

서울특별시 마포구 주택 재개발사업
시행 조례 폐지조례안 검토보고서

2013년 6월 25일

마포구의회 복지도시위원회
전문위원 김은모

서울특별시 마포구 주택 재개발사업 시행 조례 폐지조례안 검토보고서

1. 안건명

○ 서울특별시 마포구 주택 재개발사업 시행 조례 폐지조례안

2. 제출일자 및 제출자

○ 2013년 6월 3일(月), 마포구청장

3. 위원회 회부일자

○ 2013년 6월 7일(金)

4. 폐지사유

○ 「도시재개발법」 및 「같은 법 시행령」에서 위임한 사항과 법 제4조의 규정에 의하여 제정된 「서울특별시 마포구 주택 재개발사업 시행 조례」가 상위법인 「도시재개발법」이 2002년12월30일 폐지되었기에 이에 맞게 조례 전부를 폐지하고자 함.

5. 폐지근거

○ 「도시재개발법」 폐지 [법률 제6852호, 2002. 12. 30.]

6. 주요내용

○ 「도시재개발법」이 2012.12.30. 폐지되어, 마포구에서 그 동안 시행해 오고 있던 주택 재개발사업 관련 조례인 「서울특별시 마포구 주택 재개발사업 시행 조례」를 폐지하고, 종전 개별법에서 규정한 재개발·재건축사업 및 주거환경개선사업 법규를 제도적으로

보완하여 하나의 통합체계 법률로 정비하여 시행하고 있는 「도시 및 주거환경정비법」, 「서울특별시 도시 및 주거환경정비 조례」 등 관련 법규를 적용 함.

7. 검토의견

- 본 조례 폐지안은 재개발에 관하여 필요한 사항을 규정한 「도시재개발법」이 2002년 12월 30일 폐지됨에 따라 「같은 법」 제4조에서 위임한 「서울특별시 마포구 주택 재개발사업 시행 조례」 전부를 폐지하려는 것으로, 2013. 4. 18. ~ 5. 8. 까지 20일간 입법예고를 실시한 결과 접수된 의견은 없었음.
- 현행법상 재개발 추진 사업은 구청장이 시행자가 되어 도시기반시설을 설치하고 주민이 사업 구역 내에서 자력으로 건축 사업을 시행하는 자력재개발 형식으로 진행되는 사업으로, 현재 마포구에서는 진행 중인 마포구 아현동 85번지 일대 아현1-3구역 재개발 사업이 자력방식에서 합동재개발 방식으로 전환되어 2013.1.24. 관리처분인가가 완료됨으로써, 우리 구 관내 재개발사업은 모두 완료된 상태임.
- 또한 우리 구 재개발사업 추진은 2003.7.1. 본 조례의 근거법률인 「도시재개발법」 및 「도시재개발법 시행령」이 폐지되어, 「도시 및 주거환경정비법」 및 「서울특별시 도시 및 주거환경정비 조례」 등 관련 법규를 이미 시행하여 적용해 오고 있어, 이 법을 폐지함은 타당하고 폐지함에 있어 특별한 문제점은 없음.

8. 참고사항

○ 관계법규

- 「도시재개발법」(법률 제6852호, 2002.12.30. 폐지)
- 「서울특별시마포구주택재개발사업시행조례」(조례 제 481호, 2001.1.5. 개정)
- 「도시 및 주거환경정비법」(법률 제6852호, 2002.12.30. 제정, 2003. 7. 1. 시행)
- 「서울특별시 도시 및 주거환경정비 조례」(서울특별시조례 제5466호, 2013.3.28. 개정)

[관련 법 규]

도시재개발법 폐지법률

법[시행 2003.7.1] [법률 제6852호, 2002.12.30, 타법폐지]

도시재개발법은 이를 폐지한다.

부칙 <법률 제6852호, 2002.12.30> (도시 및주거환경정비법 제정)

제1조 (시행일) 이 법은 공포 후 6월이 경과한 날부터 시행한다.

제2조 (폐지법률) 도시재개발법 및 도시저소득주민의주거환경개선을위한임시조치법은 이를 폐지한다.

제3조 내지 제18조 생략

서울특별시마포구주택재개발사업시행조례

(일부개정) 2001.01.05 조례 제 481 호

제1조(목적) 이 조례는 도시재개발법(이하 "법"이라 한다) 및 동법시행령(이하 "령"이라 한다)에서 위임한 사항과, 법 제4조의 규정에 의하여 지정된 주택재개발구역(이하 "구역"이라 한다)의 재개발사업(이하 "사업"이라 한다)의 시행에 관하여 필요한 사항을 규정함을 목적으로 한다.(개정 '97.8.5)

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

1. "자력개발사업"이란 구청장인 시행자가 사업시행계획에 의하여 공공시설을 정비하고 관리처분계획으로 환지 또는 분양지를 지정하며, 토지 등의 소유자는 관리처분계획이 정하는 바에 따라 건축물을 정비하는 사업방법을 말한다.
2. "공영개발사업"이란 구청장인 시행자가 사업시행계획에 의한 공공시설을 정비하고, 직접건축물정비 또는 주택 및 부대복리시설을 건설하여 공급하는 사업방법을 말한다.
3. "권리면적"이란 자력개발사업지구 관리처분계획의 환지설계시 가산면적(도로에 접한 토지의 이용가치를 평가하여 공부상 면적에 합산하는 일정면적)을 합한 종전토지의 면적에서 감보율을 적용한 면적을 말한다.

제3조(적용) ①이 사업에 관하여 다른 법령에서 특별히 규정한 것을 제외하고는 이 조례에서 정하는 바에 의한다.

②이 조례는 서울특별시 마포구 관할구역안에 지정된 지역(구역의 일부가 인접한 다른 구의 관할구역에 지정된 경우에는 그 지역을 포함한다)으로서 서울특별시마포구청장(이하 "

구청장" 이라 한다)이 시행자인 구역(사업을 사업시행지구별로 분할시행하는 경우에는 해당사업시행지구를 말한다.이하 같다)에 대하여 적용한다.(개정 '97.8.5)

③구청장이 아닌자가 시행자인 구역은 제18조,제19조 규정만을 적용한다.(개정 '97.8.5)

제4조(사업의 명칭)사업의 명칭은 법 제4조의 규정에 따라 지정된 구역의 명칭을 사용한다.

제5조(시행구역 및 면적) 시행구역 및 면적은 법 제23조의 규정에 따라 작성된 사업시행계획서상의 구역별 시행구역 면적에 의한다.(개정 '97.8.5)

제6조(사업년도) 사업년도는 법 제23조의 규정에 따라 작성된 사업시행계획서상의 구역별 시행기간으로 한다.(개정 '97.8.5)

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

제8조(시행방법) ①자력개발사업은 다음 각호의 방법으로 시행한다.

1. 공공시설의 정비는 사업시행계획에 따라 시행자가 시행하고, 공공시설의 이용상황과 구역여건에 따라 관리처분계획인가후 시행할 수 있다.

2. 건축물의 정비는 관리처분계획에서 정한 내용과 건축계획기준에 따라 토지등의 소유자가 자력으로 개량한다.

②공영개발사업은 다음 각호 중 1의 방법으로 시행한다.

1. 시행자가 구역내 건축물을 전면철거후 주택 및 부대복리시설과 간선시설을 건설하여 관리처분계획이 정하는 바에 따라 공급한다.

2. 구역내 정비대상건축물을 존치대상과 개량대상으로 구분하고, 존치 및 개량 건축물의 위치, 공공시설의 규모 및 위치, 시행여건 등을 고려하여 개량건축물을 개별개량과 집단개량으로 구분한 후 개별개량지역에 대하여는 제1항의 방법으로, 집단개량지역에 대하여는 제1호의 방법으로 시행한다.

제9조(공고의 방법) 공고는 서울특별시내에서 발행하는 일간신문에 게재 공고한다.

제10조(삭제 '99.10.11)

제11조(공공시설의 설치기준) 자력개발사업의 공공시설의 설치기준은 다음 각호와 같다. 다만,구역여건상 불가피한 경우 그 기준을 따로 정하여 시행할 수 있다.

1. 도로율은 택지면적의 15%이상 확보하고,노폭 6m이상 도로의 구배는 20%이하로 설치하여야 한다.

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

3. 어린이놀이터, 탁아소, 경로당, 공중변소, 마을회관 등의 공동이용시설은 구역주변의 가용시설의 유무를 고려하여 필요한 시설을 구역안에 공공용지로 확보하여야 하며 공동이용시설의 총면적은 택지면적의 10%이상이어야 한다.

4. 절개지 및 지형상 굴곡이 심하고 경사도가 30%이상인 토지중 택지조성 또는 주거지로의 이용이 부적합하다고 인정되는 지역은 도로 등 타 공공용지와 함께 환지 또는 분양지 대상에서 제외하여 녹지로 정하거나 구청장이 따로 정하는 바에 따라 처리할 수 있다.

제12조(공공시설의 설치범위) ①다음 각 호의 시설은 시행자가 설치하거나, 당해시설을 관리하는 부서에서 법 제55조제1항 단서규정에 따라 설치하며, 시설별 비용부담은 제35조의 규정에 의한다.(개정 '97.8.5)

1. 도시계획법으로 결정된 노폭 12M이상의 도로 및 상하수도
2. 도시계획법으로 결정된 공원 및 녹지
3. 하천

②시행자는 관리처분계획에서 정한 구획안의 도로를 포함하여 시행한다.

제13조(저촉토지 등의 조치) ①시행자가 설치하는 공공시설에 저촉되는 토지는 관계규정에 따라 보상금을 지급한다. 다만, 구역안의 대지여건과 공공시설설치의 원활한 시행을 위해 필요한 경우에는 관리처분계획의 기준이 정하는 바에 따라 환지를 지정할 수 있으며 이 경우 당해토지가 수용된 경우에는 그러하지 아니하다.

②시행자가 설치하는 공공시설에 저촉되어 철거되는 지장물 중 분양신청한 건축물 소유자에게는 분양지를 지정할 수 있다.이 경우 당해건축물이 무허가인 경우에는 서울특별시 마포구무허가건물정비사업에대한보상금지급조례(이하 "보상금지급조례"라 한다)에 적용을 받는 건축물이어야 한다.

③제2항의 규정에 의하여 분양지 지정을 받지 못하거나, 분양지를 희망하지 아니한 건축물과 지장물은 관계규정에 따라 보상금을 지급한다. 다만 무허가 건축물은 보상금지급조례가 정하는 바에 의한다.

④제3항의 규정에 의하여 보상금을 지급받는 건축물 소유자에 대한 국민주택특별공급에 대하여는 서울특별시철거민에대한국민주택특별공급규칙규칙에 따른다.(개정 '97.8.5, '01.01.05)

⑤시행자가 설치하는 공공시설에 저촉되어 철거되는 건축물의 세입자에게는 관련규정이 정하는 바에 따라 조치한다.

제14조(삭제 '99.10.11)

제15조(종전토지의 면적) 관리처분계획의 기준이 될 종전토지의 각필의 면적은 사업시행인가고시일 현재의 지적 공부에 의한다. 다만, 필요한 경우 구청장이 별도로 실측 기타 방법에 의하여 면적을 정하는 것은 그 면적으로 한다.

제16조(종전토지 등의 소유권) 관리처분계획의 기준이 될 종전토지 등의 소유권은 사업시행인가고시일 현재의 부동산등기부에 의하여, 무허가건축물인 경우에는 구청장이 발행한 무허가건축물확인원에 의한다.(개정 '97.8.5, '99.10.11, '01.1.5)

제17조(국·공유지의 연고권 등) ①구역안의 국·공유 토지점유건축물 중 공공시설 설치 용지에 저촉되지 아니한 건축물소유자에게는 그 점유에 따른 연고권을 인정할 수 있으며, 이를 분양대상자로 할 수 있다.

②제1항의 건축물이 무허가건축물인 경우에는 보상금 지급조례 적용대상 건축물이어야 한다.

③연고권 인정면적은 구청장이 조사한 것을 기준으로 하되 165㎡를 초과할 수 없다. 다만, 이미 설립된 공공 또는 공익에 기여되는 건축물과 적법건축물로서 개량할 필요가 없다고 구청장이 판단하여 존치계획에 포함된 건축물은 예외로 할 수 있다.

제18조(토지건축물의 권리가액 평가) 관리처분계획을 평가식으로 정하고자 하는 경우, 종전 토지 등의 가격과 분양예정지 대지 또는 건축시설의 추산액은 영 제40조 규정에 따라 평가하여 결정한 가액에 의한다.

제19조(가격평가절차) ①법 제8조, 제9조 및 제10조의 규정에 의한 재개발사업시행자가 영 제40조 규정에 의하여 분양예정지 대지 또는 건축시설의 추산액과 종전의 토지 등의 가격을 평가하고자 할 때에는 가격평가신청서에 다음 각호의 서류를 첨부하여야 한다.

1. 소유권자가 명시된 토지 및 건축물의 평가의뢰 명세서 3부
2. 현황측량도(지적명시) 3부
3. 토지 및 건물등기부등본 각 1부(개정 '99.10.11)
4. 분양예정지 대지 또는 건축시설의 세부배치도면, 건축 재료시방서 용도등이 나타난 서류 3부
5. 국·공유지 조서 및 매수관련서류 2부

②기타 가격평가방법, 감정수수료의 부담 및 징수 등에 관하여는 서울특별시도시재개발사업조례가 정하는 바에 의한다.(개정 '99.10.11)

제20조(환지계획의 기준) ①환지계획은 가산면적식 또는 평가식 환지방법에 의한다.

②도시개발법 제27조 및 제29조 내지 제32조의 규정에 따라 환지로서 교부할 면적은 권리면적을 기준으로 하여 종전토지 또는 이와 대등하다고 인정하는 위치에 지정함을 원칙으로 한다.(개정 '01.1.5)

③공공용지의 배치, 건축계획 및 체비지 지정 등으로 인하여 원위치 근처에 지정할 수 없을 때에는 제2항의 규정에 의한 위치에 대등하다고 인정되는 다른 위치에 지정할 수 있다.

제21조(감보율적용) ①관리처분계획시의 감보율계산은 도시개발법 관련규정에 의한다.(개정 '01.1.5)

②사업시행인가고시일 현재 공공용에 제공하고 있는 토지에 대하여는 감보하지 아니할 수 있다.

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

④환지대상 사유토지상에 타인의 무허가건물이 있는 경우에는 다음 각호의 1에 해당하는 조치를 조건으로 하여 제3항의 규정을 적용한다.

1. 쌍방의 합의에 의한 무허가건물의 철거 또는 개량

2. 무허가건물 소유자에게 제22조제2항 기준에 해당하는 토지를 매각하는 경우

제22조(환지 및 분양기준) ①공공복리에 기여되는 토지로서 면적이 협소하여 사업목적 달성이 어렵다는 이유로 당해 토지주가 증환지를 신청한 때에는 유상으로 특별증환지를 지정 할 수 있다.

②공동주택 건축을 위한 분양지는 165㎡(제곱미터)이상으로 하며, 이 때에는 수인의 연고 권자에게 필지로 하여 분양할 수 있다. 다만, 사유토지이거나 건물보존 기타 토지여건상 특별한 사유가 있다고 인정되는 경우에는 90㎡이상으로 분양할 수 있다.

③사유토지주가 동일구역 안에서 국공유지를 점유하고 있을 경우에는 국공유지는 이를 분양하지 아니한다. 다만, 사유토지만으로 토지이용이 곤란한 경우 증환지하고, 그 대금은 금전으로 징수할 수 있다.

④사유토지에 대한 환지에정면적이 90㎡ 미만일 때에는 환지교부대신 금전으로 청산한다. 다만 인접토지의 소유자 또는 연고권자와 협의하여 제2항의 기준면적을 확보하는 경우에는 그러하지 아니하다.

제23조(체비지 등의 관리처분) 사업경비에 총당할 체비지 및 보류지 등의 관리와 처분에 대하여는 도시개발법이 정하는 바에 의한다.(개정 '01.1.5)

제24조(분양지의 관리처분) ①분양지의 매각은 관리처분계획인가의 고시가 있을 후 사업시행기간내에 하여야 한다.

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

③분양지의 매각가격은 매각 통지일을 기준으로 "지가공시 및 토지 등의 평가에 관한 법률"에 의한 감정평가법인 2이상에게 의뢰하여 평가한 감정평가액을 산술평균한 금액으로 한다.(개정 '97.8.5)

④매각대금의 납부는 제31조의 규정을 준용한다.

⑤분양지의 매매계약을 체결한 자가 주택의 건설 또는 개량을 위하여 당해 토지의 사용 신청이 있을 때에는 잔금납부 이전 그 사용을 승락할 수 있다. 이 경우 신청인은 매각대금을 소정기일내 2분지1 이상 납부한 자에 한한다.

⑥분양지의 관리와 처분에 따른 사용료, 대부료, 변상금, 기타 필요한 사항은 지방재정법, 서울특별시 공유재산관리조례가 정하는 바에 의한다.

제25조(토지의 관리 등) ①구청장이 관리처분계획을 정하여 인가 고시하였을 때에는 환지 계획 또는 토지분할 계획에 따른 토지소유자 및 연고권자는 환지 또는 분양지를 유지 관리하여야 하며, 관리소홀로 인한 손해에 대하여는 시행자가 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.

제26조(증명 및 분할) ①사업시행기간 중 토지에 대한 제반증명은 신청에 의하여 발급하며, 환지 및 분양지의 분할합병은 공공계획에 의한 것 외에는 소유자 및 연고권자의 신청에 의하여 처리한다. 다만, 분양지는 분양토지대금 완납후에 신청함을 원칙으로 하되, 필요한 경우 구청장이 그 기준을 따로 정하여 시행할 수 있다.

②장기분할상환하는 토지에 대하여는 제1항 단서규정에 불구하고 토지이용계획에 지장이 없는 범위내에서 분할 및 합병하게 할 수 있다.

제27조(공영개발 사업의 특례) 공영개발사업으로 시행하는 지구의 관리처분계획을 정함에 있어 대지 및 건축시설을 분양하는 경우에는 이 조례의 규정에도 불구하고 시행관련 법령에 따라 구청장이 따로 정하여 시행할 수 있다.

제28조(분양처분) ①분양처분은 시행구역에 대한 공공시설공사 및 관리처분계획이 정한 주택개량이 완료되었을 때를 원칙으로 한다. 다만, 다음 각호의 1에 해당하는 경우에는 시행구역의 공사가 전부 완료되기전 부분 분양처분할 수 있다.

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

②제1항의 규정에 의한 부분 분양처분을 관리처분계획이 정한 권리관계를 고려하여 구획별로 처분하는 것을 원칙으로 한다.

제29조(청산방법) ①자력개발사업지구의 청산은 분양처분 고시후 다음 각호의 방법에 의한다.

1. 환지토지는 환지확정면적이 권리면적에 비하여 증·감이 있는 경우 증감에 해당하는 토지면적에 상당하는 금액을 징수하거나 지급한다.
2. 환지 부지정 토지는 종전토지면적에 구역의 공통감보율을 적용한 면적에 상당하는 금액을 지급한다.
3. 분양지 및 체비지는 확정면적이 관리처분계획시 지정한 면적에 비하여 증감이 있는 경우 증감에 해당하는 토지면적에 상당하는 금액을 징수하거나 지급한다.

②공영개발사업지구의 청산은 사업시행 전 소유하고 있던 토지 또는 건축물의 가격과 관리 처분계획에 의하여 분양받은 대지 또는 건축시설의 가격에 차액이 있을 때 분양처분 고시 후 그 차액에 상응하는 금액을 징수하거나 지급한다.

제30조(청산금의 결정) ①제29조제1항제1호 및 제2호 규정에 의한 청산금은 법 제42조 및 영 제45조 규정에 의하되, 영 제40조제1항 규정에 의한 사업시행 고시가 있는 날의 기준을 당해구역의 최초 관리처분계획인가 고시일을 말한다.(개정 '97.8.5)

②제29조제1항제3호 규정에 의한 청산금은 매매계약 약정에 따라 그 차액에 상당하는 금액으로 한다.

③제29조제2항 규정에 의한 청산금은 제18조의 규정에 의한다.

제31조(청산금의 징수 등) ①청산금은 일시에 전액을 징수하거나 지급한다. 다만, 일시에 전액을 징수 또는 지급하기가 곤란하다고 인정되는 경우에는 법 제43조제1항 및 영 제46 조 규정에 의하여 분할징수 또는 분할 지급할 수 있다.

②제1항중, 분할 징수의 경우에는 징수하여야 할 청산금에 연5퍼센트의 이자를 붙여 10년 이내의 기간으로 분할징수한다.

③청산금을 납부기간내에 납부하지 아니하는 경우의 연체요율은 국민주택기금운용및관리 규정에 의한 연체요율을 적용한다.

제32조(가청산) 삭제('97.8.5)

제33조(등기완료후의 토지 등) ①법 제38조제4항의 규정에 의한 분양처분고시가 있을 때에는 대지 또는 건축시설에 대하여 등기를 촉탁하여야 하며, 등기가 완료 되었을 때에는 확정조서의 원본을 첨부하여 당해 권리자에 통지하여야 한다.(개정 '97.8.5)

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

제34조(회계에 관한 사항) 사업을 효과적으로 시행하기 위하여 특별회계를 설치할 수 있으며, 그 세입으로서 세출에 충당하며 회계연도는 일반회계의 예에 준한다.

제35조(공공시설 설치비용 부담) 제12조제1항 각호에 정한 공공시설의 설치비용은 당해시설을 관리하는 부서의 회계부담으로 한다.

제36조(공동구의 관리비용 징수) 삭제('97.8.5)

제37조(차관사업시행지구의 특례) 차관사업시행지구안의 공공시설설치기준, 지장물정리 보상기준, 관리처분계획의 기준에 대하여는 이 조례의 규정에 불구하고, 그 사업지구의 특수성을 감안하여 구청장이 정하는 바에 따라 그 적용을 달리 할 수 있다.

제38조(제재) 다음 각호의 1에 해당하는 경우에는 국공유지에 대한 점유연고권을 인정하지 아니하며 그 토지에 대하여는 구역안의 토지를 수용당하거나 공공시설공사 저촉으로 철거당한 자에게 우선하여 매각할 수 있다.

1. 정당한 사유없이 매수 통지일로부터 30일 이내에 매수신청을 하지 아니할 때
2. 매수계약을 체결하였으나 소정기간내에 대금을 납부하지 아니한 때
3. 위계 기타 부정한 방법으로 신청하여 계약체결 되었음이 판명된 때

제39조(시행규칙) 이 조례의 시행에 관하여 필요한 사항은 규칙으로 정한다.

부 칙

①(시행일) 이 조례는 공포한 날로부터 시행한다.

②(종전의 처분에 관한 경과조치) 이 조례 시행이전에 사업시행과 관련하여 행한 처분은 이 조례에 의한 것으로 본다.

부 칙(1997. 8. 5)

①(시행일) 이 조례는 공포한 날부터 시행한다.

②(일반적 경과조치) 이 조례 시행전에 종전의 규정에 의하여 행한 처분은 이 조례에 의한 것으로 본다.

부 칙(1999.10.11)

이 조례는 공포한 날부터 시행한다

부 칙(2001.1.5)

이 조례는 공포한 날부터 시행하되, 제16조 개정규정은 2001년 3월 1일부터 적용한다.