

대구광역시 노후 공동주택 리모델링 지원에 관한 조례안
(허시영 의원 대표 발의)

의안 번호	
----------	--

발의년월일 : 2023.04.14.

발의의원 : 허시영, 김원규,
김재용, 김재우,
박소영, 박종필,
육정미, 윤영애,
이성오, 이재화,
전경원, 하중환
의원(12명)

1. 개정 이유

가장 많은 시민이 거주하고 있는 주택 유형인 아파트 등의 공동주택은 90년대 이후 집중적으로 건설·공급되어 노후단지가 양산되고 있음. 그 중 건축물 구조의 안전성은 양호하면서도 창호 및 냉·난방시설, 급·배수 배관, 주방 및 욕실 등 개별세대 시설이 노후화되고, 주차장, 놀이터를 비롯한 주민 공동시설이 변화한 생활환경에 부합하지 못하는 단지도 함께 증가하면서 「주택법」에 따른 공동주택 리모델링 사업의 필요성이 커지고 있으나, 대구시에는 관련 규정이 미비되어 있음.

따라서, 「주택법」과 같은 법 시행령에서 조례에 위임한 사항을 비롯해 노후 공동주택 리모델링 사업의 체계적인 관리와 지원에 필요한 사항 등을 규정하여, 쾌적하고 안전한 주거환경과 지속 가능한 도시공간의 조성에 기여하고자 본 조례안을 제안함.

2. 주요 내용

가. ‘노후 공동주택’ 등 조례에서 사용하는 용어를 정의하고, 노후 공동주택 리모델링 사업의 체계적인 관리와 효율적인 지원에 대한 시장의 책무를 규정함(안 제2조 및 제3조).

나. 주택법(이하 “법”이라 함)에 따라 수립하는 리모델링 기본계획의 내

용 중에서 조례로 정하는 사항으로 기반시설에 미치는 영향을 고려한 밀도관리와 도시경관 관리, 그리고 녹색건축물 조성 등에 관한 사항이 포함되도록 하여, 사업의 부정적 효과를 최소화하고, 지속 가능한 친환경 도시의 조성을 도모함(안 제5조).

다. 리모델링 사업으로 인한 주변 지역의 일시적인 주택 부족 또는 공급과잉을 방지하기 위해 사업의 시기 조정이 필요한 경우에는 주택재고량 및 주택공급 동향 등을 분석하여 그 결과를 주거정책심의위원회에 제출하도록 하여, 시기 조정의 필요성에 대한 엄격한 심의가 이루어질 수 있도록 함(안 제6조).

라. 관련 분야의 교수, 기술사, 건축사 등으로 구성된 리모델링 자문단을 구성하여, 리모델링 기본계획, 리모델링 관련 제도와 정책 등에 대한 전문적인 자문이 이루어질 수 있도록 함(안 제7조 및 제8조).

마. 리모델링 사업의 활성화를 위해 컨설팅 및 제1차 안전진단의 비용과 사업 추진 여건의 개선을 위한 주민 활동 및 연구의 지원, 그리고 구·군이 설치하는 리모델링 지원센터의 업무에 대한 지원 등 리모델링 사업의 지원 근거를 명시함(안 제9조 및 제10조).

3. 참고 사항

가. 관계법령 : 불임(주택법 및 같은 법 시행령 등).

나. 예산조치 : 1) 별도조치 필요 없음(관련부서 협의 완료).

2) 조례에 근거한 예산사업 시행 시 관련부서에서 소요재정을 별도로 산정하여 예산을 편성할 예정임.

대구광역시 노후 공동주택 리모델링 지원에 관한 조례안

제1조(목적) 이 조례는 「주택법」에 따른 공동주택 리모델링의 체계적인 관리와 효율적인 지원을 통해 노후 공동주택의 도시재생을 촉진하는 등 쾌적하고 안전한 정주 환경의 조성에 기여함을 목적으로 한다.

제2조(정의) 이 조례에서 사용하는 용어의 정의는 다음과 같다.

1. “노후 공동주택”이란 「주택법」(이하 “법”이라 한다)제49조에 따른 사용검사일 또는 공동주택 전부에 대한 임시사용 승인일로부터 15년이 경과된 공동주택을 말한다.
2. “리모델링”이란 법 제2조제25호의 리모델링을 말한다.
3. “조합”이란 법 제2조제11호다목의 리모델링주택조합을 말한다.

제3조(책무) 대구광역시장(이하 “시장”이라 한다)은 노후 공동주택 리모델링 사업의 체계적인 관리와 효율적인 지원에 필요한 정책의 수립과 사업의 추진을 위해 적극 노력하여야 한다.

제4조(다른 조례와의 관계) 리모델링 사업에 대해 다른 법률이나 조례에서 특별히 정한 것을 제외하고는 이 조례가 정하는 바에 따른다.

제5조(리모델링 기본계획) 법 제71조제1항에 따라 수립하는 리모델링 기본계획에 포함되어야 할 내용 중 같은 법 시행령 제80조제2항에서 조례로 정하는 사항이란 다음 각 호와 같다.

1. 법 제71조제1항제4호의 기반시설 영향 검토에 따른 세대수 증가 및 개별세대 전유면적 증가의 범위 등 밀도관리에 관한 사항
2. 리모델링에 따른 도시경관의 관리에 관한 사항
3. 리모델링의 유형별 지원에 관한 사항
4. 「녹색건축물 조성 지원법」에 따른 녹색건축물의 조성 지원 및 녹색건축 인증 지원에 관한 사항
5. 리모델링을 통한 장수명 주택(법 제2조제23호의 장수명 주택을 말한다) 건설에 관한 사항

6. 그 밖에 시장이 노후 공동주택의 효과적인 리모델링을 비롯해 정주환경 개선에 필요하다고 인정하는 사항

제6조(세대수 증가형 리모델링의 시기 조정) ① 시장은 법 제74조제2항에 따라 구청장·군수에게 세대수 증가형 리모델링 사업의 시기 조정을 요청하는 경우에는 사전에 리모델링 사업으로 발생하는 이주가구수, 대구광역시 전역 및 해당 구·군의 주택재고량과 주택공급 동향 등을 분석하여, 「대구광역시 주거기본 조례」에 따른 대구광역시 주거정책심의위원회에 제출하여야 한다.

② 제1항에 따른 조정 시기는 그 사업계획의 승인 또는 허가 신청일로부터 1년 이내로 한다.

③ 시장은 제1항의 시기 조정 요청을 위한 세부적인 기준 및 절차 등에 대해 별도로 정할 수 있다.

제7조(리모델링 자문단의 설치 및 구성) ① 시장은 다음 각 호에 대한 사항의 자문을 위하여 대구광역시 노후 공동주택 리모델링 자문단(이하 “자문단”이라 한다)을 설치·운영할 수 있다.

1. 리모델링 기본계획의 수립에 관한 사항
2. 리모델링 제도개선에 관한 사항
3. 리모델링 정책개발에 관한 사항
4. 리모델링 현장조사 및 기술지원에 관한 사항
5. 리모델링 사업 선정기준 및 선정에 관한 사항

② 자문단은 단장 1명을 포함하여 20명 이내의 자문위원으로 구성하며, 단장은 위원 중에서 호선한다.

③ 위원은 다음 각 호에 해당하는 사람 중에서 시장이 위촉한다.

1. 대학의 건축설계, 구조, 경관, 도시계획, 도시재생, 건축설비, 녹색건축 등 관련분야(이하 “관련분야”라 한다) 조교수 이상 또는 연구기관의 관련분야 책임연구원으로 재직하였거나 재직 중인 사람
2. 관련분야 박사학위를 취득한 후 5년 이상 또는 관련분야 석사학위를 취득한 후 10년 이상 관련분야의 연구 또는 실무경험이 있는 사람
3. 「국가기술자격법」에 따른 기술사, 「건축사법」에 따른 건축사 및

「감정평가 및 감정평가사에 대한 법률」에 따른 감정평가사 자격을 취득한 후 5년 이상 관련분야 실무경험이 있는 사람

4. 대구광역시의회가 추천하는 사람

5. 관련분야의 업무를 담당하는 5급 이상 공무원

④ 자문위원의 임기는 2년으로 하며, 보궐위원의 임기는 전임위원 임기의 남은 기간으로 한다.

제8조(자문단의 운영 등) ① 자문단은 제7조제1항 각 호의 자문을 수행함에 있어 필요한 자료의 제출을 관련기관 및 조합에 요청할 수 있다.

② 회의의 소집 및 회의 진행의 방법, 자문단의 업무를 위한 간사의 선임 등 자문단의 효율적이고 원활한 운영을 위해 필요한 사항은 시장이 따로 정한다.

③ 자문단의 세부적인 위원 구성, 위원의 해촉 및 제척·기피·회피, 회의 수당의 지급 등을 비롯해 이 조례에서 정하지 아니한 사항은 「대구광역시 각종 위원회 구성 및 운영 조례」에 따른다.

제9조(리모델링 사업의 지원) ① 시장은 리모델링 활성화를 위해 필요한 다음 각 호의 사항에 대해 행정적·재정적 지원을 할 수 있다.

1. 리모델링 추진을 위한 컨설팅 및 법 제68조제1항에 따른 안전진단 비용

2. 주민커뮤니티 활동 등 리모델링 추진 여건의 개선을 위한 활동 및 연구의 지원

3. 시장이 수립한 리모델링 기본계획 중 제5조제3호부터 제6호까지의 지원

4. 「대구광역시 녹색건축물 조성 지원 조례」 제9조제1항 각 호의 폭염저감기술 도입의 지원

5. 그 밖에 시장이 리모델링 활성화를 위해 필요하다고 인정하는 사업의 지원

② 제1항 각 호의 지원에 대한 선정기준과 지원방법 등의 구체적인 사항은 시장이 따로 정한다.

제10조(구·군 리모델링 지원센터의 지원) 시장은 리모델링의 효율적인 추진을 위해 필요한 경우 법 제75조에 따라 구·군이 설치한 리모델링 지원센터의 업무에 대해 행정적·재정적 지원을 할 수 있다.

부 칙

이 조례는 공포한 날부터 시행한다.

관 계 법 령

□ 주택법

제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

1. ~ 2. 생략

11. “주택조합”이란 많은 수의 구성원이 제15조에 따른 사업계획의 승인을 받아 주택을 마련하거나 제66조에 따라 리모델링하기 위하여 결성하는 다음 각 목의 조합을 말한다.

가. 지역주택조합: 다음 구분에 따른 지역에 거주하는 주민이 주택을 마련하기 위하여 설립한 조합

1) ~ 9) 생략

나. 직장주택조합: 같은 직장의 근로자가 주택을 마련하기 위하여 설립한 조합

다. 리모델링주택조합: 공동주택의 소유자가 그 주택을 리모델링하기 위하여 설립한 조합

12. ~ 22. 생략

23. “장수명 주택”이란 구조적으로 오랫동안 유지·관리될 수 있는 내구성을 갖추고, 입주자의 필요에 따라 내부구조를 쉽게 변경할 수 있는 가변성과 수리용이성 등이 우수한 주택을 말한다.

24. 생략

25. “리모델링”이란 제66조제1항 및 제2항에 따라 건축물의 노후화 억제 또는 기능 향상 등을 위한 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 행위를 말한다.

가. 대수선(大修繕)

나. 제49조에 따른 사용검사일(주택단지 안의 공동주택 전부에 대하여 임시사용승인을 받은 경우에는 그 임시사용승인일을 말한다) 또는 「건축법」 제22조에 따른 사용승인일 부터 15년[15년 이상 20년 미만의 연수 중 특별시·광역시·특별자치시·도 또는 특별자치도(이하 “시·도”라 한다)의 조례로 정하는 경우에는 그 연수로 한다]이 지난 공동주택을 각 세대의 주거전용면적(「건축법」 제38조에 따른 건축물대장 중 집합건축물대장의 전유부분의 면적을 말한다)의 30퍼센트 이내(세대의 주거전용면적이 85제곱미터 미만인 경우에는 40퍼센트 이내)에서 증축하는 행위. 이 경우 공동주택의 기능 향상 등을 위하여 공용부분에 대하여도 별도로 증축할 수 있다.

다. 나목에 따른 각 세대의 증축 가능 면적을 합산한 면적의 범위에서 기존 세대수의 15퍼센트 이내에서 세대수를 증가하는 증축 행위(이하 “세대수 증가형 리모델링”이라 한다). 다만, 수직으로 증축하는 행위(이하 “수직증축형 리모델링”이라 한다)는 다음 요건을 모두 충족하는 경우로 한정한다.

1) 최대 3개층 이하로서 대통령령으로 정하는 범위에서 증축할 것

2) 리모델링 대상 건축물의 구조도 보유 등 대통령령으로 정하는 요건을 갖출 것

26. “리모델링 기본계획”이란 세대수 증가형 리모델링으로 인한 도시과밀, 이주수요 집중 등을 체계적으로 관리하기 위하여 수립하는 계획을 말한다.

27. ~ 29. 생략

제49조(사용검사 등) ① 사업주체는 제15조에 따른 사업계획승인을 받아 시행하는 주택건설사업 또는 대지조성사업을 완료한 경우에는 주택 또는 대지에 대하여 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 시장·군수·구청장(국가 또는 한국토지주택공사가 사업주체인 경우와 대통령령으로 정하는 경우에는 국토교통부장관을 말한다. 이하 이 조에서 같다)의 사용검사를 받아야 한다. 다만, 제15조제3항에 따라 사업계획을 승인받은 경우에는 완공된 주택에 대하여 공구별로 사용검사(이하 “분할 사용검사”라 한다)를 받을 수 있고, 사업계획승인 조건의 미이행 등 대통령령으로 정하는 사유가 있는 경우에는 공사가 완료된 주택에 대하여 동별로 사용검사(이하 “동별 사용검사”라 한다)를 받을 수 있다.

② ~ ④ 생략

제68조(증축형 리모델링의 안전진단) ① 제2조제25호나목 및 다목에 따라 증축하는 리모델링(이하 “증축형 리모델링”이라 한다)을 하려는 자는 시장·군수·구청장에게 안전진단을 요청하여야 하며, 안전진단을 요청받은 시장·군수·구청장은 해당 건축물의 증축 가능 여부의 확인 등을 위하여 안전진단을 실시하여야 한다.

② 시장·군수·구청장은 제1항에 따라 안전진단을 실시하는 경우에는 대통령령으로 정하는 기관에 안전진단을 의뢰하여야 하며, 안전진단을 의뢰받은 기관은 리모델링을 하려는 자가 추천한 건축구조기술사(구조설계를 담당할 자를 말한다)와 함께 안전진단을 실시하여야 한다.

③ 시장·군수·구청장이 제1항에 따른 안전진단으로 건축물 구조의 안전에 위험이 있다고 평가하여 「도시 및 주거환경정비법」 제2조제2호다목에 따른 재건축사업 및 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」 제2조제1항제3호다목에 따른 소규모재건축사업의 시행이 필요하다고 결정한 건축물은 증축형 리모델링을 하여서는 아니 된다. <개정 2017. 2. 8.>

④ 시장·군수·구청장은 제66조제1항에 따라 수직증축형 리모델링을 허가한 후에 해당 건축물의 구조안전성 등에 대한 상세 확인을 위하여 안전진단을 실시하여야 한다. 이 경우 안전진단을 의뢰받은 기관은 제2항에 따른 건축구조기술사와 함께 안전진단을 실시하여야 하며, 리모델링을 하려는 자는 안전진단 후 구조설계의 변경 등이 필요한 경우에는 건축구조기술사로 하여금 이를 보완하도록 하여야 한다.

⑤ 제2항 및 제4항에 따라 안전진단을 의뢰받은 기관은 국토교통부장관이 정하여 고시하는 기준에 따라 안전진단을 실시하고, 국토교통부령으로 정하는 방법 및 절차에 따라 안전진단 결과보고서를 작성하여 안전진단을 요청한 자와 시장·군수·구청장에게 제출하여야 한다.

⑥ 시장·군수·구청장은 제1항 및 제4항에 따라 안전진단을 실시하는 비용의 전부 또는 일부를 리모델링을 하려는 자에게 부담하게 할 수 있다.

⑦ 그 밖에 안전진단에 관하여 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

제71조(리모델링 기본계획의 수립권자 및 대상지역 등) ① 특별시장·광역시장 및 대도시의 시장은 관할구역에 대하여 다음 각 호의 사항을 포함한 리모델링 기본계획을 10년 단위로 수립하여야 한다. 다만, 세대수 증가형 리모델링에 따른 도시과밀의 우려가 적은 경

우 등 대통령령으로 정하는 경우에는 리모델링 기본계획을 수립하지 아니할 수 있다.

1. 계획의 목표 및 기본방향
 2. 도시기본계획 등 관련 계획 검토
 3. 리모델링 대상 공동주택 현황 및 세대수 증가형 리모델링 수요 예측
 4. 세대수 증가에 따른 기반시설의 영향 검토
 5. 일시집중 방지 등을 위한 단계별 리모델링 시행방안
 6. 그 밖에 대통령령으로 정하는 사항
- ② ~ ③ 생략

제74조(세대수 증가형 리모델링의 시기 조정) ① 국토교통부장관은 세대수 증가형 리모델링의 시행으로 주변 지역에 현저한 주택부족이나 주택시장의 불안정 등이 발생될 우려가 있는 때에는 주거정책심의위원회의 심의를 거쳐 특별시장, 광역시장, 대도시의 시장에게 리모델링 기본계획을 변경하도록 요청하거나, 시장·군수·구청장에게 세대수 증가형 리모델링의 사업계획 승인 또는 허가의 시기를 조정하도록 요청할 수 있으며, 요청을 받은 특별시장, 광역시장, 대도시의 시장 또는 시장·군수·구청장은 특별한 사유가 없으면 그 요청에 따라야 한다.

② 시·도지사는 세대수 증가형 리모델링의 시행으로 주변 지역에 현저한 주택부족이나 주택시장의 불안정 등이 발생될 우려가 있는 때에는 「주거기본법」 제9조에 따른 시·도 주거정책심의위원회의 심의를 거쳐 대도시의 시장에게 리모델링 기본계획을 변경하도록 요청하거나, 시장·군수·구청장에게 세대수 증가형 리모델링의 사업계획 승인 또는 허가의 시기를 조정하도록 요청할 수 있으며, 요청을 받은 대도시의 시장 또는 시장·군수·구청장은 특별한 사유가 없으면 그 요청에 따라야 한다.

③ 제1항 및 제2항에 따른 시기조정에 관한 방법 및 절차 등에 관하여 필요한 사항은 국토교통부령 또는 시·도의 조례로 정한다.

제75조(리모델링 지원센터의 설치·운영) ① 시장·군수·구청장은 리모델링의 원활한 추진을 지원하기 위하여 리모델링 지원센터를 설치하여 운영할 수 있다.

② 리모델링 지원센터는 다음 각 호의 업무를 수행할 수 있다.

1. 리모델링주택조합 설립을 위한 업무 지원
2. 설계자 및 시공사 선정 등에 대한 지원
3. 권리변동계획 수립에 관한 지원
4. 그 밖에 지방자치단체의 조례로 정하는 사항

③ 리모델링 지원센터의 조직, 인원 등 리모델링 지원센터의 설치·운영에 필요한 사항은 지방자치단체의 조례로 정한다.

□ 주택법 시행령

제80조(리모델링 기본계획의 수립 등) ① 생략

② 법 제71조제1항제6호에서 “대통령령으로 정하는 사항”이란 도시과밀 방지 등을 위한 계획적 관리와 리모델링의 원활한 추진을 지원하기 위한 사항으로서 특별시·광역시 또는 대도시의 조례로 정하는 사항을 말한다.

③ ~ ④ 생략

□ 녹색건축물 조성 지원법

제15조(건축물에 대한 효율적인 에너지 관리와 녹색건축물 조성의 활성화) ① 국토교통부장관은 건축물에 대한 효율적인 에너지 관리와 녹색건축물 건축의 활성화를 위하여 필요한 설계·시공·감리 및 유지·관리에 관한 기준을 정하여 고시할 수 있다.

② 「건축법」 제5조제1항에 따른 허가권자(이하 “허가권자”라 한다)는 녹색건축물의 조성을 활성화하기 위하여 대통령령으로 정하는 기준에 적합한 건축물에 대하여 제14조제1항 또는 제14조의2를 적용하지 아니하거나 다음 각 호의 구분에 따른 범위에서 그 요건을 완화하여 적용할 수 있다.

1. 「건축법」 제56조에 따른 건축물의 용적률: 100분의 115 이하
2. 「건축법」 제60조 및 제61조에 따른 건축물의 높이: 100분의 115 이하

③ 지방자치단체는 제1항에 따른 고시의 범위에서 건축기준 완화 기준 및 재정지원에 관한 사항을 조례로 정할 수 있다.

제16조(녹색건축의 인증) ① 국토교통부장관은 지속가능한 개발의 실현과 자원절약형이고 자연친화적인 건축물의 건축을 유도하기 위하여 녹색건축 인증제를 시행한다.

② ~ ⑦ 생략

제17조(건축물의 에너지효율등급 인증 및 제로에너지건축물 인증) ① 국토교통부장관은 에너지성능이 높은 건축물을 확대하고, 건축물의 효과적인 에너지관리를 위하여 건축물 에너지효율등급 인증제 및 제로에너지건축물 인증제를 시행한다.

② ~ ⑥ 생략

제24조(녹색건축물 조성 시범사업 실시) ① 중앙행정기관의 장 및 지방자치단체의 장은 녹색건축물에 대한 국민의 인식을 높이고 녹색건축물 조성의 촉진을 위하여 다음 각 호의 사업을 시범사업으로 지정할 수 있다.

1. 공공기관이 시행하는 사업
2. 기존 주택을 녹색건축물로 전환하는 사업
3. 녹색건축물을 신규로 조성하는 사업
4. 기존 주택 외의 건축물을 녹색건축물로 전환하는 사업으로서 대통령령으로 정하는 사업

② 중앙행정기관의 장 및 지방자치단체의 장은 제1항에 따른 시범사업에 대하여 재정 지원 등을 통하여 지원할 수 있다.

③ 생략

제25조(녹색건축물 조성사업에 대한 지원·특례 등) ① 국가 및 지방자치단체는 녹색건축물 조성을 위한 사업 등에 대하여 보조금의 지급 등 필요한 지원을 할 수 있다.

② ~ ④ 생략

□ 대구광역시 녹색건축물 조성 지원 조례

제6조(녹색건축물 조성 시범사업 실시) 시장은 법 제24조에 따라 녹색건축물에 대한 시민의 인식을 높이고 녹색건축물 조성의 촉진을 위하여 다음 각 호의 사업을 시범 사업으로 지정할 수 있다.

1. 공공기관이 시행하는 사업
2. 기존 주택을 녹색건축물로 전환하는 사업
3. 영 제17조에 따라 녹색건축물로 전환하는 사업
4. 그 밖에 녹색건축물 조성과 확산을 위해 시장이 따로 정하는 사업

제9조(공공건축물 폭염저감기술 도입) ① 제7조 각 호의 어느 하나에 해당하는 공공건축물에는 다음의 폭염저감기술 중 하나 이상을 설계에 반영하여야 한다.

1. 차열자재 적용 등 열전달 저감기술
 2. 옥상정원, 벽면녹화 등 건축물의 녹화기술
 3. 그 밖에 폭염으로부터 건축물과 건축물 내부환경을 보호할 수 있다고 인정되는 기술
- ② 생략

제14조(그린리모델링에 대한 지원) 시장은 그린리모델링에 대하여 법 제27조에 따라 보조금의 지급 등 필요한 지원을 할 수 있다.

□ 대구광역시 주거기본 조례

제8조(설치 및 기능) ① 시장은 법 제9조에 따라 대구광역시 주거정책심의위원회(이하 “위원회” 라 한다)를 둔다.

② 위원회는 다음 각 호의 사항을 심의한다.

1. 제5조에 따른 주거종합계획의 수립 및 변경
2. 「택지개발촉진법」에 따른 택지개발지구의 지정·변경 또는 해제(지정권자가 국토교통부장관인 경우와 「택지개발촉진법」 제3조제2항에 따라 국토교통부장관의 승인을 받아야 하는 경우는 제외한다)
3. 시장이 발의하는 이 조례의 제정·개정에 관한 주요 사항
4. 주거복지센터 설치·운영 및 그 위탁에 관한 사항
5. 법령 또는 다른 조례에서 위원회의 심의를 거치도록 한 사항
6. 그 밖에 시 관할지역의 주거복지 등 주거정책 및 주택의 건설·공급·거래에 관한 중요한 정책으로서 시장이 심의에 부치는 사항