

20. 대구광역시 빈집 및 소규모주택 정비 조례 일부개정조례안

심 사 보 고 서

1. 심사경과

- 제안일자 : 2021년 4월 2일
- 제 안 자 : 김대현, 안경은, 김성태, 김지만, 이태손, 임태상,
강성환, 박우근 의원
- 회부일자 : 2021년 4월 6일
- 상정일자
 - 대구광역시의회 제282회 임시회
 - 제1차 건설교통위원회(2021년 4월 15일) : 수정안 가결

2. 제안설명 요지 (제안설명자 : 김대현 의원)

□ 제안이유

- 가. 소규모주택정비사업 시행방법 확대 및 용적률 완화 등을 주요내용으로 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」이 일부개정 시행(2021.2.19)됨에 따라 조례에 위임된 사항을 정하고, 운영상 미비점을 개선·보완하려는 것임
- 나. 공공 임대주택 건설비용에 따른 용적률 완화사항을 조례에 적용하여 서민 임대주택 확충과 소규모주택정비사업 활성화로 지역건설산업 육성에 기여하고자 함

□ 주요내용

가. 관계 법령 및 조례 개정사항 반영 등(안 제6조, 안 제18조, 안 제19조, 안 별표1)

나. 공공 임대주택 건설비용에 따른 용적률 완화 확대(안 제35조)

- 주거지역과 상업지역의 형평성을 고려하여 법적 상한 용적률 적용을 위한 임대주택 건설비용 조정
- 임대주택 건설비용이 10% ~ 20% 미만인 경우 용적률 완화산식 신설

3. 검토보고 요지 (보고자 : 전문위원 박진성)

○ 안 제19조(수당 등)

통합심의위원회 회의 시 ‘수당 등’ 경비를 「대구광역시 각종 위원회 구성 및 운영 조례」에 따라 지급하도록 하는 근거를 명확히 하였음.

○ 안 제35조(용적률 완화를 위한 임대주택의 건설 비율)

제1항에서는 빈집정비사업 또는 소규모주택정비사업 시행 시 현행 조례는 공공임대주택 등을 20% 이상 건설할 경우 조례로 정한 용적률에도 불구하고 「국토계획법」 및 관계 법령에 따른 용적률 상한까지 건축할 수 있도록 하였으나 금회 개정안에서는, 상업지역은 공공임대주택 건설비용을 30퍼센트로 상향하도록 하는 단서를 신설하였음.

이는 국토계획법 및 도시계획조례에서 상업지역 용적률이 주거지역에 비해 높게 설정되어 상업지역 공공임대주택 건설비용을 상향 조정함으로써 용도지역간 형평성을 고려한 조치로 이해됨.

제2항에서는 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특별법」 제49조제1항 제2호에 따른 조례 위임사항으로, 공공임대주택을 임대주택 비율 10퍼센트 이상 20퍼센트 미만으로 건설하는 경우 그 비율에 비례하여 용적률을 완화하고자 하였음.

<공공임대주택 확보비율에 따른 용적률 완화 산정 방식>

임대주택 비율	제2종일반주거지역		제3종일반주거지역		준주거지역			
	산식*	완화 용적률 (적용)	산식	완화 용적률	산식 (공동주택)	완화 용적률	산식 (주거복합)	완화 용적률
10%	$220+(10 \times 2.5)$	245%	$250+(10 \times 2.5)$	275%	$250+(10 \times 2.5)$	275%	$300+(10 \times 2.5)$	325%
15%	$220+(15 \times 2.5)$	257.5% (250%)	$250+(15 \times 2.5)$	287.5%	$250+(15 \times 2.5)$	287.5%	$300+(15 \times 2.5)$	337.5%
20% 미만	$220+(20 \times 2.5)$	270% (250%)	$250+(20 \times 2.5)$	300%	$250+(20 \times 2.5)$	300%	$300+(20 \times 2.5)$	350%

* 산식 : 「대구광역시 도시계획조례」 제80조에 따른 용도지역별 용적률 + (당해 공공임대주택 건설비율 \times 25)

※ 용도지역에서 용적률

구 분	제2종일반주거지역	제3종일반주거지역	준주거지역
국토계획법 (영 제85조)	100% 이상 ~ 250% 이하	100% 이상 ~ 300% 이하	200% 이상 ~ 500% 이하
도시계획 조례 (제80조)	220% 이하	250% 이하	400% 이하 (공동주택은 250% 이하, 주거복합건축물은 300% 이하)

○ 그 밖의 사항

제6조의 제목 및 조문 내용과 별표1에서는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 개정에 따라 ‘감정평가업자’를 ‘감정평가법인등’으로 조문을 수정하고, 띄어쓰기 등 용어를 정비하였음.

○ 부칙과 관련하여

용적률 완화를 위한 임대주택의 건설 비율에 관한 적용례로 제35조의 개정규정은 이 조례 시행 후 건축심의를 신청한 경우부터 적용토록 하여 진행중인 사업의 혼란을 방지하고자 하였음.

□ 종합 검토의견

- 본 조례개정안은 용적률 완화 등을 주요 내용으로 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」이 일부 개정 시행(2021.2.19.)됨에 따라 조례에 위임된 사항을 우리 지역 여건에 맞게 정비하려는 것으로, 조례 개정을 통해 공공임대주택 공급 확대 및 소규모주택 정비사업 활성화에 이바지할 것이라 사료됨.

4. 질의 및 답변 요지

질 의	답 변
○ 용적률 완화 산식은 어떤 기준으로 마련되었는지?	○ 현재 소규모주택정비사업이 가장 활발히 진행되고 있는 제3종일반주거지역을 기준으로 계수 2.5를 적용함.
○ 이 산식을 준주거지역에 적용할 경우 용적률은 얼마까지 완화되는지?	○ 임대주택비율이 20%미만일 경우, 공동주택은 300%, 주거복합건축물은 350%까지 가능하며, 임대주택비율이 20% 이상일 경우, 500%까지 가능함.

5. 토론요지

- 「대구광역시 빈집 및 소규모주택 정비 조례 일부개정조례안」에 대하여 질의답변 등을 통해 충분히 심사하였고, 우리 위원들간의 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 제19조 중 “대해서는 「대구광역시 각종 위원회 구성 및 운영 조례」에서 정하는 바에 따라 예산의 범위 안”을 “대해서는 「대구광역시 각종 위원회 구성 및 운영 조례」에서 정하는 바에 따라 예산의 범위”로 한다.

안 제35조를 다음과 같이 한다.

안 제35조(임대주택 건설에 따른 용적률 완화) ① 법 제49조제1항제1호에서 “시·도조례로 정하는 비율”이란 20퍼센트를 말한다. 다만, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제36조제1항제1호나목에 따른 상업지역은 30퍼센트를 말한다.

② 법 제49조제1항제2호에서 “시·도조례로 정하는 방법”이란 “「대구광역시 도시계획 조례」 제80조제1항에 따른 용도지역 안에서의 용적률+(해당 공공임대주택비율×2.5)”를 말한다. 이 경우 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제85조제1항의 용적률을 초과할 수 없다.

안 별표 1을 별지와 같이 한다.

수정안 조문 대비표

제출안	수정안
제19조(수당 등) 공무원이 아닌 통합심의위원회 위원 및 관계 전문가 등에 대해서는 「대구광역시 각종 위원회 구성 및 운영 조례」에서 정하는 바에 따라 예산의 범위 안에서 수당·여비 및 그 밖의 필요한 경비를 지급할 수 있다.	제19조(수당 등) ----- ----- ----- ----- -----범위----- ----- -----.
제35조(용적률 완화를 위한 임대주택의 건설 비율) ① 법 제49조 제1항에서 “시·도조례로 정하는 비율”이란 20퍼센트를 말한다. 다만, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제36조제1항제1호나목에 따른 상업지역은 30퍼센트를 말한다.	제35조(임대주택 건설에 따른 용적률 완화) ① 법 제49조제1항제1호----- ----- --. ----- ----- -----.
② 법 제49조제1항제2호에서 “시·도조례로 정하는 방법”이란 “「대구광역시 도시계획조례」 제80조제1항에 따른 용도지역 안에서의 용적률+(해당 공공임대주택비율×2.5)”를 말한다. 이 경우 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제85조제1항의 용적률을 초과할 수 없다.	② <제출안과 같음>

[별표 1]

감정평가법인등 선정심사기준(제6조 관련)

구분	항목	심사기준						점수	
감정평가법인등 규모 (25)	① 법인(사무소) 규모	구분	50명 이상			30명 이상 50명 미만	30명 미만	개인	10
			사무소 12개 이상	사무소 8개 이상 12개 미만	사무소 8개 미만				
	평점	10	8	6	4	3	2		
	② 권역별 소속 감정평가사 수	구분	12명 이상	10명 이상	5명 이상	3명 이상	3명 미만	15	
평점		15	12	9	6	3			
업무수행능력 및 감정평가실적 (25)	③ 감정평가법인등 실적(최근 3년)	구분	10건 이상	5건 이상	3건 이상	1건 이상	없음	25	
평점	25	20	15	10	5				
기 참여규모 (25)	④ 기 참여횟수 (최근 3년)	구분	없음	1회	2회	3회	4회 이상	25	
평점	25	20	15	10	5				
법규 준수 등 이행도(25)	⑤ 행정처분 횟수 (최근 3년)	구분	없음	1회 이하	3회 이하	5회 이하	7회 이하	8회 이상	25
평점	25	20	15	10	5	0			
합 계									100

① 법인(사무소) 규모

평가지표	법인(사무소) 규모			가중치	10%		
지표정의	전국적인 감정평가 업무처리 능력을 지닌 조직과 규모에 대한 평가를 위해 전국적인 사무소 및 소속 평가사의 수를 기준으로 평가한다.						
지표산식	조직 및 규모 지수는 아래와 같이 계산한다. - 감정평가사 수를 기준으로 50명 이상, 30명 이상 50명 미만, 30명 미만, 개인사무소로 구분하고, - 50명 이상 감정평가사가 있는 법인은 전국적인 사무소 수에 따라 12개 이상, 8개 이상 12개 미만, 8개 미만으로 세분한다.						
	구분	50명 이상			30명 이상 50명 미만	30명 미만	개인
		사무소 12개 이상	사무소 8개 이상 12개 미만	사무소 8개 미만			
	평점	10	8	6	4	3	2
세부 평가기준							

② 권역별 소속 감정평가사 수

평가지표	권역별 소속 감정평가사 수	가중치	15%			
지표정의	실질적으로 정비사업 평가를 수행할 사무소의 조직과 규모에 대한 평가를 위해 대구광역시 권역 감정평가법인 소속 감정평가사의 수를 기준으로 평가한다.					
지표산식	사무소의 조직과 규모는 아래와 같이 계산한다. - 감정평가사 수를 기준으로 12명 이상, 10명 이상, 5명 이상, 3명 이상, 3명 미만으로 구분한다.					
	구분	12명 이상	10명 이상	5명 이상	3명 이상	3명 미만
	평점	15	12	9	6	3
세부 평가기준						

③ 감정평가법인등 실적(최근 3년)

평가지표	정비사업 감정평가 건수	가중치	25%			
지표정의	감정평가법인등의 정비사업 감정평가에 대한 처리 능력 등을 평가하기 위해 정비사업 감정평가의 건수를 기준으로 평가한다.					
지표산식	정비사업 감정평가 건수는 제출한 제안서를 기준으로 평점을 결정한다.					
	구분	10건 이상	5건 이상	3건 이상	1건 이상	없음
	평점	25	20	15	10	5
세부 평가기준	정비사업 감정평가 처리실적이라 함은 감정평가서상 동일한 평가목적의 처리 실적을 말하며, 최근 3년간의 평가실적을 기준으로 계산한다.					

④ 기 참여횟수(최근 3년)

평가지표	기 참여횟수	가중치	25%			
지표정의	수임의 형평성을 위하여 최근 3년간 정비사업 평가에 참여한 횟수에 따라 등급을 부여하여 참여횟수가 높을수록 하향 평가한다.					
지표산식	수임 형평성은 참여횟수에 따라 아래와 같이 평가한다.					
	구분	없음	1회	2회	3회	4회 이상
	평점	25	20	15	10	5
세부 평가기준	최근 3년간 대구권역 내(대구광역시 소재) 참여횟수를 기준으로 한다.					

⑤ 행정처분 횟수(최근 3년)

평가지표	행정처분 횟수	가중치	25%				
지표정의	법인(사무소)의 감정평가 관련법규 준수 의무 등 이행도를 측정하기 위하여 징계횟수에 따라 등급을 부여하여 징계횟수가 높을수록 하향 평가한다.						
지표산식	징계횟수에 따라 아래와 같이 평가한다.						
	구분	없음	1회 이하	3회 이하	5회 이하	7회 이하	8회 이상
	평점	25	20	15	10	5	0
세부 평가기준							

대구광역시조례 제 호

대구광역시 빈집 및 소규모주택 정비 조례 일부개정조례안

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

제6조의 제목 “(감정평가업자의 선정기준 등)” 을 “(감정평가법인등의 선정기준 등)” 으로 하고, 같은 조 제1항 각 호 외의 부분 중 “감정평가업자” 를 “감정평가법인등(이하 “평가법인등” 이라 한다)” 으로 하며, 같은 항 제1호 각 목 외의 부분 중 “감정평가업자로부터” 를 “평가법인등으로부터” 로, “감정평가업자를” 을 “평가법인등을” 로 하고, 같은 호 가목 중 “감정평가업자” 를 “평가법인등” 으로 하며, 같은 항 제2호 각 목 외의 부분 중 “감정평가업자가” 를 “평가법인등이” 로 하고, 같은 조 제2항 중 “감정평가업자 추천” 을 “평가법인등의 추천” 으로, “감정평가업자로” 를 “평가법인등으로” 로 한다.

제18조제6항 단서를 다음과 같이 한다.

다만, 회의록 공개는 「대구광역시 도시계획 조례」 제95조를 준용한다.

제19조 중 “대해서는 「대구광역시 각종 위원회 구성 및 운영 조례」에서 정하는 바에 따라 예산의 범위 안” 을 “대해서는 「대구광역시 각종 위원회 구성 및 운영 조례」에서 정하는 바에 따라 예산의 범위” 로 한다.

제35조를 다음과 같이 한다.

제35조(임대주택 건설에 따른 용적률 완화) ① 법 제49조제1항제1호에

서 “시·도조례로 정하는 비율”이란 20퍼센트를 말한다. 다만, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제36조제1항제1호나목에 따른 상업지역은 30퍼센트를 말한다.

② 법 제49조제1항제2호에서 “시·도조례로 정하는 방법”이란 “「대구광역시 도시계획 조례」 제80조제1항에 따른 용도지역 안에서의 용적률+(해당 공공임대주택비율×2.5)”를 말한다. 이 경우 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제85조제1항의 용적률을 초과할 수 없다.

별표 1을 별지와 같이 한다.

부 칙

제1조(시행일) 이 조례는 공포한 날부터 시행한다.

제2조(용적률 완화를 위한 임대주택의 건설 비율에 관한 적용례) 제35조의 개정규정은 이 조례 시행 후 건축심의를 신청한 경우부터 적용한다.

[별표 1]

감정평가법인등 선정심사기준(제6조 관련)

구분	항목	심사기준						점수	
감정평가법인등 규모 (25)	① 법인(사무소) 규모							10	
		구분	50명 이상			30명 이상 50명 미만	30명 미만		개인
			사무소 12개 이상	사무소 8개 이상 12개 미만	사무소 8개 미만				
		평점	10	8	6	4	3	2	
	② 권역별 소속 감정평가사 수							15	
		구분	12명 이상	10명 이상	5명 이상	3명 이상	3명 미만		
		평점	15	12	9	6	3		
업무수행능력 및 감정평가실적 (25)	③ 감정평가법인등 실적(최근 3년)							25	
		구분	10건 이상	5건 이상	3건 이상	1건 이상	없음		
		평점	25	20	15	10	5		
기 참여규모 (25)	④ 기 참여횟수 (최근 3년)							25	
		구분	없음	1회	2회	3회	4회 이상		
		평점	25	20	15	10	5		
법규 준수 등 이행도(25)	⑤ 행정처분 횟수 (최근 3년)							25	
		구분	없음	1회 이하	3회 이하	5회 이하	7회 이하		8회 이상
		평점	25	20	15	10	5		0
합 계								100	

① 법인(사무소) 규모

평가지표	법인(사무소) 규모	가중치	10%				
지표정의	전국적인 감정평가 업무처리 능력을 지닌 조직과 규모에 대한 평가를 위해 전국적인 사무소 및 소속 평가사의 수를 기준으로 평가한다.						
지표산식	조직 및 규모 지수는 아래와 같이 계산한다. - 감정평가사 수를 기준으로 50명 이상, 30명 이상 50명 미만, 30명 미만, 개인사무소로 구분하고, - 50명 이상 감정평가사가 있는 법인은 전국적인 사무소 수에 따라 12개 이상, 8개 이상 12개 미만, 8개 미만으로 세분한다.						
	구분	50명 이상			30명 이상 50명 미만	30명 미만	개인
		사무소 12개 이상	사무소 8개 이상 12개 미만	사무소 8개 미만			
	평점	10	8	6	4	3	2
세부 평가기준							

② 권역별 소속 감정평가사 수

평가지표	권역별 소속 감정평가사 수	가중치	15%			
지표정의	실질적으로 정비사업 평가를 수행할 사무소의 조직과 규모에 대한 평가를 위해 대구광역시 권역 감정평가법인 소속 감정평가사의 수를 기준으로 평가한다.					
지표산식	사무소의 조직과 규모는 아래와 같이 계산한다. - 감정평가사 수를 기준으로 12명 이상, 10명 이상, 5명 이상, 3명 이상, 3명 미만으로 구분한다.					
	구분	12명 이상	10명 이상	5명 이상	3명 이상	3명 미만
	평점	15	12	9	6	3
세부 평가기준						

③ 감정평가법인등 실적(최근 3년)

평가지표	정비사업 감정평가 건수	가중치	25%			
지표정의	감정평가법인등의 정비사업 감정평가에 대한 처리 능력 등을 평가하기 위해 정비사업 감정평가의 건수를 기준으로 평가한다.					
지표산식	정비사업 감정평가 건수는 제출한 제안서를 기준으로 평점을 결정한다.					
	구분	10건 이상	5건 이상	3건 이상	1건 이상	없음
	평점	25	20	15	10	5
세부 평가기준	정비사업 감정평가 처리실적이라 함은 감정평가서상 동일한 평가목적의 처리 실적을 말하며, 최근 3년간의 평가실적을 기준으로 계산한다.					

④ 기 참여횟수(최근 3년)

평가지표	기 참여횟수	가중치	25%			
지표정의	수임의 형평성을 위하여 최근 3년간 정비사업 평가에 참여한 횟수에 따라 등급을 부여하여 참여횟수가 높을수록 하향 평가한다.					
지표산식	수임 형평성은 참여횟수에 따라 아래와 같이 평가한다.					
	구분	없음	1회	2회	3회	4회 이상
	평점	25	20	15	10	5
세부 평가기준	최근 3년간 대구권역 내(대구광역시 소재) 참여횟수를 기준으로 한다.					

⑤ 행정처분 횟수(최근 3년)

평가지표	행정처분 횟수	가중치	25%				
지표정의	법인(사무소)의 감정평가 관련법규 준수 의무 등 이행도를 측정하기 위하여 징계횟수에 따라 등급을 부여하여 징계횟수가 높을수록 하향 평가한다.						
지표산식	징계횟수에 따라 아래와 같이 평가한다.						
	구분	없음	1회 이하	3회 이하	5회 이하	7회 이하	8회 이상
	평점	25	20	15	10	5	0
세부 평가기준							