

서울특별시 도시 및 주거환경정비 조례

일부개정조례안(대안)

의안 번호	559
----------	-----

제안일자 : 2023. 02. 27.

제안자 : 주택공간위원장

1. 대안의 제안경위

건명	의안번호	발의자 (제출자)	회부일	회의정보	
				상정 · 보류	제314회 임시회 제2차 주택공간위원회('22.09.20.)
서울특별시 도시 및 주거환경정비 조례	54	허훈 의원	'22.08.12.	상정 · 의결	제316회 임시회 제1차 주택공간위원회('23.02.27.)
				상정 · 보류	제314회 임시회 제2차 주택공간위원회('22.09.20.)
서울특별시 도시 및 주거환경정비 조례	74	최재란 의원	'22.09.02.	상정 · 의결	제316회 임시회 제1차 주택공간위원회('23.02.27.)
				상정 · 보류	제314회 임시회 제2차 주택공간위원회('22.09.20.)
서울특별시 도시 및 주거환경정비 조례	97	서상열 의원	'22.09.02.	상정 · 의결	제316회 임시회 제1차 주택공간위원회('23.02.27.)
				상정 · 보류	제314회 임시회 제2차 주택공간위원회('22.09.20.)
서울특별시 도시 및 주거환경정비 조례	107	서준오 의원	'22.09.02.	상정 · 의결	제316회 임시회 제1차 주택공간위원회('23.02.27.)
				상정 · 보류	제314회 임시회 제2차 주택공간위원회('22.09.20.)
서울특별시 도시 및 주거환경정비 조례	285	서준오 의원	'22.10.21.	상정 · 의결	제316회 임시회 제1차 주택공간위원회('23.02.27.)
				상정 · 보류	제315회 정례회 제4차 주택공간위원회('22.12.19.)

건 명	의안번호	발의자 (제출자)	회부일	회의정보	
				상정 · 보류	제315회 정례회 제4차 주택공간위원회('22.12.19.)
서울특별시 도시 및 주거환경정비 조례	69	서상열 의원	'22.09.02.	상정 · 의결	제316회 임시회 제1차 주택공간위원회('23.02.27.)
				상정 · 보류	제315회 정례회 제4차 주택공간위원회('22.12.19.)
서울특별시 도시 및 주거환경정비 조례	282	김태수 의원	'22.10.21.	상정 · 의결	제316회 임시회 제1차 주택공간위원회('23.02.27.)
				상정 · 보류	제315회 정례회 제4차 주택공간위원회('22.12.19.)
서울특별시 도시 및 주거환경정비 조례	431	이민석 의원	'23.02.09.	상정 · 의결	제316회 임시회 제1차 주택공간위원회('23.02.27.)

- 제316회 임시회 제1차 주택공간위원회(2023.02.27.)는 위 8건의 일부 개정조례안을 심사한 결과, 본회의에 부의하지 아니하고 이를 통합·조정하여 위원회 대안으로 제안하기로 함.

2. 대안의 제안이유

- 재건축 안전진단 비용 지원과 관련하여, 안전진단의 실시를 요청하는 자는 토지등소유자의 과반수 동의를 받아 구청장과 협약을 체결토록하고, 구청장은 안전진단 비용을 1회에 한하여 지원할 수 있도록 하며, 비용을 지원받은 자는 사업시행계획인가 전까지 반환토록 함.
- 시공사 선정 시기와 관련하여, 조합설립인가 이후에 조합원 과반수의 찬성으로 총회의 의결을 거쳐 시공자를 선정하도록 하며, 조합은 시장이 별도로 정하여 고시한 세부기준에 따라 설계도서를 작성하여 시공자를 선정토록 함.

- 조합 해산 및 협의체 구성 관련 상위법 근거 조항을 명시하고, 협의체 참석자를 회의 구성원에 포함하는 등 협의체 규모를 확대함.

3. 대안의 주요내용

- 가. 안전진단의 실시를 요청하는 자는 토지등소유자의 과반수 동의를 받아 구청장과 협약을 체결토록하고, 구청장은 안전진단 비용을 1회에 한하여 지원할 수 있도록 하며, 비용을 지원받은 자는 사업시행계획인가 전까지 반환토록 함(안 제9조제5항 신설).
- 나. 재건축 안전진단 비용 지원 및 반환에 대한 개정규정은 2023년 7월 1일부터 시행하며 이 조례 시행 후 안전진단 실시 시기가 도래하거나 안전진단 실시를 요청하는 분부터 적용함(안 부칙 제1조 및 제2조 신설).
- 다. 협의체 운영과 조합 해산에 대한 상위법령 근거를 조례에 반영하고, 협의체 구성원에 분쟁당사자를 포함하도록 함(안 제67조).
- 라. 조합설립인가 이후에 조합원 과반수의 찬성으로 총회의 의결을 거쳐 시공자를 선정하도록 하며, 조합은 시장이 별도로 정하여 고시한 세부기준에 따라 설계도서를 작성하여 시공자를 선정함(안 제77조).
- 마. 시공자 선정 시기에 대한 개정규정은 2023년 7월 1일부터 시행하며, 이 조례 시행 당시 조합설립인가를 받은 구역에 대해서도 적용함(안 부칙 제1조 및 제3조 신설).
- 바. 조례 제8582호 서울특별시 도시 및 주거환경정비 조례 일부개정조례 부칙 제1조의 단서를 삭제함.

서울특별시 도시 및 주거환경정비 조례 일부개정조례안

서울특별시 도시 및 주거환경정비 조례 일부를 다음과 같이 개정한다.

제9조제5항을 제6항으로 하고, 같은 조에 제5항을 다음과 같이 신설한다.

⑤ 제2항에도 불구하고 구청장은 다음 각 호의 기준을 모두 충족하는 경우에는 안전진단에 필요한 비용의 전부 또는 일부를 1회에 한하여 지원할 수 있고, 안전진단에 필요한 비용을 지원받은 자는 사업시행계획인가 전까지 지원비용을 현금으로 반환하여야 하며, 지원 및 반환방법 등 세부사항은 시장이 정할 수 있다.

1. 토지등소유자의 과반수 동의를 받은 경우
2. 안전진단의 실시를 요청하는 자가 안전진단 비용, 반환방법 및 기한 등을 포함하여 구청장과 협약을 체결한 경우

제22조에 제10호를 다음과 같이 신설한다.

10. 법 제45조제1항제5호에 따른 시공사 선정 및 변경에 필요한 총회의 의결 요건에 관한 사항

제67조제1항을 다음과 같이 한다.

- ① 구청장은 법 제117조의2에 따라 정비사업과 관련하여 발생하는 문제를

협의를 하기 위한 협의체를 구성·운영할 수 있다.

제67조제2항 본문 중 “구성하며,”를 “구성하며, 협의가 이루어지지 않는 경우에는”으로 한다.

제67조제3항을 다음과 같이 한다.

③ 협의체는 다음 각 호에 해당하는 사람 중 위원장을 위원장 1명(제2호에 따른 전문가 중에서 호선한다)을 포함하여 10명 이상 30명 이하의 위원으로 구성하되, 제2호에 따른 전문가는 제16조제3항을 준용하여 5명 이상 포함하여야 한다.

1. 해당 자치구에서 정비사업 업무에 종사하는 6급 이상 공무원
2. 법률, 감정평가, 정비사업전문관리업 등 분야별 전문가
3. 사업시행자
4. 법 제52조제1항제4호에 따른 주거 및 이주 대책 수립 대상 세입자
5. 법 제73조제1항 각 호에 따른 손실보상에 관한 협의 대상자
6. 법 제74조제4항, 영 제60조에 따라 재산 또는 권리 등을 평가한 감정평가법인등
7. 그 밖에 구청장이 협의가 필요하다고 인정하는 자

제67조제4항 각 호 외의 부분 중 “다음 각 호에”를 “제3항제3호에서 제7호”로, “참석한다”를 “참석할 수 있다”로 하며, 같은 항 제1호부터 제5호까지를 각각 삭제한다.

제67조제5항 각 호 외의 부분 중 “협의를 조정한다”를 “협의를 · 조정한다”로 한다.

제72조제4호를 삭제한다.

제75조제9호 중 “조합 해산”을 “법 제86조의2에 따른 조합 해산”으로 한다.

제77조제1항 본문 중 “사업시행계획인가”를 “조합설립인가”로, “총회에서”를 “조합원 과반수의 찬성으로 총회의 의결을 거쳐”로 하고, 같은 항 단서를 삭제하며, 같은 조 제2항 중 “사업시행계획인가 된 사업시행계획서를 반영한”을 “시장이 별도로 정하여 고시한 세부기준에 따라”로 하고, 같은 조 제3항부터 제5항까지를 각각 삭제하며, 같은 조 제7항 중 “제5항”을 “제6항”으로 한다.

제86조제4호 중 “조합 해산”을 “법 제86조의2에 따른 조합 해산”으로 한다.

조례 제8582호 서울특별시 도시 및 주거환경정비 조례 일부개정조례 부칙 제1조의 단서를 삭제한다.

부 칙

제1조(시행일) 이 조례는 공포한 날부터 시행한다. 다만, 제9조제5항, 제77조 제1항 및 제2항의 개정규정은 2023년 7월 1일부터 시행한다.

제2조(안전진단 절차 및 비용부담 등 대한 적용례) 제9조제5항의 개정규정은 이 조례 시행 시행 후 안전진단 실시 시기가 도래하거나 안전진단 실시를 요청하는 분부터 적용한다.

제3조(시공자 등의 선정기준에 대한 적용례) 제77조제1항 및 제2항의 개정규정은 이 조례 시행 당시 조합설립인가를 받은 구역에 대해서도 적용한다.

<신 설>

제67조(협업체 구성 및 운영) ① 구청장은 영 제91조제4호에 따라 법 제73조제1항 각 호에서 정한 손실보상 협의대상자 또는 법 제52조제1항제4호에 따른 세입자와 사업시행자 간의 이주대책 및 손실보상 협의 등으로 인한 분쟁을 조정하기 위하여 협업체를 구성·운영할 수 있다.

② 협업체는 법 제72조에 따른 분양신청기간 종료일의 다음 날부터 구성하며, 관리처분계획 수립을 위한 총회 전까지 3회 이상 운영한다. 다만, 구청장이 필요하다고 인정하는 경우에는 관리처분계획인가 이후에도 운영할 수 있다.

③ 협업체는 다음 각 호에 해당하는 사람 중 위원장을 포함하여 5명 이상 15명 이하의 위원으로 구성하고 위원장은 제2호의 전문가 중 1명을 호선하며 제16조제3항은 협업체 구성 시

10. 법 제45조제1항제5호에 따른 시공자 선정 및 변경에 필요한 총회의 의결 요건에 관한 사항

제67조(협업체 구성 및 운영) ① 구청장은 법 제117조의2에 따라 정비사업과 관련하여 발생하는 문제를 협의하기 위한 협업체를 구성·운영할 수 있다.

② -----

--- 구성하며, 협의가 이루어지지 않는 경우에는 -----
----- . -----

----- .

③ 협업체는 다음 각 호에 해당하는 사람 중 위원장을 위원장 1명(제2호에 따른 전문가 중에서 호선한다)을 포함하여 10명 이상 30명 이하의 위원으로 구성하되, 제2호에 따른 전문가는

준용한다. 이 경우 “검증위원회
“는 “협의체“로 본다.

1. 해당 자치구에서 정비사업
업무에 종사하는 6급 이상 공
무원
2. 법률, 감정평가, 정비사업전
문관리업 등 분야별 전문가

④ 협의체 회의에는 다음 각 호
에 해당하는 자 전부 또는 일부
가 참석한다.

1. 사업시행자
2. 법 제52조제1항에 따른 주거
및 이주 대책 수립 대상 세입
자
3. 법 제73조에 따른 손실보상

제16조제3항을 준용하여 5명 이
상 포함하여야 한다.

1. 해당 자치구에서 정비사업
업무에 종사하는 6급 이상 공
무원
2. 법률, 감정평가, 정비사업전
문관리업 등 분야별 전문가
3. 사업시행자
4. 법 제52조제1항제4호에 따른
주거 및 이주 대책 수립 대상
세입자
5. 법 제73조제1항 각 호에 따
른 손실보상에 관한 협의 대
상자
6. 법 제74조제4항, 영 제60조
에 따라 재산 또는 권리 등을
평가한 감정평가법인등
7. 그 밖에 구청장이 협의를 필
요하다고 인정하는 자

④ ----- 제3항제3호
에서 제7호 -----
-- 참석할 수 있다.

<삭 제>

<삭 제>

<삭 제>

에 관한 협의 대상자

4. 법 제74조제2항, 영 제60조에 따라 재산 또는 권리 등을 평가한 감정평가업자

5. 그 밖에 구청장이 협의가 필요하다고 인정하는 자

⑤ 협의체는 다음 각 호의 사항을 협의 조정한다.

1. ~ 4. (생략)

⑥ ~ ⑧ (생략)

제72조(정의) 이 장에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

1. ~ 3. (생략)

4. “정비지원계획”이란 정비 계획수립 단계에서 서울시가 공공성과 사업성의 균형을 이룬 가이드라인을 제시하고, 신속한 사업 추진을 지원하는 공공지원계획을 말한다.

제75조(공공지원자의 업무범위) 법 제118조제2항제6호에 따라 “그 밖에 시·도 조례로 정하는 사항”이란 다음 각 호에 해당하는 업무를 말한다.

1. ~ 8. (생략)

9. 법 제87조에 따른 권리의 확정, 법 제88조에 따른 등기 절차

<삭 제>

<삭 제>

⑤ -----
-- 협의·조정한다.

1. ~ 4. (현행과 같음)

⑥ ~ ⑧ (현행과 같음)

제72조(정의) -----
-----.

1. ~ 3. (현행과 같음)

<삭 제>

제75조(공공지원자의 업무범위) -----

-----.

1. ~ 8. (현행과 같음)

9. -----

를 선정할 수 있다. 이 경우 제2항의 “사업시행계획인가된 사업시행계획서를 반영한 설계도서”는 “정비지원계획을 반영한 설계도서”로 본다.

④ 추진위원회 또는 조합은 총회에서 법 제29조제1항에 따른 경쟁입찰 또는 수의계약의 방법으로 「건축사법」 제23조에 따라 건축사사무소 개설신고 한 자를 설계자로 선정하여야 한다.

⑤ 추진위원회 또는 조합은 총회에서 법 제29조제1항에 따른 경쟁입찰 또는 수의계약의 방법으로 법 제102조에 따라 등록된 정비사업전문관리업자를 선정하여야 한다. 이 경우 법 제118조제5항에 따라 구청장이 정비사업전문관리업자를 선정하는 경우에는 제외한다.

⑥ (생략)

⑦ 시장은 제75조제2호에 따른 용역업체의 선정기준 등에 대하여 제5항을 준용하여 정할 수 있다.

제86조(자료의 제출) 추진위원장

<삭 제>

<삭 제>

⑥ (현행과 같음)

⑦ -----

-- 제6항-----
----.

제86조(자료의 제출) -----

<p>또는 조합장은 구청장의 효율적인 공공지원 업무 추진을 위하여 공공지원자(위탁지원자를 포함한다)에게 다음 각 호의 자료를 제출하여야 한다.</p> <p>1. ~ 3. (생략)</p> <p>4. <u>조합 해산 계획 및 추진사항</u></p> <p>5. (생략)</p>	<p>-----</p> <p>-----</p> <p>-----</p> <p>-----</p> <p>-----</p> <p>1. ~ 3. (현행과 같음)</p> <p>4. <u>법 제86조의2에 따른 조합 해산</u> -----</p> <p>5. (현행과 같음)</p>
---	---

현행	개정안
<p style="text-align: center;">서울특별시 조례 제8582호 <2022.12.30> 부칙</p> <p>제1조(시행일) 이 조례는 공포한 날부터 시행한다. <u>다만, 제77조제3항의 개정규정은 공포 후 6개월 후부터 시행한다.</u></p> <p>제2조(추진위원회 및 조합 비용의 보조에 관한 경과조치) (생략)</p>	<p style="text-align: center;">서울특별시 조례 제8582호 <2022.12.30> 부칙</p> <p>제1조(시행일) 이 조례는 공포한 날부터 시행한다. <u><단서 삭제></u></p> <p>제2조(추진위원회 및 조합 비용의 보조에 관한 경과조치) (현행과 같음)</p>

현행	개정안
<p style="text-align: center;">서울특별시 조례 제0000호 부칙</p>	<p style="text-align: center;">서울특별시 조례 제0000호 부칙</p>

이 조례는 공포한 날부터 시행한다.

제1조(시행일) 이 조례는 공포한 날부터 시행한다. 다만, 제9조제5항, 제77조제1항 및 제2항의 개정규정은 2023년 7월 1일부터 시행한다.

제2조(안전진단 절차 및 비용부담 등 대한 적용례) 제9조제5항의 개정규정은 이 조례 시행 시행 후 안전진단 실시 시기가 도래하거나 안전진단 실시를 요청하는 분부터 적용한다.

제3조(시공사 등의 선정기준에 대한 적용례) 제77조제1항 및 제2항의 개정규정은 이 조례 시행 당시 조합설립인가를 받은 구역에 대해서도 적용한다.