

서울특별시 건축 조례 일부개정조례안 검 토 보 고

의안 번호	2059
----------	------

2020. 12. 18
도시계획관리위원회
수 석 전 문 위 원

1. 제안경위

- 2020. 11. 11. 이상훈 의원 제출 (2020. 11. 30. 회부)

2. 제안이유

- 토지등소유자가 정비사업을 시행하고자 하는 경우 사업시행계획 수립의 사전 절차인 건축심의 신청을 위한 동의요건이 사업시행계획인가 신청을 위한 동의요건 보다 강화되어 있어 정비사업 시행에 지장을 초래하고 있는 실정으로 불합리한 규정을 개선하여 정비사업이 원활히 시행될 수 있도록 하고자 함.

3. 주요내용

- 토지등소유자가 시행하는 정비사업의 경우 사업시행을 위한 동의요건을 갖춘 경우, 건축심의 신청이 가능하도록 건축심의 신청 요건을 조정함(안 제7조제3항 단서).

4. 검토의견

- 이 개정조례안은 「도시 및 주거환경정비법」(이하 “도시정비법”)에 따라 조합방식이 아닌 토지등소유자 방식으로 정비사업을 추진하는 경우, 사업시행계획인가의 사전절차인 건축심의 신청을 위한 토지소유자 동의요건이 도시정비법에서 정하고 있는 사업시행계획 인가 신청을 위한 동의요건보다 과하게 규정·운영되고 있어, 이를 개선하는 한편, 토지등소유자의 동의방법을 명확하게 하려는 것으로 이상훈 의원이 제출하여 2020년 11월 30일 우리위원회에 회부된 사안임.

<건축심의 신청 시 토지면적 3분의 2 이상 토지소유자의 동의서 제출 제외자>

현 행	개 정 안
- 「도시정비법」에 따른 정비사업 시행자	- (현행과 같음) - (추가) 토지등소유자 방식으로 사업시행계획인가 신청 동의요건을 갖춘 경우 ※ 동의방법은 도시정비법 제36조 준용

- 도시정비법 제50조제4항에 따르면, 조합이 아닌 토지등소유자(토지등소유자수가 20인 미만인 경우)가 재개발사업을 시행하는 경우에는 사업시행계획인가를 신청하기 전에 사업시행계획서에 대하여 토지등소유자의 4분의 3 이상 및 토지면적의 2분의 1 이상의 토지소유자의 동의를 받아야 하는 것으로 정하고 있으나,
- 현행 건축 조례 제7조제3항에서는 도시정비법에 따른 정비사업시

행자의 지위를 획득한 조합은 토지등소유자 별도의 동의 없이 건축심의¹⁾ 신청이 가능함에도 불구하고, 사업시행자 지위를 부여받지 못한 토지등소유자가 사업을 시행할 경우에는 토지면적의 3분의 2 이상의 동의를 얻어야 건축심의 신청이 가능하도록 정하고 있음. 즉, 사업추진방식별로 정비사업 시행자 지위의 유무에 따라 건축심의 신청을 위한 동의 요건을 다르게 규정하고 있음.

< 도정법 및 건축법에 따른 현행 정비사업의 동의 기준 >

구분	절차	토지등소유자방식 ²⁾	조합방식	비고
정비사업	정비계획 입안(변경) 제안	(최초)토지등소유자의 60% 이상 및 토지면적 1/2 이상 (변경)토지등소유자의 2/3 이상 동의		
	추진위 설립	-	토지등소유자의 1/2 이상	
	조합설립 인가	-	토지등소유자의 3/4 이상 및 토지면적의 1/2 이상	
	사업시행 계획인가	토지등소유자의 3/4 이상 및 토지면적의 1/2 이상	총회의결	
건축심의	신청	토지면적의 2/3 이상	토지등소유자 동의 제외 (조합이 신청 가능)	사업시행계획 인가신청 전

1) 건축위원회 건축심의 대상은 ‘다중이용 건축물 및 특수구조 건축물의 구조안전에 관한 사항’, ‘다른 법령에서 건축심의를 받도록 한 사항’, ‘도시 및 건축 환경의 체계적인 관리를 위하여 필요하다고 인정하여 지정·공고한 지역에서 건축조례로 정하는 건축물의 건축등에 관한 것으로서 시·도 조례 및 시장·군수·구청장이 지방건축위원회의 심의가 필요하다고 인정한 사항임(건축법 제4조의2, 같은 법 시행령 제5조의 5제1항).

2) 토지등소유자가 20인 미만인 경우 토지등소유자 방식의 재개발사업 시행 가능(사업시행계획인가 시 시행자 지위 발생)

- 그러나, 정비사업의 시행자 지위는 조합방식의 경우 조합설립인가로 발생하지만, 토지등소유자 방식은 사업시행계획인가가 고시³⁾됨으로써 사업시행예정자의 지위에서 사업시행자인 토지등소유자의 지위로 변경되어 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」상 사업인정 및 그 고시가 있는 것으로 볼 뿐만 아니라 각종 개별법상의 인·허가 등이 의제되는 등 이해관계인에게 직접적이고 구체적인 법적 효력을 발생시키게 됨.
- 따라서, 사업시행계획인가를 받을 수 있는 토지소유자의 법적 동의요건을 갖추었음에도 불구하고, 현행 조례가 하위(사전) 절차인 건축심의 신청을 위한 동의요건을 더 강화하고 있음에 따라 건축심의를 신청할 수 없거나 이로인해 정비사업을 지연시키는 모순이 발생하게 하므로, 이에 대한 불합리성을 치유할 필요가 있음.
- 건축 조례에서 정하고 있는 건축심의 신청 동의 요건은 토지등소유자가 아닌 자의 무분별한 건축심의 신청을 제어하여 해당 지역 주민의 개발에 대한 오해와 혼란 등을 방지하기 위한 것이 그 취지라는 점을 고려할 때, 이 개정조례안은 토지등소유자 방식의 정비사업 시행시 그 시행 주체가 명확하고, 사업시행계획인가 신청시 토지등소유자의 동의 요건을 갖춘 경우 건축심의를 신청할 수 있도록 함으로써 사업지연과 그에 따른 금융비용 발생 등 불필요한 민원 발

3) 토지등소유자방식의 경우 사업시행계획인가 신청시 사업시행자를 기재하고, 사업시행계획인가 고시가 되면 사업시행자로 고시가 됨으로써 법적 지위를 획득함.

생과 불만을 해소하고 정비사업을 활성화할 수 있다고 사료되는
바, 타당하다고 판단됨.

- 한편, 조합방식의 경우 별도의 동의 요건을 갖추지 않고 건축심의
신청이 가능하도록 한 것은 조합설립 인가 당시 이미 토지등소유
자의 4분의 3 이상 및 토지면적의 2분의 1 이상의 토지소유자의
동의를 받아(도시정비법 제35조제2항) 사업시행자로서의 지위를 부
여받았기 때문인 것으로 이해됨.

담 당 자	도시계획관리위원회 입법조사관 윤은정
연 락 처	02-2180-8208
이 메 일	urbanth@seoul.go.kr

【붙임】 관련규정

○ 도시 및 주거환경정비법

제35조(조합설립인가 등)

② 재개발사업의 추진위원회(제31조제4항에 따라 추진위원회를 구성하지 아니하는 경우에는 토지등소유자를 말한다)가 조합을 설립하려면 토지등소유자의 4분의 3 이상 및 토지면적의 2분의 1 이상의 토지소유자의 동의를 받아 다음 각 호의 사항을 첨부하여 시장·군수등의 인가를 받아야 한다.

1. 정관
2. 정비사업비와 관련된 자료 등 국토교통부령으로 정하는 서류
3. 그 밖에 시·도 조례로 정하는 서류

제36조(토지등소유자의 동의방법 등)

① 다음 각 호에 대한 동의(동의를 한 사항의 철회 또는 제26조제1항제8호 단서, 제31조제2항 단서 및 제47조제4항 단서에 따른 반대의 의사표시를 포함한다)는 서면 동의서에 토지등소유자가 성명을 적고 지장(指章)을 날인하는 방법으로 하며, 주민등록증, 여권 등 신원을 확인할 수 있는 신분증명서의 사본을 첨부하여야 한다.

1. 제20조제6항제1호에 따라 정비구역등 해제의 연장을 요청하는 경우
2. 제21조제1항제4호에 따라 정비구역의 해제에 동의하는 경우
3. 제24조제1항에 따라 주거환경개선사업의 시행자를 토지주택공사등으로 지정하는 경우
4. 제25조제1항제2호에 따라 토지등소유자가 재개발사업을 시행하려는 경우
5. 제26조 또는 제27조에 따라 재개발사업·재건축사업의 공공시행자 또는 지정개발자를 지정하는 경우
6. 제31조제1항에 따라 조합설립을 위한 추진위원회를 구성하는 경우
7. 제32조제4항에 따라 추진위원회의 업무가 토지등소유자의 비용부담을 수반하거나 권리·의무에 변동을 가져오는 경우
8. 제35조제2항부터 제5항까지의 규정에 따라 조합을 설립하는 경우
9. 제47조제3항에 따라 주민대표회의를 구성하는 경우

10. 제50조제4항에 따라 사업시행계획인가를 신청하는 경우

11. 제58조제3항에 따라 사업시행자가 사업시행계획서를 작성하려는 경우

② 제1항에도 불구하고 토지등소유자가 해외에 장기체류하거나 법인인 경우 등 불가피한 사유가 있다고 시장·군수등이 인정하는 경우에는 토지등소유자의 인감도장을 찍은 서면동의서에 해당 인감증명서를 첨부하는 방법으로 할 수 있다.

③ 제1항 및 제2항에 따라 서면동의서를 작성하는 경우 제31조제1항 및 제35조제2항부터 제4항까지의 규정에 해당하는 때에는 시장·군수등이 대통령령으로 정하는 방법에 따라 검인(檢印)한 서면동의서를 사용하여야 하며, 검인을 받지 아니한 서면동의서는 그 효력이 발생하지 아니한다.

④ 제1항, 제2항 및 제12조에 따른 토지등소유자의 동의자 수 산정 방법 및 절차 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

제50조(사업시행계획인가)

④ 토지등소유자가 제25조제1항제2호에 따라 재개발사업을 시행하려는 경우에는 사업시행계획인가를 신청하기 전에 사업시행계획서에 대하여 토지등소유자의 4분의 3 이상 및 토지면적의 2분의 1 이상의 토지소유자의 동의를 받아야 한다. 다만, 인가받은 사항을 변경하려는 경우에는 규약으로 정하는 바에 따라 토지등소유자의 과반수의 동의를 받아야 하며, 제1항 단서에 따른 경미한 사항의 변경인 경우에는 토지등소유자의 동의를 필요로 하지 아니한다.