

제269회(임시회) 제2차본회의  
2008년 4월 24일 (목)

# 심 사 보 고 서

충청북도 도시 및 주거환경정비조례 일부개정조례안

충 청 북 도 의 회  
행 정 자 치 위 원 회

# 충청북도 도시 및 주거환경정비조례 일부개정조례안 심 사 보 고 서

2008. 4. 24.  
행정자치위원회

## I. 심사경과

1. 제출일자 및 제출자 : 2008년 4월 7일  
충청북도지사

2. 회 부 일 자 : 2008년 4월 11일

### 3. 상정 및 의결일자

- 제269회 충청북도의회(임시회) 제1차 행정자치위원회(2008. 4. 21)상정, 제안설명 및 검토보고, 질의·토론, 심사의결(원안)

## II. 제안설명 요지

(제안설명자 : 균형발전본부장 김경용)

### 1. 제안이유

- 주택재건축사업 관리처분계획의 방법 및 기준에 관하여 국민고충처리위원회로부터 제도개선 권고된 사항을 정비하려는 것임.

### 2. 주요내용

- 임대사업자에 대한 주택공급 규정 삭제(제22조제2호)
- 임대사업자에게 공급하는 주택규모 규정 삭제(제22조제3호)

### Ⅲ. 검토보고 요지

(행정자치전문위원 고일준)

- 이 개정조례안은 주택재건축사업 관리처분계획의 방법 및 기준에 관하여 국민고충처리위원회(현 국민권익위원회)의 권고사항을 정비하려는 것임.
- 주택재건축사업 시 주택의 공급은 도시 및 주거환경정비법 제48조 제2항 제6호 나목에서 근로자 숙소나 기숙사 용도로 주택을 소유하고 있는 토지 등 소유자에 한하여 소유한 주택의 수만큼 공급할 수 있도록 규정하고 있고
- 같은 법 시행령 제52조 제2항은 주택재건축사업의 관리처분에 관하여 같은 항 각 호의 방법 및 기준에 의하도록 하면서 단서 규정에서 각 호의 범위 안에서 시도 조례가 따로 정하는 경우에는 그에 따르도록 규정하고 있음.
- 이에 따라 충청북도는 2006년 12월 22일 충청북도 도시 및 주거환경정비조례를 제정하면서 동 조례 제22조 제2호 및 제3호에서 임대사업자에게도 소유한 주택의 수만큼 공급할 수 있도록 규정하였으며, 이는 법령에 위배되는 규정으로 법령에 부합하도록 개정이 필요하다는 것이 국민고충처리위원회의 권고사항임.
- 이에 대하여 충청북도 도시 및 주거환경정비조례 제22조를 검토한 결과 이는 국민고충처리위원회의 지적과 같이 법령의 위임범위를 벗어난 것으로 판단됨.

- 따라서 이와같은 규정은 법령위반 조례로서 효력이 없음을 이유로 조합 또는 조합원과 임대사업자 간에 소송이나 분쟁이 발생할 우려가 있고
- 이로 인하여 사업추진이 지연될 경우에는 조합원이 피해를 입게 되고 또한 무주택자에게는 주택공급 기회가 상실되어 형평성 논란도 예상되므로 국민고충처리위원회의 권고를 수용하여 조례를 개정하는 것은 타당하다고 할 것임.

IV. 질의 및 답변요지 : “생략”

V. 토론요지 : “생략”

VI. 심사결과 : 원안가결

VII. 소수의견요지 : 없음

VIII. 기타 필요한 사항 : 없음

IX. 심사보고서 첨부서류

붙임 : 충청북도 도시 및 주거환경정비조례 일부개정조례안.

충청북도조례 제 호

## 충청북도 도시 및 주거환경정비조례 일부개정조례안

충청북도 도시 및 주거환경정비조례 일부를 다음과 같이 개정한다.

제22조제2호 및 제3호를 각각 삭제한다.

### 부 칙

이 조례는 공포한 날부터 시행한다.

## 신·구 조문 대비표

조 별	현 행	개 정(안)
제22조	<p>제22조(주택재건축사업 관리처분계획의 방법 및 기준) 영 제 52조제 2항에서 “조례가 따로 정하는 경우”라 함은 다음 각 호의 경우를 말한다.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. (생략).</li> <li>2. 임대사업자에게 소유 주택 수만큼 주택을 공급하고자 할 경우에는 구역지정 공람공고일 현재 「임대주택법」에 의한 임대사업자 등록을 하고 당해 정비구역 안에 소유한 임대주택에 한한다. 다만, 정비구역 밖에서 주택재건축사업을 시행하는 경우에는 시장 군수에게 추진위원회의 승인을 받은 날을 말한다.</li> <li>3. 제2호에 따른 임대사업자에 공급하는 주택은 사업시행구역 안에서 공급되는 주택의 규모 중 기존에 소유한 임대주택의 규모에 가장 근접한 규모의 주택을 공급한다.</li> <li>4. (생략)</li> <li>5. (생략)</li> </ol>	<p>제22조 (현행과 같음)</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. (현행과 같음)</li> <li>2. (삭 제)</li> <li>3. (삭 제)</li> <li>4. (현행과 같음)</li> <li>5. (현행과 같음)</li> </ol>

**관 련 법 령 발 취**

**□ 도시 및 주거환경정비법**

제48조 (관리처분계획의 인가 등) ①사업시행자(주거환경개선사업을 제외한다)는 제46조의 규정에 의한 분양신청기간이 종료된 때에는 이 법이 정하는 바에 의하여 기존의 건축물을 철거하기 전에 제46조의 규정에 의한 분양신청의 현황을 기초로 다음 각 호의 사항이 포함된 관리처분계획을 수립하여 시장·군수의 인가를 받아야 하며, 관리처분계획을 변경·중지 또는 폐지하고자 하는 경우에도 또한 같다. 다만, 대통령령이 정하는 경미한 사항을 변경하고자 하는 때에는 시장·군수에게 신고하여야 한다.

(1호 ~7호 생략)

②제1항의 규정에 의한 관리처분계획의 내용은 다음 각호의 기준에 의한다. <개정 2005.3.18>

(1호 ~6호 생략)

6. 1세대가 1 이상의 주택을 소유한 경우 1주택을 공급하고, 2인 이상이 1주택을 공유한 경우에는 1주택만 공급한다. 다만, 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 토지등소유자에 대하여는 소유한 주택 수 만큼 공급할 수 있다.

가. 투기과열지구안에 위치하지 아니하는 주택재건축사업의 토지등소유자

나. 근로자(공무원인 근로자를 포함한다)숙소·기숙사 용도로 주택을 소유하고 있는 토지등소유자

다. 국가, 지방자치단체 및 주택공사 등

(③항 ~ ⑥항 생략)

⑦제1항의 규정에 의한 관리처분계획의 내용, 관리처분의 방법·기준 등에 관하여 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

## □ 도시 및 주거환경정비법 시행령

제52조 (관리처분의 기준 등) ①주택재개발사업 및 도시환경정비사업의 경우 법 제48조제7항의 규정에 의한 관리처분은 다음 각 호의 방법 및 기준에 의한다

(1호 ~ 9호 생략)

②주택재건축사업의 경우 법 제48조제7항의 규정에 의한 관리처분은 다음 각호의 방법 및 기준에 의한다. 다만, 다음 각호의 범위안에서 시·도 조례가 따로 정하는 경우에는 그에 의하고, 조합이 조합원전원의 동의를 얻어 그 기준을 따로 정하는 경우에는 그에 의한다.

1. 제1항제5호 및 제6호의 규정을 적용할 것

2. 부대·복리시설(부속토지를 포함한다. 이하 이 호에서 같다)의 소유자에게는 부대·복리시설을 공급할 것. 다만, 다음 각목의 1에 해당하는 경우에는 1주택을 공급할 수 있다.

가. 새로운 부대·복리시설을 건설하지 아니하는 경우로서 기존 부대·복리시설의 가액이 분양주택중 최소분양단위규모의 추산액에 정관등으로 정하는 비율(정관등으로 정하지 아니하는 경우에는 1로 한다. 이하 나목에서 같다)을 곱한 가액보다 클 것

나. 기존 부대·복리시설의 가액에서 새로이 공급받는 부대·복리시설의 추산액을 뺀 금액이 분양주택중 최소분양단위규모의 추산액에 정관등으로 정하는 비율을 곱한 가액보다 클 것

다. 새로이 공급받는 부대·복리시설의 추산액이 분양주택중 최소분양단위규모의 추산액보다 클 것

3. 삭제 <2005.5.18>

③삭제 <2005.5.18>



조례개정 근거

국 민 고 충 처 리 위 원 회  
의 결

제 목 주택재건축사업시 관리처분인가등에 관한 조례 개선

관련기관 충청북도지사, 전라남도지사, 경상북도지사

결정사항  
 관련기관의 장은 각 「도시 및 주거환경정비조례」의 주택재건축사업 관리처분계획의 방법 및 기준에 관한 사항 중 임대사업자가 소유한 임대주택의 수만큼 주택을 공급하도록 한 내용을 상위법령인 「도시및주거환경정비법」 제48조 제2항 제6호의 규정과 일치되게 개정할 것을 「국민고충처리위원회의 설치 및 운영에 관한 법률」 제36조에 의하여 제도개선 권고한다.

이 유 별지와 같다.

2007. 11. 19

위원장	송 철 호	위 원	이 유 정
위 원	강 정 혜	위 원	이 재 충
위 원	박 종 렬	위 원	정 노 찬
위 원	신 철 영	위 원	최 상 립
위 원	이 권 상	위 원	함 인 선

(시행 : 국민고충처리위원회 제도개선팀, 2007. 11. 20)