

---

**서울특별시 북한산 콘도개발 비리의혹  
규명을 위한 행정사무조사 결과보고서**

---

2012. 7

**서울특별시 북한산 콘도개발 비리의혹  
규명을 위한 행정사무조사 특별위원회**

# 목 차

- I. 행정사무조사 특별위원회의 구성
  - 1. 구성경위
  - 2. 행정사무조사 특별위원회의 구성
- II. 행정사무조사 특별위원회 활동개황
  - 1. 조사의 목적
  - 2. 조사기간
  - 3. 조사의 범위
  - 4. 조사대상
  - 5. 위원회 활동경과
- III. 행정사무조사 활동내용
  - 1. 기관보고
  - 2. 문서검증
  - 3. 현장방문
  - 4. 증인 및 참고인 조사
- IV. 행정사무조사 실시내용
  - 1. 사업개요 및 그간의 경위
  - 2. 절차상 하자 문제에 대한 책임 추궁  
관련 사항
  - 3. 각종 위원회 심의·자문 졸속 처리  
문제 등 특혜의혹에 관한 사항
  - 4. 관리 감독 부실 문제에 관한 사항
- V. 시정 및 처리 요구사항
  - 1. 절차상 하자 문제 및 관계 공무원  
문책 요구
  - 2. 각종 위원회 심의·자문 졸속 처리 등  
특혜의혹 및 추가 감사 및 조사  
요구에 관한 사항
  - 3. 관리 감독 부실 및 재발 방지 대책  
강구
- VI. 종합의견
  - ※ 서울시의 관련 후속처리 경위·결과

# 북한산 콘도개발 비리의혹 규명을 위한 행정사무조사 결과보고서

2012. 7.

북한산 콘도개발 비리의혹 규명을 위한  
행정사무조사 특별위원회

「지방자치법」 제41조, 같은법 시행령 제39조부터 45조까지의 규정, 「서울특별시 행정사무감사 및 조사에 관한 조례」에 따라 북한산 콘도개발 비리의혹 규명을 위한 행정사무조사 특별위원회가 실시한 행정사무조사 결과를 아래와 같이 보고함.

## I. 행정사무조사 특별위원회의 구성

### 1. 구성경위

- 2011년 2월 25일 김기욱의원 외 38인으로부터 ‘북한산 콘도개발 비리의혹 규명을 위한 행정사무조사 요구서’가 지방자치법 제41조에 따라 제출되어, 같은 날 제229회 임시회 제4차 본회의에 보고되어 가결됨.

- 2011년 4월 13일 제230회 임시회 제1차 본회의에서 서울특별시 북한산 콘도개발 비리의혹 규명을 위한 행정사무조사 특별위원회 구성결의안과 행정사무조사 특별위원회 위원 12인을 선임함(민주당 11인, 교육위원 1인).
- 2011년 4월 28일 제230회 임시회 중 북한산 콘도개발 비리의혹 규명을 위한 행정사무조사 특별위원회는 민주당 김기옥위원을 위원장으로 민주당 김광수 위원과 교육위원 최보선위원을 각각 부위원장으로 선임하고 행정사무조사계획서를 채택함.
- 2011년 5월 2일 제230회 제4차 본회의는 북한산 콘도개발 비리의혹 규명을 위한 행정사무조사 특별위원회가 제출한 행정사무조사계획서에 대한 보고를 받고 원안대로 승인함.
- 2011년 10월 12일 제234회 제3차 본회의는 북한산 콘도개발 비리의혹 규명을 위한 행정사무조사 특별위원회 활동기간을 1차연장 하는 것을 승인함.
- 2012년 2월 27일 제236회 제2차 본회의는 북한산 콘도개발 비리의혹 규명을 위한 행정사무조사 특별위원회 활동기간을 2차연장 하는 것을 승인함.

## 2. 행정사무조사 특별위원회의 구성

### 가. 위원명단(12인)

구 분	교섭단체	위 원	비 고
위 원 장	민주통합당	김 기 옥	
부위원장	민주통합당	김 광 수	
	교육위원	최 보 선	
위 원	민주통합당 (8인)	김 문 수	
		김 용 석	
		김 정 태	
		박 운 기	
		이 정 훈	
		이 행 자	
		임 형 균	
		최 조 웅	
	무소속 (1인)	김 연 선	

나. 직원명단

소 속	직 위	성 명	비 고
도시관리위원회	수석전문위원	김 종 식	2011.4.13~ 12.6.30
"	전문위원	조 정 래	
"	행정사무관	이 재 근	
"	입법조사관	임 경 숙	
"	"	김 세 신	
"	시설주무관	양 은 철	
"	행정주무관	류 호 석	
"	"	엄 기 갑	2011.4.13~9.9
"	"	김 학 두	2011.9.9~현재
"	워드요원	이 옥 순	
"	"	김 숙 경	
의사담당관	속기 및 녹취요원	2 명	

## II. 행정사무조사 특별위원회 활동개황

### 1. 조사의 목적

서울시 강북구 우이동 산 14-3번지 일대에 건설 중인 ‘The Pinetree Condo & Spa’ (이하 북한산 콘도라 함)는 국립공원 북한산에 인접하고 있어 다양한 개발 규제를 받고 있으며 고층의 호화콘도가 들어서기에는 곤란한 곳임에도 불구하고, 서울시는 컨벤션산업을 육성시킨다는 취지만으로 북한산 콘도 시설계획·건설을 엄격히 관리하는데 소홀히 하였다는 지적이 있는 등 인·허가 과정상의 문제와 재량권의 남용 등에 대해 많은 의혹이 제기되고 있고 검찰조사도 있었던 바,

수사 중인 사건의 소추에 관여하지 않는 범위에서 북한산 콘도 시설사업의 적정성 여부 및 협의·심의, 인·허가 과정을 비롯한 일련의 사업진행 절차, 분양과 관련된 절차, 그 밖에 이 사업을 둘러싼 일체의 내용을 위원회를 구성·운영하여 조사하여 규명하고자 하는 것임.

### 2. 조사기간

2011년 4월 13일 ~ 2012년 7월 12일 (1년 3개월 간의 범위에서 활동종료일까지)

### 3. 조사의 범위

- 북한산 콘도 시설사업 관련 협의, 심의, 인·허가 등 관계 법규에 따른 일련의 과정

- 북한산 콘도 시설계획, 분양계획 등 시설사업 관련 계획이 관계 법규에 적합하게 수립되었는지 여부 등
- 도시계획위원회 등 각종 위원회의 자문·심의 과정
- 유원지·공원 및 최고고도지구 관리실태
- 북한산 콘도 시설사업으로 인한 인접 북한산국립공원 및 도시경관에 미치는 영향
- 기타 「지방자치법」 제41조 및 같은 같은법 시행령 제42조에 정하고 있는 서울특별시 사무중 위임 또는 위탁받아 처리하고 있는 사무의 범위 중 북한산 콘도 시설사업과 관련하여 위원회에서 조사가 필요하다고 인정한 사항

#### 4. 조사대상

##### 가. 서울특별시 실·국·본부·사업소(4본부, 2국, 1사업본부)

- 도시계획국
- 문화관광디자인본부
- 푸른도시국
- 도시안전본부
- 맑은환경본부
- 도시기반시설본부
- 상수도사업본부



## 나. 관계기관

- 강북구청

## 다. 증인 및 참고인

- 증인(39명)

성명	소속	직위	비고	참석여부
김병하	도시계획국	국장	-	참석
안승일	문화관광 디자인본부	기획관	-	"
최광빈	푸른도시국	국장	-	"
김준기	도시기반시설본부 시설국	국장	-	"
안건기	문화관광디자인본부 문화재과	과장	-	"
김정호	" 문화재과	과장	-	"
구본상	" 관광과	과장	-	"
김광례	푸른도시국 푸른도시정책과	과장	-	"
최윤중	" 공원조성과	과장	-	"
이춘희	" 자연생태과	과장	-	"
이종남	" 자연생태과	과장	-	"
이제원	도시계획국 도시계획과	과장	-	"
권기욱	" 도시계획과	과장	-	"

장래황	" 시설계획과	과장	-	"
전용형	도시안전본부 도로시설과	과장	전 시설계획과장	참석
김영성	기후환경본부 환경정책과	과장	-	"
윤종장	도시교통본부 교통정책과	과장	-	"
고태규	도시안전본부 하천관리과	과장	-	"
손창섭	상수도사업본부 급수부	부장	-	"
이상홍	" 급수부	부장	-	"
박동건	행정국	-	전 도시계획위원회 담당팀장	"
박인규	-	-	전 서울시 공원조성과장	불참
황혁철	강북구 도시관리국	국장	-	"
박귀원	강북구 푸른도시과	과장	-	참석
김수인	강북구 도시관리과	"	전 강북구 도시개발과 업무총괄	"
한유우	강북구 수유1동	"	전 강북구 도시뉴타운과 업무총괄	"
박용우	강북구 디자인건축과	"	-	불참
안부래	강북구 민원여권과	"	전 강북구 문화체육과 업무총괄	참석
김인겸	-	-	전 강북구 도시계획팀 업무총괄	불참
김용일	광진구 도시디자인과	주무관	전 강북구 도시계획시설 (유원지)업무 담당	참석
최창식	중구청	구청장	전 도시계획위원회 위원장	불참
김현풍	-	-	전 강북구청장	참석

이상설	-	-	전 강북구 부구청장	불참
권중수	-	-	전 강북구 부구청장	불참
류희숙	-	(전)시의원	전 도시계획위원회 위원	"
강병근	건국대학교	교수	‘08년 강북구 우이동 도시계획시설(유원지)세부 시설 조성계획 결정 및 건축물 높이제한 완화 관련 도시계획소위원회심의위원	불참
원제무	한양대학교	"		참석
손세관	중앙대학교	"		불참
정승배	-	(전)시의원		참석

※ 불참 증인에 대해서는 지방자치법 등 관련규정에 따라 처리

○ 참고인 (10명)

성명	소속	직위	비고	참석여부
박겸수	강북구	구청장	-	불참
한봉호	시립대	교수	전도시공원위원회 위원	"
박문호	"	연구위원	"	"
이 선	메트로 D&I	대표	전 토지소유주	참석
김경태	"	상무	-	"
김성수	더 파인트리	대표이사	개발시행자 대표	불참
김종석	(주)정림건축	실장	더파인트리 콘도미니엄 개발 관련	"
김형욱	"	소장		"
장덕배	쌍용건설(주)	이사		"
심형구	한국자산신탁(주)	대표이사		"

※ 증인 및 참고인은 특별위원회 구성 당시를 기준으로 작성한 것임.

## 5. 위원회 활동경과

구 분	일 시	의 사 일 정	비 고
제1차 위원회	2011년 4월 28일 (목)	1. 위원장 선임 ○ 추천위원 : 김기옥 위원(민주당) ※ 위원장을 추천한 위원 : 김정태 위원(민주당) ※ 위원장 선임 직무대행위원장 : 김연선 위원(민주당) ○ 위원장 선임결과 : 추천위원 선임가결 2. 부위원장 선임 ○ 추천 위원 - 김광수 위원(민주당) - 최보선 위원(교육위원) ※ 부위원장을 추천한 위원 : 김정태 위원(민주당) 이행자 위원(민주당) ○ 부위원장 선임결과 : 추천위원 선임가결 3. 「북한산 콘도개발 비리의혹 규명을 위한 행정사무조사계획서」 채택의 건 ○ 행정사무조사계획서 채택	○장소: 시의회 도시관리위원회 회의실
제2차 위원회	2011년 5월 30일 (월)	1. 업무보고 ○ 증인 선서 : 도시계획국장 등 13명 ○ 업무보고자 : 도시계획국장, 문화관광기획관 2. 서울시 관련사항 질의	○장소: 시의회 도시관리위원회 회의실
제3차 위원회	2011년 6월 16일 (목)	1. 업무보고 ○ 업무보고자 : 부구청장 ○ 강북구청 참석자 : 부구청장 등 9명 2. 강북구 관련사항 질의 3. 북한산 콘도개발 현장방문 ○ 위치 : 강북구 우이동 산14-3번지 일대 ○ 현장안내 : 현장소장 등 공사관계자	○장소: 강북구청  ○장소: 북한산 콘도개발 현장

제4차 위원회	2011년 6월 17일 (금)	1. 서울시 관련사항 질의	○장소: 시의회 도시관리위원 회회의실
제5차 위원회	2011년 9월 20일 (월)	1. 증인 및 참고인 채택의 건 ○ 전 토지소유자 및 개발시행장 등	○장소: 시의회 도시관리위원 회회의실
제6차 위원회	2011년 11월 2일 (수)	1. 북한산 콘도개발 관련 증인 및 참고인에 대한 청문(증언 및 진술) 실시	○장소: 시의회 도시관리위원 회회의실
제7차 위원회	2011년 11월 4일 (금)	1. 북한산 콘도개발 관련 증인 및 참고인에 대한 청문(증언 및 진술) 실시	○장소: 시의회 도시관리위원 회회의실
-	2011년 11월 23일 (수)	1. 조사위원 서울시장 면담	○장소: 시장실
-	2011년 11월 25일 (금)	1. 북한산 콘도개발 관련 본회의 시정질문 ○ 김기옥위원장	○장소: 본회의장
-	2012년 1월 16일 (월)	1. 서울시장과 조사위원 현장답사	○장소: 북한산 콘도개발 현장
제8차 위원회	2012년 2월 24일 (금)	1. 북한산 콘도개발 관련 서울시 조사결과 청취 2. 서울시 도시계획위원회 위원 해촉 촉구 건 의안 채택	○장소: 시의회 도시관리위원 회회의실
-	2012년 4월 23일 (월)	1. 북한산 콘도개발 관련 본회의 시정질문 ○ 김기옥위원장	○장소: 시의회 도시관리위원 회회의실
제9차 위원회	2012년 7월 5일 (목)	1. 북한산 콘도개발 관련 결과보고서 채택의 건	○장소: 시의회 도시관리위원 회회의실

### III. 행정사무조사 활동내용

#### 1. 기관보고

##### 가. 도시계획국

###### (1) 사업대상지 현황

###### 현황

- 위치 : 서울시 강북구 우이동 산14-3번지 일대
- 면적
  - ▶ 도시계획시설(유원지) : 124,185m<sup>2</sup>
  - ▶ 유원지내 사업대상지 : 80,060m<sup>2</sup>
- 도시계획사항
  - ▶ 용도지역 : 제1종 일반주거지역
  - ▶ 용도지구 : 최고고도지구 5층 20m(완화시 7층 28m)
  - ▶ 도시계획시설 : 유원지
- 기존 시설물 : 그린파크 호텔(6층) 및 폐쇄된 수영장, 유흥시설 등

###### 제안이유 (입안취지)

- 기존 건축물(1965년 신축) 및 수영장 등이 노후하고 폐쇄된 채 방치되어 도시미관을 저해하고 유원지로서 휴양, 안전 등 기능 불가능
- 기존 노후시설 및 계곡주변 음식점 등 정비로 체계적인 발전 도모 및 국립공원과 연계된 휴양숙박시설 유치, 산악관



(3) 사업계획 관련사항

사업계획(세부시설 조성계획)

○ 토지이용계획 : 124,185㎡ (금회 개발면적 80,060㎡)

구 분	면적(㎡)	세 부 내 역
시설부지	21,975	유희 900, 운동 1,150, 휴양 12,129, 편익 3,035, 기타 4,761
기 타	102,210	녹지 29,127, 조경 46,956, 도로주차장 17,525, 하천 8,602

○ 건축계획 : 15개동 (지하 2층 ~ 지상 7층)

구 분	면적(㎡)	세 부 내 역
건축규모	15 개동	지상 5층 2동, 6층 3동, 7층 9동 / 지하 2층 1동
건축면적	13,889㎡	연면적 99,607㎡
용 도		휴양시설(도심형 콘도미니엄 14개동 332객실), 특수시설(산악관광박물관 1동), 부대 편익시설

○ 건폐율, 용적률, 높이

건 폐 율	용 적 률	높 이
23% 이하 (개발부지 18%)	110% 이하 (개발부지 102%)	7층 이하

건축물 층수완화 적용

○ 유원지는 도시계획시설로써 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」(이하 ‘국토계획법’이라 칭함) 시행령 제83조에 따라 용도지역·용도지구안에서의 건축제한(층수)의 규정을 적용받지 않음.



- ▶ 「도시계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙」에서 도시계획시설 결정시 건축물인 경우 건폐율, 용적률 및 높이의 범위를 함께 결정토록 하고 있음.
- 이에 국토계획법에 준하는 건폐율 및 용적률 범위 내에서 별도로 정한 기준과 방침을 준용, 도시계획위원회 심의를 거쳐 세부시설 조성계획을 확정함.
- ▶ 국토계획법 : 제84조~제85조 (용도지역 안에서의 건폐율, 용적률)
- ▶ 시장방침 : - 북한산·남산주변 최고고도지구 완화기준  
- 도시계획시설(학교)세부시설 조성계획 개선시행

〈 건폐율 및 용적률 기준 〉

구 분	지 역	국계법	조례
건폐율	제1종 일반주거지역	60% 이하	60% 이하
	제2종 일반주거지역	60% 이하	60% 이하
용적률	제1종 일반주거지역	100~200% 이하	150% 이하
	제2종 일반주거지역	150~250% 이하	200% 이하

〈 층수 기준 〉

구 분	근 거	층 수
기 준	○ 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제71조 제1항 제3호 별표4, 제4호 별표5	제1종일반주거지역: 4층이하 제2종일반주거지역: 7층이하
완 화 적 용	○ 서고시 제2005-270호 용도지구 변경결정 - 북한산·남산주변 최고고도지구 완화기준	5층 20m 이하 → 완화시 7층 28m
	○ 도시계획시설(학교)세부시설 조성계획 개선시행 (시장방침 제335호, '04.5.25)	제1종 일반주거지역 : 5층 → 7층이하

#### (4) 도시계획위원회 심의 관련사항

##### □ 도시계획위원회 심의 개요

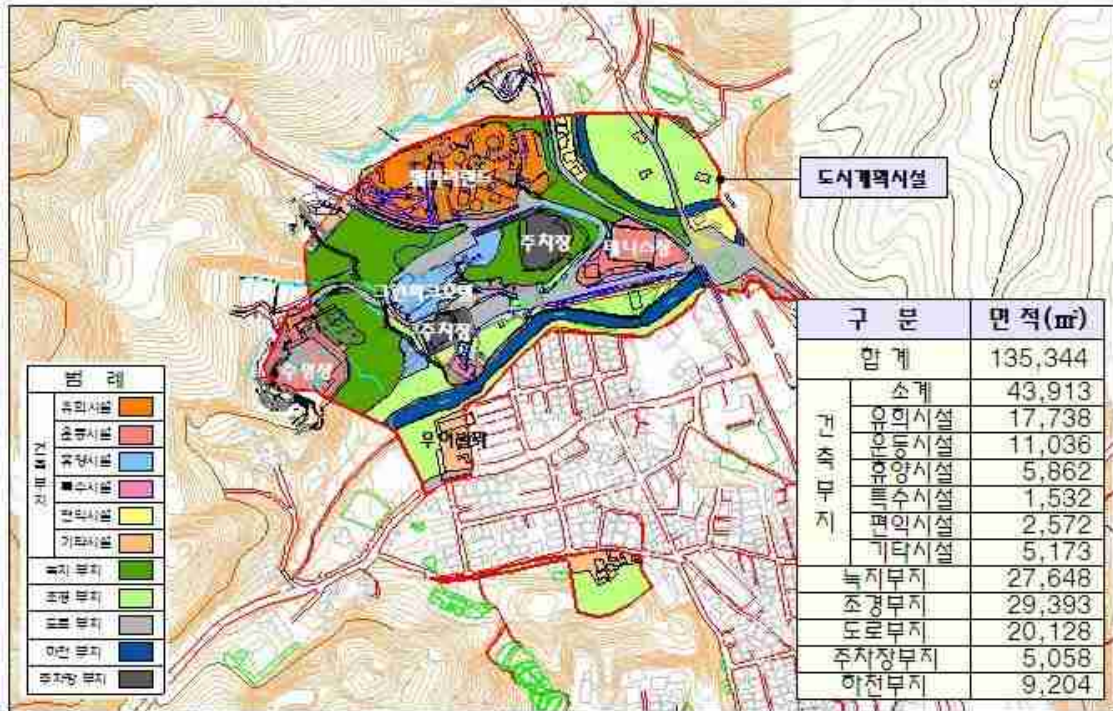
- 1차 (2008.10.22)
  - ▶ 안건명 : 도시계획시설(유원지) 세부시설 조성계획 결정 및 건축물 높이제한 완화
  - ▶ 위 치 : 강북구 우이동 산14-3
  - ▶ 내 용
    - 세부시설 조성계획 결정(135,344㎡)
    - 건축물 높이제한 완화(5층 20m → 7층 28m)
- 2차 (2008.11.05) : 안건명, 위치, 내용은 1차와 동일

##### □ 심의 결과

- 1차 (2008.10.22) : 보류
  - ▶ 현장답사 및 공원 조성기본계획 검토후 심의
  - ▶ 공공성 강화 차원에서 주차장, 수변공간 개방 고려
  - ▶ 7층 일변도의 건축계획 지양(건폐율 상향방안 등 검토)
- ※ 현장답사 : 2008.10.31(금) 14:00
- 2차 (2008.11.05) : 수정가결
  - ▶ 공공성 강화 차원에서 우이천변 수변공간 및 박물관 지하주차장은 일반개방
  - ▶ 수영장 부지내 건축물 1동 제외
  - ▶ 10동 건축물 위치조정

(5) 세부시설 조성계획 (2008.11.27)

세부시설조성계획 현황도



세부시설조성계획 결정도



## 나. 푸른도시국

### (1) 공원조성과

- 강북구 도시계획시설(우이동유원지) 조성계획(변경) 사전자문
  - 2006. 12. 4 (신청)
  - 2006. 12. 6 (신청 반려: 유원지 시설면적이 현재의 도시관리계획 현황과 상이하므로 현황에 맞게 수정후 재신청할 것)
- 서울시 도시공원위원회 1차 자문(2008.05.27서울시 공원조성과)
  - ▶ 소위원회에서 현장방문 및 재검토후 6월 도시공원위원회 재자문
- 서울시 도시공원위원회 2차 자문(2008.06.24 서울시 공원조성과)
  - ⇒ 조건부 동의

### <서울특별시 도시공원위원회 자문 결과 검토의견 및 조치계획>

검토의견	조치계획	비고
지형경관을 고려하여 입체적으로 층고 및 높이 재조정	당초 전체 7층으로 계획된 높이를 5~7층으로 하향조정	반영
주(메인)서비스 건물을 1동 배치하고 주변건물은 이를 보조하는 개념으로 건물배치	대상지 남측진입부에 커뮤니티시설 1동 배치하고 기존 가로망을 중심으로 건물배치	반영
수변 레크리에이션 시설을 도입하고 운동시설은 진입부 앞쪽으로 변경	우이천과 접하는 지역내 수변 레크리에이션 시설도입 및 운동시설 진입부로 위치조정	반영

## 다. 문화관광기획관

### (1) 문화재과

- 사업면적이 3만㎡ 이상이므로 「문화재보호법」 제91조에 따라 문화재 지표조사를 실시하고 그 결과를 문화재청과 협의
- 매장문화재 발견시 「문화재보호법」 제54조에 따라 현상 변경없이 관할구청에 신고
- 「문화재보호법」 제90조(건설공사시의 문화재보호)2항 및 「서울특별시 문화재보호조례」 제14조의2(건설공사시의 문화재보호)에 해당할 경우, 「문화재보호법」 제34조(허가사항), 동법시행규칙 제30조(국가지정문화재 등의 현상변경 등의 행위)에 의한 현상변경 허가를 득해야함.

※ 문화재과-1912(2008.2.5)에 따라 시설계획과장 통보함.

### (2) 관광과

- 사업승인 준비단계 및 사업계획 승인을 대비하여 아래와 같은 검토 의견이 요구됨을 통보
  - ▶ 휴양콘도미니엄이 「관광진흥법」 제3조1항2호 합목적성에 맞는지 여부
  - ▶ 분양이 가능한 휴양콘도미니엄에 대해 사업승인에 문제가 없는지 여부
  - ▶ 평수제한은 없으나 17~50평 정도인 콘도시설이 아닌 54~105평의 콘도가 과연 관광객을 위한 시설인지 여부

- ※ 관광진흥담당관-1126(2008.1.25)에 따라 시설계획과 장 통보함.
- 2011.2.15 : 서울북부지검 수사의뢰 (서울시→북부지검장)
  - ▶ 「관광진흥법」 제15조에 따라 휴양콘도미니엄 사업계획 승인을 받은 사업에 대해 「관광진흥법」 제20조에 따른 분양 및 회원모집계획의 승인 없이 사전분양 및 주택으로 분양하고 있다는 언론의혹과 관련 「표시·광고의 공정화에 관한 법률」 제3조 및 「주택법」 제9조·제16조·제38조 위반여부를 수사의뢰 함(2011진정88호).
- 2011.10.14 : 수사종결(혐의없음) <북부지검장→서울시>

## 라. 강북구청

### (1) 사업개요

- 소재지 : 강북구 우이동 산14-3번지 일원
- 사업주 : (주) 더 파인트리 대표이사 김 성 수
- 부지면적 : 80,060㎡
- 건축면적 : 13,889㎡
- 연 면 적 : 99,607㎡
- 사업비 : 632,256백만원
- 주요시설 : 관광숙박시설 및 부대시설
  - ▶ 시설내용 : 14개동(7층 9개동, 6층 3개동, 5층2개동)
  - ▶ 객 실 : 332객실
  - ▶ 부대시설 : 회의장(1,272㎡), 레스토랑(582㎡), 실·내외

수영장(2,455㎡), 편의점(140㎡), 와인바(258㎡), 스포츠클럽(1,505㎡), 키즈클럽(84㎡), 산악박물관(1,522㎡) 등

- 준공예정일 : 2012년 4월경(당초 계획안)
- 현 진행사항 : 「관광진흥법」상 ‘분양 또는 회원모집 계획서’ 를 제출승인받은 상태임.
- 배치도 및 조감도



## (2) 추진경위

- 2007.03.21 소유권 이전

- ▶ 주식회사호텔그린파크(1967.10.8)에서 (주)씨티엘리트앤컴퍼니로 소유권 이전(매매)
- ▶ 2007.3.26 (주)다올부동산신탁으로 토지신탁
- 2007.10.24 : 도시관리계획(안) 변경결정 제안서 제출[사업예정자→푸른도시과]
  - ▶ 본 유원지는 1968년 1월 15일에 유원지로 최초 지정고시 되었으며 1999년 5월 1일 유원지 조성계획변경 이후 시설의 변화가 많은 상태임.
  - ▶ 주 5일제 근무에 따른 관광환경변화에 따른 시민들의 위락 및 휴양에 대한 관심이 높아짐에 따라 유원지 시설을 시대의 흐름에 부합되는 시설의 도입으로 유원지의 효율적인 개발이용을 도모할 수 있도록 조성계획 결정이 요구됨.
- 2008.01.17 : 도시관리계획(안) 협의 요청[푸른도시과 → 서울시 시설계획과]
- 2008.01.23 : 도시관리계획(안) 및 사전환경성검토(초안)에 대한 열람공고(강북구 공고 제2008-40호)[푸른도시과]
  - ▶ 유원지 766,863㎡→135,344㎡
  - ▶ 건폐율 30% 이하, 용적률 130% 이하, 높이 7층 이하
  - ▶ 우이동 유원지는 1968년 1월 15일 최초로 결정 고시된 도시계획시설(유원지)로서 1983년 4월 2일 북한산국립공원 지정으로 약80%가 국립공원에 편입되었으며, 잔여



부지에 대해서만 도시계획시설(유원지)로 남아 있어 국립  
공원으로 편입된 지역을 제척하고 현재의 토지이용계획상  
적합한 용도로의 조정을 통해 도시계획시설(유원지) 경계  
및 면적과 세부시설조성계획을 변경결정하고자 함.

○ 2008.03.10 : 강북구 도시계획위원회 자문(조건부 가결)

[도시계획과]

- ▶ 조망권을 고려한 건축배치, 신축건물은 외부에 드러나  
지 않도록 검토
- ▶ 우이천변은 자연수벽 설치하여 외부와 차단하여 합리적  
이고 주변지역과 조화될 수 있는 종합적인 계획이 되도  
록 반영
- ▶ 산악박물관 조성 후 무상양도에 따른 유지·관리 등에 대  
한 대책 수립

○ 2008.05.27 : 서울시 도시공원위원회 1차 자문[서울시 공

원조성과]

- ▶ 소위원회에서 현장방문 및 재검토후 6월 도시공원위원회  
재자문

○ 2008.06.24 : 서울시 도시공원위원회 2차 자문[서울시 공

원조성과] ⇒ 조건부 동의

- ▶ 지형에 따라 건물 층고를 조정하여 배치
- ▶ 국립공원의 경관을 저해하지 않는 범위 내에서 조정
- ▶ 개발로 인해 기존 자연의 훼손을 최소화하는 범위 내에  
서 추진

- ▶ 주(메인)서비스 건물을 1동 배치하고, 주변건물은 이를 보조하는 개념으로 건물 배치 필요
- ▶ 유원지 입지 및 설치 취지를 살려 대동천 및 계류에 주변레크리에이션 시설 도입 필요
- 2008.07.24 : 도시계획시설(유원지) 및 세부시설조성계획 결정 요청[도시계획과 → 서울시 시설계획과]
  - ▶ 유원지 696,863㎡→135,344㎡
  - ▶ 건폐율 23%, 용적률 110%, 높이 7층·28m 이하
  - ▶ 사업면적 78,922㎡, 건축면적 14,298㎡
  - ▶ 본 유원지는 1968년 1월 최초로 도시계획시설 결정 이후 세부시설조성계획 결정이 이루어지지 아니하여 건물 신증축이 불가능 하였으며, 이로 인해 건물이 노후화되고 부대시설 등의 노후화로 유원지로서의 기능을 못하고 있는 실정임.
  - ▶ 서울시 컨벤션 산업육성 강화계획과 더불어 수도권 일대를 찾는 관광객을 유치할 수 있으며, 주변에 산재한 많은 역사유적지와 국립공원인 북한산이 관광명소로 개발될 수 있도록 유원지시설 및 세부시설조성계획(안)이 결정되는 것이 타당함.
- 2008.10.22 : 서울시 도시계획위원회 심의(1차) [서울시 시설계획과] ⇒ 보류
  - ▶ 현장답사 및 공원조성기본계획 검토 후 심의

- ▶ 공공성 강화 차원에서 주차장, 수변공간 개방 고려
- ▶ 7층 일변도의 건축계획 지양(건폐율 상향방안 등 검토)
- 2008.10.31 : 서울시 도시계획위원회 소위원회 현장답사  
[서울시 시설계획과]
- 2008.11.05 : 서울시 도시계획위원회 심의(2차) [서울시  
시설계획과]
- ▶ 건축물 층수 완화(5층 20m → 7층 28m이하)
- ▶ 공공성 강화차원에서 우이천변 수변공간 및 박물관 지하  
주차장은 일반개방
- ▶ 수영장 부지내 건축물 1동 제외, 10동 건축물 위치 조정
- 2008.11.27 : 도시계획시설(유원지)변경결정·지형도면 및  
세부시설조성계획 결정고시(서울특별시고  
시 제2008-429호) [서울시 시설계획과]
- ▶ 면 적 : 135,344m<sup>2</sup>
- ▶ 용도지역 : 제1종일반주거지역
- ▶ 건폐율 : 23%이하/용적률 : 110%이하/높이 : 7층이하
- 2008.12.05 : 도시계획시설(유원지) 사업시행자 지정 고시  
[도시계획과] (강북구 고시 제2008-66호)
- ▶ 사업의 종류 및 명칭
  - 종 류 : 도시계획시설(유원지)사업
  - 명 칭 : 우이동 유원지 개발사업
- ▶ 사업시행자의 명칭 : (주)씨티엘리트앤컴퍼니(김성수)
- ▶ 사업면적 81,470m<sup>2</sup> (33개 필지)

- 2009.02.05 : 관광숙박업(휴양콘도미니엄) 사업계획승인 신청
  - ▶ 신청인 : (주)씨티엘리트앤컴퍼니 대표 김성수
  - ▶ 업 종 : 휴양 콘도미니엄업
- 2009.04.01 : 관광숙박업(휴양콘도미니엄) 사업계획승인  
완료[문화체육과]
  - ▶ 총 16개부서(외부기관 2곳)와 협의 및 의제처리
  - ▶ 총 26개 승인조건 부과 처리
- 2009.06.09 : 강북구 건축위원회 건축심의 상정[디자인 건축과] ⇒ 심의결과 재심
  - ▶ 단위세대의 상세도면 보완
  - ▶ 일반인에게 제공될 수 있는 시설 등의 추가 확보 방안 검토
  - ▶ 소방상 불리한 동에 대한 해결 방안 검토
- 2009.06.11 : 도시계획시설(유원지) 세부시설조성계획(변경)결정 고시[도시계획과](강북구고시 제 2009-32호)
- 2009.06.23 : 강북구 건축위원회 건축심의 상정[디자인 건축과] ⇒ 심의결과 조건부 동의
  - ▶ 산악박물관, 컨퍼런스홀은 기존 계획안으로 시행
  - ▶ 문주 및 경비실의 통과높이는 6M 이상
  - ▶ 대형차량 주차 공간, 버스 베이 등을 계획
  - ▶ 지하주차장의 층고 높이 조정 검토, 건물 접합부 균열방지 대책 수립

- 2009.09.05 : 도시계획시설사업(유원지) 실시계획 인가를 위한 열람 공고(강북구 공고 제2009-644호)[디자인 건축과]
  - ▶ 사업의 종류 및 명칭, 위치, 시행자, 사업기간 등 공고
- 2009.10.01 : 도시계획시설사업(유원지) 실시계획인가 열람 정정 공고(강북구 공고 제2009-709호)[디자인 건축과]
  - ▶ 사유 : 건축면적, 건폐율, 연면적, 용적률 정정
- 2009.10.27 : 강북구 건축허가 승인 완료[디자인 건축과] (강북구 고시 제2009-64호)
- 2009.11.06 : 관광숙박업 사업계획변경승인 완료(1차변경)[문화체육과]
  - ▶ 객실 수 변경(364 → 337객실)
- 2009.12.24 : 사업시행자지정 변경고시(강북구2009-77호)[도시계획과](법인명칭 변경 : (주)씨티엘리트앤컴퍼니 → (주)더포인트리)
- 2009.12.28 : 착공신고서 처리완료
- 2010.04.06 : 건축허가변경 접수
- 2010.04.29 : 건축허가변경 처리완료[디자인 건축과]
  - ▶ 주요 변경 사항 : 객실수 변경, 측량 성과도에 따른 대지면적 변경(1㎡감소) 등
- 2010.05.18 : 관광숙박업 사업계획변경승인 완료(2차변경)[문화체육과]

- ▶ 객실 수 변경(337→332객실)
- 2011.02.10 : 분양 및 회원모집 절차준수 철저 통보[문화체육과→사업시행자]
- 2011.08.11/09.09/09.20/09.22 : 분양 및 회원모집 계획서 제출[사업시행자→문화체육과]
  - ▶ 대 지 면 적 : 80,060.00m<sup>2</sup>
  - ▶ 건 축 면 적 : 13,889.00m<sup>2</sup>
  - ▶ 건축 연면적 : 99,607.00m<sup>2</sup>
  - ▶ 층수 / 동수 : 지하3층 ~ 지상5~7층 14개동
  - ▶ 총 332객실[64m<sup>2</sup>형(20실), 77m<sup>2</sup>형(36실), 200m<sup>2</sup>형대(92실), 241m<sup>2</sup>형대(92실), 274m<sup>2</sup>형대(36실), 385m<sup>2</sup>형(28실), 415m<sup>2</sup>형(21실), 504m<sup>2</sup>형(7실)]
  - ▶ 분양형태 : 회원제 1실 20구좌 및 공유제 1실 5구좌(회원제 56실 1120구좌, 공유제 276실 1380구좌)
- 2011.09.23 : 분양 및 회원모집 계획서 검토결과 통보[문화체육과→사업시행자]

(3) 주민대책위원회 민원 답변 내용(강북구 답변)

민원사항 #1

○ 질의내용

- ▶ 강북구는 우리 단체의 2010.07.16일자 煎그린파크 자리 더파인트리 콘도미니엄 신축공사에 대한 사전환경성검토서 중 이행부실 시정요청 진정서에 대해서 “우이동 산14-3번

지 일대 콘도미니엄 개발 사업에 「관광진흥법」 제15조 및 같은 법 시행령 제11조 규정에 따라 관련부서 소관업무 등에 대한 협의를 거쳐 2009.04.01 사업계획 승인 후, 건축허가를 거쳐 공사를 진행하고 있다” 고 답변하였습니다. 그러나 사업대상지는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 제1종 일반주거지역 최고고도지구로 지정되어 있습니다.

▶ 첫째, 「관광진흥법」 제15조 및 같은 법 시행령 제11조의 규정에 따르기 이전에 먼저 토지 형질변경이 이루어져야 하는데 형질변경 행위가 없이 처리하게 된 사유가 무엇인지 해당 법규에 의거하여 답변하여 주시기 바랍니다.

○ 답변내용(담당부서:도시계획과)

▶ 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제56조(개발행위의 허가)에 따라 도시계획사업에 의한 행위는 토지의 형질변경 허가를 받는 대상에서 제외됨을 알려드립니다.

○ 질의내용

▶ 둘째, 따라서 사업대상지는 「도시계획시설의 결정·구조 및 유원지 설치 기준」 56조와 57조에 해당하지 않는데도 불구하고, 이를 「관광진흥법」에 의한 유원지로 처리하게 된 사유를 해당 법규에 의거하여 답변하여 주시기 바랍니다.

○ 답변내용(담당부서:도시계획과)

▶ 동 유원지는 1968.1.15 건설부고시 제34호로 최초 결정된 사항으로서, 유원지의 구조 및 설치기준이 명시된 「도시계

획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙」(2003년 제정)의 前규칙인 「도시계획시설기준에관한규칙」이 1979년에 제정된 바, 그 이전인 1968년 당시 관계법령에 따라 주거지역에 유원지 결정이 가능하여 도시계획시설로 결정하였던 것으로 판단됩니다.

□ 민원사항 #2

○ 질의내용

▶ 사전환경성검토 과정에서 “건축물은 훼손된 부지 및 나대지에 7층→6층, 7층→5층으로 지형에 맞추어 변경 조정하여 건물을 설치할 것이며, 자연생태 경관을 훼손되지 않도록 하겠다.” 고 합의하였습니다. 그러나 자연생태 경관을 훼손하지 말라는 지시에도 불구하고 사업자측은 생육상태가 불량하고 보존가치가 낮은 수목들이라는 명목으로 많은 수목을 마음대로 제거하였습니다. 그리고 강북구는 수형이 양호하고 관상가치가 높은 수목은 인근 보존 녹지대로 이식하였다고 우리에게 대답하였습니다.

▶ 질의 1 : “지형에 맞추어 층고를 변경 조정하여 건물을 설치하겠다.” 는 합의에도 불구하고, 건축물을 지형에 맞추지 않고 일괄적으로 절토하여 균일하게 터를 닦고 있습니다. 이러한 건축허가가 어떻게 가능한지 해당 법규에 근거하여 답변해 주시기 바랍니다.

▶ 질의 2 : 사업자측에서 이식하였다는 식생의 종류와 수량 및 장소를 증빙 서류와 함께 제시해 주고, 사업자측에서



자연생태경관에 관한 위의 사전환경성검토 협의의견을 무시하도록 허가 혹은 묵인한 사유를 해당법규에 근거하여 답변해 주기 바랍니다.

○ 답변내용

▶ 질의 1(담당부서:디자인건축과) : 더파인트리 휴양콘도 미니엄 세부 건축규모(층수)는 2008.11.27 도시계획시설(유원지) 변경결정·지형도면 및 세부시설 조성계획 결정시 건축물의 층수가 결정되었으며, 하부에 연결된 지하주차장 상부에 일부 건축물이 배치되도록 건축허가 처리 되었으며, 각각의 구역별로 나누어서 순차적으로 시공중으로 현재 일부 구역에서 굴착 및 지하층 공사중임을 알려드립니다.

▶ 질의 2(담당부서:푸른도시과) : 자연생태경관 보호를 위해 수목집단 생육지역은 보존관리하고 있으며, 일부 공사구간(건축물 부지, 도로구간 등)내 수목 중 수형이 양호하고 보존가치가 높은 수목에 대해서 우리구와 협의하여 이식 및 별채토록 조치하였습니다.

□ 민원사항 #3

○ 질의내용

▶ 사업자측은 야생조류 산란기 4월 5월 6월부터 현재까지 지속적으로 공사를 강행하고 있는데도 불구하고, 강북구의 답변서에 의하면, 3월 중순에 토공사 1공구 착수 후 6월초 토공사 2공구 착수하는 등 단계적으로 분리발주를 통해 공정을 조정하겠다고 하였습니다.

- ▶ 질의 : 강북구의 답변서의 말이 맞는다면, 현재까지의 노임일지에 의거한 공사 내역서를 제시해 주도록 요청합니다.

- 답변내용(담당부서:푸른도시과)

- ▶ 야생조류 산란기에 공사를 지양하라는 사전환경성검토 협의의견에 대해 사업자측에 이행여부를 위해 자료 제출을 요청한바, 토공사를 1·2공구로 분리발주하여 공사를 시행하였다는 답변과 함께 “건설공사 하도급(도급)계약서”를 첨부하였으며, 노임일지 및 공사내역서 제출요청에 대해서는 사업자측에서 자료제출이 불가함을 통보(유선)하였습니다.

- 민원사항 #4

- 질의내용

- ▶ 시행자측은 “시행방법에서 가배수로 및 침사지(4개소) 설치를 하겠다”고 하였습니다. 그러나 강북구청은 그들이 지층을 파면서 생긴 구덩이를 놓고 침사지라고 우리에게 답변하였습니다.

- ▶ 질의 : 그렇다면 무엇 때문에 사전환경성검토 협의 의견에는 “침사지 4개소 설치하겠다.”고 하였는지 또 강북구가 구덩이를 침사지라고 인정하여 우리에게 답변한 부분에 대해서 법규 조항에 의거하여 답변해 주시기 바랍니다.

- 답변내용(담당부서:환경과·치수방재과)

- ▶ 환경과 : 2010.10.12(화) 오후 3시에 현장 방문한 결과 현재, 시공사측에서 인공적으로 설치한 침사지 6개가 있음

을 확인하였습니다.

▶ 치수방재과 : 사전환경성검토 협의의견과 관련하여 현장 확인한 바, 침사지는 현재 6개소를 확보하여 운영 중에 있으며, 환경단체에서 “침사지에서 물이 넘쳐 하천으로 방류되었다” 는 사항은 현재 확인이 어렵고 감리단(건축과)에서 철저히 관리하도록 조치예정입니다.

#### □ 민원사항 #5

##### ○ 질의내용

▶ 사업대상지는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 도시지역, 제1종일반주거지역, 최고고도지구(5층20m이하-완화시7층 28m), 수도공급시설(저축) 및 역사문화미관지구, 공익용산지(산지관리법), 과밀억제권역(수도권정비계획법), 대공방어협조구역(77-257m) (군사기지 및 군사시설보호법), 조망가로미관지구(서울시도시계획조례) 개발제한구역입니다.

▶ 질의 : 이사업에 저 모든 토지이용계획 결정(변경)을 승인하기 위해서는 관계부서와 협의를 거쳤을 겁입니다. 그 협의가 어떤 절차에 따라 진행되었으며, 진행된 과정을 법규에 근거하여 다음 네 가지 점에 대해서 답변하여 주시기 바랍니다.

- 최고고도지구 완화(7층)적용으로 허가하게 된 사유 및 경위
- 수도공급시설 저축으로 되어 있음에도 허가하게 된 사유
- 공익용 산지에 해당하는데 해당부서(산림청)와 협의여부 및

## 협의 내용

- 대공방어협조구역에 대한 군부대와 협의 여부 및 협의내용

### ○ 답변내용

▶ 질의 1(담당부서:도시계획과) : 최고고도지구는 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 제2조 및 제30조 규정에 따라 서울특별시 고시 제2005-270호(2005.9.8)로 결정된 사항으로서 고시 내용 중 “<완화시 기준> 도시계획위원회 심의를 거쳐 완화” 항목에 의해 서울시 도시계획위원회 심의 절차를 거쳐 층수가 7층으로 결정되었음을 알려드립니다.

▶ 질의 2(담당부서:도시계획과) : 도시계획시설(유원지)은 2008.11.27일에 변경결정(서울특별시 고시 제2008-429호) 되었으며 도시계획시설(수도공급설비)은 그 이후인 2009.12.31일에 유원지와 중복결정(서울시고시 제2009-550호)된 사항으로, 도시계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙 제3조에 따라 토지를 합리적으로 이용하기 위하여 둘 이상의 도시계획시설을 같은 토지에 함께 결정할 수 있음을 알려드립니다.

▶ 질의 3(담당부서:푸른도시과) : 사업대상지 중 산14-3번지, 산14-11번지 및 산22-1번지는 개발제한구역 및 국립공원외 지역으로 공익용산지가 아닌 유원지로 산림청 협의대상이 아니며, 공익용산지로 착오 등재되어 있습니다.

▶ 질의 4(담당부서:푸른도시과) : 수도방위사령부와 협의한 결과, 세부계획 수립 시 협의건축물(지반+건축+옥탑)의

최고높이가 해발 93m를 초과할 경우 수도방위사령부와 재  
협의토록 검토의견을 제출하였습니다.

민원사항 #6

○ 질의내용

- ▶ 서울시가 강북구와 협의한 문건에 의하면, 사업대상지 전체 부지는 “산14-3 외6필지” 로 규정되어 있습니다.
- ▶ 질의 : 위의 7필지의 지번을 각각 토지이용계획 확인서에 맞추어 알려주시기 바랍니다.

○ 답변내용(담당부서:푸른도시과)

- ▶ 귀 단체에서 언급한 “산14-3외 6필지” 는 사업대상지 전체부지가 아닌 사업대상지 토지 중 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따라 토지거래계약허가를 받은 토지를 명시한 사항이며, 각 필지의 상세지번은 우이동 산14-3, 산21, 산22-1, 산23, 197, 198, 199번지입니다.

민원사항 #7

○ 질의내용

- ▶ 강북구는 건설장소가 “14-3 일대” 라고 규정하고 있습니다. 본래 사업대상지를 지적 측량 후 구체적으로 표시하여야 하나, 강북구는 지번을 표시하지 않고 “일대” 라는 표현으로 사업승인을 해 준 것입니다.
- ▶ 질의 : 도시계획변경을 23,000평으로까지 확대하여 강북구가 승인한 대규모사업임에도 불구하고, 사업대상지는

지적 측량에 의한 지번표기를 하지 않고 “14-3 일대” 라는 표현으로 사업승인을 하였는지 해당법규에 의거하여 설명해 주시기 바랍니다.

○ 답변내용(담당부서:문화체육과)

▶ ‘14-3번지 일대’ 로 기재하여 사업계획승인을 하게 된 것은 첫째, 2008.11.27.도시계획시설 (유원지)변경결정에서 위치를 ‘서울시 강북구 우이동 산14-3번지 일원’ 으로 기재하여 고시하였고, 둘째, 「관광진흥법」상 사업계획승인서의 법정 서식이 규정되어 있지 않으며, 셋째, 서울지역에서는 휴양콘도미니엄업과 관련한 사업계획승인 처리의 전례가 없으나, 타지자체(남해군, 보령시, 고성군, 강릉시, 경주시 등)의 사업계획승인 사례를 참고 하는 등 신청된 사업계획승인건을 종합 검토하여 동 사업계획 승인을 하였습니다.

▶ 비록, 사업계획 승인서상에 ‘14-3번지 일대’ 로 기재되어 있으나, 「관광진흥법 시행규칙」 제23조에서 제출토록 규정한 건설계획서에 건설장소의 토지조서 등 상세자료가 포함되어 있어 해당구청, 관련기관 등이 사업대상부지에 대한 구획 및 경계를 정확히 알 수 있었고, 현장 및 서류 검토를 통해 동 사업계획 승인이 이루어졌습니다.

□ 민원사항 #8

○ 질의내용

▶ “재자문심의결과” 에 따르면, 건물의 규모, 층고에 관해 조건부 동의가 되어 있고 사업승인과 설계변경에는 심의를

받도록 되어 있었는데 강북구는 조건부 동의된 사업계획 승인보다도 사업자에게 훨씬 유리한 설계변경을 해 주었습니다.

▶ 질의 : 강북구가 사업승인에서 왜 심의 의견을 따르지 않고, 사업자에게 크게 유리한 설계변경을 무엇에 근거하여 승인해 주었는지 해당법규에 따라 답변해주시기 바랍니다.

○ 답변내용(담당부서:디자인건축과)

▶ 건축위원회 심의시 조건부여된 지하주차장의 층고는 설비공간등을 고려하여 지하주차장의 층고를 3.8~4m 및 일부 건축물 하부에 연결된 지하주차장의 경우 지형을 고려한 층고를 반영하여 설계변경 처리하였음을 알려드립니다.

□ 민원사항 #9

○ 질의내용

▶ 사업대상지는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 대공방어협조구역(「군사기지 및 군사시설보호법」)에 해당하는 지역입니다. 실시계획인가 전 해발 93m를 초과하는 건축계획 수립 시 관계기관과 다시 협의토록 한다고 하였습니다.

▶ 질의 : 국방부와 재협의 하였다면 관계기관과의 논의과정 및 회의가 어느 법규에 근거하여 언제 어디서 협의가 이루어졌고 어떤 결정이 이루어졌는지 해당 법규에 근거하여 답변해주시기 바랍니다.

○ 답변내용(담당부서:디자인건축과)

▶ 실시계획인가(건축허가) 서류가 접수되어 「군사기지 및 군사시설 보호법」 제13조 제2항제2호 규정에 따라 2009.9.3 수도권방위사령부에 대공방어협조구역으로 해발(93m)초과에 따라 업무 협의하였으며, 2009.9.30로 작전성 검토결과(동의:작전제한사항 없음)를 통보 받았음을 알려드립니다.

□ 민원사항 #10

○ 질의내용

▶ 강북구 관련부서 및 유관기관 의견 내용을 보면 “사업부지내 산악박물관(당해 건축물만)을 관리청에 무상제공 할 것이며 토지는 개발가능지가 부족하여 줄 수 없다.” 고 하였습니다. 그리고 차후에 사업지의 변경된 소유주가 해당박물관 건물을 회수하는 분쟁의 소지를 강북구가 용인한 것입니다. 그러나 사업자 측에서는 산악박물관이 설치되는 부지만 공개부지로 일반시민 및 관광객이 자유로이 드나들 수 있는 유일한 공간으로 지목하였습니다.

▶ 질의 1 : 강북구는 산악박물관 건축과 증여가 해당사업의 공공성을 담보하는 기부채납처럼 선전해왔는데, 위의 “무상제공” 의 기한이 언제부터 언제까지이며, 해당부지의 소유주가 바뀌어 회수할 때에는 강북구측에서 무슨 대응이 가능한지, 그러한 분쟁소지를 공문서에 명기한 사유가 무엇인지 대답해 주기 바랍니다.



▶ 질의 2 : 강북구가 해당 부지에 유원지법을 적용하여 “관광숙박업(휴양콘도미니엄)” 을 허가하였으면서 박물관 외의 지역에 외부인이 못 들어간다면 강북구는 무슨 명분으로 본 사업을 “유원지 세부시설조성계획 변경결정” 이 이루어졌는지 해당 법규에 근거하여 답변해주기 바랍니다.

○ 답변내용

▶ 질의 1(담당부서:푸른도시과) : 산악박물관은 사업승인 조건으로 기부채납 하게 되어있으며, 사업주가 우리구로 귀속시킬 것으로 계속 우리구에서 사용할 수 있도록 준공시 조치할 것입니다.

▶ 질의 2(담당부서:문화체육과) : 우이동 휴양콘도미니엄은 「관광진흥법」 제3조(관광사업의 종류)에서 관광객의 숙박과 취사에 적합한 시설을 갖추어 이를 그 시설의 회원이나 공유자, 그 밖의 관광객에게 제공하거나 숙박에 딸리는 음식·운동·오락·휴양·공연 또는 연수에 적합한 시설 등을 갖추어 이를 이용하게 하는 업으로 규정하고 있으며, 동법 시행령 제10조(사업계획의 승인신청 등)에 따라 휴양 콘도미니엄업의 사업계획 승인을 받으려는 자는 사업계획승인 신청서를 구청장에게 제출하여야 합니다. 사업계획승인 신청을 받은 구청장은 동법 시행규칙 제23조(사업계획의 승인신청)에 의한 제출된 서류와 동법 제16조 제2항 및 동법 시행령 제13조에 의한 관련기관(부서)과 협의를 통하여 동법 시행령 제11조(사업계획승인의 통보)에 의하여 승인 결과를 사

업계획승인을 신청한 자에게 지체 없이 통보할 것을 규정하고 있습니다. 따라서 구청에서는 관련법에서 정한 서류의 적법성, 관련기관과의 협의 결과 등을 근거로 하여 사업계획 승인을 하게 됩니다.

#### (4) 관련소송 현황(행정소송)

##### □ 사업계획승인 효력정지신청

- 신청인 : 이정희 외 45명
- 소송사유
  - ▶ 제1종일반주거지역 내에 콘도시설 승인 및 유원지 시설의 문제
  - ▶ 대공방어협조구역 관련 위법성
  - ▶ 공익용산지 관련 위법성
  - ▶ 사전환경성검토보고서 허위 작성
- 진행사항 및 결론
  - ▶ 2011.02.25 : 소장접수(서울행정법원)
  - ▶ 2011.03.08 : 심문기일
  - ▶ 2011.03.21 : 기각(사유 : 이 사건 신청은 이유 없으므로 기각 결정함)
  - ▶ 2011.04.07 : 항고이유서 제출(서울고등법원)
  - ▶ 2011.05.17 : 기각(사유 : 모든 사정을 참작하여 보아도, 위 처분의 효력을 정지할 긴급한 필요가 있다고 인정되지 않음. 제1심 결정

은 이와 결론을 같이하여 정당하므로 신청인들의 항고를 기각 결정함.)

- ▶ 2011.05.31 : 재항고이유서 제출(대법원)
- ▶ 2011.09.23 : 기각(심리불속행기각)

□ 사업계획승인 및 변경승인 무효확인소송

- 신청인 : 이정희 외 44명
- 소송사유
  - ▶ 제1종일반주거지역 내에 콘도시설 승인 및 유원지 시설의 문제
  - ▶ 대공방어협조구역 관련 위법성
  - ▶ 공익용산지 관련 위법성
- 진행사항
  - ▶ 2011.02.25 : 소장접수(서울행정법원)
  - ▶ 2011.04.22 : 피고(강북구청장) 소송위임장 제출
  - ▶ 2011.05.16 : 피고 대리인 답변서 제출
  - ▶ 2011.10.27 : 원고패
  - ▶ 2011.11.30 : 항소(서울고등법원)
  - ▶ 2012.06.12 : 항소기각

## 2. 문서검증

- 강북구에서 서울시로 도시공원위원회 자문요청한 건에 대한 반려사유 및 관련자료(2006.11.28), 반려후 강북구청 재자문 요청 관련 자료
- 강북구에서 서울시 공원조성과로 제안한 세부사업계획서(2006.12.4)
- 유원지 세부시설조성계획 변경을 위한 협조요청(강북구 공원녹지과→사업예정자) 공문(2007.7.19)
- 유원지세부시설계획 변경결정전 그린파크호텔 소유자(이선)에게 제안 받은 유원지세부시설조성계획(안)
- 강북구 삼각산 문화관광벨트 조성 관련 용역사업 관련서류(사업계획 방침서, 과업지시서, 용역보고서)
- 문화재지표조사 보고서
- 사전환경성검토서(초안 포함), 협의도서, 협의결과
- 도시관리계획(안) 변경결정 제안서 및 첨부도서(2007.10.24)
- 도시관리계획(안)에 대한 열람공고문(강북구 공고 제2008-40호, 2008.01.23)
- 강북구 도시계획위원회 자문관련(2008.03.10) : 제출안(심의·자문도서, 협의서류 일체), 회의요지(회의일시, 참석자, 발언내용), 심의결과
- 서울시 도시공원위원회 1차 자문(2008.05.27) : 제출안(심의·자문도서, 협의서류 일체), 회의요지, 심의결과,

## 회의록 열람

- 서울시 도시공원위원회 2차 자문(2008.06.24) :  
제출안(심의·자문도서, 협의서류 일체), 회의요지, 심의결과,  
회의록 열람
- 도시계획시설 세부시설 조성계획 결정요청서 및  
첨부도서(강북→서울시, 2008.07.24)
- 서울시 도시계획위원회 1차 심의(2008.10.22) :  
제출안(심의·자문도서, 협의서류 일체), 회의요지, 심의결과,  
회의록 열람
- 서울시 도시계획위원회 2차 심의(2008.11.05) :  
제출안(심의·자문도서, 협의서류 일체), 회의요지, 심의결과,  
회의록 열람
- 도시계획시설(유원지) 변경결정, 지형도면 및 세부시설  
조성계획 결정 고시문(서울특별시 고시 제2008-429호,  
2008.11.27)
- 도시계획시설(유원지) 사업시행자 지정 고시문(강북구  
고시 제2008-66호, 2008.12.05)
- 관광숙박업(휴양콘도미니엄) 사업계획승인 신청서 및  
첨부도서(2009.02.05)
- 관광숙박업(휴양콘도미니엄) 사업계획승인  
관련서(2009.04.01) : 협의 및 의제처리 내용, 처리된  
승인조건 등
- 2009-제5차 강북구 건축위원회 건축심의(2009.06.09) :

- 제출안(심의·자문도서, 협의서류 일체), 회의요지(회의일시, 참석자, 발언내용), 심의결과
- 도시계획시설(유원지) 세부시설조성계획 변경결정 고시문(강북구고시 제2009-32호, 2009.06.11)
  - 2009-제6차 강북구 건축위원회 건축심의 상정(2009.06.23) : 제출안(심의·자문도서, 협의서류 일체), 회의요지(회의일시, 참석자, 발언내용), 심의결과
  - 서울시 교통영향분석·개선대책 심의(2009.08.03) : 제출안(심의·자문도서, 협의서류 일체), 회의요지(회의일시, 참석자, 발언내용), 심의결과
  - 서울시 교통영향분석·개선대책 승인관련(2009.08.19) : 보완완료 사항, 심의 내용 등
  - 강북구 건축허가 신청서 일체(2009.08.24)
  - 도시계획시설사업(유원지)실시계획 인가 열람 정정 공고문(2009.10.01)
  - 도시계획시설사업(유원지) 인가 및 건축허가 승인서(2009.10.27)
  - 관광숙박업 사업계획변경승인 신청(1차 변경) 서류 일체(2009.10.28)
  - 관광숙박업 사업계획변경승인 관련 서류(2009.11.06)
  - 사업시행자지정 변경고시문(강북구2009-77호, 2009.12.24)
  - 착공신고서 처리 관련 서류(2009.12.28)

- 강북구 건축위원회 건축재심의(2010.01.28) :  
제출안(심의·자문도서, 협의서류 일체), 회의요지(회의일시, 참석자, 발언내용), 심의결과
- 강북구 교통영향분석 개선대책 변경신고처리 관련 서류 및 보고서(2010.03.09)
- 건축허가변경 관련 서류 일체(2010.04.05)
- 건축허가변경 승인완료 관련 서류 일체(2010.04.29)
- 관광숙박업 사업계획변경승인 완료(2차 변경) 서류 일체(2010.05.18)
- 북한산 콘도 업무처리 관련자 관리기간 조서
- 서울시 최고고도지구, 자연경관지구 등에서의 층수완화 서울시방침 및 사례(2000년 이후)
- 북한산 콘도 사업과 관련한 소송자료(소장사본 등)
- 수유배수지 건설 관련 자료 일체(2011년도 예산방침서, 사업계획서 관련 서류 포함)
- 우이동유원지 일대 국공유지 4개소 매입 현황
- 필지현황 및 필지별 등기부 등본
- 매매당시 매매가 현황
- 취득에 따른 취득등록세 납부 현황
- 산지관리법에 따른 대상지의 산지구분대장
- 공익용산지 관련 산지관리법에 따른 산지전용허가신청서 및 산지전용협의요청서
- 북한산 콘도 사업시 소나무 이식 관련 이식전후 수목현황

및 이식 근거서류

- 북한산 콘도 관련 검찰 수사 요구자료
- 서울시 관광계획(민선5기)

### 3. 현장방문

#### 1차 현장방문

- 일시 : 2011.6.16(목) 09:00~16:00
- 장소 : 북한산 콘도 개발 현장
- 참석 : 행정사무조사특위 위원 12명 전원
- 결과 : 북한산 콘도 개발의 타당성, 공익성, 환경훼손 등에 대해서 현장조사함.

#### 2차 현장방문

- 일시 : 2012.1.16(월) 09:00~16:00
- 장소 : 북한산 콘도 개발 현장
- 참석 : 서울시장 및 행정사무조사특위 위원
- 결과 : 북한산 콘도 개발의 문제점 및 공익성 증진방안에 대해서 현장조사함.



□ 현장사진



< 조사특위의 현장시찰 >



< 북한산 콘도 건축 조망 >



< 공정률 20% 이상의 공사현장 >

## 4. 증인 및 참고인 조사

### 가. 개요

- 서울시 도시계획국, 푸른도시국, 문화관광기획관 및 강북구청 관계공무원 외 증인 및 참고인을 대상으로 조사한 사항 위주로 약술함.
- 출석일시 : 2011년 11월 2일, 11월 4일
- 출석장소 : 서울특별시의회 도시관리위원회 회의실
- 증인 및 참고인 출석현황

출석일시	출석자 (소속, 성명)	출석여부	불출석사유 (불출석한 경우)	비고
-	최창식 (중구청)	불출석	회의 및 행사 참석	
2011.11. 2	김현풍 (전 강북구청장)	출석	-	퇴직
-	이상설 (전 강북구부구청장)	불출석	출석요구서 반송 (미거주)	퇴직
-	권중수 (전 강북구부구청장)	"	출석요구서 반송 (미거주)	퇴직
-	류희숙 (전 시의원)	"	출석요구서 반송 (보관기간 경과)	
-	강병근 (건국대학교)	"	강의 및 논문심사	
2011.11.2	원제무 (한양대학교)	출석	-	
-	손세관 (중앙대학교)	불출석	국회상임위 참석 및 워크숍	
2011.11.2	정승배 (전 시의원)	출석	-	
2011.11.2 ~11.4(2회)	김준기 (서울시 도시기반시설본부)	"	-	

출석일시	출석자 (소속, 성명)	출석여부	불출석사유 (불출석한 경우)	비고
-	박인규 (전 서울시 푸른도시국)	불출석	출석요구서 반송 (주소불명)	퇴직
2011.11.2 ~11.4(2회)	김정호 (서울시 문화재과)	출석	-	
2011.11.2 ~11.4(2회)	이중남 (서울시 자연생태과)	"	-	
2011.11.2	박동건 (서울시 행정국)	"	-	공로 연수
2011.11.2 ~11.4(2회)	전용형 (서울시 도로시설과)	"	-	
2011.11.2 ~11.4(2회)	권기욱 (서울시 도시계획과)	"	-	
2011.11.2 ~ 11.4(2회)	이상홍 (서울시 상수도사업본부)	"	-	
-	황혁철 (강북구 행정국)	불출석	부모님 간병	공로 연수
2011.11.4	박귀원 (강북구 푸른도시과)	출석	-	
"	김수인 (강북구 도로관리과)	"	-	
"	한유우 (강북구 수유1동)	"	-	
-	박용구 (강북구 디자인건축과)	불출석	본인 위암수술 요양	
2011.11.4	안부래 (강북구 민원여권과)	출석	-	
-	김인겸 (전 강북구 도시계획과)	불출석	출석요구서 반송 (주소불명)	퇴직
2011.11.2	김용일 (광진구 도시디자인과)	출석	-	
2011.11.2., 11.4	김경태 (前그린파크 실무자)	"	-	참고인
2011.11.4	이 선 (前그린파크 사장)	"	-	참고인
2011.5.30 ~11.4(4회)	김병하 (서울시 도시계획국)	출석	-	
2011.5.30 ~11.4(4회)	안승일 (서울시 문화관광디자인본부)	"	-	
2011.6.17 ~11.4(3회)	최광빈 (서울시 푸른도시국)	"	-	

출석일시	출석자 (소속, 성명)	출석여부	불출석사유 (불출석한 경우)	비고
2011.5.30 ~6.17(2회)	이제원 (서울시 도시계획국)	"	-	
2011.5.30 ~6.17(2회)	안건기 (서울시 동부수도사업소)	"	-	
2011.5.30 ~11.4(4회)	구분상 (서울시 관광과)	"	-	
2011.5.30 ~6.17(2회)	윤중장 (서울시 교통정책과)	"	-	
2011.5.30 ~6.17(2회)	김영성 (서울시 환경정책과)	출석	-	
2011.5.30 ~6.17(2회)	김광례 (서울시 푸른도시정책과)	"	-	
2011.5.30 ~11.4(4회)	최윤중 (서울시 공원조성과)	"	-	
2011.5.30 ~6.17(2회)	이춘희 (서울시 한강사업본부)	"	-	
2011.5.30 ~6.17(2회)	고태규 (서울시 하천관리과)	"	-	
2011.5.30 ~11.4(4회)	장래황 (서울시 시설계획과)	"	-	
2011.5.30 ~6.17(2회)	손창섭 (서울시 상수도사업본부)	"	-	

※ 증인 및 참고인 조사 당시 인사 기준임.

## 나. 주요 조사결과

### (1) 2011년 11월 2일 조사 주요요지 (발언순서대로 정리)

#### 임형균 위원

○ 대상 : 안승일 문화관광디자인본부 기획관

問: 우이동 유원지의 문화재발굴조사 보고서 부실

답: 문화재청 소관으로 서울시에서 관여할 수 없음.

⇒ 초반 사업추진에 있어 가장 중요한 보고서로 판단되는데,  
왜 서울시와 문화재청에서 제대로 비교·확인하지 않았는지

의문임.

問: 舊그린파크호텔 입구였던 백운문(환구단 정문)이 문화재로 지정된 후 이전된 것은 북한산 콘도를 개발키 위한 중앙정부 차원의 협조 의심

答: 문화재청 소관으로 답변할 사안이 아니나 정황상 의심할 만한 사안이라고 생각될 수도 있겠음.

○ 대상 : 김경태 상무(前그린파크호텔 실무자)

問: 환구단 정문에 대한 소견

答: 관련 사실을 오늘 알았음. 당시에는 백운문으로, 선대회장이 선물 받았다고 알고 있었는데, 매각하고 나서 환구단 정문으로 밝혀진 것임.

⇒ 환구단 이전을 문화재청이 적극적으로 지원하였음. 즉, 북한산 콘도 개발을 중앙정부에서 적극적으로 도왔다는 것임.

□ 김용석 위원

○ 대상 : 김현풍 前강북구청장

問: 공익용산지 인지 여부

答: 인지하고 있었으나 산림을 훼손한다고 생각하지 않았음. 당시의 현황을 보고 판단한 것임. 관련법을 잘 몰랐음.

問: 이선 사장의 개발계획 반려이유

答: 강북구청에서 방해한 것이 아니라 사장이 중도에서 그만두었음.

問: 명(前)의원 관련 여부

답: 2007년 처음 보았고, 이후 가끔 보았음. 개인친분은 없음.

問: 당초 유스호스텔 차원의 개발이 현재와 같은 모습으로 된 것에 대한 의견 내지 사과

답: 강북구민에게 (말씀드립니다) 당초 의도했던 대로 시행되지 않아, 많은 분들에게 정신적 금전적으로 피해를 입힌데 대해 송구스럽게 생각합니다.

김광수 부위원장

○ 대상 : 정승배 前서울시의원

問: 당시 도시계획위원회 위원으로서 입장·판단

답: 시의원으로서 도시계획위원회 위원은 전문적·기술적 판단이 아닌 지역민원 전달의 소임이 강하다고 보며, 당시에는 이러한 민원이 없었음.

問: 북한산 콘도가 이렇게 결정된 것에 대한 소감

답: 본인이 결정한 것이 아니라 위원회에서 결정된 것임. 다만, 미리 문제를 예상치 못한 점은 있음.

○ 대상 : 김현풍 前강북구청장

問: 최고고도지구 민원도 해결치 못하면서 7층으로 완화한 것에 대한 책임

답: 앞서 한 사과와 같음.

최보선 부위원장

○ 대상 : 원제무 교수(前도시계획위원회 위원)

問: 1차 심의 후 실시하였던 현장조사 분위기 및 결론

답: 경관훼손을 우려하여 소위원회에서는 개발에 반대하는 입장이었음. 이에 따라 경관훼손 최소화, 공공성 강화를 주문함.

問: 그럼에도 2차 심의에서 개발이 결정된 사유

답: 도시계획위원이 20명 가까이 되는데, 아무리 반대하더라도 위원중 하나일 뿐이고 위원장의 결정이 중요함.

⇒ 세 가지 문제로 귀결됨. 위원회 심의줄속, 인허가 문제, 관리감독 부실임.

○ 대상 : 전용형 과장(前시설계획과 과장)

問: 당시 도시계획위원회 회의 분위기와 결론과정

답: 긍정적, 부정적의견이 있었으며 모든 상황을 종합하여 위원장이 결정하였음.

○ 대상 : 김병하 도시계획국 국장

問: 유원지관련 도시관리계획의 적정성

답: 유원지 경과규정으로 세부시설변경 정도로 단순히 판단하였으나, 지금 판단할 때는 큰 변경사항에 속하므로 보다 신중했어야 한다고 생각함.

○ 대상 : 김준기 국장(前도시계획과 과장)

問: 당초 도시계획과의 입장

답: 우리부서 의견은 부정적이었으나, 도시계획위원회에서 종합적으로 판단한 것임.

○ 대상 : 박동건 (前도시계획과 행정팀장)

問: 도시계획위원회 명단 공개 논란에 대한 의견

答: 개선의 여지가 있음.

○ 대상 : 최윤중 공원조성과 과장

⇒ 현 사업시행자를 지원할 목적으로 이선사장의 개발계획을  
줄속으로 처리했다는데 확실한 것이, 반려처분 2개월 후에  
오세훈 前시장이 컨벤션산업 육성계획을 발표함. 그리고는  
토지매매계약을 체결하고 나서 PF로 1,400억원을 대출받  
아 잔금을 납부함. 현재까지 콘도 분양이 2실 정도에 불과  
하다고 함. 따라서 부도위기 및 쌍용건설 위기가 흘러나오  
고 있음. 결국 잘못된 판단 때문에 모두가 불행한 상황임.  
무모한 소수의 잘못된 사업에 따라 현 상황이 초래된 것임.  
공무원의 정의로운 판단이 무엇보다 중요함.

□ 김용석 위원

○ 대상 : 김경태 상무(前그린파크호텔 실무자)

問: 이선사장의 개발계획 신청횟수와 반려된 사유

答: 여러 번 하였음. 반려된 사유는 유원지조성계획의 전체 그  
림이 나오기 전에는 세부개발이 추진되지 않는다는 답변이  
였음.

問: 더파인트리 매매계약 사유

答: 이선사장 개발추진이 불가능한 상태에서 매각을 의뢰하는  
사람들이 여럿 있었으나, 더파인트리는 현금으로 거래하겠  
다는 조건이어서 한 것임.



□ 김기옥 위원장

○ 대상 : 김현풍 前강북구청장

問: 북한산 콘도 개발에 대한 대책

答: 당초 생각했던 것과는 너무 다르게 되었음. 송구스럽게 생각함. 현재 위치에서 어떻게 하겠다는 입장을 밝히는 것은 어려움.

問: 남은 공무원들의 책임여부

答: 모든 책임은 청장이 지는 것임.

問: 명前시의원을 도우라는 지시와 그를 소개한 사람

答: 일반적으로 협조하라는 지시를 내리는 차원이며, 신기철 의원임.

問: 당시 공무원들과 그린파크호텔의 부적절한 해외 출장

答: 그런 사실 없으며, 자매결연지에 방문해서 공부하라는 취지임.

□ 이행자 위원

○ 대상 : 김용일 주무관(前 강북구 도시계획시설(유원지) 담당)

問: 당시 맡은 업무

答: 업무를 맡을 당시에는 공원녹지과에서 관련부서 협의를 다 마치고 절차만 이행하는 정도였음.

問: 이선사장 계획안을 알고 있었나?

答: 당시에는 듣지 못했음. 최근 들은 것임.

問: 공익용산지 인지여부

답: 몰랐음.

⇒ 이러한 무리한 사업이 추진된 배경에는 위에서부터 압력이 있지 않았나 싶음.

○ 대상 : 김병하 도시계획국 국장

問: 도시계획위원회 명단은 정보공개매뉴얼에 따르면 제공해야 함. 향후 비공개 유지여부

답: 비공개임.

#### □ 김연선 위원

○ 대상 : 최광빈 푸른도시국 국장

⇒ 도시공원위원회 자문의 주 대상은 공원녹지일텐데, 당시 회의록상 녹지증감 논의 전무함. 위원회가 권력만 있고 책임이 없음.

○ 대상 : 박동건 (前도시계획과 행정팀장)

⇒ 조례의 의미는 도시계획위원회 회의를 비공개로 하고 회의록은 열람으로 하라는 것이지, 명단을 비공개하라는 사항은 없음. 시의원중 누가 도시계획위원회 위원인지는 이미 공개되었으므로 공정성 운운은 말이 되지 않음.

○ 대상 : 김준기 국장(前도시계획과 과장)

⇒ 당시 도시계획과가 제대로 일을 했어야 함. 도시계획 전반의 관점에서 구체적으로 의견을 제시해야지, 당시 도시계획과 의견은 책임회피성임.

○ 대상 : 안승일 문화관광디자인본부 기획관, 구본상 과장(관광과 과장)

問: 검찰조사 결과

답: 10월 14일에 김명수 검사가 ‘혐의없음’ 으로 통지하였음.

⇒ 사전분양의 의미도 제대로 파악하지 못하고, 검찰 고발시 자료도 제대로 갖추지 않은 것으로 보아 고발의 진정성과 의지가 의심됨. 홍보책자를 입수하여 항고를 검토하기 바람.

⇒ 이선사장의 반려사유가 기정면적이 없다는 것인데, 이후 세부시설 결정고시문에도 기정면적이 없음. 더군다나 반려된 사유를 전사장이 알지 못하고 있었음.

⇒ 2006.11. 반려, 2007.2~3. 시장의 컨벤션·관광정책 발표, 2007.3. PF로 대출받고, 2007.5. 토지거래잔금을 치름. 즉 사실상 서울시에서 지급보증한 것임.

○ 대상 : 김병하 도시계획국 국장

⇒ 도시계획위원회와 관련하여, 법률에는 회의록 열람만 명시하였을 뿐 회의 비공개는 없음.

⇒ 당초 우이유원지에서 숙박기능은 일부에 불과하였음. 하지만 현재 북한산 콘도 개발계획에서는 숙박기능이 전부임. 이러한 공공성 저하된 시설을 위해 최고고도지구까지 완화했는데 관련 지침을 준수했는지 확인이 필요함.

問: 중요한 사안일 경우 구시의회 의견청취를 하게 할 수 있

는데, 이를 추진하지 않아 졸속으로 계획이 결정됨.

답: 현재 입장에서 본다면 공익용산지, 주민의견청취 등을 신중히 했어야 하지 않았나 싶음.

⇒ 아쉽다, 공공성이 떨어진다는 간단한 답변을 듣기까지 7개월이 걸렸음. 잘못된 것은 잘못된 것이고, 앞으로는 어떻게 할지 고민해야 함.

⇒ 위법한 사실이 확인되어 사업인가 취소가 된다면, 원상복구해야 하지 않나? 도산된다면 황폐하게 방치되어 있을테고, 시행사 및 시공사가 부도난다면 방치될텐데, 이런 사태에 대비한 계획을 가지고 있어야 함.

○ 대상 : 안승일 문화관광디자인본부 기획관

問: 공유제와 회원제를 혼합해서 들어왔음. 하지만 대형평수가 많아 현실성이 없음. 문제점을 제출하기 바람.

## (2) 2011년 11월 4일 조사 주요요지 (발언순서대로 정리)

□ 이행자 위원

○ 대상 : 박귀원 강북구 푸른도시과장

問: 공익용산지에 대한 개발허가 적절성 여부

답: 오기(誤記)일뿐으로 현재는 정정되어 있음. 또한 업무성격도 도시관리과 책임이고 푸른도시과는 유원지관리일 뿐이며 유원지법에 적합한지 여부만 판단함.

問: 산지정보시스템을 관리하는 것은 자치구청이고 푸른도시과

소관임.

답: 당시에는 인지하지 못했던 것으로 이에 대한 책임은 있음.

○ 대상 : 김수인 강북구 도시관리과장

問: 공익용산지 판단에 대한 과정

답: 당시는 모든 검토가 끝나고 도시계획위원회 자문만 남은 상태였음. 공익용산지여부는 인지하지 못했음.

○ 대상 : 한유우 강북구 前도시뉴타운과 업무총괄

問: 북한산 콘도에 대한 소견

답: 당초에는 관광숙박시설인 콘도인 것만을 고려하여 허가한 것임. 아직도 북한산 주변 일대에 대한 개발은 필요하다고 생각함.

⇒ 향후 결과에 대해서 충분히 검토하지 않은, 무책임한 허가, 관리가 낡은 것임. 강북구민에게 전혀 도움이 되지 않고 일부 부유층을 위한 휴양지에 불과함.

○ 대상 : 안승일 문화관광디자인본부 기획관

問: 공공성이 없다는것, 당초 목적과 다르게 개발되고 있다는 점에 대한 소견은?

답: 인정함.

○ 대상 : 이선 前그린파크호텔 사장

問: 그린파크호텔에서 이전에 추진했던 개발계획 및 그 처리결과

답: 당초 여러번 추진하였으나 제대로 진행되지 않았음

問: 매각 이유는?

답: 경험상 본인이 원하는 건축을 하기 어렵다고 판단하였으며  
건설경기 버블도 피크시점이었음. 따라서 적절한 가격이면  
팔 수도 있다는 생각이었음.

問: 그린파크호텔의 물공급상황과 현재 개발이후의 예상은?

답: 항상 물이 부족하였으며, 현재의 상하수도 시설이 그대로  
라면 문제가 있을 것임.

⇒ 부지 자체가 공익용산지이고 유원지조성계획이 없었으므로  
행정적, 법적 제약으로 새로운 계획이 실현되기 어려웠음.  
그런데 현 소유주가 이 모든 불가능한 제약조건을 해결하  
였고, 물부족 문제를 미리 인지하고 있음에도 매수하였으  
며, 관련시설의 개선공사를 위해 예산까지 확보하였음. 그  
정도로 영향력을 발휘한 것에는 보이지 않는 손이 있었다  
는 의구심임.

#### □ 임형균 위원

○ 대상 : 안승일 문화관광디자인본부 기획관

問: 대상지 일대에 대한 문화재관련 연구가 두건이 있는데, 어  
디를 더 신뢰할 수 있는지? 이유는?

답: 북한산 콘도 관련 용역 보고서임.

○ 대상 : 한유우 강북구 前도시뉴타운과 업무총괄

問: 환구단정문이 그대로 있었으면 사업이 추진되지 않는데 그  
것 때문에 이전을 서두른 것이 아닌지?

답: 모르겠음.

○ 대상 : 이선 前그린파크호텔 사장

問: 백운문 설치·이전 경위

答: 조부께서 故이병철회장께 저가로 선물받은 것임. 다만 문화재라는 것을 몰랐으며 매각시점에 언론보도를 통해 알게 되어 매각대상이 아니라는 부가조건으로 매각하였음.

⇒ 환구단 정문을 이전함으로써 정황상 중앙정부, 서울시, 강북구청이 북한산 개발에 협조한 것임.

□ 최보선 위원

○ 대상 : 박귀원 강북구 푸른도시과장

問: 명영호 전시의원 인지·면담·협조여부

答: 당초에는 몰랐고, 사무실에서만 만났음.

問: 북한산 자연보호에 대한 입장은?

答: 법령에 맞춰 적당한 개발신청서류가 접수된 관계로 거부할 수 없어서 처리된 것임.

○ 대상 : 김수인 강북구 도시관리과장

問: 북한산 콘도 개발에 따른 경관훼손 및 최고고도지구에 대한 입장

答: 다소 적절하지 않은 개발이었음. 다만, 사업계획승인 후 사후관리는 다른 부서에서 하는 것임.

○ 대상 : 김병하 도시계획국 국장

問: 북한산 콘도 개발에 대한 입장은?

답: 물의를 일으킨 점에 있어서는 당시 검토했던 모든 사람들이 좀 더 신중하게 처리했으면 이런 일이 없었을 것이라는 안타까움이 있음.

⇒ 더 파인트리의 실질적 대표 김광돈의 특정경제범죄가중처벌등에 관한법률위반(횡령) 및 회장 명영호에 대한 특정범죄가중처벌등에관한법률위반(알선수재)가 사실인 것으로 되었으므로 시에서도 적절한 조치가 요망됨.

○ 대상 : 박귀원 강북구 푸른도시과장

問: 김현풍 前구청장이 사과였는데, 현 과장의 소견과 책임은?

답: 피치못하게 개발된 것은 잘못임. 다만 책임은 없음.

#### □ 김연선 위원

○ 대상 : 안승일 문화관광디자인본부 기획관

問: 검찰에 대한 재수사 요청의 주체는 구청이 아니라 시청이 되어야 함.

답: 관련자료를 제공해 주신다면 법률 검토 등을 통해서 추진 하겠음.

○ 대상 : 김수인 강북구 도시관리과장

問: 일반인도 도시계획확인원을 쉽게 확인할 수 있는데, 이런 프로젝트에 기초사실을 파악하지 않았나?

답: 인지하지 못했음.



□ 김광수 위원

○ 대상 : 이선 前그린파크호텔 사장

問: 땅을 매각한 것에 대한 소견

答: 후회하지 않음. 그 매각자금으로 다른 리조트에 투자하고 있음.

問: 사장의 계획안이 추진되지 않은 것에 대한 소견

答: 일부 서운한 점은 있으나 서울시가 반려한 것이 원인이었으므로 탓하지는 않음. 다만 구청장이 힘써주지 않은 측면은 있음.

○ 대상 : 최광빈 푸른도시국 국장

問: 도시공원위원회에서 다시 심의한다면?

答: 자연복원형, 지형순응형으로 하도록 더욱 노력했을 것임.

○ 대상 : 김병하 도시계획국 국장

問: 북한산 콘도 개발에 대한 소견

答: 이제까지 사건을 파악하고 현장조사한 결과를 볼때 구시 공무원이 제출된 서류에 대해서 보다 치밀하고 면밀하게 검토해서 이런 논란의 소지를 없애야 했으며, 향후에는 유념하겠음.

## IV. 행정사무조사 실시내용

### 1. 사업개요 및 그간의 경위

#### 가. 개요

- 1965년 신축된 그린파크호텔 부지 일원에 1968.1.15 유원지로 결정된 후 건축물이 노후하고 유원지 내 수영장·유희시설이 폐쇄된 채 방치된 관계로 유원지를 재정비하고자 유원지 세부시설조성계획 변경 등 관련 절차를 이행한 후 현재는 시공 및 분양 중에 있음.
- 강북구는 2007.10.24 사업시행예정자인 (주)씨티엘리트앤컴퍼니(현 더 파인트리)로부터 도시관리계획(안) 결정 제안서를 제출 받았고, 2008.1.23 주민열람공고, 2008.3.10 강북구 도시계획위원회 자문, 2008.5.27, 2008.6.24 두 차례의 서울시 도시공원위원회 자문을 거쳐 2008.7.24 서울시에 도시계획시설 세부시설 조성계획을 결정 요청하였음.
- 서울시(도시계획국 시설계획과)는 2008.10.31 현장답사 및 2008.10.22, 2008.11.5 두 차례의 도시계획위원회 심의를 거쳐 가결하였고, 2008.11.27 이 내용대로 우이 유원지 세부시설 조성계획을 결정고시하였음.
- 강북구는 2009.4.1 관광숙박업(휴양콘도미니엄) 사업계획승인, 2009.10.27 건축허가 및 2009.11.5 도시계획시설 실시

계획인가 고시하였음.

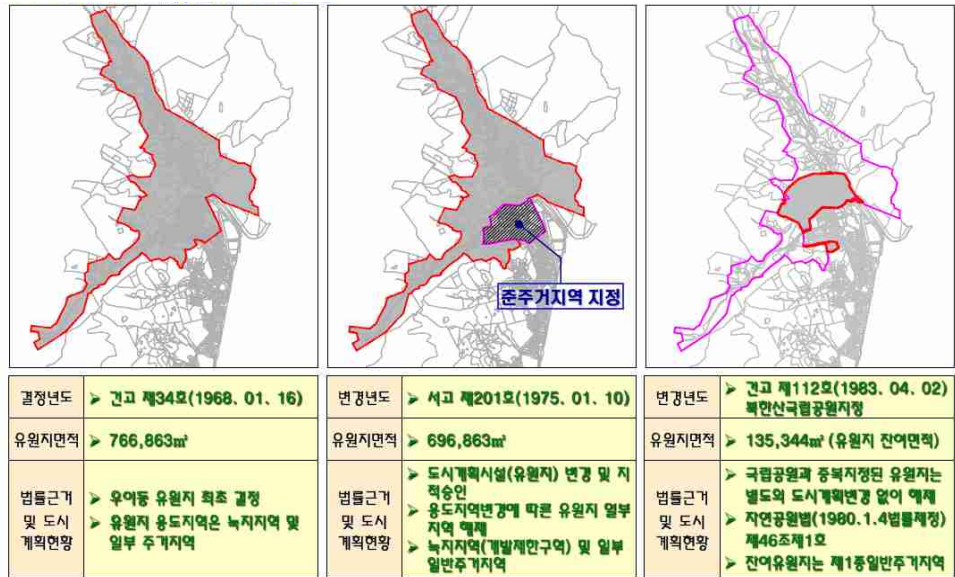
- 2009.12.28 착공하여 2011.12 공정률 약 36%, 2012.6. 현재 공정률 약 40%에 이르고 있음.
- ※ 참고로 강북구청장은 2011. 9. 23 분양 및 회원모집 계획을 승인하였음.

## 나. 현황 및 토지이용규제 관련

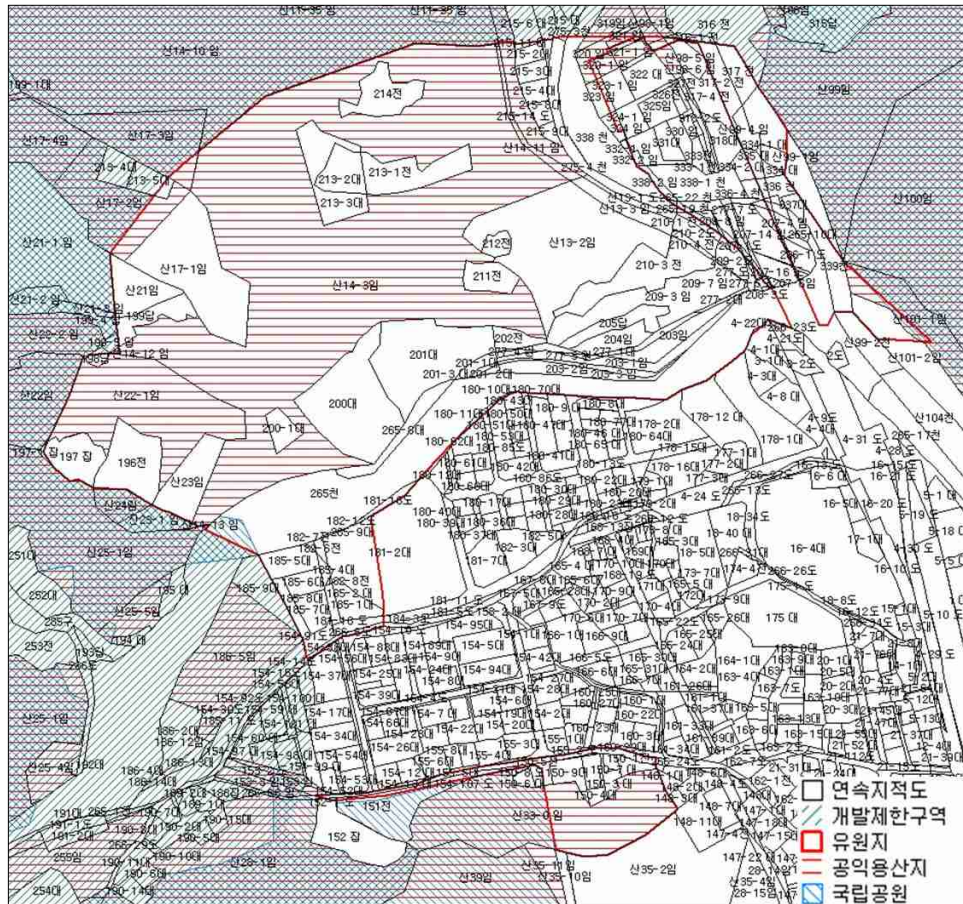
- 도시계획시설(유원지) 위치도



○ 도시계획시설(유원지) 변경현황



○ 유원지 일대 토지이용규제



## 2. 절차상 하자 문제에 대한 책임 추궁 관련 사항

2-1. 사업지내 산지관리법상 공익용산지 45,000여 평방미터에 대하여 세부시설조성계획 결정 및 건축허가한 사항은 산지관리법에 명백히 위배되는 사항으로, 각종 심의 및 인허가 전 관계법 절차에 따라 우선 정리한 후 후속절차가 행해져야 함에도 불구하고, 사회적으로나 자연환경적으로 미치는 영향이 큰 개발사업을 자의적으로 판단하여 인허가를 해준 행위는 절차상 하자로 관계공무원 문책은 물론 추후 이와 같은 문제가 재발하는 일이 없도록 관계부서 협의절차를 면밀히 진행하는 방안을 강구할 것

- 사업부지 중 공익용산지인 우이동 산 14-3 및 우이동 산 22-1은 당초 우이동 산 14-3(산 14-3 및 산 14-10으로 분할), 산22(산22 및 산22-1로 분할)에서 사업시행 전에 유원지를 경계로 분할되어 개발제한구역 및 국립공원지역인 우이동 산 14-10 및 산 22는 사업부지에서 제외되고, 기존 그린파크호텔 및 웨미리랜드, 수영장이 있던 유원지 부지(산 14-3 및 산 22-1)만 사업에 포함되었음.
- 강북구는 이러한 이유로 위 우이동 산 14-3 및 우이동 산 22-1은 개발제한구역도 아니고, 국립공원지역도 아니므로, 「산지관리법」상 공익용산지가 아닌 준보전산지이나 이러한 사항이 제대로 수정되지 않아 현재 산림청 산지정보시스템(FLIS)에 개발제한구역에 따른 공익용산지로 표시되어 있을 뿐이며, 토지이용계획확인서의 경우 역시 아직 공부상 제대로

정리가 되지 않아 공익용산지로 명시되고 있는 것뿐으로, 실질적으로 우이동 산 14-3 및 우이동 산 22-1은 준보전산지로 간주했던 것으로 파악됨.

- 「산지관리법」에 따르면 산지는 보전산지와 준보전산지로 구분되며, 보전산지는 다시 임업용산지와 공익용산지로 세분됨. 보전산지인 공익용산지는 임업생산과 함께 재해방지, 수원보호, 자연생태계보전, 자연경관보전, 국민보건휴양증진 등의 공익기능을 위하여 필요한 산지로서 국립공원, 개발제한구역, 보전녹지지역, 습지보호지역, 사찰림 등을 대상으로 산림청장이 지정하는 산지를 일컬음.
- ▶ 이러한 지정목적에 따라 보전산지인 공익용산지에 대해서는 보전목적에 위배되지 않는 최소한의 범위에서의 행위만을 허용하고 있음(법 제12조). 다만, 관광지·택지개발지구·도시개발구역 등 개발목적으로 이용하기 위한 지역 등을 결정하기 위하여 산림청장과의 협의를 거친 경우나 보전산지가 공익용산지에 해당하지 아니하게 되는 경우, 그 밖에 보전산지의 지정이 적합하지 아니하다고 인정되는 경우에는 산림청장은 보전산지의 지정을 해제할 수 있음(법 제6조). 아울러 산림청장의 보전산지 지정해제권은 보전산지의 면적에 따라 시도지사·지방산림청 혹은 시군구청장·국유림관리소장에게 위임하고 있는 바, 보전임지가 3만평방미터 이상 50만평방미터 이하이면서 산림청 소유가 아닌 산지에 대해서는 그 권한을 시·도지사에게 위임하고 있음.

- 한편, 산림청 산지정보시스템(FLIS)에 의하면 위 대상지는 개발제한구역으로 표기되면서 공익용산지로 관리되어 있는 바, 개발제한구역의 경계에서 제외된 부분과 개발제한구역 내에 포함된 부분의 토지가 하나의 필지에서 비롯된 것으로 파악됨.
- 종합하면, 비록 위 우이유원지내 공익용산지인 산14-3 및 산22-1 토지는 각각 국립공원 및 개발제한구역 경계 외의 토지로 토지분할에 따라 공익용산지 지정목적이 다해 더 이상 보전산지로 관리할 필요가 없다 할지라도 강북구청장은 보전산지 해제권자인 서울특별시장에게 보전산지 해제 요청 절차를 거쳐야 했으며, 이 절차를 선행한 후 도시관리계획 변경 요청 및 건축허가 조치를 행했어야 마땅하다고 사료됨.

2-2. 도시계획시설인 우이유원지는 제1종일반주거지역에 위치하고 이 지역에 맞게 개발밀도(건폐율, 용적률)가 정해진 데 대해 집행부는 경과조치에 따라 종전규정을 적용받아 문제없다고 주장하나 현행 법규상 유원지는 제1종일반주거지역에 시설할 수 없고, 유원지 시설 규모 축소 및 세부시설조성계획 결정은 신법에 따라 결정한 것이므로 현행 법률에 맞게 심의 인·허가했어야 하며, 유원지 정비 목적으로 필요하다면 현행 용도지역을 제1종일반주거지역에서 자연녹지지역으로 변경하여 추진했어야 함에도 불구하고 그렇게 하지 않은 것은 절차상 하자 논란에서 자유로울 수 없음을 분명히 지적하며, 추후 같은 일이 재발하는 일이 없도록 방지대책을 강구할 것

- 유원지는 2003년경부터는 제1종일반주거지역 내에 설치할 수 없도록 규정하고 있는데 이는 위 지역이 저층주택을 중심으로 편리한 주거환경을 조성하기 위하여 필요한 지역이므로 위 지역에 불특정 다수인이 왕래하는 유원지시설을 설치한다면 저층주택을 중심으로 편리한 주거환경은 조성될 수 없다고 판단했기 때문임. 다만 2003년 이전부터 제1종일반주거지역 내에 존재하는 유원지 시설에 대하여 경과규정에 의하여 그 존재 자체는 부인할 수 없다고 할지라도 그 시설을 확장 또는 축소하거나 구체적인 사항을 변경하는 도시관리계획 변경 결정은 현행법상 근거가 없기 때문에 위법하다는 의혹임.
- 도시계획시설은 기반시설 중 도시관리계획으로 결정된 시설을 일컬으며, 도시계획시설을 결정하기 위해서는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 국토해양부령인 「도시계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙」에 따라야 하며, 이는 1979년 제정된 「도시계획시설기준에관한규칙」의 폐지에 따라 새로 제정된 규칙임.
  - ▶ 지난 1979년 제정된 「도시계획시설기준에관한규칙」 제4조에 따르면 “일단으로 구획되는 면적인 시설중 주차장·자동차정류장·공원·운동장·유원지·학교·시장·유통업무설비 및 연구시설에 대하여는 당해시설의 기능발휘를 위하여 인공적으로 조성하게 되는 세부시설(이하 ‘세부시설’이라 한다)에 대한 내용을 포함하여 결정하여야 한다.(후단생략)”로 규정되어 있고, 같은 규칙 제47조 제3호에서는 “3. 유원



지의 소음권내의 정온을 요하는 지역이 포함되지 아니하도록 인근의 토지이용현황을 고려하여 결정하여야 하며, 주거 전용지역·주거지역·전용공업지역·공업지역 및 준공업지역에는 이를 결정하여서는 아니된다.” 로 되어 있으며, 같은 규칙 제48조 제4호 “유원지에 설치할 수 있는 시설의 기능별 구분은 가. 유희시설 : 인공적으로 설치하거나 기계등으로 장치하는 각종 유희시설(아동본위와 가족본위의 시설로 구분한다), 나. 운동시설 : 비경기용 각종 간이운동시설, 다. 휴양시설 : 휴게실·간이숙박시설·음악실·남시터·조경시설, 라. 특수시설 : 동물원·식물원·수족관·노천극장·진열관, 마. 편의 및 관리시설 : 주차장·매점·식당·관리사무소·변소·안내표지 등으로 규정되어 있음.

- ▶ 아울러 1979년 제정당시 규칙의 부칙에 “이 규칙 시행당시 이미 도시계획으로 결정하거나 설치한 시설은 이 규칙에 의하여 결정하거나 설치한 것으로 본다” 로 규정되어 있음.
- ▶ 한편, 2002년 제정된 「도시계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙」에 따르면, 제2조 제2항 전단에 ②항만·공항·유원지·유통업무설비·학교(「고등교육법」 제2조제1호부터 제5호까지에 따른 학교에 한정한다) 및 운동장에 대하여 도시계획시설결정을 하는 경우에는 그 시설의 기능발휘를 위하여 설치하는 중요한 세부시설에 대한 조성계획을 함께 결정하여야 한다. 로 규정되어 있고, 같은 규칙 제57

조 제4호에서는 “준주거지역·일반상업지역·자연녹지지역 및 계획관리지역에 한하여 설치할 것. 다만, 유원지 면적의 50퍼센트 이상이 계획관리지역에 해당하면 나머지 면적이 생산관리지역이나 보전관리지역에 해당하는 경우에도 설치할 수 있다.” 로 하여 대상지역을 한정하고 있고, 같은 규칙 제58조 제2항 설치할 수 있는 시설의 종류에는 유희시설, 운동시설, 휴양시설, 특수시설, 위락시설, 편익시설, 관리시설 등을 광범위하게 허용하면서 휴양시설의 한 종류로 숙박시설을 허용하고 있음.(3. 휴양시설 : 휴게실·놀이동산·낚시터·숙박시설·야영장(자동차야영장을 포함한다)·야유회장·청소년수련시설·자연휴양림). 그 외 마찬가지로 같은 규칙의 부칙에는 “이 규칙은 이 규칙 시행일 이후 최초로 도시계획시설결정을 하는 분부터 적용한다” 로 규정되었음.

- 요컨대 1968년 당시 결정된 우이유원지는 도시계획시설로 결정된 후 관리규칙의 경과조치에 따라 계속해서 인정되는 도시계획시설로 관련 규칙 제정당시인 1979년부터 현재까지 주거지역에 대해서는 시설할 수 없도록 규정하고 있음에도 불구하고 이 규제에서 벗어날 수 있었던 것임.
  - ▶ 또한 현행 규정상 유원지에 설치할 수 있는 시설의 범위에 숙박시설이 허용되고 있어 이를 계획에 반영할 수 있었던 것으로 판단됨.
  - ▶ 그렇다면 1968년 당시 시설된 사항과 현재 결정된 세부시설의 내용이 누가 보더라도 명백히 전면적으로 변경된 사

실임을 전제할 때 이렇게 세부시설을 전면 변경하는 행위를 도시계획시설의 새로운 결정으로 보아야 하는 지 여부에 따라 제1종일반주거지역인 대상지에 유원지를 결정한 것이 위법인지를 판단할 수 있을 것임.

- ▶ 이와 관련하여 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제2조 제7호에 따르면 “도시계획시설이라 함은 기반시설중 제30조의 규정에 의한 도시관리계획으로 결정된 시설을 말한다” 이고, 같은 법 제43조는 제2항은 “도시계획시설의 결정·구조 및 설치의 기준 등에 관하여 필요한 사항은 건설교통부령(현 국토해양부령)으로 정한다” 로 규정하고 있어 도시계획시설의 결정 등 제반에 관한 사항은 위 도시계획시설 규칙에 따르도록 규정하고 있음.
- ▶ 한편 위 같은 법 제30조는 시·도시자는 관계행정기관의 장과의 협의를 거친 후 시·도 도시계획위원회의 심의를 거쳐 도시관리계획을 결정하도록 규정하고 있으며, 동시에 대통령령으로 정하는 사항에 대해서는 협의 또는 도시계획위원회 심의 없이도 결정할 수 있도록 하고 있는 바, 같은 법 대통령령 제25조 제3항의 경미한 변경사항에는 “이미 결정된 도시계획시설의 세부시설의 결정 또는 변경인 경우” 를 포함하고 있음.
- ▶ 이는 곧 우이유원지 세부시설조성계획을 결정함에 있어 층수를 5층에서 7층까지 완화하는 사항이 포함되지 않았다면 관계행정기관의 장과의 협의 또는 시도시계획위원회의 심

의 없이 서울특별시(도시계획국장)이 결정할 수 있었던 것임. 참고로 현 「서울특별시 도시계획 조례」 제68조 관련 별표 4 권한위임 규정 제3호에 따르면 경미한 도시관리 계획의 변경결정 사무 중 단위 도시계획시설 부지면적의 5 퍼센트 미만인 시설부지의 변경결정(공원·녹지 및 세부시설에 대한 조성계획을 포함하여 결정하여야 하는 시설을 제외하며, 도로의 경우에는 시종점이 변경되지 아니하는 경우와 중심선이 종전에 결정된 도로의 범위를 벗어나지 아니하는 경우에 한한다)에 대해서는 자치구청장에게 결정 위임하고 있음.

- 종합하면, 현재의 유원지 세부시설조성계획 결정 사항은 비록 층수를 7층까지 완화하지 않더라도 사실상 새로 조성하는 유원지 결정과 다를 바 없이 중요한 도시계획시설 결정으로 간주됨이 합리적이라 판단되며, 뿐만 아니라 금번 도시계획시설 변경 결정에는 유원지 면적을 대폭 축소하는 사항도 포함하고 있음을 감안할 때 현행 법률 적용이 타당하다고 사료됨. 따라서 우이 유원지 시설 정비 목적으로 변경 절차가 불가피했다면 토지용도를 자연녹지지역으로 변경하는 사항을 병행했어야 함이 타당하다고 보여짐.
- ▶ 아울러 바람직하건대 위 우이유원지 시설부지는 이미 제1종일반주거지역에서 자연녹지지역으로 변경했어야 함이 합리적이었으며, 자연녹지지역으로 용도를 변경했다고 하면, 건축할 수 있는 용적률의 규모는 우리시 조례에 따라 50%

로 제한되었을 것임. 끝으로 이번 사례와 같이 도시계획시설 세부조성계획의 중요한 변경 사항에 대해서는 새로운 도시계획시설 결정절차에 같음하도록 명확히하는 제도개선을 요구하는 방안도 검토할 필요가 있다고 사료됨.

2-3. 사업계획 승인시 제출된 분양계획안에 따르면 100% 공유제(분양제)로만 계획하고 있었고, 54평 이상의 대형평형 위주의 건축계획임을 감안할 때 이는 사실상 주택(아파트)처럼 특정인에게 사용케 할 목적이 있었던 것이 아닌가 하는 의혹을 갖게하며, 이는 구청장 사업계획 승인 당시 사업시행자로 하여금 「관광진흥법」 입법목적에 맞게 분양제와 회원제를 고루 배분하여 이러한 의혹이 없도록 할 수 있었음에도 불구하고, 어떠한 조치도 취하지 않은 것은 인가권자인 구청장과 감독의 의무를 지닌 서울시장(관광과장)은 각각의 의무를 게을리한 조치로 주의를 촉구함.

- 현행 「관광진흥법」 규정상 휴양콘도미니엄 사업자가 100% 분양제를 계획한다 하더라도 위법하다고 볼 수는 없고, 분양행위가 시작되기 전 토지소유권을 확보할 경우 분양 또는 회원모집행위가 승인된다는 점 등을 감안할 때 관계 기관장에게 책임을 묻기는 곤란하다 할 것이나,
- 인가된 숙박시설의 규모 등을 감안하고, 100% 공유제로만 계획할 경우 편법적 분양행위를 통해 당초 목적과 달리 휴양 숙박시설을 아파트처럼 거주 목적의 주택으로 편법 이용할 소지가 있음을 사전에 충분히 인지할 수 있고, 따라서 사업계획

인가권자인 강북구청장과 감독권자인 서울시장(관광과장)은 행정지도를 통해 회원제와 분양제를 혼합하도록 당초부터 유도했음이 바람직했다 할 것임.

- 참고로 사업시행자로부터 제출된 분양 및 회원모집계획서를 최근 승인하면서 일부 숙박시설을 회원제로 분양키로 하였음.

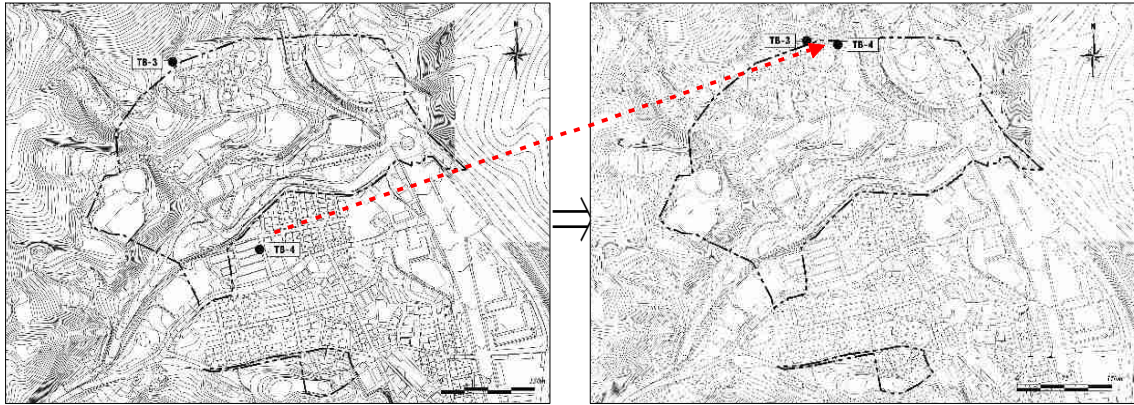
#### 2-4. 사전환경성검토서 작성이 허위로 기재되어 있어 사실을 왜곡하였다는 의혹

- 사전환경성검토서 작성시 지질조사 시추지점이 허위라는 민원 및 이에 대한 확인이 있었음. 하지만 오기라고 주장하면서 TB4를 정정한 위치가 TB3 인근이라는 점에서 해명자료도 미흡한 측면이 있음.
  - ▶ 다만 사전환경성검토서의 협의권자가 강북구청장이나 서울시장이 아닌 한강유역청장인 점, 오기 정정요청을 한강유역청장이 받아들인 점 등을 감안할 필요가 있겠음.

#### ※ 집행부의 관련 답변 및 도면 참고

(주)휴먼앤어스로부터 제공 받은 지질조사 자료(시추주상도 등)를 인용하여 사전환경성검토서를 작성하였으나 제공 받은 자료내용 중 시추공좌표의 오기로 시추조사 위치가 잘못 표기되었으며, 이로 인하여 사전환경성검토서를 열람한 관련주민이 지질조사내용이 허위라고 민원을 제기한 상태임.

따라서 제공 받은 자료의 시추공좌표가 오기라는 것을 (주)휴먼앤어스 담당자로부터 확인 받았으며, 정정된 좌표를 받아 시추조사 위치를 새로 표기하였음. 한편, 시추작업 관련 추가자료(지질조사보고서, 시추사진 등)를 (주)휴먼앤어스 담당자에게 요청하였으나 송추-우이간 도로 민간투자사업의 특성상 현재 계획이 진행중인 상태에서 보안을 이유로 외부 자료유출이 엄격하게 금지되어 불가피하게 다음과 같이 당초 받은 자료와 정정(오기)된 시추조사 위치도를 제출합니다.



## 2-5. 사업계획 승인 전 수도방위사령부와 대공방어협조구역 관련 업무협의를 이행하지 않아 위법하다는 의혹

- 대상지는 「군사기지 및 군사시설 보호법」 제2조 제9호의 대공방어협조구역에 위치하고 있고, 대공방어협조구역 안에서 대공방어진지에 배치된 대공화기의 사정거리 안의 수평조준선 높이 이상의 건축물의 건축이 포함된 관련 인·허가승인 등을 하기 위해서는 승인 처분 전 같은 법 제13조제2항 및 같은 법 시행령 제13조에 의하여 관할부대장인 수도방위사령부대장과 협의하여야 하나 관광숙박업 사업계획 승인(2009.4.1) 후인 2009.9.3 업무협의를 하고 2009.9.30 수도방위사령부로부터 사업계획을 승인하여도 된다는 통보를 받아 위 군사기지 및 군사시설 보호법을 위배했다는 의혹임.
- 이에 대하여 강북구청장은 2008. 1. 23 도시관리계획안 및 사전환경성검토 초안에 대한 열람공고와 함께 수도방위사령부와 협의를 하였고, 2008. 2. 5 경 수도방위사령관으로부터 ‘향후 세부계획수립시 건축물의 최고높이가 해발 93m를 초과할 경우 재협의할 것’ 이라는 통보를 받았으며, 우이유원지

휴양콘도미니엄 건축허가일(2009.10.27) 전인 2009. 9. 3  
수도방위사령관과 재협의하여 같은 달 ‘작전제한사항 없음’  
이라는 검토결과를 통보받아 위법하지 않다고 주장하고 있음.

- 「군사기지 및 군사시설 보호법」 제13조 및 같은 법 시행령  
제13조에 따르면 대공방어협조구역 안의 대공방어진지에 배  
치된 대공화기의 사정거리안의 수평조준선 높이 이상의 건축  
물의 건축 및 공작물의 설치가 필요한 경우 관할부대장과 사  
전에 협의하여야 하며, 협의대상인 처분행위에는 주택의 신중  
축 또는 공작물의 설치, 토지의 개간 또는 지형의 변경 등임.
- ▶ 한편, 「관광진흥법」 제16조 제1항에 따르면 관광사업계획  
승인시 의제되는 인·허가 대상에 국토의 계획 및 이용에 관  
한 법률 제56조에 따른 개발행위의 허가가 포함됨. 즉, 토  
지의 개간 또는 지형의 변경 등은 「국토의 계획 및 이용에  
관한 법률」 제56조에 따른 개발행위이고, 관광사업계획 승  
인시 이러한 행위는 의제된다고 볼 때 관광사업계획 승인  
시 첨부된 건축계획이 명백히 대공방어협조구역 안의 협의  
대상이라고 본다면 마땅히 위 승인 처분 전에 행해졌어야  
할 것으로 사료됨. 그렇다면 관광사업계획 승인시 건축물의  
높이를 알 수 있는 서류가 첨부되느냐 여하에 따라 달라질  
수 있는 바, 관광사업계획 승인시 건축물의 높이 및 면적,  
조감도 등을 첨부하도록 규정하고 있고, 이미 도시계획시설  
세부시설조성계획도 결정되어 있었음을 감안할 때 「군사기  
지 및 군사시설 보호법」 제13조에 따라 관광사업계획 승인



전 관할부대장과 협의 동의를 얻어야 했음이 마땅함. 다만, 강북구청장이 관광사업계획 승인시 승인조건으로 “본 사업계획 승인과는 별도로 건축법, 산지관리법, 소방시설설치 유지 및 안전관리에 관한 법률, 국토의 계획 및 이용에 관한 법률, 하수도법, 수도법, 식품위생법, 공중위생관리법, 폐기물관리법, 대기환경보전법 및 소음진동규제법, 도시교통정비촉진법 등 개별법에 의한 인·허가 신고 사항 등이 필요할 시에는 제 규정을 이행한 후 사업을 시행하여야 한다” 고 지시하였음을 감안할 때 중요한 위법사항으로 처리하기에는 다소 어려움이 있다고 사료됨.

### 3. 각종 위원회 심의·자문 졸속 처리 문제 등 특혜의혹에 관한 사항

3-1. 2006년 11월 우이유원지 시설 전 소유주(이선)로부터 제안되어 강북구청장이 서울시 도시공원위원회(푸른도시국 공원조성과)에 자문 요청한 도시계획시설 세부시설조성계획 변경 요청안에 대하여 서울시 푸른도시국 공원조성과는 석연치 않은 이유로 반려 처분한 것은 현 사업시행자 사업추진을 지원할 목적에서 졸속 처리했다는 의혹으로부터 자유롭다고 보기 어려움.

- 서울시 도시공원위원회를 지원하는 부서인 푸른도시국 공원조성과는 위 우이유원지 시설 전 소유주로부터 제안된 우이유원지 세부시설조성계획 변경요청 자문안에 대하여 “시설의 면

적 등이 현재의 도시관리계획 현황과 상이하여 요청서를 되돌려 드리오니 이해 있으시기 바라며, 향후 도시공원 외의 도시계획시설에 대하여 우리시 도시공원위원회에 자문요청하실 경우 요청사유를 명기하여 주시기 바랍니다.” 라는 내용으로 반려처분하였음.

- 하지만 강북구에서 자체 연구용역하여 발행한 2006년도 우이유원지 조성계획은 푸른도시국에서 지적한 기정 시설면적 현황이 제시되어 있고, 강북구도 위 보고서에 삼각산을 문화관광벨트화할 목적으로 우이유원지 기능을 활성화하여 낙후한 지역경제를 회복하자는 취지도 명확히 제시하고 있음에도 불구하고, 단순 행정서류 불비 문제를 두고 반려처분하여 자문 기회조차 부여하지 않은 것은 현행 사업시행자를 염두에 두고 행한 처분이라는 의혹을 갖지 않을 수 없음.
- 특히 이 반려처분이 있기 2개월 후인 2007년 2월 오세훈 당시 서울시장은 컨벤션산업 육성 강화 계획을 발표한 바 있고, 그 직후인 같은 해 3월 현 사업시행자가 토지매매 계약을 체결하는 과정이 있었던 점을 감안할 때 이러한 의혹은 납득하기 어려운 점이 있음.
- 당시 단순 행정서류 불비 문제로 자문요청을 반려처분한 것은 행정편의주의에 다름아닌 것으로 집행부의 반성을 촉구함.

3-2. 유원지 시설 중 대부분을 휴양시설인 숙박시설로 허가한 것은 유원지 시설 입법목적에 부합하지 않은 결정이며, 이와 관련

하여 관련부서의 협의 의견도 제대로 반영 안된 것은 위원회 심의가 졸속으로 행해졌다는 점을 반증하며, 사업시행자에 특혜를 주었다는 의혹 외에 달리 해석하기 어려운 대목임.

- 현행 규정상 유원지에는 휴양시설 외 운동시설, 유희시설, 편의시설, 특수시설 등이 설치될 수 있고, 종전 규정에 따르면 이러한 시설의 건축면적은 전체 유원지 시설의 10%를 넘지 못하도록 규정하고 있었던 점 등을 감안할 때 금번 우이 유원지 시설 결정은 숙박시설 위주의 사업 계획으로 입법목적에도 부합하지 않은 결정이라 판단되며,
- 그 뿐 아니라 관련부서 협의 의견서 “숙박시설 이외의 유원지 성격에 부합하는 시설 및 용도 제시가 필요”, “여러 계층별, 연령별, 성별 이용자 등의 요구에 응할 수 있는 다양한 시설이 설치되도록 계획요망”, “54평~105평 규모의 콘도가 과연 관광객을 위한 시설인지 검토 필요”, “경관보호를 위한 5층·20m 이하 최고고도지구이고 주변 개발현황 등을 종합적으로 감안하여 검토할 것” 등의 의견이 제시되었고, 또한 서울시 녹색서울시민위원회도 “과다한 숙박시설로 인한 기존 유원지 기능의 상실 우려되는 만큼 숙박시설의 규모를 대폭 축소할 것”, “숙박시설의 규모는 계획시설율의 50% 이내가 되도록 계획할 것” 등 지속가능성 평가 결과를 제시하였음에도 불구하고, 최종 도시계획위원회 심의 결과 7층까지 휴양콘도미니엄 건축을 승인하고 대부분의 시설을 숙박시설로 채우도록 심의한 것은 특혜의혹 외에는 설명할 방법이 없다 할 것임.

3-3. 국립공원 인접지이고, 15미터 이상 도로에 24미터만 접한 토지임을 감안하면 7층이 아닌 5층까지만 허용했어도 현재와 같은 의혹은 줄어들었을 것임.

- 대상지 배후는 북한산 국립공원과 개발제한구역이며, 전면부는 주거지역이 입지한 환경적 여건과 유원지 시설 접도조건(15미터 이상 도로에 20미터 이상 접하고 있을 것) 등을 감안할 때 숙박시설의 허용면적 규모를 대폭 축소하여 결정하는 것이 타당했음에도 이러한 논의가 위원회 심의에서 전혀 정리되지 않은 것은 위원회 심의 과정이 졸속으로 행해진 결과로 밖에 해석하지 않을 수 없음.

3-4. 중앙정부 차원에서 북한산 콘도 개발을 지원했다는 의혹도 불식되지 않았음.

- 舊그린파크호텔 입구였던 백운문(환구단 정문)의 이전복원은 문화재청의 요청으로 중구청에서 “환구단 종합정비용역”을 시행하던 중 환구단 정문이 발견되었다는 보도에 따른 문화재청의 확인·이전복원 요구에 대하여 서울시는 가지정 여부 결정 후 이전결정을 요청하였음에도, 문화재청의 지속적인 요구에 따라 환구단 시민광장으로 이전복원한 후 문화재자료로 지정한 것임.
- 이는 백운문이 존치될 경우 문화재보호구역 등의 이유로 북한산 콘도가 개발이 어려운 바, 사업추진을 위한 중앙정부 차원의 암묵적인 협조라는 정황상 의혹이 있음.

## 4. 관리 감독 부실 문제에 관한 사항

4-1. 분양 또는 회원모집계획서 제출 전 분양 또는 회원모집을 하는 행위는 「관광진흥법」에 위배됨을 명심하고, 뿐만 아니라 국외인 일본에서 분양홍보작업을 하고 있다면 이는 분명한 사전분양으로 국내법상 불법에 해당됨을 확인하시어 관리 감독에 만전을 기할 것

- 분양 또는 회원모집 행위는 사업공정률이 20%를 초과할 때 구청장의 승인을 받아 가능하며, 이전에 행한 행위는 명백하게 「관광진흥법」에 위배됨.
- 이미 사업시행자는 강남구 청담동에 홍보관을 짓고, 사전분양 의혹을 불리일으켜 문화디자인관광본부장(관광과장)으로부터 검찰에 수사의뢰된 바 있고, 사전 주의 시정명령이 한 차례 있었음을 감안할 때 보다 철저한 지도감독이 행해졌어야 함에도 이를 철저히 관리감독하지 않은 것은 행정 당국의 안일한 인식과 대응에 따른 것으로 추후 이와 같은 일이 재발하지 않도록 주의환기시킬 필요가 있겠음.
- 또한 국외인 일본에서도 사전분양 의혹이 제기되고 있음을 감안하여 법리검토도 있어야 할 것임.

4-2. 사업시행자가 뇌물을 주고받은 것으로 최종 확인(확정)될 경우 사업계획 승인 취소는 물론 관광숙박업 등록이 불가함을 명심하여 추후 관리 감독을 철저히 이행할 것

## V. 시정 및 처리 요구사항

### 1. 절차상 하자 문제 및 관계 공무원 문책 요구

- ① 사업지내 산지관리법상 공익용산지 45,000여 평방미터에 대하여 세부시설조성계획 결정 및 건축허가한 사항은 산지관리법에 명백히 위배되는 사항으로, 각종 심의 및 인허가 전 관계법 절차에 따라 우선 정리한 후 후속절차가 행해져야 함에도 불구하고, 사회적으로나 자연환경적으로 미치는 영향이 큰 개발사업을 자의적으로 판단하여 인허가를 해준 행위는 절차상 명백한 하자로 여겨지는 바, 서울시 및 강북구 관계공무원을 문책하고, 추후 이와 같은 문제가 재발하는 일이 없도록 관계부서 협의절차를 면밀히 진행하는 방안을 강구하여 우리시의회에 보고할 것
- ② 도시계획시설인 우이유원지는 제1종일반주거지역에 위치하고 현행 법규상 유원지는 제1종일반주거지역에 시설할 수 없음에도 불구하고, 현행 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 맞지 않게 유원지 시설 규모 축소 및 세부시설조성계획을 결정한 것은 위법의 논란이 명백하고, 면밀한 법률검토 없이 관련 인허가 심의 절차를 이행한 것은 분명한 절차상 하자라 할 것이므로 이에 관계한 서울시 및 관계공무원은 문책하고 추후 같은 일이 재발하지 않도록 대책을 마련하여 우리시의회에 보고할 것
- ③ 유원지 기능복원 등 재정비가 불가피하다고 판단했다면 현행 용

도지역을 제1종일반주거지역에서 자연녹지지역으로 사전 변경하여 추진할 경우 적정 밀도와 시설 배치로 현재와 같은 논란을 최소화할 수 있었음을 감안할 때 이 또한 서울시 주관부서의 관리감독 소홀에 따른 책임을 면하기 어렵다 할 것이므로 이에 대한 처리 및 향후 재정비 방안을 강구하여 조치하고, 조치 결과를 우리시의회에 보고할 것

④ 사업계획 승인시 제출된 분양계획안에 따르면 100% 공유제(분양제)로만 계획하고 있었고, 54평 이상의 대형평형 위주의 건축계획임을 감안할 때 이는 사실상 주택(아파트)처럼 특정인에게 사용케 할 목적이 있었던 것이 아닌가 하는 의혹을 갖게하며, 이는 구청장 사업계획 승인 당시 사업시행자로 하여금 「관광진흥법」 입법목적에 맞게 분양제와 회원제를 고루 배분하여 이러한 의혹이 없도록 행정지도할 수 있었음에도 불구하고, 어떠한 조치도 취하지 않은 것은 인가권자인 구청장과 지도감독의 의무를 지닌 서울시장(관광과장)은 각각의 의무를 게을리했다 할 것이므로 이에 관계한 공무원의 책임을 물을 것.

⑤ 허위로 작성된 사전환경성검토서를 토대로 환경영향평가가 진행될 경우 그 결과도 신뢰받기 어렵다는 점 등을 감안할 때 당초 허위로 작성된 사전환경성검토서를 사전에 확인 시정조치하지 않은 것은 담당공무원이 주의의무를 게을리한 것으로, 사실확인 추가조사 후 필요한 조치를 취할 것.

## 2. 각종 위원회 심의·자문 졸속 처리 등 특혜의혹 및 추가 감사 및 조사 요구에 관한 사항

⑥ 2006년 11월 우이유원지 시설 전 소유주(이선)로부터 제안되어 강북구청장이 서울시 도시공원위원회(푸른도시국 공원조성과)에 자문 요청한 도시계획시설 세부시설조성계획 변경 요청안에 대하여 서울시 푸른도시국 공원조성과는 석연치 않은 이유로 반려 처분한 것은 현 사업시행자 사업추진을 지원할 목적에서 졸속 처리했다는 의혹으로부터 자유롭다고 보기 어려운 바, 일련의 과정을 추가조사하여 우리시의회에 보고할 것.

⑦ 도시공원위원회 자문 및 도시계획위원회 심의 결과 유원지 시설 중 대부분을 휴양시설인 숙박시설로 허가한 것은 유원지 시설 입법목적에 부합하지 않은 결정이며, 이와 관련하여 관련부서의 합리적인 협의 의견도 제대로 반영 안된 것은 위원회 심의가 졸속으로 행해졌다는 점을 반증하며, 따라서 사업시행자에게 특혜를 주었다는 의혹을 불러일으키는 바 심의위원 등 심의 과정에 참여한 관계인에 대하여 감사 및 조사 등 추가조사를 요구함.

※ 특별위원회에서 2012.2.24 “서울특별시 도시계획위원회 위원 해촉 촉구 건의안” 을 제출하였고, 2012.2.29 본회의에서 의결됨 : 2008년 10월 22일 당시 위원으로 현재까지 활동 중인 6명을 도시계획위원회에서 해촉할 것을 촉구



- ㉔ 우이유원지는 국립공원 인접지이고, 15미터 이상 도로에 24미터만 접한 토지임을 감안할 때 유원지가 도시계획시설이라는 이유로 비도시계획시설인 휴양콘도미니엄의 층수를 5층에서 최대 2개층을 완화한 7층까지 허용토록 심의한 것은 사업시행자에게 특혜를 주었다는 의혹을 불러일으키기에 충분한 바 이에 대해서도 면밀한 감사 및 조사를 요구함.

### 3. 관리 감독 부실 및 재발 방지 대책 강구

- ㉕ 분양 또는 회원모집계획서 제출 전 분양 또는 회원모집을 하는 행위는 「관광진흥법」에 위배됨이 명백하고, 우이유원지 사업시행자로부터 국내외에서 분양 및 회원모집계획 승인 전 사전분양 의혹이 분명했음에도 불구하고, 서울시 및 강북구 담당공무원은 이와 관련한 어떠한 증빙자료 수집도 없이 검찰 고발조치만을 행한 것은 관리 및 지도감독 책임을 다했다 할 수 없는 것인 바 이와 같은 일이 재발하지 않도록 예방대책을 강구할 것
- ㉖ 사업시행자가 뇌물을 주고받은 것으로 최종 확인(확정)될 경우 사업계획 승인 취소는 물론 관광숙박업 등록이 불가함을 명심하여 추후 관리 감독을 철저히 이행할 것
- ㉗ 북한산 콘도 개발 중지 및 사업승인 취소가 어려워 사업진행이 불가피하다고 할 경우 공공성 증진을 위한 구체적인 개선방안을 마련하여 우리시의회에 보고할 것.

## VI. 종합의견

- 서울시 강북구 우이동 산14-3번지 일대에 건설 중인 “The Pinetree Condo & Spa”(이하 북한산 콘도)는 국립공원 북한산에 인접하고 있어 다양한 개발규제를 받고 있으며 고층의 호화콘도가 들어서기에는 곤란한 곳임에도 불구하고 건설되고 있어 인허가 과정상의 문제와 공무원 재량권의 남용 등에 대해 많은 의혹이 제기된 바, 일련의 사업진행 절차, 분양과 관련된 절차, 그 밖에 이 사업에 대한 일체의 내용을 특별위원회를 구성·운영하여 조사규명하였음.
- 조사기간인 지난 2011년 4월 13일부터 현재까지 아홉 차례의 회의를 거쳐 기관조사, 문서검증 및 현장방문, 증인·참고인 조사를 통해 절차상 하자 문제, 각종 위원회(도시공원위원회, 도시계획위원회) 심의·자문 과정에서의 졸속 처리에 따른 특혜의혹 문제, 관리 감독 부실 문제 등 크게 열한가지 시정 및 후속 조치를 요구하였음.
- 서울시는 우리 특별위원회의 시정 및 조치요구 사항에 대한 그간의 조치 외에 후속 감사 및 조사를 거쳐 행정절차상 하자를 야기한 관계공무원에 대해서는 그에 상응하여 문책해야 할 것이며, 이번 사안과 관련하여 집행부 산하 각종 위원회의 심의·자문 절차가 졸속으로 진행되는 일이 없도록 후속 대책을 마련하는 등 이번 사안과 같은 일이 재발하는 일이 없도록 재발 방지를 위한 특단의 대책을 강구하고, 북한산 콘도 개발계획을 보완하여 공공성 증진방안을 마련해 줄 것을 요구함.

## ※ 서울시의 관련 후속처리 경위 및 결과

### 1. 추진경과

- 2008.12.01~04 : 감사원 특별감사(세부시설조성계획 관련)
  - ▶ 계획에 무리가 없다는 소견(지적사항 없었음.)
- 2011.02.15 : 콘도 사전분양 관련 시행사 수사의뢰  
(서울시→북부지검)
  - ▶ 시행사 대표 등 관련자 2명 구속 (2011.6.10)
- 2011.12.08~12.30 : 시 자체감사 실시 (1차)
  - ▶ 강북구 도시계획입안 및 사업계획승인, 건축허가 등 인허가 과정 다수 미흡한 사항 지적
- 2012.01.30~03.09 : 시 자체감사 실시 (2차)
  - ▶ 감사관 직원 3명, 외부 전문가 6명(교수3, 건축사1, 시민옴부즈만2)
- 2012.02.06~02.24 : 감사원 종합감사
  - ▶ 지적사항 없었음.
- 2012.03.26 : 2차 조사결과 시장단 보고(감사관실)
  - ▶ 직원 현장교육, 직원신분상 조치, 향후대책 등 마련 지시
- 2012.05. : 북한산콘도 개발비리의혹조사 감사백서
  - ▶ 서울시 감사관 조사담당관

## 2. 감사관실 조사결과의 요지

- 도시계획분야 감사
  - ▶ 북한산 주변 최고고도지구 완화기준 미적용
  - ▶ 도시계획시설(유원지) 결정신청 및 심의의결 부적정
  - ▶ 최고고도지구내 지표면 성토 후 건축 부적정
  - ▶ 유원지 용도지역(제1종일반주거지역) 지정 부적정
  - ▶ 구(區) 도시계획위원회 자문결과 미반영
  - ▶ 시(市) 도시공원위원회 자문준비 부적정
  - ▶ 유원지 기본계획 용역결과 불용에 따른 예산낭비
  - ▶ 시(市) 도시공원위원회 자문결과 결정과정의 부적정
- 건축분야 감사
  - ▶ 건축법 편법 적용으로 지상층을 지하층으로 건축
  - ▶ 지하층 바닥면적을 연면적에 산입하지 않은 부당설계
  - ▶ 옥외수영장 면적을 건축면적에 산입하지 않은 부당설계
  - ▶ 운동시설 면적을 실제보다 과장하여 설계
  - ▶ 기준에 미달한 지하층을 부당하게 건축허가 처리
- 사업계획승인분야 감사
  - ▶ 사업계획승인 시 관계기관 협의의견 임의 배제
  - ▶ 공익용산지를 해제하지 아니하고 사지전용허가 처리
  - ▶ 도시계획시설 사업시행자 지정 부적정
  - ▶ 산악박물관 무상양도에 따른 종합대책 미수립
  - ▶ 기존 도로 과도한 절토로 주변지형 단절 및 훼손
  - ▶ 사업부지 내 지장 수목이식 관리 부적정

### 3. 감사관실 조사결과 조치계획

- 행정상 조치
  - ▶ 북한산콘도 조사결과를 관련기관(부서)에 통보하여 유사한 비리사항이나 잘못이 재발생하지 않도록 전 직원에게 교육을 실시하도록 조치
  - ▶ 시의회 북한산 난개발 특별조사위원회에 조사결과 제출 및 설명
- 업무개선
  - ▶ 앞으로 도시계획위원회 자문결과를 인·허가 승인조건에 포함하는 방안검토
- 신분상 조치 : 총 16명
  - ▶ 북한산콘도 난개발과 관련한 인·허가 처리나 심의과정에서 업무소홀이나 비리가 적출된 직원에 대하여는 신분상조치
  - ▶ 훈계 : 16 명 (위반행위 발생시점이 2006.12~2009.2로 징계시효(2년) 경과되어 “훈계” 처리)