

의안 번호	2386	【울산광역시 중구 빈집 정비 및 활용에 관한 조례 일부개정조례안】 검 토 보 고 서
----------	------	--

1. 검토경과

- 가. 제출일자 : 2025. 2. 3.(월)
- 나. 제출자 : 울산광역시 중구청장
- 다. 위원회 회부일자 : 2025. 2. 3.(월)
- 라. 위원회 심사일자 : 2025. 2. 19.(수)

2. 제안이유

- 소유자의 적극적인 빈집 정비를 유도하기 위해 빈집정비사업 지원조건을 완화하여 도심 슬럼화 방지 및 안전하고 쾌적한 주거환경을 조성하기 위함

3. 주요내용

- 빈집정비사업 확대에 따른 지원 근거 개정(안 제9조)
 - 기존 빈집 철거 후 공공용지 사용기간 단축(4년 → 3년)
 - 실태조사 결과 정비대상(3등급) 빈집의 지원 규정 신설
- 「자치법규 입안 길라잡이」에 따른 시행규칙 삭제(안 제15조)
- 인용 조문 정비 및 「알기 쉬운 법령 정비기준」에 따른 일부 용어 정비

4. 근거법규

- 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」 제5조, 제9조, 제44조

5. 검토의견

- 빈집 장기 방치 시 주거환경 불량 및 청소년 우범지역으로 전락

하여 각종 안전사고 우려 및 도시슬럼화 등으로 사회적 문제를 야기하고 있음

- 본 조례안은 빈집 소유자의 적극적인 빈집 정비를 유도하기 위해 빈집정비사업 지원조건을 현행보다 완화하고, 예산지원 근거를 마련하기 위한 일부개정조례안으로,
- 제반 규정을 검토한바, 상위법에 저촉되거나 문제점은 없는 것으로 판단됨에 따라 일부 개정하는 것은 타당하다고 사료 됨.

근 거 법 규

「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」

제5조(빈집등 실태조사) ① 시장·군수등은 빈집이나 빈집으로 추정되는 주택(이하 “빈집등”이라 한다)에 대하여 다음 각 호의 사항에 관한 조사(이하 “실태조사”라 한다)를 5년마다 실시하여야 한다. 다만, 국토교통부장관이 요청하거나 시장·군수등이 필요하다고 인정하는 경우에는 시장·군수등이 수시로 실태조사를 실시할 수 있다.

1. 빈집 여부의 확인
 2. 빈집의 관리 현황 및 방치기간
 3. 빈집 소유권 등의 권리관계 현황
 4. 빈집 및 그 대지에 설치된 시설 또는 인공구조물 등의 현황
 5. 그 밖에 빈집 발생 사유 등 대통령령으로 정하는 사항
- ② 시장·군수등은 대통령령으로 정하는 전문기관을 지정하여 실태조사를 대행하게 할 수 있다.
- ③ 시장·군수등 또는 제2항에 따른 전문기관의 장은 실태조사를 위하여 빈집 소유자 및 이해관계자에게 필요한 자료의 제출을 요청할 수 있다.
- ④ 시장·군수등은 제1항에 따라 실태조사를 실시하는 경우 빈집의 상태 및 위해성 등 대통령령으로 정하는 기준에 따라 빈집의 등급을 산정하여야 한다.
- ⑤ 실태조사의 방법·절차 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

제9조(빈집정비사업의 시행방법) 빈집정비사업은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 방법으로 한다.

1. 빈집의 내부 공간을 칸막이로 구획하거나 벽지·천장재·바닥재 등을 설치하는 방법
2. 빈집을 철거하지 아니하고 개축·증축·대수선하거나 용도변경하는 방법
3. 빈집을 철거하는 방법
4. 빈집을 철거한 후 주택 등 건축물을 건축하거나 정비기반시설 및 공동이용시설 등을 설치하는 방법

제44조(보조 및 융자) ① 국가 또는 시·도지사는 제43조의2제4항에 따라 승인·고시된 관리계획에 따라 시장, 군수, 자치구의 구청장 또는 토지주택공사등이 설치하는 정비기반시설 또는 공동이용시설 설치 비용의 전부 또는 일부를 보조하거나 융자할 수 있다.

② 시·도지사, 시장·군수 또는 자치구의 구청장은 시장·군수등이 아닌 사업시행자가 시행하는 빈집정비사업 또는 소규모주택정비사업에 드는 비용의 일부를 보조 또는 출자·융자하거나 융자를 알선할 수 있다.

③ 시·도지사는 시장, 군수, 자치구의 구청장 또는 토지주택공사등이 시행하는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 비용의 전부 또는 일부를 보조하거나 융자할 수 있다.

1. 제4조에 따른 빈집정비계획 수립 비용
2. 제5조에 따른 실태조사 비용
3. 제9조에 따른 빈집정비사업 비용
4. 제43조에 따른 정비기반시설 또는 공동이용시설의 설치 비용