

제292회 서울특별시 강서구의회 제2차 정례회
도시·교통위원회 제4차 회의
【2022. 11. 23.(수) 10:00】

서울특별시 강서구 원도심 활성화 지원 조례안
검 토 보 고 서



서울특별시 강서구의회 도시·교통위원회

서울특별시 강서구 원도심 활성화 지원 조례안

검 토 보 고 서

2022년 11월 23일

전문위원 배 금 택

1. 회부경위

- 가. 의안번호: 2022 - 124
- 나. 제 출 자: 강서구청장
- 다. 제출일자: 2022년 11월 7일
- 라. 회부일자: 2022년 11월 11일

2. 제안이유

- 원도심의 중심기능이 쇠퇴하고 도시 성장에 맞춰 공급된 주택들이 노후됨에 따라 도시 재활성화가 주요한 시점이 도래함과 동시에 주거 환경 개선을 요구하는 주민의견이 증가하고 있어, 낙후된 원도심의 활성화를 종합적이고 체계적으로 추진하기 위한 제도적 기반을 마련하여 주거환경 개선과 함께 도시의 균형발전을 도모하고 구민의 삶의 질 향상에 기여하고자 제정하고자 함

3. 주요내용

- 가. 조례의 목적, 용어의 정의(안 제1조~제2조)
- 나. 구청장의 책무와 기본방향(안 제3조~제4조)
- 다. 원도심 활성화 종합계획(안 제5조~제7조)

라. 원도심 활성화 지원(안 제8조~제14조)

마. 원도심 활성화 전담조직(안 제15조~제16조)

바. 민관합동 위원회(안 제17조~제20조)

사. 도시개발분쟁조정위원회(안 제21조~제24조)

4. 참고사항

가. 관계법령

- 1) 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제2조
- 2) 「도시 및 주거환경정비법」 제116조~제117조
- 3) 「주차장법」 제19조
- 4) 「서울특별시 강서구 도시계획 조례」 제2조
- 5) 「서울특별시 도시 및 주거환경정비 조례」 제65조

나. 예산조치: 별도조치 필요 없음

다. 협 의: 해당 없음

라. 기 타

- 1) 입법예고(2022. 9. 28.~ 10. 18.) 결과: 의견 없음
- 2) 규제심사(기획예산과): 해당 없음
- 3) 부패영향평가(감사담당관): 원안 동의
- 4) 성별영향평가(가족정책과)
 - 분쟁조정위원회 성별균형 참여 명시(반영)

5. 검토의견

가. 제정 취지

- 본 조례안은 낙후된 원도심¹⁾의 도시기능을 회복하고 쾌적한 주거 환경을 제공하기 위하여 종합적이고 체계적인 기반을 마련하고자 제출된 것임.

나. 주요 제정내용

○ 용어의 정의(제1장, 안 제2조)

- “원도심, 원도심활성화종합계획, 기반시설” 등의 용어를 정의하면서 제6호 “강서구최소주거기준”에 대하여는 18제곱미터로 정의하고 있는 바,

6. “강서구최소주거기준”이란 인간다운 생활을 할 수 있는 필요조건이며 최소한 보장되어야 할 주거생활의 기준으로써 1인 기준 18제곱미터 이상으로 한다.

- 「주거기본법」 제17조2)에서는 최저주거기준을 설정·공고하는 주체를 국토교통부장관으로 규정하고 있고, 동법 시행령 제12조에 따라 1인 가구 최소 주거면적을 14제곱미터로 정하고 있음.

<별표> 가구구성별 최소 주거면적 및 용도별 방의 개수

가구원 수(인)	표준 가구구성	실(방) 구성	총주거면적(m ²)
1	1인 가구	1 K	14

1) 원도심: 도시가 형성되고 발달하는 과정에서 최초로 도심지 역할을 한 지역. 다른 도심지가 생겨나기 전에 형성된, 도시의 오래된 중심 부분이다. (출처: 네이버 어학사전)

2) 주거기준법 제17조(최저주거기준의 설정) ① 국토교통부장관은 국민이 쾌적하고 살기 좋은 생활을 하기 위하여 필요한 최소한의 주거수준에 관한 지표로서 최저주거기준을 설정·공고하여야 한다.

② 제1항에 따라 국토교통부장관이 최저주거기준을 설정·공고하려는 경우에는 미리 관계 중앙행정기관의 장과 협의한 후 주거정책심의위원회의 심의를 거쳐야 한다. 공고된 최저주거기준을 변경하려는 경우에도 또한 같다.

③ 최저주거기준에는 주거면적, 용도별 방의 개수, 주택의 구조·설비·성능 및 환경요소 등 대통령령으로 정하는 사항이 포함되어야 하며, 사회적·경제적인 여건의 변화에 따라 그 적정성이 유지되어야 한다.

- 제7호부터 제9호의 “주차강화구역”, “특화가로구역”, “개발예정구역”에 대하여 다음과 같이 구청장이 지정·공고 또는 결정 하도록 규정하고 있는 바,

7. “주차강화구역”이란 구청장이 지정 공고한 지역으로 주차환경개선을 위해 「주차장법」 제19조, 같은 법 시행령 제6조 및 「서울특별시 주차장 설치 및 관리 조례」 제20조에 따른 주차대수 산정 기준을 강화하여 적용하는 구역
8. “특화가로구역”은 구청장이 지정 공고한 지역으로 양호한 보행 환경 조성을 위해 건축한계선 등 보행공간의 확보를 위하여 지정 하는 구역
9. “개발예정구역”이란 주민이 제안한 개발사업(안)에 대하여 구청장이 강서구 도시계획위원회 심의를 거쳐 지정 공고한 구역

- 「주차장법」 제19조제1항에서는 부설주차장의 설치·지정 구역 및 지역을 지방자치단체의 조례로 정하고, 동법 시행령 제6조 제1항 및 제2항³⁾에서는 해당 지방자치단체(서울특별시)의 조례로 설치기준을 따로 정하거나 강화 또는 완화할 수 있도록 규정하고 있고,
- 「건축법」 제77조의2 제1항⁴⁾에서는 특별가로구역의 지정권자를 국토교통부장관 및 허가권자로 규정하면서 동법 시행령 110조2 제1항제1호에서는 허가권자에 관해서 ‘허가권자가 구청장인 경우에는 특별시장을 말한다’라고 규정하고 있으며

3) 주차장법시행령 제6조(부설주차장의 설치기준) ② 특별시·광역시·특별자치도·시 또는 군은 주차수요의 특성 또는 증감에 효율적으로 대처하기 위하여 필요하다고 인정하는 경우에는 별표 1의 부설주차장 설치기준의 2분의 1의 범위에서 그 설치기준을 해당 지방자치단체의 조례로 강화하거나 완화할 수 있다. 이 경우 별표 1의 시설물의 종류·규모를 세분하여 각 시설물의 종류·규모별로 강화 또는 완화의 정도를 다르게 정할 수 있다.

4) 건축법 제77조의2(특별가로구역의 지정) ① 국토교통부장관 및 허가권자는 도로에 인접한 건축물의 건축을 통한 조화로운 도시경관의 창출을 위하여 이 법 및 관계 법령에 따라 일부 규정을 적용하지 아니하거나 완화하여 적용할 수 있도록 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 지구 또는 구역에서 대통령령으로 정하는 도로에 접한 대지의 일정 구역을 특별가로구역으로 지정할 수 있다. <개정 2017. 1. 17.>

- 「도시개발법」 제3조⁵⁾에서는 도시개발구역의 지정권자를 특별시장 등으로 정하고 있음.

○ 구청장의 책무와 기본 방향 규정(안 제3조~제4조)

- 원도심의 기능회복과 주거환경의 효율적인 개선을 위한 개발계획 수립, 전담조직 구성 등 구청장의 책무 규정

○ 원도심 활성화 종합계획(제2장, 안 제5조~제7조)

- 원도심 활성화 종합계획 수립 시, 포함되어야 할 사항 규정

- 원도심의 광역적 재정비를 위한 기본방향
- 인구·건축물·토지이용·기반시설·지형·환경 등의 현황
- 토지이용계획·기반시설계획 및 교통계획
- 주거지 정비·보전·관리계획
- 공원·녹지 등 환경계획 등

- 종합계획의 수립·변경 시, 주민의 의견을 수렴하고 구의회의 의견을 들어야 하며, 도시계획위원회 심의를 거쳐 확정하여야 함을 규정

○ 원도심 활성화 지원(제3장, 안 제8조~제14조)

- 토지이용 및 기반시설 확충 정비계획 등(안 제8조~제9조)
 - 원도심의 우선 공급할 기반시설 및 우선 확보할 공공시설
 - 개발계획 및 개발사업의 추진 방향을 명시

5) 제3조(도시개발구역의 지정 등) ① 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자는 계획적인 도시개발이 필요하다고 인정되는 때에는 도시개발구역을 지정할 수 있다. <개정 2008. 3. 28., 2009. 12. 29., 2021. 1. 12.>
1. 특별시장·광역시장·도지사·특별자치도지사(이하 "시·도지사"라 한다)

- 건축물의 건축 및 관리(안 제10조)

- 제3항은 강서구최소주거기준 적용과 제4항은 주차강화구역 내에서의 주차대수 산정기준 강화를 규정하고 있는 바, 앞서 검토한 바와 같이 「주거기본법」 제17조는 주체를 국토교통부장관으로 규정하고 있고, 「주차장법」 제19조제1항. 동법시행령 제6조제1항 및 제2항에서는 기초지방자치단체에 위임규정은 없으므로, 「주거기본법」 및 「주차장법」의 저촉됨이 없는지 살펴야 할 것임.

- 개발예정구역 주민제안 및 처리(안 제11조)

- 개발예정구역의 지정 제안의 절차 및 이에 따른 구청장의 처리 절차 및 방법 등을 규정하고 있는 바, 앞서 검토한 바와 같이 「도시개발법」 제3조에서 지정권자는 서울특별시장으로 규정하고 있어, 「도시개발법」의 저촉여부를 살펴봐야 할 것임.

- 개발사업 지원(안 제12조)

- 개발사업에 대한 구청장의 지원업무 범위 등 명시

- 가로환경 개선(안 제13조)

- 특화가로구역 지정 및 적용에 관한 사항을 규정하고 있는 바, 앞서 검토한 바와 같이 「건축법」 제77조의2 제1항에서는 지정권자를 국토교통부장관 및 허가권자가 구청장인 경우는 특별시장이라고 규정하고 있으므로, 「건축법」의 저촉여부를 살펴봐야 할 것임.

- 공항 고도제한 완화 지원(안 제14조)

- 공항 고도제한 완화 추진에 대한 구청장의 책무 등을 규정함.

○ 원도심 활성화 지원 조직 (제4장, 안 제15조~제20조)

- 원도심 활성화를 위한 사업 추진을 총괄·조정·지원하는 전담조직인 “원도심 활성화 추진단”과, 이를 지원·협력하는 “민관 합동 원도심 활성화 추진위원회”의 구성, 임기, 운영사항 등을 규정

○ 분쟁조정위원회 (제5장, 안 제21조~제24조)

- 정비사업과 개발사업의 시행으로 발생한 분쟁을 조정하기 위한 분쟁조정위원회의 구성, 운영사항 등을 규정하면서,
- 제21조제3항의 조정위원회의 위원의 위촉과 관련하여, 공무원은 위촉이 아닌 임명사항이므로, “위촉”을 “임명 또는 위촉”으로, 동조 제5호의 나항 강서구 “도시계획위원회”는 동 조례 제7조 제3항6)에 의거, 줄임으로 표기함이 적절할 것으로 보임.

제 정 안	수 정 의 건
<p>제21조(도시개발분쟁조정위원회의 구성 등)</p> <p>③ 조정위원회의 위원은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자 중에서 <u>구청장이 위촉</u>한다.</p> <p style="text-align: center;">< 생 략 ></p> <p>5. 그 밖에 개발사업에 전문적 지식을 갖춘 자로서 다음 각 목에 해당하는 자</p> <p>가. 강서구의회 의원</p> <p>나. <u>강서구 도시계획위원회</u> 또는 건축위원회 위원</p>	<p>제21조(도시개발분쟁조정위원회의 구성 등)</p> <p>③ 조정위원회의 위원은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자 중에서 <u>구청장이 임명 또는 위촉</u>한다.</p> <p style="text-align: center;">< 생 략 ></p> <p>5. 그 밖에 개발사업에 전문적 지식을 갖춘 자로서 다음 각 목에 해당하는 자</p> <p>가. 강서구의회 의원</p> <p>나. <u>도시계획위원회</u> 또는 건축위원회 위원</p>

6) 제7조(종합계획 수립 및 확정) ③ 구청장은 종합계획을 수립하거나 변경하려면 「서울특별시 강서구 도시계획 조례」제6조에 따른 강서구 도시계획위원회(이하 “도시계획위원회”라 한다) 심의를 거쳐 확정한다.

다. 종합 의견

- 본 조례안은 원도심의 활성화를 위한 기반을 마련하고, 체계적이고 효율적인 지원을 통해 쾌적한 주거환경을 제공 할 수 있을 것으로 사료됨.
- 단, 「지방자치법」 7) 제28조제1항 본문에 따르면 지방자치단체는 법령의 범위에서 그 사무 즉, 자치사무와 법령에 따라 지방자치단체에 위임된 단체위임사무에 관해 조례를 제정할 수 있는 바,
- 법령에서 광역지방자치단체의 사무로 규정한 사항에 대하여 기초 지방자치단체가 조례로 정하거나, 광역지방자치단체의 사무가 기초지방자치단체의 장에게 위임된 경우라도 근거 없이 관련 내용을 조례로 정하는 것이 적절할 것인지는 면밀한 검토가 필요할 것으로 보이며,
- 이와 관련하여 각 개별법령에서 정하고 있는 내용과 다른 내용으로 강화 또는 완화하여 규정하고 있는 부분 역시 법령의 체계에 부합하고 있는지 살펴야 할 것으로 판단됨.

7) 제28조(조례) ① 지방자치단체는 법령의 범위에서 그 사무에 관하여 조례를 제정할 수 있다.

☐ 최저주거기준 가구구성별 “최소 주거면적” 및 용도별 방의 개수

- 제2조(최소 주거면적 등) 가구구성별 최소 주거면적 및 용도별 방의 개수는 <별표>와 같다.
[시행 2011. 5. 27.] [국토해양부공고 제201-490호, 2011.5.27. 일부개정]

가구원 수(인)	표준 가구구성 ¹⁾	실(방) 구성 ²⁾	총주거면적(m ²)
1	1인 가구	1 K	14
2	부부	1 DK	26
3	부부+자녀1	2 DK	36
4	부부+자녀2	3 DK	43
5	부부+자녀3	3 DK	46
6	노부모+부부+자녀2	4 DK	55

- 1) 3인 가구의 자녀 1인은 6세 이상 기준
4인 가구의 자녀 2인은 8세 이상 자녀(남1, 여1) 기준
5인 가구의 자녀 3인은 8세 이상 자녀(남2, 여1 또는 남1, 여2) 기준
6인 가구의 자녀 2인은 8세 이상 자녀(남1, 여1) 기준
- 2) K는 부엌, DK는 식사실 겸 부엌을 의미하며, 숫자는 침실(거실겸용 포함) 또는 침실로 활용이 가능한 방의 수를 말함
- 3) 비고 : 방의 개수 설정을 위한 침실분리원칙은 다음 각호의 기준을 따름
 1. 부부는 동일한 침실 사용
 2. 만6세 이상 자녀는 부모와 분리
 3. 만8세 이상의 이성자녀는 상호 분리
 4. 노부모는 별도 침실 사용

□ 국토의 계획 및 이용에 관한 법률

제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다. <개정 2011. 4. 14., 2012. 12. 18., 2015. 1. 6., 2017. 4. 18., 2017. 12. 26., 2021. 1. 12.>

1. “광역도시계획”이란 제10조에 따라 지정된 광역계획권의 장기발전방향을 제시하는 계획을 말한다.

2. “도시·군계획”이란 특별시·광역시·특별자치시·특별자치도·시 또는 군(광역시의 관할 구역에 있는 군은 제외한다. 이하 같다)의 관할 구역에 대하여 수립하는 공간구조와 발전방향에 대한 계획으로서 도시·군기본계획과 도시·군관리계획으로 구분한다.

3. “도시·군기본계획”이란 특별시·광역시·특별자치시·특별자치도·시 또는 군의 관할 구역에 대하여 기본적인 공간구조와 장기발전방향을 제시하는 종합계획으로서 도시·군관리계획 수립의 지침이 되는 계획을 말한다.

4. “도시·군관리계획”이란 특별시·광역시·특별자치시·특별자치도·시 또는 군의 개발·정비 및 보전을 위하여 수립하는 토지 이용, 교통, 환경, 경관, 안전, 산업, 정보통신, 보건, 복지, 안보, 문화 등에 관한 다음 각 목의 계획을 말한다.

가. 용도지역·용도지구의 지정 또는 변경에 관한 계획

나. 개발제한구역, 도시자연공원구역, 시가화조정구역(市街化調整區域), 수산자원보호구역의 지정 또는 변경에 관한 계획

다. 기반시설의 설치·정비 또는 개량에 관한 계획

라. 도시개발사업이나 정비사업에 관한 계획

마. 지구단위계획구역의 지정 또는 변경에 관한 계획과 지구단위계획

바. 입지규제최소구역의 지정 또는 변경에 관한 계획과 입지규제최소구역계획

5. “지구단위계획”이란 도시·군계획 수립 대상지역의 일부에 대하여 토지 이용을 합리화하고 그 기능을 증진시키며 미관을 개선하고 양호한 환경을 확보하며, 그 지역을 체계적·계획적으로 관리하기 위하여 수립하는 도시·군관리계획을 말한다.

5의2. “입지규제최소구역계획”이란 입지규제최소구역에서의 토지의 이용 및 건축물의 용도·건폐율·용적률·높이 등의 제한에 관한 사항 등 입지규제최소구역의 관리에 필요한 사항을 정하기 위하여 수립하는 도시

· 군관리계획을 말한다.

5의3. “성장관리계획”이란 성장관리계획구역에서의 난개발을 방지하고 계획적인 개발을 유도하기 위하여 수립하는 계획을 말한다.

6. “기반시설”이란 다음 각 목의 시설로서 대통령령으로 정하는 시설을 말한다.

가. 도로·철도·항만·공항·주차장 등 교통시설

나. 광장·공원·녹지 등 공간시설

다. 유통업무설비, 수도·전기·가스공급설비, 방송·통신시설, 공동구 등 유통·공급시설

라. 학교·공공청사·문화시설 및 공공필요성이 인정되는 체육시설 등 공공·문화체육시설

마. 하천·유수지(遊水池)·방화설비 등 방재시설

바. 장사시설 등 보건위생시설

사. 하수도, 폐기물처리 및 재활용시설, 빗물저장 및 이용시설 등 환경기초시설

7. “도시·군계획시설”이란 기반시설 중 도시·군관리계획으로 결정된 시설을 말한다.

8. “광역시설”이란 기반시설 중 광역적인 정비체계가 필요한 다음 각 목의 시설로서 대통령령으로 정하는 시설을 말한다.

가. 둘 이상의 특별시·광역시·특별자치시·특별자치도·시 또는 군의 관할 구역에 걸쳐 있는 시설

나. 둘 이상의 특별시·광역시·특별자치시·특별자치도·시 또는 군이 공동으로 이용하는 시설

9. “공동구”란 전기·가스·수도 등의 공급설비, 통신시설, 하수도시설 등 지하매설물을 공동 수용함으로써 미관의 개선, 도로구조의 보전 및 교통의 원활한 소통을 위하여 지하에 설치하는 시설물을 말한다.

10. “도시·군계획시설사업”이란 도시·군계획시설을 설치·정비 또는 개량하는 사업을 말한다.

11. “도시·군계획사업”이란 도시·군관리계획을 시행하기 위한 다음 각 목의 사업을 말한다.

가. 도시·군계획시설사업

나. 「도시개발법」에 따른 도시개발사업

다. 「도시 및 주거환경정비법」에 따른 정비사업

12. “도시·군계획사업시행자”란 이 법 또는 다른 법률에 따라 도시·군계획사업을 하는 자를 말한다.

13. “공공시설”이란 도로·공원·철도·수도, 그 밖에 대통령령으로 정하는 공공용 시설을 말한다.
14. “국가계획”이란 중앙행정기관이 법률에 따라 수립하거나 국가의 정책적인 목적을 이루기 위하여 수립하는 계획 중 제19조제1항제1호부터 제9호까지에 규정된 사항이나 도시·군관리계획으로 결정하여야 할 사항이 포함된 계획을 말한다.
15. “용도지역”이란 토지의 이용 및 건축물의 용도, 건폐율(「건축법」 제55조의 건폐율을 말한다. 이하 같다), 용적률(「건축법」 제56조의 용적률을 말한다. 이하 같다), 높이 등을 제한함으로써 토지를 경제적·효율적으로 이용하고 공공복리의 증진을 도모하기 위하여 서로 중복되지 아니하게 도시·군관리계획으로 결정하는 지역을 말한다.
16. “용도지구”란 토지의 이용 및 건축물의 용도·건폐율·용적률·높이 등에 대한 용도지역의 제한을 강화하거나 완화하여 적용함으로써 용도지역의 기능을 증진시키고 경관·안전 등을 도모하기 위하여 도시·군관리계획으로 결정하는 지역을 말한다.
17. “용도구역”이란 토지의 이용 및 건축물의 용도·건폐율·용적률·높이 등에 대한 용도지역 및 용도지구의 제한을 강화하거나 완화하여 따로 정함으로써 시가지의 무질서한 확산방지, 계획적이고 단계적인 토지이용의 도모, 토지이용의 종합적 조정·관리 등을 위하여 도시·군관리계획으로 결정하는 지역을 말한다.
18. “개발밀도관리구역”이란 개발로 인하여 기반시설이 부족할 것으로 예상되거나 기반시설을 설치하기 곤란한 지역을 대상으로 건폐율이나 용적률을 강화하여 적용하기 위하여 제66조에 따라 지정하는 구역을 말한다.
19. “기반시설부담구역”이란 개발밀도관리구역 외의 지역으로서 개발로 인하여 도로, 공원, 녹지 등 대통령령으로 정하는 기반시설의 설치가 필요한 지역을 대상으로 기반시설을 설치하거나 그에 필요한 용지를 확보하게 하기 위하여 제67조에 따라 지정·고시하는 구역을 말한다.
20. “기반시설설치비용”이란 단독주택 및 숙박시설 등 대통령령으로 정하는 시설의 신·증축 행위로 인하여 유발되는 기반시설을 설치하거나 그에 필요한 용지를 확보하기 위하여 제69조에 따라 부과·징수하는 금액을 말한다.

주거기준법

제17조(최저주거기준의 설정) ① 국토교통부장관은 국민이 쾌적하고 살기

좋은 생활을 하기 위하여 필요한 최소한의 주거수준에 관한 지표로서 최저주거기준을 설정·공고하여야 한다.

② 제1항에 따라 국토교통부장관이 최저주거기준을 설정·공고하려는 경우에는 미리 관계 중앙행정기관의 장과 협의한 후 주거정책심의위원회의 심의를 거쳐야 한다. 공고된 최저주거기준을 변경하려는 경우에도 또한 같다.

③ 최저주거기준에는 주거면적, 용도별 방의 개수, 주택의 구조·설비·성능 및 환경요소 등 대통령령으로 정하는 사항이 포함되어야 하며, 사회적·경제적인 여건의 변화에 따라 그 적정성이 유지되어야 한다.

□ 도시 및 주거환경정비법

제116조(도시분쟁조정위원회의 구성 등) ① 정비사업의 시행으로 발생한 분쟁을 조정하기 위하여 정비구역이 지정된 특별자치시, 특별자치도, 또는 시·군·구(자치구를 말한다. 이하 이 조에서 같다)에 도시분쟁조정위원회(이하 “조정위원회”라 한다)를 둔다. 다만, 시장·군수등을 당사자로 하여 발생한 정비사업의 시행과 관련된 분쟁 등의 조정을 위하여 필요한 경우에는 시·도에 조정위원회를 둘 수 있다.

② 조정위원회는 부시장·부지사·부구청장 또는 부군수를 위원장으로 한 10명 이내의 위원으로 구성한다.

③ 조정위원회 위원은 정비사업에 대한 학식과 경험이 풍부한 사람으로서 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사람 중에서 시장·군수등이 임명 또는 위촉한다. 이 경우 제1호, 제3호 및 제4호에 해당하는 사람이 각 2명 이상 포함되어야 한다.

1. 해당 특별자치시, 특별자치도 또는 시·군·구에서 정비사업 관련 업무에 종사하는 5급 이상 공무원
2. 대학이나 연구기관에서 부교수 이상 또는 이에 상당하는 직에 재직하고 있는 사람
3. 판사, 검사 또는 변호사의 직에 5년 이상 재직한 사람
4. 건축사, 감정평가사, 공인회계사로서 5년 이상 종사한 사람
5. 그 밖에 정비사업에 전문적 지식을 갖춘 사람으로서 시·도조례로 정하는 자

④ 조정위원회에는 위원 3명으로 구성된 분과위원회(이하 “분과위원회”라 한다)를 두며, 분과위원회에는 제3항제1호 및 제3호에 해당하는 사람이 각 1명 이상 포함되어야 한다.

□ 주차장법

제19조(부설주차장의 설치·지정) ① 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 도시지역, 같은 법 제51조제3항에 따른 지구단위계획구역 및 지방자치단체의 조례로 정하는 관리지역에서 건축물, 골프연습장, 그 밖에 주차수요를 유발하는 시설(이하 “시설물”이라 한다)을 건축하거나 설치하려는 자는 그 시설물의 내부 또는 그 부지에 부설주차장(화물의 하역과 그 밖의 사업 수행을 위한 주차장을 포함한다. 이하 같다)을 설치하여야 한다. <개정 2011. 4. 14.>

② 부설주차장은 해당 시설물의 이용자 또는 일반의 이용에 제공할 수 있다.

③ 제1항에 따른 시설물의 종류와 부설주차장의 설치기준은 대통령령으로 정한다.

④ 제1항의 경우에 부설주차장이 대통령령으로 정하는 규모 이하이면 같은 항에도 불구하고 시설물의 부지 인근에 단독 또는 공동으로 부설주차장을 설치할 수 있다. 이 경우 시설물의 부지 인근의 범위는 대통령령으로 정하는 범위에서 지방자치단체의 조례로 정한다.

⑤ 제1항의 경우에 시설물의 위치·용도·규모 및 부설주차장의 규모 등이 대통령령으로 정하는 기준에 해당할 때에는 해당 주차장의 설치에 드는 비용을 시장·군수 또는 구청장에게 납부하는 것으로 부설주차장의 설치를 갈음할 수 있다. 이 경우 부설주차장의 설치를 갈음하여 납부된 비용은 노외주차장의 설치 외의 목적으로 사용할 수 없다.

⑥ 시장·군수 또는 구청장은 제5항에 따라 주차장의 설치비용을 납부한 자에게 대통령령으로 정하는 바에 따라 납부한 설치비용에 상응하는 범위에서 노외주차장(특별시장·광역시장, 시장·군수 또는 구청장이 설치한 노외주차장만 해당한다)을 무상으로 사용할 수 있는 권리(이하 이 조에서 “노외주차장 무상사용권”이라 한다)를 주어야 한다. 다만, 시설물의 부지로부터 제4항 후단에 따른 범위에 노외주차장 무상사용권을 줄 수 있는 노외주차장이 없는 경우에는 그러하지 아니하다.

⑦ 시장·군수 또는 구청장은 제6항 단서에 따라 노외주차장 무상사용권을 줄 수 없는 경우에는 제5항에 따른 주차장 설치비용을 줄여 줄 수 있다.

⑧ 시설물의 소유자가 변경되는 경우에는 노외주차장 무상사용권은 새로운 소유자가 승계한다.

⑨ 제5항과 제7항에 따른 설치비용의 산정기준 및 감액기준 등에 관하

여 필요한 사항은 해당 지방자치단체의 조례로 정한다.

⑩ 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장은 부설주차장을 설치하면 교통 혼잡이 가중될 우려가 있는 지역에 대하여는 제1항 및 제3항에도 불구하고 부설주차장의 설치를 제한할 수 있다. 이 경우 제한지역의 지정 및 설치 제한의 기준은 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 해당 지방자치단체의 조례로 정한다. <개정 2013. 3. 23., 2018. 12. 18.>

⑪ 시장·군수 또는 구청장은 설치기준에 적합한 부설주차장이 제3항에 따른 부설주차장 설치기준의 개정으로 인하여 설치기준에 미달하게 된 기존 시설물 중 대통령령으로 정하는 시설물에 대하여는 그 소유자에게 개정된 설치기준에 맞게 부설주차장을 설치하도록 권고할 수 있다.

⑫ 시장·군수 또는 구청장은 제11항에 따라 부설주차장의 설치권고를 받은 자가 부설주차장을 설치하려는 경우 제21조의2제6항에 따라 부설주차장의 설치비용을 우선적으로 보조할 수 있다.

⑬ 시장·군수 또는 구청장은 주차난을 해소하기 위하여 필요한 경우 공공기관, 그 밖에 대통령령으로 정하는 시설물의 부설주차장을 일반이 이용할 수 있는 개방주차장(이하 “개방주차장”이라 한다)으로 지정할 수 있다. <신설 2020. 2. 4.>

⑭ 시장·군수 또는 구청장은 개방주차장을 지정하기 위하여 그 시설물을 관리하는 자에게 협조를 요청할 수 있다. 이 경우 요청을 받은 자는 특별한 사정이 없으면 이에 따라야 한다. <신설 2020. 2. 4.>

⑮ 개방주차장의 지정에 필요한 절차, 개방시간, 보조금의 지원, 시설물 관리 및 운영에 대한 손해배상책임 등에 관하여 필요한 사항은 해당 지방자치단체의 조례로 정한다. <신설 2020. 2. 4.>

□ 주차장법 시행령

제6조(부설주차장의 설치기준) ① 법 제19조 제3항에 따라 부설주차장을 설치하여야 할 시설물의 종류와 부설주차장의 설치기준은 별표 1과 같다. 다만, 다음 각 호의 경우에는 특별시·광역시·특별자치도·시 또는 군(광역시의 군은 제외한다. 이하 이 조에서 같다)의 조례로 시설물의 종류를 세분화거나 부설주차장의 설치기준을 따로 정할 수 있다. <개정 2016. 7. 19.>

1. 오지·벽지·섬 지역, 도심지의 간선도로변이나 그 밖에 해당 지역의 특수성으로 인하여 별표 1의 기준을 적용하는 것이 현저히 부적합

한 경우

2. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제6조 제2호에 따른 관리지역으로서 주차난이 발생할 우려가 없는 경우
 3. 단독주택·공동주택의 부설주차장 설치기준을 세대별로 정하거나 숙박시설 또는 업무시설 중 오피스텔의 부설주차장 설치기준을 호실별로 정하려는 경우
 4. 기계식주차장을 설치하는 경우로서 해당 지역의 주차장 확보율, 주차장 이용 실태, 교통 여건 등을 고려하여 별표 1의 부설주차장 설치기준과 다르게 정하려는 경우
 5. 대한민국 주재 외국공관 안의 외교관 또는 그 가족이 거주하는 구역 등 일반인의 출입이 통제되는 구역에 주택 등의 시설물을 건축하는 경우
 6. 시설면적이 1만제곱미터 이상인 공장을 건축하는 경우
 7. 판매시설, 문화 및 집회시설 등 「자동차관리법」 제3조 제1항 제2호에 따른 승합자동차(중형 또는 대형 승합자동차만 해당한다)의 출입이 빈번하게 발생하는 시설물을 건축하는 경우
- ② 특별시·광역시·특별자치도·시 또는 군은 주차수요의 특성 또는 증감에 효율적으로 대처하기 위하여 필요하다고 인정하는 경우에는 별표 1의 부설주차장 설치기준의 2분의 1의 범위에서 그 설치기준을 해당 지방자치단체의 조례로 강화하거나 완화할 수 있다. 이 경우 별표 1의 시설물의 종류·규모를 세분하여 각 시설물의 종류·규모별로 강화 또는 완화의 정도를 다르게 정할 수 있다.

□ 건축법

제77조의2(특별가로구역의 지정) ① 국토교통부장관 및 허가권자는 도로에 인접한 건축물의 건축을 통한 조화로운 도시경관의 창출을 위하여 이 법 및 관계 법령에 따라 일부 규정을 적용하지 아니하거나 완화하여 적용할 수 있도록 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 지구 또는 구역에서 대통령령으로 정하는 도로에 접한 대지의 일정 구역을 특별가로구역으로 지정할 수 있다. <개정 2017. 1. 17.>

1. 삭제 <2017. 4. 18.>

2. 경관지구

3. 지구단위계획구역 중 미관유지를 위하여 필요하다고 인정하는 구역

② 국토교통부장관 및 허가권자는 제1항에 따라 특별가로구역을 지정하려는 경우에는 다음 각 호의 자료를 갖추어 국토교통부장관 또는 허가권자가 두는 건축위원회의 심의를 거쳐야 한다.

1. 특별가로구역의 위치·범위 및 면적 등에 관한 사항

2. 특별가로구역의 지정 목적 및 필요성
 3. 특별가로구역 내 건축물의 규모 및 용도 등에 관한 사항
 4. 그 밖에 특별가로구역의 지정에 필요한 사항으로서 대통령령으로 정하는 사항
- ③ 국토교통부장관 및 허가권자는 특별가로구역을 지정하거나 변경·해제하는 경우에는 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 이를 지역 주민에게 알려야 한다.

□ 건축법 시행령

제110조의2(특별가로구역의 지정) ① 법 제77조의2 제1항에서 “대통령령으로 정하는 도로”란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 도로를 말한다.

1. 건축선을 후퇴한 대지에 접한 도로로서 허가권자(허가권자가 구청장인 경우에는 특별시장이나 광역시장을 말한다. 이하 이 조에서 같다)가 건축조례로 정하는 도로
2. 허가권자가 리모델링 활성화가 필요하다고 인정하여 지정·공고한 지역 안의 도로
3. 보행자전용도로로서 도시미관 개선을 위하여 허가권자가 건축조례로 정하는 도로
4. 「지역문화진흥법」 제18조에 따른 문화지구 안의 도로
5. 그 밖에 조화로운 도시경관 창출을 위하여 필요하다고 인정하여 국토교통부장관이 고시하거나 허가권자가 건축조례로 정하는 도로

② 법 제77조의2 제2항 제4호에서 “대통령령으로 정하는 사항”이란 다음 각 호의 사항을 말한다.

1. 특별가로구역에서 이 법 또는 관계 법령의 규정을 적용하지 아니하거나 완화하여 적용하는 경우에 해당 규정과 완화 등의 범위에 관한 사항
2. 건축물의 지붕 및 외벽의 형태나 색채 등에 관한 사항
3. 건축물의 배치, 대지의 출입구 및 조경의 위치에 관한 사항
4. 건축선 후퇴 공간 및 공개공지등의 관리에 관한 사항
5. 그 밖에 특별가로구역의 지정에 필요하다고 인정하여 국토교통부장관이 고시하거나 허가권자가 건축조례로 정하는 사항

□ 서울특별시 도시 및 주거환경정비 조례

제65조(도시분쟁조정위원회 운영 등) ① 도시분쟁조정위원회(이하 "조정위원회"라 한다)의 위원 중 법 제116조제3항제1호에 해당하는 공무원 및 위원장의 임기는 해당 직에 재직하는 기간으로 하고, 위촉직 위원의 임기는 2년으로 하되, 연임할 수 있다.

② 조정위원회에는 다음 각 호와 같이 분과위원회를 둔다.

1. 제1분과위원회 : 조합 또는 추진위원회와 조합원 또는 토지등소유자간의 분쟁 조정

2. 제2분과위원회 : 제1분과위원회에 해당하지 않는 그 밖에 분쟁에 관한 사항 조정

③ 위원장은 조정위원회의 회의를 소집하여 그 의장이 되며 위원장의 직무는 다음 각 호와 같다. 다만, 위원장이 부득이한 사유로 직무를 수행할 수 없는 때에는 해당 위원 중 호선된 위원이 그 직무를 대행한다.

1. 위원장이 조정위원회의 회의를 소집하고자 하는 때에는 회의 개최 5일 전까지 회의 일시·장소 및 분쟁조정 안건 등을 위원에게 통지한다.

2. 위원장은 조정위원회의 심사에 앞서 분과위원회에서 사전심사를 담당하게 할 수 있다.

3. 위원장은 효율적인 심사조정을 위하여 필요하다고 인정하는 경우에는 현장조사를 하거나 조정당사자, 관련전문가 및 관계공무원을 회의에 참석하게 하여 의견을 진술하게 할 수 있다.

④ 조정위원회의 회의는 재적위원 과반수의 출석으로 개최하고, 출석위원 과반수의 찬성으로 의결한다. 다만, 분과위원회는 위원 전원의 찬성으로 의결한다.

⑤ 조정위원회의 사무를 처리하기 위하여 간사 1명과 서기 1명을 두되, 간사는 조정위원회를 주관하는 업무담당 주사가 되고, 서기는 업무담당자로 한다.

⑥ 조정위원회의 위원이 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 해당 분쟁조정 사건의 심사의결에서 제척된다.

1. 해당 분쟁조정 사건과 관련하여 용역·감정·수용·자문 및 연구 등을 수행하였거나 수행 중에 있는 경우

2. 해당 분쟁조정 사건의 당사자와 친족관계에 있거나 있었던 경우

3. 해당 분쟁조정 사건과 직접적인 이해관계가 있는 경우

⑦ 당사자는 위원에게 심사의결의 공정성을 기대하기 어려운 사정이 있는 경우에는 기피신청을 할 수 있다. 이 경우 조정위원회의 위원장은 기피신청에 대하여 조정위원회의 의결을 거치지 아니하고 결정한다.

⑧ 위원이 제척사유에 해당하는 경우에는 스스로 해당 분쟁조정 사건의 심사·의결에서 회피할 수 있다.

⑨ 조정위원회에 출석한 위원에게는 예산의 범위에서 수당과 여비 등을 지급하되, 조사 및 현장 확인을 위한 출장비용 등은 실제 비용으로 지급할 수 있다.