



2013

한국토지주택공사

국정감사

<국정감사 목표>

**‘아름답고 살기 좋은 국토와
도시를 창조하는 전문기업 LH’**

국회의원 이 명 수 (충남 아산)

2012 국감 미조치 사항 주요내용

국회의원 이명수
www.mslee.co.kr

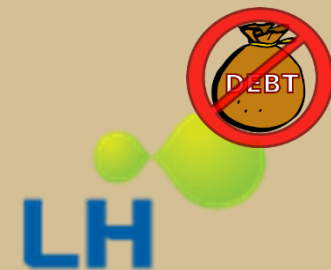
1. 민간건설사에 대한 택지분양금 회수 미흡
2. 임대주택의 특별수선충당금 부족액에 대한 대책 마련 시급
3. 대학생 전세임대주택 부족에 따른 불만 가중
4. LH 시행·발주 아파트 하자 민원에 대한 성의 있는 대응 필요
5. LH 임대 APT 복도창호 설치 적극추진 필요



급증하는 부채 2020년 220조원 예상, 대책은?

국회의원 이명수
www.mslee.co.kr

- 先투자 後회수 구조, 개발사업 투자 7년 · 회수 12년, 임대주택 36년간 회수不可
- 2기 신도시('01년), 국민임대('03년), 세종 · 혁신('06년),
보금자리('09년) 집중 수행 → **부채 누적 요인**
- 임대주택사업 할수록 부채 증가, 재정지원 단가 對 실제 건설비용 단가 차이
- 부동산경기 침체 따른 미분양 증가 · 수익성 악화도 부채급증 기여
- 지난해 기준, 금융채무 104조원 · **이자만도 年 4.5조원 (日122억5천만원)**



➡ **재고자산 판매총력, 자산부채관리시스템 구축,
사업방식 개선, 금융이자 국가부담 등 특단 대책 긴요**

新사옥建設/舊사옥處分/경기지역본부賃貸 문제

국회의원 이명수
www.mslee.co.kr

- 新사옥(진주) 공사비 3,130억원 · 면적 13.5만 m^2 (1인당 90 m^2 :27평) ‘과대’
- 舊본사(2개) · 지방 사옥 14개 중 10개 등 未매각, 9,500억원 규모 ‘상당’
- 매각 대상 대부분 법정 입찰 2회 이상 유찰로 ‘수의계약 진행 중 상태’
- 경기본부 261억원 매각 · 224억원 전세 · 年관리비 13억원 지출 ‘비상식’



LH, 사옥 매각 실패... 경기본부 이전 '안갯속'
500억 내려 공매했지만 입찰참여자 없어 또 유찰 당분간 매각 어려워... 지역전류 목소리에 부담도

2019년 09월 16일 (월)

LH(한국토지주택공사) 경기지역본부가 매각후 재임대(Sale & Leaseback) 방식으로 이전키로 했던 LH 오리사옥의 재매각(공매)이 또 무산돼 경기본부 이전 계획도 차질을 빚게 됐다.

15일 내에 따르면 지난 12일까지 캠프 온비드를 통해 오리사옥 공매를 실시했지만 입찰 참여자가 없어 유찰됐다.

➡ **초호화 신청사 건립 및 지방본부 임대문제 개선 위한 대책 강구 필요**

新정부 공공주택 공급정책 추진 ‘난제’ 전망

국회의원 이명수
www.mslee.co.kr

- 역대 정부 공공임대주택사업 추진으로 막대한 부채와 적자 누적 상황
- 국가재정 지원, 행복주택(5년간 20만호) 건설은 무난할 것으로 전망
- 행복주택 2차 시범지구 지정시, LH 보유토지 활용 ‘적극 검토 추진’
- ‘13 ~ ‘17년 年 10만호(건설, 매입전세 포함)내외 LH 자원 조달 문제
- ‘리츠’ 임대 종료시, 분양·미매각시 LH 매입확약 이행 자원 조달 문제

▶ 향후 5년간 공공주택 공급계획 (단위: 만호)

‘13 ~ ‘17년	유형 구분	계	‘13년	‘14년	‘15년	‘16년	‘17년
정부 및 LH	계	61.0	10.2	11.8	13.0	13.0	13.0
	분 양	11.3	2.5	2.8	2.0	2.0	2.0
	임 대	29.7	3.7	5.0	7.0	7.0	7.0
	매입·전세	20.0	4.0	4.0	4.0	4.0	4.0



행복주택 외 임대주택 위주 공공주택 건설 등
‘중단 없는 추진’ 위한 자원 조달 해결 등 대책 필요

각종 연구 · 사업 · 공법 용역제도 개선

국회의원 이명수
www.mslee.co.kr

□ 현황 및 문제점

- 각종 용역 발주 · 의뢰 대상 점차 증가하는 추세
- 용역 심의 과정상 비합리성 - LH 내부 간부가 심의위원으로 일정비율 참여
 - ※ LH 퇴직자가 재취업한 회사의 수주율 상승
- 연구용역, 정책사업용역, 기술공법용역 등 용역 결과의 「활용성」 아직 미흡

□ 개선 대책

- 용역 유형별, 용역의뢰 대상 사전심사 및 용역의 타당성 중간 심사 강화
- 용역심사(심의) 위원회 구성시 외부인사 참여확대로 객관화 · 공정화 · 중립화
- 용역성과물의 활용도가 낮거나 상당한 오류 발생시 사후 책임, 제재수단 강구

청렴성 ‘추락’ 만큼 ‘하자’ 민원 급증 실태

국회의원 이명수
www.mslee.co.kr

- 2012년 청렴성 평가 ‘매우 미흡 : 5등급’ - “부패지수 위험 수위”
- 공동주택 하자 관련, 지난 5년간 293,572건 (13.7 기준) ‘급증 추세’
- 하자유형, 창호 · 가구 · 잡공사 · 도배 · 타일 · 마루바닥 · 기구 불량 順
- 문제① 민원해결 전담시스템 未구축, 초기 대응 부실 ‘문제 증폭’
- 문제② 하자처리, 하도급 및 재하청업체에 일임 등 ‘무책임 대응’

▶ 5년간(2008~2012) 공공주택 하자발생 현황



293,572

하자
발생



166,636

하자
접수



➡ 하자 발생 유형별, 처리단계별, 이행 후 점검 등 체계적 관리 시급

LH 건설현장의 ‘안전불감증’ 실태

국회의원 이명수
www.mslee.co.kr

- 지난 5년간 재해사고 405건 발생, **사망자 53명(13%)** · **年평균 10.6명**
- 안전사고 유형, 추락 155건(39%) · 전도 80건(20%) · 협착 51건(13%) 順
- 문제는 매년 동일 유형의 안전사고가 반복해서 발생하고 있다는 점



➡ **안전구조물 설치 및 안전교육 강화,**

특별안전관리 이행실태 점검의 정례화 조치 필요

아산 신도시 개발사업 보완

□ 현 실태 및 문제점 – 新 교통주거 요충지이나 ‘未조치’, ‘不이행’

- 90년대 후반부터 추진중인 아산신도시 개발사업 1단계 추진중
→ 2단계 해제 관련 조치사항 未이행(기반시설 등)
- 신도시 內 LH 시행 APT 하자 관련 민원 다수 발생, 보완 불구 미흡
- 서민을 위한 임대 APT 주거환경개선(복도창호 설치 등) 약속 불이행

□ 개선 · 보완 대책 → 미비점 적극 보완, 미래 수요 증가 대비

- 기존 신도시 도시계획 바탕, 상세 도시설계로 모범 신도시 구현토록 보완
(아산시, LH) ▷ 신뢰 회복
- 1단계 해제에 따른 용도 변경, 연계 기반시설 보완, APT 하자 적극 조치
- 수서발 신규 KTX 노선 운영에 따른 새로운 개발 수요에 적극 대비 등

LH 공사관련 ‘한국토지주택공사법’ 적정성 점검

국회의원 이명수
www.mslee.co.kr

- LH 現住所, 건설비 과다책정 및 부패 의혹 · 하자 급증 · 재해사고 여전
- 자체 사업 관련 건축허가, 감리 · 준공 등 업무를 자체수행하고 있기 때문
- ‘선수와 심판을 겸하는 특혜’가 무사안일과 **방만 · 부패구조 양산상태**
- 정부와 해당자치단체의 건설 인허가 관련사항 등 **관리 · 감독 사각지대**

한국토지주택공사법

[시행 2013.3.23] [법률 제11690호, 2013.3.23, 타법개정]

제8조(사업) ① 공사는 다음 각 호의 사업을 한다. <개정 2012.12.18>

9. 제1호부터 제8호까지의 사업에 관련된 조사 · 연구 · 시험 · 기술개발 · 자재개발 · 설계 · 감리, 정보화사업과 그 용역의 제공

제19조(공사의 국가 또는 지방자치단체 의제 등)

③ 국토교통부장관 또는 지방자치단체의 장은 공사가 행하는 사업에 관한 다음 각 호의 권한을 대통령령으로 정하는 바에 따라 공사에 위탁할 수 있다. <개정 2012.12.18, 2013.3.23>

➡ LH공사 시행 건설공사 현장의

공정성 · 신뢰성 · 객관성 담보하는 **제도적 혁신 필요**

황해경제자유구역 인주지구 개발사업 ‘추진’

국회의원 이명수
www.mslee.co.kr

- 아산 인주지구, ‘08.5 황해경제자유구역 4개 지구 중의 하나로 지정고시
- LH공사, ‘09년 사업시행사 협약 체결 · ‘11년 사업시행사 지위 포기 상태
- 산자부 개발계획 변경, 면적 343만 m^2 (약 104만평) · 자동차 생산 · 부품 중심
- 내륙 · 해상 연결 교통요충지, 반경 10 km^2 내 현대자동차 · 철강 등 기간산업 집적
- ‘14년8월, 경자법상 구역지정 해제시한 도래 - ‘민간참여 기대난’

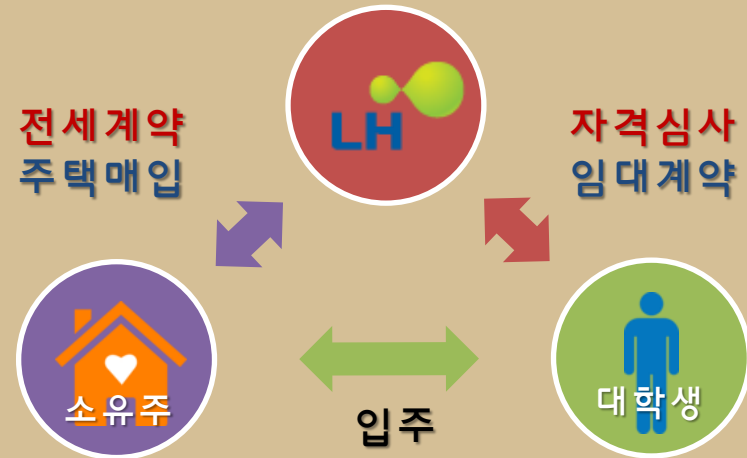


➡ 개발면적 대폭 축소 및 입주희망기업 先투자유치 50% 상태, ‘재참여’ 필요

대학생 전세임대주택 지원제도의 실효성 점검

국회의원 이명수
www.mslee.co.kr

- 현재 대학교 인근은 대부분 보증부 월세형태, 순수 전세주택 거의 없어
- 지원제도의 취지는 좋으나, 전세 소유주의 이해 · 협조부족으로 ‘거절 多數’
- 지원제도 가용자원 年 2,000억원 內 지원사업 추진, ‘실효성 낮다’ 평가
- 대학생 전세임대주택지원제도 방법론에 대한 근본적인 재검토 필요



➡ ‘LH(건설비용)와 대학(토지) 상생협약’ 통해 대학內 기숙사
건립 통한 ‘대학생 전 · 월세 임대지원제도’ 확대 필요

시공사 · 하청 · 재하청업체 ‘입찰 및 하도급’ 문제

국회의원 이명수
www.mslee.co.kr

- 입찰 · 하도급 관련 민원 다수 발생, 임기응변식 대응에 한계
- 지난 4년간 LH 관리하 공사의 임금 등 체불관련 민원 총 922건
- 임금체불 130억원 · 자재/장비 190억원 · 기타 30억 등 총 350억원

▶ LH 노임신고센터 민원



연도	임금 민원	자재·장비 민원	기타 민원	합계
2010	198	70	14	282
2011	187	46	12	245
2012	131	73	18	222
~2013.08	101	64	6	171

➡ 제대로 된 **입찰 및 하도급 관리시스템** 수립 등 대책 필요

영구 · 국민 · 공공임대주택 특별수선충당금 손실 문제

국회의원 이명수
www.mslee.co.kr

- 임대주택 시설물의 유지와 보수를 위해 매년 적립하는 특별수선충당금
- 13.8월 현재, 적립액 보다 **수선유지비로 3,542억원 더 지출되어 손실상태**
- 문제는 공동주택의 사용연수가 경과될수록 **유지보수비용이 증가**하는 점
- 대책 수립 지연될 경우, **공공임대주택 손실 · 파손 · 훼손 심각해 질 수도**



➡ **특별수선충당금 손실액 보충과 적립방안 대책 시급**

「보상 후 장기간 미착공 지구」 문제

국회의원 이명수
www.mslee.co.kr

- 현재, 보상 후 장기간 미착공지구, 총 27개 지구 · 32.7km²(여의도 4배)
- 경기침체로 물량 20만3천여호 · **사업비 33조8천억원 규모 ‘대책 無’**
- 용지보상비로 11조3천여억원 등 기 투입 사업비 11조7812억원 달해
- 문제는 최소 3년, 최대 7년 **미착공으로 금융이자 1.8조원 지출상태**

▶ 보상 후 장기간 미착공 27개 지구 사업유형별 현황

- 국민임대지구(3개) : 원주태장, 완주삼봉, 상주함창
- 보금자리주택지구(5개) : 대구연경, 군포송정, 고양향동, 양산사송, 고양지축
- 주거지구(7개) : 제주봉개, 서귀포성산·남원, 담양백동2, 부여규양, 원주태장5, 강릉회산2
- 택지개발지구(4개) : 울산송정, 청주동남, 군산신역세권, 양주광석
- 도시개발지구(4개) : 인천루원, 광주효천1, 광주용산, 화성병점
- 신도시 지구(2개) : 양주회천, 인천검단1
- 주거환경 지구(2개) : 대구노원1, 수원고등



➡ **향후 단계별 착공 등 부동산시장 수요 고려한 신축적 사업 추진 필요**

수요예측 과다로 인한 미분양 APT 발생 문제

국회의원 이명수
www.mslee.co.kr

- LH공사 시행 미분양아파트 7,491호(13.8 現), 분양가 기준 2조원 넘어
- 경기 3,073호(41%), 광주전남 1,115호(14.8%), 인천 1,102호(14.7%) 順
- 수도권 지역 경우, **미분양률 70%** - 사유는 수요예측 잘못과 경기침체
- 장기 미분양상황 보다, 전세부족 해결 위한 대책의 일환으로 **‘전세전환 임대’**



➡ 주택시장 여건 및 **정확한 수요예측** 감안한 사업 추진 필요