

대구광역시 도시 및 주거환경정비 조례 일부개정조례안

(박갑상 의원 대표발의)

의안 번호	5541
----------	------

발의년월일 : 2019. 1 0 .
 발 의 의 원 : 박갑상 의원
 김대현 의원
 김동식 의원
 김원규 의원
 송영현 의원
 이시복 의원
 임태상 의원

1. 제안이유

- 가. 토지등소유자가 원하는 경우 정비구역을 해제할 수 있도록 정비구역 직권해제 요건을 완화하는 내용으로 「도시 및 주거환경정비법」이 일부개정('19.4.23)됨에 따라 조례 위임사항을 정하는 한편, 현행 정비구역등의 직권해제에 관한 구체적인 기준을 개선하고자 함
- 나. 정비계획의 경미한 사항 변경 확대, 정비사업 정보공개 시기 조정 등 조례 운용상 일부 미비점을 보완하고자 함

2. 주요내용

- 가. 임대주택 공급과 관련한 정비계획의 경미한 사항 변경을 명확히 규정(안 제10조 제6호)
- 임대주택 공급과 관련한 경미한 사항 변경을 국토교통부장관이 고시한 “정비사업의 임대주택 및 주택규모별 건설비율”의 변경으로 명확히 규정함으로써 조례 해석 및 적용상 논란 방지
- 나. 획지의 변경에 대한 경미한 사항 변경 신설(안 제10조 제8호)
- 정비계획 중 건축물의 주용도·건폐율·용적률·높이계획의 변경없는

획지의 변경(획지면적의 30퍼센트 이내의 변경으로 한정)도 경미한 사항 변경에 추가함으로써 행정절차 간소화를 통해 정비사업의 원활한 추진 도모

다. 정비사업 추진단계별 직권해제의 구체적인 기준 보완(안 제13조 제2항, 제3항)

- 정비구역등의 추진 상황으로 보아 지정 목적을 달성할 수 없다고 인정되는 경우에 따른 직권해제의 구체적인 기준을 마련함으로써 위원회 심의의 효율성 제고 및 주민갈등 조정기능 강화

라. 토지등소유자의 정비구역 직권해제 동의 요청 확대(안 제13조 제4항)

- 조합설립추진위원회·조합이 구성된 후에도 토지등소유자의 2분의 1 이상 3분의 2 이하의 범위에서 조례로 정하는 비율 이상의 동의요청시 해제가 가능하도록 직권해제 요건 완화

마. 정비사업의 정보공개 시기 조정(안 제55조 제2항, 제3항)

- 매년 1회 이상 조합의 정보공개자료 제출 및 구·군 인터넷 홈페이지와 공보 등에 자료공개 시에 현실에 맞게 정보공개 시기 조정

3. 참고사항

가. 신·구조문 대비표(붙임1 참조)

나. 관계 법령(붙임2 참조)

다. 예산 조치 : 별도조치 필요없음

대구광역시조례 제 호

대구광역시 도시 및 주거환경정비 조례 일부개정조례안

「대구광역시 도시 및 주거환경정비 조례」 일부를 다음과 같이 개정한다.

제10조제6호 중 “건축계획 중 법 제10조”를 “법 제10조”로 하고, 같은 호 중 “임대주택 공급에 따른 건축계획의 변경”을 “정비사업의 임대주택 및 주택규모별 건설비율의 변경”으로 하며, 제8호를 다음과 같이 신설한다.

8. 법 제9조제1항제5호에 따른 건축물의 주용도·건폐율·용적률·높이에 관한 계획의 변경을 수반하지 않는 획지의 변경(획지면적의 30퍼센트 이내의 변경인 경우에 한정한다)인 경우 다만, 신설 또는 폐지는 제외한다.

제13조제2항 중 “경우로서 조합설립추진위원회(이하 “추진위원회”라 한다) 또는 조합 운영이 주민갈등 등으로 사실상 중단되는 등 정비사업 추진이 어려운 경우를 말한다”를 “경우를 말한다”로 하고, 같은 항 각 호를 다음과 같이 대체하며, 같은 조 제3항을 제5항으로 하고, 같은 조 제4항을 제6항으로 하며, 같은 조 제5항 중 “당해”를 “해당”으로 하고 제7항으로 하며, 같은 조 제6항을 제8항으로 하고, 같은 조 제3항 및 제4항을 각각 다음과 같이 신설한다.

② 법 제21조제1항제2호의 “정비구역등의 추진 상황으로 보아 지정 목적을 달성할 수 없다고 인정되는 경우”란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우를 말한다.

1. 정비예정구역으로서 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 경우

가. 토지등소유자의 과반수가 정비예정구역의 해제를 요청하는 경우

- 나. 정비구역 지정요건이 충족되지 않은 경우[조합설립추진위원회(이하 "추진위원회"라 한다)가 구성되지 아니한 구역으로 한정한다]
2. 다음 각 목의 어느 하나에 해당되고, 해당 구역의 토지등소유자(조합이 설립된 경우 조합원)의 과반수가 정비구역의 해제를 요청하는 경우
- 가. 추진위원회 또는 조합이 총회를 3년 이상 개최(법 또는 국토교통부장관이 고시한 「정비사업 조합설립추진위원회 운영규정」에 따른 의사정족수 및 직접 출석 비율을 모두 충족한 경우로 한정한다)하지 않는 경우
- 나. 추진위원회 또는 조합의 총회 개최가 3회 이상 연속적으로 무산(법 또는 국토교통부장관이 고시한 「정비사업 조합설립추진위원회 운영규정」에 따른 의사정족수 및 직접 출석 비율을 모두 미달한 경우로 한정한다)된 경우
3. 사업시행계획인가를 받은 구역으로 토지등소유자의 4분의 3 이상의 동의를 받은 경우에는 같은 항 제2호 각 목의 요건을 충족한 것으로 본다.
- ③ 구청장은 제2항제1호나목에 해당하는 경우에는 시장에게 해제를 요청할 수 있다.
- ④ 법 제21조제1항제5호에서 "시·도 조례로 정하는 비율"이란 토지등소유자의 과반수를 말한다.

제55조제2항 중 "30일"을 "90일"로 하고, 같은 조 제3항 중 "90일"을 "120일"로 한다.

부 칙

제1조(시행일) 이 조례는 공포한 날부터 시행한다. 다만, 제13조제2항의 개정규정은 공포 후 6개월이 경과한 날부터 시행한다.

제2조(정비계획의 경미한 변경에 관한 적용례) 제10조의 개정규정은 이 조례 시행 후 정비계획을 수립(변경수립을 포함한다)하는 경우부터 적용한다.

제3조(직권해제에 대한 경과조치) 이 조례 시행 당시 정비구역등의 해제 요청서가 접수된 경우에는 종전의 규정을 따른다.

제3조(다른 조례와의 관계) 이 조례 시행 당시 다른 조례에서 종전의 「대구광역시 도시 및 주거환경정비 조례」 또는 그 규정을 인용하고 있는 경우에는 종전의 규정을 대신하여 이 조례 또는 이 조례의 해당 규정을 각각 인용한 것으로 본다.

(붙임1)

신·구조문 대비표

현 행	개 정 안
<p>제10조(정비계획의 경미한 변경)</p> <p>영 제13조제4항제12호에서 “시·도 조례로 정하는 사항을 변경하는 경우”란 다음 각 호에 해당하는 경우를 말한다.</p> <p>1. ~ 5. (생략)</p> <p>6. 건축계획 중 법 제10조에 따라 국토교통부장관이 고시한 범위 안에서 임대주택 공급에 따른 건축계획의 변경인 경우</p> <p>7. (생략)</p> <p><신설></p>	<p>제10조(정비계획의 경미한 변경)</p> <p>-----</p> <p>-----</p> <p>-----</p> <p>1. ~ 5. (현행과 같음)</p> <p>6. 법 제10조----- 정비사업의 임대주택 및 주택규모별 건설비율의 변경---</p> <p>7. (현행과 같음)</p> <p>8. 법 제9조제1항제5호에 따른 건축물의 주용도·건폐율·용적률·높이에 관한 계획의 변경을 수반하지 않는 획지의 변경(획지면적의 30퍼센트 이내의 변경인 경우로 한정한다)인 경우 다만, 신설 또는 폐지는 제외한다.</p>
<p>제13조(정비구역등의 직권해제)</p> <p>① (생략)</p> <p>② 법 제21조제1항제2호의 “정비구역등의 추진 상황으로 보아 지정 목적을 달성할 수 없다고 인정되는 경우”란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우로서 조합설립추진위원회(이하 “추진위원회”라 한다) 또는 조합 운영이 주민갈등 등으로 사실상 중단되는 등 정비사업 추진이 어려운 경우를 말</p>	<p>제13조(정비구역등의 직권해제)</p> <p>① (현행과 같음)</p> <p>② -----</p> <p>-----</p> <p>-----</p> <p>-----</p> <p>경우를 말한다.</p>

현행	개정안
<p><u>한다.</u></p> <p>1. <u>추진위원회 구성에 동의한 토지등소유자의 과반수가 정비구역등의 해제를 요청하는 경우</u></p> <p>2. <u>조합 설립에 동의한 조합원의 과반수가 정비구역등의 해제를 요청하는 경우</u></p> <p>3. <u>토지등소유자의 과반수가 정비구역등의 해제를 요청하는 경우</u></p>	<p>1. <u>정비예정구역으로서 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 경우</u> 가. <u>토지등소유자의 과반수가 정비예정구역의 해제를 요청하는 경우</u> 나. <u>정비구역 지정요건이 충족되지 않은 경우[조합설립추진위원회(이하 “추진위원회”라 한다)가 구성되지 아니한 구역으로 한정한다]</u></p> <p>2. <u>다음 각 목의 어느 하나에 해당되고, 해당 구역의 토지등소유자(조합이 설립된 경우 조합원)의 과반수가 정비구역의 해제를 요청하는 경우</u> 가. <u>추진위원회 또는 조합이 총회를 3년 이상 개최(법 또는 국토교통부장관이 고시한 「정비사업 조합설립추진위원회 운영규정」에 따른 의사정족수 및 직접 출석 비율을 모두 충족한 경우로 한정한다)하지 않는 경우</u> 나. <u>추진위원회 또는 조합의 총회 개최가 3회 이상 연속적으로 무산(법 또는 국토교통부장관이 고시한 「정비사업 조합설립추진위원회 운영규정」에 따른 의사정족수 및 직접 출석 비율을 모두 미달한 경우로 한정한다)된 경우</u></p> <p>3. <u>사업시행계획인가를 받은 구역으로 토지등소유자의 4분의 3 이상의 동의를 받은 경우에는 같은 항 제2호 각 목의 요건을 충족한 것으로 본다.</u></p>

현행	개정안
<p><u><신 설></u></p> <p><u><신 설></u></p> <p>③ (생략)</p> <p>④ (생략)</p> <p>⑤ 구청장은 정비구역등을 해제 요청하려는 자가 있는 경우에는 해제에 관한 내용을 <u>당해</u> 구·군 공보 및 게시판 등에 30일 이상 공람 공고하여 주민의견을 듣고, (이하 생략)</p> <p>⑥ (생략)</p> <p>제55조(정비사업의 정보공개)</p> <p>① (생략)</p> <p>② 추진위원회 위원 또는 조합 임원은 법 제120조제1호와 제2호를 포함하여 제1항 각 호의 사항에 관한 정보의 관련 자료를 붙여 회계연도 종료일부터 <u>30일</u> 이내에 구청장에게 제출하여야 한다.</p> <p>③ 구청장은 제2항에 따라 제출된 자료를 회계연도 종료일로부터 <u>90일</u> 이내에 해당 구·군의 인터넷 홈페이지와 공보에 공개하여야 한다.</p> <p>③ (생략)</p>	<p>③ 구청장은 제2항제1호나목에 해당하는 경우에는 시장에게 해제를 요청할 수 있다.</p> <p>④ 법 제21조제1항제5호에서 “시·도 조례로 정하는 비율”이란 토지등소유자의 과반수를 말한다.</p> <p>⑤ (현행 제3항과 같음)</p> <p>⑥ (현행 제4항과 같음)</p> <p>⑦ ----- ----- ----해당----- ----- ----- (이하 현행과 같음)</p> <p>⑧ (현행 제6항과 같음)</p> <p>제55조(정비사업의 정보공개)</p> <p>① (현행과 같음)</p> <p>② ----- ----- ----- ----- --90일----- -----</p> <p>③ ----- -----120일----- ----- -----</p> <p>③ (현행과 같음)</p>

(붙임2)

관 계 법 령

[도시 및 주거환경정비법]

제9조(정비계획의 내용) ① 정비계획에는 다음 각 호의 사항이 포함되어야 한다.
<개정 2018. 1. 16.>

1. 정비사업의 명칭
2. 정비구역 및 그 면적
3. 도시·군계획시설의 설치에 관한 계획
4. 공동이용시설 설치계획
5. 건축물의 주용도·건폐율·용적률·높이에 관한 계획
6. 환경보전 및 재난방지에 관한 계획
7. 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획
8. 세입자 주거대책
9. 정비사업시행 예정시기

10. 정비사업을 통하여 「민간임대주택에 관한 특별법」 제2조제4호에 따른 공공지원민간임대주택(이하 "공공지원민간임대주택"이라 한다)을 공급하거나 같은 조 제11호에 따른 주택임대관리업자(이하 "주택임대관리업자"라 한다)에게 임대할 목적으로 주택을 위탁하려는 경우에는 다음 각 목의 사항. 다만, 나목과 다목의 사항은 건설하는 주택 전체 세대수에서 공공지원민간임대주택 또는 임대할 목적으로 주택임대관리업자에게 위탁하려는 주택(이하 "임대관리 위탁주택"이라 한다)이 차지하는 비율이 100분의 20 이상, 임대기간이 8년 이상의 범위 등에서 대통령령으로 정하는 요건에 해당하는 경우로 한정한다.

- 가. 공공지원민간임대주택 또는 임대관리 위탁주택에 관한 획지별 토지이용 계획
- 나. 주거·상업·업무 등의 기능을 결합하는 등 복합적인 토지이용을 증진시키기 위하여 필요한 건축물의 용도에 관한 계획
- 다. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제36조제1항제1호가목에 따른 주거지역을 세분 또는 변경하는 계획과 용적률에 관한 사항

라. 그 밖에 공공지원민간임대주택 또는 임대관리 위탁주택의 원활한 공급 등을 위하여 대통령령으로 정하는 사항

11. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제52조제1항 각 호의 사항에 관한 계획 (필요한 경우로 한정한다)

12. 그 밖에 정비사업의 시행을 위하여 필요한 사항으로서 대통령령으로 정하는 사항

제15조(정비계획 입안을 위한 주민의견청취 등) ③ 제1항 및 제2항에도 불구하고 대통령령으로 정하는 경미한 사항을 변경하는 경우에는 주민에 대한 서면통보, 주민 설명회, 주민공람 및 지방의회의 의견청취 절차를 거치지 아니할 수 있다.

제21조(정비구역등의 직권해제) ① 정비구역의 지정권자는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우 지방도시계획위원회의 심의를 거쳐 정비구역등을 해제할 수 있다. 이 경우 제1호 및 제2호에 따른 구체적인 기준 등에 필요한 사항은 시·도조례로 정한다. <개정 2019. 4. 23.>

1. 정비사업의 시행으로 토지등소유자에게 과도한 부담이 발생할 것으로 예상되는 경우

2. 정비구역등의 추진 상황으로 보아 지정 목적을 달성할 수 없다고 인정되는 경우

3. 토지등소유자의 100분의 30 이상이 정비구역등(추진위원회가 구성되지 아니한 구역으로 한정한다)의 해제를 요청하는 경우

4. 제23조제1항제1호에 따른 방법으로 시행 중인 주거환경개선사업의 정비구역이 지정·고시된 날부터 10년 이상 경과하고, 추진 상황으로 보아 지정 목적을 달성할 수 없다고 인정되는 경우로서 토지등소유자의 과반수가 정비구역의 해제에 동의하는 경우

5. 추진위원회 구성 또는 조합 설립에 동의한 토지등소유자의 2분의 1 이상 3분의 2 이하의 범위에서 시·도조례로 정하는 비율 이상의 동의로 정비구역의 해제를 요청하는 경우(사업시행계획인가를 신청하지 아니한 경우로 한정한다)

6. 추진위원회가 구성되거나 조합이 설립된 정비구역에서 토지등소유자 과반수의 동의로 정비구역의 해제를 요청하는 경우(사업시행계획인가를 신청하지 아니한 경우로 한정한다)

- ② 제1항에 따른 정비구역등의 해제의 절차에 관하여는 제20조제3항부터 제5항까지 및 제7항을 준용한다.
- ③ 제1항에 따라 정비구역등을 해제하여 추진위원회 구성승인 또는 조합설립인가가 취소되는 경우 정비구역의 지정권자는 해당 추진위원회 또는 조합이 사용한 비용의 일부를 대통령령으로 정하는 범위에서 시·도조례로 정하는 바에 따라 보조할 수 있다.

제120조(정비사업의 정보공개) 시장·군수등은 정비사업의 투명성 강화를 위하여 조합이 시행하는 정비사업에 관한 다음 각 호의 사항을 매년 1회 이상 인터넷과 그 밖의 방법을 병행하여 공개하여야 한다. 이 경우 공개의 방법 및 시기 등 필요한 사항은 시·도조례로 정한다. <개정 2017. 8. 9.>

1. 제74조제1항에 따라 관리처분계획의 인가(변경인가를 포함한다. 이하 이 조에서 같다)를 받은 사항 중 제29조에 따른 계약금액
2. 제74조제1항에 따라 관리처분계획의 인가를 받은 사항 중 정비사업에서 발생한 이자
3. 그 밖에 시·도조례로 정하는 사항

[도시 및 주거환경정비법 시행령]

- 제13조(정비구역의 지정을 위한 주민공람 등)** ① 정비계획의 입안권자는 법 제15조제1항에 따라 정비계획을 주민에게 공람하려는 때에는 미리 공람의 요지 및 장소를 해당 지방자치단체의 공보등에 공고하고, 공람장소에 관계 서류를 갖추어 두어야 한다.
- ② 주민은 법 제15조제1항에 따른 공람기간 이내에 정비계획의 입안권자에게 서면으로 의견을 제출할 수 있다.
- ③ 정비계획의 입안권자는 제2항에 따라 제출된 의견을 심사하여 법 제15조제1항에 따라 채택할 필요가 있다고 인정하는 때에는 이를 채택하고, 채택하지 아니한 경우에는 의견을 제출한 주민에게 그 사유를 알려주어야 한다.
- ④ 법 제15조제3항에서 "대통령령으로 정하는 경미한 사항을 변경하는 경우"란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우를 말한다.

1. 정비구역의 면적을 10퍼센트 미만의 범위에서 변경하는 경우(법 제18조에 따라 정비구역을 분할, 통합 또는 결합하는 경우를 제외한다)
2. 정비기반시설의 위치를 변경하는 경우와 정비기반시설 규모를 10퍼센트 미만의 범위에서 변경하는 경우
3. 공동이용시설 설치계획을 변경하는 경우
4. 재난방지에 관한 계획을 변경하는 경우
5. 정비사업시행 예정시기를 3년의 범위에서 조정하는 경우
6. 「건축법 시행령」 별표 1 각 호의 용도범위에서 건축물의 주용도(해당 건축물의 가장 넓은 바닥면적을 차지하는 용도를 말한다. 이하 같다)를 변경하는 경우
7. 건축물의 건폐율 또는 용적률을 축소하거나 10퍼센트 미만의 범위에서 확대하는 경우
8. 건축물의 최고 높이를 변경하는 경우
9. 법 제66조에 따라 용적률을 완화하여 변경하는 경우
10. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제2조제3호에 따른 도시·군기본계획, 같은 조 제4호에 따른 도시·군관리계획 또는 기본계획의 변경에 따라 정비계획을 변경하는 경우
11. 「도시교통정비 촉진법」에 따른 교통영향평가 등 관계법령에 의한 심의결과에 따른 변경인 경우
12. 그 밖에 제1호부터 제8호까지, 제10호 및 제11호와 유사한 사항으로서 시·도 조례로 정하는 사항을 변경하는 경우