

---

2000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 都市計劃局

---

日時 2000年6月20日(火) 午前10時

場所 都市管理委員會會議室

---

(10時 54分 監査開始)

○委員長代理 河海鎭; 의석을 정돈해 주시기 바랍니다.

존경하는 위원님 여러분, 연일 계속되는 의정활동에 수고가 대단히 많으십니다. 그리고 邊榮進 도시계획국장을 비롯한 집행부 관계 공무원 여러분, 건강하신 모습으로 다시 뵙게 되어 대단히 반갑습니다.

1999년 12월 31일 지방자치법 시행령의 개정으로 인해서 금년부터 정례회는 상·하반기로 2회에 걸쳐서 각 20일간 실시하도록 되어 있으며, 이번 제18회 정례회 기간 중에는 집행부에 대한 행정사무감사를 실시하고 1999년도 세입·세출 결산승인과 2000년도 추가경정예산안을 심사하고 조례 등 안건처리를 할 예정으로 되어 있습니다.

성원이 되었으므로 지금으로부터 지방자치법 제36조, 동법시행령 제17조, 제18조, 제19조와 서울특별시행정사무감사 및조사에관한조례에 의하여서 도시계획국에 대한 2000년도 서울특별시의회 행정사무감사를 실시할 것을 선포합니다.

(議事棒 3打)

이번 회기에 실시하게 될 행정사무감사는 서울시민을 대표해서 전반적인 시정운영에 대한 실태를 정확하게 파악하여 시정에 반영하는 한편 시민의 복리증진을 도모하는 데 그

목적이 있다고 하겠습니다.

따라서 평소 의정활동을 통해 습득하신 각종 자료와 정보를 십분 활용함은 물론 지역주민의 여론과 민원사항 등을 바탕으로 해서 정말 시민의 입장에 서서 이번 행정사무감사에 임해 주실 것을 부탁의 말씀을 드립니다.

아무쪼록 오늘의 행정사무감사가 효율적이고 내실 있게 집행이 될 수 있도록 집행부 관계 공무원 여러분께서도 위원님들의 질의가 천백만 시민의 목소리라고 생각하시고, 엄숙한 마음가짐으로 숨김과 보탬이 없이 성실하고 진지하게 답변하여 주시기 바라면서 감사에 들어가도록 하겠습니다.

다음은 수감기관의 선서에 앞서서 지난 6월 8일에 실시된 서울특별시 시의원 보궐선거에서 당선되시어 우리 위원회로 선임되어 오신마포 제2 선거구 白懿宗委員님을 소개하겠습니다.

白懿宗委員님의 간단한 인사말씀이 있겠습니다.

○白懿宗 委員; 선배·동료위원 여러분, 여러분들께서 직접 또는 간접으로 성원을 해 주셨기에 제가 3선 의원으로 다시 이 자리에서 여러분들과 시정을 함께 할 수 있다고 하는 생각을 해서 대단히 감사하다는 말씀을 먼저 드립니다.

지난 3·4대에서 의정활동을 할 때에도 우리시민을 위한 목소리는 여야가 따로 없다고 하는 이런 취지에서 제가 의정활동을 했다고 저는 말씀을 드릴 수가 있겠고, 더욱이 오늘 이 자리에서 말씀을 드리고 싶은 것은 집행부 간부 여러분들께서는 안일한 이런 생각을 갖지 마시고, 정말로 구각을 깨뜨리고 새천년을 맞이하는 이 시대에 시민을 위해서 정말로 봉사하고 또 시민의 복리증진을 위한 공직자로서의 역할을 다하겠다는 그런 다짐을 좀 가져 주십사 하는 당부의 말씀을

드리겠습니다.

아무쪼록 그 동안에 의정활동을 했다고 합시다만, 아는 것 보다는 부족한 점이 더욱 많습니다.

선배·동료위원 여러분께서 하나하나 챙겨 주시고 함께 일하는 데 많은 보탬이 되도록, 저도 최선을 다하겠다는 말씀을 드리면서 인사말씀 맺겠습니다.

감사합니다.

○委員長代理 河海鎭; 白懿宗委員님, 수고 많이 하셨습니다.

저희 도시관리위원회 위원님들을 대신해서 진심으로 축하의 말씀을 드립니다.

다음은 수감기관의 선서가 있겠습니다.

선서에 앞서서 지방자치법 제36조 및 동법시행령 제17조4의 규정과 서울특별시행정사무감사및조사에관한조례 제9조에 의해서 행정사무감사시 출석요구를 받은 증인이 이유 없이 출석을 아니하거나 증언 또는 진술을 거부할 때에는 300만원 이상 500만원 이하의 과태료를 부과할 수 있고 위증의 경우에는 고발될 수 있음을 알려드립니다.

도시계획국장은 발언대에 나오셔서 선서문을 낭독해 주시고 기타 관계 공무원께서는 그 자리에 기립하여 주시기를 바랍니다.

그리고 도시계획국장은 선서를 한 후에 선서 문에 서명날인하여 제출하여 주시기 바랍니다.

그러면 도시계획국장은 나오셔서 선서해 주시기 바랍니다.

○都市計劃局長 邊榮進; (宣誓)

○委員長代理 河海鎭; 모두 자리에 앉아 주시기 바랍니다.

다음은 도시계획국 소관 업무보고가 있겠습니다. 보고에 앞서 도시계획국장의 인사에 이어서 간부소개를 한 다음에 업

무보고가 있습니다.

○都市計劃局長 邊榮進; 존경하는 위원장님, 그리고 도시관리위원회 위원님 여러분, 제5대 시의회 전반기 동안 시정발전과 시민 복지증진을 위하여 활발한 의정활동을 해 오시고 특히 도시계획국 소관 업무를 원만하게 수행할 수 있도록 아낌없는 지도와 협조를 하여 주신 데 대해 깊은 감사의 말씀을 올립니다.

이제 금년도 행정사무감사를 통하여 도시계획국 업무를 중간 점검하시고 위원님들의 고견을 들어 업무에 반영할 수 있는 기회를 갖게 된 것을 뜻깊게 생각합니다.

이번에 실시되는 행정사무감사를 통하여 그동안 도시계획국 소관 업무 중 미흡한 사항이나 개선되어야 할 사항에 대해서 애정 어린 충고와 지도의 말씀을 하여 주시면 적극적으로 반영하여 새로운 천년을 시작하는 미래지향적 도시가 될 수 있도록 저와 도시계획국 전직원은 더욱 열심히 노력하겠습니다.

도시계획 업무가 계속 발전될 수 있도록 지도편달과 협조를 부탁드립니다. 준비된 유인물에 의거 금년도 주요업무 추진사항을 보고드리겠습니다.

주요 업무보고에 앞서서 주요 간부를 소개해 올리겠습니다.

(幹部紹介:都市計劃課長 文承國, 施設計劃課長 宋得範, 地籍課長 徐熙錫 )

유인물에 따라서 보고 올리겠습니다.

.....  
(報告)

都市計劃局 主要業務報告

(뒤에 실음)

.....  
이상 준비된 유인물에 따라서 주요 업무보고를 올렸습니다.  
감사합니다.

○委員長代理 河海鎭; 도시계획국장 수고하셨습니다.

다음은 각 위원님들의 행정사무감사에 따른 정책질의와 집행부의 답변을 듣도록 하겠습니다.

질의와 답변은 관례에 따라 일괄질의 일괄답변 후에 의문사항에 대해서는 일문일답식으로 진행을 하도록 하겠습니다.

그리고 질의순서는 효율적인 감사진행을 위해서 우측열에서부터 순서에 따라 질의를 하도록 하겠습니다.

답변하시는 관계 공무원께서는 양심에 따라 사실대로 성실하게 답변해 주시기 바랍니다.

그러면 먼저 金洛淳委員 질의해 주시기 바랍니다.

○金洛淳 委員; 제가 몇 가지만 질의를 드리겠습니다.

이번 업무보고를 봐도 그렇고 도시계획조례 개정안을 봐도 그렇고, 그 부분에서 상세설계구역하고 도시설계지역을 통합을 해서 지구단위 계획으로 해서 지금 일괄적으로 하겠다는 그 내용이 담겨져 있지요?

○都市計劃局長 邊榮進; 네.

○金洛淳 委員; 그런데 지금까지 운영된 것으로 보면 상세설계는 도시계획국에서 그 동안 주체가 되어서 처리를 해 왔고 도시설계는 건축, 그러니까 주택국쪽에서 해 왔다는 말이에요.

그래서 이것을 일괄해서 지구단위 계획을 수립해서 이렇게 한다고 그러면 지금까지 죽 해 왔던 것하고 앞으로 해 나갈 것하고 차이가 나요. 담당국도 그렇고 그래서 이것을 어떻게 처리할 것인지 부분하고, 또 그 동안 상세설계, 도시설

계가 즉 진행되어 왔던 부분들이 지구단위 계획으로 해서 형태의 변화라든가 이런 부분들이 있는지 이 부분에 대해서 답변을 해 주시고요.

두 번째 질의입니다.

도시생태 현황도를 지금 만들고 있다고 하는데 상당히 필요한 작업이라고 생각합니다.

도시생태 지도의 대상이 어느 쪽이 주 대상이 되는지 특히 본위원이 궁금한 것은 하천, 지천을 포함한 하천도 여기에 해당되는지 이 부분도 함께 답변해 주시기 바랍니다.

그 다음에 현황 업무보고에 보니까 문화복지 확충계획이 상당히 큰 분량으로 나와 있어요. 그런데 본위원이 각 구쪽의 입장에서 보거나 서울시 입장에서 보거나 지금 우려되는 부분이 있는데 어떻게 보면 역으로 이야기한다고 생각하실지 모르겠는데 도시계획국 입장을 본위원의 의견하고 견주어서 한번 답변해 주시기 바랍니다.

지금 서울에 나대지가 조금이라도 남아있고, 그러니까 사유지 내지 구유지가 남아 있다고 그러면 거의 다 복지시설로 지적이 되고 있어요.

땅 자체가 거의 복지시설로 되고 있는데 궁극적으로 보면 복지국가를 아무리 지향을 한다고 그래도 복지시설이 이렇게 많아져 가지고는 결국 나중에 가서 복지시설 관리하는 데 문제가 상당히 있을 것이라고 생각을 해요.

아직까지는 건물이라든가 아니면 시설 자체가 아직 시작하는 단계기 때문에 보수라든가 이런 부분에 문제가 안 되고 대개 위탁경영을 시키고 있기 때문에 별 문제가 안 되는데, 예를 들면 몇 년 더 되어 가지고 시설물 자체가 노후화되고 아니면 물품 자체가 노후화되고 하면 그것을 계속해서 교체

시켜 주고 하는 데도 문제가 될 것이라는 말이에요.

그래서 현재 자치구에서 가지고 있는 복지시설 자체가 활용이 과연 우리가 투자한 것에 비해서 그 만큼 많은 사람들에게 혜택을 주느냐 하면 실질적으로 내면을 들여다 보면 그렇지 못하다는 말이에요.

결국에는 몇 억 내지 몇 십억을 투자해야 되는 복지시설들인데 그 만큼 투자하는 데에 비해서 시민들에게 효율적으로 다가오게 되는 부분은 그렇지 않다, 그렇게 생각을 하거든요. 그런데 지금 정부정책의 일환으로서 그런지 몰라도 자치단체에서 너무 여기에 많은 비중을 하고 있다 이렇게 생각을 합니다.

여기 현황을 보니까 172개소, 문화회관, 사회복지시설, 구민회관 이렇게 해서 한다고 그러는데 이런 부분에 있어서는 이것이 복지를 전문으로 다루는 국에서는 이 숫자를 어떻게든지 늘리려고 할 것이라는 말입니다.

그러면 이것을 적절히 제어해 줄 수 있는 것은 도시계획차원에서 적절히 제어해 주어야 된다 本委員은 이렇게 생각을 합니다.

그래서 여기 지금 13쪽에 나와 있는 이런 부분은 충분히 그 동안 이 부분에 대해서 연구를 해 온 것인지, 아니면 지금 시정개발연구원에서 이 방안에 대해서 지금 연구를 하고 있다고 그러는데, 본위원이 우려하는 이런 부분에 대해서도 같이 연구를 하게끔 과업을 준 것인지, 아니면 그렇게 안 주었다면 本委員이 우려하는 이런 부분에 대해서도 같이 연구를 할 적에 심사숙고해야 된다고 생각을 해요.

그래서 그 부분에 대해서 변국장 생각에 대해서 답변해 주시기 바랍니다.

마지막으로 한 가지만 더 질의를 하겠습니다.

개별 공시지가가 보고서에 나와 있는데 이것이 지금 도시계획조례가 개정이 되고 나면 개별 공시지가가 상당히 많이 차이가 날 것이라고 생각을 하거든요.

예를 들면 이렇습니다, 本委員이 지금 우려하는 바로는. 첫 번째로 우려하는 바는 이것입니다.

예를 들면 지금 도시계획조례를 개정을 함으로 인해서 한 마디로 쉽게 얘기해서 400%의 용적률을 주던 땅을 용적률 자체가 300%로 다운된다 예를 들어서 이 한 가지를 놓고 본다면 이 땅의 효율성이 용적률적인 측면에서 보면 100%가 줄어듭니다.

그런다고 보면 이것은 토지가격이 효율성이 줄어들기 때문에 내려야 된다는 결론이 나옵니다, 단순논리로 하면. 400%로 지을 수 있는 것을 300% 밖에 건축을 못하기 때문에 땅의 효율성이 떨어진다고 그러면 지가가 하락된다 이런 논리가 되거든요.

그런데 제가 지금 말씀드린 것은 단순논리이고, 조금 더 생각을 해 보면 제가 지난번 상임위때도 말씀을 드렸습시다만 토지가 모자라는 형편인데 더 모자라는 형편이 되어 버립니다, 용적률을 내림으로 인해서.

400% 지을 수 있는 것을 300% 밖에 지을 수 없으니까 택지고갈현상이 더 심화된다는 결론입니다. 그런다고 보면 앞서서 말씀드린 논리하고 그러니까 또 반대의 논리가 나오게 돼요. 땅이 모자르기 때문에 지가가 상승한다, 이런 논리로 전개가 되거든요.

그래서 여기에 나와 있는 공시지가 자체에 대한 것은 이 도시계획조례 개정하고 관계 없이 나온 것 같은데 本委員이



이야기한 1번, 2번 이 안 이것에 대해서 도시계획국에서 생각을 해 보신 적이 있는지, 아니면 이 부분에 대해서 전문가 들한테 의견을 혹시 들어보셨는지 이것에 대해서도 답변을 해 주시기 바랍니다.

이상입니다.

○委員長代理 河海鎮; 金洛淳委員님 수고하셨습니다. 다음 질의하실 위원님?

具哲會委員님 질의하십시오.

○具哲會 委員; 具哲會委員입니다.

야단칠 것도 많은데 또 야단을 처음에 쳐놓으면 안 될 것 같아서 이것은 집행부의 답변을 들어보고 크게 야단칠 것은 야단칠 것이고, 우선 몇 가지만 질문을 드리겠습니다.

도시의 적정관리를 위한 일반주거지역 세분화에 관하여서 질문을 드리겠습니다.

우리 집행부에서는 무분별한 고층·고밀·돌출개발로 주거환경이 악화되고 있는 실정입니다. 도시기반시설 과부하 문제가 야기되고 있으므로 일반주거지역을 지역실정에 맞추어서 세분화함으로써 도시자연경관의 훼손방지나 쾌적한 주거환경을 조성한다는 목적으로 1, 2, 3종으로 세분화 작업을 1997년부터 실시하고 지금 오고 있습니다.

개정 도시계획법에서도 2003년 6월까지 일반주거지역을 1·2·3종으로 구분하도록 명시되어 있는 것으로 알고 있는데 요즘 도시계획조례개정과 관련하여서 일반주거지역에 대한 용적률하향조정에 대한 시민들의 반대목소리가 굉장히 높아지고 있습니다.

법의 실효성 측면에서 보면, 1·2·3종으로 일반주거지역이 세분화되지 않는 경우 도시계획조례를 제정한다고 해도 아무

런 효과가 없다고 판단되는데 집행부측에서는 일반주거지역 세분화작업을 확고한 의지를 갖지 않고 지지부진하게 추진하고 있어서 안타깝기 그지 없다고 생각을 하고 있습니다.

국장께서는 2002년까지는 일반주거지역 세분화를 실시해서 법정화시킬 수 있다고 보시는지, 또 일반주거지역 법정화 추진과정에서 해당 소유주 등 시민들의 반발이 심하리라고 생각하는 데 이에 대한 대처방법은 무엇인지 답변을 해 주시요.

그리고 걷고 싶은 도시만들기 사업의 일환으로 추진중인 시범가로조성사업에 금년도에 8개 자치구에 총 46억원 예산을 배정하였다고 보고를 하셨는데 기이 조성된 시범가로에 대한 시민의 반응을 조사해 보셨는지의 여부와 또 조사를 하였다면 그 조사를 해 본 결과를 제출해 주시고, 사업의 효과와 앞으로 계속 실시할 필요가 있는지에 대하여 면밀한 검토가 선행되어야 된다고 보는데 이에 대해서 자세한 답변을 해 주시기 바랍니다.

그리고 또 한 가지 97년도에 서울시에서 장기미집행도시 계획시설정비계획을 용역시행을 했습니다.

금년 4월 시립대학교에 3억 3,000만원을 들여다시 장기미집행 도시계획시설 재정비계획을 용역을 주었는데 용역시행 3년 안에 재용역하는 사유와 두 용역의 차이점, 그리고 97년에 용역결과를 활용한 실적이 있는지 그 실적이 있으면 어떠한 실적인지 답변을 부탁드립니다.

그리고 부동산중개업소의 지도단속과 관련하여 질문을 드리겠습니다.

행정사무감사자료에 의하면, 부동산중개수수료와 관련하여 중개업소를 단속한 결과 적발건수가 97년에 57건, 98년에

60건, 99년에 70건, 2000년 5월 30일 현재는 212건으로 나타나 있습니다.

매년 증가하고 있는 관련민원도 계속 증가하고 있는데 이 원인은 무엇인지 소상히 답변을 부탁드립니다.

그리고 본위원의 견해로는 조례상에 중개수수료 요율과 중개업자가 실제로 수수하는 중개수수료간의 갭이 차이가 많기 때문이라고 판단되는데 이 현실적인 갭을 해소할 방안은 무엇이라고 집행부에서 보시는지 답변을 해 주시고요.

중개수수료를 현실화와 관련하여서 건설교통부와 서울시간에 여론을 의식하여 눈치만 보고 있다고 하는데 합리적인 조정을 위한 복안이 있는지 답변을 바랍니다.

특히 중개업소가 불법거래를 조장하고, 부동산투기를 부추기는 사례가 있다는 지적이 있는데 이의 원인은 자격 있는 중개사가 부동산을 중개하기 보다는 중개사자격증을 빌려서 중개사의 자격이 없는 자가 중개업행위를 하는데 큰 원인이 있다고 보는데 행정청의 지도감독도 무자격중개사를 없애는 방향으로 지속적으로 실시되어야 한다고 보는데 이의 대책은 있는지 없는지, 대책이 있으면 무엇인지 답변을 부탁드립니다.

그리고 개발제한구역내 대규모 집단취락지 등 우선 해제 대상지역에 대한 구역경계선 설정시 전답 등 농경지와 임야는 제외한다고 하였는데 부락내 농경지는 해제대상에 포함될 것인지 여부와 건축면적의 3배에 해당하는 면적을 해제할 것인지 여부, 그리고 존치되는 지역에 대한 보상기준 및 보상대상토지에 대하여 구체적으로 답변을 해 주시기 바랍니다.

또 한 가지는 상세계획구역 중 상세계획결정이 끝난 지역

과 용역수행중인 지역이 있는바 상세계획상에 건폐율, 용적률과 새로이 제정될 조례상의 건폐율, 용적률이 다른 곳이 많은데 제정조례로 적용할 경우 행정의 신뢰성에 문제가 발생하고 민원의 발생이 예상되는데 이런 지역에 대한 적용기준과 향후 계획에 대해 소상히 답변을 부탁드립니다.

그리고 감사자료의 업무보고에 대해서 한 가지만 질문을 드리겠습니다.

도시계획 미결정 어린이공원 도시계획결정 추진에 대해서 보고를 하셨는데 이 도시계획시설은, 국장.....

委員長님, 이것도 일문일답은 곤란합니까?

○委員長代理 河海鎭; 간단한 답변은 허락하겠습니다.

○具哲會 委員; 감사합니다.

감사는 일괄질의를 드렸으니까 이것만 몇 가지만 간단히 답변을 구하고자 합니다.

도시계획시설 결정은 언제 하는 것입니까?

○都市計劃局長 邊榮進; 도시계획시설이 필요하다고 입안할 때 해야 되겠습니다, 조성 전에.

○具哲會 委員; 그런데 지금 보고한 것은 잘못된 것이지요. 지난 것을 이제 결정을 하고자 지난번 보고도 그랬지요?

○都市計劃局長 邊榮進; 네.

○具哲會 委員; 그런데 지금 공원뿐만 아니라 서울시의 도로, 또 차고지 이런 도시계획시설결정을 할 때 미묘한 민원이 야기될 소지가 있는 행정처리가 있습니다.

무엇인고 하니 임의보상, 협의보상, 협의보상이라는 용어가 있어요.

그것은 어느 지역에 주차장이나 도로를 신설할 때 그 주위로 부터 관계청하고 협의해서 보상을 받아버렸을 경우에는 도시

계획시설결정을 나중에 해도 되는 것입니까?

○都市計劃局長 邊榮進; 도시계획결정을 하고서 보상을 할 때 가능한 한 협의해서 보상을 하라 그런 원칙으로 해서 한 보상입니다.

그러니까 도시계획은 이미 결정한 다음에 보상업무가 들어가게 되겠습니다.

○具哲會 委員; 그런데 그렇지 않은 경우가 지금 자치구에 빈번히 일어나서 민원이 야기되고 있습니다.

예를 들어서 주차장을 신설하는 데 협의보상을 했다고 그래서 도시계획시설결정을 안 했어요. 무슨 민원이 야기되고 하니 도시계획시설결정을 하고 보상을 받으면 그 가옥주가 아파트입주권을 받습니다.

그런 혜택이 있어요. 도시계획시설결정을 한 후에 보상에 협의를 했을 경우에는 아파트입주권이라는 것을 받습니다.

그런데 그것을 그런 식으로 처리를 않고 협의보상을 먼저 해서 집을 철거를 하고 이주시킨 다음에 주차장을 만들어 놓고 도시계획시설결정을 하는 것이예요.

이것이 바로 민원이 야기되는 소지가 있는 것입니다.

그래서 이것을 보고하신 것을 내가 내용을 묻고자 한 것이 아니라 이런 이원적인 도시계획시설결정에 대해서 우리 주관국인 도시계획국에서는 앞으로 향후 다른 부서에서 일어나는 도시계획시설결정의 건도 어떻게 합리적으로 처리할 것인지 거기에 대해서도 생각이 있으시다면 국장님께서 답변부탁합니다.

이상입니다.

○委員長代理 河海鎭; 具哲會委員님 수고하셨습니다.

다음은 이금라 委員 질의해 주시기 바랍니다.

○이금라 委員; 어제 시장님께서 본회의장에서 도시계획조례를 제출하면서 직접 필요성에 대한 연설을 하는 것이 상당히 이례적인 일 아닙니까?

그 만큼 도시계획조례에 대한 논쟁이 이미 언론에도 보도될 정도로 불붙어 있고, 의회에 이번에 상정되어서 처리하는 과정에서도 폭넓고 깊은 토론이 있을 것으로 보기 때문인 것 같아요.

그런데 연설내용을 죽 보면, 저희들한테 보내 주었던 보도자료 속에, 앞의 취지 내용하고 대상이 다르기 때문에 말하는 표현이 조금 달라 졌지 내용은 완전히 같았거든요.

그래서 두 번을 들은 셈인데, 한 번은 직접 듣고 한 번은 문서로써 읽은 셈인데 그런 내용을 들어보면 이것이 지금 도시계획조례를 원만히 통과 집행할 수 있을까 걱정이 많이 됩니다.

내용을 들어 보면 첫번째, 추상적인 주장으로 들리지 말씀하시는 내용의 구체적인 논거가 거의 없습니다.

그러니까 어떤 방향으로 가야 된다, 도시관리원칙이란 이래야 한다는 얘기를 할 뿐이지 그것을 하기 위한 방법론에서 현재 문제점이 어떻게 나타났고 하는 것의 구체적인 자료가 없어요.

예를 들어 서울시가 지금 과밀이다, 어느 정도 과밀인지 그냥 과밀이다, 이렇게만 하고 있고 앞으로 과밀을 해소하기 위한 방법이 어떠한 것들이 있기 때문에 이번에는 이런 정도의 수준에서 조례에 반영하려고 한다, 그것이 안 보입니다.

그러면 동시에 저희들이 주민들한테 가지요.

물론 주민 전체는 아니지만 재건축을 추진하고자 하면서

기대에 부풀어 있던 주민들한테 가면 똑같은 방식으로만 얘기합니다.

안 된다, 그렇게 하면 집을 못 짓는다만 얘기하지 얼마만큼의 손실이 생겨서 내가 얼마만큼을 감당해야 되는데 그 능력이 없어서, 그 능력에 주민들의 대부분이 몇 % 정도가 없을 것이기 때문에 이것은 추진이 어렵습니다, 이렇게 얘기를 안 한다고요.

그러니까 쌍방이 같은 얘기만을 주장할 뿐이지 어떻게 연결해서 타협.조정할 방법을 찾을 수가 없어요. 주민은 주민이라서 그런다 칩시다.

그 사람들은 비전문인이니까 자신의 재산상의 불이익을 걱정하는 것은 당연한 것 같은데 시장을 앞세워서 하는 그 연결내용에서도 그것이 없는 것이 저는 참 큰 문제다, 이렇게 생각해요.

조금 더 구체적으로 들어가면 제가 도시관리위원회에 이제 와서 겨우 한 10개월 정도, 잘 모릅니다. 모르는 상태에서 늘 드는 궁금증이 뭐냐 하면 거대도시 수도 서울을 도대체 어디 까지 어떻게 개발하겠다는 비전을 갖고 있는가를 10개월 정도 돼도 제가 잘 몰라요.

서울이 적절 개발용량을 넘어섰다고 그러는데 서울의 적절 개발용량을 수치로 한번 표시를 해 보세요.

그 안에 인구를 몇 명을 담을 것이고 그 인구에게 몇 %의 주택보급률을 가질 것이고 그 인구가 살 주택의 크기는 어느 정도까지, 상한선, 하한선은 이미 나와 있습니다만, 상한선은 어디까지 생각하고 있는지 우선 인구규모도 그냥 자연적인 추세에 맡겨둘 뿐이지 서울시가 의도적으로 인구를 어느 정도까지 끌고 가겠다는 의지는 없지 않은가 싶어요.

그런데 도시계획 하는 사람들에게 물어보니까 도시계획 할 때 제일 먼저 인구를 설정한다고 그러대요.

그래서 이제는 옛날 독재시절도 아니고 특히 주민들 많이 깨어 있어서 적절한 근거를 들이대면서 이해를 구하면 받아들이는 추세가 많습시다. 오히려 그것도 못해 가지고 지금 더 문제를 악화시키는 것 같아요.

제가 취지설명과 질문을 동시에 합니다. 첫번째는 서울의 적절 개발용량을 표현할 수 있는 근거를 말씀해 달라, 서울의 적절인구수용량을 어느 정도로 보고 있느냐, 그런 얘기입니다.

그 다음에 두번째로 드리는 말씀은 서울이라는 도시, 지리적 특성을 다 아름답다고 그러합니다. 산과 강이 어우러져 있고, 그 경관을 유지못하는 수준으로 도시계획이 진행되어 왔던 것 같아요.

그런데 구릉지와 강변에 대한 도시계획 설계하고 평면 도시설계의 차이를 볼 수가 없다는 것입니다. 그러니까 한강변 다 버려놓은 것 아니에요?

이제 구릉지도 다 고층화시켜서 그 뒤에 있는 산을 오히려 왜소화시키는 이런 것이 어디에서 기인하는 것인지 한번 묻고 싶고요.

그 다음에 우선 과거부터 지금까지 새롭게 목표를 설정해서 나가려면 현재 상황이 드러나져야 됩니다, 숫자로.

그러니까 모니터링이 되어 있어야 되는데 그냥 과밀하다, 과밀하다 이렇게만 얘기되지 죽 모니터링이 되어 있는 자료가 있는지 궁금해요. 하여튼 있으면 한번 내놓아 보세요.

그리고 지금 제가 질문하는 것 중에서 도시계획국 소관이 아닌 것이 있습니다.



그런데 왜 이것을 여기에다 이야기할 수밖에 없느냐 하면 도시계획조례가 도시계획국에서 하는 일만 포함하는 조례가 아니기 때문이에요.

주택국에서 하는 것도 다 관련되어 있고 어쨌든 조례는 다 여기서 심의를 해야 되니까. 또 그 두 곳 아닌 부서하고 관련된 사항들이 많이 있더군요.

그러니까 할 수 없어요. 여기에서 다 얘기하니까 취합해 오시든지 그쪽 국에서 답변하게 하시든지, 제가 생각할 때는 이쪽 도시계획국에서 취합을 해야 된다고 생각합니다.

그래야 어떤 이슈가 있을 적에 종합적 관점이 생기겠지요. 그래서 얘기인데 재건축을 주민은 이 상황에서 할 수 없다고 주장하고 있으면 시는 할 수 있다는 것인데 그 사업성 문제에 대해서도 근거를 제시해 주면서 설득에 들어 가야 된다고 봅니다.

지금 나와 있는 근거는 용적률이 현재 한 100% 수준이니까 앞으로 250%까지 지을 수 있다고 그러면 현재 갖고 있는 평수의 2.5배로 늘어나는 것 아니냐, 최대한. 이런 정도의 근거만이 있는 거예요.

그런데 평수만 늘어나서 주민들의 재산이 상승되는 것이 아니잖아요. 새집을 짓게 됨으로 해서 평수 늘어난 것 이상의 주민들 재산상의 이익이 있지 않습니까? 그러니까 저렇게 매달리는 것 아니겠습니까?

그리고 재건축 대상 아파트들도 주장을 하고 있습니다. 그러니까 현재 진행하고 있지 않은 경우도 들끓고 있다 이 말이에요.

거기에 대해서도 앞으로 당신들이 재건축 하려면 얼마나 기간이 있고 그러기 때문에 이러이러한 절차를 밟아 가면서

차분차분 나가면 된다 하는 논거 제시가 있어야 될 것으로 봐요. 재건축 대상 아파트가 어느 정도 되어 있는지 현황이 있으면 주시고, 그 아파트에서 제일 문제되는 것은 가격입니다. 이미 가격이, 아직까지 구체적인 재건축 움직임이 없는데도 불구하고 반영되어 있어요. 그러니까 들끓는 거예요.

그러니까 공무원 입장에서는 법률적으로 아무런 문제가 없고 행정적으로 아무런 문제가 없지만 주민 입장에서는 이 조례로 인해서 아직 가시화되지도 않은 재건축 문제가 쭉 그러들면 현재로 이미 재산상의 손실을 봅니다. 비싼 값을 주고 그 집에 들어 가 있는데 집값이 떨어지니까.

그 수천만원씩 되는데 일반시민들이 수천만원의 재산을 모으기 위해서 얼마나 허리띠를 졸라매야 되느냐고요. 그래서 집값 관리도 따라붙었어야 돼요.

그러니까 도시계획조례가 저는 완전히 개혁적이라고는 보지 않습니다만, 일단 지금 좀 개혁적으로 평가를 받고 있더라는 말입니다. 그런데도 불구하고 반대주장이 나오게 되는 근거도 분명히 있다는 거예요.

그래서 반대하는 사람들을 그냥 집단이기주의로 몰아 가지고는 이 문제를 해결을 못 본다, 저는 행정이 이렇게 가서는 안 된다고 생각합니다. 설득을 해 내야 돼요.

그리고 분명히 그 사람들도 손실이 있기 때문에 주장하는 것이라서 그렇게 해야 된다, 아마 이 조례에서 지금 가장 문제가 되는 부분이 재건축 대상 아파트들의 반발인 것 같습니다.

그 다음에 용도용적제는 많이 후퇴했습니다만, 그것 적용하는 바람에 구청장들이 반발한 것, 이것이 다인 것 같아요.

나머지에 대해서는 쟁점도 안 되고 있어요. 그래서 결론적

으로 어제 시장님 말씀하신 것에 대한 주의·주장에는 전적으로 동감을 합니다.

그런데 그런 동감 가지고 제가 돌아서서 다른 사람들을 설득하려고 그러면 설득할 재간이 없어요. 그냥 동감한다, 좋은 소리다, 이것 외에 더 말을 할 것이 없기 때문에. 근거를 더 내놓으세요.

자신들의 주장을 이제까지 서울이 역사적으로 언제 어떻게 되어 있어서 이렇게 이렇게 변화되어 오다가 이제 어느 시점까지로 되돌아가는 것이다, 그래도 어떤 어떤 문제점을 우리들은 내다본다, 그래서 앞으로는 어디까지 더 해야 할 것으로 보는데 현재 적정선으로 이 정도로 타협점을 잡았다, 이런 얘기가 나와야 된다고 봐요. 그것을 내놓았다 해서 절대 행정 어려워지지 않습니다.

제가 보기에는 그것을 내놓을수록 하시는 일이 쉬워져요. 이미 경험을 한번 했습니다.

지지난주 같은데 제 선거구에서 재건축을 추진하는 아파트예요. 지금 추진중인 아파트도 아닙니다.

거기에 한 1만 세대가 되는 사람들의 명의로 주민총회가 열렸어요.

국회의원도 나왔고 지구당 위원장도 나왔습니다. 안 나가려고 안 나가려고 하다가 지구당 관계가 엮히기 때문에 참석을 해봤어요.

발언도 안 하려고 안 하려고 하다가 정치적 관계가 엮여서 하게 되었어요. 그 자리에서 제가 똑같은 얘기를 했습니다.

여러분 주장 얼마든지 할 수 있는데 근거를 내놓으세요. 그것을 다 우리들이 조사해서 뛰어 다니지 못합니다.

자신의 이익을 지키기 위해서는 왜 이렇게 하면 우리가 여

기서 손해가 나고 재건축 못하는지 다른 재건축 한 데 가서 들 알아보고 거기는 용적률이 얼마였고 건폐율이 얼마였는데 얼마로 바뀌다 보니까 주민이 얼마를 더 내놓았고 몇 평이 집으로 들어갔다, 그것만 비교해도 우리는 된다, 못 된다, 또 하나는 그렇게 용적률이 크지 않은 아파트에서 또 집값을 유지하면서 잘 살고 쾌적하게 살고 있으면서도 집값이 유지 되더라, 그런 것도 알아서 제시해라, 못 알면 전문가 사라, 똑같은 주장을 했습니다.

그런데 주민들 그 말을 접수를 해요. 반발하는 것이 아닙니다. 그렇게 해야 된다고 생각하고 있어요.

다만 전선이 어디에서 형성되어 있느냐 하면 재건축추진위원회에 들어가고 싶어하는 사람들, 자칭 대표라고 하는 사람들이 계속 전화를 하면서 시의원들을 압박하고 있는 거예요.

일반주민들은 서울시 과밀화가 되었고 살기 어렵다는 것을 이해합니다. 그래서 손해만 안 보는 수준에서 저밀개발이 될 수 있다고 그러면 받으려고 그래요.

그런데 제가 보기에는 이것이 거친 얘기지만 자기 돈 많이 안 보태고 평수 약간 늘어나고 쾌적한 주거환경이 된다고 그러면 받을 것 같아요.

그러면 그런 안에 대한 대안제시는 누가 주체적으로 해 주어야 되느냐, 시가 해 주어야 될것이라 생각을 해요. 시가 그런 것에 대해서 움직임이 있었는지 그것에 대해서 답을 좀 주시면 좋겠습니다.

그래서 이런 기초하에서 시의회에다가 미리 알리지 않은 부분에 문제가 있다는 것이예요.

그냥 우리가 시의원이나 권력을 가진 집단이고 그것에 대해서 인정을 안 해 주었다고 해서 생떼거지 쓰는 것이 절

대 아닙니다. 소소한 것들까지도 다 하라고 그러면 너무나 행정적으로 부담될 것이라고 저도 인정합니다.

그런데 제가 와서 겪은 것 중의 두 가지는 명백하게 문제가 있어요. 상암신도시 개발건설에 대한 발표할 때와 이번 도시계획조례를 발표할 때는 명백히 문제가 있다, 왜 이 두 가지는 서울시 전역을 커버하는 문제가 됩니다.

상암이 왜 서울시 전역을 커버하느냐 이것이 시로서는 새롭게 생태개념을 적용하기 때문이라고 봐요. 그때 홍보가 잘 되었으면 이번 도시계획조례할 때 편했을 것이에요.

지금만큼 괴롭지 않았을 것이에요. 또 월드컵홍보한다고 오늘 3시에도 지금 비용 들어가면서 토론회합니다. 그리고 막대한 예산 들어가면서 준비하고 있어요.

상암 이 문제는 월드컵하고 관련이 있기 때문에 전 서울시적 어찌 나가면 전국적 상황이에요. 월드컵 홍보하는 데도 그것이 중요합니다.

그런 환경적으로 월드컵 치르려고 하면서 거기를 정비하고 있다는 것을, 알려져 손해날 일이 하나도 없어요.

이런 부분에 대해서 시의원님들이 많이 파악하고 있으면 파악하고 있을수록 지역에서 주민을 접촉하기 때문에 한 마디라도 보태면 보탬 수가 있는 것이에요.

물론 태클을 걸 수도 있습니다. 그런 일이 없다고 주장하는 것도 아니에요. 그것은 견뎌내셔야지요. 무엇을 무서워 해서 무엇을 피하는지 모르겠어요.

도시계획조례도 마찬가지입니다. 아무 사전에 귀뜸도 없고, 자료도 없고 덜컥 언론에 보도되어 오면 그날부터 전화가 오기 시작해요. 뭐라고 대답을 할 것이냐는 말이에요. 우리는 대답해 주어야 할 의무가 있는 사람들인데요.

알고서 적절한 대답을 택해서 주는 것하고, 전혀 모르는 상태로 얼버무리는 것하고는 직접 한번 해 보세요, 그것이 얼마나 차이가 있나. 그것을 지난 4대때부터 지금까지 계속 겪고 있는 것이예요.

다수당이고, 같은 당에 있는 시장이 일을 해 나가는데 시의원들을 이렇게 대한다는 말입니다.

그러면 양쪽 말을 들어봐야 그나마 판가름을 내고 양쪽 얘기를 들어도 그것만 갖고는 됩니다. 자기가 무수히 자료를 찾고 골머리를 썩여서 자기 방침을 정하는 과정이 필요한 것이예요.

그런데 듣기도 전에 이렇게 논쟁에 휘말려들어가게 되니까 도와줄래도 돕기가 어렵고, 문제를 제기할래도 문제를 제기할 수가 없고 무조건적인 방식 외에는 할 수가 없게 만든다는 것이예요. 그래서 이 문제를 제기하는 것입니다.

자료도 아주 잘 만드셨더라고요. 그런 것을 가지고 언론에 의도되지 않는 부분들이 나가는 것에 대해서 굉장히 신경을 쓰시니까 조찬으로 라도 議員들을 초청해서 취지설명을 해 주고, 일정설명을 그 다음에 꼭 좀 해 주시고 그렇게 해서 우리도 일정을 조절해서 내가 이것을 먼저 들여다봐야 될지, 다른 일을 먼저 해야 될지 우선순위를 택하게 해 주시면 제가 보기에 협력관계가 훨씬 더 공고히 될 것이라고 봐요.

아울러서 자료도 우리가 3일간을 할 것이기 때문에 지금 좀 요청합니다.

지금 조례추진경위를 죽 보니까 1월 28일에도시계획법이 공포된 이후에 지금까지 근 6개월간을 계속 여론수렴을 하셨습니다.

5월 10일에 입법예고를 하고 나서 16일부터 내부 간담회

는 아마 시조직내에서 한 것이니까 그렇다고 치더라도 경실련간담회, 학회발표회, 녹색위원회간담회, 재건축연합공청회, 도시계획위원회 자문, 5월 30일에는 무슨 공개토론회를 했대요.

제가 우편물 다 철저히 챙기거든요. 저는 이러한 데에서 초청받을 건도 몇 개 있을 것으로 보는데 한 번도 초청장 받은 적이 없어요.

시의원이 이렇게 아무 것도 모르고서 다시 상임위원회에서 또 의견수렴한 것에 대해서 재론할 필요가 있을까요.

경실련인터넷 들어가서 경실련 주장 보고, 신문에 시민단체가 반대하면 그 주장 보고 다 똑 같지 않겠습니까. 여기서 기발하게 다른 방법을 택해야 될 것이 있겠나요. 그러면 시의회가 또 주루룩 불러서 의견청취해야 할까요.

따라서 이것을 이렇게 하면 일단 먼저 알려주어야 되고, 지금 지나간 얘기니까 간담회에서 지금 제가 열거했던 그것들 중에서 나온 얘기를 찬반으로 요약해서 자료로 주십시오.

그러면 저희도 그것을 근거로 해서 더 문제 제기할 것은 하고 그 근거에 대한 의견은 의견대로 개진하고 그렇게 하고 싶습니다.

두번째는 재건축을 추진중이거나 재건축 움직임으로 해서 집값이 상승되었다고 보여지는 아파트단지 중에서 전부 하시라는 것이 아니라 대표적인 것 몇 개를 고르셔서 재건축 전 용적률, 건폐율과 재건축후 용적률, 건폐율이 어떻게 달라졌는지 비교한 현황을 주시고, 집값이 어떻게 달라졌는지까지도 파악해서 주시면 좋겠습니다. 그렇게 2개면 되겠습니다.

그 다음 마지막으로 지금 서울이 이렇게 과밀개발하게 된 것의 가장 큰 문제는 제가 보기에는 용도지역 변경에 따른

개발부담금제도가 없기 때문인 것 같습니다.

그러니까 상세계획 그렇게 많이 자치구청장들이 앞장서서 그냥 일시에 많이 했지만 상세계획 중에서 잘 된 것 있거든 하나 천거해 보세요.

상세계획에 문제점이 많고 용도지역변경을 위한 수단으로만 쓰고 있다라는 것이 시의 평가입니다. 그러면 용도지역 변경해서 1.4배 내지 1.5배의 지가가 뛰었다고 되어 있는데 그것이 현황이면 지금 수년간 지가가 그렇게 뛴 것에 대해서 이익본 것에 대한 환수제도를 만들어야 되는 것 아닌가? 그랬으면 이렇게 과밀개발은 되지 않았을 것 아닌가?

도시계획조례에서 만들 내용은 아니지만 가장 중요한 그런 부분들이 안 되어 있으니까 자꾸만 과밀쪽으로 치닫고 그것을 제어할 수단이 없는 것이 아닌가 싶어요.

이것에 대한 답변을 주시면 좋겠습니다.

이상입니다.

○委員長代理 河海鎭; 이금라 委員 수고 많이 하셨습니다.

다음은 崔鍾德委員님 질의해 주시기 바랍니다.

○崔鍾德 委員; 행정부 市에서 마구잡이로 주먹구구식으로 저거하는데 나도 주먹구구식으로 질의할 테니까 답변하세요.

이 조례안이 한 2년 전에 한번 통과했었지요? 局長, 건축조례가 한 2년 되었지요, 개정된 지가?

○都市計劃局長 邊榮進; 네, 건축조례 2년 전에 개정한 적 있습니다.

○崔鍾德 委員; 그런데 내가 묻고 싶은 것은 그래도 서울, 천만이 넘는 도시를 다만 1년도 못내다 보고 앉아서 뭐 했는지 내가 공무원들 상당히 의심스러워요.

왜냐 하면 농사짓는 사람도 다만 1년을 내다보고 하는데



소위 행정직이나 기술직이 있어서 그런 것도 않고 뭐 했다는 얘기에요.

그래서 시민들이 지방 조례안 이 문제가 서울시에서 언론에 띄우고 어제 本會議場에 나갔다 시장에게 접수하고 했는데 그렇다고 해서 우리는 서울시민이 뽑아준 시의원들인데 우리가 덮어놓고 행정부의 종노릇만은 못해요.

그러니까 이번에 건축조례라든가 조례안에 상당히 우리 위원들도 아마 거기에 대해서 신중히 고려해야 되리라고 저는 생각합니다.

그리고 지방 내 지역에도 재건축이 실시하려고 하는데 왜냐 하면 지하철 지상으로 나는 바람에 동네가 절단나다시피 해서 할 수 없이 재개발로 들어갔는데 또 이렇게 되니까 재개발을 할래야 할 수가 없어, 용적률이 안 나오니까. 그러니 그네들은 지하철에 죽고 이번에 또 재건축하려니까 재건축조례안에 죽고 그러니까 정권이 흔들흔들해요.

왜 흔들흔들 하나, 그 사람들이 덮어놓고 서울시에서 하는 것도 정부에서 하는 것처럼 해서 정부를 보통 신랄하게 비판하는 게 아니에요.

그러니까 행정부 사람들이 잘못해서 자꾸 이것이 반복되고 반복되고 해서 현 정권을 뒤흔드는 것하고 똑같다 이것이에요.

그리고 내 또 한 가지 묻겠는데요.

상세지역으로 책정되어서 내가 내 지역에 8억 4,000만원이 나갔어요. 그 때 3년 전에 8억 4,000만원을 시립대학교로 해서 용역비가 나갔어요.

그런데 우리는 어떻게 나가는 것인지도 몰라, 용역비가 어떻게 해서 8억 4,000만원이 나갔는지. 그래 용역만 주었다고

하면 그냥 그것으로 끝내고 말았는데 그 원인분석을 해서 자료 좀 보내 주세요.

국장, 내가 한 얘기 들어?

○都市計劃局長 邊榮進; 네, 상세계획 관련해서 용역비 자료로 해서 제출하도록 말씀 주셨습니다.

○崔鍾德 委員; 그리고 물론 서울이라는 데가 대도시가 되다 보니까 그냥 무분별하게 행정기관에서도 그냥 허가 내주고, 아닌 말로 주먹구구식으로 했다 이것이에요. 그래서 지방 와서 고쳐보겠다. 이것이 상당히 어려운 얘기에요. 지방 국장이나 여기 시에 있는 공무원들은 자세히 모를 테지만 내가 예를 들어서 재개발하려고 했던 주민들은 상당한 인상이 좋지 않아, 뭐 나 보고도 대놓고 그러는데, 정치를 더럽게 한다고.

그 왜 서울시에서 잘못해서 왜 현정권까지 들먹들먹하게 하느냐 이것이에요. 이번에 조례안이 보통 문제가 아니라고.

이 점은 본회의에 제출되었으니까 상임위원회와서 같이 의원들하고 저기 할 문제니까 내 더이상 얘기를 안하겠는데 내가 제발 부탁하고 싶은 것은 나도 주먹구구식으로 질의를 했는데 행정부서에서도 주먹구구식으로 하지 말라 이것이에요.

다만 1년이라도 내다보고 하라 이것이에요. 아까도 내가 번복된 얘기이지만 시골농사 짓는 사람도 1년을 내다보고 농사를 짓는다고요.

그런데 소위 전문가라는 분들이 내다볼 것도 없고, 병이야 낮고 안 낮고 약값은 어디 갔느냐는 식으로, 나아 되든 안 되든 월급만 타면 그만이라는 식으로 이렇게 나가서는 안 된다는 이것이에요.

뭐 다른 위원들이 구체적인 것을 발언을 하였고, 나는 별 할 얘기도 없지만 하여튼 앞으로 국장께서는 모든 것을, 이런

조례안 같은 것도 솔직한 얘기에요. 내 조례안 올라와도 내가 대가리 싸매고 통과 안 시킬 것이요.

왜냐하면 주민들이 쳐다보고 있는데 암만 우리가 집권당이라 하더라도, 지방 올해 정부가 흔들리는 판인데 이 조례안 때문에 욕이 빗발쳐 들어오고. 그러니까 이런 것을 앞으로는 다만 1년이라도 내다보고 조례안이고 뭐고 고치시오.

이상입니다.

○委員長代理 河海鎭; 崔鍾德委員 대단히 수고 많으셨습니다.

위원님 여러분, 다음은 중식을 하고 오후에 감사를 계속하겠습니다.

집행부에서는 답변과 요구자료를 충실히 준비해 주시기를 부탁의 말씀을 드립니다.

중식을 위하여 14시까지 감사중지를 선포합니다.

(議事棒 3打)

(12時 16分 監查中止)

(14時 16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)

위원님께서서는 질의를 해 주시기 바랍니다.

질의하실 위원 안 계십니까?

高溶振委員 질의해 주시기 바랍니다.

○高溶振 委員; 高溶振委員입니다.

오늘 업무보고에 관련해서 앞서서 위원님들께서 질의 여러 개 하셨는데 몇 가지만 추가질의를 하고 답변 듣도록 하겠습니다.

서울시 도시생태현황도 제작 말이지요. 지금 벌써 99년 2월부터 해 가지고 계획기간 2개년의 2/3가 흘러갔지요? 그런데 보고되는 것이 벌써 한 5, 6번 보고를 들었는데 이것에 대한 준비가 되고 있는 것입니까?

지금 보면 지금 시기면 도시생태 현황조사 끝나고 현황도 까지 작성이 되었다는 얘기인데 이것을 가지고 앞으로 도시계획국에서는 도시계획을 하는 데 지침 근거자료로 활용토록 하겠다, 이런 얘가지요?

○都市計劃局長 邊榮進; 네.

○高溶振 委員; 2개년 계획이면 몇 개월 안 남았는데 활용 지침 작성이라든지 이를 위한 기본준비라든지 관련자료들을 만들기 위한 노력들이 지금 이루어지고 있는지, 그리고 이것을 담당하는 도시생태팀이라는 것이 지금도 있습니까?

○都市計劃局長 邊榮進; 네.

○高溶振 委員; 거기에 지금 활동내용은 어떤지 그에 대한 자료를 아울러서 답변을 해 주시기 바랍니다.

그 다음에 금번 추경안의 내용을 보니까 오늘 보고된 대로 걷고싶은도시만들기에 돈화문길 조성사업을 위해 31억원이 반영되어 있지요? 나중에 우리가 추경예산을 심의하면서도 하겠습니까만, 지금 여기 내용을 보면 차도도 축소를 해서 영화의 거리 만들고 뭐 녹지축 조성하고 하겠다는 것인데 지금 31억원이 추가되는 부분들이 이 중에 어디에 해당되는 것이며, 차로 축소로 인한 여러 가지 교통처리라든지 이로 인한 어떤 부작용 또는 나중에 문제가 될 소지들에 대해서는 검토가 충분히 되었는지에 대해서 구체적인 내용들을 보고를 해 주시기 바랍니다.

그 다음에 장기미집행 도시계획시설 재정비 용역이 들어가

있지요? 이것이 언제 나오니까? 2001년 12월이면 아직도 큰 1년 반 이상 남았네요.

그러면 중간에 일부 정비를 해 나가는 것이 있지요?

○都市計劃局長 邊榮進; 네.

○高溶振 委員; 이것과는 어떤 관련성 속에서 해 나가고 있는 것입니까?

○都市計劃局長 邊榮進; 일반적인 총괄적인 재정비작업 외에 이미 실무적으로 먼저 찾아낸 것들은 용역을 기다릴 것 없이 먼저 정비작업을 하겠다고 골라낸 것들입니다.

주로 필요성이 없는 채로 계획에만 남아있는 도로들이 되겠습니다.

○高溶振 委員; 정확하게 그렇게 선정한 기준이 뭔지를 좀 밝혀 주시고요.

정비완료라고 하는 내용이 완전히 해제를 하고 이런 것을 얘기를 하는 것입니까?

○都市計劃局長 邊榮進; 주로 해제가 되겠습니다.

○高溶振 委員; 정비완료의 구체적인 내용이 어떤 것인지 이런 부분들에 대해서 구체적으로 설명을 해 주시기 바랍니다.

그리고 나머지 전체 총괄부분하고, 지금 밖에도 이번 도시 계획조례 관련해서 각 자치구 의회에서 의견을 가지고 오셨고 또 시민들도 지대한 관심을 가지고 있는데 대단히 예민한 부분이기도 하고 또 우리가 많이 검토해 가지고 논의해야 할 부분이기도 하고 그렇습니다.

이 부분은 추가로 또 질의를 하도록 하겠습니다. 이상입니다.

○委員長代理 河海鎭; 高溶振委員 수고하셨습니다.

다음은 鄭泰宗委員 질의해 주시기 바랍니다.

○鄭泰宗 委員; 鄭泰宗委員입니다.

앞전에 상세계획 문제에 대해서 지적을 했는데 지금 현재 상세계획에서는 책임질 사람이 없다는 것이지요. 시장도 바뀌고 집행부도 바뀌고, 이 상세계획이 애초에 건설교통부 지침에서는 내용을 보완했던 것입니다.

어떤 문제를 보완했느냐 하면 상세계획이 오히려 저개발을 유도할 수 있으므로 몇 군데만 시행을 해서 하도록 하라는 지침이 내려졌는데 그것이 자치구는 용도지역 상향, 이해관계 또 서울시는 올라온 대로 그 안대로 해 가지고 현재 71군데지요?

○都市計劃局長 邊榮進; 네.

○鄭泰宗 委員; 71군데로 확대되어서 해 가지고 애초에 그 건설교통부의 지침을 도외시한 상세계획이었다, 그런데 책임을 질 사람이 없지요.

그러면 애초에 그 상세계획이 도시계획시설 결정의 일종인데 보면 주민과의 대화를 주민과의 협의과정을 거쳐서 6m 도로를 10m로 확폭을 한다는 것인데 주민과의 대화에서 6m에서 8m로 한다, 그러면 다시 말하면 서울시내에 상업지역 보면 앞면은 도로가 있어서 대지의 가치가 있으나 뒤의 이면도로는 전부 다 소폭이거든요.

그래서 상세계획 취지가 원래 이것을 10m 도로로 확폭을 하면 지가도 올라가고 그런데 당초에 상세계획의 어떤 취지 이것이 바래고 있다, 지금 도시 상세계획 올라온 것 보면 거의 다 애초에 뜻과 반한 상세계획이 아니냐, 그러면 앞으로 이런 것을 보면 국회에서 질문하고 문제점을 지적하니까 주민과의 협의과정을 거쳐서 신축적으로 대처하겠다, 그러면 앞으로 상세계획을 보면 오히려 이것이 어떤 재산권의 피해

고, 도로를 내놓아라 기부채납하라 하니까 전부 반대하면 그야말로 용도지역만 올려주는 상세계획이 아니겠느냐, 그러면 앞으로 주민과의 신축적인 대화를 할 때는 모든 것을 후퇴할 것입니까? 이것에 대해서 답변을 해 주시고요.

그리고 상세계획이 제가 보서는 예산이 없는 상세계획이다, 도시계획시설 결정하려면 예산이따라야 하는데 이 도시계획시설 결정할 예산은 구청에서 책임을 지는 것입니까, 서울시에서 책임을 지는 것입니까?

그에 대한 어떠한 대안이 있어요?

○都市計劃局長 邊榮進; 가능한 예산투입은 없도록 하고 있고, 결정되는 도시계획시설의 규모에 따라서 시에서 하기도 하고.....

○鄭泰宗 委員; 그러면 도로 확폭할 때는 보상비를 지급해야 하는데 예산이 안 들어간다면.....

○都市計劃局長 邊榮進; 그러니까 예산투입 없이 자체정비를 통해서 공공시설이 정비가 되도록 하고 부득이한 경우에는 예산투입도 불가피하겠습니다.

○鄭泰宗 委員; 예산이 없이 도시계획시설 결정하고 도로를 6m에서 8m나 10m로 늘린다는 말이지요.

○都市計劃局長 邊榮進; 가능하면 주민들 스스로 지역정비 차원에서 할 수 있지 않겠느냐 이런 말씀을 드린 것입니다.

○鄭泰宗 委員; 실현수단이 없는 것 아닙니까?

○都市計劃局長 邊榮進; 그런 점에서 실현수단이 미비한 점이 있습니다.

○鄭泰宗 委員; 그래서 앞으로 법개정이 나오지만 현재는 앞으로 상세계획 지정결정도 당분간 중단하고 또 기이 시행하는 상세계획 결정은 어차피 했다면 여러 가지 상세계획자문

위원회, 도시계획위원회 보면 어떤 보랏빛인데 그런 것을 가지고 3년 이상 끌어온 것도 많이 있지요?

○都市計劃局長 邊榮進; 네.

○鄭泰宗 委員; 이것을 자치구에서 주민합의가 들어오면 빨리 결정을 해 주는 것이, 그 다음에 보완할 망정. 이것을 가지고 3년, 4년 끌고 하는 도시계획이 어디 있습니까?

3년, 4년 집도 짓지 못하고 재산권 행사도 못하고 어차피 잘못된 상세계획이라도 기왕에 결정되었으면 빨리 결정해서 주민들의 재산권에, 상세계획 결정 또 구청안대로 빨리 집행하는 것이 낫지 않겠느냐 이런 제안을 드립니다.

이상입니다.

○委員長代理 河海鎭; 鄭泰宗委員 수고하셨습니다.

지금은 일괄질문, 일괄답변을 하도록 되어 있다는 것을 참고적으로 말씀을 드립니다.

다음은 朴正哲委員님 질의해 주시기 바랍니다.

○朴正哲 委員; 朴正哲委員입니다.

어제 본회의석상에서 우리 高建 시장의 시정연설을 잘 들었습니다.

구구절절이 아주 옳은 말씀만 하셨습니다.

그러나 본위원이 생각했을 때는 상당히 표피적으로만 알고 세부적인 내용을 잘 모르시는 것이 아니냐, 이런 생각도 들어서 아쉬움을 느꼈습니다.

또 지금까지 우리 동료위원께서 좋은 질문 하셨기 때문에 중복되는 질문을 피하겠습니다.

첫째로 지금 우리 현재 도시계획조례 소위 통합법에 의해서 도시계획조례가 상정이 된 것으로 알고 있습니다.

이것은 단답으로만 말씀해 주시기 바랍니다.



지금 우리 통합조례가 국무회의에서 시행공포가 되었습니까? 안 되었다면 지금 현재 우리 도시계획조례가 7월 5일부로 우리 의회에 상정된 것으로 알고 있습니다.

상정되었습니까?

○都市計劃局長 邊榮進; 네, 저희들은 시의회에 상정해 올렸습니다.

○朴正哲 委員; 그렇다면 지금 애도 낳기 전에 이름부터 지었지요? 우리 국장께서는 그것이 절차상 합당하다고 보십니까?

○都市計劃局長 邊榮進; 저희들은 합당하다고 여기고 있습니다.

보충설명 드리겠습니다.

저희들의 조례안이 서울시에서 임의적으로 만든 것이 아니고 이미 공포 시행중인 도시계획법의 내용과 또 입법예고를 거쳐서 법제처 심의까지 마친 건설부의 도시계획시행령안을 근거로 해서.....

○朴正哲 委員; 그것은 본위원회도 이해가 갑니다.

그런데 국무회의에서 의결도 안 되고 어떻게 변질될지도 모른다 이것입니다.

그런데도 불구하고 시의회에 상정되었다는 것은 우리 서울시의회를 소위 말해서 집행부의들러리나 서 달라 하는 그런 의미로 오해받을 소지도 있다, 본위원회이 이렇게 지적하고 싶습니다.

그래서 그런 문제에 대해서도 말씀을 드리고 지금 우리鄭泰宗委員께서도 상세계획에 대해서도 말씀을 드렸습시다만 준수거 사항 다 해 놓고 설계 다 끝났는데 지금 도시계획조례에 의해서 용적률을 다 적용시켰다, 이에 대한 말씀을 드리

는 마이고 거기에 대해서 앞으로의 정말로 그렇게 용적률에 대해서 적용을 할 것이냐 조금 전에 우리 중구, 종로구에서도 다녀갔습니다만, 지금 온 서울시민이 관심을 가지고 우리 서울시의회를 주시하고 있다, 또 서울시장을 주시하고 있다는 말씀을 첨부해서 드립니다.

다음에는 용도용적제에 대해서 좀 질의를 하겠습니다.

저는 지금 시기를 잘 모르겠습니다만, 용도용적제를 지금 시행한다, 도시계획조례에 그렇게 되어 있습니다.

또 시장이 어제 그런 발표도 했습니다.

물론 환경친화적이라든지 여러 가지 조망권이런 것도 상당히 좋은, 하나의 대의적으로는 찬성을 합니다.

그러나 용도용적제가 과거 작년까지 주상복합일 경우에 7 대 3으로 되어 있었습니다, 그렇지요?

○都市計劃局長 邊榮進; 네.

○朴正哲 委員; 그런데 작년 하반기에 주상복합인 경우에 9 대 1로 개정을 했습니다, 그렇지요?

○都市計劃局長 邊榮進; 네.

○朴正哲 委員; 그렇다면 지금 7 대 3에서 9 대 1로 한 것은 서울시에서 결국 도시공동화를 막기 위한 하나의 정책이 있었다 본위원은 이렇게 판단이 됩니다, 그렇습니까?

○都市計劃局長 邊榮進; 네.

○朴正哲 委員; 그런데 그렇다면 지금 불과 1년 사이에 또 용도용적제를 시행함으로써 상업지역에 대한 엄청난 하나의 문제를 제기할 것이다, 예를 들어서 설명을 드리면 종로, 중구에는 상업지역이 대부분을 차지하고 있습니다. 그랬을 때 그러면 용적률을 예를 들어서 땅값이 그렇게 엄청나게 비싼 데도 불구하고 예를 들어서 용도용적제를 상업지역에 적용

한다면 주거용 건물이 많았을 때에는 결국 아마 한 400% 미만의 용적률의 적용을 받을 것이다 본위원은 그렇게 예측을 합니다.

그렇으면 그 비싼 땅에 상업지역에다 요즘에 일반 비주거용 건물은 분양이 안 되기 때문에 개발이 전혀 안 되고 있다 이런 측면도 아마 이해를 하셔야 될 것입니다.

그런 부분에 대해서 앞으로 정말 용도용적제를 언론에 보도된 대로 그대로 시행할 것인지 또는 그렇게 함으로써 도시의 균형발전에는 저해가 안 되는 것인지 거기에 대해서 답변해 주시기 바랍니다.

그 다음에 이제 개괄적인 질문은 마치고요. 18페이지에 광역도시계획수립중 참여기관으로 국토연구원, 시정연, 경기개발연구원 또 인천개발연구원 등이 참여한다고 했습니다.

현재까지 공통적으로 추진한 사업 소위 예를 들면 회의라든가 실지 연구에는 어떤 것이 있으며 의견이 같은 기관끼리 상충되는 부분은 없었는지 답변해 주시기 바랍니다.

그 다음에 51페이지를 보시게 되면 자치구 시범가로조성사업비 보조금지출계획 중 양천구의 경우에는 민원발생으로 보조를 유보한다고 되어 있습니다.

민원의 내용은 어떤 것이며 이에 대한 해결책을 답변해 주시기 바랍니다.

또 1,059페이지를 보게 되면 자치구별 부동산중개업소 지도단속실적에서 중구, 강북, 도봉은 한 건도 없습니다. 반면에 금천, 서초동도 타 지역보다 현저히 적게 나와 있습니다.

이들 지역의 중개업소들이 정말로 준법정신이 투철한 것인지 아니면 단속공무원의 근무태만인가 여기에 대해서도 답변해 주시기 바랍니다.

이 부분은 아까 具哲會 同僚委員께서도 지적한 바가 있습니다. 具哲會委員이 지적한 부분과 연계해서 답변해 주시기 바랍니다.

그 다음에 1420페이지에 보게 되면 宅地所有上限에關한法律이 99년 4월 29일 헌법재판소의 위헌결정으로 택지초과소유부담금 반환청구소송이 예상되는바 이에 대한 서울시의 대책을 말씀해 주시기 바랍니다.

그 다음에 좀 중복이 됩니다만 1450페이지에 보게 되면 강남·북의 어떤 균형적인 발전대책 및 추진계획 중에서 강북의 저소득층지역에 대해서 재개발이나 또 재건축 등 주거환경개선을 위한 사업을 추진중이라 했습니다.

소위 요즘에 거론되고 있는 아까도 제가 모두에 말씀드렸습니다만 서울시도시계획조례상 용적률이라든지 건폐율 등 하향조정과 비추어 봤을 때 불가능한 일이 아니냐, 또 새조례에서 맞춘 계획은 어떤 것인지 구체적으로 말씀을 드리면, 강북에는 옛날의 기존 시가지로 덮혀 있습니다. 아주 슬럼화되어 있습니다.

강남은 옛날에 온갖 특혜를 주어서 강북사람들한테 소위 쉬운 말씀으로 세금을 부과시켜서 강남개발을 다 해 놓은 상태입니다. 그런데 강북하고 강남하고 현재 도시계획조례를 보게 되면 똑같다 이것입니다.

그러면 강남은 개발할 데가 더 없고 물론 강남이 쾌적한 하나의 도시가 되어 있습니다만 강북은 같은 조건하에서 개발한다면 옛날에 강남에는 전부 다 소위 말해 전답일 당시에 도시계획하기에 참 좋았습니다.

지금 이러한 도시계획조례를 개정해서 강북도 강남과 동등한 입장에서 이것을 적용시킨다 그러면 과연 강북은 부지하

세월이다, 백년하청으로 개발이 저해된다고 보는데 지금 변 국장께서는 노하우와 경험을 아마 충분히 가지신 국장님으로 알고 있습니다.

거기에 대해서 앞으로 강북의 청사진이 어떻게 될 것이냐 한번 거기에 대해서도 생각한 바를 답해 주시기 바랍니다.

그 다음에 1465페이지 보면 개발제한구역과 관련한 비위공무원 징계내역은 비위내용만 있어요. 그에 따른 징계내용은 하나도 없습니다. 실제 어떤 징계를 하였는가, 또한 전부 노원구 공무원뿐인데 타 지역은 정말 없느냐 여기에 대해서도 답변해 주시기 바랍니다.

마지막으로 1535페이지를 보시면 부동산중개업소의 불법행위에 대한 종합대책을 수립하라는 지시에 중개업소 위법행위 신고 열서제를 시행하고 있다고 하였는데 일반시민들은 무엇이 위반행위인지도 모릅니다.

흔히 당하기 전 불법행위에 대한 홍보가 우선 되어야 하는 것이 아니냐 저는 이렇게 생각을 합니다.

그 홍보대책이 있는지 답해 주시기 바랍니다.

이상입니다.

○委員長代理 河海鎭; 朴正哲委員 수고 많이 하셨습니다.

질의 도중에 참고적으로 말씀을 드리겠습니다. 저희 상임위 감사는 원만한 감사진행을 위해서 비공개를 하도록 하겠습니다. 관계자외에는 위원장의 허가없이 감사장의 출입을 금지하여 주시기 바랍니다.

더 이상 질의하실 위원 안 계십니까?

그러면 답변준비를 위해서 약 20분간 감사중지를 선포합니다.

(議事棒 3打)

(14時 37分 監査中止)

(15時 09分 監査繼續)

○委員長代理 河海鎮; 의석을 정돈해 주시기 바랍니다.

성원이 되었으므로 감사를 계속할 것을 선포합니다.

(議事棒 3打)

집행부 관계공무원은 위원님의 질의에 성실하게 답변하여 주시고, 질의하신 후에 바쁘신 의정활동 때문에 부득이 이석하신 위원님의 답변은 서면으로 제출하여 주시고, 속기록에 등재 해 주시기를 바랍니다.

都市計劃局長은 답변하여 주시기 바랍니다.

○都市計劃局長 邊榮進; 먼저 탁월한 식견과 적실한 지적에 바탕을 두시고 좋은 질문을 주신 것에 대하여 심심한 감사의 말씀을 드립니다.

주신 질문에 대하여 답변자료를 준비하면서 위원님들의 지적이 매우 적절함을 다시 느꼈습니다.

양해해 주신다면 질문해 주신 순서에 따라서 탁자에서 답변올리도록 하겠습니다.

먼저 金洛淳委員님께서 상세계획과 도시설계제도가 지구단위계획으로 통합되는데 그 이전부터 소관한 부서가 다르기 때문에 있을 수 있는 차이점을 어떻게 개선해서 통합 운영할 것인지에 종전과 앞으로의 현안과 대책을 물어주셨고, 또 앞으로의 지구단위계획제도가 어떤 점이 달라지는지 질문 주셨습니다.

역시 상세계획제도와 도시설계는 소관부서도 달랐을 뿐더러 주대상이 상이한 까닭에 조금은 성격이 다른 점이 있었습니다.

예를 들면 상세계획은 도시계획의 변경이나 기반시설의

정비가 주 초점이 되어 있는 반면에 도시설계는 이미 도시 계획으로 결정된 곳을 건축규제를 더 구체화하는 그런 수준으로 해서 성격이 있었습니다.

달리 말씀드리면 상세계획구역은 용도지역 상향이 전제되는 곳이 많기 때문에 지정된 용적률의 경우도 법에서 허용한 용적률보다 조금 낮았습니다.

반면에 도시설계는 이미 도시계획으로 안정적인 상태라고 봐서 지정된 용적률도 조금 높았습니다. 그런 차이가 분명히 있었습니다.

그러나 앞으로는 지구단위계획으로 통합하면서 그러한 공통점과 차이점을 충분히 감안해서 동일한 기준을 갖고 적용할 수 있도록 지구단위계획운영지침을 만들어서 물의 없이 집행토록 하겠습니다.

아울러서 지구단위운영계획제도나 도시관리계획체계가 전면적으로 개편되는 까닭에 필요한 경우 시청은 시청대로 구는 구대로 업무분장과 직제조정이 수반될 것으로 판단하고 있습니다.

직제나 운영지침에 관해서는 또 향후 보고드리고 지침을 받도록 하겠습니다.

두 번째 도시생태현황도에 대해서 주 조사대상은 어떤 것인지, 지천도 대상이 되는지라는 취지의 질문을 주셨습니다.

도시생태현황도는 시 전역을 대상으로 해서 생태적인 건전성이나 상대적 중요도를 등급화하는 것을 작업내용으로 하고 있기 때문에 지천도 물론 포함이 됩니다.

특히 하천에 대한 조사에 있어서는 하천 주변의 식물현황, 자연형 하천 또는 호환블록으로 정비되어 있는지 하천의 정비상태, 건천여부 등에 대한 조사가 아울러 시행되었습니다.

다만 하천에 서식하는 어류나 양서·파충류 등에 대한 조사는 한강 및 주변지천에 대한 한강생태계조사가 주기적으로 따로 시행하고 있어서 이번 전수조사에서는 제외되었음을 보고드립니다.

세 번째 문화복지확충계획에 대해서 과잉공급과 복지투자가 가져올 수 있는 낮은 투자효율성에 대한 우려를 지적해주셨습니다.

전적으로 지적말씀에 동감합니다. 제어의 필요성에 대해서 제기해주셨습시다만 저희도 같이 생각합니다.

다만 저희들이 이번 계획에서 주안점을 둔 것은 구간평준화 혹은 균형적인 배치를 염두에 두었습니다.

두 번째는 대개의 시설이 땅을 구하기 쉬운 대부분의 공유지를 결정하다 보니까 이용자의 접근이 불량한 경우가 많았습니다.

그래서 두 번째로 유의한 점은 적정이용이 가능한 위치 이렇게 하다 보니까 기왕에 있는 시설들의 복합설치로서의 운영 이런 방안을 강구하게 된 것입니다.

다시 말씀드리면 문화복지시설의 공급초과로 인한 투자효율성 문제에 대해서는 심분 고려를 하되, 이용이 적절할 수 있도록 그런 차원에서 또 구별평준화의 차원에서 이 계획을 수행하려고 하고 있습니다.

위원님의 지적말씀은 이 계획을 집행하면서 늘상 염두에 두고 참고하겠습니다.

다음엔 도시계획조례가 시행이 되면 곧 공시하게 될 개별공시지가가 변동요인을 갖고 와서 그 개별공시지가를 다시 해야 되는 그런 상태까지도 갈 수 있는 우려되는 바가 있다고 지적을 주셨습니다.



저희들은 위원님 지적말씀에 일응 유의하면서도 그렇게 크게 지가변동 요인이 있지 않을 것이라고 판단하고 있습니다.

첫 번째는 크게 봐서는 도시의 토지시장의 특성상 공급은 제한되어 있고 토지가격이 수요에 의존한다고 하는 도시 토지시장의 특성상 공급적인 요인보다는 수요적인 요인이 더 강하다는 성격과 함께 이것이 도시계획조례가 역시 시장의 급격한 충격을 피한다는 뜻에서 경과조치 등을 통해서 시간 여유를 적절히 두었다는 점, 이런 점에서 크게 변동요인은 없을 것으로 봅니다.

실례로 금년 1월부터 건축조례에서 정하기를 주거지역의 용적률을 400%이던 것을 300%로 일괄적으로 낮추었습니다.

그러나 그 낮춘 조치가 주택시장의 지가변동을 크게 갖고 왔다고는 보지 않고 있습니다.

또 특히 시정개발연구원에서 주거지역 세분화의 기초조사로서 여러 가지 시뮬레이션을 해 볼 때라도 주거지역 세분화가 토지시장에 미치는 영향은 우려할 바가 못 된다, 이런 지적을 준점이 있습니다.

이것은 사실 우리나라의 도시 토지시장에서 뿐만 아니라 외국의 용도지역에 관련해서도 용도지역이라는 것이 지역의 여건을 반영해서 지정이 되는 것이기 때문에, 즉 현상 추인적인 요소가 있기 때문에 크게 가격요인에 작용 안 한다는 일반적인 논의도 있습니다.

그래서 지적해 주신 점에 심분 유의해서 토지가격의 변동을 예의 주시하며 모니터링을 계속하겠습니다만, 지금으로서는 공시지가를 다시 해야 될 그런 상황의 문제점은 없을 것이라고 전망하고 있음을 답변드립니다.

또 역시 토지가격이나 부동산가격이 심리적 요인이 무척

강한 법인데 그런 심리적인 요인에 대해서도 이미 말씀드린 대로 2003년 6월 30일까지는 용도지역 세분화가 이루어지지 않는 한 현행 체제를 유지하기 때문에 그런 심리적인 요인도 기간을 두고 흡수할 수 있을 것으로 전망을 합니다.

다음은 具哲會委員님 질문에 답변드리고자 합니다.

주거지역 세분화라는 작업이 보통의 작업이 아니어서 시민의 반발이 클 것으로 우려해 주셨습니다. 그리고 대책을 물어 주셨습니다.

매우 적절하신 지적이십니다.

저희들로서도 신경을 무척 곤두세우고 있는 항목이 되고 있습니다만, 주거지역 세분화 작업은 어떠한 기준을 갖고 세분화작업을 해야 될지 그 기준 자체를 갖고 시민들의 이해를 구하는 작업이 먼저여야 된다고 저희들은 이해를 하고 있습니다.

이 도시계획조례 제정과 달리 세분화는 개개인의 직접적인 이해관계가 극명히 드러나는 작업이기 때문에 논리나 원칙만 갖고 될 일은 아닐 것으로 보고 시민의 이해가 충분히 수반이 되어야 된다고 봅니다.

그래서 저희들로서는 세분화 기준 자체를 갖고 시민들에게 충분히 설명드리고 이해를 구하는 작업부터 먼저 준비를 하겠다는 말씀을 드리면서 시민의 반발이 적지 않을 것이 분명하기 때문에 위원님의 지도편달 말씀을 갈구하고 있습니다.

두 번째는 걷고싶은도시만들기와 관련해서 시민들의 의견을 수렴하고 조사하는지, 또 특히 투자 효과성에 대해서 분석이 되고 있는지 질문을 주셨습니다.

대상 가로를 선정하거나 가로 조성계획을 세울 때 설문조

사나 주민설명회 방법 등으로 주민여론을 충분히 수렴하도록 각 구를 지도하고 있습니다.

다만 사업효과에 대해서 투자 효율성에 대해서는 아직 이 사업이 발주단계 혹은 막 착수한 단계여서 위원님의 질문에 대답해 드릴 만큼 전후 대비 평가가 되어 있는 것은 없습니다.

그러나 아까 업무계획 때 보고말씀 드린 대로 사업 전후 평가가 가능하도록 관련 자료를 충분히 수합하도록 각 구를 지도하고 있음을 답변드립니다.

세 번째로 장기 미집행 도시계획시설과 관련 해서 97년도에도 유사한 용역을 했는데 금년에 들어서 다시 또 한 것이 도대체 어떤 차이가 있어서 그렇게 되었느냐라는 점을 질문 주셨습니다.

97년도에도 유사한 용역을 한 것은 지적해 주신 대로 같습니다.

그러나 이번에 시행한 용역과는 그 접근방법 자체가 다른 것을 먼저 답변드리고 싶습니다.

즉 당시는 미집행시설의 정비이기는 하지만 도시계획 전반적인 골격을 유지하는 선에서 이작업이 진행되었습니다.

그러나 이번 것은 도시계획제도의 전면 개정에 따라서 매수청구권 제도가 도입이 되고 또 20년 이상 미집행인 경우에 일몰제가 도입되고 하는 도시계획 체제상의 큰 변화가 있었기 때문에 불가피한 것 이외에는 모두 정비하는 것을 원칙으로 접근이 되어서 이 접근방향이 틀리기 때문에 큰 차이가 있겠다 싶습니다.

또 아울러서 97년도 것은 20년 이상 장기 미집행에 대한 해제 가능여부를 따졌습시다만, 이번 용역은 10년 이상 미집

행 시설에 대해서는 매수청구권 제도가 생기기 때문에 10년, 20년 시간적으로 끊는 단위가 우선 다르게 되고, 두 번째는 이것이 곧바로 예산지출과 관련 지어져서 이번 용역에는 일몰제도나 매수청구제도에 대한 대응할 수 있는 정책방안도 같이 강구하도록 했고 예산규모에 관한 연구가 같이 포함되도록 했습니다.

아울러 해당 도시계획 시설별로 도시계획적이나 경제적 타당성도 정비의 기준이 될 수 있도록 관련 연구를 하도록 연구내용이 보장되었습니다.

참고로 97년도 연구용역 시행 당시는 그 결과를 인용해서 총 53건의 정비대상을 적출해서 두 건만 진행중이고 나머지는 모두 정비했습니다만, 이번 것은 그러한 일부 소규모가 아니라 상당히 전반적인 재정비작업의 논거가 될 수 있는 용역이 되도록 지도하고자 합니다.

네 번째는 부동산중개업소 단속과 관련해서 질문을 주셨습니다.

해별로 부동산중개업소의 위반행위가 증가되고 있는 것을 지적하시면서 왜 계속 단속을 한다면서 위법행위가 증가하고 있느냐라는 취지로 질문을 주셨습니다.

사실 이것은 저희들이 답변드리기 쑥스럽기는 합니다만, 오히려 그 사이 단속이 무척 강화된 것으로 이해을 해 주셨으면 좋겠습니다.

부동산중개업소의 위반행위에 대한 단속방법도 저희들이 여러 가지로 실질적인 사례연구를 통해서 개발을 했고 경찰이나 국세청 등 합동단속을 통해서 단속의 실효성이 커진 까닭에 위법행위 단속이 증가된 것으로 이해해 주셨으면 고맙겠습니다.

부동산 중개수수료 현실화 방안에 대해서 질문 주셨습니다.

이런 위반행위가 부동산 중개료의 비현실적인 면이 없지 않다고 본다면 위원님 지적 말씀대로 조정의 필요성은 충분히 연구되어야 된다고 보고 마침 건설교통부에서도 그런 것에 목도해서 현재 국토개발연구원에 의뢰해서 외국사례와 업계 현황을 감안한 중개수수료 개선안을 작성중에 있습니다.

그 내용을 좀 미리 짚어봤더니 수수료 요율체계를 9단계에서 3, 4단계로 좀 단순화하면서 중개업자의 보증책임 한도를 높이는 등의 제도 개선을 통해서 실제 거기에 필요한 수수료를 더 감안해서 인상하는 그런 방안을 건설교통부가 현재 검토중에 있음을 보고드립니다.

건설교통부의 안이 확정되면 우리 시는 시의 실정에 맞는 구체적인 안을 마련하여 위원님들께 따로 보고드리겠습니다.

또 아울러서 무자격자의 위법 부동산 중개행위에 대한 단속대책을 질문 주셨습니다.

저희들도 부동산 중개행위에 대한 위반과 관련해서는 무자격자의 중개행위가 제일 큰 문제라고 보고 특히 작년 하반기부터 단속을 집중적으로 그쪽에 강화하고 있습니다.

그래서 41건의 자격 대여자과 24건의 무등록중개업소를 단속하여 고발한 바 있습니다.

그런데 이것이 역시 단속이 말처럼 쉬운 것이 아니어서 저희들은 사전에 정보를 수집하는 그런 쪽으로 단속기법을 꾸준히 개발하고 있음을 답변드립니다.

또 그린벨트와 관련해서 여러 가지 질문을 주셨습니다.

개발제한구역 해제 범위를 설정할 때 농경지는 원칙적으로 제외한다는 저희들의 업무보고를 들으시면서 취락 한 가운데 있는 농경지는 또 그렇게 제외시킬 참이냐라는 취지의 질문

을 주셨습니다.

역시 개발제한구역 해제 범위를 설정하면서는 어떤 구역으로서 일관된 성격을 유지해야 되기 때문에 취락 한 가운데 있는 것만 구멍을 뚫어 내듯이 제외시킬 수는 없을 것입니다.

그러나 그런 경우에라도 그냥 단순해제가 아니라 취락범위에서 부족하기 쉬운 공공시설의 도시계획시설 용지로 지정함으로써 부단한 투기도 단속을 하고 또 취락을 정비하면서 필요한 공공시설도 확충하는 쪽으로 합당하게 쓰고자 하는 복안을 갖고 있음을 답변드립니다.

그 다음에 건축면적의 3배 이상이라고 하는 구역설정과 관련한 기준을 지적하신 바 있습니다. 원래 건교부에서는 5배 범위 내라는 숫자를 주었습니다.

그것은 농촌 취락구역에서 쓰는 기준이고 저희들 같은 집단적인 취락의 경우에는 그 5배까지도 필요없다, 많이 잡아도 3배일 것이라라는 취지로 일전에 보고드린 바 있고 그것을 아마 기억하셔서 지적 주신 것 같습니다.

역시 저희들은 그 3배라는 숫자도 실제 작업을 해 가면서는 너무 큰 숫자 아니겠느냐, 이런 생각을 해 봅니다.

그러나 집단취락을 개발제한구역 해제하면서는 해제함과 동시에 집단취락의 정비효과도 분명히 갖고 와야 되기 때문에 합당한 계획의 범위 내에서 적절하게 구역을 설정한 복안을 갖고 있음을 답변드립니다.

보상 대상 토지에 관해서 말씀드리겠습니다.

아까 첫 번째 질문에 대해서 답변드렸듯이 취락 한 가운데에 공공시설로서 지정된 토지에 대해서는 합당하게 일반 도시계획시설과 관련 한 토지에 대해서 보상하듯이 시가 감정이 보상을 원칙적으로 진행이 되겠습니다.

그 외에 개발제한구역이 그대로 유지되더라도 지목이 대지인 경우에 대해서는 저희들이 매수청구권을 토지주가 행사할 수 있게끔 제도가 정비되어 있어서 그것에 대한 대책을 강구하지 않을 수 없습니다.

관련 규정을 설명드리면 개발제한구역 지정 이전에 지목이 지정된 대로 사용할 수 없게 된 경우에는 토지의 가격이 동일한 개발제한구역 안의 읍·면·동의 동일 지목의 개별 공시지가 평균치보다 50% 미만으로 하락하는 경우에는 매수청구를 받아서 보상을 하게 되어 있습니다.

그러니까 정당하게 비유해 봐서 유사한 성격의 토지보다 가격이 50% 미만으로 떨어져서 억울하게 피해를 보고 있다라는 토지에 대해서는 국가가 매수청구권을 받아들여서 매수대상 토지임을 통지한 날로부터 3년 이내에 매수토록 되어 있음을 답변드립니다.

그 다음에 상세계획제도와 관련해 현재 이미 결정이 된 구역도 있고 진행중인 구역도 있는데 새로운 조례에 의해서 강화된 기준을 적용할 경우에 결정된 구역이나 진행중인 구역에 대해서 문제점이 있는데 이에 대한 대책이 무엇인지 답변을 요구하셨습니다.

상세계획의 경우 15개 구역은 결정되었고, 51개 구역이 진행중인 것을 아까 업무보고때 보고드린 바 있습니다.

이미 결정된 곳이든 진행중인 곳이든 앞으로 위원님들이 심의해 주셔서 확정될 도시계획조례에서 정한 기준에 맞추어야 됩니다.

그 까닭은 상세계획구역이 아닌 곳과의 형평성때문이라도 그것은 같이 낮추어져야 됩니다. 그런데 그렇게 되었을 경우에 우리가 있을 것이라고 저희들도 염려가 되어서 실제 상세

계획제도나 도시설계구역에 지정된 용적률을 즉 뽑아 보았습니다.

전수점검을 해 보았더니 역시 상세계획구역은 주거지역이었다가 상업지역이나 준주거로 상향 조정되기 때문에 무한정으로 법에서 허용하는 용적률을 다 허용하는 것이 기반시설수용상 무리가 있다라고 봐서 걱정하게 용적률을 낮추다 보니까 앞으로 할 용적률과 상업지역의 경우는 크게 차이가 안 나는데 준주거지역은 차이가 난다는 것이 확인이 되었습니다.

그래서 준주거지역에 관해서는 일정한 기간을 두어서 비록 일반적인 기준은 400%로 되어 있지만 상세계획이나 도시설계구역의 경우는 도시계획심의를 거쳐서 용도지역 상향조정에 따른 공공시설의 기부채납을 했다든지, 이미 기간시설이 충분히 갖추어졌더라든지라는 지역적 특성을 확인해서 500%까지 허용을 하게 되면 확정된 것이나 앞으로 진행될 것이나 크게 무리함이 없이 추진될 것으로 판단해서 조례안도 그렇게 성안해서 위원님들께 올렸습니다.

우선 저희들이 전수조사를 통해서 판단한 바는 그렇게 되었음을 답변드리고, 앞으로도 상세계획제도는 위원님들의 계속적인 지도편달을 받아가면서 모니터링을 계속할 것임을 답변드립니다.

업무보고내용과 관련해서 보상부터 먼저 하고 도시계획을 추후에 결정함으로써 인해서 이주대책 등에서 탈락이 되는 그러한 적절치 못한 사례가 있었음을 지적하셨습니다.

사실 질문을 하시는 내용을 듣고 저희들도 상식적인 과정은 아니었음을 저희들이 같이 동감하고 있음을 답변드립니다.



도시계획을 결정하고 협의보상을 하고 협의보상이 안 되었을 경우에 적절한 토지수용의 절차로 들어가는 것이 상식적이고 일반적인 절차인데 어떠한 연유가 있어서 그런지 구청에서 그렇게 방법을 취했고, 또 거기에 응한 토지주는 어떠한 사정이 있었는지 그 사례를 더 봐야 될 것으로 보고, 향후로는 그러한 상식을 벗어난 조치가 없도록 전 구청에 통보해서 시정토록 할 것임을 답변드립니다.

다음에 이금라 委員님께서 네 가지의 큰 질문과 두 가지의 큰 자료보완이 있었습니다만 안 계시므로 위원장님께서 말씀하신 대로 서면답변과 추후 자료제출로 같음하고자 합니다.

다음은 崔鍾德委員님께서 세 가지 질문과 한 가지 자료요구가 있었습니다.

도시계획조례의 제정이 1·2년 전에 건축조례의 개정 이후에 나온 것이라고 본다면 1·2년도 못 돼서 다시 조례를 개정하는 사안이 되어 있지 않느냐라는 취지의 지적말씀과 질문이 있으셨습니다.

이것은 건축조례의 개정적인 성격이라기 보다도 都市計画法의 전면 개정에 따른 하부 자치법규를 만드는 것이기 때문에 법리적으로 시기적으로 부득이 하였음을 양해해 주시기를 바라마지 않습니다.

두 번째는 광진구청 재개발·재건축으로 인한 주민 불만과 항의가 거센을 지적하면서 조례에 여러 내용을 숙고하도록 질문이 있으셨습니다. 광진구청과 협의해서 어떠한 사업계획을 갖고 있으며 조례안과 어떤 상충요인이 있는지 한번 확인하도록 할 것임을 답변드립니다.

조례안에 대한 주민반발이 크다는 취지의 지적말씀이 있으셨습니다만 종전에 답변드린 대로 충분한 설명을 통해서

이 조례의 본래 취지가 이해가 되도록 최선의 노력을 하겠습  
니다만 역시 전반적으로는 委員님들이 지도 편달해 주시는  
바에 성실히 따르도록 노력하겠습니다.

상세계획 용역비 집행현황에 대해서는 추후 서면으로 제출  
토록 하겠습니다.

다음은 高溶振委員님께서 세 가지의 큰 질문을 주셨습니다.

도시생태현황도의 진행상태, 활용도, 지침작성여부 또 도시  
생태팀의 역할에 대해서 질문을 주셨습니다.

지금 성과물은 서울시 전역에 대한 생태조사를 완료한 데  
이터베이스를 확보하고 있습니다. 그리고 그 데이터베이스를  
갖고 지금 하고 있는 작업은 그것을 구와 구간에 경계부분에  
대한 보완작업을 하고 있습니다.

그래서 서울시 전역을 한 체제 안에서 GIS화 하기 위해서  
구별로 조사한 것을 구경계부분에 대한 보완작업을 거쳐서  
빠른 시일내에 저희들이 갖고자 하는 성과물은 종이지도로  
된 하드카피와 CD-ROM으로서 범용화할 수 있는 그러한  
성과물을 지금 진행중에 있습니다.

앞으로 생태현황도는 GIS로 체제를 갖추어서 토지이용정보  
체제나 도시계획관리시스템 그러한 유사시스템과도 같이 연  
결시켜서 큰 틀안에서 같이 움직이도록 계획을 갖고 있습니  
다.

그래서 지금 전수조사한 작업을 GIS화한다는 뜻도 그러한  
장래계획과 연관지어서 추진중임을 답변드립니다.

향후 활용계획과 관련해서는 도시계획을 결정할 때 특히  
도시계획시설을 결정할 때 생태적으로 온전하게 계획이 수립  
되도록 도시생태현황도가 1차적인 자료가 되도록 하겠습니  
다. 지구단위계획 등 같은 도시계획의 현황자료로도 활용하겠

습니다.

저희들이 또 제일 구체적으로 쓰이기를 희망하기는 토지형질 변경허가 같은 것을 다룰 때에 생태적으로 중요도가 어느 정도인지를 판별할 수 있도록 이 자료가 쓰일 수 있도록 하겠습니다.

또 지침화해서 생각할 것은 환경친화용 주거단지 조성지침을 만들고자 합니다만 주거단지조성지침에서 도시생태현황도의 쓰임새가 실제적으로 연계되도록 그렇게 해서 활용토록 하겠습니다.

전반적으로 봐서는 지속가능한 도시관리라는 새로운 도시계획 패러다임의 기초자료로서 1차적 자료로서 쓰이도록 하겠습니다.

도시생태팀은 그러한 일련의 작업을 위해서 많지 않은 인원이 열심히 일하고 있습니다. 또 앞으로도 전문인으로서의 긍지를 갖고 열심히 일하도록 독려할 것임을 답변드립니다.

두 번째 추정안을 검토하면서 걷고 싶은 도시만들기에 31억원의 추가소요액을 상정했는데 과연 어디에 쓸 계획인가의 질문을 주셨고, 차선축소로 인한 영향을 충분히 검토했는지에 질문을 주셨습니다.

당초 사업계획에서는 3차선 정도의 폭원을 차량이 통행하는 공간으로 확보하는 것으로 했습니다.

그런데 최종적으로 확정되기는 2차선만 차선을 확보하는 것으로 하고 그만큼 녹화보도하는 부분이 넓어집니다. 주로 거기서 사업비 상승요인이 있었습니다.

또 이게 그냥 보도만 넓히는 것이 아니라 지하의 매설물도로구조물이 새로 매설됩니다. 그 부분이 증가가 있었습니다.

또 이것이 녹화뿐만 아니라 다양한 활동이 유치되어야 활발한 거리가 되어야 녹도로서의 재가치가 난다라고 봐서 다양한 볼거리 배치나 공간조성을 시도하게 되면서 비용이 증가되었습니다.

교통처리대책과 관련해서는 차로 축소하는 문제가 상당히 심각한 문제이기 때문에 저희들 교통정책심의위원회에서 2차에 걸쳐서 심의를 했습니다만 타당한 것으로 검토되었습니다.

아울러서 주민설명회를 통해서도 차선이 2차선으로 된다는 것을 충분히 설명드렸습니다. 그 때 2차선 원칙 확보에 대해서는 주민들께서도 이해를 하시고 다만 구간적으로 영업성 격상 부득이 로딩, 언로딩이 필요한 상·하차가 필요한 주차공간의 일부를 보완요구를 하신 바가 있어서 그것은 주민의견대로 일부 보완했습니다.

그러니까 일부 구간은 3차선, 원칙적으로는 2차선의 교통대책이 세워졌고, 이것이 교통정책심의위원회에서 충분히 검토되었음을 답변드립니다.

세 번째는 전반적인 장기미집행 도시계획 재정비작업 이전에 시 자체에서 불합리한 도로정비를 추진한다고 하였는데 어떠한 기준을 갖고 했는지의 질문을 주셨습니다.

저희들은 10가지 정도의 유형을 설정해서 그 유형에 해당되는 것을 골라냈습니다. 예를 들어서 국립공원 또는 도시자연공원내의 도로로서 개설실익이 적고 오히려 환경훼손의 우려가 있는 곳 이런 곳들은 폐지하도록 했습니다.

두 번째 유형은 개발제한구역 및 자연녹지지역내 도로로서 오히려 불필요한 개발압력의 요인이 되는 것 이것도 폐지하는 것으로 했습니다.

유형 세 번째는 이미 대체시설이 설치되어 있어 기존의 도시계획시설이 불필요하거나 규모를 축소해도 가능한 곳, 네 번째는 문화재와 지역환경 보호를 위하여 재검토가 필요한 곳, 다섯 번째는 이미 개설되어 있으나 도시계획선이 현안과 일치되지 아니하여 오히려 민원대상이 되는 곳, 여섯 번째는 선형과 폭원이 불합리한 곳이 반복 지적된 곳, 일곱 번째는 학교 등 공공시설을 관통하도록 계획이 된 도로같이 개설실익이 없거나 오히려 불합리하다고 판단되는 곳, 여덟 번째 유형은 중형단 단차가 극심해서 지형조건상 도로개설이 불가능하다고 판단되는 곳,

유형 아홉 번째는 타 시설 즉 군사시설 등이나 다른 법령 등에 의하여 개설이 불가능한 곳 그리고 열 번째 유형은 기타 도시계획시설과 일부 중복결정되어서 도로선형 조정이 부득이 한 곳 이렇게 10가지 유형을 정해서 찾아내었습니다.

그 결과 103곳의 정비대상을 찾아냈고, 71개소는 완료했으며, 아직도 32개소가 절차를 밟고 있는 과정임을 답변드립니다.

역시 유형별로 볼 때는 제일 큰 것이 개발제한구역이나 자연녹지지역내 도로로서 개설실익이 적거나 오히려 개발압력만, 또 부작용이 우려되는 곳이 제일 많아서 60개소가 되었었습니다.

다음은 鄭泰宗委員님께서 질문을 상세계획과 관련해서 구체적으로 주셨습니다.

서울시에서 과다하게 지정한 상세계획 72개소는 이미 지정 자체는 과다하지만 이미 결정된 곳에 대해서는 진행을 빨리 해야 될 것이다라고 하는 질책을 겸한 질문을 주셨습니다.

또 상세계획이 주민 협의과정에서 계획의 취지가 퇴색하는 경우가 있는데 주민이 원하는 대로 다 상세계획을 조정할 것인가, 서울시 복안은 무엇이냐라는 취지의 질의가 있으셨습니다.

또 예산이 수반되지 않는 기반시설 계획 등이 포함되는 그런 실현성 면에서 문제가 되는 상세계획에 대한 향후 대책을 질문 주셨습니다.

상세계획 제도가 비록 도시기본계획의 중심지 체계에 맞추어서 계획논리상 타당성은 인정되더라도 지금 진행되는 과정으로 봐서 조금 시간적으로 차이를 두고 했었어야 한다고 하는 점에서 위원님의 지적에 전적으로 동감입니다.

그렇지만 진행중인 사항은 조속히 결정을 보도록 하라고 질책을 주신 점에 대해서는 저희들도 같은 입장에서 이 작업을 서두르고 있음을 답변드립니다.

그래서 향후 도시계획위원회 운영과 관련해서도 위원님들과 협의해서 확정지어야 될 문제겠습니다만, 상세계획 즉 지구단위 계획 제도를 전담할 분과위원회 활동을 통해서 이것은 속도를 내야 될 사항으로 판단하고 있습니다.

주민과의 협의과정중에서 부득이한 계획의 조정은 자연스럽고 불가피한 것이라고 봅니다.

그 중에서도 건축선의 후퇴나 합필개발 또 인센티브 관련된 건축규제 이런 것은 주민들과 의 협의가 꼭 필요한 사항이라고 봐서 그렇게 진행을 할 것이라고 봅니다만, 다만 용도지역의 무리한 상승 등 수용할 수 없는 민원에 대해서는 원칙을 세워서 충분히 설명을 할 때 할 계획임을 답변드립니다.

상세계획의 필요성을 갖추기 위해서는 필요한 경우 예산투

자도 수반이 되어야 합니다.

그러한 취지에서 위원님의 질문의 취지에 전적으로 같이 인식하고 있음을 답변드립니다.

앞으로는 집행의 계획에 타당성, 가능성 이런 것을 상세계획의 주요기준으로 삼아서 지금까지 되어 있는 것의 조속결정은 그대로 추진하더라도 앞으로 문제점은 최소화하는 대로 위원님이 지적 말씀 주신 방향에 맞추어서 지구단위계획 제도를 운영토록 최선의 노력을 다하겠습니다.

다음은 朴正哲委員님께서 많은 질문을 주셨습니다.

먼저 도시계획조례안의 상위입법이 되고 있는 도시계획시행령안이 국무회의 통과도 안 된 채 시의회에 송부된 것이 잘못된 것이 아니냐는 취지의 질문 말씀을 주셨습니다.

도시계획조례의 체계상 최고의 상위법인 도시계획법은 이미 2000년 1월 28일 공포되었고 또 그 법에 법령이 7월 1일부터 시행하도록 명시되어 있습니다.

그래서 도시계획법 시행령도 7월 1일 시행 예정으로 건설교통부가 최선의 노력을 경주하고 있습니다.

지금 통보받은 일정에 의하면, 6월 22일 차관회의, 6월 27일 국무회의를 거쳐서 7월 1일 시행에는 차질이 없도록 하겠다는 답변을 건설교통부로부터 다시 듣고 있습니다.

저희들이 만든 조례안은 법제처 심의를 필한 도시계획법시행령안과 이미 법률로 확정된 도시계획법에 근거해서 그 틀 범위 내에서 움직였기 때문에 향후 골격을 흔드는 그런 개정의 사안은 없을 것으로 전망을 합니다.

차관회의에서 논의를 다시 하게 된 까닭도 도시계획법시행령의 주요 조문 때문에 된 것이 아니고 장기미집행 도시계획시설에 대해서 앞으로 매수청구권을 부여하고 일몰제를

발효하게 되는데 도시계획시설에 대해서 보상대책을 지방자치단체에만 맡길 것이 아니라 재정경제부나 건설교통부가 중앙정부 차원에서 대책을 세워야 되지 않느냐라고 하는 행정자치부의 요구에 의해서 다시 한 번 대안을 마련토록 한 것이었습니다.

그래서 이번에 시의회에 송부해 올린 도시계획조례의 도시관리 체계와 관련해서라기보다도 그러한 관련된 정책과제와 관련한 중앙정부 차원의 논의에서 며칠 늦어진 것이기 때문에 무리 없이 진행될 것이라고 봅니다.

다시 말씀드리어서 법제처 안에서 이미 심의를 마친 안을 저희들이 근거로 해서 조례 제정안을 작성했음을 널리 이해해 주시도록 답변말씀을 드립니다.

재삼 넓은 이해와 따뜻한 지도편달의 손길을 바라마지 않습니다.

두 번째 용도용적제 시행에 있어서 작년에는 주거상업 비율이 7 대 3이었다가 그 후로 9대 1로 법률 자체가 즉 주택건설촉진법 시행령 자체가 완화되어 있습니다만, 서울시가 정 반대 방향으로 용도용적제도를 도입하는 데에 대한 문제점이 적지 않을 것으로 지적하는 취지의 질문을 주셨습니다.

주상복합의 용도가 당초에는 도심 공동화 방지를 목적으로 시행되었습니다.

잘 아시는 대로 도심을 벗어나서 부도심과 외곽의 일반 상업지역에 상업용이 중심이 되고 주거용이 복합이 된 본래의 양태가 아닌 주거가 9, 상업이 하나인 즉 주택이 전도된 그러한 건축물로 바뀌고 있어서 도심기능을 외곽으로 분산한다고 하는 도시기능상의 기본원칙에도 벗어나고 향후 서울이 경쟁력을 갖추기 위해서 꼭 필요한 생산공간인 상업시



설이 잠식되는 그런 결과가 있어서 적절한 대책이 필요하다고 정책과제로 선정이 되었습니다.

그래서 상정해 올린 조례안과 같은 용도용적제가 도입이 되었습니다만 의견수렴 과정에서 당초 예시된 안이 너무 무리라고 봐서 주거가 30% 이내인 경우라면 이것은 상식적으로 납득할 만한 주상복합이기 때문에 그 경우는 상업지역 허용 용적률을 모두 다 사용할 수 있도록 하는, 또 특히 도심의 경우는 주거비율이 50% 미만이면 모두 다 허용 용적률을 다 허용하는 그런 식으로 제도를 개선을 해서 조례안을 확정했음을 아울러 답변드립니다.

상세계획과 도시계획조례에서 정한 용적률의 차이로 인한 문제를 감안해서 앞으로 어떻게 운영할지에 대한 지적말씀이 있으셨습니다.

아까 具哲會委員님도 같은 취지의 질문을 주셔서 답변 올렸습시다만, 그런 경우에 용적률 낙폭이 제일 큰 준주거, 기존 700에서 400%로 낮아진 이 경우가 제일 문제가 됩니다.

그래서 저희들이 조례안에는 상세계획의 경우는 준주거지역에 있어서는 500% 범위 내에서 완화할 수 있도록 경과적인 조치를 두었습니다.

만약에 500% 범위 내에서 완화가 된다면 기부채납 등으로 인한 용적률 인센티브를 받아간다면 550% 이 정도도 조건이 좋은 데는 받아갈 수 있어서 지역적으로 특수한 곳에서는 경과규정을 통해서 운영할 수도 있지 않느냐, 이런 내용을 답변드립니다.

역시 도시계획조례안을 구체적으로 심사하시면서 해당 조문을 다시 한 번 확인하실 것으로 믿어 의심치 않습니다.

요약해서 답변 올리건대 용적률 낙폭이 제일큰 준주거지역의 경우는 저희들이 500% 범위까지 예외적으로 하는 경과규정을 두고 있음을 답변드립니다.

광역 도시계획의 진행상태와 의견상충 여부를 질문 주셨습니다.

광역 도시계획은 계획 대상구역이 여러 지방자치단체를 포함하고 있고 또 계획내용이 여러 지방자치단체의 이해관계를 조절해야 한다고 하는 특수성이 있어서 건설교통부가 주도하고 서울시, 경기도, 인천시가 공동으로 수립하고 있습니다.

그리고 실제 연구용역의 수행은 산하 연구단체에서 하고 있습니다.

지금 진행상태는 광역 도시계획의 대상권역을 어떻게 잡을 것이냐, 광역 도시권의 설정을 위해서 협의를 계속하고 있습니다.

그런데 역시 권역설정 자체만 해도 지방자치단체 간의 이해와 관점이 엇갈리고 있습니다.

그래서 아직 권역 자체도 합의를 못 보고 있습니다.

예를 들면 서울시와 인천시는 광역 도시계획권역을 가능한 넓게 잡아야 원래 취지에 맞는 광역 도시계획이 되지 않겠느냐라는 입장인 반면 경기도의 경우는 그렇게 권역을 넓힐 경우에 실제 관내 계획에 대한 권한을 부당하게 침범받을 수도 있다고 하는 경계심을 갖는 것 같습니다.

그래서 개발제한구역만으로 대상을 한정짓자, 이런 안을 경기도가 내놓고 있어서 아직은 협의 진행중입니다.

건설교통부로서는 권역 자체가 결정 자체가 늦어지는 것이 전반적으로 작업을 늦출 수 있다고 우려해서 중앙도시계획

위원회에 상정해서 그 의결된 대로 빨리 정하도록 이렇게 추진중임을 답변하고 있음을 확인했습니다.

다음은 양천의 걷고싶은거리에 대해서 질문을 주셨습니다.

질문 주신 까닭이 당초 금년도 시범가도로 지정이 되어 있다가 주민들의 반대가 있음을 이유로 해서 계획을 바꾸었다고 보고를 드렸기 때문에 질문을 주시지 않았나 싶습니다.

종전에 답변드린 대로 걷고싶은도시만들기 관련해서는 설문조사, 주민설명회 방법 등으로 주민의견 수렴을 하고 있는데 양천구의 시범가로인 이른바 로데오거리는 상가주민들이 이 걷고싶은거리 조성이 자칫하면 주차공간 문제 등의 경우는 좀 보도 공간으로 축소가 되어서 장사하는 데 지장이 있지 않을까라고 하는 의문을 제기하신 것 같습니다.

그런 의문이 완전히 풀릴 때까지는 사업을 좀 늦추자고 하는 주민들의 의견이 모아져서 구청에서 그것을 받아들여서 금년도 사업을 내년도 사업으로 옮겼습니다.

지금 양천구에서는 주민들을 대상으로 설득과 설명회를 여는 그런 과정중에 있음을 답변드립니다.

다음에 행정사무감사 자료에서 복덕방 단속이 중구, 강북, 도봉은 단속실적이 없고 금천하고 서초구는 실적이 저조하고 이렇게 구별로 차이가 있는지, 그것이 실제 위법이 없다는 것이냐 아니면 해당구의 단속 공무원의 의지에 관한 것이냐 이렇게 질문을 주셨습니다.

사실상 지역적인 특성이 좀 있었던 것 같습니다. 부동산거래가 활발한 곳은 대개 택지개발사업이 벌어지거나 도시계획사업이 벌어지거나 아파트가 사업이 전개되어서 전매 등의 거래행위가 활발한 지역인데 열거하신 구청은 그러한 개발사업이 뜸했던 곳이었습니다.

그래서 저희들이 보기에는 그러한 개발사업이 뜸했던 까닭에 단속도 그렇게 드물었지 않았느냐 이렇게 판단하고 있음을 답변드립니다.

택지초과소유부담금에 대해서 위헌판결이 있었고 따라서 반환청구소송이 급증될 것으로 예상하고 있는데 서울시 대책이 무엇인지 질문 주셨습니다.

말씀 주신 대로 반환청구가 급증해서 지금 건설교통부가 재원을 마련하고 있고, 앞으로도 계속 대책을 보완한다고 되어 있습니다.

그래서 작년말까지 대부분 반환은 되어 있습니다만 금년치는 소송이 진행중이고 현재 반환업무가 진행중인 것이 10여건이 남아 있습니다.

이렇게 건설교통부의 자료를 인용해 드린 까닭은 宅地所有上限에關한法律과 부담금은 건설교통부가 직접 관장하고 있는 업무입니다. 그래서 서울시로서는 별도의 대책을 강구하고 있지 않음을 답변드립니다.

강남북 균형개발과 관련해서 기존 시가지의 개발, 정비촉진을 위한 방안의 마련을 촉구하시는 취지의 질문을 주셨습니다.

강남북 균형개발은 저희 서울시의 도시기본계획의 기본명제중에 분명히 나와 있습니다. 지역균형개발은 어느 경우에도 도시계획의 기본명제일 수밖에 없습니다.

그러나 강남북의 균형개발이 용적률을 강남보다 더 많이 주고 이렇게 하는 것이 옳은 것이냐라는 점은 조금 숙의의 여지가 있다고 봅니다.

오히려 저희들은 강남 균형개발의 경우는 강남이 갖고 있는 특징과 장점을 살리는 쪽으로 도시계획이 맞추어져야 되

지 않느냐고 보고, 도심의 경우는 도심부기본관리계획이라는 것을 작년엔 마련했습니다.

즉 도심부로서의 특성을 유지하고 활력을 유지할 수 있는 공공투자를 통해서 지역 전반적인 활성화를 가꾸자하는 취지의 말씀이 되겠습니다.

또 단순한 업무용으로만 재개발할 것이 아니라 중산층이 도심의 매력을 다시 느끼고 도심으로 회귀할 수 있도록 중산층도 거주할 수 있는 도심형 주거단지를 만드는 그러한 계획 또 훌륭한 자연경관과 공원등 훌륭한 환경적 요인을 충분히 살릴 수 있는 지역관리 이런 것들이 오히려 강북의 특장점을 살릴 수 있는 도시계획이 아니겠느냐라고 생각하고 있습니다.

말씀드린 그런 방향으로 도시계획을 운영하면서 위원님의 지적말씀을 받아 계속 보완하고 최선의 노력을 다하겠습니다.

그린벨트 관련해서 비위만 열거되어 있고 징계사실은 없다, 그리고 왜 특정구만 그렇게 되어 있느냐 하는 질문을 주셨습니다만 이것은 조금 아직 관련자료를 다 수합 못했습니다. 양해해 주신다면 관련자료를 수합하는 대로 다시 답변 올리겠습니다.

부동산중개업소 위반행위와 관련해서 일반시민들이 알 수 있도록 홍보대책과 실적은 어떤 것이 있는지 질문을 주셨습니다.

저희들이 작년에도 그랬습니다만 금년도에는 좀더 강화해서 부동산중개업소의 부당행위를 단속하고 있습니다만 금년 4월에 부동산중개업소 위법행위신고엽서를 한 3만매 만들어서 각 자치구나 동사무소에 배부를 했습니다.

그래서 시민들이 억울하다고 느꼈을때 또 위법행위신고엽

서를 통해서 시정을 요구할 수 있도록 했습니다.

아울러서 부동산중개수수료는 규정된 금액만 주고 받으시  
다라는 홍보물 15만매를 만들어서 역시 자치구와 민원실과  
동사무소 민원실에 비치했습니다.

이 홍보물에는 부동산중개수수료의 금액도 같이 표시해서  
주민들이 대조해서 곧바로 신고엽서를 통해서 신고할 수 있  
도록 그러한 체제를 갖추었음을 답변드립니다.

이상 질문 주신 항목에 대해서 준비된 자료 답변해 올렸습  
니다.

감사합니다.

○委員長代理 河海鎭; 都市計劃局長, 수고 많이 하셨습니다.

이상으로 집행부측으로부터 일괄답변을 들었습니다. 위원님  
들께서는 집행부측의 답변을 들으시고 의문사항이나 보충질  
의가 있으시면 질의해 주시기 바라면서 진행방식은 일문일답  
식으로 진행을 하겠습니다.

具哲會委員님 질의하여 주시기 바랍니다.

○具哲會 委員; 具哲會委員입니다.

국장님 수고 많으셨습니다, 장시간 답변하시느라고.

本委員이 질의한 내용 중에 몇 가지 궁금한 사항이 있어서  
보충질의를 하고자 합니다.

일반주거지역 세분화와 관련해서 질의한 내용 중에 일반주  
거지역 법정화 추진과정에서 해당소유주 등 시민들의 반발이  
심하리라고 생각하는데 이에 대한 대처방법이 있느냐 하고  
질문을 드렸더니 기존 자체를 시민이 이해해야만이 다른 방  
법이 없다고 지금 말씀을 하셨는데 그런 대처방법을 가지고  
해소할 수 있겠어요?

○都市計劃局長 邊榮進; 제가 답변드린 취지는 시민들이 이

해해 주셔야 합니다라는 취지가 아니고요.

시민들의 이해를 저희들이 구하도록 충분히 합당한 논고를 갖고 설명을 해야 되지 않느냐, 즉 시민들의 이해를 구하는 노력을 저희들이 성심성의껏 해야 되는 것이 대책의 1번이고 그것을 위해 준비하겠다 이런 취지로 답변을 드렸습니다.

○具哲會 委員; 그 내용은 준비가 안 되었어요? 시민들한테 이해를 시킬 만한 대책내용은 아직 준비가 안 되어 있다?

○都市計劃局長 邊榮進; 지금 시정연구원을 통해서 외국사례 또 세분화기준시안 또 기준시안을 적용해 본 시물레이션, 전문가들의 워크숍 등등 필요한 연구는 축적이 되어 있습니다만 서울시가 이것이다라고 확정지어서 시민들에게 제시할 기준은 아직 갖고 있지 못합니다. 충분한 연구실적만 지금 축적해 놓고 있습니다.

○具哲會 委員; 우리 집행부에서 요약해서 가시적으로 이런 식의 시민의 이해가 구해져야 한다하는 내용도 일체 없어요? 그냥 약방에 감초식으로 市政開發研究院에 다 떠맡기는 것입니까? 우리 도시계획국에 무슨 일체 지침이나 이런 생각 없이 이런 문제는 市政開發研究院에 그냥 떠맡기는 것입니까?

○都市計劃局長 邊榮進; 아닙니다. 이것이 그래도 해를 2년, 3년을 두고 연구를 하기 때문에 그 연구결과만 갖고도 보고 드린다면 충분히 장시간에 보고물건이 나옵시다만 이것은 매우 민감하고 시민들에게 직접적으로 이해관계가 극명히 드러나는 것이기 때문에 시안 자체도 토론을 위해서 발표한다는 것 자체도 조심스러운 상황일뿐더러 아직 서울시가 이것을 갖고 委員님들께라도 보고를 드려보자라고 정한 것은 없다라는 말씀입니다.

○具哲會 委員; 그것이 지금까지 사실 문제가 되어 왔었어요. 지금 국장님 답변은 아주 명쾌합니다. 지금까지 우리 의회에 그렇게 답변을 드릴 만한 준비가 안 되어 있습니다 이렇게 답변해 놓으셔 놓고 시간이 흐르다 보면 신문에 먼저나 그것이.....

○都市計劃局長 邊榮進; 이번에는 그렇지 않겠습니다.

○具哲會 委員; 아니, 다 그래. 그래서 내가 우려되어서 지금 다시 여쭙어 보는 것이에요. 이런 시민에 대처할 수 있는 市政開發研究院 연구나 우리 집행부의 집약된 해결방책이 나오면 이제 의회에 먼저 말씀을 해 주실 것입니까?

○都市計劃局長 邊榮進; 네.

○具哲會 委員; 신문에 내는 것이 편하지 뭘 그래. 우리도 화장실에 앉아서 신문 보면 다 아는데 뭘요.

○都市計劃局長 邊榮進; 한번 실수로 족한 것이고요.....

○具哲會 委員; 사실 도시계획조례라는 것은 웃는 사람 우는 사람 구분을 해서 상당히 문제가 야기될 우려가 있고 하니까 심도 있게 관련부서에서는 다루어야 할 것으로 생각이 됩니다. 그것은 그렇고요.

또 한 가지 걷고 싶은 도시만들기, 이것이 걷고 싶은 도시만들기라는 것이 高 建 市長의 공약입니까? 어떻게 해서 시작이 된 것이에요.

나도 처음에 어떻게 시작이 되었다하는 생각은 안 해보았는데 걷고 싶은 도시만들기라는 캐치프레이즈가 어떻게 시작이 된 것입니까?

○都市計劃局長 邊榮進; 공약으로 하신 말씀은 아니신 것 같습니다.

왜냐 하면 그 이전에도 보행환경 개선사업하는 식으로 交



通管理室이 주축이 되어서 일부 작업이 진행중이었습니다.

그러던중 시민단체에서 인간중심의 도시라는 것은 결국 걷고 싶은 도시 아니겠느냐라고 하는 취지의 운동을 하던 참에 마침 市長님의 시정구호도 인간적인 도시, 한국적인 도시, 세계적인 도시입니다.

즉 종전에 선행연구가 있었고, 시장의 시정구호도 인간적인 도시를 제창했었고, 시민단체도 유사한 움직임이 있었기 때문에 그것이 서로 융합해서 걷고 싶은 도시만들기라을 하는 단위사업이 성안되지 않았느냐 싶습니다.

즉 해당부서에서 유사한 사업을 각자 해 오던 것을 하나의 도시계획관리이념으로서 묶은 것이 걷고 싶은 도시가 되겠습니다.

○具哲會 委員; 그런데 지금 보고내용에는 8개 자치구에 46 억원 예산을 배정해서 8개 구청은 지금 걷고 싶은 거리를 만들었어요.

그런데 본위원이 질문을 한 내용을 보면, 시민의 반응을 조사해 봤는지, 또 조사를 하였다면 조사결과가 어떻게 나왔는지, 또 과연 그렇게 막대한 예산을 투입해서 사업을 했는데 그 사업효과가 어땠다든지 이런 조사가 없었느냐 하니까 우리 국장님 답변이 각 구에 지시를 해서 각 구 자체에서 하는 것으로 지금 답변을 하셨습니다.

그러니까 각 구에서 하는 것 놔두고라도 서울시에서 하는 것도 있습니다.

서울시에서 한 것, 걷고 싶은 거리 만들었지요?

○都市計劃局長 邊榮進; 네, 이 앞에 보는 것만 해도 걷고 싶은 도시만들기 녹화.....

○具哲會 委員; 그러니까 국장님 답변대로라면 각 구에서 구

청이 자치구에서 한 것 빼놓고 우리 서울시에서 자체에서 걷고 싶은 거리라든지 이런 사업을 한 연후에 시민의 반응, 과연 예산을 이만큼 투입을 해서 거기에 대한 성과가 어떠했다든지 이런 것을 저희가 답변을 구했는데 거기에 대한 답변이 없으셔요.

각 구에서 했다고 해서 그런데 本委員이 왜 이런 질문을, 이것은 질문답지도 않은 질문인데 대답하기도 어려울 것이요, 사실은.

각 구에 막대한 예산을 주어서 지금 구청에서 걷고 싶은 거리 만들어 놓았지요. 그 걷고 싶은 거리라고 만들어 놓은 인근에 사는 주민들한테 물어 보세요. 한 사람도 찬성을 안해, 전부가 죽겠다는 것이에요.

가로변에서 상업하는 사람들은 간판재정비 다 해야지, 그리고 구청에서 도로에 이만한 것 하나도 못 내놓게 하지, 또 가로수라고 조그만 나무 심어도 되는 데에다 큰 나무 심어서 전면이 전면 안 보이지, 이것이 걷고 싶은 거리가 아니라 고통의 거리예요, 고통의 거리.

서울시가 시민의 혈세를 이렇게 낭비를 해 놓고도 그런 사업의 효과나 또 거기에 대한 시민의 반응을 조사 한 번도 안하고 이런 것을 밀고 나간다는 것은 어불성설이 아니냐, 우리 집행부에서도, 제가 생각해도 그래요. 이것 좋은 사업은 좋은 사업이야.

그러나 시민에게 고통을 안 주고 좋은 사업을 해야지 주변에 사는 시민한테 고통을 주어 가면서 굳이 예산낭비를 해 가면서까지 할 필요성이 무엇이나, 우리 고귀하신 시장님 몇 마디에 우리가 이렇게 놀아나야 되느냐 하는 것을 집행부에서는 속히 조사를 해 보세요.

시장한테 진언하세요. 과거의 어떤 시장은 멀쩡한 광장을  
까부수고 공원 만들었지 않습니까?

그런데 우리 高建 시장은 좀 안목이 넓지 않아서 그러나,  
광장 많이 있잖아요. 광장 까부수고 만들면 되지, 왜 고통을  
주느냐 이 말이에요.

○都市計劃局長 邊榮進; 그것은 朴正哲委員님께서 말씀하신  
양천구 로데오거리를 시범사업에서 변경한 이유도 사실 지금  
具哲會委員님께서 지적해 주신 시민들의 반대의견 때문에 사  
업이 늦어졌습니다.

그래서 위원님께서 지적해 주신 그런 류의 시민들 반응이  
있다는 것을 저희들도 알아서 구역 선정 자체부터 주민들 의  
견을 듣고서 해라라고 구청에 지시했다는 것을 답변드린 것  
입니다.

○具哲會 委員; 자치구에서는 그렇게 안 해요. 없어요. 자치  
구에서는 그것 안 합니다.

요즈음 자치구가 한탕주의예요. 구청장들 선거운동용이야,  
가보세요. 각 구에 만들어 놓은 꼬랑새를 가서 보라고, 얼마  
나 웃기는지.

○都市計劃局長 邊榮進; 앞으로도 주민들 의견을 충분히  
수렴하도록.....

○具哲會 委員; 그것을 한번 해 보세요. 그것을 한번 해 보  
시고, 우리 서울시에서 한 데는 얼마나 좋습니까? 여기는 주  
민들의 의견이 없는 데야. 이쪽은 우리 별관이고 저쪽은 덕수  
궁담장이고 하니까 누가 간판 새로 쓸 것도 없고 내놓을 것  
도 없고 하니까 좋은데 사실 생활을 하고 있는 사람들이 걷  
고싶은거리라는 것은 그사람들이 자유로워야지 자유롭지 못  
한 걷고 싶은 거리가 어디 있습니까?

나는 그것 부당하다고 생각해요. 국장님께서이 점은 관련 직원들로 하여금 조사를 면밀히 해서 시장한테 보고하세요.

이런 부작용이 있고 하니까 앞으로는 걷고싶은거리를 다른 방법으로 대체를 하겠다든지 그렇게 좀 해 주시기 바랍니다.

그리고 장기미집행 용역에 관해서 본위원이 질문을 드렸는데 두 용역의 차이점이 뭐니까, 하고 질문을 드렸더니 이것은 10년과 20년의 차이다, 지금 그렇게 말씀하셨지요?

○都市計劃局長 邊榮進; 답변내용 중에 그런 항목이 있었습니다.

○具哲會 委員; 단순히 그것 뿐입니까?

○都市計劃局長 邊榮進; 아닙니다. 항목은 여러 가지 있습니다만.

○具哲會 委員; 예산규모, 일몰제.

○都市計劃局長 邊榮進; 일몰제와 매수청구권제도의 도입에 따른 정책대안 마련, 그것도 학술용역을 성격으로 같이 포함되고요.

○具哲會 委員; 정책대안이라는 용어가?

○都市計劃局長 邊榮進; 정책대안 자체도 용역 대상에 들어갑니다.

○具哲會 委員; 정책대안도 용역대상이다?

○都市計劃局長 邊榮進; 네, 그리고 종전에는 예산에 관한 얘기라기보다는 도시계획이 필요하냐 아니냐는 계획논리만 가지고 했는데 이번에는 예산 재원조달과 같이 연결을 했다는 것이, 재정 경제적인 연구도 같이 포함시키도록 했습니다.

○具哲會 委員; 알았습니다.

그리고 마지막으로 한 가지만 더 보충질문을 드리겠습니다.

제가 마지막에 상세계획구역 중에 재정 조례적용할 경우에 행정의 신뢰성 또 적용기준, 향후 계획에 대해서 질문을 드렸는데 우리 국장님께서 51개 구역은 진행중에 있다, 그리고 조례개정에 문제가 되는 것은 준주거지역이다, 준주거지역 중에서 주상복합이 700에서 400으로 하향조정을 했는데 경과규정을 두어서 500% 까지 완화를 했다 하는 말씀 하셨지요?

○都市計劃局長 邊榮進; 네.

○具哲會 委員; 이것은 사실 700%에서 400%로 하향조정을 했다가 500%까지 해 주신 것은 천만다행인데 주상복합을 500%까지 경과규정을 주신 것은 좋은데 기한 경과규정은 두실 수가 없습니까? 만약에 2년간을 더 유예를 하겠다든지 3년을 유예를 하겠다든지 하는 기간 경과규정에 대해서는 생각해 본 적이 없어요?

○都市計劃局長 邊榮進; 그렇게 되면 조례 전체적으로 체계가 뒤틀리기 때문에 그렇게는 못했습니다.

시점은 위원님들께서 의결해 주시고 공포하는 그 때부터 똑같이 적용을 하는 것으로 했습니다.

○具哲會 委員; 그것은 전혀 둘 수가 없다?

○都市計劃局長 邊榮進; 전체적으로 뒤틀리게 됩니다.

○具哲會 委員; 그런데 사실 그래요. 우리 도심지역을 제외해 놓고 저하고 변두리 지역 소위 이야기하면, 제 출신구인 금천, 구로, 은평 그런 변두리지역은 개발하는 데 주상복합이 아니면 어렵습니다, 사실은. 그런데 이렇게 도시계획조례를 바꾸어 놓으면 변두리지역 개발이 문제점이 돼요.

그런 점에 대해서 우리 국장은 생각해 보셨어요?

○都市計劃局長 邊榮進; 준주거지역은 용도 용적제가 적용이

안 됩니다.

○具哲會 委員; 안 됩니까?

준주거지역 말고 주상복합.

○都市計劃局長 邊榮進; 글썄요.

○具哲會 委員; 상업지역에서는 적용이 되어야 되지만만 준주거는.....

○都市計劃局長 邊榮進; 왜냐 하면 준주거를 용적을 낮출 수 있는 까닭도 주거지역 성격이 강한 것이기 때문에 낮추었습니다.

그래서 용도용적제에 관한 얘기가 준주거에는 적용이 안 됩니다.

○具哲會 委員; 적용이 안 되면 700% 그냥 하면 되겠네.

○都市計劃局長 邊榮進; 아니, 용도용적제라는 것이 주거용 비율에 따라서 용적률을 낮추어 줘 버리는 제도를 저희들이 용도용적제라고 설명드리는 것입니다.

○具哲會 委員; 적용이 안 된다면 구태여 넣을 필요가 무엇이 있느냐고 주상복합을.

○都市計劃局長 邊榮進; 주상복합의 경우는 문제가 되는 것이 부도심이나 외곽의 상업지역에서 문제가 됩니다.

거기는 상업용도로써 좀 유지가 되었으면 하는 것이 도시가능상.....

○具哲會 委員; 준주거지역은.

○都市計劃局長 邊榮進; 준주거지역은 주거지역적 성격이 강하다고 봐서.....

○具哲會 委員; 아니, 그러면 준주거지역 내의 주상복합을 이렇게 건설하려고 그러는데.....

○都市計劃局長 邊榮進; 용적률은 지금 바뀐 용적률 400%

다 쓸 수 있지요.

○具哲會 委員; 바뀌지 않은 용적률은?

○都市計劃局長 邊榮進; 그것은 전반적으로 낮아졌으니까 못 쓰시는 것입니다.

○具哲會 委員; 그러니까 하는 얘기 아니에요.

○都市計劃局長 邊榮進; 그런데 그렇게 되면 준주거지역 자체가 주거지역 성격이 강한데 너무 과하게 용적률이 저정되었다고 그래서 이번에 낮추었습니다.

낮추었는데 그 낮춘 것 자체가 잘 한 것인지 잘못된 것인지를 따지는 것은 별개 문제라 하더라도 일단 그것이 맞다면 준주거지역은 전반적으로 같이 낮추어져야 되겠습니다.

○具哲會 委員; 그것은 우리 국장이 지금 도시계획조례 변경하는 것을 합당화시키려고 말씀하시는 것이지 우리 시민들이나 우리가 접하고 있는 문제는 지금 답변한 것과고는 달라요. 그렇지요?

○都市計劃局長 邊榮進; 주민의견 수렴과정중에서도 반대의 견도 많이 접수했었습니다.

○具哲會 委員; 그래서 드리는 말씀인데 이왕에 그렇게 된 마당에 500%까지라도 완화를 하셨다니까 다행이고 그리고 덧붙여서 한 가지 더 말씀을 드리겠는데 이렇게 도시계획조례도 다시 강화해서 만드는 마당에 왜 상세계획은 그렇게 통과되는 것이 더답니까? 왜 그래요? 그것 한 가지 더 물읍시다, 마지막으로. 상세계획은 왜 붙들고 있어, 이런 것만 들려고 붙들고 있었나?

○都市計劃局長 邊榮進; 아니요. 상세계획 속도가 붙을 것입니다.

○具哲會 委員; 이렇게 해 놓으면 속도가 붙는다? 하기 전에

는 안 붙고?

○都市計劃局長 邊榮進; 그 사이 실제 도시계획위원회에 참여를 하시면서도 그 과정을 보셨겠습니까만 역시 도시계획을 여러 항목을 한꺼번에 결정하는 그런 성격 때문에 상세계획이 좀 늦어졌던 것은 사실입니다.

그러나 아까 답변드린 대로 분과위원회 활동을 통해서 속도를 좀 붙이겠습니다.

○具哲會 委員; 이제 이렇게 만들어 놓았으니까 빨리빨리 해주세요.

해 주고 나서 그 사람들 못한다면 말지 왜 붙들고 있어요? 그리고 도시계획시설 결정 마지막에 답변하셨는데 답변 잘 들었습니다.

그런데 이상한 것이 우리 시설계획과장님 계시니까, 주차기획과에서 주차장을 도시계획시설로 만들었어요.

그런데 이것은 자치구에다가 예산을 주어 가지고 자치구에서 협의보상을 했다고요. 협의보상을 해 가지고 그 토지를 매입을 했거든. 집 있는 것을 부수고 주차장을 만들었다는 말이에요.

그리고 나서 나중에 시설결정을 했기 때문에 입주권을 못준다, 그것이 타당해요?

○施設計劃課長 宋得範; 입주권의 부여조건에 대해서 제가 자세한 사항을 파악을 하고 있지 못하기 때문에.....

○具哲會 委員; 그런데 도시계획시설 결정을 우리 시설계획과에서 하지요?

○施設計劃課長 宋得範; 지금 주차장의 경우에 3,000㎡ 미만은 구청에 위임이 되어 있습니다.

구청장이 결정해서 할 수 있도록 되어 있는데 작년에 주차



장 결정을 하지 않고 설치한 사례가 많이 있어서 구청에 반드시 도시계획절차를 거친 다음에 주차장을 설치하도록 지시공문을 내린 바가 있습니다.

○具哲會 委員; 언제 내렸어요?

○施設計劃課長 宋得範; 정확한 시기는 확인해서 보고드리겠습니다.

○具哲會 委員; 그 지시 내린 공문을 본위원한테 자료로 하나 보내 주십시오.

○施設計劃課長 宋得範; 알겠습니다.

○具哲會 委員; 그리고 마지막으로 본위원이 이런 말씀을 드리면 이야기 안 된다고 하시겠지만 이번에 도시계획법 바꾸면서, 사실 도시계획심의위원회라는 것이 있지요?

우리 국장님 그것을 어떻게 생각하세요? 전문가가 청취를 하고 결정은 의회에서 하는 것이 아닙니까? 우리 국장님 개인 생각을 묻는 것입니다.

우리 전문가가 아닌 우리 의회에서 청취를 하고 전문가가 결정을 하니까 도시가 개판이 돼요. 그 사람들 잘 하는 것 아닙니다. 나도 도시계획위원 해 봤지만 잘 하는 것 하나도 없어요.

그 사람들은 바쁜 것이 없어요. 진짜 도시계획법을 고쳐서라도 청취를 학자나 전문가가 하고 결정을 의회에서 해 보십시오. 참 멋진 서울시가 됩니다.

우리 국장 답변 안 하고 입만 다물고 있어요. 국장 답변 한번 해 보세요. 그런 의지가 있나 없나.

○都市計劃局長 邊榮進; 제 의지와 관계 없이 국가정책의 입법정책에 관한 문제입니다.

○具哲會 委員; 그 법을 바꿀 용의가 있느냐 없느냐 이거야.

개인적으로 묻겠다 이거야.

○都市計劃局長 邊榮進; 개인적으로 아직 생각을 못해 봤습니다.

○具哲會 委員; 가서 혼날까봐 그러지. 그것은 그렇게 해야 돼요.

내가 초두에 말씀을 드렸잖아요. 말이 안 된다고 생각을 하겠지만 한마디 하겠다 해서 말씀을 드린 것이니까, 너무 경직되어 있는 것 같아서 한마디 했어요.

○都市計劃局長 邊榮進; 고맙습니다.

○具哲會 委員; 그래요? 우리 이제 앞으로 잘해 나갑시다.

○都市計劃局長 邊榮進; 고맙습니다.

○具哲會 委員; 이상입니다.

○委員長代理 河海鎭; 具哲會委員, 수고하셨습니다.

具哲會委員님 말씀은 법률 개정안 건의를 할 용의가 없느냐 하는 그런 뜻인 것 같습니다.

다음에는 朴正哲委員님 질의해 주시기 바랍니다.

○朴正哲 委員; 朴正哲委員입니다.

지금 하도 웃다 보니까 우리 具委員께서 웃어 가면서도 만시지탄이 있는 말씀을 대신 해 주셔서 고맙습니다.

항상, 아까 하도 딱딱하다 보니까 말씀을 또 합니다. 아까 점심 먹어가면서 말이지요. 도시계획심의위원회 중에 성분을 아까 누가 얘기한 분이 있었어요.

그런데 서초하고 강남에 사는 분이 심의위원회 90%를 차지한다는 웃지 못할 일이 있어요. 거기서 소위 말해서 서초, 강남이면 대한민국에서 호화주택, 고급주택만 사는 데입니다.

거기 있는 분들이 강북의 어려움을 어떻게 알고 심의하는지 참 그 사람들이 보면 한심하다고 할 것이에요.

그러나 우리 현실은 그렇다 하는 말씀을 전제로 하면서 아까 국장께서 통합조례가 국무회의에서 통과가 되지 않았어도 모법에 통과가 되었기 때문에 절차상 하자는 없다라고 한 말에 본위원회도 동의합니다.

그러나 이것이 어떻게 아까도 말씀드렸습시다만 법리적인 문제는 金泰潤委員 오셨네, 잘 아실 것입니다.

그런데 국무회의에서도 시행령이 의결되지도 않았음에도 불구하고 서울시의회가 열렸는데 그것을 갖다가 와서 상정한 것은 행정적으로 도의적으로 있을 수 없다라는 본위원회의 생각에서 말씀드린 것입니다.

그러면 다음 회기에 하면 되지, 만의 하나 이번에 우리 서울시의회에서 아마 먼저도 간담회석상에서 얘기했습니다.

주민들의 여론수렴도 해야 할 것이고, 또 각 구의 실무공무원들의 의견도 들어볼 일도 있고, 여러 가지로 절차상 문제가 있을 것이다, 만의 하나 모법이 그렇게 되었기 때문에 조례는 고쳐져야 당연하다라고 생각을 합니다.

그러나 그렇게 급한 것을 국무회의 의결되지도 아니한 것을 지금 와서 심의를 해 달라고, 통과를 해 달라고 한 것인지 심의만 해 달라고 한 것인지 국장의 견해는 어떠세요.

○都市計劃局長 邊榮進; 왜 서두르느냐는 말씀에 대해서 사실 도시계획법과 영이 7월 1일부터 발효되는 것으로 법에 명시되어 있을 뿐더러 건설교통부가 그 법령의 발효에 맞추어서 각 지방자치단체도 조례가 7월 1일부터 발효될 수 있도록 최선의 노력을 다 달라는 취지의 공문을 두 차례 이상 받았습시다.

그래서 저희들로서는 議會에…….

○朴正哲 委員; 네, 좋습니다.

중앙정부에서 이것 모범이 통과되었으니까 이것은 꼭 7월 1일부터 시행되어야 되겠다, 그러면 여기 서울시議會에 상정할 필요 없이 그냥 시행해 버리면 되지 않습니까?

예를 들어서 우리 서울시의회에서 통과가 안 되었을 경우에 대책은 어떻게 하실 작정이세요?

○都市計劃局長 邊榮進; 도시계획법에서는 이렇게 경과규정을 마련하고 있습니다.

7월 1일 이후에도 조례가 되지 않을 경우에는 종전 규정에 따른다로 되어 있습니다.

○朴正哲 委員; 그러면 종전대로 하시면 되겠네. 우리 시간 있지요, 아마 내년에 통과해도 되지요? 우리 심의하려면 시간 꽤 걸릴 텐데.....

○都市計劃局長 邊榮進; 그러나 도시계획법령의 전문개정 취지나 도시계획제정의 필요성이나 취지에 대한 시민들의 공감도 적지 않다라고 봅니다.

그렇다고 한다면 가능하면 7월 1일 발효되도록 하는 것이 저희들의 소망입니다.

○朴正哲 委員; 물론 시간적으로 봐서 지금 국장께서 말씀하신 것은 타당성이 있습니다. 그러나 국무회의 의결도 안 된 상태, 시행령이 의결도 안 된 상태에서 서울시 의사일정에 딱 갖다 얹혀 놓았습니다.

그러면 우리 보고 어떻게 하냐라는 얘기입니다.

그리고 그조차도 먼저 여러 위원님들께서 말씀하셨습니다만 와서 참 보고도 없었고, 신문 보고 우리 위원들이 다 알았다 하는 것은 먼저 국장께서 유감스럽다하는 말씀으로 인정한다치더라도 이것을 지금 아까도 종로구하고 중구의회에서 의장단이 왔었습니다.

議員들 대거 동원해서 왔었어요.

그러면 아까로 거슬러 올라갑니다. 용도용적제 문제에 대해서 아까도 서울시의 도심공동화를 방지하기 위해서 7 대 3에서 그것도 1년도 안 된 사이에 9 대 1로 개정해 놓고 지금 아까 중구 기초의원님들이 오셔서 그렇게 되면 와서 서울시 정책이 실패를 자인한 것이 아니냐라는 문제 제기를 하고, 그러면 종로, 중구가 상업지역이 제일 많지요?

○都市計劃局長 邊榮進; 네.

○朴正哲 委員; 많으면 주상복합을 지어야 되겠는데 지금 용도용적제도의 결론은 400% 미만이다, 상업지역에 아파트 많이 지어야 될 테니까.

그렇다면 거기 개발도 안 될 뿐더러 그 비싼 땅에다 과연 예를 들어서 용도용적제를 시행한다고 봤을 때 400% 미만으로 해서 과연 거기다 개발이 되겠느냐 하는 우려를 금치 못한다 하는 얘기도 같이 대화를 나누었습니다.

거기에 대해서는 어떻게 생각하세요.

용도용적제에 대해서 종로나 중구가 상업지역에서 지금 비주거용으로 많이 올라가면 1,000%나 700% 이렇게 올라갈 것 아니겠습니까?

그런데 거기다 아파트를 안 넣고 비주거를 지었을 때는 가능하다, 그러나 지금 현재 아까 도심공동화의 어떤 예방차원에서 아파트를 많이 짓게 지금은 7 대 3 비율을 준다는지 이렇게 되면 조금 나올는지 모르겠어요.

그런데 용도지역제로 하면 지금 대충 상업지역에서 주거용이 많으면 많을수록 용적률이 떨어지는 것 아니겠습니까, 그렇지요? 용적률이 많이 떨어지지요?

○都市計劃局長 邊榮進; 네.

○朴正哲 委員; 주거용이 많이 들어가면 갈수록 용적률이 떨어진다라는 말이에요. 대충 봐서 지금 9 대 1 비율로 하면 용적률이 本委員이 계산하기로 약 370% 정도 됩니까?

○都市計劃局長 邊榮進; 그것을 조금 바꾸었습니다.

○朴正哲 委員; 어떻게 바꾸었어요?

○都市計劃局長 邊榮進; 용도용적제의 취지는 마찬가지로인데요. 조금 전에 예시하신 370 정도가 아니라 가령 주거용이 30% 미만까지는 상업지역 용적률을 다 그대로 쓰시고 가령 800, 600 다 쓰시고, 주거용이 늘어감에 따라 점점 더 낮추어줍니다.

○朴正哲 委員; 그것은 다음에 심의를 할 때 아마 그것도 설명을 해 주시고, 그렇다는 개괄적인 얘기를 했습니다.

그래서 이것은 만의 하나 우리가 지금 도시관리위원회에 의안으로 상정되어 있습니다만 지역여론이라든지, 주민의 여론이라든지 여러 가지 여론을 참작할 시간적인 여유가 본위원의 생각으로는 많이 있을 것으로 보여집니다.

그래서 과연 7월 1일자로 시행될 수 있도록 조례가 과연 개정될 수 있느냐 하는 것은 의문으로 남는다 거기에 대한 종전의 경과규정을 두었기 때문에 우리 국장께서는 아무 문제가 없다, 가능하면 통과시키는 것이 좋겠다 하는 말씀으로 이해를 하겠습니다.

또 덧붙여서 지금 상세계획 확정된 데서 말이지요. 아까 500%까지 이렇게 되어 있는데 지금 상세계획을 지금 확정된 지역은 몇 군데이고, 지금 계류중인 상세계획은 몇 군데입니까, 대략?

○都市計劃局長 邊榮進; 15개소가 확정되었고요.

○朴正哲 委員; 확정된 데 용적률은 몇 %로 확정해 주었어

요?

○都市計劃局長 邊榮進; 상업지역의 경우 850%가 제일 높고.....

○朴正哲 委員; 준주거같은 경우는요?

○都市計劃局長 邊榮進; 준주거의 경우는 550입니다.

○朴正哲 委員; 그런데 지금 현재 예를 들겠습니다.

본위원의 지역구에서 하는 소위 회기상세계획권이 며칠 전에 도시계획심의위원회에서 통과된 내용을 비공식적으로 들었습니다.

거기에서는 용적률을 미니멈 300% 또 공개공지 등 공공용지 기부채납 등을 했을 때에 소위 인센티브일때 400%로 통과되었다하는 얘기를 유선상으로 받았습니다.

맞습니까?

○都市計劃局長 邊榮進; 네, 맞습니다.

○朴正哲 委員; 그러면 지금 기이 나간 데는 500%까지 해주고, 아까 국장님 답변에는 550%까지 가능하다 했다는 말이에요, 인센티브적용하면.

그러면 그런 데는 그렇게 해서 준주거라도 550%까지 해주고, 미니멈 300에서 인센티브 주었을 경우에 400%라는 말씀이지요.

○都市計劃局長 邊榮進; 양해해 주신다면 都市計劃課長이 계속 설명을 올리도록 하겠습니다.

○都市計劃課長 文承國; 都市計劃課長입니다.

지금까지 나간 상세계획구역 중에서 준주거지역에서 최고로 많은 용적률을 부여한 것이 550이었습니다. 그리고 이제 400으로부터 시작해서 평균이 약 450 정도 되고 있습니다. 이것이 15개 구역이고요.

그러나 이러한 구역들도 도시계획조례가 되면 전부 400%를 적용합니다. 다만 준주거지역에 대해서는 100%의 용적률을 상세계획 때문이 아니고 도시설계의 낙폭이 큼니다.

도시설계에서는 600을 넘는 인센티브를 준 것도 많거든요. 그래서 그것 때문에 100%의 용적률 상향을 경과규정으로 두고 있는 것입니다.

○朴正哲 委員; 그러니까 경과규정에 100%를 두고 있다?

○都市計劃課長 文承國; 네.

○朴正哲 委員; 그러면 예를 들어서 아까 다시 되풀이 됩니까 다만 회기역상세계획은 지금 300%다, 거기에 어떤 인센티브를 주었을때 400%까지 가능하다 이렇게 심의결과가 나온 것으로 本委員이 기억하고 있습니다, 맞습니까?

○都市計劃課長 文承國; 네, 맞습니다.

○朴正哲 委員; 그러면 이제 여기에서 더 이상 추가는 없어요?

○都市計劃課長 文承國; 네, 추가는 없습니다.

○朴正哲 委員; 그러면 400%가 맥시멈이네.

○都市計劃課長 文承國; 400%가 맥시멈입니다.

○朴正哲 委員; 그런데 다른 데는 아까 많이 준다, 550%까지 인센티브 아까 국장답변에 550% 인센티브 주겠다.....

○都市計劃局長 邊榮進; 그런 것이 조례의 시행에 따라서 저희들이 올린 안대로 통과시켜 주었을 경우 400으로 다 같이 낮추어집니다.

낮추어지는데 그러면 550이었던 데가 갑자기 400이 되니까 그런 경우에 개별적으로 심사를 해서 예외적으로 500%까지 올라가는 데도 있기는 있겠지만 원칙적으로는 다 400이다 이런 취지입니다.



○朴正哲 委員; 그러니까 결론은 현재 일반주거지역 300% 하고 똑같다, 인센티브 없을 때 얘기입니다. 그렇다는 얘გი지요? 인센티브 없을 때 300% 아닙니까?

○都市計劃局長 邊榮進; 네, 300%인 경우도 많습니니다.

○朴正哲 委員; 아니지, 미니멈 300%까지 허용한다, 인센티브가 있으면 400% 허용하겠다 이런 얘기거든요.

○都市計劃局長 邊榮進; 상세계획제도가 기본용적률이라는 것을 주고 인센티브 정도에 따라서, 허용용적률이라는 두 가지 용적률을 쓰지 않습니까?

그러니까 최대한도로 찾아 먹을 수 있는 용적률은 허용용적률 그 숫자를 보시면 됩니다. 그러니까 지금 회기지역의 경우는 400%까지는 쓸 수 있다 이렇게 되어 있는 것이고.....

○朴正哲 委員; 400%까지 쓰는 것이예요. 그런데 그것도 공개공지 등 여건이 부합되었을때 400%다 그렇지 않습니까?

○都市計劃局長 邊榮進; 네, 그렇습니니다.

○朴正哲 委員; 그러면 결국 그런 여건이 안 되면 300%다, 300%면 지금 현재 일반주거지역이 300%다 이것이에요, 그렇지요?

○都市計劃局長 邊榮進; 네.

○朴正哲 委員; 300% 하고 지금 5년 동안 사유재산권을 전부 다 묶어놓고 지금 인센티브 준다는 것 공개공지나 또 하나의 기부채납 등 이러한 행위를 했을 때만이 100% 더 얻어먹자고 지금 5년 동안 재산을 다 묶어 놓았어요. 그러면 주민한테 무슨 혜택이 있느냐는 것이예요.

이런 문제들에 대해서 앞으로, 지금까지 그러면 상세계획의 결론은 실패작이다, 본위원은 그렇게 생각하는데 어떻게 생각

하세요?

○都市計劃局長 邊榮進; 상세계획제도가 부분적으로 실패라고 지적받을 대목이 없잖아 있습니다.

○朴正哲 委員; 그렇게 답변을 하시는 것이 정답인 것 같습니다. 그래서 그것은 그렇게 말씀을 드리는 것으로 맺겠습니다.

아까 그리고 또 부동산중개업소 지도단속실적이 중구, 강북에는 개발건수가, 개발사업이 전혀 없어서 거기는 단속이 전혀 할 데가 없다라고 답변하셨는데 그것은 말씀이 안 됩니다. 그런 데일수록 영세한 중개인 내지 중개업소가 더 많습니다.

우리 국장께서 그냥 좋은 얘기로 구렁이 담넘어가는 식이고, 앞으로는 이 구에 왜 없느냐 거기가 그렇게 중개인이나 중개사가 개발이 없기 때문에 단속건수가 없다 하는 것은 본 위원이나 누가 보더라도 이것은 이해할 수가 없는 일입니다.

그래서 앞으로 그 부분도 정말로 없는지, 단속을 한 사실이 있는지 이런 것을 확인해 보시고 답변해 주시기 바랍니다.

이상입니다.

○都市計劃局長 邊榮進; 지적말씀 아주 잘 들었습니다. 옳으신 지적 같습니다.

○委員長代理 河海鎭; 朴正哲委員 수고 많이 하셨습니다.

○都市計劃局長 邊榮進; 朴委員님, 그린벨트 관련해서 질문 주신 것은 공원녹지과에서 받은 자료를 첨부한 것인데 공원녹지과에서 질문 주신 취지에 맞춰서 자료를 한번 제출 받아서 제출해 올리겠습니다.

○委員長代理 河海鎭; 그런데 국장님, 지금 조례 얘기가 나왔으니까 말인데 2000년 4월 26일에 시행령이 입법예고 되

어 가지고 2000년 3월부터 4월 25일까지 실무팀 구성, 조례시안 마련, 이렇게 되어 있고 2000년 5월에 조례 입법예고 기간, 공청회 몇 가지를 거치고 했습니다.

그런데 지금 여기 보면 현재 시행령도 차관회의에서 보류가 예되었다는 말이지요. 그렇지요? 그 만큼 많은 기간을 연구단체에서 연구해서 이렇게까지 왔는데도 차관회의에서 보류가 되고 또 보류가 되고 22일에 차관회의 하고 27일에 국무회의를 하고 이렇다고 하는데 또 그것도 처리될지 안 될지, 보류가 될지 또 거기에서 내용이 변경될지 여러 가지 변수가 많다는 것입니다.

그런데 만약에 우리가 지금 모범이 이런 것을 볼 때 조례가 어떻게, 시행령에 규정해 가지고 대충 연구를 하셔서 만들었겠지만 변수가 있다는 생각이 들고, 그래서 시행령도 이렇게 자꾸 보류되고 변화될 가능성도 있는데 세부규정을 확정하는 우리 시 조례가 이번 회기 내에 상정되어 있는데 우리 시의회 차원에서는 단숨에 이런 것을 속단적으로 올린 안건으로 처리할 수만은 없지 않느냐 하는 제 개인적인 생각이 들어요.

여러 가지 연구와 검토를 해 가지고 해야 되지 않느냐 하는 생각이 듭니다.

이것은 질문이 아닙니다. 제 개인적인 의견일 뿐입니다.

다음 질문하실 위원님, 없습니까?

黃乙秀委員님, 질의해 주시기 바랍니다.

○黃乙秀 委員; 黃乙秀委員입니다.

오전에 민원사항 관계로 참석을 하지 못해서 혹시 중복되는 질문이 있다면 서면으로 해 주셔도 되겠습니다.

먼저 업무보고에 개발제한구역 조정에 대해서 저희 지역

구 관계로 관심이 많기 때문에 몇 번 질문을 드린 바 있습니다만, 조금 헷갈리는 문제점들이 많이 있습니다.

그래서 질문을 하도록 하겠습니다.

개발제한구역 조정이 우선해제 대상구역이 13개 지역으로 해제범위 설정을 보면, 취약지역에 한해서 비닐하우스라든지 전답 등 농경지와 임야는 제외 예정이라고 이렇게 보고가 되어 있는데 이것이 건교부 방침은 그것이 아닌 것으로 본위원은 알고 있고, 건교부 방침에는 그 건물의 5배를 해제하는 것으로, 여타 지역 경기도 같은 경우는 건축물의 5배를 해제를 하는 것으로 알고 있습니다.

지방자치단체장에게 위임된 사항으로서 서울시에서 취약지역에 한해서 비닐하우스나 전답 등 농경지를 제외하고 취약지역에 한해서만 해제하는 것으로 그렇게 이해가 갑니다만, 지금 현재 강남구 같은 경우에 구정보고회를 하면서 실무과장.계장이 와서 주민들 모아놓고 건축물의 5배를 서울시에서 해제를 해 준다고 설명을 하고 있습니다.

그래서 이것이 어떤 것이 사실인지 확고하게 답변을 듣고 싶고, 해제관계도 향후 계획에 8월부터 10월까지 경계선 설정을 하고 절차 이행을 하겠다고 11월에 건설교통부에 변경 결정을 요청을 하겠다고, 그렇다면 1차 해제가 언제쯤 되는 것인지 불확실합니다. 대충 거기에 대한 일정관계도 말씀을 해 주시고, 2차로 해제되는 지역이, 굉장히 그 사람들이 불안해 하고 있습니다.

먼저 개별적으로 말씀드렸습시다만, 한 동네에 반이 잘려지면서 1차 대상지로 되고 2차로 대상지에서 제외된 지역 사람들이 불안해 하고 있는데 2차 지역은 언제쯤 해제를 할 예정으로 되어 있는지, 그에 대한 계획 좀 소상히 말씀해 주시

고요.

둘째로는 상세계획자문위원회 운영관계, 건축심의위원회라든지 도시계획위원회 이러한 각종자문위원회가 필요는 하겠습니까만, 법적근거가 있는지 말씀해 주시고, 여기에 대한 자격요건 등등을 말씀해 주십시오.

강남에 위원들이 90% 이상 되어 있다는데 그거야 지역에 따라서 능력 있는 사람들이 그 지역에 많이 사니까 그럴는지 그것은 문제가 될 것은 없고 사건 개요라든가 그것을 말씀해 주시고, 장기미집행 학교용지로 도시계획에 되어 있으면서 학교가 건립되지 않고 장기간 방치되어 있기 때문에 이런 용지가 굉장히 많이 남아 있는 것으로 알고 있습니다.

그런데 그 지역에 사실상 학교용지로만 설정을 해 놓고 해당지역에 학생수가 줄어든다든지 이래서 불필요한 학교용지가 사유지도 많이 있습니다.

학교용지로만 설정을 해 놓고 그냥 방치해 놓음으로써 사유권 침해가 되고 있는 민원이 많이 발생하고 있는데 거기에 대해서 빠른 시일 내에 개설하지 못할 학교용지는 바로 해제를 해서 민원이 줄어들도록 하는 것이 원칙적인 행정이지 아니겠느냐, 이런 차원에서 답변해 주시기 바랍니다.

그렇게 세 가지를 답변해 주시고요.

자료요청을 좀 하겠습니다.

개발제한구역 내 비위공무원 징계내역, 비위내용, 조치사항을 아까도 어느 위원이 요청한 바 있습니다만, 서류로 제출해 주시고요.

최근 3년간 도시계획국 소관 공무원 징계현황 이것도 징계현황과 조치사항 기록을 제출해 주시기 바랍니다.

이상입니다.

○委員長代理 河海鎭; 답변해 주시기 바랍니다.

○韓鳳洙 委員; 장기미집행 질의했으니까 조금더 추가할까요?

○委員長代理 河海鎭; 韓鳳洙委員님 추가해 주시기 바랍니다.

○韓鳳洙 委員; 韓鳳洙委員입니다.

배포되어 있는 행정사무감사 자료 2권 2027페이지 장기미집행 도시계획시설에 대해서 한번 봐 주시면 좋겠습니다.

2000년 1월 28일 전문 개정되었지요. 그 다음에 2000년 7월 1일 시행되는 도시계획법 제40조 도시계획시설 부지의 매수청구에 대한 것입니다.

또 41쪽 도시계획시설 결정의 실효는 장기미집행 도시계획시설로 인한 시민의 사유재산권침해를 보상하는 획기적인 제도의 도입이라고 생각이 됩니다.

99년 12월 31일 현재 서울시의 장기미집행 도시계획시설은 2,102건에 6,999만 4,000㎡라고 되어 있지요? 이것이 대략 추정 보상비만 해도 10조 6,218억원, 상당히 엄청난 면적과 금액이 나와 있습니다.

이와 관련해서 서울시가 우리 의회에 제출한 도시계획조례안 제15조 매수불가 토지 안에서의 설치 가능한 건축물 등의 허용범위를 한번 살펴 보면, 이것 시행령 제38조제4항에 의해서 매수불가 토지의 설치가 가능한 건축물과 공작물의 높이가 규정되고 있습니다.

그런데 이 동법 시행령은 각 중앙부처의 의견차이로 해서 앞서도 동료위원들이 많이 지적했습니다만, 차관회의에서 보류가 되어 가지고 오는 22일 재상정하고 6월 27일 국무회의에 상정될 그런 예정으로 있다고 했습니다.

서울시장이 제출한 도시계획조례안은 마치 동법시행령이 공포된 것처럼 근거조문을 인용해서 제출한 것으로 보여지는데 첫째, 왜 이와 같이 생각하느냐 하면 첫째로는 조례 제정 절차의 중대한 하자로 사료됩니다.

때문에 견해를 말씀해 주시고, 지금 우리 黃乙秀委員 말씀하셨습니다만, 두 번째는 장기민집행 도시계획시설로 인해서 시민의 사유재산권 침해를 보상하고자 하는 도시계획법의 근본취지를 도시계획조례가 제대로 반영할 수 있겠는지 의문이 있는데 이에 대해서도 함께 답변해 주시면 고맙겠습니다.

이상입니다.

○委員長代理 河海鎭; 韓鳳洙委員님, 黃乙秀委員님 질문에 일괄 답변해 주시기 바랍니다.

○都市計劃局長 邊榮進; 黃乙秀委員님께서 그린벨트, 개발제한구역의 경우에 건교부 방침은 건축면적의 5배 이하까지로 해제대상 구역을 잡을 수 있고 강남구에서는 또 주민설명회에서 같은 취지로 설명을 하고 있는 것에 반해서 서울시 업무보고는 비닐하우스나 농경지는 제외해서 취락지로 가능한 국한하는 내용을 지적하시면서 질문 주셨습니다.

어디까지나 개발제한구역의 입안권은 시장이 갖고 있습니다. 다른 도시계획은 구청장 입안 시장 결정인데 개발제한구역은 시장입안 건설교통부장관 권한입니다.

결정권한 자체도 건설교통부장관이 갖고 있고 입안도 시장이 갖고 있기 때문에 서울시의 설명이 더 옳을 수 있습니다.

그런데 강남구청에서 무엇인가 오해가 있어서 그런 설명을 한다면, 서울이 지침에 맞게 제대로 주민설명회가 이루어지도록 지도를 하겠습니다.

그 다음에 1차 해제 13군데 일정은 연말이라고 하는 당초 일정에 가능한 한 맞추겠습니다.

그래서 저희들로서는 11월말까지는 아까 말씀드린 대로 건설교통부장관이 갖고 있기 때문에 건설교통부장관에게 진단을 좀 해야 되겠다, 그런 계획으로 추진하고 있습니다.

건설교통부가 언제까지 결정할지는 건설교통부의 중앙도시계획위원회 형편에 따를 일이겠습니다만, 저희들은 늦어도 11월말까지는 건설교통부장관에게는 진단을 마치자 이렇게 하고 있습니다.

2차 계획은 잘 익히 아시는 대로 광역 도시계획을 세워서 광역 도시계획의 기존취락을 어떻게 할 것인지 개발축을 어떻게 잡을 것인지 등등 계획이 나오면 그 계획에 맞추어서 일반적인 해제대상을 선정하는 것으로 되어 있습니다.

그런데 2차에 대한 광역 도시계획이 조금전에 보고드린 대로 지방자치단체 간의 관점 차이로 지역설정 자체가 지금 늦어지고 있습니다.

그래서 조금 당초보다는 늦어질 것이 염려되고는 있습니다만, 금년말까지 광역 도시계획 자체를 마치겠다고 하는 작업을 어떻게 속도를 만회해야 할지 이것은 중앙부서인 건설교통부가 주관하고 있기 때문에 협의를 해서 나중에 보고드릴 사항을 정리해서 다시 업무보고를 드리겠습니다.

상세계획자문회의의 법적 성격이나 자격요건을 질문주셨습니다.

상세계획은 그야말로 자문회의이고 법적 성격은 저희들 都市計劃局長의 상세계획과 관련한 업무를 돕기 위한 성격입니다. 그래서 법적으로 성격이 규정된 것은 없습니다. 필요에 의해서 자문을 받고 있는 상황입니다.



자격요건은 의원님들의 경우는 자문회의가 시민편에서 옹  
계 운영되는지를 관찰하시기 위해서 의원님들이 참여하시고  
요. 나머지는 모두 도시설계 혹은 상세계획에 관한 전문가들  
입니다. 그래서 대개 대학교수나 상세계획 관련한 전문기관  
사람들이 하고 있습니다. 전문가와 議員님 세 분 이 정도가  
구성되어 있습니다.

장기 미집행 학교용지에 관해서는 6월 현재 1,253개 학교  
용지가 있고 그 중에서 1,172개소는 이미 개설되어 있습니  
다. 그래서 아직 미개설학교용지를 따지면 81개소입니다. 쓰  
지 않을 것이 분명하다면 해제하는 것은 委員님 말씀따라나  
당연한 것이고요. 그런데 이것이 학교용지로서 계속 쓸 것이  
냐 말것이나의 결정은 역시 교육청에서 중장기 학생수용계  
획에 따라서 판단될 사안입니다.

그런데 教育廳은 74개소가 개설계획이 있다 이렇게 판단을  
하고 있습니다. 2005년까지 개설하겠다, 그래서 그때까지  
개설계획이 없는 7개소에 대해서는 저희들이 학교를 해제하  
는 것으로 방침을 정해서 지금 해당구청에 통보를 해서 필  
요하면 해제해라, 해제조치를 빨리 밟으라 이렇게 지침을 내  
려준 상태입니다. 해제대상 학교용지는 필요하시면 자료로 제  
출해 올리겠습니다.

그 다음에 장기미집행 도시계획과 관련해서 韓鳳洙委員님  
께서 질문하신 것은 양해해 주신다면 施設計劃課長이 좀더  
구체적인 답변을 올리도록 하겠습니다만 시행령도 아직 확  
정이 안 된 상태에서 조례안을 올리는 것은 절차상 하자냐  
라는 질문에 대해서 답변을 드리고 싶습니다.

저희들이 조례안은 이미 1월 28일 공포가 된도시계획법에  
서 7월 1일부터 도시계획법령이 시행된다고 명시를 했기

때문에 그전에 맞추어서 市議會의 정기의회기간에 맞추어서 상정하는 절차상의 필요기간이 있어서 올렸습니다. 그리고 저희들의 안이 아직 차관회의, 국무회의를 남겨놓고는 있습니다만 법제처 심의를 마친 안을 근거로 해서 작성을 했고, 차관회의에서 지금 유예된 것이 이 도시계획법령안 자체가 문제가 되었다라기 보다는 장기 미집행 도시계획시설에 대한 보상재원을 지방자치단체에만 미뤄두지 말고 재정경제부나 건설교통부에서 중앙정부 차원에서 자원보조계획을 세워라 라고 하는 行政自治部の 요구때문에 그렇게 되었습니다. 그래서 안 자체가 크게 달라진 것은 아닐 것입니다.

○韓鳳洙 委員; 그것은 아는데요. 말 막아서 미안한데 속된 표현 한번 할게요.

지금 자꾸 이것을 상위법을 염두에 두지 말고 우리 생각 하자고요.

우리 서울시 집행부하고 의회하고, 마치 이것은 임신도 안했는데 애기 이름짓는 것이예요. 아들인지 딸인지도 모르고 애를 뺐는지도 모르는데 이름짓는 것이나 마찬가지로 이 얘기예요. 아무런 근거 마련도 없이 불쑥 접수시켜 놓고 이것 심의하자, 이것은 분명히 된다 이것이 답답하다는 얘기이고, 그와 같은 생각들을 미리했다고 하면 이렇게 급박하게 하지 말고 그러면 그 이전에 예를 들어서 5월에 하든지 4월에 하든지 이렇게 해 버리지 하필 지금 아직도 국무회의 해결 안된 이 조례개정안을 상정했다는 자체에 대해서 말씀을 드리는 것인데 합리화를 시키려고 하지 말고 솔직히 시인할 것은 하자 이 얘기지요. 제 뜻은 그런 얘기입니다.

그런데 그것을 굳이 이것을 언젠가 해도 해야 될 것을 안하겠다는 얘기는 아닙니다. 절차상 그런 하자가 있는 부분

에 대해서 솔직히 어제 본회의장에서 梁敬淑 同僚議員의 발언이 백번지당한 얘기인데, 역으로 생각해 봅시다.

소관 상임위원회에서 말 한 마디 안하고 있는데 타 상임위원회에서 그런 지적이 나왔을 때 그러면 저희들 끝은 무엇이 되겠느냐 하는 것도 주무국장께서는 한번 생각해 주셔야 합니다.

○都市計劃局長 邊榮進; 네, 위원님 말씀 취지를 이제 알겠습니다.

장기 미집행과 관련해서 시설계획과장이 보충답변 올리겠습니다.

○施設計劃課長 宋得範; 施設計劃課長입니다.

韓鳳洙委員님께서 지금 都市計劃條例案에서 매수불가토지에 대한 건축허용조항이 있는데 이것이 도시계획법령에서 규정하고 있는 장기 미집행 시설에 대한 사유재산권 제한에 대한 보완사항의 법취지를 충분히 살리고 있는지를 물으셨습니다.

저희가 지금 도시계획시설에 대한 재정비작업을 하면서 불필요한 시설은 최대한 정비를 해서 매수가 불가능한 토지에 대해서는 사전에 해제를 하는 것이 바람직하겠습시다만 매수불가토지에 대해 사전 정비를 하지 못할 경우에 지금 도시계획법령에서는 10년 이상 미집행시설의 대지에 대해서 매수청구권이 부여가 되는데 매수하지 못하는 토지에 대해서는 조례에서 3층 이내 그리고 단독주택의 경우에는 300㎡ 이내로 건축을 제한하고, 근린생활시설의 경우 높이는 역시 3층 이내이고, 총 면적은 1000㎡ 이내에서 허용을 하도록 이렇게 규정을 하고 있습니다.

이것은 매수불가하지만 시설을 해제할 수 없는 꼭 존치해

야 될 도시계획시설부지에 대해서 추후에 도시계획시설로 개설할 때 개설비용을 최소화하면서 또 토지소유자에게는 일정규모의 건축을 허용함으로써 해서 사유재산권 제한에 대한 최대한 피해를 줄이는 이런 방안으로 일정규모를 허용하면서 총 규모를 제한하는 이런 조항으로 안에 반영을 했습니다.

그래서 이것은 都市計画法에서 규정하고 있는 사유재산권에 대한 제한 완화와 또 추후에 도시계획시설을 설치할 때 추가로 소요되는 보상비를 최소로 줄이는 이런 안에 대해 절충하는 이런 案으로 도시계획조례에 지금 규정을 하고 있습니다.

이상입니다.

○委員長代理 河海鎭; 질의하실 委員 없으십니까?

(「없습니다」 하는 委員 있음)

都市計劃局長, 수고하셨습니다.

질의하실 委員이 없으시다 하므로 오늘은 위원님들의 바쁘신 의정활동으로 都市計劃局에 대한 行政事務監査는 이것으로 마치고, 내일은 상암 새천년 신도시 조성사업단지의 현장 확인감사를 위해서 도시관리위원회에서 10시 30분에 출발하도록 하겠습니다.

이상으로 오늘 감사를 모두 마치겠습니다.

(議事棒 3打)

(17時 09分 監査中止)

---

○出席監査委員

金周喆	河海鎭	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	鄭泰宗
崔鍾德	白懿宗	韓鳳洙	朴正哲

○專門委員

梁在大

○被監查機關參席者

都市計劃局

局長 邊榮進

都市計劃課長 文承國

施設計劃課長 宋得範