

□ 국무회의 심의(1999. 11.19)를 거쳐 국회에 상정된 도시개발법 제정안

제안이유

그 동안의 도시개발은 주택단지개발, 산업단지개발 등과 같은 단일목적의 개발방식으로 추진되어 신도시의 개발 등 복합적 기능을 갖는 도시를 종합적·체계적으로 개발하는 데는 한계가 있었는 바, 종전의 도시계획법의 도시계획사업에 관한 부분과 토지구획정리사업법을 통합·보완하여 도시개발에 관한 기본법으로서의 도시개발법을 제정함으로써 종합적·체계적인 도시개발을 위한 법적 기반을 마련하는 한편, 도시개발에 대한 민간부문의 참여를 활성화함으로써 다양한 형태의 도시개발이 가능하도록 하려는 것임.

주요골자

- 가. 도시개발구역은 원칙적으로 시·도지사가 직권으로 지정하거나 시장·군수·구청장의 요청을 받아 지정하도록 하되, 국가가 도시개발사업을 시행하는 경우에는 건설교통부장관이 도시개발구역을 지정하도록 함(안 제3조).
- 나. 다양한 도시개발수요에 부응하기 위하여 개발대상 토지면적의 5분의 4 이상에 해당하는 토지의 소유자의 동의를 받으면 민간법인도 도시개발구역의 지정을 제안할 수 있도록 함(안 제3조제5항).
- 다. 도시개발사업에 민간의 자본·기술을 활용하기 위하여 민간도 조합, 순수민간법인 또는 민관합동법인 등의 형태로 도시개발사업의 시행자가 될 수 있도록 함(안 제11조).
- 라. 도시개발사업의 성격에 따라 사업의 시행방식을 수용 또는 사용에 의한 방식, 환지방식 또는 양자 혼용방식으로 자유롭게 선택할 수 있도록 하여 도시개발사업을 탄력적으로 시행할 수 있도록 함(안 제20조).
- 마. 도시개발사업이 원활하게 진행되도록 민산사업시행자에게 토지수용권을 부여하되, 사업대상 토지면적의 3분의 2 이상을 매입하고 토지소유자 총수의 3분의 2 이상의 동의를 받은 경우에 한하여 수용권을 갖게 함으로써 수용권의 행사로 인한 토지소유자의 재산권을 침해할 소지를 최소화하도록 함(안 제21조제1항 단서).
- 바. 도시개발구역을 지정한 후 토지를 수용 또는 사용하는 때까지 장기간이 소요되는 경우에는 개발에 대한 기대이익이 지가에 반영

되어 토지소유자는 아무런 노력 없이 개발이익을 갖게 되는 문제점이 있으므로 도시개발구역지정시점을 토지수용법상의 사업인정시점으로 보아 토지의 수용 또는 사용의 시기를 앞당김으로써 개발구역의 지정으로 인한 기대이익이 지가에 반영되기 전의 가격으로 토지를 매수할 수 있도록 함(안 제21조제4항).

사. 도시개발사업의 시행자는 토지소유자가 원하는 경우 토지의 매수대금의 일부를 사업시행으로 조성된 토지로 토지소유자에게 지급하는 토지상환채권을 발행할 수 있도록 함(안 제22조).

아. 지방자치단체에 도시개발채권의 발행으로 조성된 자금과 개발부담금 등을 재원으로 하는 도시개발특별회계를 설치하여 도시개발사업을 지원할 수 있도록 하고, 도시개발사업의 시행자는 지방자치단체가 발행하는 도시개발채권을 의무적으로 매입하도록 함(안 제59조 내지 제62조).

□ 국무회의 심의(1999. 11. 13.)를 거쳐 국회에 상정된 도시계획법 개정안

제안이유

개발제한구역을 효율적으로 관리하기 위하여 동구역의 관리에 관한 사항을 이 법에서 분리하여 따로 법률로 정하도록 하고, 도시계획시설로 결정된 후 10년이 경과될 때까지 도시계획사업이 시행되지 아니하는 경우에는 당해 도시계획시설의 부지로 되어 있는 대지의 소유자에게 매수청구권을 부여함으로써 도시계획사업의 장기미집행으로 인한 주민의 불편

을 해소하며, 광역도시권을 효율적으로 관리하기 위하여 광역도시계획제도를 활성화하는 등 지방화·광역화 등의 여건변화에 따라 도시계획제도를 전면 개편하려는 것임.

**주요골자**

- 가. 도시간의 기능분담 및 환경보전과 광역시설의 설치 등 도시의 광역화에 따른 문제를 효율적으로 해결하기 위하여 연접하여 있는 2 이상의 도시를 광역도시권으로 지정하여 광역도시계획을 수립하도록 함(안 제11조 및 제12조).
- 나. 개발제한구역을 효율적으로 관리하기 위하여 구역의 지정에 관한 사항은 도시계획법에 두되, 행위제한 등 구역의 관리에 관한 사항은 다른 법률로 정하도록 함(안 제34조 및 제57조).
- 다. 도시계획시설에 관한 도시계획이 결정 고시된 후 10년이 경과될 때까지 당해 시설을 설치하지 아니하는 경우 도시계획시설의 부지로 되어 있는 대지의 소유자는 특별시장·광역시장·시장 또는 군수에게 당해 대지의 매수를 청구할 수 있게 하고, 특별시장·광역시장·시장 또는 군수가 2년 이내에 매수청구에 응하지 아니하는 경우에는 당해 대지에 건축물을 신축 또는 증축할 수 있게 함(안 제40조).
- 라. 도시계획시설에 관한 도시계획이 결정 고시된 후 20년이 경과될 때까지 당해 시설을 설치하지 아니하는 경우에는 그 도시계획결정이 실효되도록 함(안 제41조).
- 마. 도시계획법에 의한 상세계획과 건축법에 의한 도시설계제도를 지구단위계획제도로 통합하여 도

시계획체계로 흡수함으로써 유사한 제도의 중복운영에 따른 혼선과 불편을 해소하도록 함(안 제43조 내지 제46조).

- 바. 현재 부령에 규정되어 있는 건축물의 건축, 토지의 형질변경 등 개발행위에 대한 허가기준·절차 등을 법률에 명시하여 행정의 투명성을 높임(안 제47조 내지 제53조).
- 사. 현재 건축법에 규정되어 있는 지역 지구안의 건축제한 건폐율 및 용적률에 관한 사항을 도시계획법에 직접 규정함으로써 도시계획법과 건축법으로 이원화되어 있는 지역 지구의 지정 관리체계를 도시계획법으로 일원화함(안 제54조 내지 제56조).

**□ 개정 공포된 건설기술관리법 시행규칙('99.12.6) 주요내용(건축설계용역에 관한 내용을 중심으로)**

**개정이유**

건설기술관리법(1999. 4. 15, 법률 제5964호) 및 동법시행령(1999. 10. 30, 대통령령 제16591호)이 개정되어 설계감리자 지정제도가 폐지되고 건설신기술 지정제도가 개선됨에 따라 관련규정을 정비하는 한편, 민간 부문의 기술개발투자를 촉진하기 위하여 건설교통부장관이 기술개발투자를 권고할 수 있는 대상업체의 범위를 확대하고 우수업체의 지정범위를 조정하는 등 현행 제도의 운영상 나타난 일부 미비점을 개선·보완하려는 것임.

**주요내용**

가. 종전에는 건설감리협회에서 감리

원경력확인서 등에 대한 발급수수료를 정하는 경우 사전에 건설교통부장관의 승인을 얻도록 하였으나, 앞으로는 수수료에 대한 사전승인제를 폐지하되 실비의 범위안에서 협회가 자율적으로 이를 정할 수 있도록 함(안 제3조의2제3항).

※ 명칭변경 : 단체설립 임의화에 대응한 것으로 예측됨  
 “대한건축사협회”  
 → “건축사사무소소속 건설기술자경력관리수탁기관”

- 나. 종전에는 5억원 이상인 기본설계와 10억원 이상인 실시설계에 참여하는 용역업체는 당해 용역업체의 기술력을 평가받도록 하였으나, 앞으로는 기술력 평가를 하여야 하는 용역을 5억원 이상인 기본설계와 10억원 이상인 실시설계중 입찰참가자격 사전심사대상인 건설공사의 기본설계 및 실시설계로 조정하여 기술력 평가를 필요로 하는 용역을 고난도 용역으로 한정함으로써 기술력 평가제도를 내실화하고, 용역업체의 기술제안서 작성에 따른 부담을 완화함(안 제13조의1항).
- (별표7) 공공건축설계자선정 및 사업수행능력 평가기준 (제13조의2 및 제13조의3 제2호 관련)

- 다. 종전에는 우수업체의 지정범위를 우수용역업체의 경우에는 대상업체의 5퍼센트 이내로, 우수건설업체의 경우에는 대상업체의 20퍼센트 이내로 하였으나, 앞으로는 우수용역업체 및 우수건설업체 모두 대상업체의 10퍼센트 이

내로 지정범위를 합리적으로 조정함(안 제48조 및 제48조의2).

[별표 7]

공공건축설계자선정 및 사업수행능력 평가기준

(제13조의2 및 제13조의3 제2호관련)

비고

1. 발주청은 설계의 특성에 맞도록 평가항목별 세부사항·평가방법 등을 보완하여 세부평가기준을 작성할 수 있으며, 평가항목별 배점범위는 ±20%의 범위안에서 조정하여 적용할 수 있다. 이 경우 발주청은 입찰공고기간중 입찰희망자에게 세부평가기준을 배부 또는 공람하도록 하여야 한다.
2. 평가방법은 절대평가 또는 상대평가

중에서 선택하되, 점수가 합리적 통계 등으로 적정하게 산출될 수 있는 경우에는 절대평가에 의한다.

3. 상대평가기 등급별 배분은 수(10%), 우(20%), 미(40%), 양(20%), 가(10%)로 하고, 점수는 수(100%), 우(90%), 미(80%), 양(70%), 가(60%)로 한다.
4. 적격심사평가 또는 실시설계의 설계자를 선정하는 경우에는 설계의 예술·작품성 등 창의성, 작업계획 및 수법과 참여기술자의 평가항목에 따른 배점범위 및 평가방법 등을 따로 정할 수 있다.
5. 설계예정용역비의 규모 등에 따라 평가항목 다목의 참여기술자 평가항목은 다음 각목과 같이 적용한다.

가. 2억원 미만의 경우에는 평가에서 제외한다.

나. 2억원 이상 5억원 미만의 경우에는 평가배점범위를 5점 미만으로 하여 세부사항에 대한 배점을 정한다.

6. 설계예정용역비가 5억원 이상인 경우에는 단계별로 계획설계 수준에 의한 설계경기방식(1단계)과 실시설계에 의한 사업수행능력 평가 및 입찰방식(2단계)으로 할 수 있다.
7. 제13조의2제1항의 규정에 의한 사업수행능력평가에 있어 설계의 예술·작품성 등 창의성과 기능성 등의 평가를 위하여 계획설계 도면을 제출하여야 한다.
8. 참여건축사 및 기술자의 보유현황과 경력사항에 대하여는 건축사사무소소

[별첨7] 공공건축설계자 선정 및 사업수행능력 평가기준 (제13조의 2 및 제13조의 3 제2호 관련)

평가항목	세부사항	배점범위	평가방법
가. 설계의 예술·작품성, 기능성 및 안전성	- 도시계획·택지개발계획·단지계획 등의 적합성	80 (10)	- 도로·교통 및 단지계획과 도시미관·기능보호
	- 건축계획의 예술·작품성 및 기능성	(25)	- 계획의 타당성·창의성·독창성 및 기능성과 공공기여도, 환경친화적 설계기법 반영
	- 건축구조 및 시공계획의 기술성 및 안전성	(15)	- 구조의 안전성·시공의 적정성(공사시방서를 포함한다) 및 내구성과 발주청 요구사항 등의 기능성
	- 주변환경과 도시환경의 조화와 문화의 기여도	(15)	- 식재·조경·조형물·도시안내시설 등 공공시설물, 문화공간 등의 설치 등과 커뮤니티의 이벤트 기획능력
	- 경제성 및 공공성	(10)	- 설계 및 자재표준화, 우리나라의 기후·풍토 등 실정에 맞는 자재의 사용계획과 에너지 절약 등의 경제성, 공공의 기여도, 건축물의 생애주기비용의 적정성 및 건축폐자재의 재활용 정도
나. 작업계획 및 기법	- 대안의 제안과 신기술 및 공법의 제시	(5)	- 기본설계에 대한 개선안 제안 등의 평가와 신기술 및 신공법 등의 적용
	- 수행계획 및 수행방법	10	- 과업수행 세부계획·공정계획을 포함한 각종 계획, 작업수행기법, 인원투입, 각종 영향평가, 주민의 의견청취, 예상문제점 및 대책 등
다. 참여 기술자 및 용역실적	- 해당분야 경력	10	- 책임건축사 및 분야별 책임설계자 경력 등
	- 해당분야 유사설계		- 용도, 구조, 설비 등의 유사한 설계
	- 전차설계실적		- 계획설계 또는 기본설계

속 건설기술자경력관리수탁기관 또는 건설기술자경력관리수탁기관의 확인을 받아야 한다.

9. 가점 등을 받은 참여건축사 또는 기술자는 당해 설계업무에 참여하여야 한다.

10. 공동도급으로 설계를 수행하는 경우에는 유사설계 또는 전차설계실적과 입찰참가제한기간 등은 공동도급업체의 것과 합산하며, 재정상태건실도 등은 각 공동도급회사에 대한 평가결과의 평균으로 한다. 이 경우 유사설계 또는 전차설계실적은 입찰공고일을 기준으로 10년의 범위 안에서 차등 평가할 수 있으며, 건축설계 집행계획 공고시 전기설계용역업체와의 공동참가를 의무화할 수 없다.

11. 관계법령에 따라 적합하게 하도급을 받은 용역업자의 경우에는 그 실적을 인정한다.

12. 발주청은 다음 각목의 해당 사항에 대하여 가점 또는 감점을 줄 수 있으나, 가점 또는 감점의 합계는 각각 5점을 넘지 못한다.

가. 참여건축사 또는 기술자가 최근 1년간 조사·설계와 관련하여 관계법령에 의한 기술자격정지 또는 업무정지의 처분을 받은 경우에는 처분기간에 따라 차등 감점

나. 용역사업의 집행계획 공고내용에 위배되었거나 컴퓨터그래픽, 모형, 투시도 등 필요 이상의 과도한 비용이 소요되는 도면 등을 제출한 경우에는 감점

다. 참여건축사 또는 기술자가 최근 1년간 조사·설계와 관련하여 발주청의 장 이상의 상훈을 받은 경우에는 해당 자 1인마다 2.5

점(발주청의 장 : 0.5점, 장관 : 1점, 국무총리 : 1.5점, 대통령 : 2점, 훈·포장 : 2.5점)의 범위 안에서 가점. 이 경우 1인이 2이상의 상훈을 받은 경우에는 가장 높은 상훈에 대하여만 가점  
라. 건축설계사무소가 공동도급으로 설계를 수행하는 경우에는 가점

**별표7 개정 주요내용**

1. 배점범위조정 및 평가방법 세분화(개정)
  - 예술성 및 작품성 : 70 → 80
  - 기술자평가 : 15 → 10
  - 수행방법 : 15 → 10
2. 발주자의 평가항목별 조정범위 설정 (신설)
  - 20%의 범위 제시
4. 적격심사 및 실시설계 평가방법 언급 (신설)
5. 단계별 설계경기방식 도입(신설)
  - 5억이상 용역발주시 1단계 (설계경기방식)과 2단계(사업수행능력평가 및 입찰방식)로 적용할 수 있음
6. 공동도급시 평가방법 제시(신설)
  - 설계실적 및 재정건실도 등의 평가 방식 제시
  - “전기설계용역업체와의 공동 참가 의무화 할 수 없다”

□ **건축물의 피난·방화구조등의 기준에 관한 규칙 개정안 입법예고**  
(건설교통부공고 제1999-372호/ '99. 12. 11)

**개정이유**

건축물의 공사현장에서 시공되는 내화구조의 품질검사를 건설교통부장관이 지정하는 자(한국건축내화협회 지

정)에서 감리자로 변경하고, 내화구조의 지정권자를 일원화 하는 등 내화구조의 지정 및 관리와 관련한 사항을 개선하고, 내화구조 설치대상에서 제외되는 공장의 업종을 정하여 건축비용의 절감을 통한 기업활동 활성화를 도모하기 위함.

**주요골자**

가. 건설교통부장관이 지정하는 자(한국내화협회지정)만이 공사현장의 내화구조 품질검사를 실시할 수 있었으나, 협회가 내화구조의 생산자단체이므로 이를 건축물의 감리자가 확인하도록 함.

나. 불연재료중 시멘트모르타르·회 등 미장재료는 건축공사표준시방서에서 정하는 두께이상인 경우 불연재료로 인정함.

다. 계단의 난간·벽등의 손잡이 설치 기준은 장애인·노인·임산부등의 편의증진보장에관한법령에서 상세히 규정하고 있어 이는 중복규제이므로 삭제함.

라. 주요구조부가 불연재료로 된 1층(중2층 포함)의 건축물로서 화재의 위험도가 적은 별첨에 해당하는 업종의 공장은 내화구조로 설치하지 않아도 되도록 함.

마. 내화구조, 차음구조, 방화문의 인정 및 최소의 절차등은 건설교통부장관의 고시로 정하고 있었으나, 이를 규칙으로 상호조정.

바. 내화구조, 차음구조 및 방화문의 업무를 한국건설기술연구원장에게 위탁하였으므로 건설교통부장관은 한국건설기술연구원장에게 의의업무와 관련하여 자료의 보고 또는 조사등을 요구할 수 있게 함.