

서울특별시 도시 및 주거환경 정비조례 일부개정조례안(대안)

의안 번호	2394
----------	------

제안연월일 : 2018. 2. 22
제안자 : 도시계획관리위원장

1. 대안의 제안경위

- 2018년 2월 13일 김정태 의원이 발의한 「서울특별시 도시 및 주거환경 정비조례 일부개정조례안」, 같은 해 2월 12일 오승록·김정태 의원이 공동 발의한 같은 조례 일부개정조례안이 같은 해 2월 19일에 우리위원회에 회부되어 2건의 조례안을 심사한 결과, 이들 2건의 조례안을 각각 본회의에 부의하지 아니하고, 이를 통합·조정하여 위원회 대안으로 제안하기로 함.

2. 대안의 제안이유

- 주택재개발구역 내에서 일부 지역을 존치하거나, 기존 정주지의 특성을 보전하면서 임대주택을 건설하는 경우, 각각 주택개발비용을 보조하거나 임대주택 매매가격을 보다 현실화함.

3. 대안의 주요내용

- 가. 주거지보전사업에 대한 용어 정의를 신설하여 사업의 목적 및 범위를 명확히 함(안 제2조제13호 신설)

- 나. 주거지보전사업으로 인한 주민부담이 발생되지 않도록 임대주택 매입비 및 매입시기를 따로 두어 사업의 원활한 추진을 도모함(안 제23조제3항 신설)
- 다. 재개발구역 내에서 역사·문화적 가치 보존을 위하여 일부 주택을 존치하는 지역에 주택개량비용을 지원할 수 있도록 함(안 제38조제9항)
- 라. 도시정비기금의 사용처에 제38조제9항에 따라 보조하는 주택개량비용을 추가함(안 제65조제3항)

서울특별시 도시 및 주거환경 정비조례 일부개정조례안

서울특별시 도시 및 주거환경 정비조례 일부를 다음과 같이 개정한다.

제2조제13호를 다음과 같이 신설한다.

13. “주거지보전사업”이란 재개발구역에서 기존 마을의 지형, 터, 골목길 및 생활상 등 해당 주거지의 특성 보전 및 마을 공동체 활성화를 위하여 건축물의 개량 및 건설 등의 사항을 포함하여 임대주택을 건설하는 사업을 말한다.

제23조제3항을 다음과 같이 신설한다.

③ 제1항에도 불구하고, 제2조제13호에 따라 사업시행자가 주거지보전사업으로 건설하는 임대주택의 매매계약 체결 및 시기, 매매가격 및 대금 지급 방법은 다음 각 호와 같다.

1. 매매계약은 임대주택의 착공신고를 한 때에 시장과 해당 사업시행자가 체결한다.
2. 매매가격은 영 제68조제2항(대통령령 제28628호)에 따라 정하되, 건축비의 가격에 가산할 항목은 시장과 사업시행자가 협의하여 따로 정할 수 있고, 관리처분계획인가로 확정한다. 이 경우 해당 사업시행인가 고시가

있는 날을 기준으로 감정평가업자 2 이상이 평가한 금액을 산술평균한 금액을 초과하지 못한다.

3. 매매대금은 계약금·중도금 및 잔금으로 구분하여 다음과 같이 지급한다.

가. 계약금은 매매계약 체결하는 때에 총액의 20퍼센트를 지급

나. 중도금은 사업시행자가 임대주택 부지의 대지조성을 완료하고, 현황측량 실시 결과를 시장에게 인계한 이후에 총액의 60퍼센트를 지급

다. 잔금은 법 제83조(법률 제14943호)에 따른 준공인가 이후에 총액의 15퍼센트를 지급하고, 나머지는 법 제86조(법률 제14943호)에 따른 이전고시일 이후에 지급

제38조제9항을 다음과 같이 한다.

⑨ 시장은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 지역의 주거환경 개선을 위하여 시장이 지정하는 구역의 토지등소유자에게 예산의 범위 안에서 공사비용의 2분의 1까지 주택개량비용을 보조할 수 있다. 이 경우, 시장은 그 보조 대상 및 방법 등을 정할 수 있다.

1. 법(법률 제14943호) 제23조제1항제1호에 따른 방법으로 시행하는 주거환경개선사업구역 내에서 역사·문화적 특성 보전이 필요한 지역 또는 경관지구·고도지구와 같은 규제지역 등
2. 재개발구역 내에서 역사·문화적 특성 보전을 위하여 일부 주택을 존치하는 지역

제65조제3항제2호를 다음과 같이 한다.

2. 법(법률 제14943호) 제23조제1항제1호에 따른 방법으로 시행하는 주거환경개선사업구역의 신축비용, 가로주택정비사업의 건축공사비

제65조제3항제3호부터 제5호까지를 각각 제4호부터 제6호까지로 하고, 같은 항에 제3호를 다음과 같이 신설한다.

3. 제38조제9항에 따라 지원하는 주택개량비용

부 칙

제1조(시행일) 이 조례는 공포한 날부터 시행한다.

제2조(적용례) 임대주택의 매매계약에 관한 제23조제3항의 규정은 이 조례 시행 후 최초로 사업시행인가를 신청하는 정비구역부터 적용한다.

신 · 구조문 대비표

현행	개정안
<p>제2조(정의) 이 조례에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.</p> <p>1. ~ 12. (생략)</p> <p><u>〈신설〉</u></p>	<p>제2조(정의) ----- -----.</p> <p>1. ~ 12. (현행과 같음)</p> <p><u>13. “주거지보전사업”이란 재개발구역에서 기존 마을의 지형, 터, 골목길 및 생활상 등 해당 주거지의 특성 보전 및 마을 공동체 활성화를 위하여 건축물의 개량 및 건설 등의 사항을 포함하여 임대주택을 건설하는 사업을 말한다.</u></p>
<p>제23조(임대주택 등의 매입)</p> <p>①·② (생략)</p> <p><u>〈신설〉</u></p>	<p>제23조(임대주택 등의 매입)</p> <p>①·② (현행과 같음)</p> <p>③ <u>제1항에도 불구하고, 제2조제13호에 따라 사업시행자가 주거지보전사업으로 건설하는 임대주택의 매매계약 체결 및 시기, 매매가격 및 대금 지급방법은 다음 각 호와 같다.</u></p> <p><u>1. 매매계약은 임대주택의 착공신고를 한 때에 시장과 해당 사업시행자가 체결한다.</u></p> <p><u>2. 매매가격은 영 제68조제2항(대</u></p>

현행	개정안
	<p>통령령 제28628호)에 따라 정하 <u>되, 건축비의 가격에 가산할 항목은</u> <u>시장과 사업시행자가 협의하여 따</u> <u>로 정할 수 있고, 관리처분계획인가</u> <u>로 확정한다. 이 경우 해당 사업시</u> <u>행인가 고시가 있는 날을 기준으로</u> <u>감정평가업자 2 이상이 평가한 금</u> <u>액을 산술평균한 금액을 초과하지</u> <u>못한다.</u></p> <p>3. 매매대금은 계약금·중도금 및 <u>잔금으로 구분하여 다음과 같이 지</u> <u>급한다.</u></p> <p>가. 계약금은 매매계약 체결하는 때 <u>에 총액의 20퍼센트를 지급</u></p> <p>나. 중도금은 사업시행자가 임대주택 <u>부지의 대지조성을 완료하고, 현황</u> <u>측량 실시 결과를 시장에게 인계한</u> <u>이후에 총액의 60퍼센트를 지급</u></p> <p>다. 잔금은 법 제83조(법률 제149 <u>43호)에 따른 준공인가 이후에 총</u> <u>액의 15퍼센트를 지급하고, 나머지</u> <u>는 법 제86조(법률 제14943호)</u> <u>에 따른 이전고시일 이후에 지급</u></p>
제38조(정비기반시설 설치비용의	제38조(정비기반시설 설치비용의

현행	개정안
<p>지원 등) ① ~ ⑧ (생략)</p> <p>⑨ 시장은 주거환경관리사업구역 중 <u>역사·문화적 특성 보전이 필요한 지역 또는 경관지구·고도지구와 같은 규제지역 등의 주거환경개선을 위하여 시장이 지정하는 구역의 토지등소유자에 대하여 주택개량비용을 예산의 범위 안에서 공사비용의 2분의 1까지 보조 지원할 수 있다.</u></p> <p><u><신설></u></p> <p><u><신설></u></p> <p>제65조(도시·주거환경정비기금의 운용 및 비율 등) ①·② (생략)</p> <p>③ 법 제82조제3항제1호 라목에 따라 "시·도 조례로 정하는 사항"이란</p>	<p>지원 등) ① ~ ⑧ (현행과 같음)</p> <p>⑨ 시장은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 지역의 주거환경 개선을 위하여 시장이 지정하는 구역의 토지등소유자에게 예산의 범위 안에서 공사비용의 2분의 1까지 주택개량비용을 보조할 수 있다. 이 경우, 시장은 그 보조 대상 및 방법 등을 정할 수 있다.</p> <p>1. <u>법(법률 제14943호) 제23조 제1항제1호에 따른 방법으로 시행하는 주거환경개선사업구역 내에서 역사·문화적 특성 보전이 필요한 지역 또는 경관지구·고도지구와 같은 규제지역 등</u></p> <p>2. <u>재개발구역 내에서 역사·문화적 특성 보전을 위하여 일부 주택을 준치하는 지역</u></p> <p>제65조(도시·주거환경정비기금의 운용 및 비율 등) ①·② (현행과 같음)</p> <p>③ ----- -----</p>

현행	개정안
<p>다음 각 호와 같다.</p> <p>1. (생략)</p> <p>2. <u>주거환경관리사업구역의 주택개량 및 신축비용, 가로주택정비사업의 건축 공사비</u></p> <p><u><신설></u></p> <p>3. ~ 5. (생략)</p>	<p>-----.</p> <p>1. (현행과 같음)</p> <p>2. <u>법(법률 제14943호) 제23조 제1항제1호에 따른 방법으로 시행하는 주거환경개선사업구역의 신축비용, 가로주택정비사업의 건축공사비</u></p> <p>3. <u>제38조제9항에 따라 지원하는 주택개량비용</u></p> <p>4. ~ 6. (현행 제3호부터 제5호까지와 같음)</p> <p style="text-align: center;">부칙</p> <p>제1조(시행일) 이 조례는 공포한 날부터 시행한다.</p> <p>제2조(적용례) 임대주택의 매매계약에 관한 제23조제3항의 규정은 이 조례 시행 후 최초로 사업시행인가를 신청하는 정비구역부터 적용한다.</p>