

# 서울특별시

우100-744 서울 중구 태평로1가 31번지 / 전화(02)3707-8231/2 / 전송3707-8249  
 처리부서 : 주택재개발과 (중구 서소문동 서소문별관2층) 담당 이 황

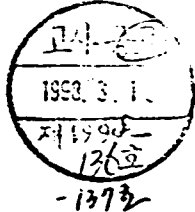
문서번호 주재 58531-63

시행일자 1998. 3.

(경유) (제1안)

수신 내부결재

참조



취급		서울특별시장
보존		
주택국장	전결	
주택재개발과장		법무담당관
재개발계획계장		재개발1계장 재개발2계장
기안	이 황	협조

제목 서울특별시도시재개발사업조례개정(안) 및 시행규칙개정(안) 입법예고

1. 주택재개발사업에 대한 절차의 간소화와 주민부담 완화 및 분쟁의 소지를 사전에 해소하기 위하여 제도개선보고<시장방침4호('98.1.6), 260호('98.2.28)>사항에 따라 주택재개발사업 활성화에 필요한 사항을 정하기 위하여

2. 별첨과 같이 서울특별시도시재개발사업조례개정(안) 및 시행규칙개정(안)을 마련하여 서울특별시법제사무처리규칙 제16조의 규정에 의거 다음과 같이 입법예고 하고자 합니다.

- 가. 게재지 : 서울시보
- 나. 게재내용 : 공고안(별첨)
- 다. 게재일자 : '98. 3.

- 첨부 : 1. 공고안 1부.  
 2. 서울특별시도시재개발사업조례 개정(안) 1부.  
 3. 서울특별시도시재개발사업조례 시행규칙 개정(안) 1부. 끝.

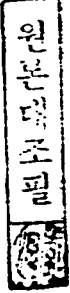
(제2안)

수신 공보담당관

제목 공고문시보 게재 의뢰

1. 서울특별시법제사무처리규칙 제16조의 규정에 의거 별첨 공고안에 대하여 시보게재를 의뢰하오니 조치하여 주시기 바랍니다.

첨부 : 공고안 1부. 끝.



## 주 택 재 개 발 15 과 장

( 제3안 )

수신 수신처 참조

제목 서울특별시도시재개발사업조례개정(안)및시행규칙개정(안)입법예고에 대한 의견조회

1. 서울특별시입법예고에관한조례제7조제1항 규정에 의거 서울특별시재개발사업  
조례개정(안)및 시행규칙 개정(안)과 입법예고 공고안을 송부하오니 귀국(주무과에서 의견 수합)  
의 의견을 '98. . 까지 통보하여 주시기 바라며, 상기일까지 회신이 없을 경우는 의견  
이 없는 것으로 간주 하겠습니다.

첨부 : 1. 공고안 1부.

2. 서울특별시도시재개발사업조례개정(안) 1부.

3. 서울특별시도시재개발사업조례 시행규칙 개정(안) 1부. 끝.

## 서울특별시장

수신처 : 서국·실1-16, 주택기획과, 건축지도과, 도시경관과, 도시개발과,

서구1-25(재개발관련과), 서본부 1-3.



( 제4안 )

수신 수신처 참조

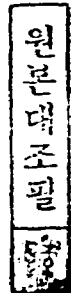
제목 서울특별시도시재개발사업조례개정(안)및 시행규칙개정(안)입법예고에 대한 의견조회

1. 서울특별시입법예고에관한조례제7조제1항의 규정에 의거 서울특별시도시재개발사업  
조례개정(안) 및 시행규칙 개정(안)과 입법예고 공고안을 송부하오니 귀 공사(협회)의 의견을  
'98. . 까지 통보하여 주시기 바라며, 상기일까지 회신이 없을 경우는 의견이 없는 것으로  
간주하겠습니다.

첨부 : 1. 공고안 1부.

2. 서울특별시도시재개발사업조례개정(안) 1부.

3. 서울특별시도시재개발사업조례 시행규칙 개정(안) 1부. 끝.



## 서울특별시장

수신처 : 대한주택공사, 서울특별시도시개발공사, 대한건축사협회, 전국도시재개발조합연합회.

( 제5안 )

수신 수신처 참조

제목 서울특별시도시재개발사업조례개정(안)및 시행규칙개정(안) 입법예고 공고안 승부

1. 서울특별시입법예고에관한조례제7조제1항의 규정에 의거 서울특별시도시재개발사업조례 개정(안) 및 시행규칙 개정(안)을 입법예고 하였기 공고안을 승부하오니 참고하시기 바랍니다.

- 첨부 : 1. 공고안 1부.  
 2. 서울특별시도시재개발사업조례 개정(안) 1부.  
 3. 서울특별시도시재개발사업조례 시행규칙 개정(안) 1부. 끝.

## 서울특별시장

수신처 : 건설교통부장관(주택관리과장), 서울특별시의회(도시정비위원회).

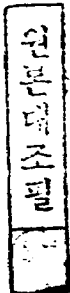
( 제6안 )

수신 법무담당관

제목 입법예고 공고안 승부

1. 서울특별시입법예고에관한조례제7조제1항의 규정에 의거 우리시 도시재개발사업조례개정(안) 및 시행규칙개정(안)과 입법예고 공공안을 별첨과 같이 승부합니다.

- 첨부 : 1. 공고안 1부.  
 2. 서울특별시도시재개발사업조례 개정(안) 1부.  
 3. 서울특별시도시재개발사업조례 시행규칙 개정(안) 1부. 끝.



## 주택재개발과장

( 제7안 )

수신 홍보담당관

제목 컴퓨터 게시판 게재 의뢰

1. 서울특별시입법예고에관한조례제7조제1항의 규정에 의거 별첨광고안에 대하여 컴퓨터 게시판 게재를 의뢰하오니 조치하여 주시기 바랍니다.

첨부 : 1. 광고안 1부.

2. 서울특별시도시재개발사업조례 개정(안) 1부.

3. 서울특별시도시재개발사업조례 시행규칙 개정(안) 1부. 끝.

## 주 택 재 개 발 과 장

원본대조필

# 공 고 (안)

서울특별시공고 제1998-136호

공고번호	1998-136	호
담당과	법제과	공고담당자
과장	김민호	홍

## 서울특별시도시재개발사업조례 개정(안) 입법예고

서울특별시도시재개발사업조례를 개정함에 있어 시민에게 미리 알려 의견을 듣고자 그 취지와 주요내용을 서울특별시입법예고에 관한조례 제7조제1항의 규정에 의하여 다음과 같이 공고합니다.

1998년 월 일

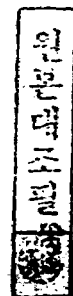
서울특별시장

### 1. 개정이유

주택재개발사업을 추진함에 있어 도시전체와 조화되는 균형개발을 도모하고, 사업처리단계 및 기간을 단축하며, 지역주민의 부담을 경감시키기 위하여 필요한 사항을 정하려는 것임.

### 2. 주요골자

가. 주택재개발구역지정시 구청장 조사사항 추가



· 규칙으로 정하는 사항

나. 주택재개발구역 결정사항의 세부기준 조정

(1) 구역의 부지별 용적을 세분화

- 현행 : 300퍼센트 이내
- 개정안

구 분	구 룻 지			평 지		
				일 반	역세권1	역세권2
구 분	· 표고 70m이 상	· 표고 70m이 상	· 표고 70m이 상	· 표고 40m미 만	· 표고 40m미 만	· 역세권 및 도심지역으 로서 동등시 설을 15%이 상 확보할 경우
	· 경사도10° 이상인 지역 면적이 50% 이상 경우	· 경사도10° 이상인 지역 면적이 30% 이상 50%미 만인 경우	· 경사도10° 이상인 지역 면적이 30% 미만인 경우	· 간선도로 교 통환경이 20 km/h이상 30 km/h미만인 경우	· 간선도로 교 통환경이 30 km/h이상인 경우	
		· 표고 40m이 상 70m미만	· 표고 40m이 상 70m미만	· 역세권지역 으로서 간선 도로 교통환 경이 20km/h 미만인 경우	· 역세권 및 도심지역으 로서 간선도 로 교통환경 이 20km/h이 상인 경우	
용적을	210%이하	220%이하	230%이하	240%이하	250%이하	300%이하
<p>※ 상업지역, 준주거지역은 당해 용도지역·지구의 용적을 적용.</p> <p>※ 표고 및 경사도는 구역면적 평균치 개념 임.</p> <p>□ 구역의 입지 및 지형, 지역여건과 교통환경을 감안 적정 용적을 규정함</p> <p>□ 기 사업계획결정된 구역중 시(구)로부터 공공시설 설치지원에 따른 용적을 조정 희망구역에 대한 조치</p> <p>○ 상기 기준 용적율에 준하여 조정</p> <p>※ 사업시행인가된 구역 제외</p>						

(2) 임대주택부지, 종교부지 및 분양대상 복리시설등은 획지로 분할  
토록 함.

(3) 시장은 필요한 경우 법 제3조의 규정에 의한 재개발기본계획 범위내에서 구청장으로 하여금 자치구단위로 구역지정 또는 변경을 신청하게 할 수 있도록 함.

다. 서울특별시도시계획위원회 심의방법 등에 대해서는 서울특별시주택재개발구역지정에따른 도시계획위원회심의기준규칙에 따르도록 함.

라. 조합정관 규정사항 추가

· 설계자 및 시공업체 등의 선정시기 및 계약방법 등

마. 주택재개발사업의 경우 정관, 토지 등의 소유자동의서, 조합원 명부 및 개략적인 사업계획서의 작성자를 변경하고, 조합설립을 위한 주민총회를 동장이 주관하여 개최토록 함.

· 현행 : 토지등의 소유자

· 개정안 : 구청장

바. 주택재개발조합의 임원·대의원 선임·선출 및 공동시행자 선정을 위한 총회를 구청주관으로 개최토록 함

사. 토지등의 소유자 또는 조합이 시행하는 주택재개발사업 구역내 구청장이 설치하여야 하는 공공시설을 규정하고, 동비용을 시장이 보조할 수 있도록 함.

(1) 대상공공시설(도시재개발법 제4조의 규정에 의해 고시된 것에 한함)

· 폭4M이상의 도시계획도로

· 구역내 신설공원 및 녹지

아. 공공시설설치비용 산출을 위하여 조합이 제출하는 사업시행계획서에 공공시설의 조서·도면, 공공시설의 소유자별 토지조서 및 2인이상 감정평가업자의 감정평가서와 설치비용계산서를 포함토록 함

자. 세입자용 임대주택 건설부지는 획지로 분할하여 비점유 국·공유지로 우선 충당하여 확보토록 하되, 임대주택 부지면적이 비점유 국·

원  
안  
대  
조  
문  
서

공유지 총면적을 초과하는 면적에 대하여는 일반에게 분양하는 택지비 가격으로 市가 구입하도록 함.

차. 사업시행인가신청서 사업시행계획에 임대주택부지의 확보 및 대지조성 계획을 포함하도록 함

카. 구청장은 사업시행인가내용에 임대주택 부지계획에 대하여 대지조성비 및 초과부지 매입시기·방법 등을 포함토록 함

타. 관리처분계획서 내용에 임대주택 부지명세와 부지가액 및 처분방법을 포함토록 하고, 구역내 기존 건축물 등의 철거전에 구청장의 인가를 받도록 함.

파. 임대주택 부지가격 산출방법 변경

(1) 임대주택 부지용 비점유국공유지의 대지조성비 : 규칙으로 규정

(2) 임대주택 부지면적이 비점유 국공유지를 초과하는 경우 :

당해시행구역안 국공유지 매각단가의 산술평균치를 기준으로 산정하되 시행구역안 국공유지 총면적을 초과하는 면적에 대하여는 일반에게 분양하는 대지가격의 산술평균치를 기준으로 하도록 함

하. 임대주택의 건설방법을 규칙에 명시토록 함

거. 임대주택의 공가에 대하여 주택공급에 관한 규칙 제19조제1항제4호에 해당하는자에 특별공급할 수 있도록 함.

너. 종전의 토지 및 건축물 명세와 가격산정내역을 구청장이 평가위원회를 운영하여 검증할 수 있도록 함.

더. 공공시설 설치 및 비용보조에 관한 경과 조치 규정

· 개정조례 시행전에 법 제4조의 규정에 의하여 재개발구역지정(사업계획결정)고시된 구역으로 구청장이 공공시설 설치를 하고 시에서 비용보조를 하는 경우 사업시행자는 사업계획결정시의 용적율을 개정하는 용적율기준으로 조정하도록 함.



### 3. 의견제출

가. 이 개정 조례안에 대하여 의견이 있는 법인·단체 또는 개인은 1998. 4. 2 까지 다음사항을 기재한 의견서를 서울특별시(서울특별시 중구 태평로1가 31번지, 참조: 주택재개발과장, 전화: 3707-8231~8)에게 제출하여 주시기 바랍니다.

- (1) 입법예고 사항에 대한 항복별 의견(찬·반 여부와 그 이유)
- (2) 주소·성명(법인·단체의 경우 단체명과 그 대표자명) 및 전화번호

나. 개정조례안의 구체적인 규정내용은 서울특별시 주택재개발과와 각구청 재개발업무 소관부서에 비치되어 있습니다.

