

<세미나>

택지공영개발 이대로 괜찮은가?

- 일시: 2021년 11월 9일 (화) 오후 2시
- 장소: 여의도 산림비전센터 7층 열림홀
- 주최: 자유기업원

- 사회: 최승노 자유기업원 원장
- 발표: 김정호 서강대학교 겸임교수
- 토론: 한정석 경제성장연구소 소장
김영훈 경제지식네트워크 사무총장

[발제]

공영개발, 어떻게 할 것인가?

김정호 서강대학교 겸임교수

공영개발, 어떻게 할 것인가?

김정호(서강대 겸임교수, 김정호의 경제 TV Influencer)

1. 공영개발 왜 문제 되나?

공영개발이 중요한 사회적 관심사로 등장했다. 대장동 개발 사업에서 화천대유, 천화동인 등 이상한 이름의 민간투자자들이 천문학적 이익을 취한 것이 발단이다. 공격하는 측에서는 이재명 당시 성남 시장이 민간 투자자들에게 특혜를 줘서 그렇게 됐다고 하고 이재명 후보는 오히려 누구보다 더 많은 개발이익을 환수했다고 주장한다. 이 후보는 한발 더 나아가 대통령이 되면 민간 개발을 폐지하고 모든 개발을 공영개발로 하겠다고 공언하고 나섰다.

이재명 후보의 주장에 따르면 대장동 개발에서 성남시가 환수한 금액은 5,503 억원이다. 다음의 표에서 볼 수 있듯이 그 내용은 모두 공원, 주차장, 터널, 진입로, 배수지 등의 건설을 위한 비용이다.

<표> 대장동 개발사업 확정이익 내역

구분	공공기여	금액
제1공단 지역	공원조성	2,561억원
	지하주차장(400면)	200억원
	소 계	2,761억원
대장동 지역	복측 터널공사	600억원
	남측 진입로(대장C)확장	260억원
	배수지 신설	60억원
	임대아파트(A10블록)	1,822억원
	소 계	2,742억원
합 계		5,503억원

자료: 이상경, 김진엽, 공공개발이익 도민환원제: 대장동 개발사업의 특징과 시사점, 경기개발연구원, 2019.

중앙일보의 보도에 따르면 이 5,503 억원은 대장동 개발과 관련해서 지금까지 배당된 이익 중 31%에 해당한다. 화천대유는 9.8%, 천화동인 1-7 호는 58.7%를 취했다. 역으로 환산해보면 총이익은 1 조 5558 억원 중 5503 억원은 성남시, 1 조 657 억원은 천화동인 등 민간 투자자가 취한 것이 된다.

<표> 대장동개발사업 수익 배분 구조

	성남도시개발공사	천화동인 1-7 호	화천대유	5 대금융사	합계
비율	31%	58.7%	9.8%	0.5%	100%

자료: 중앙일보 2021.10.08 다음 기사에서 추출. "[단독]유동규 작품인가...유원·친이재명 매체 동업 경위 수사"

사업지역 내의 면적을 기준으로 하면 53.6%를 환수한 것으로 추정된다. 다음 표에서 보듯이 개발사업 전체 면적 920,467m² 중 기반시설이 494,143m² 인데 기반 시설 전체가 환수된 것으로 가정할 경우 53.6%를 성남시가 환수한 셈이 된다.

<표> 대장동 개발 사업 토지이용계획

구분	면적(m2)	구성비(%)	
합계	920,467	100.0	
주거용지	417,970	45.5	
상업용지	8,534	0.9	
도시 기반 시설 용지	소계	494,143	53.6
	공원	109,458	11.9
	녹지	168,845	18.3
	도로	148,800	16.2
	기타	67,040	7.2

자료: 이상경 외, 개발이익 공공환원 사례 심층 연구, 경기개발연구원, 2019

대장동 도시 개발 사업의 큰 그림은 이렇게 정리할 수 있다. '성남의뜰'이라는 특수목적법인이 대장동 일대의 토지를 수용해서 택지 개발한 후 아파트 등으로 분양해서 수익을 올렸다. 그 과정에서 원 소유자의 토지를 수용했는데, 성남시의 권한이 동원되었다. 성남시는 기반시설에 해당하는 5,503 억원을 확보했는데 전체 이익의 31%에 해당한다. 나머지의 수익은 모두 민간 투자자들에게 돌아갔다.

2. 개발이익 분배의 일반적 상황: 도시개발, 택지개발, 숨겨진 피해자들

개발 사업지 면적의 40-50% 정도를 기부채납 받는 것은 도시개발사업의 일반적 관행인 것으로 보인다. 다음 표에서 볼 수 있듯이 2014~2018 년 기간 동안 경기도에서 시행된 11 건의 도시개발 사업 상황을 보여준다. 수용 방식의 경우 46~48%, 환지 방식 38.7%~55.3%, 혼용방식의 경우 44.8%~63.7%의 기부채납이 이뤄졌다(면적 기준). 다른 지역에서는 직접 기부채납 방식을 취한 반면 대장동 사업에서는 이익 배당의 형식을 취했다. 하지만 실질적 결과는 같은 것으로 보인다.

<표> 경기도 도시개발사업 인허가 현황(2014-2018 년)

구분	수용	혼용	환지
도시개발사업 건수	2건	2건	7건
사업 대상지	광명, 양평	광주, 여주	양평, 광주, 김포, 여주
구역 면적	167,338~299,529㎡ (평균 234,434㎡)	473,849~495,747㎡ (평균 484,798㎡)	175,497~775,920㎡ (평균 350,011㎡)
기부채납 비율	46.4~48.1% (평균 47.3%)	44.8~63.7% (평균 54.3%)	38.7~55.3% (평균 45.7%)

자료: 이상경 외, 개발이익 공공환원 사례 심층 연구, 경기개발연구원, 2019

나머지의 토지에서의 이익이 어떻게 배분되었는지는 불확실하다. 대장동의 경우 민간개발로 간주되어 분양가 규제를 받지 않은 덕분에 분양수익의 상당 부분을 민간투자자가 취했다. 그러나 분양가 규제를 받았다면 민간 투자자와 더불어 최초의 당첨자가 이익을 취했을 것이다.

대장동 개발 같은 도시개발사업은 2014 년 이후부터 도시개발이 주요한 형태로 등장했다. 그 이전까지는 택지개발촉진법에 의한 택지개발 사업이 가장 일반적인 개발 사업의 형태였다. 수도권 5 개신도시 등이 모두 택지개발사업으로 추진되었다. 이 방식에서는 민간 투자자의 자리는 없었다. 원 토지소유자로부터 저가에 수용된 토지는 조성원가로 소위 실수요자들에게 분양되었다. 2014 년 이전 30 년 넘게 개발사업에서 가장 큰 수혜자는 도시의 실수요자였다. 그들은 농지가격에 건축비+기반시설비용을 합친 금액을 분양가로 내고 그것의 몇배나 가치가 나가는 도시 아파트를 손에 넣을 수 있었다. 아주 단순하게 표현하면 농지 가격에 아파트를 분양 받은 셈이다.

개발 과정에서 누가 이익을 보는지에 대해서만 관심을 가지느라 희생당하는 사람들의 존재는 늘 잊혀진다. 원래의 토지 소유자들이다. 대부분 농지이거나 자연녹지 내의 땅을 소유한 사람들이다. 이들은 본인의 의사와 무관하게 감정가라고 불리는 정부가 정한 가격으로 땅을 팔아야 한다. 뺏기는 것과 크게 다르지 않다. 개발사업들은 그들에게서 수용한 땅 위에 아파트를 지어 도시민들에게 헐값으로 분양한다. 택지개발 사업은 전체가 그러했고 2014 년 이후 주류로 등장한 도시개발사업에서는 민간 투자자들이 이익 나눠 먹기에 동참했다. 하지만 원래 토지소유자의 희생 때문에 만들어진 이익이라는 점에는 차이가 없다.

도시개발을 위해 토지수용은 불가피한 측면이 있다. 하지만 그것이 이익을 모두 탈취해가는 제도를 정당화할 수는 없다. 이제 수용과 개발 이익의 분배에 대해서 살펴보자.

3. 토지 수용과 개발 이익 배분 문제

우리나라의 토지 시장 상황에서 수용권은 불가피한 측면이 있다. 신도시 예정지역의 모습을 보면 그 뜻을 이해할 수 있다. 아래 사진은 3 기 신도시 예정지구 중 하나인 하남교산지구이다. 면적 190 만평, 가구의 숫자가 3.3 만호로 예정되어 있다. LH 와 하남교산지구주민대책위원회에 따르면 이 사업을 위해 LH 가 확보해야 하는 땅은 필지수로 1 만 400 여 필지, 토지소유자의 숫자는 4100 여명이다.¹ 그 많은 사람들과 협상을 통해 시장가격으로 소유권을 확보하는 것은 거의 불가능에 가깝다.

하남교산지구만 그런 것이 아니다. 대부분 신도시 예정지구의 땅 중에는 농지가 많다. 우리나라 농가당 평균 경지면적은 1.4 헥타, 4,200 평 정도이다. 신도시는 하나에 100 만평은 되니까 최소한 250 농가로부터 땅을 사들여야 한다. 중간 중간에 끼어 있는 시가지의 가옥들까지 생각하면 토지소유자가 1,000 명은 훌쩍 넘게 된다.

우리나라의 농지들은 원래부터 잘게 쪼개져 있고 소유자의 숫자도 많았다. 해방 이후 농지개혁을 하면서 더욱 그렇게 되었다. 그 덕분에 자영농의 숫자가 많아져서 국가가 건강해졌지만 새로운 도시 개발에는 치명적 걸림돌로 작용했다. 그 많은 사람들로 부터 자발적 거래를 통해 땅을 사들인다는 것은 거의 불가능하다. 수용이 불가피하다. 수용권은 결국 정부 기관이 행사할 수

¹ 사전청약 앞둔 하남 교산지구, 지장물·대토보상 '진통', 연합뉴스 2021-04-26.

밖에 없다. 민간 기업 개발업자에게 수용권을 주는 것이 불가능하지는 않지만 피수용자와 국민의 정치적인 반발을 감당하기 어렵다. 택지개발을 LH 와 지자체가 독점하게 된 데에는 이런 사정이 작용하고 있다.



<그림> 3 기신도시 하남교산지구 예정지 모습. 자료 LH 공사

하지만 토지 수용과 이익의 탈취는 별개의 문제다. 수용을 하는 이유는 필지 합병에 있다. 필지를 합병을 위해 수용을 하더라도 이익까지 모두 정부 또는 다른 타인이 취해야 할 이유가 없다. 재건축-재개발, 토지구획정리 사업 같은 제도는 정부가 개입해서 필지 합병을 촉진하면서도 이익은 본래의 소유자에게 돌려준다. 반면 택지개발사업, 대장동 개발사업 같은 개발사업은 수용권을 행사하는 쪽이 개발이익을 모두 가져 간다. 토지소유자에게는 그 이익이 전혀 분배되지 않는다. 지어질 아파트를 분양받게 되는 도시민들이 원래 토지소유자보다 더 강력한 정치적 힘, 발언권을 가졌다는 것 외에 어떤 정당한 이유도 찾을 수가 없다.

개발 사업은 필지합병 외에도 용도변경이라는 요소 하나를 더 포함하고 있다. 농지나 자연녹지 지역을 주거용지, 상업용지로 변경하는 과정이다. 용도변경에 따른 개발차익 및 기반시설 설치를 위한 이익환수의 필요성은 인정할 수 있다. 하지만 그런 목적이라면 이미 지금도 상당히 촘촘한 이익 환수 장치가 작동하고 있다. 조건부 인허가를 통한 기부채납, 그리고도 남는 금액에 대해서는 개발부담금 부과 등의 제도이다. 도시개발 사업의 경우 앞의 표에서 봤듯이 기반시설용지 기부채납으로만 40-64%의 토지를 기부채납해야 한다. 이처럼 용도변경에 따른 이익 환수장치가 작동하고 있기 때문에 원래의 토지 소유자에게 나머지 이익을 귀속시키는 것이 투자자나 최초의 당첨자에게 주는 것보다 더 낫다고 생각한다.

4. 과도한 수용권

한국은 중국이나 베트남처럼 수용권이 강력한 나라로 평가된다. 남용된다고 말해도 과하지 않을 것이다. 링컨토지연구소가 세계 여러 나라들의 토지수용 제도를 조사했는데 한국은 강력한 수용권을 가진 나라로 평가되었다. 중국, 베트남 등 공산주의국가, 토지, 주택에 대해서만은 사회주의에 버금 하는 싱가포르와 같은 부류에 속한다. 중남미 국가들은 수용권한이 미약했다. 미국, 영국, 독일 등 서구 자유민주주의의 국가들은 합리적인 수준으로 평가되었다.

국가별 토지 수용권의 강약 상황

수용권의 정도	대표적 국가들
강력한 수용권	한국, 중국, 베트남, 대만, 싱가포르, 사하라 이남 아프리카 국가들
약한 수용권	브라질, 멕시코, 페루, 우간다, 인도
합리적 수용권	미국, 영국, 독일 등 서유럽 자유민주주의 국가들

자료: Azuela(2007) 및 Deininger(2015)의 내용을 종합.

특히 1980 년 군사정권 시절에 제정된 택지개발촉진법에 의한 토지수용은 난폭한 수준이었다. 억울하게 자신의 땅과 집을 수용당해도 저항할 수 없었다. 그 덕분에 급속하게 주택 공급을 확대할 수 있었지만 그 혜택은 모두 도시민들의 몫이었다. 원 토지소유자들에게서 토지를 가차 없이 빼앗은 과정은 역사적으로 재평가되어야 할 것이다.

택지개발촉진법은 현재 실질적으로 사문화된 상태다. 2014 년 폐지하려 하다가 실패한 후 그렇게 되었다. 택지개발 사업의 역할을 상당 부분 넘겨 받은 것이 도시개발법인데, 이것 역시 국가나 지자체의 수용권 남용이라는 문제를 여전히 안고 있다.

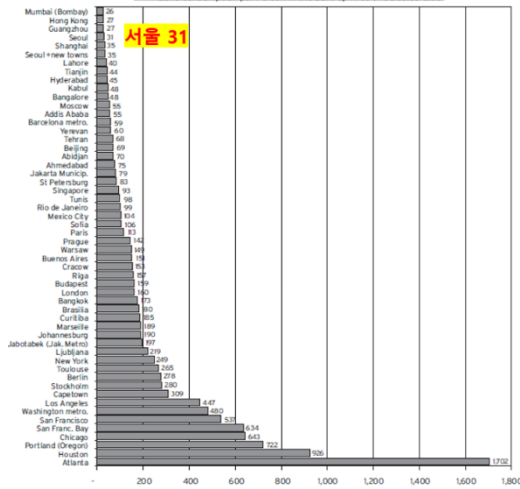
5. 과도한 토지 규제와 특혜에 대한 분노의 악순환

도시개발 사업과 관련해서 꼭 언급해야 할 현상은 개발 허가를 특혜로 인식하는 현상이다. 농지나 녹지를 아파트나 상업용지로 변경하면 막대한 이익이 발생하니 그렇게 받아들일 만 하다. 그러다 보니 개발사업은 민간이 쉽게 할 수 없는 영역이 되어 버렸다. 이런 현상은 일종의 악순환처럼 굳어져 버렸다.

개발 이익이 과도하게 나오는 이유는 농지나 임야에 대한 규제가 강하기 때문이다. 도시용지의 공급은 농지나 임야의 용도를 바꾸는 일인데 규제가 강하다 보니 도시용지의 공급이 잘 되지 않는다. 다음 그림에서 볼 수 있듯이 서울의 1 인당 가용면적은 세계적으로도 가장 작은 편에 속한다. 땅이 매우 좁은 홍콩과 비슷하고 싱가포르에 비해서는 1/3 수준이다. 홍콩이나 싱가포르는 원래 국토가 좁다는 사정이 있지만 우리나라는 땅이 좁은 때문이 아니라 규제가 강하기 때문에 그렇게 되었다. 쓸만한 땅들은 모두 그린벨트나 농지로 지정해 놓고 쓸 수 없도록 묶어 두어서 그렇다. 그렇다 보니 도시토지 가격이 비싸고, 그런 만큼 농지나 녹지를 주거, 상업용지로 바꾸도록 허가를 받으면 막대한 개발 이익을 얻을 수 있게 된다. 그럴 때마다 특혜 시비가 벌어지고 그러다 보니 도시용지의 공급은 아무나 할 수 없는 성역처럼 되어 버렸다. 그럴수록 도시용지 공급은 위축되어 도시토지 가격은 더욱 높아지는 악순환이 계속된다.

도시용지의 공급을 급속히 늘려서 농지가격과의 차이를 줄인다면 특혜 시비도 사라질 수 있다. 미국의 도시들이 그런 상태라고 보면 될 것이다.

도시 별 1인당 토지사용 면적(m2)



Land Markets, Government Interventions, and Housing Affordability
Alain Bertaud Wednesday, May 26, 2010

<https://www.brookings.edu/research/land-markets-government-interventions-and-housing-affordability/>

6. 제안

실수요자라는 이유로 최초의 당첨자에게 막대한 불로소득을 안기는 제도는 이제 막을 내려야 한다. 그들이 운이 좋다는 이유만으로 많은 수익원에 달하는 차익을 누리게 해서는 안된다. 개발 사업 지구에서의 아파트 분양가 규제를 없애고 시장 가격에서 분양이 이뤄지도록 해야 한다.

민간 개발 사업자도 토지를 헐값에 취득해 시장가격으로 분양하는 일이 없게 해야 한다. 그러기 위해 수용으로 조성된 택지를 건설업자에게 분양할 때는 주거용지, 상업용지 가리지 말고 모두 경쟁입찰로 분양해야 한다. 지금은 상업용지만 그렇게 하고 있다. 경쟁입찰로 택지를 분양한 후 그 위에 어떤 아파트를 지어서 분양하든 시장에 맡겨야 한다. 그러면 민간 개발을 하더라도 특혜 시비를 염려할 필요가 없다.

그렇게 조성된 자금은 기반시설 조성에 투입함과 아울러 원래의 토지소유자에게 상당 부분이 분배되어야 한다. 아파트 재건축 사업에서 이익금을 조합원에게 분배하는 방식을 떠올리면 된다. 그렇게 되면 토지소유자의 저항이 줄어서 개발사업을 시행하기도 쉬워질 것이다.

정부의 역할은 도시계획에 입각한 인허가와 수용권 행사, 그리고 기반시설 확보를 위한 기부채납 정도로 국한해야 한다. 아파트 건축 및 분양을 포함한 전면 개발 방식은 피해야 한다. 정부가 직접 아파트를 지어 분양하게 되면 비용이 높아지게 된다. 분양에서는 저가 분양이 이뤄지게 되고 당첨자에게 막대한 개발이익이 흘러 간다. 그 이익이 원래 토지소유자가 아니라 당첨자에게 주어져야 할 이유가 없다. 구체적 개발은 민간에게 맡겨야 한다.

가장 중요한 것은 택지 공급을 대폭 늘리는 일이다. 농지나 녹지를 주거용지로 전환하더라도 개발이익이 별로 없을 정도로 주거용지를 많이 공급하는 일이 필요하다. 1990년대초 수도권 5개 신도시의 입주가 본격화되면서 그와 비슷한 상태가 찾아왔었다. 하지만 그 이후로는 다시 약순환의 고리가 되풀이되었다. 이제 다시 1990년대 초와 같은 대규모의 주택 및 택지 공급이 가능하도록 그린벨트 및 농지제도의 변혁이 필요하다.

[토론 1]

지자체는 기획부동산회사가 아니다

한정석 경제성장연구소 소장

지자체는 기획부동산회사가 아니다

한정석 경제성장연구소장

1. 민간개발은 썩인가?

우리 나라의 부동산 개발은 크게 민영과 공영 형태로 나뉨. 그러나 재개발, 재건축의 경우 100% 순수한 민영 개발은 없으며, 어떤 경우라도 민간 개발자는 지자체 등에 개발 이익에 대한 공익 기부채납을 해야 실질적인 개발 승인이 이뤄지게 됨.

기부채납에 대한 명확한 기준은 없음. 기부채납을 하면 용적률 상향등의 인센티브를 받게 되는데 통상 공공기관이 사업자들에 개발 허가권을 내주기 전에 공공시설 무상 설치를 요구하고 사업자들은 허가를 받거나 용적률을 올리기 위해 울며 겨자 먹기 식으로 이를 받아들이는 것이 현실임.

재개발-재건축이 아닌 미니 신도시나 주택 건설의 경우, 민간 개발이 난개발의 주범으로 인식되는 경향이 높는데, 이는 개발 범위를 지나치게 좁게 설정하고 분화시켜 각자 다른 사업자들에게 나눠준 행정 지자체의 실패이지, 개발 사업자의 실패가 아님.

결국 시장 원리대로 부동산도 민간 개발이 가장 효율적이고 토지주나 지자체로서도 사익과 공익이 모두 추구되는 개발임이 틀림없음. 따라서 수익성이 좋은 지역을 정부가 공공 개발한다는 것은 모순임. 정부는 수익성이 좋은 지역의 개발을 민간이 하게하고 그 수익으로부터 얻은 공익 부담금과 같은 것으로 주민들이 필요로 하는 개발에 지출해야 함.

2. 공공개발은 썩인가?

LH의 경우 '택지개발 촉진법'에 의해 민간이 소유한 땅을 강제로 거둬들여(수용) 그 땅을 '기반공사'라는 이름으로 갈아엎어 택지로 만들고 나서 민간 건설사에 3-4배 비싸게 되파는 방식으로 이윤을 추구함. LH가 민간 건설사에게 수용한 땅을 싸게 팔 수 없는 이유로 주장하는 것이 '특혜 시비'임.

공공개발은 적용 지역에 토지 가격을 묶기 위한 개발행위금지 처분도 하게 됨. 문제는 지자체의 경우 100% 공공개발을 하려면 국고 재원을 확보해야 함에도 재원 확보가 이뤄지지 않은 상태에서 개발행위 금지처분을 먼저 하는 것이 보통. 이후 자금 조달이 늦어지거나 안 되어서 주민들의 소유권과 재산권이 제약된 상황들이 자주 발생함. 공공개발을 위한 재원 확보 기간이 길어지면 길어질수록, 주민들은 그 피해를 그대로 안아야 한다는 것.

일반 분양 아파트가 아닌 공공임대 주택은 시간이 지나면서 입주 수요가 빠르게 줄어들고 주택 자가 수요의 대상에서 탈락해 슬럼화 되는 경향이 있음. 그런 공공임대주택들이 대단지를 형성하면서 10년 후 재건축도 되지 않는 상태에서 슬럼화 되어 온 것이 한국의 공공주택들임.

[토론 2]

택지공영개발, 이대로 괜찮은가?

김영훈 경제지식네트워크 사무총장

<토론 2>

택지공영개발, 이대로 괜찮은가?

김영훈 경제지식네트워크 사무총장

□ 수익률 11만%. 천문학적인 수익률을 기록한 성남시 대장동사업을 둘러싼 논란이 계속되고 있음. 여의도 렉카라고 비판받는 정치권은 이미 여야 모두 이윤율 상한을 내용으로 하는 법안을 발의함(이헌승(국)/진성준(민주)의원) 민·관 공동사업시 민간의 이윤율을 총사업비 6% 또는 10%로 제한하는 도시개발법 개정법률안 발의(9.29/10.22발의), 국토교통부 역시 이윤율 규제를 주요 내용하는 대책을 발표(민·관 공동 도시개발 사업의 공공성 크게 강화된다, (11.4))

□ 대선을 앞두고 정치권의 이 같은 움직임은 현실화 될 가능성이 매우 높음. 그러나 본질적인 문제는 공영개발에 있어 민간과 공공의 역할분담은 어떻게 해야하는지, 바람직한 개발 방식은 어떤 것인지에 대한 것임.

□ 택지개발촉진법, 공공주택법, 도시개발법등에서 볼 수 있듯이 2000년대까지는 국가가 강제수용을 통해 대규모 택지를 민간에 공급하는 방식이었음. 2008년 글로벌 금융위기 이후 부동산 시장은 침체기에 들어감. 박근혜 정부는 ‘공공기관 3대 분야 기능조정 추진 방안’ (2015.5)을 통해 토지개발에 있어 신규사업을 하지 않기로 결정, 2014년과 2016년에는 강석호, 이우현 의원이 택지개발촉진법 폐지안을 발의하기도 함(회기만료 폐기)

- 정부주도의 대규모 택지개발이 아니라, 도시내 중소규모 택시를 필요시 공급하자는 의미
- 문재인 정부에서는 부동산 가격이 들쭉거리며 2017년 11월, ‘주거복지 로드맵’을 발표하며 대규모 공공택지 개발로 방향을 선회함

□ 택지개발을 위한 토지수용에 있어 한국은 매우 폭력적인 수용을 하고있는 나라임. 과거 압축성장과정에서 대규모 토지가 적절히 공급되는 것이 필요했음. 강제수용은 국민의 재산권 침해로 전제하기 때문에 공익성 검증이 필요하지만 이를 우회하는 수단이 다양하게 존재함. 이를 통해 개인의 재산권을 과도하게 침해한다는 비판은 꾸준히 제기되어 왔음

- 토지보상법의 사업인정절차를 거치지 않고 민간 소유 토지를 강제 수용할 수 있는 개별 법률은 100여개 이상
- 무분별한 토지 수용을 막기 위한 중앙토지수용위원회가 있지만 유명무실(2018~2020년 토지 수용 거부 사례 1.4%, 182건/1만2504건)

□ (헌법 제23조 제3항) ‘공공필요에 의한 재산권의 수용 사용 또는 제한 및 그에 대한 보상은 법률로써 하되 정당한 보상을 지급하여야 한다’ 고 명시하고 있지만 제대로 지켜지지 않고 있음. 수용하는 과정에서도 적절한 보상이 이루어지지 않으면서 결국 원주민의 땅을 최초 분양자와 사업자들이 나누어가지고 있음.

- 대장동의 경우 원주민들은 시세에도 미치지 못하는 가격으로 토지와 건물을 수용당했지만, 정작 이주자택지 보급에 있어서는 감정가 수준으로 보상받음. 이후 도시개발사업 지침 변경으로 이주자택지 보급시 조성원가를 기준으로 하도록 바뀌었지만, 대장동 원

주민들에게는 적용되지 않음(관련 소송1심 패소)

□ 국민들의 권리의식이 높아진 가운데 정부의 강압적인 토지수용은 끊임없이 갈등을 양산하고 있음. 토지수용의 보상액이 완전한 보상에 미치지 못하는 경우 토지를 과다수용하게 되어 비효율적인 용도로 토지가 수용될 가능성도 높아짐.

- 2011~2013 산단지정후 해재 면적 1,230만㎡
- 골프연습장 건축을 위해 강제수용권을 부여하는 경우도 있음.

□ 국토부 발표안은 대장동 사업처럼 공공 출자 비율이 50%를 초과하는 사업에서 주택을 분양할 경우 분양가상한제를 적용해 분양이익을 특정 사업자가 아닌 다수의 청약자에게 나누려는 조치임. 민간사업자에게서 최초 청약자로 이익이 이전하는 것임.

- 그러나 이 과정에서 원주민에 대한 배려는 없음
- 프랑스 등과 같이 거주기간등을 비례해 보상하는 방식도 고려해볼 수 있음.

□ 발제자가 이미 언급한 것처럼 중요한 것은 택지 공급을 늘리는 것임. 1기 신도시나 이명박 정부의 보금자리주택처럼 대규모 공급정책은 주택가격 안정화를 가져옴,

- 택지공급 확대 방식 중 도심내 용적을 완화는 선행 되어야함.
- 일본 특구로 지정된 도쿄 등 건물 용적을 상한선, 고도 제한 없앴(2014년 국가전략특구법)

□ 그린벨트라고 하는 주술에서 벗어나는 것도 중요. 그린벨트는 환경보호나 도시연담화를 막기 위해 박정희 정부 당시 시작됨. 용산공원과 같이 새로운 그린벨트가 대규모로 조성되면 도심 외곽의 그린벨트가 그만큼 줄어들어도 문제가 되지 않음. 그린벨트로 인해 더 멀리 있는 그린벨트만 훼손될 뿐임.

- 서울인구가 500만명 시절에 결정한 그린벨트가 아직도 유효할 리가 없음. 후손을 위한 보루라고는 하지만, 정작 서울 집값을 유지하는 보루가 되어 버린 상황임.