

에 대한 추가지정을 서울시로 요청하였으며, '98.1.19. 서울시에서는 인접지의 재개발 구역과 연계하여 전체적인 교통영향평가를 실시한 후 그 결과에 따라 공공용지 부담의 형평성을 고려 상세계획구역 확대여부를 판단토록 회신하였는데

- '98.2.27. 중구에서는 추가로 구역 지정코자 하는 지역이 3개소로 산재되어 있고 기존 상세계획 구역과 인접해 있으며, 재개발사업과 상세계획 사이에 소의구역으로 자리잡고 있어 기존 상세계획구역을 확장코자 하며 구역 확장후 교통영향평가를 실시하겠다는 검토의견을 제시 구역확장을 재요청함에 따라
- '98.4.7. 제2차 상세계획자문위원회 심의결과
 - 구역확장에 원칙적으로 찬성하나 용도지역 변경은 상세계획의 결과에 따라 정해야 하며
 - 무조건적인 용도지역의 상향조정이나, 범상 용적률을 모두 허용하지 않는 조건으로 구역확대 조정을 검토하고
 - 용도지역 변경은 상세계획을 통해 최소화할 필요가 있으며 용도지역의 상향조정 등이 전제되지 않아야 한다고 심의된 사항으로
- 기 수립중인 상세계획구역과 연계하여 계획수립이 불가피하고 장기간 건축통제로 민원의 발생이 증가할 뿐 아니라 상세계획구역과 재개발구역 사이에 위치하여 주거기능과 상업기능이 혼재되고 개발잠재력이 많은 역세권 지역으로 합리적인 토지이용 계획수립 및 지역 균형발전을 위하여 용도지역 변경이 전제되지 않는 상세계획구역의 추가지정은 바람직할 것으로 사료됨.

서울특별시주택조례중개정조례안
서울특별시주택조례중 다음과 같이 개정한다.
제10조제1항제4호 중 “기타출연금, 보조금, 차입금”을 “차입금”으로 한다.

부 칙
이 조례는 공포한 날부터 시행한다.

서울특별시도시재개발사업조례중개정조례안
검토보고서
검토의견

□ 본 개정조례안은 주택재개발을 추진함에 있어 도시전체와 조화되는 균형개발을 도모하고, 지역주민의 부담경감 등 사업의 원활한 추진을 위하여 미비점을 개선·보완하고자 '98.4.30.~'98.5.19.까지 20일간의 입법예고를 거쳐 제출된 안건으로

□ 먼저 동 개정조례안의 주요 특징을 말씀드리면

첫째, 시장은 필요시 재개발기본계획 범위 내에서 구청장으로 하여금 자치구 단위로 구역지정계획 또는 변경계획을 수립하게 지시할 수 있는 근거규정을 마련하였는데(안 제7조제1항) 현재 성북구에서 구단위 재개발 기본계획을 시범적으로 수립하고 있는 상태이고

둘째, 주택재개발 구역의 부지별 용적률을 표고와 경사도 등 부지의 특성과 교통환경 등에 따라 6단계로 세분화하였으며(안 제7조제3항제6호 별표)

셋째, 주택재개발 시 공동주택건설 의무비율을 조정하여 도시계획위원회의 심의를 거쳐 10%의 범위내에서 조정가능토록 행정재량의 폭을 넓혔고, 종전에는 전용면적 60㎡ 이하의 소형 평수를 50% 이상 건축토록 하였으나 40% 이상으로 완화하였으며(안 제7조제3항제5호)

넷째, 서울특별시 도시계획위원회의 주택재개발 구역 관련안건 심의를 효율화하기 위하여 심의기준을 규칙으로 정할 수 있는 근거규정을 마련하였고(안 제7조제6항)

다섯째, 조합정관에 설계자 및 시공자 등의 선정에 관한 사항을 명시하도록 하여 설계자와 시공자 선정과정의 투명성을 확보토록 하였으며(안 제10조)

여섯째, 주택재개발사업추진시 필요한 경우 구청장에게 조합설립인가 신청인 대표자 선정을 위한 주민총회를 개최할 수 있는 권한과 선정된 신청인 대표자에게 정관준칙, 조합원명부, 개략적인 사업계획서를 제공할 수 있는 규정을 신설하여 종전의 민간계획 위주에서 공공계획 수립을 병행토록 하였고(안 제11조제3항)

일곱째, 종전에는 주택재개발 사업 시행자가 임대주택 건설계획을 수립하여 건설된 임대주택을 시장이 주택분양가 원가연동제

시행지침에 의한 가격으로 매입토록 되어 있었으나 개정안에서는 주택재개발사업계획 수립시 임대주택부지를 구획하여 확보하도록 의무화하고 확보된 임대주택부지의 소유권 확보방법을 구체화하였으며(안 제20조제2항, 제3항)

여덟째, 관리처분 계획의 인가는 종전에는 기존 건축물을 철거한 후 받았으나 기존 건축물 등의 철거전에 받도록 하고(안 제23조제1항)

아홉째, 분양가격 산정방법을 종전에는 건설교통부 주택분양가원가연동제시행지침을 적용하였으나 개정안에서는 국민주택기금을 지원받는 공동주택과 국민주택기금을 지원받지 않은 공동주택으로 구분하여 규정하였고(안 제26조제4항·5호)

열번째, 일반분양 공급가격을 종전에는 관리처분계획인가시의 분양가에 의하도록 하였으나 관리처분계획인가시 분양가를 참작하여 시행자가 따로 정하도록 하였으며

열한번째, 시장은 12m 이상의 도시계획도로 및 구역내 신설되는 공원·녹지 등 공공시설의 설치비용의 전부 또는 일부를 보조할 수 있는 근거를 마련하였고

마지막으로, 부칙에 경과 규정을 신설하여

- 부지별 용적률 기준의 적용을 이 조례 시행 이후 재개발구역 지정을 위한 도시계획안 공람공고를 하는 재개발구역부터 적용토록 하였고
- 임대주택 부지의 구획별 확보 적용대상을 조례 시행 이후 조합설립 인가를 신청하는 재개발구역부터 적용토록 하였으며
- 공공시설 설치비용 보조는 사업시행 고시가 되지 아니한 구역중 별표의 용적률 기준에 적합한 재개발구역에 대하여 적용토록 하였음.

- 동 조례의 개정은 지난 4대의회시 우리 위원회에서 주택재개발사업에 대한 행정사무조사를 실시하여('97.7.1~10.31) 시정조치와 제도적 개선이 필요한 사항에 대해 시정 또는 제도 개선토록 권고하여 추진되었는데
- 동 개정조례안에 대해 조문별로 검토결과를 말씀드리면
 - 시 재개발 기본계획의 범위내에서 자치구별로 재개발구역 지정 계획 또는 변경계획

을 수립토록 한 사항은 이미 성북구에서 2억원의 예산을 투입하여 시범 실시중에 있는 사항으로 구단위 재개발사업의 계획적이고 예측가능성 확보 측면에서 장점이 많다고 사료되고

- 주택재개발 구역 지정, 변경 안전에 대한 우리 시 도시계획위원회 심의기준을 규칙화시키고자 하는 사항도 심의기준의 엄격화와 명확화측면에서 타당성이 있다고 사료되며

- 재개발구역내 12m 이상의 도시계획 도로와 신설되는 공원·녹지 등의 설치비용을 시 또는 구에서 보조토록 한 사항은 재개발조합의 비용 부담을 완화할 수 있어서 장점이 많다고 사료되고

- 기타 재개발 조합의 수익성 제고를 위한 공동주택 규모별 건설 비율을 상향조정한 사항, 재개발 사업시 설계자 및 시공자 선정의 투명성 제고를 위해 조합 정관에 명시토록 한 사항, 임대주택 건설부지 확보, 분양가격 산정방법의 변경 등에 관한 사항도 총론적인 관점에서는 긍정적인 평가를 받고 있으나

- 조정 또는 보완의 여지가 있어 세심한 검토가 필요한 사항에 대해 말씀드리면,

첫째, 안 제7조제3항 별표에는 구역의 부지별 용적률을 구릉지와 평지로 구분하고 표고 및 경사도, 교통환경 등을 기준으로 3개 유형으로 구분하여 총 6개 유형에 210%에서 300%까지 평균 10%씩 세분화하여 규정하고 있는데 동 규정은 건설부에 승인 요청중인 재개발 기본계획을 근거로 하여 구릉지와 평지 또는 용도지역 등 지역 특성에 따라 용적률에 차등을 둬으로써 고층고밀 개발 방식으로 자연환경 및 도시경관을 보호하고 환경친화적인 주택단지를 조성하기 위해서는 장점도 많다고 사료되나 재개발 기본계획상의 용적률과 조례상의 용적률이 일치하지 않는 경우가 발생 가능성이 있고 또한 구분 기준으로 단순히 표고와 경사도, 차량소통이라는 3가지 변수만 고려하였는데 기본계획에서 인센티브 기준으로 제시된 공원 및 녹지 등이 기준으로 제시되지 않아 불일치하고 있으며, 기타 인문지리적 특성, 문화환경적 특성도 고려되어야 하는 등 재

개발구역 지정과 사업계획 결정은 종합적인 사결정이 되어야 하며 특히, 차량의 흐름이라는 변수는 아직도 개발이 활발히 이루어지고 있는 서울의 입장에서 볼 때 병목현상의 해소, 도로의 확장·신설, 백화점 등 대형상가의 건립, 예식장 주변의 토요일·일요일 번잡 등 언제라도 달라질 수 있는 변수인데 이를 상수로 보고 용적률 산정기준으로 조례로 정하고자 하는데는 문제가 있다고 보여지며 이는 심의위원회의 심의참고자료로 활용함이 보다 바람직한 것이 아닌지 보다 깊이 있는 연구가 필요하다고 사료되며

둘째, 안 제7조제1항제5호의 주택재개발시 공동주택 규모별 건설의무 비율 조정사항은 원주민의 재정착률 제고와 임대주택건립을 위해 규제하였던 것을 재개발 조합의 수익성 제고를 위해 일부 완화하였음에도 불구하고 규모별 건립비율에 따른 수익성에 차이가 없다는 연구결과가 있고 건립의무비율이 폐지된 재건축 사업과 일반주택 사업과의 형평성 시비가 일고 있으므로 IMF 체제라는 어려운 상황을 고려하여 임대주택 건설 비율만 정하고 조합원 분은 자율화시키는 방향으로의 긍정적 검토의 여지는 있다고 사료되는데, 단 동 조합의 개정시에는 제28조 주택재개발 사업의 분양방법의 조정이 병행되어야 한다고 보며

셋째, 안 제11조제3항의 구청장이 필요한 경우 주민총회 개최 및 정관준칙, 조합원명부, 개략적인 사업계획서 등을 제공함으로써 공공계획을 병행하겠다는 사항은 주택재개발 조합의 설립인가시 신청인 대표자의 선정 등에 투명성을 높이고 주민의 신뢰회복 차원에서 장점이 많다고 사료되나 조합은 2인 이상이 상호출자하여 공동사업을 경영할 것을 약정 설립함으로써 민법의 적용을 받는다는 점과 조합원간 사업주도권 분쟁시 중재의 어려움이 발생할 수 있고 "필요한 경우"라는 문구도 애매하다는 지적이 있어 신중한 검토가 필요하다고 사료되고

넷째, 안 제20조의 임대주택 건설부지 확보방법을 종전의 임대주택 매입방법에서 사업 시행계획 수립시 임대주택 부지를 구획하여 시에서 건설토록 한 사항은 시 입장에

서는 임대주택 부지의 저렴하고 안정적인 확보를 통해 도시개발공사 등이 시공하여 재개발 세입자에게 제공함으로써 예산절감에 큰 효과가 있다고 사료되나 종전에도 재개발 임대주택 택지조성비 등과 관련하여 민원이 많았던 점에 비추어 조합원의 입장에서 경제적 손실이 커 사업성이 없음을 이유로 재개발사업시행의 어려움을 들어 다수의 민원제기 가능성이 내재되어 있다고 사료되고

다섯째, 안 제23조제1항의 건물의 철거전에 관리처분 인가를 하도록 한 사항은 주민들이 사업시행에 따른 이해득실을 정확히 알고 사업에 임하게 함으로써 민원을 해소하고 분양을 앞당김으로써 참여 시공업체의 자금부담 등을 덜어주고 사업기간을 단축시킬 수 있다는 장점이 있으나, 관리처분 계획의 인가는 설계비, 기초자료조사, 조합운영 등 사업비용이 많이 소요되는 조합설립 및 사업시행 계획의 인가후 절차로서 건축물의 철거전에 관리처분 인가시 부담금 등의 내용을 알고 다수가 사업시행에 반대할 경우 이때까지 지출한 비용의 회수 등에 대한 대책이 없고, 시공사는 분양에 따른 선투자없이 사업을 수행할 수 있으나 조합원은 분양계약에 따른 분납금의 조기부담과 이자부담이 과중될 우려가 있으므로 현행안을 유지하되 조합설립인가를 위한 공담시에 구청장이 주관하여 제10조제1항의 개략적인 사업계획 내용에 의한 관리처분시의 부담금을 홍보토록 하여 다수가 수용시 수용설립 인가토록 하는 방향으로의 제도적 개선책도 긍정적으로 검토할 여지가 있으며

여섯째, 안 제30조제2항에 일반분양시 "그 공급가격은 안 제26조제4호의 규정에 의하여 선정된 가격을 참작하여 따라 정할 수 있다"라고 규정하고 있는데 "참작"이란 단순히 참고한다는 의미인지 몇 % 이내에서 조정할 수 있다는 의미인지 구체성이 결여되어 다의적으로 해석될 소지가 있으므로 이를 구체적으로 정할 필요는 없는지 검토가 필요하다고 사료되고 또한, 분양가가 자율화되었음에도 불구하고 조합원 분 분양대상 건축시설물의 분양가액 산정을 위하여 반드시 택지비 및 건축물에 대하여 감정평

가를 받도록 규정하고 있는바 이로 인하여 불필요한 경비의 지출이 따라야 하므로 총회에서 달리 정하는 경우에는 그러하지 아니할 수 있도록 하고 임대주택은 시공회사와 조합간에 체결한 계약단가에 의하여 매입토록 하는 것이 바람직하다는 지적이 있으며

일곱째, 안 제31조의3 규정에는 도시재개발법 제48조제2항 및 동법시행령 제50조제2항에 근거하여 12m 이상의 도시계획 도로와 신설되는 공원녹지 등의 설치비용을 구청장이 주택재개발 사업 시행자에게 전부 또는 일부를 보조하기 위해 시장과 사전 협의한 경우 보조할 수 있도록 신설되었는데 이 경우 법령상에는 보조금액을 기초조사비 및 공공시설 사업비의 각 2분의 1 이내로 하도록 규정되어 있고 어린이 공원을 제외한 도시공원은 공공시설로 설치토록 명문화되어 있음에 따라 동 규정은 상위법령에 저촉되어 위법성 소지가 있다고 사료되므로 주택재개발 조합의 영세성과 어려운 자금사정을 고려한다면 시 재정 여건이 허용되는 한 도로 등에 대한 보조범위를 넓혀 수혜범위를 확대시키되 보조율을 축소시키는 방안이 위법성 시비를 해소하고 주택재개발 활성화를 위해 바람직하다고 사료되며

마지막으로 부칙 제7조에는 공공시설설치비용보조에관한개정규정은 사업시행 고시가 되지 아니한 구역중 별표의 용적률 기준에 적합한 재개발구역에 대하여만 적용토록 한정하였는데 이와 관련 봉천 제7-2 재개발구역 조합원이 지역의 특수성과 재정연건의 열악성을 들어 건축심의를 통과된 상황에서의 용적률 하향조정이 어려운 실정이므로 이러한 지역에 대하여는 예외로 할 수 있도록 경과규정 내용을 수정해 달라는 취지의 청원이 접수되어 우리 위원회에 회부되어 왔으므로 이와 연계하여 심도있게 검토하여 일관성 있게 처리해야 할 것으로 사료됨.

'98공유재산관리계획변경계획(안)

검 토 보 고 서

검토의견요지

○ 본 안건은 '98공유재산관리계획변경계획을 집행함에 있어서 도시계획 사업인 주택재개발

사업과 관련된 시유재산을 매각 또는 무상양도하기 위하여 지방재정법 제77조 및 서울특별시유재산관리조례 제37조제1항에 의거 우리 의회에서 의결을 받아 시행코자 하는 사안으로서 '98시유재산관리계획변경계획에 계상된 재산은 첫째, 재개발구역내 시유지를 재개발조합 및 점유자에게 매각할 재산으로 추정1-3구역 등 4개 구역의 20필지이고 면적은 8,319㎡인데 금액으로는 5,041,160천원이고 둘째, 재개발구역내 용도폐지된 공공시설을 시행자에게 무상양도하는 재산으로 홍제14구역 등 239필지이고 면적은 12,007㎡인데 금액으로는 4,640,803천원이 계상되어 있음.

○ 도시계획사업인 주택재개발사업시행과 관련하여 사업구역내 시유지를 주택재개발사업시행자 및 점유자에게 적기에 매각하고 용도폐지된 공공시설을 시행자에게 무상양도할 계획인 동 변경계획(안)은 공유재산 매각관련 규정과 공유재산의 무상양도관련 규정에 따라 동의를 요청한 사항이므로 IMF체제하에서 어려움을 겪고 있는 주택재개발사업이 원활하게 진행될 수 있도록 시장이 제출한 계획안대로 동의함이 가할 것으로 사료됨.

'98공유재산관리계획변경계획(안)

의안 번호	65
----------	----

제출년월일: '98.9.

제 출 자: 서울특별시

1. 제안사유

지방재정법 제77조 및 서울특별시공유재산관리조례 제37조제1항에 의거 '98시유재산관리계획변경계획을 수립하여 서울특별시의회의 의결을 얻어 시행하기 위한 것임.

2. 주요내용

'98시유재산관리계획변경계획을 집행함에 있어서 도시계획사업인 주택재개발사업시행과 관련하여 사업구역내 시유지를 주택재개발사업시행자 및 점유자에게 적기에 매각하고 용도폐지된 공공시설을 무상양도함으로써 사업이 원활하게 진행될 수 있도록 하고자 함.

○'98시유재산관리계획변경계획 계상 계산

- 처분 : 시유지 매 각 4개구역 20필지
8,319㎡ 5,041,160천원
- 시유지 무상양도 3개구역 239필지
12,007㎡ 4,640,803천원