

심 사 보 고 서

충청북도 빈집 및 소규모주택 정비 조례
일부개정조례안

충청북도 빈집 및 소규모주택 정비 조례 일부개정조례안

심 사 보 고 서

의안 번호	94
----------	----

2022. 10. 17.(월)
행정문화위원회

1. 심사경과

가. 발 의 자 : 김성대 의원 등 7인

나. 발의일자 : 2022년 10월 4일

다. 회부일자 : 2022년 10월 5일

라. 상정일자 : 2022년 10월 17일

- 제404회 충청북도의회 임시회 제1차 행정문화위원회 : 상정 · 의결

마. 주요내용

- 제안설명, 검토보고, 질의답변, 심사의결(원안가결)

2. 제안 설명 요지

(제안설명자 : 김성대 의원)

가. 제안사유

- 「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 소규모주택정비사업을 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 주거안정에 기여하는 것을 목적으로 함.

나. 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)

3. 검토보고 요지(수석전문위원 : 서정호)

- 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 정하

는 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 공공시행자등은 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.

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

- 이에 안 제28조 제2항 및 제3항에서 소규모재개발사업의 경우 용도지역 변경 시 1단계의 범위에서 용도지역 중 상향이 가능하도록 정함. 위 시행령 개정의 내용을 반영하여 개정된 타 시도 빈집조례(경기, 강원, 경북, 대전 등)는 모두 1단계 상향을 기본으로 하고 있고, 1단계 또는 2단계 중 상향이 가능하도록 한 경우(서울, 인천, 부산)에도 통합심의회위원회의 자문 또는 심의가 있는 경우에 한한다는 제한규정이 있는 점, 2단계로 상향되는 경우 저층 주거지 주변의 난개발 유도로 일조

권 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 인계의 무이행에 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 노후주택 정비 및 주거환경 개선을 통한 도민의 주거안정 기여라는 조례의 입법취지에 부합하므로 타당한 개정안으로 사료됨.

4. 질의 및 답변요지 : “생략”

5. 토 론 요 지 : “생략”

6. 심 사 결 과 : “원안가결”

7. 소 수 의 견 요 지 : “없음”

8. 기타 필요한 사항 : “없음”

9. 심사보고서 첨부서류

- 「충청북도 빈집 및 소규모주택 정비 조례 일부개정조례안」

충청북도 빈집 및 소규모주택 정비 조례 일부개정조례안

충청북도 빈집 및 소규모주택 정비 조례 일부를 다음과 같이 개정한다.

제3장에 제23조의2를 다음과 같이 신설한다.

제23조의2(소규모주택정비 관리지역에서의 거점사업 통합 시행) 영 제40조의2제4항에 따라 시·도조례로 정하는 시행방법과 절차 등에 관한 세부 사항은 다음 각 호와 같다.

1. 거점사업 시행자가 사업시행구역을 통합하여 가로주택정비사업을 시행하는 경우에는 거점사업의 통합 시행계획을 법 제43조의2에 따른 소규모주택정비 관리계획에 반영하여야 한다.
2. 영 제40조의2제2항에도 불구하고 연접한 사업시행구역의 토지등소유자가 주민합의체, 조합 또는 주민대표회의를 통합하여 구성 또는 설립하지 아니할 경우에 거점사업 시행자는 사업구역을 통합하여 시행하기 위해 사업시행구역별로 구분하여 각각 법 제22조제1항에 따른 합의나 법 제23조제1항에 따른 동의 요건을 갖추어야 한다.

제27조에 제3항 및 제4항을 각각 다음과 같이 신설한다.

- ③ 법 제49조제7항 후단에서 “시·도 조례로 정하는 비율”은 100분의 50을 말한다.
- ④ 법 제49조제9항 본문에서 “시·도 조례로 정하는 비율”은 100분의 50을

말한다.

제28조 제목 외의 부분을 제1항으로 하고, 같은 조 제2항 및 제3항을 각각 다음과 같이 신설한다.

② 영 제41조의2제1항제1호에서 “시·도조례로 정하는 용도지역”이란 제2종일반주거지역을 말한다.

③ 영 제41조의2제1항제2호에서 “시·도조례로 정하는 용도지역”이란 제3종일반주거지역을 말한다.

제30조를 다음과 같이 신설한다.

제30조(관계 서류의 인계) 법 제54조제7항에 따라 시장·군수 또는 토지구획공사등이 아닌 사업시행자는 소규모주택정비사업을 완료하거나 폐지한 때에 다음 각 호의 서류를 법 제40조에 따른 이전고시일부터 3개월 또는 소규모주택정비사업의 폐지일부터 2개월 이내에 시장·군수에게 인계하여야 한다. 다만, 시장·군수가 특별한 사유가 있다고 인정하는 때에는 사업시행자의 신청에 따라 인계 기간을 연기할 수 있다.

1. 이전고시 관계 서류
2. 확정측량 관계 서류
3. 청산 관계 서류
4. 등기신청 관계 서류
5. 감정평가 관계 서류
6. 손실보상 및 수용 관계 서류
7. 공동구 설치 비용부담 관계 서류

8. 회계 및 계약 관계 서류

9. 회계감사 관계 서류

10. 총회, 대의원회, 이사회 및 감사의 감사 관계 서류

11. 보류지 및 체비시설의 처분과 우선매수청구권자에 대한 분양 관계 서류

부 칙

이 조례는 공포한 날부터 시행한다.

신·구조문 대비표

현 행	개 정 안
<p><u><신 설></u></p>	<p><u>제23조의2(소규모주택정비 관리 지역에서의 거점사업 통합 시 행) 영 제40조의2제4항에 따라 시·도 조례로 정하는 시행방법 과 절차 등에 관한 세부사항은 다음 각 호와 같다.</u></p> <p><u>1. 거점사업 시행자가 사업시행 구역을 통합하여 가로주택정 비사업을 시행하는 경우에는 거점사업의 통합 시행계획을 법 제43조의2에 따른 소규모 주택정비 관리계획에 반영하 여야 한다.</u></p> <p><u>2. 영 제40조의2제2항에도 불구 하고 연결한 사업시행구역의 토지등소유자가 주민합의체, 조합 또는 주민대표회의를 통 합하여 구성 또는 설립하지 아니할 경우에 거점사업 시행 자는 사업구역을 통합하여 시 행하기 위해 사업시행구역별 로 구분하여 각각 법 제22조 제1항에 따른 합의나 법 제23 조제1항에 따른 동의 요건을</u></p>

제27조(용적률 완화를 위한 임대 주택의 건설비율) ①·② (생략)

<신 설>

<신 설>

제28조(소규모재개발사업의 용적률 등에 관한 특례) (생략)

<신 설>

<신 설>

<신 설>

갖춰야 한다.

제27조(용적률 완화를 위한 임대 주택의 건설비율) ①·② (현행과 같음)

③ 법 제49조제7항 후단에서 “시·도 조례로 정하는 비율”은 100분의 50을 말한다.

④ 법 제49조제9항 본문에서 “시·도 조례로 정하는 비율”은 100분의 50을 말한다.

제28조(소규모재개발사업의 용적률 등에 관한 특례) ① (현행 제목 외의 부분과 같음)

② 영 제41조의2제1항제1호에서 “시·도조례로 정하는 용도지역”이란 제2종일반주거지역을 말한다.

③ 영 제41조의2제1항제2호에서 “시·도조례로 정하는 용도지역”이란 제3종일반주거지역을 말한다.

제30조(관계 서류의 인계) 법 제54조제7항에 따라 시장·군수 또는 토지주택공사등이 아닌 사업시행자는 소규모주택정비사업을 완료하거나 폐지한 때에 다

음 각 호의 서류를 법 제40조에 따른 이전고시일부터 3개월 또는 소규모주택정비사업의 폐지일부터 2개월 이내에 시장·군수에게 인계하여야 한다. 다만, 시장·군수가 특별한 사유가 있다고 인정하는 때에는 사업시행자의 신청에 따라 인계 기간을 연기할 수 있다.

1. 이전고시 관계 서류
2. 확정측량 관계 서류
3. 청산 관계 서류
4. 등기신청 관계 서류
5. 감정평가 관계 서류
6. 손실보상 및 수용 관계 서류
7. 공동구 설치 비용부담 관계 서류
8. 회계 및 계약 관계 서류
9. 회계감사 관계 서류
10. 총회, 대의원회, 이사회 및 감사의 감사 관계 서류
11. 보류지 및 체비시설의 처분과 우선매수청구권자에 대한 분양 관계 서류

관계법령 발췌

□ 빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법

제49조(임대주택 건설에 따른 특례) ① 사업시행자는 빈집정비사업 또는 소규모주택정비사업의 시행으로 다음 각 호와 같이 임대주택을 건설하는 경우 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제78조에 따라 시·도조례로 정한 용적률에도 불구하고 다음 각 호에 따른 용적률의 상한까지 건축할 수 있다.

1. 공공임대주택 또는 공공지원민간임대주택을 임대주택 비율(건축물의 전체 연면적 대비 임대주택 연면적의 비율 또는 전체 세대수 대비 임대주택 세대수의 비율을 의미한다. 이하 이 조에서 같다)이 20퍼센트 이상의 범위에서 시·도조례로 정하는 비율 이상이 되도록 건설하는 경우: 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제78조 및 관계 법령에 따른 용적률의 상한(이하 “법적상한용적률”이라 한다)
2. 공공임대주택을 임대주택 비율이 10퍼센트 이상 20퍼센트 미만인 되도록 건설하는 경우: 임대주택 비율에 비례하여 시·도조례로 정하는 방법에 따라 산정된 용적률의 상한

② 사업시행자가 공공임대주택을 임대주택 비율이 10퍼센트 이상이 되도록 건설하고 제1항에 따라 용적률을 완화받은 경우 그 공공임대주택을 국토교통부장관, 시·도지사, 시장·군수등, 토지주택공사등 또는 주택도시보증기금이 총지분의 100분의 50을 초과하여 출자한 「부동산투자회사법」에 따른 부동산투자회사(이하 이 조에서 “인수자”라 한다)에 공급하여야 한다.

③ 사업시행자는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우 건축설계가 확정되기 전에 미리 세대면적, 세대수 등 임대주택에 관한 사항을 인수자와 협의한 후 이를 사업시행계획서에 반영하여야 한다.

1. 공공임대주택을 건설하는 경우
2. 제2항에 따라 공공임대주택을 공급하는 경우

④ 제2항에 따른 공공임대주택의 인수가격은 건축비와 부속토지의 가격을 합

한 금액을 기초로 산정하되, 사업여건 등을 고려하여 사업시행자와 인수자 간 협의로써 조정할 수 있다.

- ⑤ 제2항에 따른 공공임대주택의 공급 방법·절차, 제4항에 따른 건축비의 산정 및 부속토지의 가격 등에 관한 사항은 대통령령으로 정한다.
- ⑥ 시장·군수등은 사업시행자가 제51조제1항에 따른 임대주택을 다세대주택이나 다가구주택으로 건설하는 경우 주차장 설치기준에 관하여 「주택법」 제35조에도 불구하고 대통령령으로 정하는 기준을 적용할 수 있다.
- ⑦ 제1항에도 불구하고 소규모재건축사업을 시행하는 사업시행자는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제78조에 따라 시·도조례로 정한 용적률에도 불구하고 제27조에 따른 통합심의를 거쳐 법적상한용적률까지 건축할 수 있다. 이 경우 사업시행자(제18조제1항제1호에 따라 소규모재건축사업을 시행하는 경우의 사업시행자는 제외한다)는 법적상한용적률에서 시·도조례로 정한 용적률을 뺀 용적률의 100분의 20 이상 100분의 50 이하로서 시·도조례로 정하는 비율에 해당하는 면적에 국민주택규모 주택을 건설하여 국토교통부장관, 시·도지사, 시장·군수등 또는 토지주택공사등에 공급하여야 한다.
- ⑧ 공공소규모재건축사업을 시행 또는 대행하는 공공시행자등은 법적상한용적률에도 불구하고 제27조에 따른 통합심의를 거쳐 법적상한용적률의 100분의 120까지 건축할 수 있다.
- ⑨ 공공시행자등은 제8항에 따라 건축하는 경우 제1항 및 제7항에도 불구하고 법적상한용적률을 초과하는 용적률에서 법적상한용적률을 뺀 용적률의 100분의 20 이상 100분의 50 이하로서 시·도조례로 정하는 비율에 해당하는 면적에 국민주택규모 주택을 건설하여 국토교통부장관, 시·도지사, 시장·군수등 또는 토지주택공사등에 공급하여야 한다. 다만, 제18조제1항제1호에 따라 공공소규모재건축사업을 시행하는 경우에는 그러하지 아니하다.
- ⑩ 제7항 및 제9항에 따른 국민주택규모 주택의 공급 및 인수에 관하여는 「도시 및 주거환경정비법」 제55조를 준용한다.

제54조(감독 등) ① 시·도지사는 소규모주택정비사업의 추진실적을 분기별로

국토교통부장관에게, 시장·군수 및 자치구의 구청장은 특별시장·광역시장 또는 도지사에게 보고하여야 한다.

② 국토교통부장관, 시·도지사, 시장·군수 및 자치구의 구청장은 정비사업의 원활한 시행을 위하여 감독이 필요한 때에는 사업시행자·정비사업전문관리업자·철거업자·설계자 및 시공자 등 이 법에 따른 업무를 하는 자에게 국토교통부령으로 정하는 내용에 따라 보고 또는 자료의 제출을 명할 수 있으며 소속 공무원에게 그 업무에 관한 사항을 조사하게 할 수 있다.

③ 시장·군수등 또는 토지주택공사등이 아닌 사업시행자는 「주식회사의 외부감사에 관한 법률」 제3조에 따른 감사인의 회계감사를 받아야 한다.

④ 국토교통부장관, 시·도지사, 시장·군수 및 자치구의 구청장은 이 법 또는 이 법에 따른 명령·처분이나 사업시행계획서에 위반되었다고 인정되는 때에는 소규모주택정비사업의 적정한 시행을 위하여 필요한 범위에서 사업시행계획인가 취소 등의 조치를 취할 수 있다. 이 경우 국토교통부장관, 시·도지사, 시장·군수 및 자치구의 구청장은 관계 공무원 및 전문가로 구성된 점검반을 구성하여 소규모주택정비사업 현장조사를 통하여 분쟁의 조정, 위법사항의 시정요구 등 필요한 조치를 할 수 있다.

⑤ 사업시행자(조합의 경우 청산인을 포함한 조합임원, 토지등소유자의 경우 주민합의체 대표자를 말한다. 이하 이 조에서 같다)는 소규모주택정비사업의 시행에 관한 서류 및 관련 자료가 작성되거나 변경된 후 15일 이내에 이를 조합원, 토지등소유자 또는 세입자가 알 수 있도록 인터넷과 그 밖의 방법을 병행하여 공개하여야 한다. 이 경우 사업시행자는 조합원, 토지등소유자가 서류 및 관련 자료에 대하여 열람·복사 요청을 한 경우 15일 이내에 그 요청에 따라야 한다.

⑥ 사업시행자 또는 정비사업전문관리업자는 제5항에 따른 서류 및 관련 자료와 총회 또는 중요한 회의(조합원 또는 토지등소유자의 비용부담을 수반하거나 권리·의무의 변동을 발생시키는 경우로서 대통령령으로 정하는 회의를 말한다)가 있을 때에는 속기록·녹음 또는 영상자료를 만들어 청산 시까지 보관하여야 한다.

⑦ 시장·군수등 또는 토지주택공사등이 아닌 사업시행자는 소규모주택정비사업을 완료하거나 폐지한 때에는 시·도조례로 정하는 바에 따라 관계

서류를 시장·군수등에게 인계하여야 한다.

⑧ 누구든지 주민합의체 대표자, 조합임원의 선임 또는 시공자, 설계자, 정비사업전문관리업자의 선정과 관련하여 다음 각 호의 행위를 하여서는 아니 된다.

1. 금품, 향응 또는 그 밖의 재산상 이익을 제공하거나 제공의사를 표시하거나 제공을 약속하는 행위
2. 금품, 향응 또는 그 밖의 재산상 이익을 제공받거나 제공의사 표시를 승낙하는 행위
3. 제3자를 통하여 제1호 또는 제2호에 해당하는 행위를 하는 행위

□ 빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법 시행령

제40조의2(소규모주택정비 관리지역에서의 거점사업 통합 시행) ① 시장·군수등 또는 토지주택공사등은 법 제48조제5항에 따라 소규모주택정비 관리지역에서 서로 연접한 사업시행구역을 하나의 사업시행구역으로 통합하여 가로주택정비사업을 실시할 수 있다.

② 제1항에 따라 통합하여 가로주택정비사업을 시행하는 경우 서로 연접한 사업시행구역의 토지등소유자는 주민합의체, 조합 또는 주민대표회의를 통합하여 구성하거나 설립할 수 있다.

③ 토지등소유자가 제1항에 따라 주민합의체나 조합을 통합하여 구성하거나 설립하려는 경우에는 연접한 사업시행구역별로 구분하여 각각 법 제22조제1항에 따른 합의나 법 제23조제1항에 따른 동의 요건을 갖춰야 한다.

④ 제2항 및 제3항에서 규정한 사항 외에 서로 연접한 사업시행구역을 하나의 사업시행구역으로 통합하여 시행하는 방법과 절차 등에 관한 세부사항은 시·도조례로 정한다.

제41조의2(소규모재개발사업의 용적률 등에 관한 특례) ① 법 제49조의2 제1항 본문에서 “대통령령으로 정하는 지역”이란 다음 각 호의 구분에 따라 각 호에서 정하는 지역을 말한다.

1. 종전 용도지역이 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제30조

제1항제1호나목(1)의 제1종일반주거지역인 경우: 같은 목 (2) 또는 (3)의 제2종일반주거지역 또는 제3종일반주거지역 중 시·도조례로 정하는 용도지역

2. 종전 용도지역이 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제30조 제1항제1호나목(2)의 제2종일반주거지역인 경우: 같은 목 (3)의 제3종일반주거지역 또는 같은 호 다목의 준주거지역 중 시·도조례로 정하는 용도지역

3. 종전 용도지역이 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제30조 제1항제1호나목(3)의 제3종일반주거지역인 경우: 같은 호 다목의 준주거지역

② 제1항 각 호의 용도지역 결정에 필요한 사항은 시·도조례로 정할 수 있다.

비용추계서 첨부제외 사유서

○ 첨부제외 관련규정

- 충청북도 입법에 관한 조례 제11조(비용추계서 작성대상)제4항 제1호

○ 사 유

- 「충청북도 빈집 및 소규모주택 정비 조례 일부개정조례안」은 상위법령이 개정됨에 따라 조례로 위임된 사항을 반영하기 위한 개정으로 별도의 비용이 발생하지 않는바, 비용추계서 작성을 생략함