

민원인 - 주민의견청취 등을 거치지 않아도 되는 정비계획의 경미한 변경 산정 기준(「도시 및 주거환경정비법 시행령」 제13조제4항제2호 등 관련)

안건번호 18-0604 회신일자 2019-02-20

1. 질의요지

구 「주택건설촉진법」(2003. 5. 29. 법률 제6916호 「주택법」으로 전부개정되기 전의 것을 말하며, 이하 같음) 제20조에 따라 아파트지구개발기본계획이 수립된 아파트지구에 2개 이상의 재건축조합이 설립되어 재건축조합별로 사업시행인가가 이루어진 후에 하나의 재건축조합이 시행하는 사업구역 안에서 정비기반시설 규모를 변경하는 정비계획의 변경이 필요한 경우, 「도시 및 주거환경정비법」 제15조제3항 및 같은 법 시행령 제13조제4항제2호에 따른 정비계획의 경미한 변경에 해당하는 정비기반시설 규모의 변경은 재건축조합별 사업구역과 아파트지구 중 어느 것을 기준으로 산정해야 하는지?

2. 회답

이 사안의 경우 재건축조합별 사업구역을 기준으로 산정해야 합니다.

3. 이유

구 「주택건설촉진법」이 법률 제6916호 「주택법」으로 전부개정되면서 아파트지구개발사업 제도가 폐지되고, 이에 따라 2002년 12월 30일 법률 제6852호로 제정된 「도시 및 주거환경정비법」 부칙 제5조제3항 및 같은 법 시행령 부칙 제9조에서는 아파트지구를 주택재건축구역으로 보며 아파트지구개발기본계획을 정비계획으로 보도록 규정하고 있었습니다.

그리고 2017년 2월 8일 법률 제14567호로 전부개정된 「도시 및 주거환경정비법」 부칙 제25조 및 제26조제3항에서는 종전의 「도시 및 주거환경정비법」에 따른 결정·처분·절차, 그 밖의 행위는 전부개정된 「도시 및 주거환경정비법」의 규정에 따라 행하여진 것으로 보도록 하면서 주택재건축사업을 시행하기 위하여 지정·고시된 정비구역은 전부개정된 「도시 및 주거환경정비법」에 따라 지정·고시된 재건축구역으로 본다고 규정하고 있습니다.

그런데 2002년 12월 26일 대통령령 제17816호로 제정된 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제31조제1항제1호에 따르면 아파트지구란 구 「주택건설촉진법」에 따른 아파트지구개발사업에 의한 아파트의 집단적인 건설·관리를 위하여 필요한 용도지구이고, 구 「주택건설촉진법 시행령」(2003. 11. 29. 대통령령 제18146호 「주택법 시행령」으로 전부개정되기 전의 것을 말함) 제26조제1항제1호에 따르면 아파트지구개발사업의 시행자는 복수일 것이 전제됩니다.

반면 「도시 및 주거환경정비법」에 따른 정비구역은 재건축사업 등 정비사업을 계획적으로 시

행하기 위하여 지정·고시된 구역이고, 재건축사업은 조합이 시행하거나 조합이 조합원의 과반수의 동의를 받아 시장·군수등,[주석: 특별자치시장, 특별자치도지사, 시장, 군수, 자치구의 구청장을 말함.] 토지구획공사등,[주석: 「한국토지구획공사법」에 따라 설립된 한국토지구획공사 또는 「지방공기업법」에 따라 주택사업을 수행하기 위하여 설립된 지방공사를 말함(「도시 및 주거환경정비법」 제2조제10호 참조).] 건설업자 또는 등록사업자와 공동으로 시행할 수 있도록 하고(제25조제2항), 조합을 설립하려는 경우 정비구역 지정·고시 후 토지등소유자[주석: 재건축사업의 경우 정비구역에 위치한 건축물 및 그 부속토지의 소유자를 말함(「도시 및 주거환경정비법」 제2조 참조).] 과반수의 동의를 받아 조합설립을 위한 추진위원회를 구성하도록 하고(제31조제1항) 있습니다.

이러한 관련 규정들을 고려하면 재건축조합은 정비구역에서 실시하는 정비사업을 전제로 하며 하나의 정비구역에서 실시하는 정비사업에는 하나의 재건축조합이 있을 것을 전제하고 있으므로, 아파트지구개발사업과 정비사업은 각각 제도의 취지 및 운영 방식 등이 서로 다른 것으로 보아야 합니다.

따라서 위 부칙의 경과조치는 구법질서에서 신법질서로의 이행과정에서 나타나는 제도변화와 법적 안정성을 적절히 조화시켜 새로운 행정행위 없이도 종전의 아파트지구개발기본계획 및 아파트지구를 유효한 정비계획 및 정비구역으로 볼 수 있도록 하기 위한 것이지, 이 사안과 같이 이후에 아파트지구에서 둘 이상의 재건축조합이 설립되어 재건축조합별로 사업시행인가가 이루어져 각각의 조합이 시행하는 사업구역이 구분되는 경우까지 이를 하나의 정비구역으로 보아 이후 계획변경 등의 절차를 진행할 수 있도록 한 것으로 보기는 어렵습니다.

그렇다면 위 부칙의 경과조치에 따라 「도시 및 주거환경정비법」의 적용을 받게 된 아파트지구에서 같은 법에 따라 2개 이상의 재건축조합의 설립인가가 이루어지고 재건축조합별로 사업구역이 구분되는 사업시행계획인가가 이루어진 것은 하나의 재건축조합이 시행하는 사업구역을 정비구역으로 인정한 것으로 보아야 하고, 이 사안의 경우 정비계획의 경미한 사항의 변경에 해당하는지 여부를 판단하기 위한 정비기반시설 규모의 변경은 재건축조합별 사업구역을 기준으로 산정하도록 하는 것이 현행 「도시 및 주거환경정비법」에 따른 정비사업 체계 및 사업 운영 실태 등을 고려한 조화로운 해석입니다.

<관계 법령>

「도시 및 주거환경정비법」

제15조(정비계획 입안을 위한 주민의견청취 등) ① 정비계획의 입안권자는 정비계획을 입안하거나 변경하려면 주민에게 서면으로 통보한 후 주민설명회 및 30일 이상 주민에게 공람하여 의견을 들어야 하며, 제시된 의견이 타당하다고 인정되면 이를 정비계획에 반영하여야 한다.

② (생략)

③ 제1항 및 제2항에도 불구하고 대통령령으로 정하는 경미한 사항을 변경하는 경우에는 주민에 대한 서면통보, 주민설명회, 주민공람 및 지방의회의 의견청취 절차를 거치지 아니할 수 있다.

④ (생략)

「도시 및 주거환경정비법 시행령」

제13조(정비구역의 지정을 위한 주민공람 등) ① ~ ③ (생략)

④ 법 제15조제3항에서 "대통령령으로 정하는 경미한 사항을 변경하는 경우"란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우를 말한다.

- 1. 정비구역의 면적을 10퍼센트 미만의 범위에서 변경하는 경우(법 제18조에 따라 정비구역을 분할, 통합 또는 결합하는 경우를 제외한다)
- 2. 정비기반시설의 위치를 변경하는 경우와 정비기반시설 규모를 10퍼센트 미만의 범위에서 변경하는 경우
- 3. ~ 12. (생략)

구 「주택건설촉진법」(2003. 5. 29. 법률 제6916호로 전부개정되기 전의 것)

제20조(아파트지구개발기본계획의 수립) ①시장(特別市長 및 廣域市長을 포함한다)·군수는 국토의계획및이용에관한법률에 의한 아파트지구의 지정이 있을 때에는 대통령령이 정하는 바에 따라 아파트지구개발에 관한 기본계획(이하 "地區開發計劃"이라 한다)을 수립하여 도지사의 승인을 얻어야 한다.

② (생략)

구 「주택건설촉진법 시행령」(2003. 11. 29. 대통령령 제18146호로 전부개정되기 전의 것)

제26조(관리처분계획의 기준등에 관한 특례) ①아파트지구내(이하 "지구내"라 한다)에서의 개발사업시행을 위한 관리처분계획의 기준등에 관하여는 도시및주거환경정비법시행령 제52조의 규정에 불구하고 다음 각호에 정하는 바에 의한다.

- 1. 지구내 토지는 사업시행자별로 또는 1개의 지구나 수개의 지구로 구분하여 필지를 정할 수 있다.
- 2. (생략)
- ② (생략)

<법제처 법령해석의 효력 등에 대한 안내>

법제처의 법령해석은 정부 내 통일성 있는 법령집행과 행정운동을 위해 법령해석에 관한 지침을 제시하기 위한 것으로서 법원의 확정판결과 같은 기속력은 없으나, 법령 소관 중앙행정기관에서 구체적인 사실관계 등에 따라 일부 다르게 집행하는 경우도 있다는 점을 유의하시기 바랍니다.

「헌법」 제101조에 따라 사법권은 법원에 속하고, 「법제업무 운영규정」 제26조제8항제2호 및 제11항에 따라 정립된 판례가 있는 경우에 법제처는 법령해석을 할 수 없으나, 법제처 법령해석과 상충되는 법원의 확정판결이 나온 경우에는 법원의 확정판결을 참고하시기 바랍니다.

관계법령

도시 및 주거환경정비법 시행령 제13조 제4항 2호

다음글 민원인 - 하나의 대지가 녹지지역과 경관지구에 걸쳐있는 경우의 면적 계산...

이전글 대전광역시 서구 - 재건축사업 조합설립인가 후 1인의 토지등소유자가 건축...