

서울특별시 도시 및 주거환경 정비조례 일부개정조례안 (우미경 의원 대표발의)

의안 번호	1534
----------	------

발의년월일 : 2016년 11월 17일

발 의 자 : 우미경, 김기대 의원(2명)

찬 성 자 : 이상목, 박마루, 이명희, 박성숙,
김춘수, 성중기, 김영한, 유 용,
강성언, 맹진영, 장우윤, 황준환,
박중화, 서영진, 최판술, 박양숙
의원(16명)

1. 제안이유

- 정비사업 시행에 따라 현금청산 대상자와 세입자등에 대한 보상 및 이주 과정에서 당사자 간 충분한 협의 부족으로 일방적인 수용절차와 인도집행 과정에서 강제퇴거로 인한 물리력 행사 등으로 갈등이 빈번하게 발생되고 있음
- 현재 행정지침으로 '사전협의체'를 구성·운영토록 하고 있으나, 운영시기 및 조합의 소극적 협의로 인한 협의체 운영에 한계가 있으며 이주단계에서의 강제퇴거에 대한 관리도 여전히 부족한 실정임
- 이에 「서울특별시 도시 및 주거환경 정비조례」를 개정함으로써 정비사업으로 인한 이주대상자 등과 조합 간 원만한 협의를 통해 자진이주를 유도하고 인도집행 과정의 관리감독 강화를 통해 불법적인 폭력 행위에 따른 사회적 문제를 최소화 하려는 것임

2. 주요골자

- 관리처분계획서 작성 시 현금청산 및 손실보상 금액에 따른 도시분쟁조정위원회 및 협의체 운영결과 등 협의 경과를 첨부토록 함(안 제25조제3호)
- 구청장은 현금청산자 또는 세입자와 사업시행자간의 이주대책 분쟁을 조정하기 협의체 구성·운영토록 하고, 시장은 세부 운영기준을 정하도록 함(안 제42조의5 신설)
 - 협의체 구성은 사업의 이해당사자간 중재를 위한 위원(공무원 및 전문가)과 참석자(이행당사자)로 구분하고,
 - 특히 위원인 감정평가 전문가와 별개로 해당 구역의 평가를 시행한 감정평가업자를 참석하게 함으로써 감정평가에 대한 기준, 내용 등에 대해 직접 설명하게 하여 분쟁의 소지를 줄이고자 함

- 관리처분계획 인가 이 후의 원만한 이주 등을 위해 조합 등은 수용재결, 명도소송 및 인도집행 등에 관한 진행사항을 구청장에게 제출토록 하고 인도집행 과정에 공무원 을 입회토록 함(안 제42조의6 신설)

3. 참고사항

- 가. 관계법령 : 도시 및 주거환경정비법, 도시 및 주거환경정비법 시행령
- 나. 예산조치 : 비용추계서 미첨부 사유서
- 다. 기 타 : 신·구조문대비표

서울특별시 도시 및 주거환경 정비조례 일부개정조례안

서울특별시 도시 및 주거환경 정비조례 일부를 다음과 같이 개정한다.

제25조제3호를 같은 조 제4호로 하고, 같은 조에 제3호를 다음과 같이 신설한다.

3. 법 제48조제1항제7호에 따른 세입자별 손실보상을 위한 권리명세 및 그 평가액과 영 제50조제1호에 따른 현금으로 청산하여야 하는 토지등소유자별 권리명세 및 이에 대한 청산방법 작성 시, 제42조의5에 따른 협의체 운영 결과 또는 법 제77조의3에 따른 도시 분쟁조정위원회 조정 결과 등 세입자 및 토지등소유자와 진행된 협의 경과를 첨부하여야 한다.

제5장에 제42조의5 및 제42조의6을 각각 다음과 같이 신설한다.

제42조의5(협의체 구성 및 운영) ① 구청장은 법 제47조에 따른 현금청산 대상자 또는 법 제30조제4호에 따른 세입자와 사업시행자 간의 이주대책, 현금 청산 및 손실보상 협의 등으로 인한 분쟁을 조정하기 위하여 협의체를 구성·운영할 수 있다.

② 제1항에 따른 협의체는 법 제46조에 따른 분양신청기간 종료일부터 30일 이내에 구성하며, 관리처분계획 수립을 위한 총회 전까지 5회 이상 운영한다. 다만 구청장이 필요하다고 인정하는 경우에는 관리처분계획 인가 이후에도 운영할 수 있다.

③ 협의체는 다음 각 호에 해당하는 자 중 위원장을 포함하여 5명 이상 15명 이하의 위원으로 구성한다. 이 경우 협의체의 위원장은 제2호의 전문가 중 1인을 호선한다.

1. 해당 자치구에서 정비사업 업무에 종사하는 6급 이상 공무원
2. 법률, 감정평가, 정비사업전문관리업 등 분야별 전문가

④ 협의체 회의에는 다음 각 호에 해당하는 자가 참석한다.

1. 사업시행자
2. 법 제48조제5항, 영 제48조에 따라 재산 또는 권리 등을 평가한 감정평가업자
3. 법 제47조에 따라 현금으로 청산 받는 자
4. 법 제30조제4호에 따른 주거 및 이주대책 수립 대상 세입자
5. 기타 구청장이 협의를 필요하다고 인정하는 자

⑤ 협의체는 다음 각 호의 사항을 협의 조정한다.

1. 주거세입자에 대한 손실보상액 등
2. 상가세입자에 대한 영업보상액 등
3. 법 제47조에 따라 분양신청을 하지 아니한 자 등에 대해서 현금으로 청산 받는 금액 (토지·건축물 또는 그 밖의 권리에 대한 금액) 등
4. 기타 구청장이 필요하다고 인정하는 사항

⑥ 제2항에 따라 협의체가 5회 이상 운영되었음에도 불구하고 합의가 이루어지지 않은

경우 구청장은 법 제77조의3에 따른 도시분쟁조정위원회의 심사·조정안을 제시할 수 있다.

⑦ 시장은 협의체 구성 방법 및 운영 등에 필요한 세부기준을 정하여 고시할 수 있고, 협의체 운영에 소요되는 비용의 일부를 지원할 수 있다.

제42조의6(이주관리 등) ① 사업시행자는 정비구역 내 토지 또는 건축물의 소유권과 그 밖의 권리에 대하여 법 제39조에 따른 매도청구, 법 제40조에 따른 수용 또는 사용에 대한 재결의 결과, 명도소송의 청구가 있는 경우 그 결과 및 집행법원에 인도집행을 신청하거나 집행일시 지정을 통보받은 경우 그 내용을 구청장에게 지체 없이 보고하여야 한다.

② 구청장은 법 제75조제2항에 따라 소속 공무원으로 하여금 인도집행 과정을 조사하게 할 수 있다.

부 칙

제1조(시행일) 이 조례는 공포한 날부터 시행한다

제2조(협의체 구성 및 운영에 관한 적용례 및 경과조치) ① 제42조의5의 개정규정은 이 조례 시행 당시 착공신고를 완료한 구역은 제외한다.

② 이 조례 시행 전에 사전협의체를 구성·운영한 경우에는 제42조의5의 개정규정에 따라 협의체를 구성·운영한 것으로 본다. 다만, 5회 이상 운영하지 않은 경우에는 추가 운영 할 수 있고, 협의가 완료된 경우에는 제외한다.

③ 이 조례 시행 전에 관리처분계획 인가 된 구역 중 사업시행계획 및 관리처분계획에 사전협의체 운영과 관련된 사항이 있는 경우 이에 따른다.

신·구조문 대비표

현 행	개 정 안
<p>제25조(관리처분계획의 인가신청서 등 작성방법) 사업시행자가 법 제48조제1항에 따른 관리처분계획인가 신청서의 작성방법은 다음 각 호와 같다.</p> <p>1. 2. (생략)</p> <p><u><신설></u></p> <p>3. (생략)</p> <p><u><신설></u></p>	<p>제25조(관리처분계획의 인가신청서 등 작성방법) ----- ----- -----.</p> <p>1. 2. (현행과 같음)</p> <p>3. 법 제48조제1항제7호에 따른 세입자별 손실보상을 위한 권리명세 및 그 평가액과 영 제50조제1호에 따른 현금으로 청산하여야 하는 토지등소유자별 권리명세 및 이에 대한 청산방법 작성 시, 제42조의5에 따른 협의체 운영 결과 또는 법 제77조의3에 따른 도시분쟁조정위원회 조정 결과 등 세입자 및 토지등소유자와 진행된 협의 경과를 첨부하여야 한다.</p> <p>4. (현행 제3호와 같음)</p> <p><u>제42조의5(협의체 구성 및 운영) ① 구청장은 법 제47조에 따른 현금청산 대상자 또는 법 제30조제4호에 따른 세입자와 사업시행자 간의 이주대책, 현금 청산 및 손실보상 협의 등으로 인한 분쟁을 조정하기 위하여 협의체를 구성·운영할 수 있다.</u></p> <p><u>② 제1항에 따른 협의체는 법 제46조에 따른 분양신청기간 종료일부터 30일 이내에 구성하며, 관리처분계획 수립을 위한 총회 전까지 5회 이상 운영한다. 다만 구청장이 필요하다고 인정하는 경우에는 관리처분계획 인가 이후에도 운영할 수 있다.</u></p> <p><u>③ 협의체는 다음 각 호에 해당하는 자 중 위원장을 포함하여 5명 이상 15명 이하의 위원으로 구성한다. 이 경우 협의체의 위원장은 제2호의 전문가 중 1인을 호선한다.</u></p> <p style="margin-left: 20px;">1. 해당 자치구에서 정비사업 업무에 종사하는 6급 이상 공무원</p> <p style="margin-left: 20px;">2. 법률, 감정평가, 정비사업전문관리업 등 분야별 전문가</p> <p><u>④ 협의체 회의에는 다음 각 호에 해당하는 자가 참석한다.</u></p> <p style="margin-left: 20px;">1. 사업시행자</p> <p style="margin-left: 20px;">2. 법 제48조제5항, 영 제48조에 따라 재산 또는 권리 등을 평가한 감정평가업자</p> <p style="margin-left: 20px;">3. 법 제47조에 따라 현금으로 청산 받는 자</p> <p style="margin-left: 20px;">4. 법 제30조제4호에 따른 주거 및 이주대책 수립 대상 세입자</p> <p style="margin-left: 20px;">5. 기타 구청장이 협의가 필요하다고 인정하는 자</p>

<신 설>

⑤ 협의체는 다음 각 호의 사항을 협의 조정한다.

1. 주거세입자에 대한 손실보상액 등
2. 상가세입자에 대한 영업보상액 등
3. 법 제47조에 따라 분양신청을 하지 아니한 자 등에 대해서 현금으로 청산 받는 금액(토지·건축물 또는 그 밖의 권리에 대한 금액) 등
4. 기타 구청장이 필요하다고 인정하는 사항

⑥ 제2항에 따라 협의체가 5회 이상 운영되었음에도 불구하고 합의가 이루어지지 않은 경우 구청장은 법 제77조의3에 따른 도시분쟁조정위원회의 심사·조정안을 제시할 수 있다.

⑦ 시장은 협의체 구성 방법 및 운영 등에 필요한 세부기준을 정하여 고시할 수 있고, 협의체 운영에 소요되는 비용의 일부를 지원할 수 있다.

제42조의6(이주관리 등) ① 사업시행자는 정비구역 내 토지 또는 건축물의 소유권과 그 밖의 권리에 대하여 법 제39조에 따른 매도청구, 법 제40조에 따른 수용 또는 사용에 대한 재결의 결과, 명도소송의 청구가 있는 경우 그 결과 및 집행법원에 인도집행을 신청하거나 집행일시 지정을 통보받은 경우 그 내용을 구청장에게 지체 없이 보고하여야 한다.

② 구청장은 법 제75조제2항에 따라 소속 공무원으로 하여금 인도집행 과정을 조사하게 할 수 있다.

부 칙

제1조(시행일) 이 조례는 공포한 날부터 시행한다.

제2조(협의체 구성 및 운영에 관한 적용례 및 경과조치) ① 제42조의5의 개정규정은 이 조례 시행 당시 착공신고를 완료한 구역은 제외한다.

② 이 조례 시행 전에 사전협의체를 구성·운영한 경우에는 제42조의5의 개정규정에 따라 협의체를 구성·운영한 것으로 본다. 다만, 5회 이상 운영하지 않은 경우에는 추가 운영 할 수 있고, 합의가 완료된 경우에는 제외한다.

③ 이 조례 시행 전에 관리처분계획 인가 된 구역 중 사업시행계획 및 관리처분계획에 사전협의체 운영과 관련된 사항이 있는 경우 이에 따른다.

서울특별시 도시 및 주거환경 정비조례 일부개정조례안

비용추계서 미첨부 사유서

1. 비용발생 요인

이번 개정안 제42조의5는 구청장으로 하여금 현금청산 대상자 및 세입자와 사업시행자가 이주대책, 현금청산, 손실보상 등을 협의할 수 있도록 협의체를 구성·운영하는 재량을 부여하고, 그 비용의 일부를 지원할 수 있도록 함에 따라 비용 발생

2. 미첨부 근거 규정

- 「서울특별시 의안의 비용 추계에 관한 조례」 제3조에 해당

3. 미첨부 사유

가. 예상되는 비용이 연평균 5억원 미만(제3조제1항제1호)

나. 추계결과 ≒ 6억 19백만 원

- 5년간 6억 19백만 원이 소요되는 것으로 나타나, **연평균 1억 24백만 원의 비용이 발생**하는 것으로 추계됨

(단위 : 천원)

구분 \ 연도		1차년도 (2017년)	2차년도 (2018년)	3차년도 (2019년)	4차년도 (2020년)	5차년도 (2021년)	합계
세입	-	-	-	-	-	-	-
	소계(a)	-	-	-	-	-	-
세출	자치단체보조	168,750	146,250	123,750	101,250	78,750	618,750
	소계(b)	168,750	146,250	123,750	101,250	78,750	618,750
□ 총 비용(b-a)		168,750	146,250	123,750	101,250	78,750	618,750

다. 전제

- 협의체 구성·운영은 구청장의 재량사항처럼 되어있으나 청산방법 작성 시 협의 경과를 첨부하도록 하여 사실상 의무사항임. 다만, 시장은 협의체 운영에 소요되는 비용의 일부를 지원할 수 있도록 재량사항으로 규정됨
- 추계기간(5년간) 이후에도 지속적으로 비용이 발생할 수 있음
- 그 밖의 물가상승, 인건비 상승 등은 별도로 고려하지 않음

라. 협의체 운영 소요비용 지원(안 제42조의5)

- 구역 당 지원비용 : 외부위원 수 × 개최회수 × 소요일수 × 수당
 = 10명 × 5회 × 3일/회 × 150,000원(2시간 이상)
 = 22,500,000원

- 외부위원 수 : 개정안 제42조의5 제3항의 위원규정에 따라 5명 이상 15명 이하의 평균인 10명으로 추정(내부위원의 수는 별도로 고려하지 않음)

- 개최회수 : 개정안 제42조의5 제2항의 운영회수 규정인 5회 이상을 근거로 5회로 적용
- 소요일수 : 도시재생본부 도시재생과 제공 자료 근거(2~3일/회)로 3일 적용
- 수당 : 2017년 예산편성 잠정기준의 '위원회 참석수당'을 적용. 기본료 100,000원과 2시간 이상 시 1일 1회에 한하여 초과 50,000원을 추가 지급(공무원의 경우 직접 자기가 담당하는 사무뿐만 아니라 자기가 소속된 자치단체에서 설치된 위원회에 참여하는 경우에는 참석수당을 지급할 수 없음)

○ 구역수 추정 : 15개

- 신규 사업시행인가 현황

연 도	2013년	2014년	2015년	2016년 8월까지
사업시행인가 구역	23개	19개	21개	6개

- 신규 사업시행인가(평균) : 신규 사업이 줄어드는 추세이므로 2015년과 2016년(12개월 기준 9개)을 기준으로 추정하여 15개를 적용

$$= 1/2 \times \{ 21\text{개('15년)} + 9\text{개('16년)} \}$$

$$= 15\text{개}$$

○ 연도별 지원비용 : 구역 당 지원비용 × 구역수 × 시비보조율

$$= 22,500,000\text{원} \times 15\text{개} \times 50\%$$

$$= 168,750,000\text{원}$$

- 시비보조율 : 도시재생본부 도시재생과는 「서울특별시 보조금 관리조례 시행규칙」의 별표2 차등보조율 적용기준에 따라 평균 50%를 지원하는 것으로 예상하고 있어, 이를 반영함

※ 다만 시조례가 자치구청장에게 업무수행을 요구한다는 측면에서 위임업무의 비용 대부분(90%)을 시가 부담하는 것을 긍정적으로 검토할 필요가 있음

○ 연도별 신규 사업시행인가 감소 : 대상지 감소 및 도시재생사업으로의 정책 전환 등을 고려, 매년 2개소씩 줄어드는 것으로 추정함

- 2차년도 : $22,500,000\text{원} \times 13\text{개} \times 50\% = 146,250,000\text{원}$

- 3차년도 : $22,500,000\text{원} \times 11\text{개} \times 50\% = 123,750,000\text{원}$

- 4차년도 : $22,500,000\text{원} \times 9\text{개} \times 50\% = 101,250,000\text{원}$

- 5차년도 : $22,500,000\text{원} \times 7\text{개} \times 50\% = 78,750,000\text{원}$

4. 작성자

시의회사무처 예산정책담당관

담 당 관 남 승 우

사업평가팀장 황 훈

분 석 관 한 기 백 ☎02-3705-1285, e-mail(hophan@seoul.go.kr)