국무회의의 심의를 거친 도시재정비 촉진을 위한 특별법 시행령을 이에 공포한다.

대 통 령 노 무 현 ㊞

2006년 6 월29일

국무총리 한 명 숙

국무위원
건설교통부 장 관 추 병 직

◉대통령령 제19576호

도시재정비 촉진을 위한 특별법 시행령

제1장 총 칙

제1조(목적) 이 영은 「도시재정비 촉진을 위한 특별법」에서 위임된 사항과 그 시행에 관하여 필요한 사항을 규정함을 목적으로 한다.

제2장 재정비촉진지구의 지정

제2조(재정비촉진지구 지정의 신청 시 제출서류 등에 포함되는 사항) 「도시재정비 촉진을 위한 특별법」(이하 "법"이라 한다) 제4조제2항제8호에서 "그 밖에 대통령령이 정하는 사항"이라 함은 다음 각 호의 사항을 말한다.

1. 재정비촉진지구의 유형
2. 재정비촉진지구에서 시행되는 재정비촉진사업의 완료 목표 연도
3. 도심·부도심 또는 생활권 중심 등 재정비촉진지구가 도시 안에서 차지하는 공간적 위치, 재정비촉진지구의 특성, 주변지역의 특성 등 해당 재정비촉진지구의 재정비촉진 필요성을 설명하는 자료
4. 그 밖에 특별시·광역시·도(이하 "시·도"라 한다)의 조례가 정하는 사항

제3조(주민 공람을 위한 공고 등) 시장·군수 또는 구청장(자치구의 구청장을 말한다. 이하 같다)은 법 제4조제3항 본문에 따른 주민 공람을 실시하는 때에는 미리 공람의 요지 및 장소를 해당 지방자치단체의 공보 및 인터넷 홈페이지에 공고하고, 공람 장소에 관계 서류를 비치하여야 한다.

제4조(재정비촉진지구의 경미한 변경) ①법 제4조제3항 단서에서 "대통령령이 정하는 경미한 사항"이라 함은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사항을 말한다.

1. 재정비촉진지구 면적의 10퍼센트 미만의 변경
2. 재정비촉진지구에서 시행되는 재정비촉진사업의 완료 목표 연도의 5년 이내에서의 변경
3. 단순한 착오에 따른 면적 등의 정정을 위한 변경
4. 그 밖에 시·도의 조례가 정하는 사항

②법 제5조제1항 후단에서 "대통령령이 정하는 경미한 사항"이라 함은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사항을 말한다.

1. 재정비촉진지구 면적의 10퍼센트 미만의 변경. 다만, 재정비촉진지구 면적의 5퍼센트 이상 10퍼센트 미만의 변경인 경우에는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제113조에 따른 시·도도시계획위원회(이하 "시·도도시계획위원회"라 한다) 또는 법 제34조에 따른 도시재정비위원회(이하 "도시재정비위원회"라 한다)의 심의를 거쳐야 한다.
2. 재정비촉진지구에서 시행되는 재정비촉진사업의 완료 목표 연도의 5년 이내에서의 변경
3. 단순한 착오에 따른 면적 등의 정정을 위한 변경
4. 그 밖에 시·도의 조례가 정하는 사항

제5조(재정비촉진지구의 고시) 특별시장·광역시장 또는 도지사(이하 "시·도지사"라 한다)는 법 제5조제4항에 따라 재정비촉진지구의 지정 또는 변경을 고시하는 때에는 다음 각 호의 사항을 포함하는 재정비촉진지구의 요지와 관련 서류 및 도면의 열람 장소를 고시하여야 한다.

1. 재정비촉진지구의 명칭·위치와 면적
2. 재정비촉진지구의 유형
3. 재정비촉진지구의 지정목적
4. 재정비촉진지구에서 시행되는 재정비촉진사업의 완료 목표 연도
5. 재정비촉진지구의 경계가 표시된 지형도면

제6조(재정비촉진지구 지정의 요건) 법 제6조제2항제4호에서 "그 밖에 대통령령이 정하는 경우"라 함은 국가 또는 지방자치단체의 계획에 따라 이전되는 대규모 시설의 기존 부지를 포함한 지역으로서 도시기능의 재정비가 필요한 경우를 말한다.

제7조(재정비촉진지구 지정의 효력 상실 등의 고시) ①법 제7조제3항에 따른 재정비촉진지구 지정의 효력 상실 또는 해제의 고시는 다음 각 호의 사항을 포함하여야 한다.

1. 재정비촉진지구의 명칭·위치와 면적
2 재정비촉진지구의 유형
3 재정비촉진지구의 지정목적
4. 재정비촉진지구 지정의 효력 상실 또는 해제 일자
5. 재정비촉진지구 지정의 효력 상실 또는 해제 사유

②시·도지사는 제1항에 따른 고시를 한 때에는 건설교통부령이 정하는 바에 따라 건설교통부장관에게 보고하여야 한다.

제3장 재정비촉진계획의 수립 및 결정

제8조(재정비촉진계획에 포함되어야 하는 사항) 법 제9조제1항제15호에서 "그 밖에 대통령령이 정하는 사항"이라 함은 다음 각 호의 사항을 말한다.

1. 재정비촉진지구 정비의 기본방향 및 목표
2. 존치지역의 관리 및 정비 계획
3. 용도지구의 지정 및 변경 계획(필요한 경우에 한한다)
4. 재정비촉진구역별로 다음 각 목의 해당 사항
   가. 「도시 및 주거환경정비법」 제4조제1항 각 호의 사항
   나. 「도시개발법」 제5조제1항 각 호의 사항
5. 법 제9조제5항에 따라 건설교통부장관이 따로 재정비촉진계획의 수립기준을 정한 경우 그 수립기준에 해당되는 사항
6. 그 밖에 시·도의 조례가 정하는 사항

제9조(재정비촉진계획의 수립을 위한 주민 공람 및 공청회) ①시장·군수 또는 구청장은 법 제9조제2항 본문에 따른 주민 공람을 실시하는 때에는 미리 공람의 요지 및 장소를 해당 지방자치단체의 공보 및 인터넷 홈페이지에 공고하고, 공람 장소에 관계 서류를 비치하여야 한다.

②시장·군수 또는 구청장은 법 제9조제2항 본문에 따라 공청회를 개최하려는 때에는 다음 각 호의 사항을 전국 또는 해당 지방을 주된 보급지역으로 하는 일간신문에 공청회 개최 예정일 14일 전까지 1회 이상 공고하여야 한다.

1. 공청회의 개최 목적
2. 공청회의 개최 예정 일시 및 장소
3. 재정비촉진계획의 개요
4. 그 밖에 필요한 사항

제10조(재정비촉진계획의 경미한 변경) ①법 제9조제2항 단서에서 "대통령령이 정하는 경미한 사항"이라 함은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사항을 말한다.

1. 「도시 및 주거환경정비법 시행령」 제12조 각 호의 사항(재정비촉진사업 중 「도시 및 주거환경정비법」에 따른 정비사업에 한한다)
2. 「도시개발법 시행령」 제6조 각 호의 사항(재정비촉진사업 중 「도시개발법」에 따른 도시개발사업에 한한다)
3. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제25조제3항 각 호의 사항(재정비촉진사업 중 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 도시계획시설사업에 한한다)

4. 재정비촉진계획에서 경미한 사항으로 정한 사항

5. 그 밖에 시·도의 조례가 정하는 사항

②법 제12조제1항 단서에서 "대통령령이 정하는 경미한 사항"이라 함은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사항을 말한다.

1. 「도시 및 주거환경정비법 시행령」 제12조제3호 내지 제8호, 제13조의2제1항제1호 및 제2호의 사항(재정비촉진사업 중 「도시 및 주거환경정비법」에 따른 정비사업에 한한다)

2. 「도시개발법 시행령」 제11조 각 호의 사항(재정비촉진사업 중 「도시개발법」에 따른 도시개발사업에 한한다)

3. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제25조제3항제1호 내지 제3호 및 제7호의 사항(재정비촉진사업 중 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 도시계획시설사업에 한한다)

4. 재정비촉진계획에서 경미한 사항으로 정한 사항

5. 그 밖에 시·도의 조례가 정하는 사항

제11조(총괄계획가의 위촉 등) ①시·도지사는 법 제9조제3항에 따라 총괄계획가를 위촉하려는 경우에는 미리 시장·군수 또는 구청장의 의견을 들어야 한다.

②법 제9조제3항에 따라 시·도지사가 위촉한 총괄계획가(이하 "총괄계획가"라 한다)는 법 제9조제1항에 따른 재정비촉진계획 수립권자(이하 "계획수립권자"라 한다)에게 관련 분야 전문가의 지원 등 재정비촉진계획의 수립을 위하여 필요한 사항을 요청할 수 있다.

③총괄계획가는 자신이 수립을 총괄한 재정비촉진계획이 법 제12조제1항에 따라 재정비촉진계획으로 결정될 수 있도록 노력하여야 한다.

④총괄계획가는 재정비촉진계획의 변경시 계획수립권자가 의견을 요청하는 경우에는 그 변경에 대하여 의견을 제시하여야 한다.

⑤건설교통부장관은 총괄계획가의 업무 수행에 관하여 필요한 사항을 정할 수 있다.

⑥총괄계획가의 위촉·보수 등에 관하여 필요한 사항은 시·도의 조례로 정한다.

제12조(재정비촉진구역 지정 요건의 완화) ①법 제9조제4항에 따라 「도시 및 주거환경정비법」에 따른 주택재개발사업을 시행하는 재정비촉진구역의 경우 「도시 및 주거환경정비법 시행령」 별표 1 및 그 위임에 따라 조례에서 규정하고 있는 호수밀도, 세장형(細長形)이거나 부정형(不定形)인 토지 및 과소토지의 비율과 주택접도율(재정비촉진구역 안의 건축물 중 도로에 접한 건축물의 비율을 말한다)을

20퍼센트 범위 안에서 완화하여 시·도의 조례로 정한 범위 안에서 재정비촉진구역으로 지정할 수 있다.

②법 제9조제4항에 따라 연접한 2 이상의 지역이 서로 다른 요건에 따라 각각 「도시 및 주거환경정비법」에 따른 주거환경개선사업 또는 주택재개발사업을 시행하는 재정비촉진구역의 지정 요건에 해당되는 경우에는 재정비촉진사업 방식이 같은 2 이상의 지역을 통합하여 하나의 재정비촉진구역으로 지정할 수 있다.

③법 제9조제4항에 따라 도시 경관의 보호 및 원활한 재정비촉진사업의 추진을 위하여 필요한 경우 재정비촉진지구 안에서 서로 떨어진 2 이상의 지역을 「도시 및 주거환경정비법」에 따른 주거환경개선사업·주택재개발사업 또는 도시환경정비사업을 시행하는 하나의 재정비촉진구역으로 지정할 수 있다.

④법 제9조제4항에 따라 「도시 및 주거환경정비법」에 따른 주거환경개선사업 또는 주택재개발사업을 시행하는 재정비촉진구역의 경우 부지의 정형화, 효율적인 기반시설의 확보 등을 위하여 필요한 경우에는 다음 각 호의 구분에 따른 재정비촉진구역 면적의 10퍼센트 범위 안에서 확장하여 지정할 수 있다.

1. 「도시 및 주거환경정비법」에 따른 주거환경개선사업의 경우 : 동법 제4조제1항에 따른 정비구역의 지정 요건에 적합한 면적

2. 「도시 및 주거환경정비법」에 따른 주택재개발사업의 경우 : 동법 제4조제1항에 따른 정비구역의 지정 요건에 적합한 면적을 기준으로 제1항에 따라 완화된 면적

⑤제1항 내지 제4항에 따른 재정비촉진구역의 면적은 3만제곱미터 이상이어야 한다. 다만, 지형 조건 및 지역 여건으로 부득이한 경우에는 면적이 3만제곱미터 미만인 때에도 재정비촉진구역으로 지정할 수 있다.

⑥제1항 내지 제4항 및 제5항 단서에 따라 재정비촉진구역의 지정 요건을 완화하려는 경우에는 법 제9조제2항 본문에 따른 주민 공람 이전에 시·도도시계획위원회, 「건축법」 제4조에 따라 시·도에 두는 건축위원회와 시·도도시계획위원회가 공동으로 하는 공동위원회 또는 도시재정비위원회의 자문을 거쳐야 한다.

제13조(재정비촉진계획의 수립기준) 법 제9조제5항에 따라 건설교통부장관이 재정비촉진계획의 수립기준을 정하는 때에는 다음 각 호의 사항을 고려하여야 한다.

1. 재정비촉진사업의 시행에 따라 발생하는 개발이익을 적절히 환수할 수 있도록 기반시설의 설치 규모 및 설치비용의 분담 규모를

정할 것

2. 기반시설이 재정비촉진지구와 주변지역에 적정한 역할을 할 수 있도록 기반시설의 종류·규모 및 위치 등 기반시설의 설치계획은 재정비촉진지구의 토지이용계획 또는 앞으로 예상되는 개발수요를 고려할 것

3. 미래의 주거지 또는 중심지가 요구하는 생활환경을 조성할 수 있도록 할 것

4. 다양한 주민의 의견을 반영할 수 있도록 할 것

5. 지역적 특성이 충분히 고려될 수 있도록 할 것

제14조(기반시설의 부지 제공에 따른 용적률 등의 완화) ①법 제11조제3항에 따라 용적률 또는 건축물의 높이는 다음 각 호에서 정한 범위 안에서 해당 지방자치단체의 조례가 정하는 바에 따라 완화할 수 있다.

1. 완화할 수 있는 용적률 = 재정비촉진지구 지정 당시의 용도지역에 적용되는 용적률 + [1.5 × (기반시설의 부지로 제공하는 면적 × 기반시설의 부지로 제공한 부지의 용적률) ÷ 기반시설의 부지로 제공한 후의 대지면적] 이내

2. 완화할 수 있는 높이 = 「건축법」 제51조에 따라 제한된 높이 × [1 + (기반시설의 부지로 제공하는 면적 ÷ 당초의 대지면적)] 이내

②제1항을 적용함에 있어 다음 각 호의 구분에 따른 방법으로 부지를 제공하는 경우 다음 각 호의 범위 안에서 해당 지방자치단체 조례로 용적률, 건축물의 높이를 완화할 수 있다.

1. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제2조제13호에 따른 공공시설(이하 "공공시설"이라 한다) 및 다음 각 목의 기반시설의 부지를 무상으로 제공하는 경우 : 제1항 각 호의 범위 이내

가. 학교

나. 도서관

다. 사회복지시설

라. 문화시설

마. 공공청사

바. 그 밖에 해당 지방자치단체의 조례가 정하는 기반시설

2. 제1호 각 목의 기반시설의 부지를 조성하여 조성원가 이하로 제공하는 경우 : 제1항 각 호의 3분의 1의 범위 이내

3. 건축물의 일부를 대지지분과 함께 제1호 각 목의 기반시설로 제공하는 경우에는 대지지분에 해당하는 부지면적에 대하여 제1항제1호에 따라 완화되는 용적률의 3배 범위 이내. 이 경우 제1항제1호

의 산식 중 기반시설의 부지로 제공한 후의 대지면적은 당초 대지면적으로 한다.

③제1항을 적용함에 있어 제공된 부지면적은 용적률의 완화와 높이제한의 완화에 중복하여 적용할 수 없다. 다만, 제공된 부지면적을 용적률의 완화 및 높이제한의 완화에 구분하여 적용할 수 있다.

제15조(재정비촉진계획의 고시) 시·도지사는 법 제12조제3항에 따라 재정비촉진계획의 결정 또는 변경을 고시하는 때에는 다음 각 호의 사항이 포함된 재정비촉진계획의 요지와 동 계획의 열람 장소를 고시하여야 한다.

1. 재정비촉진지구의 명칭·유형·위치·면적 및 지정목적
2. 재정비촉진지구에서 시행되는 재정비촉진사업의 완료 목표 연도
3. 재정비촉진지구 정비의 기본방향 및 목표
4. 결정 또는 변경되는 재정비촉진계획의 개요

제4장 재정비촉진사업의 시행

제16조(총괄사업관리자의 지정) 계획수립권자는 법 제14조제1항에 따라 총괄사업관리자를 지정하는 경우 총괄사업관리자로 지정될 수 있는 요건을 갖춘 자에게 총괄사업관리 수행계획 제안서를 제출받아 평가하고 지정한다.

제17조(총괄사업관리자의 업무) ①법 제14조제2항제5호에서 "대통령령이 정하는 업무"라 함은 다음 각 호의 사항을 말한다.

1. 재원의 확보·운영에 관한 계획의 수립 및 집행
2. 재정비촉진사업의 시행 현황에 관한 자료의 작성·분석 및 관리
3. 재정비촉진사업의 효율적인 시행 방안의 마련 및 의견수렴
4. 재정비촉진사업의 시행과 관련하여 시장·군수 또는 구청장이 요청하는 사항
5. 그 밖에 건설교통부령이 정하는 사항

②총괄사업관리자는 법 제14조제2항에 따른 업무를 수행함에 있어 필요한 경우에는 조합설립추진위원회·사업시행자·설계자·시공자 및 정비사업전문관리업자 등 재정비촉진사업의 참여자에게 재정비촉진사업과 관련된 자료의 제출을 요구할 수 있으며, 자료의 제출을 요구받은 자는 특별한 사유가 없는 한 그 요구에 응하여야 한다.

③총괄사업관리자의 업무 수행에 관하여 필요한 사항은 건설교통부장관이 정한다.

제18조(주민대표회의의 시공자 추천) 법 제15조제2항에서 "대통령령이 정하는 방법"이라 함은 「도시 및 주거환경정비법」 제26조제1항 각 호의 자를 대상으로 실시한 주민투표에 따라 선정된 시공자를 「도

시 및 주거환경정비법」 제26조에 따른 주민대표회의가 추천하는 방법을 말한다.

제19조(동의자수의 산정) 법 제15조제1항 각 호 외의 부분 단서에 따른 동의자수의 산정은 「도시 및 주거환경정비법 시행령」 제28조의 방법에 따른다.

제5장 재정비촉진사업의 시행을 위한 지원

제20조(건축규제의 완화 등에 대한 특례) ①법 제19조제1항에 따른 용도지역의 변경은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제30조 각 호 안에서 세분된 용도지역 사이의 변경에 한한다. 다만, 주거환경의 개선, 중심지의 형성 및 활성화 등을 위하여 불가피한 경우에는 법 제9조제2항에 따른 주민공람 이전에 시·도도시계획위원회 또는 도시재정비위원회의 자문을 거친 경우에 한하여 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제30조 각 호 사이의 용도지역을 변경할 수 있으며, 변경된 용도지역에서의 건축물의 건축제한과 용적률은 재정비촉진계획으로 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제76조에 따른 용도지역 안에서의 건축물의 건축제한과 동법 제78조에 따른 용적률보다 강화할 수 있다.

②법 제19조제2항제1호에 따라 용도지역 안에서 건축물의 건축제한을 다음 각 호에 따라 완화할 수 있다.

1. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제30조 각 호 안에서 세분된 용도지역 사이에서만 다른 용도지역에서 건축할 수 있는 건축물의 건축을 허용할 수 있다. 다만, 주거환경의 개선, 중심지의 형성 및 활성화 등을 위하여 불가피한 경우에는 법 제9조제2항에 따른 주민공람 이전에 시·도도시계획위원회 또는 도시재정비위원회의 자문을 거친 경우에 한하여 본문의 제한을 초과하는 특정 용도의 건축물의 건축을 허용할 수 있다.

2. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 별표 5 제1호 및 제2호에 따른 제2종일반주거지역의 층수제한 규정은 적용하지 아니할 수 있다.

③법 제19조제2항제2호에 따라 건폐율은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제84조에서 정한 범위 안에서 해당 지방자치단체의 조례가 정하는 바에 따라 완화할 수 있다.

④법 제19조제3항에 따라 중심지형 재정비촉진지구 안에서 학교시설기준은 교지(校地) 면적에 한하여 2분의 1의 범위 안에서 완화할 수 있다.

⑤법 제19조제3항에 따라 중심지형 재정비촉진지구 안에서 주차장

설치기준은 다음 각 호에 따라 완화할 수 있다.

1. 중심지형 재정비촉진지구를 「주차장법」 제12조제6항 및 제19조제10항에 따른 제한지역으로 보고 해당 지방자치단체의 조례가 정하는 바에 따라 완화할 수 있다.

2. 「주차장법 시행령」 제7조제2항 각 호의 위치에 공용주차장이 설치되어 있는 경우에는 해당 지방자치단체의 조례가 정하는 바에 따라 완화할 수 있다.

제21조(주택의 규모별 건설비율) ①법 제20조에 따라 재정비촉진사업에서 규모가 주거전용면적 85제곱미터 이하인 주택의 건설비율은 다음 각 호와 같다.

1. 「도시 및 주거환경정비법」에 따른 주거환경개선사업의 경우 : 전체 세대수 중 80퍼센트 이상

2. 「도시 및 주거환경정비법」에 따른 주택재개발사업의 경우 : 전체 세대수 중 60퍼센트 이상

②주택수급의 안정과 저소득 주민의 입주기회를 확대하기 위하여 필요한 경우에는 제1항에서 정한 범위 안에서 85제곱미터 보다 작은 규모 이하의 주택의 건설비율을 시·도의 조례로 따로 정할 수 있다.

제22조(재정비촉진특별회계로 전입되는 도시계획세의 비율) 법 제24조제2항제4호에서 "대통령령이 정하는 비율"이라 함은 30퍼센트를 말한다. 다만, 해당 지방자치단체가 10퍼센트 이상 30퍼센트 이하의 범위 안에서 비율을 달리 조례로 정하는 경우에는 그 비율을 말한다.

제23조(재정비촉진특별회계의 용도) 법 제24조제3항제4호에서 "그 밖에 대통령령이 정하는 사항"이라 함은 다음 각 호의 사항을 말한다.

1. 재정비촉진지구 안의 존치지역의 정비를 위한 사업비의 지원

2. 재정비촉진지구 안에서 매수를 청구한 토지의 매입비

3. 총괄사업관리자의 업무수행 비용

4. 재정비촉진지구의 지정, 재정비촉진계획의 수립 및 제도발전을 위한 조사비·설계비·연구비

제24조(재정비촉진특별회계의 운용 및 관리) 법 제24조에 따라 재정비촉진특별회계에서 보조와 융자를 하는 경우에는 사업시행자를 지방자치단체의 장(법 제14조제2항에 따라 총괄사업관리자가 지방자치단체장의 업무를 대행하는 경우를 포함한다)과 지방자치단체의 장 이외의 자로 구분하여 그 대상 및 범위를 정하여야 한다.

제25조(교지의 임대기간 등) ①법 제25조제6항에 따라 지방자치단체가

소유하는 토지, 그 밖의 재산(이하 "토지등"이라 한다)을 사용·수익 또는 대부(이하 "임대"라 한다)하는 경우의 임대기간은 50년으로 하고, 50년 범위 안에서 갱신할 수 있다.

②「고등학교 이하 각급 학교 설립·운영규정」에 불구하고 사립학교를 설립·경영하려는 자는 법 제25조제7항에 따라 지방자치단체가 소유하는 토지등을 임대받아 교지로 사용하거나 법 제25조제8항에 따라 분할 납부 중인 토지등을 교지로 사용할 수 있다.

③제2항에 따라 교지 안에 건축물을 건축하는 때에는 해당 지방자치단체의 동의를 받아야 한다.

제26조(교지의 임대료 또는 매각대금의 감면 등) ①법 제25조제8항에 따라 지방자치단체가 소유하는 토지등을 임대 또는 매각하는 경우에는 조성원가를 기준으로 하여 임대 또는 매각할 수 있다.

②법 제25조제8항에 따라 토지등의 매각대금은 20년의 범위 안에서 분할 납부하게 할 수 있다.

③교지의 임대료 또는 매각대금의 분할 납부와 관련하여 필요한 사항은 제1항 및 제2항의 범위 안에서 해당 지방자치단체의 조례로 정한다.

제6장 개발이익의 환수 등

제27조(그 밖의 기반시설의 설치자) 법 제27조제1항제4호에서 "대통령령이 정하는 자"라 함은 법 제9조제1항제11호에 따른 기반시설의 비용분담계획에 따라 다음 각 호의 시설을 법 제15조 또는 법 제18조에 따른 재정비촉진사업의 시행자(이하 "사업시행자"라 한다)가 설치하도록 지정한 경우에는 그 사업시행자를 말한다. 다만, 지방자치단체가 설치하도록 지정한 경우에는 그 지방자치단체를 말한다.

1. 법 제27조제1항제1호 내지 제3호 외의 공공시설
2. 재정비촉진계획에서 정한 법 제27조제1항제1호 내지 제3호 외의 기반시설

제28조(기반시설의 종류별 설치 범위) 법 제27조제3항에 따른 기반시설의 종류별 설치 범위는 다음 각 호에 따른다.

1. 도로 및 상하수도시설 : 법 제9조제1항제11호에 따른 기반시설의 비용분담계획에 따라 지방자치단체가 설치하는 도로 및 상하수도시설
2. 전기시설 : 재정비촉진지구 밖의 기간(基幹)이 되는 전기시설로부터 재정비촉진지구 안의 폭 6미터 이상인 도시계획도로로 분리되는 개별필지 및 재정비촉진구역(이하 "개별필지등"이라 한다)의 경계선까지의 전기시설. 다만, 사업시행자의 요청에 따라 전기시설을 지중선로로 설치하는 경우에는 전기를 공급하는 자와 지중에 설치할 것을 요청하는 자가 각각 50 퍼센트의 비율로 그 설치비용을

부담한다.

3. 가스공급시설 : 재정비촉진지구 밖의 기간이 되는 가스공급시설로부터 개별필지등의 경계선까지의 가스공급시설. 다만, 취사 또는 개별난방용(중앙집중식 난방용을 제외한다)으로 가스를 공급하기 위하여 재정비촉진구역 안에 정압조정실을 설치하는 경우에는 그 정압조정실까지의 가스공급시설

4. 지역난방시설 : 재정비촉진지구 밖의 기간이 되는 열수송관의 분기점으로부터 재정비촉진지구 안의 개별필지등의 각 기계실입구 차단밸브까지의 열수송관

5. 통신시설 : 관로시설은 재정비촉진지구 밖의 기간이 되는 시설로부터 개별필지등의 경계선까지의 시설, 케이블시설은 재정비촉진지구 밖의 기간이 되는 시설로부터 개별필지등의 최초 단자까지의 시설

제29조(기반시설의 설치비용을 징수할 수 있는 기간) 법 제27조제5항 전단에서 "대통령령이 정하는 기간 이후"라 함은 재정비촉진사업의 사업시행인가일 또는 실시계획인가일 이후를 말한다. 다만, 해당 지방자치단체의 조례가 정하는 바에 따라 재정비촉진사업의 준공검사 신청일 전까지 사업시행자로 하여금 분할 납부하게 할 수 있다.

제30조(재정비촉진지구 밖에 설치하는 기반시설) 법 제28조제1항에서 "대통령령이 정하는 기반시설"이라 함은 공공시설을 말한다.

제31조(재정비촉진지구 밖에 설치하는 기반시설의 비용부담) 계획수립권자가 법 제28조제2항에 따라 재정비촉진지구 밖의 지역에 설치하는 기반시설로 이익을 받는 지방자치단체 또는 공공시설의 관리자에게 그 기반시설의 설치에 소요되는 비용을 부담시키는 경우에는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제102조 및 제103조를 준용한다.

제32조(기반시설 설치비용의 지원 등) ①법 제29조제1항 각 호 외의 부분 및 동조제2항에서 "대통령령이 정하는 기반시설"이라 함은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 시설을 말한다.

1. 공공시설

2. 제14조제2항제1호 각 목의 기반시설

②법 제29조제2항에 따른 국민주택기금의 융자방법 및 융자조건 등은 「주택법」 제62조제1항에 따라 건설교통부장관이 정하는 국민주택기금의 운용 및 관리에 관한 규정에 따른다.

제33조(주거실태조사의 항목) 법 제30조제2항제5호에서 "그 밖에 대통령령이 정하는 사항"이라 함은 다음 각 호의 사항을 말한다.

1. 주택의 준공 후 경과연수

2. 그 밖에 시·도의 조례가 정하는 사항

제34조(임대주택의 건설비율 등) ①법 제31조제1항 전단에서 "대통령령이 정하는 비율"이라 함은 다음 각 호의 구분에 따른 비율을 말한다.

1. 「도시 및 주거환경정비법」에 따른 주택재개발사업의 경우 : 동 사업으로 증가되는 용적률의 50퍼센트 이상 75퍼센트 이하의 범위 안에서 시·도의 조례가 정하는 비율. 다만, 「수도권정비계획법」에 따른 과밀억제권역 외의 지역은 25퍼센트 이상 75퍼센트 이하의 범위 안에서 시·도의 조례가 정하는 비율을 말한다.

2. 「도시 및 주거환경정비법」에 따른 도시환경정비사업, 「도시개발법」에 따른 도시개발사업 및 「재래시장 육성을 위한 특별법」에 따른 시장정비사업의 경우 : 다음 각 목에 해당하는 비율을 합한 비율

가. 해당 재정비촉진사업으로 증가되는 용적률 중 주택 용도의 증가된 용적률(재정비촉진계획에서 정한 용적률을 주택 용도의 용적률과 주택 외의 용도의 용적률로 구분하고, 그 구성비율에 따라 재정비촉진지구 지정 당시의 용도지역에 적용되는 용적률을 주택 용도의 용적률과 주택 외의 용도의 용적률로 구분·산정한 뒤, 재정비촉진계획에서 정한 용적률 중 주택 용도의 용적률에서 재정비촉진지구 지정 당시의 용적률 중 주택 용도의 용적률을 뺀 용적률을 말한다)의 50퍼센트 이상 75퍼센트 이하의 범위 안에서 시·도의 조례가 정하는 비율

나. 해당 재정비촉진사업으로 증가되는 용적률 중 주택 외의 용도의 증가된 용적률(재정비촉진계획에서 정한 용적률을 주택 용도의 용적률과 주택 외의 용도의 용적률로 구분하고, 그 구성비율에 따라 재정비촉진지구 지정 당시의 용도지역에 적용되는 용적률을 주택 용도의 용적률과 주택 외의 용도의 용적률로 구분·산정한 뒤, 재정비촉진계획에서 정한 용적률 중 주택 외의 용도의 용적률에서 재정비촉진지구 지정 당시의 용적률 중 주택 외의 용도의 용적률을 뺀 용적률을 말한다)의 75퍼센트 범위 안에서 시·도의 조례가 정하는 비율. 이 경우 기반시설(법 제11조제3항에 따라 부지 제공의 대가로 용적률이 조정된 기반시설을 제외한다)의 설치를 위한 비용분담을 고려하여야 한다.

3. 제1호 및 제2호에 불구하고 제12조제3항에 따라 2개 이상의 지역을 하나의 재정비촉진구역으로 지정하고 주민을 이전하여야 하는

「도시 및 주거환경정비법」에 따른 주택재개발사업 및 도시환경정비사업의 경우 : 제1호 및 제2호에 따른 비율의 3분의 1의 범위 안에서 이전되는 주민의 수를 감안하여 시·도의 조례가 정하는 비율

②법 제31조제2항에 따른 건설되는 임대주택 중 주거전용면적이 85제곱미터를 초과하는 주택의 비율은 40퍼센트 이하의 범위 안에서 시·도의 조례가 정하는 비율을 말한다.

제35조(임대주택의 공급) ①법 제31조제1항 전단에 따라 사업시행자가 임대주택을 공급하는 경우에는 시·도지사가 우선 인수할 수 있다. 다만, 시·도지사는 임대주택을 인수할 수 없는 경우 재정비촉진계획이 고시된 때에 건설교통부장관에게 인수자 지정을 요청하여야 한다.

②건설교통부장관은 제1항 단서에 따라 시·도지사로부터 인수자 지정의 요청을 받은 경우 30일 이내에 인수자를 시·도지사에게 통보하여야 하며, 시·도지사는 지체 없이 통보 내용을 시장·군수 또는 구청장에게 송부하여 인수자와 협의하도록 조치하여야 한다.

③제1항 및 제2항에 불구하고 「대한주택공사법」에 따른 대한주택공사 또는 「지방공기업법」에 따라 주택사업을 수행하기 위하여 설립된 지방공사가 총괄사업관리자로 지정된 재정비촉진지구 안에서 건설되는 임대주택은 해당 총괄사업관리자에게 우선 공급할 수 있다.

제36조(임대주택의 임차인의 자격 등) ①법 제31조제6항에 따른 임대주택의 임차인의 자격은 다음 각 호의 순위로 하되, 그 밖에 필요한 사항은 시·도의 조례로 정한다.

1. 제1순위 : 무주택 기간과 해당 재정비촉진지구가 위치한 시·군·구(자치구를 말한다. 이하 같다)에 거주한 기간이 각각 1년 이상인 자
2. 제2순위 : 해당 재정비촉진지구가 위치한 시·군·구에 거주하는 자
3. 제3순위 : 제1순위 및 제2순위에 해당되지 아니하는 자

②법 제31조제6항에 따른 임대주택의 임대료의 수준 등은 다음 각 호에 따른다.

1. 임대보증금과 임대료는 각각 재정비촉진지구의 인근 시세의 100분의 90 이하로 한다.
2. 임대주택의 계약방법 등에 관한 사항은 임대주택법령이 정하는 바에 따른다.
3. 관리비 등 주택의 관리에 관한 사항은 「주택법」이 정하는 바에 따른다.

제7장 보 칙

제37조(토지거래계약허가 면적의 범위) 법 제32조제3항에서 "대통령령이 정하는 면적 이상의 토지거래"이라 함은 20제곱미터 이상의 토지거래를 말한다.

제38조(도시재정비위원회의 설치·운영 등) ①법 제34조제1항에 따라 설치되는 도시재정비위원회(이하 "위원회"라 한다)는 위원장 및 부위원장 각 1인을 포함한 20인 이상 25인 이하의 위원으로 구성한다.

②위원장은 다음 각 호의 구분에 따른 자가 되며, 부위원장은 위원 중에서 호선한다.

1. 특별시의 경우 : 행정(2)부시장
2. 광역시의 경우 : 행정부시장
3. 도의 경우 : 행정부지사

③위원회의 위원은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자 중에서 시·도지사가 임명 또는 위촉한다. 이 경우 제1호 및 제2호에 해당하지 아니하면서 제3호 및 제4호에 해당하는 위원의 수가 전체 위원의 30퍼센트 이상이어야 한다.

1. 해당 시·도 지방의회의 의원
2. 해당 시·도 소속 공무원 및 도시재정비와 관련 있는 행정기관의 공무원
3. 해당 시·도도시계획위원회의 위원 및 건축위원회의 위원
4. 도시계획·도시설계·건축 및 주택 등 도시재정비 관련 분야에 학식과 경험이 풍부한 자

④제3항제3호 및 제4호에 해당하는 위원의 임기는 2년으로 하되, 연임할 수 있다. 다만, 보궐위원의 임기는 전임자의 임기 중 남은 기간으로 한다.

⑤위원장은 위원회를 대표하고, 위원회의 업무를 통할한다.

⑥위원장은 위원회의 회의를 소집하고, 그 의장이 된다.

⑦위원회의 회의는 재적위원 과반수의 출석으로 개의하고, 출석위원 과반수의 찬성으로 의결한다.

⑧위원회의 업무를 효율적으로 수행하기 위하여 필요한 경우에는 소위원회를 둘 수 있다.

⑨위원회의 직무에 관한 전문적인 조사·연구 등을 위하여 필요한 때에는 위원회에 도시재정비 관련 분야 전문가 중에서 시·도지사가 위촉하는 3인 이내의 전문위원을 둘 수 있다.

⑩이 영에 규정된 것 외에 위원회의 운영에 관하여 필요한 사항은 시·도의 조례로 정한다.

부 칙

①(시행일) 이 영은 2006년 7월 1일부터 시행한다.

②(재정비촉진지구의 경계가 표시된 지형도면에 관한 특례) 2006년 12월 7일 이전에 제5조제5호에 따라 고시되는 지형도면은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제27조를 준용하여 작성한다.

③(다른 법령의 개정) 도시개발법 시행령 일부를 다음과 같이 개정한다.

제68조중 "「도시 및 주거환경정비법」에 의한 도시·주거환경정비기금"을 "「도시 및 주거환경정비법」에 따른 도시·주거환경정비기금, 「도시재정비 촉진을 위한 특별법」에 따른 재정비촉진특별회계"로 한다.

◇도시재정비 촉진을 위한 특별법 시행령 제정이유

도시의 낙후된 지역에 대한 주거환경개선과 기반시설의 확충 및 도시기능의 회복을 위한 사업을 광역적으로 계획하고 체계적이고 효율적으로 추진하기 위하여 「도시재정비 촉진을 위한 특별법」이 제정(법률 제7834호, 2005. 12. 30. 공포, 2006. 7. 1. 시행)됨에 따라 정비구역 지정요건 완화 범위, 기반시설 부지 제공에 따른 용적률 등의 완화 범위, 건축규제 완화 등의 특례의 범위, 주택의 규모별 건설비율, 증가되는 용적률 중 임대주택의 건설비율, 토지거래계약 허가 대상 토지의 면적 등에 관하여 동법에서 위임된 사항과 그 시행을 위하여 필요한 사항을 정하려는 것임.

◇주요내용

가. 재정비촉진구역 지정 요건의 완화(영 제12조)

(1) 법률에서 광역적인 재정비 촉진을 위하여 필요한 경우에는 「도시 및 주거환경정비법」에 따른 정비구역의 지정 요건을 완화할 수 있도록 함에 따라 그 구체적인 내용을 정할 필요가 있음.

(2) 주택재개발사업의 경우 「도시 및 주거환경정비법 시행령」에 따라 조례에서 정하고 있는 호수밀도(戶數密度), 과소토지 등의 비율과 주택접도율을 20퍼센트 범위 안에서 시·도의 조례로 완화하여 재정비촉진구역을 지정할 수 있도록 하고, 연접한 2 이상의 지역이 서로 다른 요건에 따라 각각 주택재개발사업을 시행하는 재정비촉진구역 요건에 해당되는 경우

에는 통합하여 하나의 재정비촉진구역으로 지정할 수 있도록 하는 등 재정비촉진구역의 지정 요건을 완화함.

(3) 원활하게 재정비촉진사업이 추진되어 광역적인 재정비촉진이 가능하게 될 것으로 기대됨.

나. 기반시설의 부지 제공에 따른 용적률 등의 완화(영 제14조)

(1) 법률에서 기반시설의 설치를 위하여 필요한 부지를 제공하는 경우에는 용적률, 건축물의 높이 등을 완화할 수 있도록 함에 따라 그 구체적인 내용을 정할 필요가 있음.

(2) 기반시설의 부지를 제공하는 경우 지방자치단체의 조례로 완화할 수 있는 용적률 및 높이의 범위를 구하는 산식을 정하고, 제공된 부지면적은 용적률의 완화와 높이 제한의 완화에 중복하여 적용할 수 없도록 하는 등 기반시설의 부지 제공에 따른 용적률 등의 완화의 구체적인 내용을 정함.

(3) 재정비촉진구역 안의 기반시설 설치에 도움이 될 것으로 기대됨.

다. 건축규제의 완화 등에 대한 특례(영 제20조)

(1) 법률에서 재정비촉진계획 수립권자는 재정비촉진계획에서 용도지역을 변경하고, 관계 법령에서 정한 건축물의 건축 제한 등을 완화할 수 있도록 함에 따라 그 구체적인 내용을 정할 필요가 있음.

(2) 재정비촉진계획에 따른 용도지역의 변경은 주거지역·상업지역·공업지역·녹지지역 안의 세분된 용도지역 사이의 변경에 한하여 허용하되, 불가피한 경우에는 시·도도시계획위원회 등의 자문을 거쳐 주거지역·상업지역·공업지역·녹지지역 사이의 용도지역 변경이 가능하게 하고, 건축물의 건축제한은 위 용도지역 안에서 세분된 용도지역 사이에서만 다른 용도지역에서 건축할 수 있는 건축물의 건축을 허용하되, 불가피한 경우에는 시·도도시계획위원회 등의 자문을 거쳐 특정 용도의 건축물의 건축을 허용할 수 있도록 함.

(3) 건축규제의 완화 등을 통하여 재정비촉진사업의 시행이 더욱 원활하여 질 것으로 기대됨.

라. 주택의 규모별 건설비율(영 제21조)

(1) 법률에서 「도시 및 주거환경정비법」 및 「도시개발법」의 규정에 불구하고 재정비촉진사업의 주택의 규모 및 건설비율을

달리 대통령령으로 정할 수 있도록 하여 그 구체적인 내용을 정할 필요가 있음.

(2) 주거전용면적 85제곱미터 이하의 주택을 주거환경개선사업은 전체 세대수 중 80퍼센트 이상, 주택재개발사업은 전체 세대수 중 60퍼센트 이상 건설하도록 하고, 85제곱미터 보다 작은 규모 이하의 주택의 건설비율은 시·도의 조례로 따로 정할 수 있도록 함.

마. 임대주택의 건설 비율(영 제34조)

(1) 법률에서 재정비촉진사업으로 증가되는 용적률 중 임대주택으로 건설하여 공급하여야 하는 비율을 대통령령으로 정하도록 위임함.

(2) 임대주택의 건설비율을 주택재개발사업은 증가되는 용적률의 50퍼센트 이상 75퍼센트 이하의 범위 안에서 시·도의 조례가 정하는 비율로 하고, 수도권의 과밀억제권역 외의 지역은 25퍼센트 이상 75퍼센트 이하의 범위 안에서 시·도의 조례가 정하는 비율로 함.

(3) 재정비촉진지구 안의 세입자의 주거안정과 개발이익을 조정하는데 기여할 것으로 기대됨.

바. 재정비촉진지구에서의 토지거래계약 허가 대상 토지의 면적(영 제37조)

재정비촉진지구로 지정·고시된 지역 또는 건설교통부장관이 재정비촉진지구의 지정이 예상되어 토지거래계약에 관한 허가구역으로 지정한 지역에서 토지거래계약을 체결하는 경우 시장·군수·구청장의 허가를 받아야 하는 토지의 면적을 20제곱미터 이상으로 정함.

<법제처 제공>

국무회의의 심의를 거친 도선법 시행령 일부개정령을 이에 공포한다.

대 통 령 노 무 현 인

2006년 6 월29일

국 무 총 리 한 명 숙

국 무 위 원
해양수산부 장 관 김 성 진

◉대통령령 제19577호

도선법 시행령 일부개정령

도선법 시행령 일부를 다음과 같이 개정한다.