나의 민원 인쇄하기

*인쇄 페이지 열람 시 인쇄 이력이 기록됩니다.

인쇄자 : 구대근

[민원인입력사항]

신청번호	1AA-1405-155064	신청일	2014-05-28 10:29:40
신청인구분	개인		
신청인이름	구대근		
연락처		휴대전화	010-6286-7339
주소	[158-770] 서울시 양천구 신정동 400 목동10단지아파트 1015-703		
진행상황통보방식	진행상황통지방식(전자우편), 민원답변통지방식(전자우편, 서면)		
전자우편	mrkdg@hanmail.net		

[민원신청내용]

민원제목	국계법46조 등의 적용을 위해 법령상 경미한사항으로의 정비계획변경이 경미한 변경인지 여부와 등 질의
민원내용보기	수신1: 서울시 주거재생과 수신2: 서울시 지구단위계획과 국토계획법시행령46조제1항,서울시조례제19조의2의 적용을위해 법령에 정한 경미한사항으로의 정비계획변경이 법령에서 정한 (1)경미한 변경인지 여부와 (2)변경이 가능한지 여부 및 (3)관련 절차나 방법에 등에 관한 질의 학교 등 공공시설 등을 설치하여 제공하는 경우에 용적률·건폐율·높이제한 완화를 할수 있다라는 도정법상의 정비사업으로 국토계획법 시행령 46조 제1항에 근거하여 학교를 증·개축하거나 신축하여 기부채납하는 경우에도 용적률 등의 인센티브 부여가 가능하다는 답변이 있었습니다. 현재 저희 재건축단지는 기부채납 순부담비율 10.8%, 공공시설용지는 49.4%를 차지하고 있습니다. 국토계획법 시행령 46조 1항~3항 학교 등의 공공시설등을 설치하여 그 부지와 함께 제공하는 경우에는 제1호 및 제2호에 따라 완화할 수 있는 건폐율·용적률 및 높이를 합산한 비율까지 완화하여 적용할 수 있다. 서울시 조례제 19조의2 및 시행규칙 7조(공공시설 설치비용 및 부지가액 산정기준) 제개정과 서울시 공공시설 등 기부채납 용적률 인센티브 운영 기준(2011년)에 의하여 공공시설등 설치비용을 부지 면적으로 환산하여 상한용적률 인센티브 적용 기준을 적용하여 운영되고 있습니다. - 부지면적 환산을 위한 공공시설등 설치비용 및 부지가액은 지구단위계획 수립 이후 건축허가 시점을 기준으로 산정 - 구체적 개발안을 전제로 지구단위계획을 수립하는 경우에는 도시건축공동위 심의를 통해 가액을 미리 결정하여 계획을 수립할 수 있음 (도시계획조례 제7조 제4항 제1호)

- 용적률 인센티브 산정은 공공시설등의 설치위치, 방식 구분 없이 동일하게 적용

교육청의 의견: 학교 신설에따른 기존학교(초,중학교)의 면적 축소로 인한 건물 재배치 및 증개축 등이 필요하며, 기존 학교 재배치시 교육환경 및 교육활동에 지장이 없고 학습장애가 발생하지 않도록 관련기관과 합리적인 협의를 거쳐 필요한 조치를 취할 것을 강력 권고함

가. 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령의 경미한 변경 사항
3. 획지면적의 30퍼센트 이내의 변경인 경우
4. 건축물높이의 20퍼센트 이내의 변경인 경우(층수변경이 수반되는 경우를 포함한다)
10. 지구단위계획구역 면적의 5퍼센트 이내의 변경 및 동 변경지역안에서의 지구단위계획의 변경
11. 그 밖에 국토교통부령이 정하는 경미한 사항의 변경인 경우

나. 도시 및 주거환경정비법 시행령의 경미한 변경 사항
1. 정비구역면적의 10퍼센트 미만의 변경인 경우
2. 정비기반시설의 위치를 변경하는 경우와 정비기반시설 규모의 10퍼센트 미만의 변경인 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

다. 서울시 도시및주거환경정비 조례의 경미한 변경사항
6. 법 제4조제1항제5호에 따른 건축물의 주용도·건폐율·용적률 및 높이에 관한 계획의 변경을 수반하지 아니하는 사
업시행지구 분할계획 또는 획지의 변경
7. 법 제4조의2에 따라 국토해양부장관이 고시하는 범위 안에서의 임대주택 및 주택규모별 건설비율의 변경
8. 정비계획에서 정한 건축계획의 범위 안에서 주택건립 세대수를 30퍼센트 이내로 증가하는 변경 또는 10퍼센트 이
내로 축소하는 변경
9.「건축법」등 관계법령의 개정으로 인하여 정비계획 변경이 불가피한 경우와 같은 법 제4조에 따라 구성된 건축위원
회 심의결과에 따른 건축계획의 변경인 경우

라. 구청장이 처리할 수 있는 정비계획의 경미한 변경사항
1. 영 제12조제1호의 정비구역 면적 5퍼센트 미만의 변경
2. 영 제12조제2호의 정비기반시설 규모 5퍼센트 미만의 변경
3. 영 제12조제3호부터 제6호까지제8호 및 제11호의 사항
4. 영 제12조제7호에 따라 건축물의 건폐율 또는 용적률을 축소하거나 5퍼센트 미만의 범위 안에서 확대하는 변경

질문1. 재건축정비사업 아파트 단지내의 2개 학교를 증·개축하고 1개 학교를 신축하는 비용에 대해서는 용적률 등의 인센티브의 제공이가능하다는 국계법46조제1항에 근거하여 학교 건립비용

에 대해서는 정비계획수립시 용적률 등 완화의 인센티브의 반영이 누락된 사항이 있어서 이의 반영을 위해서 공공시설등 설치비용을 기부채납된 부지면적으로 환산하여 기존에 계획된 기부채납 순부담비율 10.8%에서 기부채납된 면적의 축소 조정으로 국계법, 도시정비법령 등의 관련법령과 시조례의 경미한 변경에 해당되는 획지면적의 30%이하 변경 또는 정비구역면적의 10퍼센트 미만 등의 변경사항으로 위의 기술한 (가), (나), (다), (라)에 해당되는 경우에 경미한 사항으로 처리할 수 있는지 여부?

질문2. 만약 경미한 변경에 해당된다면 관련 방법과 절차에 대해서 알려주세요.

질문3. 서울시 조례에 의한 구청장이 처리할 수 있는 정비계획의 경미한 변경사항에 해당되는 경우에는 이를 경미한 변경으로 처리할 수 있는지요?

국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령[시행 2013.6.11.]
[대통령령 제24593호, 2013.6.11., 일부개정]

제46조(도시지역 내 지구단위계획구역에서의 건폐율 등의 완화적용)
①지구단위계획구역(도시지역 내에 지정하는 경우로 한정한다. 이하 이 조에서 같다)에서 건축물을 건축하려는 자가 그 대지의 일부를 공공시설 또는 기반시설 중 학교와 해당 시·도 또는 대도시의 도시·군계획조례로 정하는 기반시설(이하 이 항에서 "공공시설등"이라 한다)의 부지로 제공하거나 공공시설등을 설치하여 제공하는 경우[지구단위계획구역 밖의 「하수도법」 제2조제14호에 따른 배수구역에 공공하수처리시설을 설치하여 제공하는 경우(지구단위계획구역에 다른 기반시설이 충분히 설치되어 있는 경우로 한정한다)를 포함한다]에는 법 제52조제3항에 따라 그 건축물에 대하여 지구단위계획으로 다음 각 호의 구분에 따라 건폐율·용적률 및 높이제한을 완화하여 적용할 수 있다.<개정 2005.9.8,2006.3.23,2008.9.25,2011.3.9,2012.1.6, 2012.4.10>
1. 공공시설등의 부지를 제공하는 경우에는 다음 각 목의 비율까지 건폐율·용적률 및 높이제한을 완화하여 적용할 수 있다. 다만, 지구단위계획구역 안의 일부 토지를 공공시설등의 부지로 제공하는 자가 해당 지구단위계획구역 안의 다른 대지에서 건축물을 건축하는 경우에는 나목의 비율까지 그 용적률을 완화하여 적용할 수 있다.
가. 완화할 수 있는 건폐율 = 해당 용도지역에 적용되는 건폐율 × [1 + 공공시설등의 부지로 제공하는 면적(공공시설등의 부지를 제공하는 자가 법 제65조제2항에 따라 용도가 폐지되는 공공시설을 무상으로 양수받은 경우에는 그 양수받은 부지면적을 빼고 산정한다. 이하 이 조에서 같다) ÷ 원래의 대지면적] 이내
나. 완화할 수 있는 용적률 = 해당 용도지역에 적용되는 용적률 + [1.5 × (공공시설등의 부지로 제공하는 면적 × 공공시설등 제공 부지의 용적률) ÷ 공공시설등의 부지 제공 후의 대지면적] 이내
다. 완화할 수 있는 높이 =「건축법」 제60조에 따라 제한된 높이 × (1 + 공공시설등의 부지로 제공하는 면적 ÷ 원래의 대지면적) 이내
2. 공공시설등을 설치하여 제공(그 부지의 제공은 제외한다)하는 경우에는 공공시설등을 설치하는 데에 드는 비용에 상응하는 가액(價額)의 부지를 제공한 것으로 보아 제1호에 따른 비율까지 건폐율·용적률 및 높이제한을 완화하여 적용할 수 있다. 이 경우 공공시설등 설치비용 및 이에 상응하는 부지 가액의 산정 방법 등은 시·도 또는 대도시의 도시·군계획조례로 정한다.

3. 공공시설등을 설치하여 그 부지와 함께 제공하는 경우에는 제1호 및 제2호에 따라 완화할 수 있는 건폐율·용적률 및 높이를 합산한 비율까지 완화하여 적용할 수 있다.

②특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수는 지구단위계획구역에 있는 토지를 공공시설부지로 제공하고 보상을 받은 자 또는 그 포괄승계인이 그 보상금액에 국토교통부령이 정하는 이자를 더한 금액(이하 이 항에서 "반환금"이라 한다)을 반환하는 경우에는 당해 지방자치단체의 도시·군계획조례가 정하는 바에 따라 제1항제1호 각 목을 적용하여 당해 건축물에 대한 건폐율·용적률 및 높이제한을 완화할 수 있다. 이 경우 그 반환금은 기반시설의 확보에 사용하여야 한다. <신설 2004.1.20, 2005.9.8, 2008.2.29, 2012.4.10, 2013.3.23>

③지구단위계획구역에서 건축물을 건축하고자 하는 자가「건축법」제43조제1항에 따른 공개공지 또는 공개공간을 같은 항에 따른 의무면적을 초과하여 설치한 경우에는 법 제52조제3항에 따라 당해 건축물에 대하여 지구단위계획으로 다음 각 호의 비율까지 용적률 및 높이제한을 완화하여 적용할 수 있다. <개정 2005.9.8, 2008.9.25, 2012.4.10>

1. 완화할 수 있는 용적률 =「건축법」제43조제2항에 따라 완화된 용적률+(당해 용도지역에 적용되는 용적률×의무면적을 초과하는 공개공지 또는 공개공간의 면적의 절반÷대지면적) 이내

2. 완화할 수 있는 높이 =「건축법」제43조제2항에 따라 완화된 높이+(「건축법」제60조에 따른 높이×의무면적을 초과하는 공개공지 또는 공개공간의 면적의 절반÷대지면적) 이내

④지구단위계획구역에서는 법 제52조제3항의 규정에 의하여 도시·군계획조례의 규정에 불구하고 지구단위계획으로 제84조에 규정된 범위안에서 건폐율을 완화하여 적용할 수 있다. <개정 2012.4.10>

⑤지구단위계획구역에서는 법 제52조제3항의 규정에 의하여 지구단위계획으로 법 제76조의 규정에 의하여 제30조 각호의 용도지역안에서 건축할 수 있는 건축물(도시·군계획조례가 정하는 바에 의하여 건축할 수 있는 건축물의 경우 도시·군계획조례에서 허용되는 건축물에 한한다)의 용도·종류 및 규모 등의 범위안에서 이를 완화하여 적용할 수 있다. <개정 2012.4.10>

⑥지구단위계획구역의 지정목적이 다음 각호의 1에 해당하는 경우에는 법 제52조제3항의 규정에 의하여 지구단위계획으로「주차장법」제19조제3항의 규정에 의한 주차장 설치기준을 100퍼센트까지 완화하여 적용할 수 있다. <개정 2005.9.8, 2008.2.29, 2012.4.10, 2013.3.23>

1. 한옥마을을 보존하고자 하는 경우

2. 차 없는 거리를 조성하고자 하는 경우(지구단위계획으로 보행자전용도로를 지정하거나 차량의 출입을 금지한 경우를 포함한다)

3. 그 밖에 국토교통부령이 정하는 경우

⑦다음 각호의 1에 해당하는 경우에는 법 제52조제3항의 규정에 의하여 지구단위계획으로 당해 용도지역에 적용되는 용적률의 120퍼센트 이내에서 용적률을 완화하여 적용할 수 있다. <개정 2012.4.10>

1. 도시지역에 개발진흥지구를 지정하고 당해 지구를 지구단위계획구역으로 지정한 경우

2. 다음 각목의 1에 해당하는 경우로서 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수의 권고에 따라 공동개발을 하는 경우

가. 지구단위계획에 2필지 이상의 토지에 하나의 건축물을 건축하도록 되어 있는 경우

나. 지구단위계획에 합벽건축을 하도록 되어 있는 경우

다. 지구단위계획에 주차장·보행자통로 등을 공동으로 사용하도록 되어 있어 2필지 이상의 토지에 건축물을 동시에 건축할 필요가 있는 경우

⑧도시지역에 개발진흥지구를 지정하고 당해 지구를 지구단위계획구역으로 지정한 경우에는 법 제52조제3항에 따라 지구단위계획으로「건축법」제60조에 따라 제한된 건축물높이의 120퍼센트 이내에서 높이제한을 완화하여 적용할 수 있다. <개정 2005.9.8, 2008.9.25, 2012.4.10>

⑨제1항제1호나목(제1항제2호 및 제2항에 따라 적용되는 경우를 포함한다), 제3항제1호 및 제7항은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 적용하지 아니한다. <개정 2004.1.20, 2011.7.1,

2012.4.10>
1. 개발제한구역·시가화조정구역·녹지지역 또는 공원에서 해제되는 구역과 새로이 도시지역으로 편입되는 구역중 계획적인 개발 또는 관리가 필요한 지역인 경우
2. 기존의 용도지역 또는 용도지구가 용적률이 높은 용도지역 또는 용도지구로 변경되는 경우로서 기존의 용도지역 또는 용도지구의 용적률을 적용하지 아니하는 경우
⑩제1항 내지 제4항 및 제7항의 규정에 의하여 완화하여 적용되는 건폐율 및 용적률은 당해 용도지역 또는 용도지구에 적용되는 건폐율의 150퍼센트 및 용적률의 200퍼센트를 각각 초과할 수 없다. <개정 2004.1.20>
[제목개정 2012.4.10] [시행일:2012.7.1] 특별자치시와 특별자치시장에 관한 개정규정

국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령의 경미한 변경 사항

1. 지구단위계획으로 결정한 용도지역·용도지구 또는 도시·군계획시설에 대한 변경결정으로서 제3항 각호의 1에 해당하는 변경인 경우
2. 가구(제42조의2제2항제4호에 따른 별도의 구역을 포함한다. 이하 이 항에서 같다)면적의 10퍼센트 이내의 변경인 경우
3. 획지면적의 30퍼센트 이내의 변경인 경우
4. 건축물높이의 20퍼센트 이내의 변경인 경우(층수변경이 수반되는 경우를 포함한다)
5. 제46조제7항제2호 각목의 1에 해당하는 획지의 규모 및 조성계획의 변경인 경우
6. 건축선의 1미터 이내의 변경인 경우
7. 건축물의 배치·형태 또는 색채의 변경인 경우
8. 지구단위계획에서 경미한 사항으로 결정된 사항의 변경인 경우. 다만, 용도지역·용도지구·도시·군계획시설·가구면적·획지면적·건축물높이 또는 건축선의 변경에 해당하는 사항을 제외한다.
9. 법률 제6655호 국토의계획및이용에관한법률 부칙 제17조제2항의 규정에 의하여 제2종지구단위계획으로 보는 개발계획에서 정한 건폐율 또는 용적률을 감소시키거나 10퍼센트 이내에서 증가시키는 경우(증가시키는 경우에는 제47조제1항의 규정에 의한 건폐율·용적률의 한도를 초과하는 경우를 제외한다)
10. 지구단위계획구역 면적의 5퍼센트 이내의 변경 및 동 변경지역안에서의 지구단위계획의 변경
11. 그 밖에 국토교통부령이 정하는 경미한 사항의 변경인 경우

도시 및 주거환경정비법 시행령의 경미한 변경 사항

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>

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 교통영향분석·개선대책 등 관계 법령에 의한 심의결과에 따른 건축계획의 변경인 경우
12. 그 밖에 제1호부터 제7호까지, 제7호의2, 제8호, 제9호 및 제11호와 유사한 사항으로서 시·도조례로 정하는 사항의 변경인 경우

서울시 도시및주거환경정비 조례
제7조(정비계획의 경미한 변경) ① 영 제12조제12호에서 "시 도조례가 정하는 사항의 변경"이란 다음 각 호의 경우를 말한다.<개정 2009.07.30, 2012.1.5>
1. 정비구역 명칭의 변경
2.「도시계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙」제14조에 따라 도로모퉁이를 잘라내기 위한 정비구역 결정사항의 변경
3. 영 제13조제1항제3호에 따른 기존건축물의 정비·개량에 관한 계획의 변경
4. 정비구역(동일 정비구역 안에서 시행지구를 분할하여 시행하는 경우의 지구를 포함한다)이 접하여 있는 경우 상호경계조정을 위한 정비구역 또는 지구 범위의 변경
5. 정비구역 또는 지구범위의 변경이 없는 단순한 착오에 따른 면적 등의 정정을 위한 변경
6. 법 제4조제1항제5호에 따른 건축물의 주용도·건폐율·용적률 및 높이에 관한 계획의 변경을 수반하지 아니하는 사업시행지구 분할계획 또는 획지의 변경
7. 법 제4조의2에 따라 국토해양부장관이 고시하는 범위 안에서의 임대주택 및 주택규모별 건설비율의 변경
8. 정비계획에서 정한 건축계획의 범위 안에서 주택건립 세대수를 30퍼센트 이내로 증가하는 변경 또는 10퍼센트 이내로 축소하는 변경
9.「건축법」등 관계법령의 개정으로 인하여 정비계획 변경이 불가피한 경우와 같은 법 제4조에 따라 구성된 건축위원회 심의결과에 따른 건축계획의 변경인 경우
② 구청장이 처리할 수 있는 정비계획의 경미한 변경사항은 다음 각 호와 같다.<신설 2010.03.02, 개정 2013.8.1>
1. 영 제12조제1호의 정비구역 면적 5퍼센트 미만의 변경
2. 영 제12조제2호의 정비기반시설 규모 5퍼센트 미만의 변경
3. 영 제12조제3호부터 제6호까지제8호 및 제11호의 사항
4. 영 제12조제7호에 따라 건축물의 건폐율 또는 용적률을 축소하거나 5퍼센트 미만의 범위 안에서 확대하는 변경
5. 영 제12조제7의2에 따라 건축물의 최고 높이를 낮게 변경하는 경우
6. 제1항 각 호에 해당하는 사항

첨부파일

학교신축및증개축비용의기부채납시인센티브누락적용으로인한변경이 경미한변경인지여부.hwp

국토부-학교증개축비용등의공공건축물 기부체납인센티브부여가능회신(국토도시실 도시정책

과2013.11.15).pdf
서울시-학교증개축비용등의공공건축물 기부체납인센티브부여가능회신(주택정책실 주거재생과2013.12.26).pdf
서울시-학교증개축비용등의공공건축물 기부체납인센티브부여가능회신(주택정책실 주거재생과2013.12.20).pdf
서울시-학교증개축비용등의공공건축물 기부체납인센티브부여가능회신(도시계획국 지구단위계획과2013.11.26).pdf

[기피신청정보]

기피대상	강남구청 주택과
기피사유	민원인과 이해당사자인 기관으로 민원배정되지 않기를 희망합니다.

[처리기관정보]

처리기관	서울특별시 주택정책실 공동주택과		
담당자(연락처)	문보성 (7138)		
접수일	2014-05-28 10:29:40	**처리기관 접수번호**	2AA-1405-335728
답변일	2014-06-02 11:12:03		
답변내용	구대근님 안녕하십니까 구대근님께서 국민신문고로 질의하신 사항에 대하여 아래와 같이 답변드립니다. 귀하께서 질의하신 내용은 재건축정비사업에 따른 학교신축 및 증개축 비용에 대하여 용적률 인센티브를 받고 기존 기부채납된 면적의 축소조정을 할 경우 획지면적의 30%이하의 변경 또는 정비구역면적의 10% 미만의 변경 등의 사항에 해당한다면 정비계획의 경미한 변경으로 처리할 수 있는지 여부와 관련 방법, 절차에 대한 질의사항으로 정비계획의 경미한 변경여부는 구체적인 정비계획 변경사항에 대하여 검토될 수 있으며 관련절차, 변경여부 등은 입안권자인 자치구청장이 우선 검토할 사항입니다. 따라서 학교신축 및 증개축에 따른 기부채납 변경내용에 대하여 구체적인 안을 가지고 자치구와 협의하여 주시가 바라며 구청장이 처리할 수 있는 경미한 변경사항 여부에 대해서도 자치구와 우선 협의하여 주시기 바랍니다. 감사합니다. 끝.		
답변첨부파일	첨부파일이 없습니다.		

인쇄