

# 대전광역시 도시재정비 촉진을 위한 조례안

의안 번호	76
----------	----

발의연월일 : 2006. 11. 17

발 의 자 : 김재경의원외 8인

## 1. 제안이유

「도시재정비 촉진을 위한 특별법」 및 같은 법 시행령이 제정·공포됨에 따라 법령에서 위임한 사항과 그 집행을 위하여 필요한 사항을 규정하고자 함.

## 2. 주요내용

가. 총괄계획가의 자격요건, 총괄계획팀의 운영 등 총괄계획가의 위촉·운영에 관한 사항을 규정함(안 제6조).

나. 「대전광역시 도시 및 주거환경정비조례」에서 규정하고 있는 호수밀도, 주택 접도율 등의 재정비촉진구역 지정 요건의 100분의 20이하로 완화하는 사항을 규정함(안 제7조).

다. 기반시설의 부지 제공에 따른 용적률, 건축물의 높이 완화범위에 관한 사항을 규정함(안 제8조).

라. 사업협의회의 위원장 위촉, 부위원장 선출, 외부 전문가 위촉요건, 간사와 서기에 관한 사항 등 사업협의회의 구성·운영에 관한 사항을 규정함(안 제9조).

마. 기반시설부지를 제공하는 경우 재정비촉진지구 지정 당시의 용도지역에 적용되는 건축규제의 완화 등에 대한 특례사항을 규정함(안 제10조).

바. 재정비촉진사업에서 규모가 전용면적 60제곱미터 이하인 주택의 건설

비율을 주거환경개선사업은 100분의 40 이상, 규모가 전용면적 75제곱미터 이하인 주택의 건설비용을 주택재개발사업은 100분의 20 이상으로 규정함(안 제11조).

사. 재정비촉진특별회계의 설치, 재원, 용도, 보조 및 용자의 범위, 용자 조건, 사무의 위탁 등에 관한 사항을 규정함(안 제12조 내지 제17조).

아. 재정비촉진지구 내 교지를 임대 또는 매각하는 경우 임대료의 요율과 매각 시 분할납부 기간 및 적용이자 등에 관한 사항을 규정함(안 제18조).

자. 세입자의 주거안정과 개발이익의 조정을 위하여 재정비촉진사업으로 증가되는 용적률 중 임대주택으로 공급하여야 하는 주택의 비율을 사업의 종류 및 방법 등에 따라 규정함(안 제20조).

차. 재정비촉진지구의 지정 및 재정비촉진계획의 결정을 위한 자문 또는 심의 등을 위하여 설치하는 도시재정비위원회의 설치 운영 등에 관하여 필요한 사항을 규정함(안 제21조).

### 3. 참고사항

가. 관계법령 : 「도시재정비 촉진에 관한 특별법」 및 같은 법 시행령

나. 예산조치 :

다. 합 의 :

## 대전광역시 도시재정비 촉진을 위한 조례안

**제1조(목적)** 이 조례는 「도시재정비 촉진을 위한 특별법」, 같은 법 시행령 및 같은 법 시행규칙에서 위임된 사항과 그 시행에 관하여 필요한 사항을 규정함을 목적으로 한다.

**제2조(재정비촉진지구 지정 신청서류)** 「도시재정비 촉진을 위한 특별법 시행령」(이하 “영”이라 한다) 제2조제4호에서 “그 밖에 시·도의 조례가 정하는 사항”이라 함은 다음 각 호의 사항을 말한다.

1. 재정비 촉진지구 지정 신청서
2. 재정비촉진지구 지정과 관련한 다음 각 목의 서류
  - 가. 주민공람 공고문과 공람 시 제출의견 및 처리결과
  - 나. 자치구의회의 의견청취 결과
  - 다. 자치구청장의 사업추진계획서
  - 라. 역사적 유물 및 전통건축물 현황
  - 마. 재정비 촉진지구의 산업·경제 현황
  - 사. 재정비촉진지구와 연접지역의 교통·문화·복지시설 현황

**제3조(재정비촉진지구의 경미한 변경)** 영 제4조제1항제4호 및 영 제4조제2항제4호에서 “시·도의 조례가 정하는 사항”이라 함은 재정비촉진지구의 명칭 변경을 말한다.

**제4조(재정비촉진계획에 포함되어야 하는 사항)** 영 제8조제6호에서 “그 밖에 시·도의 조례가 정하는 사항”이라 함은 다음 각 호의 사항을 말한다.

1. 광고물 관리계획
2. 폐기물 처리에 관한 계획
3. 수용대상이 되는 토지 및 건축물 그 세목 조서
4. 재원조달 계획서
5. 집단에너지 공급계획서
6. 공동구, 지하매설물 등 설치 계획
7. 촉진지구 밖의 지역에 기반시설을 설치하여야 하는 경우에는 당해시설의 설치에 필

## 요한 비용의 부담계획

### 8. 재정비촉진사업 시행에 따른 재정비촉진지구 내 주민 이주에 관한 사항

**제5조(재정비촉진계획의 경미한 변경)** ①영 제10조제1항제5호에서 “그 밖에 시·도의 조례가 정하는 사항”이라 함은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사항을 말한다.

1. 법 제9조제1항제10호의 규정에 의한 재정비촉진사업별 용적률·건폐율 및 높이계획 등 건축계획(이하 “건축계획”이라 한다)의 변경을 수반하지 아니하는 범위안에서 영 제14조제2항제1호 각 목에 해당하는 시설의 위치 및 부지면적의 100분의 10 미만의 변경
2. 토지등소유자 부담이 증가되지 않는 범위안에서 기반시설 비용분담계획의 변경

②영 제10조제2항제5호에서 “그 밖에 시·도의 조례가 정하는 사항”이라 함은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사항을 말한다.

1. 「대전광역시 도시 및 주거환경정비조례」(이하 “정비조례”라 한다) 제7조 각 호의 어느 하나에 해당하는 변경
2. 재정비촉진사업별 건축계획의 변경을 수반하지 아니하는 범위안에서 영 제14조제2항제1호 각 목에 해당하는 시설의 위치 및 부지면적의 100분의 5 미만의 변경
3. 비용분담계획의 단순한 착오 정정

**제6조(총괄계획가의 위촉 등)** ①대전광역시장(이하 “시장”이라 한다)은 영 제11조 제6항의 규정에 의거하여 다음 각 호의 자 중에서 총괄계획가를 위촉할 수 있다.

1. 「국가기술자격법」에 의한 도시계획 등 관련 분야의 기술사로서 실무경력이 7년 이상인 자
2. 도시계획 등 관련분야 박사학위 소지자로서 연구경력 또는 실무경력 7년 이상인 자
3. 대학 및 대학교의 도시계획 등 관련분야 조교수급 이상인 자
4. 그 밖에 도시계획 등 관련분야에서 제1호 내지 제3호의 규정에 의한 자와 동등한 전문지식과 실무경력이 있다고 시장이 인정하는 자

②총괄계획가는 재정비촉진계획 수립권자가 위촉 또는 임명하는 관련 분야 전문

가. 관계공무원 등으로 구성된 총괄계획팀을 운영할 수 있다.

③재정비촉진계획 수립권자는 총괄계획가, 관련 분야 전문가 등에 대하여는 예산의 범위 안에서 수당 및 여비를 지급할 수 있다.

④시장은 총괄계획가의 위촉·보수 등에 관하여 필요한 사항을 따로 정할 수 있다.

**제7조(재정비촉진구역 지정요건의 완화)** 영 제12조제1항에서 “시·도 조례가 정하는 범위”라 함은 다음 각 호에서 정한 범위로 한다.

1. 정비조례 제4조제2호에서 규정하고 있는 호수밀도의 100분의 20 이하
2. 정비조례 제4조제2호에서 규정하고 있는 과소필지, 부정형 또는 세장형 필지수 비율의 100분의 20 이하
3. 정비조례 제4조제2호에서 규정하고 있는 주택접도율의 100분의 20 이하

**제8조(기반시설의 부지 제공에 따른 용적률 등의 완화)** ①영 제14조제1항의 규정에 의한 용적률, 건축물의 높이를 완화할 수 있는 범위는 다음 각 호와 같다.

1. 완화할 수 있는 용적률  
가. 재정비촉진지구지정 당시의 용도지역에 적용되는 용적률 이내  
나. 당해 용도지역에 적용되는 용적률  $\times [(1 + 0.3 \alpha) / (1 - \alpha)]$ . 여기에서  $\alpha$ 는 공공시설 제공면적을 제공 전 대지면적으로 나눈 비율을 말한다.
2. 완화할 수 있는 높이는 「건축법」 제51조 규정에 의하여 제한된 높이  $\times [1 + (\text{기반시설 부지로 제공하는 면적} \div \text{당초의 대지면적})]$  이내

②영 제14조제2항의 규정에 의한 부지제공의 방법에 따른 용적률, 건축물의 높이를 완화할 수 있는 범위는 영 제14조제2항 각 호의 규정에 의한 범위 이내로 한다.

③영 제14조제2항제1호 바목에서 “지방자치단체의 조례가 정하는 기반시설”이라 함은 다음 각 호의 시설을 말한다.

1. 체육시설
2. 폐기물처리시설

**제9조(사업협의회의 구성·운영)** ①법 제17조제1항 단서의 규정에 의한 사업협의회는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자 중에서 시장이 임명 또는 위촉한다.

1. 시의회 의원

2. 관계 공무원
  3. 사업시행자
  4. 조합의 대표자
  5. 도시계획·도시설계·건축·조경·교통·부동산 등의 관련분야 전문가
- ②사업협의회는 위원장은 도시건설방재국장이 되고, 부위원장은 위원 중에서 호선한다.
- ③위촉위원의 임기는 2년으로 하되, 2차에 한하여 연임할 수 있다. 다만, 보궐위원의 임기는 전임자의 잔임 기간으로 한다.
- ④사업협의회는 위원장이 필요하다고 인정하거나 재적위원 3분의 1 이상의 요구가 있을 때 위원장이 소집한다.
- ⑤협회의 회의는 과반수이상의 출석으로 개의하고, 출석위원 과반수의 찬성으로 의결한다.
- ⑥사업협회의 사무를 처리하기 위하여 간사 및 서기 각 1인을 두되, 간사는 도시재정비업무 담당과장이 되고, 서기는 담당사무관이 된다.
- ⑦위촉위원이 회의에 출석한 경우에는 「대전광역시 각종 위원회 실비변상 조례」가 정하는 바에 따라 수당 및 실비를 지급할 수 있다.
- ⑧그 밖에 사업협회의 운영에 관하여 필요한 사항은 사업협회의 의결을 거쳐 위원장이 정한다.

**제10조(건축규제의 완화 등에 대한 특례)** 영 제20조제3항의 규정에 의한 건폐율의 완화 범위는 기반시설부지를 제공하는 경우 재정비촉진지구 지정 당시의 용도지역에 적용되는 건폐율  $\times (1 + \text{기반시설부지로 제공하는 면적} \div \text{당초의 대지면적})$  이내로 한다.

**제11조(주택의 규모별 건설비율)** 영 제21조제2항의 규정에 따라 주택수급의 안정과 저소득 주민의 입주기회를 확대하기 위하여 재정비촉진사업에서 주택의 건설비율은 다음 각 호와 같다.

1. 주거환경개선사업의 경우에는 전용면적 60제곱미터 이하인 주택의 건설비율은 전체 세대수 중 100분의 40 이상으로 한다.
2. 주택재개발사업의 경우에는 전용면적 75제곱미터 이하인 주택의 건설비율은 전체 세대수 중 100분의 20 이상으로 한다.

**제12조(특별회계의 설치 등)** ①법 제24조제1항 및 제5항의 규정에 의하여 대전광역시

시재정비촉진특별회계(이하 “특별회계”라 한다)를 설치한다.

②특별회계의 운영에 관하여 이 조례에 규정되지 않은 사항은 일반회계의 예를 준용한다.

**제13조(재원)** 특별회계는 다음 각호의 재원으로 조성한다.

1. 일반회계로부터의 전입금
2. 정부의 보조금
3. 「지방세법」 제238조의 규정에 의하여 부과 징수되는 도시계획세 징수액 중 100분의 10 이상 100분의 30 이하
4. 차입금
5. 특별회계 자금의 융자회수금, 이자수익금 및 기타수익금
6. 재정비 촉진지구에서 「재건축초과이익 환수에 관한 법률」 제4조제4항의 규정에 의한 재건축부담금중 지방자치단체 귀속분 전부
7. 재정비 촉진지구에서 「기반시설 부담금에 관한 법률」 제6조에 의하여 부과되는 기반시설 부담금 전부

**제14조(용도)** 특별회계는 다음 각 호의 용도로 사용한다.

1. 기반시설 설치비용의 보조 및 융자
2. 차입금의 원리금 상환
3. 특별회계의 조성·운영 및 관리를 위한 경비
4. 재정비촉진지구 안의 존치지역의 정비를 위한 사업비의 지원
5. 재정비촉진지구 안에서 매수를 청구한 토지의 매입비
6. 총괄사업관리자의 업무수행비용
7. 재정비촉진지구의 지정, 재정비촉진계획의 수립 및 제도발전을 위한 조사비, 설계비 및 연구비
8. 사업협의회, 도시재정비위원회 운영 및 관리를 위한 경비

**제15조 (특별회계의 보조 및 융자의 범위)** ①영 제24조의 규정에 의하여 특별회계에서 보조할 수 있는 범위는 다음 각 호와 같다.

1. 자치구청장이 시행하는 다음 각 목의 사업비
  - 가. 제14조제1호의 규정에 의한 기반시설 설치비용
  - 나. 제14조제5호의 규정에 의한 재정비촉진지구 안에서 매수를 청구한 토지의 매입비

다. 제14조제6호의 규정에 의한 총괄사업관리자의 업무수행비용

라. 제14조제7호의 규정에 의한 재정비촉진지구의 지정, 재정비촉진계획의 수립 및 제도발전을 위한 조사비, 설계비 및 연구비

마. 법 제28조의 규정에 의하여 재정비촉진지구의 이용에 제공하기 위하여 재정비촉진지구 밖에 설치하는 기반시설 설치비용

2. 제1호 이외의 자가 시행하는 사업비중 법 제11조에 의한 비용분담계획에 의하여 사업시행자가 설치해야 하는 기반시설 설치비용

②영 제24조의 규정에 의하여 특별회계에서 융자할 수 있는 범위는 다음 각 호와 같다.

1. 자치구청장이 시행하는 다음 각 목의 사업비

가. 제14조 제1호의 규정에 의한 기반시설 설치비용중 사업비 보조가 되지 않는 비용

나. 제14조제7호의 규정에 의한 재정비촉진지구의 지정, 재정비촉진계획의 수립 및 제도발전을 위한 조사비, 설계비 및 연구비중 사업비 보조가 되지 않는 비용

다. 법 제28조의 규정에 의하여 재정비촉진지구의 이용에 제공하기 위하여 재정비촉진지구 밖에 설치하는 기반시설 설치비용중 사업비 보조가 되지 않는 비용

2. 제1호 이외의 자가 시행하는 사업비중 법 제11조에 의한 비용분담계획에 의하여 사업시행자가 설치해야 하는 기반시설 설치비용

**제16조 (특별회계의 융자조건)** ①융자금의 목적 외로 사용하는 경우에는 상환기일 전이라도 융자금의 일부 또는 전부를 회수할 수 있다.

②제1항의 이자율은 시장이 따로 정한다.

③융자금은 사업기간을 고려하여 5년 거치 일시상환으로 한다..

③융자는 시장과 융자대상기관의 장(이하 "융자기관"이라 한다)이 체결한 약정에 의한다.

**제17조(사무의 위탁)** 시장은 재정비촉진특별회계의 융자에 관한 사무의 일부를 금융기관에 위탁할 수 있다.

**제18조(교지의 임대료 또는 매각대금의 분할납부 등)** ①영 제26조제3항의 규정에 의한 교지를 임대하는 경우 연간 임대료는 조성원가를 기준



으로 1000분의 10 이상으로 한다.

②영 제26조제2항 및 제3항의 규정에 의하여 교지를 매각하는 경우 분할납부 기간은 20년 이내로 하고, 매각대금은 당해토지의 조성원가에 이자를 붙여 분할납부하게 할 수 있다.

③제2항의 이자율은 시장이 따로 정한다.

④교지의 임대료 및 매각대금의 분할 납부 등과 관련하여 이 조례에 규정하지 아니한 사항은 「대전광역시 공유재산관리조례」 제30조 및 제32조제1항제2호의 규정에 의한다.

**제19조(기반시설의 설치비용을 징수할 수 있는 기간)** ①영 제29조의 규정에 의하여 재정비촉진계획 수립권자가 사업시행자로 하여금 기반시설설치비용은 사업시행인가일 또는 실시계획인가일로부터 30일 이내에 납부하여야 한다.

②제1항의 규정에 의하여 사업시행자가 분할하여 납부하는 경우에는 설치비용의 100분의 20 이상을 우선 납부 하고 그 잔액은 준공검사 신청일 전까지 납부하여야 한다.

③시행자가 분할하여 납부할 경우에는 최초 납부일을 기준으로 당해 설치비용 잔액에 이자를 붙여 분할 납부하여야 한다.

④제3항의 이자율은 시장이 따로 정한다.

**제20조(임대주택의 건설비율 등)** ①영 제34조제1항제1호의 규정에 따라 시·도의 조례가 정하는 비율"이라 함은 100분의 50 이상으로 한다.

②영 제34조제1항제2호 가목의 규정에 따라 시·도의 조례가 정하는 비율"이라 함은 100분의 50 이상으로 한다.

③영 제34조제1항제2호 나목에서 시·도의 조례가 정하는 비율"이라 함은 다음 각 호에 의하여 산출된 비율로 한다.

1. 재정비촉진계획에 의하여 설치하는 기반시설 부지의 면적이 재정비촉진지구 지정 당시 재정비촉진구역 내 국가 및 지방자치단체 소유의 기반시설 부지 면적보다 많은 경우 주택이외의 용도의 증가된 용적률에 따른 임대주택의 건설은 하지 아니한다.
2. 재정비촉진계획에 의하여 설치하는 기반시설 부지의 면적이 재정비촉진지구 지정 당시 재정비촉진구역내 국가 및 지방자치단체 소유의 기반시설 부지 면적보다 적은 경우 주택이외의 용도의 증가된 용적률에 따른 임대주택의 건설 비율은 100분의 50 이상으로 한다.

④영 제34조제1항제3호에서 “시·도의 조례가 정하는 비율”이라 함은 다음 각 호의 규정에 의하여 산출된 비율을 말한다.

1. 이전되는 주민의 수가 구역 전체 주민의 수에서 차지하는 비율(이하 “이전주민비율”이라 한다)이 100분의 10 이상인 경우에는 당해 재정비촉진사업으로 증가되는 용적률의 100분의 17
2. 이전주민비율이 100분의 10 미만인 경우에는 다음 산식에 의하여 산출된 비율을 말한다.

$$\text{임대주택의 건립비율} = 50 - (3.3 \times \text{이전 주민 비율})$$

⑤영 제34조제2항에서 “시·도의 조례가 정하는 비율”이라 함은 100분의 40 이하로 한다.

**제21 조(도시재정비위원회의 설치·운영 등)** ① 「도시재정비 촉진을 위한 특별법」 제34조의 규정에 의하여 대전광역시 도시재정비위원회(이하 “위원회”라 한다)를 둔다.

②위원장 및 부위원장이 모두 부득이한 사정으로 그 직무를 수행하지 못하는 때에는 위원장이 미리 지명한 위원이 그 직무를 대행한다.

③위원회에는 도시재정비업무 담당과장이 간사가 되고, 서기는 담당사무관으로 한다.

④위원회의 회의는 비공개를 원칙으로 한다. 다만, 관계 법령에 공개하도록 규정된 사항의 경우에는 그러하지 아니하다.

⑤소위원회는 위원 중에 5인 이상 9인 이하의 위원으로 구성하고 위원장은 위원 중에서 호선한다.

⑥위원회는 필요하다고 인정하는 때에는 재정비촉진계획 수립권자, 총괄계획가, 총괄사업관리자, 관계 기관 또는 부서의 장에게 필요한 자료의 제출 및 위원회 출석을 요구할 수 있으며, 도시재정비계획에 관하여 식견이 풍부한 자의 설명을 들을 수 있다.

⑦위촉위원에 대하여는 예산의 범위 안에서 「대전광역시 각종 위원회 실비변상조례」가 정하는 바에 따라 수당과 여비를 지급할 수 있다.

⑧그 밖에 위원회 운영에 필요한 사항은 위원회의 의결을 거쳐 위원장이 정한다.

## 부 칙

제1조(시행일) 이 조례는 공포한 날부터 시행한다.

제2조(다른 법률과의 관계) 이 조례는 재정비촉진지구 안에서 개별 법률의 조례에 우선하여 적용하고, 이 조례에서 규정하지 않은 사항에 대하여는 개별 법률의 조례의 규정에 의한다.

## □ 관련법령

### ○ 도시재정비 촉진을 위한 특별법

제4조 (재정비촉진지구 지정의 신청) ①시장 군수 구청장(자치구의 "구청장"을 말한다. 이하 같다)은 특별시장 광역시장 또는 도지사(이하 "시·도지사"라 한다)에게 재정비촉진지구의 지정을 신청할 수 있다.

②제1항의 규정에 의하여 재정비촉진지구의 지정을 신청하고자 하는 자는 다음 각 호의 서류 및 도면을 첨부하여 시·도지사에게 제출하여야 한다.

1. 재정비촉진지구의 명칭 위치와 면적
2. 재정비촉진지구의 지정목적
3. 재정비촉진지구의 현황 (인구 주택수, 용적률, 세입자 현황 등)
4. 재정비촉진지구 개발의 기본방향
5. 재정비촉진지구에서 시행 중인 재정비촉진사업 현황
6. 개략적인 기반시설 설치에 관한 사항
7. 부동산 투기에 대한 대책
8. 그 밖에 대통령령이 정하는 사항

③시장 군수 구청장은 제1항의 규정에 의한 재정비촉진지구의 지정 또는 변경을 신청하고자 하는 때에는 14일 이상 주민에게 공람하고 지방의회의 의견을 들은 후 이를 첨부하여 신청하여야 한다. 다만, 대통령령이 정하는 경미한 사항을 변경신청 하고자 하는 경우에는 주민공람 및 지방의회의 의견청취 절차를 거치지 아니할 수 있다.

제9조 (재정비촉진계획의 수립) ①시장 군수 구청장은 다음 각 호의 사항을 포함한 재정비촉진계획을 수

립하여 시·도지사에게 결정을 신청하여야 한다. 이 경우 재정비촉진지구가 2 이상의 시·군·구의 관할 지역에 걸쳐있는 경우에는 관할 시장·군수·구청장이 공동으로 이를 수립한다. 다만, 시·군·구간 협의가 어려운 경우이거나 제5조제3항의 규정에 의하여 시·도지사가 직접 재정비촉진지구를 지정한 경우에는 시·도지사가 직접 재정비촉진계획을 수립할 수 있으며, 이 경우 시·도지사는 시장·군수·구청장으로 하여금 제2항의 절차를 거치도록 하여야 한다.

1. 위치, 면적, 개발기간 등 재정비촉진계획의 개요
2. 토지이용에 관한 계획
3. 인구 주택 수용계획
4. 교육시설, 문화시설, 복지시설 등 기반시설 설치계획
5. 공원 녹지 및 환경보전계획
6. 교통계획
7. 경관계획
8. 재정비촉진구역 지정에 관한 다음 각 목의 사항
  - 가. 재정비촉진구역의 경계
  - 나. 개별법에 의하여 시행 가능한 재정비촉진사업의 종류
  - 다. 존치지역에 관한 사항 등
9. 재정비촉진사업별 용도지역 변경계획(필요한 경우에 한한다)
10. 재정비촉진사업별 용적률 건폐율 및 높이계획 등 건축계획
11. 기반시설의 비용분담계획
12. 기반시설의 민간투자사업에 관한 계획(필요한 경우에 한한다)
13. 임대주택 건설 등 세입자등의 주거대책
14. 단계적 사업추진에 관한 사항
15. 그 밖에 대통령령이 정하는 사항

②시장·군수·구청장은 제1항의 규정에 의하여 재정비촉진계획을 수립 또는 변경하고자 하는 때에는 14일 이상 주민에게 공람하고 지방의회의 의견을 듣고 공청회를 개최하여야 한다. 다만, 대통령령이 정하는 경미한 사항의 변경은 그러하지 아니하다.

③시·도지사는 대통령령이 정하는 바에 따라 재정비촉진계획수립의 전 과정을 총괄 진행 조정하게 하기 위하여 도시계획·도시설계·건축 등 분야의 전문가인 자를 총괄계획가로 위촉할 수 있다.

④「도시 및 주거환경정비법」 제4조제1항에 의한 정비구역의 지정요건에도 불구하고 광역적인 재정비촉진을 위하여 필요한 경우에는 당해 지정요건을 충족하지 아니하는 지역을 대통령령이 정하는 범위안에서 당해 법령에 의한 정비사업이 시행되는 재정비촉진구역으로 지정할 수 있다.

⑤기반시설의 설치 및 비용분담기준 등 재정비촉진계획의 수립기준에 관하여 필요한 사항은 대통령령이 정하는 바에 따라 건설교통부장관이 따로 정할 수 있다.

**제11조 (기반시설 설치비용의 분담 등)** ①기반시설 설치비용은 제15조 또는 제18조의 규정에 의한 재정비촉진사업의 시행자(이하 "사업시행자"라 한다)가 재정비촉진계획의 비용분담계획에 따라 부담하여야 한다.

②기반시설 설치비용의 부담규모는 재정비촉진사업별 시행규모 및 건축계획의 내용 등을 고려하여 균형있게 정하여야 한다.

③사업시행자가 기반시설의 설치를 위하여 필요한 부지를 제공하는 경우에는 재정비촉진계획에 대통령령이 정하는 바에 따라 용적률, 건축물의 높이 등을 조정하는 내용을 포함할 수 있다.

④시장·군수·구청장이 재정비촉진계획에 의하여 기반시설을 설치하게 되는 경우 시장·군수·구청장으로부터 토지 또는 건축물 등에 관한 보상을 받은 자가 그 보상금액에 건설교통부령이 정하는 이자를 더한 금액을 시장·군수·구청장에게 반환하는 경우에는 당해 또는 인접한 재정비촉진구역의 토지등소유자로 보며, 이 경우 해당 재정비촉진구역 사업시행자가 기반시설의 설치에 필요한 부지를 제공한 것으로 본다. 또한 토지 또는 건축물 등에 관한 보상을 받은 자가 보상금액을 반환하지 아니한 때에는

당해 또는 인접한 재정비촉진구역에서 매각되는 토지 또는 건축물에 대하여 우선 매수를 청구할 수 있다.

**제14조 (재정비촉진지구의 사업시행 총괄관리)** ①제9조제1항의 규정에 의한 재정비촉진계획 수립권자(이하 "재정비촉진계획 수립권자"라 한다)는 효율적인 사업추진을 위하여 재정비촉진계획 수립단계에서부터 제15조제1항제1호 내지 제3호의 자를 총괄사업관리자로 지정할 수 있다. 다만, 시·도지사가 총괄사업관리자를 지정하는 경우에는 관할 시장·군수·구청장과 협의하여야 한다.

②제1항의 규정에 의하여 지정된 총괄사업관리자는 지방자치단체의 장을 대행하여 다음 각 호의 업무를 수행한다.

1. 재정비촉진지구 안의 모든 재정비촉진사업의 총괄 관리
2. 도로 등 기반시설의 설치
3. 기반시설의 비용분담금과 지원금의 관리
4. 재정비촉진계획수립시 기반시설 설치계획 등에 대한 자문
5. 그 밖에 이 법에서 규정하는 업무 및 대통령령이 정하는 업무

**제17조 (사업협의회의 구성)** ①재정비촉진계획 수립권자는 다음 각 호의 사항에 관한 협의 또는 자문을 위하여 사업협의회를 구성·운영할 수 있다. 다만, 시·도지사가 직접 재정비촉진계획을 수립하는 경우에는 재정비촉진계획의 결정이 있을 때까지 시·도지사가 사업협의회를 구성·운영할 수 있다.

1. 재정비촉진계획의 수립 및 재정비촉진사업의 시행을 위하여 필요한 사항
2. 재정비촉진사업별 지역주민의 의견조정을 위하여 필요한 사항
3. 그 밖에 대통령령이 정하는 사항

②사업협의회는 20인 이내의 위원으로 구성하되, 총괄계획가와 총괄사업관리자는 사업협회의 위원이며, 그 외의 위원은 재정비촉진계획 수립권자가 다음 각 호의 자 중에서 임명 또는 위촉한다.

1. 해당 지방자치단체의 관계 공무원
2. 사업시행자(개별법에 의한 조합 등의 사업시행자를 포함한다)
3. 관계전문가

③재정비촉진계획 수립권자는 다음 각 호의 경우에 사업협의회를 개최한다.

1. 사업협의회 위원의 2분의 1 이상이 요청하는 경우
2. 재정비촉진계획 수립권자가 필요하다고 판단하는 경우

④이 법에 규정된 사항 외에 사업협회의 구성·운영 등에 관하여 필요한 사항은 지방자치단체의 조례로 정한다.

**제19조 (건축규제의 완화 등에 관한 특례)** ①재정비촉진계획 수립권자는 필요한 경우 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제36조의 규정에 의한 용도지역을 변경하는 내용으로 재정비촉진계획을 수립할 수 있다.

②재정비촉진계획 수립권자는 필요한 경우 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」의 규정 또는 동법의 위임에 따라 규정한 조례에 불구하고 다음 각 호의 내용을 포함하는 내용으로 재정비촉진계획을 수립할 수 있다.

1. 동법 제76조의 규정에 의한 용도지역 및 용도지구 안에서의 건축물의 건축제한 등의 예외
2. 동법 제77조의 규정과 관련한 위임규정에 따라 규정한 조례에서 정한 건폐율 상한의 예외
3. 동법 제78조의 규정과 관련한 위임규정에 따라 규정한 조례에서 정한 용적률 상한의 예외. 다만, 동법 제78조의 규정에 따른 용적률의 상한을 초과할 수 없되, 제11조제3항의 규정에 의하여 기반시설에 대한 부지제공의 대가로 증가된 용적률은 포함하지 아니한다.

③중심지형 재정비촉진지구의 경우 재정비촉진계획 수립권자는 필요한 경우 「초·중등교육법」에 의한 학교시설기준과 「주택법」 및 「주차장법」에 의한 주차장설치기준을 완화하는 내용으로 재정비촉진계획을 수립할 수 있다.

④제1항 내지 제3항의 규정에 의한 구체적인 적용범위 등에 관하여 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

**제20조 (주택의 규모 및 건설비율의 특례)** 「도시 및 주거환경정비법」 제4조의2 및 「도시개발법」 제5조의 규정에 불구하고 재정비촉진사업의 주택의 규모 및 건설비율에 관하여 대통령령으로 달리 정할 수 있다.

**제24조 (특별회계의 설치 등)** ①시·도지사 또는 시장·군수·구청장은 재정비촉진사업을 촉진하고 기반시설의 설치지원 등을 위하여 지방자치단체에 재정비촉진특별회계(이하 "특별회계"라 한다)를 설치할 수 있다.

②특별회계는 다음 각 호의 재원으로 조성한다. (개정 2006.5.24)

1. 일반회계로부터의 전입금

2. 정부의 보조금

2의2. 「재건축초과이익 환수에 관한 법률」 제4조의 규정에 의한 재건축부담금 중 동법 제4조제3항 및 제4항에 의한 지방자치단체 귀속분

3. 「수도권정비계획법」 제16조의 규정에 의하여 시·도에 귀속되는 과밀부담금 중 당해 시·도의 조례로 정하는 비율

4. 「지방세법」 제238조의 규정에 의하여 부과징수되는 도시계획세의 징수액 중 대통령령이 정하는 비율의 금액

5. 차입금

6. 당해 특별회계 자금의 융자회수금, 이자수익금 및 그 밖의 수익금

③특별회계는 다음 각 호의 용도로 사용한다. (개정 2006.5.24)

1. 기반시설 설치비용의 보조 및 융자

2. 차입금의 원리금 상환

3. 특별회계의 조성·운용 및 관리를 위한 경비

3의2. 「재건축초과이익 환수에 관한 법률」에 의한 재건축부담금의 부과·징수

4. 그 밖에 대통령령이 정하는 사항

④건설교통부장관은 필요한 경우에는 지방자치단체의 장에게 특별회계의 운용상황을 보고하게 할 수 있다

⑤특별회계의 설치 및 운용 관리에 관하여 필요한 사항은 대통령령이 정하는 기준에 따라 당해 지방자치단체의 조례로 정한다.

**제25조 (교육환경의 개선을 위한 특례)** ①재정비촉진계획 수립권자는 교육환경의 개선을 위하여 교육감과의 협의를 거쳐 재정비촉진계획에 학교설치계획을 포함하여야 한다.

②교육감은 제1항에 의한 학교설치계획에 따라 당해 학교부지의 매수계획을 수립하여야 한다.

③교육감은 「초·중등교육법」 제61조의 규정에 의하여 학교 및 교육과정 운영의 특례가 부여되는 학교를 적극 유치할 수 있도록 조치하여야 한다.

④지방자치단체의 장은 교육환경 개선을 위하여 필요하다고 인정하는 경우에는 제1항의 규정에 의해 수립 결정된 학교설치계획이 포함된 재정비촉진계획에 따라 학교용지를 직접 매입할 수 있다.

⑤지방자치단체의 장은 지방자치단체가 소유하는 토지 그 밖의 재산(이하 이 조에서 "토지등"이라 한다)을 「지방재정법」 및 관계법령에 불구하고 수익계약에 의하여 재정비촉진지구 안에서 사립학교를 설립·운영하고자 하는 자에게 사용·수익 또는 대부(이하 "임대"라 한다)하거나 매각할 수 있다.

⑥제5항의 규정에 의하여 지방자치단체가 소유하는 토지등을 임대하는 경우의 임대기간은 「지방재정법」의 규정에 불구하고 50년의 범위 내에서 대통령령으로 별도로 정한다. 이 경우 임대기간은 대통령령으로 정하는 갱신기간의 범위 내에서 이를 연장할 수 있다.

⑦제5항의 규정에 의하여 지방자치단체가 소유하는 토지를 임대하는 경우에는 「지방재정법」의 규정에 불구하고 그 토지 위에 영구시설물을 축조하게 할 수 있다. 이 경우 당해 시설물의 종류 등을 고려하여 임대기간이 종료하는 때에는 이를 지방자치단체에 기부하거나 원상으로 회복하여 반환하는 것을 조건으로 한다.

⑧제5항의 규정에 의하여 지방자치단체의 장이 소유 토지등을 임대하거나 매각하는 경우 「지방재정

법」의 규정에 불구하고 대통령령이 정하는 바에 따라 당해 토지등의 임대료 및 매각대금을 감면하거나 분할납부하게 할 수 있다.

**제30조 (세입자들을 위한 임대주택 건설 등)** ①지방자치단체의 장 및 사업시행자는 재정비촉진지구 안에 거주하는 세입자 및 소규모의 주택 또는 토지의 소유자(이하 "세입자등"이라 한다)의 주거안정을 위하여 노력하여야 한다.

②재정비촉진계획 수립권자는 재정비촉진계획을 수립하기 전에 다음 각 호의 사항을 포함한 재정비촉진지구 안의 거주자에 대한 주거실태조사를 시행하여야 한다.

1. 주택수, 세대수 및 거주자수
2. 가구별 소득수준 및 직업형태
3. 주택의 규모 및 거주형태(자가 전세 월세 등)
4. 주택가격 및 임대료 수준
5. 그 밖에 대통령령이 정하는 사항

③재정비촉진계획 수립권자는 세입자등의 재정착을 유도하기 위하여 다음 각 호의 사항을 포함한 주택수요를 조사하여 재정비촉진계획에 반영하여야 한다.

1. 주택규모, 임대료 수준 등을 포함한 임대주택 희망수요
2. 주택규모, 분양가격 수준 등을 포함한 소형 분양주택 희망수요
3. 인근지역 이주 희망수요
4. 그 밖에 대통령령이 정하는 사항

④재정비촉진계획 수립권자는 재정비촉진계획에 제2항 및 제3항의 규정에 의한 조사결과를 고려한 임대주택 건설계획을 포함하여야 하며, 사업시행자는 당해 계획에 따라 임대주택을 건설 공급하여야 한다. 이 경우, 임대주택의 공급방법 등은 건설교통부령으로 정할 수 있다.

⑤사업시행자는 재정비촉진사업을 시행하는 기간 동안 주택소유자(재정비촉진구역 안에서 실제 거주하는 자에 한한다) 또는 세입자의 주거안정을 위하여 인근지역에 자체 건설하는 국민임대주택 또는 매입임대주택 등으로 임시거주시설을 지원하거나 재정비촉진사업을 단계적으로 개발하는 순환개발방식을 활용할 수 있다.

**제31조 (임대주택의 건설)** ①사업시행자는 세입자의 주거안정과 개발이익의 조정을 위하여 당해 재정비촉진사업으로 증가되는 용적률의 75퍼센트 범위 안에서 대통령령이 정하는 비율을 임대주택으로 공급하여야 한다. 이 경우 당해 재정비촉진사업으로 증가되는 용적률이라 함은 재정비촉진지구 지정 당시의 용도지역을 기준으로 제19조의 규정에 의하여 증가되는 용적률을 말하고, 제11조제3항의 규정에 의하여 기반시설에 대한 부지제공의 대가로 증가된 용적률은 그 산정대상에서 제외한다.

②제1항의 규정에 의하여 건설되는 임대주택 중 주거전용면적이 85제곱미터를 초과하는 주택의 비율은 50퍼센트 이하의 범위 안에서 대통령령으로 정한다.

③사업시행자는 제1항의 규정에 의하여 건설되는 임대주택을 대통령령이 정하는 바에 따라 건설교통부장관, 시·도지사, 대한주택공사 또는 지방공사에게 공급하여야 한다. 이 경우 임대주택의 공급가격은 당해 임대주택의 건설에 투입되는 건축비를 기준으로 건설교통부장관이 고시하는 금액으로 하고, 그 부속토지는 인수자에게 기부채납한 것으로 본다.

④사업시행자는 사업시행인가를 신청하기 전에 미리 임대주택의 규모 등 제1항의 규정에 의하여 건설되는 임대주택 건설에 관한 사항을 인수자와 협의하여 사업시행계획서에 반영하여야 한다.

⑤사업시행자는 재정비촉진사업의 준공인가 후에는 지체 없이 인수자에게 제1항의 규정에 의하여 건설되는 임대주택의 등기를 촉탁 또는 신청하여야 한다. 이 경우 사업시행자가 거부 또는 지체하는 경우에는 인수자가 등기를 촉탁 또는 신청할 수 있다.

⑥제1항의 규정에 의하여 건설되는 임대주택의 임차인의 자격, 임대료 수준 등에 관하여는 대통령령으로 정한다.

**제34조 (도시재정비위원회)** ①다음 각 호의 사항을 심의하거나 시·도지사의 자문에 응하기 위하여 시·도지사 소속 하에 도시재정비위원회를 둘 수 있다.

1. 재정비촉진지구의 지정 및 변경에 대한 심의 또는 자문
2. 재정비촉진계획의 수립에 대한 자문
3. 재정비촉진계획의 결정 및 변경에 대한 심의 또는 자문
4. 재정비촉진사업의 시행에 대한 자문 등
5. 그 밖에 재정비촉진을 위하여 필요한 사항에 대한 자문

②제1항의 규정에 의한 도시재정비위원회의 설치 및 운영에 관하여 필요한 사항은 대통령령이 정하는 범위 안에서 당해 지방자치단체의 조례로 정한다.

## ○ 도시재정비 촉진을 위한 특별법 시행령

**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

**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·도 도시계획위원회(이하 “시·도 도시계획위원회”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

**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 주거환경 정비법」 제4조제1항 각 호의 사항
  - 나. 「도시개발법」 제5조제1항 각 호의 사항
5. 법 제9조제5항에 따라 건설교통부장관이 따로 재정비촉진계획의 수립기준을 정한 경우 그 수립기준에 해당하는 사항
6. 그 밖에 시·도의 조례가 정하는 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 주거환경 정비법 시행령」 제12조 각 호의 사항(재정비촉진사업 중 「도시 및 주거환경 정비법」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 주거환경 정비법 시행령」 제12조제3호 내지 제8호, 제13조의2제1항제1호 및 제2호의 사항(재정비촉진사업 중 「도시 및 주거환경 정비법」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 변경 시 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 주거환경 정비법」에 따른 주택재개발사업을 시행하는 재정비촉진구역의 경우 「도시 및 주거환경 정비법 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 주거환경 정비법」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 주거환경 정비법」에 따른 주거환경개선사업·주택재개발사업 또는 도시환경정비사업을 시행하는 하나의 재정비촉진구역으로 지정할 수 있다.

④법 제9조제4항에 따라 「도시 및 주거환경 정비법」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 주거환경 정비법」에 따른 주거환경개선사업의 경우 : 동법 제4조제1항에 따른 정비구역의 지정 요건에 적합한 면적
  2. 「도시 및 주거환경 정비법」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·도 도시계획위원회, 「건축법」 제4조에 따라 시·도에 두는 건축위원회와 시·도 도시계획위원회가 공동으로 하는 공동위원회 또는 도시재정비위원회의 자문을 거쳐야 한다.

**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 +  $[1.5 \times (\text{기반시설의 부지로 제공하는 면적} \times \text{기반시설의 부지로 제공한 부지의 용적률}) \div \text{기반시설의 부지로 제공한 후의 대지면적}]$  이내
  2. 완화할 수 있는 높이 = 「건축법」 제51조에 따라 제한된 높이  $\times [1 + (\text{기반시설의 부지로 제공하는 면적} \div \text{당초의 대지면적})]$  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 제1항제1호의 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.

**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·도 도시계획위원회 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 주차장설치기준은 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.

**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.

**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.

**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.

**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.

**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.

## ○ 건축법

**제51조 (건축물의 높이제한)** ①허가권자는 가로구역(도로로 둘러싸인 일단의 지역을 말한다. 이하 같다)을 단위로 하여 대통령령이 정하는 기준과 절차에 따라 건축물의 최고높이를 지정·공고할 수 있다. 다만, 시장·군수·구청장은 가로구역의 최고높이를 완화하여 적용할 필요가 있다고 판단되는 대지에 대하여는 대통령령이 정하는 바에 의하여 건축위원회의 심의를 거쳐 최고높이를 완화하여 적용할 수 있다.

②특별시장 또는 광역시장은 도시관리를 위하여 필요한 경우에는 제1항의 규정에 의한 가로구역별 건축물의 최고높이를 특별시 또는 광역시의 조례로 정할 수 있다.

③제1항의 규정에 의한 최고높이가 정하여지지 아니한 가로구역의 경우에는 건축물의 각 부분의 높이는 그 부분으로부터 전면도로의 반대쪽 경계선까지의 수평거리의 1.5배를 초과할 수 없다. 다만, 대지가 2이상의 도로, 공원, 광장, 하천등에 접하는 경우에는 건축물의 높이를 당해 지방자치단체의 조례로 따로 정할 수 있다.

## ○ 지방세법

**제238조 (부과징수)** ① 도시계획세의 부과징수에 관하여는 특별시와 광역시 또는 당해 시, 군의 조례의 정하는 바에 의한다.

② 도시계획세를 부과할 지역은 조례로 정하는 바에 의하여 당해 특별시 광역시 또는 시 군의회의 의결을 얻어 특별시장 광역시장 또는 시장 군수가 이를 고시하여야 한다.

## ○ 재건축초과이익 환수에 관한 법률

**제3조 (재건축초과이익의 환수)** 건설교통부장관은 재건축사업에서 발생하는 재건축초과이익을 이 법에서 정하는 바에 의하여 재건축부담금으로 징수하여야 한다.

**제4조 (징수금의 배분)** ① 제3조의 규정에 의하여 징수된 재건축부담금은 국가에 100분의 50이, 당해 특별시 광역시 도 제주특별자치도에 100분의 20이, 당해 시 군 구(자치구를 말한다. 이하 같다)에 100분의 30이 각각 귀속된다.

② 제1항의 규정에 의한 재건축부담금의 국가 귀속분은 「주택법」 제60조의 규정에 따라 설치된 국민주택기금(이하 "국민주택기금"이라 한다)의 재원으로 귀속된다.

③ 제1항의 규정에 의한 재건축부담금의 지방자치단체 귀속분은 「도시 및 주거환경정비법」 제82조에 따라 설치되는 도시 주거환경정비기금(이하 "도시 주거환경정비기금"이라 한다) 또는 「도시재정비 촉진에 관한 특별법」 제24조에 따라 설치되는 재정비촉진특별회계(이하 "재정비촉진특별회계"라 한다) 또는 「주택법」 제73조에 따라 설치되는 국민주택사업특별회계(이하 "국민주택사업특별회계"라 한다)의 재원으로 귀속된다.

④ 건설교통부장관은 제2항의 규정에 의하여 국민주택기금에 귀속되는 재원을 다음 각 호의 사항을 고려하여 지방자치단체가 운용하는 도시 주거환경정비기금 또는 재정비촉진특별회계 또는 국민주택사업특별회계의 재원으로 특별시 광역시 도 제주특별자치도와 시 군 구에 각각 100분의 50을 지원하여야 하며, 구체적인 지원기준 절차 그 밖에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

1. 지방자치단체별 주거기반시설의 설치 수준
2. 지방자치단체별 주거복지실태 평가결과 및 주거복지 증진 노력 등
3. 그 밖에 대통령령이 정하는 사항

⑤ 건설교통부장관은 필요한 경우 특별시장 광역시장 도지사 제주특별자치도지사(이하 "시 도지사"라 한다) 또는 시장 군수 구청장(자치구의 구청장을 말한다. 이하 같다)으로 하여금 도시 주거환경정비기금 및 재정비촉진특별회계 및 국민주택사업특별회계의 운용계획 및 운용상황을 보고하게 할 수 있다.

## ○ 대전광역시 도시 및 주거환경정비조례

**제4조(정비계획 수립대상구역 지정요건)** 영 별표 1 제5호의 규정에 의한 정비계획 수립대상구역의 지정요건은 다음 각호와 같다.

1. 주거환경개선구역의 경우에는 다음 각목의 1에 해당하는 지역을 말한다.
  - 가. 노후 불량건축물수가 대상구역안의 건축물 총수의 50퍼센트 이상인 지역
  - 나. 무허가건축물수가 대상구역안의 건축물 총수의 20퍼센트 이상인 지역
  - 다. 호수밀도가 헥타르당 70호 이상인 지역(공동주택은 기준층의 소유권이 구분된 1세대를 건축물 1동으로 보며 기준층 이외의 가구는 계상하지 아니한다)
  - 라. 총 인구밀도가 헥타르당 200인 이상인 지역
  - 마. 정비대상 구역안의 폭 4미터 미만 도로의 길이가 총 도로길이의 40퍼센트 이상이거나 주택접도율이 30퍼센트 이하인 지역

바. 대지로서 효용을 다할 수 없는 과소필지(「대전광역시 건축조례」 제28조의 규정에 의한 분할제한 면적 이하인 것을 말한다. 이하 같다) 부정형 세장형(대지폭 3미터 미만을 말한다. 이하 같다)의 필지수의 합계가 대상구역 전체면적의 50퍼센트 이상인 지역

<개정2006. 05. 12 조례 제3421 호>

사. 과소필지 등으로 현행 건축기준 등에 적합한 증 개축등의 건축행위가 제한됨으로써 주거환경이 열악하게 된 곳

아. 상습침수지역 재해위험지역 등 재해발생이 우려되는 곳으로서 전면매수 등으로 신속히 사업시행이 필요한 지역

자. 대상구역안 국 공유지 비율이 높아 거주주민의 재정착에 실질적인 도움이 되는 지역

차. 정비기반시설이 극히 열악하여 국가나 지방자치단체의 재정이 투입되어야 사업시행이 가능한 지역

2. 주택재개발구역의 경우에는 다음 각목의 1에 해당하는 지역을 말한다.

가. 노후 불량건축물수가 대상구역안의 건축물 총수의 40퍼센트 이상인 지역

나. 대상구역안의 폭 4미터 미만 도로의 길이가 총도로길이의 30퍼센트 이상이거나 주택접도율이 40퍼센트 이하인 지역

다. 건축대지로서 효용을 다할 수 없는 과소필지 부정형 세장형의 필지수의 합계가 대상구역 전체면적의 40퍼센트 이상인 지역

라. 법 제35조제2항의 규정에 의한 순환용주택을 건설하기 위하여 필요한 지역

마. 호수밀도가 헥타르당 50호 이상인 지역(공동주택은 기준층의 소유권이 구분된 1세대를 건축물 1동으로 보며 기준층 이외의 가구는 계상하지 아니한다)

바. 제1호의 사목 내지 자목에 해당하는 지역

**제7조(정비계획의 내용)** 영 제13조제1항제9호에서 조례가 정하는 사항"이라 함은 다음 각호의 사항을 말한다.

1. 가구 또는 획지에 관한 계획
2. 세입자 주거대책 또는 임대주택의 건설에 관한 계획(주택재건축사업은 제외하며 도시 환경정비사업은 일반주거지역에 공동주택을 건립하는 경우에 한한다)
3. 주민의 소득원 개발에 관한 사항(주거환경개선사업에 한한다)
4. 환경성 검토결과
5. 기존 수목의 현황 및 활용계획

## ○ 기반시설 부담금에 관한 법률

**제6조 (부과 대상)** ①제3조의 규정에 의하여 건설교통부장관이 부과 징수하는 기반시설부담금의 부과 대상지역은 전국으로 한다.

②기반시설부담금의 부과대상인 건축행위는 건축연면적이 200제곱미터(기존 건축물의 연면적을 포함한다)를 초과하는 건축물의 건축행위로 한다.

③제2항의 규정에 불구하고 기존 건축물을 철거하고 「건축법」 제2조제2항의 규정에 의한 각 용도의 건축물을 대통령령이 정하는 동일 용도의 범위 내에서 신축하는 경우에는 기존 건축물의 건축연면적을 초과하는 건축행위에 대해서만 기반시설부담금의 부과대상으로 한다.

## ○ 대전광역시 공유재산관리조례

**제30조(대부료의 납기)** ①공유재산의 대부료 납부기간은 최초연도에는 사용개시일 이전으로 하되, 계약

일부터 60일을 초과하는 경우에는 60일까지로 하며, 2차연도부터는 매년 당초 사용개시일에 해당하는 날부터 30일 이전으로 한다.

②영 제32조제2항의 규정에 의거 대부료를 분할 납부하는 경우는 다음 각 호와 같다.

1. 50만원 초과 : 3월 이내 2회 분납
2. 100만원 초과 : 6월 이내 3회 분납
3. 200만원 초과 : 9월 이내 4회 분납

③제1항 및 제2항의 규정에 불구하고 천재 지변, 그 밖의 재해로 인하여 특히 필요하다고 인정되는 경우에는 기 부과한 대부료 및 앞으로 부과할 대부료의 납부기간을 일정기간 유예하거나 따로 정할 수 있다.

**제32조(매각대금의 분할납부)** ①다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우 영 제39조제1항의 규정에 의하여 잡종재산의 매각대금을 10년 이내의 기간으로 매각대금의 잔액에 연 100분의 4의 이자를 붙여 분할납부하게 할 수 있다.

1. 국가 또는 다른 지방자치단체가 직접 공용 또는 공공용으로 사용할 재산을 매각하는 경우
2. 교육청이 직접 학교용지로 사용할 재산을 당해교육청에 매각하는 경우
3. 「도시 및 주거환경 정비법」 제2조제2호의 규정에 의한 주거환경개선사업 또는 주택재개발사업 구역안에 있는 토지중 시장이 사업 시행을 위하여 정하는 기준에 해당하는 사유건물에 의하여 점유 사용되고 있는 토지를 재개발사업 시행인가 당시의 점유 사용자에게 매각하는 경우
4. 「국민기초생활 보장법」 제2조제2호의 규정에 의한 수급자에게 400제곱미터 이하의 토지를 매각하는 경우

②영 제39조제1항 규정에 의하여 시가 건립한 아파트, 연립주택, 공영주택 및 그 부지를 국가보훈처장이 지정하는 국가유공자에게 매각하는 경우에는 잡종재산의 매각대금 잔액에 연 100분의 6의 이자를 붙여 10년 이내의 기간으로 분할납부하게 할 수 있다.

③다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우는 영 제39조제1항의 규정에 의하여 잡종재산의 매각대금을 5년 이내의 기간으로 매각대금의 잔액에 연 100분의 6의 이자를 붙여 분할 납부하게 할 수 있다.

1. 영 제38조제1항제6호, 제7호 및 제12호의 규정에 의하여 매각하는 경우
2. 시의 필요에 의하여 매각재산을 일정기간 동안 시가 계속하여 점유 사용할 목적으로 재산명도일과 매각대금의 납부기간을 계약시에 따로 정하는 경우와 계약시에 재산명도일을 연장하는 경우
3. 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」에 의한 아파트형공장용지, 「산업입지 및 개발에 관한 법률」에 의한 산업단지개발사업용지, 「기업활동 규제완화에 관한 특별조치법」에 의한 중소기업자의 공장용지 및 시가 조성한 농공단지, 시가 직접 유치한 공장용지에 필요한 토지를 당해 사업시행자에게 매각하는 경우
4. 그 밖에 공익사업을 지원하기 위하여 매각하는 재산으로 일시에 전액을 납부하기가 곤란하다고 시장이 인정하는 경우

④영 제39조제2항제5호의 규정에 의하여 외국인투자기업의 사업 목적상 잡종재산이 필요한 경우에는 매각대금을 20년 이내의 기간으로 매각대금의 잔액에 연 100분의 4의 이자를 붙여 분할납부하게 할 수 있다.

⑤영 제39조제2항제1호 내지 제4호 및 제6호의 규정에 해당하는 경우에는 잡종재산의 매각대금을 20년 이내의 기간으로 매각대금의 잔액에 연 100분의 5의 이자를 붙여 분할납부하게 할 수 있다.

## ○ 대전광역시 각종위원회 실비변상조례

**제1조(목적)** 이 조례는 대전광역시 각종 위원회 위원(이하 "위원"이라 한다)의 일비 및 여비(이하 "실비변상"이라 한다)에 관하여 필요한 사항을 규정함을 목적으로 한다.

**제2조(적용)** 법령 또는 조례에 의하여 설치된 각종위원회 위원의 실비변상에 관하여 다른 법령 또는 조례에 특별히 규정된 것을 제외하고는 이 조례에 의한다.



**제3조(일비)** ①시 소속 공무원이 아닌 위원이 회의에 출석한 때에는 예산의 범위 안에서 일비를 지급할 수 있다.

②시 소속공무원이 아닌 위원중 위원회의 회의에 출석 한 위원에 대하여는 예산의 범위 안에서 출석 수당을, 위원회 위원장으로부터 지명을 받아 미리 안건을 검토하여 위원회에 보고 한 위원에게는 예산의 범위 안에서 안건 심의 수당을 지급할 수 있다.

**제4조(여비)** 공무원이 아닌 위원이 위원회의 의결 또는 위원장의 명에 따라 공무로 출장할 때에는 예산의 범위 안에서 다음 각호의 1에 해당하는 여비를 지급할 수 있다.

1. 지방세 심의위원회, 소청심사위원회 및 행정심판위원회위원 : 3급 공무원에 상당하는 여비
2. 기타 각종 위원회위원 : 4급 공무원에 상당하는 여비

# 찬성의원서명

[illegible]

대전광역시 도시재정비 촉진을 위한 조례안

# 심 사 보 고 서

2006년 12월 7일  
산업건설위원회

## I. 심 사 경 과

1. 발의일자 및 발의자 : 2006년 11월 17일 김재경의원외 8인
2. 회 부 일 자 : 2006년 11월 20일
3. 상 정 일 자 : 제162회 대전광역시의회 제2차 정례회 제8차  
산업건설위원회(2006. 12. 7)상정, 심사,  
수정가결

## II. 제안설명 요지

(제안설명자 : 김 재 경 의원)

### 1. 제안이유

「도시재정비 촉진을 위한 특별법」 및 같은 법 시행령이 제정·공포됨에 따라 법령에서 위임한 사항과 그 집행을 위하여 필요한 사항을 규정하고자 함.

### 2. 주요내용

가. 총괄계획가의 자격요건, 총괄계획팀의 운영 등 총괄계획가의 위촉·운영에 관한 사항을 규정함(안 제6조).

나. 「대전광역시 도시 및 주거환경정비조례」에서 규정하고 있는 호수밀도, 주택 접도율 등의 재정비촉진구역 지정 요건의 100분의 20이하로 완화하는 사항을 규정함(안 제7조).

다. 기반시설의 부지 제공에 따른 용적률, 건축물의 높이 완화범위에 관한 사항을 규정함(안 제8조).

라. 사업협회의 위원장 위촉, 부위원장 선출, 외부 전문가 위촉요건, 간사와 서기에 관한 사항 등 사업협회의 구성·운영에 관한 사항을 규정함(안 제9조).

마. 기반시설부지를 제공하는 경우 재정비촉진지구 지정 당시의 용도지역에 적용되는 건축규제의 완화 등에 대한 특례사항을 규정함(안 제10조).

바. 재정비촉진사업에서 규모가 전용면적 60제곱미터 이하인 주택의 건설비율을 주거환경개선사업은 100분의 40 이상, 규모가 전용면적 75제곱미터 이하인 주택의 건설비율을 주택재개발사업은 100분의 20 이상으로 규정함(안 제11조).

사. 재정비촉진특별회계의 설치, 재원, 용도, 보조 및 융자의 범위, 융자조건, 사무의 위탁 등에 관한 사항을 규정함(안 제12조 내지 제17조).

아. 재정비촉진지구 내 교지를 임대 또는 매각하는 경우 임대료의 요율과 매각 시 분할납부 기간 및 적용이자 등에 관한 사항을 규정함(안 제18조).

자. 세입자의 주거안정과 개발이익의 조정을 위하여 재정비촉진사업으로 증가되는 용적률 중 임대주택으로 공급하여야 하는 주택의 비율을 사업의 종류 및 방법 등에 따라 규정함(안 제20조).

차. 재정비촉진지구의 지정 및 재정비촉진계획의 결정을 위한 자문 또는 심의 등을 위하여 설치하는 도시재정비위원회의 설치 운영 등에 관하여 필요한 사항을 규정함(안 제21조).

### III. 전문위원 검토보고 요지

(전문위원 : 장 예 순)

1. 제안이유 및 주요내용 : 앞의 내용과 같음.

#### 2. 검토의견

○ 본 조례안은 지난 2006. 7. 1부터 시행된 「도시재정비 촉진을 위한 특별법」 및 같은 법 시행령에서 조례로 정하도록 위임된 사항과 그 시행에 관하여 필요한 사항을 정하려는 것임.

조례안 세부내용을 보면,

- 조례제명을 「대전광역시 도시재정비 촉진을 위한 조례」로 정하고, 안 제4조에서는 효율적이고 합리적인 재정비촉진사업의 추진과 주거, 교육, 환경 등의 개선 및 기반시설 확충을 위하여 재정비촉진계획 수립시 포함되어야 하는 사항을 규정함.
- 안 제6조에서는 재정비촉진계획 수립을 지원·자문하기 위하여 위촉하는 총괄계획가의 자격요건과 총괄계획팀의 운영 등에 관한 기준을 정함.

- 안 제8조에서는 기반시설의 확충을 위하여 사업부지의 일부를 기반시설부지로 제공하는 경우 용적률 및 건축물의 높이에 관한 완화기준을 정함.
- 안 제9조·제11조에서는 계획의 수립과 사업의 시행에 필요한 협의 또는 자문을 위하여 사업협의회의 구성 및 운영에 관한 기준을 정하고, 주택수급의 안정과 저소득 주민의 입주기회를 확대하기 위하여 주택규모별 건설비율에 관한 기준을 정함.
- 안 제12조 내지 제16조에서는 재정비촉진사업을 촉진하고 기반시설의 설치지원 등을 위하여 특별회계의 설치와 재원, 용도, 특별회계의 보조 및 용자의 범위, 용자조건 등에 관한 기준을 정함.
- 안 제20조에서는 세입자의 주거안정과 개발이익의 조정을 위하여 재정비촉진사업으로 증가되는 용적률 중 임대주택으로 공급하여야 하는 주택의 비율을 사업의 종류 및 방법 등에 따라 규정함.
- 안 제21조에서는 재정비촉진지구의 지정 및 재정비촉진계획의 결정을 위한 자문 또는 심의 등을 위하여 설치하는 도시재정비위원회의 운영 등에 관한 사항을 규정함.

## 이상과 같이 조례안 검토결과,

- 본 조례안은 도시의 낙후된 지역에 따라 주거환경개선 및 기반시설의 확충과 도시기능의 회복을 위한 사업을 광역적으로 추진하기 위하여 관계법령에서 조례로 정하도록 위임된 사항과 그 시행에 관하여 필요한 사항을 정하려는 것으로 특별한 문제점은 없는 것으로 판단되나,
- 안 제20조의 경우 세입자의 주거안정과 개발이익의 조정을 위하여 재정비촉진사업으로 증가되는 용적률 중 임대주택으로 공급하여야 하는 주택의 비율을 100분의 50 이상으로 규정하고 있으나,

- 「도시재정비 촉진을 위한 특별법 시행령」 제34조제1항제1호에 의하면, 100분의 25와 100분의 75 범위 내에서 정하도록 하고 있어, 우리 시의 개발 여건과 임대주택 건설에 따른 수요 공급측면, 주민 사업참여율 제고 등을 감안하여 임대주택 건설비율에 대한 심도있는 검토가 이루어져야 할 것으로 사료됨.

IV. 질 의 요 지 : 생 략

V. 심 사 결 과 : 수정가결

VI. 기타 필요한 사항 : 없 음

# 대전광역시 도시재정비 촉진을 위한 조례안에 대한 수정안

의안 번호	76
----------	----

제출연월일 : 2006. 12. 15

제안자 : 산업건설위원회위원장

## 1. 수정이유

대전광역시 도시재정비 촉진사업을 시행함에 있어 세입자의 주거안정과 개발이익의 조정을 위하여 당해 재정비촉진사업으로 증가되는 용적률 중 임대주택으로 공급하여야 하는 주택의 비율을 우리 시의 개발 여건과 임대주택 건설에 따른 수요 공급측면, 주민 사업참여율 제고 등을 감안하여 100분의 25 이상으로 수정하고자 함.

## 2. 주요내용

가. 재정비촉진사업으로 증가되는 용적률 중 임대주택으로 공급하여야 하는 주택의 비율을 100분의 25 이상으로 함(안 제20조)



대전광역시 조례 제 호

## 대전광역시 도시재정비 촉진을 위한 조례안에 대한 수정안

대전광역시 도시재정비 촉진을 위한 조례안 중 다음과 같이 수정한다.

안 제20조(임대주택의 건설비율 등)①영 제34조제1항제1호의 규정에 따라 “시·도의 조례가 정하는 비율”이라 함은 100분의 25 이상으로 한다.

# 수 정 안 대 비 표

제출안	수정안
<p>제20조(임대주택의 건설비율 등) ① 영 제34조제1항제1호의 규정에 따라 “시·도의 조례가 정하는 비율”이라 함은 <u>100분의 50</u> 이상으로 한다.</p> <p>②~⑤(생략)</p>	<p>제20조(임대주택의 건설비율 등) ①영 제34조제1항제1호의 규정에 따라 “시·도의 조례가 정하는 비율”이라 함은 <u>100분의 25</u> 이상으로 한다.</p> <p>②~⑤(당초와 같음)</p>