서울특별시 도시 및 주거환경 정비조례 일부개정조례안(대안)

의 안 번 호	889

제출년월일 : 2012. 06. 25
제 안 자 : 도시관리위원장

1. 대안의 제안경위

○ 2012년 4월 23일 유광상 의원 외 5인이 발의한 의안번호 766번 「서울특별시 도시 및 주거환경 정비조례 일부개정조례안」, 김종욱 의원이 발의한 의안번호 767번 같은 조례 일부개정조례안, 2012년 6월 8일 서울특별시장이 제출한 의안번호 816번 같은 조례 일부개정조례안, 이상 3건의 조례안을 본회의에 부의하지 아니하고, 통합·조정하여 위원회 대안으로 제안하기로 함.

2. 대안의 제안이유

○ 2012년 2월 1일 「도시 및 주거환경정비법」이 개정되면서 사업추진이 어렵거나 주민이 원하지 않는 조합 등의 인가 취소, 구역해제, 사업의 인가 시기조정 등에 대한 세부 시행방안이 조례로 위임됨에 따라 이를 정하는 한편, “과소필지”의 규모를 일부 조정하고, 소규모 공동주택 밀집지역의 정비계획 수립대상 지역의 규모를 정하는 등 현행 조례 운영상 나타난 미비점을 보완하려는 것임.

3. 대안의 주요내용

가. 소규모의 3개 이상의 주택단지가 일정 지역에 집중되어 있을 때, 이들 지역의 정비계획 수립대상 지역의 규모를 1만 제곱미터 이상으

로 하되, 기존의 개별 주택단지가 1만제곱미터 이상인 경우에는 서울특별시 도시계획위원회 심의를 거쳐 부지의 정형화, 효율적인 기반시설 확보 등을 위하여 필요하다고 인정하는 경우에 한하며,

나. 제5237호 2012. 1. 5일 시행 서울특별시 도시 및 주거환경 정비조례 부칙 제2조를 “이 조례 시행 당시 2010 주택재개발사업부문 도시·주거환경정비기본계획의 정비예정구역안의 토지에 대해서는 제2조제9호의 규정에 불구하고 서울특별시 건축조례 제29조에 따른 규모 미만의 토지로 한다”로 하며,

다. 안 제35조, 제45조, 제58조 중 일부 자구 및 별지서식 자구 등을 정리하며,

라. 그 밖의 개정사항은 서울특별시장이 제출한 의안번호 816번 일부개정조례안과 같이 함.

서울특별시조례 제　　호

서울특별시 도시 및 주거환경 정비조례 일부개정조례안

서울특별시 도시 및 주거환경 정비조례 일부를 다음과 같이 개정한다.

제4조제4항을 다음과 같이 신설한다.

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.

제4조의2를 다음과 같이 신설한다.

제4조의2(정보제공 및 의견청취) 서울특별시장(이하 “시장”이라 한다) 및 구청장은 필요한 경우에는 토지등소유자에게 의사결정에 필요한 정보를 제공하고 의견을 청취할 수 있다.

제5조에 제9호부터 제11호까지를 각각 다음과 같이 신설한다.

9. 구역 지정에 대한 주민(토지등소유자 및 세입자)의 의견
10. 토지등소유자의 분양희망 주택규모 및 자금부담 의사
11. 세입자의 임대주택 입주 여부와 입주희망 임대주택 규모

제15조의2 및 제15조의3까지를 각각 다음과 같이 신설한다.

제15조의2(조합 설립인가등의 취소) ① 법 제16조의2제1항제1호 및 제2호에서 “시ㆍ도조례로 정하는 비율”이란 과반수를 말한다.

② 추진위원회 해산을 신청하려는 자는 별지 제1호서식의 추진위원회 해산신청서에 다음 각 호의 서류를 첨부하여 구청장에게 제출하여야 한다.

1. 추진위원회 구성에 동의한 토지등소유자의 명부(추진위원회 구성에 동의한 토지등소유자 과반수가 해산 신청하는 경우에 한정한다)
2. 추진위원회 해산에 동의한 토지등소유자의 명부
3. 별지 제2호서식에 따른 해산 동의서

③ 조합 해산을 신청하려는 자는 별지 제3호서식의 조합 해산 신청서에 다음 각 호의 서류를 첨부하여 구청장에게 제출하여야 한다.

1. 조합 설립에 동의한 조합원 명부(조합 설립에 동의한 조합원 과반수가 해산 신청하는 경우에 한정한다)
2. 조합 해산에 동의한 토지등소유자의 명부
3. 별지 제4호서식에 따른 해산 동의서

④ 구청장은 제2항 및 제3항에 따른 해산 신청이 있는 경우에는 추진위원회 위원장 및 조합장의 의견을 청취하여야 한다.

제15조의3(개략적인 정비사업비 및 추정분담금 등의 조사) ① 법 제16조의2제2항에서 “시ㆍ도조례로 정하는 비율”이란 100분의 10을 말한다.

② 개략적인 정비사업비 및 추정 분담금 등의 조사를 신청하려는 자

는 별지 제5호서식의 개략적인 정비사업비 및 추정분담금 등의 조사 신청서에 다음의 서류를 첨부하여 구청장에게 제출하여야 한다.

1. 개략적인 정비사업비 및 추정분담금 등의 조사를 요청한 토지등 소유자의 명부
2. 별지 제6호서식에 따른 조사 동의서

③ 구청장은 제2항에 따라 신청이 있는 경우에도 다음 어느 하나에 해당하는 경우에는 정보를 제공하지 아니할 수 있다.

1. 시장 또는 구청장이 개략적인 정비사업비 및 추정분담금 등에 대한 정보를 이미 제공한 구역
2. 관리처분계획인가 신청 이후에 조사를 신청한 구역
3. 구청장이 구역의 여건상 조사가 필요 없다고 인정하는 경우

④ 구청장은 제2항에 따른 신청일로부터 30일 이내에 정보제공 여부를 신청인에게 통보하여야 하며, 개략적인 정비사업비 및 추정분담금 등을 조사하여 그 결과를 신청인 및 추진위원회 또는 조합에 통보하여야 한다.

⑤ 구청장은 제4항에 따라 조사를 하는 경우에는 시장에게 조사에 소요되는 비용의 지원을 요청할 수 있다. 이 경우 시장은 조사비용의 일부 또는 전부를 지원할 수 있다.

제20조를 다음과 같이한다.

제20조(소형주택 건설비율 및 용도) ① 법 제30조의3제2항제1호 및 제2호에 따른 시·도조례로 정하는 비율은 법적상한용적률에서 정비계획으로 정하여진 용적률을 뺀 용적률의 100분의 50을 말한다.

② 법 제30조의3제6항에 따라 인수된 소형주택의 용도는 임대주

택 또는 장기전세주택으로 활용한다.

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

제22조제1항 중 “서울특별시장(이하 “시장”이라 한다)에게”를 “시장에게”로 한다.

제29조제1항제1호 단서를 다음과 같이 한다.

다만, 사업시행자가 장기전세주택 등 임대주택의 건립을 선택하여 용적률을 완화 받은 경우에는 인수자에게 부속토지를 무상으로 제공하여야 한다.

제35조제1항제1호 중 “3개월 이전부터”를 “3월전(「국민기초생활보장법」 제2조제2호에 따른 수급자는 사업시행인가 신청일 전)부터”로 하고, 같은 조 제5항을 다음과 같이 신설한다.

⑤ 제3항에 따른 같은 순위안에서 경쟁이 있는 때에는 해당 정비구역 안에서 거주한 기간이 오래된 순으로 공급한다.

제36조 단서를 삭제한다.

제41조제1항 중 “「서울특별시 공유재산 및 물품관리조례」 제22조 및 제26조제3항과”를 “「서울특별시 공유재산 및 물품 관리조례」 제26조제3항 및 제36조와”로 한다.

제45조제1항 각 호 외의 부분 중 “조합총회에서 시공자를 선정한 때”를 “법 제48조제1항에 따른 최초 관리처분계획의 인가 때”로 한다.

제45조제2항 중 “시공자를 선정한 후”를 “제1항에 따른 관리처분계획을 인가받은 후”로 한다.

제46조 각 호 외의 부분 중 “법 제77조의4제2항제4호에”를 “법 제77조의4제2항제6호에”로 하고, 같은 조 제2호 중 “기타 용역업체”를 “건설사업관리자 등 기타 용역업체”로 하며, 같은 조에 제5호 및 제6호를 각각 다음과 같이 신설한다.

5. 법 제30조제4호에 따른 세입자의 주거 및 이주 대책 수립에 관한 지원
6. 관리처분계획 수립에 관한 지원

제48조제5항 중 “제3항”을 “제4항”으로 한다.

제50조의2를 다음과 같이 신설한다.

제50조의2(관리처분계획 수립 지원 등) ① 시장은 제46조제5호 및 제6호의 업무지원에 필요한 방법과 절차, 기준을 정할 수 있다.

제7장(제55조부터 제58조까지)을 제8장(제59조부터 제62조까지)으로 하고, 제7장(제55조부터 제58조까지)을 다음과 같이 신설한다.

제7장 사업시행인가 및 관리처분계획인가 시기조정

제55조(정의) 이 장에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

1. “주변지역”이란 사업시행구역이 위치한 자치구와 행정경계를 접하는 자치구를 말한다.
2. “주택재고량”이란 시장이 통계청 인구주택총조사를 기준으로 매 분기까지 주택공급과 주택멸실을 고려하여 작성한 주택의 재고량을 말한다.
3. “조정대상구역”이란 서울특별시 주택정책심의위원회(이하 “주택정책심의회”라 한다)의 심의를 거쳐 사업시행인가 또는 관리처분계획인가 시기조정 대상으로 확정된 정비구역을 말한다.
4. “시기조정자료”란 해당 구역의 현황 및 추진상황, 예상 이주시기 및 이주가구, 주택의 멸실 및 공급량을 말한다.

제56조(시기조정사유 등) ① 법 제77조의5제1항에서 “시·도조례로 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.

② 심의대상구역 중 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우 조정대상구역으로 정할 수 있다.

1. 주변지역의 주택 멸실량이 공급량을 30퍼센트 초과
2. 주변지역의 주택 멸실량이 공급량을 2,000호 초과

3. 그 밖에 주택시장 불안정 등을 고려하여 주택정책심의회에서 인가시기의 조정이 필요하다고 인정하는 경우

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

② 시장은 자치구에서 제출한 시기조정자료 등을 기초로 자치구별 주택재고량을 매 분기별 공고하여야 한다.

③ 구청장은 정비구역의 사업시행인가 또는 관리처분인가 신청 이전이라도 시기조정자료를 사업시행자에게 요청할 수 있다.

④ 시장은 시기조정에 필요한 세부기준을 별도로 정하여 운영할 수 있다.

제58조(시기조정 절차 및 방법) ① 구청장은 심의대상구역의 사업시행자가 사업시행인가 또는 관리처분계획인가를 신청하는 경우에는 시기조정자료와 검토의견을 작성하여 시장에게 심의를 신청하여야 한다.

② 시장은 심의대상구역의 사업시행인가 또는 관리처분계획인가 시기에 대하여 주택정책심의회의 심의를 거쳐 조정여부 및 조정기간 등을 결정한다.

③ 시장은 제2항에 따른 결정사항을 심의신청일로부터 60일 이내 구청장에게 서면으로 통보하며, 구청장은 특별한 사유가 없으면 결정사항에 따라야 한다.

④ 구청장은 제2항에 따른 조정대상구역의 조정기간이 경과되면 인

가를 할 수 있다.

⑤ 조정대상구역의 사업시행자는 사업시행인가 조정기간 중이라도 공공관리자와 협의하여 시공자를 선정할 수 있다.

별표 2 중 제3호마목을 다음과 같이 신설한다.

마. 저밀관리구역과 고밀개발구역의 결합정비사업은 같은 종류의 정비사업간 결합하는 것을 원칙으로 한다. 다만, 도시계획위원회의 자문을 통해 인정하는 경우에는 서로 다른 종류의 정비사업간에도 결합할 수 있다.

별지 제1호서식부터 별지 제6호서식까지를 각각 별지와 같이 신설한다.

제5237호 (2012. 1. 5 시행) 서울특별시 도시 및 주거환경 정비조례 부칙을 다음과 같이 한다

제1조(시행일) 이 조례는 공포한 날부터 시행한다

제2조(주택재개발사업 정비예정구역의 과소필지 정의에 관한 적용특례) 이 조례 시행 당시 2010 서울특별시 주택재개발사업부문 도시·주거환경정비기본계획의 정비예정구역안의 토지에 대해서는 제2조제9호의 규정에 불구하고 서울특별시 건축조례 제29조에 따른 규모 미만의 토지로 한다.

부 칙

제1조(시행일) 이 조례는 공포한 날부터 시행한다.

제2조(기초생활수급자 임대주택 적용례) 제35조의 개정규정은 이 조례 시행 후 최초로 사업시행인가를 신청하는 분부터 적용한다.

제3조(해산 동의서 경과조치) 이 조례 시행 이전에 국토해양부에서 제공한 동의서 서식에 따라 받은 해산 동의서는 이 조례의 규정에 따른 해산 동의서로 본다.

[별지 제1호서식] <신설 2012. . >

<table>
<tr><td colspan="6">( ) 조합설립추진위원회 해산 신청서</td><td>처리기한
60일</td></tr>
<tr><td colspan="2">사업구분</td><td colspan="5">□ 주택재건축사업 □ 도시환경정비사업
□ 주택재개발사업</td></tr>
<tr><td rowspan="3">신청인</td><td>추진위원회의 명칭</td><td colspan="5">조합설립추진위원회</td></tr>
<tr><td>성 명</td><td colspan="2"></td><td>생년월일</td><td colspan="2"></td></tr>
<tr><td>주 소</td><td colspan="5">(전화:)</td></tr>
<tr><td rowspan="4">추진위원회 내역</td><td colspan="2">사무소의 소재지</td><td colspan="5">(전화:)</td></tr>
<tr><td rowspan="2">사업시행구역</td><td>위 치</td><td colspan="2"></td><td>구역면적</td><td>(㎡)</td></tr>
<tr><td>토지등소유자수</td><td>( )명</td><td colspan="2">추진위원 구성에 동의한 토지등소유자수 및 동의율</td><td>( )명
( )%</td></tr>
<tr><td colspan="2">승인연월일</td><td colspan="5"></td></tr>
<tr><td rowspan="2">해산동의사항</td><td>①
토지등소유자</td><td colspan="2">명
(토지소유자 : 명)
(건축물소유자 : 명)
(지상권자 : 명)
(주택 및 토지소유자 : 명)
(부대·복리시설 및 토지소유자 : 명)</td><td>동의율</td><td colspan="2">%
(동의자 수/토지등소유자수)</td></tr>
<tr><td>②
추진위원회 구성에 동의한 토지등소유자</td><td colspan="2">명
(토지소유자 : 명)
(건축물소유자 : 명)
(지상권자 : 명)
(주택 및 토지소유자 : 명)
(부대·복리시설 및 토지소유자 : 명)</td><td>동의율</td><td colspan="2">%
(동의자 수/추진위원회 구성에 동의한 토지등소유자수)</td></tr>
<tr><td colspan="7">「도시 및 주거환경정비법」 제16조의2제1항제1호에 따라 위와 같이 조합설립추진위원회 해산을 신청합니다.

년 월 일

신청인 (서명 또는 인)

구청장 귀하</td></tr>
<tr><td>구비서류</td><td colspan="6">1. 추진위원회 구성에 동의한 토지등소유자의 명부(추진위원회 구성에 동의한 토지등소유자 과반수가 해산 신청하는 경우에 한정한다)
2. 추진위원회 해산에 동의한 토지등소유자의 명부
3. 별지 제2호서식에 따른 해산동의서</td></tr>
</table>

210㎜×297㎜ [일반용지 60g/㎡(재활용품)]

[별지 제2호서식] <신설 2012. . .> (제1쪽)

( ) 조합설립추진위원회 해산 동의서

1. 동의자 인적사항

성 명		생년월일	
주민등록상 현주소		전화번호	( ) -

2. 동의자 구분 : 추진위원회 구성에 동의 여부(□ 동의자, □ 부동의자)

3. 동의자 소유권 현황

권리 내역	토 지	소 재 지(공유여부)	면 적(㎡)
		(계 필지)	
		( )	
		( )	
	건축물	소 재 지	동 수
		( )	
		( )	
	지상권 (건축물외의 수목 또는 공작물의 소유목적)	설 정 토 지	지상권의 내용

※ 주택재건축사업인 경우

소유권 위치	동 호,	번지 상가	아파트 동 호
등기상 건축물지분(면적)	㎡	등기상 대지지분(면적)	㎡

4. 동의내용 : 「도시 및 주거환경정비법」 제16조의2제1항제1호에 따른 ( ) 정비사업조합추진위원회 해산에 동의합니다.

년 월 일

동의자 : (지장 날인)

구청장 귀하

첨부	주민등록증, 여권 등 신분증명서의 사본 ※ 2012. 8. 1 이전에 동의서는 인감날인 및 인감증명서(종전에 제출하지 않은 경우) 첨부

210㎜×297㎜〔일반용지 60g/㎡(재활용품)〕

[별지 제3호서식] <신설 2012. . >

<table>
<tr><td colspan="5">( ) 정비사업조합 해산 신청서</td><td>처리기한
60일</td></tr>
<tr><td colspan="2">사업구분</td><td colspan="4">□주택재건축사업 □도시환경정비사업
□주택재개발사업</td></tr>
<tr><td rowspan="3">신청인</td><td>조합의 명칭</td><td colspan="4">조합</td></tr>
<tr><td>성 명</td><td></td><td>생년월일</td><td colspan="2"></td></tr>
<tr><td>주 소</td><td colspan="4">(전화:)</td></tr>
<tr><td rowspan="4">조 합
내 역</td><td>주된 사무소의 소재지</td><td colspan="4">(전화:)</td></tr>
<tr><td rowspan="2">사 업
시 행
구 역</td><td>위 치</td><td colspan="2"></td><td>구역면적</td><td>(㎡)</td></tr>
<tr><td>토지등
소유자수</td><td>( )명</td><td>조합 설립에 동의한 토지등소유자 수 및 동의율</td><td colspan="2">( )명
( )%</td></tr>
<tr><td>설립인가일</td><td colspan="4"></td></tr>
<tr><td rowspan="2">해 산
동 의
사 항</td><td>①
토지등
소유자</td><td colspan="2">명
(토지소유자 : 명)
(건축물소유자 : 명)
(지상권자 : 명)
(주택 및 토지소유자 : 명)
(부대·복리시설 및 토지소유자 : 명)</td><td>동의율</td><td>%
(동의자 수
/토지등소
유자수)</td></tr>
<tr><td>②
조합 설립
에 동의한
토지등소
유자</td><td colspan="2">명
(토지소유자 : 명)
(건축물소유자 : 명)
(지상권자 : 명)
(주택 및 토지소유자 : 명)
(부대·복리시설 및 토지소유자 : 명)</td><td>동의율</td><td>%
(동의자 수
/조합 설립에
동의한 토지
등소유자수)</td></tr>
<tr><td colspan="6">「도시 및 주거환경정비법」 제16조의2제1항제2호에 따라 위와 같이 조합 해산을 신청합니다.

년 월 일

신청인 (서명 또는 인)

구청장 귀하</td></tr>
<tr><td>구비서류</td><td colspan="5">1. 조합 설립에 동의한 조합원의 명부(조합설립에 동의한 조합원 과반수가 해산 신청하는 경우에 한정한다.)
2. 조합 해산에 동의한 토지등소유자의 명부
3. 별지 제4호서식에 따른 해산동의서</td></tr>
</table>

210㎜×297㎜ [일반용지 60g/㎡(재활용품)]

[별지 제4호서식] <신설 2012. . .> (제1쪽)

( ) 정비사업조합 해산 동의서

1. 동의자 인적사항

성 명		생년월일	
주민등록상현 주소		전화번호	( ) -

2. 동의자 구분 : 조합설립 동의자 여부(□ 동의자, □ 부동의자)

3. 동의자 소유권 현황

권리 내역	토 지	소 재 지(공유여부)	면 적(㎡)
		(계 필지)	
		( )	
		( )	
	건축물	소 재 지	동 수
		( )	
		( )	
	지상권 (건축물외의 수목 또는 공작물의 소유목적)	설 정 토 지	지상권의 내용

※ 주택재건축사업인 경우

소유권 위치	동 호,	번지 상가	아파트 동 호
등기상 건축물지분(면적)	㎡	등기상 대지지분(면적)	㎡

4. 동의내용 : 「도시 및 주거환경정비법」 제16조의2제1항제2호에 따른 ( ) 정비사업조합 해산에 동의합니다.

년 월 일

동의자 : (지장 날인)

구청장 귀하

첨부	주민등록증, 여권 등 신분증명서의 사본 ※ 2012. 8. 1 이전에 동의서는 인감날인 및 인감증명서(종전에 제출하지 않은 경우) 첨부

210㎜×297㎜〔일반용지 60g/㎡(재활용품)〕

[별지 제5호서식] <신설 2012. . .>

<table>
<tr><td colspan="6">개략적인 정비사업비 및 추정분담금 등의 조사 신청서</td><td>처리기한
30일</td></tr>
<tr><td rowspan="2">신청인</td><td colspan="2">성 명</td><td></td><td>생년월일</td><td colspan="2"></td></tr>
<tr><td colspan="2">주 소</td><td colspan="4">(전화:)</td></tr>
<tr><td rowspan="7">사 업
시 행
구 역</td><td colspan="2">추진위원회
또는 조합의 명칭</td><td colspan="4"></td></tr>
<tr><td colspan="2">주된 사무소의 소재지</td><td colspan="4">(전화:)</td></tr>
<tr><td colspan="2">위 치</td><td colspan="2"></td><td>구역면적</td><td>(㎡)</td></tr>
<tr><td colspan="2">토지등
소유자</td><td>( )명</td><td colspan="2">조사에 동의한 토지등
소유자 수 및 동의율</td><td>( )명
( )%</td></tr>
<tr><td rowspan="4">추 진
단 계</td><td>구 역
지정일</td><td colspan="4"></td></tr>
<tr><td>추진위원회
승인일</td><td colspan="4"></td></tr>
<tr><td>조 합
설립인가일</td><td colspan="4"></td></tr>
<tr><td>사 업
시행인가일</td><td colspan="4"></td></tr>
<tr><td colspan="7">「서울특별시 도시 및 주거환경 정비조례」 제15조의3제2항에 따라 개략적인 정비사업비 및 추정분담금 등의 조사를 요청합니다.

년 월 일

신청인 (서명 또는 인)

구청장 귀하</td></tr>
<tr><td>구비서류</td><td colspan="6">1. 개략적인 정비사업비 및 추정분담금 등의 조사를 요청한 토지등소유자의 명부
2. 별지 6호서식에 따른 조사 동의서</td></tr>
</table>

210㎜×297㎜〔일반용지 60g/㎡(재활용품)〕

［별지 제6호서식］(신설 2012. . .)

개략적인 정비사업비 및 추정분담금 등의 조사 동의서

1. 소유자 인적사항

성 명		생년월일	
주민등록상 현주소		전화번호	( ) -

2. 소유권 현황

※ 주택재개발/도시환경정비사업인 경우

권리 내역	토 지	소 재 지(공유여부)	면 적(㎡)
		(계 필지)	
		( )	
		( )	
	건축물	소 재 지	동 수
		( )	
		( )	
	지상권 (건축물 외의 수목 또는 공작물의 소유목적)	설 정 토 지	지상권의 내용

※ 주택재건축사업인 경우

소유권 위치	번지 아파트 동 호, 상가 동 호		
등기상 건축물지분(면적)	㎡	등기상 대지지분(면적)	㎡

「서울특별시 도시 및 주거환경 정비조례」 제15조의3제2항에 따른 개략적인 정비사업비 및 추정분담금 등의 조사에 동의합니다.

년 월 일

동의자 (지장 날인)

구청장 귀하

첨부	주민등록증, 여권 등 신분증명서의 사본 ※ 2012. 8. 1 이전에 동의서는 인감날인 및 인감증명서(종전에 제출하지 않은 경우) 첨부

210㎜×297㎜［일반용지 60g/㎡(재활용품)］

신·구조문대비표

현 행	개 정 안
제4조(정비계획 수립대상 정비구역 지정 요건) ① ~ ③ (생략)	제4조(정비계획 수립대상 정비구역 지정 요건) ① ~ ③ (현행과 같음)
〈신 설〉	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〉	제4조의2(정보제공 및 의견청취) 서울특별시장(이하 “시장”이라 한다) 및 구청장은 필요한 경우에는 토지등소유자에게 의사결정에 필요한 정보를 제공하고 의견을 청취할 수 있다.
제5조(정비계획 수립시 조사 내용) 영 제10조제2항제7호 에서 “그 밖에 시、도조례가 정하는 사항”이란 다음 각 호의 사항을 말한다.	제5조(정비계획 수립시 조사 내용) ----------.
1. ~ 8. (생 략)	1. ~ 8. (현행과 같음)
〈신 설〉	9. 구역 지정에 대한 주민(토지등소유자 및 세입자)의 의견
〈신 설〉	10. 토지등소유자의 분양희망 주

		택규모 및 자금부담 의사
	〈신 설〉	11. 세입자의 임대주택 입주 여부와 입주희망 임대주택 규모
	〈신 설〉	제15조의2(조합 설립인가등의 취소) ① 법 제16조의2제1항제1호 및 제2호에서 “시·도조례로 정하는 비율”이란 과반수를 말한다. ② 추진위원회 해산을 신청하려는 자는 별지 제1호서식의 추진위원회 해산 신청서에 다음 각 호의 서류를 첨부하여 구청장에게 제출하여야 한다. 1. 추진위원회 구성에 동의한 토지등소유자의 명부(추진위원회 구성에 동의한 토지등소유자 과반수가 해산 신청하는 경우에 한정한다) 2. 추진위원회 해산에 동의한 토지등소유자의 명부 3. 별지 제2호서식에 따른 해산 동의서 ③ 조합 해산을 신청하려는 자는 별지 제3호서식의 조합 해산 신청서에 다음 각 호의 서류를 첨부하여 구청장에게 제출하여야 한다. 1. 조합 설립에 동의한 조합원 명부(조합 설립에 동의한 조합원 과반수가 해산 신청하는 경우에 한정한다) 2. 조합 해산에 동의한 토지등소

		유자의 명부 3. 별지 제4호서식에 따른 해산 동의서 ④ 구청장은 제2항 및 제3항에 따른 해산 신청이 있는 경우에는 추진위원회 위원장 및 조합장의 의견을 청취하여야 한다.
	〈신 설〉	제15조의3(개략적인 정비사업비 및 추정분담금 등의 조사) ① 법 제16조의2제2항에서 “시·도조례로 정하는 비율”이란 100분의 10 을 말한다. ② 개략적인 정비사업비 및 추정분담금 등의 조사를 신청하려는 자는 별지 제5호서식의 개략적인 정비사업비 및 추정분담금 등의 조사 신청서에 다음의 서류를 첨부하여 구청장에게 제출하여야 한다. 1. 개략적인 정비사업비 및 추정분담금 등의 조사를 요청한 토지등소유자의 명부 2. 별지 제6호서식에 따른 조사 동의서 ③ 구청장은 제2항에 따라 신청이 있는 경우에도 다음 어느 하나에 해당하는 경우에는 정보를 제공하지 아니할 수 있다. 1. 시장 또는 구청장이 개략적인

	정비사업비 및 추정분담금 등에 대한 정보를 이미 제공한 구역 2. 관리처분계획인가 신청 이후에 조사를 신청한 구역 3. 구청장이 구역의 여건상 조사가 필요 없다고 인정하는 경우 ④ 구청장은 제2항에 따른 신청일로부터 30일 이내에 정보제공 여부를 신청인에게 통보하여야 하며, 개략적인 정비사업비 및 추정분담금 등을 조사하여 그 결과를 신청인 및 추진위원회 또는 조합에 통보하여야 한다. ⑤ 구청장은 제4항에 따라 조사를 하는 경우에는 시장에게 조사에 소요되는 비용의 지원을 요청할 수 있다. 이 경우 시장은 조사비용의 일부 또는 전부를 지원할 수 있다.
제20조(재건축소형주택 건설비율 및 용도) ① 법 제30조의3제2항에 따라 “시、도조례로 정하는 비율”이란 법적상한용적률에서 정비계획에서 정해진 용적률을 뺀 용적률의 100분의 50을 말한다.	제20조(소형주택 건설비율 및 용도) ① 법 제30조의3제2항제1호 및 제2호에 따른 시·도조례로 정하는 비율은 법적상한용적률에서 정비계획으로 정하여진 용적률을 뺀 용적률의 100분의 50을 말한다.
② 법 제30조의3제6항에 따라 ″시·도조례로 정하는 용도″란 임대주택 및 장기전세주택의 용도로	② 법 제30조의3제6항에 따라 인수된 소형주택의 용도는 임대주택 또는 장기전세주택으로 활용한

활용하는 것을 말한다.	**다.**
③ 제2항에 따른 장기전세주택의 임차인 자격은 다음 각 호의 자를 말한다. **1. 서울특별시에 거주하는 무주택세대주** **2. 입주자 선정에 관한 사항은 「서울특별시 장기전세주택 공급 및 관리규칙」에서 정할 수 있다.**	**③ 제2항에 따른 장기전세주택의 임차인 자격은 서울특별시에 거주하는 무주택세대주로 하며, 입주자 선정에 관한 사항은 「서울특별시 장기전세주택 공급 및 관리규칙」에서 정할 수 있다.**
제22조(임대주택의 건설 등) ① 사업시행자는 임대주택을 건설하여 **서울특별시장(이하 "시장"이라 한다)에게** 처분하거나 에스에이치(SH)공사(이하 "공사"라 한다)를 시행자로 지정하여 건설할 수 있다.	제22조(임대주택의 건설 등) ① ---------- **시장에게** ---------- .
②、③ (생 략)	②、③ (현행과 같음)
제29조(분양예정 대지 또는 건축물 추산액의 산정) ① 법 제48조제5항제1호에 따른 주택재개발사업의 분양예정인 대지 또는 건축물의 추산액 산정방법은 「부동산가격공시 및 감정평가에 관한 법률」에 따른 감정평가업자(이하 "감정평가업자"라 한다) 2인 이상이 평가한 금액을 산술평균한 금액으로 한다.다만, 공동주택(대지지분을 포함한다.이하 같다)의 경우에는 다음 기준에	제29조(분양예정 대지 또는 건축물 추산액의 산정) ① ----------

따른다.	----------.
1. 재개발임대주택의 인수가격 중 영 제54조의2 제2항에 따른 건축비와 부속토지의 가격에 가산할 항목은 「공동주택 분양가격의 산정 등에 관한 규칙」 및 「임대주택법 시행규칙」 별표 1에 따라 협의하여 정한다. **다만, 장기전세주택 건립 등을 위해 용적률을 완화받아 추가로 건립하는 임대주택의 부속토지는 인수자에게 기부채납한 것으로 본다.**	1. ----------. **다만, 사업시행자가 장기전세주택 등 임대주택의 건립을 선택하여 용적률을 완화 받은 경우에는 인수자에게 부속토지를 무상으로 제공하여야 한다.**
2. (생 략)	2. (현행과 같음)
②·③ (생 략)	②·③ (현행과 같음)
제35조(주택재개발사업의 임대주택 공급대상자 등) ① 영 제54조제2항 관련 별표 3 제2호가목(4)에서 "시·도조례가 정하는 자"란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자를 말한다.	제35조(주택재개발사업의 임대주택 공급대상자 등) ① ----------.
1. 해당 정비구역 안에 거주하는 세입자로서 세대별 주민등록표에 등재된 날을 기준으로 영 제11조에 따른 정비구역의 지정을 위한 공람공고일(사업시행방식전환의 경우에는 전환을 위한 공람공고일을 말한다) **3개월 이전부터** 사업시행인가로 인하여 이주하는 날(법	1. ---------- ------- **3월전(「국민기초생활 보장법」 제2조제2호에 따른 수급자**

제48조의2제2항에 따라 건축물을 철거하는 경우 구청장의 허가를 받아 이주)까지 계속하여 거주하고 있는 무주택세대주. 다만 신발생 무허가건축물에 거주하는 세입자는 제외한다.	**는 사업시행인가 신청일 전)부터 ----------.**
2. ~ 6. (생 략)	2. ~ 6. (현행과 같음)
② ~ ④ (생 략)	② ~ ④ (현행과 같음)
〈신 설〉	**⑤ 제3항에 따른 같은 순위안에서 경쟁이 있는 때에는 해당 정비구역 안에서 거주한 기간이 오래된 순으로 공급한다.**
제36조(도시환경정비사업의 임대주택 및 주택공급 등) 도시환경정비사업에 따른 임대주택 및 주택의 공급 등에 관하여는 제21조제1항, 제22조, 제23조, 제27조, 제29조제1항·제2항, 제30조, 제31조 및 제33조부터 제35조까지 규정을 준용한다. **다만, 장기전세주택의 임차인 자격에 관하여는 영 제54조제3항의 규정을 준용한다.**	제36조(도시환경정비사업의 임대주택 및 주택공급 등) ----------. 〈단서 삭제〉
제41조(주거환경개선구역 안의 국、공유지의 관리처분) ① 법 제68조제5항에 따라 사업시행자에게 양여된 주거환경개선구역 안의 국、공유지의 관리처분에 관하여는 **「서울특별시 공유재산 및 물품관리조**	제41조(주거환경개선구역 안의 국、공유지의 관리처분) ① ---------- **「서울특별시 공유재산 및 물품 관리**

례」 제22조 및 제26조제3항과 「공유재산 및 물품관리법 시행령」 제80조를 준용한다.	**조례」 제26조제3항 및 제36조와** ----------.
② (생 략)	② (현행과 같음)
제45조(공공관리 적용범위 및 비용부담 등) ① 구청장은 법 제4조제5항에 따라 시장이 정비구역을 지정 고시한 날부터 **조합 총회에서 시공자를 선정한 때**까지 공공관리를 하여야 하며, 다음 각 호의 비용을 부담한다.	제45조(공공관리 적용범위 및 비용부담 등) ① ---------- **법 제48조제1항에 따른 최초 관리처분계획의 인가 때** ----------.
1.·2. (생 략)	1.·2. (현행과 같음)
② 조합은 **시공자를 선정한 후** 법 제77조의4제2항 각 호 외의 업무를 지원받고자 하는 경우에는 총회의 의결을 거쳐 구청장에게 신청할 수 있다.	② ------ **제1항에 따른 관리처분계획을 인가받은 후** ----------.
③ (생 략)	③ (현행과 같음)
제46조(공공관리자의 업무범위) **법 제77조의4제2항제4호에** 따라 "그 밖에 시·도조례로 정하는 사항"이란 다음 각 호에 해당하는 업무를 말한다.	제46조(공공관리자의 업무범위) **법 제77조의4제2항제6호에**----------.
1. (생 략)	1. (현행과 같음)
2. **기타 용역업체** 선정방법 등에 관한 업무의 지원	2. **건설사업관리자 등 기타 용역업체** ----------
3.·4. (생 략)	3.·4. (현행과 같음)

〈신 설〉	5. 법 제30조제4호에 따른 세입자의 주거 및 이주 대책 수립에 관한 지원
〈신 설〉	6. 관리처분계획 수립에 관한 지원
제48조(시공자등의 선정기준) ① ~ ④ (생 략)	제48조(시공자등의 선정기준) ① ~ ④ (현행과 같음)
⑤ 시장은 제46조제2호에 따른 용역업체의 선정기준 등에 대하여 제3항의 규정을 준용하여 정할 수 있다.	⑤ ---------- 제4항----------.
〈신 설〉	제50조의2(관리처분계획 수립 지원 등) 시장은 제46조제5호 및 제6호의 업무지원에 필요한 방법과 절차, 기준을 정할 수 있다.
〈신 설〉	제7장 사업시행인가 및 관리처분계획인가 시기조정
〈신 설〉	제55조(정의) 이 장에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다. 1. “주변지역”이란 사업시행구역이 위치한 자치구와 행정경계를 접하는 자치구를 말한다. 2. “주택재고량”이란 시장이 통계청 인구주택총조사를 기준으로 매 분기까지 주택공급과 주택멸실을 고려하여 작성한 주택의 재고량을 말한다. 3. “조정대상구역”이란 서울특별

		시 주택정책심의위원회(이하 “주택정책심의회”라 한다)의 심의를 거쳐 사업시행인가 또는 관리처분계획인가 시기조정 대상으로 확정된 정비구역을 말한다. 4. “시기조정자료”란 해당 구역의 현황 및 추진상황, 예상 이주시기 및 이주가구, 주택의 멸실 및 공급량을 말한다.
	〈신 설〉	제56조(시기조정사유 등) ① 법 제77조의5 제1항에서 “시·도조례로 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. ② 심의대상구역 중 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우 조정대상구역으로 정할 수 있다. 1. 주변지역의 주택 멸실량이 공급량을 30퍼센트 초과 2. 주변지역의 주택 멸실량이 공급량을 2,000호 초과 3. 그 밖에 주택시장 불안정 등을 고려하여 주택정책심의회에서 인가시기의 조정이 필요하다고

	인정하는 경우
〈신 설〉	제57조(시기조정자료제출 등) ① 구청장은 해당 자치구의 주택공급, 멸실 현황 및 예측, 전세가격 동향 등을 매월 말일까지 작성하여 시장에게 제출하여야 한다. ② 시장은 자치구에서 제출한 시기조정자료 등을 기초로 자치구별 주택재고량을 매 분기별 공고하여야 한다. ③ 구청장은 정비구역의 사업시행인가 또는 관리처분인가 신청 이전이라도 시기조정자료를 사업시행자에게 요청할 수 있다. ④ 시장은 시기조정에 필요한 세부사항을 별도로 정하여 운영할 수 있다.
〈신 설〉	제58조(시기조정 절차 및 방법) ① 구청장은 심의대상구역의 사업시행자가 사업시행인가 또는 관리처분계획인가를 신청하는 경우에는 시기조정자료와 검토의견을 작성하여 시장에게 심의를 신청하여야 한다. ② 시장은 심의대상구역의 사업시행인가 또는 관리처분계획인가 시기에 대하여 주택정책심의회의 심의를 거쳐 조정여부 및 조정기간 등을 결정한다. ③ 시장은 제2항에 따른 결정사항

	을 심의신청일로부터 60일 이내 구청장에게 서면으로 통보하며, 구청장은 특별한 사유가 없으면 결정사항에 따라야 한다. ④ 구청장은 제2항에 따른 조정대상구역의 조정기간이 경과되면 인가를 할 수 있다. ⑤ 조정대상구역의 사업시행자는 사업시행인가 조정기간 중이라도 공공관리자와 협의하여 시공자를 선정할 수 있다.
제7장 보 칙	제8장 보 칙
제55조(관련자료의 인계) ①·② (생 략)	제59조(관련자료의 인계) ①·② (현행과 같음)
제56조(도시·주거환경정비기금의 운용 및 비율 등) ① ~ ③ (생 략)	제60조(도시·주거환경정비기금의 운용 및 비율 등) ① ~ ③ (현행과 같음)
제57조(권한의 위임) (생 략)	제61조(권한의 위임) (현행과 같음)
제58조(과태료의 징수절차) (생 략)	제62조(과태료의 징수절차) (현행과 같음)

【별표 2】: 결합정비사업의 시행방법 및 절차(제19조제3항)

현 행	개 정 안
1. ~ 2. (생 략)	1. ~ 2. (현행과 같음)
3. (생 략)	3. (현행과 같음)
가. ~ 라. (생 략)	가. ~ 라. (현행과 같음)
〈신 설〉	마. 저밀관리구역과 고밀개발구역의 결합정비사업은 같은 종류의 정비사업간 결합하는 것을 원칙으로 한다. 다만, 도시계획위원회의 자문을 통해 인정하는 경우에는 서로 다른 종류의 정비사업간에도 결합할 수 있다.
4. ~ 5. (생 략)	4. ~ 5. (현행과 같음)