

의안 번호	1901	【중구 c-01 주택재건축사업 정비예정구역 해제 의견청취안】 심사보고서
------------------	-------------	--

1. 검토경과

- 가. 제출일자 : 2022. 1. 28.(금)
- 나. 제출자 : 중구청장
- 다. 위원회 회부일자 : 2022. 1. 28.(금)
- 라. 위원회 심사일자 : 2021. 2. 10.(목)

2. 제안설명 요지(안전도시국장 김종화)

가. 제안이유

- 「도시 및 주거환경정비법」 제21조제1항 및 「울산광역시 도시 및 주거환경정비 조례」 제13조제3항에 따라 토지소유자의 과반수가 정비구역의 해제 요청서를 중구청에 접수 함.
- 「도시 및 주거환경정비법」 제20조제3항에 따라 주민들에게 공람하고 같은법 제4항에 따라 의회의견을 청취하고자 함.

나. 주요내용

- 2030울산광역시 도시·주거환경정비 기본계획에 따른 중구 c-01 주택재건축사업 정비예정구역

구분	구역명	사업유형	위 치	계획용적률	최대허용용적률	정비계획수립시기	비고
기정	중구 C-01	재건축	우정동 284-1번지 일원	800	1,200	2010	-
변경	해 제						

다. 근거법규

- 「도시 및 주거환경정비법」 제20조, 제21조
- 「울산광역시 도시 및 주거환경정비 조례」 제13조

3. 검토보고 요지(전문위원 하성천)

- 본 의견청취의 건은 2010 울산광역시 도시·주거환경정비 기본계획에 따라 우정동 284-1번지 일원에 2010년 중구 c-01 주택 재건축사업 정비예정구역으로 지정(2006. 5. 18)되었으나
- 10년이 넘도록 장기간 사업의 진척이 없어 토지 소유자와 주민들의 재산권 행사 등에 제약이 따르고 불편이 가중되어 정비구역 해제를 위한 법적 동의 요건을 갖춰 정비구역등의 해제를 요청한 사항으로 중구 c-01 주택재건축사업 정비구역 해제는 제반규정을 검토한 바, 법에 저촉 되거나 문제점은 없는 것으로 판단 됨.

4. 심사결과 : 원안가결

근 거 법 규

「도시 및 주거환경정비법」

[시행 2022. 1. 13.] [법률 제17893호, 2021. 1. 12., 타법개정]

제20조(정비구역등의 해제) ① 정비구역의 지정권자는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 정비구역등을 해제하여야 한다. <개정 2018. 6. 12.>

1. 정비예정구역에 대하여 기본계획에서 정한 정비구역 지정 예정일부터 3년이 되는 날까지 특별자치시장, 특별자치도지사, 시장 또는 군수가 정비구역을 지정하지 아니하거나 구청장등이 정비구역의 지정을 신청하지 아니하는 경우
2. 재개발사업·재건축사업[제35조에 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 제31조에 따른 조합설립추진위원회(이하 “추진위원회”라 한다)의 승인을 신청하지 아니하는 경우
 - 나. 토지등소유자가 정비구역으로 지정·고시된 날부터 3년이 되는 날까지 제35조에 따른 조합설립인가(이하 “조합설립인가”라 한다)를 신청하지 아니하는 경우(제31조제4항에 따라 추진위원회를 구성하지 아니하는 경우로 한정한다)
 - 다. 추진위원회가 추진위원회 승인일부터 2년이 되는 날까지 조합설립인가를 신청하지 아니하는 경우
 - 라. 조합이 조합설립인가를 받은 날부터 3년이 되는 날까지 제50조에 따른 사업시행계획인가(이하 “사업시행계획인가”라 한다)를 신청하지 아니하는 경우
3. 토지등소유자가 시행하는 재개발사업으로서 토지등소유자가 정비구역으로 지정·고시된 날부터 5년이 되는 날까지 사업시행계획인가를 신청하지 아니하는 경우

② 구청장등은 제1항 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 특별시장·광역시장에게 정비구역등의 해제를 요청하여야 한다.

③ 특별자치시장, 특별자치도지사, 시장, 군수 또는 구청장등이 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 30일 이상 주민에게 공람하여 의견을 들어야 한다.

1. 제1항에 따라 정비구역등을 해제하는 경우
2. 제2항에 따라 정비구역등의 해제를 요청하는 경우

④ 특별자치시장, 특별자치도지사, 시장, 군수 또는 구청장등은 제3항에 따른 주민공람을 하는 경우에는 지방의회의 의견을 들어야 한다. 이 경우 지방의회는 특별자치시장, 특별자치도지사, 시장, 군수 또는 구청장등이 정비구역등의 해제에 관한 계획을 통

지한 날부터 60일 이내에 의견을 제시하여야 하며, 의견제시 없이 60일이 지난 경우 이의가 없는 것으로 본다.

⑤ 정비구역의 지정권자는 제1항부터 제4항까지의 규정에 따라 정비구역등의 해제를 요청받거나 정비구역등을 해제하려면 지방도시계획위원회의 심의를 거쳐야 한다. 다만, 「도시재정비 촉진을 위한 특별법」 제5조에 따른 재정비촉진지구에서는 같은 법 제34조에 따른 도시재정비위원회(이하 “도시재정비위원회”라 한다)의 심의를 거쳐 정비구역등을 해제하여야 한다. <개정 2021. 4. 13.>

⑥ 제1항에도 불구하고 정비구역의 지정권자는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 제1항제1호부터 제3호까지의 규정에 따른 해당 기간을 2년의 범위에서 연장하여 정비구역등을 해제하지 아니할 수 있다.

1. 정비구역등의 토지등소유자(조합을 설립한 경우에는 조합원을 말한다)가 100분의 30 이상의 동의로 제1항제1호부터 제3호까지의 규정에 따른 해당 기간이 도래하기 전까지 연장을 요청하는 경우
2. 정비사업의 추진 상황으로 보아 주거환경의 계획적 정비 등을 위하여 정비구역등의 존치가 필요하다고 인정하는 경우

⑦ 정비구역의 지정권자는 제5항에 따라 정비구역등을 해제하는 경우(제6항에 따라 해제하지 아니한 경우를 포함한다)에는 그 사실을 해당 지방자치단체의 공보에 고시하고 국토교통부장관에게 통보하여야 하며, 관계 서류를 일반인이 열람할 수 있도록 하여야 한다.

제21조(정비구역등의 직권해제) ① 정비구역의 지정권자는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우 지방도시계획위원회의 심의를 거쳐 정비구역등을 해제할 수 있다. 이 경우 제1호 및 제2호에 따른 구체적인 기준 등에 필요한 사항은 시·도조례로 정한다. <개정 2019. 4. 23., 2020. 6. 9.>

1. 정비사업의 시행으로 토지등소유자에게 과도한 부담이 발생할 것으로 예상되는 경우
2. 정비구역등의 추진 상황으로 보아 지정 목적을 달성할 수 없다고 인정되는 경우
3. 토지등소유자의 100분의 30 이상이 정비구역등(추진위원회가 구성되지 아니한 구역으로 한정한다)의 해제를 요청하는 경우
4. 제23조제1항제1호에 따른 방법으로 시행 중인 주거환경개선사업의 정비구역이 지정·고시된 날부터 10년 이상 지나고, 추진 상황으로 보아 지정 목적을 달성할 수 없다고 인정되는 경우로서 토지등소유자의 과반수가 정비구역의 해제에 동의하는 경우
5. 추진위원회 구성 또는 조합 설립에 동의한 토지등소유자의 2분의 1 이상 3분의 2 이하의 범위에서 시·도조례로 정하는 비율 이상의 동의로 정비구역의 해제를 요청

하는 경우(사업시행계획인가를 신청하지 아니한 경우로 한정한다)

6. 추진위원회가 구성되거나 조합이 설립된 정비구역에서 토지등소유자 과반수의 동의로 정비구역의 해제를 요청하는 경우(사업시행계획인가를 신청하지 아니한 경우로 한정한다)

② 제1항에 따른 정비구역등의 해제의 절차에 관하여는 제20조제3항부터 제5항까지 및 제7항을 준용한다.

③ 제1항에 따라 정비구역등을 해제하여 추진위원회 구성승인 또는 조합설립인가가 취소되는 경우 정비구역의 지정권자는 해당 추진위원회 또는 조합이 사용한 비용의 일부를 대통령령으로 정하는 범위에서 시·도조례로 정하는 바에 따라 보조할 수 있다.

「울산광역시 도시 및 주거환경정비 조례」

[시행 2020. 12. 3.] [울산광역시조례 제2276호, 2020. 12. 3., 일부개정]

제13조(정비구역등의 직권해제) ① 법 제21조제1항제1호에 따라 정비예정구역 또는 정비구역(이하 “정비구역등”이라 한다)을 해제할 수 있는 경우는 시행규칙 별지 제6호서식의 비례율이 70% 미만인 경우로서 토지등소유자의 3분의 1 이상이 정비구역등의 해제를 요청하는 경우를 말한다. 다만, 구청장등이 추정비례율을 따로 조사한 경우에는 조사 결과로 산정된 추정비례율을 적용할 수 있다.

② 법 제21조제1항제2호에 따라 정비구역등을 해제할 수 있는 경우는 조합설립추진위원회(이하 “추진위원회”라 한다) 또는 조합 운영이 주민갈등 등으로 사실상 중단되는 등 정비사업 추진이 어렵다고 인정되고 토지등소유자의 과반수가 정비구역등의 해제를 요청하는 경우를 말한다.

③ 법 제21조제1항제5호에서 “시·도 조례로 정하는 비율”이란 2분의 1을 말한다. <신설 2020. 12. 3.>

④ 제1항부터 제3항까지의 규정에 따라 정비구역등의 해제를 요청하려는 자는 별지 제9호서식의 정비구역등의 해제 요청서에 별지 제10호서식의 정비구역등의 해제 동의서를 첨부하여 구청장등에게 제출하여야 한다. 이 경우 구청장등은 해제 요청 서류 및 동의자 수 등의 적정 여부를 확인하여야 한다.<개정 2020. 12. 3.>

⑤ 제1항부터 제3항까지의 규정에 따른 토지등소유자의 해제 동의자 수 산정방법, 해제동의의 철회방법 등에 관하여는 법 제36조 및 영 제33조를 적용한다.<개정 2020. 12. 3.>