

인천광역시의회공고 제2008 - 9 호

『인천광역시 도시 및 주거환경 정비 조례』를 일부 개정함에 있어 그 입법취지와 주요내용을 미리 시민에게 알려 널리 의견을 구하고자 『인천광역시의회 회의규칙』 제22조의 2 규정에 의하여 다음과 같이 입법 예고 합니다.

2008. 8. 20 .

인 천 광 역 시 의 회 의 장

인천광역시 도시 및 주거환경 정비 조례 일부개정 조례안 입법예고

1. 제안이유

- 개발사업구역내 기존수목의 보전과 이식을 통한 녹화추진으로 도시의 환경을 개선하고 시민의 삶의 질을 향상시키기 위하여 운영중인 나무은행제도를 주택재개발사업, 주택재건축사업 등 각종 개발사업에 적용토록 하고,
- 짜투리 땅이나 기존건물을 철거하여 다세대주택을 지어 분양하는 등 지분 쪼개기를 통한 무분별한 투기행위 차단을 위해 분양대상자의 기준을 정하기 위한 조례 개정임.

2. 주요내용

- 도시 및 주거환경정비계획의 내용 안에 기존 수목의 보전·이식

등을 위하여 인천광역시 녹지보전 및 녹화추진에 관한 조례 제12조의
규정에 의한 나무은행을 운영하도록 함.(안 제8조제5호)

○ 지분 쪼개기 등을 통한 무분별한 투기행위를 차단하기 위하여 분양
대상자의 기준을 신설함(안 제24조제3항제6호)

- 인천광역시 도시·주거환경정비 기본계획의 결정·고시일 이후에
기존 건축물을 철거하고 공동주택을 건축하는 경우(건축물이 없는
토지에 신축하는 경우를 포함한다). 다만, 해당 공동주택의 주거
전용면적이 40㎡이상인 자에 대하여는 그러하지 아니한다.

3. 의견제출

○ 이 조례개정안에 대하여 의견이 있는 기관·단체나 개인은 **2008년
9월 8일(월)**까지 다음 사항을 기재한 의견서를 작성하여 인천광역시
시의회의장(참조 : 시의회 건설전문위원회실, 전화 440-6243, 팩스
440-8766)에게 제출 바랍니다.

1) 예고사항에 대한 항목별 의견(찬·반 여부와 그 사유)

2) 의견제출자의 주소·성명(단체 또는 법인의 경우에는 단체명
또는 법인명과 그 대표자 성명) 및 전화번호

ex) 특별한 서식은 없음.

의견제출자	입법예고문 조항	찬반여부	그 사유	비고
○ 주 소: ○ 성 명: ○ 연락처:				

4. 참고자료

1) 인천광역시 도시 및 주거환경정비 조례 일부개정 조례안 1부.

[참고자료]

인천광역시조례 제 호

인천광역시 도시 및 주거환경 정비 조례 일부 개정 조례안

인천광역시 도시 및 주거환경 정비 조례 일부를 다음과 같이 개정한다.

제8조제5호를 다음과 같이 한다.

5. 기존 수목의 보전·이식 등을 위하여 「인천광역시 녹지보전 및 녹화추진에 관한 조례」 제12조의 규정에 의한 나무은행 운영계획

제24조제3항제6호를 다음과 같이 신설한다.

6. “인천광역시 도시·주거환경정비 기본계획”의 결정·고시일 이후에 기존 건축물을 철거하고 공동주택을 건축하는 경우(건축물이 없는 토지에 신축하는 경우를 포함한다). 다만, 해당 공동주택의 주거전용면적이 40㎡ 이상인 자에 대하여는 그러하지 아니한다.

부 칙

제1조(시행일) 이 조례는 공포한 날부터 시행한다.

제2조(분양대상자 등에 관한 경과조치) 본 조례 시행일 이전에 건축허가를 신청한 자는 종전 조례에 의한다.

신·구조문 대비표

현행	개정안
제8조(정비계획의 내용) 1.~4. (생략) 5. <u>기존 수목의 현황 및 활용계획</u> 6. (생략) 제24조(현금청산 대상) ①~② (생략) ③ (생략) 1.~5. (생략) <u><신설></u> ④~⑥ (생략)	제8조(정비계획의 내용) 1.~4. (현행과 같음) 5. <u>기존 수목의 보전·이식 등을 위하여 「인천광역시 녹지보전 및 녹화추진에 관한 조례」 제12조의 규정에 의한 나무은행 운영계획</u> 6. (현행과 같음) 제24조(현금청산 대상) ①~② (현행과 같음) ③ (현행과 같음) 1.~5. (현행과 같음) 6. <u>“인천광역시 도시·주거환경정비 기본계획”의 결정·고시일 이후에 기존 건축물을 철거하고 공동주택을 건축하는 경우(건축물이 없는 토지에 신축하는 경우를 포함한다). 다만, 해당 공동주택의 주거전용면적이 40㎡ 이상인 자에 대하여는 그러하지 아니한다.</u> ④~⑥ (현행과 같음)

관계법령 검토와 발체사항

관계법령	○ 인천광역시 녹지관리 및 녹화추진에 관한 조례 제11조 (개발사업 등에 대한 조치) 제12조 (나무은행) ○ 도시 및 주거환경정비법 제50조(주택의 공급 등) ○ 도시 및 주거환경정비법 시행령 제52조 (관리처분의 기준 등)
관련법규 정비대상	-
관련자료	○ 인천광역시 나무은행 운영 ○ 서울특별시 도시개발조례 ○ 서울특별시 도시 및 주거환경 정비조례 ○ 경기도 도시 및 주거환경정비 조례

관 계 법 령

□ 인천광역시 녹지보전 및 녹화추진에 관한 조례

제11조 (개발사업 등에 대한 조치) ① 택지의 개발 및 주택의 건설 또는 이와 유사한 행위로서 규칙에서 정하는 규모 이상의 사업을 실시하고자 하는 자는 당해 사업을 추진하는 구역의 기존녹지의 보전(기존수목의 현황 및 조치계획을 포함한다) 및 녹화의 추진, 녹화되는 토지의 관리계획에 대하여 사전에 관리청과 협의하여야 한다.

② 관리청은 제1항의 규정에 따라 협의를 할 때에는 관련전문가로 구성된 위원회의 자문을 거쳐 기술적인 조언 또는 지도를 할 수 있다.

제12조 (나무은행) ① 관리청은 제11조의 개발사업으로 인하여 발생하는 수목에 대하여 재활용하는 것을 원칙으로 하며 수목의 재활용을 위하여 각 관리청에 설치된 나무은행을 활용할 수 있다. 다만, 제거가 불가피한 경우에는 관련전문가로 구성된 위원회의 자문을 거쳐 제거여부를 판단할 수 있으며 제거수량을 최소화하여야 한다.

② 시장은 제1항의 나무은행을 원활히 운용하기 위하여 필요한 지원을 할 수 있다.

③ 관리청은 주택재건축·주택재개발정비계획 또는 공동주택사업계획 승인시 계획구역내 기존 수목에 대한 보전 또는 이식 등의 조치에 관한 사항을 부대조건으로 포함하여야 한다. <개정 2004-07-19>

④ 관리청은 녹지를 보전하기 위하여 병해충 방제 등 유지관리에 필요한 비용을 예산의 범위안에서 민간에 지원할 수 있다.

□ 도시 및 주거환경정비법

제50조 (주택의 공급 등) ①사업시행자는 정비사업(주거환경개선사업은 제외한다)의 시행으로 건설된 건축물을 제48조의 규정에 의하여 인가된 관리처분계획에 따라 토지등소유자에게 공급하여야 한다.

②사업시행자가 정비구역안에 주택을 건설하는 경우에는 입주자 모집조건·방법·절차, 입주금(계약금·중도금 및 잔금을 말한다)의 납부방법·시기·절차, 주택공급방법·절차 등에 관하여는 주택법 제38조의 규정에 불구하고 대통령령이 정하는 범위안에서 시장·군수의 승인을 얻어 사업시행자가 이를 따로 정할 수 있다. <개정 2003.5.29>

③ 국토해양부장관, 시·도지사, 시장·군수 또는 주택공사등은 조합이 요청하는 경우 주택재개발사업의 시행으로 건설된 임대주택을 인수할 수 있다. <신설 2008.3.28>

④정비사업의 시행으로 임대주택을 건설하는 경우에 임차인의 자격·선정방법·임대보증금·임대료 등 임대조건에 관한 기준 및 무주택세대주에게 우선매각하도록 하는 기준 등에 관하여는 임대주택법 제14조 및 제15조의 규정에 불구하고 대통령령이 정하는 범위안에서 시장·군수의 승인을 얻어 사업시행자가 이를 따로 정할 수 있다. 다만, 재개발임대주택으로서 최초의 임차인 선정이 아닌 경우 및 재건축임대주택의 임차인의 자격 등에 관하여는 대통령령이 정하는 범위 안에서 인수자가 이를 따로 정한다. <개정 2005.3.18, 2008.3.28>

⑤사업시행자는 제1항 내지 제3항의 규정에 의한 공급대상자에게 주택을 공급하고 남은 주택에 대하여는 제1항부터 제4항까지에 따른 공급대상자 외의 자에게 공급할 수 있다. 이 경우 주택의 공급방법·절차 등에 관하여는 주택법 제38조의 규정을 준용한다. <개정 2003.5.29, 2008.3.28>

⑥사업시행자는 제2항의 규정에 의하여 주택을 공급하는 때에 제48조제2항제6호의 규정에 의한다. <개정 2005.3.18, 2008.3.28>

□ 도시 및 주거환경정비법 시행령

제52조 (관리처분의 기준 등) ①주택재개발사업 및 도시환경정비사업의 경우 법 제48조제7항의 규정에 의한 관리처분은 다음 각호의 방법 및 기준에 의한다.

1. 시·도조례가 분양주택의 규모를 제한하는 경우에는 그 규모 이하로 주택을 공급할 것
2. 1개의 건축물의 대지는 1필지의 토지가 되도록 정할 것. 다만, 주택단지의 경우에는 그러하지 아니하다.
3. 정비구역안의 토지등소유자(지상권자를 제외한다. 이하 이 항에서 같다)에게 분양할 것. 다만, 공동주택을 분양하는 경우 시·도조례가 정하는 금액·규모·취득 시기 또는 유형에 대한 기준에 부합하지 아니하는 토지등소유자는 시·도조례가 정하는 바에 의하여 분양대상에서 제외할 수 있다.
4. 1필지의 대지 및 그 대지에 건축된 건축물(법 제48조제3항에 의하여 보류지로 정하거나 조합원외의 자에게 분양하는 부분을 제외한다)을 2인 이상에게 분양하는 때에는 기존의 토지 및 건축물의 가격(제69조의 규정에 의하여 사업시행방식이 전환된 경우에는 환지예정지의 권리가액을 말한다. 이하 제8호에서 같다)과 제41조제1항·제4항·제5항, 제47조제3항 및 제50조제4호의 규정에 의하여 토지등소유자가 부담하는 비용(주택재개발사업의 경우에는 이를 고려하지 아니한다)의 비율에 따라 분양할 것
5. 분양대상자가 공동으로 취득하게 되는 건축물의 공용부분은 각 권리자의 공유로 하되, 당해 공용부분에 대한 각 권리자의 지분비율은 그가 취득하게 되는 부분의 위치 및 바닥면적 등의 사항을 고려하여 정할 것
6. 1필지의 대지위에 2인 이상에게 분양될 건축물이 설치된 경우에는 건축물의 분양면적의 비율에 의하여 그 대지소유권이 주어지도록 할 것. 이 경우 토지의 소유관계는 공유로 한다.
7. 법 제48조제5항 각호의 규정은 도시환경정비사업에 대한 법 제48조제1항제3호 및 제4호의 규정에 의한 평가에 관하여 이를 준용할 것
8. 주택의 공급순위는 기존의 토지 또는 건축물의 가격을 고려하여 정할

것. 이 경우 그 구체적인 기준은 시·도조례로 정할 수 있다.

9. 삭제 <2005.5.18>

②주택재건축사업의 경우 법 제48조제7항의 규정에 의한 관리처분은 다음 각호의 방법 및 기준에 의한다. 다만, 다음 각호의 범위안에서 시·도조례가 따로 정하는 경우에는 그에 의하고, 조합이 조합원 전원의 동의를 얻어 그 기준을 따로 정하는 경우에는 그에 의한다.

1. 제1항제5호 및 제6호의 규정을 적용할 것

2. 부대·복리시설(부속토지를 포함한다. 이하 이 호에서 같다)의 소유자에게는 부대·복리시설을 공급할 것. 다만, 다음 각목의 1에 해당하는 경우에는 1주택을 공급할 수 있다.

가. 새로운 부대·복리시설을 건설하지 아니하는 경우로서 기존 부대·복리시설의 가액이 분양주택중 최소분양단위규모의 추산액에 정관등으로 정하는 비율(정관등으로 정하지 아니하는 경우에는 1로 한다. 이하 나목에서 같다)을 곱한 가액보다 클 것

나. 기존 부대·복리시설의 가액에서 새로이 공급받는 부대·복리시설의 추산액을 뺀 금액이 분양주택중 최소분양단위규모의 추산액에 정관등으로 정하는 비율을 곱한 가액보다 클 것

다. 새로이 공급받는 부대·복리시설의 추산액이 분양주택중 최소분양단위규모의 추산액보다 클 것

3. 삭제 <2005.5.18>

③ 삭제 <2005.5.18>

□ 인천광역시 나무은행 운영

군구	위 치	면적(㎡)	수 종	수량(본)	비고
소 계		66,285		14,361	
중 구	운서동 2810 일원	4,700	해송 등 3종	1,500	
동 구	송림4동 300 일원	2,100	은행나무 등 10종	4,048	
남 구	문학산 산56-14	2,237	벗나무 등 4종	690	
연수구	동춘동 929-1등 2개소	30,498	왕벗나무 등 2종	233	
남동구	운연동 164번지등 7개소	7,600	tulip나무 등25종	2,647	
부평구	청천동 양묘장 내	10,000	은행나무 등 11종	3,000	
계양구	작전,서운동 굴포천변	1,200	회화나무 등 15종	1,044	
서 구	검암동 서인천고 주변녹지	3,697	느티나무 등 8종	1,199	
강화군	송해면 화도리 206-2	4,253	-	-	

□ 서울특별시 도시개발조례

제6조 (과소토지의 기준)

영 제52조제2항 의과소토지의 기준이 되는 면적은 90제곱미터 이상으로 한다.

□ 서울특별시 도시 및 주거환경 정비조례

제24조 (주택재개발사업의 분양대상 등)

① 영 제52조제1항제3호 의 규정에 의하여 주택재개발사업으로 건립되는 공동주택의 분양대상자는 관리처분계획기준일 현재 다음 각호의 1에 해당하는 토지등소유자로 한다.

1. 종전의 건축물 중 주택(기존무허가건축물로서 사실상 주거용으로 사용되고 있는 건축물을 포함한다)을 소유한 자 (개정 2008.07.30)
2. 분양신청자가 소유하고 있는 종전토지의 총면적이 「서울특별시 건축조례」(이하 "건축조례"라 한다) 제25조제1호의 규모 이상인 자. 다만, 2003년 12월 30일 전에 분할된 1필지의 토지로서 그 면적이 30제곱미터 이상인 토지(지목이 도로이며 도로로 이용되고 있는 토지를 제외한다)의 소유자는 법 제28조 규정에 의한 사업시행인가고시일 이후부터 법 제52조제3항 의 규정에 의한 공사완료고시일까지 분양신청자를 포함한 세대원(세대주 및 세대주와 동일한 세대별 주민등록표상에 등재되어 있지 아니한 세대주의 배우자 및 배우자와 동일한 세대를 이루고 있는 세대원을 포함한다) 전원이 주택을 소유하고 있지 아니한 경우에 한하여 분양대상자로 한다.(개정 2006.01.01)
3. 분양신청자가 소유하고 있는 권리가액이 분양용 최소규모 공동주택 1가구의 추산액 이상인 자
4. 사업시행방식전환의 경우에는 전환되기 전의 사업방식에 의하여 환지를 지정받은 자. 이 경우 제1호 내지 제3호의 규정은 적용하지 아니할 수 있다.

5. 「도시재정비 촉진법」 제11조제4항에 따라 재정비촉진계획에 의하여 기반시설을 설치하게 되는 경우로서 종전의 주택(사실상 주거용으로 사용되고 있는 건축물을 포함한다)에 관한 보상을 받은 자 (신설 2008.07.30)

②다음 각호의 1에 해당하는 경우에는 수인의 분양신청자를 1인의 분양대상자로 본다.

1. 단독주택 또는 다가구주택이 건축물준공 이후 다세대주택으로 전환된 경우

2. 관리처분계획기준일 현재 수인의 분양신청자가 하나의 세대인 경우. 이 경우 세대주와 동일한 세대별 주민등록표상에 등재되어 있지 아니한 세대주의 배우자 및 배우자와

동일한 세대를 이루고 있는 세대원을 포함한다.

3. 하나의 주택 또는 한 필지의 토지를 수인이 소유하고 있는 경우.다만 2003년 12월 30일 전부터 공유지분으로 소유한 토지의 지분면적이 건축조례 제25조제1호의 규정에 의한 규모 이상인 자는 그러하지 아니하다.(개정 2006.01.01)

4. 2003년 12월 30일 이후 한 필지의 토지를 수개의 필지로 분할한 경우 (개정 2006.01.01)

5. 하나의 대지범위안에 속하는 동일인 소유의 토지와 주택을 건축물 준공 이후 토지와 주택으로 각각 분리하여 소유한 경우. 다만, 2003년 12월 30일 전에 토지와 주택으로 각각 분리하여 소유한 경우로서 토지의 규모가 건축조례 제25조제1호의 규정에 의한 규모 이상인 경우에는 그러하지 아니하다.(개정 2006.01.01)

6. 단독주택 또는 비주거용건축물을 공동주택으로 신축한 경우(기존의 공동주택을 세대수를 늘려 신축한 경우를 포함한다). 다만, 해당 공동주택의 주거전용면적이 당해 정비사업으로 건립되는 분양용 공동주택의 최소 주거전용면적 이상인 경우에는 그러하지 아니하다. (개정 2008.07.30)

③제1항제2호 규정의 종전토지의 총면적 및 제1항제3호 규정의 권리가액을 산정함에 있어 다음 각호의 1에 해당 하는 토지는 포함하지 아니한다. (개정 2005.03.17)

1. 「건축법」 제2조제1항제1호 의 규정에 의한 하나의 대지범위안에 속하는 토지가 여러 필지인 경우 2003년 12월 30일 이후에 그 토지의 일부를

취득하였거나 공유지분으로 취득한 토지(개정 2006.01.01)

2. 하나의 건축물이 하나의 대지범위안에 속하는 토지를 점유하고 있는 경우로서 2003년 12월 30일 이후 그 건축물과 분리하여 취득한 토지(개정 2006.01.01)

3. 1필지의 토지를 2003년 12월 30일 이후 분할 취득하거나 공유지분으로 취득한 토지(개정 2006.01.01)

④제1항 내지 제3항의 규정에 불구하고 사업시행방식전환의 경우에는 환지면적의 크기, 공동환지 여부에 관계없이 환지를 지정받은 자 전부를 각각 분양대상자로 할 수 있다.

□ 서울특별시 건축조례

제25조(건축물이 있는 대지의 분할제한) 법 제49조제1항 및 영 제80조 규정에 의하여 건축물이 있는 대지의 분할은 다음 각호의 1에 해당하는 규모이상으로 한다.

1. 주거지역 : 90제곱미터
2. 상업지역 : 150제곱미터
3. 공업지역 : 200제곱미터
4. 녹지지역 : 200제곱미터
5. 제1호 내지 제4호에 해당하지 아니한 지역 : 90제곱미터

□ 경기도 도시 및 주거환경정비 조례

제18조(주택공급 기준등) ①영 제52조제1항제8호의 규정에 의한 주택 재개발사업의 주택공급에 관한 기준은 다음 각호와 같다.

1. 권리가액에 가장 인접한 분양주택가액의 주택을 분양한다. 이 경우 인접한 분양주택가액이 2이상인 때에는 분양대상자의 신청에 의한다.
2. 제1호의 규정에 불구하고 정관 등으로 정하는 경우, 국민주택규모의 주택은 분양대상자의 권리가액이 많은 순으로 분양할 수 있으며, 국민주택규모를 초과하는 주택은 당해 주택의 총 건설 가구수의 50퍼센트 이하가 분양대상자에게 분양될 경우 규모별 50퍼센트까지 분양대상자에게 권리가액

이 많은 순으로 분양할 수 있다.

3. 동일규모의 주택분양에 경합이 있는 경우에는 권리가액이 많은 순으로 분양하고, 권리가액이 동일한 경우에는 공개추첨에 의하며, 주택의 동 층 및 호의 결정은 주택규모별 공개추첨에 의한다.

②주택재개발사업 및 도시환경정비사업으로 조성되는 상가 등 부대복리시설은 관리처분계획기준일 현재 다음 각호의 순위를 기준으로 공급 한다.

1. 제1순위 : 종전 건축물의 용도가 분양건축물 용도와 동일하거나 유사한 시설이며 사업자등록(인가 허가 또는 신고 등을 포함한다. 이하 이 항에서 같다)을 필한 건축물의 소유자로서 권리가액(공동주택을 분양받은 경우에는 그 분양가격을 제외한 가액을 말한다. 이하 이 항에서 같다)이 분양건축물의 최소 분양단위규모 추산액 이상인 자

2. 제2순위 : 종전 건축물의 용도가 분양건축물 용도와 동일하거나 유사한 시설인 건축물의 소유자로서 권리가액이 분양건축물의 최소분양 단위규모 추산액 이상인 자

3. 제3순위 : 종전 건축물의 용도가 분양건축물 용도와 동일하거나 유사한 시설이며 사업자등록을 필한 건축물의 소유자로서 권리가액이 분양건축물의 최소분양단위규모 추산액에 미달되나 공동주택을 분양 받지 아니한 자

4. 제4순위 : 종전 건축물의 용도가 분양건축물 용도와 동일하거나 유사한 시설인 건축물의 소유자로서 권리가액이 분양건축물의 최소분양단위규모 추산액에 미달되나 공동주택을 분양받지 아니한 자

5. 제5순위 : 공동주택을 분양받지 아니한 자로서 권리가액이 분양건축물의 최소분양단위규모 추산액 이상인 자

6. 제6순위 : 공동주택을 분양받은 자로서 권리가액이 분양건축물의 최소 분양단위규모 추산액 이상인 자

③영 제52조제1항제3호의 규정에 의거 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 분양대상자를 1인으로 본다. [신설 2007.4.9]

1. 단독주택 또는 다가구주택이 건축물 준공 이후 다세대주택으로 전환된 경우 [신설 2007.4.9]

2. 관리처분계획 기준일 현재 수인의 분양신청자가 하나의 세대인 경우. 이 경우 세대주와 동일한 세대별 주민등록 표상에 등재되어 있지 아니한 세대주의 배우자 및 배우자와 동일한 세대를 이루고 있는 세대원을 포함한

다. [신설 2007.4.9]

3. 하나의 대지 범위 안에 속하는 동일인 소유의 토지와 주택을 건축물 준공이후 토지와 주택으로 각각 분리하여 소유한 경우 [신설 2007.4.9]

4. 한 필지의 토지를 수개의 필지로 분할한 경우 [신설 2007.4.9]

5. 하나의 주택 또는 한필지의 토지를 수인이 소유하고 있는 경우 [신설 2008.7.25.]

6. 기존 건축물을 철거하고 공동주택을 건축하는 경우(건축물이 없는 토지에 신축하는 경우를 포함한다). 다만, 해당 공동주택의 주거전용면적이 당해 정비사업으로 건립되는 분양용 공동주택의 최소 주거전용면적 이상인 자에 대하여는 그러하지 아니한다. [신설 2008.7.25.]

제20조(주거환경개선사업의 주택공급대상에서 제외되는 자) 영 제54조제1항 관련 별표 2 제2호의 규정에 의하여 주택공급이 제외되는 과소토지 소유자 등은 다음 각호와 같다. 다만, 시장·군수가 당해 지역의 실정을 감안하여 토지의 합리적 이용 및 주택공급에 미치는 영향이 크지 않다고 판단하는 경우에는 제1호에 한하여 주택을 공급할 수 있다.

1. 건축법 제49조의 규정에 의하여 당해 시·군의 조례로 정한 대지분할 제한면적에 미달하는 토지소유자

2. 신발생무허가 건축물의 소유자