

국회 건교위 국정감사, 어떤 쟁점들이 다뤄졌나



올해 건설교통부 국정 감사는 '8·31 부동산 시장 종합 대책' 영향으로 국민들의 관심이 어느 때보다 높은 편이다. 지난 달 22일부터 이 달 11일까지 실시되는 이번 국감에서는 부동산 및 건설 시장과 관련된 각종 현안들이 주요 감사 대상으로 올랐다.

이번 국감의 특징이라면 건설 행정의 효율성과 관련된 의원들의 자료 요구와 질의가 유난히 많았다는 점이다. 사회간접자본 시설 건설과 관련된 예산 낭비 사례가 도마 위에 오른 것이 대표적이다. 또한, 임대주택 관리 문제 등 그동안 공급 위주의 주택 정책에 가려 상대적으로 소홀하게 취급됐던 민생 분야에 대한 질의도 많았다. 올해 건교부 국감에서 다뤄진 주요 쟁점을 살펴본다.

판교 신도시 택지 특혜 공급 논란

경기 판교 신도시 안에서 땅을 갖고 있다

중대형 아파트 용지를 수의 계약으로 공급 받을 예정인 4개 주택건설업체에 대한 특혜 의혹이 제기됐다. 판교의 경우 지구 지정 당시 6개 업체가 6만 300평의 토지를 보유하고 있었으며 요건 미달 업체를 제외한 4개 건설업체가 우선 공급 대상자로 선정돼 25.7평 초과 아파트와 연립을 건설할 수 있는 2만 2,000평의 택지를 수의 계약으로 공급받아 806기구를 분양할 계획이었다.

쟁점이 된 것은 이들 업체들이 보유한 토지는 자연 녹지나 보전 녹지로서 애초부터 아파트 건립은 불가능했기 때문에 주택 사업을 목적으로 토지를 취득한 것으로 볼 수 없고, 이 경우 택지를 수의 계약으로 공급하기로 한 것은 특혜라는 주장이다. 건교부는 문제가 불거지자 「택지개발촉진법」 시행규칙에 근거해 이들 업체들에게 수의 계약으로 택지를 공급할 수 있는지 여부를 법제처

국회 건교위의 국정감사장, 올해 국감에서는 건설 행정의 효율성과 관련된 의원들의 자료 요구와 질의가 유난히 많았다.

에 의뢰했다.

이들 업체에 대한 판교 택지 공급이 취소될 경우 그 파장은 쉽게 가리앗지 않을 전망이다. 파주 운정 신도시의 경우도 지구 지정 전에 모두 14개 업체가 53만평을 보유한 것으로 파악되는 등 다른 택지 개발 지구에서도 비슷한 사례가 많아 앞으로도 논란이 확산될 가능성이 높다.

송파 신도시 개발

'8·31' 부동산 종합 대책과 관련해서는 송파 신도시 문제가 집중적으로 거론됐다. 대체로 정부의 공급 확대 대책의 핵심인 송파 신도시 개발은 부작용이 크다는 지적이 많았다. 한 여당 의원은 "송파 신도시 개발 계획은 강남을 배불리는 것"이라고 표현하면

서 즉각적인 철회를 주문했고 공공 택지 내 판매 제한에 거주 요건 추가, 민간 택지까지 원가연동제 확대 등도 함께 이뤄져야 한다고 주장했다. 그 밖에 후분양제의 전면 도입, 공공 부문 역할 확대, 송파 신도시·강북 뉴타운에 대한 규제 대책 등을 주문하는 목소리도 있었다.

야당에서는 송파 신도시 건설 자체에는 반대하지 않지만 신중한 접근이 필요하다는 분위기였다. 야당 쪽은 강남 대체 신도시라며 판교는 저밀도로 하고 송파는 고밀도로 한다는 것은 모순이라고 지적하고 송파 신도시의 단계적인 추진을 요구했다.

주상복합 아파트 분양가 규제

주상복합 아파트 분양가가 도마 위에 올랐다. 추병직 건교부 장관은 지난 달 22일 국감에서 초고층 주상복합 아파트의 높은 분양가를 규제할 의사가 있느냐는 여당 의원의 질의에 “초고층 주상복합 아파트의 고분양가가 계속 사회적으로 문제가 된다면 이를 규제할 수밖에 없다”고 밝혀 관심을 끌었다. 추 장관은 “8·31 대책으로 전국 집값이 하향 안정세를 보이고 있지만 최근 일부 건설업체가 주상복합 아파트의 분양가를 높게 책정한다는 지적이 많다”며, “주상복합 아파트의 높은 분양가가 주변 집 값 불안 요인으로 작용할 경우 이를 제한하는 방안을 검토할 것”이라고 말했다.

국책 사업 예산 낭비

건교부가 주요 국책 사업을 추진하면서 잦은 사업 계획 변경과 잘못된 수요 예측 등으로 국고를 낭비하고 있다는 문제 제기가 여야 의원들로부터 집중적으로 지적됐다.

건교부와 수자원공사가 임진강 유역 홍수 조절을 위해 추진 중인 한탄강댐의 경우 잦은 사업 계획 변경으로 애초 9,753억원이던 사업비가 2조 7,912억원으로 3배나 뛰었다는 지적이 나왔다. 또한 건교부가 인천공

항철도와 서울 지하철 9호선을 연결하면서 환승 방식을 직결 방식으로 전환, 9,800억원의 예산 추가 투입이 불가피해졌지만 실제 편익은 4,275억원에 그쳐 5,500억원의 손실을 보게 될 것이라는 주장도 제기됐다.

그 밖에 민자 사업으로 전환한 부산~울산, 무안~광주 등 3개 고속도로가 실시설계 단계보다 교통량이 46~65%나 감소한 것으로 조사돼 국민연금공단 등 연기금 투자자들이 협상을 미루고 있는 사실도 지적됐다. 인천국제공항고속도로의 경우 수익성 수요 예측의 잘못으로 2020년까지 1조 6,000억원의 재정 지원이 불가피해졌다는 지적이 제기되었다.

토지공사, 택지 조성 수익 지나쳐

한국토지공사가 택지 조성을 통해 거둔 수익이 큰 폭으로 증가, 공공 개발을 통해 저렴한 가격으로 경제 주체들에게 토지를 공급해야 할 공사의 기능이 퇴색하고 있다는 지적이 제기됐다. 2002년 이후 토지공사의 택지 조성 가격과 공급가의 차익을 집계한 결과, 2002년만 117억원의 적자를 기록했을 뿐 2003년 3,521억원, 2004년 359억원, 올해 8월말 현재 5,251억원 등 차익이 해마다 늘고 있다. 이러한 차익은 민간 업체에 대한 조성이 대비 공급가 비율이 2002년 101%에서 올해 130%로 높아진 데 다른 것으로 분석됐다.

토지공사 측은 이런 지적에 대해 “민간의 아파트 분양가를 결정하는 공동주택 용지는 최대한 저렴한 가격에 공급하고 상업 용지에서 수익을 극대화하고 있다”면서, “늘어난 수익은 토지 시장 안정을 위한 비축 토지 등을 사들이는 데 재투자할 계획”이라고 해명했다.

국민임대주택 미분양

대한주택공사가 공급하는 국민임대주택의 수요 조사가 제대로 이뤄지지 않아 미분

양이 우려된다는 지적이 제기됐다. 실제 국민임대주택 공급 대상은 소득 4분위까지지만 주택공사가 국토연구원에 의뢰한 지역별 수요 조사는 소득 6분위까지를 공급 대상으로 가정해 이뤄져 소요량보다 훨씬 많은 임대주택 건설이 예정돼 미분양이 우려된다는 것이다. 이 분석에 따르면 동두천과 영주, 포천, 영천권의 임대주택 수요는 1,740가구인데 주공은 2002~07년 소요보다 8.85배 많은 1만 5,394가구를 공급하고 평택과 오산, 안성권에도 소요(4,900가구)보다 4.6배 많은 2만 2,793가구가 건설될 예정이다. 주공이 밝힌 자료에 의하면, 2005년 8월 말 현재 공급된 국민임대주택 3만 3,102가구 중 25.6%인 8,468가구가 임대인을 찾지 못해 미분양된 것으로 나타났다. 주공 측은 이에 대해 “국민임대 미분양률은 민간 임대주택보다 낮아 입주 시점까지는 전량 입주자를 선정할 수 있을 것”이라고 밝혔다.

건교부 산하기관 경영 실적

건교부 산하 13개 공공 기관의 부채 총액이 자본금을 웃돌아 부도 위기에 놓여 있다는 지적이 나왔다. 지난해 말 기준 건교부 산하 13개 기관의 부채 총액은 모두 63조 2,217억원으로 자본금 61조 9,499억원보다 많았다. 부채 총액은 주택공사가 17조 1,646억원으로 가장 많고, 도로공사 14조 8,813억원, 토지공사 10조 9,356억원 등이다. 자본 대비 부채 비율은 한국감정원 1,188%, 토공 245%, 주공 223%, 인천공항공사 131.6% 순이다.

반면, 최근 3년간 임금 인상은 한국토지공사 13.5%, 수자원공사 13.1%, 주공 11.1%, 도로공사 8.5%로 평균 11.55%에 달해 정부



의 임금 인상 지침인 4.6%의 2.5배에 이른 것으로 나타났다. (S)

최종훈
한겨레신문 부동신팀 기자