

서울특별시 도시 및 주거환경정비 조례

일부개정조례안(대안)

의안 번호	1486
----------	------

제안일자 : 2023. 12. 18.

제안자 : 주택공간위원장

1. 대안의 제안경위

건명	의안번호	발의자 (제출자)	회부일	회의정보	
서울특별시 도시 및 주거환경정비 조례 일부개정조례안	1365	민병주 의원	‘23.10.23.	상정 · 심사	제321회 정례회 제4차 주택공간위원회(‘23.12.18.)
서울특별시 도시 및 주거환경정비 조례 일부개정조례안	1369	유정인 의원	‘23.10.23.	상정 · 심사	제321회 정례회 제4차 주택공간위원회(‘23.12.18.)
서울특별시 도시 및 주거환경정비 조례 일부개정조례안	1378	이성배 의원	‘23.10.23.	상정 · 심사	제321회 정례회 제4차 주택공간위원회(‘23.12.18.)
서울특별시 도시 및 주거환경정비 조례 일부개정조례안	1311	박성연 의원	‘23.10.23.	상정 · 심사	제321회 정례회 제4차 주택공간위원회(‘23.12.18.)

- 제321회 정례회 제4차 주택공간위원회(2023.12.18.)는 위 4건의 일부 개정조례안을 심사한 결과, 본회의에 부의하지 아니하고 이를 통합·조정하여 위원회 대안으로 제안하기로 함.

2. 대안의 제안이유

- 조합 운영의 투명성 강화와 조합원의 권리보호를 위하여 추진위원회에 대하여 회계감사를 실시한 경우에는 그 결과를 조합설립인가 신청 시 제출토록 함.
- 「도시 및 주거환경정비법」에 따른 재개발사업 추진 시 의무적으로 건설하는 재개발 임대주택의 합리적인 인수가격 산정을 위하여 건축공정 진행 중에 「공공건설임대주택 표준건축비」가 개정되는 경우의 건축비 산정 방식을 신설하고, 현행 ‘준공인가’뿐만 아니라 ‘준공인가전 사용허가’ 시에도 잔금1차 지급이 가능하도록 지급시기를 조기화하여 재개발 임대주택 공급을 활성화하고자 함.
- 전체 조합원의 과반수 찬성 요건이 총회 의결 절차를 복잡하게 하여 시공사 선정을 어렵게 한다는 우려가 제기되고 있으므로, 공공지원제도의 취지는 살리되 조합원 과반수 찬성 요건은 삭제하여 시공사 선정 시기 및 방식을 합리적으로 개선하고자 함.
- 공공지원 대상이 아닌 공공시행자, 지정개발자, 사업대행자 등의 방법으로 시행하는 정비사업에서, 각종 용역업체 선정이 무분별하게 이루어지고 있어 향후 법적 분쟁에 따른 사업지연이 우려되므로, 공공지원 대상이 아닌 정비사업의 경우에도 시공사 선정 등 업체와 계약을 하는 경우, 공공지원 시공사 선정기준을 적용하도록 개선하여 토지등소유자의 권익을 보호하고자 함.

3. 대안의 주요내용

- 가. 추진위원회에 대하여 회계감사를 실시한 경우 그 회계감사 결과를 조합 설립인가 신청 시 제출하도록 규정함(안 제19조제4호 신설)
- 나. 재개발사업 진행 중에 「공공건설임대주택 표준건축비」가 개정되는 경우의 임대주택 인수가격 산정방식을 추가하고(안 제41조제1항 단서 신설), 준공인가전 사용허가 시에도 잔금1차 지급이 가능하도록 명시함(안 제42조제6항제3호).
- 다. 시공사 등의 선정기준 중 조합원 과반수 찬성 요건을 삭제함(안 제77조 제1항)
- 라. 공공지원의 대상사업이 아닌 공공시행자, 지정개발자, 사업대행자 등의 사업방식에서 시공사등을 선정하는 경우에도 공공지원 시공사 선정기준 등을 적용하도록 함(안 제77조제8항 신설)

서울특별시 도시 및 주거환경정비 조례 일부개정조례안

서울특별시 도시 및 주거환경정비 조례 일부를 다음과 같이 개정한다.

제6조제1항제3호 각 목 외의 부분 중 “[별표 1]”을 “별표 1”로 하고, 같은 호 나목2) 중 “「경관법」 제7조”를 “「경관법」 제7조”로 한다.

제19조에 제4호를 다음과 같이 신설한다.

4. 추진위원회에 대하여 회계감사를 실시한 경우 그 회계감사 결과

제30조제3항 본문 중 “법 제101조의5 제2항”을 “법 제101조의5제2항”으로 하고, 같은 조 제4항 본문 중 “법 제101조의6 제2항”을 “법 제101조의6제2항”으로, “법 제101조의6 제1항”을 “법 제101조의6제1항”으로 한다.

제41조제1항에 단서를 다음과 같이 신설한다.

단, 「공공건설임대주택 표준건축비」가 개정되는 경우에는 개정고시일 이후의 잔여 건축공정률에 개정된 표준건축비를 적용하여 건축비를 산정할 수 있다.

제42조제6항제3호 중 “준공인가”를 “준공인가(준공인가전 사용허가 포함)”로

한다.

제57조제1항 중 “「서울특별시 공유재산 및 물품관리 조례」 제26조제3항”을 “「서울특별시 공유재산 및 물품 관리 조례」 제26조제3항”으로 한다.

제73조 본문 중 “조합이 시행하는 정비사업(조합)을 “시행자 중 조합이 시행하거나 조합”으로, “사업을 포함한다)”를 “정비사업”으로 하고, 같은 조 단서 중 “정비구역”을 “정비구역의”로, “날의”를 “날 당시”로, “미만으로서”를 “미만이고,”로 한다.

제77조제1항 중 “조합원 과반수의 찬성으로 총회”를 “총회”로 하고, 같은 조에 제8항을 다음과 같이 신설한다.

⑧ 시장은 법 제25조부터 제28조까지의 방법으로 시행하는 정비사업에서 사업시행자 등이 정비사업전문관리업자·설계자·시공자 등을 선정하는 경우에는 제73조에도 불구하고 제2항, 제6항 및 제7항에 따른 기준을 적용하게 할 수 있다.

부 칙

제1조(시행일) 이 조례는 공포한 날부터 시행한다.

제2조(재개발임대주택 인수가격 산정에 관한 적용특례) 제41조제1항의 개정

규정에도 불구하고, 이 조례 시행일에 건축공정이 완료되지 않은 구역의 잔여 건축공정에 해당하는 건축비는 이 조례 시행일 이후의 잔여 건축공정률에 「공공건설임대주택 표준건축비」(국토교통부고시 제2023-64호)를 적용하여 산정하되, 준공인가전 사용허가, 준공인가 및 이전고시된 구역은 적용대상에서 제외한다.

제3조(시공사 등의 선정기준에 대한 적용례) 제77조제8항의 개정규정은 이 조례 시행 후 입찰공고(재입찰공고를 포함한다)를 하는 경우부터 적용한다.

신 · 구조문대비표

현 행	개 정 안
<p>제6조(정비계획 입안대상지역 요건) ① 영 제7조제1항 별표 1 제4호에 따른 정비계획 입안대상지역 요건은 다음 각 호와 같다.</p> <p>1. · 2. (생 략)</p> <p>3. 영 [별표 1] 제2호바목에 따른 역세권에 대하여 입안하는 도시정비형 재개발구역(도시정비형 재개발사업을 시행하는 구역을 말한다. 이하 같다)은 다음 각 목에 해당하는 지역에 수립한다.</p> <p>가. (생 략)</p> <p>나. 가목에도 불구하고 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 지역은 역세권에서 제외한다. 다만, 서울특별시 도시계획위원회 심의를 거쳐 부득이하다고 인정하는 경우에는 예외로 한다.</p> <p>1) (생 략)</p> <p>2) 「경관법」 제7조에 따른 경관계획상 중점경관관리구역, 구릉지 및 한강</p>	<p>제6조(정비계획 입안대상지역 요건) ① ----- ----- -----.</p> <p>1. · 2. (현행과 같음)</p> <p>3. -- <u>별표 1</u> ----- ----- ----- ----- -----.</p> <p>가. (현행과 같음)</p> <p>나. ----- ----- -----.</p> <p>-----</p> <p>1) (현행과 같음)</p> <p>2) 「<u>경관법</u>」 제7조----- ----- -----.</p>

“시·도 조례로 정하는 비율”은
법 제101조의6 제1항에 따라 완
화된 용적률에서 정비계획용적
률을 뺀 용적률의 100분의 50을
말한다. 다만, 지역여건 등을 고
려하여 사업을 추진하기 어렵다
고 인정된 경우 도시계획위원회
또는 도시재정비위원회 심의를
거쳐 100분의 40까지 완화할 수
있다.

제41조(재개발임대주택 인수가격
및 가산항목 등) ① 영 제68조
에 따른 재개발임대주택(이하
“임대주택”이라 한다)의 인수가
격은 건축비와 부속토지의 가격
을 합한 금액으로 한다. 이 경우
건축비는 조합이 최초 일반분양
입주자 모집공고 당시의 「공공
건설임대주택 표준건축비」에
따른다. <단서 신설>

② ~ ④ (생략)

제42조(임대주택 인수방법 및 절

법 제101조의6제1항

제41조(재개발임대주택 인수가격
및 가산항목 등) ①

. 단, 「공공건설임대주택
표준건축비」가 개정되는 경우
에는 개정고시일 이후의 잔여
건축공정률에 개정된 표준건축
비를 적용하여 건축비를 산정할
수 있다.

② ~ ④ (현행과 같음)

제42조(임대주택 인수방법 및 절

차 등) ① ~ ⑤ (생략)

⑥ 시장은 매매계약에 따른 임대주택의 인수대금을 다음 각 호와 같이 지급한다.

1. 2. (생략)

3. 잔금은 법 제83조에 따른 준공인가 후에 총액의 15퍼센트를 지급하고, 나머지는 법 제86조에 따른 이전고시일 이후에 지급

⑦ ~ ⑨ (생략)

제57조(주거환경개선구역 안의 국·공유지의 관리처분) ① 법 제101조제5항에 따라 사업시행자에게 양여된 주거환경개선구역 안의 국·공유지의 관리처분에 관하여는 「서울특별시 공유재산 및 물품관리 조례」 제26조 제3항 및 제36조와 「공유재산 및 물품 관리법 시행령」 제80조를 준용한다.

② (생략)

제73조(공공지원의 대상사업) 법 제118조제1항에서 “시·도조례로 정하는 정비사업”이란 법 제25조에 따른 조합이 시행하는 정비사업(조합이 건설업자 또는

차 등) ① ~ ⑤ (현행과 같음)

⑥ -----

-----.

1. 2. (현행과 같음)

3. ----- 준공인가(준공인가전 사용허가 포함) -----

⑦ ~ ⑨ (현행과 같음)

제57조(주거환경개선구역 안의 국·공유지의 관리처분) ① -----

----- 「서울특별시 공유재산 및 물품 관리 조례」 제26조제3항 -----

-----.

② (현행과 같음)

제73조(공공지원의 대상사업) --

----- 시행자 중 조합이 시행하거나 조합-----

등록사업자와 공동으로 시행하는 사업을 포함한다)을 말한다. 다만, 법 제16조에 따라 정비구역 지정·고시가 있는 날의 토지등소유자의 수가 100명 미만으로서 주거용 건축물의 건설비용이 50퍼센트 미만인 도시정비형 재개발사업은 제외한다.

제77조(시공사 등의 선정기준) ① 법 제118조제6항에 따라 조합은 조합설립인가를 받은 후 조합원 과반수의 찬성으로 총회의 의결을 거쳐 시공자를 선정하여야 한다.

② ~ ⑦ (생략)

<신설>

-- 정비사업-----.

----- 정비구역의 ----- 날 당시 -----
----- 미만 -----
이고, -----

제77조(시공사 등의 선정기준) ①

----- 총회-----

② ~ ⑦ (현행과 같음)

⑧ 시장은 법 제25조부터 제28조까지의 방법으로 시행하는 정비사업에서 사업시행자 등이 정비사업전문관리업자·설계자·시공사 등을 선정하는 경우에는 제73조에도 불구하고 제2항, 제6항 및 제7항에 따른 기준을 적용하게 할 수 있다.