

심사보고서

충청북도 주택조례 전부개정조례안

충청북도 주택조례 전부개정조례안

심 사 보 고 서

의안 번호	698
----------	-----

2021. 4. 30.(금)
행정문화위원회

1. 심사경과

가. 발 의 자 : 이옥규 의원 등 8인

나. 발의일자 : 2021년 4월 13일

다. 회부일자 : 2021년 4월 16일

라. 상정일자 : 2021년 4월 23일

－ 제390회 충청북도의회 임시회 제2차 행정문화위원회 : 상정·의결

마. 주요내용

－ 제안설명, 검토보고, 질의답변, 심사의결(원안가결)

2. 제안 설명 요지

(제안설명자 : 이옥규 의원)

가. 제안사유

- 「주거기본법」(2015.12.23.) 및 「공동주택관리법」(2016.8.12.)이 「주택법」에서 분리 제정됨에 따라 주택법에서 삭제된 조항을 조례에 반영하고자 함.

나. 주요내용

- 주택건설사업 등에 의한 임대주택 의무공급비율 (안 제3조)
- 설비계획 및 우수계획(안 제4조)
- 세대수 증가형 리모델링의 시기 조정(안 제5조)

3. 검토보고 요지(수석전문위원 : 남범우)

- 이 조례는 「주거기본법」(2015.12.23.) 및 「공동주택관리법」(2016.8.12.)이 「주택법」에서 분리 제정됨에 따라 관련 조항을 정비하는 것으로 특별한 이견이 없음.

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 주택조례 전부개정조례안」

의안번호	제 698 호
의 결 연 월 일	년 월 일 (제 회)

충청북도 주택조례 전부개정조례안

발 의 자	이옥규 의원 등 8인
발의연월일	2021년 4월 13일

충청북도 주택조례 전부개정조례안

(이옥규 의원 대표발의)

의안 번호	698
----------	-----

발의연월일 : 2021년 4월 13일

발 의 자 : 이옥규, 임영은, 박상돈,
심기보, 오영탁, 육미선,
송미애, 박우양

1. 개정이유

- 「주거기본법」(2015.12.23.) 및 「공동주택관리법」(2016.8.12.)이 「주택법」에서 분리 제정됨에 따라 주택법에서 삭제된 조항을 조례에 반영하고자 함.

2. 주요내용

- 주택건설사업 등에 의한 임대주택 의무공급비율(안 제3조)
- 설비계획 및 우수계획(안 제4조)
- 세대수 증가형 리모델링의 시기 조정(안 제5조)

3. 참고사항

가. 관계법령 : 「주택법」

나. 관련부서 협의 : 문화체육관광국 건축문화과와 협의함.

다. 예산조치 : 비용추계서 미첨부 사유서

라. 입법예고 : 2021. 4. 2. ~ 2021. 4. 12.

충청북도 주택조례 전부개정조례안

충청북도 주택조례 전부를 다음과 같이 개정한다.

제명 “충청북도 주택조례”를 “충청북도 주택 조례”로 한다.

제1조(목적) 이 조례는 「주택법」 및 같은 법 시행령에서 위임된 사항과 그 시행에 필요한 사항을 정함을 목적으로 한다.

제2조(적용범위) 이 조례는 「주택법」(이하 “법”이라 한다) 제15조에 따라 사업계획승인을 얻고자 하는 공동주택과 그 부대시설 및 복리시설(이하 “공동주택”이라 한다)에 대하여 적용하며, 관계법령 및 다른 조례에 특별한 규정이 있는 경우를 제외하고는 이 조례에 따른다.

제3조(주택건설사업 등에 의한 임대주택 의무공급비율) 「주택법 시행령」 제37조1항에서 “시·도의 조례가 정하는 비율”이란 100분의 60을 말한다.

제4조(설비계획 및 우수계획) 법 제35조제2항에 따라 정하는 구체적인 기준은 다음 각 호와 같다.

1. 급수, 난방, 전기, 기계설비 등(이하 이 호에서 “설비 등”이라 한다) 각종 배관을 위한 설비공간은 설비 등의 노후화 진행에 따라 교체 및 보수, 리모델링이 용이한 공간 또는 구조물로 계획하여야 한다.
2. 공동주택은 호우 등으로 인한 주동의 지하층 및 도로 등의 침수와 하수의 역류를 방지할 수 있도록 설계하거나 침수 및 역류방지 시

설물을 설치하여야 한다.

- 제5조(세대수 증가형 리모델링의 시기 조정) ① 충청북도지사(이하 “도지사”라 한다)는 법 제74조에 따라 세대수 증가형 리모델링사업의 시행으로 인한 이주 가구 수가 해당 시·군 총 주택 수의 1퍼센트를 초과하는 경우에는 「주거기본법」 제9조에 따른 도 주거정책심의위원회의 심의를 거쳐 시장·군수에게 1년의 범위에서 그 사업계획의 승인·허가 시기를 조정하도록 요청할 수 있다.
- ② 시장·군수는 제1항에 따른 세대수 증가형 리모델링 사업의 승인 또는 허가를 신청받은 경우에는 시기조정에 관한 검토의견을 작성하여 도지사에게 제출하여야 한다.

부 칙

이 조례는 공포한 날부터 시행한다.

관련법령 발취

□ 주택법 [시행 2021. 2. 19.] [법률 제17486호, 2020. 8. 18. , 일부개정]

제15조(사업계획의 승인) ① 대통령령으로 정하는 호수 이상의 주택건설사업을 시행하려는 자 또는 대통령령으로 정하는 면적 이상의 대지조성사업을 시행하려는 자는 다음 각 호의 사업계획승인권자(이하 “사업계획승인권자”라 한다. 국가 및 한국토지주택공사가 시행하는 경우와 대통령령으로 정하는 경우에는 국토교통부장관을 말하며, 이하 이 조, 제16조부터 제19조까지 및 제21조에서 같다)에게 사업계획승인을 받아야 한다. 다만, 주택 외의 시설과 주택을 동일 건축물로 건축하는 경우 등 대통령령으로 정하는 경우에는 그러하지 아니하다.

1. 주택건설사업 또는 대지조성사업으로서 해당 대지면적이 10만제곱미터 이상인 경우: 특별시장·광역시장·특별자치시장·도지사 또는 특별자치도지사(이하 “시·도지사”라 한다) 또는 「지방자치법」 제175조에 따라 서울특별시·광역시 및 특별자치시를 제외한 인구 50만 이상의 대도시(이하 “대도시”라 한다)의 시장
2. 주택건설사업 또는 대지조성사업으로서 해당 대지면적이 10만제곱미터 미만인 경우: 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수

② 제1항에 따라 사업계획승인을 받으려는 자는 사업계획승인신청서에 주택

과 그 부대시설 및 복리시설의 배치도, 대지조성공사 설계도서 등 대통령령으로 정하는 서류를 첨부하여 사업계획승인권자에게 제출하여야 한다.

③ 주택건설사업을 시행하려는 자는 대통령령으로 정하는 호수 이상의 주택 단지를 공구별로 분할하여 주택을 건설·공급할 수 있다. 이 경우 제2항에 따른 서류와 함께 다음 각 호의 서류를 첨부하여 사업계획승인권자에게 제출하고 사업계획승인을 받아야 한다.

1. 공구별 공사계획서
2. 입주자모집계획서
3. 사용검사계획서

④ 제1항 또는 제3항에 따라 승인받은 사업계획을 변경하려면 사업계획승인권자로부터 변경승인을 받아야 한다. 다만, 국토교통부령으로 정하는 경미한 사항을 변경하는 경우에는 그러하지 아니하다.

⑤ 제1항 또는 제3항의 사업계획은 쾌적하고 문화적인 주거생활을 하는 데에 적합하도록 수립되어야 하며, 그 사업계획에는 부대시설 및 복리시설의 설치에 관한 계획 등이 포함되어야 한다.

⑥ 사업계획승인권자는 제1항 또는 제3항에 따라 사업계획을 승인하였을 때에는 이에 관한 사항을 고시하여야 한다. 이 경우 국토교통부장관은 관할 시장·군수·구청장에게, 특별시장, 광역시장 또는 도지사는 관할 시장, 군수 또는 구청장에게 각각 사업계획승인서 및 관계 서류의 사본을 지체 없이 송부하여야 한다.

제20조(주택건설사업 등에 의한 임대주택의 건설 등) ① 사업주체(리모델링

을 시행하는 자는 제외한다)가 다음 각 호의 사항을 포함한 사업계획승인 신청서(「건축법」 제11조제3항의 허가신청서를 포함한다. 이하 이 조에서 같다)를 제출하는 경우 사업계획승인권자(건축허가권자를 포함한다)는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제78조의 용도지역별 용적률 범위에서 특별시·광역시·특별자치시·특별자치도·시 또는 군의 조례로 정하는 기준에 따라 용적률을 완화하여 적용할 수 있다.

1. 제15조제1항에 따른 호수 이상의 주택과 주택 외의 시설을 동일 건축물로 건축하는 계획
2. 임대주택의 건설·공급에 관한 사항

② 제1항에 따라 용적률을 완화하여 적용하는 경우 사업주체는 완화된 용적률의 60퍼센트 이하의 범위에서 대통령령으로 정하는 비율 이상에 해당하는 면적을 임대주택으로 공급하여야 한다. 이 경우 사업주체는 임대주택을 국토교통부장관, 시·도지사, 한국토지주택공사 또는 지방공사(이하 “인수자”라 한다)에 공급하여야 하며 시·도지사가 우선 인수할 수 있다. 다만, 시·도지사가 임대주택을 인수하지 아니하는 경우 다음 각 호의 구분에 따라 국토교통부장관에게 인수자 지정을 요청하여야 한다.

1. 특별시장, 광역시장 또는 도지사가 인수하지 아니하는 경우: 관할 시장, 군수 또는 구청장이 제1항의 사업계획승인(「건축법」 제11조의 건축허가를 포함한다. 이하 이 조에서 같다)신청 사실을 특별시장, 광역시장 또는 도지사에게 통보한 후 국토교통부장관에게 인수자 지정 요청

2. 특별자치시장 또는 특별자치도지사가 인수하지 아니하는 경우: 특별자치시장 또는 특별자치도지사가 직접 국토교통부장관에게 인수자 지정 요청

③ 제2항에 따라 공급되는 임대주택의 공급가격은 「공공주택 특별법」 제50조의3제1항에 따른 공공건설임대주택의 분양전환가격 산정기준에서 정하는 건축비로 하고, 그 부속토지는 인수자에게 기부채납한 것으로 본다.

④ 사업주체는 제15조에 따른 사업계획승인을 신청하기 전에 미리 용적률의 완화로 건설되는 임대주택의 규모 등에 관하여 인수자와 협의하여 사업계획승인신청서에 반영하여야 한다.

⑤ 사업주체는 공급되는 주택의 전부(제11조의 주택조합이 설립된 경우에는 조합원에게 공급하고 남은 주택을 말한다)를 대상으로 공개추첨의 방법에 의하여 인수자에게 공급하는 임대주택을 선정하여야 하며, 그 선정 결과를 지체 없이 인수자에게 통보하여야 한다.

⑥ 사업주체는 임대주택의 준공인가(「건축법」 제22조의 사용승인을 포함한다)를 받은 후 지체 없이 인수자에게 등기를 촉탁 또는 신청하여야 한다. 이 경우 사업주체가 거부 또는 지체하는 경우에는 인수자가 등기를 촉탁 또는 신청할 수 있다.

제35조(주택건설기준 등) ① 사업주체가 건설·공급하는 주택의 건설 등에 관한 다음 각 호의 기준(이하 “주택건설기준등”이라 한다)은 대통령령으로 정한다.

1. 주택 및 시설의 배치, 주택과의 복합건축 등에 관한 주택건설기준
2. 세대 간의 경계벽, 바닥충격음 차단구조, 구조내력(構造耐力) 등 주택의

구조·설비기준

3. 부대시설의 설치기준

4. 복리시설의 설치기준

5. 대지조성기준

6. 주택의 규모 및 규모별 건설비율

② 지방자치단체는 그 지역의 특성, 주택의 규모 등을 고려하여 주택건설기준등의 범위에서 조례로 구체적인 기준을 정할 수 있다.

제74조(세대수 증가형 리모델링의 시기 조정) ① 국토교통부장관은 세대수 증가형 리모델링의 시행으로 주변 지역에 현저한 주택부족이나 주택시장의 불안정 등이 발생할 우려가 있는 때에는 주거정책심의위원회의 심의를 거쳐 특별시장, 광역시장, 대도시의 시장에게 리모델링 기본계획을 변경하도록 요청하거나, 시장·군수·구청장에게 세대수 증가형 리모델링의 사업계획 승인 또는 허가의 시기를 조정하도록 요청할 수 있으며, 요청을 받은 특별시장, 광역시장, 대도시의 시장 또는 시장·군수·구청장은 특별한 사유가 없으면 그 요청에 따라야 한다.

② 시·도지사는 세대수 증가형 리모델링의 시행으로 주변 지역에 현저한 주택부족이나 주택시장의 불안정 등이 발생할 우려가 있는 때에는 「주거기본법」 제9조에 따른 시·도 주거정책심의위원회의 심의를 거쳐 대도시의 시장에게 리모델링 기본계획을 변경하도록 요청하거나, 시장·군수·구청장에게 세대수 증가형 리모델링의 사업계획 승인 또는 허가의 시기를 조정하도록 요청할 수 있으며, 요청을 받은 대도시의 시장 또는 시장·군수·구청

장은 특별한 사유가 없으면 그 요청에 따라야 한다.

- ③ 제1항 및 제2항에 따른 시기조정에 관한 방법 및 절차 등에 관하여 필요한 사항은 국토교통부령 또는 시·도의 조례로 정한다.

□ 주택법 시행령 [시행 2021. 2. 19.] [대통령령 제31468호, 2021. 2. 19. , 일부개정]

제37조(주택건설사업 등에 따른 임대주택의 비율 등) ① 법 제20조제2항 각 호 외의 부분에서 “대통령령으로 정하는 비율”이란 30퍼센트 이상 60퍼센트 이하의 범위에서 특별시·광역시·특별자치시·도 또는 특별자치도(이하 “시·도”라 한다)의 조례로 정하는 비율을 말한다.

- ② 국토교통부장관은 법 제20조제2항에 따라 시장·군수·구청장으로부터 인수자를 지정하여 줄 것을 요청받은 경우에는 30일 이내에 인수자를 지정하여 시·도지사에게 통보하여야 한다.

- ③ 시·도지사는 제2항에 따른 통보를 받은 경우에는 지체 없이 국토교통부장관이 지정한 인수자와 임대주택의 인수에 관하여 협의하여야 한다.

비용추계서 첨부제외 사유서

○ 첨부제외 관련규정

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

○ 사 유

- 의안의 내용이 기술적으로 추계가 어려운 경우에 해당하여 비용추계서 작성을 생략함.