위 법령에 단서를 신설한다라는 부대조건을 달고 그렇게 하겠습니다.

○**국토교통부제1차관 김오진** 꼭 그렇게 하겠습니다.

○**소위원장 김정재** 위원님 괜찮으시겠습니까?

(「예」 하는 위원 있음)

그러면 가결되었음을 선포합니다.

3. 주택법 일부개정법률안(김정재 의원 대표발의)
(의안번호 2116990)

4. 주택법 일부개정법률안(유경준 의원 대표발의)
(의안번호 2119796)

(10시58분)

○**소위원장 김정재** 다음은 의사일정 제3항 및 제4항, 이상 2건의 주택법 일부개정법률안을 일괄

하여 상정합니다.

먼저 수석전문위원님 보고해 주십시오.

○수석전문위원 박재유 보고드리겠습니다.

먼저 자료 3페이지를 봐 주십시오.

3페이지 상단 표에 정리되어 있는 바와 같이 지난주 22일 법안심사소위에서도 이미 보고드린 사항이기 때문에 내용에 대한 자세한 보고는 생략을 하도록 하겠습니다.

실거주 의무를 김정재 의원안과 같이 현행과 달리 5년 이내의 범위에서 계속하여 거주할 필요가 없이 거주기간이 단절되더라도 최종적으로 합쳐서 5년 이내의 기간 동안 거주를 하게 되면 거주 의무를 충족한 것으로 보도록 할 것인지, 아니면 유경준 의원안과 같이 토지임대부 분양주택을 제외한 모든 주택에 대해서는 실거주 의무 규정을 삭제할 것인지에 대한 논의가 먼저 정리되어야 나머지 사항에 대한 축조심사가 가능할 것으로 생각이 됩니다.

참고로 토지임대부 분양주택에 대한 전매제한 제도를 신설하는 내용의 이종배 의원 대표발의 주택법 개정안을 지난주 우리 법안심사소위원회에서 의결하신 바가 있습니다.

일단 여기까지 보고를 드리겠습니다.

○소위원장 김정재 정부 측 의견 주십시오.

○국토교통부제1차관 김오진 전문위원님 검토 보고에 동의합니다.

○소위원장 김정재 일단 위원님들 의견 주시기 전에 이게 지금 한 다섯 번째 정도 심의가 되는 것 같은데요.

유경준 위원님한테는 정말 죄송합니다만 이것을 폐지하는 것과 실거주 의무제를 유지하면서 좀 유연성 있게 적용하자라는 두 가지가 있었는데 후자로 모아지지 않았나 싶은데.

유경준 위원님, 이것은 괜찮으시지요?

○유경준 위원 지난번에 아무 문제없다고 말씀 드렸습니다.

○소위원장 김정재 그래서 유지는 하되 이런 예외 조항에 넣어서 탄력적으로, 다 넣게 되면 이 법이 형해화될 수 있으니 이 부분에 대해서는 좀 탄력적으로, 바로 입주 때부터 거주하는 것이 아니라 매매하고 또 그 이전까지 거주 의무, 길게는 5년 짧게는 2년 이렇게 있는 것으로 알고 있습니다. 그래서 그렇게 하는 의견이 어떠냐라는 논의를 하다가 또 위원님들 여러 가지 개인적 의견을 개진하면서 다음으로 넘긴 바가 있습니다.

그래서 이 부분에 대해서 말씀 주시면 감사하겠습니다.

맹성규 위원님.

○맹성규 위원 저도 현재 어려움을 겪고 계신 분들의 어려움을 덜어 줘야 된다는 것은 100% 공감을 하고 있고, 그래서 저번에 법안이 폐기되는 것도 이번에 한 번 더 논의를 해 보자 이렇게 한 것은, 위원님들도 좀 명확하게 판단을 해 주셨으면 하는 게 이게 그냥 무조건 어려움에 처한 분들에게 어려움을 덜어 주지 말자 이런 취지가 아니고……

정부한테 다시 질문할게요.

이 법이 폐지돼야 될 이유를 두 가지로 들었는데요. 뭐뭐입니까?

○국토교통부제1차관 김오진 일단 집주인들의 재산권을 행사하는 부분에 대해서 제약이 되어 있고요. 그다음에 세입자 부분에 대해서는 거주 이전의 제약이 있다 이런 부분을 말씀하셨습니다.

○맹성규 위원 제가 거꾸로 질문을 드릴게요.

이 수도권 분양가상한제 적용 주택에 대해서 분양 당시의 경쟁률이 얼마였습니까?

○국토교통부제1차관 김오진 높낮이는 조금씩 다른데 높은 것도 많이 있었습니다.

○맹성규 위원 아니, 그 높은 것은 2 대 1도 높은 거고 3 대 1도…… 제가 확인해 보니까 한 500 대 1까지 간 곳도 있고요. 최소 수십 대 1의 경쟁률을 보인 거예요, 분양가상한제를 적용받는. 왜냐하면 이것은 집값이, 그리고 분양할 때 이분들은 알고 했다고, 그러니까 한 20% 정도 저렴한 시세다. 그러니까 저렴한 시세의 주택에 들어가는 대신에 거주 이전의 제한을 좀 받겠다는 의사표시를 하고 들어가셨어요. 그러면 지금 이게 합리적인 이유 없이 폐지를 하게 되면 그 당시에 청약에 넣었다가 떨어지신 분들하고의 형평성에 대한 설명이 없습니다, 정부에서는.

그리고 더 큰 문제는 이 제도를 대안 없이 폐기를 하게 되면 앞으로 분양가상한제가 존재하는 한 로또가 될 거예요. 그러니까 모든 청약이 다 여기로 와 가지고 경쟁률이 실질적으로 높아지게 돼서 정말로 실거주를, 그러니까 살아야 될 분들에게 기회를 차단하는 그런 부작용이 생길 수밖에 없는 거예요.

이것은 형평성 문제, 그래서 저는 이게 형평성의 문제가 있으니 이 형평성을 해소할 만한 특별한

사유가 있으면 충분히 이 법을 개정해서 해도 된다. 그런데 지금 정부는 형평성의 사유를 제시하지 못하고 두 가지 사유를 제시하고 있어요. 하나는 수도권에 이전하는 것에 대한 불편함 또는 목돈 마련의 재정적인 어려움, 좋습니다. 이 2개를 다 해결해 드리면 되는 거잖아요.

그러면 두 번째 것은 시행령에 나와 있는 단서 조항을 없애면 수도권 간의 이전도 얼마든지 합리적인 이유가 있으면 가능한 거예요. 그리고 재원 조달 방안에 어려움을 겪고 계신 분들, 이분들도 이것은 당연하지 않습니까? 뭐냐 하면 청약했을 당시의 자금조달계획서와 그다음에 지금 현실에서의 자금조달 상황을 비교해서 정말 이분이 감당하기 어려움이 있구나 판단이 되면 면제를 해 주면 되는 거예요.

이 방법은 어떻게 하면 되냐. 당사자가 국토부에 민원 신청을 하고 국토부가 이것을 심사하는데 공무원이 하게 되면 자의성이나 형평성 또 공정성의 문제 제기가 있을 수 있으니 변호사나 교수 몇 분으로 위원회를 구성해서 신청 들어오는 것을 개별적으로 판단을 해서 적합하다면 기록을 남겨 놓고 하게 되면 형평성이나 공정성 문제도 해결되고 이 당사자들의 어려움에 처한 문제도 해결할 수 있는 거예요.

이게 왜 가능하느냐 하면 지금 전세사기 피해를 당하신 분들이 현실적으로 피해 구제를 받으려면 정부에 신청을 해서 일일이 심사를 받아 가지고 피해자로 인정을 받아야 되는 것 아닙니까. 전세사기 피해를 당하신 분들도 그런 절차를 받아서 객관적으로 피해 구제를 받을 수가 있듯이 이것은 정말로 민원을 넣어서 하면 되는데.

그래서 제가 정부한테 다시 요청을 했어요. 그렇게 카테고리 1, 그러니까 금전적으로 부족한 분이 몇 분이나 되느냐고 자료를 달라고 하니깐 자료가 없다는 것 아닙니까. 그러면 몇 분이 대상인지도 모르는 이유를 가지고, 그리고 예를 들어서 여러 분들이 심사를 해서 충분히 구제를 받으실 수 있는 이게 형평성에 맞는 거지, 저는 그분들을 구제해 주지 말라는 게 아니에요.

그리고 방법이 없다면 충분히 이것은 법을 개정해서라도 할 수가 있는데, 저는 방법도 있고 형평성도 있고 앞으로 벌어질 일에 대한 당연한 우려도 있고 한테 여기에 대한 설명은 하나도 없는 상황에서 정부가 1월 달에 폐지하겠다고 약속했다고 이것을 그냥 뒷감당 없이 폐지를 하면 4만

8000가구입니다.

그래서 나는 위원님들도 이것을 좀 판단을 해주셨으면 좋겠다는 거지, 무조건 반대하는 게 아니라. 어려움에 처한 분들 구제도 할 수 있고 그다음에 기존에 분양 신청을 했다가 떨어지신 분들에 대한 형평성 앞으로 벌어질 로또에 대한 청약 과열, 차라리 그러지 말고 주택시장이 어려우니 주택시장을 활성화시키겠다고 그렇게 정부가 정공법으로 가든지. 이것은 아닌 것 같아요.

그래서 저는 위원님들한테 제안을 드리는데 제가 이렇게 제안드린 것이 무리이거나 아니면 현실 가능성이 없거나 그러면 저도 법 개정하는 데 찬성을 하겠습니다. 그런데 제가 지금 설명드리고 말씀드린 사유를 정부는 설명도 못 하고 그냥 무조건 없애야 되겠다는 거고, 이 제도를 없애려면 납득할 수 있는 설명이 있어야 되는데 설명이 없는 상태에서 이 법을 어떻게 없앨 수 있겠습니까.

○김학용 위원 나도 한마디만……

○소위원장 김정재 김학용 위원님.

○김학용 위원 맹 위원님 말씀이 들으면 말은 되는데 실질적으로 구체적인 방법을 찾아내기가 그렇게 쉽지는 않은 것 같은 게 제 개인적인 생각이고요.

저는 좀 생각이 다른 게 뭐냐 하면 기본적으로 집을 청약받았다고 강제적으로 처음서부터 5년 동안 살게끔 하는 게 사실은 비민주적인 법이지요. 그럼에도 불구하고 이것을 뒀던 것은 분양가와 실거래가의 차이가 너무 많이 나고 이것이 아까 말씀하신 것처럼 어떻게 보면 재산 증식과 일확천금하는 하나의 도구로 활용이 됐기 때문에 실수요자로 제한하고자 하는 그런 속에서 부득이하게 분양 후 5년 동안은 무조건 의무적으로 살아야 된다 이런 여건을 뒀던 것으로 저는 알고 있습니다.

그러나 아시는 것처럼 여건이 많이 변해 가지고 실질적으로 분양을 받아도 실거래가가 과거와 같이 차이가 많이 안 나고 또 아시는 것처럼 지금 미분양으로 인해 가지고 전국이 다 난리입니다. 우리 안성도 마찬가지입니다.

그리고 또 하나는 저는 제일 가슴에 와닿는 게 이게 진짜 되는 게 로또인데 로또가 되더라도 젊은 애들이 돈이 없으니까 실질적으로 바로 들어가서 살 수가 없는 거예요. 그러니까 당장은 자기들이 전세를 살더라도 우선은 이것을 전세를

놔서라도 값싸 가고 유지해 가면서 나중에 돈을 벌어서 그 집으로 들어가는 거기 때문에 저는 김정재 위원님 말씀…… 이것을 아예 없애면 아까 맨 위원님 말씀하신 것처럼 그런 부작용이 또 우려가 되기 때문에, 형평성도 문제가 되기 때문에, 그래도 자기들이 처음에 못 들어가더라도 돈을 마련해 가지고 자기 집으로 들어가서 좌우지간 5년만 살면 이것을 인정해 주라고 하는 것이 저는 지금 여건에는 부합하다.

그리고 기본적으로 저 개인적인 생각은 이게 아니더라도 사실은 아주 특별한 때 아니면 거주·이전의 자유가 있는 나라에서 아파트 하나 당첨됐다고 5년 동안 속된 말로 진짜 살지도 않으면서 그냥 주소 옮겨 놓고 왔다 갔다 하면서 이렇게 사는 사람들이 아마 부지기수인 것으로 알고 있는데 이걸 좀 현실화 할 필요성이 있지 않느냐 그런 말씀을 드립니다.

○조오섭 위원 저도 한 말씀 드리면……

○소위원장 김정재 조오섭 위원님, 심상정 위원님.

○조오섭 위원 법이라고 하는 게 상당히 합리성이 존재해야 된다고 생각을 합니다. 두 위원님들 말씀 주셨는데 이 문제는 실은 다 아시는 것처럼 분양가상한제가 있기 때문에 실거주 의무를 두는 거지 않습니까? 만약에 분양가상한제가 없었다면 실거주 의무는 둘 필요가 없다고 생각을 합니다.

예를 들면 10억짜리 아파트인데 8억에 분양을 받아요. 그러니까 조금 더 낮은 가격으로 분양을 받는 대신에 실거주를 해라라고 하는 이유가 뭐냐 하면 갭투자가 있을 수 있고 깡통전세가 발생될 수도 있고, 여러 가지, 무주택자에게 아파트를 제공하기 위한 제도 때문에 이렇게 발생이 된 거잖아요. 그러면 저는 그에 대한 의무들은 있어야 된다고 생각을 해요.

만약에 실거주 의무가 폐지돼야 된다면 저는 분양가상한제도 폐지해야 된다고 생각을 해요. 경중을 똑같이 맞춰 줘야지, 패널티가 있기 때문에 저렇게 해 줬는데 패널티 없애면 이것도 없애야지요.

○소위원장 김정재 좋습니다. 그런데 없애는 건 아니니까. 그것은 유경준 의원님 안이라, 그러니까 매매 전까지 거주무기기간을 사는 겁니다.

○조오섭 위원 그래서 결론을 이야기하면 계속 김희국 위원님도 말씀하시고 김학용 위원님도 말씀하신 것처럼 재원이 없는 경우의 수를 말씀하

신 거잖아요. 저는 그건 충분히, 지금 시행령에 다섯 가지 제외사항이 있거든요. 다섯 가지인가 있지요? 시행령에 추가를 시켜서 충분히 그에 대한 부분들을 구제할 수 있다.

그런데 굳이 이 법 자체를 바꿔 가면서, 경기 사정이 안 좋으니까 법을 폐지하고 나중에 경기 사정이 좋으면 다시 또 법을 만들고 그렇게 할 것은 아니잖아요. 그렇다면 시행령으로 충분히 재원 조달에 어려움을 겪고 있는 사람들에 대한 구제할 수 있는 부분들이 있는데 굳이 법을 바꿔 가면서까지 할 필요가 있느냐에 대한 의견입니다.

○소위원장 김정재 심상정 위원님, 지금 정부가 답변을 할 게 좀 있다는데 한번 들어 보고 또 질의하시면 어떨까요?

○심상정 위원 예, 그러면 먼저 답변 듣고 할까요?

○소위원장 김정재 국장님.

○국토교통부주택정책관 김효정 시행령에서 규정 가능한 부분이라는 사실에 대해서만 제가 간략하게 정부의 입장을 설명을 좀 드리겠습니다.

시행령에서 자금이 부족한 경우를 예외 사유로 규정을 하는 것은 사실상 자금이 부족하다는 굉장히 광범위한 사유를 예외 사유로 규정하는 것이 예외 사유로서는 적절하지 않은 측면이 있다 이렇게 일단 보고 있고요.

두 번째, 현실적인 측면에서도 정부에서 개개인의 자금 사정이 좋다 안 좋다는 현실적으로 판단할 수 있는 근거가 별로 없습니다. 자금 사정이라는 것이……

○조오섭 위원 그런데 잠깐만요, 죄송한데. 지금 말씀하시는 게 스스로가 모순인 것 아세요? 아니, 그것 때문에 경우의수가, 목돈 마련이 힘들어서 실거주 의무를 폐지하자고 이야기해 놓고 재원 마련이 힘들다라는 것을 증명할 수 없다라고 해 버리면 말씀 자체가 스스로가 처음에 한 것과 모순이 돼 버려요.

○국토교통부주택정책관 김효정 아니요, 저희가 목돈 마련이 부족해 가지고서……

○맹성규 위원 국장님, 왜곡하시면 안 되는 게 제가 언제 자금이 부족한 경우라고 했습니까? 자꾸 그런 식으로 왜곡하시면, 제가 어떤 제안을 드렸느냐면 청약할 때 자금조달계획서를 내지 않습니까? 자금조달계획서를 내고 그다음에 지금 상황의 자금조달계획하고 비교를 하면 되는데

이것을 어떻게 자금이 부족해서 그런 식으로 호도를 합니까?

지금 제가 이게 가능하다고 보는 것은 초창기에 청약할 때 자금조달계획서를 안 냈다 그러면 기준점이 없기 때문에 판단할 수가 없어요. 누가 판단할 수 있겠어요, 너무 자의적이고. 그런데 이것은 기준점이 있다는 거예요. 그래서 기준점이 있고.

제가 좀 마음을 움직였던 이유 중의 하나는, 제가 뭐 때문에 마음을 움직였느냐 하면 보세요. 상인 중에 폐업한 사람이 있다고 그랬어요. 그것은 충분히 있을 수 있지 않습니까. 내가 그것 때문에 마음을 움직였는데 지금 국장님이 얘기하는 것은 마치 돈이 없는 사람들만, 왜 그런 식으로 자꾸 몰아가느냐고? 이게 아니잖아요. 이게……

○**국토교통부제1차관 김오진** 위원님, 김효정 국장 말씀은 그런 취지가 아니고요. 아까 위원님께서 지적하신 것 중에 자금조달계획 등으로 해서 그것을 확인할 수 있는 방법들이 있을 텐데 왜 그런 방법은 안 쓰는지 그 말씀을 하셨지 않습니까?

○**맹성규 위원** 예, 그렇습니다. 그게 안 되는 이유를 설명해 줘야지요.

○**국토교통부제1차관 김오진** 자세한 것은 김효정 국장이 또 설명을 드리겠지만 지금 제가 아는 범위 내에서는, 자금조달계획을 저희가 은행에 가서 쓰지 않습니까? 쓸 때 거기에 대출 얼마 받을 수 있다, 보통 그렇게 쓰지 않습니까? 제가 대출을 얼마 받을 수 있고 제가 지금 현금 보유액이 얼마 정도 있고 그것을 자금조달계획서에 냅니다. 그런데 통상 보면 집을 얻는 경우에 그 외의 고모님 이모님, 친척분들한테 빌려서 내는 부분들도 있지 않습니까?

그다음에 은행잔고 증명이라는 게 그 잔고 증명만 하기 위해서 어디서 순간적으로 빌려 가지고 그냥 1억을 집어넣었다가, 바로 빼고 쓸 수 없는 돈이 될 수 있지 않습니까? 그래서 그것을 일일이 확인하기가 힘들다는 얘기입니다.

○**맹성규 위원** 그러니까 차관님, 그것을 제가 차관님 보고 일일이 확인하라는 게 아니고, 공무원들 시키면 첫째 업무량이 과중된다, 두 번째 공정성에 자신감이 없다, 그 두 가지인 거예요. 그러면 지금 전세사기 당하신 분들하고 구조가 같은 거예요. 예를 들어서 피해를 당해서 피해를 입증하는 거지 않습니까, 내가 이렇게 이렇게 피

해를 당했다고. 그러면 이것도 마찬가지로야.

지금 차관님이 얘기하시는 것, 아마 백인백색의 사례가 있을 겁니다. 그 사례를 일반화할 수 없으니 그 판단을 객관적으로 누군가가 해 주면 이것은…… 여러분들 지금 가장 큰 문제가 500대 1 정도에서 경쟁 또 수십 대 1의 경쟁, 예를 들어서 그분들 중에 들어가서 사실 수 있었는데 떨어지신 분들에 대한 고려는 안 하십니까?

저도 공무원 출신이고 저한테 맡겨 주면 나는 이것 해낼 수 있을 거라고 확신을 가지고 있어요. 그렇기 때문에 이분들에 대한 구제는 당연히 해야 되는데. 자기가 평생 살면서 운 좋게 분양을 받은 거고, 그러니까 이것에 대해서 적극행정을 하면 가능한데. 자꾸 돈이 없어서 그리고 자금 조달 그 판단을 여러분들 보고 하라는 게 아니에요. 그러니까 안 된다고 하는 이유가 납득이 안 되지 않습니까.

○**국토교통부주택정책관 김효정** 위원님 말씀을 알겠습니다.

그런데 제가 딱 두 가지만 부연설명을 좀 드리면요. 첫째는 자금조달계획서라는 것이 자금조달계획을 낼 때 대부분의 사람들이 본인이 지금 살고 있는 집의 매도금액, 내가 갖고 있는 예금액 그리고 앞으로 대출로 얼마를 충당하겠다 이런 정도의 항목으로 구성을 해서 자금조달계획을 제출하게 됩니다.

그런데 저희가 아무리 심사를 한다고 해도 현실적으로는 그 가구가 갖고 있는 실제 합리적인 매도가격이 얼마인지 그 가구의 대출 가능 금액이 얼마인지 실제 그 가구의 예금액이 얼마가 될지 그것을 모두 뒤져 보지 않고서는 현실적으로 알기가 굉장히 어렵습니다. 그래서 공적기관에서 그 사람이 실제로 자금 조달에 능력이 있는지 없는지를 심사한다는 것이 굉장히 어려운 측면이 있고……

○**맹성규 위원** 국장님, 그것도 핑계나 변명에 지나지가 않는 게 언제 국장님 보고 다 뒤져 보라 그랬습니까? 예를 들어서 필요하신 분이 관련되는 자료를 충분히 제출하고, 여러분들 보고 판단하라는 게 아니에요. 이 문제는 여러분들 능력을 믿을 수가 없어요, 아무리 변명하셔도. 그러니까 전문가로 구성을 해서, 그 전문가들이 충분히 판단을 할 수가 있는데. 아니, 내가 언제 그것 다 조사하라고 했습니까?

이거 대표적인 게 있어요, 폐업하신 분. 제가

마음을 움직인 게 그 사례를 저한테 얘기를 해주셨기 때문에 아, 그럴 수가 있겠다. 폐업 같은 경우 이걸 누가 봐도, 예를 들어서 가족 중에 누구 한 분이 진짜 불가피한 사유로 입원을 하고 계셔서 치료비가 많이 들어가는 경우, 사례가 여러 가지가 있을 수 있지 않습니까? 그것은 신청하시는 분이 사유를 해서 입증을 해 가지고 제출을 하면 되는 거고요.

그것을 가지고 여러분들은 판정을 해 주시면 되는데 국장님이 이것도 말을 왜곡해서 비틀어버리는 거잖아요. 언제 수사해서 자료를 다 얻으라 그랬습니까?

○소위원장 김정재 자, 그것은 알겠습니다.

○유경준 위원 그만하시지요, 그만. 잠깐만 짧게 한마디만 하겠습니다.

○소위원장 김정재 잠깐만요, 죄송합니다.

순서가 심상정 위원님 다음이 유경준 위원님이신데.

○심상정 위원 먼저 하세요.

○유경준 위원 시행령으로 할 수 있으면 해 보는 게 저는 좋다고 생각을 했고 필요한 경우에는, 지난번 회의 때 맹 위원님 제일 잘 아시니까 부탁도 하고 그랬는데. 지금 진행하는 공무원 쪽에서 실행을 하기에 여러 가지 부담이 있고 정리하기가 힘들다고 했는데, 실직이나 부도, 폐업 같은 것은 정확하게 할 수 있지만 금리 인상이나 이런 걸로 인해 가지고 자금조달 계획이 어려운 경우에는, 그러면 금리 인상을 했을 경우에 2배 이상을 해 주느냐 3배 이상을 해 주느냐 1.5배를 해 주느냐 이런 것들을 위원회보고 판단을 하라고 그러면 어떤 기준으로 판단하겠습니까?

○맹성규 위원 자, 제가 하나 설명해 드리겠습니다. 저보고 하라고 그러면……

○유경준 위원 아니, 자꾸 논쟁할 필요는 없고.

그래서 그런 부분이 어려움이 있는 것 같으니까 그런 부분을 어떻게 해결할지에 대해서 혹시 좋은 안이 있으면 마련해 달라고 했고, 계속 지금 지난번하고 똑같은 얘기하면 해결 방안이 없을 것 같아요.

○맹성규 위원 아니, 제가 정부보고 좀 설명을 해 달라고 했는데요.

○유경준 위원 그래서 위원회안도 괜찮다고 생각하는데 구체적인 기준이나 이런 것들을 어떻게 마련하겠습니까? 고금리 같은 경우에 고금리 기준이 뭐냐 이렇게 되면 그것을 어떻게 판단하

는 말입니까?

○맹성규 위원 자, 금리가 올랐다고 해서 당장에 그런 건 아닐 것 같고요. 고금리로 인해서 내가……

○유경준 위원 아니, 그것도 포함시킨다고 그랬잖아요.

○맹성규 위원 그렇지요. 이제 부담할 수 없는 게 상황에 나올 것 아닙니까? 예를 들어서 내가 부채가 100만 원이었는데 그렇게 되면 고금리로 인해서 나가는 이자나 이게 많아질 수밖에 없잖아요.

○유경준 위원 아니, 위원회 계신 분들이 그것을 어떻게 일일이 하나하나 다 판단을 하겠어요? 그것 선을 꽂아야 되는데 선을 꽂는 게 힘들지 않냐고 판단하는 거예요. 그것 더 얘기할 필요는 없고, 그 부분이 좀 안 되지 않냐 하고 제가……

○심상정 위원 제가 좀 말씀드릴게요. 논의를 조금 정리할 필요가 있는데요.

그러니까 일단 이 사안에 대해서 거주·이전의 자유를 거론하는 것은 저는 타당치 않다 이렇게 봅니다. 거주·이전을 누가 반대합니까? 이것은 정부가 정책 목표를 가지고 집 없는 서민들을 위해서 특별히 공급하는 그런 거예요. 그래서 우리가 로또라고 이야기하지 않습니까? 그래서 특별한 권리에는 특별한 의무를 부과하는 것이예요. 정부의 정책 목표, 공공성을 높이기 위한 그런 제반 관리를 정부가 해야 되는 겁니다. 그 말씀을 드리는 거고요.

세 번째 제가 드리고 싶은 말씀은 뭐냐. 아까 4만 8000가구라고 이야기를 했어요. 그리고 6억 이상만 자금조달계획서를 받기 때문에 그리고 자금조달계획서를 받는 이유가 제가 따로 보고를 받아 보니까 여기 입주의 조건을 따지는 방식으로 지금 관리하고 있지 않은 것 같습니다.

그러니까 무슨 얘기냐 어쨌든 이걸 집 없는 서민들의 실거주를 위한 목적으로 정부가 공급하는 것이기 때문에 입주할 때 실제 입주가 가능한 조건을 엄격하게 관리를 해 줘야 돼요. 왜냐? 이것은 경쟁률이 워낙 세니까. 그러면 내 돈 없는 사람, 내 돈이 아니라 그걸 어디 가서 대출을 받든, 부모님한테 대출을 받든 어쨌든 입주를 맞출 수 있는 이런 분들에게 우선 제공을 하는 거고. 그 다음에 그것 준비도 안 된 분들은 그러면 청약도 못 하나. 그런 분들은 정부가 공공주택을 계속 공급을 해서 그분들이 나름 준비했을 때 바로바로

입주할 수 있도록 그렇게 하는 것을 큰 원칙으로 해야 되는 거예요.

그런데 예를 들어서 지금 코로나 상황이고 고금리 상황이기 때문에 과정에 핑크가 됐다. 저는 기본적으로 이 주택은 자금 조달을 해서 바로 실업주가 가능한 조건 관리를 정부가 당연히 해 줘야 된다, 이 공공분양의 경우에는, 그게 원칙이 돼야 됩니다, 정부의 정책 목표로 볼 때. 그런데 그걸 지금 안 하고 있다는 거고.

그러면 지금 예를 들어서 4만 8000가구 중에 이렇게 지금 정세적 요건 때문에 조달이 안 돼 가지고 못 들어갈 가능성이 있는 데가 몇 명이나, 이것 지금 추산도 못 하고 있는 거예요. 누가 전화해서 내 친구 아들이 이렇다 이것 가지고 지금 이 정책을 바꾸자는 거예요. 그래서 저는 구체적인 통계라도 있으면 일시적 조치는 가능하다고 봅니다, 특별한 고금리 상황이고 또 코로나가 있었기 때문에. 그런데 그런 부분들에 대해서 지금 정부가 어떤 통계도 갖고 있지 않아요.

우리 의원실에도 전화 옵니다. 반대 전화도 많이 와요, 이게 지금 워낙에 경쟁률이 세고 해 가지고, 여섯 번을 했는데 미끄러진다 이러면서 그 경쟁의 조건에 대해서도 좀 검토해 달라는 견해도 또 옵니다.

그러니까 제가 드리는 말씀은 정부가 이걸 내놓는 데 있어서 막연하다는 거예요. 이걸 막연할 수 없어요. 이걸 정부의 정책 목표를 가지고 지금 특별한 특혜를 주는 거기 때문에 그에 상응하는 관리가 돼 줘야 된다고요. 그게 왜 틀렸습니까, 제가 얘기하는 게?

이상입니다.

○소위원장 김정재 김희국 위원님 말씀해 주세요. 김희국 위원님을 마지막으로 하겠습니다.

○金熙國 위원 김 국장님, 지금 대한민국에서 분양가상한제가 적용되는 행정구역은 강남 3구하고 용산구, 4개 구입니까?

○국토교통부주택정책관 김효정 예, 그렇습니다.

○金熙國 위원 그 이외의 지역은 분양가상한제도 적용 안 되고 실거주의무도 없지요?

○국토교통부주택정책관 김효정 예, 그런데 다만 공공택지에서는 적용을 하고 있습니다. 민간택지는 지금 위원님께서 말씀하신 지역이 맞고요.

○金熙國 위원 그러면 분양가상한제가 적용되는 구역에서 아파트 분양을 했을 때 분양 신청 자격

자체가 자기 집이 있는 사람도 신청이 가능하니까, 자기 집이 없는 사람만 신청 가능하니까?

○국토교통부주택정책관 김효정 무주택자에 한정됩니다.

○金熙國 위원 분양가상한제가 적용되는 그 구역에는 자기 집이 없는 사람은 신청 자체를 할 수가 없지요?

○국토교통부주택정책관 김효정 예, 그렇습니다.

○金熙國 위원 신청하는 모든 사람이 자기 집이 없는 실수요자들이지요?

○국토교통부주택정책관 김효정 그렇습니다.

○金熙國 위원 이것은 팩트입니다.

그리고 두 번째로, 원칙상으로 혜택이 있기 때문에 실거주 의무를 부과를 해야 된다면 우리나라의 법률 체계상 실거주 의무 변경 내지는 실거주 의무 조정 신청을 할 수 있도록 국회에서 법을 만들어 주면 이 입법 목적하고 어울한 민원인의 그 민원 문제를 대통령령으로 정할 수가 있나요 없나요?

○국토교통부주택정책관 김효정 지금 위원님께서 말씀하신 취지를 제가 잘 이해를 못 했습니다.

○金熙國 위원 실거주 의무를 해야 된다는 건 원칙이다. 그러나 대통령령으로 정하는 경우에 한해서 실거주 의무를 입주 때부터 안 하고 내가 다음 몇 년 뒤에 입주하겠습니다 이렇게 신청했을 때, 그러니까 실거주 의무 변경 요청을 했을 때 대통령령으로 몇 가지 조건을 붙여 놓고, 대통령령은 법을 고치는 것보다 훨씬 쉬우니까. 그때 정부가 판단해서 오케이, 그러면 당장 입주 못 하더라도 3년 뒤에 2년 해라 이렇게 할 수 있느냐고? 그걸 대통령령으로 정해서 민원의 문제를 해소할 수 있느냐 이게 내 질문의 요지예요. 대부분의 법률 체계는 의무 조항이 있을 때 우리가 조세면제 내지는 조세이연 요청도 다 하잖아요. 그게 가능하냐고 물어보는 거예요.

○국토교통부주택정책관 김효정 허가를 해 주는 것의 요건을 어느 정도로 정하느냐의 문제인 것 같은데요. 그것을 굉장히 광범위하게 정한다면……

○金熙國 위원 내가 묻는 말은 광범위하게 정한다 협소하게 정한다 하는 것은, 민원이 발생하는 종류가 나올 수가 있잖아요. 그 민원이 상식적으로 판단했을 때 이걸 좀 억울하다 실거주의무를 좀 변경해 줘야 되겠다 하는 선에서, 우리가 모든 법에 면제조건 하면 A·B·C하고 기타 필요

한 경우, 다 이렇게 하잖아, 입법 체계상. 그게 가능하다면 실거주 의무를 원칙으로 하고 민원인이 실거주 의무 변경 요청을 했을 때 그 요청 사유가 합당하다라고 정부가 판단한다면 변경해 줄 수 있다 이런 거지.

○허종식 위원 이게 가능하면 이걸로 가는 게 맞겠네요.

○金熙國 위원 물어보는 거지요.

○국토교통부주택정책관 김효정 그런데 현실적인 고려를 하자면 백인백색의 경우의수가 있는데 그것을 공적 기관에서 정말 합리적으로 너는 되고 너는 안 된다는 허가 기준을 운영할 수 있을지에 대한 우려는 있습니다.

○金熙國 위원 알겠습니다.

○심상정 위원 위원장님, 30초만 말씀드릴게요.

○소위원장 김정재 예.

○심상정 위원 결론적으로는 뭐냐 하면 서울에서 자기 집을 갖고 있는 분들이 자기 집에 사는 비율은 40%대입니다. 그것은 뭘 얘기하나 하면 집이 여러 채인 경우 말고도 내가 내 집을 갖고 서울에 안 삽니다. 전세 주고 다른 데 가서 또 전세로 삽니다. 그러니까 일종의 재테크용으로 집을 운용하고 있는 경우가 많아요. 그러니까 민간이 그런 식으로 재테크를 하는 것에 대해서 우리가 뭐라고 할 수는 없습니다.

그런데 공공주택을 그렇게 할 수는 없거든요. 그렇지 않습니까? 이것은 실거주용으로 하는 거란 말이에요. 그런데 아까 김희국 위원님께서 말씀하신 것처럼 다 실거주용, 집 없는 서민들을 주는데 말하자면 집을 사서도 서울에 있는 경우에 전세를 주고 더 낮은 전세로 가는 경우가 많이 있어요. 그런 것은 공공주택, 그러니까 공공택지 조성을 한 걸 가지고는 안 된다는 말씀을 드리는 거고.

그다음에 문제는 집 없는 서민이 지금 44%라는 거예요. 그러니까 몇 명 몇 가구가 아니고 엄청나게 많기 때문에 그 안에서도 집 없는 서민들이 집 장만을 하는 대열이 어마어마하게 길다는 거지요. 그렇기 때문에 순차적으로 주택 제공에 대한 어떤 원칙도 그에 따라서 좀 더 강화될 필요가 있다 이런 말씀을 드리는 거고.

아까도 얘기한 것처럼 구체적인 통계, 지금과 같은 고금리 상황, 달라진 상황에서 예상치 못한 이런 어려움을 겪는 그런 부분에 대해서 구체적인 어떤 통계라든지 또는 근거가 있으면 저는 그

것 일시적 조치는 가능하다고 봐요. 그런데 지금 정부가 그런 것은 없다는 거잖아요. 누가 전화했다는 것 말고는 없지 않습니까?

이상입니다.

○국토교통부주택정책관 김효정 저희가 호수로는, 올해 입주해 해서 실거주의무를 새롭게 적용받게 되는 가구가 한 5000가구 정도 있고 내년에도 한 1만 5000가구 정도 새롭게 나타나게 됩니다. 그런데 그중에서 누가 실입주를 하기 어려운 사정이 있는가는 저희가 전수조사를 해 보지 않고서는 알 수가 없으니까요. 그것을 통계를 잡기에는 좀 애로점이 있다 이렇게 말씀드리려는 거고. 일반론적으로……

○심상정 위원 그런데 그분이 입주를 못 하면 그 입주권은 어디로 갑니까?

○국토교통부주택정책관 김효정 전세를 주는 거지요.

○소위원장 김정재 LH에 반환이 되지. 다시 반환이 되지요. 반환이 됩니다.

○국토교통부주택정책관 김효정 지금 현재 제도로요?

○소위원장 김정재 예.

○국토교통부주택정책관 김효정 예, 그렇습니다.

○심상정 위원 그래서 다시 추가 입주권을 주지 않습니까? 어디 사라지는 게 아니잖아요. 다 집 없는 서민한테 가는 것 아닙니까?

○소위원장 김정재 예, 그러니까요.

○국토교통부주택정책관 김효정 분양을 받았던 개개인의 애로사항을 말씀드렸던 것이고. 저희가……

○심상정 위원 여기는 전체 집 없는 서민, 그 분양주택을 갖고 싶은 집 없는 서민의 애로사항을 말씀드리려는 거예요.

○서범수 위원 저도 간단하게 한 가지만 좀 말씀을 드릴게요.

기본적으로 법률은 현실을 반영을 해야 된다고 저는 생각을 합니다. 그래서 실거주 의무 조항을 넣었을 때하고 지금하고는 많이 다르지요. 문제가 많이 다릅니다. 또 그래 가지고 이 실거주 의무를 완전히 없애자는 이야기는 아니지요. 좀 완화시키자 내지는 입주 초기부터 가는 사항을 빼고 5년간 같이 입주를 했으면 좋겠다 그런 이야기이지 않습니까. 그렇지요?

○국토교통부제1차관 김오진 정부 입장은 일단 폐지가 원칙입니다. 그런데 그것은 위원님들 간에

지금 이야기가 나오신 부분이어서……

○**서범수 위원** 그중에 또 한 가지 나오는 이야기가 그러면 원칙은 그대로 놔 놓고 대통령령으로 예외 조항을 좀 많이 갖고 가자라고 해 버리면 제가 보기에는 그러면 실거주의무 조항은 완전히 형해화가 돼 버린다.

○**국토교통부제1차관 김오진** 그렇습니다.

○**서범수 위원** 없애 버리지요, 그럴 바에야. 그런 생각입니다.

그리고 또 하나가 아까 맹 위원님께서 말씀하시는 그 서류 심사를 해서 하자 하는 것도 이것도 말은 그럴싸하게 보이지만 현실적으로 과연 그게 가능하나라는 생각을 많이 하거든요. 그래서 그런 부분들이 있기 때문에 저는 어떻게 하든지 법률은 현실을 반영해야 되는 입장이고 그 현실에 맞게끔 조정을 해 주는 게 맞지 않느냐라는 생각을 합니다.

○**조오섭 위원** 짧게 말씀드리면 저도 현실을 반영해야 된다는 데는 동의하는데 현실이 없어요, 지금. 알고 있는 현실이 없다는 것이 문제예요. 아니, 전수조사도 하지 않아서 자금조달의 어려움을 겪고 있는 세대가 몇 세대인지도 모르고 아무도 지금 통계가 없는 거잖아요. 아까 답변이 계속 그거거든요. 그런데 그럴 수 있을 가능성이 있다, 그래서 하겠다는 거잖아요. 가능성이 현실은 아니지 않습니까, 예측이 현실은 아니고. 그러니까 근거가 없는 거예요.

○**국토교통부주택정책관 김효정** 저희가 상당히 많은……

○**맹성규 위원** 저도 잠깐……

○**소위원장 김정재** 일단 말씀, 답변 좀 듣고 또 질의하시지요.

○**허종식 위원** 실거주 의무를 다 알고 들어간 거잖아요.

○**국토교통부주택정책관 김효정** 물론 그렇습니다. 그런데……

○**허종식 위원** 알고 들어갔는데 지금 들어가서 보니 현실에 안 맞는다 그러면 현실에 안 맞는 것만 고쳐 주면 된다 이런 뜻인 거지요.

○**국토교통부주택정책관 김효정** 그런데 그 당시에 분양가하고 시세가 나타났었던 그 갭이……

○**맹성규 위원** 같이 답변하세요. 질문드릴게요. 보세요.

이게 왜 가능하다고 보냐 하면 아까 자금조달 계획서하고 이것뿐만 아니라 폐업이나 실적이

나……

○**소위원장 김정재** 아까 충분히 얘기하셨는데.

잠깐만요. 맹성규 위원님께서도 아까 굉장히 구체적으로 얘기를 다 하셨기 때문에 답변하는 걸 듣고 또 한 번 더 얘기를 하시는 게…… 이외에 또 다른 게 없으시면 어차피 이것은 오늘 합의가 안 되기 때문에, 지금 우리가 오늘 남아 있는 법도 너무 많고, 1기 신도시도 있고 또 도축법도 있고 너무 많습니다. 그래서 오늘 위원님들 충분히 의견을……

○**유경준 위원** 하나만 이야기할게요. 폐지하자는 안은 철회 비슷하게 했고 완화하자는 안에 대해서는 왜 아무도 이야기를 안 하는지 모르겠어요.

○**소위원장 김정재** 이렇습니다. 요약하자면 정부는 실거주 의무를 폐지하자고 하지만 우리가 법을 만드는 겁니다. 그래서 저희는 폐지는 안 되고 이것은 유지를 하고 그냥 조건을 좀 완화를 하자.

아까 김희국 위원님이나 모든 위원님들 말씀이 다 똑같아요. 왜? 이것 무주택자를 위한 거예요. 그리고 실수요자가 아닌 가짜 수요자는 배척하자는 거거든요. 그래서 저희는 거기에 다 공감합니다, 여야 위원님 모두 다. 이걸 여야의 문제가 아니니까.

그래서 실수요자가 들어가는 것은 100% 맞고 실수요자가 안 들어갈 경우에는 무조건 반환을 해야 됩니다. 그것도 맞습니다. 다만 들어갈 시기를 바로 들어가려고 하니, 신청을 하고 로또 맞으려고 다 했을 때는 당첨이 됐는데 막상 들어가려고 하니 폐업이 될 수도 있고 직업을 잃을 수도 있고 여러 가지 사정으로, 또 그거 아니어도 여러 가지 사정이 있을 수 있습니다. 그래서 여러 가지 사정으로 조금 탄력적으로 한 2~3년 뒤에 들어가면 안 되겠느냐, 내가 지금 당장은 못 들어가겠다 하는 사람이 나오는 겁니다.

그런데 이 사람들이 이렇게 어렵게 된 것을, 그러면 위원님들 말씀은 어렵게 되도 내가 당장 못 들어가니 그 로또를 다른 사람한테 넘겨라, 어차피 또 무주택자이다 이렇게 말씀하시는 분과 이 사람들이 어렵게 됐으니 좀 탄력적으로 이삼 년 뒤에라도 들어갈 수 있도록 조금 길을 열어 주자라는 지금 의견입니다. 그런데 그게 합의가 안 되니 다음에 논의하는 걸로 하고요.

그다음에 맹성규 위원님은 제가 사실 참 고마

운 것이, 맹성규 위원님 지금 제가 이렇게 보니까 마음이 너무 약하신 거예요. 이것이 안 되긴 안 되는데 이것을 안 해 주자니 어려운 사람들 우리가 외면해도 되나 이 마음 때문에 아까 여러 가지 대안을 제시하셨어요. 신청을 하고, 전문가들이 점검을 하고, 그다음에 ‘이것 자금조달계획도 너네 점검을 해서 만들겠느냐’라고 굉장히 좋은 제안을 많이 해 주셨습니다.

그러나 중요한 것은 제가 위원장 입장에서 오늘 이 법은 통과가 어려울 것 같습니다. 이게 현실입니다. 그래서 오늘은 우리가 이것을 정말 다시 한번, 우리 위원님들 진정성이 다 있으시니까 좀 고민해 보고 우리 한 번만 더 하자 이러면 하시고 아니면 폐기하자 그러면 폐기하는 걸로 그렇게 하도록 하겠습니다.

○국토교통부제1차관 김오진 위원장님, 한 말씀만……

○소위원장 김정재 예.

○국토교통부제1차관 김오진 이 실거주 의무 폐지, 정부 입장은 계속 기본적으로 폐지 입장입니다. 그리고 여야 위원님들 간에 논의를 하셔서 이것을 탄력적으로 운영할 수 있는 그런 방법을 제시해 준다면 저희는 충분히 그 부분에 대해서 심도 있게 검토를 할 것입니다.

다만 위원님들 좀 양해를 해 주신다는 전제하에 제가 드리고 싶은 말씀은, 아까 어느 위원님께서 법이라는 게 현실을 담아 가면서 조변석개할 수는 없지 않느냐 이런 말씀을 주셨는데 한편으로 저는 또 이렇게도 생각합니다. 법이라는 게 그 당시의 주택 사정이나 그 당시의 부동산 사정이나 그다음에 지금 현재 시점에서 저희가 보면, 영끌이라는 말이 왜 나왔겠습니까? 지금 시장 상황을 봐 가면서 젊은 친구들이 어떻게든 내 집을 마련해 보겠다고, 그런데 그 친구들이 투기 수요를 하는 것도 아니고 가수요를 만들어 내는 것도 아니지 않습니까? 그러니까 내 집을 갖고 싶어하는 그 마음입니다. 그래서 그런 부분들을 감안을 해서, 법이라는 것은 지금 바꿔 놓고 만약에 상황이 바뀌면 또 바꿀 수도 있다고 저는 보여줍니다.

○김병욱 위원 마지막……

○소위원장 김정재 그만하시고 다음에 하세요.

○김병욱 위원 간단하게 하겠습니다.

○조오섭 위원 조사 내용 있냐고요.

○국토교통부제1차관 김오진 그것은 저희가 전수조사를 하면……

○조오섭 위원 조사 내용도 없이 그 말씀 하시니까 이런 이야기가 나오지요. 근거를 가지고 말씀을 하셔야지 근거 없이 이런다고만 이야기하시면 어떻게 됩니까?

○소위원장 김정재 그래도 화는 내지 마시고. 왜냐하면 우리 소위원회에서는 다 알아들으니까, 위원님 말씀이 맞고 충분히 다 아니까.

○김민철 위원 우리 차관님이 정치적 발언을 해서 그러시는 거예요.

○조오섭 위원 정치적 발언을 하시고 계셨어요.

○소위원장 김정재 정치적 발언을 하신다고 생각하시니 그런 것은 조금, 저희는 그렇게 생각 안 했는데 자체를……

○국토교통부제1차관 김오진 제가 그런 뜻으로 말씀드린 것은 아닙니다.

○김병욱 위원 저도 간단히 하겠습니다.

차관님, 이 법을 통과시키려면 우리가 법안 심사할 때 사실 정부가 자료와 설명을 얼마나 잘하느냐에 따라서 법이 통과되지 않습니까. 그러면 지금 다섯 가지 예외 사유가 있잖아요. 그 다섯 가지 예외 사유로 실거주 의무를 안 하는 게 과연 통계적으로 얼마나 되고, 우리 위원님들 많이 말씀하셨잖아요. 그런데 전혀 없어요.

그러니까 법을 바꾸려 그러면 우리가, 맹성규 위원님이나 시행령으로 하자는 것도 이것이 또 하나의 예외 정도일 것 아니냐, 아직까지는. 그런데 다섯 가지 사유에다가 금리 등등 해서 이게 60~70% 사유가 된다 그러면 법을 바꿔야 되겠지요. 그런데 그렇지 않고 20~30%다 그러면 법을 바꿀 필요가 없는 거지요. 이것은 여야가 모두 합의해서 만든 법이에요. 특별하게 싸게 주니까 실거주하라, 이것은 단순한 논리거든요. 그런데 그것을 바꾸려고 그러면 그만한 데이터를 갖고 와야 돼요, 여러분들이. 그런데 전혀 갖고 오지 않고 무조건 폐지가 정부의 입장이다, 그것을 받아달라. 그게 설득이 안 되는 거지요.

그리고 지금 영끌 이야기했잖아요. 이게 영끌의 수단이 될 수 있는 거예요, 차관님. 실거주 의무 안 하고 5년 내에 일정 기간 한다 그러면 일단 당첨되고 보자, 실거주 안 하니까. 여러분들이 지금 스스로 자기모순적인 얘기를 계속하고 있니까, 국토부가?

그래서 여러분들이 정확한 자료와 데이터와 논리

전개가 너무나 부족해요. 그래서 이것은 더 이상은 논의가 안 됩니다. 그래서 일단은 시행령으로 해 보는 것을 연구해 보시고, 그게 안 되면 여러분들이 데이터를 갖고 와서 정말 60~70% 이상이 현재 예외로 적용되고 있고 이게 법이 의미가 없습니다라는 객관적 증명을 해내셔야 됩니다. 그렇게 안 하고는 진도가 안 나갑니다.

○소위원장 김정재 자, 이렇게 하시지요. 제가 정리하겠습니다.

○맹성규 위원 알겠습니다. 제가 마지막으로 제안을 할 게요.

○소위원장 김정재 아니요. 제가 우리 위원님 요구하는 것을 다 아니까요.

○맹성규 위원 아니, 정부는 무조건 안 된다 그러는데 보세요. 실직 이게 입증 안 됩니까? 폐업, 폐업이 입증 안 돼요? 왜 그런 사유로는 안 하고, 그런 게 입증 안 돼요? 실직 폐업, 그렇잖아요?

○소위원장 김정재 자, 이렇게 하시지요.

이렇게 실거주 의무제 가지고 논의가 길어지는 이유는, 단박에 이것 안 돼 이렇게 넘어갈 수 있습니다. 그런데 이렇게 길게 하는 것은 안타까운 마음이 있어서 그런 거기 때문에 이 부분은 계속 논의를 할 텐데요. 일단은 저희가 계속 논의를 할 텐데 정부는 여기에 대해서 좀 더 진정성이 있다면, 지금 위원님들 말씀을 많이 하셨습니다. 거의 다 하셨어요. 거기에 대해서 준비할 게 있다면 정말 준비해서 위원님들한테 다시 한번 설명을 하고 그리고 위원님들이 다 동의를 하시면 그때 얘기를 하는 것이 맞지 않을까 싶습니다.

그래서 의사일정 제3항 및 제4항, 이상 2건의 주택법 일부개정법률안은 계속해서 소위원회에서 심사하고자 하는데 이의 없으십니까?

(「없습니다」 하는 위원 있음)

없으면 가결되었음을 선포합니다.

조금 빨리 가겠습니다.

참고로 점심시간을 위해서 12시까지만 하겠습니다.

되겠습니까?

(「예」 하는 위원 있음)

○김학용 위원 좀 더 해야지요.

○소위원장 김정재 제가 약속이 있어서, 죄송합니다.

(배현진 의원 대표발의)(의안번호 2116135)

6. 재건축초과이익 환수에 관한 법률 일부개정법률안

(유경준 의원 대표발의)(의안번호 2117585)

7. 재건축초과이익 환수에 관한 법률 일부개정법률안

(김정재 의원 대표발의)(의안번호 2118016)

(11시41분)

○소위원장 김정재 다음은 의사일정 제5항부터 제7항까지, 이상 3건의 재건축초과이익 환수에 관한 법률 일부개정법률안을 일괄하여 상정합니다.

수석전문위원님 보고해 주십시오.

○수석전문위원 박재유 보고드리겠습니다.

자료 1페이지 표에 정리되어 있는 것을 봐 주시기 바랍니다.

표에 보시면 9개의 심사사항 중에서, 오른쪽에 표시가 되어 있습니다. 2번과 3번, 5번 그리고 7번, 1세대 1주택 장기보유자에 대한 감면율에 대해서 지난주 법안심사소위에서 국토교통부에서 제안한 바와 같이 20년 이상 장기보유자에 대해서는 70%의 감면율을 적용하도록 하는 데에 위원님들 간에 이견이 없으셨습니다.

오늘 법안심사소위에서는 이를 제외한 나머지 다섯 가지 사항에 대하여 논의를 해 주시면 되겠습니다. 지난 소위에서와 같이 가장 핵심적인 내용인 6번 재건축부담금 산정기준 금액에 대한 논의를 먼저 진행하시는 것이 효율적일 것 같습니다. 자료 28페이지에 정리되어 있는 표를 보시면서 논의를 진행해 나가시면 되겠습니다.

일단 여기까지 보고드리겠습니다.

○소위원장 김정재 예, 이게 제일 핵심이니까요.

○김민철 위원 뒤에 논의 들어가면 놓칠까봐, 앞에 보유기간 감면율 있잖아요? 이 부분에서 보니까 15년에 60%, 제일 처음에는 이렇게 이야기를 했었는데 왜 그 60%가 빠졌어요?

○소위원장 김정재 지난번에 그것을 전체를 다 고려해서 20년 이상 70%로 했어요.

○김민철 위원 그것은 했고. 10년에서 20년 사이인 15년 60%를 그사이에 넣기로 했던 부분이……

○국토교통부제1차관 김오진 저번 소위 때 15년 부분은 논의가 안 됐었습니다.

○김민철 위원 그 전전에는?

○국토교통부제1차관 김오진 앞전에서 아마 논의가 좀 되었던 것 같은데 그 부분은……

○김민철 위원 그래서 70이 들어가면 그게 당연

5. 재건축초과이익 환수에 관한 법률 일부개정법률안

히 들어가는 줄 알았더니 빠졌는데.

○국토교통부제1차관 김오진 예, 그 부분은 위원님들이 두게 하시면 저희가 받을 수 있습니다.

○허종식 위원 70, 60, 50 가면 되겠네.

○김민철 위원 15년에 60으로 이렇게 해 주세요.

○국토교통부제1차관 김오진 예.

○김민철 위원 이상입니다.

○소위원장 김정재 정부, 어떠세요? 그러면 15년 이상 60%, 20년 이상 70% 이것은 확정이고, 오늘은 제일 핵심적인 것 이것만 되면 될 것 같습니다.

그래서 이 부분 지난번에 면제금액 1억 또 6000, 그래서 중간으로 좀 하면 어떻겠느냐라는 안도 있었고 좀 더 낮추자 높아져 등등 많았는데 위원님들 의견 주십시오.

○허종식 위원 위원장님.

○소위원장 김정재 허종식 위원님.

○허종식 위원 대체적으로 우리 민주당에서는 접근된 의견을 갖고 왔으니 그 의견을 맹성규 위원님께서 대표로 설명하는 게 맞을 것 같습니다.

○김민철 위원 그렇게 하시지요.

○김학용 위원 그래요. 그렇게 하셔야 시간 절약되니까 그렇게 해 버려요.

○맹성규 위원 심상정 위원님이 안 계셔서……

○소위원장 김정재 그리고 참고로 위원님들께서 본인이 이렇게, 저희도 마찬가지로 조금 불편한 사안은 일부러 일찍 이석을 하시고 이러니까 그런 것은 굳이 말씀 안 하셔도 됩니다, 일부러 그러시는 거니까.

○맹성규 위원 저희는 6000하고 8000, 어차피 거기서 선택을 하게 되면 사실은 중간 7000으로 해도 되고요. 위원님들이 한번 논의를 하셔서 정하시지요, 오늘은?

○소위원장 김정재 저희는 당에서 1억하고 지난번에 6000도 나와서 한 8000 정도로 하면 어떻겠느냐.

○맹성규 위원 8000이요?

○소위원장 김정재 예. 그렇게 좀 해서 이것은 그렇게 하시지요, 8000 정도.

○김병욱 위원 8000만 원.

○소위원장 김정재 예.

○김병욱 위원 제가 지난번에 8000만 원 말씀드렸는데요. 이게 2006년부터 2023년 3월까지의 아

파트 가격의 중위가격 기준으로 해서 보면 한 2.7배 상승했더라고요. 정부안은 2022년 기준인 것 같아요. 그런데 그 이후에 아파트 가격이 좀 하락을 했기 때문에 1억이 아닌 한 8000만 원 선에서 하면 어떻겠느냐라는 생각이구요.

그리고 이게 우리가 기대수익에 대한 초과이익을 환수하는 거잖아요. 따라서 약간의 버퍼는 둘 필요가 있다고 생각합니다. 그러니까 향후의 부동산 가격을 아무도 모르니까, 그것을 다 한다고 그러면 상당히 무리가 있는 거지요.

그래서 심상정 위원님께서 6000 정도 이런 말씀도 하시고 7000도 하시고 4000도 말씀하셨는데 그렇지만 아파트 가격의 중위가격의 상승률 그다음에 기대수익에 대한 과세라는 불확실성 이런 것들을 감안했을 때 국민의힘 위원들께서 동의해 주시면 이번에는 한 8000만 원 선에서 재건축초과이익 환수액 공제금액을 정하면 어떻겠느냐 그런 말씀을 드립니다.

○서범수 위원 차관님, 아파트 매매가가 몇 배 정도 올랐습니까, 정확하게?

○국토교통부제1차관 김오진 2~3배 정도……

○김병욱 위원 2.7배가 정확합니다.

○소위원장 김정재 아니, 그게 아니라. 기준이 저희는 22년이고 23년이고, 기준치가 달라지지요.

○김병욱 위원 그래서 2.7배라서 8100만 원으로 계산이 나오더라고요, 제가 해 보니까.

○소위원장 김정재 위원님, 8000만 원 제시하셨으니까 우리도 아까 여러 가지 의견……

○서범수 위원 그리 못 하겠는데?

○소위원장 김정재 그것 좀 봐 주십시오.

○심상정 위원 저는 의견 있습니다.

○서범수 위원 이게 그래서 2.7배로 봤어요.

○국토교통부주택정비과장 박용선 담당 과장 말씀드리겠습니다.

그게 2006년 5월 달에 법이 제정됐는데요. 2006년 1년을 넣고 대비를 하느냐, 아니면 2006년 1월을 넣고 비교를 하느냐에 좀 차이가 있습니다.

○서범수 위원 왜 제가 그것을 따지느냐 하면 그래도 우리가 이야기를 하면 주먹구구식으로 할 수는 없잖아요. 8000만 원 좋고 6000만 원 좋고 그것보다는 곱하기 얼마를 해서 그 정도 금액이 나온다. 2.7을 하면 8000만 원쯤 나올 거고. 그렇지요? 3배 하면 9000만 원 나올 거고. 그래서 그런 식으로 조금 논리적으로 만들어 가야 되는 게

아닌가 싶어서 내가 여쭙어본 겁니다.

○소위원장 김정재 심상정 위원님.

○심상정 위원 저는 우리가 입법하는 데 원칙이 있어야 된다고 봅니다. 그래서 지난번에 저는 큰 원칙을 말씀을 드렸어요. 그러니까 2008년부터 지금까지 15년간 물가상승률을 현실화하는 것이 가장 합리적이다 이렇게 말씀을 드렸고 제가 계산한 게 37%인데 국토부에서 계산한 게 42%예요. 그러면 국토부 기준으로 하면 그동안에 제출된 안 중에서 6000만 원 기준 정도가 가장 합리적인 선이라고 생각합니다.

그리고 중위가격이나 이런 기준들은 이것을 정하는 원칙으로는 맞지 않다. 그것은 이미 산식에 말하자면 부동산 가격 상승 내용들이 다 포함이 돼서 그 초과이익이 계산되기 때문에 그것은 거기서 이야기할 문제이고, 그것은 충분히 산식을 현실화시킬 필요가 있다면 현실화시키라는 거예요, 제 얘기는. 그런 것이고, 그리고 거기서 나온 말하자면 돈의 가치의 측면에서 물가상승률을 계산하는 것이 합리적이다 이렇게 생각하고요.

그다음에 시점을 바꿨거든요. 시점을 바꿨어요. 사실은 그게 굉장히 큰 겁니다. 그런데 그것은 여야가 이미 다 합의하고 이야기를 안 하기 때문에 저도 더 이상 거론할 수가 없는데 시점을 재론할 수 있으면 저는 또 이것을 가지고 같이 연동해서 계산할 수도 있다고 보지만 시점부를 이미 큰 것을 완화해 줬는데 이 액수조차 또 여기서 더 확대하는 것은 맞지 않다, 국민들에게 설명할 수 있는 근거가 있어야 된다 이런 말씀드리고.

저는 6000만 원 기준 안, 6000~4000 안이 가장 합리적이다. 그래서 시점부를 건드릴 수 없다면 이 액수도 저는 다른 액수가 되어야 된다는 입장을 분명히 말씀드립니다.

○소위원장 김정재 면제를 6000으로, 심상정 위원님 의견 잘 들었고요.

이게 오늘 다섯 번째 논의입니다. 그래서 사실은 우리가 오늘은 전례없이 여야가 각자 모여서 굉장히 심도 깊게 또 논의를 해서 8000 정도로 하자 그랬는데 심상정 위원님이 조금 다른 의견을 제시해 주셨는데, 심상정 위원님께서 좀 양해를 해 주신다면 저희가 오늘 이것은 좀 여야가, 물론 심상정 위원님께서 당연히 야당이시지만 오늘은 좀 통과를 시켰으면 하는데 어떠신지요?

○심상정 위원 그러니까 저도 저 개인의 의견이

아니고요 당 차원도 있고 여러 관련돼 있는 전문가들 또 시민사회계 의견이 그렇습니다. 가장 강력한 의견이 시점부를 변경하면 안 된다는 거예요, 이것 올려 줘도. 그런 견해인데, 제가 그 부분에 대해서는 저희 뜻대로 다 할 수 있는 게 아니기 때문에 그것은 어쩔 수 없다고 보고.

그러나 이 액수는 어떤 기준으로 이것을 올렸냐, 이게 국민들에게 설명이 돼야 되잖아요.

○소위원장 김정재 좀 전에 저희가 심상정 위원님 안 계실 때 잠시 김병욱 위원님께서 또 다른 위원님들도 물론 다 동의를 하시지만 2006년부터 23년까지 아파트 중위가격이 2.7배 정도 상승했고 그리고 이게 사실 기대수익에 대한 환수다라는 점을 고려했을 때 한 8000 정도가 맞겠다라는 의견을 주셨습니다. 그래서 위원님들이 모두 다 동의를 하신 상황이거든요.

○심상정 위원 그런데 이런 것을 봐야 되거든요. 기대수익만 중요한 게 아니고 이것은 어쨌든 공공의 조력을 통해서 창출되는 이익이라는 점에서 보면 형평성이 있어야 돼요.

우리가 지금 깡통전세 전세사기 당한 분들이 보증금 삼사천만 원을 회수 못 해 가지고 목숨을 끊고 있는 상황입니다. 그런 데서 돈 1000만 원은 엄청나게 중요하다고 생각하는데 사실 이런 것을 해서 어려운 사람들의 박탈감 같은 것을 완충하는 그런 의미의 부담금이거든요. 그런 측면에서 보면, 한번 여러분들이 생각해 보세요.

미추홀구나 이런 데서 돌아가신 청년들 최우선 변제금 삼사천만 원 못 받아서 돌아가신 거거든요. 지금 전세사기 인증된 사람만 1만 명입니다. 그런 상황도 고려를 해야 됩니다.

○김학용 위원 이 재건축초과이익 환수에 관한 법률 관련해 가지고 그동안 많은 진척을 해서 사실 어렵게 위원님들의 접점이 대개 만들어졌다고 저는 생각이 됩니다.

그래서 심상정 위원님이 말씀하신 것도 심상정 위원님이 속한 정당 입장에서 충분히 하셔야 될 말씀이라고 생각이 됩니다. 그러나 이게 사실은 노무현 정부 때 2006년도에 만들어지고 나서 한번도 부과기준이 바뀌지 않아 가지고 현실과 맞지 않은 것은 일반적인 분들의 대다수 생각이라고 저는 봅니다.

그래서 21대 국회가 유종의 미를 거둘 수 있도록 심상정 위원님께서 넓으신 마음으로 양해해주시기를 부탁을 드리고, 그렇게 도와주시기를

부탁을 드립니다.

○**심상정 위원** 아니, 현실화시켜야 된다는 것을 제가 반대한 적 없습니다. 그런데 국민 정서를 고려해야 돼요.

○**소위원장 김정재** 일단 소위에서는 충분히 의견을 개진하는 거니까, 저희가 12시까지 끝낸다고 그랬으니까 원활한 회의 진행을 위해서 잠시한 2분만 정회하도록 하겠습니다.

그러면 정회를 선포합니다.

(11시53분 회의중지)

(11시59분 계속개의)

○**소위원장 김정재** 의석을 정돈하여 주시기 바랍니다.

회의를 속개하도록 하겠습니다.

그러면 의사일정 제5항부터 제7항까지를 계속하여 심사하도록 하겠습니다.

정회 시간을 이용해서 논의를 했고요. 심상정 위원님은 위원님 개인뿐만 아니라 정당의 입장이거나 이런 것을 충분히 피력하셨습니다. 그런데 정말 송구스럽게도 여야에서 금액 결정을 8000만원과 5000만 원으로 하는 것으로 해서 지금 이 법안을……

○**김병욱 위원** 분명히 해 주세요. 면제금액 8000, 과세구간 5000.

○**소위원장 김정재** 예. 면제금액 8000, 과세구간 5000으로 정리를 해서, 저희가 이 법안을 올해에는 한 다섯 번 논의했는데 많은 논의를 한 결과 오늘 위원님들께서, 이 부분은 정리를 하도록 하겠습니다.

지금 시간이 좀 없는데요. 수석께서 나머지……

○**심상정 위원** 뭘 어떻게 한다고요?

○**소위원장 김정재** 아까 면제금액 8000하고 그 다음에 과세구간은 5000으로요.

○**심상정 위원** 각 당의 입장이 있으니까요. 저희는 재건축초과이익 환수 기준이 한 15년 됐기 때문에 현실화돼야 된다는 데 대해서는 전적으로 공감하고 물가상승률만큼 현실화하는 것이 가장 바람직하다 그렇게 말씀드렸고 그 이상으로 하는 것은, 지금 부동산 가격도 많이 내려가고 있을 뿐만 아니라 한쪽으로 전세사기 피해자들이 최소 변제금 삼사천을 못 받아서 돌아가시는 분들이 많이 있습니다. 그런 점을 고려할 때 이 기준으로 하는 것이 가장 바람직하다고 생각하고 현재 양당이 합의한 8000, 5000에 대해서는 동의하기 어렵습니다.

○**소위원장 김정재** 예, 소수의견으로 남겨 두겠습니다.

○**심상정 위원** 그렇게 해 주시기 바랍니다.

○**소위원장 김정재** 그다음에 간단하게, 1번하고 몇 번이지요?

○**수석전문위원 박재유** 1번하고 8번 9번 사항인데요. 간단하게 보고드리겠습니다.

○**소위원장 김정재** 예, 저희가 리뷰는 다 한 번씩 했으니까 간단히 설명해 주세요.

○**수석전문위원 박재유** 먼저 자료 2페이지입니다.

김정재 의원안 제2조제1호는 공공시행자, 신탁업자, 주민합의체가 시행하는 소규모재건축 사업에 대해서도 재건축부담금을 부과하려는 내용이 되겠습니다.

이와 관련해서는 7페이지에 수정의견이 있는데요. 경미한 자구 수정에 해당되는 내용입니다.

다음은 8번 항목, 페이지로는 44페이지입니다.

김정재 의원안 제15조제3항은 국토교통부장관이 일시적 1세대 2주택자에게 재건축부담금을 감경하는 경우 감경 금액에 상당하는 금액의 담보를 제공받도록 하는 내용입니다.

이와 관련해 가지고 46페이지에 정리되어 있는 바와 같이 일시적 2주택자의 감면을 위한 담보 제공 의무 조항은 과도한 규제로 감면 조건 불이행 시 환수 조치를 하면 된다는 의견을 김희국 위원님과 맹성규 위원님께서 주셨고, 국토교통부도 담보 제공 의무를 삭제하고 처분 기간을 명확히 통지하는 것으로 수정하는 데 대해서 동의를 했습니다.

이를 반영해서 49페이지의 수정의견에 이러한 내용들을 담았습니다. 나머지는 경미한 수정 사항들입니다.

다음은 51페이지, 마지막 부분입니다.

김정재 의원안 제17조의2는 부과종료시점에 1세대 1주택자이고 만 60세 이상인 조합원에 대해 재건축부담금의 납부유예를 허가할 수 있도록 하는 내용입니다.

이와 관련해서 53페이지를 보시면 만 60세 이상인 경우에는 퇴직 등으로 인해서 정기적인 수입이 많지 않을 가능성이 있고, 1세대 1주택자의 경우 해당 주택을 처분하지 않으면 재건축부담금을 일시에 납부하기 어려울 수 있으므로 해당 주택을 타인에게 처분하는 시점까지는 재건축부담금의 납부를 유예할 수 있도록 납부유예제도를

신설할 필요가 있을 것으로 생각이 됩니다.

54페이지의 수정의견은 경미한 자구 수정에 해당되는 내용들입니다.

이상 보고를 마치겠습니다.

○소위원장 김정재 정부 측 의견 주십시오.

○국토교통부제1차관 김오진 전문위원 검토보고에 동의합니다.

○소위원장 김정재 위원님들 의견 주십시오.

○심상정 위원 지금 제가 정확히 내용 이해를 잘 못 했는데요. 그러니까 납부유예 기준이 뭐라고요?

○소위원장 김정재 1가구 2주택 그다음에……

○심상정 위원 60세 이상?

○소위원장 김정재 그렇지. 60세 이상인데 그 집을 팔지 않으면 돈을 못 내는……

○심상정 위원 60세 이상 소득 없는 분들에게 과세이연을 해 준다 이런 뜻이네요?

○수석전문위원 박재유 예, 결국 집을 팔 때는 내야 되지만요.

○심상정 위원 예, 알겠습니다.

○소위원장 김정재 위원님들 더 이상 의견이 없으시면 토론을 종결하고 의결하도록 하겠습니다.

의사일정 제5항부터 제7항까지 이상 3건의 재건축초과이익 환수에 관한 법률 일부개정법률안은 각각 본회의에 부의하지 아니하고 지금까지 심사한 결과를 반영하여 이를 하나의 위원회 대안으로 제안하고자 하는데 이의 없으십니까?

(「없습니다」하는 위원 있음)

가결되었음을 선포합니다.

오늘 오전 회의는 이것으로 마치고 원활한 회의 진행을 위해서 잠시 정회하였다가 오후 2시에 속개하도록 하겠습니다.

정회를 선포합니다.

(12시05분 회의중지)

(14시09분 계속개의)

○소위원장 김정재 의석을 정돈하여 주시기 바랍니다.

회의를 속개하도록 하겠습니다.

법률안을 계속하여 심사하도록 하겠습니다.

8. 주택도시기금법 일부개정법률안(김병욱 의원 대표발의)(의안번호 2118997)

9. 주택도시기금법 일부개정법률안(맹성규 의원 대표발의)(의안번호 2124645)

10. 주택도시기금법 일부개정법률안(권영세 의원

대표발의)(의안번호 2125060)

11. 주택도시기금법 일부개정법률안(김정재 의원 대표발의)(의안번호 2125157)

12. 주택도시기금법 일부개정법률안(최인호 의원 대표발의)(의안번호 2125294)

○소위원장 김정재 다음은 의사일정 제8항부터 제12항까지 이상 5건의 주택도시기금법 일부개정법률안을 일괄하여 상정합니다.

수석전문위원님 보고해 주십시오.

○수석전문위원 박재유 보고드리겠습니다.

자료 1페이지 되겠습니다.

1번, 주택도시보증공사의 법정자본금 상향 조정에 관한 사항입니다.

주택도시보증공사의 법정자본금은 비교표에 나와 있는 바와 같이 현행 5조 원인데 김정재 의원안은 10조 원으로, 최인호 의원안은 12조 원으로 상향하려는 것입니다.

주택도시보증공사의 법정자본금은 2015년 1월 주택도시기금법 제정 당시 규정한 5억 원에서 지금까지 변경되지 않았는데 2023년 10월을 기준으로 주택도시보증공사의 자본금은 3조 4442억 원으로서 법정자본금 대비 자본금 납입률은 68.9% 수준입니다.

다음, 2페이지 봐 주시기 바랍니다.

그런데 주택도시보증공사의 보증실적 및 보증잔액은 전세·임대보증 등 정책보증 수요가 늘어남에 따라 매년 가파르게 증가하고 있고 2015년 대비 2022년 보증실적은 56% 보증잔액은 123%가 증가하였으며 2023년 9월 기준으로 보증잔액은 593조 2000억 원에 달하고 있습니다.

3페이지 하단 부분 봐 주십시오.

또한 국토교통부에 따르면 주택도시보증공사 보험업 국제회계기준인 IFRS17을 2023년 결산 시부터 도입할 경우 보증보험 부채 시가평가에 따른 필요준비금의 증가 그리고 손실금액 즉시 반영 등으로 인해 직간접적인 자본 감소가 예상되는 상황입니다.

5페이지 하단을 봐 주십시오.

따라서 주택도시보증공사의 보증잔액 및 대위변제액 증가, 주택시장 안정화 및 임차인 보호 등을 위한 보증의 지속 필요성, 보험업 국제회계기준인 IFRS17의 도입으로 인한 자본감소 효과, 정부의 출자 계획 등을 감안할 때 법정자본금 상향 조정할 필요가 있는 것으로 보이며 법정자본금 액수는 주택도시보증공사의 재무상태, 보증

잔액, 채권회수 규모 등을 종합적으로 면밀하게 분석하여 정할 필요가 있을 것으로 생각이 됩니다.

다음은 13페이지 봐 주시기 바랍니다.

2번, 주택도시보증공사의 보증 총액한도와 관련된 사항입니다.

권영세 의원안 제27조는 주택도시보증공사가 행할 수 있는 보증의 총액한도, 이른바 보증배수를 현행 자기자본의 70배에서 자기자본의 90배로 상향하는 내용입니다.

다음 14페이지 상단 부분 봐 주십시오.

그런데 주택도시보증공사의 보증배수는 전세·임대보증 등 정책보증 수요가 늘어남에 따라 최근 3년간 가파르게 증가하였고 최근 보증사고에 대한 대위변제의 급증으로 자기자본이 급감함에 따라 2024년도에는 보증한도인 자기자본의 70배를 대폭 초과하여 자기자본의 368.1배가 될 것으로 전망이 되고 있습니다.

16페이지 되겠습니다.

따라서 개정안은 최근 주택도시보증공사의 대위변제 증가, 주택시장 안정화 및 임차인 보호 등을 위한 보증의 지속 필요성, 보험업 국제회계기준인 IFRS17의 도입으로 인한 회계상의 자본감소 효과, 주택도시보증공사의 자본금 확충 방안 등을 종합적으로 고려하여 판단할 필요가 있다고 보았습니다.

참고로 개정안은 보증의 총액한도를 조정하는 것을 2027년 3월 31일까지 한시적으로 적용하고 있는데 이는 보증배수 확대가 중장기적으로 주택도시보증공사의 재정건전성 및 보증의 신뢰도 저하로 이어질 우려가 있어서 보증여력 확보라는 당면 과제를 해결한 이후에는 다시 적정 수준으로 보증배수가 조정될 수 있도록 하기 위한 취지로 이해가 됩니다.

다음은 20페이지 되겠습니다.

3번, 주택도시보증공사의 업무범위에 전세보증금반환보증을 추가하는 내용의 김병욱 의원안 및 맹성규 의원안 제26조제1항제2호가 되겠습니다.

22페이지 검토의견을 봐 주시기 바랍니다.

전세보증금반환보증은 2017년에 도입되어 주택도시보증공사가 2023년 현재까지 수행하고 있는 업무이므로 그 법적 근거를 마련하려는 개정안 제26조제1항제2호는 특별한 문제가 없는 것으로 보입니다.

다음은 23페이지, 4번 사항입니다.

맹성규 의원안 제26조제3항 및 제4항은 주택도시보증공사는 가입된 전세보증금반환보증에 대해서 보증이행 책임을 지니고, 이를 위해 다른 기관과 연계된 권리를 확보하도록 근거조항을 신설하는 내용이 되겠습니다.

24페이지 검토의견입니다.

24페이지 하단부터 25페이지에 정리되어 있는 바와 같이 보증사고가 발생하면 임차인은 주택도시보증공사에 보증채무의 이행을 청구하는데, 주택도시보증공사는 전세보증금반환보증 약관에 따라서 임차인의 대항력 및 우선변제권이 상실된 경우 그리고 보증효력이 발생하지 않는 경우, 사기 또는 허위의 전세계약인 경우, 전세보증금 대출이 다른 금융기관에 담보로 제공된 경우 등의 사유가 있는 때에는 보증채무의 전부 또는 일부에 대하여 보증책임을 부담하지 않고 있습니다.

26페이지 하단 부분입니다.

임차인은 통상적으로 전세보증금의 일부를 전세자금 대출을 통해 마련하고 있는데 이에 따라서 은행은 전세자금 대출에 대한 채권을 보유하고 보증기관에 이 채권에 대한 보증을 가입하게 됩니다.

이때 보증기관 중 주택도시보증공사는 임차인이 보유하고 있는 전세보증금반환채권을 양도를 받고, SGI서울보증은 대출은행으로 하여금 전세보증금반환채권에 질권을 설정하게 되는데 이에 따라서 임차인의 전세보증금에 대한 우선변제권이 보증기관에 승계되거나 우선변제권이 상실되게 됩니다.

다음은 28페이지 되겠습니다.

개정안과 관련하여 국토교통부는 보증가입자에 대해서 임차인의 우선변제권 등의 법적 권원과 무관하게 모두 변제하도록 하는 경우 주택도시보증공사가 대위변제액에 대한 채권회수가 불가능한 상황이 발생할 가능성이 있으므로 주택도시보증공사 또는 정부의 재정에 과도한 부담을 미칠 수 있고, 임차인의 주의의무 해태 또는 제도의 악용 가능성이 있으므로 신중한 검토가 필요하다는 입장입니다.

이상 보고를 마치겠습니다.

○소위원장 김정재 차관님, 정부 측 입장 주십시오.

○국토교통부제1차관 김오진 전문위원님 검토보고 내용에 동의합니다.

○소위원장 김정재 모두 다요?

○**국토교통부제1차관 김오진** 그중에서 맨 마지막에 전세보증금반환보증에 대한 그것도 다 동의합니다, 지금까지 말씀하신 것.

○**소위원장 김정재** 김병욱 의원안, 맹성규 의원안, 권영세 의원안, 김정재 의원안, 최인호 의원안, 모두 다 동의한다는 겁니까?

○**국토교통부제1차관 김오진** 전문위원 검토의견에 동의한다는 말씀입니다.

○**소위원장 김정재** 예, 내용에 동의한다는 게 아니라 검토의견에.

다음은 위원님들 의견 주십시오.

○**맹성규 위원** 27페이지요.

○**소위원장 김정재** 예, 맹성규 위원님.

○**맹성규 위원** 전세사기가 실질적으로 벌어졌을 때 나는 보증보험을 들어서 당연히 신의성실의 원칙 또는 사회의 기대가능성, 내가 보증보험에 들었는데 이러이러한 이유로 해 가지고 보증을 안 해 줘요. 그래서 이것을 바로잡고자 하는 거예요. 그러면 보증이 왜 필요하냐고.

그래서 이것을 이렇게 그냥 남의 얘기하듯이 하시면 안 되는 것이고. 이것은 앞으로 전세사기가 일어났을 때 피해를 예방하는 아주 중요한 수단인데 만일에 이러한 방법을 택하지 못한다면 보증보험을 들었을 때 어떻게 보증을 담보할 수 있는지 방안을 내놔야지, 무조건 이렇게 반대하시면 안 되는 것 아닙니까.

다 좋은데, 사람이 그렇잖아요. 보증보험을 왜 들어? 이거하고 유사한 게 중개 쪽에 있는데 그것은 나중에 공인중개사법 올라오면 얘기하도록 하고. 상식적으로 어떻게 해야 됩니까? 방법을 찾아주세요.

○**국토교통부제1차관 김오진** 가입자가 귀책사유가 있다든가 그다음에 HUG가 법적 권원을 확보하지 못하는 경우까지 다 HUG보고 책임을 지라고 하는 것은 좀 과도하다는 생각이 들고요. 위원님이 지적하신 그 부분은……

○**맹성규 위원** (자료를 들어 보이며)

이것을 얘기하는 거예요.

○**국토교통부제1차관 김오진** 그 부분은 정보를 서로 이렇게, HUG가 정보를 사전에 제공받는다든지 이런 제도적인 개선책을 먼저 만들어 내는 게 더 선행되어야 될 일이 아닌가 싶습니다.

○**맹성규 위원** 그게 아니고 대출받으려면 어차피 전세대출을 받잖아요.

○**국토교통부제1차관 김오진** 그러니까 그 부분

은 제도적인 개선으로 먼저 그런 부분을 선행하고 아니면 지금 위원님 지적하신 그런 내용들을 조금 더 보강하기 위해서 저희가 단서규정을 만들어 달든지 이런 방법은 찾아봐야 될 것 같습니다.

○**맹성규 위원** 법안이 올라왔는데 단서조항도 안 찾아보고 대안이 없어요?

○**국토교통부제1차관 김오진** 지금 위원님이 그렇게 지적하신 부분에 대해서는 일단 HUG한테 너무 과도한 책임을 지우는 부분이 있으니까.

○**맹성규 위원** 좋아요. 그러면 HUG한테 과도한 책임이면 이것을 풀어내는 방법을 대안을 제시해 주셔야지.

이게 황당해서 그런 게, 특히 고가 5억 이상된 전세사기 피해자가 있어요, 실질적으로. 그런데 이 사람은 보증도 들었어. 그런데 결론이 뭐냐, 재판을 하라는 거야.

일반적으로 보세요. 보증을 들어 놓으면 내가 기대 가능성이 있는 것 아니야. 내가 보증을 들었으니까 최소한 이만큼의 피해는 내가 저기를 받겠구나. 그렇게 보증을 들었는데 보니까 금융기관 간에 왔다 갔다 어떻게 해서 이거 질권 설정해 놓고 하니까 여기다 예외사유로 해서 이런 경우는 안 된다. 그러면 이 사람이 보증보험을 들겠어요, 이거 안 되면? 보증료는 왜 받아?

질문을 드릴게요.

이거 안 해 주는 건 좋다 이거야, 여러 가지 여건상 과도해서 그러면 이것을 풀어내는 방안을 가져오셔야지, 이 경우를 풀어내 줄 수 있는. 아니, 보증료 왜 받아. 그렇지 않습니까?

○**국토교통부주택정책관 김효정** 지금 현재는 HUG가 보증 가입을 신청을 받았을 때 그 보증금에 다른 질권이 설정되어 있는지 아니면 그 사람이 신청한 그 계약의 내용에 허위가 있는지 이런 것들을 현재의 제도상으로는 HUG가 파악할 수 있는 방법이 없습니다.

○**맹성규 위원** 아니, 그렇게 무책임하게 말씀하시면 안 되지, 정부에서. 법안을 내놔으니까 이게 안 되면……

○**국토교통부주택정책관 김효정** 그래서 이 법안을 조금 수정을 해서 앞으로는 HUG가 가입 신청을 받을 때 다른 유관기관들에게 정보를 제공함으로써 가입 신청 시부터 그러한 사항들을 사전에 파악해서 가입 여부를 가릴 수 있도록 하는 방안으로 제도개선을 할 필요가 있다고 보여

집니다.

○**맹성규 위원** 오케이. 그것은 한발짝 앞으로 나간 건 맞지만 맹점이 또 있는 거예요.

뭐냐 하면 예를 들어서 그렇게만 해 주면 이런 구조 안에 있는 사람들은 보증보험 못 가입하는데? 가입이 안 되는 거잖아. 그렇지요? 그런데 여기서 핵심은 뭐냐 하면 전세사기 피해를 당한 사람을 구제할 수 있는 방안을 마련해 달라는 거지. 지금 얘기대로 HUG가 네 업무 철저히 하고 네 채무부담을 줄이는 방안을 찾자는 게 아니라니까. 지금 포인트가 잘못되신 거지.

저는 너무 안타까운 게 이런 사람들은 어떻게 됐든 간에 제도가 만들어지기 전에 사기를 당했는데 보증을 못 받아. 그리고 나중에 제도를 보완한다고 하는데 이것은 피해자들에 대한 보완이 아니라 HUG가 채무건전성을 유지하는 더 나아지는 그런 보완이지.

그러면 좋다 이거야. 그렇게 하시면 전세사기 당한 사람은 어떻게 보완할 것인지 방안을 내놓으셔야 되는 것 아닙니까. 저는 좀 문제가 있다고 생각합니다.

○**심상정 위원** 저 의견 있습니다.

○**소위원장 김정재** 예, 심상정 위원님.

○**심상정 위원** 오늘 HUG 개선, 지금 보증한도 늘리고 법정자본금 늘리고 불가피한 점이 있는데요. 그럼에도 불구하고 이것을 하려면, 국정감사 때부터 HUG에 지적된 문제에 대한 개선방안을 가져오라고 했고 오늘 소위 때 가져온다고 했는데 말씀하셨어요, 누가? HUG에서 오셨어요?

○**국토교통부제1차관 김오진** 이것 좀 자세하게 설명을 따로……

○**심상정 위원** 제가 주문했던 것은 미리 말씀을 드릴게요.

우선 보증기준을 상향해야 됩니다. 현실 전세 가율에 맞는 수준으로 하향 조정을 해야 되고, 주택유형별로 보증기준을 차별화하고, 임대인당 보증건수를 제한해야 돼요. 국가가 보증 서 주는데 한 사람이 500채 1000채 있어도 다 보증을 서 주면 도대체 전세사기 치라고 아예 그냥 HUG가 독려하는 것밖에 아니다 저는 그렇게 보거든요. 그렇게 돈이 많습니까, HUG가?

두 번째로는 민간임대사업자 보증 관리인데요.

차관님, 지금 민간임대사업자 보증 얼마나 들었는지 아세요?

○**소위원장 김정재** 아시는 분이 답변해 주세요.

○**국토교통부주택정책관 김효정** 민간임대사업자 보증 사고 많이 늘고 있습니다.

○**심상정 위원** 사고가 아니라 보증 가입을 의무화했잖아요, 20년도에. 지금 8.3%밖에 가입 안 했어요. 그런데 아무런 조치를 안 하고 있어요. 그러면 법은 뭐하러 만들어요? 이 부분 개선책을 가지고 오세요.

지금 민간임대사업자 보증 부실로 인해서 전세사기 피해자들이 엄청나게 늘어나고 있는데, 지금 법 만든 지가 20년인데 8.3%밖에 가입을 안 했는데 아무런 조치도 안 하고 있단 말이야. 그러고서 자꾸만 돈만 올려 달라면 못 올려줍니다.

그다음에 세 번째는 지금 임대사업자 보증 관리와 관련해서 허위서류 제출 등으로 보증 미가입 사례가 많이 발생했어요. 부산 같은 경우가 그렇잖아요. 이 부분 대책을 어떻게 마련할 것인지.

그다음에 계약 전에 HUG 보증 가입이 가능한 주택인지 이 부분에 대해서도 판단할 수 있는 사전정보를 제공은 해야 됩니다. 이런 부분과 관련해서 먼저 말씀을 해 주세요. 안 그러고 돈으로만 다 때울 수는 없는 것이지 않습니까?

○**소위원장 김정재** 지금 자료 준비하는 데 시간이 걸리는 것 아니에요?

○**국토교통부제1차관 김오진** 그건 설명이 지금 될 것 같습니다.

○**국토교통부주택기금과장 전성배** 주택기금과장 전성배입니다.

심상정 위원님 말씀하신 것처럼 현재 준비하고 있거나 진행하고 있는 상황 설명을 드리겠습니다.

먼저 지금 전세반환보증 가입을 함에 있어서 부채비율이 너무 높아 가지고 주택유형별로 차등화한다거나 부채비율을 강화해야 되는 것 아니냐라는 말씀을 주셨는데요. 일단 저희가 부채비율 강화하는 것은 23년 5월 달에서 100%에서 90%로 이미 강화를 한 번 한 바 있고요. 그다음에 주택유형별로 적절한 부채비율이 어느 정도 수준 일지는 저희가 연구용역을 통해 가지고 제도개선 방안 용역을 진행하는 중에 있습니다.

전세반환보증과 함께 임대보증금 반환보증도 같이 하고 있는데요. 그 부분에 대한 개선방안도 같이 검토해 가지고 보고드릴 수 있도록 하겠습니다. 다만 이 전세반환보증이나 임대보증금 보증에 대해서 부채비율을 강화하는 것에 대해서는 반대급부로 임차인들의 피해도 있을 수 있기

때문에 적정 수준에 대해서는 저희가 심도 있게 검토한 다음에 보고를 드려야 될 것 같습니다.

두 번째, 임대사업자들이 임대보증금 반환보증에 가입할 때 허위 서류 등을 제출해 가지고 보증 가입하는 데 문제가 있다는 말씀을 주셨는데요.

일단 허위 계약서 작성하는 것들에 대해서는 형법상 사기죄에 해당되기 때문에 각종 형사처벌과 민간임대특별법상 과태료 등을 부과하고 있고 그게 확인될 경우에는 등록임대사업자를 말소하도록 운영 중에 있습니다.

다만 임대인들에게 도덕적 해이가 발생할 수 있기 때문에 이런 경우에 대해서는 보증 신청할 때 계약정보를 제공하도록 하고 있고요 보증수단을 강화하는 방법을 검토 중에 있습니다. 이것도 개선방안이 마련되면 같이 보고드리도록 하겠습니다.

○심상정 위원 서울보증보험은 임대인당 1건만 보증 서 주는 것 알고 있지요?

○국토교통부주택기금과장 전성배 지금 말씀 주신 것처럼 임대인당 1건씩 보증 가입하는 것이 HUG 입장에서는 재무건전성이나 재정건전성에 도움이 되지만 거꾸로 임차인 입장에서는 동일한 임대사업자가 가지고 있는 주택에 다른 임차인이 1건을 가입했다는 이유만으로 본인의 보증 가입이 거절될 수 있기 때문에 저희가 적정 수준이 어느 정도인지 검토를 해 봐야 될 것 같습니다.

○심상정 위원 고양이 쥐 생각하는 거예요. 그래 가지고 결국은 다 거리로 나앉았잖아요. 이 부분에 대해서는 따로 또 토론을 하겠습니다.

○국토교통부주택기금과장 전성배 세 번째 보증 가입 전에 계약 내용을 먼저 알 수 있도록 임대인 정보를 먼저 알 수 있도록 해 달라는 말씀이신데요.

현재 저희가 안심전세업을 통해서 보증 가입이 가능한 적정 시세라든지 임대인의 과거 국세 체납 사실 여부 등을 조회할 수 있도록 기능을 제공하고 있습니다. 다만 홍보가 덜 되어 있는 부분이 있다든가 임차인들이 활용하는 데 부족한 부분이 있다면 저희가 제도개선을 통해 가지고 보다 많은 정보를 적시에 제공할 수 노력하도록 하겠습니다.

○심상정 위원 그러니까 지금 HUG 보증이 임대인당 몇 채까지 해 주는지는 알고 계시지요?

○국토교통부주택기금과장 전성배 HUG에서는

지금 임대인당 보증 가입의 건수를 제한하고 있지는 않고요.

○심상정 위원 600건까지 해 줬어요, 600건까지.

○국토교통부주택기금과장 전성배 그럴 수 있다고 알고 있습니다.

○심상정 위원 그것은 신용보증기관이 말도 안 되는 일이라고 보거든요, 어떻게 이런 식으로 하는지. 임차인 핑계 댈 일은 아니라고 봐요, 또 다른 방법이 많이 있기 때문에.

○소위원장 김정재 되셨습니까?

다음, 서범수 위원님 질의해 주십시오.

○서범수 위원 저는 HUG 자체적으로도 뭔가 좀 제도개선이든지 이런 건 해 줘야 된다고 보는 데요. 예를 들면 사기 또는 허위로 전세계약서를 냈을 경우 또는 예를 들면 전세보증금 대출이 다른 금융의 질권으로 설정돼 있는지 아무것도 확인 안 합니까, HUG 입장에서는? 확인을 합니까 안 합니까?

○국토교통부주택정책관 김효정 확인을 하기 위한 노력을 하고 있기는 합니다만……

○서범수 위원 무슨 노력이에요? 노력 안 한 것 같은데?

○국토교통부주택정책관 김효정 그런데 사실상 현실적으로는 그 계약의 진위 여부를 다……

○서범수 위원 그냥 가만 앉아서 들어오는 서류만 접수하고 신청을 하면 보증을 해 주네요?

○국토교통부주택정책관 김효정 그 진위 여부를 확인할 수 있는 공적 계약관계의 어떤 공적 서류에의 접근이라든지 다른 금융기관에의 접근에 있어 가지고 HUG가 제도적으로 한계가 있기 때문에 그런 제도……

○서범수 위원 자꾸 한계가 있다고 이러는데 조금 전에 이야기한 것대로 예를 들면 전세보증금 반환보증을 명문화해서 이행 책임을 명문화하기 이전에, 그것도 나중에 해야 될 필요는 있겠지만 하기 이전에 HUG 자체적으로 이 부분에 대해서는 한번 걸러주는 기능을 만들어야 된다.

○국토교통부주택정책관 김효정 그러니까 법적으로 HUG가 그런 정보에 접근할 수 있도록 개선을 해서……

○서범수 위원 제도 개선 방안을 만들어 가지고 다시 한번 말씀을 해 주시는 게 안 맞겠나, 이것은.

○국토교통부주택정책관 김효정 예, 그렇게 하겠습니다.

○**서범수 위원** 그리고 난 뒤에 나중에 이행 규정을 명문화하자든지 그런 절차를 밟아 주는 게 순서가 안 맞겠나 싶어서 그런 거예요.

○**소위원장 김정재** 또 다른 위원님 안 계십니까?

김민철 위원님.

○**김민철 위원** HUG가 보증만 해 주고 그다음에 관련, 제가 지난 국감 때도 이야기를 했는데 그렇게 되면 HUG의 자본이 기업인들한테 많이 가거든요, 부실 되는 데. 그걸 다 물어 줘야 되잖아요. 그래서 그 대책을 장관도 세우겠다고 했는데 대책을 전혀 세우고 있지 않나요?

쉽게 이야기를 하면 HUG는 보증만 해 주면 그걸 가지고 은행에서 받잖아요. 그런데 은행에서는 그걸 해 줬는데, 여기서 보증을 다 해 줬는데 사업자가 부도가 나는 거예요. 그러면 그건 어떻게 합니까? 그래서 쉽게 이야기하면 은행에서 그걸 하더라도 HUG가 부실한 사업자나 보증해 주는 사람에 대해서 관리하는 방안을 어떻게 하면 나오지 그걸 마련하기로 했었어요.

그런데 지금 국장님 나와서는 그런 이야기가 전혀 없다는 듯이 이야기를 하면 어떻게 돼요, 그게 국정감사 때 나왔던 이야기인데?

○**국토교통부주택정책관 김효정** 그러니까 임대사업자 보증을 가입할 때 임대사업자와의 관리를……

○**김민철 위원** 그러니까 쉽게 이야기하면 보증을 해 주는 사람들에 대한 관리를 해야지 HUG 돈이 나가지 않는다는 이 말이에요.

○**국토교통부주택정책관 김효정** 임대사업자 관리를 말씀하신……

○**김민철 위원** 예.

○**국토교통부주택정책관 김효정** 제가 지금까지 들었던 것은 어떻게 보면 개인보증에 좀 더 초점을 맞춰 가지고 말씀을 드렸고요.

임대사업자 보증은 가입이 의무화되어 있는데 사실 임대사업자에 대한 관리에서부터 보증가입에 대한 관리를 좀 더, 연계나 이런 것들을 철저하게 할 필요가 있다고 저희가 보고 있고요. 그런 차원에서 위원님 말씀 포함해서 지금 관련 과정에서 제도 개선을 검토하고 있습니다.

○**김민철 위원** 그래서 그 부분을 세워야 된다고 제가 이야기를 하는데 조금 전의 말씀이 할 수 있는 게 한계가 있다고 해서 말씀드린 거예요. 철저히 관리를 하셔야 된다고 저는 봅니다.

○**국토교통부주택정책관 김효정** 예, 그렇게 하겠습니다.

○**심상정 위원** 지난 8월 달에 70배로 올리는 법안 처리할 때도 개선책을 가져오라 그랬어요. 그런데 안 가지고 왔거든. 그런데 몇 달 만에 70배에서 지금 90배로 또 올리는데 아무런 대책도 없고 앞으로 검토만 하겠다. 저는 HUG가 뭔가 개선하도록 하는 전제 위에 이게 검토돼야 된다고 봅니다.

이상입니다.

○**소위원장 김정재** 지금 도시주택기금법 5개 법안이 나와 있는데 심상정 위원님 말씀대로 전체적인 개선책이나 이런 것들을 한번쯤 들어 봐야 될 필요는 있을 것 같아요. 그렇게 하고, 또 맹성규 위원님 아까 말씀하시는 것 들으셨겠지만 정부에서도 입장을 얘기했는데 사전 제도개선이 어떤 것들이 있는 건지 그런 것을 준비해 오셔 가지고 다음에 얘기를 들었으면 합니다.

그래서 주택기금의 법정자본금 상향은 위원님들이 일정 정도 동의를 하지만 딱 이 법만 통과 시키기에는 맹성규 위원님께서 같이 논의해 주셨으면 하는 사전의 부탁말씀이 있었기 때문에 오늘 조금, 정부에서는 사실 법정자본금 상향 조정이 조금 시급한 모양인 걸 알고 있음에도 불구하고 맹성규 위원님 의견을 들어서 이 법은 모두 다 다음번에 다시 한 번 더 검토하는 것으로 할 예정인데 정부는 어떠십니까?

○**국토교통부제1차관 김오진** 위원장님 말씀 주신 대로 12월 6일 날 법안소위가 한 번 더 예정되어 있으니까 저희가 그때까지 맹 위원님하고 서범수 위원님 그다음에 심상정 대표님 지적하신 그런 내용들에 대해 제도적인 개선 방안 등을 조금 더 마련해서 보고를 드리고, 사실 지금 마련 중에 있는 것들도 있고 지금 지적하신 걸 또 담아내야 되는 부분도 있으니까 해서 그때 보고를 드리고.

그리고 자본금 상향시키는 부분은 12월 말까지는 필요성이 있기 때문에 12월 6일 날 꼭 좀 부탁드리도록 하겠습니다.

○**소위원장 김정재** 예, 알겠습니다.

○**유경준 위원** 상향하는 것이 지금 시점에서는 필요할지 모르겠지만, 전세사기에 대해서 보증을 한 돈을 지급한다고 돈이 나가는 시기가 있지만 담보권은 설정돼 있기 때문에 회수하는 기간도 있을 것 아니에요. 회수하는 기간이 있어서 한

이삼 년 지나면 또 회수가 되고 할 텐데 이것을 다 90배로 올리고 하는 건 안 맞는 것 같으니까……

○국토교통부제1차관 김오진 일시적으로 할 필요가……

○유경준 위원 한시적으로 생각하시면 그것은……

○국토교통부주택정책관 김호정 지금 3년 한시로 들어가 있습니다.

○소위원장 김정재 3년 한시로?

○유경준 위원 그 부분까지 포함해서 검토를 해주세요.

○국토교통부제1차관 김오진 예, 그것은 저희도 한시적으로 지금 생각하고 있습니다.

○맹성규 위원 제가 정부한테 이 법안 다음 6일 날 논의한다는데 똑같은 일을 반복해서는 안 되잖아요. 우리가 예를 들어서 제도가 부실해서, 경험을 한번 했으면 그 제도를 보완할 수 있어야 되는 것 아닙니까.

그런 의미에서 보증을 들면 보증을 가입하면 저기를 해 줘야지, 원칙적으로. 그다음에 보증해서 걸려져서, 예를 들어서 아까 얘기한 것처럼 보증 가입이 안 됐어. 그러면 이 사람들을 어떤 방식으로, 보증이 아니면 다른 방식으로 구제할 수 있는 안을 가져와야, 지금 법안을 낸 게 전세사기 피해 대책의 앞으로의 예방 차원에서 낸 거예요, 그냥 낸 게 아니라.

그런데 HUG의 재무건전성만 생각을 해 가지고, 누가 이렇게 하면 HUG 재무건전성 높아지는 것 모르나? 지금 제가 얘기한 대로 이것은 앞으로 발생할 수 있는 전세사기 피해자들에 대한 구제책 내지는 예방 차원에서 내는 법이기 때문에 만일에 이것에 대한 대안을 가져오지 않으면 논의할 필요가 없는 거지요, 전체적으로. 명확하게 하셔야 됩니다, 이걸.

○유경준 위원 아니, 그 부분에 대해서도 같은 이유인데 검토의견에 있듯이 본인의 귀책사유나 또는 HUG의 법적 권한 밖에 있는 것들은 할 수가 없잖아요.

○맹성규 위원 지금 이것 왜 이렇게 말씀드리냐면……

○유경준 위원 본인의 귀책사유가 있으면 본인의 귀책사유를……

○맹성규 위원 들었어. 받아 줬다고. 받아 줬는데 이게 안 되는지를 몰랐다니까요, 금융기관 간의 이런 거라니까. 몰랐다니까, 당사자가.

○유경준 위원 그걸 하기 위해서는 가입자들에 대한 사전정보나 이것들을 다 파악할 수 있도록 HUG한테 법적 권한을 줘야지요. 정보를 파악할 수 있어야지요.

○서범수 위원 그런 제도 개선을 만들어 오라는 거예요.

○맹성규 위원 그렇게 만들어 오는데……

○유경준 위원 그러니까 아까 말한 것에 다 포함된다는 얘기예요.

○맹성규 위원 아니지요. 그것 말고 플러스알파를 더 해 가지고 와야 되는 게, 그렇게 되면 아까 얘기한 것처럼 HUG의 재무건전성이나 이것은 나아지는데 그러면……

○유경준 위원 아니, 그럼에도 불구하고 자기의 귀책사유가 있는 경우에는 받아 줄 수가 없잖아요, 만약에 그게 개선되고 한다면.

○맹성규 위원 아니지요.

○유경준 위원 그것까지 받을 방안을 마련하라는 식으로 들려서 그래요.

○맹성규 위원 제가 그걸 요구한 거예요, 그렇게 마련하라고.

○유경준 위원 그건 아니지요. 본인의 귀책사유가 있으면 본인의 귀책사유를 본인이 해결하고 와야지요. 그리고 HUG의 법적 권한 밖에 있는 것은……

○맹성규 위원 아니, 이게 본인의 귀책사유인가요?

○유경준 위원 본인 귀책사유지요. 본인의 귀책사유인데 그게 아니라고 하면 어떡합니까?

○맹성규 위원 그러면 말씀대로……

○유경준 위원 그 부분은 좀 보완하라고 하지요.

○맹성규 위원 플러스알파를 해 가지고 오지 않으면……

○유경준 위원 예, 그건 동의합니다. 그런데 본인 귀책사유는……

○김병욱 위원 차관님, 아까 유경준 위원님이 좋은 지적 했는데요.

HUG가 대위변제를 하고 나중에 상환을 받아야 될 것 아니에요.

지금 HUG에서 나오신 분이 계신가요?

○국토교통부제1차관 김오진 안 계십니다. 나오지는 않았습시다.

○김병욱 위원 HUG 법안인데 아무도 안 들어오는 게 말이 됩니까? 밑 빠진 독에 물 붓기 할

수는 없는 것 아닙니까.

국토부도 문제예요. 아까 말씀드렸잖아요. 법안을 통과시키려면 책임 있는 자세를 가져야지. 어떻게 HUG 관련된 중차대한 법을 논의하는데 HUG 직원 하나 배석하지 않고 이렇게 법안소위를 합니까?

그러니까 아까 유경준 위원님 지적한 대로 HUG가 대위변제를 했는데 향후 1년 2년 3년, 그것을 어느 정도 상환을 받을 수 있을지 그런 데이터를 갖고 있습니까? 아까도 우리가 법안 논의할 때도 그렇고 여러분들 데이터를 너무 안 내놔요. 그래서 그에 맞게끔 이게 어느 정도 한시적인 법을 만들어 주는 게 좋은 건지, 이걸 계속 이렇게 갈 수 없는 거잖아요. 자본금도 올리고 보증배수도 올리고 이런 걸 하면 우리가 안 되잖아요.

○국토교통부제1차관 김오진 아까 말씀드린 대로 그 자료도 미리 설명을 드리도록 하겠습니다.

○김병욱 위원 그러니까 다음에 12월 6일 날 할 때 여러분들이 대위변제를 했는데 얼마를 대위변제를 했고 1년 2년 3년 4년 5년 해서 얼마를 상환받을 수 있는지라는 그 계획표를 갖고 오셔야 됩니다. 그래야 우리가 어느 정도까지가 돼야 되고 한시를 어느 기간까지 하는 게 맞는 건지라는 판단이 설 것 아닙니까.

물론 뽀뽀하게 하고 싶지는 않아요. 좀 여유 있게 하고 싶기는 한데 그래도 기본 자료는 있으면서 회의를 해야 될 것 아니에요. 꼭 좀 만들어서 미리 의원실에 돌리세요.

○국토교통부제1차관 김오진 12월 6일 전에 미리 보고드리도록 하겠습니다.

○소위원장 김정재 정리를 잘해 주셔서 감사합니다, 계속 심사로 정리를 해 주셔서.

의사일정 제8항부터 제12항까지 이상 5건의 주택도시기금법 일부개정법률안은 계속해서 소위원회에서 심사하고자 하는데 이의 없으십니까?

(「예」 하는 위원 있음)

없으면 가결되었음을 선포합니다.

13. 노후도시의 스마트도시 조성 및 지원에 관한 특별법안(김은혜 의원 대표발의)(의안번호 2101326)

14. 노후도시의 재생 및 지원에 관한 특별법안(유경준 의원 대표발의)(의안번호 2103895)

15. 노후신도시 재생지원에 관한 법률안(송석준 의원 대표발의)(의안번호 2114843)

16. 노후신도시 재생 및 공간구조개선을 위한 특별법안(김병욱 의원 대표발의)(의안번호 2114874)

17. 노후신도시 재생 및 개선을 위한 특별법안(박찬대 의원 대표발의)(의안번호 2115415)

18. 노후계획도시 활성화 및 재생 지원을 위한 특별법안(하태경 의원 대표발의)(의안번호 2115619)

19. 노후신도시 재생지원에 관한 특별법안(김도읍 의원 대표발의)(의안번호 2117177)

20. 노후신도시 재생지원에 관한 특별법안(안철수 의원 대표발의)(의안번호 2117312)

21. 신도시 재건축 특별법안(홍정민 의원 대표발의)(의안번호 2119565)

22. 노후 계획도시 재정비를 위한 특별법안(황희 의원 대표발의)(의안번호 2120356)

23. 노후계획도시 정비 및 지원에 관한 특별법안(송언석 의원 대표발의)(의안번호 2120856)

24. 노후 도시 활성화 지원에 관한 특별법안(장철민 의원 대표발의)(의안번호 2120962)

25. 노후계획도시의 녹색순환정비를 위한 특별법안(심상정 의원 대표발의)(의안번호 2121815)
(14시41분)

○소위원장 김정재 다음은 의사일정 제13항부터 제25항까지 이상 13건의 노후신도시 관련 특별법안을 일괄하여 상정합니다.

먼저 수석전문위원 보고해 주십시오.

○수석전문위원 박재유 보고드리겠습니다.

자료 맨 앞에 있는 목차를 한번 봐 주시기 바랍니다.

의사일정 제13항부터 제25항까지 13건의 제정안에 대해서는 지난 5월과 6월에 법안심사소위에서 축조심사를 통해 제정안 간의 유사점과 차이점 등을 살펴보고 수석전문위원이 국토교통부와 협의하여 정리한 수정의견을 중심으로 조문별로 보고를 드렸으며, 지난 9월 13일 법안심사소위에서는 법안심사소위 과정에서 위원님들께서 의견을 주시거나 보다 심도 있는 논의가 필요하다고 의견을 주신 위에 정리된 목차의 아홉 가지 사항을 중심으로 다시 보고를 드린 바가 있기 때문에 지난 소위에서의 논의 사항과 이를 바탕으로 당초 보고드린 수정의견 중에서 다시 수정 보완을 한 부분에 대해서만 별도로 보고를 드리는 방향으로 하겠습니다.

그러면 1페이지를 봐 주시기 바랍니다.

지난 9월 13일 법안심사소위에서는 노후계획도시

특별법안과 도시재정비촉진법 개정안이 함께 논의될 필요가 있다는 의견이 있었고, 노후계획도시 특별법은 장기적인 관점에서 주택의 안정적인 공급 확대가 가능하게 하는 근거법으로서 금년 내에 통과가 되어야 한다는 의견도 있었고, 노후계획도시의 면적 및 범위의 적절성 여부, 용적률 완화 및 안전진단특례에 관한 사항, 이주대책 수립의 적절성 등에 대한 논의도 함께 있었습니다.

아울러 노후계획도시의 정의 규정을 보완할 필요가 있다는 맹성규 위원님의 의견과 특별정비구역 지정 시 주민의 재산권 행사가 제한되므로 특별정비구역 지정 및 지정해제 시 주민들의 의견을 정확하게 반영할 수 있는 섬세한 절차 마련이 필요하다는 장철민 위원님의 의견도 있었습니다.

이와 관련해서 제2조(정의) 규정과 제17조 특별정비구역 지정의 효력 상실에 관한 규정을 수정 보완을 해 보았습니다.

먼저 2페이지 정의 규정을 한번 봐 주십시오.

특별법이 적용가능한 지역의 주민 혼란과 과도한 개발 기대 심리가 발생하지 않도록 노후계획도시의 정의 규정을 정비기본계획을 수립한 지역으로 보완할 필요가 있다는 맹성규 위원님의 의견을 반영해서 노후계획도시의 정의 규정을 당초 ‘조성 후 20년 이상 경과하고 면적이 대통령령으로 정하는 바에 따라 100만 제곱미터 이상인 지역’ 플러스 ‘제6조에 따른 수립권자가 국토교통부장관 또는 도지사의 승인 또는 협의를 거쳐 노후계획도시정비기본계획을 수립한 지역’으로 수정하는 방안을 마련해 보았습니다.

다음은 6페이지를 봐 주시기 바랍니다.

특별정비구역의 지정 제안 요건인 해당 구역 토지등소유자 과반수의 동의와 지정해제 요건을 동일하게 규정하기 위하여 당초 수정 의견에 들어 있던 문구인 ‘토지면적의 2분의 1 이상을 초과하는 토지소유자’를 삭제하는 내용으로 수정하는 방안을 마련해 보았습니다.

그 밖의 내용은 지난 법안심사소위에서 보고드린 내용과 변동 사항이 없습니다.

이상 보고를 마치도록 하겠습니다.

○소위원장 김정재 그러면 오늘은 좀 나눠서 다 의견을 듣자는 그 말이지요, 한꺼번에 하지 말고. 일단 1·2번 먼저 했습니다.

여기에 대해서 정부 의견 주십시오.

○국토교통부제1차관 김오진 전문위원 수정 의견에 동의합니다.

○소위원장 김정재 다음은 위원님들 의견 주십시오.

김민철 위원님부터 그다음에 김병욱 위원님.

○김민철 위원 2페이지에 보시면 제6조에 따른 수립권자가 교통부장관 또는 도지사의 승인 또는 협의를 거쳐 노후계획도시정비기본계획을 수립한 지역이라고 했는데 여기에서 ‘국토교통부장관 승인’은 뭐고 ‘또는 협의’는 이게 맞는 건가요?

○수석전문위원 박재유 자료 32페이지 대안을 보시게 되면 6조에서 기본계획 수립 절차에 대해서 규정을 하고 있습니다. 그중에 3항에 보시게 되면 수립권자에 따라서 승인을 받도록 각 세 가지 유형으로 나뉘어져 있는데요. 거기에 따라서 광역 같은 경우에는 국토부장관이 승인을 하게 되고 기초에서 수립하는 경우에는 국토교통부장관과 협의를 하고 그 후에 최종적으로 도지사가 승인을 하는 그런……

○김민철 위원 여기 조문이 ‘도지사의 승인 또는 협의를 거쳐’ 이게 맞냐고요.

○수석전문위원 박재유 보통 두 가지를 병기하는 경우에는 그런 식으로 입법을 하는 경우가 있습니다.

○소위원장 김정재 승인 또는 협의.

○수석전문위원 박재유 예.

○소위원장 김정재 누구와 하느냐, 누구에게 하느냐? 국토교통부장관 또는 도지사. 무엇을 하느냐? 승인 또는 협의. 이 말인 거지요.

○김민철 위원 이게 내가 이해가 안 돼서 그래요.

○소위원장 김정재 수립권자가 국토교통부장관 또는 도지사의 승인 또는 협의를 거쳐, 이 말이지요?

○김민철 위원 그러니까 승인을 거친다는 말이에요, 협의를 한다는 말이에요?

○소위원장 김정재 승인 또는 협의.

○수석전문위원 박재유 여기 지금 복합적으로 되어 있습니다. 다양한 경우를…… 그것을 법문을 다시 한번 더……

○김민철 위원 그러니까 이걸 정리를 해야지 그렇지 않으면, 국토부장관 또는 도지사의 승인 또는 협의라고 하면 이것 그냥 협의로 다 끝날 수도 있는 거고 승인을 꼭 받지 않아야 된다는 해석, 여러 가지 해석을 할 수가 있어서 그러는 겁니다.

○소위원장 김정재 32페이지의 6조 3항 1호를

보시면 특별시장 광역시장 특별자치시장 이런 경우는 국토교통부장관의 승인 또 두 번째 이런 경우는 국토교통부장관과의 협의……

○**김민철 위원** 그러니까 조문을 정리해야 된다고요, 앞부분 2조를.

○**수석전문위원 박재유** 그런데 ‘6조에 따라’라고 되어 있어 가지고 6조의 3항이 적용되기 때문에 제 개인적으로는 특별한 혼란은 없을 것으로 판단이 되는데요. ‘6조에 따라’라는 표현이 있기 때문에.

○**소위원장 김정재** 6조에 따르기 때문에 여기에 따라서 하기 때문에 큰 문제는 없는 것 같습니다.

○**수석전문위원 박재유** 6조 3항에 있는 각 호의 규정이 정리가 되는 걸로 저는 이해를 했었습니다.

○**김병욱 위원** 해석상 약간 조금 헷갈리는 건 있는데 ‘6조에 따른’이라는 전제가 있고 법 기술적으로 표현이 이럴 수밖에 없다라는 것 아니에요? 이해하겠습니다.

○**수석전문위원 박재유** 예, 이런 경우가 종종 있습니다.

○**김민철 위원** 그걸 명확히 정리를 해 주는 게 낫지 않나요?

○**수석전문위원 박재유** 한번 노력을 해 보겠습니다.

○**소위원장 김정재** 다음 서범수 위원님.

○**서범수 위원** 이것 한번 확인하려고 그래요.

일부에서 어떤 분 말씀은 정의 조항의 택지개발촉진법에 의한 것만 되지, 예를 들면 창원이나 안산같이 산업입지법에 의해서 조성된 것은 빠진 다 이런 이야기가 있어요. 그래서 거기에 대해서는 국토부에서는 어떻게 생각을 하는지.

○**국토교통부제1차관 김오진** 그건 조문만 변경하면 포함해서 할 수 있는 여지는 있을 것 같습니다.

○**서범수 위원** 관계가 없나요, 들어가도?

○**국토교통부제1차관 김오진** 예, 없을 것 같습니다.

○**허종식 위원** 그것 넣어야 될 것 같아요, 왜냐하면 법 자체가 다르기 때문에.

○**소위원장 김정재** 담당자 구체적 설명 좀 해주세요.

○**국토교통부도시정비산업과장 최병길** 국토부 도시정비산업과장 최병길입니다.

지금 법에는 택지개발촉진법 등 해서 대통령령으로 근거법을 더 확대할 수 있게 해 놔습니다. 그런데 산업법뿐만 아니라 공공주택법이나 다른 법들이 다양하게 논의가 될 수 있어서 하위 법령 시행령 제정할 때 그런 것들을 검토하는 것이 바람직하다고 보이고, 법에 넣으면 다른 법들을 다 열거해야 돼서 한계가 좀, 유연하게 대응하기 위해서 시행령에 하는 게 맞을 것 같습니다.

○**서범수 위원** 그것은 나중에 대통령령에 따로 정리를 하겠냐?

○**허종식 위원** 대통령령에다가 할 수 있다는 거지요?

○**국토교통부도시정비산업과장 최병길** 예, 맞습니다.

○**소위원장 김정재** 되겠습니까?

○**허종식 위원** 예, 됐습니다.

○**소위원장 김정재** 그러면 계속해서 논의를 하도록 하겠습니다.

수석전문위원님, 7페이지 3항부터인가요? 지난번에 2번 안 했나요, 지난번에? 수석전문위원님, 저희 1번만 했나요?

○**수석전문위원 박재유** 설명은 전부 다 했고요.

○**소위원장 김정재** 다 했지요? 모두 다 했고.

위원님들, 의견 더 이상 없으십니까? 수석전문위원님, 우리 순서가 아까 전체를 다 하신 거예요, 아니면 1·2번만 하신 거예요?

○**수석전문위원 박재유** 여기 적혀 있는, 제가 아까 별도로 보고드린 내용 이외에는 지난 소위자료와 그대로 동일하기 때문에 위원님들께서 문제를 제기하시거나 용적률이나 안전진단 그런 부분에 대해서 생각이 있으면 말씀을……

○**소위원장 김정재** 알겠습니다. 그러면 사실은 전체적으로 다 한번 리뷰를 한 두 번 정도 했기 때문에 오늘은 위원님들께서 1~9번 항 전체 중에서 혹시 의문을 가지시거나 더 심도 깊게 질의하실 내용이 있으시면 의견을 주십시오.

맹성규 위원님.

○**맹성규 위원** 의견 모아 가지고 통과시킬 거지요?

○**소위원장 김정재** 예.

○**맹성규 위원** 그러면 저는 의견을 전체적으로 말씀을 드려야 될 것 같아요.

노후 신도시 그리고 노후 도시에 살고 계신 분들의 주거환경 개선을 하는 데는 저도 전적으로 동의를 합니다.

그런데 이 법 통과와 관련해서 제가 제일 걱정스러운 것은 이 법 통화가 되면 마치 살고 계신 지역들에 내일이라도 새로운 도시가 만들어질 수 있을 거라는 오인의 가능성이 너무 높다, 그래서 잘못하면 지역 주민들께 희망 섞인 고문이 될 개연성이 높다 이런 근본적인 문제가 있고요.

그리고 사실 이 법을 제대로 적용을 하려면 실현 가능성이 높은 지역에서 시물레이션을 통해서 전국에 도입 시에 추계되는 비용 등을 계산을 한번 해 보고 법안이 발의돼야 되는데 그런 준비가 전혀 안 돼 있다.

그리고 당연히 인구가 유입되고 인근 지역에 공동화가 생기기 때문에 균형 발전 측면에서 근본적인 문제가 있다. 그리고 김희국 위원님도 말씀하셨지만 광역교통 대책에 대한 비용 분담에 대한 이러한 논의가 전혀 계획에 반영이 안 되고 수립되는 것은 차후에 또한 엄청난 부담이 될 것이다 하는 것.

그다음에 주민뿐만 아니라 임차인, 상인, 세입자에 대한 이주 대책이 필요한데 법 통과 후에 계획을 세우겠다는 것은 그냥 갈등을 뒤로 미루겠다 하는 거고요. 그다음에 용적률과 안전진단 특해도 엄청난 특혜를 주는데 이게 부담금 감면이 아니고 오히려 부담금 상향에 대한 검토가 있어야 한다. 그리고 특별법으로 재산상 이익이 발생할 수밖에 없기 때문에 환수가, 우리 아까 재건축 초과이익 환수 통과시켰지만 그런 틀 말고 다른 분야의 논의가 더 필요하다.

그리고 기존 도정법의 경우는 안전진단이 안 돼서 재건축에 어려움을 겪고 있는데 안전진단 면제 시 형평성에 문제가 발생할 수 있다. 그리고 공공시설을 건립하는 데 인구 유입이 더 늘어나기 때문에 이게 초과이익을 비롯해서 더 쾌적한 곳으로 조성될 수밖에 없고 그런 비용은 공공에서 부담을 할 수밖에 없다.

이게 근본적으로 다양한 문제를 가지고 있어요. 그런데 오늘이면 네 번째 심사를 하는 거지요. 그리고 말씀드린 것처럼 이러한 다양한 문제 외에 1·2기 신도시법 자체가 특별하게 특혜를 가진 법안이었는데 또다시 특혜를 줄 수 있다 하는 건데요.

저는 세 차례 논의 과정을 통해서 해당 문제점들이 충분히 해소되었다고 생각지 않습니다. 다만 노후 신도시 개발로 더욱 좋은 주거환경을 조성하고자 하는 법 취지에 반대하는 것이 아니기

때문에 향후 시행령 과정이나 법체계의 과정에서 충분한 논의가 있어야 될 것으로 보고 저는 이것을 동의하기가 개인적으로는 좀 어렵습니다.

이상입니다.

○조오섭 위원 저도 한 말씀 안 드릴 수가 없는데요.

조성 후 20년 경과하고 100만㎡ 이상인 지역에 대해서는 특혜를 주는 거잖아요, 어찌 보면 다시. 대한민국 전체적인 상황을 봤을 때 20년 갓 넘은 아파트를 허물고 다시 짓는다, 도로를 허물고 다시 짓는다, 다시 도로를 놓는다 등등 보면 대한민국 전체적인 파이로 봤을 때는 재정적으로 굉장히 낭비다, 국력 낭비다라는 생각이 좀 들고 더불어서 환경적 측면에 있어서도 너무나 큰 문제가 있다라고 생각이 듭니다. 그게 첫 번째 드는 생각이고요.

두 번째로는 지역에 대한 형평성에 관련된 문제인데 처음에는 1기 신도시법 이야기하다가 나중에 문제 제기를 많이 하니깐 그러면 20년 지나고 100만㎡ 이상인 지역은 다 포함되도록 해서 저희 광주 전남 지역도 8곳이 포함이 되고 전국으로 꼭 포함이 되어 있지만, 그러면 100만㎡가 아닌 곳에서 재건축을 하기 위해서 소규모 단지라든가 재건축을 하기 위해서는 안전성 심사라든가 용적률이라든가 거기에 대한 부분들은 없는 거잖아요. 거기에 대한 형평성은 없다. 이것도 문제다.

또 하나는 가능성에 대한 부분인데 대상지역을 20년 경과 100만㎡로 했기 때문에 전국적으로 51개인가 52개로 확대는 꼭 했지만 실제로 재건축이든 리모델링이든 이것을 실시할 수 있는 지역은 수도권밖에 없거든요, 실은.

그냥 이렇게 보기 좋게 하기 위해서 전국으로 확대했지, 제가 광주 문흥지구에서 사는데 실은 제가 살고 있는 지역도 20년 경과되었고 100만㎡ 이상인 지역이에요. 하지만 거기에 재건축을 한다? 언감생심이지요.

그래서 그에 대한 부분들이 있기 때문에 선뜻 좀 동의하기가 어려운 부분들이 조금 있습니다.

○허종식 위원 하자는 얘지요, 말자는 얘지요?

(웃음소리)

○조오섭 위원 어려운 부분이 있다고 봅니다.

○소위원장 김정재 위원님들 말씀하시는 그 심정은 다 충분히 이해합니다.

또 다음 의견 주실 위원님 계십니까?

심상정 위원님.

○**심상정 위원** 심정 가지고 이야기할 문제는 아닌 것 같고 냉정하게 해서 법안 심사가 이루어져야 되는데요. 그게 쉽지 않은 것 같습니다.

일단은 지금 1기 신도시 주민들의 정비 요구가 높다는 것 그것은 잘 알고 있습니다. 도시 조성한 지 한 30년 됐기 때문에 과도하게 인구 밀집도 이루어지고 또 주택 및 기반시설이 노후화되고, 그래서 주민 불편이 큼니다. 그래서 국가 지방자치단체가 도와주는 것을 저는 공감하는데 1기 신도시만 문제가 아니잖아요.

그런데 전국의 20년 된 노후 주택이 49%입니다. 절반이 20년 이상 되고 30년 된 데는 19%예요. 그러니까 노후도시 정비라는 게 어떤 특수한 사례가 아니라 우리 대한민국에서는 아주 광범위하고 장기적으로 이루어지게 돼야 될 일이고 전국의 주요 도시를 사실상 재건하는 정도의 사업이다 이거지요. 그런 전망 속에서 이 문제가 일관성 있게 준비돼야 된다는 점을 제가 말씀드리고요.

그래서 용적률하고 종상향 그 혜택만 따져 가지고 이게 주민들에게 도움이 되는 것은 아니고 실제로 실현 가능하고 지속가능하려면 도대체 뭐가 준비돼야 되는가 이것을 제대로 따져야 되는데. 제가 제일 먼저 생각나는 것은 이게 30만 이상 주민 대책이지 않습니까, 1기 신도시가. 30만 가구가 지금 살고 있어요, 1기 신도시에.

그리고 처음 조성할 때는 논밭이었지만 지금은 거기 다 사람이 살고 있기 때문에 이 사람들이 이주하면서 순환으로 할 수밖에 없잖아요. 그런데 그 부분도 여기 다른 법안을 보니까 30만을 순환 재건축을 하기 위해서 순차적으로 정비하는 순환 정비 방식을 한다고 하는데, 제가 우리 고양시를 보면 기초자치단체장이 순환 정비 사업 결정 못 합니다. 어디를 먼저 하고 어디를 유지시키고 어떻게 못 합니다.

그렇기 때문에 저는 이 부분은 대도시 권역별 협의체라고 하는 좀 더 큰 틀의 그런 기초지자체를 뛰어넘는 의사결정 구조가 있어야 된다고 생각하거든요. 그렇지 않고는 그게 해당 기초자치단체 내에서 순환을 이루기가 어렵고 절대로 그 기초 시장들이 이것 결정 못 합니다. 그런 문제를 먼저 지적을 드리고.

두 번째는 전 세계가 다 기후위기 얘기를 하는데 우리나라만 지금 거의 진공상태거든요. 지금

지어지면 하여튼 이것 다 정비하는 데 굉장히 오랜 시간이 걸리고, 우리가 2030 기후대책 가지고 이야기를 하잖아요. 그러면 당연히 녹색 주택으로 지어져야 되거든요.

그래서 저는 이걸 철저히 녹색 주택으로 지어야 되고, 녹색 건축물로 신축되거나 리모델링하도록 하는 조건하에서 용적률이라든지 여타 정부 지원을 철저히 녹색 건축물을 전제로 해서 지원할 필요가 있다 이렇게 생각이 됩니다.

이것은 그냥 어떤 유불리를 따질 문제가 아니고 이미 다 지금 녹색 건축으로 가는 거거든요. 그래서 녹색건축물 조성 지원법에 따라서 재생에너지 활용이나 에너지 효율화를 통해서 탄소 배출을 감축하는 건축에 대해서만 정부가 공적 지원을 적극적으로 하자 이런 말씀을 드리고.

길게 말씀드리기 어려워서 한 가지만 더 말씀드리면 폐기물 문제예요. 경기도청에 의하면 1기 신도시 정비 과정에서 발생하는 폐기물이 5600만 t입니다. 2025년에 수도권 매립지 건설폐기물 반입 중단되잖아요. 그리고 전국 민간 매립지도 여력이 5년밖에 안 남았어요. 그러면 이 건설 폐기물을 최소화하는 방식의 정비 계획도 제출을 해야 됩니다.

이런 가장 근원적인 원칙들 이런 점들이 먼저 확인되면서 해야 되는데 이게 총선 앞두고 하다 보니까 그냥 용적률 종상향 얘기만 계속하고 있는 거예요. 그래 가지고 그냥 우리 주민들 희망고문하는 수준밖에 더 되겠나 이런 지적을 드립니다.

○**소위원장 김정재** 맹성규 위원님이나 아니면 심상정 위원님께서 이 법 전체를 보시면서 우려되는 부분 그리고 또 앞으로 조금 더 보완됐으면 하는 그런 부분들을 전체적으로 말씀을 해 주셨습니다.

그리고 제가 심정적으로 이해된다는 것은 아까 지방에 있는 위원님들은 사실은 좀 상대적 박탈감이나 느끼는 건 또 사실이거든요. 그래서 이 법은 철저하게 만들어져야 되지만 그런 부분들에 대해서 저는 또 있을 거라고 생각을 합니다.

다음은 이제 좀 듣기 싫으신 단어겠지만 우리 수도권 위원님 한 말씀 하시지요.

(웃음소리)

김병욱 위원님 발언하십시오.

○**김병욱 위원** 김병욱입니다.

저희가 노후화된 건물은 반드시 도시재생을 해야

되지요, 그것이 공동주택이든 개인주택이든. 그런데 그것을 어떻게 할 거냐. 사실은 기존의 재건축 방법은 각 단지별로 조합을 구성해서 정비계획을 신청을 하면 지방자치단체에서 인정해 주고 이렇게 진행돼 왔지 않습니까?

그런데 제1기 신도시를 비롯한 목동이나 노원 이런 데는 대규모의 아파트가 연접해 있습니다. 이것을 개별적으로 이런 승인을 내준다는 자체도 쉽지 않고요. 우리가 지향하는 미래에 대비한 콤팩트 시티, 스마트 시티를 만드는 데 있어서도 저는 그렇게 해서는 안 된다고 봅니다.

우리의 미래를 어떻게 하면 도시 전체의 기능을 제고하면서 그리고 주민들의 삶의 질도 올리면서, 이 도시를 건설하는 데 공공적 성격이 있는 부분들을 콘셉트를 집어 넣어야만 우리가 미래를 준비할 수 있거든요.

따라서 30만 가구가 연접해 있는 1기 신도시를 비롯한 노후 계획도시에 대한 재건축은 특별한 법을 만들어서 추진하는 것이 조합을 위해서나 도시를 위해서나 국가를 위해서 필요하다는 거지요. 이게 꼭 개인을 위해서 그런 게 아니라 나라 전체를 한번 생각해 봅시다. 저는 그런 말씀을 지난번에도 그렇고 계속 드리는 겁니다.

그래서 이 특별법이 단순히 용적률을 올리고 안전진단을 면제·완화하는 것이 아니라 도시 전체의 공간 구조를 재설계하는 겁니다. 그것은 어떤 재설계냐? 아까 심상정 위원님 말씀하신 대로 탄소중립도 포함될 수 있는 거고요. 도시 기능 제고도 될 수 있는 거고요. 우리가 생각할 수 있는 미래의 다양한 이동통신 수단이라든지 여러 가지 AI 시대를 대비한 그런 공공적 수요들이 상당히 많이 있습니다. 그리고 노령화 시대에 대비한 수요도 분명히 있을 겁니다.

이런 것들을 개별 단지의 재건축에 맡겨 놔서는 아무것도 해결이 안 되는 거예요. 우리 모두의 마이너스입니다. 그러지 말고 차라리 대상이 되는 지역을 좀 좁히더라도 그리고 그 단지에 대해 약간의 혜택을 주더라도 정말 공공적 기능을 제고하고 국가 발전에 도움이 될 수 있는 도시 구조를 만들어 나가자, 이것이 나는 특별법의 진정한 의미라고 생각합니다.

그것을 그렇게 해 나가기 위해서는 주민들이 재건축에 동의하게끔 만들어야 되는데, 다시 말해서 주민들의 부담금이 높으면 재건축이 불가능합니다. 그래서 재건축에 있어서의 용적률 상향

은 어쩔 수 없는 우리가 걸어가야 되는 길일 수밖에 없습니다. 전부 단지들이 재건축을 어렵게 만들면 모든 단지들이 재건축이 안 되는 거예요. 그 피해는 우리 모두가 보는 거고 도시가 보는 거고 국가가 보는 겁니다.

제가 누차 말씀드리지 않습니까? 재건축은 우리가 반드시 거쳐야 할 길입니다. 이 재건축을 잘할 수 있게끔 해 주는 것이 정치와 행정의 역할이라고 봅니다. 그게 그 사람들에 대한 혜택이 아닙니다. 이것이 안 되면 우리 전체가 특히 공동주택이 많은 대한민국의 도시 구조의 특성상 우리가 이것을 반드시 짚고 넘어가야 될 큰 과제라고 생각하는 겁니다.

그래서 이것이 그 지역에 대한 주민과 조합에 대한 혜택으로 보는 관점을 100% 부인할 수는 없지만 그것을 통해서 동의율을 이끌어 내고 경제성을 담보해 나가지 않으면 대한민국의 도시 재생은 안 된다. 도시 재생이 안 됐을 때 슬럼화와 노후화에 대한 문제가 어떻게 파급될 것인가 이런 부분들도 우리가 함께 고민을 많이 해야 된다고 보고요.

여러분도 아시다시피 지금 서울시에 있는 재건축 단지들이 거의 법정 상한선인 299% 300%까지 재건축이 되고 있습니다. 이게 신도시만의 특혜가 아니에요. 지금 재건축을 하나하나 허가 내주고 있잖아요. 다 290% 300% 용적률 주고 있습니다. 대신에 그에 상응하는 공공 기여를 받아내고 있는 거지요. 그리고 또 재초환을 통해서 환수하고 있는 거지요. 그 구조가 이 신도시 특별법에도 그대로 반영돼 있다는 겁니다. 그래서 용적률 부분에 대해서는 저는 그렇게 특별한 혜택은 없다고 생각하고요.

안전진단 문제는 면제 또는 완화로 정부안이나와 있는데 현재 안전진단이 콘크리트 구조물에 대한 진단보다는 주민의 편의에 점수를 더 높게 주고 있습니다. 다시 말해서 기존에 거의 쓰러질 듯한 건물 구조가 아니면 재건축 허가 내주지 않았던 것을 주민들이 다양하게, 주차장이나 엘리베이터나 배관이나 이런 불편이 높다 그러면 점수를 가산해서 안전진단을 해 주고 있습니다.

다시 말해서 안전진단을 완화해 나가는 것이 트렌드와 흐름이라는 것이지요. 그 트렌드와 흐름을 반영한 문구가 안전진단의 면제 또는 완화라고 돼 있는 겁니다. 그리고 그걸 하기 위해서 통합 재건축을 유도하고 있지 않습니까? 단지 하

나하나 성냥갑이 커지듯이 재건축하는 것이 아니라 두 단지·세 단지가 뭉쳐 가지고 재건축을 함에 있어서 규모의 경제 효과를 발휘하듯이 다양한 커뮤니티시설을 효율화·대형화해서 주민들의 삶의 질을 업그레이드시키겠다는 게 이 법의 취지 아니겠습니까?

그래서 이 법이 갖고 있는, 혜택을 주냐 이런 논란에 대해서 약간의 오해들이 많이 있지 않느냐. 기존의 다양한 법에도 용적률 상향은 다 들어가 있습니다. 특구법에도 들어가 있고 도심개발법에도 들어가 있고 그다음에 도시재생법에도 들어가 있고 뉴타운법에도 들어가 있고, 모든 법에 용적률 상향은 다 들어가 있는 거예요. 다 들어가 있고요. 안전진단 면제·완화는 아까 말씀드린 대로 기존에도 그런 식으로 안전진단을 완화해 주고 있는 흐름이 있습니다.

따라서 이 법의 핵심은 뭐냐면 아까 말씀드린 대로 단지 하나하나별 재건축이 아닌 도시 전체를 그림을 미래지향적인 그림을 만들어서 그 그림에 맞게끔 개별 단지가 아니라 통합 재건축을 유도해 내고 그 속에서 우리가 미래를 준비할 수 있는 다양한 공공적 성격을 부여하자 그러면서 도시 기능을 업그레이드시키고 미래 도시를 잘 만들어 나가자 이런 취지의 법이라는 것을 좀 이해를 해 주시고요.

제가 조문 하나하나 봤을 때 별로 큰 혜택은 없습니다. 다만 이것이 희망고문일 수 있다라는 의견도 있는데, 당연히 모든 법이 그렇습니다. 아까 기업도시개발법 만들었지만 안 되고 있는 것 아닙니까? 법이라는 것은 이 법 만들어서 모든 단지가 이걸 하라는 게 아니예요. 이것은 근거법일 뿐입니다. 이 근거법을 만들고 국토부가 기본방침을 수립하고 지방자치단체가 기본계획을 수립한 다음에 각 조합들이 우리 단체는 이 법에 의해서 하겠다면 하는 거고 안 하겠다면 안 하겠다라는 거고요. 그러니까 제 말씀……

○소위원장 김정재 어필이 충분히 됐습니다.

○김병욱 위원 이게 상당히 근거법이라는 사실, 이것이 희망고문 하는 법이 아니라 근거법으로 존속을 하고 결국에는 조합들이 결정을 한다 이렇게 말씀을 좀 드리고 싶습니다.

○소위원장 김정재 이건 뭐 크게 답변을 요구하는 건 아니지요. 위원들끼리 의견 서로……

허종식 위원님.

○허종식 위원 앞으로 10년, 20년 지나고 나면,

우리나라가 아파트 공화국입니다. 10년 20년 지나고 나면 아파트 재건축·리모델링이 정말 사회적 문제가 될 겁니다. 이번에 우리가 이 신도시와 노후계획도시들을 100만㎡ 이상 어떻게 잘 만드느냐가 하나의 시험대가 될 거예요.

물론 우리 심상정 위원님이나 여러 위원님들, 우리 맹성규 위원님 지적처럼 광역교통대책 또 도로, 상하수도, 쓰레기 이런 도시 기반시설들이 분당 같은 경우에는 30만에 맞게 맞춰져 있는 거거든요. 다 늘어나야 되거든요. 이런 많은 문제가 있지요. 그걸 모를 리가 없지요.

그렇다고 이 법을 너네 알아서 하세요 내버려두면 앞으로 어떻게 할 거냐, 이건 또 다른 문제지요. 그러니까 지금 이 법을 읽어 보면 이 법은 큰 틀에서 근거를 만들어 주는 것에 불과합니다. 이걸 가지고 각 시·도지사, 시도에서 또 여기 살고 계시는 분들이 어떻게 이것을 재건축하고 리모델링할 것이냐는 본인들이 결정할 수 있는 거지요. 그러나 우리가 할 수 있도록 한계를 주는 건 맞다.

또 한 가지는 1기 신도시하고 그때의 대규모 계획도시들은 그나마 참 다행인 게 지하를 안 팠습니다. 주차장이 지하에 없습니다, 그나마도. 그래서 지금 생각해 보면 주차장만 지하로 넣어도 녹지가 지금보다 더 많아질 수 있다. 정말 다행이라고 생각하거든요. 지금 짓는 도시들은 주차장이 지하 다 파먹어서 늘릴 데도 없을 만큼입니다.

이런 것들에 대해서 우리가 큰 틀에서 이 법을 만들어 주면, 이 법은 출발일 뿐이지 앞으로 무지막지한 아파트 공화국에서 어떻게 할 거냐. 우리 다음 세대는 우리보다 더 고민을 할 수밖에 없을 겁니다. 일본이나 이런 데도 보면 이런 정도의 고밀화 갖고는 괜찮더라. 그래서 저는 큰 문제가 없으면 1기 신도시나 노후계획도시 사시는 분들에게 기회를 주는 게 맞다 그렇게 생각합니다.

○심상정 위원 그러니까 기회를 주자는 것을 반대하지 않습니다. 아까도 말씀드렸지만 어쨌든 이게 대한민국 전체의 도시 재정비 사업 같은 거예요. 그렇기 때문에 그것에 맞게 또 기후위기고 하는 시대에 맞게 해야 될 큰 원칙에 대해서 법에 담겨야 되는데, 용적률이라든지 종상향하지 말라는 게 아니라 그것만 중심으로 담겨 있고 아까 얘기한 것처럼 예를 들면 실제로 이 건설 순환

제정비 사업을 할 경우에 이게 구조가 어디에 어떻게 논의가 돼야 되는가. 그다음에 아까도 얘기했지만 기후위기와 관련해서 지금 하루가 다르게 되는 거 아니겠습니까?

그렇기 때문에 이 부분에 대해서도 큰 원칙을 어떻게 담을 것인가 이런 부분들을 좀 중요하게 다루는 기본법이 돼야 된다고 저는 그런 생각입니다.

○국토교통부제1차관 김오진 방금 심상정 위원님이 강조하신 도시의 녹색 기능, 녹색 건축물, 탄소중립 시대 당연히 저희가 지향해야 될 방향이, 정부에서도 국토부에서도 당연히 그렇게 생각하고 있고요.

그다음에 폐기물 처리 부분도 그때 앞 전 소위할 때 심상정 위원님께서 지적하신 바가 있어서 그걸 지금 법안에 저희가 수정해서 다 담아 놔줍니다. 그래서 그 부분은 크게 염려 안 하셔도 될 것 같습니다.

○심상정 위원 그러니까 제가 얘기하는 녹색은 뭐냐면 그건 돈이 더 들지 않습니까? 그렇기 때문에 선택을 안 하려고 할 거예요, 당장 지금 어디 되는 게 아니기 때문에. 그렇기 때문에 저는 정부 지원을 여기하고 연계해야 전반적으로 지금부터 지어지는 도시 정비라고 하는 것이 녹색 주택 중심으로 전환이 된다. 유럽은 다 그렇게 하고 있습니다. 그것 강제하고 있습니다, 개인 주택이 아닌 이상. 그런 점을 명확하게 제도로 담아 주십시오.

○김병욱 위원 심상정 선배님 말씀에 원론적으로는 100% 동의하고요. 지금 현재 많은 위원님들이 이 법이 통과되면 과연 혜택 볼 수 있는 지역이 많지 않을 거라는 우려도 하고, 그건 저도 모르겠습니다.

그런데 지금 사실은 건축 원가의 상승이 또 하나의 변수거든요. 최근에 거의 30% 올랐지 않습니까? 그런데 여기다가 녹색 기능 이것을 강제화했을 때 전체적으로 경제성을 급격히 저하시킬 수 있는 가능성도 있는 겁니다. 그래서 충분히 그 의견은 존중을 하되 국토부의 기본 방침, 지방자치단체의 기본계획 세울 때 그리고 현재 이 법이 아닌 타 법에 따라서도 녹색 기능을 부과했을 때 여러 가지 혜택을 주는 근거법들이 꽤 있지 않습니까?

그래서 그 부분은 충분히 의견을 존중은 하되 여기다가 강제화했을 때는 오히려 경제성의 저하

라는 문제가 새롭게 부각될 수가 있고 그러면……

○심상정 위원 여기에 안 넣으면 지금 정부의 탄소중립계획에 근본적으로 문제가 생기지요.

○김병욱 위원 그러니까 제 말씀은, 제 결론은 강제가 아닌 제 결론은 권고 아니면 인센티브를 더 줄 수 있다라는 근거 조항을 만드는 것은 찬성하는데 강제를 했을 때는 또 다른 부작용이 생길 가능성이 있다 그런 말씀을 드리는 겁니다.

○맹성규 위원 제가 마지막으로 한 말씀 드릴게요.

○소위원장 김정재 맹성규 위원님.

○맹성규 위원 일단 제가 제 공직 경험으로 봤을 때 이것은 정말로 실현되기가 굉장히 어려울 거다. 지금 국토부가 여러 가지 생각을 가지고 마련해서 진행을 하겠지만 하여간 오늘 법안이 처리됨으로써 나타나는 모든 것에 대해서는 책임을 져야 할 거예요. 책임감을 가지고 진행을 해야 될 거다. 이게 말은 쉬운데 뻔히 보이는 거 아니에요, 현장에서 벌어질 일들이. 이걸 현장에서 벌어질 일들이 뻔히 보이는 거라 책임을 가지고 실행할 필요가 있다.

그리고 위원장님께 건의드리는데요. 도시재정비 추진을 위한 특별법하고 같이 논의를 해서 2개를 같이 의결하는 방향으로 가시는 게 바람직할 것 같습니다.

○소위원장 김정재 사실은 오늘 큰 틀에서 미리 사전에 심상정 위원님께 양해를 구하지 않고 논의를 좀 했습니다.

언론에 보면 두 법을 조건으로 달아서 이걸 전제로 후자가 돼야 전자를 해 준다 이런 이야기가 있는데 그런 것은 다 놓고 제로베이스에서 저희가 그냥 법안을 봤는데. 1기 신도시법이 아까 지적하신 그런 문제점이 있음에도 불구하고 큰 틀에서 30년 이상 된 노후주택을 좀 더 체계적으로 재건축할 수 있도록 길을 열어 주자라는 데는 동의를 하시고 그 안에서도 문제점은 이미 다 속기록에 남겨져 있고. 특히 아까 녹색 건축물에 대한 그런 제안은 당연히 타당한 것으로 보고요, 저도 동의를 합니다만. 그런 부분을 나중에 좀 보완을 하시는 걸로 하고.

그다음에 지금 우리 맹성규 위원님께서 이 법안 논의가 끝났으면 다음 법안이 통과가 되면 이것도 통과시키자 이러시는 것 같은데, 저희가 이후의 법안도 다 봤습니다. 큰 문제가 없기 때

문에, 큰 문제가 있으면 또 지적을 하시면 되고.

그러면 일단은 제가 위원장으로서 말씀드릴게요. 그냥 믿고 신뢰하고 하십시오. 제가 어떤 방법으로든 다 잘 처리할 테니까 그냥 믿고 하십시오. 그게 우리 위원들 사이에 신뢰도 키우고 또 서로 믿음을 주는 게 좋을 것 같습니다.

수정 사항이 있다 그러면 수정을 하는 시간을 줘서라도 저희가 할 테니까 그렇게……

그러면 위원님들께서 이견이 없으시면 토론을 종결하고 의결하도록 하겠습니다.

○장철민 위원 그런데 궁금한 게 이 구체적인 조문이나 안에 대한 정리가 다 된 거예요?

○소위원장 김정재 예, 여러 차례를 통해서 된 것 같습니다.

○장철민 위원 그냥 너무 어설피게 가는 것 같은데.

○소위원장 김정재 이번에 네 번째라가지고요.

○장철민 위원 그래도 오늘 대충 쟁점들을 한번 짚 쭉……

○소위원장 김정재 말씀하십시오.

○유경준 위원 저도 기록에 남기기 위해서 한 말씀 하고 가겠습니다.

전체 취지에는 동감을 하고 다른 법안과 연계해서 심사하자는 말에도 일리가 있다고 생각을 하고, 저 역시 지금 의논하기로 돼 있는 국토계획 및 이용에 관한 법률 김정재·허종식 의원안과 이게 다 관계가 있으니까 그 세 법안을 함께 연계해야 된다고 생각합니다.

○소위원장 김정재 제가 좀 정리할게요.

왜냐하면 이게 하면 한도끝도 없으니까 저를 믿고……

○김민철 위원 이것 하나만 간단하게 할게요.

유경준 위원님 말씀에도 공감하고요. 그 뒤에 도축법 개정안이 있는데 거기에 더해서 민간 도심복합사업 또는 도심융합특구법, 국토계획법 이런 부분들이 같이 통과가 될 수 있도록 노력해서 했으면 좋겠습니다.

○소위원장 김정재 그렇지요. 제가 말씀을 드릴게요.

제가 왜 이것 중간에 잘랐냐면 1기 신도시법 통과는 도축법 통과를 전제로 하고 도축법 통과는 도심 복합개발 추진 이것을 전제로 하고 이렇게 하면 한도끝고 없고 안 된다는 겁니다.

그래서 1기 신도시법 그다음에 도축법도 저희가 미리 다 리뷰를 해 봤었고 또 아까 사전에 애

기를 나눴기 때문에, 우리가 뭘 특별히 발목잡으려는 게 아니기 때문에 혹시 한두 개 수정 조항이 필요하면 시간을 좀 주고 수정을 해서라도 통과를 시킬 거니까요.

지금 26번 27번 28번 모두가 다 신도시 이외에 원도심들은 어떻게 할 거냐. 여기도 상대적 소외감을 느낄 수 있으니 충분히 우리가 재건축할 수 있도록 보완을 하자라는 좋은 취지이기 때문에 법의 미비점이나 부족한 점이 있다면 그것을 수정·보완해서라도 보면 되니까요 너무 우려하지 마시고 그냥 순서대로 논의를 했으면 합니다.

그래서 의사일정 제13항부터 제25항까지 이상 13건의 노후신도시 관련 특별법안은 각각 본회의에 부의하지……

○장철민 위원 아니, 제 의문은 그거예요.

그러니까 예전에 제기됐던 이야기들도 있고, 그래서 이런이런 부분들 수정하겠다고 보고를 받은 부분도 있고, 그런데 오늘 그런 부분들 저희가 절차적으로 확정을 다 하지 않았는데 그냥 통과되면 이게 어떤 안으로 한다는 건지가 너무 혼란스러운데요.

○소위원장 김정재 수석전문위원님.

이게 다 반영이 된 것으로 알고 있습니다.

○수석전문위원 박재유 예, 지금까지 몇 차례에 걸친 소위 과정에서, 이 자료 28페이지에서 보시면 1조부터 부칙까지 다 만들어져 있습니다. 이것은 한번……

○서범수 위원 28페이지에 보면 아까 ‘등’자가 빠졌어요. 택지개발촉진법에……

○국토교통부도시정비산업과장 최병길 ‘택지개발사업 등’ 해서 뒤에……

○서범수 위원 ‘사업 등’, 이 ‘등’으로 본다 이거지?

○김병욱 위원 예, ‘택지개발사업 등’. 법에다 ‘등’ 넣는 것도 방법인 것 같아요.

○맹성규 위원 정의 조항은 어떻게 된 거예요, 그러면?

○수석전문위원 박재유 여기에는 안 들어 있는데 아까 제가 구두로 보고드렸고, 앞부분에 기재되어 있는 두 가지 부분, 정의 조항하고 17조 조항이 다시 여기에 녹아 들어가야 되는 겁니다.

○심상정 위원 지금 대안으로 의결하자는 것 아니겠습니까?

○소위원장 김정재 예.

○심상정 위원 간단하게라도 하나하나 짚어 가지고 처리했으면 좋겠어요.

○조오섭 위원 법명은 송언석 의원님 법명이네요?

○수석전문위원 박재유 예.

○소위원장 김정재 위원님들이 말씀하신 것들 다 수정해서 위원회 대안으로 만든 것이 28페이지 이하입니다. 밑줄 그어진 게 주로 그 내용이지요?

그러면 수석전문위원께서 빠른 속도로 핵심만, 언더라인 중심으로 우리가 수정·보완한 것들 그것만 빠르게 한번 해 주시지요.

○수석전문위원 박재유 예, 그러겠습니다.

자료 28페이지입니다.

먼저 법명의 제목은 노후계획도시 정비 및 지원에 관한 특별법안이 되겠습니다.

1조(목적)은 생략하도록 하고요.

2조(정의) 부분에서 ‘노후계획도시’ 이 부분은 밑줄 친 ‘구성 후 20년 이상 경과하고 면적이 대통령령으로 정하는 바에 따라 100만 제곱미터 이상인 지역’ 여기에서 플러스 ‘이상인 지역으로 제6조에 따른 수립권자가 국토교통부장관 또는 도지사의 승인 또는 협의를 거쳐 노후계획도시정비기본계획을 수립한 지역을 말한다’로 다시 수정하도록 하겠습니다.

그리고 3조(다른 법률과의 관계)는 기본적인 입법례에 따랐기 때문에 큰 문제가 없었고요.

31페이지, 제4조(노후계획도시정비기본방침의 수립), 제5조(기본방침의 내용) 이런 부분들은 기본적인 입법례에 따라서 특별한 문제가 없었고.

그다음에 32페이지에 보시면 각 호 중에 11호, 심상정 위원께서 강조하셨던 저탄소 녹색도시로의 전환에 관한 사항이 기본방침의 내용에 반드시 포함되도록 추가가 된 내용이 들어 있고 건설폐기물과 자원순환에 관한 사항도 역시 함께 반영되어 있습니다.

그리고 쪽 뒤로 넘어가도록 하겠습니다.

그다음에 34페이지, 8조(노후계획도시정비특별위원회의 설치 등)과 관련되어서는 행정안전부의 의견을 반영해 가지고 제4호 도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법 제7조제2항에 따른 도시재생특별위원회의 심의사항, 그리고 3호에 있는 기본계획에 포함된 국가지원 사항 이런 부분들에 대해서 용어를 좀 정리했구요.

그리고 37페이지, 11조(노후계획도시특별정비구역의 지정)과 관련해서는 주택단지가 반드시 포함되도록 하는 요건을 삭제하여 자유롭게 기본

계획을 구상할 수 있도록 하는 등의 자구 수정을 국토교통부 의견을 반영해서 밑줄 친 부분이 수정·보완이 되었던 부분입니다. 이 부분은 몇 차례에 걸친 소위 심사를 통해서 완성된 조문입니다.

그리고 12조(특별정비계획의 수립) 중에서, 39페이지입니다.

11호를 보시면 공공기여가 나오는데요. 공공기여에 관한 부분이 추가가 되어 있고, 그다음에 17호 환경과 관련된 부분입니다. 녹색건축 등 건축물 에너지효율화 계획이나, 18호 건설폐기물의 친환경적 처리 및 순환골재의 사용 등에 관한 계획도 특별정비계획에 반드시 포함되도록 추가한 사항입니다.

그리고 40페이지, 제14조(특별정비구역 지정·고시의 효력)과 관련해서도 실질적으로 효력이 발생하려면 관련 법률에 따른 내용 및 요건을 충족해야 한다는 국토교통부 의견을 반영해서 밑줄 쳐 있는 단서 규정 추가해 놓은 것이었습니다.

그리고 15조(특별정비구역의 분할, 통합 및 결합)과 관련해 가지고는 대통령령으로 정하는 범위에서 조례로 정할 수 있도록 그런 내용을 추가적으로 기술해 놓은 사항입니다.

그리고 16조(행위 등의 제한)과 관련해 가지고는 도정법의 입법례를 참고해서 2항 제2호를 추가로 신설하였구요.

43페이지 특별정비구역 지정의 효력 상실 등에 관해서는 1항 1호에 지정해제 관련된 구체적인 기간을 ‘2년’ 이런 식으로 입법례를 참고해서 넣었고, 모두에서 말씀드린 대로 지정해제 요건과 관련해 가지고는 2호에서 토지면적의 2분의 1 이상 부분을 지정요건하고 차이가 있기 때문에 일치시키는 내용으로 다시 수정·보완을 하도록 하였습니다.

18조 부분은 기존 입법례에 따라 가지고 노후계획도시정비선도지구의 지정 및 지원에 관한 절차적인 내용들을 일부 보완한 내용이 되겠으며, 44페이지 하단 19조(노후계획도시정비사업의 사업시행자)와 관련되어 가지고도 지정요건에 ‘토지등소유자의 과반수가 동의하는 경우’라는 내용을 추가로 삽입했습니다.

20조 총괄사업관리자의 지정 요건도 마찬가지로 같은 개념이 되겠습니다.

그리고 46페이지에 있는 제21조(비용의 보조 또는 융자)는 단순한 자구정리가 있었고, 22조(노

후계획도시정비특별회계의 설치 및 운용 등)과 관련해서는 기획재정부의 의견을 반영해서 국유재산 매각 수익금과 관련되는 규정은 삭제할 한 내용이고 나머지는 소소한 자구정리가 되겠습니다.

그리고 49페이지, 23조(부담금의 감면)과 관련해서는 해당 법률에서 정하는 바에 따라서 감면하거나 부과하도록 해서 이 법을 통해서 직접 감면을 하지 않도록 해서 관련 법과의 유계 체계를 유지하도록 해 놓았습니다.

그리고 유사 입법례가 많이 있는데 이 법에서도 제24조에서 통합심의에 관한 근거 규정을 마련해 두었습니다.

그리고 51페이지, 제25조(건축규제의 완화 등에 관한 특례)에 관해서도 구체적인 사항을 대통령령으로 정하도록 위임 규정을 25조 제1항에 추가해 놓은 내용이 되겠습니다. 그리고 용적률 완화 특례에 관해 가지고 구체적으로 그 범위를 100분의 150 이하의 범위로 한다고 법률에 명시해 두었습니다.

그리고 제26조(도시 및 주거환경정비법에 대한 특례)와 관련해 가지고는 제2항에서 안전진단 특례에 관한 구체적인 요건을 법률에다가 구체적으로 적시해 두었고.

53페이지입니다. 제27조(리모델링사업에 대한 특례)와 관련해서도 구체적인 사항과 범위를 법률에다가 직접 그 숫자나 범위를 구체적으로 상한선을 명시해 두었습니다.

제28조(국유재산법 등에 관한 특례)에 관해서도 수익계약 적용대상을 노후계획도시정비사업시행자로 구체적으로 적시를 했고, 3항에 관련해서도 기재부와 행정안전부의 의견을 반영해서 조문을 다시 정비한 내용이 되겠습니다.

그리고 29조(국토의 계획 및 이용에 관한 법률 등에 관한 특례)와 관련해 가지고는 특별정비계획에 용도지역 변경에 대한 사항을 포함한 경우 국토계획법에 따른 용도지역으로 결정·고시된 것으로 보도록 하는 것은 유사 입법례를 참고해서 추가한 내용이 되겠습니다.

그리고 좀 중요한 내용인 55페이지 제30조(공공기여)에 관한 사항이 되겠습니다.

특별정비계획 수립 시 공공기여에 관한 사항을 고려하도록 의무 규정을 신설하면서 1항에서 1·2·3·4·5호 각 호로 해서 공공기여에 대한 구체적인 내용을 명시해 둔 사항이 되겠습니다.

그리고 56페이지, 제31조(이주대책의 수립 의무) 그리고 제32조(이주단지 조성 및 순환용 주택의 공급)에 관한 내용은 유사 입법례를 참고했고 그 이외에도 소위 심의 과정에서 상가임차인에 대한 이주대책도 마련할 필요가 있다고 말씀이 계셔 가지고 이 부분도 추가적으로 보완을 했고, 4항에서도 이주민의 주거와 경제생활이라는 용어를 더 추가적으로 넣음으로써 상가임주민에 대한 보호 대책을 강화한다는 의미를 상징적으로 보여주기 위해서 조문에 넣었습니다.

그리고 58페이지, 제33조(기반시설의 설치 등)과 관련해 가지고는 사업시행자 부담으로 설치하는 것을 원칙으로 하는 것은 다른 입법례와 유사한 내용으로 규정을 했고요. 그리고 기반시설을 먼저 설치하고 사업시행자로부터 그 비용을 부담하게 할 수 있는 근거규정도 함께 규정을 해 두었습니다.

그리고 59페이지 제34조(노후계획도시정비지원기구의 설치)와 제35조(지방노후계획도시정비지원기구의 설치)에 관한 사항도 추가적으로 집어 넣었습니다. 예를 들면 34조제1항 3호에서도 기본방침, 기본계획, 특별정비계획의 수립·지원을 넣었고 6호에서 선도지구 지정에 관한 사항도 노후계획도시정비지원지구 설치를 수행할 수 있는 그 업무로 명시해 두었습니다.

다음은 통상적인 보칙과 관련된 내용이고 이것은 일반적으로 있는 입법례이기 때문에 특별하게 보고는 생략하도록 하고 이 법의 시행일은 공포 후 4개월로 했습니다.

그다음에 이 법을 위한 준비행위가 필요한데요. 국토교통부장관은 이 법 시행 전에 노후계획도시정비특별위원회, 도시정비기획단, 실무위원회, 노후계획도시정비지원기구 설치·운영 등에 필요한 준비행위를 사전에 할 수 있는 근거규정을 마련해 둔 사항이 되겠습니다.

이상으로 간단히 그 대안에 대한 축조심사 보고를 마치겠습니다.

○소위원장 김정재 노후신도시 관련 특별법안이 우리 위원회 대안으로 지금 방금 설명한 바와 같이 마련이 되었습니다.

위원님들, 혹시 여기에 대해서……

○김병욱 위원 실장님, 이 법의 핵심이 특별정비구역을 지정하고 특별정비구역은 통합 재건축을 유도하는 것 아니겠습니까? 그런데 실제로 신도시의 경우를 보면 2000세대라 하더라도 한 관리

사무소로 운영하는 데가 있고 각각이 또 있고 다 달라요. 그리고 어떤 단지는 다른 단지랑 통합 재건축을 하고 싶어도 대로가 끼어 있어 갖고 그 단지밖에 나홀로 단지인 경우가 있고. 우리 분당 같은 경우는 옆에 또 리모델링이 시작해서 이미 이주가 돼 있어요. 그래서 통합을 하고 싶어도 못 하는 경우 그다음에 세대수는 큰데 나뉘져 있는 경우도 있고 한 단지로 묶여 있는 경우가 있어요.

그러면 이 한 단지는 또 다른 단지랑 또 통합해서 해야 되는지 이런 구체적인 케이스가 다양하게 존재하고 있지 않습니까? 그것은 어떻게 해결할 생각을 하고 계신지?

○국토교통부국토도시실장 최임락 그것은 아마 시행하는 과정에서 통합할 수 없는 구체적인 사유가 있거나 그러면 예외적으로 단독 재건축을 하거나 그런 길을 열어……

○김병욱 위원 그렇지요. 그랬을 때 인센티브는 어떻게 됩니까? 지금 통합 재건축을 했을 때 인센티브를 주는 것 아니겠어요, 전체적인 큰 그림이? 그랬을 때 어쩔 수 없이 나홀로 단지로 재건축할 수밖에 없는 객관적 상황이 존재를 한다 그랬을 때에 인센티브가 없어지는 건지 그것을 말씀하십시오.

○국토교통부도시정비산업과장 최병길 도시정비산업과장 최병길입니다.

말씀하신 대로 지형상 어쩔 수 없이 1개 단지만 해야 되는 경우가 있는데 그런 경우에는 공공 기여 기관, 이주주택을 제공한다든지 이런 경우가 있으면 똑같이 인센티브를 받을 수 있도록 그렇게 할 계획이고요.

물론 불가능한 공공기여를 요구하지는 않을 거고, 원래 공공기여를 제공해야 되는 이주주택들 이런 것들을 좀 공공에서 저렴하게 제공하면 혜택은 충분히 받을 수 있도록 그렇게 운영할 계획입니다.

○김병욱 위원 그러면 그게 기본방침 수립할 때 다 들어가야 되는 거지요?

○국토교통부도시정비산업과장 최병길 예, 맞습니다.

○소위원장 김정재 심상정 위원님.

○심상정 위원 녹색 건축물 조성 관련 계획을 제출하도록은 돼 있는데 이게 강제성이나 인센티브가 없어서 효과가 없을 것 같아요. 실제로 이어지도록 할 수 있는 방법이 됩니까?

○국토교통부도시정비산업과장 최병길 도시정비산업과장 최병길입니다.

실제 지금 도정법에서 재건축을 할 때도 친환경 주택이라든지 장수명 주택을 넣어야만 용적률 인센티브를 주고 있고, 지금 이것은 저희가 지자체들이랑 얘기를 하고 있는 건데 1기 신도시 정비와 노후계획도시에 대해서는 그런 것들을 아까 위원님 말씀하신 대로 기본적으로 가는 방향으로……

○심상정 위원 지금까지 했던 일상적으로 그런 수준에서 이야기를 하는 게 아니거든요.

올해 보세요. 지금 낙엽이 다 말라비틀어져서 떨어지고 있잖아요. 그런데 지금까지 했던 정도의 특례 그런 정도라면 그것은 아무것도 아닌 거지요.

○국토교통부도시정비산업과장 최병길 그래서 도정법에서 지금 하고 있는 것보다 더 강화된 그런……

○심상정 위원 그걸 어디서 담보를 하냐고.

○국토교통부도시정비산업과장 최병길 저희들이 기본방침에 그것을 넣어 가지고 지금 지자체들에 대한 기본계획을 수립하고 있는데 기본방침이 나오면 다시 별도로 보고를 드려서 어떻게 진행되고 있는지 한번 보고를 다시 드리도록 하겠습니다.

○심상정 위원 그다음에 그 순환정비를 위해서 사업 순서를 지자체가 협의해서 정해야 된다고 봐서 저는 국무총리 산하 권역별 위원회 같은 것을 뒀는데 여기는 지금 그런 게 없어요. 어떻게 순환, 지금 분당 같은 데 거기 몇 만입니까?

9만인데, 그러면 한꺼번에 안 될 것 아니에요. 그러면 어디부터 하고 어디를 순서로 하고 하면 그게 길면 10년 이상 차이 나는데 엄청난 이권이 지 않습니까, 그것도? 이해관계가 많이 충돌돼 있는데 그것을 누가 결정합니까?

○김병욱 위원 시에서, 위원회에서 결정해야지.

○심상정 위원 시에서? 그런데 문제는 이런 순환하게 되면 그게 3만씩만 한다고 쳐도 그게 지자체 기초 차원에서 소화가 되냐고요. 어차피 이사 가려고 한 사람들은 또 경기도 일대에서 다 돌아갈 텐데. 제가 잘 예단하는지 몰라도 고양시 같은 데서는 가능하지 않을 것 같아요.

그래서 그 이해관계 충돌을 각 주민들이 요구해서 순서를 할 때 후속 여러 주거대책이라든지 이런 부분들이 광역 차원에서 조정이 되지 않으

면 기초 차원에서는 절대 결정할 수가 없습니다.

○**김병욱 위원** 그래서 이 법도 지방자치단체가 계획을 수립하고 정부가 지원하는 그런 구조로 짜여져 있습니다. 이주 계획을 지방자치단체가 수립을 하고요, 정부가 지원할 수 있는 근거를 만들어 놓고 있습니다.

○**심상정 위원** 그러니까 지방자치단체가 기초 아니에요, 기초?

○**김병욱 위원** 예, 맞습니다.

○**심상정 위원** 기초 갖고는 안 돼요. 그리고 경기도지사도 그 기초 갖고 되는 일은 아니라고 지난번에도 이야기를 했잖아요.

○**국토교통부도시정비산업과장 최병길** 제가 좀 부가 설명을 드리면은 어디부터 먼저 할 것이냐가 사실은 선도지구가 될 텐데 선도지구 지정 기준에 대해서 국토교통부가 제시를 하도록 되어 있고요. 그다음에 그 선도지구를 지정할 때 국토부와도 협의를 하게 돼 있습니다. 그게 1호 사업이 그렇게 해서 결정이 될 테고.

이주단지과 관련해서는 지금 지자체랑 경기도 LH 국토부가 다 같이 모여서 이주대책을 같이 수립하고 있지 이것을 지자체로 다 넘기지는 않을 겁니다. 그리고 그 이주대책 자체도 도지사의 승인을 받아야 되고 국토부장관과 협의를 해야 되기 때문에 그런 부분들은 저희가 지자체에 그냥 떠넘기는 것이 아니고 다 같이 어떤 거버넌스를 만들어서 지금 논의를 하고 있고 향후에도 그렇게 운영하겠다 그렇게 말씀드립니다.

○**심상정 위원** 아니, 그러니까 제 얘기는 국토부가 정하는 것은 1호 사업으로 일산을 먼저 할 거냐 분당을 먼저 할 거냐 그런 건 결정할 수 있겠지요.

○**국토교통부도시정비산업과장 최병길** 아닙니다. 그 지역 내에서 어디부터 할지 그 선도지구……

○**심상정 위원** 그걸 국가가 정한다고요?

○**국토교통부도시정비산업과장 최병길** 그 기준을 먼저 제공을 하고요. 그러니까 주민의 참여도라든지 도시에 미치는 영향, 모범 사례가 될 수 있는 지역들 이런 것들을 감안해 가지고 기준을 제시하면 1호 사업이 지역별로 나올 것이고요.

그다음에 주민의 참여도나 사업 실행 가능성을 봐 가지고 지자체에서 결정을 하는데 그게 하나의 특별정비구역이 될 텐데, 그 구역을 지정할 때 고양 같으면 경기도랑 또 협의를 하게 돼 있습니다. 그래서 그런 식으로 지자체가 다 전적으

로 시장이 모든 걸 다 책임을 져야 되는 상황은 아니다 이렇게 좀 말씀드리겠습니다.

○**김병욱 위원** 이 법안에 선도지구라는 단어가 있잖아요. 그런데 선도지구를 지정할 수 있다, 강행규정은 아니고 임의규정으로 돼 있는데 그것도 사실은 좀 논란이 됩니다. 왜냐하면 지역에서는 서로 먼저 선도지구 하려고 노력을 하고 있거든요. 그리고 착공이나 준공 날짜를 보면 몇 달 차이 안 나는데. 그래서 굳이 이 법에 선도지구라는 표현을 넣을 필요가 있느냐. 이걸 안 넣어도 어차피 우선순위는 지방자치단체에서 결정을 할 텐데 이것을 넣음으로 인해서 너무 경쟁만 과열시키는 것 아니냐 그리고 각 조합에서 ‘우리가 제1의 선도지구가 되겠습니다’ 벌써부터 이렇게 현수막을 걸어요. 이렇게 경쟁을 막 하고 있거든요.

그래서 저도 임의규정이라서 크게 말씀은 안 드리는데 어쨌든 선도지구라는 네 글자가 들어가는 게 맞는 건지. 왜냐하면 대부분의 선도시나 노후도시에서 다 시범마을이 있거든요. 그게 아파트 지을 때 제일 처음으로 지은 마을이 시범마을이거든요. 그때는 그런 게 필요하지요.

그런데 이미 도시가 이렇게 운영된 지 30년이 넘었는데 재건축에 있어서도 굳이 선도지구가 필요한가. 그때는 맨땅에 아파트를 지으니까 시범적으로 특정 마을을 지정해서 시범적으로 지어서 운영한다라는 개념이 되는데 지금 이미 아파트가 다 존속돼 있고 이것을 이제 재건축하는 시점인데 꼭 선도지구라는 단어가 들어가야 될지 이런 생각은 들었습니다.

내가 강하게 문제 제기하는 건 아닌데 어쨌든 이것이 들어감으로 인해서 우리가 조합별로 서로 과당 경쟁을 우리가 불러일으키는 것 아닌가 그런 생각은 좀 해 봅니다.

○**김학용 위원** 한 말씀만 저도 하겠습니다.

○**소위원장 김정재** 예.

○**김학용 위원** 위원님들 걱정하시는 것도 충분히 이해 가고 그런데. 저는 개인적으로 어떻게 생각을 했냐 하면, 지금 저희가 사실은 어마어마한 일을 오랫동안 준비해서 하는 거거든요. 그래서 모든 것을 우리 법에 완벽하게 담을 수는 없다. 그래서 우리가 공직자들을 믿고 큰 테두리를 마련해 줘야 공직자들이 그 안에서 지금 위원님들이 걱정하는 부분들을 하나하나 해결해 나가는 거지. 사실 여기서 지금 그 디테일한 걸 다 만들어서

한다는 건 저는 현실적으로 어렵다고 생각이 됩니다.

그래서 충분히 논의할 만큼 논의했기 때문에 또 바깥에 보니까 기자들도 아마 이것에 관심이 무지 많은 모양이에요. 그래서 저희가 큰 그림을 이렇게 금년 가기 전에 그려 주는 것이, 오늘 또 다행스러운 것은 저는 말이 수도권이지 여기 전 연 해당도 안 되는 지역입니다만 언필칭 수도권 이니까 지역에서 이것에 대해서 부러운 시각 아니면 지역균형발전과 관련해서 다른 생각을 가진 분들이 있는데, 다행히 오늘 또 지방을 위한 그런 법들도 논의하게 돼 있으니까 저희가 대승적 차원에서 이걸 빨리 좀 매듭짓고 다음으로 넘어 가는 게 좋을 것 같습니다.

○소위원장 김정재 그러면 위원님들 의견 개진 을 해 주셨고, 지금 위원회 대안으로 낸 것 중에 의견을 말씀해 주셨습니까만 꼭 이것은 절대 안 된다라는 내용이 없으시면 이걸로 좀 의견 개진 을 마무리할까 합니다.

어떠십니까?

(「예」 하는 위원 있음)

그러면 의사일정 제13항부터 제25항까지, 제가 오늘 이것 지금 세 번 네 번 읽었어요. 25항까지 이상 13건의 노후신도시 관련 특별법안은 각각 본회의에 부의하지 아니하고 지금까지 심사한 결과를 반영하여 이를 하나의 위원회 대안으로 제안하고자 하는데 이의 없으십니까?

(「없습니다」 하는 위원 있음)

없으시면 가결되었음을 선포합니다.

○국토교통부제1차관 김오진 감사합니다.

○소위원장 김정재 수고하셨습니다.

그리고 지금 법률안 심사 중입니다만 잠시 정 회하였다가 15분 정도 쉬고 4시에 하면 되겠습니까?

4시에 속개하도록 하겠습니다.

정회를 선포합니다.

(15시47분 회의중지)

(16시10분 계속개의)

○소위원장 김정재 의석을 정돈해 주시기 바랍니다.

회의를 속개하도록 하겠습니다.

법률안을 계속하여 심사하도록 하겠습니다.

○소위원장 김정재 다음은 의사일정 제26항 도시재정비 추진을 위한 특별법 일부개정법률안을 상정합니다.

수석전문위원님 보고해 주십시오.

○수석전문위원 박재유 보고드리겠습니다.

자료 1페이지 봐 주시기 바랍니다.

1번, 재정비촉진사업의 범위를 확대하는 내용입니다.

개정안 제2조제2호는 재정비촉진사업의 범위에 재정비촉진지구에서 시행되는 소규모재개발사업, 주거재생혁신지구의 혁신지구재생사업, 도심 공공주택 복합사업을 추가하려는 내용입니다.

2페이지, 검토의견입니다.

재정비촉진사업은 낙후된 지역의 기능 회복을 위하여 다양한 정비·개발사업을 광역적으로 계획·추진하기 위한 취지에서 도입된 제도이므로 재정비촉진지구 내에서 추진할 수 있는 재정비촉진사업의 범위에 최근 도입된 소규모재개발사업과 주거재생혁신지구의 혁신지구재생사업 그리고 도심 공공주택 복합사업을 포함하려는 개정안의 입법취지는 바람직한 측면이 있는 것으로 보았습니다.

다음은 3페이지 봐 주시기 바랍니다.

2번 항목, 재정비촉진지구의 지정요건 중 면적요건을 완화하려는 내용입니다. 개정안 제6조제3항에 관한 내용입니다.

현행법상 주거지형 재정비촉진지구의 경우 재정비촉진지구로 지정되기 위해 50만 제곱미터 이상의 면적을 충족하여야 하는데 개정안은 10만 제곱미터 이상의 면적에 해당하면 재정비촉진지구로 지정될 수 있도록 면적요건을 완화하려는 내용입니다.

4페이지, 검토의견입니다.

재정비촉진지구 지정요건 중 면적요건은 재정비촉진지구의 규모 및 성격 등과 밀접한 관련이 있는 사항으로서 제도의 취지, 재정비촉진지구의 규모에 따른 효과, 재정비촉진사업의 활성화 필요성 등을 종합적으로 고려하여 입법정책적으로 결정할 사항으로 보았습니다.

다음은 6페이지로 넘어가겠습니다.

개정안 제9조제7항은 LH 또는 지방공사에서 재정비촉진계획 입안 제안 권한을 부여하려는 것이며 개정안 제15조제5항은 우선사업구역 또는 시장·군수·구청장이 필요하다고 인정하는 구역에 대해서는 LH 또는 지방공사를 재정비촉진

사업의 시행자로 지정할 수 있도록 하고 주택도시보증기금에서 사업시행에 필요한 자금을 융자할 수 있도록 하는 내용입니다.

이에 대한 검토의견입니다. 7페이지 봐 주시기 바랍니다.

팔호 1번, LH 또는 지방공사의 재정비촉진계획 입안 제안과 관련해서는 정비사업 및 개발사업에 전문성을 가진 LH 또는 지방공사가 재정비촉진계획을 마련하여 제안할 수 있게 할 경우에 재정비촉진사업의 시행이 보다 활성화될 수 있는 긍정적인 효과가 있을 것으로 생각합니다.

팔호 2번, LH 또는 지방공사를 사업시행자로 지정할 수 있는 특례와 관련해서는 현행법 제15조제1항 본문에서 재정비촉진사업은 도시정비법, 소규모주택정비법, 도시개발법 등에 따른 사업시행자가 시행하는 것을 원칙으로 규정하고 있으며 그 단서에서 예외적으로 토지등소유자의 과반수가 동의한 경우에 한하여 LH 또는 지방공사를 사업시행자로 지정할 수 있도록 규정하고 있습니다.

개정안 제15조제5항은 그 예외적인 범위를 보다 확대하려는 것으로서 타 법률과의 체계정합성을 유지하려는 현행법 제15조제1항 본문의 입법 취지와 재정비촉진사업을 보다 적극적으로 추진하기 위한 개정안 제15조제5항의 입법취지를 종합적으로 고려해서 판단할 필요가 있을 것으로 생각합니다.

다음은 9페이지로 넘어가겠습니다.

개정안은 재정비촉진사업에 대하여 용적률 상한을 국토계획법 제78조에 따른 용적의 최대한도의 120%로 상향하고 고밀복합형 재정비촉진지구뿐만 아니라 모든 유형의 재정비촉진지구에 대하여 일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이제한 등을 완화할 수 있도록 하며 현행법에서 규정하고 있는 과밀부담금 면제 외에도 개발부담금, 교통유발부담금, 광역교통시설부담금을 추가적으로 면제하도록 하며 국·공유지의 무상양여 근거를 신설하고, 기반시설 설치에 대한 국가의 비용 지원 범위를 현행 10% 이상 50% 이하에서 30% 이상 70% 이하로 국가의 비용 지원 범위를 확대하려는 내용이 되겠습니다.

12페이지, 검토의견이 되겠습니다.

1번, 용적률 완화와 관련해서는 내년 1월 시행 예정인 도시정비법 제66조제2항에서 이와 동일한 내용을 규정하고 있으므로 특별한 문제가 없을

것으로 생각됩니다.

다음은 13페이지 2번, 높이제한 완화와 관련된 사항이 되겠습니다.

개정안은 현행 고밀복합형 재정비촉진지구뿐만 아니라 주거지형·중심지형 재정비촉진지구에 대해서도 높이제한을 완화하려는 것으로 고밀복합형과 중심지형 재정비촉진지구에 대해서는 높이제한 완화라는 인센티브의 긍정적인 효과가 있을 것으로 생각이 되나 주거지형의 경우에는 노후·불량 주택과 건축물이 밀집한 지역이므로 높이제한을 완화할 경우 해당 지구 또는 인접 지구 주거지의 일조권·조망권 등에 미치는 영향 등을 지방도시계획위원회 등이 고려할 수 있는 제도적인 장치를 마련할 필요가 있을 것으로 생각합니다.

이어서 14페이지 되겠습니다.

3번, 부담금 면제 확대와 관련해서는 사업비용의 절감 효과를 통해 재정비촉진사업의 활성화를 기대할 수 있을 것으로 생각이 됩니다.

4번, 국·공유지의 무상양여와 관련해서는 무상양여의 필요성 및 국공유 재산의 보호 필요성 등을 종합적으로 고려할 필요가 있으며.

5번, 기반시설 설치에 대한 국가의 비용 지원 범위 확대와 관련해서는 국가의 재정 부담이 증가할 수 있으므로 그 재정 부담의 수인 가능성과 비용 지원 필요성 등을 종합적으로 고려하여 판단할 필요가 있는 사항으로 보았습니다.

다음은 16페이지로 넘어가겠습니다.

5번, 통합심의 사항입니다.

개정안 제19조의3은 재정비촉진지구의 지정 및 시행계획의 인가와 관련하여 통합 심의할 수 있도록 하는 내용입니다.

이에 대한 검토의견입니다. 하단 부분입니다.

현행법상 재정비촉진지구를 지정하는 경우에는 지방도시계획위원회 또는 도시재정비위원회라는 단일 주체가 심의를 전담하므로 통합심의를 위한 근거 규정이 필요하지 않은 측면이 다소 있습니다.

이어서 17페이지 되겠습니다.

특히 현행 소규모주택정비법 제27조, 도시재생법 제48조, 공공주택 특별법 제33조 및 제34조 그리고 내년 1월 시행 예정인 도시정비법 제50조의2에서 각각 통합심의에 관한 근거 규정이 마련되어 있다는 점도 함께 고려할 필요가 있을 것으로 생각합니다.

다음은 19페이지로 넘어가겠습니다.

개정안 제31조는 사업시행자가 해당 재정비촉진사업으로 증가하는 용적률의 75%의 범위에서 의무적으로 건설·공급하여야 하는 주택을 임대주택에 한정하지 아니하고 임대주택과 분양주택 중 하나를 선택하거나 이 둘을 혼합하여 공급할 수 있도록 하려는 내용입니다.

20페이지, 검토의견입니다.

재정비촉진사업의 시행자가 공공임대주택 외에 공공분양주택도 공급할 수 있도록 함으로써 시장의 상황 및 사업시행자의 여건에 따라 공급대상을 선택할 수 있도록 하려는 취지의 입법으로서 특별한 문제가 없을 것으로 생각됩니다.

이상 보고를 마치겠습니다.

○소위원장 김정재 정부 측 의견 주십시오.

○국토교통부제1차관 김오진 전문위원 검토보고에 동의합니다.

다만 아까 최소면적 관련된 부분이 지금 개정안에는 10만㎡로 명시를 하자고 되어 있는데 이 부분을 일률적으로 완화 시 부작용이 다소 우려가 되기 때문에 지역 특성 등을 고려해서 예외적으로 10만㎡까지 완화할 수 있도록 그렇게 수정할 필요가 있다 이렇게 생각됩니다.

○소위원장 김정재 위원님들 질문 주십시오.

○조오섭 위원 그 뒤의 것은 국토부 다 동의해요? 국토부 의견이 몇 가지 다른 점이 있는데, 검토의견에 다른 점이 있지 않나?

○국토교통부제1차관 김오진 없습니다.

○서범수 위원 국공유지 뭐 이런 것.

○수석전문위원 박재유 분양주택이나 그런 부분……

○국토교통부주택토지실장 진현환 그런 부분 일부가 있습니다.

○조오섭 위원 좀 다른 부분이 있어요.

○소위원장 김정재 지금 검토보고하고 정부 입장이 다른 게 있나요?

○국토교통부주택토지실장 진현환 예, 있습니다.

○소위원장 김정재 어디요?

○국토교통부주택토지실장 진현환 제가 일부 말씀을 드리겠습니다.

첫째는 국·공유지 무상 양여 관련해서 기재부나 행안부의 의견을 고려해서 신도시법과 같이 장기 대부 등으로 수정할 필요가 있다고 저희가 보고요.

그다음에 기반시설 국비 비율 확대는 지금 재

정 당국에서 굉장히 강력히 반대를 하고 있다는 측면을 말씀드리겠습니다.

그다음에 공공 분양주택 공급 허용은 분양주택 공급 시에 임대주택도 부속토지를 같이 기부채납할 경우에는 사업 활성화 효과가 부족하기 때문에 분양주택 공급 시 부속토지의 인수 가격 등을 별도로 규정할 필요가 있습니다.

이상입니다.

○소위원장 김정재 방금 말한 내용이 전부 수석전문위원님이 아까 말씀하신 것이예요?

○수석전문위원 박재유 아닙니다.

○국토교통부주택토지실장 진현환 아닙니다. 추가로 제가 정부 측 입장을 말씀드릴 겁니다.

○소위원장 김정재 그러면 정부 측 입장을 정확하게 얘기를 해 줘야지요, 하나하나. 지금 요건을 10만㎡로 완화하는 것은 예외적으로 하는 것으로 그렇게 한다는 거지요?

○국토교통부주택토지실장 진현환 예.

○소위원장 김정재 그다음에 공공참여 부분은 주민 동의……

○국토교통부주택토지실장 진현환 공공참여 부분은 주민 동의 없이 입안을 제안하거나 또 공모사업자 지정 시 주민 반발이 우려가 되기 때문에……

○소위원장 김정재 그 부분은 주민 참여, 주민 동의가 필요하다는 것을 넣자는 거지요?

○국토교통부주택토지실장 진현환 예, 그렇습니다.

○소위원장 김정재 그것은 그렇게 하면 되고.

그다음에 아까 사업 특례.

○국토교통부주택토지실장 진현환 특례 관련해서 용적률이나 높이제한 완화에 대해서는 이견이 없고요. 그다음에 각종 부담금 면제 부분도 원안 수용입니다.

○소위원장 김정재 그러니까 지금 용적률이나 높이 완화하는 것은 동의하는데 지금 기반시설에 국비를 대자 하는 것은 너무 무리라서, 얼마에서 얼마로 지금 제안을 하신 거예요, 국토부는?

○국토교통부주택토지실장 진현환 10~70%로……

○소위원장 김정재 그러니까 국토부는 최상 올린 것은 오케이 하는데 최하인 것은 10%부터 시작하자는 거지요?

○국토교통부주택토지실장 진현환 예, 재정 당국인 기재부의 의견 등을 종합적으로 고려해서……

○소위원장 김정재 반대가 있으니까?

○국토교통부주택토지실장 진현환 예.

○소위원장 김정재 위원님들 거기에 대해서 의견 주시고.

그다음에 정부에서 또 기재부 의견이 있어서 무상 양여하는 것은 오늘 신도시법하고 맞춰서 장기 사용 허가, 매각…… 그러니까 오늘 신도시 특별법에 맞추자는 거지요?

○국토교통부주택토지실장 진현환 예, 그렇습니다.

○소위원장 김정재 예, 그 정도 수준으로. 알겠습니다.

○김학용 위원 차관님, 그런데 제가 한 가지 의문스러운 게 8페이지에 보면 국토교통부 의견이 LH·지방공사의 입안제안, 사업시행자 지정 특별 규정 도입 취지에는 공감하나 토지등소유자의 동의도 없이 입안이 제안되거나 사업시행자가 지정될 수 있는 규정은 보완이 필요하다 이렇게 나와 있거든요.

그리고 그 내용을 봤더니 도시 및 주거환경정비법 제25조와 충돌하는 측면이 있다 이렇게 나와 있는데, 그러면 이렇게 쓴 것은 뭐예요? 왜 이런 것은 설명 안 하고 그냥 오늘 다 문제없는 것처럼 이렇게 얘기하면 해 줘도 되는 것인지.

○국토교통부제1차관 김오진 저희 실장이 이야기한 그런 부분에서는 저희가 수정될 부분들이 좀 있다고 보는데 제가 아까 그것을 면적 규정만 말씀을 드린 것입니다.

○김학용 위원 아, 그렇지요?

○소위원장 김정재 그리고 다음부터는 8페이지에 이렇게 사업시행자가 지정될 수 있는 규정은 보완이 필요하다 이러지 말고요, 주민 동의가 필요하다 그러면 주민 동의 절차가 추가로 필요하다 이렇게 구체적으로 적으세요. 그러면 위원님들이 이해하기가 굉장히 쉬울 것 같습니다.

○국토교통부주택토지실장 진현환 예, 알겠습니다.

○국토교통부제1차관 김오진 예, 알겠습니다.

○소위원장 김정재 위원님, 이 부분은 크게 문제없으시지요? 주민 동의 필요하다는 것하고 기반시설 국비 그다음에 무상 양여를 장기 사용 허가 정도로 오늘 신도시특별법 수준으로 맞추는 것 여기까지는 됐고.

그러면 면적 이야기만 지금 김민철 위원님이 하시겠다고 그러니까, 이것만 되면 나머지는 간단할 것 같습니다.

○김민철 위원 주거지형을 10만㎡ 이상으로 해도 저는 문제가 안 될 것 같거든요. 왜 그러냐면 전에도 50만㎡를 할 때, 이렇게 2006년부터 추진됐던 것이 한 85건 정도 되는 것 같은데 거기서 해제되었던 게 26건이 이렇게 된 거예요. 그리고 현재도 50만㎡로 하고 있는데 그렇지 않은 곳도 있는 거지요, 차관님?

○국토교통부제1차관 김오진 예, 있습니다.

○김민철 위원 그렇지요?

○국토교통부제1차관 김오진 예.

○김민철 위원 그렇기 때문에 이것은 그냥 10만㎡ 이상으로 해 놓고, 지역에 따라서 적은 데는 10만도 하는 데가 있을 것이고 또 어떤 데는 20만으로 하는 데도 있을 것이고. 지역마다 그 지역의 시군구에 맡겨서 올라오는 것으로 해야지, 일률적으로 무 자르듯이 10만 이상이 되는 곳은 저는 없다고 보거든요. 그렇기 때문에 여기에는 그냥 그대로 원안대로 놔두는 게 맞겠다, 그리고 혹시 다른 우려되는 부분이 있다면 그것은 시행령으로 해서 하위법령에 조금 넣어 놓으면 되지 않겠는가라는 이런 생각입니다.

○국토교통부제1차관 김오진 아까 말씀드린 그런 50만 이상인 경우가 한 40여 개 정도 되고요. 그다음에 30만 정도 이상은 1개밖에 없습니다. 그래서 그것은 뭐 있기는 있는데……

○김민철 위원 그래서 10만㎡ 이상으로 해 놓고 지역별로 예를 들어서 보통 20만으로 하든, 그러면 만약에 이것을 하위법령에 그 규정을 넣겠다고 하면 반대로 이것은 최하 수준이니까 들어오면 그냥 판단해 가지고 웬만하면 안 하고 나머지 20만 30만. 그러면 이것 법 통과되나 마나지요, 이께.

그러니까 그것은 10만 이상으로 해 놓고, 지역마다 다 다르기 때문에 그런 것은 조금 협의를 해서 가면 될 것 같은 거예요.

○국토교통부제1차관 김오진 위원님, 10만인 경우 한 2500세대 남짓 정도 이렇게 들어가는데 이것은 이 법 취지에 맞게 광역적 개발을 한다는 그런 취지에서 보면 이게 조금 면적이……

○김민철 위원 그러니까 그것을 전체적으로 놓고, 구분으로 개발을 해서 광역적으로 놓고 볼 수도 있는 거라는 말이에요, 그것을. 원래 이 부분은 10만 이상을 해도 문제없다라고 저는 보는 거예요.

다른 지역은 뭐라 그러냐면요. 5만으로 해 달라고 저한테 다른 위원님들의 전화가 계속 온 거예요,

5만으로 해 달라고. 예를 들어 부천 같은 그런 데는 5만으로 해야 된다는 거예요.

○소위원장 김정재 이것 그러면 설명 주세요. 그렇게 좁게 하면 진짜 엉망진창이 될 것 같은데 얘기 좀 하세요.

○국토교통부주택토지실장 진현환 위원님 말씀대로 하시면 이게 1개 구역만으로……

○김민철 위원 그러니까 이것은 주거지형이니까요.

○국토교통부주택토지실장 진현환 예, 1개 구역만으로 촉진지구를 지정하는 그런 문제도 있고 또 이것을 실제 하는 서울시에서 강력히 반대를 하고 있습니다.

○소위원장 김정재 그러니까 지금 부작용이 있잖아요. 이렇게 10만㎡ 이하, 뭐 조그마한 것도 일률적으로 다 없애자는 것 아니에요? 기존에 있었던 것은 주거지형, 중심지형, 고밀복합형 이렇게 있는데 이것을 지금 일률적으로 10만㎡ 이상으로 하자는 거예요?

○김민철 위원 다른 것은 있고 그것만 바뀐 거예요. 다른 것은 그대로 다 있고 주거형만, 여기 이대로 보면 이것만 내린 거고 나머지는 다 있는 거예요, 그러니까 상관이 없어요.

○소위원장 김정재 그러면 지금 단서조항으로만 달자 이랬는데 그렇게 하면 문제가 되는 것을 자세히 얘기를 해 보세요.

○국토교통부주택정책관 김효정 주택정책관입니다. 잠깐 부연설명을 좀 드리겠습니다.

저희가 재정비 촉진 지역을 지정하는 취지 자체가 특정 재개발 단지나 이런 곳들을 개발하자는 것이 아니고 여러 개의 재개발 지역이나 소규모 정비사업, 재건축 사업 이런 것들이 같이 연결해 있는 지역을 구역 단위로 지정을 해서 거기다가 통합 개발계획을 수립하는 겁니다.

그래서 전체적으로 통합 개발계획을 수립해 놓고 나면 그 안에 들어 있는 작은 사업 단위들은 전체적인 계획에 맞춰서 개별적으로 사업을 사업을 시행하는 겁니다. 그러니까 그 안에 들어 있는 개별사업의 단위는 작을 수가 있지만 전체적으로 지정되는 통합 개발계획의 대상이 되는 지역을 너무 좁혀 놓으면 1개 단지만으로도 지역을 지정해 달라고 하는 수요가 너무 많이 올 수가 있기 때문에 일률적으로 단위면적을 줄이는 것은 저희가 제도의 악용이나 오용 소지가 많다고 보고 있습니다.

○김민철 위원 그래서 지금 국장님이 말씀한 반대로 생각을 하면, 이게 10만㎡가 그런 우려가 있다고 하는 것 아니에요? 그러면 그것 반대로 생각을 해 보시라고. 그런 우려는 없겠어요?

그러면 이 법 취지가 처음에 개정안에 들어갈 때 그런 부분들을 활성화시키고 또 노후도시특별법이나 이런 형평성 차원에서 구도심에 대한 부분을 도축법으로 인해서 활성화시키자라고 하는 법인데 지금 이 부분을 말로는 보기 좋게 10만이라고, 특별한 경우에는 10만 할 수 있다라고 예외 조항으로 넣어 놓고 들어가게 된다면 원래 이 법 취지가 퇴색이 되는 거지요. 다른 것도 손대는 것도 아니고 주거지형 건만 손대는 것인데.

○국토교통부주택정책관 김효정 주거지형이라고 해도 저희가 재건축 단지 같은 경우에 정말 말씀하신 바대로 2500세대면 10만㎡가 되기 때문에 그것을 통합 개발계획의 취지에 비추어서 그 원칙적인 기준 면적 단위를 10만㎡로 하는 것은……

○김민철 위원 그리고 그 지정도 전체 할 때 그 시군구에서, 시도에서 지정을 할 것 아니에요? 그러니까 거기다가 맡겨야 된다고요.

그것은 자기 시군구에 있는데 더 잘하려고 그러지. 그렇게 예를 들어서 서울시가 뭘 하려고 한다 그러면 지구 지정을 할 때 거기에 맞춰서 하면 되는 거지요.

○국토교통부주택토지실장 진현환 그런데 위원님, 현재 법 취지가 체계적으로 광역적으로 도심을 개발해서 거기에 따른 여러 가지 부담금이나 이런 것도 면제해 주고 기반시설을 지원해 주는 것 아닙니까? 그런데 이렇게 소규모로 하게 되면 사실 이 법 취지와는 맞지 않는 측면이 있습니다.

○김민철 위원 그것 소규모다 대규모다 그 기준을 어떻게 누가, 보는 사람에 따라 다르다는 말이에요.

○국토교통부주택토지실장 진현환 현재는 이 법에서, 특히 주거지형은 가장 사이즈가 크지 않습니까, 50만㎡로. 그래서……

○김민철 위원 그게 지금 계속 제대로 다 진행이 안 됐잖아요. 그러니까 지금 낮추자는 것 아니냐고요. 그런데 그게 광역인지, 광역이라는 기준이 몇 만㎡예요? 그 기준이 어디에 있어요? 보는 사람에 따라 다른 것 아니에요?

○서범수 위원 그리고 또 하나 물어보면 예외적으로 10만㎡까지 완화하겠다, 예외적으로라는 이

야기는 어떤 것을 상정할 수 있지요?

○국토교통부제1차관 김오진 인구나 낙후도나 이런 것을 감안해서 그런 것을 예외 규정으로……

○서범수 위원 인구나 낙후 지역?

○국토교통부제1차관 김오진 예.

○소위원장 김정재 그러니까 이렇게 한 이유가 있을 것 아니에요. 그렇지요? 그것을 자세히 어필을 해 보세요. 왜냐하면 오늘 이 법은 저희가 통과를 시켜야 됩니다, 특별한 이유가 없으면.

그래서 다른 것은 다 됐으니까 이 면적을 10만 m² 이상으로 일률적으로 완화할 경우에는 1개 정비구역만으로도 재정비를 해 달라, 이렇게 지정을 해 달라 이런 게 있기 때문에 지금 예외적으로 하자는 거잖아요? 그러니까 정확하게 어디를 어떻게 지금 고치려고 하는 겁니까?

○국토교통부주택정책관 김효정 저희가 대규모 택지 개발의 기준을 통상적으로 100만m²로 보고 있지 않습니까? 그런데 이것은 원도심에서 재개발되는 지역이기 때문에 100만m²까지의 그런 대규모를 요하는 것은 비현실적이라고 생각을 하고 그보다 규모를 줄여서 50만m²를 기준으로 통합적인 개발계획을 수립한다면 그 안에 들어가는 기반시설은 재정에서 일부 지원을 하겠다라는 취지로 만들어진 법이고.

그런데 다만 너무나 주거지역이 열악하다든지 아니면 아주 작은 단지들이 연결해서 50만m²보다 더 작은 단위로서도 한 삼사 개 단지들이 연결해서 있을 수 있다든지 하는 예외적인 경우에는 그보다 좀 낮춰서 지정을 할 수 있도록 예외 규정을 둘 수 있다는 말씀입니다.

○김학용 위원 내가 한 가지 잘 몰라서 물어볼게요. 이게 언필칭 구도심 개발이라고 이렇게 하지만 그러면 아파트 지역이 아니고 일반 지역은 그러면 해당이 안 된다는 얘기예요? 예를 들어서 안성 같은 경우는 도시가 아주 오래전에 만들어져 가지고서 아파트가 아니고 그냥 일반 주택으로다가 딱 차 있는데.

○국토교통부주택정책관 김효정 해당됩니다.

○김학용 위원 그러면 지금 이 10만m² 대략 한 3만 평이면 이게 적은 규모가 아니에요, 촌에서는. 그런데 이것을 예외 조항을 줘서 하게 되면, 예외 조항이라는 게 말이 좋아 예외 조항이지 가급적이면 안 해 주는 그런 용으로 이걸 사용을 하거든. 그러면 결국은 실질적으로 중소도시나 진짜 어려운 데는 혜택을 못 받게 되는 거지. 3

만 평이면 이게 어마어마한 규모예요.

○맹성규 위원 제가 제안을 하나 할게요.

10만으로 해 놓고 여러분들이 걱정하는 것처럼 문제가 있는 것을 빼 버려, 어디 심사하셔서. 그런 절차를 넣으면 되잖아요. 기본적으로 10만을 인정을 해 놓고요. 그러니까 어차피 소도시나 구도심 같은 경우에는 넓을 수가 없잖아요. 그리고 연결한다고 그랬는데 연결할 데가 어디 있어요? 이것은 말이 안 되는 거고.

그리고 지금 이 규정 갖고도 30만 이상이 아까 한 군데인가 두 군데밖에 없다고 했으니까 그렇게 하지 말고, 기본적으로 10만m² 이상으로 해 놓고 어떤 심사를 거치든지 아니면 문제가 있다고 그러면 여러분이 그것을 거꾸로 제한할 수 있는 걸 예외적으로 두면 되잖아요.

○김민철 위원 아니, 그대로 10만 이상을 해도 전혀 무방하고 또 여기에 보면 빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특별법에 이렇게 들어가는데, 예를 들어서 10만도 크다고 하면 엄청 큰데 그게 소규모입니까? 그걸 어떻게 보냐 어떤 기준이 정해져 있나요?

○맹성규 위원 이것은 크게 하면 대상을 찾을 수가 없다가. 그렇잖아.

○김민철 위원 예를 들어서 서울시에서 보면 소규모라고 볼지 몰라도 그 밖의 지역에 가면 이건 대규모예요. 엄청 큰 거예요.

○맹성규 위원 한 10만 이상으로 하고 서울시가 마음에 안 들면 서울시는 그냥 자기 규정에 따라서 안 해 주면 되는 거 아니에요.

○김민철 위원 그렇지요. 지구단위계획을 거기에서 수립하니까 거기에 맞춰서 해 오라고 하면 되는 거지요.

○맹성규 위원 내가 볼 때는 반대 논리가 명확하지 않은데요.

○소위원장 김정재 지금 정부에서는 사실은 이 부분에 대해서는 면적을 일률적으로 완화하면 아까 같은 그런 부작용이, 너무 좁은 면적인데 정부가 지원을 해 줘야 되는 그런 우려가 있어서 지역 특성을 고려해서 예외적으로 10만m²까지는 완화해 주도록 수정을 해야 한다고 말씀을 하셨지 않습니까? 그런데 속기록은 남겨지지만 우리가 오늘 1기 신도시법하고 같이 논의하기로 했고 또 사전에 통과를 했는데.

그러면 지금 정부 의견도 충분히 저희가 존중을 하고 또 위원님들 의견도 있으니 이걸 좀 절충을

해서 할 방법이 있는지 시간에 구애받지 말고 논의할 한번 해 보십시오.

위원님들, 그런 시간을 좀 드리는 게 어때요?

○**김학용 위원** 아니, 그러니까 10만 m² 이상으로 했을 경우에 이 법을 실제 실행하는 데 있어서 큰 제약이나 문제가 있나 이것을 얘기를 해줘야지. 그냥 조그맣다고 못 하게 하면 그러면 시골 사람들은 매일 그 타령으로 살라는 얘기에요, 뭐예요?

○**국토교통부제1차관 김오진** 사업을 시행하는 부분도 있지만 지금 방금 위원장님 말씀하셨지만 소규모 최소 면적을 한 10만으로 한다. 이게 법의 취지는 광역개발을 통해서 거기에 재정을 투입하는 부분에서는 그 넓은 지역에 대해서 정부 재정이 되어 SOC나 이런 걸 기반시설을 구축하는 것은 가능한데. 10만으로 줄이게 되면 재정이 여기저기 막 들어가는 그런 문제들이 있지 않습니까? 그래서 광역개발의 그런 취지를 감안하고 있다는 거고.

지금 위원님들 또 저희도 설명드릴 때 각 지역에 사정들이, 안성도 사정이 있으신 거고 의정부도 사정이 있으신 거고 다 거기를 효과적으로 개발하기 위해서 그런 말씀들을 하시는 거지 않습니까? 그러면 그런 취지에서 보면 10만 정도도 어떻게 보면 소도시 같은 경우에는 조금 큰 면적이다 이렇게 보실 수는 있을 것 같기는 합니다. 그래서 이 부분은 저희가 조금 조정을 해 보도록 하겠습니다.

○**서범수 위원** 한번 봅시다.

도정법의 자료에 보면 10만m² 이상이 311개라고 그러거든요. 그러면 이게 과연 지역적으로 어떻게 분포가 돼 있는지. 예를 들면 서울에 몇 군데, 수도권은 어느 정도, 지역에는 어느 정도 이게 분류가 됩니까?

○**소위원장 김정재** 쉽게 얘기하면 정부가 이렇게 지원을 해 주는 게 일단 난개발을 막고 광역개발을 할 때 정부가 지원을 한다는 거 아닙니까. 그렇지요? 그러면 그 광역이라는 개념이 10만m²면 2000세대 2500세대면 그게 그렇게 엄청나게 광역으로 정부가 투여할 만큼은 저는 개인적으로 아니라고 봐요. 저도 지금 2300세대 아파트에 살고 있지만, 이게 사실 거의 뉴타운 개념 아닙니까. 그렇지요?

지금 뉴타운 개념이거든요. 그 정도가 돼야 되는데 10만m² 갖고는 이게 뉴타운이 아니에요. 그

냥 제가 사는 동네 아파트도 지금 정확하게 2300세대인데 그게 안 된단 말이에요.

그리고 제가 생각하기에, 저는 좀 외람되지만 정부 의견이 맞다고 보는데 정부가 정확하게 그것을 위원님들을 설득을 하세요. 그래서 광역개발로 지금 뉴타운 개발식으로 해야 되는데, 그러니까 저는 개인적인 생각인데 지금 위원님들의……

○**김민철 위원** 위원장님, 그 이야기 좀 들어주시고 하시고. 위원장님 의견을 먼저 내시면 안 되지요.

○**소위원장 김정재** 아니, 위원님들이 의견을 거의 다 내셨기 때문에……

○**김학용 위원** 그러면 이런 방법은 있잖아요. 예를 들면 아파트의 경우에는 몇 평 이상으로 하고 일반 구도심 주택의 경우에는 10만 평 이상으로 하고 이렇게 하면 누가 그걸 뭐라고 그러겠어요? 아니, 예를 들어서 시골에 아파트가 지금 이야기한 것처럼 그렇게 몰려 있을 이유도 없고. 그러니까 아파트의 경우에는 예를 들면 거기서 평수를 해서 20만 평 이상이면 20만 평 이상 그렇게 하고 일반 가구의 경우에는 10만m² 이상으로 하면 둘 다 사는 길이지.

○**국토교통부제1차관 김오진** 지금 위원님 말씀하신 그런 부분들을 예외로 하면 되는 거 아니냐 이런 말씀이지요.

○**김학용 위원** 그러니까 그렇게 예외적으로만 들어 가지고 와라 그 얘기에요.

○**서범수 위원** 아니면 지역별로 차등을 두든지 해서 예외적인 규정을 조금 더 구체화시키든지.

○**맹성규 위원** 아니야. 이거 그러지 말고 얘기저기한 것처럼 이것은 규제를 옥죄면 안 된다고. 그러니까 원칙적으로 풀어 주고 그다음에 안 되는 것을 예외적으로 규정해 두라니까요. 왜 그걸 거꾸로 하려고 그래요?

○**김민철 위원** 하위 법령에 그렇게 들어가면 되지요.

○**맹성규 위원** 안 되는 경우 하위 법령에 하면 되잖아. 그러니까 10만m² 이상이 되는 경우를 예외적으로 하시면 되는 거지, 그것을 거꾸로. 50만 해 놓고 10만 이하를 예외적으로 허용하는 게 아니라.

○**김학용 위원** 일반 주택의 경우에는 뭐 이렇게 하면 되지. 얼마든지 만들 수 있겠는데.

○**김민철 위원** 차관님, 10만m² 이상으로 가장

우려가 되는 곳이 몇 곳이나 됩니까?

○**유경준 위원** 관련되는 질문 하나 더 할게요.

그러면 지금 10만㎡에서 1개 구역을 하는 게 문제라고 아까 얘기를 했는데 10만이라도 2개 이상을 해야 된다는 겁니까, 아니면 1개 구역을 하는 데 정부가 지원해 주기 곤란하다는 거예요? 그러니까 면적 규모 문제예요, 다른 지역 2개 이상을 합해서 해야 된다는 게 문제입니까? 그 관련 질문입니다.

○**국토교통부주택정비과장 박용선** 담당 과장입니다.

일단 통계 말씀드리면 10만㎡ 이상의 재개발·재건축 사이즈를 보면 전체 311개 중에 수도권도 167개고 지방도 144개입니다. 그러니까 지방도 10만㎡ 이상의 재개발·재건축이 많기 때문에 1개의 단지만 가지고 그냥 재촉지구로 지정하는 그런 케이스가 굉장히 많이 발생할 수 있다라고 말씀을 드립니다.

○**유경준 위원** 그러니까 결국은 1개 구역이 안 된다는 거네. 2개 이상 돼야 정부가 지정을 해 준다는 거네.

○**김학용 위원** 아파트의 경우랑 일반 주택의 경우를 딱 다르게 하면 아무 문제가 없을 것 같은데 왜 그러지, 답이 나왔는데.

○**유경준 위원** 그러면 조합해 가지고 10만으로 하되 2개 이상 돼야 된다고 그렇게 하든지요.

○**김민철 위원** 그렇게 되면 20만㎡부터인 거지요.

○**유경준 위원** 아니, 5만 5만 2개면 10만이잖아요. 그것은 가능하다는 거지요.

○**김민철 위원** 아니, 그러니까 다른 지역에서는 지금 5만도 해 달라고 막 연락이 온 거예요. 그래서 그거까지는……

○**유경준 위원** 도정법으로 가능하다는 거지요.

○**소위원장 김정재** 그것은 다른 걸로 해야지 그렇게 하면 안 되지요.

○**김민철 위원** 아니, 그러니까 그런 요청이 온다고요.

○**소위원장 김정재** 아니, 요청이야 수도 없이 오지만 그런 것을 다 해 주면 이 법의 취지하고 안 맞지.

○**김민철 위원** 그래서 원래 여기에 나온 10만㎡를 그대로 놓고 가야 된다고 이 말이에요.

○**소위원장 김정재** 이 법하고 취지가 안 맞아.

○**국토교통부제1차관 김오진** 김민철 위원님 죄

송합니다.

위원장님, 이 건은 이렇게 하시면 안 되겠습니까? 지금 여야 위원님들 다 공히 비슷한 말씀을 주시니까 저희 부에서 이 부분 최소 면적 기준에 대해서 다시 한번 검토를 하고 다음 법안소위 때 이 법안을 다시 한번 논의해 주시면……

○**김민철 위원** 오늘 한다고 그랬는데.

○**소위원장 김정재** 아니, 오늘 이걸 통과시키기로 약속을 했는데. 저는 아까 사전에 설명 듣기를, 저는 10만㎡ 이상을 예외 조항으로 뒀다고 생각을 해요. 정부 얘기가서 동의하는 게 아니라 제가 지금 현재 살고 있는 아파트인데, 보통 광역개발한다면 정부에서 뭘 해 줍니까? 어떤 걸 줍니까? 어린이집, 어린이들 놀이방 그다음에 체육센터 등등등등 다 넣어서 뉴타운을 아주 멋지게 해 준단 말입니다.

그런데 이 10만㎡면 한 2000세대밖에 안 돼요. 그것을 정부가 다 오케이해 주고 지원을 해 준다? 이것은 제가 봐서는 이 법의 취지랑 좀 안 맞고 과하다는 생각이 들어요.

○**김민철 위원** 이것은 지금 위원장님도 세대수로 이해하는데 이것은 세대수가 아니고 면적이예요. 그렇지요?

○**소위원장 김정재** 면적이면 어느 정도 됩니까?

○**김민철 위원** 면적이 10만㎡면 3만 3000평 정도 되는 거 아니예요. 그렇지요? 그것을 아파트 세대로 하면 한 층 뒀 2개 동 하면……

○**소위원장 김정재** 통상 아파트 세대로 어느 정도 됩니까? 우리가 감이 잘 안 올 수 있잖아요. 그렇지요?

○**김민철 위원** 예를 들어서 지금 아파트 같이 고밀도로 해서 짓게 되면 2500세대입니까? 훨씬 더 들어오지요?

○**소위원장 김정재** 그러면 서울에 지금 뉴타운이 많지 않습니까. 여기저기 뉴타운 많은데. 북아현 뉴타운이라든지 가재울 뉴타운 몇만㎡입니까?

○**김민철 위원** 그 당시 때는 50만㎡로 했지요.

○**국토교통부주택정비과장 박용선** 지금 서울에 지정된 사업장이 주거지형 같은 경우는 다 50만㎡ 이상입니다.

○**소위원장 김정재** 다 50만㎡ 그 이상이에요? 그런데 10만은 너무 심한데. 그거 완전 너무 난개발이 돼.

○**김민철 위원** 그렇지 않아요. 예를 들어 10만이

무 자르듯이 다 된다 그러면은 위원장님 말씀이 맞는데 전부 그렇지가 않기 때문에 그러는 거예요.

그러니까 최소를 일단 잡아 주고 문제가 될 만한 것은 다른 걸로 이렇게 잡으셔야 된다 이 말이에요. 그래야지 어려운 지역이나 이런 곳에서는 진행해 나갈 수가 있는 거란 말이에요.

○소위원장 김정재 그러시면 저희가, 이것은 속기록에 남겨집니다. 이것은 여야의 약속입니다. 그래서 이 법안은 통과시키기로 했는데 지금 저희가 이 면적 때문에 여기서 계속 얘기해 봐야 똑같은 얘기가 될 것 같아요. 그래서 12월 6일 날 이걸 첫 번째로 올려서 통과시키는 걸 전제로 가장 합리적인 거 김민철 위원님이 일단 내셨으니까 같이 설득해 가면서 한번 논의를 해 보시고……

○김민철 위원 그게 안 되지요. 내일 우리가 국토위 전체회의 있잖아요. 그래서 지금 할 때 안을 좀 만드셔서 오늘 이것을 통과를 해야 되고 위원장님도 오늘 통과하기로 하셨잖아요. 그럴 때 내일 이거하고 같이 통과가 돼야지요.

○소위원장 김정재 알겠습니다. 그러면 정회하시지요.

○국토교통부제1차관 김오진 위원장님, 그러면 조금만 시간을 저희한테……

○맹성규 위원 만들어 갖고 오세요.

○소위원장 김정재 그러면 저의 진의를 믿어 주시기 바랍니다. 이걸 안 하거나 이럴 게 아니니까.

그래서 원활한 회의 진행을 위해서 잠시 정회하도록 하겠습니다.

그러면 정회를 선포합니다.

(16시47분 회의중지)

(16시52분 계속개의)

○소위원장 김정재 의석을 정돈하여 주시기 바랍니다.

회의를 속개하도록 하겠습니다.

의사일정 제26항 도시재정비 촉진을 위한 특별법 일부개정법률안은 계속해서 소위원회에서 심사하고자 하는데 이의가 없으십니까?

(「예」 하는 위원 있음)

가결되었음을 선포합니다.

○김민철 위원 잠시만요. 지금 내일 아침에도 똑같은 안을 가지고 나오면 그건 어떻게 하시려고 그러세요?

○소위원장 김정재 지금부터 같이 조정해야지요.

○국토교통부제1차관 김오진 저희가 아까 검토 한번 해 보겠다고 말씀드렸습니다.

○소위원장 김정재 아니, 이렇게 해 주세요. 검토해 가지고 내일 저도 있고 또 김민철 위원님도 같이 만나 가지고 같이 조정을 해서 아무튼 9시 반 이전에 만족할 수 있는 안을 만들자고요. 그래야 내일 아침 9시 반에 통과가 됩니다.

그래서 전체회의에 1기 신도시와 이게 같이 올라가야 합니다. 그리고 우리가 아무리 작은 회의지만 여야가 또 서로 협의를 했으면 지키는 게 맞기 때문에……

○김민철 위원 저는 이 부분은 그렇게 어려운 일이 아니라고 봐요. 충분히 검토를 여러 가지 했고 그렇기 때문에 정회를 해서 시간이 걸리더라도 아니면 지금 다른 실무자가 검토하더라도 오늘 끝나기 전에 그 검토안을 여기서 일단은 보고 그다음에 내일 가는 게 저는 맞다고 봐요.

○조오섭 위원 어차피 마찬가지예요. 지금 하나 내일 아침에 하나 마찬가지예요. 보다 좀 더 고민해 보고 그다음 사전에 김민철 위원님하고 이야기하고 나서 9시 반에 하면 되는 거고. 어차피 마찬가지 상황이 될 것 같아요.

○소위원장 김정재 그리고 이게 통과 안 되면 내일 전체회의를 못 열어요.

○김민철 위원 그런데 오늘도 하기로 했는데 안 하고 미루는데 내일 또 그렇지 않는다는 보장이 어디 있어요? 지금 위원장님이 정회를 해서라도 오늘 꼭 이걸 하겠다고……

○소위원장 김정재 그런데 지금 위원님들께서 나가시고, 일단 산회를 하고 좀 논의를 심도 깊게 하고 준비가 되면 내일 아침에 하자고 그러시네요. 그렇게 하시지요. 위원님들 전체 의견이 그러시니까.

○국토교통부제1차관 김오진 위원장님이 결정해 주시면 내일 한 9시 전까지는 하여튼 말씀을 드리도록 하겠습니다.

○소위원장 김정재 그러면 계속해서 소위원회에서 심사하고자 하는데 이의 없으십니까?

(「예」 하는 위원 있음)

가결되었음을 선포합니다.

이상으로 오늘 회의를 모두 마치겠습니다.

오늘 소위원회에서 심사 의결한 법률안의 심사 보고, 수정안 및 대안의 작성, 기타 체계·자구의

정리 등에 관해서는 소위원장에 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.

(16시55분 산회)

○출석 위원(12인)

김민철	김병욱	김정재	김학용
김희국	맹성규	서범수	심상정
유경준	장철민	조오섭	허종식

○출석 전문위원 및 입법심의관

수석전문위원	박재유
입법심의관	이현정

○정부측 및 기타 참석자

국토교통부

제1차관	김오진
국토도시실장	최임락
주택토지실장	진현환
주택정책관	김효정