

제342회 임시회
2015. 9. 11.(금)

심 사 보 고 서

- 충청북도 도시 및 주거환경정비 조례 일부개정조례안



충 청 북 도 의 회
행 정 문 화 위 원 회

「충청북도 도시 및 주거환경정비 조례 일부개정조례안」

심 사 보 고 서

2015. 9. 11.(금)
행정문화위원회

1. 심사경과

가. 제출자 : 연철흙 의원 등 7명

나. 제출일자 : 2015년 8월 24일

다. 회부일자 : 2015년 8월 25일

라. 상정일자 : 2015년 9월 2일

- 제342회 충청북도의회 임시회 제1차 행정문화위원회 : 상정 · 의결

마. 주요내용

- 제안설명, 검토보고, 질의답변, 심사의결(원안가결)

2. 제안설명 요지

(제안설명자 : 연철흙 의원)

가. 제안사유

- 「도시 및 주거환경정비법」 및 같은 법 시행령의 개정에 따라 개정사항을 조례에 반영하고 불합리한 규제를 정비하고자 함.

나. 주요내용

- 상위법령 개정에 따른 노후·불량건축물의 범위 변경(안 제3조)
 - 종전 20년 ~ 40년 이하 ⇒ 개정 20년 이상

- 상위법령 개정에 따른 가로주택정비사업의 층수제한 조항 신설(안 제10조)
 - 제2종일반주거지역인 경우, 15층 이하의 범위에서 시장·군사가 층수를 정함

- 감사원 조례 개정 통보에 따라, 의제되는 다른 법률 내 인허가의 경미한 변경사항을 도시 및 주거환경정비법에 따른 사업시행인가의 경미한 변경사항에도 동일하게 적용하는 조항 삭제(안 제14조)

3. 검토보고 요지

(행정문화전문위원 : 한철우)

- 금번 개정조례안은 「도시 및 주거환경정비법」 개정에 따라 노후·불량 건축물의 연한을 20년 이상으로 하고, 15층 이하의 가로주택정비사업의 층수제한을 시장·군수가 정하도록 하고, 감사원 조례개정 통보에 따라 의제되는 “다른 법률 내 인허가의 경미한 변경사항을 도시 및 주거환경정비법에 따른 사업시행인가의 경미한 변경사항에도 동일하게 적용”하는 조항 삭제하는 것으로 특별한 이견이 없음.

4. 질의 및 답변요지 : “생략”

5. 토 론 요 지 : “생 략”

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

(연철흙 의원 대표발의)

의안 번호	217
----------	-----

발의연월일 : 2015년 8월 24일

발 의 자 : 연철흙, 임희무, 엄재창
김영주, 윤은희, 최광옥
이숙애

1. 개정이유

- 「도시 및 주거환경정비법」 및 같은 법 시행령의 개정에 따라 개정사항을 조례에 반영하고 불합리한 규제를 정비하고자 함.

2. 주요내용

- 상위법령 개정에 따른 노후·불량건축물의 범위 변경(안 제3조)
 - 종전 20년 ~ 40년 이하 ⇒ 개정 20년 이상
- 상위법령 개정에 따른 가로주택정비사업의 층수제한 조항 신설(안 제10조)
 - 제2종일반주거지역인 경우, 15층 이하의 범위에서 시장·군수가 층수를 정함
- 감사원 조례 개정 통보에 따라, 의제되는 다른 법률 내 인허가의 경미한 변경사항을 도시 및 주거환경정비법에 따른 사업시행인가의 경미한 변경사항에도 동일하게 적용하는 조항 삭제(안 제14조)

3. 참고사항

가. 관계법령 : 「도시 및 주거환경정비법」, 「도시 및 주거환경정비법 시행령」

나. 예산조치 : 해당없음

다. 합 의 : 문화체육관광국 건축문화과와 협의하였음.

라. 기 타

(1) 입법예고 : 2015. 8. 4 ~ 2015. 8. 23

(2) 규제심사 결과 : 심사대상 규제사무 없음.

충청북도 도시 및 주거환경정비 조례 일부개정조례안

충청북도 도시 및 주거환경정비 조례 일부를 다음과 같이 개정한다.

제3조를 다음과 같이 한다.

제3조(노후·불량건축물) 「도시 및 주거환경정비법 시행령」(이하 “영”이라 한다) 제2조제3항제1호에 따라 조례로 정하는 기간이 지난 건축물은 준공된 후 20년 이상의 기간이 지난 건축물을 말한다.

제7조제7호 중 “국토해양부장관”을 “국토교통부장관”으로 한다.

제10조를 다음과 같이 신설한다.

제10조 (가로주택정비사업 층수 제한) 영 제13조의3제3항에 따라 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 용도지역 중 제2종일반주거지역인 경우 15층 이하의 범위에서 해당 가로구역의 규모와 도로 너비 등을 고려하여 시장·군수가 따로 층수제한과 산정방법을 정할 수 있다.

제14조제4호를 삭제한다.

제19조제2호 중 “국토해양부장관”을 “국토교통부장관”으로 한다.

제24조제2항제1호 중 “국토해양부장관”을 “국토교통부장관”으로 한다.

부칙

이 조례는 공포한 날부터 시행한다.

신·구조문 대비표

현 행	개 정 안
<p>제3조(노후불량건축물)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> <ol style="list-style-type: none"> 1. 철근콘크리트·철골콘크리트 구조 또는 강구조 공동주택의 경우에는 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 건축물 가.~ 나. (생략) 2. 제1호 이외의 건축물의 경우에는 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 건축물 가.~ 다. (생략) <p>② 영 제2조제2항제3호에 따른 노후·불량 건축물은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 건축물을 말한다.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1.~4. (생략) 	<p>제3조(노후불량건축물) 「도시 및 주거환경정비법 시행령」 (이하 “영”이라 한다) 제2조제3항제1호에 따라 조례로 정하는 기간이 지난 건축물은 준공된 후 20년 이상의 기간이 지난 건축물을 말한다.</p>
<p>제7조(정비계획의 경미한 변경) (생략)</p> <ol style="list-style-type: none"> 1.~6. (생략) 7. 건축계획 중 법 제4조의2에 따라 국토해양부장관이 고시한 임대주택 및 주택규모별 건설비율 내에서 주택 규모별 비율의 변경 8. (생략) 	<p>제7조(정비계획의 경미한 변경) (현행과 같음)</p> <ol style="list-style-type: none"> 1.~6. (현행과 같음) 7. 건축계획 중 법 제4조의2에 따라 국토교통부장관이 고시한 임대주택 및 주택규모별 건설비율 내에서 주택 규모별 비율의 변경 8. (현행과 같음)

현 행	개 정 안
제10조 <삭 제>	제10조 (가로주택정비사업 층수 제한)
	<p><u>영 제13조의3제3항에 따라 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 용도지역 중 제2종일반주거지역인 경우 15층 이하의 범위에서 해당 가로구역의 규모와 도로 너비 등을 고려하여 시장·군수가 따로 층수제한과 산정방법을 정할 수 있다.</u></p>
<p>제14조(사업시행인가시 경미한 변경사항) (생략)</p> <p>1. ~3. (생략)</p>	<p>제14조(사업시행인가시 경미한 변경사항) (현행과 같음)</p> <p>1. ~3. (현행과 같음)</p>
<p>4. 법 제32조에 따라 인·허가 등의 의 제되는 다른 법률에서 당해 인·허가의 경미한 변경사항으로 규정된 사항</p>	<p>4. 삭제</p>
<p>제19조(주택재개발사업의 분양주택 건설규모 등) (생략)</p> <p>1. (생략)</p> <p>2. 건설예정 총 세대수 중 전용면적 85제곱미터 이하인 규모(이하 “국민주택규모”라 한다)의 건설비율은 법 제4조의2에 따른 국토해양부장관의 고시에 따른다.</p>	<p>제19조(주택재개발사업의 분양주택 건설규모 등) (현행과 같음)</p> <p>1. (현행과 같음)</p> <p>2. 건설예정 총 세대수 중 전용면적 85제곱미터 이하인 규모(이하 “국민주택규모”라 한다)의 건설비율은 법 제4조의2에 따른 국토교통부장관의 고시에 따른다.</p>
<p>제24조(임대주택 공급대상자 등)</p> <p>① (생략)</p> <p>② (생략)</p> <p>1. 임대주택의 규모는 법 제4조의2에 따른 국토해양부장관의 고시에 따른다.</p> <p>2. ~3. (생략)</p>	<p>제24조(임대주택 공급대상자 등)</p> <p>① (현행과 같음)</p> <p>② (현행과 같음)</p> <p>1. 임대주택의 규모는 법 제4조의2에 따른 국토교통부장관의 고시에 따른다.</p> <p>2. ~3. (현행과 같음)</p>

관련법령 발취

□ 도시 및 주거환경정비법

제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

3. “노후·불량건축물“이란 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 건축물을 말한다.

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

나. 내진성능이 확보되지 아니한 건축물 중 중대한 기능적 결함 또는 부실 설계·시공으로 인한 구조적 결함 등이 있는 건축물로서 대통령령으로 정하는 건축물

다. 다음의 요건에 해당하는 건축물로서 대통령령으로 정하는 바에 따라 특별시·광역시·특별자치시·도·특별자치도 또는 「지방자치법」 제175조에 따른 서울특별시·광역시 및 특별자치시를 제외한 인구 50만 이상 대도시(이하 “대도시“라 한다)의 조례(이하 “시·도조례“라 한다)로 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 것

라. 도시미관을 저해하거나 노후화로 인하여 구조적 결함 등이 있는 건축물로서 대통령령으로 정하는 바에 따라 시·도조례로 정하는 건축물

제4조의2(주택의 규모 및 건설비율) ① 국토교통부장관은 주택수급의 안정과 저소득 주민의 입주기회 확대를 위하여 정비사업(가로주택정비사업은 제외한다)으로 건설하는 주택에 대하여 다음 각 호의 구분에 따른 범위에서 주택의 규모 및 규모별 비율 등을 정하여 고시할 수 있으며, 사업시행자는 고시된 내용에 따라 주택을 건설하여야 한다.

1. 「주택법」 제2조제3호에 따른 국민주택규모의 주택이 전체 세대 수의 100분의 90 이하로서 대통령령으로 정하는 범위

2. 임대주택이 전체 세대수 또는 전체 연면적의 100분의 30 이하로서 대통령령으로 정하는 범위

② 시장·군수는 제1항에 따라 고시된 내용을 제4조에 따른 정비계획에 반영하여야 한다.

③ 가로주택정비사업의 사업시행자는 가로구역에 있는 기존 단독주택의 호수(戶數)와 공동주택의 세대 수를 합한 수 이상의 주택을 공급하여야 한다. 이 경우 건설하는 건축물의 층수 등은 대통령령으로 정한다.

제28조(사업시행인가) ① 사업시행자(제8조제1항 내지 제3항의 규정에 의한 공동시행의 경우를 포함하되, 사업시행자가 시장·군수인 경우를 제외한다)는 정비사업을 시행하고자 하는 경우에는 제30조의 규정에 의한 사업시행계획서(이하 “사업시행계획서”라 한다)에 정관등과 그 밖에 국토교통부령이 정하는 서류를 첨부하여 시장·군수에게 제출하고 사업시행인가를 받아야 한다. 인가받은 내용을 변경하거나 정비사업을 중지 또는 폐지하고자 하는 경우에도 또한 같다. 다만, 대통령령이 정하는 경미한 사항을 변경하고자 하는 때에는 시장·군수에게 이를 신고하여야 한다.

제32조(다른 법률의 인·허가등의 의제) ① 사업시행자가 사업시행인가를 받은 때(시장·군수가 직접 정비사업을 시행하는 경우에는 사업시행계획서를 작성한 때를 말한다. 이하 이 조에서 같다)에는 다음 각 호의 인가·허가·승인·신고·등록·협의·동의·심사 또는 해제(이하 “인·허가등“이라 한다)가 있는 것으로 보며, 제28조제4항에 따른 사업시행인가의 고시가 있는 때에는 다음 각 호의 관계 법률에 따른 인·허가등의 고시·공고 등이 있는 것으로 본다.

1. 「주택법」 제16조의 규정에 의한 사업계획의 승인
2. 「건축법」 제11조의 규정에 의한 건축허가, 같은 법 제20조에 따른 가설건축물의 건축허가 또는 축조신고 및 같은 법 제29조에 따른 건축협의
3. 「도로법」 제36조에 따른 도로관리청이 아닌 자에 대한 도로공사시행의 허가 및 같은 법 제61조에 따른 도로의 점용 허가
4. 사망사업법 제20조의 규정에 의한 사망지 지정의 해제
5. 「농지법」 제34조의 규정에 의한 농지전용허가·협의 및 같은 법 제35조의 규정에 의한 농지전용신고
6. 「산지관리법」 제14조·제15조에 따른 산지전용허가 및 산지전용신고, 같은 법 제15조의2에 따른 산지일시사용허가·신고와 「산림자원의 조성 및 관리에 관한 법률」 제36조제1항·제4항에 따른 입목벌채등의 허가 및 「산림보호법」 제9조제1항 및 제2항제1호에 따른 산림보호구역에서의 행위의 허가. 다만, 「산림자원의 조성 및 관리에 관한 법률」에 따른 채종림·시험림과 「산림보호법」에 따른 산림유전자원보호구역의 경우는 제외한다.

7. 「하천법」 제30조에 따른 하천공사 시행의 허가 및 하천공사실시계획의 인가, 같은 법 제33조에 따른 하천의 점용허가 및 같은 법 제50조에 따른 하천수의 사용허가
8. 「수도법」 제17조에 따른 일반수도사업의 인가 및 같은 법 제52조 또는 제54조에 따른 전용상수도 또는 전용공업용수도 설치의 인가
9. 「하수도법」 제16조의 규정에 의한 공공하수도 사업의 허가 및 같은 법 제34조제2항에 따른 개인하수처리시설의 설치신고
10. 「공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률」 제15조제3항에 따른 지도등의 간행 심사
11. 유통산업발전법 제8조의 규정에 의한 대규모점포의 등록
12. 「국유재산법」 제30조에 따른 사용허가(주택재개발사업 및 도시환경정비사업에 한한다)
13. 「공유재산 및 물품 관리법」 제20조에 따른 사용·수익허가(주택재개발사업 및 도시환경정비사업만 해당한다)
14. 「공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률」 제86조제1항에 따른 사업의 착수·변경의 신고
15. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제86조에 따른 도시·군계획시설사업시행자의 지정 및 같은 법 제88조에 따른 실시계획의 인가
16. 「전기사업법」 제62조에 따른 자가용 전기설비공사계획의 인가 및 신고
17. 「소방시설설치 및 안전관리에 관한 법률」 제7조제1항에 따른 건축허가등의 동의, 「위험물안전관리법」 제6조제1항에 따른 제조소등의 설치의 허가(제조소등은 공장건축물 또는 그 부속시설에 관계된 것에 한한다)

□ 도시 및 주거환경정비법 시행령

제2조(노후·불량건축물의 범위) ① 법 제2조제3호나목에서 “대통령령으로 정하는 건축물“이란 건축물을 건축하거나 대수선할 당시 건축법령에 따른 지진에 대한 안전 여부 확인 대상이 아닌 건축물로서 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 건축물을 말한다.

1. 급수·배수·오수 설비 등의 설비 또는 지붕·외벽 등 마감의 노후화나 손상으로 그 기능을 유지하기 곤란할 것으로 우려되는 건축물
2. 건축물의 내구성·내하력(耐荷力) 등이 법 제12조제4항에 따라 국토교통부장관이 정하는 기준에 미치지 못할 것으로 예상되어 구조 안전의 확보가 곤란할 것으로 우려되는 건축물

②법 제2조제3호다목에 따라 특별시·광역시·특별자치시·도·특별자치도 또는 「지방자치법」 제175조에 따른 서울특별시·광역시 및 특별자치시를 제외한 인구 50만 이상 대도시(이하 “대도시“라 한다)의 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 도시·군계획시설(이하 “도시·군계획시설“이라 한다) 등의 설치로 인하여 효용을 다할 수 없게 된 대지에 있는 건축물
2. 공장의 매연·소음 등으로 인하여 피해를 초래할 우려가 있는 지역 안에 있는 건축물
3. 당해 건축물을 준공일 기준으로 40년까지 사용하기 위하여 보수·보강하는데 드는 비용이 철거후 새로운 건축물을 건설하는 데 드는 비용보다 클 것으로 예상되는 건축물

③법 제2조제3호라목에 따라 시·도 조례로 정할 수 있는 건축물은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 건축물을 말한다.

1. 준공된 후 20년 이상 30년 이하의 범위에서 조례로 정하는 기간이 지난 건축물
2. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제19조제1항제8호의 규정에 의한 도시·군기본계획의 경관에 관한 사항에 저촉되는 건축물
3. 건축물의 급수·배수·오수설비 등이 노후화되어 수선만으로는 그 기능을 회복할 수 없게 된 건축물 - 삭제 <2013. 9. 17.>

제13조의3(주택의 규모 및 건설비율) ③ 법 제4조의2제3항에 따라 가로주택정비사업으로 건설하는 건축물의 층수는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제76조와 같은 법 시행령 제71조에 따른다. 다만, 같은 법에 따른 용도지역 중 제2종일반주거지역인 경우 15층 이하의 범위에서 가로구역의 규모와 도로 너비 등을 고려하여 시·도 조례로 층수제한 및 산정방법을 정하여 적용할 수 있다.

※ 가로주택정비사업이란?

노후·불량건축물이 밀집한 가로구역(정비구역이 아님)에서 종전의 도시 기반시설을 유지하면서 소규모로 주거환경을 개선하기 위하여 시행하는 사업이다. 가로구역이란 면적이 1만제곱미터 미만인 면적에서 해당 지역을 통과하는 도로(너비 4미터 이하 제외)가 설치되어 있지 아니한 구역을 말한다. 가로구역 내 노후·불량건축물의 수가 전체 건축물 수의 3분의 2 이상인 면적, 해당 구역에 있는 기존 단독주택의 호수(戶數)와 공동주택의 세대 수를 합한 수가 20 이상일 경우 최고층수 15층 이내에서 사업을 시행할 수 있다.

제38조(사업시행인가의 경미한 변경) 법 제28조제1항 후단 단서에서 “대통령령이 정하는 경미한 사항을 변경하려는 때”란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 때를 말한다.

1. 정비사업비를 10퍼센트의 범위에서 변경하거나 관리처분계획의 인가에 따라 변경하는 때. 다만, 「주택법」 제2조제3호에 따른 국민주택을 건설하는 사업인 경우에는 국민주택기금의 지원금액이 증가되지 아니하는 경우만 해당한다.
2. 건축물이 아닌 부대·복리시설의 설치규모를 확대하는 때(위치가 변경되는 경우를 제외한다)
3. 대지면적을 10퍼센트의 범위안에서 변경하는 때
4. 세대수 또는 세대당 주택공급면적(바닥 면적에 산입되는 면적으로서 사업시행자가 공급하는 주택의 면적을 말한다)을 변경하지 아니하고 사업시행인가를 받은 면적의 10퍼센트의 범위에서 내부구조의 위치 또는 면적을 변경하는 때
5. 내장재료 또는 외장재료를 변경하는 때
6. 사업시행인가의 조건으로 부과된 사항의 이행에 따라 변경하는 때
7. 건축물의 설계와 용도별 위치를 변경하지 아니하는 범위안에서 건축물의 배치 및 주택단지안의 도로선형을 변경하는 때
8. 「건축법 시행령」 제12조제3항 각호의 1에 해당하는 사항을 변경하는 때
9. 사업시행자의 명칭 또는 사무소 소재지를 변경하는 때
10. 정비구역 또는 정비계획의 변경에 따라 사업시행계획서를 변경하는 때
11. 법 제16조의 규정에 의한 조합변경의 인가에 따라 사업시행계획서를 변경하는 때
12. 그 밖에 시·도 조례로 정하는 사항을 변경하는 때