규제건의 | 신산업규제애로 | 행정조사 불편신고 | 국민제안공모

처리현황

규제 신문고에 올려주신 국민 여러분의 의견이 이렇게 처리되고 있습니다.



건의정보

제목	공공청사, 진입로 위치이동 및 부대복리시설(근린생활시설)의 동의 통합, 위치이동의 경미한 변경 추가				
건의번호	81134	건의일	2019-09-22	진행상태	답변(불수용)
규제기관	중앙부처 선택	법령	도시 및 주거환경정비법		
첨부파일	서울시_건축위원회 심의결과에 따른 건축계획의 변경.pdf[444.7 KB] 서울시_국계법46조 등의 적용을 위해 법령상 경미한사항으로의 정비계획변경이 경미한 변경인지 여부와 등 질의.pdf[719.8 KB] 서울시_공공청사의 위치 이동 등이 경미한 변경여부.pdf[556.9 KB] 서울시_상가 배치 계획 변경 등에 관한 경미한 변경 처리 검토 요청.pdf[339.8 KB] 서울시_획지내 공공청사 부지와 근생부지의 배치 조정.pdf[489.8 KB] 국토부_도로의 위치와 용도, 규모.pdf[462.9 KB] 국토부_정비계획 및 사업시행인가시의 경미한 변경.pdf[488.2 KB]				

건의

<규제내용>

현행 법령상으로는 재건축 사업자의 동별 상가 대지의 통합과 위치 이동의 중대한 변경 사항임

2. 건축물이 아닌 부대·복리시설의 설치규모를 확대하는 때(위치가 변경되는 경우를 제외한다)

진입로, 공공청사 등의 위치 이동의 경우에도 도시정비법령상 중대한 변경사항으로 정의하고 있음

대부분의 공동주택 아파트 재건축 사업장 내의 부대복리시설과 근린생활시설의 부지는
아파트 조합원과 상가 조합원이 공유된 대지의 지분 상태의 보유하고 있습니다

각 상가 동의 지분면적의 통합과 위치 이동은 정비계획 법령과

제12조(정비계획의 경미한 변경)

법 제4조제1항 각 호 외의 부분 단서에서 "대통령령이 정하는 경미한 사항을 변경하는 경우"란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우를 말한다. <개정 2005.5.18, 2008.12.17, 2008.12.31, 2009.8.11, 2010.7.15, 2012.4.10, 2016.1.22>
1. 정비구역면적의 10퍼센트 미만의 변경인 경우
2. 정비기반시설의 위치를 변경하는 경우와 정비기반시설 규모의 10퍼센트 미만의 변경인 경우
3. 공동이용시설 설치계획의 변경인 경우
4. 재난방지에 관한 계획의 변경인 경우
5. 정비사업 시행예정시기를 1년의 범위안에서 조정하는 경우
6. 「건축법 시행령」 별표 1 각호의 1의 용도범위안에서의 건축물의 주용도(당해 건축물중 가장 넓은 바닥면적을 차지하는 용도를 말한다. 이하 같다)의 변경인 경우
7. 건축물의 건폐율 또는 용적률을 축소하거나 10퍼센트 미만의 범위안에서 확대하는 경우
7의2. 건축물의 최고 높이를 변경하는 경우
7의3. 법 제40조의2에 따라 용적률을 완화하여 변경하는 경우
8. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제2조제3호 및 동조제4호의 규정에 의한 도시·군기본계획, 도시·군관리계획 또는 기본계획의 변경에 따른 변경인 경우
9. 정비구역이 통합 또는 분할되는 변경인 경우
10. 삭제 <2009.8.11>
11. 「도시교통정비 촉진법」에 따른 교통영향평가 등 관계법령에 의한 심의결과에 따른 건축계획의 변경인 경우
12. 그 밖에 제1호부터 제7호까지, 제7호의2, 제8호, 제9호 및 제11호와 유사한 사항으로서 시·도 조례로 정하는 사항의 변경인 경우

제38조(사업시행인가의 경미한 변경)

제38조(사업시행인가의 경미한 변경) 법 제28조제1항 후단 단서에서 대통령령이 정하는 경미한 사항을 변경하려는 때란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 때를 말한다.

개정 2003.11.29, 2005.5.18, 2008.12.17, 2009.8.11, 2010.7.15, 2015.6.30, 2016.8.11

1. 정비사업비를 10퍼센트의 범위에서 변경하거나 관리처분계획의 인가에 따라 변경하는 때. 다만, 「주택법」 제2조제5호에 따른 국민주택을 건설하는 사업인 경우에는 주택도시기금의 지원금액이 증가되지 아니하는 경우만 해당한다.

2. 건축물이 아닌 부대·복리시설의 설치규모를 확대하는 때(위치가 변경되는 경우를 제외한다)
3. 대지면적을 10퍼센트의 범위안에서 변경하는 때
4. 세대수 또는 세대당 주택공급면적(바닥 면적에 산입되는 면적으로서 사업시행자가 공급하는 주택의 면적을 말한다)을 변경하지 아니하고 사업시행인가를 받은 면적의 10퍼센트의 범위에서 내부구조의 위치 또는 면적을 변경하는 때
5. 내장재료 또는 외장재료를 변경하는 때
6. 사업시행인가의 조건으로 부과된 사항의 이행에 따라 변경하는 때
7. 건축물의 설계와 용도별 위치를 변경하지 아니하는 범위안에서 건축물의 배치 및 주택단지안의 도로선형을 변경하는 때
8. 「건축법 시행령」 제12조제3항 각호의 1에 해당하는 사항을 변경하는 때
9. 사업시행자의 명칭 또는 사무소 소재지를 변경하는 때
10. 정비구역 또는 정비계획의 변경에 따라 사업시행계획서를 변경하는 때
11. 법 제16조의 규정에 의한 조합변경의 인가에 따라 사업시행계획서를 변경하는 때
12. 그 밖에 시·도 조례로 정하는 사항을 변경하는 때

<불편사항 개선의견>
원활한 재건축 사업을 위해서는 상가와 공유된 아파트의 대지지분의 분리가 가능해야 하며
각 상가동의 대지지분의 면적을 통합하거나 위치를 용이하게 이동의 건축계획 수립이 불가능하여

사업시행계획서의 수립과 변경, 정비계획의 수립(변경), 사업시행인가(변경인가), 관리처분계획 수립(변경인가)에서 경미한 사항이 아닌 중대한 변경사항으로 되어 있어서 재건축 정비사업이 수년에서 10년이상 사업이 지연되고 있는 상황입니다.

공동주택 및 부대복리시설이 혼재된 재건축 정비사업의 경우에
정비계획의 경미한 변경 및 사업시행계획등의 경미한 변경 내용으로

아래의 경미한 변경 내용을 추가함

1. 도시계획위원회 또는 도시건축위원회의 심의에 따른 각 부대복리시설(상가)의 동별 통합과 위치 이동의 경우 ,
2. 진입도로, 지하연결통로 위치 이동
3. 공공청사의 위치 및 규모 10%이내

담당기관	국토교통부	답변일자	2019-10-08	담당연락처	044-201-3390
책임자	[국장] 주택정책관 김흥진 [과장] 주택정비과장 이재평 [담당] 정재엽				

답변

평소 국토교통 업무에 관심을 가져 주신 것에 대해 진심으로 감사드리며, 귀하께서 건의하신 내용에 대해 아래와 같이 회신 드리고자 합니다.

「도시 및 주거환경정비법」 제15조제3항 및 같은 법 시행령 제13조제4항에 따르면, 정비계획의 경미한 사항을 변경하고자 하는 경우 '주민에 대한 서면통보', '주민설명회', '주민공람', '지방의회의 의견청취' 및 '지방도시계획위원회 심의' 절차를 거치지 아니할 수 있도록 규정하고 있습니다.

또한, 같은 법 제50조 및 같은 법 시행령 제46조에 따라, 사업시행계획의 경미한 사항을 변경하고자 하는 경우 '총회 의결 또는 토지등소유자의 동의', '지방자치단체 공보 고시'의 절차 없이 시장, 군수 등에게 신고하여 변경할 수 있습니다.

상기의 '경미한 사항의 변경' 규정은 기존 계획에서 세부적이고 경미한 내용을 변경하고자 하는 경우에 한하여 변경 절차를 간소화 한 것이므로,

경미한 사항의 변경은 주민 및 조합원의 이해관계에 큰 영향이 없고, 도시계획적 차원에서도 큰 변화가 없어 별도의 심의나 의결이 필요 없는 사항으로 한정하여 제한적으로 시행하여야 할 것입니다.

이때, '부대복리시설(상가)의 동별 통합과 위치 이동', '공공청사의 위치 및 규모 변경'은 주민 및 조합원의 이해관계와 소유권에 영향을 미칠 수 있으므로, 주민 및 조합원의 의사확인 없이 조합이 변경할 수 있도록 하는 것은 어려움이 있습니다.

또한, 같은 법 시행령 제46조제7호 및 제8호에 따라, '건축물의 설계와 용도별 위치를 변경하지 아니하는 범위에서 건축물의 배치 및 주택단지 안의 도로선형을 변경하는 때', '「건축법 시행령」 제12조제3항 각 호의 어느 하나에 해당하는 사항(1미터 이내의 위치변경, 연면적 합계의 10분의 1이하인 변경 등)'은 현행 법령상 경미한 변경에 해당하므로, 건의하신 사항 중 이에 해당하는 범위에 대해서는 현재도 간소화된 절차에 따라 변경이 가능함을 알려드립니다.

국토교통 행정에 관심과 애정을 가지고 규제 건의하여 주신 것에 대하여 깊이 감사드리며, 회신내용에 추가 질문이 있으실 경우 국토교통부 정재엽(044-201-3390)로 문의하여 주시면 상세히 답변드리겠습니다. 감사합니다.

소명요청 (12.01) 수정 | 삭제

담당자의 규제 완화에 대한 이해 부족입니다.

'부대복리시설(상가)의 동별 통합과 위치 이동', '공공청사의 위치 및 규모 변경'은 주민 및 조합원의 이해관계와 소유권에 영향을 미칠 수 있으므로, 주민 및 조합원의 의사확인 없이 조합이 변경할 수 있도록 하는 것을 주장하는 내용은 아닙니다.

'부대복리시설(상가)의 동별 통합과 위치 이동', '공공청사의 위치 및 규모 변경'을 서울시의 정비계획 변경이 된 경우나 도시계획위원회 또는 도시건축위원회의 심의에 따른 각 부대복리시설(상가)의 동별 통합과 위치 이동의 경우로 한정하여 처리를 희망하는 사항입니다.

이점 양지하시어 소명을 요청드리오니 선처를 부탁드립니다.

목록 인쇄