희망서울
함께 만드는 서울, 함께 누리는 서울

"주민과 함께 쾌적하고 살기
좋은 고품격 주거환경을
만들어갑니다"



20120220－제109호

Hi Seoul 뉴타운 소식

발간처 : 서울특별시 중구 을지로6 재능빌딩 14층(을지로1가) 서울특별시 주택정책실 ▌ TEL 02-2171-2068 ▌ http://housing.seoul.go.kr/

C/O/N/T/E/N/T/S

1 주거재생사업 새소식

1 - 뉴타운재개발 '사회적약자보호형'전환

7 - 주택정책협의회, 서울시 건의사항 합의

8 - 뉴타운 출구전략 이후도 주택공급안정적 유지

9 - 마을만들기, 학생들의 창의적 아이디어를 모집

10 - 공공관리하는 재건축 첫 사공자 선정

12 - 토지거래계약허가구역 해제

14 국토해양부 정책뉴스

18 법령정보

18 - 법제처 유권해석

22 - 국토부 질의회신

24 - 개정법령

25 정비사업 용어해설

CLICK하시면 해당페이지로 이동



주거재생사업 새소식

서울시, 뉴타운·재개발 '사회적 약자 보호형'전환

- 박원순 시장 3개월 경청토론 거쳐 「서울시 뉴타운정비사업 新정책구상」 발표
- 소유자→거주자, 사업성과 전면철거→공동체마을 만들기 중심축 전환
- 세입자 재정착 가능 시스템 구축 등 사회적 약자 권리 및 주거권 보장 강화 특징
- 기초생활수급자는 자격 관계없이 임대주택 공급, 동절기 등엔 철거 금지
- 과다 지정된 610개 사업구역 실태조사·주민의견 수렴 후 추진 및 해제 시행
  - → 해제 : 마을만들기 등 주거재생사업으로 전환, 추진위 해산 시 법정 사용비 일부 보조
  - → 추진 : 소형평형 전환 절차 간소화, 공공관리 등 행정지원 통해 원활한 사업 추진
- 뉴타운 현장 갈등 조정과 대안 제시 전담할 '주거재생지원센터(가칭)' 운영
- 정치권과 정부 책임 공유하여 대안 모델 개발, 재원분담, 법개정 등 적극 참여 요청
- 중·장기적으로 '주거권'을 '인권' 차원에서 다루도록 사회시스템 구축 추진

사람이 우선하는 도시개발'을 핵심 철학으로 하는 박원순 표 뉴타운·정비사업 정책방향이 나왔다.

박원순 서울시장은 30일(월)「서울시 뉴타운·정비사업 新정책구상」을 발표하고, 영세 가옥주·상인·세입자 등 사회적 약자를 눈물 흘리게 하는 일이 없도록 전면철거 방식의 뉴타운·정비사업 관행을 바꾸겠다는 큰 틀에서의 원칙을 밝혔다.

즉, 그 동안 거주자이면서 상대적으로 소외돼 왔던 세입자 및 영세 조합원에 대한 주거권 보장을 강화했다. 시는 중·장기적으로 '주거권'을 '인권' 차원에서 다루도록 사회시스템 구축도 앞장 서 추진할 계획이다.

무엇보다 서울시는 앞으로의 뉴타운·정비사업 정책방향을 소유자 위주에서 거주자 중심으로, 사업성과 전면철거 중심에서 '인간답게 살 권리'를 보장하는 공동체, 마을 만들기 중심으로 전환한다.

이를 위해 서울시에서는 주거권 보장 근거를 자체적으로 마련하는 한편, 정부에 세입자를 사업시행 절차상 참여할 수 있도록 요구하는 등 관련 법을 소유자 중심에서 거주자 중심으로 개편해 나가도록 정부에 요구한다는 계획이다.

서울시가 각계 의견 청취와 자체 분석한 바에 의하면 그 동안의 뉴타운·정비사업은 영세 가옥주와 세입자들이 인간답게 살 권리로서의 주거권에 대한 보장이 상당히 미흡한 수준이었고, 원주민이 재정착하기 어려워 공동체 생태계가 유지되기 쉽지 않은 구조인 것으로 나타났다.

또한, OS(outsourcing)요원과 용역의 동원을 통한 동의서 징구, 서면결의, 총회 개최 등 사업시행 과정에서의 비상식과 불합리성 만연, 자본과 기술력을 바탕으로 우월적 지위에 있는 시공자와 조합의 불공정 행위, 기타 과밀·경관 훼손·지역경제의 붕괴 등 도시적 측면의 문제점 등이 심각한 수준에 이르고 있다고 진단하고 있다.

박원순 시장은 취임 이후 서울의 최대 갈등 현안으로 뉴타운·정비사업을 꼽고, 지난 3개월 간 시민, 전문가 등과 50여 차례 이상의 토론 등을 거치며 문제 진단과 수습방향을 강도 높게 모색해 왔다.

그 동안 이미 상당히 진척되어 돌이킬 수 없거

나 이해관계가 매우 복잡해 현행 법률 안에서 쾌도난마식 해법을 찾기에는 한계가 있지만, 다양한 시민들의 의견을 경청하고 도정법 주요 35개 조항과 도촉법 4개 조항 등을 개정하는 등 수습방안을 마련해온 것.

서울시 新정책구상은 시장 그리고 지역 실정에 밝은 각 구청장이 뉴타운·정비사업 전체 1,300개 구역을 실태조사 대상(610구역)과 갈등조정 대상(866구역)으로 나누어 실태조사 결과를 토대로 주민 의견을 듣고 구역별 상황별 맞춤형 해법을 찾아 나가는 것이 핵심이다.

특히 과다지정 됐다고 판단되는 610개소는 실태조사를 통해 계속 추진을 지원하거나 해제하는 쪽으로 분류하여 그에 따른 정책을 시행하게 된다.

실태조사 결과 갈등이 없고 주민 대다수가 찬성하는 구역은 추진지역으로 분류해 사업이 원활히 이뤄질 수 있도록 공공관리 등 행정지원을 강화하고, 세입자 대책 강화로 주거권을 보호한다는 방침이다.

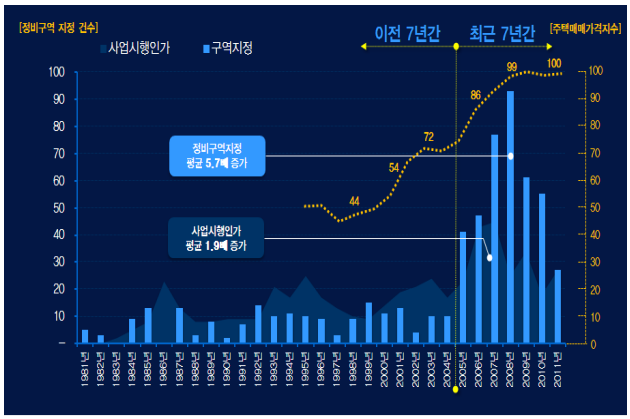
또 주민반대가 심한 지역은 해제지역으로 분류, 주민 희망에 따라 마을 만들기, 주거환경관리사업 등 거주민 중심의 재생사업으로 전환해 공동이용시설 설치 지원이나 집수리 비 융자 등을 통해 공동체가 유지되면서 주거환경개선이 이루어지도록 할 계획이다.

이 때 뉴타운 현장의 전 과정에서 발생하는 갈등을 조정하고 대안 제시 등을 전담할 '주거재생지원센터(가칭)' 도 설치, 운영할 계획이다.
또 시는 뉴타운·정비구역이 뉴타운과 단독주택 재건축이 도입된 이후 단기간에 과다하게 지정된 측면이 있다고 보고 구역 지정요건 강화 등 관련 법 추가 개정, 추진위·조합 해산 시 발생하는 사용비용 부담 등 문제 해결에 정치권의 적극적인 참여를 요청할 계획이다.

실제로 2005년 이후 7년 동안 지정된 뉴타운·정비구역의 수는 401개 구역으로써 그 이전 7년 동안 지정된 물량의 5.7배, 지난 40년간 지정된 정비구역의 1/3 정도가 그 기간 동안에 지정된 것이다.

이는 뉴타운·정비구역의 지정이 도시관리 차원보다는 주민들의 기대에 편승해 정치적 선심성이 주된 원인으로 작용한 것이며, 이에 대해서는 우리 사회 모두가 책임을 공유하고 문제 해결에도 함께 노력해야 하는 이유가 된다고 시는 설명했다.

※ 정비구역지정 현황



<사업시행인가 이전 단계 610개소 실태조사·주민의견수렴 후 진로 결정>

서울시는 뉴타운·재개발·재건축 총 1,300개 구역 중 사업시행인가 이전 단계에 있는 610개소(아파트재건축 제외)를 수습 대상으로 하되, 객관적이고 정확한 실태조사를 실시 후 주민 의견수렴을 통해 추진과 해제를 병행해 시행할 계획이다.
서울시내 총 1,300개소의 뉴타운·재개발·재건축구역 중 434구역이 기 준공됐고, 866구역이 정비예정구역과 정비(촉진)구역으로 지정돼 사업준비 또는 시행 중에 있다.

<추진위 구성되지 않은 317개소-토지등소유자 30% 이상 요청 시 해제 추진>

먼저 서울시는 610개소 중 추진위원회가 구성되지 않은 뉴타운·정비구역(83개소)과 정비예정구역(234개소) 317개소의 경우, 실태조사(정비예정구역은 시장, 정비구역은 구청장이 실시) 결과를 바탕으로 구청장이 의견 수렴한 결과 토지등소유자의 30% 이상이 구역 해제를 요청하면 적극 검토할 예정이다.

실태조사는 아직 정비계획이 수립되지 않은 정비예정구역(뉴타운 존치정비구역 포함)과 정비계획이 수립된 정비구역(뉴타운 재정비촉진구역 포함)을 구분해 그 조사내용을 달리 하는데, 이미 정비계획이 수립된 구역은 구청장이 개략적인 사업비와 추정 분담금까지 산출해 주민들의 의견을 수렴할 예정이다.

자치구청장이 주민의견 수렴 결과를 포함해 구역 해제를 요청하면 시장은 도시계획위원회의 심의를 거쳐 구역을 해제하게 된다.

<추진주체 구성된 293개소-해산 신청 시 추진위나 조합 해산 후 구역 해제>

또, 610개소 중 추진위원회나 조합이 설립되어 있는 구역 293개소의 경우엔 토지 등 소유자 10~25% 이상의 동의가 전제될 경우 구청장이 실태조사를 실시할 수 있으며, 이후 주민 여론수렴을 통해 추진위나 조합 등이 취소를 요청할 때 해제를 추진할 계획이다.

이 때 해제 요건은 추진위원회 구성 또는 조합 설립에 동의한 토지등소유자의 1/2~2/3 또는 토지등소유자 과반수의 동의로 해산을 신청하는 경우이며, 구청장은 추진위원회 승인 또는 조합인가 승인을 취소하고, 정비예정구역이나 정비구역의 해제를 시장에게 요청하는 방식으로 추진하게 된다. 구청장은 정비(예정)구역의 해제를 시장에게 요청하기 전에 주민공람과 지방의회의 의견을 들어야 하고, 시장은 도시계획위원회의 심의를 거쳐 해제를 결정하게 된다.

사업 해제 요건인 토지등소유자 동의 비율과 조합 해산 등에 필요한 절차와 방법은 4월 중에 조례를 개정할 계획이다.

이 외에도 일몰제가 적용된다. 각 사업 추진 단계별로 일정 기간 내 신청주체가 다음 단계의 절차를 이행하지 않는 경우에 구청장이 재정비촉진구역 또는 정비(예정)구역의 취소 절차를 추진하게 된다.

※ 일몰제 내용 : 일몰 기간 내 신청하지 않은 경우

추 진 단 계	일몰 기간	신청주체
-기본계획에서 정한 정비구역 지정 예정일~정비구역지정 신청	3년	구청장
-정비구역 지정 고시일~추진위원회 승인 신청	2년	토지등소유자
-정비구역 지정 고시일~조합설립인가 신청(공공관리제 적용으로 추진위원회를 구성하지 않는 경우)	3년	토지등소유자
-추진위원회 승인일~조합설립인가 신청	2년	추진위원회
-조합설립인가일~사업계획승인 신청	3년	조합

<추진위원회 해산 시 법정 사용 비용 일부 보조 추진... 정책 실효성 담보>

서울시는 정책 실효성을 담보하기 위해 추진위원회 승인이 취소된 경우 추진위원회가 사용한 법정비용 중 일부를 공공이 보조하는 방안에 대해 적극 검토할 예정이다.

이는 지난 해 말 국회에서 통과한 '도시 및 주거환경정비법'을 근거로 추진하는 것으로 하반기 중 대통령령이 정하는 범위 안에서 서울시 조례로 정할 계획이다. 다만, 조합이 취소된 경우엔 법적 근가가 마련되지 않아 비용이 보조되지 않는다.

서울시는 지원 여부에서부터 지원 항목과 지원 비율 등에 관해 모든 것을 열어두고 많은 논의와 사회적 합의 과정을 거쳐 최종 결정한다는 입장이다.

<대다수 주민들이 사업 원하는 구역은 행정 지원 통해 원활한 추진 도모>

한편, 뉴타운·정비 사업을 둘러싸고 주민들 간 갈등이 없고 대다수 주민들이 사업 추진을 원하는 구역에 대해서는 행정적 지원과 제도개선을 통해 최대한 원활하게 사업을 추진할 수 있도록 할 예정이다.

먼저, 주택수요에 맞춰 소형평형으로 쉽게 전환할 수 있도록 세대수 증가를 10%에서 30%로 확대하는 절차를 간소화하여 간접비용을 줄일 계획이다. 이 내용은 이미 지난 해 말 조례에 반영했다.

여기에 세입자 대책 수립과 관리처분계획 수립 등에 이르기까지 공공관리 업무를 확대해 갈등과 분쟁 요인을 줄임으로써 경비 절감과 사업의 신속한 추진을 도모할 계획이다.

또한 정비계획 수립 용역비 50%를 시비로 지원할 계획이다.

<기초생활수급자 자격 유무 관계없이 임대주택 공급 하는 등 세입자 주거권 보장>

서울시는 주민들의 적극적인 추진의지가 있어 정비사업을 시행하는 경우에도 세입자 등 거주자의 주거권이 침해되지 않도록 세입자 대책과 영세 조합원에 대한 대책을 강화할 예정이다.

먼저, 기초생활수급자에게는 세입자대책 자격 유무와 관계없이 모두에게 주거복지 차원에서 공공임대주택을 공급한다. 또 세입자가 준공 후 그 지역에 재정착할 수 있도록 재개발사업이 진행되는 동안은 이미 건설된 재개발임대 공가에 우선 입주했다가 세입자가 원하면 다시 준공된 임대주택에 입주할 수 있도록 허용할 계획이다. 그 동안은 한 번 임대주택에 입주하면 다른 임대주택으로 이주하는 것이 허용되지 않았다.

서울시는 야간, 호우, 한파 등 악천후와 동절기에는 이주와 철거를 금지하도록 해 세입자들의 주거안정을 도울 계획이다.

아울러 사업시행자가 임대주택을 추가확보 하는 등 세입자 대책을 강화하면 인센티브를 부여하여 물량을 늘릴 계획이다.

<뉴타운 현장에서 발생하는 갈등 맞춤식으로 해결할 '주거재생지원센터' 운영>

서울시는 재산권과 관련이 있어 이해관계가 복잡하고 사업 여건이 각기 달라 문제해결이 어렵다고 판단, 이러한 정비사업 현장의 갈등을 조정하고 대안제시 등을 전담할 주거재생지원센터(가칭)도 설치해 운영할 예정이다.

즉 뉴타운·정비사업 진행 시 일률적으로 적용될 수 없는 부분들은 전문가 도움을 통해 맞춤식으로 해결해 순조로운 진행을 돕게 된다.

서울시는 주거재생지원센터를 공공과 민간의 제3섹터 방식으로 설립하고, 50명으로 구성된 전문가 풀(pool)을 구성해 현장에 투입할 계획이다.

본격적인 활동은 관련 조례 제정 후 시작하지만, 우선 전문가 풀(pool)을 만들어 2월부터 부분적으로 활동을 시작할 예정이다.

이들은 실태조사와 주민의견수렴 과정을 지원하고, 그 과정에서 갈등이 발생할 경우 원인 분석과 조정방안 및 대안 모색, 사업 자문 등을 수행하게 된다.

갈등조정 대상은 전체 1,300개 정비구역 중 준공 물량을 제외한 866개소이며, 이들 중 자치구청장이 우선적으로 갈등조정이 필요하다고 인정하는 구역부터 전문가를 현장에 파견할 예정이다. 서울시는 이와 별도로 15명으로 구성된 갈등조정위원회를 통해 전문가들이 현장에서 해결하지 못하는 갈등관리에 관한 정책들을 자문할 계획이다. 갈등조정위원회는 이미 지난 해 12월 16일 구성됐다.

<구역해제 지역은 '마을만들기' 등 사람 중심의 주거재생사업으로 전환>

서울시는 앞으로의 주거재생 방향은 전면철거를 통한 주택공급 중심에서 사람이 중심이 되고, 골목길과 마을공동체, 지역경제 활동이 보전되는 '마을만들기'와 소규모정비사업 등 대안적 정비사업 방식으로 진행할 계획이다.

이번에 뉴타운·정비사업 구역에서 해제되는 지역이 주거환경 개선을 위해 대안적 정비사업 방식으로 전환할 경우 공동이용시설 설치 지원, 집수리비 융자 등 서울시가 적극 지원할 예정이다.

<중·장기적으로 '주거권'을 '인권' 차원에서 다루도록 사회시스템 구축>

서울시는 그동안 도시개발 과정에서 사람이 우선하는 '주거권' 문제가 소홀히 취급됐다고 판단하고, 서울시 차원에서 먼저 혁신적으로 '주거권' 문제를 '인권' 차원에서 다룰 수 있는 사회시스템을 중·장기적으로 구축할 계획이다.

유럽 등 선진국이나 '세계인권선언'에서도 주거권은 인간의 기본권으로 규정하고 국가는 국민에게 최소한의 주거를 보장하도록 명시하고 있음에 반해, 우리나라가 OECD 회원국이 된지 15년, 대외 무역규모 1조 달러(순위9위)에 달하는 경제력을 갖추었음에도 개발 관련법 체제가 소유자 중심으로 되어 있어 거주자에 대한 권리보장이 매우 미흡한 수준에 머물고 있다는 판단이다.

서울시는 현재 뉴타운·정비사업이 겪고 있는 현실이 위기라고 체념할 문제가 아니라 이를 기회로 활용해 지난 세월 우리 도시를 할퀴고 간 깊은 상처를 치유하는 성찰의 계기로 삼고, 더 나아가 인간이 중심이 되는 도시재생, '주거권'이 보장되는 사회적 시스템을 구축해 나갈 것이라고 밝혔다.

이를 위해 서울시는 시민의 주거권을 보장하는 조례 개정을 적극 추진하고, 세입자의 권리 신장을 위해 사업추진 과정에서 세입자가 참여하는 방안과 상가세입자의 권리 보장 및 강제철거시 거주민의 인권 보호를 위해 필요한 조치를 하는 등 인권을 최대한 확대하는 방향으로 관련 법 개정이 이루어져야 한다고 밝혔다.

<정치권과 정부에 문제 수습을 위한 적극적인 동참을 강력히 요구>

뉴타운 문제에 대해서는 서울시뿐만 아니라 원인을 제공한 정치권과 정부도 함께 책임을 통감하고 문제 수습에 적극 동참하고 공동으로 노력해야 한다고 밝혔다.

정부도 지자체와 공동으로 소요재원을 분담하고, 다양한 대안 모델을 공동 개발하며 추가 법 개정을 하도록 정부에 강력히 요청할 계획이다.

지난 연말 일부 개정되었지만 나머지 미흡한 부분도 개선하기 위해 서울시가 선도적으로 도정법 개정안을 마련, 정부에 건의하고, '거주자' 중심으로 도시개발 관련법 체계를 개편해 나가도록 노력할 계획이다.

구역지정 단계부터 사업인가 단계까지 세입자 참여 기회를 보장하고, 상가 세입자들의 실질적인 대책을 마련, 추진주체 해산 시 보조하는 사용비용을 정부가 일부 분담, 구역지정과 조합인가 요건 강화 등을 추진하고, 이를 신속히 하기 위해 박원순 시장이 직접 정부에 협조를 요청할 계획이라고 밝혔다.

[첨부1] 실태조사, 의견수렴, 결과조치

□ 절차는

투명하고 정확한 실태조사와 객관적, 합리적 의견수렴 과정을 거쳐 재개발뉴타운 진로를 다시 결정



□ 실태조사 대상 및 조사 주체

- 추진주체 유무에 따라 책임과 권한 범위안에서 시장과 구청장이 역할을 분담하여 실시
- 실태조사 비용은 시장이 지원
- 결과조치 중 구역해제는 시장, 추진위/조합 취소는 구청장

조사대상 = 총 610구역		대상지 선정	조사주체
추진위 · 조합 미설립 구역	· 예정구역 : 234개소 – 정비예정구역 : 177 – 존치정비구역 : 57	전수조사원칙 (구청장 협의) → 시장 선정	시 장
	· 정비구역 : 83개소 – 정비구역 : 11 – 재정비촉진구역 : 72	전수조사원칙 → 구청장 선정	구 청 장
추진위 · 조합 설립된 구역	· 추진위 구성 : 182 – 정비예정구역 : 69 – 정비구역 : 64 – 재정비촉진구역 : 49 · 조합 설립 : 111 – 정비구역 : 50 – 재정비촉진구역 : 61	토지등소유자 10~25%동의 → 구청장 선정 실태조사 요청	구 청 장

□ 실태조사 내용 및 의견수렴

시장은 실태조사 방법과 가이드라인 등을 제공함.

실태조사 내용

[정비예정구역]
- 주변 여건, 입지를 감안한 사업실현 가능성
- 노후도 기준 등 구역지정 요건
- 정비기본계획 내용(경계, 용적률, 층수)
- 주변 아파트 시세, 거주자 실태 / 의견 등

※ 사업계획 없어 분담금 추정 곤란

[정비구역]
- 위 조사내용
- 사업 및 주민부담금 추정
- 주택규모와 상태, 상가현황
- 세입자, 외지 소유자 비율 등

주민의견 수렴

[사전조치]
- 조사목적 및 내용 충분한 홍보
- 의사결정을 위한 충분한 정보 제공

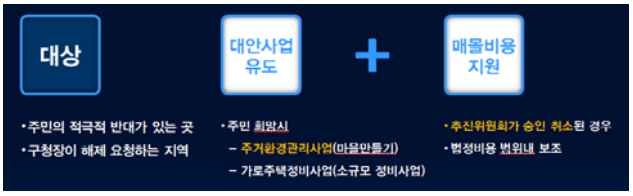
[의견수렴]
- 우편(등기)조사 + 직접 제출
- 조사주체 : 구청장(외부 위탁)

□ 결과조치

- 추진지역 : 주민이 원하는 곳은 계속 추진
  - · 정비사업이 필요하고 주민이 원하는 곳은 행정지원과 제도개선을 통해 원활히 사업 추진될 수 있도록 함.
  - · 주민 의지가 강해 추진하는 구역은 세입자의 주거권을 보호

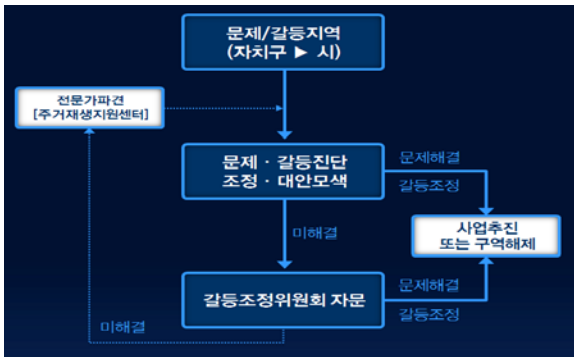


- 해제지역 : 주민이 원하지 않는 곳 해제
  - · 주민 희망에 따라 마을만들기 등 대안 모색



[첨부2] 주거재생지원센터,갈등조정위원회

□ 갈등조정 프로세스



□ 주거재생지원센터, 갈등조정위원회

갈등조정위원회
- 실태조사, 문제진단, 갈등 조정 자문
- 변호사, 갈등전문가, NGO, 정비사업전문가 등 15인

[2011.12.부터 운영중] – 향후 도정법 개정을 통해 법적 위상 확보

(가칭)주거재생지원센터
- 뉴타운 · 정비사업 갈등 조사 · 분석 및 조정 · 해결
- 주거재생사업 지원(전문가 파견, 교육 등)
- 2월부터 갈등지역 전문가 Pool 우선 투입
- 제3섹타 방식으로 독립기구 설립 추진– 향후 상설기구화

※ 설치근거 : 도정법 제77조 제3항

제12차 주택정책협의회, 서울시 건의사항 합의

– 주택시장 안정화를 위해 국토부와 서울시 공동노력
– 지자체 판단에 의해 방법, 절차 등 마련하여 실태조사 실시
– 정비사업 해제시 주거환경관리사업 등 전환 시 기반시설국고지원 강화 검토
– 뉴타운 문제수습 중앙정부와 공동해결토록 협조 요청
– 대안 모델 개발, 재원분담, 법 개정 등 적극 참여 협조 요청
→ 해제지역에 대한 다양한 대안 모델 공동개발
→ 추진위원회 해산 시 사용비용의 50%, 해제 지역에 대한 기반시설 설치 비용 공동 재원 분담
→ 상가 세입자 권리보장 확대, 조합설립인가 요건 강화 75%→80% 도정법 개정 협조요청
– 중장기적으로 '주거권'이 보호 될 수 있도록 사회시스템 공동 구축 요청
→ 도시개발법, 도정법, 주택법 등 관련법 체계를 개편토록 요청

서울시와 국토해양부 및 수도권지자체(경기, 인천)로 구성된 '주택정책협의회'가 '12. 2. 15(수), 국토해양부에서 제12차 주택정책협의회를 개최하였다.

서울시는 '뉴타운 문제수습 중앙정부와 공동해결'에 대해 국토부에 적극 협조를 요청하였다고 밝혔다

국토해양부와 수도권 지자체가 이번 협의회를 통해 논의한 내용은 다음과 같다.

① 서울시는 뉴타운사업조정과 관련하여 출구전략 이후에도 주택공급이 안정적으로 유지되는 등 문제가 없다는 것을 국토부에 충분히 설명하였고,

⇒ 주택시장 안정을 위해 필요한 주택이 원활히 공급될 수 있도록 국토부와 지자체가 공동노력하기로 함.

② 지자체는 정비사업의 인가시기조정이 객관성과 공정성이 확보되고 예측 가능성을 높일 수 있도록 관련 조례 개정을 통해 세부적인 사업조정 방법, 절차 등을 마련하기로 함

③ 추진위원회나 조합이 설립된 구역의 추정 분담금 등 실태조사는 지자체가 필요여부를 판단하여 실시하되,

⇒ 도정법 시행령, 조례 등 하위규정이 마련된 후 주민이 요청하는 경우에 실시하도록 함.

④ 국토부는 뉴타운 사업이 원활히 추진될 수 있도록 기반시설 설치비 국고지원 확대를 적극 추진하고, 도정법 개정으로 뉴타운 해제 지역을 주거환경관리사업으로 전환시 국고를 우선 지원할 수 있는 법적 근거가 마련되었으므로 이에 대한 지원방안도 향후 검토키로 함.

서울시가 국토해양부와 수도권 지자체에 건의한 내용은 다음과 같다.

① 중앙정부도 책임 공유 및 공동 해결 노력

⇒ 뉴타운·정비구역이 과다하게 지정되어 발생된 제반 문제점들에 대해 우리 사회 모두가 책임을 공유하고 문제 해결도 함께 노력 필요

⇒ 다양한 대안 모델 공동 개발 및 추진위원회 해산 시 사용비용의 50%와 해제 지역에 대한 기반시설 설치비용 등 뉴타운 수습방안에 대해 정부와 소요재원을 공동 분담 협조 요청

② 도정법 추가 개정에 적극 협조

⇒ 상가세입자들의 정비사업에 대한 반대가 극심해 사업추진이 어려웠던 점을 개선하기 위해 휴업보상금 확대 등 상가세입자에 대한 실질적 대책 협조

⇒ 조합설립인가 요건을 토지등소유자 75%에서 80%로 강화 요청

③ '거주권'이 보호될 수 있도록 도시개발 관련 법 체계를 개편

⇒ 그동안 도시개발 과정에서 사람이 우선되는 '주거권' 문제가 소홀히 취급되었음.

⇒ 앞으로 '주거권'이 향상 될 수 있도록 뉴타운·정비사업 정책방향을 사업성과 전멸철거 중심에서 공동체, 마을만들기 중심으로 전환하기 위해 도시개발법, 도정법, 주택법 등 관련법 체계를 개편 협조 요청.

뉴타운 출구전략 이후도 주택공급'안정적 유지'

- 사업시행 인가된 물량만으로도 향후 7년간은 기존처럼 주택 공급
  → 사업시행 인가된 물량 164개 구역에서 향후 7년간 년 평균 21천호 공급 가능
  ※ 최근 5년간 재개발 등 정비사업 공급물량: 년 평균 22천호
- 공동주택 재건축·가로주택 정비사업 활성화 등 새로운 주택공급 모델 도입

서울시는 지난 1월 30일 발표한 「뉴타운 재개발 문제 수습방안」과 관련하여 일부에서 제기되고 있는 "주택공급 감소" 우려에 대해, 뉴타운 출구전략 이후에도 주택공급은 안정적으로 유지될 것임을 분명히 했다.

서울시가 최근 5년간의 뉴타운 사업을 분석한 결과, 뉴타운 사업으로 늘어난 주택수는 미미한 수준이며, 뉴타운 사업이 감소할 경우 서민용 저렴한 주택이 철거되는 것이 줄어들면서 오히려 서민 주거안정이 나아질 것으로 나타났다.

- 최근 5년간 뉴타운 사업을 통해 철거된 가구는 총 171,270호에 이르는 반면, 새로 공급된 물량은 모두 175,464호에 불과한 것으로 나타났다. 이는 뉴타운 사업의 주택 공급효과가 기존 주택수 대비 102.4%에 불과하며, 추가로 공급된 주택수는 겨우 2.4%에 불과 하다는 점을 보여준다.

- 특히 이러한 현상은 재개발 사업에서 두드러지게 나타나는데, 지난 5년간 이루어진 재개발 사업의 주택 공급효과는 기존 가구수 대비 96.1%로 나타나서, 재개발 사업을 하면 할수록 오히려 주택수가 감소해 왔던 것으로 나타났다. 이런 현상 때문에, 뉴타운 재개발사업에서 소형주택 공급을 늘려야 한다는 전문가들의 목소리가 설득력을 얻고 있다.

서울시는 이번 조치로 인해 수급 불균형이 우려된다는 일부 주장에 대해서도 잘못된 것이라고 해명했다.

- 현재 서울시내에서 사업시행인가되어 시행 중인 물량은 총164개 구역에 149,263가구이다. 통상적으로 사업시행인가에서 준공까지 소요되는 기간이 평균적으로 4년이 소요되나, 현재의 경기 상황을 감안하여 2018년까지 7년간에 나누어 공급된다고 가정하는 경우에도 연평균 21,300호 공급이 가능하다. 이는 최근 5년간 준공된 107개 구역의 연평균 공급물량 22,000호와 유사한 수준으로, 급격한 수급 불균형은 없을 것이라는 것이다.

- 아울러, 최근의 주택시장 침체기에도 불구하고 주택 인허가 실적은 지속적으로 증가해 왔으며, 특히 주택 수요가 많은 60㎡이하의 서민용 주택은 최근 3년간 약 4배가 증가하였다.

* 주택인·허가 건수 :
2009년 36,090건 → 2010년 69,190건 → 2011년 88,060건
* 도시형생활주택 등 60㎡이하 소형 공급
2009년 14,072호 → 2011년 54,432호 (3.9배)

- 따라서 지난 수습방안 이후 주택수급에 차질이 있을 것이란 우려와 달리 오히려 서민용 주택 멸실의 감소와 신규주택 인·허가 증가 효과에 의해 서민용주택은 오히려 안정적으로 공급될 것으로 전망하고 있다.

뉴타운 재개발 감소에 따른 아파트 신규 수요에 대해서는 기존 인가된 사업 이외에 공동주택 재건축과 소규모 정비사업(가로주택정비사업)등 새로운 주택 공급 모델을 도입하여 대응하고, 특히 계속 증가하고 있는 1~3인 가구의 수요에는 도시형생활주택과 다세대·다가구주택의 공급 확대를 통해 수급을 맞추겠다는 계획이다.

서울시 마을만들기, 학생들의 창의적 아이디를 모집합니다

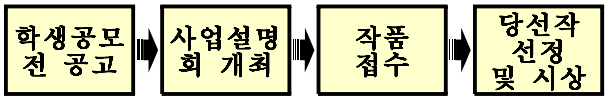
- 학생공모전으로 참신한 아이디어 발굴반영해 새로운 주거지재생 모델 개발
- 마을 만들기 예비전문가 발굴·육성해 주거공동체 활성화 토대 마련
- 23일(목) 제3회 '살고 싶은 마을 만들기' 학생공모전 공고, 8/13~14 작품 접수
- 4월 심포지엄과 공모전설명회 개최해 대상지 선정부터 응모방법까지 설명
- 지역특성과 주민요구 반영한 참신하고 창의적인 작품 20점 선정·시상
- 당선작 중 3~5점은 주거환경관리사업으로 연계해 연차별로 시행 예정
- 市, 주민주도의 물리적·사회문화적·경제적 통합 이룬 주거지재생 모델 만들 것

서울시가 학생공모전을 통해 '마을만들기' 사업과 관련한 대학생이나 대학원생들의 참신한 아이디어를 발굴, 새로운 주거지재생 모델 개발에 나선다.

서울시는 뉴타운 출구전략의 대안으로 추진하는 '마을 만들기'(주거환경관리사업)의 안정적 추진 방안의 하나로 「제3회 살고 싶은 마을 만들기 학생공모전」을 실시한다고 16일(목) 밝혔다.

「제3회 살고 싶은 마을 만들기 학생공모전」은 대학생들의 참신하고 혁신적인 아이디어를 발굴·반영해 새로운 주거지재생 방안에 대한 모델을 개발하고, 대학생들을 주거공동체 만들기의 예비전문가로 육성하기 위해 마련됐다.

서울시는 오는 2월 23일(목) 서울시보 및 주택정책실 홈페이지(http://housing.seoul.go.kr)를 통해 학생공모전을 공고하고, 올해 8월 13 ~ 14일 양일간에 학생들의 작품 접수를 받아 마을 만들기 관련전문가들로 구성된 심사위원회를 개최, 참신하고 창의적인 작품 20점을 선정·시상한다.



<마을 만들기 예비전문가 발굴·육성해 주거공동체 활성화 토대 마련>

이번 공모전은 주민참여와 지역공동체 형성강화를 위한 실현방안을 모색하는 사업으로 지역특성과 주민요구를 반영한 마을공동체 활성화와 주거환경의 보전, 정비, 개량 아이디어 발굴에 중점을 두고 있다.

따라서, 공모작품을 계획할 때 응모자들은 공모지역 마을 주민들과 면담 및 해당자치구와의 협의 등을 수행하고, 해당지역의 문제점을 파악, 물리적 환경 개선과 더불어 사회적 경제적 재생방안 등을 깊이 있게 탐색하고 구체적 대안을 제시해야 한다.

- 이와 같은 공모과정을 통해 실질적인 마을만들기 체험을 경험해 학생들이 예비전문가로써 역량을 배양하는데 도움이 될 것이다.

- 두 번에 걸친 학생공모전은 1회때 보다는 2회때에 더 나은 아이디어와 참신한 작품들이 응모되어 서울시에서는 이번 학생 공모전에도 거는 기대가 크다.

※ 학생공모전 결과

구 분	응모작	수상작	비 고
제1회 (2009년)	102점	13점	· 대상: 종로구 누상·누하동 일대 "왁자지껄 모듬길"
제2회 (2010년)	75점	13점	· 대상: 성북구 정릉2동 일대 "초록이 물드는 마을"

<4월 심포지엄과 공모전설명회 개최해 대상지 선정부터 응모방법까지 설명>

또한 4월에는 본 학생공모전의 취지 및 행정절차, 유의사항 등 실무적으로 필요한 사항을 안내하면서 마을만들기에 관심 있는 서울시민, 학생, 공무원 등을 대상으로 '마을만들기 전문가 심포시엄'과 '공모전 설명회'를 함께 개최한다.

- 사업설명회는 학생들에게 응모에 사업대상지 선정부터 응모방법 등 공모에 대한 전반적인 사항을 자세하게 설명하고, 현장에서 의문사항에 대한 질의응답도 받는다.

- 심포지엄은 기존의 다양한 마을만들기 사례발표를 통한 개념이해와 분위기 조성 및 이해의 폭을 넓히고 공감대를 형성한다.

<당선작 중 3~5점은 주거환경관리사업으로 연계해 연차별로 시행 예정>

서울시는 이번 학생공모전에 응모작에 대하여 관계 전문가들로 8월말경 심사위원회를 구성, 당선작 20점을 선정한다.

※ 우수작품 시상계획

구 분	계	상금
계	20	41백만원
대 상	1	10백만원
금 상	2	각 5백만원
은 상	4	각 2백만원
동 상	13	각 1백만원

당선작중 자치구(주민)의 사업의지 및 사업실현 가능성, 지역특성 등을 종합적으로 고려하여 9월에는 우선 3~5곳을 선정하여 연차적으로 사업 시행할 계획이다.

<주민주도의 물리적·사회문화적·경제적 통합 이룬 주거지재생 모델 만들 것>

서울시는 주민이 주인이 되는 주거공동체 실현을 목표로 '살기좋은 마을 만들기'를 추진하고 있다.

이는 무분별한 개발로 급격히 소멸되고 있는 저층주거지를 지역특성과 주민요구가 반영된 커뮤니티가 살아있는 정주환경으로 조성하는 통합적 재생사업이다.

- 마을주민 중심의 상호협력을 통한 정비·보전·관리의 조화를 도모하며 정비기반시설과 공동이용시설의 확충을 통해 주거환경 개선으로 보다 나은 삶을 누릴 수 있는 기틀을 마련하기 위한 사업이다.



한편 서울시는 우수작으로 선정된 작품에 대해여 시상식과 주민들을 대상으로 작품을 설명하고, 주민들의 사업참여를 적극 유도하는 등 학생공모전의 활용도를 높이는 계기가 되도록 할 계획이다.

- 서울시는 예비전문가들의 참신하고 독창적인 아이디어가 뭍어 있는 당선작에 대하여 시상식과 함께, 우수작품에 대하여 작품설명회 및 작품전시, 작품사례집 발간 등을 시행한다.

- 더불어 학생공모전을 정례적으로 개최하여 마을 만들기 활성화 토대를 조성할 계획이다.

진희선 서울시 주거재생정책관은 "이번 공모전을 통하여 학생들을 미래의 마을 만들기 전문가로 성장할 수 있도록 지원·양성하고, 학생들의 신선하고 창의적인 아이디어를 발굴해 정비사업으로 연계함으로써 주민주도의 물리적, 사회문화적, 경제적 통합이 이루어진 주거지 재생 모델로 발전시켜 나가겠다" 고 말했다.

서울시, 공공관리하는 재건축 첫 시공자 선정

- 동대문구 답십리동 대농·신안 재건축조합 오는 4월 20일 시공자 선정
- '공공관리제' 도입 후 처음이자, '공공관리 정비사업 공사표준계약서' 적용 첫 사례
- 조합이 제시한 예정가격 범위 안에서 공사비 산출내역서 미리 제출토록 해
- 철거비 포함하고도 미리 시공자 선정한 조합 대비 세대당 2천백만원 절감
- 공사비 3% 해당하는 계약보증금 조합에 납부...시공자 일방적 계약 파기 방지
- 미분양 시 공사대금 아파트로 줄 경우 가격다운 범위 17%→3%로 조정
- 서울시 공공관리자인 동대문구청과 공동 지원해 투명성공정성 담보
- 묻지마식 공사비 증액 차단과 불필요한 분쟁 사라져 사업기간 단축 기대

재건축 조합이 공사도면, 공사예정가격과 계약조건 등을 제시하고, 입찰에 참여하는 시공업체로부터 예정가격 이하의 범위에서 제안한 공사비 산출내역서와 기타 입찰제안 내용을 직접 받아 꼼꼼히 비교한 이후 시공사를 선정하는 첫 사례가 나온다.

그 동안은 구체적인 산출내역서 없이 공사계약이 이뤄져 시공자가 추가 분담금을 요구해도 주민들은 분담금 증가내역을 명확히 확인할 길이 없어 주민 간 갈등, 시공자와의 분쟁이 잦았다.

- 또, 공사도면 및 내역이 없는 사업초기 단계인 조합설립 직후 가계약에서 제시한 사업비가 집행단계인 관리처분 직전 본 계약에서 대폭 증가해 분담금이 늘어나는 것이 빈번했지만, 조합원들이 손을 쓸 길이 없었다.

서울시는 동대문구 답십리동에 위치한 대농·신안 재건축조합이 공사도면, 공사예정가격과 계약조건 등을 미리 제시하고 현장설명에 참여한 총 8곳의 시공업체들로부터 받은 제안서를 직접 비교하고 오는 4월 20일 총회에서 주민투표를 통해 시공사를 최종 선정한다고 19일(일) 밝혔다.

<'공공관리제' 도입 후 처음, '공공관리 정비사업 공사표준계약서' 적용 첫 사례>

이는 서울시가 공공관리제를 도입한 이래 처음이자, 지난 해 10월 조합과 시공자의 표준적인 계약내용을 예시하기 위해 제정·보급한 가이드라인인 「공공관리 정비사업 공사표준계약서」를 첫 적용하는 사례이기도 하다.

- 공공관리 대상인 정비사업의 시공자 선정절차는 조합이 공사도면, 공사예정가격 및 계약조건 등을 제시하면 시공자는 예정가격 이하의 범위에서 공사비 산출내역서를 작성해 입찰에 참여하게 하는 방식이다.

- 이 후 조합은 입찰참여자 제안 비교표를 작성해 대의원회 또는 총회 개최 전에 조합원에게 통지해 O/S를 동원한 개별홍보가 없더라도 조합원 스스로 선택할 수 있게 해 주민 권익을 보호하는 것.

서울시는 그동안 공사계약이 시공자들에게 일방적으로 유리하게 체결돼 왔다면 이제는 공사비 등 모든 정보가 미리 조합원들에게 오픈되기 때문에 공공관리제 도입 취지인 투명하고 공정한 정비사업이 이뤄질 것으로 기대하고 있다.

<철거비 포함하고도 미리 시공자 선정한 조합 대비 세대당 2천1백만원 절감>

이번에 동대문구 답십리동 대농·신안 재건축조합이 제시한 예정가격은 3.3㎡당 약 3,486천원, 총959억원이다.

- 예정가격을 초과해 공사비를 제시한 업체는 입찰에 참여할 수 없다.

이는 공공관리제도의 적용을 피하기 위해 미리 시공자를 선정한 조합의 평균 계약단가인 4,197천원/3.3㎡과 비교할 때, 철거비를 포함하고도 30평형 기준으로 세대 당 약 2천1백만원의 비용을 절감하는 것이다. 3.3㎡당 70만원이 절감되는 셈이다.

- 시공자는 조합이 제시한 예정가격 이하에서 공사비를 제안해야 하므로 낙찰률에 따라 추가의 비용절감이 될 것으로 예상된다.

<무분별한 공사비 증액 차단과 불필요한 분쟁 사라져 사업기간 단축 기대>

또한, 산출내역서에 의해 설계변경과 계약금액을 조정하게 돼 무분별한 공사비 증액 차단과 불필요한 분쟁이 사라져 사업기간 단축에 따른 금융비용 절감 등 많은 이익이 조합원에게 돌아갈 것으로 기대된다.

<공사비 3% 해당하는 계약보증금 조합에 납부...시공자 일방적 계약 파기 방지>

대농·신안 재건축조합은 공사비 산출내역서 의무 제출과 함께 '계약이행보증금제'를 계약 조건으로 제시했다.

'계약이행보증금제'는 계약 체결 시 시공자가 시공보증과 별도로 총 공사비의 3%에 해당하는 계약보증금을 조합에 납부하도록 해 사업 중간에 시공자가 일방적으로 계약을 파기하는 사례를 예방하는 효과가 있다.

- 예컨대 총 공사비가 1조가 든다면 시공자는 3%에 해당하는 300억의 계약보증금을 조합에 납부해야 한다.

<미분양 시 공사대금 아파트로 줄 경우 가격다운 범위 17%→3%로 조정>

또, 미분양 시 공사대금을 현물인 아파트로 대신 갚을 경우, 가격 산정에 있어서 종전 일반분양가의 17%로 가격을 내려 시공자에게 변제하던 것을 일반분양가의 3% 범위에서만 가격을 내리도록 입찰조건을 확정해 조합의 부담을 덜었다.

- 일반분양가가 1억이라고 가정할 경우 종전엔 8,300만원만 공사비로 환산돼 시공자에게 변제됐다면 3% 적용으로 9,700만원으로 계산돼 변제되기 때문에 조합원들이 손해를 덜 보게 된다.

이 외에도 그동안 시공자가 기성률에 관계없이 수익금이 생기면 공사비부터 우선 지급했던 기존 관행을 버리고 감리자 확인을 거쳐 기성률에 따라 공사비를 지급하는 것으로 명시했다.

사실상 시공자에게 있던 자금관리권도 조합으로 전환해 그동안 시공자에게 유리할 수 밖에 없었던 구조에서 벗어나 보다 공정하게 계약을 체결할 수 있게 됐다.

〈대농신안 공사 계약조건 주요내용(조합이 사전 결정)〉
1. 시공자 책임하에 공사비 산출내역서 제출 의무
2. 계약체결시 총공사금액 3%의 계약보증금을 조합에 납부
3. 물가변동 및 설계변경으로 인한 계약금액 조정방법 정부계약예규 준용
4. 미분양 시 공사대금은 분양가격의 3% 이내에서 현물로 상계하여 변제
5. 감리자 확인 거쳐 기성률에 따라 공사비 지급
6. 조합과 시공자 공동명의로 계좌 개설하여 처리하되 자금관리권은 조합에 둠

<서울시 공공관리자인 동대문구청과 공동 지원해 투명성·공정성 담보>

서울시는 그동안 대농·신안 재건축조합의 시공자 선정 절차를 공공관리자인 동대문구청과 공동으로 지원해 왔으며, 앞으로 진행될 총회에서도 투명성과 공정성을 담보한 원활한 진행이 될 수 있도록 적극 지원할 계획이다.

서울시는 공공관리 미적용 조합도 계약 체결 시 표준계약서를 활용한다면 조합원 부담을 덜 수 있을 것이라고 밝혔다.

- 공공관리 정비사업 공사표준계약서는 서울특별시 재개발·재건축 클린업 시스템(cleanup.seoul.go.kr)의 자료실에서 검색해 볼 수 있다.

이건기 서울시 주택정책실장은 "시공자의 묻지마식 공사비 증액을 차단하고, 주민이 주체가 돼 정비사업이 진행되도록 할 것" 이라며 "뉴타운 출구전략과 관련해서도 주민의 사업추진 의지가 강한 지역은 공공의 역할을 더욱 확대해 사업이 빨리 진행될 수 있도록 적극 지원하겠다" 고 말했다.

토지거래계약허가구역 해제

-재정비촉진지구 변경지정 고시-

1. 서울특별시공고 제2005-1794호(2005.12.22), 서울특별시고시 제2006-357호(2006.10.19), 국토해양부공고 제2009-970호(2009.11.12), 서울특별시고시 제2009-493호, 498호, 500호, 503호(2009.12.10), 서울특별시공고 제2009-2079호(2009.12.10), 서울특별시고시 제2009-511호, 514호(2009.12.17), 서울특별시고시 제2010-18호(2010.1.21), 서울특별시고시 제2010-303호(2010.8.19)로 토지거래계약허가구역으로 지정된 28개 재정비촉진지구에 대하여 「도시재정비 촉진

을 위한 특별법」 제5조, 「같은법시행령」 제4조 및 제5조에 따라 재정비촉진지구 변경지정(토지거래계약허가구역 해제)에 대한 사항을 아래와 같이 고시합니다.

2012년 2월 16일

서 울 특 별 시 장

◎ 토지거래허가구역 지정 해제 내역

- 대상지역 : 총 28개 지구
- 대상면적 : 총 24,598,883㎡
- 세부내역

● 시범뉴타운지구

지구명	대 상 지 구	사업면적
계	2개 지구	4,742,312㎡
길음	성북구 길음동 일대	1,249,891㎡
은평	은평구 진관내외동, 구파발동 일대	3,492,421㎡

● 제2차 뉴타운지구

지구명	대 상 지 구	사업면적
계	10개 지구	7,829,353㎡
한남	용산구 한남동, 보광동, 이태원동, 동빙고동 일대	1,110,205㎡
신정	양천구 신정동 1162 일대	688,976㎡
방화	강서구 방화동 609 일대	508,994㎡
노량진	동작구 노량진동 270-2 일대	735,393㎡
가재울	서대문구 남가좌동 295 일대	1,077,200㎡
영등포	영등포구 영등포동 2,5,7가 일대	226,477㎡
아현	마포구 아현동 633 일대	1,087,844㎡
전농·답십리	동대문구 전농동, 답십리동 일대	903,967㎡
중화	중랑구 중화동 312 일대	510,517㎡
미아	강북구 미아동 1268 일대	979,780㎡

● 제3차 뉴타운지구

지구명	대 상 지 구	사업면적
계	10개 지구	9,991,227㎡
장위	성북구 장위동 68-8 일대	1,873,423㎡
상계	노원구 상계3,4동 일대	647,578㎡
신길	영등포구 신길동 236 일대	1,469,404㎡
수색·증산	은평구 수색동 160 일대	897,090㎡
신림	관악구 신림동 1514 일대	529,640㎡
북아현	서대문구 북아현동 일대	899,718㎡
거여·마천	송파구 거여동 202 일대	1,044,391㎡
시흥	금천구 시흥동 966 일대	721,416㎡
흑석	동작구 흑석동 84-10 일대	896,252㎡
이문·휘경	동대문구 이문동, 휘경동 일대	1,012,315㎡

● (시범) 균형발전촉진지구

지구명	대 상 지 구	사업면적
계	3개 지구	869,527㎡
홍제	서대문구 홍제동 330 일대	200,683㎡
합정	마포구 합정동 419 일대	298,000㎡
청량리	동대문구 용두동, 전농동 일대	370,844㎡

● (제2차) 균형발전촉진지구

지구명	대 상 지 구	사업면적
계	3개 지구	1,166,464㎡
구의·자양	광진구 구의동, 자양동 일대	385,340㎡
상봉	중랑구 망우동, 상봉동 일대	505,596㎡
천호·성내	강동구 천호동 453 일대	275,528㎡

국토해양부 정책뉴스

제12차 국토부-수도권 지자체 주택정책협의회 개최

국토해양부(장관 권도엽)는 2.15(수) 주택토지실장 주재로 수도권 3개 지자체(서울·인천·경기)가 참석한 가운데 「제12차 국토부-수도권 지자체 주택정책협의회」를 개최하였다.

* (참석) 국토부 주택토지실장, 주택정책관, 서울시 주거재생정책관, 경기도 신도시정책관, 인천시 건축계획과장, 소관 담당과장 등

* 「국토부-수도권지자체 주택정책협의회」는 중앙정부와 지자체간 긴밀한 협조체계 구축을 위한 것으로 '09.1월부터 개최

이 자리에서 국토부는 전월세 시장 안정, 뉴타운 사업추진 관련, 보금자리주택 지구 지정 등에 대해 지자체가 필요한 조치를 해줄 것을 요청하였고,

- 지자체에서는 뉴타운 해제지역에 대한 기반시설 설치비용 지원, 부분임대주택 건설기준 완화 등을 국토부에 건의하였다.

국토해양부와 수도권 지자체가 이번 협의회를 통해 논의한 내용은 다음과 같다

1. 전월세 시장 안정노력 강화

수도권 전월세 시장 안정을 위해 지자체는 재정비 지구 인근지역 입주정보 제공, 전세자금지원 안내 등을 적극 추진하고,

재정비 이주수요 분산 유도를 위한 도정법이 개정 완료됨에 따라 관련 조례의 조속한 제정, SH 등 지방공사의 공공주택 입주시기 조기화 등 전월세 시장 안정 노력을 강화해 나가기로 함

2. 뉴타운 등 재정비 사업추진 관련

국토부는 지자체의 뉴타운 사업 조정과 관련하여 주택공급 차질, 주택시장 위축 등에 대한 우려를 표명하였고,

주택시장 안정을 위해 필요한 주택이 원활히 공급될 수 있도록 국토부와 지자체가 공동노력하기로 함

지자체는 정비사업의 사업조정이 객관성과 공정성이 확보되고 예측 가능성을 높일 수 있도록 관련 조례 개정을 통해 세부적인 사업조정 방법, 절차 등을 마련하기로 함

추진위원회나 조합이 구성된 구역의 분담금 등 실태조사는 지자체가 필요여부를 판단하여 실시하되,

이를 실시하는 경우에는 도정법 시행령 등 하위규정이 마련된 후 주민이 자발적인 동의를 거쳐 요청하는 경우에 실시하도록 함

국토부는 뉴타운 사업이 원활히 추진될 수 있도록 기반시설 설치비 국고지원 확대를 적극 추진하고,

도정법 개정으로 뉴타운 해제 지역을 주거환경 관

리사업으로 전환시 국고를 우선 지원할 수 있는 법적 근거가 마련되었으므로 이에 대한 지원방안도 향후 검토키로 함

3. 보금자리주택 지구 추가지정 관련

주택수요가 많은 서울 지역에 보금자리주택이 원활히 공급되도록 서울시가 旣 제출한 '12년 공급계획(매입 포함 1.6만호) 외에 1~2년 후 안정적인 주택공급을 위한 소규모 가용지를 적극 발굴하고,

지구지정 추진 중인 2개지구(오금, 신정4지구)도 조속히 지정을 완료하고, 연내 주택공급이 될 수 있도록 협조키로 함

4. 그 외 논의사항

① 부분임대형 주택건설 기준 개선

- 부분임대형 소형주택 공급 활성화를 위해 부분임대형 주택의 규모기준(현행 85㎡ 초과) 및 분할공간 기준(현행 30㎡ 이하) 등 건설기준 완화가 필요하다는 건의에 대해, 주거환경에 문제가 없는 범위 내에서 개선을 검토키로 함

② 미착공 임대주택 조기 착공 추진

- 현재 장기 미착공 상태인 공공 임대주택에 대해서는 입주자 대기수요 해소를 위해 LH 재무여건 및 해당지역 주택수요 등을 고려하여 가능한 범위내에서 착공 추진

- 「공공주택 장기 미착공 해소 TF」에서 국토부와 지자체간 협의를 통해 구체적인 실행방안을 마련하기로 함

③ '12년 주택종합계획 수립시 국토부-지자체 협의 강화

- 지역별 주택수급상황, 시장여건 등을 감안하여 금년 주택종합계획을 수립하되, 지자체 공급계획 물량 등 지역특성을 반영할 수 있도록 국토부와 지자체간 협의를 강화해 나가기로 함

④ 세입자 입주자대표회의 참여 허용 관련

- 현재 입주자(주택 소유자)에게만 인정되는 동별 대표자 피선거권을 세입자에게도 인정하여야 한다는 건의에 대해,

- 입주자 권익보호, 입주자대표회의 운영현황 등을 종합적으로 검토키로 함

국토부는 앞으로도 정례적으로 주택정책협의회를 개최하여 중앙정부와 지자체간 정책을 공유하고, 건설 활성화를 위한 제도개선 과제 발굴에 최선을 다할 계획이라고 밝혔다.

대학생용 전세임대 1만호 공급

'12. 1. 9일부터 입주신청… 2월부터 입주가능

국토해양부(장관 : 권도엽)는 대학생 전세임대주택* 1만호에 대한 세부 지원계획을 확정, '12. 1. 9부터 입주신청을 받을 계획이다.

* *대학생 전세임대주택은 시행자(LH)가 다가구주택 등을 임차하여 대학생에게 저렴하게 재임대하는 방식으로 공급하는 임대주택*

<신청자격>

대학소재지 외의 타 시(특별시·광역시 포함)·군 출신 대학 재학생('12년도 입학 및 복학 예정자 포함)

< 입주신청 >

○ (재학생·수시합격자 : 9천호) : '12. 1. 9(월) ~ 1. 13(금)

☞ 당첨자 발표 : '12. 1. 20(LH 홈페이지)

○ (정시합격 신입생 : 1천호) : '12. 2. 13(월) ~ 2. 15(수)

☞ 당첨자 발표 : '12. 2. 17(LH 홈페이지)

< 신청방법 >

대학소재지의 해당 LH 지역본부를 방문하여 입주신청

※ LH 지역본부 현황 : 별첨

< 입주자 선정방법 >

○ **(1순위)**

기초수급자·한부모가정·아동복지시설 퇴소자 및 도시 근로자 소득100%이내 장애인·소득50%이하(월 201만수준) 저소득가구

☞ 동일순위 경쟁시 수급자·한부모가정·아동복지시설 퇴소자 대학생을 우선 공급

○ **(2순위)**

1순위에 해당되지 않는 일반가구 대학생으로 가구 소득, 가구특성(세대원 5인이상), 거주유형(2~3인 공동거주)에 따라 가점부여

☞ 동점시 소득, 입주자수, 세대원 수 순서로 선정하며, 모든 항목 점수가 동일한 경우에는 추첨으로 입주자를 선발

※ 대학생 전세임대 2순위 경쟁시 가점기준

○ 가구 소득수준

- 도시근로자 가구당 월평균 소득 70% 이하 : 5점
- 도시근로자 가구당 월평균 소득 100%이하 : 3점
- 도시근로자 가구당 월평균 소득 100%초과 : 1점

○ 전세임대 1호에 거주하는 입주자 수

- 3인 이상 공동거주 : 3점
- 2인 공동거주 : 2점
- 1인 거주 : 1점

○ 가구원 수(세대주 및 세대원 포함)

- 5인 이상 가구 : 3점
- 5인미만 가구 : 1점

< 입주방법 및 절차 >

① 입주대상자로 선정된 대학생이 거주를 원하는 대상주택을 물색하여 LH(지역본부)로 통보

* 현재 대학생이 거주하는 민간 전월세 주택이 대상주택 요건에 적합한 경우, 주거 이동없이 전세임대로 지원가능

② LH는 대상주택이 전세임대 지원요건에 적합하면 해당주택 소유자와 전세계약을 체결한 후 대학생에게 재임대

< 대상주택 >

○ **(주택종류)** 단독(다가구)·다세대,연립·아파트 및 주거용 오피스텔

○ **(임차유형)** 전세주택, 보증부월세(순수 월세형은 제외)

○ 전세임대 대상주택의 지역별·규모별 보증금 한도

구 분		주택규모(㎡이하)	보증금한도*(천원)
수도권	1인 거주시	40	84,000
	2인이상거주시	60	105,000
광역시	1인 거주시	40	60,000
	2인이상거주시	60	75,000
도지역	1인 거주시	40	48,000
	2인이상거주시	60	60,000

* 보증금 한도는 지원한도(수도권 7천만원, 광역시 5천만원, 기타 4천만원)를 기준으로 거주인원에 따라 1인(120%), 2인 이상 거주 시(150%)로 차등, 지원한도 초과액은 자기부담

<보증금 및 임대료>

입주보증금 1~2백만원, 월 임대료 7~17만원 수준

구 분		보증금	월임대료
1순위 (저소득가구)	1인거주시	1백만원	7 ~ 12만원
	2인거주시		4 ~ 6만원
2순위 (일반가구)	1인거주시	2백만원	10~17만원
	2인거주시		5 ~ 9만원

※ 다만, 보증부 월세를 전세임대로 지원 시 월세는 입주대상자 본인이 부담

< 입주기간 >

최초 2년 계약후 재계약 2회 허용하여 최장 6년 거주가능.

※ 다만 졸업후 재계약은 1회에 한함

< 지역별 공급물량 >

수도권 6천호, 광역시 및 도(道) : 4천호

국토부는 금번 대학생 전세임대 주택공급은 지원대상에 일반가구 대학생을 포함하였을 뿐만 아니라,

입주기간도 종전의 2년에서 최장 6년까지 연장됨에 따라 대학생들의 주거 안정에 크게 기여할 것이라고 밝혔다.

특히 다가구 원룸 이외에 보증부 월세주택, 주거에 적합한 오피스텔까지 지원대상에 포함하여 대학생들의 주거선택 폭도 넓어질 것으로 보인다.

토지거래허가구역 1,244㎢(53.1%) 해제

– 토지시장 안정세 감안, 장기지정에 따른 국민불편 해소 –

국토해양부(장관 : 권도엽)는 중앙도시계획위원회의 심의를 거쳐 1.31일부로 토지거래허가구역 1,244㎢를 해제한다고 밝혔다.

이번에 해제되는 지역은 국토부가 수도권의 녹지·비도시지역과 수도권·광역권 개발제한구역에 지정한 토지거래허가구역(2,342㎢)의 53.1%에 해당한다.

이로써 토지거래허가구역은 전 국토면적의 3.1%(지자체 지정 785㎢ 포함)에서 1.8% 수준으로 축소된다.

이번에 토지거래허가구역 중 일부를 해제하게 된 것은,

현행 토지거래허가구역이 지가급등기('98, '02년)에 토지시장 전반에 확산되던 투기수요를 억제하기 위해 지정되었으나,

최근 3년간('09 ~ '11년) 지가변동률*이 연평균 1% 내외 수준으로 토지시장 안정세가 지속되어 투기우려가 상당부분 해소되었으며,

** 전국 지가 변동률(연간%) : ('09) 0.96 → ('10) 1.05 → ('11) 1.17*

'10 ~ '14년에 이르는 토지거래허가구역 장기 지정에 따른 주민 불편을 완화하기 위한 것이다.

하지만, 이번 조치에서도 개발사업지 등 지가불안 우려가 있는 지역은 해제 대상에서 제외하여, 토지시장 불안요인을 최소화하였다.

투기가능성이 낮은 지역은 원칙적으로 해제하되, 개발사업 진행(보상 미완료) 또는 예정지역, 기타 지자체가 투기우려가 있어 재지정을 요청한 지역은 해제대상에서 제외하였다.

또한, 사업규모가 큰 신도시개발 사업*은 주변지역 지가에 미치는 영향이 크다고 보아 당장의 투기가능성은 낮더라도 주변 영향권을 해제대상에서 제외하였으며,

** 화성동탄2, 수원광교, 김포한강, 파주운정 신도시 등*

지난해 지가변동률이 3% 이상을 기록한 경기 하남시(5.65%), 시흥시(3.53%)는 투기우려가 높다고 보아 허가구역을 존치하였고,

수도권 GB내 토지거래허가구역 중 개발여건이 양호한 지역도 보금자리주택사업 등을 감안하여 해제대상에서 제외하였다.

금번 토지거래허가구역 해제는 공고일(1.31)부터 발효되며,

** 공고문은 국토해양부 홈페이지에서 확인 가능*

허가구역에서 해제된 지역은 앞으로 시·군·구청장의 허가없이 토지거래가 가능하고, 기존에 허가받은 토지의 이용의무도 소멸된다.

법령정보

법제처 유권해석

중소기업청 - 토지등소유자의 동의를 받아 시장정비사업추진계획의 승인을 신청한 경우, 「전통시장 및 상점가 육성을 위한 특별법」 제4조에 따라 「도시 및 주거환경정비법 시행령」 제28조제4항이 준용되어 토지등소유자는 위 동의를 철회할 수 없는지 (「전통시장 및 상점가 육성을 위한 특별법」 제4조 등 관련)

1. 질의요지

「전통시장 및 상점가 육성을 위한 특별법」 제33조, 제34조제1항, 제35조제1항에 따라 시장정비사업 추진위원회가 시장정비구역 토지 면적의 5분의 3 이상에 해당하는 토지의 소유자의 동의 및 토지등소유자 총수의 5분의 3 이상의 동의를 받아 시장정비사업추진계획을 시장·군수·구청장에게 제출하여 시장·군수·구청장이 시·도지사에게 시장정비사업추진계획의 승인을 신청한 후에는 「전통시장 및 상점가 육성을 위한 특별법」 제4조에 따라 「도시 및 주거환경정비법 시행령」 제28조제4항이 준용되어 토지등소유자는 위 동의를 철회할 수 없는지?

2. 회답

「전통시장 및 상점가 육성을 위한 특별법」 제33조, 제34조제1항, 제35조제1항에 따라 시장정비사업 추진위원회가 시장정비구역 토지 면적의 5분의 3 이상에 해당하는 토지의 소유자의 동의 및 토지등소유자 총수의 5분의 3 이상의 동의를 받아 시장정비사업추진계획을 시장·군수·구청장에게 제출하여 시장·군수·구청장이 시·도지사에게 시장정비사업추진계획의 승인을 신청한 후에는 「전통시장 및 상점가 육성을 위한 특별법」 제4조에 따라 「도시 및 주거환경정비법 시행령」 제28조제4항이 준용되어 토지등소유자는 위 동의를 철회할 수 없다고 할 것입니다.

3. 이유

「전통시장 및 상점가 육성을 위한 특별법」(이하 "전통시장법"이라 함)에서는 시장정비사업과 관련하여 토지등소유자의 동의 철회시기에 관하여 규정하고 있지 아니하고, 다만 같은 법 제4조제1항에서 시장정비사업과 관련하여 이 법에서 정하지 아니한 사항은 「도시 및 주거환경정비법」(이하 "도시정비법"이라 함) 중 도시환경정비사업에 관한 규정을 준용한다고 규정하고 있습니다.

이는 전통시장법에 따른 시장정비사업은 시장정비사업시행자가 시장의 현대화를 촉진하기 위하여 상업기반시설 및 도시정비법 제2조제4호에 따른 정비기반시설을 정비하고, 대규모점포가 포함된 건축물을 건설하기 위하여 전통시장법과 도시정비법 등에서 정하는 바에 따라 시장을 정비하는 모든 행위를 말하는 것으로서(전통시장법 제2조제6호), 그 실질에 있어서는 도시정비법에 따른 도시정비사업과 동일하다고 할 것이고, 그에 따라 시장정비사업이 효율적으로 진행될 수 있도록 하기 위하여 전통시장법에서 도시정비법상 절차에 대한 특례

규정을 두면서도 도시정비사업시행과의 균형을 고려하여 같은 법에서 특별한 규정이 없는 경우에는 도시정비법의 도시환경정비사업에 관한 규정을 준용하도록 한 것입니다.

한편, 도시정비법 시행령 제28조제4항에서는 토지등소유자는 법 제17조제1항 전단 및 제12조의 동의에 따른 인·허가 등의 신청 전에 동의를 철회하거나 반대의 의사표시를 할 수 있다고 규정하고 있으므로 도시정비법상 토지등소유자의 동의가 필요한 절차인 추진위원회 구성, 조합의 설립, 사업시행자 지정, 사업시행인가 등과 관련하여 그 인·허가 신청 후에는 위 동의를 철회할 수 없다고 할 것인데, 이는 토지등소유자의 동의 철회시기를 제한함으로써 정비사업을 효율적으로 추진하기 위한 것이라 할 것입니다.

그렇다면, 비록 도시정비법에서 예정하지 아니한 절차라고 하더라도 토지등소유자의 동의를 받아 인·허가를 신청하는 절차인 시장정비사업추진계획의 승인절차에 대해서도 토지등소유자의 동의 철회시기에 관한 도시정비법 시행령 제28조제4항을 준용하여 시장정비사업추진계획의 승인을 신청한 후에는 토지등소유자가 그에 대한 동의를 철회할 수 없다고 보는 것이 효율적으로 시장정비사업을 추진하기 위한 전통시장법의 입법목적, 전통시장법 제4조제1항의 준용의 취지 및 도시정비법 시행령 제28조제4항의 입법취지 등에 부합된다고 할 것입니다.

또한, 토지등소유자의 동의를 그 요건으로 하고 있는 시장정비사업추진계획과 달리 도시정비법에 따른 도시정비계획은 시장·군수·구청장이 수립하는 것으로 토지등소유자의 동의를 그 요건으로 하지 않고 있어 도시정비법에서는 이에 대한 토지등소유자의 동의 철회시기를 규정할 필요가 없었다는 점, 오히려 도시정비법 시행령 제28조제4항의 입법취지에 비추어 동 규정은 도시정비사업에 관한 토지등소유자의 동의에 관한 일반 규정으로 해석된다는 점을 고려할 때, 토지등소유자의 동의 철회시기에 관한 도시정비법 시행령 제28조제4항은 전통시장법상 시장정비사업에 관한 토지등소유자의 동의에도 적용된다고 보는 것이 합리적이라 할 것입니다.

따라서, 전통시장법 제33조, 제34조제1항, 제35조제1항에 따라 시장정비사업 추진위원회가 시장정비구역 토지면적의 5분의 3 이상에 해당하는 토지의 소유자의 동의 및 토지등소유자 총수의 5분의 3 이상의 동의를 받아 시장정비사업추진계획을 시장·군수·구청장에게 제출하여 시장·군수·구청장이 시·도지사에게 시장정비사업추진계획의 승인을 신청한 후에는 전통시장법 제4조에 따라 도시정비법 시행령 제28조제4항이 준용되어 토지등소유자는 위 동의를 철회할 수 없다고 할 것입니다.

※ 법령정비권고의견

다만, 사인의 공법상 행위는 명문으로 금지되거나 성질상 불가능한 경우가 아닌 한 그에 의거한 행정행위가 행하여질 때까지는 자유로이 철회나 보정이 가능하다고 보아야 한다는 점을 고려할 때, 전통시장법 제4조와 같은 포괄적인 준용규정이 아니라 명시적인 규정을 두어 토지등소유자의 동의 철회시기를 제한하는 것이 바람직하다고 할 것입니다.

인천광역시 남구 - 정비사업구역내 1개 필지의 토지를 수인이 공유하고 있는 경우, 「도시 및 주거환경정비법」 제16조제1항에 따른 도시환경정비사업을 위한 조합설립에 대한 동의요건 중 토지면적의 2분의 1 이상의 토지소유자의 동의율 산정방법(「도시 및 주거환경정비법」 제16조제1항 등 관련)

1. 질의요지

「도시 및 주거환경정비법」 제16조제1항에 따르면 도시환경정비사업의 추진위원회가 조합을 설립하고자 하는 때에는 토지등소유자의 4분의 3 이상 및 토지면적의 2분의 1 이상의 토지소유자의 동의를 얻어 시장·군수의 인가를 받아야 하는데, 토지면적의 2분의 1 이상의 토지소유자의 동의율을 산정함에 있어 정비사업구역내에 1개 필지의 토지를 공유하고 있는 수인 간 조합설립을 위한 동의여부에 대하여 의견이 일치하지 않아 수인을 대표하는 1인을 정하지 못한 경우, 조합설립에 동의한 자의 지분에 해당하는 면적만큼 동의한 것으로 산정할 수 있는지?

2. 회답

「도시 및 주거환경정비법」 제16조제1항에 따른 토지면적의 2분의 1 이상의 토지소유자의 동의율을 산정함에 있어, 정비사업구역내에 1개 필지의 토지를 공유하고 있는 수인 간 조합설립을 위한 동의여부에 대하여 의견이 일치하지 않아 수인을 대표하는 1인을 정하지 못한 경우, 조합설립에 동의한 자의 지분에 해당하는 면적만큼 동의한 것으로 산정할 수는 없다고 할 것입니다.

3. 이유

「도시 및 주거환경정비법」(이하 "도시정비법"이라 함) 제16조제1항에서는 도시환경정비사업의 추진위원회가 조합을 설립하고자 하는 때에는 토지등소유자의 4분의 3 이상 및 토지면적의 2분의 1 이상의 토지소유자의 동의를 얻어 시장·군수의 인가를 받아야 한다고 규정하고 있고, 같은 법 제17조제1항에서는 제16조제1항에 따른 동의는 인감도장을 사용한 서면동의의 방법에 의하며, 인감증명서를 첨부하여야 한다고 규정하고 있으며, 같은 조 제2항에서는 제1항에 따른 토지등소유자의 동의자 수 산정방법 및 절차 등에 관하여 필요한 사항은 대통령령으로 정한다고 규정하고 있고, 그에 따른 도시정비법 시행령 제28조제1항제1호에서는 도시환경정비사업을 위한 조합설립에 대한 토지등소유자의 동의자 수 산정방법을 정하면서, 같은 호 가목에서 1필지의 토지 또는 하나의 건축물이 수인의 공유에 속하는 때에는 그 수인을 대표하는 1인을 토지등소유자로 산정하도록 하고 있습니다.

먼저, 도시정비법 제16조제1항에 따른 도시환경정비사업을 위한 조합설립에 대한 동의요건 중 토지등소유자의 4분의 3 이상 동의에 관하여 살펴보면, 1필지의 토지가 수인의 공유에 속하는 경우 도시정비법 시행령 제28조제1항제1호가목에서 그 수인을 대표하는 1인을 토지등소유자로 산정하도록 하고 있으므로 조합설립에 대한 동의서를 제출하기 위해서는 당해 토지의 공유자간 사전 협의 등을 통하여 대표자를 선출하여야 하고(법제처 2006. 8. 11. 회신 06-0140 해석례), 대표자 1인의 동의를 기준으로 토지등소유자의 4분의 3 이상의 동의여부를 판단하게 됩니다.

다음으로, 도시환경정비사업을 위한 조합설립에 대한 동의요건 중 토지면적의 2분의 1 이상의 토지소유자의 동의에 관하여 살펴보면, 해당 동의여부에 대한 판단 역시 토지소유자의 동의를 전제로 하고 있고, 앞서 본 바와 같이 1필지의 토지가 수인의 공유에 속하는 경우 토지소유자가 조합설립에 대하여 동의하기 위해서는 도시정비법 제28조제1항제1호가목에 따라 토지의 공유자 간 사전 협의 등을 통하여 대표자를 선출하여야 할 것이므로, 결국 토지면적의 2분의 1 이상의 토지소유자의 동의여부에 대한 판단 역시 대표자 1인의 동의를 기준으로 판단해야 할 것으로 해석됩니다.

특히, 도시정비법이 2009. 2. 6. 개정되기 전 구 도시정비법(2009. 2. 6. 법률 제9444호로 일부개정되어 같은 날 시행되기 전의 것) 제16조제1항에 따르면 도시환경정비사업의 추진위원회가 조합을 설립하고자 하는 때에는 토지등소유자의 4분의 3 이상의 동의만을 받으면 되었으나, 이와 같이 토지등소유자의 수만을 기준으로 조합설립 및 정비사업을 추진하게 되면 적은 면적을 가진 다수자의 동의로 인하여 많은 면적을 소유한 소수자의 권리를 침해하는 결과를 초래하므로 이를 방지하기 위하여 2009. 2. 6. 도시정비법이 개정되면서 토지면적의 2분의 1이상의 토지소유자의 동의요건을 추가하였는데,

2009. 2. 6. 도시정비법의 개정에 따라 도시정비법 시행령을 개정(2009. 8. 11. 대통령령 제21679호로 일부개정되어 같은 날 시행된 것)하면서, 토지등소유자의 동의자 수 산정방법 및 절차 등에 관한 시행령 제28조에서는 종전과 동일하게 1필지를 수인이 공유하는 경우 수인을 대표하는 1인을 토지등소유자로 산정한다고만 규정하고, 토지면적의 2분의 1 이상의 토지소유자의 동의요건에 관하여 별도의 규정을 두지 아니하였는바,

이러한 도시정비법 제16조의 개정취지, 입법연혁에 비추어 보더라도, 도시정비법 제16조제1항은 토지등소유자가 조합설립에 대하여 동의를 하면 그 동의자 수가 정비사업구역 내 전체 토지등소유자의 4분의 3 이상인지 그리고 동의한 토지소유자의 토지면적이 정비사업구역 토지면적의 2분의 1 이상인지를 판단하겠다는 의미로 해석될 뿐, 개정 전과 달리 토지등소유자의 동의율 산정방식에 있어서 두 요건을 달리 취급하려는 것은 아니라고 할 것입니다.

또한, 도시정비법 시행령 제28조제1항제1호는 같은 법 제17조의 위임을 받아 같은 법 제13조, 제14조 또는 제16조 등에 규정된 추진위원회의 구성, 추진위원회의 업무 및 비용부담, 조합의 설립인가 등과 관련한 토지등소유자의 동의여부를 판단하는 기준을 정한 것이므로 이러한 동의에 따라 토지등소유자에게 도시환경정비사업과 관련된 권리·의무 및 비용의 귀속이 이루어질 뿐만 아니라, 조합을 설립하여 정비사업을 시행하게 되면 1필지 토지공유자들의 경우 기존 토지를 잃고 정비사업에 따른 건축물을 분양받게 되므로(도시정비법 제6조제4항, 제48조, 제48조의2 및 제50조) 1필지 토지공유자들이 조합설립에 대한 동의를 하기 위해서는 공유자 간 충분한 협의가 필요하다고 할 것이고, 더불어 정비사업구역내 토지 또는 건축물이 수인의 공유에 속하는 경우 그 수인을 대표하는 1인을 조합원으로 보고 그 이후 대표하는 1인을 기준으로 조합 총회 등의 의결 및 분양이 이루어지도록 한 도시정비

법의 체계(도시정비법 제19조제1항제1호, 제48조제3항) 등을 고려할 때, 1필지 토지공유자들의 조합설립에 대한 동의여부는 공유자 간 협의에 따라 선출된 대표자 1인을 기준으로 판단하여야 할 것으로 해석됩니다.

따라서, 도시정비법 제16조제1항에 따른 토지면적의 2분의 1 이상의 토지소유자의 동의율을 산정함에 있어, 정비사업구역내에 1개 필지의 토지를 공유하고 있는 수인 간 조합설립을 위한 동의여부에 대하여 의견이 일치하지 않아 수인을 대표하는 1인을 정하지 못한 경우, 조합설립에 동의한 자의 지분에 해당하는 면적만큼 동의한 것으로 산정할 수는 없다고 할 것입니다.

※ 법령정비권고의견

조합설립에 대한 토지등소유자의 4분의 3 이상 및 토지면적의 2분의 1 이상의 토지소유자의 동의와 관련하여, 현행 「도시 및 주거환경정비법」 제17조제2항에서는 토지등소유자의 동의자수 산정방법 및 절차 등에 관하여 대통령령에 위임하고 있는데, 그에 따른 「도시 및 주거환경정비법 시행령」 제28조의 제목이 "토지등소유자의 동의자수 산정방법 등"이라고 되어 있어 같은 조 제1항이 토지등소유자의 4분의 3 이상 동의여부 판단시에만 적용되고 토지면적의 2분의 1 이상 동의여부 판단시에는 적용되지 않는다고 오인할 우려가 있으므로, 「도시 및 주거환경정비법 시행령」 제28조제1항이 면적요건 판단시에도 적용됨을 명확히 규정할 필요가 있고, 더불어 토지 등 공유자의 경우 대표자 1인을 선정하는 방법에 관해서도 명시적으로 규정할 필요가 있음

국토부 질의회신

1. 질의요지

「도시 및 주거환경정비법」 제65조제2항에서는 정비사업의 시행으로 인하여 용도가 폐지되는 국가 또는 지방자치단체 소유의 정비기반시설은 시장·군수 또는 주택공사등이 아닌 사업시행자가 새로이 설치한 정비기반시설의 설치비용에 상당하는 범위 안에서 사업시행자에게 무상으로 양도된다고 규정하고 있는바, 정비사업의 시행으로 용도가 폐지되는 국가 또는 지방자치단체 소유의 정비기반시설의 평가금액이 시장·군수 또는 주택공사등이 아닌 사업시행자가 새로이 설치한 정비기반시설의 설치비용을 초과하는 경우, 해당 행정청은 사업시행자에게 용도가 폐지되는 정비기반시설 전부를 무상으로 양도하여야 하는지?

2. 회답

정비사업의 시행으로 용도가 폐지되는 국가 또는 지방자치단체 소유의 정비기반시설의 평가금액이 시장·군수 또는 주택공사등이 아닌 사업시행자가 새로이 설치한 정비기반시설의 설치비용을 초과하는 경우, 해당 행정청은 사업시행자에게 용도가 폐지되는 정비기반시설 전부를 무상으로 양도하여야 하는 것은 아니라고 할 것입니다.

3. 이유

「도시 및 주거환경정비법」 제65조제2항은 사업시행자가 정비사업의 시행으로 새로 설치한 정비기반시설의 설치비용에 상당하는 범위 안에서 정비사업의 시행으로 용도가 폐지되는 국가 또는 지방자치단체 소유의 정비기반시설을 그 사업시행자에게 무상으로 양도하도록

규정하고 있는바, 이 사안과 같이 정비사업의 시행으로 용도가 폐지되는 정비기반시설의 평가금액이 사업시행자가 새로이 설치한 정비기반시설의 설치비용을 초과하는 경우에 그 초과 부분을 어떻게 처리할 것인지가 문제될 수 있습니다.
그런데, 「도시 및 주거환경정비법」 제65조제2항은 시장·군수 또는 주택공사등이 아닌 사업시행자가 정비사업의 시행으로 새로이 설치한 정비기반시설은 그 시설을 관리할 국가 또는 지방자치단체에 무상으로 귀속되고(이하 "전단 규정"이라 함), 정비사업의 시행으로 인하여 용도가 폐지되는 국가 또는 지방자치단체 소유의 정비기반시설은 그가 새로이 설치한 정비기반시설의 설치비용에 상당하는 범위 안에서 사업시행자에게 무상으로 양도된다(이하 "후단 규정"이라 함)고 규정하고 있는바, 전단 규정은 사업시행자의 재산권을 박탈·제한함에 그 본질이 있는 것이 아니라, 사업지구 안에서 공공시설 등의 소유관계를 정함으로써 사업시행자의 지위를 장래에 향하여 획일적으로 확정하고자 하는 강행규정인 점, 후단 규정의 취지는, 민간 사업시행자에 의하여 새로 설치된 정비기반시설이 전단 규정에 따라 관리청에 무상으로 귀속됨으로 인하여 야기되는 사업시행자의 재산상 손실을 고려하여, 그 사업시행자가 새로 설치한 정비기반시설의 설치비용에 상당하는 범위 안에서 정비사업의 시행으로 용도가 폐지되는 국가 또는 지방자치단체 소유의 정비기반시설을 그 사업시행자에게 무상으로 양도하도록 하여 위와 같은 재산상의 손실을 합리적인 범위 안에서 보전해 주고자 하는 데 그 입법 취지가 있는 점 등에 비추어 보면, 후단 규정은 민간 사업시행자에 의하여 새로 설치될 정비기반시설의 설치비용에 상당하는 범위 안에서 용도폐지될 정비기반시설의 무상양도를 강제하는 강행규정이라 할 것입니다(대법원 2007. 7. 12. 선고 2007두6663 판결 등 참조).
그러므로, 위와 같은 입법취지를 고려하면서 「도시 및 주거환경정비법」 제65조제2항의 규정을 반대해석해보면, 이 사안과 같이 정비사업의 시행으로 용도가 폐지되는 정비기반시설의 평가금액이 사업시행자가 새로이 설치한 정비기반시설의 설치비용을 초과하는 경우에 그 초과 부분을 어떻게 처리할 것인지가 명시적으로 규정되어 있지는 않다고 하더라도, 그 초과하는 부분을 무상으로 양도할 수는 없다고 보아야 할 것이어서, 그 초과하는 부분에 대해서는 해당 행정청이 매각 등의 필요한 조치를 할 수 있다고 보아야 할 것입니다.

따라서, 정비사업의 시행으로 용도가 폐지되는 국가 또는 지방자치단체 소유의 정비기반시설의 평가금액이 시장·군수 또는 주택공사등이 아닌 사업시행자가 새로이 설치한 정비기반시설의 설치비용을 초과하는 경우, 해당 행정청은 사업시행자에게 용도가 폐지되는 정비기반시설 전부를 무상으로 양도하여야 하는 것은 아니라고 할 것입니다.

개정법령

■ 도시 및 주거환경정비법

○ 개정법률 공포일자 : 2012. 2. 1

○ 주요내용

1. 공포 후 6개월이 경과한 날부터 시행함
   - 주거환경관리사업
   - 가로구역정비사업
   - 주거지종합관리계획 등
2. 공포한 날부터 시행하는 조항은
   - 정비계획 수립에 세입자 주거대책 포함(제4조제1항)
   - 정비구역 등 해제(제4조의3)
   - 시공자의 선정 및 조합임원 선임 관련 부정행위 제한(제11조제5항, 제21조제4항)
   - 조합 설립인가 등의 취소(제16조의2)
   - 총회개최 및 의결 정족수 강화(제24조제5항부터 제7항까지)
   - 주택재개발사업 등의 용적률 완화 및 소형주택 건설 등(제30조의3)
   - 정비사업 관련 해당 국공유지의 사용료 및 점용료 면제(제32조제6항)
   - 도시환경정비사업 임시상가의 설치(제36조의2)
   - 종전 권리가액 범위에서 2주택공급 이중 1주택은 소형주택(제48조제2항)
   - 세입자 손실보상 주체를 조합원에서 조합으로 변경(제48조제5항)
   - 야간, 악천후 등의 경우 기존 건축물의 철거 제한(제48조의2)
   - 공공관리자 업무 확대(제77조의4)
   - 사업시행인가 및 관리처분계획의 인가시기 조정(제77조의5)
   - 정비사업의 시행 관련 자료작성 및 변경 후 15일이내 공개(제81조제1항)
   - 시공자의 선정 및 조합임원 선임 관련 부정행위자 처벌(제84조의2)
   - 다중택 분양자 전매제한 위반자 및 알선자 처벌(제84조의3)

■ 도시재정비촉진을위한특별법

○ 개정법률 공포일자 : 2012. 2. 1

○ 주요내용

1. 주민의견 수렴절차 강화
   - 시장·군수·구청장은 재정비촉진지구의 지정 또는 변경을 신청하려는 경우 주민설명회를 개최하도록 함(안 제4조제3항).
   - 재정비촉진지구의 지정을 해제하는 경우 재정비촉진구역내 추진위 또는 조합 구성에 동의한 토지등소유자 2분의 1 이상 3분의 2 이하의 범위에서 시·도 또는 대도시 조례로 정하는 비율 이상 또는 토지등소유자의 과반수가 원하는 경우 「도시 및 주거환경정비법」에 따른 개별 정비사업으로 전환하여 계속 추진할 수 있도록 함(안 제7조).
   - 재정비촉진계획을 수립하거나 변경하는 경우 시·도 또는 대도시 조례로 정하는 바에 따라 주민 동의를 받는 절차를 거칠 수 있도록 함(안 제9조제4항).
2. 무분별한 구역지정 방지
   - 무분별한 재정비촉진지구 지정을 방지하기 위해 재정비촉진구역 지정기준을 완화하는 특례를 폐지함(안 제9조제5항 삭제).
3. 재정비촉진계획 결정의 효력 상실 등(안 제13조의2 신설)
   - 재정비촉진사업이 관계 법률에 따라 구역지정의 효력이 상실된 경우 해당 재정비촉진

구역에 대한 재정비촉진계획 결정의 효력도 상실된 것으로 봄.

- 재정비촉진계획 결정의 효력이 상실된 구역은 재정비촉진지구에서 제외되며, 이 경우 재정비촉진계획에 따라 변경된 도시관리계획은 재정비촉진계획 결정이전의 상태로 환원된 것으로 봄.
- 시·도지사 또는 대도시 시장은 재정비촉진계획 결정의 효력이 상실된 구역을 존치지역으로 전환할 수 있으며, 이 경우 해당 존치지역에서는 기반시설과 관련된 도시관리계획을 재정비촉진계획 결정 이전의 상태로 환원되지 않을 수 있음.

4. 기반시설 설치비용 지원
   - 국가는 재정비촉진지구를 관할하는 기초자치단체의 재정자립도 등을 고려하여 대통령령으로 정하는 경우 기반시설의 설치에 드는 비용의 100분의 10이상 또는 100분의 50이하의 범위에서 지원하여야 하며, 시·도지사는 국가가 해당 시장·군수·구청장에게 지원하는 기반시설 설치비용의 전부 또는 일부에 상당하는 비용을 시장·군수·구청장에게 지원할 수 있도록 함(안 제29조).

※ 시행일 : 공포후 6개월이 경과한 날부터 시행. 다만, 제4조제3항, 제7조제3항부터 제5항 까지, 제9조제4항 및 제13조의2의 개정규정은 공포한 날부터 시행

정비사업 용어 해설

개발행위 허가제한지역

<정의>

도시관리계획 상 공익을 위해 필요한 경우 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에서 규정하는 개발행위에 대한 허가를 일정기간 제한하는 지역

<용어설명>

개발행위 허가제한지역은 도시관리계획 상 공익을 위해 특히 필요하다고 인정되는 지역에 대한 개발행위의 허가를 제한하기 위해, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 의해 국토해양부장관, 시·도지사, 시장 또는 군수가 도시계획위원회의 심의를 거쳐 지정하는 지역이다.

개발행위 허가제한지역을 지정하는 경우는 다음과 같다.

1. 녹지지역 또는 계획관리지역으로서 수목이 집단적으로 생육되고 있거나 조수류 등이 집단적으로 서식하고 있는 지역 또는 우량농지 등으로 보전할 필요가 있는 지역
2. 개발행위로 인하여 주변의 환경·경관·미관·문화재 등이 크게 오염되거나 손상될 우려가 있는 지역
3. 도시기본계획 또는 도시관리계획을 수립하고 있는 지역으로서 당해 도시기본계획 또는 도시관리계획이 결정될 경우 용도지역·용도지구 또는 용도구역의 변경이 예상되고 그에 따라 개발행위 허가의 기준이 크게 달라질 것으로 예상되는 지역
4. 지구단위계획구역으로 지정된 지역
5. 기반시설부담구역으로 지정된 지역

개발행위 제한구역의 지정을 통한 개발행위의 제한기간은 1회에 한하여 3년 이내이며, 제3호 내지 제5호에 해당하는 지역에 대하여는 1회에 한하여 2년 이내의 기간동안 연장할 수 있다. 또한, 개발행위허가제한지역을 지정할 때는 반드시 제한지역·제한사유·제한대상행위 및 제한기간을 미리 공고하여 일반이 알 수 있게 해야 한다.



※ 개발행위허가

공익적 차원의 합리적인 토지이용을 위해 도시계획사업에 의한 경우를 제외한 다음의 토지개발행위를 하기 위해서는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 의한 개발행위허가의 기준에 따라 특별시장·광역시장·시장 또는 군수의 허가를 받아야 하며 이를 개발행위허가라 한다.

1. 건축물의 건축 또는 공작물의 설치
2. 토지의 형질변경(경작을 위한 토지의 형질변경 제외)
3. 토석의 채취
4. 토지분할(건축물이 있는 대지 제외)
5. 녹지지역·관리지역 또는 자연환경보전지역 안에 물건을 1월 이상 쌓아놓는 행위

이는 개발행위허가를 받은 사항을 변경하는 경우에도 마찬가지이나 법에서 정하는 긴급하거나 경미한사항을 변경하는 경우에는 허가를 받지 않아도 된다.

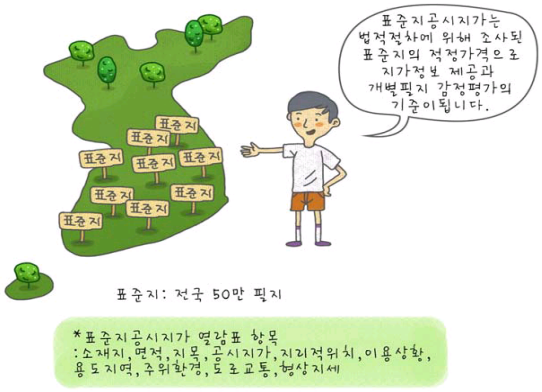
표준지공시지가(공시지가)

<정의>

「부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률」의 규정에 따라 국토해양부장관이 조사·평가하여 공시한 표준지의 단위면적당 가격

<용어설명>

표준지공시지가란 「부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률」의 규정에 의한 절차에 따라 국토해양부장관이 조사·평가하여 공시한 표준지(標準地)의 단위면적당(㎡) 가격을 말하며, 토지이용상황이나 주변 환경 및 그 밖의 자연적·사회적 조건이 일반적으로 유사하다고 인정되는 일단의 토지 중에서 표준지를 선정하여 그 적정가격을 책정한 것을 의미한다.



표준지공시지가는 토지시장의 지가정보를 제공하고 일반적인 토지거래의 지표가 되며, 국가·지방자치단체 등의 기관이 그 업무와 관련하여 지가를 산정하거나 감정평가업자가 개별적으로 토지를 감정평가(鑑定評價)하는 경우에 그 기준으로 이용된다.

표준지의 적정가격을 조사·평가할 때에는 둘 이상의 감정평가업자에게 의뢰해야 하며 인근의 유사한 토지의 거래가격·임대료 및 당해 토지와 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 토지의 조성에 필요한 비용추정액(費用推定額) 등을 종합적으로 고려해야 한다.

표준지공시지가는 표준지에 대한 적정가격이므로 개별 토지의 경우에는 상황에 따라 토지가격비준표(比準表)를 적용하여 산정되며, 이렇게 산정된 개별 토지의 공시지가는 다음과 같이 활용된다.

1. 공공용지의 매수 및 토지의 수용 · 사용에 대한 보상
2. 국 · 공유지의 취득 또는 처분
3. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 그 밖의 법령에 의하여 조성된 공업용지·주거용지·관광용지 등의 공급 또는 분양
4. 「도시개발법」에 의한 도시개발사업, '도시 및 주거환경정비법'에 의한 정비사업 또는 '농어촌정비법'에 의한 농업생산기반정비사업을 위한 환지·체비지의 매각 또는 환지신청
5. 토지의 관리매입 · 매각 · 경매 · 재평가
6. 시장 · 군수 · 구청장의 개별공시지가 산정
7. 금융기관, 보험회사, 신탁회사 등의 대출관련 담보 평가

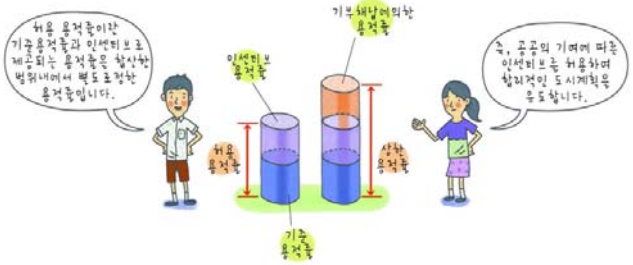
허용용적률(기준용적률, 상한용적률과 비교)

<정의>

지구단위계획등을 통하여 정해지는 용적률로서 기준용적률에 인센티브로 제공되는 용적률을 합산한 용적률의 범위 안에서 별도로 정하는 용적률

<용어설명>

용적률은 건축물 총면적의 대지면적에 대한 백분율을 의미하며 일반적으로 용도지역지구제를 통한 건축물의 용적률 제한은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에서 정하는 범위 안에서 각 자치단체의 도시계획조례로 규정하고 있다. 그러나 한편으로는 건축주가 행정청의 계획지침을 준수하거나 공공의 이익에 기여하게 되는 경우 그 기준을 완화하거나, 개발 관리가 필요한 경우 강화하여 적용할 수 있도록 규정하여 보다 합리적인 도시계획이 가능하도록 하고 있다.



기준용적률, 허용용적률, 상한용적률의 개념은 제1종지구단위계획구역에서의 용적률계획을 위해 「건축법」상 용적률의 개념을 세분한 것으로 「서울특별시 도시계획조례 시행규칙」에서 다음과 같이 정의된다.

1. 기준용적률 : 제1종지구단위계획구역에서 전면도로의 폭, 경관, 그 밖의 기반시설 등 입지적 여건을 고려하여 「서울특별시 도시계획 조례」의 규정에 따른 용적률의 범위 안에서 블록별, 필지별로 별도로 정한 용적률
2. 허용용적률 : 제1종지구단위계획을 통하여 정해지는 용적률로서 인센티브로 제공되는 용적률과 기준용적률을 합산한 용적률의 범위 안에서 별도로 정한 용적률
3. 상한용적률 : 건축주가 토지를 공원·광장·도로·하천 등의 공공시설로 기부채납(寄附採納)하거나 또는 설치·조성하여 기부채납하는 경우에 추가로 부여되는 용적률을 기준용적률 또는 허용용적률과 합산한 용적률의 범위 안에서 별도로 정한 용적률.

기준용적률, 허용용적률, 상한용적률의 기본개념은 용적률에 대한 인센티브가 적용되는 다른 경우에도 동일하게 적용되며, 세부적인 산출식 등은 해당 지침 등을 따른다.