
第125回서울特別市議會(臨時會) 都市管理委員會會議錄 第1號
서울特別市議會事務處

日時 2001年3月22日(木) 午後2時

場所 都市管理委員會會議室

議事日程

1. 住宅局所管都市計劃案에對한議會意見聽取(1件)
 2. 住宅局所管主要業務報告
-

審査된案件

1. 住宅局所管都市計劃案에對한議會意見聽取(1件)(서울特別市長 提出) ... 1面
 2. 住宅局所管主要業務報告 ... 36面
-

(14時 19分 開議)

○委員長 鄭泰宗; 의석을 정돈해 주시기 바랍니다. 성원이 되었으므로 제125회 임시회 제1차 도시관리위원회 회의를 개의하겠습니다.

(議事棒 3打)

존경하는 위원 여러분, 그리고 주택국장을 비롯한 관계 공무원 여러분, 수고가 많으십니다.

오늘 회의는 주택국 소관 의견청취 한 건을 심사하고 주요 현안 업무보고를 받도록 하겠습니다.

1. 住宅局所管都市計劃案에對한議會意見聽取(1件)(서울特別市長 提出)

○委員長 鄭泰宗; 의사일정 제1항 주택국 소관 도시계획안에

대한 의회 의견청취의 건을 상정합니다.

(議事棒 3打)

주택국장으로부터 제안설명을 들은 후 전문위원의 검토보고를 받고 심사하도록 하겠습니다. 주택국장은 의안번호 824번 도시계획용도지역 변경 결정의 건에 대하여 제안설명 해주시기 바랍니다.

○住宅局長 裴慶東; 주택국장입니다.

존경하는 鄭泰宗 위원장님, 그리고 도시관리위원회 위원님 여러분, 오늘 제125회 임시회 상임위원회에서 주택국 주요 업무 추진현황을 보고 드리게 된 것을 매우 뜻깊게 생각합니다.

그 동안 어려운 여건 속에서도 시민의 복지증진과 시정발전을 위해 적극적인 의정활동과 함께 많은 수고를 아끼지 않으시는 위원님들의 노고에 깊은 감사를 드립니다.

저희 국에서는 위원님께 보고 드렸던 2001년도 업무추진 계획에 따라 시민의 주거생활 안정, 품위 있는 도시경관 조성을 위하여 열과 성의를 다하여 노력하고 있습니다.

특히 봄 이사철을 맞아 전·월세 대책의 일환으로 임대료분쟁조정상담실 운영, 저소득층 전세자금 융자지원, 재개발 임대주택 일반공급 등 다각적인 노력을 경주하고 있습니다.

앞으로 저희 주택국 전 직원은 더욱 열심히 노력할 것을 약속드리면서 아무쪼록 위원님 여러분의 변함없는 관심과 애정어린 지도를 부탁드립니다.

그러면 오늘 심사 받을 안건인 도시계획 의견청취 사항에 대해서 말씀드리겠습니다.

위원님께서 양해해 주신다면 구체적인 내용에 대해서 소관 과장으로 하여금 설명해 올리도록 하겠습니다.

○再開發課長 朴熹洙; 재개발과장입니다.

오늘 상정된 안건에 대하여 준비된 자료에 의해서 설명드리겠습니다.

도시계획용도지역 변경결정의 건이 되겠습니다.

입안내용은 자연녹지에서서 2종 일반주거지역으로 바뀌는 그러한 도시계획 용도변경 결정안건으로서 위치는 고척동 1번지 약 5만 5,508㎡를 대상으로 제2종 일반주거지역으로 변경하되 건물의 높이는 6층에서 8층 규모, 평균 7층으로 하는 입안내용이 되겠습니다.

입안사유는 고척동 1번지 일대에 주택재개발을 지정코자 1999년 2월에 시 도시계획위원회자문을 받아서 제2종 일반주거지역으로 변경하되 건물의 높이는 6 내지 8층으로 평균 7층으로 건립하도록 하였는바, 열악한 주거환경개선을 위해서 도시계획법 제27조제4항 규정에 의해서 도시용도지역 변경을 입안하게 되었습니다.

먼저 위치를 설명드리겠습니다.

당 사업부지의 위치는 강서로 좌측에 있는 부지가 되며 오른쪽에는 목동 신시가지 11단지가 되고 바로 남측으로는 경인로가 있고 북측으로 경인고속도로가 있습니다. 좌측으로는 고척동으로 가는 길이 되겠습니다.

바로 이 사업부지 좌측에 계남근린공원이 위치한 그런 사업부지가 되겠습니다.

방금 설명 드린 바와 같이 상단 쪽은 계남근린공원으로서 목동에 들어가는 수도용지 물탱크가 바로 이 상단에 있으면서 녹지로 현재 조성된 근린공원이 되겠습니다.

다음으로 이 지역은 현재는 자연녹지로 되어 있는 상태가 되겠습니다.

사진을 보면 오른쪽에 수림이 양호한 계남근린공원이 있고, 이 부지는 약 30년 이상 된 노후된 주택으로 밀집된 지역이 되겠습니다.

추진경위를 간단히 말씀드리면 이 지역은 당초에 일반주거 지역이었습시다만, 1976년 3월에 자연녹지지역으로 결정해서 99년 2월 24일 서울시도시계획위의 자문을 받아서 자연녹지 지역을 제2종 일반주거로 변경하되 인근에 공원 입지가 있기 때문에 경관관리와 과밀한 방지를 위해서 건물규모는 6 내지 8층으로 하되 층수는 평균 7층 이하로 하고 10% 이상 공원과 녹지를 조성해서 기부채납 하는 조건으로 자문을 해 주셨습니다.

거기에 의해서 작년 12월 6일 14일간 공람을 거쳐서 구의회 의견청취와 구 도시계획위원회 자문 결과 다른 의견이 없었습니다.

그래서 금년도 2월 9일 용도지역 변경을 구에서 시로 요청한 내용이 되겠습니다.

참고적으로 이 구역 현황을 말씀드리면, 국·공유지가 약 14%인 7,841㎡로써 전체 사업부지는 약 5만 5,508㎡가 되겠습니다.

건물은 현재 무허가 건물 23동을 포함해서 133동이 있으며 거주하는 세대수는 세입자 123가구를 포함해서 206가구가 현재 살고 있습니다. 도시계획상 이 지역은 자연녹지지역이면서 공항 고도지구로서 높이가 78m 이하로 제한된 고도지구가 되겠습니다.

주택재개발 기본계획에는 1단계로 금년에 시행하게 되어 있고 용적률은 이 일대는 180% 이하의 지역으로 되어 있습니다.

그러한 부지를 재개발했을 때는 아파트 6 내지 8층 짜리 17개 동에 668세대를 건립하는 계획으로 되어 있고 건폐율은 30% 이하, 용적률은 180% 이하의 범위 내에서 계획이 되어 있고 도로는 약 9.4%인 5,220㎡를 개설해서 무상으로 귀속시키고 공원은 약 10.02%인 5,560㎡를 공원으로 조성해서 기부채납 하는 것으로 되어 있습니다.

이 지역의 토지 재개발을 했을 때의 토지 이용계획을 간단히 설명 드리겠습니다.

여기 하늘색으로 된 부분이 택지가 되고 상단의 녹지로 된 것이 공원으로 조성해서 저희들한테 낼 약 10.02% 정도 되는 면적이 되겠습니다. 바로 15m 도로를 내고 강서로에는 1개의 차선을 확보했고, 앞 부지는 근린생활용지, 동청사와 파출소용지를 확보를 했습니다.

아파트 배치를 말씀드리겠습니다.

아파트 배치는 전면부에 8층으로 했고, 중간부에는 7층, 그 다음에 계남근린공원 주변에는 6층으로 계획을 했으며, 전체 668세대 중 40평형이 112세대, 32평 짜리가 282세대, 23평 짜리 274세대를 건립하는 것으로 계획이 되어 있습니다.

이것은 조감도가 되겠습니다.

전면부는 8층, 가운데 층은 7층, 공원 주변은 6층으로 계획된 전경이 되겠습니다.

이상 보고를 마치겠습니다.

○委員長 鄭泰宗; 수고하셨습니다.

다음은 전문위원의 검토보고가 있겠습니다.

○專門委員 梁在大; 안녕하십니까?

전문위원 梁在大입니다.

의안번호 824번 도시계획결정에 관한 의견청취의 건에 대

해서 검토결과를 보고 드리겠습니다.

시장으로부터 3월 3일 저에게 제출되어 왔습니다.

제안이유, 주요요지는 제안설명에서 자세한 언급이 있었기 때문에 생략하겠습니다.

검토의견을 말씀드리겠습니다.

.....

(報告)

都市計劃案에 對한 議會意見聽取 檢討報告書

(뒤에 실음)

.....

이상으로 검토보고를 마치겠습니다.

감사합니다.

○委員長 鄭泰宗; 전문위원, 수고하셨습니다.

의안에 대하여 의문난 점이나 문제점이 있으면 질의하여 주시기 바랍니다.

이금라 委員 질의해 주시기 바랍니다.

○이금라 委員; 주신 보충자료에 보면 조합원수는 192명인데 가옥주는 83명뿐입니다. 그러면 나머지는 누구예요?

○再開發課長 朴熹洙; 나대지, 빈 땅으로 있는 토지주.

○이금라 委員; 그러면 가옥주하고 토지주가 겹치는 경우 없어요?

○再開發課長 朴熹洙; 겹치는 경우도 일부 있습니다.

○이금라 委員; 그러면 자료를 왜 다 안 주세요? 이렇게 보면 실제로 실수가 안 나오잖아요. 가옥주 따로 주고 토지주 따로 주면 중복된 경우가 안 빠지니까 실지 숫자가 늘어납니다.

우선 주신 자료에 근거해서 보면 현재 거주하고 있는 세대가 206세대이거든요. 그 중에 83세대만 소유주고 세입자가

123세대예요. 그런데 이것이 재개발되어서 지어질 세대수는 모두 668세대입니다. 그러면 더군다나 여기는 지금 세입자 임대주택을 짓지 아니하는 구역으로 되어 있기 때문에 83세대를 위해서 668세대를 지금 짓는 거예요.

다른 재개발구역도 이렇게 비율이 높습니까?

○再開發課長 朴熹洙; 비율은 어떤 비율 얘기하시는 거죠, 비율이 높다는 이야기가?

○이금라 委員; 지금 가옥주가 83세대로 나와 있지 않습니까? 그리고 지금 계획은 668세대 분의 집을 짓는 거예요, 평수 늘어나는 것을 고려하지 아니하더라도. 재개발을 하는 데 있어서 주민들의 이익과 능력을 고려는 해야 되겠으나 지금 보면 83세대 살고 있는 사람들을 위해서 668세대를 허가하는 계획이라는 말입니다.

○再開發課長 朴熹洙; 제가 설명 드리겠습니다.

지금 데이터 저희만 가지고 있는 것 같은데 별도 자료를 드리겠는데요. 전체 토지주의 주거용 건축물을 가지고 있는 분이 121가구, 그 다음에 비주거용 건축물을 가지고 있는 분이 10분, 건물을 가지고 있지 않은 순수한 나대지가 73분, 그 다음에 공공시설부지 2개소, 그 다음에 적은 필지의 소필지를 가지고 있는 분이 50분, 그래서 256조합원이 되겠습니다.

○이금라 委員; 여기 그날 나가서 저희한테 준 자료에는 조합원수가 192명이예요. 지금 과장님 말씀하시는 숫자에 턱없이 미달합니다.

현장답사 나갔을 때 구로구에서 우리 위원들한테 준 자료에는 조합원수가 192명이라고요. 그래서 그날 세입자와 소유자를 잘 볼 수 있도록 자료요청을 한 것인데 지금 이렇게

혼선이 있게 자료가 왔잖아요?

○住宅局長 裴慶東; 제가 말씀드리겠습니다.

주택재개발사업은 구역지정이 되고 난 다음에 조합설립 인가를 받게 되어 있습니다. 그렇기 때문에 구역지정이 아직 안된 상태에서는 이 조합원이라고 표시하는 것은 권리자를 의미한다고 보시면 되겠습니다.

그래서 여기에는 건축물 및 토지 등의 소유자를 다 포함해서 하는 것인데 아마도 이것이 계속 대지주들은 아직 구역지정이 되기 전이기 때문에 이것을 또 팔고 이런 상황이 벌어지니까 숫자의 변동이 자꾸 있는 것 같습니다.

○이금라 委員; 그래도 숫자의 폭이 너무 크고요. 저에게 준 192명에 대해서는 설명이 가능해야 돼요. 192명이 어떻게 어떻게 되어 있고 거기에서 현재 빠진 사람은 누구다 까지 돼서 총수에서는 맞아야 그 다음에 변화가 가능해서 가는 것 아니겠어요?

그리고 그 질문인데 구역지정을 하는 데 있어서 용도변경이 선임돼야 되나요?

○住宅局長 裴慶東; 도시계획용도지역이 여기는 자연녹지기 때문에 주택재개발구역으로 지정하려면 주거지역으로 변경이 돼야 됩니다.

○이금라 委員; 그러니까 주택재개발은 자연녹지지역에서는 못하는 거예요?

○住宅局長 裴慶東; 네, 그렇습니다.

○이금라 委員; 그러면 주거지역으로만 바꾸면 될 일인데 왜 주민들이 시장을 만나면서 1종, 2종 따집니까?

그 1종, 2종은 국장님 지금 설명에 의하면 사업계획을 할 때 동참자가 다 결정되고 그 때 가서 따질 일이거든요. 재개

말하기 위해서 현 단계에서는 자연녹지지역에서 재개발을 할 수 없다는 규정 때문에 일단 일반주거로 바꿔만 놓으면 되는 거거든요.

왜 1종, 2종을 따지고 시장데이트까지 하고 하느냐면, 수익성을 지금 이미 계산하기 때문이란 말이죠, 현 단계에 필요한 필요하지 않든. 그런데 필요할 것입니다, 수익성 따지는 것이. 수익성이 나와야 동참자도 나오는 것이니까. 따라서 지금 이렇게 수익성을 보는 관점에서는 거기에 맞추어서 자료가 나와야죠. 그래야 저희도 이것을 1종으로 줘야 될지, 2종으로 줘야 될지를 구분을 할 수 있는 거죠.

지금 왜 굳이 2종으로 달라는 거예요. 수익성이 없으니까 2종으로 달라는 거거든요. 없다는 것을 입증을 시켜줘야죠, 저희들한테. 입증까지는 안되더라도 근거자료를 내주어야 된다는 거죠.

주신 자료로만 보면 가옥주 83명이 아까 제가 말씀드린 대로 668세대를 짓는 거예요. 그리고 조합원수를 넣더라도 192명이 668세대를 짓는 거라고요. 그러면 다른 데도 다 이렇게 재개발을 짓느냐 이말이죠.

그리고 두 번째 질문은 임대주택을 안 짓습니다, 이 지역 안에서는. 지금 안 짓는 방향으로 이야기가 되어 나가고 있는 것이죠. 그게 근거가 뭐냐면, 세입자가 100세대 미만인 경우에는 이제까지 관행적으로 안 해왔다는 거예요. 무슨 규정이 없어요, 맞아요?

○住宅局長 裴慶東; 그것은 제가 말씀드리겠습니다.

저희가 2년 전에 재개발임대주택의 투자 및 경영개선방안에 대한 연구가 필요해서 우리가 시립대학교에다 연구용역을 준 적이 있습니다.

그리고 연구결과보고서를 위원님들께 책자로 한 부 다 드린 적이 있습니다.

그 내용에 의하면 재개발임대주택의 단위세대 규모가 경제성을 유지하려면 그것은 결국은 이제 50년 사용한다고 하는 관리적인 측면에서 분석을 해본 것인데요. 그렇게 하려면 최소한 한 300세대 이상 규모가 되어야 되겠다고 하는 것이 그 연구보고서의 결론이었습니다.

그래서 저희들은 그때 2년 전에 시장님께 보고를 드리면서 저희 서울시의 재개발임대주택 정책을 5만 세대를 실링으로 하면서 앞으로는 300세대 미만은 가급적 이것은 관리상의 어려움이 있으니까 재개발임대주택을 하지 않도록 유도를 하자 이런 원칙은 주어졌습니다.

그렇게 하는데 대개 재개발구역 지정을 하면서 세입자는 대개 보면 한 100세대에서 200세대 미만이 상당히 많습니다. 그런데다가 국·공유지가 이미 임대주택 부지를 충당할 만큼 이렇게 있는 경우에는 토지비용을 들이지 않고도 싸게 우리가 소형 공공임대주택을 지을 수 있는 이점이 있습니다.

그렇기 때문에 저희들이 100세대 정도로 일단은 내부 행정적인 틀을 가지면서 우리가 100세대 이상 되고 국·공유지가 있는 경우에는 임대주택을 가급적 짓도록 유도하자고 하는 그런 내용으로 입안을 저희들이 하고 있습니다.

○이금라 委員; 그러니까 어쨌든 내부방침이잖아요. 규칙에도 안 올라가 있고, 조례에는 더더군다나 안 올라가 있고요. 조례상으로는 일단 짓도록 되어 있는 거예요, 세입자 분에 대한 임대주택을.

오늘 업무보고에 지금 임대주택 개선방안이 나와 있는데 지금 월세문제 때문에 얼마나 서울시가 큰 문제냐고요. 그러

니까 지금 100세대 미만의 경우에는 안 지어도 좋다는 생각은 관리상의 측면만 바라 본 것 아니에요?

그렇게 바라보고 임대주택이 굉장히 서울에서 필요함에도 불구하고 공급이 안돼서 월세문제가 이렇게 많이 발생하는 상황에서도 또 이렇게 옛날 관리상의 문제만 따져서 계속 나갈 수가 있나요?

○住宅局長 裴慶東; 지금 저희들이 지금은 관리상의 말씀만 드렸는데요. 두 가지가 더 있습니다.

뭐냐 하면, 구역지정 여건이 다 다릅니다. 국·공유지 포함 비율이 구역마다 다 다르기 때문에 지금 이 상정된 안건과 같이 이런 지역은 국·공유지가 거의 없습니다. 전부 사유지거든요.

그렇다면 저희들이 재원도 부족한데 사유지를 시세가격으로 감정평가해서 사서 공급을 하게 될 경우에는 거의 10평을 공급을 하는데 7.8,000만원 이상이 들어갑니다.

그렇게 되면 이것이 그렇게 돈을 들여서까지 우리가 소형 임대주택을 지어야 되느냐 하는 이런 문제가 나옵니다.

그래서 가급적이면 저희들이 국·공유지가 거의 없는 구역은 임대주택 건립을 오히려 안 짓도록 유도를 하고 있습니다. 그런 측면이 있고요.

그 다음에 재정적으로 저희들이 어려운 문제가 있고요. 그래서 지금 할 수 없이 이 구역의 경우는 임대주택을 지금 저희들이 잔여물량이 계속 많이 나오고 있고 그리고 잔여물량을 지금 시기에 맞게 소형 임대주택을 일반 공급하는 데다가 확대해서 공급을 하고 있습니다.

그래서 그러한 양면성이 있는 측면들을 봤을 때 이런 지역의 경우에는 사유지기도 하고 그렇기 때문에 우리가 잔여물

량이 있는 데 인근에 수용할 수 있으면 수용을 하고 하는 쪽으로 하고 있습니다.

○이금라 委員; 지금 국장님 말씀은 시에서 들어가는 비용측면을 고려하신 거예요. 그러니까 국·공유지가 많이 있으면 서울시가 임대주택을 짓기 위해서 투입하는 돈이 줄어드는 것이고 국·공유지가 없으면 땅까지 사서 지어야 하기 때문에 돈이 많이 들어간다 이런 차원에서 서울시에서도 특히 예산과 관련된 얘기란 말입니다.

그런데 현실적으로 그러면 재개발조합 입장에서 국·공유지가 있는 곳하고 없는 곳 그 차이를 두지 아니하고 재개발임대주택을 짓게 되는 경우하고 안 되는 경우만 비교해 보면 안 짓는 쪽이 현저하게 재개발에 있어서 유리한 것 아닙니까? 그렇죠?

○住宅局長 裴慶東; 그렇습니다.

○이금라 委員; 그러니까 자기 땅을 많이 갖고 있다는 것 때문에 재개발임대주택을 안 짓고, 안 짓기 때문에 나머지 부분에 대해서 더 유리하게 향도 잡을 수가 있고 건평도 나온단 말이죠.

그렇기 때문에 그 측면만 보면 안 되죠. 시민 입장에서 보면, 짓느냐 안 짓느냐가 규칙도 아닌 방침에 의해서 이익이 크게 왔다갔다하는 일이라는 거예요.

따라서 이것을 고수하시려면, 고수하라는 뜻은 아니고요. 이 임대주택 방법은 앞으로 많이 재론되어야 된다고 보는데 오늘은 이 안전에 관한 얘기니까 그것은 뒤로 미루고, 고수하시려면 당당하게 규칙이든 조례상에 명시해서 고수하셔야지, 주민에게 이익이 호·불호가 가는 부분을 단순한 시 쪽 입장만 봐서 결정하는 것은 어찌 보면 행정쪽의 권한을 크게 가지시

는 거죠.

그러니까 지금 여기는 보면 어찌 그랬는지 자연녹지지역을 대부분 1단계만 상승하기 때문에 제1종 일반주거로 하라는 것인데 시장님 한번 만난 뒤로 이것이 급속도로 해서 2종으로 지금 가는 거예요. 이런 것이 옳으냐, 99년 2월 24일에 도시계획자문을 왜 받았습니까?

○住宅局長 裴慶東; 시민과의 데이트를 통해서 입지적인 여건을 대화하는 과정에 지금 바로 계남근린공원 건너편에는 또 신투리, 저희들 택지개발사업지구가 있습니다. 거기에는 또 상당히 층수가 높습니다.

그리고 목동 11단지도 높은 층하고 저층이 같이 면해서 있는 관계로 해서 주민들의 주장이 그렇게 틀린 얘기는 아닌 점도 있어서 시장님께서야, 이것이 1종하고 2종하고 너무 규정상 기준의 차이가 크다, 그렇다면 절충상태로 해서 평균 7층 짜리 정도의 그러한 기준은 있을 수가 없는 것이냐 그것을 연구를 해보자, 이렇게 말씀을 주셨어요.

그래서 그 관계를 가지고 전문가들과 같이 상의를 하면서 우리 도시계획위원회의 자문을 받아 보니까 도시계획위원들도 평균 7층 정도라면 괜찮겠다. 그런데 1.5종이라고 할 수도 없고 2종이라고 봐야 되겠지요.

그런데 2종이라고 허용하기에는 자연녹지를 주거지역으로 바꾸어 주는 원칙에 어려움이 있고 그러다 보니까 이제 1.5종의 개념을 받아들여서 그냥 평균 7층으로 유도해 주는 것이 좋겠다, 이런 의견을 주었습니다.

그래서 그것을 토대로 해서 사실은 용도지역 변경이기 때문에 그대로 도시계획국에서 추진을 해야 되는데 구역지정과 맞물리니까 저희들을 통해서 시의원님들한테 의견을 청취하

고 올라가는 절차로 이렇게 과정이 되겠습니다.

○이금라 委員; 도시계획위원회가 법상 보면 서울시의회의 의결청취 거쳐서 공람 거쳐서 최종단계에서 의결을 하는 기구라는 말이지요.

그런 기구한테 먼저 자문을 받아 놓으면 그 자문내용 최종 결정하는 데 영향을 미치라는 얘기에요, 미치지 말라는 얘기에요?

그러니까 시장 입장에서 자문을 구할 수는 있을 것입니다. 그런데 그 구하는 기구 자체를 최종 결정권한을 갖고 있는데다가 자문을 구한다는 것이 앞뒤가 안 맞지 않아요? 제가 주민 입장이라면 이미 자문을 받았기 때문에 그렇게 기대를 하게 되는 거예요.

그리고 도시계획위원님들에 대해서도 저는 의구심이 가는 것이 서울시가 방침으로 1단계상향만 조정하자고 이제까지 주장해 왔던 분들이 도시계획위원으로 알아요, 제가 정확하게 아는 것인지 아닌지 모르겠으나.

그리고 그 뜻을 받들어서 서울시 쪽에서도 그 원칙을 고수하고 있다는 말이지요. 원칙이 한번 무너지면 다른 지역에서도 똑같은 주장을 하고 똑같이 시장한테 시민 데이트를 요구하게 되면 시장은 또 자문해야 되고 자문하면 그 결과를 가져온다는 것이지요. 그러니까 첫걸음을 잘 떼어야 한다는 것이지요.

지금 국장님이 말씀하시는 7층에 관한 얘기가 우리가 현장 답사 나갔을 적에 주민이 한 얘기하고 똑같아요. 그래서 우리 金洛淳委員이 그 자리에서 지적했습니다. 층수 올릴까요, 옆의 목동처럼? 목동은 지금 용적률이 이분들이 하는 것에 비해서 십 몇 %나 낮습니다. 그러니까 층수만이 문제가 아니라

는 것은 시장님은 아시는 것 아니에요. 또 우리 집행부도 아는 얘기 아니에요?

주민이 층수를 가지고 오면 그 정도는 시장님 데이트 할 때나 아니면 그 전에 실무자가 이분들과 민원관계를 얘기하는 단계에서 이것은 층수만의 문제가 아닙니다, 용적률과 건폐율이 같이 묻어 들어가는 문제라는 얘기를 해 주어야지, 층수 올려 주시자니까요. 옆의 목동처럼 용적률을 똑같이 해요, 그러면. 그렇게 형평을 주장하시니까.

그러면 그렇게 말하는 것이 잘 모르고 얘기했거나 아니면 알면서도 본인들에게 유리하기 위해서 층수만을 고집하거나 둘 중의 하나 아닙니까?

○住宅局長 裴慶東; 그렇습니다.

○이금라 委員; 그것을 국장님도 똑같이 얘기하면 안되지요. 그리고 도시계획위원들도 층수를 가지고 이 문제를 바라보면 안된다는 얘기에요, 제 말씀이.

○住宅局長 裴慶東; 물론 종합적으로 봐야 됩니다. 그런데 그 중에서도 주민들 스스로도 크리티컬하게 봤던 것이 층수였고, 우리가 행정을 유지하는 데도 자연녹지가 원칙적으로 주거지역으로 변경될 때는 1종으로 가야 되고, 그것이 4층 이하다, 그러니까 4층 이하로 갈 수밖에 없다 하고 주장하다 보면, 거기에 갈등이 생겨서 그러면 4층을 뛰어넘어서 적어도 옆의 목동단지하과의 밸런스는 맞추어 주어야 될 것 아니냐, 그러다 보니까 높이 가지고만 얘기가 되었습니다.

○이금라 委員; 그 얘기는 되었고요.

4층 이하로 짓기에는 어려움이 있을 것이라는 것을 인정을 해서 2종으로 올려 주면서 너무 높아지지 않도록 2종이 줄 수 있는 최대한을 주지 아니하고 층수 규제를 하나 더 했다

는 얘기인데요. 다른 지역에서 이와 같은 주장을 할 때 다 따라가시는 것입니까?

○住宅局長 裴慶東; 주변지역 여건을 보고 종합적으로 판단을 하겠습니다.

○이금라 委員; 그러면 주변에 높은 건물이 있을 때만 따라가고, 그렇게 얘기하시면 안되고요. 이 문제를 고려할 때 주변 지역의 높이만 고려한 것이 아니라 수익성을 고려해 준 것 아닙니까?

○住宅局長 裴慶東; 위원님, 수익성은 4층 이하라고 하는 한계에서 주민들의 욕구가 일응 그 부분, 그러니까 그 수익성의 크기는 저희들이 계량할 수는 없습니다만, 관리처분이 나와 봐야 아는 사항이기 때문에.....

○이금라 委員; 어쨌든 현 단계에서 2층으로 줄 때는 옆의 목동아파트가 높아서만 준 것이 아니라 4층 이하로는 재개발이 어려울 것이라는 데 대해서 동의하니까 주신 것 아니에요? 옆이 높으니까 같이 높아야 한다고 생각해서 주려고 하시는 거예요?

○住宅局長 裴慶東; 아니, 4층으로 하기에는 개발용적이라 그럴까, 층수라고 그럴까, 이런 측면에서 그것만 주장하기에는 다른 지역하고도 형평성에 문제가 좀 있겠다, 왜냐 하면 이 지역은 불량한 주택들이 오래 전부터 상당히 밀집되어 있는 지역이고, 기본계획에서 이미 대상으로 포함되어 있는 지역이기 때문에 저희들이 그렇게 고려를 했던 것입니다.

○이금라 委員; 적절한 답변 같지는 않고요.

제 질문이 길어지니까 이 정도에서 그 부분은 마치고요.

도시계획위원회의 자문 받는 부분에 대해서는 강력한 문제 제기를 합니다. 따로 자문단을 구성해서 받으세요, 똑같은 사

람이더라도.

최종결정을 내리는 사람이 자문을 한다는 것이 맞지를 않습니다.

도시계획위원회가 평시에도 결정권한이 없이 자문만 하고 있다면 그 시기가 앞이든 뒤든, 예를 들어서 시의회 앞이든 뒤든 저는 시장을 보좌하고 시장이 필요하다면 할 수 있지만 이것은 모법상 마지막 결정권자에게 자문을 구한다는 것이 맞지가 않습니다.

그러면 그 뒤에 의회를 거치는 것도 다 요식행위밖에 안되는 것이고, 마지막에 도시계획위원회를 거치는 것도 요식행위밖에 안 되거든요. 개선해야 된다고 생각하고요.

그 다음에 항상 수익성 문제에 대해서는 말을 안하고 제시지만 주민들 입장에서는 수익을 많이 내려고 하는 것이고, 서울시 입장은 제가 알기로는 가급적 저밀개발을 유도하려는 것으로 봐요.

그러면 그 적정선을 택해야 된다는 말이지요. 택하려면 어느 정도가 수익성이 있다 없다는 기준선이라고 바라보는 시각이 있어야 돼요. 그것을 집행부쪽에서 제시를 안 하면서 이것은 7층으로 해 주어야 되겠습니다, 이것은 몇 층으로 해 주어야겠습니다, 하는 것은 남을 이해시킬 수가 없다는 거예요. 제가 도대체 이해가 안됩니다. 왜 여기를 7층으로 주어야 하는지 이해가 안 된다니까요.

그래서 제 나름대로 짚어서 들어가는데 지금 몇 세대인데 이 사람들을 위해서 몇 세대 정도 지으면 이분들이 집도 늘어나고 돈도 얼마 부담하고..... 그런데 그 자료도 불분명하다는 거예요. 그리고 내놓지를 않아요, 자료를.

그런데 모법을 어제 읽어 보니까 이 지구지정을 신청할 때

그 근거현황이, 제가 법조문 들이대지는 않겠습니다만, 다 있어야 되는 것이거든요.

그래서 제 생각에는 있는데 안 준다는 거예요, 자료를. 분명히 달라고 그날 얘기를 했습니다. 그런데도 오늘 안 오거든요. 그러고는 이래서 이 자료는 이렇게 숫자가 나왔고 저것은 저래서 나왔다고 상황설명만 한다는 말이지요. 상황 가지고 결정합니까? 그럴 수는 없잖아요.

이상입니다.

○委員長 鄭泰宗; 金泰潤委員님 질의하세요.

○金泰潤 委員; 국장님, 지역주민과의 데이트를 하고 그에 따라서 도시계획위원회 자문을 받아서 처리했다는 얘기지요?

○住宅局長 裴慶東; 그것보다도 입안을 그렇게 하고 있다는 얘기입니다.

○金泰潤 委員; 그러니까 도시계획위원회의 자문이 있게 된 것이 시장이 지역주민과 데이트를 한 그 연속선에서 이루어진 것이지요?

○住宅局長 裴慶東; 네, 그렇습니다.

○金泰潤 委員; 그 전에 먼저 물겠는데 그 당시는 제2종이 아니라 2종 일반주거지역이지요? 제字는 없는 것이니까, 도시계획조례 제정 이전이니까.

○住宅局長 裴慶東; 네, 그렇습니다.

○金泰潤 委員; 그런데 이미 이금라委員께서 지적했습니다만, 그러면 이 도시계획위원회 자문 결과, 2종 일반주거지역으로 변경하는 것이 좋겠다는 자문결과는 시장과의 데이트 결과 반영물입니까? 시장께서 그런 정도의 원칙과 기준을 제시하셨어요?

○住宅局長 裴慶東; 네, 시장께서는 1.5종이라는 것은 없느

나, 4층하고 10층하고 차이가 너무 크다, 그렇다면 평균 한 7층 정도로 하면 1.5종이라는 것이 있으면, 1종인 4층하고 2종인 10층하고 이렇게 이원화되어 가지고 이렇게 도시가 형성된다는 것은 좀 난센스가 아니냐, 그렇다면 좀 경우에 따라서는 입지적인 여건이나 주변환경을 봐서 그것이 7층 정도는 올라가도 괜찮은, 1.5종이라고 할까 그런 것이 있으면 좋겠다, 그런 것을 한번 걱정인지 검토를 해 보라, 그래서 도시계획위원회의 자문을 받은 것입니다. 그런데 받았다고 해서 확정된 것은 아닙니다.

○金泰潤 委員; 아무튼 자문결과에 대해서는 또 조금 질의하기로 하고요.

그렇다면 시장께서 지역주민의 애로사항을 청취하고 이를 해결하고자 하는 의지는 높이 평가하는데 과연 시장께서 용도지역 상향문제와 관련해서 도시계획위원회 심의를 반드시 법적으로 거쳐야 하는데 시장께서 그런 약간의 오버 발언을 하시는 것은 문제가 있는 것이 아닙니까?

특히 일반적으로 서울시에서 관철하고 있는 용도지역 1단계 상향 원칙기준, 법적 원칙이 있는 것은 아니겠습니다만, 용도지역을 2단계 상향 조정하는 것은 거의 이례적인 것인데 아무리 지역주민의 애로사항이 있다 하더라도 시장께서 도시계획위원회 심의사항과 관련된 부분을 원칙과 기준을 훼손하면서까지 1.5단계 내지는 2단계 상향조정 하겠다, 또 그런 방식으로 처리하는 것을 검토하라는 얘기는 사실상 우리 국장 이하 주택국 간부들한테는 거의 절대적인 기속력을 갖는다고 보는데 시장께서 스스로 지금까지 서울시 용도지역 상향과 관련 된 묵시적이고 일반적인 원칙과 기준을 훼손하면서까지 특정지역 주민들의 의사를 반영하는 것이 과연 바람직스럽습

니까?

○住宅局長 裴慶東; 그렇지는 않습니다.

○金泰潤 委員; 그리고 이 부분과 관련해서 특별히 이금라위원께서도 지적하셨습니다만, 지금 시민과의 데이트 결과를 토대로 자문안건으로 도시계획위원회에 상정이 되어 가지고 자문안건의 처리결과는 향후 본 안건으로 상정되었을 때 상당히 존중이 될 수밖에 없습니다.

그것은 행정의 신뢰성 보호하고도 직결되는 것인데 과연 자문안건의 남발이 바람직한 것이냐, 정상적인 절차를 밟아서 처리되는 안건과 이렇게 정상적인 처리절차 없이 사전에 용도지역 상향문제를 걸고 넘어져서 특별히 시장과의 데이트를 토대로 사전 자문안건 결과를 토대로 하는 것은 정상적인 처리절차가 분명히 아닐진대 이런 식으로 처리하는 것이, 더더군다나 시장께서 자기가 처리하기 곤혹스러우니까 어떻게든 사실상 상당한 영향력을 행사하는 범위 내에서 어떤 원칙과 가이드라인을 제시해 주면서 이것을 도시계획위원회에서 그 가능성 여부를 타진해 주었으면 좋겠다고 하는 식으로 처리하는 것은 시장 스스로 우리 서울시의 도시계획에 관한 기본원칙을 훼손하는 것으로 판단될 소지도 있고, 서울시도시계획위원회 심의안건을 불필요하게 늘리는 것일 수도 있고, 정상적인 도시계획결정 절차에 반하는 것이고, 이런 점에서 이런 부분들은 이 특정안건을 떠나서 원칙과 기준의 정립이라는 점에서 바로잡을 필요성이 있다고 생각지 않으십니까? 방금 제가 지적한 세 가지 사항에 관련해서.

○住宅局長 裴慶東; 그런데 시민과의 데이트를 통해서 시장님이 이것을 1.5층으로 해라, 이렇게 얘기한 것은 아닙니다. 1.5층이 타당성이 있는지, 평균 7층이라는 것이 타당성이 있

는지 검토하라고 하는 지시를 하였고, 그리고 도시계획국에서 그것을 수명하면서 자기네들이 어떤 전문가들로 구성된 도시계획위원회가 있으니까 거기에다가 자문으로 의견을 물어본 것입니다. 물어 봤더니 거기 의견이 주변지역 여건이나 이런 것을 다 보고 해야 되니까 평균 7층 정도 수용할만 하겠다, 이런 의견을 주었기 때문에 그것을 기초로 해서 입안되어가지고 지금 절차를 밟고 있는 것이거든요.

○金泰潤 委員; 지금 국장님, 이 특정 안건과 관련된 설명을 국장님한테 듣자고 하는 얘기가 아니고 이런 안건처리 과정을 지켜보면서 방금 본위원이 지적한 사항이, 너무 일반화시킨 과정 중에서 이 특정 안건과는 좀 괴리가 있을 수 있어요.

다만 우려되는 것이니까, 이 안건의 처리과정을 지켜보면서 방금 지적한 세 가지 사항의 우려를 갖게 된다, 이 말씀이에요.

따라서 이 안건을 통해서 앞으로 그런 일반적인 우려사항이 불식될 수 있도록 좀 원칙과 기준을 가질 필요가 있지 않겠느냐, 그 점에 관한 우리 국장님의 원칙과 기준을 말씀해 주시라 이거예요.

시민과의 데이트는 긍정적 평가에도 불구하고 특정지역 주민의 애로사항을 해결하는, 조금 부정적인 측면도 있다 이 말씀이에요.

그러면 그런 부분과 관련해서 아까 말씀드린 대로 세 가지 기준에 비추어서 우리 배국장님께서 앞으로 주택국 관련업무에서 시민과의 데이트하고 연관된 문제, 도시계획위원회 사전자문안건 처리문제 이런 문제 등을 어떻게 처리하시겠느냐 이 말씀이에요.

○住宅局長 裴慶東; 원칙에 충실하게 처리를 해야 되리라고

생각을 합니다. 그래서 도시계획국하고 이런 문제들을 앞으로 이러한 민원에 대해서 어떤 처리원칙을 갖도록 하겠습니까.

○金泰潤 委員; 제가 분명히 말씀드리는데 도시계획위원회에서 주택국 관련해서는 사전에 자문안건이라는 것을 나는 많이 자문안건처리를 즉 해보니까 이것이 자문안건으로 처리해야 되는 것인지, 안 그러면 주택국장의 책임 하에 스스로 처리해야 되는 것인지, 이 부분이 불분명한 안건이 상당히 많아요.

나는 그래서 자문안건은 없으면 없을수록 좋다, 이것이 좀 너무 과장된 표현일는지 모르겠습니다만, 지금 현재 자문안건으로 상정되고 있는 안건을 지켜보면서 가능한 한 현재보다 자문안건은 적은 게 좋을 것 같다 라는 말씀을 드리고, 특별히 시민과의 데이트에서 시장께서 용도지역 1단계 상향원칙은 시장께서도 아무리 지역주민의 애로사항이 있더라도 그 원칙은 가능한 범위 내에서 지켜 주십사, 그리고 그런 점에서 국장께서 잘 보필하시라 이 말씀으로 제 질의를 마치겠습니다.

○住宅局長 裴慶東; 알겠습니다.

○委員長 鄭泰宗; 金洛淳委員 질의하세요.

○金洛淳 委員; 이것이 시장과의 데이트에서 의견이 나왔다는 이야기가 왜 나왔어요? 시장과의 데이트에서 1.5종은 없느냐 그 얘기가 나왔다는 것 얘기가 왜 나온 거예요, 지금 이 건에서?

○住宅局長 裴慶東; 추진경위를 설명하다 보니까 그렇게 되었습니다.

○金洛淳 委員; 추진경위, 지금 자료로 나와 있는 것은 시장과의 데이트 이런 얘기는 없는데?

○住宅局長 裴慶東; 이 지역에 대해서는 이것이 낙후된 주택들이 밀집되어 있어서.....

○金洛淳 委員; 잠깐만요, 국장님? 지금 국장님이 설명하는 내용을 몰라서 물어보는 것이 아니에요.

시장과의 데이트라는 이 얘기가 왜 이 안전에다가 짚어 넣게 되었느냐는 얘기에요. 시장과의 데이트에서 1.5층은 없느냐 하는 정도의 얘기가 나왔기 때문에 의회에서 시장과의 의견을 존중해서 해줘라 라는 뜻으로 얘기하는 겁니까? 그래서 시장과의 데이트 얘기가 나온 거예요?

○住宅局長 裴慶東; 아니, 그런 것은 아닙니다.

○金洛淳 委員; 전혀 필요 없는 시장과의 데이트 얘기가 나왔고, 두 번째 서울시 도시계획위원회에서 자문을 받은 것이 99년도 2월에 자문을 받았어요.

그러면 2000년 2월, 2001년 2월에서 지금 2년이 지났단 말이에요.

만 2년이 흘렀는데 99년도에 도시계획위원회에서 자문으로 한 안전 그대로 지금 2년만에 올라왔단 말이에요. 왜 2년 동안이나 딜레이 되었죠?

○住宅局長 裴慶東; 지역주민들은 이것을 인정을 안 하려고 했습니다.

○金洛淳 委員; 인정을 안 하려고 그러다가 도시계획조례가 변경이 되고 또 용적률이 계속해서 낮아지니까 이거라도 해야 되겠다 그래서 올라온 겁니까?

○住宅局長 裴慶東; 그렇습니다.

○金洛淳 委員; 그런데 지금 우리 金泰潤委員이 이야기를 한 논리, 또 이금라委員님이 지금 말씀하신 논리하고 조금 제가 다른 생각이 있어서 그러는데 도시계획위원회에서 자문을 받

는다는 내용은 도시계획위원회에 정식으로 안건을 채택하기 이전에 도시계획위원회에서 어느 정도 의견을 들어서 거기에 합리적인, 거기에 좀 도시계획위원회에 따를 수 있는 의견으로 안건을 올리겠다 해서 지금 자문을 받는 거란 말이에요.

○住宅局長 裴慶東; 네, 그런 점도 있습니다.

○金洛淳 委員; 그런 점이 아니라, 그런 거죠. 100%가 그런 거지, 그러니까 자문을 받는 것 아닙니까? 그런다고 보면, 도시계획위원회에서 이 건을 처리할 적에는 이미 자문안건으로 처리를 했기 때문에 자문안건에서 처리된 안건대로 거의 가계 되어 있던 말이죠, 100%는 아니더라도.

그런데 실질적으로 보면, 이것이 2년 전에 도시계획위원회 자문안건을 거친 것인데 지금 2년이란 세월이 지난 다음에 지금에 와서 했을 때 이 안건이 2년 전에 도시계획위원회에서 자문을 한 안건이 2년 후인 지금에 올라왔을 때 이것이 지금 합리적인 상황이라고 생각하십니까?

다시 말씀드리겠습니다.

2년 전에는 도시계획조례가 개정되기 전의 내용이었고 용적률이라든가 모든 부분이 그 전 법에 적용되었고, 지금은 그 이후의 법에 적용 받습니다.

그러면 2년 전에 그 상황의 것을 자문안건을 올린 것이 지금 2년 후인 지금에 도시계획위원회에서 이것을 그대로 통과시킬 수가 있겠느냐 그 얘기를 내가 묻는 거예요.

○住宅局長 裴慶東; 저희들 주택재개발구역 지정은 기본계획의 틀에 따라서 주로 도시계획위원회에서 다뤄지기 때문에 지금 현재 이 구역에 대한 사업계획 내용은 기본계획의 틀을 벗어나지 않는 그런 상태이기 때문에 충분히 도시계획위원회에서 결정이 되겠습니다만,

그대로 이 내용들이 많이 감안이 되지 않을까 생각이 됩니다.

○金洛淳 委員; 아니죠, 이것이 2년 전의 상황에서의 자문의 견인데? 지금 2년 후인데, 상당히 지금 상황의 변화가 있었는데? 그래도 이 안건대로 될 수 있다고 생각하세요?

○住宅局長 裴慶東; 기본계획의 범주 내에 있기 때문에 그렇습니다.

○金洛淳 委員; 기본계획의 범주, 이것은 애시당초에 그것을 초월해버렸어요. 자연녹지가 지금 2단계를 뛰어서 2종 주거 지역으로 해달라고 그런 것이기 때문에 애초에 기본을 이것은 넘어선 거라고요.

○住宅局長 裴慶東; 저희들 기본계획에는 1단계 해서 용적률이 180% 이하로 되어 있는 상태거든요. 그렇기 때문에 지금 저희들이 이 지역을 볼 때에 여기 나대지가 상당히 있어서 나대지 있는 데를 재개발하는 것은 바람직하지 않다, 그러니까 가급적이면 뒤에 공원용지를 더 확보를 하고 이런 식으로 유도를 했는데 기본계획상의 180%는 사실 공공용지 확보하는 면적을 더 해서 인센티브를 또 주도록 기본계획은 룰이 되어 있습니다. 그렇지만 180% 범위 내라고 보여지기 때문에 크게 문제는 없으리라고 판단이 됩니다.

○金洛淳 委員; 2년 전이나 지금이나 큰 문제는 없다?

○住宅局長 裴慶東; 네.

○金洛淳 委員; 그 다음에요. 이것이 지금 용도지역변경 안으로 올라온 거란 말이에요. 그러면 재개발구역 지정할 때 다시 안건이 올라옵니까?

○住宅局長 裴慶東; 네, 구역지정 안건으로 동시에 도시계획 위원회에 상정이 됩니다.

- 金洛淳 委員; 그러면 2건이 같이 물려서 올라온 거예요?
- 住宅局長 裴慶東; 네, 그러니까 여기 구역지정 안건에 대해서는 시의회 의견청취를 안 하거든요. 그것은 왜 그러냐면 구청에 의회를.....
- 金洛淳 委員; 아니, 그것은 아는데 그러니까 도시계획위원회로 가는 것 아닙니까, 바로?
- 住宅局長 裴慶東; 네, 그렇습니다.
- 金洛淳 委員; 그러면 용도를 상향조정해 준다는 조건 하에서 지구지정이 되는 거네요?
- 住宅局長 裴慶東; 그렇습니다.
- 金洛淳 委員; 그러면 그것이 된다는 전제하에 그 밑의 안건에 같이 붙여서 올라온 거예요?
- 住宅局長 裴慶東; 네, 그렇습니다.
- 金洛淳 委員; 그러면 그것이 1층밖에 안 된다 그러고서 내려갔을 적에는 다시 해야 된다는 이야기네요.
- 住宅局長 裴慶東; 그러면 다시 보완해야 된다는, 그렇습니다.
- 金洛淳 委員; 지금 그것이 된다는 전제하에서, 왜 자문안건으로 이미 받았기 때문에 그것이 이것은 되지 않겠느냐?
- 住宅局長 裴慶東; 그래서 입안해서 돌아가고 있는 과정입니다. 그래서 최종적으로는 시 도시계획위원회에서 통합해서 그 안건을 처리하게 됩니다.
- 金洛淳 委員; 같이 처리하게 된다, 이번에?
- 住宅局長 裴慶東; 네.
- 金洛淳 委員; 그리고 아까 설명하는 과정 중에서 구청에서도 그 얘기를 했는데 아까 이금라위원님께서도 말씀을 하셨는데 자꾸 옆에 몇 층인데 왜 여기는 몇 층밖에 안 되느냐

이 얘기는 하지 마세요. 서울시내 그런 식으로 비교를 하다 보면 서울시 주택국장으로서 자기 스스로 논리모순에 빠지게 됩니다.

○住宅局長 裴慶東; 저는 지금 여기까지 올라오게 된 과정을 설명드리느라고 그렇게 말씀드렸던 것이고요.

○金洛淳 委員; 아니, 그런데 전후를 제외해 놓고 생각해 보면, 옆에가 몇인데 이것은 몇 층이기 때문에 낮습니다 이렇게 하는 논리라면 서울시내 20층 못 지을 데가 어딴어요, 다 지어야지. 그 논리는 안 된단 말이에요.

다시 한 번 얘기를 하면, 목동 바로 옆에 있는 11단지가 뭐 20층입니다. 이렇게 얘기를 하는데 11단지 용적률이 140%예요. 여기 180% 준다면, 그러면 다시 말해서 여기도 그러면 140% 용적률하고 20층 지어라 이렇게 얘기하면 하겠어요? 비교를 하지 말아야 된다고 바로 옆에 것하고, 서울시 전체가 마찬가지로예요, 지금.

이상입니다.

○委員長 鄭泰宗; 河海鎮委員 질의하세요.

○河海鎮 委員; 河海鎮委員입니다.

동료위원들께서 좋으신 질문을 많이 하셨기 때문에 간단하게 하나만 질문하겠습니다.

이것이 본 대지가, 본 지역이 1976년 3월에 자연녹지지역으로 결정이 되었죠, 1976년도? 그 추진경위에 보면 나와 있지 않습니까?

○住宅局長 裴慶東; 네, 그렇습니다.

○河海鎮 委員; 그러면 76년도 이전에는 무슨 지역이었어요, 여기가?

○住宅局長 裴慶東; 일반 주거지역이었습니다.

○河海鎮 委員; 일반 주거지역이었죠? 그러면 일반 주거지역으로 계속 있다가 갑자기 자연녹지지역으로 76년도에 묶었던 말이죠, 그렇죠?

○住宅局長 裴慶東; 네.

○河海鎮 委員; 그러다가 15년 정도 지난 현 시점에서 2종으로 바뀌는 거란 말이에요. 그렇죠?

○住宅局長 裴慶東; 그렇습니다.

○河海鎮 委員; 그러면 가만히 우리가 좀 넓게 생각해 보면, 일반 주거지역으로 지가가 전부 다 다른 지역과 공평하게 다른 개발할 수도 있고 주택개발도 할 수 있었는데 이 지역은 주변환경 여건상으로 인해서 자연녹지지역으로 묶어버렸단 말이죠?

그러니까 지금 불량주택지가 여기 또 검토의견이라든지 이런 데 보면 이 지역이 다른 지역과 현저하게 노후불량주택이 있어서 이것을 개발해야 된다는 취지거든, 지금 보면. 그렇죠?

○住宅局長 裴慶東; 네.

○河海鎮 委員; 그런데 노후불량 주택지가 될 수밖에 없었던 말이죠, 이것은. 일반 주거지역에서 자연녹지지역으로 갑자기 묶어놓으니까 15년 동안에 건축행위를 안 한단 말이에요. 그렇죠? 자기가 지어져 있던 주택보다 더 적게 지어야 되니까 못 짓는 거예요.

그러면 지금 서울시내에 이런 지역이 엄청나게 많지요, 그죠? 그러면 풍치지구도 마찬가지로 전부 다 마찬가지예요. 이렇게 딱 묶어 놓은 지역은 절대 개발이 안 됩니다. 그렇죠, 현 시점으로 볼 때? 풍치지구나 자연녹지지역이나 일반 주거지역이 잘 사는 지역을 갑자기 묶어놨을 때 15년, 20년, 30

년 지난 뒤에는 폐허가 되어버린단 말이에요.

그러면 그 때 다 풀어줘야 되겠네, 주거 2종으로? 그죠? 왜, 노후불량주택 지역이니까? 이에 대해서 답변해 보세요. 도시계획차원에서 얘기를 하자고요.

○住宅局長 裴慶東; 저희가 주택재개발사업을 하기 위해서 기본계획을 수립하게 되어 있는 것이 96년도 7월입니다. 96년도 7월에 都市再開發法이 개정이 되면서 기본계획을 수립하도록 되어 있습니다.

그래서 그 때 수립을 할 때에 서울시 전역에 흩어져 있는 집단불량촌, 재개발돼야 될 범위를 저희들이 선정을 했습니다. 그 중의 하나가 이 지역입니다.

그래서 이 지역은 어쨌든 개발이 되어야 될 지역이다, 그런데 어느 정도로 개발을 해야 되느냐 하는 문제에 있어서 자연녹지라고 하는 그런 용도지역 때문에 문제가 있었던 거죠.

○河海鎮 委員; 그런데 본위원회도 지역개발을 하고 하는 것 저도 바람직하다고 생각해요. 생각하지만 우리가 서울시 행정적인 긴 역사체계를 볼 때 어딘가 모순점이 상당히 많다는 거예요, 사실은. 우리가 도시계획이라든지 모든 지역지구를 묶고 변경하고 계획을 한다는 것은 백년대계를 보고 하는 것이거든, 그렇죠?

○住宅局長 裴慶東; 그렇습니다.

○河海鎮 委員; 그러면 기본골격과 체계를 갖추어 나가야 된단 말이에요. 행정의 연속성으로 인해서 그죠? 그러니까 지금 단면으로 본다면 일반 주거지역이었는데 갑자기 자연녹지로 묶어서 15년 동안 개발을 못 하게 해놓고 낙후되니까 불량주거지가 자연히 되니까 아파트 건설을 위해서 2단계를 뛰어서 주거 2종으로 해줘야 되겠다 그런 골격이란 말이죠, 아까도

제가 말씀드렸습니다만.

그러면 애초에 76년도에 일반 주거지역을 자연녹지로 변경해서 결정을 할 때 그 당시 도시계획이 잘못되었다는 결론이야, 그렇죠? 잘못 판단해서 지정을 했다는 얘기 아니에요. 그죠? 긴 역사로 본다면 그렇게 결론이 나오지, 그렇죠?

○住宅局長 裴慶東; 그렇게 보기에 그 옆에 목동 신시가지 재개발한 것도 주택난 해소를 하기 위해서 택지개발을 그 지역도 같이 같은 맥락에서 한 거거든요.

그렇다 보니까 상황이 좀 이렇게 바뀌고 거기 지역주민들이 개선에 대한 의지가 있고 그래서 그런 것들은 종합적으로 저희들이 고려를 해야 된다고 생각합니다.

○河海鎮 委員; 앞으로 국장님 소관이 아닌가 모르겠습니다만, 도시계획국장하고도 많은 업무관계, 이런 것을 같이 공통적으로 연구해 나가야 될 부분이라고 저는 생각해요, 이러한 부분들이. 앞으로는 이런 장기적인 도시계획 차원은 15년도 안 돼서 변경이 되고 이러한 것은 바람직하지 않다 그런 이론입니다.

이상입니다.

○이금라 委員; 아까 자료를 미처 다 못 챙겨봐서 나대지 부분에 대해서 다시 말씀드리겠습니다.

지금 5만 5,000m² 중에 나대지가 4만 6,000m²거든요. 그게 84%나 됩니다.

그렇기 때문에 아까 제가 문제제기 했던 것처럼 현재 가옥주 83세대밖에 안 되는데 이렇게 많은 건물을 지을 수 있는 것인데요.

○住宅局長 裴慶東; 나대지가.....

○이금라 委員; 이게 오늘 집행부가 준 자료예요.

○住宅局長 裴慶東; 이금라위원님 죄송합니다.

나대지 4만 6,000이라고 하는 것이 숫자가 뭔가 잘못된 것 같습니다. 확인해서 바로 정정을 해 드리겠습니다.

○이금라 委員; 그런데 그것이 잘못일 수가 없는 것이 주거용 건축물이 7,555……. 이 옆의 괄호 셈이 맞거든요. 아무튼 잘못되었다면 새 자료 보고 얘기해야 되는데 과장님, 그날 저희랑 같이 현장답사 나가셨는데 왜 나대지는 안 보여주고 앞의 건물만 보고 왔는지 모르겠다고요. 옆의 목동의 높은 아파트만 보여 주고 나대지 이렇게 있는 것에 대해서는 안 보여주고, 앞으로 자료나 현장답사 때 이렇게 하시면 문제를 삼겠다고요.

그리고 4만 6,000이 아니면 빨리 아닌 자료를 갖다 주세요.

이상입니다.

○委員長 鄭泰宗; 黃好淳委員님.

○黃好淳 委員; 黃好淳委員입니다.

주택재개발구역으로 지정하기 위해서 1999년 2월 서울시 도시계획위원회에서 자문을 받았다고 그러지 않았습니까?

○住宅局長 裴慶東; 네.

○黃好淳 委員; 그래서 자연녹지 지역을 2종으로 바로 뛰어넘는 그런 범위로 가는 것이지요?

○住宅局長 裴慶東; 2종 범위 내로 가는 것입니다.

○黃好淳 委員; 재개발지구 내에서 이렇게 적용한 적이 있지요? 없습니까?

○住宅局長 裴慶東; 과거에 있습니다.

○黃好淳 委員; 그렇다면 그날 현장답사를 해 보니까 사실 주거지역으로서 참으로 다시 재개발 해야 될 지역이다, 이렇게

판단을 했습니다.

그래서 저는 거기에 동의를 하고요. 그날 제가 배치도를 요구했는데 왜 배치도를 안 줘요?

○住宅局長 裴慶東; 바로 드리겠습니다.

○黃好淳 委員; 그날 배치도를 보니까 너무 하꼬방 식으로 지었는데 충분한 공간이 있기 때문에 배치를 다시 조화롭게 했으면 하는 생각입니다.

○住宅局長 裴慶東; 그렇지 않아도 건축위원회 심의시 그것이 지적이 되었습니다.

○黃好淳 委員; 그리고 국·공유지가 7,870m²가 들어가지 않습니까? 지금 재건축, 재개발을 하면서 보통 보면 택지 내에 국·공유지가 있을 때 이것을 사용 승락을 해 주고 준공시에는 이것을 준공시점으로 해서 매입대금을 받지 않습니까? 그렇지요?

○住宅局長 裴慶東; 그게 아니고 국·공유지는 일단은 시행자인 조합에게 다 매각을 하도록 되어 있습니다.

○黃好淳 委員; 매각을 하는데 지금 지역별로 보면 저희 집도 그런 지역이 있는데 그냥 매각 시점을 준공시점으로 해서 그때 가격으로 해서 하다 보니까 지금 식으로 자연녹지로 있을 때는 처음에는 값이 싼데 대지화되고 나면, 형질변경이 되고 나면 엄청나게 가격이 올라간다는 말이에요.

○住宅局長 裴慶東; 이 부분은 사업시행 인가 시점으로 해서 감정평가를 해서 매각합니다.

○黃好淳 委員; 지금은?

○住宅局長 裴慶東; 네, 그렇습니다.

준공시점으로 하는 것이 아니고, 사업시 인가시점으로 해서 관리처분계획을 수립하면서 거기에서 결정된 금액으로 매각

을 합니다.

○黃好淳 委員; 그러면 매각을 해 가지고 그 분들이 사업승인을 내주는 거예요, 아니면 감정평가를 해 가지고 하는 것입니까?

○住宅局長 裴慶東; 감정평가를 해서.....

○黃好淳 委員; 해 가지고 나중에 돈 납부하는 거예요?

○住宅局長 裴慶東; 계약금을 10%를 내고 그 다음에 매년 연부로 납부를 합니다.

○黃好淳 委員; 그것이 궁금해서 제가 물어 봤는데 과거에는 아까 얘기대로 그냥 사업승인 동의를 해 주고 나서 준공시점에서 평가를 해서 입주민들이 너무 비싸다 해서 땅을 매입을 안 해요.

그때 당시 자기들은 예를 들어서 50만원에 샀는데 준공 나고 보니까 감정평가를 하니깐 100만원이 되었다, 그래서 시에서 100만원에 매입하라고 하니깐 자기들은 비싸서 못 사겠다, 나는 50만원에 샀는데 왜 100만원에 사라고 하느냐 해 가지고 그런 민원이 많습니다.

○住宅局長 裴慶東; 그런 경우는 예전에 자력재개발방식으로 하는 경우에 청산이라는 절차가 있습니다. 청산에서 확정측량한 면적에 차이가 있을 경우에 그 면적 차이만큼의 땅을 어느 시점으로 감정평가를 해서 청산 징수교부를 하느냐 해서 그게 문제가 많이 있었습니다.

○黃好淳 委員; 지금도 많이 있어요. 서울시에도 소송하고 있어요.

○住宅局長 裴慶東; 그런데 그것은 자력재개발구역에 국한된 민원입니다. 판결이 이제는 나 가지고 사업시행 인가시점에 하는 것으로 될 것 같습니다.

○黃好淳 委員; 그렇게 되어야 되겠어요. 그래야 민원이 없을 것 같아서 제가 사전에 짚어 보는 것입니다. 이상입니다.

○委員長 鄭泰宗; 韓鳳洙委員 질의하세요.

○韓鳳洙 委員; 韓鳳洙委員입니다.

주신 의견청취자료에 의하면 제2종 일반주거지역으로 변경하고 건물높이를 6층에서 8층 규모로 한다, 하고 괄호 열어서 7층, 했다는 말입니다.

그러면 이것은 시장님과 지역주민들 데이트 때에 1.5종 정도는 없느냐 하는 시장님 말씀을 받들어서 가급적이면 그렇게 끌고 가기 위한 그런 것으로 봐도 됩니까?

○住宅局長 裴慶東; 그런 것은 아니고요. 그것은 하나의 아이디어로 우리가 판단을 했고.....

○韓鳳洙 委員; 그러니까, 그런데 결론적으로는 시장님 말씀하고 현재 이 안하고 맞아 떨어지잖아요. 그렇지요?

○住宅局長 裴慶東; 그런데 이것이 확정된 것이 아니고.....

○韓鳳洙 委員; 그러니까 지금 이것으로 보서는 그렇다 그 얘기입니다.

그러면 그렇게 이해해도 됩니까?

○住宅局長 裴慶東; 평균 7층이라고.....

○韓鳳洙 委員; 그러니까 1.5종으로 봤을 때 7층이 나온다고 그러셨잖아요. 그렇게 이해를 해도 되겠네요.

○住宅局長 裴慶東; 그래서 그런 쪽으로 검토를 해 보라, 그것이 타당성이 있는 것인지.....

○韓鳳洙 委員; 그래서 그렇게 검토했다, 그 얘기 아닙니까?

○住宅局長 裴慶東; 그렇습니다.

○韓鳳洙 委員; 그렇다고 하면, 시장데이트 때 이루어진 사항들은 이 조례나 법, 그런 것이 무시되고 이렇게 결론에 도달

될 수 있다, 이렇게 이해해도 됩니까?

○住宅局長 裴慶東; 그렇지는 않습니다.

입안의 절차과정을 거쳐서 이러한 내용들이 관철이 안될 수도 있습니다.

○韓鳳洙 委員; 그러니까 그것은 차후의 얘기고, 지금 현재 이 시점에서는 시장과 시민데이트 때에 일어난 일련의 일들은 그와 같은 절차나 규정이 무시되더라도 가급적이면 존중을 해 주어야 된다, 그렇게 이해해도 되겠지요?

○住宅局長 裴慶東; 아니지요. 그러한 전문가의 의견이 있다면 행정적으로 그것과 관련된 기준을 개선을 하든지.....

○韓鳳洙 委員; 그게 아니라면 이렇게 결론도출이 되어서는 안 되지요. 안 그렇습니까?

○住宅局長 裴慶東; 이것이 결론이 아닙니다.

○韓鳳洙 委員; 아니, 이 시점에서는 이것을.....

○住宅局長 裴慶東; 그냥 안이지요.

○韓鳳洙 委員; 안을 통과시켜 달라고 온 것 아니에요, 그렇지요?

○住宅局長 裴慶東; 그렇지요. 안에 대해서 시의회 의견을 청취하는 것입니다.

○韓鳳洙 委員; 그런데 결론적으로는 올린 의견을 채택해 달라는 그런 뜻 아닙니까? 아니에요? 채택을 하고 안 하는 것은 저희 상임위원회에서 해야 될 일이지만 집행부 입장에서는 그렇게 해달라 그런 뜻 아니에요.

○住宅局長 裴慶東; 이것은 이렇게 생각해 주시면 되겠습니다.

이것은 입안권자는 어디까지는 구청장입니다. 그래서 구청장이 그렇게 자문 받은 것을 바탕으로 해서 입안해 온 것

을.....

○韓鳳洙 委員; 되었습니다.

자꾸 구차스런 변명하지 마시고, 저는 그렇게 생각하니까 더 이상 대답 들을 것도 없고, 우리가 가급적이면 조레나 법을 지키는 그런 행정이 이루어졌으면 하는 바람을 드리면서 마치겠습니다.

○委員長 鄭泰宗; 수고하셨습니다.

이상으로 질의답변을 마치고 원만한 회의진행과 의견조정을 위하여 10분간 정회하겠습니다.

정회를 선포합니다.

(議事棒 3打)

(15時 26分 會議中止)

(15時 46分 繼續開議)

○委員長 鄭泰宗; 의석을 정돈해 주시기 바랍니다.

회의를 속개하겠습니다.

(議事棒 3打)

의견조정시 협의한 바와 같이 의안번호 824번 도시계획용도지역 변경결정안건은 면밀한 자료검토 등 심도 있는 심사를 위하여 보류토록 하겠습니다.

2. 住宅局所管主要業務報告

○委員長 鄭泰宗; 의사일정 제2항 주택국 소관 주요업무계획 보고의 건을 상정합니다.

(議事棒 3打)

업무보고는 서면으로 대체하고 위원들의 질의와 답변을 듣도록 하겠습니다.

.....

(參照)

住宅局 主要業務報告

(뒤에 실음)

.....

말씀해 주시기 바랍니다.

金泰潤委員 질의하세요.

○金泰潤 委員; 국장님, 업무보고서 1쪽에 나와 있는 임대료 분쟁조정상담실을 설치·운영하겠다 이렇게 되어 있어요.

그런데 본위원의 생각으로는 이것은 완전히 전시성 사업이다, 실질적으로 얼마만큼 내실 있는 효과가 기대될 수 있을까 라는 점에서 살펴보면, 그 효과는 상당한 정도가 아니라 이런 기구가 과연 의미 있는 기구나, 과연 이런 기구를 설치해서 뭘 어떻게 하겠다는 것인지, 그런 점에서 하나 이 건과 관련하여 질의를 하겠습니다.

임대인과 임차인간에 임대료를 둘러싼 분쟁에 관해서 서울시가 적극적으로 나서서 조정을 하겠다 라는 취지는 좋은데 거기에 대한 어떤 제재수단이 없는 상황 하에서 지금 서울시의 운영계획은 문제가 많다 이런 생각이 듭니다.

보면 신청서를 접수해서 법률검토 및 상담을 거쳐서 쌍방향 합의 조정권고를 하는데 쌍방간에 합의가 성립되면 더할 나위 없이 좋겠습니다만, 현실적으로 재판에서도 조정제도를 적극적으로 활성화하고자 하는 것이 사법부의 방침이기는 합니다만, 현실적으로 조정이 좀 난항을 겪고 있어요.

그런데 행정부에서도 그런 것을 하겠다 라는 것인데요. 사법부는 조정안에 불복하는 자에 대해서는 판결을 통해서 불이익을 줄 수 있다 라는 그런 염려가 있기 때문에 재판부의 조정안에 대해서 상당히 소송 당사자가 영향을 받습니다.

그런데 지금 여기서 보면 쌍방 미합의시 구청에서는 현장 방문 합의권고, 시에서는 시장명의 협조공문 발송, 조정이 이루어지지 않을 경우 세무당국에 통보, 지금 임대료를 둘러싸고 세무당국에 통보를 하면 과연 임대인이 소득세로 얼마만큼 추가가 되는데, 서울시에서 수 척의 주택을 소유해서 전문적으로 임대업을 하는 사람한테는 이것이 상당한 타격이 되겠습니다만, 자기 집 한 채, 다가구주택 한 채를 딱 갖고 있는 사람이 몇 세대 임대료 500만원 인상을 둘러싼 분쟁이 있다 그래서 그것을 세무당국에 통보를 하면 거기에 세금이 얼마 나오겠습니까? 이것이 지금 효과가 기대되는 것입니까?

그리고 임대차보호법 개정 이전까지 한시적으로 운영하겠다고 하고 하는데 임대차보호법이 과연 어떤 식으로 이와 같은 제도를 반영시킬 것인지도 불분명한 상황에서 나는 도대체 어떤 취지와 기준에서 이런 발상이 나왔는지 먼저 그것부터 한번 답변주세요.

○住宅局長 裴慶東; 金泰潤委員님께서 지적하신 것 저희들도 같이 공감을 하고 있습니다.

그러나 지금 봄철 이사철을 맞이해서 저희들이 IMF 이후에 소형임대주택, 공공임대주택이라든지 민간임대주택 이것이 공급이 상당히 저조한 그런 관계로 해서 저소득층의 주거안정이 상당히 문제가 있다, 그런데 지금 작금의 상황은 종전에는 전세와 월세의 비율이 6대 4 정도였는데 지금은 거의 3대 7 정도로 월세가 대부분입니다. 그것은 저금리정책의 하나의 반영이기도 한데요.

그러다 보니까 사실은 이러한 임대료 해서 소득이 있는 시민들은 사실은 소득에 대한 것이 노정이 돼서 세무당국에 전부 세금을 제대로 내고 했어야 되는데 지금 임대차보호법상

의 임대사업자라고 하는 것은 2세대 이상을 임대하는 사람으로서 자기가 어떤 세제혜택을 받기 위해서 신고한 경우에만 혜택을 보는 그런 구조기 때문에 음성소득자들, 지금과 같이 월세로 올리려고 하는 그런 음성소득자들한테는 사실 이것이 보이지 않는 가운데 은근히 임차인이 임대인을 갖다가 상당히 어렵게 만드는 이런 요인들이 다분히 있단 말이죠.

그래서 정부에서도 수차 저희들 지자체하고 회의를 하면서 당분간 이것이 제도적으로는 완벽하지 못하지만 심리적이고 또 공개적으로 이러한 내용들이 임대인과 임차인간에 이렇게 은행 이자율로 본다면 거의 18% 이상이 되는 이런 식으로 요구를 하고 한다는 것은 바람직하지가 못하다, 그러니까 공공이 적극적으로 저소득층의 주거안정에 간섭을 해야 될 것 아니겠느냐 하는 취지에서 이러한 분쟁조정상담실 해서 이제 여기에서 임차인의 어떤 불평에 대한 그런 신고를 받으면 그 내용을 들어보고, 그리고 그것을 가지고 우리가 임대인한테도 일반적인 것보다 과도하다 하는 그런 쪽으로 한번 권고를 그렇게 하면서 이것이 안되면 그것이 세무 쪽으로 통보가 된다, 그것이 실질적으로 어떤 불이익을 주지 못한다 하더라도 심리적인 그런 효과는 있으리라고 생각을 합니다.

그래서 이러한 것도 정부가 지자체하고 협의해서 몇 군데, 서울시로 따지면 시청과 구청 세 군데로 해서 시범적으로 이것을 운영을 해보고 그것이 효과가 있는지 여부를 판단해서 이제 법령 개정 쪽으로 해서 제도적으로 장치를 하겠다 하는 그런 취지입니다.

○金泰潤 委員; 취지는 좋은데 제가 우려하는 것은 행정이 모든 것을 다 커버해야 된다 라는 그런 사고에서 벗어날 필요도 있고 당초 취지에 임대인이 공감을 해주면 좋은데 만약

공감을 하지 않고 해서 지금 여기에 제재수단이라고 하는 것은 세무당국에 통보를 하겠다는 것인데요.

그것이 솜방망이로 판명이 났을 경우 임대인들이 아, 행정청의 조정권고안이라고 하는 것이 빈껍데기더라 라는 것들로 판명날 경우 오히려 집행부의 권위를 실추시키는 것이고 집행부의 의중이 이것뿐만 아니라 다른 건에서도 오히려 행정청에 대한 불신을 초래하고 행정청의 강력한 의지를 갖고 시행하고자 하는 정책에도 악영향을 줄 것이다, 저는 그래서 이런 부분에서 행정자치부에서 어떤 한시적으로 한번 운영했다면 좋겠다 라는 권유가 있었는지 모르겠지만 실효성이 없는 부분에 대해서는 과감하게 취지가 아무리 좋다 하더라도, 아 그것은 실효성이 없기 때문에 우리로서는 할 수가 없다, 비단 이것을 통해서 오히려 행정청의 의지가 또는 행정청의 권위가 실추된다면 소탐대실 아니겠어요?

○住宅局長 裴慶東; 그런데 저희들은 지금 어떤 추이를 보고 있느냐면 말이죠. 월세로 지금 그러한 70% 이상이 월세로 전환되는 그런 과정에 있는데 월세는 내놔봐야 지금 소진이 안됩니다.

이것이 지금 평균 보니까 한 1개월 내지 3개월 이상 걸립니다. 그런 데 비해서 전세는 금방금방 빠져나가거든요. 그러다 보니까 월세에 적용했던 이자율을 지금 임대인들이 점점 내려 주고 있습니다.

내려 주고 있는 가운데 이러한 행정적인 노력도 같이 한다면 부당하게 과도하게 임차인에게 요구하는 그런 사례는 많이 줄어들 수 있을 것 같다, 그래서 지금 저희들은 이런 현재 이틀 동안 들어 온 심사청구 건을 보니까 지금 어제까지 12건 들어왔습니다.

그런데 어제 들어온 6건 빼고 5건 중에 1건은 해결을 했
요. 그 다음에 나머지 4건은 서로 임차인하고 임대인의 주장
이 달라서 그래서 임대인의 얘기를 충분히 들어보고 하는 과
정에서 해결이 될 수 있으리라고 보여지는데요.

그런데 대개 보니까 감정적인 대립, 어떤 돈의 크기 적기
이런 문제가 아니고 서로 사람이 집주인과 세입자간에 감정
적인 대립이 격화돼서 그러한 분쟁으로 가는 그런 사례가 많
이 있었던 것으로 저희들은 판단이 되고 있습니다.

그래서 중간자 입장에서 전문가들이 적절한 수준이라고 하
는 그런 내용을 소비자단체에 물가조사라든지 뭐 이런 것을
바탕으로 해서 한번 중간에서 권고를 한다면 그것도 크게 달
라지는 사항은 없겠지만 그래도 많은 효과가 있으리라고 판
단은 됩니다.

○金泰潤 委員; 본위원 입장에서는 사적영역에 행정공권력이
어느 정도, 물론 우월한 공권력의 주체로서의 행위는 아니고
가운데서 분쟁을 조정하는 정도, 중간자적인 역할이기는 합니
다만, 어쨌든 행정청이 사적인 영역에 과도하게 개입하는 것
은 바람직스럽지 않을 뿐만 아니라 이 제도를 통해서 나타난
결실이 지극히 의심스럽고 오히려 공권력, 우리 지방자치단체
의 공권력 권위의 실추를 유발할 수 있다 라고 생각을 하기
때문에 단순히 심리적 효과를 얻기 위해서 하는 이런 형태의
사업은 하지 않는 것이 좋겠다, 이것이 정말 단기간에는 임대
인의 어떤 심리적 압박을 통해서 몇몇 소기의 성과를 거둘는
지는 모르겠지만 이것이 한 1개월 지나고 나면 어 그것 별거
아니더라, 말 안 들어도 아무 이상이 없더라, 당장 임대인이
법률상담소에 가서 서울시에서 이런 협조공문이 왔는데 이것
이 귀속력이 있습니까, 아, 그것 따를 필요 없습니다, 이런

답변이 온단 말이죠.

지금 3월 20일 돼서 12건을 접수받으셨다 그랬는데 전혀 모르니까 갑자기 서울시에서 무슨 공문이 오고 이러니까 어, 이렇게 해서 단기간에는 기대되는 효과를 얻을 수 있을지 모르지만 1개월이 지나고 2개월이 지나면서 서울시가 원하는 소기의 성과는 점차로 축소될 것이고 반작용과 부작용이 훨씬 크게 나타날 것이다 라는 생각이 들기 때문에 이 부분에 대한 전반적인 부분은 좀 재검토를 하십시오. 반드시 해야 된다 라는 생각이 듭니다.

그 정도로 이 부분에 대한 질의는 마치고, 그 다음에 보고서 13쪽 건축심의운영 제도개선을 하겠다는데 이것이 지금 보니까 그전에 하고 제도개선 이후하고 어떤 차이가 있다는 거죠?

○住宅局長 裴慶東; 건축심의라고 하는 것은 사실은 원래 취지가 허가의 일부입니다. 그런데 수요자들의 편의를 위해서 우리가 심의를 별도로 분리해서 운영을 해왔던 거죠.

그러다 보니까 어떤 문제가 생기느냐 하면, 건축심의 때는 토지주가 아니라 하더라도 그 계획을 세워서 기술적인 순수하게 건축계획에 대한 자문이기 때문에 그것이 가능했습니다.

그리고 또 그 건물 하나의 계획에 대한 기술적인 자문이기 때문에 도시적 맥락에서 이 건물이 가져야 될 당위성이랄까 그것이 허용되는 수준이라고 그럴까 이런 것들은 종합적으로 검토되지 않은 가운데 그것이 시장명의로 기술적인 그러한 의견이 그냥 통보가 되는, 그로 인해서 그렇게 통보가 된 것은 당연히 허가를 귀속한다고 하는 그런 오해를 불러일으키는 문제들이 있었습니다.

그래서 아, 이것은 앞으로 더 큰 문제를 막기 위해서 심의

를 허가하고 장기적으로는 통합을 시켜서 운영을 해야 되겠다, 그러나 단기적으로는 그러한 문제점들을 보완하기 위해서 유관부서의 협의를 거쳐서 그 의견과 그 다음에 심의를 할 때 기득권층, 그 건물 주변에 있는 그 건물로 인해서 물리적인 영향을 받을 수 있는 그러한 주민들, 주민들의 의견청취 동의를 아니고, 의견청취라도 받아서 같이 건축심의에서 다뤄줘야 될 것 아니겠는가, 그래서 그러한 방향으로 개선을 해서 지금 구청에 시달했습니다.

그래서 앞으로 장기적으로는 허가의 일부로서 심의가 이루어져야 한다는 방향으로 방침을 정해 나갈 것입니다.

○金泰潤 委員; 지금 시 허가대상과 구 허가대상이 분류되어 있는데 이것은 과거부터 그래 오지 않았습니까? 허가대상 기준이 달라진 것이 있어요?

○住宅局長 裴慶東; 허가대상 기준이 전에는 구 허가였습니다, 21층 이런 경우에도.

○金泰潤 委員; 건축법이 바뀐 지 상당히 오래되지 않았습니까?

○住宅局長 裴慶東; 그런데 작년 말부터 우리가 시 허가대상을 21층 이상이거나 연면적 10만㎡ 이상으로 좀 하향조정 했지요.

○金泰潤 委員; 그러니까 제 말씀은 이것이 이미 기존의 법이 바뀌어서 진작부터 시행해 오고 있었는데 이렇게 보고서 자료를 읽어 보니까 개선안이 아니고 이미 법적으로 주어진 것이고,

다만 제도개선을 하겠다는 부분이 부각되어야 되는데 제도 개선이 시, 구 허가대상의 기준은 건축법상 과거에 이미 법령 개정이 되어서 주어진 것인데 이것이 마치 새로운 개선안인

것처럼 보고서에 기술되어 있고, 따라서 그러다 보니까 개선 사항 취지가 명확하지 않다는 것이지요.

그러면 우리 국장께서 말씀하시는 개선사항의 요지는 관계 부서와 협의를 거치고 인근지역, 물리적으로 신규 건축물의 영향을 받는 인근지역 주민들의 의견을 반영하는 것들을 제도적으로 보완해서.....

○住宅局長 裴慶東; 그렇습니다.

○金泰潤 委員; 그 부분에 대해서는 업무보고서 책자에 조 금.....

○住宅局長 裴慶東; 그 절차가 이렇게 달라 진다 하는 내용을 하다 보니까 그 대상이라는 것이 부각되어서..... 지금 지적하신 그런 말씀 이해가 갑니다.

○金泰潤 委員; 북촌가꾸기사업에 대해서, 보고서 17쪽입니다.

물쭈는데 상당한 정도로 금년 본예산 편성 단계에서 논란이 있었습시다만, 지금 추진현황을 보니까 현재 한옥심사위원회 개최까지 되어 있는 것으로 되어 있습니다.

○住宅局長 裴慶東; 규칙까지 입법예고를 했습니다.

○金泰潤 委員; 그러면 특별히 한옥심사위원회 개최를 통해서 당초 우리 주택국에서 북촌마을가꾸기사업을 예상하고 추진하는 것과 현재 갭은 없습니까?

추진일정만 오픈되어 있지 그 내용에서 과연 주민들이 자발적으로 서울시에 매도의사를 피력했다든지 그런 수치나 현황이 전혀 안 나타나 있어요.

○住宅局長 裴慶東; 그 다음 페이지에 있습니다.

○金泰潤 委員; 아, 죄송합니다.

그러면 이 부분이 서울시가 당초 예상한 것과 주민들의 협

조가 어느 정도 일치하고 있습니까?

○住宅局長 裴慶東; 네, 지금 많이 나아지고 있습니다. 맨처음에는 주민들이 참여해서 개보수를 위주로 하겠다고 하는 의미에서 등록된 사람한테는 인센티브를 주는 방식으로 등록을 받아 보니까 맨처음에는 매입이 단연 많이 신청되었습니다.

그런데 매입을 한다는 것은 저희들이 주목적으로 하는 것은 아니거든요. 가급적이면 주민들이 참여해서 주민들이 개보수를 하도록 유도하는 것이기 때문에, 그렇기도 하고 또 과거의 정책이 번복이 되면서 주민들이 등록제에 대해서 상당히 거부감을 가지고 있었습니다.

등록을 하게 되면 규제 받는 것이 아니냐 해 가지고 거부감을 가지고 있었는데 그러한 부분들이 저희들의 꾸준한 홍보와 개보수를 하게 되면 이렇게 돈을 지원해 주고 용자해 주고 이런 식으로 기술지원까지 한다고 하니까 이제는 주민들이 많이 시의 북촌가꾸기사업을 이해를 하게 되고 긍정적인 의견을 갖는 주민이 많이 발생하는 것을 느꼈습니다.

○金泰潤 委員; 알겠습니다.

이상 마치겠습니다.

○委員長 鄭泰宗; 수고하셨습니다.

이금라委員 질의해 주시기 바랍니다.

○이금라 委員; 월세대책이 서울시 입장에서 세운 것이 있나요? 위원장님, 그냥 자리에 앉아서 답변하도록 하면 어떨까요?

○委員長 鄭泰宗; 앉아서 답변해 주시기 바랍니다.

○住宅局長 裴慶東; 저희들이 월세대책이라고 하면 전월세자금 용자해 주는, 그러니까 가구당 전세로 환산했을 때 3,500

만원에 해당하는 세입자들이 자기가 돈이 부족한 부분을 최고 1,000만원까지 용자해 주는.....

○이금라 委員; 용자제도 외에는.....

○住宅局長 裴慶東; 용자제도 외에는 저희들이 재개발 임대아파트에서 잔여물량으로.....

○이금라 委員; 그것 외에는 서울시가 갖고 있는 대책이 없는 거지요?

○住宅局長 裴慶東; 그것 외에는 과거에 루틴하게 전월세 대책으로 해서 사이버 복덕방 운영을 하면서 물량을 같이 정보 공개를 하는 것이 되어 있고, 그 다음에 부동산중개업소 단속을 해서 부당하게 전월세 가격을 높이는 그런 것을 규제하는 그러한 행정, 그리고 어떻게 보면 전반적으로는 소극적인 의미였습니다.

○이금라 委員; 그러니까 말씀대로 주택공급상에 개입하는 정책은 없는 것이거든요.

그런데 이것이 지방자치시대를 맞아서 서울시의 주택문제에 대해서 수급관계를 누가 책임지는 건가요, 현행법상으로 보면?

건교부가 책임지는 것인가요, 서울시가 책임지는 것인가요?

○住宅局長 裴慶東; 서울 지자체에 관련된 것은 지자체가 책임져야 되겠지요.

○이금라 委員; 저도 지방자치 정신에 비추어 보면 가장 지방자치적인 업무로 보는 것이 복지 서비스보다 오히려 주택공급과 도시계획 분야는 기본적으로 지방자치업무로 따지는 것이거든요.

그런데 오늘 자료를 보면, 국장님 말씀하신 대로 소극적 대응 이외에 근본적인 주택공급과 관련된 문제는 거론이 안되

고 있거든요. 이것이 단시일에 고칠 수는 없을지라도 결과적으로 앞으로의 주택정책은 임대주택 공급에 치중해야 할 것으로 저는 보거든요.

그러니까 이게 현재 벌써 현상적으로 서울시민들이 월세가 급증하는 문제를 겪고 있는데 시의 대책은 못 따라가니까 그 부분에 대해서 빨리 심도 있게 정책을 개발해야 된다, 이런 말씀을 드리고 싶어요.

○住宅局長 裴慶東; 네, 저희들이 그렇지 않아도 과거에 이러한 전월세 가격변동이 있을 때마다 어떤 미온적인 대책이나 마 여러 가지 임대주택을 확대 공급하느니 부동산중개업소를 감독하느니 이런 여러 가지를 하기는 했는데 그것보다는 전월세 시장의 규모가 얼마나 되고, 그 가격을 형성하는 구성인자는 뭐고, 메커니즘은 어떻게 되느냐, 그래서 그러한 가격변동을 예측할 수 있는 시스템을 뭘가는 갖추어서 전체적이기도 하고 국지적이기도 하고 우리가 적극적으로 대응을 해야 될 것 아니겠는가, 그래서 일전에도 저희들 전문가로 해서 전월세 가격 양등에 대한 지원대책을 논의한 바 있습니다.

그런데 그 논의에서 주로, 간단하게 논의된 내용을 결론적으로 말씀드리면, 지금 월세로 가는 것은 시장원리의 자연적인 현상이다, 그리고 우리가 그 동안 IMF 이후에 건설업계가 어렵다고 해서 소형주택에 대한 규모별 비율을 폐지한 것, 이런 것들이 소형주택의 공급부족을 낳게 했기 때문에 결과적으로는 임대주택을 많이 공급해야 된다, 그래서 저희들은 정부의 재개발구역 내에서의 국·공유지를 매각하는 것은 잘못되었다, 그래서 이것은 공공임대를 장기임대로 해 주어야 불량촌에 사시는 원주민들의 주거안정을 해결할 수 있겠다, 그래서 그것을 들어주기로 했습니다.

그래서 장기적으로는 한 부분이기는 하지만 그러한 대책은 준비되었고, 문제는 저소득층의 전세자금, 이것이 문제기 때문에 결국 정부가 적극적으로 대응해 주는 것 중의 하나는 전세자금 용자의 기준과 이런 것을 확대를 해야 될 부분이 상당히 효과가 있지 않겠느냐, 그리고 건교부로 하여금 규모별 비율을 부활하는 정책에 대한 건의, 이런 것들을 해야 되겠다고 해서 저희들이 다각적으로 적극적인 대책을 강구를 하고 있습니다.

○이금라 委員; 그러면 다음에 그런 추진 중인 사업에 대해서 업무보고를 해 주시고요.

월세가 전세에 비해서 급증하게 됨으로써 생기는 문제가 수요 공급상의 비율이 안 맞게 되니까 시장기체에 의해서만 월세가격이 더 상승될 가능성이 있는 것 아니에요?

제가 보기에 오늘 임대료분쟁조정상담실을 설치 운영코자 하는 취지가 전세에서 월세로 옮겨가는 것은 그야말로 자연적인 현상이고 우리 나라만 전세가 그렇게 많았지 세계적으로 임대는 월세인 것이니까 그것은 자연스런 현상인데 그것을 막자는 것이 아니라 집을 내놓는 사람은 월세를 선호하고, 들어가려는 분들은 많다 보니까 수요가 안 맞아서 월세가격이 올라가는 부분에 대한 대처방안인 것 같습니다, 임대료분쟁조정상담실이.

따라서 소비자 보호적인 관점에서 활동을 하면 법적인 구속력은 없을지라도 행정력과 함께 효과를 낼 것 같아요. 무리한 월세 요구는 못한다, 그럴 것 같아서 저는 긍정적으로 보입니다. 그러나 이런 데만 의존하는 것은 안 되니까 아까 말씀대로 지방자치가 해야 할 일이라고 보고, 공급 부분이나 제도개선 부분에서 종합적인 검토를 해서 업무보고 해 주시기

바라고요.

이와 아울러서 아까 재개발 임대주택에 대해서는 잠시 말이 나왔는데, 오늘도 업무보고에 있습니다. 재개발 임대주택을 그 지역에 있었던 세입자만을 대상으로 하다가 일반공급으로 펼치는데 두 가지 점에서 문제제기를 하고 싶습니다.

하나는 일반공급을 하면서도 대상자를 규정해 놓고 있어요.

구 생활보호대상자 그리고 청약저축 가입자로 대상자를 제한하였고, 또 하나 문제점으로 보는 것이 임대조건을 재개발구역 세입자와 같게 주는 것, 굳이 이렇게 할 필요가 있는가, 무슨 얘기인가 하면 지금 임대주택에 대한 수요가 많은 상황에서는 재개발 임대주택의 근본목적은 달성하고 남는 부분에 대해서는 일반시장에 그냥 내놓아도 되는 것이 아니냐, 일반시장에 그냥 내놓을 때는 그러니까 임대조건은 재개발구역 세입자와 같지 않게 시장원리에 맞추어서 내놓아 주면 다 나갈 것이라 이 말입니다. 나가고 동시에 얻는 이익은 아까 국장님 말씀하셨던 시가 부담하는 금액이 줄어들지요.

전세금이 요즈음에 집값의 한 80%에 육박하는데 그게 월세로 가든 전세로 가든 시가 그 집을 짓느라고 투자한 금액의 80%가 회수되는 것이 아닙니까?

그렇게 해서 들어온 돈이 다시 더 나갈 수 있도록 하는 것이 바람직한 행정방향이지, 아마도 임대조건을 똑같이 주려다 보니까 대상자를 제한하게 된 것이 아닌가 싶은데, 말씀 있으시면.....

○住宅局長 裴慶東; 지금 참 좋은 말씀을 해 주셨습니다.

저희들이 사실은 60여 군데에 재개발 임대주택을 가지고 있습니다.

총 3만 세대가 좀 넘는데 사실 이 임대주택이 공급되기 시

작한 것이 92년도부터 해서 지금까지 10년간에 걸쳐서 공급을 해 왔는데 공급되는 임대료는 건교부가 정하는 임대료 책정방식에 의해서 하도록 되어 있습니다.

그래서 그것은 공사비가 투입된 원가를 기준으로 해서 산정하도록 되어 있기 때문에 이것이 공급되는 연도하고 위치, 그 다음에 들어간 사업투자비, 그 다음에 국·공유지가 포함된 면적, 여기에 따라서 각기 그 가격이 다릅니다. 그래서 저희들이 지금 너무나 지역별로, 연도별로 임대료 차이가 심하기 때문에 형평에 맞지가 않는다 해서 주택정책자문위원회라든지 저희들 주택정책 전문가들과 의견을 나누면서 판단한 것이 지금 현재로써는 전체단지의 평균임대료 수준보다 낮은 지역부터 매년 5% 올리는 것으로 이렇게 했는데 그것도 상당히 불합리하다고 판단이 돼서 앞으로는 감정평가를 해서 감정평가의 시중, 그 인근에 있는 민간임대아파트의 임대료 수준의 70 내지 80%선, 정책적으로 그 선은 정해야 되겠습니다만, 그렇게 해서 임대료를 정해서 공급하는 것이 낮지 않는가 생각을 해보고, 아까 말씀드린 전·월세 가격변동에 따른 예측가능 모델을 연구용역을 주면서 이러한 적정임대료 산정 방식에 대한 이런 것도 같이 연구에 포함되게 하도록 하려고 합니다.

그래서 조금 아까 말씀하신 대로 이것이 일반인들한테 확대공급을 할 때에는 사실 말씀하신 대로 일반 전세가에 해당하는 정도로 해서 임대료를 차등화하는 정책, 이런 것들도 필요하다고 보여집니다.

그런데 저희들이 2순위로, 국민수급 대상자를 1순위로 하고 2순위로 청약저축 가입자로 하고 있는데 청약저축 가입자는 공공임대 주택공급 대상자로 되어 있기 때문에 그 분들한

테 주는 것은 공공임대주택의 수준에 맞추어서 줘야 될 것 아니겠는가, 그런데 공공임대주택 수준보다도 저희들 재개발 임대주택 수준은 좀 높습니다.

그래서 지금 현재로서는 재개발임대주택에 적용하는 임대료를 준해서 이렇게 하겠다 한 것은 그다지 낮은 수준이라고 보여지지는 않지만 지금 이금라위원님께서 말씀하신 대로 그러한 일반인들한테 걸맞는 시장경제원리에 의해서 책정이 될 수 있는 거기에 근접하는 임대료를 적용하는 것도 적극적으로 검토를 하도록 하겠습니다.

○이금라 委員; 그러면 대상자는 수급권자나 청약저축 가입자로 하도록 규정되어 있어요?

○住宅局長 裴慶東; 그것은 시장방침으로 그렇게 했습니다. 왜 그러냐면 都市再開發事業條例施行規則에 이렇게 공급하게 된 재개발세입자를 우선으로 하고 그 다음에 몇 가지 조건 대상자들이 있습니다.

그럼에도 불구하고 잔여물량이 생길 때에는 시장이 그 처분방식을 결정한다고 되어 있기 때문에 저희들이 잔여물량을 지금 전·월세가격 파동 이런 것에 대비해서 시기적절하게 그런 쪽으로 지금 전부 확대해서 공급을 하고 있습니다.

○이금라 委員; 그러니까 수급권자나 청약저축 가입자에게 주는 것이 시장 재량권한에 의해서 준다는 말씀이시죠?

○住宅局長 裴慶東; 네, 그렇습니다.

○이금라 委員; 그것은 시장께서 그렇게 결정하신 것에 대한 인식은 공감이 가요. 그런데 아마도 그러고도 남은 가능성이 있어요. 선호도가 차이가 나고, 또 하나는 청약저축 가입자들이 이것을 받음으로 해서 갖고 있던 권한이 없어지니까 아주 선불리 공공임대에 들어가는 것을 선택할 거라고 보기가 어

렵거든요.

○住宅局長 裴慶東; 그런데 지금은 수요가 엄청 많습니다.

○이금라 委員; 그러면 남지는 않을 것으로 보시나요?

○住宅局長 裴慶東; 남지 않습니다. 지금 저희들이 작년에 3,800가구인가 공급을 하려고 했는데 다만 2,800가구밖에 공급이 안된 것은 대기자 있지 않습니까, 예비 대기자?

대기자가 규정상 20%인가 그 범위내 에서만 하도록 되어 있기 때문에 원래 들어가려고 했었던 영구임대 수급자들이 돈 마련, 보증금 마련이 잘 안 돼서 포기하는 바람에 공가들이 또 남게 된 경우입니다.

그러나 일반청약자의 입장에서는 지금 수요가 엄청 많습니다.

○이금라 委員; 네, 남지 않는다고 그러면 일단 방침이 그렇게 정해져서 대상자를 선정하셨다 하니까 일단 시행하는 것에 대해서는 동의를 합니다.

그 다음은 학교용지부담금에 관해서 인데요. 기본적인 서울에서의 현상을 보는 제 시각은 돈이 없어서 학교용지를 확보 못한 측면보다 학교용지 자체가 없는 것 아닌가 그런 생각이 들기는 합니다만, 돈이 많이 비축이 되면 이제 주택이라도 사서 학교용지로 확보하겠다는 그런 뜻인 거죠?

○住宅局長 裴慶東; 네, 그렇습니다.

이것이 지금 현재 學校用地確保에關한特例法속에 보면 학교용지를 매입하는 주체가 지금 지방자치단체로 되어 있습니다.

그런데 지금 저희들이 성격상 보면 교육청으로 해야 될 것으로 판단이 돼서 교육청하고 협의한 결과 교육청이 주관하도록 그렇게 합의를 봤습니다.

그러다 보면 결국 서울시는 교육청이 학교용지 확보가 필요할 때 일반회계 재원을 지자체에 요구를 하게 되면 우리가 지금 법령에 따라서 확보하게 되어 있는 그러한 부분을 일반회계에서 저희들이 지원해 주는, 전출을 해주는 그러한 역할을 하도록 되어 있습니다.

그러니까 결국 교육청에서 지금 학교 확보가 필요한 데도 불구하고 재원이 상당히 부족하기 때문에 이런, 과거보다는 상당히 무리한 부담이기는 합니다. 무리한 부담이기는 하지만 주택이 그만큼 공급이 된다면 당연히 학교도 따라서 수요자들이 부담을 해야 될 것 아니냐는 취지에서 이렇게 법령이 개정된 거죠.

○이금라 委員; 네, 알겠습니다.

이상입니다.

○委員長 鄭泰宗; 徐興善委員님 질의하세요.

○徐興善 委員; 徐興善委員입니다.

지금 이금라위원님 보충질문이 될는지 모르겠습니다만, 전세보증금 대출관계 있지요. 이것이 3,000만원에서 3,500만원 인상된 거죠?

○住宅局長 裴慶東; 작년 5월에 저희 서울시에서 건의를 해서 이것이 좀 낮다 해서 3,500만원으로 상향조정이 되었습니다.

○徐興善 委員; 그렇게 해서 1,000만원 주던 것을 1,500만원 대주는.....

○住宅局長 裴慶東; 그것은 아닙니다.

○徐興善 委員; 금년 4월부터 실시한다는 것.....

○住宅局長 裴慶東; 그것은 지금 봄철 전·월세종합대책의 일환으로 정부가 추가로 가구당 1,000만원까지 주던 것을

1,500만원까지 그 한도를 높였습니다.

○徐興善 委員; 4월부터 실시한다는 얘기 아닙니까?

○住宅局長 裴慶東; 네, 그렇습니다.

○徐興善 委員; 그러면 그것이 자체 것이 아니라 건교부에서 배정된 금액이죠? 우리 자체 기금은 없는 거죠?

○住宅局長 裴慶東; 자체기금은 없습니다. 이것은 지금 건교부가 국민주택기금으로 해서.....

○徐興善 委員; 기금으로 해서 내놓은 것이죠, 배정돼서 자치구로 내보내고?

○住宅局長 裴慶東; 네, 그렇습니다.

○徐興善 委員; 그러면 매년마다 실시되는 소요가 적습니까, 지금?

○住宅局長 裴慶東; 아닙니다. 지금 이미 우리 1월 19일경에 760억원을 배정을 했는데 수요가 더 필요하다면 저희들이 이것은 건교부에 요청을 해서 더 얼마든지 가져올 수는 있습니다.

○徐興善 委員; 그렇습니까? 그 매년 하는 결과가 어떻습니까?

○住宅局長 裴慶東; 1,008억 정도 예산을 가지고 있었는데 그 중에 한 85% 정도가 집행이 되었다고 합니다.

○徐興善 委員; 사실 여기까지 우리가 얘기할 바는 없는데요. 사실 말이에요. 세입자가 사실 못 가져가는 경우가 있어요. 왜 그러냐면 일단 배정을 받고도 주택은행에서 주는 거죠?

○住宅局長 裴慶東; 네, 그렇습니다.

○徐興善 委員; 그렇게 해서 아마 보증을 서라고 할 거예요. 보증 아닙니까?

○住宅局長 裴慶東; 지금은 보증은 아니고요. 대한주택보증이

라고 하는 보증회사에서 보증을, 그러니까 0.3%의 보증금을 내면 보증을 해준답니다.

○徐興善 委員; 보증인이 보증 안서도 된다?

○住宅局長 裴慶東; 네, 그렇습니다.

그래서 저희들이 이것이 신문보도에 나온 내용도 있습니다만, 이것이 사실 절차가 시간이 좀 걸려서 민원이 있었습시다. 그런데 그것은 부동산 및 자가용 자동차의 소유현황, 이런 것을 조회하는 과정에 좀 시간이 걸렸는데요.

이제 그것을 저희들이 개선을 해서 구청에서 바로 자체적으로 전산조회를 하도록 해서 저희들 서울시가 걸리는 기간은 한 14일 정도 걸리고요. 은행은 한 10일간 해서 24일이면 대출이 바로 될 수 있도록 그렇게 제도가 되어 있습니다.

○徐興善 委員; 네, 알겠습니다.

그리고 재개발조합에서 건설토록 한 임대주택에 대한 부지매입이 있지요?

○住宅局長 裴慶東; 네.

○徐興善 委員; 부지매입을 해서 건설해 준다 이런 얘기인데 기 임대주택조합에서 자기 자체로서 개발한다고 이렇게 했을 거예요?

○住宅局長 裴慶東; 네, 그렇습니다.

○徐興善 委員; 그런 것을 갖다가 지금까지 못한 재개발지역 임대주택을 시에서 부지를 매입하고 건설해 준다는 그런 얘기입니까?

○住宅局長 裴慶東; 네, 이것은 지금 두 가지 큰 뜻이 있습니다.

지금 사업시행자인 조합이 임대주택을 지으려면 건설회사하고 건설계약단가를 애초에 계약한 금액을 지불을 해야 됩

니다. 그런데 그 금액이 저희들이 사는 표준건축비적용 매입가보다 엄청 높습니다.

그러다 보니까 시행자인 조합은 서울시한테 싸게 판다 해서 조합이 사업성이 떨어지고 손해를 본다고 해서, 조합은 가급적이면 임대주택을 변경을 해서, 사업계획변경을 해서 분양주택으로 만들려고 하는 그런 움직임을 가지고 있습니다.

그런데 그렇게 하다 보면 저희들이 공급해야 될 공공임대주택의 규모가 공급숫자가 자꾸 줄어드는 그런 문제가 있고, 그 다음에 또 조합으로서는 굉장히 부담을 떠 안아야 되는 그런 문제가 있기 때문에 어차피 우리 서울시가 매입할 거라면 도시개발공사가 있으니까 단지 조성되기 전 상태의 조합이 짓도록 되어 있는 계획물량을 그대로 우리가 인수를 받아서 서울시가 지어 주자, 그렇게 되면 공공주택 공급도 지속적으로 할 수 있을 뿐더러 조합의 부담을 덜어주면서 사업계획변경에 대한 민원을 상당히 줄일 수 있겠다, 그래서 지금 저희들이 이것은 이렇게 방침을 잡은 것입니다.

○徐興善 委員; 네, 알았습니다.

그리고 도심재개발사업 활성화방안으로서 지금 4,000만원 용자해 준다는 것은.....

○住宅局長 裴慶東; 400억원입니다.

○徐興善 委員; 전체 해서 400억원입니까?

○住宅局長 裴慶東; 네.

○徐興善 委員; 이것은 순서별로 해준다는 거예요, 마포 1지구만 해준다는 거예요, 뭐예요?

○住宅局長 裴慶東; 지금 현재 도심재개발사업이 진행되다가 자금난 때문에 중단된 현장들이 있는데요. 도심재개발사업이 중단이 되면 터파기 이런 것을 토류벽으로 해서 깊이 파놓고

그냥 위험한 상태로 놔두게 됩니다.

그래서 저희들이 이런 현장들일수록 빨리 공사를 재개를 해서 안전하게 만들어야 되기 때문에 그렇기도 하고 또 도심 재개발이라는 것이 어떤 도시의 중추적인 경제활성화 역할을 하기 때문에 이러한 도심재개발사업이 빨리 될 수 있도록 지원해 줘야 될 그런 입장이기 때문에 도시재개발기금에서 기금을 놀리지 아니하고 이러한 어려운 현장에다가 용자를 하도록 하는 그러한 내용이 되겠습니다.

○徐興善 委員; 아니, 그런데 마포 1구역 3개 지역이라는 것은?

○住宅局長 裴慶東; 공사중단이 된 현장입니다.

○徐興善 委員; 이상입니다.

○委員長 鄭泰宗; 金洛淳委員 질의하세요.

○金洛淳 委員; 무허가 건축물 단속업무 직제개편 추진이라고 되어 있어서 무허가 건물에 대해서 좀 질의해 보겠습니다.

무허가 건물이라는 것이 비닐하우스촌에서 살림을 하는 집들이 많이 있는데 무허가 건물에 들어갑니까, 안 들어갑니까?

○住宅局長 裴慶東; 안 들어갑니다.

비닐하우스는 대상이 아닙니다.

○金洛淳 委員; 그러면 누가 단속합니까?

○住宅局長 裴慶東; 그것은 자연녹지인 경우하고 공원 이런 경우하고 부서가 다 다릅니다.

그린벨트나 공원 이런 데는 환경관리실에서 다루고 있고요. 그 나머지 주거지역 등에서는 주택국에서 다루고 있습니다.

○金洛淳 委員; 자연녹지지역에, 예를 들어서 비닐하우스촌을 만들어 놓고 거기서 산다, 그러면 주택국하고 관계 없다는 얘기입니까?

○住宅局長 裴慶東; 네, 주택국하고는 직접적인 관계가 없습니다.

○金洛淳 委員; 주택국에서 직접적으로 관련되는 것은 주거지역에다가 한 것만 관련된다?

그것이 비닐하우스면 건축물에 해당이 안 되네요.

○住宅局長 裴慶東; 네, 해당이 안 됩니다.

○金洛淳 委員; 얼마 전에 개포동인가 화재사고 난 것을 어떤 양성화를 시킨다든지 그것에 대해서 어떤 대책을 세울 수 있는 부서는, 환경관리실에서 합니까?

○住宅局長 裴慶東; 지금 현재 환경관리실에서 하고 있습니다. 그런데 그것이 농가기 때문에 농가는 또 농업활동을 하기 위해서 주거를 허용을 하고 있습니다.

그러다 보니까 영세민들한테 값싼 주거로서의 인큐베이터 역할을 하고 있는 그런 측면으로 해서 화재가 났을 때 피해가 나게 되면 대책문제가 흔히 거론이 되고 하는데 지금 현재로서는 그것을 없앨 수 있는 적극적인 대안이 별로 없습니다.

거기를 없애면 그 빈 자리에 누군가는 또 그러한 불량한 형태를 만들고 거기에는 새로운 종류의 가구가 전입할 것이기 때문에 근본적인 그 지역 일대의 개발과 병행되지 않는다면 정리가 어려울 것으로 판단이 됩니다.

○金洛淳 委員; 그런데 먼저 번에 문제가 되었던 개포동도 그렇고 그 옆에 구룡마을이라고 하나? 거기에 1,000가구 이상씩 들어가 산다는 말이에요. 실제 주민등록이 그쪽에 이전이 됩니까?

○住宅局長 裴慶東; 안 됩니다. 주민등록을 받아주지 않고 있습니다.

그런데 일전에 주민등록을 거부한 것으로 해서 지방법원에서 그것이 잘못되었다, 받아 주어야 하는데 그러한 판결사례를 놓고 행자부에서 이것은 적극적으로 대응해야 할 사안이다 해서 또 거기에 대응을 하고 있습니다.

○金洛淳 委員; 그런데 실제 보면 거기에 전기시설은 되고 전화도 시설이 되고 상수도까지 들어간다는 말이에요.

○住宅局長 裴慶東; 네, 그게 부서간에 공조가 잘 안 되는 측면들이 있습니다.

우리가 불법건축물을 단속하기 위한 하나의 방법으로서 한 전이라든지 주거생활을 하는 데 공급하는 시설의 주체들한테 전부 단절이라든지 그런 것을 해 달라고 협조요청을 하지만 그쪽하고 협조가 잘 안 되는 것이 있지만 이러한 것을 적극적으로 공조체제를 이루어 나가야 할 것이라고 생각합니다.

○金洛淳 委員; 그러니까 어떻게 보면 집단취락지인데 취락을 하고 있다는 말이에요.

형태가 비닐하우스를 해 놓고 거기에다가 일반적으로 방도 들이고 부엌도 만들어 놓고 다 해 놓고서 일반주거를 하고 있다는 말이에요.

현실적으로 행정 쪽으로 그쪽을 규제하는 것은 결국 주민등록 이전만 안 해줄 뿐이지 나머지는 전부 편의를 봐주고 있는 형태라는 말이에요.

그렇다면 집단취락지라는 것은 인정을 해 주는 형태가 되는데 그것이 지금 숫자가 개포나 구룡마을 이런 데를 보면 실제 행정기관에서는 실태파악을 안 하려고 그럴 거예요.

○住宅局長 裴慶東; 지금 실태파악은 하고 있습니다. 거기 지금 더 이상 늘어나지 않도록 하는 관리체제도 가동이 되고 있고요. 그렇기는 하지만 적극적인 정비행정을 못하고 있는

거지요.

○金洛淳 委員; 그런데 그것을 본위원이 생각할 때 해야 될 것이라고 보거든요. 기이 그렇게 저질러져 있는데 당신들은 그렇게 살고 있으니까 그냥 그렇게 살아라, 그러고서 방치를 해 두는.....

○住宅局長 裴慶東; 그런 것만은 아니고요.

구룡마을 같은 경우만 하더라도 자치구청장이 자기네들 도시기본계획상 자연녹지를 어떤 공무원 종합레저시설 이런 식의 용도로 개발할 계획을 추진 중에 있습니다.

○金洛淳 委員; 공공개발을 하겠다?

○住宅局長 裴慶東; 네, 공원용도지요. 그렇게 개발하려고 하는데 거기에 있는 토지주들하고 심한 갈등을 빚고 있는 상태고 그러다 보니까 정채상태에 있는 실정이 되겠습니다.

○金洛淳 委員; 그래서 그 부분이 사각지대인 것 같아서 이것을 어찌되었든 간에 주택국에서 우리 소관 아니다 하고 떠넘기기에는 규모가 크다고 생각이 되거든요.

상당히 크다고 생각이 되어서 어떻게 보면 사회문제화도 될 수 있는 그런 부분이 있고 하니까 아까 얘기하셨듯이 부서간에 어떤 공조체제가 되어서 규제를 할 수 있는 것이면 확실하게 규제를 하든지 아니면 아까 얘기했듯이 강남구에서 어떤 공원으로 개발을 한다고 그러면 거기 사는 사람들에게 실제적으로 거주를 한다고 그러면 임대아파트라도 해 줄 수 있는 방법이 될 테고, 어떤 실질적인 개발 내지는 실질적인 양성화, 실질적인 정비, 다시 말씀드리면 정비가 필요하지요.

그대로 사각지대로 놔두어서는 안 되겠다, 그런 부분에서는 주택국에서도 적극적인 검토를 해 볼 필요가 있다, 이렇게 생각을 합니다.

○住宅局長 裴慶東; 오늘 업무보고와 관련된 내용은 저희가 지금 일단 신발생 무허가라고 하는, 독립적으로 허가받지 않고 별도로 생겨나는 무허가는 이제는 없습니다. 거의 없습니다.

81년 12월말 이전에 생겼던 것들은 정책적으로 철거만 유보했다고 해서 기존 무허가로 관리를 하고 있고요. 그 이후에 발생한 것은 전부 별도로 생긴 것이라기보다는 일단 허가나가서 준공된 것이 사후에 무단 증·개축 같은 것들로 인해서 생겨난 것들이 상당히 큰 비중을 차지하기 때문에 저희들이 이것을 이때까지 주택과에서 정비계가 있다고 해서, 또 주택재개발과에 참고로 할 수 있는 항목기능이 있다고 해서 이것을 그쪽에서 다루어 왔고, 건축과에서는 허가된 건물이 준공될 때까지를 위주로 해서 관리를 해 오다 보니까 이것이 무단 증·개축으로 자꾸 불법건물이 생기는데 이것을 허가부서에서 제대로 관리를 해 주어야 애프터서비스가 제대로 갈 것이 아닌가, 그래서 이런 이원화된 행정체계를 허가부서로 전부 통합하는 그런 체제정비를 보고 드리는 내용이 되겠습니다.

○金洛淳 委員; 잘 알겠습니다.

이상입니다.

○委員長 鄭泰宗; 高溶振委員 질의해 주세요.

○高溶振 委員; 오늘 7쪽 보고하신 재개발 임대주택 4차 일반공급 시행 관련해서 질의 좀 하겠습니다.

앞서서 몇몇 위원들께서 질문하시는 중에 답변 들었기 때문에 생략하고요.

과거 99년에서 2000년도까지 총 3회에 걸쳐서 2,818가구를 잔여물량 공급을 하셨고, 금년에 또 1,064가구를 공급한다고 하셨는데 과거에 보니까 2,818가구 중에 국민기초생활

보장법상 수급권자, 생활보호 대상자에게 1,821가구가 2,818가구 중 갔거든요. 나머지는 국민청약저축 가입자고요. 금년에 공급하는 1,064호 중에서 청약저축 가입자를 제외한 생보자에게 가는 가구수는 얼마나 됩니까? 직접 받아 봐야 아나요?

○住宅局長 裴慶東; 이것이 보니까 점점점점 비율이 늘어날 것으로 생각을 합니다.

○高溶振 委員; 어느 비율이요? 생보자?

○住宅局長 裴慶東; 청약저축자들이 분양받을 수 있는 %가 점점 커지리라 생각합니다.

○高溶振 委員; 왜 그렇지요?

○住宅局長 裴慶東; 왜 그러냐 하면 지금 저희들이 1,2,3차에 걸쳐서 해 봤는데 영구임대주택의 점유비율이 점점 떨어지는 것을 알 수가 있었습니다.

그래서 이번에 1,064가구를 공급하게 되면 이 중에 영구임대주택자들보다는 청약저축 예금자들이 더 많은 비율을 공급받지 않을까 하는 예측을 하고 있습니다.

○高溶振 委員; 우선 생활보호대상자 신청을 받은 후에 남은 물량을 청약저축으로 돌리는 것이지요?

○住宅局長 裴慶東; 네, 그렇습니다.

○高溶振 委員; 그러면 금년 현재 영구임대주택에 들어가지 못해서 대기하고 있는 수가 어느 정도 됩니까? 영구임대주택에 들어가지 못해서 기다리고 있는 생활보호대상자지요.

○住宅局長 裴慶東; 입주대기 세대수는 서울시내 경우에 2,360가구 정도 됩니다.

그 중에서 도시개발공사에서 관리하고 있는 것이 1,760가구고요. 주택공사에서 관리하고 있는 것이 600가구가 됩니다.

○高溶振 委員; 그게 입주대기 2,360 중에 도개공 관리, 주공 관리, 이것은 어떤 기준이지요?

일반 영세민들이야 영구임대주택 주공에서 주는 것이든 도시개발공사에서 주는 것이든 굳이 나눌 필요는 없잖아요.

○住宅局長 裴慶東; 그런데 영구임대주택 입주자 선정절차가 주택공사로 신청할 수도 있게 되어 있고 도시개발공사로도 신청할 수 있게 되어 있습니다.

○高溶振 委員; 그게 원래 동사무소에 신청하면 구에서 취합을 해서 도시개발공사나 주택공사로 신청하는 것이 아닙니까?

○住宅局長 裴慶東; 그렇습니다.

○高溶振 委員; 그러면 입주 대기하는 세대들이 직접 신청하는 것이 아니고 행정관청에서 신청하는 것으로 알고 있는데요.

○住宅局長 裴慶東; 행정관청에서 주기적으로 모집을 해서 주택공사에다 보내는 경우가 있고.....

○高溶振 委員; 그것은 입주대기 세대의 의지와 상관 없이 나누는 것입니까?

○住宅局長 裴慶東; 그것은 우리 주택담당 과장으로 하여금.....

○高溶振 委員; 과장님 설명해 보세요.

○住宅企劃課長 金奉鉉; 주택기획과장 金奉鉉입니다.

현재 서울시에는 도시개발공사와 주택공사, 관리주체가 두 개가 있습니다.

주택공사에서 건립한 영구임대 아파트는 주공에서 관리하고 도개공에서 건립하는 것은 우리 도개공에서 관리주체가 되는데 도개공과 주공에서 각각 기존의 영구임대아파트에 공

가가 발생될 수요를 예측을 해서 우리 시에다가 예컨대 600호, 1,200호 예비 입주자를 선정해 주십시오, 하는 요구를 하게 됩니다.

그러면 저희는 특별히 도개공이나 주공에서 선정해 달라는 지역을 명시했으면 그 지역에 우선해서 예컨대 가양지구, 노원지구, 이렇게 되면 노원구청, 강서구청에 많은 물량을 비중을 두어서 배정을 해 주게 됩니다. 배정을 해 주면 강서구청에서는 동사무소 사회복지 담당을 통해서 본인들의 희망을 들어서 예비 입주자를 추천을 해 주게 되어 있습니다.

그래서 이번에 가양지구에 이런이런 물량들이 나와 있는데 귀하께서 가양지구에 들어갈 의사가 있느냐, 본인이 거기에 대해서 동의를 하게 되면.....

○高溶振 委員; 그것은 알겠고요. 그것을 모르겠다는 것이 아니고 입주 대기하고 있는 사람들이 예를 들어서 노원구라고 가정을 하고 노원구에는 주택공사에서 건설한 영구임대아파트도 있고 도개공에서 건설한 영구임대 아파트도 있는데 그것을 나는 주택공사의 영구임대아파트를 가겠소, 하는 것은 아니지 않느냐 이런 얘가지요.

○住宅企劃課長 金奉鉉; 아닙니다.

저희가 수급자들에게 물어볼 때 도개공에서 나와 있는 영구임대아파트가 있는데 귀하가 들어가겠느냐.....

○高溶振 委員; 이 분류는 입주 대기자들의 의사를 물어서 정한 것이다, 그런 얘가지요?

○住宅企劃課長 金奉鉉; 그렇습니다.

○高溶振 委員; 알았어요. 그러면 그렇게 하고, 다시 원론으로 들어가서 현재 입주대기 세대수가 현재 기준으로 2,360세대인데 금년 공급하는 것이 1,064세대고, 희망자로 볼 때도

1,760세대가 도개공 영구임대주택에 들어가고자 하는데 지금 현재 기다리고 있다는 말이에요.

그런데 이번에 1,064세대를 공급하는데 아마 남을 것이다, 그래서 남는 것은 청약저축 가입자한테 공급하겠다, 그런 얘기잖아요? 그러면 지금 영구임대 아파트 들어가기 위해서 대기하는 사람들의 경우 대개가 어려운 사람들이라는 말이에요.

임대아파트 들어가고 싶은데 못 들어가고 있는 것인데, 이렇게 재개발임대아파트 공급을 이 사람들에게 적용을 했을 때 이 분들이 안 들어가는 이유는 뭘니까?

○住宅局長 裴慶東; 지금 재개발임대아파트 잔여물량을 공급하는 조건은 저희들이 사실은 세입자들에게 공급하게 되어 있는 것인데 저희들이 연구용역을 통해서 한시적으로 10년을 시한으로 해서 이것을 일반에 공급하겠다고 하는 명분을 잡은 거거든요.

그러다 보니까 재개발임대아파트 세입자하고 똑같은 조건으로 공급을 하게 됩니다. 그러다 보니까 영구임대주택 수급자들은 자기 보증금이라든지 이런 것이 상당히 부담을 느껴서 그런지 뭐 보니까 신청의 한 76% 이렇게 입주한 것으로 이렇게.....

○高溶振 委員; 본위원이 지적하고자 하는 부분이 그건데 아마 서울시 차원에서 논의가 있었으리라고 봐요, 이것 어떻게 할 것이냐 임대보증금하고 월 임대료를. 아마 고민 끝에 했다고 보지만 본위원이 생각할 때 지금 재개발구역 세입자하고 동일하게 적용하는 것은 지금 문제가 있지 않나 싶어요.

쉽게 얘기하면, 대기자 중에서 사실은 먼저 들여보내야 될 사람은 더 어려운 사람이거든요. 그렇지 않습니까? 더 물론 생활보호대상자 중에 대략 비슷하다고 보지만 그 중에서도

더 어려운 사람들이 있단 말이에요. 그 사람들은 그야말로 이 정도 보증금과 임대료 못 낼 사람들인데 결국 이 사람들은 이런 기회가 주어져도 또 못 들어간단 말이에요.

본위원이 좀더 얘기를 하면 답변이 좀 간략하게 하기 위해서 이왕 한시적인 입주로 정했으니까 10년까지만 지금 있게 하는 것 아닙니까? 그렇지요?

○住宅局長 裴慶東; 네, 그렇습니다.

○高溶振 委員; 대개 또 10년이란 기한이면 생활보호대상자들의 경제수준이 변화가 있을 만한 시간이거든요. 그러니까 그렇게 주려면 재개발구역 세입자와 동일하게 적용하지 말고 어려운 사람한테 열어주는 것 아닙니까? 그러니까 기존 영구 임대아파트 입주자와 같은 수준으로 하는 것이 옳다고 보는데 어떻게 생각하시나 이거죠.

○住宅局長 裴慶東; 그래서 저희들이 아마 자료로는 드렸으리라 판단이 되는데요. 지금 서울시의 도개공이 관리하고 있는 영구임대주택 수급자 대기자가 아까 1,760가구인데 이것이 작년에 국민생활기초수급대상자 관련된 관련법령이 개정되면서 수급자의 자격기준이 이것이 좀 강화가 된 것 같아요.

그래서 지금 상당 대상자들이 수급대상자가 되지 못하는 지금 현재는 기초수급대상자로 돼서 영구임대주택에 들어가 있지만 그러나 그 분들이 자격이 안 되는, 그러니까 그런 영구임대주택을 퇴거해야 되는 그러한 물량이 4년 후면 한 1만 가구가 저희들이 될 것으로 판단을 하고 있습니다.

그래서 4년 후 되면 영구임대주택에 대한 수급관리가 상당히 원활하게 될 수 있으리라고 판단하는데.....

○高溶振 委員; 현재 영구임대주택에 사는 사람들 얘기죠?

○住宅局長 裴慶東; 그렇습니다. 그런데 지금 대기자가 1,760

가구가 있는데 그래서 이것을 일소하기 위해서 아까 고위원
님 말씀하신 이번에 일반공급확대는 1,064가구 말고 1,574가
구를 영구임대주택 수급대상자들이 부담할 수 있는 영구임대
주택 임대료 수준으로 해서 4년 동안 한시적으로 공급하는
그러한 계획을 지금 시행 중에 있습니다.

○高溶振 委員; 그러니까 그게 무슨 얘긴지 모르겠는데
1,064가구를 임대조건이 그러니까 오늘 보고한 내용이 아니
다 그런 얘기죠?

○住宅局長 裴慶東; 네, 그렇습니다. 그것은 오늘 보고한 내
용이 아니고요. 그러니까 대기자들을 영구임대주택 공급을 함
으로써 대기자들 일소하기 위해서.....

○高溶振 委員; 4년 기한으로요?

○住宅局長 裴慶東; 네, 4년 기한으로요. 그래서 그것은 그러
한 상품으로 해서 영구임대주택과 같은 수준으로 해서 공급
해 주는 것이 따로 있고요.

○高溶振 委員; 그것이 이번에 처음 시행하는 거예요?

○住宅局長 裴慶東; 네, 처음 시행하는 것입니다. 그래서 그
것 말고도 1,064가구가 남아서 그것을 지금 전·월세가격안정
이런 데 도움을 줄 수 있게 하기 위해서 일반에게 지금 푸는
데 이렇게 됐을 경우에 영구임대주택 수급자들이 상당히 감
소될 거다, 그렇게 되면 주택이 없는.....

○高溶振 委員; 그런 예측은 하여튼 법령개정에 따라서 자격
기준이 변한다니까 그게 맞을지는 모르겠는데 그렇다치고, 그
러면 지금 보고내용이 혼동이 와서 하는 얘긴데 과거에
2,818가구 중에 1,821가구가 생보자한테 간 거예요.

○住宅局長 裴慶東; 네, 그렇습니다.

○高溶振 委員; 이것은 전부 다 위에 얘기한 입주시기 10년

에 재개발구역 세입자와 동일하게 적용된 예이고 금해 공급하는 1,064도 여기 마찬가지로.....

○住宅局長 裴慶東; 네, 같은 겁니다.

○高溶振 委員; 그러면 그 전에 4년 기한으로 영구임대아파트와 동일한 수준으로 했다는 것은 언제 어떻게 한 거예요?

○住宅局長 裴慶東; 그것은 별도의 상품으로 해서.....

○高溶振 委員; 확보만 해 놓은 거예요?

○住宅局長 裴慶東; 그것도 지금 시행을 하고 있습니다. 그래서 그것은 방침.....

○高溶振 委員; 아니, 오늘 저기 7쪽에 보면 총 공급가구수 3만 742가구 중에 입주 완료된 것이 2만9,493 아닙니까, 입주 완료가? 나머지는 1,249가구가 남아있는데 그 중에 1,064가구를 금해 공급하겠다 이런 얘긴데 나머지 안 된 것이 어디 있어요? 1,064가구는 아래의 조건으로 한다는 얘기잖아요?

○住宅局長 裴慶東; 이미 그것은 도개공으로 하여금 영구임대주택 대기자들만 위해서 그것을 공급하도록 했기 때문에 여기에는 이미 입주 완료한 것으로 잡아놓은 것입니다, 숫자가.

○高溶振 委員; 400 몇 가구요? 그렇게 영구임대아파트와 동일한 조건으로 하는 것이 몇 가구라고요?

○住宅局長 裴慶東; 1,574가구입니다.

○高溶振 委員; 1,574가구를 지금 도개공에 배정해 놨습니까?

○住宅局長 裴慶東; 네, 그렇습니다.

○高溶振 委員; 그러면 거기에서 지금까지 밀려 있는 입주대기자들을 거기로 소화한다 그런 얘기죠?

○住宅局長 裴慶東; 네, 그렇습니다.

○高溶振 委員; 그런 것을 여기 같이 적시해 주시면 이해가

쉽잖아요?

○住宅局長 裴慶東; 저는 그게 착각해서 먼저 보고 드린 것으로 생각을 했고 그것이 빠졌습니다.

○高溶振 委員; 아니에요. 그런 적 없어요.

그러면 그것은 그렇게 되면 많이 소화가 되겠네요, 영구임대아파트 대기자들이? 그런데 앞으로는 소위 영세민 자격이 없어지므로 인해서 로테이션도 더 원활해 질 것이고, 4년 이후에는? 그런 얘기죠?

○住宅局長 裴慶東; 네, 그렇습니다.

○高溶振 委員; 그리고 지금 재개발임대주택이 공가가 많이 발생하는 사유가 여러 가지가 있는데 원래 당초 입주자가 자격이 없어졌다거나 또 다른 여러 가지 예측이 수요공급이 좀 제대로 균형이 안 맞았다거나 이런 것인데 그 중의 하나가 평수가 작아서 안 들어간 경우가 많이 있는 것으로 알고 있습니다.

○住宅局長 裴慶東; 네, 있습니다.

○高溶振 委員; 재개발 세입자들이 다시 들어가려고 보니까 13평 뭐 이렇단 말이에요. 이것을 조금 더 키우는 그런 길은 모색을 안 하시나요?

○住宅局長 裴慶東; 저희들이 아까 한번 장기대책으로서 말씀을 드린 것이 있는데 재개발구역내 국·공유지를 장기임대를 정부가 지금 법령 개정해서 해주겠다고 하니까 그렇게 되면 저희들 생각은 민간임대사업자가 장기 임대된 국·공유지 토지상의 민간임대주택을 지을 수 있지 않겠는가 하는 그런 생각을 지금 하고 있습니다.

그러면 사업시행자인 조합과 민간임대사업자가 권소시엄으로 참여를 하면서 값싼 임대주택을 짓는데 민간임대주택 사

업자는 민간임대시장의 수요를 봐서 그 크기를 조절할 수도 있다고 판단이 되고요.

그리고 또 우리가 지금 도개공이 임대주택부지를 조합에게 팔지 아니하고 임대주택부지를 확보를 해서 직접 서울시 재정가지고 수요에 맞추어서 집을 짓도록 지금 시스템을 만들어 놓은 이유는 그러한 민간시장, 임대시장에 따라서 큰 평형이 필요하다고 할 것 같으면 그것을 도개공으로 하여금 공급할 수 있도록 하기 위한 신축성 있는 행정의 하나라고 볼 수도 있겠습니다.

○高溶振 委員; 그러니까 앞으로 재개발사업지 내에 임대주택을 서울시에서 직접 건축하지 않습니까, 도개공 통해서?

○住宅局長 裴慶東; 네.

○高溶振 委員; 거기에 건축되는 평형은 어느 정도 되냐는 거죠? 민간사업자가 하는 것 말고 그런 경우는 현행대로 유지를 하겠다는 겁니까?

○住宅局長 裴慶東; 네, 그렇습니다.

○高溶振 委員; 더 어려운 사람들이 들어올 수 있도록?

○住宅局長 裴慶東; 지금 아직도 수요가 엄청 많기 때문에 전용 10평밖에 안되지만 그것을 요구하는 수요가 엄청 많기 때문에 당분간은.....

○高溶振 委員; 그 수요예측이 정확하다고 그러면 문제가 없는데 정확치 않다고 그러면 자꾸 이런 공가가 또 발생하게 되지 않겠냐 이런 얘기죠?

○住宅局長 裴慶東; 그래서 저희가 아까 말씀드린 대로 임대전·월세의 시장에 대한 예측도 가능한 모델을 저희들이 개발 연구를 하려고 합니다.

○高溶振 委員; 하여튼 조금 더 과거의 경험을 좀 살리셔서

예측이 좀더 정확하다고 그러면 이렇게 공가 발생한다거나 수요와 공급이 불일치하는 이런 현상은 좀 줄어드리라고 보여줍니다.

마지막으로 부동산 중개수수료 규정위반에 대한 단속을 좀 하셨지요, 시에서?

○住宅局長 裴慶東; 그것은 도시계획국 소관인 것 같습니다.

○高溶振 委員; 우리 주택국에서는 전혀 안 하시나요?

○住宅局長 裴慶東; 장기적으로는 그것을 검토를 해보고 있습니다, 주택하고 관련이 되는 부분이 많기 때문에.

○高溶振 委員; 네, 알겠습니다. 그래요. 그것은 도시계획국 때 하도록 하겠습니다.

이상입니다.

○委員長 鄭泰宗; 나도 몇 마디 물어봐야 되겠는데, 임대주택이 영구임대 있고, 공공임대 있고, 재개발임대가 있지요?

○住宅局長 裴慶東; 네.

○委員長 鄭泰宗; 이번에 많은 공가로 인해서 공급자 범위 확대는 고무적인 일이라고 보고 있고, 그런데 지금 현재는 청약저축가입자 수급권자, 생보자까지 되는데 전에는 자격기준이 어느 정도였습니까? 영구임대, 공공임대에 들어갈 수혜자?

○住宅局長 裴慶東; 지금 공공임대주택의 종류가 4가지 정도가 있습니다. 영구임대주택이 있고 공공임대주택이 있고 재개발임대가 있고 주거환경개선사업임대가 있습니다.

각기 입주자격이 좀 다른데요. 재개발임대의 경우에는 재개발사업지구의 세입자하고 그 다음에 저희들이 IMF 이후에 조합원이라 하더라도 자기가 주택을 포기하고 임대주택을 원할 경우 그럴 경우에는 주는 경우, 그 다음에 도시계획사업 철거민들한테 그것을 재개발임대해서 회계전환해서 공공임대

로 해서 공급하는 경우.....

○委員長 鄭泰宗; 공공임대는?

○住宅局長 裴慶東; 공공임대는 도시계획사업 철거민들한테 주는 철거세입자한테 주는 경우하고 국가유공자, 북한이탈주민, 청약저축가입자, 이렇게 지금 대상이 됩니다.

그러나 영구임대주택은 수급권자이고 그 다음에 저소득 국가유공자이고 저소득 모자가정, 북한이탈주민, 청약저축 가입자 이렇게 대상이 됩니다. 조금씩 대상이 좀 다릅니다.

○委員長 鄭泰宗; 대상이 다릅니까?

내가 평수에 대해서 공공임대에서 거여3지역 24평을 보면 보증금 1,665만여 원의 임대료가 24만 3,000원하고 동절기에 관리금 35만원이거든요. 그래서 이것이 도시계획 철거민 여러 가지 봤을 때는 우리가 언뜻 봤을 때 관리비가 35만원 이라면 좀, 어떻게 생각합니까?

○住宅局長 裴慶東; 상당히 높은 것 같은데요. 이것이 아마도 산정방식에 국민주택기금에 이자 있지 않습니까? 국민주택기금을 건설자금에 끌어오는데 국민주택 건설자금의 이자가 임대료에 들어가 있습니다.

○委員長 鄭泰宗; 그래서 한 달에 전부 다 관리비까지 합쳐서 35만원이라면 부담이 되지 않겠느냐, 저소득 시민층한테.

그런 점 말씀드리고, 그래서 실주민, 당첨되어서 포기한 사례는 몇 건이나 됩니까, 대략?

당첨이 되어서 지리적, 생활여건상, 재정적인 여건상 해서.....

지금 안되면 자료로 주시고요.

○住宅局長 裴慶東; 공공임대는 자료가 당장 없고요. 재개발 임대는 75%가 입주되고 있으니깐 한 25% 정도 포기한다고

보시면 되겠습니다.

○委員長 鄭泰宗; 그리고 당침이 되었는데 내가 어떻게 들어가서 살 여건이 안되거나.....

자기가 본인이 들어가 살아야 되지요?

○住宅局長 裴慶東; 네.

○委員長 鄭泰宗; 본인이 들어가서 살지 않고 세를 놓거나 위장전입을 시키는 사례는 없는지, 그런 규정이 있습니까?

○住宅局長 裴慶東; 그렇게 규정상으로는 할 수 없고요. 이것을 위탁관리 하고 있는 도시개발공사가 주기적으로 적격자가 살고 있는지를 자체관리를 하고 있습니다.

○委員長 鄭泰宗; 적발된 사례가 있어요?

○住宅局長 裴慶東; 네.

○委員長 鄭泰宗; 있으면 한번 자료로 주시고, 그리고 임대주택 관리비 체납현황, 그것도 자료로 제출해 주시기 바랍니다.

이상입니다.

○住宅局長 裴慶東; 알겠습니다.

○委員長 鄭泰宗; 이상으로 주택국 소관 주요업무계획 보고를 마치겠습니다.

회의진행에 적극 협조하여 주신 위원 여러분께 감사드리고, 주택국장을 비롯한 관계 공무원 여러분, 수고 많이 하셨습니다.

이상으로 오늘 회의를 마치겠습니다.

산회를 선포합니다.

(議事棒 3打)

(17時 02分 散會)

○出席委員

鄭泰宗 金明洙 韓鳳洙 高溶振

金洛淳 金泰潤 朴謙洙 朴洙桓
徐興善 吳世根 이금라 河海鎭
黃好淳 黃乙秀

○專門委員

梁在大

○出席公務員

住宅局長 裴慶東

再開發課長 朴熹洙

住宅企劃課長 金奉鉉