남양주시 빈집 및 소규모주택 정비에 관한 조례 일부개정조례안
(전용균 의원 대표발의)

의 안 번 호	714

발의연월일 : 2022. 4. 13.
발 의 자 : 전용균, 신민철, 이상기, 김지훈, 장근환, 백선아, 박은경, 김현택, 이창희

1. 제안이유

「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」 및 같은법 시행령이 개정됨에 따라 조례로 위임된 사항을 규정하고 일부 미비점을 보완하고자 함

2. 주요내용

가. 소규모주택정비 관리지역에서의 거점사업 통합 시행에 필요한 방법과 절차 등에 관한 세부사항을 정함 (안 제22조)

나. 소규모주택정비 관리지역에서 용도지역이 변경된 경우 민간부문 단독으로 사업을 시행하는 경우 임대주택 건설비율은 용도지역의 변경으로 증가된 용적률의 100분의 50으로 정함 (안 제23조제1항)

다. 소규모주택정비 관리지역에서 용도지역이 변경된 경우 거점사업 시행 시 공공임대주택으로 공급하여야 하는 면적을 용도지역의 변경으로 인해 증가된 용적률의 100분의 30으로 정함 (안 제23조제2항)

라. 소규모주택 정비사업 시행구역 내 건축물 또는 대지의 일부에 정비기반시설 설치하는 경우 용적률 산정방법을 규정함 (안 제26조)

마. 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」 제49조제7항에 따라 소규모재건축사업 시행자는 통합심의를 거쳐 법적상한용적률까지 건축할 수 있으며, 이 경우 공공임대주택 공급면적은 법적상한용적

률에서 시·군조례로 정한 용적률을 뺀 용적률의 100분의 30으로 정함 (안 제28조제3항)

바. 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」 제49조제9항에 따라 공공소규모재건축사업 공공시행자 등이 통합심의를 거쳐 법적상한용적률의 100분의 120까지 건축하는 경우 공공임대주택으로 공급해야 하는 면적을 법적상한용적률을 초과하는 용적률에서 법적상한용적률을 뺀 용적률의 100분의 30으로 정함 (안 제28조제4항).

사. 소규모재개발사업의 경우 임대주택건설비율을 종 상향 후 초과용적률(해당 지역의 법적상한용적률과 종 상향 전 시·군조례에 따른 용적률 간의 차이)의 100분의 50으로 정함 (안 제29조제1항)

아. 소규모재개발사업의 경우 용도지역 변경 시 1단계 이하의 범위에서 용도지역 종 상향이 가능하도록 정함 (안 제29조제2항)

자. 시장 또는 토지주택공사등이 아닌 사업시행자가 소규모주택정비사업을 완료하거나 폐지한 때에 시장에게 인계해야할 관계서류를 규정하고자 함 (안 제30조)

3. 개정조례안 : 덧붙임

4. 신·구조문대비표 : 덧붙임

5. 예산수반사항 : 덧붙임(비용추계서 미첨부사유서)

6. 관련법령 발췌서 : 덧붙임

가.「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」

나.「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법 시행령」

남양주시 조례 제 호

남양주시 빈집 및 소규모주택 정비에 관한 조례 일부개정조례안

남양주시 빈집 및 소규모주택 정비에 관한 조례 일부를 다음과 같이 개정한다.

제2조에 제3호를 다음과 같이 신설한다.

3. 이 조례에서 따로 정의하지 아니한 용어는 「남양주시 도시 및 주거환경정비조례」에서 정하는 바에 따른다.

제8조 중 “법 제13조제6호”를 “법 제13조제7호”로 한다.

제10조 중 “법 제22조제3항제8호”를 “법 제22조제6항제8호”로 한다.

제15조 각 호 외의 부분 중 “영 제26조제11호”를 “영 제26조제16호”로 한다.

제27조를 제31조로 하고, 제22조부터 제26조까지를 각각 제24조부터 제28조까지로 하며, 제22조 및 제23조를 각각 다음과 같이 신설한다.

제22조(거점사업 통합시행 절차 등에 관한 세부사항) 영 제40조의2제4항에 따라 시·도조례로 정하는 시행 방법과 절차 등에 관한 세부사항은 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 갖춰야 한다.

제23조(관리지역에서의 임대주택의 공급 비율) ① 법 제43조의5제1항에서 “시・도조례로 정하는 비율”이란 100분의 50을 말한다

② 법 제43조의5제2항에서 “시・도조례로 정하는 비율”이란 100분의 30을 말한다.

제22조 앞에 “제4장 사업 활성화를 위한 지원”을 삭제한다.

제24조 앞에 “제4장 사업 활성화를 위한 지원”을 삽입한다.

제26조(종전의 제24조) 제목 외의 부분을 제2항으로 하고, 같은 조에 제1항을 다음과 같이 신설한다.

① 법 제48조제2항제1호에 따른 정비기반시설을 설치하는 경우 시・도조례로 정하는 용적률의 상한은 다음과 같이 한다. 완화할 수 있는 상한 용적률 = 해당 지역에 적용되는 용적률 + [(기반시설의 부지로 제공하는 면적 × 기반시설의 부지로 제공한 부지의 용적률) ÷ 기반시설의 부지로 제공한 후의 대지면적 × 1.3]

제28조(종전의 제26조)에 제3항 및 제4항을 각각 다음과 같이 신설한다.

③ 법 제49조제7항에서 “시・도조례로 정하는 비율”이란 100분의 30을 말한다.

④ 법 제49조제9항에서 “시・도조례로 정하는 비율”이란 100분의 30

을 말한다.

제29조 및 제30조를 각각 다음과 같이 신설한다.

제29조(소규모재개발사업의 용적률 등에 관한 특례) ① 법 제49조의2제2항에서 “시·도조례로 정하는 비율”이란 100분의 50을 말한다.

② 영 제41조의2제1항제1호에서 “시·도조례로 정하는 용도지역”은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제30조제1항제1호나목(2)의 제2종일반주거지역을 말한다.

③ 영 제41조의2제1항제2호에서 “시·도조례로 정하는 용도지역”은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제30조제1항제1호나목(3)의 제3종일반주거지역을 말한다.

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

1. 이전고시 관계서류
2. 확정측량 관계서류
3. 청산 관계서류
4. 등기신청 관계서류
5. 감정평가 관계서류
6. 손실보상 및 수용 관계서류

7. 공동구 설치 비용부담 관계서류

8. 회계 및 계약 관계서류

9. 회계감사 관계서류

10. 총회, 대의원회, 이사회 및 감사의 감사 관계서류

11. 보류지 및 체비시설의 처분과 우선매수청구권자에 대한 분양 관계서류

부 칙

이 조례는 공포한 날부터 시행한다. 다만, 제30조의 개정규정은 2022년 8월 4일부터 시행한다.

신·구조문대비표

현 행	개 정 안
제2조(정의) 이 조례에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다. 1.·2. (생 략) <신 설>	제2조(정의) ----------. 1.·2. (현행과 같음) 3. 이 조례에서 따로 정의하지 아니한 용어는 「남양주시 도시 및 주거환경정비조례」에서 정하는 바에 따른다.
제8조(사업시행계획서의 작성) 법 제13조제6호에서 "시·도조례로 정하는 사항"이란 영 제12조 각 호의 사항을 말한다.	제8조(사업시행계획서의 작성) 법 제13조제7호----------.
제10조(주민합의체의 구성 및 운영) 법 제22조제3항제8호 및 영 제19조에서 "시·도조례로 정하는 사항"이란 주민합의체의 운영규약을 말한다.	제10조(주민합의체의 구성 및 운영) 법 제22조제6항제8호 ----------.
제15조(사업시행계획인가의 경미한 변경) 영 제26조제11호에서 "그 밖에 시·도조례로 정하는 사항"이란 다음 각 호의 사항을 말한다. 1. ~ 4. (생 략) <신 설>	제15조(사업시행계획인가의 경미한 변경) 영 제26조제16호----------. 1. ~ 4. (현행과 같음) 제22조(거점사업 통합시행 절차 등에 관한 세부사항) 영 제40조

		의2제4항에 따라 시·도조례로 정하는 시행 방법과 절차 등에 관한 세부사항은 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 갖춰야 한다.
<신 설>		제23조(관리지역에서의 임대주택의 공급 비율) ① 법 제43조의5제1항에서 “시·도조례로 정하는 비율”이란 100분의 50을 말

	한다 ② 법 제43조의5제2항에서 “시·도조례로 정하는 비율”이란 100분의 30을 말한다.
제4장 사업 활성화를 위한 지원 <신 설>	<삭 제> 제4장 사업 활성화를 위한 지원
제22조·제23조 (생 략)	제24조·제25조 (현행 제22조 및 제23조와 같음)
제24조(공동이용시설 등의 용적률 완화) <신 설>	제26조(공동이용시설 등의 용적률 완화) ① 법 제48조제2항제1호에 따른 정비기반시설을 설치하는 경우 시·도조례로 정하는 용적률의 상한은 다음과 같이 한다. 완화할 수 있는 상한 용적률 = 해당 지역에 적용되는 용적률 + [(기반시설의 부지로 제공하는 면적 × 기반시설의 부지로 제공한 부지의 용적률) ÷ 기반시설의 부지로 제공한 후의 대지면적 × 1.3]
(생 략)	② (현행 제목 외의 부분과 같음)
제25조 (생 략)	제27조 (현행 제25조와 같음)
제26조(용적률 완화를 위한 임대주택의 건설 비율) ①·② (생략)	제28조(용적률 완화를 위한 임대주택의 건설 비율) ①·② (현행과 같음)

<신 설>	③ 법 제49조제7항에서 “시·도조례로 정하는 비율”이란 100분의 30을 말한다.
<신 설>	④ 법 제49조제9항에서 “시·도조례로 정하는 비율”이란 100분의 30을 말한다.
<신 설>	제29조(소규모재개발사업의 용적률 등에 관한 특례) ① 법 제49조의2제2항에서 “시·도조례로 정하는 비율”이란 100분의 50을 말한다. ② 영 제41조의2제1항제1호에서 “시·도조례로 정하는 용도지역”은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제30조제1항제1호나목(2)의 제2종일반주거지역을 말한다. ③ 영 제41조의2제1항제2호에서 “시·도조례로 정하는 용도지역”은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제30조제1항제1호나목(3)의 제3종일반주거지역을 말한다.
<신 설>	제30조(관련자료의 인계) 법 제54조제7항에 따라 시장 또는 토지주택공사등이 아닌 사업시행자는 소규모주택정비사업을 완료

	하거나 폐지한 때에 다음 각 호의 서류를 법 제40조에 따른 이전고시일부터 3개월 또는 소규모주택정비사업의 폐지일부터 2개월 이내에 시장에게 인계하여야 한다. 다만, 시장이 특별한 사유가 있다고 인정하는 때에는 사업시행자의 신청에 따라 인계기간을 연기할 수 있다. 1. 이전고시 관계서류 2. 확정측량 관계서류 3. 청산 관계서류 4. 등기신청 관계서류 5. 감정평가 관계서류 6. 손실보상 및 수용 관계서류 7. 공동구 설치 비용부담 관계서류 8. 회계 및 계약 관계서류 9. 회계감사 관계서류 10. 총회, 대의원회, 이사회 및 감사의 감사 관계서류 11. 보류지 및 체비시설의 처분과 우선매수청구권자에 대한 분양 관계서류
제27조 (생 략)	제31조 (현행 제27조와 같음)

붙 임 **비용추계 관련자료**

비용추계서 미첨부 사유서

1. 재정수반요인

상위법령인 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」개정사항 반영으로 재정 수반요인 없음

2. 미첨부 근거 규정

「남양주 의안의 비용추계에 관한 조례」제3조제2항제1호

3. 미첨부 사유

조례 개정 후에도 예산의 증감이 발생하는 사항이 없음

4. 작성자

도시국 도시재생과장 박석주

붙 임 **관계법령**

☑ 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」

제22조(주민합의체의 구성 등) ① 토지등소유자는 다음 각 호에 따라 소규모주택정비사업을 시행하는 경우 토지등소유자 전원의 합의를 거쳐 주민합의체를 구성하여야 한다.

1. 제17조제1항에 따라 자율주택정비사업을 시행하는 경우로서 토지등소유자가 2명 이상인 경우
2. 제17조제3항제1호에 따라 가로주택정비사업 또는 소규모재건축사업을 시행하는 경우로서 토지등소유자가 20명 미만인 경우

② 제17조제3항제1호에 따라 소규모재개발사업을 시행하는 경우에는 토지등소유자의 10분의 8 이상 및 토지면적의 3분의 2 이상의 토지소유자 동의(국유지·공유지가 포함된 경우에는 해당 토지의 관리청이 해당 토지를 사업시행자에게 매각하거나 양여할 것을 확인한 서류를 시장·군수등에게 제출하는 경우에는 동의한 것으로 본다. 이하 제3항에서 같다)를 받아 주민합의체를 구성하여야 한다. 이 경우 주민합의체의 구성에 동의하지 아니한 토지등소유자도 주민합의체 구성원으로 포함하여야 한다.

③ 제1항제1호에도 불구하고 관리지역에서 시행하는 자율주택정비사업의 경우에는 토지등소유자의 10분의 8 이상 및 토지면적의 3분의 2 이상의 토지소유자 동의를 받아 주민합의체를 구성할 수 있다. 이 경우 주민합의체의 구성에 동의하지 아니한 토지등소유자도 주민합의체 구성원으로 포함하여야 한다.

④ 사업시행구역의 공동주택은 각 동(복리시설의 경우에는 주택단지의 복리시설 전체를 하나의 동으로 본다)별 구분소유자의 과반수 동의(공동주택의 각 동별 구분소유자가 5명 이하인 경우는 제외한다)를, 그 외의 토지 또는 건축물은 해당 토지 또는 건축물이 소재하는 전체 토지면적의 2분의 1 이상의 토지소유자 동의를 받아야 한다.

⑤ 토지등소유자는 주민합의체를 구성하는 경우 토지등소유자 전원의 합의(제2항 및 제3항에 따라 주민합의체를 구성하는 경우에는 토지등소유자의 10분의 8 이상 및 토지면적의 3분의 2 이상의 토지소유자 동의를 말한다)로 주민합의체 대표자를 선임하고 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 주민합의서를 작성하여 시장·군수등에게 신고하여야 한다.

⑥ 제5항에 따른 주민합의서는 다음 각 호의 사항을 포함하여야 한다.

1. 주민합의체의 명칭
2. 사업시행구역의 위치 및 범위
3. 주민합의체의 목적 및 사업 내용
4. 주민합의체를 구성하는 자의 성명, 주소 및 생년월일(법인, 법인 아닌 사단이나 재단 및 외국인의 경우에는 「부동산등기법」 제49조에 따라 부여된 등록번호를 말한다. 이하 같다)
5. 주민합의체 대표자의 성명, 주소 및 생년월일
6. 시공자 또는 정비사업전문관리업자의 선정 및 변경 방법
7. 주민합의체의 의결사항 및 의결방법
8. 그 밖에 주민합의체의 구성 및 운영에 필요한 사항으로서 시·도조례로 정하는 사항

⑦ 주민합의체 대표자는 제5항에 따라 신고한 사항을 변경하는 경우에는 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 변경신고를 하여야 한다. 다만, 대통령령으로 정하는 경미한 사항을 변경하는 경우에는 그러하지 아니하다.

⑧ 주민합의체 대표자는 주민합의체를 해산하는 경우에는 주민합의체를 구성하는 자의 과반수 동의를 받아 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 해산신고를 시장·군수등에게 하여야 한다.

⑨ 토지등소유자의 자격 등에 관하여는 제24조를 준용한다. 이 경우 “조합설립인가”는 “주민합의체 구성의 신고”로 본다.

제23조(조합설립인가 등) ① 가로주택정비사업의 토지등소유자는 조합을 설립하는 경우 토지등소유자의 10분의 8 이상 및 토지면적의 3분의 2 이상의 토지소유자 동의를 받아 다음 각 호의 사항을 첨부하여 시장·군수등의 인가를 받아야 한다. 이 경우 사업시행구역의 공동주택은 각 동(복리시설의 경우에는 주택단지의 복리시설 전체를 하나의 동으로 본다)별 구분소유자의 과반수 동의(공동주택의 각 동별 구분소유자가 5명 이하인 경우는 제외한다)를, 공동주택 외의 건축물은 해당 건축물이 소재하는 전체 토지면적의 2분의 1 이상의 토지소유자 동의를 받아야 한다.

1. 정관
2. 공사비 등 소규모주택정비사업에 드는 비용(이하 “정비사업비”라 한다)과 관련된 자료 등 국토교통부령으로 정하는 서류
3. 그 밖에 시·도조례로 정하는 서류

② 소규모재건축사업의 토지등소유자는 조합을 설립하는 경우 주택단지의 공동

주택의 각 동(복리시설의 경우에는 주택단지의 복리시설 전체를 하나의 동으로 본다)별 구분소유자의 과반수 동의(공동주택의 각 동별 구분소유자가 5명 이하인 경우는 제외한다)와 주택단지의 전체 구분소유자의 4분의 3 이상 및 토지면적의 4분의 3 이상의 토지소유자 동의를 받아 제1항 각 호의 사항을 첨부하여 시장·군수등의 인가를 받아야 한다.

③ 토지등소유자는 제2항에도 불구하고 주택단지가 아닌 지역이 사업시행구역에 포함된 경우 주택단지가 아닌 지역의 토지 또는 건축물 소유자의 4분의 3 이상 및 토지면적의 3분의 2 이상의 토지소유자의 동의를 받아야 한다.

④ 소규모재개발사업의 토지등소유자는 조합을 설립하는 경우 토지등소유자의 10분의 8 이상 및 토지면적의 3분의 2 이상의 토지소유자 동의를 받아 제1항 각 호의 사항을 첨부하여 시장·군수등의 인가를 받아야 한다.

⑤ 제1항·제2항 또는 제4항에 따라 설립된 조합은 인가받은 사항을 변경하는 경우 조합 총회에서 조합원의 3분의 2 이상의 찬성으로 의결한 후 제1항 각 호의 사항을 첨부하여 시장·군수등의 인가를 받아야 한다. 다만, 대통령령으로 정하는 경미한 사항을 변경하는 경우에는 조합 총회의 의결 없이 시장·군수등에게 신고한 후 변경할 수 있다.

⑥ 조합이 가로주택정비사업, 소규모재건축사업 또는 소규모재개발사업을 시행하는 경우 「주택법」 제54조를 적용할 때에는 해당 조합을 같은 법 제2조제10호에 따른 사업주체로 보며, 조합설립인가를 받은 날에 같은 법 제4조에 따른 주택건설사업 등의 등록을 한 것으로 본다.

⑦ 조합은 법인으로 하며, 조합에는 조합원으로 구성되는 총회를 두고 총회의 소집 절차·시기 등은 정관으로 정한다. 조합에 관하여는 이 법에 규정된 것을 제외하고는 「민법」 중 사단법인에 관한 규정을 준용한다.

⑧ 제1항부터 제5항까지에 따른 토지등소유자에 대한 동의의 대상 및 절차, 인가 변경 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

제43조의5(관리지역에서의 임대주택의 공급 및 인수) ① 사업시행자는 관리지역에서 소규모주택정비사업의 시행으로 제43조의4제2항에 따라 용도지역이 변경된 경우 변경된 용도지역에서의 용적률에서 종전의 용도지역의 용적률을 뺀 용적률의 100분의 50 이하로서 시·도조례로 정하는 비율에 해당하는 면적에 임대주택을 건설하여 시·도지사, 시장·군수등 또는 토지주택공사등에 공급하여야 한다. 이 경우 사업시행자는 건축설계가 확정되기 전에 미리 주택에 관한 사항을 시·도지사, 시장·군수등 또는 토지주택공사등과 협의한 후 이를 사업

시행계획서에 반영하여야 한다.

② 관리지역에서 시행하는 거점사업의 사업시행자는 제1항에도 불구하고 변경된 용도지역에서의 용적률에서 종전의 용도지역의 용적률을 뺀 용적률의 100분의 15 이상 100분의 30 이하의 범위에서 시·도조례로 정하는 비율 이상이 되도록 임대주택을 건설하여야 한다.

③ 제1항에 따른 임대주택의 공급가격은 「공공주택 특별법」 제50조의4에 따라 국토교통부장관이 고시하는 공공건설임대주택의 표준건축비로 하며, 부속토지는 시·도지사, 시장·군수등 또는 토지주택공사등에게 기부채납한 것으로 본다.

④ 제1항부터 제3항까지의 규정에 따라 인수된 주택은 대통령령으로 정하는 임대주택으로 활용하여야 한다. 이 경우 주택의 인수를 위한 절차와 방법 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

제48조(건축규제의 완화 등에 관한 특례) ① 사업시행자는 자율주택정비사업(「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법」 제2조제1항제6호나목에 따른 근린재생형 활성화계획에 따라 시행하거나 빈집밀집구역, 관리지역에서 시행하는 경우 또는 시·도조례로 정하는 경우로 한정한다), 가로주택정비사업, 소규모재건축사업, 소규모재개발사업 또는 취약주택정비사업의 시행으로 건설하는 건축물에 대하여 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사항은 대통령령으로 정하는 범위에서 지방건축위원회의 심의를 거쳐 그 기준을 완화받을 수 있다.

1. 「건축법」 제42조에 따른 대지의 조경기준
2. 「건축법」 제55조에 따른 건폐율의 산정기준(경사지에 위치한 가로구역으로 한정한다)
3. 「건축법」 제58조에 따른 대지 안의 공지기준
4. 「건축법」 제60조 및 제61조에 따른 건축물의 높이 제한
5. 「주택법」 제35조제1항제3호 및 제4호에 따른 부대시설 및 복리시설의 설치기준
6. 제1호부터 제5호까지에서 규정한 사항 외에 사업의 원활한 시행을 위하여 대통령령으로 정하는 사항

② 사업시행자는 소규모주택정비사업 시행구역 내 건축물 또는 대지의 일부에 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 시설을 설치하는 경우에는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제78조에 따라 해당 지역에 적용되는 용적률에 그 시설에 해당하는 용적률을 더한 범위에서 시·도조례로 정하는 용적률을 적용받을 수 있다. 이 경우 용적률의 산정방법 등에 관한 사항은 대통령령으로 정한다.

1. 정비기반시설

2. 공동이용시설

3. 「주택법」 제2조제14호에 따른 복리시설로서 대통령령으로 정하는 공동시설

③ 시장·군수등은 사업시행자가 빈집정비사업 또는 소규모주택정비사업의 시행으로 건설하는 건축물에 대하여 대통령령으로 정하는 범위에서 「주차장법」 제2조제1호에 따른 노상주차장 및 노외주차장을 사용할 수 있는 권리(이하 "주차장 사용권"이라 한다)를 확보하는 경우 그에 상응하는 범위에서 주차장 설치기준을 완화할 수 있다.

④ 제3항에 따른 주차장 사용권의 확보를 위한 방법 및 절차, 비용의 산정기준 및 감액기준 등에 필요한 사항은 시·도조례로 정한다.

⑤ 시장·군수등 또는 토지주택공사등은 관리지역에서 거점사업을 시행하는 경우 대통령령으로 정하는 바에 따라 서로 연접한 사업시행구역을 하나의 사업시행구역으로 통합하여 시행할 수 있다.

⑥ 제5항에 따라 서로 연접한 사업시행구역을 하나의 사업시행구역으로 통합하여 시행하는 경우에는 제49조제1항에 따른 공공임대주택의 임대주택 비율을 해당 사업시행구역마다 적용하지 아니하고 전체 사업시행구역의 전부 또는 일부를 대상으로 통합하여 적용할 수 있다.

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 항에서 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 미만이 되도록 건설하는 경우: 임대주택 비율에 비례하여 시·도조례로 정하는 방법에 따라 산정된 용적률의 상한

② 사업시행자가 전체 세대수의 10퍼센트 이상을 임대주택으로 건설하고 제1항에 따라 용적률을 완화받은 경우 그 임대주택을 국토교통부장관, 시·도지사,

시장·군수등, 토지주택공사등 또는 주택도시기금이 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 임대주택을 공급하는 경우

④ 제2항에 따른 임대주택의 인수가격은 건축비와 부속토지의 가격을 합한 금액을 기초로 산정하되, 사업여건 등을 고려하여 사업시행자와 인수자 간 협의로써 조정할 수 있다.

⑤ 제2항에 따른 임대주택의 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 적용한다.

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 공공소규모

재건축사업을 시행하는 경우에는 그러하지 아니하다.

⑩ 제7항 및 제9항에 따른 국민주택규모 주택의 공급 및 인수에 관하여는 「도시 및 주거환경정비법」 제55조를 준용한다.

제49조의2(소규모재개발사업의 용적률 등에 관한 특례) ① 제2조제1항제3호라목에 따른 역세권에서 시행하는 소규모재개발사업의 사업시행구역은 제29조에 따른 사업시행계획인가가 있은 날부터 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제36조제1항제1호가목 및 같은 조 제2항에 따라 주거지역을 세분하여 정하는 지역 중 대통령령으로 정하는 지역으로 결정·고시된 것으로 보아 법적상한용적률까지 용적률을 정할 수 있으며, 이 경우 제27조에 따른 통합심의를 거쳐야 한다. 다만, 시장·군수등이 소규모재개발사업을 위하여 필요하다고 인정하여 해당 사업시행구역의 일부를 종전 용도지역으로 그대로 유지하거나 동일 면적의 범위에서 위치를 변경하는 내용으로 사업시행예정구역을 지정한 경우에는 그러하지 아니하다.

② 사업시행자는 제1항에 따른 용적률이 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제78조에 따라 시·도조례로 정한 용적률을 초과한 경우 그 초과한 용적률의 100분의 50 이하로서 시·도조례로 정하는 비율에 해당하는 면적에 대통령령으로 정하는 주택 등 건축물을 건설하여 시·도지사, 시장·군수등 또는 토지주택공사등에 공급하여야 한다. 이 경우 사업시행자는 건축설계가 확정되기 전에 미리 주택 등 건축물에 관한 사항을 시·도지사, 시장·군수등 또는 토지주택공사등과 협의한 후 이를 사업시행계획서에 반영하여야 한다.

③ 제2항에 따른 주택 등의 공급가격은 「공공주택 특별법」 제50조의4에 따라 국토교통부장관이 고시하는 공공건설임대주택의 표준건축비로 하며, 부속토지는 시·도지사, 시장·군수등 또는 토지주택공사등에게 기부채납한 것으로 본다.

④ 제2항 및 제3항에 따라 인수된 주택 등은 대통령령으로 정하는 임대주택 등으로 활용하여야 한다. 이 경우 주택 등의 인수를 위한 절차와 방법 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

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 국토교통부

령으로 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 제49조의2제1항 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」 제30조제1항제1호나목(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」 제30조제1항제1호나목(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」 제30조제1항제1호나목(3)의 제3종일반주거지역인 경우: 같은 호 다목의 준주거지역

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