

대구광역시 도시 및 주거환경 정비 조례 일부개정조례안

(김성태 의원 대표발의)

의안 번호	5902
----------	------

발의년월일 : 2021. 0 1.

발 의 의 원 : 김성태 의원

김대현 의원

박갑상 의원

황순자 의원

강민구 의원

김동식 의원

김혜정 의원

이진련 의원

1. 제안이유

가. 정비사업 추진과정에서의 정비사업에 대한 사전 주택수요조사, 건축자산 등의 보전 및 활용, 보상분쟁에 대한 사전조정, 동절기 철거제한 등을 통해 원주민과 세입자 등의 권리를 보호하고, 도시 가치향상에 기여하고자 함

2. 주요내용

- 가. 원주민 등의 정비사업에 대한 사전 주택수요조사로 상세 사업정보 제공 등 알권리 충족(안 제6조)
- 정비계획 입안시에 기존 조사내용에 토지소유자의 분양주택 희망수요와 세입자의 재정착 유도를 위한 주택수요조사, 용도별 토지소유·필지규모별 현황 등도 추가조사함

- 나. 구역 내 역사문화자원 보전 및 활용으로 지역 정체성 제고(안 제7조)
- 정비계획의 내용에 구역 내 「문화재보호법」 제2조제1항의 문화재, 「한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 법률」 제2조의 건축자산 등 역사문화자원 보전 및 활용계획을 포함함
- 다. 주거환경개선사업으로 영구임대주택 건설시 구역내 생계취약 거주민 보호(안 제44조)
- 주거환경개선사업으로 영구임대주택을 건설하는 경우 구역 내 생계취약 거주민에 한해 사업시행자가 임대주택의 임대보증금, 임대료 및 재계약요건을 완화할 수 있는 근거 마련
- 라. 주택 및 상가의 보상분쟁 사전조정을 위한 협의체 구성·운영으로 원주민, 세입자 권리보호(안 제54조의4 신설)
- 원주민과 세입자 등의 주택 및 상가의 손실보상 분쟁을 사전에 조정하기 위하여 구청장이 공정하고 전문적인 협의체를 구성·운영할 수 있는 근거 신설
- 마. 동절기 건축물 철거제한으로 세입자 인권보호(안 제54조의5 신설)
- 정비사업 추진과정에서 동절기 등 세입자 주거안정에 중대한 지장을 초래할 것으로 우려되는 시기에 구청장에게 철거제한을 권고함

3. 참고사항

- 가. 신·구조문 대비표(붙임1 참조)
- 나. 관계 법령(붙임2 참조)
- 다. 예산조치 : 별도 조치 필요 없음
- 라. 기 타

대구광역시조례 제 호

대구광역시 도시 및 주거환경 정비 조례

일부개정조례안

「대구광역시 도시 및 주거환경 정비 조례」 일부를 다음과 같이 개정한다.

제6조제3호를 다음과 같이 하고, 같은 조 제6호 중 “문화유적·보호수목”을 “역사문화자원·보호수목”으로 하며, 같은 조에 제8호 및 제9호를 각각 다음과 같이 신설한다.

3. 용도별 토지소유·필지규모별 현황
8. 토지등소유자의 분양주택 희망수요
9. 세입자의 재정착을 위한 주택수요조사

제7조제4호를 제5호로 하고, 같은 조에 제4호를 다음과 같이 신설한다.

4. 구역 내 「문화재보호법」 제2조제1항의 문화재, 「한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 법률」 제2조의 건축자산 등 역사문화자원 보전 및 활용계획

제44조의 제목 “(주거환경개선사업의 임대보증금·임대료 등)”을 “(임대주택의 임대보증금, 임대료 및 재계약 요건 등)”으로 하고, 같은 조 제목 외의 부분 중 “임대보증금 및 임대료 등에 관하여”를 “임대보증금, 임대료 및 재계약 요건 등에 관하여는”으로 하며, 같은 조 제목 외의 부분에 단서를 다음과 같이 신설한다.

다만, 사업시행자가 「공공주택 특별법 시행령」 제2조제1항제1호의 영구임대주택을 건설하는 경우에는 관련 규정에도 불구하고 구청장의 승인을 받아 사업시행자가 따로 정할 수 있다.

제54조의4 및 제54조의5를 각각 다음과 같이 신설한다.

제54조의4(협의체 구성 및 운영) ① 구청장은 영 제91조제4호에 따라 법 제73조제1항 각 호에서 정한 손실보상 협의대상자 또는 법 제52조제1항 제4호에 따른 세입자와 사업시행자 간의 이주대책 및 손실보상 협의 등으로 인한 분쟁을 조정하기 위하여 협의체를 구성·운영할 수 있다. 이 경우 협의체는 다음 각 호의 사항을 협의·조정할 수 있다.

1. 주거세입자에 대한 손실보상액 등
2. 상가세입자에 대한 영업손실보상액 등
3. 법 제73조제1항 및 영 제60조에 따라 분양신청을 하지 않은 자 등에 대한 손실보상 협의 금액(토지·건축물 또는 그 밖의 권리에 대한 금액) 등
4. 그 밖에 구청장이 필요하다고 인정하는 사항

② 협의체는 법 제72조에 따른 분양신청기간 종료일의 다음 날부터 구성하며, 관리처분계획 수립을 위한 총회 전까지 최소 3회 이상 운영할 수 있다. 다만, 구청장이 필요하다고 인정하는 경우에는 관리처분계획인가 이후에도 운영할 수 있다.

③ 협의체는 다음 각 호에 해당하는 사람 중 위원장을 포함하여 5명 이상 15명 이하의 위원으로 구성하고, 위원장은 제2호의 전문가 중 1명을 호선한다.

1. 해당 자치구에서 정비사업 업무에 종사하는 6급 이상 공무원
2. 법률, 감정평가, 정비사업전문관리업 등 분야별 전문가

④ 협의체 회의에는 다음 각 호에 해당하는 자 전부 또는 일부가 참석한다.

1. 사업시행자
2. 법 제52조제1항에 따른 주거 및 이주대책 수립 대상 세입자
3. 법 제73조에 따른 손실보상에 관한 협의대상자
4. 법 제74조제2항 및 영 제60조에 따라 재산 또는 권리 등을 평가한 감정평가업자

5. 그 밖에 구청장이 협의를 필요하다고 인정하는 자

⑤ 제2항에 따라 협의체가 3회 이상 운영되었음에도 불구하고, 합의가 이루어지지 않은 경우 구청장은 법 제117조제2항제2호 및 영 제91조제4호에 따라 조정위원회를 개최하여 심사·조정할 수 있다.

⑥ 구청장은 협의체 운영결과 또는 조정위원회 조정결과 등을 사업시행자에게 통보하여야 한다.

⑦ 시장은 협의체 구성 방법 및 운영 등에 필요한 세부기준을 정하여 고시할 수 있으며, 협의체 운영에 소요되는 비용의 전부 또는 일부를 지원할 수 있다.

제54조의5(건축물 철거제한) 시장은 동절기 등 세입자 주거안정에 중대한 지장을 초래할 것으로 우려되는 시기에 철거를 제한할 것을 구청장에게 권고할 수 있다.

부 칙

제1조(시행일) 이 조례는 공포한 날부터 시행한다.

제2조(정비계획 입안 시 조사내용 및 정비계획의 내용에 관한 적용례) 제6조 및 제7조의 개정규정은 이 조례 시행 후 최초로 정비계획을 입안하는 경우부터 적용한다. 단, 구역 내 역사문화자원이 확인된 경우는 그러하지 아니하다.

(붙임1)

신 · 구조문 대비표

현	행	개	정	안
제6조(정비계획 입안 시 조사내용)		제6조(정비계획 입안 시 조사내용)		
영 제7조제2항제7호에서 “그		-----		
밖에 시 · 도조례로 정하는 사		-----		
항” 이란 다음 각 호의 사항을		-----		
말한다.		-----.		
1. · 2. (생 략)		1. · 2. (현행과 같음)		
3. <u>토지의 용도 · 규모별 현황</u>		3. <u>용도별 토지소유 · 필지규모별</u>		
		<u>현황</u>		
4. · 5. (생 략)		4. · 5. (현행과 같음)		
6. 정비구역 내 유 · 무형의 <u>문화</u>		6. ----- <u>역사문</u>		
<u>유적 · 보호수목</u> 현황 및 지역		<u>화자원 · 보호수목</u> -----		
유래		---		
7. (생 략)		7. (현행과 같음)		
<u><신 설></u>		8. <u>토지등소유자의 분양주택 희망</u>		
		<u>수요</u>		
<u><신 설></u>		9. <u>세입자의 재정착을 위한 주택</u>		
		<u>수요조사</u>		
제7조(정비계획의 내용) 영 제8조		제7조(정비계획의 내용) -----		
제3항제11호에서 “그 밖에 정		-----		
비사업의 원활한 추진을 위하여		-----		
시 · 도조례로 정하는 사항” 이		-----		
란 다음 각 호의 사항을 말한다.		-----.		
1. ~ 3. (생 략)		1. ~ 3. (현행과 같음)		
<u><신 설></u>		4. <u>구역 내 「문화재보호법」 제</u>		

한 분쟁을 조정하기 위하여 협의체를 구성·운영할 수 있다. 이 경우 협의체는 다음 각 호의 사항을 협의·조정할 수 있다.

1. 주거세입자에 대한 손실보상액 등
2. 상가세입자에 대한 영업손실보상액 등
3. 법 제73조제1항 및 영 제60조에 따라 분양신청을 하지 않은 자 등에 대한 손실보상 협의금액(토지·건축물 또는 그 밖의 권리에 대한 금액) 등
4. 그 밖에 구청장이 필요하다고 인정하는 사항

② 협의체는 법 제72조에 따른 분양신청기간 종료일의 다음 날부터 구성하며, 관리처분계획수립을 위한 총회 전까지 최소 3회 이상 운영할 수 있다. 다만, 구청장이 필요하다고 인정하는 경우에는 관리처분계획인가 이후에도 운영할 수 있다.

③ 협의체는 다음 각 호에 해당하는 사람 중 위원장을 포함하여 5명 이상 15명 이하의 위원으로 구성하고, 위원장은 제2호

의 전문가 중 1명을 호선한다.

1. 해당 자치구에서 정비사업 업무에 종사하는 6급 이상 공무원

2. 법률, 감정평가, 정비사업전문관리업 등 분야별 전문가

④ 협의체 회의에는 다음 각 호에 해당하는 자 전부 또는 일부가 참석한다.

1. 사업시행자

2. 법 제52조제1항에 따른 주거 및 이주대책 수립 대상 세입자

3. 법 제73조에 따른 손실보상에 관한 협의대상자

4. 법 제74조제2항 및 영 제60조에 따라 재산 또는 권리 등을 평가한 감정평가업자

5. 그 밖에 구청장이 협의가 필요하다고 인정하는 자

⑤ 제2항에 따라 협의체가 3회 이상 운영되었음에도 불구하고, 합의가 이루어지지 않은 경우 구청장은 법 제117조제2항제2호 및 영 제91조제4호에 따라 조정위원회를 개최하여 심사·조정할 수 있다.

⑥ 구청장은 협의체 운영결과 또는 조정위원회 조정결과 등을

<신 설>

사업시행자에게 통보하여야 한다.

⑦ 시장은 협의체 구성 방법 및 운영 등에 필요한 세부기준을 정하여 고시할 수 있으며, 협의체 운영에 소요되는 비용의 전부 또는 일부를 지원할 수 있다.

제54조의5(건축물 철거제한) 시장
은 동절기 등 세입자 주거안정
에 중대한 지장을 초래할 것으
로 우려되는 시기에 철거를 제
한할 것을 구청장에게 권고할
수 있다.

(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. (이하 생략)
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

제52조(사업시행계획서의 작성)

- ① 사업시행자는 정비계획에 따라 다음 각 호의 사항을 포함하는 사업시행계획서를 작성하여야 한다. <개정 2018. 1. 16.>
1. 토지이용계획(건축물배치계획을 포함한다)
 2. 정비기반시설 및 공동이용시설의 설치계획
 3. 임시거주시설을 포함한 주민이주대책
 4. 세입자의 주거 및 이주 대책

제5호 ~ 제13호 (생략)

제72조(분양공고 및 분양신청)

- ① 사업시행자는 제50조제7항에 따른 사업시행계획인가의 고시가 있는 날(사업시행계획인가 이후 시공자를 선정한 경우에는 시공자와 계약을 체결한 날)부터 120일 이내에 다음 각 호의 사항을 토지등소유자에게 통지하고, 분양의 대상이 되는 대지 또는 건축물의 내역 등 대통령령으로 정하는 사항을 해당 지역에서 발간되는 일간신문에 공고하여야 한다. 다만, 토지등소유자 1인이 시행하는 재개발사업의 경우에는 그러하지 아니하다.
1. 분양대상자별 종전의 토지 또는 건축물의 명세 및 사업시행계획인가의 고시가 있는 날을 기준으로 한 가격(사업시행계획인가 전에 제81조제3항에 따라 철거된 건축물은 시장·군수등에게 허가를 받은 날을 기준으로 한 가격)
 2. 분양대상자별 분담금의 추산액
 3. 분양신청기간
 4. 그 밖에 대통령령으로 정하는 사항
- ② 제1항제3호에 따른 분양신청기간은 통지한 날부터 30일 이상 60일 이내로 하여야 한다. 다만, 사업시행자는 제74조제1항에 따른 관리처분계획의 수립에 지장이 없다고 판단하는 경우에는 분양신청기간을 20일의 범위에서 한 차례만 연장할 수 있다.
- ③ 대지 또는 건축물에 대한 분양을 받으려는 토지등소유자는 제2항에 따른 분양신청기간에 대통령령으로 정하는 방법 및 절차에 따라 사업시행자에게 대지 또는 건축물에 대한 분양신청을 하여야 한다.
- ④ 사업시행자는 제2항에 따른 분양신청기간 종료 후 제50조제1항에 따른 사업시행계획인가의 변경(경미한 사항의 변경은 제외한다)으로 세대수 또는 주택규모가 달라지는 경우 제1항부터 제3항까지의 규정에 따라 분양공고 등의 절차를 다시 거칠 수 있다.

- ⑤ 사업시행자는 정관등으로 정하고 있거나 총회의 의결을 거친 경우 제4항에 따라 제73조제1항제1호 및 제2호에 해당하는 토지등소유자에게 분양신청을 다시 하게 할 수 있다
- ⑥ 제3항부터 제5항까지의 규정에도 불구하고 투기과열지구의 정비사업에서 제74조에 따른 관리처분계획에 따라 같은 조 제1항제2호 또는 제1항제4호가목의 분양대상자 및 그 세대에 속한 자는 분양대상자 선정일(조합원 분양분의 분양대상자는 최초 관리처분계획 인가일을 말한다)부터 5년 이내에는 투기과열지구에서 제3항부터 제5항까지의 규정에 따른 분양신청을 할 수 없다. 다만, 상속, 결혼, 이혼으로 조합원 자격을 취득한 경우에는 분양신청을 할 수 있다. <신설 2017. 10. 24.>

제73조(분양신청을 하지 아니한 자 등에 대한 조치)

- ① 사업시행자는 관리처분계획이 인가·고시된 다음 날부터 90일 이내에 다음 각 호에서 정하는 자와 토지, 건축물 또는 그 밖의 권리의 손실보상에 관한 협의를 하여야 한다. 다만, 사업시행자는 분양신청기간 종료일의 다음 날부터 협의를 시작할 수 있다. <개정 2017. 10. 24.>
1. 분양신청을 하지 아니한 자
 2. 분양신청기간 종료 이전에 분양신청을 철회한 자
 3. 제72조제6항 본문에 따라 분양신청을 할 수 없는 자
 4. 제74조에 따라 인가된 관리처분계획에 따라 분양대상에서 제외된 자

② ~ ③ (생략)

제74조(관리처분계획의 인가 등) ① (생략)

- ② 정비사업에서 제1항제3호·제5호 및 제8호에 따라 재산 또는 권리를 평가할 때에는 다음 각 호의 방법에 따른다.
1. 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」에 따른 감정평가업자 중 다음 각 목의 구분에 따른 감정평가업자가 평가한 금액을 산술평균하여 산정한다. 다만, 관리처분계획을 변경·중지 또는 폐지하려는 경우 분양예정 대상인 대지 또는 건축물의 추산액과 종전의 토지 또는 건축물의 가격은 사업시행자 및 토지등소유자 전원이 합의하여 산정할 수 있다. (이하 생략)
 2. 시장·군수등은 제1호에 따라 감정평가업자를 선정·계약하는 경우 감정평가업자의 업무수행능력, 소속 감정평가사의 수, 감정평가 실적, 법규 준수 여부, 평가계획의 적정성 등을 고려하여 객관적이고 투명한 절차에

따라 선정하여야 한다. 이 경우 감정평가업자의 선정·절차 및 방법 등에 필요한 사항은 시·도조례로 정한다.

3. 사업시행자는 제1호에 따라 감정평가를 하려는 경우 시장·군수등에게 감정평가업자의 선정·계약을 요청하고 감정평가에 필요한 비용을 미리 예치하여야 한다. 시장·군수등은 감정평가가 끝난 경우 예치된 금액에서 감정평가 비용을 직접 지불한 후 나머지 비용을 사업시행자와 정산하여야 한다.

제79조(관리처분계획에 따른 처분 등) ① ~ ⑤ (생략)

- ⑥ 사업시행자는 정비사업의 시행으로 임대주택을 건설하는 경우에는 임차인의 자격·선정방법·임대보증금·임대료 등 임대조건에 관한 기준 및 무주택 세대주에게 우선 매각하도록 하는 기준 등에 관하여 「민간임대주택에 관한 특별법」 제42조 및 제44조, 「공공주택 특별법」 제48조, 제49조 및 제50조의3에도 불구하고 대통령령으로 정하는 범위에서 시장·군수등의 승인을 받아 따로 정할 수 있다. 다만, 재개발임대주택으로서 최초의 임차인 선정이 아닌 경우에는 대통령령으로 정하는 범위에서 인수자가 따로 정한다.

제117조(조정위원회의 조정 등) ① (생략)

- ② 시장·군수등은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우 조정위원회를 개최할 수 있으며, 조정위원회는 조정신청을 받은 날(제2호의 경우 조정위원회를 처음 개최한 날을 말한다)부터 60일 이내에 조정절차를 마쳐야 한다. 다만, 조정기간 내에 조정절차를 마칠 수 없는 정당한 사유가 있다고 판단되는 경우에는 조정위원회의 의결로 그 기간을 한 차례만 연장할 수 있으며 그 기간은 30일 이내로 한다. <개정 2017. 8. 9.>

1. 분쟁당사자가 정비사업의 시행으로 인하여 발생한 분쟁의 조정을 신청하는 경우
2. 시장·군수등이 조정위원회의 조정이 필요하다고 인정하는 경우

[도시 및 주거환경정비법 시행령]

제7조(정비계획의 입안대상지역) ① (생략)

- ② 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장·군수 또는 자치구의 구청장은 제1항에 따라 정비계획을 입안하는 경우에는 다음 각 호의

사항을 조사하여 별표 1의 요건에 적합한지 여부를 확인하여야 하며, 정비계획의 입안 내용을 변경하려는 경우에는 변경내용에 해당하는 사항을 조사·확인하여야 한다.

1. 주민 또는 산업의 현황
2. 토지 및 건축물의 이용과 소유현황
3. 도시·군계획시설 및 정비기반시설의 설치현황
4. 정비구역 및 주변지역의 교통상황
5. 토지 및 건축물의 가격과 임대차 현황
6. 정비사업의 시행계획 및 시행방법 등에 대한 주민의 의견
7. 그 밖에 시·도조례로 정하는 사항

제8조(정비계획의 내용)

③ 법 제9조제1항제12호에서 “대통령령으로 정하는 사항”이란 다음 각 호의 사항을 말한다.

1. 법 제17조제4항에 따른 현금납부에 관한 사항
2. 법 제18조에 따라 정비구역을 분할, 통합 또는 결합하여 지정하려는 경우 그 계획
3. 법 제23조제1항제2호에 따른 방법으로 시행하는 주거환경개선사업의 경우 법 제24조에 따른 사업시행자로 예정된 자
4. 정비사업의 시행방법
5. 기존 건축물의 정비·개량에 관한 계획
6. 정비기반시설의 설치계획
7. 건축물의 건축선에 관한 계획
8. 홍수 등 재해에 대한 취약요인에 관한 검토 결과
9. 정비구역 및 주변지역의 주택수급에 관한 사항
10. 안전 및 범죄예방에 관한 사항
11. 그 밖에 정비사업의 원활한 추진을 위하여 시·도조례로 정하는 사항

제60조(분양신청을 하지 아니한 자 등에 대한 조치)

① 사업시행자가 법 제73조제1항에 따라 토지등소유자의 토지, 건축물 또는 그 밖의 권리에 대하여 현금으로 청산하는 경우 청산금액은 사업시행자와 토지등소유자가 협의하여 산정한다. 이 경우 재개발사업의 손실보상액의 산정

을 위한 감정평가업자 선정에 관하여는 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」 제68조제1항에 따른다.

② 법 제73조제3항 후단에서 “대통령으로 정하는 이율”이란 다음 각 호를 말한다.

1. 6개월 이내의 지연일수에 따른 이자의 이율: 100분의 5
2. 6개월 초과 12개월 이내의 지연일수에 따른 이자의 이율: 100분의 10
3. 12개월 초과인 지연일수에 따른 이자의 이율: 100분의 15

제69조(임대주택의 공급 등)

① 법 제79조제6항 본문에 따라 임대주택을 건설하는 경우의 임차인의 자격·선정방법·임대보증금·임대료 등 임대조건에 관한 기준 및 무주택 세대주에게 우선 분양전환하도록 하는 기준 등에 관하여는 별표 3에 규정된 범위에서 시장·군수등의 승인을 받아 사업시행자 및 법 제23조제1항제2호에 따라 대지를 공급받아 주택을 건설하는 자가 따로 정할 수 있다.

[별표3] 임대주택의 공급조건 등(제69조제1항 관련)

1. 주거환경개선사업

가. ~ 나. (생략)

다. 공급절차 등

- 1) 입주자모집공고 내용 및 절차, 공급신청 및 계약조건 등 임대주택의 공급에 관하여는 공공주택 특별법령 및 주택법령의 관련 규정에 따른다.
- 2) 임대보증금·임대료 등에 관하여는 임대주택법령 및 주택건설촉진법령의 관련규정에 따른다. 다만, 시·도조례로 따로 정하는 경우에는 그에 따른다.

제91조(분쟁조정위원회의 조정 대상)

법 제117조제1항제3호에서 “대통령령으로 정하는 분쟁”이란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 분쟁을 말한다.

1. 건축물 또는 토지 명도에 관한 분쟁
2. 손실보상 협의에서 발생하는 분쟁
3. 총회 의결사항에 대한 분쟁
4. 그 밖에 시·도조례로 정하는 사항에 대한 분쟁

「한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 법률」

제2조(정의)

1. “건축자산”이란 현재와 미래에 유효한 사회적·경제적·경관적 가치를 지닌 것으로서 한옥 등 고유의 역사적·문화적 가치를 지니거나 국가의 건축문화 진흥 및 지역의 정체성 형성에 기여하고 있는 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 것을 말한다. 다만, 「문화재보호법」에 따라 지정·등록된 문화재는 제외한다.
 - 가. 「건축법」 제2조제1항제2호에 따른 건축물
 - 나. 「건축기본법」 제3조제2호에 따른 공간환경
 - 다. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제2조제6호의 기반시설
2. “한옥”이란 주요 구조가 기둥·보 및 한식지붕틀로 된 목구조로서 우리나라 전통양식이 반영된 건축물 및 그 부속건축물을 말한다.
3. “한옥건축양식”이란 한옥의 형태와 구조를 갖추거나 또는 이를 현대적인 재료와 기술을 사용하여 건축한 것을 말한다.

「문화재보호법」

제2조(정의)

- ① 이 법에서 “문화재”란 인위적이거나 자연적으로 형성된 국가적·민족적 또는 세계적 유산으로서 역사적·예술적·학술적 또는 경관적 가치가 큰 다음 각 호의 것을 말한다. <개정 2015. 3. 27., 2020. 12. 22.>
 1. 유형문화재 : 건조물, 전적(典籍: 글과 그림을 기록하여 묶은 책), 서적(書跡), 고문서, 회화, 조각, 공예품 등 유형의 문화적 소산으로서 역사적·예술적 또는 학술적 가치가 큰 것과 이에 준하는 고고자료(考古資料)
 2. 무형문화재 : 여러 세대에 걸쳐 전승되어 온 무형의 문화적 유산 중 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 것을 말한다.
 - 가. 전통적 공연·예술
 - 나. 공예, 미술 등에 관한 전통기술
 - 다. 한의약, 농경·어로 등에 관한 전통지식
 - 라. 구전 전통 및 표현

- 마. 의식주 등 전통적 생활관습
- 바. 민간신앙 등 사회적 의식(儀式)
- 사. 전통적 놀이·축제 및 기예·무예
- 3. 기념물 : 다음 각 목에서 정하는 것
 - 가. 절터, 옛무덤, 조개무덤, 성터, 궁터, 가마터, 유물포함층 등의 사적지(史蹟地)와 특별히 기념이 될 만한 시설물로서 역사적·학술적 가치가 큰 것
 - 나. 경치 좋은 곳으로서 예술적 가치가 크고 경관이 뛰어난 것
 - 다. 동물(그 서식지, 번식지, 도래지를 포함한다), 식물(그 자생지를 포함한다), 지형, 지질, 광물, 동굴, 생물학적 생성물 또는 특별한 자연현상으로서 역사적·경관적 또는 학술적 가치가 큰 것
- 4. 민속문화재 : 의식주, 생업, 신앙, 연중행사 등에 관한 풍속이나 관습에 사용되는 의복, 기구, 가옥 등으로서 국민생활의 변화를 이해하는 데 반드시 필요한 것

「도시·주거환경정비계획 수립지침」

제14절 세입자 주거대책

- 4-14-1. 시장·군수등은 정비구역 내 세입자에 대한 주거실태조사를 실시하여야 하며 세입자의 재정착 유도를 위해 주택수요 조사를 실시하여 정비계획에 반영하여야 한다. [조사항목은 「재정비촉진계획 수립지침」 3-2-3.을 참조한다.](#)
- 4-14-2. 주거환경개선사업 또는 재개발사업 시행 시 이주하게 되는 세입자를 고려하고, 정비사업 구역 내 세입자를 위한 임대주택건설이 가능한지를 판단한다.
- 4-14-3. 주거환경개선사업 또는 재개발사업 [대상구역에 세입자용 임대주택을 건설하기가 곤란한 경우 인근의 임대주택 활용여부 등을 검토](#)하여 해당 주거환경개선사업이나 재개발사업과 연계하여 추진하는 방안을 고려한다.
- 4-14-4. 세입자용 임대주택을 건설할 경우에는 세입자의 소득수준을 감안하고, 세입자의 주거안정을 위하여 순환정비방식의 시행을 고려한다.
- 4-14-5. 대규모 정비사업이 시행될 경우에는 해당 지역 거주 세입자는 물론 인근지역 임대시장에 미치는 영향이 크므로 주변지역 임대시장 동향 등을 파악하여 정비계획에 반영한다