

---

第96回서울特別市議會(臨時會) 都市整備委員會會議錄 第2號

서울特別市議會事務處

---

日時 1997年7月15日(火) 午後2時

場所 都市整備委員會會議室

---

議事日程

1. 住宅局所管主要業務報告의件

---

審査된案件

1. 住宅局所管主要業務報告의件 ... 2面

---

(15時 開議)

○委員長 김장주; 좌석을 정돈하여 주시기 바랍니다. 성원이 되었으므로 제96회 임시회 제2차 都市整備委員會 회의를 개회하겠습니다.

(議事棒 3打)

존경하는 위원 여러분, 고르지 못한 날씨에도 연일 의정활동에 노고가 많으십니다.

특히 오늘 오전 회의기간 동안 다섯 분 위원께서 별도로 우리가 숙고해야 할 현장을 답사하고 오신 데 대해서 경의를 드립니다.

그리고 집행부 관계 공무원 여러분, 오늘 건강하신 모습으로 뵙게 되어서 반갑습니다.

오늘 의사일정은 주택국장의 업무보고를 먼저 듣고 질의를 하는 순서로 진행하겠습니다.

아무쪼록 회의가 원만히 진행될 수 있도록 위원 여러분과 관계 공무원의 적극적인 협조를 부탁드립니다. 의사일정에 들어가겠습니다.

---

## 1. 住宅局所管主要業務報告의件

(15時 12分)

○委員長 김장주; 의사일정 제1항 주택국 소관 주요 업무보고의 건을 상정합니다.

(議事棒 3打)

주택국장 나오셔서 업무보고하여 주시기 바랍니다.

○住宅局長 邊榮進; 존경하옵는 김장주 위원장님, 그리고 도시정비위원회 위원님 여러분, 위원님들과 같이 한 민선자치 2주년을 마무리하고 3주년을 시작하는 이 즈음에 지난 일을 되돌아 보니 그 동안 여러 위원님들이 얼마나 성원해 주셨나 크게 절감케 됩니다.

큰 성원에 힘입어 나름대로 노력하였다고 하였으나 위원님들이 지향하시고 목표하시는 만큼의 성과가 이루어졌는지는 저희 주택국으로서는 항상 자성의 자세를 갖지 않을 수 없습니다. 앞으로 더욱 좋은 결실을 맺을 수 있도록 위원님 여러분의 끊임없는 지도편달을 간곡히 부탁드립니다. 인사말씀에 갈음하고자 합니다.

그러면 준비된 유인물에 따라 당면 주요업무 추진현황을 보고드리겠습니다.

.....

(報告)

주택국 업무보고

(뒤에 실음)

.....  
이상이 이번 주요 업무보고 내용으로서 준비된 자료입니다.  
감사합니다.

(김장주 委員長, 高溶振 幹事와 司會交代)

○委員長代理 高溶振; 住宅局長 수고하셨습니다. 오늘 업무보고에 대해서 질의하실 위원 질의해 주시기 바랍니다.

具哲會 委員님 질의해 주십시오.

○具哲會 委員; 具哲會 委員입니다.

우수광고물 선정 시상에 대해서 한 가지 질문을 하겠습니다.  
선정심사위원회를 할 때 슬라이드를 가지고 심사위원들한테 보고하고 그러시지요? 어떻게 합니까?

○住宅局長 邊榮進; 슬라이드가 아니라 실제 광고물을 찍은 사진을 놓고 심사합니다.

○具哲會 委員; 사진을 놓고 진단을 하고 심사위원들이 심사를 합니까? 현장에는 안 가고?

○住宅局長 邊榮進; 현장에는 종래의 경우에는 가령 최종 선정과정에서 현장을 봐야 우열을 가리겠다고 논의가 돼서 간격도 있습니다만, 금년의 경우는 그런 논의로서 현장방문 없이 토론으로 끝낼 수 있다고 해서 현장방문은 하지 않았습니다.

○具哲會 委員; 물론 공정한 심사를 거쳐서 우수광고물로 선정이 됐겠지요?

○住宅局長 邊榮進; 저희들은 공정하다고 판단하고 있습니다. 그리고 회의록은 상시 관리를 하고 있습니다.

○具哲會 委員; 본위원이 우수광고물 선정에 대해서 질의를 한 것은 그 답변 이전에 경관과가 주택국 소관으로 되어 있지요?

○住宅局長 邊榮進; 그렇습니다.

○具哲會 委員; 더군다나 도시정비위원회는 주택국을 관할하고 있지요? 그렇다면 최소한 이 정도의 사진 정도는 가지고 와서 이렇게 이렇게 우수했기 때문에 선정을 해서 시상을 했습니다 하는 그런 보고가 있어야 되지 않겠는가 하는 본위원의 아쉬움입니다.

그래서 질문을 드린 것인데 우리 국장께서는 앞으로 우리 도시정비위원들도 역시 저 정도의 광고물이기 때문에 우수광고물이었구나, 또 잘 했구나, 못 했구나 하는 판단을 할 수 있는 안목을 주기 위해서라도 우리 위원회에 그런 사진을 가지고 와서 보고하실 의향은 없으신지?

○住宅局長 邊榮進; 아닌게 아니라 오늘 보고를 준비하면서 사진을 보여드렸으면 좋겠다고 생각만 했다가 실행에 옮기지 못해서 위원님의 질책을 받았습니다.

저희들이 전적으로 잘못했습니다. 다음부터는 확연하게 설명드릴 수 있는 자료를 준비해서 틀림없이 보고를 드리겠습니다. 다음부터는 틀림없이 그렇게 하겠습니다.

○具哲會 委員; 다음에 부탁드립니다.

이상입니다.

○委員長代理 高溶振; 具哲會 委員님 수고하셨습니다. 다음 질의하실 위원님, 洪淳喆 委員님 질의해 주시기 바랍니다.

○洪淳喆 委員; 洪淳喆 委員입니다.

건축물 안전 시민신고제 운영에 대해서 한두 가지 질의를 드리겠습니다.

신고대상에 보면 기초, 기둥, 보, 벽체, 지붕 등 시민생활에 위험하다고 생각되는 건축물의 신고를 하게 되어 있는데 96년도 운영실적에 보면 총 72건이 접수되었습니다.

그러면 본위원이 볼 적에는 지금 서울시에 불안전한 건물이 엄청나게 많다고 보는데 72건 접수는 아주 소량인 것 같습니다. 그의 문제점은 홍보가 잘못되지 않았느냐, 홍보를 지금 현재 보니까 안내홍보물 제작 비치, 제작 비치를 자치구에 어디에다 비치를 해 놓았습니까?

○住宅局長 邊榮進; 대개 시민봉사실이나 건축과에 비치하고 있습니다.

○洪淳喆 委員; 작년에 안내홍보물을 과연 몇 장을 제작해서 72건을 받았는가 묻고 싶습니다.

○住宅局長 邊榮進; 죄송합니다. 지금 자료를 못 가지고 있습니다. 자료가 수합되는 대로 보고드리겠습니다.

○洪淳喆 委員; 지금 현재 문제가 홍보를 일간지 신문이나 매스미디어 방송이라든지 엄청나게 홍보를 해야 되는데 안내홍보물 제작과 신고 접수 전담직원 배치만 가지고 소기의 목적이 달성될까 심히 걱정됩니다.

올해에도 한달 동안에 신고를 받으려고 하는데 본위원이 볼 적에는 그 홍보를 어떻게 하느냐에 따라 엄청난 차이가 날 것 같은 생각이 들고 그렇게 해 주었으면 좋겠고, 지금 우수광고물 선정 시상에 아까 具哲會 委員이 물었습니다만, 지금 기본적으로 사진이 대단히 보고 싶은데, 그리고 시상부분에 대해서 지금 이 우수 광고물 시상을 하는 데 상금이 꼭 필요하겠는가 그 부분도 질의를 드리고 싶은데 답변을 부탁드립니다.

○住宅局長 邊榮進; 어느 시상제도와 금액의 다소에 불구하고

상금을 지급하는 것은 상례로 생각을 합니다. 역시 그것도 유인조장책의 하나로 봐서 상금의 필요성은 느끼고 있습니다.

그런데 자료에서 보시듯이 사실은 상금이라고 하는 금액들이 현실적으로 판단하건대 무척 적어서 실제 시상의 효과가 있느냐라는 생각을 저희들이 합니다. 그래서 내년도에는 보다 상금액수가 커졌으면 하는 희망을 가지고 있습니다.

○洪淳喆 委員; 좀더 올렸으면 하는 바람입니까?

그리고 본위원이 볼 적에는 지금 현재 상금보다는 수상 제작업자의 우수광고물 제작업소 표찰을 수여함으로 해서 대단한 공지와 보람을 가지지 않겠느냐 이런 생각이 들어서 그러니까 그것은 좀더 연구를 해 주시기 바랍니다.

이상입니다.

○住宅局長 邊榮進; 그러겠습니다.

○金芳林 委員; 건축물 안전에 대해서 보충질의 좀 해야 되겠는데요 건축물이라고 하면 건물만 얘기하는 것인지 아니면 그 건축물 안에 들어있는 시설까지 다 포함하는 것인지, 전기선 배선관계라든지 수도관 배선이라든지, 가스관 배선 그것을 다 포함한 건축물을 말하는 것인지 이것이 애매해서 잘 모르겠고, 또 이것이 우리 위원회에서 이것을 오늘 처음하는 것인데 이렇게 홍보가 안 돼 있으면 과연 어떻게 알고 신고를 할 것인지?

○住宅局長 邊榮進; 여기에서는 건축물의 안전에 관한 시민신고이기 때문에 위원님께서 말씀하신 것 중에 설비나 시설에 관한 것은 포함되지 않습니다.

가령 가스 같은 것은 따로 가스안전공사 같은 데 신고하도록 하고 저희들이 여기서 받는 것은 건축물의 안전에 관한 것이라고 말씀드릴 수 있습니다.

홍보문제를 걱정해 주신 것은 정말 고맙습니다. 사실 저희들도 시민신고제를 운영하면서 저희들 공보관을 통해서 보도자료 배포해서 일간지에서 가볍게 취급들은 다 했습니다. 그런데 2단 내지 3단이라 적어서 과연 위원님께서 걱정해 주시는 대로 홍보에는 문제가 있다라고 하는 지적 말씀 동감입니다.

앞으로는 이런 사항이 있을 경우에는 저희들이 따로 광고를 하는 한이 있더라도 홍보를 키워야겠다고 생각을 하고 있습니다.

○金芳林 委員; 그러면 그 건물안에 있는 모든 시설물이 노후가 됐든지 불안전하게 시설됐을 때에 건축물에 다 포함되는 것 아닙니까, 사고가 나면. 그랬을 때 그것은 어떻게 구분을 하는 것인지.

○住宅局長 邊榮進; 일단 저희들 시민신고의 경우는 그것은 그렇게 신고대상이 아니다, 맞다 하는 식으로 구분해서 받지 않고 모든 신고는 받습니다. 받는데 가령 가스에 관해서 신고를 받았으면 시민신고제 운영하는 建築課 중심으로 한 부서에서 다하지 않고 가스안전공사에 인계한다든지 하는 식으로 해서 다루고, 신고는 일단 다 받습니다만 여기에서 주로 다루는 것은 건축물 구조체의 안전에 대한 것을 주로 받습니다.

○金芳林 委員; 이것을 홍보할 때에 가스관이 노출됐든지 아니면 전기배선이 밖으로 노출됐든지 이런 여러 가지 문제점을 다 포함해서 신고를 받아서 관련부서에 넘겨준다는 그런 조항이 있어야 될 것 같더라고요.

왜냐 하면 오래된 건물에는 지금 전기 배선 관계라든지 노출된 데가 많이 있거든요. 그러면 위험하거든요, 화재 때문

에. 그래서 그런 것을 포함해서 다 신고를 받아야 되지 않겠나 해서요.

○住宅局長 邊榮進; 알겠습니다.

지금 말씀하신 방향으로 신고운영제가 확대 개편이 되는 방안도 신중하게 적극적으로 검토하겠습니다.

(高溶振 幹事, 김장주 委員長과 司會交代)

○委員長 김장주; 崔炯莘 委員 질문해 주십시오.

○崔炯莘 委員; 崔炯莘 委員입니다.

방금 동료위원들이 앞에서 신고관계 선전 안 된 부분에 대해서 말씀하셨기 때문에 말씀드리지 않겠습니다.

사회생활에 유비무환이라는 말이 있듯이 사전에 모든 것을 예방조치하면 좋겠다고 생각하는데 한 가지만 질문하겠습니다.

제가 생각할 때는 연중 계속 신고를 받아서 계속해서 사업이 진행돼야 된다고 저는 생각을 하는데 신고기간이 7월 1일부터 31일 1개월간만 신고기간을 설정한 이유는 어디에 있는 것인지, 그러면 1개월 동안 설정한 동안에 신고된 것은 그러면 시정해 나갈 것이고 설정기간이 아닐 때 신고한 것은 어떻게 하는 것인가, 그렇지 않으면 별도로 설정기간이 필요 없지 않겠는가 그 점에 대해서 제가 의문스러운데.

○住宅局長 邊榮進; 위원님의 말씀에 저희들도 인식을 같이 하고 있습니다. 그래서 모두에 말씀드렸듯이 연중신고제가 원칙인데 특별한 신고기간을 두어야 효율적으로 신고를 받을 수 있다라고 해서 운영한 것입니다. 그래서 정작 실제로는 연중 신고접수되고 있습니다만 특별한 강조기간을 두어야 신고를 집중적으로 받을 수 있다라는 경험에 따라서 그렇습니다.

위원님 말씀대로 연중신고제의 의미가 더 강화되도록 확대



개편하는 방안을 적극적으로 검토하겠습니다.

○崔炯莘 委員; 특별히 신고기간을 두면 과거의 예로 봐서 신고가 많이 들어옵니까?

○住宅局長 邊榮進; 작년에 72건 운운한 것도 특별신고기간에 대부분이 들어온 것입니다.

○崔炯莘 委員; 그렇다고 해서 특별기간을 두어서 신고를 받는다고 해서 홍보를 대대적으로 하는 것도 아니지 않습니까?

○住宅局長 邊榮進; 저희들이 일간지를 통해서 하기는 합니까만 지금 위원님들께서 공통되게 지적해 주신 대로 홍보가 부족한 것을 저희들도 느끼고 있습니다.

○崔炯莘 委員; 본위원이 생각할 때는 연중 신고를 받아서 처리하는 것을 원칙으로 생각하고 그러나 특별한 기간을 두어서 한다라고 할 때는 그만큼 홍보를 특별히 이 기간에 합니까라고 해서 홍보를 많이 해야만이 많이 접수가 되는 것이지 그렇지 않고 평상시와 똑같은 홍보계획을 가지고 하면서 숫자적으로만 언제부터 언제까지 기간을 정한다는 것은 굉장히 합리적이 아니고 모순이 많다 저는 그렇게 지적을 해서 앞으로 이왕 하시려면 홍보도 대대적으로 하시고 연중 하시는 방향으로 연구했으면 좋겠습니다.

○住宅局長 邊榮進; 그런 방향으로 적극 검토하겠습니다.

○崔炯莘 委員; 이상입니다.

○委員長 김장주; 金成春 委員 질문해 주시기 바랍니다.

○金成春 委員; 金成春 委員입니다.

오늘 업무보고에 있는 질의가 아니고 제가 제 나름대로 여쭙보고 싶어서 질의하니까 이해를 해 주시고, 이것은 질의가 아닌데 하는 생각이 드시더라도 이해를 해 주세요.

건축물 준공을 하는 데 건축사가 준공을 하는 것이 있고 또

우리 공무원들이 나가서 준공하는 것이 있죠? 그것이 어느 건물은 건축사가 하고 어느 건물은 공무원들이 하는지, 그전 같으면 연소, 비연소하는데 지금도 그렇습니까? 연소는 건축사가 하고, 비연소는 우리 공무원들이 하고 그렇습니까?

○住宅局長 邊榮進; 말씀하신 것은 종전에 연소분, 비연소분 해서 건축사의 현장복명으로 준공처리가 되는 경우와 공무원이 직접 현장을 검사해서 준공하는 경우로 나누어져 있습니다만 지금 바뀐 建築法에 의해서는 모두다 감리건축사의 공사완료 보고서로 준공처리하고 있습니다. 그래서 건축물 준공과 관련해서는 공무원은 현장에 나가지 않고 있습니다.

○金成春 委員; 완료보고서로 처리한다, 그러면 그 건축사가 완료보고한 것이 다 끝나면 다시 점검하는 제도가 없나요, 우리 공무원들이?

○住宅局長 邊榮進; 점검하는 제도는 있습니다.

○金成春 委員; 몇 %나 샘플로 뽑아서 점검을 합니까?

○住宅局長 邊榮進; 소형의 경우는 25% 이상을, 여기에서 말씀드린 소형은 연면적 200㎡, 600평 정도 이하는 25% 그 이상의 대형건축물에 대해서는 가능한 한 전수조사가 되도록 그렇게 계획을 세우고 있습니다.

○金成春 委員; 지금 그렇게 잘하고 계신 것인가요? 계획을 세워서 그렇게 하신다고 그러면 지금 그렇게 월별로 하고 계신 것인지, 점검을.

○住宅局長 邊榮進; 시청에서 그런 원칙을 정해서 구별형편에 맞게 점검계획을 세워서 추진하도록 그렇게 시달렸습니다. 각 구마다 시기나 방법은 다를 수 있다라고 여겨집니다.

○金成春 委員; 그러면 각 구에서 점검한 결과 올라옵니까, 본청으로?

○住宅局長 邊榮進; 결과적인 통계치만 올라옵니다. 어떤 건  
건에 대해서는 역시 자치구에서 행정처분이나 조치를 하고.

○金成春 委員; 예를 들어서 25% 소형건축물 완료보고서를  
받았는데 25% 점검을 했다. 그런데 거기에서 불법 준공처리  
된 것이 몇% 나왔는지 이런 것은 우리 본청에서 알아야 될  
것 아니냐 이 말이에요.

○住宅局長 邊榮進; 결과적인 통계치로 몇 건을......

○金成春 委員; 그러니까 성동구에서 몇 건을 했는데 몇 건이  
적합하지 않았다, 또 뭐뭐가 불법건물인데 해 줬다 이런 것이  
각 구별로 나와 있을 것 아닙니까.

○住宅局長 邊榮進; 어느 건물이 위법이다라고는 나오지 않지  
만 몇건을 점검해서 몇 건이 위법률이 적출됐다는 통계적인  
결과치 보고를 받고 있습니다.

○金成春 委員; 그것을 월별로 받으니까?

○住宅局長 邊榮進; 분기별로 받고 있습니다.

○金成春 委員; 그러면 2/4분기 정도는 통계가 다 들어와 있  
겠네요?

○住宅局長 邊榮進; 2/4분기는 미처 안 된 곳도 있습니다만  
대개는 수합돼 있습니다.

○金成春 委員; 2/4분기 자료 내용을 보내주시고요.

건축사도 어떤 행정처분할 것 아닙니까?

○住宅局長 邊榮進; 건축사에 대해서도 위법부당한......

○金成春 委員; 위법부당한 행위를 했으면 행정처분해야 돼  
죠, 그 처분내용도 나올 것 아닙니까?

구청장이 처분을 하든 우리 시장이 처분을 하든 건축사가  
잘못했으면 처분한 내용이 나와야죠. 처분한 내용하고 점검한  
결과 몇% 가 문제가 있었다 그 내용하고 자료를 보내주셨으

면 좋겠어요.

그리고 建築指導課長님한테 내가 불법건물현황 자료를 요청한 지 오래 됐는데 아직도 안 오고 있어요. 내가 두달됐는데 아직도 도착이 안 됐는데 무허가 신발생은 지금 제가 받았고, 과장님 오늘 가져오셨나요? 그럼 제가 오늘 받겠습니다.

이상입니다.

○委員長 김장주; 다음 趙旬衡 委員.

○趙旬衡 委員; 趙旬衡 委員입니다.

신고대상에 대해서 물어보겠습니다.

이것이 단독주택이나 창고나 축사 모든 건축물에 대해서 다 신고를 받으니까?

○住宅局長 邊榮進; 네, 건축물의 구조안전에 관한 것은 다 받습니다.

○趙旬衡 委員; 그것을 안전점검을 해 주신다는데 무료로 해 주는 것입니까?

○住宅局長 邊榮進; 안전점검 결과 이것은 전문가들의 정밀진단이 필요하다라고 판단하게 되는 경우는 정밀진단을 하십시오라는 권유를 하게 됩니다. 그 이후에 드는 비용은 건축주가 부담합니다.

그러나 저희들로서는 신고하신 사항이 걱정하실 사항이 아닙니까라든지, 이런 정도는 보장하셔야 되겠습니까라는 1차 진단은 가능합니다.

그것을 무료로 되겠습니다.

○趙旬衡 委員; 알았습니다.

광고물에 대해서 묻겠습니다. 금상, 동상, 은상, 장려상 했는데 이것이 허가규격에 맞춘 간판에 대해서만 한 것입니까?

○住宅局長 邊榮進; 네, 일단 광고물 등의 관리법에서 정한

규격에 벗어나는 것은 저희들이 적격치 않다고 해서 미리 배제하게 되겠습니다.

○趙旬衡 委員; 여기에 나와 있지는 않지만 전광판 광고물 있지 않습니까, 옥상에. 그것이 사실 교통사고를 유발할 수 있기 때문에 이것을 한번 얘기해 보는 것인데요.

우리가 자동차를 끌고 다녀보면 제일 잘 보이는 곳에 광고물을 설치해 놓거든요. 그런데 그것을 자동차 서 있을 때 보다 어떻게 잘못하면 교통사고가 날 수도 있단 말이에요. 그런 것에 대해서도 생각을 해 보시는 것이 좋겠어요.

○住宅局長 邊榮進; 그래서 가끔은 전광판의 설치위치에 대해서 교통안전에 우려가 있다 라고 심하게 걱정이 되는 경우는 극히 예는 많지 않겠습니다만 경찰서 등의 의견을 듣는 그런 경우도 있습니다.

위원님이 지적해 주신 말씀 십분 유의해서 충실히 수행토록 하겠습니다.

○趙旬衡 委員; 이상으로 마치겠습니다.

○委員長 김장주; 수고하셨습니다.

다음은 洪淳喆 委員 질문해 주십시오.

○洪淳喆 委員; 洪淳喆 委員입니다.

공동주택 표준관리규약 준칙 마련에 앞서 지금 현재 작년도 96년 11월 14일 5개 저밀도 아파트 재건축 합의를 하셨는데, 지난번 본회의 때 본회의장에서 李容富 委員이 시정질의를 했는데 그 후 답변이 현상공모하여 추진하겠다고 했습니다. 그 추진현황을 그야말로 진솔하고 솔직하게 답변을 해 주시고, 왜 이런 말씀을 드리느냐 하면 5개 저밀도 아파트 시민들이 대단한 홍역을 겪고 있습니다.

왜냐 하면 지금 현재 현장에 가 보면 일관성 없는 주택행정

때문에 지금 우기철에, 또 겨울에 엄청난 말로 표현할 수 없는 어려움을 겪고 있습니다. 이것이 계속 행정이 흔들리는 바람에 시민들이 어떤 방향을 잡지 못하고 있어요. 거기에 아예 가능성이 없으면 없다, 있으면 있다, 아주 진솔하고 진실하고 솔직하게 답변을 부탁드립니다. 답변해 주세요.

○住宅局長 邊榮進; 저밀도 아파트지구 개발기본계획에 대해서는 저희들이 업무보고시에 보고드린 내용대로 지속적으로 추진하고 있습니다.

지난 7월 2일 현상공모를 위한 기술용역 발주 전에 사전 심사해서 통과가 되었습니다. 그 심사과정 중에 저밀도 아파트지구 재건축에 대해서 기본정책에 관해서 반대의 뜻을 표시하는 교수들도 없지 않아 있었습시다만, 서울市的 입장은 이미 정해졌다는 것을 정말 목소리를 높여서 거의 싸우는 듯한 기분으로 설명을 드려서 조건부 통과를 얻어냈습니다.

○洪淳喆 委員; 무슨 조건부 통과를 얻었어요?

○住宅局長 邊榮進; 조건의 내용 말씀이십니까?

○洪淳喆 委員; 네.

○住宅局長 邊榮進; 조건이 상당히 복잡합니다.

○洪淳喆 委員; 간단하게 무슨 조건입니까?

○住宅局長 邊榮進; 현상공모안이 여러 사람들이 와서 제대로 된 안을 내기 위해서는 충분히 유인·조장장치가 있어야 된다는 취지가 하나 있고, 그 다음에 교통이나 환경에 대한 영향평가가 미리 작업에 들어가야 충실한 계획이 되겠다고 하는 그런 취지가 되겠습니다.

실제 항목 항목별로 내용이 많습시다만.

○洪淳喆 委員; 그것을 7월 2일 하셨다고요?

○住宅局長 邊榮進; 네, 7월 2일 했습니다.

그래서 지금은 거기가 조건부로 통과되었기 때문에 조건을 이행하기 위한 현상공모 방침에 대한 변경방침의 서류를 만들고 방침서류를 성안중에 있습니다.

○洪淳喆 委員; 7월 2일 회의 자료가 있습니까?

○住宅局長 邊榮進; 회의자료는 저희들은 안 가지고 있고, 저희들이 통보 받은 자료는 가지고 있습니다. 이런 이런 조건으로 통보한다는 통보자료는 가지고 있습니다.

○洪淳喆 委員; 좋습니다.

그리고 광고물, 아까 趙旬衡 委員 말씀에 반대되는 말씀을 하나 드리겠습니다.

이것은 앞으로 아이디어를 드리는데 지금 홍콩이나 해외 해변을 보면 오히려 광고물이 주경, 야경을 아주 빛냅니다.

어젯밤에 제가 9시쯤 한강을 건너는데 거기에 아파트가 죽병풍처럼 있어요. 지금 현재 사실 병풍처럼 되면 안 되지만 그러나 현실적으로 병풍처럼 있는데 너무 캄캄해요. 그래서 옥상에다가 그야말로 병풍처럼 전광판 하면 아주 경관이 좋지 않겠느냐 이런 생각을 해 봤습니다.

앞으로 연구 좀 하셔서 우리 한강 북쪽에서 남쪽으로 갈 때 아파트 위에 옥상탑을 멋지게 해 가지고 세계적인 경관이 이루어질 수 있도록 연구를 부탁드립니다.

이상입니다.

○委員長 김장주; 洪淳喆 委員 수고하셨습니다.

다음 李容富 委員님 보충질의하십시오.

○李容富 委員; 李容富 委員입니다.

방금 전 동료위원 질의에 우리 국장께서 답변하신 사항에 대해서 본위원이 자료를 제출 받아서 가지고 있는 내용하고 일부 다른 부분이 있기 때문에 다시 한 번 질의를 하겠습니

다.

아파트지구 개발기본계획에 대한 기술용역 발주 전 심의를 7월 2일 했다고 하셨는데.

○住宅局長 邊榮進; 7월 2일 조건부 통과.

○李容富 委員; 그런데 본위원이 알기로는 6월 27일 조건부 통과가 된 것으로 알고 있는데 7월 2일로 계속 답변하시는데 6월 27일 아파트지구 개발기본계획 용역을 심의한 서울시 발주 전 심의위원회하고 우리 국장이 답변하신 7월 2일 심의위원회하고 다릅니까?

○住宅局長 邊榮進; 아닙니다. 구별을 굳이 하신다면 이렇게 답변드릴 수 있겠습니다.

말씀하신 대로 6월 27일 심의를 했고 7월 2일 조건부 통과했던 결과를 통보받았습니다.

○李容富 委員; 그러면 심의는 6월 27일 하고 통보는 7월 2일 받았을 뿐이지 실제 심의는 6월 27일이 맞는 것이지요?

○住宅局長 邊榮進; 저희들 실제 서류 접수한 것은 7월 2일입니다, 결과물을 통보 받은 것은.

○李容富 委員; 그렇게 답변을 하셔야 될텐데..... 그것이 큰 중요한 것은 아닙니다.

그런데 기술용역 발주 전 심의했을 당시에 조건부 심의를 하셨는데 그 내용에서도 이미 우리 주택국이 계획하고 있던 내용, 아파트지구 개발기본계획안에 향후 추진절차가 대단히 잘못되었다는 것들이 용역 발주전 심의위원들이 공통적으로 의견 제시했고, 그런 것들이 문제점으로 지적되고 있는데 이 문제점에 따른 향후 재건축 추진절차는 종전 5월에 본 도시정비위원회에서 국장이 보고한 내용대로 그냥 그대로 추진할 것인지, 그렇지 않으면 이번 용역 발주전 기술심의위원회에서



조건부로 통과한 그러한 문제점을 다시 개선해서 아파트 개발기본계획 변경에 따른 용역을 전면 계획을 수정할 것인지 답변해 주시기 바랍니다.

○住宅局長 邊榮進; 용역 기술심의시에 제시된 조건이 우리 주택국에서 추진하고 있는 계획을 기본적으로 근본적으로 다시 해야 될 만한 얘기로 받아들인 것은 없습니다. 다만 교통, 환경영향평가에 대한 어느 과정에서 기본계획에 투입시키느냐 하는 그런 점에서 의견 차이가 없지 않았습시다만, 저희들은 보다 빨리 기본계획이 성안되기 위해서는 최소한 같이 시작한다고 하는 그쪽 취지에 이해는 할망정 사업추진을 빨리 하기 위해서는 저희들 기본방침을 그대로 유지할까 싶습니다.

○李容富 委員; 기본방침을 유지한다면 기존의 아파트 밀도변경을 확정했을 당시에, 사실 주민과의 협의 당시 밀도를 확정지을 당시에 재영향평가를 하지 않은 상태에서 사실은 밀도를 합의했습니다. 그렇지요?

○住宅局長 邊榮進; 그것이 용역 심사를 맡았던 교수분들과 저희들의 의견이 틀렸던 것인데 저희들은 이미 기본적인 교통영향평가는 했다, 시정개발연구원에서 예비적인 교통문제에 대한 검토지만 그 검토를 거쳐서 270이라고 하는 용적률의 수치를 찾아냈기 때문에 지금 우리 주택국에서 하는 이런 방식의 작업을 추진해도 좋다고 저희들은 주장한 것이고, 그쪽 교수분들은 교통영향평가를 새로 해 가지고 270이라는 용적률이 타당한지를 봐야 되는 것이 아니냐, 이런 식의 주장도 있었습니다. 그것을 설득시키는 데 저희들이 어려움을 겪었습니다.

○李容富 委員; 그런 소수의견이 있을 수도 있겠습니다. 제가 거기 기술심의위원이 아니기 때문에 그러한 구체적인 내용까

지는 잘 모르겠지만 지금 국장께서 답변하신 내용과 같이 그러한 소수의견도 있었겠지만 아파트지구의 개발기본계획이 사실은 자기 집을 헐고 새로 짓겠다고 하는 그런 계획에 의해서 추진되고, 단 이것이 대단위 아파트지구기 때문에 서울시가 종합적으로 서울시가 도시문제를 해결하는 측면에서 아파트 개발기본계획안을 수립하고, 또 법상 그렇게 되어 있기 때문에 물론 해야 되겠지만 본래의 취지대로 이러한 것들이 제대로 추진되고 있지 않은 점에 대해서는 논란의 대상이 된다고 봅니다.

그 주된 이유로 방금 전에 동료위원께서도 질의가 있었습니 다만, 이 저밀도 지구 내에 있는 절대다수의 지역주민들은 아주 열악한 환경 속에서 살고 있고, 지난달 임시회 때도 본위원이 질의한 바와 같이 지금 현재 아파트에 균열이 가있고 안전에 대단히 문제가 있습니다.

그리고 연탄도 공급되지 않는 그러한 서울시의 현실에 직면해 있으면서도 지금 연탄을 때야만 되는 실정에 있다고 보면 서울시가 시민을 위해서 무엇인가 획기적인 주택정책을 입안하고 거기에 따른 대책을 수립해야 될 텐데도, 물론 우리 주택국장께서 저밀도 아파트지구의 아파트개발 기본계획안에 대한 전체적인 문제된 것은 본위원도 거의 맥을 같이 합니다.

그러나 지역의 여건과 특성에 따라 조기에 단계적으로 재건축사업이 추진돼야 될 부분들이 있음에도 불구하고 그러그러한 기술심의위원회에서도 제시된 그러한 내용들, 그러한 것들이 그러한 이유들 때문에 대단히 지연되고 있다고 판단되고 있거든요.

그래서 그런 부분은 당초에 주민과의 합의 당시의 목적에 따라서 지역별 여건과 특성에 따라서 단계적으로 재건축이

추진되는 것은 본위원회도 동의합니다. 그러나 지구별로 그러한 문제점을 빨리 파악해서 조기에 재건축사업이 추진될 수 있도록 하는 방안도 강구해야 될 그런 시점이고 보면 이 아파트개발 기본계획에 대한 전면수정이 필요하다고 본위원회는 판단하고 있습니다. 국장의 견해를 말씀해 주시기 바랍니다.

○住宅局長 邊榮進; 위원님께서 말씀하시는 전면수정이 어떤 것을.....

○李容富 委員; 전면수정을 저는 이렇게 봅니다. 지금 우리 서울시가 발표한 저밀도 아파트지구 개발기본계획에 대한 향후 추진사항에 대해서는 이미 저희 임사회나 기타 여러 경로를 통해서 보고를 했기 때문에 그 내용은 잘 알고 있습니다.

그런데 지금 본위원회 말씀드린 바와 같이 5개 저밀도지역의 어떠한 여건과 특성에 따라서 아파트를 개발해야 될 텐데 이런 것들은 총체적으로 맥을 같이합니다. 그러나 지금 긴급하게 빨리 안전에 문제가 있는 아파트는 조기에 추진될 수 있도록 서울시가 행정적으로 뒷받침을 해야 됴에도 불구하고 그런 것들이 이러한 각종 영향평가라든지 또 건축위원회 1차 시안, 2차 시안을 만드는 이런 것들 때문에 전체적으로 같이 업무를 해야 된다는 문제 때문에 지연된다는 이야기거든요.

그런 점에 대해서 우리 국장의 견해가 어떤지 묻습니다.

○住宅局長 邊榮進; 저희들이 지금 기본방향을 바꿀 만큼 사안이 급박하게 돌아간다고 판단하고 있지 않습니다. 물론 수년간을 재건축을 추진하던 주민 입장으로 봐서는 한달, 두달이 긴세월처럼 느껴지겠지만, 이것은 재건축 그 자체로 끝나는 것이 아니라 부도심의 대규모에 걸친 도시공간 구조를 바꾸는 심각한 사업이니만큼 필요한 검토는 필요한 만큼 검토해야 된다고 봅니다.

그래서 전번 위원회에서도 보고말씀드렸습시다만, 기간을 전반적으로 당기려고 하는 일반적인 노력은 그렇게 하겠다고 약속을 드렸습시다만, 어느 지구를 당겨서 한다는 그런 구체적인 사안은 검토한 적이 없음을 이해해 주시기 바랍니다.

○李容富 委員; 검토한 적이 없기 때문에 검토할 필요성이 있다고 판단되는 본위원의 견해입니다. 그래서 본위원의 견해를 실무적인 측면에서 검토할 필요가 있다고 판단되기 때문에 좀더 적극적으로 검토해 주시기를 부탁드립니다. 무슨 말씀인지 알겠습니까?

○住宅局長 邊榮進; 검토하는 것이야 아무 때고 검토를 해야 되겠습니다.

○李容富 委員; 그러시고 그 부분은 그렇게 정리를 해 주시고요.

용역추진 기본방침에 따른 향후 추진절차를 지난번 상임위에서 보고를 해 주셨는데 지금 실무 위원회와 조정위원회를 두도록 했는데 조정위원회 구성이 돼 있습니까?

○住宅局長 邊榮進; 아직 조정위원회를 가동할 수준이 아니기 때문에 방침에서 원래 조정위원회를 어떻게 구성한다는 방침은 정해져 있습니다만 실제 운영한 실례는 없습니다.

○李容富 委員; 그런데 조정위원회가 기술용역 발주전 심의까지도 통과됐는데 조정위원회를 구성해야 될 시점이라고 보는데 조정위원회는 언제 구성합니까?

○住宅局長 邊榮進; 현상공모해서 안이 나와서 구체적인 검토를 시작할 때 기본방향을 정하기 위해서 조정위원회가 필요한 것으로 판단하고 있습니다.

○李容富 委員; 현상공모에 따른 어떤 추진내용이 있나요.

기술용역 발주전 심의도 끝났고 바로 현상공모를 하는 것이

局長의 견해일텐데 그런 용역추진 기본방침이 현상공모를 위한 절차가 진행된다고 보아지는데 지금까지 어떤 절차를 취하고 있고, 지금까지의 상황이 어떤지 답변해 주시기 바랍니다.

○住宅局長 邊榮進; 아까 말씀드린 대로 용역심사 때 부관된 조건을 이행하기 위한 보완방침을 만들고 있습니다. 그 방침이 끝나는 대로 신문에 공고가 되겠습니다.

○李容富 委員; 방침은 언제쯤이면 다 나오나요.

○住宅局長 邊榮進; 금주 중으로 局長의 검토는 끝날 것으로 전망합니다.

○李容富 委員; 보완내용에 대한 방침은 금주 중으로 다 결과가 나온다는 얘기죠, 보완방침이 금주 중으로 나오면.....

○住宅局長 邊榮進; 局長의 검토를 마칠 것으로 전망한다고 답변드렸습니다.

○李容富 委員; 그렇게 하고 市長의 결재까지 득하면 언제까지 다 되는 것입니까?

○住宅局長 邊榮進; 市長님이 정해주신 방침 범위 내의 보완이기 때문에 부시장전결로 하면 局長 검토 이후에 부시장 결재까지는 큰 시간이 필요치 않을 것으로 판단합니다.

○李容富 委員; 늦어도 다음 주 내로는 모든 것들이 다 현상공모에 이르기까지의 결과가 나오겠네요.

○住宅局長 邊榮進; 그렇게 전망합니다.

○李容富 委員; 그러시면 이 업무를 추진하는데 대단히 실무局·課長께서는 고생이 많은줄 알고 있습니다. 그러나 이 문제가 오랫동안 局長께서도 말씀한 바와 같이 오랫동안 추진되어 왔고, 또 밀도변경이 작년 11월 14일 주민과 합의가 됐고, 합의된 사항을 서울市長이 주민의 동의도 없이 일방적으로

로 행정합의를 파기한 부분에 대한 명쾌한 답변을 해 주시기 바랍니다.

○住宅局長 邊榮進; 행정합의를 파기했다고는 생각하지 않습니다. 발표 이후에 전개된 일련의 사태에 대해서 무엇이 합당한 조치인가 숙고 끝에 내린 대책이라고 생각합니다. 합의파기라고는 생각지 않습니다.

○李容富 委員; 전개된 일련의 사태를 그러면 주무 局에서는 전혀 그런 문제를 예상 못하셨나요?

○住宅局長 邊榮進; 예상 못했습니다. 못했기 때문에 저희들이 얻은 교훈이 컸지 않나 싶습니다.

○李容富 委員; 본위원은 그렇게 생각하지 않습니다.

아파트 재건축문제에 따른 전임 국장의 생각보다는 훨씬 진일보한 그런 견해를 가지고 현 국장께서 이 문제에 관한 한 상당한 소신을 갖고 업무에 임한다라고 판단되고 있고, 또 그렇게 본위원은 생각하고 있습니다.

그런데 작년 11월 14일 합의 이후에 일련의 매스미디어를 통해서 문제점이 돌출되고 있었는데 그러한 일련의 사태를 예견할 수 없었다고 하는 것은 서울시가 시정개발연구원의 용역결과를 바탕으로 해서 주민과의 합의를 도출했기 때문에 그렇게 되지 않았는가, 물론 이 문제는 시정개발연구원이 용역결과를 발표했을 당시에 우리 국장께서는 근무를 하지 않았기 때문에 그 부분에 대해서는 국장의 책임소재가 없다라고 보아지나 일단 현 주무국장으로서 그러한 문제까지를 검토해서 이 업무를 추진해 간다면 적어도 이 문제는 시정개발연구원이 계획했던 대로, 또 작년에 주민과 합의를 도출했을 때 아파트개발 기본계획 용역수립 기간이 7개월이면 충분히 검토될 수 있다라고 자신있게 이야기했을 때의 상황이 단지

자재값 폭등이다, 전세값 파동이다 하는 이유 때문에 새로운 아이디어 현상공모를 통한 아파트개발 기본계획안이 수립된다는 이런 방향으로 흘러가고 있습니다.

그래서 이 일대 5만 1,259세대 주민들은 그 동안 잘 추진되리라고 봤던 것들이 이제 짧게는 2·3년, 길게는 10년이라는 세월을, 또 다시 인고의 세월을 기다려야 되는 그런 현실입니다.

우리 局長께서는 그러한 것들을 한번이라도 검토를 해 주셨다면 일련의 사태에 대해서 예상을 전혀 못했다고 하는 답변이 나오지 않으리라고 저는 생각되는데 좀더 적극적으로 이 문제를 해결하려고 하는 의지를 가져주시기 부탁드립니다. 싶은데, 마지막으로 한 가지만 묻겠습니다.

이 보완방침이 나오고 나서 현상공모가 지난번에 2·3개월 소요된다고 그랬는데 우리 局長께서는 기술용역발주전 심의에 보완내용을 포함한 1차 시안이 대충 기간을 산출해 보면 어느 정도 기간이 걸리면 1차 시안이 나오리라고 보시나요.

○住宅局長 邊榮進; 단지 규모에 따라서 기본구상안 현상공모에는 3·4개월, 1차 시안을 만드는 데는 6개월 내지 9개월로 저희들이 당초 계획을 잡았습니다.

그런데 기술심사하는 과정에서 그것이 짧을 수도 있다라는 지적이 있어서 저희들이 고민을 하고 있습니다. 그러나 일관되게 답변드렸듯이 전반적으로 기간을 단축하려고 하는 저희들의 노력은 그치지 않고 그대로 하겠습니다.

○李容富 委員; 그리고 용역발주전 심의내용을 보면 앞으로 개발기본계획안을 수립할 때 여러 가지 유발된 문제를 심사할 그런 단계나 절차가 있겠지만 채용역평가를 현상공모를 할 때 그런 것들을 검토해야 된다고 하는 그런 소수의견도

있는데 우리 局長이 생각하실 때 그런 것들을 긍정적으로 받아들이십니까?

○住宅局長 邊榮進; 일응 일리 있는, 특히 관점차이에 따라서 일리 있는 얘기이기 때문에 수용할 계획입니다.

그러나 그런 것을 이유로 해서 교통영향평가가 전제된 현상공모안 이렇게까지 이 얘기를 비하시키고 싶지 않습니다. 왜 그런고 하니 기본적인, 예비적인 검토는 이미 시정개발연구원에서 했기 때문에 그 안을 활용하면 현상공모안을 작성하는데는 크게 지장없다 라는 것이 저희들 일관된 설명이었습니다.

○李容富 委員; 노파심에서 말씀드리는데 우리 서울시의 교통영향평가 교수가 두 가지 안을 가지고 있습니다.

시정개발연구원 저밀도아파트지구 교통영향평가를 했을 때는 저밀도아파트지구 내의 교통영향에 막대한 지장을 초래하기 때문에 고밀개발할 수 없다라고 하는 교통영향평가를 내렸는데 대단히 유감스럽게 바로 삼성이 지금 현재 계획하고 있는 도곡동의 바로 1km 부근 내에 도곡아파트가 있습니다. 저밀도아파트가 있는데 이 부근에 102층짜리 초매머드급 빌딩이 들어설 때는 교통에 전혀 문제가 없다는 그런 견해도 가지고 있습니다.

물론 국장께서는 이 부분에 있어서 탁월한 탁견을 갖고 계시기 때문에 더 이상 문제를 삼는다는 것보다는 더 이상 이 문제에 대해서는 언급을 회피하고 싶지만 노파심입니다.

이런 부분들이 다시 재발돼서 시민이 불안을 초래하거나 또 그런 이유들 때문에 각 처에 영향평가를 했을 때 시민이 참여하지 못하는 그런 영향평가가 이루어지지 않을까 하는 그런 우려도 낳고 있기 때문에 이점 아울러서 제가 말씀을 드



리니까 그런 부분도 참고해서 이런 사업계획들이 원만히 추진될 수 있도록 참고해 주시기 바랍니다.

○住宅局長 邊榮進; 알겠습니다.

○李容富 委員; 그렇게 해 주시기 부탁드립니다. 마지막으로 한 가지만 더 묻겠습니다.

지금까지 저밀도아파트지구 내에서 지난 5월 13일 우리 저밀도지구의 아파트지구 개발기본계획 수립에 관한 보도 이후에 저밀도아파트지구에 지역주민들이 민원을 제기한 것으로 알고 있는데 그 민원의 주요내용에 대한 답변이 그 지역의 주민들에게 갔는지, 그렇지 않으면 현재 검토중인지 그 부분에 대해서 답변해 주세요.

○住宅局長 邊榮進; 저희도 직접 주민들을 면담해서 민원을 접수한 적도 있고 그 과정 중에서 진정서를 문서로 접수하기도 했습니다. 주민들이 요구하시는 사항은 현상공모안을 빨리 해 달라는 것 하나하고, 두번째는 그 전이라도 조합을 인가해 달라고 하는 민원입니다.

현상공모안에 대해서는 충분한 설명을 통해서 일응 이해하시는 태도를 보였고 조합인가를 빨리해 달라는 것에 대해서는 저희들한테 문서를 남기셨습니다만 저희들이 계속 검토한 결과 역시 법적인 문제가 있기 때문에 불가능하다는 것을 회시한 바 있습니다.

○李容富 委員; 그리고 재개발법에서 정하고 있는, 얼마 전에 신문보도에 보니까 앞으로 재개발조합이 일정한 구성요건이 덜 겸비된다 하더라도 재개발사업을 추진할 수 있도록 그렇게 법을 개정하려고 하는 그런 획기적인 방안도 갖고 계신데 재건축에 대해서는 그런 획기적인 방안이 없습니까?

지금 주민들이 진정하고 있듯이 서울시가 추진하고자 하는

일련의 기간이나 이런 것에 대한 염려보다는 오히려 재건축 조합을 설립해서 이 일대에 있는 지역주민들이 이 사업을 추진하는데 정말 작년 11월 14일 합의발표 이후에 나왔던 일련의 사태, 그러한 문제점들의 그 주된 요인들이 이 저밀도아파트에 사는 것도 억울한데 똑같은 국민으로서 마치 투기를 조장하고, 투기의 목적으로 이 지역에 살고 있는 주민처럼 보여지는 것에 대한 절대다수 이 아파트지역에 살고 있는 주민들의 입장이었던 말입니다.

그래서 그런 부분에 있어서 주민들이 진정하고 있는 내용, 그런 내용에 부합할 수 있는 시장의 방침을 받을 수 있는 그런 구상은 없습니까?

○住宅局長 邊榮進; 법의 문제이고 일전에 신문에 났다는 것도 법률개정을 건의한 사항인데 재개발은 역시 공공사업이기 때문에 그러한 건의가 의미가 있습니다만 재건축은 아직은 민간 수익사업이기 때문에 기본성격이 바뀌지 않는 한 유사한 법률개정을 건의할 여건은 아니라고 봅니다.

그러나 전반적으로 겪는 주민들의 어려움을 누차 자세히 설명해 주셨던 것을 심분 유의해서 같이 고민하는 자세는 계속 갖도록 하겠습니다.

○李容富 委員; 같은 견해를 갖고 계시는 부분에 대해서 저도 역시 국장과 같은 견해를 갖고 있습니다.

사실 본위원회는 지금 서울시의 주택정책에 있어서 획기적인 사고를 갖고 있습니다.

어떤 사고냐면 서울에 천백만 살고 있다 라고 하는데 같은 지역 내에서 블록을 달리하는 부분에 있어서 한쪽은 재개발 사업지구이고 한쪽은 재건축사업지구인데 여기에 있는 같은 섹터 내에 같은 지구 내에 있으면서도 블록을 별도로 하고

있으면서 한 지역에 있는 세입자는 임대주택을 받을 수 있는 권한을 부여받게 되고, 재건축지역에 살고 있는 세입자는 임대주택을 불하받지 못하는, 그러한 어떻게 보면 법의 폭거 아닌가 하는 생각을 갖기 때문에 이런 것도 어떻게 이것이 재건축에 따른 그러니까 주택개발촉진법이라든지 재개발사업법이라든지 이런 것들이 통합돼서 이러한 법들이 정말 시민이 골고루 똑같은 혜택을 받아야 된다고 하는 생각을 갖고 있는 사람 중의 한 사람인데 그런 부분에 대해서 우리 국장이 혹시 고민해 본 흔적이 있으면 한 번 말씀해 주십시오.

○住宅局長 邊榮進; 말씀드릴 만큼 정리된 의견이 아직은 없습니다.

고민은 했습니다만.

○李容富 委員; 잘 알겠습니다.

하여튼 아파트지구의 개발기본계획에 대해서는 좀더 지역주민들이 민원을 제기한 내용에 대해서 지금까지도 성실하게 임해 주고 있는 것으로 알고 있습니다. 부탁드리건대 좀더 적극적으로 지역주민들의 민원을 해결한다는 측면에서라기보다는 현재 안고 있는 현실의 문제점을 보다 적극적으로 해결한다는 측면에서 이 문제를 검토해 주시기를 마지막으로 부탁드립니다, 오늘 업무보고에 대해서 한 가지만 질의를 하겠습니다.

만시지탄은 있지만 서울특별시 공동주택 표준관리규약에 보면 제34조에 관리비, 자료를 한 번 보십시오. 여기에 보면 공동주택관리령 제15조 관리비에 이 8개 항목 이외에는 어떠한 명목으로도 관리비를 징수할 수 없도록 하는 것이 현재의 법입니다.

그런데 일반관리비 내용 중에서 정관항목 중에 목에 해당되

겠지요.

그런데 여기에 해당될 때 일반관리비 중에서 제부대비용, 이것이 있지요.

23페이지입니다.

그런데 지금 현재 공동주택관리령에 300세대 이상 승강기를 설치하고 있는 아파트의 자치관리 기구에서 흔히 있던 문제입니다.

제부대비용이라고 하면 여러 가지 예견될 수 있는 것들이 있으나 예를 들자면 각 동에서 공동기금으로 사용하기 위해서 이 8개 항목 중에서 일반관리비 명목으로 관리비를 걷어서 제부대비용으로 지출을 했을 때 입주자 대표회의의 승인을 받아서 지출했다면 법상 문제가 없다고 보여지는데 우리 국장님 견해를 듣고 싶습니다.

○住宅局長 邊榮進; 지금 말씀하신 질문 취지의 사례라면 규정에 적합한 것으로 판단합니다.

○李容富 委員; 그러시고, 지금 제부대비용이 예를 들자면 공공목적으로 사용하고, 그것이 입주자 대표회의의 승인을 받아서 지출했다면 불법지출이 아니지요?

○住宅局長 邊榮進; 맞습니다.

취지에 저도 동감하고 있습니다. 가능하시면 담당과장으로 하여금 답변토록.....

○李容富 委員; 괜찮습니다.

○住宅企劃課長 李老根; 설명하기 전에 간단하게 한 말씀 드리겠습니다. 이것이 각 민법이라든지 공동주택관리령이라든지 지침이라든지 제반규정을 한 묶음으로 통합을 해 놓았습니다. 그래서 대부분 법령에 있는 사항이고 이 중에서 11개 조항인가 그 부분을 우리가 특별히 더 추가해 넣었습니다. 그래서

11개 조항을 임의적으로 규제사항으로 해서 각 아파트단지별로 채택을 할 것인지 안할 것인지 여부는 입주자대표회의라든지 관리주체가 협의해서 하도록 되어 있습니다.

여기에서 일반관리비 내역에 제부대비용이라는 개념이 사실상은 구체적 사실판단의 문제가 되겠습니다, 사실은. 그러나 여기에서 우리가 8개 항목으로 분류시켜 놓았을 때 8개 항목 중에 포함되는 것, 예를 들어서 청소비라든지 오물수거비라든지 소독비라든지 이런 항목을 지출하기 위해서 제부대비용으로서 지출해서는 이것은 원칙적으로 안된다고 봅니다. 다만, 이 1항에서 8항 수선유지비까지 이외에 어떠한 부대비용이 발생한다, 이런 경우에는 소정의 절차, 입주자 대표회의라든지 이런 절차를 밟아서 지출하는 것은 일응 합당하다고 봅니다.

그러나 그것이 구체적인 사안에 있어서는 별도 판단을 해야 될 문제라고 생각합니다.

○李容富 委員; 몰라서 묻는 것이니까 그러한 제반 법규를 총괄해서 이러한 표준규약을 만들었기 때문에 제가 묻는 것입니다.

지금 예를 들어서 요즘에 민선시대 들어오고 나서 각 아파트별로 단지에 문화축제를 많이 하고 있거든요. 그런데 문화축제 할 때 보니까 대개 아파트 공동주택에서 입주자 대표회의에서 제부대비용 내지는 예비비를 입주자 대표회의의 승인을 받아서 사용하더라고요.

그런데 그런 것들이 표준관리규약을 성안했기 때문에 기존에 있는 공동주택관리령에서 정하고 있는 사항하고 지금 과장께서 답변하신 11개 사항만 추가된 사항이라면 기왕에 있는 법에 해당된다고 보아지는데 그런 것들이 불법인지 아닌

지 하는 답변을 해 주시기 바랍니다.

○住宅企劃課長 李老根; 아까도 말씀드렸듯이 구체적인 항목을 가지고 판단해야지 일반론적으로는 상당히 어렵다고 봅니다. 왜냐 하면 저희들이 건설부하고 질의회신 사항이 수백건이 됩니다. 그래서 필요하시다면 구체적인 사례를 제시.....

○李容富 委員; 그러면 그 사례 중에서 한 가지만 내가 예를 들자면, 각 아파트단지 내에 통이 있지요? 행정조직 통, 반이런 조직이 있잖아요. 통을 운영하고 있는 통장한테 통 기금으로 월정액으로 얼마씩 지출한다고 했을 때 그것이 세부대비용 항목으로 만들어 가지고 입주자 대표회의 추인을 받아서 예산에 편성하고 예산을 지출했다면.....

○住宅企劃課長 李老根; 통반장의 경우에는 아파트 관리기구의 입주자 대표회의라든지 관리주체라든지 이와 관련된 공식기구가 아니라고 봅니다.

○李容富 委員; 기구는 공식기구가 아니지만 그 분들을 통해서 아파트 공동주택 관리 내에 살고 있는 주민들의 공공목적 위해서 사용했다는 이야기지요.

○住宅企劃課長 李老根; 그런 문제는 구체적인 사례를 가지고 저희들이 검토를 해 보겠습니다. 여기에서 법에 저촉된다, 안된다는 제 판단하기는 상당히 어려운 문제라고 생각이 됩니다.

참고로 관리비 항목 중에 하나 이 기회에 말씀드릴 사항을 보고드리겠습니다.

8항에 보면 수선유지비가 있습니다. 저희들이 상당히 검토한 것입니다만, 수선유지비 개념이 종전에 8항에 가하고 나항밖에 없었기 때문에 요새 아파트 안전문제가 상당히 대두되었습니다. 이런 경우에 안전진단을 하는 경우가 흔히 있는

데 안전진단 비용을 지금까지 못 걷었는데 어떻게 할 것이냐 하는 문제가 대두되기 때문에 저희들이 수선유지비 개념 속에 다항을 넣어서 안전점검 및 지반검사비용을 넣었습니다.

아까 위원님께서 안전문제에 대해서 염려를 하셨기 때문에 참고로 보고를 드립니다.

○李容富 委員; 그래서 차제에 이런 표준관리규약을 만들어낼 때는 기존에 공동주택관리령으로 인해서 제기되었던 민원문제, 또 그 동안 건교부에 질의하고 회신했던 문제, 이런 것들이 전부 검토돼서 그런 문제가 어떤 것이 공익을 위해서 바람직한가 하는 그러한 표준관리규약을 만들어야 된다고 보기 때문에 방금 전에 제가 예를 들어서 질문을 했는데 그런 것들을 전혀 검토를 안한 그런 답변을 하시네.

○住宅企劃課長 李老根; 이 표준관리규약이 나오는 데는 엄청난 절차와 노력을 투입했습니다.

○李容富 委員; 절차와 노력을 설사 했다 하더라도 흔히 있을 수 있는 가장 보편적인 문제 하나만 가지고 질문을 했는데 그런 부분이 구체적으로 공동주택 내에서 예를 들어서 한 개의 동이 있다면 그 동 전체 주민을 위해서 기금을 입주자 대표회의가 예산을 수립할 때 예산을 배정하고 그렇게 해서 관리비로 일반관리비 제부대비용 항목으로 징수해서 그 목적으로 사용하도록 지출했다면 입주자 대표회의를 자체 관리기구에서 둘 수 있도록 하고, 또 입주자 대표회의 승인을 받고 했다면 본위원이 판단할 때는 불법이 아니고 정당하게 지출했다고 보지만 지금 이러한 표준관리규약을 마련했을 때 입장에서 그러한 문제들이 전혀 검증절차를 밟지 않고 지금 기존에 있는 것보다가 가장 빈번하게 발생할 수 있는 문제점만 삽입한 것이 아닌가 하는 생각을 갖고 있습니다.

○住宅企劃課長 李老根; 더 연구토록 하겠습니다.

○李容富 委員; 우리 국장님 말씀해 주세요.

이렇게 좋은 옥동자를 낳으려면 기왕에 제출된 민원들을 전부 검토하고 또 그런 우리 서울시에 아파트들이 엄청나게 많이 지어지고 있는데 좋은 표준관리규약을 만들어야지 기존에 있는 공동주택관리령에다 몇 개 새로운 아이템, 지금 과장께서 설명한 바와 같이 건물의 안전에 이상이 있으니까 안전점검이 필요한데 안전비용이 이 8개 항목 이외에는 징수할 수 없도록 되어 있기 때문에 받지 못해서 어려운 국면에 처했다, 그래서 이 문제를 넣었다고 하는, 아주 대단히 잘 넣으셨어요.

이 부분까지도 잘 하셨는데 방금 전에 답변에서와 같이 그동안 건교부와 수없이 많은 질의와 회신을 받고 자치구로부터 질의를 받았을텐데 그런 것들이 여기에 전혀 명시되어 있지 않은 흔적을 볼 수 있기 때문에 본위원이 질의를 한 것입니다. 거기에 대해서 총괄적으로 국장님 답변해 주시고 질의를 마치겠습니다.

○住宅局長 邊榮進; 구체적인 사례에 대한 검토랄까, 해당 조항이 구체적인 사례에 대해서 어떻게 작용할지에 대해서 검토가 부족했다는 생각을 위원님 질문을 통해서 다시 느낍니다.

그런데 저희들로서는 그러한 구체적인 사례에 대해서 일일이 열거해서 조문화하는 것이 필요할지, 아니면 이러한 원칙을 밝히고 이것에 대한 보칙 비슷한 지침으로 가능할지 검토해서 필요하다면 보장하고 아니면 보완된 조치를 하도록 하겠습니다.

○李容富 委員; 고맙습니다. 본위원도 지금 국장이 답변한 바



와 같이 표준관리규약, 그리고 기왕에 문제되었던 사례들을 묶어서 어떻게 지침을 서울시가 공동주택관리지침을 획일적으로 25개 자치구가 똑같이 수혜를 받고 그러한 지침에 의해서 일관적으로 집행될 수 있도록 모범답안을 만들어야 된다고 보거든요. 그래서 늦게나마 이런 좋은 관리규약을 만들어 내는데 대단히 수고하셨는데 여기에 좀더 진일보해서 방금 국장께서 답변해 주신 내용, 이런 것들이 필연적으로 만들어져서 혼선을 갖지 않도록 해 주시는 것이 바람직하다고 봅니다. 그렇게 참고해 주십시오. 성실하게 답변해 주셔서 고맙습니다.

이상 질의를 마치겠습니다.

○委員長 김장주; 수고하셨습니다.

金周喆委員님 질의해 주시기 바랍니다.

○金周喆 委員; 국장한테 세 가지만 합해서 질문할테니까 함께 답변해 주세요.

지금 아파트를 허가내 주기 전에 심의할 때 진입로, 사유지를 매입해서 조건을 붙여주는 심의가 있지요?

○住宅局長 邊榮進; 저희들이 심의때라기 보다는 사업승인을 낼때 그런 사례가 종종 있습니다.

○金周喆 委員; 그런데 그 지역성을 가지고, 물론 개인의 사유재산을 아파트를 짓기 위해서 산다라고 볼 때 많은 아파트들이 그런 부분 때문에 지금 사업의 진행에 엄청난 예산을 투하하면서 지금 곤혹을 치르고 있거든요, 협의가 안 돼서.

예를 들어서 지금 현재 시가는 500만원밖에 안 가는 땅을 2,000만원 다오 하는 부분들이 있다 이겁니다. 그런 부분들을 서민들이 보다 빠른, 보다 환경을 좋게 만들기 위해서 자기가 양보를 하면서 아파트를 짓겠다고 요청을 해서 승인받

아서 허가를 받아서 짓고 있는 과정에서 그 협의가 안 돼서 지금 지연되고 있는 지역이 몇 군데나 된다고 局長은 생각하세요?

○住宅局長 邊榮進; 말씀하신 그런 사례가 있다는 것은 알면서도 구체적으로 몇건인지 파악하지 못했습니다.

○金周喆 委員; 지금 局長이 그런 부분들 아파트 허가를 내주고, 승인을 해 주고 하는 절차에 걸리는 시간도 많이 걸리는데 저 아파트를 한번 건립하려고 하면 물론 회사에서 영리에 목적을 두고 만드는 회사도 있겠지만 대부분이 서울에 낙후된 재건축이나 재개발 지역의 아파트들을 많이 도심가에 짓고 있는 데 이런 분들을 조건을 많이 붙여서 심지어는 거기다 공원을 만들어라, 여기다 이 땅을 매입해라, 도시계획선에 그어져 있는 부분들까지도 그 아파트에서 보상을 해라 이러 부분들을 局長께서는 관심을 갖고, 또 해결하기 위해서 그런 승인이나 허가내줄 때 조건만 붙여서 허가만 내주면 된다, 물론 허가를 취득하기 위해서는 그런 대답도 했겠죠. 하지만 기본적인 양심을 가지고 이 땅은 가치가, 시세가 감정가격이라든지 아니면 감정원에서 감정을 해서 그 가격이 나오는 가격에 매입을 하라고 하면 가능하지만 턱도 없는 땅값을 달라고 하는 이 몰지각한 사람도 있다는 것입니다. 그런 부분들을 어떤 제도적으로 해결해 줘야 되지 않겠느냐 하는 본위원 생각인데 局長께서는 어떻게 생각하세요?

○住宅局長 邊榮進; 질의해 주신 내용의 취지에 저희도 동감합니다.

그래서 저희들은 과도한 조건을 부여하지 말아라 하는 식의 원칙을 구청에 회시한 바 있습니다만 개개 건별로는 또 위원님께서 걱정하신 그런 사례가 아직도 있는 것 같습니다.

사업승인을 할 때 조건을 부여하는 것이 결국은 시나 구가 재정형편이 아직은 충분치 못하다라는 점과 어쨌거나 그러한 개발사업으로 인해서 수익이 보장된다라고 하는 일반적인 상황때문에 그런 조건이 부여되는 것 같습니다.

말씀하신 그런 토지매입에 관련한 분쟁의 경우는 저희들이 건축분쟁조정위원회 같은 것을 통해서라도 화해가 되도록 노력을 하고, 또 일정한 계기가 있으면 전체적인 사업조건을 즉 점검을 해서 정책회의 같은 것을 통해서라도 사업조건을 바꾸도록 적극적인 민원행정을 펴라라고 하는 일반적인 지시는 저희들이 여러 차례 하고 있습니다.

○金周喆 委員; 그리고 한 가지 거기에 결들이겠는데 지금 도시계획선에, 지역성도 있겠습니까만 도시계획선에 들어가 있는 부분을 도로계획선이 들어가 있다든지, 소방도로계획선에 들어가 있던 부분들의 보상관계, 서울시에서 20m 도로 이상은 서울시에서 도로보상하죠?

○住宅局長 邊榮進; 네, 20m 이상은 저희들이 관리합니다.

○金周喆 委員; 그런데 그런 부분들에 도시계획선에 그어져 있는 지역이 있습니다. 그 지역의 보상은 아파트를 허가받은 사람이 보상해야 된다고 생각합니까, 아니면 서울시에서 보상해야 된다고 생각해요.

○住宅局長 邊榮進; 진입도로로서 단지 내로부터 200m까지는 사업주체가 부담해서 확보하는 것으로 住宅建設促進法에 관련규정이 있습니다. 200m를 넘어서는 그것은 공공도로의 성격이 강한 만큼 시나 구에서 조성을 하라 라는 식으로 돼 있는데 그 말씀따나 가끔은 과도한 조건부여가 있는 것 같습니다.

○金周喆 委員; 지금 보상이 도시계획선에 들어 있는 것하고

들어 있지 않은 부분하고 보상가격이 차이가 있죠?

○住宅局長 邊榮進; 차이가 있겠습니다.

○金周喆 委員; 그러면 도시계획선에 들어가 있는 부분들의 보상을 감정원에 의뢰해서 보상가격을 정해준 다음에 그 나머지는 진입로를 확보하는 부분을, 사업자에게 진입로 확보하는데 얼마가 들어가든지 매입을 해라 하는 것이 원칙 아니에요, 본위원은 그렇게 생각하는데 局長은 어떻게 생각해요?

왜 이런 말씀드리냐면 도로계획선에 있건 없건 지주는 관에서 보상을 받는 것보다는 사업자들한테 보상받는 것이 많이 받으니까, 사업자가 달라고 하는 가격은 도로계획선이 있는 땅하고 안 들어 있는 땅하고 진입로 같이 산다라고 할 때 분리해서 매입을 할 수 있는 제도적인 법령이 없기 때문에.....

○住宅局長 邊榮進; 말씀을 듣고 생각을 해 보니까 위원님께서 질문하신 취지대로 사업주가 대지를 확보하려고 하면 단가가 올라가는 경우를 대비해서 구에서 수탁해서, 위탁을 받아서 구에서 도로를 내는 그런 수범적인 사례를 본 적이 있습니다.

그래서 위원님이 질문하신 그런 사례를 예방하기 위해서라도 아주 힘든 경우는 구에서 수탁을 받아서 도시계획사업으로 하는 그런 방안을 확대해서 운영하도록 그렇게 한번 강구해 보겠습니다.

○金周喆 委員; 됐습니다.

그리고 작년에 제가 住宅局長한테 질의를 할때 무허가, 나대지에 텐트를 쳐놓는다든지, 또 2층 높이의 텐트를 쳐놓고 거기에 많은 기계제품을 들여다 놓고 한 부분이라든지 이런 부분들이 지역에 따라서는 틀릴 수도 있습니다.

그러나 특히나 본위원이 사는 지역에는 공장 이적지가 있기

때문에 나대지가 있습니다. 이런 부분들은 동사무소나 공무원 들한테 구멍만 뚫어놓고 사진만 찍어서 갖다주면 처리가 돼요.

항측비가 전반기 후반기 해서 1억 이상 예산이 소요돼요. 그러면 항측 찍어서 자치구에 내려주면 그것이 시정이 되느냐, 전혀 안 되고 있어요. 이런 부분들이 말로만, 법으로만 다 만들어 놓고 그것을 1차에 걸쳐, 2차에 걸쳐, 3차 계속 그것을 못 짓도록 하는 방법은 법대로 하는 것이 그 방법 아니겠어요? 그런데 지금 그런 숫자가 엄청난 숫자가 더 늘고 있다는 사실입니다. 법이 있으면 뭐해.

그리고 본위원이 영등포 삼각지 같은 데는 땅값이 비싸니까 H빔으로 올려놓고 2층으로 버젓이 만드는 부분을 지적했음에도 불구하고 그것을 지적하니까 住宅局에서 자치구로 내려주기를 金周喆 委員이 영등포에서 살면서 지적을 했다하는 얘기까지 전달이 돼서, 議會에서 한 사항을 왜 자치구로 의원의 이름까지 거명하면서 본위원한테 와서 항의할 수 있는 분위기를 만드느냐 이거예요.

○住宅局長 邊榮進; 저희들이 말씀 듣고 보니까 잘못된 것 같습니다.

○金周喆 委員; 법으로 잘못됐으면 단속하면 됐지 왜 이름까지 거론해.

○住宅局長 邊榮進; 그런 일 없도록 단속을 철저히 하겠습니다.

○金周喆 委員; 단속을 제대로 하지 왜 이름까지 거명해서 의원을, 그렇게 시에서 할 일 없어?

영등포 지금 역전 일대 삼각지 안에 있는 단독주택을 5층까지 올린 부분 고발당한 것 알고 있어요, 모르고 있어요?

○住宅局長 邊榮進; 죄송합니다. 저는 파악 못했습니다. 파악해 보겠습니다.

○金周喆 委員; 벌금 900만원 평통협의회장이야, 이익선이야. 이름까지 거명할게 또 이름 거명해봐. 평통의 협의회장이면 엄청난 직위에 있는 사람이야. 뒷집 사서 같이 자기 빌딩하고 같이 올리는 이런 권력있는 사람들은, 이름있는 사람들은 올려도 되는 거야 建築法에? 만인에게 법은 평등한 것이야, 어떻게 수리허가 내서 4층 건물을 짓느냐 이거야. 벌금 900만원 비싼 땅이니까 900만원 벌금 물어도 좋다? 계속 내보내라 이거야, 분기별로 해서. 그러면 헐 것 아니야, 세 나오는 것 보다 많으니까.

관리하는 부분이 이번에 감사, 엄청난 사건이 벌어진다는 사실을 국장은 명심해 주시기 부탁드립니다.

○住宅局長 邊榮進; 알겠습니다.

○委員長 김장주; 金周喆 委員 수고하셨습니다.

이어서 高溶振 委員 질문해 주시기 바랍니다.

○高溶振 委員; 高溶振 委員입니다.

시간이 많이 지체되어서 간단하게 질문 몇 가지 하겠습니다.

오늘 업무보고 사항에 공동주택표준관리규약 내용을 보고해주셨고, 또 관리규약안도 저희들한테 제출해 주셨는데 그 동안 이러한 공동주택표준관리규약을 요구하는 여론이 많이 있었고, 또 그래서 이것을 만드느라고 그 동안 고생을 많이 하신 것으로 알고 있습니다. 이 자리를 빌어서 이것 작성하시느라고 수고하신 우리 관계공무원들한테 우선 감사의 말씀을 드립니다.

그런데 자치구에서, 특히 아파트가 많은 자치구에서 공동주택표준관리규약에 대한 관심이 굉장히 높습니다, 그래서 여러

가지 공청회도 하고, 그래서 제가 의견을 수렴해 봤어요. 서울시의 공동주택표준관리규약에 대한 새로운 건의사항이 있는지 몇 가지 제시된 것이 있길래 거기에 대한 내용을 말씀드리고 간단하게 답변 듣고자 합니다.

첫번째로 우리 관리규약안에서 약한 것이 이런 문제가 제기됩니다.

입주자대표회 구성시에 공정성 확보방안이 명문화되어야 되지 않겠냐라는 제안이 있습니다. 그 이유는 잘 아시겠지만 동별대표자 선출하는데 사실 구체적인 명시규정이 없고, 대개가 통장이 추천해서 입주자한테 도장을 받은 경우가 대부분입니다. 그런데 최근 들어서 특히 후보가 2인 이상인 경우에는 분쟁이 생기는 경우가 많습니다. 저희 지역만 해도 그렇고 어떤 경우에는 다시 주민들간에 돌아서기 어려울 정도로 싸움이 치열하게 붙는 경우가 있는데 그래서 이러한 것의 공정성을 확보하기 위해서 입주자대표 선출에 필요한 선거관리위원회를 구성하고, 또 투표절차 등을 규정하는 선거관리규정을 둘 수 있도록 하는 방안이 필요하지 않냐 라는 지적이 있는데 이에 대해서 답변주시고요.

또 이와 아울러서 위탁관리업체를 선정하는데 비리의혹이 자주 제기되고 주민들간에 이로 인한 문제도 많이 제기되고 있는 상황입니다.

그래서 위탁관리업체도 위탁관리의 서비스의 질을 높이기 위해 경쟁을 하는 것이 아니고 어떻게 하면 수주를 할 것인가로 비비용에 많은 투자를 하고 있다 하는 지적이 있습니다. 그래서 이러한 문제를 해결하기 위해서 위탁관리선정위원회를 둘 수 있도록 제17조제3항 단서규정에 추가하는 제안이 있습니다. 여기에 대한 답변을 좀 해 주시기 바랍니다.

그 다음에 전에도 제가 한번 이런 지적을 한 적이 있는데 우리 관리규약에서 사용자라 하면 대개 전세입자를 의미하고 있다고 보는데 사용자의 권한을 보호하기 위한 절차를 명시할 필요가 있다는 세 번째 지적이 있습니다. 아시다시피 서울시 공동주택이 대개 전세입자 비율이 높습니다. 그런데 전세입자의 경우에는 입주자와 함께 제반 의무는 다 하고 있음에도 불구하고 권리는 많이 제한이 되고 있다는 이야기들이 많습니다.

그래서 현행 규정은 사용자는 입주자의 대리권을 서면으로 관리주체에게 제출해야 입주자를 대리해서 권리를 행사할 수 있게 했지요? 그런데 이 규정이 얼핏보면 문제 없어 보이지만 실제로는 매번 이런 행위를 해야 될 사안마다 입주자의 동의를 받아 가지고 제출을 해야되는 상황에 이른다는 말이에요.

그렇다면 실제로 전세입자가 이런 일을 하겠느냐, 그래서 실제로 어떤 전세입자들이 이러한 자치에 참여하는 데 상당한 제약이 있는 것 아니냐, 이런 부분이 있어요. 그래서 이것을 이런 식으로 개정하면 어떻겠느냐 하는 견해입니다. 다시 말해서 입주자는 공동주택 소유권과 관련한 부분을 제외한 동대표 선출권, 회계감사 면제 의결권, 관리방법 결정권, 관리규약 개정권 등의 권한을 사용자의 입주기간 동안 일괄하여 위임할 수 있다, 이렇게 해서 매 사안사안 받지 않고 일괄 위임 받는 것이 어떠냐 하는 견해가 있습니다.

그래서 여기에 대해서 답변해 주시기 바랍니다.

네번째로 사용자와 입주자간의 특별수선충당금 정산방법 문제인데 지금 향후에는 장기수선계획에 따라서 특별수선충당금이 징수될 경우 이 비용의 부담 주체를 명확히 해야 한다



이런 이야기입니다.

특히 전세입자 경우에는 사용기간 종료시 입주자에게 정산을 받을 수 있도록 명시할 필요가 있다는 주장입니다. 이에 대한 답변을 주시기 바랍니다.

이 정도가 지금 서울시 표준관리규약에 대한 자치구에서 관심을 가지고 있는 사람들의 견해입니다. 답변을 주시고, 한 가지 추가로 제 개인적으로 질문드리고 싶은 것은 임대아파트의 문제인데 1984년도에 임대주택건설촉진법이 제정되고 나서 현재 약45만 호가 임대주택으로 되어 있고, 특히 앞으로 독신가구, 노인가구 등 임대주택 선호하는 가구가 늘어나면서 임대주택 수요가 더욱 증가하리라고 보여집니다. 특히 제가 있는 노원구는 영구임대주택, 5년 장기임대, 공공임대, 사원임대 등 해 가지고 약 20%가 임대주택입니다.

그런데 잘 아시다시피 임대 공동주택에 사는 주민들은 여러 가지 권리를 행사할 수 있는 아무런 장치가 없어서, 입주자 대표회의 구성권도 없고 기타 등등 권한이 없어서 문제가 제기되고 있는 것은 아시지요? 그래서 물론 이것은 우리市에서 할 사항은 아니고 법령 개정사항인데 몇 가지 문제가 있습니다. 제가 길게는 얘기 못 드리겠고 장기 수선계획 수립하고 특별수선충당금 제도의 보완문제도 있고 아까도 얘기한 주민 협의체 구성권한 문제도 있고 임대 사업자와 입주자간 책임 구분 문제도 있는데 이런 부분에 대해서 서울시에서 건교부에 어떤 제도개선을 건의한 사항이 있는지, 어떻게 앞으로 이런 문제를 해결하는 데 노력을 할 것인지 아울러서 답변해 주시기 바랍니다.

이상입니다.

○住宅局長 邊榮進; 답변준비가..... 상당히 구체적인 사안에

대해서 명확하게 대안까지 제시해 주신 사항입니다.

그래서 검토해 보겠다라는 원론적인 답변이 적절치 않을 것 같아서 양해해 주신다면 저희들이 조금 더 자세히 검토해서 서면으로 답변할 수는 없는지 양해말씀 바라겠습니다.

○高溶振 委員; 그러세요.

그러면 아까 표준관리규약에 대한 부분들은 제가 지적하고 대안 제시한 부분에 대해서 서면으로 답변해 주시고, 임대주택 부분만 그것은 아시고 계실테니까 답변 듣는 것으로 하지요.

○住宅局長 邊榮進; 가능하시면 담당계장으로 하여금..... 이미 건설교통부에 건의한 사항은 있습니다만, 그 사항을 답변 드리도록 하겠습니다.

질문의 취지에 맞게 임대아파트 입주자에게도 적절한 권한이 부여되도록 작년 11월 4일 건의를 건설교통부에 했습니다만, 아직도 구체적으로 회시를 받은 바는 없습니다.

이미 말씀하신 취지와 저희 서울시도 동감하기 때문에 계속 좋은 안을 주시면 보완해서 다시 한 번 건의토록 하겠습니다.

○高溶振 委員; 그러시면 96년 11월 4일 건교부에 법령개정 건의한 내용을 본위원회에 제출해 주시기 바랍니다.

○住宅局長 邊榮進; 알겠습니다.

○高溶振 委員; 이상입니다.

○委員長 김장주; 수고하셨습니다.

다음 李成浩 委員 질의해 주시기 바랍니다.

○李成浩 委員; 李成浩 委員입니다.

시간이 없기 때문에 저도 간단하게 질문드리겠습니다.

도시계획 철거자에 대해서 서울시에서 공급하는 아파트에 대한 입주권과 세입자 임대주택 공급을 해 주고 있지 않습니

까?

최근에 낙산공원 복원문제도 있었고, 또 연희 A지구도 공원화하겠다고 5개년 계획상에 반영되어 있는 것 같고, 청원아파트도 재건축 사업을 추진하다가 중단하고 공원결정 요청을 하고 있는 상태지요? 이렇듯 도시계획사업 철거자에 대한 아파트 공급수요가 엄청나게 진행되고 있는데 이에 따른 아파트 공급대책이 수요에 못 따르고 있다는 지적이 있습니다.

그리고 제가 실무자들한테 확인해 봐도 아직 뚜렷한 대책이 없는데 무엇인가 근본적인 대책을 수립하지 않으면 주민들은 곧 어떻게 될 기대감만 가지고 있다가 또 대책없이 몇 년 흘러 버리면 낭패일 것 같습니다.

그에 대해서 어떤 특단의 대책을 가지고 계시는지, 아니면 앞으로 어떤 방향으로 대책을 수립해 나갈 것인지에 대해서 간단히 답변해 주시기 바랍니다.

○住宅局長 邊榮進; 저희들이 주택문제를 다루면서 제일 어려운 것이 돈이 부족한 것도 아니고 인력이 부족한 것도 아닙니다. 땅이 부족합니다.

이 문제도 문제의 기본은 세입자용 아파트를 건립할 땅이 부족한 것입니다.

저희들로서는 택지개발사업의 상당부분을 철거자 대책용으로 돌렸고, 또 상암지구 택지개발사업을 하면서 대량으로 해결이 될 수 있다고 보고 있고, 그 사이에도 부분적으로 공급이 되도록 자투리 국공유지를 조사하고 있습니다. 이렇게 해서 땅을 확보하는 작업을 대책의 요체로서 갖고 있습니다만, 그것이 역시 일시에 되는 것은 아니기 때문에 저희들은 다른 대책의 하나로서 수요와 공급을 맞추는 그런 것도 생각합니다.

즉, 택지가 확보되는 것에 맞춰서 공원화 사업이랄지 도시계획사업의 시기를 조절하는 문제도 같이 생각해야 한다고 판단하고 있습니다.

○李成浩 委員; 두 가지 말씀하시는 것 같은데, 부지난을 극복하기 위한 대책하고 수요공급을 수요에 맞게 공급을 조절하겠다는 두 가지 같은데 두 가지 다 필요하다고 봅니다.

그런데 현재 어떻습니까? 우리 건설비율이 제한됨으로 인해서 일정한 정도의 규모의 부지가 있을 때 서울市中에서 공급할 수 있는 평형별 수요에 충족을 못 시키는 제도적인 문제도 있는 것 아닙니까?

○住宅局長 邊榮進; 지구별로는 말씀하신 그런 것이 장애가 될 수는 있겠습니다. 그러나 소형 평수를 일정비율 확보한다든지 하는 제도는 또 역시 전반적인 주택을 균형있게 확보한다는 차원에서 필요한 제안으로 받아들이고 있습니다.

○李成浩 委員; 그것은 일방적으로 할 수는 없는 것이니까 합리적으로 해야 될텐데 지난 3월 의회 때도 제가 질의했던 사항인데 일선 구청별로 수요예측을 하는 것을 실시하고 있다고 답변을 받았던 것 같습니다.

그리고 시한이 6월말인가 5월말인가 기억하는데 그 취합한 자료가 있습니까?

○住宅局長 邊榮進; 일반적인 도시계획으로 인한 철거자 대책용의 수요는 수합이 되어 있습니다만, 그것보다도 더 중요한 내용이 될 시민아파트에 대해서는 아직 계획이 확실하지 않아서 그 부분을 못 집어넣어 가지고 전체 수요를 못 맞췄습니다.

아울러서 저희들이 시민아파트에 대해서는 일정한 기간 내에 대폭 정비하는 그런 계획을 세우고 있기 때문에 더더군다

나 그 작업이 늦어지고 있습니다.

○李成浩 委員; 그러니까 도시계획사업이라고 하면 일반 도로 개설사업 뿐만 아니라 공원화 사업까지도 포함되어 있는 것입니까?

○住宅局長 邊榮進; 그렇습니다.

○李成浩 委員; 그러면 연희 A지구도 포함되어 있는 것입니까? 낙산공원도 도시계획사업인데 그것도 시민아파트.....

○住宅局長 邊榮進; 낙산공원은 공원을 지정할 참이니까 도시계획사업으로 분류해야 되겠습니다. 그런데 연희 A지구에 대해서는 공원화 지정작업이 아직 안 되어 있기 때문에 그 전에 조치가 된다면 시민아파트쪽으로 분류해야 되겠습니다.

○李成浩 委員; 그 점이 주민들한테 헛갈려서 문의가 들어오는 것이거든요. 공원화로 간다면 대략 언제쯤 갈 것인지, 그리고 언제쯤 서울시에서 공급하는 아파트에 입주할 수 있을 것인지가 제일 관심사고, 또 수요만 가지고 조정한다고 그럴 때 그 아파트가 노후해서 안전진단을 받았을 때 철거대상이 되었을 경우에 생기는 문제도 역시 봐야 되거든요.

그렇다면 시민아파트 전체에 대한 대책도 역시 있어야 되겠습니다만, 더불어서 공원과에서 주관하나요? 말하자면 대규모 수요를 낳게 되는 지역인데 그것과 관련한 것도 정확하게 조사를 해서 대책을 세우지 않으면 안 될 것 같은데 아직 뚜렷한 자료가 없습니까? 하여튼 이것 가지고 계속 시간을 끌면 안 되니까 지난 3월에 질의답변시에 무엇인가 수요공급 각각을 조사해서 대책을 수립하겠다고 했는데 빠른 시일 안에 대책을 수립해서 차질이 없도록 부탁드립니다.

○住宅局長 邊榮進; 고맙습니다.

○李成浩 委員; 그리고 그것이 작성되면 자료부탁드립니다.

두번째인데요, 건축분쟁조정위원회가 지난 해 건축조례가 새로 전면 개정되면서 새로 들어간 조항인데 6월말 현재 조정 현황이 딱 구로구 2건밖에 없습니다. 그런데 이것이 작년부터 조례가 발효됐기 때문에 반년 이상 되었는데도 불구하고 조정건수가 2건밖에 안 된다는 것은 건축분쟁조정위원회에 대한 홍보가 부족해서 그런 것 아니냐는 판단도 드는데 그동안에 건축민원들은 끊이지 않고 계속되어 왔던 사례에 비추어 보면 너무 의외의 자료거든요.

그래서 그 원인이 무엇인지, 그리고 어떻게 생각하고 계시는지, 그리고 건축분쟁조정위원회를 좀더 활성화해서 아까 답변 중에도 건축분쟁조정위원회 얘기가 나왔습니다만 효율적으로 관리할 수 있는 그래서 운영조정건수들이 많이 날 수 있는 것이 없는지 연구해야 될 시점이라고 보는데 그에 대해서局長님 견해는 어떻습니까?

○住宅局長 邊榮進; 정말 저희들이 항상 고민하는 문제를 지적해 주셨습니다.

건축분쟁조정위원회가 활성화되지 않은 원인을 제 나름대로 이해하기는 각 구에서 구의 담당자 자체가 이 제도의 취지나 효용성을 이해 못해서 그렇지 않느냐 싶은 점에서 더욱 그렇습니다. 그러다 보니까 조정위원회의 구성조차 상당히 지체되었고 그래서 저희들로서는 우선 각 자치구의 기관장은 물론 담당공무원이 건축분쟁조정위원회 활성화를 위해 필요성을 다시 느끼도록 교육계획을 활성화 대책으로 강구하게 됩니다. 또 한편으로 시민들에게 이런 조정위원회라고 하는 제도가 있다라는 것을 알리는 방법을 강구해 봐야 되겠습니다. 질문 주신 다음에 대책을 말씀드리어서 죄송합니다만 사실 현황은 질문주신 내용대로입니다.

○李成浩 委員; 차제에 일선구청의 담당자들에 대한 교육도 필요할 것 같고요.

이것이 법원의 화해와 같은 효력을 발생하도록 되어 있기 때문에 가급적 건축분쟁조정위원회를 활성화해야 될 것에 대해서는 공감하고 있는 것 같습니다. 좀더 주민들한테도 홍보가 될 수 있도록 촉구를 드립니다.

세번째인데요, 지난번에 自動車管理法施行令때문에 오랜 기간 동안에 局長님과 대화를 나눈 것 같은데 실무자와 개별협의 결과, 建築法施行令上에 용도분류가 있는데 자동차관련시설로서 폐차장영업소라는 것은 없다라는 것이었습니다, 핵심이. 그리고 建築法 施行令上의 용도분류에 없는 그런 폐차장영업소를 가지고 우리 서울시 조례에 반영할 수는 없지 않느냐 이런 내용이 실무자와 얘기 속에서 들은 답변내용입니다. 그것은 맞는 내용 같고요.

제가 제기하고 싶은 것은 사회가 굉장히 복잡 다변화되고 빠른 속도로 변화하고 있으면서 새로운 용도들이 굉장히 많이 만들어지고 있습니다.

그리고 그것을 하나의 법체계속에서 정의되고 정식화되어지는 것도 있고 그렇지 못하는 것도 용도가 어느 정도 정착되고 커가는 자연발생적인 그런 과정에 있을때 제도화되는 경우도 있고, 또 흐름들을 어느 정도 통제하고 조절하기 위해서 제도적인 차원에서 새로운 용도를 만들어 내는 경우도 있고 여러 가지가 있다고 보여집니다.

개별법상에서 정의되고 있는 각각의 용도들을 建築法上에, 시행령상에 용도분류로 넣어서 각각 자치단체에서 조례화할 수 있도록 하는 장치는 建交部에서만 주관할 일은 아니라고 보여지는 것이고, 중앙부처에서는 사회가 변화, 발전하면

서 목적의식적으로 하나의 용도를 만들어내고 그것을 정식화하고 입법화해서 만들었을 경우에 建築法上の 용도분류에 넣어줘야 되겠지만 그렇지 않고 자연발생적으로 일어나는 용도에 관련해서도 입법화를 요구해야 되는 경우의, 양자에 다 있다고 보는 것이 제 견해입니다.

그런데 지금 自動車管理法施行上에 폐차장영업소라고 하면 정의가 명확히 되어 있습니다. 폐차업무의 의뢰와 폐차할 차량의 수집에만 전념하도록 돼 있는 이런 정도라면 당연히 建築法施行令上の 용도분류상에 그 용도가 들어가야 될 것인데 아직 建築法施行令上の 분류내용 속에 들어가지 않았기 때문에 문제가 제기되고 있는 것 같거든요.

그렇다면 서울시에서 아까 局長님께서 말씀하신 대로 적극적인 민원행정을 편다는 차원에서라도 필요하다면 建築法施行令上の 용도분류에 내용이 들어갈 수 있도록 노력해야 될 필요가 있지 않느냐 그런 내용을 제가 말씀드리는 것이고요.

또 이와 아울러서 그 동안 제가 짧은 세월입니다만 살면서 새로운 용도가 있는데 이것이 용도분류가 안 돼 있어서 생기는 여러 가지 행정적인 어려움이 많이 있었다고 봅니다.

차제에 서울시에서 새로운 사회발전 과정에서 제기되는 용도를 분류하기 위해서 중앙부처에 건의한 그런 내용이 있다면 그것은 자료로 제출을 부탁드립니다.

○住宅局長 邊榮進; 알겠습니다.

(김장주 委員長, 高溶振 幹事와 司會交代)

○委員長代理 高溶振; 질의 다 끝나셨어요?

수고하셨습니다.

더 이상 질의하실 위원이 없기 때문에 이상으로 住宅局所管 주요업무보고를 모두 마치도록 하겠습니다.



회의 진행에 적극 협조하여 주신 위원 여러분께 진심으로 감사의 말씀드립니다.

그리고 오늘 질의에 성실하게 답변해 주신 住宅局長을 비롯한 관계공무원 여러분, 수고 많이 하셨습니다.

이상으로 오늘 회의를 모두 마치겠습니다. 산회를 선포합니다.

(議事棒 3打)

(17時 07分 散會)

---

○出席委員

김장주 高溶振 金成春 洪淳喆  
具哲會 金洛淳 金周喆 李康玉  
李成浩 李容富 鄭福辰 崔炯莘  
金芳林 趙旬衡 崔鍾根

○專門委員

梁在大

○出席公務員

住宅局

局長 邊榮進

住宅企劃課長 李老根