

서울특별시도시개발채비지관리조례안
심사보고서

의안 번호	928
----------	-----

2001년 9월 일
도시관리위원회

1. 심사경과

- 가. 제출자 : 서울특별시
- 나. 제출일자 : 2001. 8. 20
- 다. 위원회 회부일자 : 2001. 8. 22
- 라. 상정일자
- 제128회 서울특별시의회임시회 제1차도시
관리위원회(2001.9.7)상정, 제안설명, 검토
보고, 질의·답변, 의결

2. 제안설명의 요지(도시계획국장 : 진철훈)

- 가. 제안이유
 - 도시개발법이 2000년 7월 1일부터 시행됨
에 따라 도시개발법 제33조의 규정에 의하
여 서울특별시가 시행하는 도시개발사업에
서 지정된 채비지와 토지구획정리사업법
폐지법률에 의하여 도시개발특별회계에 귀
속된 채비지의 관리 및 필요한 사항을 정
하기 위하여 조례를 제정하려는 것임.
- 3. 주요골자
 - 가. 채비지의 매각은 일반경쟁입찰에 의하여
매각함을 원칙으로 하되, 수의계약으로
매각할 수 있는 경우에 대하여 정함(안
제4조)
 - 나. 매각대금은 일시에 납부함을 원칙으로 하
되, 다음의 경우에는 분할납부가 가능하도록
함(안 제8조)
 - 1) 채비지의 매각 사유가 서울특별시공유재
산관리조례 제22조 및 제22조의2 각호의
1에 해당하는 때 : 분할납부 기간과 이자
는 서울특별시공유재산관리조례에서 정한
바에 의함.
 - 2) 서울특별시가 직접 공용 또는 공공용지
로 사용하고자 하는 때 : 10년 이내, 연
5%의 이자
 - 3) 서울특별시 교육감이 추천한 사립학교 법
인이 초·중·고등학교 설립을 위한 부지
로 사용하고자 하는 때 : 10년 이내, 연
5%의 이자
 - 4) 국가 또는 지방자치단체가 시행하는 공공

사업으로 인하여 철거되는 지역의 상인들이
설립한 조합에 시장용지를 매각하는
때 : 5년 이내, 연 8%의 이자

- 5) 도시개발구역지정 이전부터 건물 또는 시
설이 있는 채비지를 그 소유자에게 매각
하는 때에 건축물관리대장에 등재되어 있
는 허가건축물 또는 기존무허가건축물이
점유한 채비지를 건물소유자에게 매각하
는 때 : 5년 이내, 연 8%의 이자
- 다. 지장권이 점유하고 있는 채비지는 매각대
금의 5% 이내에서 할인하여 매수자의 부
담으로 지장물을 철거하도록 하여 매각이
촉진되도록 함(안 제9조)

라. 채비지는 매각을 원칙으로 하되, 다음에
해당하는 채비지는 대부할 수 있도록 함
(안 제15조)

- 1) 허가 또는 기존 무허가 건축물이 점유하
고 있는 채비지
- 2) 국가 또는 지방자치단체가 공용·공공용
또는 공익사업에 사용하기 위하여 필요한
채비지
- 3) 농·축·수산업협동조합이 농·축·수산
물직판장을 직접 설치·운영하고자 요청
하는 채비지
- 4) 중소기업협동조합이 중소기업제품의 전시 판
매장을 설치·운영하고자 요청하는 채비지
- 5) 지방공기업법의 규정에 의하여 서울특별
시가 출자·출연한 법인이 목적사업에 사
용하기 위하여 필요한 채비지
- 마. 채비지의 대부요율은 서울특별시공유재산
관리조례의 규정에 의하도록 하고, 대부료
를 감면할 수 있도록 함(안 제16조)
- 바. 채비지를 신탁에 의하여 관리하거나 처분
할 수 있도록 하고, 채비지의 신탁에 관하
여 필요한 사항은 서울특별시공유재산관
리조례를 준용하도록 함(안 제24조)
- 사. 채비지관리사무의 일부를 채비지소재 구
청장에게 위임하고 위임한 채비지의 대부
료·변상금 또는 매각대금의 30%를 당해
자치구에 귀속시키도록 함(안 제25조)
- 아. 채비지의 매각, 대부료 또는 변상금 부
과·징수절차 등은 “서울특별시공유재산
관리조례” 및 “지방재정법시행령”의 관련
규정을 따르도록 함(안 제26조)

4. 참고법령

○ 도시개발법 제33조, 제43조

5. 검토의견(전문위원 양재대)

□ 먼저 본 조례안의 제안배경 및 사유를 말씀드리면

○ 본 조례안은 토지구획정리사업법이 2000년 7월 1일 폐지되고 토지구획정리사업, 일단의 주택지 조성사업, 시가지 조성사업 등을 통폐합한 도시개발법이 제정(2000.1.28) 되어 2000년 7월 1일부터 시행됨에 따라 서울시가 시행하는 도시개발사업에서 지정된 체비지와 토지구획정리사업폐지법률에 의하여 도시개발특별회계에 귀속된 체비지의 매각 및 매각대금 납부방법 등을 정하고자 하는 것으로 현행 서울시 체비지 대부료 등 부과·징수조례와 서울시 체비지관리처분규칙을 통합 보완하여 서울시 도시개발체비지관리조례로 제정코자 2001.1.5 ~ 2001.1.25까지 입법예고 기간을 거쳐 2001.8.14 조례·규칙심의위원회 심의를 받아 제출된 것임.

□ 서울시의 미매각 체비지 현황을 보면

○ 2001.7.31 현재 서울시의 미매각 체비지는 총 1,758필지 865,019㎡이며, 이중 나대지 212필지 305,993㎡, 사유건물 1,049필지 184,301㎡, 공공기관점유 302필지 319,563㎡, 공공시설·기타 195필지 55,162㎡이고 토지가격으로는 1조6,447억7천2백만원이며, 나대지활용현황을 보면 농산물직판장 8필지 14,201㎡, 무역전시장 1필지 35,421㎡, 임시주차장 9필지 24,019㎡, 마을마당 16필지 7,704㎡, 재활용센터 7필지 3,973㎡, 기타 32필지 122,860㎡ 총 73필지 208,178㎡가 활용되고 있고

○ 체비지매각수입(연부금포함금액)현황은 '97년 97억5천6백만원, '98년 172억8천백만원, '99년 272억3천8백만원, 2000년 87억9천6백만원, 2001년 7월말 현재 75억6천4백만원으로 '99.5.15부터 2000.12.31까지 매각대금을 일시에 전액 납부할 경우 매각대금의 20%를 할인하여 주었으며, 2001년부터는 할인제도가 없어져 매각실적이 감소할 것으로 예상됨.

□ 다음으로 본 조례안의 주요특징을 말씀드리면

첫째, 체비지의 매각은 일반 경쟁입찰에 의한 원칙으로 하되, 수의계약으로도 매각

할 수 있는 경우를 규정하였음.

○ 체비지는 일반 경쟁입찰에 의하여 매각하여야 하나, 국가 또는 서울특별시, 다른 지방자치단체가 공용, 공공용으로 사용하는 때와 사립학교법에 의한 학교법인이 서울시교육감의 추천을 받아 초·중·고등학교의 설립부지로 사용하고자 하는 체비지를 당해 법인에게 매각하는 때, 도시개발예정구역 지정 이전부터 건물 또는 시설이 있는 체비지를 그 건축물 또는 시설의 소유자에게 매각하는 때 등에는 수의계약 가능토록 규정하였음.

둘째, 체비지의 매각대금을 분할납부 가능토록 하였음.

○ 체비지의 매각대금은 계약일로부터 60일 이내에 일시 납부하여야 하나, 서울시가 공용 또는 공공용으로 사용하는 때와 학교법에 의한 사립학교법인이 서울시교육감의 추천을 받아 초·중·고등학교 설립을 위한 부지로 사용하는 때에는 10년 이내의 기간에 연 5%의 이자를 붙이고, 국가 또는 지방자치단체가 시행하는 공공사업으로 인하여 철거되는 지역의 상인들이 설립한 조합에 시장용지를 매각하는 때에는 5년 이내의 기간에 연 8%의 이자를 붙이는 등 분할납부 가능한 경우와 기간, 이자율을 지방재정법령과 공유재산관리조례를 준용하여 규정하였음.

셋째, 지장물이 점유하고 있는 체비지는 매각대금을 할인할 수 있도록 하였음.

○ 신발생 무허가 건물 등의 이유로 인하여 매각하기가 어렵거나 매수자가 이용하는데 계약을 받을 것이 예상되는 체비지를 매수자가 지장물을 처리하는 조건으로 매각대금의 5%까지 할인할 수 있도록 규정하였고 대부분요율은 서울특별시공유재산관리조례의 규정에 의하도록 하였음.

넷째, 체비지를 대부할 수 있도록 하였음.

○ 체비지는 매각을 원칙으로 하나, 허가 또는 기존 무허가 건축물이 점유하고 있거나 국가 또는 지방자치단체가 공용·공공용 또는 공익사업에 사용하기 위한 경우 등에는 대부할 수 있도록 규정하였음.

□ 세부 검토결과를 말씀드리면

○ 수의계약으로 매각할 수 있는 대상이 현행

<p>체비지 대부료 등 부과·징수조례와 체비지관리 및 처분규칙과 제정 조례안이 상호 다른 사항 중에서</p> <p>-현행 국가·지방자치단체 시행 공공사업으로 발생한 철거주민이나 단체에 주거 또는 사업용으로 매각시 수의계약 가능하였으나, 단체는 배제하고 철거주민에게만 주거용으로 매각시는 가능하도록 한 것은 지방재정법시행령을 준용한 것으로 일리가 있다고 보며</p> <p>-현행 최소대지면적 미달토지, 위치와 형태가 건축부지로 적합하지 않은 토지들 그 인접토지 소유자에게 매각시 수의계약 가능하였으나, 최소 대지면적에 미달되는 토지만 가능하고 위치와 형태가 건축에 적합하지 않은 토지를 제외한 것이 지방재정법시행령을 준용하였다고는 하나 위치와 형태가 건축에 부적합 토지는 인접토지 소유자가 매입하여야만 공동개발이 가능할 것으로 사료되므로 수의계약 가능토록 함이 바람직한 것으로 보이고</p> <p>-현행 기존 무허가 건물에 점유한 토지들 그 소유자에게 매각시 수의계약 가능하던 것을 허가건물도 추가한 것은 타당한 조치라고 사료되며</p> <p>-사회문화적으로 보호가치가 있는 시설 및 천연기념물이 있는 토지매각시, 국가 또는 지방자치단체가 시책상 유지하여 추진하는 사업의 시행자에게 당해 토지를 매각시와 공익법인의 설립운영에 관한 법률의 적용을 받는 공익법인·정부가 전액 출연하여 설립한 공익법인 또는 사회복지법의 적용을 받는 사회복지법인이 주무부장관의 추천을 받아 직접 그 목적에 사용하고자 요청한 토지를 매각시에는 수의계약 가능하던 것을, 지방재정법시행령을 준용하여 수의계약 대상에서 모두 삭제하였으나, 국가 또는 지방자치단체가 시책상 유지하여 추진하는 사업의 시행자나 사회복지사업을 위한 사회복지법인의 경우는 예외의 여지가 있다고 보여지며</p> <p>-지방자치단체가 유아교육 또는 아동복지사업을 지원하기 위하여 유아교육 또는 아동복지사업을 행하는 사회복지법인 또는 공익법인의 설립·운영에 관한 법률의</p>	<p>적용을 받는 어린이 유영단체에 재산매각시, 예정가격이 1건당 1천만원 이하의 체비지매각시, 중소기업의 구조개선 및 경영안정 지원을 위한 특별조치법 제6조의 규정에 의한 시장 재개발·재건축 사업을 위하여 사업시행자·점유자 또는 사용자에게 사업시행에 필요한 재산매각시 수의계약 가능토록 신설한 것은 지방재정법시행령을 준용한 것으로 타당성이 인정된다고 사료되며</p> <p>○매각대금의 분납방법에 대하여</p> <p>-시·국가기관이 공용의청사 용지로 사용할 때에 5년 연부 무이자이고 교육감이나 교육감이 추천한 사립학교 법인에 학교용지 매각시 2년 연부 가계대출이자 이던 것을 국가에 매각시는 5년 연부 8%이자로, 시·다른 지방자치단체에 공공용지로 매각시, 교육청·사립학교법인에 학교용지 매각시, 공공사업철거민에게 주거용으로 매각시에는 10년 연부 5%이자로 조정한 것은 공유재산관리조례를 준용한 것으로 타당하다고 보며</p> <p>-허가·기존 무허가 건물 소유자에게 매각시 5년 연부 8%이자인 것을 공공사업으로 철거되는 지역의 상인들이 설립한 조합에 시장용지 매각시에도 동 납부방법을 적용토록 추가한 것은 서울시 정책결정 사항으로 공공사업의 원활한 추진과 철거상인의 생계대책마련 차원에서 타당성이 있다고 사료되나 특정상인과 수의계약 근거마련이라는 일부 지적이었고</p> <p>○신발생 무허가 건물 등 지장물로 점유된 체비지는 매수자가 지장물을 처리하는 조건으로 매각대금의 5% 이내에서 할인할 수 있는 규정을 신설하였는데, 이는 공정거래위원회에서 매매대금의 인화조지 등 상당한 이유 없이 지장물의 철거책임을 매수인이 지도록 한 약관은 불공정 약관이라는 의결이 있었으며, 매각대금 할인율 5%는 신탁업감독규정(금융감독위원회 제정)의 종전 부동산처분신탁 보수율을 인용한 것으로 본 규정의 신설은 매우 바람직하다고 보나, 지장물의 종류나 대·소에 따라 할인율의 폭이 조정되어야 할 것으로 보이며</p> <p>○체비지의 대부대상에 국가·지방자치단체</p>
--	---

<p>가 직접 공용·공공용 또는 공익사업에 사용할 때와 서울시가 출자·출연한 법인이 목적사업에 사용할 때를 추가로 대상에 편입한 것은 지방재정법시행령을 준용한 것으로 합당한 조치라고 판단되고</p> <p>○대부료의 면제대상에 서울시의회의 동의를 얻어 서울시가 출자·출연한 법인에 대부하는 경우를 추가한 것도 지방재정법시행령을 준용한 것으로 바람직하다고 보며</p> <p>○대부기간은 현행 1년이나 국가·지방자치단체가 공용 또는 공공용으로 사용하거나 지방공기업, 공사, 공무원연금관리공단이 직접 사업목적으로 사용할 때에는 5년까지 가능토록 하였으며, 이는 공익사업의 경우 대부기간을 탄력적으로 운용토록 하기 위한 것으로 타당한 조치라고 사료되고</p> <p>○대부료가 연간 50만원을 초과하는 경우에는 4회 이내 연 8%의 이자를 붙여 분할납부 가능토록 한 것은 지방재정법시행령을 준용한 것으로 타당하다고 보며</p> <p>○체비지를 신탁에 의하여 관리하거나 처분할 수 있도록 신설한 것은 도시개발법에 근거하였으며 재산을 전문기관이나 회사 등에 맡겨 효율적으로 관리하고 처분하기 위한 것으로 바람직하다고 사료됨.</p> <p>○결론적으로 본조례안의 내용에 대해서는 법령에 위임된 사항이 많지 않고 기존의 체비지대부료 등 부과·징수조례와 체비지 관리 및 처분규칙을 통합 보완하였고 체비지의 매각대상, 방법, 대부대상, 대부요율 등에 대하여는 지방재정법시행령과 서울특별시공유재산관리조례를 준용하고 있어 조문수정 여지는 좁다고 보나 일부 수정, 보완 여지가 있는 사항은 위치와 형태가 부적합한 체비지 및 공익법인과 사회복지법인 등의 수익계약 대상 포함여부, 시장상 인조합에 대한 수익계약 및 분할납부 가능여부, 지장물의 대소에 따른 할인율 폭의 조정, 현실이율에 적합한 대부 및 연체이율의 하향조정 등의 여지는 있다고 사료되고, 또한 현재 남아 있는 체비지는 대부분 매각이 잘되지 않는 토지인 바 매각대금을 일괄 납부시 할인제도를 도입하는 등 매각을 촉진시킬 수 있는 대책의 보완이 필요하다고 사료됨.</p>	<p>6. 질의 및 답변요지 : 생략</p> <p>7. 토론요지 : 없음</p> <p>8. 소위원회 심사보고의 요지 : 소위원회 구성 없음</p> <p>9. 심사결과 : 원안가결</p> <p>10. 소수의견의 요지 : 없음</p> <p>11. 기타 필요한 사항 : 없음</p> <p>.....</p> <p style="text-align: center;">서울특별시도시개발체비지관리조례안</p> <p style="text-align: center;">제1장 총 칙</p> <p>제1조(목적)이 조례는 서울특별시가 시행하는 도시개발사업 등에서 지정된 체비지의 관리 및 처분에 관하여 필요한 사항을 규정함을 목적으로 한다.</p> <p>제2조(적용범위) 이 조례의 적용을 받는 체비지는 다음 각호의 1과 같다.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 서울특별시가 시행하는 도시개발사업에서 도시개발법(이하"법"이라 한다) 제33조의 규정에 의하여 지정된 체비지 2. 토지구획정리사업폐지법률에 의하여 서울특별시도시개발특별회계에 귀속된 체비지 <p style="text-align: center;">제2장 체비지의 매각</p> <p>제3조(매각결정) 시장은 사업지구의 환지가 지정된 후 매각이 가능한 체비지는 매각하여야 한다.</p> <p>제4조(매각방법) ①시장은 체비지를 일반경쟁 입찰에 의하여 매각하여야 한다. 다만, 다음 각호의 1에 해당하는 때에는 수익계약으로 매각할 수 있다.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 지방재정법시행령 제95조제2항 각호의 1에 해당하는 때 2. 서울특별시장이 공용 또는 공공용으로 사용하고자 하는 때 3. 사립학교법에 의한 학교법인이 서울특별시교육감의 추천을 받아 초·중·고등학교의 설립 부지로 사용하고자 하는 체비지를 당해 법인에게 매각하는 때 4. 도시개발구역지정 이전부터 건물 또는 시설이 있는 체비지를 그 건물 또는 시설의 소유자에게 매각하는 때 5. 건축물관리대장에 등재되어 있는 허가건축물 또는 서울특별시도시개발사업조례 제2조제1호의 규정에 의한 기존무허가건축물이 점유하고 있는 체비지를 건물소유
--	---