

# 대전광역시 도시 및 주거환경정비조례 일부개정 조례안

의안 번호	486
----------	-----

제출연월일 : 2009. 5. 7.

제 출 자 : 전병배의원 외 6인

## 1. 개정이유

주택재개발사업 및 도시환경정비사업의 주택공급 기준 및 상가등 부대·복리시설의 분양대상 등 조례 운용상 나타난 미비점을 개정하려는 것임.

## 2. 주요내용

- 가. 주택재개발사업의 분양대상 주택공급기준을 개정함(안 제22조제1항제1호, 제2항제1호 및 제5호).
- 나. 상가 등 부대·복리시설의 분양대상자에 관한 사항을 보완함(안 제24조제1항제7호 및 제2항).

## 3. 참고사항

- 가. 관계법령 : 「도시 및 주거환경정비법」
- 나. 예산조치 : 관련 없음
- 다. 합 의 : 해당사항 없음
- 라. 기 타
  - (1) 신·구조문대비표 : 별첨

## 대전광역시 도시 및 주거환경정비조례 일부개정 조례안

대전광역시 도시 및 주거환경정비조례 일부를 다음과 같이 개정한다.

제22조제1항제1호를 다음과 같이 한다.

1. 종전의 건축물 중 주택(기존 무허가건축물로서 사실상 주거용으로 사용되고 있는 건축물을 포함한다)을 소유한 자

제22조제2항제1호를 다음과 같이 한다.

1. 단독 또는 다가구주택이 다세대주택으로 전환되는 경우

제22조제2항제5호를 다음과 같이 한다.

5. 하나의 대지범위 안에 속하는 동일인 소유의 토지와 주택 등 건축물을 토지와 주택 등 건축물로 각각 분리하여 소유한 경우

제24조제1항제7호를 다음과 같이 한다.

7. 제7순위 : 그 밖에 분양을 희망하는 토지 등 소유자

제24조제2항은 삭제한다.

### 부칙

이 조례는 공포한 날부터 시행한다.

## 신 · 구조문 대비표

현	행	개	정	안
제22조(주택재개발사업의 분양대상 등)	제22조(주택재개발사업의 분양대상 등)	제22조(주택재개발사업의 분양대상 등)		
① (생략)	① (현행과 같음)	① (현행과 같음)		
1. 종전의 건축물중 주택(기존 무허가 건축물 및 사실상 주거용으로 사용되고 있는 건축물을 포함한다)을 소유한 자	1. 종전의 건축물중 주택(기존 무허가 건축물로서 사실상 주거용으로 사용되고 있는 건축물을 포함한다)을 소유한 자	1. 종전의 건축물중 주택(기존 무허가 건축물로서 사실상 주거용으로 사용되고 있는 건축물을 포함한다)을 소유한 자		
2. ~ 4. (생략)	2. ~ 4. (현행과 같음)	2. ~ 4. (현행과 같음)		
② (생략)	② (현행과 같음)	② (현행과 같음)		
1. <u>단독주택 또는 다가구주택이 건축물 준공 이후 다세대주택으로 전환된 경우</u>	1. <u>단독 또는 다가구주택이 다세대주택으로 전환된 경우</u>	1. <u>단독 또는 다가구주택이 다세대주택으로 전환된 경우</u>		
2. ~ 4. (생략)	2. ~ 4. (현행과 같음)	2. ~ 4. (현행과 같음)		
5. <u>하나의 대지범위 안에 속하는 동일인 소유의 토지와 주택을 건축물 준공이후 토지와 주택으로 각각 분리하여 소유한 경우</u>	5. <u>하나의 대지범위 안에 속하는 동일인 소유의 토지와 주택 등 건축물을 토지와 주택 등 건축물로 각각 분리하여 소유한 경우</u>	5. <u>하나의 대지범위 안에 속하는 동일인 소유의 토지와 주택 등 건축물을 토지와 주택 등 건축물로 각각 분리하여 소유한 경우</u>		
③ ~ ④ (생략)	③ ~ ④ (현행과 같음)	③ ~ ④ (현행과 같음)		
제24조(상가등 부대·복리시설의 분양대상자) ① (생략)	제24조(상가등 부대·복리시설의 분양대상자) ① (현행과 같음)	제24조(상가등 부대·복리시설의 분양대상자) ① (현행과 같음)		
1. ~ 6. (생략)	1. ~ 6. (현행과 같음)	1. ~ 6. (현행과 같음)		
7. 제7순위 : 그 밖에 분양을 희망하는 토지등소유자로서 제2항의 규정에 따라 분양이 가능한 자	7. 제7순위 : 그 밖에 분양을 희망하는 토지 등 소유자	7. 제7순위 : 그 밖에 분양을 희망하는 토지 등 소유자		
② <u>상가등 분양대상 부대·복리시설은 제1항 각 호의 순위별 분양대상자에게 관리처분계획 기준일 현재 종전가액(공동주택을 분양 받는 경우에는 그 분양가격을 제외한 가액을 말한다)의 범위 안에서 분양하되, 분양시설의 단위규모 구획상 불가피한 경우에 한하여 종전가액의 150퍼센트에 해당하는 가액의 범위 안에서 분양할 수 있다.</u>	② (삭제)	② (삭제)		

## 관계 법령

### □ 도시 및 주거환경정비법

**제48조 (관리처분계획의 인가 등)** ①사업시행자(주거환경개선사업을 제외한다)는 제46조의 규정에 의한 분양신청기간이 종료된 때에는 이 법이 정하는 바에 의하여 기존의 건축물을 철거하기 전에 제46조의 규정에 의한 분양신청의 현황을 기초로 다음 각호의 사항이 포함된 관리처분계획을 수립하여 시장·군수의 인가를 받아야 하며, 관리처분계획을 변경·중지 또는 폐지하고자 하는 경우에도 또한 같다. 다만, 대통령령이 정하는 경미한 사항을 변경하고자 하는 때에는 시장·군수에게 신고하여야 한다.

1. 분양설계
2. 분양대상자의 주소 및 성명
3. 분양대상자별 분양예정인 대지 또는 건축물의 추산액
4. 분양대상자별 종전의 토지 또는 건축물의 명세 및 사업시행인가의 고시가 있는 날을 기준으로 한 가격
5. 정비사업비의 추산액 및 그에 따른 조합원 부담규모 및 부담시기
6. 분양대상자의 종전의 토지 또는 건축물에 관한 소유권 외의 권리명세
7. 그 밖에 정비사업과 관련한 권리 등에 대하여 대통령령이 정하는 사항

②제1항의 규정에 의한 관리처분계획의 내용은 다음 각호의 기준에 의한다. <개정 2005.3.18>

1. 종전의 토지 또는 건축물의 면적·이용상황·환경 그 밖의 사항을 종합적으로 고려하여 대지 또는 건축물이 균형있게 분양신청자에게 배분되고 합리적으로 이용되도록 한다.
2. 지나치게 좁거나 넓은 토지 또는 건축물에 대하여 필요한 경우에는 이를 증가하거나 감소시켜 대지 또는 건축물이 적정 규모가 되도록 한다.
3. 너무 좁은 토지 또는 건축물이나 정비구역 지정후 분할된 토지를 취득한 자에 대하여는 현금으로 청산할 수 있다.
4. 재해 또는 위생상의 위해를 방지하기 위하여 토지의 규모를 조정할 특별한 필요가 있는 때에는 너무 좁은 토지를 증가시키거나 토지에 갈음하여 보상을 하거나 건축물의 일부와 그 건축물이 있는 대지의 공유지분을 교부할 수 있다.
5. 분양설계에 관한 계획은 제46조의 규정에 의한 분양신청기간이 만료되는 날을 기준으로 하여 수립한다.
6. 1세대가 1 이상의 주택을 소유한 경우 1주택을 공급하고, 2인 이상이 1주택을 공유한 경우에는 1주택만 공급한다. 다만, 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 토지등소유자에 대하여는 소유한 주택수만큼 공급할 수 있다.
  - 가. 투기과열지구안에 위치하지 아니하는 주택재건축사업의 토지등소유자
  - 나. 근로자(공무원인 근로자를 포함한다)숙소·기숙사 용도로 주택을 소유하고 있는 토지등소유자
  - 다. 국가, 지방자치단체 및 주택공사등
7. 삭제 <2005.3.18>

③사업시행자는 제46조의 규정에 의하여 분양신청을 받은 후 잔여분이 있는 경우에는 정관등 또는 사업시행계획이 정하는 목적을 위하여 보류지(건축물을 포함한다)로 정하거나 조합원 외의 자에게 분양할 수 있다. 이 경우 분양공고와 분양신청절차 등 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

④정비사업의 시행으로 조성된 대지 및 건축물은 관리처분계획에 의하여 이를 처분 또는 관리하여야 한다.

⑤주택재개발사업에서 제1항제3호 및 제4호의 규정에 의한 재산을 평가할 때에는 다음 각호의 방법에 의한다. <개정 2005.1.14>

1. 제1항제3호의 분양예정인 대지 또는 건축물의 추산액은 시·도의 조례가 정하는 바에 의하여 산정하되, 시장·군수가 추천하는 부동산가격공시및감정평가에관한법률에 의한 2인 이상의 감정평가업자의 감정평가의견을 참작하여야 한다.
2. 제1항제4호에 규정된 사항중 종전의 토지 또는 건축물의 가격은 시장·군수가 추천하는 부동산가격공시및감정평가에관한법률에 의한 감정평가업자 2인 이상이 평가한 금액을 산술평균하여 산정한다.
3. 제1호 및 제2호의 규정에 불구하고 관리처분계획을 변경·중지 또는 폐지하고자 하는 경우에는 분양예정인 대지 또는 건축물의 추산액과 종전의 토지 또는 건축물의 가격은 사업시행자 및 토지등의소유자 전원이 합의하여 이를 산정할 수 있다.

⑥주택재건축사업에서 사업시행자가 제1항제3호 및 제4호의 규정에 의한 재산에 대하여 부동산가격공시및감정평가에관한법률에 의한 감정평가업자의 평가를 받고자 하는 경우에는 제5항 각호의 규정을 준용하여 할 수 있다. <개정 2005.1.15>

⑦제1항의 규정에 의한 관리처분계획의 내용, 관리처분의 방법·기준 등에 관하여 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

⑧제1항 각호의 관리처분계획의 내용과 제2항 내지 제7항의 규정은 시장·군수가 직접 수립하는 관리처분계획에 관하여 이를 준용한다.

## □ 도시 및 주거환경정비법 시행령

**제52조 (관리처분의 기준 등)** ①주택재개발사업 및 도시환경정비사업의 경우 법 제48조제7항의 규정에 의한 관리처분은 다음 각호의 방법 및 기준에 의한다.

1. 시·도 조례가 분양주택의 규모를 제한하는 경우에는 그 규모 이하로 주택을 공급할 것
2. 1개의 건축물의 대지는 1필지의 토지가 되도록 정할 것. 다만, 주택단지의 경우에는 그러하지 아니하다.
3. 정비구역안의 토지등소유자(지상권자를 제외한다. 이하 이 항에서 같다)에게 분양할 것. 다만, 공동주택을 분양하는 경우 시·도 조례가 정하는 금액·규모·취득 시기 또는 유형에 대한 기준에 부합하지 아니하는 토지등소유자는 시·도 조례가 정하는 바에 의하여 분양대상에서 제외할 수 있다.
4. 1필지의 대지 및 그 대지에 건축된 건축물(법 제48조제3항에 의하여 보류지로 정하거나 조합원외의 자에게 분양하는 부분을 제외한다)을 2인 이상에게 분양하는 때에는 기존의 토지 및 건축물의 가격(제69조의 규정에 의하여 사업시행방식이 전환된 경우에는 환지예정지의 권리가액을 말한다. 이하 제8호에서 같다)과 제41조제1항·제4항·제5항, 제47조제3항 및 제50조제4호의 규정에 의하여 토지등소유자가 부담하는 비용(주택재개발사업의 경우에는 이를 고려하지 아니한다)의 비율에 따라 분양할 것
5. 분양대상자가 공동으로 취득하게 되는 건축물의 공용부분은 각 권리자의 공유로 하되, 당해 공용부분에 대한 각 권리자의 지분비율은 그가 취득하게 되는 부분의 위치 및 바닥면적 등의 사항을 고려하여 정할 것
6. 1필지의 대지위에 2인 이상에게 분양될 건축물이 설치된 경우에는 건축물의 분양면적의 비율에 의하여 그 대지소유권이 주어지도록 할 것. 이 경우 토지의 소유관계는 공유로 한다.
7. 법 제48조제5항 각호의 규정은 도시환경정비사업에 대한 법 제48조제1항제3호 및 제4호의 규정에 의한 평가에 관하여 이를 준용할 것
8. 주택의 공급순위는 기존의 토지 또는 건축물의 가격을 고려하여 정할 것. 이 경우 그 구체적인 기준은 시·도 조례로 정할 수 있다.
9. 삭제 <2005.5.18>

②주택재건축사업의 경우 법 제48조제7항에 따른 관리처분은 다음 각 호의 방법 및 기준에 따른다. 다만, 조합이 조합원 전원의 동의를 받아 그 기준을 따로 정하는 경우에는 그에 따른다.. <개정 2008.12.17>

1. 제1항제5호 및 제6호를 적용할 것. 다만, 단독주택재건축사업의 경우에는 주택재개발사업에 준하여 제1항 각 호를 적용할 것
2. 부대·복리시설(부속 토지를 포함한다. 이하 이 호에서 같다)의 소유자에게는 부대·복리시설을 공급할 것. 다만, 다음 각목의 1에 해당하는 경우에는 1주택을 공급할 수 있다.
  - 가. 새로운 부대·복리시설을 건설하지 아니하는 경우로서 기존 부대·복리시설의 가액이 분양주택 중 최소분양단위규모의 추산액에 정관 등으로 정하는 비율(정관 등으로 정하지 아니하는 경우에는 1로 한다. 이하 나목에서 같다)을 곱한 가액보다 클 것
  - 나. 기존 부대·복리시설의 가액에서 새로이 공급받는 부대·복리시설의 추산액을 뺀 금액이 분양주택중 최소분양단위규모의 추산액에 정관 등으로 정하는 비율을 곱한 가액보다 클 것
  - 다. 새로이 공급받는 부대·복리시설의 추산액이 분양주택 중 최소분양단위규모의 추산액 보다 클 것
3. 삭제 <2005.5.18>

③ 삭제 <2005.5.18>

## □ 대전광역시 도시 및 주거환경정비조례

**제22조(주택재개발사업의 분양대상 등)** ①영 제52조제1항제3호의 규정에 의하여 주택재개발사업으로 건립되는 공동주택의 분양대상자는 관리처분계획 기준일 현재 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자로 한다. <개정 2007. 02. 23 조례 제3480호>

1. 종전의 건축물중 주택(기존무허가건축물 및 사실상 주거용으로 사용되고 있는 건축물을 포함 한다)을 소유한 자

2. 분양신청자가 소유하고 있는 종전 토지의 총면적이 「대전광역시 건축조례」 제28조의 규모 이상인 자. 다만, 구역지정공람공고일 이전에 분할된 1필지 토지로서 그 면적이 30제곱미터 이상인 토지(지목이 도로이며 도로로 이용되고 있는 토지를 제외한다)의 소유자는 사업시행인가 고시일 이후부터 법 제52조제3항의 규정에 의한 공사완료 고시일 까지 분양신청자를 포함한 세대원(세대주 및 세대주와 동일한 세대별 주민등록표상에 등재되어 있지 아니한 세대주의 배우자 및 배우자와 동일한 세대를 이루고 있는 세대원을 포함한다) 전원이 주택을 소유하고 있지 아니한 경우에 한하여 분양대상자로 한다.<개정 2006. 05. 12 조례 제3421호>

3. 분양신청자가 소유하고 있는 종전의 토지 및 건축물의 가액(이하 "권리가액"이라한다.)이 분양용 최소규모 공동주택 1가구의 추산액 이상인 자

4. 사업시행방식이 전환되는 경우 전환되기 전의 사업방식에 의하여 환지를 지정 받은 자. 이 경우 제1호 내지 제3호의 규정은 적용하지 아니할 수 있다.

②다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 여러 명의 분양신청자를 1인의 분양대상자로 본다.<개정 2007. 02. 23 조례 제3480호>

1. 단독주택 또는 다가구주택이 건축물 준공 이후 다세대주택으로 전환된 경우

2. 여러 명의 분양신청자가 하나의 세대인 경우. 이 경우 세대주와 동일한 세대별 주민등록표상에 등재되어 있지 아니한 세대주의 배우자 및 배우자와 동일한 세대를 이루고 있는 세대원을 포함한다.

3. 하나의 주택 또는 1 필지의 토지를 여러 명이 소유하고 있는 경우. 다만 구역지정공람공고일 이전에 공유지분으로 소유한 토지의 지분면적이 「대전광역시 건축조례」 제28조의 규정에 의한 규모 이상인자는 그러하지 아니하다.<개정 2006. 05. 12 조례 제3421호>

4. 구역지정공람공고일 이후에 1 필지의 토지를 여러 개의 필지로 분할한 경우

5. 하나의 대지 범위 안에 속하는 동일인 소유의 토지와 주택을 건축물 준공이후 토지와 주택으로 각각 분리하여 소유한 경우

③제1항제2호의 규정에 의한 토지면적 및 제1항제3호의 규정에 의한 권리가액을 산정함에 있어 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 토지는 포함하지 아니한다.<개정 2007. 02. 23 조례 제3480호>

1. 「건축법」 제2조제1항제1호의 단서규정에 의한 하나의 대지 범위 안에 속하는 토지가 여러 필지인 경우로서 구역지정공람공고일 이후에 그 토지의 일부를 취득하였거나 공유지분으로 취득한 토지<개정 2006. 05. 12 조례 제3421호>

2. 하나의 건축물이 하나의 대지 범위 안에 속하는 토지를 점유하고 있는 경우로서 구역지정 공람공고일 이후 그 건축물과 분리하여 취득한 토지

3. 1필지의 토지를 구역지정공람공고일 이후 분할 취득하거나 공유지분으로 취득한 토지

④제1항 내지 제3항의 규정에도 불구하고 사업시행방식이 전환되는 경우에는 환지면적의 크기, 공동환지 여부에 관계없이 환지를 지정 받은자 전부를 각각 분양대상자로 할 수 있다.

**제24조(상가등 부대·복리시설의 분양대상자)**①법 제48조제2항의 규정에 의하여 사업시행자가 수립하는 관리처분계획중 주택재개발사업 및 도시환경정비사업의 상가 등 분양대상 부대·복리시설의 분양대상자는 분양신청자중 관리처분계획 기준일 현재 다음 각호의 순위 및 자격을 기준으로 정관 등이 정하는 바에 의한다.

1. 제1순위 : 종전 건축물의 용도가 분양건축물 용도와 동일하거나 유사한 시설이며 사업자등록 (인·허가 또는 신고 등을 포함한다. 이하 이 항에서 같다)을 필한 당해 건축물의 소유자로서 종전가액(공동주택을 분양받은 경우에는 그 분양가격을 제외한 가액을 말한다. 이하 이 항에서 같다)이 분양건축물의 최소분양단위 규모 추산액 이상인 자

2. 제2순위 : 종전 건축물의 용도가 분양건축물 용도와 동일하거나 유사한 시설인 당해 건축물의 소유자로서 종전가액이 분양건축물의 최소분양단위규모 추산액 이상인 자

3. 제3순위 : 종전 건축물의 용도가 분양건축물 용도와 동일하거나 유사한 시설이며 사업자등록을 필한 당해 건축물의 소유자로서 종전가액이 분양건축물의 최소분양단위규모 추산액에 미달되나 공동주택을 분양받지 않은 자

4. 제4순위 : 종전 건축물의 용도가 분양건축물 용도와 동일하거나 유사한 시설인 당해 건축물의 소유자로서 종전가액이 분양 건축물의 최소분양단위규모 추산액에 미달되나 공동주택을 분양받지 않은 자

5. 제5순위 : 공동주택을 분양받지 않은 자로서 종전가액이 분양건축물의 최소분양단위규모 추산액 이상인 자

6. 제6순위 : 공동주택을 분양받은 자로서 종전가액이 분양건축물의 최소분양단위규모 추산액 이상인 자

7. 제7순위 : 그 밖에 분양을 희망하는 토지등소유자로서 제2항의 규정에 따라 분양이 가능한 자

②상가 등 분양대상 부대·복리시설은 제1항 각호의 순위별 분양대상자에게 관리처분계획 기준일 현재 종전가액(공동주택을 분양받은 경우에는 그 분양가격을 제외한 가액을 말한다)의 범위 안에서 분양하되, 분양시설의 단위규모 구획 상 불가피한 경우에 한하여 종전가액의 150퍼센트에 해당하는 가액의 범위 안에서 분양할 수 있다.



# 찬 성 의 원 서 명

의원명	서명	비고
정기 바 과 김 천 우 양	정기 바 과 김 천 우 양	

대전광역시 도시 및 주거환경정비조례 일부개정 조례안

# 심 사 보 고 서

2009년 5월 18일

산업건설위원회

## I. 심 사 경 과

1. 발의일자 및 발의자 : 2009년 5월 7일 전병배의원 외 6인

2. 회 부 일 자 : 2009년 5월 8일

3. 상 정 일 자 : 제182회 대전광역시의회 임시회

제2차 산업건설위원회(2009. 5. 18)

상정, 심사, 원안가결

## II. 제안설명요지(제안설명자 : 전병배 의원)

### 1. 개정이유

주택재개발사업 및 도시환경정비사업의 주택공급 기준 및 상가등 부대·복리시설의 분양대상 등 조례 운용상 나타난 미비점을 개정하려는 것임.

### 2. 주요내용

가. 주택재개발사업의 분양대상 주택공급기준을 개정함(안 제22조제1항 제1호, 제2항제1호 및 제5호).

나. 상가 등 부대·복리시설의 분양대상자에 관한 사항을 보완함(안 제24조제1항제7호 및 제2항).



### Ⅲ. 전문위원 검토요지(전문위원 연정수)

- 본 개정 조례안은 「도시 및 주거환경정비법」이 일부 개정됨에 따라 관계법령에 적합하게 조례를 개정하고, 조례의 운영과정에서 나타난 개선사항을 개정하려는 것으로,
- 안 제22조제2항에서는 주택재개발사업의 분양신청 대상자에 대한 권리 산정 기준일을 상위법령에서 정함에 따라 관련 내용을 개정하였으며,
- 안 제24조에서는 상가등 부대·복리시설의 분양을 종전가액의 100 퍼센트 내지 150 퍼센트 범위 안에서 분양할 수 있도록 한 기존 조항을 상위법령에 부합하도록 정관에서 정하도록 하고 조례에서 삭제하였습니다.

#### 이상과 같이 조례안 검토결과,

- 본 개정 조례안은 상위법 개정에 따라 관련 조문을 정리하면서, 조례 운영상 나타난 개선이 필요한 사항에 대하여 일부 불합리한 문제점을 현실에 맞게 개정하려는 사항으로, 본 개정 조례안이 시행될 경우 도시 및 주거환경정비사업 추진에 어느 정도 활성화가 기대되나, 서울·경기도를 제외한 모든 광역시가 상가등 부대·복리시설의 분양규모를 조례에서 정하고 있는 점과,
- 이를 정관에서 정할 경우 정비구역별로 분양규모가 상이하고 과도한 투자로 발생할 수 있는 여러 가지 문제점 등을 면밀히 검토할 필요가 있다고 사료됩니다.

IV. 질의 · 답변요지 : 생 략

V. 토 론 요 지 : 생 략

VI. 심 사 결 과 : 원안가결

VII. 기타 필요한 사항 : 없 음