

김포시 도시재정비 촉진 조례 일부개정조례안

의안 번호	제3538호
----------	--------

제출년월일 2024. 11. .
제출자 김포시장

1. 제안이유

- 「도시재정비 촉진을 위한 특별법 시행령」 (대통령령 제34445호, 2024. 4. 23. 공포, 2024. 4. 27. 시행) 일부개정에 따라 시 조례로 정하도록 위임된 사항을 규정하고 인용 조문을 정비하고자 함.

2. 주요내용

- 가. 재정비촉진사업으로 증가되는 용적률에 따라 건설되는 임대주택 등의 주거 전용면적이 85제곱미터를 초과하는 규모의 비율을 정하고 인용 조문을 변경함 (안 제23조)

3. 참고사항

- 가. 신·구조문대비표 : 붙임
나. 관계 법령 및 현행 자치법규 : 붙임
다. 예산조치 : 해당 없음
라. 그 밖의 사항
- 1) 입법예고
가) 예고기간 : 2024. 9. 10. ~ 9. 30. (20일)
나) 예고결과 : 의견 없음
- 2) 부서협의결과
가) 규제사전심사 : 해당 없음
나) 성별영향평가 : 원안 동의
다) 부패영향평가 : 원안 동의

3) 중앙 및 도 관련부서

가) 중앙부처 : 국토교통부 주택정비과

나) 경기도 : 노후신도시정비과

김포시 도시재정비 촉진 조례 일부개정조례안

김포시 도시재정비 촉진 조례 일부를 다음과 같이 개정한다.

제23조의 제목 “(임대주택의 건설비율)” 을 “(임대주택 등의 건설비율 등)” 으로 하고, 제6항 중 “영 제34조제2항” 을 “영 제34조제3항” 하며, “40퍼센트 이하” 를 “50퍼센트 이하” 로 한다.

부 칙

이 조례는 공포한 날부터 시행한다.

소관 실·과·소		도시관리과
입 안 자	실·과·소장 성명	도시관리과장 김영운
	팀장 직위·성명	도시재정비팀장 조현식
	담당자 성명·전화	지방시설주사보 한혜영(☎5514)

신 · 구조문대비표

현 행	개 정 안
<p>제23조(임대주택의 건설비율) ① ~ ⑤ (생 략)</p> <p>⑥ 영 제34조제2항에서 “대도시의 조례로 정하는 비율” 이란 <u>40퍼센트</u> 이하를 말한다.</p>	<p>제23조(임대주택 등의 건설비율 등) ① ~ ⑤ (현행과 같음)</p> <p>⑥ 영 제34조제3항----- ----- <u>50퍼센트</u> -----.</p>

도시재정비 촉진을 위한 특별법

제31조(임대주택 등의 건설) ① 사업시행자는 세입자의 주거안정과 개발이익의 조정을 위하여 해당 재정비촉진사업으로 증가되는 용적률의 75퍼센트 범위에서 대통령령으로 정하는 바에 따라 임대주택 및 분양주택(이하 이 조에서 “임대주택등”이라 한다)을 공급하여야 한다. 이 경우 해당 재정비촉진사업으로 증가되는 용적률은 재정비촉진지구 지정 당시의 용도지역을 기준으로 제19조에 따라 증가되는 용적률을 말하며, 제11조제3항에 따라 기반시설에 대한 부지 제공의 대가로 증가된 용적률은 그 산정대상에서 제외한다. <개정 2023. 12. 26.>

② 제1항에 따라 건설되는 임대주택등 중 주거전용면적이 85제곱미터를 초과하는 주택의 비율은 50퍼센트 이하의 범위에서 대통령령으로 정한다. <개정 2023. 12. 26.>

③ 사업시행자는 제1항에 따라 건설되는 임대주택등을 대통령령으로 정하는 바에 따라 국토교통부장관, 시·도지사, 한국토지주택공사 또는 지방공사에 공급하여야 한다. 이 경우 해당 주택의 공급가격은 다음 각 호의 구분에 따른다. <개정 2013. 3. 23., 2023. 12. 26.>

1. 임대주택인 경우: 임대주택의 건설에 투입되는 건축비를 기준으로 국토교통부장관이 고시하는 금액으로 하고, 그 부속토지는 인수자에게 기부채납(寄附採納)한 것으로 본다.
2. 분양주택인 경우: 분양주택의 건설에 투입되는 건축비를 기준으로 국토교통부장관이 고시하는 금액으로 하고, 그 부속토지의 가격은 감정평가액의 100분의 50 이상의 범위에서 대통령령으로 정한다.

④ 사업시행자는 사업시행인가를 신청하기 전에 미리 임대주택등의 규모 등 제1항에 따라 건설되는 임대주택등의 건설에 관한 사항을 인수자와 협의하여 사업시행계획서에 반영하여야 한다. <개정 2023. 12. 26.>

⑤ 사업시행자는 재정비촉진사업의 준공인가를 받으면 지체 없이 인수자에게 제1항에 따라 건설되는 임대주택등의 등기를 촉탁(囑託)하거나 신청하여야 한다. 이 경우 사업시행자가 해당 등기의 촉탁 또는 신청을 거부하거나 지체하는 경우에는 인수자가 등기를 촉탁하거나 신청할 수 있다. <개정 2023. 12. 26.>

⑥ 제1항에 따라 건설되는 임대주택의 임차인 자격 및 임대료 수준, 분양주택의 유형 및 분양 방법 등에 관하여는 대통령령으로 정한다. <개정 2023. 12. 26.>

[전문개정 2011. 5. 30.][제목개정 2023. 12. 26.]

도시재정비 촉진을 위한 특별법 시행령

제34조(임대주택 등의 건설비용 등) ① 사업시행자는 법 제31조제1항에 따라 임대주택 및 분양주택(이하 “임대주택등”이라 한다)을 공급하는 경우에는 다음 각 호의 구분에 따른 비율에 맞게 공급해야 한다. <개정 2006. 10. 27., 2008. 6. 20., 2010. 6. 28., 2011. 11. 30., 2014. 1. 16., 2014. 4. 29., 2015. 12. 28., 2018. 2. 9., 2024. 4. 23.>

1. 「도시 및 주거환경정비법」에 따른 재개발사업의 경우 : 해당 사업으로 증가되는 용적률의 20퍼센트 이상 50퍼센트 이하의 범위에서 시·도 또는 대도시의 조례로 정하는 비율. 다만, 「수도권정비계획법」에 따른 과밀억제권역 외의 지역은 50퍼센트 이하의 범위에서 시·도 또는 대도시의 조례로 정하는 비율을 말한다.
2. 「도시개발법」에 따른 도시개발사업 및 「전통시장 및 상점가 육성을 위한 특별법」에 따른 시장정비사업의 경우 : 다음 각 목에 해당하는 비율을 합한 비율
 - 가. 해당 재정비촉진사업으로 증가되는 용적률 중 주택 용도의 증가된 용적률(재정비촉진계획에서 정한 용적률을 주택 용도의 용적률과 주택 외의 용도의 용적률로 구분하고, 그 구성비율에 따라 재정비촉진지구 지정 당시의 용도지역에 적용되는 용적률을 주택 용도의 용적률과 주택 외의 용도의 용적률로 구분·산정한 뒤, 재정비촉진계획에서 정한 용적률 중 주택 용도의 용적률에서 재정비촉진지구 지정 당시의 용적률 중 주택 용도의 용적률을 뺀 용적률을 말한다)의 50퍼센트 이상 75퍼센트 이하의 범위 안에서 시·도 또는 대도시의 조례로 정하는 비율
 - 나. 해당 재정비촉진사업으로 증가되는 용적률 중 주택 외의 용도의 증가된 용적률(재정비촉진계획에서 정한 용적률을 주택 용도의 용적률과 주택 외의 용도의 용적률로 구분하고, 그 구성비율에 따라 재정비촉진지구 지정 당시의 용도지역에 적용되는 용적률을 주택 용도의 용적률과 주택 외의 용도의 용적률로 구분·산정한 뒤, 재정비촉진계획에서 정한 용적률 중 주택 외의 용도의 용적률에서 재정비촉진지구 지정 당시의 용적률 중 주택 외의 용도의 용적률을 뺀 용적률을 말한다)의 75퍼센트 범위 안에서 시·도 또는 대도시의 조례로 정하는 비율. 이 경우 기반시설(법 제11조제3항에 따라 부지 제공의 대가로 용적률이 조정된 기반시설을 제외한다)의 설치를 위한 비용분담을 고려하여야 한다.
3. 「도시 및 주거환경정비법」에 따른 재건축사업의 경우: 해당 사업으로 증가되는 용적률의 10퍼센트 이상 30퍼센트 이하의 범위에서 시·도 또는 대도시의 조례로 정하는 비율. 다만, 「수도권정비계획법」에 따른 과밀억제권역 외의 지역은 30퍼센트 이하의 범위에서 시·도 또는 대도시의 조례로 정하는 비율을 말한다.
4. 「공공주택 특별법」 제6조에 따라 공공주택지구가 지정되는 시·군·구에서의 「도시 및 주거환경정비법」에 따른 재개발사업의 경우: 제1호에 따른 비율의 2분의 1의 범위에서 공공주택지구에 건설되는 임대주택 세대수를 고려하여 시·도 또는 대도시의 조례로 정하는 비율
 - ② 제1항을 적용할 때 법 제9조제1항제10호의 재정비촉진계획에 따른 용적률이 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제78조에 따른 용적률의 최대한도의 100퍼센트 초과 120퍼센트 이하인 경우에는 분양주택을 임대주택등의 50퍼센트 이상의 범위에서 공급하되, 시·도 또는 대도시의 조례로 30퍼센트포인트 범위에서 증감할 수 있다. <신설 2024. 4. 23.>
 - ③법 제31조제2항에 따른 건설되는 임대주택등 중 주거전용면적이 85제곱미터를 초과하는 주택의 비율은 50퍼센트 이하의 범위 안에서 시·도 또는 대도시의 조례로 정하는 비율을 말한다. <개정 2011. 11. 30., 2024. 4. 23.>

[제목개정 2024. 4. 23.]

김포시 도시재정비 촉진 조례

제1조(목적) 이 조례는 「도시재정비 촉진을 위한 특별법」, 같은 법 시행령 및 같은 법 시행규칙에서 위임한 사항과 그 시행에 필요한 사항을 규정함을 목적으로 한다.

제2조(재정비촉진지구의 경미한 변경) 「도시재정비 촉진을 위한 특별법 시행령」(이하 “영”이라 한다) 제4조제2항제4호에서 “대도시의 조례로 정하는 사항”이란 재정비촉진지구의 명칭 변경을 말한다.

제3조(주민의견 조사) ① 김포시장(이하 “시장”이라 한다)은 「도시재정비 촉진을 위한 특별법」(이하 “법”이라 한다) 제7조제2항에 따라 재정비촉진지구의 지정을 해제하고자 할 경우 재정비촉진지구 내의 추진위원회 또는 조합이 승인되지 아니한 구역 중 재정비촉진사업을 계속 추진하는 것을 원하는지 여부에 대하여 토지등소유자를 대상으로 주민의견 조사를 할 수 있다.

② 주민의견 조사대상 구역 및 조사방법, 세부절차 등은 시장이 별도의 기준으로 정하고 홈페이지에 공고한다.

제4조(재정비촉진지구 지정 해제 또는 변경 등) 시장은 제3조에 따른 주민의견 조사 결과 토지등소유자의 30퍼센트 이상이 재정비촉진사업을 계속 추진하는 것을 원하지 아니하는 경우에는 법 제5조제4항 및 법 제7조제2항에 따라 김포시 도시계획위원회의 심의를 거쳐 재정비촉진지구의 지정을 변경하거나 해제할 수 있고, 법 제9조에 따라 재정비촉진계획의 변경을 검토할 수 있다.

제5조(정비사업으로 전환 시 토지등소유자의 동의비율) 법 제7조제6항에서 “대도시 조례로 정하는 비율”이란 재정비촉진구역 내 조합설립추진위원회 또는 조합의 구성에 동의한 토지등소유자(법 제2조제8호에 해당하는 자를 말한다. 이하 같다)의 3분의 2를 말한다.

제6조(재정비촉진계획 수립 시 주민동의 방법 등) 시장은 법 제9조제4항에 따라 재정비촉진계획을 수립(변경은 제외한다)하는 경우 다음 각 호에 따라 주민의 동의를 받는 절차를 거칠 수 있다.

1. 조사방법: 우편에 의한 방식 원칙
2. 참여비율: 토지등소유자의 과반수
3. 동의비율: 조사에 참여한 사람의 3분의 2 이상
4. 동의방법: 「도시 및 주거환경정비법」 제36조(토지등소유자의 동의방법 등)에 따름

제7조(재정비촉진계획의 경미한 변경) 영 제10조제2항제5호에서 “대도시의 조례에서 정하는 사항”이란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사항을 말한다.

1. 「김포시 도시 및 주거환경정비 조례」 제10조 각 호의 어느 하나에 해당하는 변경
2. 재정비촉진사업별 건축계획의 범위에서 영 제14조제2항제1호 각 목에 해당하는 건축물의 5퍼센트 미만의 규모의 변경
3. 재정비촉진구역별 인구·주택 수용계획의 10퍼센트 범위 이내의 변경

제8조(총괄계획가의 위촉 등) ① 시장은 영 제11조제6항에 따라 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사람을 총괄계획가로 위촉할 수 있다.

1. 「국가기술자격법」에 따른 도시계획 등 관련 분야의 기술사로서 실무경력이 7년 이상인 사람
2. 도시계획 등 관련 분야 박사학위 소지자로서 연구경력 또는 실무경력이 7년 이상인 사람
3. 대학 및 대학교의 도시계획 등 관련 분야에서 조교수급 이상인 사람
- ② 총괄계획가는 시장이 위촉 또는 임명하는 관련 분야 전문가, 공무원 등으로 구성된 총괄계획팀을 운영할 수 있다.
- ③ 시장은 재정비촉진계획 수립 시 총괄계획가, 관련 분야 전문가 등에 대하여 예산의 범위에서 수당 및 여비를 지급할 수 있다.

제9조(기반시설의 부지 제공에 따른 용적률 등의 완화) ① 영 제14조제1항에서 “조례가 정하는 바에 따라 완화할 수 있는 범위”란 다음 각 호에 따른 범위를 말한다.

1. 완화할 수 있는 용적률 = 재정비촉진지구 지정 당시의 용도지역에 적용되는 용적률 + $[1.5 \times (\text{기반시설의 부지로 제공하는 면적} \times \text{기반시설의 부지로 제공한 부지의 용적률}) \div \text{기반시설의 부지로 제공한 후의 대지면적}]$ 이내
2. 완화할 수 있는 높이 = 「건축법」 제60조에 따라 제한된 높이 $\times [1 + (\text{기반시설의 부지로 제공하는 면적} \div \text{당초의 대지면적})]$ 이내

② 영 제14조제2항에서 “조례로 용적률, 건축물의 높이를 완화할 수 있는 범위”란 다음 각 호와 같다.

1. 영 제14조제2항제1호 각 목의 기반시설의 부지를 무상으로 제공하는 경우: 제1항 각 호의 범위 이내
2. 영 제14조제2항제1호 각 목의 기반시설의 부지를 조성하여 조성원가 이하로 제공하는 경우: 제1항 각 호의 3분의 1 범위 이내
3. 건축물의 일부를 대지지분과 함께 영 제14조제2항제1호 각 목의 기반시설로 제공하는 경우: 대지지분에 해당하는 부지면적에 대하여 제1항제1호에 따라 완화되는 용적률의 3배 범위 이내. 이 경우 제1항제1호의 산식 중 기반시설의 부지로 제공한 후의 대지면적은 이전의 대지면적으로 한다.

③ 영 제14조제2항제1호바목에서 “조례가 정하는 시설”이란 다음 각 호의 시설을 말한다.

1. 체육시설
2. 청소년수련시설
3. 종합의료시설

제10조(도시재정비촉진사업 사업협의회) 시장은 법 제17조제1항 각 호에 관한 사항을 협의 또는 자문을 위하여 김포시 도시재정비촉진사업 사업협의회(이하 “사업협의회”라 한다)를 구성·운영할 수 있다.

제11조(사업협의회 구성) ① 사업협의회는 위원장과 부위원장 각 1명을 포함하여 20명 이내의 위원으로 구성한다.

② 사업협의회는 위원장(이하 “위원장”이라 한다)은 부시장이 되고 부위원장은 위원 중에서 호선(互選)한다.

③ 사업협의회는 위원은 법 제17조제2항 각 호에 해당하는 사람을 시장이 임명 또는 위촉하며, 위촉위원의 경우 특정 성별이 10분의 6을 초과하지 않도록 한다.

제12조(위원의 임기) 위촉위원의 임기는 2년으로 하고, 한 차례만 연임할 수 있다.

제13조(위원장의 직무) ① 위원장은 사업협의회를 대표하고, 사업협의회 업무 총괄한다.

② 위원장이 직무를 수행할 수 없을 때에는 부위원장이 그 직무를 대행하며, 위원장과 부위원장이 모두 직무를 수행할 수 없을 때에는 위원장이 미리 지명한 위원이 그 직무를 대행한다.

제14조(사업협의회 운영) ① 위원장은 사업협의회 회의를 소집하고, 그 의장이 된다.

② 사업협의회 회의는 위원장이 필요하다고 인정하거나 재적위원의 2분의 1 이상이 요구하는 경우에 개최한다.

③ 사업협의회 회의는 재적위원 과반수의 출석으로 개의(開議)하고, 출석위원 과반수의 찬성으로 의결한다.

④ 사업협의회 위원과 사업협의회 업무에 관여한 사람은 회의 및 업무를 수행하는 과정에서 알게 된 사항에 대하여는 누설하여서는 아니 되며, 이를 방지하기 위하여 서약서 등을 받을 수 있다.

⑤ 사업협의회 회의록은 공개하지 아니한다.

제15조(의견청취 등) ① 사업협의회는 업무 수행을 위하여 필요한 경우 관계 공무원, 전문가 및 이해관계인 등을 회의에 참석하게 하여 그 의견을 듣거나 관계 기관 또는 단체 등에 관련자료를 요청할 수 있다.

② 사업협의회 의안에 대한 주민의 의견수렴 및 조정을 하기 위하여 필요한 경우 공청회, 주민설명회, 간담회나 14일 이상의 기간을 정하여 주민공람 등을 실시할 수 있다.

제16조(간사) ① 사업협의회 사무를 처리할 간사 1명을 둔다.

② 간사는 재정비촉진사업 업무 담당 과장이 된다.

제17조(도시재정비위원회) 시장은 법 제34조제1항 각 호의 사항을 심의·자문하기 위하여 김포시 도시재정비위원회를 둘 수 있으며, 위원회의 효율적인 운영을 위하여 「김포시 도시계획 조례」에 따른 김포시 도시계획위원회가 그 기능을 대신하여 심의·자문할 수 있다.

제18조(건축규제의 완화 등에 대한 특례) 영 제20조제3항에서 “해당 지방자치단체의 조례가 정하는 바에 따라 완화할 수 있는 범위”란 기반시설 부지를 제공하는 경우 재정비촉진지구 지정 당시의 용도지역에 적용되는 건폐율 × (1 + 기반시설부지로 제공하는 면적 ÷ 당초의 대지면적) 이내를 말한다.

제19조(증가된 용적률에 대한 주택건설 규모 및 건설비율) 영 제21조의2제1호에 따라 “대도시의 조례로 정하는 비율”은 100분의 50 이상으로 하고, 영 제21조의2제2호에 따라 “대도시의 조례로 정하는 비율”은 100분의 25 이상으로 한다.

제20조(교지의 임대료 또는 매각대금의 감면 등) ① 영 제26조제1항에 따라 교지를 매각하는 경우에는 조성원가를 기준으로 하여 매각한다.

② 제1항의 매각대금을 분할 납부하는 경우에 기간은 10년 이내로 하고, 「김포시 공유재산관리 조례」 제37조제1항에 따라 매각대금 잔액에 연 100분의 4의 이자를 붙여 분할 납부하게 할 수 있다.

③ 영 제26조제3항에 따라 교지를 임대하는 경우 연간 임대료는 조성원가를 기준으로 「김포시 공유재산 관리 조례」 제27조제3항에 따라 1,000분의 25 이상으로 한다.

④ 교지의 임대료 및 매각대금의 분할 납부 등과 관련하여 이 조례에 정하지 아니한 사항

은 「김포시 공유재산 관리 조례」에 따른다.

제21조(기본시설의 설치비용 부과 및 징수) ① 영 제29조에 따라 시장이 사업시행자로 하여금 설치비용을 분할하여 납부하게 할 경우에는 사업시행인가일 또는 실시계획인가일 이후 100일 이내에 기본시설 설치비용의 10퍼센트 이상을 납부하게 할 수 있으며, 그 잔액은 재정비촉진사업의 준공검사 신청일 전까지 분할 납부하게 할 수 있다.

② 제1항에 따라 사업시행자가 분할하여 납부하는 경우에는 최초 납부일을 기준으로 분납하고 남은 설치비용에 이자를 더한 금액을 납부하여야 한다. 이 경우 이자율은 「도시재정비 촉진을 위한 특별법 시행규칙」 제4조에 따른 이자율을 적용한다.

제22조(주거실태조사의 항목) 재정비촉진지구 내의 거주자에 대한 주거실태조사 항목 중 영 제33조제2호의 “대도시의 조례로 정하는 사항”이란 단독주택, 공동주택 등의 주택유형을 말한다.

제23조(임대주택의 건설비율) ① 영 제34조제1항제1호에서 “대도시의 조례로 정하는 비율”은 100분의 30 이상을 말한다. 다만, 「수도권정비계획법」 제6조에 따른 과밀억제권역(이하 “과밀억제권역”이라 한다) 외의 지역은 100분의 20 이상으로 한다.

② 영 제34조제1항제2호가목에서 “대도시의 조례로 정하는 비율”이란 100분의 50 이상을 말한다.

③ 영 제34조제1항제2호나목에서 “대도시의 조례로 정하는 비율”이란 다음 산식에 따라 산출된 비율을 말한다. 이 경우 재정비촉진계획에 따라 설치하는 기본시설 부지면적(이하 “기본시설 부지면적”이라 한다)이 재정비촉진구역 내 국가 및 지방자치단체 소유의 기본시설 부지면적(이하 “국·공유지 면적”이라 한다.) 보다 크면 증가된 용적률에 따른 임대주택의 건립은 하지 아니하고, 기본시설 부지면적이 국·공유지 면적보다 작으면 산출된 비율 이상으로 임대주택을 건설·공급하여야 한다.

임대주택 건립비율 = $25 \times [(국·공유지 면적 - 기본시설 부지면적) / 국·공유지면적]$

④ 영 제34조제1항제3호에서 “대도시의 조례로 정하는 비율”은 100분의 10 이상을 말한다.

⑤ 영 제34조제1항제4호에서 “대도시의 조례로 정하는 비율”이란 공공주택지구에서 건설되는 임대주택의 다음 구분에 따라 각 호에서 정한 비율을 말한다.

1. 임대주택 3,000세대 미만: 증가용적률의 25퍼센트 이상
2. 임대주택 3,000세대 이상 10,000세대 미만: 증가용적률의 20퍼센트 이상
3. 임대주택 10,000세대 이상: 증가용적률의 15퍼센트 이상. 다만, 과밀억제권역 외 지역은 10퍼센트 이상으로 한다.

⑥ 영 제34조제2항에서 “대도시의 조례로 정하는 비율”이란 40퍼센트 이하를 말한다.