

제305회대구광역시의회(정례회)

건설교통위원회회의록 제2차(부록)

대구광역시의회사무처

【검토보고서】

대구광역시 도시 및 주거환경정비 조례 일부개정조례안

검 토 보 고

1. 검토경과

- 발의일자 : 2023년 10월 26일
- 발 의 자 : 김대현 · 김정옥 · 박소영 · 손한국 · 윤영애 · 이영애 ·
전태선 · 정일균 의원
- 회부일자 : 2023년 10월 27일

2. 제안이유

- 재건축사업 절차 중 시작 단계에 해당하는 안전진단은 안전진단을 요청한 자가 해당 비용을 선 부담하도록 규정되어 있어, 관련 비용 마련이 여의치 않은 아파트단지에서는 재건축사업을 시작 조차 못하는 경우가 발생함에 따라, 시장 및 구청장, 군수가 재건축 안전진단 비용을 선 지원할 수 있는 근거를 마련하여 재건축사업의 원활한 추진을 도모하고자 함.

3. 주요내용

- 안전진단의 실시를 요청하는 자는 토지등소유자의 3분의 2 이상 동의를 받아 구청장·군수와 협약을 체결토록하고, 구청장·군수는 안전진단 비용을 1회에 한하여 지원할 수 있도록 하며, 비용을 지원받은 자는 사업시행계획인가 전까지 반환토록 함 (안 제8조2 신설)

4. 검토의견

- 본 개정조례안은 안전진단 요청자가 전액 부담하도록 규정되어 있는 안전진단 비용을 재건축사업의 원활한 추진을 위해 시와 구·군에서 선지원할 수 있도록 하고, 지원한 비용은 사업시행계획인가 전까지 반환토록 규정하려는 것임.
- 「도시 및 주거환경정비법」(이하 “법”이라 한다) 제12조 제2항에는 정비계획의 입안을 제안하거나 재건축사업을 하려는 자가 안전진단 실시를 요청하는 경우 안전진단 비용을 요청자에게 부담하게 할 수 있다는 임의규정으로 되어 있고, 법 시행령 제10조제7항에서는 안전진단의 요청 절차 및 세부사항은 시·도조례로 정하도록 하고 있어 안전진단 비용을 시와 구·군에서 우선 지원하고 추후 반환토록 하는 본 조례 개정에는 있어 법률적 문제는 없는 것으로 판단됨.

- 안전진단 비용 지원대상을 준공된 후 35년 이상 지난 공동주택에 해당되고, 토지등소유자의 3분의 2 이상 동의를 받았으며, 안전진단 비용과 반환 방법, 기한 등 필요한 사항을 포함하여 구청장·군수와 협약을 체결한 경우에 한하고, 1회만 비용을 지원할 수 있도록 한 것은 재건축 활성화라는 취지는 살리되 무분별한 신청을 방지하기 위한 것으로 보여짐.
- 대구시의 재건축 안전진단 추진현황(참고 1)을 살펴보면, 3년간 안전진단의 평균비용은 8,300만원 정도이고, 비용추계서에 따르면 본 조례의 시행으로 안전진단 비용을 선지원할 경우 향후 5년 동안 15억 5,000만원 정도의 예산이 소요될 것으로 예상되며, 대구시는 필요한 재원을 도시·주거환경정비기금에서 조달할 계획임.
- 도시·주거환경정비기금(이하 “기금”이라 한다)은 정비(예정)구역 내 기초조사 및 정비기반시설 설치 사업비 보조 또는 융자 지원 등 정비사업의 원활한 수행을 위하여 설치된 기금으로, 본 조례 제59조제3항제6호에서는 ‘그 밖의 정비사업에 필요한 경비’를 기금으로 사용할 수 있도록 규정하고 있어 기금에서 안전진단 비용을 선지원하는 것에 특별한 문제점은 없는 것으로 보임.

- 다만, 대구시에서는 무분별한 신청을 방지하기 위하여 구·군과 일정비율로 분담하여 비용을 지원할 계획인데, 구청장·군수가 재건축 사업의 입안권자이며 실질적인 안전진단 업무를 담당하는 기관임을 감안하면 구·군의 분담은 필요하다고 판단되나, 기금이 설치되어 있지 않고 열악한 재정 환경에 있는 구·군의 상황을 감안하여 적절한 분담비율을 설정할 필요가 있겠음.
- 아울러, 안 제8조의2제2항에서 지원 및 반환 방법 등 세부 사항은 시장이 정하도록 규정하고 있으므로, 본 조례 개정 후 원활한 제도 시행을 위해서는 비용 지원과 반환, 협약체결 등에 대한 세부적인 방법과 절차를 규정하는 업무처리기준을 마련할 필요가 있겠으며, 특히 지원된 비용의 미반환을 방지하기 위한 장치가 반드시 마련되어야 할 것으로 판단됨.
- 이상으로, 대구광역시 도시 및 주거환경정비 조례 일부개정조례안에 대한 검토보고를 마치겠습니다.

참 고 1**재건축 안전진단 추진현황 (2019~2021)**

연번	연도	구·군	아파트명	세대수	준공연도	안전진단		
						기간	비용(천원)	결과
1	2019	달서구	한 신	240	1985	3개월	64,154	유지보수
2	2019	달서구	대 영	40	1980			조건부 재건축
3	2019	수성구	삼 풍	72	1973	2개월	73,700	조건부 재건축
4	2019	달서구	구 마	72	1981	5개월	114,462	조건부 재건축
5	2019	달서구	대 아	47	1981			조건부 재건축
6	2019	달서구	본 리	39	1980			조건부 재건축
7	2019	달서구	태 양	60	1980			조건부 재건축
8	2019	남 구	파크맨션	553	1980	5개월	82,500	유지보수
9	2019	서 구	광장타운1차	672	1984	4개월	102,069	조건부 재건축
10	2020	달서구	아카시아맨션	330	1987	4개월	67,798	유지보수
11	2021	달서구	송헌월성	450	1981	3개월	74,368	조건부 재건축
12	2021	남 구	앞산보성타운	360	1984	5개월	85,690	조건부 재건축
13	2021	달서구	고려낙원	430	1988	1년 8개월	82,016	조건부 재건축

참 고 2**재건축 현지조사 및 1차 안전진단 진행중 단지 현황**

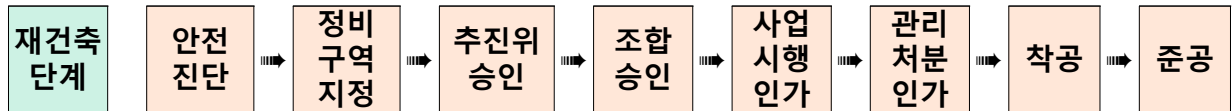
(2022. 11. 기준)

구·군	사업명(구역)	진행상태	현지조사 신청일	1차 안전진단 계약일
서 구	내당삼익맨션아파트	현지조사	2022-01-21 2022-03-02(완료)	
서 구	내당아파트지구 3주구	현지조사	2021-10-29 2021-12-01(완료)	
서 구	중리시영2차아파트	현지조사	2020-06-15 2020-07-23(완료)	
달서구	그린맨션1차아파트 재건축 사업	현지조사	2016-11-08 2016-12-14(완료)	
달서구	그린맨션2차아파트 재건축 사업	현지조사	2019-06-18 2019-07-19(완료)	
달서구	그린맨션3차아파트 재건축 사업	현지조사	2019-06-18 2019-07-22(완료)	
달서구	산호아파트 재건축 사업	현지조사	2019-10-28 2019-12-04(완료)	
달서구	한양은하아파트 재건축 사업	현지조사	2019-04-01 2019-05-03(완료)	
달서구	청자우방아파트 재건축 사업	현지조사	2019-08-04 2019-09-18(완료)	
달서구	대곡역금강아파트 재건축 사업	현지조사	2021-05-10 2021-06-11(완료)	

참 고 3**재건축 안전진단 제도 개요 (현행기준)**

(출처: 국토교통부 보도자료, 22.12.8.)

- **(개요)** 재건축 정비계획 입안권자가 20~30년 이상(조례) 공동주택의 구조안전·주거환경 등의 평가를 실시, 재건축 여부를 판단하는 제도

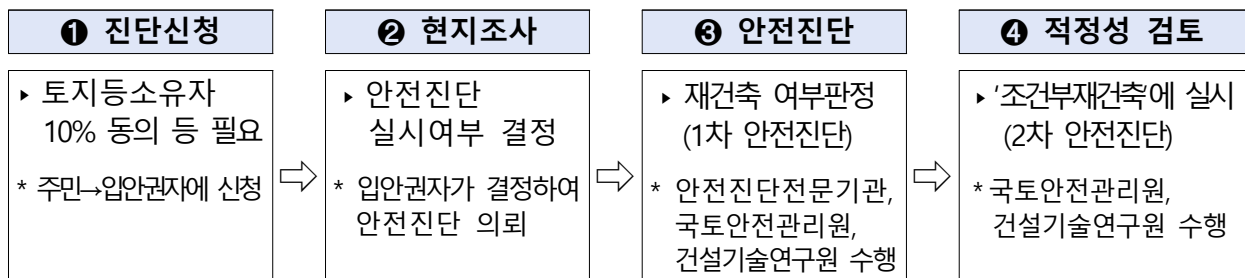


- **(내용)** 구조 안전성, 주거환경, 설비 노후도, 비용편익 4개 항목의 가중치를 고려한 평가점수를 합산하여, 합산점수별 재건축여부 판정

점수	30점 이하	30점 초과~55점 이하	55점 초과
판정	재건축	조건부 재건축	유지보수
평가(가중치)	구조안전성(50%), 주거환경(15%), 설비노후도(25%), 비용편익(10%)		

- 조건부 재건축에 해당하는 점수이면, 공공기관의 적정성 검토(2차 안전진단으로 통용)를 거쳐, 재건축 여부를 최종 판정*

* 국토안전관리원 또는 건설기술연구원에서 적정성 검토 후 55점 이하일 경우 재건축 가능



- **(운영 경과)** 재건축 시장 과열에 따라 '03.7월 「주택 재건축 판정을 위한 안전진단 기준」이 제정되었고, 시장상황 등에 따라 가중치 등이 변화
- '15.5월 주거환경 중심 평가 확대, 재건축 연한도 40년→30년으로 단축
 - '18.3월 시장 상황 등을 고려하여 구조안전성 분야의 비중을 상향하고, 조건부재건축 시 적정성 검토 의무화

항 목	'03.7월	'06.5월	'09.1월	'15.5월	'18.3월
구조안전성	45%	50%	40%	20%	50%
주거환경	10%	10%	15%	40%	15%
설비노후도	30%	30%	30%	30%	25%
비용편익	15%	10%	15%	10%	10%

참 고 4

재건축 안전진단 기준 현행 및 개선안 비교

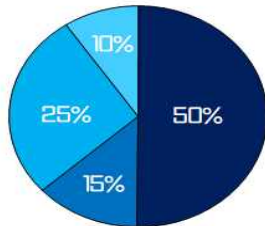
(출처: 국토교통부 보도자료, 23.1.4.)

현행 ('18.3월~)

안전진단

1. 평가항목 비중

- 구조안전성
- 주거환경
- 설비노후도
- 비용편익



2. 조건부재건축 구간

- 0~30 재건축
- 30~55 조건부재건축
- 55~ 유지보수



공공기관 적정성검토

1. 대상

- ▶ 1차 안전진단 30~55점 **전부 의무**

2. 절차

- ▶ 지자체 재량 없이 공공기관 수행

3. 검토범위

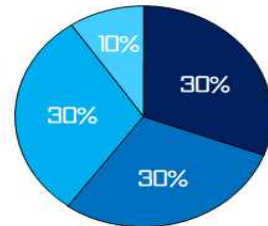
- ▶ 1차 정밀안전진단 **전체 항목**을 재검토

개선 ('23.1.5~)

안전진단

1. 평가항목 비중

- 구조안전성
- 주거환경
- 설비노후도
- 비용편익



2. 조건부재건축 구간

- 0~45 재건축
- 45~55 조건부재건축
- 55~ 유지보수



공공기관 적정성검토

1. 대상

- ▶ 1차 안전진단 45~55점 중 **선택 시행**

2. 절차

- ▶ **지자체가 기본사항 확인**
- ▶ 결과에 중대한 영향을 미칠 우려가 있다고 **판단하는 경우** 요청

3. 검토범위

- ▶ 지자체가 요청한 **확인이 필요한 평가항목**에 한정하여 검토