

4. 都市再開發法施行令中 改正令

大統領令 第14,065號, 1993. 12. 31

도시재개발시행령중 다음과 같이 개정한다.

제3조 내지 제5조를 각각 다음과 같이 한다.

제3조(재개발기본계획) ①시장(서울특별시 시장 및 직할시장을 포함한다. 이하 같다)또는 군수가 법 제3조의 규정에 의하여 도시재개발에 관한 기본계획(이하 “재개발기본계획”이라 한다)을 작성 또는 변경하고자 할 때에는 국토이용관리법에 의한 국토이용계획 및 도시계획법에 의한 도시기본계획등에 적합하도록 하여야 한다.

②제1항의 재개발기본계획에는 재개발의 기본방향, 계획기간, 재개발구역의 지정대상 범위, 교통계획, 토지이용계획, 공급처리시설계획, 공공시설계획, 건축시설에 대한 지역별건폐율 및 용적율의 계획, 단계별, 추진계획과 수복재개발·보전재개발 또는 철거재개발 등의 재개발시행방식등이 포함되어야

한다.

③시장 또는 군수는 제1항의 규정에 의하여 재개발기본계획을 작성 또는 변경하고자 할 때에는 공청회와 도시계획법에 의한 지방도시계획위원회의 심의를 거쳐야 한다. 다만, 건설부령이 정하는 경미한 사항을 변경하고자 하는 경우에는 그러하지 아니하다.

④시·도지사는 재개발기본계획을 도시계획법 제10조의2제4항의 규정에 의한 도시기본계획에 대한 타당성 여부에 관한 검토주기에 맞추어 이를 검토·조정하여야 한다.

제4조(재개발사업계획의 내용등) ①법 제5조의 규정에 의한 재개발사업계획에는 다음 각호의 사항이 포함되어야 한다.

1. 재개발사업의 명칭
2. 재개발구역 및 면적
3. 공공시설과 도시계획법에 의한 도시계획시설의 설치 및 정비에 관한

계획

- 4. 건축시설의 건축면적, 건폐율, 용적율, 연면적, 층수 또는 높이, 용도, 건축선에 관한 계획과 기존건축물의 정비·개량에 관한 계획

- 5. 건축시설의 부지규모에 관한 계획
- 6. 재개발사업을 분할시행하는 경우에는 지구분할에 관한 계획

②법 제5조제2항에서 “기타 대통령령이 정하는 사항”이라 함은 다음 각호의 사항을 말한다.

- 1. 재개발구역 및 그 주변의 교통량변화의 추이
- 2. 재개발구역주민의 경제활동이 지역사회에 미치는 영향
- 3. 토지 및 건축물의 가격과 임대차의 현황
- 4. 재개발사업의 시행계획 및 방법에 대한 주민의 의견

제5조(경미한 재개발사업계획의 변경)

①법 제5조제5항단서전단의 규정에 의하여 중앙도시계획위원회의 의결을 거치지 아니하고 건설부장관의 결정만으로 변경할 수 있는 재개발사업계획의 경미한 변경사항은 다음 각호의 1에 해당하는 사항으로 한다.

- 1. 재개발구역면적의 20분의 1미만의 면적증감
- 2. 건축시설에 대한 건축계획의 변경을

수반하지 아니하는 범위안에서의 공공시설의 위치변경과 규모의 20분의 1미만(도로의 경우에는 너비 또는 길이의 20분의 1미만을 말한다)의 변경

- 3. 공공시설의 기능이 유사한 다른 공공시설로의 변경
- 4. 사업계획에서 정한 건축시설의 건폐율·용적율·층수 및 연면적의 각 10분의 1미만의 변경
- 5. 건축시설의 주된 용도(당해 건축시설중 가장 많은 면적을 차지하는 용도를 말한다. 이하 같다) 및 1층용도의 각 10분의 1미만의 범위안에서의 용도변경, 다만, 건축시설의 일부를 주거용도로 사용하는 건축시설로서 주거용도의 면적이 감소되는 경우를 제외한다.

②법 제5조제5항단서후단의 규정에 의하여 중앙도시계획위원회의 의결을 거치지 아니하고 재개발사업계획을 입안한 시장 또는 군수가 건설부장관의 신고만으로 변경할 수 있는 재개발사업계획의 경미한 변경사항은 다음 각호의 1에 해당하는 사항으로 한다.

- 1. 도시계획법에 의한 도시계획의 변경에 따른 사업계획변경
- 2. 건축시설의 형태변경 및 재개발사업

계획에서 정한 전면도로의 건축선안에서의 위치변경

3. 건폐율·용적율 또는 층수가 변경되지 아니하는 범위안에서의 건축시설의 높이 변경
4. 건축시설의 규모가 변경되지 아니하는 범위안에서의 건축시설의 각층간(1층을 제외한다)의 용도상호간의 변경과 주된 용도 및 1층용도외의 용도변경

제6조본문중 “결정”을 “결정 또는 변경”으로, “관보에 고시하여야 한다. 재개발사업을 변경한 때에도 또한 같다”를 “관보에 고시하여야 한다”로 하고, 동조제2호 및 제5호를 각각 다음과 같이 한다.

2. 재개발구역
5. 건축시설의 건폐율·용적율·건축선·연면적·주된 용도 및 1층용도와 높이 또는 층수, 이 경우 재개발구역을 2이상의 사업시행지구로 분할하여 시행하는 경우에는 각 사업시행지구별로 구분하여야 한다.

제8조1항중 “법 제10조제1항”을 “법 제10조제1항 또는 법 제11조제1항”으로, “관계도면을”을 “관계도면과 법 제10조제1항의 규정에 의한 지정대상기관의 의견서를”로 한다.

제9조본문중 “법 제10조제1항”을 “법 제

10조제1항 또는 법 제11조제1항”으로 하고, 동조제2호·제4호 및 제5호를 각각 다음과 같이 한다.

2. 시행구역(법 제6조의2의 규정에 의하여 재개발구역을 2이상의 사업시행지구로 분할한 경우에는 분할된 사업시행지구를 말한다. 이하 같다)의 명칭
4. 시행자의 성명·주소
5. 시행자의 주된 사무소 소재지

제16조제1항을 다음과 같이 하고, 동조제2항중 “제1항”을 “제1항제1호”로 한다.

①법 제11조제1항에서 “대통령령이 정하는 요건을 갖춘자”라 함은 다음 각호의 1에 해당하는 자를 말한다.

1. 시행구역안의 토지면적의 2분의 1이상을 소유한 자로서 시행구역안의 토지등의 소유자 총수의 3분의 2이상의 추천을 받은 자
2. 지방자치단체 또는 정부투자기관이 자본금의 2분의 1이상을 출자한 법인중 도시개발사업의 시행을 목적으로 하여 설립된 법인

제17조제1항제2호를 삭제하고, 동항제5호·제7호 및 제8호를 각각 다음과 같이 하며, 동조에 제5호의2 및 제14호를 각각 다음과 같이 신설한다.

5. 업무를 대표할 자 및 임원을 정할 경우에는 그 자격·임기·직무의 분

담·선임방법 및 업무대행에 관한 사항

5의2. 총회 및 대의원회등의 조직에 관한 사항

7. 토지등의 소유자의 권리·의무에 관한 사항

8. 재개발사업시행에 대한 회계 및 계약에 관한 사항

14. 규약 및 사업시행계획의 변경에 관한 사항

제18조제1항제1호를 제1호의4로 하여 이를 다음과 같이 하고, 동항에 제1호·제1호의2·제1호의3·제10호 및 제11호를 각각 다음과 같이 신설한다.

1. 재개발사업의 명칭

1의2. 시행구역 및 면적

1의3. 시행자(시행자가 2인이상인 경우에는 그 대표자를 말한다)의 성명·주소

1의4. 시행설계도서(건축법등 다른 법령에 의한 인·허가등을 받아야 하는 부분에 대하여는 개략설계도서)

10. 재개발사업 시행전의 공공시설조서 및 도면과 재개발사업의 시행으로 새로이 설치할 공공시설의 조서 및 도면(행정청이 시행하는 경우에 한한다)

11. 재개발사업의 시행으로 그 기능이 대체되어 용도폐지될 국·공유재산

에 대한 조서·도면 및 2이상의 감정평가업자의 감정평가서와 새로이 설치할 공공시설의 조서·도면 및 그 설치비용계산서(행정청이 아닌 자가 시행하는 경우에 한한다)

제19조제2항중 “그 요지를 공고하고”를 “그 요지 및 공람장소를 공고하고”로 하여 이를 제3항으로 하고, 동조에 제2항을 다음과 같이 신설한다.

②시행자는 법 제13조제1항의 규정에 의한 인가신청기간이내에 인가신청을 할 수 없는 사유가 있는 경우에는 그 사유를 명시하여 도지사를 거쳐 건설부장관에게 인가신청기간의 연기를 신청할 수 있으며, 건설부장관은 그 사유가 타당하다고 인정할 때에는 1회에 한하여 그 기간을 연기할 수 있다.

제20조제2항본문중 “그 요지를 공고하고”를 “그 요지 및 공람장소를 공고하고”로 한다.

제21조제1항제6호를 다음과 같이 하고, 동항에 제8호 및 제9호를 각각 다음과 같이 신설한다.

6. 시행자(시행자가 2인이상인 경우에는 그 대표자를 말한다)의 성명·주소

8. 건축시설의 대지면적·건폐율·용적율·층수 또는 높이·용도등 건축계획에 관한 사항

9. 도시계획법 제83조의 규정에 의한 공공시설등의 귀속 및 양도에 관한 사항

제22조제2호·제5호·제7호·제8호 및 제9호를 각각 다음과 같이 하고, 동조에 제8호의2·제10호 및 제11호를 각각 다음과 같이 신설한다.

2. 조합의 명칭

5. 임원의 자격, 수, 임기, 직무의 분담, 선임방법 및 업무대행등에 관한 사항

7. 대의원회 또는 이사회를 두는 경우에는 그 구성, 개회와 기능, 의결권의 행사방법 기타 회의운영에 관한 사항

8. 제17조제1항제8호 내지 제13호에 규정한 사항

8의2. 정관의 변경에 관한 사항

9. 참여조합원의 자격과 권리·의무등에 관한 사항

10. 사업시행계획의 변경에 관한 사항

11. 조합의 해산에 관한 사항

제24조제3호를 삭제한다.

제26조중 “이사 및 감사”를 “이사·감사 및 대의원”으로 한다.

제28조의 제목“(대의원회의 권한대행)”을 “(대의원회가 대행할 수 없는 사항)”으로 하고, 동조제1호를 다음과 같이 한다.

1. 조합장·이사·감사 및 대의원의 선임. 다만, 정관이 정하는 경우에 한하여 임기중 궐위된 경우 그를 대의원회에서 보궐선임할 수 있다.

제31조제1항제2호를 삭제하고, 동조제4호를 다음과 같이 하며, 동조에 제11호 및 제12호를 각각 다음과 같이 신설한다.

4. 토지등의 소유자의 권리 및 의무에 관한 사항

11. 시행규정의 변경에 관한 사항

12. 사업시행계획의 변경에 관한 사항

제36조제2항중 “보증보험증권 또는 국가·지방자치단체가 발행한 국채·지방채”를 “보증보험증권, 국가·지방자치단체가 발행한 국채·지방채, 주택건설촉진법 제47조의6의 규정에 의한 주택사업공제조합 또는 건설공제조합법에 의한 건설공제조합이 발행하는 보증서”로 한다.

제55조중 “조례로 정하고 상환기간은 5년내로 한다”를 “조례로 정한다”로 한다.

제57조본문중 “시행자”를 “시행자(제16조제1항제2호에 해당하는 자를 제외한다)”로 하고, 동조에 제7호 내지 제10호를 각각 다음과 같이 신설한다.

7. 총회·대의원회 및 이사회의 관계 서류

- 8. 재개발사업과 관련된 계약 및 분양 관계서류
- 9. 회계관계서류
- 10. 건축법등 다른 법령에 의한 인·허가관계서류

시행자 및 토지등의 소유자전원이 합의한 후 공증인법에 의한 공증을 받은 경우에는 가격평가위원회의 평가를 받은 것으로 본다.

제58조제1항제4호중 “대행명령”을 “대행명령 및 제19조제2항의 규정에 의한 인가신청기간이 연기처분”으로 하고, 동조제5항중 “제8호 및 제15호”를 “제3호·제6호·제8호·제14호 및 제15호”로 한다.

부 칙

- ①(시행일) 이 영은 공포한 날부터 시행한다.
- ②(규약등의 기재사항에 관한 적용례) 제17조·제18조 및 제22조의 개정규정은 이 영 시행일이후에 작성되는 분부터 적용한다.

제60조제1항에 단서를 다음과 같이 신설한다. 다만, 토지 또는 건축시설의 추산액과 종전토지등의 가격에 관하여

□ 개정이유 □

도시재개발기본계획을 작성할 때에는 먼저 공청회를 개최하도록 의무화함으로써 주민의 의견이 재개발기본계획에 반영될 수 있도록 하고, 재개발사업계획의 변경사항중 도시계획위원회의 의결절차가 생략되는 경미한 사항의 범위를 확대하여 도시재개발사업의 시행절차를 간소화하는 등 도시재개발사업의 시행을 효율적으로 추진할 수 있도록 하기 위하여 현행제도의 운영상 나타난 일부 미비점을 개선·보완하려는 것임.

□ 주요골자 □

- 가. 재개발기본계획은 국토이용계획·도시계획등 상위계획에 적합하게 작성하도록 하고, 시장·군수는 도시계획법에 의한 도시기본계획의 타당성 검토주기에 맞추어 재개발기본계획을 5년마다 검토·조정하도록 의무화함으로써 재개발계획이 도시계획등 상위계획과 맞지 아니하게 되는 불합리한 점을 시정하도록 함(승 제3조 제1항 및 제4항).
- 나. 시장·군수가 재개발기본계획을 작성하고자 하는 경우는 먼저 공청회를 개최하여, 주민의 의견을 최대한 반영할 수 있도록 함으로써 지역주민의 반발로 사업시행이 지연되는 사례를 사전에 방지할 수 있도록 함(령 제3조제3항).
- 다. 재개발사업계획중 경미한 사항을 변경하고자 할 때에는 도시계획위원회의 의결절차를 생략하여 건설부장관의 결정 또는 신고만으로 변경할 수 있게 하고 있는바, 사업시행구역의 20분의 1미만의 면적증감, 공공시설의 20분의 1미만의 규모변경, 도시계획변경에 따른 사업계획변경등을 경미한 사항에 추가하여 재개발사업시행절차를 간소화함(령 제5조).
- 라. 재개발사업은 원칙적으로 토지·건축물의 소유자가 시행하도록 하고, 예외적으로 지방자치단체나 주택공사·토지개발공사등이 시행할 수 있도록 할 수 있으며, 만약 이들도 사업을 시행하지 못할 때에는 제3개발자가 시행할 수 있도록 하고 있는 바, 종전에는 제3개발자를 재개발구역내 토지면적의 2분의 1이상을 소유한 자로서 토지소유자 총수의 3분의 2이상의 추천을 받은 자에 한하고 있었으나, 앞으로는 도시개발사업의 시행을 목적으로 설립된 도시개발공사등도 제3개발자가 될 수 있도록 추가하여 재개발사업의 활성화를 도모함(령 제16조제1항).
- 마. 재개발사업시행시 토지등의 소유자가 작성하는 규약과 조합의 정관에 정하여야 할 사항에 사업시행계획의 변경에 관한 사항등을 추가하여 규정의 미비로 인한 토지소유자간의 분쟁을 미리 예방할 수 있도록 함(령 제17조 및 제22조)

〈법제처 제공〉