

# 서울특별시 도시 및 주거환경 정비조례 일부 개정조례안 심 사 보 고 서

의 안 번 호	126
------------	-----

2014. 12. 17  
도시계획관리위원회

## 1. 심사경과

가. 제안일자 및 제안자 : 2014년 10월 30일 서울특별시장

나. 회부일자 : 2014년 11월 5일

다. 상정 및 의결 일자

- 제257회 정례회 제8차 도시계획관리위원회(2014. 12. 17. 상정·의결)

## 2. 제안설명의 요지(진희선 주택정책실장)

### □ 제안이유

- 2014년 5월 21일 「도시 및 주거환경정비법」 개정으로 주거환경관리사업구역 내 공동이용시설에 대한 사용료 면제 대상이 조례로 위임됨에 따라 이를 정하는 한편, 가로주택정비사업의 활성화를 위한 공공관리 지원 등 제도개선과 상위법령 개정에 따른 조문을 정비하고 조례 운영상 나타난 미비점을 보완하려는 것임.

### □ 주요내용

- 가. 단독주택재건축사업이 폐지됨에 따라 구역 지정 요건을 삭제함  
(안 제4조제3항 삭제)

- 나. 역세권 장기전세주택 도시환경정비사업 추진을 위해 정비구역 지정 요건에 역세권의 범주 및 노후도 기준을 정함(안 제4조 제5호)
- 다. 주거환경관리사업 구역 내 공동이용시설의 사용료를 면제하기 위한 공익 목적의 기준 및 사용료 면제 대상을 정함(안 제40조의2)
- 라. 공공관리자의 업무범위에 가로주택정비사업의 조합설립을 위한 선거관리위원회 위탁 업무를 추가하여 지원할 수 있도록 함(안 제46조)
- 마. 조합원이 100명 이하인 가로주택정비사업은 시공자가 공동사업시행자로 참여하는 경우 조합총회에서 정관으로 정하는 바에 따라 시공자를 선정할 수 있도록 함(안 제48조)
- 바. 추진위원회 및 조합의 예산, 회계와 인사, 보수 등 행정업무 처리에 관한 기준을 시장이 정할 수 있도록 함(안 제50조의4조)
- 사. 정비사업 시기조정 대상을 정비구역내 기존 주택수가 2,000호를 초과하는 경우에서 동일 법정동 안에 위치한 정비구역과의 기존 주택수를 더한 합계가 2,000호를 초과하는 경우로 확대함(안 제56조제1항)
- 아. 정비사업 시기조정과 관련하여 구청장이 시장에게 제출하는 자료에 정비사업 추진현황 등의 자료를 추가함(안 제57조제1항)

### 3. 참고사항

- 가. 관계법령 : 도시 및 주거환경정비법, 같은 법 시행령
- 나. 예산조치 : 해당사항 없음
- 다. 협의사항

(1) 법무담당관(규제심사) : 규제개혁위원회 심사대상 아님

- (2) 조직담당관(위원회) : 해당사항 없음
- (3) 예산담당관(비용추계) : 비용추계서 미첨부 사유서(별첨)
- (4) 감사담당관(부패영향평가) : 개선권고

관련조문	제출의견	조치결과
제40조의2	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 공동이용시설 관리주체가 기금을 자의적으로 적립하고 활용하는 것을 방지하기 위한 사전예방 대책 필요</li> <li>○ 자의적인 마을기금 적립 및 집행의 사전예방을 위한 마을기금의 적립액과 집행내역을 공개하는 등 투명성을 확보 할 수 있는 제도적 장치를 검토하여 개정(안)에 반영</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 수 용</li> <li>- 마을기금의 적립 및 집행내역의 투명성을 확보하기 위한 제도적 장치 마련</li> </ul>

- (5) 여성정책담당관(성별영향분석평가) : 원안동의
- (6) 갈등조정담당관(공공갈등진단) : 갈등 없음

라. 기 타

- (1) 입법예고(2014. 9. 5. ~ 9. 24.) 결과 : 제출의견 없음

#### 4. 검토보고 요지(양재대 수석전문위원)

##### □ 조례 개정 배경

- 이 개정조례안은 2014년 5월 21일 개정된 「도시 및 주거환경정비법」에 따라 조례로 위임된 주거환경관리사업구역 내 공동이용시설에 대한 사용료 면제 기준과 대상 등을 정하고, 상위법령 개정에 따른 조문을 정비하는 등 조례 운영상 나타난 미비점을 보완하려는 것으로 2014년 10월 30일 서울특별시장이 제출하여 2014년 11월 5일 우리위원회에 회부된 사항임.

## □ 개정조례안의 주요 내용 및 검토사항

### 가. 역세권 도시환경정비사업 정비구역 지정 요건(안 제4조제5호)

- 역세권 등 대중교통 이용이 용이한 지역에 도시환경정비사업을 추진하기 위해 역세권의 범주, 구역 지정 대상과 구역 지정 요건에 대한 기준을 정하려는 것으로, 이는 도시 및 주거환경정비법 제10조제1항 관련 별표1 제6호에 따라 정비계획 수립대상 구역의 요건을 정하는 것임.
- 그 동안 서울시는 역세권 도시환경정비사업에서 장기전세주택을 공급하기 위해 「역세권 장기전세주택 건립관련 지구단위계획 수립 및 운영기준」을 운영해 왔음.
- 금번 개정조례안은 서울특별시 도시계획 조례 및 시행규칙<sup>1)</sup>, 역세권 장기전세주택 건립관련 지구단위계획 수립 및 운영기준에서 정하고 있는 바에 따라 역세권의 범주와 도시환경정비사업구역의 지정요건을 정하려는 것임<sup>2)</sup>.

현 행	개 정 안
제4조(정비계획 수립대상 정비구역 지정 요건) ① ~ ④ (생략) 〈신설〉	제4조(정비계획 수립대상 정비구역 지정 요건) ① ~ ④ (개정내용 생략) ⑤ 영 제10조제1항 관련 별표 1 제4호 마목에 따른 역세권 도시환경정비구역은 다음 각 호에 해당하는 지역에 수립한다. 1. 역세권은 철도역 중심(각각의 승강장의 중심점)으로부터 반경 500m 이내의 역세권 지역 중 「국토의 계획 및 이용에 관한

1) 도시계획조례 제55조제16항 및 도시계획조례 시행규칙 제16조의2, 제4조 관련 별표1

	<p>법률」 제2조제2호에 따른 도시기본계획의 중심지체계상 지구중심 이하에 해당하는 지역을 말한다.</p> <p>2. 제1호에도 불구하고 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 지역은 제외한다. 다만, 시도계획위원회 심의를 거쳐 부득이 하다고 인정하는 경우에는 그러하지 아니하다.</p> <p>가. 전용주거지역·도시자연공원·근린공원·자연경관지구 및 최고고도지구(김포공항주변 최고고도지구는 제외한다)와 접한 지역</p> <p>나. 「경관법」 제7조에 따른 경관계획상 중점경관관리구역, 구릉지 및 한강축 경관형성기준 적용구역</p> <p>3. 정비계획수립 후 용도지역의 노후도 기준은 다음 각 목과 같다.</p> <p>가. 준주거지역은 계획 부지 내 건축물 중 사용검사 후 20년이상 경과한 건축물이 전체 건축물 수의 1/2 이상</p> <p>나. 제3종일반주거지역은 계획 부지 내 건축물중 사용검사 후 20년 이상 경과한 건축물이 전체 건축물수의 3분의 2 이상이거나, 2분의 1이상으로서 준공 후 15년 이상 경과한 다세대주택 및 다가구주택이 해당지역 건축물수의 10분의 3 이상</p>
--	--

**나. 주거환경관리사업 구역내 공동이용시설 사용료 면제(안 제40조의2)**

- 주거환경관리사업구역 내 공동이용시설에 대한 사용 허가를 하는 경우, 그 사용료를 면제할 수 있는 “공익 목적의 기준”과 서울특별시장이 “공동이용시설의 사용료를 면제해 줄 수 있는 대상”을 정하는 것으로 2014년 5월 21일 개정된 도시 및 주거환경정비법에 따른 조례위임 사항을 정하는 사항임.

---

2) 주요 역세권, 고속버스 및 시외버스 터미널, 간선도로의 교차지 등 양호한 기반시설을 갖추고 있어 대중교통 이용이 용이한 지역은 지구단위계획구역의 지정가능 대상(국토의 계획 및 이용에 관한 법률 제43조제1항제1호)이며, 서울시는 역세권에 장기전세주택을 공급하기 위해 역세권 장기전세주택 지구단위계획수립 운영기준을 수립하여 운영해 왔음.

**다. 공공관리자의 업무범위 확대(안 제46조 및 제48조)**

- 공공관리의 업무범위에 가로주택정비사업의 조합설립을 위한 선거관리위원회 위탁 업무를 추가하고, 시공사 선정기준을 정하려는 것임. 조합은 원칙적으로 시공자를 총회에서 정하는 바에 따라 경쟁입찰의 방법으로 선정하여야 하나, 도시 및 주거환경정비법 제11조제1항 단서에 따라 조합원이 100명 이하인 가로주택정비사업의 경우 조합총회에서 정관으로 정하는 바에 따라 시공자를 선정하려는 것으로 가로주택정비사업의 활성화를 위한 것으로 이해됨.

**라. 추진위원회 및 조합의 예산회계처리, 인사와 보수 등 행정업무 처리 기준 (안 제50조의4 신설)**

- 시장이 추진위원회와 조합(이하 “조합 등”)의 예산회계 기준과 상근 임직원의 내부인사, 보수 및 회의수당 등의 지급기준 등의 행정업무처리 규정을 정할 수 있도록 하려는 것임.
- 이는 “조합운영 실태점검” 결과 잘못된 관행과 방만한 운영에 따른 부조리가 다수 적출되어, 자금차입에서 결산까지 예산의 집행과 회계처리에 있어 투명성을 제고하고, 조합 내부의 자율적 통제 기능을 강화하기 위한 것임.

**<46개 구역 조합운영 실태점검 결과>**

- 총 448건 중 예산집행 및 계약 분야에서 247건(55%) 적출

(구역수/부적정 적출건수)

합 계	자금차입	자금관리	예산집행	계약	조합행정	정보공개
448건	39/67	26/35	41/157	38/90	32/55	35/44

- 현재 서울시는 바른 조합 운영 실현을 위해 「정비사업 조합 등 예산회계규정」 과 「정비사업 조합 등 표준 행정업무규정」 을 각각 제정·고시하여 시행하고 있는 바, 본 개정안은 현재 서울시가 고시·운영하고 있는 위 두가지 규정을 작성하여 고시할 수 있는 근거만을 마련하는 것에 불과하므로, 관련부서(재생지원과)에서는 조합 등이 서울시가 고시한 규정을 내규로 작성하여 총회의결을 거쳐 운영하도록 강제 조항으로 수정해 줄 것을 요구하고 있음.

개 정 안 (신설)	수정 요구안
<p>제50조의4(조합 등 예산회계 기준 등) ① 시장은 추진위원회 및 조합의 예산, 회계 등 처리에 관하여 다음 각 호의 내용을 포함하는 기준을 정할 수 있다.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 예산의 편성과 집행기준에 관한 사항</li> <li>2. 세입·세출예산서 및 결산보고서의 작성에 관한 사항</li> <li>3. 수입의 관리·징수방법 및 수납기관 등에 관한 사항</li> <li>4. 지출의 관리 및 지급 등에 관한 사항</li> <li>5. 계약 및 채무관리에 관한 사항</li> <li>6. 그 밖에 회계문서와 장부에 관한 사항</li> </ol> <p>② 시장은 추진위원회 및 조합의 인사, 보수 등 행정업무 처리에 관하여 다음 각 호의 내용을 포함하는 기준을 정할 수 있다.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 상근임원 및 상근위원, 직원의 내부 인사 등에 관한 사항</li> <li>2. 보수 및 회의수당 등 지급기준에 관한 사항</li> <li>3. 내부 업무 및 물품처리 등에 관한 사항</li> <li>4. 정비사업 관련 문서의 보존 및 관리 등에 관한 사항</li> <li>5. 상근임원 및 상근위원, 직원의 복무에 관한 사항</li> <li>6. 그 밖에 행정업무 처리에 관한 사항</li> </ol>	<p>제50조의4(정비사업의 예산회계기준 작성 등) ① 추진위원회 또는 조합은 예산회계처리 및 행정업무에 대하여 정관등이 정한 방법과 절차에 따라 다음 각 호의 내용이 포함된 관련 규정을 정하여 운영하여야 한다.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 예산회계처리규정 <ol style="list-style-type: none"> <li>가. 예산의 편성과 집행</li> <li>나. 세입·세출예산서 및 결산보고서 작성</li> <li>다. 수입의 관리·징수방법 및 수납기관 등</li> <li>라. 지출의 관리 및 지급 등</li> <li>마. 계약 및 채무관리</li> <li>바. 그 밖에 회계문서와 장부에 관한 사항</li> </ol> </li> <li>2. 행정업무처리규정 <ol style="list-style-type: none"> <li>가. 상근임(위)·직원의 내부인사</li> <li>나. 보수 및 회의수당 등 지급기준</li> <li>다. 내부업무 및 물품처리 등</li> <li>라. 문서의 보존 및 관리 등</li> <li>마. 상근임(위)·직원의 복무기준</li> <li>바. 그 밖에 행정업무 처리에 필요한 사항</li> </ol> </li> </ol> <p>② 시장은 제1항 각 호의 내용이 포함된 표준규정을 작성하여 고시할 수 있다.</p>

- 이를 법규로 의무화하지 않을 경우, 본 기준들을 반드시 준수할 의무가 없어 조합마다 회계표현 방법이 달라 조합원 등 정보이용자들의 혼란 및 조합에 대한 불신을 초래하여 사업의 원활한 추진과 조합의 투명성을 확보하기 어렵기 때문임.
- 수정요구안대로 예산회계처리규정과 행정업무처리규정을 의무화할 경우 조합의 공정하고 투명한 운영, 그리고 다수 조합원의 권익 보호를 위해 정책적으로 필요한 조치라 여겨짐. 다만, 관련부서에서 본 조합의 의무화 규정의 법적 근거로 공공관리 업무의 포괄 위임 규정에 따라 조례입법이 가능하다는 견해이며, 이와 관련하여 관련부서에서 법률 자문 의뢰결과, 도정법 제77조의4 제6항에 “공공관리의 시행을 위한 방법과 절차, 기준 및 도정기금의 지원, 시공사 선정시기 등 필요한 사항은 시·도조례로 정하는 바에 따르도록” 하고 있는 바, 정비사업의 투명성 강화 및 효율성 제고를 위해 필요하다고 인정되는 때에는 조합등의 회계 및 운영에 관한 사항도 조례로 정할 수 있다”(서채란 변호사)는 의견을 제시하고 있음.
- 그러나, 공공관리가 의무제가 아닌 선택제로 전환될 경우의 혼란 등을 고려할 필요가 있으며, 추진위원회와 조합의 회계처리와 행정업무처리 규정이 지역마다 다르게 정할 사항이라기 보다는 전국적으로 표준화된 규정을 적용하는 것이 바람직하다는 측면에서 보다 신중히 판단해야 할 사항이라 사료됨.



- 참고로, 예산·회계기준이나 행정업무처리규정의 적용 근거는 도시 및 주거환경정비법에 없으나, 같은 법 제15조 제2항과 제20조 제2항에 따라 국토교통부장관이 작성·고시한 “추진위원회 운영규정”과 “조합 표준정관”에 “조합이 필요하다고 인정하는 때에는 회계규정(본 개정안의 제50조의4 제1항과 동일한 내용임)을 작성하여 총회의 인준을 받아 운영할 수 있도록” 하고(제31조와 제19조) 있고, 또한 조합등이 총회의 인준을 거쳐 별도의 보수규정을 정해 운영(제32조와 제19조)하도록 자율적 선택권을 부여하고 있음.
- 또한, “조합등의 예산·결산 등”과 관련하여 “국토교통부장관이 표준회계기준을 작성하고, 시·도지사가 해당 회계기준의 범위내에서 별도의 회계기준을 정하여 운영할 수 있도록 하는 내용(신설)을 포함한 도시 및 주거환경정비법 일부개정안을 국회의원 입법발의로 준비 중에 있음.

**도시 및 주거환경정비법 일부개정법률안**

**제20조의2(조합등의 예산·결산 등) ① (생략)**

② 국토교통부장관은 추진위원회 또는 조합의 투명하고 합리적인 자금운영을 위하여 다음 각 호의 사항을 포함하는 예산회계에 대한 표준회계기준을 정하도록 하고, 시·도지사는 해당 회계기준의 범위에서 별도의 회계기준을 정하여 운영할 수 있다. 다만, 조합등의 회계처리에 관하여 해당 회계기준에서 정하지 아니한 사항은 중소기업 회계기준을 준용한다.

1. 예산의 편성과 집행기준에 관한 사항
2. 세입·세출예산서 및 결산보고서의 작성에 관한 사항
3. 수입의 관리·징수방법 및 수납기관 등에 관한 사항
4. 지출의 관리 및 지급 등에 관한 사항
5. 계약 및 채무관리에 관한 사항
6. 그 밖에 회계문서와 장부에 관한 사항

③~④ (생략)

**마. 정비사업의 시기조정을 위한 심의대상 확대 (안 제56조)**

- 정비사업의 시기조정을 위해 심의대상을 추가하는 것으로, 현행 시기조정 심의 대상이 단일 정비구역의 주택별실량만을 고려하는 것으로 규정되어 있어, 인접한 지역에서 정비사업이 동시에 진행될 경우 이를 합치면 현행 심의대상에 속하지만, 단일 정비구역으로 따지면 심의대상에서 제외되는 규모에 속해 시장 불안 등의 문제를 방지할 수 없는 한계가 있음.
- 강남구 개포지구, 강동구 고덕지구, 송파구 가락시영 등 강남4구의 경우 2015년에 동시 추진 예정인 1,000호 내외 단지가 다수 있으나, 현행 조례에 따를 경우 실제 심의를 통해 이주시기를 조정할 수 있는 단지는 5개에 불과하여 주변지역의 전세가격 상승 등 시장불안 요소를 해소할 수 없는 현실적 상황을 반영한 것으로 이해됨.

강남4구 정비사업 추진현황

구분	기존 가구수	14~15년 아주 멸실가구	사업단계		시기조정 심의대상 여부	
			사업시행	관리처분		
합계	47,623	19,287	-	-	-	
강남4구	계(정비)	42,073	13,737	-	-	-
	계(일반)	5,550	5,550	-	-	-
강남4구	정비	12,840	4,260	-	-	-
	대치국제	200	200	'13.12	'14.8	×
	개포시영	1,970	1,270	'14.6	'15.3	×
	개포주공1	5,040	-	'15.5	'15.12	○
	개포주공4	2,840	-	'15.3	'15.10	○
	개포주공2	1,400	1,400	'14.5	'15.2	×
	개포주공3	1,160	1,160	'14.5	'15.3	×
	상아3차	230	230	'14.3	'15.2	×
	일반	1,550	1,550	-	-	-
	계	16,158	5,733	-	-	-
강동구	정비	5,930	-	'15.1	'15.12	×
	둔촌주공	5,930	-	'15.1	'15.12	×
	고덕주공4	413	413	'11.4	'14.12	×
	고덕주공6	880	-	'13.1	미정	×
	고덕주공2	2,850	2,850	'11.12	'14.10	○
	고덕주공3	2,580	-	'12.7	'15.7	○
	고덕주공5	890	-	'14.6	'16.3	×
	고덕주공7	890	850	'11.9	'15.4	×
	심약그린 1차	1,560	1,560	'12.11	'14.12	×
	천호2	165	60	'13.10	'15.9	×
일반	278	278	-	-	-	
계	5,930	3,199	-	-	-	
서초구	정비	180	-	'14.12	'16.5	×
	신반포15차	180	-	'14.12	'16.5	×
	신반포6차	560	560	'13.9	'15.1	×
	반포한양	372	372	'14.4	'15.4	×
	한신18차	258	258	'13.12	'14.12	×
	신반포5차	555	555	'13.11	'14.12	×
	심호기든4차	416	416	'13.12	'15.1	×
	서초한양	456	456	'14.5	'14.12	×
	서초우성2차	401	401	'12.10	'14.12	×
	방배5	2,551	-	'13.8	'15.1	○
방배3	181	181	'13.4	'15.5	×	
일반	3,138	3,138	-	-	-	
계	7,145	545	-	-	-	
송파구	정비	6,600	-	'13.12	'15.1	○
	가락시영	6,600	-	'13.12	'15.1	○
	풍납우성.삼용	545	545	'14.4	'15.1	×
일반	584	584	-	-	×	

5. 질의 및 답변 요지 : 생략

6. 토론요지 : 없음

7. 심사결과 : 수정 가결 (출석위원 전원 찬성)

8. 소수의견의 요지 : 없음

# 서울특별시 도시 및 주거환경 정비조례 일부개정조례안에 대한 수정안

의안 번호	관련 126
----------	--------

제안일자 : 2014. 12. 17  
제안자 : 도시계획관리위원장

## 1. 수정이유

- 개정안의 취지에는 공감하나, 추진위원회와 조합의 투명하고 공정한 운영과 정비사업의 원활한 추진, 다수 조합원의 권익보호 등을 위해 조합 등 예산회계 기준 등의 작성 및 운영을 의무화하는 내용으로 수정함.

## 2. 수정 주요내용

- 추진위원회 또는 조합은 예산회계처리 및 행정업무에 대하여 정관등이 정한 방법과 절차에 따라 예산회계처리규정과 행정업무처리규정을 정하여 운영하여야 하며, 시장은 예산회계처리와 행정업무처리의 내용이 포함된 표준규정을 작성하여 고시할 수 있도록 함(안 제50조의4).

서울특별시 도시 및 주거환경 정비조례 일부를 다음과 같이 수정한다.

안 제50조의4을 다음과 같이 한다.

제50조의4(정비사업의 예산회계기준 작성 등)

① 추진위원회 또는 조합은 예산회계처리 및 행정업무에 대하여 정관 등이 정한 방법과 절차에 따라 다음 각 호의 내용이 포함된 관련 규정을 정하여 운영하여야 한다.

1. 예산회계처리규정

- 가. 예산의 편성과 집행
- 나. 세입·세출예산서 및 결산보고서 작성
- 다. 수입의 관리·징수방법 및 수납 기관 등
- 라. 지출의 관리 및 지급 등
- 마. 계약 및 채무관리
- 바. 그 밖에 회계문서와 장부에 관한 사항

2. 행정업무처리규정

- 가. 상근임(위)·직원의 내부인사
- 나. 보수 및 회의수당 등 지급기준
- 다. 내무업무 및 물품처리 등
- 라. 문서의 보존 및 관리 등
- 마. 상근임(위)·직원의 복무기준
- 바. 그 밖에 행정업무 처리에 필요한 사항

② 시장은 제1항 각 호의 내용이 포함된 표준규정을 작성하여 고시할 수 있다.

## 수정안 조문대비표

현 행	개 정 안	수 정 안
<신 설>	<p>제50조의4(조합 등 예산회계 기준 등) ① 시장은 추진위원회 및 조합의 예산, 회계 등 처리에 관하여 다음 각 호의 내용을 포함하는 기준을 정할 수 있다.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 예산의 편성과 집행기준에 관한 사항</li> <li>2. 세입·세출예산서 및 결산보고서의 작성에 관한 사항</li> <li>3. 수입의 관리·징수방법 및 수납기관 등에 관한 사항</li> <li>4. 지출의 관리 및 지급 등에 관한 사항</li> <li>5. 계약 및 채무관리에 관한 사항</li> <li>6. 그 밖에 회계문서와 장부에 관한 사항</li> </ol> <p>② 시장은 추진위원회 및 조합의 인사, 보수 등 행정업무 처리에 관하여 다음 각 호의 내용을 포함하는 기준을 정할 수 있다.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 상근임원 및 상근위원, 직원의 내부 인사 등에 관한 사항</li> <li>2. 보수 및 회의수당 등 지급기준에 관한 사항</li> <li>3. 내부 업무 및 물품처리에 관한 사항</li> <li>4. 정비사업 관련 문서의</li> </ol>	<p>제50조의4(정비사업의 예산회계기준 작성 등)</p> <p>① 추진위원회 또는 조합은 예산회계처리 및 행정업무에 대하여 정관등이 정한 방법과 절차에 따라 다음 각 호의 내용이 포함된 관련 규정을 정하여 운영하여야 한다.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 예산회계처리규정             <ol style="list-style-type: none"> <li>가. 예산의 편성과 집행</li> <li>나. 세입·세출예산서 및 결산보고서 작성</li> <li>다. 수입의 관리·징수방법 및 수납 기관 등</li> <li>라. 지출의 관리 및 지급 등</li> <li>마. 계약 및 채무관리</li> <li>바. 그 밖에 회계문서와 장부에 관한 사항</li> </ol> </li> <li>2. 행정업무처리규정             <ol style="list-style-type: none"> <li>가. 상근임(위)·직원의 내부인사</li> <li>나. 보수 및 회의수당 등 지급기준</li> <li>다. 내부업무 및 물품처리 등</li> <li>라. 문서의 보존 및 관리 등</li> <li>마. 상근임(위)·직원의 복무기준</li> <li>바. 그 밖에 행정업무 처리에 필요한 사항</li> </ol> </li> </ol> <p>② 시장은 제1항 각 호의 내</p>

	<p><u>보존 및 관리 등에 관한 사항</u></p> <p><u>5. 상근임원 및 상근위원, 직원의 복무에 관한 사항</u></p> <p><u>6. 그 밖에 행정업무 처리에 관한 사항</u></p>	<p><u>용이 포함된 표준규정을 작성하여 고시할 수 있다.</u></p>
--	---	---



## 서울특별시 도시 및 주거환경정비조례 일부개정조례안

서울특별시 도시 및 주거환경정비조례 일부를 다음과 같이 개정한다.

제2조제6호 중 “또는 법”을 “또는 법률 제6852호 「도시 및 주거환경정비법」 제정법률”로 한다.

제3조제1항 각 호 외의 부분 중 “영 제2조제2항제1호”를 “영 제2조제3항제1호”로 하고, 같은 조 제2항을 삭제하며, 같은 조 제3항 중 “영 제2조제1항제1호”를 “영 제2조제2항제1호”로 한다.

제4조제3항을 삭제하고 같은 조 제4항 중 “별표 1 제3호 가목(4)에서”를 “별표 1 제3호 라목에서”로 하며 제5항을 다음과 같이 신설한다.

⑤ 영 제10조제1항 관련 별표 1 제4호 마목에 따른 역세권 도시환경정비구역은 다음 각 호에 해당하는 지역에 수립한다.

1. 역세권은 철도역 중심(각각의 승강장의 중심점)으로부터 반경 500m 이내의 역세권 지역 중 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제2조제2호에 따른 도시기본계획의 중심지체계상 지구중심 이하에 해당하는 지역을 말한다.

2. 제1호에도 불구하고 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 지역은 제외한다. 다만, 시 도시계획위원회 심의를 거쳐 부득이 하다고 인정하는 경우에는 그러하지 아니하다.

가. 전용주거지역·도시자연공원·근린공원·자연경관지구 및 최

고고도지구(김포공항주변 최고고도지구는 제외한다)와 접한 지역

나. 「경관법」 제7조에 따른 경관계획상 중점경관관리구역, 구릉지 및 한강축 경관형성기준 적용구역

3. 정비계획수립 후 용도지역의 노후도 기준은 다음 각 목과 같다.

가. 준주거지역은 계획 부지 내 건축물 중 사용검사 후 20년이상 경과한 건축물이 전체 건축물 수의 1/2 이상

나. 제3종일반주거지역은 계획 부지 내 건축물중 사용검사 후 20년 이상 경과한 건축물이 전체 건축물수의 3분의 2 이상이거나, 2분의 1이상으로서 준공 후 15년 이상 경과한 다세대주택 및 다가구주택이 해당지역 건축물수의 10분의 3 이상

제7조제1항제7호 및 제8조제3항제2호다목 중 “국토해양부장관”을 “국토교통부장관”으로 한다.

제40조의2를 다음과 같이 신설한다.

제40조의2(공동이용시설 사용료 면제를 위한 공익 목적 기준 등)

① 법 제67조의2에 따라 주거환경관리사업 구역 내 공동이용시설의 사용료를 면제하기 위한 “공익 목적의 기준”이란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 기준을 말한다.

1. 주거환경을 보호 및 정비하고 주민의 건강, 안전, 이익을 보장하며, 지역사회가 당면한 문제를 해결하는 활동일 것

2. 복지, 의료, 환경 등의 분야에서 사회서비스 또는 일자리 제공을 통해 지역경제를 활성화 하여 지역주민의 삶의 질을 높이는 활동일 것

② 법 제67조의2에 따라 공동이용시설의 사용료를 면제할 수 있는

대상은 다음 각 호와 같다.

1. 구청장
  2. 주민공동체운영회
  3. 제1항의 공익 달성을 위해 주민공동체운영회와 연계되어 지역 주민 주도로 구성된 조직
- ③ 제1항 및 제2항에 따라 공동이용시설의 사용료를 면제받는 대상은 기존상권을 침해하지 않는 범위에서 지역에서 요구되는 수익시설을 운영할 수 있으며, 수익금 창출 시 이를 마을기금으로 적립하고 제1항의 공익목적의 달성을 위하여 투명하게 활용하여야 한다.
- ④ 시장은 제3항에 따른 마을기금의 적립, 사용 등에 관해서는 제62조의 규정을 준용하여 지도·감독할 수 있다.

제46조제1호에 단서를 다음과 같이 신설한다.

다만, 가로주택정비사업의 경우 토지등소유자 과반수 요청시 조합설립을 위한 임원 선출업무의 선거관리위원회 위탁

제48조에 제6항을 다음과 같이 신설한다.

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

제50조의4를 다음과 같이 신설한다.

제50조의4(정비사업의 예산회계기준 작성 등)

① 추진위원회 또는 조합은 예산회계처리 및 행정업무에 대하여 정관 등이 정한 방법과 절차에 따라 다음 각 호의 내용이 포함된 관련 규정

을 정하여 운영하여야 한다.

1. 예산회계처리규정

- 가. 예산의 편성과 집행
- 나. 세입·세출예산서 및 결산보고서 작성
- 다. 수입의 관리·징수방법 및 수납 기관 등
- 라. 지출의 관리 및 지급 등
- 마. 계약 및 채무관리
- 바. 그 밖에 회계문서와 장부에 관한 사항

2. 행정업무처리규정

- 가. 상근임(위)·직원의 내부인사
- 나. 보수 및 회의수당 등 지급기준
- 다. 내무업무 및 물품처리 등
- 라. 문서의 보존 및 관리 등
- 마. 상근임(위)·직원의 복무기준
- 바. 그 밖에 행정업무 처리에 필요한 사항

② 시장은 제1항 각 호의 내용이 포함된 표준규정을 작성하여 고시할 수 있다.

제56조제1항을 다음과 같이 한다.

① 법 제77조의5제1항에서 “특별시·광역시 또는 도의 조례로 정하는 사유”란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우(이하 “심의대상구역”이라 한다)를 말한다.

- 1. 정비구역의 기존 주택수가 자치구 주택재고수의 1퍼센트를 초과하는 경우
- 2. 정비구역의 기존 주택수가 2,000호를 초과하는 경우

3. 정비구역의 기존주택수가 500호를 초과하고, 같은 법정동 안에 위치한 1개 이상의 다른 정비구역(해당구역의 인가 신청일을 기준으로 최근 6개월 이내 관리처분계획인가를 신청하였거나, 완료된 구역에 한한다.)의 기존 주택수를 더한 합계가 2,000호를 초과하는 경우

제57조제1항 중 “예측”을 “예측, 정비사업 추진현황 및 계획(제56조제1항제3호에 따른 심의대상구역 해당여부를 포함한다.)”으로 한다.

## 부 칙

제1조(시행일) 이 조례는 공포한 날부터 시행한다.

제2조(단독주택재건축사업에 관한 경과조치) 영 부칙(제24007호, 2012.7.31.) 제6조에 따라 이 조례 시행 당시 정비기본계획이 수립된 경우와 「도시재정비 촉진을 위한 특별법」 제5조에 따라 지정된 재정비촉진지구에 대해서는 제4조제3항의 개정 규정에도 불구하고 종전의 규정에 따른다.

## 신·구 조문대비표

현행	개정안
<p>제2조(정의) 이 조례에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.</p> <p>1. ~ 5. (생략)</p> <p>6. “사업시행방식전환”이란 <u>법 제80조제1항 또는 법 부칙제14조에 따라 주택재개발사업의 시행방식이 전환되는 것</u>을 말한다.</p> <p>7. ~ 12. (생략)</p> <p>제3조(노후·불량건축물) ① <u>영 제2조제2항제1호에 따라 노후·불량건축물로 보는 기준은 다음과 같다.</u></p> <p>1.·2. (생략)</p> <p>② <u>영 제2조제2항제3호에 해당하는 노후·불량건축물은 다음 각 호와 같다.</u></p> <p>1. <u>특정무허가건축물</u></p> <p>2. <u>삭제</u></p> <p>3. <u>급수·배수 또는 우수설비가 노후화되어 수선이 불가능</u></p>	<p>제2조(정의) ----- -----.</p> <p>1. ~ 5. (현행과 같음)</p> <p>6. ----- ----- 또는 <u>법률 제6852호 「도시 및 주거환경정비법」 제정법률</u> ----- -----.</p> <p>7. ~ 12. (현행과 같음)</p> <p>제3조(노후·불량건축물) ① <u>영 제2조제3항제1호</u>----- -----.</p> <p>1.·2. (현행과 같음)</p> <p><u>&lt;삭제&gt;</u></p>

한 건축물

4. 그 밖에 규칙이 정하는 건축물

③ 영 제2조제1항제1호 전단의 규정에 따른 노후·불량건축물은 건축대지로서 효용을 다할 수 없는 과소필지안의 건축물로서 2009년 8월 11일 전에 건축된 건축물을 말한다.

④ (생략)

제4조(정비계획 수립대상 정비구역 지정 요건)

① ~ ② (생략)

③ 영 제10조제1항 관련 별표 1 제3호나목 단서에 따라 “시·도 조례로 따로 정하는 지역”이란 단독 주택재건축 정비사업을 위하여 광역단위로 기본계획 또는 지구단위계획이 수립되어 가구단위(6미터이상 도로로 구획)로 중·저층(7층이하) 규모의 사업을 시행하는 지역으로서 노후·불량 건축물이 해당 지역안에 있는 건축물수의 60퍼센트 이상이거나, 노후·불량 건축물이 해당 지역 안에

③ 영 제2조제2항제1호 -----  
-----  
-----  
-----  
-----.

④ (현행과 같음)

제4조(정비계획 수립대상 정비구역 지정 요건)

① ~ ② (현행과 같음)

〈삭제〉

있는 건축물수의 50퍼센트 이상인 지역으로서 준공 후 15년 이상 경과한 다세대 주택 및 다가구 주택이 30퍼센트 이상을 말한다.

④ 영 제10조제1항 관련 별표 1 제3호 가목(4)에서 “시·도 조례로 정하는 면적”이란 1만제곱미터 이상을 말한다. 다만, 기존의 개별 주택단지가 1만제곱미터 이상인 경우에는 서울특별시 도시계획위원회 심의를 거쳐 부지의 정형화, 효율적인 기반시설 확보 등을 위하여 필요하다고 인정하는 경우에 한한다.

〈신 설〉

④ ----- 별표 1 제3호 라목에서 -----  
-----  
-----  
-----  
-----  
-----  
-----  
-----  
-----  
-----  
-----

⑤ 영 제10조제1항 관련 별표 1 제4호 마목에 따른 역세권 도시환경정비구역은 다음 각 호에 해당하는 지역에 수립한다.

1. 역세권은 철도역 중심(각각의 승강장의 중심점)으로부터 반경 500m 이내의 역세권 지역 중 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제2조제2호에 따른 도시기본계획의 중



심지체계상 지구중심 이하에 해당하는 지역을 말한다.

2. 제1호에도 불구하고 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 지역은 제외한다. 다만, 시도계획위원회 심의를 거쳐 부득이 하다고 인정하는 경우에는 그러하지 아니하다.

가. 전용주거지역·도시자연공원·근린공원·자연경관지구 및 최고고도지구(김포공항주변 최고고도지구는 제외한다)와 접한 지역

나. 「경관법」 제7조에 따른 경관계획상 중점경관관리구역, 구릉지 및 한강축 경관형성기준 적용구역

3. 정비계획수립 후 용도지역의 노후도 기준은 다음 각 목과 같다.

가. 준주거지역은 계획 부지 내 건축물 중 사용검사 후 20년이상 경과한 건축물이 전체 건축물 수의 1/2 이

상

나. 제3종일반주거지역은 계획 부지 내 건축물중 사용  
검사 후 20년 이상 경과한  
건축물이 전체 건축물수의  
3분의 2 이상이거나, 2분  
의 1이상으로서 준공 후 1  
5년 이상 경과한 다세대주  
택 및 다가구주택이 해당지  
역 건축물수의 10분의 3  
이상

제7조(정비계획의 경미한 변경)

① 영 제12조제12호에서 “시  
도조례가 정하는 사항의 변경”  
이란 다음 각 호의 경우를 말한  
다.

- 1. ~ 6. (생략)
- 7. 법 제4조의2에 따라 국토  
해양부장관이 고시하는 범위  
안에서의 임대주택 및 주택규  
모별 건설비율의 변경
- 8.·9. (생략)
- ② (생략)

제8조(정비계획의 내용 및 세부

제7조(정비계획의 경미한 변경)

① -----  
-----  
-----  
--.

- 1. ~ 6. (현행과 같음)
- 7. ----- 국토교통  
부장관-----  
-----  
-----
- 8.·9. (현행과 같음)
- ② (현행과 같음)

제8조(정비계획의 내용 및 세부

기준)

①·② (생략)

③ 정비계획의 세부기준은 다음의 각 호의 사항을 말한다.

1. (생략)

2. 도시환경정비사업을 위한 정비계획

가.·나. (생략)

다. 일반주거지역에 20세대 이상의 공동주택을 건설하는 경우의 임대주택의 건설규모 및 건설비율은 국토해양부장관이 고시한 주택재개발사업의 임대주택의 건설규모 및 건설비율을 준용한다.

라. ~ 바. (생략)

<신설>

기준)

①·② (현행과 같음)

③ -----  
-----.

1. (현행과 같음)

2. -----  
-----

가.·나. (현행과 같음)

다.-----  
-----

----- 국토교통부장관-----

-----  
-----  
-----.

라. ~ 바. (현행과 같음)

제40조의2(공동이용시설 사용료 면제를 위한 공익 목적 기준 등)

① 법 제67조의2에 따라 주거환경관리사업 구역 내 공동이용시설의 사용료를 면제하기 위한 “공익 목적의 기준”이란

다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 기준을 말한다.

1. 주거환경을 보호 및 정비하고 주민의 건강, 안전, 이익을 보장하며, 지역사회가 당면한 문제를 해결하는 활동일 것

2. 복지, 의료, 환경 등의 분야에서 사회서비스 또는 일자리 제공을 통해 지역경제를 활성화 하여 지역주민의 삶의 질을 높이는 활동일 것

② 법 제67조의2에 따라 공동이용시설의 사용료를 면제할 수 있는 대상은 다음 각 호와 같다.

1. 구청장

2. 주민공동체운영회

3. 제1항의 공익 달성을 위해 주민공동체운영회와 연계되어 지역주민 주도로 구성된 조직

③ 제1항 및 제2항에 따라 공동이용시설의 사용료를 면제받는 대상은 기존상권을 침해하지 않는 범위에서 지역에서 요

제46조(공공관리자의 업무범위)

법 제77조의4제2항제6호에 따라 “그 밖에 시·도 조례로 정하는 사항”이란 다음 각 호에 해당하는 업무를 말한다.

1. 추진위원회 구성을 위한 위원 선출업무의 선거관리위원회 위탁 〈단서 신설〉

2. ~ 7. (생략)

제48조(시공사등의 선정기준)

① ~ ⑤ (생략)

구되는 수익시설을 운영할 수 있으며, 수익금 창출 시 이를 마을기금으로 적립하고 제1항의 공익목적의 달성을 위하여 투명하게 활용하여야 한다.

④ 시장은 제3항에 따른 마을기금의 적립, 사용 등에 관해서는 제62조의 규정을 준용하여 지도·감독할 수 있다.

제46조(공공관리자의 업무범위)

-----  
-----  
-----  
-----.

1. -----  
-----

다만, 가로주택정비사업의 경우 토지등소유자 과반수 요청 시 조합설립을 위한 임원 선출업무의 선거관리위원회 위탁

2. ~ 7. (현행과 같음)

제48조(시공사등의 선정기준)

① ~ ⑤ (현행과 같음)

〈신 설〉

〈신 설〉

⑥ 조합원이 100명 이하인 가  
로주택정비사업 조합은 시공자  
가 공동사업시행자로 참여하는  
경우 제1항 및 제2항에도 불구  
하고 조합총회에서 정관으로  
정하는 바에 따라 시공자를 선  
정할 수 있다.

제50조의4(정비사업의 예산회  
계기준 작성 등)

① 추진위원회 또는 조합은 예  
산회계처리 및 행정업무에 대  
하여 정관등이 정한 방법과 절  
차에 따라 다음 각 호의 내용이  
포함된 관련 규정을 정하여 운  
영하여야 한다.

1. 예산회계처리규정

가. 예산의 편성과 집행

나. 수입·세출예산서 및 결  
산보고서 작성

다. 수입의 관리·징수방법  
및 수납 기관 등

라. 지출의 관리 및 지급 등

마. 계약 및 채무관리

바. 그 밖에 회계문서와 장부

제56조(시기조정사유 등) ① 법 제77조의5제1항에서 “시·도 조례로 정하는 사유”란 정비사업의 시행으로 인하여 정비구역의 멸실량이 자치구 주택재고량의 1퍼센트를 초과하거나 정비구역의 기존 주택수가 2,000호 초과하는 경우(이하 “심의대상구역”이라 한다)를 말한다.

에 관한 사항

## 2. 행정업무처리규정

가. 상근임(위)·직원의 내  
부인사

나. 보수 및 회의수당 등 지  
급기준

다. 내무업무 및 물품처리 등

라. 문서의 보존 및 관리 등

마. 상근임(위)·직원의무기준

바. 그 밖에 행정업무 처리에  
필요한 사항

② 시장은 제1항 각 호의 내용이 포함된 표준규정을 작성하여 고시할 수 있다.

제56조(시기조정사유 등) ① 법 제77조의5제1항에서 “특별시·광역시 또는 도의 조례로 정하는 사유”란 다음 각 호의 하나에 해당하는 경우(이하 “심의대상구역”이라 한다)를 말한다.

1. 정비구역의 기존 주택수가 자치구 주택재고수의 1퍼센트를 초과하는 경우

② (생략)

제57조(시기조정자료) ① 구청장은 해당 자치구의 주택공급, 멸실 현황 및 예측, 전세가격 동향 등을 매월 말일까지 작성하여 시장에게 제출하여야 한다.

② ~ ④ (생략)

2. 정비구역의 기존 주택수가 2,000호를 초과하는 경우

3. 정비구역의 기존주택수가 500호를 초과하고, 같은 법정동 안에 위치한 1개 이상의 다른 정비구역(해당구역의 인가신청일을 기준으로 최근 6개월 이내 관리처분계획인가를 신청하였거나, 완료된 구역에 한한다.)의 기존 주택수를 더한 합계가 2,000호를 초과하는 경우

② (현행과 같음)

제57조(시기조정자료) ① -----  
-----  
----- 예측, 정비사업 추진현황 및 계획(제56조 제1항제3호에 따른 심의대상구역 해당 여부를 포함한다.)-----  
-----  
-----.

② ~ ④ (현행과 같음)