

심사보고서

충청북도 공사중단 장기방치 건축물
정비지원 조례안

충청북도 공사중단 장기방치 건축물 정비지원 조례안

심 사 보 고 서

의안 번호	632
----------	-----

2021. 1. 28.(목)
행정문화위원회

1. 심사경과

가. 발 의 자 : 오영탁 의원 등 7인

나. 발의일자 : 2021년 1월 11일

다. 회부일자 : 2021년 1월 12일

라. 상정일자 : 2021년 1월 21일

－ 제388회 충청북도의회 임시회 제2차 행정문화위원회 : 상정·의결

마. 주요내용

－ 제안설명, 검토보고, 질의답변, 심사의결(원안가결)

2. 제안 설명 요지

(제안설명자 : 오영탁 의원)

가. 제안사유

- 공사가 중단되어 장기간 방치된 건축 현장의 미관을 개선하고, 각종 안전문제 및 사회경제적 위해(危害)로부터 도민들의 안전을 확보함은 물론 토지이용의 효율성을 제고하고자 함

나. 주요내용

- 목적 및 정의에 관한 사항(안 제1조 및 제2조)
- 도지사의 책무에 관한 사항(안 제3조)
- 공사중단 건축물 정비계획 수립, 실태조사 및 자료요청에 관한 사항
(안 제4조 및 제5조)
- 공사중단 건축물의 정비사업 시행 및 지원에 관한 사항(안 제6조 및 제7조)
- 공사중단 건축물 정비기금의 설치 및 운용에 관한 사항(안 제8조에서 제12조)
- 정비사업을 위한 전담조직의 설치 및 자문단 구성 등에 관한 사항
(안 제13조 및 제14조)

3. 검토보고 요지(수석전문위원 : 남범우)

- 이 조례안은 도시미관을 저해하고 각종 범죄 장소로 이용되거나 안전사고를 유발하는 장기방치 건축물을 체계적으로 정비하여 훼손된 도시미관을 개선하기 위해 조례를 제정하는 것임.
- 주요 내용을 살펴보면
 - 안 제1조와 제2조에서는 공사중단 장기방치 건축물 정비에 대한 목적과 용어에 대한 정의를,
 - 안 제3조에서는 실효성 있는 시책강구와 정비사업 추진에 대한 도지사의 책무를,
 - 안 제4조와 제5조에서는 공사중단 건축물 정비계획 수립, 건축물 실태조사 및 필요한 자료제출 요구에 관한 사항을,
 - 안 제6조와 제7조에서는 건축물의 정비사업 시행과 정비사업에 필요한 경비를 지원할 수 있는 근거를,

- 안 제8조에서 제12조까지는 공사중단 건축물 정비기금의 설치 및 운용에 관한 사항을,
- 안 제13조와 제14조에서는 정비사업의 원활한 추진을 위한 전담조직의 설치 및 자문단 구성·운영 등을 규정하고 있음.

○ 이 조례안은

- 「공사중단 장기방치 건축물의 정비 등에 관한 특별조치법」에서 자치단체에 위임한 내용을 입법취지에 따라 조례에 담은 것으로 법령에 부합하며,
- 장기간 방치된 건축물로 인한 안전문제 및 위해요소를 해결하기 위해 필요한 사항을 규정하고, 공사중단 건축물에 대한 안전관리 등 비용의 지원근거를 마련하여, 장기방치 건축물을 효율적으로 정비하기 위한 제도적 근거를 마련하고자 발의한 것으로, 도시 미관을 개선하고 도민의 안전 확보에 기여할 것으로 판단됨.

4. 질의 및 답변요지 : “생략”

5. 토 론 요 지 : “생략”

6. 심 사 결 과 : “원안가결”

7. 소 수 의 견 요 지 : “없음”

8. 기타 필요한 사항 : “없음”

9. 심사보고서 첨부서류

- 「충청북도 공사중단 장기방치 건축물 정비지원 조례안」

의안번호	제 632 호
의 결 연 월 일	2021년 월 일 (제 회)

충청북도 공사중단 장기방치 건축물
정비지원 조례안

발 의 자	오영탁 의원 등 7인
발의연월일	2021년 1월 11일

충청북도 공사중단 장기방치 건축물 정비지원 조례안

(오영탁 의원 대표발의)

의안 번호	632
----------	-----

발의연월일 : 2021년 1월 11일

발의자 : 오영탁, 임영은, 이옥규,
박상돈, 심기보, 육미선,
김국기

1. 제정이유

- 공사가 중단되어 장기간 방치된 건축 현장의 미관을 개선하고, 각종 안전문제 및 사회경제적 위해(危害)로부터 도민들의 안전을 확보함은 물론 토지이용의 효율성을 제고하고자 함.

2. 주요내용

- 목적 및 정의에 관한 사항(안 제1조 및 제2조)
- 도지사의 책무에 관한 사항(안 제3조)
- 공사중단 건축물 정비계획 수립, 실태조사 및 자료요청에 관한 사항(안 제4조 및 제5조)
- 공사중단 건축물의 정비사업 시행 및 지원에 관한 사항(안 제6조 및 제7조)
- 공사중단 건축물 정비기금의 설치 및 운용에 관한 사항(안 제8조에서 제11조)
- 정비사업을 위한 전담조직의 설치 및 자문단 구성 등에 관한 사항(안 제12조 및 제13조)

3. 참고사항

- 가. 관계법령 : 「공사중단 장기방치 건축물의 정비 등에 관한 특별조치법」,
「건축법」, 「주택법」, 「지방자치단체 기금관리기본법」
- 나. 관련부서 협의 : 문화체육관광국 건축문화과와 협의함.
- 다. 예산조치 : 비용추계서 미첨부 사유서
- 라. 입법예고 : 2020. 12. 24. ~ 2021. 1. 3.

충청북도 공사중단 장기방치 건축물 정비지원 조례안

제1조(목적) 이 조례는 「공사중단 장기방치 건축물의 정비 등에 관한 특별 조치법」에 따라 공사가 중단되어 장기간 방치된 건축물로 인한 안전문제, 사회·경제적 위해를 해소하고, 토지이용의 효율성을 제고하기 위하여 필요한 사항을 규정함을 목적으로 한다.

제2조(정의) 이 조례에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

1. “공사중단 건축물”이란 충청북도에 소재한 「공사중단 장기방치 건축물의 정비에 관한 특별조치법」(이하 “법”이라 한다) 제2조제1호에 따른 건축물을 말한다.
2. “정비사업”이란 미관관리·안전관리·범죄예방 등의 목적으로 충청북도지사(이하 “도지사”라 한다)가 제4조의 공사중단 건축물 정비계획에 따라 공사중단 건축물을 철거하거나 완공하여 활용하는 사업을 말한다.

제3조(도지사의 책무) 도지사는 공사중단 건축물의 정비를 위해 실효성 있는 시책을 강구하고 정비사업 추진을 위해 노력해야 한다.

제4조(공사중단 건축물 정비계획의 수립) 도지사는 법 제6조에 따라 충청북도 공사중단 건축물 정비계획(이하 “정비계획”이라 한다)을 수립해야 한다.

제5조(실태조사 및 자료요청) ① 도지사는 정비계획의 수립 등을 위하여 필요한 경우 공사중단 건축물 실태조사를 실시할 수 있다.

② 도지사는 실태조사를 위하여 공사중단 건축물 소재지의 시장·군수와 공사중단 건축물의 건축주, 건축관계자, 이해관계자에게 필요한 자료의 제출을 요구할 수 있다.

제6조(정비사업의 시행) 도지사는 정비계획에 따라 다음 각 호의 어느 하나

에 해당하는 방법으로 정비사업을 시행할 수 있다.

1. 법 제7조에 따른 철거명령 및 대집행
2. 법 제7조의2에 따른 안전조치
3. 법 제8조에 따른 공사비용의 보조 또는 용자
4. 법 제9조에 따른 분쟁의 조정
5. 법 제11조 및 제12조에 따른 공사중단 건축물의 건축물의 취득 및 정비
6. 법 제12조의2 및 제12조의3에 따른 위탁사업 또는 대행사업에 의한 시행
7. 그 밖에 도지사가 필요하다고 인정하여 정비계획으로 정하는 방법

제7조(정비지원) ① 도지사는 건축미학적 가치 또는 공공용으로 전환을 통한 활용 여부 등을 종합적으로 고려하여 공사중단 건축물의 공사 재개가 필요하다고 판단되면 새로운 건축주를 주선하거나 예산의 범위에서 정비계획으로 정하는 바에 따라 건축주에게 공사비용의 일부를 보조하거나 용자할 수 있다.

② 도지사는 법 제12조의2에 따른 위탁사업자와 법 제12조의3에 따른 사업대행자에게 예산의 범위에서 공사중단 건축물의 정비사업에 필요한 경비의 일부를 지원할 수 있다.

제8조(공사중단 건축물 정비기금의 설치) 도지사는 정비사업의 원활한 수행을 위하여 법 제13조에 따라 공사중단 건축물 정비기금(이하 “기금” 이라 한다)을 설치해야 한다.

제9조(기금운용의 계획 등) ① 도지사는 다음 각 호의 내용을 포함하는 기금운용계획을 회계연도마다 수립해야 하고, 출납폐쇄 후 80일 이내에 기금의 결산보고서를 작성해야 한다.

1. 기금의 수입 및 지출에 관한 사항
2. 해당 연도 사업계획 및 자금계획에 관한 사항
3. 기금 재산에 관한 사항
4. 그 밖에 도지사가 기금의 운용상 필요하다고 인정하는 사항

② 도지사는 제1항에 따른 기금운용계획안과 기금결산보고서를 회계연도마다 충청북도의회에 제출하여 의결을 받아야 한다.

제10조(기금의 관리·운용) 기금은 「충청북도 통합관리기금 설치 및 운용 조례」 제7조에 따라 통합관리기금에 예탁해야 한다.

제11조(기금운용심의위원회) ① 도지사는 기금의 관리·운용에 관한 다음 각 호의 사항을 심의하기 위하여 충청북도 공사중단 건축물 정비기금 운용심의위원회(이하 “위원회” 라 한다)를 둔다.

1. 기금 운용계획의 수립 및 결산의 승인에 관한 사항
2. 기금의 수입 및 지출에 관한 사항
3. 해당연도 사업계획 및 자금계획에 관한 사항
4. 그 밖에 기금운용에 필요하다고 도지사가 인정하는 사항

② 위원회의 기능은 「충청북도 통합관리기금 설치 및 운용 조례」 제10조에 따른 위원회에서 대행한다.

제12조(기금회계공무원 등) ① 도지사는 기금을 효율적으로 관리·운영하기 위하여 기금운용관 및 기금출납원을 두되, 기금운용관은 건축문화과장이 되고, 기금출납원은 기금업무 담당사무관이 된다.

② 기금운용관은 기금관리에 필요한 대장을 갖추어 두고 증명서류를 따로 보관해야 한다.

③ 그 밖에 이 조례에서 정하지 아니한 기금의 수입과 지출에 관한 사항은 「충청북도 재무회계 규칙」을 준용한다.

제13조(전담조직의 설치 등) ① 도지사는 정비사업의 원활한 시행을 위하여 전담조직을 설치하거나 필요한 전문인력을 배치할 수 있다.

② 도지사는 국토교통부 또는 시·군에서 공사중단 건축물과 관련하여 업무협의를 요청하는 경우 이에 협조하여야 한다.

제14조(자문단 구성) ① 도지사는 공사중단 건축물의 원활한 정비사업을 위해 10명 이내의 자문단을 구성하여 운영할 수 있다.

② 도지사는 자문단을 금융·법률·부동산·회계 등 해당 분야의 민간전문가로

구성해야 하며, 그 밖에 자문단의 운영에 필요한 사항은 도지사가 따로 정한다.

제15조(시행규칙) 이 조례의 시행에 필요한 사항은 규칙으로 정한다.

부 칙

이 조례는 공포한 날부터 시행한다.

관련법령 발취

□ 공사중단 장기방치 건축물의 정비 등에 관한 특별조치법

제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다. <개정 2017. 4. 18.>

1. "공사중단 건축물"이란 「건축법」 제21조에 따라 착공신고 후 건축 또는 대수선 중인 건축물이나 「주택법」 제16조제2항에 따라 공사착수 후 건축 또는 대수선 중인 건축물로서 제4조에 따른 실태조사를 통하여 공사를 중단한 총 기간이 2년 이상으로 확인된 것을 말한다.

1의2. "공사중단 건축물등"이란 공사중단 건축물 및 이에 관한 소유권 외의 권리와 정비사업을 위하여 필요한 공사중단 건축물의 대지, 대지에 정착된 입목, 건물, 그 밖의 물건 및 이에 관한 소유권 외의 권리를 말한다.

2. "정비사업"이란 미관개선·안전관리·범죄예방 등의 목적으로 특별시장·광역시장·특별자치시장·도지사 또는 특별자치도지사(이하 "시·도지사"라 한다)가 제6조에 따른 공사중단 건축물 정비계획에 따라 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 정비방법을 통하여 공사중단 건축물을 철거하거나 완공하여 활용하는 일련의 사업을 말한다.

가. 제7조에 따른 철거명령 및 대집행

나. 제8조에 따른 공사비용의 보조 또는 융자

다. 제9조에 따른 분쟁의 조정

라. 제10조에 따른 조세 감면

마. 제12조에 따른 공사중단 건축물의 철거, 신축 또는 공사 재개

바. 제12조의2에 따른 위탁사업에 의한 철거, 신축 또는 공사재개

사. 제12조의3에 따른 대행 사업에 의한 공사 재개

3. "건축주"란 「건축법」 제2조제1항제12호에 따른 건축주를 말한다.

4. "건축관계자"란 「건축법」 제2조제1항에 따른 설계자, 공사감리자, 공사시공자 또는 관계전문기술자를 말한다.

5. "이해관계자"란 공사중단 건축물등에 대한 담보물권 등 소유권 외의 권리를 가진 자를 말한다.

제4조(공사중단 건축물 실태조사) ① 국토교통부장관은 다음 각 호의 사항에 관한 공사중단 건축물 실태조사(이하 "실태조사"라 한다)를 3년마다 실시하여야 한다. <개정 2017. 4. 18.>

1. 공사중단 건축물의 지역별 소재 현황
2. 공사중단 건축물별 공사 진행상황 및 중단기간
3. 공사중단 건축물별 공사중단의 직접적·간접적 원인
4. 공사중단 건축물별 권리관계 현황
5. 그 밖에 대통령령으로 정하는 사항

② 국토교통부장관은 제1항에 따른 실태조사를 대통령령으로 정하는 전문기관을 지정하여 대행하게 할 수 있다. <신설 2016. 1. 19.>

③ 국토교통부장관 또는 제2항에 따라 실태조사를 대행하는 전문기관의 장은 제1항에 따른 실태조사를 위하여 건축주, 건축관계자, 이해관계자에게 필요한 자료의 제출을 요구할 수 있으며, 건축물·대지 등 건축공사 현장에 출입하여 실태조사에 필요한 사항을 점검할 수 있다. <신설 2016. 1. 19.>

④ 실태조사를 위한 방법·절차 등 그 밖에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다. <개정 2016. 1. 19.>

제6조(공사중단 건축물 정비계획의 수립 등) ① 시·도지사는 제5조제2항에 따라 기본계획을 통보받은 경우 이를 토대로 지체 없이 다음 각 호의 사항을 포함하는 공사중단 건축물 정비계획(이하 "정비계획"이라 한다)을 수립하여야 한다. <개정 2017. 4. 18.>

1. 정비사업의 기본방향
2. 정비사업의 기간
3. 공사중단 건축물의 정비 여부 및 정비방법 결정기준
4. 공사중단 건축물별 정비 여부 및 정비방법
5. 제12조제1항에 따라 공사중단 건축물을 철거하고 남은 토지 또는 공사를 완료한 건축물의 매각이나 활용 계획

6. 공사중단 건축물등의 소유자 및 이해관계자에 대한 정산계획

6의2. 제11조에 따라 취득하여야 하는 공사중단 건축물등이 있는 경우 그 세부목록

7. 정비사업을 위한 재원조달 계획

8. 그 밖에 정비사업을 위하여 필요한 사항으로서 대통령령으로 정하는 사항

② 시·도지사는 정비계획을 수립하거나 변경하는 경우 정비계획안을 해당 공사중단 건축물의 건축주, 건축관계자 및 이해관계자에게 서면으로 통보한 후 사업설명회를 개최하고, 해당 공사중단 건축물의 소재지를 관할하는 시장·군수·구청장(자치구의 구청장을 말한다. 이하 "시장·군수·구청장"이라 한다)과의 협의를 거치며, 지방의회의 의견을 들어야 한다. 이 경우 지방의회는 60일 이내에 의견을 제시하여야 하며, 그 기한까지 의견을 제시하지 아니하면 의견이 없는 것으로 본다.

③ 시·도지사는 제2항에 따라 지방의회의 의견을 들은 후 「건축법」 제4조에 따라 해당 지방자치단체에 두는 건축위원회의 심의를 거쳐 이를 확정하여야 한다. 다만, 대통령령으로 정하는 경미한 사항을 변경하는 경우에는 그러하지 아니하다.

④ 시·도지사는 제3항에 따라 확정된 정비계획을 지체 없이 해당 지방자치단체의 공보에 고시하고, 국토교통부령으로 정하는 방법 및 절차에 따라 국토교통부장관에게 보고하며, 시장·군수·구청장에게 통보하여야 한다.

제7조(철거명령 등) ① 시·도지사는 공사중단 건축물이 공사현장의 미관을 저해하고 안전을 위해하여 철거가 불가피하다고 판단하면 정비계획으로 정하는 바에 따라 건축주에게 해당 공사중단 건축물의 철거를 명할 수 있다. 이 경우 「건축법」 제11조제1항에 따라 받은 허가나 같은 법 제14조제1항에 따라 한 신고는 각각 취소되거나 그 효력을 상실한 것으로 본다.

② 시·도지사는 건축주가 제1항에 따른 철거명령을 이행하지 아니하는 경우 「행정대집행법」에서 정하는 바에 따라 대집행을 할 수 있다. 이 경우 「건축법」 제13조제2항에 따라 해당 건축주가 예치한 예치금을 대집행 비용으로 사용할 수 있으며, 대집행 비용이 예치금보다 많은 경우에는 「행정대집행법」 제6조에 따라 그 차액을 추가로 징수할 수 있다.

제11조(공사중단 건축물등의 취득) ① 시·도지사 및 제12조의2에 따른 위탁사업자는 정비사업을 위하여 필요한 경우 정비계획으로 정하는 바에 따라 공사중단 건축물등을 그 소

유자와 개별 합의에 의한 가격으로 매수하거나, 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」에 따른 협의 또는 수용, 「민사집행법」에 따른 경매 및 「국세징수법」에 따른 공매를 통하여 취득할 수 있다. <개정 2016. 1. 19., 2017. 4. 18.>

② 제1항에 따른 개별 합의에 의한 매수가격은 매수대상 공사중단 건축물등의 위치·형상·환경 및 이용 상황 등을 고려하여 평가한 금액을 기준으로 당사자의 합의에 따라 결정한다. 이 경우 매수가격의 기준이 되는 평가금액의 산정 시기 및 산정 방법 등은 대통령령으로 정한다. <개정 2017. 4. 18.>

③ 제1항에 따라 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」에 의한 협의 또는 수용의 방법으로 공사중단 건축물등을 취득하는 경우 이 법에서 규정한 것을 제외하고는 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」을 준용한다. 이 경우 제6조제4항에 따른 정비계획의 고시가 있는 때에는 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」 제22조에 따른 사업인정의 고시가 있는 것으로 본다. <신설 2017. 4. 18.>

④ 정비사업의 시행에 따른 손실보상의 기준 및 절차에 관하여는 대통령령으로 따로 정할 수 있다. <개정 2017. 4. 18.> [제목개정 2017. 4. 18.]

제12조(취득한 공사중단 건축물의 정비) ① 시·도지사 및 제12조의2에 따른 위탁사업자는 제11조제1항에 따라 공사중단 건축물등을 취득한 경우 정비계획으로 정하는 바에 따라 지체 없이 철거, 신축 또는 그 공사를 재개하여야 한다. <개정 2017. 4. 18.>

② 시·도지사는 제1항에 따라 공사를 재개하는 경우 「지방자치단체를 당사자로 하는 계약에 관한 법률」 제9조에도 불구하고 공사중단에 책임이 없는 건축관계자와 해당 공사를 위한 계약을 우선하여 체결할 수 있다.

제12조의2(위탁사업의 시행) ① 시·도지사는 효율적인 정비사업의 시행을 위하여 다음 각 호의 자 중에서 위탁사업자(이하 "위탁사업자"라 한다)를 지정하여 제11조에 따른 공사중단 건축물등의 취득과 제12조에 따른 공사중단 건축물의 정비에 관한 업무의 전부 또는 일부를 위탁할 수 있다. <개정 2017. 4. 18.>

1. 「한국토지주택공사법」에 따라 설립된 한국토지주택공사(이하 "한국토지주택공사"라 한다)
2. 「지방공기업법」에 따라 주택사업을 수행하기 위하여 설립된 지방공사(이하 "지방

공사"라 한다)

3. 제1호 및 제2호에 해당하는 자가 총지분의 100분의 50을 초과하여 출자·설립한 법인

② 시·도지사는 제1항에 따라 위탁사업자를 지정하는 경우에는 다음 각 호의 사항을 포함하여 국토교통부령으로 정하는 위탁사업협약서를 위탁사업자와 협의하여 작성하고 대통령령으로 정하는 주요 내용을 해당 지방자치단체의 공보에 고시하여야 한다. <개정 2017. 4. 18.>

1. 위탁사업자

2. 제6조제1항제1호부터 제8호까지에 해당하는 사항(해당되는 사항에 한정한다)

3. 위탁의 범위

4. 취득 대상이 되는 공사중단 건축물등의 세부목록

5. 정비사업 시 발생할 것으로 예상되는 수입액 및 지출액

6. 이해관계자에 대한 보상계획

7. 시·도지사의 지원 사항

8. 그 밖에 대통령령으로 정하는 사항

③ 위탁사업협약서의 변경 절차에 관하여는 제2항을 준용한다. 다만, 대통령령으로 정하는 경미한 사항을 변경하는 경우에는 시·도지사와 위탁사업자가 협의하여 변경한다.

④ 위탁사업의 고시와 개시결정의 효과, 예상 수입액과 지출액의 산정방법, 위탁사업자의 업무집행, 위탁사업의 완료와 그 고시 등에 관하여 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

[본조신설 2016. 1. 19.]

제12조의3(사업대행자의 지정 등) ① 시·도지사는 장기간 건축공사가 중단되거나 권리관계에 대한 분쟁 등으로 인하여 해당 건축주가 건축공사를 계속 추진하기 어렵다고 인정하는 때로서 다음 각 호의 요건이 충족된 경우에는 제12조의2제1항제1호부터 제3호까지의 자 중에서 건축주를 대신하여 건축공사를 시행할 사업대행자(이하 "사업대행자"라 한다)를 지정하여 정비사업을 시행하게 할 수 있다.

1. 해당 건축주의 건축물 및 대지의 관리와 처분의 일체를 사업대행자에게 위임하는 내용과 보상계획에 대한 건축주의 동의가 있는 경우(대지가 공동소유인 경우에는 동意的한 공유 소유자의 지분 합계가 100분의 80 이상인 경우를 포함한다)

2. 해당 건축물·토지 등의 이해관계자의 권리를 사업대행자에게 위임하는 내용과 보상액계획에 대한 이해관계자의 동의가 있는 경우(이해관계자가 2인 이상인 경우에는 동의한 이해관계자의 지분 합계가 100분의 80 이상인 경우를 포함한다)

② 시·도지사는 제1항에 따라 사업대행자를 지정하는 경우에는 다음 각 호의 사항을 포함하여 국토교통부령으로 정하는 사업대행협약서를 사업대행자와 협의하여 작성하고 대통령령으로 정하는 주요내용을 해당 지방자치단체의 공보에 고시하여야 한다.

1. 사업대행자

2. 제6조제1항제1호부터 제8호까지에 해당하는 사항(해당되는 사항에 한정한다)

3. 대행의 범위

4. 제12조의2제2항제4호부터 제7호까지에 해당하는 사항

5. 그 밖에 대통령령으로 정하는 사항

③ 사업대행협약서의 변경 절차에 관하여는 제2항을 준용한다. 다만, 대통령령으로 정하는 경미한 사항을 변경하는 경우에는 시·도지사와 사업대행자가 협의하여 변경한다.

④ 제2항에 따라 사업대행자 지정 고시가 있는 경우 사업대행자가 해당 공사중단 건축물등에 대하여 「건축법」 제2조제1항제12호에 따른 건축주의 지위를 획득한 것으로 보며, 관계 법률에 따른 건축주의 권리와 책임을 승계한 것으로 본다. <개정 2017. 4. 18.>

⑤ 사업대행자는 제2항의 고시일부터 90일 이내에 「건축법」 제21조에 따라 착공신고를 하여야 한다. 다만, 사업대행협약서 변경 등 대통령령으로 정하는 경우에는 그러하지 아니하다.

⑥ 사업대행자는 건축주에게 청구할 수 있는 보수 또는 비용의 상환에 관한 권리를 보전하기 위하여 건축주에게 귀속될 대지 또는 건축물을 압류할 수 있다.

⑦ 사업대행자는 「건축법」 제22조에 따른 사용승인의 신청 전까지 제1항 각 호의 건축주 및 이해관계자에게 보상액을 각각 지급하여야 한다.

⑧ 사업대행의 고시와 개시결정의 효과, 예상 수입액과 지출액의 산정방법, 사업대행자의 업무집행, 사업대행의 완료와 그 고시 등에 관하여 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

[본조신설 2016. 1. 19.]

□ 건축법

제2조(정의) ① 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다. <개정 2009. 6. 9., 2011. 9. 16., 2012. 1. 17., 2013. 3. 23., 2014. 1. 14., 2014. 5. 28., 2014. 6. 3., 2016. 1. 19., 2016. 2. 3., 2017. 12. 26.>

1. “대지(垞地)”란 「공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률」에 따라 각 필지(筆地)로 나눈 토지를 말한다. 다만, 대통령령으로 정하는 토지는 둘 이상의 필지를 하나의 대지로 하거나 하나 이상의 필지의 일부를 하나의 대지로 할 수 있다.
2. “건축물”이란 토지에 정착(定着)하는 공작물 중 지붕과 기둥 또는 벽이 있는 것과 이에 딸린 시설물, 지하나 고가(高架)의 공작물에 설치하는 사무소·공연장·점포·차고·창고, 그 밖에 대통령령으로 정하는 것을 말한다.
3. “건축물의 용도”란 건축물의 종류를 유사한 구조, 이용 목적 및 형태별로 묶어 분류한 것을 말한다.
4. “건축설비”란 건축물에 설치하는 전기·전화 설비, 초고속 정보통신 설비, 지능형 홈네트워크 설비, 가스·급수·배수(配水)·배수(排水)·환기·난방·냉방·소화(消火)·배연(排煙) 및 오물처리의 설비, 굴뚝, 승강기, 피뢰침, 국기 게양대, 공동시청 안테나, 유선방송 수신시설, 우편함, 저수조(貯水槽), 방범시설, 그 밖에 국토교통부령으로 정하는 설비를 말한다.
5. “지하층”이란 건축물의 바닥이 지표면 아래에 있는 층으로서 바닥에서 지표면까지 평균높이가 해당 층 높이의 2분의 1 이상인 것을 말한다.
6. “거실”이란 건축물 안에서 거주, 집무, 작업, 집회, 오락, 그 밖에 이와 유사한 목적을 위하여 사용되는 방을 말한다.
7. “주요구조부”란 내력벽(耐力壁), 기둥, 바닥, 보, 지붕틀 및 주계단(主階段)을 말한다. 다만, 사이 기둥, 최하층 바닥, 작은 보, 차양, 옥외 계단, 그 밖에 이와 유사한 것으로 건축물의 구조상 중요하지 아니한 부분은 제외한다.
8. “건축”이란 건축물을 신축·증축·개축·재축(再築)하거나 건축물을 이전하는 것을 말한다.

9. “대수선”이란 건축물의 기둥, 보, 내력벽, 주계단 등의 구조나 외부 형태를 수선·변경하거나 증설하는 것으로서 대통령령으로 정하는 것을 말한다.
10. “리모델링”이란 건축물의 노후화를 억제하거나 기능 향상 등을 위하여 대수선하거나 건축물의 일부를 증축 또는 개축하는 행위를 말한다.
11. “도로”란 보행과 자동차 통행이 가능한 너비 4미터 이상의 도로(지형적으로 자동차 통행이 불가능한 경우와 막다른 도로의 경우에는 대통령령으로 정하는 구조와 너비의 도로)로서 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 도로나 그 예정도로를 말한다.
 - 가. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」, 「도로법」, 「사도법」, 그 밖의 관계 법령에 따라 신설 또는 변경에 관한 고시가 된 도로
 - 나. 건축허가 또는 신고 시에 특별시장·광역시장·특별자치시장·도지사·특별자치도지사(이하 “시·도지사”라 한다) 또는 시장·군수·구청장(자치구의 구청장을 말한다. 이하 같다)이 위치를 지정하여 공고한 도로
12. “건축주”란 건축물의 건축·대수선·용도변경, 건축설비의 설치 또는 공작물의 축조(이하 “건축물의 건축등”이라 한다)에 관한 공사를 발주하거나 현장 관리인을 두어 스스로 그 공사를 하는 자를 말한다.
 - 12의2. “제조업자”란 건축물의 건축·대수선·용도변경, 건축설비의 설치 또는 공작물의 축조 등에 필요한 건축자재를 제조하는 사람을 말한다.
 - 12의3. “유통업자”란 건축물의 건축·대수선·용도변경, 건축설비의 설치 또는 공작물의 축조에 필요한 건축자재를 판매하거나 공사현장에 납품하는 사람을 말한다.
13. “설계자”란 자기의 책임(보조자의 도움을 받는 경우를 포함한다)으로 설계도서를 작성하고 그 설계도서에서 의도하는 바를 해설하며, 지도하고 자문에 응하는 자를 말한다.
14. “설계도서”란 건축물의 건축등에 관한 공사용 도면, 구조 계산서, 시방서(示方書), 그 밖에 국토교통부령으로 정하는 공사에 필요한 서류를 말한다.
15. “공사감리자”란 자기의 책임(보조자의 도움을 받는 경우를 포함한다)으로 이 법으로 정하는 바에 따라 건축물, 건축설비 또는 공작물이 설계도서의 내용대로 시공되는지를 확인하고, 품질관리·공사관리·안전관리 등에 대하여 지도·감독하는 자를

말한다.

16. “공사시공자”란 「건설산업기본법」 제2조제4호에 따른 건설공사를 하는 자를 말한다.
- 16의2. “건축물의 유지·관리”란 건축물의 소유자나 관리자가 사용 승인된 건축물의 대지·구조·설비 및 용도 등을 지속적으로 유지하기 위하여 건축물이 멸실될 때까지 관리하는 행위를 말한다.
17. “관계전문기술자”란 건축물의 구조·설비 등 건축물과 관련된 전문기술자격을 보유하고 설계와 공사감리에 참여하여 설계자 및 공사감리자와 협력하는 자를 말한다.
18. “특별건축구역”이란 조화롭고 창의적인 건축물의 건축을 통하여 도시경관의 창출, 건설기술 수준향상 및 건축 관련 제도개선을 도모하기 위하여 이 법 또는 관계 법령에 따라 일부 규정을 적용하지 아니하거나 완화 또는 통합하여 적용할 수 있도록 특별히 지정하는 구역을 말한다.
19. “고층건축물”이란 층수가 30층 이상이거나 높이가 120미터 이상인 건축물을 말한다.
20. “실내건축”이란 건축물의 실내를 안전하고 쾌적하며 효율적으로 사용하기 위하여 내부 공간을 칸막이로 구획하거나 벽지, 천장재, 바닥재, 유리 등 대통령령으로 정하는 재료 또는 장식물을 설치하는 것을 말한다.
21. “부속구조물”이란 건축물의 안전·기능·환경 등을 향상시키기 위하여 건축물에 추가적으로 설치하는 환기시설물 등 대통령령으로 정하는 구조물을 말한다.

② 건축물의 용도는 다음과 같이 구분하되, 각 용도에 속하는 건축물의 세부 용도는 대통령령으로 정한다. <개정 2013. 7. 16.>

1. 단독주택
2. 공동주택
3. 제1종 근린생활시설
4. 제2종 근린생활시설
5. 문화 및 집회시설
6. 종교시설
7. 판매시설

8. 운수시설
9. 의료시설
10. 교육연구시설
11. 노유자(老幼者: 노인 및 어린이)시설
12. 수련시설
13. 운동시설
14. 업무시설
15. 숙박시설
16. 위락(慰樂)시설
17. 공장
18. 창고시설
19. 위험물 저장 및 처리 시설
20. 자동차 관련 시설
21. 동물 및 식물 관련 시설
22. 자원순환 관련 시설
23. 교정(矯正) 및 군사 시설
24. 방송통신시설
25. 발전시설
26. 묘지 관련 시설
27. 관광 휴게시설
28. 그 밖에 대통령령으로 정하는 시설

제21조(착공신고 등) ① 제11조·제14조 또는 제20조제1항에 따라 허가를 받거나 신고를 한 건축물의 공사를 착수하려는 건축주는 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 허가권자에게 공사계획을 신고하여야 한다. 다만, 제36조에 따라 건축물의 철거를 신고할 때 착공 예정일을 기재한 경우에는 그러하지 아니하다. <개정 2013. 3. 23.>

② 제1항에 따라 공사계획을 신고하거나 변경신고를 하는 경우 해당 공사감리자(제25조제1항에 따른 공사감리자를 지정한 경우만 해당된다)와 공사시공자가 신고서에 함께 서명

하여야 한다.

- ③ 허가권자는 제1항 본문에 따른 신고를 받은 날부터 3일 이내에 신고수리 여부 또는 민원 처리 관련 법령에 따른 처리기간의 연장 여부를 신고인에게 통지하여야 한다. <신설 2017. 4. 18.>
- ④ 허가권자가 제3항에서 정한 기간 내에 신고수리 여부 또는 민원 처리 관련 법령에 따른 처리기간의 연장 여부를 신고인에게 통지하지 아니하면 그 기간이 끝난 날의 다음 날에 신고를 수리한 것으로 본다. <신설 2017. 4. 18.>
- ⑤ 건축주는 「건설산업기본법」 제41조를 위반하여 건축물의 공사를 하거나 하게 할 수 없다. <개정 2017. 4. 18.>
- ⑥ 제11조에 따라 허가를 받은 건축물의 건축주는 제1항에 따른 신고를 할 때에는 제15조 제2항에 따른 각 계약서의 사본을 첨부하여야 한다. <개정 2017. 4. 18.>

□ 주택법

제16조(사업계획의 이행 및 취소 등) ① 사업주체는 제15조제1항 또는 제3항에 따라 승인 받은 사업계획대로 사업을 시행하여야 하고, 다음 각 호의 구분에 따라 공사를 시작하여야 한다. 다만, 사업계획승인권자는 대통령령으로 정하는 정당한 사유가 있다고 인정하는 경우에는 사업주체의 신청을 받아 그 사유가 없어진 날부터 1년의 범위에서 제1호 또는 제2호가목에 따른 공사의 착수기간을 연장할 수 있다.

1. 제15조제1항에 따라 승인을 받은 경우: 승인받은 날부터 5년 이내

2. 제15조제3항에 따라 승인을 받은 경우

가. 최초로 공사를 진행하는 공구: 승인받은 날부터 5년 이내

나. 최초로 공사를 진행하는 공구 외의 공구: 해당 주택단지에 대한 최초 착공신고일부터 2년 이내

② 사업주체가 제1항에 따라 공사를 시작하려는 경우에는 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 사업계획승인권자에게 신고하여야 한다.

③ 사업계획승인권자는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우 그 사업계획의 승인을 취

소(제2호 또는 제3호에 해당하는 경우 「주택도시기금법」 제26조에 따라 주택분양보증 이 된 사업은 제외한다) 할 수 있다.

1. 사업주체가 제1항(제2호나목은 제외한다)을 위반하여 공사를 시작하지 아니한 경우
2. 사업주체가 경매·공매 등으로 인하여 대지소유권을 상실한 경우
3. 사업주체의 부도·파산 등으로 공사의 완료가 불가능한 경우

④ 사업계획승인권자는 제3항제2호 또는 제3호의 사유로 사업계획승인을 취소하고자 하는 경우에는 사업주체에게 사업계획 이행, 사업비 조달 계획 등 대통령령으로 정하는 내용이 포함된 사업 정상화 계획을 제출받아 계획의 타당성을 심사한 후 취소 여부를 결정하여야 한다.

⑤ 제3항에도 불구하고 사업계획승인권자는 해당 사업의 시공자 등이 제21조제1항에 따른 해당 주택건설대지의 소유권 등을 확보하고 사업주체 변경을 위하여 제15조제4항에 따른 사업계획의 변경승인을 요청하는 경우에 이를 승인할 수 있다.

□ 지방자치단체 기금관리기본법

제4조(기금의 존속기한) ① 지방자치단체가 기금을 신설하여 운용하려는 경우에는 기금의 존속기한을 해당 조례에 명시하여야 한다. 다만, 법률에 따라 의무적으로 설치·운용되는 기금과 「지방공기업법」 제19조제2항에 따른 지역개발을 위한 기금은 존속기한을 명시하지 아니할 수 있다. <개정 2015. 7. 24.>

② 기금의 존속기한은 기금의 설치목적 달성을 위하여 필요한 최소한의 기간으로 설정하여야 하며, 그 기간은 5년을 초과할 수 없다. <개정 2015. 7. 24.>

③ 존속기한을 넘어서까지 기금을 존치할 필요가 있을 때에는 조례를 개정하여 5년의 범위에서 기금의 존속기한을 연장할 수 있다. 이 경우 「지방재정법」 제33조제9항에 따른 지방재정계획심의위원회의 심의를 거쳐야 한다. <신설 2015. 7. 24.>

④ 지방자치단체의 장은 기금의 존속기한 및 통합·폐지에 관한 사항 등을 포함한 5년 단위의 기금정비계획을 매년 작성하여 이를 「지방재정법」 제33조제1항에 따른 중기지방재정계획에 반영하여야 한다. <신설 2015. 7. 24.>

비용추계서 첨부제외 사유서

○ 첨부제외 관련규정

- 충청북도 입법에 관한 조례 제11조(비용추계서 작성대상)제4항 제1호

○ 사 유

- 의안의 내용이 기술적으로 추계가 어려운 경우에 해당하여 비용추계서 작성을 생략함.