

19. 대구광역시 빈집 및 소규모주택 정비 조례 일부개정조례안

심 사 보 고 서

1. 심사경과

- 제안일자 : 2020년 4월 9일
- 제 안 자 : 김원규, 배지숙, 이만규, 하병문, 김대현, 황순자,
김지만, 이시복, 이태손, 전경원 의원
- 회부일자 : 2020년 4월 13일
- 상정일자
 - 대구광역시의회 제274회 임시회
 - 제1차 건설교통위원회(2020년 4월 23일) : 수정안 가결

2. 제안설명 요지 (제안설명자 : 김원규 의원)

☐ 제안이유

- 소규모주택정비사업 대상구역 확대 및 범위 완화, 정비기반시설 설치 용적률 완화 등 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」 및 같은 법 시행령 개정에 따라 조례에 위임된 사항을 반영하고자 함
- 가로주택정비사업 분양대상자 요건 완화, 시 통합심의위원회 위원자격 조정 등 조례 운용상 일부 미비점을 보완·개선하고자 함

□ 주요내용

- 소규모주택정비사업 대상구역 확대 및 가로구역 요건 완화(안 제3조 개정, 안 제3조의2 신설)
 - 자율주택정비사업 대상구역에 건축행위가 불가능한 나대지와 연립주택을 추가하고, 가로주택정비사업의 가로구역 요건을 지역여건에 맞게 완화함으로써 소규모주택정비사업 활성화를 도모함
- 시 통합심의위원회 위원 자격조정(안 제15조)
 - 시 통합심의위원회 심의사항은 도시관리계획 중 용도지역·용도지구 지정(변경지정) 및 임대주택 건설에 따른 용적률 상한까지 건축여부 등이며, 심의위원의 자격기준을 위계에 맞게 조정함
- 가로주택정비사업 분양대상자 요건 완화(안 제26조)
 - 가로주택정비사업 과소필지 소유자에 대한 무주택자 기준을 삭제함으로써 사업추진 활성화를 제고함
- 소규모주택정비사업 건축규제 완화 확대(안 제33조)
 - 소규모주택정비사업도 정비기반시설 설치시 추가 용적률 인센티브를 부여하는 한편, 자율주택정비사업의 건축규제 완화특례 적용범위를 도시재생활성화지역과 도시재정비촉진지구 준치지역, 건축협정 체결 구역, 우리동네살리기사업 시행구역 등 조례로 정하는 지역까지 확대하여 사업 활성화의 수단으로 활용함

□ 참고자료

○ 신·구조문 대비표

○ 관계법령 : 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」 및 같은 법 시행령,
「주택법 시행령」

○ 예산조치 : 별도조치 필요없음

3. 검토보고 요지 (보고자 : 전문위원 김학수)

○ 본 조례 개정안은 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」이 개정 (2019. 4. 23. 공포, 10. 24 시행)됨에 따라, 자율주택정비사업 대상 지역에 나대지를 포함시키고, 가로주택정비사업의 가로구역 면적 요건을 완화하며, 소규모주택정비사업 구역 내 건축물 또는 대지 일부에 정비기반시설을 설치하는 경우 등에 대하여 용적률에 관한 특례를 규정하는 등 법령에서 위임된 사항과 그 시행을 위하여 필요한 사항을 정하여 소규모주택정비사업 활성화를 도모하고자 하는 것으로,

○ 안 제3조 (자율주택정비사업의 대상범위 등)

제2항은 법 개정(2019.4.23)으로 자율주택정비사업 대상 주택 유형에 연립주택을 추가하여 정비사업의 활성화를 도모하고자 하였고,

제3항은 시행령 개정(2019.10.22.)으로 자율주택정비사업 대상지역에 나대지에 대한 사업구역 포함 근거 및 기준을 마련하고자 하는 것으로 자율주택정비사업 대상지역에 건축이 불가능한 과소필지를 포함시킴에 따라 구역 정형화에 의한 미관 향상은 물론 신속한 정비사업 추진에도 기여할 것으로 보여짐.

〈 나대지에 대한 구체적인 요건과 세부내용 〉

지형여건·주변환경을 고려할 때 사업 시행상 불가피하게 포함되는 나대지로 시 조례로 정하는 기준을 충족하는 나대지

↳ 「대구광역시 건축조례」 제37조(건축물이 있는 대지의 분할 제한)
규정에 미달하거나 건축행위가 불가능한 나대지

○ 안 제3조의2 (가로구역 요건)

가로주택정비사업의 대상이 되는 가로구역 면적 상한을 종전 1만제곱미터 미만에서 시행령 개정(2019.10.22.) 사항을 반영하여 “지역여건 등을 고려하여 시 조례로 달리 정하는 경우에는 1만3천제곱미터 미만으로 완화할 수 있도록 함”에 따라 가로주택정비사업이 조기에 정착될 수 있을 것으로 사료됨.

○ 안 제15조(통합심의위원회 구성 등)

현행 소규모주택정비사업에 관한 통합심의는 사업시행계획인가권자인 구·군 통합심의위원회와 시 통합심의위원회로 구분하여 시행하고 있으며, 그 중 도시관리계획의 용도지역·용도지구 지정(변경) 및 임대주택 건설에 따른 용적률 상한의 결정은 시 통합심의위원회가 하고 있음.

따라서, 시 통합심의위원회는 구·군 통합심의위원회와 구분하여 당연직 위원 중에서 구·군 5급 이상 공무원을 제외하여 보다 독립적이고 공정한 심의 및 위계에 맞는 자격 기준을 마련하고자 조정하려는 것으로 설명하고 있음.

○ 안 제26조(가로주택정비사업의 분양대상)

가로주택정비사업의 과소필지 소유자의 분양권 부여조건을 「대구광역시 도시 및 주거환경정비조례」의 재개발사업 분양대상자 요건과 일관되게 하여 과소필지 소유자에게도 분양권을 부여할 수 있도록 무주택기준을 정비함으로써 지역내 사업 추진을 활성화하고자 함.

- 무주택세대주 여부 확인은 국토부 데이터베이스로 조회해야 하나, 소규모주택정비법상 규정된 사항이 없어 조회 불가함
- 「대구광역시 도시 및 주거환경정비 조례」 제36조(재개발사업의 분양대상 등)에서도 과소필지 소유자에 대한 무주택기준을 삭제함(2018.12.31 전부개정)

○ 안 제33조(건축규제 완화 특례)

제1항은 자율주택정비사업의 건축규제 완화 특례 적용범위를 도시재생활성화지역까지 포함하여 노후 주거지 재생사업구역 전반으로 확대함으로써 주민들이 체감하는 실질적인 재생수단으로 활용될 수 있을 것으로 보여지며,

〈 자율주택정비사업 건축규제 완화 특례 적용범위 〉

근린재생형 활성화계획에 반영된 도시재생활성화지역, 빈집밀집구역 및 조례로 정하는 도시재정비촉진지구 존치지역, 건축협정 체결구역, 우리동네 살리기 사업 시행구역

제2항은 사업시행자가 소규모주택정비사업 구역내 건축물 또는 대지의 일부에 정비기반시설을 설치하는 경우 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제78조에 따라 해당 지역에 적용되는 용적률에 그 정비기반시설에 해당하는 용적률의 200퍼센트 이하의 범위에서 시 조례로 정하는 용적률을 적용받을 수 있도록 상위법이 개정됨에 따라, 소규모주택정비사업 추진 시 용적률 인센티브가 되는 도로, 공원, 공용주차장 등의 정비기반시설을 설치하도록 유도함으로써 공공성 강화 및 정비사업 활성화를 도모하고자 하는 것으로 사료됨.

○ 그 외 조항에서는 인용조문 오기를 조정하는 것임.

□ 종합 검토의견

- 본 조례 개정안은 자율주택정비사업 대상지역 요건에 연립주택과 건축이 불가능한 나대지를 포함할 수 있게 근거 및 기준을 마련하고, 가로주택정비사업의 대상이 되는 가로구역의 면적 요건 완화, 자율주택정비사업 추진을 위한 건축규제 완화 특례구역 확대, 정비기반 시설 등의 용적률 산정방법을 신설하여 현행 제도의 운영상 나타난 미비점을 개선·보완하려는 것임.

이를 통해 사업성이 강화되어 지역의 29개소 소규모주택정비사업 (2020.1월말 기준) 대상지 중 착공이 2개소에 불과한 정비사업에 활력을 불어 넣어 도시 쇠퇴 예방과 주거 환경개선에 이바지할 것으로 보여짐. 아울러 코로나19로 인해 침체된 지역건설경기 활성화에도 기여할 것으로 사료됨.

4. 질의 및 답변 요지

- 없음

5. 토론요지

- 「대구광역시 빈집 및 소규모주택 정비 조례 일부개정조례안」에 대하여 질의답변 등을 통해 충분히 심사하였고, 우리 위원들 간의 논의결과에 따라 배부해 드린 유인물과 같이 수정하여 의결할 것을 동의함.

6. 수정안 요지

- 붙임 ‘위원회 수정안’ 참조

7. 심사결과

- 수정안 가결(재석위원 전원 찬성)

8. 소수의견 요지

- 없음

9. 기타 필요한 사항

- 없음

10. 첨부서류

- 위원회 수정안 : [붙임1]

[붙임1] 위원회 수정안

대구광역시 빈집 및 소규모주택 정비 조례 일부개정조례안에 대한 수정안

대구광역시 빈집 및 소규모주택 정비 조례 일부개정조례안에 대한 조례
일부를 다음과 같이 수정한다.

안 제23조 전단 중 “영 제27조제1항” 을 “**영 제27조**” 로 한다.

수정안 조문 대비표

제 출 안	수 정 안
제23조(사업시행계획서의 작성) 법 제30조제1항제11호에서 “시·도 조례로 정하는 사항”이란 영 제27조 제1항 각 호의 사항을 말한다. --- ----- ----- ----- -----	제23조(사업시행계획서의 작성) 법 제30조제1항제11호에서 “시·도 조례로 정하는 사항”이란 영 제27조 각 호의 사항을 말한다. ----- ----- ----- ----- -----

대구광역시조례 제 호

대구광역시 빈집 및 소규모주택 정비 조례 일부개정조례안

「대구광역시 빈집 및 소규모주택 정비 조례」 일부를 다음과 같이 개정한다.

제2조제2항 중 “「도시 및 주거환경정비법」, 「대구광역시 도시 및 주거환경정비 조례」 및 「대구광역시 도시 및 주거환경정비 조례 시행규칙」”을 “「도시 및 주거환경정비법」, 「대구광역시 도시 및 주거환경정비 조례」”로 한다.

제3조제1항 각 호 외의 부분 중 “영 제3조제1호”를 “영 제3조제1항제1호”로 하고, 같은 조 제2항 각 호 외의 부분 중 “영 제3조제1호나목”을 “영 제3조제1항제1호나목”으로 하며, 같은 항 제1호 중 “경우: 18호 이하”를 “경우: 18호 미만”으로 하고, 같은 항 제2호 및 제3호를 각각 다음과 같이 하며, 같은 조에 제3항을 다음과 같이 신설한다.

2. 기존주택이 연립주택 또는 다세대주택으로 구성된 경우: 30세대(연립주택과 다세대주택의 세대수를 합한 수를 말한다) 미만
3. 기존주택의 구성이 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 경우: 30채(단독주택의 호수와 연립주택·다세대주택의 세대수를 합한 수를 말한다) 미만

가. 단독주택과 연립주택으로 구성

나. 단독주택과 다세대주택으로 구성

다. 단독주택, 연립주택 및 다세대주택으로 구성

- ③ 영 제3조제1항제1호다목4)에서 “시·도조례로 정하는 기준을 충족하는 나대지”란 「대구광역시 건축조례」 제37조 규정에 미달하거나 건축행위가 불가능한 나대지를 말한다.

제3조의2를 다음과 같이 신설한다.

제3조의2(가로구역 요건) 영 제3조제2항제2호가목에서 “시·도조례로 정하는 기준면적” 이란 1만3천제곱미터 미만을 말한다.

제6조제1항제2호나목 및 다목 중 “6월” 을 각각 “6개월” 로 한다.

제7조 각 호 외의 부분 중 “사항을 말한다” 를 “어느 하나에 해당하는 경우를 말한다” 로 한다.

제8조 전단을 다음과 같이 한다.

법 제13조제6호에서 “시·도조례로 정하는 사항” 이란 영 제12조 각 호의 사항을 말한다.

제11조제2항 중 “제1호 및 제2호” 를 “각 호” 로 한다.

제14조 각 호 외의 부분 중 “영 제24조제1항제6호” 를 “영 제24조제1항제7호” 로 한다.

제15조제3항제1호 중 “사업시행계획인가권자가 속한 지방자치단체 소속 5급 이상 공무원과 시” 를 “대구광역시” 로 하고, 같은 조 제4항 중 “사람 중 시에서 해당주택 관련 업무를 담당하는 4급 이상인 공무원” 을 “사람” 으로 한다.

제22조제1호 중 “따른” 을 “따른 해당 사업의” 로 한다.

제23조 전단을 다음과 같이 한다.

법 제30조제1항제11호에서 “시·도조례로 정하는 사항” 이란 영 제27조 각 호의 사항을 말한다.

제26조제1항제2호 단서 중 “법 제29조에 따른 사업시행계획인가일 이후부터 법 제39조제3항에 따른 공사 완료고시일까지 분양신청자를 포함한 세대원(세대주 및 세대주와 동일한 세대별 주민등록표상에 등재되어 있지 아니한 세대주의 배우자 및 배우자와 동일한 세대를 이루고 있는 세대원을 포함한다) 전원이 주택을 소유하고 있지 아니한 경우에 한하여 분양대상자”를 “분양대상자”로 한다.

제27조제1항 각 호 외의 부분 중 “영 제31조제1항제7호 및”을 “영 제31조제1항제7호 및 같은 조”로, “소규모재건축사업의 주택공급에 관한 기준”을 “소규모재건축사업의 “시·도조례로 정하는 공급순위 선정의 구체적 기준”으로 한다.

제28조제3항 각 호 외의 부분을 다음과 같이 한다.

영 제34조제1항 관련 별표1 제2호에서 “시·도 조례로 정하는 주택의 규모별 입주자 선정방법 및 공급절차의 기준”은 다음과 같다.

제29조 각 호 외의 부분 중 “빈집정비사업 또는 소규모주택정비사업의 시행으로 설치하는 공동이용시설이란”을 “영 제37조제5호에서 “시·도 조례로 정하는 공동이용시설”이란”으로 한다.

제32조제1항 각 호 외의 부분 중 “면제하기”를 “감면하기”로 한다.

제33조의 제목 “(공동이용시설등의 용적률 완화)”를 “(건축규제 완화 특례)”로 하고, 같은 조 제목 외의 부분을 제3항으로 하며, 같은 조에 제1항 및 제2항을 각각 다음과 같이 신설하고, 같은 조 제3항(종전의 제목 외의 부분) 중 “법 제48조제2항에 따른”을 “영 제40조제4항제2호에서”로 한다.

① 법 제48조제1항에서 “시·도조례로 정하는 경우”란 제3조제1항 각 호의 지역 또는 구역을 말한다.

② 영 제40조제4항제1호에서 “시·도조례가 정하는 용적률”이란 “[1+(제공면적/제공전 대지면적-제공면적)]×해당 용적률”을 말한다. 이 경우 「도시공원 및 녹지 등에 관한 법률」, 「주택건설기준 등에 관한 규정」 등 관련 법규에 따라 의무적으로 확보하여야 하는 공공시설의 면적은 용적률 완화대상에서 제외한다.

제34조제1항제2호 중 “설치비용은「주차장법」제19조”를 “설치비용의 산정기준에 관하여는「주차장법」제19조제9항”으로 한다.

제35조 중 “영 제41조제1항”을 “법 제49조제1항”으로 한다.

부 칙

제1조(시행일) 이 조례는 공포한 날부터 시행한다.

제2조(가로구역 요건에 관한 적용례) 제3조의2 개정규정은 이 조례 시행 후 조합설립인가를 신청하는 경우부터 적용한다.

제3조(가로주택정비사업의 분양대상에 관한 적용례) 제26조제1항의 개정규정은 이 조례 시행 후 사업시행계획인가를 신청하는 경우부터 적용한다.

제4조(건축규제 완화 특례에 관한 적용례) 제33조의 개정규정은 이 조례 시행 후 사업시행계획인가를 신청하는 경우부터 적용한다.