
1999年度行政事務監査 都市管理委員會會議錄
서울特別市議會事務處

被監査機關 住宅局

日時 1999年12月1日(水) 午前10時
場所 都市管理委員會會議室

(10時 28分 監査繼續)

○委員長 金周喆; 의석을 정돈해 주시기 바랍니다. 성원이 되었으므로 감사를 계속할 것을 선포합니다.

(議事棒 3打)

오늘은 지난 11월 29일 월요일 위원님들께서 주택국 행정사무감사시 질의하신 내용에 대하여 주택국장의 답변을 우선 듣고 미진한 부분에 대하여 추가 또는 보충질의와 집행부의 답변을 듣도록 하겠습니다.

주택국장, 답변해 주시기 바랍니다.

○住宅局長 梁甲; 주택국장입니다.

답변을 드리겠습니다.

29일 河海鎮委員님께서 5가지 질문을 해 주신 데에 대해서 답변을 드리고, 나머지 자료요구는 전부 요구하신 위원님 책상 위에 갖다 놓았습니다.

河海鎮委員님께서 첫 번째 질문으로 건축물 임시사용승인제도 관련해서 제출자료 중에 8가지를 지적해 주셨고, 사용승인 내역과 사용기간 등이 잘못 이루어지는데 어떤 조치를

취할 것이며, 대책에 대해서 물으셨습니다.

답변드리겠습니다.

건축물 임시사용승인은 건축법에 나와 있는 대로 대형건축물 또는 암반공사 등 공사기간이 장기간인 경우 사용승인을 득하지 못한 경우에 건축물의 유지관리와 경제적 손실 등을 감안해서 실제 사용 가능한 부분에 대하여 재산권보호 목적으로 도입된 제도라고 하겠습니다.

그런데 이 건축주가 공사 완료된 부분에 대해서, 건축법 제 18조제3항에 보면 단서조항이 있습니다.

그래서 단서조항에 의해서 임시사용승인을 허가권자에게 신청할 수 있는데 허가권자는 임시사용승인 신청된 건축물이 건축법시행규칙 제17조제2항에 대지의 안전, 도로, 구조내력, 피난시설 용도제한, 내화구조 기준 및 내부 마감재료와 건폐율, 용적률 등 지역·지구 안의 건축물 기준을 위반하여서 건축된 경우가 아니면 임시사용승인을 할 수 있도록 규정되어 있습니다.

이것은 이런 경우는 안 된다, 이렇게 되기 때문에 임시사용승인 기간은 2년 이내로 하는 것을 원칙으로 하고, 조금 전에 말씀드린 대로 대형건축물 또는 암반공사 등으로 인해서 공사기간이 장기간인 건축물인 경우는 그 기간을 연장할 수 있도록 되어 있습니다.

현재 자치구에서 임시사용승인을 득해서 사용중인 건축물이 40건이 되는데 대형 건축공사로 연차적으로 동이 여러 동이 되어서 동별로 공사 진행중이거나 또는 도시계획시설 미준공 또 소송진행, 근저당권 미이행, 지적 미정리, 기타 건축물 허가조건 미이행 등 사유로 사용승인 처리가 곤란한 경우가 되겠습니다.

위원님께서 작년 행정사무감사 때 지적하셔서 97, 98년도 87건 중 47건이 사용승인 처리되었고, 현재 47건이 남아 있습니다.

그런데 지금 그제 8건 말씀하신 중에서 12번, 37번, 54번, 55번을 제외하고는 저희들이 구에 확인을 한 결과, 4건은 사용승인 처리가 되었습니다.

그리고 아직 사용승인 되지 않은 4건의 임시사용승인은 거기 사용승인 내역에 있는 대로 그런 사항들이 되겠습니다.

말하자면 공사완료 되었는데 나머지 일부 덜된 부분 또는 도시계획사업시행 인가조건 미완료, 지적 미정리 그렇게 해서 4건이 남아 있습니다.

그런데 이번에 감사자료로 제출한 자료 중에서 구청에서 어떻게 보면 자료를 수합하는 과정에서 일부 미흡하게 그렇게 되어서 그렇게 자료를 제출하게 되어서 좀 죄송스럽게 생각합니다.

이미 사용승인이 24번 같은 경우는 99년 6월 19일까지라고 사용기간은 되어 있는데 97년 6월 11일 사용승인이 났고, 그 다음에 26번 강남구 도곡동 건물은 98년 7월 1일 사용승인이 났습니다.

66번 구로구 기계공구상가 협동조합 건물은 2002년 5월 1일까지로 되어 있었는데 99년 6월 25일, 그러니까 1년 1개월 만에 사용승인이 났고, 그 다음에 강동구 천호동 금강개발산업 건물도 금년 8월 6일 사용승인이 났습니다.

나머지 4건만 남아 있게 되겠습니다.

그리고 그제 위원님께서 지적하신 대로 임시사용승인제도 규정내용 중에 일부 보완할 필요가 있다고 저희도 생각이 됩니다.

건축허가조건 미이행, 법원판결 등 장기간 사용승인 못할 경우에는, 건축물은 되었는데 나머지 부대조건이 안 되는 부분이 있어 가지고 이 부분을 임시사용을 해 주어야 되느냐, 안 해 주어야 되느냐 해서 법조항 적용 때 조금 애매한 부분들이 있습니다.

그래서 저희는 이것이 실제 사용 가능한 부분에서 재산권 보호 측면이라면 지금 말씀드린 그러한 사항들에 해당되는 것도 임시사용승인을 허용할 수 있도록 건설교통부에다가 법령개정을 건의를 하도록 하겠습니다.

다음 두 번째 질문하신 주택국 업무의 전문성, 책임성 감안할 때 현재 직원들 근무기간이 짧다고 보는데 전문성 확보 방안과 또 기술직렬 직원의 비율이 현재 약 5 대 5가 70% 정도는 되어야 하는데 그 견해를 물으셨습니다.

지금 주택국 직원들의 근무기간은 위원님께서 지적하신 대로 113명 중 2년 미만 직원들이 60명으로 53%가 되겠습니다.

그런데 이것은 작년말에 건축·주택분야도 5대 민생업무 취약분야로 되어 있습니다.

그래서 시 정책적으로 부조리 근절 차원에서 각 부서별로 장기근속 직원으로 해서 일제 인사교류를 실시했기 때문에 근무기간들이 짧은 직원들이 많이 있습니다.

그렇지만 2년 미만의 직원들이라도 대부분 구청 다른 부서에서 주택건축 관련 업무를 담당한 직원들이기 때문에 현재 업무처리에 큰 어려움은 없습니다.

그런데 업무의 공백을 없애고 연속성을 유지하기 위해서는 제가 일부 직원에 대해서는 필수요원으로 지정해서 인사교류 시기를 조정해서 하고 있습니다.

기술직렬 증대에 대해서는 현재 주택국은 조직에 있는 대로 4개 과 21담당으로 조직이 되어 있습니다.

그런데 주택국의 업무가 건축·주택 관련법령·정책에 관한 업무가 대부분으로 각 과별로 다루는 업무의 차이는 많이 있습니다.

따라서 각과의 업무성격을 감안하면 인원비율에 큰 문제는 현재로서는 없다고 생각합니다만, 위원님께서 지적해 주신 대로 앞으로 기술직렬이 필요한 신규업무 수요가 발생하면 저희 조직담당부서와 협의해서 개선을 해 나가도록 하겠습니다.

다음에 세 번째 질문하신 작년 행정사무감사 때 지적한 다가구주택의 주차대수를 완화하는 방향으로 건의하겠다고 했는데 이번에 개정된 서울특별시주차장설치및관리조례는 다가구주택이 세대당 0.6대에서 0.7대로 강화되었는데 이 부분에 대한 견해를 물으셨습니다.

말씀하신 대로 작년에 저희가 완화하는 쪽으로 하기 위해서 여러 차례 금년 2월 1일 교통관리실에 다가구주택 주차기준을 가구별 주차대수 산정에 의해서 하던 것을 면적당 주차대수로 해 달라고 건의를 한 바 있고, 또 7월 31일 주차장설치및관리조례 입법예고가 되어서 저희가 거기에 의견을 금년 8월 20일 다가구주택이 대개 보면 5 내지 7가구들이 많이 있거든요.

그래서 저희가 5가구 이하의 다가구주택은 단독주택과 기준을 동일하게 완화 적용토록 건의를 하고 또 저희 외에도 건축사회 또 각 구청에서도 주차규정 완화를 건의했는데 주택가의 주차난이 심각하다는 이유로 다가구주택을 다세대주택하고 기준을 같이 0.7대로, 여기에 맞춰서 반영이 안 되었습니다.

저희가 앞으로 교통관리실에 다가구주택 등 소규모 필지에 건축되는 건축물의 활성화를 위해서 주차기준이 완화될 수 있도록 계속해서 개정 건의를 하겠습니다.

현재는 반영이 안 되고 좀 어려움은 예상이 됩니다. 그러나 저희들이 꾸준히 노력은 해 나가겠다는 것을 말씀을 드립니다.

다음 네 번째로 건축물 내진설계를 연말까지 조사한다고 했는데 규정대로 안 되었으면 어떤 조치를 취할 것이며, 또 중앙일보의 뒷북행정이라는 비판이 있었는데 이에 대한 견해를 물으셨습니다.

위원님께서 잘 아시다시피 내진설계기준은 1988년 8월 이후 반영되었는데 그 때 민간건축물이 4,576동으로 조사가 되었습니다. 그런데 이것은 저희들이 기존건축물보강방안연구용역에 참고로 활용할 수 있기 때문에 정확히 파악할 필요가 있어서 금년 연말까지 자치구로 하여금 전수 조사를 실시케 하고, 전문가의 확인점검을 지금 추진하고 있습니다.

위원님께서 지적하신 대로 내진설계 실태조사한 결과, 미반영된 건물이 만약 나온다면 해당건축사의 책임을 물을 것이고, 또 그 건물이 내진설계가 안 되었다면 내진에 문제가 있기 때문에 저희가 지금 건설교통부에서 저것을 하고 있습니다. 기존건축물 내진보강방안 연구용역이 나오는데 그런 것으로 해서라도 보강이 되도록 할 계획입니다.

지금 내진설계반영건축물 통계자료가 정확하지 않은 이유는 그 동안에 규제완화 차원에서 법이 많이 개정이 되었었는데 현행 建築法 제8조제4항에 의하면 공무원이 확인한 부분하고 건축사 등 전문가의 확인부분을 구분하고 있는데 구조안전에 관한 부분은 공무원이 확인을 하지 못하도록 되어 있

습니다.

그래서 전에 보면 착공신고 시 구조분야 해당기술자만 날인을 하면 하도록 되어 있기 때문에 확인할 장치가 없었습니다.

그런데 지난번에 터키에서도 지진이 나고, 여러 가지 무엇이 있기 때문에 저희가 내진설계 법대로 적용이 되고 있는지 그것을 파악하는데 중앙일보기사는 뒤늦게 하니까 혹시 뒷북 행정 아니냐 그런 얘기를 하는데 저희가 연말까지 철저히 조사하고, 지금 저희가 제도 개선을 구조계산서 내진설계하는 것을 확실히 체크할 수 있도록 공무원이 그것을 검토할 수는 없습니다만 그것을 첨부하는 것을 확인할 수 있도록 建築法施行規則의 개정을 건의하도록 하겠습니다.

다섯 번째 질문으로 5개 저밀도아파트지구 환경영향평가에 대해서 600만톤이라고 했는데 환경부 발표를 보면 1,200만톤이라고 하는데 건설폐기물이 어떤 내용이 맞는지 물으셨고, 또 환경영향평가나 교통영향평가의 모순점은 없는지에 대해서 질문을 주셨습니다.

건설폐기물에 대해서 말씀을 드리면, 저희가 환경영향평가 용역을 해서 나온 것은 건물철거로 인한 폐기물은 약 603만톤입니다.

그래서 그 속을 보면 콘크리트가 87%인 526만톤이고, 금속 및 철재류가 3.4%, 기타 혼합폐기물이 9.4%를 차지하고 있습니다. 그런데 여기에 지하주차장을 한다든가 뭐해서 지하굴착공사 시 발생하는 토사 이것은 완전히 흙입니다.

토사가 하루에 약 600만톤이 발생될 것으로 예상되는데 환경부에서 이것을 건설폐기물에 같이 합해서 폐기물량이 그것도 전부 버리는 것으로 해서 1,200만톤으로 나왔는데 건설자

재폐기물은 603만톤입니다.

토사가 600만톤이라는 것을 말씀드립니다.

그 다음에 都市交通整備促進法 제14조와 또 環境影響評價法 제16조에 보면 일정 규모 이상의 아파트지구 개발시에는 교통 및 환경영향평가를 받도록 되어 있습니다.

그런데 저희가 이것을 하다 보니까 5개 저밀도 아파트지구인데 이렇게 기이 토지구획정리사업, 계획적인 개발에 의해서 기이 개발된 지역에서 영향평가를 하다 보니까 도로·공원 등 공공용지를 추가 확보해야 하는 등 어려움이 조금 많이 있습니다.

그래서 저희가 현재 규정이 이렇게 되어 있기 때문에 어떻게 할 수는 없는데 택지개발지구와 같이 기이 주택이 별로 있지 않고, 새로 개발되는 데와 재건축 같이 기이 있는 데 이런 부분은 구별이 되어야 되지 않나 그렇게 생각이 됩니다.

그리고 國家를當事者로하는契約에關한法律과 建設技術管理法의 규정에 의해서 기술용역사업 수행능력 평가자료와 가격입찰서를 동시에 제출토록 해서 사업수행능력을 평가한 후 상위 5개 업체의 가격입찰서를 개찰해서 예정가격 이하로서 최저가격입찰자를 낙찰자로 선정하기 때문에 업체 선정 그것에는 별 문제는 없었고 걱정하다고 저희는 생각합니다.

또 환경영향평가 때는 저희가 5개 지구별로 주민설명회를 개최하고, 주민의견을 전부 수렴해서 평가서에 반영을 하겠다는 것을 말씀드립니다.

이상으로 河海鎮委員님 다섯 가지 질문 주신 데 대해서 답변을 마치겠습니다.

○委員長 金周喆; 계속하세요. 질의하신 委員님들 계시잖아요.

○住宅局長 梁甲; 다른 위원님들은 전부 자료 요구하셨기 때문에.....

○委員長 金周喆; 질의하실 위원님?

具哲會委員, 질의하여 주세요.

○具哲會 委員; 具哲會委員입니다.

고생들 많이 하셨는데 재건축사업 추진에 관해서 질문하겠습니다.

99년 10월 31일 현재 서울시내 재건축사업 추진을 위해서 조합설립인가 조합수가 798개지요? 그리고 사업계획승인 조합수는 499개, 건립세대수는 13만 4,000가구 어마 어마한 숫자입니다.

주택재개발사업은 시 도시계획위원회에서 再開發條例에 근거하여 용적률, 층고 등의 가드라인을 정하여 지정을 하고, 사업계획 수립시 도로·공원 등을 단지규모에 맞게 적절히 설치하도록 하고 있는 고층·고밀 개발을 방지하고 있는 상황이지요.

그런데 재건축사업은 구청장이 조합 설립 또는 사업계획 승인 등에 대해 전권을 행사하고 것으로 알고 있는데 建築法 令, 條例에 근거함에 따라서 과도한 용적률과 층고·도로·공원 시설 설치부족으로 도시기반시설에 과부화를 준다는 지적이 자꾸 나오고 있습니다.

재건축도 재개발처럼 쾌적한 주거환경 조성을 위해서 고층·고밀개발 방지를 위한 제도적 장치가 필요하다고 보는데 우리 담당국장의 견해는 어떠하신지 답변을 듣고 싶고요.

두 번째로는 주택 및 전세가격 폭등에 관련하여서 묻겠습니다.

주요업무보고 자료에 의하면 서울지역주택가격이 98년말

대비 매매가 5.5%, 전세가는 무려 21.3%가 상승한 것으로 보고가 되어 있습니다.

IMF 이전가격을 회복한 것으로 나타나 있는데 이처럼 주택가격이 급상승한 원인을 보면 금년 1월에서 7월까지의 매매가 및 전세가가 미등하다가 7월말에 발표된 저밀도지구개발기본계획안 공고를 계기로 전세대란을 우려한 수혜자들의 선취매와 일부 부동산업소의 조장행위 등으로 8월에서 10월 사이에 아파트의 전세값 및 매매가가 급등한 데에 따른 것이라고 본위원회는 판단을 하고 있습니다.

가뜩이나 IMF체제에 따라 부익부 빈익빈현상이 심화되어 집 없는 서민들에게 내집 마련의 꿈을 어렵게 만들고 있는 실정에 단시일 내에 아파트의 전세가와 매매가가 급등함에 따라 집 없는 서민들에게 고통을 더 주고 있는 면에서 서울시의 비전 없고 무원칙하며 소신 없는 주택행정 때문이라고 보는데 국장은 어떻게 생각을 하고 계시는지 자세하게 답변을 주시고, 또 5개 저밀도아파트재건축에 대한 일관성이 없는 갈팡질팡하는 시책과 사후약방문격의 정책발표가 서울시민들에게 얼마나 많은 고통과 정책불신을 가져다 준다는 것을 우리 국장께서는 알고 계시는지, 그것을 어떻게 통감하고 계시는지 답변을 해 주시기 바랍니다.

본위원의 견해로는 단기·중장기적인 정확한 수요예측과 그에 따른 적정가로 공급을 하는 수요·공급 예측을 바탕으로 주택정책을 수립하고 집행을 해야 한다고 보는데 국장의 견해는 본위원의 생각과 같은지, 그 견해가 어떠한지 말씀해 주시고, 향후 주택의 매매가 및 전세가 안정대책에 대해 덧붙여서 말씀을 해 주시기 바랍니다.

또한 99년 10월말 현재 미분양아파트가 3,363호인 것으로

나타나 있습니다, 업무보고에 보면. 이렇게 많은 아파트가 미분양된 상황에서 아파트 매매가와 전세가가 급등하게 되는 것은 상식적으로 이해가 안 갑니다.

이해가 안 가는 본위원의 이해를 도와 주시기를 바라며, 행정 지도 등을 통해서 미분양해소대책을 수립 시행할 용의는 없는지 자세한 답변을 부탁드립니다.

그리고 마지막으로 주택재개발사업지원과 관련해서 질문을 드리겠습니다.

이 자료에 의하면 현재 주택재개발사업 중 지연 또는 중단된 구역이 25개 구역으로 4만 4,294가구나 되는 것으로 나타나 있습니다. 이렇게 많은 재개발구역이 사업 진척이 안 되는 사유는 무엇인지 소상히 답변바라고요.

그리고 본위원의 판단으로는 재개발사업은 사업성이 있어야 함에도 불구하고 서울시에서는 환경친화적인 주택건설이라는 기치를 내걸고 용적률을 하향 조정하고, 공원 녹지 도로 등을 초과 확보토록 함으로써 조합원들에게 과도한 부담을 줌으로 사업성이 영세하게 되었다고 본위원은 보고 있습니다.

재개발사업은 자연경관 보호와 도시의 건전한 발전을 위해서 지속적으로 추진되어야 한다는 관점에서 보면 주택재개발이 공사를 하다가 중단 지연된다면 도시의 흉물이 아닐 수 없다고 봐서 주택재개발 활성화가 절대적으로 필요하다고 보는데 주택재개발 활성화를 위해서는 서울시에서는 99년 3월 30일부로 주택재개발 활성화자금 이자율을 12%에서 9.5%로 낮추기는 하였으나 시중대출금리를 감안해 보면 재개발구역의 영세성을 고려하여 더 낮추어야 된다고 보는데 우리 국장 견해는 어떠하신지, 그리고 주택재개발구역내 도로, 공원 등에 대해서도 공공투자가 확대되어야 한다고 보는데 국장의

견해는 어떠하며 향후 대책을 제시해 주시기를 바라고, 기이 재개발이 끝난 지역에 이런 분쟁이 야기되고 있는 지역을 향후 어떻게 대처할 것인지 소상히 답변을 부탁드립니다.

이상입니다.

○委員長 金周喆; 다음 질의할 위원 안 계십니까?

黃乙秀委員님, 질의해 주시기 바랍니다.

○黃乙秀 委員; 黃乙秀委員입니다.

저번에 질의한 사항 중에 자료를 답변서를 받아 보았습니 다만 의문 나는 것 한 가지 먼저 질의하고 나머지는 이따 오후에 하도록 하겠습니다.

95년부터 99년까지 신발생 무허가건축물 단속실적 현황을 보니까 95년도에 정비율이 80.8%였습니다만, 96년에 76.1%, 97년에 55.7%, 98년에 45.2%, 99년 9월말 현재 35.3% 로 이렇게 단속실적이 점점 저하되고 있습니다.

이것은 자치구청장이 선출직이기 때문에 지역구 주민들을 의식해서, 결과적으로 표를 의식해서 단속을 방치하고 잘 하지 않기 때문에 이렇게 단속실적이 저조하지 않겠느냐, 이런 차원에서 봤을 때 자치구청장들의 단속하는 의지가 좀 앞으로 확고하도록 이러한 행정적인 어떠한 지시가 있어야 되지 않겠느냐, 이렇게 생각하는데 어떻게 생각하십니까?

○住宅局長 梁甲; 지금 답변드릴까요?

○黃乙秀 委員; 우선 답변해 주세요.

○委員長 金周喆; 이따가 일괄답변 하세요.

○黃乙秀 委員; 그러면 이따가 오후에 또 질의하고 그것까지 답변해 주십시오.

○委員長 金周喆; 任安淳委員, 질의해 주십시오.

○任安淳 委員; 저는 어제 자료를 요구해서 받았기 때문에 오

늘 일문일답식으로 물어봐야 될 것 같은데 가능합니까?

○委員長 金周喆; 나중에.....

○任安淳 委員; 아니, 어제 우리는 자료를 요구했기 때문에, 어제 이미 한 것인데.....

○委員長 金周喆; 그 자료에 대해서 질의를 해요.

○任安淳 委員; 그렇게 하면 감사라는 것이 문문답답식으로 하면 감사가 나오니까?

계속 질문하면, 무슨 잘못이 있으면 하루종일 그것만 하고 있어요? 계속 묻고 답변하는 것은 감사대상이 안 되지.

○委員長 金周喆; 그렇게.....

○具哲會 委員; 위원장, 의사진행발언입니다.

○委員長 金周喆; 네.

○具哲會 委員; 具哲會委員인데요.

任安淳委員 말씀도 맞습니다만, 지금 사실 그런 식으로 진행을 하신다고 그러면 처음부터 그렇게 했어야 하는데 일괄 질문만 했으니까 지금 위원장이 이 회의를 개의를 해서 어제 한 사항에 대해서는 일문일답으로 하도록 했으면 별 문제가 없는데 그런 사항이 아니니까 그러면 위원장님, 이렇게 하십시오.

지금까지 질문한 것을 답변을 우선 듣고 任安淳委員 말씀대로 일문일답을 다시 제기를 하든지.....

○委員長 金周喆; 任安淳委員, 그러면 조금 이따가 하세요. 왜 그러냐 하면 그 날 자료요청이나 질의하신 분이 있는데 안하신 분이 계시다는 말이에요. 그러니까 자료요청을 하든 질의를 하든 다 한번씩 하고 그 후에 하세요.

○任安淳 委員; 자료요청을 하신 분은 오후에 다시 또 어떻게 할 거예요? 또 다시 질문받고 또 다시 그러면 오늘 못 하면

내일, 수차 차수변경해서 할 것입니까?

○委員長 金周喆; 그러니까 충분한 시간을 드릴 테니까 가만히 계시라니까. 그리고 안 하신 분들 먼저 하세요. 金洛淳委員.

○任安淳 委員; 감사라고 그러는 것이.....

○委員長 金周喆; 먼저 회의 때 다 얘기한 거예요. 자꾸 뒤집지 말라고.

○金洛淳 委員; 金洛淳委員입니다.

두 가지만 질의하겠습니다.

건축위원회라는 것이 있어요. 1위원회가 있고 2위원회가 있는 것 같은데, 보니까 회의참석을 전혀 안 하는 사람도 있고 50%도 참석을 안 한 경우가 많이 있어요. 앞으로 어떻게 하실 계획인지 그것을 좀 말씀을 해 주시기 바랍니다.

다음에 저밀도아파트지구 개발기본계획 수립을 하면서 거기에 공람을 할 때 주요 의견으로 나왔던 것 같은데 가장 침해한 것이 소형평형30%를 하도록 한 것을 폐지하거나 자율화시켜 달라고 하는 의견이 계속해서 들어오는 것으로 알고 있습니다.

그것을 어떻게 할 계획인지, 아직 계획이 안 섰으면 국장은 어떤 생각을 가지고 있는지 그것을 답변을 해 주시기 바랍니다.

그 다음에 도심재개발기본계획 내용을 이번에 바꾸려고 하는 내용인 것 같은데 그 동안은 도심재개발 자체가 그야말로 도심의 공동화 현상을 막기 위해서 용적률을 많이 주고 이렇게 해서 개발을 자연스럽게 유도를 했던 부분인데 이것이 얼마동안 진행을 해 보다가 과밀개발이라고 지적을 받아서 그러는지 하향조정을 하려고 그런 계획을 가지고 있는 것 같은

데 이것을 어떻게 하실 생각인지 답변을 해 주시는데, 본위원의 생각으로는 이것이 스카이라인을 결정을 하고 용적률을 결정을 하고 하는 것이 우리서울시가 보면 너무 일률적이다 하는 생각이 들어요.

그러니까 20층 이하다, 몇 m 이하다 하고 법적으로 완전히 잘라서 하려고 하다 보면 결국은 도시형태 자체가 변화가 없는 그런 유의 방법을 택하려고 하는 것인지 본위원 생각으로는 특색이 있어야 한다고 생각하거든요.

예를 들면 그 동안 우리가 그래 왔습니다만, 마포의 귀빈로다, 그러면 이것을 무한대로 고도를 한번 올려줘 보자, 이런 계획 자체가 좀 있어야지 일괄적으로 너무 자른다는 것은 문제가 있다고 생각을 하거든요.

그것을 본위원의 의견을 참고해 가지고 세 가지에 대해서 답변을 해 주시기 바랍니다.

이상입니다.

○委員長 金周喆; 金洛淳委員, 수고하셨습니다.

高溶振委員, 질의해 주세요.

○高溶振 委員; 감사 받으시느라고 수고가 많습니다.

오늘 주택국 감사 마지막날인데요. 여러 위원들께서 질의를 많이 하셨기 때문에 간단한 것 몇 가지만 질의를 하겠습니다.

건설교통부하고 주택국하고 주고 받은 공문을 보니까 금년 10월 6일자 공문인데요. 영구임대아파트 재계약시에 법정영세민 자격이 되지 않는 경우에는 차등부과를 하고 있지요? 그래서 거기 희망자에게 잔류하도록 하고 있는데 건설교통부 내용은 그런 것 같아요. 법정영세민이 아니어서 차등부과금을 내고 거주하던 중에 다시 법정영세민이 된 경우에는 그것을 다시 환원해 주라, 이런 얘기인 것 같은데 저는 그 반대의 차

원에서 질의를 하도록 하겠습니다.

지금 서울시에 임대아파트 세대수하고 희망자하고 자료를 이따 수치로 답변해 주시고, 본위원이 알고 있기로 지금 상당수 영구임대아파트에 입주하고자 하는 사람들이 대기중인 것으로 알고 있습니다.

그런데 건교부는 그쪽에 잔류하는 사람을 오히려 여러 가지 측면에서 도와주는 쪽으로 많이 얘기를 하고 있는데 실제로는 입주하고자 하는 사람들은 지금 대기중이거든요.

그래서 그렇다면 전체적으로 시내에 영구임대아파트가 절대수가 부족하다는 얘기인데 주택국에서는 이에 대한 대책을 어떻게 마련하고 계신지, 향후 공공임대와 영구임대의 균형을 어떻게 맞춰 나갈 것인지 현재의 해소방안은 어떤지 이따가 답변을 해 주시기를 바랍니다.

다음에 택지개발사업 준공지구 사후관리 관련해서 질의를 하도록 하겠습니다.

금년 2월에 건축법이 개정되면서 택지개발예정지구도 도시설계지구로 지정할 수 있도록 되었습니다.

그래서 지금 우리 시 경우에는 상세계획제도 도입되기 이전에 준공되어 가지고 상세계획이 수립되지 아니한 그런 지구 등에서 12지구에 대해서 도시설계 지정을 추진하고 있는 것으로 알고 있습니다.

이 12지구 내용을 이따가 답변해 주시고, 이들 지구지정의 목적이 다 재건축 관련한 것으로 알고 있는데 구체적으로 다른 사유도 있는지 답변해 주시고, 만일에 재건축을 목표로 지구지정을 했다 하면 지금 주택국에서는 이러한 지구들 택지개발지구들에 대한 재건축 정책을 어떻게 잡고 계시고, 어떻게 추진하고 계신지 답변해 주시기를 바랍니다.

다음으로 감사자료에 보면, 미분양택지 현황 총괄표를 건설교통부 요청으로 작성을 해서 매분기 보고를 하고 있는 것으로 알고 있습니다.

그런데 자료를 보고 깜짝 놀랐어요. 굉장히 많은 필지수와 엄청난 금액이 지금 미분양 상태에 있어 가지고 미분양 해소 기미가 거의, 물론 경기탓도 있지만 상당기간 동안 기미가 없는 것 같아요.

필지수로 금년 10월 기준으로 보면 281필지나 되고 금액으로도 5,218억 6,300만원이나 된다는 말이에요.

각종 여러 가지 기금이라든지 시의 출자금을 투자를 해 가지고 회수되지 않음으로 해서 실제적으로 더 많은 공공시설을 건설해야 되는 자금이 묶여있는 결과가 되는데 문제는 보니까 단독주택용지 같은 경우에는 105필지가 미분양상태인데 이것이 매입 희망자가 전혀 없는 것으로 나와 있다는 말이에요.

택지개발기본계획을 만들 때 단독주택용지를 구성하게 되는 배경이 뭔지, 어떠한 사전 수요조사를 통해서 이것을 만드는지 답변해 주시기 바랍니다.

그리고 향후 이 단독주택용지를 어떻게 처분할 것인지, 어떤 계획이 있는지 답변해 주시고, 근린생활용지에 대해서도 마찬가지로 답변을 해 주시기 바랍니다.

그리고 공공시설용지 같은 경우에는 사전에 공공시설, 학교라든지 파출소라든지 이런 부분에 대해서 상호간에 수요를 조사를 한 뒤에 할 텐데 교육청이라든지 경찰청에서 전혀 매입의사가 없이 질질 끌고 있는 경우가 있는데 이런 경우는 어떤 경우인지 업무협약이 있었는지 답변을 해 주시기 바랍니다.

마지막으로 아파트지구 내 단지별로 용적률하고 건폐율, 층고, 녹지율 현황을 본위원이 자료요구를 했고 95년 이후의 변경현황을 제출해 달라고 했는데 변경현황은 제출 안 한 상태지요? 본위원 자료2-1권 429에 한번 보세요. 현황만 있고 변동사항 안 한 거지요? 국장님, 아파트지구도 지금 상당히 재건축사업이 진행되었거나 완료되었거나 그런 경우들이 많이 있지요? 거의 없습니까?

○住宅局長 梁甲; 일부 있습니다.

○高溶振 委員; 자료 이따가 오후에 답변 가능하시지요? 그 변경현황에 대해서.

아마 변화가 있었다고 하면 대부분이 재건축에 의한 것일 텐데 이에 따른 변화내용이 있으면 이따 답변을 해 주시면 그것을 보고 질의를 하겠습니다.

이상입니다.

○委員長 金周喆; 高溶振委員, 수고하셨습니다.

지금까지 위원님들의 질의에 대해서 국장님께서서는 답변해 주시기 바랍니다.

국장의 답변을 듣고 질의하신 위원님들은 그 때 그 때 내용에 대해서 보충질의를 해 주시면 되겠습니다.

○住宅局長 梁甲; 그러면 具哲會委員님 질문부터 답변을 드리겠습니다.

具哲會委員님께서 세 가지 질문을 주셨는데 첫 번째 재건축사업 추진에 대해서 용적률, 층고 제한 이런 것에 대해서 그렇게 추진하고 있는데 재건축도 쾌적한 환경을 조성하기 위한 국장의 견해를 물으셨습니다.

지금 저희가 재건축은 재개발하고 달라서 기이 공동주택 그러니까 아파트나 연립주택, 다세대까지 공동주택으로 되어

있는 부분이 다시 재건축할 때 이루어지는 것이 지금 위원님께서 지적해 주신 사항 맞습니다.

왜냐 하면 곳곳에 재건축이 이루어지니까 도로라든지 여러 가지 해서 도시기반시설에 과부하를 주고 있습니다. 그래서 저희가 지금 재건축을 지난번 조례개정을 통해서 400%를 300%로 용적률 제한을 했습니다.

지금 저희가 재건축에 대해서는 시내 곳곳에서 많이 이루어지고 있습니다. 그런데 이 중에는 또 한두 동짜리 고층소형 아파트 일명 나홀로 아파트라고도 하고 그런 것이 주택가에 붙쑥 붙쑥 나오고 하니까 도시경관에 문제도 있고, 또 과밀화 현상도 있는 것이 사실입니다.

그래서 저희가 용적률은 일단 300%로 시행하고 있으니까 거기에 맞추어서 들어오고 있고요. 저희가 지금 委員님이 말씀하신 그런 문제점을 해소하기 위해서 지역특성에 적합한 가로구역별 최고높이를 설정해서 도시경관을 확보하고, 또 스카이라인도 조성하려 하고 있습니다.

그리고 지금 공동주택심의기준을 저희가 마련을 해서 그에 따라서 주변에 영향 미치는 것까지 다 고려하고, 또 도시경관에 있어서는 입면적, 차폐도 이런 것까지도 전부 검토를 해서 현재 너무 과밀로 된 것을 쾌적한 환경을 조성하기 위해서 저희가 추진하고 있습니다.

지금 현재 추진하고 있는 것이 내년 이후부터는 효과가 일부 나타날 것 같고요. 이와 더불어서 앞으로 저희가 지금 도시계획법개정안이 建設交通部에서 國會에 상정되어 있는데 거기에 경관지구 같은 이런 부분이 지정이 된다면 그런 부분은 앞으로 저희가 도시경관을 해소하는 것으로 하겠습니다.

그래서 저희가 재건축에 대해서 심의 이런 것들을 상당히

강화해서 委員님 말씀하신 대로 쾌적한 환경을 조성하도록 해 나가겠습니다.

○具哲會 委員; 답변 잘 들었는데요, 좀 궁금한 것이 있어요.

지금 시 도시계획위원회에서 조례에 근거해서 용적률, 층고 이런 것을 도시계획위원회에서 결정을 하지요?

○住宅局長 梁甲; 재건축은 도시계획위원회에서 안 하고요, 그것은 그냥 민간이기 때문에 건축위원회 심의만 거치고요. 도시계획위원회에 올라가는 것은 주택재개발.....

○具哲會 委員; 주택재개발, 그것은 그렇게 하고 있지요?

○住宅局長 梁甲; 네.

○具哲會 委員; 그런데 지금 재건축사업은 구청장 권한에 의해서 하고 있는 것 아닙니까?

○住宅局長 梁甲; 재건축이요?

○具哲會 委員; 네.

○住宅局長 梁甲; 그렇습니다. 심의만 저희 시에서.....

○具哲會 委員; 우리 주택국에서 하고?

○住宅局長 梁甲; 네, 층수가 높은 것은 시에서 심의만 받고.....

○具哲會 委員; 그것이 몇 층까지지요? 16층인가, 몇 층이예요?

○住宅局長 梁甲; 지금 현재 16층 이상 아파트, 또 300세대 이상 그것은 시의 건축심의를 받고.....

○具哲會 委員; 우리 주택국의 건축심의만 받고?

○住宅局長 梁甲; 그렇습니다.

○具哲會 委員; 그리고 나머지는 전부 구청에서 하는 것 아닙니까?

○住宅局長 梁甲; 그렇습니다.

○具哲會 委員; 그래서 그런 것을 우리 국장님이 어떻게 생각해요? 형평성을 어떻게 생각을 하고 있습니까? 구에서 하는 것하고, 시에서 물론 이제 구의 실정에 맞게끔 하기는 하겠지만.....

○住宅局長 梁甲; 저희로서는 그렇습니다.

심의만이라도 저희 시에서 하는 이유는 서울시내 전체가 어떻게 균형발전도 되어야 되고요.

시내 어느 쪽은 과밀하고 어느 쪽은 쾌적하면 그것도 안 좋거든요.

그러니까 저희는 시에서 하는 것은 시 전체를 보면서 하기 때문에 아무래도 수준이 조금 더 높고요.

그런데 구에서 심의까지 전부 하는 그런 쪽은 좀 어떻게 보면 과밀화 또는 층고도 높은 부분도 일부 있습니다.

그래서 저희가 지금 현재 조례에 의해서 300%만 하는데 지금 위원님께서 지적하신 대로 앞으로 층고 제한하는 것도 일부 예를 들면 지금 주거지역을 1.2.3종으로 구분하고 있는데 그것을 빨리 시행이 되도록 해서 그런 부분을 해소해 나가려고 하고 있습니다.

○具哲會 委員; 알았습니다.

○住宅局長 梁甲; 다음 두 번째로 주택 및 전세가 안정에 대해서, 급등에 따른 그것에 대해서 물으셨고요. 그 다음에 저 밀도 아파트 이것을 물으셨습니다.

답변을 드리겠습니다.

지난번 7.8월에 하던 전세가격이 이상하게 급등현상을 보였습니다, 일부 지역에. 그런데 이 내용을 보면 우선 IMF를 맞다 보니까 주택건설업체가 부도나 또는 자금난으로 인해서 97년 IMF 이후 중단 지연된 공사장이 25개 지역이나 되다

보니까 거기에서 공급될 물량이 상당히 지연이 되어서 첫 번째로는 금년도에 주택공급에 차질이 있었다는 것을 말씀드리고요.

그 다음에 결혼이 IMF 때문에 보류되었던 것이 금년에 작년에 비해서 21%가 증가가 되었습니다. 그래서 21%가 증가했는데 작년에는 하루 약 200쌍이 금년에는 한 250쌍쯤 되었어요.

그래서 이것을 월로 해 보면 7,500쌍이고, 연으로는 9만 쌍이 조금 넘습니다. 그래서 왜 7.8월에 이런가 했더니 IMF로 미뤄졌던 결혼이 금년도 나아지니까 한 것도 있고, 또 가을에 결혼할 사람들이 전세 이런 것을 미리 얻어야 되니까 그런 것도 좀 있었습시다. 그래서 그 부분이 두 번째 이유였고요.

세 번째로는 주택소유주가 IMF 전이면 97년도였는데 임대차계약을 보면 2년이잖아요. 그것이 공교롭게 금년에 IMF 전에 계약했던 것이 금년에 계약기간 끝나서 나가고 어찌고 하는데 집주인으로서는 전세금을 내리려고 하는데 자기가 빚까지 더 얹어서 그러니까 IMF 전에 비해서 전세가격이 좀 내려져 있지요.

그런데 그것을 더 자금을 충당하기 위해서 했는데 그 부분이 어려우니까 금년에 경기가 조금 낮고 하니까 전세값을 IMF 전에 계약했던 금액 그대로 받으려고 하는 그것 때문에 그것도 일부 상승요인이 있었고요.

그 다음에 IMF로 위축되었던 재개발 재건축이 금년에 그래도 활발하게 되었습니다. 작년보다 약 87%가 증가가 되었는데요. 그러다 보니까 거기에 1만 8,000세대가 재개발 재건축으로 이주를 하니까 그런 이주가 전세수요를 유발했고요.

그 다음에 저밀도지구 기본계획 공람을 7월 31일 했는데 저밀도아파트 재건축이 되나 보다 해서 거기에서 분위기가 주민 이주 이런 것을 하니깐 그것이 또 영향을 미쳐서 그런 여러 가지 이유로 해서 전세란이 금년 7.8월 이때 급등하게 되었습니다.

그래서 저희가 일단 그 요인들을 금년 하반기에 들어와서 9.10월 지금 11월까지는 아주 안정이고, 오히려 좀 일부 내려간 것도 있는데 저희가 우선 저밀도아파트지구가 바로 지금 시행되어야 되는 것은 아니다, 왜냐 이것을 정상적으로 재건축조합을 구성하고, 안전진단하고 설계하고 해서 전부 사업승인을 받고 하려면 시간이 약 1년 이상 소요되는데 그래서 그런 사항을 적극 홍보를 했고요.

또 기본계획 확정이 되면 사업승인시기도 조정위원회를 구성해서 단지별로 착수시기를 조절해 나가도록 하려고 합니다.

그리고 사이버홈페이지를 마련해서 시민들이 컴퓨터를 통해서 전세 나온 물량 이런 것을 알아볼 수 있도록 하는 다각적인, 그 다음에 부동산중개업소의 단속 그런 등등을 통해서 전세가격이 많이 안정이 되었습니다.

저희가 앞으로도 계속 이런 사항을 추진하고, 또 주택공급 물량을 재개발 이런 데 지원해서 계속 물량공급을 통해서 안정을 이루어 나가도록 할 계획입니다.

○具哲會 委員; 전세가에 대해서 잠깐 한 마디 묻고 지나갑시다.

지난번에 신문보도를 보니까 부동산업자들의 농간이 있었다 하는 보도를 접한 것 같은데 그 때 보도내용으로는 대단했어요. 그것을 어떻게 추적해서 상당히 제재사항을 가할 것처럼 그런 보도를 접한 것 같은데 그 후에 서울시에서 조치

한 사례가 있습니까?

적발을 몇 건을 했고, 어떤 유형으로 이렇게 수요공급을 혼란시켰는지 하는 것을 우리 서울시에서는 어떻게 조치 또는 대처를 했는지 그것을 아시는 대로 간단히 답변을 해 주세요.
○住宅局長 梁甲; 그래서 지금 부동산중개업소에 대한 대책은 저희 都市計劃局 地籍課에서 대행을 하고 했는데, 지적과에서 그 업무를 하고 있습니다.

그래서 저희가 바로 그런 중개업소의 농간 그런 것들을 근절시키기 위해서 조치하는데 지금 현재로서는 파악이 안 되어서 답변을 못 드리는데 저희가 파악해서 답변을 드리도록 하겠습니다.

○具哲會 委員; 파악해서 本委員한테 자료도 좋습니다. 서면으로 보내 주세요.

○住宅局長 梁甲; 네, 그렇게 하도록 하겠습니다.

지금 저밀도아파트 이것에 대해서는 아까 방금 그렇게 말씀드린 향후 전세가·매매가 안정대책을 말씀드리고요.

그 다음에 미분양아파트가 3,108호나 되는데 매매·전세가 상승이 이해가 안 되고, 미분양아파트 해소대책에 대해서 물으셨습니다.

사실 미분양아파트에서는 그저께 업무보고 시 일부 말씀을 드렸습시다만 미분양된 물량이 주로 재개발 재건축해서 조합원들이 로얄층 이런 부분들을 다 가져가고, 나머지 층이 좋지 않은 부분, 또 위치상으로 경관이 좋지 않은 부분들이 있는 사항들이 대부분입니다.

그럼에도 불구하고 왜 매매·전세가가 올랐느냐 그것은 아까 말씀드린 그런 사항이었고요. 지금 미분양아파트뿐만 아니라 다세대·다가구도 비어있는 집들이 많이 있습니다, 변두리 쪽

으로 가면.

그래서 일부지역의 국지현상으로 전세 매매가 상승현상이 나타나서 지금은 안정이 되고 있다는 것을 말씀드리고요.

미분양아파트 해소대책으로 저희가 정부에서 지금 아파트 분양자에 대해서는 호당 2,000만원에서 4,000만원의 중도금을 대출하도록 되어 있습니다.

그리고 요즘 보도 나오지만 지금이 매입시기가 적격이다 이런 것도 나오는데 이것은 전반적인 경기 호황과도 관계가 있고요.

그래서 저희가 주택업계 그 쪽에도 지원을 하지만 아파트를 분양 받는 사람들에게 이렇게 지원을 해서 조금이라도 해소를 시키고, 또 건설업자가 살아갈 수 있도록 하고 있다는 것을 말씀드립니다.

다음에 주택재개발사업의 중단.지연에 대해서 말씀하시면서 4만 4,00여 가구가 되는 것을 말씀하셨는데 업무보고 때 말씀대로 지금 25개 지역 중에 5개 지역만 지금 중단 지연이고 20개 지역은 공사가 재개가 되었습니다.

그래서 지금 이 5개 지역은 대개 저희가 재개발 이런 지역에 대해서 조합에다가 권유도 하고 또 조합에서도 부도난 회사는 도저히 안되니까 교체를 하고, 이렇게 해서 20개 구역이 재개가 되었다는 것을 말씀을 드리고, 지금 중단되어 있는 지역 5군데를 말씀드리면 중구 황학구역이 있습니다.

황학구역은 동아건설이 하다가 자금난으로 중단이 되었는데 현재 조합에서 롯데건설하고 다시 계약을 추진 중에 있습니다. 그래서 롯데건설이 지금 계약서를 검토해서 조합하고 계약을 하는데 그것이 되면 바로 거기도 재개가 되겠고요.

용산2구역은 현대건설이 시공자인데 소송에 계류중입니다.

그래서 사업 폐지를 위한 공람공고 중이기 때문에 그 소송이 끝나면 될 것 같고, 하왕5구역은 극동건설이 하고 있는데 조합하고 시공사 간에 공사비 가격으로 분쟁이 생겨서 중단이 되었습니다.

그 다음에 지금 본동2-3구역은 우성건설이 하는데 시공사 하고 시행자를 조합에서 변경하려고 하고 있습니다.

그 다음에 봉천4-2구역은 벽산건설에서 하고 있는데 자금난으로 이런데 얼마 전에 국공유지 매입 계약하는 것도 되고 해서 거기는 조만간 철거가 현재 94%가 되었습니다. 조만간 재개가 될 것으로 보고 있습니다.

그 다음에 용자금 이자율을 더 낮추어야 된다고 말씀해 주셨는데 저희가 지난번에 계속 건의를 해 가지고 12%를 9.5%로 낮추기까지 했습니다.

그래서 요즘 이자율을 더 낮추기 때문에 건교부하고 계속 하고 있는데 한 8.5% 정도로 인하하도록 잠정적으로 얘기는 그렇게 되고 있습니다.

그래서 그렇게 해서 더 낮추어서 지원이 되도록 하겠습니다.

그 다음에 공공시설비 지원을 말씀하셨는데 지금 현재 지난번 조례개정도 되고 해서 폭 8m 이상 도로, 시설녹지에 대해서 지원하기 위해서 조례도 개정해 주셨는데 지금 저희가 내년에 예산 세운 것 그 부분은 최대한 빨리 지원을 해 주려고 하고 있습니다.

그리고 지금 금년 2월부터 분양가 자율화가 되어서 주택분양가 원가연동제가 폐지가 되었습니다.

그래서 용폐되는 지구에 국공유지 무상대체를 의무적으로 하도록, 그러니까 지금까지는 신청이 되면 그렇게 해서 절차

를 미이행했다가 그런 것이 있는데 앞으로 의무적으로 시행해서 부담을 경감시키도록 그렇게 해 나가겠습니다.

그리고 또한 저희가 건설교통부에 그러니까 국공유지 관리청에 요청을 하고 있는데 무상 귀속해 달라고 그렇게 요청하고 있습니다.

그래서 저희가 재개발 이런 데에 대해서 그런 지원을 하겠다는 것을 말씀드리는 것으로 답변을 마치겠습니다.

○具哲會 委員; 답변을 잘 들었습니다.

다 들었는데 본위원이 마지막으로 질문을 준 부분이 있는데 기이 재개발이 끝난 지역에 지금 공공투자 이런 부분에 있어서 아직 정리가 안 되어 가지고 등기가 안 된 지역이 있어요. 그런 데는 사실 국장이 지금 말씀하신 대로 과감하게 서울시에서 어떻게 투자해서 정리를 하는 것이 바람직하지 않느냐, 본위원이 그런 생각인데 우리 주택국의 생각은 어떤지, 계속 그런 식으로 미루고 나가야 되는 것인지, 아니면 기이 아까 답변하신 대로 도로라든지 또 공공시설물을 기부채납한 부분이라든지 이런 것을 좀 탕감을 해서 그것을 등기가 날 수 있게끔 양성화를 할 수 있는 방안을 가지고 계신지 거기에 대해서 답변을 해 주십시오.

○住宅局長 梁甲; 지금 이 사항에 대해서는 시장님이 시민과의 데이트 때도 여러 번 나왔었고 개별적으로 시장님 면담도 있었습니다.

그래서 구청에서 전에 인가된 조건들을 보면 동사무소나 파출소에 대해서 시구에서 지원해 주도록 했는데 아직 그 조건이 안 된 데는 면담을 통해서 시구에서 지원하는 쪽으로 했고요.

그 다음에 주로 위원님께서 말씀하신 대로 도로 등 공공시

설입니다.

그래서 우선 시유지는 저희가 지원해 주기가 쉬워서, 국유지는 재산관리청과 협의해야 되는데 시유지하고 공유지는 저희가 완화하는 쪽으로 많이 대책을 강구하고 있습니다.

○具哲會 委員; 고마우신 답변인데 사실은 본위원 지역에 지금 아직 등기를 못 내고 있는 재개발아파트가 있어요.

항상 민원이 많이 따르고 아까 말씀하신 대로 시장하고 시민과의 데이트도 우리 지역주민들이 와서 한 바가 있는데 그때 시장께서는 그런 식으로 해서 지금 국장 답변하신 대로 빨리 처리를 하도록 하겠다, 이런 답변을 해 주셨는데 그것이 아직까지 정리가 안 되고 있는 상황이거든요.

○住宅局長 梁甲; 시흥2-1지구인데요. 저희가 시유지, 공유지 있는 것을 관리처분하면서 대체하는 쪽으로 진행을 하고 있는데 바로 안 나타나는데 조합에서 관리처분한 것 그 방법을 좀 다시 해야 되는 그런 문제가 있어서 그 부분의 기술적인 사항을 검토하는 데 어려움이 있습니다.

저희가 속도를 좀 빨리 해서 주민들에게 혜택이 가도록 하겠습니다.

○具哲會 委員; 그런데 속도가 어느 정도입니까?

새천년을 맞이해서 속도가 끝나게 될는지 아니면 새천년 가기 전에 본위원이 좀 편안하게 지낼 수 있는 민원해소를 우리 국장께서 해 주실 수 있는 것인지 그 답변이 제일 듣고 싶습니다.

○住宅局長 梁甲; 위원님 말씀하신 대로 새천년까지 가서는 안 되겠고요. 저희가 금년 내에 할 수 있는 부분에 대해서는 끝내도록 하겠습니다.

○具哲會 委員; 감사합니다.

굉장히 감사한 답변으로 듣고요. 할 수 있는 부분이 아니라 해 준다는 이야기지요?

○住宅局長 梁甲; 그러니까 되는 부분이 있고 안 되는 부분이 있는데 안 되는 것은 어렵고, 되는 부분은 빨리 진행을 시켜서 금년에 끝난다는 얘기입니다.

○具哲會 委員; 하도록 해 준다고 그렇게 답변하셔야지 또 그러면 길어지지. 긍정적으로 될 수 있도록 부탁을 드리고, 그리고 25개 지역에서 20개 지역은 재개를 하고 5개 지역이 문제가 있는데 건설회사간에 넘어가고 한 것은 관두고라도 용산, 하왕, 본동 조합 시공사 변경 같은 이런 3개 지역은 우리 시에서 조정하는 뭐가 없습니까?

꼭 이렇게 방치를 해 놓고 오랜 시일이 걸려야 되는 것인지 아니면 우리 시에서는 어떤 대책을 해 주고 있는 것인지.....

○住宅局長 梁甲; 저희가 지금 재개발상담자문단이라고 업무 보고 때 말씀드렸는데 거기로 해서 재개발조합에서 와서 상담을 많이 하고 있습니다.

그런데 다만, 이런 부분은 조금 어려워요. 소송을 하고 있는 데는 아무래도 재판이 끝나야 되지 저희가 어떤 재산권에 관한 것을 개입하기가 어려운 부분이 있거든요. 그런 부분 아닌 부분은 저희가 구청에라도 적극 도와 주어서 빨리 재개발되도록 하겠습니다.

○具哲會 委員; 구청에서 구청장 권한으로 하고 있으니까 굉장히 지연된 사례가 많은데 시에서 적극적으로 아까 말씀하신 대로 자문단을 풀가동을 해서 빠른 시일 내에 조치가 되도록 좀 도움을 주시고요.

그리고 주택재개발활성화자금 용자내역을 살펴보니 업무

보고 시에는 굉장히 방대한 업무보고를 추진한 것으로 제가 들었는데 이 자료를 보니까 딱 3개 회사예요. 금액은 있지만 3개 회사에다가 지원을 한 것으로 되어 있는데 요청한 회사가 3개뿐인지.....

○住宅局長 梁甲; 많이 있습니다. 있는데 은행에서 해 줄 때 그냥 해 줄 수는 없고 그래서 신용 이런 것으로 봐서 도저히 부도가 났거나 워크아웃된 데는 은행에서 안 빌려 주려고 합니다. 자기들이 책임져야 되기 때문에. 그래서 아마 3개사가 된 것 같고요.

지금 황학구역도 동아건설에서 도저히 안 되니까 롯데건설로 바꾸려고 하는데 지금 본동2-3의 우성건설도 은행에서 도저히 대출을 못해 주겠다고 해서 조합에서 시공사를 교체를 하려고 하는 것이 그렇습니다.

○具哲會 委員; 그러니까 신청은 여러 회사가 했는데 규정에 맞지 않아서 3개 회사만 우선 지원을 한 것이다? 그런데 다른 회사도 계속 이 자금지원 신청을 하고 있습니까?

몇 군데나 됩니까, 들어와 있는 데가?

○住宅局長 梁甲; 지금 계속 신청하는 데는 정릉4구역도 신청했는데 워크아웃 대상이라 안되고요. 그러니까 그 회사에서는 저한테도 왔었어요.

우성건설에서도 와서 좀 해 달라고 하는데 저희가 은행에다가 좀 지원해 줄 수 없느냐 하는데 도저히 부도나 워크아웃된 데는 자기는 책임지고 못하겠다는 얘기입니다.

○具哲會 委員; 그러면 우리 권한 밖이니 안 되겠지요.

○住宅局長 梁甲; 그래서 거기 은행에서 얘기는 좀 재정상태가 양호한 회사도 많은데 하필이면 부도난 그런 회사를 계속 하려고 하느냐, 그래서 그것이 교체되는 회사는 지원이 바로

됩니다.

○具哲會 委員; 은행 규정을 보면 워크아웃에 들어가 있더라도 담보여력이 있다거나 그 회사가, 그러면 안 됩니까?

○住宅局長 梁甲; 그러면 되는데요. 그 분들이 신용 평가해 놓은 것이 있습니다. 그래서 거기에 적색으로 된 데는 못하겠다는 것이지요.

○具哲會 委員; 그러니까 담보여력은 있더라도 신용평가에 점수가 안 나오면 안 된다? 그것은 좀 불합리한 것 같다.

○住宅局長 梁甲; 그래서 그 담보가 별도로 해서 충분히 되면 한답니다.

그런데 현재 그 안 된 데는 신용상태가 적색으로 되어 있어서 그렇다고 그러는데 저희도 은행에다가 여러 번 협조를 구하고 있습니다.

○具哲會 委員; 이런 문제를 시에서 은행하고 하는 것도 중요하지만 건교부하고 상의를 해 가지고 정부차원에서도 적절한 지원이 될 수 있도록 그런 방안을 강구해 보십시오.

○住宅局長 梁甲; 알겠습니다.

○具哲會 委員; 이상입니다.

(金周喆 委員長, 河海鎭 幹事와 司會交代)

○委員長代理 河海鎭; 具哲會委員님, 수고하셨습니다.

○住宅局長 梁甲; 다음은 黃乙秀委員님, 답변을 드리겠습니다.

신발생 무허가 단속실적이 매년 저하되는데 구청장이 단속 방치하는 것이 아니냐, 그래서 단속의지가 확고하게 해야 되는데 시의 대책을 말씀하셨습니다.

저희가 이 정비율을 이렇게 한 것은 아무래도 강조해서 하는데 금년도는 이것이 9월말 현재고요. 아마 연말까지 하면

통계로 보면 조금 더 올라갈 것으로 저희가 보고 있습니다. 참 구청장들이 선거직으로 주민의식한 것 그런 부분은 저희도 걱정이 되는 부분입니다.

그래서 저희가 매월 자치구별로 신발생 무허가건축물 단속 추진실적을 분석 평가해서 계속 구청에 시달하고, 이것을 구청 평가할 때 자료로도 삼고 있습니다.

그 다음에 시민들에게 신고의식을 고취하고, 또 사전예방 순찰단속을 해서 무허가 건축물에 대해서도 위법건축물표지 부착을 시키고, 또 정비통고서발급제도를 활용해서 철저히 조치를 취하도록 신발생 무허가건축물 단속계획을 구청에 저희가 시달을 한 바가 있습니다.

위원님 지적하신 대로 저희가 이런 사항이 있는데 저희가 그래도 이 문제가 앞으로 선거라든지 뭐 되면 단속이 느슨해질 것 같아서 계속적으로 의지를 갖고 하겠다는 것을 말씀드리고, 앞으로 열심히 하겠습니다.

○黃乙秀 委員; 그저께 제가 질문할 때요, 컨테이너 그것이 무허가 건물로 적출이 되면 단속하기가 굉장히 어렵습니다. 최일선 동에서 그렇고, 자치구에서 구청장은 동장에게 단속을 하도록 하는데 실제적으로 동사무소에 지게차라든지 이런 장비도 없고, 또 장비를 구해서 하려면 예산이 반영이 되는데 이러한 최일선 동에 이러한 예산도 반영이 안 되기 때문에 굉장히 애로가 많이 있는 것이 현실입니다.

그래서 거기에 대한 어떤 예산을 반영해 준다든지 아니면 구청에서 주택과 같은 데서 장비가 있으니까 이것을 구청 자체로 그것을 정비한다든지 이랬으면 좋을 것 같아요.

거기에 대한 방안을 제가 질의를 드렸는데 답변이 없어서 다시 재차 말씀드립니다.

○住宅局長 梁甲; 그것에 대해서 말씀을 드리겠습니다.

지금 委員님 지적하신 대로 자치구에 예산 배정한 바는 현재로서는 없습니다. 왜냐 하면 무허가건물 단속은 구청장의 고유권한으로 하도록 되어 있기 때문에 그렇게 했는데요.

다만 저희가 자치구에서 신발생 무허가건축물 단속관리할 때 이행강제금 들어온 것이 있습니다. 그것을 우선 활용토록 시달렸고요.

그 다음에 컨테이너건축물은 차로 금방 실어가 버리면 이동이 편리한 것이 있어서 하는데 적발된 무허가 컨테이너 소유자에게는 이행강제금 부과, 고발 등 행정조치를 철저히 취하도록 하고 있습니다.

그런데 컨테이너를 이용해서 간이창고로 한 것은 工業配置 및工場設立에關한法律로 인해서 거기에 공장의 용도로 사용되는, 대지 안에 이동이 용이한 것에 대해서는 건축주 임의사항으로 단속에서 제외하도록 행정적인 배려를 하고 있습니다.

그런데 가설건축물의 신고가 가능한 데도 신고하지 아니한 무허가 컨테이너에 대해서는 구에서 조사해서 추인을 받도록 그래서 추인 신고 처리토록 행정지도를 하겠다는 것을 말씀드립니다.

다음에는 金洛淳委員님 질문에 답변을 드리겠습니다.

건축위원회 회의참석을 잘 안 하는 委員이 있는데 그 대책을 말씀하셨습니다. 지적을 잘해 주셨습니다.

그래서 저희도 위원들의 출석사항을 한 반기별로 해서 통계를 내보고 있습니다. 그래서 지금 저희가 이렇게 조사해서 참석률이 낮은 위원은 다음 번 내년 1월 중이면 委員會 개편이 있는데 그 때 참석 안 한 사람은 성의가 없는 위원으로 해서 교체하도록 하겠습니다.

그리고 한 가지 말씀드리고 싶은 것은 구조나 골토 이런 부분은 복수로 이원을 해서 교대로 선정하기 때문에 출석률이 조금 저조해 보일 수 있는데 저희가 거기에 대한 대책도 마련하겠습니다. 그래서 委員會 참석 출석률을 높이도록 하겠습니다.

두 번째로 저밀도 아파트의 소형평형 의무화를 폐지해 달라 또 자율화해 달라는 민원이 많이 들어오고 있습니다.

그래서 지금 저희가 소형평형 이것에 대해서 저밀도 이쪽 자문위원회를 9월, 10월 해서 계속 열었고, 지난번 업무보고 때도 말씀드렸습시다만 소위원회를 구성해서 지난 11월 25일 했고, 이번 8일 개최를 하게 됩니다.

그래서 이 소형평형에 대해서는 전문가로 참석하신 위원님들도 의견들이 여러 가지 많이 있습니다.

그런데 이것을 저희가 건축계획을 단지내 가설계라고 하듯이 계획을 세워서 이 부분이 필요한 부분도 많이 있습니다. 지금 저밀도지구아파트 전체의 82.3%가 소형 평형입니다, 현재. 그런데 그것을 전부 폐지한다면 약 4만 가구 넘는 그분들은 들어갈 자리가 없을 것 같습니다.

그리고 서울시내 시민들이 살고 있는 구조로 봐도 소형평형에 많이 살고 계시는데 사실 이 소형평형을 사업성만 봐서 안 짓는다 그렇게 해서는 곤란할 것 같아요.

그래서 저희가 재개발도 소형평형을 40% 이상 확보하도록 했는데 저밀도에 지금 30% 했는데 각 지구별로 분석을 하고 있습니다. 그래서 소형평형이 하나도 없는 데도 해야 되느냐 그런 문제도 제기되고 해서 일부 분석해서 검토하고 있는데 지금 委員님 말씀하신 것에 대해서 지금 그렇게 진행하고 있다는 것을 말씀드리고, 좌우간 저희로서는 소형평형이 어느

정도 이상은 확보되어야 되겠다 하는 것은 우리 시의 확고한 방침이라는 것은 말씀드리겠습니다.

세 번째로 도심재개발에 있어서 용적률을 언제는 활성화한다고 하다가 지금 하향 조정했는데 어떻게 할 것이냐, 또 너무 일률적으로 하다보니까 도심형태가 평범하게 될 것 같다, 또 마포구빈로에 대해서 말씀하셨는데 위원님 말씀, 지적을 제대로 잘 해 주셨습니다.

그런데 지금 이번에 그러면 왜 도심재개발 기본계획할 때 층수 이런 것들을 왜 이렇게 하느냐 하는데 지금 시에서는 도심관리계획이라는 것을 세워서 지금 시의회에도 보고가 되고 공청회도 한 것으로 알고 있습니다만 도심관리기본계획이 시에서 정책적으로 하고 있는 사항입니다.

도심을 이대로 계속 고층 과밀하게 해서는 안 되겠다 그런 의지인데 저희 재개발기본계획은 또 그 범위를 벗어나서 별도로 하기는 어렵고요.

그래서 될 수 있는 대로 도심관리계획을 그 범위 안에서 저희가 대략 하려고 하고 있고요. 그렇게 되면 그 동안에 층수라든지 용적률을 많이 완화해서 혜택을 받았던 부분이 없어지지 않느냐, 또 그것으로 인해서 혹시 활성화가 저조되지는 않겠느냐 하는 데 대해서는 다른 쪽에서 많이 지원을 해주려고 하고 있습니다. 그래서 지금 용적률을 너무 많이 내리는 것은 아니고요.

그래서 재개발기본계획에 보면 어느 정도 그 정도 선은 괜찮다 하는데 이번에 저희가 공청회를 하다 보니까 의견들이 많이 들어왔습니다.

그래서 지금 위원님 말씀하신 대로 마포로 다른 부분들 그런 데는 일부 의견을 반영해서 조정안을 해서 저희가 도시계

획위원회에 건교부 절차를 밟으려고 하고 있습니다.

지금 委員님 말씀하신 대로 너무 천편일률적으로 되는 것도 사실 보기가 안 좋습니다. 그래서 스카이라인도 해서 저희가 높이를 지금 보면 110m, 90m, 70m 이렇게 하는데 그런 스카이라인까지도 고려를 많이 해서 앞으로 추진을 해 나가도록 하겠습니다.

다음은 高溶振委員님께서 질문을 세 가지 해 주셨는데 답변을 드리겠습니다.

영구임대아파트 이것에 대해서 지금 영구임대아파트 세대수와 희망자수 또 입주대기자가 많이 있는데 어떻게 할 것인가 거기에 대해서 말씀하셨습니다.

현재 영구임대아파트는 저희 시에서 지은 것이 2만 2,200호, 주택공사에서 건립한 것이 2만 4,854호 총 4만 7,054호를 관리 운영하고 있습니다. 금년도에 영구임대주택이 약 2,400세대가 공가가 발생했습니다.

도시개발공사에서 600, 주택공사에서 1,800 그래서 이것을 대기중인.....

○高溶振 委員; 몇 세대가 공가라고요?

○住宅局長 梁甲; 2,400세대가 금년에 발생했습니다. 이 공가는 지금 계속 비어 있다는 것보다 공가가 발생하면 대기중인 사람이 들어가고 하는.....

○高溶振 委員; 아니, 자료가 틀린 것 같아서 그러는데 주공하고 그 다음에 시건축 영구임대아파트하고 구별해서 답변해주세요.

○住宅局長 梁甲; 도시개발공사가 600세대.....

○高溶振 委員; 그것 누가 답변자료 준비했어요?

영구임대주택이에요?

○住宅局長 梁甲; 네, 영구임대. 그래서 우선 말씀드리겠습니다.

주택공사가 1,800 그래서 2,400세대로서 이렇게 하는데 이 공급은 지금 현재 영구임대아파트가 공가가 이렇게 있다는 얘기가 아니고요, 계속 생기는 대로.....

○高溶振 委員; 아니, 지금 시간상 보충질문할 시간이 안 될 것 같은데 이 자료 다시 한 번 체크해 주시기 요청합니다.

○住宅局長 梁甲; 네, 체크를 하겠습니다.

그리고 11월 현재 장기입주대기자가 1,745세대가 있습니다. 그런데 이 대기자가 좀 많이 기다리고 있는데 주택공사에서 2002년까지는 1,000호가 발생될 것으로 예측을 하고 있습니다.

그래서 저희가 발생하는 대로 하는데 지금 장기입주대기자 현황을 보면, 1,745세대 중에 거택보호자가 837, 자활보호자가 750, 국가유공자가 5, 모자가정이 153 이렇게 현재는 되어 있습니다.

그래서 대기자 해소는 저희가 계속 발생되고 있으니까 거기에서 하고, 또 지난번 여름에 재개발임대아파트 중에서 공가가 많이 있기 때문에 1,140가구를 지난번에 영구임대아파트 입주대상자도 했는데 거기에서 거의 90%가 들어와서 입주를 한 바도 있음을 말씀드립니다.

○高溶振 委員; 무엇이 들어왔다고요?

○住宅局長 梁甲; 재개발임대아파트에 그러니까 공가가 많으면 관리비 많이 들고 비용이 있기 때문에 거기에 영구임대아파트대상자하고 그 다음에 청약저축자 대상으로 해서 지난번에 했더니 영구임대아파트대상자된 한시적 생보자다 뭐다 이렇게 해서 1,140세대 중 약 90%가 신청을 해서 70%가 입주

가 되었습니다. 그렇게 해서 그 쪽 방면에서 이 쪽을 해소하고 있다는 것을 말씀드립니다.

지금 영구임대아파트는 주택공사에서 도봉하고 상암지구에 1,000세대를 지금 건립을 추진 중에 있습니다.

다음 두 번째로 택지개발지구 사후관리에 대해서 물으셨습니다.

지금 개정건축법에 의하면 금년 5월 9일부터 시행입니다만 택지개발, 재개발 이런 사업이 완료된 지 10년이 지난 지금에 대해서는 도시설계구역으로 지정을 해서 아주 법적으로 의무화되어 있습니다.

그래서 난개발을 방지하기 위해서 그렇게 된 취지인데요. 택지개발사업이 완료된 지구가 26개 지구인데 그 중에 상세계획 수립되지 않고 10년이 경과한 지구는 8개 지구입니다.

그래서 이 지구에 대해서는 도시설계구역 내년 5월 8일까지 지나면 그때까지 지정을 해서 도시설계를 통해서 장래에 재건축 이런 것에 대처를 해 나갈 계획입니다.

지금 참고로 하나 말씀드리면, 금년 10월에 강남에서는 개포택지개발지구에 대해서 도시설계구역으로 지정한 바가 있습니다.

다음은 세 번째로 미분양 택지에 대해서 말씀을 드리겠습니다.

단독주택용지를 왜 확보를 했느냐, 그리고 지금 희망자가 없다는 데에 대해서 분양대책, 미매각 근린생활시설, 또 공공시설 유관기관 협의에 의해서 확보를 한 것으로 알고 있는데 어떻게 되었느냐, 거기에 대해서 말씀이 계셨습니다.

택지개발지구 내 단독주택용지는 대개 기존주택지를 존치한 경우가 대부분이고, 또 인접해 있는 일부 주택에 공급하기

위해서 계획한 경우도 있습니다.

그런데 여기 단독주택 대부분이 보면 신내 및 공릉2지구가 준치지구로 되어서 그것은 준치 대상자하고 협의를 통해서 공급토록 하고 있고, 다른 지구의 용지는 내년에 추첨공고를 통해서 공급할 그런 예정입니다.

그 다음에 근린생활시설용지는 총 14개 필지 중에 금년 10월 이후에 매각을 통해서 5개 필지가 매각이 되었습니다.

그리고 미매각용지는 몇 번 해서 입찰이 안된 데는 수의계약을 할 수 있기 때문에 수의계약, 또 내년에 공개경쟁입찰을 통해서 공급을 계속해 나가도록 그렇게 하겠습니다.

그 다음에 공공시설은 택지개발계획 수립하기 전에 교육청이라든지 이런 공공기관과 사전에 협의해서 토지이용계획을 수립을 하고 있습니다.

현재 공공시설에 대해서는 관계기관에 조기 매입토록 촉구해서 일부는 공급이 되었는데 예산이 확보가 안 되는 데가 일부 있었습니다. 그런 부분은 계속 협의를 통해서 공급해 나가도록 하겠습니다.

그리고 아파트지구 내 95년 이후 변경현황 자료는 저희가 조사해서 오후에 제출하도록 하겠습니다.

이상입니다.

○委員長代理 河海鎭; 주택국장, 수고하셨습니다.

위원님 여러분, 중식을 하고 오후에 감사를 계속하겠습니다.

중식을 위하여 14시까지 감사중지를 선포합니다.

(議事棒 3打)

(11時 57分 監查中止)

(14時 10分 監查繼續)

○委員長代理 河海鎭; 의석을 정돈해 주시기 바랍니다.

성원이 되었으므로 감사를 계속할 것을 선포합니다.

(議事棒 3打)

오전에 이어 주택국에 대한 질의와 답변을 듣도록 하겠습니다.

원활한 행정사무감사를 위해서 일문일답방식으로 회의를 진행하겠습니다.

먼저 劉大運委員, 질의해 주시기 바랍니다.

○劉大運 委員; 劉大運委員입니다.

건축지도과장께서 참고를 하셨다가 이따가 답변을 해 주시면 되겠고요.

제가 요즘 일정상 너무 바빠서 긴 질의는 못하겠습니다. 한 가지만 질의할게요.

현재 서울시 공사발주는 물론 각 25개 자치구에서 발주하는 공사에 대해서 질문하겠습니다.

첫째의 문제점이, 설계공모부터 시작하지요? 설계공모부터 시작해서 낙찰한 회사가 설계를 하게 되는데 이 때 필요가 없는데도 불구하고 특정업체의 사양을 설계도에 도입을 합니다.

사실 공정거래법에 못하게 되어 있거든요. 지도 감독이 안 되고 있기 때문에 하고 있다, 다시 말씀드리면 특정업체의 시방서를 보면 똑같은 제품으로 할 때 약 1억 들어가는 것을 특정 사양품이 들어갔을 때 3억원이 들어갑니다.

2억원의 예산은 없어지고 있어요.

현재 제가 말씀드리는 부분, 현재 발주되어서 공사하는 서울시나 자치단체의 시방서를 보면 한눈에 나타납니다.

전부 케이에스 품목으로 어떤 품목이 들어 가도 하자가 없

는데 첫째는 공정거래질서를 해치고 있다, 두 번째는 발주처와 설계자의 유착관계가 따른다, 왜 그러냐, 1억짜리 들어갈 것을 3억원 정도의 사업비를 빼먹게 되니까 나머지 2억원에 대해서는 공공연하게 나누어 먹기식이 될 수밖에 없다, 이렇게 단정지어서 말씀드릴 수 있거든요.

이것을 철저하게 조사하지 않으면 안 됩니다. 지금 제가 조사한 것만 해도 7개를 시범조사했는데 7개가 다 그래요.

해당 하청업자와 원청업자간에 체결된 내용이 있는데 예를 들면 그 특정 사양품을 쓰면 3억원, 내역서도 그렇게 잡혀 있습니다. 똑같은 제품을 썼을 때 7,000만원밖에 안 들어가요. 이 7,000만원짜리 계약을 했어요.

대한보증보험에서 보증서까지 끊어다 냈는데도 불구하고 자기 품목의 제품이다 해서 항의를 하니깐 건축지도 과정에서 문제점이 있어 가지고 여러 가지 문제가 있다는 사실을 알게 되었어요. 본위원회한테 진정이 들어온 내용입니다.

그래서 나머지 6개를 더 조사해서 7개를 조사해 본 결과, 지금 말씀드린 대로 최하가 1억원인데 3억에 발주되었고, 더 큰 것은 10억 정도면 들어가는데 30억원이 잡혀 있습니다.

20억, 30억 막 낭비됩니다. 무슨 뜻으로 말씀드리는지 아시겠습니까? 죄송합니다만, 이 건 1건에 대해서만 어떤 것이 잘못되었고 어떻게 지도해 나가겠다는, 그래서 다시 시방서를 바꾸지 않으면 안될 당위성에 대해서 간단하게 답변을 들을 수 있는 기회를 주시면 고맙겠는데요.

제 질의는 다 했거든요. 저에 한해서만 한번 양해를 해 주시면.....

○委員長代理 河海鎭; 계속하십시오.

○劉大運 委員; 일문일답입니까?

○委員長代理 河海鎮; 네.

○劉大運 委員; 죄송합니다.

이 부분에 대한 답변 해 주십시오.

○住宅局長 梁甲; 제가 답변을.....

○劉大運 委員; 지도과장님이 하시는 것이 더 나올 것 같은데요. 직접..... 모든 서울시 건축사를 전부 지도감독하지요? 최종적인 권한이.

이 부분에 대해서 얘기하는 것입니다. 기술심사하고 전혀 관계없는 얘기에요.

예를 들어서 기술심사라는 것이 20억원 공사기술심사 하지 않아요.

그렇지요? 토털 발주금액이 7억짜리 기술심사 합니까? 30억원 이상 부분에 대한 기술심사 하고 기술심사 부분에 가서 특정 사양품을 넣느냐, 안 넣느냐는 기술심사 대상에서 제외되어 있습니다.

○住宅局長 梁甲; 위원님, 이렇게 하시면 어떻겠습니까? 지금 저희 시 안에서 보면 건설안전관리본부나 지하철건설본부, 상수도사업본부는 직접 발주를 하거든요. 그런데 저희 주택국에서 이렇게 해 가지고 주택국 산하로 구청에서 지금 말씀하신 발주, 이런 것은 저희는 없거든요.

○劉大運 委員; 그것이 아니고.....

○住宅局長 梁甲; 어떤 사례를 하나 말씀해 주시면.....

○劉大運 委員; 사례를 말씀드린 거예요. 특정구를 대 드릴게요.

○住宅局長 梁甲; 구청에 혹시 동사무소 짓는.....

○劉大運 委員; 서울시 것도 마찬가지로요. 그래서 이 건축지도가 제대로 되어야 그 부분이 해결될 수 있는 과제입니다.

기술심사란 어떤 부분에 가서 어떤 인테리어를 써라, 이런 것이 나오잖아요. 다만, 입찰을 통해서 공개입찰이든 제한경쟁이든 입찰을 받으면 그 사람이 설계과정에서 특정업체의 로비를 받아서 그 설계시방서를 도입하는 제도입니다.

그러니까 관은, 다시 말하면 설계내역 속에서 설계를 다 완료한 다음에 건축공사를 발주하는 것 아닙니까? 그러니까 내역 자체가 높이 잡혔으니까 발주공사비도 높을 수밖에 없어요. 결과적으로 시민의 혈세가 엄청나게 낭비되고 있어요.

자, 지금부터 말씀드릴게요. 도봉구청 산하의 보건소가 그렇습니다.

보건소가 특정업체 부분으로 들어가 있어요. 몇 가지 사양을 조사하면 단숨에 나옵니다.

그러면 일반공정거래법을 지키면서 똑같은 제품을 사용했을 때의 낙찰차이가 어느 정도 큰지를 한눈에 알아볼 수 있을 거예요.

둘째, 강북구가 발주한 구민회관이 그렇습니다. 강북구가 발주한 복지회관이 있어요. 그리고 동대문구청이 발주한 동대문구청 신축사가 그렇고요.

그리고 서울시에서 발주한 가장 큰 공사 중에 공사금액으로 따져서 1에서 5까지만 조사해 보십시오. 이것이 제가 조사한 내역입니다.

그리고 토털 따지니까 한눈에 따져도 도봉구보건소의 경우에 한 1억 5,000 정도가 낭비되고, 강북구 구민회관의 경우에 10억 정도가 낭비되고, 강북구 보건소의 경우에 1억 4,000 정도가 낭비됩니다.

나머지 것은 너무나 덩어리가 커 가지고 낭비예산은 %를 보듯이 뻥해요. 이 결과로 볼 때 엄청나게 특정업자와 유착되

어서 설계서에 포함되어서 없어지는 예산은 지금으로부터라도 막아야 돼요. 그러니까 지금부터 드리는 이 부분을 조사해 가지고 설계변경을 지시해야 됩니다.

공정거래법에 입각해서 설계변경만 지시하면 케이스 자재로 해서 설계변경만 지시하면 이 부분이 구청에도 힘을 주는 거예요, 담당자들에게.

그러면 예산이 5억, 10억, 1억 4,000, 많으면 30억까지 다운돼요, 한 분야에서만.

이런 엄청난 사실을 지금 업무가 너무 바쁘셔서 그런지.....

○住宅局長 梁甲; 위원님, 답변을 좀 드리겠습니다.

지금 위원님께서 지적을 해 주신 것은 아주 잘 지적을 해주셨습니다.

그런데 저희 소관업무 그것으로 해서 조금 말씀을 드리겠습니다.

서울시 발주는 아까 말씀대로 건설안전관리본부, 지하철건설본부, 상수도사업본부, 그쪽에서 발주를 하고요.

그래서 기술심사관실에서는 전체 지방서라든가 그런 쪽으로 전부 검토를 하고 있고, 지금 구청에서 하는 것은 전부 영선사항인데 이것도 저희 기술심사담당관실에서 지침이 전부 내려가고 있습니다.

그래서 지금 위원님 말씀하신 것을 저희가 상당히 시정이 되어야 될 사항이거든요. 그래서 저희가 그쪽에 전달해서 시정되도록 하겠습니다.

○劉大運 委員; 그런데 기술심사관한테 전달이 되지만 건축지도 다시 말하면 구청에서도 단독사업이 있고, 서울시하고 5대 사업이 있어요.

보건소가 그렇고 구민회관이 그렇습니다. 100억 들어가는 경우에는 반드시 서울시가 50% 이상 시비를 지원하고 있거든요.

○住宅局長 梁甲; 네, 교부금으로 이런 것으로 해서.....

○劉大運 委員; 그렇습니다, 하여튼 투자범위가 그렇습니다.

그러니까 이 부분에 대한 특정업체에게 사양을 선택하게 해서 시비 또는 구비가 낭비되지 않도록 하는 건축지도과장의 명이라도 나가야 됩니다.

그리고 있는 부분은 반드시 설계변경을 시켜서 지금이라도 예산을 절약할 수 있도록 하는 대안을 시급하게 마련해야 합니다. 이것 공정거래법위반에 그대로 저촉되는 것입니다.

○住宅局長 梁甲; 네, 알겠습니다.

○劉大運 委員; 이상입니다.

○委員長代理 河海鎭; 劉大運委員, 수고하셨습니다.

지금 현재 감사진행방식이 일문일답식으로 진행하고 있다는 것을 참고적으로 말씀드립니다.

위원님 여러분들께서는 자유스럽게 충분한 질의와 답변을 하여 주시기 바랍니다.

다음은 金明洙委員, 질의해 주시기 바랍니다.

○金明洙 委員; 金明洙委員입니다.

연일 議會 行政事務監査에 임하시는 梁甲 局長님, 그리고 많은 간부 여러분들 수고하신다는 말씀을 먼저 드리면서 몇 가지 질의하도록 하겠습니다.

주요업무보고자료 11페이지 노후시민아파트 정리 및 안전관리에 대해서 묻겠습니다.

원래 시민아파트는 69년부터 70년 사이에 불량주택을 정리하면서 무주택 서민들에게 공급하려고 지었던 그런 아파트지

요?

○住宅局長 梁甲; 네, 그렇습니다.

○金明洙 委員; 그 때 몇 동을 지었지요? 434개 동이 건설되었습니까?

○住宅局長 梁甲; 네, 맨 처음에 69.70 그렇게 되었었습니다.

○金明洙委員 그러면 그 때 무상으로 입주시킨 것입니까, 분양했던 것입니까?

○住宅局長 梁甲; 그 때 골조 그러니까 제 기억에 도배 같은 것이 초벌 정도 하고 아마 한 것 같은데 땅은 전부 시유지고요. 건물부분만 그렇게 해서 분양이 되었는데 완전히 다 마무리 된 상태에서 분양을 한 것으로 알고 있습니다.

○金明洙 委員; 그러면 그 소유권은 지금 누구한테 있습니까?

○住宅局長 梁甲; 소유권은 토지는 시에 있고요, 그 다음에 건물은 주민들이 그 때 분양 받아서 주민들에게 있습니다.

○金明洙 委員; 그러면 그 때 최초 입주자는 몇 %나 살고 있는 것으로 파악하고 있습니까? 파악해 보셨습니까?

○住宅局長 梁甲; 그것은 하도 오래 되어서 그러는데 얼마 남지 않은 것으로 알고 있습니다.

○金明洙 委員; 우리가 건물에 대해서는 소유권이 개인한테 있다는 이야기지요.

○住宅局長 梁甲; 그렇습니다.

○金明洙 委員; 토지에 대해서는 우리 서울시가 소유권을 가지고 있고, 그런데 이 아파트들이 굉장히 노후되고 또 붕괴될 위험이 있기 때문에 우리가 분기별로 1회씩 안전점검을 실시하고 있고, 또 안전점검 중에 D급으로 매겨져 있는 부분은 또 계측점검이라는 것도 월 1회 하고 있지요?

○住宅局長 梁甲; 네.

○金明洙 委員; 또 안전점검을 통해서 취약한 부분들은 보수도 해 주고, 보강도 철저히 하고 있다고 보고를 했는데 이런 부분들을 전문가한테 의뢰해서 안전점검을 하고 보수보강을 하려면 상당히 많은 예산이 필요할 텐데 그 예산은 어떤 예산으로 집행하고 있지요?

○住宅局長 梁甲; 시 예산으로 일반회계 예산으로 하고 있습니다.

○金明洙 委員; 그러니까 건축주인 개인, 살고 있는 거주자들은 한 푼도 안 내고 서울시 세비로 내고 있다는 이야기입니까?

○住宅局長 梁甲; 네, 이것이 왜 그렇게 되었느냐 하면 그 때 당시에 아까도 말씀드렸지만 골조상태에서 분양한 것도 있고, 전부 마감이 안 된 상태에서 분양했는데 이분들이 상당히 어려운 사람들이 살고 있습니다.

그래서 제 기억에 70년 후반기로 알고 있는데 맨 처음에는 방수공사부터 시작했던 것 같아요. 그래서 이것을 시에서 지어서 한 것이기 때문에 그것의 일말의 책임을 느끼고 방수공사 그 다음 도장공사 이런 것 보수를 해 주다 보니까 지금 안전진단, 안전점검까지 해 주게 되었습니다. 이제 남아 있는 것이 얼마 남지 않았기 때문에 이 부분은 시가 이제 와서 손뻐 수도 없고요.

○金明洙 委員; 그러면 시민아파트정리 5개년 계획 그 이전 것은 놔두고요, 수립 후에 지난 3년 동안 안전점검이나 보수보강을 하는데 쓰여진 예산을 얼마나 집행했습니까?

○住宅局長 梁甲; 그것은 시간 주시면 이따 뽑아서, 97.98.99년도 3년도 말씀이시지요?

○金明洙 委員; 네, 알겠습니다. 그것은 자료로 제출해 주시

고.

○住宅局長 梁甲; 네.

○金明洙 委員; 그렇다면 우리가 시민아파트만큼 불량주택 그리고 노후되어서 붕괴에 놓여있는 연립주택이라든지 또 다세대주택에 살고 있는 절대서민들도 있다는 말이에요.

이런 사람들은 개인 돈으로 자기가 안전점검도 하고, 보수보강도 하고 이렇게 관리를 하는데 이런 부분에 형평성 문제도 있지 않습니까?

그리고 무주택자들 그나마도 집이 없는 사람들에게는 우리가 아무 혜택도 주지 못하고 있어요, 서울시에서. 이런 사람들에게 형평성문제도 있을 테이고, 또 전세보증금을 저리로 융자해 준다고 하지만 조건이 까다로워요. 나는 굉장히 조건이 까다로운 것으로 알고 있습니다.

99년도의 배정액이 1,126억원인데 보고하신 바에 의하면 10월 31일 현재 734억원 정도 65%에 그치고 있거든요. 이것이 까다롭기 때문에 이런 것 아닌가 이런 생각을 본위원은 하고 있습니다.

○住宅局長 梁甲; 그것 조금 말씀을 드리겠습니다.

원래 금년도 예산은 매년 대개 550억대였거든요. 그래서 금년에 당초에 세워진 예산이 557억원이었습니다. 이것은 지금 거의 다 나갔고요.

그런데 금년 여름에 전세란이 일어나고 하니까 정부에서 9월에 569억원을 추가로 배정을 해 주었습니다. 실지로는 그것이 10월부터 이렇게 지원이 되다 보니까 10월 한 달 동안에 약 20% 정도가 나갔고요. 지금도 계속해서 나가고 있습니다.

그러니까 전체액이 처음부터 배정된 것이 아니고, 557억원

에 9월에 추가로 569억원이 나와서 이렇게 된 사항입니다. 지금은 용자지원이 잘 되고 있습니다.

○金明洙 委員; 내가 오늘 묻고자 하는 것은 안전점검을 하지 말라는 것이 아닙니다. 예산을 들여서 왜 안전점검을 하느냐는 것이 아니고, 이렇게 시민아파트에 살고 있는 사람들보다 더 영세한 사람들이 살고 있는데도 불구하고 저소득층 주거 생활 안정에는 상당히 신경을 덜 쓰고 있는 부분들이 있기 때문에 이야기를 하는 것이에요.

예를 들어 도시개발공사 같은 경우는 89년도 설립 당시에 2,295억원이었던 자산이 10년 후에 98년 현재 2조 1,159억 원이나 10배씩이나 증가했어요. 이렇게 몸집 키우는 데만 연연했다는 말이에요.

이런 부분에서 이제 주택국에서 주관이 되어서 저렴한 분양가에 서민들 내집 마련하는 데 기회를 충족시켜 주는 데 최선을 다해 달라는 이야기입니다.

○住宅局長 梁甲; 네, 고맙습니다.

○金明洙 委員; 그리고 불법건축물 단속에 대해서 묻겠습니다.

건축물 준공 전에 사전사용승인을 하고 있는데 어떤 기준으로 하고 있습니까? 공사 완공률에 따라서 하는 것인지, 아니면 불법건축물이 없다고 판단할 때 사전사용승인을 하는 것인지 간단하게 말씀해 주세요.

○住宅局長 梁甲; 오전에 답변드릴 때 河海鎮委員님께서 임시 사용승인제도 질문이 계신 것에 대해서 제가 답변드리면서 말씀드렸는데 대형건축물이나 또 암반공사 등으로 해서 공사 기간이 장기간 걸릴 경우에는 전체가 다 끝나려면 시간이 걸리니까 건축물 유지관리나 또 경제적 손실 이런 것을 감안해

서 재산권보호 측면에서 이것을 해 주고 있는데 건물이 완료 되면 그 부분에 대해서 임시사용승인을 해 주고 있습니다.

○金明洙 委員; 전체적으로 보지 않고 불법건축물인지 아닌지 판단하지 않고, 완공률에 따라서.....

○住宅局長 梁甲; 불법건축물 그런 것 있으면 안 되고요. 그것은 建築法施行規則 17조에 나와 있는데요.....

○金明洙 委員; 아니, 그런데 어떻게 이렇게 많은 불법건축물들이 입주해 있다는 얘기에요?

○住宅局長 梁甲; 그것은 사전입주가 불법으로 된 것이지, 승인을 해 준 것이 아니고요. 그러니까 건축주가 사용승인을 받은 후에 입주를 해야 되는데 그 승인을 안 받고 들어가니까 그것은 불법입니다.

그래서 저희가 법에 의해서 조치를 하고 있는 사항입니다.

○金明洙 委員; 그렇다면 99년도 전수 점검결과를 보면 4,154동을 점검해서 765동 그러니까 18.5%를 적발했다고 했어요. 또 99년 3/4분기 위법적출건수를 보니까 178동 중 93.2%인 166건이 국가자격미소지자가 시공한 건축물이라고 했거든요.

도대체 어떻게 관리감독을 했기에 이렇게 불법건축물이 많습니까?

○住宅局長 梁甲; 이것은 건축사대행 건축물이라고 해서 지금 이것이 주로 단독주택, 다세대다가구, 연립주택이 대부분이 되겠습니다. 4층 이하로 연면적 2,000평 이하 짜리인데요. 이것은 법으로 공무원이 나가지 않고, 건축사가 전부 감리해서 준공 검사해서 들어오면 담당공무원은 신청이 들어오면 현장에 나가지 않고 처리를 하도록 되어 있습니다.

그러다 보니까 그러면 그 건축사가 제대로 했느냐 하기 때

문에 이것을 분기별로 구간 교차를 해서 나가서 전수점검을 하거든요.

그래서 여기에서 적출이 되면, 그러니까 여기 위법 발생된 것 중에는 옥탑이 늘어났다든지 또는 지하층 층고가 높이 올라왔다든지 주로 그런 부분들이 많은데요, 그런 위법사항들이 적출되면 시정명령을 내리고 담당했던 건축사도 조치를 취하고 있습니다.

○金明洙 委員; 건축사는 어떤 벌을 받지요?

○住宅局長 梁甲; 건축사는 처리기준이 있는데 1년 이하의 영업정지니까 개월 수가 6개월도 있고, 4개월도 있고 거기 규정에 정도가 심한 것은 자격을 취소하는 것까지도 나와 있습니다.

○金明洙 委員; 공사중에 관리감독자가 우리 공무원이 공사현장을 수시로 방문해서 점검하고, 또 그 때 그 때 잘못되어 있는 부분들은 시정하도록 안내를 하고, 또 위법건축물에 대해서는 행정조치를 이렇게 취하고 있다는 지속적으로 홍보를 하고 이렇게 하면 불법건축물이 대폭 줄어들 것 같은데 서류상으로만 보고 또 건축사만 믿고 맡겨놓기 때문에 이렇게 많은 건축물들이 불법건축물로 지어지지 않는가 이렇게 생각이 되어서는 어떨습니까?

○住宅局長 梁甲; 이 부분이 양면성이 있는데요. 이것이 공무원들 부조리근절 차원에서 일절 현장에 못 나가도록 법에 되어 있습니다. 그래서 건축사가 대행하도록 했는데 한 쪽에서 부조리를 근절하도록 했더니 다른 쪽에서 이런 문제가 나오기 때문에 이것을 분기별로 준공된 것, 또 짓고 있는 것은 한번씩 합동점검하고 있습니다.

그런데 참 이것이 부조리를 너무 그쪽으로 해서 이쪽으로

해 놓으면 위법이 많이 생기고, 또 위법을 단속적으로 안 생기도록 하려고 하면 또 그 부분이 생기고 해서 점차 수준이 올라가기 때문에, 지금 여기 보면 발생률이 점차 줄어드는 것이 보이는데 그래서 이행강제금이라는 제도도 생기고 해서 점차 이 부분은 우리 사회가 수준이 올라가면서 줄어들 것으로 보고 있습니다.

○金明洙 委員; 그리고 1만㎡ 이상인 비거주용 다중이용건축물 그러니까 대형빌딩이나 백화점 그리고 호텔 등을 무단으로 증개축이나 새롭게 인테리어를 한다고 해서 대수선을 하게 되는데 이런 것이 적발사항에 보니까 99년 3/4분기 현재 1,025동을 적발했어요.

시정지시를 하고, 고발하고 행정처분 또 이행강제금 부과만 하고 있는데 이것을 아예 사용금지 조치할 수 있는 방법은 없습니까?

○住宅局長 梁甲; 지금 건축법에 보면 정도가 심한 것은 건물 사용을 금지할 수 있는 조치도 있습니다.

단전·단수도 의뢰하고 그런데 그것은 그 부분이 어느 정도 공익에 위해를 끼치느냐, 안 끼치느냐 구분이 있습니다. 정도에 따라서 사용금지 시킬 수도 있고, 그 부분을 금지시킬 수도 있고, 그리고 고발 및 이행강제금 부과, 단전·단수 그런 조치 등이 있습니다.

그래서 지금 저희가 추진사항 보고드린 바대로 고발을 금년도에 한 것이 총 884건, 이행강제금 한 것이 총 856건 했다는 것이 있는데 저희들 나름대로는 최선을 다하고 있는데 앞으로 더 열심히 해서 이런 부분이 자꾸 줄어들도록 하겠습니다.

○金明洙 委員; 행정처분 중에 이행강제금이 제일 중하게 다

스리는 그런 부분인 것 같은데 이런 부분들을 사용금지 처분이라는 강력한 조치를 통해서 불법, 무질서 심리가 확산되는 것을 방지하고 또 삼풍백화점 같은 그런 큰 대형사고를 방지할 수 있도록 우리 국장님께서 적절하게 조치를 취하시기 바랍니다.

○住宅局長 梁甲; 알겠습니다.

○金明洙 委員; 그 다음에 조망가로조성사업에 대해서 묻겠습니다. 우리 주택국에서 주관해서 조망가로사업을 하는 곳이 몇 군데나 있습니까?

○住宅局長 梁甲; 업무보고 때도 말씀드렸습시다만, 시범가로서 3개 가로를 저희가 계획을 세웠었고, 실제로 이것이 집행이 되려면 실시설계를 하고 공사를 해야 됩니다.

그래서 내년엔 한 것이 세종·사직로 해 가지고 대표적으로 실시설계와 일부 공사할 수 있도록 9억 3,000만원이 반영되어 있습니다.

○金明洙 委員; 세 군데 사업을 추진하면서 입안계획 용역을 주었지요?

○住宅局長 梁甲; 네.

○金明洙 委員; 그 용역비가 얼마나 들었지요?

○住宅局長 梁甲; 9,400만원 들었습니다.

○金明洙 委員; 그러면 한 군데만 하고 두 군데는 실질적으로 안 하겠다는 이야기 아닙니까?

○住宅局長 梁甲; 세 군데 다 하려고 예산을 올렸는데 시 예산형편상 한 군데 우선 하고 그 다음에 다른 데 하고 해서 우선 내년에는 세종.

사직로만 되었습니다.

○金明洙 委員; 그런데 세종로 부분도 보면 1개 차로를 줄이

고 또 종합청사나 문화관광부의 담장을 후퇴시켜서 보도를 크게 넓힐 계획이었는데 그쪽 관련 관계부처와 협의가 안 되어서 보도블록 정도 바꾸고 또 주변을 정비하는 정도로 이렇게 굉장히 축소시켰다고 얘기를 들었는데 그렇습니까?

○住宅局長 梁甲; 아직 그렇게 완전히 확정은 안 되었고요. 지난번에 1차 기본계획 용역 나와서 지금 위원님께서 말씀하신 그런 부분이 있어서 그것은 지금 협의과정에 있습니다.

그리고 저희가 실시설계에서 전부 꾸미면서 내년 중에 그 협의를 전부 완료해서 공사를 해 나가려고 하고 있습니다.

아직 지금 말씀하신 대로 확정은 되지 않았습니다.

○金明洙 委員; 어쨌든 이런 사업들을 추진해 가면서 더 면밀하게 검토를 하고 사전준비를 해 가지고 했어야 되는데 이것이 전시행정이었다는 비난을 면치 못하게 된 것이 사실이에요, 결과적으로는.

○住宅局長 梁甲; 처음에 이 기본계획 할 때 이 사항 용역을 할 때는 상당히 의욕을 가지고 합니다.

그런데 실지 집행과정에서는 아무래도 예산이 따르기 때문에, 좌우간 저희가 3개 시범가로는 전부 연차적으로라도 하려고 추진하고 있습니다.

○金明洙 委員; 이렇게 조망권이라는 것이 사람의 삶에 있어서 굉장히 중요하다고 느끼고 있는데도 한편으로는 그것을 무시한 건축허가를 내준 곳이 많습니다.

어제 제가 ASEM 현장에 가서 31층에서 한 눈에 펼쳐지는 서울시를 바라보면서 좋구나라는 느낌보다는 참 무질서하게 건축물이 지어져있구나 하고 느꼈습니다.

주거1종 지역에 20층 짜리 아파트가 들어서 가지고 동네 전체의 경관을 망치는 곳도 있었고, 또 아파트 동 배열이 지

그재그로 배치되어서 도시미관을 해치는 곳도 있었습니다.

앞으로는 건폐율이나 용적률이나 높이만 따질 것이 아니고 주변 도시경관과 어떻게 어울려지는가 꼼꼼히 챙겨서 건축허가를 내 주시기 바랍니다.

○住宅局長 梁甲; 잘 알겠습니다.

○金明洙 委員; 그리고 또 새서울우리한강사업을 추진하면서 한강을 서울의 정원으로 꾸미고 있다고 들었어요.

그런데 한강을 바라보면 한강 이남쪽에서 강북쪽을 바라보면 높은 아파트들이 병풍처럼 둘러싸여 있고, 또 강남을 봐도 마찬가지거든요. 앞으로도 한강변에 고층아파트를 허가해 줄 계획입니까?

○住宅局長 梁甲; 저희가 민주주의국가고 한데 남의 사유재산권을 마구 이렇게 할 수는 없고요.

지금 위원님 지적하신 대로 한강이라든지 남산 이렇게 주요한 부분은 장벽처럼 가려지면 안 되겠습니다.

그래서 저희가 공동주택심의기준에서 그런 것을 고려하고요. 경관관리 이런 것을 하기 위해서 도시계획법의 개정을 요구해서 지금 건설교통부에서 국회에 법이 상정되어 있습니다.

그 법이 개정되면 위원님이 말씀하신 그런 중요한 부분들을 경관지구로 지정해서 주요한 그런 부분들이 가려서 경관을 저해하는 일이 없도록 그렇게 하겠습니다.

○金明洙 委員; 제가 얼마 전에 황당한 일을 당했기에 소개하려고 합니다.

저에게 며칠 전에 민원인이 찾아와 가지고 설계변경을 하려고 하는데 양천구에서 조건에 이상이 없는데도 불구하고 설계변경을 불허한다고 왔어요.

그래서 제가 그 내용을 살펴보니깐 안 해 줄 이유가 하나

도 없더라고요. 그래서 내가 양천구청을 찾아가서 구청장하고 국장, 과장, 계장을 만나자고 약속을 하고 전부 만났습니다.

그런데 국장 하시는 말씀이 말도 안 되는 민원을 가지고 찾아다니면서 귀찮게 한다고 그래요. 그러면서 공무원들을 다 죽일 계획이냐는 거예요.

내가 얼마나 어이가 없이 황당하든지, 그렇지만 정말 조심스럽게 타이르고 그리고 설득을 했어요. 이 문제는 안 해 줄 이유가 하나도 없다, 왜 안 해 줄 이유가 없냐 하면 최초로 허가를 할 때는 혹시 있을지 모르는 제3자의 분쟁을 막고 또 피해를 줄이기 위해서 지상권이 신청된 토지, 그 다음에 경매 신청이 있는 토지 또 시·국세 체납 압류, 등기부상의 건축에 대한 금기사항이 있을 때는 건축허가를 유보한다고 했지 건축최초 허가 후 설계변경은 건축 후에 발생해서 설계변경 하는 것은 공법상의 문제지 이것이 어떻게 사법적인 채권확보의 문제냐, 기술적인 문제이기 때문에 이것은 당연히 설계변경을 해야 된다, 증감이 없다면.

이렇게 제가 설득을 했습니다.

그런데도 불구하고 해 줄 수가 없다는 거예요. 그렇다면 좋다, 무엇 때문에 해 줄 수 없느냐 하니까 건축허가상 해 줄 수 없다, 그러면 내가 서울시에 질의를 할 테니 그렇게 알아라, 서울시에 질의를 해서 유권해석을 가지고 오면 해 주겠느냐, 그렇게 하라는 거예요. 그래서 서울시로 왔습니다.

이 자리에 우리 정 사무관 계십니까? 우리 김基碩 과장님도 계시고, 나는 그래도 이 두 분이 있기 때문에 서울시민들이 안심하고 살 수 있다, 나는 그렇게 생각을 합니다.

왜냐 하면 이분들이 긍정적으로 이 문제를 받아들였어요. 그 다음 날 해 주겠노라, 이 질의에 답변하겠다, 이렇게 말씀

하셔서 돌아갔는데 그 다음 날 전화가 왔어요. 양천구에서 도저히 해 주어서는 안 된다고 한다, 그러니 건교부에 질의를 해서 다시 답변을 가지고 오겠다, 이렇게 해서 상당한 시간과 여러 가지 문제점들이 많이 드러났습니다.

공무원들이 해 줄 수 있는데도 불구하고 이렇게 감정적으로 대립하고 못해 주겠다고 하는 이유가 뭘니까, 도대체?

○住宅局長 梁甲; 답변드릴까요?

○金明洙 委員; 네.

○住宅局長 梁甲; 지금은 상당히 지방자치가 되어서 자치구에 인허가권이 많이 넘어가서 좀 그런 위원님께서 말씀하신 부분이 생기는 경우도 있습니다.

그런데 인허가를 담당하는 공무원은 본인들이 볼 때 나중에 감사를 받든지 이럴 때에 자기가 답변할 수 있는 뭐가 있어야 되니까 거기에서 아마 견해차이가 생기지 않나 싶은데요. 위원님께서 아까 말씀하신 대로 능동적으로 적극적으로 한다면 어느 정도 할 수 있는데 그것도 사람 따라 다르기 때문에 그런 것이 발생한 것 같습니다.

저희가 이런 부분, 앞으로 교육을 잘 시키도록 하겠습니다.

○金明洙 委員; 내가 오늘 따지려고 하는 것은 그 동안에 서울시를 상대로 행정소송을 낸 것이 97년부터 99년까지 3년 동안 361건입니다.

그런데 우리 건축지도과 관련 도시정비와 관련해서 소송을 낸 것이 94건이에요. 근 1/3 정도를 차지하고 있습니다.

이런 분들이 행정소송을 통해서 얼마나 많은 행정적, 금전적 그 다음에 정신적 피해를 보고 있겠습니까?

저는 패소하고 승소하고를 떠나서 적극적으로 공무원들이 민원인들을 대해 주고 설명하고 설득했다면 이렇게 많이 행

정소송을 하겠느냐, 이런 이야기를 지적하고 싶다는 이야기입니다.

뿐만 아니라 지난 3년 동안 서울시에서 소송비용으로 243억 원이나 예산을 집행했어요. 그런데 수백 건이나 되는 힘없는 서울시민들은 얼마나 많은 정신적 또 시간적, 금전적 손해가 있겠는가 생각하면 참 캄캄합니다.

앞으로는 안 되는 일도 무조건 안 된다고 하지 마시고 최대한의 성의를 보여주는 그런 자세로 민원인들을 상대해 주십시오 하는 이야기입니다.

○住宅局長 梁甲; 네, 알겠습니다.

○金明洙 委員; 그리고 제가 작년 행정사무감사 때 지적했던 일명 벌집이라는 시설물에 대해서 묻겠습니다.

근린생활시설이나 사무실을 개조해서 주거용으로 사용하고 있는 건축물 실태파악을 하고 단속하여 혹시 있을 수 있는 안전사고에 대비하라 하고 제가 작년에 행정사무감사 때 지적했는데 1년이 지난 지금까지 단속은 커녕 실태도 파악하지 못하고 있는 것 같아요.

저한테 보고한 바가 없어요. 이것 어떻게 파악하고 있습니까? 국장께서 그 동안에 어떻게 관리하고 있는지 말씀해 주시기 바랍니다.

그리고 더 나가서 룸이나 방을 만들어 놓고 장사하는 퇴폐업소들, 화재가 발생하면 많은 인명피해가 우려됩니다.

이것 일제 단속할 용의가 없는지 함께 묻겠습니다.

○住宅局長 梁甲; 지금 일명 쪽방이라고도 하고 벌집이라고 하는데 구로구, 금천구 이런 데 가면.....

○金明洙 委員; 아니, 그런 곳을 이야기하는 것이 아니라 근린생활시설, 큰 빌딩에 이렇게 중간에 복도를 죽 내고 방을

수십개 만들었어요. 공동 화장실 만들고, 부엌 공동으로 만들고, 그리고 거주한다는 말이에요.

그래서 지하철역 근방에 오피스텔도 아니면서 그런 용도로 사용하는 별집이 있어요. 작년에 행정사무감사 할 때 내가 지적했고 또 그 실태과약을 해 가지고 저한테 보고해 달라고 했는데 1년이 지난 지금까지 보고 안 했잖아요.

○住宅局長 梁甲; 작년에 지적사항을 보니까 주로 고시원, 그 다음에.....

○金明洙 委員; 그래요. 간판은 고시원으로 많이 걸어 놓았습니다.

○住宅局長 梁甲; 서울역 주변에 쪽방 이런 것으로 해서 하는데 그 때 당시에는 안전불감증에 대한 대책마련 요망해서 저희가 작년에 바로 구에 이런 것 단속하도록 지시를 했는데 저희가 이번에 이것을 해서 보고를 하도록 하겠습니다.

○金明洙 委員; 그리고 아까 물었습니다. 다시 되물겠습니다.

룸이나 방을 만들어 놓고 장사하는 퇴폐업소들 말이에요. 룸도 보통 20개, 30군데 그래요. 이 업소들 화재 발생하면 엄청난 많은 인명피해가 우려되는데 이런 부분들 일제 단속할 생각 없으세요?

○住宅局長 梁甲; 그런데 지금 그것을 전부 다 남이 살고 있는 데를 조사한다는 것은 어렵고요. 왜냐 하면 저희가.....

○金明洙 委員; 불나서 인명피해 나뉘야 압니까?

○住宅局長 梁甲; 아니요, 그것은 지금 이번에 소방본부에서 일제점검팀을 구성해서 지금 합동으로 전체 점검을 하고 있습니다.

그래서 이번에 겨울철 대비해서 지난번에 인천호프집 화재 사고로 인해서 전체 하는데 거기에는 저희 구청 건축과 직원

도 같이 참여해서 하고 있습니다.

일제점검을 하고 있으니까 그 결과에 따라서 조치를 하겠고요. 지금 委員님께서 특별히 이런 벌집 얘기한 그런 부분들은 집중적으로 조사해서 화재예방이라든가, 또 위법 그런 것을 없도록 하겠습니다.

○金明洙 委員; 서울시에 짓다 만 공사장이 10층 이상 건물이 66곳이 있다고 들었는데요. 이분들이 대부분 방치되어 있어요. 그래서 상당히 위험성이 많고 그리고 우범화될 가능성이 굉장히 많고 그런데 혹시 대책이 있습니까? 앞으로 10층 이상 건물 아직 짓지 못하고 뼈대만 엉성히 남아 있는 것 어떤 대책이 없어요?

○住宅局長 梁甲; 이것은 작년 IMF 이후 건축주의 자금난 이런 것으로 해서 저희가 안전대책 차원에서 현장을 진단반시켜서 전부 조사를 시키고 그런데 지금 건축주가 도저히 자금력이 없어서 더 진행을 못 시키는 데는 어떻게 할 수가 없습니다.

안전조치만 하고 그것을 은행에서 지원을 해 주어야 되는데 은행에서도 담보능력이 없고 하니까 그렇기는 한데 그래서 저희가 구청으로 하여금 좌우간 전체 점검해서 위험요소 제거시키고 그 다음에 지금 얘기한 대로 불량배들이 거기 있을 수 있거든요.

그래서 그런 것을 안 하도록 하고, 지금 중단된 공사현장에 대해서는 정부에서도 융자 같은 것을 지원해서 하는데 그것은 조금 담보 같은 것이 되는 데는 그렇게 하고 있고요.

○金明洙 委員; 그래요, 좋습니다.

접근로를 완전히 차단해서 혹시 우범화되는 것도 방지해 주시고, 또 모르고 들어갔다가 안전사고를 당하지 않도록 최

대함으로써 조치를 해 주시기 바랍니다.

○住宅局長 梁甲; 네.

○金明洙 委員; 그 다음에 상암지구 택지개발지구 내에 상암 초등학교가 있습니까?

○住宅局長 梁甲; 네, 초등학교 있는 것 같습니다.

○金明洙 委員; 이 초등학교를 이제 택지개발하면서 헐고 새롭게 좋게 현대식으로 지어주실 모양인데 민원인이 저한테 민원을 가져온 것을 보면, 재건축을 해 준 것은 좋은데 학교 면적을 굉장히 많이 줄여서 아이들이 뛰어 놀 수 있는 운동장이 없고, 그리고 건물을 5층까지 높이만 지어서 혹시 학생들한테 유사시에 대피나 기타 여러 가지 문제점이 많다 이렇게 말씀을 하고 계시고, 그 다음에 가건물을 지어주기로 했는데 가건물을 한 2년 정도 사용해야 되나봐요, 이 학생들이.

그런데 그 동안에는 급식시설을 해 줄 수가 없다 해서 아마 급식이 이루어지지 않는 것으로 되어 있습니다.

이곳이 상당히 서울에서는 영세민들이 많이 주거하는 주거지역인데 이렇게 맞벌이 부부들로 구성된 학생들한테 급식을 이런 식으로 안해 준다면 이것이 문제가 많을 것 같아요. 혹시 이런 대책을 세워 놓은 것이 있습니까?

○住宅局長 梁甲; 저도 이 부분에 대해서는 기억이 나는데요. 지금 하는 것은 교육청에서 아무래도 학교건물을 짓거든요. 그런데 저희한테 온 것은 교육청에서 가건물을 지을 장소를 상암택지개발지구에 오면 복합건물부지가 있습니다. 그 쪽에 가건물을 짓도록 해 달라고 왔었습니다.

그래서 저희가 회신을 거기는 바로 내년 초에 분양을 해서 해야 될 터인데 그렇게 할 수는 없고, 지금 초등학교 부지로 잡아놓은 부분에 건물을 지으면 거기다 전체를 다 짓는 것이

아니고 또 일반건축물 지을 때 보면, 지하주차장을 파느라고 들어가는데 학교건물은 그렇게 안 짓거든요.

그러니까 학교부지 잡은 곳에 절반 정도에는 가건물 이런 것 해서 현장사무실 짓고, 자재도 아마 일부 넣어놓으려고 하는 것 같아요. 그래서 그렇게 하고 나머지 부분에 교사를 지어도 되지 않겠느냐 제가 그렇게 敎育廳에 보낸 것은 알고 있습니다.

그리고 급식시설은 敎育廳에서 대책을 세워서 하는 것이니까 저희가 답변드리기가 좀.....

○金明洙 委員; 우리 局長님께서도 권장을 해 주시기 바랍니다.

수고하셨습니다.

이상입니다.

○委員長代理 河海鎭; 金明洙委員, 수고하셨습니다.

다음은 金泰潤委員, 질의해 주시기 바랍니다.

○金泰潤 委員; 金泰潤委員입니다.

우선 99년도 공동주택 전수조사결과에 대한 질의를 하겠습니다.

공동주택 전수조사의 근거가 서울特別市住宅條例 맞습니까? 국장님, 감사자료 2-1권에 585쪽을 기초로 묻겠습니다. 근거가 무엇인지는 모르겠는데 제가 보니까 서울특별시조례에 조사할 수 있다 이렇게 되어 있어서 관행적으로 조사를 해 오고 있는데 근거는 주택조례겠지요?

(「네」 하는 關係公務員 있음)

그런데 이것이 보니까 일전에 신문지상에서도 보도가 되고 또 한겨레신문 사설에서도 전수조사결과에 대한 신뢰성 문제를 질타하는 보도가 있었지요?

(「네」 하는 關係公務員 있음)

본위원이 검토한 결과에 따르면 이것이 앞뒤가 도대체 안 맞아요. 98년도 조사결과하고 참고로 한번 공동주택현황 585 쪽하고 98년도 전년도 전수조사결과상에 중구청의 공동주택 현황을 보게 되면, 563쪽과 585쪽을 보게 되면 중구의 경우 단지수나 단지토지면적, 건축연면적, 동수는 똑같은데 세대수가 달라요.

세대수가 98년도 조사결과는 3,861세대인데 99년도 조사결과는 3,831세대로 줄었어요. 이것이 나머지는 다 똑같은데 어떻게 해서 이렇게 줄어들 수가 있는 것인지, 그 다음에 이미 신문지상에도 보도가 되었습시다만 아파트건축 연면적이 제일 많은 데가 전년도는 송파구로 조사되었다가 또 금년에는 노원구로 조사가 되고 그리고 아파트 세대수나 또 단지수, 동수가 상당히 차이가 있습니다.

일례로 송파구의 경우를 예로 들면 98년도는 91개 단지에 1,325동이었던다는 말이에요. 그런데 99년도에는 131개 단지에 1,353동입니다. 단지수로는 40개가 증가했는데 동수는 28개동이 증가했어요. 이것 나 이해를 못하겠어요. 단지수가 40개가 늘어났는데 동수가 28개동 늘어났다, 그 역의 경우는 가능해도 이런 어처구니없는 조사결과를 기초로 서울시 주택정책이 입안되는 것인지 하는 의구심을 갖지 않을 수 없습니다.

먼저 이와 같은 자료가 전년 대비 자료에 비해서 차이가 나는 부분에 대한 서울시 주택국의 입장은 무엇입니까?

○住宅局長 梁甲; 말씀드리겠습니다.

지난번에 저희가 이 발표를 사실 안 하려고 했었는데 그래도 좀 이런 자료를 자꾸 제공하는 측면이 좋지 않겠나 해서 했더니 결과론적으로 일부분에 이런 부분 때문에 조사자료의

신빙성이 떨어지고 그런 결과가 생겼었습니다.

그래서 지난번에 한겨레신문 보도된 내용 중에 일부는 맞는 것도 있고, 일부는 좀 하고 해서 저희가 해명도 하고 했었습니다.

그런데 일부 잘못된 것을 보면 구청에서 이것을 하는데 타자를 칠 때 예를 하나 들면 송파구 오금동 아남아파트가 면적이 2만 8,198을 282만 8,198 그러니까 28이 한번 더 쳐져서 2만이 200만으로 되니까 이것이 합해져서 약 100배가 되어 버리는 그러다 보니까 아파트연면적 현황 제일 많은 구가 달라지는 이런 경우가 생겨서 이것이 왜 이렇게 되었느냐 했더니, 구에 자료를 내라고 하니까 구에서 치다가 컴퓨터 이런 것 타자 칠 때 잘못 친 놈이 그냥 온 것도 있고, 또 온 것을 사실 여기서 정확히 대비하면서 해서 그런 부분을 찾아서 전년분에서 찾아서 이것은 왜 이렇게 되었느냐 해서 했어야 되는데 그런 것을 제대로 알고 한 부분이 있어서 저희가 그 때 구도 질책을 하고 했었습니다.

문제는 그런 부분에서 생긴 것 같습니다.

○金泰潤 委員; 여러 가지 차이점 중에 그 하나입니다

○住宅局長 梁甲; 그래서 제가 죽 말씀을 드리면 아파트연면적 세대수 제일 많은 구가 어디냐, 뭐냐 사실 아무 의미도 없어요.

그냥 이렇다 이것인데 그러니까 우리 주택정책의 진짜 중요한 기초는 되지 않을 것이 어떻게 보니까 통계자료 한 것이 전체 신빙성을 떨어뜨렸기 때문에 저희가 괜한 이런 것을 더 서비스한다고 하다가 이렇게 되었다 싶은 생각도 했었습니다.

○金泰潤 委員; 아니, 이런 기초통계자료는 가능한 한 많이

오픈되고 공개되어야 한다고 생각을 합니다. 그런데 지금 여러 가지 연면적상의 차이 부분이 하나 착오가 있었다는 점을 지적하셨는데 저는 그런 생각을 갖습니다. 가장 계산이 그래도 쉬운 동수나 세대수에 착오가 있는 것이 나는 이해가 안 됩니다.

왜냐 하면 일선 구청에서 전년도 전수결과를 갖고 토대로 또 조사를 했을 것이라는 말이에요. 그러면 이것이 어떻게 교육이 되었길래 도대체 전년대비하고 현황과악이 동수와 단지수가 도대체가 이해가 되지 않는 이런 조사결과가 본청에 보고가 될 수 있는 것인지 저는 이 전수결과에 대한 신뢰성문제도 문제지만 일선 공무원들이 과연 어떤 의식과 자세로 이와 같은 조사를 하고 있는 것인지 지적하지 않을 수 없습니다.

그러니까 그런 착오가 있는 부분도 있겠습니다만 전년 대비 조사결과는 대비시켜서 나름대로 각 일선구청에서 차이가 나는 점, 달라진 점 또 앞으로 우리가 보완해야 될 점, 이런 부분들에 대한 목표의식이 결여된 상태에서 단지 조사를 위한 조사만 하고 있는 것 아닌가 저는 보다 그 점에 대해서 지적을 하고 싶습니다.

앞으로 이와 같은 기초자료는 가능한 한 정보공개차원에서 그렇고, 서울시의 여러 가지 주요정책의 입안자료로서 적극적으로 공개되어야지, 이것이 차이가 있다라는 점 때문에 공개하는 것을 두려워해서는 안 된다라는 말씀을 첨언합니다.

그리고 역시 한겨레신문에서도 지적이 되었습니다만 전수조사시에 주거기준미달가구에 대한 총량과 지역별 분포조사가 결여되어 있다 이것이 역시 서울시주택조례를 보게 되니까 서울시주택조례에서 최저주거기준을 정하고 이런 주거기

준이 서울시의 책무가 시민이 최소한의 주거수준을 확보하고 인간다운 주거생활을 할 수 있도록 주거권 보장을 위하여 노력하여야 한다라고 해서 시의 책무를 규정하고 있습니다.

그러면 전수조사시 오히려 최저주거기준에 미달하는 가구수, 현황 그 다음에 각 구별 분포 이런 현황은 왜 조사를 안합니까?

○住宅局長 梁甲; 지금 저희가 작년에 주택조례를 만들어서 저희가 주택기본계획을 세우고 있습니다.

그런데 정말 정확한 통계는 저희가 5년마다 실시하는 인구주택센서스인데 95년도에 했고 내년엔 인구주택센서스를 합니다. 그래서 그 센서스에 의해서 저희가 정확히 파악을 하고 있고요.

지금 구청에 주택 조사한 것은 하나의 물리적인, 그리고 하나의 건축물관리대장상의 그런 것으로 조사되는 것입니다.

그래서 저희가 이것을 해 놓고 어느 부분을 더 보완해야 될 것인가 그것을 많이 검토를 하고 있습니다.

그러니까 이 공동주택 조사에서 최저주거미달가구 이런 것까지 하려고는 하지 않았습니다. 인구주택센서스 할 때 정확히 파악된 것으로 하려고 했었거든요.

왜 그러냐 하면 아파트만 가지고 되는 것도 아니고 전체 주택이 다 조사가 되어야 되는 것이기 때문에 저희가 그렇게 하게 된 것입니다.

○金泰潤 委員; 물론 그렇습니다. 그런데 기왕에 동수, 다음에 1호당 평균면적까지 다 조사가 되면서, 그 성격이 이질적인 것이라면 조사를 병행하는 것이 인력상 문제가 있다고 보여지는데 물론 단독주택은 배제되어 있습니다만, 공동주택의 경우 거의 성격이 비슷한 것이라면 조사하는 데 조금, 손가락 하

나 더 놓으면 되는 것인데도 불구하고 그 부분 조사가 빠졌다는 것은 더구나 주택기본계획 수립의 아주 중요한 밑거름이 될 자료인데 그런 부분에 대한 조사는 금년도에는 빠졌지만, 해마다 실시해 오는 것으로 보여지는데 내년도 조사 때는 그런 부분까지도 포함해서 조사를 한다면, 그리고 또 주택센서스 같은 것을 조사할 때 또 그 차이점, 이렇게 되면 그 통계상의 오류가 줄어들 수 있지 않겠느냐라는 생각이 듭니다.

그래서 내년도 전수조사를 할 때는 그와 같은 부분도 반드시 포함시켜서 조사가 될 수 있도록 배려를 해 주실 것을 부탁드립니다.

○住宅局長 梁甲; 네, 그런 부분 좀 보완을 해서 어떻게 조사하는 것이 효율적인지 그렇게 하겠습니다.

그런데 전문 조사기관이 아닌 그냥 업무에, 구조조정까지 한 데다가 구청 주택과가 어떻게 보면 민원 때문에 아수라장입니다.

그런 부분에다가 좀 기대를 많이 했던 것이 저희가 너무 욕심이 지나쳤던 것 같아요. 그래서 저희가 조사하기 쉽고....., 그런 부분이 없도록 그렇게 하겠습니다.

○金泰潤 委員; 열악한 근무환경에서 고생하시는 우리 주택국 공무원, 일선 구청의 주택 관련 정책 담당하시는 공무원 분들의 환경은 이해합니다만 기왕에 조사할 바에는 보다 정확하고 세밀한 조사가 이루어져야 되지 않겠느냐 하는 생각입니다.

그 다음에 또 이 단독주택 밀집지역 내 한 1, 2개 동 고층아파트 있지요? 이것이 여러 가지 문제가 상당히 많습니다. 보니까 1만 5,000㎡ 이하 정도 되면 환경영향평가나 교통영향평가가 배제된 상태에서 인근 지역주민들의 일조권, 조망

권, 나아가서 도시경관상의 여러 가지 문제가 많이 있는 것 같습니다.

어제 현장조사시에도 특정 단독주택 또는 2, 3층 짜리 다가구주택이나 연립주택 위치에 갑자기 15층, 20층짜리 아파트 1개동, 2개동이 들어서 가지고 전반적으로 여러 가지 문제를 안고 있습니다.

그래서 주신 사무감사자료에 보니까 이것을 방용석 의원도 서울시 국감에서 일부 지적이 있고, 또 도시계획국 같은 데서 이것을 업종별로 1,2,3종으로 세분화해 가지고 메뉴얼을 작성 하겠다, 이런 식으로 나왔고 보고서 2-1권에 서울시의 기본 입장은 밝혀진 것 같습니다.

그래서 추상적인 말씀은 공통자료 146쪽에 나와 있기 때문에 이 부분을 배제를 한 상태에서 보다 구체적으로 한번 이 부분에 대한 개선의 필요성은 상당히 크다고 생각합니다.

그런데 지금 이와 같은 용역결과가 나오기 전까지 사이에는 벌써 그 때까지 가면 상당부분 들어설 것이라는 생각이 들어요. 법적 하자가 없으니까 우리로서는 사업승인을 내줄 수밖에 없다라는 것이 일선 구청의 입장이고 서울시 입장도 대동소이하리라고 생각을 합니다.

그런데 이 부분에 관해서 신문지상에도 보도가 되고 칼아파트라는 문제로 여러 가지 문제점이 지적이 되었습니다.

결국은 규제 쪽으로 가는 것인데 그렇게 되다 보면 그 규제 쪽으로 가는 기간 동안에 오히려 그런 칼아파트가 용역결과나 서울시의 방침이 결정되기 전까지 사이에 건축문제가 더 쇠도하지 않겠느냐, 그 단기간 동안 서울에서 용역결과가 나올 때까지 기다린다는 소극적 자세로 방치할 것인지, 그 점에 대해서 어떤 좀 보다 구체적인 답변을 기대하겠습니다.

혹시 방용석 의원의 질의에 대한 답변자료 이상의 자료가 준비가 안 되셨다면 이 부분에 대해서는 좀 더 적극적인 검토를 해 주십사, 어제우리 국장님께서도 현장방문 하실 때 아파트들 보셨겠습니까만, 그런 유의 아파트가 지금 상당히 많습니다.

그래서 그런 부분들이 조금 개선이 되어야 할 필요가 있다면 이 정도의 추상적인 답변 가지고는 좀 어렵지 않겠느냐, 그런 생각에서 한번 답변말씀 주시지요.

○住宅局長 梁甲; 그렇지 않아도 이 문제 때문에 시 정책 차원에서 많이 검토가 되었습니다.

90년도 주택 200만호 할 때 이것이 조금 무너졌는데 그 전에 다세대주택을 지을 때 3층으로 되어 있었고 주변 주택의 평균층수 이하로 짓도록 그때 되어 있었습니다.

그런데 그것이 90년대 주택 200만호 하면서 그런 기준을 전부 없애라 해 가지고 다 없어졌습니다.

그래서 저희가 두 가지 방향으로 추진하고 있는데 하나는 위원님도 방금 말씀하셨지만 도시계획국에서 주거지역 1·2·3종, 그래서 단독주택을 보존해야 될 데, 이런 데는 1종 주거지역으로 하면 4층 이하로만 되니까 그 부분으로 하는 것을 빨리 추진하고, 또 한 가지는 그러면 그 전까지는 이것을 어떻게 할 것이냐 그래서 이것을 구청에서, 15층 이하는 구청에서 합니다.

구청에서 이것을 심의를 할 때 주변을 고려해서 하는데 그 부분은 요즘 규제완화, 이런 쪽에서 사실 실효성은 크지 않을 것 같습니다.

그래서 지금 1종 주거지역, 종별 구분하는 쪽을 빨리 추진하도록 하겠습니다.

○金泰潤 委員; 재건축과 관련해서 업무보고 15쪽 관련해서 하나 기본적인 것 여쭙겠습니다.

금년 주축법 개정으로 동의율이 완화된 점은 여기 보고서에 기재된 바와 같습니다.

지금 미동의자의 토지수용권 도입, 이 문제는 서울시에서 99년 10월 7일자 건교부에 건의했다는 것입니까?

○住宅局長 梁甲; 네.

○金泰潤 委員; 이것이 혹시 미동의자의 토지수용권 문제하고 집합건물의소유및관리에관한법률에서 규정한 매도청구권하고 양자관계에서 생각해 보신 적이 있으십니까?

○住宅局長 梁甲; 집합건물 그것으로 하다 보니까 지금 법에서 지난번에 개정되었습니다만, 공동주택만 그것이 되거든요. 그런데 단독주택이 일부 섞여 있는 데도 있습니다.

그런데 그런 데는 도저히 동의를 안 하면 손도 못 대고 재건축 추진도 안 되고 그러면 재건축 대상이 예를 들면 500가구인데 한 사람만 반대해도....., 그 부분, 그것이 또 단지 가운데 있다든지 아파트 있는 데 차지하고 있으면 아예 사업추진이 안 되거든요.

그래서 재개발사업은 수용절차가 있는데 왜 재건축이 없느냐 그래서 저희가 다 같이 재개발은 비슷한 스타일인데 그것을 하도록 해야 될 것이 아니냐 그래서 지금 건설교통부에서 법 개정작업이 도시개발법을 하고 있습니다.

그래서 도시개발법 안에는 재개발 이런 재건축 또 택지개발사업 이런 것들이 다 합해서 들어가는데 그런 어떤 한 가지로 법이 들어가서, 왜 그러느냐 하면 재개발법에서는 수용이 다 되거든요.

그래서 이 사업이 원만하게 이루어질 수 있도록 해 주어야

되지 않겠느냐 해서 저희가 건의를 하게 된 것입니다.

○金泰潤 委員; 저는 기본적으로 그런 생각을 갖습니다.

재개발사업은 공익사업인데 반해서 재건축사업은 민영주택사업인데 이 민영주택사업에 대해서 토지수용권을 인정한다는 것은, 과거에 한번 제가 재건축조합장 연합회인가 거기에서 정부 당국에 토지수용권 인정문제를 건의한 적이 있다는 보도를 접한 적이 있는데 이것이 과연 걱정할 것인지, 이 민영주택사업에 대해서 이와 같은 특권을 부여한다는 데에 대해서 서울시가 건의를 하는 것이 과연 바람직한 것인지, 공익사업인 재개발사업에 대해서는 여러 가지 권리를 조합측에 부여하는 것이 합목적적이고 타당한 점이 있지만 사인간에 있어서 할 문제에 대해서 서울시가 과도한 제도개선 건의안을 내는 것이 나는 조금 이해가 되지 않습니다.

이 부분에 대해서는 상급기관인 건설교통부에서 보다 세밀한 검토가 있고, 또 그 법률개정안 작업중에 여러 가지 공청회나 의견개진의 기회가 있기 때문에 그 점에 대해서는 그때 다시 재론을 하기로 하겠습니다.

○住宅局長 梁甲; 그런데 그 부분에 대해서 조금 말씀을 드리면 저희는 재건축사업이 민영주택사업으로 가서는 안 된다고 보기 때문에 그렇습니다.

왜냐, 지금 재개발사업도 하다 보니까 주변의 기반시설에 영향을 미치는데 재건축사업은 더 그렇습니다.

그래서 저희가 저밀도아파트지구 기본계획 하는 데 저희가 도로, 이런 것 내놓고 하는 이유가 그런 것인데 지금 곳곳에 이런 재건축 한다고 그래서, 지금 재건축조합이 20세대에서 10세대로 바뀌었습니다.

그러다 보면 곳곳에 그 기반시설은 생각지 않고 민영주택

사업이다 해서 마구 들어서면 도저히 서울이라는 도시가 감당할 수 없을 것 같습니다.

그래서 저희는 재건축사업이 재개발사업하고 합쳐져서 도시계획사업으로 추진되어야 한다고 봅니다.

만약에 그냥 민영사업으로 한다면 현재의 면적, 현재의 세대수 그대로 그 범위 내에서 짓는다면 그것은 마음대로 해도 되지만 세대수나 면적을 늘린다 한다면 그것은 도시계획사업으로 들어가야 된다고 그렇게 생각하고 있습니다.

○金泰潤 委員; 그 부분은 현행법을 뛰어넘는 입법 정책적 문제점이 있기 때문에 그 문제에 대한 질의는 그만하겠습니다.

지난번에 재건축 동의를 완화가 되어 가지고 문제가 99년 3월 1일부터 적용이 되었던가요? 아마 그쯤 정도로 기억합니다.

별 문제가 없다는 말씀은 새로 적용을 하면 된다, 이런 말씀을 하는데 지금 이 점과 관련해서 재건축이 진행이 되고 있습니다.

재건축추진위원회 결성단계부터 조합설립 인가, 또 과거에는 사전결정제도가 있었습니다만, 폐지되었으니까 사업계획승인, 사용검사, 이런 일련의 과정을 거치는데 과거의 재건축사업을 즉 추진해 오던 조합의 경우에 매도청구소송이 제기되었을 때, 부동의자 소유의 주택에 대한 강제매수, 매도청구권 행사 문제가 되었을 때 어느 시점에서 적용된다고 보십니까?

이것이 상당히 문제가 많이 돼요. 이것이 지금 법률적으로 재판에 계류중인 상황에서도 과거에 매도소송 제기했다가 법 바뀌었으니까 이제 신법 적용했다 그래서 과거에 예를 들어 80% 하고 지금 67% 아녘니까, 2/3면?

그러면 70% 동의를 받았습니다. 부동의자가 30%여서 소

송을 했어요.

법이 바뀌었으니까 2/3 이상 넘었다, 강제매수 해도 되지 않느냐, 지금 이 문제가 되어 있고 이 문제에 대한 법원의 판단은 일부 난 데도 있고 최종적으로 대법원 입장이 정리가 안 되었습니다.

이 점에 관해서는 서울시에서 나름대로 어떤 생각을 갖고 있습니까? 이 질의까지 마치고 답변 주십시오.

일전에 이와 같은 동의를 개정 완화 전에 과거에 서울시에서는 단지 전체를 기준으로 4/5가 넘으면 조합설립인가를 내준 것으로 알고 있습니다.

그런 관계에서 지금 현재 추진되고 있는 대규모 재건축조합이 암사시영아파트하고 월계시영아파트였다는 점도 이미 잘 알고 계시리라고 믿습니다.

그런데 그 부분에서 법원은 각 동별로 4/5를 넘어야 된다는 입장을 대법원이 천명한 이래 일부 하급심 법원하고 달리 서울고등법원에서부터는 명확하게 부동의자들 부분에서 그 기준을 엄격히 적용함으로써 조합이 사업승인이 났음에도 불구하고 매수를 할 수 없게 되어 있습니다.

그 현황결과는 보고를 받고 계십니까? 월계시영아파트하고 암사시영아파트에 대해서 일부 특히 상가건물 중심으로 부동의자들에 대해서 패소판결이 서울고등법원에서 다 났는데 알고 계시지요?

○住宅局長 梁甲; 아직 그 보고는 저희 없고요.

○金泰潤委員; 그러시면 지금 이 부분에서는 그렇습니다.

서울시에서 지난번에 국공유지 문제를 지적하면서 사유지 문제에 대해서 매도소송이 확정판결이 나기도 전에 일반분양 승인을 내준 문제에 대해서 지적한 바 있습니다만 지금 이

부분에서 아직 대법원의 판결이 나지 않았으니까 그 때까지 기다려 보겠다라는 식의 소극적인 답변을 하신 것으로 기억합니다.

그런데 지금 사업승인이 나서 일반분양절차까지 다 마감이 되었는데 단지내 사업부지에 대한 소유권 확보가 난망한 상태에 있다 이 부분 서울시는 이것 민영주택사업이니까 당사 자조합과 부동의자가 있어서 할 문제라는 식으로 소극적인 답변을 하셔서 안 될 것 같습니다.

더더군다나 국장님께서서는 이 재건축사업이 공익적 성격이 아주 강하다, 오히려 재개발과 통합된 시스템으로 운영되어야 할 것 같다 그런 생각까지 갖고 계신 국장님께서서는 이 부분이 지금 대법원의 입장이 본위원의 판단으로는 그와 같은 서울고등법원의 판결이 바뀌지 않으리라는 생각이 듭니다.

그렇다면 지금 本委員이 알기로는 암사시영아파트 같은 경우는 2000년 8월에 입주예정입니다. 내년 8월의 문제입니다. 그러면 불과 지금 1년, 또는 2년도 남지 않은 거기서 눈에 불보듯 뻔하게 서울市長, 서울시 주택국장 책임져라라는 식의 민원이 봇물처럼 터질 텐데 그 때 가서 해결할 문제가 아니라 지금 이 자리 이 단계에서 서울시가 보다 적극적인 중재를 하건 어떤 대책이 있어야 되지 않겠느냐 그런 부분에 대해서 총괄적인 답변말씀을 하시겠습니까?

○住宅局長 梁甲; 그런데 저는 그렇게 생각합니다. 저희가 거기에 소극적으로 하는 것이 아니라 월계시영아파트에 대해서 전체 주민들의 재산권보호 차원에서 저희는 적극적으로 대처를 하고 있는 사항입니다.

예를 들면 연탄가게 하나가 동의를 안 해서 전체 재건축사업승인을 해 주어서 추진하고 있는데 전부 이사가서 건물 짓

고 있는데 나중에 그 부분이 안 되니까 안 된다 그러면 오히려 수천명의 주민은 피해를 보고 연탄가게 하나 가지고 Ep부자 되려고 주장하는 사람의 권익을 그 쪽에서 지금 새로 법논리만 가지고 동별 동의를 받아야 되니까 그 부분을 한다고 한다면 오히려 저는 사회공익적 측면에서 맞지 않은 것 같습니다.

그렇게도 본다면 전에 단지 전체의 4/5 이상 찬성으로 그동안 계속 해 왔던 것입니다, 대법원 판결 나기 전까지.

지금 새로 승인 나가는 것은 동별구분 소유권자와 단지 전체의 동의를 거쳐서 하고 있습니다만 그 전에 나간 것은 행정의 공익적 측면이나 합목적적 측면이나 주민의 재산권 보호측면에서는 그것은 그대로 진행이 되어야 된다고 봅니다.

그런데 거기에 연탄가게 주인이 나타나서 내 것 동의 안 해서 안 된다고 해서 그러면 지금 다 이사 나가서 철거하고 아파트가 다 올라가는 마당에 있는 사람들을 못 오게 한다 그러면 나라가 어디로 가라는 얘기인지 저는 그래서 그 부분에 대해서는 연탄가게 사람쪽의 손을 절대 들어줄 수가 없습니다.

○金泰潤 委員; 국장님, 이 답변은 다수는 반드시 옳고 소수는 반드시 부당하다라는 이상한, 정당한 사유재산권을 지키려고 하는 소수에 대해서 반드시 부당하다는, 다수가 옳다는 논거가 되는 것 같고, 무엇보다도 행정처분에 대해서 사법적 통제의 대상이 된다는 법치행정의 기본발상 자체가 국장님께서 그런 취지는 아니겠습니까만.....

○住宅局長 梁甲; 그것은 전혀 아닙니다.

○金泰潤 委員; 本委員한테는 그렇게 들려서 어찌 되었건 사법적 판단으로 매수를 할 수 없다는 판결이 난다면 그 부분

은 행정청으로서는 그에 따를 수밖에 없습니다.

국장님 개인 소신으로는 그것은 용납할 수 없다라고 말씀하시더라도 대법원이 최종적으로 강제매수를 할 수 없다라고 판결이 나면 그에 터잡아서 행정청의 정책이 입안되고 순응해야지, 결과적으로 현재 대법원의 입장은 과거에 동별 동의 숫자를 무시한 단지별 전체를 기준만으로 한 조합설립인가는 부당하다는 취지입니다.

저는 그것이 행정청의 자의적 법해석이었다는 것이 현재 대법원의 입장이라는 말씀이에요.

그러면 대법원의 그와 같은 입장은 현실적으로 법개정이 이루어지기 전까지는 존중되어야 될 필요가 있고, 존중 안 할 수도 없습니다.

그리고 지금 만약에 단지 전체를 기준으로 법개정이 이루어진다고 하더라도 월계시영아파트에 서울고등법원 판결 취지를 따른다면 소급효배제의 원칙에 따라서 과거에 매도청구가 이루어진 경우에 있어서는 과거법을 적용해야 한다 이것은 사유재산권 존중차원에서 여전히 과거에 이루어진 사업승인에 따른 또는 매도소송문제는 지금 현재 잠정적인 서울고등법원의 판결이기는 합시다만 구법을 따라야 된다는 얘기에요.

국장님 말씀하신 대로 법개정이 단지 전체로 이루어진 그것은 물론 입법정책의 문제니까 동의를 숫자, 단지 전체로 할 것인지는 논란이 있습니다만 입법자가 어느 정도 기술적인 관점에서 정하면 된다고 생각을 합시다만 어찌 되었건 법개정이 가사 이루어진다고 하더라도 과거에 매도청구소송으로 인해서 야기된 문제는 여전히 구법 적용을 받는다는 것이 현재까지 서울고등법원의 입장입니다.

나는 그와 같이 과거에 벌어진 일들을 어떻게 수습할 것이

냐, 불과 1년 내지 2년내에 봉착할 문제입니다.

제가 마지막으로 질의를 하려고 하는 것이 먼저 조금 앞서 나갑시다만 민원이 많은 주택국이다 보니까 시장 공약사업인 시민과의 데이트에 아주 붓물처럼 많습니다, 자료를 죽 보니까.

이것이 당장에 주민들 나와서 서울시 데모할 문제라고 생각이 되는데 그 때 닥쳐서 할 문제가 아니라 지금 상당히 本委員도 어떤 대책이 있어서 이런 질의를 하는 것은 아닙니다만 입법정책의 문제를 거론하는 것은 우선 급한 불은 앞에 발등에 떨어진 불은 보지 아니하고 1년, 2년 후에 다른 일을 보는 것은 것이 아닌가, 그리고 현재 법치행정의 헌법상의 기본원칙이라면 사법적 판결은 우리가 도저히 수궁할 수 없다 하더라도 따를 수밖에 없는 현실인 점에서 월계시영과 암사시영문제는 특히 대규모 단지사업으로서 과거에 서울시의 기준이 조금 애매모호한 상태에서 결과적으로 이루어져서 특히 조합원들도 조합원들이지만 일반분양자들이 선의의 피해를 입게 되고, 이런 문제는 이미 누차에 걸쳐서 지적이 되어서 국장님께서도 잘 아시라고 믿습니다만 그런 답변보다는 진취적이고 적극적인 답변을 기대하겠습니다.

이 부분에 대한 답변은 앞으로 업무보고 때마다 제가 계속 질의를 할 테니까.....

○住宅局長 梁甲; 우선 그 질문에 대해서 일부분만 답변을 드리겠습니다.

저는 대법원에서 절대 판결을 그렇게 내리지 않으리라고 생각을 하고 있습니다. 왜 그러냐, 과거 토초세 문제가 있었고 하더라도 그러면 기이 진행중인 것을 다 된다고 하면 그것으로 인한 사회적인 문제가 너무 큼니다.

그래서 저희가 앞으로 이런 경우가 있을 것을 대비해서 저희 고문변호사 세 분에게 법률자문을 받았습시다.

○金泰潤 委員; 그 점은 저도 그 자료를 받아보았습시다. 오해하지 마시기 바랍니다. 주택조합설립인가처분이나 사업계획 승인취소문제하고는 다릅시다.

○住宅局長 梁甲; 아니요, 우선 조금 얘기를 들어주시기 바랍니다.

이 주택건설사업계획인가나 승인이 지금 현재 법 이런 것으로 해 볼 때 위법하다 하더라도 상대방에게 이익을 주는 수익적 행정처분은 그 위법만으로는 취소할 수 없다는 것입시다. 즉 말하자면 취소사유가 있다 하더라도 중대한 공익상 필요, 또는 제3자의 이익보호의 필요성과 상대방이 받는 불이익과 비교 형량해서 결정해야 하는데 이 공익상 필요보다 상대방의 불이익이 막대한 경우에는 위법을 면치 못하겠지요.

그런데 본 건의 경우는 이미 건물철거, 건축행위 등 재건축 행위가 진행되기 때문에 취소로 인해서 당사자 재건축 미동의자가 취하는 이익보다 공익 또는 상대방 재건축조합원의 이익침해가 더 큰 경우이기 때문에 이것은 취소할 수가 없다 이것이 세 분 법률자문의 의견입시다. 그러면 대법원에서 하는데 이미 다 철거해서 이사가고 다 지었는데 이제 와서 이것 안 된다고 하면 그분들은 그 수천 명 되는 사람들이 다 어디 가서 있고, 연탄가게 주인 하나 이익보장해 주려고, 저는 절대로 대법원이 그렇게 판결 안 하리라고 봐요.

그러면 지금 이렇게 진행중인 것은 그대로 하고, 앞으로 하는 것은 이렇게 한다 그렇게 판결을 해 주리라고 봅니다.

○金泰潤 委員; 참고로 방금 법률자문 회시결과에 대해서 말씀을 하셨는데요. 그것은 행정소송으로서 공익적 목적이 있을

때는 사정판결제도가 있습니다.

그래서 일부 취소사유가 있다 하더라도 공익상의 필요가 있는 경우에는 원처분 자체를 그대로 유지하는 제도이고, 지금 문제가 되고 있는 대법원의 소송은 행정소송이 아니라 민사소송입니다.

그래서 성격 자체가 다르고 이미 국장님께서도 지난번에 삼진아파트재건축조합의 경우에 목욕탕건물이 매도대상이 될 수 없다라는 취지의 판결을 지난번에 답변에서 말씀하셨던 것으로 기억합니다.

그래서 그 부분 법리논쟁은 피하겠습니다만 지금 말씀하신 그 부분은 주택조합설립인가처분이나 사업계획승인처분의 취소가 가능하느냐라는 문제, 행정청의 잘잘못을 따지는 문제는 방금 그와 같은 취지의 판결이 가능하다, 즉 행정소송의 경우에는 가능하지만 지금 현재 제기되고 있는 매도청구소송은 이른바 명의를 넘겨라라는 소유권 이전등기 등 청구소송이기 때문에 사안이 전혀 다릅니다. 그쯤 마치겠습니다.

그 부분 혹시 답변하실 말씀 있으시면 더 하시고요.

○住宅局長 梁甲; 아니요, 대법원 판결이 나중에 나올 것이니까 기다리겠습니다.

○金泰潤 委員; 대법원판결 나올 때까지 기다리면 너무 늦다라는 말씀을 다시 한 번 드리겠습니다.

그리고 마지막으로 질의를 하겠습니다.

本委員이 조금 앞서 갔습니다만 高建 市長의 공약사항인 시민과의 데이트 해 봤더니 도시관리위원회 소관 3개 부서를 죽 비교해 보았더니 압도적으로 주택국이 많습니다.

그래서 주택국이 많을 수밖에 없는 것이 사실 인허가권을 갖고 있는 주택국이기 때문에 일반주민들한테 상당히 직접적

인 이해가 있어서 많으리라는 생각이 듭니다.

그런데 죽 항목별로 보다 보니까 이것이 구태여 高建 市長한테 전달이 되어서 시장을 꼭 만나야만 해결될 수 있는 사항인지, 이것이 먼저 주택국 차원에서 자발적으로 해결될 수 있었던 것은 아닌지 이런 생각이 들거든요.

그래서 결과적으로 제가 이것을 지적하는 이유는 애매모호하면 주택국으로서는 권한과 책임, 의무를 다하지 아니하고 시장한테 잘 모르겠으면 혹시 책임이 두려워서 시장님의 지시로, 지시사항이 있기 때문에 그에 따르는 방식으로 처리를 하려고 하는 것은 아닌지, 이것이 지금 특히 조치불가나 조치 완료하는 사항들을 죽 보게 되면 이것은 시장이 아니어도 우리 국장님 책임으로 얼마든지 할 수 있는 사항이고, 불가사항은 오히려 모르겠습니다.

불가사항은 우리로서는 도대체 곤란한데 그러면 시정의 최고책임자인 시장한테 한 번 마지막으로 호소를 하는 것은 민원의 해결이라는 점에서 오히려 긍정적인 점이 있다라는 생각이 듭니다.

그러나 조치완료된 사항에 대해서는 나는 시장한테 안 가도 우리 국장님 또는 나아가서 課長님들 수준에서도 얼마든지 끝낼 수 있는 사항이 아닌가 이런 생각이 드는데요.

○住宅局長 梁甲; 지금 혹시 몇 페이지.....

○金泰潤 委員; 지금 제 자료입니다만 구체적인.....

○住宅局長 梁甲; 768페이지.....

○金泰潤 委員; 769페이지 이하입니다.

○住宅局長 梁甲; 이것은 자체처리결과인데요. 저희가 시민과 市長님 데이트에 市長님 작년엔 오셔서 10월말까지 한 것이 전부 95건입니다, 저희 국 소관이. 市長님 면담한 것이 57건

이고, 자체 처리가 38건입니다. 지금 769페이지에 있는 것은 자체처리한 결과이고요.

그런데 지금 시민과 시장의 데이트는 行政管理局에서 주관하고 있습니다. 그런데 거기에 다수와 市長님이 만나야 되겠다 하는 것은 거기에서 구분해서 市長님이 직접 하는 쪽에 해 놓고요. 말하자면 한 사람이 왔든지 또 단순민원 이런 것은 국에서 처리하도록 하는 경우가 있습니다.

또 어떤 것은 부시장까지만 하는 것도 있고, 그래서 그것 저희가 하고 안 하고가 아니고 저희는 될 수 있으면 저희 국에서 다 처리하려고 하는데 집단적인 성격이 있는 것, 그런 것은 시장님이 직접 면담을 하고 그렇게 하고 있습니다.

○金泰濶 委員; 제가 우리 도시관리위원하고 高建 市長하고 면담이 있을 때도 그런 이야기를 했습니다만, 저로서는 시민과의 데이트가 긍정적인 측면이 있습니다만, 시장한테 너무 많은 과부하가 걸림으로써 실.

국 자체의 권한과 책임, 의무 이런 부분들이 오히려 위축되는 결과를 초래할 수도 있다.

제도 자체의 시스템으로 움직이는 것이 바람직한데 시장의 아이덴티티라고 그래야 되나요? 뭐 시장으로 그런 부분들이 너무 강하게 부각이 되는 그런 점이 있어요.

그런데 그 점을 지금 지적하는 것이 아니라 저로서는 하여간 모든 것이 무조건 시장님 만나겠다, 이런 부분들은 시민들의 의식 차원에서도 재고되어야 되고, 또 관계 공무원 입장에서는 우리가 해결할 수 있으면 적극적으로 해결을 하는 것이, 아까 우리 동료위원인 金明洙委員의 질의 중에서도 구체적인 업무내역은 모르겠습니다만, 일부 공무원들에 대한 적극적인 복무자세에 대해서 칭찬하는 말씀을 들었습니다만,

저는 그런 자세가 좀 아쉽다, 앞으로 특히 민원이 많은 주택 국에서는 보다 적극적인 자세로 임해서 전년 대비 내년도에는 시민과의 데이트가 대폭 줄어들고 그런 식으로 나가야 되지 않겠느냐, 그런 점에서 이 부분도 역시 당부의 말씀으로 일단 다시 기회가 있을는지 모르겠습니다만, 1차 질의는 마치겠습니다.

○委員長代理 河海鎭; 金泰潤委員, 수고하셨습니다.

다음은 黃乙秀委員, 질의해 주시기 바랍니다.

○黃乙秀 委員; 黃乙秀委員입니다.

우리 동료위원들께서 심도 있는 질문을 많이 하셨기 때문에 본위원은 한 가지만 질문을 하겠습니다.

행정사무감사 자료 1478페이지에 취락구조개선지구 내에 건축물 허가를 득하고 미준공 된 건축물 현황이 나와 있습니다.

거기에 대해서 질의를 하겠습니다.

서울시에서 실시한 취락구조개선지구 내에 건축허가를 득했습니다만, 아직 준공이 안 난 위법건축물로 고발된 건축물이 현재 몇 건이나 됩니까?

○住宅局長 梁甲; 이 자료에 있는 대로 87건이 되겠습니다.

○黃乙秀 委員; 이 취락구조사업지구 내에 위법건축물의 위법내용을 보면, 주택 천장을 약 40cm 정도를 높였다든지 지하실을 한 50cm 정도 높인 건물 또는 다락을 주거로 사용하는 건물, 이러한 경미한 위법사항으로 되어 있습니다. 취락구조사업 당시에 대개의 경우 집을 지을 때 현황사항으로 택지가 대지가 아니라 전답으로 되어 있었습니다.

그런데 취락구조를 하고 지목변경이 대지로도 되어 있고 한데 위법건축물의 경우는 지목변경이 안 된 상태에 있습니다.

다만, 그 때 당시에 전답으로 되어 있던 것을 준공을 필하면서 전에 지었던 것은 다 준공을 필했습니다.

그러나 근래에 와서 준공을 내려고 보니까 지목변경이 안 되었기 때문에 준공을 못 하는 그런 건물들이 많이 있습니다.

그런데 그 내용인즉 지목변경을 해야 되는데 농지전용부담금을 납부해야만 지목변경을 할 수 있다, 그러한 내용의 민원들이 많이 있는데 국장님께서는 그것을 알고 계십니까?

○住宅局長 梁甲; 저는 처음 듣는데요. 그런 절차는 이미 다 이루어져야 될 것으로 생각이 됩니다.

○黃乙秀 委員; 그런데 아직 그것이 안 되어 가지고 현재 준공이 안 난 건물들이 많이 있습니다. 그런데 그것을 잘 모르실 것이 뭐냐 하면, 아마 그것은 농수산부에서 전용부담금을 부과하는지 그럴 것 같아요.

저도 확실히 모릅니다만, 민원인들이 민원을 많이 제기했기 때문에 본위원이 그것을 알고 지금 말씀을 드립니다만, 이래서 지금 준공을 못 내고 있는 분들이 굉장히 진정을 많이 하고 있는 실정에 있습니다.

그래서 제가 말씀드리고자 하는 것은 취락구조개선사업지구가 대개 그린벨트 개발제한구역지구거든요. 그렇다면 정부에서 앞으로 그린벨트도 해제나 완화할 그런 계획을 추진중에 있고 또 건축한 지가 한 10여년 이상 된 건물들인데 여기 보니까 조치한 사항이 계속적으로 시정촉구, 시정촉구, 과태료 납부, 이렇게 하고 있고, 또 형평의 원칙에 위배되는 것이 최초로 준공 낸 사람들은 농지전용부담금을 부과를 안 했습니다.

근래에 와서 그것을 부과를 하라고 하면 형평의 원칙에도 위배가 되고 이래서 어떤 측면에서 보면 자꾸만 시정촉구만

한다고 되는 사항이 아닌데 행정적으로 시정촉구를 해야만 될 입장이기 때문에 아마 책임감도 있고 하니까 그러는지 모르겠습니다만, 이러한 문제들은 과감하게 양성화를 한다든지 이렇게 해서, 또 농지전용부담금을 부과를 하려면 최초에서부터 계속 부과를 해야 되는데 이제 와서 여태 준공을 못 낸 사람들에게 한해서만 부담을 한다면 정말 그것은 잘못된 행정 이 아닌가, 이런 차원에서 지금 잘 모르시면 국장님께서 알아보시고 개인적으로 답변을 해 주시기 바랍니다.

아시면 아시는 대로 답변해 주시고요.

이상입니다.

○住宅局長 梁甲; 지금 답변드리면 제가 이 사항은 잘 알지 못하고, 저희가 그린벨트 관리부서하고 이런 사항을 해서 그런 말씀하신 사항이 처리되도록 하겠습니다.

○黃乙秀 委員; 이상입니다.

○委員長代理 河海鎭; 黃乙秀委員, 수고하셨습니다.

다음은 任安淳委員, 질의해 주시기 바랍니다.

○任安淳 委員; 연일 고생이 많으십니다.

암묵적으로 많은 위원님들이 작년의 지적사항들이 실제로 시정되지 않고 있다고 하는 부분에 대해서 질의를 하고 답변을 하셨는데, 본위원이 작년에 감사를 적출해 내면서 실제로 불법 현수막, 그 다음에 불법광고물, 그 다음에 불법건축물 이런 부분은 작년에 지적한 바가 있고, 제가 평소에 관심을 갖고 있는 부분입니다.

그런데 줄어든 부분이 없고 대부분 작년과 유사하게 계속적으로 늘어나고 있는 형태가 과연 우리 주택국 산하 25개 자치구별로 무엇을 했는지 묻지 않을 수 없습니다.

과연 우리 공무원들이 열과 성을 다해서 불법건축물 적출

이라든가 불법광고물 그리고 더 나아가서 현수막, 이런 부분들이 왜 시정이 안되고 있습니까?

원래 감사라고 하는 것이 물론 적출해서 잘못된 부분은 지적을 하고 그리고 관계 공무원이 잘못하면 우리가 징계요구도 하고 할 수 있지만 다만 우리가 그렇게 하는 것보다는 감사는 효율적 감사를 위해서 실질적으로 시정을 바탕으로 작년과 금년, 97년과 98년, 99년에 계속 적출된 부분이 줄어들어야 될 텐데 실제로 현상유지를 하고 있다고 하는 부분에 대해서 도대체 공무원이 그 동안 무엇을 한 것인지 이해가 안 가는 부분이 있다 하고 먼저 지적을 하고요.

국장님, 감사 목적이 도대체 뭘니까?

시정해야 되지 않겠어요? 시정이 되어야 되고, 만약에 100이라고 치면 1/3 정도는 감소해서 내년부터는 시정하겠다고 약속했으면 시정을 1/3 해야 되는데 그대로 있다고 하는 데 저희들은 의심이 있다는 말이에요, 그 동안 뭐 했는지.

○住宅局長 梁甲; 제가 보니까 아직 우리나라 국민들의 수준이 어느 부분은 법을 잘 지키는데 건축물이나 광고물은 그 위법을 크게 생각을 안 하는 그런 부분이 있는 것 같아요.

그리고 거기에 자기의 이익을 취하려는 그런 부분이 있어서 그런데 점차 좀 나아지기는 하고 있습니다만, 시정시키고 새로 발생하는 것 해서 건수로 보면, 또 자치구가 선거직으로 되다 보니까 단속의 강도가 좀 떨어지지 않나 그런 생각도 있습니다.

○任安淳 委員; 그러시고, 제가 서론만 말씀드렸고, 본 질문에 들어가도록 하겠습니다.

불량간판 소위 25개 구청 시범지역을 만든다고 그래서 우리가 50억원 정도를 예산승인 해 주었지요?

○住宅局長 梁甲; 네.

○任安淳 委員; 언제입니까? 금년도입니까, 작년도입니까?

○住宅局長 梁甲; 예산은 금년 추경에 되어서 저희가 10월에 배정을 했습니다.

○任安淳 委員; 이 계획을 수립한 것은 언제지요? 조례 만들어서, 급하다 그래서 조례 만들어 주었지요?

○住宅局長 梁甲; 네.

○任安淳 委員; 그 다음에 추경예산 50억원 주었지요?

○住宅局長 梁甲; 네.

○任安淳 委員; 그런데 10월부터 12월까지 이제야 간판부분 광고물 시범정비 추진실적, 그래 가지고 저희들한테 자료 준 것을 보니까 한참 안 되었어요. 서초구 같은 경우에는 한 건도 정비를 안 하고 있습니다.

금년도 5월에 있었던 일들이 아직까지도, 사전에 우리가 이런 계획은 각 구별로 취합했을 것 아닙니까? 이렇게 시범지역을 너희들이 정해라, 여기, 여기에 하겠다라고 올라오고 도면 보니까 즉 각 구별로 왔는데 서초구는 하겠다고는 했는데 한 건도 지금까지 정비를 하지 않고 있고 추진도 않고 있어요. 어째서 이런 일이 있습니까? 그리고 여러분들 지금 자료에 준 것을 보면 10월부터 12월까지 완료한다고 했는데 완료할 수 있습니까? 지금 오늘이 며칠입니까? 12월 1일 아닙니까? 언제 할 거예요? 예산 50억씩 타다가 각 구별로 시범거리 정비한다고 해 놓고 이제까지 않고 있으면 언제 할 거예요?

○住宅局長 梁甲; 거기에 대해서 좀 말씀을 드리겠습니다.

저희가 예산배정 받은 것은 10월에 받았고요. 금년도에 이것을 전혀 안 한 것이 아니라 금년 봄부터 시범가로를 선정

을 해서 그 동안 6,7,8월 이렇게 해서 거기에 설계를 하고 그 다음에 민관협의회 구성하고 그 다음에 설계 나온 것 가지고 8,9월 주민설명회, 그것도 독려하면서 그렇게 했습니다.

그리고 지금 용자자금이 지원되어서 내려갔는데 구청으로 보면 좀 적극적으로 일부 된 데도 있고 안 되는 데도 있는데 은행에서, 저희는 한빛은행하고 계약을 했는데 은행에서는 아무래도 보증을 서라고 하는데 이 광고주가 돈 공짜로 주는 것도 아닌데 무이자라고는 하지만 그래도 이것도 빚인데 보증까지 서라고 하니깐 조금 소극적인 면이 있어요.

그래서 그것을 일부 된 구청은 구청에서 적극적으로 해 가지고 지원해 주어야 해서 되었고, 그러니까 은행에서 구청장 보증이라도 해 와라, 그렇게 해서 되는데 다른 구청은 조금 그런 부분이 작은 것 같아요.

그래서 저희가 각 구별로 독려반이 나가서 저희 과장, 팀장, 직원 나가서 매일 독려를 하고 있습니다.

○任安淳 委員; 한 가지만요.

이것이 국제행사를 대비하기 위해서 옥외광고물 대폭 정비 하겠다고 하는 그 일환으로 되어 있지요?

○住宅局長 梁甲; 그렇습니다.

○任安淳 委員; 국제행사도 있고, 2002년 월드컵도 있고 그래서 준비하겠다고 하는 것이고 그래서 걷고 싶은 거리, 조망권, 이런 것들이 실질적으로 계속 단행되고 있지요? 같이 연계성이 있는 거지요?

○住宅局長 梁甲; 그렇습니다.

○任安淳 委員; 빨리 추진해 주시기를 바라구요. 그 다음에 제가 불법현수막 작년에도 지적을 했고 그래서 법을 개정하겠다고 그랬는데 올해 보니까 또 불법현수막 근절방안 해 가

지고 또 이렇게 많이, 아직도 한 없이 현수막이 그대로 있고요. 그래서 법 개정을 이제야 건의를 했습니까?

1144에 보면 불법현수막, 과태료 부과방법 및 금액인상, 그래서 법을 개정하겠다 그랬는데 법개정을 건의했습니까, 앞으로 건의할 예정입니까?

○住宅局長 梁甲; 글썄 저희가 불법 입간판 수거 폐기 규정을 법령에 넣도록 行政自治部에 건의를 했고요.

○任安淳 委員; 법개정을 건의했습니까?

○住宅局長 梁甲; 네, 그리고 유동광고물이라고 지금 말씀드린 대로 현수막, 입간판은 건수는 많습니다. 270만 건인데 생기면 또 떼고 떼고 하는데 참 숨바꼭질 같기도 한데 열심히 지속적으로 하겠습니다.

○任安淳 委員; 아니, 그런데 법개정을 해야 된다니까요. 제가 왜 과태료만 물리느냐고.....

○住宅局長 梁甲; 법개정 건의를 했습니다.

○任安淳 委員; 제가 작년에도 말씀드렸던 것이 무엇이냐 하면, 본인이 게침을 했으면 본인이 철거하도록 그런 방안을 강구해서 차라리 문을 열어줘요.

문을 닫지말고 문을 열어주면 본인이 게침해 놓고 본인이 언제까지 철거할 것 아닙니까, 그런 제도를 만들어 놓으면. 문을 닫아놓으니까 지금 이런 현상이 계속 반복되는 것 아닙니까?

○住宅局長 梁甲; 그런데 불법현수막은요.....

○任安淳 委員; 불법이라고 하는 것이 개방해 주라는 말이에요. 만약에 게침하도록 오늘 아침에 제가 지하철 타고 오면서 보니까요. 현수막 많이 보고 왔습니다.

지하철 타고 오니까 현수막이 많이 거리에 붙어 있는데 전

부 다 불법이지요, 불법 아닙니까? 여러분들이 계시대 만들어 놓은 것이, 지정계시대 확충해 놓은 것이 219개에다 앞으로 30개 해서 249개를 서울시 전체 하겠다는 것이 아니에요, 지금요?

○住宅局長 梁甲; 네, 그렇습니다.

○任安淳 委員; 그 나머지는 전부 불법 아닙니까. 어떻게 생각하세요.

신고하고 했다 하더라도 일단 거리의 나무와 나무 사이에 붙인 것은 불법이지요, 그렇지 않습니까?

○住宅局長 梁甲; 그렇습니다.

○任安淳 委員; 그러니까 앞으로 이런 것을 개선하지 않고는 계속 이렇게 지적받고 계속 단속할 것입니까?

○住宅局長 梁甲; 글썄 저희가 저런 것도 생각했습니다.

이번에 보니까 고속도로 갓길 주행하면 벌금을 100만원에서 1,000만원 올리는 것 추진한다 보도가 나와서 현수막도 그렇게 가야 되지 않나 생각도 됩니다.

왜냐, 그것을 해서 생기는 이익이 현수막 하나 만드는 데 몇 만원이면 만들거든요. 금방 해 놓았다가 그 다음 적발되어서 그놈을 하려고 보면 시간도 며칠 안 지났는데 그 사이에 현수막 홍보효과가 나타나기 때문에 아예 한 번 적발이 되면 재정적인 것으로 해서 다시는 할 마음이 안 난다는 생각이 들게끔 해야 되지 않을까 생각이 됩니다.

○任安淳 委員; 제가 매년 지적하는 사항입니다만 내년도에는 이런 지적을 받지 않도록, 불법현수막이 줄어들 수 있도록 그렇지 않으면 획기적 대책을 세워서 실지로 앞으로 본인이 게첨하고 본인이 철거할 수 있도록 그런 제도적 개선을 획기적으로 해서 각 25개 자치구 관계과장회의라든가 국장회의를

통해서라도 이런 부분을 시정할 수 있도록 해 주시고요.

○住宅局長 梁甲; 네.

○任安淳 委員; 그 다음에 1062페이지를 보면 97년 이후 무단용도 변경 등 위법건축물의 연도별 현황과 시정조치현황 되어 있거든요.

97년은 많았던 것 같고요. 98년과 99년을 대비해 보니까 4/4분기만 한 것이 아니고, 3/4분기 세 번 했지요, 점검을? 아직도 4/4분기 다 끝나지 않았지 않습니까?

○住宅局長 梁甲; 네.

○任安淳 委員; 작년하고는 비슷한 편이지요. 약 70건 정도 더 많은 것으로 되어 있는데 금년과 작년에 보니까 실은 위반동수는 1,025동 동수가 더 많지요, 작년보다?

○住宅局長 梁甲; 네.

○任安淳 委員; 4/4분기 아니고 3/4분기인데도, 건축주 고발 이런 문제는 그 다음에 이해강제금 이런 부분은 제가 따지지 않겠습니다만 왜 이런 일이 일어나는지, 오늘 오전에 모든 위원님들이 지적을 하고 또 아마 답변을 하신 것으로 알고 있는데 제가 알고 있는데 저는 왜 이것이 계속적으로 불법건축물이 늘어나고 있는 것인가 그리고 불법건축물을 만들려고 서울시민이 생각하고 있는가에 대해서 저는 많은 의구심을 갖고 있습니다.

그것은 첫째는 지도단속을 잘 못 했던 부분도 있고, 때로는 서울시정에 대한 홍보를 아예 하지 않는 주택국 소관의 관계관들에 문제가 있다고 보고요.

그리고 건축물 위반을 하면 10년이면 10년, 20년이면 20년 동안 그 사람은 계속적으로 꼬리표가 따라 다니면서 불법건축물 소위 말하면 건축용도변경행위자로서 어떤 제도적인

장치를 만들어야 되는데 그 장치를 만들어 놓지 않고, 계속 여러분들 감사 때마다 지적받고 있는 것은 무엇인가 획기적으로 개혁해야 되지 않습니까? 어떻게 하려고 계속 이렇게 늘어나고 있어요? 앞으로 도대체 어떻게 할 것입니까?

○住宅局長 梁甲; 지금 委員님 말씀한 대로 금년도가 작년도 보다 조금 늘어났는데 이것은 작년에는 IMF때니까 아예 어떤 영업활동이 축소되어서 그렇고요.

금년에 경기가 살아나니까 살아난다는 것은 결국 영업을 하려고 보면 정상적인 절차를 밟아야 되는데 그렇지 않은 경우도 있는 것 같습니다.

저희가 위법건축물에 대해서는 건축물관리대장을 떼어보면 붉은 글씨로 표기가 되고요, 그 다음에 앞으로 표찰을 붙이려고 합니다.

그래서 그렇게 하고요. 그래서 좌우간 이것은 꾸준히 하는 수밖에 없습니다.

○任安淳 委員; 그러니까 꾸준히 하는데 제도를 바꾸어야 한 다니까요.

○住宅局長 梁甲; 제도 개선하는 것은 조금 전에도 말씀드린 대로 벌금이라든가 무엇을 더 올려야 됩니다.

왜냐, 자기가 영업에서 얻는 이익보다 벌금이 더 많아야 안 하는데 벌금액 이런 것을 법 개정을 올리면 이것이 법개정 과정에서 형평성 문제 이런 것으로 해서 자꾸 금액이 낮추어 지거든요. 그런 부분도 있습니다.

○任安淳 委員; 제가 이 부분만큼 쪽 짚고 넘어가고 싶은 데도 많이 참는 부분이 있거든요. 작년도 그랬고 올해도 그랬는데 실지로 무단용도변경이나 위법건축물이 자꾸 늘어난다고 하는 것은 조금 있으면 항공촬영부분도 같이 질문하겠습니다

만 이것이 다 포함된 것인데 공무원과 민, 참 제가 어떤 관계라고 표현하지 못하지만 이 고리 끊지 않고는 영원히 불법건축물 늘어납니다.

지금 단속반이 있는데도 불구하고 제대로 단속을 않고 있어요. 지금 도대체 단속을 하는 것입니까, 도대체 단속을 않고 계속적으로 눈감아주고 다니는 것인지 항공촬영부분도 그 얘기하려고 해요.

항공촬영 백 번 하면 뭐해요, 계속 신발생 늘어나는데. 왜 늘어납니까? 각 동별로 보면 건축담당 다 있고, 통 담당 다 있는데 도대체 통담당은 뭐 하고 동담당은 다 뭐 하는 것이에요?

왜 이런 신발생 무허가가 계속 일어나고 있고, 불법건축물이 늘어납니까? 옥탑, 발코니, 발코니는 요즘 많이 양성화해 주고 있는데 기타가 컨테이너 이런 것들 무슨 포장마차. 도대체 나는 왜 계속적으로 그것이 신발생 무허가라고 하는데 여러분, 항공촬영 매년 하는 것 아닙니까? 그래서 매년 판독을 해서 각 자치구로 내려보내고, 자치구에서 판독을 해서 다 동별로 내려보내서 단속하는 것이고, 과태료 매기고, 또 철거하고, 또 늘어나요.

한번 그 시점에 3월이면 3월, 하반기 10월이면 10월하고 딱 중지하기 때문에 또한 신발생 늘어나는 것 아니에요. 항공촬영 그저께 업무보고 하시는 것 보니까 컬러가 희미해서 앞으로는 아주 컬러틱하게 만들어서 식별이 가능하도록 한다는데 항공촬영 백 번 하면 뭐 합니까? 여러분들 단속이 안 되는데 항공촬영 백 번 하면 뭐해요, 신발생 무허가는 그대로 계속 늘어나는데. 도대체 앞으로 어떻게 할 것이에요.

여러분들 업무보고 보면 그럴싸하게, 여러분들 지금 항공촬

영 희미해서 단속 못합니까. 희미해서 무허가 계속 늘어나요, 지금.

어떻게 할 것이에요. 앞으로 도대체 신발생무허가라는 용어 자체를 없애야 돼요. 신발생이 일어나지 않도록 여러분들 적극적인 사고를 갖지 않으면 계속 이런 것들은 부정적으로 볼 수밖에 없는 것이고, 그 다음에 우리 시민들은 아마 여러분들을 부정적으로 볼 것이에요.

어떻게 근절할 대책을 세워야지요.

○住宅局長 梁甲; 앞으로 초강경 대책을 마련하겠습니다.

○任安淳 委員; 항공촬영 내년에 또 하신다면서요.

○住宅局長 梁甲; 그래서 단속직원들에게 사법권을 부여해서 사법처리를 하고, 벌금을 현재보다 한 10배 올린다고 아주 강하게 저희가 제도개선 건의해서 하겠습니다.

지금 현재까지 하면 단속공무원 나가면 알기를 우습게 알고 오히려 달려들고 하기 때문에 그런 것이 있고요.

그 다음에 선거철 가까워지니까 그런 것도 있고, 벌금액수가 작아서 그런데 저희가 대폭 해서 올리겠습니다.

위원님께서도 앞으로 법 개정할 때 조금 힘이 돼주셨으면 고맙겠습니다.

○任安淳 委員; 국장님, 우리 시의원, 또 특히 구의원 출신 시의원들은 한 번쯤의 민원을 받아보았을 것입니다.

옥탑 항공촬영에서 봐주라, 저도 이런 민원 받은 것 많습니다. 저는 한 건도 봐주지 않습니다. 그것은 왜냐 하면 저희들이 다룰 사항이 아니다 그렇기 때문에 행정처분을 통해서 실질적으로 앞으로는 불법건축물이 있어서는 안 된다는 것이에요.

아까 제가 감리 그런 설계, 감리단 맡겨 놓으니까 감리가

책임을 져야 되는데 이 불법건축물을 지어놓고 준공될 때 문제 있는 것 전부 다 누가 책임져야 돼요. 감리가 책임져야 되지 않습니까? 또 감리자 관리감독자가 누구입니까? 우리 주택국 소관 아닙니까? 그런데도 불구하고 계속 감리사고가 일어나고 있어요. 그런데 감리처분을 무슨 1년 3개월 정지, 6개월 정지, 과태료 얼마 이런 식으로 계속하면 계속 감리사고 일어날 수밖에 없어요. 솔직히 말해서 제가 한두 번 다른 것 아닙니다. 수십 번 제가 구의회 때부터 다루었던 것이에요. 계속 늘어나고 있어요, 매년마다 감리사고는. 주택붐이 일어나면 일어날수록 감리사고는 계속 늘어나고 있어요.

그리고 공무원이 가면 공무원과 주인이 커넥션이 있으니 공무원이 방문하지 못하게 하는데 결론적으로 책임은 누가 져야 돼요, 결국 그것도 공무원이 져야 되잖아요.

그것도 역시 제도 개선해서 앞으로는 감리를 설계사에 맡기지 말고 실지로 우리 공무원이 책임있게 자기가 깨끗하면 되는 것 아닙니까? 주민한테 막말로 얘기해서 돈 안 받으면 깨끗하면 얼마든지 우리가 관리감독할 수 있는데도 불구하고 주민하고 밀착관계에 있으면 안 된다고 해서 밀착 못하게 하니 감리자들이 감리비 받아먹고 제대로 감리해 주지 않는 사고가 비일비재하지 않습니까? 그것 인정하시지요?

○住宅局長 梁甲; 지금 그 문제에 대해서는 책임감리제가 금년 하반기부터 도입되었기 때문에 감리자가 그렇게 마구 봐주고 하는 사례는 현격히 줄어들 것입니다.

○任安淳 委員; 마지막으로 제가 신발생무허가하고 아까 제가 항공촬영 말씀드렸지만 항공촬영을 제대로 해서, 제대로 판독을 해서 그 다음에 다시 신발생무허가를 적출해 내는 것은 저는 옳다고 보지만 다만 우리가 그것으로서 과연 그것이 정

리가 되겠는가라고 하는 것이고요.

신발생 무허가가 계속적으로 늘어나고 있습니다. 아까 1만 6,977건 정도로 적발되었는데 아직까지 미적발된 것도 있지요? 미적발된 것은 없습니까?

○住宅局長 梁甲; 미적발된 것도 있을 수 있습니다. 왜냐 하면 이것이 가설물 같은 것 수시로 밤중에도 짓고 하기 때문이에요.

○任安淳 委員; 그래서 앞으로 신발생무허가라고 하는 것이 공원쪽에 가면 불법가설물이 되고, 천막 등 많이 있는 곳도 있고요. 그 다음에 오늘 오전에 모 위원이 지적을 하셨지만 콘테이너박스가 실지로 불법적으로 설치된 곳이 많습니다.

예를 들어서 공원사업을 하는데 자기들 건축 일시 사무실 하기 위해서 불법으로 갖다놓은 것이 있고, 신고하지 않고 무단으로, 또 각 구별로 각 동별로 보면 무슨 委員會, 무슨 방범위원회, 방위협위 이런 곳에서 불법으로 갖다놓은 것도 일시적으로 있는 것이 많고요.

그런 것들을 결론적으로 우리가 양성화시켜 줄 것이냐, 그렇지 않으면 불법으로 봐서 철거할 것이냐, 그렇지 않으면 오늘 오전에 답변하신 대로 그것을 신고를 받아서 한시적 적치물로 인정해 줄 것이냐 이런 부분이 저는 무엇인가 뚜렷하게 목표설정이 되어야 한다고 보는데 오늘 아침 답변하신 것을 보니까 두리뭇실 앞으로는 콘테이너박스는 사실 현장을 관리하기 위해서 갖다놓은 것이기 때문에 신고하면 일정부분 인정해 주어야 되는데 신고 않고 하기 때문에 불법이다 이렇게 답변하셨지요?

○住宅局長 梁甲; 아니요, 그것이 아니고. 컨테이너를 이용해서 간이창고로서 한 것은 工業配置및工場設立에關한法律로

정한 공장용도로 사용된 곳도 많이 있습니다. 그래서 그런 것은 건축주 임의사항으로 단속에서 제외토록 행정배려를 하겠다는 얘기를 했고요.

그 다음에 신고를 하면 그냥 될 것인데 안 한 것들은 구에서 가서 대상을 조사해서 그 신고만 해 놓으면 가능한 것은 추진 신고하도록 그렇게 하겠다 그렇게 얘기를.....

○任安淳 委員; 그러시고요. 지금 보니까 다시 대부분 강남쪽이 신발생이 많이 일어났어요. 서초가 3,100건, 강남이 2,200건, 송파가 1,100건, 강동이 1,400건 그러면 이 쪽이 사각지대입니까? 강남쪽이 사각지대입니까, 이렇게 많은 불법 신발생건물이 많이 들어섭니까?

○住宅局長 梁甲; 그쪽으로 보면 아무래도 우면산, 산 주변들이 많이 있고 자연녹지들이 많이 있습니다. 그런 부분들이, 아무래도 거기에 변태 비닐하우스도 있고 간이형 창고도 있고, 지역적 현상입니다.

○任安淳 委員; 그런데 제가 보니까 가설건축물이라고 하면 천막, 간판, 루핑, 비닐 등 비내구재만을 사용함으로써....., 이렇게 되는데 물론 이렇게 할 수 있어요. 그런데 저희들에게 구분을 천막이 몇 건, 루핑....., 루핑도 어차피 철구조물 해가지고 루핑을 씌웠을 것 아니에요? 이것도 가설물로 봐야 되잖아요.

○住宅局長 梁甲; 그렇게 한 것도 있지만.....

○任安淳 委員; 루핑으로 바로 한 것도 있습니까?

○住宅局長 梁甲; 네, 그래서 그런 것은.....

○任安淳 委員; 이런 것은 아니잖아요. 루핑 같은 것, 비닐 씌운 것은 별로.....

다만 사각지대에 있는 강남 쪽에 이렇게 많은 불법 가설물

들이 설치되고 있는 부분에 대해서 조금 단호하게 국장님께서 주관부서 회의를 통해서 앞으로 시정을 명하시고, 그리고 내년도에는 실제로 불법 가설물들이 더 이상 늘어나지 않도록, 1만 6,977건 정도가 발생했는데 실제로 이런 부분 빼놓고라도 지금 미적발된, 공원부분은 빠져 있지요? 공원부분도 같이 들어 있습니까? 공원은 빠져있지 않습니까? 공원까지 합치면 말도 못할 정도로 많은 불법 가설물이 설치되고 있는데 이런 부분을 적극적으로 대처하지 않으면 앞으로 계속해서 여러분들이 지적을 받을 것이고, 사실 제가 구보다는 서울시에 들어와 보니까 서울시의원님들이 죄송하지만 참 양반들이라 그래요.

우리 구는 과감히 징계요구도 하고 그러는데, 실제로 우리가 이렇게 지적하고 넘어가는 것은 내년에는 어찌면 진짜 주택국장 이하에 있는 사람들이 징계를 받을 수 있다고 하는 각오도 하셔야 돼요.

그래서 앞으로는 신발생 무허가가 절대로 발생하지 않도록 진짜 강력히 추진해 주시기를 부탁을 드리고 싶어요. 국장님, 그리고 裴慶東 과장님 소관이지요? 누구 소관이에요.

○住宅局長 梁甲; 맞습니다.

○任安淳 委員; 진짜예요. 이것은 그냥 우리가 웃고 질문하고 답변하고 넘어가니까 그냥 넘어가려고 그러는데 이것 진짜 징계요구 할 수 있어요.

징계요구 하면 어떻게 하렵니까, 앞으로? 각 구별로 다 징계요구 하면 다 징계 받을 것입니까? 도대체 어떻게 할 거예요, 앞으로? 이런 것들을 우리 의회가 진실로 모든 위원님들 이해 하에서 앞으로 여러분들 잘 시정하십시오 하고 요구했으면 내년도에는 시정이 되어야 한다니까요.

100%는 안 되더라도 50%는 감소할 수 있도록 여러분이 적극적 사고를 가지고 준비해야 되지 않겠습니까?

계속 100이라고 하는 숫자로 늘어나겠습니까? 내년도에는 좀 적극적으로 신발생 무허가가 발생하지 않도록 하시고, 그 다음에 항공촬영 해서 지적된 사항은 어쨌든 간에 조치를 해서 다시는, 만약에 무슨 동 몇 번지 호수가 다시는 불법 옥탑이라든가 그런 건축물을 만들지 않도록 좀 각별히 유념해 주시기를 간절히 부탁드립니다.

○住宅局長 梁甲; 잘 알겠습니다.

○任安淳 委員; 이상입니다.

(河海鎮 幹事, 黃乙秀 幹事와 司會交代)

○委員長代理 黃乙秀; 任安淳委員, 수고하셨습니다. 이금라委員, 질의해 주시기 바랍니다.

○이금라 委員; 먼저 행감자료 공동에서 259쪽입니다.

도시연대라는 시민단체에서 삼성 충정로 재개발지구에 대한 시민감사 청구를 하였고, 그 감사결과에 대해서 그제 본위원이 자료요청 한 것의 답도 지금 잘 받아 보았습니다.

그런데 도시연대가 제기한 문제제기의 내용이 답변서에 없어요. 아마 행정적으로 가볍게 취급한 것 같은데 도시연대가 주장한 현재 진행중인 재개발사업 전반에 대한 문제제기와 제도개선 촉구한 사항에 대해서 자료를 일단, 지금 말씀하실 수 있으면 말씀해 주십시오.

지금 행정상의 조치와 그 다음에 공무원과 설계자, 감리자에 대한 행정처분은 답변서에 나와 있는데 행정상 조치를 보면 사후대책만이 나와 있는 것입니다.

일단 이미 벌어진 것에 대해서는 수정을 할 수가 없는 상황인 모양이에요.

○住宅局長 梁甲; 그것 조금 답변을 드리겠습니다.

도시연대에서 충청로 재개발지구 시민감사 청구를 한 사항입니다.

그래서 저희 감사관실에 시민감사관이 있고, 거기에서 이것을 그대로 감사를 해 가지고 거기에 관계 공무원 징계조치한 것을 하면서 시정조치 한 것, 그 사항을 전부 해 가지고 시민연대에다가 감사결과를 제출했거든요.

그랬더니 시민연대에서 그것을 기자들에게 뿌렸습니다. 신문에 나오게 된 것은 그렇게 되었고요.

그래서 도시연대에서는 시민감사관에서 한 것을 그대로 받아들였던 사항입니다.

말하자면, 그 다음에 더 다른 이의제기나 그런 것은 없었고요. 그러니까 저희한테는 어떤 요청도 없었습니다.

다만, 이번에 자료요구가 있어서 저희가 감사관실의 자료를 받아 가지고 한 것을 저희가 제출하게 된 것입니다.

○이금라 委員; 지금 이 259쪽의 보도사항 해명자료를 보면 도시연대가 검찰고발까지도 검토하고 있고 재개발사업에 대한 문제제기와 제도개선을 촉구했다, 이렇게만 나와 있거든요. 이것이 감사를 청구할 때 이랬다는 것입니까, 감사결과를 받아보고 나서 이렇게 했다는 것입니까?

○住宅局長 梁甲; 시민감사관실에 주장한 내용이, 이것을 해달라고 했던 것입니다.

○이금라 委員; 요구사항이었다고요?

○住宅局長 梁甲; 네.

○이금라 委員; 그리고 일단 감사결과를 통보받고 나서는 더 이상의 문제제기가 없었다, 이 말씀이시지요?

○住宅局長 梁甲; 네.

저희는 시민감사관실에서 해 가지고 감사결과 오면 그에 따라 조치만 하거든요. 그러니까 시민감사 청구한 것에 대해서 도시연대에다가 감사한 것을 통보했더니 그것을 보도자료로 내고 그 뒤로는 말이 없었습니다.

○이금라 委員; 그런데 이 조치한 결과를 보면 행정상 조치가 3건이 있습니다.

그런데 좀 전에 말씀드렸듯이 이미 다 처음 설계할 때하고 다르게 멋대로 변경해서 실시설계를 하고, 그 다음에 또 그대로 공사를 하지 않고 공사할 때는 설계된 내용하고 다르게 공사를 하고 이렇게 두 번의 변경과정이 있어요. 사업승인 받은 대로 설계를 하지 않았고 설계한 대로 시공을 하지 않았다는 말입니다.

이런 과정에서 결국 처음 승인받은 사항으로 되돌리지는 못하고 아마 진행되어서 그런 것 같은데 행정상 조치라는 것은 건물주가 소유를 안 한 경우 어스양카라는 방법으로 무단 시공을 했는데 어스양카 시공을 할 때는 주변건물 소유주와 합의하도록 되어 있는데 합의 안 하고 시공을 했다는 말이지요. 이렇게 한 경우에 행정상 조치라는 것이 동의서를 받는 거예요.

○住宅局長 梁甲; 그렇습니다.

그러니까 그것은 무엇으로 되었느냐면, 어스양카를 하려면 기초를 봤을 때 기초에 혹시 붕괴나 이런 우려를 막기 위해서 하는 것이거든요.

그런데 다만 그 어스양카를 할 때 인접토지 소유자 땅으로 들어갈 때는 거기에 영향을 미치기 때문에 동의를 받도록 되어 있습니다.

그런데 지금 이 동의를 안 받았다고 해 가지고 그 어스양

카를 뽑아내면 그 인접건물은 전부 붕괴가 되어 버립니다, 하나의 일체가 되어 있기 때문에.

그래서 동의서를 징구하도록 되어 있거든요. 그러니까 그것은 그 옆의 토지 소유자한테 일정액의 보상금을 지불하고, 왜 그러냐 하면 그것이 영향을 미친 것이니까. 그래서 거기에 동의서 받으면 그것으로 끝나는 것이고요.

그래서 어스양카 무단시공과 관련한 것은 건물 소유주와 협의해서 동의서를 받아라, 그래서 그것 받으면 되고요.

그 다음에 첫 번째 말씀하신 설계변경, 공법변경이라도 한 것은 설계변경 절차를 이행토록 하니까 그에 대해서 조치를 하면 되고요.

그런데 어스양카 박을 때 왜 이런 무단시공을 했는데 관계 공무원은 뭐 했냐 해서 관계 공무원 4명에 대해서 문책을 했고요.

○이금라 委員; 제가 지적하고자 하는 것은 결국은 승인이 의미가 없다 그 말입니다.

승인받은 대로 안 하고, 말하자면 편리한 대로 했지만 기본적인 것이 달라진 것이 없어요. 그러니까 무슨 얘기냐면 받기 어려운 승인을 굳이 받을 필요가 없어요, 이 행정조치를 보면.

제가 시공사 입장이라고 그러면 승인을 받으려면 어쨌든 구비조건을 갖추어서 미리미리 준비해 가야 되는데 까다로울 것 아니에요. 그러니까 무작정 일단 시공을 하고 봐요.

거기에도 물론 노력은 들어가겠지요. 노력은 들어갈 거예요. 설계사가 쉽게 설계할 리도 없고 감리사가 쉽게 눈감아 줄 리도 없어요. 그런데 일단 해 놓고 나면 나머지는 다시 기정사실화 하기 위해서 설계변경 절차도 거꾸로 밟고, 어스양

카의 경우도 결국 건물주들이 처음 동의할 때보다는, 어쩔 수 없으니까 동의는 해야 되는 것 아니에요? 이미 공사는 시작하고 다른 방법은 없으니까.

○住宅局長 梁甲; 그런데 그것은 위원님 말씀대로 그런 부분도 보이는데 나중에 동의서 받으려면 보상금을 훨씬 더 주어야 되겠고요. 설계자, 감리자 해 가지고 6개 회사를 전부 자격정지, 업무정지 해서 처벌했거든요.

이 처벌규정도 설계자는 자격정지 2년을 받은 사람이 들어가고요. 그 다음에 감리자도 자격정지 2년 받은 사람이 들어나 됩니다.

자격정지 2년 한다는 것은 굉장히 엄한 처벌인데요. 그래서 왜 감리, 이런 것 설계할 때 제대로 안 했느냐, 또 감리를 할 때 어스양카 박고 뭐 하고 하는 것을 안 했느냐 해 가지고 다 처벌하거든요. 그래서 이런 것에 따른 것에 대해서는 시공회사가 전부 감당을 해야 됩니다.

그러니까 이렇게 안 된 것에 대해서는 감리자가 공사중단을 시키고 그대로 안 하면 고발 들어가고 다 조치가 들어가거든요. 그런데 이것은 기이 이것이 발생되어 가지고 이렇게 들어 왔기 때문에 여기에 대해서 조사해서 공무원, 설계자, 감리자 조치하고 그 다음에 시공과정에서는 설계변경 절차를 거치고, 옆에 대해서는 보상을 하고 이렇게 하고 끝낸 것 같습니다.

○이금라 委員; 그래서 그 얘기하는 것인데요. 우선 답변서에 행정상 조치 3건 예를 놓고 말씀을 드리면, 첫번째는 공법의 적정성, 안정성 등에 대한 검토 후 관련법규에 따라 설계변경 등의 절차를 이행토록 조치, 돈 들어요, 안 들어요, 이 조치에? 시공사 입장에서요.

○住宅局長 梁甲; 돈 들지요.

○이금라 委員; 어떤 점에서 돈이 들어요?

○住宅局長 梁甲; 말하자면 처음에 맞게 했으면 좋은데 다르게 했거든요. 그러면 여기에서 설계변경 해 가지고 설계, 감리자가 지시한 대로 하려면 일부분은 다시 시공하는 문제가 생깁니다.

그러니까 어떻게 보면 일부분은 이중공사 하는 그런 경우가 생기지요.

그냥 넘어가 버린다면 한 번 한 것으로 끝나겠지만 이 자체를 처음 한 대로 안 했기 때문에 그것에 맞추려니까 이중으로 공사하는 돈 들고요.

그 다음에 설계자가 그냥 설계를 안 해 줍니다. 다시 설계 하니까 돈 주시오, 그래서 설계부터 들어가고요. 여기에 그런 것은 안 들어 있는데.....

○이금라 委員; 설계비는 들겠습니다만, 처음 말씀하신 것은 이미 지금 실시한 대로 설계를 할 것 아니에요? 공사비가 더 들어가지는 않지요.

○住宅局長 梁甲; 아니지요. 그러니까 여기에 보시면 승인되지 않은 시공이 되는 공법의 적정성, 안전성 등에 대한 검토 후 법규에 따라 설계변경 절차를 이행하라 하니까 이 안전성, 적정하게 하려면 훨씬 더 보장을 시켜야 됩니다.

그런데 따라서 저희가 나중에 도면으로 어느 부분이 그렇게 되었다면 거기에다 새로 변경절차 거쳐서 했다, 그것을 한번 보시면 이해가 되실 것입니다.

○이금라 委員; 그러면 나중에 그 설명을 해 주시고요.

두 번째 어스양카 무단시공과 관련해서는 건물소유주와 사전 동의를 구할 때보다 이렇게 된 경우에 합의금이 더 들어

가는 것이 상례예요?

○住宅局長 梁甲; 네, 왜 그러냐. 그 동의를 안 받으면 공사를 못하지 않습니까? 그러니까 처음에 할 때면 가서 동의받기가 좀 적은 돈에 할 텐데 이렇게 되면 토지소유자가 상당히 갑의 입장에 서서 내 동의 안 받으면 못한다니까 보상금이 많이 들어가지요.

○이금라 委員; 받아들이고요.

그 다음 이것과 관련한 질문은 좀 전에 답변하신 대로 공무원 4명에 대해서 문책이 있었고, 설계자와 감리자에 대한 중한 행정처분이 있었습니다. 이런 신분상 조치가 시공사에 어떤 영향을 미치나요?

○住宅局長 梁甲; 지금 여기서는 시공사에 대해서는 아까 설계변경에 따른 시공 옆에 보상 그런 것은 끝났고요. 그 자체가 감리자의 아마 감리소홀로 된 것으로 본 것 같습니다. 그런데 그 시공사에서 한 것이 옆에 건물에 균열가게 했다든가 이런 것을 강하게 했다든가 이런 피해가 크다면 그에 따른 조치도 당합니다. 그런데 여기서는 거기까지는 안 나왔습니다.

○이금라 委員; 그러니까요. 거기까지 안 나간 상태에서는 시공사는 신분상 조치에 있어서는 별로 손해를 안 본 것 같아요.

○住宅局長 梁甲; 그러니까 지금 감리자가 정확히 설계도면 뭐 한대로 해서 집행을 했어야 되는데 어떻게 보면 감리자가 현장에서 감리자 지시대로 시공사는 움직였거든요.

그러니까 감리자가 최초의 설계도대로 또는 설계를 했으면 거기에 따른 변경되면 변경대로 했어야 되는데 그런 부분을 소홀히 했기 때문에 시공자로서는 나는 하라는 대로 했는데

왜 이러냐 해서 그런 부분에서 시공자는 빠진 것 같습니다.

○이금라 委員; 그러면 시공사는 설계하고 감리하는 일에 관여 안 해요?

○住宅局長 梁甲; 안 하지요. 그것은 설계자는 최초 설계하고요. 감리자가 보면서 이렇게 하라 저렇게 하라 하지요.

○이금라 委員; 설계자는 누구의 의뢰로 설계를 해요?

○住宅局長 梁甲; 건축주요. 그러니까 재개발조합에 의뢰를 하지요.

재개발조합에서 최초설계의뢰해서 그 설계 나온 것을 가지고 시공자는 그에 따라 시공을 하고요. 감리자는 조합에서 또 돈을 주고서 법적으로 주고 와서 감리를 하게 됩니다.

○이금라 委員; 그래서 결국 이 사건에서의 문제는 도시연대가 주장한 것처럼 삼성건설시공사와 중구청 공무원 또는 설계사, 감리사하고의 유착은 아니다?

○住宅局長 梁甲; 그리고 중구청에서 그 다음에 조치를 했는데 아마 이 자료에 있을 것 같은데 신분상으로 시공자에게도 부실벌점을 부과했습니다.

자료에 보시면 되는데 감리요원의 업무소홀에 관한 사항 해서 자료 7페이지라고 써 있는데 보시면 밑에 그러니까 이 시공자는 어스양카를 하려면 인접소유자 동의를 받아야 되지 않습니까?

동의를 왜 안 받고 했느냐 하니까 감리자는 너는 뭐 했느냐 그리고 시공자는 당연히 동의받는데 왜 안 받느냐고 조치를 하고 그 다음에 공사한 것은 감리자 지시대로 했기 때문에 그 부분은 조치를 안 한 것 같습니다.

○이금라 委員; 그러니까 시공사는 부실벌점 3점 받은 것이 전부 다 거든요.

○住宅局長 梁甲; 그것은 신분상 조치고요. 그 다음에 옆에 어스양카 소유자한테 보상해 주어야 하니까 더 많이 하고 다시 설계를 새로 된 대로 하니까 이중으로 돈 들어간 것 있고요. 그 다음에 그 동안 공사 못한 것 그렇게 해서 그 부분을 손해를 본 것이지요.

○이금라 委員; 그렇겠지요.

지금 도시연대에서 문제 제기하는 것에서나 그 다음에 4월 30일 국민일보에 보도된 내용을 보면 지금 멋대로 설계변경이 꼭 시공사가 문제가 있어서 한 것처럼 읽혀요.

그런데 지금 답변을 들어보면 물론 시공사가 그렇게 시공한 것에는 문제가 있지만 애초에 설계 자체가 승인사항하고 달리 승인이 되었었고, 그 설계대로 왜 시공이 안 되지요?

課長님이 나오셔서 답변해 보세요.

○住宅再開發課長 裴慶東; 住宅再開發課長입니다.

이것은 시공사가 잘못된 것처럼 이렇게 보도되고 하기는 했지만 실지 내용을 시민감사관실에서 파악을 해 보니까 착공을 하기 위해서 굴토심의할 때에 굴토계획서를 감리자가 작성을 해서 시의 검토를 받았습니다.

받았는데 그 때 받을 때에는 어스양카하는 방식이 아닌 것으로 받았는데 그것이 감리자의 손을 통해서 시공자에게 전달이 안 된 것으로 판단이 되었고, 그 다음에 시공자는 당초 설계된 대로 시공하도록 감리를 받은 사항이기 때문에 중간에서 감리자가 그 사항을 제대로 성실하게 의무이행을 못한 것으로 된 것입니다.

○이금라 委員; 그런데 승인사항대로 설계가 처음에 안 된 것은 맞지요?

○住宅再開發課長 裴慶東; 네, 맞습니다.

○이금라 委員; 그런데 그 설계된 대로 시공이 또 안 되었잖아요?

○住宅再開發課長 裴慶東; 아닙니다.

맨 처음에는 그것이 어스앙카방식으로 해서 설계가 되었었습니다. 그래서 인접한 주택 밑에까지 어스앙카가 들어가는 것으로 계획이 되었기 때문에 그것을 굴토심의하는 과정에서 그렇게 해서는 안 되겠다 해서 스트럿트공법으로 해서 코너를 스트럿을 거는, 그것이 거는 방법도 코너이기 때문에 상당히 어렵지만 그런 식으로 승인이 되었기 때문에 그러한 내용을 감리자가 시공자한테 그대로 전달해서 시공하도록 했어야 되는데 감리자가 그것을 못한 것입니다.

그러다 보니까 시공자는 당초의 설계대로 그냥 어스앙카방식으로 공사를 강행한 결과가 된 것 같습니다.

○이금라 委員; 그러면 시공사 책임이 전혀 없다고 보기가 어렵지요.

시공사의 입장에서든 공법이라는 것은 뻔하게 몇 가지 중의 하나일텐데요. 처음에 고려되었던 어스앙카공법이 있었다는 것도 알고 있었고, 두 번째 변경된 스트럿트공법으로 나왔다는 사실도 그렇게 감리자가 전달 안 했다는 것만으로 모른 것은 아니잖아요. 충분히 알 수는 있지 않습니까?

○住宅再開發課長 裴慶東; 시민감사관 감사결과는 시공사는 그것을 지시 받은 적도 없고, 감리자를 통해서 받은 것은 당초에 설계된 도면이었다 이런 식으로 진술하고 있습니다.

○이금라 委員; 그리고 감리자 쪽에서도 그렇게.....

○住宅再開發課長 裴慶東; 감리자도 자기네들이 그것을 시공자로 하여금 변경승인된 대로 하도록 지시를 못했다는 것입니다.

○이금라 委員; 변경승인 전에는 1차 승인받은 것은 전달을 했고요? 시공자는 어떻게 시공을 하게 되었느냐는 이 말이에요. 무엇을 근거로 시공을 했느냐 그 말입니다.

○住宅再開發課長 裴慶東; 맨 처음에 당초에 서울로 굴토심의 할 때 올렸던 그 도면은 어스양카로 되어 있는 것입니다. 그러니까 그것을 전달받은 것이지요.

○이금라 委員; 그것을 감리자로부터 전달을 받았다고요. 그랬다가 재검토한 자료는 전달을 못 받았다고요?

○住宅再開發課長; 裴慶東 네, 그렇습니다.

○이금라 委員; 그와 같은 진술을 시공사나 감리자나 동일하게 한다고요?

○住宅再開發課長 裴慶東; 네.

○住宅局長 梁甲; 그래서 자격정지 2년이면 엄청난 것이거든요. 그것을 양쪽 다 두 사람씩 4명이나 받은 것 같아요. 자격정지 2년이라는 것은 거의 그 업을 하지 말라는 것이나 한 가지입니다.

2년간 아무 것도 못하면 설계자나 감리자는 어떻게 할 수가 없지요, 2년 동안은 하지 못하니까.

○이금라 委員; 그러니까 그 정도 중징계가 나올 것 같으면 만약의 경우 시공사의 요청으로 그러한 일이 벌어졌다고 하더라도 감리자가 동의 안 한다 이 말입니까?

○住宅局長 梁甲; 그렇지요, 2년씩 당할 것 같으면.....

○이금라 委員; 자기가 2년 정도의 중징계를 받을 것 같으면.....

○住宅局長 梁甲; 안 하지요.

○이금라 委員; 그나저나 이것 보세요. 예를 들어서 가정으로 시공사가 감리자를 회유했다고 하면 일단 뇌물 받은 것 아니

에요. 이것 가정이에요.

지금 감리자가 문제라고 하니까 감리자가 아무튼 두 번째 바뀐 굴토도면을 시공사한테 전달 안 했다는 것 아닙니까? 전달 안 할 때는 사유가 있어서 전달 안 했을 것 아니에요.

○住宅局長 梁甲; 여러 가지가 있겠지요.

○이금라 委員; 어떤 것이 있을까요?

○住宅局長 梁甲; 좋게 본다면 경황이 없어서 안 했을 수도 있고요.

나쁘게 보면 지금 委員님 말씀하신 대로 그런 것도 있을 수 있고요.

그것은 수사를 해 봐야 알지, 그것은 알 수 없고요.

그런데 제가 보기는 감리자가 한 사람도 아니고 두 사람이 다 자격정지 2년씩 먹는다면 그 대가로 본다면 이 공사하고도 남을 정도로 큰 액수입니다.

○이금라 委員; 여기서 무슨 재판하려고 하는 것은 아니에요.

일단 상식 수준에서도 납득이 안 되기 때문에 계속 토론을 하는데 부정확한 관계가 있었다고 전제를 했을 때에는 이미 사건은 벌어진 것이에요.

전달을 안 해서 감리자의 문제로 유책이 됩니다. 문제는 시공사한테 유책이 있느냐, 없느냐는 뇌물공여를 했느냐, 안 했느냐에 대한 감리자의 발언이 중요한 것이지요.

그런데 나중에 생각해서라도 안 할 수 있는 것이고요, 감리자 입장에서 시공사에 대한 부분에 대해서는요. 또 감리자가 이미 전달 안 한 객관적인 사실이 있는데 거기다가 더 해서 자기가 뇌물을 받았다는 것까지 말할 필요가 없지요, 감리자의 입장에서는. 자격정지 2년에서 늘어나면 늘어났지 줄어들겠어요.

그렇기 때문에 지금 국장님께서 말씀하시는 시공사의 역할이 없을 것이라는 쪽으로 심증이 더 안 가는 것이에요.

○住宅局長 梁甲; 그런데 제가 보기는 이것이 굴토공사 땅 속으로 들어가는 것은 이럴 수도 저희는 있다고 보는 것이 나중에 묻혀버리잖아요, 땅속에. 굴토공사해서 하는 것은 전부 본체의 지하구조물을 만들기 위한 바깥 이것이지, 이것은 본체구조물이 만들어진 다음에 전부 흙 되메우기 해 버리면.....

○이금라 委員; 안 보인다는 말이지요?

○住宅局長 梁甲; 네, 그러니까 이것은 별로 아니겠다, 무너지는 이런 것만 없으면 되겠다 그러니까 이것이 진정이 옆에서 들어와서 이 분들이 도시연대에 하고 하니까 밝혀졌지, 땅속에 묻혀버리면 땅속이 안 보이니까 그렇게 아마 쉽게 보지 않았나 생각도 됩니다.

○이금라 委員; 감리자가 무슨 이익이 있어서 그렇게 전달을 안 해요? 여기서 이익을 보는 것은 시공사가 이익을 보는 것이잖아요. 주민들하고 합의를 할 때에는 돈이 들어가야 되는데 그 합의를 거쳐야 하는 공법을 합의를 거치지 않고 하니까 득을 보는 것은 시공사가 득을 보는 것이라는 것이지요. 감리자는 아무런 득을 안 봐요. 그런데 자기 직을 걸고 이미 자기가 해야 할 일을 그냥 안할 리가 있냐고요.

○住宅局長 梁甲; 그러니까 제가 보기에 지금 委員님 말씀하신 대로 그런 의문도 가거든요. 그런데 제가 보기에 감리자가 크게 생각을 안 하고 결과적으로 문제가 되어서 감사를 해서 도면 대로 안 되고 하는 것이 나오니까 아마 이런 처벌 받고 크게 놀랐을 것입니다.

그리고 나중에 감리자가 시공회사를 상대로 소송을, 무엇이

있었다면 할 수도 있겠고요. 그런데 그것까지는 저희가 뭐라고 못하는데 그런 내막까지는 저희가 알 수가 없는데 지금 위원님께서 말씀하신 그런 의문은 갈 수도 있습니다.

○이금라 委員; 그래서 지금 왜 이것을 얘기하느냐 하면 감리자는 자기가 정정당당하게 감리하고 감리한 대가를 받으면 되는 사람이라는 말이에요. 그런데 여기서 이 일이 터지게 된 것에 대해서 손해보는 쪽은 주민이에요.

여기 지금 보면 공법만 바꾼 것이 아니라 바꾸고나서 공사장 인접 19개 건물에 계측기를 없애버렸어요. 그러니까 공사피해를 측정할 수 없게 한 것 아닙니까, 맞아요 5페이지에?

2차 심의 시에 보완된 내용과 다른 도면으로 다른 착공신고를 했는데요.

○住宅局長 梁甲; 경사에 대한 계측기를 임의로 제거했다.

○이금라 委員; 고의성이 있다는 말입니다. 당연히 이 공법으로 하면 주변 건물에 영향을 미치는 것 아닙니까? 저는 이 공법이 무엇인지 몰라도 이 자료만 보면 그것을 유추할 수 있다는 말이에요. 그러니까 주민동의 받게 하는 것 아닙니까. 그러니까 계측기 설치한다 이 말이에요.

고의로 공법을 바꾸어서 시공한 것이거든요.

지금 어쨌든 감리자가 자기가 아무런 득이 없는데 이렇게 중요한 변경사항을 시공사한테 전달을 안 했다고 어떻게 일반상식으로 볼 수가 있느냐 이 말이에요. 득은 시공사가 보는 거예요. 손실은 주변건물 소유자가 봅니다.

이것이 어떤 법정에서 살인사건 공방이 났다고 그러면 완전범죄에 가까울 때에 범인추정을 뭘로 해요? 득실로 한다는 말이에요.

따라서 제가 이 조처사항을 보면서 왜 시공사가 얼마만큼

의 불이익을 당하는가에 관심을 갖느냐에 대한 제 답변이예요.

따라서 집행부 측에서 저한테 답변서를 시공사가 받는 불이익을 기준으로 해서 내세요. 아까 말로 한 것을 다시 글로 써서 쥐 보세요. 금전적으로 계산하면 얼마나 시공사가 손실을 보는지, 왜냐 하면 이 도시연대의 활동이 굉장히 중요합니까.

이렇게 시민단체가 있어서, 손해보는 전문성이 없는 주민들하고 손을 잡고 문제 제기를 함으로 해서 아주 중요한 결실 하나를 낸 거예요.

지금은 표면적으로 설계사와 감리자만 중징계를 받았지만 시공사도 굉장히 속으로 겁을 냈을 사안이에요.

앞으로 이런 시민단체들이 활성화되어서 많아져야 됩니다. 그래야 부실공사도 막고 주변시민들이 피해받는 것도 막을 수가 있어요.

오늘도 여기서 공무원님들이 단속을 나가야 된다, 단속을 나가면 비리가 생기니까 못 나가게 법으로 되어 있다, 부과금이 너무 적어서 효과가 없다, 이런 얘기들 아마 오늘만 하지 않았을 거예요.

그러나 해마다 계속되면서도 근절이 안 되는 이유가 나름대로 있거든요. 우리 사회에 태부족한 것이 오히려 시민단체의 이러한 역할입니다.

이 귀중한 역할이 하나 딱 나와 있어서....., 이것을 가볍게 보시면 안 되고요.

앞으로 이런 일이 계속해서 나오도록 독려해 주셔야 돼요, 주택국 입장에서. 그리고 이런 경우에 대해서도 시공사가 얼마나 손해를 보는지에 대해서도 파악하고 계셔서 널리 알려

야 된다 이 말입니다.

저는 이것 굉장히 홍보할 사항이라고 보고 도시연대에 상금 줘야 할 사항으로 봐요. 앞으로 무슨 도시연대가 서울시에 시민단체 보조금같은 것 요청하면 주택국에서 적극 밀어줘야 할 사항이라고 봐요. 왜 웃으세요?

○住宅局長 梁甲; 시공사가 받은 손실, 그 후에 받은 조치, 이런 것 봐서 그것을 대략 금액으로 환산할 수 있도록 해서 제출하겠습니다.

○이금라 委員; 자세하게 해 주세요, 제가 비전문인이니까.

그리고 빈말 아닙니다. 자치행정과에 보조금신청 같은 것 들어오면 주택국에서는 긍정 검토하셔야 됩니다.

그 다음에 두 번째는 주택재개발사업과 관련한 조합 비리에 관한 것입니다.

행감자료 개별로 주신 것 35쪽입니다.

제가 그제 자료요청 해서 저에게 오늘 주신 자료하고가 맞지를 않습니다, 일단. 물론 방대한 서울시를 대상으로 일을 하시기 때문에 어려울 수도 있다고 일면 생각을 하면서도 자료가 서로 안 맞는 것은 납득이 잘 안 돼요.

이렇게 컴퓨터가 발달한 세상에서 왜 이것을 못 맞추는지, 우선 개별자료 35쪽하고 오늘 저에게 준 자료하고를 보면 개별자료는 98년 1월 1일 이후 비리로 입건된 현황을 보여주고 있는데 모두 14명이 나와 있습니다.

그런데 그 중에 7명이 오늘 주신 자료에는 없어요. 그리고 오늘 주신 자료는 83년 이후부터 29명이 구속되었다고 보고한 자료인데 이 자료에는 98년 이후부터는 15명인데 그 중에 8명이 행감자료에는 또 없어요.

그런데 분명히 이 자료는 주택재개발 비리로 구속된 것이

니까 일치해야 됩니다.

지금 여기에서 따지자는 것은 아니니까 두 자료가 왜 상치하는지를....., 과장님 아시면 답변하세요.

단순한 자료 얘기니까 과장님 답변하셔도 되겠습니다.

○住宅再開發課長 裴慶東; 주택재개발과장입니다.

저희가 이금라委員님께서 재개발조합장이 재개발사업으로 인해서 구속된 현황을 가능한 한 나오는 연도까지 해 달라고 주문을 하셔서 저희들이, 합동재개발이 도입이 된 것이 83년도입니다.

그래서 83년도부터 즉 그것을 뽑으려면 저희들이 자료가 확보가 안 되어 있기 때문에 각 구청에다가 일단 자료를 요구를 하면서 저희들이 가지고 있는 자료를 일단 여기 수록을 해 가지고 완벽하지 못한 자료지만 일단 내 드렸습니다.

그래서 이것은 구청을 통해서 수합이 되는 대로 지난번에 보고드린 자료가 완벽하지 못하기 때문에 되는 대로 위원님께 다시 제출하도록 하겠습니다.

○이금라 委員; 제가 요청한 것은 그제 했으니까 그럴 수도 있겠어요.

그런데 이 행감자료는 훨씬 전에 요청한 자료거든요. 그리고 행감자료는 98년 1월부터예요. 그런데도 이렇게 반수이상 이 서로 상치된다는 것에 문제가 있고요.

두 번째는 이 자료를 갖고 있지 않다는 것에 문제가 있어요. 국장님은 자료에는 그만 신경쓰셔도 됩니다.

나중에 다시 재취합해서 저한테도 주시고 집행부에서 꼭 가지고 계셔야 된다고 생각을 해서 제가 강조하는 것이거든요.

○住宅局長 梁甲; 위원님, 제가 양쪽을 체크하는 중이니까 입

건조치된 거기의 조합장, 그러니까 지금 35페이지의 그 앞에 있는 조합장은 현재 조합장일 수고 있고 그런데 오른쪽에 입건조치 되었을 때 거기 조합장.....

○이금라 委員; 저도 입건조치 현황하고 비교했습니다.

○住宅局長 梁甲; 그런데 엄부섭, 남승노, 이주연, 유진무, 안종만, 이석화, 이렇게 여기 죽 된 것과 이것 해 가지고 제가 정확히 해서 제출해 드리겠습니다.

아마 이것이 그제 위원님 말씀하셔서 그것을 수합하다 보니까 조금 일부가 이렇게 된 것 같은데 제가 정확히 대비해 가지고.....

그런 의도는 전혀 없었고 일부가 좀 뭐한 것 같습니다.

○이금라 委員; 그러면 계속하겠습니다.

재차 말씀은 안 드리겠으니까 아까 지적했듯이 이 자료를 안 가지고 있는 것이 문제예요. 이제 취합한다는 것이 저는 놀라운 일이거든요.

왜냐 하면 이 재개발조합장 구속되는 것은 신문에 굉장히 자주 납니다.

그리고 해당 아파트 단지의 주민들은 수백 세대에서 수천 세대가 굉장한 피해를 입는 사건이에요. 입주가 늦어진달지 재산권의 행사에 제약을 받는달지 지금 제가 살고 있는 곳에 LG아파트라고 명일동에 하나도 재개발아파트인데 아직까지도 분쟁이 해결이 안 되어 가지고 상가건물이 놓고 있다는 말입니다.

지금 한 4년, 5년 되었거든요. 그런데 어떻게 해당 과에서 현황파악을 못 하고 계세요?

그러면 저는 곤란하다고 생각이 들고, 현황파악을 하실 때 연도별 시행된 구역수하고 그것과 대비해서 미리 관련된 조

합, 꼭 구속 안 되었더라도 조합비리 해서 소상하게 이번 기회에 파악해서 자료를 하나 갖고 계셔야 될 것입니다.

그 다음에 재판결과도 함께 적시되었으면 좋겠어요. 그러니까 좀 소상한 자료가 있기를 바라는 것이고요.

이 비리가 있을 때에 받을 수 있는 형사처벌에 대해서 자료를 내달라 했더니 그냥 도시재개발법상의 공무원과 의지한다는 규정 하나가 있다, 이렇게 답이 왔습니다.

○住宅局長 梁甲; 공무원하고 같이 취급을 해서 처벌을 받도록 되어 있고요.

○이금라 委員; 그러면 그것이 처벌이 강한 것인가요, 약한 것인가요?

○住宅局長 梁甲; 이 양반들 민간인인데 재개발을 하나의 공익사업으로 봐서 공무원에 준해서 처벌하는 것은 상당히 엄하거든요. 거기에다 준한다 그 얘기입니다.

○이금라 委員; 그런 것 같습니다.

저도 그렇게 봤고 형법 제129조에서 132조를 훑어봤더니 최소 징역 3년에서 자격정지 7년이고요. 최대 징역 5년에서 자격정지 10년이에요.

그래서 제가 이제까지 들어오던 바하고는 비교할 수 없을 정도로 엄한 형벌이라는 생각이 들었습니다.

저는 이제까지 어떻게 들어왔느냐 하면 굉장히 형벌이 약하다고 들었어요. 그래서 제가 자료요청한 데에 실제 재판결과도 좀 적어 주었 으면 하는 거예요.

왜냐 하면 법은 지금 이렇게 되어 있는데 판례상으로는 약한 것이 아닌가 하는 생각이 들거든요. 그래서 저희들이 지역에서 듣기에는 재개발조합장은 서로 하려고 그러합니다.

서로 하려고 그래 가지고 수년 전부터 정당에 기웃기웃하

고 다녀요.

그래서 서로 자기가 되는 데 밀어달라고 그러거든요.

그 다음 또 하나 어떤 현상을 보느냐 하면 구속되는 것을 겁을 안 내요. 실제로 겁 안 낸다고 합니다. 그래서 왜 겁을 안 내느냐고 제가 여론청취를 해 봤더니 그냥 생기는 돈에 비해서 형벌이 약하다, 몸으로 몇 년인지 몇 달인지 모르겠습니다. 때우는 것이 훨씬 그 다음에 편히 산다는 것이에요. 저는 이 말을 믿습니다, 근거가 없는데도 불구하고.

왜 믿느냐 하면 우리같이 이렇게 복잡한 사회에서 사는 방법에는 다른 나라하고 좀 다른 방법이 있어요.

상식으로 이해가 안 되는 것이 계속될 때에는 제가 모르는 어떤 배경이 있다고 저는 믿어요. 이것이 분명히 몸으로 때울 만한 값어치가 있는 일이라고 봐요.

그렇게 하고 싶어하는데 구속되는 것을 겁을 안 낸다, 그러면 반대급부가 있다는 얘기예요. 그러면 무엇을 해야 되겠습니까, 국장님? 제 말에 동의를 하시니까, 더 길게 질문할 것도 없네요.

○住宅局長 梁甲; 저희가 옛날에 건의한 것이 사형까지 처해야 된다고 했습니다.

왜냐, 그 사람을 아예 없애버려야 안 하지 지금 위원님 말씀하신 대로 10억 이상 생기고 하는데 몸으로 때우고 나면, 10억이 그냥 생깁니까? 그러니까 몸으로 몇 년 때우고 나오고 그다음에 보석으로 나오고 하는데, 그래서 저희가 전에 최고 사형, 무기징역, 10년 이상으로 해야 된다, 돈 액수에 따라서.

그런데 이것뿐만이 아닙니다. 옛날에 한보사건, 명성사건 보면 수백억씩 한 사람들이 가서 몇 년 살고 나오는데 이 땅

에서 그것을 없애려면 전부 몰수도 하지만 결국은 없애야 정리가 되지 안 됩니다.

지금 위원님 말씀 맞습니다.

왜, 몸으로 몇 년 때우고 가서 수십억 벌면....., 그런데 저는 그렇게 하는 것도 그렇지 만 그 조합장이 달라고 한다고 해서 그렇게 10억대 넘게 돈 주는 쪽도 문제는 있어요.

안 주면 그렇게 못할 텐데, 그래서 참 재개발조합의 주민들이 조금 의식이 밝아진 데는 그렇게는 못하고요.

조금 그렇지 않은 부분들이 그렇게 하고 있는데 그 부분은 빨리 정리되어야 될 부분입니다.

지금 委員님 말씀하신 것에 대해 공감하고요. 벌은 금액 먹은 것에 비해서 더 강해져야 되지 않나 생각이 됩니다.

○이금라 委員; 그런데 이것 저것 잘 생각해서 제도 개선이 이루어져야 되지 않겠어요. 그것에 대해서 이제까지 조사하거나 연구한 결과는 갖고 계시지 않습니까?

○住宅局長 梁甲; 조합장 처벌에 대해서는 없고요. 저희가 법 개정 그런 것 해서 기회 있으면 엄하게 해 달라고 한 것은 있는데요, 그것은 없습니다.

○이금라 委員; 의지는 강한 것 같은데 별로 한 일은 없으신 것 같아요.

○住宅局長 梁甲; 그래서 이 조합장들이 벌도 받는데 추징금이라고 해서 먹은 액수는 전부 추징을 당하더라고요. 그런데 한번 구속이 되어서 제대로 추징 당한 사람은 그 때는 후회를 할 텐데 아예 이왕 망친 몸 하는 사람은 그렇게 하는 것 같아요.

그런 부분은 많이 시정이 되어야 될 부분이 아닌가 그렇게 생각이 됩니다.

○이금라 委員; 제도개선에 대해서 연구조사를 하십시오. 무작정 사형은 줄 수 없잖아요. 그리고 예를 들어서 보석을 금지하게 한다 할지 무엇인가 생기는 돈에 비해서 불이익이 클 수 있도록 대책을 강구해서 건교부에 건의해야 할 사항이라고 봐요. 아직도 주택재개발은 계속되는 것이니까요.

○住宅局長 梁甲; 네.

○이금라 委員; 다음 세 번째는 전세가격과 관련된 것입니다.

죽 보니까 나름대로 집행부에서 대처를 했습니다. 일단 저층아파트지구 분양문제 때문에 분양이 아니라 재건축문제 때문에 전세가격이 올라갈 것도 걱정을 해서 보도자료도 냈고, 나름대로 노력은 했다고 인정을 하면서도 그러나 여전히 지금 아파트전세 시세가 1년 전에 비해서 20%나 더 늘어날 정도면 이것이 심각한 사회문제잖아요.

그리고 IMF로 인해서 여러 상황 특히 미웠던 결혼까지 이루어지면서 전세난을 가중시켰다는데 동의하는데요. 일단 심각한 사회문제로 보고 여기에 대한 대안으로서 두 가지를 여쭙어 보려고 하는데요.

하나는 저소득층 대상이기는 하지만 용자를 대폭 확대했지 않습니까? 그래서 아까 답변 중에도 나왔듯이 돈은 2배로 확보가 되어 있고, 그에 따라 실적을 올리고 있는데 아직도 남은 돈은 392억원이나 큰 돈이거든요.

그런데 용자대상을 보면 무주택 세대주로서 서울에 1년 이상 거주한 자로 되어 있기 때문에 이 경우 갓 결혼한 사람이 해당되는 것인가요, 되지 않는 것인가요?

○住宅局長 梁甲; 결혼한 사람이 서울시내 거주로만 따지니까요. 이것이 처음에는 3년 이상 아무래도 서울시에 오래 산 사람을 해야 될 것 아니냐 하던 것을 저희가 지난번에 개선

하면서 1년 이상도 하자 한 것인데 결혼한 부부들이 결혼 전부터 1년 이상 살았던 것만 되면 거기도 해당이 됩니다.

○이금라 委員; 서울에서 1년만 살았다는 것이 입증이 되고.....

○住宅局長 梁甲; 그것은 주민등록상으로 되면 되니까요.

○이금라 委員; 그리고 그 사람 당연히 무주택은 안 따지는 것이지요?○住宅局長 梁甲; 아니요, 무주택이어야지요.

○이금라 委員; 무주택이면서.....

○住宅局長 梁甲; 왜 그러냐 하면 이것은 전세보증금 용자해주는 것인데요.

○이금라 委員; 그러니까 제 말은 세대주인데요. 결혼하기 전에 세대주가 안 되잖아요, 이 규정으로 보면?

○住宅局長 梁甲; 그러니까 두 사람이 결혼해서 여기다 신고를 했잖아요. 혼인신고를 했는데 이 사람들이 집을 없을 것 아닙니까? 그것이 증명되고 그러니까 이 분들이 각각 주민등록을 보니까 서울에 1년 이상 되었다 그러면.....

○이금라 委員; 지금도 주고 있어요?

○住宅局長 梁甲; 그것 다 해 주고 있습니다.

○이금라 委員; 바람직합니다. 그런데도 이 정도밖에 안 나가요?○住宅局長 梁甲; 차등으로 저희가 하고 있지요.

○이금라 委員; 물론 차등은 두어야 된다고 보는데요. 그러면 됐고요.

두 번째는 사이버복덕방 개설하실 계획이셨는데 개설이 지금 되었나요?

○住宅局長 梁甲; 네.

○이금라 委員; 그러면 적절한 대책이었다고 생각이 됩니다. 그런데도 단기간에 너무 많이 아파트는 오르는데 대책장구를

앞으로도 죽 하기는 해야 되겠습니다.

○住宅局長 梁甲; 그렇습니다.

○이금라 委員; 그 다음에 저밀도아파트지구 재건축과 관련해서 제가 두 가지만 여쭙어 보겠는데요.

하나는 환경영향평가를 한다고 해서 공청회에 가봤더랬어요. 여기서도 나와 보셨을 테니까 아시겠지만 참석자에 문제가 있습니다. 어떤 문제가 있느냐 하면 참석자가 전부 해당 아파트단지 사람들이 왔어요. 단지건물소유주가 왔어요, 환경영향평가에. 물론 그분들도 의무자로서 오기는 와야 되겠지요.

그런데 권리자는 그 단지에 살고 있지 않은 그 단지가 재건축될 때 피해를 받을 주변 거주 주민이 와야 된다는 말입니다.

그런데 때로 몰려와서는 거기서 무슨 얘기를 하느냐 하면 환경영향평가하고 상관없는 용적률, 건폐율 이것 따져요.

그리고 학교용지가 들어가느냐, 안 들어가느냐 이런 것을 막 거기서 얘기를 하고 있다는 말입니다. 그러면 거기에 대해서 저는 구청관계자든, 시청관계자든 계도가 있어야 된다고 생각을 해요.

공무원 좋은 것이 뭐예요, 든든한 것이 있지 않습니까, 공직에 있다는 것으로. 어찌 보면 그 자리에 있는 지방의원들보다 더 주민들 계도하기에 좋은 위치에 있습니다. 승인권한도 갖고 있고 이렇기 때문에.

그래서 그런 것이 아니라는 것을 누군가가 나와서 여러분들 지금 이 자리에서 잘못 얘기하고 있는 것입니다. 이런 얘기를 할 수 있어야 되는데 전부 어떤 태도인 줄 아세요.

시간만 가라 하고 있어요. 왜냐 하면 법상 한 번만 하면 되

니까. 그러니까 사회가 발전을 못합니다. 아무도 안 나서 줘요, 이런 일할 때.

제가 아까 시민단체들 극찬하는 이유가 딱 그것 하나예요.

우리 나라는 무슨 한다 하는 전문가든, 공무원이든 무슨 정치인이든 역할을 안 하잖아요. 오로지 하고 있다고 제가 인정하는 것은 사실 시민단체밖에 없어요.

시민단체 중에서도 다는 아니지만 그래도 싹이 보이는 부분이 그런 데밖에 없기 때문에 이 얘기를 기회 있을 때마다 하는 것이에요. 그리고 중요한 일을 실제로 합니다. 나는 도시연대 같은 시민단체가 환경영향평가 할 때 왔으면 좋겠어요.

○住宅局長 梁甲; 그것 저희가 말씀드리면 지금 저밀도조정위원회하는데 거기에 도시연대 사무총장 참석하시고, 또 교통시민연대 또 녹색환경만들기 거기에서 시민연대를 많이 참여시켜서 하고 있습니다.

다만 그 때 설명할 때는 위원님 말씀대로 오히려 단지사람들이 와서 용적률, 소형평형 그런 얘기만 강하게 주장을 해 버리니까 사실 그때 주변에 미치는 영향에 대한 설명회가 그렇게 된 부분은 있습니다.

그런데 그것도 하나의 사회현상이 아닌가 싶기도 하고요. 그런데 앞으로 좌우간 시정은 될 사항입니다.

○이금라 委員; 물론 사회현상이예요. 사회현상인데 그러니까 여기서 논하는 것이고, 환경영향평가를 법에서 하라는 대로 할 때에 법취지 대로 집행이 되어야지요, 공청회 자체가.

하나 마나한 공청회를 하고 있다는 지적이고, 거기에 공무원들의 역할이 없다 이 말입니다. 좀 급수를 높여서 내 보내시고요. 그 자리에서 강하게 얘기를 하고, 그 다음 두 번째

는 주변지역의 통·반장이라도 의무적으로 참여하도록 구청을 계도하셔야 돼요. 그래서 좁은 장소 택해 놓았다고 우리가 세대가 몇 세대인데 사람이 얼마나 올 텐데 이렇게 좁은 장소에 했냐고 막 고함을 지르고 하는 데 대해서도 아무 말도 못하고 가만히 있는 것이 이것이 민선시대의 공무원이 할 일 이냐는 말이에요.

○住宅局長 梁甲; 알겠습니다.

○이금라 委員; 알겠다고 하셨습니다.

○住宅局長 梁甲; 네, 지난번에 주택기획과장이 가서 여러 군 데 참여했는데 하도 그 목소리에 파묻혀서 제대로 말을 할 기회가 안 되고 그랬었는데 앞으로 그런 부분은 시정이 되어야 될 사항입니다.

○이금라 委員; 그 다음에 조정면적을 30% 이상 확보하겠다, 주차장을 지하화하면서 이렇게 얘기하는데 환경영향평가도 읽어 보았습니다만 제가 혹시 미처 못 파악했는지 모르겠습니다만 지금 지하시설물 위에 녹지를 조성할 때 흙의 두께에 대한 규정을 갖고 있나요?

○住宅局長 梁甲; 네, 그것은 환경 이쪽 하면서 있습니다. 토심깊이를 1m 20으로 하라든지 해서 그것은 다 있습니다.

○이금라 委員; 그러면 그것을 어디에 어떻게 규정되어 있는지를 자료로만 주십시오. 이것은 나중에 다시 봐도 되겠습니다.

○住宅局長 梁甲; 네.

○이금라 委員; 그 다음 두 가지에 대해서 지난번 도시개발공사 행감할 적에 지적을 했더니 주택국하고도 관련되는 일이다 이런 답이 나왔기 때문에 일단 그냥 말씀만 드립니다.

첫째는 상암지구 관련해서 그 동네 부동산시장에서는 대단

한 열기를 보이고 있어요. 그것이 도시개발공사가 제출한 신문보도자료 스크랩한 것을 보면 잘 나와 있습니다.

올 1월부터 7.8월까지 근 6개월에 걸쳐서 읽어보면 허황될 정도로 부동산열기를 부추기는 신문기사들이에요. 물론 그렇게 기사를 쓰는 데에도 문제가 있지만 그것 어제 오늘 우리가 아는 사실이 아닙니다.

그렇기 때문에 그것을 개선할 수 있는 방향으로 행정집행이 이루어져야 돼요. 그러기 위해서는 공개가 제일 첫 관건이라고 봅니다. 첫 번째 할 일이다 이 말이에요.

무슨 얘기냐 하면 그렇게 6개월 동안 상암지구의 아파트가 제2의 반포, 어디라고 하면서 굉장히 열기가 높다고 되어 있는데 실제로 보면 거기서 철거되는 건물소유주는 47세대뿐이라는 것이에요. 도시개발공사 때 답변이 나온 것입니다.

그러면 아무리 좋은 주거지역이라도 47세대 가지고 신문에 거론될 정도로 투기가 일어나겠느냐는 말입니다. 처음에 47세대라는 것을 모를 때에 공급물량이 6,200여 세대라는 것만 봤을 때 서울시 시민들이 관심을 갖고 그 기사를 읽지요.

그러니까 이러한 얘기들이 47세대가 확정되면 곧바로 이제는 사이버공간에 올라갈 수가 있기 때문에 올리고 그 상암지구 주변 복덕방한테 나누어 주고 이러므로 해서 그 열기를 가라앉히려는 노력이 있어야 한다는 것입니다. 우리 사회에서는 열기를 올리는 노력만이 너무나 과도하게 있고요. 그것을 가라 앉히려는 노력은 어디에 묻혀 있는지 모를 정도니까 계속 그렇게 이끌려 가는 것이에요.

또 하나는 이 47세대만이 문제가 되었던 것은 아니고, 혼돈되어서 어떤 보도태도가 있느냐 하면 임대주택에 들어갈 수 있는 권한을 철거대상 시민아파트 소유자한테도 주지 않

습니까?

그래서 지금 철거대상 시민아파트 딱지값이 오른다 이런 기사까지도 있는 것이예요. 그런데 이것은 제도상으로 맞지 않습니까, 임대주택 상암지구에 짓는 것을 요청할 수는 있지요?

무슨 말인지 아시겠어요?

○住宅局長 梁甲; 네, 신청은 다 할 수 있습니다.

○이금라 委員; 신청은 다 할 수 있지만 그것도 비율에 따라서 추첨 되는 것이니까 그 비율을 공개해 주면 지금 어느 정도 서울시내에서 딱지물량이 나올 것이고, 공급물량은 어느 정도이고, 그 중에 상암 지구는 얼마 정도의 임대주택이라는 것이 나오면 양식 있는 사람들 다 빠져 나갑니다.

그래도 하여튼 일부라도 빠져 나가게 하고, 그 사람들 입을 통해서 야, 그것은 말이 안 되는 것이야 이런 말이 퍼져나가는 방법 외에 무슨 대안 갖고 계세요?

그렇기 때문에 자꾸 신문에서 상암기사가 이렇게 떠오를 때 서울시 집행부를 공격하는 기사에만 관심을 둘 일이 아니라 예방적 조치로서의 관심도 주택국에서 반드시 가져야 된다는 것이예요.

그래서 지금이라도 47명의 명단하고 지금 제가 말씀한 일정, 공급물량 그런 것들에 대한 예방조치에 대한 자료를 만들어서 서울포커스에 올리십시오.

서울시 인터넷 홈페이지가 세계적으로도 우수한 홈페이지라고 상 받은 홈페이지랍니다.

거기 마크까지 있어서 굉장히 이용자가 많아요. 그리고 시 장님이 해외에서도 칭찬받은 민원처리 공개 시스템하고 일치하는 얘기입니다.

꼭 여기에서 허가내는 일만 관심 쓸 일이 아니예요. 이것도

3년 뒤에 2002년에 가서야 2공구 주택이 완공될 예정이라는데 99년에 벌써 2,000만원에서 3,000만원 프리미엄이 붙었다는 신문기사가 나오면 서울시에서 어떤 조치가 나와야지 어떻게 그냥 가만히 있습니까? 관련해서 임대아파트 물량을 지금 정부지원을 받아가면서 대대적으로 늘리고 있는 것 굉장히 잘 하고 있는 일이라고 모두들 할 것 아니에요? 저도 그렇게 생각하고 있는데요. 물량 사는 데에만 치중할 일이 아니라 벌써 5만 세대로 된다고 그러는데 거기에 실제로 거주하고 있는 사람들이 처음에 허가받은 사람들인지 세밀하게 조사해야 한다고 생각합니다.

공사가 조사한 바에 의하면 5세대만 적발되었어요. 공사가 관리하고 있는 공공임대주택, 영구임대주택 다 합해서요.

그런데 지금 오늘도 거론되었듯이 전세란 그렇게 심하잖아요? 그러면 이 임대아파트에 전세입자들이 들어가 살고 싶겠지요. 그 다음에 임대아파트의 임대보증금과 월 임대료하고 그 다음에 관리비가 일반아파트 전세보증금하고 관리비에 비하면 상당히 싸다는 말이에요. 실세에서 차이가 있지 않습니까? 같은 평수라고 하더라도요.

○住宅局長 梁甲; 지금 재개발 임대아파트말씀이시지요?

○이금라 委員; 꼭 재개발 임대아파트뿐만 아니라 서울시가 관리하고 있는 임대아파트 영구임대.....

○住宅局長 梁甲; 영구임대아파트는 생활보호대상자들을 주기 때문에 값이 굉장히 싸고요. 그 다음에 도시계획 철거민들이 들어가는 공공임대아파트 그것이 거기의 2.5배쯤 비쌉니다.

그리고 재개발 임대아파트는 지역 따라서 다르기 때문에 공공임대아파트보다 조금 가격이 비싼 데가 많이 있습니다.

○이금라 委員; 그러면 재개발 임대아파트하고 일반 전세가격

하고는 어떻게 보세요?

○住宅局長 梁甲; 그것에 대해서 임대아파트를 가지고 지난번 시립대학에서 연구용역을 해 보았습니다.

그런데 재개발 임대아파트 이쪽 수준이 일반적으로 75%, 그런데 IMF 동안에는, 지금은 IMF 벗어났다고 그런데 작년 같은 때는 거의 육박을 했고요. 지금 일반이 많이 향상이 되어 가지고 75% 정도입니다.

○이금라 委員; 시세차가 임대아파트 종류에 따라서 다르기는 하지만 일반 거래되는 물량에 비해서 싸거든요. 그렇기 때문에 해당자 아닌 사람도 들어가고 싶다는 말입니다. 돈으로 움직이는 사회니까요.

거기에다가 관리비 또한 막대한 재정보조를 하면서 싸잖아요. 재개발임대는 관리비 보조하나요? 안 하지요? 그것을 또 영구임대쪽에서 하잖아요. 그리고 그 사람들은 상당히 선별된 저소득층이기 때문에 수백만원 정도의 돈에도 그것을 내주고 더 열악한 주거환경으로 자기는 나가고 거기를 내준다는 말씀이지요. 그런 소지가 있기 때문에 실제로 아주 철저하게 파악을 해야 됩니다.

지금 대형 승용차가 나온다는 말을 많이 해요. 밤에 주차한다고요.

그러니까 실제로 안 산다는 지적을 많이 한다 그 말입니다.

그러면 이것이 왜곡시키는 것이고 시가 투자 한 돈이 제대로 주택 수요자들에게 안 가는 것이기 때문에 이번에 업무보고나 그런 것에서 소상하게 안 올라오고 있고.....

○住宅局長 梁甲; 저희가 그랬던 것은 도시개발공사가 책임을 지고 하고 있기 때문에 도시개발공사가 하나의 공사로서 거기도 독립적으로 기능할 수 있겠다 싶어서 도시개발공사가

자의적으로 알아서 하도록 했는데 저희가 도시개발공사에 철저히 파악해서 지도하도록 지시를 하겠습니다.

○이금라 委員; 이상입니다.

○委員長代理 黃乙秀; 이금라委員, 수고하셨습니다.

河海鎮委員, 질의해 주시기 바랍니다.

○河海鎮 委員; 장시간 동안 수고가 아주 많으십니다.

간단하게 몇 가지만 아주 간단하게 질문을 드리겠습니다.

앞전에 任安淳委員, 金明洙委員, 동료위원들이 질문을 많이 했습니다만, 보충질문을 간단하게 하나 하겠습니다.

뭐냐 하면 건축사 대행 건축물 즉, 소규모 건축물들이 위반 사항이 상당히 많다, 고발되고 아직 미준공상태도 있고 여러 가지 있는 줄 알고 습니다만, 이러한 소규모 건축물들이 감리 건축사의 소홀로 이루어지는 것인지, 또한 어떠한 이유에서 많이 발생되었던 것인지 거기에 대해서 아시면 소상히 답변해 주시기 바랍니다.

○住宅局長 梁甲; 저희가 파악하기는 여러 가지 이유가 있겠습니다만, 제일 첫번째는 건축주, 시공자가 무자격자가 많습니다.

저희가 위법건축물 보니까 약 93%가 국가자격 미소지자, 일명 집 장사가 해 가지고 하는 그런 부분이 있어서 그런 부분이 법에 대해서 별로 지키려는 의식이 부족하고, 그 다음에 건축주는 조금이라도 이익을 보려고 하는 그런 문제, 그런 부분이 많이 차지하고 있고, 두 번째는 감리하는 분들 중에 일부는 그것을 정확히 지적이 되어서 위법이 발견되면 바로 행정관청에 해서 시정을 시켜야 되는데 조금 안한 부분, 그런 부분도 있다고 보여집니다.

○河海鎮 委員; 본위원도 감리업무를 한 15년이상 해 봤습니

다.

물론 개중에는 감리건축사가 소홀히 한 부분도 없지않아 있을 수 있습니다.

그러나 대부분이 그렇지 않지 않느냐 하는 본위원의 생각이 있어서 말씀드리는 거예요.

주로 이렇게 보면 소규모 건축물에서 위법성을 본다면 옥탑증평, 사용검사를 득한 후에 옥탑을 키워서 방을 들어서 세를 놓는 것, 그리고 두 번째로는 지층노출, 성토된 부분을 제거하고 지하층 습기라든지, 세가 안 나가니까.

이런 지하층 노출부분, 그리고 내부가 좁기 때문에 발코니를 증평을 한다, 내부벽체를 뜯어서 새시를 한다, 기타 등등 몇 가지가 있겠습니다만, 그리고 주차불가, 사용검사 때는 주차가 들어가는데 거기에다 방을 넣는다, 이런 것들이 대부분 일 것입니다.

그런데 본위원이 경험한 바로는 감리건축사가 그 건축물을 감리를 함에 있어서 위반하라고, 또 위반되어 있는 건축물 준공의 도장 찍어주는 일은 상당히 드뭅니다.

자기 면허증이 걸려 있고 평생 명예로 작품 활동을 하는 그런 사람들이 돈 몇 푼에 로비에 의해서 자기가 도장을 찍어준다, 그리고 사용검사를 내 준다 하는 것은 거의 극히 드문 일이다 하고 생각하고 있습니다.

그러면 이러한 위반사항들이 사용검사 후에 건축주가 연속적으로, 그러니까 시공완료 후에 연속적으로 이렇게 증평하거나 지층 노출하거나 발코니 변경을 하거나 이렇다는 말입니다.

그렇다면 이러한 것을 적출해서 관리해야 할 곳은 동사무소 불법건물 단속요원이란 말이지요. 그런데 주변사람들은 주

변의 인접지 사람들은 그것이 준공이 났는지, 안 났는지도 몰라요.

계속 연속공사를 하고 있기 때문에 사실은 준공이 났음에도 불구하고, 그러니까 주변사람들은 계속 준공도 안 났는데 위반을 하더라 그렇게 답변을 주로 하고 있습니다.

특히 그러다가 적법하게 준공이 나면 바로 이런 불법을 자행을 한다, 건축주의 필요에 의해서 한다 이거지요. 그래서 그 3,4개월 후에 상설감사라든지 하면 또 불법사항이 적출이 되고, 그 다음에 시정명령이 나가고, 그리고 시정이 안 되면 고발이 되고 과태료를 부과하고 또 그렇게 되지 않습니까?

이 불법건물이 없어지지 않는 근본적인 이유가 우리 국장께서 말씀하셨듯이 과태료가 너무 약해서 그렇다, 그것 사실입니다. 그러나 저는 그것을 모르겠어요.

적발 당시 동사무소에서 그 담당자가 불법건물 하는 것을 확인했을 때는 즉시 어떠한 강력한 행정조치, 철거라든지 어떤 강력한 행정조치를 취해야 함에도 불구하고 이러한 것들을 하지 않았다, 불법된 상태에서 그냥 전세가 나가는 거예요. 그 다음에 시정하라면 그것이 시정이 되겠습니까?

벌금보다는 오히려 더 이득이 많은데, 자꾸 매년 과태료 내고 말지.

이런 타성이 있기 때문에 계속적인 불법사태가 일어나고 있다는 것입니다.

항간에는 감리자가 봐 주어서, 어떤 결탁을 해서 저렇게 지어 주었다고 대부분 이야기를 하고 있습니다만, 실제적으로 파고 들어가 보면 이러한 단계에서 위반사항의 거의 대부분들이 저질러지고 있다는 것입니다.

그래서 본위원이 이러한 것을 근절하기 위해서는, 우리 국

장게서도 100배 정도 과태료를 부과시키면 되지 않느냐 하는 것도 중요하지만, 먼저 동사무소라든지 구청이라든지 일선 기술직들에게 적출이 되면 바로 철거명령이 떨어져야 됩니다.

바로 철거반이 대동되어서 철거가 되어 버리면 아예 불법이 안 된다는 것을 사전에 인지함에도 불구하고 이렇게 흘러왔다는 것입니다.

그래서 좀 강하게 과태료 처분보다도 즉시 철거할 수 있는 법 제도개선이 필요하다 생각을 하고, 또 이러한 불법건물 근절대책의 두 번째로서는 특히 동사무소나 이런 데 적출하는 공무원이 기술직이 아니고, 건축직도 아니고 토목직도 아니고 일반 행정직들이 대부분 건축직 업무를 수행하고 있어요. 아마 60,70%가 그래요.

그러니까 이 사람들이 별 책임이 없는 거예요. 불법건물 하는 것이 확인이 되었다라든가 목인해 버리면 끝이에요. 그 다음에 한 1년이나 2년 있다가 교체되어 버리거든요.

그러다 보니까 계속 불법건물이 양산되어 왔다, 그리고 책임성이 결여되어 있었다, 이런 것에서 바로 관리가 안 되었다는 것입니다. 본위원의 경험으로 볼 때 거의 대부분이 이러한 케이스다 하는 것을 말씀드립니다.

이 부분에 대해서 어떻게 생각하십니까?

○住宅局長 梁甲; 위원님께서 아주 여러 가지 사례를 들어서 말씀 잘 해 주셨는데 지금 위원님 말씀하시는 대로 그렇게 하는 것도 있고요.

저로서는 지금 우리가 지난번에 벌금액수를 과세시가 표준액의 3배를 물리도록, 이익이 아예 안 생기도록 그렇게 해 달라고 저희가 법 개정 건의도 하고 했는데 지금 위원님 말씀하신 그런 것도 시행을 하면서 법 이쪽에서 조치를 강하게

하는 것, 그쪽도 추진을 계속해 나가겠습니다.

○河海鎮 委員; 감사합니다.

그리고 임시사용승인제도에 대해서 답변해 주셨는데 지금 제가 8가지만 지적을 했다고 말씀하셨어요. 그런데 상당히 많아요. 8가지가 아니고 지금 현재 사용중인, 제가 페이지를 말씀드리겠습니다.

2-2권에.....

○住宅局長 梁甲; 8가지는 다른 것이 아니고 위원님께서 그제 8가지를 말씀하셨기 때문에 그렇지 그것이라는 얘기는 아닙니다.

○河海鎮 委員; 2-2권에 임시사용 승인중인 현황 건축물 해가지고 1619페이지를 한번 보십시오.

거기에 보시면 간단한 예로 12번을 보시면 주식회사 연합통신 이런 것은 건축허가조건미이행이에요.

임시사용 승인사유가 건축허가 조건미이행, 공공용지 20%를 기부채납 이것인데 이것은 8년을 해 주었어요.

그리고 14번을 보시면 동성학원 것, 구유지와 건축주 토지교환 지적정리 문제로 미확정 이런 것인데 이것도 5년을 해 주었고, 또 17번을 보시면 한전도 일시에 4년을 해 주었어요. 교통영향평가상 이런 내용이고, 또 19번 보시면 1개월 추가로 해 주었고, 또 다음에 31번을 보시면 연세대학이네요.

연세대학 보시면 건축물대장을 작성중에 있다 했는데 작성중에 있는 것도 건축물대장을 4년 동안 작성하고 있는 것이에요.

○住宅局長 梁甲; 委員님, 제가 오전에 답변드린 대로 이러이런 사항을 해서 그것만 8가지를 말씀하셨기 때문에 했는데 나머지 사항 다해서 제도적으로 미흡된 것 이런 것은 보완할

것은 하고요. 그 다음에 조치가 잘못되어 있는 것은 조치를 제대로 하도록 하겠습니다.

○河海鎮 委員; 그래서 제가 조치를 해 달라는 그런 의미는 아니에요.

무엇인가 개선해 나가자는 차원에서 하는 것입니다.

제가 전년도 行政事務監査 때에도 지적을 했습니다만 제가 建設交通部에 질의 회신을 해 봤어요. 분명히 우리가 법조항을 봐도 충분히 알 수 있는 것입니다만 또 혹시 본위원이 잘못 이해하고 있나 해서 확인도 해 보았습니다만 여기 뭐라고 그랬냐 하면 대형건축물 또는 암반공사 등 부득이한 사유로 인해서 공사기간이 장기간인 건축물에 대해서는 그 기간을 연장할 수 있다 그랬어요. 2년 동안은 우리가 임시사용승인을 해 줄 수가 있어요.

하지만 2년을 초과해서 재연장해 주는 것은 딱 규정이 되어 있어요.

무엇이나 하면 저층부와 고층부로 나누어서 큰 공사를 하는 63빌딩 같은 것 대규모빌딩 그리고 각 동별로 건축되는 부분, 또 굴토를 하다 보니까 암반이 도출되어서 그런 것 부득이한 경우 이런 것 외에는 2년 이상 해 줄 수가 없다고 되어 있거든요. 그래서 이러한 것을 볼 때 질의내용에 대지분할.합병.허가조건 미이행 이런 것들은 동 기간을 초과하여 연장할 수 없다라고 딱 회신이 왔어요.

물론 우리가 법규책을 보면 또 소상히 나와 있습니다. 가사용승인은 해 줄 수 있지만 2년을 초과할 수 없다는 규정입니다.

그래서 이러한 것들을 세세히 살펴보면, 우리 각 구청에서 이러한 것을 잘못 인식하고 이렇게 가사용승인을 계속 내주

고 있다는 부분에 대해서 철저하게 지도.계몽을 해야 되지 않느냐 이런 생각이 듭니다.

좀 말이 안 돼요. 연세대학 같은 경우에 건축물관리대장을 4년 동안이나 어떻게 작성하느냐는 말이에요. 하루면 할 수 있는 것을 그렇지요, 이런 것들.

○住宅局長 梁甲; 좌우간 시정되도록 하겠습니다.

○河海鎮 委員; 참고적으로 해 주시기 바라고, 다음에 주택국에 관한 제가 질문을 했었습니다. 했는데 주택국 근무직원이 7급 이상을 말합니다. 7급 이상이 현재 근무기간이 보통 2년 미만이 한 60명, 2년 이상이 53명 정도 된다고 전문성이 결여되지 않았느냐는 질문을 했는데 국장께서 답변이 부조리근절차원에서 이렇게 했다 답변을 하셨지요?

○住宅局長 梁甲; 네, 5대 분야 취약분야로 건축, 주택분야.....

○河海鎮 委員; 서울시 주택국뿐만이 아니고 서울시 전체라든지 아마 그럴 것입니다. 비슷하게 그렇게 알고 있습니다만 그런데 本委員 생각으로는 부조리근절 차원에서는 조기 이동을 안 시켜야 된다고 생각해요, 저는 반대로. 장기근속을 시켜서 책임행정과 장기근속을 시켜야만 어떤 업무과약이라든가 전문성이라든지 책임행정이라든지 이런 것이 되는데 이렇게 2년 이내가 반수가 넘어버리고 이런 것은 상당히 앞으로 보완해야 되지 않느냐, 부조리 척결도 좋지만 오히려 장기근속을 시킴으로 인해서 부조리가 나는 적어질 것이라고 생각이 되거든요.

금방 2.3년 있다가 또 옮겨버리는데 어떻게 부조리가 근절된다고 생각하십니까?

그 부분에 대해서 한번 답변해 주시기 바랍니다.

○住宅局長 梁甲; 지금 부조리 이 문제에 대해서는 견해 차이가 있는데요. 시 정책차원에서는 시장님의 의지가 이런 부조리는 없애야 되겠다 그래서 이번에 민원처리온라인 이런 것도 해서 세계적으로도 그것이 잘 되었다는 제도로 되어 있어서 전국적으로도 시행도 하고 있는데 근무기간이 오래 되면 아무래도 거기에 유착관계가 생기지 않겠느냐 그래서 그것을 단절하자는 의미에서 되었는데 지금 委員님 말씀대로 전문성을 키우는 것도 필요합니다.

그래서 지금 전문분야 인사제도에 새로 만들고 있는데 전문분야별로 해서 같은 계통에 근무를 하면 가점 비슷하게 더 혜택을 주는 그것을 하고 있습니다.

다만 부서만은 옮기는 무엇을 하면서 같은 분야에 그렇게 해서 지금 단기간 근무로 인한 문제점을 보완하고, 또 전문성도 살리는 방안 그렇게 해서 지금 시에서 하고 있다는 것을 답변드립니다.

○河海鎮 委員; 그리고 주택국의 전공분야도 제가 말씀드려서 답변을 들었습니다만 지금 기술직과 행정직을 비교할 때 46대 48 약 50%가 기술직이고, 50%가 행정직이라는 말이지요. 우리가 주택국이라고 하면 순수한 기술직 부서 업무를 관장한다고 볼 수 있지요.

그런데 本委員 생각으로는 기술직이 7이고, 행정직이 한 3 정도 되면 적당하지 않느냐 하는 추상적인 생각이었어요. 그런데 이런 부분이 적정한 배분이라고 생각하십니까?

○住宅局長 梁甲; 위원님께서 기술직을 많이 배려해 주시니까 좌우간 저로서도 더없이 고맙습니다. 지금 현재 반반 정도인데요. 지금 행정직이 많은 것이 주택기획과가 거기는 거의 다 행정직으로 되어 있고요.

그 다음에 각 과에 행정계 그런 쪽의 행정직들이 예산이다, 서무다 해서 지원해 주는 부분도 있습니다. 저희가 앞으로 계속 시행하는 부분에서 기술직을 계속 보완해 나가고 있습니다.

위원님 말씀 저희가 충고 삼아서 앞으로 계속 기술직이 해야 될 분야는 더욱더 보완해 나가도록 하겠습니다.

○河海鎮 委員; 지금 제가 알기로는 예산 그런 것 중요하지만 별도로 순수한 행정직이 해야 될 업무는 해야 될 것입니다만 그러나 기술직이 할 수 있음에도 그러니까 기술직 보조 역할을 함에도 어떠한 기술을 위한 행정 이런 것도 기술직들이 좀더 많이 다루어서 기술직과 행정의 연관성 이러한 것들을 잘 매끄럽게 조화롭게 해 나갈 수 있는 것이 좋지 않느냐 사실 그렇습니다.

이것이 지금 지방자치화시대가 모름지기 시작되었는데 참 복잡다단합니다. 복잡다단한 기술행정이 필요하거든요. 이런 전문성 있는, 또 기술행정업무도 그러한 부분도 우리가 깊이 생각해 봐야 되고, 또 깊이 연구해야 되고 이렇게 해야 됴에도 어떤 업무분할을 행정직만 하는 것이 아니라 기술과 행정이 같이 할 수 있는 그러한 체제를 만들어 주십사 하는 생각입니다.

○住宅局長 梁甲; 네, 고맙습니다.

○河海鎮 委員; 다음에 본위원이 전년도 행정사무감사에 지적을 한 사항입니다.

주차장조례 답변하셨지요. 그 때 본위원이 지적한 사항은 위반건수가 그러니까 세대별로 0.6대나 그런 비율로 하다 보니까 지금 소규모 필지에서는 세를 내주고 공사비로 환원해야 되는 그러한 사항이 많지요.

그럼에도 불구하고 지금 보통 소규모 필지는 서너 대 이상 차가 못 들어갑니다. 그런데 대부분 위반사항이 적출되는 것이 무엇이나 하면 한 층에 한 세대로 해 놓고 두 세대로 준공이 난 후에 분할해서 또 세를 놓습니다.

이러한 것이 비밀비재하게 나타나지요. 지금 한번 전수조사를 해 보면 제가 알기로는 한 50·60% 이상이 불법 건물로 만들어져 있다고 생각합니다.

그런데 이러한 사실상 현실적인 적용이 소규모 필지에서는 이런 법조례를 따르기는 상당히 무리수라는 것입니다.

그래서 本委員이 주장하는 것은 그 때 이러한 것을 없애고 면적단위로 환산해서 주차조례를 정해 달라, 36평당 1대라든지 이렇게 하면 큰 위반사항이 없지 않느냐, 그리고 주차가 부족한 부분에 대해서는 주차기금을 납부를 해서 그것을 모아서 지방자치단체에서 공공주차장을 확보해 나가는 장기적인 정책으로 해나가자는 그런 내용이었어요.

그런데 국장님께서 조치현황을 보면 면적단위로 해서 개정 건의를 하겠다 이렇게 되어 있습니다. 그런데 사실상 지금 현재 주차장조례가 0.6대에서 0.7대로 바뀌었지요, 다가구가.

○住宅局長 梁甲; 네.

○河海鎮 委員; 그런데 오히려 거꾸로 더 많아져 버렸는지 그 부분에 대해서 제가 묻는 것입니다.

○住宅局長 梁甲; 그래서 제가 오전에 답변말씀드렸는데 가구별 하던 것을 면적당으로 해 달라고 2월 1일 건의를 했고요.

또 7월 31일 駐車場設置및管理條例 改正案에 대해서도 저희가 다가구주택 5가구 이하 짜리는 단독주택 주차장과 동일하게 완화 적용토록 건의하고, 건축사회에서도 건의하고 했는데 지금 交通管理室 입장에서는 주택가의 주차난이 심각하다

고 보고 있습니다.

그래서 지금 서울시 교통정책심의위원회에서도 저희가 이런 건의가 있음에도 불구하고 지금 이대로 방치하다가는, 얼마 전에 소방차가 들어가려다 들어가지 못하고 불을 못 끄고 한 사례도 있었는데 골목길 주차만은 잡아야 되겠다는 측면에서 받아 들여지지 않았는데 저희가 대신 주거환경 개선사업이다 이런 데는 완화를 하고 있거든요.

지금 委員님 말씀하신 이런 것은 저희가 계속적으로 그쪽하고 협의를 해 나갈 사항인데 저희가 현재로서는 골목길 주차난을 해소하겠다는 그런 취지가 앞서는 것 같습니다.

좌우간 저희가 계속해서 그 부분은 건의를 하겠습니다.

○河海鎮 委員; 국장님, 주차난 해소한다는 데 반대할 사람 아무도 없습니다. 그것을 어느 방식으로 해소해 나가느냐가 중요한 것이거든요.

무조건 법만 강화해서 소규모 필지 있는 사람들 다가구를 짓는데 거기다 강화, 강화 해서 거의 건축이 이루어지지도 않고, 주거환경은 낙후되어 가고 있고, 계속 열악한 주거환경이 되어가고 있지 않습니까. 산간지대, 구릉지대 한번 보십시오. 못 지어요, 차가 못 들어가니까. 그런 것은 어떠한 제도상 주차기금을 납부한다든지 이런 식으로, 또 안 그러면 면적단위로 해서 부족분을 메꾸어 나간다든지, 공영주차장을 개발해 나간다든지 이러한 제도로써 만들어져 나가야 되는데, 주차기 획과나 이런 데서 하는 것은 확일적으로 강제적으로 공동적으로 적용을 해 버린다는 말이에요.

0.7대면 7대, 6대 이런 것들. 참 모순이 있다는 생각이 들어요. 사실은 건축물 부설주차장이라는 것은 건축물에 부속된 것입니다. 建築法에 준해야 되는 것이고, 물론 주차장법이 따

로 있습니다만 그러나 그러한 것이 법이 아마 분리되어 있다 하더라도 이러한 것은 주택국이나 이런 데서 건축물 부설주차장 부분은 관리를 해야 되지 않느냐 왜냐 하면 건축과 주차부분이 같은 맥락에서 시작되어야 되니까 어떻게 생각하십니까?

○住宅局長 梁甲; 글썄요. 지금 위원님 말씀하신 대로 차라리 건축물 부설주차장은 건축법에서 해 가지고 주택국에서 관리를 아예 하도록 해 주었으면 좋을 것 같아요.

그러니까 조례를 둘로 쪼개든지 아니면 이쪽부설주차장은 아예 주택국에서 만들도록 해 주시면 저희는 지금 위원님 말씀하신 대로 그렇게 하고 싶은데요.

교통관리실에서 그것을 추진하는데 저희쪽에서 계속 건의를 해도 그쪽은 골목길 주차난의 심각성을 들어서 받아들여지지 않으니깐 저희들도 안타깝기는 합니다.

계속해서 이해, 설득시키는 수밖에.....

○河海鎮 委員; 그런데 주차기획과를 제가 한번 분석을 해 보니까 남의 부서를 제가 흡잡는 것은 아닙니다만, 직원 편제상에 모순이 있다고 봐요.

지금 건축물 부설주차장을 다루고 그리고 공공주차장 건설, 이런 것들을 다루고 있거든요. 그런데 거기에 근무하는 직원이 그런 전문성 있는 사람이 한 명도 없다는 것입니다. 없고 그냥 행정직들이 일방적으로 다루고 있다는 거예요.

그리고 우리 주택과에서 공문을 띄워서 해도 거기서는 먹혀 들어가지 않잖아요. 0.6대에서 0.7대로 일방적으로 처리해 버리고, 한낱 참고사항일 뿐이지.

그래서 이러한 것들이 우리가 보면 같은 맥락임에도 불구하고 부서가 분리되어 있다 보니까 이러한 폐단이 있다 하는

생각이 들어요. 이 부분에 대해서도 앞으로 계속 연구를 해주시기 바랍니다.

본위원회도 다음에 시정질문이나 이런 것 할 때 계속 주장을 할 것입니다.

○住宅局長 梁甲; 네.

○河海鎮 委員; 마지막으로 제가 한 가지만 더하겠습니다.

잠실 저층아파트 재건축사업에 차질이 있다해 가지고 신문에 난 사항을 제가 봤습니다만, 서울시내 폐기물이 600만톤이었다, 환경부는 1,200만톤이었다, 그런데 답변이 골토량, 토량관계에 차이가 있었다고 그러셨지요? 600만톤과1,200만톤의 차이.....

○住宅局長 梁甲; 그것은 전에도 말씀을 드렸습시다만, 건설발생된 폐기물은 603만톤이고요. 나머지 600만톤은 토사입니다. 지하층 파면 흙이 나오는 것, 그래서 그것을 다 명기해서 갔는데도 이분들은 다 합해서 좀 그것을 어떻게 하려고 보도자료를 했는지 그렇게 나왔던 사항입니다.

그래서 그 문제는 바로 해소가 되었습니다.

○河海鎮 委員; 이 부분은 충분히 이해가 갑니다. 그리고 환경영향평가, 그리고 교통영향평가를 많이 하지 않습니까?

물론 서울시에서 하는 것도 있고 일반 건축주들이 하는 것이 있지요? 그런데 총괄적으로 본다면 민간인들이 하는 환경영향평가 그리고 교통영향평가 이런 부분에 대해서 본위원회 볼 때는 약간의 문제가 있지 않느냐 하는 생각이 들어서 질문을 드립니다.

물론 서울시에서 하는 것은 국장님 말씀대로 가격입찰 해서 업체를 선정해서 시청에서는 투명성 있게 처리한다, 그렇게 하시겠지요, 당연히.

그런데 민간업체 문제가, 사업자가 비용을 부담하게 되지요. 그리고 사업자가 선정하게 됩니다, 일방적으로. 어떠한 입찰도 아니고 어떤 관에서 순번대로 돌아가면서 하는 것도 아니고.....

○住宅局長 梁甲; 자격만 갖추고 있는.....

○河海鎮 委員; 자격만 갖춘 데 일방적으로 가서 맡긴다는 말이에요.

그러다 보니까 결과적으로 사업자편에서 모든 평가를 해 버린다는 말입니다. 그런 면이 없지않아 있어요.

그러니까 사업자의 면죄부 역할을 해 주는 경향이 많다는 거지요, 제가 볼 때는.

○住宅局長 梁甲; 그럴 수도 있습니다.

○河海鎮 委員; 그래서 이러한 것을 좀 개선할 수 있는, 제도 개선 할 수 있는 방법이 없느냐 하는 것에 대해서 생각해 보셨습니까?

○住宅局長 梁甲; 그래서 저희가 구조안전진단, 재건축 할 때 안전진단을 사업자, 건물주가 하다 보니까 그쪽 편에 유리하게 되는 그런 것이 있어서 그것은 제도개선이 되었습니다. 법에서 아예 행정기관에서 하도록 되어 있는데 지금 위원님 말씀하신 대로 환경, 교통영향평가 그런 소지가 조금 있습니다.

저희가 그런 부분 해서 제도개선 건의해서 반영되도록 하겠습니다.

○河海鎮 委員; 본위원의 생각으로는 민간업체라 하더라도 이런 중요한 교통영향평가나 환경영향평가 같은 것은 서울시라든지 각 자치구라든지 이런 데서 대행업체를 접수를 받아 가지고 순번대로 한다든지 입찰제로 한다든지 공정성 있게 투명성 있게 하는 제도를 만들어 달라는 것입니다.

그래야만, 그 수수료는 관에서 사업자가 납부하게 되면 그 대로 받고 정당하게 분석을 해서 할 수 있는 제도개선이 필요하지 않느냐 그런 생각이 듭니다.

○住宅局長 梁甲; 그러니까 안전진단을 그렇게 하듯이 저희가 그것을 제도개선 건의를 하겠습니다.

○河海鎮 委員; 부탁드립니다.

이상입니다.

(黃乙秀 幹事, 金周喆 委員長과 司會交代)

○委員長 金周喆; 河海鎮委員, 수고하셨습니다.

金洛淳委員, 질의해 주세요.

○金洛淳 委員; 金洛淳委員입니다.

간단하게 한 두어 가지만 질문드릴게요.

전세보증금 자치구별로 융자지원을 해서 추진실적을 제가 자료를 받아 봤는데 9월말 현재로 보니까 어떤 구청은 17% 밖에 융자가 안 되었고 많이 된 구는 60% 정도 되어 있거든요. 그런데 전년도 예로 볼 적에 어느 정도나 융자가 됩니까?

○住宅局長 梁甲; 저희가 금년에 당초가 557억원인데 그것은 9월말 현재로 봤을 때 90% 이상이 지원이 되었었고요. 그런데 9월에 정부에서 전세난 이런 것으로 해서 추가로 569억원이 오다 보니까 각 구에서 온 것을 신청 온것을 해서 배정을 해 주다가 보니까 10월말현재는 조금 부진한 구도 있고, 그렇게 합해서 보니까. 그렇기도 합니다.

지금 11월에 적극적으로 구에서 많이 했기 때문에 이번에 조사해 보면 많이 늘었을 것 같습니다. 그리고 저희가 구별로 똑같이 일정률로 나가는 어렵거든요.

그래서 저희가 11월말 이것을 해 가지고 지원이 많이 되어서 필요한 데, 안 된 부분 해서 다시 조정을 해서 배정을 해

주게 됩니다.

○金洛淳 委員; 그러면 연말에는 90% 이상 가능합니까?

○住宅局長 梁甲; 저희는 가능한 것으로 보고 있습니다.

○金洛淳 委員; 본위원이 이렇게 보니까 수치상으로 나와 있는 것을 볼 때 9월말 현재로 해서 10%, 30%, 40% 이 정도 밖에 못 나갔는데 조금 나간 데가 17%로 나와 있거든요.

○住宅局長 梁甲; 저희 보고드린 것이 10월말 현재 65%로 이것이 9월말에는 추가로 내려온 돈을 합해 보면 45%였습니다. 10월에 많이 되었는데.....

○金洛淳 委員; 그러니까 본위원한테 가지고 온 자료로 봐서 그런 생각이 들어서 불용액으로 처리되지 않을까 하는 그런 생각 때문에 질의를 한 것입니다.

○住宅局長 梁甲; 저희가 독려를 하겠습니다.

○金洛淳 委員; 왜냐 하면 이것이 필요한 사람은 상당히 필요 하거든요.

남아서 안 줄 만큼 이것이 필요없는 돈이 아니니까 그렇게 좀 불용처리 되지 않도록 해 주시고, 다음에 예산을 할 때는 이것에 대한 결과를 가장 최근 것으로 내 주시는 것이 좋겠지요? 그렇게 해서 예산할 때는 자료로 내 주시기 바랍니다.

그 다음에 한 가지만 더 질의를 하겠습니다.

본위원한테 제출된 자료에 의해서 질의를 할텐데 주거환경 개선지구 내의 시설공사 현황자료를 받았거든요.

2-1권에 505페이지가 되는데요. 주거환경개선지구 내에 시설공사 하는 예산 자체가 어디 예산에서 나가는 것입니까?

○住宅局長 梁甲; 저희 주택특별회계에 주거환경개선 계정에 서 나가고 있습니다.

○金洛淳 委員; 그러니까 서울시에서 나가는 돈이지요?

○住宅局長 梁甲; 그렇습니다.

○金洛淳 委員; 이것이 예산을 잡아 놓았다가 그 예산액하고 계약 액수하고 상당한 차이가 나거든요.

예산을 너무 과다하게 잡았다는 생각이 드는데 이렇게 해가지고 예산이 남으면 전부 불용처리 되는 것 아닙니까? 어떻게 됩니까? 예산 계정을 할 때 하고 집행하는 과정을 설명해 보시지요.

○住宅局長 梁甲; 집행잔액으로 된 것은 저희가 쓸 수가 없고, 예산에서 집행이 좀 덜 된 부분은 이월해서도 쓸 수가 있거든요.

○金洛淳 委員; 예산은 누가 잡습니까?

○住宅局長 梁甲; 예산은 전부 각 구에서 신청이 들어와서 저희가 그것을 집계해서 여기에다 요청을 하게 됩니다.

○金洛淳 委員; 그러면 예산이 과다하게 들어왔다면 조정을 하는 역할이라든가 이런 것은 전혀 없습니까? 요청하는 대로 100% 다 줍니까?

○住宅局長 梁甲; 저희가 그래서 그 부분들을 따지는데 대개는 보상비, 이런 부분이 아무래도 많거든요. 그런데 저희가 그것을 마구 줄일 수가 없어요.

그런데 지금 IMF 되고 나서 특히 작년같은 경우 보면 낙찰률이 엄청 낮아졌습니다. 그러니까 지금 심지어 50-60% 까지 내려간 경우도 있고요.

○金洛淳 委員; 최저낙찰제입니까?

○住宅局長 梁甲; 네.

○金洛淳 委員; 그런데 예산액보다 50% 이하에 낙찰이 되어서 공사를 한다는 것은 예산을 책정할 때 문제가 있다고 생각이 되는데.

○住宅局長 梁甲; 지금 IMF 되어서 회사가 살아남기 위해서 심지어 30% 하는 데도 있고 지난번에 저희가 감리비하는 제도는 고쳐 달라고 해서 고쳐졌는데 감리비를 1원을 써 가지고 되는 데가 있고 그래서 이것 문제가 있다, 왜냐 하면 그것은 결국 부조리로 연결될 수 있다 해서 지금은 PQ점수와 가격, 그쪽으로 해서 입찰하도록 그렇게 바뀌어졌습니다.

그런데 지금 공사는 아직도 최저가 이런 것이 있기 때문에.....

○金洛淳 委員; 공개경쟁입찰하고 일반경쟁입찰하고 어떤 차이가 있습니까?

○住宅局長 梁甲; 그것이 같은 얘기인데.....

○金洛淳 委員; 같은 얘기입니까?

○住宅局長 梁甲; 네.

○金洛淳 委員; 같은 자료에 말이 양쪽으로 써있어 가지고.....

○住宅局長 梁甲; 그 용어 통일하겠습니다.

○金洛淳 委員; 그런데 본위원이 이렇게 보니까 공개경쟁입찰이라고 써 놓은 그 항이 상당히 예산액하고 계약액수하고 차이가 나요. 그래서 공개경쟁입찰 하면 더 싸게 되는 건가 그래서.....

○住宅局長 梁甲; 아니, 그렇지 않고요. 그것이 결국 공개경쟁이나 일반경쟁이나 같은 얘기입니다.

○金洛淳 委員; 梁局長님은.....

○住宅局長 梁甲; 원래 공개경쟁 속에 하는데 일반경쟁, 지명경쟁 이렇게 되어 있습니다.

그 다음에 수의계약 이렇게 있는데.....

○金洛淳 委員; 알겠습니다.

梁局長님, 지금 주택국장을 몇 년째 하시면서 예산을 하면서 상당히 위원들한테 많이 지적받는 부분이 불용액 많이 남긴다고 많이 야단맞으시지요?

○住宅局長 梁甲; 그렇습니다.

○金洛淳 委員; 그런데 이것 보니까 이쪽에 주거환경개선지구 내에서 예산을 세웠다가 남는 예산만 해도 엄청난 액수가 되겠어요. 그러면 칭찬을 한다면 예산을 절감했다고 칭찬을 해야 될까요? 이것을 어떻게 받아들여야 됩니까?

예산을 이만큼 많이 절감했다, 잘 했다, 이렇게 얘기를 해야 됩니까, 아니면 본위원이 얘기하는 것처럼 너무 예산을 과다계상 했다, 그렇게 얘기해야 됩니까?

○住宅局長 梁甲; 작년같은 이런 상황은 어떻게 말하기가 곤란한대요.

○金洛淳 委員; 그러면 97년 정도 예로, 기억 나십니까? 이렇게 한 부분에 대해서.

○住宅局長 梁甲; 네, 그런 것으로 봐서는 저희가 어떻게 꼼꼼하게 다 따졌어야 되는데 그렇게 못한 부분도 있고 하니까 될 수 있는 대로 앞으로 불용액이 적어지도록 노력하겠습니다.

그런데 작년같은 경우는 좀 이해를 해 주시고요.

○金洛淳 委員; 30% 이하짜리가 있어요.

○住宅局長 梁甲; 그렇습니다.

그래서 제가 아까 말씀드린 대로 세상에 감리를 1원에 하겠다고 해서 그것은 제도가 잘못되어서 고쳐 달라고.....

○金洛淳 委員; 그러면 역으로 의원 입장에서 한번 생각을 해본다면, 과연 예산액의 30%를 가지고 공사를 한 것이 여기 보니까 거의 100% 공정이 끝난 부분도 있고 70, 80% 된 부

분들이 많은데 이것이 과연 될 수 있을까, 그런 생각이 들거든요.

○住宅局長 梁甲; 문제의 소지가 있을 수 있습니다.

○金洛淳 委員; 그렇습니다.

그래도 할 수 있으니까 한다고 했을 것 아닙니까? 공사를 하는 입장에서는.

○住宅局長 梁甲; 그런데 실제 내용에 들어 가 보면 얼마만큼 손실을 각오하는 현장들도 많습니다. 회사가 그냥 바로 부도나기 직전이니까 숨 넘어가기 전에 바로 유지하려고 급전 뽑아서 계약 착수금 받아다가.....

○金洛淳委員; 그것이 어느 정도, 예를 들면 요즘 최저입찰가 한다고 그러지만 적격심사 해 가지고 턱걸이로 하는 것이 74%, 75% 되어야 되지 않습니까?

그러면 적격심사라는 것은 그 공사에 마진을 10원도 보지 않고 할 수 있다는 그런 상황에서 적격심사를 해서 하는데 35%, 40%, 50%에 이것을 따 가지고 과연 그 공사가 정상적으로 되었겠느냐, 예를 들어서 정상적으로 되었다면 예산을 너무 많이 책정을 한 거예요.

○住宅局長 梁甲; 그것은 감독이 철저히만 했다면 회사가 손해를 감수하고 한 것이니까 꼭 그렇다고 보지는 못하고요. 아무리 한다고 해서 예산이 시공비의 3배 정도로 될 수는 없고요.

좌우간 회사별로 여러 가지 사정들이 있는 것을 보았습니다.

그런데 앞으로 좌우간 이런 현상이 빨리 지나가야 되겠고요. 그 다음에 감독도 철저히 해야 될 그런 필요성이 있습니다.

○金洛淳 委員; 이렇게 좀 해 주세요.

이 부분이 IMF라는 국가적인 상황 때문에 이것까지 과급 효과가 있다고 말씀을 하시니까 본위원이 그렇게 이해는 하겠는데 말이지요. 이것도 다음 예산 때까지 98년 것은 되어 있으니까 96년, 97년 것을 한 번 해서 本委員한테 자료로 제출해 주세요. 96년, 97년은 IMF 전이니까.

IMF 전의 낙찰률이 어느 정도 되었는가를 보면 98년 이후 IMF에 의해서 지금 국장이 주장하는 그런 부분하고 과연 맞아떨어지는지 그것을 한번 비교해 볼 필요가 있거든요.

이것은 집행부를 나무라려고 한다는 얘기보다는 이것이 건전한 방향으로 예산을 집행할 필요가 있다 하는 차원에서 本委員이 지적을 하는 내용입니다.

그러니까 본위원이 그것을 비교해서 어떤 안을 한번 서로 이야기를 할 수 있도록 그렇게 자료를 제출해 주시기 바랍니다.

이상입니다.

○住宅局長 梁甲; 네.

○委員長 金周喆; 金洛淳委員, 수고하셨습니다.

高溶振委員, 질의해 주세요.

○高溶振 委員; 영구임대아파트 수급현황에 대해서 오전에 질의를 했는데요. 그 질의를 하게 된 배경은 지금 현재 영구임대아파트를 들어가고 싶은데 대기하고 있는 사람들이 굉장히 많아요.

특히 IMF 이후에 기존에 가지고 있던 주택들을 다 처분하게 되고, 여러 가지 부도나고 등등 해서 그래서 아까 답변을 하셨듯이 11월 현재 입주대기자가 1,724세대인데요. 여기까지는 같은 자료, 같은 내용이고요.

그런데 조금 그 뒤에 처리현황 및 전망에 대해서 본위원하고 의견이 다른 것 같아서 다시 확인 좀 하겠습니다.

도시개발공사에서 본위원에게 제출한 자료에 의하면 영구 임대아파트 공가가 현재 207가구예요.

아까 얘기하신 것은 서울시 것이 600세대 정도라고 하셨는데 이것은 차이가 나는 것 같고, 그 207세대도 여유분이 아니고 중간에 과도기적으로 비어서 공급되어 나가는 것으로 알고 있어요.

本委員 얘기가 틀린 것입니까?

○住宅局長 梁甲; 도시개발공사에서 받으셨다면, 저희가 이 도시개발공사에서 받아서 하거든요. 시점 차이가 있지 않나 싶은데.....

○高溶振 委員; 바로 이번에 99년 11월 16일 현재 자료라는 말이에요.

○住宅局長 梁甲; 저희가 한 것은 10월말로 했었고요.

○高溶振 委員; 하여튼 자료야 그렇다치고 문제는 지금 영구 임대아파트에 들어가려는 사람이 줄을 서 있다는 것은 알고 계신 것이지요?

○住宅局長 梁甲; 네.

○高溶振 委員; 지자체가 건설하는 임대아파트의 종류가 영구 임대가 있고요. 공공임대가 있고, 재개발임대가 있고 이런 식이지요?

○住宅局長 梁甲; 네.

○高溶振 委員; 그런데 영구임대가 보증금하고 임대료가 가장 싸지요?

○住宅局長 梁甲; 네.

○高溶振 委員; 공공임대하고 차이는 어느 정도 나지요, 비슷

한 평형이라고 그러면?

○住宅局長 梁甲; 한 2.5배 정도 차이가 납니다.

○高溶振 委員; 그러면 서울시 영구임대주택운영관리규칙에 의거해서 차등부과금을 둘 때에 한번 정도 차등부과금을 해서 올렸다 그 경우하고 공공임대하고도 차이가 어느 정도 납니까, 원생활보호대상자가 아니고?

한번 차등부과 받으면 한 80% 정도인가요?

○住宅局長 梁甲; 공공임대 80%니까 영구임대료는 한 2배가 가량 되겠습니다. 그 돈 내고라도 살던 사람이니까 살게 해 주는 것이거든요.

○高溶振 委員; 아무래도 우선 살던 집이고, 차등부과를 하더라도 공공임대보다 저렴하기 때문에 남는 것이겠지요. 그런데 이것 문제는 무엇이나 하면.....

○住宅局長 梁甲; 그것도 있고요. 바로 옮기기가 또 생활터전을 옮겨야 되고.....

○高溶振 委員; 그런데 그것을 한번 확인을 해 보니까 이렇게 든요. 전체 2만 2,000세대 중에서 생보자가 현재 1만 7,030 이에요. 그리고 생보자에서 벗어나서 1만 1,263세대가 차등부과 대상자가 되어서 거기서 실제적으로 살고 있는 것이거든요.

그러니까 지금 현재 영구임대주택에 원래 생보자 자격에 해당하는 사람은 절반도 채 안 돼요. 그런데 여유가 있어서 있겠다 그러면 좋은데 문제는 더 어렵고 IMF 거치면서 빈곤층으로 전락한 세대들이 들어가고 싶은데 못 들어가는 것이 문제거든요.

그래서 그런 민원이 들어오고 하는데 워낙 1,800세대가 밀려 있으니까 특히 노원이라든지 강서든가요, 일부 지역은 대

기자 숫자가 더 많습니다.

그러니까 이 부분이 주택정책 측면에서 무엇인가 조정이 되어야 되지 않을까 해서 드린 말씀이거든요.

지금 서울시는 영구임대주택을 전혀 건설하지 않고 있지요?

○住宅局長 梁甲; 네, 지금 못하고 있습니다.

92년부터 정부에서 영구임대는 85%를 지원해 주고, 15%는 보증금으로 하거든요. 그런데 92년 이후부터는 지원을 끊었습니다.

○高溶振 委員; 지원이 끊겨서 못 하고 있는 것이지요. 지자체 재원만으로는 이것을 지을 수가 없다 이런 얘기인 것이지요?

○住宅局長 梁甲; 그렇습니다.

○高溶振 委員; 그런데 공공임대도 사실 지자체 재원으로 하는 것 아닙니까?

○住宅局長 梁甲; 아니, 공공임대는 전에.....

○高溶振 委員; 아니, 재개발임대 같은 경우에는요?

○住宅局長 梁甲; 네, 재개발임대는.....

○高溶振 委員; 시에서 사들이는 것이지요?

○住宅局長 梁甲; 그렇습니다.

○高溶振 委員; 그런데 그것은 재개발 활성화라는 측면에서 시에서 지원하는 것입니까?

○住宅局長 梁甲; 여러 가지 측면이지요. 활성화하는 측면도 하나 있고, 또 한 측면은 재개발구역내 세입자의 주거안정 측면에서 부담이 가더라도.....

○高溶振 委員; 어쨌든 정부지원이 끊긴 상태라면 우리 재정 여건을 감안해서 또 영구임대주택을 막 건설하기도 힘이 들

것같은 생각이 드는데 그래서 本委員 생각은 이것이 지금 절반 이상이 차등부과세대인데 이 사람들을 지금 공공임대는 여유가 있다고 그래요.

그래서 정책적으로 지금 현재 규칙상 이 사람들이 합법적으로 영구임대에 남을 수 있는 자격은 되지만 개정을 해서 일정수준 이상이 된 뒤에 일정기간이 경과했다거나 뭐 한 경우에는 공공임대로 옮겨가도록 하는 정책전환할 필요는 없다고 보시나요?

그래야 영구임대가 비어서 들어가고, 거기서 생보자 제외되어서 올라가면 공공임대쪽으로 옮기고 이렇게 되어야 하지 않을까요? 그러지 않은 이 상태로 두면 이 사람들이 계속 안 나가고 있을 것이고, 지금 주공에서 앞으로 상암, 도봉에 1,000세대 짓는다고 그러는데 이 때까지는 계속 부족현상이 나타날 것이라는 말이지요.

그것을 한번 현황과약을 국장님께서 하셔서 다음 업무보고 때 이에 대한 대책을 마련해 주세요. 답변도 해 주시기 부탁드립니다.

○住宅局長 梁甲; 네.

○高溶振 委員; 그 다음에 택지지구 도시설계지구지정이 금년에 개포지구 한 곳만 된 이유가 있습니까?

도시설계지구지정하면서 도시설계안까지 다 같이 보시면서 하는 것입니까, 아니면 지구지정해 놓고 또 따로 그 안의 구체적인 재건축을 비롯해 따로 보시는 것인가요?

○住宅局長 梁甲; 택지개발이나 재개발된 데가 10년 이상된 데는 지정을 하도록 되어 있는데 좌우간 내년 5월 9일까지입니다. 그런데.....

○高溶振 委員; 그러면 지구지정을 하게 되면 그 안에 어느

정도 내용까지 담아서 하는 것입니까?

○住宅局長 梁甲; 우선 지정을 해 놓고 설계를 해야지요.

○高溶振 委員; 그런데 왜 지정작업이 그렇게 꼭 내년까지 가야 되는 정도냐는 말이지요. 예를 들어서 지금 개포지구 뺀 나머지 지구같은 경우도 관심들이 많을 텐데 주민들이 굉장히 혼란스러워 하고 있더라고요.

원래 이런 경우에도 과거에 상세계획으로 관리되지 않았더라도 차후에는 상세계획구역으로 지정되어서 정비를 한다고 알았다가 법개정이 되어서 도시설계지구로 지정하기로 정해진 것 아닙니까? 그런데 그것이 어떻게 돌아갔는지도 잘 모를 뿐더러 또 지구지정이 안 되고 있으니까 무슨 이유가 있는 것인지 궁금해 하고, 행정사항에 대해서 잘 모르기 때문에 지구지정 같은 것 빨리 해 주어서 주민들이 이렇게 이렇게 진행되고 있구나 하는 것을 아는 것이 여러 가지로 더 시에 대한 신뢰도 올라가고 그럴 것 같아서 드리는 말씀인데요.

○住宅局長 梁甲; 지금 지정이 빨리 안 되는 이유는 저것이 있습니다.

개포지구가 우선 먼저 된 것은 거기에 재건축이다 뭐다 이런 움직임이 많이 나타나고 있으니까 강남구에서 거기에 대한 어떤 계획을 세워서 관리해야 되겠다 하는 도시의 계획적 관리 측면에서 지정을 빨리 하게 된 것이고요. 그러면 다른 데도 많이 있는데 왜 안 되느냐? 이것은 지구지정을 하면 2년 내에 도시설계를 하도록 되어 있습니다, 법에. 2년 내에 도시설계를 하려면 용역비가 들어갑니다.

지구지정해 놓고 도시설계를 안 하면 그것도 범위반이 되기 때문에 그 용역을 하려면 돈이 들어가는데 돈 문제가 있고 해서 일부 구에서는 주춤거리고 있는 상태입니다.

그래서 지금 建設交通部에서 都市計画法 개정작업을 하고 있습니다.

내년 상반기에 개정을 한다고 하는데 거기에 상세계획 도시 설계 이것을 전부 합해서 지구단위계획이다 하는 것으로 법 개정작업을 그렇게 하고 있습니다.

○高溶振 委員; 그러니까 도시설계하고 상세계획하고 통합한 다는 얘기지요?

○住宅局長 梁甲; 네.

○高溶振 委員; 그 때까지는 지구지정이 늦어지지 않겠나 그런 얘기인가요?

○住宅局長 梁甲; 네, 그런 것이 있습니다.

○高溶振 委員; 차라리 그것 정비되고 나서 가는 것이 낫겠다?

○住宅局長 梁甲; 그런 것도 있고, 아까 말씀드린 대로 자치 구에서 보면 용역비가 많이 들어가는데 저희 시 보고 돈은 달라고 하는데 저희가 지금 줄 수 없고요, 그런 문제도 좀 있습니다.

○高溶振 委員; 월계1택지 관련해서 추진사항 나중에 자료로 해서 보고를 해 주시기 바랍니다.

아까 택지지구내 미분양 용지들 질의를 했는데 그것이 어떻게 되나요? 택지개발을 해서 근린생활용지가 되었건 공공 용지가 되었건 매각이 되면 매각대금은 시로 들어오지요?

○住宅局長 梁甲; 그렇습니다, 시에서 돈을 투자해서 한 것이 기 때문에.....

○高溶振 委員; 그래서 그 부분은 계정이 따로 관리되니까? 택지매각대금이 시로 들어온 다음에 계정이 따로 관리되거나 그런 것은 아닌가요? 그런 것 없이 일반회계로 들어 갑니까?

○住宅局長 梁甲; 네, 일반회계에서 지원이 되었기 때문에 일반회계로 들어갑니다.

○高溶振 委員; 그러면 결과적으로 이렇게 장기간에 걸쳐서 분량이 되지 않고 있게 되면 엄청난 액수의 돈이 시금고로 들어오지 못하니까 그에 따른 우리가 이것을 이자로 계산을 해야 옳은지 모르지만 그런 손해가 나고 있는 것 아닙니까, 그렇지요?

물론 이것이 공공투자자금이 회수가 안 되어서 흐름이 차단된다는 측면도 있고, 그것을 우리가 택지개발지구내 용지는 현 시가에 맞추어서 적정한 조정도 안 되는 것 아닙니까? 조성원가가 있기 때문에 원가 이하 판매가 안 되지요?

○住宅局長 梁甲; 안 됩니다.

○高溶振 委員; 특정 경우 빼고는?

○住宅局長 梁甲; 네.

○高溶振 委員; 그렇게 되면 전에도 몇 번 이런 지적은 했는데 경기가 좋아서 택지의 용지에 대한 수요가 막 올라가기 전에는 계속 묶여있어야 되는 것 아니에요? 결국 돈이 묶여있다고 봐도 매 한 가지 아니에요?

○住宅局長 梁甲; 그렇습니다.

○高溶振 委員; 이것이 관련법규에 의해서 하는 것일 테니까 다른 방법은 지금 못 찾고 있는 것이지요? 여러 가지 매각을 촉구한다거나.....

○住宅局長 梁甲; 그래서 저희가 촉진하기 위해서 일시납부할 때 20% 할인이라든지, 분할납부 그런 것도 촉진책으로 해서 지금 10월에 했는데 14필지를 내놓았는데 5필지가 매각되고 해서 계속해서 공급촉진책을 강구하고 있습니다.

○高溶振 委員; 그런데 지금 몇 년간을 봐도 IMF 오기 전부

터 지금까지 별다른 성과는 없는 것 같아요.

그러니까 아까 本委員이 질의할 때 계획 당시에 이러한 수요들을 좀 더 철저히 분석할 필요가 있지 않느냐, 지금 공공용지까지도 강서교육청 같은 경우는 못 하겠다는 식으로 계속 버티는 모양인데 이런 것까지도 해당되거든요. 단독택지도 기존 남아있는 사람들에게 주택존치지구에 한다고 하지만 그런 부분들도 전혀 분양이 안 되고 있는데 결국 시에서 개발해 놓고 돈 묶어놓는 것 아니에요.

그래서 택지개발기본계획 세울 때는 우리 시에서 하는 것 아닙니까?

○住宅局長 梁甲; 그렇습니다.

○高溶振 委員; 결과적으로 이 부분도 만일 엄밀하게 책임을 묻자고 그러면 그런 수요예측도 잘못 되었다고 할 수 있는 것이거든요. 경기하강 국면에 안 나가는 부분을 우리가 어쩔 수는 없고, 그러나 그 요소만이 다는 아닌 것 같아요, 이 부분들이.

예를 들어서 월계3택지 이런 데 보면 이미 IMF 오기 전에 다 준공되었거든요. 95년도 이때 좋았을 때인데 근린생활용지 같은 것이 안나간다는 말입니다.

그러면 주변상권 분석도 하지 않고 그냥 어려운 단지, 소득수준이 낮은 단지에다가 상업용지만 많이 만들어 놓고 근린생활용지 만들어 놓은 것이 매각이 되느냐 말이지요.

그러면 시민세금으로 투자해 놓고 땅에 묶어놓고 활용도 제대로 안 되고, 이래저래 이것은 장기임대도 안 돼요. 언제 매각될지 모르니까.

그렇지 않습니까? 그 땅이 매각 대상지기 때문에 어디 임대도 안 되고 가설물 설치도 안 되는 골아픈 땅이 되더라고요.

그래 가지고 민원 발생하니까 어떤 것까지 나왔느냐 하면 거기 자연학습장, 이런 식으로 단기적으로 사용하는 것밖에 되지 않는다고. 그렇지 않으면 풍물장터 꽤거리들이 들어오고 해 가지고 또 민원이 발생하고, 이제 택지가 많이 고갈이 되어 가지고 택지개발이 과거처럼 활발히 일어나고 있지는 않지만 철저하게 수요예측을 해야 되지 않나 하는 것이 본위원의 생각입니다.

그리고 지금 건설교통부에서 이 문제점을 인식을 하고 분기별로 보고하라고 하는 모양인데 서울시에서도 더 각성을 해서 우리 주택국이 주무부서니까 이에 대한 매각대책을 만들어야 될 것 같아요.

그리고 두 가지만 더 물어보겠습니다.

재개발과 소관인데 지금 풍치지구가 포함된 재개발구역에 용도변경 민원들이 있지 않습니까? 그래 가지고 지금 서울시 풍치지구관리 기본계획에 의하면 1종으로밖에 안 된다는 말이에요. 1종으로밖에 안 되도록 되어 있어요, 기준에.

그것에 의해서 지금까지 예외가 없이 가고 있는데 국민고층저리위원회에 접수된 것도 보면 그 민원들이 있고 그런데 지금 앞으로 예측이 어떻게 되나요?

풍치지구 중에 불량한 주택들이 있어 가지고 향후 재개발을 해야 되는데 1종으로밖에 안 되는데 대충 전망이 어떻게 되는지 말씀해 주실 수 있나요? 현황이 어떻고 앞으로 어떻게 주거환경이 개선이 될 거다.....

○住宅局長 梁甲; 지금 지난달에 도시계획 할 때 옥수동쪽에 하나 있는데 거기는 풍치지구 1종으로 안 해 주고 풍치는 그대로 보존하고 풍치 있는 쪽을 공원으로 만들고 그렇게 하는 쪽으로 계획이 되었고, 이쪽 종로에 사직2구역이라고 거기에

서 주민들이 자꾸 해 달라고 하는데 거기는 시민과의 데이트까지 했습니다.

그런데 풍치지구는 거기에 주거환경개선지구로 해서 현지 개량쪽으로 하고 일반주거지역 되어 있는 부분은 재개발구역으로 해서 한다든가 해서 풍치는 전부 될 수 있는 대로 보존하는 쪽으로 나가고 있습니다.

○高溶振 委員; 주택국도 도시계획국 입장하고 동일합니까?

○住宅局長 梁甲; 저희는 거기 집이 많이 있는 부분은 조금 그렇기는 한데 그 부분이 구릉지로 되어 있거나 또는 임상이 양호한 부분은 저희가 그런 데를 마구 다 깎아내고 이렇게 할 수는 없습니다.

그러니까 풍치가 완전히 밀집하게 완전히 주택으로 점유가 된 부분은 저희가 일부분은 공원으로 한다든가 하고 해제해서 재개발하고 하지만 그렇지 않고 드문드문 있다든가 임상이 양호한 그런 부분은.....

○高溶振 委員; 그것은 동감이고요. 그런 부분 얘기는 아니고, 그래서 제가 현황을 물어보는 것인데 裒課長님 계시니까 예를 들어 정릉6구역 재개발지정건이 올라와 있지요? 과장님.

○住宅再開發課長 裒慶東; 네.

○高溶振 委員; 민원이 들어와서.....

○住宅再開發課長 裒慶東; 지금 현재 들어와 있는 것은 아니고요. 지난번에 주택재개발기본계획을 할 때 풍치지구의 일부지역을 배제를 해 달라 그래서 그 배제된 채로 기본계획으로는 범위도 확정이 되어 있고, 그 다음에 구역지정 하기 전에 우선 풍치지구가 해제가 되어야 되기 때문에 그것은 도시계획국에 풍치지구에 대한 해제 안건이 그쪽을 통해서 협의가

되었는데 도시계획국에서 유도하는 것은 풍치지구는 1종이기 때문에 1종으로밖에 안 된다, 이렇게 회신이 나왔습니다.

그런데 그쪽에서 지금 현재 10층 계획으로 해 가지고 추진을 하고 있는 것입니다.

○高溶振 委員; 그러니까 답답한 것이 현재 기준으로는 안 되잖아요, 2종 변경이. 그런데 그쪽 해당지역 주민들은 지금 당연히 전에는 3종으로 올렸다가 안 되는 거거니 포기를 했고 2종으로 어떻게 될지 알고 오랜 시간 동안 또 뭘 만들어 가지고 올려 보내는데, 예를 들어서 주택국에서 어떤 특정한 입장이 있어 가지고 주거환경이 열악하고 이런 특수지역 같은 경우에는 조금 비록 풍치지구가 1종으로밖에 안 되지만 다른 기준을 적용해야 되지 않느냐, 이런 공식입장이 있다면 몰라도 그런 것을 도시계획 파트에 건의한다거나 그러면 몰라도 그런 것도 아닌 상황에서 괜히 해당지역 주민들은 진을 빼는 결과가 되는데.....

○住宅再開發課長 裴慶東; 구역지정 신청이 들어와 있습니다. 지금 협의중이네요.

아까 제가 잘못 말씀드렸는데, 그래서 지금 10층으로 들어온 것을 그대로 도시계획위원회에.....

○高溶振 委員; 올릴 계획이에요?

○住宅再開發課長 裴慶東; 네. 유관 課 협의를 봐서 올릴 계획입니다.

○高溶振 委員; 우선 그 안으로 올려놓고 도시계획위원들 견해를 들어 보자, 그런 입장입니까?

○住宅再開發課長 裴慶東; 네.

○高溶振 委員; 그런데 이렇게 유사한 지역이 또 있나요?

○住宅再開發課長 裴慶東; 지금 추진되고 있는 곳은 아까 금

호.....

○高溶振 委員; 비슷한 지역이에요?

○住宅再開發課長 裴慶東; 비슷한 지역입니다. 그런데 거기는 나대지가 좀 많은 풍치지구가 포함이 되어 있지요.

○高溶振 委員; 알겠습니다.

마지막으로 광고물조례 개정되어 가지고 붉은색하고 검은색을 쓰는 간판, 광고물에 대한 규제가 들어가지요?

○住宅局長 梁甲; 네.

○高溶振 委員; 그래서 광고물심의위원회에서 그것을 심의를 하지요?

○住宅局長 梁甲; 네.

○高溶振 委員; 그 이후로 여러 가지 많이 개선이 되고 있나요?

○住宅局長 梁甲; 그렇습니다.

지금 심의는 대형간판은 저희 시로 오는데 적.흑색 이런 것이 1/2 넘거나 이런 것은 전부심의해서 수정을 가하도록 하고 보완시켜서 하고 있습니다.

○高溶振 委員; 규정상 크기 얼마 이상만 거기에 해당하지요? 적색하고.....

○住宅局長 梁甲; 대형간판 크기가 5m² 이상짜리.....

○高溶振 委員; 5m² 하면 그렇게 큰 것은 아니지 싶은데요. 뭐 2m×3m 하면 6m² 되니까. 그렇게 큰 것은 아니라고 보여 지는데 웬만한 간판, 하다못해 화장품가게를 해도 다 그 이상 이거든요.

○住宅局長 梁甲; 5m²면 큰 것입니다.

○高溶振 委員; 그렇게 안 되나요?

○住宅局長 梁甲; 보기하고 다릅니다.

○高溶振 委員; 그러면 그 이하에 해당하는 것은 일체 규제를 안 하는 건가요?

○住宅局長 梁甲; 그것은 구청에서 심사를 해서.....

○高溶振 委員; 그것이 적색하고 흑색 규제하는 대상에 5m² 이하인 것은 어떤 적용을 받느냐는 말이지요.

○住宅局長 梁甲; 지금 현재 조례는 5m², 그러니까 조명을 하지 않는 5m² 이하의 광고물과 위원회 심의를 거친 광고물은 그러하지 않다, 위원회 심의를 거쳐서 어떤 로고.....

○高溶振 委員; 5m² 이상이라도 위원회 심의 거치면 되고.....

○住宅局長 梁甲; 로고로 해 가지고 보기 괜찮다면 그렇게 하고 그렇습니다.

○高溶振 委員; 그렇지 않은 것은 원칙적으로 1/2 이상 못 쓰게 되어 있고요.

○住宅局長 梁甲; 네.

○高溶振 委員; 그런데 우리 적색하고 흑색을 너무 많이 쓰는 간판 때문에 문제가 되는데 실제적으로 그렇게 큰 것 말고 아까 면적에 대한 개념이 좀 달랐던 것 같은데 어느 동네를 가든 적색하고 흑색으로 한다는 말이지요. 음식점도 그렇고 그런데 그것은 앞으로도 규제되기가 어렵겠네요.

○住宅局長 梁甲; 생활형 간판으로 작은 것들은 나름대로 시민의 생활, 그런 것을 보호하는 차원에서 그렇게 되었거든요. 앞으로 또 조례에서 더 강화.....

○高溶振 委員; 그러면 부동산, 흔히 부동산에 붙는 적색 광고물, 그것도 규제대상에서 제외되는 것이네요.

○住宅局長 梁甲; 5m²가 안 되면.

○高溶振 委員; 그것은 좀 사각지대에 있는 것 같은데 거기에

대한 지도도 필요할 것 같은데요. 거의 붉은색으로 다 변하고 있는데.

○住宅局長 梁甲; 저희가 그런 사항들 조사해서 또 개정할 것이 있으면 5㎡를 한 1㎡로 한다든지 저희가 강화해 나가도록 하겠습니다.

○高溶振 委員; 하여튼 행정의 손길이, 도시미관하고 직접 연결이 되기 때문에 특히 변두리지역 나오면 완전히 붉은색 일색이에요. 경쟁적으로 이렇게 하는데 거기에 대해서도 대책을 마련해 주시기 바랍니다.

○住宅局長 梁甲; 네.

○高溶振 委員; 이상입니다.

○委員長 金周喆; 高溶振委員, 수고하셨습니다.

金泰潤委員, 간단히 끝내 주시기 바랍니다.

○金泰潤 委員; 金泰潤委員입니다.

여기 5개 저밀도아파트지구 말이지요. 자료를 보니까 유독한 지구 암사.명일지구에서 동서울아파트입니까?

거기만 조합설립 인가를 그것도 96년 7월 13일 받았네요. 자료 2-1권 918쪽 보면 지금 앞부분, 다른 저밀도지구는 전부 조합설립 인가를 받지 않았어요.

그런데 본위원이 알기로는 조합설립 인가는 아파트지구개발계획이 확정된 후에 조합설립인가가 나는 것이 아닌가 그래서 잠실 1,2,3,4단지를 비롯해서 지금 상당히 앞서서 재건축사업이 추진되고 있는 그 경우는 아직, 전부 추진위원회지요?

○住宅局長 梁甲; 여기 조합인가를 파악해 보니까 여기는 저밀도로 그대로 하겠다고 그래서 옛날에 그것으로 넣어준 것입니다.

○金泰潤 委員; 아, 저밀도로..... 그래서 한 것이지 밀도 자체가 고밀도나 중밀도로 바뀐 경우에는 조합설립인가가 안 납니까?

○住宅局長 梁甲; 네.

○金泰潤 委員; 또 하나만 마지막으로 질의하겠습니다.

조건부 조합설립 인가가 가능한 것이냐라는 문제에 대해서 지금 건교부 질의회신을 보니까 관계법령 및 인가요건 등을 종합적으로 검토하여 인가권자가 결정할 사항이다, 이렇게 건교부에서 회신이 왔습니다.

그런데 본위원이 알기로는 이 조합설립 인가는 사업계획 승인도 마찬가지로입니다만, 이 인가처분의 법적성질이 기본적인 법률행위의 효력을 완성시켜 주는 보충적 행정행위인데, 특히 조합설립 인가처분이라고 하는 것은 그 재건축사업의 사업시행 주체가 조합이라고 인정하는 행정청의 처분이라는 것이지요.

그런데 조건부 인가를 내 준다는 것은 조건부 사업계획 승인과는 달리 사업시행 주체가 조건부다 이것 같아서 건교부의 회신내용과는 달리 수공할 수 없는 면이 있어요.

여기 구체적으로 우리 과장님 아마 일선 구청에 계실 때 조건부 조합설립 인가를 내준 것으로 내가 알고 있는데 그것이 과연 가능합니까? 조건부 조합설립 인가 부분에 대해서 앞으로 혹시 이런 사례가 있을 가능성이 있을 것 같아서 기왕에 있는 부분은 법적효력은 해당 조합이 알아서 하더라도 이 부분 159쪽 한번 보시고 건교부 회신 보고 답변 주십시오.

○住宅局長 梁甲; 지금 이 내용에 보면 아파트지구의 재건축을 추진할 경우에는 아파트지구 개발기본계획이 확정된 후에

조합설립 인가를 하는 것이 타당할 것임, 이것이 맞습니다.

나중에 조건을 부여해서 할 수 있는지 여부는 관계법령, 인가요건을 종합적으로 검토해서 인가권자가 결정할 사항이었다 했는데 저희는 이렇게 안 해 주고 있습니다.

그래서 저밀도지구에서 조합설립 인가를 해달라고 조합장들이 요청을 해도 저희는 그것은 안 된다고 하고 있습니다.

왜냐 하면 조합설립 인가를 해 주면 그 때부터 법적행동을 하기 때문에 그 후에 일어나는 모든 행위가 잘못하면 재건축 자체 본질이 흐려질 우려도 있기 때문에 저희는 안 해 주고 있습니다.

○金泰潤 委員; 그러니까 조건부 사업계획 승인 같은 경우는 예를 들어 준공 전까지 어떠한 제반조건을 이행할 것이라는 조건이 붙으면서 할 수도 있는데 조합인가 처분이라고 하는 것은 사업주체, 이 재건축사업의 사업 주체를 인정하는 행정청의 처분이라는 것이지요. 거기에 조건이 붙게 되면 사업주체에 대해서 인정할 수도 있고 안 할 수도 있다는 곤혹스러운 해석이 나와서 여기 건교부의 질의회신이 있습니다만, 앞으로 건교부의 질의회신상으로는 인가권자 적의 판단하라는 건교부의 회신 같은 경우에는 보면, 즉 회신목록을 보니까

구체적으로 입장을 천명한 것도 있습니다만 답변하기 곤혹스러운 부분에 대해서는 적의처리하라는 애매호모한 답변이 상당히 많은 것 같습니다.

그런데 구체적으로 이를 집행함에 있어서 혹시 조건부로 사업주체를 인정하는 조합설립인가처분에 대해서는 앞으로 그런 일이 없도록 오히려 국장님 방금 말씀하신 대로 더 큰 폐해를 야기할 수 있으니까 신중하게 대처해 주시기 바랍니다.

○住宅局長 梁甲; 네.

○金泰潤 委員; 이상 마치겠습니다.

○委員長 金周喆; 金泰潤委員, 수고하셨습니다.

더 이상 질의하실 委員, 안 계십니까?

(「네」 하는 議員 있음)

그러면 住宅局長 수고하셨습니다.

1999년도 행정사무감사에서 감사위원들께서 공사다망하심에도 불구하고 그간의 의정활동을 토대로 심도 있는 자료검토와 업무보고 청취 및 질의답변과정에서 노출된 집행부의 업무수행의 미비점과 잘못된 점을 지적한 바 있습니다.

조만간 행정사무감사결과에 대해 시정조치가 필요한 사항 중 집행부에 처리함이 타당한 사항은 추후에 결과보고서 채택시 의견제시하겠습니다만 집행부 관계관계에서는 이번 감사기간중 질의답변과정에서 지적된 사항은 시정조치하도록 하고, 감사위원들이 대안으로 제시한 사안들은 시책추진과정에서 적극 반영될 수 있도록 심도 있는 검토를 하여 주실 것을 부탁드립니다.

이번 행정사무감사에 적극 협조하여 주신 위원님들과 住宅局長을 비롯한 집행부 관계공무원 여러분, 수고가 많으셨습니다.

이상으로 1999년도 주택국에 대한 행정사무감사를 모두 마치도록 하겠습니다.

(議事棒 3打)

(18時 22分 監查終了)

o出席監查委員

金周喆 河海鎮 黃乙秀 高溶振

具哲會 金洛淳 金明洙 金泰潤
盧永奭 劉大運 이금라 任安淳
鄭泰宗 崔鍾德 韓鳳洙

○專門委員

林頌

○被監查機關參席者

住宅局長 梁甲

住宅再開發課長 裴慶東