

대구광역시 도시 및 주거환경정비 조례 일부개정조례안

(김대현 의원 대표 발의)

의안 번호	
----------	--

발의년월일 : 2023.10.26.

발의의원 : 김대현, 김정옥,
박소영, 손한국,
윤영애, 이영애,
전태선, 정일균
의원(8명)

1. 개정 이유

재건축사업 절차 중 시작 단계에 해당하는 안전진단은 안전진단을 요청한 자가 해당 비용을 선 부담하도록 규정되어 있어, 관련 비용 마련이 여의치 않은 아파트단지에서는 재건축사업을 시작 조차 못하는 경우가 발생함에 따라, 시장 및 구청장, 군수가 재건축 안전진단 비용을 선 지원할 수 있는 근거를 마련하여 재건축사업의 원활한 추진을 도모하고자 함

2. 주요 내용

안전진단의 실시를 요청하는 자는 토지등소유자의 3분의 2이상 동의를 받아 구청장·군수와 협약을 체결토록하고, 구청장·군수는 안전진단 비용을 1회에 한하여 지원할 수 있도록 하며, 비용을 지원받은 자는 사업시행계획인가 전까지 반환토록 함(안 제8조2 신설)

3. 참고 사항

가. 신구조문 대비표

나. 관계법령 : 도시 및 주거환경정비법 등

다. 예산조치 : 관계부서 협의 필요

대구광역시 도시 및 주거환경정비 조례 일부개정조례안

대구광역시 도시 및 주거환경정비 조례 일부를 다음과 같이 개정한다.

제8조의2를 다음과 같이 신설한다.

제8조의2(재건축사업의 안전진단 비용 지원) ① 제8조제3호 및 제4호에도 불구하고 시장 및 구청장은 안전진단 요청자가 다음 각 호의 기준을 모두 충족하는 경우에는 안전진단에 필요한 비용의 전부 또는 일부를 1회에 한하여 지원할 수 있다.

1. 토지등소유자의 3분의 2이상 동의를 받은 경우
2. 준공된 후 35년 이상 지난 공동주택
3. 안전진단 비용, 반환 방법 및 기한 등 필요한 사항을 포함하여 구청장과 협약을 체결한 경우

② 제1항에 따라 비용을 지원받은 자는 사업시행계획 인가 전까지 지원비용을 현금으로 반환하여야 하며, 지원 및 반환 방법 등 세부사항은 시장이 정한다.

부 칙

이 조례는 2024년 7월 1일부터 시행한다.

신 · 구조문대비표

현 행	개 정 안
<p><u><신 설></u></p>	<p><u>제8조의2(재건축사업의 안전진단 비용 지원) ① 제8조제3호 및 제4호에도 불구하고 시장 및 구청장은 안전진단 요청자가 다음 각 호의 기준을 모두 충족하는 경우에는 안전진단에 필요한 비용의 전부 또는 일부를 1회에 한하여 지원할 수 있다.</u></p> <ol style="list-style-type: none"> <u>1. 토지등소유자의 3분의 2이상 동의를 받은 경우</u> <u>2. 준공된 후 35년 이상 지난 공동주택</u> <u>3. 안전진단 비용, 반환 방법 및 기한 등 필요한 사항을 포함하여 구청장과 협약을 체결한 경우</u> <p><u>② 제1항에 따라 비용을 지원받은 자는 사업시행계획 인가 전까지 지원비용을 현금으로 반환하여야 하며, 지원 및 반환 방법 등 세부사항은 시장이 정한다.</u></p>

관 계 법 령

□ 「도시 및 주거환경정비법」

제12조(재건축사업 정비계획 입안을 위한 안전진단) ① (생략)

② 정비계획의 입안권자는 제1항에도 불구하고 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 안전진단을 실시하여야 한다. 이 경우 정비계획의 입안권자는 안전진단에 드는 비용을 해당 안전진단의 실시를 요청하는 자에게 부담하게 할 수 있다.

1. 제14조에 따라 정비계획의 입안을 제안하려는 자가 입안을 제안하기 전에 해당 정비예정구역에 위치한 건축물 및 그 부속토지의 소유자 10분의 1 이상의 동의를 받아 안전진단의 실시를 요청하는 경우
2. 제5조제2항에 따라 정비예정구역을 지정하지 아니한 지역에서 재건축사업을 하려는 자가 사업예정구역에 있는 건축물 및 그 부속토지의 소유자 10분의 1 이상의 동의를 받아 안전진단의 실시를 요청하는 경우
3. 제2조제3호나목에 해당하는 건축물의 소유자로서 재건축사업을 시행하려는 자가 해당 사업예정구역에 위치한 건축물 및 그 부속토지의 소유자 10분의 1 이상의 동의를 받아 안전진단의 실시를 요청하는 경우

③ ~ ④ (생략)

□ 「도시 및 주거환경정비법 시행령」

제10조(재건축사업의 안전진단대상 등) ① ~ ⑥ (생략)

⑦ 제1항부터 제6항까지에서 규정한 사항 외에 법 제12조제2항에 따른 안전진단의 요청 절차 및 그 처리에 관하여 필요한 세부사항은 시·도 조례로 정할 수 있다.

□ 「대구광역시 도시 및 주거환경정비 조례」

제8조(재건축사업의 안전진단 절차 및 비용부담 등) 영 제10조제7항에 따른 “안전진단의 요청 절차 및 그 처리에 관하여 필요한 세부사항”은 다음 각 호와 같다.

1. 법 제12조제2항 각 호에 해당하는 자가 안전진단의 실시를 요청하는 경우 「도시 및 주거환경정비법 시행규칙」(이하 “시행규칙”이라 한다) 제3조에서 정한 안전진단 요청서와 규칙에서 정한 서식을 붙여 구청장·군수(이하 “구청장”이라 한다)에게 제출하여야 한다.
2. 법 제12조제2항에 따라 안전진단 실시 요청이 있을 때에는 구청장은 현지조사 실시 후 시행여부를 결정하고, 그 결과를 안전진단 요청자에게 알려야 한다.
3. 제2호에 따라 안전진단 실시를 통보받은 안전진단 요청자는 안전진단에 드는 비용의 전부를 부담하여야 하며, 지정된 금고에 현금으로 예치하여야 한다.
4. 구청장은 제3호에 따른 예치금을 법 제12조제5항에 따라 안전진단 결과 보고서가 제출된 경우 제3호에 따라 예치된 금액에서 안전진단 비용을 직접 지급한 후 나머지 비용은 안전진단을 요청한 자에게 돌려주어야 한다.
5. 제3호에 따른 비용 산정에 관한 사항은 「시설물의 안전 및 유지관리에 관한 특별법」 제37조에 따른 안전점검등 비용의 산정기준을 준용한다.

비용추계 결과통보서

수 신: 김대현 의원

참 조: 건설교통위원회 전문위원

의안명: 대구광역시 도시 및 주거환경정비 조례 일부개정조례안

「대구광역시 의안의 비용추계에 관한 조례」 제7조에 따라
대구광역시 도시 및 주거환경정비 조례 일부개정조례안 비용추계
결과를 통보합니다.

붙임 대구광역시 도시 및 주거환경정비 조례 일부개정조례안 비
용추계서 1부

2023년 10월 일

대구광역시의회 정책분석담당관

대구광역시 도시 및 주거환경정비 조례 일부개정조례

안

비용추계서

I. 비용추계 요약

1. 비용발생 요인

- 「대구광역시 도시 및 주거환경정비 조례」 일부개정조례안 제8조에 따른 재건축사업 안전진단 비용 용자지원에 필요한 비용 추계

2. 비용추계의 전제

- 비용 추계기간은 2024년부터 5년간 추계함
- 안전진단 비용은 최근 대구시 재건축사업 안전진단 추진현황('19~'21)의 평균값에 임금상승율을 적용하여 보정한 비용(평균 91,000천원/단지)
- 임금상승율은 「대구광역시 도시 및 주거환경정비 조례」 제8조제5호에 따라 「시설물의 안전 및 유지관리 실시 등에 관한 지침」 제56조제2항의 한국엔지니어링협회가 통계법에 따라 조사·공표한 건설부분의 고급기술자 노임단가의 4개년('19~'22) 연평균 상승률(5%) 적용
- 안전진단 비용 용자 지원 우선대상은 대구시 홈페이지 게재 정비사업 추진현황(2023.9월말기준) 재건축사업 정비예정구역 73개 단지 중 안전진단 실시 요청에 의해 구청장의 현지조사 후 안전진단이 확정된 10개 단지로 함
- 안전진단 후 정비계획 수립에서 사업시행계획인가까지 약 3년을 예상하여 용자금 회수

3. 비용추계의 결과

(단위 : 천원)

구분		연도	1차년도	2차년도	3차년도	4차년도	5차년도	합계
지출	재건축 안전진단 비용 용자 지원 (5개소/1년)		455,000	475,000	495,000	515,000	540,000	2,480,000
	소계(a)		455,000	475,000	495,000	515,000	540,000	2,480,000
수입	용자금 회수 (용자 후 3년)		0	0	0	455,000	475,000	930,000
	소계(b)		0	0	0	455,000	475,000	930,000
□총 비용(a-b)			455,000	475,000	495,000	60,000	65,000	1,550,000

4. 재원조달 방안 : 해당없음

5. 덧붙이는 의견

- 1차년도와 2차년도는 현지조사가 완료된 우선 안전진단 대상 10개 단지를 각각 5개소로 구분 지원하고, 3차년도부터는 안전진단 실시요청 추이와 부동산 경기 전망, 대구시 관련부서의 의견 등을 종합적으로 살펴본 후 지원개소를 증감하여 시행할 필요가 있다고 사료됨

6. 작성자

- 대구광역시의회사무처 정책분석담당관 정책연구팀 이준형

II. 비용추계의 상세내역

1. 비용추계 대상 및 방법

가. 대 상

- 「도시 및 주거환경정비법」 제12조제1항에 의거, 재건축사업 정비계획의 입안을 위하여 정비예정구역별 정비계획의 수립시기가 도래한 때에는 안전진단을 실시하여야 한다.
- 「도시 및 주거환경정비법」 제12조제4항에 의거, 정비계획의 입안권자는 현지조사 등을 통하여 해당 건축물의 구조안전성, 건축마감, 설비노후도 및 주거환경 적합성 등을 심사하여 안전진단 실시여부를 결정하여야 한다.

- 대구시 홈페이지 게재 대구시 정비사업 추진현황(2023.9월말기준) 재건축사업 정비예정구역 73개 단지 중에서 국토교통부 주택정비과 -5766(2022.11.2.)호와 관련하여 보고한 재건축 현지조사 및 1차 안전진단 현황자료(2022.11월기준)상 10개 단지[참고 1]

나. 비용추계 방법

- 안전진단 비용은 최근 대구시 재건축사업 안전진단 추진현황('19~'21)의 평균값에 임금상승율을 적용하여 보정한 비용(평균 91,000천원/단지)[참고 2]
- 임금상승율은 「대구광역시 도시 및 주거환경정비 조례」 제8조제5호에 따라 「시설물의 안전 및 유지관리 실시 등에 관한 지침」 제56조제2항의 한국엔지니어링협회가 통계법에 따라 조사·공표한 건설부분의 고급기술자 노임단가의 4개년('19~'22) 연평균 상승률(5%) 적용[참고 3]

다. 산출내역

(단위 : 천원)

구분	안전진단비용		지원가능 단지(단지/년)	금 액
	단지당	산출내역		
1차년도	91,000	'22년 83,000천원×(2년 노임상승률 5%+5%)	5개 단지	455,000
2차년도	95,000	1차년도 진단비용 91,000천원×노임상승률 5%	5개 단지	475,000
3차년도	99,000	2차년도 진단비용 95,000천원×노임상승률 5%	5개 단지	495,000
4차년도	103,000	3차년도 진단비용 99,000천원×노임상승률 5%	5개 단지	515,000
5차년도	108,000	4차년도 진단비용 103,000천원×노임상승률 5%	5개 단지	540,000

2. 비용추계시 중점 고려사항

- 실제 지출한 대구시 재건축사업 안전진단 비용의 평균값과 엔지니어링협회의 건설부문 고급기술자 노임단가 상승률을 적용하여 비용추계함
- 안전진단 비용 용자 지원단지 수는 현지조사 후 안전진단이 확정된 10개 단지와 대구시 관련부서의 의견을 고려해 년 5개 단지로 제한함
- 「도시 및 주거환경정비법」 재건축사업 안전진단 비용은 원인자부담이 원칙이므로, 해당 재건축사업의 시행계획인가시에 용자금을 회수하는 것으로 추계함

[참고 1] 재건축 현지조사 및 1차 안전진단 진행중 단지 현황(2022.11월기준)

시도	시군구	사업명(구역)	진행상태	현지조사 신청일	1차 안전진단 계약일
대구시	서구	내당삼익맨션아파트	현지조사	2022-01-21 2022-03-02(완료)	
대구시	서구	내당아파트지구 3주구	현지조사	2021-10-29 2021-12-01(완료)	
대구시	서구	중리시영2차아파트	현지조사	2020-06-15 2020-07-23(완료)	
대구시	달서구	그린맨션1차아파트 재건축 사업	현지조사	2016-11-08 2016-12-14(완료)	
대구시	달서구	그린맨션2차아파트 재건축 사업	현지조사	2019-06-18 2019-07-19(완료)	
대구시	달서구	그린맨션3차아파트 재건축 사업	현지조사	2019-06-18 2019-07-22(완료)	
대구시	달서구	산호아파트 재건축 사업	현지조사	2019-10-28 2019-12-04(완료)	
대구시	달서구	한양은하아파트 재건축 사업	현지조사	2019-04-01 2019-05-03(완료)	
대구시	달서구	청자우방아파트 재건축 사업	현지조사	2019-08-04 2019-09-18(완료)	
대구시	달서구	대곡역금강아파트 재건축 사업	현지조사	2021-05-10 2021-06-11(완료)	

<작성방법>

0. 작성대상 : 2022.11 현재 현지조사 또는 1차 안전진단(정밀안전진단) 진행중인 단지
1. 진행상태
 - (현지조사) 현지조사 진행중이거나, 현지조사 완료 후 1차 안전진단 계약 전 단계인 단지
 - (1차 안전진단) 1차 안전진단 계약 후 아직 완료 전인 단지
2. 현지조사 신청일 : 진행상태가 현지조사인 단지 작성(완료 후 1차 안전진단 계약전인 경우 완료일도 작성)
3. 1차 안전진단 신청일 : 진행상태가 1차 안전진단인 경우 작성

[참고 2] 재건축 안전진단 추진현황('19~'21)

연번	연도	구·군	아파트명	세대수	준공연도	안전진단		
						기간	비용(천원)	결과
1	2019	달서구	한신	240	1985	3개월	64,154	유지보수
2	2019	달서구	대영	40	1980			조건부 재건축
3	2019	수성구	삼풍	72	1973	2개월	73,700	조건부 재건축
4	2019	달서구	구마	72	1981	5개월	114,462	조건부 재건축
5	2019	달서구	대아	47	1981			조건부 재건축
6	2019	달서구	본리	39	1980			조건부 재건축
7	2019	달서구	태양	60	1980			조건부 재건축
8	2019	남구	파크맨션	553	1980	5개월	82,500	유지보수
9	2019	서구	광장타운1차	672	1984	4개월	102,069	조건부 재건축
10	2020	달서구	아카시아맨션	330	1987	4개월	67,798	유지보수
11	2021	달서구	송현월성	450	1981	3개월	74,368	조건부 재건축
12	2021	남구	앞산보성타운	360	1984	5개월	85,690	조건부 재건축
13	2021	달서구	고려낙원	430	1988	1년 8개월	82,016	조건부 재건축

※ 최근 실시단지 2년전이므로 현재 비용 증가 예상

[참고 3] 한국엔지니어링협회 건설부문 임금현황('19~'22)

(단위 : 원)

기술등급	건설임금 현황				비 고
	2019년도 7월 조사	2020년도 7월 조사	2021년도 7월 조사	2022년도 7월 조사	
기술사	369,831	371,891	390,500	432,440	
특급기술자	288,036	292,249	308,530	335,638	
고급기술자	235,682	242,055	253,985	282,545	
중급기술자	219,451	220,497	231,775	261,571	
초급기술자	170,615	172,529	182,591	205,686	
고급숙련기술자	204,010	207,510	218,613	240,947	
중급숙련기술자	174,996	185,073	194,638	220,894	
초급숙련기술자	157,750	162,285	169,084	186,909	

※ 자료 : 한국엔지니어링협회, 엔지니어링업체 임금실태조사 보고서(2020,2022)

고급기술자 연평균 상승률 $[(282,545\text{원} - 235,682\text{원})/4\text{년}]/235,682\text{원} = 4.97\%(5\% \text{ 적용})$
