

17. 대구광역시 주택 조례 전부개정조례안 심 사 보 고 서

1. 심사경과

- 제안일자 : 2021년 3월 5일
- 제 안 자 : 황순자, 강성환, 김원규, 김태원, 배지숙, 송영현, 안경은,
이만규, 이영애, 임태상 의원
- 회부일자 : 2021년 3월 9일
- 상정일자
 - 대구광역시의회 제281회 임시회
 - 제1차 건설교통위원회(2021년 3월 22일) : 원안 가결

2. 제안설명 요지 (제안설명자 : 안경은 의원)

□ 제안이유

- 공동주택은 우리나라의 가장 대표적인 주거유형으로 되었으나, 선분양 후입주의 공급방식에 따라, 주택건설업자가 제공하는 정보에 의존해 분양신청과 매매계약을 할 수밖에 없는 제도적 한계를 가지고 있으며, 입주 전후의 현장 확인 과정에서 전문성이 부족한 시민들이 공사품질을 확인하기 힘들며,

- 특히, 조정시설이나 주차장, 진출입로 등의 공동시설에 대한 점검은 현실적으로 불가능해 입주 이후 공동주택 품질관련 분쟁이 지속적으로 발생함에 따라 그 동안 대구시에서는 「대구광역시 공동주택 품질검수 자문위원회」를 운영해 왔으나, 「주택법」(이하 “법”이라 함)의 개정에 따라 공동주택 품질점검단에 대한 근거 규정이 마련되었음.
- 따라서, 법과 시행령에서 조례로 위임한 사항을 지역의 특성에 맞게 규정해 공동주택 품질점검의 효율적인 지원을 도모하며, 아울러 불필요한 조항을 정비하여 보다 효율적인 주택공급 및 관리에 기여하고자 함.

□ 주요내용

- 공동주택의 품질점검에 대한 전문적인 점검지원을 위해 대구광역시 공동주택 품질점검단(이하 “품질점검단”이라 함)을 설치·운영할 수 있도록 하고,

품질점검단의 위원 구성과 임기 및 사무처리 등에 대한 사항, 소위원회 등 운영에 관한 사항, 위원의 수당에 관한 사항 등을 규정하여 효율적이고 전문적인 품질점검단의 운영을 도모함. (안 제2조 내지 안 제4조 및 안 제6조)
- 공동주택 개별세대의 전유부분에 대한 점검에 있어 동별 2세대 이상, 면적 유형별 2세대 이상을 점검하되, 대상 세대는 현장에서 임의로 정하도록 하여 면밀하고 투명한 제도로 운영되도록 함. (안 제5조)

- 효율적이고 전문적인 품질점검 업무의 추진을 위해 전담 부서를 설치 할 수 있도록 하고, 품질점검의 공이 큰 시공사, 감리자, 기관·단체 등에 대한 포상의 근거를 명시하여 품질점검에 능동적이고 적극적으로 임할 수 있도록 함. (안 제7조 및 안 제8조)
- 공동주택 주민공동시설로 설치하는 작은 도서관에 대한 설치 기준 관련 조항을 간략하게 정비하고, 불필요하게 명시되어 있는 조항을 삭제하여 조례의 운영과 이해의 편의를 도모함. (안 제10조)

3. 검토보고 요지 (보고자 : 전문위원 박진성)

□ 조례 개정 취지

- 본 조례 전부개정안은 공동주택의 품질을 높이고, 공동주택 품질관련 분쟁을 예방하고자 공동주택 품질점검단 설치·운영 등을 내용으로 하는 「주택법」이 개정(2021.1.24. 시행)됨에 따라 법률에서 위임한 사항과 그 시행에 필요한 사항을 정하려는 것으로,

□ 조례 주요 내용

- 안 제1조(목적)와 안 제2조(품질점검단의 설치)에서는

본 조례안의 목적과 대구광역시 공동주택 품질점검단(이하 “품질

점검단”이라 함)을 설치·운영할 수 있도록 명시하였음.

○ 안 제3조(품질점검단의 구성)와 안 제4조(품질점검위원의 임기 등)에서는

품질점검단의 위원 구성, 품질점검위원의 임기 및 위촉 해제할 경우 등을 명시하고 있음. 조례 시행 전에 「대구광역시 공동주택 품질검수 자문위원회 설치 및 운영조례」에 따라 위촉된위원의 임기를 보장하여 남은 임기동안 안정적인 운영을 도모하고자 하였으며,

○ 안 제5조(전유부분의 점검)에서는

공동주택 개별세대의 전유부분 점검을 위하여 점검 세대수 및 세대 선정기준을 구체적으로 정하여 면밀하고 투명하게 운영코자 하였음.

○ 안 제8조(포상)에서는

품질점검에 공이 큰 단체 등에 대한 포상 근거를 마련하여 품질점검에 능동적으로 대처할 수 있도록 하였음.

○ 안 제10조(작은 도서관의 설치)에서는

공동주택 주민공동시설로 설치하는 작은 도서관에 대한 유아 및 어린이를 위한 시설면적과 소장도서의 기준을 정비하여 조례 운영과 조문 이해의 편의를 도모하였음.

□ 종합 검토의견

- 현행 공동주택 공급방식이 착공과 동시에 입주자를 모집하는 선분양제도로 시민들은 분양안내서나 견본주택을 근거로 아파트를 구입하는 실정으로 입주자 사전점검제도가 있기는 하나 전문지식 부족으로 공사품질 점검을 제대로 하기가 어렵고, 특히 공동시설에 대한 점검은 입주민이 확인하기에는 한계가 있어 입주 후 주택품질에 관한 분쟁의 여지가 있어 오래전부터 공동주택 준공 전 품질점검의 필요성이 대두되어 왔음.
- 이 같은 필요성에 의해 「대구광역시 공동주택 품질검수 자문위원회 설치 및 운영 조례」¹²⁾를 마련하여 공동주택 품질검수자문위원회를 운영해 왔으나, 「주택법」 개정¹³⁾에 따라 공동주택 품질검수단에 대한 근거가 마련되어 조례를 전부개정¹⁴⁾한 것으로 타당한 조치로 사료됨.
- 아울러, 본 개정안을 통해 아파트 품질 향상을 도모하고 입주민들에게 만족도를 높여 생활에 불편없는 우수한 공동주택 건설에 이바지 할 수 있도록 품질점검단을 보다 적극적으로 운영하여야 할 것임.

12) 「대구광역시 공동주택 품질검수 자문위원회 설치 및 운영 조례」:

2019. 4. 10일자로 제정하여 현재까지 8회 실시

4. 질의 및 답변 요지

질	의	답	변
○	자문위원회 8회 실시한 것으로 알고 있는데 그 내용은?	○	대부분 구군별 자문위원회가 운영 중이었으며, 자문위원회가 설치되지 않은 동구와 북구만 시가 점검하였음.

5. 토론요지

- 없음

6. 수정안 요지

- 없음

7. 심사결과

- 원안 가결(재석위원 전원 찬성)

8. 소수의견 요지

- 없음

9. 기타 필요한 사항

- 없음