



“ 주민과 함께 쾌적하고
살기 좋은 고품격
주거환경을 만들어갑니다 ”



20120601-제110호

C/O/N/T/E/N/T/S

- 1 **주거재생사업의 새소식**
서울시, 뉴타운재개발 수습 본격착수
도시재정비위원회 절차 간소화시행
- 2 **도시재정비위원회**
- 3 **촉진계획 결정고시**
- 4 **입법예고**
도시 및 주거환경정비법
도시 재정비촉진을 위한 특별법
- 5 **법령해석사례**



주거재생사업의 새 소식

서울시, 뉴타운재개발 수습 본격 착수

서울시가 박원순 시장 취임 이후 밝힌 「뉴타운-재개발 수습방안」과 관련해 주민들에게 사업의 추정분담금 등 정보제공을 위한 실태조사에 들어간다.

- 추진위 구성 안된 정비(예정)구역 265곳, 6월·10월로 나눠 실시
- 추진주체가 있는 305곳은 추후 주민요청(토지등소유자 10%이상 동의)에 따라 실시
- 추정분담금 정보 제공→ 주민의견 수렴→ 정비사업 추진 여부 조기 결정
- 해제요건 이미 성립한 18개 구역은 우선해제 추진
- 실태조사를 통해 투명하고 정확한 분담금 추정
- 우편이나 현장투표 통해 사업시행 찬반 주민의견 수렴, 최종 결정
- 찬성지역 사업촉진, 반대지역은 해제 후 필요시 대안 사업 마련
- 뉴타운 지역 내 일부구역 해제되더라도 기반시설은 단절 없이 설치

시는 지난 1월 30일 「뉴타운-재개발 수습방안」을 발표하고, 그 동안 조례 개정(안) 입법 예고(4월 19일), 실태조사 가이드라인 작성 및 전문가 자문, 실태조사 대상구역 결정을 위한 자치구와의 협의 등 사전준비를 착실히 진행해 왔다.

이와 병행해 지난 2월21일 ‘주거재생지원센터’를 설치, 78명의 민간 전문가(갈등조정관)를 뉴타운·정비사업 현장에 파견, 사업진행 과정에서 발생하는 주민갈등 조정 및 대안 제시 역할을 하고 있다.

서울시는 전문기관의 도움을 받아 265개 구역 실태조사를 통해 해당구역의 사업성 여부를 판단하는데 가장 중요한 정보인 사업비 및 추정분담금 등 객관적인 정보를 주민들에게 제공한 후 주민의견을 들어 사업 추진여부를 조기에 결정하겠다고 14일(월) 밝혔다.

이번 대상은 정비용정구역 159곳과 정비구역 106곳이다. 이는 당초 시가 실태조사 대상으로 밝힌 610곳 중 추진위원회가 구성되지 않아 당장 조사할 수 있는 구역이다.

추진위원회나 조합이 이미 구성된 305곳은 지난 2월 1일 개정된 도정법에 따라 토지등소유자의 10%이상 동의를 받아야만 실태조사를 추진할 수 있기 때문에 추후 주민요청에 따라 실태조사를 실시할 계획이다.

나머지는 우선해제대상, 대안사업 추진, 구역합병 등의 이유로 실태조사 대상에서 제외된 곳이다.

▶ 해제요건 이미 성립한 홍제4구역 등 18개 구역은 우선해제 추진

서울시는 도정법 개정 이전(2.1)에 토지등소유자 30% 이상 동의를 받아 해제 요청하거나 구청장이 설문조사하여 주민 30% 이상이 해제를 요구한 홍제4구역 등 18개 구역은 우선 해제를 추진한다.

홍제4, 북가좌1, 독산1구역 등 3개소는 정비구역이고 동대문구 신설동 89번지 등 15개소는 정비예정구역으로서, 주민공람과 도시계획위원회 심의를 거쳐 해제하게 된다.(대상구역 현황 별첨)

▶ 정비예정구역은 시장, 정비구역은 구청장이, 협의를 통해 163곳 1차로 시행

실태조사는 전수조사를 원칙으로 하여, 구청장과 협의를 통해 우선 실시를 요구한 163곳을 선정해 6월부터 1차로 시행하고, 102곳은 10월 이후에 2차로 실시한다.

서울시는 실태조사 대상이 많고 상황이 구역마다 다른 점을 감안해 시장과 구청장이 대상을 나눠, 시장은 정비예정구역(159곳)에 대해, 구청장은 정비구역(106곳)에 대해 실태조사를 시행하기로 했다.

구분	시장	구청장	계	시행시기
1차	98	65	163	6월
2차	61	41	102	10월 이후
계	159	106	265	

▶ 전문기관을 통해 투명하고 정확한 분담금 추정

실태조사는 전문기관을 통한 분담금 추정의 표준화 및 객관화를 위해 실태조사 가이드라인을 제공하며, 분담금 추정은 서울시 클린업 시스템의 '분담금 추정 프로그램'을 이용해 객관성 및 신뢰를 확보하도록 했다.

이 때, 정비계획이 수립되어 있지 않은 정비예정구역은 현황조사 및 개략적인 건축계획 수립 후 이를 바탕으로 분담금을 추정하게 되며, 정비계획이 수립되어 있는 정비구역은 구역결정시의 건축계획을 활용해 분담금을 추정하게 된다.

특히, 일반분양가, 공사비 및 용적률, 경기 등의 변화에 따라 분담금의 증감이 발생하는 점을 감안해 이에 대한 추정분담금의 변화도 예측할 수 있도록 자료를 제공한다. 이렇게 되면 주민들이 상황에 따라 발생할 수 있는 분담금을 미리 예측하고 사업 찬반여부를 합리적으로 판단하는 자료로 활용할 수 있을 것으로 기대된다.

통상 분담금은 종전자산평가·기반시설부담·용적률·역세권시프트·임대주택비율·소형주택비율·사업비 추정·분양가 추정 등을 포함한다.

이 때, 추진주체가 없는 정비(예정)구역은 개략적인 건축계획에 의해 분담금을 추정한 것임을 감안하여 표준지에 대한 개략 분담금 정보만을 제공하며, 추진주체가 있는 정비구역은 이미 결정된 건축계획에 의해 분담금을 추

정한 것이므로 개인별 추정분담금 정보까지 제공할 수 있도록 했다.

▶ 구청장이 우편이나 직접투표 통해 사업시행 찬·반 주민의견 수렴, 최종 결정

주민의견수렴 절차를 살펴보면, 실태조사 결과를 주민에게 제공하고 설명회 및 홍보물 배포 등을 통해 그 내용을 주민들이 충분히 알 수 있도록 홍보한 후, 구청장이 공정하고 투명하게 주민의견을 수렴하여 그 결과를 발표한다.

서울시는 실태조사 전·후로 8개 권역별 주민 설명회를 통해 사업의 취지를 적극 알리고, 실태조사 결과 제공 후 정비사업 시행 찬·반에 대한 주민의견 수렴은 구청장이 등기우편이나 직접투표 등 다양한 방법을 통해 수렴하도록 했다.

1차 주민설명회에서는 실태조사 방법 및 기준 등을 설명하고, 2차 설명회에서는 해당지역에 대한 실태조사 결과와 주민의견수렴 방법을 구체적으로 설명하게 된다.

주민의견수렴은 우편조사를 원칙으로 하되, 보다 많은 주민이 투표에 참여할 수 있도록 현장투표를 병행하는 등 구청장이 다양한 방법으로 의견을 수렴하되, 투표의 공정성을 높이기 위해 앞으로 서울시 선거관리위원회와 협의를 통해 협조를 받을 계획이다.

개표는 일괄개표를 원칙으로 하며, 공무원 및 참관인(찬반 대표)을 두어 공정한 개표가 되도록 하고, 개표결과는 시·구 홈페이지 및 주민센터 게시판을 통해 공개하게 된다.

이때, 추진위원회나 조합 등 추진주체가 없는 구역은 토지등소유자의 30%이상이 반대하면 구역 해제가 가능하고, 추진주체가 있는 구역은 토지등소유자의 50%이상의 동의로 추진주체를 우선 해산해야 구역해제 요건을 갖추게 된다.

▶ 찬성지역 지원 확대해 사업촉진, 반대지역 해제, 필요시 대안사업 마련

서울시는 주민의 뜻에 따라, 다수주민이 찬성하는 지역은 사업추진을 적극 지원해 촉진시키고, 다수주민이 반대지역은 구역해제를 추진하고 필요시 대안사업을 마련할 계획이다.

찬성지역은 사업추진을 위해, 전문가 지원, 공공관리자 업무범위 확대, 기반시설 설치비용 및 용자지원 확대 등 행정적·재정적 지원을 확대하고, 소형평형 전환절차, 심의기간 단축, 경미한 변경 확대 등 인허가 절차를 간소화하며, 구역 실정에 맞는 정비구역 지정을 적극 지원하게 된다.

반대지역은 구역을 해제하거나 필요시에 대안사업을 마련하며, 향후 도정법 시행령 개정 후 구체적인 시행방안을 확정하게 된다. 이 경

우 도정법 개정으로 도입된 새로운 사업방식인 주거환경관리사업이나 가로주택정비사업을 적용할 수 있게 된다.

해제되는 구역은 대단위 아파트 위주의 개발방식을 탈피, 단독 또는 소규모개발(토지합병)방식 등으로 자연스럽게 개발될 것으로 전망하고 이에 대비해 다양한 정비 유형의 모델 개발을 추진한다.

또한, 해제구역은 대부분 단독·다세대 밀집 지역으로 주거환경이 열악하고 세입자가 많이 거주하고 있는 지역임을 감안해 ‘주거환경의 질 향상, 주민입주 부담 가능주택 및 원주민 재정착’에 모델개발의 역점을 두고 종합적으로 검토, 새로운 정비모델을 발굴할 계획이다.

▶ 뉴타운 내 일부 구역 해제될 경우라도 기반시설은 단절없이 설치

서울시는 뉴타운 지구 내 정비구역 중의 일부가 해제될 경우에도, 당초 계획된 기반시설이 단절되지 않도록 기반시설 설치계획을 합리적으로 조정할 계획이다.

또한, 뉴타운 구역 해제에 따른 기반시설의 변경문제는 각 구역별로 다양한 형태로 나타날 수 있으므로, 실태조사와 더불어 기반시설에 대한 검토를 동시에 시행하여 구체적인 방안을 마련할 계획이다.

<분담금 산출사례(예시)>



분담금 산출 사례 (OO 정비예정구역)

- 추정분담금: 4,000만원
- 일반분양가: 1,850만원 / 3.3㎡당
- 공사비: 370만원 / 3.3㎡당
- 용적률: 243%

30평형 주택	30평형 아파트
(토지 108㎡, 건물122㎡) 관리가격: 4.6억	조합분양가: 5.0억 분담금: 0.4억

※ 일반분양가, 공사비, 용적률 등 전제조건에 따라 분담금 증감발생



“당신의 행복이 서울의 희망입니다.”

재정비위원회 절차 간소화

• 추진방향

주민갈등이 없고, 다수주민이 사업추진을 원하는 구역에 대한 행정적 지원위해 위원회 절차 개선

• 개선내용

-주민 공람이전 소위원회는 당초대로 유지하되, 본위원회 자문은 법적사항이외 생략

-결정 신청 이후 소위원회 자문은 생략하고, 본위원회 심의만 이행

• 기대효과

도시재정비위원회 절차간소화로 사업기간 약 3~4개월 이상 단축

• **시행일** : 2012년 5월 16일부터 시행



「1.30 뉴타운-재개발 문제진단 및 수습방안」과 관련하여 주민 갈등이 없고, 다수 주민이 사업추진을 원하는 구역에 대한 행정적 지원을 위해 도시재정비위원회 운영절차의 간소화 방안을 마련하였다.

촉진계획 수립은 광역적 계획 수립 차원에서 사전 자문이 필요한 사항이나, 변경계획까지 동일하게 적용하는 것은 행정의 효율성이 저하되므로 소신 있는 촉진계획 수립을 유도하기 위해 위원회 자문 절차 개선이 필요하여,

간소화 방안을 마련하였다.

▶ 본위원회 자문대상(법정)으로는

• 용도지역 변경, 구역 지정 요건 20% 완화, 용도지역안에서 건축제한 완화

• 부지정형화 등을 위해 촉진구역 면적의 10%이내 확장 지정

▶ 운영내용으로는

• 경미한 변경을 제외한 변경은 본위원회 심의만 거쳐 결정 가능하나 4단계로 운영

• 경미한 변경은 위원회 생략 가능하나 소·본위원회 자문 절차 실시

※ 위원회 소요기간

소위원회 평균 89일(최장 361일),

본위원회 평균 24일(최장 152일)

계획기조 유지를 위해 주민 공람이전 소위원회는 당초대로 유지하되, 본위원회 자문은 법적사항만 이행하고, 결정신청이후 소위원회 자문은 생략하고, 본위원회 심의만 계속 유지한다. 시행일은 2012년 5월 16일부터 이다.

※ 행정2부시장 방침제26호(07.1.31), 제96호(10.3.9), 균형본부장 방침(08.12.30) 등은 본 방침으로 변경 운영

도시재정비위원회

제4회 도시재정비위원회 개최 알림

- 일 시 : 2012. 6. 12(화) 15:00
- 장 소 : 서소문청사 회의실
- 상정안건 : 심의 3건
 - 1) 신정 재정비촉진지구 신정존치6구역 촉진 계획 변경(안)
 - 2) 신정 재정비촉진지구 신정존치7구역 촉진 계획 변경(안)
 - 3) 방화 재정비촉진지구 방화3구역 촉진계획 변경(안). 끝.

제3회 도시재정비위원회 개최 결과

- 일 시 : 2012.5.22(화) 15:00 ~18:20
- 장 소 : 서소문청사 회의실
- 상정안건 : 심의5건
 1. 북아현 재정비촉진지구 북아현 1-1구역 촉진계획 변경(안)
⇒ 보류
 2. 북아현 재정비촉진지구 북아현 1-2구역 촉진계획 변경(안)
⇒ 보류
 3. 신림 재정비촉진지구 신림3구역 촉진계획 변경(안)
⇒ 조건부 가결
 4. 가재울 재정비촉진지구 가재울7구역 촉진계획 변경(안)
⇒ 원안가결
 5. 아현 재정비촉진지구 염리3구역 촉진

진계획 변경(안)
⇒ 조건부 가결

제2회 도시재정비위원회 개최 결과(속개)

- 일 시 : 2012.5.15(화) 07:30 속개
- 장 소 : 서소문청사 회의실
- 상정안건 3건(심의)
 1. 상계 재정비촉진계획 상계4촉진구역 촉진계획 변경(안)
⇒ 조건부 가결
 2. 상계 재정비촉진계획 상계5촉진구역 촉진계획 변경(안)
⇒ 조건부 가결
 3. 상계 재정비촉진계획 상계6촉진구역 촉진계획 변경(안)
⇒ 조건부 가결

제2회 도시재정비위원회 개최 결과

- 일 시 : 2012.5.8(화) 15:00~17:50
- 장 소 : 서소문청사 회의실
- 상정안건 8건(보고1, 자문6, 심의1)
 1. 시흥 재정비촉진계획(지구단위계획) 변경 결정안) 보고
⇒ 원안 가결
 2. 수색중산 재정비촉진지구 수색1존치구역 촉진계획 수립(안) 자문
⇒ 조건부 자문
 3. 수색중산 재정비촉진지구 중산2존치구역 촉진계획 수립(안) 자문
⇒ 조건부가결
 4. 흑석 재정비촉진지구 흑석존치정비B구역 촉진계획 수립(안) 자문
⇒ 조건부 자문
 5. 흑석 재정비촉진지구 흑석존치관리2구역 촉진계획 수립(안) 자문
⇒ 조건부 자문

- 6. 거여마천 재정비촉진지구 마천2준치구역
촉진계획 변경(안) 자문
⇒ 조건부 자문
- 7. 거여마천 재정비촉진지구 마천4준치구역
촉진계획 변경(안) 자문
⇒ 조건부 자문
- 8. 천호성내 재정비촉진지구 천호2준치관리
구역 촉진계획 변경(안) 심의
⇒ 원안가결

제1회 도시재정비위원회 개최 결과

- 일 시 : 2012.4.24(화) 15:00~17:50
- 장 소 : 서소문청사 회의실
- 상정안건 7건(심의6, 보고1)
 - 1. 자양4구역 재정비촉진계획 변경(안) 심의
⇒ 수정가결
 - 2. 시흥 재정비촉진지구(지구단위계획) 변경
결정(안) 심의
⇒ 조건부가결(차기 회의시 보고)
 - 3. 흑석 재정비촉진지구(지구단위계획) 변경
(안)심의
⇒ 조건부가결
 - 4. 흑석 재정비촉진지구 흑석7구역 재정비
촉진계획 변경(안) 자문보고
⇒ 원안가결
 - 5. 가재울 재정비촉진지구 가재울4구역 재
정비촉진계획 변경(안) 심의
⇒ 조건부가결
 - 6. 아현 재정비촉진지구 염리3구역 재정비
촉진계획 변경(안) 심의
⇒ 보류
 - 7. 수색증산 재정비촉진지구 수색4구역 재
정비촉진계획 변경(안) 심의
⇒ 조건부가결

촉진계획 결정·고시

가재울재정비촉진계획 결정(변경) 고시

- 가재울4촉진구역 : 경미한 사항
 - 위치 : 서대문구 남가좌동 155번지 일대
 - 면적 : 283,390.7m²
 - 규모 : 공동주택 61개동 4,300세대 (임대 750세대) 및 부대복리시설
 - 변경사유 : 측량성과 및 민원 등으로 인한 필지 편입·제척에 따른 구역면적, 토지이용계획 등 변경
- 가재울6촉진구역 : 경미한 사항
 - 위치 : 서대문구 남가좌동 352번지 일대
 - 면적 : 48,085.4m²
 - 규모 : 공동주택 11개동 922세대 (임대 159세대) 및 부대복리시설
 - 변경사유 : 측량성과에 의한 면적 변경에 따른 구역면적, 토지이용계획 등 변경
- 가재울7촉진구역 : 심의결과(원안가결)
 - 위치 : 서대문구 북가좌동 80번지 일대
 - 면적 : 78,640.0m²
 - 규모 : 공동주택 14개동 1,350세대 (임대 270세대) 및 부대복리시설
 - 결정(변경)내용
 - 건폐율 50%이하, 용적률 255%이하. 최고층수 26층이하, 높이 80m이하,
 - 주택공급 1,350세대(임대 270세대)
- 준치관리구역(지구단위계획구역, 준치구역) : 경미한 사항

- 위치 : 서대문구 남가좌동 295번지 일대
- 면적 : 325,670.0㎡
- 변경사유
 - 면적 착오 정정, 필지 편입 및 제척에 따른 면적 변경
 - 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제2조 제4호의 규정에 의한 도시관리 계획변경에 따른 변경

아현재정비촉진계획 결정(변경) 고시

- 염리2재정비촉진구역
 - 위치 : 마포구 염리동 507번지 일대
 - 면적 : 87,806.5㎡
 - 변경사유 : 기준용적률 상향계획 반영
 - 변경사항
 - 용적률 240%이하 ⇒ 262%이하(적용 257.09%), 평균층수 16층⇒21층
 - 주택공급 1,402세대(임대 266세대) ⇒ 1,641세대(임대 280세대)

천호성내재정비촉진계획 결정(변경) 고시

- 천호2존치정비구역
 - 위치 : 강동구 천호동 425-17번지 일대
 - 면적 : 5,658㎡
 - 변경사유 : 천호2존치관리구역 획지분할
 - 변경사항
 - 획지분리 : 1획지 ⇒ 6획지(토지주간 공동개발 의견의 불일치로 획지분리 요청)
 - 사회복지시설 용적률, 건폐율, 높이지정 (1-3,1-4,1-5획지는 개별 건축에 의함)
 - 주차 출입구 변경(각 획지별 주차 출입구 신설)
 - 기반시설 변경(도로의 선형변경 및 사회

복지시설 신설)

- 용적률 721%(기준용○적률 248%), 최고 높이 120m
- 주된용도 : 업무, 판매

구의자양 재정비촉진계획 변경결정 고시

- 자양4촉진구역
 - 위치 : 광진구 자양동 778-6번지 일대
 - 면적 : 10,804㎡
 - 변경사항
 - 세대수 변경 : (161세대 ⇒ 264세대)
 - ※ 대형에서 중소형으로 변경 및 역세권 개발로 시프트 확보
 - 용적률 변경 : (438%이하 ⇒ 500%이하)
 - 역세권 개발로 인한 용적률 500%이하 까지 완화

수색중산재정비촉진계획 결정(변경) 고시

- 수색4촉진구역
 - 위치 : 은평구 수색동 361번지 일원
 - 면적 : 63,195㎡
 - 변경사유 : 기준용적률 완화계획 적용
 - 변경사항
 - 세대수926→1,076세대, 용적률 235%→261.7%, 평균/최고층수 : 18.5/25이하)
 - 완충녹지→연결녹지, 공공청사(파출소, 동사무소 위치변경) 등



입법예고

1. 도시 및 주거환경정비법 시행령 및 시행규칙

(기간 : 2012.4.20~5.29)

○ 도시 및 주거환경정비법 시행령

국토해양부 공고 제2012 - 508호

「도시 및 주거환경정비법 시행령」 개정안에 대하여 국민에게 미리 알려 의견을 수렴하고자 그 취지와 주요내용을 행정절차법 제41조의 규정에 의하여 다음과 같이 공고합니다.

2012년 4월 20일

국토해양부장관

도시 및 주거환경정비법 시행령 개정령안
입법예고

1. 개정이유

「도시 및 주거환경정비법」 개정('12. 2. 1)에 따른 후속 조치로 가로주택정비사업 및 지분형주택 세부 시행방안 등 하위규정에 위임된 사항을 구체화하고, 그동안 제기된 제도개선 사항을 반영하려는 것임

2. 주요내용

- 가. 가로주택정비사업 시행을 위한 가로구역 범위, 층수, 특례 등을 규정(안 제2조의2, 안 제13조의3제3항, 안 제45조의2)
 - 1) 가로구역의 범위는 도시계획도로로 둘러싸인 1만제곱미터 이하인 구역으로 함
 - 2) 가로주택정비사업으로 공급되는 주택은 7층 이하로 하되, 건폐율, 대지안의 공지 및 부대복리시설 기준 등을 완화
- 나. 지분형주택의 세부시행방안을 규정(안 제54조의5)
 - 1) 지분형주택의 규모는 주거전용면적 60제곱미터이하인 주택으로 하고, 공동소유 기간은 소유권을 취득한 날로부터 10년 이내의 범위에서 사업시행자가 정하는 기간으로 함
 - 2) 지분형주택의 분양대상자는 종전 소유한 토지 또는 건축물의 가격이 주택의 분양가격 이하인 자로서 정비구역 지정을 위한 공람공고일 당시 해당 정비구역에 2년 이상 거주하고, 정비사업의 시행으로 철거되는 주택의 다른 주택을 소유하지 아니한 자로 함
- 다. 주거환경관리사업 대상구역을 규정(안 별표1 제5호)
 - 1) 전용주거지역, 제1종주거지역 및 제2종주거지역 중 단독주택 및 다세대주택 등이 밀집한 지역에서 주거환경의 보전·정비·개발이 필요한 지역
 - 2) 법 제4조의3에 따라 해제된 정비구역
 - 3) 기존 단독주택 재건축사업 또는 주택재개발사업을 위한 정비구역의 토지등 소유자의 50퍼센트 이상이 주거환경

- 관리사업으로의 전환에 동의하는 지역
- 라. 도시환경정비구역내 「전통시장 및 상점가 육성을 위한 특별법」에 따른 전통시장 및 상점가의 경우 토지등소유자의 동의자수 산정방법 완화(안 제28조제1항)
- 마. 법 개정 및 제도 개선에 따른 시행령 수정
 - 1) 정비예정구역 해제에 따른 정비기본계획 변경은 주민공람 및 지방도시계획위원회 심의 등을 거치지 아니할 수 있도록 함(안 제9조제3항)
 - 2) 조합원 동의로 조합 설립인가가 취소된 경우 총회 의결을 거치지 않도록 함(안 제34조제1항)
 - 3) 가로주택정비사업 등의 도입으로 기존의 단독주택 재건축사업을 폐지(안 별표1 제3호)
 - 4) 재개발사업 용적률 인센티브 도입에 따라 기존 의무 임대주택 공급분과 인센티브로 인한 임대주택이 중복 계산되지 않도록 명확화(안 제13조의3 제1항제2호)

3. 의견제출

「도시 및 주거환경정비법 시행령」 개정안에 대한 의견이 있는 단체 또는 개인은 2012년 5월 29일까지 다음 사항을 기재한 의견서를 국토해양부장관(참조 : 주택정비과장)에게 제출하여 주시기 바랍니다. 자세한 사항은 국토해양부 홈페이지(www.mltm.go.kr)정보마당>법령정보>입법예고란)를 참고하시기 바랍니다.

가. 입법예고 사항에 대한 항목별 의견(찬반 여부와 그 이유)

나. 성명(법인, 단체의 경우 그 명칭과 대표자의 성명), 주소 및 전화번호

다. 보내실 곳 : 경기도 과천시 관문로 88
국토해양부 주택토지실 주택정비과(우편번호 427-712)

- 전화번호 : 02)2110-8267, 8268,

○ 도시 및 주거환경정비법 시행규칙

국토해양부 공고 제2012 - 509호

「도시 및 주거환경정비법 시행규칙」 개정안에 대하여 국민에게 미리 알려 의견을 수렴하고자 그 취지와 주요내용을 행정절차법 제41조의 규정에 의하여 다음과 같이 공고합니다.

2012년 4월 20일

국토해양부장관

도시 및 주거환경정비법 시행규칙 개정령안 입법예고

1. 개정이유

「도시 및 주거환경정비법」 개정·공포('12. 2. 1)에 따른 후속 조치로 시행규칙을 개정하고, 정비사업의 주거이전비 보상 및 영업손실보상 시점을 명확하게 규정하는 등 제도개선 사항 반영

2. 주요내용

- 가. 추진위원회를 구성하지 아니하는 가로 주택정비사업의 경우 조합 설립인가신청시 첨부 서류 등 규정(안 제7조)
- 나. 정비사업 시행에 따른 주거이전비 보상 및 영업손실 보상에 대한 시점을 명확하게 규정(안 제9조의2)
- 다. 기타 법 개정에 따른 조합설립동의서 등 관련서식 변경(안 별지 제2호의2·제4호·제4호의2·제4호의3·제6호·제7호·제8호·제9호·제10호)

3. 의견제출

「도시 및 주거환경정비법 시행규칙」 개정안에 대한 의견이 있는 단체 또는 개인은 2012년 5월 29일까지 다음 사항을 기재한 의견서를 국토해양부장관(참조 : 주택정비과장)에게 제출하여 주시기 바랍니다. 자세한 사항은 국토해양부 홈페이지(www.mltm.go.kr>정보마당>법령정보>입법예고란)를 참고하시기 바랍니다.

- 가. 입법예고 사항에 대한 항목별 의견(찬반 여부와 그 이유)
- 나. 성명(법인, 단체의 경우 그 명칭과 대표자의 성명), 주소 및 전화번호
- 다. 보내실 곳 : 경기도 과천시 관문로 88 국토해양부 주택토지실 주택정비과(우편번호 427-712)
- 전화번호 : 02)2110-8267, 8268,

2. 서울시 도시및주거환경정비조례

(기간 : 2012.4.19~5.9)

서울특별시 도시 및 주거환경정비조례 일부개정조례안

1. 주요내용

- 가. 정비계획 수립시 조사 항목 확대(제5조)
 - 1) 구역 지정에 대한 주민(토지등소유자 및 세입자)의 의견
 - 2) 토지등소유자의 분양희망 주택규모 및 부담의사
 - 3) 세입자의 임대주택 입주여부와 입주 희망 임대주택 규모
- 나. 조합 설립인가등의 취소(제15조의2 신설)
 - 1) 추진위원회 및 조합의 설립 동의자 과반수 동의로 해산 신청
 - 2) 해산을 신청하려는 자는 신청서에 토지등소유자 명부, 해산에 동의한 토지등소유자 및 조합의 명부, 해산동의서를 구비하여 구청장에게 제출
- 다. 구청장이 개략적인 정비사업비 등 정보제공(제15조의3 신설)
 - 1) 토지등소유자 100분의 10이상의 동의로 신청
 - 2) 시장 또는 구청장이 개략적인 정비사업비 및 추정분담금 등에 대한 정보를 이미 제공한 구역, 관리처분계획인가 신청 이후에 조사를 신청한 구역 등은 제외

라. 소형주택 건설비율 및 용도(제20조)

- 1) 법적상한용적률에서 정비계획으로 정하여진 용적률을 뺀 용적률의 50%에 해당하는 면적을 소형주택으로 건설
- 2) 소형주택의 용도는 임대주택 또는 장기전세주택으로 활용

마. 기초생활수급자에 대한 임대주택 입주자격 확대(제35조제1항)

- 1) 기초생활수급자는 사업시행인가 신청일이전부터 사업시행으로 이주하는 날까지 계속하여 거주한 자에게 임대주택 공급

바. 공공관리 적용 및 지원 범위 확대(제46조 및 제50조의2)

- 1) 세입자의 주거 및 이주대책 수립에 관한 지원
- 2) 관리처분계획 수립에 관한 지원

사. 시기조정에 관한 방법 및 절차(제7장 신설)

- 1) 심의대상구역은 자치구 주택재고량의 1퍼센트를 초과하거나 정비구역의 기존 주택수가 2,000호 초과하는 경우
- 2) 조정대상구역은 주변지역의 주택 멸실량이 공급량을 30퍼센트 초과 또는 2,000호 초과 등이 발생하는 경우 서울특별시 주택정책심의위원회 심의를 거쳐 사업시행인가 또는 관리처분계획인가 시기를 조정할 수 있으며, 조정기간은 1년 이내 정함

3) 구청장은 조정대상구역의 조정기간이 경과되면 사업시행인가 또는 관리처분계획을 인가를 할 수 있음

4) 조정대상구역의 사업시행자는 사업시행인가 조정기간 중이라도 공공관리자와 협의하여 시공자를 선정할 수 있음

나. 문의 : 주거재생과 3707-8496

3. 도시재정비촉진을위한특별법 시행령

(기간 12.4.25~2012.6.4)

국토해양부 공고 제2012 - 529호

「도시재정비 촉진을 위한 특별법 시행령」 개정안에 대하여 국민에게 미리 알려 의견을 수렴하고자 그 취지와 주요내용을 행정절차법 제41조의 규정에 의하여 다음과 같이 공고합니다.

2012년 4월 25일

국토해양부장관

**도시재정비 촉진을 위한 특별법 시행령
일부개정령(안) 입법예고**

1. 개정이유

「도시재정비 촉진을 위한 특별법」 개정(법률 제11294호, 2012. 2. 1. 공포)에 따른 후속 조치로 시행령에 위임된 재정비촉

진구역 지정요건 완화조항을 폐지하고, 기반시설 설치비용의 지원대상을 확대하기 위한 것임

2. 주요내용

가. 「도시재정비 촉진을 위한 특별법」 개정으로 재정비촉진구역 지정요건 완화조항이 폐지됨에 따라 관련 시행령을 삭제함 (안 제12조 삭제)

나. 「도시재정비 촉진을 위한 특별법」 개정으로 기반시설 설치비용 지원요건 중 재정자립도 관련 사항이 시행령에 위임됨에 따라, 재정비촉진지구를 관할하는 시·군·구의 재정자립도 또는 재정자주도가 전국 평균 재정자립도 또는 재정자주도 이하인 경우에도 국가에서 기반시설 설치비용을 지원할 수 있도록 지원대상을 확대함 (안 제32조제5항)

3. 의견제출

「도시재정비 촉진을 위한 특별법 시행령」 개정안에 대한 의견이 있는 단체 또는 개인은 2012년 6월 4일까지 다음 사항을 기재한 의견서를 국토해양부장관(참조 : 주택정비과장)에게 제출하여 주시기 바랍니다. 자세한 사항은 국토해양부 홈페이지(www.mltm.go.kr>정보마당>법령정보>입법예고란)를 참고하시기 바랍니다.

가. 입법예고 사항에 대한 항목별 의견 (찬·반 여부와 그 이유)

나. 성명(법인, 단체의 경우 그 명칭과 대표자의 성명), 주소 및 전화번호

다. 보내실 곳 : 경기도 과천시 관문로

88 국토해양부 주택토지실 주택정비과(우편번호 427-712)

- 전화번호 : 02)2110-6241

4. 서울시 도시재정비 촉진을 위한 조례

(기간 12.4.19~5.9)

서울특별시 도시재정비 촉진을 위한 조례
일부개정조례(안) 입법예고

가. 주요내용

재정비촉진지구의 지정이 해제된 경우 재정비촉진사업을 정비사업으로 전환하여 사업을 추진할 수 있는 동의율은 추진위원회 또는 조합의 구성에 동의한 토지 등 소유자 과반수 등의

나. 문의 : 재정비과 2171-2064



차별없이 더불어 사는 희망동지

법령해석사례

「도시 및 주거환경정비법」에 따른 재개발사업의 관리처분계획 인가 고시일 전 분양신청 철회 가능 여부(「도시 및 주거환경정비법」 제47조 등 관련)

안건번호 12-0079, 회신일자 2012.03.02

1. 질의요지

「도시 및 주거환경정비법」에 따라 주택재개발조합이 사업시행자가 되어 주택재개발사업을 시행함에 있어, 분양신청 기간 중 분양신청을 한 자는 분양신청 기간이 종료된 이후부터 같은 법 제49조제3항에 따른 관리처분계획 인가 고시일 이전의 기간 중에 무제한으로 분양신청을 철회할 수 있는지?

2. 회답

「도시 및 주거환경정비법」에 따라 주택재개발조합이 사업시행자가 되어 주택재개발사업을 시행함에 있어, 분양신청 기간 중 분양신청을 한 자는 분양신청 기간이 종료된 이후부터 같은 법 제49조제3항에 따른 관리처분계획 인가 고시일 이전의 기간 중에 제한 없이 분양신청을 철회할 수 있는 것은 아니라고 할 것입니다.

3. 이유

우선, 「도시 및 주거환경정비법」 제46조 제1항에서는 사업시행자로 하여금 분양신청기간 등이 포함된 내용을 사업시행인가 고시일부터 60일 내에 통지하도록 하였고, 이 때 분양신청기간은 통지한 날부터 30일 이상 60일 이내로 하되, 관리처분계획의 수립에 지장이 없다고 판단하는 경우에 20일의 범위 이내에서 연장할 수 있도록 하여, 분양신청 기간 및 연장 시 최대 가능한 기간을 법에서 명시하였습니다.

위와 같이 분양신청 기간을 법에서 정한 취지는, 분양신청은 일련의 연속되는 주택재개발사업 중 하나의 절차이므로 분양신청 기간을 법정하고 연장의 경우 역시 최대 20일까지만 허용함으로써 분양신청 기간이 길어지거나 계속 연장되어 이후 절차가 지연되거나 늘어지는 것을 막고, 이를 통하여 특별한 사정이 없는 한, 분양신청 기간 종료와 더불어 분양신청 여부가 확정 되도록 하여 분양신청에 따른 권리관계를 정리하고자 한 것으로 보이는바, 그렇다면 분양신청 철회 역시 원칙적으로는 분양신청 기간 중에 한하여 허용하는 것이 분양신청기간 및 연장기간을 법에서 정한 취지에 부합한다고 할 것입니다.

이는 같은 법 제47조에서 사업시행자로 하여금 토지등소유자가 분양신청을 하지 아니하였거나 분양신청을 철회하게 된 경우 그 해당하게 된 날부터 150일 이내에 토지·건축물 또는 그 밖의 권리에 대하여 현금으로 청산하도록 하여, 재개발사업을 신속하고도 차질없이 추진할 수 있도록 하려는 취지(대법원 2010. 8. 19. 선고, 2009다81203 판결 등 참조)와도 맥락을 같이 한다고 할 것입니다.

또한, 주택재개발사업은 다수당사자의 이해관계가 얽혀 있고, 정비계획 수립 및 정비구역 지정부터 이전고시 및 청산까지 계속되는 일련의 절차를 거치도록 되어 있어 하나의 절차가 종료되어야 다음 절차가 진행되는바, 분양신청에 있어 관리처분계획 인가 고시일 이전에 무제한으로 철회를 인정한다면 다음 단계인 관리처분계획 수립 및 인가와 이와 관련된 현금청산 절차 진행 및 운영에 지장이 있을 수 있고, 결국 다수당사자의 이해관계가 얽혀 있는 주택재개발 사업의 혼란 및 지연을 초래하게 됩니다.

즉, 사업시행자는 같은 법 제48조제1항에 따라 “제46조에 따른 분양신청기간이 종료된 때에는 제46조에 따른 분양신청의 현황을 기초로” 분양대상자의 주소 및 성명, 분양대상자별 분양예정인 대지 또는 건축물의 추산액, 분양대상자별 종전의 토지 또는 건축물의 명세 및 사업시행인가의 고시가 있는 날을 기준으로 한 가격 등이 포함된 관리처분계획을 수립하여야 하고, 같은 법 제48조제3항에 따라 법 제46조의 규정에 의하여 분양신청을 받은 후 잔여분이 있는 경우에는 정관등 또는 사업시행계획이 정하는 목적을 위하여 보류지로 정하거나 조합원 외의 자에게 분양할 수 있는바, 이러한 보류지나 조합원 외의 자에 대한 분양분에 관한 사항 역시 관리처분계획에 포함하여야 합니다.

아울러, 관리처분계획은 같은 법 제49조제1항에 따른 관계서류 사본의 30일 이상 공람 및 의견청취, 같은 법 제24조제3항제10호에 따른 총회의 의결을 거쳐 같은 법

제49조제2항에 따라 시장·군수에게 인가신청 절차를 거쳐야 하고, 그 인가신청을 받은 시장·군수는 그 날부터 30일 내 인가 여부를 결정하여 사업시행자에게 통보하여야 하는바, 사업시행자는 원칙적으로 분양신청기간이 종료된 당시 분양신청 현황을 기초로 분양대상자 및 분양대상자별 종전 부동산 명세와 가격, 분양예정인 부동산 추산액 뿐 아니라, 보류지 및 일반분양분과 현금청산에 관한 내용이 포함된 관리처분계획을 수립하고, 이러한 관리처분계획에 대한 총회 의결 및 시장·군수 인가와 이에 관련된 일련의 절차를 밟아야 합니다.

그러므로, 분양신청 기간 종료일 이후 개별적인 분양신청 철회를 무제한으로 인정한다면 원칙적으로 분양신청기간 종료시 기준으로 작성되고 시장·군수의 인가 및 조합원 총회의 의결을 거쳐야 하는 관리처분계획이 지속적으로 수정 또는 변경될 수밖에 없어 재개발사업이 지연될 뿐만 아니라, 관리처분계획과 관련된 절차 자체가 진행되지 못하여 재개발사업이 중단되는 경우도 발생할 수 있습니다.

한편, 관리처분계획 인가 고시일 이전에 무제한으로 분양신청 철회를 인정하는 경우 이러한 철회내용을 관리처분계획에 어떻게 반영할 것인지, 만약 관리처분계획에 반영하지 않는 경우 조합원 탈퇴 시점이나 현금청산 기준시점을 언제로 보아야 하는지 및 관리처분계획과 어떻게 조화를 이루어야 하는지, 관리처분계획 변경 절차를 통하여 반영하는 경우 이에 따른 절차의 지연 문제를 어떻게 해결하여야 하는지 등 추가적인 법적인 문제점들이 야기된다고

할 것입니다.

또한, 국토해양부가 만든 주택재개발조합 표준정관 제44조제5항에 나타나 있는 바와 같이, 일정한 경우에는 분양신청 철회를 원하는 경우 관리처분계획인가 이후 분양 계약 체결 기간 중에 분양계약을 체결하지 아니함으로써 현금청산이 가능한 부분이 있으므로(대법원 2008. 10. 9. 선고 2008다37780 판결 등 참조), 관리처분계획 인가 이전에 하는 분양신청 철회에 일정한 제한을 둬으로써 발생할 수 있는 문제들이 일부 해결될 수 있습니다.

따라서, 「도시 및 주거환경정비법」에 따라 주택재개발조합이 사업시행자가 되어 주택재개발사업을 시행함에 있어, 분양신청 기간 중 분양신청을 한 자는 분양신청 기간이 종료된 이후부터 같은 법 제49조제3항에 따른 관리처분계획 인가 고시일 이전의 기간 중에 무제한으로 분양신청을 철회할 수 있는 것은 아니라고 할 것입니다.

※ 법령정비의견

분양신청 철회 시기를 제한하는 것은 국민의 재산권 행사와 상당한 관련이 있으므로, 어느 시점까지 분양신청 철회가 가능한지, 분양신청 철회가 가능한 경우 철회 시점에 따른 조합원 지위나 현금청산 시기 등에 어떠한 영향을 미치는지 등에 대한 명확한 규정을 마련할 필요가 있습니다.

「도시 및 주거환경정비법」 제13조제2항에 따른 추진위원회가 주민총회의 운영과 관련하여 주민총회에 참석하지 않은 토지등소유자로부터 총회 의결을 위한 서면을 받는 업무나 투·개표관리 업무를 하는 경우의 업무방법(「도시 및 주거환경정비법」 제13조제2항 등 관련)

안건번호 12-0097 회신일자 2012.03.02

1. 질의요지

「도시 및 주거환경정비법」 제13조제2항에 따른 추진위원회가 「정비사업 조합설립추진위원회 운영규정」(국토해양부 고시) 별표 제20조제1항에 따른 주민총회의 운영과 관련하여 주민총회에 참석하지 않은 토지등소유자로부터 총회 의결을 위한 서면을 받는 업무나 투·개표관리 업무를 하는 경우 반드시 「도시 및 주거환경정비법」 제69조제1항에 따라 시·도지사에게 정비사업전문관리업의 등록을 받은 자에게 위탁하여야만 할 수 있는지 아니면 추진위원회가 직접 할 수 있는지?

2. 회답

「도시 및 주거환경정비법」 제13조제2항에 따른 추진위원회가 「정비사업 조합설립추진위원회 운영규정」(국토해양부 고시) 별표 제20조제1항에 따른 주민총회의 운영과 관련하여 주민총회에 참석하지 않은 토지등소유자로부터 총회 의결을 위한 서면을 받는 업무나 투·개표관리 업무를 하는 경우 반드시 「도시 및 주거환경정비법」 제69조제1항에 따라 시·도지사에게

정비사업전문관리업의 등록을 받은 자에게 위탁하지 않더라도 추진위원회가 직접 할 수도 있다고 할 것입니다.

3. 이유

「도시 및 주거환경정비법」(이하 “도시정비법”이라 함) 제13조에 따르면 추진위원회는 조합 설립을 목적으로 조합설립과 관련된 업무를 하기 위하여 시장·군수의 승인을 얻어 설립된 기구이고, 같은 법 제14조에서 추진위원회의 업무를 도시정비법 제69조의 규정에 의한 정비사업전문관리업자의 선정(제2호), 설계자의 선정 및 변경(제2의2호), 개략적인 정비사업 시행계획서의 작성(제3호), 조합의 설립인가를 받기 위한 준비업무(제4호), 그 밖에 조합설립의 추진을 위하여 필요한 업무로서 대통령령이 정하는 업무(제5호)로 구체적으로 규정하고 있으며, 같은 법 제15조제2항에 따라 고시된 「정비사업 조합설립추진위원회 운영규정」(국토해양부 고시) 별표 제20조제1항에 따르면 추진위원회는 토지등소유자 전원으로 주민총회를 구성하도록 되어 있고, 같은 별표 제21조에 서는 주민총회의 의결사항으로서 임원, 운영규정, 사업시행계획서 등의 변경 등을 규정하고 있으며, 같은 별표 제22조제2항에 따르면 토지등소유자는 서면 또는 대리인을 통하여 의결권을 행사할 수 있고 이 경우 서면에 의한 의결권 행사는 제1항의 규정에 의한 출석으로 본다고 규정하고 있는바, 이사안과 같이 주민총회의 의결을 위하여 서면을 받거나 투·개표를 관리하는 업무는 “조합 설립의 동의 및 정비사업의 동의에 관한 업무”에 해당(법제처 2011. 5. 12. 회신 11-0126 해석례 참조)한다고 할 것

이므로, 이와 같이 도시정비법령과 도시정비법령의 위임에 따라 정해진 업무가 추진위원회의 소관이라면 해당 업무는 추진위원회가 직접 수행하는 것이 원칙이라고 할 것입니다.

한편, 도시정비법 제69조제1항에 따르면 조합 설립의 동의 및 정비사업의 동의에 관한 업무의 대행 등 정비사업의 시행을 위하여 필요한 사항을 추진위원회로부터 위탁받거나 이와 관련한 자문을 하고자 하는 자는 대통령령이 정하는 자본·기술인력 등의 기준을 갖추 시·도지사에게 등록하여야 한다고 되어 있는데, 도시정비법 제69조제1항에 따른 정비사업전문관리업 등록제도는 정비사업의 시행을 위하여 필요한 사항을 위탁받거나 자문할 수 있는 정비사업전문관리제도를 도입함으로써 추진위원회 및 조합의 비전문성을 보완하고 효율적인 사업추진을 도모하려는 취지로 도입된 제도이므로, 추진위원회는 직접 업무를 수행할 수도 있고, 효율성을 위하여 필요한 경우에는 도시정비법 제69조제1항에 따라 시·도지사에게 정비사업전문관리업의 등록을 한 자에게 위탁하여 업무를 수행할 수도 있다고 할 것이어서, 이와 같은 정비사업전문관리업 등록제도가 추진위원회의 모든 업무를 정비사업전문관리업의 등록을 한 자에게 위탁하여 처리하여야 한다고 볼 합리적인 근거가 될 수는 없다고 할 것입니다.

따라서, 도시정비법 제13조제2항에 따른 추진위원회가 「정비사업 조합설립추진위원회 운영규정」 별표 제20조제1항에 따른 주민총회의 운영과 관련하여 주민총회에 참석하지 않는 토지등소유자로부터 총회

의결을 위한 서면을 받는 업무나 투·개표 관리 업무를 하는 경우 반드시 도시정비법 제69조제1항에 따라 시·도지사에게 정비사업전문관리업의 등록을 받은 자에게 위탁하지 않더라도 추진위원회가 직접 할 수도 있다고 할 것입니다.

끝.

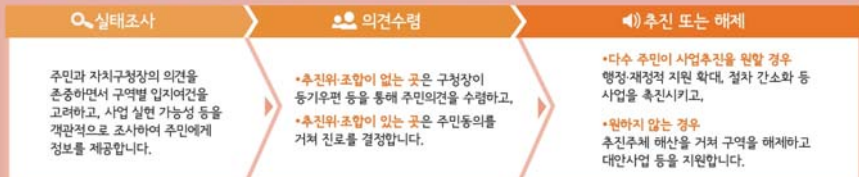


떨칠까? 집을까? 뉴타운·재개발은 주민 뜻대로



정확한 실태조사와 갈등조정을 통해
주민 뜻대로 추진과 해제를 돕겠습니다
“시민이 시장입니다”

■ 뉴타운·재개발 추진 및 해제, 이렇게 진행됩니다



• 사업 전 과정에 걸쳐 갈등조정관이 파견되어 주민 간 갈등을 파악하고 조정합니다

| 문의 | 120다산콜센터, 서울시 홈페이지[<http://citybuild.seoul.go.kr/>]