

서울특별시 도시 및 주거환경 정비조례 일부개정조례안(대안)

의안 번호	1047
----------	------

제안연월일 : 2016. 2. 25
제안자 : 도시계획관리위원장

1. 대안의 제안경위

- 2016년 2월 17일 김기대 의원이 발의한 「서울특별시 도시 및 주거환경 정비조례 일부개정조례안」, 같은 해 2월 11일 서울특별시장의 제출한 같은 조례 일부개정조례안이 같은 해 각각 2월 17일과 2월 15일에 우리위원회에 회부되어, 2건의 조례안을 심사한 결과, 이들 2건의 조례안을 각각 본회의에 부의하지 아니하고, 이를 통합·조정하여 위원회 대안으로 제안하기로 의결함.

2. 대안의 제안이유

- 토지등소유자 및 정비사업전문관리업자에 대하여도 교육을 실시할 수 있게 하고,
- 정비구역등의 직권해제 기준 및 사용비용 보조기준, 감정평가업자 선정기준, 안전진단에 관한 규정 등을 마련하고, 노후·불량건축물 기준 및 공공관리 관련 규정을 변경하며, 관련법규의 개정사항 등을 반영함.

3. 대안의 주요내용

- 노후·불량건축물로 보는 기준을 공동주택 및 공동주택 이외의 건축물 중 철

근콘크리트·철골콘크리트·철골철근콘크리트 및 강구조 건축물의 노후·불량건축물로 보는 기준을 최대 경과년수 40년에서 30년으로 정함(안 제3조)

- 정비구역등의 직권해제 세부기준으로 직권해제시 고려할 사항, 정비사업 시행에 따른 토지등소유자의 과도한 부담이 예상되거나 정비예정구역 또는 정비구역의 추진상황으로 보아 지정목적은 달성할 수 없다고 인정하는 경우 등 시장이 직권으로 정비구역등을 해제할 수 있는 세부기준을 정함(안 제4조의3 신설)
- 주택재건축 안전진단 시기조정사유, 조정대상구역, 시기조정자료, 시기조정 절차 및 방법 등에 대하여는 조례 제56조부터 제58조까지를 준용하도록 하고 시장은 시기조정에 필요한 세부기준을 별도로 정할 수 있도록 함(안 제9조)
- 추진위원회 및 조합의 사용비용의 범위를 정하고 조합이 사용한 비용은 법 제24조제3항에서 규정한 업무, 영 제34조에서 규정한 업무, 총회의 의결 사항 중 대의원회가 총회의 권한을 대행하여 정한 업무를 위하여 사용한 비용으로 정함(안 제15조의4제2항)
- 추진위원회 및 조합의 사용비용을 정비구역등의 해제사유에 따라 보조비율을 정하고 일몰기한 경과에 따라 해제하는 경우에는 보조대상에서 제외함(안 제15조의4제4항)
- 구청장이 감정평가업자를 선정·계약하는 경우 객관적이고 투명한 절차에 따라 선정하도록 하고 감정평가업자 세부 평가기준을 별표로 정함(안 제26조의2 신설)

- ‘공공관리’ 용어를 ‘공공지원’으로 변경함(안 제6장 및 제58조제5항)
- 공공지원 대상사업을 “조합이 시행하는 정비사업(조합이 건설업자 또는 등록 사업자와 공동으로 시행하는 사업을 포함한다)”으로 하고, ‘토지등소유자의 수가 100명 미만인 가로주택정비사업’을 공공지원의 대상에서 제외함(안 제 44조)
- 공공지원의 적용범위에서 ‘정비구역을 지정 고시한 날부터 법 제48조제1항에 따른 최초 관리처분계획의 인가 때까지’를 삭제함(안 제45조제1항)
- 구청장이 부담하는 공공지원 비용 중 ‘조합설립(법 제13조제6항에 따른 추진위원회를 구성하지 아니하는 경우에만 해당한다)을 위한 용역비용 등’을 추가함(안 제45조제1항제1호)
- 조합원이 100명 이하인 가로주택정비사업의 시공자 선정기준에 대한 규정을 삭제함(안 제48조제6항 삭제)
- 조합과 건설업자 간 협약사항에 관한 기준을 정하고 시장은 표준공동사업시행협약서를 작성하여 보급할 수 있도록 함(안 제48조의2 신설)
- 시장이 구청장에게 지원하는 공공지원 업무에 소요되는 비용 중 법 제24조 제8항에 따라 구청장이 직접 총회를 소집하는 경우 소요비용의 일부 또는 전부를 지원할 수 있도록 함(안 제51조)
- 구청장은 관리처분계획의 인가를 받은 사항 중 ‘시공자의 공사비’ 및 ‘정비사업에서 발생한 이자’를 회계연도 종료일부터 90일 이내에 클린업시스템에 공개하도록 함(안 제52조의2 신설)

- 정비사업전문관리업자 및 토지등소유자에 대하여도 시장 또는 구청장이 교육을 실시할 수 있도록 하고, 교육을 실시하는 기준에 교육의 세부내용, 교육 이수 시기 및 의무이수 대상자 등을 포함하여 공고할 수 있도록 함(안 제63조).
- 시장의 권한을 구청장에게 위임하는 사항에 ‘법 제4조의3제4항에 따라 직권 해제되는 정비구역 등의 추진위원회 또는 조합이 사용한 비용의 보조에 관한 업무’를 추가함(안 제66조)

서울특별시 도시 및 주거환경 정비조례 일부개정조례안

서울특별시 도시 및 주거환경 정비조례 일부를 다음과 같이 개정한다.

제3조제1항제2호가목 중 “40년”을 “30년”으로 한다.

제4조의3을 다음과 같이 신설한다.

제4조의3(직권해제 등) ① 시장은 법 제4조의3제4항제1호 및 제2호에 따라 정비구역 또는 정비예정구역(이하 “정비구역등”이라 한다)의 지정을 해제하려는 경우에는 사업추진에 대한 주민 의사, 사업성, 추진상황, 주민갈등 및 정체 정도, 지역의 역사·문화적 가치의 보전 필요성 등을 종합적으로 고려하여야 한다.

② 법 제4조의3제4항제1호의 “정비사업의 시행에 따른 토지등소유자의 과도한 부담이 예상되는 경우”란 제50조제2항에 따라 추진위원회위원장 또는 조합임원이 입력한 정비계획 등으로 산정된 추정비례율(표준값을 말한다)이 80% 미만인 경우로서 제6항에 따라 의견을 조사하여 사업찬성자가 100분의 50 미만인 경우를 말한다. 다만,

해당 자료가 없는 사업의 경우에는 법 제16조의2제2항에 따른 구청장의 조사결과로 산정한 추정비례율을 적용할 수 있다.

③ 법 제4조의3제4항제2호의 "정비구역등의 추진상황으로 보아 지정목적을 달성할 수 없다고 인정하는 경우"란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우를 말한다.

1. 정비예정구역으로서 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 경우

가. 정비구역 지정요건이 충족되지 않는 경우

나. 관계법령에 따른 행위제한이 해제되거나 기한이 만료되어 사실상 정비구역 지정이 어려운 경우

2. 추진위원회위원장 또는 조합장이 장기간 부득이한 사유로 직무를 수행할 수 없거나 주민갈등 또는 정비사업비 부족으로 추진위원회 또는 조합 운영이 사실상 중단되는 등 정비사업 추진이 어렵다고 인정하는 경우

3. 자연경관지구, 최고고도지구, 문화재 보호구역, 역사문화환경 보존지역 등이 포함된 구역으로서 다음 각 목의 어느 하나에 해당되는 경우

가. 추진위원회가 법 제13조에 따른 추진위원회 승인일(최초 승인일을 말한다)부터 3년이 되는 날까지 법 제16조에 따른 조합 설립인가를 신청하지 아니하는 경우

나. 조합이 법 제16조에 따른 조합 설립인가(최초 설립인가를 말한

다)를 받은 날부터 4년이 되는 날까지 법 제28조에 따른 사업시행 인가를 신청하지 아니하는 경우

다. 조합이 법 제28조에 따른 사업시행인가(최초 인가를 말한다)를 받은 날부터 4년이 되는 날까지 법 제48조에 따른 관리처분계획 인가를 신청하지 아니하는 경우

라. 추진위원회 또는 조합이 총회를 2년 이상 개최하지 아니한 경우

4. 제3호 각 목의 어느 하나에 해당되고 당해 구역의 토지등소유자 3분의 1 이상이 해제 요청하는 경우로서 제6항에 따라 의견을 조사하여 사업찬성자가 100분의 50 미만인 경우

5. 법 제4조의3제1항에 해당함에도 구청장이 정비구역등의 해제를 요청하지 아니하는 경우

6. 도시계획위원회에서 구역지정 이후 여건변화에 따라 해당구역 및 주변지역의 역사·문화적 가치 보전이 필요하다고 인정하는 경우

④ 구청장은 제2항 또는 제3항 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 시장에게 해제를 요청할 수 있다.

⑤ 시장은 제1항부터 제3항까지에 해당하여 정비구역등을 해제하려는 경우 대상구역의 명칭, 위치, 해제 이유 및 근거 등을 구청장에게 통보하여야 한다. 이 경우 구청장은 이를 15일 이내에 구보, 게시판 등에 20일 이상 공고하여야 한다. 다만, 구청장이 기한 내에 공고하지 않을 경우에는 시장이 시보에 공고할 수 있다.

⑥ 구청장은 제5항에 따라 통보받은 대상구역 중 제2항 또는 제3항

제4호에 해당하는 경우에는 정비구역등의 토지등소유자 의견을 조사하여 그 결과를 시장에게 통보하여야 한다. 다만, 제2항에 해당하여 주민의견조사를 실시한 구역이 주민의견조사 당시 추정비례율 대비 10% 이상 하락하는 경우에는 재조사할 수 있다.

⑦ 제6항에 따른 토지등소유자의 사업찬성자수 산정방법, 해제 동의의 철회방법 등에 대하여는 영 제28조를 준용한다.

⑧ 시장은 토지등소유자 의견조사의 절차와 방법 등을 정할 수 있고 구청장의 의견조사에 소요되는 비용의 일부 또는 전부를 지원할 수 있다.

⑨ 제3항제4호에 따른 정비구역등의 지정을 해제 요청할 때에는 별지 제9호서식의 정비구역등의 해제 요청서에 별지 제10호서식의 해제 동의서를 첨부하여 구청장에게 제출하여야 한다. 이 경우 구청장은 해제 요청서류 및 동의자수 등의 적정여부를 확인하여 30일 이내에 시장에게 통보하여야 한다.

⑩ 이 조의 규정에 따라 시장이 직권해제를 하려는 경우, 도시계획위원회 심의를 하기 전에 서울특별시의회 소관 상임위원회의 의견을 들을 수 있다.

제7조제1항제2호 중 “「도시계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙」”을 “「도시·군계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙」”으로 한다.

제9조제1항 각 호 외의 부분 중 “영 제20조제5항”을 “영 제20조제

6항”으로 한다.

제9조제1항제2호를 다음과 같이 한다.

2. 안전진단 시기조정사유, 조정대상구역, 시기조정자료, 시기조정 절차 및 방법 등에 대해서는 제56조부터 제58조까지를 준용한다. 이 경우 “정비구역”은 “정비예정구역(정비예정구역이 아닌 경우 ‘사업예정구역’을 말한다)”으로, “사업시행인가 또는 관리처분계획인가”는 “안전진단”으로 본다.

제9조제1항에 제3호를 다음과 같이 신설한다.

3. 시장은 시기조정에 필요한 세부기준을 별도로 정할 수 있다.

제13조제6호 중 “뉴타운지구”를 “재정비촉진지구”로 한다.

제15조의4의 제목 “(추진위원회 비용의 보조비율 및 보조방법 등)”을 “(추진위원회 및 조합 비용의 보조비율 및 보조방법 등)”으로 한다.

제15조의4제2항을 제3항으로 하여, 다음과 같이 한다.

③ 추진위원회 및 조합의 사용비용에 대한 보조 금액(이하 “보조금”이라 한다)은 제15조의5에 따른 사용비용검증위원회(이하 “검증위원회”라 한다)의 검증을 거쳐 결정하며, 시장은 검증위원회의 사용비용 검증에 필요한 기준을 정할 수 있다.

제15조의4제3항을 제4항으로 하여, 다음과 같이 한다.

④ 시장 또는 구청장은 검증위원회 또는 제15조의6에 따른 사용비용

재검증위원회의 검증을 거쳐 결정한 금액을 기준으로 다음 각 호에 정하는 비율에 따라 보조할 수 있다.

1. 법 제16조의2제1항제1호에 따라 추진위원회 승인이 취소되는 경우 : 70% 이내

2. 제4조의3제2항, 같은 조 제3항제1호부터 제4호에 해당되어 법 제4조의3제4항에 따라 정비구역등을 해제하여 추진위원회의 승인 또는 조합설립인가가 취소되는 경우 : 70% 이내

3. 제4조의3제3항제6호에 해당되어 법 제4조의3제4항에 따라 정비구역등을 해제하여 추진위원회의 승인 또는 조합설립인가가 취소되는 경우 : 검증된 금액 범위 내

제15조의4제4항 중 “보조금 신청은”을 “추진위원회의 보조금 신청은”으로 하고, “위원 중 대표로 선정된 자(이하 “대표자”라 한다)가 신청하며, 대표자는 법 제16조의2제5항에 따라”를 “대표자가”로 하여, 같은 조 제5항으로 한다.

제15조의4제5항 중 “제4항에”를 “제5항 또는 제6항에”로, “신청 내용(제4항제1호 및 제2호)을 2 이상의 일간신문과 해당 자치구의 인터넷 홈페이지 및 공보에 공고하고”를 “신청내용(제5항제3호 및 제6항제3호를 제외한다)을 클린업시스템 및 구보에 공고하고”로, “사용비용”을 “또는 조합 사용비용”으로 하여, 같은 조 제7항으로 한다.

제15조의4제6항 중 “제5항에”를 “제7항에”로, “위원 및”을 “위원 또

는 조합 임원과”로, “다만”을 “이 경우”로, “제15조의6에 따른 추진위원회 사용비용재검증위원회의”를 “제15조의6에 따른 사용비용재검증위원회의”로 하여, 같은 조 제8항으로 한다.

제15조의4제7항 중 “제6항에”를 “제8항에”로, “제4항제3호의 통장사본을 첨부하여”를 “제5항제3호 또는 제6항제3호의 통장사본을 첨부하여 구청장에게”로, “보조금 신청 사실을”을 “신청 내용을”로, “보고”를 “통보”로 하여, 같은 조 제9항으로 한다.

제15조의4제8항 중 “제7항에”를 “제9항에”로, “해당 자치구의 인터넷 홈페이지 및 공보에”를 “클린업시스템 및 구보에”로 하여, 같은 조 제10항으로 한다.

제15조의4제9항 중 “추진위원회 사용비용을”을 “영 제27조의3에 따른 추진위원회 또는 조합의 사용비용을”로, “「서울특별시 보조금 관리조례」 제9조에도”를 “「서울특별시 지방보조금 관리조례」 제8조에도”로 하여, 같은 조 제11항으로 한다.

제15조의4제2항 및 제6항을 다음과 같이 신설한다.

② 영 제27조의3제2항제4호에서 “시·도 조례로 정하는 비용”이란 총회 의결을 거쳐 결정한 예산 범위 이내에서 다음 각 호의 업무를 수행하기 위하여 추진위원회 및 조합이 사용한 비용을 말한다. 다만, 추진위원회가 사용한 비용은 제1항을 따른다.

1. 법 제24조제3항에서 규정한 업무

2. 영 제34조에서 규정한 업무

3. 총회의 의결사항 중 영 제35조의 대의원회가 대행할 수 없는 사항을 제외한 총회의 권한을 대행하여 정한 업무

⑥ 조합의 보조금 신청은 설립인가 취소된 조합의 대표자가 조합설립인가 취소 고시가 있는 날부터 6개월 이내에 별지 제8호서식의 조합 사용비용 보조금 신청서에 제5항 각 호 및 다음 각 호의 서류를 첨부하여 구청장에게 신청하여야 한다.

1. 조합 사용비용 업무항목별 세부내역서와 증빙자료

2. 조합 사용비용 이해관계자(채권자의 성명과 연락처 등은 반드시 포함) 현황과 증빙자료

3. 조합 사용비용 보조금 지원신청 관련 의결 및 의사록(대표자, 지급통장계좌번호, 채권자 현황 등)

제15조의5의 제목 “(추진위원회사용비용검증위원회 구성 및 운영 등)”을 “(사용비용검증위원회 구성 및 운영 등)”으로 한다.

제15조의5제1항 중 “사용비용”을 “및 조합의 사용비용”으로, “추진위원회사용비용검증위원회”를 “사용비용검증위원회”로 한다.

제15조의5제2항 각 호 외의 단서부분 중 “자는”을 “자는 각각 1인 이상 임명하며 제2호에 해당하는 자는”으로 하고 제1호 및 제2호를 다음과 같이 한다.

1. 정비사업에 관한 학식과 경험이 풍부한 변호사, 공인회계사

2. 도시계획기술사, 건축사, 감정평가사, 세무사 등 정비사업에 관한

학식과 경험이 풍부한 전문가 및 정비사업 관련 업무에 종사하는 5
급 이상 공무원

제15조의5제3항 중 “이해관계자로 하여금”을 “이해관계자에게”로,
“운영”을 “및 조합 운영”으로, “하여야 하며, 위원으로 하여금”을
“할 수 있으며, 위원에게”로 한다.

제15조의5제5항을 삭제하고, 같은 조 제6항을 제5항으로 한다.

제15조의6의 제목 “(추진위원회사용비용재검증위원회 구성 및 운영
등)”을 “(사용비용재검증위원회 구성 및 운영 등)”으로 한다.

제15조의6제1항 중 “제15조의4제6항 단서에”를 “제15조의4제8항
후단에”로, “추진위원회사용비용재검증위원회”를 “사용비용재검증위
원회”로 한다.

제15조의6제2항 각 호 외의 부분 중 “위원은 제15조의5에 따른”을
“위원은”으로 하며, 같은 항 단서부분 중 “자는”을 “자는 각각 1인
이상 임명하며 제2호에 해당하는 자는”으로 하고 제1호 및 제2호
를 다음과 같이 한다.

1. 정비사업에 관한 학식과 경험이 풍부한 변호사, 공인회계사
2. 도시계획기술사, 건축사, 감정평가사, 세무사 등 정비사업에 관한
학식과 경험이 풍부한 전문가 및 정비사업 관련 업무에 종사하는 5
급 이상 공무원

제15조의6제3항 중 “제15조의5 검증위원회”를 “검증위원회의”로 한
다.

제17조제3항제3호 및 제4호를 각각 다음과 같이 한다.

3. 「주택도시기금법」 제16조에 따른 주택도시보증공사가 발행한 보증서

4. 「건설산업기본법」 제54조에 따른 공제조합이 발행한 보증서

제20조제3항 중 “ 「서울특별시 장기전세주택 공급 및 관리규칙」 ”을
“ 「서울특별시 공공주택 건설 및 공급 등에 관한 조례 시행규칙」 ”
으로 한다.

제26조의2를 다음과 같이 신설한다.

제26조의2(감정평가업자의 선정기준 등) 법 제48조제5항제2호에 따라
구청장이 감정평가업자를 선정하는 기준·절차 및 방법은 다음 각
호와 같다.

1. 구청장은 「부동산가격공시 및 감정평가에 관한 법률」 (이하 “부
동산공시법”이라 한다) 제2조제9호의 ‘감정평가업자’ 중 같은 법 제2
8조에 따라 인가를 받은 감정평가법인으로부터 신청을 받아 다음 각
목의 평가항목을 평가하여 감정평가업자를 선정하며, 세부 평가기준
은 별표 3과 같다.

가. 감정평가업자의 업무수행실적

나. 소속 감정평가사의 수

다. 기존평가참여도

라. 법규준수 여부

마. 감정평가수수료 적정성

바. 감정평가계획의 적정성

2. 감정평가업자가 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 경우에는 선정에서 제외한다.

가. 부동산공시법 제38조에 따른 업무정지처분 기간이 만료된 날부터 6개월이 경과되지 아니한 자

나. 부동산공시법 제42조의3제1항에 따른 과징금 또는 제47조에 따른 과태료 부과 처분을 받은 날부터 6개월이 경과되지 아니한 자다. 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」 제95조, 부동산공시법 제43조 또는 제44조에 따른 벌금형 이상의 선고를 받고 1년이 경과되지 아니한 자

제34조제3호 중 “뉴타운지구”를 “재정비촉진지구”로 한다.

제38조제1항제2호 중 “제61조”를 “제48조”로 한다.

제40조제2항 중 “「측량·수로조사 및 지적에 관한 법률」”을 “「공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률」”로 한다.

제6장의 제목 “정비사업의 공공관리”를 “정비사업의 공공지원”으로 한다.

제43조제1호 중 “공공관리자”를 “공공지원자”로 하고, 같은 조 제2호 중 “제77조의4제2항에 따라 공공관리를”을 “제77조의4제1항에 따라 공공지원을”로 한다.

제44조의 제목 “(공공관리의 대상사업)”을 “(공공지원의 대상사업)”으로 하고, 같은 조 각 호 외의 부분 중 “정비사업을 말한다.다만,”을 “정비사업(조합이 건설업자 또는 등록사업자와 공동으로 시행하는 사업을 포함한다)을 말한다. 다만,”으로 한다.

제44조에 제3호를 다음과 같이 신설한다.

3. 토지등소유자의 수가 100명 미만인 가로주택정비사업

제45조의 제목 “(공공관리 적용범위 및 비용부담 등)”을 “(공공지원을 위한 비용부담 등)”으로 한다.

제45조제1항 각 호 외의 부분 중 “법 제4조제5항에 따라 시장이 정비구역을 지정 고시한 날부터 법 제48조제1항에 따른 최초 관리처분계획의 인가 때까지 공공관리를 하여야 하며,”를 “공공지원 업무를 수행하는데 필요한”으로 하고, 같은 항 제1호 중 “구성”을 “구성 또는 조합설립(법 제13조제6항에 따라 추진위원회를 구성하지 아니하는 경우에만 해당한다)”으로 한다.

제45조제2항 중 “조합은 제1항에 따른 관리처분계획을 인가받은 후 법 제77조의4제2항”을 “법 제77조의4제2항”으로 한다.

제46조의 제목 “(공공관리자의 업무범위)”를 “(공공지원자의 업무범위)”로 한다.

제46조에 제8호를 다음과 같이 신설한다.

8. 법 제77조의4제8항제1호에 따른 건설업자의 선정방법 등에 관

한 업무 지원

제48조제4항 중 “정비사업전문관리업자·설계자 및 시공자의”를 “정비사업전문관리업자·설계자·시공자 및 법 제77조의4제8항제1호에 따른 건설업자의”로 한다.

제48조제4항제2호 중 “공공관리자”를 “공공지원자”로 하고, 같은 조 제6항을 삭제한다.

제48조의2를 다음과 같이 신설한다.

제48조의2(공동사업시행의 협약 등) ① 법 제77조의4제9항에 따른 “조합과 건설업자 간 협약사항에 관한 구체적인 내용”은 다음 각 호와 같다.

1. 협약의 목적
2. 당사자 간의 지위, 권리 및 의무
3. 협약의 범위 및 기간
4. 협약의 체결, 변경, 해지, 연장, 이행 보증 등에 관한 사항
5. 사업의 시행, 변경에 관한 사항
6. 사업경비의 부담, 이익의 분배, 손실의 부담에 관한 사항
7. 채권 및 채무에 관한 사항
8. 의사결정 방법 및 절차 등에 관한 사항
9. 공사의 시행 및 관리에 관한 사항
10. 공사목적물의 처분 및 인수 등에 관한 사항

- 11. 입주 및 하자관리 등에 관한 사항
- 12. 분쟁 및 소송 등에 관한 사항
- 13. 인·허가 업무에 관한 사항
- 14. 기타 공동사업시행에 필요한 사항

② 시장은 제1항 각 호의 내용이 포함된 표준공동사업시행협약서를 작성하여 보급할 수 있다.

제49조제1항 중 “공공관리자”를 “공공지원자”로 한다.

제50조의3의 제목 “(공공관리에 의한 조합설립 방법 및 절차 등)”을 “(공공지원에 의한 조합설립 방법 및 절차 등)”으로 한다.

제51조 각 호 외의 부분 중 “「서울특별시 보조금 관리조례」 제9조”를 “「서울특별시 지방보조금 관리 조례」 제8조”로 하고, 같은 조 각 호 외의 부분에 단서를 다음과 같이 신설한다.

다만, 법 제24조제8항에 따라 구청장이 직접 총회를 소집하는 경우 소요비용의 일부 또는 전부를 지원할 수 있다.

제51조제2호 중 “공공관리”를 “공공지원”으로 한다.

제52조의 제목 “(공공관리의 정보공개)”를 “(공공지원의 정보공개)”로 하고, 같은 조 각 호 외의 부분 중 “공공관리자”를 “공공지원자”로 한다.

제52조의2를 다음과 같이 신설한다.

제52조의2(정보공개 방법 및 시기 등)

① 구청장은 법 제77조의4제6항에 따라 다음 각 호의 사항을 회계연도 종료일부터 90일 이내에 클린업시스템에 공개하여야 한다.

1. 관리처분계획의 인가(변경인가를 포함한다. 이하 이 조에서 같다)를 받은 사항 중 시공자의 공사비

2. 관리처분계획의 인가를 받은 사항 중 정비사업에서 발생한 이자

② 제1항의 공개는 별지 제11호서식에 따른다.

제53조 각 호 외의 부분 중 “공공관리업무”를 “공공지원업무”로, “공공관리자”를 “공공지원자”로 한다.

제58조제5항 중 “공공관리자”를 “공공지원자”로 한다.

제63조의 제목 “(교육의 이수 등)”을 “(교육의 실시 및 이수 등)”으로 하고, 같은 조 제1항을 다음과 같이 한다.

① 법 제74조의2 및 영 제66조의2에 따라 시장 또는 구청장이 교육을 실시하는 경우 추진위원회의 위원장 및 감사, 조합의 임원 등은 교육을 이수하여야 하며, 정비사업전문관리업자의 대표자 및 기술인력, 토지등 소유자 등에 대하여도 교육을 실시할 수 있고 필요한 경우에는 교육 의무이수 대상자를 지정할 수 있다.

제63조제2항 각 호 외의 부분 중 “시장은 제1항에 따른”을 “시장 또는 구청장은 제1항에 따라”로 하고, 같은 항 제3호 “제1항 이외의 교육대상자”를 “제1항에 따른 교육 의무이수 대상자”로 한다.

제66조에 제3호를 다음과 같이 신설한다.

3. 법 제4조의3제4항에 따라 해제되는 정비구역등의 추진위원회 또는 조합이 사용한 비용의 보조에 관한 업무

별표 1을 별지와 같이 한다.

별표 3을 별지와 같이 신설한다.

별지 제7호서식을 별지와 같이 한다.

별지 제8호서식을 별지와 같이 한다.

별지 제9호서식부터 제11호서식을 각각 별지와 같이 신설한다.

부 칙

제1조(시행일) 이 조례는 공포한 날부터 시행한다.

제2조(유효기간) 제4조의3제3항제4호의 개정규정에 따른 해제 요청은 이 조례 시행일부터 1년간 효력을 가진다.

제3조(직권해제 등에 관한 적용례) 제4조의3의 개정규정은 조합이 시행하는 정비사업에 한한다. 다만, 준공업지역과 상업지역(준공업지역과 상업지역 면적이 과반인 경우를 포함한다)의 도시환경정비 사업을 제외한다.

제4조(안전진단 시기조정 적용례) 제9조의 개정규정은 이 조례 시행 후 안전진단 실시시기가 도래하거나 안전진단 실시를 요청하는 분부터 적용한다.

제5조(사용비용 검증 대상에 관한 적용례) 제15조의4부터 제15조

의6까지의 개정규정은 이 조례 시행 후 사용비용 보조금 신청서를 제출한 구역부터 적용한다. 다만, 이 조례 시행 전 사용비용 보조금을 지급하지 않은 경우로서 종전규정을 적용하는 것이 불리한 경우에는 개정규정을 적용할 수 있다.

제6조(직권해제 등에 관한 경과조치) 제4조의3의 개정규정은 이 조례 시행 당시 관리처분계획인가된 구역은 제외한다.

제7조(사용비용 보조비율 및 보조에 관한 경과조치) 제15조의4부터 제15조의6까지의 개정규정은 이 조례 시행 전 법 제4조의3제4항제1호 및 제2호에 따라 해제한 정비구역등에 대해서도 적용한다.

제8조(조례 시행 전 취소된 추진위원회 및 조합의 사용비용신청 시기에 관한 경과조치) 이 조례 시행 전에 법 제4조의3제4항에 따라 해제된 구역의 추진위원회 또는 조합이 취소된 경우에는 제15조의4제5항의 “추진위원회 승인 취소 고시가 있는 날” 및 같은 조 제6항의 “조합설립인가 취소 고시가 있는 날”을 각각 이 조례 시행일로 본다.

[별표 1]

철근콘크리트 · 철골콘크리트 · 철골철근콘크리트
 및 강구조 공동주택의 노후 · 불량건축물 기준
 (제3조제1항제1호 관련)

준공년도 \ 구분	5층 이상 건축물	4층 이하 건축물
1981.12.31이전	20년	20년
1982	22년	21년
1983	24년	22년
1984	26년	23년
1985	28년	24년
1986	30년	25년
1987		26년
1988		27년
1989		28년
1990		29년
1991.1.1이후		30년

[별표 3]

감정평가업자 선정 평가기준(제26조의2제1호 관련)

① 평가항목 : 감정평가업자의 업무수행실적(배점 : 20점)

- 최근 3년간 서울시내 정비사업(재개발·재건축·도시환경정비·가로주택 정비사업)의 감정평가 계약 및 평가금액을 기준으로 실적을 평가함
- 평가건수(10점)

구 분	상위20%이내	20%초과~40%	40%초과~60%	60%초과~80%	80%초과~100%
평 점	10	8	6	4	2

- 평가금액(10점)

구 분	상위20%이내	20%초과~40%	40%초과~60%	60%초과~80%	80%초과~100%
평 점	10	8	6	4	2

② 평가항목 : 감정평가사 수(배점 : 15점)

○ 감정평가업자 소속 감정평가사 수 평가기준

- 「부동산가격 공시 및 감정평가에 관한 법률」 제28조에 따라 인가를 받은 감정평가법인의 서울시소재 사무소에 소속된 감정평가사 수를 평가함

○ 평가배점(15%) - 서울시소재 사무소 소속 감정평가사의 수

구 분	20명 초과	16~20명	11~15명	6~10명	5명 이하
평 점	15	14	13	12	11

③ 평가항목 : 기존 평가참여 규모(배점 : 30점)

- 서울시 감정평가업자 선정 평가기준 시행일 이후 서울시 자치구청장이

선정하여 평가한 정비사업 관리처분(종전, 종후) 평가금액 및 횟수(한국 감정평가협회의 실적자료를 기준으로 하되, 실적이 등록되지 않은 경우에는 선정 시점을 기준으로 하며 이 경우 평가금액은 추정금액으로 한다)를 기준으로 평가함

- 기 참여 평가총액(15점)

구분	하위 20%이내	하위 20%초과~40 %	하위 40%초과~60 %	하위 60%초과~80 %	하위 80%초과~100 %
평점	15	12	9	6	3

- 기 참여 평가횟수(15점)

구분	하위 20%이내	하위 20%초과~40 %	하위 40%초과~60 %	하위 60%초과~80 %	하위 80%초과~100 %
평점	15	12	9	6	3

④ 평가항목 : 행정처분 횟수(배점 : 15점)

- 최근 3년간 감정평가업자 및 서울시소재 사무소 소속 감정평가사의 행정처분 횟수를 기준으로 평가함(한국감정평가협회 확인)
- 감정평가업자는 업무정지, 과징금 및 과태료부과 횟수를 기준으로, 소속 감정평가사는 자격취소, 등록취소, 업무정지 및 견책 횟수를 기준으로 하되, 업무정지, 자격취소 및 등록취소는 횟수를 2배로 환산하여 산정한다.

구분	없음	3회 이하	4~6회	7~9회	10회 이상
평점	15	12	9	6	3

⑤ 평가항목 : 감정평가수수료 적정성(배점 : 10점)

- 국토교통부장관이 공고한 감정평가업자의 보수기준의 기준요율을 기

준으로 평가에 참여한 업자의 제안가격을 평가함

구분	기준요율 평가수수료의 80%금액	감정평가업자가 제안한 수수료(금액) (국토부고시 기준요율금액의 80%초과 ~ 100%미만)	국토부고시 기준요율 적용 수수료(금액) (100%~120%)
평점	10점	평가점수 = {(국토부고시 기준요율금액 - 제안금액)/국토부고시 기준요율금액} × 50	0점

⑥ 평가항목(비계량) : 감정평가계획의 적정성(배점 : 10점)

- 구청장이 감정평가업자선정위원회를 구성하여 심사한다. 이 경우 평가 구역 조합의 임원이나 조합이 추천한 전문가 1인을 포함할 수 있다.

평가대상	평가항목														
	업무추진계획(25%)					인력투입계획(25%)					사후서비스 제안정도(50%)				
평 점	10	8	6	4	2	10	8	6	4	2	10	8	6	4	2

※ 시장은 구청장의 정비사업 감정평가업자 선정 평가에 필요한 세부기준을 정하여 운용할 수 있다.

[별지 제10호서식] <신설2016. . . >

<input type="checkbox"/> 정비예정구역 <input type="checkbox"/> 정비구역	정비구역등의 해제 동의서		
정비구역등의 개요	구역명		
	구역위치		
1. 동의자 인적사항			
성명	생년월일		
주민등록상 현주소	전화번호 () -		
2. 동의자 소유권 현황			
권리 내역	토지	소 재 지(공유여부)	면 적(m ²)
		(계 필지)	
		()	
	건축물	소 재 지	동 수
		()	
		()	
	지상권 (건축물의 수목 또는 공작물의 소유목적)	설 정 토 지	지상권의 내용
※ 주택재건축사업인 경우			
소유권 위치	동 호,	번지 상가 동 호	아파트 동 호
등기상 건축물 지분(면적)	m ²	등기상 대지 지분(면적)	m ²
3. 동의내용			
「도시 및 주거환경정비법」 제4조의3제4항 및 「서울특별시 도시 및 주거환경 정비조례」 제4조의3제3항제4호에 따라 위와 같이 정비구역등의 해제에 동의합니다.			
년 월 일			
동의자 : (서명) 지장날인			
서울특별시장 귀하			
첨부	주민등록증, 여권 등 신분증명서의 사본		

[별지 제11호서식] <신설 2016. . . >

정비사업 정보공개서							
1. 구역 및 사업시행자 개요							
위 치							
구역 면적	m ²	구역 지정일자					
용도지역·지구							
조합설립인가일자			조합원수				
사업시행인가일자			사업시행변경일자				
사업시 행자	명칭	(대표자)					
	사무소소재지	(전화:)					
2. 사업계획 개요							
대지 면적	m ²	연면적	m ²				
건 폐 율	%	용적률	%				
세대수	세대(분양)		임대)				
평형 및 세대수	m ² 형	세대,	m ² 형	세대,	m ² 형	세대	
	m ² 형	세대,	m ² 형	세대,	m ² 형	세대	
3. 시공자의 공사비(단위 : 백만원)							
시공자	선정구분	업체명	선정일자	입찰금액	계약일자	계약금액	공사기간
	최초						~
	1차변경						~
	2차변경						~
계약변경	변경일자		계약금액		변경사유		
계약내용	구분		내용(구체적으로 기재)				
	건축공사						
	철거공사						
	기반시설공사						
	기타공사						
	이주비지원						
기타 주요계약내용		사업경비 대여 및 상환조건 등					
4. 정비사업에서 발생한 이자(단위 : 백만원)							
관리처분계획인가	구분		인가일자		구분		인가일자
	최초				3차변경		
	1차변경				4차변경		
	2차변경				5차변경		
정비사업 발생이자	정비사업비 내용		발생이자			이자발생 사유	
<p>「서울특별시 도시 및 주거환경 정비조례」 제52조의2에 따라 정비사업의 정보를 공개합니다.</p> <p style="text-align: right;">년 월 일</p> <p style="text-align: center;">00구청장</p>							

신 · 구조문 대비표

현 행	개 정 안
<p>제3조(노후·불량건축물) ① 영 제2조제3항제1호에 따라 노후 ·불량건축물로 보는 기준은 다 음과 같다.</p> <p>1. (생 략)</p> <p>2. 공동주택 이외의 건축물 가. 철근콘크리트·철골콘크 리트·철골철근콘크리트 및 강구조 건축물은 40년(「건 축법 시행령」 별표 1 제1호 에 따른 단독주택을 제외한 다)</p> <p>나. (생 략)</p> <p>② ~ ④ (생 략)</p> <p><신 설></p>	<p>제3조(노후·불량건축물) ① --- ----- ----- -----.</p> <p>1. (현행과 같음)</p> <p>2. ----- 가. ----- ----- ----- 30년 ----- ----- -----</p> <p>나. (현행과 같음)</p> <p>② ~ ④ (현행과 같음)</p> <p><u>제4조의3(직권해제 등) ① 시장은</u> <u>법 제4조의3제4항제1호 및 제2</u> <u>호에 따라 정비구역 또는 정비</u> <u>예정구역(이하 "정비구역등"이</u> <u>라 한다)의 지정을 해제하려는</u> <u>경우에는 사업추진에 대한 주민</u> <u>의사, 사업성, 추진상황, 주민</u> <u>갈등 및 정체 정도, 지역의 역</u> <u>사·문화적 가치의 보전 필요성</u></p>

등을 종합적으로 고려하여야 한다.

② 법 제4조의3제4항제1호의 "정비사업의 시행에 따른 토지등 소유자의 과도한 부담이 예상되는 경우"란 제50조제2항에 따라 추진위원회위원장 또는 조합임원이 입력한 정비계획 등으로 산정된 추정비례율(표준값을 말한다)이 80% 미만인 경우로서 제6항에 따라 의견을 조사하여 사업찬성자가 100분의 50 미만인 경우를 말한다. 다만, 해당 자료가 없는 사업의 경우에는 법 제16조의2제2항에 따른 구청장의 조사결과로 산정한 추정비례율을 적용할 수 있다.

③ 법 제4조의3제4항제2호의 "정비구역등의 추진상황으로 보아 지정목적달성을 달성할 수 없다고 인정하는 경우"란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우를 말한다.

1. 정비예정구역으로서 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는

경우

가. 정비구역 지정요건이 충족
되지 않는 경우

나. 관계법령에 따른 행위제한
이 해제되거나 기한이 만료
되어 사실상 정비구역 지정
이 어려운 경우

2. 추진위원회위원장 또는 조합
장이 장기간 부득이한 사유로
직무를 수행할 수 없거나 주
민갈등 또는 정비사업비 부족
으로 추진위원회 또는 조합
운영이 사실상 중단되는 등
정비사업 추진이 어렵다고 인
정하는 경우

3. 자연경관지구, 최고고도지
구, 문화재 보호구역, 역사문화
환경 보존지역 등이 포함된 구
역으로서 다음 각 목의 어느 하
나에 해당되는 경우

가. 추진위원회가 법 제13조에
따른 추진위원회 승인일(최
초 승인일을 말한다)부터 3
년이 되는 날까지 법 제16
조에 따른 조합 설립인가를

신청하지 아니하는 경우

나. 조합이 법 제16조에 따른 조합 설립인가(최초 설립인가를 말한다)를 받은 날부터 4년이 되는 날까지 법 제28조에 따른 사업시행인가를 신청하지 아니하는 경우

다. 조합이 법 제28조에 따른 사업시행인가(최초 인가를 말한다)를 받은 날부터 4년이 되는 날까지 법 제48조에 따른 관리처분계획 인가를 신청하지 아니하는 경우

라. 추진위원회 또는 조합이 총회를 2년 이상 개최하지 아니한 경우

4. 제3호 각 목의 어느 하나에 해당되고 당해 구역의 토지등 소유자 3분의 1 이상이 해제 요청하는 경우로서 제6항에 따라 의견을 조사하여 사업찬성자가 100분의 50 미만인 경우

5. 법 제4조의3제1항에 해당함에도 구청장이 정비구역등의

해제를 요청하지 아니하는 경우

6. 도시계획위원회에서 구역지정 이후 여건변화에 따라 해당구역 및 주변지역의 역사·문화적 가치 보전이 필요하다고 인정하는 경우

④ 구청장은 제2항 또는 제3항 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 시장에게 해제를 요청할 수 있다.

⑤ 시장은 제1항부터 제3항까지에 대하여 정비구역등을 해제하려는 경우 대상구역의 명칭, 위치, 해제 이유 및 근거 등을 구청장에게 통보하여야 한다. 이 경우 구청장은 이를 15일 이내에 구보, 게시판 등에 20일 이상 공고하여야 한다. 다만, 구청장이 기한 내에 공고하지 않을 경우에는 시장이 시보에 공고할 수 있다.

⑥ 구청장은 제5항에 따라 통보 받은 대상구역 중 제2항 또는 제3항제4호에 해당하는 경우에

는 정비구역등의 토지등소유자
의견을 조사하여 그 결과를 시
장에게 통보하여야 한다. 다만,
제2항에 대하여 주민의견조
사를 실시한 구역이 주민의견조
사 당시 추정비례율 대비 10%
이상 하락하는 경우에는 재조사
할 수 있다.

⑦ 제6항에 따른 토지등소유자
의 사업찬성자수 산정방법, 해
제 동의의 철회방법 등에 대하
여는 영 제28조를 준용한다.

⑧ 시장은 토지등소유자 의견조
사의 절차와 방법 등을 정할 수
있고 구청장의 의견조사에 소요
되는 비용의 일부 또는 전부를
지원할 수 있다.

⑨ 제3항제4호에 따른 정비구역
등의 지정을 해제 요청할 때에
는 별지 제9호서식의 정비구역
등의 해제 요청서에 별지 제10
호서식의 해제 동의서를 첨부하
여 구청장에게 제출하여야 한
다. 이 경우 구청장은 해제 요
청서류 및 동의자수 등의 적정

제7조(정비계획의 경미한 변경)

① 영 제12조제12호에서 "시 도 조례가 정하는 사항의 변경"이란 다음 각 호의 경우를 말한다.

1. (생략)
2. 「도시계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙」 제14조에 따라 도로모퉁이를 잘라내기 위한 정비구역 결정사항의 변경

3. ~ 9. (생략)

② (생략)

제9조(안전진단 절차 및 비용 등)

① 영 제20조제5항에 따른 "안전진단의 요청절차 및 그 처리에 관하여 필요한 사항"은 다음 각 호와 같다.

여부를 확인하여 30일 이내에 시장에게 통보하여야 한다.

⑩ 이 조의 규정에 따라 시장이 직권해제를 하려는 경우, 도시계획위원회 심의를 하기 전에 서울특별시의회 소관 상임위원회 의견을 들을 수 있다.

제7조(정비계획의 경미한 변경)

① -----

--.

1. (현행과 같음)
2. 「도시·군계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙」 -----

3. ~ 9. (현행과 같음)

② (현행과 같음)

제9조(안전진단 절차 및 비용 등)

① 영 제20조제6항 -----

-----.

1. (생략)

2. 안전진단 요청 등에 관하여 필요한 사항은 규칙으로 정한다.

<신설>

②·③ (생략)

제13조(조합정관에 정할 사항) 영 제31조제17호에서 "그 밖에 시·도조례가 정하는 사항"이란 다음 각 호의 사항을 말한다.

1. ~ 5. (생략)

6. 뉴타운지구의 도시계획사업으로 철거되는 주택을 소유한 자 중 구청장이 선정한 자에 대한 주택의 특별공급에 관한

1. (현행과 같음)

2. 안전진단 시기조정사유, 조정대상구역, 시기조정자료, 시기조정 절차 및 방법 등에 대해서는 제56조부터 제58조까지를 준용한다. 이 경우 "정비구역"은 "정비예정구역(정비예정구역이 아닌 경우 '사업예정구역'을 말한다)"으로, "사업시행인가 또는 관리처분계획인가"는 "안전진단"으로 본다.

3. 시장은 시기조정에 필요한 세부기준을 별도로 정할 수 있다.

②·③ (현행과 같음)

제13조(조합정관에 정할 사항) --

-----.

1. ~ 5. (현행과 같음)

6. 재정비촉진지구 -----

사항

7. ~ 9. (생략)

제15조의4(추진위원회 비용의 보조비율 및 보조방법 등) ① (생략)

<신설>

② 보조금은 다음 각 호의 산정 기준에 따라 제15조의5에 따른 추진위원회사용비용검증위원회(이하 이 조에서 "검증위원회")

7. ~ 9. (현행과 같음)

제15조의4(추진위원회 및 조합 비용의 보조비율 및 보조방법 등)

① (현행과 같음)

② 영 제27조의3제2항제4호에서 "시·도 조례로 정하는 비용"이란 총회 의결을 거쳐 결정한 예산 범위 이내에서 다음 각 호의 업무를 수행하기 위하여 추진위원회 및 조합이 사용한 비용을 말한다. 다만, 추진위원회가 사용한 비용은 제1항을 따른다.

1. 법 제24조제3항에서 규정한 업무

2. 영 제34조에서 규정한 업무

3. 총회의 의결사항 중 영 제35조의 대의원회가 대행할 수 없는 사항을 제외한 총회의 권한을 대행하여 정한 업무

③ 추진위원회 및 조합의 사용비용에 대한 보조 금액(이하 "보조금"이라 한다)은 제15조의5에 따른 사용비용검증위원회

라 한다)에서 검증을 거쳐 결정한다.

1. 인건비는 제43조제4호에 따라 클린업시스템에 입력된 비용의 평균값 이하의 금액

2. 정비사업전문관리·정비계획 및 건축설계 용역비는 공공관리 도입(2010. 7.16. 기준) 이후 공공관리를 적용받아 계약한 비용의 평균값 이하의 금액

3. 그 밖에 추진위원회 업무항목별 사용비용(별지 제8호서식). 다만, 업무항목별 사용비용 중 과도한 비용에 대해서는 검증을 거쳐 조정

③ 구청장은 검증위원회 및 제6항 단서에 해당하는 경우 제15조의6에 따른 추진위원회사용비용재검증위원회의 검증을 거쳐 결정한 금액의 70퍼센트 이내에서 보조할 수 있다.

<신 설>

(이하 "검증위원회"라 한다)의 검증을 거쳐 결정하며, 시장은 검증위원회의 사용비용 검증에 필요한 기준을 정할 수 있다.

<삭 제>

<삭 제>

<삭 제>

④ 시장 또는 구청장은 검증위원회 또는 제15조의6에 따른 사용비용재검증위원회의 검증을 거쳐 결정한 금액을 기준으로 다음 각 호에 정하는 비율에 따라 보조할 수 있다.

1. 법 제16조의2제1항제1호에

<신 설>

<신 설>

④ 보조금 신청은 승인 취소된 추진위원회의 위원 중 대표로 선정된 자(이하 "대표자"라 한다)가 신청하며, 대표자는 법 제16조의2제5항에 따라 추진위원회 승인 취소 고시가 있는 날부터 6개월 이내에 별지 제7호 서식의 추진위원회 사용비용 보조금 신청서에 다음 각 호의 서류를 첨부하여 구청장에게 신청

따라 추진위원회 승인이 취소되는 경우 : 70% 이내

2. 제4조의3제2항, 같은 조 제3항제1호부터 제4호에 해당되어 법 제4조의3제4항에 따라 정비구역등을 해제하여 추진위원회의 승인 또는 조합설립인가가 취소되는 경우 : 70% 이내

3. 제4조의3제3항제6호에 해당되어 법 제4조의3제4항에 따라 정비구역등을 해제하여 추진위원회의 승인 또는 조합설립인가가 취소되는 경우 : 검증된 금액 범위 내

⑤ 추진위원회의 보조금 신청은

대표자가 -----

-----.

하여야 한다.

1.~ 3. (생략)

<신설>

⑤ 구청장은 제4항에 따른 신청이 있는 경우 신청 내용(제4항제1호 및 제2호)을 2 이상의 일간신문과 해당 자치구의 인터넷 홈페이지 및 공보에 공고하

1.~ 3. (현행과 같음)

⑥ 조합의 보조금 신청은 설립인가 취소된 조합의 대표자가 조합설립인가 취소 고시가 있는 날부터 6개월 이내에 별지 제8호서식의 조합 사용비용 보조금 신청서에 제5항 각 호 및 다음 각 호의 서류를 첨부하여 구청장에게 신청하여야 한다.

1. 조합 사용비용 업무항목별 세부내역서와 증빙자료

2. 조합 사용비용 이해관계자(채권자의 성명과 연락처 등은 반드시 포함) 현황과 증빙자료

3. 조합 사용비용 보조금 지원 신청 관련 의결 및 의사록(대표자, 지급통장계좌번호, 채권자 현황 등)

⑦ ----- 제5항 또는 제6항에 ----- 신청내용(제5항제3호 및 제6항제3호를 제외한다)을 클린업시스템 및 구보에 공고하고, -----

고, 추진위원회 사용비용 이해관계자(이하 "이해관계자"라 한다)에게 서면으로 통보하여야 한다.

⑥ 구청장은 제5항에 따른 공고 및 서면통보를 완료한 후 검증위원회의 검증을 거쳐 보조금을 결정하고, 대표자, 해산된 추진위원회 위원 및 이해관계자에게 서면으로 통보하여야 한다. 다만, 대표자는 보조금결정을 통보받은 날부터 20일 이내에 이의신청을 할 수 있고, 구청장은 정당한 사유가 있는 경우에는 제15조의6에 따른 추진위원회 사용비용재검증위원회의 검증을 거쳐 그 결과를 통보하여야 한다.

⑦ 대표자는 제6항에 따라 보조금 결정을 통보받은 날부터 20일 이내에 제4항제3호의 통장사본을 첨부하여 보조금 지급을 신청하여야 한다. 이 경우 구청장은 보조금 신청 사실을 시장에게 보고하여야 한다.

---- 또는 조합 사용비용 ----

-.

⑧ ----- 제7항에 -----

--- 위원 또는 조합 임원과 ---

----- . 이 경우, -----

제15조의6에 따른 사용비용재검증위원회의 -----

⑨ ----- 제8항에 -----

-- 제5항제3호 또는 제6항제3호의 통장사본을 첨부하여 구청장에게 ----- . -----

----- 신청 내용을 -----
통보 ----- .

⑧ 구청장은 제7항에 따라 보조금 지급 신청이 있는 경우에는 지급일자 등 지급계획을 해당 자치구의 인터넷 홈페이지 및 공보에 공고하고, 공고 완료일로부터 10일 이후에 신청된 통장계좌번호로 입금한다.

⑨ 구청장이 추진위원회 사용비용을 보조하는 경우에는 시장은 「서울특별시 보조금 관리조례」 제9조에도 불구하고 구청장에게 보조금의 일부 또는 전부를 지원할 수 있다.

제15조의5(추진위원회사용비용검증위원회 구성 및 운영 등) ① 구청장은 추진위원회 사용비용을 검증하기 위해 추진위원회사용비용검증위원회(이하 "검증위원회"라 한다)를 구성·운영할 수 있다.

② 검증위원회의 구성은 부구청장을 위원장으로 한 15명 이내의 위원으로 구성하며, 위원은 다음 각 호의 어느 하나에 해당

⑩ ----- 제9항에 -----

----- 클린업시
스텝 및 구보에 -----

-----.

⑪ ----- 영 제27조의3에
따른 추진위원회 또는 조합의
사용비용을 -----
「서울특별시 지방보조금 관리
조례」 제8조에도 -----

-----.

제15조의5(사용비용검증위원회
구성 및 운영 등) ① -----
----- 및 조합의 사용비용
----- 사용비용검증위원회 -

-----.

② -----

-----.

하는 자 중에서 구청장이 임명 또는 위촉한다. 다만, 제1호에 해당하는 자는 전체 위원의 3분의 2이상으로 한다.

1. 변호사, 도시계획기술사, 건축사, 감정평가사, 공인회계사, 세무사 등 정비사업에 관한 학식과 경험이 풍부한 전문가

2. 정비사업 관련 업무에 종사하는 5급 이상 공무원

③ 위원장은 효율적이고 공정한 검증을 위해 사용비용 보조를 받고자 하는 자와 그 밖의 이해관계자로 하여금 검증위원회에 출석하여 해당 추진위원회 운영 실태와 자금 조달 및 지출 등에 대하여 설명하거나 관련 자료를 제출하도록 하여야 하며, 위원으로 하여금 현장조사를 하게

----- 자는 각각 1인 이상 임명하며 제2호에 해당하는 자는 -----.

1. 정비사업에 관한 학식과 경험이 풍부한 변호사, 공인회계사

2. 도시계획기술사, 건축사, 감정평가사, 세무사 등 정비사업에 관한 학식과 경험이 풍부한 전문가 및 정비사업 관련 업무에 종사하는 5급 이상 공무원

③ -----

----- 이해관계자에
계 -----
----- 및 조합 운영 --
----- 할
수 있으며, 위원에게 -----

하거나 검증위원회에서 관련 전문가의 의견을 들을 수 있다.

④ (생략)

⑤ 구청장은 시장에게 제15조의 4제2항과 관련된 자료를 요청할 수 있다. 이 경우 시장은 해당 자료를 제공할 수 있다.

⑥ (생략)

제15조의6(추진위원회사용비용재 검증위원회 구성 및 운영 등)

① 구청장은 제15조의4제6항 단서에 따라 이의신청이 있는 경우 이를 재검증하기 위해 추진위원회사용비용재검증위원회(이하 이 조에서 "재검증위원회"라 한다)를 구성·운영할 수 있다.

② 재검증위원회의 구성은 부구청장을 위원장으로 한 10명 이내의 위원으로 구성하며, 위원은 제15조의5에 따른 검증위원회 위원이 아닌 자(공무원은 제외한다)로서 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자 중에서 구청장이 임명 또는 위촉한다. 다

-----.

④ (현행과 같음)

<삭제>

⑤ (현행 제6항과 같음)

제15조의6(사용비용재검증위원회 구성 및 운영 등) ① -----

- 제15조의4제8항 후단에 -----

----- 사용비용재검증위원회 -----

-----.

② -----

----- 위원 -----

----- 은 -----

만, 제1호에 해당하는 자는 전체 위원의 3분의 2이상으로 한다.

1. 변호사, 도시계획기술사, 건축사, 감정평가사, 공인회계사, 세무사 등 정비사업에 관한 학식과 경험이 풍부한 전문가

2. 정비사업 관련 업무에 종사하는 5급 이상 공무원

③ 그 밖에 재검증위원회 운영에 관한 사항은 제15조의5 검증위원회 운영 규정을 준용한다.

제17조(지정개발자의 정비사업비 예치 등) ①·② (생략)

③ 제2항에 따른 예치금의 납부 통지를 받은 지정개발자는 예치금을 해당 자치구의 금고에 현금으로 예치하거나 다음 각 호의 보증서 등으로 제출할 수 있

----- 자는 각각 1인 이상 임명하며 제2호에 해당하는 자는 -----
-----.

1. 정비사업에 관한 학식과 경험이 풍부한 변호사, 공인회계사

2. 도시계획기술사, 건축사, 감정평가사, 세무사 등 정비사업에 관한 학식과 경험이 풍부한 전문가 및 정비사업 관련 업무에 종사하는 5급 이상 공무원

③ -----
----- 검증위원회의 -----
-----.

제17조(지정개발자의 정비사업비 예치 등) ①·② (현행과 같음)

③ -----

다.

1. · 2. (생략)

3. 「주택법」 제76조에 따른 대한주택보증주식회사가 발행한 보증서

4. 「건설산업기본법」에 따른 건설공제조합이 발행한 보증서

제20조(소형주택 건설비율 및 용도) ①·② (생략)

③ 제2항에 따른 장기전세주택의 임차인 자격은 서울특별시에 거주하는 무주택세대주로 하며, 입주자 선정에 관한 사항은 「서울특별시 장기전세주택 공급 및 관리규칙」에서 정할 수 있다.

<신설>

1. · 2. (현행과 같음)

3. 「주택도시보증공사」 제16조에 따른 주택도시보증공사가 발행한 보증서

4. 「건설산업기본법」 제54조에 따른 공제조합이 발행한 보증서

제20조(소형주택 건설비율 및 용도) ①·② (현행과 같음)

③ -----

「서울특별시 공공주택 건설 및 공급 등에 관한 조례 시행규칙」 -----.

제26조의2(감정평가업자의 선정 기준 등) 법 제48조제5항제2호에 따라 구청장이 감정평가업자를 선정하는 기준·절차 및 방법은 다음 각 호와 같다.

1. 구청장은 「부동산가격공시 및 감정평가에 관한 법률」(이하 "부동산공시법"이라 한

다) 제2조제9호의 ‘감정평가업자’ 중 같은 법 제28조에 따라 인가를 받은 감정평가법인으로부터 신청을 받아 다음 각 목의 평가항목을 평가하여 감정평가업자를 선정하며, 세부 평가기준은 별표 3과 같다.

가. 감정평가업자의 업무수행 실적

나. 소속 감정평가사의 수

다. 기존평가참여도

라. 법규준수 여부

마. 감정평가수수료 적정성

바. 감정평가계획의 적정성

2. 감정평가업자가 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 경우에는 선정에서 제외한다.

가. 부동산공시법 제38조에 따른 업무정지처분 기간이 만료된 날부터 6개월이 경과되지 아니한 자

나. 부동산공시법 제42조의3 제1항에 따른 과징금 또는 제47조에 따른 과태료 부과

공급에 관한 규칙」 제19조제2항에 따라 특별공급하도록 한다.

제38조(정비기반시설 설치비용의 지원 등) ① 시장은 법 제60조 제2항 및 영 제58조에 따라 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 정비기반시설의 설치비용의 전부 또는 일부를 구청장에게 지원할 수 있다.

1. (생략)
2. 주택재개발구역 안의 「도로법」 제61조에 따른 자동차전용도로, 「도로의 구조·시설기준에 관한 규칙」 제3조에 따른 주간선도로, 보조간선도로 및 「도시공원 및 녹지 등에 관한 법률」 제15조에 따른 공원(소공원·어린이공원은 제외한다)

② ~ ⑥ (생략)

제40조(국·공유지의 점유·사용 연고권 인정기준 등) ① (생략)

② 제1항에 따른 점유·사용 면

-----.

제38조(정비기반시설 설치비용의 지원 등) ① -----

-----.

1. (현행과 같음)
2. -----
--- 제48조-----

② ~ ⑥ (현행과 같음)

제40조(국·공유지의 점유·사용 연고권 인정기준 등) ① (현행과 같음)

② -----

적의 산정은 「측량·수로조사 및 지적에 관한 법률」에 따른 지적측량성과에 따른다.

③ (생략)

제6장 정비사업의 공공관리

제43조(정의) 이 장에서 사용하는 용어의 정의는 다음과 같다.

1. "공공관리자"란 법 제77조의 4제2항 각 호의 업무를 수행하는 자로서의 구청장을 말한다.
2. "위탁관리자"란 법 제77조의 4제2항에 따라 공공관리를 위탁받은 자를 말한다.

3.·4. (생략)

제44조(공공관리의 대상사업) 법 제77조의4제1항에 따라 시·도 조례로 정하는 정비사업이란 법 제8조에 따른 조합이 시행하는 정비사업을 말한다. 다만, 다음 각 호의 정비사업은 제외한다.

----- 「공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률」-----
-----.

③ (현행과 같음)

제6장 정비사업의 공공지원

제43조(정의) -----
-----.

1. "공공지원자"-----

-----.
2. ----- 제77조의 4제1항에 따라 공공지원을 -----.

3.·4. (현행과 같음)

제44조(공공지원의 대상사업) --

정비사업(조합이 건설업자 또는 등록사업자와 공동으로 시행하는 사업을 포함한다)을 말한다. 다만, -----
-----.

1. · 2. (생략)

<신설>

제45조(공공관리 적용범위 및 비용부담 등) ① 구청장은 법 제4조제5항에 따라 시장이 정비구역을 지정 고시한 날부터 법 제48조제1항에 따른 최초 관리처분계획의 인가 때까지 공공관리를 하여야 하며, 다음 각 호의 비용을 부담한다.

1. 구청장이 추진위원회 구성을 위한 용역 및 선거관리위원회 위탁비용

2. (생략)

② 조합은 제1항에 따른 관리처분계획을 인가받은 후 법 제77조의4제2항 각 호 외의 업무를 지원받고자 하는 경우에는 총회의 의결을 거쳐 구청장에게 신청할 수 있다.

③ (생략)

1. · 2. (현행과 같음)

3. 토지등소유자의 수가 100명 미만인 가로주택정비사업

제45조(공공지원을 위한 비용부담 등) ① ----- 공공지원 업무를 수행하는데 필요한 -----.

1. ----- 구성 또는 조합설립(법 제13조제6항에 따라 추진위원회를 구성하지 아니하는 경우에만 해당한다)-----

2. (현행과 같음)

② 법 제77조의4제2항 -----

③ (현행과 같음)

제46조(공공관리자의 업무범위)

1. ~ 7. (생략)

<신설>

제48조(시공사등의 선정기준) ①

~ ③ (생략)

④ 시장은 정비사업전문관리업자·설계자 및 시공자의 선정방법 등에 대하여 다음 각 호의 내용을 포함하는 기준을 정할 수 있다.

1. (생략)

2. 업체 선정 단계별 공공관리자 등의 기능 및 역할

3. (생략)

⑤ (생략)

⑥ 조합원이 100명 이하인 가로주택정비사업 조합은 시공자가 공동사업시행자로 참여하는 경우 제1항 및 제2항에도 불구하고 조합총회에서 정관으로 정하는 바에 따라 시공자를 선정할 수 있다.

<신설>

제46조(공공지원자의 업무범위)

1. ~ 7. (현행과 같음)

8. 법 제77조의4제8항제1호에 따른 건설업자의 선정방법 등에 관한 업무 지원

제48조(시공사등의 선정기준) ①

~ ③ (현행과 같음)

④ ----- 정비사업전문관리업자·설계자·시공사 및 법 제77조의4제8항제1호에 따른 건설업자의 -----

1. (현행과 같음)

2. ----- 공공지원자 -----

3. (현행과 같음)

⑤ (현행과 같음)

<삭제>

제48조의2(공동사업시행의 협약

등) ① 법 제77조의4제9항에 따른 "조합과 건설업자 간 협약사항에 관한 구체적인 내용"은 다음 각 호와 같다.

1. 협약의 목적
2. 당사자 간의 지위, 권리 및 의무
3. 협약의 범위 및 기간
4. 협약의 체결, 변경, 해지, 연장, 이행 보증 등에 관한 사항
5. 사업의 시행, 변경에 관한 사항
6. 사업경비의 부담, 이익의 분배, 손실의 부담에 관한 사항
7. 채권 및 채무에 관한 사항
8. 의사결정 방법 및 절차 등에 관한 사항
9. 공사의 시행 및 관리에 관한 사항
10. 공사목적물의 처분 및 인수 등에 관한 사항
11. 입주 및 하자관리 등에 관한 사항
12. 분쟁 및 소송 등에 관한 사

항

13. 인·허가 업무에 관한 사항

14. 기타 공동사업시행에 필요한 사항

② 시장은 제1항 각 호의 내용이 포함된 표준공동사업시행협약서를 작성하여 보급할 수 있다.

제49조(위탁관리자의 지정 등) ① 공공관리자가 법 제77조의4제1항에 따라 위탁관리하고자 하는 경우 「행정권한의 위임 및 위탁에 관한 규정」을 준용하여 위탁관리자를 지정하여야 한다.

② (생략)

제50조의3(공공관리에 의한 조합 설립 방법 및 절차 등) ①·② (생략)

제51조(비용지원 등) 법 제77조의4제4항에 따라 시장은 다음 각 호의 업무에 소요되는 비용의 70퍼센트 범위내에서 「서울특별시 보조금 관리조례」 제9조에 따라 자치구 재정력을 감안

제49조(위탁관리자의 지정 등) ① 공공지원자-----

② (현행과 같음)

제50조의3(공공지원에 의한 조합 설립 방법 및 절차 등) ①·② (현행과 같음)

제51조(비용지원 등) -----

----- 「서울특별시 지방보조금 관리 조례」 제8조-----

하여 구청장에게 지원할 수 있다. <단서 신설>

1. (생략)
2. 법 제77조의4제1항에 따른 공공관리의 위탁수수료
3. (생략)

제52조(공공관리의 정보공개) 공공관리자 및 위탁관리자는 다음 각 호의 관련 자료를 인터넷과 그 밖의 방법을 병행하여 일반에 공개하여야 한다.

1. ~ 3. (생략)

<신설>

--. 다만, 법 제24조제8항에 따라 구청장이 직접 총회를 소집하는 경우 소요비용의 일부 또는 전부를 지원할 수 있다.

1. (현행과 같음)
2. -----
공공지원-----
3. (현행과 같음)

제52조(공공지원의 정보공개) 공공지원자 -----

-----.

1. ~ 3. (현행과 같음)

제52조의2(정보공개방법 및 시기 등) ① 구청장은 법 제77조의4제6항에 따라 다음 각 호의 사항을 회계연도 종료일부터 90일 이내에 클린업시스템에 공개하여야 한다.

1. 관리처분계획의 인가(변경인가를 포함한다. 이하 이 조에서 같다)를 받은 사항 중 시공자의 공사비

제53조(자료의 제출) 추진위원회
위원장 또는 조합장은 구청장의
효율적인 공공관리업무 추진을
위하여 공공관리자(위탁관리자
를 포함한다)에게 다음 각 호의
자료를 제출하여야 한다.

1. ~ 3. (생략)

제58조(시기조정 절차 및 방법)
① ~ ④ (생략)
⑤ 조정대상구역의 사업시행자
는 사업시행인가 조정기간 중이
라도 공공관리자와 협의하여 시
공자를 선정할 수 있다.

제63조(교육의 이수 등) ① 시장
이 법 제74조의2에 따라 교육을
실시하는 경우 추진위원회의 위
원장 및 감사, 조합의 임원 등
은 교육을 이수하여야 한다.

2. 관리처분계획의 인가를 받은
사항 중 정비사업에서 발생한
이자

② 제1항의 공개는 별지 제11호
서식에 따른다.

제53조(자료의 제출) -----

---- 공공지원업무 -----
---- 공공지원자 -----

-----.

1. ~ 3. (현행과 같음)

제58조(시기조정 절차 및 방법)
① ~ ④ (현행과 같음)
⑤ -----

-- 공공지원자 -----
-----.

제63조(교육의 실시 및 이수 등)
① 법 제74조의2 및 영 제66조
의2에 따라 시장 또는 구청장이
교육을 실시하는 경우 추진위원
회의 위원장 및 감사, 조합의
임원 등은 교육을 이수하여야
하며, 정비사업전문관리업자의

② 시장은 제1항에 따른 교육을 실시하는 경우 다음 각 호의 내용을 포함한 기준을 정하여 공고할 수 있다.

- 1.· 2. (생략)
3. 제1항 이외의 교육대상자

4. (생략)

제66조(권한의 위임) 시장은 다음 각 호의 권한을 구청장에게 위임한다.

- 1.· 2. (생략)
- <신설>

대표자 및 기술인력, 토지등소유자 등에 대하여도 교육을 실시할 수 있고 필요한 경우에는 교육 의무이수 대상자를 지정할 수 있다.

② 시장 또는 구청장은 제1항에 따라 -----

-----.

- 1.· 2. (현행과 같음)
3. 제1항에 따른 교육 의무이수 대상자
4. (현행과 같음)

제66조(권한의 위임) -----

-----.

- 1.· 2. (현행과 같음)
3. 법 제4조의3제4항에 따라 해제되는 정비구역등의 추진위원회 또는 조합이 사용한 비용의 보조에 관한 업무

부 칙

제1조(시행일) 이 조례는 공포한 날부터 시행한다.

제2조(유효기간) 제4조의3제3항 제4호의 개정규정에 따른 해제 요청은 이 조례 시행일부터 1년간 효력을 가진다.

제3조(직권해제 등에 관한 적용례) 제4조의3의 개정규정은 조합이 시행하는 정비사업에 한한다. 다만, 준공업지역과 상업지역(준공업지역과 상업지역 면적이 과반인 경우를 포함한다)의 도시환경정비사업을 제외한다.

제4조(안전진단 시기조정 적용례) 제9조의 개정규정은 이 조례 시행 후 안전진단 실시시기가 도래하거나 안전진단 실시를 요청하는 분부터 적용한다.

제5조(사용비용 검증 대상에 관한 적용례) 제15조의4부터 제15조의6까지의 개정규정은 이 조례 시행 후 사용비용 보조금 신청서를 제출한 구역부터 적용한다. 다만, 이 조례 시행 전 사용비용 보조금을 지급하지 않은 경우로서 종전규정을 적용하는 것이 불리한 경우에는 개정규정을 적용할 수 있다.

제6조(직권해제 등에 관한 경과조치) 제4조의3의 개정규정은 이 조례 시행 당시 관리처분계획인가된 구역은 제외한다.

제7조(사용비용 보조비율 및 보조에 관한 경과조치) 제15조의4부터 제15조의6까지의 개정규정은 이 조례 시행 전 법 제4조의3제4항제1호 및 제2호에 따라 해제한 정비구역등에 대해서도 적용한다.

제8조(조례 시행 전 취소된 추진위원회 및 조합의 사용비용신청 시기에 관한 경과조치) 이 조례 시행 전에 법 제4조의3제4항에 따라 해제된 구역의 추진위원회 또는 조합이 취소된 경우에는 제15조의4제5항의 “추진위원회 승인 취소 고시가 있는 날” 및 같은 조 제6항의 “조합설립인가 취소 고시가 있는 날” 을 각각 이 조례 시행일로 본다.