

第60回

서울特別市城北區議會
地域開發委員會會議錄

第2號

城北區議會事務局

日 時 1997年4月10日(木) 午前10時

場 所 第2小會議室

議事日程

1. 서울特別市城北區住宅改良再開發事業施行條例中改正條例案
2. 普門第1住宅再開發區域指定變更에 따른 意見聽取案

審査된案件

1. 서울特別市城北區住宅改良再開發事業施行條例中改正條例案(城北區廳長 提出) 1面
2. 普門第1住宅再開發區域指定變更에 따른 意見聽取案(城北區廳長 提出) 5面

(10時04分 開議)

○委員長 鄭昌萬 성원이 되었으므로 제60회 임시회 제2차 지역개발위원회 회의를 개의하겠습니다.

어제는 바쁘신 중에도 현장답사를 하신느라 여러 위원님들 수고 많으셨습니다. 그리고 박석안 도시관리국장님을 비롯한 관계과장님도 수고 많으셨습니다.

오늘은 의사일정에서 보시는 바와 같이 서울특별시 성북구 주택개량재개발사업 시행조례중 개정조례안과 보문제1주택 재개발구역 지정변경에 따른 의견청취안을 논의하게 되었습니다.

아무쪼록 협의를 바탕으로 구민을 위한 지역발전을 위한 조화로운을 창출해 낼 수 있도록 협조를 당부드리겠습니다.

1. 서울特別市城北區住宅改良再開發事業施行條例中改正條例案(城北區廳長 提出)

(10時05分)

○委員長 鄭昌萬 그러면 의사일정 제1항 서울특별시성북구주택개량재개발사업시행조례중 개정조례안을 상정합니다.

그러면 먼저 구청측으로부터 본안건에 대한 제안설명을 들도록 하겠습니다. 국장님 제안설명해 주시기 바랍니다.

○都市管理局長 朴石安 도시관리국장 박석안

입니다.

서울특별시성북구 주택개량재개발사업 시행조례중 개정조례안에 대한 개정이유와 주요 골자를 보고드리겠습니다.

그동안 자력재개발사업인 경우 사업구역 내에는 국공유지에 대한 매각절차에 있어서 사업시행 인가일과 분양처분고시일이 서로 상이하기 때문에 그 기간에 따른 주민들에게 많이 부담이 돼왔습니다. 따라서 '96년 6월달에 도시재개발법을 개정하면서 주민의 부담을 경감시켜 주기 위해서 그동안에 도시재개발법의 경우 토지구역 정리사업의 환지구정을 적용해가지고 분양처분 고시일을 기준으로 감정평가에서 5년기간 내에 분할납부하도록 돼있는 것을 사업시행인가일을 기준으로 해서 가격평가를 하고 또 10년 기간 내에 분할납부하도록 기간을 연장해 줌으로써 주민들의 부담을 경감시키고자 해서 도시재개발법이 96년6월달에 전면 개정되었고 또 서울시 시행지침과 서울시 방침이 확정됨에 따라서 우리 구 도시재개발사업시행조례안도 동법과 상위기관인 서울시 기준에 맞춰서 개정함으로써 주민들의 부담을 덜어주고 관계법령과 일치시키고자 해서 개정하고자 하는 내용입니다. 저희 구의 경우에는 돈암3-1구역 한 군데가 자력재개발사업을 시행한 곳입니다.

본 구역은 '79년도에 사업시행 인가가 돼 있고 분양처분은 '85년도에 됐었습니다. 그러니까 사업시행 인가일과 분양처분고시일 사이는 약6년의 갭이 있습니다. 그 기간에 따른 토지평가액의 가격이 상당히 주민들에게 불리하게 부과돼 왔고 또 납부기간도 5년 내에 분할납부토록 함으로써 주민들에게 부담이 돼 왔던 것을 개정된 법의 취지에 따라서 분양처분고시일, 당초에 '85년도 가격으로 분양했던 것을 '79년도 가격으로 분양가격을 낮춰주고 납부기간도 10년으로 연장해 주고자 하는 사항입니다. 따라서 우리 3-1구역 같은 경우에는 이렇게 결정해 놓으면 주민들에게 약1억 5,000만원 정도의 실제로 비용환급이 되겠습니다. 이 비용은 우리 구 예산이 아니고 전액 시비로 지원되는 것이기 때문에 우리 구청의 부담도 없고 오히려 주민들에게 비용을 환급해주는 효과가 있겠습니다. 이상 개정의 주요 취지와 주요내용을 보고드리겠습니다.

○委員長 鄭昌萬 도시관리국장님 수고 많으셨습니다.

이어서 임낙길 전문위원님으로부터 검토보고를 듣도록 하겠습니다.

○專門委員 林洛吉 전문위원 임낙길입니다.

성북구 주택개량재개발사업 시행조례중 개정조례안에 대한 검토보고를 드리겠습니다.

(검토보고서 끝에 실음)

○委員長 鄭昌萬 네, 전문위원님 수고하셨습니다.

다음은 질의시간을 갖도록 하겠습니다.

질의에 앞서 회의의 효율적인 진행을 위하여 몇가지 당부의 말씀을 드리겠습니다. 질의는 두 세 분씩 일괄질의, 일괄답변 방식을 원칙으로 하되 필요시 한 두분씩 보충질의를 받도록 하겠습니다. 참고로 질의하실 때는 반드시 발언권을 얻어서 해주시기 바랍니다.

그러면 질의하실 위원님 질의해 주시기 바랍니다. 나광수위원님.

○羅光洙委員 지금 여기 조례의 적용에는 단체장이 직접 할 수 있다고 했죠? 구청장이 직접 할 수 있다, 조례의 체계에 보면 6장39조 부칙2항을 보면 즉 말하자면 여기에 나와있는 조례, 그러니까 6장39조 2

항 이 조항만 바뀐다는 뜻이겠죠? 관리처분하는 데까지. 그러니까 토지 또는 건축물, 건축시설을 분양받은 자 또는 38조에 의해서 38조4항의 규정에 의한 분양처분고시가 있는 날의 다음날에 그 토지 또는 건축시설에 대한 이러한 것들이 개정이 된다는 얘기죠?

○再開發課長 朴昌植 나위원님, 이것은 법이고, 조례입니다.

○委員長 鄭昌萬 나광수위원님, 그것은 도시재개발법은 이 조례안에 나오는 법 조항을 그것을 보기 위해서 참고자료를 옆에 두셨으니까 그것을 보시고 참고로 해주십시오.

다음 질의하실 분? 네, 김영기위원님.

○金鈴基委員 지금 전문위원님 검토보고중에 기회 청산금은 환수를 배제한다, 이미 납부한 것은 이 미지급청산금은 재산정을 하는데 이미 지급한 것은 지금 추진하고 있는 시행에 지급했다 이겁니다. 그러면 그것은 환수를 못한다는 얘기 아닙니까?

○都市管理局長 朴石安 예, 그렇습니다.

○金鈴基委員 그러면 그것은 형평에 어긋나지 않을까요?

○都市管理局長 朴石安 그래서 아까 그 개정취지에서 말씀드린 대로 우리 전문위원이 검토보고에서도 말씀을 드렸습니다마는 이 법이 개정이 된 시기가 주민들한테서 많은 민원이 제기되었고 소송이 많이 제기됐었습니다. 예를 들면 분양고시를 하면 처음에 토지구획정리사업이나 재개발사업이나 거의 비슷한데요, 당초 사업시행하기 전, 착수하기 전에는 땅값이 싼다. 싼데 토지구획정리사업이라든지 재개발사업이든지 다 하고나면 땅값이 그만큼 지가가 상승되지 않습니까? 이 상승된 가격으로 파는 것은 실제로 소유권은 그 전에 다 팔아놓고 돈은 그 비싼 때 돈으로 받으니까 주민들이 왜 그렇게 불리한, 국가에서 주민들에게 불리한 부담을 주느냐, 하고 이의가 제기됐던 부분입니다. 그러니까 법원에서 결정도 팔았으면 당시에, 사실은 사업인가 나갈 때 소유권을 확보해야지 재개발사업 인가가 나가지 않습니까? 실제로 매매는 그때 됐는데 왜 돈은 나중에 사업이 완료되고 난 후의 비싼 가격으로 받는 것은 법이 잘못된 것 아니

나 하고 법원에서 결정도 그렇게 해줬고 그래서 건교부에서 뒤늦게나마 이것은 우리 법이 잘못됐다 해서 법을 고쳐준 것입니다. 고치면서 그러다보면 정부에서 받아야 될 돈도 있고 돌려줘야 될 돈도 있습니다. 그러면 주민들이 이미 낸 것을 돌려주는 것은 정부에서 그동안에 잘못했기 때문에 돌려주는 것은 아무 부담없이 다 돌려주자, 다만 주민들한테 다시 그때 잘못 싸게 받았던 것을 더 받아야 될 게 있습니다, 예를 들면, 그런 부분은 소급입법을 하는 것이 또 주민들에게 피해가 되니까 정부에서 받을 것은 일체 안받겠다, 다만 돌려줄 수 있는 것만 주겠다, 그렇게 된 겁니다.

○委員長 鄭昌萬 김영기위원장 잘 들으셨습니까?

○金鈴基委員 예, 이해합니다.

○委員長 鄭昌萬 또 다른 위원님? 허동익 위원님.

○許東翼委員 허동익위원입니다. 분양처분이 다 된 것도 지금 현재 소급해서 환급조치를 해준다 이거죠?

○都市管理局長 朴石安 예, 그렇습니다.

○許東翼委員 그러면 3-2나 3-3도

○都市管理局長 朴石安 이 법은 주민자력재개발사업에 한해서 돼 있기 때문에 우리 구에서는 주민자력재개발로 한 데가 지금 돈 압현대 있겠습니까?

3-1지구, 그 한 군데밖에 없습니다. 나머지는 전부 합동재개발이기 때문에 적용이 안됩니다.

○許東翼委員 어디를 말씀하시는 거예요?

○再開發課長 朴昌植 지금 재건축한다고 하는 5층짜리들 있겠습니까? 그게 자력재개발로 나간거예요. 우리 구는 한 군데밖에 없어요.

○許東翼委員 지금 거기만 말씀하시는 겁니까?

○再開發課長 朴昌植 예, 거기밖에 없습니다. 나머지는 합동재개발입니다, 전부다.

○許東翼委員 아직 인가신청이 안된 5층짜리 말입니까?

○再開發課長 朴昌植 지금 재건축한다는 그 동네 말이죠. 그 동네 얘기하는 겁니다.

그게 자립재개발구역이예요.

○許東翼委員 거기는 재건축한다 하는 곳 아닙니까?

○再開發課長 朴昌植 지금 재건축한다는 지역이 그게 자립재개발 지금부터 근 20년전에 구역지정되어 가지고 사업을 한 지역입니다.

○許東翼委員 지금 그러면 성북구에서는 이것 밖에 없다 이 얘기입니까?

○再開發課長 朴昌植 네, 그렇습니다. 참고로 말씀드리겠습니다. 저희들이 아직 우리 구청은 민원이 없어요. 저희 구청은 나름대로 아까 국장님 말씀한 돈을 돌려줄 것 받을 것 이런 관계로 인해서 민원이 아직 한 건이 없습니다. 다만 서울시 전 지역에 다른 지역은 많은 것 같아요. 다른 구청은, 그런데 우리 구청은 오래전에 사업이 완료된 지역이거든요. 그래 민원은 없지만 형평상 타 구역도 똑같이 가는 그런 일률적인 법도 개정됐고 그 조례도 개정하는 현 시점에 와서 민원은 없지만 예산도 배정은 해 놔습니다.

서울시에 준다는 얘기거든요. 그래서 조례를 개정해지고 민원이 있을 때 그런 요구가 왔을 때 그렇게 조치를 해주라는 차원에서 하는 겁니다.

○委員長 鄭昌萬 허동익위원 잘 들으셨습니까? 어떻게 이해가 가십니까?

○許東翼委員 아닙니다. 여기 기 청산한 것은 지금 우리 구역을 말하는 겁니까? 서울시의 예를 표시한 것입니까? 155건을 청구해서 환불했다는 것은.

○再開發課長 朴昌植 그것은 서울시 전체를 얘기하는 겁니다.

○許東翼委員 서울시 전체에 그렇게 민원이 많다는 이 말이죠.

○再開發課長 朴昌植 네.

○許東翼委員 그러면 3-1에는 아직까지 신청이 들어간 사람이 있다는 거예요? 없다는 거예요?

○再開發課長 朴昌植 아직 없습니다.

○許東翼委員 그러면 구청에서 알아서 통지를 해 주는 겁니까?

○再開發課長 朴昌植 저희들도 공람도 하죠. 이런 재청사를 한다는 얘기를 저희들이 전부 다 알려 드릴 겁니다. 그래 우리가 통

보까지 했어요. 주민들한테 전부다. 일차 통보를 했는데 아직은 신청 들어온 것은 없습니다.

○委員長 鄭昌萬 다음 질의하실 위원님 없으십니까?

(「위원장」하는 이 있음)

이승로위원님 질의해 주시죠.

○李承魯委員 이승로위원입니다. 이 사항이 대법원의 어떤 판례였습니까?

○再開發課長 朴昌植 우리 재청사 관계는 서울시에서 그동안 수행을 했는데 법원에 가서 판판이 졌어요. 물론 이긴 데도 있답니다. 그러나 대부분이 법원에 가서 이 청산금 결정이 잘못 된거다 환불을 해 줘라 그래가지고 서울시에서 계속 예산으로 지급되고 있습니다. 그래서 서울시 의회에서 한 2년 전에 이것을 중점적으로 의회에서도 검토하고 이래가지고 이것은 조례를 개정 법도 개정됐고 '96년에 이게 법의 취지에 따라서 전면적으로 재청산해줘라 그래서 의회에서 의결을 봐가지고 서울시장 방침으로 하달이 됐습니다. '94년, '95년도. 이래가지고서 저희 구청도 서울시 지침에 의해 가지고 법도 개정되고 그런 지침에 의해서 저희들이 이번 개정한 그런 이유가 되겠습니다.

○李承魯委員 서울시에서 계속 지급해 준 것은 법에 의해서 패소한 것만,

○再開發課長 朴昌植 그래 앞으로 패소가 되니까 계속 또 올 것이 아니냐 법도 이렇게 개정됐는데 그러니까 같이 따라 줘라 이런 취지입니다.

○都市管理局長 朴石安 그래서 아예 법을 그 판례에 따라 가지고 법 자체를 개정해 버린 겁니다.

○李承魯委員 조정 취지를 다시 한 번 얘기해 주 봐요. 언제쯤부터 환수를 해 줬는가

○再開發課長 朴昌植 적용 시기는 이렇게 되어 있습니다. 저희가 재청산 가격 기준결정이 어떻게 되어 있느냐 하면 당초에는 토지구획정리사업법 환지에 관한 규정을 적용해 가지고 가격 청산을 분양 처분일로 그렇게 기준을 했어요. 분양 처분일자로 해 가지고 청산을 전부 다 했습니다. 이것이

'96년 이전 이죠. 그런데 지금은 도시재개발법이 개정되면서 청산기간을 언제로 됐다면 사업시행인가시점으로 청산을 해 줘라 벌써 사업시행인가 시점에서 모든 것이 토지 지분이라든지 결정이 다 사고 팔고 이런 국공유지라든가 공공시설 다 결정됐는데 사업주최자가 처분이 과연 자꾸 늦장을 부려 가지고 나중에 그때 분양처분했다고 해서 그 시점으로 봐서 다시 가격 산정해 가지고 다시 청산한다는 것은 부당하다 그런 논리거든요. 그래서 아까 국장님 말씀에 우리 성북구는 그 시차가 6년이나 나요. 사업시행인가시점하고 분양처분시점이 6년 기간이 납니다. 그러면 무슨 얘기냐?

○李承魯委員 제일 긴 기간이 그 기간이예요?

○再開發課長 朴昌植 네, 6년. 우리 구청의 경우를 실례를 들어서 그것이 어떻게 적용되느냐 하면 6년이라는 기간이 났기 때문에 6년 기간에 가격이 오른 가격으로 저한테 청산이 되어 버렸어요. 그러니까 어떤 주민은 손해날 부분이 생기는 부분이거든요. 그래서 그 돈을 따져봤더니 한 1억 8,000정도 됩니다.

○李承魯委員 소급되는 기간은

○再開發課長 朴昌植 소급되는 기간은 기점을 아까 말씀하셨듯이 부칙신설을 했는데 다만 부칙을 해 줄적에 언제 기점으로 하느냐하면 부칙 사항을 신설을 했습니다. 그것을 언제 시점으로 하느냐 하면 원래는 관리처분 다만 서울시 지침이나 의회에서 할 적에 원래는 분양 사업시행인가시점으로 해야 하는데 우리 조례도 그렇게 되어 있습니다.

그런데 사업시행인가시점으로 해서 근거가 없어요. 지금 찾기가 어렵고 그래서 서울시 방침에 의해서 관리처분 실질적으로 처분했을 때 지분이 다 결정된 것이니까 그 시점으로 기준을 해라. 딱 못박혀 가지고 전구청이 이 시점으로 전부 다 환산해 줍니다.

(「위원장」하는 이 있음)

○委員長 鄭昌萬 허동익위원님 질의해 주세요.

○許東翼委員 그러면 자립재개발과 구청장이

시행하는 합동재개발하고는 형평이 많이 어긋나는 점이 있지 않습니까?

○再開發課長 朴昌植 달라고요. 근본취지가 법 취지가 달라고요.

○許東翼委員 그게 법 취지가 틀린데 민원인들이 생각할 때는 합동재개발에서도 지금 현재 상당히 불이익을 받고 있지 않습니까?

○再開發課長 朴昌植 그것을 참고로 말씀드리겠습니다. 그것이 바로 합동재개발도 그런 모순이 있었어요. 그래가지고 '96년도 법이 개정되면서 앞으로 분양 처분 가격 평가를 사업시행인가시점으로 전부 다 못박아 버렸어요.

○許東翼委員 그 사업시행인가를 기준으로 하니까 처분시기하고 상당한 갭이 있지 않습니까?

○再開發課長 朴昌植 옛날에는 그랬어요.

○許東翼委員 그러니까 거기에서 오는 토지 소유자들이 불이익이 있다 이겁니다.

○再開發課長 朴昌植 조금 있습니다.

○許東翼委員 그것이 많죠. 조금 있는 것이 아니고. 그래 그점을 가지고 이것하고 자립재개발하고는 형평에 많이 어긋난다 이겁니다.

○再開發課長 朴昌植 그것은 왜 그러느냐 하면 물론 형평에 어긋나지만 법이 자립재개발하고 합동재개발하고 근본 취지가 다르거든요. 그래가지고 이번에 건설부에서 도시재개발법을 개정하면서 자력재개발이나 실질적으로 합동재개발보다 더 자기들이 개발한 것입니다. 합동재개발은 시공자가 플러스가 되어 가지고 시공자가 돈도 투자하고 그러지만 자립재개발은 순수히 공공시설은 국가에서 해주고 자기 땅을 가지고 자기가 개발하는 것이거든요. 이게 부담을 주는 부분에서 한지 부분에서 이런 시차 차원에서 문제가 됐던 점을 개정하는 것이거든요. 그래서 법 개정할 적에 자립재개발로 한정되어 있습니다.

○許東翼委員 이게 형평에 어긋나기 때문에 이것을 자립재개발과 합동재개발을 가지고 구분을 못하고 민원인들이 이 사실을 알 때는 왜 우리는 그런 조치를 일체해 주지 않느냐 이런 어떤

○再開發課長 朴昌植 그것은 저희들이 저번에 저희 관내 재개발 조합이나 사업시행자를 불러가지고 교육을 한 번 한 적이 있어요. 7월달에 작년에 법의 개정 취지하고 바로 이런 가격 평가로 인해서 손해가 왔던 허위원님 말씀한 그 시차가 조금 차이가 나거든요. 그래서 앞으로는 법이 개정 취지가 우리가 평가기준일 때는 고정되어 있다. 즉 사업시행인가 시점으로 하니까 재개발사업 주최측에서 꾸물꾸물 거리고 늦장을 부려도 당신들이 그동안 그것으로 인해서 주민들 피해가 됐지만 앞으로는 그것에 따라서 주민의 피해가 없이 사업시행인가 그러니까 시점 기준으로 가격평가로 모든 것을 처리해 주니까 그런 것을 유념해서 홍보도 해라 그러면 우리도 그것을 홍보를 한 적이 있습니다.

○許東翼委員 상당히 홍보가 추진력이 있게 해 나가야지 민원이 발생하지 않지

○再開發課長 朴昌植 앞으로도 하겠습니다. 감사합니다.

○委員長 鄭昌萬 더이상 질의하실 위원님 계십니까?

(「없습니다」하는 이 많음)

더이상 질의가 없으시면 토론시간을 갖도록 하겠습니다. 토론하실 위원님 계십니까?

(「없습니다」하는 이 있음)

더이상 토론이 없으시면 의결하도록 하겠습니다. 본 개정조례안을 성북구청장이 제출한 원안대로 본회의에 부의코자 하는데 이의있습니까?

(「없습니다」하는 이 있음)

의의가 없으시면 원안대로 본회의에 부의하기로 의결되었음을 선포합니다.

2. 普門第1住宅再開發區域指定變更에따른意見聽取案(城北區廳長 提出)

(10時30分)

○委員長 鄭昌萬 다음은 의사일정 제2항 보문제1주택재개발구역지정변경에따른의견청취안을 상정합니다. 본 의견청취안은 지난 3월 15일부터 3월 29일까지 14일간에 걸쳐 주민 공람을 마쳤으며 공람에 따른 주민의 견도 있는 것으로 알고 있습니다. 여러 위원님께서도 어제 현장을 답사 하셨지만 아

무조록 심사숙고하여 논의하시기 바랍니다. 그럼 성북구청측으로부터 본 의견 청취안에 대한 제안설명을 듣도록 하겠습니다. 국장님 제안설명해 주시기 바랍니다.

○都市管理局長 朴石安 보문주택재개발구역지정변경및사업계획결정에따른의견청취안에 대해서 제안설명을 드리도록 하겠습니다. 먼저 제안이유를 설명드리면 도시재개발법 및 동법 시행령 또 서울시 조례가 전면 개정 시행됨에 따라 동법 제4조 제2항에 의해서 재개발구역을 지정 또는 변경을 하고자 할 때는 구역지정을 입안한 후 일간 신문에 공고하고 일반인의 공람을 거쳐 당해 지방의회의 의견을 청취하도록 되어 있습니다. 오늘 상정하는 보문동 3가 134번지 일대는 위원님들께서 어제 현지 답사한 바도 있습니다마는 도로 등 도시기반시설이 극히 열악하고 대다수의 건축물인 노후불량주택으로 밀집되어 있어 주거환경이 매우 열악한 지역으로서 주거환경개선사업이 절실히 요구되는 지역입니다. 따라서 동 지역에 대해서는 1995년 6월 16일자로 재개발 구역으로 지정된 바 있으며 오늘 위원님들께 자문받고자 하는 사항을 사업구역을 일부 변경하는 내용하고 또 사업계획의 확정에 따른 확정하기 위해서 개정된 도시재개발법 제4조 제2항의 규정에 의해서 의견청취안을 상정하게 되었습니다. 동 사업에 대해서 구체적인 내용은 관계과장이 설명을 드리겠습니다마는 여기는 현재 면적이 2만 992㎡이고 정비대상건축물이 213동이 있습니다. 건축하고자 하는 건축계획은 아파트에 7층에서 20층까지 9개 동에 622가구를 건립하고자 하는 내용입니다. 이상으로 주택재개발구역지정변경안에따른의견청취안에 대해서 제안설명을 드렸습니다. 우리 구 지역발전 및 주거환경개선을 위해서 불철주야 노력하시는 여러 위원님께 깊은 감사를 드리며 지역주민들의 이익이 되는 방향에서 심도있는 검토 의결을 해 주시기 바랍니다.

○委員長 鄭昌萬 국장님 수고하셨습니다. 다음은 전문위원으로부터 검토보고가 있겠습니다.

○都市管理局長 朴石安 우리 과장으로부터 구체적인 사업내용을 설명을 드리도록 하겠

습니다. 슬라이드 자료가 준비되어 있습니다.

○委員長 鄭昌萬 과장님 설명하시죠.

(슬라이드 상영)

○委員長 鄭昌萬 다음은 전문위원님으로부터 검토보고가 있겠습니다. 전문위원님 검토보고해주시기 바랍니다.

○專門委員 林洛吉 전문위원 임낙길입니다.

보문제1주택 재개발구역 지정변경에 따른 의견청취안에 대한 검토보고를 드리겠습니다.

(검토보고서 끝에 실음)

○委員長 鄭昌萬 전문위원님 수고하셨습니다.

이어서 질의시간을 갖도록 하겠습니다. 질의하실 위원님 계십니까? 나광수위원님.

○羅光洙委員 지금 전문위원 검토보고 사항에서 건축규모 말입니다. 일반분양은 대체적으로 잘된 것 같은데 즉 말하자면 20층으로 할 것 23층까지 할 수 있다고 했죠? 23층까지 건축을 할 수 있다면 임대아파트 15평형이 사실상 좀 어정쩡하지 않습니까? 한 17평 정도로 해가지고 임대가 끝난 다음 일반분양할 수 있는 실질적으로, 앞으로는 그 전에는 12평형, 13평형 이런 식으로 세입자분을 했었는데 그러한 부분들을 현실적으로 필요하게 임대가 끝난 뒤에 일반분양할 수도 있도록 17평 정도로 보조할 수는 없습니까? 건폐율을 좀 올려주면서 말이죠.

○再開發課長 朴昌植 임대아파트는 원래 재개발, 우리 서울시 조례를 하면서 전용면적이 10평까지 할 수 있거든요. 10평, 33에서 44 까지 늘렸습니다. 그래서 이것은 실질적으로 늘릴 수 있습니다, 조금 2~3평 정도 늘려가지고 17평 정도로 저희가 권유할 수 있습니다.

○羅光洙委員 그렇게 해서 다음에 임대가 끝난 다음에는 실지분양을 해서 일반인들도 17평이면 3인 가족, 4인 가족 살 수 있거든요. 현실화쪽으로 가는 것이 낫겠다 이런 뜻입니다. 이상입니다.

○委員長 鄭昌萬 또 질의하실 위원님 계십니까? 이승로위원님.

○李承魯委員 지금 세입자가 171세대입니다. 그런데 임대아파트를 132세대로 한 데는 어떤 조합원들의 의견수렴이 다 된 거에

요?

○再開發課長 朴昌植 예, 이것은 저희들이 구역지정할 적에 아까 말씀하신 대로 171세대, 132세대 한 것은 저희들이 신청을 받아요. 현재 세입자 현황은 그렇지만 여기 들어갈 사람은 누구나, 그다음에 이주비를 또 받아가는 사람이 있어요. 그래서 그런 것을 고려를 해가지고 저희들이 사업 주체 자측에서 신청이 나름대로 이 선에서 충분히 가능하다고 해가지고 이 세대수를 넣은 것입니다.

○李承魯委員 그리고 아까 여러 위원님들이 말씀을 많이 하셨는데 본위원도 용적률에 대해서 좀 특별히 기현상이라고 봐져요. 그런데 14분 반대하는 나름대로 타당한 이유를 얘기했을 거예요. 그 이유나 어떤 것을 얘기를 한 번 해봐요.

그러니까 조합의 재개발을 찬성하는 사람들이 당연히 그 사람은 14분의 이야기로는 불이익을 보는데, 예를 들어서 14분이 하향 조정하자는데 자기네들의 어떤 득이라든가 아니면 나름대로 여론수렴하면서 우리는 이런 부분 때문에 이렇게 한다,

○再開發課長 朴昌植 지금 이 의견서는 200%를 원하는 그 이유는, 이 분들 얘기는 합동재개발로써 실질적으로 용적률 280%가 주거환경이 나빠진다, 주거환경을 좋게 하기 위해서는 용적률을 200%로 하향하는 것이 타당하다, 이런 논리입니다. 그런 이유로,

○李承魯委員 이런 분들이 아까 도면상으로 봤듯이 전부 도로주변, 다른 분들에 비해서 좀 중산층이라고 봐도 되겠네요?

○再開發課長 朴昌植 반대하는 사람들이요? 도로변이니까 그중에서는 저희들이 재개발하는 데 있어서는 그래도 제일 상류, 부분에서는 상류층이라고 할 수 있습니다, 그 지역 내에서는요. 참고로 의견서를 하나 카피를 해가지고 쪽 도장만 여러 사람 찍은 것도 많아요. 하나를 원본으로 해가지고 카피를 해가지고.

○委員長 鄭昌萬 됐습니다. 다음 김영기위원님 질의하세요.

○金鈴基委員 이기남씨라는 분이 제척요망사항, 그러면 그 부분이 그 아래 중간에 있

습니까? 그 분을 제척하고도 재개발 할 수가 있는 부분입니까?

○再開發課長 朴昌植 이 사람은 아까 슬라이드 본 바로 가각입니다. 도로하고 코너부분에 바로 접한 부분이거든요. 도로가 8미터, 12미터로 넓히는 부분입니다. 그러면 그 건물이 2/3가 잘라져 나갑니다. 그래서 어차피 그 분은 제척은 원하지만, 아예 재개발을 안하는 것을 원하지만 현실적으로는 도로도 넓히는 것이기 때문에 건물도 잘라져 나가고 나머지 건물 가지고는 재개발을 할 수밖에 없는 지역입니다.

○委員長 鄭昌萬 다른 위원님 질의하실 위원님 안계십니까?

(「예, 없습니다」하는 이 있음)

더 이상 질의하실 위원님이 안계시면 토론하도록 하겠습니다.

토론하실 위원님 계십니까?

(「없습니다」하는 이 있음)

더 이상 토론하실 위원님이 안계시면 의결하도록 하겠습니다.

아니, 아까 나광수위원님이 15명짜리를 2명 정도 더 올려가지고 17명으로 하는 데 우리가 예를 들어서 토론해서 의결을 해줘야 되는지, 그 조정사항을, 본인이 오서가지고, 어떻게 위원님들 의견을 반영시켜야 되니까.

○李承魯委員 그렇게 만약 했을 때 다른 구역까지 파장이 엄청나게 민원이 많이 발생할 소지가 있어요.

○金甲濟委員 여건이 허락되는 대로 해주시면 되죠.

○柳興先委員 여건이 허락해도 예를 들어서 보문동은 여건이 허락해서 현재 15명에서 17명으로 지어줬는데 안암동은 여건이 안맞아서 15명도 못짓겠다 이말입니다, 임대아파트를. 그럴 때 임대아파트의 세입자들이 우리도 17명 안주면 안된다 할 때는 어떻게 할겁니까? 그러니까 이것은 어떠한 조례에 의해서, 규정에 의해서 결정된 대로 해야지 다른 전체를 명들게 만드는 거예요.

○羅光洙委員 아니죠.

○委員長 鄭昌萬 나광수위원, 아까 15명짜리를 2명 정도 더 증가해가지고 17명으로 하면 좋지 않겠느냐 해서 가능성이 있다

이렇게 답변을 하셨단 말이에요. 그런데 이승로위원이나 유홍선위원은 평균이 15평인데 2명 정도를 더 늘려가지고,

○羅光洙委員 앞으로, 본위원 생각은 그렇습니다. 현실화쪽으로 가는 것이 타당성 있다 그렇다는 말입니다. 그러면 15평형과 17평형에 대한 것은 상당한 차이가 나요. 그러면 3인가족, 4인가족 했을 때 사실 5년 뒤란 말입니다, 임대기간은. 임대해서 살 수 있는 기간은 5년이죠?

○都市管理局長 朴石安 영구입니다.

○羅光洙委員 영구라면 더 좋죠. 생각해 보세요. 다른 지역이 피해가 오는 것이 아닙니다. 왜? 23층까지 할 수 있는 지역이니까 조합원들이 건의를 해가지고 20층으로 돼있는 것을 23층으로 설계변경하고 15평을 17평으로 설계변경해서 자율적으로 그 사람들이 할 수 있도록 권장을 하는 것이지 조례에다 명시하자는 것은 아니겠습니까?

○柳興先委員 나광수위원님 말씀 이해를 못하는 것은 아니지만 말입니다. 사람은 이익이 있으면 한없이 이익을 보고 싶은 겁니다. 손해보려는 사람이 어디 있겠습니까? 지금 아까 보문동 지역에 반대 14인이 뿔 때문에 반대를 하겠습니까? 용적률을 지금 현재 280% 줘도 원주민들 거의 대동소이하게 아마 그것도 적다 할겁니다. 그런데 14분이 무엇 때문에 반대하나 하면 아파트가 20층을 짓는데 10층만 지어도 자기한테 그만큼 이익이 온단 말입니다. 자기는 돈 호주머니에 더 넣어도 그만, 안넣어도 그만 이런 정도고, 영세민들 생각은 않는 거예요, 이 사람들은. 한마디로 해서 아파트를 어떻게든 안해버렸으면 내 땅 넓은 것 가지고 나 혼자 편하게 살았으면 이런 거위가 그런 욕심을 갖고있는 사람들인데 여기 보문동에다 17평 임대아파트를 지어줬을 때 다른 데 17평이 안나왔을 때는 그러면 그 사람들이 반대했을 때는 아파트 못짓겠네요?

○都市管理局長 朴石安 위원님, 제가 잠깐 설명할 수 있는 기회를 주시겠습니까?

○委員長 鄭昌萬 국장님 설명 한 번 해주세요.

○都市管理局長 朴石安 아까 재개발과장이

23층까지 가능하다 하는 것은 단순히 해발고도를 봤을 때 23층까지 가능하다 하는 얘기인데, 현재 서울시 도시계획위원회에 이 안전이 올라가면 여기 용적률이 280%로 설계돼 있는데 저희들이 예측컨대는 현재 서울시 도시계획위원회에서는 250% 이상으로 사업계획 결정해 준 데가 없습니다. 그러니까 이 건물 가지고도 이대로 지금 다 못찾아먹을 입장입니다. 여기서 그런데 용적률 액30%가 각인다고 봤을 때 이 세입자 주택을 다시 늘리게 되면 그만큼 또 분양 아파트가 줄어든다는 문제가 나오거든요. 그러니까 이런 부분에 대해서는 또 먼저 용적률 자체에서 지금 굉장히 욕심을 부리고 있는데 어느정도 그만큼 예측을 해야 됩니다. 서울시 도시계획위원회에 가서 삭제될 부분들요. 그렇다면 임대아파트 자체도 사실은 평형을 늘린다는 것은 다소 무리가 있지 않느냐 하고 여겨지고요, 또 한가지 우리 나위원님 참 서울시에서도 앞으로 그 부분에 대해서 주거의, 지금까지는 보급에 대해서 절대적인 숫자보급에 대해서 신경을 써왔는데 지금 나위원님 말씀하신 대로 주거의 질에 대해서도 이제 관심을 가지고 최저주거환경 기준까지를 검토하고 있습니다. 그런 측면에서는 나위원님이 앞서가는 측면에서 좋은 제안을 해주셨는데 우리 유홍선 위원님, 이승로위원님 걱정하시는 대로 재개발사업이 제일 지연되는 이유중의 하나가 사실은 세입자가 크게 걸림돌이 되고있습니다. 어떤 데에서는 세입자들이 자꾸 사업을 지연시키면 지연시킬수록 그쪽에 돌아오는 몫이 크지 않느냐 하는 그 반대급부를 노려가지고 이야기 안될 조건들 뻔히 알면서도 예를 들면, 임시거주대책을 세워달라, 가수용단지를 만들어달라 이렇게 나오고 하는 경우가 비일비재하거든요. 그래서 이 부분은 현재 이 자체 구역으로 봐도 더 키울 수 있는 여지는 별로 없다는 것을 이해를 해주시고 또 다른 지역에 미치는 영향도 좀 고려를 해주시고 해서 의결을 해주시면 저희들이 서울시나 또 우리 구청에서도 앞으로 나광수위원님 제안하신 대로 주거의 질 향상을 위해서 계속 노력을 하겠습니다만 지금 당장 채택하는 것은 다소

부담이 된다 하는 말씀을 좀 올리고 싶습니다.

○委員長 鄭昌萬 나광수위원님, 원안대로 하시는 게 좋습니까? 지금 이것을 의견채택을 해야되는데, 그렇게 되면, 어떻게 하시겠습니까?

위원님들, 어떻게 의견채택을 할 겁니까? 그렇지 않으면 원안대로 해서 15명으로 올려가지고 지금 국장님 말씀대로 건의해와가지고 어느 한계내에서 저기한다면 추진을 하시겠다고 얘기를 하시니까 원안대로,

○羅光洙委員 위원장님, 지금 국장님 참 좋은 말씀하셨습니다. 앞으로 우리가 주거를 사실 15명, 12명, 14명 이거 어중간해가지고 쓸모가 없어요. 지금 신혼부부도 그런 방 들어가려면 안들어가요. 노인들도 안들어가요. 차라리 전세 살았으면 살았지 그런 아파트 안들어가려고 해요. 그러면 앞으로 됩니까? 우리가 자꾸 집을 지어야 됩니까? 다음에 가서 재건축하고, 이런 형태로 가느니 차라리 17명해가지고 장기적으로 살 수 있는 주민을 위해서 짓는 것이지 내가 그 집 가서 살자고 하는 것도 아니겠습니까? 그렇다면 건의사항으로 조합에 건의를 해서 자기들 사업성에 맞도록 할 수 있으면 하는 것이고 또 조합에서 도저히 안된단 말이에요. 15명 이상 더 할 수 없다면 못 하는 것이지 그래서 건의사항으로 해달라는 것이었지 그것을 명시해달라고 한 것은 아니지 않습니까?

○委員長 鄭昌萬 그러니까 나광수위원님.

○羅光洙委員 논란거리도 아닌데 자꾸 오라가라,

○委員長 鄭昌萬 좋은 생각이시니까 그것은 우리가 얘기하는 것으로 하고 아까 말씀하신대로 유홍선위원이나 말씀하신 것은 무리가 따를까봐 걱정이 되어 가지고 이런 현상이 되니까 원안대로 그냥 국장님 얘기하신 대로 원안대로 하시는 것으로 어떻게 그렇게 하실까요?

(「좋습니다」하는 이 있음)

의견채택을 해야 되기 때문에 말씀드리는 것입니다. 네, 김영기위원님.

○金鈴基委員 여기서 우리가 어제 현장답사를 저희가 할 때도 우리 동료위원들이 대

다수가 이 지역은 재개발이 아니면 실지 주거환경이 어렵다. 재개발의 필요성을 느꼈습니다. 우리가 어떤 임대아파트를 15명을 17명형으로 늘려라하는 어떤 조건부로 할 게 아니라 원안대로 통과시켜 주고 가능하면 17명으로 해 볼 수 없겠느냐 이것은 한 번 국장님이 유도를 해 봐서,

○委員長 鄭昌萬 네, 알았습니다. 그러면 원안대로 하는 것으로 하고 토론하실 분도 있으십니까?

(「없습니다」하는 이 많음)

토론하실 위원님이 안 계시면 의결하도록 하겠습니다. 본 의견청취안을 성북구청장이 제출한 원안대로 본회의에 부의하고자 하는데 이의가 있으십니까?

(「없습니다」하는 이 있음)

이의가 없으시면 본 회의에 부의하기로 의결되었음을 선포합니다.

지역개발위원회 위원 여러분 수고 많으셨습니다. 그리고 박석안 도시관리국장님을 비롯한 관계공무원 여러분 수고하셨습니다. 오늘의 의사일정 논의가 끝났으므로 회의를 마치도록 하겠습니다. 산회를 선포합니다.

(11時07分 散會)

○出席委員 11人

鄭昌萬	金甲濟	金順權
金鈴基	徐榮振	辛在福
柳興先	李承魯	李鍊垞
許東翼	羅光洙	

○缺席委員 2人

金東殷	文京周
-----	-----

○參席專門委員

專門委員	林洛吉
------	-----

○參席公務員

都市管理局長	朴石安
建設交通局長	朴東洙
再開發課長	朴昌植
土木課長	金雲熙
交通行政課長	宋鍊