

15. 대구광역시 도시 및 주거환경정비 조례 일부개정조례안

심 사 보 고 서

1. 심사경과

- 제안일자 : 2023년 10월 26일
- 제 안 자 : 김대현 · 김정옥 · 박소영 · 손한국 · 윤영애 · 이영애 ·
전태선 · 정일균 의원
- 회부일자 : 2023년 10월 27일
- 상정일자
 - 대구광역시의회 제305회 정례회
- 제2차 건설교통위원회(2023년 11월 22일) : 원안 가결

2. 제안설명 요지 (제안설명자 : 김대현 의원)

☐ 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.

□ 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)

3. 검토보고 요지 (보고자 : 전문위원 김종익)

- 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 개정에서 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 용자 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.

4. 질의 및 답변 요지

| 질 의 | 답 변 |
|---|---|
| ○ 지원된 비용의 미반환에 대한 안전장치는 어떻게 마련할 계획인지? | ○ 비용 반환에 대해서 주민대표들이 보증보험증권을 제출하도록 할 계획이며, 토지등소유자의 2/3 이상 동의를 받도록 하는 등의 조건이 안전장치의 하나라고 볼 수 있음. |
| ○ 각 구·군에서 통일성있게 추진될 수 있도록 시에서 선제적으로 통일된 처리기준을 마련해 주기 바람. | ○ 구·군과 지속적으로 협의하면서 시차원에서 업무처리지침을 조정해 나가고 있음. |
| ○ 보증보험 내용을 조례에 포함시키면 채권보전에 있어 문제가 없을 것으로 보이는데 국장님 생각은 어떠한지? | ○ 본 조례안에서는 반환에 관한 규정을 시장이 별도로 정하도록 규정하고 있기 때문에 업무처리기준에 보증보험 제출 등 요건에 대해 규정할 예정임. |

5. 토론요지

○ 없음

6. 수정안 요지

○ 없음

7. 심사결과

- 원안 가결(재석위원 전원 찬성)

8. 소수의견 요지

- 없음

9. 기타 필요한 사항

- 없음