

대구광역시 달성군 빈집 정비 및 관리에 관한 조례안

[구자학 의원 대표발의]

의안 번호	1346
----------	------

발의연월일 : 2017. 1. 31.

발의의원 : 구자학 의원, 하용하 의원

1. 제안이유

- 주택의 노후 및 장기간 방치로 범죄, 건물붕괴, 화재 발생 등 안전사고의 우려가 있는 빈집의 정비 지원에 필요한 사항을 규정함으로써 주민이 안전하고 안심할 수 있는 쾌적한 주거환경 조성에 이바지하고자 함.

2. 주요내용

- 가. 빈집 관리 목적 및 정의 규정(안 제1조 ~ 제2조)
- 나. 정비지원을 위한 계획 수립·시행(안 제5조)
- 다. 정비지원 대상 등에 관한 내용(안 제6조)
- 라. 빈집 활용 방법에 관한 내용(안 제7조)
- 마. 빈집 정비의 중요성 홍보 및 지도·감독(안 제8조 ~ 제9조)

3. 조례안 : 붙임

4. 참고사항

- 관계법령
 - 「건축법」 제81조의2, 제81조의3
 - 「건축법 시행령」 제116조, 제116조의2, 제116조의3

대구광역시 달성군 빈집 정비 및 관리에 관한 조례안

제1조(목적) 이 조례는 범죄, 붕괴, 화재 발생 등 안전사고의 우려가 있는 빈집의 정비 지원에 필요한 사항을 규정함으로써 주민이 안전하고 안심할 수 있는 쾌적한 주거환경 조성에 이바지함을 목적으로 한다.

제2조(정의) 이 조례에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

1. “빈집”이란 「건축법」 제81조의2 및 「농어촌정비법」 제2조제12 호에 따라 대구광역시 달성군수(이하 “군수”라 한다)가 거주 또는 사용여부를 확인한 날부터 1년 이상 아무도 거주하지 않거나 사용하지 않는 주택이나 건축물을 말한다.
2. “빈집 정비”란 공익상 현저히 유해하거나 주변 환경을 해칠 우려가 있는 빈집을 철거, 개축, 수리 또는 리모델링 등 필요한 조치를 하는 것을 말한다.

제3조(군수의 책무) ① 군수는 빈집 정비를 위하여 필요한 제도와 여건을 조성하고 이를 위한 시책을 추진하여야 한다.

② 군수는 빈집 정비 업무를 효율적으로 수행하기 위한 체계 구축 및 예산상의 조치를 취하도록 노력하여야 한다.

제4조(법령 등과의 관계) 빈집 정비 지원에 관하여 법령 또는 다른 조례에 특별한 규정이 있는 경우를 제외하고는 이 조례에서 정하는 바에 따른다.

제5조(지원계획의 수립·시행) ① 군수는 빈집 정비 지원을 위한 계획(이하 “지원계획”이라 한다)을 2년마다 수립·시행하여야 한다.

② 지원계획에는 다음 각 호의 사항이 포함되어야 한다.

1. 지원계획의 목표와 방향
2. 빈집현황 및 실태
3. 빈집정비 지원을 위한 시책에 관한 사항
4. 제6조에 따른 지원대상 등에 관한 사항
5. 빈집정비 지원을 위한 재원 조달에 관한 사항
6. 그 밖에 빈집정비 지원을 위하여 필요한 사항

③ 군수는 제1항에 따른 지원계획을 효율적으로 수립·시행하기 위하여 빈집실태 조사를 실시할 수 있다.

제6조(지원대상) ① 군수는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 빈집 정비 비용의 전부 또는 일부를 예산의 범위에서 그 소유자에게 지원할 수 있다.

1. 「국민기초생활 보장법」에 따른 수급자 및 차상위계층 소유의 빈집
2. 빈집 철거 후 그 해당 토지를 3년 이상 공공용지(공용 주차장·쉼터·운동시설, 공용 텃밭·녹지공간 등을 말한다)로 제공하기로 그 해당 토지의 소유자가 동의서를 제출한 빈집
3. 빈집을 주거, 예술인 창작공간, 협동조합 및 「사회적기업 육성법」에 따른 사회적기업 사무소 등의 용도로 사용하고자 하는 수요자에게 수리 또는 리모델링 후 최초임대계약일로부터 3년 이상 인근 동종건물의 보증금 및 차임의 50퍼센트 이하의 내용으로 임대하기로 그 소유자가 동의한 빈집
4. 그 밖에 빈집 정비 지원이 필요하다고 군수가 인정하는 빈집

② 제1항에 따른 지원의 기준·방법·절차 등은 군수가 따로 정한다.

③ 제2항에 따라 군수가 따로 정한 사항 외에 제1항에 따른 지원금의 정산 등에 필요한 사항은 「대구광역시 달성군 지방보조금 관리조례」를 준용한다.

제7조(빈집의 활용) ① 군수는 빈집을 주거, 예술인 창작공간, 협동조합 및 「사회적기업 육성법」에 따른 사회적기업 사무소 등의 용도로 사용하고자 하는 수요자가 입주·이용할 수 있도록 하기 위하여 수리 또는 리모델링 후 3년 이상 달성군이 빈집을 무상으로 활용하는 것에 대하여 소유자로부터 동의를 받아 빈집을 수리 또는 리모델링할 수 있다.

② 군수는 제1항에 따라 수리 또는 리모델링한 빈집에 대하여 입주·이용자를 선정할 경우 공개모집에 의하여야 한다. 다만, 그 용도가 주거인 경우 대학생, 「장애인복지법」에 따라 등록된 장애인, 65세 이상인 사람, 「국민기초생활 보장법」에 따른 수급자 및 차상위계층에 속하는 사람 등이 우선 입주하게 할 수 있다.

③ 제2항에 따른 입주·이용자 선정을 위한 세부 요건은 군수가 따로 정한다.

제8조(홍보) 군수는 주민에게 빈집정비의 중요성을 널리 알리고 그 빈집의 활용이 활성화될 수 있도록 노력하여야 한다.

제9조(지도·감독) ① 군수는 제6조제1항에 따라 빈집 소유자에게 지원한 비용이 목적대로 사용되었는지 확인하고 지도·감독하여야 한다.

② 군수는 제6조제1항제2호에 따른 해당 토지의 소유자 및 같은 항제3호에 따른 빈집의 소유자가 그 동의한 내용을 이행하지 않을 경우 제6조제1항에 따라 빈집 소유자에게 지원한 비용의 전부 또는 일부를 환수해야 한다.

③ 군수는 제7조제2항에 따라 선정된 입주·이용자가 그 빈집을 용도대로 실제 이용하는지 확인하고 지도·감독하여야 한다.

제10조(자료 확인 요청) 군수는 빈집 소유자의 사망·이주 등의 사유가 있고 안전사고 예방조치 요구 등을 위하여 새로운 소유자에 대한 인적사항을 파악할 필요성이 있는 경우 법령의 범위에서 다음 각 호의 자료를 관계 행정기관 등에 요청할 수 있다.

1. 소유권을 확인할 수 있는 재산과세 자료

2. 주민등록등본, 가족관계증명 서류 등

제11조(빈집정보관리시스템 구축·운영) 군수는 빈집 정비 지원을 위한 시책을 효율적으로 추진하기 위하여 빈집정보관리시스템을 구축·운영할 수 있다.

제12조(시행규칙) 이 조례의 시행에 필요한 사항은 규칙으로 정한다.

부칙

이 조례는 공포한 날부터 시행한다.

참고 1

상위 및 관계법령(발췌)

□ 건축법

제81조의2(빈집 정비)특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장은 거주 또는 사용 여부를 확인한 날부터 1년 이상 아무도 거주하지 아니하거나 사용하지 아니하는 주택이나 건축물(「농어촌정비법」 제2조제10호에 따른 빈집은 제외하며, 이하 "빈집"이라 한다)이 다음 각 호의 어느 하나에 해당하면 건축위원회의 심의를 거쳐 그 빈집의 소유자에게 철거 등 필요한 조치를 명할 수 있다. 이 경우 빈집의 소유자는 특별한 사유가 없으면 60일 이내에 조치를 이행하여야 한다.

1. 공익상 유해하거나 도시미관 또는 주거환경에 현저한 장애가 된다고 인정하는 경우
2. 주거환경이나 도시환경 개선을 위하여 「도시 및 주거환경정비법」 제2조에 따른 정비기반시설과 공동이용시설의 확충에 필요한 경우

제81조의3(빈집 정비 절차 등)① 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장이 제81조의2에 따라 빈집의 철거를 명한 경우 그 빈집의 소유자가 특별한 사유 없이 이에 따르지 아니하면 대통령령으로 정하는 바에 따라 직권으로 그 빈집을 철거할 수 있다.

② 제1항에 따라 철거할 빈집 소유자의 소재를 알 수 없는 경우에는 그 빈집에 대한 철거명령과 이를 이행하지 아니하면 직권으로 철거한다는 내용을 일간신문에 1회 이상 공고하고, 공고한 날부터 60일이 지난 날까지 빈집의 소유자가 빈집을 철거하지 아니하면 직권으로 철거할 수 있다.

③ 제1항과 제2항의 경우 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장은 대통령령으로 정하는 바에 따라 정당한 보상비를 빈집의 소유자에게 지급하여야 한다. 이 경우 빈집의 소유자가 보상비의 수령을 거부하거나 빈집 소유자의 소재불명(所在不明)으로 보상비를 지급할 수 없을 때에는 이를 공탁하여야 한다.

④ 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장이 제1항 또는 제2항에 따라 빈집을 철거하였을 때에는 지체 없이 건축물대장을 정리하여야 하며, 건축물대장을 정리한 경우에는 지체 없이 관할 등기소에 해당 빈집이 이 법에 따라 철거되었다는 취지의 통지를 하고 말소등기를 촉탁하여야 한다.

□ 건축법 시행령

제116조(손실보상)① 법 제81조제3항에 따라 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장이 보상하는 경우에는 법 제81조제1항에 따른 처분으로 생길 수 있는 손실을 시가(時價)로 보상하여야 한다.

② 제1항에 따른 보상금액에 관하여 협의가 성립되지 아니한 경우 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장은 그 보상금액을 지급하거나 공탁하

고 그 사실을 해당 건축물의 건축주에게 알려야 한다. 이 경우 그 건축주가 원하면 전자문서로 알릴 수 있다.

③ 제2항에 따른 보상금의 지급 또는 공탁에 불복하는 자는 지급 또는 공탁의 통지를 받은 날부터 20일 이내에 관할 토지수용위원회에 재결(裁決)을 신청(전자문서로 신청하는 것을 포함한다)할 수 있다.

④ 법 제81조제4항에 따라 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장이 위해의 우려가 있다고 인정하여 지정하는 건축물의 구조 안전 여부에 관한 검사의 실시 방법, 결과 통보, 비용 부담 등에 관하여는 「시설물의 안전관리에 관한 특별법」 제6조부터 제8조까지 및 같은 법 제10조부터 제12조까지를 준용한다.

제116조의2(빈집 철거 통지) 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장은 법 제81조의3제1항에 따라 직권으로 빈집을 철거하는 경우에는 철거사유 및 철거예정일을 명시한 철거통지서를 철거예정일 7일전까지 그 빈집의 소유자에게 알려야 한다.

제116조의3(철거보상비 지급) 법 제81조의3제3항에 따른 보상비는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」에 따른 감정평가업자의 감정평가액으로 한다. <개정 2016.8.31.>

□ 농어촌정비법

제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

1. "농어촌"이란 「농업·농촌 및 식품산업 기본법」 제3조제5호에 따른 농촌과 「수산업·어촌 발전 기본법」 제3조제6호에 따른 어촌을 말한다.
2. "준농어촌"이란 광역시 관할 구역의 지방자치단체인 구(이하 "광역시 자치구"라 한다)의 구역 중 농어촌 외의 지역으로서 「농지법」에 따른 농업진흥지역과 「개발제한구역의 지정 및 관리에 관한 특별조치법」에 따른 개발제한구역을 말한다.
10. "생활환경정비사업"이란 농어촌지역과 준농어촌지역의 생활환경, 생활기반 및 편의시설·복지시설 등을 종합적으로 정비하고 확충하며 농어업인 등의 복지를 향상하기 위한 다음 각 목의 사업을 말한다.

바. 빈집의 정비

12. "빈집"이란 시장(특별자치도의 경우에는 특별자치도지사를 말한다. 이하 같다)·군수·구청장(광역시 자치구의 구청장을 말한다. 이하 같다)이 거주 또는 사용 여부를 확인한 날부터 1년 이상 아무도 거주하지 아니하거나 사용하지 아니하는 농어촌 주택이나 건축물을 말한다.

제64조(빈집 정비) 시장·군수·구청장은 농어촌지역과 준농어촌지역에 있는 빈집이 공익상 현저히 유해하거나 주변환경을 저해할 우려가 있을 때에는 「건축법」 제4조에 따른 건축위원회의 심의를 거쳐 그 빈집의 소유자에게 철거, 개축, 수리 등 필요한 조치를 명할 수 있다. 이 경우 빈집의 소유자는 특별한 사

유가 없으면 60일 이내에 조치를 이행하여야 한다.

제65조(빈집 정비 절차 등) ① 시장·군수·구청장이 제64조에 따라 빈집의 철거를 명한 경우 그 빈집의 소유자가 특별한 사유 없이 이에 따르지 아니하면 대통령령으로 정하는 바에 따라 직권으로 그 빈집을 철거할 수 있다.

② 제1항에 따라 철거할 빈집의 소유자의 소재를 알 수 없는 경우에는 그 빈집에 대한 철거명령과 이를 이행하지 아니하면 직권으로 철거한다는 내용을 일간신문에 1회 이상 공고하고, 공고한 날부터 60일이 지난 날까지 빈집의 소유자가 빈집을 철거하지 아니하면 직권으로 철거할 수 있다.

③ 제1항과 제2항의 경우 시장·군수·구청장은 대통령령으로 정하는 바에 따라 정당한 보상비를 빈집의 소유자에게 지급하여야 한다. 이 경우 빈집의 소유자가 보상비의 수령을 거부하거나 빈집의 소유자의 소재불명(所在不明)으로 보상비를 지급할 수 없을 때에는 이를 공탁하여야 한다.

④ 시장·군수·구청장이 제1항 또는 제2항에 따라 빈집을 철거하였을 때에는 지체 없이 건축물대장을 정리하여야 하며, 건축물대장을 정리한 경우에는 지체 없이 관할 등기소에 해당 빈집이 이 법에 따라 철거되었다는 취지의 통지를 하고 말소등기를 촉탁하여야 한다.

제66조(자진 철거자에 대한 지원) 제64조에 따라 시장·군수·구청장의 철거명령을 자진하여 이행한 빈집의 소유자가 영농(營農)을 목적으로 주택 개량을 희망할 때에는 제67조에 따른 농어촌주택개량자금을 우선적으로 지원할 수 있다.

□ 농어촌정비법 시행령

제60조(빈집 철거 통지) 시장·군수·구청장은 법 제65조제1항에 따라 직권으로 빈집을 철거하는 경우에는 철거 사유 및 철거 예정일을 명시한 철거통지서를 철거 예정일 7일 전까지 그 빈집의 소유자에게 알려야 한다.

제61조(철거보상비 지급) 법 제65조제3항에 따른 보상비는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」에 따른 감정평가업자의 감정평가액으로 한다.

□ 농업·농촌 및 식품산업 기본법

제3조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

5. "농촌"이란 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 지역을 말한다.

가. 읍·면의 지역

나. 가목 외의 지역 중 그 지역의 농업, 농업 관련 산업, 농업인구 및 생활여건 등을 고려하여 농림축산식품부장관이 고시하는 지역

서 명 날 인 서

의 원 명	서 명	날 인
구 자 학	구 자 학	
하 용 하	하 용 하	

