

안녕하십니까? 金洙福議員입니다.

평소 존경하는 도시정비위원장을 비롯한 위원 여러분!

오늘 본의원이 도시정비위원회에 동참하여 본의원의 지역구인 관악구 봉천제7-2구역 주택재개발조합에서 제출한 서울특별시도시개발사업조례개정(안)의 조문 수정요구의 청원에 대하여 동 청원의 소개의원으로서 제안설명을 드리게 됨을 뜻깊게 생각하며 동 청원의 취지에 대한 제안설명을 드리겠습니다.

동 청원은 현재 도시정비위원회에 상정되어 심의중에 있는 도시개발사업조례개정(안)에 대한 부칙 제7조의 내용을 수정요구하는 것으로 지난 1998년 9월 1일 본의원에게 제출되었으며, 본의원이 그 내용에 대하여 면밀히 검토한바 타당성이 인정되어 지난 9월 3일 지방자치법 제65조에 의하여 의회사무국에 접수한 바 있습니다.

위원님들께서는 잘 아시는 바와같이 주택개발사업은 국가정책사업으로 주민 개인이 재건축 할 수 없는 주거환경이 불량한 지역을 재개발 구역으로 지정하여 구청장이 관리감독 해당주민들로 하여금 조합을 설립토록하여 시행하는 방법과 여의치 않을 경우 구청장이 직접 공기업을 참여토록하여 시행하는 방법 등 두 가지로 나누어져 있으며 어떤 방법으로든 필연적으로 사업을 시행해야 하는 것입니다.

먼저 청원을 제기한 관악구 봉천제7-2구역의 열악한 주거환경이 편성된 동기를 살펴보면 동 구역은 지난 1965년 대홍수로 인하여 한강주변에 살고 있던 수재민들을 이주정착 시키기 위하여 당시 산림청 소유로 있던 임야를 서울시에서 택지로 조성하여 1가구당 4평, 8평씩을 분배하여 집을 짓고 살도록한 서울시정책에 의한 수재민 정착지인 것입니다.

더욱이 동 구역에는 그당시 땅을 분배해 주어도 집을 지을 능력이 전혀 없는 수재민을 구제해주는 방안으로 서울시예산으로 세대당 면적 2.94평의 시영난민연립주택 750세대를 건축하여 입주시킨 후 건축비용에 대하여는 서울시와 20년 분할 납부토록하여 밀도가 가중되어 재개발사업조차도 어렵게한 동기 부여의 책임에 대하여 지난 1994년도 본의원이 시정 질문을 통하여 책임추궁을 하였으며 방송사를 포함

한 각언론에 크게 보도되었던 구역인 것입니다.

위와 같이 재개발사업 면적과 비례한 가옥수의 밀도가 높기 때문에 그 사업성에 대하여는 서울시 산하 250여 재개발구역중 최고로 열악한 지역이기 때문에 건설회사들의 참여 기피로 인하여 지난 1973년 구역지정이 되고도 제일늦게 사업을 시작하였으나 1996년부터 우리 시에서 시행하고 있는 재개발사업의 용적률 강화정책에 따라 더더욱 사업이 어렵게 추진되고 있는 구역임을 참고로 이해하시길 바랍니다.

존경하는 위원 여러분!

앞에서 언급한 바와 같이 재개발사업은 국가정책 사업입니다. 그렇기 때문에 도시개발법 제46조, 제48조, 제55조 등에는 재개발사업을 효율적으로 추진토록 하기 위하여 공공시설 설치비 지원은 물론 동법 제48조와 같이 해당자치 단체에서는 필요한 경우 사업비의 보조 및 용자가치 해줄 수 있도록 규정한 것입니다.

그러나 지금까지의 재개발 사업은 어떻게 했습니까?

사업비보조 및 공공시설의 설치비 부담은커녕 구역외에 건설되는 도로 등 공공시설을 재개발 구역에 인접해 있으면 무조건 해당조합에서 설치하여 기부채납하도록 강요해 왔습니다.

본의원이 조사한 바로는 현재까지 시행하고 있는 200여 곳의 재개발구역중 사업비지원 및 공공시설 설치비를 우리 시와 해당구청에서 지원한 사례는 전혀 없는 것입니다.

다시 말씀드리자면 지금까지 재개발사업은 행정부에서 민간 건설사업의 인허가 과정이나 준공과정의 업무처리와 동일시 취급하여 왔던 것입니다.

그 결과 각 조합의 관리처분시 조합원 부담금이 부당하게 과다책정되어 조합원들은 조합 집행부를 불신하여 조합자체의 분쟁이 계속되어 왔음을 부인할 수 없습니다.

그로 인하여 그 동안 부당하게 공공시설을 설치하여 기부채납해 왔던 각 조합에서는 그 부당성과 위법성에 대하여 중앙정부에 탄원 및 진정을 수없이 제기하여 왔으며, 중앙정부에서는 우리 시에 대하여 영세한 조합원들에게 공공시설의 설치비를 부담토록 한 행정집행은 부당한 행위로 인정하여 시정토록 지시하였으며, 지난해 우리 시의회에서도 행정부에 즉시 시정

할 것을 요구한 바 있는 것입니다.

존경하는 위원장을 비롯한 위원 여러분!

자치행정이란 시민들의 참여속에 시민들의 편안한 삶을 영위토록 할 사명감을 갖고 있는 것입니다.

또한 우리 의회는 시민들의 대표기관인 것입니다.

청원을 제기한 봉천제7-2구역 1,850여 명의 조합원들은 배부해드린 사업현황 등의 유인물과 같이 구역상단부의 산복도로 개설비에 대하여 지원해줄 것을 관악구청을 경유하여 서울시 행정부에 지난 6개월동안 사업추진을 중단한채 수차례 요구하였습니다.

또한 금년초 당시 우리 시의 주택국장은 향후 추진되는 각 재개발구역의 공공시설 설치비는 시에서 부담한다라고 각 언론사에 대대적으로 보도한바 있습니다.

따라서 청원구역의 조합원들은 사업여건이 극도로 열악하지만 서울시에서 재개발사업조례만 개정되면 산복도로 공사비를 지원받아 다소나마 도움이 될 수 있다는 희망을 가지고 지난 7개월동안 사업시행인가를 받지 않고 사업추진을 중단하고 기다렸던 것입니다. 왜냐 하면 개정조례안의 내용중 부칙 제7조에는 사업시행인가를 받으면 지원대상에서 제외되도록 경과조치 규정을 정하고 있기 때문입니다. 더욱이 당 구역 상단의 산복도로는 관악구의 2000년대 도시계획사업으로 결정된 도로로서 재개발구역을 통과하는 도로의 범위는 폭 15m, 길이 600m로서 당 구역의 사업과는 전혀 무관한 도로이기 때문에 도로개설비에 소요되는 총공사금액이 아닌 설치 공사비만 66억을 요구하였던 것입니다.

동 구역의 사업여건 등 지원요구 내용과 같이 그 동안 수차례 사업여건 등을 고려하여 선처해줄 것을 요구하였으나 서울시에서는 예산상의 이유로 번번이 거절하였습니다.

위원 여러분!

여기서 우리는 깊고 넘어가야할 부분이 있습니다.

재개발법 제48조2항에는 국가 또는 지방자치단체는 구청장 외의 자가 사업시행을 할 경우 소요되는 사업비를 보조 또는 융자할 수 있도록 명시하고 있으며, 동법시행령 제50조2항에도 국가 및 지방자치단체에서 사업의 기초조사

비 및 공공시설 사업비의 1/2범위안에서 지원할 수 있도록 규정 하였습니다.

본의원의 생각으로는 서울시에서 예산이 부족하면 동법의 제정취지에 입각하여 국가에 보조금을 요청해야 한다고 생각합니다. 그러나 금번회기에 상정된 서울시 재개발사업조례 개정안 제31조의3항을 살펴보면 법 제48조2항의 규정에 의하여 폭 12m 이상인 도시계획도로와 구역내 신설공원 및 녹지에 대하여 보조할 수 있도록 신설하였으나, 동 조례 부칙 제7조에는 별표의 용적률 기준에 적합하여야만 보조받을 수 있도록 개정하고자 하는 것입니다.

위원 여러분!

서울시 산하 각 재개발사업장은 대부분이 구릉지에 위치하고 있으며 주택의 밀도가 높습니다.

우리 시의 용적률 강화정책은 백년대계를 위한 환경보전정책의 일환으로 본의원도 공감하고 있는 바입니다.

그러나 청원을 제출한 봉천제7-2구역과 같이 가옥수의 밀도가 현저히 높은 지역의 경우 공공시설 설치비를 지원받고져 당초 건축심의 완료된 용적률 282%에서 230%미만으로 하향조정된다면 건축면적이 하향된 용적률 50%~60%만큼 축소되어 조합원세대수만큼의 공동주택을 건축할 수 없는 것입니다.

더욱이 청원구역은 사업여건이 열악한 특수한 지역으로 현재의 건축계획대로 사업을 시행한다해도 전용면적 18평형을 전체인립세대의 65%로나 짓도록 계획하였으며, 일반분양 할 관여세대가 3세대밖에 되지 않는 구역인 것입니다.

위원 여러분, 우리 모두 생각해 봅시다.

서울시 산하 250여 재개발 구역중에서 18평을 65%나 짓고 또한 일반분양분이 전혀 없는 지역은 한 군데도 없습니다.

각 위원님들의 지역구에도 재개발 구역이 있겠습니다만, 주택재개발사업은 우리 서울시 행정부에서 조속한 기간내에 완료해야 합니다. 이것은 중앙정부의 주택정책과도 맞물려 있습니다.

현재 우리 시의 주택보급률이 70%정도이며, 이제는 더 이상 주택을 지을 대지가 없는 실정인 것입니다.

그나마 주택보급률을 높이기 위해서는 재개

발, 재건축사업을 활성화해야 할 것입니다.

아울러 행정부에서는 IMF 한파속에 팽팽 얼어붙어있는 재개발 사업에 대하여 재개발법의 입법취지를 최대한 반영하여 지원 또한 아끼지 말아야 할 것입니다.

사업의 활성화를 위한 자금의 용자제도의 연구는 물론 공공시설 설치비 지원도 사업성이 전혀없는 청원지역과 같은 구역일수록 더욱더 지원할 수 있는 방안을 강구하여 사업을 활발히 시행할 수 있도록 해야 할 것입니다.

앞서 언급한 바와 같이 우리 시의 재개발사업 지원을 위한 예산이 부족하다면 법 제48조 규정에 의하여 중앙정부에 지원요청을 강력히 해야 할 것입니다.

존경하는 위원장님을 비롯한 위원 여러분!

이상의 청원취지를 설명드린바와 같이 금번 상정된 재개발사업개정조례개정안을 심도있게 면밀히 심사하시어 동 조례안 부칙 제7조의 내용중 청원을 제기한 구역과 같이 사업성이 전혀없는 구역의 특수성을 감안하여 용적률을 하향조정할 때 사업을 전혀 할 수 없는 지역에 대하여는 예외로 적용할 수 있도록하여, 공공시설 설치비를 지원토록 배려하여 해당조합원들이 내집마련의 희망을 잃지 않고 사업을 추진할 수 있도록 동 조례 부칙 제7조의 조문을 수정해 주시길 바랍니다.

이상으로 관악구 봉천제7-2재개발 조합에서 제출한 청원건에 대한 제안설명을 마치겠습니다.

장시간 경청해 주셔서 대단히 감사합니다.

서울특별시도시재개발사업조례개정조례안
조문수정요구청원 검토보고서

검토보고요지

- 본 청원 지역인 봉천제7-2구역은 1965년경 조성된 칠거민 정착지로서 구역면적(96,114㎡)에 비하여 기존 노후·불량주택 1,847동이 건립되어 다른 재개발구역보다 과도하게 밀집된 구역으로, 기존 주택의 대지면적이 약 44㎡(13평)에 불과하여 사업성이 매우 열악한 구역으로
- 서울시로부터 지난 1996년 7월 6일 용적률 300%로 건축계획을 하는 조건으로 사업계획 결정되었고 '97년 3월 27일 지역의 특수성을 감안하여 용적률 282%에 건축심의를 통과하

여 동년 11월 1일 관악구청에 사업시행인가를 신청 '98년 1월 31일 공람공고를 마치고 사업시행인가를 득하여야 하나 산복도로 설치비 문제로 현재까지 7개월동안 사업이 지연되고 있는 실정으로

- 봉천제7-2구역은 공공시설 설치비용의 일부를 보조받아 사업을 시행하고자 하나, '98년 8월 27일 시장이 제출한 서울특별시도시재개발사업조례개정조례안의 내용중 부칙 제1조 및 제2조의 경과조치 내용에 의하면 건축계획 용적률이 일정기준 이하이어야 하므로 봉천7-2구역과 같이 용적률 하향조정이 불가능한 지역에 대하여는 예외로 할 수 있도록 경과규정 내용을 수정하여 봉천제7-2구역이 혜택을 받을 수 있도록 요구하는 사안으로
- 먼저 서울특별시도시재개발사업조례개정조례안중 공공시설 설치비용에 대한 규정을 신설한 배경 및 주요 골자는
 - 본 조례개정을 통해 일부 공공시설 설치비용을 지원하고자 하는 것은 그 동안의 고층, 과밀개발로 인한 도시기반시설의 과부하와 도시환경이 악화되는 것을 완화시키고 또한 용적률을 적정전 이하로 하여 고밀개발을 다소나마 지양하는 방향으로 사업을 시행하고자 하는 경우에 한하여 일부 공공시설의 설치비용 보조를 통해 사업을 지원하고자 하는 사항으로 그 주요골자를 보면
 - 개정조례 시행전 기이 사업계획 결정된 구역중 시(구)로부터 공공시설 설치비용을 지원 받는 경우에는 기존 용적률(구릉지 : 210%~230%이하, 평지 240%~300%이하)에 준하여 하향조정되어야 하고 개정조례 시행전 사업시행인가 구역은 공공시설 설치비용 지원대상에 제외하도록 하고 있으며 지원대상 공공시설은 폭 12m 이상의 도시계획도로와 구역내 신설공원 및 녹지로 규정하고 있음
- 그러나 봉천제7-2구역은 기존 주택에 거주하고 있는 세입자 1,848세대에 의하여 임대주택 건립을 최소화하고 주거대책비 지급을 적극 유도하여야 사업추진이 가능한 실정임을 감안하여, 아파트 건립가구 수는 필수적으로 건립(조합원주택+임대주택)해야 하는 세대수만으로 건축계획을 수립하였음에도 용적률이