2004년도 서울특별시의회 도시관리위원회소관

행정사무감사결과보고서

2004. 12.

서 울 특 별 시 의 회
도 시 관 리 위 원 회

2004년도 서울특별시의회 도시관리위원회소관

행정사무감사결과보고서(안)

도시관리위원장

정호동 부위원장

정승우 부위원장

2004. 12.

서 울 특 별 시 의 회
도 시 관 리 위 원 회

2004년도 행정사무감사 결과보고서

1. 목 적

행정전반에 대한 종합적이고도 면밀한 감사를 실시하여 자의적이고 위법·부당한 행정처리를 통제하고, 불합리한 제도 개선과 올바른 정책방향의 제시를 통하여 시민의 복리증진과 시정발전을 도모코자 함.

2. 기 간 : 2004. 11. 22(월) ~ 12.01(수) 〔10일간〕

※제27회 정례회 : 2003. 11. 20(목)~12. 18(토) 〔30일간〕

3. 대상기관

위원회 선정대상기관	본회의 의결대상기관
○ 도시계획국 ○ 주 택 국 ○ 뉴타운사업본부 ○ SH공사	없 음

4. 감사위원회 편성

구 분	소속정당	위원명	사무보조직원
위원장	한나라당	김진수	전문위원 양재대 행정 5급 박형중 토목 6급 박명서 행정 6급 김명환 행정 7급 심원보 안내직원 속기사 및 녹취요원(2명) 타자요원(2명) 손해영 박해기
간 사	한나라당	정호동
〃	민주당	정승우
위 원	한나라당	김문태
〃	〃	김운기
〃	〃	김황기
〃	〃	송창대
〃	〃	임승업
〃	〃	임한종
〃	〃	조천휘
〃	〃	하태종
〃	〃	韓明哲
〃	〃	韓命喆
〃	〃	한응용
〃	열린우리당	서종화

5. 일정 및 장소

일 시	감사대상기관	장 소	비 고
2004.11.22(월) ~ 11.23(화) 10:00 [2일간]	도시계획국	도시관리위원회 회의실	
2004.11.24(수) ~ 11.25(목) 10:00 [2일간]	주택국	도시관리위원회 회의실	
2002.11.26(금) ~ 11.29(월) 10:00 [2일간]	뉴타운사업본부	도시관리위원회 회의실	
2002.11.30(화) ~ 12. 1(수) 10:00 [2일간]	SH 공사	SH 공사 회의실	

6. 주요 감사 사항

기관명	감 사 방 법	주요감사사항
도시계획국	○현황보고, 청취자료확인 ○질의·답변 ○서류 또는 현장확인 ○기타	◦2003, 2004년도 예산집행상황 ◦도시계획정책결정 및 도시기본계획의 수립·조정 ◦광역도시계획 수립에 관한 사항 ◦수도권정비계획 수립에 관한 사항 ◦도시발전종합대책 수립에 관한 사항 ◦도시관리계획상 용도지역, 용도지구 및 용도구역의 지정, 변경에 관한 사항 ◦일반주거지역 종세분화에 관한 사항 ◦도시경관관리기본계획 수립에 관한 사항 ◦도시계획위원회 및 도시계획상임기획단 운영에 관한 사항 ◦개발제한구역 지정 및 변경에 관한 사항 ◦도시개발법 운용 및 도시개발사업 관련 사무에 관한 사항 ◦지구단위계획 수립 및 결정에 관한 사항 ◦아파트지구기본계획 수립 ◦도시계획시설의 단계별 집행계획의 수립에 관한 사항 ◦장기미집행 도시계획시설 정비에 관한 사항 ◦지가조사 및 산정·결정에 관한 사항 ◦지적에 관한 사항 총괄·조정 ◦부동산 중개업소 및 공인중개사에 관한 사항 ◦토지관리 정보체계구축 등 GIS 정보화사업에 관한 사항 ◦기타 도시계획국 업무에 관한 감사위원이 필요로 하는 사항

기관명	감 사 방 법	주요감사사항
주 택 국	○현황보고, 청취자료확인 ○질의・답변 ○서류 또는 현장확인 ○기타	◦2003, 2004년도 예산집행상황(기금 포함) ◦주택기본계획의 수립・시행 ◦주택사업특별회계의 총괄 및 국민주택사업계정의 운영 ◦주택기금조성・운용 및 국민주택자금상환 관리 ◦공공주택건설사업의 승인・협의 ◦저밀도아파트개발기본계획 수립・관리 ◦민영주택건설사업 및 민영주택분양 지도 ◦재건축・지역・직장주택조합 및 주택건설사업자의 지도 ◦전・월세융자지원 등 저소득층 주거안정대책 ◦시 건립 분양주택 및 임대주택 공급의 승인・입주자 선정에 관한 사항 ◦주택상담 업무 및 임대주택사업자 업무지도 ◦시민아파트 안전관리 및 정리(보상, 이주, 철거) ◦국민주택건설자금의 기채 및 재개발기금・AID차관・융자금의 관리 ◦도시및주거환경정비・도시환경정비기본계획의 수립・조정 및 재산의 관리에 관한 사항 ◦주택재개발, 주거환경개선지구, 도심재개발구역의 지정・사업계획결정 및 시행에 관한 사항 ◦주택재개발, 도심재개발, 주거환경개선지구내 행위완화 및 위험시설물 관리에 관한 사항 ◦건축기본계획의 수립・조정 ◦건축심의 및 건축위원회 운영 ◦건축허가 사전승인 및 지도・감독 ◦지구단위계획구역내 건축관련 의견청취 ◦지구단위경관관리세부계획 수립 및 집행 (조망가로 조성, 한옥보전, 문화 지구조성사업 등 특정구역정비 포함) ◦건축허가 제한 및 야간경관개선사업에 관한 사항 ◦북촌 가꾸기 및 한옥자문위원회 운영 ◦옥외광고물 관리 및 정비에 관항 사항 ◦기타 주택국 업무에 관한 감사위원이 필요로 하는 사항

기관명	감 사 방 법	주요감사사항
뉴타운사업본부	○현황보고, 청취자료확인 ○질의·답변 ○서류 또는 현장확인 ○기타	◦2003, 2004년도 예산집행 상황 ◦지역균형발전 종합계획 수립·조정 ◦뉴타운 추가선정,관리계획 ◦길음,은평,왕십리 뉴타운 개발계획 수립,운영 ◦지역균형발전과 관련한 재정·세제지원에 관한사항 ◦균형발전촉진지구 시범사업 ◦균형발전촉진지구 추가 지정 ◦균형발전촉진지구 관리계획 ◦지역별 경제 ·교육격차해소시책 추진사항 ◦재래시장 활성화 기본계획 수립 ◦재래시장활성화를 위한 법제 ·제도개선등 관련사항 ◦재래시장 환경개선·경영현대화사업지원 ◦기타 지역균형 발전업무에 관한 감사위원이 필요로 하는 사항

기관명	감 사 방 법	주요감사사항
S H 공 사	○현황보고, 청취자료확인 ○질의·답변 ○서류 또는 현장확인 ○기타	◦2003, 2004년도 예산집행 상황 ◦경영목표, 사업계획 수립 및 운영에 관한 사항 ◦투자사업에 대한 심사 분석에 관한 사항 ◦원가관리 통제기준 수립 및 원가 절감에 관한 사항 ◦공사, 용역, 물품 등 계약에 관한 사항 ◦재물조사 및 물품의 관리전환 등 처리에 관한 사항 ◦토지의 취득 및 공급에 관한 사항 ◦택지개발의 후보지 조사 및 선정에 관한 사항 ◦택지개발사업의 개발계획 및 실시계획 승인에 관한 사항 ◦재개발, 재건축사업의 관리처분계획 수립에 관한 사항 ◦택지개발, 재개발사업 또는 주거환경개선사업 등의 환경영향평가 및 교통영향평가에 관한 사항 ◦토목 및 조경공사의 발주·감독·감리 및 설계변경에 관한 사항 ◦건축공사의 소요자재의 수급계획의 수립·운영에 관한 사항 ◦건축공사의 발주·감독·감리 및 설계변경, 공정관리, 준공에 관한 사항 ◦주택 및 복리시설의 공급·관리에 관한 사항 ◦임대보증금 및 임대료 징수에 관한 사항 ◦2003, 20043년도 국정감사, 감사원, 서울시의회 행정사무감사, 서울시 자체감사 등의 감사결과에 관한 사항 ◦기타 도시개발공사의 업무에 관하여 감사위원이 필요로 하는 사항

7. 감사대상기관의 감사자료 제출

가. 각종 업무추진 계획 및 추진 실적 (2003.11 ~ 2004.10 연도별 구분작성)

나. 2003회계년도 세입·세출결산 및 예비비지출 현황

다. 2004회계년도 세입·세출 집행 현황

라. 2005년도 주요사업계획 및 소요예산 현황

마. 2004년도 감사원 감사 등 각종 감사시 지적사항과 그 시정조치 결과

바. 2003년도 서울시의회 행정사무감사시 지적사항과 시정조치 결과

사. 2004년도 소관 부서 업무내용과 관련한 신문·방송 보도내용 및 해명 자료

아. 2004년도 진정, 청원, 이의신청 등 민원처리내역

(처리, 보류, 미처리, 처리결과 등으로 구분 기재)

자. 기타 감사위원이 요구하는 자료

8. 행정사무감사 결과 처리의견

□ 감사지적사항 및 자료요구 유형별 건수

구 분		건 수	비 고
총 계		252	
처리요구	소 계	185	
	도시계획국 소관	39	
	주 택 국 소관	43	
	뉴타운사업본부 소관	40	
	SH공사 소관	63	
건의사항	소 계	29	
	도시계획국 소관	9	
	주 택 국 소관	10	
	뉴타운사업본부 소관	6	
	SH공사 소관	4	
기 타 (자료요구사항)	소 계	38	
	도시계획국 소관	7	
	주 택 국 소관	11	
	뉴타운사업본부 소관	3	
	SH공사 소관	17	

가. 시정 및 처리요구 사항

도시계획국

(1) 2003회계연도에 사고이월사업이 많은데 2004년도 소관사업에 대하여도 계획적이고 효율적인 예산집행으로 사고이월의 축소방안 강구할 것

(2) 도시개발특별회계의 사업수입중 청산금 미수납액이 과다함으로 미수납액에 대한 수납율 제고방안을 강구할 것

(3) 사업계획변경 또는 취소시에는 사전에 반드시 시의회에 보고를 득하고, 용역수행완료시 결과보고를 철저히 할 것

(4) 학술용역사업이 시정개발연구원에 치중되어 업무량 과중으로 인해 연구결과의 부실을 초래할 우려가 있으므로 용역사업의 효율적 수행을 위한 대처방안을 마련할 것

⑸ 기술 또는 학술용역 수행시 일반공개경쟁입찰을 통하여 다양한 업체가 참여할 수 있는 방안을 마련할 것

(6) 학술용역사업 수행시 해당지역 시의원들이 참여할 수 있는 방안을 강구토록 할 것

(7) 도시관리계획 입안시 주민의견청취가 형식적으로 진행되는 경향이 다분하므로 토지소유자 등 이해관계자들의 의견이 충분히 수렴될 수 있도록 시민 참여방안을 강구할 것

(8) 서울시도시계획위원회에 시민의 대표인 시의원의 참여 확대방안 강구요망

(9) 지구단위계획구역내 자치구별 용적률의 차이가 상이한데 형평성에 문제가 있는 바, 통일된 기준을 마련하여 일원화하는 방안을 강구 할 것

⑽ 장기미집행 도시계획시설에 대한 민원해소 방안을 강구 요망

⑾ 체비지 임대사용자에 대한 계약해지시 사전통보 미흡으로 이의제기 사례가 많은 바, 사용자의 불편해소 및 비용절감 노력 강화 요망

⑿ 뉴타운사업지구 및 균형발전촉진지구내 개발이익을 노린 투기가 만연되고 있는 바, 부동산 중개업소 단속을 비롯한 실효성 있는 투기방지 대책 강구요망

⑬ 고밀도아파트지구의 개발기본계획 변경시 기준용적률을 저밀도아파트지구나 재개발·재건축사업의 기준용적률과의 형평성을 고려하여 합리적 조정 요망

⑭ 동대문운동장 기능대체 기본계획수립이 기한내 차질없이 추진될 수 있도록 조치할 것

⑮ 자치구별 미개설 학교용지에 대한 관련교육청과 협의를 통하여 효율적인 활용방안을 마련할 것

⑯ 일반주거지역 종 세분화 유보지역에 대하여 조속한 도시관리계획 수립 요망

⑰ 용도지역·지구의 합리적 관리방안 연구용역 결과에 따른 후속조치 조속이행과 시의회에 사전보고 요망

⑱ 북한산국립공원주변지역에 지정된 최고고도지구의 합리적 조정 요망

⑲ 개별공시지가 이의신청 급증에 따른 민원해소를 위해 표준지선정, 가격결정 등의 적정화를 통한 합리적인 개선방안 강구요망

⑳ 일반주거지역 종 세분화 고시이후 최초 지정요건, 형평성, 지역 및 대상여건 등으로 불합리하게 지정된 지역에 대하여 자치구를 통하여 조사하여 합리적 조정방안을 마련 할 것

㉑ 도시계획구역내 개발행위허가에 대한 관리감독 철저 요망

㉒ 상업지역내 재래시장에 대한 용도용적제 적용 폐지방안 검토 요망

㉓ 서울 도시모형전시관 건립계획 재검토 요망

㉔ 장기미집행 도시계획시설 해소방안으로 중장기적인 재원조달방안 수립요망

㉕ 장기미집행 도시계획시설중 공원을 도시공원구역으로 전환시키는 것은 시민의 재산권 보호차원에서 문제점이 많으므로 재검토 요망

㉖ 민자역사 건립시 판매시설 위주의 용도배치는 교통유발 등 문제가 많으므로 재검토 요망

㉗ 광화문·숭례문 광장 조성시 중앙분리대의 식재된 은행나무와 이순신장군 동상 존치요망

㉘ 북촌마을에 대한 종합적인 관리방안과 지구단위계획의 동시수립 등 조속한 한옥보존대책 수립 요망

㉙ 용산 군 이전적지 공원화사업의 타당성에 대한 대응논리 개발 검토 요망

㉚ 장기미집행 도시계획시설 해소를 위한 제2단계 정비계획을 구체적으로 수립 요망

㉛ 도시관리계획 관련 시의회 안건 제출시에는 입안권자의 추진경위와 배경, 관계부서간의 협의의견 등을 구체적으로 제시할 것

㉜ 서남권 종합발전구상안에서 동부제강부지 일원을 서부권 터미널부지로 계획되었는 바, 서해안고속도로와 김포공항으로의 접근로 등 교통연계가 가능한 지역으로 재검토 요망

㉝ 성과관리계획서상의 주요단위사업이 계획 대비 실적이 저조하므로 기간내 목표달성 되도록 성과관리 철저요망

㉞ 지구단위계획 수립시 주민참여방안 강구 요망

㉟ 강북구 4.19길, 쌍문동길, 삼양로구간에 일부지정된 역사문화미관지구를 일반미관지구로의 변경 검토요망

㊱ 공시지가 민원사항에 대한 가격인하요구시 감정평가를 정확하게 다시 실시하여 민원해결 요망

㊲ 청계천주변지역 지구단위계획 수립을 청계천복원추진본부에서 일괄 추진하도록 시정요구(청계천 2·3가 일대 및 종로구 숭인동 일대는 추진본부에서 발주함)

㊳ 장기미집행 도시계획시설 정비 매수 신청건에 대한 예산확보 및 매수물건을 객관성 있게 처리 요망(연차별 보상계획을 상세하게 수립)

㊴ 용산기지 공원화와 관련 국방부와의 협의과정에서 합리적인 방법이 선택될 수 있도록 도시계획국장이 공원화기획자문위원회에 참석하여 서울시 의견을 적극 개진요망

주 택 국

(1) 임대아파트 공가를 수급현황, 유지관리비 등을 고려하여 효율적으로 관리하고, 기초생활수급권자는 아니더라도 현실적으로 어려운 저소득주민들이 혜택을 볼 수 있도록 검토 요망

(2) 건물 발코니 무단확장을 시공사가 부추기는 등 불법 행위가 자행되고 있으니 발코니 무단확장에 따른 주거환경 침해사례 방지대책 수립요망

(3) 주택국 소관의 주택현황 등 각종 통계자료가 일관성, 신뢰성에 문제가 있으므로 전산화 등을 통해 통계의 정확성 제고방안 강구

(4) 주택정책심의회 등 주택국 소관 각종위원회에 임기 경과로 인한 자격상실자 등에 대한 조속 정비 시행요망

(5) 행정사무감사 시 지적된 시정조치 또는 권고사항은 차질없이 추진요망

(6) 장지·발산 택지개발사업이 토지보상 지연 등으로 계획대로 진척이 되고 않고 있으니 동 사업의 차질없는 추진 요망

(7) 청계천 주변 재개발구역 내 상인들에 대한 합리적 대책 수립 요망

(8) 자치구청장들의 임대주택 건립 반대 등으로 임대주택 10만호 건설사업에 차질이 예상되고 있으니 이에 대한 대책 강구요망

(9) 불법광고물 정비 철저 요망

(10) 임대주택 10만호 건설 사업지구 중 사업이 지연되고 있는 지구에 대한 면밀한 검토를 통해 동 사업이 원활히 추진될 수 있도록 특단의 대책 수립 요망

(11) 뉴타운사업, 재개발, 재건축 등 주택관련 사업시행과 관련, 사업시행 발표에 따라 오히려 부동산투기가 조장되고 택지비 상승에 따른 사업의 어려움, 주민부담 가중 등 부작용이 많은 바, 이에 대한 특단의 대책 강구 요망

(12) 북촌마을 가꾸기 및 야간경관개선 사업의 예산집행 실적이 저조한 바 동 사업이 연말까지 차질없이 추진되도록 조치요망

(13) 자치구의 동기능 전환과 민선구청장들의 의지부족으로 신발생 무허가 건축물이 매년 증가추세이고 지도·단속이 제대로 이루어지지 않고 있는바, 이에 대한 대책수립 요망

(14) 도시환경정비사업과 관련, 도심공동화 방지를 위한 주거기능 도입시 인센티브 용적률 부여에 따른 후속조치 요망

(15) 주차장의 불법용도변경 행위 철저 단속요망

(16) 다가구임대주택의 공가관리 철저 및 매각절차 이행 철저 요망

(17) 재건축사업에 대한 개발이익환수제 시행과 관련, 재건축사업 위축, 주택수급상의 불일치, 집단민원 발생 등 문제점이 예상되므로 합리적인 대응책 강구 요망

(18) 재난관리 측면에서 시민아파트 정리사업을 타 사업에 비해 우선적으로 시행하여 위험을 사전에 예방하고 쾌적한 환경을 조성할 수 있도록 조치 요망

(19) 국립공원과 개발제한구역에서 해제된 도봉구 무수골지역에 대해 주민들이 희망하는 합리적이고 타당한 개발방식 도입요망

(20) 도시및주거환경기본계획 상 단계별 추진계획에 대해 지역여건을 고려, 융통성을 부여하는 방안 강구요망

(21) 재개발 임대주택 건립시 조합주택과 임대주택을 적절히 혼합배치 할 수 있는 방안 연구·검토

(22) 도시및주거환경정비조례 시행규칙의 변경으로 재개발을 위한 동의서 양식이 변경됨에 따라 혼란이 초래되고 있는 바, 기존에 받은 동의서를 인정받을 수 있는 방안 강구요망

(23) 서초, 강동구 등의 자치구는 매년 신발생무허가건물 등의 불법건축물로 인하여 이행강제금, 과태료 부과현황이 증가하고 있는데 이에 대한 원인분석 및 예방대책 강구 요망

(24) 북촌 한옥마을 가꾸기사업 관련, 한옥이 훼손되지 않도록 관리 철저요망

(25) 업무보고서와 감사자료 등의 통계자료를 정확하고 일관성있게 작성요망

(26) 청계천 주변 상가의 리모델링과 간판정비의 차질없는 추진요망

(27) 도시환경정비사업의 미시행 지구가 58%에 이르고 있는데, 원인분석을 통한 활성화방안 강구요망

(28) 임대주택 건설을 위한 개발제한구역 해제시 환경훼손 최소화 방안강구

(29) 위법건축물과 관련하여

- 대·중·소형별 대상동수, 적발건수 철저 관리요망
- 1·2종 다중이용시설물별 대상동수, 적발건수 철저 관리요망
- 미시정 적발건물에 대한 행정절차 이행에 만전을 기할 것
- 강동구 주양쇼핑 건물 안전점검(구조) 이행

(30) 저소득층 임대료 보조와 관련하여 각 자치구별로 대상주민에 대한 충분한 홍보가 이루어져 필요로 하는 모든 주민이 혜택을 입을 수 있도록 조치 요망

(31) 종로 업그레이드 프로젝트 사업추진시 횡단보도 단절구간에 대한 보행자 위주의 횡단보도 확보요망

(32) 건물옥상 경관개선 방안 강구요망

(33) 도시미관 정비차원에서 간판 및 가로시설물 등 정비 철저요망

(34) 연희동 시범아파트 정리방안에 대한 종합관리계획 수립 검토요망

(35) 개발제한구역의 집단취락지는 해제보다는 취락구조 개선사업을 통해 정비하는 등 경관과 자연환경을 보호하도록 관리요망

(36) 빗물저수조 설치의 차질없는 추진요망

(37) 야간경관개선사업의 한강교량에 대한 조명이 초록색 등의 어두운 색상으로 설치되어 있는데, 보다 밝은색으로 교체하는 방안에 대해 긍정검토요망

(38) 위법건축물에 대한 해결방안 및 예방에 있어 건축주의 의지가 가장 중요하다고 판단되므로 이에 대한 대책 수립요망

(39) 서울의 도로표지판 등 가로시설물이 표준화 되어 있지 않고 무질서하게 설치되어 있는 바, 표준디자인을 작성하는 등의 방법으로 도시환경디자인 개선을 위한 제도개선 요망

(40) 행정청의 관리감독 해태에 따른 장기미준공 건축물이 양산되고 있어 재산권행사의 제한과 심적고통이 가중되고 있는게 현실인 바, 공무원의 현장방문 및 건축사 교육 등을 통하여 장기미준공 건물 문제가 해결될 수 있도록 현실적인 대책 수립요망

(41) 임대주택 건설사업의 우면지구, 세곡지구, 마천지구, 항동지구, 중계본동 등 지역의 사업추진 지연사유는 자치구청장이 택지개발을 위한 주민공람절차 이행을 거부하기 때문인데, 근본적인 원인분석을 통해 구청장으로 하여금 조속히 이행토록 촉구요망

(42) 야간경관 조명시 격등, 교량별 점등일자 지정 등의 방법으로 유가상승에 따른 예산절감 방안을 강구하고, 민간부문 건축물의 조명 및 전광판 등도 예산을 절감할 수 있도록 행정지도 요망

(43) 종로업그레이드 프로젝트 사업과 관련, 간판정비 등에 주민반발이 우려되는 바, 적극적인 홍보와 주민참여 확대 방안을 강구하여 차질없는 추진 요망

뉴타운사업본부

(1) 뉴타운시범지구내 교통난 해소를 위한 자전거전용도로 신설 방안 검토 요망

(2) 3차 뉴타운사업지구 추가 선정시 강남지역의 낙후지역도 반영 검토 요망

(3) 재래시장 활성화사업시 시장이미지 개선과 특성 있는 상품개발 등 고유브랜드 개발 지원사업을 중점적으로 검토 요망

(4) 재래시장 활성화를 위한 예산투입시 주차장 확보방안 강구 요망

(5) 균형발전촉진지구사업시 지역특성, 장래수요 등을 감안한 토지이용계획 수립 요망

(6) 공동주택 건립 위주의 뉴타운사업에 대해 장래 수요를 고려하여 개발속도의 조정 등을 통한 장기적이고 합리적인 개발계획수립 및 집행 요망

(7) 뉴타운사업지원센타가 지역균형발전위원회와 이원화 될 우려가 있으니 구성 및 운영에 있어 내실화 방안을 강구할 것

(8) 뉴타운사업지구 선정시 양호한 주택이 입지한 지역은 제척시키는 등 합리적인 경계조정 요망

(9) 자치구의 무분별한 뉴타운사업지구 확장계획에 대해 합리적 조정 요망
(10) 미아뉴타운사업지구의 조속한 개발기본계획 수립 요망
(11) 재래시장의 경쟁력 확보를 위해서는 시장별 특화사업이 중요한 바, 시장별 특화사업을 적극 발굴하여 재래시장 활성화 방안에 활용 요망
(12) 중생활권 단위「생활환경종합정비계획」과 미아균형발전촉진지구 개발기본계획이 상호 연계성과 조화를 이룰 수 있도록 동시 추진 요망
(13) 뉴타운사업, 균형발전촉진지구사업을 위한 개발기본계획 수립시 해당지역 시의원 참여방안 강구
(14) 뉴타운사업지구내 원주민 재정착률 제고방안 강구 요망
(15) 재래시장 재건축후 재래시장의 기능유지와 재입점률을 높일 수 있는 방안 연구 검토 요망
(16) 3차 뉴타운사업지구 선정시 예산확보, 대상지 규모, 사업의 시의성 등을 고려 신중 검토 요망
(17) 뉴타운사업과 균형발전촉진지구사업의 소규모 단위개발사업이 원활히 추진될 수 있도록 개발기본계획 조속 승인 요망
(18) 2004년 회계연도의 세출예산을 성과목표 관리차원에서 연내 목표달성 가능토록 집행 요망
(19) 성과관리계획서상의 주요사업 중 현실성 부족으로 추진실적이 저조한 경우가 많으니 성과관리계획 수립시 현실성 있는 계획 수립 요망
(20) 뉴타운사업지구, 균형발전촉진지구의 투기장화에 대한 부동산 투기 근절대책 수립 요망
(21) 뉴타운사업과 균형발전촉진지구사업이 과도하게 벌이기만 할 뿐 진척이 더딘데, 완급을 조절하여 단계적이고 내실있는 추진요망
(22) 은평뉴타운 시범사업지구에 농수산물 직판장 유치를 적극 검토 요망
(23) 뉴타운사업과 균형발전촉진지구사업에 소요되는 예산이 막대하므로 재원확보 및 투자계획을 적정하게 수립토록 할 것
(24) 균형발전촉진지구 시범사업 추진을 위한 금년도예산 850억원이 불용예상되는데 투자의 효율성 측면에서 정확하고 현실성 있는 계획을 수립하여 집행 가능한 예산을 편성토록 철저 요망

㉕ 재래시장이 갖는 메리트에 대한 방안연구 선행 후 지원해 주는 방안 강구 요망

㉖ 중·장기적인 관점에서 재래시장의 업종전환연구 검토 요망

㉗ 재래시장 활성화를 위한 정책방향이 재래시장 살리기에는 한계가 있는 바, 근본적이고 장기적인 대책 수립 요망

㉘ 뉴타운사업지구내 원주민들의 재정착률 제고를 위한 보다 구체적인 방안 수립 요망

㉙ 자립형사립고 추진은 시범실시 결과 후 관계기관과 충분히 협의하여 추진 요망

㉚ 환경개선사업이 완료된 시장의 매출 증가액 조사 등 정책 평가후 향후 사업계획 수립 요망

㉛ 마포구 신수시장의 환경개선사업에 따른 지원사업에 문제가 있으므로 현장조사후 보고 요망

㉜ 재래시장 활성화사업이 내용면에서 시설의 현대화에 주력하기 보다는 브랜드 및 상품 특성개발 유도로 지역주민 요구에 부응한 시장개발 유도 요망

㉝ 뉴타운사업지구 선정시 현장답사 철저 요망

㉞ 부동산가격 상승 방지를 위해 지구지정 전에 투기과열지구로 지정 요망

㉟ 균형발전사업에 대한 사전 동의제도 절차이행 방안 강구 요망

㊱ 뉴타운사업지구에 대한 예산지원기준 설정이 필요하므로 지구별 기준을 마련하여 위원회 보고 요망

㊲ 도시개발특별회계 예산이 결국 일반회계전입금에 의존하는 만큼 균형발전사업에 대한 재원조달에 어려움이 예상되는 바, 재원조달방법에 대한 신중한 검토 요망

㊳ 뉴타운사업과 균형발전촉진지구사업의 지연으로 지역주민의 피해가 크므로 원활한 사업추진을 위해서는 자치구에 대한 지도·감독 철저 요망

㊴ 재래시장 환경개선사업 종료후 사업비 정산이 지연되고 있는 바, 정산절차의 조속이행 요망

㊵ 뉴타운지구 및 균형발전촉진지구 지정 이후 투기장화 되고 부동산가격 상승으로 선의의 피해자가 생기지 않도록 대책 수립 요망

SH 공사

(1) 공사가 보유하고 있는 현금을 수익증권 등에 투자하여 재정손실을 초래한 행위는 적절치 못하니 앞으로는 이율이 높은 예금 등에 예치할 것

(2) 지난 해 상암7단지 분양원가 공개 이후 원가공개가 지지부진한데 공기업이 앞장서서 분양원가 공개 요망

(3) 공사를 통합발주할 경우 낙찰률이 저하되어 부실공사가 예상되니 이에 대한 대책강구 요망

(4) 택지개발지구 내 시설물(운전면허시험장 등)은 적정한 보상을 받은 후, 또 다른 도시계획사업지로 이전하여 시설물을 설치하고 개발시점에서 보상을 받는 등 악의적인 행위를 반복하고 있으니 택지개발지구내 지장물에 대한 원칙적이고 합리적인 보상 실시요망

(5) 공사와 노조간 갈등요인을 사전에 제거하여 합리적이고 화합된 노사문화 정착요망

(6) 각종 회의개최 횟수와 소요시간이 너무 많으니 회의운영의 효율성 제고방안 강구

(7) 자체설계와 외주설계의 장·단점을 분석하여 각종 공사시 설계의 효율성 제고방안 강구 및 공사감리 철저요망

(8) 은평뉴타운사업시 재활용율 제고 및 폐기물의 효율적인 처리방안 강구

(9) 미분양상가 26호에 대한 조속한 분양방안 강구

(10) 용역업체 선정시 특정업체에 편중되는 것은 문제가 있으니 창의성측면에서 다양화하는 방안 강구요망

(11) 소관 17개 위원회 중 총무이사가 13개 위원회의 위원장직을 담당하고 있는 것은 문제가 있으므로 유사위원회를 통합운영하고, 위원장의 외부인사 영입 및 권한의 위임 등을 통해 투명성과 공정성을 제고시킬 수 있는 방안 검토요망

(12) 미술장식품의 설치는 건축비의 1/1,000로 알고 있는데, 신정3단지는 건축비의 3배가 넘고, 타단지의 경우도 1/1,000이 넘는데 이에 대한 해명 및 관련자 조치요망

(13) 장지·발산 택지개발지구 사업계획이 수시로 변경되는 바, 당초 계획대로 차질없이 추진될 수 있도록 조치요망

(14) 동남권 유통단지 조성사업의 합리적인 조성요망

(15) 총무이사 소관업무가 과다한 사항에 대한 합리적 조정과 부서간 협조체제 구축방안 강구요망

(16) 시공사의 부도 등으로 시공아파트에 대한 하자보수가 잘 안되고 있거나 예산낭비 사례가 있는 바, 이에 대한 대책 수립요망

(17) SH공사를 대상으로 한 소송건수와 패소사례가 과다한 바, 감정평가사 선정 등에 철저를 기하여 소송건수와 패소사례를 줄일 수 있는 대책 수립요망

(18) 각종 사업연도의 변경사례가 많은 바, 사업계획 기간내에 사업이 종료될 수 있도록 특단의 대책 수립요망

(19) SH공사의 당기순이익이 너무 과다하여 민간기업처럼 수익성위주의 경영을 한다는 지적이 있는데, 시민의 입장을 고려한 기업경영 요망

(20) 재개발임대주택 관리사무소 직원 및 운영내규를 2003.7.1자로 근로자에게 불이익(정년을 65→63세로 단축)하게 개정하면서 근로기준법에 의한 근로자 과반수 이상의 동의를 받지 않았는 바, 동 내규에 의한 정년단축이 기존의 근로자에게는 효력이 없으므로 기존의 내규를 준수하여 부당한 퇴직조치 사례가 없도록 조치요망

(21) 분양가 책정시 서울시가 분양가를 높이는데 앞장선다는 오해를 불식시킬수 있도록 노력요망

(22) 직영임대아파트단지 관리사무소장에 대한 지속적이고 철저한 교육실시 요망

(23) SH공사의 수익성 창출에 비하여 과다한 인력이 투입됨으로써 재정부담이 증가하고 SH공사내 부서간 협조체제가 미진하다고 판단되는 바, 효율적인 인력관리방안 및 부서간 협조체제 구축방안 강구요망

(24) 뉴타운사업 추진시 현상공모 설계용역계약을 자체설계안을 작성하여 우선협상 대상자를 선정, 설계용역비를 저가로 발주하도록 시정요망.

(25) 은평뉴타운사업지구의 사업수지 분석을 통하여 해당지역 주민들의 입주부담금이 최소화될 수 있도록 철저한 분석요망

(26) 현상공모에 의한 설계자 선정시 공동(중복)응모를 하지 못하도록 조치요망

(27) 수의계약시 계약자명이 누락된 것은 업무소홀 사례인 바, 앞으로는 이러한 일이 발생하지 않도록 철저한 관리요망

(28) 설계 및 기타 현상공모시 건축, 소방, 조경 등 분야별 심의위원을 배정함에 있어 한 분야에 편중되지 않도록 시정요망

(29) 수의계약시 제출된 설계자의 견적가격대로 계약을 체결하지 말고 견적가에서 감액한 액수로 계약을 체결하여 시민의 부담을 줄일 수 있도록 시정요망.

(30) 은평뉴타운사업 등 증가하는 공사의 업무량을 감안해 볼 때 현재의 조직과 인력으로는 효율적인 대처가 부족하다고 판단되는 바, 자체 인력진단을 실시하여 한시인원을 확충하던가 제2의 조직을 신설하는 등 조직개편 검토요망.

(31) 은평뉴타운지구의 투기대책을 강구하고, 분양가를 최소화시켜 원주민 재정착률의 제고방안 강구요망.

(32) 다가구 임대주택의 공가율축소 및 매각절차 이행 철저요망

(33) 은평뉴타운사업의 원활한 추진을 위해 토지주, 세입자, 상인 등에 대한 합리적인 이주대책을 수립하고, 입주권 불법행위 사례 근절요망

(34) 공사내 자금흐름의 원활화를 위해 일시예탁금, 정기예금 등 현금관리 철저요망.

(35) 자체감사 중 수시감사율 제고를 통해 부조리 및 비효율을 사전에 예방하고 업무개선효과를 극대화할 수 있는 방안 강구요망

(36) 준공아파트에 대한 하자 발생시 즉각적인 조치가 이루어 질 수 있도록 시공사에 대한 지도감독 철저요망

(37) 공사 현장의 공정표를 자료로 제출하도록 하였음에도 미제출 하는 등 공정표관리가 소홀하니 시정조치 할 것

(38) 설문조사 결과 분양아파트에 대한 입주민들의 불만이 많은 바, 아파트의 질을 향상시킬 수 있도록 조치요망

(39) 민간단체 등에 자료를 제공할 때, 신뢰성있는 자료 제공요망

(40) 25.7평 이하 아파트에 대한 택지비조성 등 분양원가의 공개방안 강구

(41) 택지개발지구내 임대주택 혼합건립에 따른 장·단점을 분석, 관리상의 문제점을 파악하여 대처방안 강구요망.

(42) 아파트 리모델링 시범사업에 대해 충분한 검토후 시행요망

(43) 일반분양을 통해 얻은 수익금은 서민을 위한 주택공급사업 목적으로 사용되도록 조치요망

(44) 임대아파트 불법전대 적발 후 조치가 되고 있지 않은 바, 불법전대 아파트에 대한 즉각적인 조치를 시행하고 조치가 지연된 사항에 대하여는 자체감사 실시후 보고요망.

(45) 수의계약관련, 공사 회계규정 제207조 제16호는 상위법인 국가를당사자로하는계약에관한법률 제26조제1항8호와 비교할 때 지나치게 포괄적이므로 상위법에 부합되게 개정요망

(46) 계약직과 정규직의 임금격차가 지나치게 심하므로 동일노동 동일임금 지급원칙 관점에서 격차해소 방안 강구요망

(47) 임대아파트 임대료체납에 따른 조치에 있어, 기초생활수급권자가 오히려 일반입주자 보다 불리하게 짧은 기간의 유예기간 적용을 받는 것은 서민주거복지 관점에서 볼 때 타당치 않으므로 개선요망.

(48) 공릉2단지 아파트 단지 관통 30m도로로 인한 주민불편 및 불이익 해소방안 강구요망

(49) 임원 임용에 있어 내부승진을 통한 임용이 될 수 있도록 조치요망

(50) 공사 소관 업무량이 증가하고 있는 현실을 감안하여 조직진단을 통해 인력관리의 효율성 제고방안 강구요망

(51) 임대아파트 불법전대 사례가 증가하고 있는 바, 불법전대를 근절하기 위한 대책수립 요망

(52) 공사의 비젼 2010 추진시 실현가능하고 구체적인 실천방안 마련요망

(53) 임대주택 건설을 위한 그린벨트해제 지역 중 마천, 세곡, 우면, 항동 등 4개지구가 구청장들의 공람공고 거부로 차질을 빚고 있는 바, 임대주택 10만호 건설사업의 원활한 추진을 위한 합당한 조치요망

(54) 임대주택 건설이 활성화 되기 위해서는 주택이 재산증식의 수단이라는 인식을 불식시키고 주민들간 공동체의식을 함양해야 하며, 주택의 질을 민간수준 이상으로 향상시켜야 된다고 판단되므로 이에 대한 근본적인 대책강구 요망

(55) 상암7단지 분양차익금의 장학금 지급 등 2003년 행정사무감사 처리결과 지적사항에 대한 시정조치 요망

(56) 상암 5,6,7단지 분양가가 지나치게 높게 책정되었다는 주민들의 요구에 대해 합리적 방안 강구요망
(57) SH공사의 사명개정에 따른 시민인식이 부족하므로 적극적인 홍보대책 강구요망
(58) 적극적으로 신기술, 신공법을 개발하여 다양한 분야에 적용함으로써 생산적이고 효율적인 경영이 될 수 있도록 조치요망
(59) 아파트 건설공사장 등에서 발생하는 산업폐기물의 처리과정 철저 관리 요망
(60) 발산택지개발지구내 거주주민에 대한 합리적인 이주대책 수립요망
(61) 마곡지구 개발방식에 대한 합리적인 방안 마련요망
(62) 시의원들의 자료요구시 즉시 자료를 제출하여 의정활동에 참고가 될 수 있도록 조치요망
(63) 공사의 자체인력에 대한 전문성을 강화하고 가벼운 조직으로 탈바꿈하여 경쟁력있는 기업으로 거듭날 수 있도록 기업경영 혁신방안 강구요망

나. 건의사항

도시계획국

(1) 부동산중개수수료중 월세중개수수료에 대한 개정 건의
(2) 문정지구내 집배송센타 유치계획에 대한 재고 건의
(3) 장기미집행 도시계획시설 해소를 위한 국고지원 등 중앙정부에 지원방안 건의
(4) 지방자치시대에 걸맞게 서울시도시계획위원회에 시민대표인 시의원의 참여를 확대할 수 있도록 관련법령 개정 건의(시의원과 공무원 : 1/3→1/2)
(5) 도시계획위원회 구성 및 운영과 관련 방재분야 위원 추가선임 건의
(6) 지역사업과 관련한 현장출장 등 필요한 경우 관계되는 지역 의원에게 사전연락하여 동행할 수 있도록 건의
(7) 서대문구 홍제1동 공원에 소풍공원 유치 건의
(8) 장기미집행 도시계획시설 재정비사업이 형식적으로 이루어지는 상태이므로 구체적이고 확실한 조사를 실시하여 시민의 재산권 보호 및 편익이 증진될 수 있는 정책으로 변화되기를 건의
⑼ 매수청구제도중 2년이내 매수여부 결정, 결정후 2년이내 매수하는 제도는 제도의 형평성을 잃은 일방적 처사로 좀더 완화된 법적기준 조정 요망

주 택 국

(1) 민간주택사업으로 건축물 신축시 사업지의 단독주택등을 매입하여 내구연한이 지나지 않은 건물을 철거하고 건물신축을 하고 있는 바, 현행 제도상 건축물 멸실신고시 내구연한에 대한 아무런 규정이 없어 자원낭비 요인이 많으니 내구연한 등을 감안하여 멸실신고를 할 수 있도록 제도적 장치 마련요망

(2) 뉴타운사업의 시행으로 토지가격이 급등하는 등 부작용이 많으니 기존의 재건축, 재개발사업 등의 방식을 적극 활용하는 정책으로 전환요망

(3) 집값 상승효과가 미미한 강북지역의 경우 투입되는 리모델링 건축비에 비해 리모델링 효과가 나타지지 않아 리모델링사업이 활성화되지 않는 등 문제점이 있으므로 사업추진상의 문제점 분석을 통한 제도개선 및 세제혜택 지원방안 강구 요망

(4) 주택재개발 기본계획에 포함된 후 구역지정 전까지 정비예정구역내 사전 건물신축은 자원낭비, 조합원수 증가에 따른 정비사업의 어려움 등 문제점이 많으므로 건물신축을 제어할 수 있는 법적 제도적 장치 마련 요망

(5) 학교용지부담금은 300세대 미만의 대형평형에는 부과하지 않고, 300세대 이상의 소형평형에는 부과하는 등 형평성의 문제가 발생하고 있고, 또한 부담 주체상의 문제, 개발방식 상의 문제 등 헌법상 평등의 원칙과 형평성에 문제가 있으므로 개선방안 강구 요망

(6) 전반적인 경기침체 현상으로 서민들의 생활이 어려운 상황이므로 전세금 반환 융자금액을 확대하고 대출절차를 간소화 하는 등 전세금반환 지원사업의 활성화 방안 강구

(7) 리모델링 사업시 안전진단 상의 문제점을 보완하고 20년이 경과되지 않았더라도 시행연도에 융통성을 부여하며, 부대복리시설 설치시 가급적 체육시설을 설치하도록 권장하는 방안 강구요망

(8) 단독주택의 옥상등에 창고 등을 설치하는 등 경미한 위법행위를 한 서민용 주택에 부과되는 이행강제금의 완화조치 및 이들 건물에 대한 양성화 방안 강구요망

(9) 불법광고물 정비를 위한 제도개선 건의요망
(10) 저소득층에 대한 임대료보조 및 임대료융자 대상자의 수혜폭 확대 검토요망

뉴타운사업본부

(1) 뉴타운사업지구내 중앙정부에서 투자해야 할 도시기반시설사업에 대해 국고지원 건의 요망
(2) 재래시장 재개발·재건축사업시 지원되는 용적률 상향조정, 층수 제한규정 완화, 시설폐지시 행정절차 간소화 등 과도한 주거기능을 도입에 따른 형평성에 문제가 많은 바, 특별법 개정 건의
(3) 뉴타운사업지구의 토지거래허가구역 허가기준면적 축소 건의
(4) 강북구 미아5동지역은 미아뉴타운지구와 미아균형발전촉진지구 중간에 위치한 지역으로 미아뉴타운사업 개발계획 승인시 확장해 줄 것을 건의
(5) 강북구 수유시장 일부와 우이골목시장에 소방통로가 없어서 화재발생시 화재진화에 문제가 있으므로 소방통로 확보 및 비가리개 등을 설치해 줄 것을 건의
(6) 뉴타운사업지구 지정전 건축행위를 진행중인 경우 자원낭비 방지차원에서 건축중단 등 행정조치 강구 요망

SH 공사

(1) 영구임대주택 자격자가 재개발임대주택에 입주한 경우에 소득의 영세성을 고려, 임대보증금과 임대료에 대한 보조, 융자 등을 통해 혜택이 돌아갈 수 있는 정책방안 강구요망
(2) 임대아파트 임대료체납에 따른 명도소송 및 계약해지 사례가 증가하고 있는 바, 독거노인, 소년·소녀가장 등 명도소송 대상자에 대해 임대료 보조 및 임대보증금 융자제도를 활용한 구제방안 강구요망.

(3) 현재 50년 임대로 운영하고 있는 공공임대아파트의 분양전환 문제에 대해 중·장기적으로 연구·검토요망

(4) 상암지구의 분양수익금을 7평, 10평 등 소형 임대아파트의 수선 및 관리비로 책정하여 주민의 어려움을 해결할 수 있도록 긍정 검토요망

다. 기타(자료요구)사항

도시계획국

(1) 서울시도시계획위원회 구성·운영과 관련하여 2002년5월 국토의계획및이용에관한법률시행령 입법예고된 내용과 서울시에서 건설교통부로 건의한 내용 및 공문사본 일체

(2) 아파트개발기본계획 용역계약 현황 제출(용역계약서 사본 첨부)

(3) 은평구 역세권 제1종지구단위계획구역중 계획수립이 완료된 구역에 대한 지구단위계획 결정내용(연신내, 수색, 불광, 독바위구역)

(4) 관악구 신림동 678일대(여객자동차정류장) 일반주거지역 종 세분화 유보사유 자료 제출

(5) 도시계획시설의 중복결정 지정기준에 대한 자료 제출

(6) 장기미집행 도시계획시설 2006년까지 예산투자계획서 제출
(구로, 금천, 영등포 3개자치구에 대한 국비, 시비, 구비로 구분 작성)

(7) 서초구 서초동 산160-24일대 도시계획시설(공원)변경에 따른 입안관련자료 제출

주 택 국

(1) 마곡지구 가설건축물 현황 및 개발에 따른 가설건축물 정리계획
(2) 국민주택기금으로 부터의 차입금 현황 및 주택사업 특별회계의 계정별 재투기금 예탁액, 이율 등 현황자료
(3) 연면적 10,000㎡ 이상 무단용도변경한 건축물 78건에 대한 개별현황
- 소재지, 건물명, 위반내용, 조치결과 등을 건축물별로 작성
(4) 주택임대차보호 분쟁상담실의 상담요원 경력 및 운영에 필요한 연간 소요예산
(5) 2001~2004현재까지 서대문구의 이행강제금 납부자 명단 및 납부 현황
(6) SH공사에 위탁관리하고 있는 임대아파트 관리사무소의 관리소장 인적사항
(7) 서대문구 연희1동의 진행중인 재개발사업 추진현황
(8) 현재까지 미시행되고 있는 주거환경개선사업 독려 방안
(9) 주택사업 특별회계 중 주거환경개선사업계정의 자치구별 배정액 내역
(10) 재개발사업, 재건축사업, 뉴타운사업, 균형발전촉진지구사업 등 사업별로 개발방식 및 적용법규, 소요예산 등이 상이한데 각 사업별로 비교가 가능하도록 자료화하여 제출
(11) 주택국 소관 과별, 팀별 세부 업부분장표

뉴타운사업본부

(1) 뉴타운사업과 균형발전촉진지구사업의 개발방식 및 관련법규 적용범위, 예산투자규모, 해당지역 주민에게 주는 혜택내용 등 예시를 통한 자료 작성 제출
(2) 무등록 재래시장 환경개선사업 지원후 성과분석(설문조사)자료 제출
(3) 마포구 신수 재래시장 환경개선사업 완료 정산자료 제출

SH 공사

(1) 소관 각종위원회의 회의개최 횟수 및 시간, 회의내용
(2) 직원에 대한 학자금 지원내역
(3) 간접투자 손실액 내역 및 투자 근거규정
(4) 사옥임대 및 관리비 현황
(5) 공사의 직원 및 부서 포상제도 및 지급내용
(6) IST 전략계획 사본
(7) 2004년 DMC 단지 공급계약 내역
(8) 임대아파트 위탁관리업체 계약서, 사업자등록증, 입찰방법, 용역비 지출 내역
(9) 은평뉴타운지구의 예상 사업수지내역
(10) 공사 업무분장표
(11) 집단에너지 사업의 미수금 내역
(12) 공사현장의 주간공정계획서
(13) 상암5,6,7단지 분양가 세부내역

(14) 상암 5,6,7단지 분양가결정 관련 경영평가위원회 회의자료
(15) 행자부의 경영평가보고서
(16) 시공사의 파산으로 인하여 하자보수가 불가능한 단지내역
(17) 미조치된 불법전대 임대아파트에 대한 자체감사 실시후 감사결과 보고서

9. 기타 감사의견 및 특기사항

□ 조치의견

행정사무감사결과 보고내용 중 시정 및 처리요구사항, 건의사항은 행정사무감사 및 조사에 관한 조례의 규정에 의하여 서울특별시가 시정 또는 처리하고, 그 결과는 의회에 서면 보고할 것을 요구함 (자료요구사항은 서면으로 제출)

□ 특기 사항

○ 2004년도 뉴타운사업본부소관 행정사무감사 1일차(2004.11.26)에 '현장확인감사' 실시
- 감사일시 : 2004.11.26(금) 11:00~17:00
- 방문현장 : 면목시장, 길음뉴타운사업 및 홍제 균형발전촉진지구 현장
- 감사위원 : 서울특별시의회 도시관리위원회 위원 전원
- 감사내용 : 현장에서 사업현황청취 후 질의·답변

10. 중요근거 서류 : 없음