

2022. 04. 25(월). 10:00
제286회 임시회 산업건설위원회

검 토 보 고 서

< 안건명 >

남양주시 도시 및 주거환경정비 조례 일부개정조례안

산업건설위원회
전 문 위 원

남양주시 도시 및 주거환경정비 조례 일부개정조례안 검 토 보 고 서

1. 제안경위

본 조례안은 2022년 4월 13일 이창희 의원 등 5명의 발의로 제출되어 「남양주시의회 회의 규칙」 제21조에 따라 2022년 4월 15일 의장으로부터 산업건설위원회로 회부 된 안건임

2. 제안이유

- 「도시 및 주거환경정비법」 개정에 따라 공공재건축 등의 국민주택 규모 주택건설비율에 관한 사항을 신설함으로써 도시환경을 개선하고 주거생활의 질을 높이는데 이바지하고자 함.

3. 주요내용

- 가. 공공재건축 및 공공재개발 국민주택규모 건설비율에 관한 규정을 신설함 (안 제24조의2)
- 나. 그 밖에 상위법 개정에 따라 조례 용어와 인용 조문을 정비함.

4. 참고사항

가. 관계법령

- 「도시 및 주거환경정비법」

나. 입법예고 결과(2022. 4. 14. ~ 4. 20.) : 의견없음

5. 검토의견

- 본 개정조례안은 「도시 및 주거환경정비법」 개정(2021.4.13.)에 따라 공공재개발·재건축 사업의 국민주택규모 주택 건설 비율 등을 명확히 하여 해당 사업이 원활히 추진될 수 있도록 조례를 개정하고자 하는 사항임.
- 「도시 및 주거환경정비법」 제101조의5 제2항 및 제101조의6 제2항에서 규정한 비율 범위에서 조례로 정하는 것으로 위임 대상과 범위가 명확하게 규정되어 있고, 공공정비사업 참여로 완화 받는 용적률의 일정 비율에 해당하는 면적에 국민주택규모의 주택으로 건설하도록 규정하여 임대주택 등으로 활용하고 주택공급 확대를 도모하려는 것으로 공공재개발·공공재건축 사업의 국민주택규모 주택 건축 비율을 각각 100분의 30, 100분의 50으로 규정하고자 개정하는 사항으로 도심 내 주거환경을 개선하고 주거생활의 질을 향상시키는데 기여할 것으로 판단되며, 상위법 저촉 등 특별한 문제점은 없을 것으로 판단됨.

2022년 4월 22일
산업건설전문위원 이 명 구

☑ 「도시 및 주거환경정비법」

제101조의5(공공재개발사업에서의 용적률 완화 및 주택 건설비율 등) ① 공공재개발사업 시행자는 공공재개발사업(「도시재정비촉진을 위한 특별법」 제2조제1호에 따른 재정비촉진지구에서 시행되는 공공재개발사업을 포함한다)을 시행하는 경우 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제78조 및 조례에도 불구하고 지방도시계획위원회 및 도시재정비위원회의 심의를 거쳐 법적상한용적률의 100분의 120(이하 “법적상한 초과용적률”이라 한다)까지 건축할 수 있다.

② 공공재개발사업 시행자는 제54조에도 불구하고 법적상한초과용적률에서 정비계획으로 정하여진 용적률을 뺀 용적률의 100분의 20 이상 100분의 50 이하로서 시·도 조례로 정하는 비율에 해당하는 면적에 국민주택규모 주택을 건설하여 인수자에게 공급하여야 한다. 다만, 제24조제4항, 제26조제1항제1호 및 제27조제1항제1호에 따른 정비사업을 시행하는 경우에는 그러하지 아니한다.

③ 제2항에 따른 국민주택규모 주택의 공급 및 인수방법에 관하여는 제55조를 준용한다.

제101조의6(공공재건축사업에서의 용적률 완화 및 주택 건설비율 등) ① 공공재건축사업을 위한 정비구역에 대해서는 해당 정비구역의 지정·고시가 있는 날부터 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제36조제1항제1호가목 및 같은 조 제2항에 따라 주거지역을 세분하여 정하는 지역 중 대통령령으로 정하는 지역으로 결정·고시된 것으로 보아 해당 지역에 적용되는 용적률 상한까지 용적률을 정할 수 있다. 다만, 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 그러하지 아니하다.

1. 해당 정비구역이 「개발제한구역의 지정 및 관리에 관한 특별조치법」 제3조제1항에 따라 결정된 개발제한구역인 경우
2. 시장·군수등이 공공재건축사업을 위하여 필요하다고 인정하여 해당 정비구역의

일부분을 종전 용도지역으로 그대로 유지하거나 동일면적의 범위에서 위치를 변경하는 내용으로 정비계획을 수립한 경우

3. 시장·군수등이 제9조제1항제10호다목의 사항을 포함하는 정비계획을 수립한 경우

② 공공재건축사업 시행자는 공공재건축사업(「도시재정비 촉진을 위한 특별법」 제2조제1호에 따른 재정비촉진지구에서 시행되는 공공재건축사업을 포함한다)을 시행하는 경우 제54조제4항에도 불구하고 제1항에 따라 완화된 용적률에서 정비계획으로 정하여진 용적률을 뺀 용적률의 100분의 40 이상 100분의 70 이하로서 주택증가 규모, 공공재건축사업을 위한 정비구역의 재정적 여건 등을 고려하여 시·도 조례로 정하는 비율에 해당하는 면적에 국민주택규모 주택을 건설하여 인수자에게 공급하여야 한다.

③ 제2항에 따른 주택의 공급가격은 「공공주택 특별법」 제50조의4에 따라 국토교통부장관이 고시하는 공공건설임대주택의 표준건축비로 하고, 제4항 단서에 따라 분양을 목적으로 인수한 주택의 공급가격은 「주택법」 제57조제4항에 따라 국토교통부장관이 고시하는 기본형건축비로 한다. 이 경우 부속 토지는 인수자에게 기부채납한 것으로 본다.

④ 제2항에 따른 국민주택규모 주택의 공급 및 인수방법에 관하여는 제55조를 준용한다. 다만, 인수자는 공공재건축사업 시행자로부터 공급받은 주택 중 대통령령으로 정하는 비율에 해당하는 주택에 대해서는 「공공주택 특별법」 제48조에 따라 분양할 수 있다.

⑤ 제3항 후단에도 불구하고 제4항 단서에 따른 분양주택의 인수자는 감정평가액의 100분의 50 이상의 범위에서 대통령령으로 정하는 가격으로 부속 토지를 인수하여야 한다.