

서울특별시 관악구 공고 제2023-769호 서울특별시 관악구봉천 제4-1구역 주택재개발사업 시행 조례 전부개정조례안 입법예고

「서울특별시 관악구봉천 제4-1구역 주택재개발사업 시행 조례」를 개정함에 있어 그 개정 이유와 주요 내용을 구민에게 널리 알려 이에 대한 의견을 구하고자 「서울특별시 관악구 자치법규의 입법에 관한 조례」 제4조(입법예고 대상)에 따라 다음과 같이 입법예고 합니다.

2023년 4월 13일

서울특별시 관악구청장

서울특별시 관악구봉천 제4-1구역 주택재개발사업 시행 조례 전부개정조례안 입법예고

1. 제안이유

상위 법령의 제명 및 조항 이동 등의 개정사항 반영 및 인용 조문을 정확하게 개정하고, 현실과 맞지 않는 자구 정비, 띄어쓰기 등 알기 쉬운 법령 정비기준에 맞추어 조례 전체를 개정하고자 함.

2. 주요내용

가. 상위 법령 개정사항 반영:

「도시 및 주거환경정비법」 및 같은 법 시행령, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」, 「도시개발법」, 「부동산 가격공시에 관한 법률」, 「서울특별시 관악구 무허가건물 정비사업에 대한 보상금지급 조례」, 「서울특별시 공유재산 및 물품관리 조례」, 「서울특별시 철거민에 대한 국민주택 특별공급규칙」의 인용 규정을 개정 내용에 맞게 조례 전체 조항 정비

나. 폐지된 「지적법」 제2조제1호의 규정 인용 조

항을 삭제하고 “사업시행자”란 용어 개정(안 제2조)

다. “구청장”이 사업시행자가 아닌 경우 “사업시행자”로 개정하여 혼선을 없앴(안 제11조, 12조)

라. 정비기본시설의 설치범위에 대한 인용 법률 개정

: 「도시계획법」에서 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」로 개정(안 제11조)

마. 「서울특별시 철거민에 대한 국민주택 특별공급 지침」에서 「서울특별시 철거민에 대한 국민주택 특별공급규칙」으로 개정(안 제12조)

바. 「도시개발법」 인용 조항 개정: 법 제27조 내지 제30조 및 제32조를 법 제28조 내지 제31조 및 제33조로 개정(안 제19조)

사. 「서울특별시 공유재산 관리 조례」에서 「서울특별시 공유재산 및 물품 관리 조례」로 개정(안 제22조, 제23조, 제30조)

아. 「부동산가격공시 및 감정평가에 관한 법률」에서 「부동산 가격 공시에 관한 법률」로 개정(안 제23조)

3. 의견제출

이 조례개정안에 대하여 의견이 있는 단체 또는 개인은 2023년 5월 3일까지 다음 사항을 기재한 의견을 작성하여 서울특별시 관악구청장(참조: 주택과장, 전화: 879-6306, 팩스: 879-7831, email: leeyi07@ga.go.kr, 주소: 서울시 관악구 관악로 145, 6층 주택과)에게 제출하여 주시기 바랍니다.

가. 입법예고 사항에 대한 의견(찬·반 여부 및 그 사유)

나. 성명(단체의 경우 단체명과 그 대표자 성명), 주소 및 전화번호

다. 기타 참고사항 등

※ 이 조례의 입법안은 관악구 홈페이지(<http://www.gwanak.go.kr>)에 게재되어 있습니다.

서울특별시 관악구 조례 제2023-769호

서울특별시 관악구봉천 제4-1구역 주택재개발사업 시행 조례 전부개정조례안

서울특별시 관악구봉천 제4-1구역 주택재개발사업 시행 조례 전부를 다음과 같이 개정한다.

서울특별시 관악구 봉천 제4-1구역 주택재개발사업 시행 조례

제1장 총칙

제1조(목적)이 조례는 「도시 및 주거환경정비법」(이하 “법“이라 한다) 및 같은법 시행령(이하 “영“이라 한다)에서 위임한 사항과, 법 제8조에 따라 지정된 정비구역(이하 “구역“이라 한다)의 주택재개발사업(이하 “사업“이라 한다) 시행에 관하여 필요한 사항을 규정함을 목적으로 한다.

제2조(정의) 이 조례에서 사용하는 용어의 정의는 다음 각 호와 같다.

1. “자력주택재개발사업”이란 서울특별시 관악구청장(이하 “구청장“이라 한다)이 사업시행자가 되어 수립한 사업시행계획에 의하여 공공시설을 정비하고 관리처분계획으로 환지 또는 분양지를 지정하며, 토지 등의 소유자는 관리처분계획이 정하는 바에 따라 건축물을 정비하는 사업방법을 말한다.
2. “공영개발사업”이란 구청장이 사업시행자가 되어 수립한 사업시행계획에 의한 정비기반시설을 정비하고, 직접 건축물정비 또는 주택 및 부대복리시설을 건설하여 공급하는 사업방식을 말한다.
3. “지구”란 법 제18조에 따라 구역을 2개이상의 사업시행지구로 분할하여 재개발

사업을 시행할 때 분할 시행하는 해당 지역을 말한다.

4. “공구”란 제1조의 구역 또는 제3호의 지구를 2개이상의 공사구간으로 구분하여 사업시행자가 관리처분계획을 작성하고 사업시행계획에 따라 공사를 완료한 후 부분 이전고시하는 지역을 말한다.

5. “권리면적”이란 정비사업구역 관리처분계획의 환지설계시 종전토지에 가산면적(도로에 접한 토지의 이용가치 등을 고려하여 공부상 면적에 합산하는 일정 면적)을 합한 면적에서 감보율을 적용한 면적을 말한다.

6. “사업시행자”란 정비사업을 시행하는 자를 말한다.

제3조(적용) ① 이 조례는 서울특별시 관악구 봉천 제4-1 주택재개발사업구역으로 지정된 지역(사업시행 지구별로 분할 시행하는 경우에는 해당사업 시행 지구를 말한다.)에 대하여 적용한다.

②이 사업에 관하여 다른 법령에서 특별히 규정한 것을 제외하고는 이 조례에서 정하는 바에 의한다.

제4조(사업의 명칭) 사업의 명칭은 서울특별시 관악구 봉천 제4-1구역 주택재개발사업으로 한다.

제5조(시행구역 및 면적) 시행구역 및 면적은 법 제8조 및 제52조에 따라 작성된 사업시행계획서 상의 시행구역 및 면적에 의한다.

제6조(사업년도) 사업년도는 법 제8조 및 제52조에 따라 작성된 사업시행계획서상의 구역 또는 지구별 시행기간으로 한다.

제7조(사업범위) 사업범위는 정비기반시설의 정비 및 이를 위한 지장물의 정리, 건축물의 개량, 택지의 조성, 주택 및 부대복리시설의 건설, 건축부지의 정비, 토지 또는 대지의 매각과 이에 따른 부수사업 등으로 한다.

제8조(시행방법) ①자력주택재개발사업은 다음 각 호의 방법으로 시행한다.

1. 정비기반시설의 정비는 사업시행계획에 따라 사업시행자가 시행하고, 공공시설의 이용상황과 구역여건에 따라 관리처분인가 후 시행할 수 있다.

2. 건축물의 정비는 관리처분계획에서 정한 내용과 건축계획 기준에 따라 토지 등의 소유자가 자력으로 개량한다.

②공영개발사업은 다음 각 호의 방법으로 시행한다.

1. 사업시행자가 구역안의 건축물을 전면 철거 후 주택 및 부대복리시설과 간선시설을 건설하여 관리처분계획이 정하는 바에 따라 공급한다.

2. 구역안의 정비대상건축물을 존치대상과 개량대상으로 구분하고, 존치 및 개량 건축물의 위치, 정비기반시설의 규모 및 위치, 시행여건등을 고려하여 개량건축물을 개별 개량과 집단 개량으로 구분한 후 개별개량지역에 대하여는 제1항의 방법으로, 집단개량지역에 대하여는 제1호의 방법으로 시행한다.

제9조(권리변동의 신고 요령) ①법 제8조 및 제52조에 따라 시행규정 및 사업시행계획을 작성한 경우에는 구역안의 토지 또는 건축물 등에 관하여 권리를 가진 자는 그 권리의 변동이 있을 때에는 권리변동 사실을 증명할 수 있는 서류를 첨부하여 지체 없이 구청장에게 신고하여야 한다.

②제1항에 따라 신고를 하지 아니함으로 인하여 발생한 손해는 신고하지 않은 자가 부담한다.

제2장 사업의 시행

제10조(정비기반시설의 설치기준) 정비기반시설의 설치기준은 다음 각 호와 같다. 다만, 구역 여건상 불가피한 경우 구청장이 그 기준을 따로 정하여 시행할 수 있다.

1. 도로율은 택지면적의 15퍼센트이상 확보하고, 노폭 6미터이상 도로의 구배는 20퍼센트이하로 설치하여야 한다.

2. 상하수도는 서울특별시 배·급수 및 하수도시설기준에 맞도록 설치한다.

3. 어린이놀이터, 어린이집, 경로당, 공중변소, 마을회관등의 공동이용시설은 구역 주변의 가용시설의 유무를 고려하여 필요한 시설을 구역안에 공공용지로 확보하여야 하며 공동이용시설의 총면적은 택지면적의 10퍼센트이상 이어야 한다.

4. 절개지 및 지형상 굴곡이 심하고 경사도가 30퍼센트이상인 토지 중 택지조성 또는 주거지로의 이용이 부적합하다고 인정되는 지역은 도로등 타공공용지와 함께 환지 또는 분양지 대상에서 제외하여 녹지로 정하거나 구청장이 따로 정하는 바에 따라 처리할 수 있다.

제11조(정비기반시설의 설치범위) 다음 각 호의 시설은 사업시행자가 설치한다. 다만, 필요한 경우 당해시설을 관리하는 관리청에서 법 제87조제1항에 따라 설치할 수 있으며 시설별 비용부담은 제34조에 따른다.

1. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」로 결정된 노폭 12미터이상의 도로 및 상수도

2. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」로 결정된 공원 및 녹지

3. 하천

4. 사업시행자는 관리처분계획에서 정한 구획안의 도로를 포함하여 시행한다.

제12조(저축토지 등의 조치) ① 사업시행자가 설치하는 정비기반시설시설에 저축되는 토지는 관계 규정에 따라 보상금을 지급한다. 다만, 구역안의 대지여건과 공공시설설치의 원활한 시행을 위하여 필요한 경우에는 관리처분계획의 기준이 정하는 바에 따라 환지를 지정할 수 있으며 이 경우 당해 토지가 수용된 경우에는 그러하지 아니하다.

② 사업시행자가 설치하는 정비기반시설에 저축되어 철거되는 지장물중 분양 신청한 건축물 소유자에게는 분양지를 지정할 수 있다. 이 경우 당해 건축물이 무허가인 경우에는 「서울특별시 관악구 무허가건물 정비 사업에 대한 보상금 지급 조례」

(이하 “보상금지급조례”라 한다)에 적용을 받는 건축물이어야 한다.

③제2항에 따른 분양지 지정을 받지 못하거나, 분양지를 희망하지 아니한 건축물과 지장물 소유자에게는 관계 규정에 따라 보상금을 지급한다. 다만, 무허가 건축물은 보상금지급조례가 정하는 바에 의한다.

④제3항에 따라 보상금을 지급받는 건축물 소유자에 대한 국민주택특별공급에 대하여는 「서울특별시 철거민 등에 대한 국민주택 특별공급규칙」을 따른다.

⑤ 사업시행자가 설치하는 정비기반시설에 저축되어 철거되는 건축물의 세입자에게는 관련 규정이 정하는 바에 따라 조치한다.

제13조(건축합의기간) 수인이 공유로서 환지 또는 분양지를 지정받은 경우의 건축합의 기간은 시행기간 만료일 1년전까지로 한다.

제14조(종전토지의 면적) 관리처분계획의 기준이 될 종전토지의 각필의 면적은 사업시행인가 고시일 현재의 지적공부에 의한다. 다만, 필요한 경우 구청장이 별도로 실측 기타 방법에 의하여 면적을 정하는 것은 그 면적으로 한다.

제15조(종전 토지등의 소유권) 관리처분계획의 기준이 될 종전토지등의 소유권은 사업시행인가 고시일 현재의 부동산 등기부에 의하며, 무허가 건축물인 경우에는 보상금지급조례에 정한 바에 의한다. 다만, 법 제129조에 의한 권리자의 변동이 있어 제9조에 따라 신고된 때에는 그 내용에 의한다.

제16조(국공유지의 연고권) ①구역안의 국공유 토지점유 건축물중 정비기반시설 설치용지에 저축되지 아니한 건축물소유자에게는 그 점유에 따른 연고권을 인정할 수 있으며, 이를 분양대상자로 할 수 있다.

②제1항의 건축물이 무허가건축물인 경우에는 보상금지급조례 적용대상 건축물이어야 한다.

③연고권 인정면적은 구청장이 조사한 것을 기준으로 하되, 165제곱미터를 초과할

수 없다. 다만, 이미 설립되어 공공 또는 공익에 기여되는 건축물과, 적법건축물로서 개량할 필요가 없다고 구청장이 판단하여 존치계획에 포함된 건축물을 예외로 할 수 있다.

제17조(중전의 토지 및 건축물 가격) 관리처분계획을 정하기 위한 중전 토지 등의 가격은 법 제74조제1항제5호 및 영 제60조에서 정하는 바에 의한다.

제18조(관리처분계획의 작성 등) 사업시행자가 법 제74조제7항에 따라 관리처분계획을 작성하거나 변경하는 경우에 지역여건, 사업시행계획 등을 고려하여 제2조제4호에서 정한 공구별로 관리처분계획을 작성하거나 변경할 수 있다.

제19조(환지계획의 기준) ①환지계획은 가산면적식 또는 평가식 환지방법에 의한다.

②「도시개발법」 제28조 내지 제31조 및 제33조에 따라 환지로서 교부할 면적은 권리면적을 기준으로 하여 중전토지 또는 이와 대등하다고 인정하는 위치에 지정함을 원칙으로 한다.

③공공용지의 배치, 건축계획 및 체비지 지정 등으로 인하여 원위치 근처에 지정할 수 없을 때에는 제2항에 따른 위치에 대등하다고 인정되는 위치에 지정할 수 있다.

제20조(토지부담율 적용) ① 관리처분계획시의 토지부담율 계산은 「도시개발법」에서 정하는 바에 따른다.

②사업시행인가 고시일 현재 공공용에 제공하고 있는 토지에 대하여는 감보하지 아니 할 수 있다.

③국·공유지의 매각예상수익은 그 구역 또는 타구역의 사업비의 일부로 충당하여 제1항의 감보율을 조정할 수 있다.

④환지대상 사유토지상에 타인의 무허가건물이 있는 경우에는 다음 각 호에 해당하는 조치를 조건으로 하여 제3항을 적용한다.

1. 쌍방의 합의에 의한 무허가건물의 철거 또는 개량

2. 무허가건물 소유자에게 제21조제2항 기준에 해당하는 토지를 매각하는 경우 제21조(환지 및 분양기준) ①공공복리에 기여되는 토지로서 면적이 협소하여 사업목적 달성이 어렵다는 이유로 당해 토지주가 증환지를 신청한 때에는 유상으로 특별증환지를 지정할 수 있다.

②공동주택 건축을 위한 분양지는 165제곱미터이상으로 하며, 이때에는 수인의 연고 권자에게 필지로 하여 분양할 수 있다. 다만, 사유토지이거나 건물보존 기타 토지여건상 특별한 사유가 있다고 인정되는 경우에는 90제곱미터 이상으로 분양할 수 있다.

③사유토지주가 동일 구역안에서 국·공유지를 점유하고 있는 경우에는 국·공유지는 이를 분양하지 아니한다. 다만, 사유토지만으로 토지이용이 곤란한 경우 증환지하고, 그 대금은 금전으로 징수할 수 있다.

④사유토지에 대한 환지예정면적이 90제곱미터 미만인 경우에는 환지교부대신 금전으로 청산한다. 다만, 인접토지의 소유자 또는 연고권자와 협의하여 제2항의 기준면적을 확보하는 경우에는 그러하지 아니하다.

제22조(체비지 등의 관리처분) 사업경비에 충당할 체비지 및 보류지 등의 권리와 처분에 대하여는 「지방재정법」 및 같은 법 시행령, 「서울특별시 공유재산 및 물품관리 조례」가 정하는 바에 따른다.

제23조(분양지의 관리처분) ①분양지의 매각은 관리처분계획인가고시가 있는 후 사업 시행 기간내에 하여야 한다.

②제1항의 기간내에 매매계약을 체결하지 아니한 분양지는 그 지정을 취소하고 이를 보류지로 정한다.

③분양지의 매각가격은 매각통지일을 기준으로 「부동산 가격공시에 관한 법률」

에 따라 감정평가업자 2인이상에게 의뢰하여 평가한 감정평가액을 산술평균한 금액으로 한다.

④ 매각대금의 납부는 「서울특별시 공유재산 및 물품 관리 조례」 제36조에서 정하는 바에 따른다.

⑤분양지의 매매계약을 체결한 자가 주택의 건설 또는 개량을 위하여 당해 토지의 사용신청이 있을 때에는 잔금납부 이전 그 사용을 승낙할 수 있다.

⑥분양지의 관리와 처분에 따른 사용료, 대부료, 변상금, 기타 필요한 사항은 「지방재정법」, 「서울특별시 공유재산 및 물품 관리 조례」가 정하는 바에 따른다.

제24조(토지 등의 관리) ①구청장이 관리처분계획을 정하여 인가고시하였을 때에는 환지계획 또는 토지분할 계획에 따른 토지소유자 및 연고권자는 환지 또는 분양지를 유지관리하여야 하며, 관리소홀로 인한 손해에 대하여는 구청장이 책임을 지지 아니한다.

②타인의 환지 또는 분양지상 무허가건물 소유자가 타인의 토지사용에 지장이 없도록 무허가건물을 자진철거하지 아니할 때에는 이 조례에 의한 국공유지의 분양혜택을 부여하지 아니할 수 있다.

제25조(증명 및 분할) ①사업시행기간 중 토지에 대한 제반증명은 신청에 의하여 발급하며 환지 및 분야지와 분할 합병은 공공계획에 의한 것외에는 소유자 및 연고권자의 신청에 의하여 처리한다. 다만, 분양지는 분양토지대금 완납후에 신청함을 원칙으로 하되 필요한 경우 구청장이 그 기준을 따로 정하여 시행할 수 있다.

②장기분할 상환하는 토지에 대하여는 제1항 단서에도 불구하고 토지이용계획에 지장이 없는 범위안에서 분할 및 합병하게 할 수 있다.

제26조(공영개발 사업의 특례) 공영개발사업으로 시행하는 지구의 관리처분계획을 정함에 있어 대지 및 건축시설을 분양하는 경우에는 이 조례의 규정에 불구하고 시

행 관련 법령에 따라 구청장이 따로 정하여 시행할 수 있다.

제3장 사업의 완료조치

제27조(이전고시) ①분양처분은 시행구역에 대한 정비기반시설공사 및 관리처분계획이 정한 주택개량이 완료되었을때를 원칙으로 한다. 다만, 다음 각 호에 해당하는 경우에는 시행구역의 공사가 전부 완료 되기전 부분 이전고시할 수 있다.

1. 공공시설공사 및 주택개량이 완료된 지역
2. 공공시설공사가 완료되고 주택개량이 시행중인 지역으로서 관리처분계획이 정한 바에 따라 확정측량 및 토지의 분할절차가 가능한 지역

②제1항에 따른 부분 이전고시는 관리처분계획이 정한 권리관계를 고려하여 구획별로 고시하는 것을 원칙으로 한다.

제28조(청산방법) ①자력개발사업지구의 청산은 분양처분 고시 후 다음 각 호의 방법에 의한다.

1. 환지토지는 환지확정면적이 권리면적에 비하여 증·감이 있는 경우 증·감에 해당 하는 토지면적에 상당하는 금액을 징수하거나 지급한다.
2. 환지부지정 토지는 종전토지면적에 구역의 공통토지부담율을 적용한 면적에 상당하는 금액을 지급한다.
3. 분양지 및 체비지는 확정면적이 관리처분계획시 지정한 면적에 비하여 증·감이 있는 경우 증·감에 해당하는 토지면적에 상당하는 금액을 징수하거나 지급한다.

②공영개발사업구역의 청산은 사업시행전 소유하고 있던 토지 또는 건축물의 가격과 관리처분계획에 의하여 분양받은 대지 또는 건축시설의 가격에 차액이 있을 때 분양 처분고시후 그 차액에 상응하는 금액을 징수하거나 지급한다.

제29조(청산금 결정) ①제28조제1항제1호 및 제2호에 의한 청산금은 법 제89조 및

영 제76조에 따른다.

② 제28조제1항제3호에 따른 청산금은 매매계약 약정에 따라 그 차액에 상당하는 금액으로 한다.

③ 제28조제2항에 의한 청산금은 제17조에 따른다.

제30조(청산금의 징수 등) ①청산금은 일시에 전액을 징수하거나 지급한다. 다만, 일시에 전액을 징수 또는 지급하기가 곤란하다고 인정되는 경우에는 법 제90조에 따라 분할징수 또는 분할지급할 수 있다.

②제1항 중 분할징수의 경우에는 징수하여야 할 청산금은 「서울특별시 공유재산 및 물품 관리 조례」 제36조를 준용하여 다음 각 호의 방법에 의한다.

1. 청산금을 납부하여야 할 자가 관리처분계획 인가일(명의변경에 따른 관리처분 계획 변경 인가일은 제외한다)당시부터 환지받은 토지를 소유하고 있을 때에는 청산금 잔액에 연 5퍼센트의 이자를 붙여 10년이내에 기간으로 분할징수할 수 있다.

2. 제1호에 해당되지 않을 경우에는 청산금 잔액에 연 8퍼센트의 이자를 붙여 5년 이내에 기간으로 분할 징수할 수 있다.

③청산금을 납부기간내 납부하지 아니하는 경우의 연체료율은 연 15퍼센트로 한다.

④청산금을 분할징수하는 경우에도 청산금이 완납 되기전 분양받은 대지를 제3자에게 양도하는 경우에는 청산금 전액을 징수하여야 한다.

제31조(등기완료 후의 토지 등) ①법 제86조제1항에 따른 분양처분고시가 있을 때에는 대지 또는 건축시설에 대하여 등기를 촉탁하여야 하며, 등기가 완료되었을 때에는 확정조서의 원본을 첨부하여 당해 권리자에게 통지하여야 한다.

②징수금 채납자에 대하여는 촉탁등기를 제한할 수 있다. 다만, 수인이 1필지 공유로 환지된 대지로서 수인의 일부만이 청산금을 완납할 경우에는 압류등기와 함께 환

지촉탁 등기를 할 수 있다.

제4장 재정

제32조(회계에 관한 사항) 사업을 효율적으로 시행하기 위하여 특별회계를 설치할 수 있으며, 그 세입으로서 세출에 충당하며 회계년도는 일반회계의 예에 준한다.

제33조(정비기반시설의 설치 비용부담) 제11조 각 호에 정한 정비기반시설의 설치비용은 사업시행자가 전부 또는 일부를 부담할 수 있다.

제34조(공동구의 설치비용 등 징수) 공동구의 설치비용 및 관리비용 징수 등은 법 제94조 및 영 제78조에 의한다.

제5장 보칙

제35조(제재) 다음 각 호에 해당하는 경우에는 국공유지에 대한 점유연고권을 인정하지 아니하며 그 토지에 대하여는 구역안의 토지를 수용당하거나 정비기반시설공사 저촉 축으로 철거당한 자에게 우선하여 매각할 수 있다.

1. 정당한 사유없이 매수 통지일 부터 30일 이내에 매수신청을 하지 아니한 때
2. 매수계약을 체결하였으나 소정 기간내에 대금을 납부하지 아니한 때
3. 위계 기타 부정한 방법으로 신청하여 계약체결되었음이 판명된 때

제36조(시행규칙) 이 조례의 시행에 관하여 필요한 사항은 규칙으로 정한다.

부 칙

이 조례는 공포한 날부터 시행한다.