

수 원 지 방 법 원

제 2 행 정 부

판 결

사	건	2007구합10038 주거환경개선사업정비구역지정처분등취소
원	고	1.~88. A
		원고들 소송대리인 법무법인 00
피	고	1. 경기도지사
		소송수행자
		소송대리인 법무법인 00
		2. 안양시장
		소송대리인 법무법인 00
피고보조참가인		대한주택공사
		대표자 사장
		소송대리인 법무법인 00
변 론 종 결		2008. 9. 24.
판 결 선 고		2008. 10. 29.

주 문

1. 아래 각 처분을 취소한다.

가. 피고 경기도지사의 처분

- (1) 2007. 3. 19. 경기도 고시 제2007-72호로 한 안양시 ☆☆ 주거환경개선사업 정비구역지정처분
- (2) 2007. 3. 19. 경기도 고시 제2007-73호로 한 안양시 ◇◇◇ 주거환경개선사업 정비구역지정처분
- (3) 2007. 3. 26. 경기도 고시 제2007-77호로 한 안양시 ☆☆ 주거환경개선사업 정비구역지정정정처분
- (4) 2007. 3. 26. 경기도 고시 제2007-78호로 한 안양시 ◇◇◇ 주거환경개선사업 정비구역지정정정처분

나. 피고 안양시장의 처분

- (1) 2007. 8. 24. 안양시 고시 제2007-49호로 한 안양시 만안구 00동 000 일원 ☆☆ 주거환경개선사업 시행인가처분
- (2) 2007. 12. 31. 안양시 고시 제2007-88호로 한 안양시 만안구 00동 000 일원 ◇◇◇ 주거환경개선사업 시행인가처분

- 2. 소송비용 중 보조참가로 인한 부분은 피고 보조참가인이 부담하고, 그 나머지 부분은 피고들이 부담한다.
- 3. 제1의 나항 기재 ☆☆ 주거환경개선사업 시행인가처분과 ◇◇◇ 주거환경개선사업 시행인가처분은 이 사건 항소심 판결 선고시까지(항소심 판결 선고 전에 이 판결이 확정될 경우에는 그 확정시까지) 그 효력을 정지한다.

청 구 취 지

주문과 같다.

이 유

1. 처분의 경위

다음 각 사실은 당사자 사이에 다툼이 없거나, 갑 제1, 9, 11, 25호증, 갑 제7, 8호증의 각 1, 2, 을가 제3호증의 각 기재에 의하여 인정할 수 있다.

가. 피고 안양시장은 안양시 만안구 안양*동 000 일원 128,900㎡(☆☆지구)와 같은 구 안양*동 000 일원 190,700㎡(◇◇◇지구) 등을 주거환경개선사업 정비예정구역으로 선정하는 등의 내용이 포함된 2010 안양시 도시·주거환경정비 기본계획을 수립하여 2006. 8. 7. 안양시 고시 제2006-40호로 고시하였다.

나. 피고 경기도지사는, 안양시 만안구 안양동 618 일원과 같은 동 995 일원이 자연발생적 도로를 따라 단독 및 다세대 주택 등 노후·불량건축물이 과도하게 밀집하여 정비사업이 필요한 지역이어서 정부의 제2단계 주거환경개선사업 대상지로 선정되었는 바, 기존의 노후화된 노후·불량건축물을 체계적이고 효율적으로 개선하기 위해 공동주택 건설방식의 주거환경개선사업을 위한 정비구역으로 지정하여 쾌적한 주거환경을 조성하고자 한다는 이유로, 2007. 3. 19. 경기도 고시 제2007-72호로 안양시 만안구 00동 000 일원 128,697.7㎡를 공동주택건설방식으로 정비사업을 시행하는 안양시 ☆☆ 주거환경개선사업 정비구역(이하 '☆☆지구'라고 한다.)으로, 같은 날 경기도 고시 제 2007-73호로 안양시 만안구 00동 000 일원 192,972.1㎡를 공동주택건설방식으로 정비 사업을 시행하는 안양시 ◇◇◇ 주거환경개선사업 정비구역(이하 '◇◇◇지구'라고 한다.)으로 각 지정하였음을 고시하였다. 피고 경기도지사는 2007. 3. 26. 경기도 고시 제

2007-77, 78호로 위 각 고시 중 공동주택용지에 관한 사항을 일부 정정하였음을 각 고시하였다(이하 위 각 고시처분을 모두 합하여 '이 사건 각 정비구역지정처분'이라고 한다.).

다. 피고 안양시장은 2007. 8. 24. 안양시 고시 제2007-49호로 ☆☆지구 주거환경개선사업시행을 인가하고 피고 보조참가인(이하 '참가인'이라고 한다.)을 사업시행자로 지정하였음을, 2007. 12. 31. 안양시 고시 제2007-88호로 ◇◇◇지구 주거환경개선사업시행을 인가하고 참가인을 사업시행자로 지정하였음을 각 고시하였다(이하 위 각 고시처분을 모두 합하여 '이 사건 각 사업시행인가처분'이라고 한다.).

라. 원고들은 이 사건 각 정비구역지정처분에 불복하여 2007. 4. 18. 건설교통부장관에게 행정심판청구를 하였으나 2007. 9. 11. 기각되었다.

2. 처분의 적법성 판단

가. 원고들의 주장

(1) 이 사건 각 정비구역지정처분에 대한 주장

(가) 정비구역지정 요건에 대하여

1) 주거환경개선사업을 위한 정비계획 수립대상구역으로 지정되기 위하여는 구 도시 및 주거환경정비법(2007. 12. 21. 법률 제8785호로 개정되기 전의 것, 이하 도시 및 주거환경정비법을 '도정법'이라고 한다.) 제4조 제1항, 도정법 시행령 제10조 제1항 [별표 1](이하 '시행령 [별표 1]'이라고 한다.) 제1호의 요건을 갖추어야 한다. 시행령 [별표 1] 제5호는 무허가건축물의 수, 노후·불량건축물의 수, 호수밀도, 토지의 형상 또는 주민의 소득수준 등 정비계획 수립대상구역의 요건을 시·도 조례로 따로 정할 수 있도록 규정하고 있고, 이에 따라 경기도 도시 및 주거환경정비조례(이하

'경기도 조례'라고 한다.) 제4조 제1호는 주거환경개선구역 지정요건을 규정하고 있다.

2) 피고 경기도지사는 자연발생적 도로를 따라 단독 및 다세대주택 등 노후·불량건축물이 과도하게 밀집하여 정비사업이 필요한 지역임을 이 사건 각 정비구역지정처분의 사유로 들고 있는데, ☆☆지구와 ◇◇◇지구에 대한 각 주거환경개선사업을 위한 정비계획에 따르면 위 각 지구의 노후·불량건축물에 해당되는 건축물 수는 대상구역 안의 건축물 총수의 50% 이상으로 경기도 조례 제4조 제1호 가목의 요건을 갖춘 것으로 되어 있기는 하나, 경기도 조례 제4조 제1호는 시행령 [별표 1]이 정한 요건을 근거 없이 완화한 것으로 시행령 [별표 1] 제5호의 위임범위를 벗어나 무효이다.

3) 따라서 위 각 정비구역지정사유에 비추어 볼 때 이 사건 각 정비구역지정처분이 적법하기 위하여는 ☆☆지구와 ◇◇◇지구가 시행령 [별표1] 제1호 가목 또는 바목이 정하는 요건을 충족하여야 하는데, 노후·불량건축물에 해당되는 건축물 수가 대상구역 안의 건축물 총수의 50% 이상이라는 사실만으로 시행령 [별표 1] 제1호 가목의 요건을 충족하였다고 볼 수 없다.

4) 그러므로 이 사건 각 정비구역지정처분이 적법하기 위하여는 ☆☆지구와 ◇◇◇지구가 시행령 [별표 1] 제5호 바목의 요건을 충족하여야 한다. 그런데 ① 경기도 조례 제4조 제1호가 무효인 이상 노후·불량건축물의 밀집 여부는 시행령 [별표 1] 제1호 가목의 요건에 따라 판단하여야 함에도 이 사건 각 정비구역지정처분은 가목의 요건을 갖추지 못하였고, ② 경기도 조례 제4조 제1호가 무효가 아니라면, 주거환경개선사업 정비계획 수립대상구역으로 지정되기 위하여는 경기도 조례 제4조 제1호 각목의 요건을 모두 갖추어야 함에도 이 사건 각 정비구역지정처분은 위 각목의

요건을 모두 갖추지 못하였으며, ③ 도정법 제2조 제3호 다목, 도정법 시행령 제2조 제2항 제1호는 도시미관의 저해, 건축물의 기능적 결함, 부실시공 또는 노후화로 인한 구조적 결함 등으로 인하여 철거가 불가피한 건축물로서 준공 후 20년이 지난 건축물을 노후·불량건축물로 규정하고 있음에도 피고들은 단지 건축연수만을 기준으로 준공 후 20년이 지난 건축물을 모두 노후·불량건축물로 분류하였고, ④ 이 사건 각 정비구역지정처분을 함에 있어 도정법 제2조 제3호 다목, 도정법 시행령 제2조 제2항 제1호에 따라 노후·불량건축물의 수를 산정한 이상 도정법 시행령 제2조 제2항 제3호에 따라 산정한 기존 무허가건축물의 수를 노후·불량건축물의 수에 포함해서는 안 됨에도 이를 포함해서 노후·불량건축물의 수를 산정하였는바, 위와 같은 사정에 비추어 ☆☆지구와 ◇◇◇지구가 시행령 [별표 1] 제1호 바목의 요건을 충족하였다고 볼 수도 없다.

5) 이 사건 각 정비구역지정처분은 구 도정법(2008. 2. 29. 법률 제 8852호로 개정되기 전의 것) 제3조 제8항에 따라 건설교통부장관이 수립한 도시·주거환경정비기본계획수립지침에 규정된 정비예정구역 지정시 고려사항, 지정기준 등을 준수하지 아니하였다.

(나) 절차의 위법 여부에 대하여

1) 구 도정법(2007. 12. 21. 법률 제8785호로 개정되기 전의 것) 제4조 제1항 본문에 의하면 피고 안양시장은 도시·주거환경정비 기본계획에 적합한 범위 내에서 정비계획을 수립하여 주민에게 공람하고 지방의회의 의견을 들은 후 피고 경기도지사에게 정비구역지정을 신청하여야 함에도 도시·주거환경정비 기본계획이 고시되기도 전에 ☆☆지구와 ◇◇◇지구에 대한 각 정비계획을 수립하여 주민공람을 위한 공고

를 하는 절차상의 잘못을 저질렀다.

2) 도정법 제6조 제1항은 주거환경개선사업의 시행방법 3가지를 규정하고 있고, 도정법 시행령 제10조 제2항 제6호에 의하면 정비계획을 수립하는 경우 정비사업의 시행계획 및 시행방법 등에 대한 주민의 의견을 조사·확인하여야 하는바, 피고 안양시장은 정비계획을 마련한 후 주민에게 공람하면서 시행방법을 '공동주택건설방식'이라고 명시하였을 뿐, 정비계획 수립 이전에 주거환경개선사업의 시행방법 등에 관한 주민의견을 별도로 조사한 사실이 없다.

(2) 이 사건 각 사업시행인가처분에 대한 주장

(가) 이 사건 각 사업시행인가처분은 위법한 이 사건 각 정비구역지정처분에 터잡아 이루어진 것이므로 역시 위법하다.

(나) 도정법 제7조 제1항 본문은 주거환경개선사업은 도정법 제4조 제3항의 규정에 의한 정비구역 지정고시일 현재 토지 등 소유자의 3분의 2 이상의 동의와 세입자(제4조 제1항의 규정에 의한 공람공고일 3월 전부터 당해 정비구역 안에 3월 이상 거주하고 있는 자를 말한다.) 세대수 과반수의 동의를 각각 얻어 시장·군수가 직접 시행하거나 주택공사 등을 사업시행자로 지정하여 이를 시행하게 할 수 있도록 규정하고 있는데, 위와 같이 사업시행자 지정동의를 받음에 있어 1필지의 토지 또는 하나의 건축물이 수인의 공유에 속하는 때에는 그 수인을 대표하는 1인을 토지 등 소유자로 산정하여야 함에도 수인의 공유자 전원을 동의의 대상이 되는 토지 등 소유자로 산정하여 동의율을 산정하였다. 또한 정비구역 지정고시일(2007. 3. 19.) 훨씬 이전의 토지 등 소유자들로부터 사업시행자 지정동의를 받았는바, 이러한 동의는 도정법 제7조 제1항 본문이 정하는 동의의 시기와 대상을 위반한 것이고, 사업시행자 지정동의 이후 토지

등 소유자가 변경된 경우 그 동의가 승계된다고 볼 수도 없다. 따라서 적법하게 산정할 경우 ☆☆지구와 ◇◇◇지구의 토지 등 소유자의 사업시행자 지정동의율은 3분의 2 이상이 되지 아니하고, 이 사건 소 제기 이후에 변동된 토지 등 소유자의 추가적인 동의를 얻었다는 사정만으로 위와 같은 하자가 치유된다고 할 수도 없으므로, 결국 이 사건 각 사업시행인가처분은 모두 위법하다.

나. 관계법령

별지 관계법령 기재와 같다.

다. 판단

(1) 이 사건 각 정비구역지정처분의 위법성 여부

(가) 경기도 조례 제4조 제1호가 무효인지 여부

1) 살피건대, 구 도정법(2007. 12. 21. 법률 제8785호로 개정되기 전의 것) 제4조 제1항 본문은 시장·군수는 기본계획에 적합한 범위 안에서 노후·불량건축물이 밀집하는 등 대통령령이 정하는 요건에 해당하는 구역에 대하여 정비계획을 수립하여 공람공고절차와 지방의회 의견청취절차를 거친 후 시·도지사에게 정비구역지정을 신청하여야 한다고 규정하고 있고, 구 도정법(2008. 3. 28. 법률 제9047호로 개정되기 전의 것) 제4조 제2항은 시·도지사는 정비구역을 지정하고자 하는 경우에는 대통령령이 정하는 바에 따라 지방도시계획위원회와 건축법 제4조의 규정에 의하여 특별시·광역시·도에 두는 건축위원회가 공동으로 하는 심의를 거쳐 지정하여야 한다고 규정하고 있다. 이에 따라 도정법 시행령 제10조는 도정법 제4조 제1항 본문 규정에 의하여 시장·군수는 [별표 1]의 요건에 해당하는 지역에 대하여 도정법 제4조 제1항의 규정에 의한 정비계획을 수립할 수 있다고 규정하고 있고, [별표 1] 제1호 가목은

1985. 6. 30. 이전에 건축된 법률 제3719호 특정건축물정리에 관한 특별조치법 제2조의 규정에 의한 무허가건축물 또는 위법시공건축물로서 노후·불량건축물에 해당되는 건축물의 수가 당해 대상구역 안의 건축물 수의 50% 이상인 지역을, 바목은 노후·불량건축물이 밀집되어 있어 주거지로서의 기능을 다하지 못하거나 도시미관을 현저히 훼손하고 있는 지역을 각 주거환경개선사업을 위한 정비계획 수립대상구역의 하나로 규정하고 있으며, [별표 1] 제5호는 무허가건축물의 수, 노후·불량건축물의 수, 호수밀도, 토지의 형상 또는 주민의 소득수준 등 정비계획 수립대상구역의 요건은 필요한 경우 제1호 내지 제4호에 규정된 범위 내에서 시·도 조례로 이를 따로 정할 수 있다고 규정하고 있다. 이에 따라 경기도 조례 제4조 제1호 가목은 노후·불량건축물에 해당되는 건축물 수가 대상구역 안의 건축물 총수의 50% 이상인 지역, 나목은 무허가건축물 수가 대상구역 안의 건축물 총수의 20% 이상인 지역, 다목은 호수밀도가 헥타아르당 80호 이상인 지역, 라목은 주택접도율이 20% 이하인 지역, 마목은 건축법 제49조의 규정에 의한 분할제한면적 이하인 과소 필지, 부정형 또는 세장형의 필지 수가 50% 이상인 지역을 각 시행령 [별표 1] 제5호의 규정에 의한 주거환경개선사업 정비계획 수립대상구역 지정요건으로 규정하고 있다.

2) 그러나 시행령 [별표 1] 제5호는 무허가건축물의 수, 노후·불량건축물의 수, 호수밀도, 토지의 형상 또는 주민의 소득수준 등 정비계획 수립대상구역의 세부요건에 대하여 필요한 경우 제1호 내지 제4호에 규정된 범위 안에서 시·도 조례로 정할 수 있도록 위임하고 있을 뿐이고 정비계획 수립대상구역의 독자적인 지정요건을 조례로 정하도록 위임하고 있지 아니함이 그 문언상 분명하다. 그런데 경기도 조례 제4조 제1호는 각목에서 노후·불량건축물에 해당되는 건축물 수, 무허가건축물 수, 호

수밀도, 주택접도율, 과소필지, 부정형 또는 세장형 필지 수의 기준을 정하고 그 중 하나의 요건만 갖추면 주거환경개선구역으로 지정할 수 있도록 규정함으로써 주거환경개선사업을 위한 정비계획 수립대상구역의 세부요건이 아닌 독자적인 지정요건을 시행령 [별표 1] 제1호 각목이 정하고 있는 것보다 완화하여 정하고 있는바, 그렇다면 위 조례 규정은 시행령 [별표 1] 제5호의 위임범위를 벗어난 사항을 규정한 것으로 무효이다.

3) 따라서 ☆☆지구와 ◇◇◇지구가 경기도 조례 제4조 제1호 가목에 해당한다는 사유만으로는 이 사건 각 정비구역지정처분이 주거환경개선사업 정비계획의 수립대상구역 지정요건을 갖춘 적법한 처분이라고 할 수 없고, 정비구역지정사유에 비추어 볼 때 이 사건 각 정비구역지정처분이 적법하기 위하여는 ☆☆지구와 ◇◇◇지구가 시행령 [별표 1] 가목 또는 바목이 정하는 요건을 충족하여야 한다(가사 경기도 조례 제4조 제1호가 유효하여 그 가목(노후·불량건축물에 해당되는 건축물 수가 대상구역 안의 건축물 총수의 50% 이상인 지역)에 해당하면 ☆☆지구와 ◇◇◇지구가 주거환경개선사업 정비계획의 수립대상구역 지정요건을 갖춘 것으로 본다 하더라도, 피고들이 도정법 제2조 제3호 다목, 도정법 시행령 제2조 제2항 제1호가 규정하고 있는 바에 따라 도시미관의 저해, 건축물의 기능적 결함, 부실시공 또는 노후화로 인한 구조적 결함 등으로 인하여 철거가 불가피한 건축물로서 준공 후 20년이 지난 건축물인지 여부를 검토하여 노후·불량건축물인지 여부를 판단하지 아니하고 단지 건축시기만을 기준으로 1985. 6. 30. 이전에 건축된 건축물을 모두 노후·불량건축물로 분류하여 노후·불량건축물에 해당되는 건축물 수를 산정한 사실은 아래에서 보는 바와 같은바, 이 사건 각 정비구역지정처분이 경기도 조례 제4조 제1호 가목이 정하는 주거환경개선사업 정비계획의 수립대상구역 지정요건을 갖춘 적법한 처분이라고 할 수도 없다.).

(나) 시행령 [별표 1] 제1호 가목 요건의 충족 여부

살피건대, 시행령 [별표 1] 제1호 가목은 1985. 6. 30. 이전에 건축된 법률 제3719호 특정건축물정리에 관한 특별조치법 제2조의 규정에 의한 무허가건축물 또는 위법시공건축물로서 노후·불량건축물에 해당되는 건축물의 수가 당해 대상구역 안의 건축물 수의 50% 이상인 지역을 주거환경개선사업을 위한 정비계획 수립대상구역으로 규정하고 있다.

이 사건에 관하여 보건대, 1985. 6. 30. 이전에 건축된 법률 제3719호 특정건축물정리에 관한 특별조치법 제2조의 규정에 의한 무허가건축물 또는 위법시공 건축물로서 노후·불량건축물에 해당되는 건축물의 수가 ☆☆지구와 ◇◇◇지구 안의 건축물 수의 50% 이상이라는 점을 인정할 만한 증거가 없으므로, ☆☆지구와 ◇◇◇지구는 시행령 [별표 1] 제1호 가목의 요건을 충족하지 못하였다(피고들 및 참가인도 시행령 [별표 1] 제1호 가목에 따라 이 사건 각 정비구역지정처분을 하였다고 주장하고 있지는 아니하다.).

(다) 시행령 [별표 1] 제1호 바목 요건의 충족 여부

1) 살피건대, 시행령 [별표 1] 제1호 바목은 노후·불량건축물이 밀집되어 있어 주거지로서의 기능을 다하지 못하거나 도시미관을 현저히 훼손하고 있는 지역을 주거환경개선사업을 위한 정비계획 수립대상구역으로 규정하고 있는데, 시행령 [별표 1] 제1호 규정의 내용과 취지에 비추어 볼 때 바목이 규정하고 있는 노후·불량 건축물의 밀집 여부를 가목이 규정하고 있는 대로 1985. 6. 30. 이전에 건축된 법률 제 3719호 특정건축물정리에 관한 특별조치법 제2조의 규정에 의한 무허가건축물 또는 위법시공건축물로서 노후·불량건축물에 해당되는 건축물의 수가 50%를 넘는지에 따

라 판단하여야 한다고 해석할 수는 없다. 또한 경기도 조례 제4조 제1호가 무효임은 앞서 본 바와 같으므로 시행령 [별표 1] 제1호 바목에 따라 주거환경개선사업 정비계획 수립대상구역으로 지정되기 위해서 경기도 조례 제4조 제1호 각목의 요건을 모두 갖추어야 한다고 볼 수도 없다(가사 경기도 조례 제4조 제1호가 유효하다고 하더라도 그 규정형식에 비추어 볼 때 시행령 [별표 1] 제1호 바목의 요건을 갖추기 위해서 경기도 조례 제4조 제1호 각목의 요건을 모두 갖추어야 하는 것으로 해석할 수도 없다.).

2) 한편 도정법 제2조 제3호 다목은 도시미관의 저해, 건축물의 기능적 결함, 부실시공 또는 노후화로 인한 구조적 결함 등으로 인하여 철거가 불가피한 건축물로서 대통령령이 정하는 건축물을 노후·불량건축물 중 하나로 규정하고 있고, 이에 따라 도정법 시행령 제2조 제2항 제1호는 준공 후 20년(시·도 조례가 그 이상의 연수로 정하는 경우에는 그 연수로 한다.)이 지난 건축물을, 제3호는 건축물의 급수·배수·오수설비 등이 노후화되어 수선만으로는 그 기능을 회복할 수 없게 된 건축물(세부적인 기준은 시·도 조례로 정할 수 있다.)을 각 대통령령이 정하는 건축물로 규정하고 있다(피고들 및 참가인은 위 각 규정과 경기도 조례 제3조 제1항, 제2항 제1호에 따라 노후·불량건축물의 수를 산정하였다는 취지로 주장하고 있다.)

그러므로 ☆☆지구와 ◇◇◇지구가 시행령 [별표 1] 제1호 바목에 따라 주거환경개선사업 정비계획 수립대상구역으로 지정되기 위해서는 ① 도시미관의 저해, 건축물의 기능적 결함, 부실시공 또는 노후화로 인한 구조적 결함 등으로 인하여 철거가 불가피한 건축물로서 준공 후 20년(시·도 조례가 그 이상의 연수로 정하는 경우에는 그 연수로 한다.)이 지났거나 건축물의 급수·배수·오수설비 등이 노후화되어 수선만으로는 그 기능을 회복할 수 없게 된 건축물인 노후·불량건축물이, ② 밀집되

어 있어, ③ 주거지로서의 기능을 다하지 못하거나 도시미관을 현저히 훼손하고 있는 지역이라는 요건을 모두 충족하여야 한다.

3) 이 사건에 관하여 보건대, 갑 제2호증의 1, 2, 을다 제13호증의 1, 2, 을다 제16, 18호증의 각 기재에 의하면 ☆☆지구와 ◇◇◇지구에 대하여 주거환경 개선사업을 위한 타당성조사를 거쳐 정비계획을 수립하는 과정에서 노후·불량주택 비율, 무허가건축물 비율, 호수밀도, 주택접도율, 과소필지, 부정형 또는 세장형 필지 비율 등 경기도 조례 제4조 제1호 각목이 정하는 각 구역지정요건을 검토한 결과 ☆☆지구와 ◇◇◇지구는 모두 건축시기에 따라 1985. 6. 30. 이전에 건축된 건축물을 노후·불량주택으로 보아 산정한 노후·불량주택 비율만 50%를 넘어 정비구역 지정요건을 충족하고 나머지는 정비구역 지정요건에 미달되는 것으로 나타난 사실, 이에 따라 피고 경기도지사는 ☆☆지구의 노후·불량건축물에 해당되는 건축물의 수가 건축물 총수의 56.3%, ◇◇◇지구의 노후·불량건축물에 해당되는 건축물의 수가 건축물 총수의 58%에 각 해당한다는 이유로 ☆☆지구와 ◇◇◇지구를 주거환경개선사업 정비계획 수립대상구역으로 지정하는 이 사건 각 정비구역지정처분을 한 사실을 인정할 수 있다.

그러므로 과연 이 사건 각 정비구역지정처분 당시 ☆☆지구와 ◇◇◇지구가 시행령 [별표 1] 제1호 바목이 정한 요건을 충족하고 있었는지에 관하여 보건대, 갑 제28, 31호증, 을다 제13, 23, 29호증의 각 1, 2, 을다 제15호증의 3, 을다 제16, 18호증, 을다 제17호증의 1 내지 59, 을다 제19호증의 1 내지 47, 을다 제20호증의 1 내지 20, 을다 제21호증의 1 내지 97, 을다 제22, 24호증의 각 1 내지 3, 을다 제28호증의 각 기재 또는 영상만으로는 피고들이 ☆☆지구와 ◇◇◇지구 안의 각 건축물에 대하여 개별적으로 도시미관의 저해, 건축물의 기능적 결함, 부실시공 또는 노후

화로 인한 구조적 결함 등으로 인하여 철거가 불가피한 건축물인지 여부를 조사한 후 철거가 불가피한 건축물로 판단된 건축물 중 준공 후 20년(시·도 조례가 그 이상의 연수로 정하는 경우에는 그 연수로 한다.)이 지났거나 건축물의 급수·배수·오수설비 등이 노후화되어 수선만으로는 그 기능을 회복할 수 없게 된 건축물을 노후·불량건축물로 분류하였다는 점을 인정하기에 부족하고 달리 이를 인정할 만한 증거가 없다(오히려 피고들이 단지 건축시기에 따라 1985. 6. 30. 이전에 건축된 건축물을 모두 노후·불량건축물로 보아 ☆☆지구의 경우 그 건축물의 수가 56.3%, ◇◇◇지구의 경우 그 건축물의 수가 58%에 달하므로 경기도 조례 제4조 제1호 가목의 요건을 충족한다는 전제에서 이 사건 각 정비구역지정처분을 한 사실은 앞서 본 바와 같은바, 1985. 6. 30.이라는 시간적 기준은 구 경기도 조례 제3조 제1항이 정하고 있는 건축연수 기준에도 부합하지 아니하므로, 결국 이 사건 각 정비구역지정처분은 경기도 조례 제4조 제1호 가목이 정하는 노후·불량건축물에 해당되는 건축물 수가 대상구역 안의 건축물 총수의 50퍼센트 이상인 지역이라는 요건을 갖추었다고 할 수도 없다.).

이에 대하여 피고들 및 참가인은, 도시미관의 저해, 건축물의 기능적 결함, 부실시공 또는 노후화로 인한 구조적 결함 등은 철거가 불가피한 건축물의 예시에 해당하는 것이고, 철거가 불가피한 건축물인지 여부는 도정법 시행령 제2조 제2항 및 구 경기도 조례(2007. 4. 9. 조례 제3596호로 개정되기 전의 것, 이하 같다.) 제3조 제1항, 경기도 조례 제3조 제2항이 정하고 있는 객관적인 요건을 바탕으로 하여 전문가가 판단할 사항인바, 이 사건 각 정비구역지정처분은 위 각 규정이 정하고 있는 건축연수(경기도 조례 제3조 제1항), 기존 무허가건축물(경기도 조례 제3조 제2항 제1호)이라는 객관적 요건이 충족되었음을 전제로 하여 현장조사를 바탕으로 각 건축물이 철

거가 불가피한 건물인지 여부, 나아가 노후·불량건축물에 해당하는지 여부를 판단하였으므로 이 사건 각 정비구역지정처분이 적법하다는 취지로 주장한다. 그러나 도정법 제2조 제3호 다목, 같은 법 시행령 제2조 제2항 제1, 3호, 구 경기도 조례 제3조 제1항, 경기도 조례 제3조 제2항의 규정 형식 및 취지에 비추어 보면, 도시미관의 저해, 건축물의 기능적 결함, 부실시공 또는 노후화로 인한 구조적 결함 등이 철거가 불가피한 건축물에 대한 예시에 해당하고 철거가 불가피한 건축물인지 여부는 전문가가 판단할 사항이라고 하더라도, 현장조사 등을 통하여 개개 건축물이 철거가 불가피한 건축물인지에 대한 검토와 판단이 선행된 이후 도정법 시행령 제2조 제2항 제1, 3호, 구 경기도 조례 제3조 제1항, 경기도 조례 제3조 제2항 제1호가 정하는 요건이 충족되었는지를 검토하여 노후·불량건축물에 해당하는지를 판단하여야 한다고 할 것인데, 피고들 및 참가인이 현장조사를 바탕으로 ☆☆지구와 ◇◇◇지구 안의 각 건축물이 철거가 불가피한 건물인지 여부를 판단하였음을 뒷받침하는 자료가 없으므로, 피고들 및 참가인의 위 주장은 이유 없다.

4) 한편 피고들 및 참가인은 도정법 시행령 제2조 제2항 제1호, 현행 경기도 조례 제3조 제1항이 규정하는 건축연수를 기준으로 노후·불량건축물의 수를 산정하였다고 주장하나, 2007. 3. 19. 이루어진 이 사건 각 정비구역지정처분에는 현행 경기도 조례 제3조 제1항이 아닌 구 경기도 조례 제3조 제1항이 적용되어야 하고, 철근콘크리트 공동주택의 경우와 그 이외의 건축물의 경우를 구별하지 아니하고 준공 후 건축연수 기준을 정하고 있는 구 경기도 조례 제3조 제1항을 적용하면 피고들 및 참가인의 주장에 의하더라도 ☆☆지구의 건축연수 기준에 따른 노후·불량건축물 비율은 45.8%이고, ◇◇◇지구의 건축연수 기준에 따른 노후·불량건축물 비율은 36.1%이다

{피고들 및 참가인은 ☆☆지구의 노후·불량건축물 비율이 50.6%(= 구 경기도 조례 제3조 제1항을 적용한 건축연수 기준에 따른 노후·불량건축물의 비율 45.8% + 기존 무허가건축물의 수에 따른 노후·불량건축물의 비율 4.8%), ◇◇◇지구의 노후·불량건축물 비율이 52.9%(= 구 경기도 조례 제3조 제1항을 적용한 건축연수 기준에 따른 노후·불량건축물의 비율 36.1% + 기존 무허가건축물의 수에 따른 노후·불량건축물의 비율 16.8%)라고 주장하고 있다.}.

또한 피고들 및 참가인은 도정법 시행령 제2조 제2항 제3호, 경기도 조례 제3조 제2항이 규정하는 기존 무허가건축물을 포함하여 노후·불량건축물의 수를 산정하였다고 주장하고 있는데, 도정법 제2조 제3호 다목의 위임에 따라 도정법 시행령 제2조 제2항 제3호는 건축물의 급수·배수·오수설비 등이 노후화되어 수선만으로는 그 기능을 회복할 수 없게 된 건축물일 것을 노후·불량건축물의 요건 중 하나로 정하면서 위 건축물에 관한 세부적인 기준은 시·도 조례로 정할 수 있도록 규정하고 있고, 경기도 조례 제3조 제2항 제1호는 기존 무허가건축물을 시행령 제2조 제2항 제3호의 규정에 해당하는 노후·불량건축물의 하나로 규정하고 있다.

그러나 시행령 제2조 제2항 제3호는 건축물의 급수·배수·오수설비 등이 노후화되어 수선만으로는 그 기능을 회복할 수 없게 된 건축물에 관한 세부적인 기준을 시·도 조례로 정할 수 있도록 위임하고 있을 뿐인데 경기도 조례 제3조 제2항 제1호는 급수·배수·오수설비 등이 노후화되어 수선만으로는 그 기능을 회복할 수 없게 된 건축물과는 개념적으로 관련이 없는 기존 무허가건축물이라는 요건을 규정함으로써 위 건축물의 세부적인 기준이 아닌 독자적인 요건을 정하고 있는바, 그렇다면 위 조례규정은 시행령 제2조 제2항 제3호의 위임범위를 벗어난 사항을 규정한 것으

로 무효이므로, 도정법 제2조 제2항 제3호, 경기도 조례 제3조 제2항이 규정하는 기존 무허가건축물의 수는 노후·불량건축물의 수에서 제외되어야 한다.

그러므로 가사 피고들 및 참가인의 주장과 같이 철거가 불가피한 건축물인지 여부는 도정법 시행령 제2조 제2항 및 구 경기도 조례 제3조 제1항, 경기도 조례 제3조 제2항이 정하고 있는 객관적인 요건을 바탕으로 하여 전문가가 판단할 사항이라고 하더라도 현행 경기도 조례 제3조 제1항이 아닌 구 경기도 조례 제3조 제1항을 적용하고 경기도 조례 제3조 제2항 제1호에 따라 산정된 기존 무허가건축물의 수를 제외하면, 피고들 및 참가인의 주장에 의하더라도 ☆☆지구의 노후·불량건축물 비율은 45.8%, ◇◇◇지구의 노후·불량건축물의 비율은 36.1%에 불과하므로 ☆☆지구와 ◇◇◇지구 모두 노후·불량건축물이 '밀집'되어 있다고 단정할 수 없다.

(라) 소결론

1) 주거환경개선사업은 도시기능의 회복이 필요하거나 주거환경이 불량한 지역을 계획적으로 정비하고 노후·불량건축물을 효율적으로 개량하기 위하여 필요한 사항을 규정함으로써 도시환경을 개선하고 주거생활의 질을 높이는 데 이바지한다는 도정법의 목적(도정법 제1조)에 따라 도시 저소득주민이 집단으로 거주하는 지역으로서 정비기반시설이 극히 열악하고 노후·불량건축물이 과도하게 밀집한 지역에서 주거환경을 개선하기 위하여 시행하는 사업(도정법 제2조 제2호 가목)이다. 그러나 사업시행자가 도정법 제38조의 규정에 의하여 정비구역의 전부 또는 일부를 수용하여 주택을 건설한 후 토지 등 소유자에게 우선 공급하는 방법(도정법 제6조 제1항 제2호)으로 이루어지는 주거환경개선사업의 경우 토지 등 소유자는, 토지 등 소유자가 조합을 설립하고 그 조합이 단독 또는 공동으로 사업시행자가 되며, 사업시행자가 수립한 관

리처분계획에 따라 토지 등 소유자가 정비사업으로 건설된 건축물을 공급받게 되는 주거환경개선사업 이외의 정비사업(도정법 제50조 제1항)과 달리, 정비구역 내 토지 또는 건축물에 관하여 협의 또는 수용에 의한 보상을 받은 후(도정법 제38조) 사업시행자가 정한 입주자 모집조건·방법·절차, 입주금의 납부방법·시기·절차, 주택공급방법·절차 등에 따라 주택을 공급받을 수 있을 뿐이고(도정법 제50조 제2항, 도정법 시행령 제54조 제1항 및 [별표 2]), 사업시행자 지정에 동의하는(도정법 제7조 제1항 본문) 외에는 달리 자신들의 의사를 주거환경개선사업에 반영시킬 방법이 충분치 못하다.

2) 도시 저소득주민이 집단으로 거주하는 지역으로서 정비기반시설이 극히 열악하고 노후·불량건축물이 과도하게 밀집한 지역의 주거환경을 개선하기 위하여 시행하는 것이라고 하더라도 수용이라는 강제적인 절차를 예정하고 이루어지는 주거환경개선사업의 경우 그 의사에 반하여 자신의 토지 또는 건축물을 수용당하는 토지 등 소유자의 의사도 충분히 존중되어야 하는바, 주거환경개선사업이 타당성을 얻고 주거환경개선사업의 시행으로 인한 사업지구 내 토지 등 소유자들의 이해관계를 합리적으로 조정하기 위해서는 무엇보다 도정법 및 도정법 시행령이 정하는 정비계획 수립대상구역 지정요건 및 절차가 엄격하게 준수되어야 한다고 할 것이다.

3) 그러므로 가사 ☆☆지구와 ◇◇◇지구가 사실상 피고들 및 참가인이 판단한 바와 같이 노후·불량건축물이 밀집되어 있어 주거지로서의 기능을 다하지 못하거나 도시미관을 현저히 훼손하고 있는 지역이 맞다고 하더라도, 주거환경개선사업을 위한 정비계획을 수립하는 피고 안양시장으로서는 ☆☆지구와 ◇◇◇지구가 도정법 및 도정법 시행령이 규정하는 주거환경개선사업을 위한 정비계획 수립대상구역 지정요건을 충족하고 있는지를 엄격하게 판단하여 정비계획을 수립하였어야 하고, 정비

구역 지정신청을 받은 피고 경기도지사 역시 위와 같은 요건의 충족 여부를 충분히 검토한 후 정비구역을 지정하였어야 하는 것인바, 피고들로서는 ☆☆지구와 ◇◇◇지구를 주거환경개선사업을 위한 정비구역으로 지정함에 있어 도정법 제2조 제3호 다목, 도정법 시행령 제2조 제2항 제1호의 규정에 따라 적어도 ☆☆지구와 ◇◇◇지구 안의 각 건축물이 도시미관의 저해, 건축물의 기능적 결함, 부실시공 또는 노후화로 인한 구조적 결함 등으로 인하여 철거가 불가피한 건축물에 해당하는지 여부를 간략하게라도 검토하여 그 근거를 갖춘 다음 준공 후 20년이 지난 건축물인지 여부 등을 따져 노후·불량건축물의 비율을 산정하였어야 한다고 할 것이다.

4) 따라서 이 사건 각 정비구역지정처분이 주거환경개선사업 정비계획의 수립대상구역 지정요건을 갖추었다고 할 수 없으므로, 피고 경기도지사가 한 이 사건 각 정비구역지정처분은 모두 위법하다(한편 원고들은 이 사건 각 정비구역지정처분에 절차상의 위법도 있다고 주장하나, 갑 제1호증, 을가 제1호증, 을가 제4호증의 1 내지 4의 각 기재에 의하면, ☆☆지구와 ◇◇◇지구에 대한 각 정비계획수립이 건설교통부장관이 2004. 3. 31. 피고 경기도지사에게 통보한 주거환경개선 2단계 사업계획에 따라 이루어진 사실, 피고 안양시장이 2005. 7. 20.과 2006. 8. 4. ☆☆지구 주거환경개선사업 정비계획 수립 및 정비구역 지정에 대하여, 2005. 9. 16.과 2006. 1. 9. ◇◇◇지구 주거환경개선사업 정비계획 수립 및 정비구역 지정에 대하여 각 주민공람을 위한 공고를 한 사실, 피고 안양시장이 2006. 8. 7. 안양시 고시 제2006-40호로 고시한 2010 안양시 도시·주거환경정비 기본계획도 위 주거환경개선 2단계 사업계획을 반영하여 ☆☆지구와 ◇◇◇지구를 주거환경개선사업 정비예정구역으로 지정한 사실을 인정할 수 있는바, 이에 비추어 보면 도시·주거환경정비 기본계획이 고시되기 전에 ☆

☆지구와 ◇◇◇지구에 대한 각 정비계획을 수립하여 주민공람을 위한 공고를 하였다
는 사정만으로 이 사건 각 정비구역지정처분이 위법하다고 단정할 수 없다. 또한 을가
제5호증의 1 내지 7의 각 기재에 의하면, 주거환경개선사업 시행과 관련한 주민설명회
가 ☆☆지구에 대하여 2005. 4. 28.경부터, ◇◇◇지구에 대하여 2004. 6. 8.경부터 여
러 차례에 걸쳐 개최된 사실을 인정할 수 있고 그 과정에서 주민의견 수렴이 이루어진
것으로 볼 수 있으므로, 정비계획 수립 이전에 주거환경개선사업의 시행방법 등에 관
한 주민의견을 조사한 사실이 없다고 단정할 수도 없다. 따라서 이 사건 각 정비구역
지정처분에 절차상 위법이 있다는 원고들의 주장은 이유 없다.).

(2) 이 사건 각 사업시행인가처분의 위법성 여부

(가) 앞서 본 바와 같이 이 사건 각 정비구역지정처분이 위법하므로, 위 각
처분을 기초로 하여 이루어진 이 사건 각 사업시행인가처분 역시 위법하다.

(나) 도정법 제7조 제1항 본문은 주거환경개선사업은 제4조 제3항의 규정에
의한 정비구역 지정고시일 현재 토지 등 소유자의 3분의 2 이상의 동의와 세입자(제4
조 제1항의 규정에 의한 공람공고일 3월 전부터 당해 정비구역 안에 3월 이상 거주하
고 있는 자를 말한다.) 세대수 과반수의 동의를 각각 얻어 시장이 직접 시행하거나 주
택공사 등을 사업시행자로 지정하여 이를 시행하게 할 수 있도록 규정하고 있다.

이 사건에 관하여 보건대, 갑 제10호증의 1 내지 5, 을가 제6호증의 1,
2의 각 기재에 의하면 피고 안양시장이 2005. 9. 21., 2005. 10. 17., 2005. 12. 16. ☆
☆지구와 ◇◇◇지구 안의 토지 등 소유자 및 세입자들에게, 2006. 1. 18. ☆☆지구 안
의 토지 등 소유자 및 세입자들에게, 2005. 10. 24. ◇◇◇지구 안의 토지 등 소유자
및 세입자들에게 각 '동의서는 정비구역 지정고시 후 받아야 하나 사전 주민의견 수렴

등을 통한 원활한 사업추진을 위하여 정비구역지정 및 정비계획수립 과정에서 받는다'는 취지를 알리면서 사업시행자를 대한주택공사로 지정하는 것에 대한 동의서와 설문조사서를 보내 사업시행자 지정동의를 받은 사실을 인정할 수 있고, 피고들 및 참가인은 위와 같이 사업시행자 지정동의를 받을 당시 ☆☆지구의 경우 1,077명의 토지 등 소유자(수인의 공유자 전원을 동의의 대상이 되는 토지 등 소유자로 산정) 중 738명이 동의를 하였는데 그 중 이 사건 각 정비구역지정처분 당시까지 소유권을 상실한 토지 등 소유자는 112명이고, ◇◇◇지구의 경우 1,810명의 토지 등 소유자(수인의 공유자 전원을 동의의 대상이 되는 토지 등 소유자로 산정) 중 1,247명이 동의를 하였는데 그 중 이 사건 각 정비구역지정처분 당시까지 소유권을 상실한 토지 등 소유자는 136명이라고 주장하고 있다.

도정법 제7조 제1항 본문이 정비구역 지정고시일 현재 토지 등 소유자의 3분의 2 이상의 동의와 세입자 세대수 과반수의 동의를 얻어 사업시행자를 지정할 수 있도록 규정하고 있을 뿐 언제 토지 등 소유자 등의 동의를 얻어야 하는지 그 시기에 관하여는 규정하고 있지 아니하므로 정비구역 지정고시일보다 1년 이상 앞서 동의를 얻었다는 사실만으로 그 동의절차가 위법하다고 단정할 수는 없다. 그러나 위 도정법 제7조 제1항 본문은 정비구역 지정고시일 현재 토지 등 소유자 등의 동의를 얻어야 한다고 규정하고 있는바, 위와 같이 사업시행자 지정동의를 하였다가 정비구역 지정고시일 이전에 소유권을 상실한 토지 등 소유자들까지 적법한 동의자로 볼 수는 없고, 사업시행자 지정동의 이후 정비구역 지정고시일 이전에 토지 등 소유자가 변경된 경우 그 동의의사가 승계된다고 볼 수도 없다. 또한 도정법 제7조 제1항 본문이 토지 등 소유자 등의 동의를 얻어야 하는 시기에 관하여 규정하고 있지 않더라도 그 규정취지에

비추어 적어도 피고 안양시장이 주거환경개선사업시행을 인가하고 참가인을 사업시행자로 지정하였음을 고시함으로써 이 사건 각 사업시행인가처분을 하기 전까지는 사업시행자 지정동의가 이루어져야 할 것이므로, 이 사건 각 사업시행인가처분이 있는 후 이 사건 소 계속 중에 변경된 토지 등 소유자의 추가적인 동의를 얻었다는 사정만으로 위와 같은 하자가 치유된다고 할 수 없고, 변경된 토지 등 소유자가 사업시행자 지정에 이의하지 아니하였다는 사정만으로 동의의사를 표시한 것으로 볼 수도 없는바, 정비구역 지정고시일 이전에 소유권을 상실한 토지 등 소유자들을 제외하면 정비구역 지정고시일 현재 토지 등 소유자의 3분의 2 이상의 동의를 얻어 참가인을 사업시행자로 지정하였음을 인정할 증거가 없으므로[피고들 및 참가인이 주장하는 방식에 따라 계산하더라도 정비구역 지정고시일 이전에 소유권을 상실한 토지 등 소유자들을 제외하면 사업시행자 지정에 동의한 토지 등 소유자의 비율은 ☆☆지구 58.1%(= (738명 - 112명) / 1,077명 × 100), ◇◇◇지구 61.4%(= (1,247명 - 136명) / 1,810명 × 100)로 모두 전체의 3분의 2에 미치지 못한다.], 피고 안양시장이 한 이 사건 각 사업시행인가처분은 이 점에 있어서도 더 나아가 살필 필요 없이 위법하다.

(다) 따라서 이 사건 각 사업시행인가처분은 어느 모로 보나 위법하다.

3. 결 론

그렇다면 원고들의 이 사건 청구는 이유 있으므로 모두 인용하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

재판장

판사

관사

관사

관계법령

[도시 및 주거환경정비법]

제1조(목적) 이 법은 도시기능의 회복이 필요하거나 주거환경이 불량한 지역을 계획적으로 정비하고 노후·불량건축물을 효율적으로 개량하기 위하여 필요한 사항을 규정함으로써 도시환경을 개선하고 주거생활의 질을 높이는 데 이바지함을 목적으로 한다.

제2조 (용어의 정의)

이 법에서 사용하는 용어의 정의는 다음과 같다.

2. "정비사업"이라 함은 이 법에서 정한 절차에 따라 도시기능을 회복하기 위하여 정비구역 안에서 정비기반시설을 정비하고 주택 등 건축물을 개량하거나 건설하는 다음 각목의 사업을 말한다. 다만, 다목의 경우에는 정비구역이 아닌 구역에서 시행하는 주택재건축 사업을 포함한다.

가. 주거환경개선사업 : 도시 저소득주민이 집단으로 거주하는 지역으로서 정비기반시설이 극히 열악하고 노후·불량건축물이 과도하게 밀집한 지역에서 주거환경을 개선하기 위하여 시행하는 사업

3. "노후·불량건축물"이라 함은 다음 각목의 1에 해당하는 건축물을 말한다.

가. 건축물이 훼손되거나 일부가 멸실되어 붕괴 그 밖의 안전사고의 우려가 있는 건축물
나. 다음의 요건에 해당하는 건축물로서 대통령령이 정하는 건축물

(1) 주변 토지의 이용상황 등에 비추어 주거환경이 불량한 곳에 소재할 것

(2) 건축물을 철거하고 새로운 건축물을 건설하는 경우 그에 소요되는 비용에 비하여 효용의 현저한 증가가 예상될 것

다. 도시미관의 저해, 건축물의 기능적 결함, 부실시공 또는 노후화로 인한 구조적 결함 등으로 인하여 철거가 불가피한 건축물로서 대통령령이 정하는 건축물

제3조 (도시·주거환경정비기본계획의 수립)

① 특별시장·광역시장 또는 시장은 다음 각호의 사항이 포함된 도시·주거환경정비기본계획 (이하 "기본계획"이라 한다)을 10년 단위로 수립하여야 한다. 다만, 대통령령이 정하는 소규모 시의 경우에는 기본계획을 수립하지 아니할 수 있다.

1. 정비사업의 기본방향
2. 정비사업의 계획기간
3. 인구·건축물·토지이용·정비기반시설·지형 및 환경 등의 현황
4. 주거지 관리계획

5. 토지이용계획·정비기반시설계획·공동이용시설설치계획 및 교통계획

6. 녹지·조경·에너지공급·폐기물처리 등에 관한 환경계획

7. 사회복지시설 및 주민문화시설 등의 설치계획

7의2. 도시의 광역적 재정비를 위한 기본방향

8. 제4조의 규정에 의하여 정비구역으로 지정할 예정인 구역의 개략적 범위

9. 단계별 정비사업추진계획

10. 건폐율·용적률 등에 관한 건축물의 밀도계획

11. 세입자에 대한 주거안정대책

12. 그 밖에 주거환경 등을 개선하기 위하여 필요한 사항으로서 대통령령이 정하는 사항

② 특별시장·광역시장 또는 시장은 기본계획에 대하여 5년마다 그 타당성 여부를 검토하여 그 결과를 기본계획에 반영하여야 한다.

③ 특별시장·광역시장 또는 시장은 제1항의 규정에 의한 기본계획을 수립 또는 변경하고자 하는 때에는 14일 이상 주민에게 공람하고 지방의회의 의견을 들은 후 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 제113조 제1항 및 제2항의 규정에 의한 지방도시계획위원회(이하 "지방도시계획위원회"라 한다)의 심의를 거쳐야 한다. 다만, 대통령령이 정하는 경미한 사항을 변경하는 경우에는 그러하지 아니하다.

제6조(정비사업의 시행방법) ① 주거환경개선사업은 다음 각호의 1에 해당하는 방법에 의한다.

1. 제7조의 규정에 의한 주거환경 개선사업의 시행자가 정비구역 안에서 정비기반시설을 새로이 설치하거나 확대하고 토지 등 소유자가 스스로 주택을 개량하는 방법

2. 제7조의 규정에 의한 주거환경개선사업의 시행자가 제38조의 규정에 의하여 정비구역의 전부 또는 일부를 수용하여 주택을 건설한 후 토지 등 소유자에게 우선 공급하는 방법

3. 제7조의 규정에 의한 주거환경개선사업의 시행자가 제43조 제2항의 규정에 의하여 환지로 공급하는 방법

제7조 (주거환경개선사업의 시행자)

① 주거환경개선사업은 제4조 제3항의 규정에 의한 정비구역 지정고시일 현재 토지 등 소유자의 3분의 2 이상의 동의와 세입자(제4조 제1항의 규정에 의한 공람공고일 3월 전부터 당해 정비구역 안에 3월 이상 거주하고 있는 자를 말한다)세대수 과반수의 동의를 각각 얻어 시장·군수가 직접 시행하거나 주택공사 등을 사업시행자로 지정하여 이를 시행하게 할 수 있다. 다만, 세입자의 세대수가 토지 등 소유자의 2분의 1 이하인 경우 등 대통령령이 정하는 사유가 있는 경우에는 세입자의 동의절차를 거치지 아니할 수 있다.

제38조(토지 등의 수용 또는 사용) 사업시행자는 정비구역 안에서 정비사업(주택재건축사업의 경우에는 제8조 제4항 제1호의 규정에 해당하는 사업에 한한다. 이하 이 조에서 같다)을 시행하기 위하여 필요한 경우에는 공익사업을위한토지등의취득및보상에관한법률 제3조의 규정에 의한 토지·물건 또는 그 밖의 권리를 수용 또는 사용할 수 있다.

제50조(주택의 공급 등) ① 사업시행자는 정비사업(주거환경개선사업은 제외한다)의 시행으로 건설된 건축물은 제48조의 규정에 의하여 인가된 관리처분계획에 따라 토지 등 소유자에게 공급하여야 한다.

② 사업시행자가 정비구역 안에 주택을 건설하는 경우에는 입주자 모집조건·방법·절차, 입주금(계약금·중도금 및 잔금을 말한다)의 납부방법·시기·절차, 주택공급방법·절차 등에 관하여는 주택법 제38조의 규정에 불구하고 대통령령이 정하는 범위 안에서 시장·군수의 승인을 얻어 사업시행자가 이를 따로 정할 수 있다.

[구 도시 및 주거환경정비법(2007. 12. 21. 법률 제8785호로 개정되기 전의 것)]

제4조(정비계획의 수립 및 정비구역의 지정) ① 시장·군수는 기본계획에 적합한 범위 안에서 노후·불량건축물이 밀집하는 등 대통령령이 정하는 요건에 해당하는 구역에 대하여 다음 각호의 사항이 포함된 정비계획을 수립하여 14일 이상 주민에게 공람하고 지방의회의 의견을 들은 후 이를 첨부하여 시·도지사에게 정비구역지정을 신청하여야 하며, 정비계획의 내용을 변경할 필요가 있을 때에는 같은 절차를 거쳐 변경지정을 신청하여야 한다. 다만, 대통령령이 정하는 경미한 사항을 변경하는 경우에는 주민공람 및 지방의회의 의견청취절차를 거치지 아니할 수 있다.

1. 정비사업의 명칭

2. 정비구역 및 그 면적

3. 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 제2조 제7호의 규정에 의한 도시계획시설(이하 "도시계획시설"이라 한다)의 설치에 관한 계획

4. 공동이용시설 설치계획

5. 건축물의 주용도·건폐율·용적률·높이·층수 및 연면적에 관한 계획

6. 도시경관과 환경보전 및 재난방지에 관한 계획

7. 정비사업시행 예정시기

7의2. 제30조의2 제1항의 규정에 의한 재건축임대주택의 규모 등 재건축임대주택에 관한 사항(재건축임대주택 공급의무지역에 한한다)

7의3. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제52조 제1항 각 호의 사항에 관한 계획(필요

한 경우에 한한다)

8. 그 밖에 정비사업의 시행을 위하여 필요한 사항으로서 대통령령이 정하는 사항

[구 도시 및 주거환경정비법(2008. 3. 28. 법률 제9047호로 개정되기 전의 것)]

제4조(정비계획의 수립 및 정비구역의 지정)

② 시·도지사는 정비구역을 지정 또는 변경(제1항 각 호 외의 부분 단서의 규정에 의한 경미한 사항 중 대통령령이 정하는 사항을 제외한다)지정하고자 하는 경우에는 대통령령이 정하는 바에 따라 지방도시계획위원회와 「건축법」 제4조의 규정에 의하여 특별시·광역시·도(이하 "시·도"라 한다)에 두는 건축위원회가 공동으로 하는 심의를 거쳐 지정 또는 변경지정하여야 한다.

[구 도시 및 주거환경정비법(2008. 2. 29. 법률 제8852호로 개정되기 전의 것)]

제3조(도시·주거환경정비기본계획의 수립)

⑧ 기본계획의 작성기준 및 작성방법은 건설교통부장관이 이를 정한다.

제4조(정비계획의 수립 및 정비구역의 지정)

③ 시·도지사는 제2항의 규정에 의하여 정비구역을 지정 또는 변경지정한 경우에는 당해 정비계획을 포함한 지정 또는 변경지정 내용을 당해 지방자치단체의 공보에 고시하고 주민설명회를 거친 후 건설교통부령이 정하는 방법 및 절차에 따라 건설교통부장관에게 그 지정내용 또는 변경지정내용을 보고하여야 한다.

제28조(사업시행인가) ① 사업시행자(제8조 제1항 내지 제3항의 규정에 의한 공동시행의 경우를 포함하되, 사업시행자가 시장·군수인 경우를 제외한다)는 정비사업을 시행하고자 하는 경우에는 제30조의 규정에 의한 사업시행계획서(이하 "사업시행계획서"라 한다)에 정관 등과 그 밖에 건설교통부령이 정하는 서류를 첨부하여 시장·군수에게 제출하고 사업시행인가를 받아야 한다. 인가받은 내용을 변경하거나 정비사업을 중지 또는 폐지하고자 하는 경우에도 또한 같다. 다만, 대통령령이 정하는 경미한 사항을 변경하고자 하는 때에는 시장·군수에게 이를 신고하여야 한다.

[도시 및 주거환경정비법 시행령]

제2조 (노후·불량건축물의 범위)

① 도시 및 주거환경 정비법(이하 "법"이라 한다) 제2조 제3호 나목에서 "대통령령이 정하는 건축물"이라 함은 다음 각호의 1에 해당하는 건축물을 말한다.

1. 건축법 제49조 제1항의 규정에 의하여 당해 지방자치단체의 조례가 정하는 면적에 미달되거나 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 제2조 제7호의 규정에 의한 도시계획시설(이하 "도시계획시설"이라 한다) 등의 설치로 인하여 효용을 다할 수 없게 된 대지에 있는 건축물
 2. 공장의 매연·소음 등으로 인하여 위해를 초래할 우려가 있는 지역 안에 있는 건축물로서 특별시·광역시 또는 도의 조례(이하 "시·도 조례"라 한다)가 정하는 건축물
 3. 당해 건축물을 준공일 기준으로 40년까지 사용하기 위하여 보수·보강하는데 드는 비용이 철거 후 새로운 건축물을 건설하는 데 드는 비용보다 클 것으로 예상되는 건축물
- ② 법 제2조 제3호 다목에서 "대통령령이 정하는 건축물"이라 함은 다음 각호의 1에 해당하는 건축물을 말한다. 이 경우 제2호 및 제3호의 건축물에 관한 세부적인 기준은 시·도 조례로 이를 정할 수 있다.
1. 준공된 후 20년(시·도 조례가 그 이상의 연수로 정하는 경우에는 그 연수로 한다)이 지난 건축물
 2. 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 제19조 제1항 제8호의 규정에 의한 도시기본계획상의 경관에 관한 사항에 저촉되는 건축물
 3. 건축물의 급수·배수·오수설비 등이 노후화되어 수선만으로는 그 기능을 회복할 수 없게 된 건축물

제10조 (정비계획의 수립대상지역)

- ① 법 제4조 제1항 본문의 규정에 의하여 시장·군수는 별표 1의 요건에 해당하는 지역에 대하여 법 제4조 제1항의 규정에 의한 정비계획(이하 "정비계획"이라 한다)을 수립할 수 있다.
- ② 시장·군수는 정비계획을 수립하는 경우에는 다음 각호의 사항을 조사하여 별표 1의 요건에 적합한지 여부를 확인하여야 하며, 정비계획을 변경하고자 하는 경우에는 변경내용에 해당하는 사항을 조사·확인하여야 한다.
 1. 주민 또는 산업의 현황
 2. 토지 및 건축물의 이용과 소유현황
 3. 도시계획시설 및 법 제2조 제4호의 규정에 의한 정비기반시설(이하 "정비기반시설"이라 한다)의 설치현황
 4. 정비구역 및 주변지역의 교통상황
 5. 토지 및 건축물의 가격과 임대차 현황
 6. 정비사업의 시행계획 및 시행방법 등에 대한 주민의 의견
 7. 그 밖에 시·도 조례가 정하는 사항

제54조(주택의 공급 등) ① 법 제50조 제2항의 규정에 의하여 주거환경개선사업의 사업시행자가 정비구역 안에 주택을 건설하는 경우의 주택의 공급에 관하여는 별표 2에 규정된 범위 안에서 시장·군수의 승인을 얻어 사업시행자가 이를 따로 정할 수 있다.

[별표 1] 정비계획 수립대상구역(제10조 제1항 관련)

1. 주거환경개선사업을 위한 정비계획은 다음 각목의 어느 하나에 해당하는 지역에 수립한다.

가. 1985년 6월 30일 이전에 건축된 법률 제3719호 특정건축물정리에 관한 특별조치법 제2조의 규정에 의한 무허가건축물 또는 위법시공건축물로서 노후·불량건축물에 해당되는 건축물의 수가 당해 대상구역 안의 건축물 수의 50퍼센트 이상인 지역

나. 개발제한구역의 지정 및 관리에 관한 특별조치법에 의한 개발제한구역으로서 그 구역지정 이전에 건축된 노후·불량건축물의 수가 당해 정비구역 안의 건축물 수의 50퍼센트 이상인 지역

다. 주택재개발사업을 위한 정비구역 안의 토지면적의 50퍼센트 이상의 소유자와 토지 또는 건축물을 소유하고 있는 자의 50퍼센트 이상이 각각 주택재개발사업의 시행을 원하지 아니하는 지역

라. 철거민이 50세대 이상 규모로 정착한 지역이거나 인구가 과도하게 밀집되어 있고 기반시설의 정비가 불량하여 주거환경이 열악하고 그 개선이 시급한 지역

마. 정비기반시설이 현저히 부족하여 재해발생시 피난 및 구조 활동이 곤란한 지역

바. 노후·불량건축물이 밀집되어 있어 주거지로서의 기능을 다하지 못하거나 도시미관을 현저히 훼손하고 있는 지역

5. 무허가건축물의 수, 노후·불량건축물의 수, 호수밀도, 토지의 형상 또는 주민의 소득수준 등 정비계획 수립대상구역의 요건은 필요한 경우 제1호 내지 제4호에 규정된 범위 안에서 시·도 조례로 이를 따로 정할 수 있다.

[별표 2] 주거환경개선사업의 주택공급조건 등(제54조 제1항 관련)

1. 주택의 공급기준 : 1세대 1주택을 기준으로 공급한다.

2. 주택의 공급대상 : 다음의 1에 해당하는 자에게 공급한다. 다만, 주거환경개선사업을 위한 정비구역 안에 「건축법」 제49조의 대지분할제한면적 이하의 과소토지 등의 토지만을 소유하고 있는 자 등에 대한 주택공급기준은 시·도 조례로 따로 정할 수 있다.

가. 제11조의 규정에 의한 공람공고일 또는 시장·군수가 당해 구역의 특성에 따라 필요하다고 인정하여 시·도지사의 승인을 얻어 따로 정하는 날(이하 “기준일”이라 한다) 현재 당해

주거환경개선사업을 위한 정비구역 또는 다른 주거환경개선사업을 위한 정비구역 안에 주택이 건설된 토지 또는 철거예정인 건축물을 소유한 자

나. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제2조 제11호의 규정에 의한 도시계획사업으로 인하여 주거지를 상실하여 이주하게 되는 자로서 당해 시장·군수가 인정하는 자

3. 삭제<2005.5.18>

4. 주택의 공급순위

가. 1순위 : 기준일 현재 당해 정비구역 안에 주택이 건설될 토지 또는 철거예정인 건축물을 소유하고 있는 자로서 당해 정비구역 안에 거주하고 있는 자

나. 2순위 : 기준일 현재 당해 정비구역 안에 주택이 건설될 토지 또는 철거예정인 건축물을 소유하고 있는 자(법인인 경우에는 사회복지를 목적으로 하는 법인에 한한다)로서 당해 정비구역 안에 거주하고 있지 아니하는 자

다. 3순위 : 기준일 현재 다른 주거환경개선사업을 위한 정비구역 안에 토지 또는 건축물을 소유하고 있는 자로서 당해 정비구역 안에 거주하고 있는 자

라. 4순위 : 제2호 나목에 해당하는 자. 끝.

[구 경기도 도시 및 주거환경정비조례(2007. 4. 9. 조례 제3596호로 개정되기 전의 것)]

제3조(노후·불량건축물)

① 영 제2조 제2항 제1호의 규정에 의한 시·도 조례가 정하는 연수는 준공일을 기준으로 다음 각호의 1에 해당하는 기간을 경과한 건축물을 말한다. 다만, 건축물의 급격한 노후화로 인한 훼손 및 구조적 결함으로 철거가 시급한 건축물은 그러하지 아니하다.

1. 1980년 이전 준공된 건축물은 20년

2. 1981년부터 1999년에 준공된 건축물은 20 + (준공연도 - 1980)년

3. 2000년 이후 준공된 건축물부터는 40년

[경기도 도시 및 주거환경정비조례]

제3조(노후·불량건축물) ① 영 제2조 제2항 제1호의 규정에 의한 시·도 조례가 정하는 연수는 준공일을 기준으로 다음 각 호의 1에 해당하는 기간을 경과한 건축물을 말한다. 다만, 건축물의 급격한 노후화로 인한 훼손 및 구조적 결함으로 철거가 시급한 건축물은 그러하지 아니하다.

1. 철근콘크리트 공동주택의 경우에는 다음 각 목의 1에 해당하는 건축물

가. 1983년 이전 준공된 건축물은 20년

나. 1984년부터 1992년까지 준공된 5층 이상의 건축물은 20 + [준공연도 - 1983년 ×

2], 4층 이하의 건축물은 20 + (준공연도 - 1983년)

다. 1993년 이후 준공된 5층 이상 건축물은 40년, 4층 이하 건축물은 30년

2. 제1호 이외의 건축물의 경우에는 다음 각 목의 1에 해당하는 건축물

가. 철근·철골콘크리트 또는 강구조 건물은 40년

나. 4층 이하 철근콘크리트 구조의 건축물은 30년

다. 단독주택 및 “가”·“나”목 이외의 건축물은 20년

② 영 제2조 제2항 제3호의 규정에 해당하는 노후·불량건축물은 다음 각호와 같다.

1. 기존 무허가건축물

2. 부엌·화장실·세면장 중 한 가지 이상을 갖추지 못한 주택

3. 급수·배수·오수설비가 노후화되어 수선이 불가능한 건축물

제4조(정비계획 수립대상 정비구역 지정요건) 영 제10조 제1항 관련 별표1 제5호의 규정에 의한 정비계획 수립대상 구역의 지정요건은 다음 각호와 같다.

1. 주거환경개선구역의 경우에 다음 각목의 1에 해당하는 지역을 말한다.

가. 노후·불량건축물에 해당되는 건축물 수가 대상구역 안의 건축물 총수의 50퍼센트 이상인 지역

나. 무허가 건축물 수가 대상구역 안의 건축물 총수의 20퍼센트 이상인 지역

다. 호수밀도가 헥타아르당 80호 이상인 지역

라. 주택접도율이 20퍼센트 이하인 지역

마. 건축법 제49조의 규정에 의한 분할제한면적 이하인 과소필지, 부정형 또는 세장형(대지폭 3미터 미만)을 말한다. 이하 같다)의 필지 수가 50퍼센트 이상인 지역. 끝.