

안산시 도시 및 주거환경정비 조례 일부개정 조례안

의안 번호	2956
----------	------

제출년월일 : 2017.03.30.

제 출 자 : 안 산 시 장

☐ 제안이유

- 「도시 및 주거환경정비법」(법률 제13508호, 2016.03.02. 시행 등) 및 같은 법 시행령(대통령령 제27409호, 2016.07.28. 시행 등) 개정에 따른 조항 정비 및 내용을 반영하고,
- 현행 규정의 운영상 나타난 미비점을 개선·보완하고, 「알기 쉬운 법령 정비기준」에 따라 정비하고자 함.

☐ 주요내용

- 가. 노후·불량건축물 기간 변경(재건축 연한 40년 → 30년)(안 제3조)
- 나. 정비구역등의 해제 세부기준 마련(안 제9조)
- 다. 가로주택정비사업의 건축물 최고층수 신설(15층 이하)(안 제9조의2)
- 라. 기간만료 조항삭제(개략적인 정비사업비 및 추정분담금 등의 조사)(안 제14조)
- 마. 감정평가업자 선정기준 신설(안 제22조)
- 바. 공공지원의 정보공개 방법 및 내용에 대한 규정 신설(안 제48조)
- 사. 기금의 보조금 및 융자금 최고한도 증액(안 제59조)
- 아. 기타 상위법개정 내용 반영 및 용어 및 문장 등 정비

☐ 개정조례안 : 불입1

☐ 신·구조문대비표 : 불입2

☐ 관계법령발췌서 : 불입3

☐ 관련사업계획서 : 해당사항 없음

☐ 예산수반사항 : 해당사항 없음

☐ **사전예고(결과) : 붙임4**

- 입법예고 : 2017. 1. 11. ~ 2017. 1. 31. (20일간)
- 예고결과 : 검토대상 4건(의견제출 3건, 자체검토 1건)
 - 결과 (반영2, 미반영2건)

☐ **기타 참고사항**

- 현행조례 : 붙임5
- 방침결정문 : 붙임6

< 붙임 1 >

안산시 도시 및 주거환경정비 조례 일부개정 조례안

안산시 도시 및 주거환경정비 조례 일부를 다음과 같이 개정한다.

제2조제3호 중 “법 제46조제1항”을 “법 제46조제2항”으로 하고, 같은 조 제4호를 삭제하며, 같은 조 제7호 중 “「주택공급에 관한 규칙」 제2조제9호”를 “「주택공급에 관한 규칙」 제2조제4호”로 하고, 같은 조 제8호 중 “공공관리자”를 “공공지원자”로 하며, 같은 조 제9호 중 “공공관리를”을 “공공지원을”로 한다.

제3조제1항 각 호 외의 부분 중 “영 제2조제1항”을 “영 제2조제2항”으로 하고, 같은 조 제2항 각 호 외의 부분 중 “영 제2조제2항제1호”를 “영 제2조제3항제1호”로, “노후·불량건축물은 준공일을 기준으로”를 “노후·불량건축물이란”으로 하며, 같은 항 제1호가목 및 나목을 각각 다음과 같이 한다.

가. 5층 이상으로서 1987년 이전에 준공된 건축물은 $20 + [(준공년도 - 1983년) \times 2]$ 년, 1988년 이후 준공된 건축물은 30년

나. 4층 이하로서 1992년 이전에 준공된 건축물은 $20 + [(준공년도 - 1983년)]$ 년, 1993년 이후 준공된 건축물은 30년

제3조제2항제1호가목을 삭제하고, 같은 항 제2호가목 및 나목을 각각 다음과 같이 한다.

가. 철근콘크리트구조, 철골철근콘크리트구조 또는 철골구조의 건축물은 30년

나. 가목 이외의 건축물(단독주택, 기존무허가건축물을 포함한다)은 20년

제3조제2항제2호가목을 삭제하고, 같은 조 제3항 중 “영 제2조제2항제2호”를 “영 제2조제3항제2호”로 한다.

제3조제4항을 삭제한다.

제4조제1항 중 “제3호가목(4)”를 “제3호라목”으로 한다.

제6조제6호를 삭제하고, 같은 조 제7호 중 “국토해양부장관”을 “국토교통부장관”으로 한다.

제7조제3항 단서를 삭제한다.

제9조를 다음과 같이 한다.

제9조(정비구역등의 해제)

① 법 제4조의3제4항제1호 및 제2호에 따라 정비예정구역 또는 정비구역(이하 이 조에서 “정비구역등”이라 한다)의 지정을 해제하려는 경우에는 사업추진에 대한 주민 의사, 사업성, 추진상황, 주민갈등 및 정체 정도 등을 종합적으로 고려하여야 한다.

② 법 제4조의3제4항제1호의 “정비사업의 시행에 따른 토지등소유자의 과도한 부담이 예상되는 경우”란 「도시 및 주거환경정비법」 시행규칙 제7조제3항 관련 별지 제4호의2서식 및 제4호의3서식의 비례율이 80% 미만인 경우로서 토지등소유자의 의견을 조사하여 사업찬성자가 100분의 50미만인 경우를 말한다.

③ 법 제4조의3제4항제2호의 “정비구역등의 추진상황으로 보아 지정목적을 달성할 수 없다고 인정하는 경우”란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우를 말한다.

1. 정비예정구역으로서 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 경우

가. 정비구역 지정요건이 충족되지 않는 경우

나. 관계법령에 따른 행위제한이 해제되거나 기한이 만료되어 사실상 정비구역 지정이 어려운 경우

2. 추진위원회위원장 또는 조합장이 장기간 부득이한 사유로 직무를 수행할 수 없거나 주민갈등 또는 정비사업비 부족으로 추진위원회 또는 조합 운영이 사실상 중단되는 등 정비사업 추진이 어렵다고 인정하는 경우

④ 시장은 제2항 또는 제3항에 해당되는 정비구역등의 해제에 관한 내용을 30일 이상 주민에게 공람하고 안산시의회의 의견을 들어야 한다.(이 경우 안산시의회는 시장이 정비구역 지정의 취소에 관한 계획을 통지한 날부터 60일 이내에 의견을 제시하여야 하며, 의견제시 없이 60일이 지난 경우 이의가 없는 것으로 본다)

제9조의2를 다음과 같이 신설한다.

제9조의2(가로주택정비사업의 건축물 층수) 영 제13조의3제3항 단서에 따라 제2종일반주거지역에서 시행하는 가로주택정비사업의 건축물 층수는 15층 이하로 한다.

제10조제2호를 다음과 같이 한다.

2. 안전진단 비용의 산정은 「시설물의 안전관리에 관한 특별법 시행령」 제8조에 따른 안전점검 및 정밀안전진단의 대가기준을 준용한다.

제11조제1항 각 호 외의 부분을 다음과 같이 한다.

- ① 법 제16조제1항제3호에서 “그 밖에 시·도 조례로 정하는 서류”란 다음 각 호의 서류를 말한다.

제11조의2를 다음과 같이 신설한다.

제11조의2(추정 분담금 등 정보의 제공) ① 법 제8조제8항제2호 및 영 제27조의 2제2호에서 “그 밖에 추정 분담금의 산출 등과 관련하여 시·도 조례로 정하는 정보”란 다음 각 호의 사항을 말한다.

1. 토지등소유자별 종전자산 추정가액
2. 정비계획에서 정한 사업개요
3. 건축물 분양수입 추정가액
4. 정비사업에 필요한 비용의 추정가액

② 시장은 추진위원회가 추정분담금 등에 대한 정보를 확인하고자 할 경우 경기도 지사가 개발·보급하는 전산 시스템을 통하여 이를 확인하게 할 수 있다.

제13조, 제14조 및 제15조제5호를 각각 삭제한다.

제15조의2를 다음과 같이 신설한다.

제15조의2(전문조합관리인의 선정) ① 시장은 법 제21조제6항 단서에 따른 전문조합관리인(이하 “전문조합관리인”이라 한다)을 선정하여 조합임원의 업무를 대행하도록 할 수 있다.

② 제1항에 따른 전문조합관리인의 자격, 업무집행, 선정절차 등은 영 제33조의2의 규정에 따른다.

제16조제5호에 단서를 다음과 같이 신설한다.

다만, 그 변경으로 인하여 입주자 또는 입주예정자의 편익을 감소시키거나 불편을 초래할 것으로 예상되는 경우는 제외한다.

제17조 중 “따라서”를 “따라”로 하고, 같은 조 제3항제3호를 다음과 같이 한다.

3. 「주택도시기금법」에 따른 주택도시보증공사가 발행한 보증서
제17조제3항제4호 중 “「건설사업기본법」에 따라서 건설공제조합”을 “「건설사업기본법」에 따른 공제조합”으로 한다.

제18조제1항 중 “제6조제1항제1호”를 “제6조제1항제2호”로 한다.

제19조제1항 각 호 외의 부분 중 “영 제41조제1항제11호”를 “법 제30조의2제12호”로 한다.

제20조제1호를 다음과 같이 한다.

1. 정비사업의 효율적인 추진 또는 도시의 경관보호 등을 위하여 필요한 경우 정비구역을 분할하거나 결합을 추진할 수 있다.

제22조를 다음과 같이 한다.

제22조(분양예정 대지 또는 건축물 추산액의 산정) ① 법 제48조제5항제1호에 따른 주택재개발사업, 주택재건축사업, 도시환경정비사업 또는 가로주택정비사업의 분양예정인 대지 또는 건축물의 추산액 산정방법은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」에 따른 감정평가업자 2명 이상이 평가한 금액을 산술평균한 금액으로 한다. 다만, 주택도시기금을 지원 받는 공동주택은 「주택도시기금 운용 및 관리 규정」을 따른다.

② 법 제48조제5항제2호에 따라 시장이 감정평가업자를 선정할 때에는 다음의 기준, 절차 및 방법을 따른다.

1. 시장은 경기도 내에 주사무소 또는 분사무소를 둔 감정평가업자로부터 신청을 받아 다음 각 목의 사항을 고려한 심사 결과를 반영하여 선정한다.

가. 감정평가업자의 규모

나. 감정평가 수행 능력 및 실적

다. 기존의 참여 실적

라. 법규 준수 등 이행도

마. 기타 시장이 필요하다고 인정하는 사항

2. 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 또는 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」을 위반하여 다음 각 목의 형이나 처분 등을 받은 감정평가업자는 선정에서 제외할 수 있다.

가. 벌금 이상의 형을 받은 날부터 1년이 경과하지 아니한 자

나. 업무정지처분 기간이 만료된 날부터 6개월이 경과되지 아니한 자

다. 과징금 또는 과태료 처분을 받은 날부터 6개월이 경과되지 아니한 자

3. 시장은 제1호에 따른 세부 심사기준과 제2호에 따른 선정 제외기준, 그 밖에 감정평가업자 선정에 필요한 사항은 「경기도 정비사업 감정평가업자 선정기

준」을 준용한다.

- ③ 시장은 사업시행자의 요청이 있거나 그 밖에 필요하다고 인정하는 경우에는 제2항에도 불구하고 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제33조에 따른 한국감정평가사협회의 추천을 받아 감정평가업자로 선정할 수 있다.

제23조제3항제1호, 제3호 및 제4호를 각각 삭제하고, 같은 조 제4항 중 “법 제48조제2항제7호가목에 따라 2인 이상이 1토지를 공유한 경우로서 “조례로 정하여 주택을 공급할 수 있는 경우””를 “법 제14조제2항제7호가목에서 “2인 이상이 1토지를 공유한 경우로서 시·도조례로 주택공급에 관하여 따로 정하고 있는 경우””로 한다.

제24조를 삭제한다.

제26조의2를 다음과 같이 신설한다.

제26조의2(공동이용시설 사용료의 면제) ① 법 제67조의2제2항에 따른 공동이용시설 사용료 면제를 위한 공익 목적의 기준은 다음 각 호와 같다.

1. 마을공동체 활성화 등 공동이용시설 설치목적에 부합하는 경우
2. 주거환경을 개선하고 주거생활의 질을 높이는 활동인 경우
3. 시장이 주민을 위하여 필요하다고 인정하는 경우

② 제1항에 따른 사용료 면제 대상은 시장 또는 주택공사 등이 정비사업으로 설치한 공동이용시설을 말한다.

제29조제3항 중 “위촉한다”를 “위촉하며, 특정 성별이 위원회의 10분의 6을 초과하지 아니한다”로 하고, 같은 항 제1호 중 “사람(공무원을 위원으로 임명하는 경우 그 수는 3명 이하로 한다)”을 “사람”으로 하며, 같은 항 제2호를 다음과 같이 한다.

2. 그 밖에 정비사업에 전문적 지식을 갖춘 자로서 법 제69조에 따른 정비사업전문관리업의 등록된 회사의 정비사업 관련업무에 10년 이상 종사한 사람

제5장 제목 “(정비사업의 공공관리 지원)”을 “(정비사업의 공공지원)”으로 한다.

제42조 각 호 외의 부분 본문 중 “① 법 제77조의4제1항”을 “법 제77조의4제1항”으로, “공공관리가”를 “공공지원이”로 하고, 같은 조 제1호 중 “조합설립추진위원회”를 “추진위원회”로, “공공관리가”를 “공공지원이”로 하며, 같은

조 제2호 중 “조합설립추진위원회”를 “추진위원회”로 한다.

제43조의 제목 중 “공공관리”를 “공공지원”으로 하고, 같은 조 제1항 중 “법 제4조제5항”을 “법 제4조제6항”으로, “조합총회에서 관리처분계획을 수립한 때까지 공공관리를”을 “법 제48조제1항에 따른 최초 관리처분계획인가 때까지 공공지원을”로 하며, 같은 조 제2항 중 “공공관리”를 “공공지원”으로 한다.

제44조의 제목 중 “공공관리자”를 “공공지원자”로 한다.

제46조제1항제2호 중 “공공관리자”를 “공공지원자”로 한다.

제47조제1항 중 “공공관리자”를 “공공지원자”로 하고, 같은 조 제2항 “공공관리”를 “공공지원”으로 한다.

제48조의 제목 “공공관리”를 “공공지원”으로 하고, 같은 조 제목 외의 부분을 같은 조 제2항으로 하며, 같은 조에 제1항을 다음과 같이 신설한다.

- ① 공공지원자는 법 제77조의4제6항에 따라 조합이 시행하는 정비사업에 관한 정보를 공개하는 경우 회계연도 종료일부터 90일 이내에 시의 인터넷 홈페이지와 시보에 공개하여야 한다. 다만, 공공지원자는 위탁관리자가 공개하는 것이 적합하다고 판단되는 사항에 대해서는 위탁관리자가 공개하도록 할 수 있다.

제48조제2항(종전의 제목 외의 부분) 각 호 외의 부분을 다음과 같이 한다.

- ② 제77조의4제6항제3호에서 “그 밖에 시·도조례로 정하는 사항”이란 다음 각 호의 사항을 말한다.

제49조 중 “공공관리”를 “공공지원”으로 하고, 같은 조 “공공관리자”를 “공공지원자”로 한다.

제50조제2항제1호 중 “재산세”를 “전년도 재산세”로, “15”를 “10”으로 한다.

제51조 제목 외의 부분을 다음과 같이 한다.

법 제82조제3항제1호라목에 따라 조례로 정하는 사항은 다음 각 호와 같다.

제56조제2항제5호 중 “검토의견서가 ” 를 “검토의견서를” 로 한다.

제57조제2항을 삭제한다.

제59조제1항제1호 중 “7억원” 을 “20억원” 으로 하고, 같은 호 단서(괄호포함)를 삭제하며, 같은 항 제2호 중 “5억원” 을 “10억원” 으로 하고, 같은 호 단서(괄호포함)를 삭제한다.

제62조제1항제1호 중 “담당국장” 을 “담당과장” 으로 한다.

부 칙

제1조(시행일) 이 조례는 공포한 날부터 시행한다.

제2조(공공지원의 정보공개에 관한 적용례) 제48조의 개정규정은 이 조례 시행 당시 법 제24조에 따른 총회에서 시공자를 선정하지 아니한 정비사업에도 적용한다.

제3조(기금의 보조 및 융자금액에 관한 적용례) 제59조의 개정규정은 이 조례 시행 후 신청한 건부터 적용한다.

제4조(일반적 경과조치) 이 조례 시행 당시 종전의 규정에 따른 결정·처분·절차 및 그 밖의 행위는 이 조례에 따른 것으로 본다.

소관 실·과		주택과
입 안 자	실·과장 직위·성명	주택과장 김 현 태
	담당·팀장 직위·성명	주거정비계장 윤 윤 규
	담 당 자 성명·전화	이 창 욱 (행정 2909)

신 · 구조문대비표

현행	개정안
제2조(정의) 이 조례에서 사용하는 용어의 뜻은 다음 각 호와 같으며, 그 밖의 용어의 뜻은 「도시및주거환경정비법」(이하 “법”이라 한다) 제2조에 따른다.	제2조(정의) ----- ----- ----- ----- -----.
1. · 2. (생략)	1. · 2. (현행과 같음)
3. “관리처분계획기준일”이란 법 제46조제1항에 따른 분양 신청기간이 만료되는 날을 말한다.	3. ----- - 법 제46조제2항----- -----.
4. “공동주택건설사업”이란 법 제6조제1항제2호에 해당하는 주거환경개선사업 중 공동주택 및 그 부대복리시설의 건설사업으로서 법 제7조제2항에 따른 안산시장(이하 “시장”이라 한다) 또는 법 제2조제10호에 따른 주택공사 등(“주택공사 등”이라 한다)이 시행하는 사업을 말한다.	<삭제>
5. ~ 6. (생략)	5. ~ 6. (현행과 같음)
7. “무주택세대주”란 「주택공급에 관한 규칙」 제2조제9호에 해당하는 세대주를 말한다.	7. ----- 「주택공급에 관한 규칙」 제2조제4호----- -----.
8. “공공관리자”란 법 제77조의4 제2항 각 호의 업무를 수행하는 자로서의 시장을 말한다.	8. “공공지원자”----- ----- -----.
9. “위탁관리자”란 법 제77조의4	9. -----

제2항에 따라 공공관리를 위탁받은
자를 말한다.

제3조(노후·불량건축물) ① 영 제2조
제1항에 따른 노후·불량건축물은 다
음 각 호의 어느 하나에 해당하는 건
축물을 말한다.

1. ~ 3. (생략)

② 영 제2조제2항제1호에 따른 노
후·불량건축물은 준공일을 기준으로
다음 각 호의 어느 하나에 해당하는
기간을 경과한 건축물을 말한다.

1. 철근콘크리트 공동주택의 경우에
는 다음 각 목의 어느 하나에 해당
하는 건축물

가. 1983년 이전 준공된 건축물은
20년

나. 1984년부터 1992년까지 준공
된 5층 이상의 건축물은 20+
[(준공년도-1983년)×2], 4층
이하의 건축물은 20+(준공년도
- 1983년)

다. 1993년 이후 준공된 5층 이상
건축물은 40년, 4층 이하 건축
물은 30년

2. 제1호 이외의 건축물의 경우에는
다음 각 목의 어느 하나에 해당하는
건축물

가. 철근·철골콘크리트 또는 강구

----- 공공지원을 -----
-----.

제3조(노후·불량건축물) ① 영 제2조
제2항-----

1. ~ 3. (현행과 같음)

② 영 제2조제3항제1호----- 노
후·불량건축물이란 -----
-----.

1. -----

가. 5층 이상으로서 1987년 이전
에 준공된 건축물은 20+[(준공
년도-1983년)×2]년, 1988년
이후 준공된 건축물은 30년

나. 4층 이하로서 1992년 이전에
준공된 건축물은 20+[(준공년
도-1983년)]년, 1993년 이후
준공된 건축물은 30년

<삭제>

2. -----

가. 철근콘크리트구조, 철골철근콘

조 건축물은 40년

나. 4층 이하 철근콘크리트 구조의
건축물은 30년

다. 단독주택, 가목 및 나목 이외의
건축물(기존무허가건축물을 포
합한다)은 20년

③ 영 제2조제2항제2호에 따른 노
후·불량건축물은 「국토의계획및이용
에관한법률」 제19조제1항제8호에
따른 도시기본계획상의 경관에 관한
사항에 저촉되는 건축물을 말한다.

④ 영 제2조제2항제3호에 따른 노
후·불량건축물은 급수·배수·오수설비
등이 노후화되어 수선만으로는 그 기
능을 회복할 수 없게 된 건축물을 말
한다.

제4조(정비계획 수립대상 정비구역 지
정 요건) ① 영 제10조제1항 관련 별
표 1 제3호가목(4)에서 “조례로 정
하는 면적”은 1만제곱미터 이상을
말한다.

제6조(정비계획의 경미한 변경) 영 제1
2조제12호에서 “조례로 정하는 사
항의 변경”이란 다음 각 호의 사항을
말한다.

1. ~ 5. (생략)

6. 법 제4조제1항제5호에 따른 건축
물의 주용도·건폐율·용적률·높

크리트구조 또는 철골구조의 건
축물은 30년

나. 가목 이외의 건축물(단독주택,
기존무허가건축물을 포함한다)
은 20년

<삭 제>

③ 영 제2조제3항제2호-----

-----.

<삭 제>

제4조(정비계획 수립대상 정비구역 지
정 요건) ① -----
----- 제3호가목-----

-----.

제6조(정비계획의 경미한 변경) ----

-----.

1. ~ 5. (현행과 같음)

<삭 제>

이에 관한 계획의 변경을 수반하지
않은 정비구역의 분할계획 또는 단
순한 부지계획의 변경

7. 법 제4조의2제1항에 따라 국토해
양부장관이 고시하는 범위에서 임대
주택 및 주택규모별 건설비율의 변
경

8. (생 략)

제7조(정비구역지정의 입안을 위한 주
민제안) ①·② (생 략)

③ 토지등소유자의 동의자 수 산정방법
및 절차 등은 영 제28조에 따른다. 다
만, 국·공유지는 동의자 수 및 동의
면적에서 제외한다.

제9조(정비예정구역 또는 정비구역의
해제 요청) 법 제4조의3제4항제3호
에 따라 토지등소유자가 정비예정구
역 또는 정비구역의 해제를 요청한 경
우 그 동의방법 및 절차에 관하여는
법 제17조를 따른다.

7. ----- 국
토교통부장관-----

--

8. (현행과 같음)

제7조(정비구역지정의 입안을 위한 주
민제안) ①·② (현행과 같음)

③ 토지등소유자의 동의자 수 산정방법
및 절차 등은 영 제28조에 따른다.
<단서 삭제>

제9조(정비구역등의 해제) ① 법 제4
조의3제4항제1호 및 제2호에 따라
정비예정구역 또는 정비구역(이하 이
조에서 “정비구역등”이라 한다)의
지정을 해제하려는 경우에는 사업추
진에 대한 주민 의사, 사업성, 추진상
황, 주민갈등 및 정체 정도 등을 종합
적으로 고려하여야 한다.

② 법 제4조의3제4항제1호의 “정비
사업의 시행에 따른 토지등소유자의
과도한 부담이 예상되는 경우”란
「도시 및 주거환경정비법」시행규칙
제7조제3항 관련 별지 제4호의2서식
및 제4호의3서식의 비례율이 80%
미만인 경우로서 토지등소유자의 의
견을 조사하여 사업완성자가 100분

의 50미만인 경우를 말한다.

③ 법 제4조의3제4항제2호의 “정비구역등의 추진상황으로 보아 지정목적을 달성할 수 없다고 인정하는 경우”란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우를 말한다.

1. 정비예정구역으로서 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 경우

가. 정비구역 지정요건이 충족되지 않는 경우

나. 관계법령에 따른 행위제한이 해제되거나 기한이 만료되어 사실상 정비구역 지정이 어려운 경우

2. 추진위원회위원장 또는 조합장이 장기간 부득이한 사유로 직무를 수행할 수 없거나 주민갈등 또는 정비사업비 부족으로 추진위원회 또는 조합운영이 사실상 중단되는 등 정비사업추진이 어렵다고 인정하는 경우

④ 시장은 제2항 또는 제3항에 해당되는 정비구역등의 해제에 관한 내용을 30일 이상 주민에게 공람하고 안산시의회의 의견을 들어야 한다.(이 경우 안산시의회는 시장이 정비구역지정의 취소에 관한 계획을 통지한 날부터 60일 이내에 의견을 제시하여야 하며, 의견제시 없이 60일이 지난 경우 이의가 없는 것으로 본다)

제9조의2(가로주택정비사업의 건축물 층수) 영 제13조의3제3항 단서에 따라 제2종일반주거지역에서 시행하는 가로주택정비사업의 건축물 층수는 1

<신 설>

제10조(안전진단 절차 및 비용 등) 영
제21조제2항에 따라 조례로 정하는
방법과 절차는 다음 각 호와 같다.

1. (생 략)

2. 비용의 산정시 안전점검 및 정밀안
전진단의 대가는 「시설물의안전관
리에관한특별법시행령」 제8조에 따
른다.

3. (생 략)

제11조(조합의 설립인가 신청서류 등의
작성방법) ① 「도시및주거환경정비
법시행규칙」(이하 “시행규칙” 이라
한다) 제7조제1항제10호에서 “조례
로 정하는 서류”란 다음 각 호의 서
류를 말한다.

<신 설>

5층 이하로 한다.

제10조(안전진단 절차 및 비용 등) --

-----.

1. (현행과 같음)

2. 안전진단 비용의 산정은 「시설물
의 안전관리에 관한 특별법 시행
령」 제8조에 따른 안전점검 및 정밀
안전진단의 대가기준을 준용한다.

3. (현행과 같음)

제11조(조합의 설립인가 신청서류 등의
작성방법) ① 법 제16조제1항제3호
에서 “그 밖에 시·도조례로 정하는
서류”란 다음 각 호의 서류를 말한
다.

제11조의2(추정 분담금 등 정보의 제
공) ① 법 제8조제8항제2호 및 영 제
27조의2제2호에서 “그 밖에 추정
분담금의 산출 등과 관련하여 시·도
조례로 정하는 정보”란 다음 각 호의
사항을 말한다.

1. 토지등소유자별 종전자산 추정가
액

2. 정비계획에서 정한 사업개요

3. 건축물 분양수입 추정가액

4. 정비사업에 필요한 비용의 추정가
액

② 시장은 추진위원회가 추정분담금
등에 대한 정보를 확인하고자 할 경우

경기도지사가 개발·보급하는 전산 시스템을 통하여 이를 확인하게 할 수 있다.

<삭 제>

제13조(조합설립인가 등의 취소) ① 법

제16조의2제1항제1호 및 제2호에서 “조례에서 정하는 비율”이란 다음 각 호를 말한다.

1. 추진위원회 구성에 동의한 토지등 소유자의 2분의 1

2. 조합 설립에 동의한 조합원의 3분의 2

② 추진위원회 해산을 신청하려는 자는 별지 제1호서식의 조합설립추진위원회 해산 신청서에 다음 각 호의 서류를 첨부하여 시장에게 제출하여야 한다.

1. 토지등소유자 명부

2. 추진위원회 구성에 동의한 토지등 소유자의 명부(추진위원회 구성에 동의한 토지등소유자 2분의 1 이상이 해산 신청하는 경우에 한정한다)

3. 추진위원회 해산에 동의한 토지등 소유자의 명부

4. 별지 제2호서식에 따른 조합설립 추진위원회 해산 동의서

③ 조합 해산을 신청하려는 자는 별지 제3호서식의 정비사업조합 해산 신청서에 다음 각 호의 서류를 첨부하여 시장에게 제출하여야 한다.

1. 토지등소유자 명부

2. 조합 설립에 동의한 조합원 명부

(조합 설립에 동의한 조합원 3분의 2 이상이 해산 신청하는 경우에 한 정한다)

3. 조합 해산에 동의한 토지등소유자의 명부

4. 별지 제4호서식에 따른 정비사업 조합 해산 동의서

④ 시장은 제2항 및 제3항에 따른 해 산 신청이 있는 경우에는 추진위원회 위원 및 조합 임원 등 이해관계자의 의견을 청취하여 사실여부를 확인하고 특별한 사유가 없는 한 취소 등의 조치를 한다.

제14조(개략적인 정비사업비 및 추정분담금 등의 조사)① 법 제16조의2제2항에서 “조례로 정하는 비율”이란 100분의 10을 말한다.

② 개략적인 정비사업비 및 추정 분담금 등의 조사를 신청하려는 자는 별지 제5호서식의 개략적인 정비사업비 및 추정분담금 등의 조사 신청서에 다음의 서류를 첨부하여 시장에게 제출하여야 한다.

1. 토지등소유자 명부

2. 개략적인 정비사업비 및 추정분담금 등의 조사를 요청한 토지등소유자의 명부

3. 별지 제6호서식에 따른 개략적인 정비사업비 및 추정분담금 등의 조사 동의서

③ 시장은 제2항에 따라 신청이 있는

<삭 제>

경우에도 다음 어느 하나에 해당하는 경우에는 정보를 제공하지 아니할 수 있다.

1. 시장이 개략적인 정비사업비 및 추정분담금 등에 대한 정보를 이미 제공한 구역

2. 관리처분계획인가 신청 이후에 조사를 신청한 구역

3. 시장이 구역의 여전상 조사가 필요 없다고 인정하는 경우

④ 시장은 제2항에 따른 개략적인 정비사업비 및 추정 분담금에 대한 토지 등소유자의 정보제공 요청이 있는 경우 신청일부터 7일 이내에 정보제공 여부를 신청인에게 통지하여야 하며, 정보제공을 결정한 경우에는 그 통지일부터 90일 이내에 요청한 정보를 신청인에게 제공하되 불가피한 경우 30일의 범위 이내에서 연장할 수 있다.

⑤ 시장은 제4항에 따라 조사를 하는 경우 경기도지사(이하 “도지사”라 한다)에게 조사에 필요한 비용의 지원을 요청할 수 있다.

제15조(조합정관에 정할 사항) 영 제31조제17호에서 “조례로 정하는 사항”이란 다음 각 호의 사항을 말한다.

1. ~ 4. (생략)

5. 단독 또는 다가구주택 등의 건축물 준공 이후 다세대주택으로 전환된

제15조(조합정관에 정할 사항) -----

--.

1. ~ 4. (현행과 같음)

<삭제>

를 받은 지정개발자는 예치금을 시금
고에 현금으로 예치하거나 다음 각 호
의 보증서 등으로 제출할 수 있다.

1. · 2. (생략)

3. 「주택법」 제76조에 따른 대한주
택보증주식회사가 발행한 보증서

4. 「건설산업기본법」에 따라서 건
설공제조합이 발행한 보증서

제18조(주택재건축사업 등의 소형주택
건설비율 및 용도) ① 법 제30조의3
제1항제2호에서 “조례로 정하는 지
역”이란 「수도권정비계획법」 제6
조제1항제1호에 따른 성장관리권역
을 말한다.

제19조(사업시행계획서의 작성) ① 영
제41조제1항제11호에서 “조례로
정하는 사항”이란 다음 각 호의 사항
중 해당 정비사업에 필요한 사항을 말
한다.

1. ~ 3. (생략)

② (생략)

제20조(정비구역 분할 및 결합 시행)
법 제34조제2항에 따라 조례로 정하
는 시행방법과 절차에 관한 세부사항
은 다음 각 호와 같다.

1. 정비구역의 결합은 도시경관·문
화재 등의 보호와 비행안전을 위하
여 토지이용이 제한된 지역과 역세
권 등 고도이용이 가능한 지역 간에
시행할 수 있다.

2. (생략)

제22조(분양예정 대지 또는 건축물 추
산액의 산정) 법 제48조제5항제1호

-----.

1. · 2. (현행과 같음)

3. 「주택도시기금법」에 따른 주택도
시보증공사가 발행한 보증서

4. 「건설산업기본법」에 따른 공제
조합-----

제18조(주택재건축사업 등의 소형주택
건설비율 및 용도) ① -----

-----제6
조제1항제2호-----
-----.

제19조(사업시행계획서의 작성) ① 법
제30조의2제12호-----

-----.

1. ~ 3. (현행과 같음)

② (현행과 같음)

제20조(정비구역 분할 및 결합 시행)

-----.

1. 정비사업의 효율적인 추진 또는 도
시의 경관보호 등을 위하여 필요한
경우 정비구역을 분할하거나 결합을
추진할 수 있다.

2. (현행과 같음)

제22조(분양예정 대지 또는 건축물 추
산액의 산정) ① 법 제48조제5항제1

에 따른 주택재개발사업의 분양예정인 대지 또는 건축물의 추산액 산정방법은 「부동산가액공시및감정평가에관한법률」에 따른 감정평가업자 2명 이상이 평가한 금액을 산술평균한 금액으로 한다. 다만, 공동주택(대지분을 포함한다. 이하 같다)의 경우에는 다음 기준을 따른다.

1. 국민주택기금을 지원 받는 공동주택은 「국민주택기금 운용 및 관리규정」을 따른다.

2. 제1호 이외의 공동주택은 사업시행자가 제시한 원가(대지비·건축비 및 그 밖에 사업시행에 소요된 모든 비용을 말한다) 산출근거에 따라 2명 이상의 감정평가업자가 평가한 감정평가액을 산술평균한 금액으로 산정한다. 이 경우 시장이 추천한 2명 이상의 감정평가업자의 의견을 참작하여야 한다.

호에 따른 주택재개발사업, 주택재건축사업, 도시환경정비사업 또는 가로주택정비사업의 분양예정인 대지 또는 건축물의 추산액 산정방법은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」에 따른 감정평가업자 2명 이상이 평가한 금액을 산술평균한 금액으로 한다. 다만, 주택도시기금을 지원 받는 공동주택은 「주택도시기금 운용 및 관리규정」을 따른다.

② 법 제48조제5항제2호에 따라 시장이 감정평가업자를 선정할 때에는 다음의 기준, 절차 및 방법을 따른다.

1. 시장은 경기도 내에 주사무소 또는 분사무소를 둔 감정평가업자로부터 신청을 받아 다음 각 목의 사항을 고려한 심사 결과를 반영하여 선정한다.

가. 감정평가업자의 규모

나. 감정평가 수행 능력 및 실적

다. 기존의 참여 실적

라. 법규 준수 등 이행도

마. 기타 시장이 필요하다고 인정하는 사항

2. 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 또는 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」을 위반하여 형이나 처분 등을 받은 자로서 다음 각목에 해당하는 감정평가업자는 선정에서 제외할 수 있다.

가. 벌금 이상의 형을 받은 날부터

1년이 경과하지 아니한 자

나. 업무정지처분 기간이 만료된 날
부터 6개월이 경과되지 아니한
자

다. 과징금 또는 과태료 처분을 받
은 날부터 6개월이 경과되지 아
니한 자

3. 시장은 제1호에 따른 세부 심사기
준과 제2호에 따른 선정 제외기준,
그 밖에 감정평가업자 선정에 필요
한 사항은 「경기도 정비사업 감정
평가업자 선정기준」을 준용한다.

③ 시장은 사업시행자의 요청이 있거
나 그 밖에 필요하다고 인정하는 경우
에는 제2항에도 불구하고 「감정평가
및 감정평가사에 관한 법률」 제33조
에 따른 한국감정평가사협회의 추천
을 받아 감정평가업자로 선정 할 수
있다.

제23조(주택공급 기준 등) ① ~ ② (생략)

③ 영 제52조제1항제3호에 따라서
다음 각 호의 어느 하나에 해당하는
경우에는 분양대상자를 1명으로 본
다.

1. 단독주택 또는 다가구주택 등의
건축물 준공 이후 다세대주택으로 전
환된 경우

2. (생략)

3. 하나의 대지 범위 안에 속하는 동
일인 소유의 토지와 주택을 건축물
준공 이후 토지와 주택으로 각각 분

제23조(주택공급 기준 등) ① ~ ② (현행과 같음)

③ -----

--.

<삭 제>

2. (현행과 같음)

<삭 제>

리하여 소유한 경우

4. 한 필지의 토지를 여러 개의 필지로 분할한 경우

5. ~ 6. (생략)

④ 제3항제5호의 본문에도 불구하고 법 제48조제2항제7호가목에 따라 2인 이상이 1토지를 공유한 경우로서 “조례로 정하여 주택을 공급할 수 있는 경우”란 「건축법」 제정(1962. 1. 20.) 이전에 가구별로 독립된 주거의 형태로 건축물이 건축되어 있고 가구별로 지분등기가 되어 있는 토지로서 법 제2조제11호에 따른 정관 등에서 가구별 지분등기된 토지에 대하여 주택 공급을 정한 경우를 말한다.

제24조(주택재건축사업의 관리처분 방법 및 기준) 영 제52조제2항에 따른 주택재건축사업의 관리처분 방법 및 기준은 다음과 같다.

1. 조합원이 출자한 종전의 토지 및 건축물의 가액 또는 면적을 기준으로 새로이 건설되는 주택 등을 분양한다. 이 경우 규모별 배정은 조합원 소유 종전 주택 등의 동별·위치·층수 등을 고려하여 관리처분계획에서 정하는 바에 따라 결정한다.
2. 그 밖에 관리처분에 필요한 사항은 정관 등으로 정한다.

<신설>

<삭제>

5. ~ 6. (현행과 같음)

④ -----
법 제48조제2항제7호가목에서 “2인 이상이 1토지를 공유한 경우로서 시·도조례로 주택공급에 관하여 따로 정하고 있는 경우” -----

-----.

<삭제>

제26조의2(공동이용시설 사용료의 면제) ① 법 제67조의2제2항에 따른 공동이용시설 사용료 면제를 위한 공익

제29조(구성) ①·② (생략)

③ 조정위원회의 위원은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사람을 시장이 임명 또는 위촉한다.

1. 위원은 법 제77조의2제2항 각 호에 해당하는 사람(공무원을 위원으로 임명하는 경우 그 수는 3명 이하로 한다)

2. 공무원이 아닌 위원은 제1호에 해당하는 사람 중에서 정비사업 관련 학회 및 협회 등 관련단체나 기관의 추천 또는 공모된 사람

제5장 정비사업의 공공관리 지원

제42조(공공관리 지원의 대상사업) ①

법 제77조의4제1항에서 “조례로 정하는 정비사업”이란 법 제8조에 따라 조합이 시행하는 정비사업 중 다음 각 호의 어느 하나인 경우로서 시의 재정과 인력 여건 등을 고려하여 시장

목적의 기준은 다음 각 호와 같다.

1. 마을공동체 활성화 등 공동이용시설 설치목적에 부합하는 경우

2. 주거환경을 개선하고 주거생활의 질을 높이는 활동인 경우

3. 시장이 주민을 위하여 필요하다고 인정하는 경우

② 제1항에 따른 사용료 면제 대상은 시장 또는 주택공사 등이 정비사업으로 설치한 공동이용시설을 말한다.

제29조(구성) ①·② (현행과 같음)

③ -----

----- 위촉하며, 특정 성별이 위원회의 10분의 6을 초과하지 아니한다.

1. -----
----- 사람

2. 그 밖에 정비사업에 전문적 지식을 갖춘 자로서 법 제69조에 따른 정비사업전문관리업의 등록된 회사의 정비사업 관련업무에 10년 이상 종사한 사람

제5장 정비사업의 공공지원

제42조(공공관리 지원의 대상사업) 법

제77조의4제1항-----

이 공공관리가 필요하다고 인정하는 사업을 말한다. 다만, 영 제6조에 따라 정비구역이 아닌 구역에서의 주택 재건축사업은 제외한다.

1. 법 제13조제2항에 따른 조합설립 추진위원회 승인을 신청하기 전까지 토지등소유자 과반수의 동의를 얻어 공공관리가 필요하다고 요청하는 정비사업으로 동의방법 및 절차는 법 제17조를 따른다.

2. 조합설립추진위원회의 승인 또는 조합이 인가된 경우에는 주민총회 또는 조합 총회의 의결을 거쳐 요청하는 정비사업

제43조(공공관리의 적용범위 및 비용 부담 등) ① 시장은 법 제4조제5항에 따라 정비구역을 지정 고시한 날부터 조합총회에서 관리처분계획을 수립한 때까지 공공관리를 하여야 한다.

② 시장은 공공관리에 필요한 비용에 대해 법 제77의4제4항에 따라 도지사에게 일부의 지원을 요청할 수 있다.

③·④ (생략)

제46조(설계자 등의 선정기준) ① 시장은 정비사업전문관리업자·설계자 및 시공자 등의 업체 선정방법 등에 대하여 다음 각 호의 내용을 포함하는 기준을 정할 수 있다.

1. (생략)

2. 업체 선정 단계별 공공관리자 등의 기능 및 역할

--공공지원이 -----
-----.

1. ----- 추진위원회 -----

공공지원이 -----

2. 추진위원회-----

제43조(공공지원의 적용범위 및 비용 부담 등) ①----- 법 제4조제6항-

법 제48조제1항에 따른 최초 관리처분계획인가 때까지 공공지원을 ---.

② --- 공공지원-----

③·④ (현행과 같음)

제46조(설계자 등의 선정기준) ① ---

1. (현행과 같음)

2. ----- 공공지원자 ---

3. (생 략)

② (생 략)

제47조(위탁관리자의 지정 등) ① 공공 관리자가 법 제77조의4제1항에 따라 위탁관리하고자 하는 경우 「행정권 한의위임및위탁에관한규정」, 「안산시 사무의 민간위탁촉진 및 관리 조례」를 준용하여 위탁관리자를 지정 하여야 한다.

② 시장은 공공관리의 위탁과 관련하여 다음 각 호의 내용이 포함된 표준 협약서를 작성하여 보급할 수 있다.

1. ~ 8. (생 략)

제48조(공공관리의 정보공개)

<신 설>

공공관리자 또는 위탁관리자는 다음 각 호의 관련 자료를 인터넷과 그 밖의 방법을 병행하여 일반에 공개하여야 한다.

1. ~ 3. (생 략)

제49조(자료의 제출) 추진위원회 위원장 또는 조합 임원은 공공관리를 위하여 필요한 자료를 공공관리자에게 제출하여야 한다.

3. (현행과 같음)

② (현행과 같음)

제47조(위탁관리자의 지정 등) ① 공공 지원자-----

-----.

② ----- 공공지원-----

-----.

1. ~ 8. (현행과 같음)

제48조(공공지원의 정보공개) ① 공공 지원자는 법 제77조의4제6항에 따라 조합이 시행하는 정비사업에 관한 정보를 공개하는 경우 회계연도 종료일부터 90일 이내에 시의 인터넷 홈페이지와 시보에 공개하여야 한다. 다만, 공공지원자는 위탁관리자가 공개하는 것이 적합하다고 판단되는 사항에 대해서는 위탁관리자가 공개하도록 할 수 있다.

② 법 제77조의4제6항제3호에서 “그 밖에 시·도조례로 정하는 사항”이란 다음 각 호의 사항을 말한다.

1. ~ 3. (현행과 같음)

제49조(자료의 제출) -----
----- 공공지원을 --
----- 공공지원자 ----
-----.

제50조(도시 및 주거환경정비기금의 설치 등) ① (생략)

② 기금은 다음 각 호의 재원으로 조성한다.

1. 「지방세법」 제112조(같은 조 제1항제1호는 제외한다)에 따른 재산세 징수 총액의 100분의 15

2. ~ 9. (생략)

③ (생략)

제51조(기금의 용도) 기금은 다음 각 호의 용도에 사용하여야 한다.

1. ~ 9. (생략)

제56조(기금의 보조·융자의 신청) ① (생략)

② 제1항에 따른 대상자가 보조 및 융자를 신청하고자 할 때에는 별지 제7호서식의 신청서에 다음 각 호의 서류를 첨부하여 시장에게 제출하여야 한다.

1. ~ 4. (생략)

5. 보조금 또는 융자금 사용계획서 및 사용내역을 명시한 사업비 내역서 (원가계산업체의 검토의견서가 첨부)

6. (생략)

제57조(융자조건) ① (생략)

② 융자금의 이자율은 연 5퍼센트로 한다.

제59조(기금의 보조 및 융자금액) ① 제51조제1호에 따른 기금의 보조 및 융자금액은 영 제60조제3항 및 제4

제50조(도시 및 주거환경정비기금의 설치 등) ① (현행과 같음)

② -----
-----.

1. -----
-----전년도 재산세 ----- 10

2. ~ 9. (현행과 같음)

③ (현행과 같음)

제51조(기금의 용도) 법 제82조제3항 제1호라목에 따라 조례로 정하는 사항은 다음 각 호와 같다.

1. ~ 9. (현행과 같음)

제56조(기금의 보조·융자의 신청) ① (현행과 같음)

② -----

-----.

1. ~ 4. (현행과 같음)

5. -----

----- 검토의견서를 -----

6. (현행과 같음)

제57조(융자조건) ① (현행과 같음)
<삭제>

제59조(기금의 보조 및 융자금액) ① -----

항에 규정된 범위 내로 하되, 기금의
지속적이고 안정적인 운용·관리를
위해 다음 각 호와 같이 최고한도 기
준을 설정하고 최종금액은 기금운용
위원회 심의를 통해 결정한다.

1. 정비구역당 보조금과 융자금의 합
한 금액의 최고한도를 7억원으로 정
한다. 단, 도시계획상 저밀도 개발
시에는 12억원으로 한다.

2. 보조금 : 보조대상 정비기반시설
(도로, 공원) 조성공사비의 50퍼센
트와 5억원 중 적은 금액(단, 도시
계획상 저밀도 개발시에는 조성공사
비의 50퍼센트와 10억원중 적은 금
액으로 한다)

3. (생략)

② (생략)

제62조(기금관리공무원 지정) ① (생
략)

1. 기금운용관:정비기금업무 담당국장

2. (생략)

-----.

1. -----
----- 20억원-----
----. <단서 삭제>

2. -----

---- 10억원-----<단서 삭
제>

3. (현행과 같음)

② (현행과 같음)

제62조(기금관리공무원 지정) ① (현행
과 같음)

1. -----담당과장

2. (현행과 같음)

안산시 도시 및 주거환경정비 조례 일부개정 조례안에 대한 수정안

의 안 변 호	2956
------------	------

제안년월일 : 2017년 4월 19일
제 안 자 : 도시 환경 위 원 장

☐ 수정이유

- 안 제57조(융자금조건) 제2항 [(사업시행자에 대한) 융자금의 이자율은 연 5퍼센트로 한다] 을 삭제하고자 하였으나, 조례에 융자금의 이자율에 대한 조항은 유지하고 개정을 통해 명확하게 하고자 함.

☐ 주요내용

- 사업시행자에 대한 융자금의 이자율은 연 5퍼센트를 초과하지 않는 범위 내에서 시장이 별도의 기준으로 정하도록 수정함.
(안 제57조제2항)

안산시 도시 및 주거환경정비 조례 일부개정 조례안에 대한 수정안

안산시 도시 및 주거환경정비 조례 일부개정 조례안 일부를 다음과 같이 수정한다.

안 제57조제2항을 다음과 같이 한다.

- ② 융자금의 이자율은 연 5퍼센트를 초과하지 않는 범위 내에서 시장이 별도의 기준으로 정한다.

수정안 조문 대비표

☐ 안산시 도시 및 주거환경정비 조례 일부개정 조례안에 대한 수정안

현 행	개 정 안	수 정 안
제57조(용자조건) ① (생략) ② 용자금의 이자율은 연 5퍼센트로 한다.	제57조(용자조건) ① (현행과 같음) ② <삭 제>	제57조(용자조건) ① (개정안과 같음) ② <u>용자금의 이자율은</u> <u>연 5퍼센트를 초과하지</u> <u>않는 범위 내에서 시장이</u> <u>별도의 기준으로 정한다.</u>