

국민고층처리위원회 2007 기획 과제 공청회

문제 많은 기부 채납 '공공성 평가제' 도입해야

지난 10월 23일, 논현동 건설회관에서 '민원 사례를 통해 본 기반 시설 설치 부담의 문제점과 개선 방안' 이란 주제로 공청회가 열렸다. 이번 공청회는 국민고층처리위원회와 한국건설산업연구원의 주최로 개최됐다.

에디터 | 하유정 · 사진 | 최지영



최재덕 한국건설산업연구원장의 인사말로 시작된 이번 공청회는 '민원 사례를 통해 본 기반 시설 설치 부담의 문제점과 개선 방안'을 주제로 노동성 국민고층처리위원회 전문위원이, '개발 사업 관련 기반 시설의 무상 귀속 및 무상 양도의 문제점과 개선 방안'에 대해 강운산 한국건설산업연구원 연구위원이 각각 발표했다.

노동성 국민고층처리위원회 전문위원은 "지금까지 주택 건설 사업 계획 승인 조건으로 승인권자인 지자체가 사업자에게 부과하는 기부 채납 부담과 관련해 민원이 제기되었는데, 이는 대부분 인·허가권자의 재량권 남용과 일탈 행위"라고 지적했다. 노 전문위원은 "관련 민원 분석 결과, 사업과 무관한 기반 시설 설치 요구나 형평성에 어긋난 설치 등 과도한 조건을 부과한 사례가 빈번했고, 무상 양도와 관련해서도 강행 규정을 위반하거나 임의 규정을 남용하는 경우가 발생했다"고 설명했다. 따라서 이 같은 문제점을 개선하기 위해서는 '기반 시설 설치 부담의 원칙과 기준 수립' 방안을 중점적으로 검토하되, '공공성 평가제' 도입이 필요하다고 강조했다. 공공성 평가제는 주택 건설 사업이나 개발 행위 인·허가 시 필요한 기반 시설 범위를 확정하고, 기반 시설별로 공공성을 평가해

각 요인별 평가 점수에 의해 용적률 인센티브 등급을 조절하는 제도다. 현재는 승인권자가 학교를 짓고자 하는 사업자에게 실제 필요한 용지보다 더 많은 용지를 매입하게 한 뒤 그 용지에 기반 시설을 설치하도록 하고 있는데, 그 범위를 정하자는 취지에서 나온 제도다.

또한 노 전문위원은 "공공성 평가제 도입은 주택 건설 사업자의 민원 제기를 차단하고 사업자의 공평한 기반 시설 설치 부담을 실현할 것"이라며 "사업자의 과도한 기반 시설 부담을 시정, 분양가 상승 효과를 차단해 집값 안정에 기여함은 물론, 궁극적으로 국민의 공평 부담을 실현하게 될 것"이라고 말했다.

이어서 강운산 연구위원이 개발 사업과 관련해 '기반 시설의 무상 귀속 및 무상 양도의 문제점과 개선 방안'에 대해 발표했다. 강위원은 "주택 공급 업자가 사업 승인을 조건으로 부담한 기반 시설 설치비가 총 사업비의 최대 20%를 넘어서는 등 지나친 기부 채납이 사업자는 물론, 결과적으로 수요자들의 부담으로 고스란히 전가됐다"고 지적했다. 한국건설산업연구원에 따르면, 지난 2004년부터 올 10월까지 아파트 공사의 평균 총 사업비는 2095억 원으로, 이 가운데 사업자가 주택 사업 계획 승인 조건으로 부담한 기반



시설 설치비는 6.1%인 150억 원에 달하는 것으로 집계됐다. 또 올 들어선 사업자의 기반 시설 설치비가 25% 가량 증가, 총 사업비의 8.3%를 차지하고 있다. 지난 8월 분양한 경기도 용인시 상현동 H 아파트의 경우 기반 시설 설치비가 분양가의 21.3%를 차지했다. 이와 관련해 강운산 연구위원은 “사업 계획 승인 승인권자에게 부여된 기부 채납 요구 재량권을 축소하고 기부 채납의 적정성을 평가할 수 있는 ‘공공성 평가제’를 도입해야 한다”고 강조했다. 강위원은 “기반 시설 설치비의 원가 인정을 법규화하고, 학교 시설 설치 요구에 대해선 교육부 지침의 취소가 따라줘야 한다”며 “지자체의 기반 시설 설치 관련 예산 확보에 대한 실효성도 제고해야 한다”고 덧붙였다.

주제 발표가 끝나고 김광수 서강대학교 법과대학 교수의 사회로 길준규 아주대학교 법과대학 교수, 김영수 송도국제도시개발유한회사 전략기획팀 부장, 김일환 건설교통부 주거환경팀장, 이창수 환경재단 도시환경연구소 소장(경원대 도시계획과 교수), 전연규 한국도시개발포럼 대표, 정희남 국토연구원 연구위원이 참여한 종합 토론회가 진행됐다.

길준규 아주대학교 법과대학 교수는 “공공성 평가제를 도입하

는 데는 찬성하며, 공공성 평가제가 어떻게 합리적으로 운영되는가에 따라서 오늘의 공청회 주제인 기반 시설 부담 문제의 성패가 달렸다”고 설명했다. 개발 업체를 대표해서 나온 김영수 부장은 “처음에 인천시와 협의할 때 공립 학교는 인천시가 부담하고, 국제 학교는 개발 업체가 부담하기로 했는데, 인천시 교육청에서 갑자기 공립 학교도 부담하라는 공문이 내려와 개발 사업에 차질을 빚어 지연되고 있다”며 “개발 업체 입장에서는 하루가 아까운 시간인데 각 부처 간 논쟁만 내세우고 있다. 하루빨리 해결돼 제도화되길 바란다”고 말했다. 정부를 대표해 나온 김일환 팀장은 “처음에 개발 업체와 지자체가 기반 시설 부담 문제로 계약을 하게 되는데 사업을 하다 보면 개발 업체가 자꾸 바뀌게 되어 문제가 되는 것”이라고 설명하고 “관계 부처 간의 협의를 통해 기반 시설 부담 문제를 조속히 해결하겠다”고 밝혔다. ☺

1 논현동 건설서관에서 ‘민원 사례를 통해 본 기반 시설 설치 부담의 문제점과 개선 방안’라는 주제로 국민고충처리위원회의 기획 과제가 공청회로 열렸다. 2 인사말 중인 최재덕 한국건설산업연구원장. 3 발표 중인 노동성 국민고충처리위원회 전문위원. 4 강운산 한국건설산업연구원 연구위원. 5 토론회 사회자인 김광수 서강대학교 법과대학 교수.