

# 대구광역시 도시 및 주거환경정비 조례 일부개정조례안

(김대현 의원 대표 발의)

의안 번호	6824
----------	------

발의년월일 : 2023.10.26.

발 의 의 원 : 김대현, 김정옥,  
박소영, 손한국,  
윤영애, 이영애,  
전태선, 정일균  
의원(8명)

## 1. 개정 이유

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

## 2. 주요 내용

안전진단의 실시를 요청하는 자는 토지등소유자의 3분의 2이상 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. 참고 사항

가. 신구조문 대비표

나. 관계법령 : 도시 및 주거환경정비법 등

다. 예산조치 : 관계부서 협의 필요

대구광역시조례 제 호

## 대구광역시 도시 및 주거환경정비 조례 일부개정조례안

대구광역시 도시 및 주거환경정비 조례 일부를 다음과 같이 개정한다.

제8조의2를 다음과 같이 신설한다.

제8조의2(재건축사업의 안전진단 비용 지원) ① 제8조제3호 및 제4호에도 불구하고 시장 및 구청장은 안전진단 요청자가 다음 각 호의 기준을 모두 충족하는 경우에는 안전진단에 필요한 비용의 전부 또는 일부를 1회에 한하여 지원할 수 있다.

1. 토지등소유자의 3분의 2이상 동의를 받은 경우
2. 준공된 후 35년 이상 지난 공동주택
3. 안전진단 비용, 반환 방법 및 기한 등 필요한 사항을 포함하여 구청장과 협약을 체결한 경우

② 제1항에 따라 비용을 지원받은 자는 사업시행계획 인가 전까지 지원비용을 현금으로 반환하여야 하며, 지원 및 반환 방법 등 세부사항은 시장이 정한다.

## 부 칙

이 조례는 2024년 7월 1일부터 시행한다.

## 신 · 구조문대비표

현 행	개 정 안
<u>&lt;신 설&gt;</u>	<p><u>제8조의2(재건축사업의 안전진단 비용 지원) ① 제8조제3호 및 제4호에도 불구하고 시장 및 구청장은 안전진단 요청자가 다음 각 호의 기준을 모두 충족하는 경우에는 안전진단에 필요한 비용의 전부 또는 일부를 1회에 한하여 지원할 수 있다.</u></p> <ol style="list-style-type: none"> <li><u>1. 토지등소유자의 3분의 2이상 동의를 받은 경우</u></li> <li><u>2. 준공된 후 35년 이상 지난 공동주택</u></li> <li><u>3. 안전진단 비용, 반환 방법 및 기한 등 필요한 사항을 포함하여 구청장과 협약을 체결한 경우</u></li> </ol> <p><u>② 제1항에 따라 비용을 지원받은 자는 사업시행계획 인가 전까지 지원비용을 현금으로 반환하여야 하며, 지원 및 반환 방법 등 세부사항은 시장이 정한다.</u></p>

## 관 계 법 령

### □ 「도시 및 주거환경정비법」

#### 제12조(재건축사업 정비계획 입안을 위한 안전진단) ① (생 략)

② 정비계획의 입안권자는 제1항에도 불구하고 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 안전진단을 실시하여야 한다. 이 경우 정비계획의 입안권자는 안전진단에 드는 비용을 해당 안전진단의 실시를 요청하는 자에게 부담하게 할 수 있다.

1. 제14조에 따라 정비계획의 입안을 제안하려는 자가 입안을 제안하기 전에 해당 정비예정구역에 위치한 건축물 및 그 부속토지의 소유자 10분의 1 이상의 동의를 받아 안전진단의 실시를 요청하는 경우
2. 제5조제2항에 따라 정비예정구역을 지정하지 아니한 지역에서 재건축사업을 하려는 자가 사업예정구역에 있는 건축물 및 그 부속토지의 소유자 10분의 1 이상의 동의를 받아 안전진단의 실시를 요청하는 경우
3. 제2조제3호나목에 해당하는 건축물의 소유자로서 재건축사업을 시행하려는 자가 해당 사업예정구역에 위치한 건축물 및 그 부속토지의 소유자 10분의 1 이상의 동의를 받아 안전진단의 실시를 요청하는 경우

③ ~ ④ (생 략)

### □ 「도시 및 주거환경정비법 시행령」

#### 제10조(재건축사업의 안전진단대상 등) ① ~ ⑥ (생 략)

⑦ 제1항부터 제6항까지에서 규정한 사항 외에 법 제12조제2항에 따른 안전진단의 요청 절차 및 그 처리에 관하여 필요한 세부사항은 시·도조례로 정할 수 있다.

### □ 「대구광역시 도시 및 주거환경정비 조례」

제8조(재건축사업의 안전진단 절차 및 비용부담 등) 영 제10조제7항에 따른 “안전진단의 요청 절차 및 그 처리에 관하여 필요한 세부사항”은 다음 각 호와 같다.

1. 법 제12조제2항 각 호에 해당하는 자가 안전진단의 실시를 요청하는 경우 「도시 및 주거환경정비법 시행규칙」(이하 “시행규칙”이라 한다) 제3조에서 정한 안전진단

요청서와 규칙에서 정한 서식을 붙여 구청장·군수(이하 “구청장”이라 한다)에게 제출하여야 한다.

2. 법 제12조제2항에 따라 안전진단 실시 요청이 있을 때에는 구청장은 현지조사 실시 후 시행여부를 결정하고, 그 결과를 안전진단 요청자에게 알려야 한다.
3. 제2호에 따라 안전진단 실시를 통보받은 안전진단 요청자는 안전진단에 드는 비용의 전부를 부담하여야 하며, 지정된 금고에 현금으로 예치하여야 한다.
4. 구청장은 제3호에 따른 예치금을 법 제12조제5항에 따라 안전진단 결과보고서가 제출된 경우 제3호에 따라 예치된 금액에서 안전진단 비용을 직접 지급한 후 나머지 비용은 안전진단을 요청한 자에게 돌려주어야 한다.
5. 제3호에 따른 비용 산정에 관한 사항은 「시설물의 안전 및 유지관리에 관한 특별법」 제37조에 따른 안전점검등 비용의 산정기준을 준용한다.

## 비용추계 결과통보서

수 신: 김대현 의원

참 조: 건설교통위원회 전문위원

의안명: 대구광역시 도시 및 주거환경정비 조례 일부개정조례안

「대구광역시 의안의 비용추계에 관한 조례」 제7조에 따라  
대구광역시 도시 및 주거환경정비 조례 일부개정조례안 비용추계  
결과를 통보합니다.

붙임 대구광역시 도시 및 주거환경정비 조례 일부개정조례안 비  
용추계서 1부

2023년 10월 일

대구광역시의회 정책분석담당관

# 대구광역시 도시 및 주거환경정비 조례 일부개정조례안

## 비용추계서

### I. 비용추계 요약

#### 1. 비용발생 요인

- 「대구광역시 도시 및 주거환경정비 조례」 일부개정조례안 제8조에 따른 재건축사업 안전진단 비용 융자지원에 필요한 비용 추계

#### 2. 비용추계의 전제

- 비용 추계기간은 2024년부터 5년간 추계함
- 안전진단 비용은 최근 대구시 재건축사업 안전진단 추진현황('19~'21)의 평균값에 임금상승율을 적용하여 보정한 비용(평균 91,000천원/단지)
- 임금상승율은 「대구광역시 도시 및 주거환경정비 조례」 제8조제5호에 따라 「시설물의 안전 및 유지관리 실시 등에 관한 지침」 제56조제2항의 한국엔지니어링협회가 통계법에 따라 조사·공표한 건설부분의 고급기술자 노임단가의 4개년('19~'22) 연평균 상승률(5%) 적용
- 안전진단 비용 융자 지원 우선대상은 대구시 홈페이지 게재 정비사업 추진현황(2023.9월말기준) 재건축사업 정비예정구역 73개 단지 중 안전진단 실시 요청에 의해 구청장의 현지조사 후 안전진단이 확정된 10개 단지로 함
- 안전진단 후 정비계획 수립에서 사업시행계획인가까지 약 3년을 예상하여 융자금 회수



### 3. 비용추계의 결과

(단위 : 천원)

연도		1차년도	2차년도	3차년도	4차년도	5차년도	합계
구분							
지출	재건축 안전진단 비용 융자 지원 (5개소/1년)	455,000	475,000	495,000	515,000	540,000	2,480,000
	소계(a)	455,000	475,000	495,000	515,000	540,000	2,480,000
수입	융자금 회수 (융자 후 3년)	0	0	0	455,000	475,000	930,000
	소계(b)	0	0	0	455,000	475,000	930,000
□총 비용(a-b)		455,000	475,000	495,000	60,000	65,000	1,550,000

### 4. 재원조달 방안 : 해당없음

### 5. 덧붙이는 의견

- 1차년도와 2차년도는 현지조사가 완료된 우선 안전진단 대상 10개 단지를 각각 5개소로 구분 지원하고, 3차년도부터는 안전진단 실시요청 추이와 부동산 경기 전망, 대구시 관련부서의 의견 등을 종합적으로 살펴본 후 지원개소를 증감하여 시행할 필요가 있다고 사료됨

### 6. 작성자

- 대구광역시의회사무처 정책분석담당관 정책연구팀 이준형

## Ⅱ. 비용추계의 상세내역

### 1. 비용추계 대상 및 방법

#### 가. 대 상

- 「도시 및 주거환경정비법」 제12조제1항에 의거, 재건축사업 정비계획의 입안을 위하여 정비예정구역별 정비계획의 수립시기가 도래한 때에는 안전진단을 실시하여야 한다.
- 「도시 및 주거환경정비법」 제12조제4항에 의거, 정비계획의 입안권자는 현지조사 등을 통하여 해당 건축물의 구조안전성, 건축마감, 설비노후도 및 주거환경 적합성 등을 심사하여 안전진단 실시여부를 결정하여야 한다.
- 대구시 홈페이지 게재 대구시 정비사업 추진현황(2023.9월말기준) 재건축사업

정비에정구역 73개 단지 중에서 국토교통부 주택정비과-5766(2022.11.2.) 호와 관련하여 보고한 재건축 현지조사 및 1차 안전진단 현황자료(2022.11월 기준)상 10개 단지[참고 1]

## 나. 비용추계 방법

- 안전진단 비용은 최근 대구시 재건축사업 안전진단 추진현황('19~'21)의 평균값에 임금상승율을 적용하여 보정한 비용(평균 91,000천원/단지)[참고 2]
- 임금상승율은 「대구광역시 도시 및 주거환경정비 조례」 제8조제5호에 따라 「시설물의 안전 및 유지관리 실시 등에 관한 지침」 제56조제2항의 한국엔지니어링협회가 통계법에 따라 조사·공표한 건설부분의 고급기술자 노임단가의 4개년('19~'22) 연평균 상승률(5%) 적용[참고 3]

## 다. 산출내역

(단위 : 천원)

구분	안전진단비용		지원가능 단지(단지/년)	금 액
	단지당	산출내역		
1차년도	91,000	'22년 83,000천원×(2년 노임상승율 5%+5%)	5개 단지	455,000
2차년도	95,000	1차년도 진단비용 91,000천원×노임상승율 5%	5개 단지	475,000
3차년도	99,000	2차년도 진단비용 95,000천원×노임상승율 5%	5개 단지	495,000
4차년도	103,000	3차년도 진단비용 99,000천원×노임상승율 5%	5개 단지	515,000
5차년도	108,000	4차년도 진단비용 103,000천원×노임상승율 5%	5개 단지	540,000

## 2. 비용추계시 중점 고려사항

- 실제 지출한 대구시 재건축사업 안전진단 비용의 평균값과 엔지니어링협회의 건설부분 고급기술자 노임단가 상승률을 적용하여 비용추계함
- 안전진단 비용 융자 지원단지 수는 현지조사 후 안전진단이 확정된 10개 단지와 대구시 관련부서의 의견을 고려해 년 5개 단지로 제한함
- 「도시 및 주거환경정비법」 재건축사업 안전진단 비용은 원인자부담이 원칙이므로, 해당 재건축사업의 시행계획인가시에 융자금 회수하는 것으로 추계함