

의안 번호	1203
----------	------

중구 D-02 도시환경 정비예정구역 해제(안)에 대한 의견 청취의 건

# 검 토 보 고 서

## 1. 검토경과

- 가. 제출연월일 : 2015. 1. 27.(화)
- 나. 제 출 자 : 중구청장
- 다. 위원회회부 : 2015. 2. 02.(월)
- 라. 위원회심사 : 2015. 2. 11.(수)

## 2. 제안이유

- 2020년 울산광역시 도시·주거환경정비기본계획상 정비예정구역으로 지정된 중구 D-02 도시환경 정비예정구역에 대하여 「도시 및 주거환경정비법」 제4조의3(정비구역등 해제) 제1항 제1호에 따른 해제 시기가 도래함에 따라,
- 중구 D-02 도시환경 정비예정구역 해제(안)에 대한 의회의견을 청취하고 정비예정구역 해제를 울산광역시에 요청하고자 함

## 3. 주요내용

- 가. 2020년 울산광역시 도시·주거환경정비기본계획

구분	구역명	사업유형	위 치	면 적 (m <sup>2</sup> )	계 획 용 적 율 (%)	최 대 허 용 율 (%)	정비계획 수립시기	단계별 계획
폐지	중구D-02	도시환경	우정동 53번지 일원	34,200	800	1,200	2012년	1단계

○ 위치도



○ 토지이용계획도



다. 해제사유

정비예정구역에 대하여 기본계획에서 정한 정비계획 수립시기로부터 3년이 되는 날까지 정비구역 지정을 신청하지 아니하는 경우 구청장은 광역시장에게 정비예정구역 해제를 요청하여야 함

4. 근거법규

- 『도시 및 주거환경정비법』 제4조의3 제1항 및 제2항

5. 검토의견

- 본 의견 청취의 건은 도시 및 주거환경정비법 제4조의3 제1항 제1호에 따라 정비구역에 대하여 기본계획에서 정한 정비구역 지정 예정일부터 3년이 되는 날까지 광역시장이 정비구역을 지정하지 아니하거나 구청장이 정비구역 지정을 신청하지 아니하는 경우, 구청장은 같은법 제4조의3 제2항에 따라 정비구역 해제를 위한 지방의회의 의견을 청취하고 광역시장에게 정비구역 해제를 요청해야 하는 사항으로서
- 행정절차상 특별한 문제점은 없는 것으로 판단됩니다만 정비구역 해제 후 도시기능의 회복이나 상권 활성화를 위하여 기반 시설 및 공동이용시설의 확충 등 다각적인 도시재생 방안을 강구하여야 할 것으로 사료됨

## < 관 계 법 령 >

### □ 도시 및 주거환경정비법

#### 제4조의3(정비구역등 해제)

① 시장, 군수 또는 구청장은 정비예정구역 또는 정비 구역(이하 이 조에서 "정비 구역등"이라 한다)이 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우 특별시장·광역시장·도지사에게 정비구역등의 해제를 요청하여야 하고, 특별자치 시장, 특별자치도지사 및 대도시의 시장은 직접 정비구역 등을 해제하여야 한다.

<개정 2013.12.24.>

1. 정비예정구역에 대하여 기본계획에서 정한 정비구역 지정 예정일로부터 3년이 되는 날까지 특별자치시장, 특별자치도지사 및 대도시의 시장이 정비구역을 지정하지 아니하거나 시장, 군수 또는 구청장이 정비구역 지정을 신청하지 아니하는 경우
2. 주택재개발사업·주택재건축사업[제13조에 따른 조합(이하 "조합"이라 한다)이 시행하는 경우로 한정한다]이 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 경우
  - 가. 토지등소유자가 정비구역으로 지정·고시된 날부터 2년이 되는 날까지 제13조에 따른 조합설립추진위원회(이하 "추진위원회"라 한다)의 승인을 신청하지 아니하는 경우
  - 나. 토지등소유자가 정비구역으로 지정·고시된 날부터 3년이 되는 날까지 제16조에 따른 조합 설립인가를 신청하지 아니하는 경우(제13조제6항에 따라 추진위원회를 구성하지 아니하는 경우로 한정한다)
  - 다. 추진위원회가 추진위원회 승인일부터 2년이 되는 날까지 제16조에 따른 조합 설립인가를 신청하지 아니하는 경우
  - 라. 조합이 제16조에 따른 조합 설립인가를 받은 날부터 3년이 되는 날까지 제28조에 따른 사업시행인가(이하 "사업시행인가"라 한다)를 신청하지 아니하는 경우
3. 도시환경정비사업을 토지등소유자가 시행하는 경우로서 토지등소유자가 정비 구역으로 지정·고시된 날부터 5년이 되는 날까지 사업시행인가를 신청하

지 아니 하는 경우

4. 제6조제1항제1호에 따른 방법으로 시행하고 있는 주거환경개선사업은 정비구역이 지정·고시된 날부터 15년 이상 경과하고 토지등소유자의 3분의 2 이상이 정비구역의 해제에 동의하는 경우
5. 제16조의2에 따라 추진위원회의 승인 또는 조합 설립인가가 취소되는 경우

② 제1항에 따라 정비구역등을 해제하거나 정비구역등의 해제를 요청하는 시장·군수 또는 대도시의 시장은 정비구역등의 해제에 관한 내용을 30일 이상 주민에게 공람하고 지방의회의 의견을 들은 후(이 경우 지방의회는 시장·군수 또는 대도시의 시장이 정비구역 지정의 취소에 관한 계획을 통지한 날부터 60일 이내에 의견을 제시하여야 하며, 의견제시 없이 60일이 지난 경우 이의가 없는 것으로 본다) 이를 첨부하여야 한다. <개정 2013.12.24.>

③ 제1항 및 제2항에 따라 정비구역등을 해제하거나 정비구역등의 해제를 요청하는 시·도지사 또는 대도시의 시장은 지방도시계획위원회의 심의를 거쳐 정비구역 등을 해제하여야 한다. <개정 2013.12.24.>

④ 시·도지사 또는 대도시의 시장은 다음 각 호의 경우 지방도시계획위원회의 심의를 거쳐 정비구역등의 지정을 해제할 수 있다.

1. 정비사업의 시행에 따른 토지등소유자의 과도한 부담이 예상되는 경우
2. 정비예정구역 또는 정비구역의 추진 상황으로 보아 지정 목적을 달성할 수 없다고 인정하는 경우
3. 토지등소유자의 100분의 30 이상이 정비구역등(추진위원회가 구성되지 아니한 구역에 한한다)의 해제를 요청하는 경우

⑤ 제3항 또는 제4항에 따라 정비구역등이 해제된 경우에는 정비계획으로 변경된 용도지역, 정비기반시설 등은 정비구역 지정 이전의 상태로 환원된 것으로 본다.

⑥ 제3항 또는 제4항에 따라 정비구역등이 해제된 경우 시·도지사 또는 대도시의 시장은 해제된 정비구역등을 주거환경관리사업구역으로 지정할 수 있다.

<개정 2014.5.21.>

⑦ 시·도지사 또는 대도시의 시장은 제3항 또는 제4항에 따라 정비구역등을 해제하는 경우에는 그 사실을 해당 지방자치단체의 공보에 고시하고 국토교통부장관에게 통보하여야 하며, 관계 서류를 일반인이 열람할 수 있도록 하여야 한다.

<개정 2013.3.23.>

[본조신설 2012.2.1.]

**제16조의2(조합 설립인가등의 취소)** ① 시장·군수는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 추진위원회 승인 또는 조합 설립인가(이하 이 조에서 "조합 설립인가등"이라 한다)를 취소하여야 한다.

1. 추진위원회 구성에 동의한 토지등소유자의 2분의 1 이상 3분의 2 이하의 범위에서 시·도조례로 정하는 비율 이상의 동의 또는 토지등소유자 과반수의 동의로 추진위원회의 해산을 신청하는 경우
  2. 조합 설립에 동의한 조합원의 2분의 1 이상 3분의 2 이하의 범위에서 시·도 조례로 정하는 비율 이상의 동의 또는 토지등소유자 과반수의 동의로 조합의 해산을 신청하는 경우
  3. 제4조의3에 따라 정비예정구역 또는 정비구역의 지정이 해제되는 경우
- ② 토지등소유자의 100분의 10 이상 100분의 25 이하의 범위에서 시·도조례로 정하는 비율 이상의 요청이 있는 경우, 시장·군수는 토지등소유자의 의사결정에 필요한 정보를 제공하기 위하여 개략적인 정비사업비 및 추정 분담금 등을 조사하여 토지등소유자에게 제공할 수 있다. 이 경우 특별시장·광역시장·도지사는 관할 구역의 시장, 군수 또는 구청장이 수행한 조사 비용의 전부 또는 일부를 지원할 수 있다.

<개정 2013.12.24.>

③ 제1항 및 제2항의 시행에 필요한 절차, 방법, 조사 기간 등은 시·도조례로 정할 수 있다.

④ 제1항제1호에 따라 추진위원회 승인이 취소된 경우 시·도지사, 시장, 군수 또는 구청장은 해당 추진위원회가 사용한 비용의 일부를 대통령령으로 정하는 범위에서 시·도조례로 정하는 바에 따라 보조할 수 있다. <개정 2013.12.24.>

⑤ 제1항에 따라 조합 설립인가등이 취소되는 경우에는 시장·군수는 지체 없이 그 내용을 해당 지방자치단체의 공보에 고시하여야 한다.

⑥ 시공사·설계자 또는 정비사업전문관리업자 등(이하 이 항에서 "시공사등"이라 한다)은 해당 추진위원회 또는 조합(제4항에 따라 비용의 일부를 보조받은 추진 위원회는 제외하고, 연대보증인을 포함하며, 이하 이 항에서 "조합등"이라 한다)에 대한 채권 (조합등이 시공사등과 합의하여 이미 상환하였거나 상환할 예정인 채권은 제외한다. 이하 이 항에서 같다)의 전부를 포기하고 이를 「조세특례제한법」 제104조의26에 따라 손금에 산입하려면 해당 조합등과 합의하여 다음 각 호의 사항을 포함한 채권 확인서를 시장·군수에게 제출하여야 한다. <신설 2014.1.14.>

1. 채권의 금액 및 그 증빙 자료
2. 채권의 포기에 관한 합의서 및 이후의 처리 계획
3. 그 밖에 채권의 포기 등에 관하여 시·도조례로 정하는 사항

[본조신설 2012.2.1.]

[법률 제11293호(2012.2.1.) 부칙 제2조의 규정에 의하여 제16조의2제1항제1호 및 제2호는 2015년 1월 31일까지 유효함. 다만, 2014년 1월 31일까지 건축법 제36조에 따라 건축물의 철거신고(제48조의2제2항에 따라 건축물을 철거하기 위한 신고를 한 경우를 제외한다)를 한 조합의 경우에는 2014년 1월 31일까지 유효함.]

[법률 제11293호(2012.2.1.) 부칙 제2조의 규정에 의하여 제16조의2제2항은 시장·군수에게 필요한 정보의 제공을 요청한 경우에 한정하여 2014년 1월 31일까지 유효함.]

[법률 제11293호(2012.2.1.) 부칙 제2조의 규정에 의하여 제16조의2제4항은 2015년 8월 1일까지 유효함.]