

60. 대구광역시 도시 및 주거환경정비 조례 일부개정조례안

심 사 보 고 서

1. 심사경과

- 제안일자 : 2022년 9월 2일
- 제 안 자 : 윤영애, 김지만, 김정옥, 박우근, 이재숙, 김재용, 이태손, 박종필,
윤권근, 조경구 의원
- 회부일자 : 2022년 9월 6일
- 상정일자
 - 대구광역시의회 제295회 정례회
 - 제2차 건설교통위원회(2022년 9월 20일) : 수정안 가결

2. 제안설명 요지 (제안설명자 : 윤영애 의원)

☐ 제안이유

- 정부의 주택공급 확대정책 일환으로 「도시 및 주거환경정비법」 일부개정('21.03.16., '21.04.13.)에 따라 공공재개발사업과 공공재건축사업이 신설되는 등 관련 규정이 보완됨으로서 상위 법령에서 조례로 위임된 사항을 정하고, 운영상 미비점을 개선·보완하고자 함

□ 주요내용

- 임대주택 관련 규정 정비(안 제7조)
- 정비사업 개략 추정분담금 정보시스템 적극 활용 명문화
(안 제13조, 안 제20조, 안 제59조)
 - 정보시스템 정보입력 주체 및 등록 의무 명문화
- 공공재개발사업·공공재건축사업 신설에 따른 위임사항 규정
(안 제30조, 안 제30조의2 및 안 제30조의3 신설)
 - 용적률 완화에 따른 기부채납 주택규모를 명확히 하고, 상위 법령에서 위임된 용적률 완화에 따른 주택건설비율 규정
- 관계 법령 및 운영상 미비점 개선(안 제9조, 안 제11조, 안 제27조, 안 제35조, 안 제36조, 안 제54조의4, 안 별표 1)

3. 검토보고 요지 (보고자 : 전문위원 김건호)

- 본 개정조례안은 「도시 및 주거환경정비법」(이하 “법”이라 함) 개정예 따라 공공재개발사업 및 공공재건축사업에서의 국민주택 규모 주택건설비율을 명문화하고, 법령인용 조문 정비 및 조례 운용상 미비점을 보완하려는 것임.
- 안 제7조제2호는 「도시 및 주거환경정비법 시행령」 제8조제3항 제11호에 따른 정비계획의 내용에서 “임대주택 건설에 관한 계획”을 삭제하고, 안 제9조제1항에서 정비계획의 입안제안을 위한 동의요건을 “시·도조례로 정하는 비율 이상의 동의는 해당지역 토지등소유자의 3분의2 이상 및 토지면적의 2분의 1이상의 동의를 말한다.”로 보다 명확하게 규정하였음.

- **안 제36조제2항제3호** 단서규정에서는 1필지의 토지를 여러 명이 소유하고 있는 경우 권리산정기준일 이전부터 공유로 소유한 토지지분면적을 「대구광역시 건축 조례」 제37조의 규모 이상인 자로 인용규정을 구체화하여 명시하였음.
- 아울러 **안 제11조제3항, 안 제27조제1항제11호, 안 제35조, 안 제54조의4제4항제4호**에서 “감정평가업자”를 “감정평가법인등”으로 변경하고, **안 별표 1** 감정평가법인등 선정심사기준을 별지와 같이 하였음.
- 이는 법령에서 규정하고 있는 중복된 내용을 조례안에서 삭제하고 다른 법령이나 조례를 인용하는 경우 인용조문을 보다 명확하게 규정하려는 것으로 타당한 조치로 판단됨.
특히, **안 별표 1**은 「대구광역시 빈집 및 소규모주택 정비 조례」 “감정평가법인등 선정심사기준”을 준용하였는데 이는 감정평가 및 감정평가사에 관한 사항을 통일함으로써 시민 혼란을 없애고 조례 운영상 나타난 미비점을 보완하려는 것으로 보임.
- **안 제20조제3항**에서는 시장 또는 구청장이 자료를 입력하여 추정 분담금을 확인할 수 있는 경우 외 추진위원장 또는 조합임원은 조합 설립에 필요한 동의를 받기 전에 추정분담금 등을 산출할 수 있는 정보시스템에 정비계획과 사업비 등 필요한 자료를 입력하고 토지등소유자가 추정분담금 등을 확인할 수 있도록 하는 규정을 신설하였음.

- 이는 법 제35조제10항에 “추진위원회는 조합설립에 필요한 동의를 받기 전에 추정분담금 등 대통령령으로 정하는 정보를 토지등 소유자에게 제공하여야 한다” 라고 규정하고 있으므로 정보입력 주체와 자료등록 의무를 명문화하여 토지등소유자 등에게 조합 설립 전에 개략적인 추정분담금 정보를 제공하도록 한 것은 주민 알권리 보장과 원활한 사업추진을 위한 측면에서 타당한 것으로 판단됨.
- 그밖에 안 제13조제1항, 제20조제2항, 안 제59조제3항제5호는 추정분담금 정보제공에 대한 용어정비에 관한 것으로 별다른 이견은 없음.
- 안 제30조의 제목을 “재건축사업 등의 소형주택 건설비율” 에서 “재건축사업 등의 국민주택규모 주택 건설비율” 로 변경한 것은 2021. 4. 13 법 개정사항을 반영한 것임.
- 안 제30조의2 및 안 제30조의3제1항에서는 공공재개발사업 및 공공 재건축사업에서 국민주택규모 주택 건설비율을 공공재개발사업의 경우 법에서 규정한 법적상한초과용적률(법적상한용적률의 100분의 120)에서 정비계획으로 정하여진 용적률을 뺀 용적률의 100분의 50, 공공재건축사업은 완화된 용적률에서 정비계획으로 정하여진 용적률을 뺀 용적률의 100분의 50으로 각각 규정하였음.
- 안 제30조의3제2항에서 시장은 주택증가 규모, 공공재건축사업 정비구역의 재정적 여건, 대구시 임대주택 현황 및 수요조사 결과 등을 고려하여 정비계획을 수립할 때 시도시계획위원회의 심의를 거쳐 100분의 40까지 완화하여 정할 수 있도록 하였음.

- 이는 법 개정사항을 반영해 주거환경 개선이 어려운 지역 등에 공공기관이 사업시행자 등으로 참여하여 용적률 완화 등 특례를 토대로 사업을 촉진하는 새로운 정비사업 유형으로, 도심 내 주거 환경 개선과 주택공급 확대에 도움이 될 것으로 기대됨.
- 다만, **안 제30조의3제2항**에서 공공재건축사업에서 국민주택규모 주택 건설비율을 시도시계획위원회의 심의를 거쳐 100분의 40까지 완화하여 정할 수 있도록 한 만큼 객관적인 심의기준 마련이 선행되어야 할 것임.

4. 질의 및 답변 요지

질	의	답	변
○ 공공재개발사업과 달리 본 조례안 제30조의3제2항에서 시장은 주택 증가 규모, 공공재건축사업정비구역의 재정적 여건, 대구시 임대주택 현황 및 수요조사 결과 등을 고려하여 정비계획을 수립할 때 시도시계획위원회의 심의를 거쳐 100분의 40까지 완화하여 정할 수 있도록 하였는데 이유는?		○ 공공재개발사업과 공공재건축사업에서 발생할 수 있는 인센티브 차이를 감안해 정하였음.	

5. 토론요지

- 대구광역시 도시 및 주거환경정비 조례 일부개정조례안에 대하여 질의답변을 통하여 충분히 심사하였고, 우리 위원들 간의 논의 결과에 따라 배부해 드린 유인물과 같이 수정하여 의결할 것을 동의합니다.

6. 수정안 요지

- 붙임 ‘위원회 수정안’ 참조

7. 심사결과

- 수정안 가결(재석위원 전원 찬성)

8. 소수의견 요지

- 없음

9. 기타 필요한 사항

- 없음

10. 첨부서류

- 위원회 수정안 : [붙임1]

[붙임1] 위원회 수정안

대구광역시 도시 및 주거환경정비 조례 일부개정조례안에 대한 수정안

대구광역시 도시 및 주거환경정비 조례 일부개정조례안에 대한 조례 일부를 다음과 같이 수정한다.

안 제20조제3항을 다음과 같이 한다.

③ 추진위원장은 법 제35조제2항부터 제4항까지의 규정에 따른 조합 설립에 필요한 동의를 받기 전에 제2항의 정보시스템에 정비계획(변경을 포함한다)과 사업비 등 필요한 자료를 입력하고 토지등소유자가 추정분담금 등을 확인할 수 있도록 하여야 한다. 다만, 시장 또는 구청장이 자료를 입력하여 추정분담금을 확인할 수 있는 경우는 예외로 한다.

수정안 조문대비표

현 행	개 정 안	수 정 안
제20조(추정분담금 등 정보의 제공 등) ① (생략)	제20조(추정분담금 등 정보의 제공 등) ① (현행과 같음)	제20조(추정분담금 등 정보의 제공 등) ① (현행과 같음)
② 시장은 제1항의 추정분담금 등을 산출할 수 있는 정보시스템을 갖춰 운영할 수 있다.	② ----- 추정분담금 등을 산출할 수 있는 정보시스템(이하 “정보시스템”이라 한다)-----.	② ----- 추정분담금 등을 산출할 수 있는 정보시스템(이하 “정보시스템”이라 한다)-----.
<신 설>	③ <u>추진위원장</u> 또는 <u>조합임원</u> 은 법 제35조제2항부터 제4항까지의 규정에 따른 조합 설립에 필요한 동의를 받기 전에 제2항의 정보시스템에 정비계획(변경을 포함한다)과 사업비 등 필요한 자료를 입력하고 토지등소유자가 추정분담금 등을 확인할 수 있도록 하여야 한다. 다만, 시장 또는 구청장이 자료를 입력하여 추정분담금을 확인할 수 있는 경우는 예외로 한다.	③ <u>추진위원장은</u> 법 제35조제2항부터 제4항까지의 규정에 따른 조합 설립에 필요한 동의를 받기 전에 제2항의 정보시스템에 정비계획(변경을 포함한다)과 사업비 등 필요한 자료를 입력하고 토지등소유자가 추정분담금 등을 확인할 수 있도록 하여야 한다. 다만, 시장 또는 구청장이 자료를 입력하여 추정분담금을 확인할 수 있는 경우는 예외로 한다.

대구광역시조례 제 호

대구광역시 도시 및 주거환경정비 조례 일부개정조례안

제7조제2호를 삭제한다.

제9조제1항 중 “법 제14조제1항제1호부터 제6호까지에 해당하여 영 제12조제1항”을 “영 제12조제1항”으로, “경우에는”을 “경우에 “시·도조례로 정하는 비율 이상의 동의는”으로, “받아야 한다”를 “말한다”로 한다.

제11조제3항 전단 중 “감정평가업자”를 “감정평가법인등”으로 한다.

제13조제1항 단서 중 “법 제35조제8항”을 “법 제35조제10항”으로, “따라 구축된 정보시스템”을 “따른 추정분담금 등을 산출할 수 있는 정보시스템의”로 한다.

제20조제2항 중 “추정분담금 등을 산출할 수 있는 정보시스템”을 “추정분담금 등을 산출할 수 있는 정보시스템(이하 “정보시스템”이라 한다)”로 하고, 같은 조에 제3항을 다음과 같이 신설한다.

③ 추진위원장은 법 제35조제2항부터 제4항까지의 규정에 따른 조합 설립에 필요한 동의를 받기 전에 제2항의 정보시스템에 정비계획(변경을 포함한다)과 사업비 등 필요한 자료를 입력하고 토지등소유자가 추정분담금 등을 확인할 수 있도록 하여야 한다. 다만, 시장 또는 구청장이 자료를 입력하여 추정분담금을 확인할 수 있는 경우는 예외로 한다.

제27조제1항제11호 중 “감정평가업자”를 “감정평가법인등”으로 한다.

제30조의 제목 “(재건축사업 등의 소형주택 건설비율)”을 “(재건축사업 등의 국민주택규모 주택 건설비율)”로 한다.

제30조의2 및 제30조의3을 각각 다음과 같이 신설한다.

제30조의2(공공재개발사업에서의 국민주택규모 주택 건설비율) 법 제101조의5제2항에서 “시·도조례로 정하는 비율”이란 법적상한초과용적률에서 정비계획으로 정하여진 용적률을 뺀 용적률의 100분의 50을 말한다.

제30조의3(공공재건축사업에서의 국민주택규모 주택 건설비율) ① 법 제101조의6제2항에서 “시·도조례로 정하는 비율”이란 같은 조 제1항에 따라 완화된 용적률에서 정비계획으로 정하여진 용적률을 뺀 용적률의 100분의 50을 말한다.

② 제1항에도 불구하고 시장은 주택증가 규모, 공공재건축사업정비구역의 재정적 여건, 대구시 임대주택 현황 및 수요조사 결과 등을 고려하여 정비계획을 수립할 때 시도시계획위원회의 심의를 거쳐 100분의 40까지 완화하여 정할 수 있다.

제35조의 제목 “(감정평가업자의 선정기준 등)”을 “(감정평가법인등의 선정기준 등)”으로 하고, 같은 조 제1항 각 호 외의 부분 중 “법 제74조제2항제2호”를 “법 제74조제4항제2호”로, “감정평가업자를”을 “감정평가법인등을”로 하며, 같은 항 제1호 각 목 외의 부분 중 “감정평가업자로부터”를 “감정평가법인등으로부터”로, “감정평가업자를”을 “감정평가법인등을”로 하고, 같은 호 가목 중 “감정평가업자”를 “감정평가법인등”으로 하며, 같은 항 제2호 각 목 외의 부분 중 “감정평가업자가”를 “감정평가법인등이”로 하고, 같은 조 제2항 중 “감정평가업자 추천”을 “감정평가법인등의 추천”으로, “감정평가업자로”를 “감정평가법인등으로”로 한다.

제36조제2항제3호 단서 중 “지분이 제1항제2호”를 “지분면적이 「대구광역시 건축 조례」 제37조의 규모 이상인 자”로 한다.

제54조의4제4항제4호 중 “감정평가업자”를 “감정평가법인등”으로 한다.

제59조제3항제5호 중 “추정분담금시스템”을 “정보시스템”으로 한다.

별표 1을 별지와 같이 한다.

부 칙

이 조례는 공포한 날부터 시행한다.

구분	항목	심사기준						점수	
감정평가법인등 규모 (25)	① 법인(사무소) 규모							10	
		구분	50명 이상			30명 이상 50명 미만	30명 미만		개인
			사무소 12개 이상	사무소 8개 이상 12개 미만	사무소 8개 미만				
	평점	10	8	6	4	3	2		
	② 권역별 소속 감정평가사 수							15	
	구분	12명 이상	10명 이상	5명 이상	3명 이상	3명 미만			
	평점	15	12	9	6	3			
업무수행능력 및 감정평가실적 (25)	③ 감정평가법인등 실적(최근 3년)							25	
	구분	10건 이상	5건 이상	3건 이상	1건 이상	없음			
	평점	25	20	15	10	5			
기 참여규모 (25)	④ 기 참여횟수 (최근 3년)							25	
	구분	없음	1회	2회	3회	4회 이상			
	평점	25	20	15	10	5			
법규 준수 등 이행도(25)	⑤ 행정처분 횟수 (최근 3년)							25	
	구분	없음	1회 이하	3회 이하	5회 이하	7회 이하	8회 이상		
	평점	25	20	15	10	5	0		
합 계								100	

① 법인(사무소) 규모

평가지표	법인(사무소) 규모	가중치	10%			
지표정의	전국적인 감정평가 업무처리 능력을 지닌 조직과 규모에 대한 평가를 위해 전국적인 사무소 및 소속 평가사의 수를 기준으로 평가한다.					
지표산식	조직 및 규모 지수는 아래와 같이 계산한다. - 감정평가사 수를 기준으로 50명 이상, 30명 이상 50명 미만, 30명 미만, 개인사무소로 구분하고, - 50명 이상 감정평가사가 있는 법인은 전국적인 사무소 수에 따라 12개 이상, 8개 이상 12개 미만, 8개 미만으로 세분한다.					
	구분	50명 이상		30명 이상 50명 미만	30명 미만	개인
		사무소 12개 이상	사무소 8개 이상 12개 미만			
	평점	10	8	6	4	3
세부 평가기준						

② 권역별 소속 감정평가사 수

평가지표	권역별 소속 감정평가사 수	가중치	15%			
지표정의	실질적으로 정비사업 평가를 수행할 사무소의 조직과 규모에 대한 평가를 위해 대구광역시 권역 감정평가법인 소속 감정평가사의 수를 기준으로 평가한다.					
지표산식	사무소의 조직과 규모는 아래와 같이 계산한다. － 감정평가사 수를 기준으로 12명 이상, 10명 이상, 5명 이상, 3명 이상, 3명 미만으로 구분한다.					
	구분	12명 이상	10명 이상	5명 이상	3명 이상	3명 미만
	평점	15	12	9	6	3
세부 평가기준						

③ 감정평가법인등 실적(최근 3년)

평가지표	정비사업 감정평가 건수	가중치	25%			
지표정의	감정평가법인등의 정비사업 감정평가에 대한 처리 능력 등을 평가하기 위해 정비사업 감정평가의 건수를 기준으로 평가한다.					
지표산식	정비사업 감정평가 건수는 제출한 제안서를 기준으로 평점을 결정한다.					
	구분	10건 이상	5건 이상	3건 이상	1건 이상	없음
	평점	25	20	15	10	5
세부 평가기준	정비사업 감정평가 처리실적이라 함은 감정평가서상 동일한 평가목적의 처리 실적을 말하며, 최근 3년간의 평가실적을 기준으로 계산한다.					

④ 기 참여횟수(최근 3년)

평가지표	기 참여횟수	가중치	25%			
지표정의	수임의 형평성을 위하여 최근 3년간 정비사업 평가에 참여한 횟수에 따라 등급을 부여하여 참여횟수가 높을수록 하향 평가한다.					
지표산식	수임 형평성은 참여횟수에 따라 아래와 같이 평가한다.					
	구분	없음	1회	2회	3회	4회 이상
	평점	25	20	15	10	5
세부 평가기준	최근 3년간 대구권역 내(대구광역시 소재) 참여횟수를 기준으로 한다.					

⑤ 행정처분 횟수(최근 3년)

평가지표	행정처분 횟수			가중치		25%	
지표정의	법인(사무소)의 감정평가 관련법규 준수의무 등 이행도를 측정하기 위하여 징계 횟수에 따라 등급을 부여하여 징계횟수가 높을수록 하향 평가한다.						
지표산식	징계횟수에 따라 아래와 같이 평가한다.						
	구분	없음	1회 이하	3회 이하	5회 이하	7회 이하	8회 이상
	평점	25	20	15	10	5	0
세부 평가기준							

(붙임1)

신·구조문 대비표

현행	개정안
제7조(정비계획의 내용) 영 제8조제3항제11호에서 “그 밖에 정비사업의 원활한 추진을 위하여 시·도조례로 정하는 사항” 이란 다음 각 호의 사항을 말한다. 1. (생략) 2. 임대주택 건설에 관한 계획(재건축사업은 제외한다) 3. ~ 5. (생략)	제7조(정비계획의 내용) ----- ----- ----- ----- ----.
제9조(정비계획의 입안제안) ① 법 제14조제1항제1호부터 제6호까지에 대하여 영 제12조제1항에 따라 구청장에게 정비계획 입안을 제안하는 경우에는 해당지역 토지등소유자의 3분의 2 이상 및 토지면적의 2분의 1 이상의 동의를 받아야 한다. ② ~ ⑤ (생략)	제9조(정비계획의 입안제안) ① 영 제12조제1항----- ----- ----- ----- 경우에 “시·도조례로 정하는 비율 이상의 동의” 는 ----- ----- 말한다. ② ~ ⑤ (현행과 같음)
제11조(현금납부액 산정기준 및 납부방법 등) ①·② (생략) ③ 사업시행자는 제1항에 따른 현금납부액 산정을 위해 구청장에게 감정평가업자의 선정·계약을 요	제11조(현금납부액 산정기준 및 납부방법 등) ①·② (현행과 같음) ③ ----- ----- 감정평가법인등-----

등) ① (생 략)

② 시장은 제1항의 추정분담금 등
을 산출할 수 있는 정보시스템을
갖춰 운영할 수 있다.

<신 설>

제27조(사업시행계획서의 작성) ①
법 제52조제1항제13호에서 “그
밖에 사업시행을 위한 사항으로서
대통령령으로 정하는 바에 따라
시·도조례로 정하는 사항” 이란
다음 각 호의 사항을 말한다.

1. ~ 10. (생 략)

11. 정비사업의 시행으로 법 제97
조제2항에 따라 용도가 폐지되
는 정비기반시설의 조서·도면
및 그 정비기반시설에 대한 둘

등) ① (현행과 같음)

② ----- 추정분담금 등
을 산출할 수 있는 정보시스템(이하
“정보시스템”이라 한다)-----
-----.

③ 추진위원장은 법 제35조제2항
부터 제4항까지의 규정에 따른 조
합 설립에 필요한 동의를 받기 전
에 제2항의 정보시스템에 정비계
획(변경을 포함한다)과 사업비 등
필요한 자료를 입력하고 토지등소
유자가 추정분담금 등을 확인할
수 있도록 하여야 한다. 다만, 시
장 또는 구청장이 자료를 입력하
여 추정분담금을 확인할 수 있는
경우는 예외로 한다.

제27조(사업시행계획서의 작성) ①

--.

1. ~ 10. (현행과 같음)

11. -----

이상의 감정평가업자의 감정평가서와 새로 설치할 정비기반시설의 조서·도면 및 그 설치비용 계산서

12. ~ 15. (생략)

② (생략)

제30조(재건축사업 등의 소형주택 건설비율) ① ~ ③ (생략)

<신설>

<신설>

----- 감정평가법인등-----

12. ~ 15. (현행과 같음)

② (현행과 같음)

제30조(재건축사업 등의 국민주택 규모 주택 건설비율) ① ~ ③ (현행과 같음)

제30조의2(공공재개발사업에서의 국민주택규모 주택 건설비율) 법 제101조의5제2항에서 “시·도 조례로 정하는 비율”이란 법적상한 초과용적률에서 정비계획으로 정하여진 용적률을 뺀 용적률의 100분의 50을 말한다.

제30조의3(공공재건축사업에서의 국민주택규모 주택 건설비율) ① 법 제101조의6제2항에서 “시·도 조례로 정하는 비율”이란 같은 조 제1항에 따라 완화된 용적률에서 정비계획으로 정하여진 용적률을 뺀 용적률의 100분의 50을 말한다.

② 제1항에도 불구하고 시장은 주택증가 규모, 공공재건축사업정비구역의 재정적 여건, 대구시 임

제35조(감정평가업자의 선정기준
등) ① 법 제74조제2항제2호에 따
라 구청장이 감정평가업자를 선정
하는 기준·절차 및 방법은 다음
각 호와 같다.

1. 구청장은 감정평가업자로부터
신청을 받아 다음 각 목의 가중
치 기준을 반영하여 감정평가업
자를 선정하며, 그 세부 심사기
준은 별표1과 같다.

가. 감정평가업자의 규모

나. ~ 라. (생략)

2. 감정평가업자가 다음 각 목의
어느 하나에 해당하는 경우에는
선정대상에서 제외한다.

가. ~ 다. (생략)

② 구청장은 사업시행자의 요청이
있거나 그 밖에 필요하다고 인정
하는 경우 제1항에도 불구하고 감
정평가법 제33조에 따른 한국감정
평가사협회에 감정평가업자 추천
을 의뢰하여 협회로부터 추천받은

대주택 현황 및 수요조사 결과 등
을 고려하여 정비계획을 수립할
때 시도시계획위원회의 심의를 거
쳐 100분의 40까지 완화하여 정할
수 있다.

제35조(감정평가법인등의 선정기준
등) ① 법 제74조제4항제2호-----
----- 감정평가법인등을 -----

-.

1. ----- 감정평가법인등으로부
터 -----
----- 감정평가법인등
을 -----
-----.

가. 감정평가법인등---

나. ~ 라. (현행과 같음)

2. 감정평가법인등이 -----

-----.

가. ~ 다. (현행과 같음)

② -----

----- 감정평가법인등의 추천

자를 감정평가업자로 선정할 수 있다.

제36조(재개발사업의 분양대상 등)

① (생략)

② 제1항에 따른 공동주택 분양대상자 중 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 여러 명의 분양신청자를 1명의 분양대상자로 본다.

1. · 2. (생략)

3. 1주택 또는 1필지의 토지를 여러 명이 소유하고 있는 경우. 다만, 권리산정기준일 이전부터 공유로 소유한 토지의 지분이 제1항제2호 또는 권리가액이 제1항제3호에 해당하는 경우는 예외로 한다.

4. ~ 6. (생략)

③ ~ ⑤ (생략)

제54조의4(협의체 구성 및 운영) ①

~ ③ (생략)

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

1. ~ 3. (생략)

4. 법 제74조제2항 및 영 제60조에 따라 재산 또는 권리 등을

--- 감정평가법인등으로 -----

-.

제36조(재개발사업의 분양대상 등)

① (현행과 같음)

② -----

-----.

1. · 2. (현행과 같음)

3. -----
----- . -----

----- 지분면적이 「대구광역시 건축 조례」 제37조의 규모 이상인 자 -----.

4. ~ 6. (현행과 같음)

③ ~ ⑤ (현행과 같음)

제54조의4(협의체 구성 및 운영) ①

~ ③ (현행과 같음)

④ -----
-----.

1. ~ 3. (현행과 같음)

4. -----

평가한 <u>감정평가업자</u>	---- <u>감정평가법인등</u>
5. (생 략)	5. (현행과 같음)
⑤ ~ ⑦ (생 략)	⑤ ~ ⑦ (현행과 같음)
제59조(정비기금의 관리·운용) ① · ② (생 략)	제59조(정비기금의 관리·운용) ① · ② (현행과 같음)
③ 법 제126조제3항제1호라목에 서 “그 밖에 시·도조례로 정하 는 사항” 이란 다음 각 호와 같 다.	③ ----- ----- -----.
1. ~ 4. (생 략)	1. ~ 4. (현행과 같음)
5. <u>추정분담금시스템</u> 유지보수 비 용	5. <u>정보시스템</u> -----
6. (생 략)	6. (현행과 같음)
④·⑤ (생 략)	④·⑤ (현행과 같음)

(붙임2)

관 계 법 령

□ 도시 및 주거환경정비법

제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

2. “정비사업”이란 이 법에서 정한 절차에 따라 도시기능을 회복하기 위하여 정비구역에서 정비기반시설을 정비하거나 주택 등 건축물을 개량 또는 건설하는 다음 각 목의 사업을 말한다.

가. 주거환경개선사업: (이하 생략)

나. 재개발사업: 정비기반시설이 열악하고 노후·불량건축물이 밀집한 지역에서 주거환경을 개선하거나 상업지역·공업지역 등에서 도시기능의 회복 및 상권활성화 등을 위하여 도시환경을 개선하기 위한 사업. 이 경우 다음 요건을 모두 갖추어 시행하는 재개발사업을 “공공재개발사업”이라 한다.

1) 특별자치시장, 특별자치도지사, 시장, 군수, 자치구의 구청장 또는 제10조에 따른 토지주택공사등(조합과 공동으로 시행하는 경우를 포함한다)이 제24조에 따른 주거환경개선사업의 시행자, 제25조제1항 또는 제26조제1항에 따른 재개발사업의 시행자나 제28조에 따른 재개발사업의 대행자(이하 “공공재개발사업 시행자”라 한다)일 것

2) 건설·공급되는 주택의 전체 세대수 또는 전체 연면적 중 토지등소유자 대상 분양분(제80조에 따른 지분형주택은 제외한다)을 제외한 나머지 주택의 세대수 또는 연면적의 100분의 50 이상을 제80조에 따른 지분형주택, 「공공주택 특별법」에 따른 공공임대주택(이하 “공공임대주택”이라 한다) 또는 「민간임대주택에 관한 특별법」 제2조제4호에 따른 공공지원민간임대주택(이하 “공공지원민간임대주택”이라 한다)으로 건설·공급할 것. 이 경우 주택 수 산정방법 및 주택 유형별 건설비율은 대통령령으로 정한다.

다. 재건축사업: 정비기반시설은 양호하나 노후·불량건축물에 해당하는 공동주택이 밀집한 지역에서 주거환경을 개선하기 위한 사업. 이 경우 다음 요건을 모두 갖추어 시행하는 재건축사업을 “공공재건축사업”이라 한다.

1) 시장·군수등 또는 토지주택공사등(조합과 공동으로 시행하는 경우를 포함한다)이 제25조제2항 또는 제26조제1항에 따른 재건축사업의 시행자나 제28조제1항에 따른 재건축사업의 대행자(이하 “공공재건축사업 시행자”라 한다)일 것

2) 종전의 용적률, 토지면적, 기반시설 현황 등을 고려하여 대통령령으로 정하는 세대수 이상을 건설·공급할 것. 다만, 제8조제1항에 따른 정비구역의 지정권자가 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제18조에 따른 도시·군기본계획, 토지이용 현황 등 대통령령으로 정하는 불가피한 사유로 해당하는 세대수를 충족할 수 없다고 인정하는 경우에는 그러하지 아니하다.

제9조(정비계획의 내용) ① 정비계획에는 다음 각 호의 사항이 포함되어야 한다.

1. 정비사업의 명칭

2. 정비구역 및 그 면적

2의2. 토지등소유자별 분담금 추산액 및 산출근거

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 공공지원민간임대주택을 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

제14조(정비계획의 입안 제안) ① 토지등소유자(제5호의 경우에는 제26조제1항제1호 및 제27조제1항제1호에 따라 사업시행자가 되려는 자를 말한다)는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 정비계획의 입안권자에게 정비계획의 입안을 제안할 수 있다. <개정 2018. 1. 16., 2021. 4. 13.>

1. 제5조제1항제10호에 따른 단계별 정비사업 추진계획상 정비예정구역별 정비계획의 입안시기가 지났음에도 불구하고 정비계획이 입안되지 아니하거나 같은 호에 따른 정비예정구역별 정비계획의 수립시기를 정하고 있지 아니한 경우

2. 토지등소유자가 제26조제1항제7호 및 제8호에 따라 토지주택공사등을 사업시행자로 지정 요청하려는 경우

3. 대도시가 아닌 시 또는 군으로서 시·도조례로 정하는 경우

4. 정비사업을 통하여 공공지원민간임대주택을 공급하거나 임대할 목적으로 주택을 주택임대관리업자에게 위탁하려는 경우로서 제9조제1항제10호 각 목을 포함하는 정비계획의 입안을 요청하려는

경우

5. 제26조제1항제1호 및 제27조제1항제1호에 따라 정비사업을 시행하려는 경우
6. 토지등소유자(조합이 설립된 경우에는 조합원을 말한다. 이하 이 호에서 같다)가 3분의 2 이상의 동의로 정비계획의 변경을 요청하는 경우. 다만, 제15조제3항에 따른 경미한 사항을 변경하는 경우에는 토지등소유자의 동의절차를 거치지 아니한다.
7. 토지등소유자가 공공재개발사업 또는 공공재건축사업을 추진하려는 경우

제27조(재개발사업·재건축사업의 지정개발자) ① 시장·군수등은 재개발사업 및 재건축사업이 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 때에는 토지등소유자, 「사회기반시설에 대한 민간투자법」 제2조제12호에 따른 민관합동법인 또는 신탁업자로서 대통령령으로 정하는 요건을 갖춘 자(이하 “지정개발자”라 한다)를 사업시행자로 지정하여 정비사업을 시행하게 할 수 있다. <개정 2018. 6. 12.>

1. 천재지변, 「재난 및 안전관리 기본법」 제27조 또는 「시설물의 안전 및 유지관리에 관한 특별법」 제23조에 따른 사용제한·사용금지, 그 밖의 불가피한 사유로 긴급하게 정비사업을 시행할 필요가 있다고 인정하는 때
2. 제16조제2항 전단에 따라 고시된 정비계획에서 정한 정비사업시행 예정일부터 2년 이내에 사업시행계획인가를 신청하지 아니하거나 사업시행계획인가를 신청한 내용이 위법 또는 부당하다고 인정하는 때(재건축사업의 경우는 제외한다)
3. 제35조에 따른 재개발사업 및 재건축사업의 조합설립을 위한 동의요건 이상에 해당하는 자가 신탁업자를 사업시행자로 지정하는 것에 동의하는 때

③ 신탁업자는 제1항제3호에 따른 사업시행자 지정에 필요한 동의를 받기 전에 다음 각 호에 관한 사항을 토지등소유자에게 제공하여야 한다.

1. 토지등소유자별 분담금 추산액 및 산출근거
2. 그 밖에 추정분담금의 산출 등과 관련하여 시·도조례로 정하는 사항

제35조(조합설립인가 등) ① 시장·군수등, 토지주택공사등 또는 지정개발자가 아닌 자가 정비사업을 시행하려는 경우에는 토지등소유자로 구성된 조합을 설립하여야 한다. 다만, 제25조제1항제2호에 따라 토지등소유자가 재개발사업을 시행하려는 경우에는 그러하지 아니하다.

⑩ 추진위원회는 조합설립에 필요한 동의를 받기 전에 추정분담금 등 대통령령으로 정하는 정보를 토지등소유자에게 제공하여야 한다. <개정 2021. 3. 16.>

제54조(재건축사업 등의 용적률 완화 및 국민주택규모 주택 건설비율) ① 사업시행자는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 정비사업(「도시재정비 촉진을 위한 특별법」 제2조제1호에 따른 재정비촉진지구에서 시행되는 재개발사업 및 재건축사업은 제외한다. 이하 이 조에서 같다)을 시행하는 경우 정비계획(이 법에 따라 정비계획으로 의제되는 계획을 포함한다. 이하 이 조에서 같다)으로 정하여진 용적률에도 불구하고 지방도시계획위원회의 심의를 거쳐 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제78조 및 관계 법률에 따른 용적률의 상한(이하 이 조에서 “법적상한용적률”이라 한다)까지 건축할 수 있다.

1. 「수도권정비계획법」 제6조제1항제1호에 따른 과밀억제권역(이하 “과밀억제권역”이라 한다)에서 시행하는 재개발사업 및 재건축사업(「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제78조에 따른

주거지역으로 한정한다. 이하 이 조에서 같다)

2. 제1호 외의 경우 시·도조례로 정하는 지역에서 시행하는 재개발사업 및 재건축사업

② 제1항에 따라 사업시행자가 정비계획으로 정하여진 용적률을 초과하여 건축하려는 경우에는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제78조에 따라 특별시·광역시·특별자치시·특별자치도·시 또는 군의 조례로 정한 용적률 제한 및 정비계획으로 정한 허용세대수의 제한을 받지 아니한다.

③ 제1항의 관계 법률에 따른 용적률의 상한은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하여 건축행위가 제한되는 경우 건축이 가능한 용적률을 말한다.

1. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제76조에 따른 건축물의 층수제한
2. 「건축법」 제60조에 따른 높이제한
3. 「건축법」 제61조에 따른 일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이제한
4. 「공항시설법」 제34조에 따른 장애물 제한표면구역 내 건축물의 높이제한
5. 「군사기지 및 군사시설 보호법」 제10조에 따른 비행안전구역 내 건축물의 높이제한
6. 「문화재보호법」 제12조에 따른 건설공사 시 문화재 보호를 위한 건축제한
7. 그 밖에 시장·군수등이 건축 관계 법률의 건축제한으로 용적률의 완화가 불가능하다고 근거를 제시하고, 지방도시계획위원회 또는 「건축법」 제4조에 따라 시·도에 두는 건축위원회가 심의를 거쳐 용적률 완화가 불가능하다고 인정한 경우

④ 사업시행자는 **법정상한용적률에서 정비계획으로 정하여진 용적률을 뺀 용적률**(이하 “**초과용적률**”이라 한다)의 다음 각 호에 따른 비율에 해당하는 면적에 국민주택규모 주택을 건설하여야 한다. 다만, 제24조제4항, 제26조제1항제1호 및 제27조제1항제1호에 따른 정비사업을 시행하는 경우에는 그러하지 아니하다. <개정 2021. 4. 13.>

1. 과밀억제권역에서 시행하는 재건축사업은 초과용적률의 100분의 30 이상 100분의 50 이하로서 시·도조례로 정하는 비율
2. 과밀억제권역에서 시행하는 재개발사업은 초과용적률의 100분의 50 이상 100분의 75 이하로서 시·도조례로 정하는 비율
3. 과밀억제권역 외의 지역에서 시행하는 재건축사업은 초과용적률의 100분의 50 이하로서 시·도조례로 정하는 비율
4. 과밀억제권역 외의 지역에서 시행하는 재개발사업은 초과용적률의 100분의 75 이하로서 시·도조례로 정하는 비율

제74조(관리처분계획의 인가 등) ① 사업시행자는 제72조에 따른 분양신청기간이 종료된 때에는 분양신청의 현황을 기초로 다음 각 호의 사항이 포함된 관리처분계획을 수립하여 시장·군수등의 인가를 받아야 하며, 관리처분계획을 변경·중지 또는 폐지하려는 경우에도 또한 같다. 다만, 대통령령으로 정하는 경미한 사항을 변경하려는 경우에는 시장·군수등에게 신고하여야 한다.

(이하생략)

② ~ ③ (생략)

④ 정비사업에서 제1항제3호·제5호 및 제8호에 따라 재산 또는 권리를 평가할 때에는 다음 각 호의 방법에 따른다. <개정 2020. 4. 7., 2021. 3. 16., 2021. 7. 27.>

1. 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」에 따른 감정평가법인등 중 다음 각 목의 구분에 따른 감정평가법인등이 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.

가. 주거환경개선사업 또는 재개발사업: 시장·군수등이 선정·계약한 2인 이상의 감정평가법인등

나. 재건축사업: 시장·군수등이 선정·계약한 1인 이상의 감정평가법인등과 조합총회의 의결로 선정·계약한 1인 이상의 감정평가법인등

2. 시장·군수등은 제1호에 따라 감정평가법인등을 선정·계약하는 경우 감정평가법인등의 업무수행능력, 소속 감정평가사의 수, 감정평가 실적, 법규 준수 여부, 평가계획의 적정성 등을 고려하여 객관적이고 투명한 절차에 따라 선정하여야 한다. 이 경우 감정평가법인등의 선정·절차 및 방법 등에 필요한 사항은 시·도조례로 정한다.

제101조의5(공공재개발사업에서의 용적률 완화 및 주택 건설비율 등) ① 공공재개발사업 시행자는 공공재개발사업(「도시재정비촉진을 위한 특별법」 제2조제1호에 따른 재정비촉진지구에서 시행되는 공공재개발사업을 포함한다)을 시행하는 경우 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제78조 및 조례에도 불구하고 지방도시계획위원회 및 도시재정비위원회의 심의를 거쳐 법적상한용적률의 100분의 120(이하 “법적상한초과용적률”이라 한다)까지 건축할 수 있다.

② 공공재개발사업 시행자는 제54조에도 불구하고 법적상한초과용적률에서 정비계획으로 정하여진 용적률을 뺀 용적률의 100분의 20 이상 100분의 50 이하로서 시·도조례로 정하는 비율에 해당하는 면적에 국민주택규모 주택을 건설하여 인수자에게 공급하여야 한다. 다만, 제24조제4항, 제26조제1항제1호 및 제27조제1항제1호에 따른 정비사업을 시행하는 경우에는 그러하지 아니하다.

③ 제2항에 따른 국민주택규모 주택의 공급 및 인수방법에 관하여는 제55조를 준용한다. [본조신설 2021. 4. 13.]

제101조의6(공공재건축사업에서의 용적률 완화 및 주택 건설비율 등) ① 공공재건축사업을 위한 정비구역에 대해서는 해당 정비구역의 지정·고시가 있는 날부터 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제36조제1항제1호가목 및 같은 조 제2항에 따라 주거지역을 세분하여 정하는 지역 중 대통령령으로 정하는 지역으로 결정·고시된 것으로 보아 해당 지역에 적용되는 용적률 상한까지 용적률을 정할 수 있다. 다만, 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 그러하지 아니하다.

1. 해당 정비구역이 「개발제한구역의 지정 및 관리에 관한 특별조치법」 제3조제1항에 따라 결정된 개발제한구역인 경우
2. 시장·군수등이 공공재건축사업을 위하여 필요하다고 인정하여 해당 정비구역의 일부분을 종전 용도지역으로 그대로 유지하거나 동일면적의 범위에서 위치를 변경하는 내용으로 정비계획을 수립한 경우
3. 시장·군수등이 제9조제1항제10호다목의 사항을 포함하는 정비계획을 수립한 경우

② 공공재건축사업 시행자는 공공재건축사업(「도시재정비 촉진에 관한 특별법」 제2조제1호에 따른 재정비촉진지구에서 시행되는 공공재건축사업을 포함한다)을 시행하는 경우 제54조제4항에도

불구하고 제1항에 따라 완화된 용적률에서 정비계획으로 정하여진 용적률을 뺀 용적률의 100분의 40 이상 100분의 70 이하로서 주택증가 규모, 공공재건축사업을 위한 정비구역의 재정적 여건 등을 고려하여 시·도조례로 정하는 비율에 해당하는 면적에 국민주택규모 주택을 건설하여 인수자에게 공급하여야 한다.

③ 제2항에 따른 주택의 공급가격은 「공공주택 특별법」 제50조의4에 따라 국토교통부장관이 고시하는 공공건설임대주택의 표준건축비로 하고, 제4항 단서에 따라 분양을 목적으로 인수한 주택의 공급가격은 「주택법」 제57조제4항에 따라 국토교통부장관이 고시하는 기본형건축비로 한다. 이 경우 부속 토지는 인수자에게 기부채납한 것으로 본다.

④ 제2항에 따른 국민주택규모 주택의 공급 및 인수방법에 관하여는 제55조를 준용한다. 다만, 인수자는 공공재건축사업 시행자로부터 공급받은 주택 중 대통령령으로 정하는 비율에 해당하는 주택에 대해서는 「공공주택 특별법」 제48조에 따라 분양할 수 있다.

⑤ 제3항 후단에도 불구하고 제4항 단서에 따른 분양주택의 인수자는 감정평가액의 100분의 50 이상의 범위에서 대통령령으로 정하는 가격으로 부속 토지를 인수하여야 한다. [본조신설 2021. 4. 13.]

□ 도시 및 주거환경정비법 시행령

제12조(정비계획의 입안 제안) ① 토지등소유자가 법 제14조제1항에 따라 정비계획의 입안권자에게 정비계획의 입안을 제안하려는 경우 토지등소유자의 3분의 2 이하 및 토지면적 3분의 2 이하의 범위에서 시·도조례로 정하는 비율 이상의 동의를 받은 후 시·도조례로 정하는 제안서 서식에 정비계획도서, 계획설명서, 그 밖의 필요한 서류를 첨부하여 정비계획의 입안권자에게 제출하여야 한다.

제32조(추정분담금 등 정보의 제공) 법 제35조제8항에서 “추정분담금 등 대통령령으로 정하는 정보”란 다음 각 호의 정보를 말한다.

1. 토지등소유자별 분담금 추산액 및 산출근거
2. 그 밖에 추정 분담금의 산출 등과 관련하여 시·도조례로 정하는 정보

□ 대구광역시 건축 조례

제37조(건축물이 있는 대지의 분할제한) 법 제57조제1항 및 영 제80조에 따라 건축물이 있는 대지의 분할은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 규모 이상으로 한다.

1. 주거지역 : 90제곱미터
2. 상업지역 : 150제곱미터
3. 공업지역 : 200제곱미터
4. 녹지지역 : 200제곱미터
5. 제1호부터 제4호까지의 규정에 해당하지 아니하는 지역 : 90제곱미터