

심사보고서

【남양주시 빈집 및 소규모주택 정비에 관한 조례 일부개정조례안】

의안 번호	714
----------	-----

2022. 4. 25.
산업건설위원회

1. 심사경과

- 가. 발의일자 및 발의자 : 2022. 4. 13. / 전용균 의원 등 9명
- 나. 회부일자 : 2022. 4. 15.
- 다. 상정 및 의결일자 : 2022. 4. 25.

2. 제안설명 요지

가. 제안이유

- 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」 및 같은 법 시행령 일부개정령에 따라 조례로 정하도록 한 사항과 그 시행에 필요한 사항을 규정하고자 함.

나. 주요내용

- 소규모주택정비 관리지역에서의 거점사업 통합 시행에 필요한 방법과 절차 등에 관한 세부사항을 정함 (안 제22조)
- 소규모주택정비 관리지역에서 용도지역이 변경된 경우 민간부문 단독으로 사업을 시행하는 경우 임대주택 건설비율은 용도지역의 변경으로 증가된 용적률의 100분의 50으로 정함 (안 제23조 제1항)
- 소규모주택정비 관리지역에서 용도지역이 변경된 경우 거점사업 시행시 공공임대주택으로 공급하여야 하는 면적을 용도지역의 변경으로 인해 증가된 용적률의 100분의 30 이상으로 정함 (안 제23조 제2항)

- 소규모주택 정비사업 시행구역 내 건축물 또는 대지의 일부에 정비 기반시설 및 공동이용시설·공동시설을 설치하는 경우 용적률의 상한을 규정함 (안 제26조)
- 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」 제49조 제7항에 따라 소규모재건축사업 시행자는 통합심의를 거쳐 법적상한용적률까지 건축할 수 있으며, 이 경우 공공임대주택 공급면적은 법적상한용적률에서 시·군 조례로 정한 용적률을 뺀 용적률의 100분의 50으로 정함 (안 제28조 제3항)
- 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」 제49조 제9항에 따라 공공소규모재건축사업 공공시행자 등이 통합심의를 거쳐 법적상한 용적률의 100분의 120까지 건축하는 경우 공공임대주택으로 공급해야 하는 면적을 법적상한용적률을 초과하는 용적률에서 법적상한용적률을 뺀 용적률의 100분의 30으로 정함 (안 28조 제4항)
- 소규모재개발사업의 경우 종 상향 후 초과용적률(해당 지역의 법적상한용적률과 종 상향 전 시·군 조례에 따른 용적률 간의 차이)의 50% 이내의 임대주택건설비율을 정함 (안 제29조 제1항)
- 소규모재개발사업의 경우 용도지역 변경시 1단계 이하의 범위에서 용도지역 종 상향이 가능하도록 정함 (안 제29조 제2항)
- 시장 또는 토지구획공사등이 아닌 사업시행자가 소규모주택정비 사업을 완료하거나 폐지한 때에 시장에게 인계해야할 관계서류를 규정하고자 함 (안 제30조)

3. 검토보고 요지 (전문위원 이명구)

- 본 개정조례안은 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」 및 같은 법 시행령 개정에 따라 조례로 위임된 사항을 재정비하여 현행 제도의 미비점을 보완하고 소규모 정비사업을 효율적으로 추진하기 위한 것으로 주요 내용을 살펴보면,

- 소규모주택정비 관리지역에서의 거점사업 통합시행 절차 등에 관한 세부사항을 명확히 하였으며, 관리지역에서 용적률 완화를 위한 임대주택의 건설비율을 상위 규정 범위에 맞게 조정하였으며, 소규모 재건축사업 시행시 상위법에 맞게 민간 및 공공부문의 임대주택 공급면적에 대한 법적상한용적률을 적용하였으며, 소규모재개발사업의 경우 용도지역 변경시 용도지역 중 상향이 가능하도록 조정하였으며, 민간사업 시행자가 소규모주택정비 사업 완료시나 폐지시에 시장에게 인계해야할 관련자료를 구체적으로 명시하였음.
- 금번 조례 개정으로 빈집 및 소규모주택 정비사업이 활성화 되어 남양주시 주거환경 개선에 기여할 것으로 판단되며, 상위법 저촉 등 특별한 문제점은 없을 것으로 판단됨.
- 아울러, 남양주시 빈집 및 소규모주택 정비에 관한 조례 30조에 대한 시행일은 상위법인 빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법 제54조 시행(2022.8.4.)에 맞게 시행일을 2022년 8월 4일로 부칙에 명시하고자 함.

4. 질의·답변 요지

- 회의록 참고

5. 토론요지

- 없 음

6. 심사결과

- 「원안가결」

7. 소수의견 요지

- 없 음

붙임 : 남양주시 빈집 및 소규모주택 정비에 관한 조례 일부개정조례안 1부.