

【검토보고서】

대구광역시 도시 및 주거환경정비 조례 일부개정조례안 검토보고서

1. 검토경과

○ 발의일자 : 2021년 1월 15일

○ 발 의 자 : 김성태 · 김대현 · 박갑상 · 황순자 · 강민구 · 김동식 ·
김혜정 · 이진련 의원

○ 회부일자 : 2021년 1월 18일

2. 제안이유

○ 정비사업 추진과정에서의 정비사업에 대한 사전 주택수요조사, 건축 자산 등의 보전 및 활용, 보상분쟁에 대한 사전조정, 동절기 철거 제한 등을 통해 원주민과 세입자 등의 권리를 보호하고, 도시 가치 향상에 기여하고자 함

3. 주요내용

- 원주민 등의 정비사업에 대한 사전 주택수요조사로 상세 사업정보 제공 등 알권리 충족(안 제6조)
 - 정비계획 입안시에 기존 조사내용에 토지소유자의 분양주택 희망 수요와 세입자의 재정착 유도를 위한 주택수요조사, 용도별 토지

소유·필지규모별 현황 등도 추가조사함

- 구역 내 역사문화자원 보전 및 활용으로 지역 정체성 제고(안 제7조)
 - 정비계획의 내용에 구역 내 「문화재보호법」 제2조제1항의 문화재, 「한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 법률」 제2조의 건축자산 등 역사문화자원 보전 및 활용계획을 포함함
- 주거환경개선사업으로 영구임대주택 건설시 구역내 생계취약 거주민 보호(안 제44조)
 - 주거환경개선사업으로 영구임대주택을 건설하는 경우 구역 내 생계취약 거주민에 한해 사업시행자가 임대주택의 임대보증금, 임대료 및 재계약요건을 완화할 수 있는 근거 마련
- 주택 및 상가의 보상분쟁 사전조정을 위한 협의체 구성·운영으로 원주민, 세입자 권리보호(안 제54조의4 신설)
 - 원주민과 세입자 등의 주택 및 상가의 손실보상 분쟁을 사전에 조정하기 위하여 구청장이 공정하고 전문적인 협의체를 구성·운영할 수 있는 근거 신설
- 동절기 건축물 철거제한으로 세입자 인권보호(안 제54조의5 신설)
 - 정비사업 추진과정에서 동절기 등 세입자 주거안정에 중대한 지장을 초래할 것으로 우려되는 시기에 구청장에게 철거제한을 권고함

4. 참고사항

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

5. 검토의견

- 본 조례개정안은 정비계획의 입안내용과 정비계획입안시 조사내용을 보완하고 주민권리를 보호하여 원주민과 세입자의 재정착을 유도하고자 하는 내용을 주요 골자로 하고 있음.

□ 주요내용

- 안 제6조 (정비계획 입안 시 조사내용) 에서는
정비계획 입안시에 기존 조사내용에 토지등소유자의 분양주택 희망
수요 및 세입자의 재정착을 위한 주택수요조사 등을 추가 조사토록
하는 등 주민의견을 수렴함으로써 사업시행 주체로서의 주민의 권리
보호 및 원주민과 세입자에게 정비사업 정보를 사전에 제공하여
주민권리가 제한되지 않도록 하는 효과가 있을 것으로 사료됨
- 안 제7조 (정비계획의 내용) 에서는
문화재와 건축자산 등 역사문화자산자원을 보전하고 활용하는 계획을
정비계획의 내용에 포함하여 재개발 등으로 사라져가는 건축자산
등을 보존하여 도시가치를 향상시키고자 하려는 것임.

○ 안 제44조 (임대주택의 임대보증금, 임대료 및 재계약 요건 등)에서는 주거환경개선사업구역 안의 임대주택의 임대보증금, 임대료 및 재계약 요건 등에 관하여는 공동주택 특별법령 등 관련 규정에 따르도록 하나, 사업시행자가 「공공주택 특별법 시행령」 제2조제1항제1호의 영구임대주택을 건설하는 경우에는 관련 규정에도 불구하고 구청장의 승인을 받아 사업시행자가 따로 정할 수 있도록 단서 조항을 마련함으로써 영구임대주택의 임대보증금, 임대료 등을 완화할 수 있는 근거를 마련하여 구역 내 생계 취약 거주민의 재정착을 유도하려는 취지로 보여짐.

○ 안 제54조의4 (협의체 구성 및 운영)에서는

관리처분계획기간에 발생하는 원주민과 세입자 등의 주택, 상가 손실보상 및 세입자 이주대책 관련 분쟁을 사전에 조정하기 위하여 구청장이 감정평가사, 변호사 등 민간전문가와 이해관계자로 구성된 협의체를 구성·운영할 수 있도록 하여 원주민과 세입자의 권리 보호 장치를 마련하였다는 데 의의가 있음.

다만, 협의체는 법적 강제력이 없다는 제도적 한계가 있으며, 분쟁 조정위원회와 기능 중복으로 정비사업 추진에 지장을 주지 않도록 운영의 묘를 살릴 필요성이 있음.

○ 안 제54조의5 (건축물 철거제한)에서는

정비사업 추진과정에서 동절기 등 세입자 주거안정에 중대한 지장을 초래할 것으로 우려되는 시기에는 철거를 제한할 것을 구청장에게 권고할 수 있도록 하여 원주민과 세입자 권리 보호에 기여하려는 취지로 보여짐.

다만, 정비사업 추진에 지장이 발생되지 않도록 철거제한에 신중을 기할 필요성이 있음.

□ 종합검토의견

- 대구시 정비사업은 223개소로 이 중 50개소가 준공되고 138개소는 추진 중에 있으며 최근 분양 등 주택경기 호조로 정비사업도 활성화되고 있음.

합계	준공	추진 중(단위 : 개소)							미추진
		계	추진위	정비구역	조합설립	사업인가	관리처분	착공	
223	50	138	37	20	24	15	13	29	35

- 대구시에서는 신규 정비구역 지정과 도시 주거환경 개선을 위한 2030 도시·주거환경정비기본계획을 주민 및 시의회 의견청취, 도시계획 심의 등 행정절차를 걸쳐 연말까지 수립할 예정임.
- 이러한 상황을 감안하여 본 조례개정안은 정비사업에 대한 사전 주택수요조사를 통해 해당 정비구역의 사업정보를 원주민 등에게 제공토록 하고, 협의체를 구성·운영하여 손실보상 분쟁 등을 사전에 조정하며 동절기 건축물 철거제한 권고를 통해 원주민과 세입자의 주거 권리를 보호하려는데 의의가 있다 하겠음.

또한, 정비사업으로 사라질 위기의 역사, 문화자원 등의 보전 및 활용으로 도시가치를 향상시키는데도 기여할 것으로 사료됨.

- ☐ 이상으로, 대구광역시 도시 및 주거환경정비 조례 일부개정조례안에 대한 검토보고를 마치겠습니다.