

제335회 임시회
2014. 10. 24.(금)

심 사 보 고 서

○ 충청북도 도시 및 주거환경정비 조례 일부개정조례안



충청북도의회
행정문화위원회

「충청북도 도시 및 주거환경정비 조례 일부개정조례안」
심 사 보 고 서

2014. 10. 24.(금)
행정문화위원회

1. 심사경과

가. 제출자 : 충청북도지사

나. 제출일자 : 2014년 10월 2일

다. 회부일자 : 2014년 10월 7일

라. 상정일자 : 2014년 10월 15일

- 제335회 충청북도의회 임시회 제1차 행정문화위원회 : 상정·의결

마. 주요내용

○ 제안설명, 검토보고, 질의답변, 심사의결(원안의결)

2. 제안설명 요지

(제안설명자 : 문화체육관광국장 신찬인)

가. 제안이유

- 도시환경정비사업 시행자의 부담을 감경하기 위한 규제완화를 마련하고,
- 상위법령인 도시 및 주거환경정비사업 조항의 폐지 및 조정에 따른 조례를 개정하고자 하는 것임.

나. 주요내용

- 도시환경정비사업 시행자가 지정개발자인 경우, 정비사업비 예치금을 종전 20퍼센트에서 10퍼센트로 인하(안 제15조)

- 상위법령의 폐지 관련조항 삭제(안 제18조)
 - 「분양예정 토지 또는 건축물 추산액의 산정」에 관한 사항

- 상위법령의 인용조항 조정 (안 제4조, 제5조의 2)

3. 검토보고 요지

(행정문화전문위원 : 한철우)

- 금번 개정조례안은 상위법령인 도시 및 주거환경정비사업법 조항의 폐지 및 조정에 따라 조례를 개정하고자 하는 것과 도시환경정비사업 시행자의 부담을 감경하기 위한 규제완화를 마련하고자 지정개발자의 정비사업비의 예치금을 기존 정비사업비의 100분의 20의 범위에서 100분의 10으로 경감하고자 하는 것임.
- 상위법령의 조항 폐지 및 조정에 따른 조례개정과 도시환경정비를 활발하게 추진하기 위하여 사업자의 부담을 경감하고자 하는 금번 개정조례안에 대하여 특별한 이견은 없음.

4. 질의 및 답변요지 : “생 략”
5. 토 론 요 지 : “생 략”
6. 심 사 결 과 : 원안의결
7. 소 수 의 견 요 지 : “없 음”
8. 기타 필요한 사항 : “없 음”
9. 심사보고서 첨부서류

○ 충청북도 도시 및 주거환경정비 조례 일부개정조례안 등

충청북도 도시 및 주거환경정비 조례 일부개정조례안

의안 번호	57
----------	----

제출연월일 : 2014년 10월 2일

제출자 : 충청북도지사

1. 제안사유

- 도시환경정비사업 시행자의 부담을 감경하기 위한 규제완화 마련
- 도시 및 주거환경정비법 조항 폐지 및 조정에 따른 조례 개정

2. 주요내용

- 도시환경정비사업 시행자가 지정개발자인 경우, 정비사업비 예치금을 종전 20퍼센트에서 10퍼센트로 인하 (안 제15조)
- 상위법령의 폐지 관련조항 삭제 (안 제18조)
 - 『분양예정 토지 또는 건축물 추산 액의 산정』에 관한 사항
- 상위법령의 인용조항 조정 (안 제4조, 제5조의2)

3. 의안전문 : 불 임

4. 신·구조문 대비표 : 불 임

5. 관계법령 발췌 : 불 임

6. 비용추계서 : 해당없음

충청북도 조례 제 호

충청북도 도시 및 주거환경정비 조례 일부개정조례안

충청북도 도시 및 주거환경정비 조례 일부를 다음과 같이 개정한다.

제4조 중 “별표1 제5호”를 “별표1 제6호”로 한다.

제5조의2제1항 중 “법 제4조제3항제3호”를 “법 제4조제4항제3호”로 한다.

제15조제1항 중 “20퍼센트”를 “10퍼센트”로 한다.

제18조를 삭제한다.

부칙

이 조례는 공포한 날부터 시행한다.

신.구조문 대비표

현 행	개 정 안
<p>제4조(정비계획 수립대상구역) 영 제10조제1항 관련 별표1 제5호에 따른 정비계획 수립대상 구역의 지정 요건은 다음 각 호와 같다. 1.~2. (생략)</p>	<p>제4조(정비계획 수립대상구역) --- ----- 별표1 제6호에 ----- ----- ----- 1.~2. (현행과 같음)</p>
<p>제5조의2(정비계획의 입안 제안) ① 법 제4조제3항제3호에 따른 영 제 10조제1항 별표 1에 해당하는 정 비계획수립 대상구역의 토지 등 소유자는 시장·군수에게 정비계획 의 입안을 제안할 수 있다. ②~③ (생략)</p>	<p>제5조의2(정비계획의 입안 제안) ① 법 제4조제4항제3호----- ----- ----- ----- ----- ②~③ (현행과 같음)</p>
<p>제15조(지정개발자의 정비사업비 예 치 등) ① 법 제29조제1항에 따라 예치하여야 할 금액은 정비사업 비의 20퍼센트로 한다. ②~③ (생략)</p>	<p>제15조(지정개발자의 정비사업비 예 치 등) ① ----- ----- ----- 10퍼센트----- ②~③ (현행과 같음)</p>
<p>제18조(분양예정 토지 또는 건축물 추산 액의 산정) 법 제48조제5항 제1호에 따른 주택재개발사업의 분양예정 토지 또는 건축물의 추산 액은 「부동산가격공시 및 감정평가에 관한 법률」에 의한 감정평가업자(이하 “감정평가업 자”라 한다) 2인 이상이 평가한 금액을 산술평균하여 산정하되, 공동주택(지분대지를 포함한다. 이하 같다)의 경우에는 다음 각 호의 방법에 의하여 추산 액을 산정한다.</p>	<p>제18조 <삭 제></p>

신.구조문 대비표

현 행	개 정 안
<p>1. <u>국민주택기금을 지원 받은 공동주택은 「국민주택기금 운용 및 관리 규정」을 적용하여야 한다.</u></p> <p>2. <u>제1호 이외의 공동주택은 사업시행자가 제시한 원가(대지비 및 건축비와 사업시행에 소요된 제비용 등) 산출근거에 따라 2인 이상의 감정평가업자가 평가한 감정평가액을 산술평균한 금액으로 하여야 한다.</u></p> <p>3. <u>제1호 및 제2호의 규정에 불구하고 임대주택 부지가격의 추산액은 다음 각 목의 기준에 의한다.</u></p> <p><u>가. 정비구역내 국·공유지중 점유연고권자에게 우선 매각하고 남은 면적으로 확보된 임대주택부지의 대지조성비 : 제2호의 규정에 의한 택지조성비</u></p> <p><u>나. 임대주택 부지면적이 가목으로 부족한 경우 점유연고권자에게 우선 매각한 국·공유지면적 : 당해 시행구역 안의 국·공유지 매각단가의 산술평균치(가목의 택지조성비가 가산된 금액을 말한다)</u></p> <p><u>다. 임대주택 부지면적이 가목과 나목으로 부족한 경우 나머지 면적 : 구역 내 사유토지의 종전 토지가격의 산술평균치와 가목의 택지 조성비를 합산한 금액</u></p>	<p><삭 제></p>

관련법령 발췌

□ 도시 및 주거환경정비법

제4조(정비계획의 수립 및 정비구역의 지정) ④ 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.

1. 제3조제1항제9호에 따른 단계별 정비사업추진계획상 정비계획의 수립시기가 1년(시·도조례로 그 이상의 연수로 정하는 경우에는 그 연수로 한다) 이상 경과하였음에도 불구하고 정비계획이 수립되지 아니한 경우
2. 토지등소유자가 제8조제4항에 따라 주택공사등을 사업시행자로 요청하고자 하는 경우

3. 대도시가 아닌 시 또는 군으로서 시·도조례로 정하는 경우

제29조(지정개발자의 정비사업비의 예치 등) ① 시장·군수는 도시환경정비사업의 사업시행인가를 하고자 하는 경우 해당 정비사업의 사업시행자가 지정개발자인 때에는 정비사업비의 100분의 20의 범위 이내에서 시·도조례로 정하는 금액을 예치하게 할 수 있다.

제48조(관리처분계획의 인가 등) ⑤ 주택재개발사업 또는 도시환경정비사업에서 제1항제3호·제4호 및 제7호에 따라 재산 또는 권리를 평가할 때에는 다음 각 호의 방법에 의한다.

1. 「부동산가격 공시 및 감정평가에 관한 법률」에 따른 감정평가업자 중

시장·군수가 선정·계약한 감정평가업자 2인 이상이 평가한 금액을 산술평균하여 산정한다. 다만, 관리처분계획을 변경·중지 또는 폐지하고자 하는 경우에는 분양예정 대상인 대지 또는 건축물의 추산액과 종전의 토지 또는 건축물의 가격은 사업시행자 및 토지등소유자 전원이 합의하여 이를 산정할 수 있다.

2. 삭제 <2012.2.1.>

3. 사업시행자는 제1호에 따라 감정평가를 하고자 하는 경우 시장·군수에게 감정평가업자의 선정·계약을 요청하고 감정평가에 필요한 비용을 미리 예치하여야 한다. 시장·군수는 감정평가가 끝난 경우 예치된 금액에서 감정평가 비용을 직접 지불한 후 나머지 비용은 사업시행자와 정산하여야 한다.

□ 도시 및 주거환경정비법 시행령

제10조(정비계획의 수립대상지역) ① 법 제4조제1항 본문의 규정에 의하여 시장·군수는 별표 1의 요건에 해당하는 지역에 대하여 법 제4조제1항의 규정에 의한 정비계획(이하 “정비계획“이라 한다)을 수립할 수 있다.

정비계획 수립대상구역(제10조제1항관련) [별표 1]

6. 무허가건축물의 수, 노후·불량건축물의 수, 호수밀도, 토지의 형상 또는 주민의 소득 수준 등 정비계획 수립대상구역의 요건은 필요한 경우 제1호부터 제5호까지에 규정된 범위안에서 시·도 조례로 이를 따로 정할 수 있으며, 부지의 정형화, 효율적인 기반시설의 확보 등을 위하여 필요하다고 인정되는 경우에는 법 제4조제4항에 따른 도시계획위원회의 심의를 거쳐 제1호부터 제5호까지의 규정에 해당하는 정비구역 수립대상구역 면적의 100분의 110 이하의 범위에서 시·도 조례로 정하는 바에 따라 제1호부터 제5호까지의 규정에 해당하지 아니하는 지역을 포함하여 정비계획을 수립할 수 있다.