

# 대구광역시 빈집 및 소규모주택 정비 조례 일부개정조례안

(김원규 의원 대표발의)

의안 번호	5764
----------	------

발의년월일 : 2020. 08.

발의의원 : 김원규 의원  
박갑상 의원  
김성태 의원  
이시복 의원  
김지만 의원  
윤기배 의원  
배지숙 의원  
김규학 의원  
이태손 의원  
송영현 의원

## 1. 제안이유

- 가. 빈집정비사업 및 소규모주택정비사업 추진 시에 기존 주택 철거계획에 비산먼지, 소음 방지 및 공사장 안전관리대책을 의무화하고, 구청장의 빈집 안전조치 시행사유를 구체적으로 명시하여 주민 민원 및 안전사고를 사전에 예방하고자 함
- 나. 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」에 따른 빈집 정비 및 활용 예산이 목적대로 사용되었는지 확인하고, 그에 따른 지도·감독을 강화하고자 함

## 2. 주요내용

- 가. 구청장의 빈집 안전조치 시행사유 구체화(안 제5조의2 신설)
  - 현행 법령상 빈집의 철거에 대한 규정을 보완하여, 조례에서 붕괴·화재 등 안전사고나 범죄발생을 예방하기 위한 구체적인 안전조치 사항을 명시함

- 나. 빈집 정비 및 활용 등에 대한 지도·감독 강화(안 제5조의3 신설)
  - 빈집 지원비용이 목적대로 사용되는지 대구시의 지도·감독을 강화하고자 함
- 다. 빈집 및 소규모주택정비사업 시 비산먼지 방지 등 안전관리 의무화(안 제8조, 안 제23조)
  - 정비사업의 사업시행계획서 중 기존 주택의 철거계획서에 비산먼지, 소음, 진동 등의 방지대책, 공사장 안전관리대책 수립을 의무화함
- 라. 인용조문 오기 정정(안 제33조, 안 제34조)

### 3. 참고사항

- 가. 신·구조문 대비표(붙임1 참조)
- 나. 관계 법령(붙임2 참조)
- 다. 예산조치 : 별도 조치 필요 없음
- 라. 기 타

# 대구광역시 빈집 및 소규모주택 정비 조례 일부개정조례안

「대구광역시 빈집 및 소규모주택 정비조례」 일부를 다음과 같이 개정한다.

제5조의2 및 제5조의3을 각각 다음과 같이 신설한다.

제5조의2(빈집의 안전조치) ① 구청장은 법 제11조제1항에 따라 철거가 필요한 빈집에 대하여 붕괴·화재 등 안전사고나 범죄발생을 예방하기 위하여 다음 각 호의 안전조치를 빈집 소유자 또는 사업시행자에게 명할 수 있다.

1. 건물의 벽체, 기둥, 지붕, 담장 등 노후·불량 상태에 대한 보수·보강
2. 화재발생 요인 차단
3. 각종 범죄 및 청소년 탈선 장소로 이용여부 확인 및 차단
4. 도시미관·주거환경에 장애가 되는 요인 차단

② 구청장은 빈집 소유자 또는 사업시행자가 특별한 사유 없이 제1항에 따른 안전조치를 이행하지 아니하는 경우 직접 안전조치를 시행할 수 있다. 이 경우 구청장은 그 안전조치에 따른 비용의 전부 또는 일부를 빈집 소유자 또는 사업시행자에게 청구할 수 있다.

제5조의3(지도·감독) ① 시장은 빈집의 지원비용이 목적대로 사용되었는지 확인하고 지도·감독하여야 한다.

② 시장은 필요한 경우에 구청장으로 하여금 자치구별 빈집 정비 및 활용 등에 관하여 자료제출을 요청할 수 있고, 소속 공무원 또는 시장이 지정하는 사람에게 그 업무를 확인·검사하게 할 수 있다.

제8조 후단 중 “사항” 을 “사항, 비산먼지·소음·진동 등의 방지 대책, 공사장 주변 안전관리 대책” 으로 한다.

제23조 후단 중 “사항” 을 “사항, 비산먼지·소음·진동 등의 방지 대책, 공사장 주변 안전관리 대책” 으로 한다.

제33조제2항 전단 중 “[1+(제공면적/제공전 대지면적-제공면적)]×해당” 을 “[1+(제공면적/(제공전 대지면적-제공면적))]×해당” 으로 한다.

제34조제1항제1호 중 “영 제40조제4항” 을 “영 제40조제5항” 으로 한다.

## 부 칙

제1조(시행일) 이 조례는 공포한 날부터 시행한다.

제2조(사업시행계획서의 작성에 관한 적용례) 제8조, 제23조의 개정규정은 이 조례 시행 후 사업시행계획인가를 신청한 경우부터 적용한다.

(붙임1)

## 신 · 구조문 대비표

현 행	개 정 안
<p>&lt;신 설&gt;</p>	<p>제5조의2(빈집의 안전조치) ① 구청장은 법 제11조제1항에 따라 철거가 필요한 빈집에 대하여 붕괴·화재 등 안전사고나 범죄발생을 예방하기 위하여 다음 각 호의 안전조치를 빈집 소유자 또는 사업시행자에게 명할 수 있다.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 건물의 벽체, 기둥, 지붕, 담장 등 노후·불량 상태에 대한 보수·보강</li> <li>2. 화재발생 요인 차단</li> <li>3. 각종 범죄 및 청소년 탈선 장소로 이용여부 확인 및 차단</li> <li>4. 도시미관·주거환경에 장애가 되는 요인 차단</li> </ol> <p>② 구청장은 빈집 소유자 또는 사업시행자가 특별한 사유 없이 제1항에 따른 안전조치를 이행하지 아니하는 경우 직접 안전조치를 시행할 수 있다. 이 경우 구청장은 그 안전조치에 따른 비용의 전부 또는 일부를 빈집 소유자 또는 사업시행자에게 청구할 수 있다.</p>

<신 설>

제8조(사업시행계획서의 작성) 법 제13조제6호에서 “시·도조례로 정하는 사항”이란 영 제12조 각 호의 사항을 말한다. 이 경우 기존주택의 철거계획서에는 주택 및 상가 등 빈집 관리에 관한 사항을 포함하여야 한다.

제23조(사업시행계획서의 작성) 법 제30조제1항제11호에서 “시·도조례로 정하는 사항”이란 영 제27조 각 호의 사항을 말한다. 이 경우 기존주택의 철거계획서에는 주택 및 상가 등 빈집 관리에 관한 사항을 포함하여야 한다.

제5조의3(지도·감독) ① 시장은 빈집의 지원비용이 목적대로 사용되었는지 확인하고 지도·감독하여야 한다.

② 시장은 필요한 경우에 구청장으로 하여금 자치구별 빈집 정비 및 활용 등에 관하여 자료제출을 요청할 수 있고, 소속 공무원 또는 시장이 지정하는 사람에게 그 업무를 확인·검사하게 할 수 있다.

제8조(사업시행계획서의 작성) ---  
-----  
-----  
-----  
-----  
-----  
사항, 비산먼지·소음·진동 등의 방지대책, 공사장 주변 안전관리 대책-----.

제23조(사업시행계획서의 작성) --  
-----  
-----  
-----  
-----  
-----  
- 사항, 비산먼지·소음·진동 등의 방지대책, 공사장 주변 안전관리 대책-----.

제33조(건축규제 완화 특례) ① (생략)

② 영 제40조제4항제1호에서 “시·도 조례가 정하는 용적률”이란 “[1+(제공면적/제공전대지면적-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.

③ (생략)

제34조(주차장 사용권의 확보 방법) ① 법 제48조제4항에 따른 “시·도 조례로 정하는 사항”에서 주차장 사용권 확보를 위한 방법은 다음 각 호와 같다.

1. 빈집정비사업 또는 소규모주택정비사업의 사업시행자는 사업의 시행으로 건설하는 건축물의 주차장 규모 등이 영 제40조제4항으로 정하는 기준에 해당할 때에는 해당 주차장의 설치에 드는 비용을 시장 또는 구청장에게 납부하는 것으로 노상 및 노외 주차장의 사용권을 확보할 수 있다.

2. (생략)

② (생략)

제33조(건축규제 완화 특례) ① (현행과 같음)

② -----  
-----  
-----[1+{제공면적/ (제공전 대지면적-제공면적)}]×  
해당 -----  
-----.  
-----  
-----  
-----  
-----  
-----  
-----.

③ (현행과 같음)

제34조(주차장 사용권의 확보 방법) ① -----  
-----  
-----  
-----.

1. -----  
-----  
-----  
----- 영 제4  
0조제5항-----  
-----  
-----  
-----  
-----  
-----.

2. (현행과 같음)

② (현행과 같음)

(붙임2)

## 관 계 법 령

### [빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법]

제11조(빈집의 철거) ① 시장·군수등은 빈집이 다음 각 호의 어느 하나에 해당하면 빈집정비계획에서 정하는 바에 따라 그 빈집 소유자에게 철거 등 필요한 조치를 명할 수 있다. 다만, 빈집정비계획이 수립되어 있지 아니한 경우에는 「건축법」 제4조에 따른 지방건축위원회(이하 “지방건축위원회”라 한다)의 심의를 거쳐 그 빈집 소유자에게 철거 등 필요한 조치를 명할 수 있다. 이 경우 빈집 소유자는 특별한 사유가 없으면 60일 이내에 조치를 이행하여야 한다.

1. 붕괴·화재 등 안전사고나 범죄발생의 우려가 높은 경우

2. 공익상 유해하거나 도시미관 또는 주거환경에 현저한 장애가 되는 경우

② 시장·군수등은 제1항에 따라 빈집의 철거를 명한 경우 그 빈집 소유자가 특별한 사유 없이 따르지 아니하면 대통령령으로 정하는 바에 따라 직권으로 그 빈집을 철거할 수 있다.

③ 시장·군수등은 제2항에 따라 철거할 빈집 소유자의 소재를 알 수 없는 경우 그 빈집에 대한 철거명령과 이를 이행하지 아니하면 직권으로 철거한다는 내용을 일간신문 및 홈페이지에 1회 이상 공고하고, 일간신문에 공고한 날부터 60일이 지난 날까지 빈집 소유자가 빈집을 철거하지 아니하면 직권으로 철거할 수 있다. (이하 제4항~제6항 생략)

제13조(사업시행계획서의 작성) 사업시행자는 다음 각 호의 사항을 포함하는 사업시행계획서를 작성하여야 한다. 다만, 제3호 및 제4호는 제9조제4호의 방법으로 빈집정비사업을 시행하는 경우에 한정한다.

1. 사업시행구역 및 그 면적

2. 토지이용계획(건축물배치계획을 포함한다)

3. 정비기반시설 및 공동이용시설의 설치계획

4. 임대주택의 건설계획

5. 건축물의 높이 및 용적률 등에 관한 건축계획

6. 그 밖에 빈집정비사업 시행을 위하여 필요한 사항으로서 대통령령으로 정하는 바에 따라 특별시·광역시·특별자치시·도·특별자치도 또는 「지방자치법」 제175조에 따른 서울특별시·광역시 및 특별자치시를 제외한 인구 50만 이상 대도시의 조례(이하 “시·도조례”라 한다)로 정하는 사항

제30조(사업시행계획서의 작성) ① 사업시행자는 다음 각 호의 사항을 포함하는 사업시행계획서를 작성하여야 한다. 다만, 자율주택정비사업의 경우에는 제1호·제2호·제3호·제6호 및 제7호의 사항으로 한정한다.

1. 사업시행구역 및 그 면적

2. 토지이용계획(건축물배치계획을 포함한다)

3. 정비기반시설 및 공동이용시설의 설치계획

4. 임시거주시설을 포함한 주민이주대책

5. 사업시행기간 동안 사업시행구역 내 가로등 설치, 폐쇄회로 텔레비전 설치 등 범죄예방대책

6. 임대주택의 건설계획

7. 건축물의 높이 및 용적률 등에 관한 건축계획(「건축법」 제77조의 4에 따라 건축협정을 체결한 경우 건축협정의 내용을 포함한다)

8. 사업시행과정에서 발생하는 폐기물의 처리계획

9. 정비사업비

10. 분양설계 등 관리처분계획

11. 그 밖에 사업시행을 위한 사항으로서 대통령령으로 정하는 바에 따라 시·도조례로 정하는 사항

제52조(빈집정비사업의 지침고시 등) ① 국토교통부장관은 시장·군수등이 빈집정비사업을 효율적이고 체계적으로 추진할 수 있도록 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사항에 대하여 지침을 정하여 고시할 수 있다.

1. 빈집정비계획의 수립
2. 빈집실태조사의 방법 및 기준
3. 빈집의 철거 및 관리
4. 그 밖에 대통령령으로 정하는 사항

② 국토교통부장관은 제1항에 따른 내용의 이행 여부를 점검하기 위하여 시장·군수등에게 자료 또는 정보의 제공을 요청하거나 보고를 하게 할 수 있다. 이 경우 시장·군수등은 특별한 사유가 없으면 이에 따라야 한다.

③ 국토교통부장관은 빈집의 정비 및 활용에 관한 정책의 수립 등을 위하여 필요한 경우 관계 중앙행정기관의 장, 지방자치단체의 장 또는 공공기관의 장에게 빈집정보와 관련한 자료의 제출을 요청할 수 있다. 이 경우 요청을 받은 기관의 장은 특별한 사유가 없으면 이에 따라야 한다.

제54조(감독 등) ① 시·도지사는 소규모주택정비사업의 추진실적을 분기별로 국토교통부장관에게, 시장·군수 및 자치구의 구청장은 특별시장·광역시장 또는 도지사에게 보고하여야 한다.

② 국토교통부장관, 시·도지사, 시장·군수 및 자치구의 구청장은 정비사업의 원활한 시행을 위하여 감독이 필요한 때에는 사업시행자·정비사업전문관리업자·철거업자·설계자 및 시공자 등 이 법에 따른 업무를 하는 자에게 국토교통부령으로 정하는 내용에 따라 보고 또는 자료의 제출을 명할 수 있으며 소속 공무원에게 그 업무에 관한 사항을 조사하게 할 수 있다.  
<개정 2020. 6. 9.>

## [빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법 시행령]

제9조(빈집의 철거절차) ① 시장·군수등은 법 제11조제1항에 따라 빈집의 철거 등 필요한 조치를 명하는 경우 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 조치명령의 내용 및 사유 등을 빈집의 소유자에게 알려야 한다.

② 제1항에 따른 조치명령 중 빈집의 철거는 법 제4조제4항에 따라 빈집정비계획을 고시한 날(법 제11조제1항 각 호 외의 부분 단서에 따라 지방건축

위원회의 심의를 거치는 경우에는 빈집 소유자에게 지방건축위원회 심의 결과가 통지된 날을 말한다)부터 6개월 이상의 범위에서 시·도조례로 정하는 기간이 지난 때에 명할 수 있다.

③ 제1항에 따른 조치명령을 받은 빈집 소유자는 천재지변이나 그 밖의 부득이한 사유로 법 제11조제1항 각 호 외의 부분 후단에 따른 이행기간 내에 조치의 이행이 불가능한 경우 그 기간이 종료되기 7일 전까지 이행기간의 연장을 시장·군수등에게 신청할 수 있다.

④ 시장·군수등은 법 제11조제2항에 따라 빈집에 대한 직권 철거를 결정한 때에는 철거 사유 등을 빈집 소유자에게 통보하여야 하며, 철거 예정일이 결정된 때에는 철거 예정일 7일 전까지 빈집 소유자에게 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 철거통지서를 송달하여야 한다.

제12조(사업시행계획서의 작성) 법 제13조제6호에 따라 시·도조례로 정하는 사항은 다음 각 호의 사항을 말한다.

1. 사업의 명칭 및 시행기간

2. 사업시행자의 성명 및 주소(법인인 경우에는 법인의 명칭·주소 및 대표자의 성명·주소를 말한다. 이하 같다)

3. 사업의 자금확보계획

4. 해당 사업의 토지 및 건축물 등에 관한 권리의 명세와 권리자의 성명 및 주소

5. 법 제9조제4호의 방법으로 빈집정비사업을 시행하는 경우 기존주택의 철거계획서(기존주택에 석면이 함유된 건축자재가 사용된 경우 그 현황과 해당 자재의 철거 및 처리계획을 포함한다)

6. 법 제13조제2호의 토지이용계획에 포함된 건축물의 설계도서

제27조(사업시행계획서의 작성) 법 제30조제1항제11호에서 “대통령령으로 정하는 바에 따라 시·도조례로 정하는 사항”이란 다음 각 호의 사항 중 시·도조례로 정하는 사항을 말한다. <개정 2020. 3. 17.>

1. 사업의 종류·명칭 및 시행기간

2. 사업시행자의 성명 및 주소

3. 사업의 자금확보계획

4. 해당 사업의 토지 또는 건축물 등에 관한 명세와 권리자의 성명 및 주소

5. 사업의 시행에 지장이 있다고 인정되는 사업시행구역 내 건축물 또는 공작물 등의 명세

6. 기존 건축물의 철거계획서(석면이 함유된 건축자재가 사용된 경우 그 현황과 해당 자재의 철거 및 처리계획을 포함한다)

7. 철거할 필요는 없으나 보수할 필요가 있다고 인정되는 기존 건축물의 명세 및 보수계획

8. 법 제30조제1항제2호의 토지이용계획에 포함된 건축물의 설계도서

9. 법 제43조제2항에 따라 새로 설치되는 정비기반시설 및 종래의 정비기반시설의 조서 및 도면

9의2. 제3조제1항제2호가목3)에 관한 사항

10. 사업시행자에게 무상으로 양여되는 국유지·공유지의 조서

11. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제2조제9호의 공동구 설치

12. 「물의 재이용 촉진 및 지원에 관한 법률」 제8조에 따른 빗물이용시설의 설치·운영 등 빗물처리계획

13. 사업의 완료 후 상가세입자에 대한 우선 분양 등에 관한 사항

**제40조(건축규제의 완화 등에 관한 특례)**

④ 법 제48조제2항 후단에 따른 용적률의 산정방법은 다음 각 호와 같다.

<신설 2019. 10. 22.>

⑤ 법 제48조제3항에서 “대통령령으로 정하는 범위”란 다음 각 호의 기준을

모두 충족하는 범위를 말한다. <개정 2019. 10. 22.>

1. 「주차장법」에 따라 해당 건축물에 설치하여야 하는 부설주차장의 주차단위구획 총수의 100분의 30 미만일 것

2. 삭제 <2018. 6. 12.>

3. 주차장의 위치가 「주차장법 시행령」 제7조제2항 각 호의 어느 하나에 해당할 것