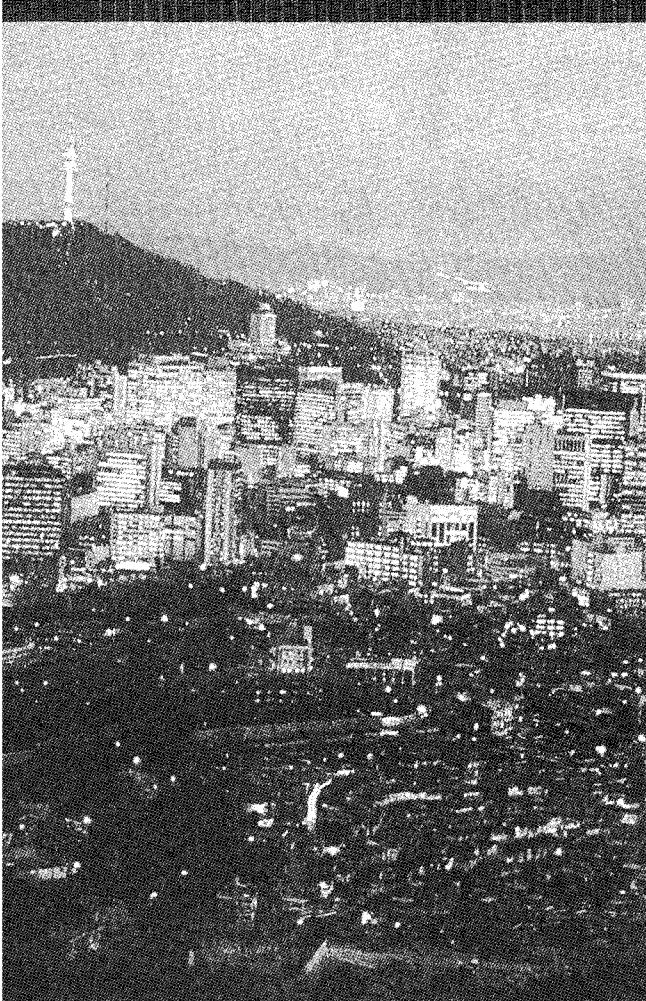


# INTERVIEW



## 정비구역 지정시 주민동의 요건 강화할 터

임계호 · 서울시 주거정비 과장

### 「서울특별시도시및 주거환경정비조례안」 입법예고

서울특별시에서는 노후·불량주택을 체계적이고 효율적으로 정비하여 도시기능을 회복하고 쾌적한 주거환경을 조성하기 위하여 「도시재개발법」·「도시저소득주민의주거환경개선을위한임시조치법」 및 「주택건설촉진법」중 재건축관련 규정을 통합한 「도시및주거환경정비법」이 제정(2002. 12. 30)됨에 따라 관계법령에서 위임된 사항과 그 시행에 관하여 필요한 사항을 정하는 「서울특별시도시 및 주거환경정비조례안」을 입법예고 했다.

오는 9월 중 공포·시행할 예정인 「서울특별시도시 및 주거환경정비조례안」은 주택재개발·주거환경개선 등 정비구역 지정시 주민동의 요건이 강화되었다. 또 주택재개발사업시 임대주택을 건립가구수의 20% 이상 또는 세입자 총가구수의 40% 이상을 의무적으로 지어야 하는 내용을 담고 있다. 이에 서울특별시 주택국 주거정비과 임계호 과장을 만나 자세하게 들어 보았다.

#### ◎ 임대주택 건립이 주목되는데 제정되는 조례는 어떠한가

주민요구에 의한 정비구역 입안시 구청장이 구역내 토지 등 소유자의 동의를 미리 확인해 무분별한 정비사업 추진을 예방하도록 했다.

특히 사유재산의 보호를 위해 토지 및 건물소유자의 3분의 2 이상 동의를 받도록 돼 있는 것을 5분의 4 이상으로 강화했다.

이번 조례안에서는 정비구역내에서 주택재개발 등의 사업추진시 임대주택은 총 건립 가구수의 20% 이상 또는 거주세입자 총 가구수의 40%를

건립하도록 했다.

그동안 사업 시행자가 임대주택을 희망하는 세입자를 조사해 건립계획을 수립했으나 건립규모를 축소 또는 아예 짓지 않는 사례가 많았다. 두 기준을 적용한 가구수가 차이가 날 경우에는 가구수가 많은 쪽에 기준을 맞춰 건립해야 한다.

임대주택 부지 면적은 1가구당 평균 25m<sup>2</sup> 이상 확보하되 정비구역내 학교용지를 확보하는 경우에는 임대주택 용지 면적을 학교용지만큼 줄일 수 있도록 했다고 한다.

임대주택의 건설방식은 시행자가 건설하는 것을 원칙으로 하되 서울시 도시개발공사를 시행사로 지정할 수 있도록 선택권을 부여했다.

#### ◎ 분양권 다수 확보를 위해 단독·다가구 주택을 다세대로 전환, 매각하는 것에 대한 대책은

단독·다가구주택을 건축물 준공 이후 다세대주택으로 전환, 구분 소유권을 취득한 경우 여러 명의 분양 신청자를 1명의 분양 대상자로 간주하기로 했다. 이는 최근 성행중인 재개발아파트 분양권을 다수 확보하기 위해 단독·다가구주택을 다세대로 전환, 매각하는 이른바 ‘지분 조개기’를 막아 재개발사업이 원활히 추진될 수 있도록 하기 위한 것이다.

현재 시는 1998년 재개발구역 지정 대상으로 선정된 215곳과 올해 구청장이 추가로 요청한 129곳 등 19개구 344곳을 대상으로 검토작업을 벌이고 있다. 344곳이 모두 기본계획 대상에 포함되지는 않게 되며 탈락한 지역은 재개발 추진이 5년 뒤로 미뤄진다. 또 지분 조개기가 심한 지역들은 재개발 구역 지정요건을 강화하고 사업 추진 시기를 늦추는 방안도 검토중이다.

다만 조례시행일 이전에 다세대주택으로 전환, 구분등기를 마친 주택은 분양시 최소규모인 전용

면적 60m<sup>2</sup> 이하나 임대주택을 공급받을 수 있도록 했다. 국·공유지 매매계약지연으로 인한 정비사업 지연을 막기 위해 기한내 매매계약을 체결하지 않은 경우에는 매입을 포기한 것으로 간주하기로 했다.

#### ◎ 마지막으로 그밖에 내용은 어떠한 것이 있나

무분별한 재건축으로 인한 자원낭비를 줄이기 위해 노후·불량주택의 기준을 구체화, 재건축 연한을 현행 20년에서 22~40년으로 차등 적용하기로 했다.

이에 따라 공동주택의 경우 1990년 1월 1일 이후 준공된 5층 이상의 건물은 40년, 4층 이하는 30년, 1979년 12월 31일 이전에 지어진 건축물은 20년이 각각 지나야 재건축을 추진할 수 있게 된다.

1980년 1월 1일 이후부터 1989년 12월 31일까지 준공된 5층 이상은 준공연도에 따라 22년부터 40년, 4층 이하는 21년부터 30년까지 재건축허용연한이 차등 적용된다.

공동주택 이외의 건축물 가운데 철근·콘크리트 및 강재주택의 경우 60년, 그외 주택은 40년이 된 건축물 중 내용연수가 3분의 2 이상이 경과한 경우 노후·불량주택으로 인정된다. ⑩

