

제305회 정례회
2011. 12. 23(금)

심 사 보 고 서

○ 충청북도 도시 및 주거환경정비 조례 일부개정조례안



충청북도의회
건설소방위원회

심 사 보 고 서

충청북도 도시 및 주거환경정비 조례 일부개정조례안

「충청북도 도시 및 주거환경정비 조례 일부개정 조례안」

심 사 보 고 서

2011. 12. 23(금)

건설소방위원회

1. 심사경과

가. 발 의 자 : 권기수 의원외 6인

나. 발의일자 : 2011년 12월 2일

다. 회부일자 : 2011년 12월 12일

라. 상정일자 : 2011년 12월 19일

(제305회 충청북도의회 정례회 제3차 건설소방위원회)

마. 주요내용

- 제안설명, 검토보고, 질의답변, 심사의결(원안가결)

2. 제안설명 요지

(제안설명자 : 권기수 의원)

가. 제안이유

- 상위 법령인 도시 및 주거환경 정비법과 같은법 시행령이 개정·시행('09. 2. 6, '09. 8. 11)됨에 따라 상위법령에서 위임된 사항을 반영하여 도 조례를 현실에 맞게 개정하려는 것임.

나. 주요내용

- 노후·불량 건축물의 기준 (안 제3조)
- 정비계획 수립대상 구역의 지정요건 (안 제4조)
- 조례로 정하는 정비계획의 경미한 변경사항 (안 제7조)
- 주택재개발사업으로 분양되는 공동주택의 분양대상 (안 제20조)
- 도시 및 주거환경 정비사업의 정비기금 적립 (안 제32조)
- 시장·군수에게 위임하는 사항 (안 제33조)
- 과태료의 부과·징수에 관한 사항 (안 제34조)

3. 검토보고 요지

(건설소방수석전문위원 : 나 시 찬)

가. 조례제정의 필요성

- 도시 및 주거환경정비법과 같은법 시행령이 개정·시행됨에 따라 상위법령에서 위임된 사항을 도 조례에 반영하고,
- 노후·불량 건축물에 대한 합리적인 적용기준을 마련하여 과도한 정비구역 지정을 방지하기 위한 지정기준 등을 정하는 한편, 도민이 알기 쉽도록 용어를 정비하려는 내용으로서 조례 개정의 필요성을 충족함.

나. 조례내용의 정당성 및 법 적합성

- 상위법령의 개정·시행에 따라 도 조례를 현실에 맞게 정비하려는 내용으로서,
- 업무주관 부서인 균형건설국 도로과와 충분한 협의가 이루

어졌으며, 입법예고(2011.11.10 ~ 11.29)를 통하여 주민의견 수렴 절차를 이행하였음.

- 주민의 권리제한이나 의무부과에 관한 사항과 벌칙을 정할 때는 법률의 위임이 있어야 하나, 본 조례안은 개정된 도시 및 주거환경 정비법령의 위임범위 내에서 도 조례를 개정하는 사항으로 상위법령에 위반되거나 저촉되는 사항이 없음.

다. 조례내용의 기술적인 사항

- 조문의 표현은 정책의도를 명확하게 반영하고 있으며, 해석상의 논란의 소지가 있거나 조문상호간에 모순이나 상충되는 내용을 발견하지 못함.
- 조문의 내용은 「알기 쉬운 법령만들기 정비기준」에 따라 간결하고 알기 쉽게 표현하였음.

라. 검토의견

- 충청북도 도시 및 주거환경정비조례 일부개정조례안을 검토한 바, 조례개정의 필요성과 정당성이 인정되고 상위법령에 위배되는 사항이 없이 간결하게 발의되었으므로 본 조례 개정안은 타당하다고 사료됨.

4. 질의 및 답변요지 : “생략”

5. 토 론 요 지 : “생략”

6. 심 사 결 과 : 원안가결

7. 소 수 의 견 요 지 : “없 음”

8. 기타 필요한 사항 : “없 음”

9. 심사보고서 첨부서류

- 충청북도 도시 및 주거환경정비 조례 일부개정조례안

충청북도 도시 및 주거환경정비 조례 일부개정조례안

충청북도 도시 및 주거환경정비 조례 일부를 다음과 같이 개정한다.

제3조를 다음과 같이 한다.

제3조(노후·불량건축물) ① 「도시 및 주거환경정비법 시행령」(이하 “영”이라 한다) 제2조제2항제1호에 따라 조례로 정하는 기간이 지난 건축물은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 기간을 경과한 건축물을 말한다.

1. 철근콘크리트·철골콘크리트 구조 또는 강구조 공동주택의 경우에는 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 건축물

가. 5층 이상

1) 1983년 12월 31일 이전 준공 : 20년

2) 1984년 1월 1일부터 1990년 12월 31일까지 준공 : 25+[(준공년도-1983)×2]년

3) 1991년 1월 1일 이후 준공 : 40년

나. 4층 이하

1) 1983년 12월 31일 이전 준공 : 20년

2) 1984년 1월 1일부터 1990년 12월 31일까지 준공 : 25+[(준공년도-1983)]년

3) 1991년 1월 1일 이후 준공 : 33년

2. 제1호 이외의 건축물의 경우에는 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 건축물

가. 철근콘크리트(5층 이상)·철골콘크리트 구조 또는 강구조 : 40년

나. 4층 이하 철근콘크리트 구조 : 30년

다. “가”·“나”목 이외의 건축물 : 20년

② 영 제2조제2항제3호에 따른 노후·불량건축물은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 건축물을 말한다.

1. 침실·부엌·화장실·세면장 중 한 가지 이상을 갖추지 못한 것

- 2. 상·하수도 시설이 없는 것
- 3. 고정 난방시설을 갖추지 못했거나 작동이 불가능 한 것
- 4. 기존 무허가 건축물

제4조를 다음과 같이 한다.

제4조(정비계획 수립대상구역) 영 제10조제1항 관련 별표1 제5호에 따른 정비계획 수립대상 구역의 지정 요건은 다음 각 호와 같다.

1. 주거환경개선사업 구역은 노후·불량건축물의 수가 대상구역안의 건축물 총수의 50퍼센트 이상인 지역으로서 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 지역

- 가. 호수 밀도가 헥타르(ha)당 70호 이상인 지역
- 나. 정비대상구역 내 폭 4미터 미만 도로의 길이가 총 도로 길이의 40퍼센트 이상 이거나 폭 4미터 이상 도로에 접한 주택접도율이 30퍼센트 이하인 지역
- 다. 대지로서 효율을 다할 수 없는 과소필지(「건축법」 제57조에 따른 분할제한 면적 이하인 것을 말한다. 이하 같다), 부정형 또는 세정형의 필지가 50퍼센트 이상인 지역

라. 정비대상 구역 내 주민의 소득수준이 그 구역이 속하는 도시의 도시근로자 가계평균 소득에 미치지 못하는 자가 3분의 2이상 인 지역

2. 주택재개발사업 구역은 노후·불량건축물의 수가 대상구역안의 건축물 총수의 60퍼센트 이상이고, 면적이 1만제곱미터 이상으로 서 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 지역

- 가. 정비대상 구역 내 폭 4미터 미만 도로의 길이가 총 도로 길이의 30퍼센트 이상이거나 폭 4미터 이상 도로에 접한 주택접도율이 40 퍼센트 이하인 지역
- 나. 호수밀도가 헥타르(ha)당 70호 이상인 지역
- 다. 대지로서 효율을 다할 수 없는 과소필지, 부정형 또는 세정형의 필지가 40퍼센트 이상인 지역
- 라. 법 제35조제2항에 따른 순환용 주택을 건설하기 위하여 필요한 지역

제5조제7호 및 제6조제1항 중 “토지등소유자의”를 “토지 등 소유자의”로 한다.

제7조제7호 중 “건설비율 내에서의 주택의 규모별”을 “건설비율 내에서 주택 규모별”로 하며, 같은 조 제8호를 삭제하고, 제9호를 제8호로 한다.

제8조제2호, 제3호 중 “한한다”를 “한정한다”로 하고, 제14조제1호의 “정한 사항중”을 “정한 사항 중”으로 한다.

제20조제1항 중 “토지등소유자로”를 “토지 등 소유자로”로 하고, 같은 항 제1호 중 “기존 무허가건축물 및”을 “기존 무허가건축물로서”로 하고, 같은 항 제3호를 삭제하며, 같은 항 제4호를 제3호로 하고 본문 내용 중 “제3호”를 “제2호”로 하며, 같은 조 제2항 본문 중 “수인의 분양신청자를 1인의”를 “여러 명의 분양신청자를 1명의”로 하며, 제1호, 제4호를 각각 다음과 같이 하고, 제5호의 단서 조항 중 “이 조례 시행”을 “정비 구역의 지정을 위한 공람공고일”로 한다.

1. 단독주택 또는 다가구주택을 정비구역의 지정을 위한 공람공고일 이후 다세대주택으로 전환된 경우
4. 하나의 대지범위 안에 속하는 동일인 소유의 토지와 주택을 정비 구역의 지정을 위한 공람공고일 이후 토지와 주택으로 각각 분리 하여 소유한 경우

제24조제2항제2호 중 “주택법령의”를 “「주택법」의”로 한다.

제32조제2항 본문 중 “그 밖의 조례가 정하는 자원”을 “그 밖에 조례가 정하는 자원”으로 하고, 제3항 중 “도시계획세 징수 총액”을 “「지방세 법」 제112조(같은 조 제1항제1호는 제외한다)에 따라 부과·징수되는 재산세 총액”으로 하며, 제4항제1호다목 중 “한한다”를 “한정한다”로 한다.

제33조 중 “법 제4조제1항”을 “법 제4조제4항”으로 하고, “지정 또는 변경 지정에 따른 주민설명회 개최”를 “경미한 변경지정”으로 한다.

제34조 중 “영 제73조”를 “법 제88조제3항”으로 하고, “「충청북도 재무회

계 규칙」 및 「충청북도 도세부과·징수 규칙」을 준용한다”를 "「질서 위반 행위규제법」에 따른다“로 한다.

부칙

제1조(시행일) 이 조례는 공포한 날부터 시행한다.

제2조(경과조치) 이 조례 시행 전에 종전 규정에 의하여 행하여진 처분·절차 그 밖의 행위는 이 조례에 의하여 행하여진 것으로 본다.

신·구조문 대비표

현 행	개 정 (안)
<p>제3조(노후·불량건축물) 「도시 및 주거환경정비법 시행령」(이하 “영”이라 한다) 제2조 제1항에 따른 노후·불량건축물이란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 건축물을 말한다.</p>	<p>제3조(노후·불량건축물) ① 「도시 및 주거환경정비법 시행령」(이하 “영”이라 한다) 제2조제2항제1호에 따라 조례로 정하는 기간이 지난 건축물은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 기간을 경과한 건축물을 말한다.</p>
<p>1. 건축물로서의 구조 강도를 갖추지 못한 건축물</p>	<p>1. 철근콘크리트·철골콘크리트 구조 또는 강구조 공동주택의 경우에는 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 건축물</p> <p>가. 5층 이상</p> <p>(1) 1983년 12월 31일 이전 준공 : 20년</p> <p>(2) 1984년 1월 1일부터 1990년 12월 31일까지 준공 : 25+[(준공년도-1983)×2]년</p> <p>(3) 1991년 1월 1일 이후 준공 : 40년</p> <p>나. 4층 이하</p> <p>(1) 1983년 12월 31일 이전 준공 : 20년</p> <p>(2) 1984년 1월 1일부터 1990년 12월 31일까지 준공 : 25+[(준공년도-1983)]년</p> <p>(3) 1991년 1월 1일 이후 준공 : 33년</p>
<p>2. 거주자의 안전에 위협이 있을 정도로 노후한 건축물</p>	<p>2. 제1호 이외의 건축물의 경우에는 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 건축물</p> <p>가. 철근콘크리트(5층 이상)·철골콘크리트 구조 또는 강구조 : 40년</p> <p>나. 4층 이하 철근콘크리트 구조 : 30년</p> <p>다. “가”·“나”목 이외의 건축물 : 20년</p>
<p>3. 벽·지붕 등의 주요구조부의 재질이 내열·내화·방열 및 방습에 적절한 재질이 아닌 건축물</p>	<p><삭 제></p>
<p>4. 2층 이하의 목조건축물로서 화재에 취약한 건축물</p>	<p><삭 제></p>
<p>5. 침실·부엌·화장실·세면장 중 한 가지 이상을 갖추지 못한 것</p>	<p><삭 제></p>
<p>6. 상·하수도 시설이 없는 것</p>	

현 행	개 정 (안)
<p>7. 고정 난방시설을 갖추지 못했거나 작동이 불가능한 것</p> <p>8. 쾌적한 주거환경을 위하여 방음·환기·채광을 위한 적절한 시설을 갖추지 못한 것</p> <p><신 설></p>	<p><삭 제></p> <p><삭 제></p> <p><삭 제></p>
<p>제4조(정비계획 수립대상구역) (생략)</p> <p>1. 주거환경개선구역의 경우에 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 지역을 말한다.</p>	<p>② 영 제2조제2항제3호에 따른 노후·불량건축물은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 건축물을 말한다.</p> <p>1. 침실·부엌·화장실·세면장 중 한가지 이상을 갖추지 못한 것</p> <p>2. 상·하수도 시설이 없는 것</p> <p>3. 고정 난방시설을 갖추지 못했거나 작동이 불가능한 것</p> <p>4. 기존 무허가 건축물</p>
<p>제4조(정비계획 수립대상구역) (현행과 같음)</p> <p>1. 주거환경개선사업 구역은 노후·불량건축물의 수가 대상구역안의 건축물 총수의 50퍼센트 이상인 지역으로서 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 지역</p>	<p>제4조(정비계획 수립대상구역) (현행과 같음)</p> <p>1. 주거환경개선사업 구역은 노후·불량건축물의 수가 대상구역안의 건축물 총수의 50퍼센트 이상인 지역으로서 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 지역</p>
<p>가. 노후·불량건축물에 해당되는 건축물 수가 대상구역안의 건축물 총수의 50퍼센트 이상인 지역</p>	<p><삭 제></p>
<p>나. 무허가 건축물수가 대상구역안의 건축물 총수의 20퍼센트 이상인 지역</p>	<p><삭 제></p>
<p>다. 호수밀도가 헥타르(ha)당 70호 이상인 지역</p>	<p>가. 호수밀도가 헥타르(ha)당 70호 이상인 지역</p>
<p>라. 총 인구밀도가 헥타르(ha)당 200인 이상인 지역</p>	<p><삭 제></p>
<p>마. 정비대상구역내 폭 4미터 미만 도로의 길이가 총도로 길이의 40퍼센트 이상이거나 폭 4미터 이상 도로에 접한 주택접도율이 30퍼센트 이하인 지역</p>	<p>나. 정비대상구역내 폭 4미터 미만 도로의 길이가 총도로 길이의 40퍼센트 이상이거나 폭 4미터 이상 도로에 접한 주택접도율이 30퍼센트 이하인 지역</p>
<p>바. 대지로서 효용을 다할 수 없는 과소필지(「건축법」 제57조에 따른 불활제한 면적 이하인 것을 말한다. 이하 같다.) 부정형 또는 세정형의 50퍼센트</p>	<p>다. 대지로서 효용을 다할 수 없는 과소필지(「건축법」 제57조에 따른 분할제한 면적 이하인 것을 말한다. 이하 같다.) 부정형 또는 세정형의 50퍼센트</p>

현 행	개 정 (안)
이상인 지역	이상인 지역
<p><u>사.</u> 정비대상 구역 내 주민의 소득수준이 그 구역이 속하는 도시의 도시근로자 가계평균 소득에 미치지 못하는 자가 3분의 2이상인 지역</p>	<p><u>라.</u> 정비대상 구역 내 주민의 소득수준이 그 구역이 속하는 도시의 도시근로자 가계평균 소득에 미치지 못하는 자가 3분의 2이상인 지역</p>
<p><u>2. 주택재개발 구역의 경우에는 부지면적이 1만 제곱미터 이상인 지역으로서 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 지역을 말한다.</u></p>	<p><u>2. 주택재개발사업 구역은 노후·불량건축물의 수가 대상구역안의 건축물 총수의 60퍼센트 이상이고, 면적이 1만제곱미터 이상으로서 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 지역</u></p>
<p><u>가. 노후·불량건축물에 해당하는 건축물의 수가 대상구역안의 건축물 총수의 50퍼센트 이상인 지역</u></p>	<p><u><삭 제></u></p>
<p><u>나. 정비대상구역 내 폭 4미터 미만 도로의 길이가 총 도로 길이의 30퍼센트 이상이거나 폭 4미터 이상 도로에 접한 주택접도율이 40퍼센트 이하인 지역</u></p>	<p><u>가. 정비대상구역 내 폭 4미터 미만 도로의 길이가 총 도로 길이의 30퍼센트 이상이거나 폭 4미터 이상 도로에 접한 주택접도율이 40퍼센트 이하인 지역</u></p>
<p><u>다. 호수밀도가 헥타르(ha)당 60호 이상인 지역</u></p>	<p><u>나. 호수밀도가 헥타르(ha)당 70호 이상인 지역</u></p>
<p><u>라. 총 인구밀도가 헥타르(ha)당 180인 이상인 지역</u></p>	<p><u><삭 제></u></p>
<p><u>마. 대지로서 효율을 다할 수 없는 과소필지, 부정형 또는 세정형의 필지가 40퍼센트 이상인 지역</u></p>	<p><u>다. 대지로서 효율을 다할 수 없는 과소필지, 부정형 또는 세정형의 필지가 40퍼센트 이상인 지역</u></p>
<p><u>바. 법 제35조제2항에 따른 순환용 주택을 건설하기 위하여 필요한 지역</u> 제5조(정비계획 수립시 조사내용) (생략)</p>	<p><u>라. 법 제35조제2항에 따른 순환용 주택을 건설하기 위하여 필요한 지역</u> 제5조(정비계획 수립시 조사내용) (현행과 같음)</p>
<p><u>1. ~ 6. (생략)</u> <u>7. 토지등소유자의 정비구역 지정에 관한 동의 현황</u></p>	<p><u>1. ~ 6. (현행과 같음)</u> <u>7. 토지 등 소유자의 정비구역 지정에 관한 동의 현황</u></p>
<p>제6조(정비구역지정의 입안을 위한 주민제안)</p>	<p>제6조(정비구역지정의 입안을 위한 주민제안)</p>
<p>① (생략) ② 조합설립추진위원회가 구성되어 있지 않은 정비예정구역의 주민은 토지등소유자의 3분의 2 이상의 동의를 얻어 관할 시장·군구에게 정비구역 지정을 제안할 수 있다.</p>	<p>① (현행과 같음) ② 조합설립추진위원회가 구성되어_있지 않은 정비예정구역의 주민은 토지 등 소유자의 3분의 2 이상의 동의를 얻어 관할 시장·군구에게 정비구역 지정을 제안할 수 있다.</p>
<p>③ (생략)</p>	<p>③ (현행과 같음)</p>

현 행	개 정 (안)
<p>제7조(정비계획의 경미한 변경) (생략)</p> <p>1. ~ 6. (생략)</p> <p>7. 건축계획 중 법 제4조의2에 따라 국토해양부 장관이 고시한 임대주택 및 주택 규모별 건설비율 내에서의 주택의 규모별 비율의 변경</p> <p>8. <u>건설예정인 주택세대수의 10퍼센트 이내의 변경과 이에 따른 건축계획 및 배치계획의 변경</u></p> <p>9. (생략)</p>	<p>제7조(정비계획의 경미한 변경) (현행과 같음)</p> <p>1. ~ 6. (현행과 같음)</p> <p>7. 건축계획 중 법 제4조의2에 따라 국토해양부 장관이 고시한 임대주택 및 주택 규모별 건설비율 <u>내에서</u> 주택 규모별 비율의 변경</p> <p><삭제></p> <p>8. (현행과 같음)</p>
<p>제8조(정비계획의 내용) (생략)</p> <p>1. (생략)</p> <p>2. 임대주택의 건설에 관한 계획(주택재개발 및 주거환경개선사업에 한한다)</p> <p>3. 주민의 소득원 개발에 관한 사항(주거환경개선사업에 한한다)</p>	<p>제8조(정비계획의 내용) (현행과 같음)</p> <p>1. (현행과 같음)</p> <p>2. 임대주택의 건설에 관한 계획(주택재개발 및 주거환경개선사업에 한정한다)</p> <p>3. 주민의 소득원 개발에 관한 사항(주거환경개선사업에 한정한다)</p>
<p>제14조(사업시행인가시 경미한 변경사항) (생략)</p> <p>1. 영 제41조제1항의 규정에 의하여 시행규정에 정한 <u>사항중 제12조제1호, 제2호 및 제4호의 변경</u></p> <p>2. ~ 4. (생략)</p>	<p>제14조(사업시행인가시 경미한 변경사항) (생략)</p> <p>1. 영 제41조제1항의 규정에 의하여 시행규정에 정한 <u>사항 중 제12조제1호, 제2호 및 제4호의 변경</u></p> <p>2. ~ 4. (생략)</p>
<p>제20조(주택재개발사업의 분양대상 등)</p> <p>① 영 제52조제1항제3호에 따라 주택재개발사업으로 건립되는 공동주택의 분양대상자는 관리처분계획 기준일 현재 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 <u>토지등소유자로 한다.</u></p> <p>1. 종전의 건축물 중 주택(<u>기존 무허가건축물 및 사실상 주거용으로 사용되고 있는 건축물을 포함한다</u>)을 소유한 자</p> <p>2. (생략)</p> <p>3. <u>분양신청자가 소유하고 있는 권리가액이 분양용 최소규모 공동주택 1가구의 추산액 이상인 자</u></p>	<p>제20조(주택재개발사업의 분양대상 등)</p> <p>① 영 제52조제1항제3호에 따라 주택재개발사업으로 건립되는 공동주택의 분양대상자는 관리처분계획 기준일 현재 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 <u>토지 등소유자로 한다.</u></p> <p>1. 종전의 건축물 중 주택(<u>기존 무허가건축물로서 사실상 주거용으로 사용되고 있는 건축물을 포함한다</u>)을 소유한 자</p> <p>2. (현행과 같음)</p> <p><삭제></p>

현행	개정(안)
<p>4. 사업시행방식 전환의 경우에는 전환되기 전의 사업방식에 의하여 환지를 지정받은 자. 이 경우 제1호 내지 제3호의 규정은 적용하지 아니할 수 있다.</p> <p>② 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 <u>수인의 분양신청자를 1인의 분양대상자로 본다.</u></p> <p>1. <u>단독주택 또는 다가구주택이 건축물 준공 이후 다세대주택으로 전환된 경우. 다만, 이 조례 시행 전에 단독 또는 다가구주택을 다세대주택으로 전환하여 구분등기를 완료한 경우에는 그러하지 아니하다.</u></p> <p>2. ~ 3. (생략)</p> <p>4. <u>하나의 대지범위안에 속하는 동일인 소유의 토지와 주택을 건축물 준공 이후 토지와 주택으로 각각 분리하여 소유한 경우. 다만, 이 조례 시행 전에 토지와 주택으로 분리하여 구분등기를 완료한 경우에는 그러하지 아니하다.</u></p> <p>5. 1필지의 토지를 여러 개의 필지로 분할한 경우. 다만, <u>이 조례 시행</u> 전에 여러 개의 필지로 분할하여 구분등기를 완료한 경우에는 그러하지 아니하다.</p> <p>제24조(임대주택 공급대상자 등) ① (생략) ② (생략) 1. (생략) 2. 규모별 입주자 선정방법 및 공급절차 등에 대하여는 <u>주택법령의</u> 관련규정에 따라야 한다. 3. (생략)</p> <p>제32조(도시·주거환경정비기금의 설치 등) (생략) ① (생략)</p>	<p>3. 사업시행방식 전환의 경우에는 전환되기 전의 사업방식에 의하여 환지를 지정받은 자. 이 경우 제1호 내지 제2호의 규정은 적용하지 아니할 수 있다.</p> <p>② 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 <u>여러 명의 분양신청자를 1명의 분양대상자로 본다.</u></p> <p>1. <u>단독주택 또는 다가구주택을 정비구역의 지정을 위한 공람공고일 이후 다세대주택으로 전환된 경우.</u></p> <p>2. ~ 3. (현행과 같음)</p> <p>4. <u>하나의 대지범위 안에 속하는 동일인 소유의 토지와 주택을 정비구역의 지정을 위한 공람공고일 이후 토지와 주택으로 각각 분리하여 소유한 경우.</u></p> <p>5. 1필지의 토지를 여러 개의 필지로 분할한 경우. 다만, <u>정비구역의 지정을 위한 공람공고일</u> 전에 여러 개의 필지로 분할하여 구분등기를 완료한 경우에는 그러하지 아니하다.</p> <p>제24조(임대주택 공급대상자 등) ① (현행과 같음) ② (현행과 같음) 1. (현행과 같음) 2. 규모별 입주자 선정방법 및 공급절차 등에 대하여는 「<u>주택법</u>」의 관련규정에 따라야 한다. 3. (현행과 같음)</p> <p>제32조(도시·주거환경정비기금의 설치 등) (현행과 같음) ① (현행과 같음)</p>

현 행	개 정 (안)
<p>② 법 제82조제2항제5호에 따른 “<u>그 밖의 조례가 정하는 재원</u>”이란 다음 각 호와 같다.</p> <p>③ 영 제71조제1항에 따라 정비기금으로 적립되는 비율은 당해연도의 <u>도시계획세 징수 총액</u>의 15퍼센트로 한다.</p> <p>④ (생략)</p> <p>1. (생략)</p> <p>가. ~ 나. (생략)</p> <p>다. 법 제36조에 따른 임시수용시설 등의 설치를 위한 보조 및 용자 (시장·군수가 직접 시행하는 경우에 <u>한한다</u>)</p> <p>라. ~ 마. (생략)</p> <p>2. (생략)</p> <p>⑤ (생략)</p> <p>제33조(권한의 위임) 도지사는 <u>법 제4조제1항</u>에 따른 정비구역의 <u>지정 또는 변경지정에 따른 주민설명회 개최</u> 권한을 시장·군수에게 위임한다.</p> <p>제34조(과태료의 징수절차) <u>영 제73조</u>에 따른 과태료의 징수절차는 「<u>충청북도 재무회계 규칙</u>」 및 「<u>충청북도 도세부과·징수 규칙</u>」을 준용한다.</p>	<p>② 법 제82조제2항제5호에 따른 “<u>그 밖에 조례가 정하는 재원</u>”이란 다음 각 호와 같다.</p> <p>③ 영 제71조제1항에 따라 정비기금으로 적립되는 비율은 당해연도의 「<u>지방세법</u>」 제112조(같은 조 제1항제1호는 제외한다)에 따라 부과·징수되는 <u>재산세 총액</u>의 15퍼센트로 한다.</p> <p>④ (현행과 같음)</p> <p>1. (현행과 같음)</p> <p>가. ~ 나. (현행과 같음)</p> <p>다. 법 제36조에 따른 임시수용시설 등의 설치를 위한 보조 및 용자 (시장·군수가 직접 시행하는 경우에 <u>한정한다</u>)</p> <p>라. ~ 마. (현행과 같음)</p> <p>2. (현행과 같음)</p> <p>⑤ (현행과 같음)</p> <p>제33조(권한의 위임) 도지사는 <u>법 제4조제4항</u>에 따른 정비구역의 <u>경미한 변경지정</u> 권한을 시장·군수에게 위임한다.</p> <p>제34조(과태료의 징수절차) <u>법 제88조제3항</u>에 따른 과태료의 징수절차는 「<u>질서위반 행위 규제법</u>」에 따른다.</p>

관련법령 발췌

□ 도시 및 주거환경정비법

제2조(용어의 정의) 이 법에서 사용하는 용어의 정의는 다음과 같다.

- 1. "정비구역"이라 함은 정비사업을 계획적으로 시행하기 위하여 제4조의 규정에 의하여 지정·고시된 구역을 말한다.
- 2. "정비사업"이라 함은 이 법에서 정한 절차에 따라 도시기능을 회복하기 위하여 정비구역안에서 정비기반시설을 정비하고 주택 등 건축물을 개량하거나 건설하는 다음 각목의 사업을 말한다. 다만, 다목의 경우에는 정비구역이 아닌 구역에서 시행하는 주택재건축 사업을 포함한다.

가. 주거환경개선사업 : 도시저소득주민이 집단으로 거주하는 지역에서 정비기반시설이 극히 열악하고 노후·불량건축물이 과도하게 밀집한 지역에서 주거환경을 개선하기 위하여 시행하는 사업

나. 주택재개발사업 : 정비기반시설이 열악하고 노후·불량건축물이 밀집한 지역에서 주거환경을 개선하기 위하여 시행하는 사업

다. 주택재건축사업 : 정비기반시설은 양호하나 노후·불량건축물이 밀집한 지역에서 주거환경을 개선하기 위하여 시행하는 사업

라. 도시환경정비사업 : 상업지역·공업지역 등으로서 토지의 효율적 이용과 도심 또는 부도심 등 도시기능의 회복이나 상권활성화 등이 필요한 지역에서 도시환경을 개선하기 위하여 시행하는 사업

- 3. "노후·불량건축물"이라 함은 다음 각목의 1에 해당하는 건축물을 말한다.

가. 건축물이 훼손되거나 일부가 멸실되어 붕괴 그 밖의 안전사고의 우려가 있는 건축물

나. 다음의 요건에 해당하는 건축물로서 대통령령으로 정하는 바에 따라 시·도 조례로 정하는 건축물

- (1) 주변 토지의 이용상황 등에 비추어 주거환경이 불량한 곳에 소재할 것

(2) 건축물을 철거하고 새로운 건축물을 건설하는 경우 그에 소요되는 비용에 비하여 효용의 현저한 증가가 예상될 것이다. 도시미관의 저해, 건축물의 기능적 결함, 부실시공 또는 노후화로 인한 구조적 결함 등으로 인하여 철거가 불가피한 건축물로서 대통령령으로 정하는 바에 따라 시·도 조례로 정하는 건축물
 <제4호내지 제11호 생략>

제4조(정비계획의 수립 및 정비구역의 지정) ④ 시·도지사 또는 대도시의 시장은 정비구역을 지정 또는 변경지정하고자 하는 경우에는 대통령령이 정하는 바에 따라 지방도시계획위원회의 심의를 거쳐 지정 또는 변경지정하여야 한다. 다만, 제1항 단서에 따른 경미한 사항을 변경하고자 하는 경우에는 지방도시계획위원회의 심의를 거치지 아니할 수 있다.

⑤ 시·도지사 또는 대도시의 시장은 제2항 또는 제4항에 따라 정비구역을 지정 또는 변경지정한 경우에는 당해 정비계획을 포함한 지정 또는 변경지정 내용을 당해 지방자치단체의 공보에 고시하고 국토해양부령이 정하는 방법 및 절차에 따라 국토해양부장관에게 그 지정내용 또는 변경지정내용을 보고하여야 하며, 관계 서류를 일반인이 열람할 수 있도록 하여야 한다.

제50조의2(주택 등 건축물의 분양 받을 권리산정 기준일) ① 정비사업으로 인하여 주택 등 건축물을 공급하는 경우 제4조제4항에 따른 고시가 있는 날 또는 시·도지사가 투기억제를 위하여 기본계획수립 후 정비구역지정·고시 전에 따로 정하는 날(이하 이 조에서 "기준일"이라 한다)의 다음 날부터 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 해당 토지 또는 주택 등 건축물의 분양받을 권리는 기준일을 기준으로 산정한다.

1. 1필지의 토지가 수개의 필지로 분할되는 경우
2. 단독 또는 다가구주택이 다세대주택으로 전환되는 경우
3. 하나의 대지범위 안에 속하는 동일인 소유의 토지와 주택 등 건축물을 토지와 주택 등 건축물로 각각 분리하여 소유하는 경우
4. 나대지에 건축물을 새로이 건축하거나 기존 건축물을 철거하고 다세대주택, 그 밖의 공동주택을 건축하여 토지등소유자가 증가되

는 경우

② 시·도지사는 제1항에 따라 기준일을 따로 정하는 경우에는 기준일·지정사유·건축물의 분양받을 권리의 산정 기준 등을 해당 지방자치단체의 공보에 고시하여야 한다. [본조신설 2009.2.6]

제88조(과태료) ③ 제1항 및 제2항에 따른 과태료는 대통령령으로 정하는 방법 및 절차에 따라 국토해양부장관, 시·도지사 또는 시장·군수가 부과·징수한다. <개정 2009.2.6>

□ 도시 및 주거환경정비법 시행령

제2조(노후·불량건축물의 범위) ① 「도시 및 주거환경정비법」(이하 "법"이라 한다) 제2조제3호나목에 따라 특별시·광역시 또는 도의 조례(이하 "시·도 조례"라 한다)로 정할 수 있는 건축물은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 건축물을 말한다.

1. 「건축법」 제57조제1항에 따라 당해 지방자치단체의 조례가 정하는 면적에 미달되거나 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제2조제7호의 규정에 의한 도시계획시설(이하 "도시계획시설"이라 한다) 등의 설치로 인하여 효용을 다할 수 없게 된 대지에 있는 건축물
2. 공장의 매연·소음 등으로 인하여 피해를 초래할 우려가 있는 지역안에 있는 건축물
3. 당해 건축물을 준공일 기준으로 40년까지 사용하기 위하여 보수·보강하는데 드는 비용이 철거 후 새로운 건축물을 건설하는 데 드는 비용보다 클 것으로 예상되는 건축물

② 법 제2조제3호다목에 따라 시·도 조례로 정할 수 있는 건축물은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 건축물을 말한다.

1. 준공된 후 20년 이상의 범위에서 조례로 정하는 기간이 지난 건축물
2. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제19조제1항제8호의 규정에 의한 도시기본계획상의 경관에 관한 사항에 저촉되는 건축물
3. 건축물의 급수·배수·오수설비 등이 노후화되어 수선만으로는 그 기능을 회복할 수 없게 된 건축물

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.

② 시장·군수는 정비계획을 수립하는 경우에는 다음 각 호의 사항을 조사하여 별표 1의 요건에 적합한지 여부를 확인하여야 하며, 정비계획을 변경하고자 하는 경우에는 변경내용에 해당하는 사항을 조사·확인하여야 한다. <개정 2009.8.11>

1. 주민 또는 산업의 현황
2. 토지 및 건축물의 이용과 소유현황
3. 도시계획시설 및 법 제2조제4호의 규정에 의한 정비기반시설(이하 "정비기반시설"이라 한다)의 설치현황
4. 정비구역 및 주변지역의 교통상황
5. 토지 및 건축물의 가격과 임대차 현황
6. 정비사업의 시행계획 및 시행방법 등에 대한 주민의 의견
7. 그 밖에 시·도 조례로 정하는 사항

③ 시장·군수는 법 제2조제8호의 규정에 의한 사업시행자(사업시행자가 2 이상인 경우에는 그 대표자를 말하며, 이하 "사업시행자"라 한다)로 하여금 제2항의 규정에 의한 조사를 하게 할 수 있다.

[별표 1] <개정 2009.11.27>

정비계획 수립대상구역(제10조제1항관련)

5. 무허가건축물의 수, 노후·불량건축물의 수, 호수밀도, 토지의 형상 또는 주민의 소득수준 등 정비계획 수립대상구역의 요건은 필요한 경우 제1호 내지 제4호에 규정된 범위안에서 시·도조례로 이를 따로 정할 수 있으며, 부지의 정형화, 효율적인 기반시설의 확보 등을 위하여 필요하다고 인정되는 경우에는 법 제4조제4항에 따른 도시계획위원회의 심의를 거쳐 제1호부터 제4호까지의 규정에 해당하는 정비구역 수립대상구역 면적의 100분의 110 이하의 범위에서 시·도 조례로 정하는 바에 따라 제1호부터 제4호까지의 규정에 해당하지 아니하는 지역을 포함하여 정비계획을 수립할 수 있다.

제12조(정비계획의 경미한 변경) 법 제4조제1항 각 호 외의 부분 단서에서 "대통령령이 정하는 경미한 사항을 변경하는 경우"란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우를 말한다.

1. 정비구역면적의 10퍼센트 미만의 변경인 경우
2. 정비기반시설의 위치를 변경하는 경우와 정비기반시설 규모의 10퍼센트 미만의 변경인 경우
3. 공동이용시설 설치계획의 변경인 경우
4. 재난방지에 관한 계획의 변경인 경우
5. 정비사업 시행예정시기를 1년의 범위안에서 조정하는 경우
6. 「건축법 시행령」 별표 1 각호의 1의 용도범위안에서의 건축물의 주용도(당해 건축물중 가장 넓은 바닥면적을 차지하는 용도를 말한다. 이하 같다)의 변경인 경우
7. 건축물의 건폐율 또는 용적률을 축소하거나 10퍼센트 미만의 범위안에서 확대하는 경우
- 7의2. 건축물의 최고 높이를 변경하는 경우
- 7의3. 법 제40조의2에 따라 용적률을 완화하여 변경하는 경우
8. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제2조제3호 및 동조제4호의 규정에 의한 도시기본계획·도시관리계획 또는 기본계획의 변경에 따른 변경인 경우
9. 정비구역이 통합 또는 분할되는 변경인 경우
10. 삭제 <2009.8.11>
11. 「도시교통정비 촉진법」에 따른 교통영향분석·개선대책 등 관계법령에 의한 심의결과에 따른 건축계획의 변경인 경우
12. 그 밖에 제1호부터 제7호까지, 제7호의2, 제8호, 제9호 및 제11호와 유사한 사항으로서 시·도 조례로 정하는 사항의 변경인 경우

제52조(관리처분의 기준 등) ① 주택재개발사업 및 도시환경정비사업의 경우 법 제48조제7항에 따른 관리처분은 다음 각 호의 방법 및 기준에 의한다. <개정 2009.8.11>

1. 시·도 조례로 분양주택의 규모를 제한하는 경우에는 그 규모 이하로 주택을 공급할 것
2. 1개의 건축물의 대지는 1필지의 토지가 되도록 정할 것. 다만,

주택단지의 경우에는 그러하지 아니하다.

3. 정비구역안의 토지등소유자(지상권자를 제외한다. 이하 이 항에서 같다)에게 분양할 것. 다만, 공동주택을 분양하는 경우 시·도 조례로 정하는 금액·규모·취득 시기 또는 유형에 대한 기준에 부합하지 아니하는 토지등소유자는 시·도 조례로 정하는 바에 의하여 분양대상에서 제외할 수 있다.

4. 1필지의 대지 및 그 대지에 건축된 건축물(법 제48조제3항에 의하여 보류지로 정하거나 조합원외의 자에게 분양하는 부분을 제외한다)을 2인 이상에게 분양하는 때에는 기존의 토지 및 건축물의 가격(제69조의 규정에 의하여 사업시행방식이 전환된 경우에는 환지에정지의 권리가액을 말한다. 이하 제8호에서 같다)과 제 41조제1항·제4항·제5항, 제47조제3항 및 제50조제4호의 규정에 의하여 토지등소유자가 부담하는 비용(주택재개발사업의 경우에는 이를 고려하지 아니한다)의 비율에 따라 분양할 것

5. 분양대상자가 공동으로 취득하게 되는 건축물의 공용부분은 각 권리자의 공유로 하되, 당해 공용부분에 대한 각 권리자의 지분비율은 그가 취득하게 되는 부분의 위치 및 바닥면적 등의 사항을 고려하여 정할 것

6. 1필지의 대지위에 2인 이상에게 분양될 건축물이 설치된 경우에는 건축물의 분양면적의 비율에 의하여 그 대지소유권이 주어진도록 할 것. 이 경우 토지의 소유관계는 공유로 한다.

7. 법 제48조제5항 각호의 규정은 도시환경정비사업에 대한 법 제48조제1항제3호 및 제4호의 규정에 의한 평가에 관하여 이를 준용할 것

8. 주택의 공급순위는 기존의 토지 또는 건축물의 가격을 고려하여 정할 것. 이 경우 그 구체적인 기준은 시·도 조례로 정할 수 있다.

9. 삭제 <2005.5.18>

제71조(도시·주거환경정비기금) ① 법 제82조제2항제1호에서 "대통령령이 정하는 일정률"이라 함은 10퍼센트를 말한다. 다만, 당해 지방자치단체의 조례가 10퍼센트 이상의 범위 안에서 달리 정하는 경우에는 그 비율을 말한다.

□ 건축법

제57조(대지의 분할 제한) ① 건축물이 있는 대지는 대통령령으로 정하는 범위에서 해당 지방자치단체의 조례로 정하는 면적에 못 미치게 분할할 수 없다.

□ 국토의 계획 및 이용에 관한 법률

제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

7. "도시계획시설"이란 기반시설 중 도시관리계획으로 결정된 시설을 말한다.

□ 지방세법

제110조(과세표준) ① 토지·건축물·주택에 대한 재산세의 과세표준은 제4조제1항 및 제2항에 따른 시가표준액에 부동산 시장의 동향과 지방재정 여건 등을 고려하여 다음 각 호의 어느 하나에서 정한 범위에서 대통령령으로 정하는 공정시장가액비율을 곱하여 산정한 가액으로 한다.

1. 토지 및 건축물: 시가표준액의 100분의 50부터 100분의 90까지
2. 주택: 시가표준액의 100분의 40부터 100분의 80까지

② 선박 및 항공기에 대한 재산세의 과세표준은 제4조제2항에 따른 시가표준액으로 한다.

제111조(세율) ① 재산세는 제110조의 과세표준에 다음 각 호의 표준세율을 적용하여 계산한 금액을 그 세액으로 한다.

1. 토지
 - 가. 종합합산과세대상

과세표준	세율
5,000만원 이하	1,000분의 2
5,000만원 초과 1억원 이하	10만원+5,000만원 초과금액의 1,000분의 3
1억원 초과	25만원+1억원 초과금액의 1,000분의 5

나. 별도합산과세대상

과세표준	세율
2억원 이하	1,000분의 2
2억원 초과 10억원 이하	40만원+2억원 초과금액의 1,000분의 3
10억원 초과	280만원+10억원 초과금액의 1,000분의 4

다. 분리과세대상

- 1) 전·답·과수원·목장용지 및 임야: 과세표준의 1천분의 0.7
- 2) 골프장 및 고급오락장용 토지: 과세표준의 1천분의 40
- 3) 그 밖의 토지: 과세표준의 1천분의 2

2. 건축물

가. 제13조제5항에 따른 골프장(같은 항 각 호 외의 부분 후단은 적용하지 아니한다), 고급오락장용 건축물: 과세표준의 1천분의 40

나. 특별시·광역시(군 지역은 제외한다)·시(읍·면지역은 제외한다) 지역에서 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」과 그 밖의 관계 법령에 따라 지정된 주거지역 및 해당 지방자치단체의 조례로 정하는 지역의 대통령령으로 정하는 공장용 건축물: 과세표준의 1천분의 5

다. 그 밖의 건축물: 과세표준의 1천분의 2.5

3. 주택

가. 제13조제5항제1호에 따른 별장: 과세표준의 1천분의 40

나. 그 밖의 주택

과세표준	세율
6천만원 이하	1,000분의 1
6천만원 초과 1억5천만원 이하	60,000원+6천만원 초과금액의 1,000분의 1.5
1억5천만원 초과 3억원 이하	195,000원+1억5천만원 초과금액의 1,000분의 2.5
3억원 초과	570,000원+3억원 초과금액의 1,000분의 4

4. 선박

가. 제13조제5항제5호에 따른 고급선박: 과세표준의 1천분의 50

나. 그 밖의 선박: 과세표준의 1천분의 3

5. 항공기: 과세표준의 1천분의 3

② 「수도권정비계획법」 제6조에 따른 과밀억제권역(「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」을 적용받는 산업단지 및 유치지역과 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」을 적용받는 공업지역은 제외한다)에서 행정안전부령으로 정하는 공장 신설·증설에 해당하는 경우 그 건축물에 대한 재산세의 세율은 최초의 과세기준일부터 5년간 제1항제2호다목에 따른 세율의 100분의 500에 해당하는 세율로 한다.

③ 지방자치단체의 장은 특별한 재정수요나 재해 등의 발생으로 재산세의 세율 조정이 불가피하다고 인정되는 경우 조례로 정하는 바에 따라 제1항의 표준세율의 100분의 50의 범위에서 가감할 수 있다. 다만, 가감한 세율은 해당 연도에만 적용한다.

제112조(재산세 과세특례) ① 지방자치단체의 장은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제6조제1호에 따른 도시지역 중 해당 지방의회의 의결을 거쳐 고시한 지역(이하 이 조에서 "재산세 과세특례 적용대상 지역"이라 한다) 안에 있는 대통령령으로 정하는 토지, 건축물 또는 주택(이하 이 조에서 "토지등"이라 한다)에 대하여는 조례로 정하는 바에 따라 제1호에 따른 세액에 제2호에 따른 세액을 합산하여 산출한 세액을 재산세액으로 부과할 수 있다." " <개정 2010.12.27>

1. 제110조의 과세표준에 제111조의 세율을 적용하여 산출한 세액
2. 제110조에 따른 토지등의 과세표준에 1천분의 1.4를 적용하여 산출한 세액

② 지방자치단체의 장은 해당 연도분의 제1항제2호의 세율을 조례로 정하는 바에 따라 1천분의 2.3을 초과하지 아니하는 범위에서 다르게 정할 수 있다.

③ 제1항에도 불구하고 재산세 과세특례 적용대상 지역 안에 있는 토지 중 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따라 지형도면이 고시된 공공시설 용지 또는 개발제한구역으로 지정된 토지 중 지상건축물, 골프장, 유원지, 그 밖의 이용시설이 없는 토지는 제1항제2호에 따른 과세대상에서 제외한다. <개정 2010.12.27>