

충청북도 빈집 및 소규모주택 정비 조례
일부개정조례안

검토보고서



행정문화위원회
수석전문위원 서정호

충청북도 빈집 및 소규모주택 정비 조례 일부개정조례안 검 토 보 고 서

1. 발 의 자 : 김성대 의원 등 7인

2. 발의일자 및 회부일자

○ 발의일자 : 2022년 10월 4일

○ 회부일자 : 2022년 10월 6일

3. 제안이유

- 「충청북도 빈집 및 소규모주택 정비 조례」의 상위법령인 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」(이하 ‘소규모주택정비법’이라 함) 및 같은 법 시행령이 소규모재건축사업 촉진을 위한 용적률 상향 등 규제 완화, 소규모주택정비사업 청산금의 가격 평가방법과 재산권리의 평가 방법의 불일치 문제 해소를 위한 소규모주택 정비사업을 완료 또는 폐지한 사업시행자의 관계서류 인계의무 부과 등의 내용을 골자로 하여 수차례에 걸쳐 개정·시행되었음.
- 위 상위법령이 개정됨에 따라 관련 법령의 시행에 관하여 필요한 구체적인 사항에 대해서는 도 조례로 위임하였는바, 이에 대한 내용을 반영하여 해당 조례의 원활한 시행을 도모함으로써 도민의 주거 안정에 기여하는 것을 목적으로 함.

4. 주요내용

- 소규모주택정비 관리지역에서의 거점사업 통합 시행(안 제23조의2)
- 용적률 완화를 위한 임대주택의 건설비율(안 제27조)
- 소규모재개발사업의 용적률 등에 관한 특례(안 제28조)
- 소규모주택정비사업의 완료 또는 폐지 시 인계서류 규정(안 제30조)

5. 검토의견

- 안 제23조의1(소규모주택정비 관리지역에서의 거점사업 통합 시행)은 소규모주택정비 관리지역에서의 거점사업 통합 시행에 필요한 방법과 절차 등에 관한 세부사항을 구체화한 것으로서 시의적절한 개정 조치라고 판단됨.
- 안 제27조(용적률 완화를 위한 임대주택의 건설 비율)
 - 안 제27조제3항에서 소규모주택정비법 제49조제7항에서 소규모 재건축사업을 시행하는 사업자는 법적상한용적률에서 시·도 조례로 정한 용적률을 뺀 용적률의 100분의 20 이상 100분의 50 이하로서 도조례로 정하는 비율에 해당하는 면적에 국민주택규모 주택을 건설하도록 위임된 규정에 따라 상한비율을 적용한 것으로, 국민주택규모(85㎡ 이하)의 주택공급 확대를 유도하여 주거복지 및 삶의 질 향상이 기대되는 적절한 조치로 판단됨.
 - 안 제27조 제4항에서 소규모주택정비법 제49조제9항에서 공공시행자 등은 법적상한용적률을 초과하는 용적률에서 법적상한용적률을 뺀 용적률의 100분의 20 이상 100분의 50 이하로서 도 조례로

위임된 규정에 따라 상한비율을 적용한 것으로, 공공이 시행자로 참여하는 공공소규모재건축사업은 공익성 확보를 전제로 추진되는 사업으로 주택공급 확대가 기대되는 조치로서 특이한 문제점이 없음.

○ 안 제28조(소규모재개발사업의 용적률 등에 관한 특례)

- 소규모주택법 시행령 제41조의2제1항제1호, 제2호 및 제3호에서 사업시행구역에 대한 용도지역 변경의 범위를 다음과 같이 규정하고, 그 범위를 조례로 정하도록 위임하였음.

α 제1종일반주거지역: 제2종일반 또는 제3종일반주거(제1호)
α 제2종일반주거지역: 제3종 또는 준주거(제2호)
α 제3종일반주거지역: 준주거(제3호)

- 이에 안 제28조 제2항 및 제3항에서 소규모재개발사업의 경우 용도지역 변경 시 1단계의 범위에서 용도지역 종 상향이 가능하도록 정함. 위 시행령 개정의 내용을 반영하여 개정한 타 시도 빈집조례(경기, 강원, 경북, 대전 등)는 모두 1단계 상향을 기본으로 하고 있고, 1단계 또는 2단계 종 상향이 가능하도록 한 경우(서울, 인천, 부산)에도 통합심의위원회의 자문 또는 심의가 있는 경우에 한한다는 제한규정이 있는 점, 2단계로 상향되는 경우 저층 주거지 주변의 난개발 유도로 일조권 및 사생활 침해 피해, 교통 악화 등 부정적인 문제가 발생할 가능성 등을 고려할 때, 적절한 수준의 용도지역 지정이라고 판단됨.

○ 안 제30조(관계 서류의 인계)는 소규모주택정비법 제54조제7항에서 규모주택정비사업을 완료하거나 폐지한 사업시행자에게 관계서류 인계의무를 부과하며 당해 서류사항은 도 조례로

위임하였는바, 인계하여야 할 관계서류 목록, 인계 기간 및 기간 연장이 가능한 경우를 실시하여 미이행 시 과태료 부과 대상인 위 관계서류 인계의무이행에 대한 예측가능성을 높인다는 점에서 타당하다고 사료됨.

- 그러므로 이번 개정조례안은 상위법령이 개정되어 도 조례로 정하도록 위임한 사항을 반영한 것으로 입법공백을 해소하고, 해당 조례의 원활한 시행을 도모하여 궁극적으로 도심지역의 노후 주택 정비 및 주거환경 개선을 통한 도민의 주거안정 기여라는 조례의 입법취지에 부합하므로 타당한 개정안으로 사료됨.

붙임: 충청북도 빈집 및 소규모주택 정비 조례 일부개정조례안. 끝.