

서울특별시 도시 및 주거환경 정비조례 일부개정조례안
심 사 보 고 서

의안 번호	131
----------	-----

2011. 02. 22
도시관리위원회

1. 심사경과

- 가. 제출일자 및 제안자 : 2010년 10월 19일, 김창수 의원의 15인
- 나. 회부일자 : 2010년 10월 21일
- 다. 상정일자
 - 제229회 임시회 제1차 도시관리위원회(2011. 2. 22 상정·원안가결)

2. 제안설명의 요지(제안설명 : 김창수 의원)

가. 제안이유

도시 및 주거환경정비법 시행령의 개정(2009.8.11)으로 과소필지안의 노후·불량건축물 기준이 조례로 위임됨에 따라 경과조치를 두어 운영하였으나 종전 규정에 따라 노후·불량건축물을 산정하여 사업을 추진하던 구역에 적용상 혼란이 있어, 이를 명확하게 함으로써 정비사업을 활성화하고 선의의 피해자가 발생하지 않도록 하고자 함.

나. 주요골자

과소필지와 관련한 노후·불량건축물의 분류 기준을 건축대지로서 효용을 다할 수 없는 과소필지(90제곱미터 미만의 토지를 이하 같다)안의 건축물로서 2009년 8월 11일 전에 건축된 건축물로 함.(안 제3조제3항)

3. 참고사항

- 가. 관계법령 : 「도시 및 주거환경정비법」 및 같은 법 시행령
- 나. 예산조치 : 별도조치 필요 없음
- 다. 합 의 : 해당사항 없음
- 라. 기 타
 - 신·구조문 대비표 : 별첨

4. 검토보고 요지 (수석전문위원 : 김종식)

- 본 개정조례안은 노후·불량건축물을 규정함에 있어 도시 및 주거환경정비법 제2조제3호나목 및 같은 법 시행령 제2조 제1항의 위임에 따라 조례로 정할 수 있도록 한 사항과 관련하여, 2009년 8월 11일 전에 건축된 90평방미터 미만 토지안의 건축물을 새롭게 노후·불량건축물로 규정하려는 사항으로 2010.10.19일 김창수 의원외 15인의 발의로 우리위원회에 회부된 것임.
- 지난 2009. 8. 11 도시 및 주거환경정비법 시행령 개정 전에는 과소필지에 위치한 건축물은 노후·불량건축물로 인정되었으나, 위 법 시행령 개정으로 과소필지내 건축물의 노후·불량건축물 판단 여부를 조례로 규정하도록 위임하였음. 이에 서울시는 과소필지와 관련한 노후·불량건축물의 산정에 관한 규정을 조례 본칙에 두지 않고, 부칙으로 경과조치만을 두어, 시행령이 개정되기 전의 기준에 따라 노후·불량건축물을 산정하여 주민공람을 한 구역은 종전 규정에 따르도록 규정하였음.

〈개정조례안 신구조문 대비표 요지〉

현 행	개 정 안
제3조(노후·불량건축물) ①~② (생 략) <신 설> ③ (생 략) 부칙 <제5007호, 2010.7.15>	제3조(노후·불량건축물) ①~② (현행과 같음) ③ 영 제2조제1항제1호 전단의 규정에 따른 노후·불량건축물은 건축대지로서 효용을 다할 수 없는 과소필지(90제곱미터 미만의 토지를 말한다. 이하 같다)안의 건축물로서 2009년 8월 11일 전에 건축된 건축물을 말한다. ④ (현행과 같음) 부칙 <제5007호, 2010.7.15>
제2조(구역지정 및 노후·불량건축물에 관한 경과조치) ① (생 략) ② 영 제2조제1항의 개정규정(대통령령 제21679호)에 불구하고 개정 당시 종전규정에 따라 노후·불량건축물을 산정하여 이 조례 시행일 당시 영 제 11조제1항에 따라 주민공람을 한 구역은 종전규정에 따른다.	제2조(구역지정 및 노후·불량건축물에 관한 경과조치) ① (현행과 같음) ② <삭 제>

- 이는 기존에 노후·불량건축물로 분류되던 과소필지내 건축물이라 하더라도 최소 20년 이상 경과해야 비로소 노후·불량건축물로 인정되도록 관리하겠다는 취지로 보임.
- 하지만 종전 규정에 따라 사업을 합법적으로 추진하던 지역이 노후도 요건을 충족하지 못해 사업을 포기해야 하는 상황을 초래하는 문제가 발생하고, 조례 부칙에 시행령의 규정을 인용하여 이를 불구하고 라고 규정하는 것은 법체계상·입법기술상 바람직하다고 보기 어려워 현행 규정의 개정은 타당하다고 판단됨.
- 따라서, 과소필지와 관련한 노후·불량건축물의 산정기준을 건축대지로서 효용을 다할 수 없는 과소필지(90제곱미터 미만)안의 건축물로 하되, 그 적용범위를 시행령 개정(2009년 8월 11일) 전에 건축된 건축물로 정할 경우, 정비구역 지정의 합리적 운용목표 달성과 동시에 정상적으로 정비사업을 추진하던 지역의 혼란도 방지할 수 있다고 보아 본 개정조례안은 타당하다고 사료됨.

〈도시 및 주거환경정비법 시행령 제2조 개정전후 조문 비교〉

구 분	도시 및 주거환경정비법 시행령 제2조 제1항	
	기 정	현 행
노후·불량건축물범위	<p>① 「도시 및 주거환경 정비법」 제2조제3호 나목에서 <u>“대통령령이 정하는 건축물”이라 함은 다음 각호의 1에 해당하는 건축물을 말한다.</u></p> <p>1. 「건축법」 제57조제1항에 따라 당해 지방자치단체의 조례가 정하는 면적에 미달되거나 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제2조제7호의 규정에 의한 도시계획시설(이하 “도시계획시설”이라 한다) 등의 설치로 인하여 효용을 다할 수 없게 된 대지에 있는 건축물</p>	<p>①----- -----<u>특별시·광역시 또는 도의 조례로 정할 수 있는 건축물은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 건축물을 말한다.</u> -----</p> <p>1.----- ----- ----- ----- ----- ----- -----</p>

- 5. 질의 및 답변요지 : 생략
- 6. 수정안의 요지 : 없음
- 7. 심사결과 : 원안가결 (출석위원 전원 찬성)
- 8. 소수의견의 요지 : 없음

서울특별시 조례 제 호

서울특별시 도시 및 주거환경 정비조례 일부개정조례안

서울특별시 도시 및 주거환경 정비조례 일부를 다음과 같이 개정한다.

제3조제3항을 같은 조 제4항으로 하고, 같은 조 제3항을 다음과 같이 신설한다.

- ③ 영 제2조제1항제1호 전단의 규정에 따른 노후·불량건축물은 건축대지로서 효용을 다할 수 없는 과소필지(90제곱미터 미만의 토지를 말한다. 이하 같다)안의 건축물로서 2009년 8월 11일 전에 건축된 건축물을 말한다.

제4조제1항제1호다목 중 “과소필지(90제곱미터 미만의 토지를 말한다. 이하 같다)”를 “과소필지”로 한다.

부칙<제5007호, 2010.7.15> 제2조제2항을 삭제한다.

부 칙

이 조례는 공포한 날부터 시행한다.

신·구조문 대비표

현 행	개 정 안
<p>서울특별시 도시 및 주거환경 정비조례</p> <p>제3조(노후·불량건축물) ①~② (생략)</p> <p style="text-align: right;">〈신설〉</p> <p>③ (생략)</p> <p>제4조(정비계획 수립대상 정비구역 지정 요건) ① (생략) 1. (생략) 가.~나. (생략) 다. 건축대지로서 효용을 다할 수 없는 <u>과소필지(90제곱미터 미만의 토지를 말한다. 이하 같다)</u>, 부정형 또는 세장형 필지 수가 50퍼센트 이상인 지역</p> <p style="text-align: center;">부칙 〈제5007호, 2010.7.15〉</p> <p>제2조(구역지정 및 노후·불량건축물에 관한 경과조치) ① (생략) ② <u>영 제2조제1항의 개정규정(대통령령 제21679호)에 불구하고 개정 당시 종전규정에 따라 노후·불량건축물을 산정하여 이 조례 시행일 당시 영 제11조제1항에 따라 주민공람을 한 구역은 종전규정에 따른다.</u></p>	<p>서울특별시 도시 및 주거환경 정비조례</p> <p>제3조(노후·불량건축물) ①~② (현행과 같음) ③ <u>영 제2조제1항제1호 전단의 규정에 따른 노후·불량건축물은 건축대지로서 효용을 다할 수 없는 과소필지(90제곱미터 미만의 토지를 말한다. 이하 같다)안의 건축물로서 2009년 8월 11일 전에 건축된 건축물을 말한다.</u></p> <p>④ (현행과 같음)</p> <p>제4조(정비계획 수립대상 정비구역 지정 요건) ① (현행과 같음) 1. (현행과 같음) 가.~나. (현행과 같음) 다. ----- ---- <u>과소필지</u>, ----- ----- -----</p> <p style="text-align: center;">부칙 〈제5007호, 2010.7.15〉</p> <p>제2조(구역지정 및 노후·불량건축물에 관한 경과조치) ① (현행과 같음) ② 〈삭제〉</p>