

하남시 정비구역 등의 해제 업무 기준

2016. 7. 14.

제1장 총칙

제1절 목적

- 1-1-1. 『하남시 정비구역 등의 해제 업무 기준(이하 “해제 기준”이라 함)』은 「도시 및 주거환경정비법(이하 “도정법”이라 함)」 제4조의3 제4항 및 「경기도 도시 및 주거환경정비 조례(이하 “도정 조례”라 함)」 제9조 제2항, 경기도 사무위임 조례 제9조 제2항[별표 2] 규정에 따라 하남시장(이하 “시장”이라 함)이 정비구역 또는 정비예정구역[이하 “정비(예정)구역”이라 함]의 지정을 해제하려는 경우 고려할 사항에 대한 구체적인 기준을 정함을 목적으로 한다.

제2절 지위와 성격

- 1-2-1. 해제 기준은 “도정법” 제4조의3 제4항 제1호 및 제2호, “도정 조례” 제9조 제1항에 따라 시장이 정비(예정)구역을 해제하려는 경우 대상사업을 검토하기 위한 내부 기준이다.

제2장 정의

제1절 정의

- 2-1-1. “사업의 경제성”은 정비사업이 준공됨으로써 발생하는 토지등소유자의 이득의 정도를 말한다.

2-1-2. “정비계획의 주요내용”은 “도정법” 제4조의 규정에 의하여 수립된 정비계획의 주요내용을 말한다.

2-1-3. “추진위원회 또는 조합설립 가능성”은 해당 조합설립추진위원회와 조합 설립 가능성을 말한다.

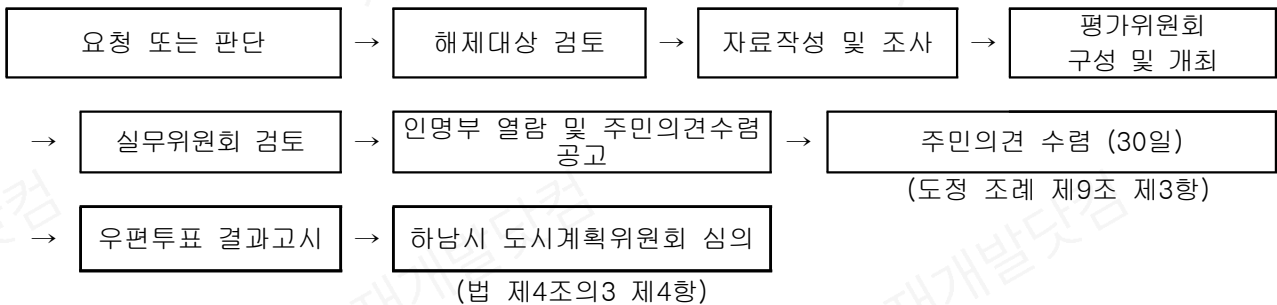
2-1-4. “추진위원회 또는 조합의 정상적 운영 여부”는 조합설립추진위원회와 조합의 정상적 업무 추진 등 운영 상태에 대한 평가를 말한다.

2-1-5. “경기도 추정분담금시스템”은 경기도 관내 정비구역에 대한 구역별 추정분담금을 정비사업 초기 단계에서 추정하기 위하여 경기도에서 개발한 프로그램을 말한다.

제3장 해제대상 검토 등

제1절 추진절차 및 해제대상

3-1-1. (추진절차) 정비(예정)구역 해제대상 검토 추진절차는 다음과 같다



3-1-2. (해제 검토대상) 시장은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우 정비(예정)구역의 해제를 검토할 수 있다.

- (1) 조합설립추진위원회가 설립된 정비구역은 전체 토지등소유자 25% 이상이 사업 추진반대 등으로 정비(예정)구역의 해제를 요청하거나 시장이 필요하다고 판단되는 경우
- (2) 조합이 설립된 정비구역은 전체 토지등소유자 30% 이상이 사업추진반대 등으로 정비(예정)구역의 해제를 요청하거나 시장이 필요하다고 판단되는 경우
- (3) (1), (2)호에 의한 정비(예정)구역의 해제를 요청하려는 자는 별지 제1호 서식에 따른 정비(예정)구역 해제 요청서, 별지 제1호의2서식에 따른 해제 동의서, 별지 제1호의3서식에 따른 해제 동의자 명부와 공유물건인 경우 별지 제2호 서식에 따른 공유자 위임장을 시장에게 제출하여야 한다.

- (4) 하남시 해제 업무 기준 시행 후 정비구역별 1회에 한하여 정비(예정)구역의 해제를 요청할 수 있다.

제2절 자료작성 및 조사

3-2-1. (자료조사 등) 시장은 정비(예정)구역 해제 여부를 판단하려는 경우 3-2-2. (조사 방법 및 내용)에 따라 자료의 조사·작성을 할 수 있다.

3-2-2. (조사방법 및 내용) 도정 조례 제9조 규정에 따라 시장은 정비(예정)구역의 지정을 해제하려는 경우에는 “사업의 경제성”, “정비계획의 주요내용”, “추진위원회 또는 조합설립 가능성”, “추진위원회 또는 조합의 정상적 운영 여부”, “그 밖의 정비(예정)구역 해제와 관련 필요한 사항”을 고려하기 위하여 다음 각 호의 방법으로 자료를 조사하여 활용할 수 있다.

(1) 사업의 경제성

- 경기도 추정분담금시스템 등을 활용하여 정비구역 내 추정분담금, 권리가액, 분양가격, 사업비용, 권리가액 대비 추정분담금의 비율 등을 조사하되 도정법 제48조에 의한 관리처분계획을 수립중이거나 관리처분인가를 받은 경우에는 관리처분계획 자료를 활용할 수 있다.

(2) 정비계획의 주요내용

- 노후·불량 건축물 비율, 기존 도시·군 계획시설 및 정비기반시설 설치현황 등 정비(예정)구역 해제여부 검토에 필요한 자료를 활용할 수 있다.

(3) 추진위원회 또는 조합설립 가능성

(4) 추진위원회 또는 조합의 정상적 운영 여부

(5) 그 밖의 정비(예정)구역 해제여부 검토에 필요한 사항

제3절 평가위원회 구성·운영

3-3-1. (설치) “도정법” 제4조의3 제4항 제1호 및 제2호 및 “도정 조례” 제9조 제1항에 따라 필요시 정비(예정)구역의 해제요청에 따른 비계량지표를 평가·심의하기 위하여 평가위원회를 구성할 수 있다.

3-3-2. (구성) 평가위원회는 국장을 위원장으로 관련부서의 부서장, 해당 정비구역의 동장 등 10명 이내의 위원으로 구성하며, 평가위원중 정비구역 이해관계인(거주자 등)은 배제하고 도시재개발팀장은 간사로 참여할 수 있다.

3-3-3. (운영) 평가위원회 운영은 5명 이상으로 하며 출석위원 과반수 찬성으로 의결한다.

제4절 실무위원회 구성·운영

3-4-1. (설치) “도정법” 제4조의3 제4항 제1호 및 제2호 및 “도정 조례” 제9조 제1항에 따라 정비(예정)구역의 해제 타당성 및 주민의견수렴 실시 여부 등을 검토하기 위하여 실무위원회를 구성할 수 있다.

3-4-2. (구성) 실무위원회는 부시장을 위원장으로 10명 이내의 위원으로 구성하며, 위원은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사람 중에서 시장이 임명한다.

(1) 시의원 2명 이내

(2) 하남시 도시계획위원회 위원, 교수, 변호사, 민간 전문가, 5급이상 공무원 등 정비사업에 관한 학식과 경험이 풍부한 전문가 8명 이내

3-4-3. (운영) 실무위원회 운영은 5명 이상으로 하며 출석위원 과반수 찬성으로 의결한다.

제5절 주민의견 수렴

3-5-1. (대상) 주민의견 수렴 대상은 해당 정비(예정)구역 내 토지등소유자로 하고 산정 방법은 도정법 시행령 제28조 규정을 준용한다.

3-5-2. (주민의견 수렴방법) 토지등소유자의 의견 수렴은 공고 및 우편조사 등의 방법으로 실시할 수 있다.

(1) 공 고 : 토지등소유자들이 충분히 알 수 있도록 시보 및 홈페이지, 인터넷 게시판 등에 게시하고 현수막, 전광판, 전단지 등 다양한 방법으로 홍보할 수 있다.

(2) 우편조사 : 정비(예정)구역 토지등소유자에게 회송용 봉투를 첨부하여 별지 제3호 서식에 의한 정비(예정)구역 토지등소유자 의견조사서를 등기우편으로 발송, 단 반송우편은 1회에 한해 일반우편으로 재발송할 수 있다.

- (3) 조사기간 : 주민의견 조사기간은 30일로 정하되, 추진위원회 승인 구역은 전체 토지등소유자의 참여율이 1/3(조합설립인가 구역은 1/2)이하인 경우 1회에 한하여 10일 이내의 기간을 자동 연장한다.

3-5-3. (결과) 시장은 주민의견 조사결과 참여율이 전체 토지등소유자의 1/3(조합설립인가 구역은 1/2) 이상이고, 조사결과 추진위원회가 구성된 구역은 전체 토지등소유자의 33%(조합이 설립된 구역은 50%)이상이 해제를 원하는 경우에는 정비(예정)구역을 하남시 도시계획 심의위원회에 상정하여 해제할 수 있다.

제6절 도시계획위원회 심의

3-6-1. 도시재개발 부서에서는 주민의견수렴 결과에 의거 도시계획 심의위원회의 주관 부서에 심의 요청하여야 한다.

3-6-2. (심의) 시장은 정비(예정)구역의 지정을 해제하려는 경우에는 “도정법” 제4조의3 제4항에 따라 하남시 도시계획위원회 심의를 거쳐야 한다.

3-6-3. (자료제시 등) 시장은 검토의견 등을 하남시 도시계획위원회 심의위원에게 제시하고 설명할 수 있다.

3-6-4. (결과) 시장은 해당 정비(예정)구역의 특성, 해당 지역여건 등을 종합적으로 고려하여 심의 의결한 하남시 도시계획위원회 심의결과에 따른다.

제4장 부 칙

4. 이 기준은 고시한 날 부터 시행한다.

[별지 제1호 서식]

정비구역(정비예정구역) 해제 요청서						처리기한
						없음
신청인	성명		생년월일			
	주소	(전화:)				
사업시행 구역	위치					
	정비구역명칭		정비구역면적	(㎡)		
	토지등소유자	()명	해제에 동의한 토지등 소유자 수 및 동의율	()명 ()%		
	구역 지정일					
「도시 및 주거환경정비법」 제4조의3 제4항 제1호 내지 2호에 따라 ○○ 정비(예정)구역의 해제를 요청합니다.						
년 월 일 대표 신청인 (서명 또는 지장날인)						
하남시장 귀하						
구비서류	1. 정비(예정)구역 해제에 동의한 토지등소유자의 명부 1부 2. 정비(예정)구역 해제 동의서					

[별지 제1호의2 서식]

○○ 정비구역(정비예정구역) 해제 동의서

1. 동의자 인적사항

성명		생년월일	
주민등록상 현주소		전화번호	() -

2. 동의자 권리내역

권리 내역	토지 (총 필지)	소재지 (공유 여부)	면적(m ²)
		()	
		()	
		()	
	건축물	소재지 (허가 유무)	동수
		()	
		()	
		()	
	지상권(건축물 외의 수목 또는 공작물의 소유 목적으로 설정한 권리를 말합니다)	설정토지	지상권의 내용

※ 주택재건축사업인 경우

소유권 위치	동호, 상가	번지	아파트
등기상 건축물지분(면적)	m ²	등기상 대지지분(면적)	m ²

3. 동의내용 : 다음의 내용을 확인하고, 「도시 및 주거환경정비법」 제4조의3 제4항 제1호 내지 2호에 따른 ○○ 정비(예정)구역 해제에 동의함.

년 월 일

동의자 : (서명·지장날인)

하남시장 귀하

첨부

※ 동의서는 지장날인 하고 자필로 서명한 후 주민등록증, 여권 등 신분증명서의 사본 첨부

※ 공유지분인 경우 [별지 제3호서식] 첨부

※ 「도시 및 주거환경정비법」 제4조의3제5항에 따라 정비구역등이 해제된 경우에는 정비계획으로 변경된 용도지역, 정비기반시설 등은 정비구역 지정 이전의 상태로 환원된 것으로 봄

[별지 제1호의3 서식]

○○ 정비구역(정비예정구역) 해제 검토 요청 동의자 명부

[illegible]

※ 개별 동의서상의 성명과 주소 기재

[별지 제2호 서식]

공유자 위임장(예시)

○ 위임을 받는 대표자 :

본인이 ○○정비구역 내 공유하여 소유하고 있는 토지 등의 「○○정비 구역 □□□□□□(예시 : 해제신청, 주민의견조사 등)」의 참여권을 상기 대표자에게 위임하며, 결과에 어떠한 이의를 제기하지 않을 것을 서약합니다.

소유물건	위임자			지장날인
	연번	성명	주소	
	1			
	2			
	3			
	4			
	5			
	6			
	7			
	8			
	9			
	10			

첨 부 : 위임자를 확인할 수 있는 증빙자료(주민등록증·운전면허증·여권 사본 등 행정기관에서 발급한 사진이 부착된 신분증 중에서 선택)

년 월 일

하 남 시 장 귀하

하남시 □□정비(예정)구역 해제에 대한 『토지등소유자 의견조사』 우편투표 용지		연 번 000
찬성·반대 표시 (찬성란 또는 반대란에 “○” 등을 표기)	하남 ○○ 정비구역 해제	
	찬 성	반 대
연락처	성 명 : 핸드폰(HP) :	

《 유의사항 》

- 우편투표 효력 확인 (도시및주거환경정비법: 제4조의3 제4항 제1,2호)
 - 전체 의견수렴 결과 추진위원회 승인 구역은 전체 토지등소유자의 참여율이 1/3(조합설립인가 구역은 1/2) 이상이고, 추진위원회 설립된 구역은 33%(조합이 설립된 구역은 50%)이상이 해제를 찬성하는 경우 하남○○ 정비구역 해제를 위하여 「하남시 도시계획위원회」에 상정하여 2000년 0월경 해제여부가 결정될 예정입니다.
 - 본 우편투표 용지를 동봉된 회송봉투에 넣어 회신하여 주시기 바랍니다.
 - 우편조사 방식으로 투표할 경우 본인을 확인할 수 있는 신분증사본 (주민등록증·운전면허증·여권 등 행정기관에서 발급한 사진이 부착된 신분증 중에서 선택)을 반드시 첨부하여 투표용지와 함께 회송봉투에 동봉하셔야 “유효표”로 인정합니다.
 - 직접 접수하실 분은 (연번이 부여된)투표용지와 본인임을 확인할 수 있는 신분증을 지참하여 하남시청 주택과로 본인이 방문하여 주시기 바랍니다.
- ※ 금번 우편조사 및 신분증 사본은 ○○ 정비구역 사업추진(구역해제)에 대한 의견조사로만 활용이 되며 타 용도로는 절대 사용하지 않습니다.

(안내문)

《주민의견조사 세부 일정》

■ 주민의견조사(우편·직접투표) 기간 및 일정 회신방법

- 조사목적 : 하남00정비구역 해제요청(추진위 25%, 조합 30%)으로 주민의견수렴
- 우편투표 기간 : 우편송달일 ~ 2000년 00월 00일
 - ※ 마감일인 2000년 00월 00일 우체국 소인분까지 인정되며 추진위원회 승인 구역은 전체 토지등소유자의 참여율이 1/3 (조합설립인가 구역은 1/2)이상, 미달시 마감일 10일 이내 자동연장 (2000. 00. 00일까지)
- 회신 방법 : 투표용지, 신분증사본 필히 첨부
 - 회신봉투 우편접수(우체통, 우체국)
 - 직접방문접수 : 하남시 주택과 도시재개발팀(본인 직접방문)
 - FAX 송부 : 031-790-0000(수신여부 확인전화 : 031-790-0000)
- 우편투표결과 공고 : 2000년 00월 00일(예정 / 하남시 홈페이지 공고)

《 주민의견조사(우편투표) 유의사항 》

- 소정의 투표용지가 아닌 경우, 기표가 안된 경우, 투표용지가 훼손된 경우에는 무효로 산정
- 찬·반란 어느 한곳에 ○, X, √ 등 문자나 기호에 상관없이 모든 표기는 유효로 인정하나, 찬·반 양란에 중복으로 표기한 경우는 무효로 산정
- 우편 투표권자에게 개인별 고유 일련번호가 기재된 투표용지를 발송하게 되며, 개표과정에서 투표용지(일련번호)가 발송된 투표권자와 일치하지 않거나, 첨부된 신분확인 사본이 다를 경우에는 무효로 산정
- 본인임을 확인할 수 있는 증빙자료(주민등록증·운전면허증, 여권사본등 행정기관에서 발급한 사진이 부착된 신분증) 미첨부한 경우 무효로 산정
- 토지 및 건축물 지분공유자는 [별지 제2호 서식]에 따른 공유자 위임장(대표선임)을 첨부하여 위임을 받은 자가 제출합니다.