

---

1995年度行政事務監査 都市整備 委員會會議錄  
서울特別市議會事務處

---

被監査機關 住宅局

---

日時 1995年11月27日(月) 午前10時  
場所 都市整備委員會會議室

---

(10時 24分 監査開始)

○委員長 金錫浩; 1995年 11月 24일에 이어 住宅局에 대한 監査를 계속하겠습니다.

(議事棒 3打)

委員님들의 政策質疑와 住宅局長의 答辯을 듣도록 하겠습니다. 質疑와 答辯은 住宅局長을 상대로 一問一答式을 원칙으로 하되, 委員要求에 따라서는 一括質問 一括答辯式으로도 진행하겠습니다. 答辯하는 關係公務員께서는 양심에 따라 사실대로 성실하게 答辯하여 주시기 바랍니다.

그러면 委員님께서 質疑를 하여 주시기 바랍니다.

김장주 委員님 質問해 주세요.

○김장주 委員; 김장주 委員입니다.

今年을 보내면서 마무리를 지어야 할 件이 三豊事件에 대한 대장이라고 생각해 보는데 몇 가지 質疑를 하겠습니다.

三豊事件 以後 지금까지 해결된 補償, 그리고 아직 협의 중이거나 합의를 보지 못한 상황을 먼저 설명을 부탁드립니다.

○住宅局長 梁甲; 三豐百貨店 崩壞事故에 대해서는 지금 三豐事故對策本部가 設置되어 있어서 副市長님이 委員長이 되어서 保社環境局, 그 다음에 財政企劃官 그렇게 해서 補償對策 委員會에서 遺家族側과 협의를 하고 있고요. 저로서는 아직까지 협의가 타결이 되지 않은 것으로 지금 알고 있습니다.

그 다음에 補償協議會라든지 무엇에 제가 참여를 하고 있지 않기 때문에 그 구체적인 내용은 지금 알 수가 없습니다.

○김장주 委員; 安全點檢에 대한 責任을 진 擔當局長이 왜 거기에 참여를 안하십니까?

○住宅局長 梁甲; 三豐, 이것에 대해서는 그 피해자에 대한 사망자라든지, 부상자 이런 모든 것은 保社環境局에서 하고요. 그 다음에 財源對策이다 이런 것은 財政企劃官 하기 때문에 이것을 어느 한 局에서 이렇게 할 수 없는 것이기 때문에 補償對策委員會에서는 그렇게 해서 그쪽의 遺家族側과 협의를 하는 것으로 되어 있습니다.

○김장주 委員; 三豐件에 대해서는 더 물을 것이 없네요. 災難救助 過程에서 問題點이라고 생각되어지는, 분명히 이것은 災難救助의 機構編成이나, 對策에 대해서 어떤 秘策이 있어야 되겠다고 생각하는 것이 있었다면 그 점하고, 또 災難救助의 費用內譯을 같이 좀 설명해주세요.

○住宅局長 梁甲; 災難救助에 대해서 말씀을 드리면 三豐百貨店 崩壞事故가 났을 때 그때 바로 당시 崔秉烈 市長님이 그 現場에 출동을 하셔서 그때 각 分野別로 왜냐 하면 이것이 원체 큰 事故였기 때문에 맨 먼저 좌우간 消防本部의 119救助隊가 출동을 하고,

또 建設과트에서는 裝備를 거기에 동원해 가지고 우선 裝備

로 큰 構造物 덩어리를 들어내니까 그렇게 되어서 初期에는 일부 혼란스러운 면도 있었습니다.

그래서 지난번에 三豐百貨店 崩壞事故에 대해서, 災難救助에 대해서 원인 분석을 해서 앞으로 이것을 어떻게 對處를 해야 되느냐 그래서 지금 民防衛局에서 그것을 하는데 앞으로 民防衛局이 民防衛災難管理局으로 機構 이름이 바뀌면서 防災쪽이 좀더 강화가 되는 쪽으로 나가고 있습니다.

그래서 거기에서 지난번 三豐事故에 대한 것에 대해서 앞으로 어떻게 救難體制를 해야 되느냐 해서 지금 方案을 거기에서 만들고 있는데 三豐에 대해서는 白書도 만들고 있는 것으로 제가 알고 있습니다.

○김장주 委員; 安全點檢을 우리 局長님께서 6月 30日 各 區廳으로 보낸 公文이 있습니다 이번 安全點檢은 種類로 따지자면 어느 정도의 급이었고, 어떤 방식으로 하라는 것이었습니까?

○住宅局長 梁甲; 그러니까 저희가 三豐事故 나서 區에다가 하라고 한 내용이에요?

○김장주 委員; 네.

○住宅局長 梁甲; 저희가 지난 4월에 施設物의安全管理에 관한特別法施行令이 制定이 되어서 그 法은 1월에 되었습니다만, 安全管理에 관한特別法에 보면 安全點檢을 해서 거기에 A, B, C, D, E級으로 이렇게 구분을 하도록 되어 있습니다. 그것은 施行令과 나중에 規定에보면 정확하게 나와 있는데 요.

그래서 저희가 多衆利用施設만, 그러니까 三豐百貨店 같은 것은 施設物의安全管理에 관한特別法 對象은 아닙니다. 그것은 16層 以上 大型建築物만 되고 그런데 多衆利用施設物이 한

번 事故났을 때 人命이나 財産被害가 크기 때문에 이번 點檢에는 多衆利用施設物도 해야 되겠다. 그래서 法 改正은 改正대로 저희가 建議를 하고 지금 法 改正이 진행 중에 있습니다만 그래서 安全管理에關한特別法 거기에 準해서 多衆利用施設까지 같이 포함해서 하는데 거기에 나온 等級은 그 法 規定에 나와있는 내용대로 하도록 그렇게 했습니다.

○김장주 委員; 아니, 그 뜻이 아니고 安全點檢이 대개 몇 가지 방식으로 하도록 되어 있습니까?

○住宅局長 梁甲; 安全管理에關한特別法에는 한 가지 방식이지요, 그法에 있는 方針이.

○김장주 委員; 安全點檢이 있고, 安全診斷이 있고, 또 定期點檢이 있고, 一般點檢이 있고 이렇게 구분이 되는 것 같은데.

○住宅局長 梁甲; 네, 그 特別法에는 그렇게 구분되어 있습니다.

거기에서 하나만 말씀드리면 安全診斷은 精密安全診斷인데 그것은 처음부터 그렇게 하는 것이 아니고, 安全點檢을 해 가지고 D級 以下로 나왔을 경우에 그러니까 安全點檢은 비 파괴검사라든지, 아주 정밀하게 들어가지 않은 상태에서의 點檢이기 때문에 그 安全點檢을 말하자면 육안이나 또는 간단한 裝備를 가지고 點檢을 했는데 거기서 D級이나 E級으로 나왔을 때 精密安全診斷은 安全診斷 專門機關에 의뢰해서 하도록 그렇게 되어 있습니다.

○김장주 委員; 그것이 施行令에 明示된 事項입니까?

○住宅局長 梁甲; 네.

○김장주 委員; 그리고 이번에 한 것은 定期點檢이에요, 緊急點檢이에요, 日常點檢이에요?

○住宅局長 梁甲 ; 이번 것은 緊急點檢이라고 보아야 되겠습니다.

日常點檢이라는 것은 分期別 한 번씩 管理主體가 하는 것인데 저희가 이번에 한 것은 定期點檢은 3년에 한 번씩 하는 것인데 三豐百貨店 崩壞事故가 되었으니까 이것 바로 한번 해야 되겠다 해서 緊急點檢으로 저희가 한 것입니다.

○김장주 委員; 日常點檢과 定期點檢 내지 緊急點檢의 차이 라는 것은 技術士가 있고, 1級 技士가 經歷으로 일정 부분 가져야 되고, 또 學歷으로 따지면 日常點檢은 碩士學位 以上이면 되고, 定期點檢이나 緊急點檢은 博士學位 以上을 가진 사람이 한다 이렇게 되어 있어요.

이런 것을 보면 定期點檢이나 緊急點檢이 日常點檢보다는 조금 더 섬세한 點檢이 요구될 때 하는 것이 아닌가 하는 생각이 듭니다.

그런데 이 日常點檢과 定期點檢, 緊急點檢은 도대체 어떻게 현실적으로 현장에서 點檢을 하는데 차이가 있는 것입니까? 이 學歷이나 經歷의 구분 말고 다른 點檢을 더 해야 한 다든지, 더 섬세한 부분을 해야 한 다든지 그런 規則은 없습니까? 똑같은 내용을 博士가 하고, 碩士가 하는 學歷差異 말고 다른 差異는 없느냐 그런 얘기입니다.

○住宅局長 梁甲; 安全診斷할 때는 그 對象建物は 아무래도 똑같겠지요.

○김장주 委員; 아니, 點檢을 얘기하는 것입니다.

○住宅局長 梁甲; 네, 그런데 日常點檢이라는 것은 分期別로 한 번씩 하니까 3個月에 한 번씩 계속 전체를 이렇게 돌아보는 것이고,

○김장주 委員; 그것은 碩士만 되어도 되는 것이고, 그런데

이 緊急點檢이나 安全點檢은 무엇을 더 하길래 博士學位가 요구되느냐 그런 얘기입니다.

○住宅局長 梁甲; 그러니까 좀더 技術水準이나 專門分野의水準이 높은 사람이 가서 보면水準이 아래 사람보다는 아무래도 보는 識見이 좀 더 높지요. 그러니까 日常點檢 보다는 아무래도 定期點檢이나 緊急點檢 이러한 것은 훨씬 경험도 日常點檢은 3年 이상인데 여기서는 7年 이상 또는 10年 이상 이렇게 경험이 많은 사람들이다 보니까 醫師도 종류가 아무래도 좀 다르듯이 가서 보는 것이 좀 다를 것으로 봅니다.

○김장주 委員; 局長님께서서는 지금 點檢主體인 建築主들이 局長님이 보낸 公文의 내용을 다 이해했다고 보십니까? 혹시 여기서 내려보낸 公文이 일선에서 이해할 수 없는 부분이 있다거나 설명이 모자랐다거나 그럼으로 인해서 일선에서 갖는 혼선이 어느 정도일 것으로 생각되십니까?

지금 安全點檢에 대해서도 日常點檢과 定期 또는 緊急點檢에 대한 이해도 아리송합니다. 그런데 심지어는 安全點檢과 診斷에 대한 개념정리도 여기 계시는 公務員은 다 알고 계시는지 모르겠어요? 일선에서는 더욱이 모르고 있습니다.

지금 公文에 의하면 定期點檢을 한다 이렇게 되어 있습니다. 혹시 이번에 여러분들이 열심히 해서, 열심히 한다는 것이 겨우 公文 보내고 전화하는 것인데 열심히 전화해 가지고 오늘은 몇 個 했냐, 어디 建物이 몇 級이냐, 그러면 A, B, C, D 이렇게 전화로 해 주거나 팩스로 보내면 정리해 주는 것이 지금 서울市에서 하고 있는 安全診斷의 전부가 아닌가? 이것 확실히 묻겠습니다.

局長, 혹시 1,269個의 安全點檢 對象을 局長 傘下職員들

을 보내서 그 安全點檢이 제대로 되었는가 확인해 보신 적이 있으십니까?

○住宅局長 梁甲; 그것은 좀 제가 말씀을 드리고 싶은 事項이 業務所管이라고 하는 것은 자기가 責任을 지고 그 分野의 業務를 하도록 되어 있습니다. 그런데 施設物의 安全管理에 關한 特別法에 보면 建物의 管理主體가 點檢하는 機關은 딱 정해져 있습니다. 그 機關에 依從해 가지고 點檢한 결과를 報告하는데 허위로 만약에 報告를 한다든가, 點檢하지 않거나 하면 다 처벌을 받도록 되어 있습니다.

그렇게 해서 區廳에 報告를 하면 區廳에서는 저희 市에 報告를 하도록 되어 있습니다.

그런데 그 區廳에서 하는 일이 나중에 어떤 問題點이 생겼다면 저희가 나중에 거기를 나가서 확인하는 것이면 몰라도 하고 있는 業務에 대해서 그것을 믿지 못하고 전부 저희 職員들이 다시 가서 한다면 業務所管 區分은 필요 없지 않나 생각이 됩니다. 責任을 지고 그것을 한다면 거기에서 정확히 해야 되고, 나중에 잘못된 것에 대해서도 그 분들이 責任을 지고 이렇게 해서 責任行政이 되는 것인 그 所管 分野別로 區別이 되어야지요, 그것을 일상 여기서 할 것이라면 결국 區廳도 필요없고 그렇게 되는 결과까지 되는데요. 저희는 이것이 단지 이런 것은 하나 있습니다.

施設物資金管理에 關한 特別法이 制定된 以後에 갑자기 또 거기에 三豐百貨店 같은 崩壞事故가 났기 때문에 처음 實施하다 보면 조금 어떤 혼선이라든지, 그런 것은 좀 있었지 않나 싶은데 원래 大型事故가 터지고 나니까 긴급히 서둘러서 지금 委員님이 말씀하신 대로 일선 一部 職員들은 이해가 조금 부족한 부분도 있지 않나 생각됩니다만 앞으로 이런

것은 教育을 잘 시키고, 또 저희가 業務體制整備를 통해서 잘 指導해 나가겠습니다.

○김장주 委員; 市에서는 혹시 그렇다손 치더라도 이것은 현 장확인입니다. 어떤 區廳에서는 安全點檢에 대해서 수첩까지 만들어 가지고 全 公務員들로 하여금 安全點檢을 하도록 그렇게 열심히 한 區가 있는가 하면 어떤 區에서는 擔當公務員 조차도 지금 자기 管理에 있는 어떤 建物에 어떤 하자가 있는 것을 파악을 못하고 있는 데가 많습니다.

또 서울市에서 보낸 公文만 해도 그래요. 指針이나 公文이 어디에는 定期點檢, 어디에는 緊急點檢 이런 표현들이 왔다 갔다 하고 있습니다. 물론 規定은 定期點檢이나 緊急點檢이 똑같아요, 博士 以上 무엇을 어떻게 하는 것 資格基準이 똑같은데 定期點檢을 하는 것인지, 緊急點檢을 하는 것인지 좌우지간에 點檢은 해야 되겠고, 바쁘니까 A, B, C, D 等級 空欄은 채워야 되겠고 다분히 그런 인상이나 현상을 지워버릴 수가 없는 것이 지금 현실입니다.

各 區廳도 마찬가지로예요. 여기 組織改編하고도 問題가 되는 일입니다만 冠岳區廳 같은 데 가보니까 局長도 專門職이 아니고, 課長도 專門職이 아니고, 建築職이 3명이 계시더구만. 3명이 계시는데 日常자기 業務도 다 管理를 못해요.

그리고 지금 중요한 것은 區廳에서 가지고 있는 資料가 아주 형식적입니다. 點檢을 했다고 그래서 갖다주면 點檢畢證인가요, 그것 하나 갖다주면 그것에 의해서 B, C 그것만 거기에다 記載하는 것이 전부입니다.

가능하면 제대로 施設을 安全管理를 하려면 그 擔當公務員 정도는 그 對象建物에 대해서 대강을 記載하고, 또 定期的으로 관심을 갖도록 하는 그런 장부라도 있었으면 하는 것이



本 委員의 소망이었습니다.

그러면 아까 局長께서 點檢結果 D級 以下에 한해서 精密 診斷한다고 그러셨습니다. 서울시에서 직접 用役契約을 해서 安全點檢을 하는 事例는 대개 어떤 것들입니까, 豫算을 주어서?

○住宅局長 梁甲; 市에서 지금 하고 있는 것은 저희는 市民 아파트만 하고 있고요, 다른 것은 하고 있지 않습니다, 저희 局에서는 지금.

○김장주 委員; 그러면 市民아파트에 대해서 몇 가지 質疑를 하겠습니다.

1次, 2次, 3次로 온 것으로 알고 있는데 1次는 13個 地區 53個棟 中 老朽 정도가 심한 아파트를 1個棟씩 選定해서 安全診斷을 실시한다고 되어 있습니다. 그러면 地區에서 제일 좋지 않은 建物を 했다 그런 얘기인데 그것은 安全點檢을 한 結果를 놓고 한 얘기입니까, 무작위추출을 해서 點檢을 한 것입니까?

○住宅局長 梁甲; 昨年에 聖水大橋事故가 나서 그때는 三豐百貨店事故는 없었을 때니까요, 그런데 市民아파트가 상당히 25年 정도 되니까 걱정이 좀 되었습니다. 그런데 갑자기 A級이 아닌 것들을 전부 한다는 것이 뭐한테 혹시 이것에 대해서는 그 동안은 전부 肉眼으로 安全點檢이 있었습니다.

그랬는데 이것에 대해서 비파괴검사를 동원한 이런 것을 한번 해보아야 된다, 최병렬 市長님이 그때 오셔서. 그래서 이것을 A級보다는 B級이 좀 낫기는 하지만 좀 뭐하니까 B級 中에서 조금 더 노후도가 심한 것 이렇게 해서 B級 中에서 샘플로 해서 먼저 그것을 한번 해 보고, 그 다음에 그 결과에 따라서 나머지 B, C, D級도 전부 해 보자는 그런 計劃

下에 추진이 되었던 것입니다.

○김장주 委員; 2次는 38個棟을 다 했어요.

○住宅局長 梁甲; 그러니까 그것은 B級 中에 1次 하고 나머지 分限을 전부 한 것입니다.

○김장주 委員; 3次는 어떻게 되었습니까?

○住宅局長 梁甲; 3次는 나머지 C, D級을 전부 했습니다.

○김장주 委員; 3次가 몇 個棟을 했지요, 122個棟을 전부 했습니까?

○住宅局長 梁甲; 네. 그러니까 B級으로 1次, 2次 한 것 빼놓고 나머지 전부다 했습니다.

○김장주 委員; 지금 우리 市民아파트가 전부해서 몇 個棟입니까?

○住宅局長 梁申; 176個棟이 있었습니다.

○김장주 委員; 그러면 176個棟을 지금 전부다 한 것입니까?

○住宅局長 梁甲; 그렇습니다.

○김장주 委員; A, B, C, D等級 상관없이 다 한 것이라 그 말씀이지요?

○住宅局長 梁甲; 네, 그렇게 하게 된 배경 하나만 말씀드리겠습니다.

처음에 B級 中에 좀 老朽度가 심한 것 그것을 해보고 그것이 나온 것을 하는데 맨 처음에 그것을 해보니까 거기에서 4棟인가가 나왔습니다. 이래가지고는 조금 의심스럽다. 그래서 나머지 B級을 전부 해 보자. 그래서 나머지를 해 보니까 또 5級이 나왔습니다.

그러면 B級과 C級은 뭐 하지만 전에 한 것들이 肉眼點檢이기 때문에 이것에 대해서는 전부 한번 해 봐야 된다 해서 전체 나머지를 다 하게 된 것입니다.

○김장주 委員; B級이라고 判定되는 그 部分에서 샘플을 해서 판단이다 안 되고, 다 해 가지고 얼마나 나왔습니까?

○住宅局長 梁甲; 그래서 總 나온 것이 14棟입니다.

○김장주 委員; 그러면 거기에서 D級이나 E級 中에서도 그런 결과가 나온 것이 있습니까?

○住宅局長 梁甲; 이것 하나 말씀을 드리는데 市民아파트는 施設物安全管理에關한特別法하고는 對象基準이 다른데요. 市民아파트는 4級이 撤去對象입니다.

○김장주 委員; 그 부분도 짚고 넘어가야 되는데 여러분들이 편의상 쓴 等級인지, 아니면 어디 法規에 있는 等級인지는 몰라도 내가 私席에서도 그런 얘기를 했습니다만 어떻게 해서 安全點檢은 A, B, C, D級 中에서 A級이 좋은 것인데 市에서 安全點檢을 하는 市民아파트는 4級이 버릴 것이라는 말씀이지요? 이것이 뭘니까? 이것을 고칠 意思是 없습니까?

○住宅局長 梁甲; 그래서 저희도 지금 혼선이 될 우려가 있어서 지금 바꾸려고 하고 있습니다.

○김장주 委員; 빨리 바꾸세요.

○住宅局長 梁甲; 차라리 가, 나, 다로 하든지, 市民아파트는 옛날부터 그렇게 A, C, D로 와서,

그리고 施設物安全管理에關한特別法은 今年에 制定이 되었기 때문에 그렇게 했는데요.

○김장주 委員; 그것은 고치면 되는 것이고.

그리고 이것 緊急한 事項이 아니었어요, 사실은. 三豐事件이 있기前까지는 特別法이 있어서 그 놈에 대해 施行하는 것인데 이렇게 어디입니까, 여기 隨意契約을 한 이유가 무엇입니까?

○住宅局長 梁甲; 어디 市民아파트요?

○김장주 委員; 市民아파트 安全點檢을 정성규씨하고 隨意契約을 한 것으로 되어 있는데.

○住宅局長 梁甲; 그것은 정성규씨하고 한 것이 아니고, 저희가 大韓建築士協會 서울시建築士協會에다 저희가 依賴를 한 것입니다. 어떤 個人하고는 저희가 바로 隨意契約이 되지 않습니다.

그런데 建築士協會에서는 그 정성규씨가 제일 裝備도 많이 가지고 있고, 또 실지로 安全診斷 이런 것을 제일 많이 한 경험이 있기 때문에 거기를 추천해서 처음에는 정성규씨가 들어갔고, 두번째 그 다음 할 때는 物量이 많으니까 아마 한 3國 業體인가, 4個 業體 그렇게 해서 같이 한 것으로 알고 있습니다

○김장주 委員; 그러면 서울시建築士協會말고도 다른 團體도 있고, 機關도 많고, 할 사람도 많은데 이런 것을 이렇게 隨意契約을 할 法的根據는 충분히 있는 것입니까?

○住宅局長 梁甲; 네, 그것은 다 契約審査를 거쳤기 때문에 타당합니다.

○김장주 委員; 좋습니다.

그런데 지금 저는 잘 모릅니다만 이렇게 建築現場에서 보면 一位代價도 있고, 代價基準이 다 있어요. 設計면 설계도 그렇고, 監理면 감리도 그렇고, 심지어 土地評價鑑定, 其他 用役費가 다 算出하는 代價基準이 있는데 정성규 씨가 낸 設計 가운데서 現況調査하는데 建築士는 9萬 4,800원, 또 診斷補助員이 조금 高級은 7萬 4,400원, 또 中級은 5萬 5,800원 이것이 어디 확실한 근거가 있는 것입니까?

○住宅局長 梁甲; 그것은 用役代價基準이라고 하는데 보면

各 用役을 이렇게 할 때 거기에 建築士는 얼마, 예를 들면 高級 技術者, 中級技術者, 初級 技術者 一位代價 基準이 있습니다

○김장주 委員; 좋습니다.

그런데 直接費 算出은 그렇게 해 놓고, 間接費 算出에서 直接費의 85%를 받았다는 말씀이지요, 그것은 어떤 근거에 의해서 했습니까?

○住宅局長 梁甲; 用役 이런 것 契約을 할 때 보면 間接費를 算出하는데 제가 알기로 110%까지인가 算出을 할 수 있도록 되어 있는데 그것은 契約審査過程에서, 契約을 하는 과정에서 어느 정도까지 해주는 그런 것이 있습니다. 그것은 다 算出하는 근거에 의해서 契約部署에서 契約을 대략 하고 있는데.....

○김장주 委員; 契約部署에서 하는데 局長도 알아 두셔야 할 일입니다, 이것이. 局長도 專門職에 계시는 분이고 그런데 어떻게 85%를 間接費로 算出한 근거가 무엇이나 그것이에요.

○住宅局長 梁甲; 그러니까 지금 다른 데 用役보면 直接費의 110%까지를 하도록 되어 있습니다.

○김장주 委員; 間接費를?

○住宅局長 梁甲; 네. 그래서 그것은 거기에 따라서 계산을 하는데요,

이것은 그것보다는 좀 아래로 아마 隨意契約을 하다보니까.....

○김장주 委員; 만일에 競爭入札을 했어도 間接費를 85%를 받았을까요?

○住宅局長 梁甲; 競爭入札을 하면 110% 해서 設計는 해 놓

고, 나중에 되면 내려간다는지 그렇게 되겠지요. 그것은 競爭入札을 해 봐야되는데요.

지금 委員님 말씀하신 대로 安全診斷用役費 基準 그것에 대해서 왜 이렇게 되었느냐, 또 이번에 저희가 施設物資金點檢을 特別法에서 이것을 하다보니까 좀 이런 것들이 金額들이 다른 무엇들이 있기 때문에 建設交通部에서 精密安全診斷用役費 基準을 지금 세우고 있습니다. 그래서 그것 되면 통일이 아마 되지 않을까 싶습니다.

○김장주 委員; 建交通部에서 그것을 하고 있다고 지금 公文이 내려온 것 있습니까?

○住宅局長 梁甲; 저희가 지금 알아본 바로 安全診斷하는데 지금 各 管理主體가 여기 저기 契約하다 보니까 金額이 조금 차이들이 나는 것이 있으니까 그것에 대해서 비싸게 한 사람들은 아무래도 불만이 좀 있겠지요.

그래서 이것에 대해서 앞으로 安全이 굉장히 중요시되니까 그 기준을 마련하고 있고요.

지금 委員님이 말씀하신 이 市民아파트는 그러한 用役代價基準에 의해서 算出이 된 事項입니다.

○김장주 委員; 그러면 이 代價가 基準이 있다는 그런 말씀인데 내가 그 대목을 묻고 있는 것입니다.

여기 間接費는 110%까지 가능하다고 그러고, 그러면 補償費라는것은 무엇이에요?

間接費를 直接費의 85%를 계산하고, 또 補償費는 直·間接費를 합한 金額에다 또 25%를 했다는 말씀이지요?

○住宅局長 梁甲; 여기 보니까 間接費는 直接費의 30%를 計算했는데요.

○김장주 委員; 어디 어떤 것을 하는데 몇 次가 그렇습니까?

○住宅局長 梁申; 3次에.

○김장주 委員; 3次는 物量이 많다보니까 염치없으니까 했고, 1·2次는 85%를 했습니다.

○住宅局長 梁甲; 그러니까 아마 이것을 契約할 때 조금 比率을 낮추지 않았나 그렇게 생각이 됩니다.

○김장주 委員; 그런데 25%, 30%를 할 수 있는 것을 왜 1, 2次에서 隨意契約을 하면서 85%까지 봐주었는가 그 말이지요.

○住宅局長 梁甲; 그러니까 이것은 아마 저런 것도 생각할 수 있지 않나 싶어요.

○김장주 委員; 아마 아마 하시지 말고, 局長님 거기에 대해서 확실한 소신을 갖고 계셔야 합니다. 이번에 이렇게 혼선 중에서도 제일 큰 혼선이 이 問題인데 局長이 주도적으로 이런 問題는 해결을 하고, 혼선이 없도록 하는 일을 하는 것이 局長이지, 아마 아마 하고 있으면 어떻게 해요.

補償費를 算出하는 근거는 무엇입니까? 直·間接費를 포함해서 25%를 거기다 붙인다 그것은 무슨 費用이에요?

○住宅局長 梁甲; 이것 제가 구체적으로 파악을 해서 答辯을 드리겠습니다. 바로 答辯 드리기가 조금 힘든데요.

○김장주 委員 ; 좋습니다.

그리고 나서 또 비파괴장비는 별도로 計算을 했어요. 그래서 棟當 927萬 2,387원이 나왔는데 局長, 이 1個 棟의 延面積은 얼마나 드는 것입니까, 世帶는 얼마나 들고?

○住宅局長 梁甲; 제가 한번 말씀드리면 棟마다 이것이 다 다른데요.

한 50世帶에서 한 60世帶 사이쯤 됩니다. 그러니까.....

○김장주 委員; 延面積은 얼마나 들어요? 몇 層이고?

○住宅局長 梁甲; 層은 5層입니다.

○김장주 委員; 5層에 50世帶에서 60世帶고, 延面積은 대강 얼마나 들어갑니까?

○住宅局長 梁甲; 11坪이니까 600坪 정도 대략 잡으면 되겠습니다.

○김장주 委員; 600坪 정도 되는 5層짜리 建물이 1個 棟當 927萬 2,000원이라 이런 얘기입니다, 診斷費用이. 그렇게 이해를 해도 되겠지요?

○住宅局長 梁甲; 1, 2次 때는 지금 900餘萬원이고요, 3次 때는.....

○김장주 委員; 아니, 그것을 묻는 것이 아니고요. 3次때는 좀 줄었지요?

○住宅局長 梁甲; 네.

○김장주 委員; 122個 棟이나 하나까 좀 줄어서 647萬원이네요?

○住宅局長 梁甲; 네, 이것이 아마 이렇게 된 것입니다.

3次 때는 같은 團地에 棟이 여러 개 있으니까 이것이 움직이고 뭐하는데 아무래도 費用이 조금 덜 들지요, 그러니까 이것이 낮아진 것으로 보입니다.

○김장주 委員; 이것이 問題가 있습니다.

예를 들어서 安全診斷을 한다면 建物の 規模, 用途, 老朽年度 아마 이런 것이 감안이 되어야 할 것이에요. 被點檢診團 對象이 어느 정도規模냐, 어떤 用途냐, 어떤 상태냐에 따라서 診斷費用도 달라져야 한다고 생각이 되는데 어찌면 그렇게 적은 것이 되었건 큰 것이 되었건 일괄적으로 920萬원이다. 지금 이미 安全診斷代價는 서울시에서 제시를 해놓고 있는 것입니다. 이 代價가 이렇게 나와 있는데 이것을 다른 機



關에서 通用할 수 있도록 하면 여러분들이 어떻게 責任질 것이예요.

또 이것이 가장 합리적으로 결정되었는가는 어느 누구도 따져보지 않았다는 얘기에요. 어떻게 해서 927萬원으로 일괄해서 처리할 수 있느냐 그 말이에요. 같은 서울市에서 하는 것도 間接費를 85%를 본 것이 있는가 하면 30% 한 것도 있고. 또 거기에다 補償費가 나는 무엇인지 모르겠지만 補償費가 무엇입니까? 여기 補償費라는 것이 무엇이에요?

○住宅局長 梁甲; 제가 조금 전에 答辯을 드렸다시피 구체적으로 제가 파악을 해서. 이 자리에서 答辯드리기가 어렵다고 했는데요.

○김장주 委員; 그것도 30%를 받는다 하면 어떤 경우는 15%를 보고.

이것은 個人이 支出을 해도 합리적인 타당성 여부는 競爭的으로 檢討를 해야 하고, 하물며 市 豫算을 쓰는 사람들이 隨意契約을 해서 85%면 85%, 30%면 30% 이것이 말이나 되는 소리입니까, 이것이? 지금 이 市民아파트 點檢을 하는데 들어간 費用이 전부 얼마입니까?

○住宅局長 梁甲; 1, 2, 3次 전부 합해서 13億 7,000萬원 정도입니다.

○김장주 委員; 今年에 다 支給된 것이지요?

○住宅局長 梁甲; 아니요, 1次는 去年에.....

○김장주 委員; 去年 12월에 들어간 것이고요.

○住宅局長 梁甲; 네. 今年에는 8億 그러니까 春季 때는 7億 8,900萬원 支出이 되었습니다.

○김장주 委員; 이것이 豫算을 適正하게 썼느냐를 판단하는데 정말 우리가 같이 點檢을 해야 될 問題이고, 그 適正性

與否를 스스로 檢討하는 소위 自體監査는 施行해 본 적이 있습니까?

○住宅局長 梁甲; 이것에 대해서는 이번에 監査院 監査를 지난번 11月 6日부터 約 2週間 市民아파트에 대해서는 정밀하게 監査를 다 받았습니다.

○김장주 委員; 그 監査報告를,

○住宅局長 梁甲; 그런데 거기에서 指摘事項이 없었습니다.

○김장주 委員; 그러면 自體監査, 서울시 監査室에서도 監査가 없었습니까?

○住宅局長 梁甲; 自體監査는 필요에 따라서 하는데요, 監査院 監査가 이렇게.....

○김장주 委員; 그러면 本 委員이 이 部分에 대해서, 市의 監査課입니까?

○住宅局長 梁甲; 監査室이요.

○김장주 委員; 監査室에서 監査를 할 수 있도록 요구하려면 어떤 節次가 필요합니까?

○住宅局長 梁甲; 그런데 제가 생각하기에는 監査院에서 특별히 市民아파트쪽만 監査를 다 했는데요, 그 監査室에서는 監査院에서 또한 것을 또 監査하고.

○김장주 委員; 왜 그러냐하면 이 點檢診斷代價 算定을 하는데 합리적 근거를 제시하고, 합리적인 慣例를 만들려면 차체에 이것을 點檢해두어야 합니다. 그래야지 建交部에서 나오는 點檢費用基準이 어떻게 나올지는 모르겠지만 자체적으로도 판단이 다시 되어야 한다고 생각합니다.

또 지금 한 가지 指摘을 하는데 이번 本 委員이 調査한 資料에 의하면 상당부분 點檢結果가 虛偽報告가 많다는 사실입니다. 아주 놀랄 일입니다. 굉장히 신경을 써서 資料를 받

아봐도 點檢主體에서 點檢을했다면 用役契約書가 있을 것이고, 契約書を 달라고 하면 契約書を 못 줘요. 口頭契約도 가능하겠다 싶어서 돈은 주었을 테니까 領收證을달라고 하면 領收證도 添附를 못해요.

그러면 이것 안한 것 아니냐 하는 생각이 들고, 또한 사실 지난번에도 잠깐 말씀을 드렸습시다만 費用을 주고 한 業體 100餘 個를 調査해 봤더니 제일 많이 쓴 데는 3億 8,000, 돈을 제일 적게 준 데는 30萬원 아주 안 준 業體도 있습니다.

비근한 예를 하나 든다면 똑같은 市場이 있어요, 같은 區에서.

3,152m<sup>2</sup>의 上溪 中央市場은 30萬원을 주고 했고, 上溪市場이라는 데는 1,511m<sup>2</sup>밖에 안 되는데 여기는 100萬원을 주고 했어요. 여러분이 잘 아시는 세검정에 가면 올림피아호텔이 있고, 북악파크호텔이 있습니다 올림피아호텔은 1,700萬원을 주고 했고, 길 건너편에 있는 파크호텔은 50萬원을 주고 했어요. 그러는가 하면 방 3個밖에 없는 恩平에 있는 조그마한 음식점 하나는 200萬원을 주고 했는데 九老에 있는 애경유지는 9萬 4,000m<sup>2</sup>입니다. 돈 한 푼도 안 주고 했어요.

여러분, 곰곰이 한번 생각해 보세요.

많이 준 사람이 診斷을 그렇게 확실하게 해서 돈 낸 액면만큼 안심을 할 수 있을는지 몰라도 市에서 法을 施行하는데 이렇게 불합리하고 혼란스러운 行政指針을 내렸다면 自省해야 할 일이 아닌가 하는 생각입니다.

○住宅局長 梁甲; 그것에 대해서는 제가 조금 하나 말씀을 드리고 싶은데요.

○김장주 委員; 또 더붙어서 한 가지 提言을 하면 이 特別法

에 대한 施行令은 있는데 우리 條例 없지요?

○住宅局長 梁甲; 이것은 條例로 정하도록 되어있는 事項이 없습니다.

○김장주 委員; 왜 그렇습니까?

○住宅局長 梁甲; 條例라고 하는 것은 法과 施行令에서 委任을 해주는 것을 條例로 만들고요.

이것은 法, 施行令, 施行規則까지도 다 되어 있어 가지고 條例에 委任해 준 事項은 없습니다.

○김장주 委員; 規則까지만 하면 다 할 수 있다 그 말이지요? 그렇게 면밀하게 規則을 만들어 놓았는데 多衆利用施設은 法에도 없는 것이 事故가 땡 터지니까 이제 또 한다 그 말이지요?

이것은 地域에 따라서 현격하게 安全點檢 할 현황이 다르고, 그렇다고 하면 서울시에서도 거기에 상응하는 行政準備가 있어야 된다.

○住宅局長 梁甲; 김위원님, 아까 補償費 그것에 대해서 말씀 좀 드리겠습니다.

이것은 코어를 채취하고 하면.....

○委員長 金錫浩; 이렇게 하세요, 그렇게 하지말고 지금 質問을 계속하고 있는 것은 終結지은 다음에 나중에 資料가 또 오면 이어서 해야지, 질서가 없다고요, 정리상 질서가 없어요. 지금 質問하고 있는 것 있지요? 그 정리 끝나고 그 후에 資料가 또 오면 그렇게 하세요.

지금 質問한 것을 먼저 해 주세요.

○住宅局長 梁甲; 네.

○김장주 委員; 그런데 쏘는 그렇습니다.

지금 局長님에게 指摘하고자 하는 얘기는 局長님이 의도하

고 있는, 소위 서울시가 의도하고 있는 安全點檢이 현장에서 원활하게 효율적으로 이루어지도록 行政指示가 내려가지 않았다, 이 부분을 指摘하는 것입니다.

서울시에서 보낸 公文도 어떤 것은 緊急診斷이고, 어떤 것은 定期診斷이고, 定期點檢은 어떻게 하는 것이고, 安全點檢은 어떻게 하는 것이라는 구체적인 事項이 전혀 없이 심지어 여러분들이 친절하게 보낸 名單이 있습니다. 뒤에 어느 때인가 安全診斷 할 수 있는 業體인가, 機關인가 해서 公文 보냈는데 鍾路에 있는 某 學院 現場을 가보았더니 죽겠다는 것이에요. 그 診斷業體에다 전화를 해 보면 두 달, 석 달 안에는 도저히 接受도 할 수가 없고 하니 죽겠다는 것이에요. 어떤 業體는 자꾸 公文을 또 區廳으로 보내 質疑를 하는 데가 있습니다. 이런 혼선에 대한 자체적인 반성이 조금도 없는 것 같아요.

그리고 또 짚고 넘어갈 것은 아까 市民아파트 診斷을 했는데, 市民아파트는 600년도 안 되는 建物인데 이 돈을 주고 한 安全診斷 내지 點檢에 대한 資料를 分析해 보면, 市民아파트보다 훨씬 싼 것이 많 습니다. 정도 하면 100萬원, 200萬원 가지면 다 했습니다. 이것은 또 뭐냐, 이것이에요. 資料가 필요하면 이 資料 갖다 參考하세요. 100萬원, 200萬원, 300萬원 주고 얼마든지 했어요. 500萬원 준 데는 잘해 놓았어요, 그런데 隨意를 契約해 가지고 927萬원이나 주고 그것도 한 두 개도 아닌 171個나 되는 아파트를. 豫算浪費 아니냐 그것이에요.

그리고 이것은 다분히 의혹의 소지가 있는데 100萬원, 500萬원 주고도 할 것을 600萬원, 900萬원까지 해 놓았으면 이 協會 내지는 이 診斷機關하고 앞으로 돈 많이 벌어드릴

수 있도록 길을 터준 것 아니냐, 그 말이에요.

市가 自體 市民아파트 安全點檢을 한 데도 問題가 많고, 또 三豐事件 以後로 安全點檢診斷을 하도록 하는 行政指示, 指針에도 대단히 問題가 많다. 現場, 소위 各 自治區 安全點檢을 해야할 部署의 組織이나 成員들이 安全點檢에 대한 誠意나, 意識이나, 安全點檢에 대한 실제 行위가 거의 없다는 사실입니다.

종합적으로 이것은 今年에 꼭 짚고 넘어갈 일이어서 局長님 所見을 듣습니다. 아마 아마 하지 마시고, 이 安全點檢, 安全管理은 1995年度에 가장 이슈가 되는 事業입니다. 局長님, 實務局長으로서의 見解를 소상하게 펴 주시기 바랍니다.

○住宅局長 梁甲; 우선 저것부터 좀 드리겠습니다.

安全診斷費用이 各 建物主體別로 좀 다를 수가 있습니다. 왜 그러냐하면 安全管理에關한特別法에 보면 安全點檢을 할 수 있는 機關들이 安全診斷專門機關, 또 維持管理業體 그것은 建設業體가 전부다 해당이 됩니다.

그 다음에 建物管理主體에 責任技術士가 속해 있는데 그러니까 責任技術士가 있는 管理主體는 하도록 지금 되어 있습니다. 사실 그렇게 法에는 되어 있어 가지고 처음 施行하다 보니까 거기에 여러 가지일부 問題點도 있는 것은 사실입니다.

그런데 安全診斷專門機關에 依賴를 하면 거기서는 費用을 많이 要求를 하고 있습니다. 그러나 建設會社가 자기가 가지고 있는 建物을할 때는 그 業體가 바로 하니까 費用이 얼마 안 나오고요, 또, 특히 管理主體도 責任技術士가 있으면 그 實定法術士가 하면 그 技術士가 거기의 職員이면 그 관계에

있어서 돈 받지 않고 아마하는 경우도 있었던 것 같습니다.

그래서 지난번에 會議때도, 어떻게 거기에 해당되어 있는 사람이 자기 建物を 點檢하는 것이 맞느냐 그런 얘기가 있었는데 이런 부분들은 앞으로 是正은 되어야 될 事項입니다.

그래서 各 區마다 費用들이 다르고, 또 이것은 서로간에 契約으로 맺어져 있기 때문에 일부 그런 차이들이 많이 있었는데요. 그것은 아까 제가 말씀드린 대로 建設交通部에서 전체 安全點檢代價基準 그것을 지금 만들고 있기 때문에 그것이 되면 어느 정도 통일이 될 것으로 보고요.

그 다음에 市民아파트 이 費用이 더 싸게 할 수도 있었다 그것에 대해서는 제가 말씀드리고 싶은 것이 이번에 施設物의 安全管理에 關한 特別法에 의해서 民間 建築한 것은 전부 安全點檢입니다.

그래서 거기에서 아까 말씀드린 대로 D級이나 E級 나오면 精密安全診斷을 하는 것이고, 저희도 이 市民아파트를 安全點檢으로 할 때는 값이 굉장히 쌌습니다. 그런데 이번에 한 것은 聖水大橋事故 以後에 전부 비파괴검사를 동원한 精密安全診斷을 했기 때문에 저희가 報告書하는데 이 診斷하는 방법이 차이가 있기 때문에 그렇게 價格이 좀 차이가 있었다 하는 것을 이해해 주셨으면 싶고요.

지금 사실 처음 施行을 갑자기 三豐百貨店 崩壞事故 나서 區廳에 指示하고 하다보니까 일반 民願人들은 거의 다 잘 모르겠지요, 이런法이 어떻게 되어 있는지. 그래서 저희가 區廳에 指示公文을 바로 띄우고 이렇게 하는데 처음에 이것을 바로 내려갔을 때는 業務에 대한 熟知도가 낮은 것은 사실입니다. 그래서 나중에 저희들이 더 자세하게 내려보내고 했는데 安全診斷業體라는 것은 安全診斷을 할 때 그 專門機

關의名單을 보내주었고, 그 다음 建設業體 여러 가지 이것을 저희들이 내려보내 주었는데 저희가 이 安全에서는 굉장히 중요하고 이번에 職制改編에서도 저희들이 말씀을 드렸습니 다만 저희 市에보면 都市施設 安全管理本部가 있습니다. 그런데 주로 公共構造物에 대해서만 하고 있기 때문에 이런 建築物 이것에 대해서도 週期的으로 이렇게 계속 일상적인 業務와 民願業務를 계속 하는데서 이것까지 하다보니까 業務가 굉장히 벅잡니다.

그래서 이 安全管理만은 아주 安全管理本部 이쪽 專擔하는 곳에서, 이 法에도 보면 5年마다 維持管理報告書를 전부 받도록 되어 있습니다. 그래서 거기에서 계속적으로, 연속적으로 그 業務만을 다룰 수 있도록 저희들이 지금 組織改編을 요구해서 이번 作業에도 일부 반영이 되고 있습니다만 앞으로 저희가 의지를 가지고 職員들 敎育이라든지, 또는 組織, 制度 그런 것을 정비해 나가도록 해서 이 安全問題가 다시는 이런 큰 事故가 나지 않도록 열심히 노력을 하겠습니다.

○委員長 金錫浩; 住宅局長님, 내용이 조금 어려워서 확실하게 안하시는 것 같은데 같은 會社가 자기가 施工했다든지, 자기 建物을 安全診斷을 하는 데에 따라서는 法에 어느 정도 타당성이 있기 때문에 하는 것이고, 또한 어떻게 뭐라고 그럴까 技術士가, 資格證을 가진 者가責任을 져야 될 義務가 있기 때문에 그 建物에서 자기 建物을 자기가 하더라도 관계가 없다 그런 내용도 담야 있는 것 아닙니까, 法的으로?

○住宅局長 梁甲; 그런데 그것이 자꾸 異議가 提起되기 때문에 그런 부분을 그러니까 建設會社가 자기 所有建物에 대해서 하는 것에 대해서 자꾸 의혹으로 보거든요.

○委員長 金錫浩; 지금 얘기는 무엇이냐 하면 김장주 委員님



이 質問하는 것은 사회 일각에서는 지금 그런 형평성이 맞지 않는, 또 김장주 委員 個人的으로 衡平性에 맞지 않는 이런 行政을 펴는 것 같은 의혹이 짙은 이런 부분이 있다 해서 어쨌든 代案提示를 하는 것이니까 나중에 그런 것도 좋은 資料로 해서 한번 정리를 해 주세요.

○住宅局長 梁甲; 네.

그리고 아까 김장주 委員님 補償費에 대해서.....

○委員長 金錫浩; 네, 그것에 대해서 마저 해 주시고, 李容富 委員님 조금 이따 해 주시지요.

○住宅局長 梁甲; 이 補償費 答辯만 드리고요.

補償費는 코어 같은 것 채취하고, 또 사진을 찍고, 報告書도 인쇄도하고 이런 것이 이름이 補修費라고 쓰여있다 보니까 그것이 저도 지금 갑자기 보다보니까 이것이 뭔가 했는데 報告書도 인쇄를 나중에 해야 되거든요. 그래서 그 인쇄비, 사진촬영비, 코어 채취해서 檢査하고, 그 檢査를 다른 機關에서 하면 거기서 手數料 내야 되고, 여러 가지 그런 費用들이 거기에 다 들어 있는 事項입니다.

○김장주 委員; 거기 直·間接費를 합해서 30%를 그렇게까지 됩니까?

○住宅局長 梁甲; 그런데 이 費用 自體를 저희들이 했는데 참 이런 말씀을 여기서 드리기는 뭐 한데요, 그 쪽에서는 費用이 작다고 하고 저희는 市의 緊急한 事項을 감안해서 해달라 하고.

왜 그러냐하면 이것을 한번 하는데 裝備를 굉장히 많이 동원을 해서 합니다. 그래서 그 裝備같으면 거기 賃貸料다, 뭐 다 하는 것도 또 많이 들고.

○김장주 委員; 그것도 말이 아닌 것이 이 原價算出內譯을 보

면 비파괴장비말고는 하나도 計上이 된 것 없습니다 비파괴 장비 그것 뺀 것인데요. 몇 폰이나 되는 것인데요?

○住宅局長 梁甲; 아니요, 하나 말씀드리면 초음파탐사법, 또 반발경도법, 철근탐사시험법.....

○김장주 委員; 그런데 原價計算에 그것은 하나도 안 들어 있어요.

비파괴검사 하나만 들어 있어요.

○住宅局長 梁甲; 그러니까 그런 事項을 몽땅그러서 제목으로 저희가 이것을.....

○김장주 委員; 비파괴검사 장비는 原價에 上程을 하고, 나머지 부분은間接費니, 補償費니 해서 그 속에 넣는다 그 말씀입니까?

○住宅局長 梁甲; 거기에 아까 말씀한 대로 報告書 인쇄비도 들어가는데.....

○김장주 委員; 글썄, 그 부분들을 정리하는 것이 補償費로 하는 것은 확실히 이해는 되지 않지만 대강 이해가 되는데 그것도 30%라는 것은 말도 아니고, 아까 여기 먼저 設計를 하는 데는 별스런 생소한 이름을 다 동원해서 이런 방식, 저런 방식으로 한다고 했는데 原價計算에는 비파괴검사 이외에는 없다 그 말씀이지요?

○住宅局長 梁甲; 그러니까 그 비파괴검사 속에 여러 가지 방법이 들어가거든요, 그것을 비파괴로 썼는데요. 委員님, 앞으로 이번 기회 삼아서 저희가 市民아파트 安全診斷을 이번 한 번으로 끝낼 것은 아닙니다 왜냐 하면 이것이 연탄을 때기 때문에 겨울이 지나면 상당히 老朽, 산화가 심해지거든요.

그래서 앞으로는 委員님 말씀하신 것을 참고해서 잘 하도

록 하겠습니다.

○委員長 金錫浩; 같은 件이지요, 李容富 委員님?

○李容富 委員; 네.

○委員長 金錫浩; 質問해 주세요.

○李容富 委員; 李容富 委員입니다.

三豊百貨店 崩壞事件과 관련해서 우리 同僚 委員께서 質疑를 했기 때문에 가급적이면 중복질문을 피하고 이 쌀과 관련해서 몇 가지만 묻겠습니다.

三豊百貨店 崩壞事件 以後 서울시는 多衆利用施設物에 대 한 賢急安全點檢에 대한 點檢指導, 指示를 맨 처음 언제 公文 을 내려보냈습니까?

○住宅局長 梁甲; 6月 29日 事故가 나고 30日 보냈습니다.

○李容富 委員; 6月 30日 公文을 내려보내면서 거기에 보면 安全點檢未履行 建物管理者에 대한 강력한 行政措置를 하도 록 그렇게 公文을내려 보내셨지요?

○住宅局長 梁甲; 네, 措置하도록 되어 있습니다.

○李容富 委員; 그리고 이와 관련해서 95年 8月 5日 建築物 安全點檢期間 延長 通報를 한 바 있습니다. 그리고 다시 95 年 8月 21日 大型 및 多衆利用建築物 安全點檢 철저에 대해 서 公文을 내렸고, 마지막으로 95年 11月 3日 安全點檢 마무 리 철저 요청이라는 公文을 보내서 지금까지 이 件과 관련해 서 여러 번에 걸쳐서 緊急安全點檢에 따른 行政指示公文을 보냈는데 최초로 行政指示公文을 보냈을 때의 의지가 이 公 文書를 자주 보냄으로써 行政이 일관되게 추진된 것이 아니 고, 이 多衆利用施設物을 갖고 있는 사람들이 點檢을 하는데 혼선을 빚는 그러한 政策이 되지 않았나 하는 의구심이 있어 서 이 쌀과 관련해서 최초로 6月 30日 安全點檢未履行 建物

管理者에 대한 강력한 行政措置를 市에서 내린 바 있는지 答辯해 주시기 바랍니다.

이렇게 答辯해 주시면 되겠습니다. 業務報告 14페이지 보면 三豐百貨店 崩壞事件과 關係해서 多衆利用施設物安全點檢에 대해서 95年 11月 20日 현재 大型 및 多衆利用施設物 1,269棟에 대해서 1,254棟이 點檢되었고, 그 중에 點檢完了가 1,166棟, 點檢中이 79棟, 未點檢이 14棟이 나왔습니다.

이 14棟에 대해서 어떠한 行政措置를 했는지 여기에 대해서 答辯하시면 되겠습니다.

○住宅局長 梁甲; 그것은 말씀드리겠는데요.

저희가 施設物安全管理에關한特別法을 改正해 달라고 한 것이 多衆利用施設物은 안 들어 있습니다. 그래서 1·2種 그러니까 16層 以上 大型建築物만 현재 이 法의 措置對象이 되고요. 그런데 未履行한 것은 전부 法的 對象 外의 建物입니다.

그래서 저희가 區廳에 그 建物主가 앓는다면 區廳에서 專門家와 合同으로 點檢을 하고 그 결과에 따라서 措置를 하도록 그렇게 指示를 한 것입니다.

○李容富 委員; 그러면 施設物安全管理에關한特別法에 의하면 安全點檢 소홀이나 安全點檢을 게을리 한 자들에게 이 法에 關係해서 잘못을 하거나 點檢을 소홀히 한 事項에 대해서 5年 以下 懲役 또는 5,000萬원 以下の 罰金, 또 게을리 한 사람은 500萬원 以下の 罰金を 賦課하도록 이렇게 해서 처음에는 강력한 의지를 갖고 6月 30日 公文을 내려 보내 놓고, 95年 11月 3日字 安全點檢 마무리 철저 요청 公文을 한번 보세요. 보셨습니까?

○住宅局長 梁甲; 네.

○李容富 委員; 그러면 6月 30日字 公文을 보면 이 서울市の 多衆利用施設物이나 大型建築物 1棟, 2種 建物を 所有하는 사람이 이 法에의해서 安全點檢을 期間內에 하지 않으면 엄청난 行政措置를 따를 수밖에 없는 위치에 처하게 되었습니다.

그래서 同僚 委員이 質疑한 바와 같이 500萬원만 가지면 點檢을 할 수 있는 것을 무려 3億 以上씩을 주고 點檢을 하는 그런 業體가 있습니다.

이런 것들이 서울市가 安全點檢에 대한 法定 告示率, 소위 이야기해서 法과 施行令과 規則에 정하지 않으면 市議會 條例를 制定해서 安全點檢에 대한 法定 費用을 告示를 했다 라면 이런 問題가 일어나지 않았을 것입니다. 그런데 이런 것들을 하지 않고, 11月 3日字 公文을 보면 또 다시 당시 의지와는 상관없이 아주 미온적으로 점검마무리 철저요청이라는 公文을 보내서 이제 엄청난 費用을 들이고 安全點檢을 하는 그 建物所有者는 손해만 보게 되었습니다.

물론, 安全點檢에 철저를 기하는 데는 본래의 근본적인 목적은 달성했지만 그 所有者들에게 費用이 一律적으로 市가 告示하지 않음으로써 피해가 큰 부분이 많습니다.

이런 데서 서울市の 緊急安全點檢에 대한 의지는 어디에 있는지 여기에 대해서 설명 좀 해 주세요.

○住宅局長 梁甲; 11月 3日 것 公文을 보시면 저희가 마무리 철저 하면서 安全點檢이 지금 未完了된 것에 대해서는 施設物の安全管理에開한特別法에 의해서 고발 등 강력한 行政措置를 하도록 그 내용이 들어가 있습니다.

그런데 이 때에 저희가 원하는 것이 對象인 것과 또 對象이 아닌 것 이렇게 나중에 구분이 되는데 法上 對象이 되는

것에 대해서는 강력히 措置를 하고, 對象外의 建築物에 대해서는 專門家와 합동으로 點檢을 해 가지고 그 결과에 따라서 措置하도록 그렇게 내용이 되어있습니다.

○李容富 委員; 그래서 이런 問題를 최초로 6月 30日字 公文을 보낼 때 이렇게 철저를 기해서 公文을 보냈더라면 對象外 建物과 施設物의安全管理에關한特別法 對象 建築物에 대해서 安全點檢을 하는데 點檢費用이 그렇게 千篇一律적으로 되지 않고, 지금 衆口難防 式으로 되어있습니다.

우리 局長은 어떻게 생각하십니까?

○住宅局長 梁甲; 그것은 아까 김장주 委員님 質問하셨을 때도 제가 答辯을 드렸는데요. 그 點檢費用基準이 안 되다 보니까 費用이 좀 제각각 다릅니다. 그리고 安全診斷專門機關에 의뢰한 것과 또는 維持管理業體 또는 責任技術者가 있는 管理主體가 직접 했을 경우가 다다르고 하기 때문에 이것을 전국적으로 하다 보니까 여러 가지 이런民願도 있고 해서 아까 말씀드린 대로 建設交通部에서 安全點檢代價基準을 지금 만들고 있습니다. 이제 그것이 되면 좀 그런 일이 없을 것 같고요, 다만 저희도 6月 29日 저녁 6時 무렵에 大型 崩壞事故가났는데 아이구 이것 안 되겠다 그래서 6月 30日 빨리 이런 安全點檢을, 왜냐 三豐百貨店같이 外形上으로는 괜찮게 보이던 것이 그런 事故가 나니까 그래서 긴급하게 點檢을 하고 指示를 했던 것입니다.

○李容富 委員; 그러니까 지금 서울시에서 公文을 내려 보낼 때 6月 30日字 公文은 7月 30日까지 報告하도록 하고, 그 다음의 公文은 또 연장통보해 가지고 9月 30日까지 해서 報告하도록 했는데 11月 3日字보면 11月 30日까지 安全點檢이 未完了된 建築物 中에서

이것을 하지 않으면 고발 등 강력한 行政措置하기 바란다고 했기 때문에 이것이 6月 30日字에 1次的으로 해서 7月 30日까지 緊急安全點檢을 指示해서 9月 30日에 1次 연기해서 9月 30日 以前까지 點檢을 하지 않는 業體에 대해서 行政措置를 했더라면 우리가 따르지 않을텐데, 이 公文을 지금 마무리 요청해 가지고 公文을 보냈을 때는 다시 9月 30日 이내에 緊急安全點檢을 하지 않는 業體에 대해서 赦免을 해주는 그런 결과가 초래되었다는 얘기입니다.

○住宅局長 梁甲; 이것은 그것이 아니고요, 9月 30日까지로 저희가 期間이.....

○李容富 委員; 그러면 9月 30日까지 大型建築物 1棟, 2種 安全點檢이 몇 世帶나 되었습니까, 對象建物 中에서? 그때 未點檢된 建物이 얼마나 됩니까? 9月 30日까지 大型建物 230棟 中에서 1棟, 2種으로 나누어 가지고 安全點檢.....

○住宅局長 梁甲; 委員님, 9月 30日 정확히 기준한 것은 저희가 찾아가지고 이따가 答辯을 드리겠습니다.

○李容富 委員; 아니, 行政事務監査를 하는데 이 件과 관련해서 本 都市整備 委員會에서 行政事務調查權까지 發動을 해서 行政調査를 하고있는 事項을 資料가 준비 안 되어서 答辯을 못 한다는 것은.....

○住宅局長 梁甲; 아니요, 지금 찾느라고 좀 그러는데 좀 시간을 주시면 감사하겠습니다.

○李容富 委員; 그러면 資料는 조금 이따 찾아서 答辯해 주시고. 9月 30日까지 點檢이 마무리되지 않은 그 對象 所有主에게 行政措置를 취한 것이 있습니까?

○住宅局長 梁甲; 그러니까 저희가 그것에 대해서 措置를 하도록 指示를 했는데 그 措置한 事項에 대해서는 파악을 해서

報告드리겠습니다.

○李容富 委員; 아니, 9月 30日까지 연장해서 그 以內에 點檢을 하도록 그렇게 指示해서 그 以後에 지금 11月, 두 달이 나 경과되었는데 未點檢한 對象建物이 어느 棟인지도 모르고, 얼마인지도 모르고 거기에 대한 行政措置를 어떻게 했는지 조차도 모르고, 도대체 어떻게 일을 하고 계십니까?

○住宅局長 梁甲; 지금 보니까 點檢을 契約을 해 가지고 진행 중이었기 때문에 區廳에서 아마 措置를 취하지 않은 것 같은데요 정확히 파악해서 報告를 드리겠습니다.

○李容富 委員; 그러시면 정확히 파악해서 잠시후에 저한테 報告를 해주시고 그때 다시 補充質疑를 하도록 하겠습니다.

○委員長 金錫浩; 關聯 關係公務員은 빨리 局長이 答辯할 수 있는 資料를 서브해 주세요.

그러면 資料가 준비되는 대로 다시 答辯해 주고 거기에 따라서 李容富 委員의 質問을 다시 하는 것으로 하고.

그러면 具哲會 委員님 質問을 해 주세요.

○具哲會 委員; 具哲會 委員입니다.

우리 서울市에는 176棟의 市民아파트가 아직도 남아 있습니다. 그런데 이 市民아파트는 個人 所有로 된 個人아파트임에도 불구하고 安全을 지키기 위하여 조금 전에 우리 同僚 委員인 김장주 委員님도 質疑를 했습니다만 막대한 豫算을 들어서 每年 安全診斷費와 建物修理費를 市 豫算에서 쓰고 있는 것으로 이 監查資料에도 나와 있어요.

그런데 아파트價格이 低下됨에 따라서 이 市民아파트 住民들이 建物の 安全도가 낮음에도 잘 移住를 하지 않으려고 하고 있는 실정입니다.

그래서 本 委員의 생각은 이들이 選好하는 立地를 選定해



서 새로운 아파트를 지어주면 問題 解決이 가능하다고 보는데 이제 어려움 많은 市民아파트 管理는 그만 終止符를 찍고,

막을 내리고 96年度에도 또 安全點檢이나 하고 建物修理나 하는 그런 行政만 펴고 있을 것인지, 아니면 획기적인 對策을 마련해서 정리를 해야 될 것인지 公表를 말씀해 주시고, 그리고 本 委員이 調査한 바에 의하면 豫算말고도 이建物管理를 위한 市나 自治區 等の 行政力이 얼마나 많은 낭비를 하고 있는지도 우리 局長이 파악하고 계신지 그 見解를 말씀해 주시고, 그리고 建築物의 安全管理計劃에 따라 이 아파트 內部를 不法 改造한 建物에 대해서는 強制履行金을 매기고 처벌도 한다는 그런 발표를 본 일이 있습니다.

일선에서 洞職員들이 建物調査를 한 것을 보면 매우 未盡해요. 擔當公務員들도 그런 생각을 하고 계시겠지만 이런 점, 또 專門性도 없고 責任感도 없는 洞職員들이 建物安全을 제대로 點檢하리라고 局長께서는 믿고 계시는지.

그리고 내벽력과 비내벽력의 구분도 애매합니다, 이 아파트에 들어가면. 그래서 機械化 點檢方法을 開發해서 點檢을 해야 됴에도 아직도 구태의연한 그런 點檢方法을 쓰고 있는데 이에 대한 向後 計劃, 그리고 入住民의 理解도 부족해서 대부분의 住民이 집을 비우고 있어요. 그래서 이 業務를 어떻게 마칠 수 있는지? 가면 문 잠그고 나가버리고, 비어 있고 하니깐 그런 計劃도 세우고 계신지? 결국 이 業務는 흐지부지 되고 서울市の 公信力만 떨어진다고 本 委員은 보는데 對策을 마련하실 의향이 있는지? 그리고 지금까지 調査實績은 무엇이고, 市에서 판단하는 問題點은 무엇인지 答辯해 주시고, 그리고 또 이것은 다른 事業입니다. 宅地開發地區內的

地下鐵建設現場을 보니까 水西地區를 포함해서 8個 地域으로 그 연장길이가 1萬2,539m에 이른 것으로 本 委員은 알고 있습니다. 그런데 開發宅地의供給價格은 國民住宅 規模로 봐서 그 容積은 造成原價의 90 내지 100%를 기준으로 하고 있어요. 住宅地의 70% 이상을 國民住宅 規模以下로 計劃하고 있으므로 대부분의 宅地가 造成原價에 供給되고 있는 것으로 資料에 나와 있습니다.

그런데 宅地開發地區內에 幹線施設의 設置는 宅地開發促進法 第14條와 住宅建設促進法 第36條에 따라서 幹線施設의 범위를 道路, 上下水道, 電氣施設 그리고 가스供給施設로 정하고, 幹線施設의 設置義務者를 정하고 있습니다. 정하고 있는데 이 規定에는 都市鐵道나 地下鐵의 設置義務者는 제외되어 있어요. 그래서 서울시 關聯資料를 보면 8個 宅地開發地區 中 水西, 大略, 傍花1, 新內, 孔陵 그리고 上溪2地區 等 6個 地區에는 地下鐵建設事業費 2,222億 1,700萬원을 宅地開發費에 반영하도록 策定해 놓고 있습니다.

이것은 결국 宅地開發費가 높아져서 都市開發公社에서 장차 建築을 해서 공급하게 될 低所得 市民의 住宅價格에 부담을 주게 되는데 宅地開發費에 地下鐵建設費를 추가하는 법적 근거는 어디에 있으며, 무엇인지, 그리고 또 이 建設費를 추가함으로써 各 地區別로 宅地에 미치는 坪當 價格의 變動과 比率은 어떠한 것인지 答辯해 주시고, 그리고 住宅을 供給할 時 住宅에 미치는 價格比率을 따져 보신 일이 있는지, 그리고 이 事案에 대한 向後 對策을 講究해 놓으신 일이 있는지 答辯해 주시기 바랍니다.

○委員長 金錫浩; 住宅局長은 會議의 進行을 효율적으로 하기 위해서 중복된 부분은, 具哲會 委員님의 조금 중복된 質問

의 答辯은 간단하게 요약해 주시기 바랍니다. 무슨 말씀인지 알겠지요?

○住宅局長 梁甲; 네.

○委員長 金錫浩; 또, 앞으로 조금 이따가 李容富 委員님도 多衆利用施設物에 대해서 補充 質問할 것이니까, 資料에 의해서.

○住宅局長 梁甲; 具哲會 委員님께서 세 가지 質問을 하셨습니다.

市民아파트 이것에 대해서 제가 설명을 드리겠습니다.

사실 個人所有 建物이면 저희가 補修費라든지, 安全診斷費, 移住對策 할 필요가 없습니다. 그런데 이것은 1969年에서 71年 사이에 그때 撤去民移住定着 그런 관계로 해서 추진했던 事業인데 와우아파트事故로 인해서 중단은 되었습니다.

그런데 그 후에 市에서 建物骨組에 관계되는 부분을 전부 하고, 分讓을 해서 나머지 內部 이런 것에 대해서는 住民들이 했습니다. 그랬는데 그것이 몇 年 지나다보니까 하자가 생기고 이래서 住民들이 왜市에서 이런 構造에 관계되는 內部的 骨組 이런 것을 전부 한 것이 부실하다 그래서 民願이 되어서 제가 알기로 70年代 中盤부터 거기에 대해서 補修費를 支援하게 되어서 지금까지 이렇게 된 것입니다.

市에서 처음에 骨組를 지어서 그렇게 되었기 때문에 계속 해오던 것을 만약 앓는다면 그런 問題도 있고, 또 이것이 安全事故 우려도 크고 해서 每年 安全診斷을 안할 수도 없는 그런 형편입니다. 그런데 委員님께서 지금 말씀하신 대로 補償費가 낮아서 移住를 상당히 거부하고 있는 것은 있습니다. 저희가 지금 A級으로 判定이 나서 移住를해야 되는데 14 個棟 691世帶 中에 지금 507世帶가 移住하고 아직22%가

지금 남아 있는데요.

○具哲會 委員; 局長님, 아까 骨組問題를 말씀 하셨는데 그러면 市民아파트 分讓할 때 契約書에 骨組關係는 영구히 安全診斷이나 修理를 해준다는 契約條項이 들어 있습니까?

○住宅局長 梁甲; 그런 것은 없습니다.

그런데 이것이 계속 그렇게 70年代 중반부터 그렇게 되어 와서 지금까지 온 事項입니다. 그런데 지금 와서 補修費를 중단시키고 이것을 안하려고 하니까 왜 市에서 계속 해 주다가 안해 주느냐, 우리 安全은 市에서 責任져야 될 것 아니냐 그래서 계속 돼 온 事項입니다. 그 점을 제가 이해해 주십사 하고 말씀을 드리고요.

○具哲會 委員; 물론 庶民들을 보호한다는 차원에서는 잘 하신 일인데 우리 서울市에서 지금 다른 더 급박한 事業도 많잖아요? 그런데 이것은 個人財産을 다른 事案은 보호를 안해 주면서 이 安全診斷費, 建物修理費를 계속 이렇게 支出하고 있다는 것은 問題가 있는 것 같은데,

○住宅局長 梁甲; 그래서 지난번 會期에 여기 都市整備委員會에서도 그것에 대해서 왜 個人私有建物인데 이것은 하느냐 해서 저희가 그 동안에 되어왔던 經緯, 그 다음 취지를 설명을 드려서 그것에 대해서 이해들을 하셨습니다.

왜냐 하면 이것은 이렇게 해 왔으니까 이것이 정리될 때까지는 支援을 해야 되겠다 그렇게 해서 이해를 하셨던 事項인데 委員님께서 이해를 해 주시기 바라고요.

그래서 저희가 A級 하는데 도저히 移住를 일부 안고, 저희가 임시이주형 아파트까지 마련했는데도 안 되어서 저희가 지금 方案한 것은 아파트를 저희가 都市開發公社에서 짓는 市營아파트를 分讓權을 주는데 月溪, 孔陵보다도 松波區 巨金

洞의 巨金地區가 아무래도 時勢가 좋으니까 그쪽을 선호를 해서 이왕 주면 A級으로 위험한 아파트住民들에게는 그것까지 해서 저희가 배려를 하고 있습니다.

그런데 지금 委員님 말씀하신 대로 획기적 措置는 만약 한다면 그 住民들이 지금 平均 5,000萬원 이상의 補償價를 원하고 있습니다. 저희가 이것은 鑑定을 해 봐야 1,000餘萬원 정도 밖에 안 나오고 하는데. 그래서 이것의 入住權을 별도로 주고 하는데 5,000萬원 하려고 하니까 지금 남아 있는 아파트가 7,992世帶입니다. 約 8,000世帶인데 그것을 하면 4,000億원의 豫算이 所要가 됩니다. 그래서 도저히 이 4,000億원을 여기에다가 投入해서 준다는 것이 財政的인 부담도 크고,

또 既已 같은 團地 안에서도 먼저 移住한 사람은 1,000萬원 가지고 補償받고 나갔고, 여기는 5,000萬원 주면 또 그것에 대한 民願 그래서 저희가 지금 많은 地區에서 現地 開發事業을 하고 있습니다.

再開發, 再建築, 住居環境改善事業을 하고 있는데 저희가 A級으로 判定된 위험한 것에 대해서는 임시 이주형아파트에 移住시키고 그렇게 해서도 계속 移住를 안전하게 하고, 나머지에 대해서는 바로 이런 붕괴될 우려는 없으니까 그래서 自體開發하도록 그렇게 저희 市에서 方針을 정하고 추진하고 있습니다.

○具哲會 委員; 몇 年度까지 이런 事案이 정리가 될 것 같아요?

○住宅局長 梁甲; 지금 보면 176件에 23個地區인데 約 20國 地區에서 움직임이 있습니다. 이런데 보면 아주 D級, E級 아주 양호한 것도 있습니다. 저희가 지금 추진하기로는 앞으

로 한 5年 정도면 거지반정리가 되지 않겠나 그렇게 보고 있습니다.

왜냐 하면 지금 再開發, 再建築, 住居環境改善事業이 住民들이 도저히 이 補償費 갖고는 안 되겠다. 그러면 어떻게 해야 되느냐. 自體開發事業에 해야 되겠다 해서 하나까 그렇게 될 것으로 보고 있습니다.

○具哲會 委員; 그러면 이쪽 市民아파트 그 장소에 다시 再建築이나 이런 것을 施行할 時 그러면 臨時居住地나 移住地를 市에서 指定해줄 方針은 세워 있나요?

○住宅局長 梁甲; 지금 A級 建物 그러니까 붕괴우려가 있는 것만 저희가 하고요, 나머지는 住民들이 自體事業을 하나까 自體에서 解決해야 되고, 저희들이 여기에서 따로 移住地를 마련해 주든가 그렇게까지 할 餘暇는 없습니다.

○具哲會 委員; A級 判定을 받은 데는 그렇게 해 줄 方針이고,

○住宅局長 梁甲; 지금 그렇게 해 주고 있습니다.

○具哲會 委員; 그러면 衡平性에 안 맞잖아요?

○住宅局長 梁甲; 그러니까 제가 아까 말씀드린 대로 A級은 당장 붕괴우려가 있기 때문에 저희가 강제라도 移住시켜서 安全事故를 豫防해야 되고, 나머지 B, C級 以下는 당장 붕괴될, 安全에 위험은 없기 때문에 그것은 住民들이 自體 開發해서 추진되면 그 과정으로 나가도록 하고 있습니다. 거기까지 저희가 다 하기는 상당히 어렵습니다.

○具哲會 委員; 그러니까 自發的으로 자체적인 것으로 解決할 수 있도록 誘導를 한다?

○住宅局長 梁甲; 네.

○具哲會 委員; 알았습니다. 다음 事項.

○住宅局長 梁甲; 그 다음에 아파트 不法構造變更 이것에 대해서 하겠습니다.

지금 내력벽과 비내력벽에 대해서 구분은 저희가 이미 區에다가도 公文을 示達했고, 各아파트團地 管理事務所別로 設計圖面이 있습니다.

거기 보면 내력벽은 世帶間 칸막이벽 그러니까 이웃집간의 칸막이벽, 그 다음에 아래 위층간 내력벽은 철근 콘크리트가 있기 때문에 그것은 색깔도 다 구분해서 圖面에다 표시를 했고 전부다 그것은 알수가 있습니다. 그리고 비내력벽은 대개 組積造로 쌓은 그런 것이기 때문에 그 구분은 쉽고요. 지금 또 點檢하는 것이 區廳職員, 洞職員, 또 아파트管理事務所의 住民代表랑 合同으로들 하고 있기 때문에 거기에서 대개 아파트團地 管理事務所에 가면 어느 부분이 내력벽이다 그것은 다 나와 있습니다. 그런데 政府에서 지난번에 三豐百貨店 崩壞事故 以後에 全國的인 問題이기 때문에 이것에 대해서 일제 會議를 해서 基準을 내려주었습니다. 이번에 하는 것은 내력벽만을 原狀復舊시키고, 비내력벽에 대해서는 별도로 基準을 마련해서 한다고 해서 저희가 10月末까지 原狀復舊期間을 정하고 11月 1일부터 지금 點檢을原狀復舊했는지 그것을 하고 있습니다.

11月 17日 현재 點檢한 것은 1,517棟 5萬 8,017世帶를 지금 點檢을 했습니다 그래서 여기서 摘出된 것은 내력벽이 10個棟 10世帶가 나왔습니다.

그리고 이 내력벽을 고쳤다 어쨌다 하는 것은 대개 아파트團地の 管理事務所에 가면 어느 집이 고쳤다 하는 것들도 있고, 또 동안에 民願으로 들어온 것도 있고 해서 저희들이 무작정 그런 것 하지도 않은 집 마구 가서 열고 이렇게 하지

는 않습니다.

그래서 이번에는 대략 그러한 의심이 가고, 파악되고, 또 陳情이 들어오고 이려고 한 것들을 집중적으로 해서 지금 하고 있고요. 그래서 저희가 지금 어떤 집이 있는데 계속 點檢을 거부한다든지 하는 집은 계속 설득해서 그 집이 고친 것은 거기 인테리어業者라든지 그런 데 보면 대개 다 나와 있습니다, 어느 집이 고쳤다든지 해서. 그래서 저희가 年末까지 일단 해서 파악해서 하고. 그 다음에 비내력벽에 대해서는 建設交通部에서 全體 意見收斂한 것과, 또 建設研究院에 그쪽에서 基準을 만들고 있는데 그 基準에 따라서 來年度에 아마 示達이 될 것 같습니다.

○具哲會 委員; 아니, 했는데 強制履行金이나 처벌한 事項은 있어요?

○住宅局長 梁甲; 그것은 이번에 點檢을 하면 業務報告때도 드렸습시다만 15日間の 是正指示를 하고 안했을 때 告發措置하고, 그 다음에 履行強制金은 履行強制金을 먼저 賦課豫告를 하고 안했을 때 賦課를 하게 됩니다.

○具哲會 委員; 아니, 그런데 本 委員이 궁금한 것은 이 내력벽을 손상시켜서 構造變更한 것에 대해서는 어떻게 是正을 합니까?

○住宅局長 梁甲; 그 是正은 圖面을 가지고 하는데 만약에 옆집의 벽을 철거했다 저희가 이것도 기준을 전부다 내려주었습니다. 設計圖面에 보면 철근을 잘라내고 한 것이 있는데 그것은 밑을 전부 보면 원래 圖面이 있습니다. 그러면 이 옆의 벽을 만약에 잘랐다면, 그 밑에, 또는 기둥을 잘라내었다 먼저 構造에 따라서 다른데 그러면 그 밑바닥을 파보면 철근이 나옵니다. 그러면 철근을 연결시킬 수 있는 부분까지



이것을 파내어서 그것을 아래 위에 연결시키고 그 다음에 콘크리트를 칩니다. 그러니까 이것은 專門家가 立會하지 않고 施工해서는 안 됩니다. 그저 벽돌이나 쌓아서 나중에 미장하고 도배해서는 안 됩니다. 그래서 저희가 그것은 전부다 指針을 정확하게 내려주었습니다.

○具哲會 委員; 그러니까 지금 答辯하신 대로 調查實績이 나와 있지요, 調查했던 實績?

○住宅局長 梁甲; 네.

○具哲會 委員; 그 實績을 資料로 저한테 제출해 주세요.

○住宅局長 梁甲; 네.

다음에 宅地開發地區에 그 事項에 대해서 말씀을 드리겠습니다.

幹線施設 設置에 대해서는 關聯法에 宅地開發促進法과 住宅建設促進法 거기에 規定이 되어 있습니다. 그래서 지금 委員님께서 말씀하신 地下鐵建設費 이것에 대해서 負擔시키는 것이 결국 宅地原價에 작용이 되어서 住宅價格에 부담이 된다 그 말씀을 하셨는데 이것은 지난 會期때도 집중적으로 이것에 대해서 이 都市整備委員會에서 논의가 되었던 事項입니다.

그런데 宅地開發地區 中에 地下鐵이 建設되어서 이것을 가는데 그 宅地開發하는 쪽으로 住民들의 交通利用에 편리하게 하기 위해서 地下鐵 이런 것이 가기 때문에 거기에서 부담을 해야 됩니다.

이것은 一般道路나 마찬가지로 그런 事項입니다.

왜냐 하면 道路도 그쪽으로 가면 그 道路부담을 시키면서 地下鐵이다 하니까 이것은 負擔 안 시킨다는 것은 어떤 受惠者負擔 原則에도 그렇고 衡平性에도 그렇습니다.

○具哲會 委員; 아니, 그런데 宅地開發促進法하고 住宅建設促進法에는이 都市鐵道나 地下鐵設置義務者가 제외되어 있지요?

○住宅局長 梁甲; 이 都市計画法에 보면 公共施設에 織造, 河川, 水道, 下水道 이렇게 해서 수십개 施設이 있습니다.

그러면 이 公共施設은 宅地開發促進法 第26條에 보면 施行者가 宅地開發事業 施行으로 새로이 公共施設을 設置한 경우, 그러면 그 公共施設에는 방금 말씀드린 대로 道路나 鐵道 이런 것도 다 들어가는데 그것 한 것에 대해서는 施行主體에서 그것을 造成原價에 반영을 해야 됩니다.

그래야지 안 그러면 그것을 따로 할 수가 없거든요. 그러니까 나중에 宅地開發事業이 다 끝났는데 거기에 어떤 地下鐵이 간다든지 한다면 그것은 별도 얘기겠습니다만 이 宅地開發地區에 住民들을 위해서 거기에 그런 地下鐵 이런 것이 간다면 그것은 거기에 꼭 부담이 되어야 됩니다.

○具哲會 委員; 아니, 宅地開發促進法 第26條에는 그것이 나왔는데 宅地開發促進法 第14條하고 住宅建設促進法 第36條를 보면 거기에도 都市鐵道가 포함되어 있어요?

○住宅局長 梁甲; 宅地開發促進法 第2條의4號에 보면, 幹線施設은 住宅建設促進法 第3條에서 정하는 施設이고, 住宅建設促進法 第3條에있는 幹線施設의 定義는 住宅團地內에 機關이 되는 附帶施設과 團地 밖에 있는 機關施設에 연결시키는 施設을 말한다 그렇게 되어 있고요. 아까 말씀드린 대로 宅地開發促進法 第26條에 그러한 公共施設 이런 것이 있기 때문에 어느 한 條項만을 봐가지고 이러니까 이것은 부담 안시킨다 그렇게 할 수는 없습니다.

그리고 저희가 過去 水西地區부터 해서 전체 團地에 전부

다 부담을 시켰는데 昨年, 再昨年에도 新內地區다 뭐다 해가지고 이 委員會에서 하여튼 이것을 가지고 집중적으로 전부 論議가 있었는데 나중에 다 이해가 되셨습니다.

그리고 都市開發公社에서 이 事業을 하는데 이것을 만약에 부담을 안 시키면 전체 서울市民이 이것을 부담해야 됩니다. 그 地域住民을위해서 都市織造도 가고, 부담은 全體市民이 부담한다는 것은 受惠者負擔原則에 맞지가 않다고 봅니다.

이상 答辯 마치겠습니다.

○具哲會 委員; 그리고 各 地區別로 宅地에 미치는 坪當價格變動과 比率?

○住宅局長 梁甲; 이것은 都市開發公社가 宅地開發事業을 전부 하기 때문에 都市開發公社에서 監査할 때 答辯할 수도 있고요. 委員님이 필요하시다면 저희가 都市開發公社에서 받아서 委員님께 제출해 드리겠습니다.

○具哲會 委員; 그리고 住宅을 供給할 時 住宅에 미치는 價格比率을 따져본 일이 있어요? 土地에 住宅을 지어서 供給할 때 住宅에 미치는 價格比率을 換算이나 따져본 일이 있으신지?

○住宅局長 梁甲; 네, 그 價格은 住宅供給價.....

○委員長 金錫浩; 宅地開發하고 建築해서.....

○住宅局長 梁甲; 그것은 전부다 算出해서 거기다 반영시켜서 합니다. 都市開發公社에 算出根據가 다 있습니다.

○委員長 金錫浩; 지금 현재는 모르고?

○住宅局長 梁甲; 네, 현재 여기서는.....

○委員長 金錫浩; 현재 아느냐 물어봤잖아요, 지금?

○住宅局長 梁甲; 네, 그것은 따지고 있는데요. 제가 바로 그것은 어떻게 比率이다 이것은 答辯을 드리기가 곤란스러운

데…….

○具哲會 委員; 그러니까 그렇게 말씀을 하셔야지. 그런데 이것을 따져보시든지, 都市開發公社에 묻든지 하셔서 本 委員이 보고 알 수 있도록 書面으로 제출해 주십시오.

○住宅局長 梁甲; 네, 알겠습니다.

○委員長 金錫浩; 이 부분은 이렇게 합시다, 具委員님. 내일부터 우리가 또 都市開發公社監査 나가거든요. 그러면 번거롭게 그렇게 하지말고, 내일 그 부분을 都市開發公社에서 내 주도록 이렇게 하면 좋겠습니다.

○具哲會 委員; 아니, 住宅局에서도 받아보고 일맥상통하는 점이 있는가, 자리가 틀리니까 또 틀린 점이 있는가 우리가 지금 그것을 指摘하기 위해서 監査하는 것 아닙니까?

○住宅局長 梁甲; 그런데 委員님, 저희가 分讓價 算出은 전부 都市開發公社에서 전적으로 해서 供給하기 때문에 저희가 해도 받아 가지고 하기 때문에…….

○委員長 金錫浩; 그래서 지금 무슨 얘기냐 하면 우리 同僚 委員들이 지금 무엇을 우회적으로 局長님한테 말씀드리느냐 하면 이 부분이 어떤 都市開發公社가 獨立이 되었으니 二元化시키지말고, 예를 들어서 住宅局長 휘하에 都市開發公社가 있는 것으로 되어 있다는 말이에요, 組織적으로 보면. 組織적으로 보면 그렇게 되어 있는데 지금 실질적으로 물어보면 지금 현재 모르잖아요, 그렇지요?

○住宅局長 梁甲; 네, 그래서 저희가 지금 建設交通部에 法改正을 建議했습니다, 완전히 獨立體로 하도록.

○委員長 金錫浩; 그래서 지금 무슨 얘기냐.

어떤 형태든 체계적으로 실질적으로 일하기 좋게 별도로 機構改編을 해야 된다 하는 차원에서 알아듣게 하기 위해서

具哲會 委員님이 지금 質問한 것 같아요.

○住宅局長 梁甲; 네, 그것은 맞습니다.

○委員長 金錫浩; 무슨 말씀인지 알겠지요?

○住宅局長 梁甲; 네.

○委員長 金錫浩; 이런 것을 강력히 建議해서 機構改編을 하루 속히 改編하도록 이렇게 좀 해 주세요.

○住宅局長 梁甲; 네.

○具哲會 委員; 이상입니다.

○委員長 金錫浩; 지금 具哲會 委員이 質問한 것에 대한 補充 質疑입니까?

○朴贊國 委員; 네.

○委員長 金錫浩; 朴贊國 委員님 質問해 주세요.

○朴贊國 委員; 아까 具哲會 委員님께서 質疑해 주신 것 중에 시영아파트 부분이 있지요?

○住宅局長 梁甲; 네, 市民아파트.

○朴贊國 委員; 市民아파트를 즉 말해서 붕괴의 위험이 있다고 하는 것은 지금 현재 移住對策費라든가 이런 對策을 세워주고 있는데 그 외에 붕괴위험이 없다라고 판정이 나는 것에 대해서는 자체적으로 해결을 하계끔 독려를 하고 유도를 하겠다 하고 그렇게 答辯을 하셨다는 말씀이에요.

그렇다면 만에 하나 來年에라도 붕괴위험이 없다라고 했던 아파트가 붕괴위험이 왔을 때는 그것은 어떻게 對策을 세우겠습니까?

○住宅局長 梁甲; 그래서 저희들이 아까 김장주 委員님도 깊은 質問이 계셨는데요. 비파괴검사까지 동원한 精密安全診斷을 했고요. 그 다음에 來年 봄 또 되면 이 安全診斷을 지금 끝내는 것이 아닙니다. 每年 이것은 봄, 가을로 安全診斷

을 해야 됩니다. 하도 25年 以上 老朽되었기 때문에 언제 어떻게 될지 모르거든요.

그래서 지금 安全診斷한 결과는 A級, B級, C級 이렇게 하는데 A級만 붕괴우려가 있고, 그러면 來年 봄에 했을 때 또 B級 中에서 A級으로 몇 個가 더 나올지는 그때 또 봐서 그것이 나오면 바로 措置해야 되는데 저희가 그래서 今年에 來年 豫算에도 추정치로 해서 지금 B級 中에 조금 老朽도가 심한 것을 整理對象으로 해서 豫算을 올려놓았습니다.

○朴贊國 委員; 그러니까 아까 말씀하신 것 중에서 自體的으로 처리를 하고 독려를 하겠다고 말씀을 하셔서 놓고, 또 來年에 만에 하나 B級짜리가 A級으로 評定을 받을 수 있기 때문에 그런 豫想을 해서 豫算까지 잡아 놓았다 이렇게 말씀을 하셨다는 말이에요.

○住宅局長 梁甲; 그렇습니다.

○朴贊國 委員; 그렇다면 그 사람들이 만약 그러한 정도의 어떤 노하우가 지금 형성이 되어 가고 있는데 그 사람들이 어떠한 자기 자체적으로 해결을 하려고 하겠냐는 얘기에요. 그것은 절대 안 하려고 할 것 아닙니까?

○住宅局長 梁甲; 아니지요. 住民들로서는 지금 移住補償費 받고 가는 것보다는 再開發되고 再建築하는 쪽이 훨씬 住民들한테 유리하기 때문에 그쪽으로 하고 있습니다.

그래서 일부 住民들은 補償費를 5,000萬원 以上으로 해주면 우리는 바로 나가겠다 그렇게도 얘기를 하고 있는 것이지요.

그리고 한 가지 더 말씀드릴 것은 A級으로 評定 안 된 것 중에도 住民들의 80% 以上이 우리 아파트의 이 棟은 撤去해 달라하면 그것은 해주고 있습니다.

○朴贊國 委員; 네, 알겠습니다.

○委員長 金錫浩; 그러면 朴贊國 委員님 質問마치셨습니까?

○朴贊國 委員; 네.

○委員長 金錫浩; 中食時間을 위해서 2時까지 停會를 宣布합니다.

(議事棒 3打)

(12時 08分 監査中止)

(14時 14分 監査繼續)

○委員長 金錫浩; 좌석을 정돈해 주시기 바랍니다.

監査를 계속 하겠습니다.

(議事棒 3打)

午前에도 會議를 계속했지만 執行部 우리 住宅局長께서는 아시다시피 午前에 김장주 委員님께서 質問을 하신 내용 중에 多衆利用建築物에 대한 質問을 제일 먼저 하셨습니다.

그 중에 하나가 三豊百貨店 事件을 예를 들어서 말씀해 주셨는데 온國民들이 관심을 갖고 있었습니다, 사실. 그것을 계기로 해서 多衆利用建築物 調査하도록 이렇게 措置도 하고, 또한 어떻게 보면 住宅局의 主要業務입니다, 사실.

그런데 실망스럽게도 지금 補償이 어떻게 이루어지고 있는지를 모른다고 하는 答辯에 다소의 실망을 금치 못했습니다. 왜 그러냐하면 물론 그 파트가 있지만 그래도 어떤 형태든 建物하면 住宅局長 所管 아닙니까?

그러니까 끝까지 補償이 어떻게 住宅局長 파트가 아니더라도 관심을 갖고, 監査때 관심을 갖고 委員들이 質問할 것이다 하는 예상을 하시고 알고 나오셨어야 되는데 모른다고 하는 데에 대해서 조금 실망을 금치 못했습니다.

아무튼 그러한 일이 없도록 住宅局長께서는 물론 住宅局長

業務가 아닙니다. 그러나 建築物에 대해서는 住宅局長 業務이기 때문에 補償問題까지도 관심을 갖고 알고 나오셔서 우리 委員들이 質問 않더라도 그 부분에 대해서 알려주면 좀 좋지 않았나 이런 생각이 들었습니다.

住宅局長, 무슨 말씀인지 알겠지요?

○住宅局長 梁甲; 네.

○委員長 金錫浩; 그러니까 그렇게 갖고 적극성을 띠어 주시기 바랍니다. 午前에 이어서 우리 朴贊國 委員님께서 質問을 하신다고 그랬지요?

朴贊國 委員님, 質問을 해 주시기 바랍니다.

○朴贊國 委員; 저는 간단히 두 가지 것만 묻겠습니다.

金曜日 저희들이 市政開發研究院에 대해서 同僚委員 여러분들께서 많은 얘기가 나왔었습니다. 그때 住宅局長께 市政開發研究院에 대해서 서울시 住宅開發事業 立案에 있어 市政開發研究院 專門家が 지금추진하고 있다고 하는 그러한 내용의 말씀이 계셨습니다.

住宅局長께서는 專門家와 같이 立案에 직접 참여하십니까?

○住宅局長 梁甲; 政策 같은 것은 저희가 세우고 있습니다.

○朴贊國 委員; 政策 같은 것은 세우고 계시는데 지금 현재 市政開發研究院에서 住宅開發政策에 대해서 專門家들이 그러면 어떤 식으로 지금 추진을 하고 있습니까?

○住宅局長 梁甲; 거기서 研究를 하면 저희한테 中間報告를 합니다.

그러면 저희가 봐서 거기에서 方向이 말하자면 잘못되어 있다든지, 또는 저희들이 政策 이쪽에다 더 집어넣어야 될 것이 있으면 그런 것을 注文을 해서 반영을 시키고 있습니다.

○朴贊國 委員; 그래서 제가 다시 한 번 부탁 말씀을 드리는



데요.

住宅局長께서는 서울시 住宅政策의 實務 總責任者라고 얘기할 수가 있습니다. 앞으로도 市政開發研究院에 대한 그 사람들 얘기만 따를 것이 아니고, 더욱 더 창의력을 가지고 서울市民을 위해서 더욱 더 분발해 달라고 하는 부탁의 말씀을 드립니다.

○住宅局長 梁甲; 네, 잘 알겠습니다.

○朴贊國 委員; 다음에는 지금 저희들 建築士行政處分命書에 있어 資料를 보면 대개 1년에 두 번 이상 이렇게 行政處分命書を 받은 데가 있습니다.

여러분들 資料를 確認해 보셨는가 모르겠지만 한 會社가 한 區에 1년에 두 번 있는 경우가 있었습니다. 두 번 정도 이렇게 있는 데가 있습니다. 그 현상을 봤을 때 여기에 대해서 法을 보니까 강력한 規制의 어떤 方法이 없어요.

그래서 住宅局長께서는 지금 建築士시지요?

○住宅局長 梁甲; 아닙니다.

○朴贊國 委員; 住宅局長께서는 建築士行政處分命書에 대해서 所信있게 한번 그 부분에 대해서 答辯을 해 주시기 바랍니다.

○委員長 金錫浩; 이런 얘기거든요.

行政處分에 대한 一觀性이 지금 없지 않느냐 하는 내용이거든요.

○朴贊國 委員; 지금 현재 그렇거든요. 行政處分을 보면 어떤 데는 예를 들어서 警告를 받았다가 그 한 會社만 얘기하는 것입니다. A라는 會社가 있으면 A라는 會社가 20日 停止를 먹었어요. 그 다음에 또 2·3個月 있다가 또 警告處分을 받습니다.

또 그와 반대로 警告處分을 받았다가 또 20日 며칠 정도 停止를 먹고, 또 그와 반면에 A라는會社가 1個月 停止處分을 당했는데 또 그 다음에 가서 또 2個月 停止處分을 받습니다.

그렇다면 1년에 이러한 한 會社가 建築士行政處分命令을 이렇게 받을 때 그것이 과연 그 사람들을 存續시켜야 할 것인가, 法을 지금 교묘하게 이용을 하는 입장에서 建築士 그러한 행동이 만연이 되는 것 같은데 부분에 대해서 所信 있게 한번 答辯을 주시고, 거기에 대해서 法에 대한 建議에 대해서도 한번 설명을 정확하게 해 주세요.

○住宅局長 梁甲; 答辯드리겠습니다.

지금 建築士에 대해서는 저희가 그 동안 여러 가지 市民들의 일상생활 속에서 주로 住宅을 짓는데 그것이 件數가 많습니다. 한해 3·4萬 件이 建築이 이루어지다 보니까 建築士가 주로 監理에 있어서 처분을 많이 받고 있습니다. 현재 規定上으로는 한번 處分을 받고 1年 以內에 또 다른 위반이 있으면 加重處罰을 받게 되어 있습니다.

되어 있고, 현재 建築公法 改正되는 이번 事項을 보면 來年부터 그것이 施行되는데 전에는 어떤 違反이 있을 때 몇 個月 以下로 되어 있습니다. 그러다 보니까 처벌이 상당히 약해서 이번에 改正되는 것은 4個月이면 4個月, 6個月이면 6個月 딱 밑으로 내려갈 수 없도록 되어있어요. 그래서 그 合計가 1년에 12個月이 넘으면 완전히 事務所 處分을 閉鎖하도록 그렇게 되어 있습니다.

그래서 앞으로는 종전에는 얼마 이하로 되어 있기 때문에 그것이 좀 미약했는데 이제부터는 엄격히 적용이 되어버리면 지금 말씀하신 1년에 몇 차례씩 處分받는 業體는 아마 事務所

閉鎖 등이 많이 되지 않을까 싶습니다.

○朴贊國 委員; 그래서 말씀을 드리는 것인데 이러한 것이 즉 말해서 이러한 잘못된 法을 만들어 놓았기 때문에 建築士들이 이 法을 교묘하게 이용을 해서 行政處罰이라고 하는 것이 加重되어 있지 않기 때문에 이러한 것이 지금 만연되어 왔다는 말씀이에요.

그래서 절대 來년에는 法이 改正된다고 그러니까 방금 住宅局長께서 말씀하신 그러한 法보다 더 강력하게 規制할 수 있는 制度를 만들어서 예를 들어서 서울市民들에 어떠한 피해를 줄여야 되겠고, 그 다음에 官에서도 상당한 行政處理를 하는 데 있어서 좀 신속 처리할 수 있다고 보겠지요, 그런 식으로 한다 할 것 같으면.

그래서 서로가 피해를 줄일 수 있는 방법 이런 방법으로 해서 앞으로 철두철미하게 建議를 해 주십사 하는 부탁 말씀을 드립니다.

이상입니다.

○住宅局長 梁甲; 네.

○委員長 金錫浩; 다음은 白懿宗 委員님 質問해 주세요.

○白懿宗 委員; 白懿宗 委員입니다.

局長, 午前에 앉아서 答辯을 해 주셨는데 發言臺에 나와서 答辯해 주시기 바랍니다.

○住宅局長 梁甲; 네.

○白懿宗 委員; 먼저 常識에 관한 事項을 局長께 묻겠습니다.

地籍上 私有地일 경우에 이미 道路로 사용하고 있는 곳에 許可 없이 철골이나 담 또는 기둥을 세워도 되는 것인지, 말하자면 違法인지違法이 아닌 것인지 答辯해 주세요.

다시 말씀드릴까요?

○住宅局長 梁甲; 네.

○白懿宗 委員; 公簿上 地籍上에 보면 私有地입니다.

그런데 私有地라고 해서 그 地主가 關係機關의 許可없이 철탑이나 철골을 세워서 많은 市民의 通行에 지장을 주어도 私有地니까 違法이 아닌 것인지, 아니면 違法인지 局長의 見解라고 그럴까요 말씀을 주시기 바랍니다.

○住宅局長 梁甲; 원칙적으로 道路上에는 이런 것을 세울 수 없고요.

지금 委員님께서 말씀하신 것처럼 이미 道路로 使用한 것이 現況道路인지, 아닌지 그 판단이 서야 되겠고요. 그 다음에 철골이나 기둥이 단순히 기둥 말뚝 하나만 막았는지, 아니면 그것이 벽체와 지붕이 있는 어떤 建物인지 그런 것을 구체적으로 봐 가지고 판단해야 될 것 같습니다.

○白懿宗 委員; 아무튼 私有地라 할지라도 이미 道路로 사용하고 있는 道路에 철골이나 기둥을 세워서는 안 된다 이런 얘기가 되겠지요, 許可 없이?

○住宅局長 梁甲; 그러니까 보통 그 私有地의 慣習上 道路냐, 아니냐해서 紛爭의 소지들이 좀 많이 있습니다 왜냐 하면 주변에 있는 사람은 우리가 여기 通行을 다녔다.....

○白懿宗 委員; 간단하게 답을 주십시오.

○住宅局長 梁甲; 글썄요, 그러니까 그것이 계속 다녔는지 안 다녔는지 그 판단이.....

○白懿宗 委員; 本 委員이 얘기하는 것은 계속 다니고 있었던 道路입니다.

○住宅局長 梁甲; 그렇다면 그런 道路를 마구 막아 가지고 通行에 불편을 주면 안 되지요.

○白懿宗 委員; 違法이지요?

○住宅局長 梁甲; 그러니까 違法 與否는 가서 調査해서 판단을 해야 되겠고요. 그렇게 通行에 불편을 주어서는 안 된다는 말씀입니다.

○白懿宗 委員; 말하자면 안 된다는 것은 違法이라는 얘기지요? 그것을 확실히 말씀해 주세요.

안 된다고 하는 것은 市民의 通行에 불편을 주어서는 안 된다, 私有地라 할지라도 道路로 이미 사용하고 있는 道路에 施設物을 設置해서 通行市民에게 불편을 주었을 경우에는 안 된다.

○住宅局長 梁甲; 委員님, 그것은.....

○委員長 金錫浩; 代替道路가 있고, 없고에 달렸잖아요? 代替道路가 있느냐, 없느냐.

○白懿宗 委員; 代替道路는 전혀 없지요. 車道밖에는 없지요, 人道니까.

○住宅局長 梁甲; 그러니까 거기로 해서 이것이 慣習上 얼마나 다녔느냐 그것인데요. 그것에 대해서는 道路管理部署에서 그 판단을 할 텐데요. 저는 그 자체 지금 말씀만 듣고 違法이다, 아니다 그렇게 할 수는 없고, 答辯드리기가 곤란하고, 市民通行에 죽 그 동안 다녔었다고 하는 데를 막아가지고 불편을 주어서는 안 된다는 그런 말씀이지요.

○白懿宗 委員; 안되는 것은 틀림없지요?

다음입니다.

私有地內에 構造物을 設置함에 있어서 許可된 設計의 圖面과 相異할 경우에는 違法입니까, 違法이 아닙니까?

○住宅局長 梁甲; 許可받아서 세울 때요?

○白懿宗 委員; 許可받아서 세웠는데 許可 대로 말하자면 設計 대로하지 않고 그러한 建築行爲를 했을 경우에는 違法

이나, 아니냐 이런 얘기입니다.

○住宅局長 梁甲; 저희가 建築法에 보면 設計圖面 대로 지어야 되는데요. 거기에는 허용오차와 경미한 범위가 있습니다. 그 범위내의 것이면 위반이 아니고요, 벗어났다면 위반입니다.

○白懿宗 委員; 허용오차는 얼마까지를 말합니까?

○住宅局長 梁甲; 建築法에 여러 가지 事項이 있습니다. 오차와 경미한 변경범위가 있는데요. 경미한 變更範圍는 나중에 竣工때 一括處理하도록 되어 있고요, 허용오차는 建物 이런 것을 하다보면 조금 옆으로 움직여질 수도 있고 하는데 제가 法을 보고 말씀을 드리겠습니다.

○白懿宗 委員; 바로 答辯이 안 됩니까?

○住宅局長 梁甲; 아니오.

○白懿宗 委員; 육안으로 식별하기 어려울 정도를 말합니까?

○住宅局長 梁甲; 아니오, 제가 여기 法에 있는 것을 말씀드리겠습니다.

建築物 關聯해서 허용오차는 建築物 높이에 있어서는 2% 이내 그러면서 1m를 초과할 수 없다는 것하고요. 평면 길이도 2% 이내, 복도 폭은 1% 이내, 출구 폭도 2% 이내, 반자 높이 2% 이내, 벽체 두께 3% 이내.

○白懿宗 委員; 되었습니다.

○住宅局長 梁甲; 그리고 垆地 關聯이 되겠습니다. 垆地에 있어서 建築線이 후퇴하는 거리 있지 않습니까? 그것은 3%, 垆地 안의 通路 5% 그래서 후퇴거리, 통로, 空地 各各해서 그 %를 이렇게 정해 놓았습니다. 그 범위내의 것은 建築하다 보면 있을 수 있다 해서 가지고 허용오차를 법으로 허용하고 있습니다.

○白懿宗 委員; 그러면 擔當公務員이 여기로 한 분 오십시오. 局長이 이것을 직접 보고서 얘기해야 되는데 局長님, 보시겠습니까?

○住宅局長 梁甲; 제가 이 圖面을 보니까 委員님께서 말씀하시는 것이 가설 建築物이거든요. 지금 철탑 이것을 당초에 許可받은 圖面보다 위치를 이동해서 設置를 했는데요. 자기 垜地 範圍內에서는 아까 말씀대로 허용오차가 있고, 그 다음에 경미한 變更은 法上 그 허용범위 안에서 竣工때 一括處理하게 되어 있습니다. 그러니까 지금 이것이 그 範圍內에 되는지, 안 되는지 그것은 垜地境界 測量을 해 가지고 예를 들면 떼 줄 거리를 떼었느냐, 안 떼었느냐 그런 것을 전부 調査해서 판단해야 될 것 같습니다. 제가 바로 이것을 보고 여기서 이것은 違法이 아니다, 違法이다 그렇게 말씀드리기는 조금, 委員님 양해해 주시면 정확히 이것을 調査해서 答을 드리겠습니다.

○白懿宗 委員; 지금 局長께서 직접 이 圖面을 보신 바와 같이 設計圖面과 그 실제에 設置한 現況하고는 상당한 차이가 있다고 판단이 됩니다, 本 委員도.

그러면 이것이 육안으로 보아서 구별하기가 어려울 정도가 아니고 아마 제가 오차를 아직 재어 보지는 못했습니다만 적어도 3.4m씩, 4.5m씩 간격이 떨어져 있고, 더더욱 중요한 것은 設計圖面 대로 이철탑을 세웠으면 人造通行에 불편을 주지 않는데 設計圖面대로 하지 않고 人道에 바로 붙여서 철탑을 세웠기 때문에 市民의 人造通行에불편을 줄 뿐만 아니라 많은 市民들의 民願이 提起가 되고 있고, 本 委員이 직접 현장을 가 봤을 때도 또 同僚 委員들이 현장을 보았을 때도 그 부분에 대해서는 엄연히 違法事項이다라고 指摘이

된 事項입니다.

그럼에도 불구하고 關係公務員은 이것을 違法이 아니라고 竣工을 해 준 것입니다.

이 사실에 대해서 局長은 명확한 답을 하지 않고 그저 얼버무리는식, 무엇을 더 알아봐야 되겠다, 圖面을 提示했는데도 불구하고 자꾸만 회피하고 하는 것은 대단히 本 委員으로서 유감스러운 일이다 이렇게 생각을 합니다.

○住宅局長 梁甲; 아니, 委員님 그것은 제가 말씀드리는 것이 아까 제가 말씀드린 대로 許容誤差나 경미한 變更範圍가 몇 %로 되어 있습니다.

그것은 垜地의 전체 길이라든지, 建築物의 크기를 보고 판단을 해야 되는데 제가 방금 그 圖面을 가지고 이것은 違法이다, 아니다 할 수 없지요. 그것은 정확히 나가서 調査를 해서 지금 委員님 말씀한 대로 人道를 침범해서 通行에 불편을 주었다 그런다면 안 되지요. 왜냐 도로침범이라는 것은 있을 수 없습니다.

그리고 垜地 안에 垜地境界線을 떼어야 될 것은 떼야되고 하니까 그런 것을 전부다 판단을 해야 됩니다.

그러면 제가 여기서 委員님께 答辯을 드린 것은 그것이 즉 最終 判定이 되는데 제가 여기서 그것을 졸속으로 그것을 당장 보고 違法이다, 아니다 드릴 수 없기 때문에 제가 정확한 答辯을 드리기 위해서 그것을 가서 調査해서 答辯을 드리겠다고 한 事項입니다.

○白懿宗 委員; 局長께서는 직접 현장을 확인해서 사진을 찍어서 道路에 인접거리, 本 委員이 알기로는 道路와 그 철탑 경계는 적어도 1.5m 간격을 띄우고 철탑을 세워야 되는 것으로 알고 있습니다. 그럼에도 불구하고 단 1cm도 띄지 않고,



道路하고 딱 붙여서 철탑을 세웠어요. 이것이 設計圖面 대로 한다고 하면 1.5m가 충분히 떨어져 있습니다.

이 부분에 대해서 局長은 정확하게 사진현장을 찍어서 本委員한테提出해 주시고, 違法事項에 대해서 정확하게 알아서 소상하게 報告를해 주기 바랍니다.

○住宅局長 梁甲; 네.

○白懿宗 委員; 더 이상의 이 問題 가지고 이야기가 되지 않도록 해주시기 바랍니다.

또 하나, 假設物 建築許可할 수 있는 假設物 建築의 許可는 이런 내용이 있습니다. 조건에 있어서 철근콘크리트조 및 철골콘크리트조가 아닌 것으로서 都市美觀上 지장이 없을 경우에 許可를 할 수 있다 그랬습니다.

그러면 住宅地에, 또 人道에 그러한 가설물을 設置하는 것은 都市美觀上 靚하다고 보십니까, 아니면 좋지 않다고 보십니까?

○住宅局長 梁甲; 그것은 許可權者가 周邊與件을 판단해서 결정을 한다고 봅니다.

그러니까 許可權者가 그 假設 建築物을 設置했을 때 주변에 어떤 조화가 안 맞는지, 여러 가지를 판단했을 텐데요. 지금 어떤 것을 말씀하시는지 제가 구체적인.....

○白懿宗 委員; 그 부분도 바로 本件입니다. 이 부분도 都市美觀上 支障이 있는 것인지, 없는 것인지 확실히 調査해서 함께 제출해 주시기 바랍니다.

建築物 높이가 2層 以下이고, 높이가 8m 以下일 때 許可를 해 주게 되어 있습니다, 本件에 대해서. 그런데 이 本件은 建築物의 높이가 2層도 아니고 3層입니다. 또 뿐만 아니라 높이가 8m가 아니라 10m가 높습니다, 철탑높이가. 그

런데도 불구하고 許可를 해 준 사실입니다.

또 電氣나 水道, 가스, 下水道 等 새로운 幹線供給設備 設置를 要하지 아니할 때에 이러한 것을 許可해 주게 되어 있습니다. 그럼에도 불구하고 許可를 해 준 사실입니다.

이 몇 가지 本 委員이 指摘한 事項에 대해서 違法事項의 與否 상세하게 해서 書面으로, 사진으로 제출해 주기 바랍니다.

○住宅局長 梁甲; 알겠습니다.

○白懿宗 委員; 다음 麻浦區 阿峴1洞 21-142, 21-69, 100 番地 一帶에 未竣工 多家口 聯立住宅이 있습니다. 이것이 70年度에 建築을 했어요. 지금 따져보니 約 25年前입니다.

지금까지 竣工이 나지 않았어요. 그로 인해서 住民들은 대단한 財産上에 不利益을 지금 받고 있습니다. 말하자면 집을 담보로 金融機關의 혜택을 받으려고 해도 竣工이 나지 않았기 때문에 못한다는 사실, 그런가 하면 賣買하는 데 있어서 價格을 제대로 못 받는다는 사실, 이것이 34棟 104世帶 約 283名이 居住하고 있는 실정입니다.

왜 지금까지 竣工이 나지 않았는지, 왜 못해 주는 것인지 이 부분에 대해서 局長이 答辯 좀 해 주십시오.

○住宅局長 梁甲; 제가 委員님 質問하신 이 事項을 가지고 答辯을 드린다면 그것이 許可대로 안 되었다든지, 아니면 法上 어떤 違法이 있으니까 안 나갔지요. 그렇지 않고는 안 할리가 없습니다. 그렇다면 그 建物を 許可에 맞든지, 法에 맞게 是正이 되면 그것은 竣工을 할 수가 있습니다.

제가 구체적으로 지금 무엇이 違反事項인지 이 자리에서 答辯드리기는 어렵습니다.

○白懿宗 委員; 그러면 本 委員이 指摘한 대로 本 件에 대해

서 세밀하게 調査를 하셔서 왜 竣工이 안 되어 있는지, 왜 이 많은 市民들이 財産上의 不利益을 받고 있는지 調査를 해서 書面으로 答辯을 해 주시기 바랍니다.

○住宅局長 梁甲; 委員님, 죄송하지만 정확히 위치, 番地하고 이것을.....

○白懿宗 委員; 麻浦區 阿峴1洞 21番地 142號, 143號, 21-69 100番地, 74年에서 76年度에 建築한 것입니다. 그것이 40棟 400世帶 約 1,200名이 居住하고 있고요.

○住宅局長 梁甲; 아까 말씀하신 것은 34棟 104世帶인데요?

○白懿宗 委員; 그것은 다른 것입니다.

○住宅局長 梁甲; 아니요, 아까 質問하신 것은.....

○白懿宗 委員; 그것은 또 할 것입니다.

그것은 阿峴1洞 392番地 24統 양성화연립입니다.

70年度에 建築한 것 34源 104世帶 283名 居住 양성화연립은 未竣工이 아니고, 建築한 지가 지금 25년이 넘어서 굉장히 老朽되어서 지금언제 어떻게 事故가 날지 모르는 그러한 추세입니다.

本 委員이 資料를 要求했을 때 이러한 危險建築物에 대해서 要求했을때 이것이 빠져 있었어요.

그리고 未竣工 聯立住宅 資料를 달라고 했는데도 조금 전에 얘기했던 것 約 40棟 400世帶 이것도 빠져 있었어요.

그래서 本 委員이 指摘하고자 하는 것은 이런 事項들이 왜 이렇게 수십년 동안 방치되어서 있는 것인지 調査를 해서 答을 해 주시기 바라고요.

○住宅局長 梁甲; 아까 네번째 質問하신 阿峴1洞 392-24號 양성화연립은 지금 再建築을 추진한다면 제가 보기에 70년에 했으니까 25년되어서 가능할 텐데요.

○白懿宗 委員; 지금 再建築도 거기 市有地가 일부 있고, 또 私有地가 일부 있고 해서 問題가 발생하는 모양인데 局長께서 직접 調査를 하셔서 再建築할 事項인지, 이 建物は 老朽가 되어서 과연 安全度에 이상이 있는지, 없는지까지 調査를 해 주십시오.

○住宅局長 梁甲; 제가 이 答辯을 드리고 싶은데요. 安全度 이상은 저희가 판단할 수가 없습니다. 그것은 安全診斷機關에서 해야 되고, 저희는 어떤 行政的인 말하자면 아까 指摘事項이라든지 또는 주변 여건 그렇게 調査해서 報告드리겠습니다.

○委員長 金錫浩; 이렇게 해 주세요.

白委員님, 安全度를 말씀하시면 그 住民한테 피해를 주는 것이거든요, 그렇게 나갈 테니까. 그렇게 하시지 말고 竣工이 왜 안 났는지 여부 이것만.....

○住宅局長 梁甲; 그것은 아까 세 번째고요.

세번째는 竣工이 왜 나지 않는지 調査해서 내는 것이고요.

네번째 것은 25년이 되었는데 再建築이 지금 안 되고 있는데 왜 안되는지 하면서 安全度까지 하라고 해서 安全度는.....

○委員長 金錫浩; 安全度는 빼세요, 왜냐 하면 安全度를 넣으면 피해를 주니까. 그렇게 하시고 처음에 質問한 골프장 番地數를 안 알려주셨는데 番地數를 알려 주세요, 住所.

○住宅局長 梁甲; 그 資料를 하나 주시면 좋겠는데요.

○白懿宗 委員; 資料가 하나밖에 없네요. 복사하도록 하지요.

○委員長 金錫浩; 그러면 資料를 複寫해서 주세요. 정리되었습니까? 梁局長님, 무슨 말씀인지 알겠지요?

○住宅局長 梁甲; 네.

○委員長 金錫浩; 質問해 주세요.

○白懿宗 委員; 다음, 本委員이 3代때에도 수차에 걸쳐서 關係公務員한테 얘기를 했던 事項입니다

麻浦區 桃花洞 소양아파트 再建築에 관련된 問題입니다. 本委員이 지금 이 자리에서 局長께 말씀을 드리지 않아도 너무나 잘 아는 事項일 것입니다.

지난번 市政質疑에서도 指摘한 事項이 있었고, 本 委員이 3代때 局長님을 방문해서 關係課長이나 이렇게 해서 여러 번 거론이 되었던 事項입니다. 그럴 때마다 檢討해 보겠다, 또 알아보겠다라고 答辯이 일관되어 와서 그것이 벌써 2年 반이 지났습니다.

지금 그 桃花洞 소양아파트 再建築은 2年前에 事業承認이 마쳐서 105世帶가 전부 移住를 해서 비어 있는 땅입니다. 그러나 未同意한 사람 때문에 105世帶가 엄청난 財産上의 損害를 보고 있고, 2年, 3年동안 貫를 살고 있으면서 셋방은 올라가지, 집은 못 짓고 있지 이런 어려운 실정에 있다고 하는 사실은 局長께서 잘 알고 계십니다.

이 부분에 대해서 本 委員이 다시 行政事務監査에서 指摘하며 이야기하는 것은 앞으로 어떻게 하면 이 地域이 그야말로 市民들이 더 이상의 피해를 보지 않고 살 수 있을 것이냐 하는 명쾌한 局長의 答辯을 기대하기 때문에 묻는 것입니다. 이에 대해서 答辯을 주시면 고맙겠습니다.

○住宅局長 梁甲; 지금 委員님께서 말씀하신 소양아파트 再建築은 저희가 住宅建設促進法을 委員님께서 전에도 質疑를 해 주셔서 저희가 政府에 建議를 했는데 賣渡請求權訴訟이 共同住宅만 되고 單獨住宅은 안 되었습니다.

그래서 저희가 이렇게 지금 委員님이 말씀하신 것처럼

한 가구니 이런 사람의 반대로 해서 이것이 진행이 안 되고 여러 사람이 말하자면 피해를 보고 있기 때문에 再次 關聯 法 改正을 建議를 해 놓고 있는데 아직 안 되고 있는 사항입니다.

그리고 委員님께서 지난 會期에 代案까지 제시를 해 주셔서 저희가 그 代案에 대해서는 저희 市 顧問辯護士의 法律設問을 지금 받고 있는 중입니다.

그리고 오늘 會議 시작 전에도 委員님께서 그쪽 區의 都市整備局長 關聯者들하고 만나서 얘기를 좀 하자고 하셨는데 좀 대화를 해 가지고 될 수 있으면 원만히 이 關係가 해결될 수 있도록 저도 노력을 하겠습니다.

委員님께서도 좀 도와 주시기 바랍니다.

○白懿宗 委員; 지금 局長께서 성의있는 말씀을 해 주셔서 고마움을 느끼고 있습니다만 이 法습이 市民을 위한 法습이 아니고 行政便宜主義的인 法습이기 때문에 이러한 많은 피해를 당하면서도 公務員은 法습만 가지고 얘기하다보니까 일이 추진되지 않고 있는데 지금 말씀하신 대로 未同意의 한 사람이 여러 가지에 관련된 사항들이 있기 때문에 각 關係되는 區廳의 都市整備局長 두 분을 불러서 같이 同席을해서 이 問題가 원만히 解決할 수 있도록 局長이 정말로 직접 나서서 해 주시기를 바랍니다.

이상입니다.

(金錫浩 委員長, 金洛淳 幹事와 司會交代)

○委員長代理 金洛淳; 계속해서 金芳任 委員 質疑해 주십시오.

○金芳任 委員; 90年 4月 市長이 都市開發公社에 시달한 指針內容을 보면 地區의 幹線施設에 대한 宅地造成原價 算出

에 있어서 適用對象에 事業施行者가 施行하도록 上·下水道事業과 地下鐵建設事業에 포함하도록 하면서 區間適用은 地區境界에서 200m이내의 區間에 한해造成原價에 반영하고, 超過分은 開發利益範圍內에서 承擔하도록 하고있는데 會計處理에 있어서는 都市開發公社에서 財産權으로 算出하여우선 宅地供給을 하고, 追後 工事費作成時 精算하라고 하고 있습니다.

市長 스스로가 이 指針을 시달하면서 境界地로부터 연장 200m를 초과하는 道路等 地區 外의 施設費는 旅行者負擔에 관한 法上 근거도 미흡하고, 또 宅地開發事業地區 內에 地下鐵도 施設費 부담에 대하여 施行者負擔 근거도 미흡하다고 했는데 資金이 지금 支出되는會計處理는 法律에 근거하여야 된다고 봅니다.

이 問題와 관련하여 局長은 法律改正을 위해서 노력하고 계십니까?

○住宅局長 梁甲; 지금 金芳任 委員께서 質問하신 事項은 午前 中에도 質問이 계셔서 答辯을 좀 드렸었는데요. 宅地開發促進法 第2條에 보면 幹線施設의 定義가 나오고요, 14條에도 보면 幹線施設 設置에관해서는 住宅建設促進法 적용하도록 되어 있었습니다.

그런데 이 幹線施設에 보면 道路, 上·下水道 이런 것뿐만 아니라 公共施設이기 때문에 公共施設은 法에 보면 都市計劃法施行令 第2條에 鐵道, 河川, 水道, 上水道, 道路 等 22個 施設이 있습니다. 그래서 이 鐵道도 전부 公共施設이고요.

그 다음에 宅地開發事業을 하게 됨으로써 鐵道 같은 것은 그쪽으로 인입을 시켜서 그 地區에 거주하는 住民들에게 편리함을 주는 그러한 것이기 때문에 그 事業에서 이것은 造成

原價할 때 거기에 반영이 되어야 됩니다.

그래서 이것에 대해서는 지난 會期 때도 造成原價에서 幹線施設費 적용하는 것을 빼줘야 되지 않느냐 그렇게 얘기를 하는데 저희가 이런 法律的인 근거에 대해서 말씀을 드렸고, 또 이것은 受惠者負擔原則에 의해서도 반영이 되어야 됩니다.

왜냐 하면 그 宅地開發 그쪽에다 地下鐵을 연결을 안 시켜 주면 거기에다 반영시킬 필요는 없습니다. 다만 그 住民들은 그 대신 그 地下鐵이라든지, 都市鐵道 이것을 이용할 수가 없지요. 만약에 그것을 반영 안 시키면 그 費用을 그 住民들은 이용을 하면서 서울市內 一般市民들이 공동으로 税金에서 부담해야 되는 그런 問題가 생깁니다.

그래서 이것은 受惠者負擔原則에서 부담이 되어야 된다고 봅니다.

○金芳任 委員; 그래서 이것이 법적 근거가 있다 이것이지요, 2條, 14條에 근거해서요?

○住宅局長 梁甲; 네, 宅地開發促進法 第2條하고 第14條하고.

○金芳任 委員; 그래서 이것이 법이 마련되어 있다, 이것이지요?

○住宅局長 梁甲; 네.

그리고 저희 市에서는 또 宅地造成原價 算出基準 및 幹線施設設置指針을 만들어서 상세하게 거기에 의해서 적용을 하고 있지요.

○金芳任 委員; 잘 알았습니다.

이것을 우리가 알고 있기로는 지금 법이 뚜렷하게 없는 것 같았는데 이렇게 宅地開發促進法 第2條하고 第14條에 있다고 하니까 제가 한 번 다시.....

○住宅局長 梁甲; 그런데 委員님, 그것 하나 말씀드리면요.



道路, 下水道 이렇게 되어 있으니까 여기에 鐵道는 빠졌으니  
까 그 條文에 없으니까 그놈 가지고 자꾸 아니지 않느냐 하  
는데 이 公共施設이라고 하면 鐵道니 이런 것도 다 들어잡니  
다.

그러면 幹線施設 할 때 그런 것 들어가야 되는데 이것을  
住宅建設促進法 이쪽 할 때 鐵道라는 말이 없다 해 가지고  
자꾸 그러는데 이것은 아까 말씀대로 宅地開發促進法, 또 都  
市計劃法施行令, 都市計劃法이쪽에 다 都市計劃施設로 들어  
있고, 또 公共施設로 이것이 다 들어있습니다.

○金芳任 委員; 이상입니다.

○委員長代理 金錫浩; 李康珍 委員 質疑해 주시지요.

○李康珍 委員; 혹시 이것이 서울시 住宅局하고 어떤 관련이  
있는지는 모르겠는데 그러나 적어도 서울市民을 위한 住宅을  
저렴하고 쾌적한住居環境을 造成해야 되는 住宅局의 입장에  
서도 반드시 염두에 두고 있어야 될 부분이 아닌가 싶어서  
말씀을 드립니다.

우루과이라운드 협상에 의해서 建設市場이 開放되지요?

○住宅局長 梁甲; 네.

○李康珍 委員; 혹시 局長님께서는 住居用, 非住居用 이런  
建物分讓, 供給을 하는 그런 業이 市場開放이 언제쯤 되는지  
알고 계십니까?

○住宅局長 梁甲; 供給에 관한 市場이요?

○李康珍 委員; 建物分讓供給業. 建物を 지어서 分讓하고 供  
給하는 그런 業이, 事業들이 언제쯤 開放될지 알고 계시는가  
해서요.

○住宅局長 梁甲; 솔직히 말해서 그 分野는 제가 잘 모르겠습  
니다.

○李康珍 委員; 이것이 96年度부터 年次的으로 開放이 되어서 住居用, 非住居用 建物分讓 같은 경우는 97年 以後로 市場開放計劃이 즉 잡혀있는 것으로 알고 있습니다, 제가 알고로는.

그렇다면 지금 서울시가 96年度부터 안고 있는 가장 큰 問題 中の 하나가 宅地를 자꾸만 開發할 땅이 없어지고 그래서 住宅 40萬戶 建設이라는 이런 口號性, 展示性的 住宅供給政策 또한 96年度 한 해를過渡期로 해서 충분히 再點檢을 해야 되는 시점이라고 보여지는데 특히 建設市場이 開放되면 대단위의 宅地開發이나 대단위의 建設事業에 外國會社들이 참여할 가능성이 충분히 있고, 또 外國會社들이 참여를 하게 되면 우리 나라의 地價에 미치는 영향들이나 이런 것들이 상당하기 때문에 자칫 物量爲主의 供給政策을 세우고 있는 서울시의 住宅政策 自體가 상당히 기조가 흔들릴 수도 있는 그런 우려를 충분히 내포하고 있다라는 생각에서 말씀을 드리는 것입니다.

서울시 住宅局에서도 向後 이런 먼 장래를 바라보는 政策들을 開發해야 될 때가 아닌가, 96年度에는. 좀 그런 생각이 들어서 먼저 말씀을 드렸고요.

그리고 不良住宅再開發事業 이것이 흔히 말하는 合同再開發을 말하는 것이지요?

○住宅局長 梁甲; 네.

○李康珍 委員; 여기에 대해서 잠깐만 質疑를 하겠습니다.

이것이 지금 1983年度에 施行이 된 것으로 알고 있는데요.

○住宅局長 梁甲; 83年度부터 導入이 되었습니다.

○李康珍 委員; 委員長님, 監査니까 局長님이 앉아서 答辯을 하는 것으로 했으면 좋겠는데요?

- 委員長代理 金洛淳; 네, 局長 앞아서 答辯하셔도 좋습니다.
- 李康珍 委員; 83年度 不良住宅再開發事業을 施行해서 大략 昨年末까지 今年度에까지 統計를 내기는 힘들 것 같은데 昨年末까지 總 몇 戶정도의 不良住宅을 整備해서 몇 戶 정도를 建立했는지 혹시 統計資料를 갖고 계십니까?
- 住宅局長 梁甲; 業務報告 資料 21페이지에 있는데요. 11月 20日 현재로 저희가 완료된 區域은 整備對象 3萬 4,938중에서 해 가지고 5萬 8,561家口를 建立했고요, 지금 施行 中인 것은 거의다 合同再開發의한 가지입니다 4萬 9,423棟을 해서 12萬 8,177棟을 지금 整備하고 있습니다.
- 李康珍 委員; 그러면 지금 합하면 얼마 정도 되지요?
- 住宅局長 梁甲; 합해서 對象建物は 한 8萬 4,000棟 되고요, 建立家口는 한 18萬 6,000 됩니다.
- 李康珍 委員; 그러면 이것이 年平均 나누어서 한 1萬 3,000戶 정도 되는 것 같은데요, 제가 대략 계산을 해 보니까.
- 住宅局長 梁甲; 아니요, 여기서 73년부터 시작했는데요.
- 李康珍 委員; 83년부터 施行한 것이 아니지요?
- 住宅局長 梁甲; 아니요, 그것은 合同再開發이고요.
- 李康珍 委員; 네, 合同再開發 경우에?
- 住宅局長 梁甲; 合同再開發만 보신다면 한 13萬, 지금 짓는 숫자가요. 그러니까 83년부터 지금 죽 하면 수 한 1萬 家口 정도로 보면 되겠습니다.
- 李康珍 委員; 1萬 家口 조금 넘는 것으로 나오는 것 같지요?
- 住宅局長 梁甲; 네.
- 李康珍 委員; 그러면 이것이 지금 서울市에 年平均 住宅이

어느 정도 供給이 된다고 보십니까?

○住宅局長 梁甲; 지금 현재 저희가 公共, 民間 합해서 8萬 家口씩하고 있지요.

○李康珍 委員; 8萬 家口요, 年平均?

○住宅局長 梁甲; 네.

○李康珍 委員; 그러면 이것이 지금까지 83年 以後로 즉 施行된 것을 보면 年平均 한 8萬 家口가 채 못 되는 83年度부터 88年, 89년까지는住宅建設이 그렇게 活性化되지 않았었기 때문에 대략 한 5萬戶 되는 것으로 제가 統計를 뽑아 보니까 그때 期間까지 합치면.

그러면 이것이 合同再開發을 통해서 서울시에 住宅을 供給하는 것이 約 25%에서 30% 정도 수준이 되는 것 같아요, 83年 施行 以後에 보니까.

그런데 이것을 施行을 해 오면서 그동안 政府側이나 地方自治團體의 政策들이 많이 변화가 되었었지요?

○住宅局長 梁甲; 그렇습니다.

○李康珍 委員; 合同再開發하면서 貫入者가 問題가 생기고, 不動產 投機가 발생하고 그러면서. 그런데 지금 이 合同再開發을 하게 되면 그 地域內에 있는 貫入者들에 대해서는 89年 以後로 賃貸住宅을 지어서 그 賃貸住宅을 組合側에서 建設하고 그 賃貸住宅을 地方自治團體가買入을 해서 거기에 거주하는 貫入者들에게 賃貸를 해 주는 것으로 그렇게 되어 있지요?

○住宅局長 梁甲; 네.

○李康珍 委員; 그래서 지금 事業이 추진되고 있는 것까지 포함해서 98년까지 되면 제가 알기로는 賃貸住宅이 約 3萬 3,500戶 정도가 供給이 되리라고 보여지는데 그런데 이것이

3萬 3,500戶를 坪當 15坪型짜리로 잡았을 때 그 賃貸住宅을 買入하는 費用이 約 7,300億 정도 소요가 되는 것으로 나와 있거든요.

○住宅局長 梁甲; 지금 貫入者用 再開發區域의 賃貸아파트는 7 내지 10坪 專用으로요, 그러니까 分讓 坪數로 보면 한 10 내지 한 13坪 되는데 요즘은 거의다 專用으로 10坪짜리로 하고 있습니다.

○李康珍 委員; 分讓을 할 때는 分讓 坪數로 할 것 아닙니까, 賃貸를 해 줄 때는?

○住宅局長 梁甲; 네, 저희가 賃貸하니까 이것은 分讓은 안 따지는데요.

○李康珍 委員; 아니, 그러니까 組合側에서 사야 될 것 아닙니까?

○住宅局長 梁甲; 저희가 組合側에서 사는데 專用으로 사고 있습니다.

○李康珍 委員; 그러면 10坪型이라고 보고, 10坪型이라고 보면.....

○住宅局長 梁甲; 4,300萬원씩 저희가 배부하고 있습니다. 그것은 이제 平均이고요. 地域에 따라서, 垡地價格 이런 것에 따라서 좀 다릅니다.

○李康珍 委員; 그러면 98년까지 總 買入해야 되는 費用이 어느 정도 들어간다고 보십니까, 대략?

○住宅局長 梁甲; 잠깐, 資料를 찾아서 答辯드리겠습니다.

總 金額으로는 平均 4,300萬원이니까요.

○李康珍 委員; 來年度 豫算이 얼마나 잡혀 있지요?

○住宅局長 梁甲; 96年度에 1,460億원이고요. 그런데 이것이 年度마다 조금 다른 것이 工程에 따라서 하는데 昨年부터

이것이 서서히 늘어나기 시작해서 來年度에는 더 物量이 늘어나는데 昨年에 한 것 같으면 처음에 契約金, 그 다음에 中渡金이 들어가는데 買入을 할 때는 완전히 殘金까지 다 支拂을 해야 됩니다, 組合에다 주어야 저희가......

○李康珍 委員; 그러니까 98년까지 대략 어느 정도 지금......

○住宅局長 梁甲; 總額으로 보면 한 1兆 3,000億원 정도 되고요.

○李康珍 委員; 그 중에서 地方自治團體가 부담해야 될 것이 얼마 정도 되지요?

○住宅局長 梁甲; 저희가 지금 잡은 것이 8,311億원을 잡고 있습니다.

○李康珍 委員; 여기에 대한 對策이 있습니까?

○住宅局長 梁甲; 그것 좀 말씀드리겠습니다.

8,311億원이 상당히 市の 財政負擔이 되기 때문에 저희가 지금 國民住宅基金을 融資額再開發 貫入者 이쪽에는 1,000萬 원씩 하고 있습니다. 그런데 그것을 1,500으로 더 올려 달라고 했고요. 그러면 融資額이 더 올라가는 그 金額이 있고, 그리고 지금 賃貸아파트를 보면 賃貸保證金이 月貫로 되어 있습니다. 그러니까 月 賃貸料로 되어 있는데 그것을 入住者들의 상당수가 傳貫로 지금 그것을 원하고 있습니다. 그러니까 賃貸保證金이 月 賃貸로 되어 있는 것을 價買로 轉換하는 것을 저희가 한 60% 정도로 보고 있습니다 그래서 거기에서 들어오고, 그 다음은 저희 市에서 부담을 해야 되는데......

○李康珍 委員; 아니, 傳貫로 60%들어온다는 말씀이 全體 賃貸家口數의 60%를 말씀하시는 것입니까?

○住宅局長 梁甲; 네, 그렇습니다. 賃貸로 들어오는 家口數의

60%로 보고 있고요, 그 다음 나머지는 市에서 부담해야 되는데 지금 말씀드린 것을 金額으로 한번 말씀드리면 國民住宅基金으로 1,350億원, 入住者가 傳貫로 돌아갔을 때 한 1,300億원, 그러면 나머지가 5,700億원 가량이 모자랍니다.

그래서 이것에 대해서는 저희가 都市開發公社하고 해서 이것은 저희가 지금 대략 計劃을 세우고 있는 과정인데 都市開發公社도 活用할수 있는 資金이 조금 있습니다.

그래서 이 都市開發公社에서 일부는 投資를 해서 나중에 이것이 賃貸期間이 끝나면 分讓이 됩니다. 그러니까 이것도 어떻게 보면 하나의 資産이지요, 賃貸期間이 끝난다면. 그래서 都市開發公社도 投資를 하도록 그렇게 해서 충당을 해 나갈 그런 計劃입니다.

○李康珍 委員; 都市開發公社는 어떤 財政을 投資를 하게 되는 것이지요?

○住宅局長 梁甲; 그러니까 都市開發公社는 자체의 資本金과 利益金 이렇게 있으니까 그 돈으로 하는데 지난번에 都市開發公社 社長도 그런 얘기를 좀 했었었습니다. 어느 정도 資金이 있는데 그것을 投資를 할 곳이 있으면 찾겠다 했는데 여력이 좀 있기 때문이에요.

그리고 이것은 長期的으로 어떤 基金이나 이런 것을 빌려와도 나중에 分讓이 되면 回收가 되는 돈이기 때문에 어느 정도는 충당이 될 것 같습니다.

그리고 나머지는 저희 市에서 支援을 해야 되겠고요.

○李康珍 委員; 지금 보니까 住宅局 所管에 特別會計 中에서 基金管理法에 의해서 여유가 있는 計定은 財政役融資基金에 預託을 하게끔 이렇게 되어 있는데 지금 실제로 住宅局의 基金 中에서 昨年 決算書를 보니까 預託을 한 것이 한 2,500

億원 정도를 預託을 한 것으로 나와있더라고요.

그러니까 都市開發事業費에서 1,700億원, 土地區劃整理事業費에서 800億원 해서 2,500億원 정도를 預託한 것으로 되어 있는데 이런 복잡하게 얽혀 있는 特別會計 計定을 나누어 놓으니까 그런 것이지, 실제로 이런 복잡하게 나누어져 있는 特別會計를 통폐합을 했을 경우에는 이 基金預託을 하면 결국 이 基金은 이런 住宅供給物量을 확보하기 위한 돈들인데 이런 財政들이 결국 地下鐵建設에 所要되는 것으로 결과를 빚게 되거든요.

결국 서울市の 財政役融資基金의 대다수가 地下鐵建設과 道路建設에 所要가 되는 것으로 나와 있는데 그 중에 대다수는 물론 地下鐵建設에 所要가 되는 것으로 되어 있는데 地下鐵建設도 時急한 事業이겠지만 그보다 우선적으로 住宅을 供給한다라는 것, 특히 貫入者問題를 解決하기 위한 賃貸住宅을 供給한다라는 問題는 당연히 아주 필요한事業 中の 하나라고 생각이 되는데 이런 住宅局에서 管理하고 있는 特別會計의 預託金들을 줄여나가면서 이런 基金들을, 餘裕資金들을 活用할 수 있는 그런 의향은 없으십니까?

○住宅局長 梁甲; 委員님께서 아주 잘 指摘해 주셨습니다.

지금 이 基金은 財政役融資基金에 관한 것인데 저희가 委員님 말씀하신 대로 都市開發特別會計와 그 다음에 區劃整理이쪽에서 基金預託을 했는데 또 한편으로 보면 저희 住宅쪽에 저희가 借入해서 쓰는 것이 있습니다.

再開發 賃貸아파트는 아직까지는 區域內 土地賣却代金 이런 것으로 해서 우선 했는데요. 住居環境改善事業은 저희가 같이 하는 92年度부터 95年 今年까지 673億원을 지금 借入을 해 왔습니다. 그러니까 저희가 基金에다 넣기도 하고, 또



그 基金에서 저희가 이용하기도 하는데 지금 委員님 말씀한 대로 來年 그 후부터는 저희가 基金을 많이 갖다 써야 될 것입니다.

○李康珍 委員; 그러면 지금까지 물론 基金을 빌려올 수도 있고, 돈을 빌려줄 수도 있는 것인데 都市開發事業特別會計 같은 경우에는 1,700億원을 基金에 預託을 했는데 政府資金債借入을 535億원을 했거든요, 94年度에 그러니까 이것은 政府資金 535億원을 빌려올 형편이면서 餘裕資金이 남아돌아서 1,700億원을 預託했다는 말씀입니다.

이것은 뭔가 모순 있는 財政運用이 아닌가요?

○住宅局長 梁甲; 그러니까 지금 委員님 말씀대로 住宅局 안에 있는 特別會計가 전부 하나로 있었다면 그런 무엇이 없을 텐데 현재까지는會計가 전부 분리되어 있었지요. 그러니까 그것을 이쪽 都市開發이나區劃整理에 우선 遊休한 것을 財政役融資基金에다 넣고.....

○李康珍 委員; 그것은 基金의 造成은 餘裕資金을 基金에 넣는 것이지, 遊休資金을 넣는 것은 아니거든요. 잠시 쉬고 있는 돈을 基金에 넣는 것은 아니거든요. 그래서 거의 모든 基金들이 보면 年末에 執行이 되고 그런 결과를 빚잖아요?

○住宅局長 梁甲; 그런데 지금 저희 市の 財政側面에서 볼 때는 아까 委員님이 指摘하셨다시피 地下鐵같은 것이 優先順位로 급한데 전체 歲入이 없으니까 우선 地下鐵은 해야 되겠고요. 그러니까 이쪽에 遊休資金을 갖다가 우선 거기다 놓고, 그런데 또 한편으로는 저희 住居環境改善事業을 또 안 할 수 없으니까 財政役融資基金 項目에서 저희가 빌려오고요.

그런데 이번에 저희가 住宅關聯 特別會計는 전부 통합적으로 하는 것을 저희가 案件으로 내놓았는데 그런 것들이 되면

좀 간편하게 될 것 같습니다.

○李康珍 委員; 이런 財政運用과 더불어서 住宅供給政策과 관련해서 제가 合同再開發의 방식을 죽 보니까 점차적으로 갈수록 建設業體들이 合同再開發에서의 收益性的 저하로 말미암아서, 그리고 실제로 점점 合同再開發을 할 수 있는 地域들이 줄어들어 들어가는 실정이잖아요, 서울市內에?

○住宅局長 梁甲; 네.

○李康珍 委員; 그럼으로 인해서 合同再開發보다는 共同住宅再建築 쪽에 상당히 매력을 느끼고, 그쪽 事業을 중심으로 해 나가려고 하는 것 같은데 결국 이 合同再開發이 언젠가는 再開發을 할 地域 自體가 고갈되면서 合同再開發이 언젠가는 소멸되어 나갈 수밖에 없는 再開發方式이라는 생각이 듭니다.

그리고 지금 合同再開發을 해 오면서 이것이 주로 위치가 구릉지나 이런 데 위치해 있었기 때문에 상당히 都市의 스카이라인이나 이런 것도 상당히 무시되는 측면도 많았었고, 여러 가지 많은 問題點들을 안고 있는 것 같아요.

그런데 이런 일들을 추진하게 된 背景自體가 住宅供給의 物量政策으로부터 비롯되었던 것 같고, 그리고 合同再開發을 하면서 初期에는 예상하지 못했던 貫入者 問題가 나오니까 貫入者들에게 처음에는 移住住居 對策費를 支援했다가, 또 移住住居對策費나 賃貸아파트 중에 택일을 하라 그랬다가 이런 식으로 여러 가지 政策들이 바뀌어 나오는데 결국 住宅供給의 物量을 조절하는 것은 지금까지 住宅局의 固有業務의 중요한 業務 중의 하나였다면 앞으로는 지금 地方自治團體에서 여러 가지 형태로 賃貸아파트를 만들고 있잖아요? 公共賃貸아파트나 永久賃貸아파트나 이런 合同再開發을 했을

경우에 賃貸아파트를 賃貸해 주는 이런 여러 가지 형태로 賃貸아파트 建設과 賃貸政策을 쓰고 있는데 이 부분들이 결국 住宅在庫管理計劃, 住宅在庫를 어떻게 管理할 것이냐라는 측면에 좀더 主眼點을 두어서 이런 賃貸住宅의 政策들을 일목요연하게 좀 賃貸住宅 建設을 管理할 필요성이 있다고 생각되는데 이런 데 대한 어떤 制度的 裝置를 住宅局에서 준비하고 있는 것은 없으십니까?

○住宅局長 梁甲; 委員님께서 여러 가지 合同再開發 이러한 變遷過程, 問題點을 말씀해 주셨는데요, 지금 共同住宅이 현재 56%고, 또 아파트만 해도 今年末되면 한 40%될 것 같아요, 그래서 이 共同住宅管理가 굉장히 主眼點으로 지금 대두되고 있습니다.

그래서 저희도 共同住宅管理에 있어서 이것을 그대로 방치해서는 안 되겠다 해서 住宅管理政策을 지금 연구해서 좀 세우고 있는 중이고요.

그 다음에 賃貸아파트가 여러 종류는 있습니다만 지금 永久賃貸아파트는 92年 以後로 國庫補助가 끊겨서 그냥 지금 짓고 있는 것이 今年末로 끝나고요. 公共賃貸도 옛날같이 활발하지 못합니다 전에 50% 支援해 주던 것이 지금 없어서 그것을 國民住宅基金으로 넣었는데 저희가 그래서 國庫支援을 계속 要請 中에 있는데 아무튼 委員님 말씀하신 대로 賃貸住宅을 管理할, 뭐 賃貸住宅뿐만 아니라 分讓住宅에 대한 共同住宅이 상당히 중요하다고 생각되기 때문에 住宅管理政策을 빨리 樹立을 하겠습니다.

○李康珍 委員; 그리고 지금 合同再開發을 했을 경우에 貫入者들이 居住를 移轉하게 되면 賃貸住宅을 내놓아야 되지요, 다시?

○住宅局長 梁甲; 다른 데로 이사가면요?

○李康珍 委員; 네.

○住宅局長 梁甲; 그렇지요. 이것은 賣買나 轉賣할 수 없으니까요.

○李康珍 委員; 이런 부분들이 憲法精神에 違背된다고 생각되거든요.

심하게 비약을 하자면 이것이 賃貸住宅을 供給함으로 인해서 居住移轉의 자유를 상당히 제약하는 측면들, 결국 이 貫入者들이 생활형편이 어려워서 다른 傳貫로 들어갈 수 있는 住宅이나 이런 부분들이 없기 때문에 여기 賃貸住宅을 선택하게 되는 경우가 대다수인데 이런 問題에 대해서 어떻게 좀 解決을 하실 意向은 없으십니까?

○住宅局長 梁甲; 이것은 제 나름대로 생각을 한번 말씀드리겠습니다.

우리 나라가 이런 公共賃貸가 많이 있고, 또 個人賃貸도 많이 지어져 있다면 委員님 말씀대로 이곳에서 다른 곳으로 이사를 가서 그곳에 賃貸로 말하자면 또 들어가면 物量이 많을 때 그것은 되겠는데 현재는 物量이 상당히 한정이 되어 있습니다. 그런데 여기에서 만약에 貫入者에게 그러한 權限을 주어버리면 이곳에서 살 수 있을 때는 거의 영구히 살 수 있도록 해 주고 있는데 다른 곳에서 가는 데까지 그것을 해 준다면 그 들어갈 숫자는 굉장히 많은데 이 사람들이 하나의 어떤 그것도 權利가 되는 것이지요.

그러면 거기에서 어떤 轉賣를 한다든지, 權利金이 붙는다든지 여러 가지 부작용이 생길 수 있습니다. 그래서 지금 貫入者 이런 사람들이 만약 다른 데 가서 거기에서도 어떤 점수를 기준으로 해서 신청을 해서 그런 것이 賃貸住宅 物

량이 많아서 바로 바로 들어갈 수 있게 될 때는 그런 문제는 해소가 되겠습니다만 현재 시점으로는 그것은 해 주기는 곤란하지 않나 그렇게 생각이 됩니다.

○李康珍 委員; 지금 여기 賃入者가 賃貸住宅에 들어갈 수 있는 資格基準이 3個月 以上 居住를 해야 가능한 것으로 되어 있지요?

○住宅局長 梁甲; 네, 再開發은 事業計劃決定 3個月 前으로 했지요.

왜 그러냐 하면 자꾸 거기로 가니까.

○李康珍 委員; 그런데 그것이 지금 家屋主하고 똑 같지요, 居住期間은? 家屋主도 3個月 以上 住宅을 所有하고 있어야 되는 것이지요?

○住宅局長 梁甲; 아니요, 家屋主는 아무때나 所有해도 상관 없습니다.

賃入者는 다만 賃入者를 위해서 원래 再開發區域의 組合員은 主體는 家屋主거든요. 그런데 賃入者가 어느 기준없이 마구 들어오면 그 計劃이 다 흔들어지고 하기 때문에 그 基準입니다.

○李康珍 委員; 그런데 지금 왜 이런 문제가 생기냐 하면 최근에 서울시에 상당히 많은 地域들이 合同再開發이 되면서, 그리고 또 再開發할 수 있는 地域으로 결정이 되면서 실제로 거기에 사는 零細民들 거기에서 살 수 밖에 없는 庶民들이 이제는 永久賃貸住宅을 획득하기 위해서 그쪽 地域으로 옮겨가는 그런 경우는 이제 그렇게 많지 않다고 보거든요.

그런데 지금 문제는 뭐냐하면 예를 들어서 저희 地域같은 경우에도 奉天洞이나 상당히 이런 데가 많은데 지금 이쪽으로 이사를 들어가는 사람들이 정말 어쩔 수 없어서 이사를 들어

가는 경우가 상당히 많다는 말입니다, 이제는 이전처럼 賃貸住宅을 받기 위해서 들어가는 것이 아니라 정말 생활형편 때문에 갑자기 事業이 잘못 되었다든지, 아니면 굉장히 어려운 지경에 처해 가지고 들어가는 경우가 상당히 많거든요.

그래서 이제는 이것이 이전과 다르게 그런 3個月 居住라는 條件 自體가 상당히 有名無實해진 부분이 있지 않나 그런 생각이 들거든요, 그 점에 대해서는 어떻게 생각하십니까?

○住宅局長 梁甲; 이것인 法上 이 日字가 정해져 있는데요, 저는 이렇게 생각합니다.

事業計劃이 되고 나면 거기에서 어떤 建築計劃 그러니까 建築設計圖하고 이것을 다 해야 되거든요. 그런데 이것을 어느 基準日을 안정해 놓으면 그 후로 계속 들어오면 建築設計 다 해가지고 됐는데 또 들어오는 사람 때문에 또 變更이 되어.....

○李康珍 委員; 그것은 그런데, 局長님의 答辯이 틀린 것이 西大門區의 현재 4區域 같은 경우에 제가 다른 地域은 잘 모르겠는데 西大門區 현재 4區域 같은 경우에 設計를 하는 시점 그러니까 事業計劃決定告示段階에서 設計를 했는데 이후에 實貰入者를 調査한 事業施行認可 時點에 實貰入者를 調査해서 그것이 時差가 한 6個月 가량 이상 되었다는 말입니다. 거기에서 再設計를 했어요, 設計變更이 아니고 實貰入者 調査를 하면서 그러니까 事業計劃決定告示 段階 設計時點에 그 實貰入者를 調査한 것이 아니고 그 以後 한 6個月間의 틈을 주고 實貰入者를 調査하다 보니까 設計 自體를 全面 再設計를 하게 되면서 이 業體가 約 2·3億 정도의 費用 損失을 불러 일으켰거든요.

그러니까 그것은 實貰入者를 언제 調査하느냐의 問題인 것

이지, 事業計劃決定告示 3個月 以前에 貫入者를 基準으로 한 다라고 하는 것은 안 맞는 것이지요, 그 3個月 동안에 어차피 貫入者를 調査를 하는 것은 아니거든요.

○住宅局長 梁甲; 그것은 제가 말씀드리겠습니다.

事業計劃을 樹立할 때 이미 거기에 分讓아파트는 몇 坪型 짜리에 몇世帶, 또 貫入者 賃貸아파트는 몇 世帶하고 그것이 나옵니다. 그것이 나옴으로 해서 賃貸아파트 지을 땅과 分讓아파트 할 그 組合 땅을 이미 土地도 구분을 해 놓습니다.

그러면 그때 事業計劃을 決定할 때 구분이 벌써 되어야 되는데 그때에 하려면 3個月 前 그 숫자는 되어 가지고 3個月 前에 있는 사람의 숫자를 調査해서 그것을 가지고 設計를 해서 事業計劃을 세워야되는데.....

○李康珍 委員; 그러니까 家口數는 3個月 前에 살았느냐, 3個月 以內에 살았느냐라는 것은 問題가 아니거든요. 사람만 바뀌는 것이지, 家口數의 變動은 없다는 것입니다.

○住宅局長 梁甲; 이것은 그렇지 않고요. 그 基準을 뒤로 늦춰 놓으면 그 뒤로 계속 들어오지요, 여기 들어가면 賃貸아파트에 들어갈 수 있다 해서.

○李康珍 委員; 아니, 어차피 實貫入者를 調査할 것 아닙니까?

○住宅局長 梁甲; 그러니까 그 貫入者 調査하는 것을 事業計劃 決定 3個月 前으로 해서 그 對象者만을 합니다.

○李康珍 委員; 그런데 어차피 지금 合同再開發事業計劃決定을 하게되면 흔히 事業計劃決定이 나기 전에 어느 정도는 다 알게 되거든요, 그 地域이 어떻게 된다는 것은 어떤 식으로든.

그러면 그때는 그 時點이 꼭 3個月이라는 時點 以前에 居

住하던 사람들은 실질적으로 거기에서 계속 居住했던 것이라는 既得權을 認定해 주고, 그 이후에 들어가는 사람들에게 대해서는 그렇지 않다라고 하는 것은 衡平性에도 맞지 않을 뿐더러 실제로 아까 제가 말씀드렸듯이 지금 우리 社會의 현실과 맞추었을 때 이런 賃貸住宅에 들어가기 위해서 일부러 그 地域을 찾아가게 되는 그런 경우가 以前처럼 以前에 한참 都心에서 밀려나는 사람들이 많을 때 같은 그럴 때하고는 다르다는 것이지요, 이제는. 그런 데에 대해서 뭔가 制度가 83年 以後로 즉 施行되어 오면서 물론 貫入者에 대한 對策이 그동안 즉 變해왔는데 約 6·7年 정도 이런 방식으로 進行을 해 왔지 않습니까? 그리고 앞으로도 이런 방식으로 계속 進行을 하리라고 보여지는데 이제는 한번쯤 그 3個月 前後라는 것이 실제로 政策을 펴는 입장에서는 政策을 편리하게 하기 위해서는 당연한 措置인데 실제로 貫入者들의 입장에서 상당히 불합리하고 모순된 점이 많다고 계속 指摘을 하고 있거든요, 실제로 저희 地域 같은 경우에도 貧民地域 같은 경우에 사람들 만나보면 자기가 賃貸아파트 받으려고 여기 들어온 것은 아니다 라는 家口數가 의외로 많다는 것이지요, 以前과 다르게. 以前에는 그런 부분이 상당히 많았는데. 왜 그러냐하면 특히 이 부분이 再開發이 되고 나면 저희 地域에도 지금 賃貸아파트하고, 分讓한 아파트하고, 組社員 아파트가 같이 共存을 하고 있는 地域이 있는데 실제로 거기 賃貸아파트에 草創期에 居住하던 사람들이 다 이사를 나갔어요.

더 이상 같이 못 살겠다는 것이죠. 상대적으로 상당히 박탈감도 느끼고, 오히려 같은 團地 안에 坪數도 차이가 나고 環境自體가 여러 가지 다르기 때문에 상대적 박탈감을 너무 심하



게 느끼기 때문에 오히려 그래서 심하게 표현하면 모든 社會가 社會의 合意를 중요시해야 되는데 이 合意自體를 파괴시킬만한 住居空間을 提供하고 있다는 것이지요, 이런 식으로 하다 보니까.

그래서 이런 부분들이 賃貸住宅을 들어가게 하는 資格을 정하는 데 있어서 3個月이라는 의미 자체가 이제는 以前에 施行할 때 보다 많이 없어지지 않았나, 3個月이라고 꼭 基準時點을 두어야 되는 그런 명분 자체가 많이 약화되지 않았나 하는 생각이 들어서 드리는 말씀입니다.

○住宅局長 梁甲; 委員님, 지금 말씀하신 것은 저희가 再開發이 지금 施行中인 것도 91군데가 되고, 앞으로 未申告한 것도 굉장히 많은데요. 저희가 생각할 때는 그러한 基準, 어떤 時點이 있었기 때문에 이제 거기는 가 봐야 우리는 해당이 안 되는구나, 또 組合에서도 여기 들어오면 당신들 안 됩니다해서 변화가 적은 그런 要因도 하나 있고요. 저희가 어떤 基準을 딱 정해 놓고 하는 것은 그 組合員들이 바로 貫入者가 들어오는 것을 막을 수 없는 것을 저희가 어떤 基準을 정해줌으로써 그 분들을 보호해 주는 그런 의미도 있습니다.

그것을 안해 주면 마구 들어올 때 그 분들은 住民登錄은 洞에다 갖다 내게 되면 전부 들어오는데 그것을 나중에 보면 숫자가 늘어나면 다시 그놈을 設計하려고 보면 그 땅은 한정되어 있는 데서 貫入者 賃貸아파트를 더 넣으려니까 또 問題가 생기고, 지금 峴底4區域 같이 委員님이 말씀한 데는 거기는 나중에 調査를 해 보면 對象이 아닌 사람, 또 안 들어간 사람 해서 오히려 그 숫자가 줄어든 데도 있고, 여러 가지 경우가 많을 것 같은데요. 이것은 제가 全般的으로 한번 實態를 調査해 봐야 되는데요. 다만 한 가지 그 基準이라는

것은 정해 놓아야지요, 그 3個月로 정한 그것이 法的으로도 그렇게 되어 있습니다만 3個月 前 時點의 숫자를 가지고 거기에서 計劃 세워서 事業計劃을 세워야 이것이 흔들리지 않는다. 그래서 그렇게 정한 것이거든요. 그러니까 저는.....

○李康珍 委員; 다시 한번이요. 어떻게 해야지 흔들리지 않는다고요?

○住宅局長 梁甲; 그러니까 事業計劃決定 3個月 前으로 해 놓으면 아까도 말씀드렸지만 事業計劃 樹立할 때 分讓組合員 들어갈 사람, 貫入者 들어갈 賃貸아파트 해가지고 그 숫자가 나와야 대략 아파트計劃을 세우지 않습니까?

그러면 3個月前 숫자를 基準으로 해 가지고 作成을 해서 決定이 되어야 되는데 지금 이것을 만약 基準이 없어진다면 事業計劃 세워 놓았는데 그 다음에 이 基準 後니까 여기는 들어가도 된다해서 들어와 버리면 事業計劃이 전혀 달라지는 것이지요.

○李康珍 委員; 아니, 그러니까 제가 부탁드리는 말씀은 3個月이라는 의미 자체를 말씀 드리는 것이지, 그 基準은 분명히 있어야 되지요.

○住宅局長 梁甲; 그러면 委員님 말씀은 事業計劃決定.....

○李康珍 委員; 事業計劃決定을 한 時點이라든지 이런 基準이 있어야지요. 그러니까 3個月이라는 것이 실제로 어떤 근거가 있어가지고 결정되는 것은 아니잖아요?

○住宅局長 梁甲; 근거는 法에 있습니다.

○李康珍 委員; 그러니까 法에는 그렇게 되어 있는데 法 自體를 서울시의 형편에 맞추어서 建議를 할 수도 있잖아요, 合同再開發이 서울시가 物量이 거의 다잖아요, 실제로 중소도시보다는,

○住宅局長 梁甲; 그런데 委員님, 그것 하나 말씀 드릴 것은 여기는 꼭 賃貸아파트만이 아니고 賃貸아파트를 들어가지 않는 사람은 住居對策費를 주거든요. 그것은 組合에서 費用이 支出이 나가는 돈입니다. 그렇다면 상당히 組合에 또 부담을 주는 問題거든요.

○李康珍 委員; 그것은 이원화를 시킬 수도 있잖아요? 住居對策費를 주는 부분하고, 賃貸아파트에 賃貸로 들어갈 수 있는 부분하고 이원화를 시킬 수도 있잖아요?

○住宅局長 梁甲; 委員님이 말씀하신 이 問題에 대해서는 지금 저희가 많은 地區를 하고 있으니까 그 실태를 한번 調査해 보겠습니다.

○李康珍 委員; 그래요, 일단 實態를 한번 면밀하게 檢討를 해서 현실에 맞추어서 그리고 좀 長期的인 안목을 가지고 政策을 다시 세웠으면 좋겠다는 생각이 들어서 드리는 말씀이었고요.

그리고 또 한 가지는 共同住宅再建築事業 그러니까 지금 低密度아파트地區들의 密度緩和方針 이런 것들이 다 共同住宅再建築事業에 들어가는 것이지요?

○住宅局長 梁甲; 네.

○李康珍 委員; 그런데 이것이 지금 住宅建設促進法하고 施行令이 改正되면서 共同住宅을 再建築하기 위한 關係規定들이 상당히 많이 完화가 되어 왔잖아요, 그렇지요?

○住宅局長 梁甲; 네.

○李康珍 委員; 그러니까 事業承認節次도 簡素化되었고, 讓渡所得稅 問題라든지, 建設住宅規模 問題라든지, 分讓時期라든지 이런 측면에서 많은 부분이 完화되어 왔는데 그러다 보니까 共同住宅再建築이라는 본래의 목적에 걸맞게 都市에서

어차피 땅은 점점 없어지고 住宅은 더 필요하고 그래서 住宅供給을 더 활성화시켜야 되겠다라는 그런 본래의 趣旨나 目的과는 다르게 이 共同住宅再建築事業에 참여하는 組會員이나 民間建設業體가 利益을 보는 포지티브성 게임으로 이것이 진행이 되고 있다는 말입니다.

이 共同住宅再建築을 하면 거기에 참여한 組會員이나 建設業體는 利益을 보는, 그러나 再建築事業의 開發利益은 이렇게 私的으로 돌아가는데 비해서 그로 인해서 발생하는 여러 가지 外部 費用들은 서울市民들이 다 부담을 해야 되는 것이거든요. 그래서 이것이 受惠者하고 負擔者間의 衡平性 問題가 제기될 수 있다는 생각이 들어요.

지금까지는 이것이 大單位로 이루어진 곳은 麻浦나 이런 데도 물론 있지만 그것이 현상적으로 드러나지는 않았지만 특히 앞으로 蠶室이나 盤浦, 淸潭, 禾谷地區 이런 데가 開發이 되면 실제로 開發利益들은 다 組會員이나 建設業體가 가져가고 부담은 그 주변에 사는, 제가 市政開發研究院에서 資料調査한 것을 보니까 蠶室地區와 淸潭地區가 開發이 되면 交通混雜度가 가장 극심해지는 地域은 江南地域이라는 말입니다. 그러면 江南 住民들은 餘他の 地域들이 開發됨으로 인해서 혜택은 하나도 못 받고 부담만 지게 되는 그런 결과들이 빚어지는데 이 부분에 대해서 衡平性의 問題가 제기되는 데에 대해서 住宅局에서는 어떤 衡平性을 견지할 수 있는 그런 密度에 대한 規制뿐만 아니라 어떤 다른 政策이 있으십니까?

○住宅局長 梁甲; 지금 再建築 얘기가 나왔으니까 같이 해서 말씀을 드리겠습니다.

再建築, 再開發 다 같은 問題인데요. 이것이 곳곳에서 이

루어지고 이리다 보니까 都市基盤施設에 미치는 영향이 상당히 큼니다. 그래서市 全體的으로 보면 都市基本計劃 거기에서 住居密度라든지 各市街地密度 調整하는 것이 들어가서 來年初에 그것이 確定이 됩니다만 그것이 있고, 또 저희 再開發事業에서도 再開發基本計劃을 樹立하는 데 거기에서 이러한 都市基盤施設과의 問題까지 都市 全體的인 것을 다루고, 또 住居地 그러니까 住宅市街地密度調整이라고 해서 지금 그것을 研究를 하고 있는데 전반적으로 이러한 密度가 올라감으로 해서 또 開發됨으로 인해서 발생하는 都市問題를 최소화하기 위해서 저희가 方案을 마련하고 있습니다.

그리고 지금 國會에서 再開發法을 새로 改正을 전반적으로 하고 있는데요. 거기에서도 節次 이런 것은 너무 복잡하니까 정리하면서도 都市 全般에 미치는 것을 축소화시키고, 또 지금 再建築도 여러 가지問題가 있어서 그 方案에 대해서도 再建築에 관련된 法令을 전체 정비하고 있는 것으로 알고 있습니다.

○李康珍 委員; 이것이 지금 共同住宅再建築을 하게 되면 再建築組合員이나 民間建設業體가 利益을 보게 되고, 餘他 周邊의 市民들이 부담을 오히려 지는 이런 問題를 개선하기 위해서 지금 이 共同住宅再建築을 하는 것은 開發負擔金하고는 상관이 없지요?

○住宅局長 梁甲; 그렇습니다.

○李康珍 委員; 혹시 開發負擔金 對象에 編入시켜서 어느 정도의 전매율 以上으로 지어서 어느 정도의 利得이 組合員들이나 建設業體에 돌아간다고 하면 開發負擔金을 賦課하실 意向은 없으십니까?

○住宅局長 梁甲; 그것은 저희가 지난 會期때 本會議에서 그

러니까 3次 會期인가 그 때 質疑가 나왔습니다만 再建築이나 再開發은 그 있는 자리에서 다시 짓는 것이기 때문에 開發負擔의 賦課對象에서는 제외된다고 되어 있는데요.

저희가 그래서 이번에 低密度아파트 같은 데가 기존의 容積率에 비해서 너무 많이 이렇게 되기 때문에 公共施設 이렇게 확보하고 그렇게 하는데 저희 나름대로 公共施設에 우리가 가지 않도록 확보하는 그런 方案을 마련하고 있고요.

지금 開發負擔金을 賦課시키는 이 問題에 대해서는 法理的인 問題가 있고요, 다만 都市基本計劃에서 住宅, 市街地の 密度를 調整하게 되니까 그것만 되면 그런 問題는 좀 어느 정도 해소되지 않나 그렇게 생각이 됩니다.

○李康珍 委員; 그리고 이 共同住宅再建築事業 自體가 상당히 規定이 완화됨으로 인해서 또 다른 都市問題를 낳고 있다고 보는데요. 어떤問題가 생기느냐 하면 住宅이 상당히 早期에 老朽化 되는, 그러니까 지금 安全診斷을 實施하고 이렇게 해 봐야 제가 볼 때는 전혀 소용이 없습니다.

왜, 콘크리트로 집을 지어서 20년이 경과되면 다시 짓기 때문에 수명을 오래 가기 위해서 튼튼한 집을 지을 필요가 없어지는 그런 결과를 낳았다는 말입니다. 20年 後에 容積率이 어떻게 변화될지 모르고, 그때 당시에 어느 정도의 密度가 어떻게 진행될지도 모르는 상황이기 때문에 지금 建築을, 특히 共同住宅을 建設하면서 그러면 이것이 政策이 20年 동안 쓸 것만 지으라는 것인지, 아니면 보다더 오래 쓰고 안전하게 살 수 있는 집을 지으라는 것인지 상당히 헷갈리게 만들어놓았다는 말입니다, 政策 自體가.

그리고 또 問題가 무엇이나 하면 共同住宅에서 自體的으로 基金을 모아서 住宅을 維持管理하기 위한 費用을 積立한

다든지 이런 것을 전혀 施行을 않고 있어요.

이런 부분들은 이전에는 住宅이 조금 낡아진다든지 하면 서로 수리를 하기 위해서 費用을 각출한다든지 했었는데 이제는 住宅이 낡아지면 낡아질수록 더 많은 利益이 주어지기 때문에 共同住宅 管理를 전혀 얹하게 되는 그런 모순되는 결과를 빚었다는 말입니다.

그래서 그런 부분들이 共同住宅을 再建築했을 때에 組合員들이나 建設業體가 가지는 利益을 어떤 식으로든 사회적으로 환원시키지 않으면 앞으로 이런 현상은 막을 수가 없게 된다는 말입니다.

실제로 98年을 기준으로 해서 보면 20年이 경과하게 되는 住宅數가 約 70萬戶 정도 되는 것으로 나와 있거든요.

그러면 앞으로 모든 住宅은 20年을 쓸 수 있게끔 지을 수 밖에 없는 그렇다면 굳이 비싼 돈 들어서 安全診斷을 하고, 내력벽을 철거했는데 그것을 다시 原狀復舊를 해야 되고 이런 政策과 상당히 이것이 모순이 되는 것이거든요. 내력벽을 철거해도 20年만 견딜 수 있으면 철거를 해도 가능하다는 이야기거든요.

그래서 이런 점들이 모순이 되기 때문에 차제에 共同住宅 再建築에 대해서 지금까지 物量爲主의 供給政策을 펴다보니까 이런 부분들도 상당히 규제를 많이 완화시켰는데 차제에 이 부분에 대해서 서울시의 住宅에 전반적인 政策의 再檢討를 통해서 共同住宅再建築 自體가 정말 필요하고, 정말 도저히 사람이 살 수 없게끔 지어진 곳이라면 再建築을 許容해 주되, 그렇지 않은 地域은 年數를 좀 늘린다든지, 아니면 條件을 조금 더 까다롭게 제시를 한다든지 해서 再建築을 무조건적으로 實施하려고 하는 그런 경향들을 좀 제어할 필요

가 있지 않을까 그렇게 생각하는데 여기에 대해서는 어떻게 생각하십니까?

○住宅局長 梁甲; 委員님께서 지금 말씀하신 취지는 잘 알겠습니다.

지금 建設交通部에서 法改正 作業中인 것을 보면 住民들이 安全診斷을 해 오면 事業承認이 나갈 수 있도록 되어 있는데 그러다 보니까 일부에서는 말하자면 얼마 되지 않은 아파트를 이렇게 하기 때문에 지금 法을 좀 강화하는 쪽으로 지금 나가고 있습니다, 지금 改正作業中인데요. 그래서 이것은 許可權者가 판단을 해서 이것은 도저히 이런 아파트나 이런 共同住宅해서는 안 되겠다 하는 데는 안 되고 그러니까 먼저 여기에서 여기를 꼭 해야 되겠다든지 판단을 하고 그 다음에 安全診斷을 하도록 하고, 또 安全診斷하는 것도 통일적으로 安全診斷 專門機關에서 하는데 區廳에서 꼭 필요할 경우만 의뢰를 하도록, 그 얘기는 再建築이 됨으로써 아까 委員님이 말씀하신 대로 基盤施設에 영향이 막강히 가면 基盤施設말하자면 道路 같은 것이 제대로 안되었는데 여기다 크게 아파트가 지어져버리면 問題가 생기거든요. 그런 것까지 같이 檢討해서 추진하도록 하는 그런 것이 있고요.

그 다음에 維持管理할 수 있는 비용저축은 지금 아파트團地에 가보면 修繕充當金이라고 해서 그것을 저축하도록 되어 있습니다. 그래서 그 修繕充當金を 가지고 管理 말하자면 補修같은 것을 하고 있고요.

○李康珍 委員; 아니, 修繕充當金を 가지고 補修를 하는데 저희 地域에도 그런 아파트가 한 군데 있지만 제가 봐도 아주 튼튼하게 지어서 전혀 再建築을 할 對象이 아니라고 생각했는데 修繕充當金 自體를 쓰지 않는다니까요. 벽이 갈라지고



하니까 住民들이 더 좋아해요. 아! 우리 再建築하게 되었다  
그러면서 더 좋아하는 그런 결과를 빚게 되었다고요.

○住宅局長 梁甲; 이번에 이런 것 강화되고 하면 앞으로 그  
런 것은 아마 상당히 억제가 될 것으로 생각이 됩니다.

○李康珍 委員; 그리고 또 하나 共同住宅再建築을 하다보니  
까 생기는 問題가 이전에는 不良住宅再開發이나 이런 부분에  
投機가 상당히 盛行했었는데 이제는 共同住宅再建築에 이것  
이 投機를 目的으로 한 轉賣行爲가 상당히 극심해 진다 이  
런 이야기가 나오거든요.

실제로 蠶室地區의 密度規制가 완화되지 않을 것 270%線  
에서 결정될 것이라는 報道가 나가면서 실제로 아파트價格이  
하락되는 그런 현상을 보이는 것을 보면 이제 지금으로부터  
20年 以前에 지은 아파트들이 아파트의 여러 가지 형태나  
아파트의 年數에 비해서 상당히 價格이 급등한 이런 결과를  
초래했다는 말입니다. 결국 이제는 不動產投機의 目的으로  
再建築 對象의 아파트나 聯立住宅이 不動產投機의 主要 目  
的物이 되어가고 있는 이런 결과를 빚었다 말입니다.

그래서 이런 부분들과 같이 합해서 이전에 住宅의 早期 노  
후화 問題라든지, 그리고 또 住宅老朽化를 오히려 住民들이  
가속화시키는 問題라든지, 住宅價格을 완전히 교란시키는 이  
런 問題라든지 이런 問題를 해소하기 위해서는 일단 여러 가  
지 關係 法令의 諸 改正과 더불어서 물론 방금 局長님이 말  
씀하셨듯이 再建築을 할 수 있는 對象 自體를 엄격하게 審査  
를 해야 될 필요성도 제기되지만 그것과 더불어서 開發利  
益이 이렇게 과다하게 발생하지 않도록 할 수 있는 그런 制  
度的 裝置가 또한 있어야 된다고 생각해요, 예를 들어서 그  
再建築을 통해서 자기들이 충분한 그만큼의 利益을 얻게 되

면 그 利益의 상당한 부분은 그 再建축으로 인해서 피해를 보게 되는, 또 전혀 오히려 부담만 지게 되는, 社會基盤施設이 과부화가 걸린다든지 해서 피해를 보게 되는 周邊地域이나 서울시 全體에 충분히 그 利益에 많은 부분들을 제공을 해야 된다고 생각합니다.

그래서 지금 開發利益還收에關한法律에서 이것이 切土나 盛土를 해서 土地 耕地를 變更할 때는 開發負擔金을 賦課하게 되잖아요?

○住宅局長 梁甲; 그렇습니다.

○李康珍 委員; 그러니까 마찬가지로 共同住宅은 거의 다 平地에 짓는다 말입니다 그러다 보니까 이것이 전혀 切土, 盛土도 안하고 그러다 보니까 완전히 껍 먹고 알 먹는 식이 되어버리는 그런 再建築事業이 되는데 어차피 老朽화된 住宅을 再建築하기 위해서 이런 法律이 改正된 것이고 한 것이니까 차제에 이런 開發 利益들을 社會에 還元시킬 수 있는 그런 制度的 裝置를 住宅局에서 勸進해서 마련을 해야 된다고 봐요, 그래야만이 과도한 開發利益이 발생하지 않음으로 인해서 組合員側이나 이런 部分들이 再建築에 대해서 신중을 기하게 되지 않을까 그렇게 생각을 합니다.

○住宅局長 梁甲; 委員님 아주 좋은 말씀입니다.

그래서 저희가 低密度아파트 지금 이번에 方案을 할 때에 公共施設負擔을 거의 25%에 달하도록 저희가 말하자면 道路, 學校用地, 公園 等 그렇게 했는데 앞으로 지금 말씀하신 것에 대해서 저희가 한번여러 가지 方案을 즉 講究를 하겠습니다.

○李康珍 委員; 그리고 이전에 開峰洞 地域에 共同住宅再建築을 하면서 이것이 法網을 피해간 아주 잘못된 그런 현상이

빛어졌는데 再建築事業 自體를 지금 都市計劃的 次元에서 대응을 하지 못해서 事業單位를 分割해서 施行을 하면서 學校施設이나 이런 데 대한 費用負擔이나 交通影響評價 이런 부담을 피해갔다 말입니다, 事業施行을 分割해서 하면서.

이런 것을 또한 制度的으로 防止하기 위한 무슨 對策이 있으십니까?

○住宅局長 梁甲; 그래서 제가 아까도 答辯을 드렸는데 지금 再建築問題에서 발생하는 問題가 여러 가지 있습니다 갑자기 再開發이 좀 어려워지다 보니까 再建築은 貫入者의 對策을 안 세워도 되고, 賃貸아파트. 그러다 보니까 團地內에서 여러 가지 부담이 줄어들고, 또 말하자면 切·盛土 이런 여러 가지 與件에 비해서 再開發이 낮고 하니까 마구 이루어져서 立法府에서 이것을 都市計劃的으로 하는 그쪽으로 지금 法令을 檢討하고 있습니다.

그래서 이것을 法的으로 都市計劃을 할 수 있게 되면 그런 問題는 해소되지 않을까 생각을 합니다.

○李康珍 委員; 이상입니다.

(金洛淳 幹事, 金錫浩 委員長과 司會交代)

○委員長 金錫浩; 意見調整을 하기 위해서 4時 10分까지 停會를 하겠습니다.

(議事棒 3打)

(15時 50分 監查中止)

(16時 20分 監查繼續)

○委員長 金錫浩; 좌석을 정돈해 주시기 바랍니다.

監查를 계속하겠습니다.

(議事棒 3打)

執行部에서는 더욱더 진취적으로 答辯에 임해 주시기 바랍니다

니다.

議會의 主 目的이 豫算도 豫算이지만 執行部에서 일을 하는 데에 따라서 잘 했느냐, 못했느냐 하는 데에 目的을 두고 있습니다. 그 점 이해와 참고로 이번 監査에 임해 주시기 바랍니다.

홍진구 委員님 質問해 주시기 바랍니다.

○홍진구 委員; 홍진구 委員입니다.

質疑에 앞서 住宅局長에게 먼저 부탁의 말씀 하나 드리겠습니다.

本 委員이 質疑를 할 때 一問一答으로 답해 주시고, 答辯은 그렇다, 아니다 좀 간단하게 答辯해 주시면 감사하겠습니다.

첫번째 國·公有地 拂下에 따른 行政指導에 대한 質問을 드리겠습니다.

지금 서울市民이나 全 國民이 지난번 財務部에서 발표한 再開發區域 內的 國·公有地를 10年 分割償還한다라고 했기 때문에 어느 땅이든지 再開發區域內에는 10年 以上 分割償還으로 다 알고 있습니다.

그런데 실제 占有者는 10年 分割償還이 되었습니다. 그런데 非占有地에 대해서는 一時納입니다.

그렇다면 再開發組合에서 一時納을 하려고 하면 再開發을 하루 이틀에 하는 것이 아니기 때문에 2年, 3年 동안 利子를 물고 보면 拂下價格이 비싼데도 불구하고 거기에 約 25%라는 利子를 부담하게 됩니다. 물론 組合에서 拂下代金を 낸다고 하면 當局에서 利子받지는 않지요.

그러나 組合은 돈이 없기 때문에 建設會社에서 年15% 빌려다가 주고 보면 25% 利子が 붙습니다. 또한 그것도 돈을

내지 않으면 着工조차도 못하게 하면서 再開發事業을 어떻게 하라는 것이냐. 本 委員이말고 있는 下往3區域을 비교해서 말씀드리면 國·公有地가 176億인데 利子が 얼마나 하면 43億이 갓어요. 그러면 1/4, 25%가 利子다 이것입니다.

이와 같은 行政을 해셔야 되겠느냐. 이것은 물론 그 國·公有地의 賣買에 대해서는 住宅局 所管은 아니나 住宅局에서 再開發을 하고 있는 만큼 主務部署로서 이것은 中央部署에 어떤 建議를 올리든, 書面으로 올려 가지고 이렇게 해 주십시오. 그것은 안 됩니다 하면 끝나고, 또 올려서 안 된다면 끝날 것이 아니라 직접 面談을 해서 납득을 시키고, 그것이 안 되면 市長에게 報告해서 長官하고 市長하고 협의를 빨리 이루어서 이것이 이루어져야 된다고 本 委員은 생각합니다.

다만 非占有地에 대해서는 組合에서 買入을 하기 때문에 적어도 管理處分까지만이라도 一時納을 免除해 줘야 되지 않겠느냐. 一時納을 契約과 동시에 60日 以內가 아니고 管理處分時까지만이라도 해 주어야 한다고 本 委員은 생각하는데 住宅局長은 이 점에 대해서 어떻게 생각하십니까?

○住宅局長 梁甲; 委員님께서 再開發區域內的 土地所有者, 國·公有地를 말씀하셨는데 지난번에 法이 改正이 되어서 10年 分割償還해서 잘 되었다 했는데 非占有地가 제외되어 가지고 그 부분에 대해서는 많은 要請이 있었습니다.

그래서 저희가 非占有 國有地도 一時拂에서 分割納付를 竣工時까지, 왜냐 하면 또 管理處分해 놓아봐야 또 그렇고 해서 竣工時까지 分割納付되도록 國有地는 財政經濟院, 公有地는 內務部 해 가지고 要請을 하면서 住居環境改善事業도 10年이기 때문에 아예 이것도 20年까지 分割 納付할 수 있도록 그렇게 要請을 했고, 그것이 되면 거기에 따라서 우리

市條例를 改正하려고 지금 그렇게 하고 있습니다.

그런데 지금 委員님 말씀하신 대로 좀더 적극적으로 뛰어 다니면서 노력하겠습니다.

○홍진구 委員; 그것은 지금 行政이 좀 잘못되었다고 생각하지 않습니까? 이것이 사실상 國·公有地 拂下代金으로 인해서, 그 利子로 인해서 없는 달동네庶民 再開發을 하게 만들어 놓고 달동네庶民들이 그런 크나큰 수십억원씩 利子를 물도록 한다는 것은 사실 잘못되었다라고 本 委員은 생각하기 때문에 말씀을 드린 것입니다.

이것은 改善策을 하루속히 해야 한다라고 指摘을 합니다. 적극적으로 나서서 이것을 해결하셔야 되겠지요?

○住宅局長 梁甲; 네.

○홍진구 委員; 그 다음으로서 管理處分에 대해 質問을 드리겠습니다.

管理處分이 從前에는 아까 李康珍 委員도 投機 等の 얘기를 했습니다, 과거는 그렇습니다.

昌信 1-1, 1-2에는 349%가 管理處分되었어요. 그러면 내 財産이100원으로 만일 나왔을 때 349원이나 받는 그러한 불합리가 되는 再開發을 했습니다. 그런데 요즘에는 어떻게 되었느냐? 孝昌2-2는 100%, 孝昌 2-1은 55%, 上溪 4-2는 46%, 鍾岩洞 再開發은 25.8%밖에 안 나왔다 이것입니다.

그러면 管理處分이 어떻게 해서 25%밖에 안 나와도 서울시는 住民들에게 망하고 있고 財産 다 날아가는데도 뻘히 알면서 이것의 防備策이 왜 없었느냐? 敦岩 2-2는 34%밖에 管理處分이 안 나왔어요.

그렇다면 서울시는 本 委員이 3代 때도 누차 얘기를 했습

니다만 投機도 일지 않도록, 또는 住民이 손해나지도 않도록 적어도 내땅 30坪가지면 아파트 30坪 들어가도록 1 對 1은 100%가 되어야 된다는 것을 몇 번 누누이 강조를 했습니다.

그런데 지금 어떤 데는 25%, 어떤 데는 50%, 어떤 데는 70%, 어떤 데는 80% 이렇게 管理處分이 되는 데도 主務部 署의 住宅局長은 방심하고 있었다라면 이것이 되겠느냐?

다양화해서 능동적으로 어디든지 住民이 크나큰 손해가 나지 않는 行政政策이 필요하지 않느냐 이렇게 생각이 되는데 앞으로 이와 같이 40%, 50%, 60% 管理處分이 나와도 再開發만 하면 되지, 서울시는 일 다하면 承認해 주고, 읽으면 도장 찍어 주면 됩니까? 이것 改善되어야 되지 않겠어요?

원인을 분석해서 왜 여기는 25%냐, 여기는 왜 50%냐, 여기는 왜 3·40%밖에 안 나왔느냐 이런 改善을 해야 된다고 本 委員은 생각하는데 局長 어떠십니까? 上道5區域은 27%밖에 안 나왔어요, 이래가지고 再開發이 되겠어요?

○住宅局長 梁甲; 再開發에 대해서는 여러 가지 일들이 있겠습니다만 지금 委員님께서 말씀하신 이 管理處分은 저는 이렇게 생각합니다.

저도 再開發業務를 접한 지 지금 9年째 접어드는데요. 管理處分이 1 對 1이다, 또는 40 몇 %다, 50 몇 % 이렇게 되고 하는 것이 어떤 기준으로 해서 어떻게 뽑았는지 그것은 모르겠습니다만.....

○홍진구 委員; 지금 이 資料에 있습니다.

○住宅局長 梁甲; 네. 저는 이 管理處分은 이렇다고 봅니다.

그 地域에 따라서 말하자면 比率을 따질 때 開發利益을 어떻게 算定을 했고, 開發이 되었는데 그 주변의 어떤 시세, 현황 여러 가지 이런 것을 볼 때 어떤 데는 지금 말씀하신

管理處分の 開發比率은 낮아도 실제로 집, 아파트價格은 턱 올라가 있는 데가 있고, 또 이 比率은 높아도 價格은 낮은 데도 있고. 그러니까 이것은 여러 가지 시세와 비교해서 그런 것이 많이 고려가 되어야 되지 않나 그런 생각이 들고요.

○홍진구 委員; 아니, 그래서 그것을 그러면 住宅局長은 분석을 해 놓고 지금 대답을 하시는 것입니까?

○住宅局長 梁甲; 저도 그것을 봤습니다. 그런데 우선 제가 말씀을 드리겠습니다.

그런데 이 管理處分이라고 하는 것은 組合에서 처음에 시작을 할 때 대략적인 計劃을 세우고, 그 다음에 管理處分을 해서 거기에서 어떤 收益이 들어오느냐, 안 들어오느냐 이런 것을 하는데 저는 나중에 結果值의 比率만 내놓고 이것을 가지고 하니까 住民들이 굉장히 손해를 본다.

그런데 저는 이렇게 생각을 합니다. 절대적으로 이 再開發事業을하는데 손해를 본다고 한다면 지금처럼 91個 區域이 再開發이 이루어지고 지금도 계속 再開發區域 申請이 들어오는데 그렇게 들어올 리가 없다고 봅니다. 損害보면서까지 할 수는 없다고 봅니다.

다만, 假想值로 생각했던 金額보다 안 되는 것을 損害로 생각하는 그런 경우가 많은데 그것은 견해 차이도 있고 하니까 판단하기가 難하지 않나 그렇게 생각이 됩니다.

그래서 저희도 나름대로 原因分析을 합니다만 지금 再開發區域에國·公有地가 사실 옛날에 內務部 時價標準으로 할 때는 상당히 싼것이지요. 그래서 저희가 이렇게 長期 分割償還되게 하고 여러 가지 다른 쪽으로 支援을 해 주고 있는데요. 요즘은 또 再開發區域도 容積率이 옛날보다 높아져서 나름대로 많은 改善이 되고 있습니다.



○홍진구 委員; 지금 이 얘기를 길게 말씀을 하시게 만드는데 그러면 거기에 꼬리를 달면 또 하나 質問이 들어가요. 왜냐 하면.....

○住宅局長 梁甲; 그런데 일방적으로 住民들이 다 損害보고 있다고 그것을 제가 인정할 수는 없고요. 왜냐 再開發은.....

○홍진구 委員; 아니, 管理處分이 직접 나오는 金額이 25%, 50%라면 일단 損害보고 들어가는 것이지,

지금 住宅局長의 얘기는 管理處分을 해서 分讓價와 지금 一般時勢의 價格이 차이가 나서 거기에서 利益을 보기 때문에 損害가 아니다 이 말씀 아닙니까, 탁 털어놓고 얘기해서? 그런데 그것이 아니다 이런 얘기에요, 일단 이런 管理處分 해서적어도 損害는 없어야 되고, 아까 그러면 다 지금 再開發을 하려고 그러는데 이분들은 損害가 나는 줄 알면서 왜 하려고 그러니까, 利益이 있으니까 하려고 하는 것은 지금 再開發에 대한 制度, 지금까지 현재 이렇게 變更되어 왔고 과거 投機가 조성되었던 그것으로만 생각을 했지, 지금 一般分讓者들이 再開發業務指針이 어떻게 되고, 再開發管理處分은 어떻게 하고 있고 하는 것을 아는 사람이 있는 줄 아세요? 없습니다.

그러니까 과거에 그렇게 잘 되었으니까 지금도 똑같이 잘 되겠지라고 생각을 하지만 실제 지금 하고 나서 보면 엄청난 損害를 보고 있는 것입니다.

○住宅局長 梁甲; 그런데 저는 委員님께서 鍾岩區域에 25%, 鍾岩에 31% 이렇게 말씀하시길래 그 住民들이 자기 財産이 鍾岩같이 100에25로 된다면 어느 住民이 가만히 있고 그런 再開發하겠습니까?

○홍진구 委員; 그러니까 問題가 생기는 것이지요.

○住宅局長 梁甲; 아니요, 그런데 그 住民들 보면 저도 敦岩 區域도 아는데 거기 아파트값이 위치도 좋아서 상당히 높 습니다. 그러니까 실질적으로 市場價에 의해서 하는 價格은 거기에 반영이 안 되고, 數値로 봐서는 낮게 나올 수도 있어 요.

그러나 이 數値가 25다, 30이다 하는 數値가 어떻게 나오 는지 그것은 나중에 엄밀히.....

○홍진구 委員; 이 資料에 나와 있는데.

○住宅局長 梁甲; 이 資料는 저희가 지금 委員님께 아직 區廳에서 완벽하게 다는 아직 안 들어온 것을 우선 委員 님께 드렸는데요. 그 분석을 저희가 정확히 해 봐야 됩니다, 그것은 管理處分한 것을 갖고 와서.

그러면 과연 이렇게 25%, 31% 나온 것이 住民들한테 실 질적 價格을 할 때 손해냐 그것까지도 한번 분석을 해서 따 겨 봐야 됩니다.

왜냐, 자기 財産이 100에 25로 되었을 때 가만히 있을 住 民이 어디있겠습니까?

○홍진구 委員; 問題는 그렇습니다.

지금 本 委員이 이 資料要請을 해서 지금 資料가 1/3 정 도만 들어와 있습니다, 그 중에서 내가 본 것인데.

그러면 서울시가 이러한 분석이 되지도 않았거니와 이 集 計도 가지고 있지 않으면서 지금 그러지 않습니다라고 대답 하는 것은 잘못된 대답이고, 容積率이 올라갔으니까 이익을 더 볼 수 있다 本 委員은 그렇게 생각 안합니다.

지금 누구보고 물어봐도 建築費가 지금 坪當 200萬원 선을 상향하고 있습니다 그런데 工事原價連動制가 얼마나 하면 16層 以上 21層 國民住宅 規模 以上이 169萬원입니다. 그러

면 31萬원을 坪當 損害를본다는 얘기인데 벌써 거기만 해도 損害나는 것은 뻔한 것인데 容積率만 자꾸 해서 아파트 더 지으면 利益이 남습니까? 土地는 土地計대로 그대로 나가는 것이고.

그런데 이것을 지금 行政當局에서는 무엇인가 착각 속에서 容積率 을올리면 利益이 있다 이렇게 판단하는 것은 절대 잘못 생각하는 것이 아닌가 本 委員은 그렇게 생각을 합니다. 그러니 再開發을 앞으로 公共事業이라는 목적을 두고 세밀하게 檢討를 住宅局에서는 해 주시기 바랍니다.

私席에서 엇그저께 某 係長님하고 말씀을 했더니 엉뚱한 소리를 해요.

그래서 本 委員이 會計士를 데려다놓고 이것을 한번 計算을 시켜봐라 하는 얘기까지도 했습니다. 무엇인가가 한두 사람 擔當의 意思에 의해서 서울시 전체의 방대한 再開發이 이루어질 수는 없다. 그래서 이것은 세밀히 檢討를 해서 組員도 損害를 안 보고, 또 社會的으로 投機가 造成되는 것이 되어서도 안 되고, 이 再開發事業은 적당이라고 그러면 좀 어려운 표현이 되겠습니다만 서로 억울하지 않는 그러한 再開發事業이 되어야 되지 않겠느냐 그렇게 생각이 되는데 어떻습니까?

○住宅局長 梁甲; 要員님 말씀 좋습니다. 저희들이 이러한 分析은 필요한데요, 다만 容積率이 올라가서 굳이 이것이 利益을 더 보았다고 볼 수 없다 저는 그 見解에 대해서는 좀 달리 생각합니다.

왜냐, 지금.....

○홍진구 委員; 몇 번 그것을 建議를 했는데, 지금 못 알아들어요.

○住宅局長 梁甲; 아니, 제가 말씀드릴게요. 低密度아파트도 그렇고, 再開發區域에 容積率을 올려 달라고 해서 계속해서 저희들이 審議때마다 그것에 대해서 실랑이를 벌이고 있는데 그것이 利益을 보지 않는다면 왜 그렇게 와서 容積率을 올리려고만 하는지 그것에 대해서는 어느 地區, 한 地區 빼놓지 않고 전부다 올려달라고 합니다.

그렇다하는 것은 거기에서 어느 정도 利益이 容積率을 올려서 생기니까 하는 것이거든요.

○홍진구 委員; 그렇지는 않습니다.

○住宅局長 梁甲; 그것에 대해서는 어느 地區에 대해서 지금 여기에서 管理處分 比率이 낮다고 하는 地域을 어디를 選定해서든지 같이 한번 놓고 허심탄회하게 分析을 하면서 評價할 필요가 있지 않나 그렇게 생각합니다.

○홍진구 委員; 지금 그 이야기도 私席에서 한 번 얘기한 적이 있습니다만 그때 課長님들 같이 계시는 데서도 그것을 인정하는 課長이 있고, 그렇지 않다 하고 하는 분이 계십니다.

그러니까 이것은 專門家를 놓고 會計法上으로 한번 이것을 檢討할 필요가 있다라고 本 委員은 생각을 합니다.

다음으로 都市開發公社 宅地事業에 대해서 말씀을 드리겠습니다.

都市開發公社는 서울市民 아주 低所得層에 住宅을 供給하기 위해서 아파트를 建立하고 있습니다, 그렇지요?

○住宅局長 梁甲; 네.

○홍진구 委員; 그런데 하나 예를 들면 新內地區의 한 團地에 1萬坪을 宅地造成을 했어요. 그런데 5,000坪은 建設會社에다 판다 이것입니다.

그러면 1坪當 100萬원씩을 주고 사서 1萬坪을 100億원을

주고 샀는데 절반을 파는데 얼마를 받고 파느냐 하면 예를 들어 70億원을 받고 팔았으면 이쪽 땅은 30億원밖에 안 되거든요. 그러면 30億원밖에 안되어야 맞는데 70億원을 받아서 70億원은 서울시로 싹 가져와 버리고, 이 절반은 다시 50億이다. 그래 서울시가 이쪽에 都市開發公社에서 아파트 짓는 것을 宅地값을 좀 줄여서 이런 庶民들 아파트 供給을 시켜야 되는데 그것은 서울시로 가져와 버리기 때문에 결국 그 宅地費는 결국 100萬원씩이 도로 되어서 아파트값이 없는 극빈자들 入住하는데 供給價格이 너무 높게 策定이 되어가지 않느냐.

그래서 그것이 다소 한쪽에 宅地開發해서 利益된 점을 뒤에 都市開發公社에서 짓는 데 다 포함을 해서 아파트 供給價格을 좀 낮추도록 할 用意는 없으신지요?

○住宅局長 梁甲; 宅地開發 이 事業을 할 때 저희가 造成原價 算出할 때 근거가 있습니다. 거기에서 하는 것은 처음에 土地補償價를 주고요.

그 다음에 宅地를 全體 造成해서 거기에서 道路를 내고, 公共施設 公園이다, 綠地다 뭐다 하는 부분들은 전부 저거하는데 그 부분들은 전부 賣却이 되지 않는 부분입니다.

그러면 나머지 賣却할 땅이 일부는 다른 建設業體에 賣却을 하고, 일부는 都市開發公社에서 짓는데 그 造成原價라는 것은 거기에 들어간 價格을 전부 賣却을 그것으로 해서 전부 價格을 정하게 됩니다.

그러면 그 안에서 學校用地같은 것은 價格을 좀 싸게 해서 供給을 하고, 또 庶民住宅 짓는 것도 造成原價에 오히려 10%정도 낮게도 하는데 지금 委員님 말씀하신 것은 이쪽 나머지 아파트 分讓할 때 그 價格을 낮추어서 低所得層에 싼

값으로 分讓해라 저는 그렇게 지금 말씀을 들었는데,

○홍진구 委員; 네, 맞습니다.

○住宅局長 梁甲; 그것을 낮추려면 한쪽에서 利益이 들어와서 이렇게 되어야 되는데 造成原價가 전체를 이렇게 따져서 하는데 25.7坪짜리 이상은 鑑定價로 지금 하고 있고요, 그 以下짜리는 싸게 하는데 오전에 質問있을 때도 宅地開發地區內 幹線施設 가지고 얘기가 나왔었는데 저희도 그것을 내려주면 좋습니다. 그러나 그것을 저희가 마구 내려줄 수가 없고 또, 지금 모든 分讓價 算出 뭐 하는 것은 都市開發公社에서 전부 하고 있는데 내일 모레 都市開發公社에서 어차피 그것도 事務監査인데 算出根據를 정확히 보시면 거기에서.....

○홍진구 委員; 算出根據를 가지고 있습니다.

무슨 얘기냐 하면.....

○住宅局長 梁甲; 그래서 저희도 都市開發公社에다 자꾸 얘기할 때 庶民아파트 分讓하는 데서 利益낼 생각을 하나도 하지마라, 계속 거기는 정확히 들어간 價格에 의해서 分讓價를 算出하라 그렇게 하고있습니다.

○홍진구 委員; 그러니까 問題가 있다는 얘기입니다. 무슨 얘기냐 하면 다시 얘기를 할게요. 지금 東問西答을 하시는데.

그러면 1萬坪 造成에 5,000坪은 一般 建設業體한테 판다 이것입니다. 팔 때 분명히 거기에 道路 들어가는 것, 綠地地域 들어가는 것, 公共施設 들어가는 것 다 控除하고도 돈을 더 받는다 이것입니다. 또 더 안 받아도 안 되지요. 그러면 一般人한테 宅地造成해서 그대로 一般 建設會社에다 줍니까? 더 안 받을 수가 없지요, 더 받게 되지요.

宅地造成 다해서 原價 다해서 예를 들어서 土地 값은 50 億원인데그것 施設하고 公共用地 나가고 보니까 이것이 坪當

120원 먹었다 그러면 150원, 170원 現地 時勢대로 받아온다는 말이지요. 그것을 받아들이는 것을 서울시가 싹 가지고 있어요, 제가 그것을 받았어요.

그래 서울시가 가져버리리까 결국 나머지 5,000坪은 宅地造成하는데 본래의 土地造成費까지 포함해서 土地價가 들어가기 때문에 아파트값이 비싸지 않느냐 그런 얘기입니다.

그러면 이쪽 땅에다가 一般 建設業者한테 팔 때 利益 남은 놈을 이쪽으로 다소 배려를 해 주면 이쪽으로 낮출 수가 있고 그런데 서울시가 그 利益남는 것은 서울시 대로 가져와 버리고 있다는 얘기에요, 지금 현재.

○住宅局長 梁甲; 그러니까 지금 委員님 말씀대로 하면 거기에서 利益 남는 것을 어디에서 먹는가 그렇게 생각하시는데 저희는.....

○홍진구 委員; 아니, 먹는다가 아니지요. 서울시가 回收를 해 온다니까.

○住宅局長 梁甲; 그러니까요. 宅地開發事業에서 들어온 돈이 都市開發特別會計로 들어옵니다

들어오면 그 돈이 그 地域에 基盤施設하는데 다 쓰여지지,

○홍진구 委員; 지금은 特別會計가 아니고 그것은 一般會計로 들어가지요, 이번에 條例가 바뀌어져서요.

○住宅局長 梁甲; 一般會計 돼도 어차피.....

○홍진구 委員; 一般會計로 들어온다고요.

그런데 本 委員이 얘기하는 것은 都市開發公社가 宅地造成을 해서 돈은 벌어놓았는데 이 돈은 서울시로 가져오고, 이쪽 땅은 그대로 利益만 남기지 않을 뿐이지 본래의 土地造成費, 土地補償費 합해서 나간다 이것이에요.

그러니까 이것을 都市開發公社에게 다소의 전부 주라고 하

는 것은 안 되는 것이지만 거기에 比率的으로 몇 %라도 한 10%든지, 20%든지 주어서 庶民 달동네 극빈자들 이런 庶民아파트 지어서 供給하는 것은 좀 다운을 시켜줄 수가 있지 않겠느냐?

○住宅局長 梁甲; 네, 委員님 말씀의 취지는 충분히 저도 이해를 하겠습니다.

다만 하나 말씀드리고 싶은 것은 아까 5,000坪을 賣却한다고 했는데 그 돈이 무조건 해서 收入으로 다 들어오는 것은 아닙니다.

우리가 學校用地 같은 것 팔 때는 아무래도 公共用이니까 싸게 팔거든요. 造成原價의 70%다 이렇게 싸게 팔면 거기에 모자란 것은 거기에 또 충당을 해야 되거든요.

만약에 조금이라도 도와줄 수 있는 방법이 있는지 찾아보겠습니다.

○홍진구 委員; 도와줄 수가 있습니다. 분명히 있습니다. 도와주도록 하시고, 그 다음에 再開發組合의 一般公證에 대한 問題點을 本委員이 質疑하고자 합니다.

組合員한테 分讓하고 나머지를 一般分讓을 하는데 청약저축자 추천에 의해서 住宅銀行에 의뢰를 해서 住宅銀行에서 합니다.

그런데 이상하게도 거의가 1/3정도가 확실합니다. 복덕방에서 전부남의 명의로 해서 다 받아갑니다.

그래가지고 賣買가 이루어지고 있어요. 지금 저희 地域도 그렇습니다. 이것이 住宅銀行을 가서 왜 이런 복덕방한테 이렇게 넘어 갔느냐, 뭐 했느냐 抗議할 수도 없는 일입니다.

그러면 서울시는 여태까지 무엇을 하고 있었느냐 이 말이야. 분명히 지금 一般分讓은 賣買할 수가 없고, 당첨된 者가



入住를 안할 때는 당첨무효도 시키고 고발조치도 하도록 法的으로는 되어 있습니다.

그러나 지금 형편상 그렇게 안 돌아가고 있어요. 1/3은 전부 복덕방에서 다 했어요. 이것 어떻게 된 일입니까?

○住宅局長 梁甲; 제가 지금 구체적인 그 事項을 잘 모르겠는데요.

상식적으로는 이해할 수 없는 일입니다.

○홍진구 委員; 사실 本 委員도 常識的으로 이해가 못 되기 때문에 지금 質問을 드리는 것이에요.

○住宅局長 梁甲; 이것은 당연히 住宅供給 질서를 교란시키는 行爲이기 때문에 이것은 엄벌에 처해야 됩니다. 어떻게 이것이 있을 수 있습니까?

이것은 저희가 두 달마다 서울市內의 전체 아파트 分讓하는 것을 모아서 同時分讓을 하는데 그것을 審議를 해서 하고 있습니다. 그러면住宅銀行에 그것이 가서 거기서 전부 申請이 되면 컴퓨터로 그것을 다하고 있습니다.

그러면 거기에서 그 金額에 해당되는 사람이 써서 하는데 지금은 1순위 이내도 70배수까지 확대가 되어 있습니다. 그러면 복덕방이 아무리 농간을 한다 하더라도 만약에 100家口를 한다면 7,000家口가 가서 추첨을 들어가는데 70對 1의 확률 속에서 복덕방이 장난을 해가지고 1/3을 한다.

그것은 있을 수가 없습니다. 어떤 사람들이 流言蜚語를 하는지 모르지만 그것은 있을 수도 없고요.

또 한 가지는 만약에 그것을 轉賣를 한다 그러면 그것은 지금 委員님 말씀대로 한다면 未登記 轉賣인데 그것은 엄청난 讓渡所得稅라든지, 稅金이 賦課되기 때문에 이것은 있을 수 없고요.

○홍진구 委員; 지금 인정 못합니까?

○住宅局長 梁甲; 저는 전혀 이것은 이해할 수 없습니다.

그리고 만약 이런 사실이 있다면 그것은 아주 엄벌에 처해야 합니다.

○홍진구 委員; 글썄, 이것이 지금 社會적으로 그렇게 通用되고 있습니다. 분명히 그렇게 되고 있습니다. 그렇다면 銀行이 問題가 있는지, 이것 對策 안 세우면 안 됩니다. 분명합니다. 本 委員이 직접 알고 있어요. 그렇다고 本 委員이 누구를 하나 고발을 하겠습니까, 뭐를 하겠습니까? 지금 저희 地域에도 막 딱지를 팔고 사고 굉장해요.

○住宅局長 梁甲; 아니, 그 一般分讓을 하지도 않은 것을 어떻게 그렇게 합니까? 組會員 것이라면 그것은 모르지요.

○홍진구 委員; 그러니까 問題는 저는 이렇게 생각합니다. 어떻게 해서 그렇게 되었는지는 몰라도 제가 추측컨대 그 일반 청약자들한테 이것을 웃돈을 주고 權利를 사가지고 추천해서 받는 모양인지, 銀行하고어떤 內通을 해 가지고 받는 것인지 몰라도 지금 현재 再開發 中인 一般分讓은 거의가 복덕방이고, 또 그 사람들이 組舍를 무지하게 씹어요, 아주 별것을 다해요. 이것은 뭐 組舍員들이 난리 내는 것은 저리 가라예요. 복덕방들이 아주 다 주인이에요.

지금 社會가 이렇게 되고 있는데 이 점에 대해서 어째서 그런 일이 있는가 住宅局長은 여기에 대해서 세밀하게 조사를 해 보고, 이 원인이 어디에서 생기는 것인지 아셔야 합니다.

○住宅局長 梁甲; 要員님 그렇다면 委員님께서 구체적으로 어느 한 件이라도 아시면 提供을 해 주십시오.

왜냐, 이런 일이 있다면 이것은 뿌리를 뽑아야 됩니다. 그

래서 저희가 이것은 그 轉賣行爲를 한 사람이나 산 사람이나 전부 해서 처벌을 해야 됩니다.

○홍진구 委員; 法에는 강하게 되어 있어요.

○住宅局長 梁甲; 아니, 그리고 제가 아까 70배수까지 되었다고 했는데 70 對 1의 確率이 있는 사람이 가서 하는데 어떻게 누구한테 말하자면 請約할 사람한테 미리 팔고 할 수가 있습니까?

저것은 지금 있다고 봐요. 組合員들이 자기가 자기 것 組合員 것을 팔고.

○홍진구 委員; 그것을 파는 것은 상관없지요. 그런데 一般分讓에 그렇게 賣買가 형성되고 지금 社會的으로 돌아가고 있으니까 問題입니다.

○住宅局長 梁甲; 그러니까 委員님께서 情報를 入手하신 것을 저한테 주십시오, 그러면 그것에 대해서는 저희가 告發措置하고, 정확히 수사를 해서라도 뿌리를 뽑겠습니다.

○홍진구 委員; 그렇게 한번 해서 앞으로 一般分讓政策에 대해서는 法에 정해진 대로 社會가 이루어지도록 住宅局長은 관심을 가지시고 여기에 대해서 수사를 동원하는 것은 못하시겠지만 그것을 협조를 받아서라도 이런 問題는 해결이 되어야 된다고 本 委員은 생각합니다.

○住宅局長 梁甲; 그러니까 委員님 具體的인 것을 하나 주셔야지요, 무엇도 없이.....

○홍진구 委員; 네, 그것은 제가 제시해 드릴게요.

그 다음에 本 委員이 여러 차례 누차 이야기했던 일입니다. 下往1-3地區 별집동입니다. 이것은 우리가 業務指針, 法律에 의거해서 단연코 입주권이 나가야 할 성질의 것인데, 또 行政當局에서 現地를 踏査해 보고 여기는 꼭 나가야 된다 이

런 사람 안 주면 안 된다. 그런데 法에 共有持分이 組合員 여러 명이라 하더라도 한 組合員으로 본다고 되어 있기 때문에 17世帶가 아파트 하나밖에 못 받게 되었다 이것이에요. 이 사람들은 共有持分만 되었을 뿐이지, 建物は 전부 各 17집이 한군데에 달려 있어요, 그래서 이것은 벌써 1年前부터 계속 民願이 야기되고 해도 해결점이 없어요.

그렇다면 그러한 획일적인 法律, 획일적인 業務指針 때문에 이런 일을 해결 못하고 그 住民들은 東奔西走 區廳으로, 市廳으로 찾아다니고 書類를 내고 번거롭게 매일 이렇게 해도 해결이 지금까지 안 되고 있다 이것입니다. 그렇다면 惡法도 法이라고 하지만 法만 내세워서 이것을 解決 안해 주면 어떻게 하느냐 이것이에요.

市の 答辯도 일리는 있어요. 여러 사람의 組合員을 共有待分을 다 준다고 그러면 난리가 나고, 投機가 형성될텐데 그 말 인정합니다. 그러나 이러한 특수한 것은 어떤 채널을 통해서 예를 들어서 業務指針이라든지, 市長方針이라든지, 아니면 政策會議라든지, 民願審査 委員會에서 한다면 이것을 능동적으로 꼭 서울市가 보아도 이것은 정당하게 주어야 된다고 판단이 되었을 때는 줄 수 있는 어떤 制度裝置를 만들어 놓아야지, 制度裝置는 만들어 놓지 않고 區廳長이 주면 되고, 區廳에는 市の 業務指針, 法이 되어 있으니 區廳長이 마음대로 못하고, 市는 區廳員이 保留建築施設, 무엇으로 이런 식으로 해가지고 서로 떠밀기 작전 이런 行政을 펴셔야 되겠습니까?

이것은 어떠한 制度的 裝置를 마련해서 市가 직접 나와서 확인을 했고, 區廳에서 나와서 직접 확인을 해도 그 사람은 꼭 주어야 한다는 판단이 섰다 이것입니다. 그런데도 이것이

해결이 안 돼요. 이것을 해결해 주어야 할 것 아니에요.

政策會議에 올리니까 政策會議에서는 우리 事案이 이런 事項은 경미한 事項이기 때문에 政策會議에서는 이것을 다룰 수 없다. 그러면 어디에서 다루어요? 市長의 方針을 받든지, 아니면 이것을 빨리 어떤 回信을 해서 처리를 해 주어야 되지, 여기다 넣었다가 또 내려보내고 그래가지고 區廳으로 다시 내려가면 이제 區廳에서 다시 또 民願審査室에 올려라, 또 올려, 또 안 돼. 이러니 이것이 1年間을 가도 해결을 못하고 맨날 이렇게 밀리고 나갈 것이냐 이것입니다.

○住宅局長 梁甲; 제가 정리해서 답을 드리겠습니다.

그러니까 區分이 아니고 共有로 된 것은 大原則이 한사람한테는 쥐야 됩니다. 만약에 이것이 흐트러진다면 모든 것들을 建物を 共有特分으로 다 해 버리면 이 問題 解決은 될 수가 없습니다. 이것은 아예 秩序가 흐트러져 버리는 것입니다.

다만 저도 區廳에서 마구 올리는 것에 대해서는 상당히 불만스럽게 생각을 합니다. 되지도 않을 것을 올려놓고 우리는 올렸다 이렇게 해버리면 계속해서 民願人들은 이것이 市에 올라갔으니까 되지 않겠느냐 생각하는데 이것은 되지 않습니다.

그래서 저희가 政策會議에 上程해 달라고 왔기 때문에 政策會議에서 이것은 어떤 法規定이나 또는 社會通念上으로 볼 때 되지 않을 것을 政策會議에 上程할 수가 없지요. 그래서 이것은 저희가 政策會議에서 다른 대상이 아니라고 해서 그것을 보낸 것입니다.

그러면 다만 왜 民願審議會에서 區廳에서 이것을 할 수 없느냐 하면 모든 事業承認, 또 分讓 이런 것의 承認權者는 區廳員이고, 再開發業務指針에 보면 거기에 民願 등을 解消하기

위해서 하는 條項에 保留施設을 活用할 수 있는 條項이 있기 때문에 民願審議 委員會도 하면거기에서 解決의 길이 있지 않겠느냐 해서 된 事項입니다.

그렇다면 이것에 대해서는 어떤 法秩序나 어떤 社會通念上 흐트러지는 것을 도저히 할 수가 없습니다. 그러면 그것은 흐트러지지 않는 범위내에서 區廳에서 처리할 수 있는 범위가 있음에도 불구하고 이것을 계속 免避行政으로 市에다 올려놓고 이것 議會에서 계속 委員님 저하고 이것을 얘기한 것도 1年 餘 넘는 것으로 저도 알고 있습니다.

그러나 이 안 되는 것을 가지고 더 이상 政策會議다 하면 안 되고요, 이것은 事業承認權者가 意志를 가지고 民願審議會를 개최해서든지 해서 解決을 하면 됩니다. 해야 될 部署에서는 안하고, 이것이 責任行政인데요, 이런 식으로 하려면 그런 區廳 없애 버려야지요.

왜 그러냐하면 거기에서 처리할 수 있는 것을 안하고는 계약 承認構造가 市에다만 올리고 계속 이런 식으로 한다면 이 問題는 해결이 안 되는 것이지요.

○홍진구 委員; 지금 住宅局長 말대로 한다면 法은 中央部署에서 만들었고, 業務指針은 서울市에서 만들었는데 區廳員이 保留建築施設로그것을 해결해도 된다고 대답을 하는 것은.....

○住宅局長 梁甲; 그것 할 수 있는 條項이 있습니다.

○홍진구 委員; 그러면 住宅局長은 어느 法律에, 어느 서울市의 業務指針에 이것은 區廳長이 배려를 해도 타당하다 하는 公文을 하나 왜 못내려 보냅니까? 그것만 내려 보내면 될 것 아닙니까? 그런데 왜 그런 공문은 안 내려 보내고, 나중에 區廳에서 해 주고나면 市에서는 나중에 監査나와 가지고 당신

네 들 무슨 權限으로 주었느냐 이렇게 나오니까 區廳도 못한다 이것입니다. 그러니까 서로 핑퐁식으로 해서 이것이 해결이 안 되요.

그러니까 本 委員은 물론 法을 어겨달라 그런 뜻은 아닙니다만, 法이라는 것은 항상 확일적인 規制니까 이것이 과연 우리가 봐서 세살먹은 어린애라도, 이것은 公務員이 보더라도 이것은 단연코 주도록 해야 되겠다는 심정을 굳혔다고 보면 市에서 業務指針은 市에서 만든 것 아닙니까? 法이 뭐니까? 法은 都市再開發法이에요.

그러면 서울市 한번 봅시다.

都市再開發法 하나를 가지고 20年 동안을 都市再開發도 하고, 住宅改良再開發事業도 하고, 再建築도 하고 法은 하나인데 事業은 각각 다 틀려요. 그 業務指針 하나 가지고 지금 만들어내고 있는 것이에요.

이것은 무슨 크게 法을 잘 이용해서 지금 그것이 정당하다라고 생각합니까? 이것이 再開發을 해서 住民들이 이런 정도는 해 줘야겠다고 생각을 한다면 서울市的 業務指針은 서울市가 이것을 해결할 수 있는 어떤 代案을 마련해야지, 代案을 해 놓지는 않고 무조건 이것은 안되고. 區廳長이 할 수 있고 자기네도 하려면 할 수 있는데 保留建築施設 주어도 되는데 이런 정도가 되어가지고 어떻게 再開發이 된다는 얘기에요?

○住宅局長 梁甲; 委員님, 그것에 대해서 제가 다시 한 번 말씀을 드리겠습니다.

이 業務指針에 엄연히 62條에 처리할 수 있는 條項이 있습니다 區廳長이 그 事由가 타당한 경우에 한해 承認할 수 있다고 되어 있습니다.

그러면 區廳長이 이 條項을 가지고 이것을 처리하고 이 條

項에 대해서 뭐 한다면 이것에 대해서 저희한테 質疑를 해가지고 그러면 저희가 그것으로 처리할 수 있다 그러면 처리가 돼요. 그것은 안하고 계속 委員님만 통해 가지고 이렇게 한다면 일이 안 되지요.

○홍진구 委員; 아니지요, 나를 통해서도 얘기를 했거니와 분명히 거기에 대해서는 區廳에서 行政 當時에 서울시로 公文을 보낸 것 아닙니까? 이것 處理 좀 해 주십시오, 했는데 이것도 안 되고 저것도 안 돼요. 왜 말씀을 그렇게 하세요? 나를 통해서만 얘기한 것이 아니다 이런 얘기입니다. 行政으로 서울시에 하다 하다 못하니까 本 委員한테 들어온 것 아닙니까?

○住宅局長 梁甲; 그렇지 않습니다. 그것은 城東區에서 계속.....

○홍진구 委員; 本 委員이 議員이라고 해서 왜 이것을 해 주지, 안해 주느냐 그런 것은 뜻은 아닙니다. 우리 社會 형편상 그렇지 않느냐 이것이야, 法이 있고, 業務指針이 있는데 그것이 안 되는 것이 있다 하더라도 형편상 이것은 해결해 주어야 할 특이한 事項이 하나 있을 때는 그것은 市長의 權限으로 할 수 있는 代案을 마련해야 되지 않느냐. 그런 이야기예요.

○住宅局長 梁甲; 그러니까 委員님. 다시 말씀드리지만 區廳에서 이 條項을 가지고 하면 되고요. 이 條項으로 하기가 좀 뭐 하다면 저희한테 質疑하면 저희가 質疑 回信해 주겠습니다.

그런데 자꾸 엉뚱하게 政策會議다, 뭐다 되지 않는 것을 자꾸 하니까 그런데요 이것은 그렇게 해서 處理를 하겠습니다.

○홍진구 委員; 네, 그렇게 處理해 주십시오.



다음 마지막으로 한 가지만 더 말씀드리겠는데 再建築에 있어서 質問을 드리겠습니다. 再建築을 承認하고, 事業時에 認可까지 냈는데 이 再建築은 한 사람만 반대를 하고 있어도 그것을 철거를 못하고 있는 실정에 있는 데가 몇 군데 있는 것으로 本 委員이 알고 있습니다.

이것이 엄연히 事業施行認可는 80%만 同意하면 再開發을 할 수 있고, 철거를 할 수가 있는데 한두 사람만 반대를 해도 再建築이 안 돼요. 그러면 80% 同意라는 의미가 없어져 버리지 않느냐. 지금 한두 사람이 區廳에 가서 民願提起하고 반대하고 앉았으면 다른 사람들은 전부 再建築이 될 줄 알고 이사가고 다 해 놓았는데 한두 사람 반대로 이 再建築이 안 된다면 그 한두 사람으로 인해서 나머지 수십명, 수백명은 전부다 손해를 봐야 하는 社會的으로 크나큰 손실을 보는 이런 行政이 되어서야 되겠느냐.

이것은 앞으로 本 委員이 建議를 한다면 한 90% 철거가 되면 나머지는 무조건 반대를 하는 사람이 있더라도 行政代理行을 해서 그 住民들의 生活安定을 위해서, 또는 財産上의 不利益을 당하지 않도록 하기 위해서라도 行政代執行權限을 강력히 行使할 수 있도록 指示할 用意는 없는지?

○住宅局長 梁甲; 이것에 대해서는 아까 白懿宗 委員님께서도 비슷한 質問이 계셨었는데요, 이것에 대해서 조금 말씀을 드리겠습니다.

지금. 再建築이 뭐 共同住宅은 問題가 다 해결이 되었습니다. 그것은 賣渡請求訴訟을 해서 그래서 저희가 지금 委員님 말씀하신 대로 한두 사람 반대해서 着工이 안 되는 경우가 있어서 法改正을 建議해서 昨年에 共同住宅, 多世帶 等 聯立은 다 賣渡請求訴訟을 해서 할 수 있도록 되었는데 單

獨住宅만은 거기서 제외가 되었습니다.

그래서 지금 委員님 말씀하신 것도 單獨住宅地域에 再建築할 때 한두 집 반대를 해서 상당히 높은 高價를 要求하고 이렇게 하는데 지난번 白懿宗 委員님께서 현실에 맞는 金額을 供託케 해서 着工할 수 있는 방법은 없는지, 代案으로 提示해서 저희가 이것은 顧問辯護士에게 法律諮問을 지금 받고 있습니다.

지금 현재 國會에서 再建築에 대해서 지금 委員님 말씀하신 대로 이런 民願들이 생겨서 오히려 한두 사람 때문에 수백명, 수십명이 오히려 더 民願이 또 되기 때문에 그 問題를 해결하고자 同意 않는 그것에 대해서 法을 이것은 都市計劃事業으로 되어야 되거든요 그래서 行政代執行할 수 있는 그런 쪽으로 關聯法을 지금 檢討를하고 있습니다 다만 그 法이 되지 않고는 저희가 代執行을 하라, 뭐라 이렇게 區廳에다 指示는 할 수 없고요, 왜냐, 남의 私有財産權을 강제로 수용하는 것은.....

○홍진구 委員; 그러면 業務指針이라도 만들어서 行使를 할 수 있도록 만들어야지요. 지금 業務指針이 法보다 우선하고 있는데 그것을 가지고.....

○住宅局長 梁甲; 아니, 委員님 지금 業務指針은 節次履行이고요. 그래서 아까 제가 말씀드린 것은 相當金을 供託해서 하는 방법이 없는지 그것도 設問을 구하고 있고, 國會에서도 이 問題로 상당히 社會問題가 되고 있다고 해서 法改正을 檢討하고 있는 것으로 알고 있으니깐요. 이것은 좀 저희가 行政 어떤 指針이나 指示로 受容을 하도록 그렇게 하기는 상당히 어렵습니다. 저희도 이것이 빨리 法改正이 되도록 적극 노력하겠습니다.

○홍진구 委員; 노력해 주시기 바라면서 質問을 마치겠습니다.

감사합니다.

(金錫浩 委員長, 金洛淳 幹事와 司會交代)

○委員長代理 金洛淳; 홍진구 委員님 수고하셨습니다.

계속해서 柳德烈 委員님 質疑해 주십시오.

○柳德烈 委員; 시간이 오래 된 관계로 중복된 質問은 피하고요, 行政事務監査 準備를 위해서 資料를 많이 만드시느라고 고생하신 關係者 여러분께 치하드립니다.

저한테 제출해 주신 資料를 局長 한 번 봐 주시면 좋겠네요.

2권 2,251쪽입니다. 보셨습니까?

○住宅局長 梁甲; 네.

○柳德烈 委員; 그 區別 無許可建築物 整備實績 및 實態가 나와 있는데요. 그 다음에 50쪽이 그렇고, 51쪽에 보면 過怠料賦課 徵收實績이 나와 있습니다. 그런데 이 無許可 建물이 每年 상당히 발생이 많아지고 있거든요. 今年에만 해도 상당히 1萬件이 넘게 無許可가 새로 발생을 하고 있는데 無許可가 이렇게 많이 발생한 이유는 무엇입니까?

○住宅局長 梁甲; 그것은 좀 저희도 이것이 每年 반복되는 것이 있는데요. 이번에 業務報告 때도 저희가 좀 드렸습니다만 假設建築物이 좀 많습니다. 假設建築物이 전체 중에서 62%나 되고요, 그 다음에 주로 住居用, 非住居用이 반반인데 이 假設建築物은 주로 창고로 쓰는 것이거나, 또는 변태비닐 하우스로 해서 經略間內에 組立할 수 있는 것들이 많습니다. 그러니까 밤중에라든지, 또는 休日을 기해서 급작스레 만든 것들이 있고요. 그 다음에 또 한 가지는 자기 垆地內에

서 좀더 달아내어서 필요에 의해서 쓰려고 하는.....

○柳德烈 委員; 그런데 그것이今年에 유독 이렇게 더 많아지는 이유가 무엇이지요?

報告에 보면 94年度 以前에 8,500件인데 今年 95年度에 발생한 것만 1萬件이 넘거든요.

○住宅局長 梁甲; 委員님, 그것은 그것이 아니고요. 94年 移越分입니다 그러니까 94年度에 발생한 것을 철거하고 남은 것이,

○柳德烈 委員; 남은 것이 8,500件이 남아 있고,今年에 발생한 것이 1萬件이고?

○住宅局長 梁甲; 네.

○柳德烈 委員; 그러면 94年度에 발생한 것이 지금 몇 件인지는 이 資料를 보고는 알 수가 없네요.

남아 있는 것이 몇 件이지요?

그리고 천막이라든지, 假說不法建築物 말고 그것이 61%라고 하셨는데 나머지 不法建築物은 대개 建築業者가 짓게 되지요, 그렇지요?

○住宅局長 梁甲; 建築業者가 대개 달아내는 것인데 집에서 창고를 더 필요해서 지었다든지.....

○柳德烈 委員; 그러나 建築業者가 하지, 그것을.....

○住宅局長 梁甲; 그러니까 建築業者라면 두 가지인데요, 하나는 許可가 있는 데이고 하나는 동네에서 그냥 새시로 간단히 지어주는 것.

昨年度 것 우선 말씀드리면 昨年度에는 1萬 3,245建이었습니다.

○柳德烈 委員; 그러면 昨年하고今年에 해 봤을 때 비슷한 수준으로 발생하고요, 그렇다고 봐야 되겠지요?

○住宅局長 梁甲; 네.

○柳德烈 委員; 그러면 이렇게 1萬件 정도 발생한 것 중에서 建築業者가 지어서 이렇게 無許可로 발생하는 %는 어느 정도나 됩니까?

○住宅局長 梁甲; 지금 말씀하신 建築業者는 免許를 가진?

○柳德烈 委員; 네, 免許를 가진.

○住宅局長 梁甲; 免許를 가진 業者는 거의 없습니다. 왜냐하면 우선 建築行爲를 할 수가 없기 때문이에요. 그런데 委員님께 참고로 하나 말씀드리고 싶은 것은 建設業法에 의해서 하는 것이 住居用은 200坪 以上, 그 다음에 非住居用은 200坪 以上을 建設業 免許 가진 사람이 하는데요, 그 나머지 밑에는 자격 없는 사람이.....

○柳德烈 委員; 그러면 150坪, 200坪 그 이상 내에서 이룰테면 竣工을 받고 나서 옥탑을 설치하는 경우는 누가 하는 것입니까? 그 業者가 하는 것이 아닌가요?

○住宅局長 梁甲; 그러니까 지금 委員님 말씀하신 것은 옥탑에 물탱크 있을 때 물탱크를 끌어내고 방 들이는 것이요?

○柳德烈 委員; 네.

○住宅局長 梁甲; 그것은 두 가지가 있습니다.

委員님 말씀하신 것처럼 처음부터 짜고 방을 들어서 하는 경우가 있고, 그 다음 또 하나는 竣工 後에 貫를 놓으려고 거기를 방으로 改造해서 하는 경우요.

○柳德烈 委員; 竣工後에 改造를 許可를 받은 建築業者가 그것을 改造하는 것이 아닌가요, 그렇지요?

○住宅局長 梁甲; 꼭 그렇지는 않습니다.

○柳德烈 委員; 아니, 그러니까 대개 일반적으로 施工을 했던 그 建築業者가 아까 建築法에 의해서 150坪, 200坪 基準인

데 竣工을 할 때 당시에 옥탑에 방을 들이면 竣工이 안 떨어지니까 竣工을 받은 다음에 그 業者로 하여금 다시 이를 떼면 옥탑을 또 다시 이렇게 방을 들여내는 것.

○住宅局長 梁甲; 제가 듣기로는 竣工後에 따로 와서 이렇게 하는 경우는 별로 못 들었습니다. 아까 말씀드린 대로 짜고 미리 그렇게 해서 하는 경우는 있습니다. 그래서 저희가 事後에 點檢해서 摘出이되면 監理者도 처벌하고, 建築主도 처벌하고 그렇게 하고 있습니다.

○柳德烈 委員; 그러니까 이렇게 1萬 件이 넘는 無許可 建築物…….

○住宅局長 梁甲; 그런데 委員님, 하나 말씀드릴 것은 지금 여기 新發生 無許可는 완전히 독립대로 생긴 것 같고요. 지금 委員님 말씀하신 것처럼 住宅을 지었는데 물탱크를 이것 하는 것은 그것은 違法建築物로, 그러니까 新發生 無許可는 안 들어가는 것으로.

○柳德烈 委員; 그러니까 지금 1萬件은 대개 新發生으로 이룰테면 그런데 그 중에서도 아까 61%가 假設 천막 같은 것이고, 나머지는 대개 住居用 非住居用을 합쳐서 이룰테면 동네 建築業者라도 住宅形態를 갖춘 建築物 아니냐 이것이에요?

○住宅局長 梁甲; 네, 그런 것도 있을 수 있고요.

그런데 委員님 말씀하신 것처럼 집을 지어서 거의 竣工 말았을 때한 물탱크 그놈을 하는 것은 여기에 안 들어가고요. 이것은 既存 建築物이 있는데 따로 거기다 들여낸 것 그런 것…….

○柳德烈 委員; 그러면 바꿔서 얘기하면 지금 1萬件이 넘는 新發生 無許可建築物이 發生을 하는데 許可받은 建築業者들

이 여기에 짓는 경우는 거의 없고, 또 그 사람들을 규제할 수 있는 방법이 없다 그런 일이 없기 때문이에요?

○住宅局長 梁甲; 아니요, 그러니까 여기에서.....

○柳德烈 委員; 아니, 業者를요?

○住宅局長 梁甲; 그러니까 그 業者가 만약에 있어서 摘出 되면 그 業者도 여기 제일 밑에 있는 것처럼 고발하고 履行 強制金 賦課하고다 措置를 합니다. 業務報告資料 제일 밑에 違法建築主 制裁가 있는데요. 그러니까 新發生이라도 建設業者가 만약에 지은 것이 발견된다면 거기에 대해서 다 措置를 합니다.

○柳德烈 委員; 이 整備가 지금 1萬 8,000件 中에 9,000件을 하고, 殘餘가 9,000件이 남아 있는데 이 殘餘 9,000件에 대해서는 가만히 놔두고 있는 상태입니까, 그 동안에 여러가지 行政的인 措置를 촉구를 하고 있는 것입니까?

○住宅局長 梁甲; 措置를 하고 있는 것입니다.

○柳德烈 委員; 하고 있는데 整備가 안 되고 남아 있는 그 과정에 있는 것이 9,300件이라 이것이지요?

○住宅局長 梁甲; 그런데 이것 하나 말씀드리고 싶은 것은 저희가 항공사진을 찍어서 판독을 해서 사진현상을 판독이 나오면 그것을 區廳을 통해서 洞까지 가서 확인을 합니다. 전의 사진과 달라진 것이 있으면 그것이 새로 발생하는 것인데 그것이 許可를 받은 것이냐, 받지 않은 것이냐 해서 거기서 다 調査했고 이것은 언제 許可받은 것이다 구별이 되어서 올라옵니다.

그러면 거기에서 이 숫자가 나타나서 하는데 이것이 이제 한참 시간이 지나야 정리가 되어서 줄어들고 계속 새로 발생되고 되고 반복이 됩니다.

○柳德烈 委員; 알겠습니다.

그 다음 2,251쪽에 보면 過怠料賦課 徵收實績이 今年度에는 17%,昨年度에는 44%인데 昨年度에 비해서 今年度が 상당히 현저하게 적거든요. 왜 그렇지요?

○住宅局長 梁甲; 徵收率 지금 말씀인데요.....

○柳德烈 委員; 그렇죠. 이렇게 無許可建築物이 발생하는데 過怠料 賦課 徵收 實績은 前年度에 비해서 今年度が 현저하게 적단 말입니다.

왜 그러는지요?

○住宅局長 梁甲; 구체적으로 정확히 하나 하나는 모르겠는데요, 대략으로 보면 無許可建物の 發生, 發生이라는 것은 적출이 된 것이죠. 적출되는 것은 지은 지 한참 후에 항공사진 측량해서 나올 수도 있고 여러 가지 있는데 그 후에 적출된 것을 처리 안할 때 措置를 하고 하니까 이 措置를 해서 徵收될 때까지 時間이 所要되니까 10月末 현재로는 이러지 않나 싶은데요.....

○柳德烈 委員; 그 資料를 죽 보시면 25個 區廳에서 今年度 95年度에단 한 件도 賦課를 하지 않았고 徵收를 하지 않은 區廳이 자그마치 12個 區廳입니다. 거기 보이시죠? 東大門, 江北, 道峰, 蘆原, 恩平, 西大門, 陽川, 衿川, 冠岳, 江南, 松坡, 江東區 이렇게 12個 區廳에서는 왜 過怠料를 한 件도 賦課를 하지 않고 한 件도 徵收를 하지 않고 있죠?

○住宅局長 梁甲; 委員님, 이것에 대해서는 저희가 區廳長會議 때나 또는 職員教育, 뭐해서 계속 指示를 하는데요, 어느 區가 안 된 것은 구체적으로 파악해서 報告를 드리겠습니다.

○柳德烈 委員; 혹시 이것이 民選區廳長時代に 이르면 住民들에게 봐주기식 行政을 하다 보니까 이런 결과가 나온 것



아닙니까?

○住宅局長 梁甲; 지금 여기에서 이것으로 보면 그럴 소지도 있는데요, 꼭 그렇다고 말씀드리기는 뭐합니다.

○柳德烈 委員; 그런데 그럴 소지가 있다고 그래서 이것을 방치하고 있으면 안 되죠. 서울시에서는 이것을 감독을 해야 되니까요. 그런데 거기에 보면, 우측에 보면 또 昨年度에도 한 件도 賦課를 하지 않고 徵收를 하지 않은 區가 또 있습니다. 東大門, 江北, 蘆原, 陽川, 九老, 衿川, 冠岳, 江南, 松坡, 그런데 그 위에 보면 無許可建築物 정비실적실태가 죽 위에는 많이 있는데 이런 區廳들은 전혀 지금 현재 無許可建築物에 대해서 過怠料를 賦課하지도 않고, 徵收하지도 않고, 昨年度에도 그랬고 今年에도 그렇고. 다른 區는 상당히 많은 실적을 올리고 있으면서도 이런 區들은 전혀 이행을 안하고 있거든요.

○住宅局長 梁甲; 委員님 말씀대로 맞습니다. 저희들 강력히 措置를하겠습니다.

○柳德烈 委員; 그것을 지휘감독을 하고 있는 서울시에서는 아주 강력하게, 안하려면 동시에 안하든가 하려면 동시에 하든가, 어느 民選區廳長은 생색내듯이 法을 위반해 가면서 모르는 체 하고 이런 방향으로 봐주기식 行政을 하면 안 된단 말입니다.

○住宅局長 梁甲; 네, 강력히 措置하겠습니다.

○柳德烈 委員; 그 뒤에 보면 2,252쪽에도 그런 현상이 나타납니다. 이행강제금을 賦課하고 徵收하는 區廳이 이렇게 蘆原區, 江西區, 冠岳區, 松坡區는 또 今年에도 한 件도 없습니다. 그렇죠?

○住宅局長 梁甲; 네, 東大門같은 데는 이행강제금은 많고

요…….

○柳德烈 委員; 네, 徵收는 또 안 했는데요, 이렇게 해서 各區마다 형평의 원칙에 맞지 않고 區廳長 재량으로 멋대로 이렇게 行政을 펴는 이런 區廳들은 지휘감독을 하고 있는 서울市에서 강력하게 단속을 해야 될 것 같습니다.

○住宅局長 梁甲; 네.

○柳德烈 委員; 그 다음에 이 件과 관련해서 昨年 監査院 措置結果에보니까 예방단속 소홀 公務員이 93年度에는 566名, 94年度에 739名으로 되어 있는데 今年度에는 몇 名쯤 되는가요?

○住宅局長 梁甲; 문책받은 사람이 현재 148名입니다. 10月末 현재까지요. 이것은 年末까지 하면 좀더 늘어날 것 같습니다.

○柳德烈 委員; 民選自治時代に 이렇게 行政指導와 團束을 하지 않는것이 결국에 民選市長이나 民選自治時代に 부응하는 것이라고 생각을 해서는 안 되거든요. 할 것은 法대로 정확하게 해서 이런 문제가 발생하지 않도록 해 주시기 바랍니다, 그 다음에 資料 2,254쪽을 한번 봐주시겠어요? 한 장만 넘기시면, 아까 잠깐 말씀드렸던 것인데 今年 4月 都市整備 委員會 速記録을 읽어보니까 서울市에서 再開發地域의 國公有地 訴訟 件에서 한 件도 진件이 없다고 局長은 答辯을 하셨던데 지금 2件이 資料에 보면 진 것으로 되어 있죠?

○住宅局長 梁甲; 네.

○柳德烈 委員; 總 몇 件이나 졌습니까, 訴訟을 해서?

○住宅局長 梁甲; 지금 2件이 졌는데요, 그것이 9月 15日 확정이 되었습니다. 그래서 저희는 高等法院에서 하는 것은

大法院에서 訴訟이계류 중에 있기 때문에 그것은 진 것으로 간주하지 않고, 大法院에서가서 확정이 되었거나 또는 訴 포기를 했다든가 그런 것만 하는데 2件만 9月 15日 敗訴確定이 되고 나머지는 전부 勝訴를 했습니다.

○柳德烈 委員; 2件 진 것은 어떤 事項입니까? 資料 30번, 31번이 나와있는데요.

○住宅局長 梁甲; 法院의 判決文에 보면 原告가 소유의사로 20年 이상 자주 占有하여 왔으므로 89年 11月 10日 이전에 取得時效가 완성되었다고 判決을 했습니다.

○柳德烈 委員; 그렇죠?

○住宅局長 梁甲; 네.

○柳德烈 委員; 그것이 지금 民法 第245條에 20年 동안 所有했다면 時效取得으로 인정을 하는 그 條項에 아마 맞춰서 勝訴를 한 것 같은데요, 이런 경우가 굉장히 많단 말입니다. 20年 이상.....

○住宅局長 梁甲; 네, 訴訟 提起 中인 것이 많습니다.

○柳德烈 委員; 지금 현재 여기에는 74件 나와 있는데 이것이 아마 해당되는 우리 서울市民들이 굉장히 많을 것이에요. 왜냐 하면 2, 3, 4坪 이렇게 조그마한 坪數를 占有하고 있기 때문에 訴訟을 하기가 귀찮아서 그렇지 이렇게 아마 서울市の 國文有料, 市有地를 20年 이상 占有를 하고 있는 경우가 굉장히 많을텐데 만약에 이런 것이 市民들에게 알려져서 무더기 소송사태가 발생할 수도 있을텐데 왜 이렇게 20年 동안 서울市에서는 20年 넘게 權利行使를 안 했죠?

○住宅局長 梁甲; 사실은 이것이 土地管理上的의.....

○柳德烈 委員; 이것은 지금 再開發區域 전에서만 이루어지고 있는 것만 74件 아닙니까? 그렇죠? 再開發이 아닌 나머지 지

금 현재 財務局에서 賦課하는 것이 엄청나게 많은데.

○住宅局長 梁甲; 네, 그렇습니다.

그래서 지금 이것을, 이 訴訟이 올라오고 해서 말하자면 이러한 20年 取得時效訴訟 이런 것을 土地管理하는 쪽에서 그런 일이 별로 없었기 때문에 크게 생각을 안 했다가 이런 訴訟이 提起되고 하니까 土地管理하는 財務局에서 전체 區廳에다 土地管理 그것 해서 긴급히 전부 指示도 하고 그렇게 했는데 委員님 말씀하신 대로 과거에 土地에어떤 行爲를 해 뒀어야 하는데 그런 것이 누락이 되어 있던 것입니다. 그래서 저희가 行爲를 해 둔 것은 전부 이기고요, 안 했던 것이 이렇게 진 것으로 나왔습니다.

○柳德烈 委員; 지금 지난번 局長님 答辯은 이 것을 문제가 있기 때문에 財務局하고 상의를 해서 措置를 하겠다고 이렇게 答辯을 하셨던데, 記錄에 보니까.

○住宅局長 梁甲; 그래서 財務局에서 전부 指示도 하고 그렇게 해서지금 말하자면 앞으로 20年 또 계속 될 것도 있지 않아요? 그래서 그전에 빨리빨리 여기에서 措置를 취해 놔야지 잘못 놔뒀다가는, 저는 그렇습니다. 원칙적으로 보면 20年 내가 살았으니까 땅 그냥 갖겠다, 나는 사회 도덕적인 측면에서는 그것이 안 맞는데 法理上으로 하다보니까, 제 個人 생각입니다, 法理上 이렇게 되었는데 저희가 이런 것은 아주 國文有料를 잘 관리하는 측면에서 訴訟에 앞으로 적극 대응을 해서, 또 管理도 철저히 해서 그런 일이 없도록 그렇게 해야 될 것 같습니다.

○柳德烈 委員; 물론 20年間 공짜로 썼으니까 이제 당신이 拂下를 받으려면 使用料를 내고 拂下를 받아라, 이렇게 얘기를 하면 일리가 있지만 거꾸로 입장을 바꿔놓고 생각했을 때

國家가 個人 땅을 20年間所有하고 있으면 바로 所有를 해 버리죠, 占有取得을 하죠? 個人은거기다 지금 訴訟을 못하죠?

○住宅局長 梁甲; 國家가 그렇게 한 것은 저는 들어보지 못했습니다.

어디가 있는지는 몰라도요.

○柳德烈 委員; 저도 지금 구체적인 사례는 모르겠지만 대개 國家가 個人 땅을 20年 이상 占有를 하고 있어서 個人이 權利行使를 하지 않았다고 그러면 그것은 財産을 所有할 의사가 없었다 해서 國家가 取得을 하는 그런 것을 제가 어디에서 報道했던 것을 본 기억이 있거든요. 그렇기 때문에 이것을 形평의 원칙에 맞춰야지, 물론 20年間 공짜로 썼기 때문에 拂下를 받으려면 그 동안의 使用料를 내고 拂下를 받아라, 이렇게 얘기하는 것이 도덕적으로는 맞는 것이지만 어찌보면 반대입장에서 서보면 國家는 20年間 個人 땅을 占有해서 使用을 하게되면 바로 그것이 個人이 權利行使를 하지 않으면, 의사표시를 하지 않으면 그것이 國家所有로 넘어가는 그런 형태로 죽 되어 왔거든요.

그렇기 때문에 이것이 도덕적인 측면만 가지고는 안 되겠고, 이것이 再開發 경우가 문제가 되는데 지금 우리 東大門區의 財務局에서 전체 이렇게 再開發地域이 아닌 國·公有地를 占有하고 있는 主人들에게 5年으로 소급해서 5年間 使用料를 내라. 이렇게 지금 전부 使用料 賦課를 했거든요. 그래서 지금 소송사태가 벌어지고 있어요. 물론 이 再開發이 아니기 때문에 財務局 所管입니다만 이런 경우는 앞으로 어찌 처리가 될 것 같습니까? 지금 여기에 敗訴하는 것으로 보면 1심에서 이미 몇 건이 敗訴했죠? 1심에서 敗訴한 것이 10件입

니까? 지금 제가 資料를 세어보니까 10件이 되는데, 1심에서 敗訴한 것이, 대개 그런 件이죠? 20年 이상 占有를 했기 때문에 敗訴한 件이죠?

○住宅局長 梁甲; 제가 보기에는 1심 이 敗訴한 件은 아마 職員이 수행해 온 것들이 좀 많을 것 같고요, 그 다음에 2심, 3심은 전부 辯護士 대응을 해서 하기 때문에 敗訴率이 거의 낮은데요, 지금 訴訟進行 中인 것은 1심 敗訴해서 2심 계류 중인 것이 9件이 지금 있습니다.

○柳德烈 委員; 아니죠, 여기 지금 資料에 보면 2심 진행 중인 것이 21件 아닙니까?

○住宅局長 梁甲; 네.

○柳德烈 委員; 21件이죠? 여기 나와 있잖아요.

○住宅局長 梁甲; 거기에서 또 3심으로 올라간 것이 있고 하나니까.

○柳德烈 委員; 아니, 여기 資料에 볼 것 같으면 3심에 진행 되는 것은 7件이고, 2,254쪽 위에, 그렇죠?

○住宅局長 梁甲; 네.

○柳德烈 委員; 2심 진행 件 중에 21件인데 21件 中에서 보니까 1심에서 敗訴해서 올라간 것이 10件이고, 勝訴해서 올라간 것이 11件이거든요. 그렇기 때문에 만약의 경우에 지금 2件이 敗訴한 것처럼 이런 형태의 裁判이 진행이 된다고 봤을 때 계산을 다 합쳐보니까 자그마치 鑑定價로 얼마냐 하면 이것만 67億 9,260萬원이에요. 2件이 敗訴한 것이 2億 9,260萬원이고 나머지 10件이 敗訴한다고 봤을 때에는 鑑定價로 봤을 때 약 67億 9,000萬원, 그러니까 이것을 합치게 되면 약 70億원이 넘는 재산손실을 가져오게 되는데, 이제 裁判結果가 나와봐야 되지만. 그런데 아까 이 2件 같은 똑

같은 그런 성질의 裁判이 진행된다고 그러면 엄청난 서울시 財産을 손해보는 것이거든요.

○住宅局長 梁甲; 그런데 지금 委員님들이 資料 갖고 계시겠습니까만 저희가 2審에서 勝訴하는 確率도 상당히 높습니다. 그래서 저희는 2審에서는 辯護士가 적극적으로 法律的인 것으로 해서 대응을 하기 때문에 敗訴率은 거의 낮으리라고 봅니다.

○柳德烈 委員; 아니, 市民들 입장에서는 서울시가 진다고 하는 것을 지금 현재 질책하는 것이 아니고 市民들 입장에서 보면 20年間 本人들이 無斷占有를 하고 있었기 때문에 지금 2件의 敗訴와 똑같은 상황이라면 질 수밖에 없는 상황이고 市民들이 그런 얘기를 많이 합니다. 20年間 내가 占有하고 아무런 이의 없이 쓰고 있는데 왜 이 時點에 와서 이것을 使用料를 내라고 하느냐 이렇게 해서 상당히 실지民願이 많이 들어오고 있어요.

그래서 집단적으로 지금 法院에 對應할 그런 자세를 취하고 있는데 그것은 住宅局 所管은 아니기 때문에 제가 여기에서 局長님께 물어볼 얘기는 아닌데 再開發地域 內에서 이런 事件이 벌어지고 있기에 앞으로 이 裁判2審에 올라가 있는, 3審에 진행되는 것도 7件이고, 2審도 21件이고 이것이 아마 來年쯤 되어서 資料를 다시 뽑아보면 상당히 많은 資料가 나올 것 같은데요, 裁判이 진행된 다음에.

그래서 전망이 많이 질 것 같지 않다 그 것 인가요?

○住宅局長 梁甲; 네.

○柳德烈 委員; 來년에 資料를 한번 보기로 하지요.

그 다음에 주로 資料받은 것을 제가 檢討했기 때문에 아까 중복되는 것은 빼기로 하고요, 2,322쪽을 한번 봐 주시겠어

요, 不法廣告物에 관한 事項인데요. 이 資料를 보면서 제가 이해가 잘 안 갑니다.

蘆原區는 團束件數가 142萬 6,197件이고 그렇지요?

○住宅局長 梁甲; 네.

○柳德烈 委員; 蘆原區는 27件이거든요.

그 밑에 恩平區는 66萬 9,740件이고, 저 밑에 내려가면 松波區는 300件입니다. 이것이 같은 비슷한 人口와 面積을 가지고 있는 區廳에서 어찌해서 이렇게 많은 차이가 나는지 내가 이 資料를 이해를 못하겠어요. 不法屋外廣告物 團束 및 撤去現況 이래서 이 資料가 무엇을 의미하는 것입니까?

龍山區에서 142萬 件을 團束했고, 蘆原區에서는 27件밖에 團束을 안했고, 松坡區에서도 300件밖에 團束을 안한 것인지 이것은 무슨 얘기입니까?

○住宅局長 梁甲; 말씀드리겠습니다.

이것이 숫자가 100 몇 萬 件 이렇게 된 것은 아마 벽에 붙이는 것인 籤紙類, 또 그 다음에 유동광고물이라고 길가에 내놓으면 거두어들이고 하는데 제가 보기에 그렇습니다.

區別로 좀 차이가 들쭉날쭉 많은데요, 일부 區廳은 그런 件을 다 집어넣은 것 같고요. 일부 區는 완전히 그런 가로간판, 세로간판 이런 쪽 정리한 것만을 넣었기 때문에 이 숫자가 나오지 않았나 그렇게 생각이 됩니다.

○柳德烈 委員; 그러면 서울시에서는 이런 것을 調査하고 監督을 할때 原則과 基準이 없습니까?

○住宅局長 梁甲; 저희가 이것 할 때 全體 한 件數를 내라고 하는데 좀 일부 區에서 그런 것이 좀 된 것 같습니다, 이 표로 봐서 확인이 좀 드러나는데요.

○柳德烈 委員; 그렇다고 보면 區廳에서는 그러한 자기들 基



準에 의해서 資料를 만들었다고 할지라도 이것을 管掌하고 있는 서울市에서 어느 정도 原則과 基準을 주어야지, 龍山區에서는 142萬 件을 摘發했고, 노원구나 松坡區에서는 27件, 300件이면 龍山區 公務員들은 잠도 자지 않고 24時間 내내 勤務를 하고, 不法屋外廣告物을 團束했고, 松坡나 蘆原區廳은 맨날 낮잠만 자는 그런 것 아니겠어요? 이렇게 두꺼운資料들을 만드느라고 고생들을 하셨는데 무슨 原則과 基準이 있어야 이것을 委員들이 보고 市政에 반영을 할텐데 이것을 보면 황당해요.

그 다음에 142萬 6,197件을 團束을 했는데 이것이 2萬 9,890원인 것인지 이것이 얼마입니까? 안 그러면 29億원이라는 얘기인지 원도 없고, 돈도 없고 뭐가 없어요. 資料를 열심히 만들었는데 이것이 아무런 단위의 개념이 없어요. 이것이 어찌해서 이런 결과가 나왔는지? 142萬 件 團束하는데 2萬 9,890원입니까, 이것이 무엇이지요?

○住宅局長 梁甲; 單位가 1,000원입니다.

○柳德烈 委員; 그런데 지금 團束費用도 各 區廳마다 아주 들쭉날쭉해서 천차만별이에요. 전혀 기준이 맞지가 않아요. 어떤 데는 160萬원, 어떤 데는 7,700萬원.

이 廣告物 가령 보십시다. 東大門區하고 城北을 한번 봅시다. 東大門區하고 城北이 人口差異나 面積 差異가 얼마나 납니까? 누구, 擔當課長 안 계세요?

(「.....」 하는 關係公務員 있음)

그러면 城北이 더 넓고 人口도 많은데 거기는 廣告物 團束費用이 160萬원 들어갔고, 東大門區는 7,700萬원 들어갔고. 그러면 東大門이 일을 많이 했다는 것입니까, 城北이 일을 많 했다는 것입니까? 어디가 많이 했다는 것입니까?

이 資料 만들면서 어떤 것을 묻지 않았습니까? 그러니까 區廳에서 그냥 받아서 복사를 해서 내주면 되는 것이예요, 이 資料를 보면서 의심이 안 났느냐고요?

(「.....」 하는 關係公務員 있음)

○委員長代理 金洛淳; 지금 答辯 누가 해요?

答辯을 그렇게 하면 會議錄이 作成되고 나면 會議錄이 중간에 끊어버립니다. 質問을 했는데 答辯없이 넘어간 것이 돼요.

그러니까 課長이 答辯을 할 수가 있으니까 發言臺에 나오셔서 말씀을 하시고 그리고 나서 答辯을 하셔야 會議錄에 남습니다.

○柳德烈 委員; 지금 局長님, 擔當課長 금방 答辯은 무슨 얘기냐하면 不法廣告物 中에 屋上이나 야립, 벽면 등 그러한 不法廣告物을 東大門은 가지고 있기 때문에 經費가 많이 들어갔고, 城北區는 가지고 없기 때문에 經費가 안 들어 갔다 이렇게 얘기를 한 것 같습니다, 맞습니까?

(「네」 하는 關係公務員 있음)

그러면 저 밑에 江南을 보시면 江南에는 屋上 야립, 벽면이 하나도 없는데 거기서 7,960萬원이 들어갔어요, 그것도 안 맞는 답이에요. 그러니까 이 資料를 놓고 전혀 나는 이해가 안 가요, 우선 이 資料를 어떻게 봐야 되는지를?

○住宅局長 梁甲; 委員님, 제가 양해말씀을 드리겠습니다.

이 監査資料를 상당히 일 分量이 많다보니까 받아서 收去를 해서 이것을 전부 표로 쳐서 내다보니까 아마 조금 시간이 부족해서 좀 일부 이렇게 되었는데요, 그것은 제가 대신 사과를 드리겠습니다.

○柳德烈 委員; 제가 판단하기에는 물론 그러한 側面도 있겠

지만 市에서 各 區廳에 公文을 내릴 때에 전혀 原則과 基準이 없이 주먹구구식으로 내린다 이것이에요. 不法屋外廣告物 團束 및 織去現況에 대해서내라 이러면 자기들이 멋대로 내는 것이에요, 예를 든다면.

그러다 보니까 이런 현상이 옵니다. 예를 들어서 아까 얘기했듯이 무슨 전봇대에 있는 用地 하나 찢는 것 이것을 해야 될 것이냐, 말아야 될 것이냐, 넣어야 될 것이냐, 안 넣어야 될 것이냐 어떤 기준이 있을 것이란 말이에요. 최소한 各 區廳에서는 자기네들 멋대로 이렇게 할 수 있겠지만 이것을 收斂하고 調整을 하는 市에서 만큼은 그래도 이 資料를누가 봐도 客觀性 있게 만들어야 되는데 費用만 하더라도 너무 이것이 차이가 많지 않아요? 그래서 이 資料를 보고는 전혀 무엇을 알 수가 없어요. 무슨 얘기인지 알겠지요?

○住宅局長 梁甲; 네.

○李康珍 委員; 不法廣告物 團束과 관련해서 제가 한 가지만 補充質疑를 할게요.

저도 그 資料를 要求해서 봤는데 제가 質疑를 할까 하다가 안했는데 資料 2,495페이지부터 한 번 보세요.

○住宅局長 梁甲; 區廳에 있습니다.

○李康珍 委員; 그러면 市에서는 行政指導를 하나요? 市에 아무런 權限이 없습니까?

○住宅局長 梁甲; 저희는 이것 團束하는 것, 指針을 내려주고 實績이런 것을 報告하도록.....

○李康珍 委員; 實績報告 받지요?

○住宅局長 梁甲; 네.

○李康珍 委員; 그러면 일단 市廳도 團束이 제대로 되었는지, 안 되었는지 管理監督할 義務는 있는 것이지요?

○住宅局長 梁甲; 네.

○李康珍 委員; 그런데 그것 한번 보세요.

95年 4월에 龍山區 合計 1,293, 5월에 1,294, 6월에 1,294, 7월에 1,295, 8월에 1,295, 9월에 1,295, 10월에 1,295입니다.

그리고 合計 뿐만 아니라 가로형, 세로형 그 다음에 지주 이용, 기타 廣告物에 대한 團束實績까지 月別로 똑같아요. 이것을 누가 진짜라고 믿겠어요, 조작이지.

95年 4월부터 다른 區는 모르겠는데 龍山, 城東, 廣津은 똑같아요, 1,036件 한두 달 하다가 그 다음에 1,037件 닉 달 하다가 이것이 團束實績이라고 볼 수 있겠어요?

○住宅局長 梁甲; 이것은 저희가 말하자면 資料를 제출받아서 했는데 저희가 철저히 調査해서 措置를 하겠습니다.

○李康珍 委員; 물론 龍山地域이 件數가 많은 것은 이해를 해요. 서울驛을 끼고 있고 하면 할 수도 있을텐데 서울驛 저 밑으로 가면 學院같은 데서 저렇게 傳單도 많이 붙이고 하는데 이렇게 주먹구구식으로 눈가리고 아웅하는 듯이 團束實績 報告 많이 하면 뭐 합니까, 아무 實效性도 없고 효과가 없는 것을?

○住宅局長 梁甲; 그러니까 1, 2, 3월까지는 좀 다르게 되다가 4월부터 좀 그렇게 되었는데 제가 이것을 調査해서 措置를 하겠습니다.

○李康珍 委員; 바로 是正措置를 해서 그 결과를 議會에 報告를 해 주세요.

○住宅局長 梁甲; 네.

○柳德烈 委員; 住宅局內에 團束班은 없습니까, 우리 서울시에?

○住宅局長 梁甲; 저희는 團束班은 없고, 이름은 團束係라고 있는데요. 그것은 항공사진 촬영이 되면 판독해서 내려 보내고 그렇게 합니다.

○柳德烈 委員; 그 다음에 그 다음 페이지를 보니까 今年度에 團束 件數가 5,864件에 5億 8,000萬원이지요. 2,324쪽, 그렇지요?

○住宅局長 梁甲; 네.

○柳德烈 委員; 여기 보니까 件數가 5,800件에 5億 8,000萬 원이면 平均 1件當 10萬원이 안 되지 않습니까, 過怠料 賦課? 그렇지요?

○住宅局長 梁甲; 네.

○柳德烈 委員; 5,860件에 5億 8,000萬원이니까 件當 10萬원이 안 되거든요. 그런데 不法廣告物을 行政措置하는데 賦課金を 이렇게 件當 10萬원도 안 되게 賦課를 했을 경우에 어떻습니까, 정비가 제대로 되는가요?

정비가 제대로 안 된다고 보는데, 過怠料가 이렇게 적고 경미하니까 그냥 過怠料 물고 그대로 가는 것 아니겠어요? 그래서 지금 이것이 줄지 않고 그러는 것 아닙니까?

○住宅局長 梁甲; 이것이 간판이다 보니까, 지금 그래서 저희도 法을改正해 달라고 그렇게 했는데 過怠料 賦課의 최고금액이 50萬원 이하로 되어 있어요. 그러다 보니까 金額들이 대개 그 밑에서 떨어지고요.

그래서 이렇게 해서는 실효성이 없다 했는데 보통 보면 간판 달은 것이 無許可로 달은 것도 있고, 또는 위반해서 달은 것, 그런데 이것은 金額을 현실적으로 해서 정비가 되게끔 좀 올라가야 됩니다.

○柳德烈 委員; 알겠습니다.

그 다음에요, 아까도 同僚 委員들이 말씀하셨는데, 再開發의 문제에 대해서 저도 한 말씀드리겠습니다.

지난번 제가 常任 委員會에서 말씀을 드렸는데 資料 2,270쪽을 한번 보실까요? 再開發을 하고 나서, 今年度 行政事務監査 報告에 再開發이 事業性위주로 간다고 局長은 報告를 하셨던데요, 이 再開發을하고 나서 原住民의 入住率이 대단히 낮습니다. 평균이 여기에 보면29.4%인데 영천지역이나 新林地域은 10%대 밖에 안 가거든요. 영천이11%, 新林3地域이 10% 이러는데 이 再開發이 이렇게 原住民을 쫓아내는 이런 再開發이 되어서 여러가지 문제점을 야기하고, 民願이 많이 발생을 하는데 原住民들이 정착을 할 수 있도록, 入住를 할 수 있도록 할 수 있는 어떤 政策的인 방안이 없습니까?

○住宅局長 梁甲; 지금 委員님께서 말씀하신 대로 이것이 상당히 社會的인 問題도 또 있습니다.

그 原住民들이 再定着을 하지 않고, 그래서 入住 率을 저희가 높이해서 지금 최근으로 갈수록 入住率은 좀 높습니다. 높은 이유는 두가지 이유가 있는데 하나는 貫入者賃貸住宅을 저희가 짓기 때문에 그 貫入者들이 다시 와서 사니까 그것이 올라가는 경우가 하나 있고요, 그 다음에 소형 평형을 많이 짓도록. 그래서 이것이 상반관계 그런 것이 있는데 組舍員들은 큰 평형을 많이 짓도록 해 달라, 그런데 저희는 再開發이라는 것은 原住民이 거기 그대로 살아야 된다 해서 일반 民間 再建築이라든지 民間 아파트事業 承認할 때에는 國民住宅規模 이상을 25%, 그러니까 國民住宅規模 이하를 75% 하지만 再開發만은 저희가 80% 이상을 하고 있습니다.

그리고 또 國民住宅 18坪 이하도 50% 이상을 하도록 하

고, 그리고 貫入者까지 이렇게 해서 制度的으로 계속 저희들이 광고를 하고 있고요, 그런데 또 한편에서는 再開發을 하고 나서 다시 슬럼화를 만들려고 하느냐, 왜 큰 평형을, 이제 소득수준도 올라갔으니까 큰 평형을 해 줘야 되지 않겠느냐, 이번에 저밀도아파트도 저희가 평형을 소형평형으로 지어서 거기에 세 사는 분들이 다시 살 수 있도록 유도를 하는데 그 추진하는 분들은 소형 평형을 전부 없애라, 그래서 상반 관계는 좀 있습니다.

그래서 저희가 이런 制度的으로 原住民이 살 수 있으면 再定着하도록 그렇게 해서 여기가 年度別 그것은 안 써있지만 최근으로 갈수록 앞으로 再定着率은 계속해서 높아질 것입니다.

○柳德烈 委員; 어느 정도까지 높아갈 수 있습니까?

○住宅局長 梁甲; 우선 일단 보면 貫入者만이라도 전부다 들어가고 뭐 한다면 50% 이상은 너끈히 올라가고요.

○柳德烈 委員; 지금 貫入者가 완전히 賃貸住宅을 지어서 100% 수용할 수 있도록 法이 改正되어 있습니까?

○住宅局長 梁甲; 法이 아니고 저희는 業務指針으로 해서 89年度부터 施行되었는데 貫入者가 지금 入住하기 시작한 것이 93年 그때부터, 왜냐 하면 그 동안 지어서 들어오니까. 그래서 앞으로는 定着率이 많이 높아질 것 같습니다.

○柳德烈 委員; 그리고 再開發 未施行地區가 報告書에 보면 55件이라고 되어 있거든요, 지난번에 業務報告하실 적에. 그렇죠?

○住宅局長 梁甲; 네, 55個 區域이요.

○柳德烈 委員; 그런데 55個 區域 中에서 지금 보니까 20年 이 넘도록 再開發事業施行이 안 되고 있는 區域이 자그마치

12個 區域이나 됩니다. 알고 계시죠?

○住宅局長 梁甲; 네.

○柳德烈 委員; 73年度에 事業施行認可가 이것은 앞으로 어떻게 할 것입니까?

○住宅局長 梁甲; 그것에 대해서 좀 말씀을 드리겠습니다.

1973年度에 처음 住宅改良促進에 관한臨時措置法이 생겨서 그것이指定이 되었거든요. 그 때 당시는 住民의 의사에는 전혀 관계 없이 좀 老朽 不良하다 싶으면 전부 그런 데를 다 指定을 했습니다. 그러니까 住民의 의사에 관계 없이 하다 보니까 추진의욕은 떨어지죠.

그런데 지금 그것을 6·29宣言이라고 할까요. 그 이후로는 住民들이원하지 않는 곳에는 指定을 안 했습니다, 그러니까 80年代 이후로는 그러다 보니까 그 이후에 指定된 데는 거의 다 추진이 잘 되고요, 그래서 저희가 이렇게 長期 未施行區域에 대해서는 住民意見調査를 해서 住民들의 과반수 이상이 우리는 再開發을 원하지 않는다 하면 解除를 해오고 했었습니다. 그런데 지금 이 20年 이상된 區域을 저희들이, 여기 區域 中에 저희는 여기 施行 中하고 未施行했는데 施行 中이라고 한 것은 認可를 받은 곳이고요, 未施行區域은 認可를 아직 받지 않은 區域입니다. 그러니까 認可를 받기 위해서 進行 中인 區域, 事業計劃 決定된 區域들이 들어가는데 거기에 보면 彌阿1區域, 2區域이런 데들도 들어 있습니다. 그래서 지금 그런 부분 상당히 많은 부분이 事業計劃 決定 받고 認可를 받으려고 進行 中이고요, 20年 된區域 中에. 그리고 여기에서.....

○柳德烈 委員; 地區指定은 된 것 아닙니까?

○住宅局長 梁甲; 그렇죠.



○柳德烈 委員; 地區指定이 되면 增改築이 안되죠?

○住宅局長 梁甲; 그렇습니다.

○柳德烈 委員; 그러면 20年 동안 再開發地域으로 指定이 되어서 增改築이 안 되고 그러면 이 地域에 깔고 있는 住民들은 얼마나 財産上의 손해를 보고 있는 것 아닙니까?

○住宅局長 梁甲; 아니요, 그런데 여기에 대해서는요, 저희가 생활에 불편 없도록 補修는 전부 하도록 허용을 해 주고 있습니다.

○柳德烈 委員; 補修만 하도록?

○住宅局長 梁甲; 그렇습니다.

○柳德烈 委員; 補修는 허락을 하지만 增改築이 안 될 경우에 그 분들이 20年 동안 자기 財産權을 행사를 못하고 있는데 굉장한 지금 私有權을 억압해 놓고 있는 것 아닙니까?

○住宅局長 梁甲; 그런데 이 분들을, 그래서 아까 말씀대로 전에 意見收斂해서 住民 과반수 이상이 다 解除를 원하면 다 解除를 했습니다. 그런데 調査를 해 보면 再開發은 또 해야 된다 해서 지금 여기 20年 이상된 區域 中에 상당히 많은 區域이 지금 再開發이 進行 中입니다.

여기 중에서 73年度에 된 곳에 그 所管의 내용을 보면 未施行事由가 있고, 그 다음에 向後對策 보면 상당히 많은 區域들이 다 施工會社 選定 準備 中이라든지, 事業施行認可 申請해서 전부 이렇게 되어서 저희는 이것을 앞으로 잘 될 것으로 보고 있습니다.

○柳德烈 委員; 전체가 다 잘 될 것으로.....

○住宅局長 梁甲; 여기 중에 하나 보시면 新林4區域, 거기 중간부분에 있는데 거기는 區域解除, 住民들이 反對하니까. 그것은 意見調査를해서 住民이 反對를 하면 解除해 주고.

○柳德烈 委員; 上道9地域 區域을 일부 解除要求하는 이런 데는 어떻게 합니까?

○住宅局長 梁甲; 그런 것은 전부 저희가 調整을 해 주고 있습니다.

왜냐 하면 하지 않는다고 하는 데 解除하면 그 부분 解除하고 나머지再開發하고.

○柳德烈 委員; 어찌되었든간 이렇게 20年 이상 事業이 施行되지 않음으로 인해서 이 분들에게 상당한 私有財産을 이룰 테면 압류하고 있는 것이나 마찬가지로, 어찌 보면. 그러니까 빨리 가부간에 아까局長말씀대로 될 수 있는 것은 빨리 해 주고 안 될 것은 빨리 解除를해 주고, 너무 그것에 구애받지 마시고, 이런 地域도 굉장히 民願이 많습니다.

○住宅局長 梁甲; 委員님, 지금 再開發法國會에서 議員立法으로 추진중에 있는 것을 보면 再開發區域 指定되고서 2年內에 事業計劃 이런 것 수립이 안 되고, 할 의사가 없으면 바로 解除시키도록 그렇게法이 改正되고 있습니다.

○柳德烈 委員; 그 다음에 마지막으로 한 가지 묻겠습니다.

宅地開發과 관련해서 土地補償 그 구좌가 꽤 많잖아요?

○住宅局長 梁甲; 네.

○柳德烈 委員; 資料에 보니까 7個 區域에 457名이나 土地補償收用을 거부했었는데 어떤 경우는 변제공탁을 하고, 어떤 경우는 재심을 해서 다시 해 주고 이러는데 이렇게 土地補償 거부자가 많은 경우는 土地補償費策定에 현실성이 없이 뭔가 잘못되어 가고 있는 것 아닌가요?

○住宅局長 梁甲; 여러 가지 事由가 좀 있겠는데요, 委員님, 이 말씀 하나 말씀드리겠습니다.

요즘은 해 보면 협의보상률이 90%이상, 저희가 협의보

상을 하면 25.7坪짜리 아파트 입주권을 또 주고 있습니다. 그래서 협의보상률이 지금은 많이 올라가 있고요, 이것이 주로 自然綠地地域이 대상인데요, 거기가 좀 商街가 형성되었다든지 좀 값을 좀 시가로 부르는 사람들은 補償을 反對해서 收用裁決까지 올라가서 그렇게 하고 있습니다.

○柳德烈 委員; 변제공탁을 하고 나서는 어떻게 합니까, 그 다음 처리를? 여기 지금 보니까.....

○住宅局長 梁甲; 몇 페이지입니까?

○柳德烈 委員; 2,378페이지인데요, 거의 변제공탁을 했네요, 巨余洞地區 土地에 한 80件 이상이 변제공탁이 되어 있는데 변제공탁한 다음에는 어떻게 처리를 합니까?

○住宅局長 梁甲; 어떻게 都市開發課長이 答辯을 해도 되겠습니까?

○都市開發課長 朴必容; 都市開發課長입니다.

변제공탁한 후에는 바로 收用을 합니다.

○柳德烈 委員; 그래서 강제철거를 합니까?

○都市開發課長 朴必容; 그렇습니다.

○柳德烈 委員; 그런데 수용거부 사유가 전부 다 補償金이 저렴해서 이룰데면 補償費 수용거부를 하고 있거든요 行政當局에서는 뭐라고 얘기를 하더라도 이 분들 입장에서는 補償金을 현 시세에 현저하게 미달한다, 그렇기 때문에 補償費 수용거부를 하고 있는데 이것을 어떤 형태든 간에 상향조정을 해서 자기 집을 收用당하고 땅을 收用당했을 때에 적절한 補償費를 주도록 해야 되지 않겠느냐. 그래야 이런 民願이 발생을 않지, 그것 반 된다고 그래서 변제공탁을 해서 강제수용을 하고 강제철거를 막 하게 되면 法이 이렇게 되어 있으니까 이렇다 하고 行政當局에서 밀어붙이면 힘 없는 市民들

은 어떻게 여기에 대항을 하겠어요.

○都市開發課長 朴必容; 그 점에 대해서 제가 說明드리겠습니다.

아까 우리 局長님께서 答辯드린 바와 같이 지금 협의보상률이 90% 이상 되고 있습니다. 다만 한 10% 정도의 주민들은 이제 판단의 차이인데요, 인지상정이죠. 바꾸자 하는 분들은 적은 것 같고 우리 주는 사람은 또 많은 것 같고 그렇습니다 그런데 土地 實去來 價格, 그러니까 실질적으로 프리미엄이 붙어서 실질적으로 去來하는 價格하고요, 우리가 補償費를 주는 價格하고는 약간 補償價格이 적은 것은 분명합니다. 왜 그러냐 하면 우리는 自然綠地 상태를 基準으로 해서 補償을 하기 때문입니다. 그런데 그 분들은 이제 이런 말씀들을 많이 하시고 계십니다 宅地開發事業을 하면 自然綠地가 住居地域으로 바뀌고 거기에 道路가 나고 地下鐵이 들어오고 한 다음에는 상당히 가격이 높아질 텐데 지금 현재 價格이 너무 싸지 않느냐 이런 意見들입니다. 그래서 저희들도 종전에는 6,7年 前 그때는 補償費가 실제 去來價格의 5·6·70% 이 정도까지 되었는데요, 최근에는 전부 한 95·6% 이상 되는 것으로,

○柳德烈 委員; 현재 실제가격의 95·6%를 補償한다 그 말씀인가요?

○都市開發課長 朴必容; 그렇습니다.

○柳德烈 委員; 그래서 90%정도가 合意補償을 하고, 나머지 10% 정도는 合意補償을 안 한다?

○都市開發課長 朴必容; 네, 그렇습니다.

○柳德烈 委員; 그런데 10%정도 되는 사람들의 主張에 의하면 補償費가 95% 이렇게 된다고 생각을 하지 않고, 5·60

% 밖에 되지 않는다고 생각을 해서 民願을 제기합니다.

그러니까 설사 90%가 合意補償을 하더라도 나머지 10%도 좀 소중하게 생각을 해서 이 분들이 強制收用 당하고 자기 財産을 뺏긴다는 감정이 들지 않도록 市當局에서 적절하게 앞으로는 좀 補償費를 上向해 줄 수 있으면 해 주고, 그렇지 않더라도 이렇게 변제 供託을 해서 強制收用을 하고, 강제철거를 해 대고 나중에 여기에 반발을 하고 民願이 생기고 이런 경우가 많거든요.

그래서 이런 점을 감안해서 政策을 實行할 때 참고해 주라 이런 얘기입니다.

○都市開發課長 朴必容; 네, 잘 알겠습니다.

○柳德烈 委員; 마지막으로 한 가지만 묻겠습니다.

今年度 住宅普及率이 이 報告書에 보니까 68.6%이고, 앞으로 住宅을 죽 짓더라도 97年度에는 70.0%밖에 안 되는데 新聞에 보니까 지난 22日 韓國住宅學會 會長이 住宅金融의 發展方向이라고 하는 세미나에서 발표한 내용인데요.

우리 나라 住宅普及率이 68.6%밖에 안 되는데 1人當 住居面積이 17㎡로서 일본의 約 2배가 넘고, 독일, 불란서, 영국보다도 거의 2배에 가깝도록 住居面積이 넓거든요.

그래서 앞으로 이렇게 住宅普及率이 68.6%, 또 99年度에 가도 72.9%밖에 안 되기 때문에 小型住宅을 많이 지으면 어떻겠느냐? 그래서 小型住宅을 짓는데 政策的인 배려를 해서 지금처럼 小型住宅을 짓는 사람들에게 무엇을 배려합니까, 무슨 特惠를 주는가요?

○住宅局長 梁甲; 國民住宅基金 融資를 해주고요. 또 아주 작은 것 지을 때는 稅制減免도 해 주고 그렇습니다.

○柳德烈 委員; 그런 정도 가지고 지금 小型住宅이 많이 지어

집니까?

○住宅局長 梁甲; 요즈음은 의무적인 比率로 지금 짓고 있고요. 아무래도 小型이 工事單價가 坪當으로 보면 많이 들어가고 있어요.

그런데 이것에 관해서 제가 하나 말씀드리고 싶은 것이 지금 住宅普及率에 대해서는 國土開發研究院이나 市政開發研究院 이쪽 住宅 部門에서 普及率에 대한 問題가 많이 제기되고 있습니다. 저희도 이것을 제기하고 있는데 지금 普及率이 아까 여기 보신 대로 今年度에 68.6% 하지만 실질적인 普及率은 저희는 今年末이면 한 84%이상으로 보고 있습니다.

왜 그러냐하면 住宅統計值에 多家口住宅이 사실 전부다 독립된 家口로 되어 있거든요. 그런데 多家口住宅을 19家口를 했어도 1家口밖에 計算을 않습니다 또 점포주택도 統計值에 들어가지 않고요.

그래서 그것을 전부 해 보면 그 정도 이상이 되는데 住宅의 普及率이 어느 정도가 적정하느냐, 저희가 보기에 한 90%정도. 그것은 왜 그러냐하면 住宅을 所有가 전혀 불가능한 계층이 있고, 또 所有를 안하려는 계층이 있습니다. 그래서 대략 90% 정도로 보면 今年度末 실질적인 約 84%이것은 아마 11月 1日부터 施行한 人口 및 住宅센서스 調查結果가 來年에 나오는데 거기에 나와보면 정확한 住宅統計值가 나올 것 같습니다.

그러면 이제부터는 住宅에 무조건 物量만을 많이 供給하기 보다는 質 向上으로, 요즈음 서울市內도 同時分讓 이번에 했는데 5次가 또 未分讓이 나오고, 또 聯立住宅, 多世帶 多家口 이것 未分讓이 많습니다.

그런 것은 사람들이 이제는 조금 質이 나은 것을 하는데 이 小型住宅만 많이 지으라 할 수는 없고요. 그것은 지금 현재 義務比率이 있으니까 그대로 하고, 이것은 여러 가지 選好度, 또 最高住居基準概念을 저희가 來년에는 實態調査를 해서 基準을 마련하는데요. 그런 것하고 같이 해서 檢討를 해야 되겠습니다.

○柳德烈 委員; 저희들이 8월에 業務報告한 것하고 지금 11월에 業務報告한 것을 비교해 보니까 賣買價格指數는 낮아지고 傳貰價格은 올라가는 형태거든요. 住宅率이 68.6%가 아니고 실질적으로 約 80%정도 된다고 말씀을 하셨는데 아직도 住宅普及率이 낮기 때문에 이렇게 傳貰價格은 올라가는 것이라고 보아지거든요.

그래서 지금 이 資料를 볼 것 같으면 韓國住宅學會 김정호 會長의主張에 의할 것 같으면 우리 韓國사람이 先進國인 일본, 영국, 독일, 불란서의 2배에 가까운 住居面積을 確保를 하고 있다. 그러니까 우리가 住宅普及率을 늘리는 것은 결국 1入會 住居專用面積을 줄이는 길밖에 없지 않느냐 하고 主張을 했거든요.

그래서 그것을 보니까 상당히 타당성이 있다고 생각이 되어서 本 委員이 그런 것을 앞으로 住宅局에서 政策的으로 배려를 해서 小型住宅을 짓는 사람들에게 稅制 支援보다는 좀 더 적극적인 방법으로 좀 支援을 해서 강제적으로 小型住宅을 지으라 지으라 할 것이 아니고,

小型住宅을 짓더라도 뭔가 마진이 많이 남고 지을 수 있도록 制度的으로 그런 裝置를 해 주는 것이 좋지 않겠느냐 그래서 本 委員이 質疑를했습니다.

○住宅局長 梁甲; 네, 알겠습니다.

○柳德烈 委員; 이상입니다.

○委員長代理 金洛淳; 長時間 수고하셨습니다.

잠시 휴식을 위해서 한 20分間 停會를 하도록 하겠습니다.

(議事棒 3打)

(18時 12分 監査中止)

(18時 36分 監査繼續)

○委員長 金錫浩; 좌석을 정돈해 주시기 바랍니다.

계속해서 住宅局에 대한 監査를 하겠습니다.

(議事棒 3打)

執行部인 住宅局長은 監査하기 전에 宣誓도 했고, 또한 주차에 걸쳐서 당부도 드렸습니다. 1년에 한 번 있는 監査를 철저히, 또 執行部는 千百萬 市民들을 위해서 서비스정신에 의해서 도모하는 것이고, 또한 우리 議員들은 執行部가 1年 동안 일을 잘 했는지, 안했는지를 監査하는데 目的을 띠고 議會가 誕生되었습니다. 맥은 똑같습니다. 이것 하면서 서로가 머리를 맞대고, 좋은 案이 있으면 좋은 代案을 提示해 주고, 또 是正하고 이렇게 해서 서울시가 발전하고, 천백만 市民들이 원하는 것이 바로 그런 부분 아닙니까?

앞으로도 진취적인 이런 마음의 자세를 갖고 監査에 임해 주기를 다시 한 번 당부의 말씀을 드리면서 계속해서 아까 資料가 不實해서, 또 資料가 없어서 答辯을 못했던 부분을 資料를 지금 제출했다니까 그 근거에 의해서 李容富 委員 質問을 먼저 해 주시기 바랍니다.

質問해 주세요.

○李容富 委員; 李容富 委員입니다.

本 委員이 住宅局長에게 아까 質疑한 1, 2種 建築物 9月 30日 안으로 安全點檢을 實施하지 않은 大型建物 5個 棟에 대



해서 行政措置는 어떻게 措置했는가 하는 부분에 대해서 質疑를 했고, 그 현황을 좀 밝혀달라고 要求했는데 그 현황은 本 委員이 資料를 받습니다. 이 件과관련해서 다시 한 번 묻겠습니다.

多衆利用建築物 安全點檢에 대한 緊急安全點檢을 公文으로 示達하면서 이 安全點檢 實施에 대한 問題 提起와 함께 實施하도록 自治區에 示達한 것은 執行部가 순발력 있게 適時에 잘 대처했다라고 판단합니다. 그런데 이 緊急安全點檢 實施하도록 自治區에 公文을 내려보내면서 이 施設物의安全管理에 관한 特別法에서 정한 法定對象 建物과 特別法 準用 建物에 대해서 사실 많은 問題點을 야기하고 있습니다.

本 委員이 아까도 質疑한 바와 같이 이 지금 多衆利用施設物의 安全點檢 金額이 500萬원 이상인 建築物 現況을 本 委員이 資料를 제출받아서 지금 이 현황을 보면 실질적으로 建築面積이 크고 작은 것에 관계 없이 어떤 安全管理業體는 委託料를 엄청나게 많은 高額의 委託料를 주고 安全點檢을 받았고, 그 一例로 롯데 청량리지점 같은 경우는 委託料가 3億 2,100萬원이라는 거액의 돈을 주고도 安全點檢을 받았고, 또 이와 같은 施設에 있는 安全點檢 對象建物は 약 1,000餘 萬원 정도에 불과한 委託料를 주고 이 安全點檢을 했습니다.

따라서 차제에 이러한 불합리한 것은 아까 住宅局長 答辯에서 建交部에서 法定告示率이 나오면 이에 따라서 條例를 制定하든가, 法의미비점을 補完하겠다고 答辯을 하셨는데 이 부분은 이렇게 理解해도 되겠습니까?

○住宅局長 梁甲; 네, 建交部에서 지금 基準을 만들고 있으니까 그基準 내려오면 바로 施行을 하겠습니다.

○李容富 委員; 네, 그렇게 하시고, 지금 현재 三豊百貨店 崩壞事件 이후 大型 및 多衆利用 施設物 1,269棟, 또 그 이후에 이에 관련한 特別法에서 정하는 多衆利用施設物, 또는 法定對象建物, 大型建物을 이야기합니다, 1棟, 2棟 建物. 이런 建物들에 대한 혹시 앞으로 유지 관리하는데 統合電算網을 구축하는 것이 바람직하다고 보는데 혹시 이 業務와 관련해서 이런 業務를 추진하고 있는지 묻습니다.

○住宅局長 梁甲; 현재는 電算網은 되어 있지 않은데요, 저희가 저희자체 내에 가지고 있는 컴퓨터에 입력해서 관리를 하도록 하겠습니다.

○李容富 委員; 統合電算網을 구축해서 앞으로 市民이 利用할 수 있는 多衆利用施設物에 대한 安全에 만전을 기할 수 있도록 이것은 필히設置를 해 주시기를 부탁드립니다. 그렇게 할 수 있죠?

○住宅局長 梁甲; 네, 저희 가지고 있는 보유 컴퓨터에다 입력시켜서 관리하겠습니다.

○李容富 委員; 그렇게 하고, 아까 答辯하신 내용대로 建交部 指示를받아서 거기에 告示가 나오면 조기에 이런 것들을 市가 정하는 條例에 의해서 條例도 制定해서 25個 自治區에 다음에 정기점검, 안전점검, 정밀안전진단, 이 안전업무와 관련해서 확일적으로 업무를 처리하도록 그런 基準과 指針을 마련하시기를 바랍니다. 局長, 알겠죠?

○住宅局長 梁甲; 네.

○李容富 委員; 그러면 다음 質疑에 들어가겠습니다.

지금 住宅改良再開發地區가 서울에 256個 地區가 있는데 지금 현황이 맞습니까?

○住宅局長 梁甲; 年 269個 地域입니다.

○李容富 委員; 아, 269個. 그런데 再開發地區가 指定이 되어  
도 建築許可時에 지금 현재 스카이라인 조정이나 경제적 타  
산이 맞지 않아서 事業施行이 지연된 곳이 많습니다. 이에 대  
한 對策은 무엇이고, 再開發의 전반적인 문제를 구체적으로  
說明을 해 주시기를 부탁드립니다. 앞으로 이 再開發에 대한  
전반적인 문제에 대해서 미래지향적인 對策을 강구해야 된다고  
보는데 再開發基本計劃은 언제 되는지도 밝혀 주시고, 再  
開發의 전반적인 문제를 住宅局長께서 說明을 해 주시기 바  
랍니다.

○住宅局長 梁甲; 再開發에 대해서 조금 말씀드리면 아까 홍  
진구 委員님께서 여러 가지 事項을 再開發에 관한 것을 물으  
셨는데 지금 再開發基本計劃은 都市基本計劃이 來年 3월에  
完了를 目標로 지금 작업을 하고 있습니다. 그래서 저희도  
都市基本計劃과 再開發基本計劃은같은 맥락에 있기 때문에  
來年 上半期 中에 저희 市의 方針을 확정해서, 이것은 또 建  
設交通部의 承認을 받아야 됩니다. 그래서 建設交通部에 承  
認을 올릴 計劃입니다.

○李容富 委員; 建交部の 承認을 받아서 거기 指針에 따라  
서 대책을 세우고, 앞으로 再開發 基本計劃을 수립해서 業務  
를 추진해 나가겠다, 이런 말씀이십니까?

○住宅局長 梁甲; 네.

○李容富 委員; 앞으로 그렇게 업무를 추진하는데 차질이 없  
도록 그러한 措置를 해 주시기 바랍니다.

다음으로 屋外廣告物等管理法施行令 第20條第3項에서 지  
주간관은車道에서 50cm이상 거리에 設置하도록 規定하고 있  
습니다. 이 法과관련해서 市建築條例 第15條第2項에서 미관  
도로변에 건축상 후퇴부분에는 施設物 設置를 못하도록 되어

있습니다. 그런데도 불구하고 현재 이 廣告物이 設置되고 있습니다. 屋外廣告物等管理法施行令 第20條第3項과 市建築條例 第15條第2項에서 서로 상반된 法條項을 서로같이 맞물려서 改正할 용의가 없는지, 이에 맞춰서 建築條例를 다시制定해야 되는지 하는 것에 대해서도 答辯바랍니다.

○住宅局長 梁甲; 현재 미관지구 내 3m 후퇴선 부분에는 設置를 못하도록 되어 있는데 委員님 指摘하신 대로 廣告物法에는 또 50cm만 떨어져 있도록 되어 있는데 두 관련법에 의해서 이것이 또 市民들이 혼선을 빚을 우려가 있기 때문에 바로 調整을 하겠습니다.

○李容富 委員; 지금 住宅局長께서 答辯하신 바와 같이 지금 해당 自治區에 이런 民願이 많이 야기되고 있고 또 이와 관련해서 지금 혼선을 市民들이 많이 빚고 있습니다. 차제에 이런 것들을 是正措置해 주시기 바랍니다.

마지막으로 本 委員이 資料를 요구한 要求資料 2,642페이지에 보면 違法 建築物 團束 및 措置現況이라는 것이 있습니다. 이 違法 建築物團束과 관련해서 94年度에 이행강제금을 大型建築物 5件에 12億 7,200萬원, 中型建築物 45件에 12億 2,008萬 6,000원, 建築社代行建築物이 131件에 2億 5,031萬 1,000원, 駐車場施設이 1,433件에 6億 1,048萬 3,000원, 合計 1,614件에 33億 5,288萬원을 이행강제금을 賦課했습니다. 이 이행강제금 徵收實績은 현재 어떻게 되어 있는지 答辯 바랍니다.

○住宅局長 梁甲; 委員님, 지금 있는 資料가요, 그러니까 前年度에서 넘어오고 또 今年度에 이렇게 해서 總 累計額이 92億 1,300萬원인데요, 거기에서 실제 賦課한 것이 71億 7,200萬원이고요, 그러니까 거기는 결손도 좀 있습니다 그래서 徵

收된 것이 8億 2,800萬원이고 徵收率 자체는 11.6%입니다. 그런데 이 이행강제금은 저런 성질이 있어요. 저희가 法改正도 建議를 했는데요, 賦課를 해서 나중에 이행이 되면, 그러니까 是正을 하면.....

○李容富 委員; 還收措置.

○住宅局長 梁甲; 그러니까 賦課만 했다가 是正 되면 앓는, 이행을 시키기 위한 그런 것인데 저희는 그렇게만 해서 내 끝다가 나중에 是正하면 되고 해서 이것은 완전히 賦課할 수 있도록 해 달라 해서 法改正 建議를 해놓고 있습니다.

○李容富 委員; 지금 현재 法改正을 추진하고 있습니까? 그것이 언제쯤.

○住宅局長 梁甲; 지금 저희가 建議했는데요, 96年인가요.....

○李容富 委員; 96年度부터 이행강제금 賦課에 대한 團束 法이 改正됩니다?

○住宅局長 梁甲; 네.

○李容富 委員; 施行이 된다는 얘기입니까, 法改正을 建議했다는 얘기입니까?

○住宅局長 梁甲; 施行이요.

○李容富 委員; 96年 1月 1日부터.....

○住宅局長 梁甲; 1月 6日부터.

○李容富 委員; 그러면 지금까지 94年度, 95年度 違法 建築物에 대한 이행강제금 賦課를 92億원을 했는데 92億원 중에서 약 11% 정도 이행강제금을 賦課해서 徵收했다. 그러면 이 1月 6日 施行승이 발효가 되면 이 지금 현재 賦課하도록 된 金額 92億원 중에서 11億원을 徵收했는데 나머지 부분은 전부 法改正 이전에 만약에 是正措置가 안 되면 다 徵收하실 것이죠?

○住宅局長 梁甲; 다시 賦課해서, 節次는 밝아야 되니까, 新法이니까. 그렇게 해서 徵收를 해야죠.

○李容富 委員; 소급입법이 아니고 施行될 때부터 발생한다 이 말이죠?

○住宅局長 梁甲; 그렇죠.

○李容富 委員; 그런데 이행강제금 措置하고 建築主 告發하는 것하고는 지금 件數는 建築主 告發이 1,573件이고 이행강제금 賦課는 1,614件인데 이 建築主 告發은 어떨 때 建築主 告發을 하고 또 이행강제금 賦課는 어떻게 해서 賦課를 했는지, 이 法的根據는 무엇입니까?

○住宅局長 梁甲; 建築法에 전부다 根據한 것입니다. 그래서 建築法에 보면 違法事項이 발생되었을 때 거기에 대해서 告發措置를 하고요, 그 다음에 이행강제금은 위반한 것을, 말하자면 面積이 들어갔다든지, 침범해서, 그 부분을 是正해야 될 때. 그러니까 違反部分에 대해서 是正을 하도록 해서 措置를 취하는 것입니다.

○李容富 委員; 違反部分에 대해서 是正措置하도록 하고 建築主 告發中에서 建築主를 告發했는데 그것이 是正이 되면 이행강제금 賦課도 취소합니까?

○住宅局長 梁甲; 그렇습니다.

○李容富 委員; 그렇게 해서 建築主 告發이 1,573件인데 이행강제금 賦課는 1,614件인데 이것은 또 내용이 왜 이렇게 차이가 납니까?

○住宅局長 梁甲; 그러니까 違反事項이 建築主는 違反을 안 하고 施工者가 違反했을 때, 그러면 그런 때는 建築主 숫자에서는 빠지고, 이행강제금은 들어가니까 그 숫자 차이는 좀 있습니다.

○李容富 委員; 조금 전에 答辯하신 것은 잘 모르고 答辯하신 것이죠?

○住宅局長 梁甲; 보편적으로 建築主가.....

○李容富 委員; 아니, 보편적으로 하는 것이 아니라 조금 전에 答辯하신 것은 이행강제금과 建業主 告發에 대한 개념정리가 잘못되어서 答辯하신 것으로 이해를 하겠습니다. 네, 잘 알았습니다.

이상 質問을 마치겠습니다.

○委員長 金錫浩; 다음은 金洛淳 委員님 質問해 주세요.

○金洛淳 委員; 金洛淳 委員입니다.

本 委員이 質疑를 항상 하게 되면 부실한 資料問題에 대해서 자꾸 말씀을 드리게 되어서 執行部側이나 저희 委員들이나 양쪽을 다 볼때 상당히 유감스럽습니다 제가 계속해서 여러 번 말씀을 드렸기 때문에 資料 부분에 대해서는 더 이상 말씀을 드리지 않겠습니다. 차후로 이러한 資料를 提出하지 않겠다는 재다짐을 局長에게 받고 싶습니다.

局長, 이런 부실한 資料가 앞으로 提出되지 않도록 局長이 앞으로 어떻게 하시겠는지 그 말씀을 해 주시기 바랍니다.

○住宅局長 梁甲; 이번에 資料를 낸다는 것이 저희가 너무 조급하게 해서 죄송하게 생각을 합니다. 저희가 앞으로는 철저히 資料를 檢討를 하고 수합해서 차질 없도록 해서 資料提出에 철저를 기하도록 하겠습니다.

○金洛淳 委員; 局長의 인격을 보고 그 말씀을 믿도록 하겠습니다. 資料에 의해서 質疑를 하겠습니다.

자료에 의해서 質疑를 드리겠습니다.

本 委員에게 제출된 자료와 柳德烈 委員에게 제출된 자료 두 가지를 놓고, 일단 두 가지 자료가 다 맞는 자료라고 생

각하고 質疑를 드리겠습니다.

요구자료 목록 2,309쪽을 봐 주십시오. 松坡區 蠶室洞에 있는 롯데쇼핑이 臨時使用 승인이 난 건물로 나와 있습니다.

○住宅局長 梁甲; 네.

○金洛淳 委員; 承認日字가 95年 10月 12日이죠?

○住宅局長 梁甲; 네.

○金洛淳 委員; 몇 年 동안 승인되었습니까? 언제까지 臨時使用 승인을 해 줘야 하는 것입니다. 파악이 안 됐으면 파악이 안 됐다고 答辯을 하셔도 좋습니다.

○住宅局長 梁甲; 이것은 파악해서 報告드리겠습니다.

○金洛淳 委員; 本 委員이 생각할 때 1年 정도 해 준 것 같은데, 1年 내지 2年.

○住宅局長 梁甲; 보통 해 주면 1年 해 줍니다.

○金洛淳 委員; 전에는 잠실롯데가.....

○住宅局長 梁甲; 都市計劃事業을 해서 롯데 놀이시설, 그러니까 매직아일랜드 등 있으니까 都市計劃事業이 竣工이 안 되니까 계속 假使用되는 것 같습니다.

○金洛淳 委員; 지금 施行令 第17條第3項에 보면 臨時使用 승인의 기간은 2年 이내로 한다고 되어 있습니다. 다만, 市長 등은 대형건축물 또는 암반공사 등으로 인하여 공사기간이 장기간인 建築物에 대하여 그 기간을 연장할 수 있다, 이 條項에 들어갑니까?

○住宅局長 梁甲; 네.

○金洛淳 委員; 그 뒷 페이지를 봐 주십시오.

진로종합유통, 이것이 최초 使用承認을 해준 날짜가 언제입니까? 제가 정확한 날짜를 요구드리는 것은 아니고 이것이 第17條第3項의 사항에 위반되는 사항이라고 本 委員은 판단되



는데, 어떻습니까?

○住宅局長 梁甲; 제 생각에는 이것이 규모가 상당히 큰 大型 建物이기 때문에 거기에 준해 가지고 大型建築物로서 그 이행이 안 되고 있는데 지금 그 사유를 보면 組立式駐車場 미 확보로 되어 있는데 거기에 적용해서 한 것 같은데요. 그것이 맞게 되었는지 파악해서 報告드리겠습니다.

○金洛淳 委員; 이 부분에서부터 제가 말씀을 드려 보겠습니다.

이것이 지금 第17條第3項에 위반이 된다, 그러면 2년이 지났다, 그런데 使用承認을 다시 해줄 수 있죠? 2年 後에 다시 해 줄 수 있는 法的根據가 있죠?

○住宅局長 梁甲; 네, 但書條項에 해당되면 가능합니다.

○金洛淳 委員; 대형건축물 또는 암반공사 등으로 인하여 공사기간이 장기간인 建築物, 그것이 但書條項입니까?

○住宅局長 梁甲; 네.

○金洛淳 委員; 그러면 지금 이러한 부분에 대해서 우리 서울市에서이것이 지금 未竣工 상태에서 계속 사용하게 되면 過怠料를 물리게 되죠? 대부분의 建築物이 그렇지 않습니까?

○住宅局長 梁甲; 臨時使用이나 竣工檢查를 받지 않고 사용을 하면 過怠料라든지 告發하든지 이렇게 합니다.

○金洛淳 委員; 아니, 臨時使用 승인 기간이 지났는데 계속해서 臨時使用 승인을 갱신해줄 때에는 그만한 法的根據가 있어야 되는데, 그것이 안 될 경우에는 臨時使用을 해 줘야 될 根據가 없는데도 불구하고 계속해서 그 建築物을 사용하고 있을 때는 어떻게 합니까?

○住宅局長 梁甲; 그러니까 臨時使用 기간이 지나서 다시 승인을 받지 않았을 때에는 사용을 할 수가 없습니다. 만약 사

용을 하면 措置를 취해야 되고요, 만약에 더 연장해서 사용을 해야 된다면 延長承認을 받아야 됩니다.

○金洛淳 委員; 그 延長事由가 있어야 될 것 아닙니까?

○住宅局長 梁甲; 그렇습니다. 延長事由가 아까 말씀드린 第17條 거기에 但書條項인데 거기에 해당되는지 않는지는 제가 생각하기는 그것이 大型建物이기 때문에 大型建築物로서 장기간 되는 거기에다 적용을 한 것 같습니다.

○金洛淳 委員; 이것이 너무 애매하지 않습니까? 제가 생각할 적에는 안 맞는 것 같은 상황인데요. 그러면 어떤 사람은 建築物을 지어놓고 10年이든, 20年이든 지금 이 부분에다 해서, 이것은 본인이 고의로 안할 수도 있습니다, 工事期間이 장기간 된다는 것은. 그 판단을 어떤根據에 의해서 합니까? 담당자가 판단합니까?

○住宅局長 梁甲; 承認權者가 판단하는데 지금 대형건축물 이것을法에다 넣은 이유는 특히 지금 再開發區域에 해 놓은 것이 많습니다.

地籍을 정리도 해야 되고, 그 옆에 다른 것도 해야 되는데 그 큰 건물이.....

○金洛淳 委員; 아니, 제가 지금 局長이 그런 答辯을 할까봐 한 建物을 찍어서 말씀드리는 거예요. 포괄적으로 말씀하시면 그런 저런 종류가 많은데 한 建物을 찍은 理由가 이것을 샘플링해서 答辯을 들어보자는 뜻에서 말씀을 드린 것입니다.

○住宅局長 梁甲; 그러니까 제가 이것을 建物名과 面積, 이것만 가지고는 제가 볼 때는 大型建物이기 때문에 그런 것 같은데요, 여기에 대해서 구체적으로 한번 調査를 해보아야 되겠습니다.

○金洛淳 委員; 調査를 해 보시고요. 臨時使用 허가를 내 주는 것이 있고, 그 다음에 使用檢査를 해 주는 것이 있어요, 그렇죠? 使用檢査라는 것이 臨時使用 검사하고 틀리는 것입니까?

○住宅局長 梁甲; 틀리죠. 그것이 옛날 말로 竣工입니다, 竣工檢査.

○金洛淳 委員; 使用檢査 이후에 또 竣工檢査 또 냅니까? 竣工檢査하고 틀린 것입니까?

○住宅局長 梁甲; 産業用語가 옛날에 竣工檢査가 法이 바뀌면서 使用檢査로 바뀌었습니다.

○金洛淳 委員; 그러면 使用檢査가 竣工檢査다, 이렇게 보면 됩니까?

○住宅局長 梁甲; 네.

○金洛淳 委員; 本 委員한테 제출한 자료를 보면 良才洞 232番地에 農水産物流通公社 이것이 있어요. 農水産物流通公社가 지금 가락동農水産物市場 거기를 얘기하는 것입니까?

○住宅局長 梁甲; 良才洞이면 可樂洞 그것이 아니고.....

○金洛淳 委員; 다른 것입니까?

○住宅局長 梁甲; 네.

○金洛淳 委員; 그러면 이 부분도 93年 10月 14日에 임시로 사용을 하게 해 준 것 같은데 이것은 그때 竣工된 것입니까?

○住宅局長 梁甲; 그러니까 建築工事は, 지금 이것만 봐서는 어느 층이 되었는지 어느 부분이 되었는지 모르겠는데요, 그 완료된 부분에 대해서 臨時使用을 해준 것입니다.

○金洛淳 委員; 그러니까 농수산물유통공사가 政府投資機關이죠? 政府公社죠?

○住宅局長 梁甲; 농업협동조합의 자회사입니다.

○金洛淳 委員; 臨時使用 허가를 내준 建築物은 財産稅 냅니까?

○住宅局長 梁甲; 네, 財産稅를 부과하고 있습니다.

○金洛淳 委員; 財産稅가 부과가 됩니까? 건축물 管理臺帳이 있습니까?

○住宅局長 梁甲; 竣工이 아직 안 됐으니까 登錄稅만 안 내고 取得稅, 財産稅 이것은 稅務쪽에서 調査를 해서 사실로 쓰고 있는지 그 부분에 대해서, 저희가 建築物이 다 工事 완료되어 使用검사가 끝나도 稅務쪽에서 또 와서 實査를 합니다.

○金洛淳 委員; 局長, 本 委員이 다른 각도에서 質疑를 드려 볼게요.

지금本 委員이 짚은 이 몇 개 建물이 어마어마한 매머드 建物입니다. 상당한 규모의 建物인데, 이 建물이 竣工을 해서 登錄稅를 내게되면 천문학적인 登錄稅를 내야 됩니다. 그런데 登錄稅 내기 싫어서 竣工을 안하고 계속 臨時使用 승인을 내서 사용하고 있다, 이런 생각을 해 보신 적이 있습니까?

○住宅局長 梁甲; 이것은 몇 年 前에도 國政監査에서도 계속 지적이 있었습니다. 이렇게 大型建물이 竣工을 받지 않음으로 인해서 왜 登錄稅를 안 내게 하느냐, 그런데 그때 法上으로는 使用檢査를 받지 않는다고 어떻게 制裁할 도리는 없습니다. 그래서 이것을 촉구를 해서 빨리 使用檢査를 받도록 하는데 연장을 해줄 때 사유가 없을 때는 안해 줘서 빨리 竣工을 받도록, 사유가 없음에도 불구하고 연장해 줄수는 없습니다.

○金洛淳 委員; 지금 法하고 말씀하시는 것하고 보서는 建築

주가 사유를 충분히 만들 수 있잖아요.

○住宅局長 梁甲; 그러니까 委員님 말씀대로 그 金額이 상당히 많은데 使用檢査, 옛날말로 竣工, 竣工을 하면 登錄稅 부과가 되는데 建物主 자체가 안하는 데 대해서, 그래서 그때 國政監査때도 그 얘기가 있었습니다. 그것을 어떻게 法制化를 하든지 해서, 말하자면 땅덩어리가 크고 건물이 크고 하니까 누가 가져가지 못하니까 그런 사유가 있지 않겠느냐 그런 提起가 되어서 그 다음에 거기에 대해서 所管部署에서 檢討한 것으로 제가 알고 있습니다.

○金洛淳 委員; 이 建物은 登記가 안 되었으니까 不法建物이죠?

○住宅局長 梁甲; 그것은 아닙니다. 臨時使用도 法에 의해서 다 해준 것이기 때문에 適法 建築物입니다.

○金洛淳 委員; 登記가 없으니까 이 건물주인이 지금 없잖아요.

○住宅局長 梁甲; 建築許可 받을 때 建築主는 있죠.

○金洛淳 委員; 건물주인은 없고 建業主만 있죠?

○住宅局長 梁甲; 그리고 臨時使用 승인할 때 建物主가 있기 때문에 거기에 주인은 나오죠.

○金洛淳 委員; 땅만 주인이 있는 것이고 건물 주인은 없는 것 아닙니까?

○住宅局長 梁甲; 아니, 그 建物을 지었기 때문에, 아무래도 그 建築主가 지었기 때문에 건물주인이 있는 것으로 같이 봐야 되겠습니다.

○金洛淳 委員; 지은 사람이 주인이니까 건물주인이 있다? 실질적인 주인이야 있겠죠. 제가 말씀드린 것은 法的으로 건물주인이 없다고 말씀드린 것인데 解釋하기 나름인 것 같

습니다.

○住宅局長 梁甲; 그리고 委員님, 登錄稅 있잖아요. 使用檢査를 늦게 받는다고 해서 建物主한테 꼭 좋은 것은 아닌 것이 登錄稅는 나중에, 전에 말로 竣工받아 할 때의 시점에서 하니까 登錄稅가 상당히 높아지죠.

○金洛淳 委員; 그런 부분이 있겠죠.

제가 다른 것을 하나 質疑를 드리겠습니다.

지금 그런 상황으로 해서 이것이 違法이 아니라고 말씀하시니까, 정상대로 지어서 정상대로 竣工檢査를 맡아서 하는 建物이 아니고 이것이 비정상적으로 사용하고 있는 建物인데 이 建物에 廣告物 부착할 수 있습니까?

○住宅局長 梁甲; 臨時使用 승인이라고 하는 것은 쉽게 말씀드려서 그 부분에 대해서 建物을 쓸 수 있도록 해 줬기 때문에 그것은 가능하다고 생각합니다.

○金洛淳 委員; 臨時使用 승인을 해준 建物에 일반 營業場을 開所할 수 있습니까?

○住宅局長 梁甲; 네, 그것 다 됩니다.

○金洛淳 委員; 臨時使用 승인도 竣工檢査로 봅니까? 竣工을 받은 것으로 봅니까?

○住宅局長 梁甲; 옛날 法에는 그것을 部分竣工 그렇게 했다가 그것을 어느 기간을 정해서 쓰게 해줬기 때문에 臨時使用, 그러니까 假使用을 했다가 臨時使用으로 용어만 바뀌었습니다.

○金洛淳 委員; 그러면 지금 이러한 建築物이 서울시內에 大型建築物만 해도 상당한 숫자가 있는데 이 부분을 우리 서울시 차원에서 이것을 강제적인 條項으로라도 해서, 그러니까 本人들 建業主들이, 아까 모두에 말씀드렸습시다만 일부러라

도 이것을 竣工을 늦게 낼 상황이 된다 그럴 때 이것을 指導監督할 수 있는 어떤 상황이 전개될 수 있습니까?

○住宅局長 梁甲; 전에 臨時使用에 대해서는 2년에 한해서 해 주고, 예외적으로 1회에 한해서 연장해 줄 수 있다 전에는 法에 그렇게 되어 있다가 여러 가지 이런 事由들로 해서 竣工이, 使用檢査가 안 되고 한 것에 대해서는 國民 말하자면 市民의 어떤 財産上的 損失, 便益增進 이렇게 해서 法이 아까 法에 있는 대로 但書條項에 연장을 해줄 수도 있게 되어 있기 때문에 참 저희로서도 이것은 말하자면 使用承認이 더 없을 때는 더 연장해 주지 않는 것을 철저히 하도록 그렇게 區廳에 저희가 좀 指示를 해서 指導를 하겠습니다.

○金洛淳 委員; 區廳에 指示해서 그 許可權者가 區廳長인데 區廳長이그 말 듣겠습니까?

○住宅局長 梁甲; 그런데 法上으로 이렇게 되어 있는 것을 저희가 이것을 해 주지 말도록 그렇게 할 수도 없고요.

○金洛淳 委員; 施行令이 언제 이렇게 되었습니까? 施行令이 이렇게 바뀌어진 지가 몇 年이나 되었습니까?

○住宅局長 梁甲; 92年 6月 1日字로 이렇게 되면서 使用檢査 이렇게 했는데.....

○金洛淳 委員; 이것이 지금 本 委員이 局長한테 적합한 質疑인지는 모르겠는데 서울市內에 있는 이러한 未竣工 建築物 中에는 대개 엄청난 規模의 建物들이 많이 있고, 이 建物を 가지고 있는 사람들은 그 당시도 마찬가지로입니다만 상당한 財力家이거나 상당한 어떤 면에서든지 실력이 있는 사람들이 지금 이렇게 이러한 建物들을 所有하고있다고 本 委員이 판단이 됩니다.

그러면 그런 사람들의 어떤 壓力 내지는 請託 이런 부분에

의해서 이것이 92年度면 6公때입니다. 이렇게 바뀌지 않았는가 이런 생각이 드는데 혹시 局長께서는 이 法을 이러한 條項을 넣을 적에 혹시 어느 部署에 勤務하셨습니까?

92年度 6月이면 어디에 勤務하셨지요?

○住宅局長 梁甲; 제가 그때 建築指導課長이었습니다.

○金洛淳 委員; 그러면 이 부분하고 연관이 되시네요?

○住宅局長 梁甲; 아니요, 저희가 建議한 것은 아니고 이것은 92年度 그때 建築法을 全面 改正을 했습니다. 그래서 그 全面 改正되면서 이렇게 되었기 때문에 저희는 이것을 建議했거나 뭐 한 事項은 없습니다.

오히려 아까 말씀드렸다시피 國監때 大型建物 長期 未竣工 말하자면 臨時使用承認만 받았고 한 것에 대해서 이 制度的 裝置를 마련해서 저희는 오히려 制度的으로 裝置를 마련해 주도록 하는 입장에 있었습니다.

○金洛淳 委員; 廣告物에 대해서 조금 더 質疑를 하겠습니다.

지금 屋外廣告物을 設置를 할 적에 필요한, 그러니까 具備하라고하는 書類가 몇 종류나 됩니까? 어느 어느 것인지 아시는 분이 答辯해 주시겠습니까?

○住宅局長 梁甲; 저희 廣告物 係長이 答辯해도.....

○金洛淳 委員; 몇 가지 안 되니까 적어 달라고 해서 本 委員한테 말씀해 줘 보세요.

○委員長 金錫浩; 住宅局長, 참고적으로 내가 말씀드릴게요.

아까 答辯 中에 假使用이나 臨時使用해 줄 적에 연장을 또 해 준다고 그랬지요, 瑕疵가 없을때?

○住宅局長 梁甲; 네.

○委員長 金錫浩; 그러면 竣工 안한 自體가 瑕疵아니에요?

○住宅局長 梁甲; 아니요, 그것은.....



○委員長 金錫浩; 竣工 안한 自體가 우선 登錄稅를 안 냈다는 말이에요. 안 내고 연장한다는 말이에요. 그 자체가 瑕疵라고 볼 수가 있지요.

그러니까 앞으로 지금 局長께서 答辯하는 말에 따라서 서울市에 建築物 竣工할 때 상당히 과급효과가 옵니다. 상당히 신중히 答辯해 주세요. 왜냐 하면 누가 그러면 竣工檢査를 하려고 하겠어요, 아까 金洛淳 委員께서 지금 質問했듯이?

침착하게 잘 정리를 하세요.

○住宅局長 梁甲; 委員님, 그 具備書類는 파악되는 대로 報告를 드리겠습니다.

○委員長 金錫浩; 그러면 그런 것을 신중하게 答辯하세요.

앞으로 예를 들어서 내가 아는 사람들 竣工때지 말고 그냥 假使用해라. 問題가 많지요.

○住宅局長 梁甲; 委員長님, 제가 말씀드리고 싶은데요.

臨時使用承認을 그러한 要件이 안 맞으면 못하고요. 또 臨時使用을 연장을 해도 그 要件이 없어지면 또 못하거든요.

그리고 또 이것이 하나 있습니다.

銀行에 가서 貸出을 받는다든지 뭐 할 때는 臨時使用만 받은 것 가지고는 되지 않습니다 완전히 使用檢査…….

○委員長 金錫浩; 貸出은 나중에 그쪽 관계 얘기고, 엉뚱한 얘기하고있어요. 貸出하고 使用하는 것은 얘기하지 말고 그러면 어느 建物이든 다 그런 식으로 해서 貸出 안 받고 그냥 쓸 사람들 말이지요, 그렇다면 竣工안 받고 다 臨時使用해서 쓰지 그렇게 되면 남의 建物에 기스도 안 가고 참 좋잖아요. 신중하게 答辯하라고.

○住宅局長 梁甲; 아니요, 다시 말씀드리면 大型建物이나 이런 것이 계속될 때 期間이 걸리기 때문에 하는 것이고, 또

再開發地域이라든지 이런 아파트 이것은 住宅建設促進法에 의해서.....

○委員長 金錫浩; 지금 金洛淳 委員께서 質問한 것은 特定해서 質問을했어요, 어느 建物を 指摘을 딱 해서 質問했다고. 그 부분에 대해서 얘기해야지, 예를 들어서 再開發地區에 우선 이사는 들어가야 되겠고, 또 殘餘 部分이 完工이 안 되고 이런 상태에서 假使用에 대해서는 얘기 않고, 그러한 特定建物에 대해서 質問을 했잖아요.

그러니까 그런 것은 내가 봐서는 신중하게 答辯하세요.

○朴贊國 委員; 補充質疑하겠습니다.

○委員長 金錫浩; 같은 件이지요?

○朴贊國 委員; 네, 같은 件입니다.

朴贊國 委員입니다.

방금 局長께서 答辯하신 내용하고 한번 이 부분하고 같이 비교를 해서 答辯해 주시기 바랍니다.

지금 현재 金洛淳 委員께서 어느 特定建物を 指定해서 質疑를 했는데 지금 어제 그제 그러니까 金曜日 제가 要求하는 資料에 의해서 여기를 참고삼아서 봐 주시기 바랍니다.

發言內容, 즉 말해서 建物, 土地合筆 未確立이라든가, 部分工事 完了 部分에 의해서 臨時使用을 한다든가, 一部 工事 未完了로 해서 한다든가 이런 부분은 어느 정도 本 委員이 생각할 때 조금 이해가 갈 수 있는 부분이라고 思料가 됩니다.

그런데 대개 보면 隣接建物 被害 未解決이 부분이 몇 條項이 있습니다. 이 부분이 심각하게 생각하지 않을 수 없는 부분입니다. 이 建物を 짓다가 隣接에 어떠한 民願이 발생되어서 분명하게 그 管轄區廳에 아마 民願을 제기했을 것이예요.

그러면 그 民願을 무시하고 여기에 어떠한 竣工檢査는 안 떨어졌지만, 해결이 안 되었지만 使用承認을 해 주었다 이 말씀이에요. 그러면 이 사람네들은 그 사람들이 陳情한 것은 아무 어떠한 개의치 않고 현재 業務를 實施하고 있어요, 이 부분에 대해서 어떻게 答辯하실 것이에요?

○住宅局長 梁甲; 지금 資料에 보면 委員님 말씀한 대로 隣接建物被害 未解決 그것이 事由된 것이 있습니다. 이것이 만약에 建築工事中에 隣接建物에 被害를 주었다면 그것에 대해서는 安全診斷을 한다든지 그러니까 建築物被害安全이랄지 그런 것을 해서 거기에서 措置를 해야 됩니다.

그런데 그것이 被害를 전부 措置하지도 않고 使用을 한다면 使用檢査를 안해 주어야 됩니다. 그런데 이것이 承認權者가 판단해서 하는 것인데 여기에서 지금 隣接建物 被害 未解決이 옆에서 被害를 주장하는 것과 이것이 어떤 意見相衝되는 부분인지 이것은 내용을 파악을 해 봐야 되겠습니다.

○朴贊國 委員; 그래서 이런 부분의 내용을 지금 오늘 현재 서울시 行政事務監査를 하고 있는 입장 아니겠습니까? 이 부분은 굉장히 중요한 부분입니다.

즉, 大型建物を 짓는데 그 주위에 民願이 발생을 했다 이것은 발생 안할 수가 없게끔 되어 있습니다. 발생이 분명코 됩니다. 그러면 그 民願을 무시하고 假使用을 해서 현재 業務를 施行하고 있다 그러면弱者는 언제든지 피해를 보는 입장이고, 强者는 그러한 弱者를 무시해도 되게끔 해서 管轄區廳에서 假使用承認을 해 주고 大韓民國의 法이 이렇게 되어서 되겠습니까?

우리 擔當 住宅局長께서 이것 한번 분명한 어떠한 答辯이 있어야할 것 같아요, 내가 이 質問에 대해서 이런 부분이 있

습니다. 즉, 말해서 民願人이 조금 그러한 부분도 다소 생각 안하지 않을 수 없어요. 民願이 별것 아닌데 그런다 이렇게 생각할 수 있는 부분도 있습니다. 그러나 이 建物이 大型建物이다 보기 때문에 그 주위에 民願人數가 상당히 많이 발생될 것으로 알고 있어요, 그런데 監査場에서 오늘 이 監査를 하면서 資料提出을 해 놓고 이것도 추가로 資料要請을 한 부분입니다.

그런데 어떤 미적 미적한, 이것도 아니고 저것도 아닌 答辯을 한다는 것은 있을 수 없어요. 명쾌한 答辯이 있어야 합니다, 이 부분에 대해서.

○住宅局長 梁甲; 제가 조금 전에 말씀드린 대로 隣接建物에 피해를 입혀서 그 부분이 安全診斷을 해서 이것은 이 建物의 建築工事로 인해서 피해를 입혔다. 그래서 이것은 措置를 해주어야 된다 했는데도 그것을 안해 주었는데 臨時使用을 해 준다는 것은 잘못 된 것입니다.

그런데 그것이 아니고 단순히 어떤 말하자면 옆에 피해가 갔다 하는데 그것이 서로 말하자면 이해가 안 가고 인정을 안 해서 問題가 있어서 저는 여기 이것을 봐서는 지금 答辯을 드리기가 좀 곤란한데요.

그런 서로 주장하는 것이 다르니까 그러면 이것은 使用檢査를 안해 주고 이것에 대해서 일단 臨時使用을 해 주고, 그 다음 措置하도록했는지 이 내용에 대해서는 내용을 파악해서 答辯을 드려야 되겠습니다.

○朴贊國 委員; 그것이 안 된다니까요.

意見이 상충되는 입장에 대해서만 말씀을 하시는데 이것은 기필코 어느 個人住宅을 짓다가 이러한 民願人이 발생되었다라는 부분에 대해서는 우리 局長께서 말씀하신 부분을 저

는 충분히 이해가 하고, 이해를 할 수 있는 부분입니다. 이러한 建物들은 서울市內의 大型建物입니다. 大型의 建物을 짓다보면 그런 民願이 분명히 발생되어서本 委員이 생각할 때는 弱者를 상당히 무시하는 경우가 있다라고 판단이 되어지기 때문에 이것을 住宅局長께서 管轄區廳에 분명하게 이 民願事項을 알아봐서 이것은 속히 措置를 해야 할 부분입니다, 이 부분에 대해서는 그렇지 않으면 이것은 問題가 과급이 굉장히 크게 발생될 소지가 있는 부분입니다. 그래서 다시 한 번 내가 간곡히 부탁말씀 드리지만 이것은 정말로 管轄區廳에 필히 알아보셔서 속히 民願處理를 해서 民間人의 피해가 없도록 분명히 해 주어야 할 事項이라고저는 思料됩니다.

내가 다시 한 번 부탁드립니다.

○住宅局長 梁甲; 네.

아까 金洛淳 委員님 廣告物 말씀하신 것은 書類를 네 가지를 具備하도록 되어 있는데요. 하나는 廣告物들 표시하고자 하는 장소에 주변을 알 수 있는 원색사진, 위치도면, 광고물 등 원색도안 각 1部하고요, 두번째는 廣告物 等の 형상, 규격, 재료, 구조, 의장 등에 관한 示方書 및 設計圖書 각 1部, 세번째로 타인이 所有 또는 管理하는 土地나 建物 等に 廣告物等 표시하고자 하는 경우에는 그 所有者 또는 管理者의 승낙을 받았음을 증명할 수 있는 書類 1部, 네번째로 다른 法令에 의한 許可, 認可, 申告 等の 對象이 되는 營業을 營爲하는 業所가 廣告物 等を 표시하고자 하는 경우에는 그 營業許可 等を 받았음을 증명할 수 있는 書類 1部 이렇게 되어 있습니다.

○金洛淳 委員; 이 부분이 말이죠, 지금 현실하고 약간 차이

가 나거든요. 一般現場에서 廣告物에 대한 許可를 내 줄 적에 本 委員이 파악하기에는 各 區廳에서, 區廳別로 條例가 틀린지 그 부분은 잘 모르겠는데 建築物管理臺帳을 가져오라고 그러합니다. 어떤 建築物이든 建築物管理臺帳을. 혹시 그런 것 파악 못하셨습니까?

○住宅局長 梁甲; 建築物管理臺帳은 제가 판단하기로는요, 아까 여기보면 다른 사람 建物에 하려고 할 때 所有者 또는 管理者의 승낙을 받았음을 증명해야 되는데 그 所有者가 建築物管理臺帳에 그 사람 것을 받아왔는지 그것은 확인이 되어야죠. 아니면 아무 것이나 가지고許可 받아가지고 가서 남의 建物에다 設置하면 안 되니까. 그것은 그것 확인하는 節次가 아닌가 싶습니다.

○金洛淳 委員; 建築物管理臺帳하고 登記簿謄本하고를 전부 요구를 하는데 지금 假使用許可난 建物이 建築物管理臺帳에 올라가 있다고 그랬습니까?

○住宅局長 梁甲; 建築物管理臺帳에는 안 올라갑니다. 그러면 臨時使用承認 받은 것 그런 것을 가져가면 되겠죠.

○金洛淳 委員; 登記簿謄本도 없죠, 그렇죠?

○住宅局長 梁甲; 登記簿謄本은 竣工에 관계없이 자기 所有 것이면無許可建物도 登記는 할 수가 있습니다. 그것은 所有權이기 때문에.

○金洛淳 委員; 假使用許可를 해 줬는데 登記를 할 수 있다고요, 그 建物を?

○住宅局長 梁甲; 지금 臨時使用承認을 받았단지.....

○金洛淳 委員; 우리 단어를 하나로 하자고요. 臨時使用承認하고 假使用承認하고 틀린 것처럼 용어가 자꾸 왔다갔다 하는데.

○住宅局長 梁甲; 저희가 使用하는 용어는 지금은 전부 臨時 使用입니다.

○金洛淳 委員; 그것이 假使用하고 똑같은 것이죠?

○住宅局長 梁甲; 네.

○金洛淳 委員; 그러면 臨時使用으로 합시다.

○住宅局長 梁甲; 네, 그래서 지금 無許可建物도 法院에 登記를 요구하면 登記는 해 줍니다 왜냐 하면 그것은 所有權을 해 주는 것이기 때문에 그것이 됩니다. 그러면 無許可建物 이니까 建築物管理臺帳은 없죠, 없지만 登記簿에는 그것이 나옵니다.

○金洛淳 委員; 아니, 지금 그 말씀대로 한다고 그러면 臨時 使用許可를 내 준 建物이나 竣工된 建物이나 틀릴 것이 하나도 없어요. 지금 住宅局長 答辯대로 한다고 그러면 許可난 建物이나 許可 안 난 建物이나 틀린 점이 하나도 없다니까.

○住宅局長 梁甲; 제가 다시 말씀드리겠습니다.

建築物管理臺帳을 가지고 해서 登記를 하는 것이 정상적인 節次인데요, 대위등기라고 해서 法院에서 判決해서 그 所有를 인정하면 登記를 하는 경우가 있습니다. 그러니까 저는 정식 절차상의 臨時使用承認 받은 것을 가지고 가서 이렇게 登記된다는 것이 아니고요, 그런 경우도 있다고 하는 것을 말씀을 드립니다.

○委員長 金錫浩; 그러니까 대위등기 그것을 물어보는 것이 아니잖아요? 그런 변칙적인, 判決文에 의한 대위등기 물어보는 것 아니지 않습니까? 그렇게 하면 그것은 區廳에서 인정을 안 해 주잖아요. 그 登記에 대해서는 區廳에서 行爲許可할 적에는 인정을 안 해 주잖아요.

쓸데 없이 東問西答하고 있어.

○金洛淳 委員; 그것 정리를 해서 말씀을 해 보시죠.

○住宅局長 梁甲; 저희 景觀課長이 말씀드려도 되겠습니까?

○委員長 金錫浩; 參考的으로 말씀드릴게요. 좋아요, 景觀課長이 答辯하기 전에 參考的으로 말씀을 드릴게요.

서울特別市議會에 出席하여 答辯할 수 있는 關係公務員등의範圍에 관한條例에 범위가 정해져 있어요. 무슨 말씀이나 하면 4級 이상 公務員에 한해서 答辯할 수 있도록 되어 있기 때문에, 아까 公務員 무슨 말씀인지 알겠죠? 그것 參考的으로 하고, 여기에서 答辯할 수 있는 公務員은 金相國 課長과 李龜洛 課長, 朴必容 課長, 秦哲薰 課長, 沈官鍾 課長 이렇게만 答辯할 수 있다는 것을 參考的으로 알고 계세요. 答辯해주세요.

○都市景觀課長 李龜洛; 都市景觀課長입니다.

金洛淳 委員님께서 質疑하신 各 區에 지금 현재 廣告物 許可를 내주는 과정 속에서 대지사용승낙서만 필요하다고 局長이 答辯을 드리니까 各 區에서는 거의 登記簿謄本하고 家屋臺帳하고를 요구한다 하시면서 지금 質問하신 事項에 대해서 제가 答辯드리도록 하겠습니다.

지금 현재 登記簿謄本까지 요구하는 것은 잘못된 事項입니다. 그리고 廣告物設置許可書의 신청요건에 앞서 말씀드린 4가지 서류 중에 建築物을 사용하고자 하는 사람, 그러니까 賃貸해서 廣告를 設置하고자 하는 사람은 建物主의 使用承諾書를 받도록 되어 있습니다.

그러다 보니까 그 이름을 확인하기 위해서 날인된 도장과 建物主 확인하기 위해서 家屋臺帳은 첨부시키는 수가 있습니다. 그러나 登記簿謄本을 무리하게 요구하는 것은 行政에서 잘못된 事項입니다. 앞으로 指導監督을 철저히 해서 그런 일



은 없도록 指導해 나가도록 하겠습니다.

○金洛淳 委員; 그 부분 때문에 제가 質疑를 드리는데요, 建  
物主의 許可書나 承諾書를 받기 위해서는 建物主를 확인할  
수 있는 첨부서류가 있어야 됩니다. 그렇죠? 建物主가 누구  
라는 證明을 해 줄 수 있는書類가 있어야 되죠?

○都市景觀課長 李龜洛; 네.

○金洛淳 委員; 그것을 대개 建築物管理臺帳을 쓰죠?

○都市景觀課長 李龜洛; 네, 家屋臺帳을 첨부시킨다든지 하  
죠.

○金洛淳 委員; 假使用承認을 받은 建築物은 建築物管理臺帳  
에 없다고 그랬죠?

○都市景觀課長 李龜洛; 네.

○金洛淳 委員; 그러니까 假使用許可를 받은 建物에 붙여져  
있는 廣告物은 不法廣告物이라는 판단이 서는 것이예요. 答辯  
해 보십시오.

○都市景觀課長 李龜洛; 거기에 대해서 答辯드리겠습니다.

建物主, 自社建物이라든지 또는 本人 建物일 때는 그것이  
필요성이 없습니다.

本人 建物이라든지, 本人이 廣告를 하고자 하는 자기의 建  
物이라든지 또는 純粹 法人의 명의로 된 建物이라든지 하는  
것은 하 등의 관계가 없습니다. 첨부될 필요성이 없습니다.

○金洛淳 委員; 지금 말씀이 안 맞는 것이, 또 롯데로 또 돌  
아가네요.

롯데로 또 돌아가야 되는데 롯데에 보면 自社廣告가 아닌 廣  
告가 상당히 많이 있어요.

○都市景觀課長 李龜洛; 그것은 제가 별도로 달리 그것을 하  
는 것이 아니고 臨時使用된 建築物에 대한 官許業所에 대해

서는 거기에서 行政에서 필요한 認許可를 받은 營業필증을  
첨부해서 저희들한테 提出하도록 되어 있습니다.

○金洛淳 委員; 그러니까 그 자체가, 지금 말씀하시는 것 즉  
정리해서 말씀하시다 보면 모순점이 발견이 돼요. 지금 말씀  
하시는 부분, 현실, 또 局長 答辯하신 부분하고 차이가 난단  
말이에요.

本 委員이 結論적으로 말씀드리고자 하는 것은 臨時使用許  
可를 받아서 使用을 하는 建物하고 竣工檢査를 받아서 使用  
하는 建物하고 차이나는 것이 하나도 없어요. 規制措置가 하  
나도 없어요.

○都市景觀課長 李龜洛; 廣告物 設置에 대해서는 하등의 차이  
가 없습니다.

○金洛淳 委員; 廣告物 設置 뿐만이 아니고 모든 면이 마찬  
가지예요.

그것을 제가 가장 쉽게 표현하다 보니까 廣告物 設置 그것  
이 눈에 보이는 것이기 때문에 그것을 예를 든 것인데 전혀  
관계가 없단 말이에요. 그러다 보니까 竣工檢査를 미필했지  
만 이 建物を 竣工을 꼭 받아야 되겠다는 필요성을 못 느  
끼고 계속 쓰게 된다 이것이에요. 그러면 이 상황으로 간다고  
그러면, 이제 局長 答辯하세요, 課長 들어가세요. 臨時使用承  
認期間은 2年 이내로 한다는 第17條第3項에 大型建物 또는  
암반공사 등으로 인해 工事期間이 장기간인 建築物에 대해  
서 臨時使用을 期間을 연장해 준다고 그랬는데 사실 암반공  
사로 인해서 미뤄지는 경우는 本 委員이 質疑했던 한 3個 정  
도, 아까 짚었던 建物は 이 부분은 아니라고 판단했습니다.  
이미 완전히 建물이 서 있기 때문에 그러면 大型建築物에  
해당이 되기 때문에 이것이 늦어져서 그 어떤 핑계가 된단

말이죠, 大型建築物에. 여기에서 이야기하는 大型建築物의 基準을 어떤 法에서 根據를 두면 됩니까?

大型建築物이라는 것이 어느 정도 규모면 大型建築物입니까?

○住宅局長 梁甲; 저희는 지금 11層 이상이거나 1萬m<sup>2</sup> 이상을 보통 大型으로 보고 있습니다.

○金洛淳 委員; 그러면 여기 第17條第3項에 나오는 大型建築物은 그 條項에 해당됩니까?

○住宅局長 梁甲; 딱히 大型建築物이라는 용어가 지금 제가 말씀드린 그 面積 이상이다 그렇게 하는 것은 아닙니다.

○金洛淳 委員; 이것은 뚜렷한 根據는 없네요, 그렇죠?

○住宅局長 梁甲; 네.

○金洛淳 委員; 이것은 보는 사람이 어떤 관점으로 이것을 大型建物로 볼 것이냐 안 볼 것이냐는 그 판단에 불과한 것이라고 생각이 듭니다.

○住宅局長 梁甲; 그것이 좀 많이 작용될 수 있죠.

○金洛淳 委員; 그러니까 本 委員이 보기에선 상당히 未竣工 建築物이현재 상황에서 문제가 있다고 생각이 되는데 우리 局長께서는 이것을 어떤 식으로 풀어나가야 되겠다는 이런 생각이 혹시 있으십니까, 없으십니까?

○住宅局長 梁甲; 그래서 아까도 答辯드렸다시피요, 저희도 臨時使用을 계속 연장만 해서 使用檢査를 안 하니까 이것이 계속 문제가 있다해서 그것을 억제해 주도록 그렇게 했고, 또 한편에서는 稅務 쪽으로도 이것이 檢討가 되었습니다만 登記라고 하는 것은 現行 登記法에보면 임의주의로 되어 있습니다. 登記를 한다는 것은 자기의 財産을 보호하는 그런 의미에서 하기 때문에, 登記라는 자체는, 그러니까 이것은 使

用檢査 즉, 竣工하고는 다른 얘기죠. 그래서 임의주의로 되어있는데 지금 委員님께서 말씀하신 대로 大型建物들이 오하려 竣工을 앞두고, 그러니까 使用檢査를 안 받고 계속해서 쓰는데 문제가 있어서 그 문제는 저희도 어떤 稅法으로 이것을 강화한다든지, 지금 建築法에서는 오히려 國民의 어떤 財產權, 여러 가지 뒤에 편의를 도모한다고 그래서 法이 改正이 되었는데 그것을 또 금방 다시 옛날처럼 期間制限을 한다거나 그렇게 한다는 것도 조금 문제가 있는 것 같습니다.

방법을 다각도로 稅務 이쪽하고 檢討를 하겠습니다.

○委員長 金錫浩; 住宅局長님, 監査를 하는데 정확히 答辯해주세요.

왜냐 하면 竣工하고 登記하고 다르잖아요? 竣工 난 후에 家屋臺帳 가지고 가서 登記내는 것은 지금 答辯한 임의규정이 라는 것은 좋아요, 임의사항이라는 자체는 그것은 맞아떨어 지나 竣工하지 않은 建物에 대해서는 그 말에는 答辯이 안 맞는 말이라고 자꾸 그렇게 答辯을 하면 監査가 매끄럽지 못해요. 두 가지만 내가 얘기할게요, 梁局長님.

臨時使用을 받아서 使用하기 위해서 그 建物에 어떤 廣告物을 하기 위해서 필수적인 조건인 어떤 家屋臺帳을 첨부해라 하는 문제는 그 建物이 있느냐 없느냐, 우선 決裁者가 알기 위해서 하는 것이고, 지금 金洛淳 委員이 質問한 부분 登記에 대해서는 建物主가 어떤 사람이냐 확인하기 위해서 하는 것 아닙니까? 자꾸 東問西答을 하고 그러니까 자꾸 길어지잖아요. 建物主가 누구냐 확인하기 위해서 하는 것 아니요? 그렇게 정리해 주시고, 계속 質疑해 주세요.

○金洛淳 委員; 하나만 더 質疑하겠습니다.

롯데쇼핑을 다시 한 번 제가 말씀을 드립니다.

蠶室洞 40번지에 있는 롯데쇼핑이 竣工이 안 되어 있는 理由, 그러니까 臨時使用承認을 해 주는 理由가 뭐라고 말씀을 하셨습니까, 아까 答辯에?

○住宅局長 梁甲; 都市計劃事業에요, 여러가지 事項이 아직 完了가안 되어서 거기 전체가 都市計劃事業으로 나갔거든요. 그러니까 그 조건들이 아직 이행이 좀 덜 되어서.

○金洛淳 委員; 都市計劃事業이 完了되지 않아도 臨時許可를 내 준다는 規定이 없는데요, 어떤 根據에서 해 주죠?

○住宅局長 梁甲; 아니요, 이 建築物만을 볼 때에는 建築物의 建物自體가 完工이 되었을 때에는 다른 事項, 그것 했을 때에는 臨時使用을 해 줍니다. 그러면 거기에 아까 단서조항에 大型建物 그런 것 해서 臨時使用을 해 준 것으로.

○金洛淳 委員; 大型建築物로 인해서 工事が 지연되는 것, 工事が 장기간 될 적에 가능하잖아요. 工事が 장기간 될 때, 계속 工事を 하고 있을 때 그것이 가능한 것 아닙니까?

○住宅局長 梁甲; 지금 이것은 제가 쉽게 말씀드리면 都心再開發이라든지 이런 데 보면 큰 建물이 합니다. 그런데 그 옆에 地籍整理 같은 것이 안 됐다든지 이렇게 하면 建物自體는 다 돼서 쓸 수 있는데 그 부분이 안돼서 불편을 겪는다해서 建物は 臨時使用 승인을 해주도록 하고, 나머지 地籍整理라든지 이런 것이 되면 그렇게 하거든요.

○金洛淳 委員; 그러니까 臨時使用 승인해 주는 것은 저도 인정을 하는데, 2年 동안 해주게 되어 있지 않습니까? 연장을 해주려면 大型建築物 또는 岩盤工事 등으로 인해서 工事が 장기간 될 적에 연장을 해줄 수 있는 것 아닙니까? 그 規定에 의해서 해주는 것 아닙니까?

○住宅局長 梁甲; 네.

○金洛淳 委員; 이 規定에 의하면 都市計劃事業이 완료가 됐든 안 됐든 이런 것하고 전혀 관계없고, 再開發 이런 부분이 이 法適用을 안받고 다른 法에 적용을 받는지 몰라도 이 法適用대로 보면 말이 안되지 않아요.

○住宅局長 梁甲; 그러니까 지금 롯데쇼핑, 또는 이 자체도 都市計劃事業 그쪽이 안 되니까 아까 그것과 마찬가지로 이 建物自體는 그 정리가 될 때까지 쓰도록 해 줘야지요.

○金洛淳 委員; 都市計劃事業이 안 됐으면 쓰지 못하게 해야죠.

○住宅局長 梁甲; 아니, 그것은 建物自體가 되면 부분적으로 그 建物에 대해서.....

○金洛淳 委員; 지금 局長이 말씀하시는 都市計劃事業이 뭐예요? 구체적으로 말씀해 보세요.

○住宅局長 梁甲; 그러니까 롯데월드의 매직아일랜드 이런 것은 석촌호수가 그 옆에 있거든요, 그러면 그것이 都市計劃事業으로 해서松坡區廳에서 建築許可를 받았습니다. 받아서 建築工事は 다 됐는데都市計劃事業 施行許可 內容 중에 거기 보면 유희시설 그런 工事が안 되니까 都市計劃事業이 竣工이 안 되는 것입니다. 그러면 都市計劃事業은 그 전체가 완료가 되어야만 같이 종결이 되거든요, 그래서臨時使用 기간이 연장이 되는 것입니다.

○金洛淳 委員; 지금 法適用이 전혀 안 맞아요, 납득이 안 가요. 지금 그런 상황이라고. 롯데호텔하고 롯데쇼핑하고 같은 建物인데 롯데호텔은 지금 竣工 났죠? 여기 未竣工 建築物에 없으니까 붙어 있는 롯데호텔은 지금 竣工이 난 것 아닙니까?

○住宅局長 梁甲; 이것을 전체적으로 봐야 하는데요, 그 事業

이 옛날에 구분이 되었다든지 그 관계는 정확히 調査를 해 봐야 되겠습니다.

○金洛淳 委員; 지금 調査해 보세요.

○委員長 金錫浩; 그 資料를 준비하는 동안 같은 件에 대해서 金周喆 委員 質疑를 해 주세요. 資料는 계속 준비해 주세요.

○金周喆 委員; 준비하는 동안에 간단히 몇 가지만 묻겠습니다.

제가 아는 상식으로는 도대체 이해가 안 가는 말을 局長께서 하는데 일단은 建築許可를 建物을 다 지어서,

아까 우리 朴贊國 同僚 委員께서 質疑를 할 때 진정한이었을 경우에도 竣工 假承認 같은 것, 또 營業行爲를 할 수 있다고 하는 쪽으로 局長께서 答辯을 하셨는데 지금 區廳에 가면 家庭住宅을 다 지어놓고 주변에서 어떤 형태로든 民願이 발생했을 때는 監理가 許可申請을 建築課에다 하죠? 竣工申請을 하죠?

○住宅局長 梁甲; 네.

○金周喆 委員; 그때 建築課에 가면 뭐라고 얘기합니까? 民願이 들어온 사항을 해결하고 竣工을 맡으라 하죠?

○住宅局長 梁甲; 지금 住宅은 建築課에다 내지 않고 區廳에 市民奉仕室이 있습니다. 거기다가 書類를 접수시키면 建築課에서는 거기에 대해서, 왜냐 하면 그 建物을 지음으로 해서 옆에 被害보는 사람도 같이 보호해야 될 義務는 있거든요. 그러면 옆에 陳情이 들어왔는지 안 들어왔는지 봐서 民願이 들어왔는데 그 民願이 처리가 되었는지, 안되었는지를 확인해서 처리를 하고 있습니다.

○金周喆 委員; 그러니까 그런 부분이 지금 民願窓口に 접수하면 建築課로 올라가죠? 안 올라갑니까?

○住宅局長 梁甲; 해당 建築課에 올라가는 것도 있고 거기에서 바로 처리하는 것도 있고 그렇습니다.

○金周喆 委員; 무슨 얘기를 하는 거요?

○住宅局長 梁甲; 지금은 建築綜合狀況室이라고 해서 그 안에서 바로 처리할 수 있도록 그렇게 되어 있거든요.

○金周喆 委員; 좋아요. 그러면 民願人이 있을 적에는 民願을 해결하고 접수하라고 하는 것이 지금 通例죠?

○住宅局長 梁甲; 제가 보기로는 民願이 있으니까 접수하지 마라 할 수는 없죠.

○金周喆 委員; 접수를 받아줍니까, 안 받아줍니까? 그것만 얘기하세요.

○住宅局長 梁甲; 市民奉仕室에 내면 접수는 되는 거죠.

○金周喆 委員; 書類가 반려가 돼요, 안 돼요?

○住宅局長 梁甲; 만약에 民願이 있어서, 被害를 줬는데 그것을 처리를 안했다면 補完을 시킬 수도 있고 반려를 시킬 수도 있죠.

○金周喆 委員; 지금 예를 들어서 동네에 民願이 되었다라고 하면 民願人이 있으니까 民願을 해결하라 해서 書類를 반려를 시켜서 監理한테 가서 民願을 해결을 해라 하는데, 이웃에서 사소한 조그마한 일 가지고도 1,000萬원 2,000萬원 줘서 합의서 첨부해야만 竣工이 나는 것이 지금 一線行政에서 이루어지고 있는 事項을 指導監督을 해야 할局長께서 엉뚱한 소리를, 지금 돌아가고 있는 상황은 외면시하고 여기에서 그냥 우기는 것으로 끝나는 거예요? 法律的으로 陳情이 들어왔으면 陳情을 해결하고 다시 접수해라 해서 그 書類가 반려돼서 지금 주변 이웃간에 非一非再한데, 합의해 가지고 오라니까 급해서 要求事項을 100% 들어줘서 합의해다가 합



의서 첨부해야 竣工이 나는 거예요. 지금 그렇게 하고 있어요. 그러면 그것이 다 誤法이에요? 그렇게 안해도 되는 것입니까?

○住宅局長 梁甲; 제가 말씀드린 것은 그런 趣旨에서 말씀드린 것이 아니고요, 使用檢査 신청이 들어오면 建物을 지을 때 옆집에 龜裂을가게 하거나 被害를 줬다면 그 被害補償은 당연히 해 줘야죠. 나만 建物 짓고 나만 竣工 말으면 그만이다, 그러면 그것은 問題가 있죠.

그렇게 될 때는 被害補償은 당연히 해야 되는 것이고요, 그것은 行政官廳에서 住民全體를 보호해야 될 의무가 있기 때문에 그것은 해야됩니다.

○金周喆 委員; 局長이 아까 金洛淳 同僚 委員님께서 質疑할 때의 答辯하고 지금 本 委員이 局長께 質疑한 것하고 가리지 못하고 答辯을 하는 것 같은데, 지금 金洛淳 委員께서 質疑한 부분에 국한되게 옥탑에 宣傳廣告物이 問題가 아닙니다. 거기에 보면 용도가 다 나와 있어요.

地下室은 뭐, 二層은 뭐, 單層은 뭐, 나오게 되어 있어요.

그런데 지금 그런 것 許可를, 예를 들어서 遊興業所를 한다든가 또 뭐를 한다든가 許可를 신청할 때에는 家屋臺帳을 꼭 첨부하라고 해서官에서 접수를 받는 거예요. 그래요, 안 그래요?

○住宅局長 梁甲; 臨時使用 승인받은 建物도 營業許可니 이런 것은 다 해주고 있거든요. 왜냐 하면 그 建物을 쓸 수 있도록 해줬기 때문이에요. 그래서 꼭 建築物 管理臺帳을 거기에 붙여와야만 되고 그러지는 않습니다. 臨時使用 承認建物도 營業許可는 다 해주고 있습니다.

○金周喆 委員; 여기 와 보니까 엉뚱한 法이 생기는데, 그리

고 이 家屋臺帳을 가지고 登記所 가서 登記에 올려놓고 取得稅를 물고 하는 것이 우리가 그 동안에 法을 지켜왔던 순서로 알고 있습니다. 그래요, 안 그래요? 家屋臺帳 가지고 區廳에 가서 家屋臺帳에 올려놓고 그것가지고 登記所에 가서 登記 올려놓고 取得稅 내고 그러죠?

○住宅局長 梁甲; 네, 보통 그렇습니다.

○金周喆 委員; 그런데 왜 아까는 裁判을 해서 登記도 올려놓을 수 있다고 했어요? 裁判해서 하는 것이 지금 우리 市에서 建築主에게 그런 홍보가 되어 있는 거예요?

○住宅局長 梁甲; 아니, 그것은 제가 아까 말씀드렸는데요. 정상적으로는 建築物 管理臺帳해서 그 다음에 登記所에 가서 정상 所有權登記를 해서.....

○金周喆 委員; 그리고, 지금 왜 이런 말씀을 드리시고 하면 大企業들이 그런 횡포가 많다하는 것을 本 委員이, 또 同僚 委員들이 많이 알기 때문에, 지금 永登浦驛舍에 롯데백화점 그것이 지금 어떻게 되었습니까? 그것은 지금 어떤 형태로 竣工이 난 거예요? 그것 建築主가없어요. 鐵道廳으로 미뤘다, 롯데에서 했다 해서 지금 그것 登錄 안됐죠?

○住宅局長 梁甲; 지금 永登浦 民資驛舍를 말씀하신 것 같은데요, 그것은 鐵道廳에서 民資驛舍로 하나의 都市計劃事業 비슷하게 했기 때문에, 말하자면 區廳이나 이쪽에 許可를 받아서 하는 것이 아니고 이쪽에 協議를 해서 鐵道廳이 그것은 책임을 지고 하도록 되어 있습니다. 그것은 一般人하고 조금 다릅니다.

○金周喆 委員; 그런 問題를 협조공문 한 번이라도 띄웠어요?

○住宅局長 梁甲; 어떤 협조공문요?

○金周喆 委員; 지금 永登浦驛舍말이에요. 롯데백화점 하는

거 말이에요.

○住宅局長 梁甲; 民資驛舍요?

○金周喆 委員; 네, 그것이 롯데백화점이죠?

○住宅局長 梁甲; 네, 민자역사요.

○金周喆 委員; 民資驛舍 옆에 高層建物, 그것이 롯데백화점이라고요.

○住宅局長 梁甲; 네, 영등포점이 있습니다.

○金周喆 委員; 그것이 竣工은 났지만 登錄을 어디로 할 것인지 몰라 지금 안해서 登錄稅를 안 내고 있어요.

○住宅局長 梁甲; 그런데 지금 말씀드린 대로 그것은 市나 區廳에서 許可를 받는 것이 아니고 鐵道廳에서 저희 市한테 協議만해서 거기에서 처리를 해요. 그러니까 鐵道廳에서 竣工을 하면 바로 끝납니다.

○金周喆 委員; 그러면 그 建物을 區廳에서 관리를 안해요?

○住宅局長 梁甲; 말씀을 제가 드리려는데 자꾸 끊으니까 그런데요, 그러면 거기에서 處理를 하고 나면 그것을 建築物管理臺帳에다 올립니다.

○金周喆 委員; 그런데 지금 안 올리고 있잖아요.

○住宅局長 梁甲; 그것을 좀 봐야 되겠습니다. 왜냐 하면 저희가 서울市內에 수많은 建物이 있는데 어느 것을 登記를 했다, 안했다는 것을 지금 答辯드리기 뭐한데.....

○金周喆 委員; 아니, 우리 同僚 委員님들께서 롯데백화점을 얘기를 하는데 大韓民國에서 롯데라고 하면 굴지의 재벌인데 재벌들이 그런 모법을 이용해서 그런 식으로 하면 되겠느냐 이거예요.

○住宅局長 梁甲; 그래서 아까 金洛淳 委員님이 質問을 하셨을 때 大型建物이 使用檢査를 안 받고 臨時使用을 계속하는

데 이대로 둘 것이냐 해서 제가 아까 이것을 建築法이 改正까지 돼서 稅務 이런 쪽으로 해서 어떻게든지 이런 부분은 是正이 되도록 하는 方案을 强구하겠다고 제가 答辯을 드렸던 事項입니다.

○金周喆 委員; 그리고 家庭住宅 같은 것은 竣工 안 난 데 入住를 하면 事前入住죠?

○住宅局長 梁甲; 그렇습니다. 왜냐 하면 使用檢査를 안 받고 들어갈 수는 없죠. 그렇게 되면 事前入住로 해서 處罰을 받죠.

○金周喆 委員; 그런 것이 모두가 市民들이 불평하는 일부분이라는 것을 局長은 아셔야 돼요. 大企業들은 봐주고 家庭住宅이라든가 이런 것은 남의 집에서 세 빌려서 집 짓는 동안에 살다가 期限이 되어서 조금 일찍 들어가면 罰金을 몇백만원씩 물리고, 이것이 市民들의 원성이라는 것을 局長이 좀 아셔야 돼요. 무슨 말인지 아시겠어요?

○委員長 金錫浩; 住宅局長님, 무슨 얘기냐 하면 형평에 안 맞는 서울시 行政을 펴고 있는 것이 아니냐, 있는 자와 없는 자 형평에 안 맞는 이러한 行政을 한다는 차원에서 지금 金周喆 委員께서 質問한 것이니까 다음에 區廳 區單位 어떤 局長들 會議할 적에 특별히 강조 좀 해 주세요. 알겠지요?

○住宅局長 梁甲; 네.

○朴贊國 委員; 委員長님, 이 부분은 조금 짚고 넘어가야 되는 것 같은데요.

○委員長 金錫浩; 같은 내용입니까?

○朴贊國 委員; 같은 내용인데 방금 우리 住宅局長께서 答辯하신 內容이 永登浦 롯데건물에 대해서 金周喆 委員님께서 質疑를 하신 내용인데 그것은 鐵道廳 敷地이기 때문에 鐵道

廳에서 알아서 했다 라고 나는 들었다는 말씀이에요. 그 말씀 아십니까?

○住宅局長 梁甲; 朴 委員님, 방금 확인하니까 永登浦 民資驛 舍는 建築物管理臺帳에 登載가 되었답니다. 鐵道廳에서 해서 建築物管理臺帳에 이쪽에 올려 달라면 올리니까 管理臺帳에 登載가 되었답니다.

○朴贊國 委員; 아니, 나는 그 말씀에 대해서 質疑를 드리는 것이 아니고, 방금 鐵道廳 敷地에서 鐵道廳에서 建物을 지었기 때문에 모른다하는 나는 그런 뜻으로 받아들였었는데요, 그 內容 아십니까?

○委員長 金錫浩; 梁局長님, 竣工이 났는지 안 났는지 몰랐기 때문에 지금 확실한 答辯을 못했기 때문에 이런 問題가 나오는 것이에요. 竣工났지요? 竣工處理 되어서 鐵道廳에서.....

○金周喆 委員; 그 問題는 내가 알고 있는 사항이기 때문에.

○委員長 金錫浩; 네.

○金周喆 委員; 그것을 지금 區議會에서도 그 問題 가지고 거론을 하고 있습니다. 그런데 언제 며칠로 났어요?

○住宅局長 梁甲; 제가 이것은 말씀을 드리겠습니다.

建築法 第25條에 보면 公營建築物에 대한 條項이 있습니다. 國家나 地方自治團體 그러니까 鐵道廳은 國家로 들어가겠지요. 거기에서 하는 것은 管轄하는 市長, 郡守, 區廳長과 협의해서 처리하도록 되어 있는데 거기에서 工事が 完了되면 이쪽에다 通報만 해 줍니다.

그리고 그것에 대해서 建築物管理臺帳은 區廳에다 이쪽에 登載를하고요. 그래서 아까 民資驛舍 그것에 대해서 말씀하시길래 저희가 許可를 내주어서 使用檢査 이렇게 한다면 그 事項인데 그것은 그 事項이 아니고, 民資驛舍는 鐵道廳이 그

렇게 하는 것이기 때문에 제가 그 말씀을 드렸던 것이지, 다른 것은 없습니다.

○朴贊國 委員; 그러면 許可事項이 區廳 事項 아납니까?

○住宅局長 梁甲; 아니, 그것은 許可를 받는 것이 아니고, 협의로 끝나는 것이예요. 협의로 해서 公營建築物로 해서 鐵道廳이 했기 때문에. 다만 鐵道廳이 롯데하고 같이 民資를 誘致해서 했던 事業일 뿐이지요.

○金周喆 委員; 그것이 아니예요 지금 局長이 그 얘기를 하는 것은 驛舍를 얘기하는 것이고, 驛舍를 제외한 롯데백화점의 建物は 지금 鐵道廳 驛舍는 가능한지는 모르겠어요. 그런데 그것이 許可를 협의만 끝난다라고 했지만 지금 東部驛 出入口를 그것을 제가 거기에서 民願이 되었기 때문에 내가 그것을 협의를 받은 것을 알기 때문에 하는 것이예요.

驛舍 地下道出口를 東部쪽으로 내 달라고 하는 陳情이 있어서 그것을 협의하는데 鐵道廳에서 롯데하고 협의를 해서 그 出口를 내 주는데 10億이 들어간다. 그래서 그것을 내 주는 條件下에 永登浦區廳에서 區廳長이 그것을 承認해 준 것이예요.

區廳長한테 가서 우리가 항의를 하고 뺏아서 한 것인데 鐵道廳에서 협의해서 그냥 끝난다라고 하는 것은 建築法에 그런 것도 있습니까?

○朴贊國 委員; 아니, 그런데 이 부분에서 중요한 問題예요.

롯데건물을 짓는데 鐵道廳에서 서울시와 협의만 하면 된다 지금 그 내용 아납니까?

○住宅局長 梁甲; 제가 建築法의 이 條項을 제가 읽어드렸는데요.

이 條項은 이따가 보셔도 되는데.....

○委員長 金錫浩; 10分間만 停會하겠습니다,

(議事棒 3打)

(19時 59分 監查中止)

(20時 06分 監查繼續)

○委員長 金錫浩; 좌석을 정돈해 주시기 바랍니다.

계속해서 監查를 시작하겠습니다.

(議事棒 3打)

金周喆 委員님 계속해서 質問해 주시기 바랍니다.

○金周喆 委員; 그러면 局長께 묻겠습니다.

협약하는 과정이 鐵道廳과 롯데와 區廳과 협정한 내용이 있습니까?

○住宅局長 梁甲; 그것은 찾아보면 내용이 있을 것입니다.

○金周喆 委員; 협정한 내용을 資料로 本 委員에게 제출하십시오.

○委員長 金錫浩; 梁局長님, 무슨 얘기냐 하면 永登浦 民資驛舍를 設立할 때에 협의를 한 내용과 현재까지의 거쳐간 經緯書를 金周喆 委員이 지금 資料로 요청하니까 書面으로 答辯을 해 주세요. 무슨 얘기인지 알겠지요?

○住宅局長 梁甲; 다시 한 번 말씀드리면 永登浦 民資驛舍에 대해서 鐵道廳에서 협정한 資料 그것을 제출하겠습니다.

○委員長 金錫浩; 그렇게 하세요.

그 내용이지요?

○金周喆 委員; 네.

○委員長 金錫浩; 그러면 金洛淳 委員님 계속해서 質問해 주세요.

○金洛淳 委員; 答辯을 하세요. 제 質疑에 答辯이 안 되었지요?

○住宅局長 梁甲; 지금 롯데월드 그 관계로 해서 松坡區廳을 계속 연락했는데 아까 한 7時가 넘으니까 전부 퇴근하고 없어서 지금 집으로 전화를 하고 있습니다.

委員님께서 諒解를 해 주시면 저희가 연락이 되는 대로 해서 파악해서 報告를 드리겠습니다. 저희도 지금 거기가 大單位로 매직아일랜드 이런 데가 都市計劃事業을 한다, 뭐다 해서 그것이 지금 臨時使用期間이 연장된 줄로 알았는데요. 지금 말하자면 管理臺帳에 登載되었느냐, 무엇이냐 하니까 그것을 지금 파악하려고 하니까 조금.....

○委員長 金錫浩; 지금 監查資料에는 10月 12日 臨時使用해 준 것으로 되어 있는데. 그러면 잘못 된 것이지요?

○住宅局長 梁甲; 아니요, 金洛淳 委員님이 아까 롯데월드호텔이 使用檢査해서 管理臺帳에 登載되었느냐고 물으셨길래 그것을 알아보려 했는데 사람이 없어서요.

○金洛淳 委員; 그것은 차후에 알아보세요. 그것은 차후에 알아보셔도 됩니다.

○委員長 金錫浩; 그러면 차후로 하지말고 매듭을 짓게요. 그러면 그 부분에서는 職員이 없으면 資料로 해서 달라고요.

○金洛淳 委員; 아니, 그것은 꼭 한 것 아니에요.

○委員長 金錫浩; 그러면 정리를 그렇게 해 주세요.

○金洛淳 委員; 그 부분이 아까 그 質疑가 나오게 된 것이 지금 호텔은 都市計劃事業에 의해서 지은 것이 아니기 때문에 竣工檢査가 났어야 돼요. 롯데쇼핑은 都市計劃事業에 의해서 했는데 都市計劃事業이 완료가 안 되었기 때문에 지금 竣工이 안 나는 것이고, 그래서 臨時使用許可를 내 주는 것이고 그래서 그 부분이 2個가 연결이 되어 그 부분을 물어보았던 것인데 이것이 지금 局長님이 파악을 못하시겠다고



그러니까 일단 좋습니다. 파악이 되는 대로 말씀을 해 주시면 되고. 局長, 지금 잠시 쉬시는 時間에 施行令 17條를 해석을 해 보셨습니까?

다시 한 번 말씀드리겠습니다.

都市計劃事業에 의해서 許可가 났던 事項인데 都市計劃事業이 完了가 안 되고 一部 建物만 完了되었기 때문에 一部 建物에 대해서 竣工檢査가 안 되기 때문에 財産權을 보호하는 차원에서 臨時使用許可를내주었다 이러한 줄거리로 요약이 된다고 그러면 이것은 臨時使用許可를 해 준 자체가 違法입니다.

어떻게 생각하세요?

○住宅局長 梁甲; 이것에 대해서 다시 한 번 말씀을 드리겠습니다.

지금 이 條項을 지금 委員님이 말씀하시는 어떻게 해서 이것을 그렇게 해 줄 수 있느냐 그렇게 생각할 수도 있겠습니다만 但書條項을보면 市長 等은 大型建築物 또는 一般工事 等으로 인하여.....

○金洛淳 委員; 岩盤工事.

○住宅局長 梁甲; 네, 岩盤工事 等으로 인하여 工事期間이 長期間인 建築物에 대하여 그 期間을 연장할 수 있다 이렇게 되어 있는데요.

지금 제가 대표적으로 都心再開發事業을 예를 들었습니다. 왜냐 하면 그 옆에 建築物은 다 되었는데 地籍整理라든지 이것은 아파트도 마찬가지입니다. 進入道路라든지, 또 주변에 이런 것 해서 그런 곳도 했을 때 建築物은 되었으면 入住民의 便宜를 위해서 이것을 해 주는條項으로 활용이 되거든요.

그런데 지금 委員님께서 롯데쇼핑 이쪽만은 이것이 都市 計劃事業으로 인해서 어떻게 이렇게 그 이유만으로 해 주느냐 그것은 제가 調査를 해서 報告를 드리겠습니다.

○金洛淳 委員; 調査할 것이 없어요, 어차피 이렇게 나와 있으니까.

○住宅局長 梁甲; 그러니까 여기가 事由가 있으면 좋은데 事由가 없으니까 제가 區廳, 것을 다 파악해서 調査해서 어떤 事由로 이것을 연장해 주었는지 그것을 파악해야 정확한 答辯이 되지요.

○金洛淳 委員; 아니, 지금 나와 있는 상황으로 보서는 그것을 承認을 계속해서 해줄 수가 없는 상황이기 때문에 本 委員이 얘기를 하는 것이에요.

○住宅局長 梁甲; 아니, 제가 한 것이 아니고 區에서 했기 때문이에요.

그러니까 區廳長이 이것을 판단을 해서 했는데 어떻게 해서 했는지를 제가 調査를 해야 정확한 答를 드리지요.

○金洛淳 委員; 法이라는 것이 지금 딱 나와 있는 것인데 두 가지 경우인데 두 가지 경우에 해당이 안 되면 違法이지, 그 區廳長은 그 法을 달리 해석합니까?

○住宅局長 梁甲; 아니요, 그러니까 大型建築物 또는 岩盤工事 等으로 하니까 등을 어떻게 해석했는지 무엇도 있을 수 있거든요.

○金洛淳 委員; 工事 끝났잖아요? 工事 끝나서 지금 使用한 지가 몇年인데 자꾸 그 條項이 말이 안 된다니까요.

○住宅局長 梁甲; 아니, 그래서 區廳에서 연장을 할 때는 항상 事由를 거기에 記載해야 됩니다. 그러니까 그 事由를 봐서 委員님께 調査한 것을 해서 報告를 드리겠습니다.

그러면 이 事由가 이것은 잘못된 것이라든지, 아니면 타당하다든지,

○金洛淳 委員; 이 條項말고 없지요? 建築法이 원래 많아서 어떤 다른條項으로 걸 것 없지요?

○住宅局長 梁甲; 臨時使用은 이 條項입니다.

○金洛淳 委員; 本 委員이 생각할 적에는 이 自體는 區廳長이 어차피承認을 한다고 했는데 區廳長 자신도 法에 違背되어서 法條項에 만나와 있는 것을 承認했다라고 그러면 違法이예요.

예를 들어서 區廳長이 承認을 했을 적에 그 適用한 條項이 잘못되었다 그 판단을 住宅局長이 하시나요?

○住宅局長 梁甲; 그것은 承認權者가 責任을 지고 합니다. 그런데 나중에 이 行政行爲에 대해서는 監査를 하고 있지 않습니까. 그러면 監査하는 都署에서 가서 그것을 봐서 이것은 잘못 적용해서 처리했다면 그 분은 處分을 받을테고요, 거기에서 判定이 내려집니다.

○金洛淳 委員; 아니, 어느 한 사람을 처벌하는 것이 중요한 것이 아니고, 이 建物에 대해서 不特定 多數人이 사용하는 建物인데 엄청난人員이 지금 使用을 하고 있지 않습니까?

쉽게 말해서 多衆利用建築物 아닙니까. 일반적으로 자기 혼자 쓰는 것도 아니고? 엄청난 營業行爲를 하고 있는데 이 자체를 臨時使用許可를 내 주어서 지금 이렇게 오랫동안 사용하게 해 준다는 그 자체가 엄청난 모순이라는 말입니다, 本 委員이 생각할 적에.

○住宅局長 梁甲; 委員님, 죄송합니다만 저희가 이 資料를 만들 때 區廳에서 온 것으로 이렇게 해서 만들었거든요. 그러면 저희가 이 단순히 어떤 표만 가지고는 참 答辯드리기가

어려운데요, 제가 調査해서 파악해서 報告를 하겠습니다. 그리고 잘못되었으면 措置를 해야 되고요.

○金洛淳 委員; 委員長님, 이 부분을 이것이 지금 區廳에서 하는 것이다, 그렇기 때문에 잘 모르겠다 答辯을 하고, 또 區廳은 退勤을 했다고 그러니까 내일 都市開發公社 監査 직전에 이 부분을 마무리를 하죠.

○委員長 金錫浩; 그러면 내일 監査日程이 10時에 都市開發公社에서 監査하도록 日程이 잡혀있습니다. 하기 이전에 9時 30분에 이 件에 대해서는 監査場所를 都市開發公社로 옮겨서 이 件에 대해서 계속 監査하도록 하면 어떻습니까?

○柳德烈 委員; 출발하기 전에 여기에서 마무리를 짓고 가면 안 돼요?

○金洛淳 委員; 아니, 該當 公務員만 오면 돼요.

○柳德烈 委員; 아니, 여기에서 출발하기 전에 하고.....

○委員長 金錫浩; 그러면 5分間만 停會하겠습니다.

(議事棒 3打)

(20時 16分 監査中止)

(20時 21分 監査繼續)

○委員長 金錫浩; 좌석을 정돈해 주시기 바랍니다. 會議를 續開하겠습니다.

(議事棒 3打)

그러면 金洛淳 委員께서 지금 監査를 하던 蠶室 롯데쇼핑에 대해서는 장소를 이동해서 계속해서 監査를 하도록 이렇게 動議案을 냅습니다. 롯데쇼핑에 대해서는 執行部인 住宅局長께서는 내일 서울市 傘下 都市開發公社 監査場으로 9時 30分까지 모든 資料를 준비를 해서 監査에 임해 주시기 바랍니다.

이 외에 다른 質問 없어요? 趙旬衡 委員 質問해 주세요.

○趙旬衡 委員; 趙旬衡 委員입니다.

假使用建物에 대해서 굉장히 우리 委員님들 이 많이 얘기했습니다만 建物 假使用하면서 피해자들이 엄청 많습니다, 이렇게. 그 원인을 내가 보니까 許可를 내 줄 때 그런 원인이 생기지 않게끔 許可를 내줬어야 되는데 許可를 내줘 놓고 나서 道路 寄附採納 미이행해서 竣工을 안 내주고 假使用 許可만 내 주고 말이지, 進入通路 미확보라고 그렇게 하고, 지정학적 측량 미이행이라 해서 이런 일이 여기 보니까 거의가 그런 식이에요. 許可를 내 줄 때 당시 이런 것을 완벽하게 갖춰서 許可를 내줬으면 이런 문제가 안 생기는데 假使用으로 인해서 財產權 行使 못하고, 피해자가 수천명이란 말이에요, 局長님, 어떻게 생각하십니까?

○住宅局長 梁甲; 委員님 말씀도 일리는 있습니다만 만약에 지금 아까 委員님 얘기하신 대로 그 대지 내에 어떤 진입로의 일부가 다른 사람의 土地가 있어서 확보를 아직 덜 되었다든가 또는 區有地, 대지합병 이런 것을 전부다 한 다음에 한다면 그에 따른 民願도 또 굉장히 많을 것입니다.

왜냐 竣工 前까지 전부 하면 될텐데 이것을 왜 이런 것을 안하고 이렇게 안 해 주느냐.....

○趙旬衡 委員; 지금 假使用으로 이렇게 해서 아파트만 해도 수백동 아십니까?

○住宅局長 梁甲; 그러니까 그 분들은 事業承認을 받을 때 전부 道路 이런 것을 다 내겠다고 해서 받은 것이거든요. 그러면 지금 委員님 말씀대로 안 해 주는 것은 쉽습니다. 왜 進入道路 다 확보해서 道路 10m, 15m다 개설한 다음에 許可들어오라 할라면 할 수 있어요.

그러나 그에 따른 民願은 훨씬 더 클 것입니다. 왜냐, 언젠가 땅을 다 사서 許可 날지 안 날지도 모르는데 道路를 다 낸 다음 하라고 하느냐 그러면 그 비용도 엄청나거든요. 그래서.....

○趙旬衡 委員; 그러면 여기에 民願은 적다고 생각하십니까? 아파트 동수만 한번 세 보실래요?

○住宅局長 梁甲; 그런데 오히려 이 民願들은 그래도 臨時使用承認을 받아서 거기에서 살 그런 것까지는 있거든요. 그런데 이 民願人들한테 여기 보면 아파트 수백명, 수천명 되는 사람을 이 道路니 뭐니 확보할 때까지 전부 안 해 준다 하면 오히려 아무런 事業도 못하고 땅만 사놓고 그 확보 못해서 계속되면 오히려 더 큰 民願이 될 수도 있죠.

○趙旬衡 委員; 局長님, 그러면 땅을 사지 못했던 그런 民願이 큼니까, 내가 봤을 때 여기에서 수천명이 살고 있으면서 財產權 行使를 못하고 있는 사람이 더 많습니까?

○住宅局長 梁甲; 제가 보기에선 오히려 事業承認을 안 해 주고 전부 한 다음에 끈다면 그것이 1년이 갈지 2년이 갈지 모르는데 오히려 이 분들은 더 애처롭죠.

○趙旬衡 委員; 그래서 계속 局長님은 이렇게 假使用 許可를 계속 해줘서 財產權 行使를 못하고 살아도 관계없이 이렇게 許可를 해 주겠다는 것입니까?

○住宅局長 梁甲; 이것은요, 94年 1월에 法이 改正이 되어서 臨時使用承認을 아파트에 해 주고 있는데요, 이것이 市民 便宜를 위해서 생긴 法인데요, 저희가 이것은 좀 의견을 한번 수용을 해 보겠습니다.

오히려 안 해 주더라도 계속 다 진입로니 뭐 된 다음 해 달라, 그쪽이 많다면 그렇게 할 수 있는데요 이것은 전부 이

것에 대해서 市民의 어떤 財產權 便宜, 집 하나 장만해서 들어가고 하는데 이런 것이 안 되니까 계속 認可를 안 해 준다. 그러면 그에 따른 民願은 원성이 더 많을 것 같은, 저희들은 그렇게 판단을 하고 있습니다.

○趙旬衡 委員; 그런데 事業하는 사람이 事業計劃을 세워서 얼마 되지 않는 진입로를 확보치 못해서 이렇게 竣工을 못낼 정도로 해서 假使用 許可를 받아서 해 줄 것 같으면, 이런 假使用을 해 주시기 때문에 그 사람들은 확보 안 해도 假使用 가지고 한다고 業者들은 보거든요. 그런데 실지 살고 있는 사람들은 피해자 아닙니까? 財產權 行使를 못하니까.

○住宅局長 梁甲; 이것은 양 측면이 있기 때문에 신중히 생각을 해야 되겠습니다. 왜냐하면 오히려 안 해 주는 民願도 상당히 더 클 것 같은데요, 신중히 생각하겠습니다.

○趙旬衡 委員; 그러시고요, 또 住宅改良再開發區域에 269區域이 있는데 말입니다, 그것이 용적률이 再開發하면서 높아지지 않습니까? 그러면서 學校敷地가 말입니다, 再開發함과 동시에 용적률이 400%라면 보통 2배 내지 3배로 늘어나지 않습니까? 거기에 대한 學校用地도 같이 확보를 하시는지 모르겠습니다. 그것 확보한 것이 있으면 얘기 좀 해 주세요.

○住宅局長 梁甲; 현재 學校敷地 이런 것으로 해서 저희가 再開發事業計劃 決定할 때 教育廳하고 사전에 협의를 합니다.

그러면 教育廳에서는 거기에 學校가 세대수 증가로 해서 學校가 더 필요한지 그렇게 해서 하고 있고요, 저희가 지금 한 것은 道峰區 彌阿洞하고, 冠岳區 奉天洞 그쪽에 전에 事業計劃 그것에 대해서 計劃을 세우면서 學校用地를 확보한 적이 있습니다. 그래서 저희가 이것은 事業計劃 이런 것을

할 때 教育廳하고 사전 협의해서 하기 때문에 거기에서 學校用地를 갖춰야 되겠다 하면 저희가 갖추고 이렇게 하기 때문에 그대로.....

○趙旬衡 委員; 우리가 지난번에 말입니다. 城東區에는 學校敷地가 없어서 公園用地를 學校敷地로 變更해 달라고 올라온 일도 있었습니다.

그리고 그런 地域은 再開發이 계속 앞으로 늘어나기 때문에 學校用地가 부족해서 2부수업이 늘어나는 데가 많다고 그래요. 이미 商業地域으로 準住居地域으로 많이 用途變更된데는 학생수가 줄고 있는데 再開發하는 데에 한해서는 학생수가 계속 늘어서 2부제 수업까지 들어가고 있는데 學校用地를 제대로 확보하지도 않고 再開發事業만 하면 그 애들이 學校를 어디로 다니겠습니까?

○住宅局長 梁甲; 委員님 말씀 잘 해 주셨는데요, 저희가 教育廳하고 事業計劃 承認하기 전에 협의해서 學校用地가 부족한 일이 없도록 그렇게 하겠습니다.

○趙旬衡 委員; 그것은 그렇게 해 주시고요, 그리고 無許可建物에 대해서 좀더 얘기할랍니다. 93년부터 97년까지 40萬戶建設을 추진하면서 1년에 한 8萬戶씩을 짓는데 그 때 당시 事業을 施行하면서 비닐하우스 같은데 사는 사람들을 분양권을 줘서, 속칭 딱지 그런 것을 줬기 때문에 그것 딱지를 팔면 몇 천만원씩의 이익이 생겨서 그래서 지금 自然綠地 주변에, 開發될 주변에 비닐하우스촌이 서울市內에 상당히 많습니다, 지금.

그런데 그때는 投機性으로 이런 사람들이 샀었는데 지금은 投機目的보다는, 우리 開浦洞에 가서 물어보니까 비닐하우스 속에서 몇 年살다 보니까 사람 죽겠다는 거예요. 賃貸住宅이



라도 지어서 빨리 주었으면 하는 그런 사람들이 보니까 거의 더라고요. 그리고 그 비닐하우스촌에 가보니까 그 周邊이 전부 쓰레기장이에요. 비닐봉투를 쓰지 않고 그냥 버려서 산더미처럼 쓰레기가 山積해 있고 그런 環境 때문에라도, 그런 次元에서라도 앞으로 賃貸住宅을 住宅開發을 하면서 많이 지어서 그런 하우스에 살고 있는 사람들을 賃貸住宅을 지어서 주면 그런 問題가 解決이 될 것 같거든요.

○住宅局長 梁甲; 그것에 대해서는 제가 한 말씀 드리고 싶은데요, 再開發 貫入者 賃貸住宅 때문에 그러는데 저희가 98년까지 3萬 家口 하는데 저희 市의 純粹財政만 8,700億원이 所要가 됩니다. 再開發區域內 貫入者들 하는 데도 이렇게 많이 드는데요, 지금 委員님께서 비닐하우스 居住者 그런 사람들한테도 賃貸아파트를 지어서 惠澤을 주면 참 좋겠는데 그것은 財政的인 問題가 있고, 또 그것을 주기 시작한다면 또 여기저기 비닐하우스에 들어가 살고 그래서 그것은 앞으로 住宅事情이나 여러 가지 財政的인 面에서 나아진 다음에 생각해 볼 問題고 지금으로서는 어려운 것 같습니다.

○趙旬衡 委員; 지금까지 替費地가 賣却이 안 되고 있는 것이 상당히 있지 않습니까?

○住宅局長 梁甲; 네.

○趙旬衡 委員; 4,500…….

○住宅局長 梁甲; 業務報告 資料에 있는 것은 清算對象입니다.

○趙旬衡 委員; 그런데 지금까지 그것이 清算이 안 되고 310億원이라는 돈을 아직까지 못하고 있지 않습니까? 그것은 어떻게 생각하십니까?

○住宅局長 梁甲; 그래서 저희들이 替費地를 좌우간 賣却을

활성화해야 되기 때문에......

○趙旬衡 委員; 그러니까 그 方法에 대해서 說明을 해 주세요.

○住宅局長 梁甲; 여기 資料에 있습니다만 관리 및 처분규정을 改正을 해서 거기에서 分割納付도 할 수 있도록 그렇게 했고, 또 登記 촉탁해서 물권압류, 안내문 발송 등 納付를 촉구하고, 또 公共施設 범위확대 등 해서 土地區劃整理事業法施行令을 改正을 하고 해서 97년까지는 전부 清算을 하려고 추진하고 있습니다.

○趙旬衡 委員; 잘 알았습니다. 質問을 마치겠습니다.

○委員長 金錫浩; 오늘 더 이상 質問하실 委員님 안 계시죠?  
(「없습니다」하는 委員 있음)

오늘 住宅局에 대한 行政事務監査를 하였습니다만 다 마치지 못하였으므로 1995年 11月 28日 午前 9時 30分에 監査場을 서울市 傘下都市開發公社로 옮겨서 계속해서 續開를 하겠습니다.

이상으로 오늘 監査를 모두 마치겠습니다.

(議事棒 3打)

(20時 34分 散會)

---

○出席監査委員

金錫浩 金洛淳 白懿宗

具哲會 김장주 金周喆

朴相根 柳德烈 李康珍

李容富 趙旬衡 金芳任

朴贊國 홍진구 李斗鶴

○專門委員

李永垚

○被監查機關參席者

住宅局

局長 梁甲

都市景觀課長 李龜洛

都市開發課長 朴必容