

「공공주택 특별법」 및 「민간임대주택에 관한
특별법」 개정 촉구 건의안
심 사 보 고 서

의안 번호	1874
----------	------

2020. 12. 18
도시계획관리위원회

I. 심사경과

1. 제안일자 및 제안자 : 2020. 9. 9. 황인구 의원 외 14인

2. 회부일자 : 2020. 10. 14.

3. 상정 및 의결일자

- 제298회 정례회 폐회중 제5차 도시계획관리위원회 (2020. 12. 18. 상정·의결)

II. 제안설명의 요지 (황인구 의원)

1. 주문

- 공공주택통합심의위원회와 공공지원민간임대주택 통합심의위원회의 실효성 제고를 위해 「교육환경 보호에 관한 법률」에 따른 시·도 교육감의 교육환경평가서 승인을 통합심의위원회 심의로 의제(擬制)할 수 있도록 「공공주택 특별법」 및 「민간임대주택에 관한 특별법」의 개정을 건의함

2. 제안이유

- 「공공주택 특별법」 및 「민간임대주택에 관한 특별법」(이하 「민간임대주택법」)은 사업추진의 효율성을 확보하고 불필요한 사업기간 연장을 방지하기 위하여 도시계획·건축·환경 등 지구계획 또는 사업계획 승인에 필요한 개별법 상 심의를 통합할 수 있는 ‘공공주택통합심의위원회 또는 공공지원민간임대주택 통합심의위원회’(이하 통합심의위원회) 제도를 규정하고 있음
- 그러나 「교육환경 보호에 관한 법률」(이하 「교육환경법」)은 교육환경평가서에 대한 시·도교육환경보호위원회 심의와 시·도교육감의 교육환경평가서 승인을 별개로 규정하고 있어 사업자는 통합심의위원회와 시·도교육감의 교육환경평가서 승인을 위한 교육청 심의를 모두 거쳐야 하는 이중 규제가 발생하고 있음
- 「공공주택 특별법」 제33조 및 제34조와 「민간임대주택법」 제32조에 근거하여 통합심의위원회는 「교육환경법」에 따른 교육환경에 대한 평가 권한을 가지고 있을 뿐만 아니라 시·도교육환경보호위원회 위원을 구성원으로 하여 교육환경 평가에 대한 충분한 심의가 가능함에도 불구하고 교육환경평가서 승인을 위해 교육청 심의를 다시 거쳐야 하는 현행 절차는 비합리성과 절차적 중복을 내재하고 있다할 것임
- 따라서 공공주택 및 민간임대주택 사업의 조속한 추진과 통합심의위원회의 실효성 제고를 위해서는 통합심의위원회 결정으로 시·도교육감의 교육환경평가서 승인을 의제(擬制)할 수 있도록 「공공주택 특별법」 및 「민간임대주택법」 개정이 필요함

- 이에 서울특별시의회 의원 일동은 통합심의위원회 제도의 실효성 제고를 위해 「교육환경법」에 따른 시·도교육감의 교육환경평가서 승인을 통합심의위원회 심의로 의제(擬制)할 수 있도록 「공공주택 특별법」 및 「민간임대주택법」의 조속한 개정을 건의함

Ⅲ. 검토보고 요지 (조정래 수석전문위원)

- 이 건의안은 공공주택 및 민간임대주택사업의 조속한 추진과 통합심의위원회의 실효성 제고를 위해 통합심의위원회 결정에 따른 지구계획의 (변경)승인으로 시·도교육감의 교육환경평가서 승인을 의제할 수 있도록 「공공주택 특별법」 및 「민간임대주택에 관한 특별법」 개정을 촉구하려는 것으로 황인구 의원이 대표 발의하여 2020.10.26.일 우리 위원회에 회부된 사항임.
- 「공공주택 특별법」 상 ‘공공주택지구’와, 「민간임대주택 지원에 관한 특별법」(이하 ‘민간임대주택법’) 상 ‘공공지원민간임대주택공급촉진지구’는 신속한 사업진행과 주택공급을 위하여 도시계획·건축·교통·교육 등의 개별 심의를 통합적으로 시행할 수 있도록 각각 ‘공공주택통합심의위원회’와 ‘공공지원민간임대주택 통합심의위원회’를 두고 있음.
- 통합심의위원회는 도시계획·건축·환경·교육·교통 등 지구계획 또는 사업계획 승인에 필요한 개별법 상의 사항을 통합하여 심의하며, 「교육환경 보호에 관한 법률」(이하 ‘교육환경법’) 상 “교육환경에 대한 평가”는 통합심의 대상에 포함되어 있음¹⁾.

- 그럼에도 「교육환경법」은 교육환경평가서에 대한 “시·도교육환경보호위원회 심의”와 시·도교육감의 ‘교육환경평가서 승인’을 별개로 규정하고 있음에 따라, 사업자는 통합심의위원회 심의 후 시·도교육감의 교육환경평가서 승인을 위한 교육청 심의를 다시 거쳐야 하는 “이중고”를 겪고 있어 통합심의위원회 제도의 실효성은 담보되지 못하고 있는 실정임.
- 이에 이 건의안은 통합심의위원회의 결정이 실효성을 확보할 수 있도록 「공공주택 특별법」과 「민간임대주택법」을 개정하여, 통합심의위원회의 심의를 거쳐 지구계획 (변경)승인이 이루어진 경우, 「교육환경보호법」에 따른 교육환경평가서의 승인이 의제될 수 있도록 법률개정을 요구하는 사안임.

	「공공주택 특별법」			「민간임대주택법」		
	통심구성 제33조제1항	심의생략 제34조제3항	의제여부 제18조제1항	통심구성 제32조제3항	심의생략 제32조제8항	의제여부 제29조제1항
건축	○	○	○	○	○	○
도시계획	○	○	○	○	○	-
국가교통	○	○	-	○	-	-
도시교통	○	○	-	○	○	-
산지	○	○	○	○	○	○
에너지	○	○	○	○	○	○
자연대책	○	○	○	○	○	-
교육	○	○	- (별도승인)	○	○	- (별도승인)
철도	○	○	○	-	-	-
경관	-	-	-	○	○	-

※ ‘교육’을 제외한 나머지 분야는 의제처리, 별도 승인절차 없이 지구·사업계획 승인으로 갈음하고 있음.

- 이와 관련하여 교육부에서는 금년 4월 시·도 교육청으로 ‘「공

1) 「공공주택 특별법」 제33조제1항제7호 및 「민간임대주택법」 제32조제1항제7호.

공주택 특별법」에서 지구계획 승인이 교육환경평가서의 교육감 승인을 의제하고 있지 않은 바, 공공주택지구계획 승인 전 교육감의 승인절차가 이루어져야 한다'는 내용의 법령해석을 공지하였는데, 이는 현행 법규정의 불비에 기인한 것임²⁾.

- 이상의 배경에서 「공공주택 특별법」과 「민간임대주택법」상 지구계획승인 시 「교육환경법」에 관한 사항을 의제처리할 수 있게 해당 조문을 개정토록 하는 것은 통합심의의 취지, 다른 분야와의 업무처리 형평성 등 측면에서 검토 가능함³⁾.
- 또한, 의제처리가 된다 하더라도 「교육환경보호법」 제7조에 따라 지구계획 승인 후 교육환경평가서의 이행사항을 교육감이 점검할 수 있고, 이를 근거로 사후교육환경평가서 작성을 요구할 수 있어, 교육환경보호를 위한 교육감의 권한행사는 가능한 상황임을 감안할 때, 이 「공공주택 특별법」과 「민간임대주택법」의 개정을 촉구하는 이 건의안의 요구사항은 타당하다고 판단됨.

IV. 질의 및 답변요지 : 생략

V. 토론요지 : 없음

2) '교육환경평가서 승인 관련 안내'(교육부 학생건강정책과-3313, 2020.4.23.시행)

3) 이 외에도 「교육환경보호법」 개정방안을 고려할 수 있으나, 「교육환경보호법」(2016.2.3.제정, 2017.2.4시행)의 제정 취지 상 학생들의 교육환경 보호를 강조하고자 기존 「학교보건법」에서 분리·제정한 사항으로, 교육감 승인의 예외규정 신설을 위해서는 종합적 검토가 필요하다는 입장임(서울특별시의회 교육위원회)

Ⅵ. 심사결과 : 원안 가결(출석위원 전원 찬성)

Ⅶ. 소수의견의 요지 : 없음

「공공주택 특별법」 및 「민간임대주택에 관한 특별법」 개정 촉구 건의안

지난 8월 정부는 부동산 시장 안정화와 주택수요에 대한 선제적 대응을 위해 「서울권역 등 수도권 주택공급 확대방안」을 발표하며, 서울 및 수도권에 13만 2천여 세대 이상의 주택을 공급하겠다고 공표했다.

이번 발표는 실수요자들의 주택수요가 집중되어 있는 서울과 수도권의 주택공급 확대가 투기수요 억제만큼 우리 주택정책에 있어 매우 중요한 과제임을 다시 한 번 확인한 것이다.

서울시를 비롯한 관계 기관은 적극행정의 관점에서 주택공급 확대와 투기수요 억제라는 주택정책 실현을 위하여 행정절차의 간소화 및 불합리한 규제개선 등을 위해 노력을 경주해야 한다.

그러한 측면에서 현행 「공공주택 특별법」과 「민간임대주택에 관한 특별법」(이하 「민간임대주택법」)에 의해 구성·운영되고 있는 ‘공공주택통합심의위원회 또는 공공지원민간임대주택 통합심의위원회(이하 통합심의위원회)’ 심의의 효율성과 효과를 제고하기 위한 제도 개선이 요구된다.

「공공주택 특별법」 및 「민간임대주택법」은 각각 사업추진의 효율성을 확보하고 불필요한 사업기간 연장을 방지하기 위해 도시계획·건축·환경·교육환경 등 지구계획 또는 사업계획 승인에 필요한 개별법 상 심의를 통합할 수 있는 통합심의위원회 제도를 두고 있다.

그러나 현행 통합심의위원회는 일부 법령의 미비로 인해 사실상 이중심의의 받도록 하는 제도적 문제점을 가지고 있다.

「공공주택 특별법」 제33조 및 제34조와 「민간임대주택법」 제32조에 근거하여 통합심의위원회는 「교육환경 보호에 관한 법률」(이하 「교육환경법」)에 따른 교육환경평가서에 대한 시·도교육환경보호위원회 심의를 진행하고 있을 뿐만 아니라 시·도교육환경보호위원회 위원을 구성원으로 하여 교육환경 평가에 대한 충분한 심의를 진행하고 있다.

문제는 「교육환경법」이 통합심의위원회 심의로 대체되는 교육환경평가서에 대한 시·도교육환경보호위원회 심의와 시·도교육감의 교육환경평가서 승인을 별개로 규정하고 있다는 점이다.

이로 인해 사업자는 통합심의위원회 심의 후에도 시·도교육감의 교육환경평가서 승인을 위한 교육청 심의를 모두 거쳐야 하는 이중규제를 받고 있다.

위원회 심의가 종료된 이후 교육환경평가서 승인을 위한 시·도교육환경보호위원회 재심의를 거치는 현행 행정 절차는 비합리성과 절차적 중복을 내재하고 있음은 물론이고, 원활한 사업추진을 통한 사업기간의 장기화를 방지하고자 하는 기존 통합심의위원회 취지를 퇴색하게 하는 중대한 문제라고 할 수 있다.

따라서 공공주택 및 민간임대주택 사업의 조속한 추진과 통합심의위원회의 실효성 제고를 위해서는 통합심의위원회 결정으로 시·도교육감의 교육환경평가서 승인을 의제(擬制)할 수 있도록 「공공주택 특별법」 및 「민간임대주택법」의 개정이 필요하다.

「교육환경법」 제7조는 교육감이 승인된 교육환경평가서에 대한 사업 시행자의 이행여부를 점검할 수 있도록 규정하고, 사업 진행이 교육 환경에 나쁜 영향을 준다고 판단할 경우 ‘교육환경에 미치는 영향에 관한 재평가서’ 작성 및 제출할 수 있도록 명시하고 있다는 점을 고려할 때 교육환경평가서 승인에 대한 의제(擬制)가 교육환경에 관한 평가 제도의 무력화를 의미하지 않음을 고려해야 한다.

이에 서울특별시의회 의원은 통합심의위원회의 실효성 제고를 위해 「교육환경법」에 따른 시·도교육감의 교육환경평가서 승인을 통합심의위원회 심의로 의제(擬制)할 수 있도록 「공공주택 특별법」 제18조 및 「민간임대주택법」 제29조의 조속한 개정을 건의한다.

2020년 12월

서울특별시의회의회의원 일동