

15. 대구광역시 빈집 및 소규모주택 정비 조례 일부개정조례안

심 사 보 고 서

1. 심사경과

- 제안일자 : 2022년 10월 27일
- 제안자 : 손한국, 허시영, 박소영, 박우근, 이재숙, 권기훈, 윤권근,
김원규 의원
- 회부일자 : 2022년 10월 31일
- 상정일자
 - 대구광역시의회 제297회 정례회
 - 제1차 건설교통위원회(2022년 11월 23일) : 원안 가결

2. 제안설명 요지 (제안설명자 : 손한국 의원)

□ 제안이유

- 도심 내 노후한 저층 지역의 신속한 정비 및 서민주거 안정 정책 일환으로 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」 일부개정(' 21.07.20., ' 21. 10.19., ' 22.02.03.)에 따라 소규모주택정비 관리지역과 소규모재개발사업, 공공소규모재건축사업 등이 신설되는 등 관련 규정이 보완됨으로서 상위 법령에서 조례로 위임된 사항을 정하고, 운영상 미비점을 개선·보완하고자 함.

□ 주요내용

- 관계 법령 및 운영상 미비점 개선(안 제8조, 안 제11조, 안 제22조, 안 제26조)
- 소규모주택정비 관리지역에서 주거지역 종상향에 따른 임대주택 건설비율 및 거점사업 통합 시행에 대한 세부사항을 신설함(안 제29조의2 및 안 제29조의3 신설)
- 소규모재건축사업 시행 시 용적률 완화에 따른 국민주택규모의 주택 건설비율을 정함(안 제35조)
- 역세권에서 시행하는 소규모재개발사업의 사업시행구역에서 주거지역 종세분 범위 및 증가용적률에 대한 「공공주택 특별법」의 국민임대주택 등 공공임대주택 건설비율을 정함
(안 제35조의2 신설)
- 소규모주택정비사업 완료 또는 폐지시 구청장에게 사업 관계 서류 인계를 의무화함(안 제36조의2 신설)

3. 검토보고 요지 (보고자 : 전문위원 김건호)

- 본 개정조례안은 도심 내 노후한 저층 지역의 신속한 정비와 서민주거 안정을 도모하기 위한 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특별법」(이하 “법” 이라 한다.) 개정사항을 반영하고 법에서 조례로 위임된 사항 및 운영상 미비점을 개선·보완하기 위한 것임.
- 안 제29조의2 및 안 제29조의3은 소규모주택정비 관리지역에서

임대주택 공급 비율을 사업의 시행으로 법 제43조의5제1항에 따라 용도지역이 변경된 경우는 변경된 용도지역에서의 용적률에서 종전의 용도지역의 용적률을 뺀 용적률의 100분의 50으로 하고, 시장·군수등 또는 토지구획공사등이 법 제17조제3항 또는 같은 법 제18조제1항에 따라 공동 또는 단독으로 시행하는 소규모주택정비 사업(이하 “거점사업” 이라 한다.)의 경우는 법 제43조의5제2항에 따라 변경된 용도지역에서의 용적률에서 종전의 용도지역의 용적률을 뺀 용적률의 100분의 30으로 규정하였으며,

- 안 제29조의3에서는 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법 시행령」(이하 “영” 이라 한다.) 제40조의2제4항에 따라 소규모주택정비 관리지역에서의 거점사업 통합시행의 방법과 절차를 구체적으로 명시하였음.
- 또한, 안 제35조제3항 및 안 제35조제4항은 법 제49조에 따라 소규모 재건축사업 시행 시 용적률 완화에 따른 국민주택규모 주택건설비율을 법 제27조에 따른 통합심의를 거쳐 법적상한용적률에서 「대구광역시 도시계획 조례」 제80조제1항으로 정한 용적률을 뺀 용적률의 100분의 50으로 하고, 공공소규모재건축사업을 시행 또는 대행하는 공공시행자등이 건축하는 경우는 통합심의를 거쳐 법적상한용적률의 100분의 120까지 건축하고 법적상한용적률을 초과하는 용적률에서 법적상한용적률을 뺀 용적률의 100분의 50으로 규정하였음.
- 이는 상위 법령에서 위임된 소규모주택정비 관리지역 및 소규모

재건축사업 용적률 완화에 따른 임대주택과 국민주택규모 주택건설 비율을 민간, 거점사업, 공공에 의한 경우로 구분하여 조례에 반영한 것으로 저층 노후 주거지역의 신속한 정비를 촉진하고 서민주거 안정 및 소규모의 주택정비와 재건축사업 활성화에 도움이 될 것으로 판단됨.

- 안 제35조의2제1항부터 제4항까지는 영 제41조의2제1항에 따라 법 제27조에 따른 통합심의에서 인정된 경우에 한 해 소규모재개발사업의 용도지역 상향 특례를 규정하고, 사업시행자가 관련 법령 등에 따라 공급하는 건축물은 상향된 용적률이 「대구광역시 도시계획 조례」 제80조제1항으로 정한 종전 용도지역의 용적률을 초과한 경우 그 초과한 용적률의 100분의 50으로 하였음.
- 아울러 안 제36조의2는 법 제54조제7항에 따라 구청장 또는 토지주택공사등이 아닌 사업시행자는 소규모주택정비사업을 완료하거나 폐지한 때에는 관계서류를 구청장에게 인계하도록 의무화 하였음.
- 소규모재개발사업은 역세권 또는 준공업지역에서 5천제곱미터 미만의 소규모로 주거환경 또는 도시환경을 개선하기 위한 사업인 만큼 본 조례의 개정으로 주거·상업·산업 등 다양한 기능이 혼재되어 있으면서 광역적 개발이 어려운 지역에 대해 신속한 도시환경 정비가 원활하게 추진될 수 있을 것으로 보임.

- 다만, 안 제35조의2제3항에서 소규모재개발사업의 종변경은 통합 심의를 통해서 결정되는 만큼 보다 객관적이고 실효성 있는 심의를 위해 주변지역의 용도지역, 경관, 교통, 정비기반시설 등에 관한 충분한 검토 및 논의가 이루어지는 통합심의체계가 갖추어져야 할 것임.
- 그밖에 안 제8조, 안 제11조제1항, 안 제22조, 안 제26조제2항제3호는 법 개정사항에 따른 조문정비와 일부 조항의 표현을 명확하게 규정 하려는 것으로 별다른 이견은 없음.

4. 질의 및 답변 요지

질	의	답	변
○ 본 개정 조례안은 주거·상업·산업 등 다양한 기능이 혼재되어 있으면서 광역적 개발이 어려운 지역에 대해 신속한 도시환경 정비가 원활하게 추진될 수 있을 것으로 보이나 임대 주택 건립에 대한 지역주민들의 반대 목소리도 있는 만큼 다양한 의견을 듣고 사업을 추진해 주길 당부드립니다.		○ 조례안 개정 취지에 맞게 운영하되 주민의견을 잘 수렴해서 주택공급 정책 등을 추진하겠습니다.	

5. 토론요지

- 없음

6. 수정안 요지

- 없음

7. 심사결과

- 원안 가결(재석위원 전원 찬성)

8. 소수의견 요지

- 없음

9. 기타 필요한 사항

- 없음