

심 사 보 고 서

○ 충청북도 도시 및 주거환경정비 조례 일부개정조례안

심 사 보 고 서

2009. 4. 22.

건설문화위원회

1. 심사 경과

제 출 자 : 김범기 의원의 7인

제출 및 회부일자

○ 제출일자 : 2009년 4월 15일

○ 회부일자 : 2009년 4월 16일

상정일자 : 제279회 충청북도의회 임시회

○ 2009. 4. 20 : 제1차 건설문화위원회의, 제안설명 및 검토보고,
심사의결

2. 제안설명 요지

(제안설명자 : 김 범 기 의원)

제안 이유

○ 「도시 및 주거환경정비법」 개정(2009. 2. 6, 법률 제9444호)으로 인한 법률조문 개정과 조합설립추진위원회의 정비구역지정 제안 조건을 완화하여 도시 및 주거환경정비 행정서비스에 기여하고자 함.

□ 주요 내용

- 조합설립추진위원회의 정비구역지정의 제안조건 완화(안 제6조)
 - 추진위원회 제안시 토지등 소유자 3분의 2 이상의 동의요건 삭제
- 법령개정에 따른 인용조문 개정(안 제28조)

3. 검토보고 요지

(건설문화전문위원 운영 해)

- 충청북도 도시 및 주거환경정비 조례 일부개정조례안을 검토한 바
- 조합설립추진위원회가 구성되어 있는 경우 토지등 소유자 3분의 2이상의 동의요건을 삭제하여 정비구역 지정제안에 대한 기간을 단축하여 도시 및 주거환경정비 행정서비스에 기여하고자 하는사항으로
- 충북을 제외한 타시도 조례를 검토한바 조합설립추진위원회가 구성되어 있는 경우 토지등소유자의 동의 없이 제안이 가능토록 되어 있기에 본 조례의 개정은 타당하다고 사료됨.

4. 질의 및 답변요지 : 생략

5. 토론 요지 : 생략

6. 심사 결과 : 원안 가결

7. 소수의견 요지 : 없음

8. 기타 필요한 사항 : 없음

9. 심사보고서 첨부서류

- 충청북도 도시 및 주거환경정비 조례 일부개정조례안

충청북도조례 제 호

충청북도 도시 및 주거환경정비 조례 일부개정조례안

충청북도 도시 및 주거환경정비 조례 일부를 다음과 같이 개정한다.

제6조 “조합설립추진위원회의 정비구역지정 제안”을 “정비구역지정의 입안을 위한 주민제안”으로 하고, 같은 조 제1항, 제2항을 다음과 같이 하고 제3항을 신설한다.

- ① 조합설립추진위원회는 관할 시장·군수에게 정비구역지정을 제안할 수 있다.
- ② 조합설립추진위원회가 구성되어 있지 않은 정비예정구역의 주민은 토지등 소유자의 3분의 2 이상의 동의를 얻어 관할 시장·군수에게 정비구역 지정을 제안 할 수 있다
- ③ 제2항에 따른 동의자수 산정방법은 영 제28조를 준용한다

제28조 중 “제3항”을 “제1항”으로 한다

부칙

이 조례는 공포한 날부터 시행한다.

신·구 조 문 대 비 표

현 행	개 정 안
<p>제6조(조합설립추진위원회의 정비구역지정 제안) ① 조합설립추진위원회는 관할 시장·군수에게 정비구역지정을 제안할 수 있다. 이 경우에는 당해지역 토지등소유자 3분의 2 이상의 동의를 얻어야 한다.</p> <p>② 제1항의 규정에 의한 동의자 수 산정방법은 영 제28조의 규정을 준용한다.</p> <p><<신설>></p> <p>제28조(권한의 위임) 도지사는 법 제4조제3항의 규정에 의한 정비구역의 지정 또는 변경지정에 따른 주민설명회 개최권한을 시장·군수에게 위임한다.</p>	<p>제6조(정비구역지정의 입안을 위한 주민제안) ① 조합설립추진위원회는 관할 시장·군수에게 정비구역지정을 제안할 수 있다.</p> <p>② 조합설립추진위원회가 구성되어 있지 않은 정비예정구역의 주민은 토지등소유자의 3분의 2이상의 동의를 얻어 관할 시장·군수에게 정비구역 지정을 제안 할 수 있다</p> <p>③ 제2항에 따른 동의자수 산정방법은 영 제28조를 준용한다</p> <p>제28조(권한의 위임) - - - - - 제 1 항 - - - - - ----- - ----- - -----.</p>

관 계 법 령

□ 도시 및 주거환경정비법

제3조 (도시·주거환경정비기본계획의 수립) ①특별시장·광역시장 또는 시장은 다음 각호의 사항이 포함된 도시·주거환경정비기본계획 (이하 "기본계획"이라 한다)을 10년 단위로 수립하여야 한다. 다만, 「지방자치법」 제175조에 따른 서울특별시와 광역시를 제외한 인구 50만 이상 대도시(이하 "대도시"라 한다)가 아닌 경우 도지사가 기본계획의 수립이 필요하다고 인정하는 시를 제외하고 기본계획을 수립하지 아니할 수 있다. <개정 2006.5.24, 2009.2.6>

1. 정비사업의 기본방향
2. 정비사업의 계획기간
3. 인구·건축물·토지이용·정비기반시설·지형 및 환경 등의 현황
4. 주거지 관리계획
5. 토지이용계획·정비기반시설계획·공동이용시설설치계획 및 교통계획
6. 녹지·조경·에너지공급·폐기물처리 등에 관한 환경계획
7. 사회복지시설 및 주민문화시설 등의 설치계획
- 7의2. 도시의 광역적 재정비를 위한 기본방향
8. 제4조에 따라 정비구역으로 지정할 예정인 구역(이하 "정비예정구역"이라 한다)의 개략적 범위
9. 단계별 정비사업추진계획(정비예정구역별 정비계획의 수립시기를 포함하여야 한다)
10. 건폐율·용적률 등에 관한 건축물의 밀도계획
11. 세입자에 대한 주거안정대책
12. 그 밖에 주거환경 등을 개선하기 위하여 필요한 사항으로서 대통령령이 정하는 사항

②특별시장·광역시장 또는 시장은 기본계획에 대하여 5년마다 그 타당성 여부를 검토하여 그 결과를 기본계획에 반영하여야 한다.

③특별시장·광역시장 또는 시장은 제1항의 규정에 의한 기본계획을 수립 또는 변경하고자 하는 때에는 14일 이상 주민에게 공람하고 지방의회의 의견을 들은 후(이 경우 지방의회는 특별시장·광역시장 또는 시장이 기본계획을 통지한 날부터 60일 이내에 의견을 제시하여야 하며, 의견제시 없이 60일이 도과한 경우 이의가 없는 것으로 본다) 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제113조제1항 및 제2항에 따른 지방도시계획위원회(이하 "지방도시계획위원회"라 한다)의 심의(대도시의 시장이 아닌 시장이 기본계획을 수립 또는 변경하는 경우에는 제외한다)를 거쳐야 한다. 다만, 대통령령이 정하는 경미한 사항을 변경하는 경우에는 그러하지 아니하다. <개정 2009.2.6>

④대도시의 시장이 아닌 시장은 제1항 및 제3항의 규정에 의하여 기본계획을 수립 또는 변경한 때에는 도지사의 승인을 얻어야 하며, 도지사가 이를 승인함에 있어서는 지방도시계획위원회의 심의를 거쳐야 한다. 다만, 제3항 단서의 규정에 해당하는 변경의 경우에는 그러하지 아니하다. <개정 2009.2.6>

⑤특별시장·광역시장·도지사(이하 "시·도지사"라 한다) 또는 대도시의 시장은 지방도시계획위원회의 심의를 거치기 전에 관계 행정기관의 장과 협의하여야 한다. <개정 2006.5.24, 2008.2.29, 2009.2.6>

⑥특별시장·광역시장 또는 시장은 기본계획이 수립 또는 변경된 때에는 이를 지체없이 당해 지방자치단체의 공보에 고시하여야 한다.

⑦특별시장·광역시장 또는 시장은 기본계획을 수립하거나 변경한 때에는 국토해양부령이 정하는 방법 및 절차에 따라 국토해양부장관에게 보고하여야 한다. <개정 2008.2.29>

⑧기본계획의 작성기준 및 작성방법은 국토해양부장관이 이를 정한다. <개정 2008.2.29>

제4조 (정비계획의 수립 및 정비구역의 지정) ①시장·군수는 기본계획에 적합한 범위안에서 노후·불량건축물이 밀집하는 등 **대통령령이 정하는** 요건에 해당하는 구역에 대하여 다음 각호의 사항이 포함된 정비계획을 수립하여 주민설명회 및 30일 이상 주민에게 공람하고 지방의회의 의견을 들은 후(이 경우 지방의회는 시장·군수가 정비계획을 통지한 날부터 60일 이내에 의견을 제시하여야 하며, 의견제시 없이 60일이 도과한 경우 이의가 없는 것으로 본다) 이를 첨부하여 시·도지사에게 정비구역지정을 신청하여야 하며, 정비계획의 내용을 변경할 필요가 있을 때에는 같은 절차를 거쳐 변경지정을 신청하여야 한다. 다만, **대통령령이 정하는** 경미한 사항을 변경하는 경우에는 주민설명회·주민공람 및 지방의회의 의견청취절차를 거치지 아니할 수 있다. <개정 2005.3.18, 2007.12.21, 2009.2.6>

1. 정비사업의 명칭

2. 정비구역 및 그 면적

3. **국토의계획및이용에관한법률 제2조제7호**의 규정에 의한 도시계획시설(이하 "도시계획시설"이라 한다)의 설치에 관한 계획

4. 공동이용시설 설치계획

5. 건축물의 주용도·건폐율·용적률·높이에 관한 계획

6. 환경보전 및 재난방지에 관한 계획

6의2. 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획

7. 정비사업시행 예정시기

7의2. **제30조의2제1항**의 규정에 의한 재건축임대주택의 규모 등 재건축임대주택에 관한 사항(재건축임대주택 공급의무지역에 한한다)

7의3. 「**국토의 계획 및 이용에 관한 법률**」 **제52조제1항** 각 호의 사항에 관한 계획(필요한 경우에 한한다)

8. 그 밖에 정비사업의 시행을 위하여 필요한 사항으로서 **대통령령이 정하는** 사항

② 제1항에도 불구하고 대도시의 시장은 시·도지사에게 정비구역지정을

신청하지 아니하고 직접 정비구역을 지정한다. <신설 2008.3.28, 2009.2.6>

③ 토지등소유자는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에 시장·군수에게 제1항에 따른 정비계획의 입안을 제안할 수 있으며, 이 경우 정비계획의 제안을 위한 토지등소유자의 동의, 제안서의 처리 등에 관하여 필요한 사항은 **대통령령으로 정한다**. <신설 2009.2.6>

1. **제3조제1항제9호**에 따른 단계별 정비사업추진계획상 정비계획의 수립 시기가 1년(시·도 조례가 그 이상의 연수로 정하는 경우에는 그 연수로 한다) 이상 경과하였음에도 불구하고 정비계획이 수립되지 아니한 경우
2. 토지등소유자가 **제8조제4항**에 따라 주택공사등을 사업시행자로 요청하고자 하는 경우
3. 대도시가 아닌 시 또는 군으로서 시·도 조례로 정하는 경우

④시·도지사 또는 대도시의 시장은 정비구역을 지정 또는 변경지정하고자 하는 경우에는 **대통령령이 정하는** 바에 따라 지방도시계획위원회의 심의를 거쳐 지정 또는 변경지정하여야 한다. 다만, 제1항 단서에 따른 경미한 사항을 변경하고자 하는 경우에는 지방도시계획위원회의 심의를 거치지 아니할 수 있다. <개정 2005.3.18, 2008.3.28, 2009.2.6>

⑤시·도지사 또는 대도시의 시장은 제2항 또는 제4항에 따라 정비구역을 지정 또는 변경지정한 경우에는 당해 정비계획을 포함한 지정 또는 변경지정 내용을 당해 지방자치단체의 공보에 고시하고 **국토해양부령이 정하는** 방법 및 절차에 따라 국토해양부장관에게 그 지정내용 또는 변경지정내용을 보고하여야 하며, 관계 서류를 일반인이 열람할 수 있도록 하여야 한다. <개정 2008.2.29, 2008.3.28, 2009.2.6>

⑥제5항에 따라 정비구역을 지정 또는 변경지정에 대한 고시가 있는 경우 당해 정비구역 및 정비계획중 「**국토의 계획 및 이용에 관한 법률**」 **제52조제1항** 각호의 1에 해당하는 사항은 **동법 제49조** 및 **제51조**의 규정에 의한 제1종지구단위계획 및 제1종지구단위계획구역으로 결정·고시된 것으로 본다. <개정 2008.3.28, 2009.2.6>

- ⑦ 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 의한 지구단위계획구역에 대하여 제1항 각 호의 사항을 모두 포함한 지구단위계획을 결정·고시(변경 결정·고시하는 경우를 포함한다)하는 경우 당해 지구단위계획구역은 정비구역으로 지정·고시된 것으로 본다. <신설 2005.3.18, 2008.3.28, 2009.2.6>
- ⑧정비계획을 통한 토지의 효율적인 활용을 도모하기 위하여 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제52조제3항의 규정에 의한 건폐율 등의 완화규정은 제1항의 규정에 의한 정비계획에 관하여 이를 준용한다. 이 경우 "지구단위계획구역"은 "정비구역"으로, "지구단위계획"은 "정비계획"으로 본다. <신설 2005.3.18, 2008.3.28, 2009.2.6>
- ⑨시장·군수는 정비계획의 내용 중 제1항제7호의2의 규정에 의한 재건축임대주택에 관한 사항에 대하여는 제30조의2제2항의 규정에 의하여 재건축임대주택을 공급받을 자(이하 "인수자"라 한다)와 미리 협의하여야 한다. <신설 2005.3.18, 2008.3.28, 2009.2.6>
- ⑩ 시장·군수는 제65조, 제66조, 제68조 등에 따라 정비기반시설 및 국·공유재산의 귀속 및 처분에 관한 사항이 포함된 정비계획을 수립하고자 하는 때에는 미리 해당 정비기반시설 및 국·공유재산의 관리청의 의견을 들어야 한다. <신설 2009.2.6>
- ⑪ 정비계획의 작성기준 및 작성방법은 국토해양부장관이 이를 정한다. <신설 2009.2.6>
- [시행일 : 2009.8.7] 제4조제3항, 제4조제11항,

<부칙>(제9444호, 2009. 2. 6)

제1조(시행일) 이 법은 공포한 날부터 시행한다. 다만, 제4조제3항·제11항, 제5조제7항, 제8조제4항 각 호외의 부분, 제11조제3항, 제12조, 제13조, 제14조제2항·제3항, 제19조제1항, 제26조, 제28조, 제40조제1항의 개정규정은 공포 후 6개월이 경과한 날부터 시행한다.

제7조(정비계획의 수립 등에 관한 경과조치 및 적용례) ① 제4조의 개정규정은 이 법 시행 후 최초로 정비계획 수립 또는 변경을 위한 주민설명회를 실시하거나 정비구역 지정 또는 변경지정 신청하는 분부터 적용한다.
② 이 법 시행 당시 종전의 규정에 따라 정비계획 수립을 위한 주민공람 및 지방의회의 의견청취절차가 진행 중이거나, 시·도에 정비구역지정 또는 변경지정을 신청한 분은 제4조의 개정규정에도 불구하고 종전의 규정에 따른다.

□ 도시 및 주거환경정비법 시행령

제28조 (토지등소유자의 동의자수 산정방법 등) ①법 제17조에 따라 법 제13조부터 제16조에 따른 토지등소유자의 동의는 다음 각 호의 기준에 따라 산정한다. <개정 2005.5.18, 2008.12.17>

1. 주택재개발사업 또는 도시환경정비사업의 경우에는 다음 각목의 기준에 의할 것

가. 1필지의 토지 또는 하나의 건축물이 수인의 공유에 속하는 때에는 그 수인을 대표하는 1인을 토지등소유자로 산정할 것

나. 토지에 지상권이 설정되어 있는 경우 토지의 소유자와 해당 토지의 지상권자를 대표하는 1인을 토지등소유자로 산정할 것

다. 1인이 다수 필지의 토지 또는 다수의 건축물을 소유하고 있는 경우에는 필지나 건축물의 수에 관계없이 토지등소유자를 1인으로 산정할 것. 다만, 도시환경정비사업의 경우 토지등소유자가 정비구역 지정 후에 정비사업을 목적으로 취득한 토지 또는 건축물에 대하여는 종전 소유자를 토지 등 소유자의 수에 포함하여 산정하되, 이 경우 동의 여부는 이를 취득한 토지등소유자에 의한다.

2. 주택재건축사업의 경우에는 다음 각 목의 기준에 따를 것

가. 소유권 또는 구분소유권이 여러 명의 공유에 속하는 경우에는 그 여러 명을 대표하는 1명을 토지등소유자로 산정할 것

나. 1명이 둘 이상의 소유권 또는 구분소유권을 소유하고 있는 경우에는 소유권 또는 구분소유권의 수에 관계없이 토지등 소유자를 1명으로 산정할 것

3. 추진위원회 또는 조합의 설립에 동의한 자로부터 토지 또는 건축물을 취득한 자는 추진위원회 또는 조합의 설립에 동의한 것으로 볼 것

4. 토지등기부등본·건물등기부등본·토지대장 및 건축물관리대장에 소유자로 등재될 당시 주민등록번호의 기재가 없고 기재된 주소가 현재 주소와 상이한 경우로서 소재가 확인되지 아니한 자는 토지등소유자의 수에서 제외할 것

5. 추진위원회의 승인신청 전 또는 조합설립의 인가신청 전에 동의를 철회하는 자는 토지등소유자의 동의자수에서 제외할 것. 다만, 제26조제2항 각호의 사항의 변경이 없는 경우에는 조합설립의 인가를 위한 동의자의 수에서 이를 제외하지 아니한다.

② 삭제 <2005.5.18>

③ 삭제 <2005.5.18>

④법 제13조 내지 제16조의 규정에 의한 토지등소유자의 동의(동의를 철회를 포함한다)는 인감도장을 사용한 서면동의를 방법에 의하며, 이 경우 인감증명서를 첨부하여야 한다. 다만, 외국인인 경우에는 동의서에 서명을 하고, 「출입국관리법」 제88조의 규정에 의한 외국인등록사실증명을 첨부하여야 한다. <개정 2005.5.18>

□ 타 · 시도 조례

<부산광역시>

제5조의2(정비구역지정 입안에 관한 주민 제안) ① 정비예정구역의 조합설립추진위원회는 구청장에게 정비구역 지정을 제안할 수 있다.

② 조합설립추진위원회가 구성되어 있지 않은 정비예정구역의 주민은 토지등 소유자의 3분의 2 이상의 동의를 얻어 구청장에게 정비구역 지정을 제안할 수 있다. 이 경우 법 제13조제2항의 규정에 의하여 조합설립추진위원회 구성에 동의한 토지등소유자는 정비구역지정 입안에 동의한 것으로 본다.

③ 제2항의 규정에 의한 동의를 산정 방법 및 절차 등에 관하여는 영 제28조의 규정을 준용한다. <본조 신설 2005. 9. 21>

<대전광역시>

제5조의2(정비구역지정 입안에 관한 주민 제안) ① 정비예정구역의 조합설립추진위원회는 구청장에게 정비구역지정을 제안할 수 있다.

② 조합설립추진위원회가 구성되어 있지 않은 정비예정구역은 토지등소유자의 3분의2 이상의 동의를 받아 구청장에게 정비구역지정을 제안할 수 있다.

③ 법 제13조제2항의 규정에 의하여 조합설립추진위원회 구성에 동의한 토지등소유자는 정비구역지정 입안에 동의한 것으로 본다.

④ 제2항의 규정에 의한 동의를 산정방법 및 절차 등에 관하여는 영 제28조의 규정을 준용한다.

[본조신설 2006. 05. 12 조례 제3421호]

<인천광역시>

제6조(정비구역지정의 입안을 위한 주민제안) ① 정비예정구역의 조합설립추진위원회는 구청장 등에게 정비구역지정을 제안할 수 있다.<개정 2006-11-20> <개정 2007-05-14>

②제1항의 규정에 불구하고 토지등소유자의 경우에도 군수·구청장에게 정비구역지정에 대한 입안을 제안할 수 있다. 이 경우 당해지역 토지등소유자의 3분의 2 이상의 동의를 얻어야 한다.<개정 2006-11-20>

③법 제13조제2항의 규정에 의하여 조합설립추진위원회 구성에 동의한 토지등소유자는 정비구역 지정 입안제안에 동의한 것으로 본다.<신설 2006-11-20>

④제2항의 규정에 의한 동의를 산정방법 및 절차 등에 관하여는 영 제28조의 규정을 준용한다.<신설 2006-11-20>

<경기도>

제6조(정비구역지정의 입안을 위한 주민제안) ① 「도시 및 주거환경정비법」 제13조의 규정에 의하여 승인받은 조합설립추진위원회는 관할 시장·군수에게 정비구역지정에 대한 입안을 제안할 수 있다.

②제1항의 규정에 불구하고 토지 등 소유자의 경우에도 관할 시장·군수에게 정비구역지정에 대한 입안을 제안할 수 있다. 이 경우 당해 지역 토지 등 소유자 총수의 70퍼센트 이상의 동의를 얻어야 한다.

③토지 등 소유자의 동의자수 산정방법 및 절차 등에 관하여는 영 제28조의 규정을 준용하되, 법 제13조제2항의 규정에 의하여 조합설립추진위원회의 구성에 동의한 자는 정비구역지정의 입안제안에 동의한 것으로 본다.

[전문개정 2007.4.9.]