

충청북도 빈집 및 소규모주택 정비 조례
일부개정조례안

검토보고서



행정문화위원회
수석전문위원 서정호

충청북도 빈집 및 소규모주택 정비조례 일부개정조례안 검 토 보 고 서

1. 발의의원 : 이옥규 의원 등 7인

2. 발의일자 및 회부일자

- 발의일자 : 2024년 3월 4일
- 회부일자 : 2024년 3월 6일

3. 개정이유

- 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」(이하 ‘법’이라 함)내 용이 개정됨에 따라 개정된 상위법령의 내용과 조례 위임사항을 도 조례에 반영함으로써 조례의 적법성과 타당성을 확보하여 조례의 원활한 시행을 도모하고자 함.

4. 주요내용

- 소규모주택정비 관리지역에서의 소규모주택정비사업을 통합 시행함에 있어 법 제48조제5항에서 시·도조례로 정하는 비율은 100분의 10으로 한다는 내용을 신설함(안 제23조의2제1항)
- 소규모재개발사업 및 소규모재건축사업의 용적률을 정함에 있어 법 제49조제3항 및 제5항에 따라 시·도 조례로 정하는 비율은 각각 100분의 50으로 하는 내용을 신설함(안 제28조제2항 및 제3항)

- 주민 또는 토지주택공사등이 시장·군수에게 관리계획의 수립을 제안하는 경우에는 해당 지역 토지등소유자의 3분의 2 이상 및 토지 면적의 2분의 1 이상의 동의를 받아야 한다는 내용의 조항을 신설함 (안 제29조)

5. 검토의견

가. 개정의 필요성

- 「충청북도 빈집 및 소규모주택 정비 조례」(이하 ‘빈집조례’라 함)의 상위법령인 법, 같은 법 시행령 및 시행규칙이 소규모주택정비 관리지역에서의 통합 사업 시행에 따른 공공임대주택 최소비율과 소규모주택건축사업의 법적상한용적률 초과분에 대한 국민주택규모주택 건설 최대 공급 비율 등을 정하는 등의 내용을 골자로 개정·시행되었음.
- 상위법령의 내용이 개정됨에 따라 개정된 상위법령의 달라진 내용과 조례로 위임된 사항을 적절하게 반영함으로써 조례의 적법성과 타당성을 확보할 필요성이 있음.

나. 주요내용 검토

- 안 제3조는 조문 제목을 기존의 자율주택정비사업에서 소규모주택 정비사업으로 수정한 것임.
 - 안 제3조의 세부 항목은 법 시행령 제3조(소규모주택정비사업 대상 지역)의 내용을 구체화한 것으로 자율주택정비사업 외에 가로주택 정비사업도 포함하고 있음. 빈집조례의 해당 조문 제목을 관련 사업 대상을 모두 내포할 수 있는 소규모주택정비사업으로 변경한

것으로서 타당하다는 판단임.

- **안 제6조**는 법 시행령 제10조제1항 및 제4항이 빈집의 철거보상비를 평가하는 대상을 기존의 감정평가업자에서 ‘감정평가법인등’으로 변경한 내용을 빈집조례에 반영한 것으로서 조문의 제목과 세부 항 및 호목의 내용 역시 감정평가법인등을 선정하는 절차에 부합하는 내용으로 수정한 것으로 타당함.
 - **안 제8조**는 법 제13조제6호에서 시·도 조례로 정하는 사항이란 같은 법 시행령 제12조 각 호의 사항을 말한다고 규정되어 있었던 빈집조례 제8조(사업시행계획서의 작성)의 내용을 위 법이 개정·시행되면서 기존 제13조제6호를 제7호로 변경한 사항을 반영한 것으로 법령 및 위임조문의 체계 정합성 확보를 위한 조치로서 타당하다는 판단임.
 - **안 제19조**는 법 시행령 제31조가 규정하고 있는 관리처분 방법의 대상을 같은 법 제33조에 따른 가로주택정비사업 및 소규모재개발사업으로 변경한 개정 법령 내용에 따라 분양하는 주택의 대상을 기존의 가로주택정비사업에서 가로주택정비사업 및 소규모재개발사업으로 변경한 것으로 타당함.
 - **안 제23조의2제1항**은 소규모주택정비 관리지역에서의 소규모주택정비사업을 통합 시행함에 있어 법 제48조제5항에서 시·도조례로 정하는 비율은 “100분의 10으로 한다”는 내용을 신설함.
- 2023. 4. 18. 법률 제19385호로 일부개정되어 2023. 10. 19. 시행된 소규모주택정비법 제48조제5항은 민간시행자가 관리지역에서 추진하는 소규모주택정비사업의 경우에도 서로 연결한 사업시행구역을 하나의 사업시행구역으로 통합하여 시행할 수 있도록 통합시행의 적용을 확대하면서 같은 항 후단에서 이에 따라 공급해야 하는 공공임대주택 등의 비

율을 전체 100분의 20 미만의 범위에서 시·도조례로 정하는 비율 이상으로 규정하였음.

— 안 제23조의2에서 정한 비율은 100분의 10으로 상위법인 법에서 시·도 조례로 정하도록 한 비율의 하한선인 100분의 20 미만에 부합하고, 충북 내 해당 사업의 통일적인 시행 도모를 위해 합리적인 비율이라는 판단임.

○ 안 제27조제1항은 제49조제1항제1호에서 시·도 조례로 정하는 비율의 표현을 기존 “20퍼센트“에서 “100분의 20“으로 수정하고, 상위법 조항이 삭제됨에 따라 법 제49조제7항 후단 및 제9항 본문에 따라 규정된 안 제27조제3항 및 제4항을 각각 삭제하였는바, 해당 개정 내용에 맞게 빈집 조례 내용을 수정한 것이어서 타당함.

○ 안 제28조제2항 및 제3항은 소규모재개발사업 및 소규모재건축사업의 용적률을 정함에 있어 법 제49조제3항 및 제5항에 따라 시·도 조례로 정하는 비율은 각각 “100분의 50으로 한다” 는 내용을 신설함.

— 개정된 법 제49조의2제3항 및 제5항이 소규모재건축사업을 시행하는 사업 시행자는 시·군 조례로 정한 용적률을 초과하는 용적률의 100분의 20 이상 100분의 50 이하로서 시·도 조례로 정하는 비율에 해당하는 면적에 국민주택규모 주택을 건설하여 공급하도록 되어 있고, 공공시행자등은 법 적상한용적률을 초과하여 건축하는 경우 그 초과한 용적률의 100분의 20 이상 100분의 50 이하로서 시·도 조례로 정하는 비율에 해당하는 면적에 국민주택규모 주택을 건설하여 공급하여야 한다고 되어 있음.

— 이에 따라 안 제28조에 제2항 및 제3항을 신설하여 국민주택규모 확보를 위해 각각 도 조례로 정하는 비율은 “100분의 50으로 한다” 는 내용을 규정함. 이는 상위법이 도 조례로 정하도록 한 국민주택규모 확보 범

위에서 최대 비율을 규정한 것이어서 주택공급 확대가 기대되는 조치임. 공공이 시행자로 참여하는 공공소규모재건축사업은 공익성 확보를 전제로 추진되는 사업임을 감안할 때 타당하다는 판단임.

- 또한, 새롭게 신설된 조항인 안 제28조제2항 및 제3항으로 인해 기존 같은 조 제2항 및 제3항을 각각 제4항 및 제5항으로 변경한 것임.
- 안 제29조는 주민 또는 토지주택공사등이 시장·군수에게 관리계획의 수립을 제안하는 경우에는 해당 지역 토지등소유자의 3분의 2 이상 및 토지 면적의 2분의 1 이상의 동의를 받아야 한다는 내용의 조항을 신설함. 법 시행령 제12조(정비계획의 입안 제안)제1항, 법 시행규칙 제10조의 2(소규모주택정비 관리계획의 수립 제안)제2항, 「도시 및 주거환경정비법」 제14조(정비계획의 입안 제안)제1항, 「충청북도 도시 및 주거 환경조례」 제9조(정비계획의 입안 제안)제2항의 내용을 고려할 때, 타당한 제안 조건으로 사료됨.

다. 종합검토의견

- 이번 빈집조례 일부개정조례안은 상위법령의 내용이 수정 또는 삭제되어 명칭이나 조문의 순서가 달라지고 도 조례로 정하도록 위임한 사항 등을 반영한 것임.
- 개정조문을 현행화하고 법 적용대상을 상세화하는 등 인용 조문을 정비함으로써 입법 공백을 시의적절하게 해소하고, 해당 조례의 원활한 시행을 도모하고자 한 것임.
- 주요 내용으로는 소규모주택정비 관리지역에서의 통합 사업시행에 따른 공공임대주택 최소비율과 소규모주택건축사업의 법적상한용적률 초과분에 대한 국민주택규모 주택 건설 최대 공급 비율 등을 정

한 것으로써 주택공급 확대를 통한 주거 안정이 기대된다고 판단
됨. 해당 일부개정조례안은 궁극적으로 도심지역의 노후주택 정비
및 주거환경 개선을 통한 도민의 주거 안정에의 기여라는 본래 빈
집조례의 입법취지에 부합하므로 타당한 개정안으로 사료됨.

붙임 : 충청북도 빈집 및 소규모주택 정비 조례 일부개정조례안. 끝.