

파주시도시개발조례안

의안 번호	
----------	--

제출년월일 : 2002. 3. .

제 출 자 : 파 주 시 장

☐ 제안이유

- 도시개발법 제59조 제1항, 제60조 제3항 규정에 의거 법에서 조례로 정하도록 한 사항과 그 시행에 관하여 필요한 사항을 규정하고자 함.

☐ 주요골자

가. 공청회 및 주민의견청취등

- 도시개발사업이 시행되는 관련 읍·면 또는 동을 공청회 개최 대상지역의 범위로 하며, 대상구역이 넓어 의견수렴이 어려울 경우 수개로 구분하여 개최할 수 있도록 함.
- 공청회개최후 14일간 주민의견 청취 (서면, 전자우편등으로 의견제출할 수 있도록 함) 【안 제4조】

나. 과소토지의 기준

- 환지방식에 의한 과소토지의 기준은 60제곱미터 이상으로 함. 【안 제7조】

다. 도시개발특별회계 설치

- 도시개발사업의 촉진 및 도시계획시설사업의 지원을 위하여 도시개발특별 회계를 설치 하도록 함. 【안 제8조】
- 특별회계의 재원중 시에 귀 속되는 개발부담금의 50%로 함. 【안 제9조】

파주시도시개발조례안

제 1 장 총 칙

제1조(목적) 이 조례는 도시개발법(이하“법”이라 한다) 및 동법 시행령(이하 “영”이라 한다)에서 조례에 위임한 사항과 그 시행에 관하여 필요한 사항을 규정함을 목적으로 한다.

제2조(정의) 이 조례에서 사용하는 용어의 정의는 다음 각호와 같다.

- ① “도시개발구역”이라 함은 도시개발사업을 시행하기 위하여 법 제3조 및 제9조의 규정에 의하여 지정·고시된 구역을 말한다.
- ② “도시개발사업”이라 함은 도시개발구역안에서 주거·상업·산업·유통·정보통신·생태·문화·보건 및 복지 등의 기능을 가지는 단지 또는 시가지를 조성하기 위하여 시행하는 사업을 말한다.

제3조(적용범위) 이 조례는 도시개발사업의 기획·집행·청산 등의 업무를 그 적용 범위로 한다

제 2 장 도시개발사업의 시행

제4조(공청회 및 주민의견청취 등) ① 법 제7조제1항과 영 제10조제3항의 규정에 의한 주민공청회는 도시개발사업이 시행되는 관련 읍·면 또는 동을 공청회 개최대상지역의 범위로 하며, 공청회개최지 대상구역의 범위가 넓어, 주민의견수렴이 어려울 경우 대상구역을 수개의 지역으로 구분하여 개최 할 수 있다.

② 공청회를 개최하고자 할 경우에는 영 제10조제1항에 추가하여 공청회 개최 14일 이전까지 그 주요 내용을 시에서 발간하는 공보 및 시홈페이지 등을 통하여 주민에게 널리 알리도록 한다.

③ 제1항에 의한 주민의견청취시 도시개발사업구역에 포함되는 대상토지의 토지소유자 등 이해관계인에게 그 사실을 통지하여야 한다. 다만, 주소지에 거주하지 아니하거나 주소지가 불명확하여 통지를 할 수 없을 경우에는 그러하지 아니한다.

- ④ 시장은 공청회 개최후 14일간 도시개발사업의 내용에 대한 주민 의견 청취를 하여야 한다.
- ⑤ 제4항에 규정에 의해 주민의견을 청취할 경우 서면 또는 전자 우편 등으로 의견을 제출할 수 있다.
- ⑥ 법 제7조 제1항에 의거해 주민의견을 청취한 뒤 그 의견이 타당하다고 인정하는 때에는 이를 반영하여야 한다.
- ⑦ 주민의견에 대한 반영여부 및 검토의견을 의견 제출자에게 서면 또는 전자우편, 기타 적절한 방법으로 알려야 한다.
- ⑧ 시장은 공청회에 참여한 주제자 및 발표자등 관계자에게 예산의 범위안에서 수당이나 여비등 필요한 경비를 지급할 수 있다. 다만, 공무원이 그 직무와 직접 관련하여 참석하는 경우에는 그러하지 아니한다.

제5조(공청회에 대한 비용부담) 법 제11조 제5항의 규정에 의한 제안에 의하여 공청회를 개최하고자 하는 경우 그 소요비용의 전부 또는 일부를 제안자에게 부담시킬 수 있다.

제6조(도시개발사업의 시행규정) ① 법 제11조제1항1호의 규정과 영 제18조제2항의 규정에 의해 시가 환지방식에 의한 도시개발사업을 시행하고자 할 때에는 구역 특성에 맞게 사업구역별로 조례를 정한다.

② 조합은 법 제13조제1항 및 영 제23조의 규정에 의하여 정관을 작성하고자 할 때에는 당해 도시개발구역의 특성을 감안하여야 한다.

제7조(과소토지의 기준) 영 제52조 제2항의 규정에 의한 과소토지의 기준은 60 제곱미터 이상으로 한다.

제 3 장 특별회계의 설치 및 운용

제8조(특별회계의 설치) ① 법 제59조제1항 및 제60조제3항의 규정에 의하여 파주시도시개발특별회계(이하“특별회계”라 한다)를 설치한다.

② 특별회계는 사업시행단위에 따라 계정을 분리하여 설치할 수 있다.

제9조(특별회계의 제원)특별회계의 제원은 법 제59조제2항의 규정에 의하여 다음 각호의 제원으로 한다.

1. 일반회계로부터의 전입금
2. 정부의 보조금
3. 법 제61조의 규정에 의한 도시개발채권의 발행으로 조성된 자금
4. 법 제68조제3항의 규정에 의한 집행 잔액
5. 법 제83조의 규정에 의하여 부과·징수된 과태료
6. 개발이익환수에 관한 법률 제4조제1항의 규정에 의하여 시에 귀속되는 개발부담금의 50%
7. 도시계획법 제52조제8항의 규정에 의한 수익금
8. 지방세법 제238조의 규정에 의하여 부과·징수되는 도시계획세의 징수액중 도시재개발법에 의한 도시재개발기금 및 주차장법에 의한 주차장특별회계로 전입되는 금액을 제외한 나머지 금액
9. 당해 특별회계자금의 융자회수금·이자수익금 및 기타수익금

제10조(특별회계의 운용·관리)① 법 제60조 제3항의 규정에 의하여 특별회계는 다음 각호의 용도로 사용한다.

1. 법 제60조제1항의 규정에 의한 비용.
2. 특별회계의 조성·운영 관리보조를 위한 사무보조원의 일용인부임비
3. 도시개발사업의 심의 및 자문을 보좌하기 위한 도시계획상임기획단 운영비

② 특별회계에서 보조할 수 있는 범위는 영 제71조제1항에 의거 보조할 수 있다.

③ 특별회계에서 융자할 수 있는 범위는 영 제71조제2항에 의거 융자할 수 있다.

④ 도시개발 채권의 원리금 상환

⑤ 특별회계의 운영에 관하여 이 조례에 규정되지 않는 사항은 일반회계의 예를 준용한다.

⑥ 시장은 도시개발사업 추진 및 심의 자문을 보좌하기 위하여 상임기획단을 설치할 수 있으며, 그 조직 및 운영에 대하여는 파주시도시계획조례에 의한 도시계획상임기획단으로 한다.

제11조(위원회 구성 및 운영)① 기금의 효율적인 관리를 위하여 시에 도시개발 특별회계관리운영위원회(이하 “위원회”라 한다)를 설치한다.

② 위원회는 위원장을 포함한 7인내지 12인의 위원으로 구성한다.

③ 위원장은 부시장, 부위원장은 건설도시국장, 위원은 기획실장등 관련부서 과장 4인 이내, 3인 이내의 파주시의회의원, 3인이내의 도시계획전문가로 한다.

④ 위원장은 위원회의를 소집하고 그 의장이 되며, 위원장이 직무를 수행할 수 없을 때에는 부위원장이 그 직무를 대행한다.

⑤ 위원회는 다음 각호의 사항을 심의한다.

1. 특별회계의 운용

2. 사업순위 결정 및 융자기간, 융자이율, 융자규모, 융자계획등

3. 제12조 제2항의 용도의 사용여부

⑥ 공무원이 아닌 위원의 임기는 2년으로 하되, 연임할 수 있다.

⑦ 위원장은 시급을 요하거나 필요하다고 인정하는 경우 서면 심의로 위원회를 갈음할 수 있다.

⑧ 위원회의 회의는 재적인원의 과반수 출석으로 개의하며, 출석위원의 과반수의 찬성으로 의결한다.

⑨ 위원회의 사무를 처리하기 위하여 간사를 두며, 간사는 도시개발담당으로 한다.

제12조(융자조건)① 융자조건은 위원회 심의를 거쳐 시장이 결정한다.

② 융자금을 융자목적과 다른 용도에 사용할 때에는 그 상환기일 전이라도 융자금의 전부 또는 일부를 회수할 수 있다.

③ 특별회계자금을 융자받은 자는 융자금의 원금과 이자의 상환을 지체한 때는상환하여야 할 원리금에 대하여 당해 상환기일의 다음날부터 이를 납부한 날까지의 일수에 따라 시장이 금융기관의 일반대출금 연체금리의 수준을 감안하여 산정한 지연 손해금을 납입하여야 한다.

④ 제1항 내지 제3항의 규정된 것 외에 특별회계자금의 융자에 관하여 필요한 사항은 시장과 도시개발특별회계자금을 융자받은 자가 체결한 융자 약정에 의한다.

제13조(시행규칙)이 조례의 시행에 관하여 필요한 사항은 규칙으로 정한다.

부 칙

제 1 조(시행일)이 조례는 공포한 날부터 시행한다.

제 2 조(일반적인 경과조치)이 조례 시행 당시 종전의 규정에 의한 처분·절차 기타 행위는 이조례의 규정에 저촉되지 아니하는 한 이 조례의 규정에 의하여 행하여진 것으로 본다.

제 3 조(수익금 등에 대한 경과조치)① 법률 제6252호 토지구획정리사업법 폐지법률안 부칙 제3조의 규정에 의한 “대통령이 정하는 날”이라 함은 2004년 10월6일을 말한다.

② 제1항의 규정에도 불구하고 토지구획정리사업법에 의하여 집행잔액을 사용하기로 확정된 경우에는 종전의 규정을 따른다.

제 4 조(개발행위허가기준 등의 변경에 따른 경과조치)① 이 조례 시행당시 개발행위허가(개발행위허가가 의제되는 허가·인가등을 포함한다. 이하 이 항에서 같다)를 신청중인 경우와 개발행위허가를 받아 공사 또는 사업을 시행중인 경우 당해 개발행위에 관하여는 종전의 규정을 적용한다. 다만, 종전의 규정이 개정규정에 비하여 불리한 경우에는 개정규정에 의한다.

② 이 조례 시행당시 건축허가(건축허가가 의제되는 허가·인가 등을 포함한다. 이하 이 항에서 같다)를 신청중인 경우와 건축허가를 받거나 건축신고를 하고 건축중인 경우의 건축기준 등의 적용에 있어서는 종전의 규정에 의한다. 다만, 종전의 규정이 개정규정에 비하여 불리한 경우에는 개정규정에 의한다.

제 5 조(다른 조례의 폐지) 파주시토지구획정리사업특별회계설치조례는 2004년 10월7일 이를 폐지한다.

소 관 실 · 과 · 소		도시과(☎940-4711)
입 안 자	도 시 과 장	우 범 찬
	도시개발담당	피 영 일
	담 당 자	황 인 배

파주시도시개발조례안

1. 제안이유

도시개발법 제59조제1항 및 제60조제3항과 동법 시행령에 의거 자치단체의 조례로 정하도록 위임된 사항과 그 사항에 관하여 필요한 사항을 규정하고자 함.

2. 주요골자

가. 공청회 및 주민의견 청취 등

- 도시개발사업이 시행되는 관련 읍·면 또는 동을 공청회 개최 대상 지역의 범위로 하며, 대상구역이 넓어 의견수렴이 어려울 경우 수 개로 구분하여 개최할 수 있도록 함.
- 공청회 개최 후 14일간 주민의견 청취(서면, 전자우편등으로 의견 제출할 수 있도록 함) 【안 제4조】

나. 과소 토지의 기준

- 환지방식에 의한 과소 토지의 기준은 60제곱미터 이상으로 함.
- 【안 제7조】

다. 도시개발특별회계 설치

- 도시개발사업의 촉진 및 도시계획시설사업의 지원을 위하여 도시개발특별회계를 설치하도록 함. 【안 제8조】
 - 특별회계의 재원중 시에 귀속되는 개발부담금의 50퍼센트로 함.
- 【안 제9조】

3. 검토의견

- 가. 파주시는 80년대의 수도권지역내 5대 신도시 택지개발사업이 완료되면서 지역개발 붐이 일게되어 일부 준농림지역내 민간 개발사업의 택지가 조성되고 금촌1·2지구와 교하·운정택지 등 공공부분에 의한 도시개발이 추진되고 있으나 편중된 도시기능과 민간참여의 제한, 지역주민 의사반영의 불충분 등 많은 문제가 노출되고 있는 바, 이러한 문제를 해소하여 주거·산업등 각종 기능이 어우러진 종합적 도시개발을 도모하고 공공부분이 독점해온 토지개발 공급체계에 경쟁적 요소를 도입하며, 지방자치단체와 지역주민이 주도하는 민주적인 도시개발 사업을 도모할 수 있도록 한 “도시개발법”이 2000 1. 28. 제정·공포되고 2000. 7. 1. 시행된 것은 바람직한 일로 사료되며,
- 나. 도시개발법 제59조제1항 및 제60조제3항 규정과 동법 시행령(제10조, 제18조, 제52조, 제72조, 제73조, 제74조, 부칙 제3조)에서 자치단체의 조례로 정하도록 한 사항과 그 시행에 관하여 필요한 사항을 조례로 제정코자 한 것은 도시개발법 시행을 위한 법령의 위계와 체계의 완비라는 점에서 타당하며 시급하다고 판단됨.
- 다. 도시개발법 시행령(이하 영) 제10조에서 위임한 공청회 및 주민의견청취에 관한 사항을 도시개발사업이 시행되는 관련 읍·면·동을 공청회 개최대상지역의 범위로 하고, 대상구역이 넓어 의견수렴이 어려운 경우 수 개로 구분하여 개최토록 하며 공청회 개최후 14일간 주민의견 청취를 하도록 규정한 것은 행정예고에 관한 행정절차법과도 부합되어 문제점이 없음(안 제4조)

라. 영 제52조에서 위임한 과소토지의 기준을 60제곱미터 이상으로 정하고 있으나, 도시계획 지역내에서는 주거지역 60제곱미터에서 자연녹지 200제곱미터등으로 차등적용하고 있는 점을 감안하여 환지방식에 의한 과소 토지의 기준도 시설별로 차등 적용하는 방안도 검토할 필요가 있다고 사료됨.

파주시건축조례 제44조(대지분할 제한)

- 주거지역 : 60 제곱미터
- 상업지역 : 150 "
- 자연녹지 : 200 "
- 공업지역 : 150 "

마. 도시개발특별회계의 설치중 “개발이익환수에관한법률 규정에 의하여 지방자치단체에 귀속되는 개발부담금중 지방자치단체의 조례로 정하는 비율의 금액”을 개발이익환수에관한법률 제4조제1항의 규정에 의하여 시에 귀속되는 개발부담금의 50%로 정하고 있어 법령타당성에 문제가 없고,

바. 법 제60조에서 위임한 특별회계의 운용은 특별회계의 운용과 관리, 위원회의 구성 및 운영, 융자조건 등으로 구분하여 규정함으로써 조문체계에도 문제점이 없는 것으로 사료됨.(안 제10조, 제11조, 제12조)

사. 동 조례의 시행에 관하여 필요한 사항은 규칙으로 정하도록 하고,

아. 부칙에 일반적인 경과조치와 수익금등에 대한 경과조치, 개발행위 허가기준 등의 변경에 따른 경과조치 등을 두고 있어 조례시행으로 불리한 경우가 없도록 하고 있어 전반적으로 별다른 문제점이 없음.

도시개발법 주요내용 발췌

1. 도시개발지역은 원칙적으로 시·도지사가 직권으로 지정하거나 시장·군수·구청장의 요청을 받아 지정하도록 하되, 국가가 도시개발사업을 시행하는 경우에는 건설교통부장관이 도시개발구역을 지정하도록 함(제3조).
2. 다양한 도시개발수요에 부응하기 위하여 개발대상 토지면적의 5분의 4 이상에 해당하는 토지의 소유자의 동의를 받으면 민간법인도 도시개발구역의 지정을 제한할 수 있도록 함(제3조제5항).
3. 도시개발사업에 민간의 자본·기술을 활용하기 위하여 민간도 조합, 순수민간법인 또는 민관합동법인 등의 형태로 도시개발사업의 시행자가 될 수 있도록 함(제11조).
4. 도시개발사업의 성격에 따라 사업의 시행방식을 수용 또는 사용에 의한 방식, 환지방식, 또는 양자 혼용방식으로 자유롭게 선택할 수 있도록 하여 도시개발사업을 탄력적으로 시행할 수 있도록 함(제20조).
5. 도시개발사업이 원활하게 진행되도록 민간사업시행자에게 토지수용권을 부여하되, 사업대상 토지면적의 3분의 2 이상을 매입하고 토지소유자 총수의 3분의 2 이상의 동의를 받은 경우에 한하여 수용권을 갖게 함으로써 수용권의 행사로 인한 토지소유자의 재산권을 침해할 소지를 최소화하도록 함(제21조제1항 단서).

6. 도시개발구역을 지정한 후 토지를 수용 또는 사용하는 때까지 장기간이 소요되는 경우에는 개발에 대한 기득이익이 지가에 반영되어 토지소유자는 아무런 노력없이 개발이익을 갖게되는 문제점이 있으므로 도시개발구역지정 시점을 토지수용법상의 사업인정 시점으로 보아 토지의 수용 또는 사용의 시기를 앞당김으로써 개발구역의 지정으로 인한 기득이익이 지가에 반영되기 전의 가격으로 토지를 매수할 수 있도록 함(제21조제4항).
7. 도시개발사업의 시행자는 토지소유자가 원하는 경우 토지의 매수대금의 일부를 사업시행으로 조성된 토지의 토지소유자에게 지급하는 토지상환채권을 발행할 수 있도록 함(제22조).
8. 지방자치단체에 도시개발채권의 발생으로 조성된 자금과 개발부담금 등을 재원으로 하는 도시개발특별회계를 설치하여 도시개발사업을 지원할 수 있도록 하고, 도시개발사업의 시행자는 지방자치단체가 발생하는 도시개발채권을 의무적으로 매입하도록 함(제59조 내지 제62조).