

제290회서울특별시의회(정례회)

# 도시계획관리위원회회의록

제8호

서울특별시의회사무처

일시 2019년 12월 17일(화) 오전 10시

장소 도시계획관리위원회 회의실

### 의사일정

1. 2019년도 행정사무감사 결과보고서 채택의 건
2. 서울특별시 주택 증개보수 등에 관한 조례 일부개정조례안
3. 서울특별시 도시계획 조례 일부개정조례안
4. 관악구 봉천동 283-4번지 도시계획변경에 관한 청원

### 심사된안건

1. 2019년도 행정사무감사 결과보고서 채택의 건 ..... 2 면
2. 서울특별시 주택 증개보수 등에 관한 조례 일부개정조례안(김종무 의원 대표발의)(김종무·고병국·김재형·노식래·박상구·신정호·이석주·임만균·정재웅 의원 발의, 김제리·김태호·김화숙·문장길·박기재·박순규·송명화·오현정·이병도·이영실·이정인·이준형·임종국·정진술·채인묵·홍성룡 의원 찬성) ..... 2 면
3. 서울특별시 도시계획 조례 일부개정조례안(서울특별시장 제출) ..... 2 면
4. 관악구 봉천동 283-4번지 도시계획변경에 관한 청원(서윤기 의원 소개) ..... 9 면

(10시 24분 개의)

○위원장 김인제 의석을 정돈해 주시기 바랍니다.  
성원이 되었으므로 제290회 정례회 제8차 도시계획관리위원회 회의를 개의하겠습니다.

(의사봉 3타)

존경하는 선배·동료위원님 여러분, 행정사무감사와 예산안 예비심사 등 연일 계속되는 의정활동에 진심으로 감사의 말씀을 드립니다. 특히 지난 주말까지 예결위원으로 매일 늦은 시간까지 2020년도 예산안 심사를 위하여 노고를 아끼지 않으신 우리 위원회 노식래 부위원장을 비롯한 김재

형 위원님, 박상구 위원님, 신정호 위원님, 임만균 위원님, 이석주 위원님께 진심으로 감사드립니다.

그리고 권기욱 도시계획국장을 비롯한 집행부 관계 공무원 여러분께서도 행정사무감사와 2020년도 예산안 및 안전심사 준비에 수고 많으셨습니다. 특히 보이지 않는 곳에서 큰 노고를 아끼지 않으신 실무 공무원 여러분께 다시 한번 위로와 또 감사와 격려의 말씀을 드립니다. 집행부에서는 확정된 내년도 예산안을 토대로 세부사업 계획을 빈틈없이 마련해 주시고 모든 사업이 시민의 눈높이에서 차질 없이 추진될 수 있도록 철저히 준비하여 주시기를 당부드립니다.

오늘의 의사일정은 행정사무감사 결과보고서 채택의 건과 도시계획국 소관 조례안 및 의견청취안 순으로 안전심사를 진행하겠습니다. 아무쪼록 회의가 원만히 진행될 수 있도록 위원님과 관계공무원 여러분의 적극적인 협조를 부탁드립니다 의사일정에 들어가도록 하겠습니다.

1. 2019년도 행정사무감사 결과보고서 채택의 건

(10시 26분)

○위원장 김인제 의사일정 제1항 2019년도 행정사무감사 결과보고서 채택의 건을 상정합니다.

(의사봉 3타)

우리 도시계획관리위원회에서는 지난 11월 4일부터 11월 15일까지 12일간 행정사무감사를 실시한 바 있습니다. 2019년도 행정사무감사 결과보고서는 도시재생실 등 7개 기관에 대한 감사결과를 종합 정리한 것으로 세부내용은 기재부해드린 유인물과 같습니다.

그러면 간담회에서 논의한 바와 같이 의사일정 제1항 2019년도 행정사무감사 결과보고서 채택의 건을 원안대로 의결하고자 하는 위원님 여러분, 이의 없습니까?

(「없습니다.」 하는 위원 있음)

이의가 없으므로 2019년도 행정사무감사 결과보고서 채택의 건은 원안대로 가결되었음을 선포합니다.

(의사봉 3타)

(참고)

2019년도 행정사무감사 결과보고서

(회의록 끝에 실음)

2. 서울특별시 주택 중개보수 등에 관한 조례 일부개정조례안(김종무 의원 대표발의)(김종무·고병

국·김재형·노식래·박상구·신정호·이석주·임만균·정재웅 의원 발의, 김제리·김태호·김화숙·문장길·박기재·박순규·송명화·오현정·이병도·이영실·이정인·이준형·임종국·정진술·채인묵·홍성룡 의원 찬성)

3. 서울특별시 도시계획 조례 일부개정조례안(서울특별시장 제출)

(10시 27분)

○위원장 김인제 다음은 의사일정 제2항 서울특별시 주택 중개보수 등에 관한 조례 일부개정조례안 및 의사일정 제3항 서울특별시 도시계획 조례 일부개정조례안을 일괄 상정합니다.

(의사봉 3타)

우리 위원회 김종무 위원님께서 대표발의하신 의사일정 제2항은 간담회에서 사전설명이 있었고 발의의원님의 요구에 따라 제안설명은 서면으로 같음하고, 시장이 제출한 의사일정 제3항에 대해서는 집행부의 제안설명을 먼저 듣고 의사일정 제2항 및 의사일정 제3항에 대해서 수석전문위원의 일괄 검토보고 후에 의사일정 제2항에 대한 집행부 검토의견을 듣도록 하겠습니다.

(참고)

서울특별시 주택 중개보수 등에 관한 조례 일부개정조례안 제안설명서

(회의록 끝에 실음)

○위원장 김인제 그러면 도시계획국장은 나오셔서 의사일정 제3항에 대하여 제안설명해 주시기 바랍니다.

○도시계획국장 권기욱 안녕하세요? 도시계획국장 권기욱입니다.

의안번호 제1130번 서울특별시 도시계획 조례 일부개정조례안에 대해서 제안설명드리겠습니다.

본 개정조례안은 용도지구 재정비에 따른 도시관리계획 변경 사항을 조례에 반영하는 것으로 시계경관지구, 방재지구 및 특정용도제한지구가 폐지됨에 따라 관련 조문을 삭제하고, 시가지경관지구, 역사문화특화경관지구 및 조망가로특화경관지구 내에서 용도지역과 중복되는 건축제한 사항을 정리 및 건축물 높이에 있어 시가지경관지구를 6층 이하로 하되, 시 도시계획위원회를 거쳐 8층 이하 등으로 완화하고자 하는 것입니다.

또한 도시계획시설의 실효고시 권한을 집행계획과 연계하여 시장이 단계별 집행계획을 수립·공고한 시설은 시장이 실효고시하고 그 밖의 시설은 구청장에게 위임하며, 공항과 같이 도시계획적 영향이 큰 시설에 대해서는 시에서 관계기관 및 부서와 협의할 수 있도록 시구 간 협의권한을 조정하는 것입니다.

자세한 내용은 배부해드린 자료를 참고하여 주시고 개정조례안을 원안대로 의결하여 주시면 감사하겠습니다.

○위원장 김인제 권기욱 도시계획국장님 수고하셨습니다.

다음은 의사일정 제2항 및 의사일정 제3항에 대해서 수석전문위원의 일괄 검토가 있겠습니다.

○수석전문위원 조정래 수석전문위원 조정래입니다.

그러면 먼저 의사일정 제2항 서울특별시 주택 중개보수 등에 관한 조례 일부개정조례안입니다. 의안번호 1073번 참고해 주시기 바랍니다.

검토보고서 3쪽입니다.

제안경위와 발의배경은 생략하겠습니다.

4쪽입니다.

공인중개사의 교육 현황을 말씀드립니다. 서울시 공인중개사는 4만 5,000명이 넘는 가운데 공인중개사 교육은 의무교육과 임의교육으로 구분해

볼 수 있었는데 의무교육은 전문성 중심의 교육으로 시도지사가 실시하되 위탁할 수 있도록 되어 있고, 해당교육의 내용과 시간, 교육방법 및 교육시설, 위탁기관·단체 범위 그리고 지정 조건 등은 시행령과 훈령에 규정되어 있으며, 교육비에 대해서는 수강생에게 수강료를 받도록 되어 있고 수강료는 시도지사의 승인을 얻도록 규정되어 있습니다.

공인중개사 의무교육은 실무교육과 연수교육으로 구성되며, 공인중개는 중개사무소 개설 등록 또는 고용 신고 전 1년 이내의 실무교육을 받아야 하고 실무교육을 받은 후 2년마다 연수교육을 받도록 되어 있습니다. 공인중개사 의무교육은 서울시로부터 위탁받은 8개 기관이 11개 교육장소에서 실시하고 있는데 공인중개사협회가 교육의 약 80% 이상을 실시하고 있고, 교육장소는 서울시 일부 지역에 편중되어 있어 수강생의 접근성 불만이 큰 것으로 파악되었습니다.

6쪽에 위탁기관의 교육 현황과 수강료, 이수자(명)은 참고해 주시기 바랍니다.

7쪽입니다.

임의교육은 부동산거래 사고 예방과 부동산거래 질서 확립을 위한 직업윤리 중심의 교육으로 시도지사 및 등록청이 시행령에 따라 교육에 필요한 비용을 지원할 수 있고 직접 교육을 실시할 수 있습니다. 서울시나 자치구에서 비용이 별도 편성되지 않은 채 자치구 재량으로 관계공무원이 집합교육을 하거나 공인중개사협회 분회에 가서 교육을 실시하고 있는데 가운데 교육을 실시하지 않은 자치구도 일부 있는 것으로 확인되었습니다.

부동산거래 과정에서의 왜곡이 부동산가격 상승을 부추기는 요인 중의 하나이고 이로 인한 정책적·사회적 문제들이 발생되고 있는 상황에서 교육비 지원을 통한 공인중개사 교육 강화를 도모한 이 개정조례안의 취지는 이해될 수 있다고 사료됩니다.

9쪽입니다.

다만 공인중개사의 교육은 해당 전문성교육(의무교육)과 공익성교육(부동산 거래사고 예방 등)으로 구분될 수 있고 이러한 교육 성격에 따라 예산 지원의 검토가 있어야겠습니다.

현행 제도는 의무교육은 수강생에게 수강료를 받도록 되어 있고 공익성교육에 대해서만 지자체 및 등록청이 비용을 지원할 수 있도록 되어 있는데 공인중개사는 영리목적의 자격사로서 해당 업에 진입하고 유지하기 위한 의무교육은 수익자 부담원칙이 적용된 것이고 부동산거래 사고 예방 등 공인중개사의 직업윤리교육은 부동산거래 과정의 왜곡 불식과 부동산정책 수립과 시행의 실효성 제고 그리고 시민의 부동산거래의 안전성과 신뢰성 확보 등을 위한 공익적 성격으로서 교육비 지원이 가능토록 한 것으로 이해됩니다.

따라서 이 개정조례안에서 의무교육인 실무교육과 연수교육에 서울시 예산을 지원할 수 있도록 한 사항은 특정자격사의 전문성교육에 시민세금을 투입하는 것으로서 부담자와 수익자 간 괴리발생으로 사회적 합의 형성에 어려움이 있을 것으로 사료되고 다른 자격사들의 전문성 교육비 부담에도 형평성 논란이 제기될 수 있겠습니다.

다만 공인중개사 연수교육에 직업윤리교육이 포함되어 있고 현재 공인중개사 윤리성교육이 자치구 재량에 따라 임의적으로 실시됨으로서 공인중개사 일부만 교육을 받고 있고 그 효과도 크지 않는 점을 감안해볼 때, 10쪽입니다, 연수교육과 직업윤리교육을 통합하여 제공한다면 공인중개사 공익성 교육 효과가 증대될 것으로 예상하고 이를 위한 예산지원은 현행 제도의 취지와 규정에 부합한다고 판단됩니다.

따라서 예산지원은 타당하다고 사료되며, 이 경우 이 개정조례안은 연수교육과 공익성교육의 통합

실시를 전제로 예산지원이 가능토록 수정이 필요하다고 사료됩니다.

10쪽 하단입니다.

또한 공인중개사뿐 아니라 사회적으로 공익성이 크게 요구되는 자격사들에 대해서도 점점·단속 등 사후조치에 머무르지 않고 해당 자격사들의 공익성 교육 강화를 통한 사전대응을 병행하는 것이 보다 바람직할 것입니다.

참고로 자격사의 교육실시 주체와 교육비 부담에 관한 사항은 대체로 관련 법령에 규정되어 있으나 공인중개사법은 교육실시 주체는 법에 규정되어 있는 반면, 교육비 부담 주체는 훈령에 규정되어 있어서 교육실시와 교육비 부담이 한 번에 명쾌히 이해되기 어려우므로 교육비 부담 사항을 법령에 규정토록 공인중개사법령 개정 건의가 필요하다고 보입니다.

또한 2년 주기의 연수교육이 지난 2016년부터 실시됨에 따라 짝수 해에 교육생이 과도하게 집중되고 있으므로 매년 교육생의 균형적 규모를 위해 중앙정부와의 협의가 필요하다고 보이고, 부동산 거래질서 확립을 위한 공인중개사 직업윤리 등 공익성 증진 교육에 관해서는 서울시가 직접 교육내용과 방법 등을 기획하고 교육실시에 대해서 철저히 지도·감독할 필요가 있다고 판단됩니다.

붙임문서는 참고해 주시기 바랍니다.

이어서 의사일정 제3항 도시계획 조례 일부개정조례안입니다.

검토보고서 3쪽 제안경위는 생략하겠습니다.

하단이 되겠습니다.

용도지구 해제 및 통폐합 등 용도지구 재정비와 관련된 도시계획 변경사항을 반영하고 경관지구 행위제한 규정을 정비하고자 하는 것으로써, 지난 회기에 상정된 내용 중 일부와 거의 동일하므로 검토의견은 당시의 의견으로 같음하되 추가사항 위주로 보고드리겠습니다.

당시의 사항은 4쪽 하단에 요약한 사항을 위원님 들께서 참고해 주시기 바랍니다.

5쪽이 되겠습니다.

금번 개정조례안에서 시가지경관지구의 건축물 높이 완화사항이 추가되었습니다. 조망가로 및 역사문화특화경관지구에서 건축물 층수 완화 규정이 있음을 감안해 볼 때, 경관지구 건축제한의 형평성 측면에서 불가피하다고 사료됩니다.

다만, 조망가로 및 역사문화특화경관지구는 해당 건축위원회 또는 경관위원회 심의를 받아 건축물 층수 완화가 가능토록 한 반면, 시가지경관지구에서는 시 도시계획위원회 심의를 거쳐 구청장이 지정·공고한 구역에서 건축물 층수 완화를 가능토록 하였는데, 이는 조망가로 및 역사문화특화경관지구가 주로 선적인 경관을 형성하는 반면 시가지경관지구는 자연경관지구와 같이 면적인 경관을 형성하게 되므로 경관지구의 건축물 층수 완화 방법을 같이 준용한 것으로 이해됩니다.

도시계획 실효고시의 구청장 위임 대상입니다.

도시계획의 실효고시에 관한 사무는 시장이 입안하여 결정한 사항을 제외하면 구청장에게 모두 위임되어 있는 가운데 이 개정조례안은 도시계획시설에서 입안·결정 주체와 상관없이 관리주체가 실효고시를 하도록 하려는 것이고, 국토의 계획 및 이용에 관한 법률에 신설된 지구단위계획구역의 실효규정에 따라 실효고시 사무 위임을 보다 명확히 하려는 것입니다.

도시계획시설은 장기미집행 도시계획시설의 내년 자동실효를 시작으로, 결정고시 후 20년이 지나도록 도시계획시설사업이 시행되지 않은 경우 그 결정이 효력을 잃게 되고 이 사실을 지체 없이 고시하여야 하는 상황에서 서울시가 입안·결정하였으나 자치구가 관리하는 도시계획시설이 다수임을 감안하여, 입안·결정 주체와 상관없이 자치구가 관리

하는 도시계획시설의 실효고시는 해당 자치구가 수행토록 하려는 것입니다.

좀 더 살펴보면, 지방자치제도 시행인 지난 1995년 이전에는 구청장에 도시계획 입안 권한이 없어서 소로 등 현행 자치구 결정·관리시설도 시에서 입안하고 결정하였던 반면, 구청장에 위임된 실효고시 사무에는 서울시가 입안하여 결정고시한 것은 제외토록 되어 있어서, 금번 개정조례안은 도시계획시설 단계별 집행계획을 수립하는 관리주체가 실효고시를 하도록 명확히 함으로써 업무의 혼선을 방지하고자 하는 것으로 이해됩니다.

한편, 지구단위계획구역은 구역 결정 고시일부부터 3년 이내에 지구단위계획이 결정되지 않거나, 주민 제안으로 지구단위계획이 결정된 후 5년 이내에 허가·인가·승인 등을 받지 못한 경우에 그 효력을 잃게 되는데, 서울시는 구역지정과 계획결정을 동시에 하고 있어 전자에 해당하는 실효 대상은 없는 반면, 주민제안형 지구단위계획의 경우에는 향후 실효될 수 있는 가능성을 감안하여 지구단위계획구역 실효고시 사무의 구청장 위임사항을 명확히 하려는 것으로 이해됩니다.

8쪽입니다.

공항시설사업 시행에 관한 구청장 권한입니다.

도시계획시설사업의 시행자 지정 및 실시계획 인가 등의 사무권한이 시장이 시행하거나 시행자를 지정한 사업 등을 제외하면 구청장에 위임되어 있어서 공항시설도 실시계획 변경 시 구청장과 협의토록 되어 있는 가운데, 이 개정조례안은 지방항공청과의 공항시설 실시계획 협의 권한을 서울시가 자치구로부터 회수하려는 것입니다.

공항시설은 공항시설법에 의해 국토교통부장관이 실시계획인가를 의제처리토록 되어 있고, 실시계획인가 의제 시 관계 행정기관의 장과 협의토록 되어 있는 가운데, 이 과정에서 지방항공청이 권한 위임된

자치구청장과 협의하고 서울시는 협의대상에서 제외되어 있는 결과, 공항시설이 도시계획적으로 큰 영향이 있는 중요한 시설임에도 서울시의 협의 권한이 보장되지 않은 문제에 대응하여, 구청장의 해당 권한을 회수코자 한 것으로 불가피하다고 사료됩니다.

10쪽에 붙임자료는 위원님들께서 참고해 주시기 바랍니다.

이상으로 보고 마치겠습니다. 경청해 주셔서 감사합니다.

(참고)

서울특별시 주택 중개보수 등에 관한 조례 일부개정조례안 검토보고서

서울특별시 도시계획 조례 일부개정조례안 검토보고서

(회의록 끝에 실음)

○위원장 김인제 조정래 수석전문위원 수고하셨습니다.

다음 도시계획국장은 의사일정 2항에 대해서만 검토의견을 말씀하여 주시기 바랍니다.

○도시계획국장 권기욱 도시계획관리위원회 소속 김종무 위원님께서 대표발의하신 의안번호 제 1073번 서울특별시 주택 중개보수 등에 관한 조례 일부개정조례안에 대한 검토의견을 말씀드리겠습니다.

이번 개정조례안은 공인중개사 등의 실무교육, 연수교육에 소요되는 비용에 대해서 예산의 범위에서 지원할 수 있는 근거 마련을 위해서 서울특별시 주택 중개보수 등에 관한 조례에 관련 조항을 신설하는 내용입니다.

서울특별시 주택 중개보수 등에 관한 조례는 공인중개사법 제32조 제4항 중개보수 규정에 관한 주

택의 중개에 대한 보수를 위임한 사항입니다.

현재 공인중개사 교육비 지원에 관한 공인중개사법 일부개정안이 발의된 상태이므로 법 개정 이후에 지원근거 마련 등을 위한 관련 조례를 검토하는 것이 바람직할 것으로 판단됩니다.

이상 개정조례안에 대한 집행부의 검토의견을 말씀드렸습니다.

○위원장 김인제 권기욱 도시계획국장 수고하셨습니다.

그러면 의사일정 제2항 또 의사일정 제3항에 대해서 위원님들의 질의답변 시간을 갖도록 하겠습니다.

질의하실 위원님 계시면 의사를 말씀해 주시기 바랍니다.

더 이상 질의하실 위원님들의 의사표명이.....

존경하는 강동 출신의 김종무 위원님 질의하여 주시기 바랍니다.

○김종무 위원 간단한 것 여쭙보겠습니다.

지금 공항시설 실시계획 협의권한을 자치구에서 서울시로 가지고 오겠다는 거잖아요?

○도시계획국장 권기욱 네, 그렇습니다.

○김종무 위원 이것을 개정할 무슨 필요성이 있는지, 두 번째는 지자체 쪽에, 지금 전체적인 흐름이 자치구로 어떤 권한의 하향, 지방분권 시대하고 조금 방향성이 다른 것 같아서, 그 필요성이 어떤 이유에서 그런 사항인지, 그러면 구청이나 이런 곳에서 동의절차나 협의가 충분히 이루어졌는지 두 가지에 대해서 말씀해 주세요.

○도시계획국장 권기욱 도시계획시설을 포함해서 도시계획 권한이 국토부에서 저희한테 위임된 것도 있고 저희가 다시 자치구에 위임한 것도 있고 한데 위원님 말씀대로 큰 방향은 저희가 많은 부분들을 자치단체 쪽에 위임을 해 주는 방향으로 가는 게 분명이 맞는 것은 저희도 동의하고요.

다만 공항 같은 경우는 일괄적으로 과거에 매입을

하다 보니까 서울에 공항이 하나인데 서울시 전체 경제에 미치는 영향이나 또 서울시민 전체가 이용하는 큰 시설이고 하기 때문에 중요성이나 이런 면에 있어서는 그야말로 광역시설이다, 어쩌면 수도권 전체를 이용할 수 있는 그런 시설의 중요성에 있어서, 또 중앙정부와 협의해야 되는 그런 차원이라면 우리 서울시 광역단체가 그런 부분에 대해서 아직은 협의를 한다든가 그럴 필요성이 있겠다, 그래서 전반적으로 방향은 도시계획이 필요한 부분은 전부 저희가 위임을 하는 방향으로 가야되겠지만 또 각론에 있어서는 이러한 광역시설은 서울시에서 그래도 의견도 내고 해야 되지 않느냐 그런 차원에서 봤습니다.

○김종무 위원 지금 김포공항 계획을 수립하면서 구청하고 어떤 마찰이 있어서 이런 안이 나온 건가요?

○도시계획국장 권기욱 그런 것은 아닙니다. 오히려 자치구에서는 그 부분의 활성화라든가 이런 부분에 있어서 크게 저희하고 차이는 없고, 다만 주변에 양천이라든가 이런 쪽에 소음으로 인한 주민들의 그런 피해는 있겠지만 그것은 별개로 저희들이 해야 되고요.

○김종무 위원 아니, 제가 판단하건대 방향성에서 큰 의견이 없다고 하면, 자치구가 실시계획에 대한 계획을 수립하고 거기에 서울시가 어떤 의견을 첨부해서 더 좋은 아이디어를 가미를 하면 되는 건데, 굳이 이렇게 자치구에서 권한을 가져와서 서울시가 주도적으로 해 나가고 자치구 의견을 반영하는 그런 구조로 간다는 거잖아요. 그 절박한 필요성이 저희들이 납득이 되게 말씀을 해 주셔야 되는데, 물론 공항이라는 부분을 특정자치구만 이용하는 것이 아니고 어떤 광역적으로 이용하는 부분들인데 특정지역에만 위치되고 있기 때문에 서울시가 권한을 갖는 게 맞겠다 그런 판단인 거잖아요?

○도시계획국장 권기욱 네, 맞습니다. 그런 차원에서.....

○김종무 위원 구청에서도 이 부분에 대해서 동의를 하셨다는 건가요?

○도시계획국장 권기욱 그런 계획에 대한 얘기는 저희가 협의를 된 상황이고요.....

○김종무 위원 강서구청하고도 동의를 된 그런 상황이라는 말씀이시죠?

○도시계획국장 권기욱 네.

○김종무 위원 두 번째는 조망가로특화경관지구, 예전에 역사문화미관지구가 사라지면서 경관지구로 바뀌면서 기존 4층에서 심의를 받으면 8층까지 가나요?

○도시계획국장 권기욱 기존 4층이었는데 기본적으로 2개 층 완화돼서 6층이 되고.....

○김종무 위원 6층이 되고 심의를 받으면 8층까지 가는 그런 구조인데, 용적률은요?

○도시계획국장 권기욱 용적률은 뭐.....

○김종무 위원 그대로인 거죠?

○도시계획국장 권기욱 네, 용도지역의 용적률은 그대로 가게 되겠습니다.

○김종무 위원 용도지역에 있는 용적률 그대로지 않습니까?

○도시계획국장 권기욱 네, 그렇습니다.

○김종무 위원 그러면 사실상 층수 완화를 해도 효과는, 지역에서 받아들이는 부분들에서는 기존의 건물들이 용도지역에 맞게 용적률은 어느 정도 다 찾아 먹고 있는 구조지 않습니까?

○도시계획국장 권기욱 그런데 이제 4층 제한이라고 그러면 사실 3종 주거지역에서는 최대 250%를 못 찾을 수가 있기 때문에.....

○김종무 위원 그런 지역들이 좀 있다는 거군요.

○도시계획국장 권기욱 네, 4층이면 250% 하려면 건폐율이 거의 60% 나와야 되는데 실제로 건폐율

60% 이렇게 할 수 있는 땅이 많지는 않죠, 가로변에는. 그러니까 그런 경우는 8층까지 만약 되면 건폐율 30% 정도만 해도 충분하니까 그런 경우는 용적률을 다 찾을 수 있는 경우가 되겠습니다.

○김종무 위원 그러면 만약에 조망가로특화경관지구 같은 경우에는 층수 완화의 효과를 보려면 지구단위계획이 있어야만 일부 용적률에 대한 부분들이 조금 완화될 수 있는 여지가 있다는 거네요?

○도시계획국장 권기욱 용적률은 지구단위계획을 통해서 기부채납을 하든가 아니면 인센티브를 받아서 별도로 완화될 수 있는 가능성이 더 많겠습니다.

○김종무 위원 왜 이런 말씀을 드리느냐 하면 저희 지역에도 이제 역사미관지구에서 조망가로특화경관지구로 바뀌고 층수가 완화되었다, 일부 그쪽에 있는 주민분들이 약간 기대를 가졌었는데 정작 용적률의 변화가 없으니 아무런 행위를 못하고 있는 그런 사항이어서 초기에 가졌던 그 기대감을 충족시키지 못하는 그런 여지가 있어서 제가 여쭙보는 겁니다.

○도시계획국장 권기욱 그게 필지마다 조금씩 다를 수는 있는데요. 하여튼 최대한 저희가 인센티브나 이런 걸 부여해서 더 할 수 있도록 하겠습니다.

○김종무 위원 네, 알겠습니다. 이상입니다.

○위원장 김인제 김종무 위원님 수고하셨습니다. 다음 질의하실 위원님 계시면 의사를 말씀해 주시기 바랍니다.

더 이상 질의하실 위원님이 안 계시므로 의사일정 제2항과 의사일정 제3항에 대해서 질의답변을 모두 마치도록 하겠습니다.

그러면 의사일정 제2항 서울특별시 주택 중개보수 등에 관한 조례 일부개정조례안은 우리 위원회

김종무 위원님께서 대표발의하신 원안대로 의결하고자 하는데 위원님 여러분, 이의 없습니까?

(「없습니다.」 하는 위원 있음)

이의가 없으므로 가결되었음을 선포합니다.

(의사봉 3타)

(참고)

서울특별시 주택 중개보수 등에 관한 조례 일부개정조례안

(회의록 끝에 실음)

○위원장 김인제 다음은 의사일정 제3항 서울특별시 도시계획 조례 일부개정조례안을 시장이 제출한 원안과 같이 의결하고자 하는데 위원 여러분, 이의 없습니까?

○이석주 위원 잠깐…….

○위원장 김인제 이석주 위원님 말씀하여 주시기 바랍니다.

○이석주 위원 일부 수정을 제안하고자 합니다. 이석주 위원입니다.

의안번호, 아니 이걸 공인중개산데…….

○위원장 김인제 복사과정에서 혼선이 있었나 봅니다. 죄송한 말씀드리겠습니다.

(「정회를…….」 하는 위원 있음)

위원님들 양해해 주시면 원활한 회의진행을 위해서 5분간 정회하도록 하겠습니다.

정회를 선포합니다.

(의사봉 3타)

(10시 54분 회의중지)

(11시 06분 계속개의)

○위원장 김인제 의석을 정돈해 주시기 바랍니다. 회의를 속개하겠습니다.

(의사봉 3타)

간담회 시 협의한 바와 같이 의사일정 제3항 서울특



별시 도시계획 조례 일부개정조례안을 시장이 제출한 원안과 같이 의결하고자 하는데 위원 여러분, 이의 없습니까?

○이석주 위원 이의 있습니다.

○위원장 김인제 이석주 위원님 말씀하여 주시기 바랍니다.

○이석주 위원 이석주 위원입니다.

의안번호 1130번 서울특별시 도시계획 조례 일부개정조례안을 심사한 결과 안 별표4 제6호 나목을 시장이 입안하고 결정 고시한 지구단위계획으로 명확히 하고, 안 부칙의 시가지경관지구의 높이에 대하여 시행일 경과조치 및 유효기간을 두어 안 제43조 2항은 2020년 10월 1일부터 시행하되 시가지경관지구로 편입되어 새로 높이제한을 받게 된 지역 등은 이 조례 시행일로부터 3년까지 이 조례의 높이제한을 받지 않을 수 있도록 하며 나머지 개정안에 대해서는 시장이 제출한 원안대로 할 것을 제안합니다.

기타 자구정리에 대하여는 위원장에게 위임할 것을 동의합니다. 그 외 자세한 사항은 유인물을 참고해 주시고 만장일치로 채택해 주시기 바랍니다.

감사합니다.

○위원장 김인제 이석주 위원님으로부터 수정동의가 있었습니다. 그러면 이석주 위원님의 수정동의안에 대해서 재청 있으십니까?

(「재청합니다.」 하는 위원 있음)

본 개정조례안에 대해서 수정안이 이석주 위원님의 동의와 여러 위원님의 재청으로 정식의제가 되었음을 선포합니다.

(의사봉 3타)

이석주 위원님의 수정동의안에 대해서 위원님 여러분, 이의 없습니까?

(「없습니다.」 하는 위원 있음)

그러면 본 개정조례안은 이석주 위원님께서 수정

동의하신 바와 같이 수정부분은 수정안대로 나머지 부분은 시장이 제출한 원안과 같이 의결하고자 하는데 위원 여러분, 이의 없습니까?

(「없습니다.」 하는 위원 있음)

이의가 없으므로 가결되었음을 선포합니다.

(의사봉 3타)

(참고)

서울특별시 도시계획 조례 일부개정조례안

(회의록 끝에 실음)

4. 관악구 봉천동 283-4번지 도시계획변경에 관한 청원(서윤기 의원 소개)

(11시 09분)

○위원장 김인제 다음은 의사일정 제4항 관악구 봉천동 283-4번지 도시계획변경에 관한 청원을 상정합니다.

(의사봉 3타)

서윤기 운영위원장께서 소개하신 의사일정 제4항은 간담회에서 사전설명이 있었으므로 제안설명은 유인물을 갈음하고 수석전문위원의 검토보고와 집행부의 의견을 들은 후에 질의답변 순서로 진행하도록 하겠습니다.

(참고)

관악구 봉천동 283-4번지 도시계획변경에 관한 청원 제안설명서

(회의록 끝에 실음)

○위원장 김인제 그러면 수석전문위원은 나오셔서 검토보고해 주시기 바랍니다.

○수석전문위원 조정래 수석전문위원 조정래입니다

관악구 봉천동 283-4번지 도시계획변경에 관한

청원을 보고드리겠습니다.

2쪽 경과와 청원요지, 소개의원 청원 소개 요지는 생략하겠습니다.

3쪽입니다. 경위를 말씀드리겠습니다.

이 청원은 관악산 도시자연공원(낙성대지구) 내 참나선원을 도시계획시설(공원)에서 해제하여 현재의 사실상 종교시설로서 존치할 수 있도록 해달라는 요구사항입니다.

관악산 도시자연공원은 내년 자동실효를 앞두고 낙성대지구 등 공원 일부는 우선보상대상지로 사유지를 보상하여 도시계획시설(공원)로 관리하고 나머지 공원은 도시자연공원구역 지정을 추진하고 있는 가운데, 청원 대상지인 참나선원은 우선보상대상지에 포함되어 올해 실시계획인가를 받아 내년에 보상할 계획이고, 보상 후에는 해당 건축물을 철거할 예정입니다.

4쪽입니다.

청원인에 의하면, 참나선원은 지난 1990년도 창건 후 현재까지 약 30년 동안 사실상 사찰로 사용되고 있고 대한불교 조계종에 등록된 사찰이라고는 하나, 건축물대장에는 일반건축물로 등재되어 있습니다.

5쪽입니다.

이 청원에 대하여 집행부는 다양한 공원시설이 조성되어 있는 도시자연공원의 중심부에 대상지가 위치하여 도시계획시설(공원)로 관리되는 것이 타당하므로 공원 해제는 어렵다는 입장입니다.

집행부의 의견대로 청원 대상지는 내년 자동실효를 앞두고 도시계획시설(공원)로 관리하고자 하는 지역의 중심부에 위치하고 있어서 공원시설에서 대상지를 단독 해제하는 것은 도시계획상 무리가 있다고 판단됩니다.

다만, 대상지 일대는 남부순환로에서 서울대학교 후문으로 연결되는 주진입도로 일대로서 교수회관

· 교직원아파트 등 서울대 부속시설과 연구공원, 서울시교육청 과학전시관, 영어마을, 골프연습장 등의 시설들이 기조성되어 있고, 낙성대로변에 부분적으로 녹지가 훼손되거나 방치되어 있는 현장 여건을 고려하면 대상지 일대를 공원시설로 관리해야 할 필요성과 효과의 측면에서 보다 면밀한 검토는 필요하다고 사료됩니다.

특히 관악구가 이러한 기개발 및 훼손 등의 현장 여건과 서울대의 AI 벤처단지 추진 계획을 들어 낙성대로변 일대를 공원에서 해제하는 것을 서울시에 요구하고 있는 상황에서 청원 대상지도 관악구의 공원 해제 요구와 연계되어 검토될 필요가 있고, 검토에 소요되는 기간을 감안하면 대상지 일대를 우선 도시자연공원구역으로 지정할 수도 있다고 보입니다.

6쪽입니다.

도시자연공원구역 지정 요건을 살펴보면 식생보호를 위한 완충지역 등을 포함하여 지정할 수 있도록 되어 있고, 서울시는 이를 들어 주택 등이 점유하여 사실상 공원기능을 상실한 공원과 도시자연공원구역으로 지정코자 하므로 서울대·관악구가 AI 벤처단지로 추진하는 대상지 일대를 완충지역으로서 도시자연공원구역으로 우선 지정한 후, 서울시와 관악구의 검토·협의 결과에 따라 도시관리계획 변경이 이루어질 수도 있을 것입니다.

또한 이 청원 대상지와 같이 사실상의 종교시설이 공원 일부를 점유하고 있는 경우가 있음을 감안하여 이와 같은 유사 점유 현황에 대한 전수조사와 종합검토를 통해 실효성 있는 조치방안 마련이 필요하다고 사료됩니다.

종합하면 청원 대상지를 단독으로 도시계획시설(공원)에서 해제하는 것은 무리가 있다고 판단되나, 기개발되어 있는 대상지 일대의 현장 여건과 AI 벤처단지 추진 계획 그리고 이러한 유사 현황에 대한 종합검토와 조치방안 등을 고려하여 대상지를 포함한 그 일

대의 공원시설 해제 여부가 재검토될 수 있다고 사료됩니다.

8쪽의 참나선원 보상 추진 일정과 관련한 사항은 참고해 주시기 바랍니다.

이상으로 보고 마치겠습니다. 감사합니다.

(참고)

관악구 봉천동 283-4번지 도시계획변경에 관한 청원 검토보고서

(회의록 끝에 실음)

○위원장 김인제   조정래 수석전문위원 수고하셨습니다.

다음은 도시계획국장 나오셔서 집행부 의견을 말씀해 주시기 바랍니다.

○도시계획국장 권기욱   청원 10번, 관악구 봉천동 283-4번지 도시계획변경에 관한 청원에 대한 집행부 검토의견을 말씀드리겠습니다.

청원의 주요 내용은 현재 입안 중인 도시관리계획 변경(안)에서 도시계획시설(공원)로 존치하는 관악구 봉천동 283-4번지(이하 ‘대상지’)에 대해서 도시계획시설(공원) 해제를 요청하는 내용입니다.

이에 대해 신중히 검토한 결과 우리 시에서는 도시관리계획 입안과정에서 열람공고 등을 통해서 주민분들이 요청하는 사항을 충분히 이해하고 있으나 우리 시의 공원조성 및 관리업무를 소관하는 푸른도시국에서는 대상지가 포함된 관악산 도시자연공원의 낙성대지구(약 43만㎡) 전체를 공원 조성이 필요한 지역으로 판단해서 해당지구를 도시계획시설 공원으로 존치하고 지구 내 사유지 보상을 진행 중에 있습니다.

대상지 참나선원은 면적이 152㎡로 서울특별시 장기미집행 도시공원 보상규정에 의거하여 서울특

별시 장기미집행 도시공원 보상심의위원회 심의 2018년 10월 17을 거쳐서 2019년 우선보상대상지로 선정이 되어서 현재 보상 진행 중인 토지가 되겠습니다.

또한 대상지는 낙성대지구 중심부에 위치하여 주변 지역과의 연계성 및 형평성 차원에서도 대상지만을 도시계획시설 공원에서 해제 검토하기는 곤란한 실정입니다.

서울시는 현재 장기미집행 도시공원 실효를 앞두고 도시의 허파인 공원 보전을 위해서 적극적 토지보상 및 도시자연공원 구역 지정을 정책적으로 추진하고 있으며, 대상지 또한 공원으로 조성되어 보전될 지역으로 판단됩니다.

이상으로 검토의견 설명을 마치겠습니다.

○위원장 김인제   권기욱 도시계획국장 수고하셨습니다.

다음은 질의답변 시간을 갖도록 하겠습니다.

질의하실 위원님 계시면 의사를 표명해 주시기 바랍니다.

질의하실 위원이 안 계시면, 의사일정 제4항에 대해서 질의답변을 모두 마치도록 하겠습니다.

그러면 간담회에서 협의한 바와 같이 의사일정 제 4항 관악구 봉천동 283-4번지 도시계획변경에 관한 청원의 건은 관악구가 청원 대상지 일대의 기개발 및 훼손 등의 현장요건과 서울대의 AI 벤처단지 추진 계획 등을 들어서 낙성대로변 일대를 공원에서 해제 하는 것을 서울시에 요구하고 있고, 사실상의 종교시설이 공원 일부를 점유하고 있는 이러한 유사점유 현황에 대한 종합검토와 조치방안 마련이 절대적으로 필요하므로 이러한 사항을 토대로 청원 대상지를 포함한 그 일대 공원시설 해제여부를 재검토하여 주실 것을 이번 청원으로 채택하고 이를 본회의에 부의하기로 의결하고자 하는데 위원 여러분, 이의 없습니까?

(「없습니다。」하는 위원 있음)  
그러면 가결되었음을 선포합니다.  
(의사봉 3타)

(참고)  
관악구 봉천동 283-4번지 도시계획변경에 관한  
청원  
(회의록 끝에 실음)

○위원장 김인제 오늘 회의에 적극적으로 협조해 주신 선배·동료위원님 여러분, 집행부의 권기욱 도시계획국장을 비롯한 관계공무원 여러분, 을 한 해 정말 수고 많이 하셨습니다. 오늘 위원님들께서 말씀해 주신 사항에 대해서는 우리 정책대안으로 적극 반영하여 주실 것을 다시 한번 당부드리고, 얼마 남지 않은 2019년 을 한 해 마무리 잘하시고 내년에 보다 건강한 모습으로 다시 만나 뵙기를 기원드리겠습니다.

다음 상임위원회는 내일 오전 10시부터 주택건축본부와 도시재생실 소관 안전심사가 있음을 알려드립니다.

이상으로 도시계획국 소관 회의를 모두 마치겠습니다.

산회를 선포합니다.  
(의사봉 3타)

(11시 19분 산회)

○출석위원

김인제 강대호 이경선 고병국  
김재형 김종무 노식래 박상구  
신정호 이상훈 정재웅 이석주

○수석전문위원

조정래

○출석공무원

도시계획국  
국장||권기욱  
도시계획과장||최진석  
전략계획과장||김성기  
도시관리과장||홍선기  
시설계획과장||정성국  
토지관리과장||박문재  
도시빛정책과장||김영수

○속기사

윤정희 곽승희