

# 심사보고서

충청북도 도시 및 주거환경정비 조례  
일부개정조례안

충청북도 도시 및 주거환경정비 조례 일부개정조례안

# 심 사 보 고 서

의안 번호	95
----------	----

2022. 10. 17.(월)

행정문화위원회

## 1. 심사경과

가. 발 의 자 : 오영탁 의원 등 7인

나. 발의일자 : 2022년 10월 4일

다. 회부일자 : 2022년 10월 5일

라. 상정일자 : 2022년 10월 17일

- 제404회 충청북도의회 임시회 제1차 행정문화위원회 : 상정 · 의결

마. 주요내용

- 제안설명, 검토보고, 질의답변, 심사의결(원안가결)

## 2. 제안 설명 요지

(제안설명자 : 오영탁 의원)

가. 제안사유

○ 상위법인 「도시 및 주거환경정비법(이하 “법”이라 한다)」 개정  
에 따라 조례로 위임된 사항을 반영하고자 함.

나. 주요내용

- 법 조제목 변경에 따른 조례 조제목 변경(안 제25조)
- 재건축사업 등의 국민주택규모 주택 건설비율 오기 수정(안 제25조 제2항)
- 공공재개발/공공재건축사업 등의 용적률 완화 및 주택 건설비율(안 제 25조 제3항)

### 3. 검토보고 요지(수석전문위원 : 서정호)

- 상위법령 「도시 및 주거환경정비법(이하 “법”이라 한다)」 제54조의 조문명이 “재건축사업 등의 용적률 완화 및 소형주택 건설비율”에서 “재건축사업 등의 용적률 완화 및 국민주택규모 주택 건설비율”로 변경되어 이를 반영하여 「충청북도 도시 및 주거환경정비 조례(이하 “조례”라 한다)」 제25조 조문명을 “재건축사업 등 소형주택비율”에서 “재건축사업 등의 국민주택규모 주택 건설비율”로 변경.
- 법 제54조제4항3호 및 제4호에서 과밀억제권역 외의 지역에서 국민주택규모 주택건설 비율을 100분의 50이하(제3호), 100분의 75이하(제4호)로 시·도조례로 정하도록 위임한 사항을 반영하여 “시·도조례로 정하는 비율”을 100분의 50으로 정하였으나 100분의 50으로 오기함에 이를 바르게 정정하는 것으로 개정은 타당하다고 판단됨
- 공공재개발사업 및 공공재건축사업에 대하여 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에도 불구하고 완화된 용적률을 적용할 수 있도록 법에 신설된 제101조의5 및 제101조의6의 사항을 반영하여 “시·도조례로 정하는 비율”을 각각 100분의 50으로 정하여 조례 제25조제3항에 신설하는 것으로 재건축사업 등의 국민주택규모 주택 건설비율을 정해 재건축사업을 할 수 있기 때문에 조례

개정은 타당하다고 사료됨

- 법 개정사항 반영과 관련한 타 시·도의 조례 운영을 검토한 결과 대부분의 시·도가 법의 개정사항을 반영하고 있기 때문에 우리 도의 조례 개정과 개정내용은 시의적절하며 도민의 주거안정을 위한 필요적 조치로 판단 됨

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 도시 및 주거환경정비 조례 일부개정조례안」

충청북도조례 제 호

## 충청북도 도시 및 주거환경정비 조례 일부개정조례안

충청북도 도시 및 주거환경정비 조례 일부를 다음과 같이 개정한다.

제25조 제목 부분 중 “소형주택”을 “국민주택규모 주택”으로 하며, 제25조 제2항 중 “10분의 50”을 “100분의 50”으로 한다.

제25제3항을 다음과 같이 신설한다.

- ③ 법 제101조의5제2항 및 제101조의6제2항에서 “시·도조례로 정하는 비율”이란 각각 100분의 50을 말한다.

## 부 칙

이 조례는 공포한 날부터 시행한다.

## 신구조문 대비표

현 행	개 정 안
<p>제25조(재건축사업 등의 <u>소형주택</u> 건설비율) ① (생략)</p> <p>② 법 제54조제4항제3호 및 제4호에서 “시·도조례로 정하는 비율”이란 법적상한용적률에서 정비계획으로 정하여진 용적률을 뺀 용적률의 <u>10분의 50</u>을 말한다.</p> <p><u>&lt;신 설&gt;</u></p>	<p>제25조(재건축사업 등의 <u>국민주택규모 주택</u> 건설비율) ① (현행과 같음)</p> <p>② ----- ----- ----- ----- <u>100</u> 분-----.</p> <p>③ 법 제101조의5제2항 및 제101조의6제2항에서 “시·도조례로 정하는 비율”이란 각각 <u>100분의 50</u>을 말한다.</p>

## 관계법령 발췌

### □ 도시 및 주거환경정비법

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 법적상한용적률에서 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.

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

**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 법

적상한용적률의 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 아니한다.

③ 제2항에 따른 국민주택규모 주택의 공급 및 인수방법에 관하여는 제55조를 준용한다.

#### 제101조의6(공공재건축사업에서의 용적률 완화 및 주택 건설비율 등) ① 공

공재건축사업을 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 촉진을 위한 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」 제57조 제4항에 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.

## 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.