

의안번호	제 787 호
의 결 연 월 일	년 월 일 (제392회)

충청북도 도시재정비 촉진 조례안

발 의 자	이옥규 의원 등 7인
발의연월일	2021년 6월 30일

충청북도 도시재정비 촉진 조례안

(이옥규 의원 대표발의)

의안 번호	787
----------	-----

발의연월일 : 2021년 6월 30일

발 의 자 : 이옥규, 임영은, 박상돈,
심기보, 오영탁, 육미선,
원갑희

1. 제정이유

- 도시의 낙후된 지역에 대한 주거환경개선, 기반시설 확충, 도시 기능 회복 등 각종 정비사업을 광역적으로 계획하고 보다 효율적으로 추진하기 위해 「도시재정비 촉진을 위한 특별법」이 시행됨에 따라,
- 법령에서 위임된 사항과 그 시행에 필요한 사항을 도(道)의 조례로 정하여, 도시의 균형발전을 도모하고 도민의 삶의 질 향상에 기여하고자 하는 것임.

2. 주요내용

- 재정비촉진지구 지정 및 재정비촉진계획 시의 신청방법 등과 경미한 변경 등에 관한 사항을 규정(안 제2조~제3조)
- 재정비촉진지구 지정 해제시 정비사업 전환 동의율 규정(안 제4조)
- 재정비촉진계획의 포함 내용 및 변경 규정(안 제5조~제6조)
- 재정비촉진계획수립의 전 과정을 총괄 진행·조정하는 총괄계획가의 위촉 및 보수 등에 관한 사항을 규정(안 제7조)

- 사업시행자가 기반시설설치 부지를 제공하는 경우, 용적률, 건축물의 높이 및 건폐율을 완화할 수 있도록 함(안 제8조)
- 재정비촉진계획수립 및 사업시행 상의 자문과 주민의견 조정을 위한 사업협의회 구성·운영 등에 관하여 필요한 사항을 규정(안 제9조)
- 건축규제의 완화 등에 관한 특례 및 증가용적률에 대한 주택건설 규모 및 건설비율(안 제10조~제11조)
- 재정비촉진지구 내에 지방자치단체가 소유하는 토지를 학교용지로 매각하는 경우 매각대금기준, 납부방법, 이자기준 등에 관한 사항을 규정(안 제12조)
- 재정비촉진지구 내의 기반시설을 해당 지방자치단체가 사업시행자를 대신해 먼저 설치한 경우에 사업시행자에게 그 기반시설 설치비용을 징수하는 기간, 이자율, 납부방법 등을 정함(안 제13조)
- 세입자 주거안정과 개발이익의 조정을 위하여 증가되는 용적률의 일부를 임대주택으로 건설하도록 규정(안 제16조)

3. 참고사항

- 가. 관계법령 : 「도시재정비 촉진을 위한 특별법」, 「도시재정비 촉진을 위한 특별법 시행령」
- 나. 관련부서 협의 : 문화체육관광국 건축문화과와 협의함.
- 다. 예산조치 : 비용추계서 미첨부 사유서 첨부
- 라. 입법예고 : 2021. 6. 16. ~ 2021. 6. 26.

충청북도 도시재정비 촉진 조례안

제1조(목적) 이 조례는 「도시재정비 촉진을 위한 특별법」, 같은 법 시행령 및 같은 법 시행규칙에서 위임된 사항과 그 시행에 관하여 필요한 사항을 규정함을 목적으로 한다.

제2조(재정비촉진지구 지정 신청서류) 「도시재정비 촉진을 위한 특별법 시행령」(이하 “영”이라 한다) 제2조제5호에서 “조례가 정하는 사항”이라 함은 다음 각 호의 사항을 말한다.

1. 주민공람·공고시 제출의견 및 검토결과서
2. 시·군의회 의견청취 및 검토결과서
3. 시·군 도시계획위원회의 자문 및 이에 대한 검토의견서
4. 그 밖의 사업계획(재원 및 추진일정 계획)

제3조(재정비촉진지구의 경미한 변경) 영 제4조제1항제4호 및 영 제4조제2항제4호에서 “조례가 정하는 사항”이라 함은 재정비촉진지구의 명칭변경을 말한다.

제4조(재정비촉진지구 지정 해제시 정비사업 전환 동의율) 법 제7조 제6항에서 “조례로 정하는 비율”이란 추진위원회 또는 조합의 구성에 동의한 토지 등 소유자 2분의 1 이상을 말한다.

제5조(재정비촉진계획에 포함되어야 하는 사항) 영 제8조제6호에서 “조례가 정하는 사항”이라 함은 다음 각 호의 사항을 말한다.

1. 「옥외광고물 등의 관리와 옥외광고산업 진흥에 관한 법률」 제2조의 옥외광고물 및 게시시설에 관한 사항
2. 폐기물 처리에 관한 계획

제6조(재정비촉진계획의 경미한 변경) ① 영 제10조제1항제5호에서 “조례가 정하는 사항”이라 함은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사항을 말한다.

1. 「도시재정비 촉진을 위한 특별법」(이하 “법”이라 한다) 제9조제1항제10호에 따른 재정비촉진 사업별 용적률·건폐율 및 높이계획 등 건축계획(이하 “건축계획”이라 한다)의 범위에서 영 제14조제2항제1호 각 목에 해당하는 건축물의 10퍼센트 미만의 규모의 변경
2. 토지 등 소유자 부담이 증가되지 않는 범위 안에서 기반시설 비용분담계획의 변경

② 영 제10조제2항제5호에서 “조례가 정하는 사항”이라 함은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사항을 말한다.

1. 「충청북도 도시·주거환경 정비사업조례」(이하 “정비조례”라 한다) 제6조 각 호의 어느 하나에 해당하는 변경
2. 재정비촉진사업별 건축계획의 범위 안에서 영 제14조제2항제1호 각 목에 해당하는 건축물의 5퍼센트 미만의 규모의 변경
3. 비용분담계획의 착오 정정

제7조(총괄계획가의 위촉 등) ① 도지사는 영 제11조제6항에 따라 다음 각 호의 어느 하나에 해당되는 사람을 총괄계획가로 위촉할 수 있다.

1. 「국가기술자격법」에 따른 도시계획 등 관련 분야의 기술사로서

실무경력이 7년 이상인 사람

2. 도시계획 등 관련분야 박사학위 소지자로서 연구경력 또는 실무 경력이 7년 이상인 사람
3. 대학 및 대학교의 도시계획 등 관련분야 조교수급 이상인 사람
4. 그 밖에 도시계획 등 관련 분야에서 제1호부터 제3호까지에 따른 사람과 같은 전문지식과 실무경력이 있다고 도지사가 인정하는 사람

② 도지사는 재정비촉진지구 지정 과정에서 시·군 및 토지소유자 등에 대한 재정비사업의 이해를 도모하기 위해 총괄계획가의 위촉 이전에 도 관련 분야 전문가, 공무원 등으로 행정적·기술적 업무를 지원할 수 있다.

③ 재정비촉진계획 수립권자는 총괄계획가, 관련 분야 전문가 등에 대해서는 예산의 범위에서 수당 및 여비를 지급할 수 있다.

④ 총괄계획가의 보수는 「엔지니어링산업 진흥법」 제31조제2항에 따라 정해진 엔지니어링사업대가의 기준의 범위에서 지급할 수 있다.

제8조(기반시설의 부지 제공에 따른 용적률 등의 완화) ① 영 제14조제1항에 따라 “조례가 정하는 바에 따라 완화할 수 있는 범위”란 다음 각 호와 같다.

1. 완화할 수 있는 용적률 = 재정비촉진지구 지정 당시의 용도지역에 적용되는 용적률 + $[1.5 \times (\text{기반시설의 부지로 제공하는 면적} \times \text{기반시설의 부지로 제공한 부지의 용적률}) \div \text{기반시설의 부지로 제공한 후의 대지면적}]$ 이내
2. 완화할 수 있는 높이 = 「건축법」 제60조에 따라 제한된 높이

× [1 + (기반시설의 부지로 제공하는 면적 ÷ 당초의 대지면적)] 이내

② 영 제14조제2항에 따라 “조례로 용적률, 건축물의 높이를 완화할 수 있는 범위”란 영 제14조제2항 각 호에서 규정한 범위 이내로 한다.

③ 영 제14조제2항제1호바목에서 “지방자치단체의 조례가 정하는 기반시설”이란 다음 각 호의 시설을 말한다.

1. 체육시설
2. 청소년수련시설
3. 종합의료시설
4. 폐기물처리시설

제9조(사업협의회) ① 법 제17조에 따라 재정비촉진계획수립권자는 사업협의회를 구성·운영할 수 있다.

② 위원장은 위원 중에서 재정비촉진계획수립권자가 위촉하며, 부위원장은 위원 중에서 호선한다.

③ 재정비촉진계획수립권자는 도시·건축·조경·교통·부동산 등 관련 분야 전문가를 위원으로 위촉할 수 있다.

④ 사업협회의 효율적 운영을 위해 간사 및 서기 각 1명을 두되, 간사는 사업협회 업무담당사무관이 되며, 서기는 사업협회 업무담당자가 된다.

⑤ 재정비촉진계획수립권자는 사업협회의 위원 중 공무원이 아닌 위원에게는 예산의 범위에서 수당과 여비를 지급할 수 있다.

⑥ 그 밖의 사업협회의 운영과 관련하여 필요한 사항은 사업협의

회의 회의를 거쳐 위원장이 정한다.

제10조(건축규제의 완화 등에 대한 특례) 영 제20조제3항에 따라 “조례가 정하는 바에 따라 완화할 수 있는 범위”란 기반시설 부지를 제공 하는 경우 : 재정비촉진지구 지정 당시의 용도지역에 적용되는 건폐율 \times (1+기반시설부지로 제공하는 면적 \div 당초의 대지면적) 이내를 말한다.

제11조(증가용적률에 대한 주택건설 규모 및 건설비율) 영 제21조의2제2호에 따라 조례로 정하는 비율은 25퍼센트 이상으로 한다.

제12조(교지의 임대료 또는 매각대금의 감면 등) ① 영 제26조제3항에 따라 교지를 매각하는 경우 매각대금은 조성원가로 하되, 매각대금을 분할 납부하게 하는 경우에는 20년 이내의 기간으로 매각대금 잔액에 행정안전부장관이 정하여 고시하는 이자율을 붙여 분할 납부하게 할 수 있다.

② 영 26조제1항에 따라 교지를 임대하는 경우 연간 임대료는 조성원가를 기준으로 1천분의 25 이상으로 한다.

③ 이 조례에서 정하지 않은 교지의 임대료 및 매각대금의 분할 납부 등과 관련된 사항은 「충청북도 공유재산 관리 조례」를 준용한다.

제13조(기반시설의 설치비용을 징수할 수 있는 기간) ① 영 제29조에 따라 재정비촉진계획 수립권자가 사업시행자로 하여금 설치비용을 분할하여 납부하게 할 경우에는 사업시행인가일 또는 실시계획인가일 이후 1개월 이내에 기반시설 설치비용의 10퍼센트 이상을 납부하게 할 수 있으며, 그 잔액은 재정비촉진사업의 준공

검사 신청일 전까지 분할 납부하게 해야 한다.

- ② 제1항에 따라 사업시행자가 분할하여 납부하는 경우에는 최초 납부일을 기준으로 해당 설치비용 잔액에 「도시재정비 촉진을 위한 특별법 시행규칙」 제4조에서 정하고 있는 이자율을 더한 금액을 납부해야 한다.

제14조(주거실태 조사) 영 제33조에 따라 “조례가 정하는 사항”이란 저소득층 가구의 주거환경과 관련한 사용방수, 화장실 등 편의 시설수를 말한다.

제15조(임대주택의 건설비율 등) ① 영 제34조제1항제1호에 따라 “조례가 정하는 비율”은 25퍼센트 이상으로 한다.

② 영 제34조제1항제2호가목에 따라 “조례가 정하는 비율”은 50퍼센트 이상으로 한다.

③ 영 제34조제1항제2호나목에서 “조례가 정하는 비율”이란 재정비촉진계획에 의하여 설치하는 기반시설 부지면적(이하 “기반시설 부지 면적”이라 한다)이 재정비촉진구역내 국가 및 지방자치단체 소유의 기반 시설 부지면적(이하 “국·공유지 면적”이라 한다) 보다 많을 경우 증가된 용적률에 따른 임대주택의 건립은 하지 않으며, 이보다 적을 경우에는 다음에 따라 산출된 비율 이상으로 임대주택을 건설·공급하도록 한다.

$$\text{임대주택 건립비율} = 25 \times [(\text{국·공유지 면적} - \text{기반시설 부지면적}) / \text{국·공유지면적}]$$

④ 영 제34조제1항제3호 본문에 따라 정하는 비율은 10퍼센트 이상으로 한다.

⑤ 영 제34조제2항에서 “조례가 정하는 비율”은 40퍼센트 이하로 한다.

제16조(도시재정비위원회의 설치·운영 등) ① 법 제34조에 따라 도지사 소속 하에 충청북도 도시재정비위원회(이하 “위원회”라 한다)를 둘 수 있다. 이 경우 위원회의 업무를 효율적으로 운영하기 위해 소위원회를 둘 수 있다.

② 당연직 위원은 충청북도 담당업무 국장으로 한다.

③ 위원회의 위원은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사람 중에서 도지사가 위촉한다.

1. 도의회 의원 : 2명 이내

2. 충청북도 도시계획위원회 및 건축위원회, 교통영향심의위원회 위원

3. 도시계획·도시설계·건축 및 주택 등 도시재정비 관련 분야에 학식과 경험이 풍부한 사람.

④ 위원장이 부득이한 사유로 그 직무를 수행할 수 없는 경우에는 부위원장이 그 직무를 대행한다.

⑤ 위원회는 용역사업에 대한 이해관계가 있는 위원에 대해서는 해당 용역에 대한 안전심의에 참여할 수 없다. 다만, 위원장의 요청이 있는 경우에 한하여 안전에 대한 설명을 할 수 있다

⑥ 위원회는 필요하다고 인정하는 경우에는 총괄계획가, 총괄사업관리자, 관계 기관 또는 전문가 등에게 필요한 자료의 제출 및 위원회 출석을 요구할 수 있으며, 도시재정비계획에 관하여 의견을 들을 수 있다.

⑦ 위원회에 출석한 위원에 대하여는 「충청북도 각종위원회 실비변상조례」에서 정한 수당과 여비 등을 예산의 범위에서 지급할 수 있다.

⑧ 그 밖에 위원회 운영에 필요한 사항은 위원회의 의결을 거쳐 위원장이 따로 정한다.

제17조(소위원회의 구성 등) ① 제16조 제1항에 따른 소위원회는 위원회에서 위임한 사항에 대한 심의 또는 자문을 위해 구성한다.

② 소위원회는 5명 이상 9명 이내의 위원회 위원으로 구성하고, 위원은 위원장이 지명한다.

③ 소위원회의 위원장은 소위원회 위원 중에서 호선한다.

④ 소위원회의 회의는 재적위원 과반수의 출석과 출석위원 과반수의 찬성으로 의결한다.

제18조(위원회의 간사 등) ① 위원회의 사무를 처리하기 위해 간사 및 서기 각 1명을 둔다.

② 간사는 위원회 업무담당과장이 되고, 서기는 위원회 업무담당사무관이 된다.

제19조(적용) 위원회 구성 및 운영에 관하여 이 조례에서 정하지 아니한 사항은 「충청북도 각종 위원회 설치 및 운영 조례」를 따른다.

제20조(존속기한) 제16조에 따른 위원회의 존속기한은 2025년 12월 31일까지로 한다.

부 칙

이 조례는 공포한 날부터 시행한다.

관련법령 발취

□ 도시재정비 촉진을 위한 특별법(약칭: 도시재정비법)

제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

1. "생활체육"이란 「국민체육진흥법」 제2조제3호에 따른 생활체육을 말한다.
2. "생활체육지도자"란 「국민체육진흥법」 제2조제6호에 따른 체육지도자 중 생활체육 활동을 지도하기 위하여 배치된 사람을 말한다.
3. "생활체육종목단체"란 특정 종목에 관한 활동과 사업을 목적으로 설립되고 국민 생활체육회에 회원으로 가입한 법인 또는 단체를 말한다.
4. "체육동호인조직"이란 「국민체육진흥법」 제2조제7호에 따른 체육동호인조직을 말한다.
5. "스포츠클럽"이란 회원의 정기적인 체육활동을 위하여 비영리 목적으로 운영되는 법인 또는 단체를 말한다.

제9조(스포츠클럽의 육성 및 지원) ① 국가 및 지방자치단체는 스포츠클럽의 육성에 관한 시책을 마련하여야 한다.

② 국가 및 지방자치단체는 대통령령으로 정하는 바에 따라 스포츠클럽의 육성에 필요한 행정·재정상 지원을 할 수 있다.

제10조(체육동호인조직의 육성 및 지원) ① 지방자치단체는 그 지역주민의 생활체육 활동을 위하여 체육동호인조직의 육성에 필요한 시책을 마련할 수 있다.

② 국가 및 지방자치단체는 예산의 범위에서 체육동호인조직의 육성에 필요한 경비의 일부를 지원할 수 있다.

제4조(재정비촉진지구 지정의 신청 등) ① 시장[「지방자치법」 제175조에 따른 서울특별시·광역시 및 특별자치시를 제외한 인구 50만 이상 대도시의 시장(이하 “대도시 시장”이라 한다)에 대하여는 재정비촉진사업이 필요하다고 인정되는 지역이 그

관할지역 및 다른 시·군·구에 걸쳐 있는 경우로 한정한다. 이하 제3항, 제5조제3항, 제9조제1항·제3항 및 제12조에서 같다·군수·구청장(자치구의 구청장을 말한다. 이하 같다)은 특별시장·광역시장 또는 도지사에게 재정비촉진지구의 지정을 신청할 수 있다. 재정비촉진지구를 변경하려는 경우에도 또한 같다.

② 제1항에 따라 재정비촉진지구의 지정 또는 변경을 신청하려는 자는 다음 각 호의 서류 및 도면(변경의 경우에는 변경하려는 사항에 한정한다)을 첨부하여 특별시장·광역시장 또는 도지사에게 제출하여야 한다.

1. 재정비촉진지구의 명칭·위치 및 면적
2. 재정비촉진지구의 지정 목적
3. 재정비촉진지구의 현황(인구, 주택 수, 용적률, 세입자 현황 등)
4. 재정비촉진지구 개발의 기본 방향
5. 재정비촉진지구에서 시행 중인 재정비촉진사업의 현황
6. 개략적인 기반시설 설치에 관한 사항
7. 부동산 투기에 대한 대책
8. 그 밖에 대통령령으로 정하는 사항

③ 시장·군수·구청장은 제1항에 따른 재정비촉진지구의 지정 또는 변경을 신청하려는 경우에는 주민설명회를 열고, 그 내용을 14일 이상 주민에게 공람하며, 지방의회의 의견을 들은 후(이 경우 지방의회는 시장·군수·구청장이 재정비촉진지구의 지정 또는 변경 신청서를 통지한 날부터 60일 이내에 의견을 제시하여야 하며, 의견제시 없이 60일이 지난 때에는 이의가 없는 것으로 본다) 그 의견을 첨부하여 신청하여야 한다. 다만, 대통령령으로 정하는 경미한 사항의 변경을 신청하려는 경우에는 주민설명회, 주민 공람 및 지방의회의 의견 청취 절차를 거치지 아니할 수 있다.

제7조(재정비촉진지구 지정의 효력 상실 등) ① 제5조에 따라 재정비촉진지구 지정을 고시한 날부터 2년이 되는 날까지 제12조에 따른 재정비촉진계획이 결정되지 아니하면 그 2년이 되는 날의 다음 날에 재정비촉진지구 지정의 효력이 상실된다. 다만, 시·도지사 또는 대도시 시장은 해당 기간을 1년의 범위에서 연장할 수 있다.

- ② 시·도지사 또는 대도시 시장은 그 밖에 재정비촉진사업의 추진 상황으로 보아 재정비촉진지구의 지정 목적을 달성하였거나 달성할 수 없다고 인정하는 경우에는 지방도시계획위원회 또는 제34조에 따른 도시재정비위원회의 심의를 거쳐 재정비촉진지구의 지정을 해제할 수 있다.
- ③ 제2항에 따라 재정비촉진지구의 지정을 해제하려는 시·도지사 또는 대도시 시장은 지방도시계획위원회 또는 제34조에 따른 도시재정비위원회 심의 전에 주민설명회를 열고 그 내용을 14일 이상 주민에게 공람하여야 하며, 지방의회의 의견을 들어야 한다. 이 경우 지방의회는 의견을 요청받은 날부터 60일 이내에 의견을 제시하여야 하며, 의견제시 없이 60일이 지난 경우 이의가 없는 것으로 본다.
- ④ 제2항에 따라 재정비촉진지구의 지정을 해제하려는 시·도지사 또는 대도시 시장은 필요하다고 인정하는 경우 시장·군수·구청장으로 하여금 제3항에 따른 절차를 거치도록 할 수 있다. 이 경우 시장·군수·구청장은 지방의회의 의견을 특별시장·광역시장 또는 도지사에게 제출하여야 한다.
- ⑤ 제2항부터 제4항까지의 규정에 따라 재정비촉진지구의 지정이 해제된 경우 재정비촉진계획 결정의 효력은 상실된 것으로 본다.
- ⑥ 제2항부터 제4항까지의 규정에 따라 재정비촉진지구의 지정을 해제하는 경우 재정비촉진구역 내 추진위원회(「도시 및 주거환경정비법」 제31조의 추진위원회를 말한다) 또는 조합(「도시 및 주거환경정비법」 제35조의 조합을 말한다)의 구성에 동의한 토지등소유자 2분의 1 이상 3분의 2 이하의 범위에서 특별시·광역시·특별자치시·도·특별자치도(이하 “시·도”라 한다) 또는 대도시 조례로 정하는 비율 이상 또는 토지등소유자의 과반수가 해당 재정비촉진사업을 「도시 및 주거환경정비법」 제2조제2호에 따른 정비사업으로 전환하여 계속 시행하기를 원하는 구역에서는 이 법 또는 관계 법률에 따른 종전의 지정·인가·허가·승인·신고·등록·협의·동의·심사 등(이하 이 조에서 “인가등”이라 한다)이 유효한 것으로 본다. 이 경우 시·도지사 또는 대도시 시장, 시장·군수·구청장 또는 사업시행자는 종전의 인가등을 변경하여야 한다.

⑦ 시·도지사 또는 대도시 시장은 제1항부터 제4항까지의 규정에 따라 재정비촉진지구 지정의 효력이 상실되거나 지정을 해제하는 경우에는 대통령령으로 정하는 바에 따라 그 사실을 지체 없이 해당 지방자치단체의 공보에 고시하여야 한다.

제9조(재정비촉진계획의 수립) ① 시장·군수·구청장은 다음 각 호의 사항을 포함한 재정비촉진계획을 수립하여 특별시장·광역시장 또는 도지사에게 결정을 신청하여야 한다. 이 경우 재정비촉진지구가 둘 이상의 시·군·구의 관할지역에 걸쳐 있는 경우에는 관할 시장·군수·구청장이 공동으로 이를 수립한다.

1. 위치, 면적, 개발기간 등 재정비촉진계획의 개요
2. 토지 이용에 관한 계획
3. 인구·주택 수용계획
4. 교육시설, 문화시설, 복지시설 등 기반시설 설치계획
5. 공원·녹지 조성 및 환경보전 계획
6. 교통계획
7. 경관계획
8. 재정비촉진구역 지정에 관한 다음 각 목의 사항

가. 재정비촉진구역의 경계

나. 개별법에 따라 시행할 수 있는 재정비촉진사업의 종류

다. 존치지역에 관한 사항. 세분하여 관리할 필요가 있는 경우 아래의 유형으로 구분할 수 있다.

1) 존치정비구역: 재정비촉진구역의 지정 요건에는 해당하지 아니하나 시간의 경과 등 여건의 변화에 따라 재정비촉진사업 요건에 해당할 수 있거나 재정비촉진사업의 필요성이 높아질 수 있는 구역

2) 존치관리구역: 재정비촉진구역의 지정 요건에 해당하지 아니하거나 기존의 시가지로 유지·관리할 필요가 있는 구역

라. 우선사업구역의 지정에 관한 사항(필요한 경우만 해당한다) 등

9. 재정비촉진사업별 용도지역 변경계획(필요한 경우만 해당한다)
10. 재정비촉진사업별 용적률·건폐율 및 높이 등에 관한 건축계획
11. 기반시설의 비용분담계획
12. 기반시설의 민간투자사업에 관한 계획(필요한 경우만 해당한다)
13. 임대주택 건설 등 재정비촉진지구에 거주하는 세입자 및 소규모의 주택 또는 토지의 소유자(이하 “세입자등”이라 한다)의 주거대책
- 13의2. 재정비촉진사업 시행기간 동안의 범죄예방대책
14. 제30조제5항에 따른 순환개발 방식의 시행을 위한 사항(필요한 경우만 해당한다)
15. 단계적 사업 추진에 관한 사항
16. 상가의 분포 및 수용계획
17. 그 밖에 대통령령으로 정하는 사항

② 제1항에도 불구하고 시·군·구 간의 협의가 어려운 경우나 제5조제3항에 따라 특별시장·광역시장 또는 도지사가 직접 재정비촉진지구를 지정한 경우에는 특별시장·광역시장 또는 도지사가 직접 재정비촉진계획을 수립할 수 있으며, 같은 조 제4항에 따라 특별자치시장, 특별자치도지사 또는 대도시 시장이 직접 재정비촉진지구를 지정한 경우에는 특별자치시장, 특별자치도지사 또는 대도시 시장이 직접 재정비촉진계획을 수립한다. 이 경우 특별시장·광역시장 또는 도지사는 제3항의 절차를 거치거나 시장·군수·구청장으로 하여금 같은 항의 절차를 거치도록 하여야 하며, 특별자치시장, 특별자치도지사 또는 대도시 시장은 같은 항의 절차를 거쳐야 한다.

③ 시장·군수·구청장은 제1항에 따라 재정비촉진계획을 수립하거나 변경하려는 경우에는 그 내용을 14일 이상 주민에게 공람하고 지방의회의 의견을 들은 후(이 경우 지방의회는 시장·군수·구청장이 재정비촉진계획의 수립 또는 변경을 통지한 날부터 60일 이내에 의견을 제시하여야 하며, 의견제시 없이 60일이 지난 때에는 이의가 없는 것으로 본다) 공청회를 개최하여야 한다. 다만, 대통령령으로 정하는 경미한 사항을 변경하는 경우에는 그러하지 아니하다.

- ④ 제3항에 따른 재정비촉진계획의 수립 및 변경을 하는 경우에는 시·도 또는 대도시 조례로 정하는 바에 따라 주민의 동의를받는 절차를 거칠 수 있다.
- ⑤ 시·도지사 또는 대도시 시장은 대통령령으로 정하는 바에 따라 재정비촉진계획 수립의 모든 과정을 총괄·조정하게 하기 위하여 도시계획·도시설계·건축 등 분야의 전문가를 총괄계획가로 위촉할 수 있다.
- ⑥ 기반시설의 설치 및 비용 분담의 기준 등 재정비촉진계획의 수립기준에 관하여 필요한 사항은 대통령령으로 정하는 바에 따라 국토교통부장관이 따로 정할 수 있다.

제11조(기반시설 설치비용의 분담 등) ① 기반시설 설치비용은 제15조 또는 제18조에 따른 재정비촉진사업의 시행자(이하 “사업시행자”라 한다)가 재정비촉진계획의 비용분담계획에 따라 부담하여야 한다.

- ② 기반시설 설치비용의 부담 규모는 재정비촉진사업별 시행 규모 및 건축계획의 내용 등을 고려하여 균형 있게 정하여야 한다.
- ③ 사업시행자가 기반시설의 설치를 위하여 필요한 부지를 제공하는 경우에는 해당 재정비촉진계획에 대통령령으로 정하는 바에 따라 용적률, 건축물의 높이 등을 조정하는 내용을 포함시킬 수 있다.
- ④ 시·도지사 또는 시장·군수·구청장이 재정비촉진계획에 따라 기반시설을 설치하게 되는 경우에 시·도지사 또는 시장·군수·구청장으로부터 토지 또는 건축물 등에 관한 보상을 받은 자가 그 보상금액에 국토교통부령으로 정하는 이자를 더한 금액을 시·도지사 또는 시장·군수·구청장에게 반환하는 경우에는 해당 재정비촉진구역 또는 인접한 재정비촉진구역의 토지등 소유자로 보며, 이 경우 해당 재정비촉진구역 사업시행자가 기반시설의 설치에 필요한 부지를 제공한 것으로 본다. 또한 토지 또는 건축물 등에 관한 보상을 받은 자가 보상금액을 반환하지 아니한 경우에는 해당 재정비촉진구역 또는 인접한 재정비촉진구역에서 매각되는 토지 또는 건축물에 대하여 우선 매수를 청구할 수 있다.

제14조(재정비촉진지구의 사업시행 총괄관리) ① 제9조제1항 및 제2항에 따른 재정비촉진계획 수립권자(이하 “재정비촉진계획 수립권자”라 한다)는 사업을 효율적으로

로 추진하기 위하여 재정비촉진계획 수립단계에서부터 제15조제1항제1호 또는 제2호의 자를 총괄사업관리자로 지정할 수 있다. 다만, 특별시장·광역시장 또는 도지사가 총괄사업관리자를 지정하는 경우에는 관할 시장·군수·구청장과 협의하여야 한다.

② 제1항에 따라 지정된 총괄사업관리자(이하 “총괄사업관리자”라 한다)는 지방자치단체의 장을 대행하여 다음 각 호의 업무를 수행한다.

1. 재정비촉진지구에서의 모든 재정비촉진사업의 총괄관리
2. 도로 등 기반시설의 설치
3. 기반시설의 비용 분담금 및 지원금의 관리
4. 재정비촉진계획 수립 시 기반시설 설치계획 등의 자문에 대한 조언
5. 그 밖에 이 법에서 규정하는 업무 및 대통령령으로 정하는 업무

제17조(사업협의회의 구성) ① 재정비촉진계획 수립권자는 다음 각 호의 사항에 관한 협의 또는 자문을 위하여 사업협의회를 구성·운영할 수 있다. 다만, 특별시장·광역시장 또는 도지사가 직접 재정비촉진계획을 수립하는 경우에는 재정비촉진계획이 결정될 때까지 특별시장·광역시장 또는 도지사가 사업협의회를 구성·운영할 수 있다.

1. 재정비촉진계획의 수립 및 재정비촉진사업의 시행을 위하여 필요한 사항
2. 재정비촉진사업별 지역주민의 의견 조정을 위하여 필요한 사항
3. 그 밖에 대통령령으로 정하는 사항

② 사업협의회는 20인 이내(재정비촉진구역이 10곳 이상인 경우에는 30인 이내)의 위원으로 구성하되, 제9조제5항에 따른 총괄계획가(이하 “총괄계획가”라 한다)와 총괄사업관리자는 사업협의회 위원이며, 그 외의 위원은 재정비촉진계획 수립권자가 다음 각 호의 자 중에서 임명하거나 위촉한다.

1. 해당 지방자치단체의 관계 공무원
2. 사업시행자(개별법에 따른 조합 등의 사업시행자를 포함한다. 다만, 사업시행자를 지정하기 전인 경우에는 「도시 및 주거환경정비법」에 따른 주민대표회의, 조합설립추진위원회 또는 「전통시장 및 상점가 육성을 위한 특별법」에 따

른 시장정비사업 추진위원회 등 주민의사를 대표할 수 있는 대표자 또는 사업시행자가 되려는 자를 포함한다)

3. 관계 전문가

③ 재정비촉진계획 수립권자는 다음 각 호의 경우에 사업협의회를 개최한다.

1. 사업협의회 위원의 2분의 1 이상이 요청하는 경우
2. 재정비촉진계획 수립권자가 필요하다고 판단하는 경우

④ 이 법에서 규정한 사항 외에 사업협회의 구성·운영 등에 필요한 사항은 지방자치단체의 조례로 정한다.

제19조(건축규제의 완화 등에 관한 특례) ① 재정비촉진계획 수립권자는 필요한 경우 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제36조에 따른 용도지역을 변경하는 내용으로 재정비촉진계획을 수립할 수 있다.

② 재정비촉진계획 수립권자는 필요한 경우 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」의 규정 또는 같은 법의 위임에 따라 규정한 조례에도 불구하고 다음 각 호의 내용을 포함하는 내용으로 재정비촉진계획을 수립할 수 있다.

1. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제76조에 따른 용도지역 및 용도지구에서의 건축물 건축 제한 등의 예외
2. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제77조와 관련한 위임 규정에 따라 조례로 정한 건폐율 최대한도의 예외
3. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제78조와 관련한 위임 규정에 따라 조례로 정한 용적률 최대한도의 예외. 다만, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제78조에 따른 용적률의 최대한도를 초과할 수 없으며, 이 법 제11조제3항에 따라 기반시설에 대한 부지 제공의 대가로 증가된 용적률은 포함하지 아니한다.

③ 재정비촉진계획 수립권자는 필요한 경우 중심지형 또는 고밀복합형 재정비촉진지구에 대하여 「초·중등교육법」에 따른 학교 시설기준과 「주택법」 및 「주차장법」에 따른 주차장 설치기준을 완화하는 내용으로 재정비촉진계획을 수립할 수 있다.

- ④ 재정비촉진계획 수립권자는 고밀복합형 재정비촉진지구의 경우에는 「건축법」 제60조제2항에 따라 조례로 정한 가로구역별 건축물의 최고 높이 또는 같은 조 제3항에 따른 높이제한에도 불구하고 이를 완화하는 내용으로 재정비촉진계획을 수립할 수 있다.
- ⑤ 제1항부터 제4항까지의 규정에 따른 구체적인 적용 범위 등에 관하여 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

제20조의2(증가용적률에 대한 주택 규모 및 건설비율에 관한 특례) 고밀복합형 재정비촉진지구의 경우 해당 재정비촉진사업으로 증가되는 용적률에 대한 주택의 규모 및 건설비율은 대통령령으로 달리 정할 수 있다. 이 경우 증가되는 용적률이란 재정비촉진지구 지정 당시의 용도지역을 기준으로 제19조에 따라 증가되는 용적률을 말하며, 제11조제3항에 따라 기반시설에 대한 부지제공의 대가로 증가되는 용적률은 그 산정대상에서 제외한다.

제30조(세입자등을 위한 임대주택 건설 등) ① 지방자치단체의 장 및 사업시행자는 세입자등의 주거안정을 위하여 노력하여야 한다.

- ② 재정비촉진계획 수립권자는 재정비촉진계획을 수립하기 전에 재정비촉진지구의 거주자에 대하여 다음 각 호의 사항을 포함한 주거 실태를 조사하여야 한다.

1. 주택 수, 세대 수 및 거주자 수
2. 가구별 소득 수준 및 직업형태
3. 주택의 규모 및 거주 형태[자가(自家)·전세·월세 등]
4. 주택가격 및 임대료 수준
5. 그 밖에 대통령령으로 정하는 사항

- ③ 재정비촉진계획 수립권자는 세입자등의 재정착을 유도하기 위하여 다음 각 호의 사항을 포함한 주택 수요를 조사하여 재정비촉진계획에 반영하여야 한다.

1. 주택 규모, 임대료 수준 등을 포함한 임대주택 희망 수요
2. 주택 규모, 분양가격 수준 등을 포함한 소형 분양주택 희망 수요
3. 인근지역 이주 희망 수요

4. 그 밖에 대통령령으로 정하는 사항

- ④ 재정비촉진계획 수립권자는 재정비촉진계획에 제2항 및 제3항에 따른 조사 결과를 고려한 임대주택 건설계획을 포함하여야 하며, 사업시행자는 그 계획에 따라 임대주택을 건설·공급하여야 한다. 이 경우 임대주택의 공급방법 등은 국토교통부령으로 정할 수 있다.
- ⑤ 사업시행자는 재정비촉진사업을 시행하는 기간 동안 주택소유자(재정비촉진구역에 실제 거주하는 사람만 해당한다) 또는 세입자의 주거안정을 위하여 인근지역에 자체 건설하는 「공공주택 특별법」 제2조제1호가목에 해당하는 공공주택 또는 매입임대주택 등으로 임시거주시설을 지원하거나 재정비촉진사업을 단계적으로 개발하는 순환개발 방식을 활용할 수 있다.
- ⑥ 사업시행자가 제5항에 따라 순환개발 방식으로 사업을 시행하려는 경우에는 사업시행인가를 신청하기 전에 미리 인근지역의 공공주택 또는 매입임대주택 등 임시거주시설의 확보 여부, 이주 대상자, 임대 조건 등 순환개발 방식의 시행계획을 수립하여 사업시행계획서에 반영하여야 한다.

제31조(임대주택의 건설) ① 사업시행자는 세입자의 주거안정과 개발이익의 조정을 위하여 해당 재정비촉진사업으로 증가되는 용적률의 75퍼센트 범위에서 대통령령으로 정하는 비율을 임대주택으로 공급하여야 한다. 이 경우 해당 재정비촉진사업으로 증가되는 용적률은 재정비촉진지구 지정 당시의 용도지역을 기준으로 제19조에 따라 증가되는 용적률을 말하며, 제11조제3항에 따라 기반시설에 대한 부지 제공의 대가로 증가된 용적률은 그 산정대상에서 제외한다.

- ② 제1항에 따라 건설되는 임대주택 중 주거전용면적이 85제곱미터를 초과하는 주택의 비율은 50퍼센트 이하의 범위에서 대통령령으로 정한다.
- ③ 사업시행자는 제1항에 따라 건설되는 임대주택을 대통령령으로 정하는 바에 따라 국토교통부장관, 시·도지사, 한국토지주택공사 또는 지방공사에 공급하여야 한다. 이 경우 임대주택의 공급가격은 그 임대주택의 건설에 투입되는 건축비를 기준으로 국토교통부장관이 고시하는 금액으로 하고, 그 부속토지는 인수자에게 기부채납(寄附

採納)한 것으로 본다.

- ④ 사업시행자는 사업시행인가를 신청하기 전에 미리 임대주택의 규모 등 제1항에 따라 건설되는 임대주택 건설에 관한 사항을 인수자와 협의하여 사업시행계획서에 반영하여야 한다.
- ⑤ 사업시행자는 재정비촉진사업의 준공인가를 받으면 지체 없이 인수자에게 제1항에 따라 건설되는 임대주택의 등기를 촉탁(囑託)하거나 신청하여야 한다. 이 경우 사업시행자가 해당 등기의 촉탁 또는 신청을 거부하거나 지체하는 경우에는 인수자가 등기를 촉탁하거나 신청할 수 있다.
- ⑥ 제1항에 따라 건설되는 임대주택의 임차인 자격, 임대료 수준 등에 관하여는 대통령령으로 정한다.

□ 도시재정비 촉진을 위한 특별법 시행령(약칭: 도시재정비법 시행령)

제2조(재정비촉진지구 지정의 신청 시 제출서류 등에 포함되는 사항) 「도시재정비 촉진을 위한 특별법」(이하 “법”이라 한다) 제4조제2항제8호에서 “대통령령으로 정하는 사항”이란 다음 각 호의 사항을 말한다.

1. 재정비촉진지구의 유형
2. 재정비촉진지구에서 시행되는 재정비촉진사업의 완료 목표 연도
3. 도심·부도심 또는 생활권 중심 등 재정비촉진지구가 도시 안에서 차지하는 공간적 위치, 재정비촉진지구의 특성, 주변지역의 특성 등 해당 재정비촉진지구의 재정비촉진 필요성을 설명하는 자료
4. 주변 지역의 주택보급률 등 주택수급 현황, 인구구성·인구이동 현황 및 변화 추이, 각종 개발사업 계획 등 재정비촉진사업의 추진 가능성을 설명하는 자료
5. 그 밖에 특별시·광역시·특별자치시·도 또는 특별자치도(이하 “시·도”라 한다)의 조례가 정하는 사항

제4조(재정비촉진지구의 경미한 변경) ① 법 제4조제3항 단서에서 “대통령령으로 정하는 경미한 사항”이란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사항을 말한다.

1. 재정비촉진지구 면적의 10퍼센트 미만의 변경
2. 재정비촉진지구에서 시행되는 재정비촉진사업의 완료 목표 연도의 5년 이내에서의 변경
3. 단순한 착오에 따른 면적 등의 정정을 위한 변경
4. 그 밖에 시·도의 조례가 정하는 사항

② 법 제5조제1항 후단에서 “대통령령으로 정하는 경미한 사항”이란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사항을 말한다.

1. 재정비촉진지구 면적의 10퍼센트 미만의 변경. 다만, 재정비촉진지구 면적의 5퍼센트 이상 10퍼센트 미만의 변경인 경우에는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제113조에 따른 지방도시계획위원회(이하 “지방도시계획위원회”라 한다) 또는 법 제34조에 따른 도시재정비위원회(이하 “도시재정비위원회”라 한다)의 심의를 거쳐야 한다.
2. 재정비촉진지구에서 시행되는 재정비촉진사업의 완료 목표 연도의 5년 이내에서의 변경
3. 단순한 착오에 따른 면적 등의 정정을 위한 변경
4. 그 밖에 시·도 또는 대도시의 조례로 정하는 사항

제8조(재정비촉진계획에 포함되어야 하는 사항) 법 제9조제1항제17호에서 “대통령령으로 정하는 사항”이란 다음 각 호의 사항을 말한다.

1. 재정비촉진지구 정비의 기본방향 및 목표
2. 존치지역의 관리 및 정비 계획
3. 용도지구의 지정 및 변경 계획(필요한 경우에 한한다)
4. 재정비촉진구역별로 다음 각 목의 해당 사항
 - 가. 「도시 및 주거환경정비법」 제9조제1항 각 호의 사항
 - 나. 「도시개발법」 제5조제1항 각 호의 사항
5. 법 제9조제6항에 따라 국토교통부장관이 따로 재정비촉진계획의 수립기준을 정한 경우 그 수립기준에 해당되는 사항

6. 그 밖에 시·도의 조례가 정하는 사항

제10조(재정비촉진계획의 경미한 변경) ① 법 제9조제3항 단서에서 “대통령령으로 정하는 경미한 사항” 이란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사항을 말한다.

1. 「도시 및 주거환경정비법 시행령」 제13조제4항 각 호의 사항(재정비촉진사업 중 「도시 및 주거환경정비법」에 따른 정비사업에 한한다)
2. 「도시개발법 시행령」 제7조 각 호의 사항(재정비촉진사업 중 「도시개발법」에 따른 도시개발사업에 한한다)
- 2의2. 「전통시장 및 상점가 육성을 위한 특별법 시행령」 제22조제1항 각 호의 사항
3. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제25조제3항 각 호의 사항(재정비촉진사업 중 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 도시·군계획시설사업에 한한다)
4. 재정비촉진계획에서 경미한 사항으로 정한 사항
5. 그 밖에 시·도의 조례가 정하는 사항

② 법 제12조제1항 단서에서 “대통령령으로 정하는 경미한 사항을 변경하는 경우” 란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우를 말한다.

1. 「도시 및 주거환경정비법 시행령」 제13조제4항제1호부터 제8호까지 및 제10호의 경우(재정비촉진사업 중 「도시 및 주거환경정비법」에 따른 정비사업에 한정한다)
2. 「도시개발법 시행령」 제14조 각 호의 경우(재정비촉진사업 중 「도시개발법」에 따른 도시개발사업에 한정한다)
3. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제25조제3항제1호부터 제3호까지 및 제7호의 경우(재정비촉진사업 중 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 도시·군계획시설사업에 한정한다)
4. 재정비촉진계획에서 경미한 사항으로 정한 사항을 변경하는 경우
5. 그 밖에 시·도 또는 대도시의 조례에서 정하는 사항을 변경하는 경우

제11조(총괄계획가의 위촉 등) ① 특별시장·광역시장 또는 도지사는 법 제9조제5항에 따라 총괄계획가를 위촉하려는 경우에는 미리 시장·군수 또는 구청장의 의견을 들어야 한다.

② 법 제9조제5항에 따라 시·도지사 또는 대도시 시장이 위촉한 총괄계획가(이하 “총괄계획가”라 한다)는 법 제9조제1항 또는 제2항에 따른 재정비촉진계획 수립권자(이하 “계획수립권자”라 한다)에게 관련 분야 전문가의 지원 등 재정비촉진계획의 수립을 위하여 필요한 사항을 요청할 수 있다.

③ 총괄계획가는 자신이 수립을 총괄한 재정비촉진계획이 법 제12조제1항에 따라 재정비촉진계획으로 결정될 수 있도록 노력하여야 한다.

④ 총괄계획가는 재정비촉진계획의 변경시 계획수립권자가 의견을 요청하는 경우에는 그 변경에 대하여 의견을 제시하여야 한다.

⑤ 국토교통부장관은 총괄계획가의 업무 수행에 관하여 필요한 사항을 정할 수 있다.

⑥ 총괄계획가의 위촉·보수 등에 관하여 필요한 사항은 시·도 또는 대도시의 조례로 정한다.

제14조(기반시설의 부지 제공에 따른 용적률 등의 완화) ① 법 제11조제3항에 따라 용적률 또는 건축물의 높이는 다음 각 호에서 정한 범위 안에서 해당 <개정 2008. 10. 29.>

1. 완화할 수 있는 용적률 = 재정비촉진지구 지정 당시의 용도지역에 적용되는 용적률 + $[1.5 \times (\text{기반시설의 부지로 제공하는 면적} \times \text{기반시설의 부지로 제공한 부지의 용적률}) \div \text{기반시설의 부지로 제공한 후의 대지면적}]$ 이내

2. 완화할 수 있는 높이 = 「건축법」 제60조에 따라 제한된 높이 $\times [1 + (\text{기반시설의 부지로 제공하는 면적} \div \text{당초의 대지면적})]$ 이내

② 제1항을 적용함에 있어 다음 각 호의 구분에 따른 방법으로 부지를 제공하는 경우 다음 각 호의 범위 안에서 해당 지방자치단체 조례로 용적률, 건축물의 높이를 완화할 수 있다.

1. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제2조제13호에 따른 공공시설(이하 “공

공시설”이라 한다) 및 다음 각 목의 기반시설의 부지를 무상으로 제공하는 경우 : 제1항 각 호의 범위 이내

가. 학교

나. 도서관

다. 사회복지시설

라. 문화시설

마. 공공청사

바. 그 밖에 해당 지방자치단체의 조례가 정하는 기반시설

2. 제1호 각 목의 기반시설의 부지를 조성하여 조성원가 이하로 제공하는 경우 : 제1항 각 호의 3분의 1의 범위 이내

3. 건축물의 일부를 대지지분과 함께 제1호 각 목의 기반시설로 제공하는 경우에는 대지지분에 해당하는 부지면적에 대하여 제1항제1호에 따라 완화되는 용적률의 3배 범위 이내. 이 경우 제1항제1호의 산식 중 기반시설의 부지로 제공한 후의 대지면적은 당초 대지면적으로 한다.

제20조(건축규제의 완화 등에 대한 특례) ① 법 제19조제1항에 따른 용도지역의 변경은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제30조 각 호 안에서 세분된 용도지역 사이의 변경에 한정한다. 다만, 주거환경의 개선, 중심지의 형성 및 활성화, 역세권 등 도심 내 주택공급 확대 등을 위하여 불가피한 경우에는 법 제9조제2항 후단 또는 같은 조 제3항 본문에 따른 주민공람 이전에 지방도시계획위원회 또는 도시재정비위원회의 자문을 거친 경우에 한정하여 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제30조 각 호 사이의 용도지역을 변경할 수 있으며, 변경된 용도지역에서의 건축물의 건축 제한과 용적률은 재정비촉진계획으로 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제76조에 따른 용도지역에서의 건축물의 건축제한과 같은 법 제78조에 따른 용적률보다 강화할 수 있다.

② 법 제19조제2항제1호에 따라 용도지역 안에서 건축물의 건축제한을 다음 각 호에 따라 완화할 수 있다.

1. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제30조 각 호 안에서 세분된 용도지역 사이에서만 다른 용도지역에서 건축할 수 있는 건축물의 건축을 허용할 수 있다. 다만, 주거환경의 개선, 중심지의 형성 및 활성화 등을 위하여 불가피한 경우에는 법 제9조제2항 후단 또는 같은 조 제3항 본문에 따른 주민공람 이전에 지방도시계획위원회 또는 도시재정비위원회의 자문을 거친 경우에 한하여 본문의 제한을 초과하는 특정 용도의 건축물의 건축을 허용할 수 있다.

2. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 별표 5 제1호 및 제2호에 따른 제2종일반주거지역의 층수제한 규정은 적용하지아니할 수 있다.

③ 법 제19조제2항제2호에 따라 건폐율은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제84조에서 정한 범위 안에서 해당 지방자치단체의 조례가 정하는 바에 따라 완화할 수 있다.

④ 법 제19조제3항에 따라 중심지형 또는 고밀복합형 재정비촉진지구에서의 학교시설기준은 교지(校地) 면적에 한하여 2분의1의 범위에서 완화할 수 있다.

⑤ 법 제19조제3항에 따라 중심지형 또는 고밀복합형 재정비촉진지구에서의 주차장설치기준은 다음 각 호에 따라 완화할 수 있다.

1. 중심지형 또는 고밀복합형 재정비촉진지구를 「주차장법」 제12조제6항 및 제19조제10항에 따른 제한지역으로 보고 해당 지방자치단체의 조례가 정하는 바에 따라 완화할 수 있다.

2. 「주차장법 시행령」 제7조제2항 각 호의 위치에 공용주차장이 설치되어 있는 경우에는 해당 지방자치단체의 조례가 정하는 바에 따라 완화할 수 있다.

3. 고밀복합형 재정비촉진지구에 대해서는 「주택건설기준 등에 관한 규정」 제27조제1항에 따른 주차장의 설치기준을 2분의 1의 범위에서 해당 지방자치단체의 조례로 정하는 바에 따라 완화할 수 있다.

제25조(교지의 임대기간 등) ① 법 제25조제6항에 따라 지방자치단체가 소유하는 토지, 그 밖의 재산(이하 “토지등”이라 한다)을 사용·수익 또는 대부(이하

“임대”라 한다)하는 경우의 임대기간은 50년으로 하고, 50년 범위 안에서 갱신할 수 있다.

- ② 「고등학교 이하 각급 학교 설립·운영규정」에 불구하고 사립학교를 설립·경영하려는 자는 법 제25조제7항에 따라 지방자치단체가 소유하는 토지등을 임대받아 교지로 사용하거나 법 제25조제8항에 따라 분할 납부 중인 토지등을 교지로 사용할 수 있다.
- ③ 제2항에 따라 교지 안에 건축물을 건축하는 때에는 해당 지방자치단체의 동의를 받아야 한다.

제29조(기반시설의 설치비용을 징수할 수 있는 기간) 법 제27조제5항 전단에서 “대통령령으로 정하는 기간 이후”란 재정비촉진사업의 사업시행인가일 또는 실시계획인가일 이후를 말한다. 다만, 해당 지방자치단체의 조례가 정하는 바에 따라 재정비촉진사업의 준공검사 신청일 전까지 사업시행자로 하여금 분할 납부하게 할 수 있다.

제33조(주거실태조사의 항목) 법 제30조제2항제5호에서 “대통령령으로 정하는 사항”이란 다음 각 호의 사항을 말한다.

- 1. 주택의 준공 후 경과연수
- 2. 그 밖에 시·도 또는 대도시의 조례로 정하는 사항

제34조(임대주택의 건설비율 등) ① 법 제31조제1항 전단에서 “대통령령으로 정하는 비율”이란 다음 각 호의 구분에 따른 비율을 말한다.

- 1. 「도시 및 주거환경정비법」에 따른 재개발사업의 경우 : 해당 사업으로 증가되는 용적률의 20퍼센트 이상 50퍼센트 이하의 범위에서 시·도 또는 대도시의 조례로 정하는 비율. 다만, 「수도권정비계획법」에 따른 과밀억제권역 외의 지역은 50퍼센트 이하의 범위에서 시·도 또는 대도시의 조례로 정하는 비율을 말한다.
- 2. 「도시개발법」에 따른 도시개발사업 및 「전통시장 및 상점가 육성을 위한 특별법」에 따른 시장정비사업의 경우 : 다음 각 목에 해당하는 비율을 합한 비율

가. 해당 재정비촉진사업으로 증가되는 용적률 중 주택 용도의 증가된 용적률(재정비촉진계획에서 정한 용적률을 주택 용도의 용적률과 주택 외의 용도의 용적률로 구분하고, 그 구성비율에 따라 재정비촉진지구 지정 당시의 용도지역에 적용되는 용적률을 주택 용도의 용적률과 주택 외의 용도의 용적률로 구분·산정한 뒤, 재정비촉진계획에서 정한 용적률 중 주택 용도의 용적률에서 재정비촉진지구 지정 당시의 용적률 중 주택 용도의 용적률을 뺀 용적률을 말한다)의 50퍼센트 이상 75퍼센트 이하의 범위 안에서 시·도 또는 대도시의 조례로 정하는 비율

나. 해당 재정비촉진사업으로 증가되는 용적률 중 주택 외의 용도의 증가된 용적률(재정비촉진계획에서 정한 용적률을 주택 용도의 용적률과 주택 외의 용도의 용적률로 구분하고, 그 구성비율에 따라 재정비촉진지구 지정 당시의 용도지역에 적용되는 용적률을 주택 용도의 용적률과 주택 외의 용도의 용적률로 구분·산정한 뒤, 재정비촉진계획에서 정한 용적률 중 주택 외의 용도의 용적률에서 재정비촉진지구 지정 당시의 용적률 중 주택 외의 용도의 용적률을 뺀 용적률을 말한다)의 75퍼센트 범위 안에서 시·도 또는 대도시의 조례로 정하는 비율. 이 경우 기반시설(법 제11조제3항에 따라 부지 제공의 대가로 용적률이 조정된 기반시설을 제외한다)의 설치를 위한 비용분담을 고려하여야 한다.

3. 「도시 및 주거환경정비법」에 따른 재건축사업의 경우: 해당 사업으로 증가되는 용적률의 10퍼센트 이상 30퍼센트 이하의 범위에서 시·도 또는 대도시의 조례로 정하는 비율. 다만, 「수도권정비계획법」에 따른 과밀억제권역 외의 지역은 30퍼센트 이하의 범위에서 시·도 또는 대도시의 조례로 정하는 비율을 말한다.

4. 「공공주택 특별법」 제6조에 따라 공공주택지구가 지정되는 시·군·구에서의 「도시 및 주거환경정비법」에 따른 재개발사업의 경우: 제1호에 따른 비율의 2분의 1의 범위에서 공공주택지구에 건설되는 임대주택 세대수를 고려하여 시·

도 또는 대도시의 조례로 정하는 비율

- ② 법 제31조제2항에 따른 건설되는 임대주택 중 주거전용면적이 85제곱미터를 초과하는 주택의 비율은 40퍼센트 이하의 범위 안에서 시·도 또는 대도시의 조례로 정하는 비율을 말한다.

□ 건축법

- 제60조 (건축물의 높이제한)** ① 허가권자는 가로구역〔(街路區域)〕: 도로로 둘러싸인 일단(一團)의 지역을 말한다. 이하 같다]을 단위로 하여 대통령령으로 정하는 기준과 절차에 따라 건축물의 최고 높이를 지정·공고할 수 있다. 다만, 특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장은 가로구역의 최고 높이를 완화하여 적용할 필요가 있다고 판단되는 대지에 대하여는 대통령령으로 정하는 바에 따라 건축위원회의 심의를 거쳐 최고 높이를 완화하여 적용할 수 있다.
- ② 특별시장이나 광역시장은 도시의 관리를 위하여 필요하면 제1항에 따른 가로구역별 건축물의 최고 높이를 특별시나 광역시의 조례로 정할 수 있다.
 - ③ 제1항에 따른 최고 높이가 정하여지지 아니한 가로구역의 경우 건축물의 각 부분의 높이는 그 부분으로부터 전면(前面)도로의 반대쪽 경계선까지의 수평거리의 1.5배를 넘을 수 없다. 다만, 대지가 둘 이상의 도로, 공원, 광장, 하천 등에 접하는 경우에는 건축물의 높이를 해당 지방자치단체의 조례로 따로 정할 수 있다.

□ 재건축초과이익 환수에 관한 법률

제3조(재건축초과이익의 환수) 국토해양부장관은 재건축사업에서 발생하는 재건축초과이익을 이 법에서 정하는 바에 의하여 재건축부담금으로 징수하여야 한다.

제4조(징수금의 배분) ①제 3조의 규정에 의하여 징수된 재건축부담금은 국가에 100분의 50이, 당해 특별시·광역시·도·제주특별자치도에 100분의 20이, 당해 시·군·구(자치구를 말한다. 이하 같다)에 100분의 30이 각각 귀속된다.

- ② 제1항의 규정에 의한 재건축부담금의 국가 귀속분은 「주택법」 제60조의 규정에 따

라 설치된 국민주택기금(이하 "국민주택기금"이라 한다)의 재원으로 귀속된다.

③ 제1항의 규정에 의한 재건축부담금의 지방자치단체 귀속분은 「도시 및 주거환경정비법」 제82조에 따라 설치되는 도시·주거환경정비기금(이하 "도시·주거환경정비기금"이라 한다) 또는 「도시재정비 촉진을 위한 특별법」 제24조에 따라 설치되는 재정비촉진특별회계(이하 "재정비촉진특별회계"라 한다) 또는 「주택법」 제73조에 따라 설치되는 국민주택사업특별회계(이하 "국민주택사업특별회계"라 한다)의 재원으로 귀속된다.

④ 국토해양부장관은 제2항의 규정에 의하여 국민주택기금에 귀속되는 재원을 다음 각 호의 사항을 고려하여 지방자치단체가 운용하는 도시·주거환경정비기금 또는 재정비촉진특별회계 또는 국민주택사업특별회계의 재원으로 특별시·광역시·도·제주특별자치도와 시·군·구에 각각 100분의 50을 지원하여야 하며, 구체적인 지원기준·절차 그 밖에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

<개정 2008.2.29>

1. 지방자치단체별 주거기반시설의 설치 수준
2. 지방자치단체별 주거복지실태 평가결과 및 주거복지 증진 노력 등
3. 그 밖에 대통령령이 정하는 사항

⑤ 국토해양부장관은 필요한 경우 특별시장·광역시장·도지사·제주특별자치도지사(이하 "시·도지사"라 한다) 또는 시장·군수·구청장(자치구의 구청장을 말한다. 이하 같다)으로 하여금 도시·주거환경정비기금, 재정비촉진특별회계 및 국민주택사업특별회계의 운용계획 및 운용상황을 보고하게 할 수 있다.

비용추계서

1. 사업개요

- 도시의 낙후된 지역에 대한 주거환경개선, 기반시설 확충, 도시기능 회복 등 각종 정비사업을 광역적으로 계획하고 보다 효율적으로 추진하기 위해 「도시재정비 촉진을 위한 특별법」이 시행됨에 따라,
- 법령에서 위임된 사항과 그 시행에 필요한 사항을 도(道)의 조례로 정하여, 도시의 균형발전을 도모하고 도민의 삶의 질 향상에 기여하고자 하는 것임.

2. 비용 발생 요인

- 없음

3. 미첨부 근거 규정

- 「충청북도 입법에 관한 조례」 제11조제4항 제1호

5. 미첨부 사유

- 본 조례는 지원범위가 구체적으로 확정되지 않으며, 상위법령에서 위임된 사항을 규정하고 있어 추계가 어려운 경우로 비용추계서를 미첨부 함.