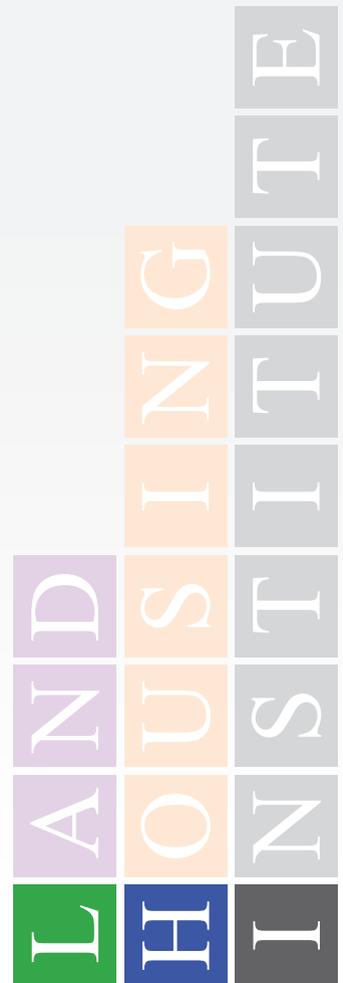


소규모주택정비사업 활성화를 위한 제도마련 연구

권혁삼 / 김옥연 / 조필규 / 오승훈 / 하동우 / 강신은



소규모주택정비사업 활성화를 위한 제도마련 연구

연구지원-2018-101

소규모주택정비사업 활성화를 위한 제도마련 연구

지은이 권혁삼 · 김옥연 · 조필규 · 오승훈 · 하동우 · 강신은

발행인 손경환

발행처 한국토지주택공사 토지주택연구원

주 소 (우)34047 대전광역시 유성구 엑스포로 539번길 99

대표전화 042) 866-8400

전자우편 lh@lh.or.kr

홈페이지 <http://lh.lh.or.kr>

이 책의 내용을 쓰고자 할 때는 저작권자와 토지주택연구원의 허락을 받아야 합니다.

- 이 출판물은 우리 공사의 업무상 필요에 의하여 연구·검토한 기초자료로서 공사나 정부의 공식적인 견해와 관계가 없습니다.
- 우리 공사의 승인 없이 연구내용의 일부 또는 전부를 다른 목적으로 이용할 수 없습니다.

연구지원-2018-101

소규모주택정비사업 활성화를 위한 제도마련 연구

참여 연구진

연구총괄

권혁삼 토지주택연구원 수석연구원

공동연구진

김옥연 토지주택연구원 수석연구원

조필규 토지주택연구원 수석연구원

오승훈 도시정비사업처 차장

하동우 도시정비사업처 과장

강신은 공간정보처 부장

비상근연구진

김성훈 동양미래대학교 건축과 조교수

심의위원

이종권 토지주택연구원 선임연구위원

박종연 토지주택연구원 선임연구위원

김주진 토지주택연구원 연구위원

이영은 토지주택연구원 연구위원

임정민 토지주택연구원 수석연구원

박현근 도시정비사업처 부장

정우신 도시정비사업처 부장

정종대 서울특별시 주택정책개발센터 센터장

서수정 건축도시공간연구소 선임연구위원

연구지원

박진경 토지주택연구원 연구원

김현희 한국법제연구원 연구위원

최종권 서울대학교 법학연구소 연구위원

이기석 한국일반행정사협회 이사

위탁기관

조성현 (주)스페이스워크 대표

박철영 (주)스페이스워크 사원

입법 관계전문가

자문위원

오상훈	도시정비사업처 차장	최종권	서울대학교 법학연구소 연구위원
오승교	도시정비사업처 차장	김현희	한국법제연구원 연구위원
오현철	도시정비사업처 차장	김학주	한국감정원 단장
이정환	도시정비사업처 차장	최홍석	한국감정원 차장
황인호	도시정비사업처 차장	이호성	한국감정원 과장
강병식	도시정비사업처 차장	박순신	이너시티 대표
백희권	도시정비사업처 과장	박차환	도건건축사사무소 대표
진연화	인천지역본부 차장	배경한	해피투게더 이사
조준배	서울주택도시개발공사 처장	김현준	해피투게더 이사
이원철	서울주택도시개발공사 부장	김형준	삼현도시정비 대표
정택승	서울주택도시개발공사 과장	서용식	수목건축 대표
윤현호	서울주택도시개발공사 과장	신민규	삼성물산 과장
김지은	SH도시연구원 수석연구원	이승기	하우빌드 대표
서수정	건축도시공간연구소 선임연구위원	김태섭	주택산업연구원 선임연구위원
박성남	건축도시공간연구소 부연구위원	김지은	주택산업연구원 책임연구원
이기석	한국일반행정사협회 이사		

주관기관

강태석	국토교통부 주택정비과 과장	유삼술	국토교통부 주택정비과 과장
조관우	국토교통부 주택정비과 사무관	유병순	국토교통부 주택정비과 주무관
김지유	국토교통부 주택정비과 사무관	안태유	국토교통부 주택정비과 주무관
전인재	국토교통부 주택정비과 사무관	황선호	국토교통부 주택정비과 주무관
한동균	국토교통부 주택정비과 사무관	하철호	국토교통부 주택정비과 주무관
유지만	국토교통부 도시재생사업기획단 사무관		
이남일	국토교통부 도시재생사업기획단 주무관		

협력기관

김지환	서울특별시 주거환경개선과 팀장
이동호	서울특별시 주거환경개선과 주무관
이현구	비엠도시건축사사무소 대표

연구 요약

● 연구배경 및 목적

본 연구는 저출산·고령화와 저금리 기조에 대응하여 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」의 제정·시행을 위한 소규모주택정비사업 관련 법률안을 마련하고 사업 활성화를 위하여 공공의 지원이 필요한 정책대상지를 제시하는데 목적이 있다.

● 국내외 소규모주택정비사업 추진사례

대규모 정비사업이 부동산 경기침체, 원주민 재정착 문제 등으로 지연·중단됨에 따라 2012년 8월 「도시 및 주거환경정비법」 개정을 통해 가로주택정비사업 등 소규모주택정비사업이 도입되었고, 그동안 사업 활성화를 위해 제도개선이 잇달아 시행되었으나 추진실적은 미흡한 실정이다. 소규모주택정비사업은 사업성이 낮고 전문지식이나 경제여력이 부족한 주민들 스스로 추진하기에는 많은 한계가 있어 공공의 다각적 지원과 선도적 역할이 요구된다.

일본의 경우 1980년대부터 도시 내 개발이 증대되고 노후 저층주거지에서 다양한 소규모 정비사업이 추진되었다. 본 연구에서는 도쿄, 오사카 등의 소규모주택정비사업 9개 사례에 대해 사업방식, 공공지원 등을 분석하고 국내 적용시사점을 도출하였다.

● 소규모주택 정비 특례법 및 표준조례 제정안

「도시 및 주거환경정비법」은 대규모 정비사업 위주로 주요내용이 구성되어 있고 가로주택정비사업 등 소규모주택 정비와 관련된 내용이 있으나 사업 활성화를 위한 지원 규정은 미흡한 수준이다. 따라서 소규모주택 정비에 관한 특례법을 새로이 제정하여 자율주택정비사업을 신설하고, 「도시 및 주거환경정비법」의 가로주택정비사업 및 소규모재건축사업을 특례법으로 이관하여 사업절차를 간소화하는 한편, 건축규제 완화, 임대주택건설 용적률 완화 등의 특례규정과 정비지원기구 지정, 임대관리업무 지원, 기술 지원 및 정보제공 등 지원규정을 신설하였다.

[소규모주택정비사업의 유형별 기준종합]

구분	자율주택정비사업	가로주택정비사업	소규모재건축사업
정의	단독 및 다세대주택을 스스로 개량 또는 건설하기 위한 사업	가로구역에서 종전의 가로를 유지하면서 소규모로 주거환경을 개선하기 위한 사업	정비기반시설이 양호한 지역에서 소규모로 공동주택을 재건축하기 위한 사업
대상	단독 및 다세대주택	단독 및 공동주택	공동주택 (사업 시행상 필요한 경우 주택단지 외 건축물 포함)
규모 (시행령)	(단독) 10호 미만 (다세대) 20세대 미만 (단독 호수·다세대 세대수 합산) 20채 미만 *사·도조례로 해당 기준의 1.8배 이하의 범위에서 그 기준을 달리 정할 수 있음	(단독) 10호 이상 (다세대) 20세대 이상 (단독 호수·다세대 세대수 합산) 20채 이상, 합산 20채 미만이어도 단독만 10호이상이면 가능	노후불량건축물* 200세대 미만 * ① 20년~30년(조례)이 지난 공동주택 ② 기간과 무관하게 안전상 문제 있는 공동주택
			1만 제곱미터 미만
시행 방법	사업시행계획인가 후에 주택을 개량 또는 건설 (건축협정 포함)	가로구역의 전부 또는 일부에서 사업시행계획인가에 따라 주택 등을 건설·공급	사업시행계획인가에 따라 소규모 공동주택을 재건축
사업 시행자	토지등소유자 (2명 이상 주민합의체 구성)	토지등소유자(2명 이상 주민합의체 구성) 또는 조합	
	(공동시행자) 시장·군수등, 토지주택공사등, 건설업자, 등록사업자, 신탁업자, 부동산투자회사		
공공 시행자	-	(안전사고 우려 시 등) 시장·군수등, 토지주택공사등	
사업절차	시장·군수등, 토지주택공사등, 건설업자, 등록사업자, 신탁업자, 부동산투자회사		
건축규제 완화 특례	대지의 조경기준, 견베울의 산정기준(경사지에 위치한 가로구역에 한정), 대지안의 공지기준, 건축물의 높이 제한, 부대시설 및 복리시설의 설치기준, * 자율주택정비사업의 경우 근린재생활성화계획에 반영한 경우, 소규모재건축사업의 경우 취약주택정비사업에 해당하는 경우		
	공동이용시설·주민공동시설의 용적률 완화 부지 인근에 노상 및 노외주차장 확보시 주차장 설치기준 완화		
임대주택 건설특례	공공임대주택이나 공공지원민간임대주택을 전체 연면적의 20% 이상을 건설하는 경우 법정 용적률 상한까지 건축 가능		
공공 지원	국토교통부장관의 정비지원기구 지정 (한국토지주택공사, 국토연구원, 한국감정원, 한국국토정보공사 등) 시장·군수등의 정비제공 및 기술지원		

자료: 빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법 제정안

특히 특례법에서 가로주택정비사업과 소규모재건축사업의 경우 시간이 많이 소요되었던 사업시행계획인가와 관리처분계획인가 절차를 통합하여 사업 활성화를 도모하였다. 특례법 제정안은 총 6장 64조로서 빈집정비사업, 소규모주택정비사업, 사업 활성화를 위한 지원으로 구성되며, 주요내용은 다음과 같다.

[빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법의 구성체계]



「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」 2018년 2월 시행

※ 「도시 및 주거환경정비법」 전부개정과 연계 : 가로주택정비사업 및 소규모재건축사업 이관, 사업절차 개정내용 반영 등

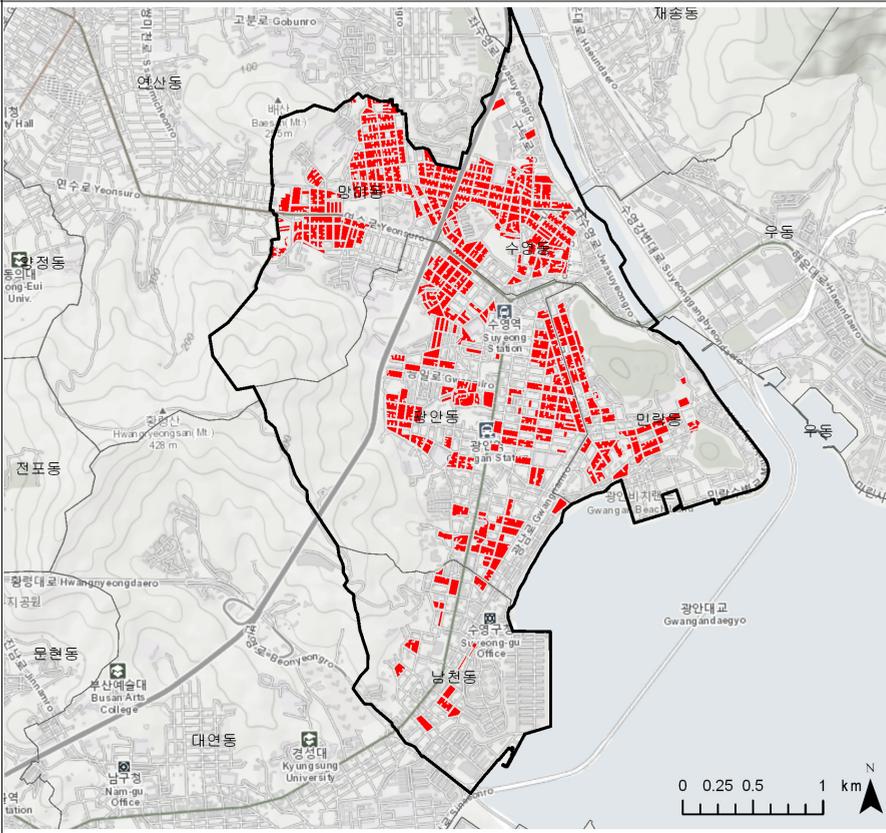
● 소규모주택정비사업 정책대상지 검토안

소규모주택정비사업 활성화를 위하여 공공지원이 필요한 정책대상지를 파악하기 위해 제주도를 제외한 전국의 제2종 일반주거지역을 대상으로 가로구역 요건을 충족하는 대상지를 분석하고, 이들 대상지 중에서 해당 기초자치단체 전체면적의 15% 이상을 차지하는 지역에 대하여 공공지원 정책대상지로 제시하였다. 분석 결과 서울특별시 10개, 부산광역시 8개, 대구광역시 2개 등 25개로 나타났다.

이들 정책대상지는 가로구역 요건을 충족하여 가로주택정비사업 시행이 가능한 구역이 밀집해 있다는 점에서 사업 활성화를 위해 공공의 지원이 필요한 지역이다. 그러나 가로주택정비사업의 시행 여부는 토지등소유자 동의 여부, 사업타당성 확보, 해당지역 주택수요 등에 따라 결정되므로 본 연구에서 제시한 대상지가 실제 사업시행 대상지와

는 다르며, 개략적으로 공공지원이 요구되는 지역을 파악했다는데 의미가 있다.

[부산광역시 수영구의 정책대상지 현황(예시)]

구분	주요내용
개요	<ul style="list-style-type: none"> - 대상지 개수 : 382 (30,5 %) - 인구수 : 179,324 인 - 공동주택 인허가면적 : 110,264 m² (0,61 m²/인) - 연립·다세대주택 가격 증감률 : 19,1 % - 연립·다세대주택 거래빈도 : 13,9 % - 기존 대비 신규 연립·다세대주택 가격비율 : 175 %
	

자료: (주)스페이스워크

주제어 소규모주택정비, 제도마련, 자율주택정비사업, 가로주택정비사업, 소규모재건축사업

차 례

제1장 서론	1
1. 연구 배경 및 목적	3
1.1 연구 배경	3
1.2 연구 목적	4
2. 연구 범위 및 방법	5
2.1 연구 범위	5
2.2 연구 방법	6
3. 선행연구 분석	8
제2장 국내외 소규모주택정비사업 추진현황	11
1. 국내 소규모주택정비사업 추진현황	13
1.1 개발여건 변화	13
1.2 추진현황 및 한계	15
2. 일본 소규모주택정비사업 추진사례	22
2.1 분석개요	22
2.2 분석내용	24
3. 소결	59
제3장 소규모주택 정비 특례법 및 표준조례 제정안	63
1. 소규모주택 정비 특례법 제정안	65
1.1 추진개요	65
1.2 총칙	73

1.3 소규모주택정비사업	81
1.4 사업 활성화를 위한 지원	117
1.5 보칙	127
2. 소규모주택 정비 표준조례 제정안	131
2.1 추진개요	131
2.2 총칙	131
2.3 소규모주택정비사업	134
2.4 사업 활성화를 위한 지원	144
2.5 보칙	147
3. 소결	148

제4장 소규모주택정비사업 정책대상지 검토안 151

1. 검토개요	153
1.1 기본전제	153
1.2 분석방법 및 기준	154
2. 정책대상지 검토안	160
2.1 가로구역 충족대상지	160
2.2 정책대상지	167
3. 소결	193

제5장 결론 및 향후 과제 195

1. 결론	197
2. 향후 과제	199

참고문헌 201

부록	207
1. 소규모주택정비 특례법 발의안 및 제정안	209
2. 소규모주택정비사업 홍보 리플릿안	254



표 차례

[표 1-1] 선행연구 분석	8
[표 2-1] 종전의 가로주택정비사업 관계 법규	17
[표 2-2] 서울특별시의 가로주택정비사업 지원내용	19
[표 2-3] 전국의 가로주택정비사업 추진실적	20
[표 2-4] 일본의 소규모주택정비사업 추진사례 분석개요	23
[표 2-5] 겐다이나가야 텐 개요	24
[표 2-6] 겐다이나가야 텐 현황	26
[표 2-7] 어바넥스 산조 개요	27
[표 2-8] 어바넥스 산조 현황	30
[표 2-9] 히가시 오오토시 지구 개요	31
[표 2-10] 히가시 오오토시 지구 개발단계	32
[표 2-11] 히가시 오오토시 지구 현황	34
[표 2-12] 아시아시 와카미야지구 개요	35
[표 2-13] 아시아시 와카미야지구 현황	38
[표 2-14] 가도마시 이시하라히가시 고후쿠키타 지구 개요	39
[표 2-15] 가도마시 이시하라히가시 고후쿠키타 지구 현황	42
[표 2-16] 스에히로미나미 지구 개요	43
[표 2-17] 스에히로미나미 지구 현황	46
[표 2-18] 아게오 나카마찌아타고 지구 개요	47
[표 2-19] 아게오 나카마찌아타고 지구 건축개요	48
[표 2-20] 아게오 나카마찌아타고 지구 현황	50
[표 2-21] 오사카부 카야시마 히가시 지구 개요	51
[표 2-22] 오사카부 카야시마 히가시 지구 건축개요	52
[표 2-23] 오사카부 카야시마 히가시 지구 현황	54
[표 2-24] 오사카부 아사히 지구 개요	55

[표 2-25] 오사카부 아사히 지구 건축개요	57
[표 2-26] 오사카부 아사히 지구 현황	58
[표 2-27] 일본 사례 분석 시사점	60
[표 3-1] 특례법 제정 공포 및 개정경과	69
[표 3-2] 특례법 제정안 주요내용	70
[표 3-3] 가로구역의 요건 변화	77
[표 3-4] 소규모주택정비사업 정의 및 대상지역	79
[표 3-5] 다른 법률과의 관계	81
[표 3-6] 소규모주택정비사업 시행방법	82
[표 3-7] 소규모주택정비사업 시행자	83
[표 3-8] 공공시행자 및 지정개발자 지정	84
[표 3-9] 시공자 및 정비사업전문관리업자 선정	86
[표 3-10] 주민합의체 구성	88
[표 3-11] 조합설립인가	90
[표 3-12] 조합원 자격	92
[표 3-13] 토지등소유자 동의방법	94
[표 3-14] 건축심의	96
[표 3-15] 통합심의	97
[표 3-16] 분양공고 및 분양신청	98
[표 3-17] 사업시행계획인가	99
[표 3-18] 사업시행계획서 및 시행규정	101
[표 3-19] 주택의 규모 및 건설비율	103
[표 3-20] 관리처분계획의 내용 및 수립기준	104
[표 3-21] 사업시행계획인가에 따른 처분	108
[표 3-22] 매도청구	110
[표 3-23] 건축물 등의 사용·수익의 중지 및 철거	112
[표 3-24] 준공인가 및 공사완료 고시	113

[표 3-25] 이전고시 및 권리변동의 제한	114
[표 3-26] 비용부담의 원칙 및 비용의 조달	115
[표 3-27] 정비기반시설의 설치 등	116
[표 3-28] 보조 및 융자 등	117
[표 3-29] 정비구역의 행위제한 특례	118
[표 3-30] 건축규제 완화 특례	121
[표 3-31] 임대주택 건설 특례	123
[표 3-32] 정비지원기구	124
[표 3-33] 임대관리업무 등의 지원	126
[표 3-34] 기술지원 및 정보제공	127
[표 3-35] 감독 등	128
[표 3-36] 다른 법률의 인·허가 등의 의제	129
[표 3-37] 도시정비법의 준용	130
[표 3-38] 소규모주택정비사업 정의	133
[표 3-39] 자율주택정비사업의 대상범위	134
[표 3-40] 지정개발자 추정분담금	135
[표 3-41] 주민합의체 구성 및 조합 설립	135
[표 3-42] 건축심의 및 통합심의 내용	136
[표 3-43] 분양신청 절차	137
[표 3-44] 사업시행계획인가사항의 경미한 변경	137
[표 3-45] 사업시행계획서의 작성	138
[표 3-46] 가로주택정비사업의 건축물 층수	138
[표 3-47] 관리처분계획의 내용	139
[표 3-48] 가로주택정비사업의 관리처분 기준	140
[표 3-49] 가로주택정비사업의 주택 공급순위	141
[표 3-50] 임대주택 공급대상자	142
[표 3-51] 기존 건축물의 철거 제한	143
[표 3-52] 공동이용시설의 범위	143
[표 3-53] 보조 및 융자	144

[표 3-54] 공동이용시설 사용료 감면	145
[표 3-55] 공동이용시설 등의 용적을 완화	145
[표 3-56] 주차장 사용권의 확보방법	146
[표 3-57] 용적을 완화를 위한 임대주택의 건설비율	147
[표 3-58] 기술지원 및 정보제공	147
[표 3-59] 소규모주택정비사업의 유형별 기준종합	149
[표 4-1] 정책대상지 분석 방법	155
[표 4-2] 정책대상지 분석 프로그램: 랜드 북	155
[표 4-3] 정책대상지 분석 프로그램: 스마트 서처	157
[표 4-4] 정책대상지 분석 기준	158
[표 4-5] 정책대상지 분석 기준별 데이터	159
[표 4-6] 전국의 가로구역 충족대상지 현황	160
[표 4-7] 서울특별시의 가로구역 충족대상지 현황	161
[표 4-8] 광역시 및 자치시의 가로구역 충족대상지 현황	162
[표 4-9] 경기도의 가로구역 충족대상지 현황	163
[표 4-10] 강원도의 가로구역 충족대상지 현황	164
[표 4-11] 충청북도의 가로구역 충족대상지 현황	164
[표 4-12] 충청남도의 가로구역 충족대상지 현황	164
[표 4-13] 전라북도의 가로구역 충족대상지 현황	165
[표 4-14] 전라남도의 가로구역 충족대상지 현황	165
[표 4-15] 경상북도의 가로구역 충족대상지 현황	166
[표 4-16] 경상남도의 가로구역 충족대상지 현황	166
[표 4-17] 전국의 정책대상지 현황	167
[표 4-18] 서울특별시 성동구의 정책대상지 현황	168
[표 4-19] 서울특별시 광진구의 정책대상지 현황	169
[표 4-20] 서울특별시 중랑구의 정책대상지 현황	170
[표 4-21] 서울특별시 성북구의 정책대상지 현황	171
[표 4-22] 서울특별시 강북구의 정책대상지 현황	172
[표 4-23] 서울특별시 도봉구의 정책대상지 현황	173

[표 4-24]	서울특별시 양천구의 정책대상지 현황	174
[표 4-25]	서울특별시 금천구의 정책대상지 현황	175
[표 4-26]	서울특별시 관악구의 정책대상지 현황	176
[표 4-27]	서울특별시 강동구의 정책대상지 현황	177
[표 4-28]	부산광역시 중구의 정책대상지 현황	178
[표 4-29]	부산광역시 서구의 정책대상지 현황	179
[표 4-30]	부산광역시 부산진구의 정책대상지 현황	180
[표 4-31]	부산광역시 동래구의 정책대상지 현황	181
[표 4-32]	부산광역시 사하구의 정책대상지 현황	182
[표 4-33]	부산광역시 연제구의 정책대상지 현황	183
[표 4-34]	부산광역시 수영구의 정책대상지 현황	184
[표 4-35]	부산광역시 사상구의 정책대상지 현황	185
[표 4-36]	대구광역시 서구의 정책대상지 현황	186
[표 4-37]	대구광역시 남구의 정책대상지 현황	187
[표 4-38]	광주광역시 남구의 정책대상지 현황	188
[표 4-39]	대전광역시 중구의 정책대상지 현황	189
[표 4-40]	경기도 안양시 만안구의 정책대상지 현황	190
[표 4-41]	경기도 부천시의 정책대상지 현황	191
[표 4-42]	전라남도 목포시의 정책대상지 현황	192

그림 차례

[그림 1-1] 연구 범위	5
[그림 1-2] 연구 흐름도	7
[그림 2-1] 주택·도시의 개발 패러다임 전환	14
[그림 2-2] 가로주택정비사업 개념	15
[그림 2-3] 가로주택정비사업 시행절차	16
[그림 2-4] 가로주택정비사업 최초 준공사례(서울시 강동구 동도연립)	21
[그림 2-5] 소규모주택정비사업 계획적 정비 개념	21
[그림 2-6] 어바넥스 산조 토지이용에 따른 건축규모검토	29
[그림 2-7] 히가시 오오토시 지구 정비전후 변화	33
[그림 2-8] 아시아시 와카미야지구 개발단계	37
[그림 2-9] 이시하라히가시 고후쿠키타 지구 개발단계	40
[그림 2-10] 스에히로미나미 지구 개발 전후	45
[그림 2-11] 아게오 나카마찌아타고 지구 개발 전후	49
[그림 2-12] 오사카부 카야시마 히가시 지구 정비구역	53
[그림 2-13] 기반시설 정비 및 권리관계 조정과정	56
[그림 3-1] 주택개발 패러다임 전환	66
[그림 3-2] 주택정책 및 제도 변화	67
[그림 3-3] 특례법 제정 추진경과	68
[그림 3-4] 특례법 제정을 위한 공청회	69
[그림 3-5] 자율주택정비사업 예시안	74
[그림 3-6] 가로주택정비사업 예시안	75
[그림 3-7] 가로주택정비사업 사업시행구역 요건	76
[그림 3-8] 소규모재건축사업 예시안	78
[그림 3-9] 소규모주택정비사업 주요절차	95
[그림 3-10] 소규모주택정비사업 매도청구 절차	110

[그림 3-11] 소규모주택정비사업의 건축규제 완화 효과	119
[그림 3-12] 소규모주택정비사업의 공동이용시설 설치 예시	120
[그림 3-13] 임대주택 건설 특례	123
[그림 3-14] 임대관리업무 지원	125

제 1 장 서 론

LAND
HOUSING
INSTITUTE

&

제1장 서론

1. 연구 배경 및 목적

1.1 연구 배경

우리 사회는 저출산·고령화와 저성장 기조가 지속되면서 도시와 주택 개발환경과 정책방향이 크게 변화하였다. 특히 재개발·재건축 등 대규모 정비사업이 부동산 경기침체, 사업성 저하 및 주민 갈등 등으로 지연·중단됨에 따라 소규모 정비사업에 대한 수요가 증대되고 있다. 이에 정부는 2012년 8월 「도시 및 주거환경정비법」 개정을 통해 종전의 가로를 유지하면서 소규모로 주거환경을 개선하는 가로주택정비사업 등 소규모 정비사업을 새롭게 시행하였고, 이후 사업 활성화를 위해 조합설립 동의요건 완화, 층수규제 완화 등 제도개선을 잇달아 시행하였다.

가로주택정비사업은 거주를 전제로 소규모로 진행되는 만큼 거주자의 다양한 요구에 부응하고 지역의 장소적 특성을 유지하면서 개발할 수 있으나, 지금까지 사업의 추진실적은 지지부진한 실정이다. 이는 대규모 정비사업과 같이 중대형 민간건설사의 참여를 기대할 수 없고 전문지식이나 경제여력이 부족한 주민들이 사업계획안 작성, 사업비 확보, 이주대책 마련 등 사업을 추진하기에 현실적으로 많은 어려움이 있기 때문이다. 더욱이 가로주택정비사업 등 소규모 정비사업은 정비계획의 수립이나 정비구역의 지정 절차 없이 소규모 개별 사업단위로 진행됨에 따라 난개발을 초래할 우려가 있다. 따라서 소규모 정비사업의 활성화를 위해서는 공공의 다각적 지원과 선도적 역할이 요구된다.

「도시 및 주거환경정비법」은 재개발·재건축 등 대규모 정비사업 위주로 내용이 구성되어 있고, 가로주택정비사업 등 소규모 정비사업 관련 내용이 있으나 사업 활성화를 위한 지원규정은 미흡한 수준이다. 이러한 배경에서 정부는 2016년 1월부터 「도시 및 주거환경정비법」 전부개정¹⁾과 연계하여 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한

특례법²⁾」 제정을 추진하였다. 본 연구는 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」 제정·시행을 위한 소규모주택정비사업 관련 법률안을 마련하는 것을 목적으로 한다. 이는 저소득층의 60% 이상이 단독·다세대주택이 밀집한 저층주거지에 거주하고 있다는 점에서 저층주거지 재생을 촉진하여 서민의 생활환경 개선과 주거복지 향상을 도모하는 제도적 지원기반을 마련한다는데 의의가 있다.

1.2 연구 목적

본 연구는 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」 제정·시행을 위한 소규모주택정비사업 관련 법률안을 마련하는 것을 목적으로 하며, 구체적인 연구 목적을 세 가지로 정리하면 다음과 같다.

첫째, 국내 소규모주택정비사업 추진현황을 파악하여 특례법 제정을 위한 기본방향을 설정하고 일본 소규모주택정비사업 추진사례를 분석하여 국내 적용시사점을 도출하는 것이다.

둘째, 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」 제정·시행을 위하여 소규모주택정비사업의 절차 간소화 및 공공지원 확대 등을 주요내용으로 하는 법률안 및 하위법령안을 마련하고, 이들 법률안에서 위임한 사항을 중심으로 지방자치단체의 표준조례 제정안을 마련하는 것이다.

셋째, 특례법에 따른 가로구역 요건을 충족하는 대상지역을 분석하여 공공지원이 요구되는 소규모주택정비사업의 정책대상지를 분석하는 것이다. 실제 가로주택정비사업의 시행여부는 토지등소유자 동의 여부, 사업성 확보 등에 의해 결정되므로 실제 사업시행구역과는 다르며 개략적으로 정책대상지를 파악했다는데 의미가 있다.

-
- 1) 6개의 정비사업(주거환경개선사업·주거환경관리사업·주택재개발사업·도시환경정비사업·주택재건축사업·가로주택정비사업)을 3개 유형(주거환경개선사업·재개발사업·재건축사업)으로 통·폐합하여 복잡한 정비사업 제도를 알기 쉽게 전면개편하고 분쟁감소 및 신속한 사업추진을 도모하였음. ; 2016년 국토교통부 업무계획, 2016.1.26
 - 2) 법률명은 당초 「빈집 등 소규모 주택정비 특례법」으로 규정하였으나, 이후 공청회(2016.9.22, 국회도서관)와 입법과정을 거치면서 빈집 정비와 소규모주택 정비를 하나의 법안으로 구성하는 점을 명확히 하기 위하여 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」으로 최종 변경하였음.

2. 연구 범위 및 방법

2.1 연구 범위

본 연구의 내용적 범위는 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」 제정·시행을 위한 소규모주택정비사업과 관련된 법률안이다. 특례법은 입법과정을 거쳐 2017년 2월 8일 제정·공포되었고 1년의 입법예고 기간을 거쳐 2018년 2월 9일 시행되었다. 특례법의 내용은 크게 빈집정비사업, 소규모주택정비사업, 사업 활성화를 위한 지원 등 세 가지로 구성되며, 이들 내용 중에서 빈집정비사업을 제외한 소규모주택정비사업과 사업 활성화를 위한 지원을 연구범위로 한다.



※ 「도시 및 주거환경정비법」 전부개정과 연계 : 가로주택정비사업 및 소규모재건축사업 이관, 사업절차 개정내용 반영 등

[그림 1-1] 연구 범위

특례법 제정안 마련을 위하여 2016년 2월부터 국토교통부 주관으로 한국토지주택 공사는 한국법제연구원, 서울대학교 건설법센터 등 관계 기관과 협력하고 관련 분야의 여러 전문가들과 실무자들의 의견수렴 과정을 거쳤다. 또한 특례법에서 대통령령에 위임한 사항과 사업수행에 필요한 사항을 정하기 위하여 시행령 및 시행규칙 제정령안을 마련하였으며, 이후 두 번의 입법예고 과정을 거쳐 하위법령을 제정·공포

하였다. 제1차 입법예고 기간 동안(2017.5.27~6.26)에 관계 기관·단체와 개인 등에서 특례법 시행령 및 시행규칙 제정령안에 대하여 많은 의견을 제출하였으며, 이들 제출된 의견을 검토 및 반영한 결과 당초 제정령안에서 수정되고 추가된 내용이 많이 있어 제2차 입법예고(2017.9.29~11.8) 과정을 거치게 되었다.

이러한 특례법 입법과정에서 관련 분야의 여러 전문가들과 실무자들의 의견수렴 결과를 반영하여 수많은 법률안을 검토하였으나 본 연구에서는 최종 공포·시행된 법률안을 중심으로 주요 조문의 제정 내용과 이유 등을 정리하였다.

2.2 연구 방법

본 연구에서는 문헌조사, 전문가 활용 및 자문, 대상지 시뮬레이션 등의 방법을 활용하였으며, 구체적인 연구 방법은 다음과 같다.

○ 문헌조사

- 소규모주택정비사업 관련 선행연구 및 제도 분석
- 국내외 소규모주택정비사업 추진현황 및 사례 분석

○ 사례조사

- 일본 소규모주택정비사업 사례 분석을 통해 국내 적용시사점 도출³⁾

○ 의견조사

- 관계 기관의 전문가, 관련 업체의 실무담당자 등 의견수렴과 공청회⁴⁾ 등을 거쳐 소규모주택정비사업 관련 법률안 마련

3) 김성훈 동양미래대학교 건축과 조교수가 연구진과 조사범위 등을 논의하고 선행연구 및 현장조사를 통해 자료를 수집·작성하였음.

4) 특례법 제정안 마련을 위한 공청회(2016.9.22, 국회도서관)에는 류중석 중앙대학교 도시공학과 교수(좌장), 유선종 건국대학교 부동산학과 교수, 강태석 국토교통부 주택정비과 과장, 양주필 농림수산물식품부 지역개발과 과장, 윤상오 부산광역시 도시정비과 팀장, 박신영 한국도시연구소 소장, 서용식 수목건축사사무소 대표, 이제원 두꺼비하우징 실장이 토론자로 참여함.

○ 대상지 시뮬레이션 : 위탁용역

- 가로주택정비사업의 가로구역 요건을 충족하는 대상지를 분석하고, 이들 대상지가 밀집해 있는 기초자치단체를 도출하여 소규모주택정비사업에 대한 공공 지원 정책대상지 제시⁵⁾



[그림 1-2] 연구 흐름도

5) 소규모주택정비사업 정책대상지 검토는 위탁용역을 통해 (주)스페이스워크(대표자: 조성현)에서 2017년 4월부터 12월까지 수행하였으며, 이를 위해 연구진과 협의를 통해 자체적으로 데이터 구축 프로그램 “랜드 북(Land Book)”과 필지정보 탐색 프로그램 “스마트 서처(Smart Searcher)”를 개발하였음.

3. 선행연구 분석

소규모주택정비사업 활성화를 위한 제도마련과 관련한 선행연구는 2000년대 들어 재개발·재건축 등 대규모 전면철거 정비사업에 대한 비판과 반성이 제기되면서 시작되어 지금까지 연구의 목적과 내용에 따라 다양하게 수행되고 있다. 최근 수행된 선행연구를 중심으로 살펴보면 가로주택정비사업 등 소규모 정비사업 모델개발 및 제도개선, 소규모 정비사업을 통한 임대주택 공급방식 다변화 등으로 유형화할 수 있으며, 주요내용은 다음과 같다.

[표 1-1] 선행연구 분석

구분	연구	주요내용
소규모 정비사업 모델개발 및 제도개선	권혁삼 외(2013)	가로주택정비사업의 관련법규 및 적용대상지를 분석하고 실제 대상지 시뮬레이션을 통해 가로구역의 규모 및 접도조건 등 주거모델 제시
	김지은 외(2016)	주민주도의 소규모주택정비사업으로서 자율주택정비사업의 공공지원형 모델을 개발하고 주민합의제 법인격, 세제 기준 등 제도개선 방안 제시
	주관수 외(2013)	가로주택정비사업의 주요내용을 파악하고 주택 소유지를 대상으로 주민의견조사를 통해 가로주택정비사업 추진 활성화 방안 제시
	서수정 외(2012)	저층 단독주택지의 현황을 분석하고 모델 시뮬레이션을 통해 가로주택정비사업 도입을 위한 관련법규 개선방안 제시
	임재성 외(2012)	가로주택정비사업 관련 법규를 고찰하고 대상지 선정을 위한 서울시 토지구획정리사업구역 공간구조 분석
소규모 정비사업 을 통한 임대주택 공급방식 다변화	권혁삼 외(2016)	가로주택정비사업 등 소규모 주택정비사업을 통한 임대주택 공급모델을 제시하고 사업 활성화를 위한 제도개선 방안 제시
	김옥연 외(2015)	관리처분방식과 토지임차방식의 소단위 정비사업을 통한 임대주택 공급방안을 제시하고, 사업 타당성 분석을 토대로 제도개선 방안 제시
	김지엽 외(2014)	최근 도입된 토지임대부 임대주택사업의 문제점을 도출하고 대상지 시뮬레이션을 통해 사업 타당성 검토 및 개선방향 제시
	이동훈(2011)	국외 사례분석 등을 통해 공공 주도의 공공임대주택 공급에서 탈피하여 민간의 임대주택사업 참여를 활성화시키는 방안 모색 및 제도개선방안 제시
	이동훈 외(2012)	기금지원, 세제혜택 등 공공임대주택에 대해 민간의 참여여건을 분석하고 국외사례 분석을 통해 제도적 개선방안 제시

본 연구는 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」 제정·시행을 위한 소규모주택정비사업 관련 법률안을 마련한다는 점에서 앞서 수행된 선행연구와는 분명한 차별성이 있다. 내용적으로는 소규모주택정비사업 활성화를 위해 선행연구의 연장선상에서 제도적 개선방안 등 다양한 연구결과를 활용하고 다양한 관계 전문가와 기관 등이 참여하여 법제화 및 실용화하는데 중점을 두고 진행하였다.

제2장 국내외 소규모주택정비사업 추진현황

1. 국내 소규모주택정비사업 추진현황

1.1 개발여건 변화

소규모주택정비사업은 고층 아파트 건설위주의 대규모 재개발·재건축이 부동산 경기침체, 이해관계자간의 갈등, 원주민의 재정착 문제 등으로 지연·중단됨에 따라 그 대안으로 도입된 것이다. 저출산·저성장 기조가 지속되면서 주택·도시의 개발 패러다임과 정책방향이 크게 전환되었으며, 소규모주택정비사업에 대한 수요가 증대되고 있다.

현재 대규모 정비사업은 「도시 및 주거환경정비법」에 따라 재개발·재건축사업 등이 시행되고 있으며,⁶⁾ 이들 사업을 광역단위로 연계하여 「도시재정비촉진을 위한 특별법」에 따라 소위 "뉴타운사업"이라고 하는 재정비촉진사업이 시행되고 있다. 재정비촉진사업은 대규모로 노후 주거지를 모두 철거하고 아파트를 건설하는 방식으로 주거환경은 크게 개선되었으나 부동산 가격 폭등, 소형·저가주택 감소, 낮은 원주민 재정착 등 여러 사회적 문제가 대두되었다.

이에 따라 2012년 8월 「도시 및 주거환경정비법」 개정을 통해 가로주택정비사업 등 소규모 정비사업이 도입되었다. 또한 2013년 6월 「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법」 제정을 통해 기존의 살고 싶은 도시 만들기, 도시활력증진지역 개발사업 등이 법제화되어 낙후된 도시의 성장기반을 확충하고 지역 공동체를 회복하는 도시 재생사업이 시행되었다. 특히 근린재생형 도시재생사업은 생활권 단위의 생활환경 개선, 기초생활인프라 확충, 공동체 활성화 등을 통해 단독·다세대주택 등이 밀집한 저층주거지의 생활환경 개선을 목표로 하고 있다.

6) 현재와 같은 대규모 정비사업이 도입된 것은 1983년 「도시재개발법」의 개정을 통해 시행된 주택재개발사업의 합동재개발방식으로, 당시 지지부진하던 주택재개발사업의 활성화를 위해 민간 참여를 유도하기 위한 방책이 었음.

2017년 5월, 정부는 종전의 도시재생사업을 보완하여 국정과제의 하나로 "도시재생 뉴딜" 정책을 추진하고 있다. 종전의 도시재생사업은 도시재생지원기구 및 도시재생지원센터의 설립, 도시재생활성화계획의 수립 등 도시재생 추진을 위한 기반을 마련하였으나, 장기간의 계획수립 기간, 주택개량 정비 미흡 등으로 사업성과에 대한 주민들의 체감도는 낮은 실정이다. 이에 따라 "도시재생 뉴딜"에서는 주택개량 정비 활성화, 젠트리피케이션 대책 마련, 일자리 창출 등 주민들이 실제 체감할 수 있는 정책 발굴에 중점을 두고 있다. 특히 근린재생형 도시재생사업 활성화를 위해 소규모 정비사업에 대한 요구가 증대되면서 다양한 사업모델을 개발하고 공공자원을 강화하고 있다.



[그림 2-1] 주택도시의 개발 패러다임 전환

현재 유럽 각국에서는 토지를 집약적으로 활용하는 콤팩트 시티(compact city)의 개념을 통해 지속가능한 도시를 구현하고 있다. 도시가 팽창하다 보면 이동 거리가 길어지고 교통 문제가 발생하게 되며, 이는 환경적으로도 지속가능할 수 없다. 따라서 도시 확산보다는 도시 내 토지이용을 극대화하는 방향으로 개발 패러다임이 전환되었다. 특히 지속가능한 저층주거지 재생은 지역의 장소적 특성과 주민의 사회·경제적 특성에 따라 선택할 수 있는 다양한 정비수단이 마련되어야 실현 가능하다. 이러한 측면에서 기존 주민의 재정착을 전제로 가로공간에 대응하며 소규모로 주거환경을 개선하는 소규모주택정비사업의 활성화가 요구된다.

1.2 추진현황 및 한계

정부는 2012년 8월 「도시 및 주거환경정비법」 개정을 통해 종전의 가로를 유지하면서 소규모로 주거환경을 개선하는 가로주택정비사업 등 소규모 정비사업을 새롭게 도입·시행하였다. 가로주택정비사업은 종전의 가로를 유지하면서 소규모로 주거환경을 개선하기 위한 시행하는 사업으로서 필지단위 단독주택과 대단위 아파트의 장점을 지닌다. 이 사업은 대규모 정비사업과 달리 정비계획의 수립과 정비구역의 지정 절차 없이 주민들이 조합 등을 구성하여 바로 추진할 수 있어 주민주도의 저층주거지 재생수단이라고 할 수 있다.



[그림 2-2] 가로주택정비사업 개념

가로주택정비사업은 토지등소유자가 조합 설립을 위한 추진위원회 구성 절차 없이 토지등소유자의 80% 이상 및 토지면적의 2/3 이상의 토지소유자의 동의를 받아 조합을 구성한 후 조합이 직접 시행하거나 조합원의 과반수 동의를 받아 시장·군수등, 토지주택공사등, 건설업자 등과 공동으로 시행할 수 있다. 사업시행구역은 노후·불량 건축물의 수가 해당 구역 전체 건축물 수의 2/3 이상으로서 기존주택의 세대수

(호수)가 20세대(10호) 이상이고, 도로 등으로 둘러싸인 1만 제곱미터 미만의 가로구역의 전부 또는 일부에서 시행할 수 있다.



[그림 2-3] 가로주택정비사업 시행절차

정부는 그동안 가로주택정비사업의 활성화를 위해 조합설립 동의요건 완화, 층수 규제 완화 등 제도개선을 잇달아 시행하였다. 2014년 5월 「도시 및 주거환경정비법」 개정을 통해 가로주택정비사업 조합의 설립인가 신청에 필요한 토지등소유자의 동의를 종전 10분의 9 이상에서 10분의 8 이상으로 하향조정하고, 가로주택정비사업에 대하여 대지의 조정기준을 완화하여 적용받을 수 있도록 특례를 신설하였다.⁷⁾

또한 2015년 1월 「도시 및 주거환경정비법 시행령」 개정을 통해 가로주택정비사업으로 건설하는 건축물의 층수를 종전 7층 이하에서 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따르도록 하되, 가로주택정비사업이 주로 이루어지는 제2종일반주거지역에서는 15층 이하의 범위에서 해당 가로구역의 규모와 도로 너비 등을 고려하여 시도

7) 「도시 및 주거환경정비법 시행령」에 대지의 조정기준에 대한 완화 범위를 신설되지 아니하여 실제 조정기준의 완화 특례는 적용되지 못함.

조례로 층수제한과 산정방법을 정할 수 있도록 하였으며, 「건축법」 제61조제2항제1호에 따른 건축물(7층 이하의 건축물에 한정)의 높이제한 기준은 2분의 1의 범위에서 완화하여 적용받을 수 있도록 특례를 신설하였다.

[표 2-1] 종전의 가로주택정비사업 관계 법규

구분	주요내용	관계조항
시행구역	<ul style="list-style-type: none"> - 가로구역은 다음의 요건을 모두 갖춘 구역을 말함 · 해당 지역이 도시계획도로로 둘러싸인 일단의 지역일 것 이 경우 해당 지역의 일부가 광장, 공원, 녹지, 하천, 공공공지, 공용주차장 및 너비 6미터 이상의 도로 (「건축법」 에 따른 도로)에 접한 경우에는 해당 시설을 도시계획도로로 봄 · 해당 지역의 면적이 1만 제곱미터 미만일 것 · 해당 지역을 통과하는 도시계획도로(너비 4미터 이하인 도시계획도로는 제외한다)가 설치되어 있지 아니할 것 - 가로주택정비사업은 가로구역의 전부 또는 일부가 다음 요건을 모두 갖춘 경우에 그 전부 또는 일부에 대하여 시행 · 노후·불량건축물 수가 전체 건축물의 수의 3분의 2 이상일 것 · 해당 사업구역에 있는 기존 주택의 호수 또는 세대수가 다음 기준에 적합할 것 가. 단독주택만 있는 경우: 기존 단독주택의 호수가 10 이상일 것 나. 공동주택만 있는 경우: 기존 공동주택의 세대수가 20 이상일 것 다. 단독주택과 공동주택이 함께 있는 경우: 기존 단독주택의 호수와 공동주택의 세대수를 합한 수가 20 이상일 것 다만, 기존 단독주택의 호수가 10 이상인 경우에는 공동주택의 세대수와 합한 수가 20 미만인 경우에도 요건을 갖춘 것으로 봄 	법 제2조 및 시행령 제2조의2
시행방법	- 도시주거환경정비기본계획의 수립, 정비계획의 수립 및 정비구역의 지정 생략	법 제2조의2
	- 사업시행자가 가로구역에서 인가받은 관리처분계획에 따라 주택 등을 건설하여 공급하거나 보전 또는 개량하는 방법으로 시행	법 제6조
	- 조합이 시행하거나 조합이 조합원 과반수의 동의를 받아 시장·군수, 주택공사 등 또는 대통령령으로 정하는 요건을 갖춘 자와 공동으로 시행할 수 있음	법 제8조
조합설립	- 가로주택정비사업은 조합의 설립을 위한 추진위원회를 구성하지 아니함	법 제13조
	- 조합을 설립하려면 가로주택정비사업의 경우에는 토지등소유자의 10분의 8 이상 및 토지면적의 3분의 2 이상의 토지소유자의 동의를 얻어야 함	법 제16조
	<ul style="list-style-type: none"> - 조합원은 토지등소유자(가로주택정비사업의 경우에는 사업에 동의한 자만 해당)로 하되 다음 어느 하나에 해당하는 때에는 그 수인을 대표하는 1인을 조합원으로 봄 · 토지 또는 건축물의 소유권과 지상권이 수인의 공유에 속하는 때 · 수인의 토지등소유자가 1세대에 속하는 때 · 조합설립인가 후 1인의 토지등소유자로부터 토지 또는 건축물의 소유권이나 지상권을 양수하여 수인이 소유하게 된 때 	법 제19조

자료: 도시 및 주거환경정비법, 2017년 1월 타법개정

[표 2-1] 종전의 가로주택정비사업 관계 법규(계속)

구분	주요내용	관계조항
수용	- 가로주택정비사업의 사업시행자는 필요한 경우 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」에 따라 토지·물건 또는 그 밖의 권리를 취득하거나 사용할 수 없음	법 제38조
매도청구	- 가로주택정비사업의 사업시행자는 토지 또는 건축물에 대해 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」의 규정을 준용하여 매도청구를 할 수 있음 ※ 가로주택정비사업 조합 설립의 동의를 하지 아니한 자에 대한 조항 누락으로 실제 매도청구 불가	법 제39조
주택건설 및 공급	- 가로주택정비사업으로 건설하는 건축물의 층수는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따름. · 제2종 일반주거지역인 경우 15층 이하의 범위에서 가로구역의 규모와 도로 너비 등을 고려하여 사도 조례로 적용할 수 있음	법 제4조의2 및 시행령 제13조의3
	- 사업구역에 있는 기존 단독주택의 호수와 공동주택의 세대 수를 합한 수 이상 주택 공급	법 제4조의2
관리처분 계획	- 가로주택정비사업의 경우 3주택 이하로 한정하되, 다가구주택 소유자에 대하여 사업시행인가 당시의 가격을 분양주택 중 최소분양단위 규모 추산액으로 나눈 값만큼 공급 - 가로주택정비사업에서 재산 또는 권리를 평가할 때에는 다음과 같은 방법으로 함 · 시장·군수가 선정·계약한 1인 이상의 감정평가업자와 조합총회의 의결로 정하여 선정·계약한 1인 이상의 감정평가업자가 평가한 금액을 산술평균하여 선정	법 제48조
건축특례	- 사업시행자는 가로주택정비사업의 구역에서 다음 사항에 대하여 지방건축위원회의 심의를 거쳐 그 기준을 완화 받을 수 있음 · 건폐율 산정시 주차장 부분의 면적은 건축면적에서 제외 · 대지인의 공지기준은 2분의 1 범위에서 완화 · 「건축법」 제60조에 따른 건축물의 높이 제한 기준은 2분의 1 범위에서 완화 · 「건축법」 제61조제2항제3호에 따른 건축물(7층 이하의 건축물에 한정)의 높이 제한 기준은 2분의 1 범위에서 완화 · 어린이놀이시설 설치하는 경우 이격거리 적용 배제 가능 · 복리시설 설치하는 경우 설치 대상 복리시설(어린이놀이시설 제외) 면적의 합계 범위에서 필요한 복리시설 설치 가능	법 제42조 및 시행령 제45조의2
보조 및 용자	- 시장·군수는 사업시행자가 주택공사 등이 가로주택정비사업과 관련하여 정비기반 시설 및 임시수용시설을 건설하는 경우 소요비용 전부 또는 일부 보조	법 제63조

자료: 도시 및 주거환경정비법, 2017년 1월 타법개정

또한 서울특별시 2014년 7월부터 가로주택정비사업 활성화를 위해 조합설립·용자지원 등 공공관리제도 적용, 미분양주택 매입, 사업관리 및 공동시행자로 서울주택도시공사의 참여, 전담부서 지정 및 업무처리 매뉴얼 배포 등의 지원책을 마련 운영하고 있다. 최근에는 주택도시보증공사(HUG)와 협력하여 중소건설사의 시공보증, 조합의 이주비 보증 등을 통해 금융기관의 대출지원을 확대하는 등 사업 활성화를 위하여 다각적으로 지원방안을 강구하고 있다.

[표 2-2] 서울특별시의 가로주택정비사업 지원내용

구분	주요내용	정책
공공관리제도 적극 활용 및 지원	- 사업성 분석, 추정분담금 산정(주민 10% 이상 요청시)	4대 공공지원 (14.07)
미분양주택 공공임대주택으로 매입	- 분양일 3개월 이후 미분양된 주택 매입 - 전용면적 85㎡ 이하, 3억원 이하	
건축공사비 용자지원	- 관리처분계획인가받은 가로주택정비사업 조합 - 공사비 : 전체 공사비 40% 이내, 최대 30억원(금리 2%) - 이주비 : 조합원 종전자산 평가액의 70% 이내 - 분담금 : 분양대금 부담금은 조합원별 부담금의 70% 이내	
행정지원 (매뉴얼 제작 등)	- 시공사 선정시기 조정, 자치구별 전담 지원부서 지정 등	3대 활성화 방안 (15.05)
서울주택도시공사 지원	- 공공관리업무 대행 등 - 사업성 분석 서비스 제공	
재정지원 확대	- 시공보증개발(주택도시보증공사 15.09) - 대출보증상품 신규 개발(주택도시보증공사 15.12)	
공동이용시설 지원	- 어린이집 등 주민필요시설 설치 - 공동체활성화 프로그램 개발, 협동조합 설립 지원 등	

자료: 서울특별시 보도자료

이와 같이 공공에서는 가로주택정비사업의 도입 이후 지금까지 사업의 활성화를 위해 조합설립 동의요건 완화, 층수규제 완화 등 제도개선과 용자지원, 행정지원, 시공보증 지원, 미분양주택 매입⁸⁾ 등 다각적인 지원방안을 마련하였으나, 추진실적은

8) 미분양주택 매입은 「공공주택 특별법」 제43조에 따라 서울주택도시공사에서 매입.

지지부진한 실정이다. 통계청의 도시재생사업 현황자료에 따르면 2017년 12월까지 전국적으로 가로주택정비사업은 총 41개 구역에서 시행되고 있으며, 지역별로는 서울특별시가 26개 구역으로 가장 많고 추진단계별로는 조합설립인가 35개, 사업시행 계획인가 5개, 준공 1개 구역이다.

[표 2-3] 전국의 가로주택정비사업 추진실적

구분	총계			조합인가			사업계획승인			준공		
	조합	기존 주택	공급 주택	조합	기존 주택	공급 주택	조합	기존 주택	공급 주택	조합	기존 주택	공급 주택
서울특별시	26	1,228	319	20	981	175	5	181	48	1	66	96
부산광역시	1	95	180	1	95	180	-	-	-	-	-	-
대구광역시	1	272	390	1	272	390	-	-	-	-	-	-
인천광역시	8	-	732	8	-	732	-	-	-	-	-	-
광주광역시	1	106	160	1	106	160	-	-	-	-	-	-
충청북도	1	-	499	1	-	499	-	-	-	-	-	-
경상북도	3	244	468	3	244	468	-	-	-	-	-	-
총계	41	1,945	2,748	35	1,698	2,604	5	181	48	1	66	96

* 사업추진단계별 인·허가 현황

** 기존주택은 사업시행전 주택의 호수, 공급주택은 사업시행으로 새로이 공급되는 주택
자료: 통계청, 도시재생사업 현황(2017년 말 기준)

가로주택정비사업은 소규모로 진행되는 만큼 대규모 정비사업과 같이 대형건설사의 참여를 기대할 수 없고, 전문적 지식이나 경제적 여력이 부족한 주민들 스스로 사업계획안 작성, 사업비 확보, 이주대책 마련 등 사업을 추진하기에 현실적으로 많은 어려움이 있다. 실제 가로주택정비사업이 가장 빠르게 진행된 구역은 서울특별시 중랑구 면목동의 우성연립주택으로, 2014년 10월 조합이 설립되었으나, 사업추진 과정에서 조합원간 종전 후 평가금액 불인정 마찰, 시공사(공동시행자)의 낮은 신용등급으로 인한 금융권 대출 어려움 등으로 사업이 지연되고 있다. 현재 가로주택정비사업의 공사가 완료되어 준공된 구역은 서울특별시의 강동구 동도연립주택으로 2015년 9월 조합이 설립되었으며, 2017년 11월 96세대의 아파트 1개동(지하 1층·지상 7

층)이 건설되었다.



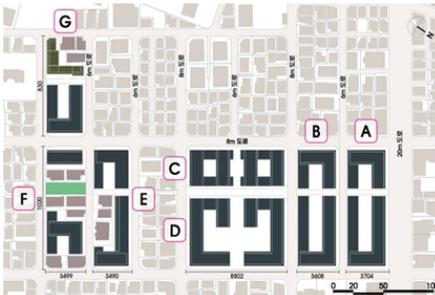
기존주택 현황



준공 현황(2017.11)

[그림 2-4] 가로주택정비사업 최초 준공사례(서울시 강동구 동도연립)

가로주택정비사업 등 소규모주택정비사업은 정비계획의 수립이나 정비구역의 지정 절차 없이 소규모 개별 사업단위로 진행됨에 따라 도시관리계획적 차원의 고려가 없을 경우 난개발을 초래할 우려가 있다. 따라서 소규모주택정비사업의 활성화를 위해서는 개별 사업에 대한 공공의 지원을 강화하는 한편, 노후 저층주거지 전체 차원에서 생활권 계획을 수립하고 그에 따라 점진적·계획적 정비를 유도하기 위한 공공의 선도적 역할이 요구된다.



생활권 계획 수립



점진적 개발

[그림 2-5] 소규모주택정비사업 계획적 정비 개념

2. 일본 소규모주택정비사업 추진사례

2.1 분석개요

일본은 1990년대 버블경제 붕괴 이후 저성장 저출산 기조가 지속되면서 도시 내 개발과 소규모의 다양한 주택사업이 증대되었다. 이미 1970년대 후반부터 전면철거 정비방식인 주택지구개량사업이 대규모 토지수용과 철거과정의 어려움, 양호한 주택의 철거, 원주민의 낮은 재정착 등의 문제로 제한적으로 진행되었고, 2000년대 들어 마을 만들기를 목표로 하는 주택시가지 종합정비사업 등 소규모 단위의 수복형 정비방식이 새롭게 도입되었다.

현재 일본의 노후 저층주거지 정비방식은 지방자치단체별로 지역특성과 정비목표에 따라 생활권 단위의 종합정비계획을 수립하고 점진적으로 주요 기반시설과 공공시설을 정비하면서 소규모로 민간의 주택정비 활성화를 유도하고 있다. 주택시가지 종합정비사업, 가로환경정비사업, 주택시가지 기반정비사업 등이 시행되고 있으며, 노후 목조주택 등이 밀집한 구역⁹⁾ 등을 전면적으로 철거하고 개발하는 것이 아니라 기존의 가로, 공원, 건물 등을 고려하여 정비가 필요한 부분을 공공과 주민이 협력하여 방재성능과 주거환경을 개선하는 수복형 정비방식이다.

이러한 일본의 노후 저층주거지 정비수단으로서 소규모주택정비사업 추진사례를 분석하여 국내 적용시사점을 도출하였다.¹⁰⁾ 일본의 소규모주택정비사업 사례를 국내에 그대로 적용하기에는 한계가 있지만, 다양한 사업규모별로 사례를 선정하고 사업 추진 과정에서 나타난 사업방식, 공공지원 등을 분석하였다.

분석대상은 도쿄, 교토, 오사카 등의 대도시와 대도시 근교의 노후밀집 주거지에 대한 소규모주택정비사업 사례 중에서 사업규모와 사업방식 등을 고려하여 9개 사

9) 일본의 밀집주택시가지는 1960~70년대의 고도경제 성장기를 거치면서 도시권의 급격한 인구증가로 기반시설의 정비가 미흡한 상태에서 주택부족 문제를 해소하기 위해 목조 임대주택 등이 대거 건설되면서 형성되었음. 이 밀집시가지는 도로가 협소하여 재난발생 시 가옥이 붕괴되어 피난경로가 차단되고, 소방 활동이 곤란할 정도로 주거환경이 매우 열악한 상태에 있었음. 정부와 지방자치단체는 이러한 밀집주택시가지의 주거환경을 개선하고 도시기반시설을 정비하기 위해서 다양한 방식의 정비사업을 추진하였음.

10) 김성훈 동양미래대학교 건축과 조교수가 연구진과 조사범위 등을 논의하고 선행연구 및 현장조사를 통해 자료를 수집·작성하였음.

례를 선정하였다. 분석내용은 사업배경, 사업추진과정, 주택계획 및 주거지 정비내용, 사업주체 및 거버넌스 등을 중심으로 하며, 선행연구와 이전에 진행했던 현장조사 등의 자료를 활용하여 분석하였다.

[표 2-4] 일본 소규모주택정비사업 추진사례 분석개요

사례	주요내용	비고
오사카 겐다이나가야 TEN	- 위치: 오사카시 히가시요도가와구 히가시나카지마 4초메 - 특징: 장기임대방식을 통한 가로대응형 합벽형 소규모 주택정비	개별 사업
교토 어바넥스 산조	- 위치: 교토 아네야코지 - 특징: 역사경관보전을 위한 주민합의를 통한 지역형 소규모주택정비	
네아가와시 히가시 오오토시 지구	- 위치: 네아가와시 히가시 오오토시 - 특징: 공공의 거점형 시범사업을 통한 민간재건축 유도 및 주택지 정비	주거지 정비사업
아시아시 와카마야 지구	- 위치: 아시아시 와카미야초 - 특징: 한신대지진피해 주거지에 대한 재해부흥주환경정비사업을 통한 주택지 정비사례	
가도마시 이시하라히가시 고후쿠키타 지구	- 위치: 오사카부 가도마시 이시하라히가시 고후쿠키타 - 특징: 토지지적정리를 포함한 종합적인 주택 기반시설 정비와 마을운영 관리 사례	
가도마시 스에히로미나미 지구	- 위치: 오사카부 가도마시 스에히로미나미 - 특징: 토지형상정형화 후 공동주택재건축 및 공공시설정비 종합적 실시, 카도마방식을 통한 사업효율성 확보로 주민권리보호 및 공공협업형 주택지 정비	
아게오 지구	- 위치: 동경도 사이타마현 아게오시 나카마찌타고 - 특징: 지구계획을 통한 선행시범사업과 민간연계사업으로 확장사례	
가야시마히가시 지구내 14개 정비구역	- 위치: 오사카부 가야시마 히가시 지구 - 특징: 거점형, 순환형 등 다양한 주택정비 모델을 지구단위에서 적용	
아사히 지구	- 위치: 오사카부 아사히 1,2번지 - 특징: 복잡한 권리관계를 해결하기 위해 토지교환분법을 통해 저층고밀의 가구구획별 재건축을 진행 후 토지와 건물의 지분을 보존한 사례	

2.2 분석내용

1) 겐다이나가야 텐

도심 내 위치한 겐다이나가야 텐은 교통이 발달된 신오사카역과 도보 10분 거리에 있는 노후 목조주택군이 밀집한 저층주거지의 일부 가구를 10세대가 모여 공동으로 개발한 사례이다. 주민들은 주거환경 개선을 위하여 오사카시 소유의 유휴지를 활용한 주택사업을 오사카시에 제안하였고, 이 제안이 받아들여져 주택조합을 구성하여 토지장기차지 방식으로 소규모의 공동주택을 건설하였다.

[표 2-5] 겐다이나가야 텐 개요

사례	겐다이나가야 텐
개요	<ul style="list-style-type: none"> • 위치: 오사카시 히가시요도가와구 히가시나카지마 4초메 (신오사카역 인근) • 대지면적: 923,87㎡ • 건축면적: 559,8㎡ • 연면적: 1,145,86㎡ • 용도: 주택 10세대



오사카시는 50년간 임대지분을 가진 공공토지를 임대하기로 결정하고 지역개발 위원회와 워크숍을 가졌으며, 주택조합 회원 10명의 신청을 받아 코퍼레이티브 방식으로 공동주택 건설사업을 시행하였다. 공동조합은 정기차지권 제도를 통해 주변 사유지 임대료의 43% 수준으로 50년간 장기임차 하였고, 정기차지권 계약시 토지임대비를 일괄로 지불하여 향후 입주자가 주택 처분시 행정 및 법적인 문제를 미연에 방지

하였다.

계획적 특징을 살펴보면, 대지의 조건이 좁고 긴 토지와 남측은 주택이 연결하고 있어 이웃집과의 관계를 고려하였고, 주택은 커뮤니티 활동을 고려한 테라스형 하우스, 공동체 활동을 위한 공용공간 확보, 지역내 매개공간 역할 등을 목표로 계획하였다. 기존 가구와 가로를 유지하면서 공공에 의한 공공시설을 개선하고, 협소한 필지에 대응하여 맞벽건축으로 토지효율성을 높였으며, 개인 프라이버시를 존중하면서도 공중정원을 설치하여 커뮤니티 공간을 확보하였다. 코퍼레이티브 방식이나 개별 주택은 각기 다른 건축기를 선택하여 맞춤형 설계로 진행하였고, 특히 가로변 입면은 개별 세대의 특징과 요구를 반영하여 계획하였다.

사업추진 방식에 있어 오사카시는 시소유의 토지를 장기임대(50년) 방식으로 제공하고, 연결한 공공시설인 도로와 선형공원을 정비하는 한편, 노후주택을 철거하는 등 주거환경을 개선하였다. 오사카주택공급공사는 매각의향이 있는 토지를 취득해 공단 임대주택과 민간건축주와 공동재개발을 사업의 주체이자 입주자 건설조합인 겐다이 나가야 텐(10세대)과 함께 진행하였다. 특히 CASE 마을만들기 연구소는 비전문가인 입주민 조합을 지원하기 위해 코퍼레이티브 방식의 주택건설로 사업초기부터 참여하여 주민의견 조율, 계획안 마련, 인·허가 협의, 건설 감독, 교육 및 자료수집 등 코디네이터 역할을 수행하였고, 건축설계는 입주자의 요구를 고려하여 4개의 건축사가 개별 계약을 통해 진행하였다.

겐다이나가야 텐은 오사카 도심부의 시소유지를 50년 장기임대를 통해 부지를 확보하고, 설계과정부터 10명의 거주자가 참여한 소규모의 주택건설 사례이다. 코퍼레이티브 방식을 통해 입주자의 요구를 반영한 맞춤형 건축계획을 적용되었고 공공과 코디네이터의 협력적 관계를 통해 사업이 진행되었다. 특히 기존의 선형 도시공간과 지역의 맞벽주택인 나가야형식을 반영한 연도형 주택을 건설하였고, 인접 주택과의 경관, 일조 등을 고려한 규모와 배치계획을 통해 가로대응형 주택을 개발한 사례이다. 이는 국내의 토지구획정리사업을 통해 조성된 격자형 노후 저층주거지에 활용 가능한 주택사업으로서 시사점이 있다.

[표 2-6] 겐다이나가야 텐 현황

주요내용	
	
<p>대상지 현황</p>	<p>대상지 위치</p>
	
<p>대상지 400m 내의 신오사키역</p>	<p>2~3층 연도형 주택입면</p>
	
<p>가로환경 개선</p>	<p>인접 주택 현황</p>
	
<p>가로에 대응하며 거주자의 요구를 반영한 주택입면</p>	

2) 어바넥스 산조

어바넥스 산조가 위치한 교토시 도심부는 전통주택인 마차야(町家)가 밀집한 주거지로 당시 고층맨션 등이 급속히 건설되면서 기존의 커뮤니티가 사라지고 주민간의 건축분쟁이 끊이지 않았다. 1995년 4월 오사카가스공사의 본사(주식회사 어바넥스)는 어린이 놀이터와 임대창고로 20년간 사용되던 구 교토가스공사의 부지에 용적률 400%, 11층 규모의 고층맨션을 건설할 계획을 수립하였으나, 이에 대해 지역주민들이 강하게 반대하였다. 지역주민들은 아네야코지 일대를 생각하는 모임을 설립하여 주민의 반대의견을 전달하였고, 그 결과 공사는 1996년 당초 계획을 철회하고 지역 특성을 고려한 소규모 주택방식으로 개발방향을 전환하였다.

[표 2-7] 어바넥스 산조 개요

사례	어바넥스 산조
개요	<ul style="list-style-type: none"> • 위 치 : 교토 아네야코지 • 대지면적 : 1,167m² • 건축면적 : 877m² • 연 면 적 : 4,167m² • 층 수 : 지상 8층 • 용 도 : 주택 44호, 점포1호 • 구 조 : 철근콘크리트조, 일부 콘크리트 블록 • 설 계 : (주) 현대 계획 연구소 • 시 공 : (주) 오오바야시구미 • 공 기 : 2001.10~2002.08
	

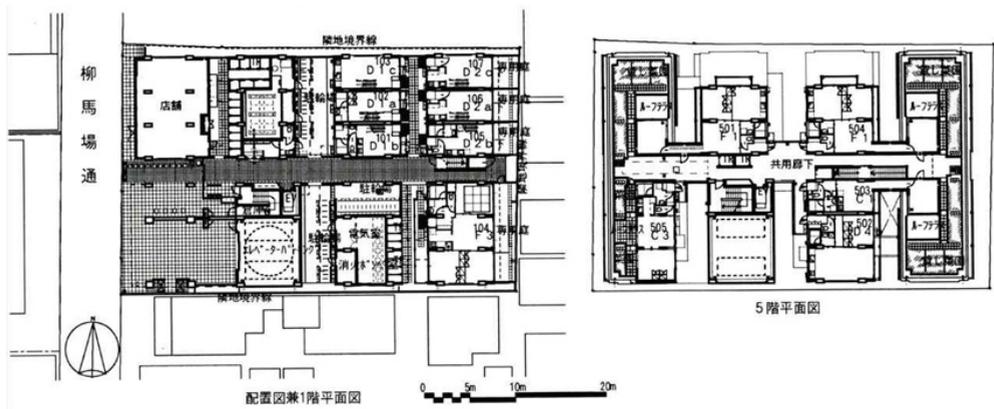
공사에서 수립한 고층 주택 건설계획안이 주민반대로 무산되면서 1997년 교토시 경관 마을만들기 센터와 협조하여 마을전체의 가치를 높이는 방향으로 건설계획안을 재검토하기 위해 주민, 기업, 행정 등이 참여하는 지역공생의 토지이용검토모임이 설립되었다. 검토회는 지역자치회, 아네야코지 주민모임, 사업주, 단장(교수)으로 구성되며, 2000년 12월까지 활동하였다. 건설계획안에 대하여 장기적으로 지역사회에 받아들여질 수 있는 사업, 사업주체의 사업성을 확보할 수 있는 사업의 두 가지 관점에서 고민하였고, 스켈레톤 주택(SI 주택, 2단계 공급방식) 계획을 도입하였다.

검토회는 도심 상업지역에 전통주택 마치야가 밀집해 있는 대상지 특성을 고려하여 보존과 개발이라는 상충된 문제를 해결하기 위해 가치의 공유를 도모하며 인접주택 뿐만 아니라 주변 가로경관과 사업성을 고려하여 계획안을 마련하였다. 또한 입주자 선정에 있어서도 마을자원과 어떻게 관계를 맺을 수 있는지에 중점을 두고 거주조건, 주호 인필설계 프로그램을 통해 평면규모 변경, 내부구조 가변성을 고려하였다. 주요논쟁 중 저층부 기능검토, 마을분위기 조화, 주변 오픈스페이스 확보 등이 이루어졌으며, 이후 건축협정 체결 및 지구계획을 지정하는 등 주민조직의 노력이 지역으로 확대되는 계기를 마련하게 되었다.

아네야코지 마을을 생각하는 주민모임은 고층맨션계획 반대 및 철회를 이끌어 내었고, 이후 마을문제 해결과 미래상 모색 등 건축반대운동에서 시작해 마을재생의 중요한 역할을 담당하게 되었다. 간판이 어울리는 마을만들기 활동을 시작으로 등불로 있는 아네야코지(1997), 꽃과 초록이 가득한 아네야코지(1998) 등을 지속해 오고 있다. 지역공생의 토지이용 검토회는 실제 주택사업의 중개역할을 담당하였는데, (주)어바넥스가 주민반대로 고층맨션건설이 무산되자 토지활용을 위해 교토시 경관마을만들기 센터에 지역주민과 의견교환 중개역할을 요청하였고, 센터는 교토대 다카다 교수를 단장으로 검토회를 만들어 주민, 사업자, 행정의 파트너십을 통해 지역특성을 고려한 건축계획을 제시하게 되었다.

어바넥스 산조는 역사경관과 도심개발의 관계 속에서 지속가능한 물리적, 인적 커뮤니티를 위해 건축분쟁을 주민 거버넌스와의 합의를 통해 해결한 사례이다. 법적 개발용적률 400%, 11층 규모를 주민 거버넌스와의 토지이용합의를 통해 260%, 평균 6층 규모(4~8층¹¹⁾의 조건으로 검토하여 인접하고 있는 전통주택인 마치야의 규모

와 가로와의 관계 등을 고려하였다. 특히 단순한 필지단위의 정비사업에 그치지 않고 지역건축행위의 방향과 마을규약 등 지역재생 방향을 제시하였다. 마을규약을 구체화하기 위해 2002년 3월 2개의 건축협정지구(아네야코지 주변 지구 건축협정, 마츠나가 마을지구 건축협정) 신청서를 교토시에 제출하고, 같은 해 7월 인가를 받았다.¹²⁾ 이와 같이 어바넥스 산조는 개별 주택사업에서 주거지 전체 차원의 지역재생으로 주민조직의 노력이 확대되는 등 지역재생의 선도적 역할을 했다는 점에서 의의가 있다.



[그림 2-6] 어바넥스 산조 토지이용에 따른 건축규모검토

- 11) 기존 건축분쟁을 계기로 '지역레벨의 시점'에서 주체간 합의 가능성을 찾아내는 작업으로 진행되었으며, 토지이용합의과정에서 용적율은 법적 400%(11층)을 지역규모 260%(6층)의 조건으로 검토하였고, 매스 세분화를 통해 주변 마쓰야 스케일에 맞추어 4등분 (6층 x 4), 경관매칭을 위해 동서방향, 남북방향으로 형태를 조절하여 4~8층 규모로 층수 다양화를 통한 주변건물규모와 지역적 통일성을 갖추고자 하였음.
- 12) 아네야코지 주변 13개 반상회 중 약 100명 협정인, 협정구역 약 2 ha를 실현하고 높이 18m 이하(10년), 마츠나가 마을은 높이 20m (5년)과 벽면선 지정 확정함.

[표 2-8] 어바릭스 산조 현황

주요내용	
	
1984 - 필지단위 저층 마치야 밀집	2016 - 주변 마치야 고려한 건축계획
	
가로변 외관	저층부
	
개방적이고 교행이 편리한 복도	접지층 골목형 복도와 주호앞 광정
	
경관1	경관2

3) 히가시 오오토시 지구

당시 히가시 오오토시 지구는 1960년대 초반 고도 성장기에 오사카로 유입된 노동 인구를 수용하기 위해 문화주택, 목조아파트가 건설되었으나 밀집한 주택과 좁고 부정형 가로, 막다른 도로 등 기반시설이 매우 불량한 지역이었다. 네야가와시는 방재 등을 고려하여 6m 도로 폭을 확보하기 위해 정비사업을 추진하였으나 필지매입이나 주택개량이 미진하고 권리관계가 복잡하여 사업추진이 지연되었다. 이에 노후주택 정비와 기반시설 확보를 위해 공공의 선도적 거점개발이 필요하였고, 이러한 사업으로 소단위 공동재건축 개발이 시행되었다.

[표 2-9] 히가시 오오토시 지구 개요

사례	히가시 오오토시 지구
개요	<ul style="list-style-type: none"> • 위치 : 네야가와시 히가시 오오토시 (네야가와역 인근) • 총 구역면적 : 7,000㎡ (7ha) • 건축개요는 주택정비 참조 • 1983년 정비사업 제도 도입 후 처음으로 목조임대주택 밀집지구 정비사업승인지역 • 1986년 본격적으로 사업시행 했으며, 네야가와시 주체로 정부, 민간, 공단 거버넌스로 실행
	

사업추진은 1982년 건물주 협의회를 결성하고 1986년 밀집지구정비사업 승인 후 1987년부터 1989년에 걸쳐 거점개발을 완성하고 1990년에 (재)오사카부 마치쓰구리 추진기구 설립되면서 본격적으로 사업이 시행되었다. 공공의 선도적 개발과 민간의 공동재건축사업이 4단계에 걸쳐 1992년부터 단계별로 민간공동개발을 구역별로 체결하고 부족한 기반시설(도로, 공원, 하수 등) 정비와 노후 목조주택 재건축 등 주거지

정비가 시행되었다. 주택개량과 임대주택 공급을 위한 밀집시가지 정비사업, 공공시설 정비를 위한 시가지주택 밀집지구재생사업, 기존 임대거주자 지원을 위한 민영임대용특정분양주택제도, 재건축 설계비 및 공공시설 정비비 지원을 위한 오사카부 특정임대주택 건설자금융자 앞선제도 등을 연계하여 종합적·점진적으로 정비사업이 추진되었다.

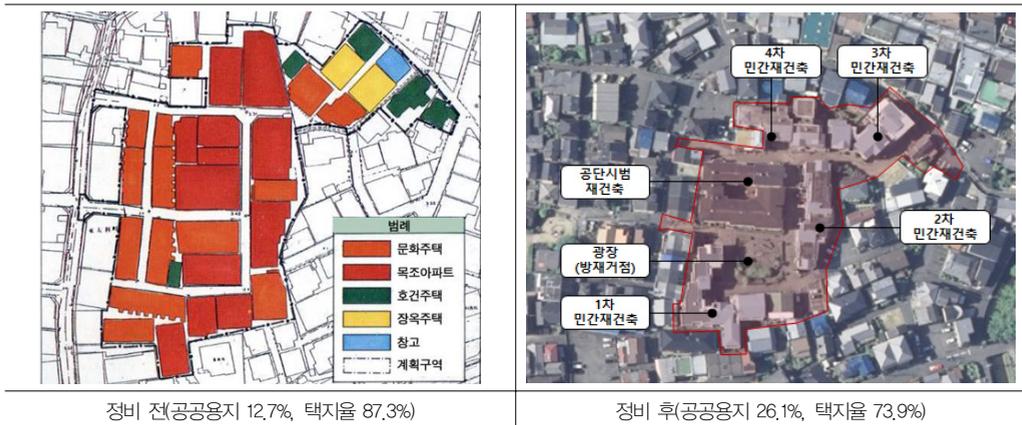
주택정비계획은 주변 주거지역과의 조화를 고려하여 중정 중심배치와 3층 높이로 계획하였고 경사지붕, 가로입면 다양화 등을 통해 공단주택 이미지 개선과 거주자 친밀공간 및 품질 향상에 노력하였다. 정비지구를 5개 구역으로 구분하여 단계적으로 정비사업이 진행되었다. 도시재생기구가 거점개발로써 공동주택을 건축하고 이후 민간 도시재생기구시가 공동사업주체로서 공동주택재건축을 추진하였다. 재건축 주택 5개동 이외에 주거지에 부족한 소광장, 가로 보행광장, 방재창고, 진료소(생활편의시설) 등이 건설되었다.

[표 2-10] 히가시 오오토시 지구 개발단계

구분	거점개발(시범)	1차민간재건축	2차민간재건축	3차민간재건축	4차민간재건축	광장(방재)
권리자	공단+1지주	3인 공동개발	3인 공동개발	1인+1법인	1인	-
부지	1,198㎡	1,072㎡	740㎡	-	749㎡	500㎡
건폐율	54.0%	54.7%	58.9%	-	59.5%	-
용적율	154.3%	155.8%	163.1%	-	142.6%	-
전용면적	50~59㎡	45~66㎡	45~58㎡	-	45~68㎡	-
규모	8동 106호 /지상 3층	6동 89호 /지상 3층	3동 63호 /지상 3층	지상3층	6동 19호 /지상3층	-
용도	주택 30호	주택 26호	주택 19호, 시설	주택	주택4호, 시설19	방재광장 (지구방재거점)
준공	1989.01	1994.11	1995.06	2000	1995.8	1993

사업추진을 위해 공단과 주민이 협력하여 추진하고 공공은 다양한 사업제도를 연계하여 지원하였다. 민간, 도시재생기구, 네아가와시는 협의회를 결성하고, 재개발

계획의 검토, 실시, 역할 분담을 통해 사업을 진행하였으며, 적극적으로 민간에서 공동재건축을 진행할 수 있도록 공단은 매각의향이 있는 토지를 취득해 공단임대주택과 민간건축주와의 공동재개발 시행하였고, 시는 도로, 공원 등의 공공시설정비를 실시 및 기존 노후건물의 제거와 양호한 재건축 환경을 조성하였다. 또한 재건축사업 계획수립 지원을 위해 전문컨설턴트를 파견하고, 건축설계 및 민영임대용특정분양주택제도를 통해 재건축 지원 및 목조임대주택 거주자에 대해 공공주택에 입주(15가구)할 수 있도록 지원하였다.



[그림 2-7] 히가시 오오토시 지구 정비전후 변화

오오토시 지구의 시사점을 요약하면 다음과 같다. 공공의 거점형 시범사업을 통해 시범재건축과 공원 등 기반시설을 확보하고, 민간재건축을 유도하여 사업범위를 단계적으로 확장하였고, 연계사업을 통해 사업의 실효성을 높이고, 소유자와 임대자를 고려한 정비를 진행하였다. 공공의 선도적 개발은 이후 4차례의 민간 공동재건축으로 확대되어 점진적 소단위 개발로 이어졌고, 인접지의 주택재건축의 거점역할을 하였다. 또한 밀집주택의 용적을 줄이는 대신 공공기반시설을 높이고 공실최소화, 주택품질 향상, 사업비 및 주변주택과 조화된 경관형성 등 거주성이 높은 소규모 주택재건축사례로서 의미가 있다.

[표 2-11] 히가시 오오토시 지구 현황

주요내용	
	
주변현황	광장(방재거점)
	
거점 공단사범단지의 중정	인접주택변화 - 민간개량 확산
	
1차 민간재건축 주택	2차 민간재건축 주택
	
3차 민간재건축 주택	4차 민간재건축 주택

4) 아시아시 와카미야지구

한신대지진 이전의 와카미야 지구는 도로 등 공공용지의 비율이 12%에 지나지 않았고 지구내 점포, 사무실이 분포되어 있는 저층주거지였다. 전체 지구는 내부 열십(十)자 모양의 4m미만의 통과도로가 조성되어 있었는데 그 중 한신대지진 이후 피해가 컸던 서북측 블록을 중심으로 재해부흥주환경정비사업이 시행되었고, 이를 확대하여 전체지구에 대한 마을주택 및 도로 등의 일체적 정비사업이 추진되었다.

[표 2-12] 아시아시 와카미야지구 개요

사례	아시아시 와카미야지구
개요	<ul style="list-style-type: none"> • 위 치 : 아시아시 와카미야초(우치데 역) • 총 구역면적 : 약 4.2ha • 주 요 사 업 : 마을주택 6동 92호, 집회서 1동, 광장 및 녹지 6개소, 생활도로 신설 및 정비 • 1995년 한신대지진 이후 재해부흥주환경정비사업을 통해 지구내 마을주택(공동주택)을 비롯한 종합적인 마을정비 진행 • 사업 전 열악한 노후밀집목조주택지의 건축밀도에 반하여 공공용지(도로, 녹지 등) 확보와 가로환경 개선을 함께 진행
	

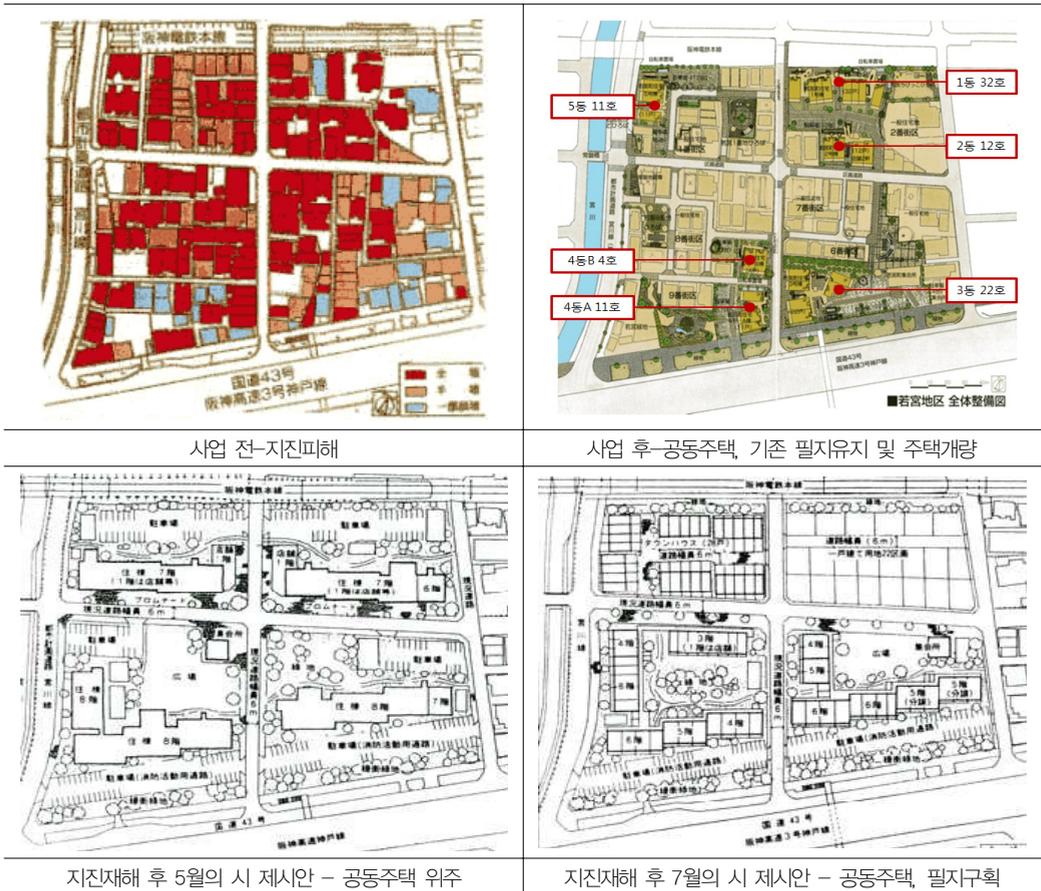
사업의 추진은 와카미야지구의 우선사업으로 재해부흥주환경정비사업이 1995년 0.67ha을 대상으로 시작되었고, 1996년 3월 사업지구 지정, 1주 후 사업계획 인가 득하고, 주환경정비사업이 시작되었으며 이후 사업지구변경을 통해 확장되었다. 공공에서는 용지취득을 추진하며 마을만들기 협의회 등과 긴밀한 협의를 진행하였고 1997년 12월에 제1기 와카미야 마을주택 1호동의 건설공사 착수하여 1999년 2월에 준공을 시작으로 2001년 2월 총 6개 주동이 순차적으로 준공되었다. 재해부흥주환경

정비사업은 와카미야 마을주택 6동 92호, 집회소 1동, 광장과 녹지 등 6개소, 생활도로 신설, 확폭 및 구획도로에 블록별 보도판 포장 등이 실시되었고, 일반주택은 마을생활가로녹화조성제도를 활용하는 등 녹음이 풍부한 와카미야생활가로를 위해 경관의 통일성을 고려하여 정비하였다.

와카미야 지구는 한신대지진 이후 재해에 강한 마을만들기를 목표로 다음과 같은 3가지 관점에서 정비계획을 수립하였다. 첫째, 협동하는 마을만들기로서 주민, 행정, 전문가의 삼위일체형 협동마을만들기 추진, 둘째, 밀도감 있는 중저층 주택공간 재생을 목표로 소규모 분산배치, 주동의 분동과 분절, 작은 스케일에 특히 유의하는 등 존치주택과 신축 단독 및 마을주택(공동주택)이 융화하기 위해 노력, 셋째, 안전하고 쾌적한 주거환경 형성을 목표로 접도불량주택 개량이다.

또한 지구 내 도로를 열십자 6m 구획도로와 4m 가구도로로 순환 할 수 있도록 정비하고, 보차혼용을 통해 단차를 없애 노약자, 장애인을 고려하여 계획하였다. 구획도로에 면한 단독주택지는 주민의전수령을 통한 조닝을 근거로 연결하는 경우 건축물 높이를 3m로 제한하고 북측방향으로 일조제한 규정에 따라 5m 후퇴하였으며, 마을생활가로녹화조성제도를 활용하여 주민 녹화활동을 지원을 통해 도로변 녹음을 실현하는 등 통합적으로 정비하였다.

사업은 지역의 마을만들기 협의회와 행정, 컨설턴트(행정파견)를 중심으로 추진되었고, 초기 주민참여방안이 마련되지 않아 마을만들기협회가 설립되어 이를 수행하게 되었다. 지진피해에 따라 시는 주민 전수조사를 통해 마을잔류 및 개별주택정비 주민, 매각 후 이주 주민 등의 의사를 파악하고 개별 주택정비시 개량보조금(세대당 100만엔)을 지급하였고, 상회하는 건축비는 토지담보로 대출을 조달하였다. 매각 후 이주 주민의 경우 시영주택 입주를 지원하되 임대료는 노약자 등을 고려하여 차등 적용하였다. 이러한 노력으로 사업 후 마을주택 총 92세대 중 지구 밖 주민 12세대를 제외하고 80세대가 지구 내 기존 원주민이 재정착하였다.



[그림 2-8] 아시아시 와카미야지구 개발단계

1995년 한신대진 이후 주거지정비를 신속하게 시행한 와카미야 지구는 2001년 대 부분의 정비사업이 끝났으며, 노후 불량목조 주거지의 주택정비와 마을공공시설 정비를 종합적으로 시행하여 재해 극복과 주거환경 개선의 성과가 있었다. 특히 사업 진행에 있어서도 주민의사 및 주민참여를 유도하였고, 주민선택에 의해 개별주택개량지원과 소규모 공동주택 개발을 통한 원주민 재정착을 높였다. 이 사례는 지구정비를 위해 마을만들기 협의회 구성, 존치주택과 신축주택의 조화, 공공시설의 확보 및 관리 등 주민의 참여를 통한 종합적인 마을정비사례로서 의의가 있다.

[표 2-13] 아시아시 와카미야지구 현황

주요내용	
	
기존 목조주택 개량	마을내 가로정비
	
마을내 소로정비	마을 집회소
	
1동 공동주택	3동 공동주택
	
4동A 공동주택	지역 내 자발적 주택정비

5) 가도마시 이시하라히가시 고후쿠키타지구

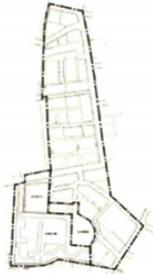
가도마시에 위치한 고후쿠키타 지구는 역세권으로 오사카 도심부와 교통이 편리하여 고도 경제 성장기에 급격한 인구유입으로 도시화가 일어난 근교주거지이다. 급속한 인구성장에 따라 도로 등 기반정비가 이루어지지 않은 상태에서 문화주택, 연립주택이 공급되었고, 이후 주택이 노후화되면서 노후 목조밀집주택지구의 정비가 요구되었다. 1991년 지구 내 토지등소유자를 대상으로 설문조사와 스터디 그룹을 시작으로 사업연구회가 조직(1995년 조합으로 변경)되었고 마을만들기와 토지구획정리사업의 주체로 활동을 하였다. 이러한 조직활동 및 공공지원에 의해 밀집주택시가지정비사업(주택시가지종합정비사업) 지구로 지정되면서 정비사업이 시행되었다.

[표 2-14] 가도마시 이시하라히가시 고후쿠키타 지구 개요

사례	가도마시 이시하라히가시 고후쿠키타 지구
개요	<ul style="list-style-type: none"> 위 치 : 오사카부 카도마시 이시하라히가시 고후쿠키타 지구 (요도0버시역 도보 10분 내) 밀집주택시가지정비촉진사업 (가도마시 주체) : 면적 0,9ha / 기간 1995 ~ 2004 / 사업비 1,791백만 엔 안전시가지형성 토지구획정리사업 (조합주체) : 면적 0,8ha / 기간 1998 ~ 2004 / 사업비 953백만 엔
 	

주요사업내용은 지구 내 건축물 재생, 공공시설 확보, 도로확장 뿐 아니라 꽃과 예술이 넘치는 갤러리아 조성을 목적으로 다양한 연계사업을 장기간 추진되었다. 목조임대 재건축을 위해 주택시가지종합정비사업이 시행되었고 전출자 재정착을 유도

하고, 구획정리사업을 통해 도로, 공원 등의 기반시설의 정비와 방재를 고려한 건축물 정비가 진행되었다.



• 정비 전 (총 38동 205호)
: 문화주택 17동(135호), 점포나기야 주택 13동 (51호), 단독주택 2동(2호), 차고 2동, 대중욕탕 등

• 정비 후 (총 23동 108호)
: 점포공동주택 4동(40호), 점포주택 4동(4호), 공동주택 3동 (32호) 자치회관 1동, 차고 2동, 온천펌프 등



이시하라하가시 고후쿠키타 지구



이시하라하가시 오오쿠라니스 지구 (복측인접)

자료: 오사카부 도시정비추진센터, 오사카의 마치즈쿠리 9호, 2004.10

[그림 2-9] 이시하라하가시 고후쿠키타 지구 개발단계

사업추진을 위해 도시정비추진센터는 조사 및 설계업무, 조합과 행정 간의 조정, 각 인가 수속 업무 등을 수행하였고, 공공인 오사카부는 재정지원 및 보조금 확보, 지도감독을 담당하였다. 또한 사업제도에 근거하여 공공시설이 공급되는 대지의 이 전보상과 도로 등 기반시설의 노반정비를 담당하였고 조성금과 연동하여 기반시설의 지상부 및 주택재건축을 촉진하였고, 고령자 등을 위한 시설운영은 민간기관에 위탁 하고, 일정부분 재원을 보조함으로써 서비스의 질 향상과 고령자의 경제적 부담을 경감시켰다. 이시하라히가시는 보조금 신청, 전출자의 공공주택등을 알선해 주었고, 마을 조합은 지구연구회를 통해 마을내 권리와 시가 공동으로 조사 및 필요성을 파악하고 공동조합 설립을 통해 사업진행, 지권자에 대한 전출자 대책과 건설자금의 조정, 세제면제의 문제 대응 등 중간지원을 수행하였다.

마을조성사업을 통해 이익이 발생한 부분은 임대맨션 주호당 온천시설 제공(마을 조성간 굴착된 천연온천 활용)과 고령자 데이센터로 환원하면서 주거복지를 고려하였다. 경관을 고려한 꽃과 예술이 넘치는 거리 조성을 위해 집주인과 입주자는 건축 계획당시 설치한 베란다에 꽃은 장식하고, 마을과 주변마을 참가의식을 고취시키며, 마을 내 아이들 전시부스를 두었다. 특히 겨울이나 초봄처럼 꽃가꾸기가 어려운 계절의 경우 조화를 활용하는 등 개별 주민들의 의지를 엿볼 수 있었다.

사례의 주요시사점은 다음과 같다. 주택지의 정주성 향상을 위해 토지지적정리를 포함하여, 내진, 방재, 설비, 건축재료 및 디자인 등의 향상과 마을내 생활가로의 개선 등 종합적인 주거의 물리적 환경개선을 장기간 추진하였고, 특히 권리자, 입주자 등의 협조를 통해 아름다운 경관과 주변지역 확장(북측 이시하라히가시 오오쿠라니 시 지구 등)을 도모하는 등 지역 정비사업의 선도적 역할을 담당하였다. 또한 공공과 협력적 거버넌스를 구축하여¹³⁾ 토지, 건축, 공공시설 등 종합적인 정비사업이 시행 되었으며, 거리 가꾸기, 노인돌봄, 온천수 환원 등 마을 관리에서도 시사점이 있다.

13) 사업 전 권리관계와 토지경계가 복잡하여 법무국, 시 등 관계자료를 수집하고 지적경제측량 등을 통해 지권자 입회하에 수년간 실시하며, 이해관계를 해소해 나갔고, 지구 내 소광장 조성을 위해서는 인접대지 등 권리자로부터 3m, 5m 벽면 후퇴 무상제공 받기도 하였음. 미접도 등 독립적인 건축계획이 어려운 토지 등은 합병환지하여 실시하여 토지이용 높였으며, 이외에도 도로, 방재, 포장공사 등 재건축촉진사업의 건설비용 일부와 조성금을 통해 사업을 추진하였음.

[표 2-15] 가도마시 이시하라히가시 고후쿠키타 지구 현황

주요내용



생활가로 및 주택정비



생활가로 및 주택정비



내부소로정비와 마을 내 갤러리



마을내 통일적인 주택정비



주택정비구역 야경



인접지 현황



고령자 데이케어센터

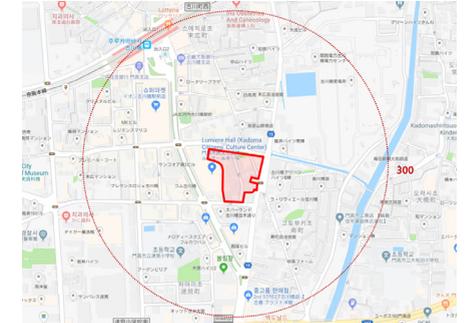


인접지 정비사업

6) 스에히로미나미 지구

가도마시 북부지구는 전체 주택의 약 44%가 노후 목조임대주택인 열악한 주거지로 정비이전 총 41동(171호) 중 단독주택 12동, 나가야주택 23동, 문화주택 8동이 있었다. 1989년 오사카부의 컨설턴트 파견을 계기로 구획정리사업의 도입이 검토되었으며, 이후 주민의견 등을 수렴하여 밀집주택시가지정비촉진사업(현 주택시가지종합정비사업)과 가구고도이용토지구획정리사업(현 도시재생구획정리사업)이 추진된 주거지 정비사례이다.

[표 2-16] 스에히로미나미 지구 개요

사례	가도마시 이사하라가시 고후쿠키타 지구
개요	<ul style="list-style-type: none"> • 위 치 : 오사카부 가도마시 스에히로미나미 (게이한라인 후루카와바시역 남동 도보 5분) • 사업면적 : 0,9ha • 토지구획정리사업('95~'00, 약 5억엔) • 주택시가지종합정비사업('84~'00, 약 12억엔) • 토지형상정형화 후 공공주택재건축 및 공공시설정비를 종합적으로 실시한 소규모 재개발사례
 	

사업의 주요내용은 1989년 공동재건축 검토를 시작하였고, 이후 공동정비사업 준비연구회가 발족된 후 조합, 마을만들기 사업협정, 토지구획사업조합, 경관디자인 룰북 등을 검토하여 토지정리를 진행하였다. 전체 관리자가 공동으로 금전부담 없이 빈터를 만들기 위해 토지, 건축물 소유자들이 공동으로 스에히로미나미지구 공동정비사업 조합을 설립하고, 세입자의 퇴거비용 및 주택 철거비용 등의 소요금액을 조합 토지담보로 은행융자를 받아 퇴거교섭이 완료된 시점에서 건물철거를 실시하였고,

이후 조합원은 가도마시로부터 소요금액에 해당하는 보조금을 지원받아 조합 전액납부하고 조합은 은행에 지급함으로써 토지담보에 대한 투입비용이 최종적으로 제로가 되도록 하는 효율적인 사업방식을 적용하였다.¹⁴⁾

단지배치를 위해 주변지역의 교통계획을 고려하여 보행자 중심으로 가로를 조성하였고, 단지 내 차량접근은 단지중앙 도로에서 건물지하주차장으로 유입시켰고, 보행환경을 위해 타이쇼 로망이라는 컨셉으로 가로수, 도로선형, 포장 등을 경관 디자인을 북에 근거하여 통일적으로 설치하였다. 이를 위해 신설도로(6m)에 면하는 토지권리자 등은 1m 후퇴를 협조하여 총 8m 가로를 만들어 생활의 정원이라는 뜻의 본에르프화를 도모 하는 등 마을경관 형성을 위해 노력하였다. 건축사업은 정비전 총 45동 171호의 나가야(21동, 79호), 문화주택(8동, 68호) 등이 정비 후 총 14동 148호로 공동주택(9동, 141호) 위주 양질의 주거시설로 재건축되었다.

사업추진에 있어 스에히로미나미지구 공동정비사업조합을 설립하였고 1993년 11월 가도마시와 협력을 통해 노후건축물을 제거한 후 공공시설 정비를 시행하였다. 또한 스에히로미나미지구 마치즈꾸리사업 협정체결을 통해 우량 공동주택 건설을 시행하였다. 특히 조합은 시와 역할분담을 위해 개별 권리자의 의견과 권리를 일괄적으로 모아 협의 가능한 구조를 만들어 세입자의 이주 및 대응을 용이하게 하였고, 이 과정에서 약 1년 만에 106세대 276명이 퇴거하여 시는 공영주택 입주자에게 주택 알선 등 협력적 관계를 형성하였다.

스에히로미나미 지구의 시사점은 공동정비사업조합을 통해 주민정비주체의 역할을 명확히 하는 한편, 일괄적인 업무수행이 가능하여 권리자, 세입자의 권리를 보호하고 공공등과 협업할 수 있는 체계구축을 통해 사업효율성 극대화하였다는 것이다. 이를 통해 택지형상 정형화를 위한 토지구획정리사업과 공동주택 재건축을 위한 마을협정의 주택시기지중합사업을 연계하여 추진하여 재원확보 및 사업기간 단축 등 단기간에 주거환경 개선을 실현하였다.

14) 권리자가 금전을 움직이면 증여세가 들지만, 조합이 공동으로 진행하여 누구도 세금 없이 사업(카도마방식)을 진행하는 방식을 도입하여 주민의 호응을 얻었음. 주요사업은 토지구획정리사업(1995-2000, 약 5억엔), 주택시기지중합정비사업(1984-2000, 약 12억엔)을 통해 기존 건축물 철거 후 공공하수를 비롯한 기반시설 설치와 보행자 우선도로 등 기존 도시조직을 재구성하여 가로와 건축물의 종합적 정비를 시행하였음.

<ul style="list-style-type: none"> • 정비 전 (총 45동 171호) : 단독12동(12호), 나가야주택 21동(79호), 문화주택 8동(68호), 겹쳐지은형 2동(10호), 기타 2동(2호) 	<ul style="list-style-type: none"> • 정비 후 (총 14동 148호) : 공동주택 9동(141호), 업무+공동주택 1동(3호), 점포주택 2동(1호), 주택 1동(1호), 업무빌딩 1동



[그림 2-10] 스에히로미나미 지구 개발 전후

전체 관리자가 공동으로 평등하게 금전적 부담을 최소화하여 토지를 빈터로 만들고 이후 재건축을 진행하여 효율적인 사업을 추진하였으며, 이를 카도마 방식이라 한다. 건축개발 뿐 아니라 일상생활공간인 가로정비를 위해 경관디자인 물 북을 통해 매력적이고 걷고 싶은 보행가로와 이를 위한 관리자의 협업 등 종합적인 계획을 하였고, 생활가로를 중심으로 한 연도형 주거지 정비지구로 거듭나게 되었다.

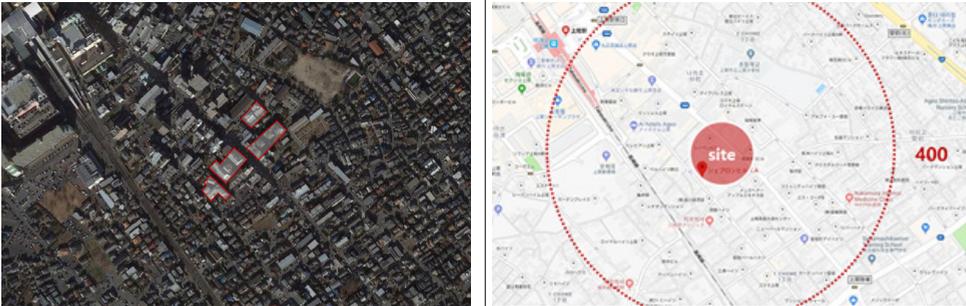
[표 2-17] 스에히로미나미 지구 현황

주요내용	
	
입구공원	중앙가로(6m)
	
지하주차(개방형)	넓은 보행로와 식재
	
공동주택 (중층형)	공동주택 (중층형)
	
공동주택 (고층형)	공동주택 (저층형)

7) 아게오 나카마찌아타고 지구

아게오시는 나카센도변의 구 숙박지로 주택과 상점이 어우러진 동경근교의 안정적인 중소도시였으나, JR 고속선 아게오역 중심 서측 공장이전적지의 대규모 정비에 따른 인구가동으로 상대적인 난개발과 쇠퇴가 가속화 되어 역을 중심으로 서측과 동측의 도시성장의 불균형이 심하였다. 해당지구는 주택 노후화, 미접도의 협소한 부지, 보행안전 위협, 고층건물에 따른 일조피해, 고령화, 복잡한 권리관계에 따른 재건축의 어려움, 녹지 및 놀이터의 부족 등 물리적 문제와 지역인구 감소 및 인구불균형이 증대됨에 따라 이에 대한 해결책이 필요하게 되었다.

[표 2-18] 아게오 나카마찌아타고 지구 개요

사례	아게오 나카마찌아타고 지구
개요	<ul style="list-style-type: none"> • 위 치: 동경도 사이타마현 아게오시 나카마찌타고 • 규 모: 약 3.7ha • 주환경정비사업을 중심으로 우량재개발, 시가지재개발사업 등을 통해 공공자원과 사업성을 높이고, 컨설턴트 및 대학협력 등을 통해 주민, 공공의 협력과 교류를 통해 조사, 계획단계부터 주민참여를 바탕으로 진행된 사례임
	

이에 아게오 지구는 안심하고 지속가능한 삶을 영위하기 위한 매력 있는 마을 만들기를 목표로 사업을 추진하게 된다. 특히 인구·사회적으로 고령화증가와 유년인구 감소를 인식하고 지속적인 주거환경을 위해 주택과 주거지의 일체적 정비를 위해 노후주택 개선, 임대주택 촉진, 재해에 강한 마을, 주거환경과 상업 활성화를 도모하고자 하였다. 사업지원수법은 밀집주택시가지정비 촉진사업을 총괄지원사업으로 하고 4곳의 소규모 공동주택정비를 우량재개발 건축물정비촉진사업, 시가지재개발사업

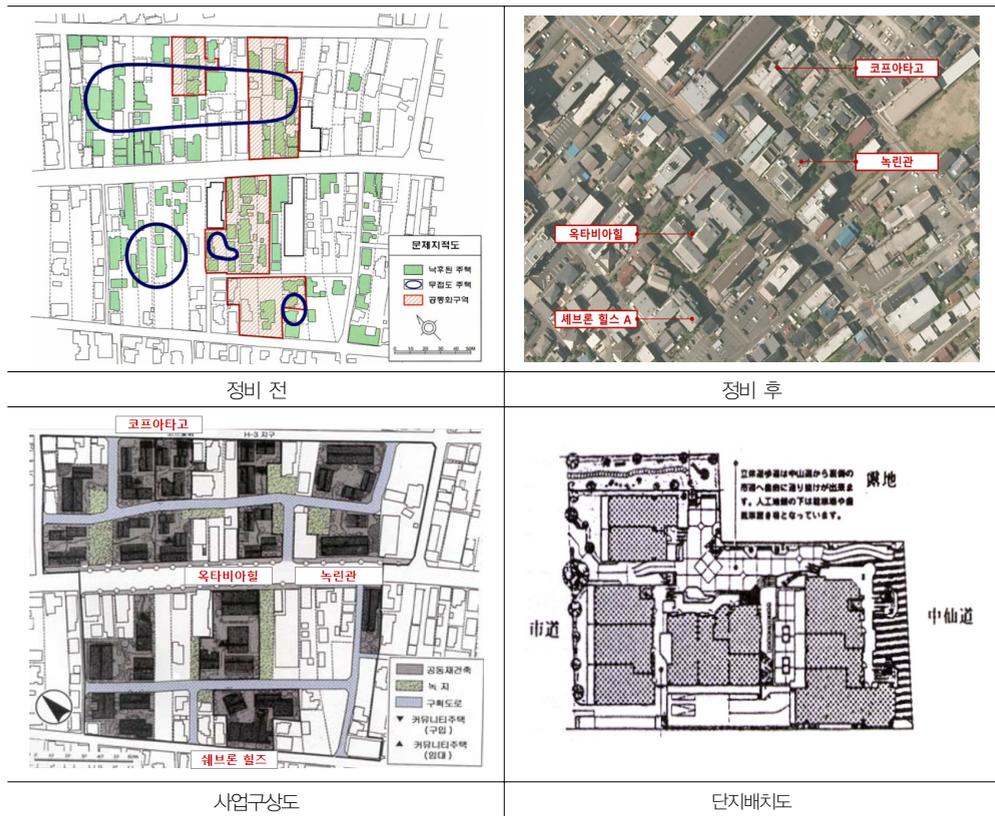
의 지원을 통해 시행하였고, 건축물 계획은 지구계획 가이드라인을 활용하고, 이면 생활가로 및 오픈스페이스 조성은 시가지 종합재생사업을 활용하는 등 총괄지원사업 아래 건축사업, 기반시설 지원사업 등이 추진되었다.

주요사업내용을 살펴보면, 1985년 이후 소규모 공동주택정비를 통해 노후주택개발, 주택공동화현상, 방재 등을 고려한 양질의 임대주택을 제공하여 젊은 세대를 유입하고 이를 통해 인구불균형 해소와 지역 활력을 증대하고자 하였다. 또한 지구가 가진 물리적 한계(좁고 긴 부지, 무접도 필지, 난개발 맨션의 일조피해 등)를 해소하기 위해 건축물 규모, 건축선을 통한 오픈스페이스 확보, 주거지역 일조확보, 무접도 필지와 보행자를 고려한 이면도로 조성 등 건물정비를 통한 도시조직을 정비하였다.

[표 2-19] 아게오 나카마찌아타고 지구 건축개요

구분	코피아타고	옥타비아힐	쉐브론 힐즈	녹린판
지구면적	960㎡	2,291㎡	960㎡	960㎡
대지면적	882㎡	1,788㎡	1,442㎡	1,672㎡
연면적	1,757㎡(183%)	4,825㎡(242%)	3,727㎡(225%)	3,998㎡(237%)
규모	지하층, 지상8층	지하층, 지상4층	지하층, 지상6층	지상5,6층
용도	임대주택 23호	점포3, 사무소1, 집회소1, 주택 54호	점포2, 주택 38호	점포1, 갤러리1, 주택 36호
관리자	7인 (3필지)	11인 (토지4, 지권2, 지가5)	6인 (토지4, 차지권자2)	12인 (토지12)
준공	1989.06	1991.03	1993.03	1997.09
특징	1차 시범	2차 시범	연계사업	연계사업

추진과정을 살펴보면, 거버넌스와의 협의를 통해 5단계에 걸쳐 진행되었는데, 1단계에서는 행정과 컨설턴트가 주민과의 개별 협의를 통해 교류, 조사, 공간정비를 위한 검토와 합의를 진행했으며, 2단계에서는 컨설턴트가 행정과 주민 의견수렴 및 요구파악을 통해 협정을 체결하였다. 3단계에서는 정비계획의 사업안 등을 주민과 검토하고, 도시계획결정 및 정비사업을 시행하였으며, 4단계에서는 행정, 주민, 컨설턴트의 협업을 통해 정비사업을 진행하였다. 이후 5단계에서 기존 공동체와 새로 이주한 주민의 연계를 통해 정비사업을 추진하였다.



[그림 2-11] 아게오 나카마찌아타고 지구 개발 전후

사례의 시사점은 지역차원의 정비계획과 지구계획 작성이 선행되고 지구계획을 적용한 거점사례로 소규모 공동재건축이 진행되었으며, 이후 지구전체로 주거지 정비가 확산토록 유도하였다는 점이다. 지구 내에는 인접하나 연결하지 않은 개별대지 4곳에 대해 소규모 공동주택정비를 시행하고 이들을 연결하는 생활가로로 이면도로를 개선하는 등 점진적인 정비를 추진하였다. 이를 위해 시가지종합재생구상과 지구계획수립, 소규모공동주택재개발사업의 연계를 통해 전체지구와 주변지역을 고려한 단계적 사업을 추진하고, 주민, 공공, 컨설턴트, 대학 등 파트너 십을 통해 초기 단계부터 마을 만들기를 위한 협업을 진행하였다.

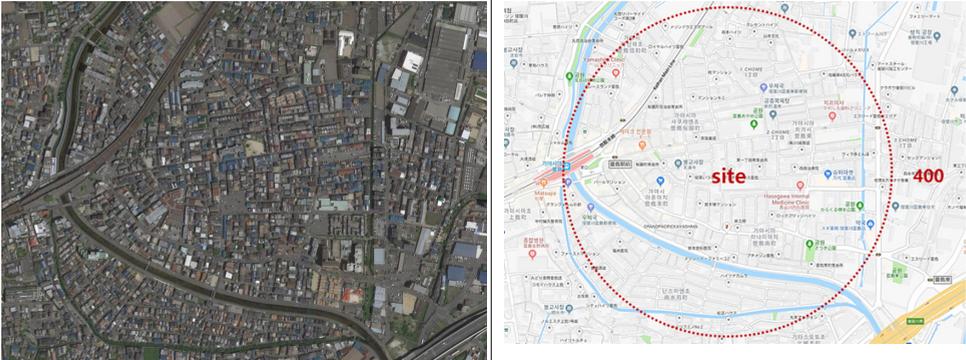
[표 2-20] 아게오 나카마찌아타고 지구 현황

주요내용	
	
코피아타고	녹린관
	
옥타비하힐 인접소개선	옥타비하힐(내부가로)
	
쉐브론 힐즈(외관)	쉐브론 힐즈(내부 중정)
	
3차원 재건축디자인게임(1992)	주민참여 골목디자인게임(1993)

8) 오사카부 카야시마 히가시 지구

오사카시 중심과 지하철로 이동 가능한 근교 도시에 위치한 카야시마 히가시 지구는 역세권에 위치한 목조주택밀집시가지 지역으로 방재와 지진 등에 취약한 노후주택지였다. 이에 1984년 밀집주택시가지정비촉진사업정비지구로 지정되었고, 1995년 한신지진에 따른 안전성 문제 등으로 1996년 오사카부, 오사카부 주택공급공사, (재)오사카부 마츠쯔꾸리추진기구가 참여하여 중점정비지구와 거점적 개발지구가 연계한 재해에 강한 마을 만들기를 목표로 주거지 전체를 대상으로 다양한 정비사업이 진행되었다.

[표 2-21] 오사카부 카야시마 히가시 지구 개요

사례	아케오 나카미찌야타고 지구
개요	<ul style="list-style-type: none"> • 위 치 : 오사카부 카야시마 히가시 지구 (카야시마역 남동쪽 도보 5~20분 내외) • 규 모 : 48.7ha (밀집주택시가지정비지역) / 6.8ha (중점정비지구) / 5.2ha (거점개발지구) • 밀집주택시가지정비촉진사업지역내 중점정비지구와 주택시가지정비통합지원사업(거점개발지구 포함)지구 등이 연계되어 추진됨 • 방재로부터 안전한 마을만들기와 양호한 주거환경정비를 사업목표로 함
	

사업추진은 1984년 밀집주택정비지구 지정이후 1997년 임대주택 준공(아라카)을 시작으로 중점정비지구(노후민간목조임대주택 개량, 주요생활도로, 소공원 정비 및 확충)과 거점개발지구(대규모 저이용지를 활용한 주택시가지정비총합지원사업을 통한 다양한 주택공급, 주생활도로, 친수공간, 녹지 등 일체형 정비)의 이원방식으로 진행

되었다. 중점정비지구와 거점개발지구는 상호연계를 통해 이주용 주택지 제공 및 지역의 중심이 될 수 있도록 생활가로 및 지원시설을 확보하였고, 특히 방재로부터 안전한 마을 만들기(마쯔츠클리)를 우선적으로 고려하였다.

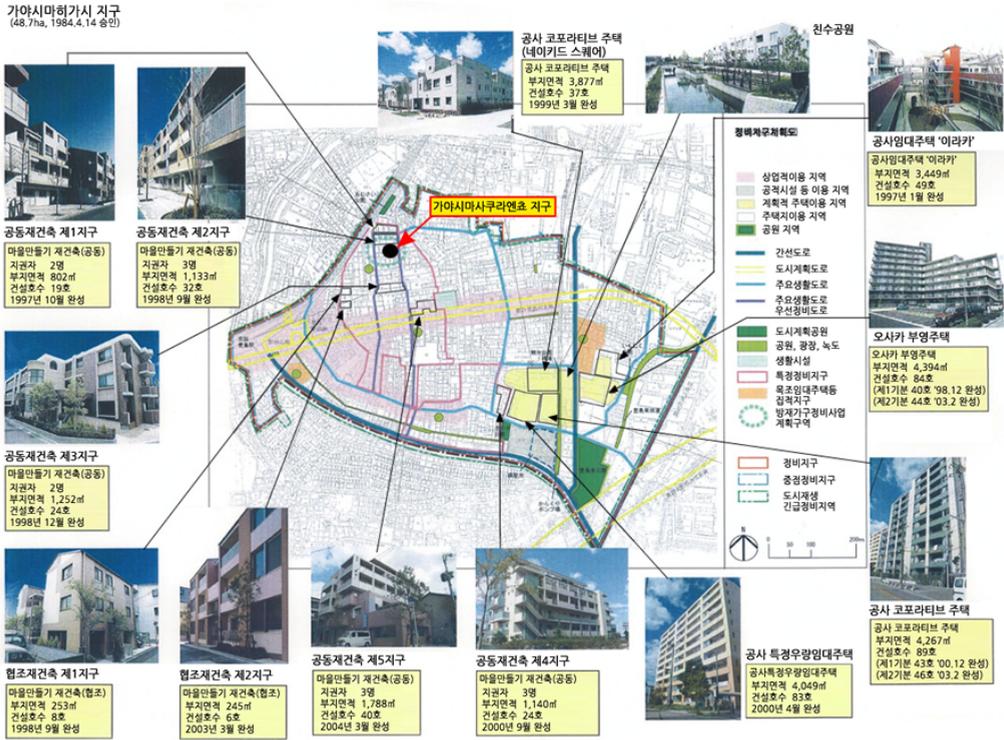
[표 2-22] 오사카부 카야시마 히가시 지구 건축개요

구분	중점정비지구 (대표사례)			거점개발지구 (대표사례)		
	공동재건축 (1지구)	협조재건축 (1지구)	공동재건축 (5지구)	공사임대주택	네이키드 스퀘어	아라카
성격	공동재건축	협조재건축	공동재건축	공사 특정 우량임대주택	공사 코퍼 레이티브 주택	공사임대주택
지권자	2	-	3	-	-	-
대지면적	802㎡	253㎡	1,788㎡	4,049㎡	3,877㎡	3,449㎡
호수	19호	8호	40호	83호	37호	49호
준공	1997.10	1998.09	2004.03	2000.04	1999.03	1997.01

주요정비 내용을 살펴보면, 중점정비지구내 특정정비구인 카야시마쿠라엔초는 노후 건축물을 공공이 매수철거 후 재건축을 촉진하는 지구로 방재기구정비사업 인가를 통해 택지 및 건물을 판매하는 소규모 주택정비를 진행하였다. 거점개발 지구내 공사임대주택(아라카), 고령자용 주택(엘플레츠), 조합주택(네이카드 스퀘어)을 건설하여 중점정비지구의 개별 주택 개발간 이주용 주택 등을 제공함과 동시에 주택유형을 다양화하였다. 그 중에서 네이카드 스퀘어는 지역민의 특징을 고려하여 원소유자가 공단에 토지공동매각 후 지상권을 다시 조합에서 분양받아 장기차지방식(60년)으로 3층의 독립된 도시형 타운하우스를 제공한 사례이다.

사례의 시사점은 방재와 주택개량을 목표로 종합적인 면적 개발을 진행하기 위해 공공사업을 연계한 영역별 사업방식과 주택유형을 다양하게 적용하였다는 것이다. 이를 위해 생활권내 중점정비지구와 거점개발지구의 이원화와 상호연계를 통해 단기간에 다양한 사업 완료하였고, 특히 공공의 적극적인 정비사업지정을 통해 원주민을

고려한 맞춤형 주택유형(공동재건축, 협조주택, 공사임대주택, 고령자 임대주택, 장기차지권을 통한 코퍼레이티브 방식, 부영주택 등 임대방식, 규모, 사업방식, 거주자의 다양화)을 준공하였고, 주생활가로와 수변공간 재생 등 지속적인 정비를 진행해 나가며, 개인소유자의 자발적 개발을 유도하였다.



권학삼 외 (2012), 「소단위 정비사업 모델개발 및 추진방안 연구」. LNE p.134
[그림 2-12] 오사카부 가야시마 히가시 지구 정비구역

[표 2-23] 오사카부 카야시마 히가시 지구 현황

주요내용	
	
공동재건축 제1,2주택	협조재건축 제2지구
	
공동재건축 제3지구	공동재건축 제5지구
	
네이카드 스퀘어	보행가로, 친수공간
	
공사코퍼레이티브 주택	공사임대주택 아라카

9) 오사카부 아사히 지구

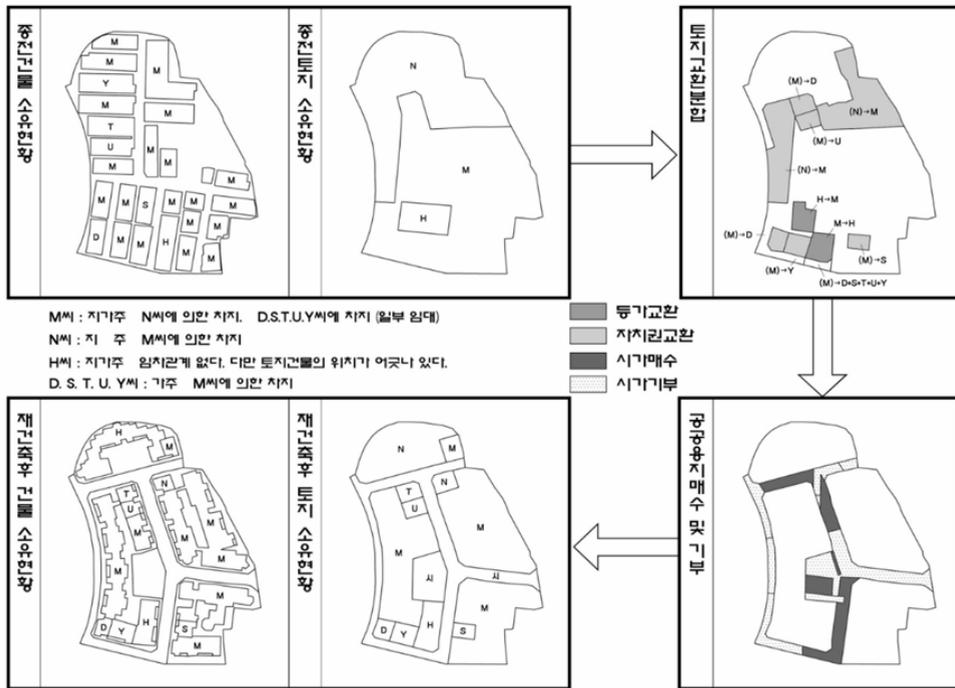
아사히지역은 오사카 북동쪽 약 10km 지역에 위치하며, 1950년대 공장과 주택이 형성되면서 성장한 밀집주택지로 대상지인 아사히 1,2 번지는 1965년 송하전기회사가 지방에서 상경한 젊은 노동자 등을 위한 임대주택지에 개발한 목조임대아파트 단지였다. 임대주택이 가진 한계와 노후도가 높아지며, 주거환경의 질이 저하되었으나 산업쇠퇴와 회사의 재투자 포기 등으로 별도 재개발을 추진하였으나 가구주와 세입자 등의 이해관계, 토지 등 소유자의 복잡한 권리관계의 문제로 장기간 방치되었다. 이에 오사카시는 본 지구를 목조임대주택총합정비사업지구로 지정하고, 건물주와 토지주가 조합을 결성하여 공동으로 사업을 추진하게 되었고, 도시기반정비공단이 주거환경정비를 시행하게 되었다.

[표 2-24] 오사카부 아사히 지구 개요

사례	오사카부 아사히 지구
개요	<ul style="list-style-type: none"> • 위치 : 오사카부 아사히(朝日) 1,2번지 • 규모 : 약 6,000㎡ • 아사히지구는 복잡한 권리관계와 불량한 기반시설을 가진 주거지의 개량을 위해 토지구획정리사업과 토지 등 권리관계결정을 선행하고, 공공의 기반시설정비 후 일체적 가구단위 저층주택단지를 조성한 정비사례임.
	

사업추진에 있어 공공이 조합결성 등의 정비아이디어를 제공하였고 연속적으로 주민과 건축협정, 노후주택 철거착수, 토지구획, 공동재건축을 진행하였으며, 복잡한 권리관계를 위해 토지가치, 기부율(공원, 도로 등) 등을 합의하였다. 토지교환분법이

라는 방식으로 합필·분필·교환 기부, 매각·기반시설공사·공동재건축 구분소유 순으로 사업을 추진하였고, 건축개발에 있어 전체지역을 도로 등으로 구분하였으며, 가구단위 공동재건축을 실시하여 주거환경개선과 권리관계를 해결해 나갔다.



임희지, 신중진(2003) 지역적응형 가구단위 주거지 정비방안 연구, 서울시정개발연구원 p78

[그림 2-13] 기반시설 정비 및 권리관계 조정과정

주택계획에 있어 단지 진입부에 점포 및 커뮤니티공간을 배치하였고, 중앙공원을 중심으로 남북내부가로를 중심으로 4개의 가구단위 연립임대주택을 배치하였다. 단지의 내·외부가로는 개방적인 경관을 형성하며 인접 주거지와 자연스럽게 연결하였고, 주동의 내부가로와 증정은 입체적으로 계획하여 주민들의 커뮤니티 형성을 증대하였다. 단지 내부가로는 4.7~6m의 보차혼용으로 계획하였으며, 서측의 B 블록 공동주택 하부에 필로티구조로 주차장과 자전거 보관소를 구분하여 배치하였다.

사업진행에 있어 오사카시는 목조임대주택종합정비사업제도를 적용하여 재건축 자

금 보조와 도로, 공원 등의 공공시설에 대해 일부용지 매입 등을 통해 주민부담을 최소화하기 위해 노력하였다. 도시기반정비공단은 정비의 주체로서 권리관계를 조정하고, 공공시설 정비에 대한 대안을 제공하는 등 유연한 추진을 이끌어 내었다. 지구 특선상 복잡한 토지 등 권리관계를 위해 가구단위 개발을 진행하였으나, 토지이용에 따른 사업성 확보가 어려움을 감안하여 인동간격을 완화하는 등 건축적으로도 유연하게 설계하였다.

[표 2-25] 오사카부 아사히 지구 건축개요

구분	내용	구분	내용
사업주체	권리자 조합, 공단	사업방식	공동재건축
대지	개발전 : 6,230㎡ / 후 : 5,282㎡	규모	개발전 : 2층 / 후 : 3층
건축면적	3,076㎡	건폐율	41.5% (법적 60%)
연면적	10,162㎡	용적율	163% (법적 200%)
세대수	개발전 : 252호 / 후 136호	공공부지	도로 : 1,620㎡ / 공원 : 514㎡
주차	65대	공급방식	임대형
소유	조합공동소유	준공	1990.10

아사히 지구는 공공의 지원과 사업방식 다변화를 통해 소유자권리와 공공기반시설을 확보한 사례이다. 토지이용상 고층개발이 가능한 지역이나 복잡한 권리관계를 고려하여 토지교환분합(최초 본인소유의 토지와 건물의 지분을 보존하여 재개발 후 재분배)을 통해 저층고밀개발 방식의 가구구획별 재건축을 진행하였고, 건물과 토지의 권리관계를 합의에 의해 재설정하여 해결하였다.

[표 2-26] 오사카부 아사히 지구 현황

주요내용



초입부 상점가



중앙광장, 공원



C블록 내부가로



외부가로와 연결부



A, B 블록



B, C 블록



B 블록과 주차장



D 블록

3. 소결

소규모주택정비사업은 대규모 정비사업이 부동산 경기침체, 원주민 재정착 문제 등으로 지연·중단됨에 따라 2012년 8월 「도시 및 주거환경정비법」 개정을 통해 가로주택정비사업 등이 도입되었고, 그동안 사업 활성화를 위해 제도개선이 잇달아 시행되었으나 사업 추진실적은 미흡한 실정이다. 가로주택정비사업은 소규모로 진행되는 만큼 대규모 정비사업과 같이 대형건설사의 참여를 기대할 수 없고, 전문적 지식이나 경제적 여력이 부족한 주민들 스스로 사업계획안 작성, 사업비 확보, 이주대책 마련 등 사업을 추진하기에 현실적으로 많은 어려움이 있다.

가로주택정비사업 등 소규모주택정비사업은 정비계획의 수립이나 정비구역의 지정 절차 없이 소규모 개별 사업단위로 진행됨에 따라 도시관리계획적 차원의 고려가 없을 경우 난개발을 초래할 우려가 있다. 따라서 소규모주택정비사업의 활성화를 위해서는 개별 사업에 대한 공공의 지원을 강화하는 한편, 노후 저층주거지 전체 차원에서 생활권 계획을 수립하고 그에 따라 점진적·계획적 정비를 유도하기 위한 공공의 선도적 역할이 요구된다.

일본의 경우 1980년대부터 도심부 개발이 증대되면서 저층 노후주거지에서 다양한 소규모 정비사업이 추진되었으며, 도쿄와 오사카의 소규모주택정비사업 9개 사례의 사업방식, 공공지원 등을 분석하고 제도적 적용 시사점을 도출하였다. 일본 사례에서는 공공과 민간의 협력조직을 구성하여 역할과 지원을 분담하고, 지역맞춤형 소규모 건축을 수단으로 필지개발과 그와 연계한 기반시설지원 및 주거복지 프로그램을 도입하여, 종합적인 주거지재생으로 확대해 나가고 있음을 보여준다.

사례를 통해 각 역할을 살펴보면, 지자체의 경우 토지장기임대, 기반시설확보 및 권리관계 해소를 위한 토지매입과 이를 활용한 도로, 방재, 경관, 복지시설 등의 근본적인 물리적 지원과 함께 이를 지원할 수 있는 종합적인 주거지 사업을 통한 행정적 지원과 재원을 담당하고 있다. 재생기구는 지자체와 민간의 중재역할을 담당하며, 효율적으로 사업을 운영, 관리하기 위한 중간지원과 함께 해당지역과 주민특성을 고려한 사업방식계획 및 사업관리를 이끌어 간다. 주민의 경우 대표적인 협의체, 조합 등 조직을 구성하여, 주민의견수렴 및 공공조직과의 협력적 관계를 구축하고, 사업방

식을 결정·추진하였다.

소규모주택정비사업 측면에서 살펴보면, 적정한 사업성과 연계한 주거지 경관, 기반시설 수용능력을 고려한 적정한 밀도의 개발이 필요하고, 공공지원을 통한 재원 및 행정적 지원을 통해 권리자, 세입자 및 고령자에 대한 배려가 요구된다. 소규모 정비사업 성격상 사업성이 낮고 주민합의 등 사업리스크가 커서 민간기업 진입이 여의치 않아 공공의 선도사업과 연계하여 민간의 후속사업이 활성화될 수 있도록 공공의 지원이 요구된다. 앞서 살펴본 사례의 경우 복잡한 권리관계나 미접도 등 지적 등의 일체적 정비를 통해 토지와 주택정비와 함께 소단위 도시조직의 일체적 정비를 이루어 향후 관리의 용이성도 확보하고 있다.

또한 소규모 정비사업은 단일규모는 작을지 모르나 각 필지가 모이는 주거지 전체의 개발을 고려해야 한다. 이에 대한 사례로서, 가이드라인, 경관협정, 가로관리 등을 통해 무분별한 개발을 막고 지역의 장소성 보전을 통한 마을 만들기를 전제로 지구단위의 목표와 계획을 우선적으로 고려하였다.

[표 2-27] 일본 사례 분석 시사점

사례	공공지원 시사점	사업 시사점
오사카 겐다이나가야 TEN	시유지 50년 장기임대(정기차지권) 연접한 기반시설(도로, 선형공원) 정비 UR공단민임제도 활용한 공동재개발	입주자 코퍼레이티브 방식 맞춤형 계획 코디네이터 활용(CASE 마을만들기 연구소) 지역 나가야 형식 차용한 맞춤형 주택개발
교토 에바넥스 산조	지역사회이견 반영과 지역공생의 토지이용검토모임을 통한 협력적 사업추진 역사경관과 개발 균형(건축협정 가이드라인)	지역주민 반대로 지역성 고려한 소규모개발 사업채산성과 경관매칭을 통한 사업추진 주민조직확대 및 지역재생관리로 확대
네이가와시 히가시 오오토시 지구	공공의 거점형 시범사업을 통한 시범재건축사업과 기반시설 우선확보 UR공단민임제도 활용한 공동재개발 지자체의 도로, 공원 등 공공시설정비 민영임대용특정분양주택제도 통한 주택알선	공공거점형과 연계한 4차레 민간개발로 공공과 민간의 단계적 사업범위 확장 인구감소와 공실최소화를 위한 소규모개발로 주택품질향상, 사업비 절감, 지역경관고려

[표 2-27] 일본 사례 분석 시사점(계속)

사례	공공지원 시사점	사업 시사점
아시아시 와카미야 지구	한신대지진에 따른 재해부흥주환경사업 적용 지진피해복구 계기로 기존고밀노후불량목조 주택정비와 마을공공시설정비 종합적 시행 주민전수조사 통한 매각, 개량보조금, 대출 등 금융지원과 노약자 시영주택 입주지원	주민, 행정, 전문가의 협력적 마을만들기 밀도감 있는 중저층 주택재생과 촌치주택과 신축주택의 융화 고려 단지의 쾌적한 주거환경성을 위한 접도불량주택, 건축물높이, 가로녹화실현
가도마시 이시하라히가시 고후쿠키타 지구	밀집주택시기지정비사업을 통한 종합정비 공공센터의 조사, 조정, 인가업무 수행 지자체는 기반시설 및 보조금 신청, 전출자 공공주택 알선과 복지차원의 고려자 시설 및 운영위탁등 지원	토지지적정리를 포함한 내진, 방재, 설비, 건축재료의 통일적인 주택디자인과 가로개선 마을공동조합설립을 통해 전출자 대책, 건설자금 조정, 세제면제 문제 등 중간지원 인접(오오쿠라니시지구)지역으로 정비확장
가도마시 스에히로미나미 지구	밀집주택시기지정비촉진사업과 가구고도이용토지구획정리사업 합병체제시행 관리자 협의, 세입자 이주 등 공영주택 알선 재원확보 및 보조금 지원	주민정비주체인 공동정비사업조합과 카도마방식을 통한 사업효율 극대화 택지형상 정형화와 공동주택 재건축을 위한 마을협정 연계한 단기간 주거환경개선실현
아게오 지구	시기지종합재생구상과 지구계획수립을 소규모공동주택개발사업과 연계 밀집시기지정비 촉진사업을 총괄지원사업으로 4곳의 우량개발 소규모공동주택정비를 지원	지역차원의 정비계획을 선행하고, 가점사례를 중심으로 소규모 공동재건축을 점진적 진행 주민, 공공, 컨설턴트, 대학 파트너십 진행 인구불균형 해소와 지역활성화를 위한 건물정비와 양질의 임대주택 제공
가이시마히가시 지구내 14개 정비구역	밀집주택시기지정비촉진사업지구지정 중점정비지구와 거점적 개발지구를 연계하여 지구전체에 대한 점진적 정비 진행 주생활가로와 수변공간 재생 기반시설 정비	종합적인 면적 개발진행을 위해 영역별 사업방식과 주택유형(공사임대주택, 고령자주택, 조합주택 등) 다양화 중점정비지구와 거점개발지구 상호연계를 통해 이주용 주택 제공 및 지원시설 확보
아사히 지구	목조임대주택종합정비사업지구지정 토지교환방법을 통해 복잡한 권리관계 해결 지자체는 재건축 자금보조와 토지매입 공단은 권리관계조정 및 공공시설정비 토지이용제한에 따른 사업성 확보를 위해 인공간격완화 (1.0H→0.8H)	저층고밀개발 방식의 가구구획별 재건축을 진행하고, 건물과 토지권리관계 재설정 가로를 통한 가구단위로 토지정리 후 공동재건축실시 인접지와 개방적 가로 및 경관구성

제3장 소규모주택 정비 특례법 및 표준조례 제정안

1. 소규모주택 정비 특례법 제정안

1.1 추진개요

1) 제정사유

우리 사회는 저출산·고령화와 저성장 기조가 지속되면서 전국적으로 인구가 감소하고 있으며, 특히 지방 중소도시는 도시 소멸 위기까지 대두되는 상황이다. 이러한 인구·사회구조 변화로 인해 도시·주택 개발의 패러다임과 정책방향이 크게 변화되었다. 과거 주택공급 위주의 대규모 택지지구와 신도시 개발이 축소·중단되고 재개발·재건축 등 대규모 정비사업이 지연·중단됨에 따라⁵⁾ 도시 내 소규모 정비사업에 대한 수요가 증대되고 있다. 또한 빈집이 지속적으로 늘어나면서 주거환경과 도시미관을 해치고 안전사고나 범죄발생 등 다양한 사회적 문제가 유발됨에 따라 빈집 정비 활성화에 대한 요구가 커지고 있다.

그러나 「도시 및 주거환경정비법」은 대규모 정비사업 위주로 주요내용이 구성되어 있고 가로주택정비사업 등 소규모주택 정비와 관련된 내용이 있으나 사업 활성화를 위한 지원규정은 미흡한 수준이다. 가로주택정비사업은 종전의 가로를 유지하면서 소규모로 주거환경을 개선하는 사업으로 2012년 8월 「도시 및 주거환경정비법」 개정을 통해 대규모 정비사업의 대안으로 시행되었다. 이는 대규모 정비사업과 달리 정비계획의 수립과 정비구역의 지정 절차 없이 주민들이 조합 등을 구성하여 추진할 수 있는 주민주도의 저층주거지 재생수단이다. 그러나 지금까지 사업 활성화를 위하

15) 재개발·재건축 등 대규모 정비사업은 잦은 분쟁, 과도한 사업비 등으로 다수 사업이 정체되고 있어 정비구역 해제 증가 추세에 있음. 전체 정비사업(1710개) 중 사업시행인가를 받지 못한 사업장은 56.7%(970개)이고, 최근 3년간 정비구역 해제지역은 총 533개로, 2015년에만 197개 해제되었음.

여 조합설립 동의요건, 건축물 높이제한 등을 완화하는 제도개선이 잇달아 시행되었으나 사업성 부족, 재원조달 어려움 등으로 사업추진이 지지부진하다.



[그림 3-1] 주택개발 패러다임 전환

단독·다세대주택이 밀집한 저층주거지는 그동안 아파트 중심의 주택정책에서 소외되어 있고, 노후·불량주택 비율이 높으나 전문지식이나 경제여력이 부족한 주민들 스스로 주택을 정비하기에도 많은 한계가 있어 공공의 선도적 역할과 다각적 지원이 요구된다. 저소득층의 60% 이상이 저층주거지에 거주하고 있다는 점에서 저층주거지 재생과 소규모 정비사업 활성화는 서민 주거복지 향상을 위한 중요한 과제라고 할 수 있다.

이러한 사유에서 빈집 정비 및 소규모주택 정비에 관한 특례법을 새로이 제정하여 빈집의 효율적·체계적 정비를 위한 제도적 근거를 마련하고, 「도시 및 주거환경정비법」에서 규정하고 있는 가로주택정비사업 및 소규모재건축사업¹⁶⁾을 이 법으로 이관하여 사업절차를 간소화하는 한편, 사업 활성화를 위하여 건축규제 완화, 임대주택

16) 소규모재건축사업은 「도시 및 주거환경정비법 시행령」 별표1에서 따른 정비계획 수립대상구역에서 제외되는 부지면적 1만 제곱미터 미만의 재건축사업을 말함. 다만, 세대수는 종전에는 기존 세대수 또는 재건축사업 후의 예정세대수가 300세대 이상으로 규정하였으나, 특례법에서는 기존 세대수 200세대로 규정하였음.

건설 용적률 완화 등의 특례규정과 정비지원기구 지정, 임대관리업무 지원, 기술지원 및 정보제공 등 지원규정을 신설하는 것을 목적으로 한다.



[그림 3-2] 주택정책 및 제도 변화

2) 추진경과

국토교통부는 2016년 1월부터 현행 정비사업의 유형과 제도가 복잡하여 알기 쉽게 전면 개편하는 한편, 빈집의 효율적 정비를 위한 국가 차원의 제도적 기반을 마련하고 사업추진이 지지부진한 소규모주택 정비 활성화를 위하여 「도시 및 주거환경정비법」 전부개정과 연계하여 「빈집 등 소규모 주택정비 특례법」 제정을 추진하였다. 특히 「도시 및 주거환경정비법」 전부개정을 통해 현행 정비사업 6개 유형¹⁷⁾을 3개 유형(주거환경개선사업·재개발사업·재건축사업)으로 통·폐합하여 복잡한 정비사업 유형을 단순화하고 분쟁감소 및 신속한 사업추진을 도모하고자 하였다.¹⁸⁾

한국토지주택공사는 2016년 2월부터 국토교통부의 주관 하에 한국법제연구원, 서울대학교 건설법센터 등 관계 기관과 협력하여 여러 전문가들과 실무자들의 의견수

17) 정비사업 유형은 2002년 12월 「도시 및 주거환경정비법」 제정 당시 4개(도시환경정비사업·주택재개발사업·주거환경개선사업·주택재건축사업)에서 2012년 2월 개정을 통해 가로주택정비사업 및 주거환경관리사업이 추가되어 6개로 늘어났음.

18) 2016년 국토교통부 업무계획, 2016.1.26.

령을 거쳐 「빈집 등 소규모 주택정비 특례법」 제정을 위한 법률안을 마련하였다. 이 법률안은 2016년 8월 11일 이헌승 국회의원이 대표 발의하였고 다양한 분야와 계층의 의견수렴을 위해 9월 22일 국회에서 공청회를 개최하였다.

특례법 입법 과정에서 2016년 7월 20일 정운천 국회의원이 대표 발의한 「노후주택 정비 특별법안」 및 2016년 8월 5일 이춘석 국회의원이 대표 발의한 「빈집 등 정비에 관한 특별법안」의 주요내용이 유사하여 이들 법안을 통합하였다.¹⁹⁾ 또한 특례법의 명칭은 입법 초기 「빈집 등 소규모 주택정비 특례법」에서 2016년 9월 22일 공청회(국회도서관)의 제안의견을 반영하고,²⁰⁾ 이후 입법 과정을 거치면서 빈집정비사업과 소규모주택정비사업이 명확하게 표현될 수 있도록 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」으로 변경하였다.



[그림 3-3] 특례법 제정 추진경과

「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」 제정안은 2017년 2월 8일 공포되었고, 1년의 입법예고 기간을 거쳐 2018년 2월 9일 시행되었다. 특례법 시행을 위하여 입법예고 기간 동안 법률에서 대통령령에 위임한 사항과 사업시행에 필요한 사항을 정하기 위해 시행령 및 시행규칙 등 하위법령 제정안을 마련하였으며, 이후 두 번의

19) 정운천 의원발의안은 이헌승 의원발의안의 자율주택정비사업과 이춘석 의원발의안은 이헌승 의원발의안의 빈집정비사업과 입법취지 및 사업시행방법 등 주요내용이 유사하여 이들 법안을 병합하여 진행함.

20) 공청회의 토론자는 류중석 중앙대학교 도시공학과 교수(좌장), 유선중 건국대학교 부동산학과 교수, 강태석 국토교통부 주택정비과 과장, 양주필 농림수산물식품부 지역개발과 과장, 윤상오 부산광역시 도시정비과 팀장, 박신영 한국도시연구소 소장, 서용식 수목건축사사무소 대표, 이재원 두꺼비하우징 실장이 참여함.

입법예고 과정을 거쳐 하위법령을 제정·공포하였다. 제1차 입법예고 기간 동안 (2017.5.27~6.26)에 관계 기관·단체와 개인 등에서 많은 의견이 제출되었으며, 이들 제출된 의견을 검토하는 과정에서 당초 하위법령 제정안에서 수정·추가한 사항이 많아 제2차 입법예고(2017.9.29~11.8) 과정을 거치게 된 것이다.



[그림 3-4] 특레법 제정을 위한 공청회

「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특레법」은 2018년 2월 시행되었고, 이후 타법개정 등을 포함하여 2018년 3월까지 네 차례 개정되었다. 본 연구에서는 특레법 제정 및 시행을 위하여 검토한 수많은 법률안 중 최종 공포·시행된 법률안을 중심으로 하되, 타법개정 등을 통해 2018년 3월 공포된 법률안에 대하여 정리하였다. 특히 내용적으로 「도시 및 주거환경정비법」 전부개정과 연계하여 특레법에서 별도로 규정하거나 신설한 사항을 중심으로 기술하였다.

[표 3-1] 특레법 제정 공포 및 개정경과

구분	공포일자	시행일자	주요내용
타법개정	2017.3.20	2018.3.20	국가균형발전 특별법 일부개정법을 반영
일부개정	2018.3.13	2018.6.14	소규모재건축사업 주택단지 밖의 토지 포함 일부개정
타법개정	2018.1.16	2018.7.17	민간임대주택에 관한 특별법 일부개정법을 반영
타법개정	2017.3.21	2018.2.9	재건축초과이익 환수에 관한 법률 일부개정법을 반영
제정	2017.2.8	2018.2.9	특레법 제정

자료: 빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특레법 제정안

3) 구성체계

「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」 제정안은 총 6장 64조로서 제1장 총칙, 제2장 빈집정비사업, 제3장 소규모주택정비사업, 제4장 사업 활성화를 위한 지원, 제5장 보칙, 제6장 벌칙 등으로 구성되며, 주요내용은 다음과 같다.

[표 3-2] 특례법 제정안 주요내용

구분	조항	주요내용	관련
제1장 총칙	제1조	- 빈집 및 소규모주택의 정비 활성화를 통해 주거생활의 질을 높이는 데 이바지함을 목적	○
	제2조	- 빈집정비사업, 소규모주택정비사업(자율주택정비사업, 가로주택정비사업, 소규모재건축사업) 등을 규정	○
	제3조	- 빈집정비사업과 자율주택정비사업은 다른 법률에 우선 적용 - 빈집정비사업과 자율주택정비사업은 농어촌 및 준농어촌에서 적용 배제	○
제2장 빈집정비 사업	제4조	- 시장·군수등은 빈집을 효율적으로 정비하기 위한 빈집정비계획 수립 이 경우 14일 이상 지역 주민에게 공람하고 도시계획위원회 심의	-
	제5조	- 시장·군수등은 빈집이나 빈집으로 추정되는 주택에 대하여 실태조사 실시 - 빈집 여부 확인, 빈집 관리 현황 및 방치기간, 빈집 소유권 등 권리관계 등	-
	제6조	- 시장·군수등 또는 전문기관 장은 실태조사를 위하여 빈집 등에 출입 가능 이 경우 출입하는 날 7일 전까지 소유자 등에게 통보	-
	제7조	- 시장·군수등은 빈집 출입으로 손실을 입은 자에게 손실을 보상하여야 함 협의를 할 수 없는 경우 관할 토지수용위원회 재결 신청	-
	제8조	- 시장·군수등 또는 전문기관의 장은 실태조사를 위하여 개인정보 이용 가능 - 정보의 수집·이용 및 요청 제공은 개인정보 보호법에 따름	-
	제9조 ~제10조	- 빈집정비사업의 시행방법 및 시행자 규정	-
	제11조	- 시장·군수등은 빈집이 안전사고나 범죄발생의 우려가 높은 경우 등 필요한 조치 명령하고, 특별한 사유 없이 따르지 않으면 직권 철거 가능	-
	제12조 ~제14조	- 빈집정비사업의 사업시행계획인가, 사업시행계획서의 작성 - 준공인가 및 공사완료 고시	-
	제15조	- 사도지사는 실태조사 결과를 토대로 빈집 정보시스템 구축 가능 - 사도지사는 빈집 소유자가 동의한 경우 빈집정보를 인터넷 등 공개 가능	-

자료: 빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법 제정안

[표 3-2] 특례법 제정안 주요내용(계속)

구분	조항	주요내용	관련
제3장 소규모주택 정비사업	제6조 ~제7조	- 소규모주택정비사업의 시행방법 - 소규모주택정비사업의 시행자	○
	제8조 ~제9조	- 가로주택정비사업·소규모재건축사업의 공공시행자 지정 - 가로주택정비사업·소규모재건축사업의 지정개발자 지정	○
	제20조 ~제21조	- 시공자의 선정 등 - 정비사업전문관리업자의 선정	○
	제22조 ~제23조	- 소규모주택정비사업의 주민합의체의 구성 등 - 가로주택정비사업·소규모재건축사업의 조합설립 요건 및 조합설립인가 등	○
	제24조 ~제25조	- 가로주택정비사업·소규모재건축사업의 조합원의 자격 등 - 소규모주택정비사업의 토지등소유자의 동의방법 등	○
	제26조	- 가로주택정비사업·소규모재건축사업의 시행자는 사업시행계획서 작성 전에 건축물의 높이·용적률 등 건축심의 거쳐야 함	○
	제27조	- 시장·군수등은 건축심의, 도시·군계획관리계획 사항 등 둘 이상의 심의가 필요한 경우에는 통합하여 심의하여야 함	○
	제28조	- 가로주택정비사업·소규모재건축사업의 건축심의 결과 받은 날부터 90일 이내에 분양공고, 분양신청은 통지한 날부터 30일 이상 60일 이내	○
	제29조 ~제31조	- 소규모주택정비사업의 사업시행계획인가, 사업시행계획서의 작성 - 시장·군수등, 토지주택공사등 등 단독 시행하는 경우 시행규정의 작성	○
	제32조	- 가로주택정비사업의 주택의 공급 및 건축물의 층수 규정 - 국토교통부장관은 소규모재건축사업의 주택 건설비를 정하여 고시 가능	○
	제33조 ~제34조	- 가로주택정비사업·소규모재건축사업의 관리처분계획의 내용 및 수립기준 - 사업시행으로 조성된 대지 및 건축물은 사업시행계획인가에 따라 처분 등	○
	제35조 ~제36조	- 가로주택정비사업·소규모재건축사업의 건축심의 결과 받은 날부터 30일 이내에 조합설립 등 동의여부 촉구, 동의하지 않는 경우 매도청구 가능 - 분양 미신청자 등은 현금청산을 협의해야 하며 협의가 결렬될 경우 후속조치로 매도청구 등을 규정	○
	제37조 ~제38조	- 권리자는 사업시행계획 인가된 때에는 이전고시 날까지 종전의 건축물 등 사용불가 - 사업시행으로 지상권·전세권 등 달성할 수 없는 경우 계약해지 가능	○
	제39조 ~제41조	- 준공인가 및 공사완료 고시, 이전고시 및 권리변동의 제한 등 - 청산금 등	○
제42조 ~제43조	- 시장·군수등은 시장·군수등이 아닌 시행자가 시행하는 소규모주택정비 사업으로 설치되는 정비기반시설 건설 비용의 전부 또는 일부 부담 가능 - 기반시설 등의 확충이 필요한 경우 시장·군수등이 설치하거나 사업시행자에게 설치하도록 할 수 있음	○	

자료: 빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법 제정안

[표 3-2] 특례법 제정안 주요내용(계속)

구분	조항	주요내용	관련
제4장 사업 활성화를 위한 지원	제44조	- 지방자치단체는 시장·군수등이 아닌 사업시행자가 시행하는 빈집정비사업 또는 소규모주택정비사업 비용 일부 보조 또는 출자·용자하거나 용자 알선	○
	제45조	- 지방자치단체의 장은 사업시행구역 내 공동이용시설에 대한 사용 허가 또는 대부분을 하는 경우 사용료 또는 대부분을 감면 가능	○
	제46조	- 빈집이 법령의 재·개정 등으로 법령에 맞지 않게 된 경우 건축심의를 거쳐 개축 또는 용도변경 가능	-
	제47조	- 행위제한 규정에도 불구하고 주거환경개선사업을 시행하는 정비구역에서 빈집정비사업 또는 소규모주택정비사업을 시행 가능	○
	제48조	- 소규모주택정비사업의 대지의 조경기준, 건폐율 산정기준 등 완화 특례 - 소규모주택정비사업의 공동이용시설 등의 용적을 완화 특례 - 빈집정비사업 또는 소규모주택정비사업의 시행으로 사업시행구역 인근에 노상·노외주차장을 확보하는 경우 해당 주차장 설치기준을 완화 특례	○
	제49조	- 빈집정비사업 또는 소규모주택정비사업의 시행으로 공공임대 또는 준공공임대를 전체 연면적의 20% 이상을 건설시 법정 용적을 상한까지 건설 가능	○
	제50조	- 국토교통부장관은 빈집정비사업 및 소규모주택정비사업의 활성화를 한국토지주택공사, 국토연구원 등을 정비지원기구로 지정 가능	○
제51조	- 빈집정비사업 또는 소규모주택정비사업의 시행자가 자신이 소유한 주택을 일정요건을 갖춘 임대주택으로 공급하는 경우 임대관리업무 지원	○	
제5장 보칙	제52조	- 국토교통부장관은 시장·군수등이 빈집정비사업을 효율적이고 체계적으로 추진할 수 있도록 빈집정비사업의 지침 고시	-
	제53조	- 시장·군수등은 빈집정비사업 및 소규모주택정비사업의 활성화를 위하여 시행자 등에게 기술지원 및 정보제공 가능	○
	제54조	- 추진실적 보고, 회계감사, 등 규정 - 조합임원의 선임 또는 시공사, 설계자 등 선정 관련 금품 금지	○
	제55조 ~제56조	- 다른 법률의 안·허가 등의 의제 등 - 도시 및 주거환경정비법의 준용	○
	제57조	- 사업시행자 등의 권리·의무의 승계	○
	제58조	- 벌칙 적용에서 공무원 의제	○
제6장 벌칙	제59조 ~제64조	- 금품·향응제공, 시공사 선정기준 위반, 동의규정 위반 등에 대한 벌칙 및 그 외 과태료 부고	○

자료: 빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법 제정안

1.2 총칙

특례법 제정안에서 소규모주택 정비와 관련하여 목적, 용어정의, 대상지역, 적용범위 등의 주요내용은 다음과 같다.

1) 목적

이 법은 소규모주택 정비를 활성화하기 위하여 필요한 사항 및 특례를 규정함으로써 주거생활의 질을 높이는 데 목적이 있다.

「도시 및 주거환경정비법」은 대규모 정비사업 위주로 주요내용이 구성되어 있고 가로주택정비사업 등 소규모주택 정비와 관련된 내용이 있으나 사업 활성화를 위한 지원규정은 미흡한 수준이다. 따라서 소규모주택 정비에 관한 특례법을 새로이 제정하여 사업절차를 간소화하는 한편, 사업 활성화를 위하여 건축규제 완화, 임대주택건설 용적률 완화 등의 특례규정과 정비지원기구 지정, 임대관리업무 지원, 기술지원 및 정보제공 등 지원규정을 신설하는 것을 목적으로 한다.

2) 정의

소규모주택정비사업은 노후·불량건축물의 밀집 등 일정요건에 해당하는 지역 또는 가로구역에서 시행하는 사업으로 자율주택정비사업, 가로주택정비사업, 소규모재건축사업을 말한다.

(1) 자율주택정비사업

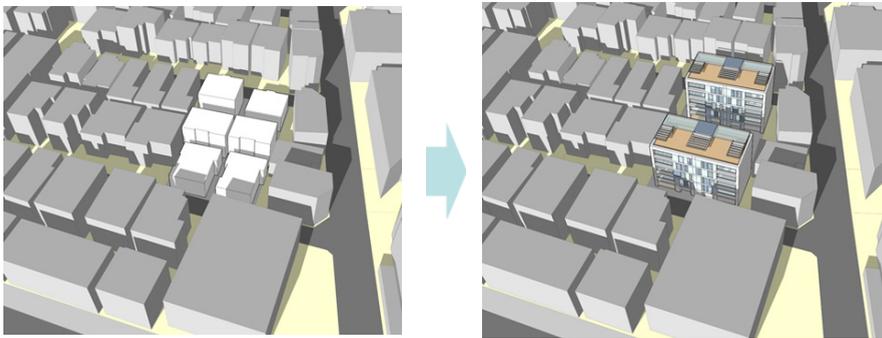
자율주택정비사업은 단독주택 및 다세대주택을 스스로 개량 또는 건설하기 위한 사업으로 특례법 제정을 통해 신설되었다. 이 사업은 종전의 「도시 및 주거환경정비법」에 따른 현지개량방식²¹⁾ 주거환경개선사업이나 주거환경관리사업이 공공에 의한 정비기반시설 및 공동이용시설은 확충되었으나, 토지등소유자에 의한 주택정비

21) 사업시행자가 정비구역안에서 정비기반시설을 새로이 설치하거나 확대하고 토지등소유자가 스스로 주택을 개량하는 방법 등으로 시행하는 방법.

가 이루어지지 않아 실질적인 주거환경 개선효과가 낮다는 인식에서 주민 자력의 소규모주택정비사업 유형을 신설하게 된 것이다.

자율주택정비사업의 대상지역은 도시활력증진지역 개발사업의 시행구역, 지구단위 계획구역, 정비예정구역·정비구역이 해제된 지역 또는 현지개량방식 주거환경개선 사업의 정비구역, 도시재생활성화지역, 시·도조례로 정하는 지역으로서 노후·불량 건축물의 수가 해당 사업시행구역의 전체 건축물 수의 3분의 2 이상이고 기존주택의 호수 또는 세대수가 단독주택의 경우 10호, 다세대주택의 경우 20세대, 단독주택과 다세대주택으로 구성된 경우 20채 미만에서 시행할 수 있다.

이는 자율주택정비사업이 소규모로 진행되는 만큼 난개발이나 기반시설 과부하를 방지하기 위하여 개발계획이 수립되어 있는 지역으로 사업시행 대상지역을 한정한 것이다. 다만, 단독주택 및 다세대주택 등이 밀집한 지역 등 지역 여건을 고려하여 기존주택의 호수 또는 세대수 기준의 1.8배 이하의 범위에서 시·도조례로 그 기준을 달리 정할 수 있다.



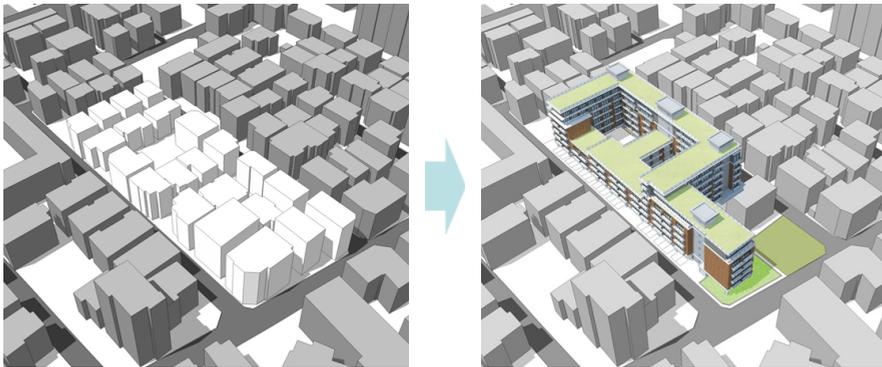
[그림 3-5] 자율주택정비사업 예시안

(2) 가로주택정비사업

가로주택정비사업은 가로구역에서 종전의 가로를 유지하면서 소규모로 주거환경을 개선하기 위한 사업이다. 이 사업은 부동산 경기침체 등으로 대규모의 전면 철거형 정비방식이 지연·중단되면서 소규모로 정비·보전·관리를 병행할 수 있는 새로운 사업

방식으로 2012년 2월 「도시 및 주거환경정비법」 개정을 통해 도입되어 2012년 8월 부터 시행되었다. 가로주택정비사업은 기존 거주자의 거주를 전제로 진행되는 만큼 획일적인 고층 아파트 일변도의 개발에서 벗어나 지역의 장소적 특성을 유지하면서 거주자의 다양한 생활양식과 경제여건에 적합한 주택건설이 가능하다.

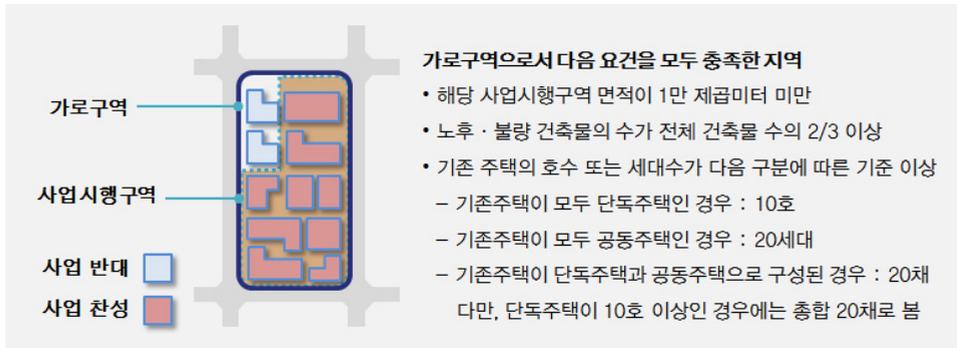
그동안 가로주택정비사업의 활성화를 위하여 조합설립 동의율, 대지의 조경 기준, 건축물의 층수 제한, 건축물의 높이 제한 기준 등을 완화하는 제도개선이 잇달아 시행되었으나,²²⁾ 소규모로 진행되는 만큼 사업성 부족, 자원조달 어려움 등으로 사업 추진이 지지부진한 실정이다. 이러한 사유에서 특례법 제정을 통해 가로주택정비사업의 사업절차를 간소화하는 한편, 특례규정을 확대하고 공공지원을 강화하여 사업 활성화를 도모하고자 하였다.



[그림 3-6] 가로주택정비사업 예시안

22) 2014년 5월 「도시 및 주거환경정비법」 개정을 통해 가로주택정비사업 조합의 설립인가 신청에 필요한 토지등 소유자의 동의율을 종전 10분의 9 이상에서 10분의 8 이상으로 하향조정하고, 가로주택정비사업에 대하여 대지의 조경기준을 완화하여 적용받을 수 있도록 특례를 신설하였음(시행령에서 대지의 조경기준에 대한 완화 범위를 신설되지 아니하여 실제 조경기준의 완화 특례는 적용되지 못함). 또한, 2015년 1월 「도시 및 주거환경정비법 시행령」 개정을 통해 가로주택정비사업으로 건설하는 건축물의 층수를 종전 7층 이하에서 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따르도록 하되, 가로주택정비사업이 주로 이루어지는 제2종일반주거지역에서는 15층 이하의 범위에서 해당 가로구역의 규모와 도로 너비 등을 고려하여 시·도 조례로 층수제한과 산정방법을 정할 수 있도록 하였으며, 「건축법」 제61조제2항제1호에 따른 건축물(7층 이하의 건축물에 한정)의 높이제한 기준은 2분의 1의 범위에서 완화하여 적용받을 수 있도록 특례를 신설하였음.

가로주택정비사업의 대상지역은 가로구역의 전부 또는 일부에서 해당 사업시행구역의 면적이 1만 제곱미터 미만이고, 노후·불량건축물의 수가 해당 사업시행구역의 전체 건축물 수의 3분의 2 이상이며, 기존주택의 호수 또는 세대수가 단독주택의 경우 10호, 다세대주택의 경우 20세대, 단독주택과 다세대주택으로 구성된 경우 20채 이상에서 시행할 수 있다.



[그림 3-7] 가로주택정비사업 사업시행구역 요건

특례법에서는 종전의 「도시 및 주거환경정비법」에 비해 가로구역의 요건이 완화되어 가로주택정비사업의 대상범위가 확대되었다. 가로구역에 대해 종전에는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따라 도시·군계획시설로 설치된 도시계획도로로 둘러싸인 일단의 지역으로 규정하였으나, 특례법에서는 도시계획도로 이외에 「건축법」에 따른 도로로서 너비 6미터 이상의 도로로 둘러싸인 일단의 지역으로 규정하였다. 도로를 너비 6미터 이상으로 한정하는 것은 주거환경 악화 및 도로 등 기반시설의 과부하를 방지하기 위한 것이다.

또한 가로주택정비사업의 활성화를 위하여 가로구역의 요건을 충족하지 못하는 구역에서도 사업시행자가 「사도법」에 따라 사도를 개설하여 가로구역의 요건 충족 후 가로주택정비사업을 시행할 수 있도록 하였다. 이 경우 사도를 설치할 수 있는 지역은 농촌의 읍·면 지역의 난개발을 초래할 우려가 있어 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 주거지역·상업지역 또는 공업지역에서의 도로로 한정한다.

가로구역은 해당 구역을 통과하는 도시계획도로가 설치되어 있지 아니하는 것을

원칙으로 하되, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따라 폐지되었거나 폐지에 관한 고시가 된 도로 또는 너비 4미터 이하의 도로는 제외한다.

[표 3-3] 가로구역의 요건 변화

구분	도시 및 주거환경정비법	특례법
가로구역	<p>① 「도시 및 주거환경정비법」(이하 "법"이라 한다) 제2조제2호 각 목 외의 부분 본문에서 "대통령령으로 정하는 구역"이란 도로(「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따라 도시·군계획시설로 설치된 도로를 말한다. 이하 이 조에서 같다)로 둘러싸인 일대(一團)의 지역(해당 지역의 일부가 광장, 공원, 녹지, 하천, 공공공지 및 공용주차장 등에 접한 경우에는 해당 시설을 도로로 본다)으로서 다음 각 호의 요건을 모두 갖춘 구역을 말한다.</p> <p>1. 해당 지역의 면적이 1만제곱미터 미만일 것</p> <p>2. 해당 지역을 통과하는 도로(너비 4미터 이하인 도로는 제외한다)가 설치되어 있지 아니할 것</p>	<p>「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법 시행령」(이하 "령"이라 한다) 제3조제2호 각 목 외의 부분 중 "국토교통부령으로 정하는 가로구역"이란 다음 각 호의 요건을 모두 충족한 구역을 말한다.</p> <p>1. 해당 구역이 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 도로로 둘러싸인 일대(一團)의 지역일 것이 경우 해당 지역의 일부가 광장, 공원, 녹지, 하천, 공공공지 또는 공용주차장에 접한 경우에는 해당 시설을 전단에 따른 도로로 본다.</p> <p>가. 도시계획도로(「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따라 도시·군계획시설로 설치되었거나 신실변경에 관한 고시가 된 도로를 말한다. 이하 이 조에서 같다)</p> <p>나. 「건축법」 제2조제1항제11호에 따른 도로로서 너비 6미터 이상의 도로 이 경우 「시도법」에 따라 개설되었거나 신실변경에 관한 고시가 된 도로는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제36조제1항제1호목부터 다목까지의 규정에 따른 주거지역·상업지역 또는 공업지역에서의 도로로 한정한다.</p> <p>2. 해당 구역의 면적이 1만제곱미터 미만일 것</p> <p>3. 해당 구역을 통과하는 도시계획도로(「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따라 폐지되었거나 폐지에 관한 고시가 된 도로 또는 너비 4미터 이하의 도로는 제외한다)가 설치되어 있지 아니할 것</p>

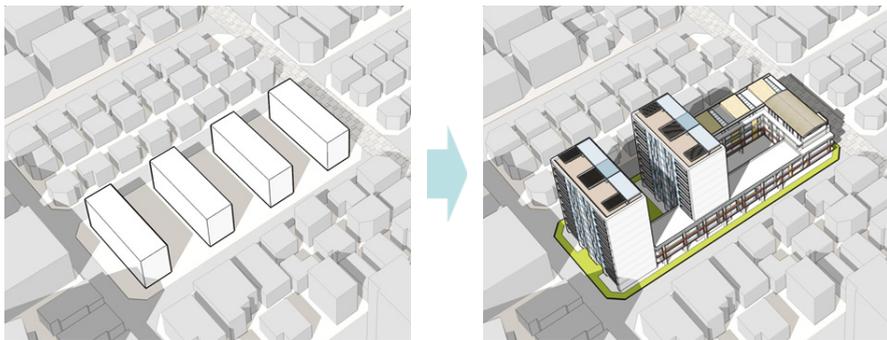
자료: 빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법 제정안

(3) 소규모재건축사업

소규모재건축사업은 정비기반시설이 양호한 지역에서 소규모로 공동주택을 재건축하기 위한 사업으로 종전의 「도시 및 주거환경정비법」에서 특례법으로 이관한 것이다. 이 사업은 「도시 및 주거환경정비법」의 주택단지로서 해당 사업시행구역의

면적이 1만제곱미터 미만이고, 노후·불량건축물의 수가 해당 사업시행구역 전체 건축물 수의 3분의 2 이상이며, 기존주택의 세대수가 200세대 미만에서 시행할 수 있다.

주택단지에 대하여는 시행령 제정 당시에는 「주택법」 제2조제12호의 주택단지로 규정하였으나, 2018년 6월 시행령 일부개정을 통해 「도시 및 주거환경정비법」 제2조 제7호의 주택단지로 개정하여 대상 범위가 확대되었다. 따라서 소규모재건축사업의 대상 주택단지는 「주택법」에 따른 사업계획승인을 받아 주택 및 부대시설·복리시설을 건설한 일단의 토지, 「건축법」에 따라 건축허가를 받아 아파트 또는 연립주택을 건설한 일단의 토지 등을 말한다.



[그림 3-8] 소규모재건축사업 예시안

소규모재건축사업은 종전의 「도시 및 주거환경정비법 시행령」 별표1에 따른 정비계획 수립대상구역에서 제외되는 부지면적 1만 제곱미터 미만의 재건축사업으로 이해할 수 있다. 다만, 종전의 「도시 및 주거환경정비법」에서는 기존 세대수 또는 재건축사업 후의 예정세대수가 300세대 미만인 경우에 정비계획 수립대상구역에서 제외하였으나, 특례법에서는 기존주택의 세대수가 200세대 미만인 경우로 규정하였다. 이에 따라 「도시 및 주거환경정비법 시행령」 전부개정안에서도 정비계획의 입안대상지역의 범위에 대하여 노후·불량건축물로서 기존 세대수가 200세대 이상이거나 그 부지면적이 1만 제곱미터 이상인 지역으로 규정하였다.

[표 3-4] 소규모주택정비사업 정의 및 대상지역

구분	조항	주요내용
법률 제정안	제2조 (정의)	<p>① 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.</p> <p>3. "소규모주택정비사업"이란 이 법에서 정한 절차에 따라 노후·불량건축물의 밀집 등 대통령령으로 정하는 요건에 해당하는 지역 또는 가로구역(街路區域)에서 시행하는 다음 각 목의 사업을 말한다.</p> <p>가. 자율주택정비사업: 단독주택 및 다세대주택을 스스로 개량 또는 건설하기 위한 사업</p> <p>나. 가로주택정비사업: 가로구역에서 종전의 가로를 유지하면서 소규모로 주거환경을 개선하기 위한 사업</p> <p>다. 소규모재건축사업: 정비기반시설이 양호한 지역에서 소규모로 공동주택을 재건축하기 위한 사업</p> <p>4. "사업시행구역"이란 빈집정비사업 또는 소규모주택정비사업을 시행하는 구역을 말한다.</p> <p>5. "사업시행자"란 빈집정비사업 또는 소규모주택정비사업을 시행하는 자를 말한다.</p> <p>② 이 법에서 따로 정의하지 아니한 용어는 「도시 및 주거환경정비법」에서 정하는 바에 따른다.</p>
시행령 제정안	제3조 (소규모 주택정비 사업 대상지역)	<p>법 제2조제1항제3호 각 목 외의 부분에서 "노후·불량건축물의 밀집 등 대통령령으로 정하는 요건에 해당하는 지역 또는 가로구역(街路區域)"이란 다음 각 호의 구분에 따른 지역을 말한다.</p> <p>1. 자율주택정비사업: 「국가균형발전 특별법」에 따른 도시활력증진지역 개발사업의 시행구역, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제51조에 따른 지구단위계획구역, 「도시 및 주거환경정비법」 제20조·제21조에 따라 정비예정구역·정비구역이 해제된 지역 또는 같은 법 제23조제1항제2호에 따른 방법으로 시행하는 주거환경개선사업의 정비구역, 「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법」 제2조제1항제5호의 도시재생 활성화지역 또는 그 밖에 특별시·광역시·특별자치시·도·특별자치도 또는 「지방자치법」 제75조에 따른 서울특별시·광역시 및 특별자치시를 제외한 인구 50만 이상 대도시의 조례(이하 "사도조례"라 한다)로 정하는 지역으로서 다음 각 목의 요건을 모두 충족한 지역</p> <p>가. 노후·불량건축물의 수가 해당 사업시행구역의 전체 건축물 수의 3분의 2 이상일 것</p> <p>나. 해당 사업시행구역 내 기존 주택(이하 "기존주택"이라 한다)의 호수(戶數) 또는 세대수가 다음의 구분에 따른 기준 미만일 것 다만, 지역 여건 등을 고려하여 해당 기준의 1.8배 이하의 범위에서 사도조례로 그 기준을 달리 정할 수 있다.</p> <p>1) 기존주택이 모두 「주택법」 제2조제2호의 단독주택(이하 "단독주택"이라 한다)인 경우: 10호</p> <p>2) 기존주택이 모두 「건축법 시행령」 별표 1 제2호다목에 따른 다세대주택(이하 "다세대주택"이라 한다)인 경우: 20세대</p> <p>3) 기존주택이 단독주택과 다세대주택으로 구성된 경우: 20채(단독주택의 호수와 다세대주택의 세대수를 합한 수를 말한다)</p>

자료: 빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법 제정안

[표 3-4] 소규모주택정비사업 정의 및 대상지역(계속)

구분	조항	주요내용
시행령 제정안	제3조 (소규모주택정비사업 대상지역)	<p>2. 가로주택정비사업: 국토교통부령으로 정하는 가로구역으로서 다음 각 목의 요건을 모두 충족한 지역</p> <p>가. 해당 사업시행구역의 면적이 1만제곱미터 미만일 것</p> <p>나. 노후·불량건축물의 수가 해당 사업시행구역 전체 건축물 수의 3분의 2 이상일 것</p> <p>다. 기존주택의 호수 또는 세대수가 다음의 구분에 따른 기준 이상일 것</p> <p>1) 기존주택이 모두 단독주택인 경우: 10호</p> <p>2) 기존주택이 모두 「주택법」 제2조제3호의 공동주택(이하 "공동주택"이라 한다)인 경우: 20세대</p> <p>3) 기존주택이 단독주택과 공동주택으로 구성된 경우: 20채(단독주택의 호수와 공동주택의 세대수를 합한 수를 말한다. 이하 이 목에서 같다). 다만, 기존주택 중 단독주택이 10호 이상인 경우에는 기존주택의 총합이 20채 미만인 경우에도 20채로 본다.</p> <p>3. 소규모재건축사업: 「도시 및 주거환경정비법」 제2조제7호의 주택단지로서 다음 각 목의 요건을 모두 충족한 지역</p> <p>가. 해당 사업시행구역의 면적이 1만제곱미터 미만일 것</p> <p>나. 노후·불량건축물의 수가 해당 사업시행구역 전체 건축물 수의 3분의 2 이상일 것</p> <p>다. 기존주택의 세대수가 200세대 미만일 것</p>
시행규칙 제정안	제2조 (가로구역 의 범위)	<p>「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법 시행령」(이하 "영"이라 한다) 제3조제2호 각 목 외의 부분 중 "국토교통부령으로 정하는 가로구역"이란 다음 각 호의 요건을 모두 충족한 구역을 말한다.</p> <p>1. 해당 구역이 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 도로로 둘러싸인 일대(一團)의 지역일 것. 이 경우 해당 지역의 일부가 광장, 공원, 녹지, 하천, 공공공지 또는 공용주차장에 접한 경우에는 해당 시설을 전단에 따른 도로로 본다.</p> <p>가. 도시계획도로(「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따라 도시군계획시설로 설치되었거나 산실·변경에 관한 고시가 된 도로를 말한다. 이하 이 조에서 같다)</p> <p>나. 「건축법」 제2조제1항제11호에 따른 도로로서 너비 6미터 이상의 도로. 이 경우 「사도법」에 따라 개설되었거나 산실·변경에 관한 고시가 된 도로는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제36조제1항제1호목부터 다목까지의 규정에 따른 주거·지역·상업지역 또는 공업지역에서의 도로로 한정한다.</p> <p>2. 해당 구역의 면적이 1만제곱미터 미만일 것</p> <p>3. 해당 구역을 통과하는 도시계획도로(「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따라 폐지되었거나 폐지에 관한 고시가 된 도로 또는 너비 4미터 이하의 도로는 제외한다)가 설치되어 있지 아니할 것</p>

자료: 빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법 제정안

3) 다른 법률과의 관계

이 법은 소규모주택정비사업의 활성화를 위해 건축규제 완화 등 다양한 특례를 부여하기 위한 취지이므로 소규모주택정비사업에 관하여 다른 법률에 우선한다. 그리고

자율주택정비사업은 「농어촌정비법」에 따른 농어촌 및 준농어촌 지역에서는 이 법을 적용하지 아니한다. 그동안 농어촌 및 준농어촌 지역에서는 「농어촌정비법」에 따라 주택개량이 진행되고 있으므로, 이들 지역을 제외한 도시지역으로 자율주택정비사업의 적용범위를 한정할 것이다.

[표 3-5] 다른 법률과의 관계

구분	조항	주요내용
법률 제정안	제3조 (다른 법률 과의 관계)	① 이 법은 빈집정비사업 및 소규모주택정비사업에 관하여 다른 법률에 우선하여 적용한다. ② 빈집정비사업과 자율주택정비사업에 관하여 「농어촌정비법」 제2조제1호 및 제2호에 따른 농어촌 및 준농어촌에서는 이 법을 적용하지 아니한다.

자료: 빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법 제정안

1.3 소규모주택정비사업

1) 시행방법 등

(1) 시행방법

자율주택정비사업은 종전의 「도시 및 주거환경정비법」에 따른 현지개량방식 주거환경개선사업이나 주거환경관리사업과 같이 토지등소유자 스스로 주택을 개량 또는 건설하는 방법으로 시행한다. 가로주택정비사업이나 소규모재건축사업은 종전의 「도시 및 주거환경정비법」에 규정한 바와 같이 가로구역의 전부·일부 또는 주택단지에서 인가받은 사업시행계획에 따라 주택 등을 건설하는 방법으로 시행한다. 다만, 소규모재건축사업은 지형 여건 등 사업 시행상 불가피하면 주택단지 밖에 있는 건축물도 포함하여 시행할 수 있다.

특례법 제정 당시 소규모재건축사업이 사업 시행상 불가피한 경우 주택단지 밖에 있는 건축물만 포함할 수 있도록 하였으나, 2018년 3월 특례법 개정을 통해 주택단지에 위치하지 아니한 토지도 포함²³⁾ 하여 사업을 시행할 수 있도록 함으로써 정비

23) 주택단지 밖의 토지 편입에 관한 개정규정은 2018년 6월 이법 시행 후 최초로 사업시행계획인가를 신청하는 경우부터 적용함.

기반시설 및 공동이용시설의 원활한 확보를 통하여 사업 활성화를 도모하였다.

[표 3-6] 소규모주택정비사업 시행방법

구분	조항	주요내용
법률 제정안	제6조 (소규모 주택정비 사업의 시행방법)	<ol style="list-style-type: none"> ① 자율주택정비사업은 제29조에 따른 사업시행계획인가를 받은 후에 사업시행자가 스스로 주택을 개량 또는 건설하는 방법으로 시행한다. ② 가로주택정비사업은 가로구역의 전부 또는 일부에서 제29조에 따라 인가받은 사업시행계획에 따라 주택 등을 건설하여 공급하거나 보전 또는 개량하는 방법으로 시행한다. ③ 소규모재건축사업은 제29조에 따라 인가받은 사업시행계획에 따라 주택, 부대시설·복리시설 및 오피스텔(「건축법」 제2조제2항에 따른 업무시설 중 오피스텔을 말한다)을 건설하여 공급하는 방법으로 시행한다. 다만, 주택단지에 위치하지 아니한 토지 또는 건축물이 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우로서 사업시행상 불가피한 경우에는 대통령령으로 정하는 편입 면적 내에서 해당 토지 또는 건축물을 포함하여 사업을 시행할 수 있다. <개정 2018. 3. 13.> <ol style="list-style-type: none"> 1. 진입도로 등 정비기반시설 및 공동이용시설의 설치에 필요한 토지 또는 건축물 2. 건축행위가 불가능한 토지 또는 건축물
시행령 일부개정안	제15조의2 (소규모 주택정비 사업의 편입면적)	<p>법 제16조제3항 각 호 외의 부분 단서에서 "대통령령으로 정하는 편입 면적 내란 주택 단지 면적의 100분의 20 미만"을 말한다. [본조신설 2018. 6. 12.]</p>

자료: 빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법 제정안

(2) 사업시행자

자율주택정비사업은 2명 이상의 토지등소유자가 직접 시행하거나 시장·군수등, 토지구획조정사업, 건설업자 등과 공동으로 시행할 수 있다. 다만, 토지등소유자가 자신이 소유한 주택을 개량한 후 의무임대기간, 최초 임대료 및 연간인상률 등을 규제 받는 임대주택을 공급하는 경우에는 토지등소유자 1명이 사업을 시행할 수 있으며, 도시활력증진지역 개발사업의 시행구역, 지구단위계획구역, 정비예정구역·정비구역이 해제된 지역 또는 현지개량방식 주거환경개선사업의 정비구역, 도시재생활성화지역 등 법률에서 대상지역으로 정하는 지역 이외에서도 시행할 수 있다.

가로주택정비사업과 소규모재건축사업은 토지등소유자가 20명 미만인 경우에는 토지등소유자가 직접 시행하거나 토지구획공사등, 건설업자 등과 공동으로 시행할 수 있으며, 토지등소유자가 20명 이상인 경우에는 토지등소유자가 조합을 구성하여 조

합이 직접 시행하거나 토지주택공사등, 건설업자 등과 공동으로 시행할 수 있다.

[표 3-7] 소규모주택정비사업 시행자

구분	조항	주요내용
법률 제정안	제7조 (소규모 주택정비 사업의 시행자)	① 자율주택정비사업은 2명 이상의 토지등소유자가 직접 시행하거나 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자와 공동으로 시행할 수 있다. 1. 시장·군수등 2. 토지주택공사등 3. 건설업자 4. 등록사업자 5. 신탁업자 6. 부동산투자회사 ② 자율주택정비사업의 시행으로 제51조제4항에 따른 임대주택을 공급하는 경우에는 제4항에도 불구하고 토지등소유자 1명이 사업을 시행할 수 있으며, 제2조제4항제3호에 따른 대통령령으로 정하는 지역 외에서도 사업을 시행할 수 있다. ③ 가로주택정비사업 또는 소규모재건축사업은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 방법으로 시행할 수 있다. 1. 토지등소유자가 20명 미만인 경우에는 토지등소유자가 직접 시행하거나 해당 토지등소유자가 제4항 각 호의 어느 하나에 해당하는 자와 공동으로 시행하는 방법 2. 제23조에 따른 조합이 직접 시행하거나 해당 조합이 조합원의 과반수 동의를 받아 제4항 각 호의 어느 하나에 해당하는 자와 공동으로 시행하는 방법
시행령 제정안	제6조 (사업시행 자 고시 및 통보)	① 법 제8조제2항 본문 및 제9조제2항에서 "사업시행구역 등 대통령령으로 정하는 사항"이란 각각 다음 각 호의 사항을 말한다. 1. 사업의 종류 및 명칭 2. 사업시행자의 성명 및 주소 3. 사업시행구역의 위치 및 면적 4. 사업의 착수예정일 및 준공예정일 ② 시장·군수등은 법 제8조제2항 본문 또는 제9조제2항에 따른 고시를 한 때에는 토지등소유자에게 제4항 각 호의 사항을 통보하여야 한다.

자료: 빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법 제정안

(3) 공공시행자 및 지정개발자 지정

시장·군수등은 가로주택정비사업 또는 소규모재건축사업이 천재지변, 붕괴 등 안전사고 우려가 있어 긴급하게 시행할 필요가 있는 경우, 사업이 권리관계에 대한 분쟁 등으로 계속 추진하기 어려운 경우, 사업시행구역의 토지면적의 2분의 1 이상의 토지소유자와 토지등소유자의 3분의 2 이상에 해당하는 자가 요청한 경우 등에는 직접 해당 사업을 시행하거나 토지주택공사등을 사업시행자로 지정하여 해당 사업을 시행하게 할 수 있다. 이와 같이 시장·군수등 또는 토지주택공사등을 사업시행자로

지정하는 경우 토지등소유자는 조합을 구성하지 않고 특례법 제25조제2항에 따라 주민대표기구(주민대표회의)를 구성하여야 한다.

또한 시장·군수등은 가로주택정비사업 또는 소규모재건축사업의 조합설립 동의요건 이상에 해당하는 자가 일정요건을 갖춘 신탁업자를 사업시행자로 지정하는 것에 동의하는 때에는 신탁업자를 지정개발자로 지정하여 해당 사업을 시행하게 할 수 있다. 이와 같이 지정개발자가 사업을 시행하는 경우 토지등소유자는 조합을 구성하지 않고 특례법 제25조제3항에 따라 토지등소유자 전원으로 구성되는 회의(토지등소유자 전체회의)를 구성하여야 한다.

[표 3-8] 공공시행자 및 지정개발자 지정

구분	조항	주요내용
<p style="text-align: center;">법률 제정안</p>	<p style="text-align: center;">제8조 (가로주택 정비사업· 소규모재건 축사업의 공공시행자 지정)</p>	<p>① 시장·군수등은 가로주택정비사업 또는 소규모재건축사업이 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 제7조제3항에도 불구하고 직접 해당 사업을 시행하거나 토지주택공사등(토지주택공사등이 건설업자 또는 등록사업자와 공동으로 시행하는 경우를 포함한다. 이하 이 조 및 제20조에서 같다)을 사업시행자로 지정하여 해당 사업을 시행하게 할 수 있다.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 천재지변, 「재난 및 안전관리 기본법」 제27조 또는 「시설물의 안전관리에 관한 특별법」 제4조에 따른 사용제한·사용금지, 그 밖의 불가피한 사유로 긴급하게 사업을 시행할 필요가 있는 경우 2. 토지등소유자가 제22조에 따른 주민합의체를 신고한 날 또는 조합이 제23조에 따른 조합설립인가를 받은 날부터 3년 이내에 제29조에 따른 사업시행계획인가를 신청하지 아니한 경우 3. 사업이 장기간 지연되거나 권리관계에 대한 분쟁 등으로 해당 조합 또는 토지등소유자가 시행하는 사업을 계속 추진하기 어려운 경우 4. 제54조제4항에 따라 사업시행계획인가가 취소된 경우 5. 사업시행구역의 국유자·공유지 면적 또는 국유자·공유지와 토지주택공사등이 소유한 토지를 합한 면적이 전체 토지면적의 2분의 1 이상으로서 토지등소유자 과반수가 시장·군수등 또는 토지주택공사등을 사업시행자로 지정하는 것에 동의하는 경우 6. 사업시행구역의 토지면적의 2분의 1 이상의 토지소유자와 토지등소유자의 3분의 2 이상에 해당하는 자가 시장·군수등 또는 토지주택공사등을 사업시행자로 지정할 것을 요청한 경우 <p>② 시장·군수등은 제항에 따라 직접 가로주택정비사업 또는 소규모재건축사업을 시행하거나 토지주택공사등을 사업시행자로 지정하는 때에는 사업시행구역 등 대통령령으로 정하는 사항을 해당 지방자치단체의 공보에 고시하여야 한다. 다만, 제항제호의 경우에는 토지등소유자에게 지체 없이 사업의 시행 사유·시기 및 방법 등을 통보하여야 한다.</p> <p>③ 제2항에 따라 사업시행자의 지정·고시가 있는 때에는 그 고시일 다음 날에 주민합의체의 신고 또는 조합설립인가가 취소된 것으로 본다.</p>

자료: 빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법 제정안

[표 3-8] 공공시행자 및 지정개발자 지정(계속)

구분	조항	주요내용
법률 제정안	제9조 (가로주택 정비사업· 소규모재건 촉진사업의 지정개발자 지정)	① 시장·군수등은 가로주택정비사업 또는 소규모재건촉진사업의 조합설립을 위하여 제23조에 따른 조합설립 동의요건 이상에 해당하는 자가 대통령령으로 정하는 요건을 갖춘 신탁업자(이하 "지정개발자"라 한다)를 사업시행자로 지정하는 것에 동의하는 때에는 지정개발자를 사업시행자로 지정하여 해당 사업을 시행하게 할 수 있다. ② 시장·군수등은 제항에 따라 지정개발자를 사업시행자로 지정하는 때에는 사업시행구역 등 대통령령으로 정하는 사항을 해당 지방자치단체의 공보에 고시하여야 한다. ③ 지정개발자는 제항에 따른 사업시행자 지정에 필요한 동의를 받기 전에 다음 각 호에 관한 사항을 토지등소유자에게 제공하여야 한다. 1. 토지등소유자별 부담금 추산액 및 산출근거 2. 그 밖에 추정부담금의 산출 등과 관련하여 사도조례로 정하는 사항 ④ 제2항에 따른 사업시행자의 지정·고시가 있는 때에는 그 고시일 다음 날에 주민합의체의 신고 또는 조합설립인가가 취소된 것으로 본다.
시행령 제정안	제6조 (사업 시행자 고시 및 통보)	① 법 제8조제2항 본문 및 제9조제2항에서 "사업시행구역 등 대통령령으로 정하는 사항"이란 각각 다음 각 호의 사항을 말한다. 1. 사업의 종류 및 명칭 2. 사업시행자의 성명 및 주소 3. 사업시행구역의 위치 및 면적 4. 사업의 착수예정일 및 준공예정일 ② 시장·군수등은 법 제8조제2항 본문 또는 제9조제2항에 따른 고시를 한 때에는 토지등소유자에게 제항 각 호의 사항을 통보하여야 한다.
	제7조 (지정개발 자의 요건)	법 제9조제항에서 "대통령령으로 정하는 요건을 갖춘 신탁업자"란 사업시행구역 면적의 3분의 1 이상의 토지를 신탁받은 신탁업자를 말한다.

자료: 빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법 제정안

(4) 시공자 및 정비사업전문관리업자 선정

시공자 및 정비사업전문관리업자의 선정은 토지등소유자가 시행하는 경우 주민합의서에서 정하는 바에 따라, 조합이 시행하는 경우 조합 총회에서 국토교통부장관이 정하는 경쟁입찰 또는 수의계약(2회 이상 경쟁입찰이 유찰된 경우)의 방법으로 하여야 한다. 다만, 시공자의 경우 토지등소유자 100명 이하의 사업은 조합 총회에서 정관으로 정하는 바에 따라 선정할 수 있다.

주민대표회의 또는 토지등소유자 전체회의는 경쟁입찰 또는 수의계약(2회 이상 경쟁입찰이 유찰된 경우)의 방법으로 시공자를 추천할 수 있고, 이 경우 사업시행자는 추천받은 자를 시공자로 선정하여야 한다. 다만, 토지등소유자 100명 이하의 사업은 주민대표회의 또는 토지등소유자 전체회의에서 정하는 바에 따라 선정할 수 있다.

시장·군수등 또는 토지구획공사등이 사업을 공동으로 시행하거나 주민대표회의 또는 토지등소유자 전체회의가 추천한 시공자를 선정하는 경우에는 시공자와의 계약에 관하여는 「지방자치단체를 당사자로 하는 계약에 관한 법률」 제9조 및 「공공기관의 운영에 관한 법률」 제39조의 적용을 배제하도록 하여 사업 활성화를 도모하였다.

[표 3-9] 시공자 및 정비사업전문관리업자 선정

구분	조항	주요내용
법률 제정안	제20조 (시공자의 선정 등)	<p>① 토지등소유자는 소규모주택정비사업을 시행하는 경우 제22조에 따라 주민합의체를 신고한 후 주민합의서에서 정하는 바에 따라 건설업자 또는 등록사업자를 시공자로 선정하여야 한다.</p> <p>② 조합은 소규모주택정비사업을 시행하는 경우 조합설립인가를 받은 후 조합 총회에서 국토교통부장관이 정하는 경쟁입찰 또는 수의계약(2회 이상 경쟁입찰이 유찰된 경우로 한정한다)의 방법으로 건설업자 또는 등록사업자를 시공자로 선정하여야 한다. 다만, 대통령령으로 정하는 규모 이하의 소규모주택정비사업은 조합 총회에서 정관으로 정하는 바에 따라 선정할 수 있다.</p> <p>③ 사업시행자는 시장·군수등이 제8조제4항에 따라 직접 사업을 시행하거나 토지구획 공사등을 사업시행자로 지정하는 경우 또는 제9조제4항에 따라 지정개발자를 사업시행자로 지정하여 사업을 시행하게 하는 경우 제8조제2항 및 제9조제2항에 따른 고시가 있는 후 건설업자 또는 등록사업자를 시공자로 선정하여야 한다.</p> <p>④ 제25조제2항 또는 제3항에 따른 주민대표회의 또는 토지등소유자 전체회의는 제3항에 따라 시공자를 선정하는 경우 대통령령으로 정하는 경쟁입찰 또는 수의계약(2회 이상 경쟁입찰이 유찰된 경우로 한정한다)의 방법으로 시공자를 추천할 수 있다. 다만, 대통령령으로 정하는 규모 이하의 소규모주택정비사업은 주민대표회의 또는 토지등소유자 전체회의에서 별도로 정하는 바에 따라 선정할 수 있다.</p> <p>⑤ 사업시행자는 제4항에 따라 주민대표회의 또는 토지등소유자 전체회의가 시공자를 추천한 경우 추천받은 자를 시공자로 선정하여야 한다.</p> <p>⑥ 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우 시공자와의 계약에 관하여는 「지방자치단체를 당사자로 하는 계약에 관한 법률」 제9조 및 「공공기관의 운영에 관한 법률」 제39조를 적용하지 아니한다.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 제7조제4항 및 제3항에 따라 시장·군수등 또는 토지구획공사등이 소규모주택정비사업을 공동으로 시행하는 경우 2. 제5항에 따라 주민대표회의 또는 토지등소유자 전체회의가 추천한 시공자를 선정하는 경우 <p>⑦ 사업시행자는 제4항부터 제6항까지에 따라 선정된 시공자와 공사에 관한 계약을 체결하는 때에는 기존 건축물의 철거 공사(「석면안전관리법」에 따른 석면 조사·해체 제거를 포함한다)에 관한 사항을 포함하여야 한다.</p> <p>⑧ 조합 또는 토지등소유자가 소규모주택정비사업의 시행을 위하여 시장·군수등 또는 토지구획공사등이 아닌 자를 시공자로 선정(제7조제4항 및 제3항에 따른 공동 사업시행자가 시공하는 경우를 포함한다)한 경우 그 시공자는 공사의 시공보증을 위하여 시공보증서를 조합 또는 토지등소유자에 제출하여야 한다.</p>

자료: 빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법 제정안

[표 3-9] 시공자 및 정비사업전문관리업자 선정(계속)

구분	조항	주요내용
법률 제정안	제21조 (정비사업 전문관리업 자의 선정)	① 주민합의체는 「도시 및 주거환경정비법」 제102조에 따른 정비사업전문관리업자(이하 "정비사업전문관리업자"라 한다)를 선정하는 경우 주민합의서로 정하는 바에 따라 선정하여야 한다. ② 조합은 정비사업전문관리업자를 선정하는 경우 조합 총회에서 국토교통부장관이 정하는 경쟁입찰 또는 수의계약(2회 이상 경쟁입찰이 유찰된 경우로 한정한다)의 방법으로 선정하여야 한다.
시행령 제정안	제8조 (시공자의 선정)	① 법 제20조제2항 단서 및 같은 조 제4항 단서에서 "대통령령으로 정하는 규모 이하의 소규모주택정비사업"이란 각각 토지등소유자 또는 조합원이 100인 이하인 소규모주택정비사업을 말한다. ② 법 제20조제4항 본문에서 "대통령령으로 정하는 경쟁입찰"이란 다음 각 호의 요건을 모두 갖춘 입찰방법을 말한다. 1. 일반경쟁입찰·제한경쟁입찰 또는 지명경쟁입찰 중 하나일 것 2. 해당 지역에서 발간되는 일간신문에 1회 이상 제호의 입찰을 위한 공고를 하고, 입찰 참가자를 대상으로 현장설명회를 개최할 것 3. 해당 지역 주민을 대상으로 합동홍보설명회를 개최할 것 4. 토지등소유자를 대상으로 제출된 입찰서에 대한 투표를 실시하고 그 결과를 반영할 것

자료: 빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법 제정안

2) 주민합의체 구성 및 조합 설립

(1) 주민합의체 구성

토지등소유자가 소규모주택정비사업을 시행하는 경우 토지등소유자 전원의 합의로 주민합의체를 구성하여야 한다. 자율주택정비사업은 원칙적으로 2명 이상의 토지등소유자가 주민합의체를 구성하고 사업을 시행할 수 있다. 가로주택정비사업 또는 소규모재건축사업은 토지등소유자가 20명 미만인 경우에 주민합의체를 구성하고 사업을 시행할 수 있으며, 토지등소유자가 20명 이상인 경우에는 조합을 설립하여 사업을 시행하여야 한다.

토지등소유자 전원의 합의로 주민합의체를 구성하도록 규정한 것은 소규모주택정비사업이 소규모로 진행되는 만큼 토지등소유자 스스로 사업을 신속하게 시행할 수 있도록 절차를 간소화하되, 사업 시행과정에서 권리관계에 관한 분쟁 등을 방지하기 위한 것이다.

토지등소유자는 주민합의체를 구성하는 경우 토지등소유자 전원의 합의로 주민합

의체 대표자를 선임하고, 주민합의체의 명칭, 사업시행구역의 위치 및 범위, 주민합의체의 의결사항 및 의결방법 등을 포함하는 주민합의서를 작성하여 시장·군수등에게 신고하여야 한다.

[표 3-10] 주민합의체 구성

구분	조항	주요내용
법률 제정안	제22조 (주민합의체 의 구성 등)	<p>① 토지등소유자는 다음 각 호에 따라 소규모주택정비사업을 시행하는 경우 토지등소유자 전원의 합의를 거쳐 주민합의체를 구성하여야 한다.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 제7조제3항제1호에 따라 지을주택정비사업을 시행하는 경우로서 토지등소유자가 2명 이상인 경우 2. 제7조제3항제2호에 따라 가로주택정비사업 또는 소규모재건축사업을 시행하는 경우로서 토지등소유자가 20명 미만인 경우 <p>② 토지등소유자는 주민합의체를 구성하는 경우 토지등소유자 전원의 합의로 주민합의체 대표자를 선임하고 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 주민합의서를 작성하여 시장·군수등에게 신고하여야 한다.</p> <p>③ 제2항에 따른 주민합의서는 다음 각 호의 사항을 포함하여야 한다.</p> <ol style="list-style-type: none"> 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 7. 주민합의체의 의결사항 및 의결방법 8. 그 밖에 주민합의체의 구성 및 운영에 필요한 사항으로서 사도조례로 정하는 사항 <p>④ 주민합의체 대표자는 제2항에 따라 신고한 사항을 변경하는 경우에는 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 변경신고를 하여야 한다. 다만, 대통령령으로 정하는 경미한 사항을 변경하는 경우에는 그러하지 아니하다.</p> <p>⑤ 주민합의체 대표자는 주민합의체를 해산하는 경우에는 주민합의체를 구성하는 자의 과반수 동의를 받아 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 해산신고를 시장·군수등에게 하여야 한다.</p>
시행령 제정안	제19조 (주민합의서 의 경미한 변경)	<p>법 제22조제4항 단서에서 "대통령령으로 정하는 경미한 사항"이란 같은 조 제3항제8호에 따라 사도조례로 정하는 사항을 말한다.</p>

자료: 빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법 제정안

[표 3-10] 주민합의체 구성(계속)

구분	조항	주요내용
시행규칙 제정안	제8조 (주민 합의체 신고 등)	① 법 제22조제2항에 따른 주민합의서는 별지 제9호서식에 따른다. ② 법 제22조제4항 본문에 따른 변경신고는 별지 제9호서식의 신고서를 작성하여 시장·군수등에게 제출하는 방법으로 한다. ③ 법 제22조제5항에 따른 해산신고는 별지 제10호서식의 신고서를 작성하여 시장·군수등에게 제출하는 방법으로 한다.

자료: 빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법 제정안

(2) 조합설립인가

가로주택정비사업의 조합설립은 토지등소유자의 10분의 8 이상 및 토지면적의 3분의 2 이상의 토지소유자 동의를 받아야 한다.²⁴⁾ 이 경우 사업시행구역의 공동주택은 각 동(복리시설의 경우 주택단지의 복리시설 전체를 하나의 동으로 봄)별 구분소유자의 과반수 동의(공동주택의 각 동별 구분소유자가 5명 이하인 경우는 제외함)를, 공동주택 외의 건축물은 해당 건축물이 소재하는 전체 토지면적의 2분의 1 이상의 토지소유자 동의를 받아야 한다.

소규모재건축사업의 조합설립은 주택단지의 공동주택의 각 동(복리시설의 경우 주택단지의 복리시설 전체를 하나의 동으로 봄)별 구분소유자의 과반수 동의(공동주택의 각 동별 구분소유자가 5명 이하인 경우는 제외함)와 주택단지의 전체 구분소유자의 4분의 3 이상 및 토지면적의 4분의 3 이상의 토지소유자 동의를 받아야 한다. 다만, 주택단지가 아닌 지역의 토지 또는 건축물 소유자의 4분의 3 이상 및 토지면적의 3분의 2 이상의 토지소유자의 동의를 받아야 한다.

특히 가로주택정비사업의 동별 구분소유자의 동의요건은 종전의 「도시 및 주거환경정비법」에서는 없었으나, 가로주택정비사업이 소규모로 진행되는 만큼 사업시행구역 내에 있는 단독주택 등 소수자의 재산권을 보호하고 권리관계에 관한 분쟁 등을 방지하기 위한 목적에서 신설한 것이다. 또한 조합설립 변경인가의 동의율은 「도시 및 주거환경정비법」의 전부개정 사항을 반영하여 완화되었다.²⁵⁾

24) 2014년 5월 「도시 및 주거환경정비법」 개정을 통해 가로주택정비사업 조합의 설립인가 신청에 필요한 토지등소유자의 동의율이 종전 10분의 9 이상에서 10분의 8 이상으로 하향조정되었음.

25) 강신은(2018), 「재개발·재건축 개정조 해설」, 도시개발신문, pp.144~146.

[표 3-11] 조합설립인가

구분	조항	주요내용
법률 제정안	제23조 (조합설립 인가 등)	<p>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.</p> <p>1. 정관 2. 공사비 등 소규모주택정비사업에 드는 비용(이하 "정비사업비"라 한다)과 관련된 자료 등 국토교통부령으로 정하는 서류 3. 그 밖에 사도조례로 정하는 서류</p> <p>② 소규모재건축사업의 토지등소유자는 조합을 설립하는 경우 주택단지의 공동주택의 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 제항 각 호의 사항을 첨부하여 시장·군수등의 인가를 받아야 한다.</p> <p>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.</p> <p>④ 제항 또는 제2항에 따라 설립된 조합은 인가받은 사항을 변경하는 경우 조합 총회에서 조합원의 3분의 2 이상의 찬성으로 의결한 후 제항 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.</p> <p>⑤ 조합이 가로주택정비사업 또는 소규모재건축사업을 시행하는 경우 「주택법」 제54조를 적용할 때에는 해당 조합을 같은 법 제23조제10호에 따른 사업주체로 보며, 조합설립인가를 받은 날에 같은 법 제4조에 따른 주택건설사업 등의 등록을 한 것으로 본다.</p> <p>⑥ 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.</p> <p>⑦ 제항부터 제4항까지에 따른 토지등소유자에 대한 동의의 대상 및 절차, 인가 변경 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.</p>
시행령 제정안	제20조 (조합설립 인가의 절차 등)	<p>① 법 제23조제항부터 제3항까지의 규정에 따라 조합의 설립에 관하여 토지등소유자의 동의를 받아야 하는 사항은 다음 각 호와 같다.</p> <p>1. 건축되는 건축물의 설계 개요 2. 법 제23조제항제2호에 따른 정비사업비(이하 "정비사업비"라 한다) 3. 정비사업비의 부담기준 4. 사업 완료 후 소유권의 귀속에 관한 사항 5. 정관</p> <p>② 제항에 따른 토지등소유자의 동의는 국토교통부령으로 정하는 동의서에 법 제25조 제항에 따른 방법으로 받아야 한다.</p> <p>③ 조합은 법 제23조제항 각 호 외의 부분 전단 및 같은 조 제2항에 따라 조합설립인가를 받은 때에는 정관으로 정하는 바에 따라 토지등소유자에게 그 내용을 통지하고, 이해관계인이 열람할 수 있도록 하여야 한다.</p>

자료: 빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법 제정안

[표 3-11] 조합설립인가(계속)

구분	조항	주요내용
시행령 제정안	제21조 (조합설립 인가사항의 경미한 변경)	<p>법 제23조제4항 단서에서 "대통령령으로 정하는 경미한 사항"이란 다음 각 호의 사항을 말한다.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 착오·오기 또는 누락임이 명백한 사항 2. 조합의 명칭 및 주된 사무소의 소재지와 조합장의 성명 및 주소(조합장의 변경이 없는 경우로 한정한다) 3. 토지 또는 건축물의 매매 등으로 조합원의 권리가 이전된 경우의 조합원의 교체 또는 신규가입 4. 조합임원 또는 대의원의 변경(법 제56조에 따라 준용되는 「도시 및 주거환경정비법」 제45조에 따른 총회의 의결 또는 같은 법 제46조에 따른 대의원회의 의결을 거친 경우로 한정한다) 5. 건설되는 건축물의 설계 개요 6. 정비사업비의 변경 7. 현금 청산으로 인하여 정관에서 정하는 바에 따라 조합원이 변경되는 경우 8. 그 밖에 사도조례로 정하는 사항
시행규칙 제정안	제9조 (조합설립 인가 등)	<ol style="list-style-type: none"> ① 법 제23조제항 각 호 외의 부분 전단 및 같은 조 제2항에 따른 조합설립인가와 같은 조 제4항 본문에 따른 변경인가를 신청하는 경우 그 신청서는 별지 제1호서식에 따른다. ② 법 제23조제항제2호에서 "국토교통부령으로 정하는 서류"란 다음 각 호의 서류를 말한다. <ol style="list-style-type: none"> 1. 조합원 명부(조합원 자격을 증명하는 서류를 포함한다) 2. 공사비 등 소규모주택정비사업에 드는 비용 등이 기재된 토지등소유자의 조합설립 동의서 및 동의사항을 증명하는 서류 3. 토지·건축물 또는 지상권이 수인의 공유에 속하는 경우에는 그 대표자의 선임 동의서 4. 창립총회 회의록(창립총회 참석자 명부를 포함한다) 5. 창립총회에서 대의원을 선임한 경우에는 선임된 자의 자격을 증명하는 서류 6. 주택건설예정세대수, 사업시행구역의 지번·지목 및 등기명이자, 도시·군관리계획상의 용도지역, 대지(가로주택정비사업의 경우 해당 가로구역의 범위를 포함한다) 및 주변현황을 기재한 사업계획서 7. 인가받은 사항 중 변경내용 및 그 증명서류(법 제23조제4항 본문에 따른 변경인가로 한정한다) ③ 영 제20조제2항에서 "국토교통부령으로 정하는 동의서"란 별지 제2호서식을 말한다.

자료: 빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법 제정안

(3) 조합원 자격

조합원은 가로주택정비사업 또는 소규모재건축사업에 동의한 토지등소유자로 하되, 토지 또는 건축물의 소유권과 지상권이 여러 명의 공유에 속하는 때, 여러 명의 토지등소유자가 1세대에 속하는 때 등에는 대표자 1명을 조합원으로 본다.²⁶⁾ 조합원

의 자격과 관련하여 「도시 및 주거환경정비법」의 전부개정을 반영하여 성년 나이는 종전 20세 미만에서 19세 미만으로, 주민등록표상 세대가 분리되었더라도 실제 거주지를 이전하지 않은 경우에는 1세대로 보는 등 일부규정이 개정되었다.²⁷⁾

[표 3-12] 조합원 자격

구분	조항	주요내용
법률 제정안	제24조 (조합원의 자격 등)	<p>① 조합원은 토지등소유자(소규모재건축사업의 경우에는 소규모재건축사업에 동의한 자만 해당한다)로 하되, 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 때에는 그 여러 명을 대표하는 1명을 조합원으로 본다.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 토지 또는 건축물의 소유권과 지상권이 여러 명의 공유에 속하는 때 2. 여러 명의 토지등소유자가 1세대에 속하는 때, 이 경우 동일한 세대별 주민등록표상에 등재되어 있지 아니한 배우자 및 미혼인 19세 미만의 직계비속은 1세대로 보며, 1세대로 구성된 여러 명의 토지등소유자가 조합설립인가 후 세대를 분리하여 동일한 세대에 속하지 아니하는 때에도 이혼 및 19세 이상 자녀의 분개(세대별 주민등록을 달리하며 실거주지를 분기한 경우로 한정한다)를 제외하고는 1세대로 본다. 3. 조합설립인가 후 1명의 토지등소유자로부터 토지 또는 건축물의 소유권이나 지상권을 양수하여 여러 명이 소유하게 된 때 <p>② 「주택법」 제63조제항에 따른 투기과열지구(이하 "투기과열지구"라 한다)로 지정된 지역에서 소규모재건축사업을 시행하는 경우 조합설립인가 후 해당 사업의 건축물 또는 토지를 양수(매매·증여 그 밖의 권리의 변동을 수반하는 일체의 행위를 포함하되, 상속·이혼으로 인한 양도·양수의 경우는 제외한다. 이하 이 조에서 같다)한 자는 제항에도 불구하고 조합원이 될 수 없다. 다만, 양도인이 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우 그 양도인으로부터 그 건축물 또는 토지를 양수한 자는 그러하지 아니하다.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 세대원(세대주가 포함된 세대의 구성원을 말한다. 이하 이 조에서 같다)의 근무상 또는 생업상의 사정이나 질병치료·취학·결혼으로 세대원 모두 해당 사업시행구역이 위치하지 아니한 특별시·광역시·특별자치시·특별자치도·시 또는 군으로 이전하는 경우 2. 상속으로 취득한 주택으로 세대원 모두 이전하는 경우 3. 세대원 모두 해외로 이주하거나 세대원 모두 2년 이상 해외에 체류하는 경우 4. 그 밖에 불가피한 사정으로 양도하는 경우로서 대통령령으로 정하는 경우 <p>③ 사업시행자는 제2항 각 호 외의 부분 본문에 따라 조합원의 자격을 취득할 수 없는 경우 토지, 건축물 또는 그 밖의 권리를 취득한 자에게 제36조를 준용하여 손실보상을 하여야 한다.</p>

자료: 빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법 제정안

26) 특례법 제정안에서 조합원은 “토지등소유자(소규모재건축사업의 경우에는 소규모재건축사업에 동의한 자만 해당한다)”로 규정하고 있어 가로주택정비사업에 대하여는 토지등소유자를 조합원으로 인정하고 있음. 이 경우 가로주택정비사업 추진에 동의하지 않는 토지등소유자에게도 조합운영에 대한 모든 절차와 동의요건 등을 준수하여야 하므로 불필요한 행정력 낭비와 갈등 유발의 우려가 있어 향후 개정이 필요함.

27) 강신은(2018), 「재개발·재건축 개정조문 해설」, 도시개발신문, pp.147~148.

[표 3-12] 조합원 자격(계속)

구분	조항	주요내용
시행령 제정안	제22조 (조합원의 자격 등)	<p>법 제24조제2항제4호에서 "대통령령으로 정하는 경우"란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우를 말한다.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 조합설립인가일부터 2년 이내에 법 제29조에 따른 사업시행계획인가(이하 "사업시행 계획인가"라 한다) 신청이 없는 경우로서 해당 사업의 건축물을 2년 이상 계속하여 소유하고 있는 경우 2. 사업시행계획인가일부터 2년 이내에 착공신고등을 하지 아니한 경우로서 해당 사업의 건축물 또는 토지를 2년 이상 계속하여 소유하고 있는 경우 3. 착공신고등을 한 날부터 3년 이내에 준공인가를 받지 아니한 경우로서 해당 사업의 토지를 3년 이상 계속하여 소유하고 있는 경우 4. 국가지방자치단체 및 금융기관〔주택법 시행령 제71조제2호 각 목의 금융기관을 말한다〕에 대한 채무를 이행하지 못하여 해당 사업의 건축물 또는 토지에 대한 경매 또는 공매가 시작되는 경우

자료: 빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법 제정안

(4) 토지등소유자 동의방법

토지등소유자의 동의방법은 서면동의서에 토지등소유자가 성명을 적고 지장(指章)을 날인하며 주민등록증, 여권 등 신원을 확인할 수 있는 신분증명서의 사본을 첨부하여야 한다. 또한 가로주택정비사업이나 소규모재건축사업에서 시장·군수등 또는 토지구획정리사업등을 공공사업시행자로 지정하는 경우에는 주민대표기구(주민대표회의)를 구성하여야 하고, 신탁업자가 지정개발자로 사업을 시행하는 경우에는 토지등소유자 전원으로 구성되는 회의(토지등소유자 전체회의)를 구성하여야 한다. 이러한 토지등소유자의 동의방법은 종전의 「도시 및 주거환경정비법」에서 규정하고 있는 사항과 동일하다.

토지등소유자의 동의자수 산정방법에 대하여는 「도시 및 주거환경정비법」을 준용하도록 하고 있으나, 「도시 및 주거환경정비법」에 여러 사업이 혼재되어 있어 시행령에 토지등소유자의 동의자수 산정방법을 각 사업별로 규정하였다. 자율주택정비사업과 가로주택정비사업은 「도시 및 주거환경정비법」에 따른 주거환경개선사업의 기준을, 소규모재건축사업은 「도시 및 주거환경정비법」에 따른 재건축사업의 기준을 준용한다.

[표 3-13] 토지등소유자 동의방법

구분	조항	주요내용
법률 제정안	제25조 (토지등소 유자의 동의방법 등)	<p>① 다음 각 호의 어느 하나에 대한 동의(동의를 한 사항의 철회를 포함한다)는 서면동의서에 토지등소유자가 성명을 적고 지장(指掌)을 날인하는 방법으로 하며, 주민등록증, 여권 등 신원을 확인할 수 있는 신분증명서의 사본을 첨부하여야 한다.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 제17조제항 및 제3항 각 호에 따라 토지등소유자가 소규모주택정비사업을 시행하는 경우 2. 제8조 및 제9조에 따라 가로주택정비사업·소규모재건축사업의 공공사업시행자 및 지정개발자를 정하는 경우 3. 제23조제2항부터 제4항까지에 따라 조합을 설립하는 경우 4. 제2항에 따라 주민대표회의를 구성하는 경우 5. 제29조제3항에 따라 사업시행계획인가를 신청하는 경우 <p>② 가로주택정비사업 또는 소규모재건축사업의 토지등소유자는 시장·군수등 또는 토지주택공사등을 사업시행자로 지정하는 경우 주민대표기구(이하 "주민대표회의"라 한다)를 구성하여야 한다.</p> <p>③ 소규모주택정비사업의 토지등소유자는 제9조에 따른 지정개발자가 사업을 시행하는 경우 토지등소유자 전원으로 구성되는 회의(이하 "토지등소유자 전체회의"라 한다)를 구성하여야 한다. 이 경우 지정개발자는 「도시 및 주거환경정비법」 제48조제항 각 호의 사항에 관하여 토지등소유자 전체회의의 의결을 거쳐야 한다.</p>
시행령 제정안	제23조 (토지등소 유자의 동의자 수 산정방법 등)	<p>법 제25조제항에 따른 토지등소유자(토지면적에 관한 동의자의 수를 산정하는 경우에는 토지소유자를 말한다)의 동의자 수 산정방법에 관하여는 「도시 및 주거환경정비법 시행령」 제33조를 준용한다. 이 경우 "주거환경개선사업"은 "자율주택정비사업 또는 가로주택정비사업"으로, "재건축사업"은 "소규모재건축사업"으로 본다.</p>

자료: 빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법 제정안

3) 사업시행계획 등

(1) 건축심의

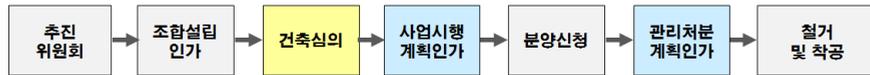
가로주택정비사업 또는 소규모재건축사업의 절차를 간소화하기 위해 종전의 「도시 및 주거환경정비법」의 절차 중 시간이 많이 소요되었던 사업시행계획인가와 관리처분계획인가 절차가 통합되었다.²⁸⁾ 이에 따라 종전의 정비사업 시행절차와 달리 건축 규모 등에 상관없이 지방건축위원회의 심의를 거치도록 의무화되었고 그 건축심의 결과를 토대로 분양신청을 하도록 절차가 변경되었다.

28) 특례법 제30조제1항제10호에 따라 가로주택정비사업 또는 소규모재건축사업의 사업시행계획서에 분양설계 등 관리처분계획을 포함하도록 규정하였음.

종전에는 분양신청을 사업시행계획인가 후 관리처분계획인가를 받기 전에 진행하는 절차였으나, 특례법에서 절차가 통합되어 사업시행계획인가 전에 분양신청을 하기 위해서는 건축물의 높이·층수·용적률 등이 확정되어야 가능하므로 분양신청 전에 건축심의 절차를 의무화한 것이다. 사업시행자는 건축심의를 신청하기 전에 토지등소유자의 동의를 거쳐야 한다.



소규모주택정비법 : 가로주택정비사업 또는 소규모재건축사업



도시정비법 : 재개발사업 또는 재건축사업



건축법 : 주택 건축

[그림 3-9] 소규모주택정비사업 주요절차

또한 자율주택정비사업에서 시·도조례에 따라 기존주택의 호수·세대수 기준의 1.8배 이하의 범위에서 시행하는 경우 토지등소유자는 주민합의서를 신고하기 전에 시장·군수등에게 사업시행구역 내 기존주택의 호수·세대수의 적정성 여부에 대한 사전결정을 신청할 수 있다.²⁹⁾ 이는 「건축법」에 따른 건축 입지와 규모의 사전결정 절차와 같으며, 주민합의체 구성 후 건축심의 결과에 따라 사업추진이 지연·중단될 경우 불필요한 행정력 낭비와 갈등을 유발할 수 있어 사전결정 신청 절차를 마련한 것이다.

29) 시행령 제정 당시 제24조(건축심의) 제2항에서 “사업시행자는 법 제26조에 따라 건축심의를 신청하기 전에 “에서 2018년 6월 일부개정을 통해 “토지등소유자는 법 제22조제2항에 따라 주민합의서를 신고하기 전에”로 등 제정안에서 운영상 나타난 일부 미비점을 개선·보완하였음.

[표 3-14] 건축심의

구분	조항	주요내용
법률 제정안	제26조 (건축심의)	① 가로주택정비사업 또는 소규모재건축사업의 사업시행자(사업시행자가 시장·군수등인 경우는 제외한다)는 제30조에 따른 사업시행계획서를 작성하기 전에 사업시행에 따른 건축물의 높이·층수·용적률 등 대통령령으로 정하는 사항에 대하여 지방건축위원회의 심의를 거쳐야 한다. ② 제1항에 따른 사업시행자(시장·군수등 또는 토지구획사업자등은 제외한다)는 지방건축위원회의 심의를 신청하기 전에 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 동의 또는 의결을 거쳐야 한다. 1. 사업시행자가 토지등소유자인 경우에는 주민합의서에서 정하는 토지등소유자의 동의 2. 사업시행자가 조합인 경우에는 조합 총회에서 조합원 과반수의 찬성으로 의결. 다만, 정비사업비가 100분의 10(생산자물가상승률분 및 제36조에 따른 손실보상 금액은 제외한다) 이상 늘어나는 경우에는 조합원 3분의 2 이상의 찬성으로 의결 3. 사업시행자가 지정개발자인 경우에는 토지등소유자의 과반수 동의 및 토지면적 2분의 1 이상의 토지소유자의 동의
시행령 제정안	제24조 (건축심의)	① 법 제26조제1항에서 "건축물의 높이·층수·용적률 등 대통령령으로 정하는 사항"이란 다음 각 호의 사항을 말한다. 다만, 사업시행구역이 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제51조에 따라 지정된 지구단위계획구역인 경우로서 같은 법 제30조제3항에 따라 중앙도시계획위원회 또는 시도도시계획위원회의 심의(건축위원회와 도시계획위원회가 공동으로 하는 심의를 포함한다)를 거친 사항은 제외한다. 1. 건축물의 주용도·건폐율·용적률 및 높이에 관한 계획(「건축법」 제77조의4에 따라 건축협정을 체결한 경우 건축협정의 내용을 포함한다) 2. 건축물의 건축선에 관한 계획 3. 정비기반시설의 설치계획 4. 공동이용시설의 설치계획 5. 환경보전 및 재난방지에 관한 계획 6. 그 밖에 시도조례로 정하는 사항 ② 제3조제1호나목 1)부터 3)까지 외의 부분 단서에 따라 같은 목 1)부터 3)까지의 규정에서 정한 기준을 초과하는 자율주택정비사업을 시행하는 토지등소유자는 법 제22조제2항에 따라 주민합의서를 신고하기 전에 시장·군수등에게 사업시행구역 내 기존주택의 호수·세대수의 적정성 여부에 대한 사전결정을 신청할 수 있다. 이 경우 신청 절차, 신청 서류, 통지 등에 관하여는 「건축법」 제10조제5항을 준용한다. (개정 2018. 6. 12.)

자료: 빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법 제정안

(2) 통합심의

소규모주택정비사업의 절차를 간소화하기 위해 건축심의·도시계획심의 등 2개 이상의 심의가 필요한 경우 공동위원회를 구성하여 통합심의를 하도록 의무규정이 신설되었다. 다만, 주거지 관리측면에서 임대주택 건설특례에 따라 법정 용적률 상한까지 건축물을 건설하는 경우 등에는 광역자치단체에 통합심의를 요청하여야 한다.

[표 3-15] 통합심의

구분	조항	주요내용
<p>법률 제정안</p>	<p>제27조 (통합심의)</p>	<p>① 시장·군수등은 소규모주택정비사업과 관련된 다음 각 호 중 둘 이상의 심의가 필요한 경우에는 이를 통합하여 심의(이하 "통합심의"라 한다)하여야 한다. 다만, 제2호에 따른 도시·군관리계획 중 용도지역·용도지구를 지정 또는 변경하거나 제49조제항에 따라 용적률 상한까지 건축하는 경우에는 특별시장, 광역시장, 특별자치시장 또는 특별자치도지사에게 통합심의를 요청하여야 한다.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 「건축법」에 따른 건축심의(제26조 및 제48조제항에 따른 심의를 포함한다) 2. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 도시·군관리계획 및 개발행위 관련 사항 3. 그 밖에 시장·군수등이 필요하다고 인정하여 통합심의에 부치는 사항 <p>② 사업시행자는 시장·군수등이 통합심의를 하는 경우 제항 각 호와 관련된 서류를 제출하여야 한다. 이 경우 시장·군수등은 통합심의를 효율적으로 처리하기 위하여 제출 기한 등을 정할 수 있다.</p> <p>③ 시장·군수등은 통합심의를 하는 경우 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 위원회의 위원이 포함된 공동위원회를 구성하여야 한다.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 지방건축위원회 2. 지방도시계획위원회 3. 제항제3호에 대하여 심의 권한을 가진 관련 위원회 <p>④ 통합심의를 거친 경우에는 제항 각 호에 대한 검토·심의·조사·협약조정 또는 재정을 거친 것으로 본다.</p> <p>⑤ 통합심의를 신청·방법 및 절차에 관하여는 「주택법」 제8조제3항을 준용한다.</p>

자료: 빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법 제정안

(3) 분양공고 및 분양신청

가로주택정비사업 또는 소규모재건축사업의 사업시행자는 건축심의 결과를 통지받은 날부터 90일 이내에 종전자산 가격, 분양대상자별 분담금의 추산액 등을 토지등 소유자에게 통지하고, 해당 지역에서 발간되는 일간신문에 공고하여야 한다. 분양신청기간은 토지등소유자에게 통지한 날부터 30일 이상 60일 이내로 하여야 하고, 분양신청기간을 20일 범위에서 한 차례만 연장할 수 있다.

분양신청 이전에 종전자산 가격 등의 사전통지, 분양신청기간의 한 차례 연장 등은 「도시 및 주거환경정비법」 전부개정の内容이 반영되었고,³⁰⁾ 분양공고 시점은 종전자산 가격평가에 드는 시간을 고려하여 종전 60일에서 90일 이내로 연장되었다.

30) 강신은(2018), 「재개발·재건축 개정조문 해설」, 도시개발신문, pp.164~169.

[표 3-16] 분양공고 및 분양신청

구분	조항	주요내용
<p>법률 제정안</p>	<p>제28조 (분양공고 및 분양신청)</p>	<p>① 가로주택정비사업 또는 소규모재건축사업의 사업시행자는 제26조에 따른 심의 결과를 통지받은 날부터 90일 이내에 다음 각 호의 사항을 토지등소유자에게 통지하고, 분양의 대상이 되는 대지 또는 건축물의 내역 등 대통령령으로 정하는 사항을 해당 지역에서 발간되는 일간신문에 공고하여야 한다.</p> <p>1. 분양대상자별 종전의 토지 또는 건축물의 명세 및 제26조에 따른 심의 결과를 통지받은 날을 기준으로 한 가격(제26조에 따른 심의 전에 제37조제3항에 따라 철거된 건축물은 시장·군수등에게 허가를 받은 날을 기준으로 한 가격)</p> <p>2. 분양대상자별 분담금의 추산액</p> <p>3. 분양신청기간</p> <p>4. 그 밖에 대통령령으로 정하는 사항</p> <p>② 제4항제3호에 따른 분양신청기간은 제4항에 따라 토지등소유자에게 통지한 날부터 30일 이상 60일 이내로 하여야 한다. 다만, 사업시행자는 제33조제4항에 따른 관리처분계획의 수립에 지장이 없다고 판단하는 경우에는 분양신청기간을 20일 범위에서 한 차례만 연장할 수 있다.</p> <p>③ 대지 또는 건축물에 대한 분양을 받으려는 토지등소유자는 제2항에 따른 분양신청기간에 대통령령으로 정하는 방법 및 절차에 따라 분양신청을 하여야 한다.</p> <p>④ 사업시행자는 제2항에 따른 분양신청기간 종료 후 제29조제4항에 따른 사업시행계획인가의 변경(대통령령으로 정하는 경미한 사항의 변경은 제외한다)으로 세대수 또는 주택규모가 달라지는 경우 제4항부터 제3항까지에 따라 분양공고 등의 절차를 다시 거칠 수 있다.</p> <p>⑤ 사업시행자는 정관등(「도시 및 주거환경정비법」 제2조제11호에 따른 정관등)을 말한다. 이하 같다)에서 정하고 있거나 총회의 의결을 거친 경우 제4항에 따라 제36조제4항제2호 및 제2호에 해당하는 토지등소유자에게 분양신청을 다시 하게 할 수 있다.</p>
<p>시행령 제정안</p>	<p>제25조 (분양공고 및 분양신청)</p>	<p>① 법 제28조제4항 각 호 외의 부분에서 "분양의 대상이 되는 대지 또는 건축물의 내역 등 대통령령으로 정하는 사항"이란 다음 각 호의 사항을 말한다.</p> <p>1. 사업의 종류·명칭 및 사업시행구역의 위치면적</p> <p>2. 제24조제4항제1호부터 제4호까지의 사항</p> <p>3. 분양대상 대지 또는 건축물의 내역</p> <p>4. 분양신청 자격 및 방법</p> <p>5. 분양신청 기간 및 장소</p> <p>6. 토지등소유자 외 권리자의 권리신고 방법</p> <p>7. 분양신청을 하지 아니한 자에 대한 조치</p> <p>8. 그 밖에 사도조례로 정하는 사항</p> <p>② 법 제28조제4항제4호에서 "대통령령으로 정하는 사항"이란 다음 각 호의 사항을 말한다.</p> <p>1. 제4항제1호부터 제7호까지의 사항</p> <p>2. 분양신청서</p> <p>3. 그 밖에 사도조례로 정하는 사항</p> <p>③ 법 제28조제3항에 따라 분양신청을 하려는 자는 제2항제2호에 따른 분양신청서에 소유권의 내역을 적어 사업시행자에게 제출하여야 한다. 이 경우 우편에 의한 분양신청은 제4항제5호에 따른 분양신청기간 내에 발송된 것임을 증명할 수 있는 우편으로 하여야 한다.</p> <p>④ 제3항에 따라 분양신청서를 받은 사업시행자는 「전자정부법」 제36조제4항에 따른 행정정보의 공동이용을 통하여 신청서에 기재된 소유권에 관한 토지등기사항증명서 및 건물등기사항증명서를 확인하여야 한다. 다만, 사업시행자가 같은 법 제37조에 따른 행정정보 공동이용센터의 이용기관이 아닌 경우에는 그 증명서를 첨부하도록 하여야 한다.</p>

자료: 빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법 제정안

(4) 사업시행계획인가

사업시행자는 소규모주택정비사업을 시행하는 경우 토지등소유자의 동의 또는 의결을 거쳐 사업시행계획서에 정관등을 첨부하여 시장·군수등에게 제출하고 사업시행계획인가를 받아야 하며, 시장·군수등은 사업시행계획서가 제출된 날부터 60일 이내에 인가 여부를 결정하여 사업시행자에게 통보하여야 한다. 사업시행계획인가 처리기한의 신설은 행정청에서 인·허가업무를 신속히 처리하도록 유도하기 위한 목적에서 「도시 및 주거환경정비법」 전부개정の内容을 반영한 것이다.

사업시행계획인가의 경미한 변경사항은 소규모 정비사업인 점을 고려해 「도시 및 주거환경정비법」의 정비사업비 등의 10퍼센트 범위에서 20퍼센트 범위로 완화하여 기준이 마련되었다.

[표 3-17] 사업시행계획인가

구분	조항	주요내용
법을 제정안	제29조 (사업시행 계획인가)	<p>① 사업시행자(사업시행자가 시장·군수등인 경우는 제외한다)는 소규모주택정비사업을 시행하는 경우에는 제30조에 따른 사업시행계획서(이하 "사업시행계획서"라 한다)에 정관등과 그 밖에 국토교통부령으로 정하는 서류를 첨부하여 시장·군수등에게 제출하고 사업시행계획인가를 받아야 하며, 인가받은 사항을 변경하는 경우에도 또한 같다. 다만, 대통령령으로 정하는 경미한 사항을 변경하는 경우에는 시장·군수등에게 신고하여야 한다.</p> <p>② 시장·군수등은 특별한 사유가 없으면 제항에 따른 사업시행계획서·사업시행계획서의 변경을 포함한다)가 제출된 날부터 60일 이내에 인가 여부를 결정하여 사업시행자에게 통보하여야 한다.</p> <p>③ 사업시행자(시장·군수등 또는 토지구획공사등은 제외한다)는 사업시행계획인가를 신청하기 전에 미리 제26조제2항 각 호의 어느 하나에 해당하는 동의 또는 의결을 거쳐야 하며, 인가받은 사항을 변경하거나 사업을 중지 또는 폐지하는 경우에도 또한 같다. 다만, 제항 단서에 따른 경미한 사항의 변경은 그러하지 아니하다.</p> <p>④ 제8조제항제호에 따른 사업(이하 "취약주택정비사업"이라 한다)의 사업시행자는 제3항 본문에도 불구하고 토지등소유자의 동의를 받지 아니할 수 있다.</p> <p>⑤ 시장·군수등은 제항에 따른 사업시행계획인가(시장·군수등이 사업시행계획서를 작성한 경우를 포함한다)를 하거나 사업을 변경·중지 또는 폐지하는 경우에는 국토교통부령으로 정하는 방법 및 절차에 따라 그 내용을 해당 지방자치단체의 공보에 고시하여야 한다. 다만, 제항 단서에 따른 경미한 사항을 변경하는 경우에는 그러하지 아니하다.</p> <p>⑥ 시장·군수등이 사업시행계획인가를 하거나 제30조에 따라 사업시행계획서를 작성하는 경우에는 관계 서류의 사본을 14일 이상 일반인이 공람할 수 있게 하여야 하고 토지등소유자, 이해관계인 등으로부터 의견을 청취할 수 있다.</p>

자료: 빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법 제정안

[표 3-17] 사업시행계획인가(계속)

구분	조항	주요내용
시행령 제정안	제26조 (사업시행 계획인가 사항의 경미한 변경)	<p>법 제28조제4항 및 제29조제항 단서에서 "대통령령으로 정하는 경미한 사항"이란 각각 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사항을 말한다.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 정비사업비의 20퍼센트 범위에서의 가감. 다만, 국민주택을 건설하는 사업의 경우에는 주택도시기금으로 지원받는 금액의 총액이 증가하지 아니하는 경우로 한정한다. 2. 대지면적의 20퍼센트 범위의 가감 3. 건축물이 아닌 부대시설 및 복리시설의 설치 규모 확대. 다만, 그 위치를 변경하는 경우는 제외한다. 4. 세대수와 세대별 주거전용면적의 변경 없이 세대별 주거전용면적의 20퍼센트 범위에서의 내부구조의 위치 또는 면적의 변경 5. 내장재료 또는 외장재료의 변경 6. 사업시행계획인가 시 부과된 조건을 이행하기 위한 인가사항의 변경 7. 건축물의 용도별 위치 및 설계를 변경하지 아니하는 범위에서의 건축물 배치 및 주택 단지 안의 도로선형 변경 8. 「건축법 시행령」 제12조제3항 각 호의 어느 하나에 해당하는 사항의 변경 9. 사업시행자의 명칭 또는 사무소 소재지의 변경 10. 법 제23조제4항 본문에 따른 조합설립인가 변경에 따른 사업시행계획서의 변경 11. 그 밖에 사도조례로 정하는 사항의 변경
시행규칙 제정안	제10조 (사업시행 계획인가)	<p>① 법 제29조제항 본문에서 "국도교통부령으로 정하는 서류"란 조합의 총회의결서 사본을 말한다. 다만, 법 제7조제항 및 같은 조 제3항제호에 따라 사업을 토지등소유자가 시행하는 경우 또는 법 제19조제항에 따른 지정개발자가 사업시행자인 경우에는 토지등소유자의 동의서 및 토지등소유자의 명부를 말한다.</p> <p>② 시장·군수등이 법 제29조제5항 본문에 따라 해당 지방자치단체의 공보에 고시하는 사업시행계획인가 또는 사업의 변경·중지 또는 폐지의 내용에는 다음 각 호의 구분에 따른 사항이 포함되어야 한다.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 사업시행계획인가의 고시 <ol style="list-style-type: none"> 가. 사업의 종류 및 명칭 나. 사업시행구역의 위치 및 면적 다. 사업시행자의 성명 및 주소 라. 사업의 시행기간 마. 사업시행계획인가일 바. 수용·사용할 토지 또는 건축물의 명세 및 소유권 외의 권리의 명세(법 제18조제항제호에 따라 시행하는 소규모재건축사업으로 한정한다) 사. 건축물의 대지면적·건폐율·용적률·높이·용도 등 건축계획에 관한 사항 아. 주택의 규모 등 주택건설계획 자. 분양 또는 보류지의 규모 등 분양계획 차. 정비기반시설의 귀속에 관한 사항 2. 사업의 변경·중지 또는 폐지의 고시 <ol style="list-style-type: none"> 가. 제1호가목부터 마목까지의 사항 나. 변경·중지 또는 폐지의 사유 및 내용 <p>③ 시장·군수등은 법 제29조제5항 본문에 따라 사업시행계획인가 또는 사업의 변경·중지 또는 폐지를 해당 지방자치단체의 공보에 고시하였을 때에는 제2항 각 호의 사항을 해당 지방자치단체의 인터넷 홈페이지에 실어야 한다.</p>

자료: 빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법 제정안

(5) 사업시행계획서 및 시행규정

자율주택정비사업의 사업시행계획서는 가로주택정비사업 또는 소규모재건축사업에 비해 필수사항을 중심으로 내용이 간소화되어 있고, 건축협정을 체결한 경우 건축물의 높이 및 용적률 등에 관한 건축계획에 건축협정의 내용을 포함할 수 있도록 규정이 마련되었다.

가로주택정비사업 또는 소규모재건축사업의 사업시행계획서는 사업 절차 간소화 측면에서 종전의 「도시 및 주거환경정비법」의 사업시행계획인가와 관리처분계획인가 절차를 통합하기 위해 분양설계 등 관리처분계획을 포함하여 구성되어 있다.

또한 시장·군수등, 토지구획공사등 또는 지정개발자가 단독으로 소규모주택정비 사업을 시행하는 경우에는 사업시행계획서 이외에 시행규정을 작성하여야 한다.

[표 3-18] 사업시행계획서 및 시행규정

구분	조항	주요내용
법률 제정안	제30조 (사업시행 계획서의 작성)	<p>① 사업시행자는 다음 각 호의 사항을 포함하는 사업시행계획서를 작성하여야 한다. 다만, 자율주택정비사업의 경우에는 제1호·제2호·제3호·제6호 및 제7호의 사항으로 한정한다.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 사업시행구역 및 그 면적 2. 토지이용계획(건축물배치계획을 포함한다) 3. 정비기반시설 및 공동이용시설의 설치계획 4. 임시거주시설을 포함한 주민이주대책 5. 사업시행기간 동안 사업시행구역 내 가로등 설치, 폐쇄회로 텔레비전 설치 등 범죄예방대책 6. 임대주택의 건설계획 7. 건축물의 높이 및 용적률 등에 관한 건축계획(「건축법」 제77조의 4에 따라 건축협정을 체결한 경우 건축협정의 내용을 포함한다) 8. 사업시행과정에서 발생하는 폐기물의 처리계획 9. 정비사업비 10. 분양설계 등 관리처분계획 11. 그 밖에 사업시행을 위한 사항으로서 대통령령으로 정하는 바에 따라 사도조례로 정하는 사항 <p>② 사업시행자가 제항에 따른 사업시행계획서에 「공공주택 특별법」 제2조제1호에 따른 공공주택(이하 "공공주택"이라 한다) 건설계획을 포함하는 경우에는 공공주택의 구조·기능 및 설비에 관한 기준과 부대시설·복리시설의 범위, 설치기준 등에 필요한 사항은 「공공주택 특별법」 제37조에 따른다.</p>

자료: 빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법 제정안

[표 3-18] 사업시행계획서 및 시행규정(계속)

구분	조항	주요내용
<p>법률 제정안</p>	<p>제31조 (시행규정의 작성)</p>	<p>시장·군수등, 토지주택공사등 또는 지정개발자가 단독으로 소규모주택정비사업을 시행하는 경우 다음 각 호의 사항을 포함하는 시행규정을 작성하여야 한다.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 소규모주택정비사업의 종류 및 명칭 2. 소규모주택정비사업의 시행연도 및 시행방법 3. 비용부담 및 회계 4. 토지등소유자의 권리의무 5. 정비기반시설 및 공동이용시설의 부담 6. 공고·공람 및 통지의 방법 7. 토지 및 건축물에 관한 권리의 평가방법 8. 관리처분계획 및 청산(분할징수 또는 납입에 관한 사항을 포함한다). 다만, 수용의 방법으로 시행하는 경우에는 제외한다. 9. 시행규정의 변경 10. 사업시행계획서의 변경 11. 대통령령으로 정하는 기준에 따라 사업관리에 필요한 비용의 책정(사업시행자가 시장·군수등 및 토지주택공사등인 경우로 한정한다) 12. 토지등소유자 전체회의(지정개발자가 사업시행자인 경우로 한정한다)
<p>시행령 제정안</p>	<p>제27조 (사업시행계획서의 작성)</p>	<p>법 제30조제1항제1호에서 "대통령령으로 정하는 바에 따라 사도조례로 정하는 사항"이란 다음 각 호의 사항 중 사도조례로 정하는 사항을 말한다.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 사업의 종류·명칭 및 시행기간 2. 사업시행자의 성명 및 주소 3. 사업의 자금확보계획 4. 해당 사업의 토지 또는 건축물 등에 관한 명세와 권리자의 성명 및 주소 5. 사업의 시행에 지장이 있다고 인정되는 사업시행구역 내 건축물 또는 공작물 등의 명세 6. 기존 건축물의 철거계획서(석면이 함유된 건축자재가 사용된 경우 그 현황과 해당 자재의 철거 및 처리계획을 포함한다) 7. 철거할 필요는 없으나 보수할 필요가 있다고 인정되는 기존 건축물의 명세 및 보수계획 8. 법 제30조제1항제2호의 토지이용계획에 포함된 건축물의 설계도서 9. 법 제43조제2항에 따라 새로 설치되는 정비기반시설 및 종래의 정비기반시설의 조서 및 도면 10. 사업시행자에게 무상으로 양여되는 국유자·공유지의 조서 11. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제2조제9호의 공동구 설치 12. 「물의 재이용 촉진 및 지원에 관한 법률」 제8조에 따른 빗물이용시설의 설치·운영 등 빗물처리계획 13. 사업의 완료 후 상가세입자에 대한 우선 분양 등에 관한 사항
	<p>제28조 (시행규정의 사업 관리 비용 책정)</p>	<p>법 제31조제11호에서 "대통령령으로 정하는 기준"이란 정비사업비 총액의 100분의 7 이하를 말한다.</p>

자료: 빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법 제정안

(6) 주택의 규모 및 건설비용

가로주택정비사업은 기존 단독주택의 호수(戶數)와 공동주택의 세대 수를 합한 수 이상의 주택을 공급하여야 하고, 건설하는 건축물의 층수 등은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」을 따르되, 제2종일반주거지역인 경우 15층 이하의 범위에서 가로구역의 규모와 도로 너비 등을 고려하여 시·도조례로 층수제한을 따로 정할 수 있다.³¹⁾ 이는 종전 가로를 유지하면서 소규모로 개발하는 가로주택정비사업 취지에 맞게 가로경관 등을 고려하여 건설하는 건축물의 높이를 제한하기 위한 것이다.

국토교통부장관은 저소득층 주거안정을 위해 소규모재건축사업에서 전체 세대수의 100분의 60 이하의 범위에서 국민주택규모 비율을 정하여 고시할 수 있다.

[표 3-19] 주택의 규모 및 건설비용

구분	조항	주요내용
법률 제정안	제32조 (주택의 규모 및 건설비용 등)	<p>① 가로주택정비사업의 사업시행자는 사업시행구역에 있는 기존 단독주택의 호수(戶數)와 공동주택의 세대 수를 합한 수 이상의 주택을 공급하여야 한다. 이 경우 건설하는 건축물의 층수 등은 대통령령으로 정한다.</p> <p>② 국토교통부장관은 주택수급의 안정과 저소득 주민의 입주기회 확대를 위하여 소규모 재건축사업으로 건설하는 주택에 대하여 전체 세대수의 100분의 90 이하로서 대통령령으로 정하는 범위에서 「주택법」 제2조제6호에 따른 국민주택규모의 주택 건설비용을 정하여 고시할 수 있다.</p>
시행령 제정안	제29조 (주택의 규모 및 건설비용 등)	<p>① 법 제32조제항에 따라 가로주택정비사업으로 건설하는 건축물의 층수는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제76조 및 같은 법 시행령 제71조에 따른다. 다만, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 용도지역 중 제2종일반주거지역인 경우 15층 이하의 범위에서 가로구역의 규모와 도로 너비 등을 고려하여 시·도조례로 층수제한을 따로 정하여 적용할 수 있다.</p> <p>② 법 제32조제2항에서 "대통령령으로 정하는 범위"란 100분의 60 이하를 말한다. 다만, 「수도권정비계획법」 제6조제1항제4호에 따른 과밀억제권역에서 시행하는 소규모재건축 사업이 다음 각 호의 요건을 모두 충족한 경우에는 「주택법」 제2조제6호에 따른 국민주택규모의 주택 건설 비용을 적용하지 아니한다.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 조합원에게 분양하는 주택은 기존주택의 주거전용면적을 축소하거나 30퍼센트의 범위에서 그 규모를 확대할 것 2. 조합원 외의 자에게 분양하는 모든 주택의 주거전용면적이 85제곱미터 이하로 건설될 것

자료: 빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법 제정안

31) 2015년 1월 「도시 및 주거환경정비법 시행령」 개정을 통해 가로주택정비사업 층수는 종전 7층 이하에서 개정됨. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따르도록 하되, 제2종일반주거지역에서는 15층 이하의 범위에서 시·도조례로 층수제한과 산정방법을 정할 수 있도록 됨.

(7) 관리처분계획의 내용 및 수립기준

가로주택정비사업 또는 소규모재건축사업의 관리처분계획은 분양신청기간이 종료된 때에 분양신청의 현황을 토대로 수립하며 종전의 「도시 및 주거환경정비법」의 기준과 동일하다. 재산 또는 권리의 평가는 「도시 및 주거환경정비법」의 내용을 준용하되, 재건축사업의 기준을 따른다.³²⁾ 가로주택정비사업의 경우에는 3주택 이하로 한정하되, 다가구주택을 소유한 자에 대하여는 종전자산 가치에 따라 공급호수가 증가할 수 있다. 소규모재건축사업의 경우 투기과열지구에 위치하지 않은 경우 소유한 주택의 범위에서 3주택까지 공급받을 수 있다.

[표 3-20] 관리처분계획의 내용 및 수립기준

구분	조항	주요내용
법률 제정안	제33조 (관리처분 계획의 내용 및 수립기준)	<p>① 가로주택정비사업 또는 소규모재건축사업의 사업시행자는 제28조에 따른 분양신청기간이 종료된 때에는 분양신청의 현황을 기초로 다음 각 호의 사항을 포함하여 제30조제1항제10호에 따른 관리처분계획을 수립하여야 한다.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 분양설계 2. 분양대상자의 주소 및 성명 3. 분양대상자별 분양예정인 대지 또는 건축물의 추산액(임대관리 위탁주택에 관한 내용을 포함한다) 4. 다음 각 목에 해당하는 보류지 등의 명세와 추산액 및 처분방법 <ol style="list-style-type: none"> 가. 일반 분양분 나. 임대주택 다. 그 밖에 부대시설·복리시설 등 5. 분양대상자별 종전의 토지 또는 건축물 명세 및 제26조에 따른 심의 결과를 받은 날을 기준으로 한 가격(제26조에 따른 심의 전에 제37조제3항에 따라 철거된 건축물은 시장·군수등에게 허가를 받은 날을 기준으로 한 가격) 6. 정비사업비의 추산액(소규모재건축사업의 경우에는 「재건축초과이익 환수에 관한 법률」에 따른 재건축분담금에 관한 사항을 포함한다) 및 그에 따른 조합원 분담규모 및 분담시기 7. 분양대상자의 종전 토지 또는 건축물에 관한 소유권 외의 권리명세 8. 세입자별 손실보상을 위한 권리명세 및 그 평가액(취약주택정비사업의 경우로 한정한다) 9. 그 밖에 소규모주택정비사업과 관련한 권리 등에 관하여 대통령령으로 정하는 사항 <p>② 조합은 제29조제3항 본문에 따른 의결이 필요한 경우 총회 개최일부터 30일 전에 제1항제3호부터 제6호까지에 해당하는 사항을 조합원에게 문서로 통지하여야 한다.</p>

자료: 빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법 제정안

32) 2018년 6월 시행령 일부개정을 통해 제31조(관리처분의 방법) 제3항을 신설하여 「도시 및 주거환경정비법」에 여러 사업이 혼재되어 있어 사업별로 규정하여 제정안의 운영상 나타난 일부 미비점을 개선·보완하였음.

[표 3-20] 관리처분계획의 내용 및 수립기준(계속)

구분	조항	주요내용
<p style="text-align: center;">법률 제정안</p>	<p style="text-align: center;">제33조 (관리처분 계획의 내용 및 수립기준)</p>	<p>③ 제항에 따른 관리처분계획의 내용은 다음 각 호의 기준에 따른다.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 종전의 토지 또는 건축물의 면적, 이용 상황, 환경, 그 밖의 사항을 종합적으로 고려하여 대지 또는 건축물이 균형 있게 분양신청자에게 배분되고 합리적으로 이용되도록 한다. 2. 지나치게 좁거나 넓은 토지 또는 건축물은 넓히거나 좁혀 대지 또는 건축물이 적정 규모가 되도록 한다. 3. 너무 좁은 토지 또는 건축물이나 정비구역 지정 후 분할된 토지를 취득한 자에게는 현금으로 청산할 수 있다. 4. 재해상 또는 위생상의 위해를 방지하기 위하여 토지의 규모를 조정할 특별한 필요가 있는 때에는 너무 좁은 토지를 넓혀 토지에 균등하여 보상을 하거나 건축물의 일부와 그 건축물이 있는 대지의 공유지분을 교부할 수 있다. 5. 분양설계에 관한 계획은 제28조에 따른 분양신청기간이 만료하는 날을 기준으로 하여 수립한다. 6. 1세대 또는 1명이 하나 이상의 주택 또는 토지를 소유한 경우 1주택을 공급하고, 같은 세대에 속하지 아니하는 2명 이상이 1주택 또는 1토지를 공유한 경우에는 1주택만 공급한다. 7. 제6호에도 불구하고 다음 각 목의 경우에는 각 목의 방법에 따라 주택을 공급할 수 있다. <ol style="list-style-type: none"> 가. 2명 이상이 1토지를 공유한 경우로서 사·도조례로 주택공급을 따로 정하고 있는 경우에는 사·도조례로 정하는 바에 따라 주택을 공급할 수 있다. 나. 다음 어느 하나에 해당하는 토지등소유자에게는 소유한 주택 수만큼 공급할 수 있다. <ol style="list-style-type: none"> 1) 「수도권정비계획법」 제6조제4항제2호에 따른 과밀억제권역에 위치하지 아니한 재건축사업의 토지등소유자 2) 근로자(공무원인 근로자를 포함한다) 숙소, 기숙사 용도로 주택을 소유하고 있는 토지등소유자 3) 국가, 지방자치단체 및 토지주택공사등 4) 「국가균형발전 특별법」 제8조에 따른 공공기관지방방이전시책 등에 따라 이전하는 공공기관이 소유한 주택을 양수한 자 다. 제항제5호에 따른 가격의 범위 또는 종전 주택의 주거전용면적의 범위에서 2주택을 공급할 수 있고, 이 중 1주택은 주거전용면적을 60제곱미터 이하로 한다. 다만, 60제곱미터 이하로 공급받은 1주택은 제40조제2항에 따른 이전고시일 다음 날부터 3년이 지나기 전에는 주택을 전매(매매·중여나 그 밖에 권리의 변동을 수반하는 모든 행위를 포함하되 상속의 경우는 제외한다)하거나 전매를 알선할 수 없다. 라. 가로주택정비사업의 경우에는 3주택 이하로 한정하되, 다가구주택을 소유한 자에 대하여는 제항제4호에 따른 가격을 분양주택 중 최소분양단위 규모의 추산액으로 나눈 값(소수점 이하는 버린다)만큼 공급할 수 있다. 마. 「수도권정비계획법」 제6조제4항제2호에 따른 과밀억제권역에서 투기과열지구에 위치하지 아니한 소규모재건축사업의 경우에는 토지등소유자가 소유한 주택수의 범위에서 3주택 이하로 한정하여 공급할 수 있다. <p>④ 제항부터 제3항까지에 따른 관리처분계획의 내용 및 수립기준, 관리처분의 방법 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.</p> <p>⑤ 제항부터 제4항까지는 시장·군수등이 직접 수립하는 관리처분계획에 준용한다.</p>

자료: 빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법 제정안

[표 3-20] 관리처분계획의 내용 및 수립기준(계속)

구분	조항	주요내용
시행령 제정안	제30조 (관리처분 계획의 내용 등)	<p>법 제33조제4항제9호에서 "대통령령으로 정하는 사항"이란 다음 각 호의 사항을 말한다.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 법 제34조제4항 전단에 따른 보류지 등의 명세와 추산액 및 처분방법 2. 법 제36조에 따라 손실보상에 관한 협의를 하여야 하는 토지등소유자별 기존 토지 건축물 또는 그 밖의 권리의 명세와 처분방법 3. 제31조제4항제4호에 따른 비용의 부담비율에 의한 대지 및 건축물의 분양계획과 그 비용부담의 한도·방법 및 시기. 이 경우 비용부담에 의하여 분양받을 수 있는 한도는 정관등(법 제28조제5항에 따른 정관등을 말한다. 이하 같다)에서 따로 정하는 경우를 제외하고는 기존 토지 또는 건축물의 가격의 비율에 따라 부담할 수 있는 비용의 50퍼센트를 기준으로 정한다. 4. 사업의 시행으로 인하여 용도가 폐지되는 정비기반시설 및 새로 설치되는 정비기반시설의 명세 5. 기존 건축물의 철거 예정시기 6. 그 밖에 사도조례로 정하는 사항
시행령 제정안	제31조 (관리처분 의 방법)	<p>① 법 제33조에 따른 가로주택정비사업 관리처분의 방법은 다음 각 호와 같다.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 사도조례로 분양주택의 주거전용면적을 제한하는 경우 그 면적 이하의 주택을 공급할 것 2. 하나의 건축물의 대지는 하나의 필지가 되도록 할 것. 다만, 주택단지의 경우에는 그러하지 아니하다. 3. 토지등소유자(지상권자)를 제외한다. 이하 이 조에서 같다)에게 분양할 것. 다만, 공동주택을 분양하는 경우 사도조례로 정하는 금액·규모·취득시기 또는 유형에 관한 기준에 부합하지 아니하는 토지등소유자는 사도조례로 정하는 비에 따라 분양대상에서 제외할 수 있다. 4. 하나의 필지로 된 대지 및 그 대지에 건축된 건축물(법 제34조제4항 전단에 따라 잔여분을 보류지로 정하거나 조합원 또는 토지등소유자 외의 자에게 분양하는 부분은 제외한다)을 2인 이상에게 분양하는 경우 기존 토지 및 건축물의 가격과 제27조제2항제3호 및 제30조제3호에 따라 토지등소유자가 부담하는 비용의 비율에 따라 분양할 것 5. 분양대상자가 공동으로 취득하게 되는 건축물의 공용부분은 각 권리지의 공유로 하되, 해당 공용부분에 대한 각 권리지의 지분비율은 그가 취득하게 되는 전용부분의 위치 및 바닥면적 등의 사항을 고려하여 정할 것 6. 하나의 필지로 된 대지에 2인 이상에게 분양될 건축물이 설치된 경우 건축물의 분양면적 비율에 따라 그 대지의 소유권이 주어져도록 하되, 토지의 소유관계는 공유로 할 것. 다만, 대지에 건축된 건축물이 주택과 그 밖의 용도의 건축물로 구성된 경우 건축물의 용도 및 규모 등을 고려하여 대지의 소유권이 합리적으로 배분되도록 한다. 7. 주택 및 부대시설·복리시설의 공급순위는 기존 토지 또는 건축물의 가격을 고려하여 정할 것. 이 경우 공급순위 선정의 구체적 기준은 사도조례로 정한다.

자료: 빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법 제정안

[표 3-20] 관리처분계획의 내용 및 수립기준(계속)

구분	조항	주요내용
시행령 제정안	제33조 (관리처분 의 방법)	<p>② 법 제33조에 따른 소규모재건축사업 관리처분의 방법은 다음 각 호와 같다. 다만, 조합이 조합원 전원의 동의를 받아 그 기준을 따로 정하는 경우에는 그에 따른다.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 제1항제5호부터 제7호까지의 방법에 따른 것 2. 기존 부대시설 또는 복리시설(부속토지를 포함한다. 이하 이 호에서 같다)의 소유자에게는 새로 건설되는 부대시설 또는 복리시설을 공급할 것 다만, 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 경우에는 하나의 주택을 공급할 수 있다. <ul style="list-style-type: none"> 가. 새로운 부대시설 또는 복리시설을 건설하지 아니하는 경우로서 기존 부대시설 또는 복리시설의 가액이 분양주택 중 최소분양단위 규모의 추산액에 정관등으로 정하는 비율(정관등으로 정하는 비율이 없는 경우에는 1을 말한다. 이하 이 조에서 같다)을 곱한 가액보다 큰 경우 나. 기존 부대시설 또는 복리시설의 가액에서 새로 공급받는 부대시설 또는 복리시설의 추산액을 뺀 금액이 분양주택 중 최소분양단위 규모의 추산액에 정관등으로 정하는 비율을 곱한 가액보다 큰 경우 다. 새로 건설한 부대시설 또는 복리시설 중 최소분양단위규모의 추산액이 분양주택 중 최소분양단위규모의 추산액보다 큰 경우 <p>③ 법 제33조제1항제3호·제5호 및 제8호에 따른 재산 또는 권리의 평가에 관하여 법 제56조에 따라 「도시 및 주거환경정비법」 제74조제2항을 준용하는 경우 같은 항 제호나목의 "재건축사업"은 "가로주택정비사업 또는 소규모재건축사업"으로, "조합총회"는 "조합총회, 주민합의체 회의, 법 제25조제2항에 따른 주민대표회의 또는 같은 조 제3항 전단에 따른 토지등소유자 전체회의"로 본다. <산설 2018. 6. 12></p>

자료: 빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법 제정안

(8) 사업시행계획인가에 따른 처분

가로주택정비사업 또는 소규모재건축사업으로 조성된 대지 및 건축물은 사업시행 계획인가에 따라 처분 또는 관리하여야 하고, 인가된 관리처분계획에 따라 토지등소유자에게 주택을 공급하여야 한다. 이 경우 주택의 공급 방법·절차 등은 「주택법」 제54조를 준용한다.

국토교통부장관, 시장·군수등 또는 토지주택공사등은 공공지원민간임대주택이 준공인가 및 공사완료의 고시가 있는 날까지 공급이 되지 아니한 때에는 해당 임대주택을 인수할 수 있다. 이 경우 임대주택의 인수가격은 「공공주택 특별법 시행령」에 따른 분양전환가격의 산정 기준 중 건축비와 부속토지의 가격을 합한 금액으로 하고, 부속토지의 가격은 사업시행계획인가 고시가 있는 날을 기준으로 감정평가금액으로 하며, 건축비 및 부속토지의 가격에 가산할 항목에 대해 인수자가 조합 등과 협의하여 정할 수 있다.

[표 3-21] 사업시행계획인가에 따른 처분

구분	조항	주요내용
<p>법률 제정안</p>	<p>제34조 (사업시행 계획인가에 따른 처분 등)</p>	<p>① 가로주택정비사업 또는 소규모재건축사업의 사업시행자는 사업의 시행으로 조성된 대지 및 건축물을 사업시행계획인가에 따라 처분 또는 관리하여야 한다.</p> <p>② 가로주택정비사업 또는 소규모재건축사업의 사업시행자는 사업의 시행으로 건설된 건축물을 제29조에 따라 인가된 관리처분계획에 따라 토지등소유자에게 공급하여야 한다.</p> <p>③ 사업시행자는 사업시행구역에 주택을 건설하는 경우 입주자 모집 조건·방법·절차, 입주금(계약금·중도금 및 잔금을 말한다)의 납부 방법·시기·절차, 주택공급 방법·절차 등에 관하여 「주택법」 제54조에도 불구하고 대통령령으로 정하는 범위에서 시장·군수등의 승인을 받아 따로 정할 수 있다.</p> <p>④ 사업시행자는 제28조에 따른 분양신청을 받은 후 잔여분이 있는 경우에는 정관등 또는 사업시행계획으로 정하는 목적을 위하여 그 잔여분을 보류지(건축물을 포함한다)로 정하거나 조합원 또는 토지등소유자 외의 자에게 분양할 수 있다. 이 경우 분양공고와 분양신청절차 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.</p> <p>⑤ 국토교통부장관, 시장·군수등 또는 토지주택공사등은 「민간임대주택에 관한 특별법」 제2조제5호에 따른 공공지원민간임대주택(이하 "공공지원민간임대주택"이라 한다)이 제39조에 따른 준공인가 및 공사완료의 고시가 있는 날까지 공급대상자에게 공급이 되지 아니한 때에는 해당 임대주택을 인수할 수 있다. 이 경우 임대주택의 인수 절차 및 방법, 인수가격 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다. <개정 2018. 1. 16.></p> <p>⑥ 사업시행자는 소규모주택정비사업의 시행으로 임대주택을 건설하는 경우 임차인의 자격·선정방법, 임대보증금, 임대료 등 임대조건에 관한 기준 및 무주택 세대주에게 우선 매각하도록 하는 기준 등에 관하여 「민간임대주택에 관한 특별법」 제42조 및 제44조, 「공공주택 특별법」 제48조, 제49조 및 제50조의3에도 불구하고 대통령령으로 정하는 범위에서 시장·군수등의 승인을 받아 따로 정할 수 있다.</p> <p>⑦ 사업시행자는 제2항부터 제6항까지에 따른 공급대상자에게 주택을 공급하고 남은 주택을 제2항부터 제6항까지에 따른 공급대상자 외의 자에게 공급할 수 있다.</p> <p>⑧ 제7항에 따른 주택의 공급 방법·절차 등은 「주택법」 제54조를 준용한다. 다만, 사업시행자가 제35조에 따른 매도청구소송을 통하여 법원의 승소판결을 받은 후 입주예정자에게 피해가 없도록 손실보상금을 공탁하고 분양예정인 건축물을 담보한 경우에는 법원의 승소판결이 확정되기 전이라도 「주택법」 제54조에도 불구하고 입주자를 모집할 수 있으나, 제39조에 따른 준공인가 신청 전까지 해당 주택건설 대지의 소유권을 확보하여야 한다.</p>
<p>시행령 제정안</p>	<p>제32조 (일반분양 신청절차 등)</p>	<p>법 제34조제4항 후단에 따른 분양공고 및 분양신청절차 등에 관하여는 「주택법」 제54조를 준용한다. 이 경우 "사업주체"는 "사업시행자[한국토지주택공사 또는 지방공사(이하 "토지주택공사"등)이라 한다]가 공동사업시행자인 경우에는 토지주택공사등을 말한다]로 본다.</p>

자료: 빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법 제정안

[표 3-21] 사업시행계획인가에 따른 처분(계속)

구분	조항	주요내용
시행령 제정안	제33조 공공자원 민간임대 주택의 인수절차 및 가격 등)	① 법 제34조제5항에 따른 공공자원민간임대주택(이하 "공공자원민간임대주택"이라 한다)의 인수가격은 「공공주택 특별법 시행령」 제54조제4항에 따른 분양전환가격의 산정 기준 중 건축비와 부속토지의 가격을 합한 금액으로 하며, 부속토지의 가격은 법 제29조제5항에 따른 사업시행계획인가 고시가 있는 날을 기준으로 2인 이상의 감정평가업자가 평가한 금액을 산술평균한 금액으로 한다. 이 경우 건축비 및 부속토지의 가격에 가산할 항목은 인수가자가 조합(토지등소유자가 시행하는 경우에는 토지등소유자를 말한다)과 협의하여 정할 수 있다. <개정 2018. 7. 16.> ② 공공자원민간임대주택의 인수계약 체결을 위한 사전협의, 인수계약의 체결, 인수대금의 지급방법 등 필요한 사항은 인수가(법 제34조제5항에 따른 국토교통부장관, 시장·군수·구청장 또는 토지주택공사등을 말한다)가 따로 정하는 바에 따른다. <개정 2018. 7. 16.>
	제34조 (임대주택 의 공급)	① 법 제34조제6항에서 "대통령령으로 정하는 범위"란 별표 1을 말한다. ② 시장·군수·구청장은 사업시행자가 요청하거나 법 제34조제6항에 따른 임대주택의 임차인 자격 확인 등을 위하여 필요한 경우 국토교통부장관에게 「정보통신망 이용촉진 및 정보보호 등에 관한 법률」에 따라 구성된 주택전산망을 이용한 전산검색을 요청할 수 있다.

자료: 빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법 제정안

4) 사업 시행을 위한 조치 등

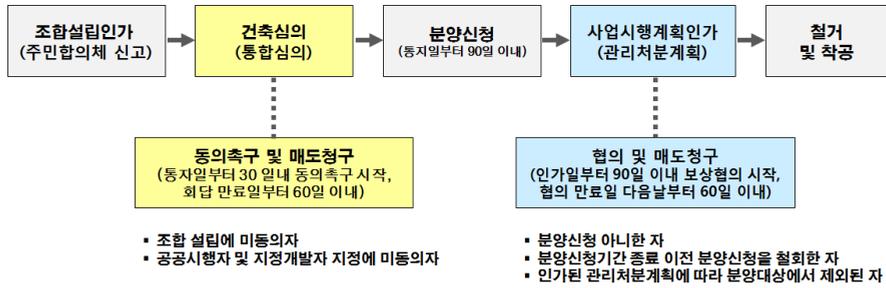
(1) 매도청구

가로주택정비사업 또는 소규모재건축사업의 사업시행자는 건축심의 결과를 받은 날부터 30일 이내에 조합설립 또는 사업시행자의 지정에 대한 동의여부를 서면으로 촉구하고, 동의하지 아니하면 회답기간 만료일부 60일 이내에 매도청구를 할 수 있다. 또한 사업시행자는 사업시행계획인가 고시일부 90일 이내에 분양신청을 하지 아니한 자 등과 손실보상에 관한 협의를 하고, 협의가 성립되지 아니하면 협의기간 만료일 다음 날부터 60일 이내에 매도청구소송을 제기하여야 한다.

가로주택정비사업의 경우 종전의 「도시 및 주거환경정비법」 제35조에 매도청구를 할 수 있도록 규정되어 있으나, 인용조항의 미비로 매도청구 대상에 가로주택정비사업 조합 설립의 동의를 하지 아니한 자가 누락되어 실제 매도청구권을 행사할 수 없었다.³³⁾ 이번 특례법 제정을 통해 매도청구가 비로소 가능하게 되었으며, 이는 2018년 2월 특례법 시행 후 최초로 조합설립인가를 신청하는 경우부터 적용한다. 다만,

33) 제35조(매도청구) 제1항제1호에서 "제16조제2항 및 제3항에 따른 조합 설립의 동의를 하지 아니한 자"는 주택재건축사업에 관한 내용으로 가로주택정비사업이 누락됨.

종전에 매도청구 관련 조문이 법률적 미비로 인해 실제 매도청구권을 행사할 수 없었던 점을 감안해 특례법 시행 전에 조합설립인가를 신청한 경우에도 매도청구가 가능하도록 부칙이 마련되었다.



[그림 3-10] 소규모주택정비사업 매도청구 절차

매도청구의 절차와 방법 등은 법률에서 직접 규정하고 있는데, 이는 「도시 및 주거환경정비법」 전부개정을 통해 종전에 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」의 규정을 준용하는 것에서 직접 규정하는 것으로 변경된 사항을 반영한 것이다.

[표 3-22] 매도청구

구분	조항	주요내용
법률 제정안	제35조 (매도청구)	① 가로주택정비사업 또는 소규모재건축사업의 사업시행자(토지등소유자가 시행하는 경우는 제외한다)는 제26조에 따른 심의 결과를 받은 날부터 30일 이내에 다음 각 호의 자에게 조합설립 또는 사업시행자의 지정에 동의할 것인지 여부를 회답할 것을 서면으로 촉구하여야 한다. 1. 제23조제1항·제2항 및 제4항에 따른 조합설립에 동의하지 아니한 자 2. 제18조제1항 및 제9조제1항에 따라 시장·군수등, 토지주택공사등 또는 지정개발자 지정에 동의하지 아니한 자 ② 제1항의 촉구를 받은 토지등소유자는 촉구를 받은 날부터 60일 이내에 회답하여야 한다. ③ 제1항의 기간 내에 회답하지 아니한 토지등소유자는 조합설립 또는 사업시행자의 지정에 동의하지 아니하겠다는 뜻을 회답한 것으로 본다. ④ 사업시행자는 제2항에 따른 기간이 만료된 때부터 60일 이내에 조합설립 또는 사업시행자 지정에 동의하지 아니하겠다는 뜻을 회답한 토지등소유자와 건축물 또는 토지만 소유한 자에게 건축물 또는 토지의 소유권과 그 밖의 권리를 매도할 것을 청구할 수 있다.

자료: 빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법 제정안

[표 3-22] 매도청구(계속)

구분	조항	주요내용
법률 제정안	제36조 (분양신청 을 하지 아니한 자 등에 대한 조치)	① 가로주택정비사업 또는 소규모재건축사업의 사업시행자는 제29조에 따라 사업시행계획이 인가고시된 날부터 90일 이내에 다음 각 호에서 정하는 자와 토지, 건축물 또는 그 밖의 권리의 손실보상에 관한 협의를 하여야 한다. 다만, 사업시행자는 분양신청기간 종료일부터 협의를 시작할 수 있다. 1. 분양신청을 하지 아니한 자 2. 분양신청기간 종료 이전에 분양신청을 철회한 자 3. 제29조에 따라 인가된 관리처분계획에 따라 분양대상에서 제외된 자 ② 사업시행자는 제1항에 따른 협의가 성립되지 않은 경우에는 그 기간의 만료일 다음 날부터 60일 이내에 수용재결을 신청하거나 제35조에 따른 매도청구소송을 제기하여야 한다. ③ 사업시행자는 제2항에 따른 기간을 넘겨서 수용재결을 신청하거나 매도청구소송을 제기한 경우 대통령령으로 정하는 바에 따라 해당 토지등소유자에게 지연일수(遲延日數)에 따른 이자를 지급하여야 한다.
	부칙 제2조 (매도청구 에 관한 적용례)	① 제35조는 이 법 시행 후 최초로 조합설립인가를 신청하는 경우부터 적용한다. ② 제1항에도 불구하고 가로주택정비사업의 사업시행자는 이 법 시행 전에 조합설립인가를 신청한 경우에도 제35조에 따라 매도청구를 할 수 있으며, 이 경우 제35조제1항의 "심의 결과를 받은 날"은 "이 법 시행일"로 본다.
시행령 제정안	제35조 (지연일수 에 따른 이자 산정)	법 제36조제3항에 따른 지연일수에 따른 이자 산정을 위한 비율은 다음 각 호의 구분에 따른다. 1. 지연일수가 6개월 이내인 경우: 100분의 5 2. 지연일수가 6개월 초과 12개월 이내인 경우: 100분의 10 3. 지연일수가 12개월을 초과한 경우: 100분의 15

자료: 빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법 제정안

(2) 건축물 등의 사용·수익의 중지 및 철거

중전의 토지 또는 건축물의 소유자·지상권자·전세권자·임차권자 등 권리자는 사업시행계획이 인가된 때에는 이전고시가 있는 날까지 중전의 토지 또는 건축물을 사용하거나 수익할 수 없다. 소규모주택정비사업의 시행으로 지상권·전세권 또는 임차권의 설정 목적을 달성할 수 없는 때에는 그 권리자는 계약을 해지할 수 있다.

사업시행자는 사업시행계획인가를 받은 후 기존의 건축물을 철거하여야 하며, 안전사고의 우려 등이 있는 경우에는 기존 건축물 소유자의 동의 및 시장·군수 등의 허가를 받아 해당 건축물을 철거할 수 있다.

[표 3-23] 건축물 등의 사용·수익의 중지 및 철거

구분	조항	주요내용
법률 제정안	제37조 (건축물 등의 사용 ·수익의 중지 및 철거 등)	<p>① 종전의 토지 또는 건축물의 소유자 지상권자·전세권자·임차권자 등 권리자는 사업시행계획이 인가된 때에는 제40조에 따른 이전고시가 있는 날까지 종전의 토지 또는 건축물을 사용하거나 수익할 수 없다. 다만, 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 그러하지 아니하다.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 사업시행자의 동의를 받은 경우 2. 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」에 따른 손실보상이 완료되지 않은 경우 <p>② 사업시행자는 제29조에 따른 사업시행계획인가를 받은 후 기존의 건축물을 철거하여야 한다.</p> <p>③ 사업시행자는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 제2항에도 불구하고 기존 건축물 소유자의 동의 및 시장·군수등의 허가를 받아 해당 건축물을 철거할 수 있다. 이 경우 건축물의 철거는 토지등소유자로서의 관리의무에 영향을 주지 아니한다.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 「재난 및 안전관리 기본법」, 「주택법」, 「건축법」 등 관계 법령에서 정하는 기존 건축물의 붕괴 등 안전사고의 우려가 있는 경우 2. 폐공가(廢公家)의 밀집으로 범죄발생의 우려가 있는 경우 <p>④ 시장·군수등은 사업시행자가 제2항에 따라 기존의 건축물을 철거하는 경우 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 시기에는 건축물의 철거를 제한할 수 있다.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 일출 전과 일몰 후 2. 호우, 대설, 폭풍해일, 지진해일, 태풍, 강풍, 풍랑, 한파 등으로 해당 지역에 중대한 재해발생이 예상되어 기상청장이 「기상법」 제13조에 따라 특보를 발표한 때 3. 「재난 및 안전관리 기본법」 제3조에 따른 재난이 발생한 때
	제38조 (지상권 등 계약의 해지)	<p>① 소규모주택정비사업의 시행으로 지상권·전세권 또는 임차권의 설정 목적을 달성할 수 없는 때에는 그 권리자는 계약을 해지할 수 있다.</p> <p>② 제1항에 따라 계약을 해지할 수 있는 자가 가지는 전세금·보증금, 그 밖의 계약상의 금전의 반환청구권은 사업시행자에게 행사할 수 있다.</p> <p>③ 제2항에 따른 금전의 반환청구권의 행사로 해당 금전을 지급한 사업시행자는 해당 토지등소유자에게 구상할 수 있다.</p> <p>④ 사업시행자는 제3항에 따른 구상이 되지 아니한 경우에는 해당 토지등소유자에게 귀속될 대지 또는 건축물을 압류할 수 있다. 이 경우 압류한 권리는 저당권과 동일한 효력을 가진다.</p> <p>⑤ 제29조에 따라 사업시행계획인가를 받은 경우 지상권·전세권 설정계약 또는 임대차 계약의 계약기간은 「민법」 제280조·제281조 및 제312조제2항, 「주택임대차보호법」 제4조제1항, 「상가건물 임대차보호법」 제9조제1항을 적용하지 아니한다.</p>

자료: 빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법 제정안

5) 공사완료에 따른 조치

(1) 준공인가 및 공사완료 고시

시장·군수등이 아닌 사업시행자가 소규모주택정비사업 공사를 완료한 때에는 시

장·군수등의 준공인가를 받아야 한다.

시장·군수등이 공사완료를 고시하는 경우 의제되는 인·허가등에 따른 준공검사·인가등에 관하여 관계 행정기관의 장과 협의한 사항은 해당 준공검사·인가등을 받은 것으로 본다.

[표 3-24] 준공인가 및 공사완료 고시

구분	조항	주요내용
<p>법률 제정안</p>	<p>제39조 (준공인가 및 공사완료 고시)</p>	<p>① 시장·군수등이 아닌 사업시행자가 소규모주택정비사업 공사를 완료한 때에는 시장·군수등의 준공인가를 받아야 한다. ② 제항에 따라 준공인가신청을 받은 시장·군수등은 지체 없이 준공검사를 실시하여야 한다. 이 경우 시장·군수등은 효율적인 준공검사를 위하여 필요한 때에는 관계 행정기관·공공기관·연구기관, 그 밖의 전문기관 또는 단체에 준공검사의 실시를 의뢰할 수 있다. ③ 시장·군수등은 제2항에 따른 준공검사를 실시한 결과 소규모주택정비사업이 인가받은 사업시행계획대로 완료되었다고 인정되는 때에는 준공인가를 하고 그 사실을 해당 지방자치단체의 공보에 고시하여야 한다. ④ 시장·군수등은 직접 시행하는 소규모주택정비사업에 관한 공사가 완료된 때에는 그 사실을 해당 지방자치단체의 공보에 고시하여야 한다. ⑤ 시장·군수등은 제항에 따른 준공인가를 하기 전이라도 완공된 건축물이 사용에 지장이 없는 등 대통령령으로 정하는 기준에 적합한 경우에는 입주예정자가 완공된 건축물을 사용할 수 있도록 사업시행자에게 허가할 수 있다. 다만, 시장·군수등이 사업시행자인 경우에는 허가를 받지 아니하고 입주예정자가 완공된 건축물을 사용하게 할 수 있다. ⑥ 제3항 및 제4항에 따라 공사완료를 고시하는 경우 시장·군수등이 제55조에 따라 의제되는 인·허가등에 따른 준공검사·인가등에 관하여 관계 행정기관의 장과 협의한 사항은 해당 준공검사·인가등을 받은 것으로 본다.</p>
<p>시행령 제정안</p>	<p>제36조 (준공인가 및 공사완료 고시 등)</p>	<p>① 법 제39조에 따른 준공인가의 방법·절차 및 준공인가·공사완료를의 고시 방법 등에 관하여는 제3조를 준용한다. 이 경우 "빈집정비사업은 "소규모주택정비사업"으로, "법 제14조제1항"은 "법 제39조제1항"으로, "법 제4조제2항"은 "법 제39조제2항"으로, "법 제14조제3항 및 제4항"은 "법 제39조제3항 및 제4항"으로 본다. ② 법 제39조제5항 본문에서 "완공된 건축물이 사용에 지장이 없는 등 대통령령으로 정하는 기준에 적합한 경우"란 다음 각 호의 기준을 모두 충족한 경우를 말한다. 1. 완공된 건축물에 전기·수도·난방 및 상하수도 시설 등이 갖추어져 있어 건축물의 사용에 지장이 없을 것 2. 완공된 건축물이 법 제29조에 따라 인가받은 사업시행계획에 적합할 것 3. 공사에 따른 차량통행·소음·분진 등의 위해로부터 입주자의 안전이 확보될 것</p>

자료: 빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법 제정안

(2) 이전고시 및 권리변동의 제한

사업시행자는 공사완료가 고시되는 때에는 지체 없이 대지확정측량을 하고 토지의 분할절차를 거쳐 관리처분계획에서 정한 사항을 분양받을 자에게 통지하고 대지 또는 건축물의 소유권을 이전하여야 한다. 다만, 소규모주택정비사업의 효율적인 추진을 위하여 필요한 경우에는 해당 소규모주택정비사업에 관한 공사가 전부 완료되기 전이라도 완공된 부분은 준공인가를 받아 대지 또는 건축물별로 분양받을 자에게 그 소유권을 이전할 수 있다.

[표 3-25] 이전고시 및 권리변동의 제한

구분	조항	주요내용
법률 제정안	제40조 (이전고시 및 권리변동의 제한 등)	<p>① 사업시행자는 제39조제3항 및 제4항에 따른 고시가 있는 때에는 지체 없이 대지확정측량을 하고 토지의 분할절차를 거쳐 관리처분계획에서 정한 사항을 분양받을 자에게 통지하고 대지 또는 건축물의 소유권을 이전하여야 한다. 다만, 소규모주택정비사업의 효율적인 추진을 위하여 필요한 경우에는 해당 소규모주택정비사업에 관한 공사가 전부 완료되기 전이라도 완공된 부분은 준공인가를 받아 대지 또는 건축물별로 분양받을 자에게 그 소유권을 이전할 수 있다.</p> <p>② 사업시행자는 제4항에 따라 대지 및 건축물의 소유권을 이전하는 때에는 그 내용을 해당 지방자치단체의 공보에 고시한 후 시장·군수등에게 보고하여야 한다. 이 경우 대지 또는 건축물을 분양받을 자는 고시가 있는 날의 다음 날에 그 대지 또는 건축물의 소유권을 취득한다.</p> <p>③ 사업시행자는 제2항에 따른 이전고시가 있는 때에는 지체 없이 대지 및 건축물에 관한 등기를 지방법원 또는 등기소에 촉탁 또는 신청하여야 한다. 이 경우 등기에 관한 사항은 대법원규칙으로 정한다.</p> <p>④ 소규모주택정비사업에 관하여 제2항에 따른 이전고시가 있는 날부터 제3항에 따른 등기가 있을 때까지는 저당권 등의 다른 등기를 하지 못한다.</p>
	제41조 (청산금 등)	<p>① 사업시행자는 대지 또는 건축물을 분양받은 자가 종전에 소유하고 있던 토지 또는 건축물의 가격과 분양받은 대지 또는 건축물의 가격 사이에 차이가 있는 경우 제40조제2항에 따른 이전고시가 있는 후에 그 차액에 상당하는 금액이하 '청산금'이라 한다)을 분양받은 자로부터 징수하거나 분양받은 자에게 지급하여야 한다.</p> <p>② 사업시행자는 제4항에도 불구하고 정관등에서 분할징수 및 분할지급을 정하고 있거나 총회의 의결을 거쳐 따로 정한 경우에는 사업시행계획인가 후부터 제40조제2항에 따른 이전고시가 있는 날까지 일정기간별로 분할징수하거나 분할지급할 수 있다.</p> <p>③ 사업시행구역에 있는 토지 또는 건축물에 저당권을 설정한 권리는 사업시행자가 저당권이 설정된 토지 또는 건축물의 소유자에게 청산금을 지급하기 전에 압류절차를 거쳐 저당권을 행사할 수 있다.</p>

자료: 빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법 제정안

6) 비용의 부담 등

(1) 비용부담의 원칙 및 비용의 조달

정비사업비는 특별한 규정이 있는 경우를 제외하고는 사업시행자가 부담하고, 시장·군수등은 시장·군수등이 아닌 사업시행자가 시행하는 소규모주택정비사업의 시행으로 설치되는 주요 정비기반시설 및 공동이용시설에 대하여는 그 건설에 드는 비용의 전부 또는 일부를 부담할 수 있다.

[표 3-26] 비용부담의 원칙 및 비용의 조달

구분	조항	주요내용
법률 제정안	제42조 (비용부담 의 원칙 및 비용의 조달)	① 정비사업비는 이 법 또는 다른 법령에 특별한 규정이 있는 경우를 제외하고는 사업시행자가 부담한다. ② 시장·군수등은 시장·군수등이 아닌 사업시행자가 시행하는 소규모주택정비사업의 시행으로 설치되는 다음 각 호의 시설에 대하여는 그 건설에 드는 비용의 전부 또는 일부를 부담할 수 있다. 1. 도시·군계획시설 중 대통령령으로 정하는 주요 정비기반시설 및 공동이용시설 2. 제43조제3항에 따른 임시거주시설 ③ 사업시행자는 토지등소유자로부터 제항에 따른 비용과 소규모주택정비사업의 시행과정에서 발생한 수입의 차액을 부과금으로 부과 징수할 수 있다. ④ 토지등소유자가 제항에 따른 부과금의 납부를 태만히 한 경우 사업시행자는 연체료를 부과 징수할 수 있다.
시행령 제정안	제37조 (주요 정비 기반시설 및 공동 이용시설)	법 제42조제2항제4호에서 "대통령령으로 정하는 주요 정비기반시설 및 공동이용시설"이란 다음 각 호의 시설을 말한다. 1. 도로, 공용주차장 2. 광장, 공원, 녹지, 공공공지 3. 상하수도, 공동구 4. 하천 5. 그 밖에 사도조례로 정하는 공동이용시설

자료: 빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법 제정안

(2) 정비기반시설의 설치 등

시장·군수등은 소규모주택정비사업의 시행으로 정비기반시설 또는 공동이용시설의 확충이 필요하다고 인정하는 경우 직접 설치하거나 사업시행자에게 설치하도록 할 수 있다. 시장·군수등 또는 토지주택공사등은 사업시행계획인가를 신청한 후 해

당 사업시행구역 인근의 공공임대주택을 임시거주시설로 공급할 수 있다.

이는 소규모주택정비사업에 따른 도로 등 정비기반시설의 과부하 등을 방지하고, 공공에서 사업을 시행하는 경우 사업의 시행으로 철거되는 주택의 소유자 또는 세입자의 이주대책을 지원하기 위한 목적에서 규정을 신설한 것이다. 다만, 공공임대주택을 임시거주시설로 우선 공급한다는 점에서 해당 세대의 월평균소득이 전년도 도시근로자 가구당 월평균소득의 70퍼센트 이하로 제한한다.

[표 3-27] 정비기반시설의 설치 등

구분	조항	주요내용
법률 제정안	제43조 (정비기반 시설의 설치 등)	<p>① 시장·군수등은 소규모주택정비사업의 시행으로 정비기반시설 또는 공동이용시설의 확충이 필요하다고 인정하는 경우 직접 설치하거나 사업시행자에게 설치하도록 할 수 있다.</p> <p>② 사업시행자가 소규모주택정비사업의 시행으로 새로이 정비기반시설을 설치하거나 기존의 정비기반시설에 대체하는 정비기반시설을 설치한 경우에는 「국유재산법」 및 「공유재산 및 물품 관리법」 에도 불구하고 종래의 정비기반시설은 사업시행자에게 무상으로 귀속되고, 새로이 설치된 정비기반시설은 그 시설을 관리할 국가 또는 지방자치단체에 무상으로 귀속된다.</p> <p>③ 시장·군수등 또는 토지구획공사등은 소규모주택정비사업을 시행하는 경우에 사업시행으로 철거되는 주택의 소유자 또는 세입자(사업시행구역에서 실제 거주하는 자로 한정한다)가 임시로 거주할 수 있도록 「주택법」 제54조에도 불구하고 대통령령으로 정하는 방법 및 절차에 따라 자신이 보유한 「공공주택 특별법」 제2조제4호에 따른 공공임대주택(이하 "공공임대주택"이라 한다)을 임시거주시설로 사용하도록 우선적으로 공급할 수 있다.</p>
시행령 제정안	제38조 (임시거주 시설의 공급)	<p>① 시장·군수등 또는 토지구획공사등은 해당 사업시행구역 인근의 공공임대주택을 법 제43조제3항에 따른 임시거주시설(이하 "임시거주시설"이라 한다)로 공급할 수 있다. 이 경우 임시거주시설의 공급은 법 제29조제4항 본문에 따른 사업시행계획인가를 신청한 후(시장·군수등의 경우 법 제30조에 따라 사업시행계획서를 작성한 후를 말한다) 할 수 있다.</p> <p>② 임시거주시설을 우선 공급받을 수 있는 자는 다음 각 호의 요건을 모두 충족하여야 한다.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 법 제43조제3항에 따른 소유자 또는 세입자가 세대주일 것 2. 해당 세대의 월평균소득이 전년도 도시근로자 가구당 월평균소득의 70퍼센트 이하일 것 <p>③ 임시거주시설은 다음 각 호의 순위에 따라 공급한다.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 제1순위: 사업시행으로 철거되는 주택의 세입자로서 주택을 소유하지 아니한 자 2. 제2순위: 사업시행으로 철거되는 주택의 소유자로서 해당 주택 외의 주택을 소유하지 아니한 자 <p>④ 제2항 및 제3항에서 규정한 사항 외에 공급계약의 체결 및 주택의 반환 등에 필요한 사항은 시장·군수등 또는 토지구획공사등이 정하는 바에 따른다.</p>

자료: 빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특별법 제정안

1.4 사업 활성화를 위한 지원

1) 보조 및 용자 등

지방자치단체는 기초자치단체장이 아닌 사업시행자가 시행하는 빈집정비사업 또는 소규모주택정비사업에 드는 비용의 일부를 보조 또는 출자·용자하거나 용지를 알선할 수 있다. 현재 법령에서 시장·군수등이 아닌 사업시행자에게만 비용 지원이 가능하여 광역자치단체에서 재정이 열악한 기초자치단체가 직접 시행하는 사업 등에도 지원할 수 있도록 지원대상에 대한 개정이 필요하다.

또한 지방자치단체의 장은 마을공동체 활성화 등 공익 목적을 위해 「공유재산 및 물품 관리법」에 따라 사업시행구역 내 공동이용시설에 대한 사용 허가 또는 대부를 하는 경우 사용료 또는 대부료를 감면할 수 있다.

[표 3-28] 보조 및 용자 등

구분	조항	주요내용
법률 제정안	제44조 (보조 및 용자)	지방자치단체는 시장·군수등이 아닌 사업시행자가 시행하는 빈집정비사업 또는 소규모 주택정비사업에 드는 비용의 일부를 보조 또는 출자·용자하거나 용지를 알선할 수 있다.
	제45조 (공동이용시 설 사용료 등의 감면)	① 지방자치단체의 장은 마을공동체 활성화 등 공익 목적을 위하여 「공유재산 및 물품 관리법」 제20조 및 제28조에 따라 사업시행구역 내 공동이용시설에 대한 사용 허가 또는 대부를 하는 경우 같은 법 제22조 및 제32조에도 불구하고 사용료 또는 대부료를 감면할 수 있다. ② 제항에 따른 공익 목적의 기준, 사용료·대부료 감면 대상 및 그 밖에 필요한 사항은 사도조례로 정한다.

자료: 빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법 제정안

3) 정비구역의 행위제한 특례

사업시행자는 「도시 및 주거환경정비법」 제19조에 따른 정비구역의 행위제한 규정에도 불구하고,³⁴⁾ 현지개량방식 주거환경개선사업을 시행하는 정비구역에서 소규모 주택정비사업을 시행할 수 있다. 종전에도 정비구역에서 사업시행자가 시장·군수등

34) 정비구역에서 건축물의 건축, 공작물의 설치, 토지의 형질변경, 토지의 분할 등의 어느 하나에 해당하는 행위를 하려는 자는 시장·군수등의 허가를 받아야 한다. 허가받은 사항을 변경하려는 때에도 또한 같음.

의 행위허가를 받고 사업시행이 가능하나, 사업 절차를 간소하기 위하여 정비구역의 행위제한 특례를 마련한 것이다.

[표 3-29] 정비구역의 행위제한 특례

구분	조항	주요내용
법률 제정안	제47조 (정비구역의 행위 제한에 관한 특례)	사업시행자는 「도시 및 주거환경정비법」 제9조에도 불구하고 같은 법 제23조제2항제2호의 방법으로 주거환경개선사업을 시행하는 정비구역에서 빈집정비사업 또는 소규모주택정비사업을 시행할 수 있다.

자료: 빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법 제정안

4) 건축규제 완화 특례

(1) 건축규제 완화

근린재생형 활성화계획에 반영된 자율주택정비사업, 가로주택정비사업 또는 취약주택정비사업으로 건설하는 건축물에 대하여 대지의 조경기준, 건폐율 산정기준(경사지 가로구역으로 한정), 대지안의 공지기준, 건축물의 높이 제한 기준 등에 대하여 지방건축위원회의 심의를 거쳐 그 기준을 완화받을 수 있다. 다만, 자율주택정비사업은 난개발 방지를 위하여 근린재생형 활성화계획에 반영한 경우로 제한적으로 허용하였고, 가로주택정비사업 또는 취약주택정비사업은 종전의 「도시 및 주거환경정비법」의 규정을 반영한 것이다.

시행령에서 「주택건설기준 등에 관한 규정」 제6조제2항제2호에 따른 단지안의 시설 설치기준³⁵⁾에도 불구하고 폭 6미터 이상인 일반도로에 연결하여 주택을 제1종

35) ① 주택단지에는 관계법령에 의한 지역 또는 지구에 불구하고 다음 각호의 시설에 한하여 이를 건설하거나 설치할 수 있다. 다만, 「주택법 시행령」 제7조제9호부터 제11호까지의 규정에 따른 시설은 당해 주택단지에 세대당 전용면적이 50제곱미터 이하인 공동주택을 300세대 이상 건설하거나 당해 주택단지 총 세대수의 2분의 1 이상을 건설하는 경우에 한한다.

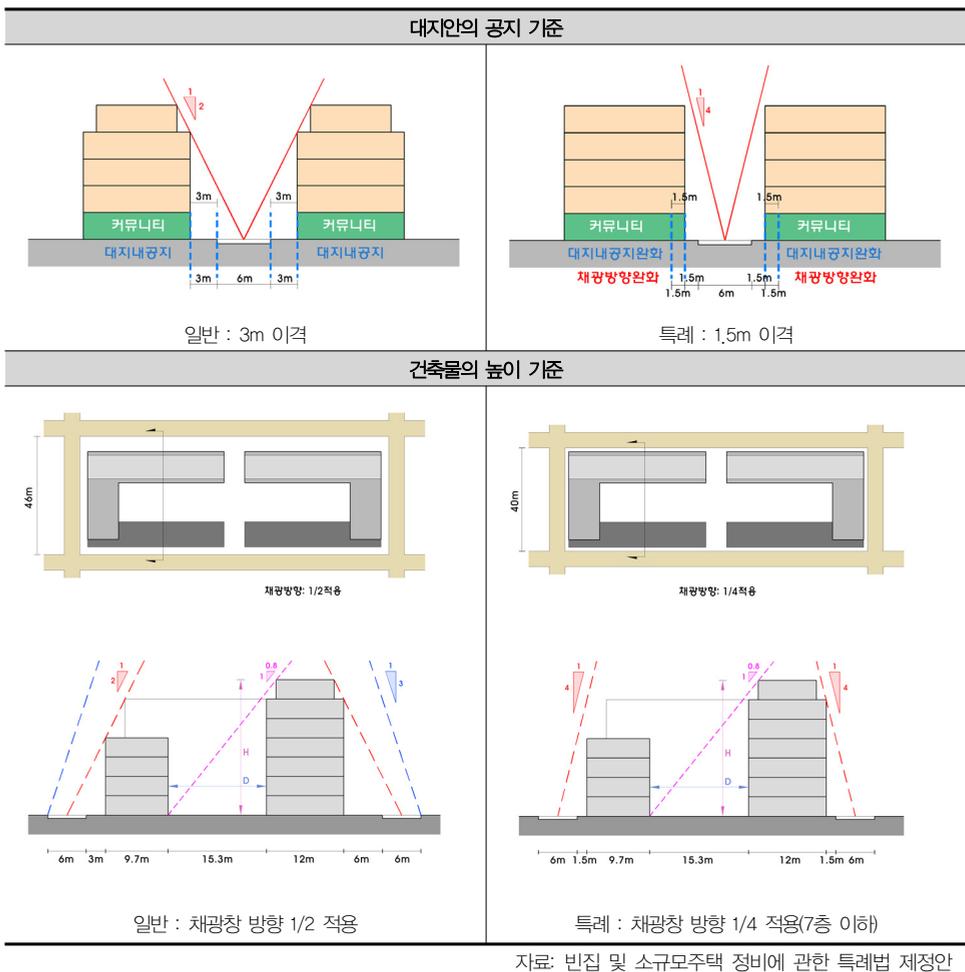
1. 부대시설, 2. 복리시설

② 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 제1항에 따른 시설 외에 관계 법령에 따라 해당 건축물이 속하는 지역 또는 지구에서 제한되지 아니하는 시설을 건설하거나 설치할 수 있다.

2. 폭 12미터 이상인 일반도로(주택단지 안의 도로는 제외한다)에 연결하여 주택을 주택 외의 시설과 복합 건축물로 건설하는 경우

근린생활시설과 복합건축물로 건설할 수 있도록 특례규정이 신설되었다.

이는 가로주택정비사업 등의 시행으로 가로에 연접하여 건축물 저층부에 상가 등 제1종 근린생활시설을 설치하기 위해서는 「주택건설기준 등에 관한 규정」에 따라 폭 12미터 이상인 일반도로에 연접한 경우에만 가능하다는 법률적 해석이 있을 수 있어 소규모주택정비사업으로 상가 등 복합건축물의 건설을 유도하기 위한 취지에서 특례 규정이 마련된 것이다.



자료: 빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법 제정안

[그림 3-11] 소규모주택정비사업의 건축규제 완화 효과

(2) 공동이용시설 등 용적률 완화

소규모주택정비사업으로 건설하는 건축물에 공동이용시설 및 주민공동이용시설을 설치하는 경우 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 해당 지역 용적률에 공동이용시설 등에 해당하는 용적률을 더한 용적률을 적용받을 수 있는 특례규정이 신설되었다. 다만 용적률 상향에 따른 난개발과 기반시설 과부하를 고려하여 시·도 조례로 지역의 여건 등을 고려할 수 있도록 하였다.

이는 소규모주택정비사업으로 가로공간과 연계해 어린이집 등 공동이용시설을 설치하고 거주민뿐 아니라 지역주민에게도 개방함으로써 가용토지 확보가 어려운 저층 주거지에서 지역 내에 부족한 공동이용시설의 확충을 유도하기 위한 것이다.



[그림 3-12] 소규모주택정비사업의 공동이용시설 설치 예시

(3) 주차장 설치기준 완화

사업시행자가 사업시행구역으로부터 일정 범위 내에 노상·노외주차장의 사용권리를 확보하는 경우 해당 건축물의 부설주차장 설치를 갈음할 수 있도록 특례규정이 신설되었다. 다만 주차장 설치기준 완화에 따른 주차문제를 고려하여 주차장 사용권

확보 범위를 전체 주차단위구획 총수의 30% 미만, 사업시행구역의 경계선까지의 직선거리 300미터 이내 또는 도보거리 600미터 이내³⁶⁾ 등으로 제한하되, 시도조례로 지역여건을 고려할 수 있도록 하였다. 이는 소규모주택정비사업의 시행구역 대부분이 협소하여 주차장 설치가 어렵고 지하주차장 설치 없이 법정 주차대수를 확보하는 경우 필로티 주차장 설치로 획일적인 가로경관이 조성될 우려가 있어 공용주차장 설치 확대를 통해 사업 활성화를 도모하기 위한 것이다.

[표 3-30] 건축규제 완화 특례

구분	조항	주요내용
<p>법률 제정안</p>	<p>제48조 (건축규제 완화 등의 특례)</p>	<p>① 사업시행자는 자율주택정비사업(「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법」 제2조 제1항제6호나목에 따른 근린재생형 활성화계획에 반영한 경우로 한정한다), 가로주택정비사업 또는 취약주택정비사업의 시행으로 건설하는 건축물에 대하여 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사항은 대통령령으로 정하는 범위에서 지방건축위원회의 심의를 거쳐 그 기준을 완화받을 수 있다.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 「건축법」 제42조에 따른 대지의 조경기준 2. 「건축법」 제55조에 따른 건폐율의 산정기준(경사지에 위치한 가로구역으로 한정한다) 3. 「건축법」 제58조에 따른 대지 안의 공기기준 4. 「건축법」 제60조 및 제61조에 따른 건축물의 높이 제한 5. 「주택법」 제35조제1항제3호 및 제4호에 따른 부대시설 및 복리시설의 설치기준 6. 제호부터 제5호까지에서 규정한 사항 외에 사업의 원활한 시행을 위하여 대통령령으로 정하는 사항 <p>② 사업시행자는 소규모주택정비사업의 시행으로 건설하는 건축물에 공동이용시설 및 「주택법」 제2조제4호에 따른 복리시설로서 대통령령으로 정하는 공동시설(이하 이 조에서 "공동이용시설등"이라 한다)을 설치하는 경우에 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제78조에 따라 해당 지역에 적용되는 용적률에 공동이용시설등에 해당하는 용적률을 더한 범위에서 시도조례로 정하는 용적률을 적용받을 수 있다.</p> <p>③ 시장·군수등은 사업시행자가 빈집정비사업 또는 소규모주택정비사업의 시행으로 건설하는 건축물에 대하여 대통령령으로 정하는 범위에서 「주차장법」 제2조제4호에 따른 노상주차장 및 노외주차장을 사용할 수 있는 권리(이하 "주차장 사용권"이라 한다)를 확보하는 경우 그에 상응하는 범위에서 주차장 설치기준을 완화할 수 있다.</p> <p>④ 제3항에 따른 주차장 사용권의 확보를 위한 방법 및 절차, 비용의 산정기준 및 금액 기준 등에 필요한 사항은 시도조례로 정한다.</p>

자료: 빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법 제정안

36) 「주차장법 시행령」 제7조제2항 : ② 법 제19조제4항 후단에 따른 시설물의 부지 인근의 범위는 다음 각 호의 어느 하나의 범위에서 특별자치도·시·군 또는 자치구(이하 "시·군 또는 구"라 한다)의 조례로 정한다.

1. 해당 부지의 경계선으로부터 부설주차장의 경계선까지의 직선거리 300미터 이내 또는 도보거리 600미터 이내
2. 해당 시설물이 있는 동·리 및 그 시설물과의 통행 여건이 편리하다고 인정되는 인접 동·리

[표 3-30] 건축규제 완화 특례(계속)

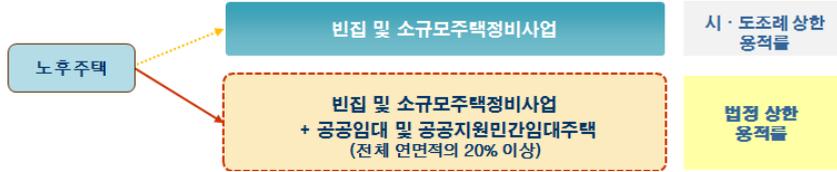
구분	조항	주요내용
시행령 제정안	제40조 (건축규제 완화 등의 특례)	<p>① 법 제48조제항 각 호 외의 부분에서 "대통령령으로 정하는 범위"란 다음 각 호의 구분에 따른 범위를 말한다. <개정 2018. 6. 12.></p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 「건축법」 제42조에 따른 대지의 조경기준: 2분의 1 범위 2. 「건축법」 제55조에 따른 건폐율의 산정기준: 건축면적에서 주차장 면적을 제외 3. 「건축법」 제58조에 따른 대지 안의 공지기준: 2분의 1 범위 4. 「건축법」 제60조에 따른 건축물의 높이 제한 기준: 2분의 1 범위 5. 「건축법」 제61조제2항제1호에 따른 건축물(7층 이하의 건축물로 한정한다)의 높이 제한 기준: 2분의 1 범위 6. 「주택법」 제35조제1항제3호 및 제4호에 따른 부대시설 및 복리시설의 설치기준 <p>가. 「주택법」 제2조제4호가목의 어린이놀이터의 설치기준: 「주택건설기준 등에 관한 규정」 제55조의2제7항제2호다목의 적용배제</p> <p>나. 「주택법」 제2조제4호의 복리시설의 설치기준: 같은 법 제35조제1항제4호 및 「주택건설기준 등에 관한 규정」에 따른 복리시설별 설치기준에도 불구하고 설치대상 복리시설(어린이놀이터는 제외한다)의 면적의 합계 범위에서 필요한 복리시설을 설치할 수 있다.</p> <p>② 법 제48조제1항제6호에서 "대통령령으로 정하는 사항"이란 「주택건설기준 등에 관한 규정」 제6조제2항제2호에 따른 단지안의 시설 설치기준을 말한다. 이 경우 「주택건설기준 등에 관한 규정」 제6조제2항제2호에 따른 단지안의 시설 설치기준에도 불구하고 폭 6미터 이상인 일반도로에 연결하여 주택을 「건축법 시행령」 별표 1 제3호에 따른 제종 근린생활시설과 복합건축물로 건설할 수 있다.</p> <p>③ 법 제48조제2항에서 "대통령령으로 정하는 공동시설"이란 「주택건설기준 등에 관한 규정」 제2조제3호의 주민공동시설을 말한다.</p> <p>④ 법 제48조제3항에서 "대통령령으로 정하는 범위"란 다음 각 호의 기준을 모두 충족하는 범위를 말한다.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 「주차장법」에 따라 해당 건축물에 설치하여야 하는 부설주차장의 주차단위구획 총수의 100분의 30 미만일 것 2. 삭제 <2018. 6. 12.> 3. 주차장의 위치가 「주차장법 시행령」 제7조제2항 각 호의 어느 하나에 해당할 것

자료: 빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법 제정안

5) 임대주택 건설 특례

소규모주택정비사업으로 공공임대주택 또는 공공지원민간임대주택을 전체 연면적의 20% 이상을 건설하는 경우 해당 지역의 조례로 규정된 용적률에도 불구하고 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 법정 용적률 상한까지 건설할 수 있다. 이는 임대주택 건설을 위한 신규부지 확보가 어려운 저층주거지에서 소규모주택정비사업을 통해 공공성을 갖는 임대주택 공급을 촉진하기 위하여 용적률 상한까지 건축할 수 있는 특례규정이 마련된 것이다.

**사업으로 공공임대·공공지원민간임대주택을 전체 연면적의 20% 이상 건설하는 경우
시도조례에도 불구하고 법정 용적을 상한까지 건축 가능(도시내 공적임대주택 공급 확대)**



[그림 3-13] 임대주택 건설 특례

또한 다세대·다가구주택은 부지가 협소하여 주차장 확보가 어려운 실정을 감안하여 공공적 성격을 갖는 임대주택³⁷⁾을 공급하는 경우에는 주차장 기준을 원룸형 주택 기준으로 완화할 수 있도록 특례규정이 마련되었다.

[표 3-31] 임대주택 건설 특례

구분	조항	주요내용
법률 제정안	제49조 (임대주택 건설에 따른 특례)	① 사업시행자는 빈집정비사업 또는 소규모주택정비사업의 시행으로 다음 각 호의 임대주택을 건설하는 경우 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제78조에 따라 시도조례로 정한 용적률에도 불구하고 같은 조 및 관계 법령에 따른 용적률의 상한까지 건축할 수 있다. 다만, 전체 연면적 대비 임대주택 연면적의 비율이 20퍼센트 이상의 범위에서 대통령령으로 정하는 비율 이상이어야 한다. <개정 2018. 1. 16.> 1. 공공임대주택 2. 공공지원민간임대주택 ② 시장·군수등은 사업시행자가 제51조제1항에 따른 임대주택을 다세대주택이나 다가구주택으로 건설하는 경우 주차장 설치기준에 관하여 「주택법」 제35조에도 불구하고 대통령령으로 정하는 기준을 적용한다.
시행령 제정안	제41조 (임대주택 건설에 따른 특례)	① 법 제49조제1항 각 호 외의 부분 단서에서 "대통령령으로 정하는 비율"이란 20퍼센트 이상의 범위에서 시도조례로 정하는 비율을 말한다. ② 법 제49조제2항에서 "대통령령으로 정하는 기준"이란 세대당 주차대수 0.6대(세대당 주거전용면적이 30제곱미터 미만인 경우에는 0.5대) 이상을 말한다.

자료: 빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법 제정안

37) 특례법 제51조제1항에 따른 임대주택은 임대의무기간이 8년 이상, 주거전용면적이 85제곱미터 이하, 최초 임대보증금 및 임대료는 주변 지역 주택의 임대보증금 및 임대료 이하, 임대료 인상률이 연 5퍼센트 이하의 요건을 모두 갖춘 임대주택을 말한다.

6) 정비지원기구

소규모주택정비사업은 사업규모가 작아 대규모 정비사업에 비해 사업성이 낮고 전문지식이나 재정여력이 부족한 주민들 스스로 시행하기에는 어려움이 많아 공공의 지원확대를 위한 목적에서 정비지원기구의 설치 근거가 마련되었다. 국토교통부장관은 한국토지주택공사, 국토연구원, 한국감정원, 한국국토정보공사, 주택도시보증공사에 대해 정비지원기구로 지정할 수 있고, 정비지원기구는 소규모주택정비사업의 상담 및 교육 지원, 사업시행계획 수립, 용자 등의 업무를 수행한다.

[표 3-32] 정비지원기구

구분	조항	주요내용
법률 제정안	제50조 (정비지원 기구)	① 국토교통부장관은 빈집정비사업 및 소규모주택정비사업의 활성화를 위하여 다음 각 호의 어느 하나의 기관을 정비지원기구로 지정할 수 있다. 1. 「한국토지주택공사법」에 따라 설립된 한국토지주택공사 2. 「정부출연연구기관 등의 설립·운영 및 육성에 관한 법률」에 따라 설립된 국토연구원 3. 그 밖에 대통령령으로 정하는 공공기관 ② 정비지원기구는 다음 각 호의 업무를 대할 수 있다. 1. 빈집정비사업 및 소규모주택정비사업의 정책 지원 2. 빈집정비사업 및 소규모주택정비사업의 상담 및 교육 지원 3. 빈집정비사업 및 소규모주택정비사업의 사업시행계획 및 관리처분계획의 수립 지원 4. 그 밖에 국토교통부령으로 정하는 업무 ③ 정비지원기구의 구성 및 운영 등에 관한 사항은 대통령령으로 정한다.
시행령 제정안	제42조 (정비지원 기구)	① 법 제50조제1항제3호에서 "대통령령으로 정하는 공공기관"이란 다음 각 호의 기관을 말한다. 1. 한국감정원 2. 한국국토정보공사 3. 「주택도시보증법」에 따라 설립된 주택도시보증공사 4. 해당 지방자치단체의 장이 법 제50조제2항에 따른 업무를 수행할 수 있는 인력·기술 및 시설 등을 갖추었다고 인정하여 추천하는 지방공사 5. 그 밖에 국토교통부장관이 법 제50조제2항에 따른 업무를 수행할 수 있는 인력·기술 및 시설 등을 갖추었다고 인정하는 기관 ② 국토교통부장관은 법 제50조제1항에 따라 정비지원기구를 지정한 경우 지정기관의 명칭 및 수행하는 업무의 내용 등을 고시하여야 한다. ③ 법 제50조제1항에 따라 정비지원기구로 지정된 기관의 장은 같은 조 제2항 각 호의 사항에 관한 전년도 업무수행 결과와 해당 연도의 업무계획을 매년 2월 말일까지 국토교통부장관에게 제출하여야 한다. ④ 제2항 및 제3항에서 규정한 사항 외에 정비지원기구의 구성 및 운영 등에 필요한 사항은 국토교통부장관이 정한다.

자료: 빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법 제정안

[표 3-32] 정비지원기금(계속)

구분	조항	주요내용
시행규칙 제정안	제2조 (정비지원 기금 업무)	법 제50조제2항제4호에서 "국토교통부령으로 정하는 업무"란 다음 각 호의 업무를 말한다. 1. 빈집정비사업 및 소규모주택정비사업의 제도에 관한 조사·연구 2. 법 제4조에 따른 빈집정비계획의 수립 지원 3. 빈집정비사업의 시행을 위한 빈집의 현황 관리 4. 소규모주택정비사업의 주민합의체 구성 및 조합 설립의 지원 5. 주택(「공동주택관리법」 제2조제1항제2호에 따른 의무관리대상 공동주택은 제외한다)의 설계·시공 및 유지관리에 대한 지원 6. 빈집정비사업 및 소규모주택정비사업의 타당성 평가 7. 「주택도시보증법」 등 법령에 따른 빈집정비사업 및 소규모주택정비사업에 대한 융자 등의 지원

자료: 빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법 제정안

7) 임대관리업무 지원

소규모주택정비사업으로 임대임대기간이 8년 이상, 주거전용면적이 85제곱미터 이하, 최초 임대보증금 및 임대료가 주변 시세 이하, 임대료 인상률이 연 5퍼센트 이하의 요건을 모두 갖춘 임대주택을 공급하는 경우 한국토지주택공사가 임대관리업무를 지원할 수 있도록 규정하였다. 이는 2015년 9월 국토교통부에서 수립·발표한 서민·중산층 주거안정 강화방안의 일환으로 한국토지주택공사가 시행하고 있는 집주인 임대주택 사업의 제도적 지원근거를 마련한 것이다.

주택정비 후 전용면적 85㎡ 이하, 최초 임대료 주변시세 이하, 연간 인상을 5% 이내 임대주택 공급하는 경우 임대관리업무를 LH에서 지원(집주인 임대사업 근거 마련)

집주인이 기존주택을 허물고 1인주거형 다가구 임대주택을 건설하면 **저리용자**(2억 한도, 금리 1.5%)지원과

LH가 임대운영 및 관리를 해주는 사업



[그림 3-14] 임대관리업무 지원

[표 3-33] 임대관리업무 등의 지원

구분	조항	주요내용
<p style="text-align: center;">법률 제정안</p>	<p style="text-align: center;">제51조 (임대관리 업무 등의 지원)</p>	<p>① 국토교통부장관 또는 지방자치단체의 장은 빈집정비사업 또는 소규모주택정비사업의 사업시행자가 자신이 소유한 주택을 개량한 후 의무임대기간, 최초 임대료 및 연간인상률 등 대통령령으로 정하는 조건을 갖춘 임대주택으로 공급하는 경우 다음 각 호의 업무(임대주택에 부속된 「건축법」 제2조에 따른 근린생활시설에 대한 임대업무를 포함한다. 이하 "임대관리업무"라 한다)를 지원할 수 있다.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 임대사업을 하려는 자의 모집 및 선정 2. 임대주택의 건설 및 매입 3. 임차인의 모집·입주 및 명도·퇴거 4. 임대료의 부과·징수 등의 업무 <p>② 국토교통부장관 또는 지방자치단체의 장은 임대관리업무를 한국토지주택공사에 위탁할 수 있다. 이 경우 위탁을 받은 한국토지주택공사는 「민간임대주택에 관한 특별법」 제7조에 따른 주택임대관리업을 하는 자에게 다시 위탁할 수 있다.</p> <p>③ 국토교통부장관 또는 지방자치단체의 장(제2항에 따라 임대관리업무를 위탁·수행하는 한국토지주택공사의 장을 포함한다. 이하 이 조에서 같다)은 임대관리업무를 수행하기 위하여 입주자 자격의 확인 등이 필요한 경우 「주택법」 제55조에 따른 자료 또는 정보의 제공을 관계 행정기관의 장에게 요청할 수 있다. 이 경우 관계 기관의 장은 특별한 사유가 없으면 이에 따라야 한다.</p> <p>④ 국토교통부장관 또는 지방자치단체의 장은 임대관리업무를 효율적으로 지원하기 위하여 「민간임대주택에 관한 특별법」 제60조에 따른 임대주택정보체계와 연계하거나 활용할 수 있다.</p> <p>⑤ 제항 및 제2항에 따라 한국토지주택공사가 지원하는 임대사업자는 「민간임대주택에 관한 특별법」 제49조제항에도 불구하고 대통령령으로 정하는 바에 따라 임대보증금에 대한 보증에 가입하지 아니할 수 있다.</p> <p>⑥ 국토교통부장관은 제항에 따른 임대주택을 공급하는 자가 한국토지주택공사 외의 자에게 임대관리업무를 맡기려는 경우에는 해당 업무를 맡기려는 자에게 임대인 및 임차인의 권리보호를 위하여 보증상품에 가입할 것을 요구할 수 있다.</p> <p>⑦ 제항에 따른 임대관리업무의 지원에 필요한 기준·방법 및 절차 등에 관한 사항은 대통령령으로 정한다.</p>
<p style="text-align: center;">시행령 제정안</p>	<p style="text-align: center;">제43조 (임대관리 업무 등의 지원)</p>	<p>① 법 제51조제항 각 호 외의 부분에서 "의무임대기간, 최초 임대료 및 연간인상률 등 대통령령으로 정하는 조건을 갖춘 임대주택"이란 다음 각 호의 요건을 모두 갖춘 임대주택을 말한다.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 임대유기기간이 8년 이상일 것 2. 주거전용면적이 85제곱미터 이하일 것 3. 최초 임대보증금 및 임대료는 해당 임대주택과 그 규모, 생활여건 등이 비슷한 주변 지역 주택의 임대보증금 및 임대료 이하일 것 4. 임대료 인상률이 연 5퍼센트 이하일 것 <p>② 법 제51조제항에 따라 한국토지주택공사가 지원하는 임대사업자가 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 임대보증금에 대한 보증에 가입하지 아니할 수 있다.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 한국토지주택공사가 「민간임대주택에 관한 특별법」 제2조제10호가목의 자기관리형 주택임대관리업의 방식으로 지원하는 경우로서 임대사업자가 임대보증금에 대하여 전 세권을 설정하는 경우 2. 임대사업자가 임대보증금을 수령하지 아니하는 경우 <p>③ 제항 및 제2항에서 규정한 사항 외에 법 제51조제항에 따른 임대관리업무의 지원에 필요한 기준·방법 및 절차에 관한 사항은 국토교통부장관이 정한다.</p>

자료: 빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법 제정안

1.5 보칙

1) 기술지원 및 정보제공

기초자치단체장은 소규모주택정비사업의 활성화를 위하여 주택의 설계·시공·유지관리, 주민합의체 구성 및 조합 설립, 관리처분계획 및 사업시행계획의 수립 등의 기술지원 및 정보제공을 할 수 있고, 필요한 경우 지역 내의 도시재생지원센터, 주택관리지원센터, 주거지원센터 등을 활용할 수 있다. 이는 저소득층의 60% 이상이 단독·다세대주택이 밀집한 저층주거지에 거주하고 있다는 점에서 서민 생활환경 개선을 위한 지방자치단체의 제도적 지원근거로 마련된 것이다.

[표 3-34] 기술지원 및 정보제공

구분	조항	주요내용
법률 제정안	제53조 (기술지원 및 정보제공)	① 시장·군수등은 빈집정비사업 및 소규모주택정비사업의 활성화를 위하여 사업시행자 등에게 다음 각 호에 해당하는 기술지원 및 정보제공을 할 수 있다. 1. 주택의 설계·시공·유지관리(「공동주택관리법」 제2조제1항제2호에 따른 의무관리대상 공동주택은 제외한다) 2. 주민합의체의 구성 및 조합의 설립 3. 사업시행계획 및 관리처분계획의 수립 4. 그 밖에 사도조례로 정하는 사항 ② 시장·군수등은 제항에 따른 기술지원 및 정보제공을 효율적으로 수행하기 위하여 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 센터를 활용할 수 있다. 1. 도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법, 제11조에 따라 설치된 도시재생지원센터 2. 「주거기본법」 제22조에 따라 설치된 주거복지센터 3. 「건축법」 제35조의2에 따라 설치된 주택관리지원센터 4. 「장애인·고령자 등 주거약자 지원에 관한 법률」 제7조에 따라 설치된 주거지원센터 5. 그 밖에 지방자치단체의 조례에 따라 제1호부터 제4호까지와 유사한 목적으로 설치된 센터

자료: 빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특별법 제정안

2) 감독 등

자료의 제출, 감독, 회계감사, 관련 자료의 정보공개, 관련 자료의 보관 및 인계, 조합임원 등의 선임·선정 시 행위제한 사항을 하나의 조항으로 구성하였으며, 이는 「도시 및 주거환경정비법」의 내용과 동일하며, 벌칙 및 과태료 규정과 연계된다.

[표 3-35] 감독 등

구분	조항	주요내용
법률 제정안	제54조 (감독 등)	<p>① 시도지사는 소규모주택정비사업의 추진실적을 분기별로 국토교통부장관에게, 시장·군수 및 자치구의 구청장은 특별시장·광역시장 또는 도지사에게 보고하여야 한다.</p> <p>② 국토교통부장관, 시도지사, 시장·군수 및 자치구의 구청장은 정비사업의 원활한 시행을 위하여 감독상 필요한 때에는 사업시행자·정비사업전문관리업자·철거업자·설계자 및 시공자 등 이 법에 따른 업무를 하는 자에게 국토교통부령으로 정하는 내용에 따라 보고 또는 자료의 제출을 명할 수 있으며 소속 공무원에게 그 업무에 관한 사항을 조사하게 할 수 있다.</p> <p>③ 시장·군수등 또는 토주주택공사등이 아닌 사업시행자는 「주식회사의 외부감사에 관한 법률」 제3조에 따른 감사인의 회계감사를 받아야 한다.</p> <p>④ 국토교통부장관, 시도지사, 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, 시도지사, 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.</p> <p>⑤ 사업시행자(조합의 경우 청산인을 포함한 조합임원, 토지등소유자가 단독으로 시행하는 사업의 경우 그 대표자를 말한다)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.</p> <p>⑥ 사업시행자(조합의 경우 청산인을 포함한 조합임원, 토지등소유자가 단독으로 시행하는 사업의 경우 그 대표자를 말한다) 또는 정비사업전문관리업자는 제5항에 따른 서류 및 관련 자료와 총회 또는 중요한 회의가 있을 때에는 속기록·녹음 또는 영상자료를 만들어 청산 시까지 보관하여야 한다.</p> <p>⑦ 누구든지 조합임원의 선임 또는 시공자, 설계자, 정비사업전문관리업자의 선정과 관련하여 다음 각 호의 행위를 하여서는 아니 된다.</p> <ol style="list-style-type: none"> 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 제호 또는 제2호에 해당하는 행위를 하는 행위
시행규칙 제정안	제13조 (감독 등)	<p>① 법 제54조제2항에 따라 보고 또는 자료의 제출을 요구받은 자는 요구받은 날부터 15일 이내에 보고 또는 자료의 제출을 하여야 한다.</p> <p>② 국토교통부장관, 시도지사, 시장·군수 및 자치구의 구청장이 법 제54조제2항에 따라 업무에 관한 사항을 조사하게 하려는 경우 그 조사를 받을 자에게 조사 3일 전까지 조사일시 및 목적 등을 서면으로 통지하여야 한다.</p> <p>③ 법 제54조제2항에 따라 업무에 관한 사항을 조사하는 공무원은 별지 제3호서식의 증표를 조사받을 자에게 보여주어야 한다.</p>

자료: 빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법 제정안

3) 다른 법률의 인·허가등의 의제

소규모주택정비사업의 사업시행계획인가를 받은 때에는 「주택법」에 따른 사업계획

의 승인, 「공공주택 특별법」에 따른 주택건설사업계획 등 관계 법령의 인·허가등이 있는 것으로 보며, 사업시행계획인가의 고시가 있는 때에는 관계 법령의 인·허가등의 고사·광고 등이 있는 것으로 본다.

[표 3-36] 다른 법률의 인·허가 등의 의제

구분	조항	주요내용
<p>법률 제정안</p>	<p>제55조 (다른 법률의 인·허가 등의 의제 등)</p>	<p>① 사업시행자가 제3조 및 제29조에 따라 사업시행계획인가를 받은 때(시장·군수등이 직접 빈집정비사업 또는 소규모주택정비사업을 시행하는 경우에는 사업시행계획서를 작성한 때를 말한다. 이하 이 조에서 같다)에는 다음 각 호의 인·허가등이 있는 것으로 보며, 제12조제3항 및 제29조제5항에 따른 사업시행계획인가의 고시가 있는 때에는 다음 각 호의 관계 법률에 따른 인·허가등의 고사·광고 등이 있는 것으로 본다.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 「주택법」 제15조에 따른 사업계획의 승인 2. 「공공주택 특별법」 제35조에 따른 주택건설사업계획의 승인 3. 「건축법」 제11조에 따른 건축허가, 같은 법 제20조에 따른 가설건축물의 건축허가 또는 축조신고 및 같은 법 제29조에 따른 건축협의 4. 「도로법」 제36조에 따른 도로관리청이 아닌 자에 대한 도로공사 시행의 허가 및 같은 법 제61조에 따른 도로의 점용 허가 5. 「수도법」 제7조에 따른 일반수도사업의 인가 및 같은 법 제52조 또는 제54조에 따른 전용상수도 또는 전용공업용수도 설치의 인가 6. 「하수도법」 제16조에 따른 공공하수도 사업의 허가 및 같은 법 제34조제2항에 따른 개인하수처리시설의 설치신고 7. 「국유재산법」 제30조에 따른 사용허가 8. 「국유재산 및 물품 관리법」 제20조에 따른 사용·수익허가 9. 「공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률」 제86조제4항에 따른 사업의 착수 변경 신고 10. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제86조에 따른 도시·군계획시설사업시행자의 지정 및 같은 법 제88조에 따른 실시계획의 인가 11. 「전기사업법」 제62조에 따른 자가용전기설비공사계획의 인가 및 신고 12. 「화재예방, 소방시설 설치·유지 및 안전관리에 관한 법률」 제7조제4항에 따른 건축허가등의 동의, 「위험물안전관리법」 제6조제4항에 따른 제조소등의 설치의 허가 (제조소등은 공장건축물 또는 그 부속시설에 관계된 것으로 한정한다) <p>② 사업시행자는 제4항에 따른 인·허가등의 의제를 받으려는 경우에는 사업시행계획인가를 신청하는 때에 해당 법률이 정하는 관계 서류를 함께 제출하여야 한다. 다만, 사업시행계획인가를 신청한 때에 시공자가 선정되어 있지 아니하여 관계 서류를 제출할 수 없거나 제4항에 따라 사업시행계획인가를 하는 경우에는 시장·군수등이 정하는 기한까지 제출할 수 있다.</p> <p>③ 시장·군수등은 사업시행계획인가를 하거나 사업시행계획서를 작성하는 경우 제4항 각 호에 따라 의제되는 인·허가등에 해당하는 사항이 있는 때에는 미리 관계 행정기관의 장과 협의하여야 하며, 협의를 요청받은 관계 행정기관의 장은 요청받은 날(제4항 단서의 경우에는 서류가 관계 행정기관의 장에게 도달된 날을 말한다)부터 20일 이내에 의견을 제출하여야 한다. 관계 행정기관의 장이 20일 이내에 의견을 제출하지 아니한 경우에는 협의된 것으로 본다.</p>

자료: 빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법 제정안

[표 3-36] 다른 법률의 인·허가 등의 의제(계속)

구분	조항	주요내용
법률 제정안	제55조 (다른 법률의 인·허가 등의 의제 등)	④ 시장·군수등은 제3항에도 불구하고 천재지변이나 그 밖의 불가피한 사유로 긴급히 사업을 시행할 필요가 있다고 인정하는 경우에는 관계 행정기관의 장과 협의를 마치고 전에 사업시행계획인가를 할 수 있다. 이 경우 협의를 마칠 때까지는 제항에 따른 인·허가등을 받은 것으로 보지 아니한다. ⑤ 제항에 따라 사업에 대하여 다른 법률에 따른 인·허가등을 받은 것으로 보는 경우에는 관계 법률 또는 사도조례에 따라 해당 인·허가등의 대가로 부과되는 수수료와 해당 국유자·공유지의 사용 또는 점용에 따른 사용료 또는 점용료를 면제한다.

자료: 빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법 제정안

4) 도시정비법 준용

토지등소유자의 동의방법, 조합의 법인격·정관·임원, 주민대표회의 및 토지등소유자 전체회의, 정비기반시설 기부채납 기준 등에 대하여 「도시 및 주거환경정비법」의 규정을 준용하는 사항을 하나의 조항으로 구성하였다.

[표 3-37] 도시정비법의 준용

구분	조항	주요내용
법률 제정안	제56조 (도시 및 주거환경 정비법의 준용)	토지등소유자의 동의방법 등에 관하여는 「도시 및 주거환경정비법」 제27조 및 제36조를, 조합의 법인격·정관·임원 등에 관하여는 같은 법 제38조 및 제40조부터 제46조까지를, 주민대표회의 및 토지등소유자 전체회의 등에 관하여는 같은 법 제47조 및 제48조를, 정비기반시설 기부채납 기준 등에 관하여는 같은 법 제51조를, 용적률 상한 등에 관하여는 같은 법 제54조를, 시장·군수등의 사업시행계획인가 및 사업시행계획서 작성 등에 관하여는 같은 법 제56조 및 제58조를, 소유자 확인이 곤란한 건축물 등에 대한 처분 등에 관하여는 같은 법 제71조를, 재산 또는 권리 평가 등에 관하여는 같은 법 제74조를, 시공보증에 관하여는 같은 법 제82조를, 준공인가 및 공사완료의 절차 및 방법 등에 관하여는 같은 법 제83조 및 제85조를, 소유권을 이전한 경우의 대지 및 건축물에 대한 권리 확정 등에 관하여는 같은 법 제87조를, 청산금의 가격평가 방법 및 절차 등에 관하여는 같은 법 제89조 및 제90조를, 부과금 및 연체료의 부과·징수 등에 관하여는 같은 법 제93조를, 정비기반시설 관리자의 비용부담 및 귀속 등에 관하여는 같은 법 제95조 및 제97조를, 국유·공유 재산 처분 등에 관하여는 같은 법 제98조를, 정비사업 전문관리업자에 관하여는 같은 법 제102조부터 제110조까지를, 소규모주택정비사업의 감독 등에 관하여는 같은 법 제111조부터 제113조까지, 제124조 및 제125조를, 조합임원 등에 대한 교육, 토지등소유자의 설명의무 등에 관하여는 같은 법 제115조, 제120조부터 제122조까지를 준용한다.

자료: 빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법 제정안

2. 소규모주택 정비 표준조례 제정안

2.1 추진개요

「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」 제정 및 하위법령 제정에 따라 조례로 위임한 소규모주택정비사업에 관한 사항과 그 시행에 필요한 사항을 규정하기 위하여 조례 제정이 필요하다. 앞으로 지방자치단체별로 조례를 제정하는데 참고할 수 있는 표준조례 제정안을 제시하였다. 그러나 표준조례는 지역의 다양한 여건과 상황을 고려하는데 한계가 있으므로, 본 연구에서 제시한 표준조례 제정안을 참고로 지역여건에 맞게 조례를 제정하여야 한다.

국토교통부 주관으로 한국토지주택공사는 2017년 3월부터 특례법의 시행령 및 시행규칙 제정과 병행하여 서울특별시 등 관계 기관과 협력하고 여러 전문가들과 실무자들의 의견수렴을 거쳐 표준조례 제정안을 마련하였다. 서울특별시는 특례법 시행에 대응하여 「서울특별시 빈집 및 소규모주택 정비에 관한 조례」 제정을 위해 2017년 4월부터 자체적으로 관련 부서와 서울주택도시공사, 외부전문가, 건축사사무소³⁸⁾ 등이 참여하는 전담팀을 구성·운영하였고, 이에 연구진도 참여하였다.

표준조례 제정안은 법률에서 직접 위임한 사항을 중심으로 하되 서울특별시와 관련한 사항은 제외하고 경기도, 인천광역시 등 현재 운영 중인 「도시 및 주거환경 정비조례」의 내용을 참고하여 제시하였다.

2.2 총칙

1) 목적

이 조례는 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」, 같은 법 시행령, 같은 법 시행규칙 및 관계법령에서 소규모주택정비사업에 대하여 조례로 정하도록 한 사항과

38) 서울특별시(주거환경개선과 주관)의 「서울특별시 빈집 및 소규모주택 정비에 관한 조례」 제정을 위한 용역은 비엠도시건축사사무소(대표 이현구)에서 수행하였음.

그 시행에 필요한 사항을 규정함을 목적으로 한다.

2) 정의

"소규모주택정비사업"이란 특별법에 따른 자율주택정비사업, 가로주택정비사업 및 소규모재건축사업을 말하며, 그 외에 서울특별시, 경기도, 인천광역시 등 지방자치단체별로 운영 중인 「도시 및 주거환경 정비조례」 등을 참고하여 표준조례에서 필요한 용어를 정리하면 다음과 같다.

첫째, "관리처분계획기준일"이란 법 제28조제1항에 따른 분양 신청기간이 만료되는 날을 말한다.

둘째, "권리가액"이란 분양대상자별 종전의 토지 및 건축물의 가격에 관리처분계획기준일 현재 비례율(사업완료 후의 대지 및 건축물의 총수입에서 법 제23조제1항제2호에 따른 정비사업비를 뺀 금액을 종전의 토지 및 건축물의 총가액으로 나눈 값)³⁹⁾을 곱하여 산정한 가격을 말한다.

셋째, "권리산정기준일"은 가로주택정비사업 또는 소규모재건축사업으로 인하여 주택 등 건축물을 공급하는 경우 토지등소유자가 사업시행자가 되는 경우에는 주민합의체 구성을 신고한 날, 조합이 사업시행자가 되는 경우에는 조합설립인가를 받은 날, 구청장(사·군·구) 또는 토지구획공사등이 사업시행자가 되는 경우에는 공공시행자 지정 고시일, 지정개발자가 사업시행자로 지정되는 경우에는 지정개발자 지정 고시일을 말한다.

넷째, "기존무허가건축물"이란 건설교통부령 제344호 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률 시행규칙」 부칙 제5조에 따른 1989년 1월 24일 당시의 무허가건축물을 말한다.⁴⁰⁾

39) 시행규칙 별지 제6호 서식(조합설립 동의서)

분양대상자별 분담금 추산방법(예시) : 분양대상자별 분담금 추산액 = 분양예정인 대지 및 건축물의 추산액 - (분양대상자별 종전의 토지 및 건축물의 가격 × 비례율*)

* 비례율 = (사업완료 후의 대지 및 건축물의 총 수입 - 총사업비) / 종전의 토지 및 건축물의 총 가액

40) 취약지역에서 상당수를 차지하는 무허가건축물 소유자의 권리보호를 위하여 주민합의체의 구성 및 조합원의 자격에 관하여 조건을 마련할 필요가 있음.

[표 3-38] 소규모주택정비사업 정의

구분	조항	주요내용
표준조례 제정안	제00조 (정의)	<p>① 이 조례에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. "소규모주택정비사업"이란 법 제2조제4항제3호에 따른 자율주택정비사업, 가로주택정비사업 및 소규모재건축사업을 말한다. 2. "관리처분계획기준일"이란 법 제28조제4항에 따른 분양 신청기간이 만료되는 날을 말한다. 3. "권리가액"이란 분양대상지별 종전의 토지 및 건축물의 가격에 관리처분계획기준일 현재 비례율(사업완료 후의 대지 및 건축물의 총수입에서 법 제23조제4항제2호에 따른 정비사업비를 뺀 금액을 종전의 토지 및 건축물의 총가액으로 나눈 값을 말한다)을 곱하여 산정한 가격을 말한다. 4. "권리산정기준일"은 가로주택정비사업 또는 소규모재건축사업으로 인하여 주택 등 건축물을 공급하는 경우 다음 각 목에 정한 날을 말한다. <ol style="list-style-type: none"> 가. 토지등소유자가 사업시행자가 되는 경우에는 법 제22조제2항에 따라 주민합의체 구성을 신고한 날 나. 조합이 사업시행자가 되는 경우에는 법 제23조제4항 및 제2항에 따라 조합설립인가를 받은 날 다. 구청장(사군·구) 또는 토지구획공사등이 사업시행자가 되는 경우에는 법 제18조제2항에 따른 고시일 라. 지정개발자가 사업시행자로 지정되는 경우에는 법 제19조제2항에 따른 고시일 5. "기존무허가건축물"이란 건설교통부령 제344호 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률 시행규칙」 부칙 제6조에 따른 1989년 1월 24일 당시의 무허가건축물을 말한다. <p>② 이 조례에서 따로 정의하지 아니한 용어는 「○○시·도 도시 및 주거환경 정비조례」에서 정하는 바에 따른다.</p>

자료: 빈집 및 소규모주택 정비에 관한 표준조례 제정안

3) 자율주택정비사업의 대상범위

자율주택정비사업의 대상지역으로 시·도조례로 정하는 지역에는 「건축법」 제77조 의4에 따라 건축협정의 체결이 가능한 지역 중에서 시행령에 명시되지 않은 「도시재정비 촉진을 위한 특별법」의 존치지역을 포함할 필요가 있으며, 그 외에 지역여건 등을 고려하여 필요한 지역을 포함한다.

시행령에서 시·도조례로 위임한 자율주택정비사업의 사업시행구역 내 기존주택의 호수 또는 세대수의 기준은 기존주택이 모두 단독주택인 경우 최대 18 미만, 기존주택이 모두 다세대주택인 경우 최대 36 미만, 기존주택이 단독주택과 다세대주택으로 구성된 경우 최대 36 미만의 범위에서 지역여건 등을 고려하여 규정한다.

또한 구청장(시·군·구)은 시행령 제24조제2항에 따라 사전결정 신청이 있는 경우 해당 사업시행구역에 인접한 도로 및 건축물의 현황 등을 고려하여 기존 주택의 호수·세대수의 적정성 여부를 확인한 후 사전결정을 하여야 한다.

[표 3-39] 자율주택정비사업의 대상범위

구분	조항	주요내용
표준조례 제정안	제00조 (자율주택 정비사업의 대상범위 등)	① 영 제3조제1호에서 "시·도조례로 정하는 지역"이란 다음 각 호에 해당하는 지역 또는 구역을 말한다. 1. 「도시재정비 촉진을 위한 특별법」 제2조제6호에 따른 존치지역 2. _____ ② 영 제3조제1호나목 후단에서 위임된 해당 사업시행구역 내 기존주택(이하 "기존주택"이라 한다)의 호수 또는 세대수의 기준은 다음 각 호와 같다. 1. 기존주택이 모두 단독주택인 경우: ○○호(최대 18) 미만일 것 2. 기존주택이 모두 다세대주택인 경우: ○○세대(최대 36) 미만일 것 3. 기존주택이 단독주택과 다세대주택으로 구성된 경우: ○○채(최대 36)(단독주택의 호수와 다세대주택의 세대수를 합한 수를 말한다) 미만일 것 ③ 구청장(시·군·구)은 영 제24조제2항에 따라 사전결정 신청이 있는 경우 해당 사업시행구역에 인접한 도로 및 건축물의 현황 등을 고려하여 제2항에 따른 기존 주택의 호수·세대수의 적정성 여부를 확인한 후 사전결정을 하여야 한다.

자료: 빈집 및 소규모주택 정비에 관한 표준조례 제정안

2.3 소규모주택정비사업

1) 시행방법 등

(1) 지정개발자 추정분담금

가로주택정비사업 또는 소규모재건축사업에서 지정개발자가 되고자 하는 신탁업자가 토지등소유자의 동의를 받기 위한 추정분담금의 산출 등과 관련한 사항으로서 시·도조례로 위임한 사항은 사업시행계획에서 정한 사업개요, 토지등소유자별 종전 자산 추산액, 건축물의 분양수입 추산액, 사업에 필요한 비용의 추산액 등이 있으며, 지역여건 등을 고려하여 규정한다.

[표 3-40] 지정개발자 추정분담금

구분	조항	주요내용
표준조례 제정안	제00조 (지정개발 자의 추정 분담금에 관한 정보 의 제공)	법 제19조제3항제2호에서 "그 밖에 추정분담금의 산출 등과 관련하여 시·도조례로 정하는 사항"이란 다음 각 호의 사항을 말한다. 1. 사업시행계획에서 정한 사업개요 2. 토지등소유자별 종전자산 추산액 3. 건축물의 분양수입 추산액 4. 사업에 필요한 비용의 추산액

자료: 빈집 및 소규모주택 정비에 관한 표준조례 제정안

(2) 주민합의체 구성 및 조합 설립

소규모주택정비사업의 시행을 위하여 주민합의체의 구성 및 운영에 필요한 사항, 조합설립인가 신청을 위해 제출하는 서류, 조합설립인가내용의 경미한 변경에 해당하는 사항으로서 법률 및 시행령에서 시·도조례로 위임한 사항을 정리하면 다음과 같으며, 지역여건 등을 고려하여 규정한다.

[표 3-41] 주민합의체 구성 및 조합 설립

구분	조항	주요내용
표준조례 제정안	제00조 (주민합의 체의 구성 및 운영)	① 법 제22조제3항제8호에서 "그 밖에 주민합의체의 구성 및 운영에 필요한 사항으로서 시·도조례로 정하는 사항"이란 다음 각 호의 사항을 말한다. 1. 주민합의체의 소집, 사무 등 주민합의체 운영에 관한 사항 2. 기타 주민합의체가 자체적으로 정하는 운영규약 ② 영 제19조에서 "시·도조례로 정하는 사항"이란 제1항 각 호의 사항을 말한다.
	제00조 (조합설립 인가 신청서류)	법 제23조제1항제3호에서 "그 밖에 시·도조례로 정하는 서류"란 다음 각 호의 서류를 말한다. 1. 사업시행구역의 위치도 및 현황사진 2. 사업시행구역 안의 토지 및 건축물의 지형이 표시된 지적현황도 3. 매도청구계획서
	제00조 (조합설립 인가내용의 경미한 변경)	영 제1조제8호에서 "그 밖에 시·도조례로 정하는 사항"이란 다음 각 호의 사항을 말한다. 1. 착오임이 명백한 사항 2. 법령 또는 조례 등의 개정에 따라 단순한 정리를 요하는 사항 3. 사업시행계획인가의 변경에 따라 변경되어야 하는 사항 4. 사업시행구역 안의 토지등소유자가 추가로 조합원이 됨에 따라 변경되어야 하는 사항

자료: 빈집 및 소규모주택 정비에 관한 표준조례 제정안

2) 사업시행계획 등

(1) 건축심의 및 통합심의 내용

가로주택정비사업 또는 소규모재건축사업에서 지방건축위원회의 심의 내용에 관한 사항으로서 건축물의 높이·층수·용적률 등에 관하여 시·도조례로 위임한 사항은 주택의 규모 및 건설비율에 관한 이행여부 등이며, 그 외에 지역여건 등을 고려하여 규정한다. 또한 시장·군수등이 필요하다고 인정하여 통합심의회에 부치는 사항은 지역여건 등을 고려하여 규정한다.

[표 3-42] 건축심의 및 통합심의 내용

구분	조항	주요내용
표준조례 제정안	제00조 (건축심의 내용)	① 영 제24조제4항제6호에서 "그 밖에 시·도조례로 정하는 사항"이란 다음 각 호의 사항을 말한다. 1. 영 제29조에 따른 주택의 규모 및 건설비율에 관한 이행여부 2. _____ ② 법 제26조에 따른 건축심의를 신청받은 시장·군수등은 해당 건축위원회의 심의를 거쳐 완화여부 및 적용범위를 결정하고, 그 결과를 신청일로부터 ○○일 이내에 신청인에게 통지하여야 한다. 다만, 해당 건축위원회의 심의결과 서류보완이나 재검토 등이 필요한 것으로 심의된 경우에는 서류 보완접수일 또는 재검토 신청일로부터 ○○일 이내에 최종 결과를 통지하여야 한다. <선택조문>
	제00조 (통합심의 내용)	사업시행자가 법 제27조제4항제3호에서 "그 밖에 시장·군수등이 필요하다고 인정하여 통합심의회에 부치는 사항"이란 다음 각 호의 사항을 말한다. 1. _____ 2. _____

자료: 빈집 및 소규모주택 정비에 관한 표준조례 제정안

(2) 분양신청의 절차

분양공고 및 분양신청에서 분양의 대상이 되는 대지 또는 건축물의 내역 등에 관한 사항으로서 시·도조례로 위임한 사항은 분양신청 안내문, 철거 및 이주예정일 등이 있으며, 지역여건 등을 고려하여 규정한다. 또한 분양신청에 필요한 경우 분양신청서에 종전의 토지 또는 건축물에 관한 소유권의 내역, 분양신청권리를 증명할 수 있는 서류 등을 첨부하여야 한다.

[표 3-43] 분양신청 절차

구분	조항	주요내용
표준조례 제정안	제00조 (분양신청 의 절차 등)	① 영 제25조제4항제8호 및 제2항제3호에서 "그 밖에 시·도조례로 정하는 사항"이란 다음 각 호의 사항을 말한다. 1. 분양신청 안내문 2. 철거 및 이주예정일 ② 법 제28조제3항에 따라 분양신청을 하고자 하는 자는 영 제25조제2항제2호에 따른 분양신청서에 다음 각 호의 서류를 첨부하여야 한다. 1. 종전의 토지 또는 건축물에 관한 소유권의 내역 2. 분양신청권리를 증명할 수 있는 서류

자료: 빈집 및 소규모주택 정비에 관한 표준조례 제정안

(3) 사업시행계획인가사항의 경미한 변경

사업시행계획인가 사항의 경미한 변경으로서 시·도조례로 위임한 사항에는 소규모주택정비사업의 경우 사업시행계획인가와 관리처분계획인가 절차가 통합되어 「도시 및 주거환경정비법 시행령」 제61조에 따른 관리처분계획의 경미한 변경 사항 중에서 해당 사항을 포함할 필요가 있으며, 지역여건 등을 고려하여 규정한다.

[표 3-44] 사업시행계획인가사항의 경미한 변경

구분	조항	주요내용
표준조례 제정안	제00조 (사업시행 계획인가 사항의 경미한 변경)	영 제26조제11호에서 "그 밖에 시·도조례로 정하는 사항"이란 다음 각 호의 사항을 말한다. 1. 계산착오·오기·누락 등에 따른 조서의 단순정정인 경우(불이익을 받는 자가 없는 경우에만 해당한다) 2. 법 제22조 제4항에 따른 주민합의체 신고 및 법 제23조 제4항에 따른 조합설립 인가 사항의 변경에 따라 변경하는 경우 3. 법 제35조에 따른 매도청구에 대한 판결에 따라 관리처분계획을 변경하는 경우 4. 주택분양에 관한 권리를 포기하는 토지등소유자에 대한 임대주택의 공급에 따라 관리처분계획을 변경하는 경우 5. 법 제67조에 따른 권리·의무의 변동이 있는 경우로서 분양설계의 변경을 수반하지 아니하는 경우 6. 영 제27조제2호에 따른 사업시행자의 성명 및 주소 7. 영 제27조제4호에 따른 토지 또는 건축물 등에 관한 명세와 권리지의 성명 및 주소

자료: 빈집 및 소규모주택 정비에 관한 표준조례 제정안

(4) 사업시행계획서의 작성

사업시행계획서에 포함하여야 하는 사항으로서 시·도조례로 정하는 사항은 시행령 제27조에서 정하는 사항이 해당되며, 지역여건 등을 고려하여 규정한다.

[표 3-45] 사업시행계획서의 작성

구분	조항	주요내용
표준조례 제정안	제00조 (사업시행 계획서의 작성)	법 제30조제1항제1호에서 "대통령령으로 정하는 바에 따라 시·도조례로 정하는 사항"이란 영 제27조제호부터 제3호까지의 사항을 말한다.

자료: 빈집 및 소규모주택 정비에 관한 표준조례 제정안

(5) 가로주택정비사업의 건축물 층수

가로주택정비사업으로 건설하는 건축물의 층수는 제2종일반주거지역인 경우 15층 이하의 범위에서 가로구역의 규모와 도로 너비 등을 고려하여 시·도조례로 층수제한을 따로 정하여 적용할 수 있다. 이에 대하여 네 가지 유형으로 정리하였으며, 지역여건 등을 고려하여 규정한다.

[표 3-46] 가로주택정비사업의 건축물 층수

구분	조항	주요내용
표준조례 제정안	제00조 (가로주택 정비사업의 건축물 층수)	(1안) 영 제29조제1항 단서에 따라 제2종 일반주거지역에서 시행하는 가로주택정비사업으로 건설하는 건축물의 층수는 15층 이하로 한다.
		(2안) 영 제29조제1항 단서에 따라 제2종 일반주거지역에서 시행하는 가로주택정비사업으로 건설하는 건축물의 층수는 ○○층(최대 14) 이하로 한다. 다만, 법 제49조제1항에 따른 임대주택을 건설하는 경우에는 해당 위원회의 심의를 거쳐 15층 범위에서 층수를 완화할 수 있다.
		(3안) 영 제29조제1항 단서에 따라 제2종 일반주거지역에서 시행하는 가로주택정비사업으로 건설하는 건축물의 층수는 15층 이하로 한다. 다만, 15층 이하의 범위에서 해당 가로구역의 규모, 도로 너비 등을 고려하여 구청장(사군·구)이 따로 층수제한과 산정방법을 정할 수 있다.
		(4안) 삭제

자료: 빈집 및 소규모주택 정비에 관한 표준조례 제정안

(6) 관리처분계획의 내용

관리처분계획의 내용 등에 포함하여야 하는 사항으로서 시·도조례로 정하는 사항에 관하여는 분양설계에 포함하여야 하는 사항 등을 포함하여 다음과 같이 정리하였으며, 지역여건 등을 고려하여 규정한다.

[표 3-47] 관리처분계획의 내용

구분	조항	주요내용
표준조례 제정안	제00조 (관리처분 계획의 내용 등)	<p>영 제30조제6호에서 "그 밖에 시·도조례로 정하는 사항"이란 다음 각 호와 같다.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 법 제33조제1항제2호에 따른 분양설계에는 다음 각 목의 사항을 포함하여야 한다. <ol style="list-style-type: none"> 가. 관리처분계획대상물건 조서 및 도면 나. 종전 토지의 지적 또는 임대도면 2. 법 제29조제3항에 따른 동의서 또는 의결서 사본 및 영 제25조제2항제2호에 따른 분양신청서(관리신고사항을 포함한다) 사본 3. 그 밖의 관리처분계획 내용을 증명하는 서류

자료: 빈집 및 소규모주택 정비에 관한 표준조례 제정안

(7) 가로주택정비사업의 관리처분 기준

가로주택정비사업의 관리처분의 방법으로서 시·도조례로 분양주택의 주거전용면적을 제한하는 경우 그 면적 이하의 주택으로 공급하도록 하는 기준에는 국민주택규모의 주택 건설비용, 종전의 주택규모가 국민주택규모를 초과한 경우의 주택 규모의 사항 등이 있으며, 지역여건 등을 고려하여 규정한다.

또한 공동주택을 분양하는 경우 시·도조례로 정하는 금액·규모·취득시기 또는 유형에 관한 기준에 부합하지 아니하는 토지등소유자를 분양대상에서 제외할 수 있도록 시·도조례로 위임한 기준에는 종전의 건축물 중 주택(주거용으로 사용하고 있는 기존무허가건축물 중 정관 등에서 정한 건축물을 포함)을 소유한 자, 분양신청자가 소유하고 있는 종전 토지의 총면적이 ○○제곱미터 이상인 자, 분양신청자가 소유하고 있는 권리가액이 분양용 최소규모 공동주택 1가구의 추산액 이상인 자 등이 해당되며, 지역여건 등을 고려하여 규정한다.

그 외에 2명 이상이 하나의 토지를 공유한 경우로서 시·도조례로 주택을 따로 공

급할 수 있는 경우에는 「건축법」 제정(1962.1.20) 이전에 가구별로 독립된 주거의 형태로 건축물이 건축되어 있고 가구별로 지분등기가 되어 있는 토지로서 정관 등에서 가구별 지분 등기된 토지에 대하여 주택 공급을 정한 경우 등이 해당되며, 지역여건 등을 고려하여 규정한다.

[표 3-48] 가로주택정비사업의 관리처분 기준

구분	조항	주요내용
표준조례 제정안	제00조 (가로주택 정비사업의 관리처분 기준)	<p>① 영 제31조제1항제1호에 따라 가로주택정비사업으로 분양하는 주택은 다음 각 호의 기준에 적합하여야 한다.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 「주택법」 제22조제6호에 따른 국민주택규모(이하 "국민주택규모"라 한다)의 주택을 전체세대수의 ○○퍼센트 이상 건설하되, 주택전체연면적의 ○○퍼센트 이상 건설하여야 한다. 2. 종전의 주택규모(다가구주택으로서 가구별 분양대상인 경우에는 가구별 주택 지분면적을 말한다)가 국민주택규모를 초과한 경우에는 ○○제곱미터의 범위에서 종전 주택의 규모 이하로 건설할 수 있다. <p>② 영 제31조제1항제3호에 따라 가로주택정비사업으로 건설하는 공동주택의 분양대상자는 관리처분계획기준일 현재 다음 각 호의 기준에 적합해야 한다.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 종전의 건축물 중 주택(주거용으로 사용하고 있는 기존무허가건축물 중 정관 등에서 정한 건축물을 포함한다)을 소유한 자 2. 분양신청자가 소유하고 있는 종전 토지의 총면적이 ○○제곱미터 이상인 자 3. 분양신청자가 소유하고 있는 권리가액이 분양용 최소규모 공동주택 1가구의 추산액 이상인 자 <p>③ 제2항에도 불구하고 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 여러 명의 분양신청자를 1인의 분양대상자로 본다.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 단독 또는 다가구주택을 권리산정기준일 후 다세대주택으로 전환한 경우 2. 법 제24조제1항제2호에 따라 여러 명의 분양신청자가 1세대에 속하는 경우 3. 1주택 또는 1필지의 토지를 여러 명이 소유하고 있는 경우. 다만, 권리산정기준일 이전부터 공유로 소유한 토지의 지분이 제1항제2호 또는 권리가액이 제1항제3호에 해당하는 경우에는 그러하지 아니하다. 4. 1필지의 토지를 권리산정기준일 후 여러 개의 필지로 분할한 경우 5. 하나의 대지 범위에 속하는 동일인 소유의 토지와 주택을 권리산정기준일 후 토지와 주택을 각각 분리하여 소유한 경우 <p>④ 제3항제3호에도 불구하고 법 제33조제3항제7호각목에 따라 2명 이상이 하나의 토지를 공유한 경우로서 "사도조례로 정하여 주택을 공급할 수 있는 경우"란 「건축법」 제정(1962.1.20) 이전에 가구별로 독립된 주거의 형태로 건축물이 건축되어 있고 가구별로 지분등기가 되어 있는 토지로서 「도시 및 주거환경정비법」 제22조제11호에 따른 정관 등에서 가구별 지분 등기된 토지에 대하여 주택 공급을 정한 경우를 말한다.</p>

자료: 빈집 및 소규모주택 정비에 관한 표준조례 제정안

(8) 가로주택정비사업의 주택 공급순위

가로주택정비사업의 주택 및 부대·복리시설의 공급순위 기준으로서 시·도조례로 정하는 사항에 관하여는 권리가액 등을 고려하여 다음과 같이 정리하였으며, 지역여건 등을 고려하여 규정한다.

[표 3-49] 가로주택정비사업의 주택 공급순위

구분	조항	주요내용
표준조례 제정안	제00조 (가로주택 정비사업의 주택 공급순위)	<p>① 영 제31조제4항제7호에 따른 가로주택정비사업의 주택 공급순위는 다음 각 호의 기준에 따른다.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 권리가액에 가장 근접한 분양주택가액의 주택을 분양한다. 이 경우 근접한 분양주택가액이 둘 이상인 때에는 분양대상자의 신청에 따른다. 2. 제1호에도 불구하고 정관 등으로 정하는 경우에는 권리가액이 많은 순서로 분양할 수 있다. 3. 동일규모의 주택분양에 경합이 있는 경우에는 권리가액이 많은 순서로 분양하고, 권리가액이 동일한 경우에는 공개추첨에 따르며, 주택의 동·층 및 호의 결정은 주택규모별 공개추첨에 따른다. <p>② 영 제31조제4항제7호에 따른 가로주택정비사업의 상가 등 부대시설·복리시설 공급순위는 관리처분계획기준일 현재 다음 각 호의 기준에 따른다.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 제1순위: 종전 건축물의 용도가 분양건축물 용도와 동일하거나 유사한 시설이며 사업자등록(인가·허가 또는 신고 등을 포함한다. 이하 이 항에서 같다)을 필한 건축물의 소유자로서 권리가액(공동주택을 분양받은 경우에는 그 분양가격을 제외한 가액을 말한다. 이하 이 항에서 같다)이 분양건축물의 최소분양단위규모 추산액 이상인 자 2. 제2순위: 종전 건축물의 용도가 분양건축물 용도와 동일하거나 유사한 시설인 건축물의 소유자로서 권리가액이 분양건축물의 최소분양단위규모 추산액 이상인 자 3. 제3순위: 종전 건축물의 용도가 분양건축물 용도와 동일하거나 유사한 시설이며 사업자등록을 필한 건축물의 소유자로서 권리가액이 분양건축물의 최소분양단위규모 추산액에 미달되거나 공동주택을 분양받지 아니한 자 4. 제4순위: 종전 건축물의 용도가 분양건축물 용도와 동일하거나 유사한 시설인 건축물의 소유자로서 권리가액이 분양건축물의 최소분양단위규모 추산액에 미달되거나 공동주택을 분양받지 아니한 자 5. 제5순위: 공동주택을 분양받지 아니한 자로서 권리가액이 분양건축물의 최소분양단위규모 추산액 이상인 자 6. 제6순위: 공동주택을 분양받은 자로서 권리가액이 분양건축물의 최소분양단위규모 추산액 이상인 자

자료: 빈집 및 소규모주택 정비에 관한 표준조례 제정안

(9) 임대주택 공급대상자

임대주택 공급대상자 기준으로서 시·도조례로 정하는 사항에는 도시활력증진지역

개발사업 또는 도시재생사업으로 주거지를 상실하여 이주하게 되는 사람으로서 구청장(시·군·구)이 추천한 자, 「주택공급에 관한 규칙」 제35조제1항 27의2호에 따라 공공임대주택 또는 도시재생기반시설을 공급할 목적으로 매각하게 되는 토지 또는 건축물의 소유자로서 구청장(시·군·구)이 추천한 자 등을 포함하여 다음과 같이 정리하였으며, 지역여건 등을 고려하여 규정한다.

[표 3-50] 임대주택 공급대상자

구분	조항	주요내용
표준조례 제정안	제00조 (임대주택 공급대상자 등)	<p>① 영 제34조제항 관련 별표 1 제호 라목에서 "그 밖에 사도조례로 정하는 사람"이란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자를 말한다.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 「국가균형발전 특별법」 제34조제2항제1호기목에 따른 도시활력증진지역 개발사업 또는 「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법」 제2조제항제7호에 따른 도시재생 사업으로 주거지를 상실하여 이주하게 되는 사람으로서 구청장(시·군·구)이 추천한 자 2. 「주택공급에 관한 규칙」 제35조제항 27의2호에 따라 공공임대주택(「공공주택특별법」 제2조제1호기목에 해당하는 주택을 말한다) 또는 도시재생기반시설(「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법」 제2조제10호에 해당하는 시설을 말한다)을 공급할 목적으로 매각하게 되는 토지 또는 건축물의 소유자로서 구청장(시·군·구)이 추천한 자 3. 재해로 철거되는 주택의 소유자로서 구청장(시·군·구)이 추천한 자 <p>② 영 제34조제항 관련 별표 1 제2호에 따른 소규모주택정비사업의 시행으로 건설된 임대주택은 다음 각 호의 순위에 따라 공급한다.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 제1순위: 별표 1 제호가목 또는 나목에 해당하는 자 2. 제2순위: 별표 1 제호다목에 해당하는 자 3. 제3순위: 제항제1호에 해당하는 자 4. 제4순위: 제항제2호에 해당하는 자 5. 제5순위: 제항제3호에 해당하는 자 <p>③ 제2항에 따른 같은 순위 안에서 경쟁이 있는 때에는 해당 사업시행구역 안에서 거주한 기간이 오래된 순으로 공급한다.</p>

자료: 빈집 및 소규모주택 정비에 관한 표준조례 제정안

(10) 기존 건축물의 철거 제한

시장·군수등이 사업시행자가 사업시행계획인가를 받은 후 기존의 건축물을 철거하는 경우 건축물의 철거를 제한할 수 있는 시기로서 시·도조례로 정하는 시기에는 주변 건축물의 붕괴 등 안전사고의 우려가 있는 때 등이 있으며, 지역여건 등을 고려하여 규정한다.

[표 3-51] 기존 건축물의 철거 제한

구분	조항	주요내용
표준조례 제정안	제00조 (기존 건축물의 철거 제한)	법 제37조제4항제4호에서 “시장·군수등이 인정하는 시기”란 주변 건축물의 붕괴 등 안전사고의 우려가 있는 때를 말한다.

자료: 빈집 및 소규모주택 정비에 관한 표준조례 제정안

(11) 공동이용시설의 범위

주요 공동이용시설으로서 시·도조례로 정하는 공동이용시설은 시장·군수등이 해당 시설의 건설에 드는 비용의 전부 또는 일부를 부담하는 공익 목적을 감안하여 지역 주민이 공동으로 사용하는 놀이터·마을회관·공동작업장·구판장·세탁장·화장실 및 수도, 탁아소·어린이집 등의 노유자시설, 주민운동시설·도서관 등의 주민공동시설과 마을기업·사회적기업 등이 사용하는 사무소 등이 해당되며, 지역여건 등을 고려하여 규정한다.

[표 3-52] 공동이용시설의 범위

구분	조항	주요내용
표준조례 제정안	제00조 (임대주택 공급대상자 등)	<p>영 제37조제5호에서 “그 밖에 시·도조례로 정하는 공동이용시설이란 다음 각 호의 시설을 말한다.</p> <ol style="list-style-type: none"> 지역주민이 공동으로 사용하는 다음 각 목의 시설 <ul style="list-style-type: none"> 가. 놀이터·마을회관·공동작업장·구판장·세탁장·화장실 및 수도 나. 탁아소·어린이집·경로당 등 노유자시설 다. 주민운동시설·도서관(정보문화시설과 「도서관법」 제2조제4호가목에 따른 작은 도서관을 포함한다)·주민교육시설(영리를 목적으로 하지 아니한 교육장소를 말한다)·주민휴게시설·독서실·공동취사장 등 주민공동시설 「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법」 제2조제9호에 따른 마을기업, 「사회적기업 육성법」 제2조제1호에 따른 사회적기업 등의 사무소 생활폐기물보관시설 등 마을의 환경개선을 위해 필요한 시설

자료: 빈집 및 소규모주택 정비에 관한 표준조례 제정안

2.4 사업 활성화를 위한 지원

1) 보조 및 용자 등

(1) 보조 및 용자

지방자치단체는 시장·군수등이 아닌 사업시행자가 시행하는 소규모주택정비사업에 드는 비용의 일부를 보조 또는 출자·용자하거나 용자를 알선할 수 있도록 규정하고 있으나, 그 범위에 관하여는 규정하고 있지 않아 시·도조례로 보조 및 용자의 지원 범위를 규정할 필요가 있다.

사업시행자에게 기초조사비, 정비기반시설 및 임시거주시설의 사업비, 주민합의체 및 조합의 운영경비를 보조할 수 있고, 기초조사비, 정비기반시설 및 임시거주시설의 사업비, 주민합의체 및 조합의 운영경비, 주민 이주비를 용자하거나 용자를 알선할 수 있도록 정리하였으며, 지역여건 등을 고려하여 항목 및 범위를 규정한다.

[표 3-53] 보조 및 용자

구분	조항	주요내용
표준조례 제정안	제00조 (보조 및 용자)	① 시장(시·도)은 법 제44조에 따라 소규모주택정비사업을 시행하는 자에게 다음 각 호의 사항에 필요한 비용의 각 ○○퍼센트 이내에서 보조할 수 있다. 1. 기초조사비 2. 정비기반시설 및 임시거주시설의 사업비 3. 주민합의체 및 조합의 운영경비 ② 시장(시·도)은 법 제44조에 따라 소규모주택정비사업을 시행하는 자에게 다음 각 호의 사항에 필요한 비용의 각 ○○퍼센트 이내에서 용자하거나 용자를 알선할 수 있다. 1. 기초조사비 2. 정비기반시설 및 임시거주시설의 사업비 3. 주민합의체 및 조합의 운영경비 4. 주민 이주비

자료: 빈집 및 소규모주택 정비에 관한 표준조례 제정안

(2) 공동이용시설 사용료 감면

공동이용시설 사용료 감면을 위한 공익 목적의 기준에는 마을공동체 활성화 등 공동이용시설 설치 목적에 부합하는 경우, 주거환경을 개선하고 주거생활의 질을 높이

는 활동인 경우 등이 있으며, 지역여건 등을 고려하여 그 항목 및 범위를 규정한다.

[표 3-54] 공동이용시설 사용료 감면

구분	조항	주요내용
표준조례 제정안	제00조 (공동이용 시설 사용료 등의 감면)	① 법 제45조제2항에 따른 공동이용시설 사용료 감면을 위한 공익 목적의 기준은 다음 각 호와 같다. 1. 마을공동체 활성화 등 공동이용시설 설치 목적에 부합하는 경우 2. 주거환경을 개선하고 주거생활의 질을 높이는 활동인 경우 ② 법 제45조제2항에 따른 공동이용시설 사용료 감면의 대상은 다음 각 호를 말한다. 1. 「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법」 제2조제9호에 따른 마을기업 2. 「사회적기업 육성법」 제2조제1호에 따른 사회적기업 등의 사무소

자료: 빈집 및 소규모주택 정비에 관한 표준조례 제정안

2) 건축규제 완화 특례

(1) 공동이용시설 등의 용적률 완화

건축규제의 완화 특례에 따른 공동이용시설 등에 해당하는 용적률을 더한 범위에 서 시·도조례로 정하는 용적률에 관하여는 「○○시·도 도시계획조례」에 따라 해당 지역에 적용되는 용적률에 주민공동시설 등의 면적에 해당하는 용적을 더한 용적률이며, 지역여건 등을 고려하여 규정한다. 이 경우 주민공동시설 등을 더한 용적률이 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제78조 및 관계 법령에 따른 용적률의 상한을 초과할 수 없다.

[표 3-55] 공동이용시설 등의 용적률 완화

구분	조항	주요내용
표준조례 제정안	제00조 (공동이용 시설등의 용적률 완화)	법 제48조제2항에 따른 "시·도조례로 정하는 용적률"이란 「○○시·도 도시계획조례」에 따라 해당 지역에 적용되는 용적률에 주민공동시설등 면적에 해당하는 용적을 더한 용적률을 말한다. 이 경우 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제78조 및 관계 법령에 따른 용적률의 상한을 초과할 수 없다.

자료: 빈집 및 소규모주택 정비에 관한 표준조례 제정안

(2) 주차장 사용권의 확보방법

건축규제의 완화 특례에 따른 주차장 사용권의 확보를 위한 방법 및 절차, 비용의 산정기준 및 감액기준 등에 필요한 사항으로서 시·도조례로 정하는 사항에 관하여는 사업시행자가 부설주차장의 위치·용도·형태 및 규모, 사용자의 보행거리 및 보행자를 위한 도로 상황, 부설주차장 사용료 납부계획 등을 포함하는 주차장 사용권 확보계획을 수립하여 구청장(시·군·구)의 승인을 받도록 정리하였으며, 지역여건 등을 규정한다.

그 외에 주차장 사용권의 확보를 위한 방법 및 절차 비용의 산정기준 및 감액기준 등에 필요한 사항은 「주차장법」 제19조제5항부터 제9항까지를 준용한다.

[표 3-56] 주차장 사용권의 확보방법

구분	조항	주요내용
표준조례 제정안	제00조 (주차장 사용권의 확보방법 등)	<p>① 사업시행자는 법 제48조제4항에 따라 주차장 사용권을 확보하려는 경우에는 다음 각 호의 사항을 포함하는 주차장 사용권 확보계획에 대하여 구청장(시·군·구)의 승인을 받아야 한다.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 사용권을 확보하려는 부설주차장의 위치·용도·형태 및 규모 2. 해당 사업시행구역과 사용권을 확보하려는 부설주차장을 포함한 해당 지역의 토지이용 현황 3. 사용자의 보행거리 및 보행자를 위한 도로 상황 4. 부설주차장 사용권 확보에 필요한 자원조달계획 5. 부설주차장 사용료 납부계획 6. 기타 구청장(시·군·구)이 정하는 사항 <p>② 법 제48조제4항에 따른 주차장 사용권의 확보를 위한 방법 및 절차 비용의 산정기준 및 감액기준 등에 필요한 사항은 「주차장법」 제19조제5항부터 제9항까지를 준용한다.</p>

자료: 빈집 및 소규모주택 정비에 관한 표준조례 제정안

3) 임대주택 건설 특례

임대주택 건설에 따른 특례 기준으로서 전체 연면적 대비 임대주택 연면적의 비율이 20퍼센트 이상의 범위에서 시·도조례로 정하는 비율에 관하여는 전체 연면적 대비 임대주택의 연면적(공동주택의 경우에는 세대 공급면적을 기준)의 비율이 20퍼센트 이상이며, 지역여건 등을 고려하여 규정한다.

[표 3-57] 용적률 완화를 위한 임대주택의 건설비율

구분	조항	주요내용
표준조례 제정안	제00조 (용적률 완 화 위한 임 대 주택 의 건설 비율)	영 제41조제항에서 "시·도조례로 정하는 비율"이란 전체 연면적 대비 임대주택의 연면적(공동주택의 경우에는 세대 공급면적을 기준으로 한다)의 비율이 20퍼센트 이상을 말한다.

자료: 빈집 및 소규모주택 정비에 관한 표준조례 제정안

2.5 보칙

시장·군수등이 소규모주택정비사업의 활성화를 위하여 사업시행자 등에게 기술지원 및 정보제공을 하는 사항으로서 시·도조례로 정하는 사항은 시공자의 선정 및 계약 방법, 건설사업관리자 등 기타 용역업체의 선정방법으로 정리하였으며, 지역여건 등을 고려하여 작성한다.

또한 시장·군수등이 기술지원 및 정보제공을 효율적으로 수행하기 위하여 필요한 경우 도시재생지원센터, 주거복지센터, 주택관리지원센터, 주거지원센터를 활용할 수 있으며, 그 밖에 지방자치단체의 조례로 정하는 센터를 지역여건 등을 고려하여 작성한다.

[표 3-58] 기술지원 및 정보제공

구분	조항	주요내용
표준조례 제정안	제00조 (기술지원 및 정보제공)	① 법 제53조제항제4호에서 "그 밖에 시·도조례로 정하는 사항"이란 다음 각 호의 사항을 말한다. 1. 시공자의 선정 및 계약 방법 2. 건설사업관리자 등 기타 용역업체의 선정방법 ② 법 제53조제2항제5호에서 "그 밖에 지방자치단체의 조례에 따라 제4호까지와 유사한 목적으로 설치된 센터는 「○○사도 ○○○ 등에 관한 조례」에 따른 ○○○센터를 말한다.

자료: 빈집 및 소규모주택 정비에 관한 표준조례 제정안

3. 소결

본 장에서는 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」의 제정·시행을 위한 법률안을 제시하였다. 특례법은 총 6장 64조로서 제1장 총칙, 제2장 빈집정비사업, 제3장 소규모주택정비사업, 제4장 사업 활성화를 위한 지원, 제5장 보칙, 제6장 벌칙 등으로 구성된다. 특례법의 내용은 그동안 검토한 수많은 법률안 중 최종 공포·시행된 법률안을 중심으로 하되, 타법개정 등을 통해 2018년 3월 공포된 법률안에 대하여 정리하였고, 「도시 및 주거환경정비법」 전부개정과 연계하여 특례법에서 별도로 규정하거나 신설한 사항을 중심으로 기술하였다.

또한 특례법 제정 및 같은 법 시행령 및 시행규칙 제정에 따라 조례로 위임한 소규모주택정비사업에 관한 사항과 그 시행에 필요한 사항을 규정하기 위하여 표준조례 제정안을 제시하였다. 표준조례 제정안은 서울특별시의 조례 제정안 작업과 병행하여 마련하였으며, 법률에서 직접 위임한 사항을 중심으로 하되 서울특별시와 관련한 사항은 제외하고 경기도, 인천광역시 등 현재 운영 중인 「도시 및 주거환경 정비조례」의 내용을 참고하였다.

특례법에서 소규모주택정비사업과 관련하여 자율주택정비사업을 신설하고 종전의 「도시 및 주거환경정비법」의 가로주택정비사업 및 소규모재건축사업을 이 법으로 이관하여 사업절차를 간소화하는 한편, 사업 활성화를 위하여 건축규제 완화, 임대주택 건설 용적률 완화 등의 특례규정과 정비지원기구 지정, 임대관리업무 지원, 기술지원 및 정보제공 등 지원규정을 신설하는 내용을 주요 골자로 한다.

특히 가로주택정비사업과 소규모재건축사업의 활성화를 위해 관리처분계획을 사업시행계획서에 포함하여 사업시행계획인가를 받도록 함으로써 사업절차를 간소화하였다. 또한 소규모주택정비사업의 시행으로 공공임대주택이나 공공지원민간임대주택을 전체 연면적의 20% 이상을 건설하는 경우 법정 용적률 상한까지 건축이 가능하도록 특례규정을 마련하여 공적임대주택 공급확대를 유도하였다. 이는 저층주거지가 서민 대다수가 거주하고 45% 정도가 임차인 점을 고려할 때 소규모주택정비사업의 사업성 향상을 통해 공적임대주택 공급을 유도함으로써 거주민 재정착을 유도하기 위한 것이다.

[표 3-59] 소규모주택정비사업의 유형별 기준종합

구분	자율주택정비사업	가로주택정비사업	소규모재건축사업
정의	단독 및 다세대주택을 스스로 개량 또는 건설하기 위한 사업	가로구역에서 종전의 가로를 유지하면서 소규모로 주거환경을 개선하기 위한 사업	정기반시설이 양호한 지역에서 소규모로 공동주택을 재건축하기 위한 사업
대상	단독 및 다세대주택	단독 및 공동주택	공동주택 (사업 시행상 필요한 경우 주택단지 외 건축물 포함)
규모 (시행령)	(단독) 10호 미만 (다세대) 20세대 미만 (단독 호수·다세대 세대수 합산) 20채 미만 *사·도조례로 해당 기준의 1.8배 이하의 범위에서 그 기준을 달리 정할 수 있음	(단독) 10호 이상 (다세대) 20세대 이상 (단독 호수·다세대 세대수 합산) 20채 이상, 합산 20채 미만이어도 단독만 10호이상이면 가능	노후불량건축물* 200세대 미만 * ① 20년~30년(조례)이 지난 공동주택 ② 기간과 무관하게 안전상 문제 있는 공동주택
		1만 제곱미터 미만	
시행 방법	사업시행계획인가 후에 주택을 개량 또는 건설 (건축협정 포함)	가로구역의 전부 또는 일부에서 사업시행계획인가에 따라 주택 등을 건설·공급	사업시행계획인가에 따라 소규모 공동주택을 재건축
사업 시행자	토지등소유자 (2명 이상 주민합의체 구성)	토지등소유자(2명 이상 주민합의체 구성) 또는 조합	
	(공동시행자) 시장·군수등, 토지주택공사등, 건설업자, 등록사업자, 신탁업자, 부동산투자회사		
공공 시행자	-	(안전사고 우려 시 등) 시장·군수등, 토지주택공사등	
사업절차	시장·군수등, 토지주택공사등, 건설업자, 등록사업자, 신탁업자, 부동산투자회사		
건축규제 완화 특례	대지의 조경기준, 건폐율의 산정기준(경사지에 위치한 가로구역에 한정), 대지안의 공기기준, 건축물의 높이 제한, 부대시설 및 복리시설의 설치기준, * 자율주택정비사업의 경우 근린재생활성화계획에 반영한 경우, 소규모재건축사업의 경우 취약주택정비사업에 해당하는 경우		
	공동이용시설·주민공동시설의 용적을 완화 부지 인근에 노상 및 노외주차장 확보시 주차장 설치기준 완화		
임대주택 건설특례	공공임대주택이나 공공지원민간임대주택을 전체 연면적의 20% 이상을 건설하는 경우 법정 용적을 상한까지 건축 가능		
공공 지원	국토교통부장관의 정비지원기구 지정 (한국토지주택공사, 국토연구원, 한국감정원, 한국국토정보공사 등) 시장·군수등의 정비제공 및 기술지원		

자료: 빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법 제정안

제4장 소규모주택정비사업 정책대상지 검토안

1. 검토개요

1.1 기본전제

소규모주택정비사업은 소규모로 진행되는 만큼 사업성이 낮고 전문지식이나 경제 여력이 부족한 주민들 스스로 사업을 추진하기에는 많은 한계가 있어 공공의 다각적 지원이 요구된다. 이러한 목적에서 공공의 지원이 필요한 소규모주택정비사업의 정책대상지를 파악하기 위하여 가로주택정비사업의 시행이 가능한 대상지를 분석하였다.⁴¹⁾

가로주택정비사업은 가로구역의 전부 또는 일부에서 종전의 가로를 유지하며 소규모로 주거환경을 개선하기 위한 사업이다. 가로주택정비사업의 사업시행구역에서 자율주택정비사업이 가능하고 소규모재건축사업의 사업시행구역이 주택단지로 한정되어 있어 가로주택정비사업을 검토대상으로 선정하였다.

가로주택정비사업의 시행이 가능한 대상지 규모를 추정하기 위하여 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」에 따른 가로구역의 요건을 충족하는 대상지를 도출하였다. 이들 대상지는 기존주택의 호수·세대수, 노후·불량건축물의 비율, 인접도로 현황 등 가로구역의 요건을 충족하여 가로주택정비사업의 시행이 가능하다. 그러나 실제 가로주택정비사업의 시행 여부는 토지등소유자 동의 여부, 사업타당성 확보, 해당 지역 주택수요 등에 따라 결정되므로 실제 사업시행구역과는 분명한 차이가 있다.

41) 소규모주택정비사업 정책대상지 검토는 위탁용역을 통해 (주)스페이스웍스(대표자: 조성현)에서 2017년 4월부터 12월까지 수행하였으며, 이를 위해 연구진과 협의를 통해 자체적으로 데이터 구축 프로그램 “랜드 북(Land Book)”과 필지정보 탐색 프로그램 “스마트 서처(Smart Searcher)”를 개발하였음. 이들 랜드 북 및 스마트 서처 프로그램을 활용하여 1차적으로 서울특별시 등 수도권을 대상으로 분석하였고, 2차적으로 프로그램을 개선하여 제주도를 제외한 지방도시까지 분석하였음.

따라서 가로주택정비사업의 가로구역 요건을 충족하는 대상지를 분석하여 공공지원이 필요한 소규모주택정비사업의 정책대상지를 개략적으로 파악하였는데 의미가 있다. 더욱이 본 연구에서 검토한 정책대상지는 개인정보의 성격이 크고 구체적인 현황이 외부에 공개될 경우 토지등소유자 동의 여부, 사업타당성 확보, 해당지역 주택수요 등에 관한 검토 없이 실제 가로주택정비사업의 시행이 가능한 구역으로 잘못 알려지거나 이에 따라 부동산 가격상승 등의 우려가 있어 구체적인 대상지 현황은 공개하지 않는다.

1.2 분석방법 및 기준

1) 분석방법

가로주택정비사업의 시행이 적정한 대상지는 도로 등 기반시설이 양호하고 정형화된 가로체계와 필지구조를 갖춘 노후 주거지역이다. 따라서 가로주택정비사업의 정책대상지는 노후·불량건축물이 밀집하고 토지구획정리사업 등에 의해 조성된 격자형 지역이나 현지개량방식 주거환경개선사업 정비구역에서 도로 등 기반시설은 정비되었으나 주민에 의한 주택정비가 진행되지 않은 지역 등이 해당된다.

가로주택정비사업의 대상지 분석을 통한 소규모주택정비사업의 정책대상지 검토는 다음과 같이 두 단계에 걸쳐 진행하였다. 첫 번째, 가로주택정비사업의 시행이 가능한 대상지를 분석하였다. 제주도를 제외한 전국(사·구)을 대상으로 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」에 따른 가로주택정비사업의 가로구역 요건을 충족하는 대상지를 분석하였다. 가로주택정비사업의 정책대상지에 현지개량방식 주거환경개선사업 정비구역을 포함해야 하나 자료수집의 한계 등으로 정비구역 전체를 제외하였고 사업성 확보가 가능한 제2종 일반주거지역으로 한정하였다.

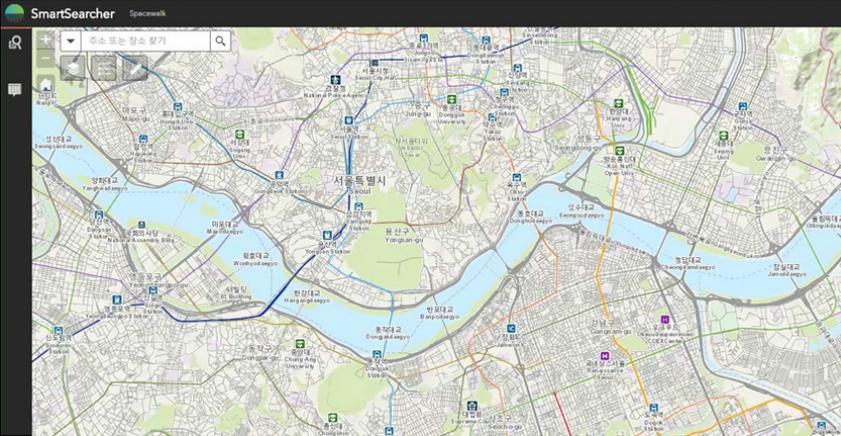
두 번째, 앞서 분석한 가로구역 요건을 충족하는 대상지 중에서 기초자치단체 전체 면적의 15% 이상인 지역을 도출하여 공공지원 정책대상지로 제시하였다. 이들 정책대상지는 가로구역 요건을 충족하여 가로주택정비사업 시행이 가능한 구역이 밀집해 있다는 점에서 사업 활성화를 위해 공공의 지원이 필요하다고 할 수 있다.

[표 4-1] 정책대상지 분석 방법

구분		주요내용	대상범위
1단계	가로구역 총족대상지	- 가로주택정비사업의 가로구역 요건을 충족하는 대상지 분석 - 제주도를 제외한 전국(사구)	제주도 제외, 정비구역 제외 및 제2종 일반주거지역 으로 한정
2단계	정책대상지 (기초자치단체)	- 해당 지역에서 가로구역 총족 대상지의 비율이 전체 면적의 15% 이상인 기초자치단체 도출 : 25개	

정책대상지 분석은 위탁용역을 통해 (주)스페이스워크에서 2017년 4월부터 12월까지 수행하였다. 먼저 연구진과 협의하여 가로주택정비사업의 가로구역 요건을 분석하는데 필요한 데이터를 구축하고, 이들 데이터를 활용하여 가로주택정비사업 정책대상지를 분석하는 방법으로 진행하였다. (주)스페이스워크는 정책대상지 분석을 효율적·체계적으로 수행하기 위하여 자체적으로 데이터 구축 프로그램인 "랜드 북(Land Book)" 및 필지정보 탐색 프로그램인 "스마트 서처(Smart Searcher)"를 개발하였으며, 주요내용은 다음과 같다.

[표 4-2] 정책대상지 분석 프로그램: 랜드 북

구분	주요내용
개요	- 웹 기반 서비스 - 필지 면적, 준공년도, 용적률, 공시지가 변동률, 소유자수, 소유주 연령대, 건축물 주용도, 용도지역·지구 등 필지정보
시작화면	

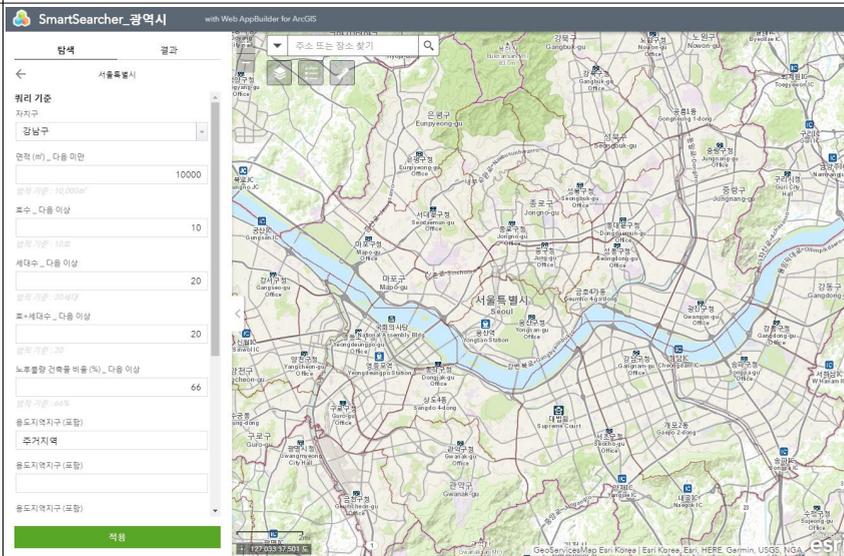
자료: (주)스페이스워크

[표 4-2] 정책대상지 분석 프로그램: 랜드 북(계속)

구분	주요내용
필지정보1	
필지정보2	
필지정보3	

자료: (주)스페이스워크

[표 4-3] 정책대상지 분석 프로그램: 스마트 서처

구분	주요내용
개요	<ul style="list-style-type: none"> - 웹 기반 서비스 - 가로주택정비사업 대상지 면적, 호수, 세대수, 노후도, 종전 용적률, 소유자수, 용도지역지구 등 대상지 탐색
시 단위	
구 단위	

자료: (주)스페이스유크

2) 분석기준

본 연구에서는 가로구역 요건을 분석하기 위해 필요한 노후·불량 건축물의 호수, 기존주택의 유형 및 호수·세대수, 인접한 도로의 폭 등에 관하여 데이터를 구축하였다. 또한 가로주택정비사업의 시행이 용이한 지역 등을 분석하기 위해 주택 매매 가격, 주택 거래빈도 등에 관한 데이터도 추가적으로 조사하였다.

[표 4-4] 정책대상지 분석 기준

기준	항목	주요내용	비고
가로구역 요건의 분석기준 및 항목	구역범위	- 도로로 둘러싸인 일단의 지역 · 행정안전부의 도로구간 데이터 기준, 도로로 둘러싸인 일단(一團)의 지역 · 국토교통부의 필지 데이터 기준, 지목 상 도로 또는 공공공지인 필지로 둘러싸인 일단의 지역	특례법 시행규칙 제2조
	구역면적	- 해당 구역의 면적이 1만 제곱미터 미만	
	통과도로	- 해당 구역을 통과하는 도시계획도로(너비 4미터 미만 제외)가 설치되어 있지 아니할 것	
	노후·불량 건축물의 수	- 해당 구역 전체 건축물 수의 3분의 2 이상일 것	특례법 시행령 제3조제2호
	기존주택의 수	- 해당 구역의 기존주택의 호수 또는 세대수가 다음의 구분에 따른 기준 이상일 것 · 기존주택이 모두 단독주택인 경우: 10호 · 기존주택이 모두 공동주택인 경우: 20세대 · 기존주택이 단독주택과 공동주택으로 구성된 경우: 20채 다만, 기존주택 중 단독주택이 10호 이상인 경우에는 기존주택의 총합이 20채 미만인 경우에도 20채로 봄	
가로구역 요건 외의 고려사항	주택유형	- 단독주택: 단독주택, 다중주택(연면적 330㎡ 이하, 3층 이하), 다가구주택(연면적 660㎡ 이하, 3층 이하)	건축법 시행령 별표1
		- 공동주택 :아파트(5층 이상), 연립주택(1개동 연면적 660㎡ 초과, 4층 이하), 다세대주택(1개동 연면적 660㎡ 이하, 4층 이하)	
	적정 대상지	- 인구 증가율 : 지역 전체 - 주택 인허가 면적 : 지역 전체의 인허가 면적 - 주택 매매가격 : 지역 전체의 단독주택, 연립주택, 아파트 - 주택 거래빈도 : 지역 전체의 단독주택, 연립주택, 아파트	주택수요 고려

자료: 빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법 제정안

본 연구에서 활용한 데이터는 국토교통부(국가공간정보포털, 실거래가 공개시스템 등), 행정안전부(공공데이터포털) 등 공공기관의 데이터를 우선적으로 활용하였으며, 이를 정리하면 다음과 같다.

[표 4-5] 정책대상지 분석 기준별 데이터

구분	데이터	기준일	단위	제공기관
가로구역 범위	연속지형도	2017.09	필지	국가공간정보포털 (국토교통부)
노후·불량건축물	건축물대장	2017.08	필지	건축데이터 (국토교통부)
세대수·호수				
필지면적	공시지가 및 토지특성	2017.07	필지	국가공간정보포털 (국토교통부)
공시지가				
용도지역·지구				
인구 증가율	주민등록인구현황	2016.12	행정동	국가통계포털 (통계청)
주택 인허가 면적	건축인허가	2017.08	법정동	건축데이터 (국토교통부)
주택 매매가격	주택 매매 데이터	2017.10	법정동	실거래가 공개시스템 (국토교통부)
주택 거래빈도				
총전 용적률	건축물대장	2017.08	필지	건축데이터 (국토교통부)
부동산 소유자수	토지소유정보	2017.10	필지	국가공간정보포털 (국토교통부)
공원 인접 여부	연속지형도	2017.09		
세입자수	건축소유자정보	2017.10	필지	공공데이터포털 (행정안전부)

2. 정책대상지 검토안

2.1 가로구역 충족대상지

1) 전체 현황

제주도를 제외한 전국(시·구)을 대상으로 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」에 따른 가로주택정비사업의 가로구역 요건을 충족하는 대상지를 분석하였다. 대상범위는 정비구역 전체를 제외하였고, 사업성 확보가 가능한 제2종 일반주거지역으로 한정하였다. 분석 결과, 제주도를 제외한 전국에 걸쳐 가로구역의 요건을 충족하는 대상지는 45,488개 구역으로 나타났으며, 서울특별시 8,183개, 경기도 5,699개, 부산광역시 4,825개, 경상남도 4,688개 순으로 나타났다.

앞서 언급한 바와 같이 이들 구역은 가로구역의 요건을 충족하고 있어 해당 구역의 일부 또는 전부에서 가로주택정비사업의 시행이 가능하지만, 실제 사업의 시행 여부는 토지등소유자 동의 여부, 사업성 확보, 해당지역 주택수요 등에 따라 결정되므로 이에 대한 검토가 진행되지 않았기 때문에 실제 사업시행이 가능한 구역과는 분명한 차이가 있다.

[표 4-6] 전국의 가로구역 충족대상지 현황

구분	대상지	비율	구분	대상지	비율
서울특별시	8,183개	13.2%	경기도	5,699개	1.8%
부산광역시	4,825개	10.1%	강원도	2,007개	2.1%
대구광역시	3,468개	6.1%	충청북도	2,366개	2.6%
인천광역시	730개	1.4%	충청남도	946개	0.5%
광주광역시	1816개	7.0%	전라북도	2,629개	2.0%
대전광역시	1,399개	5.7%	전라남도	1,984개	1.8%
울산광역시	721개	1.8%	경상북도	3,899개	1.2%
세종특별자치시	128개	0.7%	경상남도	4,688개	2.5%
전 국(제주도 제외)	45,488개	2.6%			

자료: (주)스페이스워크

2) 지역별 현황

(1) 서울특별시

서울특별시를 대상으로 기초자치단체별로 가로구역의 요건을 충족하는 구역면적의 비율에 대해 분석한 결과, 성동구, 광진구, 중랑구, 성북구, 강북구, 도봉구, 양천구, 금천구, 관악구, 강동구 등이 높게 나타났다.

[표 4-7] 서울특별시의 가로구역 충족대상지 현황

구분	대상지	비율	구분	대상지	비율
종로구	220개	7.7%	마포구	353개	12.8%
중구	244개	13.5%	양천구	256개	15.7%
용산구	353개	14.2%	강서구	233개	7.8%
성동구	348개	18.7%	구로구	369개	14.9%
광진구	425개	20.9%	금천구	279개	24.2%
동대문구	381개	13.4%	영등포구	374개	13.0%
중랑구	611개	23.7%	동작구	287개	14.7%
성북구	614개	16.3%	관악구	428개	15.5%
강북구	585개	20.9%	서초구	108개	3.5%
도봉구	290개	17.6%	강남구	138개	3.9%
노원구	117개	6.1%	송파구	136개	5.9%
은평구	381개	12.1%	강동구	359개	17.2%
서대문구	294개	11.7%			
서울특별시	8,183개	3.2%			

자료: (주)스페이스워크

(2) 광역시 및 자치시

부산광역시, 대구광역시, 인천광역시, 광주광역시, 대전광역시, 울산광역시 및 세종특별자치시를 대상으로 기초자치단체별로 가로구역의 요건을 충족하는 구역면적의 비율에 대해 분석한 결과, 부산광역시의 중구, 서구, 부산진구, 동래구, 사하구, 연제구, 수영구, 사상구, 대구광역시의 서구, 남구, 광주광역시의 남구, 대전광역시의 중구 등이 높게 나타났다.

[표 4-8] 광역시 및 자치시의 가로구역 총족대상지 현황

구분	대상지	비율	구분	대상지	비율
중구	176개	17.2%	해운대구	259개	9.9%
서구	357개	16.0%	사하구	398개	17.9%
동구	330개	14.4%	금정구	242개	7.9%
영도구	335개	14.7%	강서구	121개	1.6%
부산진구	702개	19.8%	연제구	280개	20.4%
동래구	334개	17.8%	수영구	382개	30.5%
남구	328개	14.1%	사상구	300개	15.7%
북구	226개	12.8%	기장군	55개	0.5%
부산광역시	4,825개	10.1%			
중구	202개	10.4%	북구	353개	4.4%
동구	696개	6.9%	수성구	502개	7.1%
서구	611개	21.3%	달서구	488개	10.5%
남구	483개	25.7%	달성군	133개	0.6%
대구광역시	3,468개	6.1%			
중구	98개	2.3%	부평구	136개	4.7%
동구	28개	2.0%	계양구	24개	1.0%
남구	273개	8.4%	서구	52개	1.1%
연수구	24개	1.7%	강화군	37개	0.2%
남동구	33개	1.0%	옹진군	25개	0.4%
인천광역시	730개	1.4%			
동구	285개	11.3%	북구	126개	2.2%
서구	367개	11.4%	광산구	365개	3.4%
남구	673개	17.9%			
광주광역시	1,816개	7.0%			
동구	321개	5.5%	유성구	27개	0.4%
중구	642개	18.0%	대덕구	220개	7.0%
서구	189개	3.8%			
대전광역시	1,399개	5.7%			
중구	376개	10.6%	북구	31개	0.5%
남구	168개	4.4%	울주군	71개	0.3%
동구	75개	4.8%			
울산광역시	721개	1.8%			
세종특별자치시	128개	0.7%			

자료: (주)스페이스워크

(3) 경기도

경기도를 대상으로 기초자치단체별로 가로구역의 요건을 충족하는 구역면적의 비율에 대해 분석한 결과, 안양시 만안구, 부천시 등이 높게 나타났다.

[표 4-9] 경기도의 가로구역 충족대상지 현황

구분	대상지	비율	구분	대상지	비율
수원시 장안구	311개	14.1%	구리시	57개	3.3%
수원시 권선구	361개	10.8%	남양주시	65개	0.4%
수원시 팔달구	285개	13.6%	오산시	69개	2.7%
수원시 영통구	96개	7.7%	시흥시	85개	1.3%
성남시 수정구	354개	10.4%	군포시	175개	9.9%
성남시 중원구	134개	5.6%	의왕시	29개	1.2%
성남시 분당구	83개	3.4%	하남시	102개	2.7%
의정부시	372개	10.2%	용인시 처인구	69개	0.4%
안양시 만안구	273개	16.4%	용인시 기흥구	23개	0.7%
안양시 동안구	144개	12.6%	용인시 수지구	3개	0.2%
부천시	735개	17.2%	파주시	161개	0.7%
광명시	68개	3.1%	이천시	133개	0.7%
평택시	411개	1.8%	안성시	126개	0.5%
동두천시	147개	5.1%	김포시	32개	0.3%
안산시 상록구	72개	2.6%	화성시	79개	0.2%
안산시 단원구	88개	2.2%	광주시	53개	0.4%
고양시 덕양구	126개	1.8%	양주시	45개	0.4%
고양시 일산동구	102개	2.7%	포천시	93개	0.4%
고양시 일산서구	26개	1.4%	여주시	71개	0.3%
과천시	41개	3.1%			
경기도	5,699개	1.8%			

자료: (주)스페이스워크

(4) 강원도

강원도를 대상으로 기초자치단체별로 가로구역의 요건을 충족하는 구역면적의 비율에 대해 분석한 결과, 속초시, 동해시 등이 높게 나타났다.

[표 4-10] 강원도의 가로구역 충족대상지 현황

구분	대상지	비율	구분	대상지	비율
춘천시	422개	2.0%	태백시	108개	3.4%
원주시	418개	1.9%	속초시	180개	5.7%
강릉시	510개	2.3%	삼척시	203개	1.2%
동해시	166개	3.6%			
강원도	2,007개	2.1%			

자료: (주)스페이스워크

(5) 충청북도

충청북도를 대상으로 기초자치단체별로 가로구역의 요건을 충족하는 구역면적의 비율에 대해 분석한 결과, 청주시 흥덕구, 서원구 등이 높게 나타났다.

[표 4-11] 충청북도의 가로구역 충족대상지 현황

구분	대상지	비율	구분	대상지	비율
청주시 상당구	354개	2.4%	청주시 청원구	361개	3.1%
청주시 서원구	299개	4.1%	충주시	536개	2.0%
청주시 흥덕구	451개	4.6%	제천시	365개	1.8%
충청북도	2,366개	2.6%			

자료: (주)스페이스워크

(6) 충청남도

충청남도를 대상으로 기초자치단체별로 가로구역의 요건을 충족하는 구역면적의 비율에 대해 분석한 결과, 모든 지역에 걸쳐 전반적으로 낮게 나타났다.

[표 4-12] 충청남도의 가로구역 충족대상지 현황

구분	대상지	비율	구분	대상지	비율
천안시 동남구	211개	1.4%	서산시	77개	0.3%
천안시 서북구	89개	1.2%	논산시	203개	0.8%
공주시	134개	0.4%	계룡시	4개	0.2%
보령시	74개	0.4%	당진시	43개	0.1%
아산시	111개	0.5%			
충청남도	946개	0.5%			

자료: (주)스페이스워크

(7) 전라북도

전라북도를 대상으로 기초자치단체별로 가로구역의 요건을 충족하는 구역면적의 비율에 대해 분석한 결과, 전주시 완산구, 덕진구 등이 높게 나타났다.

[표 4-13] 전라북도의 가로구역 충족대상지 현황

구분	대상지	비율	구분	대상지	비율
전주시 완산구	428개	7.2%	정읍시	120개	0.6%
전주시 덕진구	550개	8.2%	남원시	311개	1.1%
군산시	492개	3.2%	김제시	165개	0.7%
익산시	563개	2.1%			
전라북도	2,629개	2.0%			

자료: (주)스페이스워크

(8) 전라남도

전라남도를 대상으로 기초자치단체별로 가로구역의 요건을 충족하는 구역면적의 비율에 대해 분석한 결과, 목포시는 높게 나타났으나 그 외의 지역은 낮은 것으로 나타났다.

[표 4-14] 전라남도의 가로구역 충족대상지 현황

구분	대상지	비율	구분	대상지	비율
목포시	682개	18.7%	나주시	261개	1.0%
여수시	509개	2.1%	광양시	195개	1.1%
순천시	337개	0.9%			
전라남도	1,984개	1.8%			

자료: (주)스페이스워크

(9) 경상북도

경상북도를 대상으로 기초자치단체별로 가로구역의 요건을 충족하는 구역면적의 비율에 대해 분석한 결과, 포항시 남구 등이 다소 높게 나타났으나, 그 외의 지역은

낮은 것으로 나타났다.

[표 4-15] 경상북도의 가로구역 충족대상지 현황

구분	대상지	비율	구분	대상지	비율
포항시 남구	548개	3.6%	영주시	369개	1.4%
포항시 북구	329개	1.4%	영천시	245개	0.7%
경주시	428개	1.0%	상주시	301개	0.8%
김천시	381개	1.0%	문경시	310개	1.4%
안동시	478개	1.0%	경산시	269개	1.5%
구미시	241개	1.0%			
경상북도	3,899개	1.2%			

자료: (주)스페이스워크

(10) 경상남도

경상남도를 대상으로 기초자치단체별로 가로구역의 요건을 충족하는 구역면적의 비율에 대해 분석한 결과, 창원시 마산회원구, 진해구 등이 높게 나타났으나, 그 외의 지역은 낮은 것으로 나타났다.

[표 4-16] 경상남도의 가로구역 충족대상지 현황

구분	대상지	비율	구분	대상지	비율
창원시 의창구	561개	5.4%	통영시	327개	2.1%
창원시 성산구	113개	5.9%	사천시	343개	1.7%
창원시 마산합포구	428개	3.9%	김해시	461개	2.3%
창원시 마산회원구	444개	10.6%	밀양시	342개	1.1%
창원시 진해구	406개	7.7%	거제시	272개	1.5%
진주시	826개	2.4%	양산시	165개	1.2%
경상남도	4,688개	2.5%			

자료: (주)스페이스워크

2.2 정책대상지

1) 전체 현황

앞서 분석한 결과를 토대로 기초자치단체별로 가로구역 요건을 충족하는 구역면적의 비율이 해당 지역의 15% 이상 되는 지역을 25개 도출하였고, 가로주택정비사업이 가능한 가로구역이 밀집해 있다는 점에서 공공지원 정책대상지로 제시하였다.

[표 4-17] 전국의 정책대상지 현황

구분	기초자치단체	대상지	비율	인허가 면적(㎡)	주택 가격 증감률
서울특별시 (10개)	성동구	348개	18.7%	17,448	+21.0
	광진구	425개	20.9%	97,256	+8.3
	종로구	611개	23.7%	130,387	+3.9
	성북구	614개	16.3%	98,104	+7.4
	강북구	585개	20.9%	78,435	+1.9
	도봉구	290개	17.6%	65,204	+2.3
	양천구	256개	15.7%	71,024	+3.8
	금천구	279개	24.2%	98,093	+5.3
	관악구	428개	15.5%	66,567	+6.2
	강동구	359개	17.2%	198,231	+8.2
부산광역시 (8개)	중구	176개	17.2%	13,604	+0.3
	서구	357개	16.0%	56,930	12.3
	부산진구	702개	19.8%	183,252	+23.2
	동래구	334개	17.8%	88,266	+11.0
	사하구	398개	17.9%	84,631	+3.7
	연제구	280개	20.4%	60,537	+4.0
	수영구	382개	30.5%	110,264	+19.1
	사상구	300개	15.7%	36,300	+2.0
대구광역시(2개)	서구	611개	21.3%	322,651	-4.1
	남구	483개	25.7%	138,008	+1.3
광주광역시(1개)	남구	673개	17.9%	654	+6.9
대전광역시(1개)	중구	642개	18.0%	31,870	-2.3
경기도(2개)	안양시 만안구	273개	16.4%	171,169	+9.0
	부천시	735개	17.2%	276,536	+6.8
전라남도(1개)	목포시	682개	18.7%	32,046	-0.4

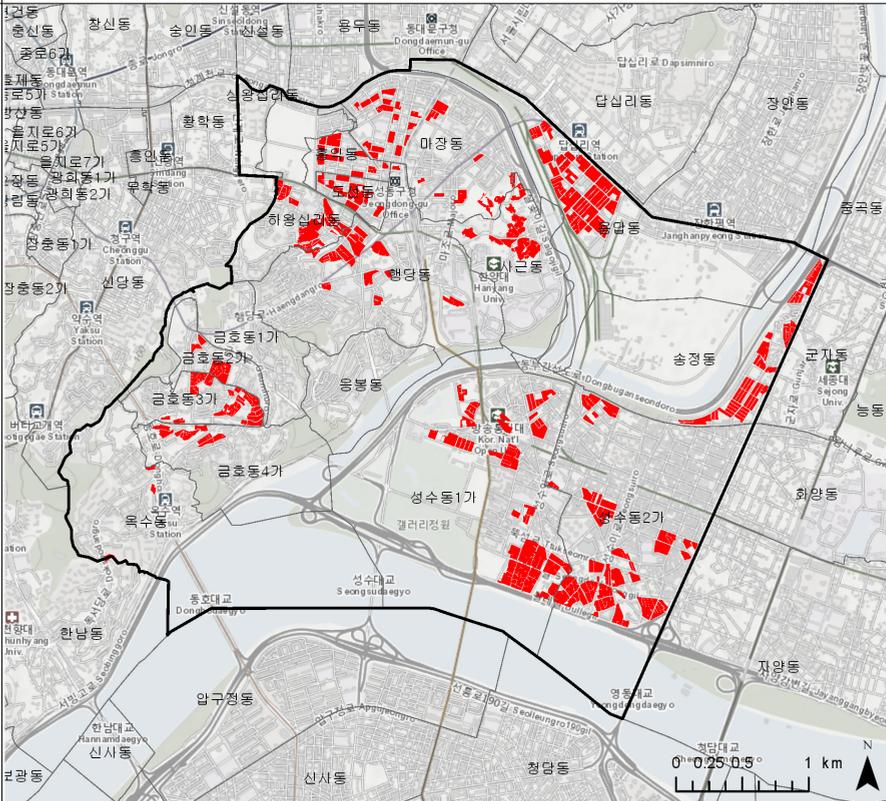
자료: (주)스페이스워크

2) 지역별 현황

(1) 서울특별시 성동구

서울특별시 성동구에서 가로구역 요건을 충족하여 가로주택정비사업의 시행이 가능한 구역들이 밀집해 있는 공공지원 정책대상지의 현황은 다음과 같다.

[표 4-18] 서울특별시 성동구의 정책대상지 현황

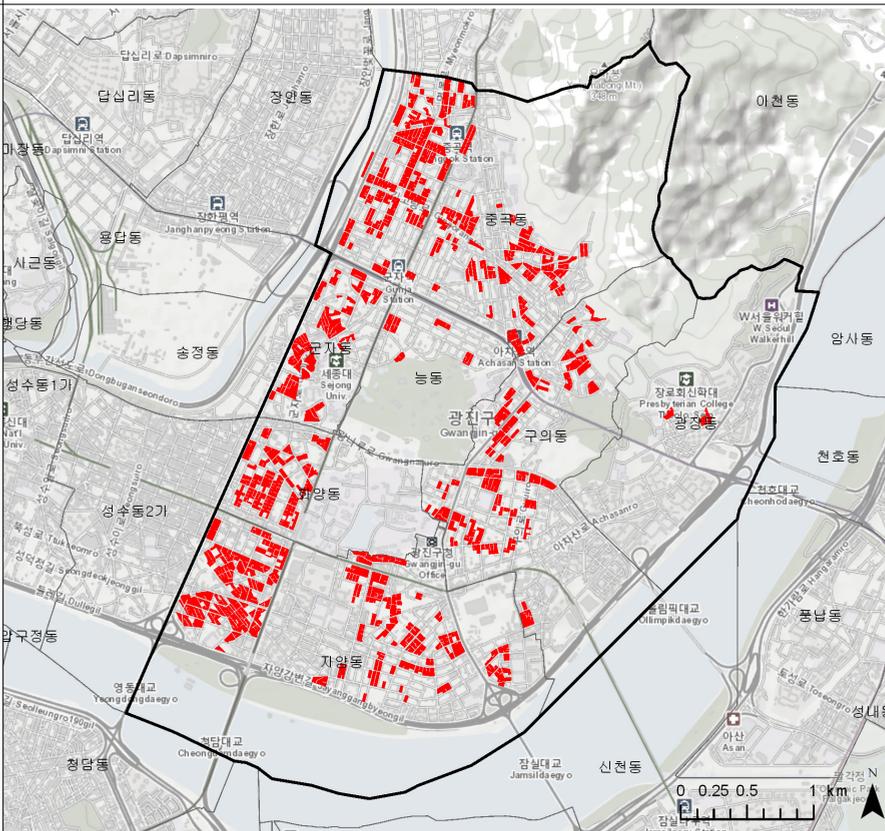
구분	주요내용
개요	<ul style="list-style-type: none"> - 대상지 개수 : 348 (18.7 %) - 인구수 : 299,259 인 - 공동주택 인허가면적 : 17,448 m² (0.06 m²/인) - 연립·다세대주택 가격 증감률 : 21.0 % - 연립·다세대주택 거래빈도 : 6.1 % - 기존 대비 신규 연립·다세대주택 가격비율 : 90 %
현황	

자료: (주)스페이스워크

(2) 서울특별시 광진구

서울특별시 광진구에서 가로구역 요건을 충족하여 가로주택정비사업의 시행이 가능한 구역들이 밀집해 있는 공공지원 정책대상지의 현황은 다음과 같다.

[표 4-19] 서울특별시 광진구의 정책대상지 현황

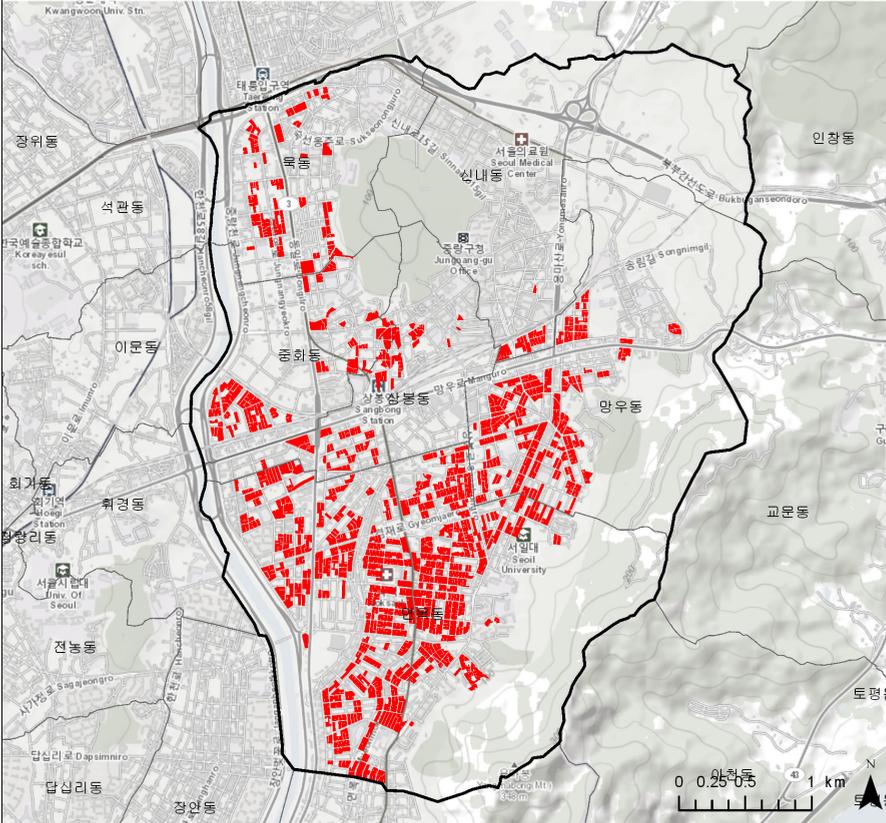
구분	주요내용
개요	<ul style="list-style-type: none"> - 대상지 개수 : 425 (20.9 %) - 인구수 : 357,215 인 - 공동주택 인허가면적 : 97,256 m² (0.27 m²/인) - 연립·다세대주택 가격 증감률 : 8.3 % - 연립·다세대주택 거래빈도 : 7.1 % - 기존 대비 신규 연립·다세대주택 가격비율 : 155 %
현황	

자료: (주)스페이스워크

(3) 서울특별시 중랑구

서울특별시 중랑구에서 가로구역 요건을 충족하여 가로주택정비사업의 시행이 가능한 구역들이 밀집해 있는 공공지원 정책대상지의 현황은 다음과 같다.

[표 4-20] 서울특별시 중랑구의 정책대상지 현황

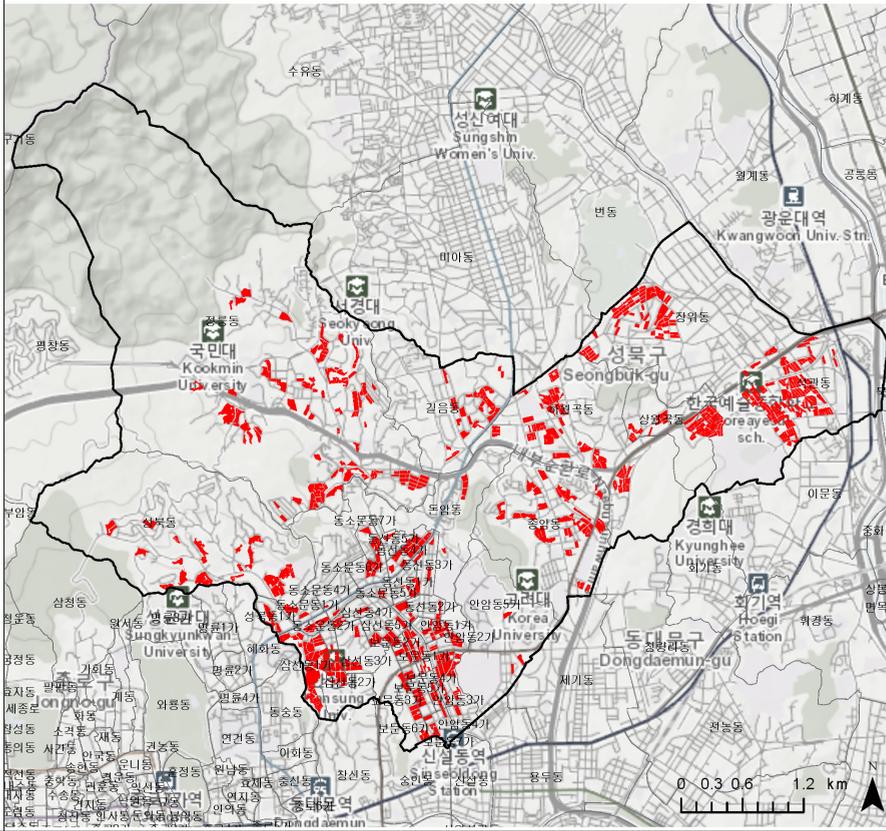
구분	주요내용
개요	<ul style="list-style-type: none"> - 대상지 개수 : 611 (23.7 %) - 인구수 : 411,005 인 - 공동주택 인허가면적 : 130,387 m² (0.32 m²/인) - 연립·다세대주택 가격 증감률 : 3.9 % - 연립·다세대주택 거래빈도 : 6.6 % - 기존 대비 신규 연립·다세대주택 가격비율 : 157 %
현황	

자료: (주)스페이스워크

(4) 서울특별시 성북구

서울특별시 성북구에서 가로구역 요건을 충족하여 가로주택정비사업의 시행이 가능한 구역들이 밀집해 있는 공공지원 정책대상지의 현황은 다음과 같다.

[표 4-21] 서울특별시 성북구의 정책대상지 현황

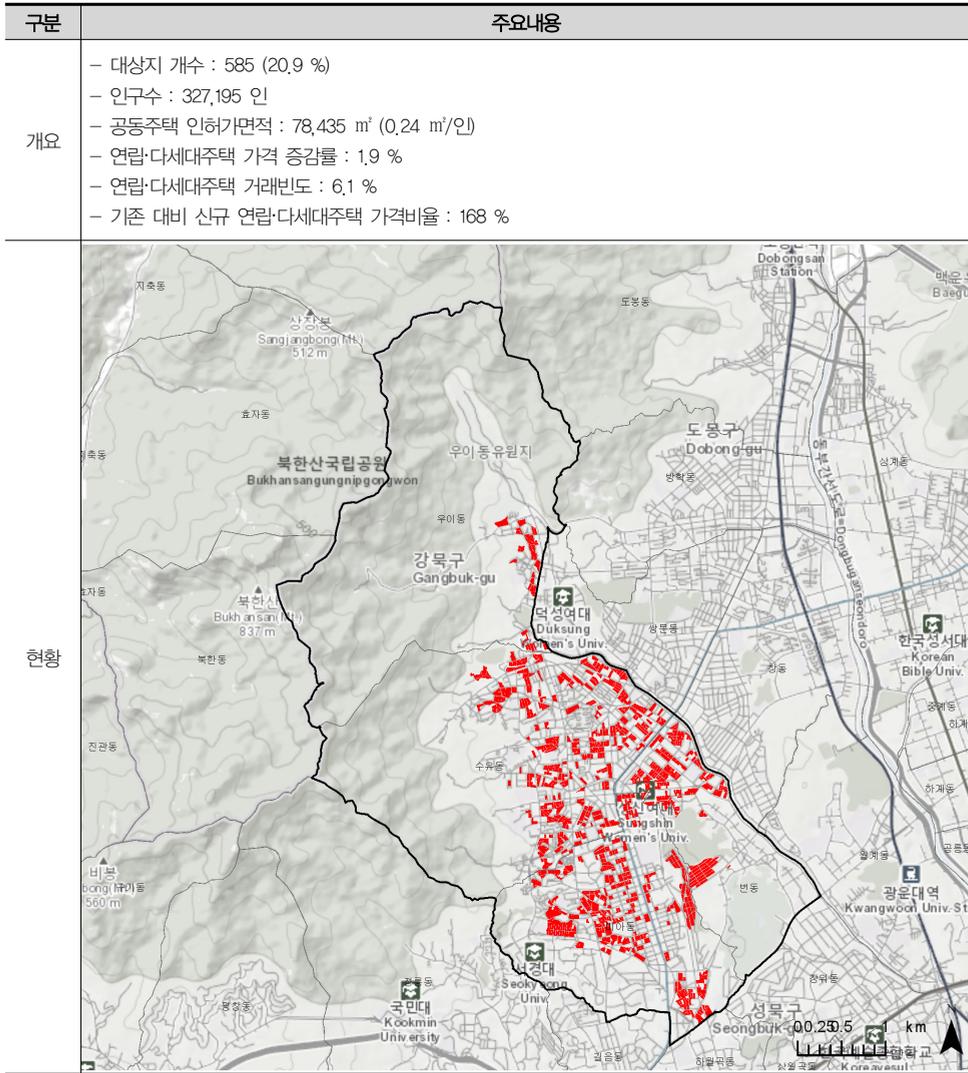
구분	주요내용
개요	<ul style="list-style-type: none"> - 대상지 개수 : 614 (16.3 %) - 인구수 : 450,355 인 - 공동주택 인허가면적 : 98,104 m² (0.22 m²/인) - 연립·다세대주택 가격 증감률 : 7.4 % - 연립·다세대주택 거래빈도 : 6.8 % - 기존 대비 신규 연립·다세대주택 가격비율 : 141 %
현황	

자료: (주)스페이스워크

(5) 서울특별시 강북구

서울특별시 강북구에서 가로구역 요건을 충족하여 가로주택정비사업의 시행이 가능한 구역들이 밀집해 있는 공공지원 정책대상지의 현황은 다음과 같다.

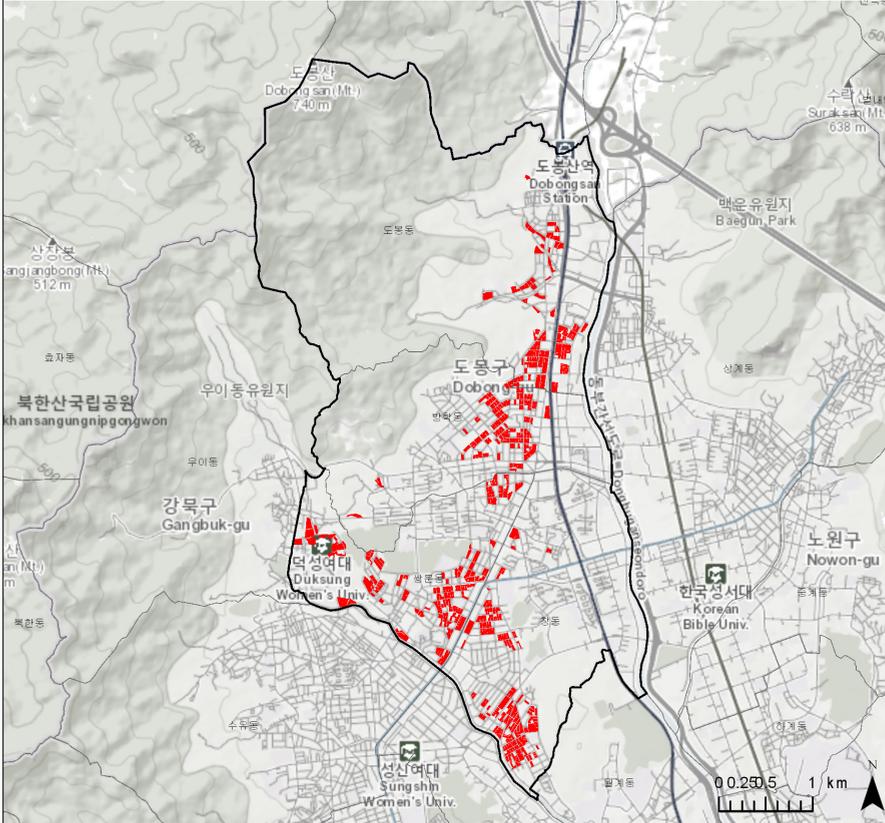
[표 4-22] 서울특별시 강북구의 정책대상지 현황



(6) 서울특별시 도봉구

서울특별시 도봉구에서 가로구역 요건을 충족하여 가로주택정비사업의 시행이 가능한 구역들이 밀집해 있는 공공지원 정책대상지의 현황은 다음과 같다.

[표 4-23] 서울특별시 도봉구의 정책대상지 현황

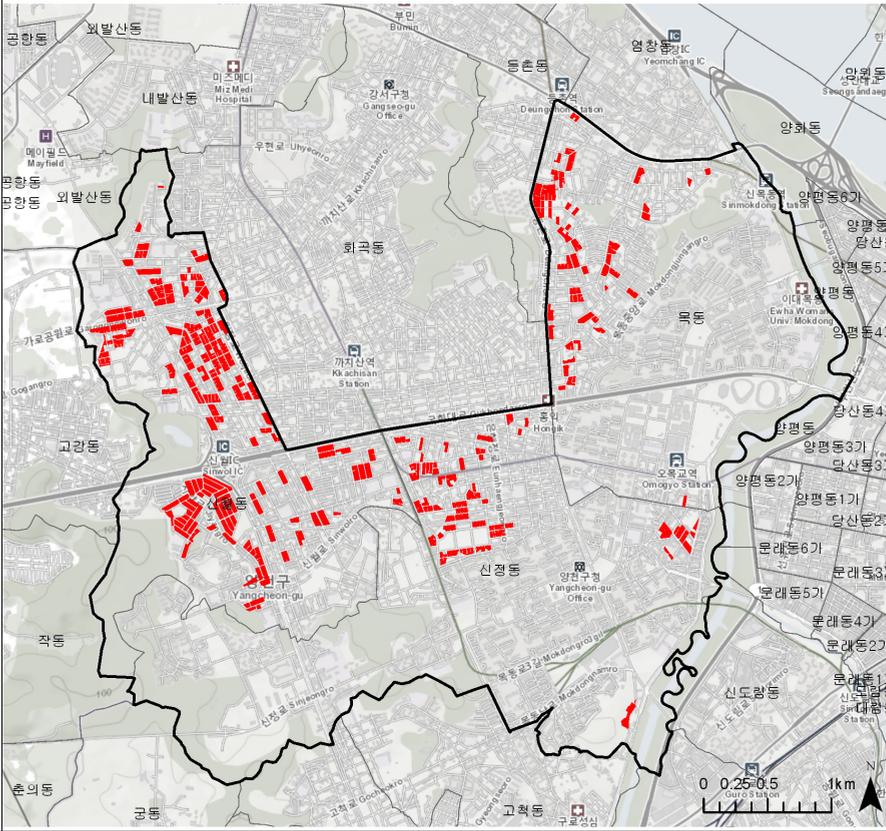
구분	주요내용
개요	<ul style="list-style-type: none"> - 대상지 개수 : 290 (17.6 %) - 인구수 : 348,220 인 - 공동주택 인허가면적 : 65,204 m² (0.19 m²/인) - 연립·다세대주택 가격 증감률 : 2.3 % - 연립·다세대주택 거래빈도 : 5.9 % - 기존 대비 신규 연립·다세대주택 가격비율 : 172 %
현황	

자료: (주)스페이스워크

(7) 서울특별시 양천구

서울특별시 양천구에서 가로구역 요건을 충족하여 가로주택정비사업의 시행이 가능한 구역들이 밀집해 있는 공공지원 정책대상지의 현황은 다음과 같다.

[표 4-24] 서울특별시 양천구의 정책대상지 현황

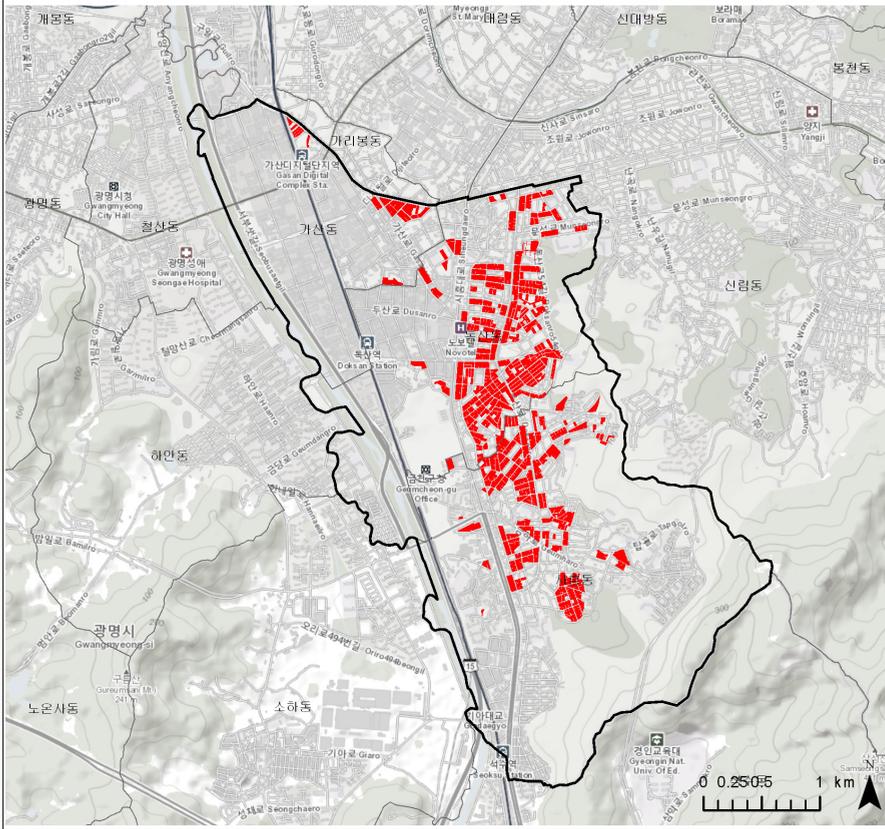
구분	주요내용
개요	<ul style="list-style-type: none"> - 대상지 개수 : 256 (15.7 %) - 인구수 : 477,739 인 - 공동주택 인허가면적 : 71,024 m² (0.15 m²/인) - 연립·다세대주택 가격 증감률 : 3.8 % - 연립·다세대주택 거래빈도 : 7.1 % - 기존 대비 신규 연립·다세대주택 가격비율 : 173 %
공간 분포	

자료: (주)스페이스워크

(8) 서울특별시 금천구

서울특별시 금천구에서 가로구역 요건을 충족하여 가로주택정비사업의 시행이 가능한 구역들이 밀집해 있는 공공지원 정책대상지의 현황은 다음과 같다.

[표 4-25] 서울특별시 금천구의 정책대상지 현황

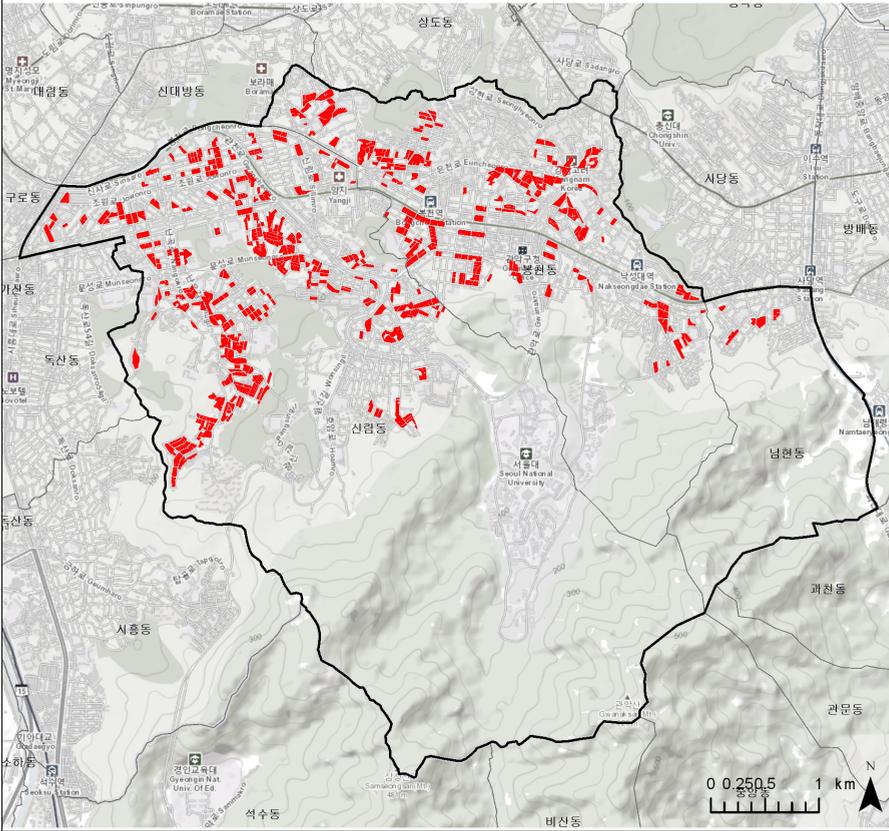
구분	주요내용
개요	<ul style="list-style-type: none"> - 대상지 개수 : 279 (24.2 %) - 인구수 : 235,386 인 - 공동주택 인허가면적 : 98,093 m² (0.42 m²/인) - 연립·다세대주택 가격 증감률 : 5.3 % - 연립·다세대주택 거래빈도 : 7.0 % - 기존 대비 신규 연립·다세대주택 가격비율 : 148 %w
현황	

자료: (주)스페이스워크

(9) 서울특별시 관악구

서울특별시 관악구에서 가로구역 요건을 충족하여 가로주택정비사업의 시행이 가능한 구역들이 밀집해 있는 공공지원 정책대상지의 현황은 다음과 같다.

[표 4-26] 서울특별시 관악구의 정책대상지 현황

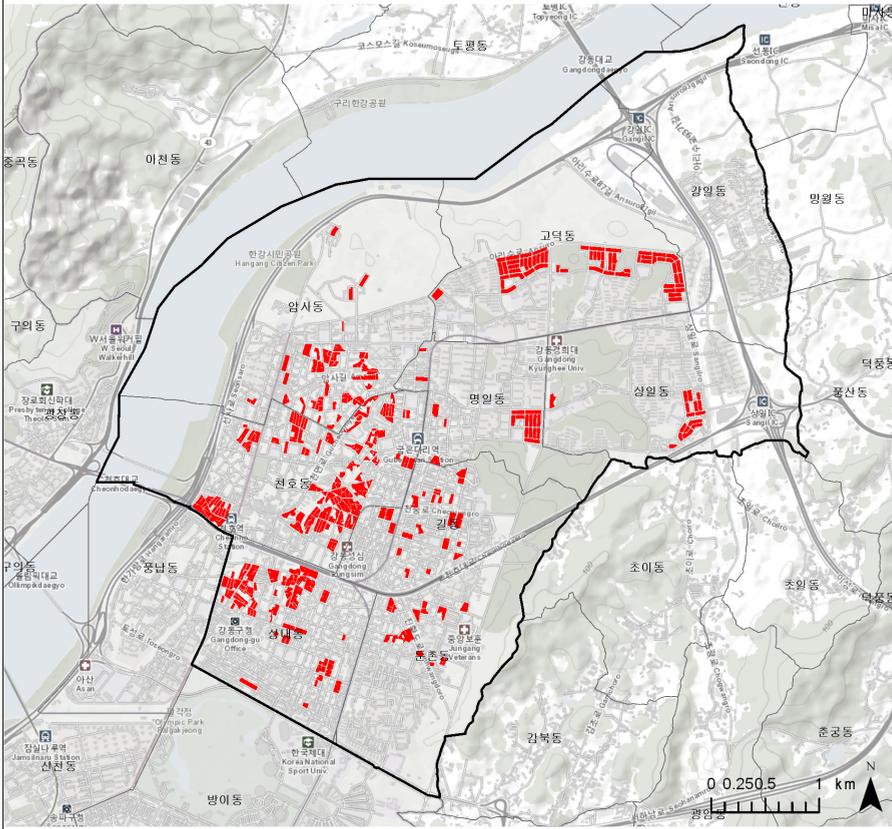
구분	주요내용
개요	<ul style="list-style-type: none"> - 대상지 개수 : 428 (15.5 %) - 인구수 : 506,851 인 - 공동주택 인허가면적 : 66,567 m² (0.13 m²/인) - 연립·다세대주택 가격 증감률 : 6.2 % - 연립·다세대주택 거래빈도 : 6.8 % - 기존 대비 신규 연립·다세대주택 가격비율 : 198 %
현황	

자료: (주)스페이스워크

(10) 서울특별시 강동구

서울특별시 강동구에서 가로구역 요건을 충족하여 가로주택정비사업의 시행이 가능한 구역들이 밀집해 있는 공공지원 정책대상지의 현황은 다음과 같다.

[표 4-27] 서울특별시 강동구의 정책대상지 현황

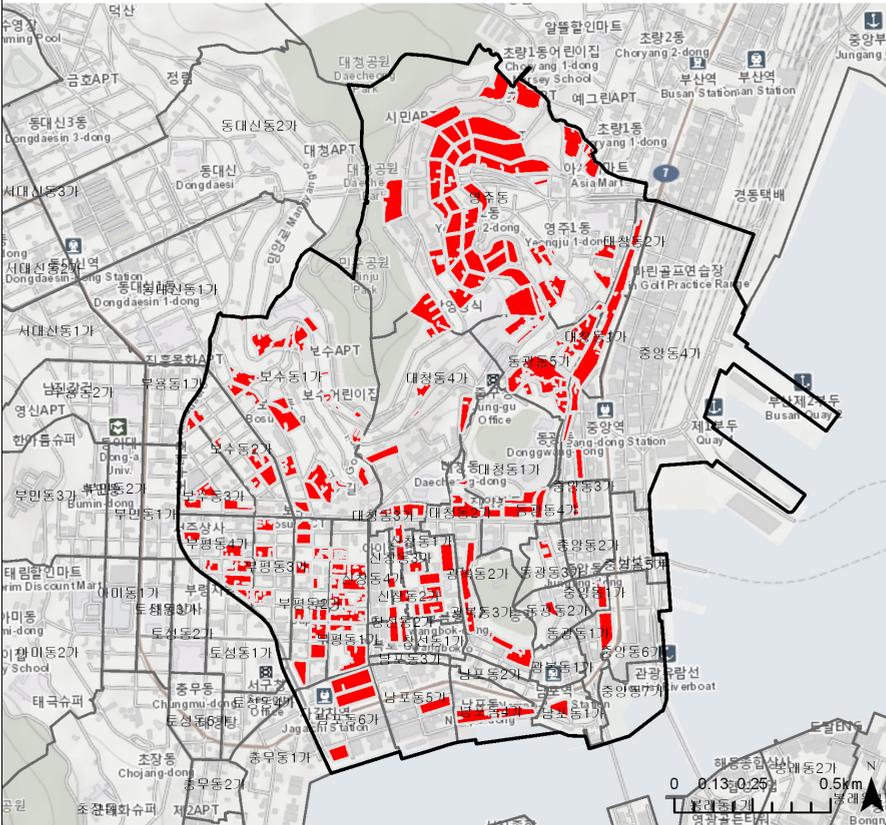
구분	주요내용
개요	<ul style="list-style-type: none"> - 대상지 개수 : 359 (17.2 %) - 인구수 : 444,168 인 - 공동주택 인허가면적 : 198,231 m² (0.45 m²/인) - 연립·다세대주택 가격 증감률 : 8.2 % - 연립·다세대주택 거래빈도 : 8.3 % - 기존 대비 신규 연립·다세대주택 가격비율 : 155 %
현황	

자료: (주)스페이스워크

(11) 부산광역시 중구

부산광역시 중구에서 가로구역 요건을 충족하여 가로주택정비사업의 시행이 가능한 구역들이 밀집해 있는 공공지원 정책대상지의 현황은 다음과 같다.

[표 4-28] 부산광역시 중구의 정책대상지 현황

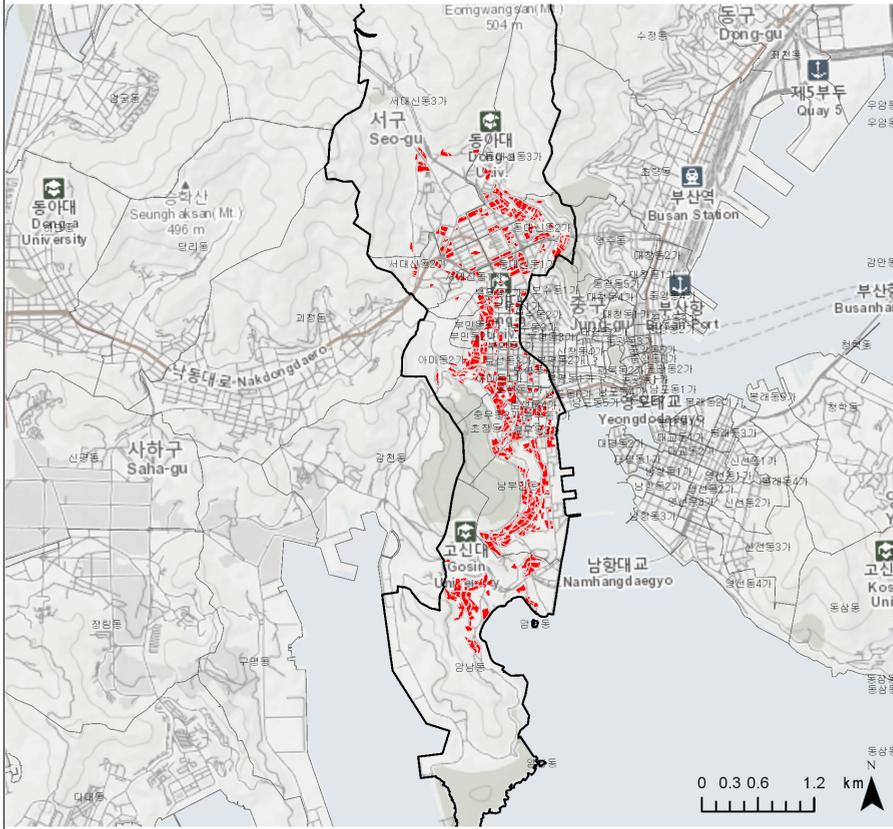
구분	주요내용
개요	<ul style="list-style-type: none"> - 대상지 개수 : 176 (17.2 %) - 인구수 : 45,208 인 - 공동주택 인허가면적 : 13,604 m² (0.30 m²/인) - 연립·다세대주택 가격 증감률 : 0.3 % - 연립·다세대주택 거래빈도 : 6.5 % - 기존 대비 신규 연립·다세대주택 가격비율 : 199 %
현황	

자료: (주)스페이스워크

(12) 부산광역시 서구

부산광역시 서구에서 가로구역 요건을 충족하여 가로주택정비사업의 시행이 가능한 구역들이 밀집해 있는 공공지원 정책대상지의 현황은 다음과 같다.

[표 4-29] 부산광역시 서구의 정책대상지 현황

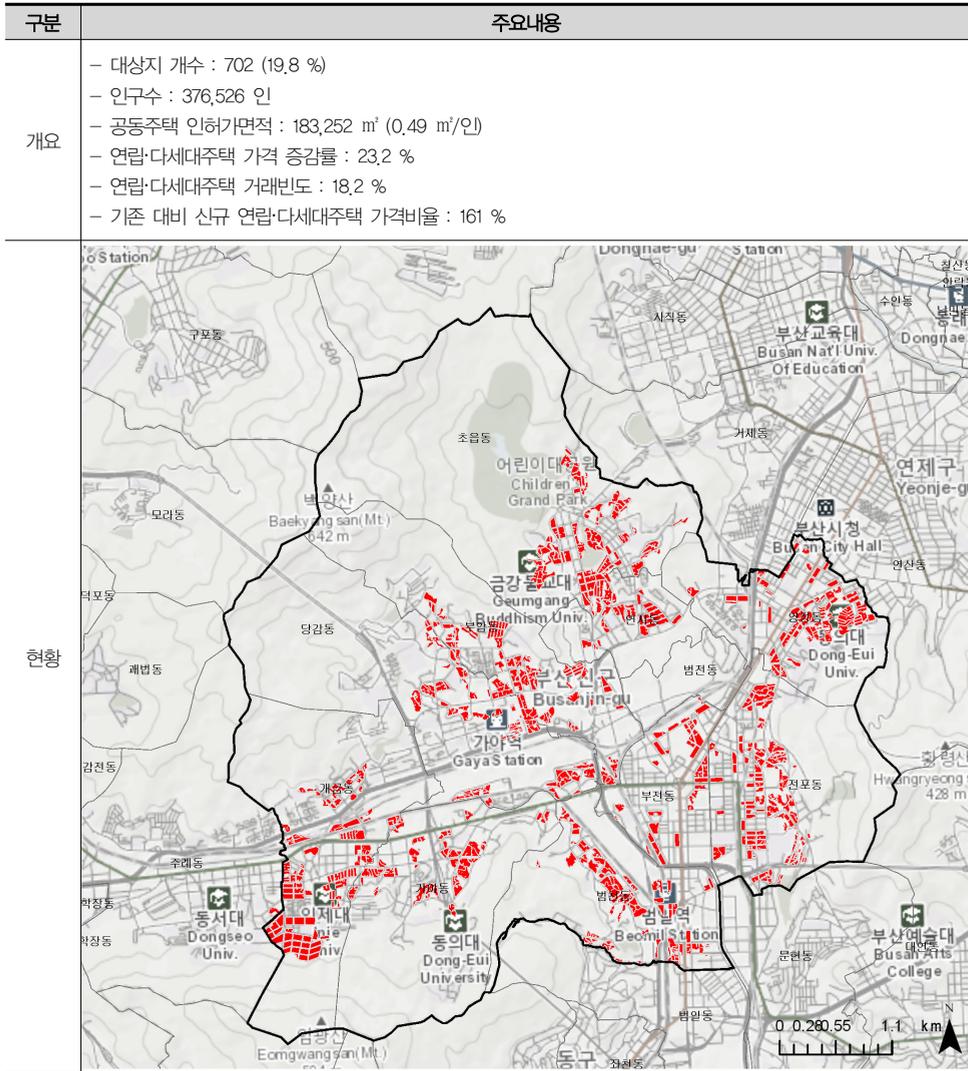
구분	주요내용
개요	<ul style="list-style-type: none"> - 대상지 개수 : 357 (16.0 %) - 인구수 : 112,973 인 - 공동주택 인허가면적 : 56,930 m² (0.50 m²/인) - 연립·다세대주택 가격 증감률 : 12.3 % - 연립·다세대주택 거래빈도 : 10.6 % - 기존 대비 신규 연립·다세대주택 가격비율 : 212 %
현황	

자료: (주)스페이스워크

(13) 부산광역시 부산진구

부산광역시 부산진구에서 가로구역 요건을 충족하여 가로주택정비사업의 시행이 가능한 구역들이 밀집해 있는 공공지원 정책대상지의 현황은 다음과 같다.

[표 4-30] 부산광역시 부산진구의 정책대상지 현황

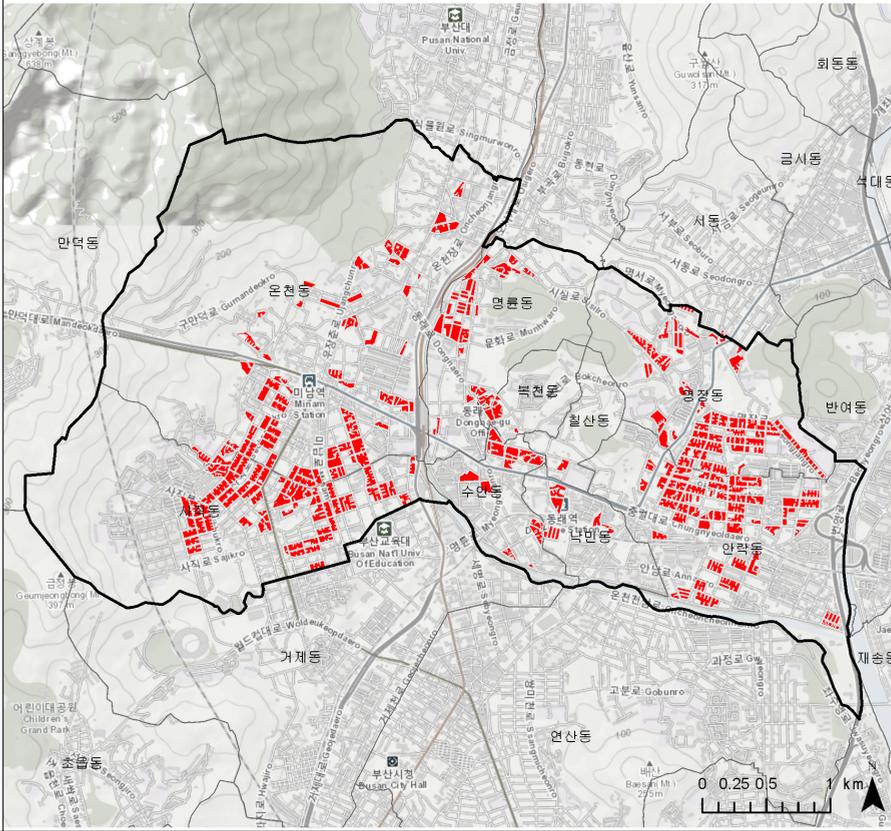


자료: (주)스페이스워크

(14) 부산광역시 동래구

부산광역시 동래구에서 가로구역 요건을 충족하여 가로주택정비사업의 시행이 가능한 구역들이 밀집해 있는 공공지원 정책대상지의 현황은 다음과 같다.

[표 4-31] 부산광역시 동래구의 정책대상지 현황

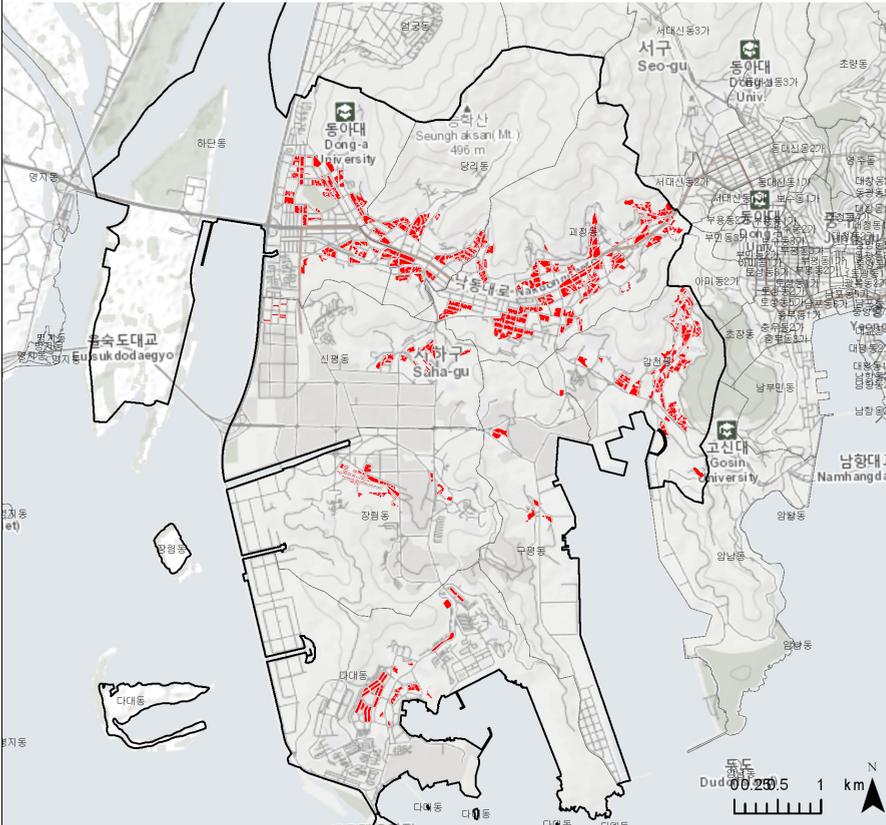
구분	주요내용
개요	<ul style="list-style-type: none"> - 대상지 개수 : 334 (17.8 %) - 인구수 : 272,745 인 - 공동주택 인허가면적 : 88,266 m² (0.32 m²/인) - 연립·다세대주택 가격 증감률 : 11.0 % - 연립·다세대주택 거래빈도 : 12.7 % - 기존 대비 신규 연립·다세대주택 가격비율 : 141 %
현황	

자료: (주)스페이스워크

(15) 부산광역시 사하구

부산광역시 사하구에서 가로구역 요건을 충족하여 가로주택정비사업의 시행이 가능한 구역들이 밀집해 있는 공공지원 정책대상지의 현황은 다음과 같다.

[표 4-32] 부산광역시 사하구의 정책대상지 현황

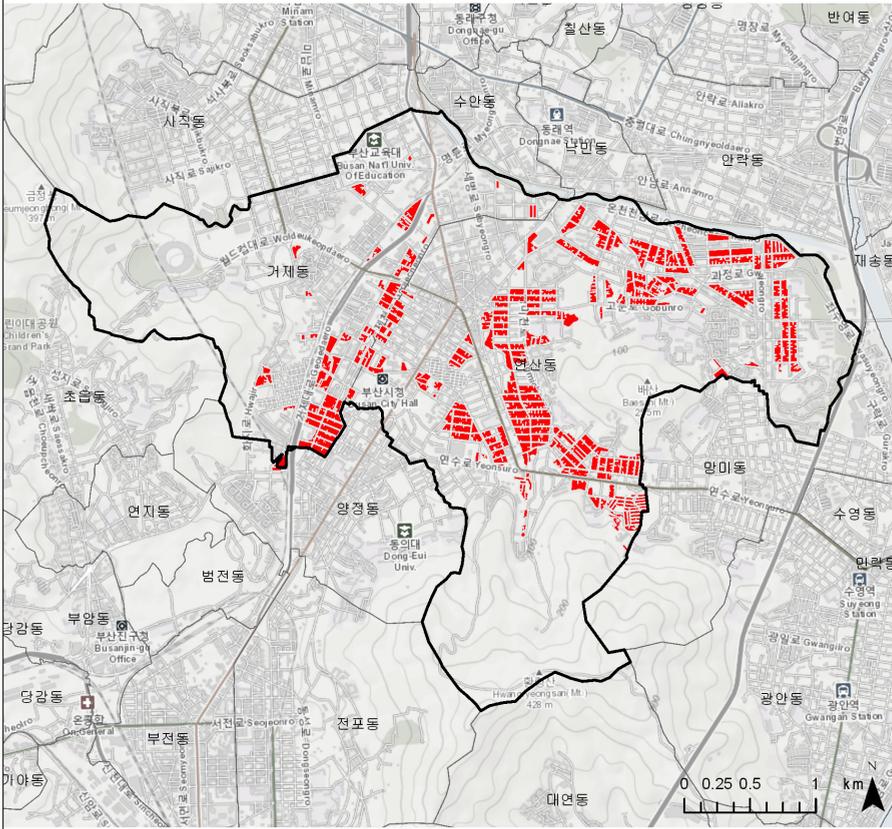
구분	주요내용
개요	<ul style="list-style-type: none"> - 대상지 개수 : 398 (17.9 %) - 인구수 : 334,603 인 - 공동주택 인허가면적 : 84,631 m² (0.25 m²/인) - 연립·다세대주택 가격 증감률 : 3.7 % - 연립·다세대주택 거래빈도 : 8.1 % - 기존 대비 신규 연립·다세대주택 가격비율 : 172 %
현황	

자료: (주)스페이스워크

(16) 부산광역시 연제구

부산광역시 연제구에서 가로구역 요건을 충족하여 가로주택정비사업의 시행이 가능한 구역들이 밀집해 있는 공공지원 정책대상지의 현황은 다음과 같다.

[표 4-33] 부산광역시 연제구의 정책대상지 현황

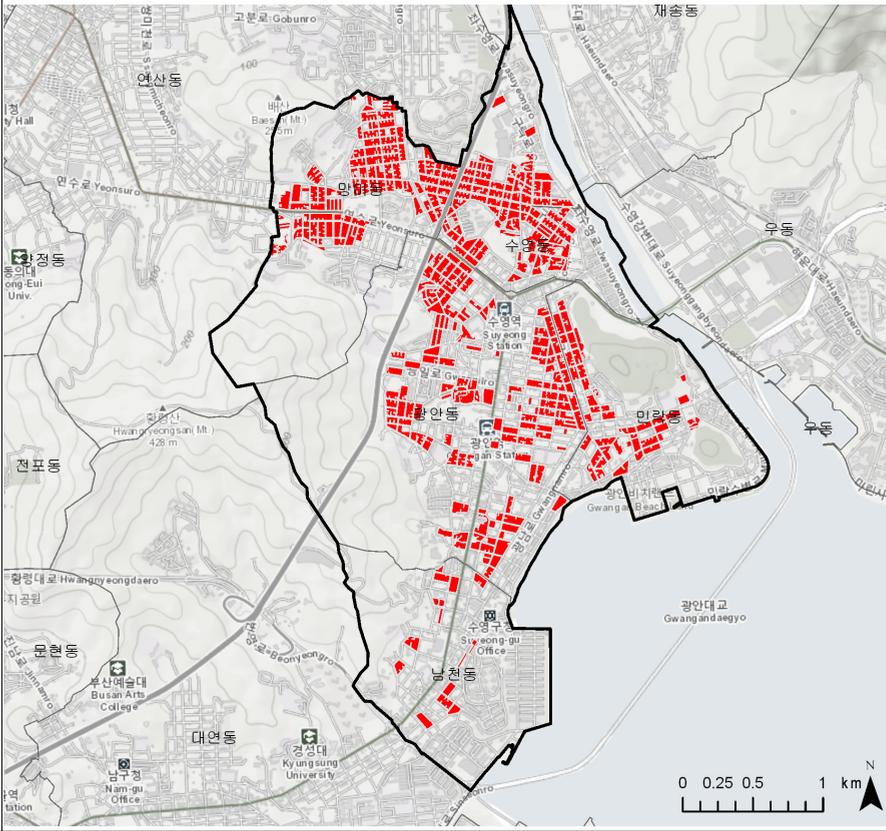
구분	주요내용
개요	<ul style="list-style-type: none"> - 대상지 개수 : 280 (20.4 %) - 인구수 : 207,268 인 - 공동주택 인허가면적 : 60,537 m² (0.29 m²/인) - 연립·다세대주택 가격 증감률 : 4.0 % - 연립·다세대주택 거래빈도 : 13.9 % - 기존 대비 신규 연립·다세대주택 가격비율 : 162 %
현황	

자료: (주)스페이스워크

(17) 부산광역시 수영구

부산광역시 수영구에서 가로구역 요건을 충족하여 가로주택정비사업의 시행이 가능한 구역들이 밀집해 있는 공공지원 정책대상지의 현황은 다음과 같다.

[표 4-34] 부산광역시 수영구의 정책대상지 현황

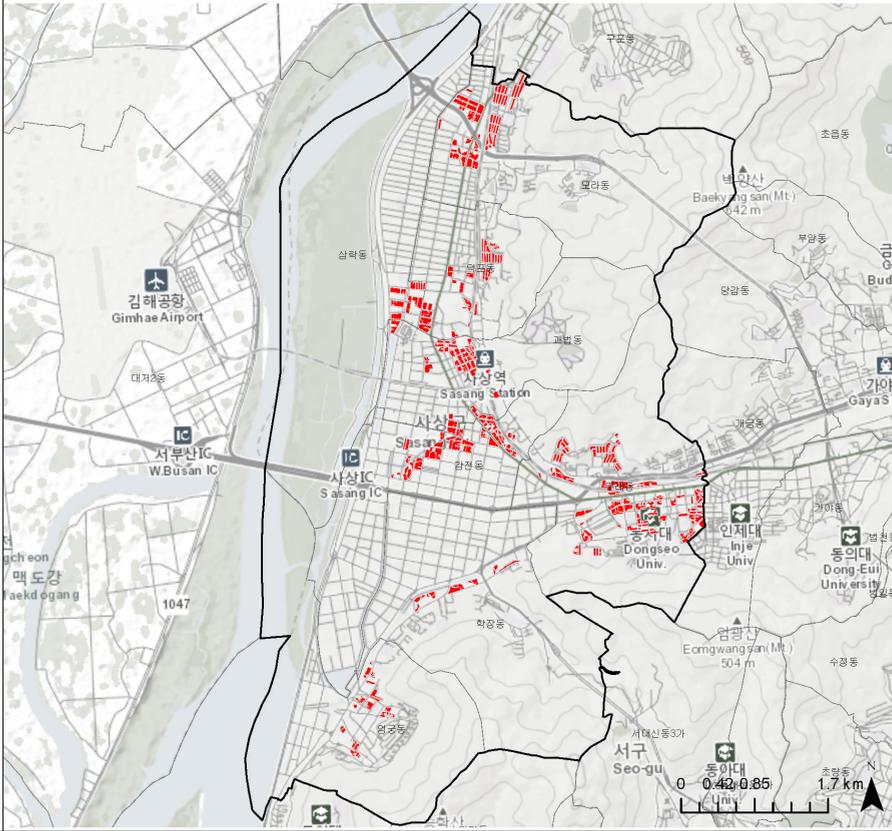
구분	주요내용
개요	<ul style="list-style-type: none"> - 대상지 개수 : 382 (30,5 %) - 인구수 : 179,324 인 - 공동주택 인허가면적 : 110,264 m² (0,61 m²/인) - 연립·다세대주택 가격 증감률 : 19,1 % - 연립·다세대주택 거래빈도 : 13,9 % - 기존 대비 신규 연립·다세대주택 가격비율 : 175 %
	

자료: (주)스페이스워크

(18) 부산광역시 사상구

부산광역시 사상구에서 가로구역 요건을 충족하여 가로주택정비사업의 시행이 가능한 구역들이 밀집해 있는 공공지원 정책대상지의 현황은 다음과 같다.

[표 4-35] 부산광역시 사상구의 정책대상지 현황

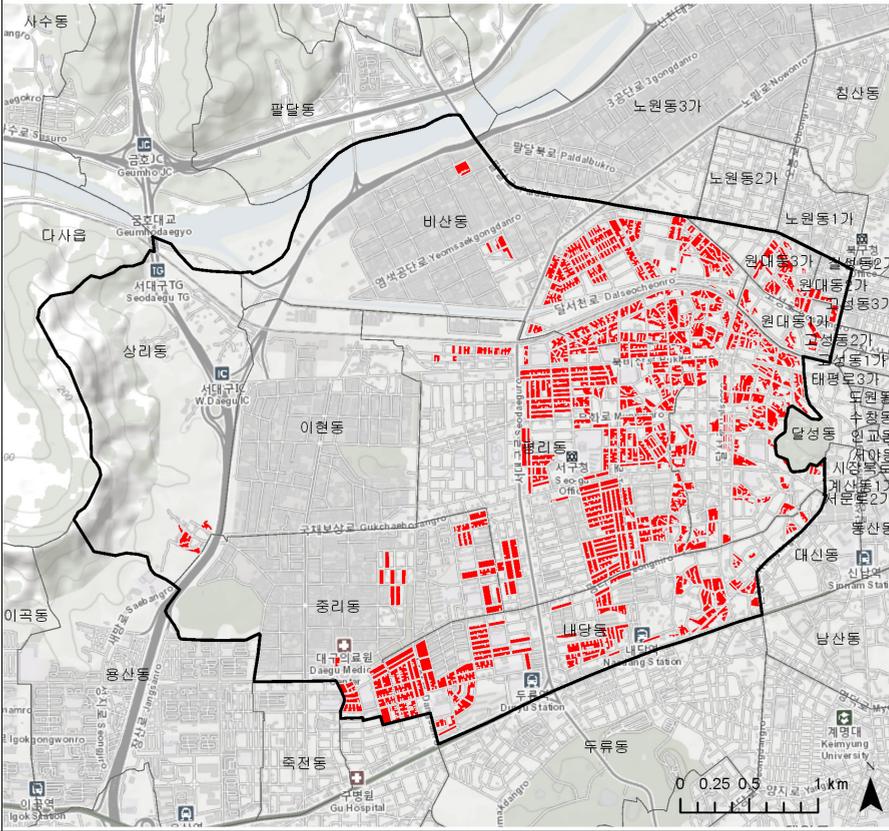
구분	주요내용
개요	<ul style="list-style-type: none"> - 대상지 개수 : 300 (15.7 %) - 인구수 : 232,800 인 - 공동주택 인허가면적 : 36,300 m² (0.16 m²/인) - 연람·다세대주택 가격 증감률 : 2.0 % - 연람·다세대주택 거래빈도 : 11.0 % - 기존 대비 신규 연람·다세대주택 가격비율 : 225 %
현황	 <p>The map displays the Sasang-gu area with red markings indicating policy target zones. Key locations labeled include Gimhae Airport, Sasang Station, and several universities such as Dongseo University and Inje University. The map also shows major roads and geographical features like the Nakdong River.</p>

자료: (주)스페이스워크

(19) 대구광역시 서구

대구광역시 서구에서 가로구역 요건을 충족하여 가로주택정비사업의 시행이 가능한 구역들이 밀집해 있는 공공지원 정책대상지의 현황은 다음과 같다.

[표 4-36] 대구광역시 서구의 정책대상지 현황

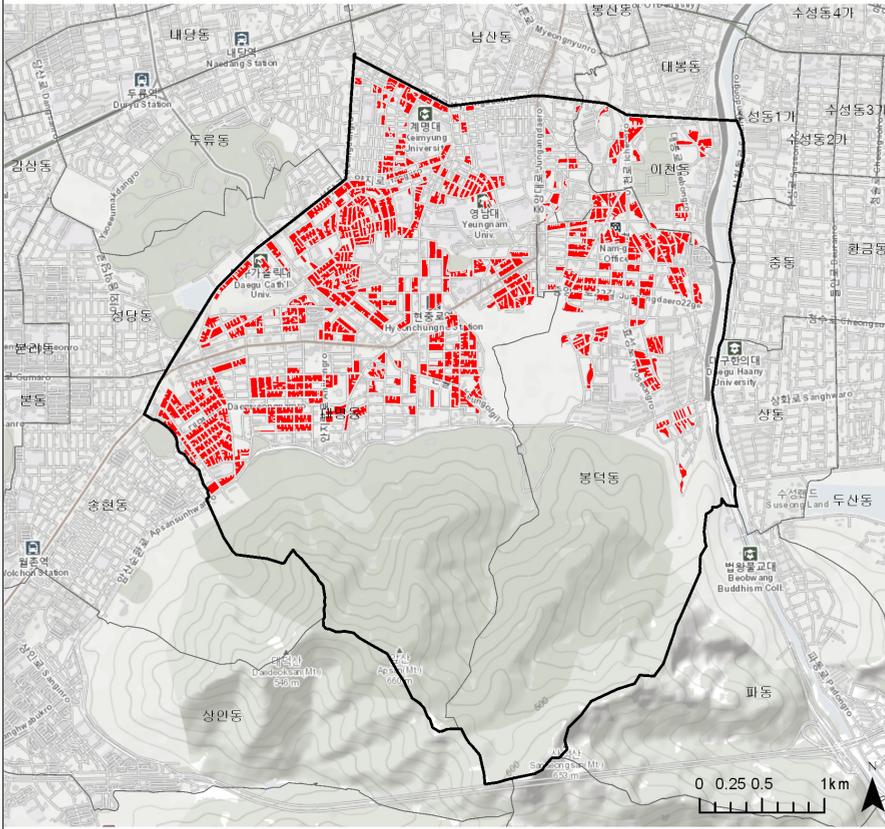
구분	주요내용
개요	<ul style="list-style-type: none"> - 대상지 개수 : 611 (21,3 %) - 인구수 : 199,507 인 - 공동주택 인허가면적 : 322,651 m² (1,62 m²/인) - 연립·다세대주택 가격 증감률 : -4.1 % - 연립·다세대주택 거래빈도 : 6,6 % - 기존 대비 신규 연립·다세대주택 가격비율 : 172 %
현황	

자료: (주)스페이스워크

(20) 대구광역시 남구

대구광역시 남구에서 가로구역 요건을 충족하여 가로주택정비사업의 시행이 가능한 구역들이 밀집해 있는 공공지원 정책대상지의 현황은 다음과 같다.

[표 4-37] 대구광역시 남구의 정책대상지 현황

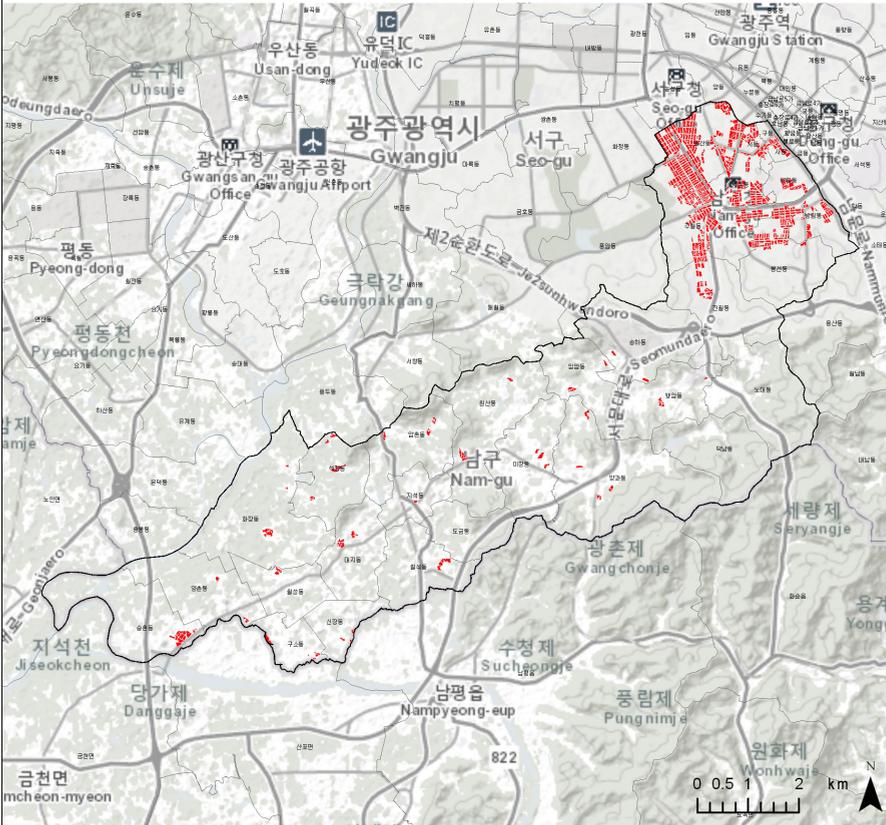
구분	주요내용
개요	<ul style="list-style-type: none"> - 대상지 개수 : 483 (25.7 %) - 인구수 : 156,433 인 - 공동주택 인허가면적 : 138,008 m² (0.88 m²/인) - 연립·다세대주택 가격 증감률 : 1.3 % - 연립·다세대주택 거래빈도 : 6.8 % - 기존 대비 신규 연립·다세대주택 가격비율 : 170 %
	

자료: (주)스페이스워크

(21) 광주광역시 남구

광주광역시 남구에서 가로구역 요건을 충족하여 가로주택정비사업의 시행이 가능한 구역들이 밀집해 있는 공공지원 정책대상지의 현황은 다음과 같다.

[표 4-38] 광주광역시 남구의 정책대상지 현황

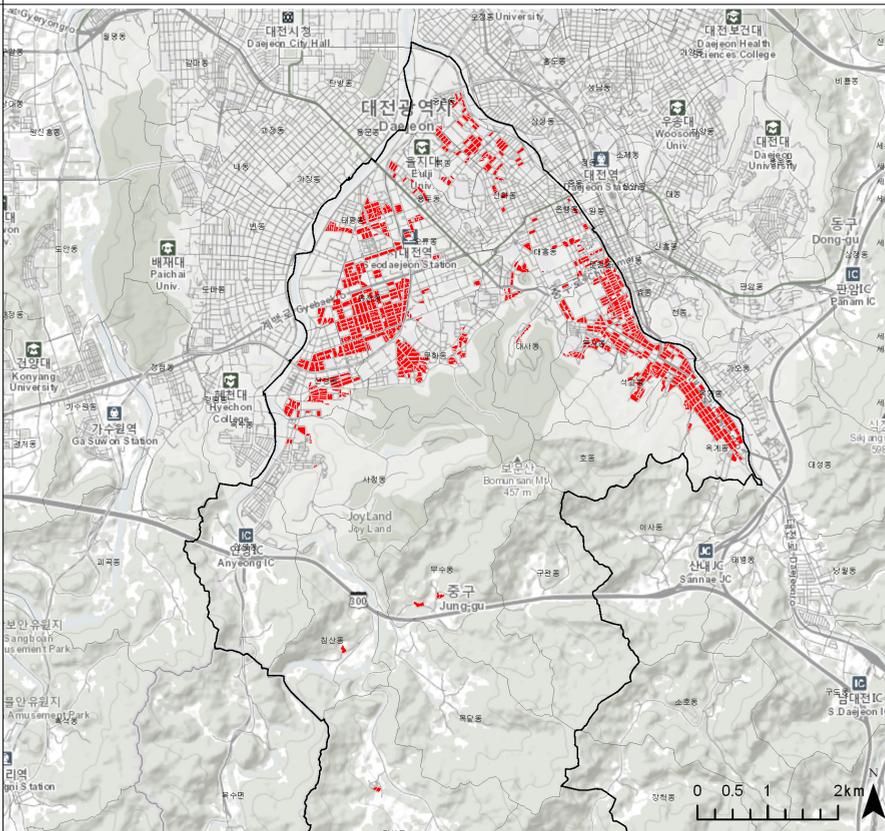
구분	주요내용
개요	<ul style="list-style-type: none"> - 대상지 개수 : 673 (17.9 %) - 인구수 : 219,729 인 - 공동주택 인허가면적 : 654 m² (0.00 m²/인) - 연립·다세대주택 가격 증감률 : 6.9 % - 연립·다세대주택 거래빈도 : 5.3 % - 기존 대비 신규 연립·다세대주택 가격비율 : 162 %
현황	

자료: (주)스페이스워크

(22) 대전광역시 중구

대전광역시 중구에서 가로구역 요건을 충족하여 가로주택정비사업의 시행이 가능한 구역들이 밀집해 있는 공공지원 정책대상지의 현황은 다음과 같다.

[표 4-39] 대전광역시 중구의 정책대상지 현황

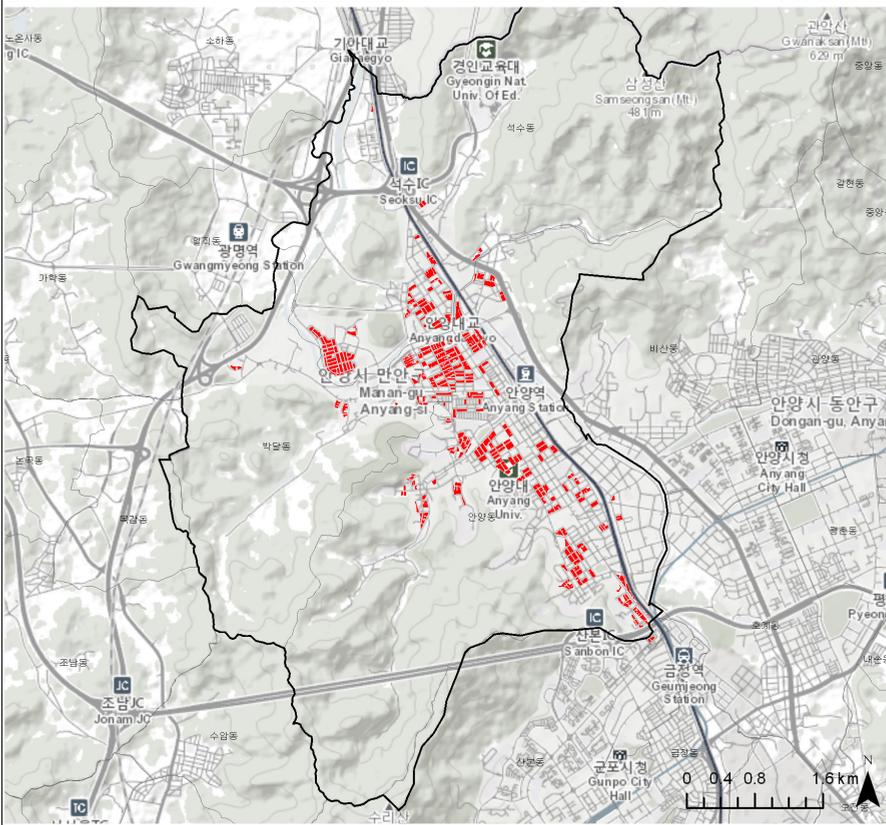
구분	주요내용
개요	<ul style="list-style-type: none"> - 대상지 개수 : 642 (18.0 %) - 인구수 : 252,490 인 - 공동주택 인허가면적 : 31,870 m² (0.13 m²/인) - 연람·다세대주택 가격 증감률 : -2.3 % - 연람·다세대주택 거래빈도 : 5.5 % - 기존 대비 신규 연람·다세대주택 가격비율 : 224 %
현황	

자료: (주)스페이스워크

(23) 경기도 안양시 만안구

경기도 안양시 만안구에서 가로구역 요건을 충족하여 가로주택정비사업의 시행이 가능한 구역들이 밀집해 있는 공공지원 정책대상지의 현황은 다음과 같다.

[표 4-40] 경기도 안양시 만안구의 정책대상지 현황

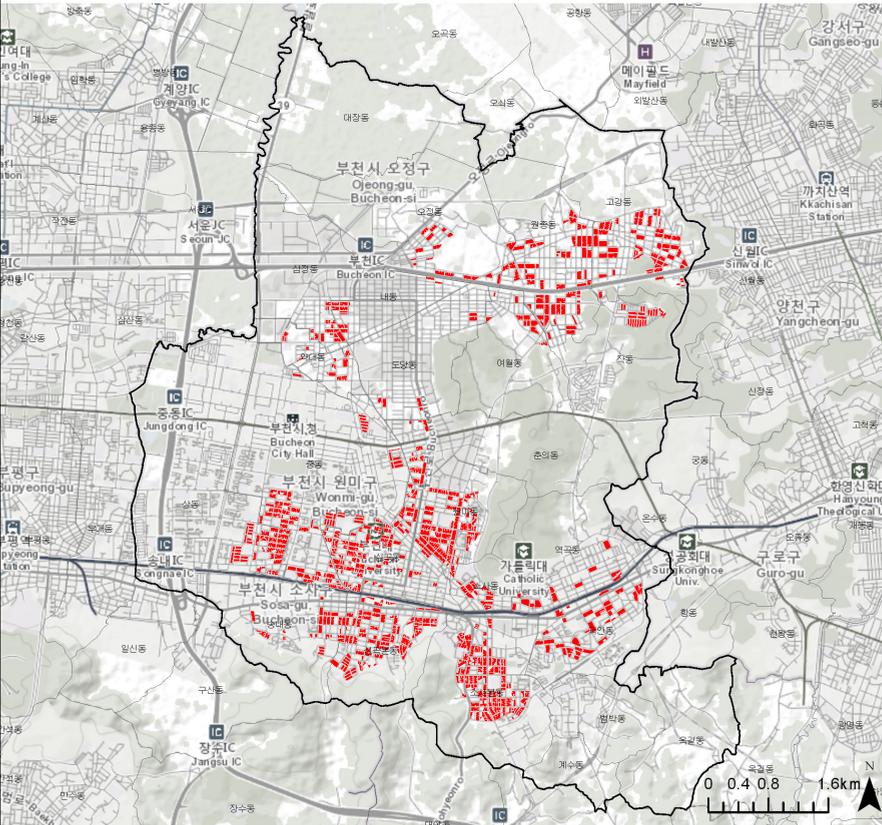
구분	주요내용
개요	<ul style="list-style-type: none"> - 대상지 개수 : 273 (16.4 %) - 인구수 : 252,353 인 - 공동주택 인허가면적 : 171,169 m² (0.68 m²/인) - 연립·다세대주택 가격 증감률 : 9.0 % - 연립·다세대주택 거래빈도 : 8.6 % - 기존 대비 신규 연립·다세대주택 가격비율 : 140 %
현황	

자료: (주)스페이스워크

(24) 경기도 부천시

경기도 부천시에서 가로구역 요건을 충족하여 가로주택정비사업의 시행이 가능한 구역들이 밀집해 있는 공공지원 정책대상지의 현황은 다음과 같다.

[표 4-41] 경기도 부천시의 정책대상지 현황

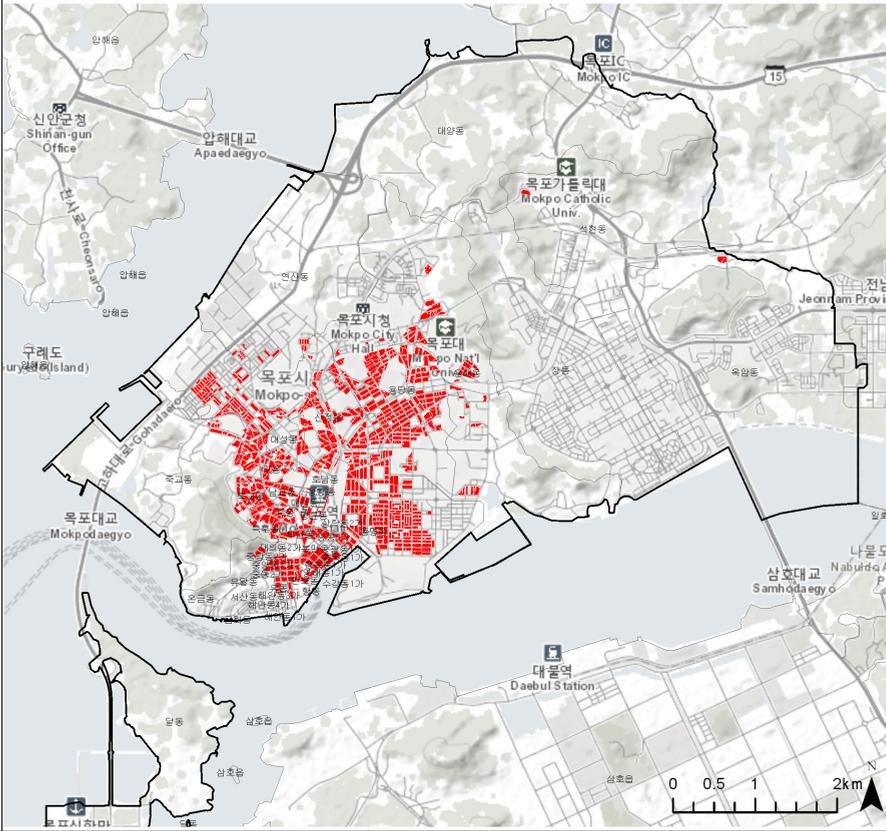
구분	주요내용
개요	<ul style="list-style-type: none"> - 대상지 개수 : 735 (17,2 %) - 인구수 : 851,380 인 - 공동주택 인허가면적 : 276,536 m² (0,32 m²/인) - 연립·다세대주택 가격 증감률 : 6,8 % - 연립·다세대주택 거래빈도 : 9,5 % - 기존 대비 신규 연립·다세대주택 가격비율 : 146 %
현황	

자료: (주)스페이스워크

(25) 전라남도 목포시

전라남도 목포시에서 가로구역 요건을 충족하여 가로주택정비사업의 시행이 가능한 구역들이 밀집해 있는 공공지원 정책대상지의 현황은 다음과 같다.

[표 4-42] 전라남도 목포시의 정책대상지 현황

구분	주요내용
개요	<ul style="list-style-type: none"> - 대상지 개수 : 682 (18.7 %) - 인구수 : 237,739 인 - 공동주택 인허가면적 : 32,046 m² (0.13 m²/인) - 연립·다세대주택 가격 증감률 : -0.4 % - 연립·다세대주택 거래빈도 : 5.6 % - 기존 대비 신규 연립·다세대주택 가격비율 : 254 %
현황	

자료: (주)스페이스워크

3. 소결

본 장에서는 공공의 지원이 필요한 소규모주택정비사업의 정책대상지를 추정하기 위하여 가로주택정비사업의 시행이 가능한 대상지를 분석하였다. 제주도를 제외한 전국을 대상으로 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」에 따른 가로구역의 요건을 충족하는 대상지를 분석하였으며, 대상범위는 정비구역을 제외하고 제2종 일반주거지역으로 한정하였다. 이러한 분석결과를 토대로 해당 지역에서 가로구역 요건을 충족하는 대상지가 전체 면적의 15% 이상인 기초자치단체를 도출하여 가로주택정비사업의 시행이 가능한 가로구역이 밀집해 있다는 점에서 사업 활성화를 위한 공공지원이 필요한 정책대상지로 제시하였다.

분석결과 정책대상지는 총 25개 지역이 도출되었으며, 서울특별시의 10개 자치구(성동구, 광진구, 중랑구, 성북구, 강북구, 도봉구, 양천구, 금천구, 관악구, 강동구), 부산광역시의 8개 자치구(중구, 서구, 부산진구, 동래구, 사하구, 연제구, 수영구, 사상구), 대구광역시의 2개 자치구(서구, 남구), 광주광역시의 남구, 대전광역시의 중구, 경기도의 안양시 만안구, 부천시, 전라남도 목포시이다.

이들 정책대상지는 가로주택정비사업의 시행이 가능한 대상지 규모를 추정하기 위하여 가로구역의 요건을 충족하는 대상지를 도출하였다. 이들 대상지는 기존주택의 호수·세대수, 노후·불량건축물의 비율, 인접도로 현황 등 가로구역의 요건을 충족하여 가로주택정비사업의 시행이 가능하다. 그러나 실제 가로주택정비사업의 시행 여부는 토지등소유자 동의 여부, 사업타당성 확보, 해당지역 주택수요 등에 따라 결정되므로 실제 사업시행구역과는 분명한 차이가 있다. 따라서 가로주택정비사업의 가로구역 요건을 충족하는 대상지를 분석하여 공공지원이 필요한 소규모주택정비사업의 정책대상지를 개략적으로 파악하였다는데 의미가 있다.

제5장 결론 및 향후 과제

1. 결론

본 연구는 저출산고령화와 저금리 기조에 대응하여 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」의 제정 시행을 위한 소규모주택정비사업 관련 법률안을 마련하고 공공의 지원이 필요한 소규모주택정비사업 정책대상지를 제시하였다. 특례법 제정안 마련을 위하여 2016년 2월부터 국토교통부 주관으로 한국토지주택공사는 한국법제연구원, 서울대학교 건설법센터 등 관계 기관과 협력하고 관련 분야의 여러 전문가들과 실무자들의 의견수렴 과정을 거쳤다.

「도시 및 주거환경정비법」은 대규모 정비사업 위주로 주요내용이 구성되어 있고 가로주택정비사업 등 소규모주택 정비와 관련된 내용이 있으나 사업 활성화를 위한 지원규정은 미흡한 수준이다. 따라서 소규모주택 정비에 관한 특례법을 새로이 제정하여 사업 활성화를 위한 제도적 기반을 마련하는데 목적이 있다. 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」 제정안은 총 6장 64조로 빈집정비사업, 소규모주택정비사업, 사업 활성화를 위한 지원 내용으로 구성된다.

자율주택정비사업을 신설하고 「도시 및 주거환경정비법」의 가로주택정비사업 및 소규모재건축사업을 특례법으로 이관하여 사업절차를 간소화하는 한편, 건축규제 완화, 임대주택건설 용적률 완화 등의 특례규정과 정비지원기구 지정, 임대관리업무 지원, 기술지원 및 정보제공 등 지원규정을 신설하였다. 특히 가로주택정비사업과 소규모재건축사업의 경우 종전에 시간이 많이 소요되었던 사업시행계획인가와 관리처분계획인가 절차를 통합하고, 이에 따라 건축규모 등에 상관없이 건축심의 절차를 거치도록 하였으며 그 건축심의 결과를 토대로 분양신청을 하도록 하였다.

또한 공공지원이 요구되는 소규모주택정비사업의 정책대상지를 파악하기 위해 제주도를 제외한 전국의 제2종 일반주거지역을 대상으로 가로구역 요건을 충족하는 대상지를 분석하고, 이들 대상지가 해당 기초자치단체의 전체면적의 15% 이상인 지역

을 공공지원 정책대상지(25개)로 도출하였다. 이들 정책대상지는 가로구역의 요건을 충족하여 가로주택정비사업의 시행이 가능하나 실제 사업의 시행은 토지등소유자의 동의 여부, 사업타당성의 확보, 해당지역의 주택수요 등에 따라 결정되므로 개략적으로 공공지원이 필요한 지역을 파악했다는데 의미가 있다.

소규모주택정비사업은 거주를 전제로 진행되는 만큼 획일적인 아파트 일변도의 개발에서 벗어나 지역의 장소적 특성을 유지하면서 거주자의 다양한 생활양식과 경제여건에 적합한 주택건설이 가능하다. 이러한 물리적 환경개선뿐만 아니라 노후 주거지에 부족한 커뮤니티시설을 확충하고 지역내 소규모 건설시장의 활성화에도 긍정적인 역할이 기대된다. 또한 소규모주택정비사업을 통해 수요가 많은 도심내에 공공임대주택을 확충하고 민간참여 등을 통해 공급방식도 다양화할 수 있다.

2016년 12월 「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법」 개정을 통해 도시정비사업의 유형에 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」에 따른 소규모주택정비사업이 포함되었다. 앞으로 도시재생 뉴딜과 공적임대주택 공급확대 정책의 실현수단으로 소규모주택정비사업을 활성화하는 한편, 다양한 공공지원 모델을 발굴하여 쇠퇴한 도시에 활력을 불어넣고 지역경제를 살리는데도 기여할 수 있을 것으로 기대한다.

2. 향후 과제

2018년 2월 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」이 시행됨에 따라 단독·다세대주택 등이 밀집한 저층주거지의 재생수단으로서 소규모주택정비사업 활성화를 위한 제도적 기반이 마련되었다. 그러나 특례법 제정·시행 과정에서 인용조문 등 법률적 오류사항과 운용상 나타난 미비점에 대하여 소규모주택정비사업이 원활히 추진될 수 있도록 지속적으로 개정하여야 한다.

특히 특례법에 신설된 자율주택정비사업의 경우 토지등소유자 전원의 합의로 주민합의체를 구성하고 주민합의서에 따라 자율적으로 시행하도록 하고 있으나, 주민합의서에 명시되지 않은 사항에 대해 갈등을 유발할 우려가 있고 사업시행 과정에서 발생하는 양도세, 취득세 등에 관한 규정도 없어 이에 대한 구체적인 기준 마련이 필요하다.

그 외에 법률적 오류사항으로 가로주택정비사업의 경우 조합설립에 동의한 토지등소유자만 조합원으로 인정하고, 감독 등과 벌칙에서의 공무원 의제에 주민합의체 대표자를 추가하며, 인용조문의 오류 등을 개정하여야 한다.

또한 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」에서 조례로 위임한 소규모주택정비사업에 관한 사항과 그 시행에 필요한 사항을 규정하기 위하여 지방자치단체별로 조례를 제정하여야 한다. 본 연구에서 제시한 표준조례 제정안을 참고하고 지역여건 등을 고려하여 자율주택정비사업의 대상범위, 주민합의체 구성 및 조합 설립에 필요한 서류, 건축심의 사항 등 소규모주택정비사업에 관한 조례를 제정하여야 한다.

소규모주택정비사업은 소규모로 진행되는 만큼 사업성 확보가 어렵고 전문지식이 나 경제여력이 부족한 주민들 스스로 추진하기에는 현실적으로 많은 어려움이 있다. 더욱이 소규모주택정비사업은 정비계획의 수립이나 정비구역의 지정 절차 없이 소규모 개별 사업단위로 진행됨에 따라 도시관리계획적 차원의 고려가 없을 경우 난개발을 초래할 우려가 있다. 따라서 소규모주택정비사업의 활성화를 위해 개별 사업에 대한 공공지원을 강화하는 한편, 주거지 전체 차원에서 점진적·계획적 정비를 유도하기 위한 제도적 개선 등에 대한 연구가 지속적으로 수행되어야 할 것이다.

참 고 문 헌

LAND
HOUSING
INSTITUTE
&
LAND
HOUSING
INSTITUTE

&

참고문헌

보고서

구자훈 외(2012), 「2단계 주거환경개선사업 성과평가 및 개선방안 연구」, 국토교통부

김주진 외(2011), 「주거환경개선사업의 관리처분방식 적용 타당성 분석 연구」, 토지주택연구원

김지은 외(2018), 「주민주도의 소규모주택정비 활성화를 위한 공공지원모델 연구」, SH도시연구원

김혜승 외(2013), 「사회적 경제 조직에 의한 주택공급 방안」, 국토연구원

권혁삼 외(2018), 「도시지역 빈집정비 활성화를 위한 제도마련 및 공공역할 연구」, 토지주택연구원

_____ (2016), 「소단위 정비사업을 통한 임대주택 공급방안 연구」, 토지주택연구원

_____ (2015), 「다양한 수요대응을 위한 주택 공급유형 다변화에 관한 기초연구」, 국가건축정책위원회

_____ (2012), 「소단위 정비사업 모델개발 및 추진방안 연구」, 토지주택연구원

맹다미 외(2017), 「서울시 저층주거지 실태와 개선 방향」, 서울연구원

서수정·윤주선(2015), 「도시재생의 효율적 추진을 위한 제도개선 연구가로주택정비사업 적용을 위한 제도방안」, 건축도시공간연구소

서수정·임강륜(2012), 「가로주택정비사업 적용을 위한 제도방안」, 건축도시공간연구소

서수정·성은영(2011), 「필지단위 주택정비 활성화 방안 연구」, 건축도시공간연구소

성은영·임현성(2013), 「생활환경 개선을 위한 주민주도형 건축협정 제도 연구」, 건축도시공간연구소

여혜진·심경미(2016), 「건축협정제도 개선을 위한 건축법령 정비방안 연구」, 건축도시공간연구소

이동훈(2011), 「노후 주거지의 소규모 개발을 통한 공공임대주택 공급방안」, 서울연구원

이창호 외(2006), 「현지개발사업의 활성화를 위한 정비수법 및 모델개발」, 토지주택연구원

임정민 외(2015), 「3단계 주거환경개선사업의 공공기관 역할 및 참여방안」, 토지주택연구원

임희자·신중진(2003), 「지역적응형 가구단위 주거지 정비방안 연구」, 서울연구원

장남중(2017), 「서울형 도시재생 주요 이슈와 향후 과제」, 서울연구원

장남중 외(2014), 「서울시 뉴타운 재개발 해제지역의 실태조사 분석 연구」, 서울연구원

장윤배(2017), 「경기도 가로주택정비사업 추진방안」, 경기연구원

장윤배·남지현(2017), 「경기도 노후지역 맞춤형 정비사업의 활성화 방안」, 경기연구원

학회논문

권혁삼 외(2017), “가로주택정비사업을 통한 임대주택 공급방안 연구: 노후 공공매입임대주택을 중심으로”, 한국도시설계학회지 『도시설계』 제18권제1호, pp.19-34

_____ (2016), “주거환경개선사업 구역의 소단위 주택정비 활성화를 위한 주민의견조사 연구”, 한국도시설계학회지 『도시설계』 제17권제1호, pp.49-64

_____ (2013), “소규모 근린재생을 위한 가로주택정비사업 주거모델 개발”, 한국도시설계학회지 『도시설계』 제14권제6호, pp.35-48

김옥연·권혁삼(2016), “도심내 소규모 민간토지 활용 행복주택 공급방안 연구”, 한국도시설계학회지 『도시설계』 제17권제3호, pp.27-42

_____ (2015), “소단위 정비사업을 통한 도심내 임대주택 확보 방안 연구: 관리처분방식과 민간토지임차방식을 중심으로”, 한국도시설계학회지 『도시설계』 제16권제5호, pp.77-88

박용숙(2017), “저출산 및 초고령화 사회에 대응방안으로서 빈집 및 소규모주택 정비에 관한 소고”, 강원대학교 비교법학연구소 『강원법학』 52권, pp.299-348

서수정·성은영(2012), “건축법에 의한 필지단위 주택정비방안”, 한국도시설계학회지 『도시설계』 제13권제6호, pp.69-82

송기백(2016), “일본 중심시가지활성화 사업에 대한 평가결과 분석: 인구규모에 따른 특성과 지표간의 상관관계를 중심으로”. 대한건축학회논문집 계획계. 제32권제7호. pp.115-122

송기백·김영하(2013), “일본 개정 중심시가지활성화법에 의한 기본계획 인정제도와 평가제도의 실태분석”. 대한건축학회논문집 계획계. 제29권제7호. pp.221-228

신중진 외(2005), “소규모 재개발에 의한 노후 불량주거지의 점진적 정비수법에 관한 연구”. 대한건축학회논문집 계획계. 제21권제1호. pp.161-170

유해연·윤혜영(2012), “일본의 노후 주거지 재생을 위한 지원정책 및 지표연구”, 대한건축학회 논문집 계획계 제28권제11호, pp.185-195

이재우·김성희(2012). “해외 주거지 정비정책 특성 연구”. 한국지역개발학회지 제24권제4호 pp.41-60

염철호·여혜진(2013), "시설연계형 주택사업방식 활성화를 위한 제도 유연화 방안", 한국주거학회논문집 제24권제6호, pp.111-121

학위논문

김태엽(2008), 주거환경개선사업의 통합정비방안 연구, 성균관대학교 박사학위 논문

유혜연(2010), 도시저층주거지 재생을 위한 소블록단위 집합주거계획 연구, 서울대학교 박사학위 논문

단행본

강신은(2018), 「2018년 개정 도시정비법에 따른 재개발·재건축 개정조문 해설」, 도시개발신문

맹신균(2018), 「도시 및 주거환경정비법 해설」, 법률 출판

손세관 외(2010), 「뉴 하우스 운동: 우리 주거문화의 새로운 비전」, 건축도시공간연구소

전남일 외(2008), 「한국 주거의 사회사」, 돌베개

기타자료

국토교통부, 이현승 의원실(2016), 빈집 등 소규모 주택정비 특례법 공청회 자료집, 2016.9.22

국토교통부(2018), 도시재생 뉴딜 로드맵

국토교통부(2017), 주거복지 로드맵

서울주택도시공사(2017), "주민 주도의 소규모 주택정비 활성화 방안", 도시재생 뉴딜을 준비하는 정책토론회 자료집, 2017.6.7

주택산업연구원(2017), 서민주거 안정을 위한 효율적인 주택공급방안 세미나 자료집, 2017.10.17

통계청(2016), 2015년 인구주택·총조사

웹사이트

국가통계포털, <http://kosis.kr/>

국토교통통계누리, <http://stat.molit.go.kr/>

국가공간정보유통시스템, <http://map.vworld.kr/>

일본 국토교통성 <http://www.mlit.go.jp>

&

L	A	N	D						
H	O	U	S	I	N	G			
I	N	S	T	I	T	U	T	E	

10

11

특례법 발의인(2016. 8.11)	특례법 제정인(2017. 2. 8)	비고
<p>가. 자율주택정비사업 또는 가로주택정비사업의 경우 사업시행구역에 위치한 토지 또는 건축물의 소유자</p> <p>나. 소규모재건축사업의 경우 사업시행구역에 위치한 건축물 및 그 부속토지의 소유자</p> <p>7. "주민합의체"란 제17조에 따라 토지등소유자가 전원의 합의로 소규모정비사업을 시행하기 위하여 결성하는 합의체(「건축법」 제77조의 6에 따라 건축협정의 인가를 받은 협정체결자 또는 건축협정운영회를 포함한다)를 말한다.</p> <p>② 이 법에서 따로 정의하지 아니한 용어는 「도시 및 주거환경정비법」에서 정하는 바에 따른다.</p>	<p>본다.</p> <p>가. 자율주택정비사업 또는 가로주택정비사업은 사업시행구역에 위치한 토지 또는 건축물의 소유자, 해당 토지의 지상권자</p> <p>나. 소규모재건축사업은 사업시행구역에 위치한 건축물 및 그 부속토지의 소유자</p> <p>7. "주민합의체"란 제22조에 따라 토지등소유자가 소규모주택정비사업을 시행하기 위하여 토지등소유자 전원의 합의로 결성하는 협의체를 말한다.</p> <p>② 이 법에서 따로 정의하지 아니한 용어는 「도시 및 주거환경정비법」에서 정하는 바에 따른다.</p>	<p>용어수정</p> <p>-</p>
<p>제3조(다른 법률과의 관계)</p> <p>① 이 법은 빈집정비사업 및 소규모정비사업에 관하여 다른 법률에 우선하여 적용한다.</p> <p>② 「도시 및 주거환경정비법」 제23조제1항제호의 방법으로 주거환경개선사업을 시행하는 경우에는 같은 법 제19조에도 불구하고 해당 정비구역에서 빈집정비사업 및 소규모정비사업을 시행할 수 있다.</p> <p style="text-align: center;">〈 신 설 〉</p>	<p>제3조(다른 법률과의 관계)</p> <p>① 이 법은 빈집정비사업 및 소규모주택정비사업에 관하여 다른 법률에 우선하여 적용한다.</p> <p style="text-align: center;">〈 삭 제 〉</p> <p>② 빈집정비사업과 자율주택정비사업에 관하여 「농어촌정비법」 제2조제호 및 제2호에 따른 농어촌 및 준농어촌에서는 이 법을 적용하지 아니한다.</p>	<p>용어수정</p> <p>제47조로 조문이동</p> <p>농어촌지역 적용 제외</p>
제3장 소규모정비사업	제3장 소규모주택정비사업	
제3절 소규모정비사업의 시행	제3절 소규모주택정비사업의 시행방법 등	
<p>제2조(사업시행방법)</p> <p>① 자율주택정비사업은 사업시행자가 스스로 주택을 정비 또는 개량하는 방법으로 한다.</p> <p>② 가로주택정비사업은 사업시행자가 가로구역의 전부 또는 일부에서 제25조에 따라 인가받은 관리처분계획에 따라 주택 등을 건설하여 공급하거나 개량하는 방법으로 한다.</p> <p>③ 소규모재건축사업은 사업시행자가 제25조에 따라 인가받은 관리처분계획에 따라 주택, 부대시설·복리시설 및 오피스텔(「건축법」 제2조제2항에 따른 오피스텔을 말한다. 이하 같다)을 건설하여 공급하는 방법으로 한다. 다만, 주택단지안에 있지 아니한 건축물의 경우에는 지형·여건·주변 환경으로 보아 사업시행상 불가피한 경우와 정비 구역안에서 시행</p>	<p>제6조(소규모주택정비사업의 시행방법)</p> <p>① 자율주택정비사업은 제29조에 따른 사업시행계획 인가를 받은 후에 사업시행자가 스스로 주택을 개량 또는 건설하는 방법으로 시행한다.</p> <p>② 가로주택정비사업은 가로구역의 전부 또는 일부에서 제29조에 따라 인가받은 사업시행계획에 따라 주택 등을 건설하여 공급하거나 보전 또는 개량하는 방법으로 시행한다.</p> <p>③ 소규모재건축사업은 제29조에 따라 인가받은 사업시행계획에 따라 주택, 부대시설·복리시설 및 오피스텔(「건축법」 제2조제2항에 따른 업무시설 중 오피스텔을 말한다)을 건설하여 공급하는 방법으로 시행한다. 다만, 지형·여건·주변 환경으로 보아 사업시행상 불가피하면 주택단지에 위치하지 아니한 건축물도 포함하여 사업을 시행할 수 있다.</p>	<p>인용수정</p> <p>인용수정</p> <p>인용 및 자주수정</p>

특례법 발의안(2016. 8.11)	특례법 제정안(2017. 2. 8)	비고
하는 사업에 한한다.		
<p>제33조(사업시행자)</p> <p>① 자율주택정비사업은 2명 이상의 토지등소유자(제17조에 따라 토지등소유자 전원의 합의로 주민합의체를 구성하여야 한다)가 시행하거나 다음 각 호에 해당하는 자와 공동으로 시행할 수 있다.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 시장군수등 2. 토지주택공사등 3. 건설업자 4. 등록사업자 5. 신탁업자 6. 부동산투자회사 <p>② 자율주택정비사업으로 제40조제5항에 따른 임대주택을 공급하려는 경우에는 제2조제3항제3호에서 대통령령으로 정하는 지역 외에서도 사업을 시행할 수 있으며 이 조 제항에도 불구하고 단독으로 사업을 시행할 수 있다.</p> <p>③ 가로주택정비사업 및 소규모재건축사업은 조합이 시행하거나 조합원의 과반수 동의를 받아 제항 각 호에 해당하는 자와 공동으로 시행할 수 있다. 다만, 토지등소유자가 20명 미만인 경우에는 토지등소유자(제17조에 따라 토지등소유자 전원의 합의로 주민합의체를 구성하여야 한다)가 시행하거나 제항 각 호에 해당하는 자와 공동으로 시행할 수 있다.</p>	<p>제7조(소규모주택정비사업의 시행자)</p> <p>① 자율주택정비사업은 2명 이상의 토지등소유자가 직접 시행하거나 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자와 공동으로 시행할 수 있다.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 시장군수등 2. 토지주택공사등 3. 건설업자 4. 등록사업자 5. 신탁업자 6. 부동산투자회사 <p>② 자율주택정비사업의 시행으로 제51조제4항에 따른 임대주택을 공급하는 경우에는 제4항에도 불구하고 토지등소유자 1명이 사업을 시행할 수 있으며, 제2조 제3항제3호에 따른 대통령령으로 정하는 지역 외에서도 사업을 시행할 수 있다.</p> <p>③ 가로주택정비사업 또는 소규모재건축사업은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 방법으로 시행할 수 있다.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 토지등소유자가 20명 미만인 경우에는 토지등소유자가 직접 시행하거나 해당 토지등소유자가 제항 각 호의 어느 하나에 해당하는 자와 공동으로 시행하는 방법 2. 제23조에 따른 조합이 직접 시행하거나 해당 조합이 조합원의 과반수 동의를 받아 제항 각 호의 어느 하나에 해당하는 자와 공동으로 시행하는 방법 	<p>주민합의체 관련 조문 별도 분리</p> <p>자구수정</p> <p>자구수정</p>
<p>제43조(공공사업시행자)</p> <p>① 시장군수등은 가로주택정비사업 및 소규모재건축사업이 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 때에는 제33조제2항에도 불구하고 직접 사업을 시행하거나 토지주택공사등(토지주택공사등이 건설업자 또는 등록사업자와 공동으로 시행하는 경우를 포함한다)을 사업시행자로 지정할 수 있다.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 천재지변, 「재난 및 안전관리 기본법」 제27조 또는 「시설물의 안전관리에 관한 특별법」 제4조에 따른 사용제한·사용금지 그 밖의 불가피한 사유로 긴급하게 사업을 시행할 필요가 있다고 인정하는 때 2. 해당 사업시행구역의 토지면적 2분의 1 이상의 토 	<p>제8조(가로주택정비사업·소규모재건축사업의 공공사업자 지정)</p> <p>① 시장군수등은 가로주택정비사업 또는 소규모재건축사업이 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 제7조제3항에도 불구하고 직접 해당 사업을 시행하거나 토지주택공사등(토지주택공사등이 건설업자 또는 등록사업자와 공동으로 시행하는 경우를 포함한다. 이하 이 조 및 제20조에서 같다)을 사업시행자로 지정하여 해당 사업을 시행하게 할 수 있다.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 천재지변, 「재난 및 안전관리 기본법」 제27조 또는 「시설물의 안전관리에 관한 특별법」 제4조에 따른 사용제한·사용금지 그 밖의 불가피한 사유로 긴급하게 사업을 시행할 필요가 있는 경우 2. 토지등소유자가 제22조에 따른 주민합의체를 신고 	<p>자구수정 및 조문순서 수정</p>

특례법 발의인(2016. 8.11)	특례법 제정인(2017. 2. 8)	비고
<p>지소유자와 토지등소유자의 3분의 2 이상에 해당하는 자가 시장·군수등 또는 토지주택공사등을 사업시행자로 지정할 것을 요청하는 때</p> <p>3. 해당 사업시행구역의 국공유지 면적 또는 국공유지외 토지주택공사등이 소유한 토지를 합한 면적이 전체 토지면적의 2분의 1 이상으로서 토지등소유자의 과반수가 시장·군수등 또는 토지주택공사등을 사업시행자로 지정하는 것에 동의하는 때</p> <p>4. 토지등소유자가 제7조에 따른 주민합의체를 신고한 날 또는 조합이 제18조에 따른 조합설립인가를 받은 날부터 3년 이내에 사업시행계획인가를 신청하지 아니한 때</p> <p>5. 제89조제4항에 따라 사업시행계획인가가 취소된 때</p> <p>6. 장기간 사업이 지연되거나 권리관계에 관한 분쟁 등으로 해당 조합 또는 토지등소유자가 시행하는 사업을 계속 추진하기 어렵다고 인정하는 때</p> <p>② 시장·군수등은 제항에 따라 직접 가로주택정비사업 및 소규모재건축사업을 시행하거나 토지주택공사등을 사업시행자로 지정하는 때에는 사업시행구역 등 토지등소유자에게 알릴 필요가 있는 사항으로서 대통령령으로 정하는 사항을 해당 지방자치단체의 공보에 고시하여야 한다. 다만, 제항제호의 경우에는 토지등소유자에게 지체 없이 사업의 시행 사유·시기 및 방법 등을 통보하여야 한다.</p> <p>③ 제2항에 따라 시장·군수등이 직접 가로주택정비사업 및 소규모재건축사업을 시행하거나 토지주택공사등을 사업시행자로 지정·고시한 때에는 그 고시일 다음 날에 주민합의체의 신고 또는 조합설립인가가 취소된 것으로 본다.</p>	<p>한 날 또는 조합이 제23조에 따른 조합설립인가를 받은 날부터 3년 이내에 제29조에 따른 사업시행계획인가를 신청하지 아니한 경우</p> <p>3. 사업이 장기간 지연되거나 권리관계에 대한 분쟁 등으로 해당 조합 또는 토지등소유자가 시행하는 사업을 계속 추진하기 어려운 경우</p> <p>4. 제54조제4항에 따라 사업시행계획인가가 취소된 경우</p> <p>5. 사업시행구역의 국유지·공유지 면적 또는 국유지·공유지와 토지주택공사등이 소유한 토지를 합한 면적이 전체 토지면적의 2분의 1 이상으로서 토지등소유자 과반수가 시장·군수등 또는 토지주택공사등을 사업시행자로 지정하는 것에 동의하는 경우</p> <p>6. 사업시행구역의 토지면적의 2분의 1 이상의 토지소유자와 토지등소유자의 3분의 2 이상에 해당하는 자가 시장·군수등 또는 토지주택공사등을 사업시행자로 지정할 것을 요청한 경우</p> <p>② 시장·군수등은 제항에 따라 직접 가로주택정비사업 또는 소규모재건축사업을 시행하거나 토지주택공사등을 사업시행자로 지정하는 때에는 사업시행구역 등 대통령령으로 정하는 사항을 해당 지방자치단체의 공보에 고시하여야 한다. 다만, 제항제호의 경우에는 토지등소유자에게 지체 없이 사업의 시행 사유·시기 및 방법 등을 통보하여야 한다.</p> <p>③ 제2항에 따라 사업시행자의 지정·고시가 있는 때에는 그 고시일 다음 날에 주민합의체의 신고 또는 조합설립인가가 취소된 것으로 본다.</p>	<p>자구수정</p> <p>자구수정</p>
<p>제15조(신탁업자의 사업시행자 지정)</p> <p>① 시장·군수등은 가로주택정비사업 및 소규모재건축사업이 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 때에는 신탁업자로서 대통령령으로 정하는 요건을 갖춘 자를 사업시행자로 지정할 수 있다.</p> <p>1. 천재지변 「재난 및 안전관리 기본법」 제27조 또는 「시설물의 안전관리에 관한 특별법」 제14조에 따른 사용제한·사용금지 그 밖의 불가피한 사유로 긴급하게 사업을 시행할 필요가 있다고 인정하는 때</p> <p>2. 제18조제항 및 제2항에 따른 가로주택정비사업 및 소규모재건축사업의 조합설립을 위한 동의요</p>	<p>제19조(가로주택정비사업·소규모재건축사업의 지정개발자 지정)</p> <p>① 시장·군수등은 가로주택정비사업 또는 소규모재건축사업의 조합설립을 위하여 제23조에 따른 조합설립 동의요건 이상에 해당하는 자가 대통령령으로 정하는 요건을 갖춘 신탁업자(이하 "지정개발자"라 한다)를 사업시행자로 지정하는 것에 동의하는 때에는 지정개발자를 사업시행자로 지정하여 해당 사업을 시행하게 할 수 있다.</p>	<p>제호 (천재지변 등의 사유로 긴급히 사업을 시행하는 경우) 삭제 및 본문으로 통합</p>

특례법 발의안(2016. 8.11)	특례법 제정안(2017. 2. 8)	비고
<p>건 이상에 해당하는 자가 신탁업자를 사업시행자로 지정하는 것에 동의하는 때</p> <p>② 시장·군수등은 제항에 따라 신탁업자를 사업시행자로 지정하는 때에는 사업시행구역 등 토지등소유자에게 알릴 필요가 있는 사항으로서 대통령령으로 정하는 사항을 해당 지방자치단체의 공보에 고시하여야 한다. 다만, 제항제호의 경우에는 토지등소유자에게 지체 없이 사업의 시행 사유시기 및 방법 등을 통보하여야 한다.</p> <p>③ 제항에 따른 사업시행자 지정에 필요한 절차 및 방법 등에 관하여는 「도시 및 주거환경정비법」 제27조제3항 및 제4항을 준용한다.</p> <p>④ 제2항에 따라 시장·군수등이 신탁업자를 사업시행자로 지정고시한 때에는 그 고시일 다음 날에 주민합의체의 신고 또는 조합설립인가가 취소된 것으로 본다.</p>	<p>② 시장·군수등은 제항에 따라 지정개발자를 사업시행자로 지정하는 때에는 사업시행구역 등 대통령령으로 정하는 사항을 해당 지방자치단체의 공보에 고시하여야 한다.</p> <p>③ 지정개발자는 제항에 따른 사업시행자 지정에 필요한 동의를 받기 전에 다음 각 호에 관한 사항을 토지등소유자에게 제공하여야 한다.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 토지등소유자별 분담금 추산액 및 산출근거 2. 그 밖에 추정분담금의 산출 등과 관련하여 사도조례로 정하는 사항 <p>④ 제2항에 따른 사업시행자의 지정·고시가 있는 때에는 그 고시일 다음 날에 주민합의체의 신고 또는 조합설립인가가 취소된 것으로 본다.</p>	<p>지정개발자 약어 사용 및 지구수정</p> <p>도시정비법 준용조항 중 권리관계 직접기술</p> <p>지구수정</p>
<p>제21조(시공자의 선정 등)</p> <p>① 토지등소유자는 제7조에 따른 주민합의체를 신고한 후 주민합의서에 따라 건설업자 또는 등록사업자를 시공자로 선정하여야 한다. 「도시 및 주거환경정비법」 제102조에 따른 정비사업전문관리업자(이하 "정비사업전문관리업자"라 한다)를 선정하려는 때에도 또한 같다.</p> <p>② 조합은 제8조에 따른 조합설립인가를 받은 후 조합 총회에서 국토교통부장관이 정하는 경쟁입찰 또는 수의계약(2회 이상 경쟁입찰이 유찰된 경우로 한정한다)의 방법으로 건설업자 또는 등록사업자를 시공자로 선정하여야 한다. 다만, 대통령령으로 정하는 규모 이하의 소규모정비사업은 조합 총회에서 정관으로 정하는 바에 따라 선정할 수 있다.</p> <p>③ 시장·군수등이 제4조제항에 따라 직접 사업을 시행하거나 토지구획공사등을 사업시행자로 지정한 경우 또는 제5조제항에 따라 신탁업자를 사업시행자로 지정한 경우 사업시행자는 제4조제2항 및 제5조제2항에 따른 사업시행자 지정 고시 후 건설업자 또는 등록사업자를 시공자로 선정하여야 한다.</p>	<p>제20조(시공자의 선정 등)</p> <p>① 토지등소유자는 소규모주택정비사업을 시행하는 경우 제22조에 따라 주민합의체를 신고한 후 주민합의서에서 정하는 바에 따라 건설업자 또는 등록사업자를 시공자로 선정하여야 한다.</p> <p>② 조합은 소규모주택정비사업을 시행하는 경우 조합설립인가를 받은 후 조합 총회에서 국토교통부장관이 정하는 경쟁입찰 또는 수의계약(2회 이상 경쟁입찰이 유찰된 경우로 한정한다)의 방법으로 건설업자 또는 등록사업자를 시공자로 선정하여야 한다. 다만, 대통령령으로 정하는 규모 이하의 소규모주택정비사업은 조합 총회에서 정관으로 정하는 바에 따라 선정할 수 있다.</p> <p>③ 사업시행자는 시장·군수등이 제8조제항에 따라 직접 사업을 시행하거나 토지구획공사등을 사업시행자로 지정하는 경우 또는 제9조제항에 따라 지정개발자를 사업시행자로 지정하여 사업을 시행하게 하는 경우 제8조제2항 및 제9조제2항에 따른 고시가 있는 후 건설업자 또는 등록사업자를 시공자로 선정하여야 한다.</p>	<p>정비사업 관리업자 관련 내용 제21조로 조문이동</p> <p>지구수정</p> <p>지구수정</p>

특례법 발의안(2016. 8.11)	특례법 제정안(2017. 2. 8)	비고
<p>④ 제3항의 경우 제20조제6항 또는 제7항에 따른 주민대표회의 또는 토지등소유자 전체회의는 대통령령으로 정하는 경쟁입찰 또는 수의계약(2회 이상 경쟁입찰이 유찰된 경우로 한정한다)의 방법으로 시공자를 추천할 수 있다.</p> <p>⑤ 제4항에 따라 주민대표회의 또는 토지등소유자 전체회의가 시공자를 추천한 때에는 사업시행자는 추천받은 자를 시공자로 선정하여야 한다. 이 경우 시공자와의 계약에 관해서는 「지방자치단체를 당사자로 하는 계약에 관한 법률」 제9조 또는 「공공기관의 운영에 관한 법률」 제39조를 적용하지 아니한다.</p> <p>⑥ 사업시행자는 제4항부터 제6항까지에 따라 선정된 시공자와 공사에 관한 계약을 체결할 때에는 기존 건축물의 철거 공사(석면조사·해체·제거를 포함한다)에 관한 사항을 포함하여야 한다.</p> <p style="text-align: center;">〈 조문이동 〉</p> <p>⑦ 누구든지 추진위원, 조합임원의 선임 또는 시공자, 설계자, 정비사업전문관리업자의 선정과 관련하여 다음 각 호의 행위를 하여서는 아니 된다.</p> <ol style="list-style-type: none"> 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 제호 또는 제2호에 해당하는 행위를 하는 행위 	<p>④ 제25조제2항 또는 제3항에 따른 주민대표회의 또는 토지등소유자 전체회의는 제3항에 따라 시공자를 선정하는 경우 대통령령으로 정하는 경쟁입찰 또는 수의계약(2회 이상 경쟁입찰이 유찰된 경우로 한정한다)의 방법으로 시공자를 추천할 수 있다. 다만, 대통령령으로 정하는 규모 이하의 소규모주택정비사업은 주민대표회의 또는 토지등소유자 전체회의에서 별도로 정하는 바에 따라 선정할 수 있다.</p> <p>⑤ 사업시행자는 제4항에 따라 주민대표회의 또는 토지등소유자 전체회의가 시공자를 추천한 경우 추천받은 자를 시공자로 선정하여야 한다.</p> <p>⑥ 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우 시공자와의 계약에 관하여는 「지방자치단체를 당사자로 하는 계약에 관한 법률」 제9조 및 「공공기관의 운영에 관한 법률」 제39조를 적용하지 아니한다.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 제17조제1항 및 제3항에 따라 시장·군수등 또는 토지구획공사등이 소규모주택정비사업을 공동으로 시행하는 경우 2. 제5항에 따라 주민대표회의 또는 토지등소유자 전체회의가 추천한 시공자를 선정하는 경우 <p>⑦ 사업시행자는 제4항부터 제6항까지에 따라 선정된 시공자와 공사에 관한 계약을 체결하는 때에는 기존 건축물의 철거 공사(「석면안전관리법」에 따른 석면 조사·해체·제거를 포함한다)에 관한 사항을 포함하여야 한다.</p> <p>⑧ 조합 또는 토지등소유자가 소규모주택정비사업의 시행을 위하여 시장·군수등 또는 토지구획공사등이 아닌 자를 시공자로 선정(제17조제1항 및 제3항에 따른 공동 사업시행자가 시공하는 경우를 포함한다)한 경우 그 시공자는 공사의 시공보증을 위하여 시공보증서를 조합 또는 토지등소유자에 제출하여야 한다.</p> <p style="text-align: center;">〈 삭 제 〉</p>	<p>소규모 사업 예외 허용</p> <p>공동시행의 경우에도 예외 허용</p> <p>근거법령 명시</p> <p>발의안 제33조제6항 에서 조문이동</p> <p>제54조제7항 으로 조문이동</p>
<p style="text-align: center;">〈 조문이동 〉</p>	<p>제21조(정비사업전문관리업자의 선정)</p> <p>① 주민합의체는 「도시 및 주거환경정비법」 제102</p>	<p>발의안</p>

특례법 발의안(2016. 8.11)	특례법 제정안(2017. 2. 8)	비고
	<p>조에 따른 정비사업전문관리업자(이하 "정비사업전문관리업자"라 한다)를 선정하는 경우 주민합의서로 정하는 바에 따라 선정하여야 한다.</p> <p>② 조합은 정비사업전문관리업자를 선정하는 경우 조합 총회에서 국토교통부장관이 정하는 경쟁입찰 또는 수의계약(2회 이상 경쟁입찰이 유찰된 경우로 한정한다)의 방법으로 선정하여야 한다.</p>	제21조제항에서 조문이동
<p align="center">제2절 주민합의체의 구성 및 조합의 설립</p>	<p align="center">제2절 주민합의체의 구성 및 조합의 설립</p>	
<p>제17조(주민합의체의 구성 등)</p> <p align="center">〈 신 설 〉</p> <p>① 토지등소유자가 제3조제항 및 제2항에 따라 주민합의체를 구성하려는 때에는 토지등소유자 전원의 합의로 주민합의체의 대표자를 선임하고 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 주민합의서를 작성하여 시장·군수등에게 신고하여야 한다.</p> <p>② 제항에 따른 주민합의서는 다음 각 호의 사항을 포함한다.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 주민합의체의 명칭 2. 주민합의체의 대상 지역 위치 및 범위 3. 주민합의체의 목적 및 내용 4. 제항에 따라 주민합의체를 구성하는 자의 성명, 주소 및 생년월일(법인, 법인 아닌 사단이나 재단 및 외국인의 경우에는 「부동산등기법」 제49조에 따라 부여된 등록번호를 말한다. 이하 제5호에서 같다) 5. 주민합의체의 대표자 성명, 주소 및 생년월일 6. 주민합의체의 의결사항 및 의결방법 7. 주민합의서의 유효기간 8. 주민합의서 위반 시 제재 9. 그 밖에 주민합의체의 구성 및 운영에 필요한 사항으로서 해당 특별시·광역시·특별자치시·도·특별자치도 또는 「지방자치법」 제75조에 따른 서울특별시·광역시 및 특별자치시를 제외한 인구 50만 이상 대도시의 조례(이하 "사·도조례"라 한다)로 정하는 사항 	<p>제22조(주민합의체의 구성 등)</p> <p>① 토지등소유자는 다음 각 호에 따라 소규모주택정비사업을 시행하는 경우 토지등소유자 전원의 합의를 거쳐 주민합의체를 구성하여야 한다.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 제17조제항에 따라 자율주택정비사업을 시행하는 경우로서 토지등소유자가 2명 이상인 경우 2. 제17조제3항제호에 따라 가로주택정비사업 또는 소규모재건축사업을 시행하는 경우로서 토지등소유자가 20명 미만인 경우 <p>② 토지등소유자는 주민합의체를 구성하는 경우 토지등소유자 전원의 합의로 주민합의체 대표자를 선임하고 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 주민합의서를 작성하여 시장·군수등에게 신고하여야 한다.</p> <p>③ 제2항에 따른 주민합의서는 다음 각 호의 사항을 포함하여야 한다.</p> <ol style="list-style-type: none"> 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 7. 주민합의체의 의결사항 및 의결방법 8. 그 밖에 주민합의체의 구성 및 운영에 필요한 사항으로서 사·도조례로 정하는 사항 	<p>내용을 명확하게 지구수정</p> <p>지구수정</p> <p>불필요한 사항삭제</p>

특례법 발의인(2016. 8.11)	특례법 제정인(2017. 2. 8)	비고
<p>③ 주민합의체의 대표자는 제1항에 따라 신고한 사항을 변경하려는 때에는 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 변경신고를 하여야 한다. 다만, 대통령령으로 정하는 경미한 사항을 변경하려는 때에는 그러하지 아니하다.</p> <p>④ 주민합의체의 대표자는 주민합의체를 해산하려는 때에는 주민합의체를 구성하는 자의 과반수의 동의를 받아 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 해산신고를 하여야 한다.</p>	<p>④ 주민합의체 대표자는 제2항에 따라 신고한 사항을 변경하는 경우에는 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 변경신고를 하여야 한다. 다만, 대통령령으로 정하는 경미한 사항을 변경하는 경우에는 그러하지 아니하다.</p> <p>⑤ 주민합의체 대표자는 주민합의체를 해산하는 경우에는 주민합의체를 구성하는 자의 과반수 동의를 받아 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 해산신고를 시장·군수등에게 하여야 한다.</p>	<p>-</p> <p>-</p>
<p>제18조(조합설립인가 등)</p> <p>① 가로주택정비사업의 토지등소유자가 조합을 설립하려는 때에는 토지등소유자의 10분의 8 이상 및 토지면적의 3분의 2 이상의 토지소유자의 동의를 받아야 한다. 이 경우 사업시행구역 안의 공동주택은 각 동(복리시설의 경우에는 주택단지 안의 복리시설 전체를 하나의 동으로 본다)별 구분소유자의 과반수 동의(공동주택의 각 동별 구분소유자가 5 이하인 경우는 제외한다)를, 단독주택은 단독주택의 전체 토지면적의 2분의 1 이상의 토지소유자의 동의를 받아 다음 각 호의 사항을 첨부하여 시장·군수등의 인가를 받아야 한다.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 정관 2. 소규모정비사업과 관련된 자료 등 국토교통부령으로 정하는 서류 3. 그 밖에 사도조례로 정하는 서류 <p>② 소규모재건축사업의 토지등소유자가 조합을 설립하려는 때에는 주택단지 안의 공동주택의 각 동(복리시설의 경우에는 주택단지의 복리시설 전체를 하나의 동으로 본다)별 구분소유자의 과반수 동의(공동주택의 각 동별 구분소유자가 5 이하인 경우는 제외한다)와 주택단지의 전체 구분소유자의 4분의 3 이상 및 토지면적의 4분의 3 이상의 토지소유자의 동의를 받아 제1항 각 호의 사항을 첨부하여 시장·군수등의 인가를 받아야 한다.</p> <p>③ 제2항에도 불구하고 주택단지가 아닌 지역이 사업시행구역에 포함된 때에는 주택단지가 아닌 지역의 토지 또는 건축물 소유자의 4분의 3 이상 및 토지면적의 3분의 2 이상의 토지소유자의 동의를 받아야 한다.</p> <p>④ 제1항 및 제2항에 따라 설립된 조합이 인가받은 사항을 변경하고자 하는 때에는 총회에서 조합원의</p>	<p>제23조(조합설립인가 등)</p> <p>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.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 정관 2. 공사비 등 소규모주택정비사업에 드는 비용(이하 "정비사업비"라 한다)과 관련된 자료 등 국토교통부령으로 정하는 서류 3. 그 밖에 사도조례로 정하는 서류 <p>② 소규모재건축사업의 토지등소유자는 조합을 설립하는 경우 주택단지의 공동주택의 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.</p> <p>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.</p> <p>④ 제1항 또는 제2항에 따라 설립된 조합은 인가받은 사항을 변경하는 경우 조합 총회에서 조합원의 3분</p>	<p>지구수정 및 구분소유자를 공동주택과 공동주택 외의 건축물로 수정</p> <p>지구수정</p> <p>지구수정</p> <p>지구수정</p>

특례법 발의안(2016. 8.11)	특례법 제정안(2017. 2. 8)	비고
<p>3분의 2 이상의 찬성으로 의결하고, 제하 각 호의 사항을 첨부하여 시장·군수등의 인가를 받아야 한다. 다만, 대통령령으로 정하는 경미한 사항을 변경하려는 때에는 총회의 의결 없이 시장·군수등에게 신고하고 변경할 수 있다.</p> <p>⑤ 조합이 가로주택정비사업 및 소규모재건축사업을 시행하는 경우 「주택법」 제54조를 적용할 때에는 조합을 같은 법 제2조제10호에 따른 사업주체로 보며, 조합설립인가일부터 같은 법 제4조에 따른 주택건설사업 등의 등록을 한 것으로 본다.</p> <p style="text-align: center;">〈 조문이동 〉</p> <p>⑥ 제4항부터 제4항까지에 따른 토지등소유자에 대한 동의의 대상 및 절차, 조합설립 신청 및 인가절차, 인가받은 사항의 변경 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.</p> <p>⑦ 제4항제호에 따른 조합의 정관에 관한 사항은 「도시 및 주거환경정비법」 제40조를 준용한다. 이 경우 "정비구역은 "사업시행구역"으로, "정비사업은 "소규모정비사업"으로 본다.</p>	<p>의 2 이상의 찬성으로 의결한 후 제하 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.</p> <p>⑤ 조합이 가로주택정비사업 또는 소규모재건축사업을 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.</p> <p>⑥ 조합은 법인으로 하며, 조합에는 조합원으로 구성되는 총회를 두고 총회의 소집 절차시기 등은 정관으로 정한다. 조합에 관하여는 이 법에 규정된 것을 제외하고는 「민법」 중 사단법인에 관한 규정을 준용한다.</p> <p>⑦ 제4항부터 제4항까지에 따른 토지등소유자에 대한 동의의 대상 및 절차, 인가 변경 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.</p> <p style="text-align: center;">〈 삭제 〉</p>	<p style="text-align: center;">-</p> <p style="text-align: center;">발의안 제20조제2항에서 조문이동</p> <p style="text-align: center;">-</p> <p style="text-align: center;">도시정비법 준용조항 제56조로 이동</p>
<p>제9조(조합원의 자격 등)</p> <p>① 조합원은 가로주택정비사업 및 소규모재건축사업에 각각 동의한 토지등소유자로 하되, 「도시 및 주거환경정비법」 제39조제하 각 호의 어느 하나에 해당하는 때에는 그 여러 명을 대표하는 1명을 조합원으로 본다. 다만, 「국가균형발전 특별법」 제8조에 따른 공공기관지방이전시책 등에 따라 이전하는 공공기관이 소유한 토지 또는 건축물을 양수한 경우 양수한 재공유의 경우 대표자 1명을 말한다)를 조합원으로 본다.</p>	<p>제24조(조합원의 자격 등)</p> <p>① 조합원은 토지등소유자(소규모재건축사업의 경우에는 소규모재건축사업에 동의한 자만 해당한다)로 하되, 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 때에는 그 여러 명을 대표하는 1명을 조합원으로 본다.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 토지 또는 건축물의 소유권과 지상권이 여러 명의 공유에 속하는 때 2. 여러 명의 토지등소유자가 1세대에 속하는 때 이 경우 동일한 세대별 주민등록표상에 등재되어 있지 아니한 배우자 및 미혼인 19세 미만의 직계비속은 1세대로 보며, 1세대로 구성된 여러 명의 토지등소유자가 조합설립인가 후 세대를 분리하여 동일한 세대에 속하지 아니하는 때에도 이혼 및 19세 이상 자녀의 분가(세대별 주민등록을 달리하며 실거주지를 분기한 경우로 한정한다)를 제외하고는 1세대로 본다. 3. 조합설립인가 후 1명의 토지등소유자로부터 토지 또는 건축물의 소유권이나 지상권을 양수하여 여러 명이 소유하게 된 때 	<p style="text-align: center;">도시정비법 준용조항 중 권리관계 직접기술</p>

특례법 발의인(2016. 8.11)	특례법 제정인(2017. 2. 8)	비고
<p>② 「주택법」 제63조제4항에 따른 투기과열지구로 지정된 지역에서 소규모재건축사업을 시행하는 경우 조합원의 자격 등에 관하여는 「도시 및 주거환경정비법」 제39조제2항 및 제3항을 준용한다. 이 경우 "재건축사업" 및 "정비사업"은 "소규모재건축사업"으로 본다.</p> <p style="text-align: center;">〈 신 설 〉</p>	<p>② 「주택법」 제63조제4항에 따른 투기과열지구(이하 "투기과열지구"라 한다)로 지정된 지역에서 소규모 재건축사업을 시행하는 경우 조합설립인가 후 해당 사업의 건축물 또는 토지를 양수(매매·증여 그 밖의 권리의 변동)를 수반하는 일체의 행위를 포함하되, 상속·이혼으로 인한 양도·양수의 경우는 제외한다. 이하 이 조에서 같다)한 자는 제4항에도 불구하고 조합원이 될 수 없다. 다만, 양도인이 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우 그 양도인으로부터 그 건축물 또는 토지를 양수한 자는 그러하지 아니하다.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 세대원(세대주가 포함된 세대의 구성원을 말한다. 이하 이 조에서 같다)의 근우상 또는 생업상의 사정이나 질병치료·취학·결혼으로 세대원 모두 해당 사업시행구역이 위치하지 아니한 특별시·광역시·특별자치시·특별자치도·시 또는 군으로 이전하는 경우 2. 상속으로 취득한 주택으로 세대원 모두 이전하는 경우 3. 세대원 모두 해외로 이주하거나 세대원 모두 2년 이상 해외에 체류하는 경우 4. 그 밖에 불가피한 사정으로 양도하는 경우로서 대통령령으로 정하는 경우 <p>③ 사업시행자는 제2항 각 호 외의 부분 본문에 따라 조합원의 자격을 취득할 수 없는 경우 토지·건축물 또는 그 밖의 권리를 취득한 자에게 제36조를 준용하여 손실보상을 하여야 한다.</p>	<p>도시정비법 준용조항 중 권리관계 직접기술</p> <p>도시정비법 준용조항 중 권리관계 직접기술</p>
<p>제20조(토지등소유자의 동의방법 등)</p> <p>① 다음 각 호에 대한 동의(동의를 한 사항의 철회 또는 제14조제1항제3호 및 제20조제6항에 따른 반대의 의사표시를 포함한다)는 서면동의서에 토지등소유자가 이름을 적고 지장(指掌)을 날인(주민등록증, 여권 등 신원을 확인할 수 있는 신분증명서의 사본을 첨부한다)하는 방법으로 하며, 토지등소유자의 동의자수 산정 방법 및 절차 등에 관하여는 「도시 및 주거환경정비법」 제36조제2항부터 제4항까지를 준용한다.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 제13조제4항 및 제2항에 따라 토지등소유자가 소규모정비사업을 시행하려는 경우 2. 제14조 및 제5조에 따라 가로주택정비사업·소규모 재건축사업의 공공사업시행자 및 신탁업자를 정하는 경우 3. 제18조제4항부터 제4항까지에 따라 조합을 설립하는 경우 4. 제20조제6항에 따라 주민대표회의를 구성하는 경우 	<p>제25조(토지등소유자의 동의방법 등)</p> <p>① 다음 각 호의 어느 하나에 대한 동의(동의를 한 사항의 철회를 포함한다)는 서면동의서에 토지등소유자가 성명을 적고 지장(指掌)을 날인하는 방법으로 하며, 주민등록증, 여권 등 신원을 확인할 수 있는 신분증명서의 사본을 첨부하여야 한다.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 제17조제4항 및 제3항 각 호에 따라 토지등소유자가 소규모주택정비사업을 시행하는 경우 2. 제18조 및 제9조에 따라 가로주택정비사업·소규모 재건축사업의 공공사업시행자 및 지정개발자를 정하는 경우 3. 제23조제2항부터 제4항까지에 따라 조합을 설립하는 경우 4. 제2항에 따라 주민대표회의를 구성하는 경우 5. 제29조제3항에 따라 사업시행계획인가를 신청하는 경우 	<p>지구수정 및 도시정비법 준용조항 제56조로 이동</p>

특례법 발의안(2016. 8.11)	특례법 제정안(2017. 2. 8)	비고
<p>5. 제25조제3항에 따라 사업시행계획인가를 신청하는 경우</p> <p>② 조합은 법인으로 하며, 법인에 관한 사항은 「도시 및 주거환경정비법」 제38조를 준용한다. 이 경우 "정비사업조합"은 "소규모정비사업조합"으로 본다.</p> <p>③ 조합의 임원, 조합임원의 직무 등, 조합임원의 결격사유 및 해임에 관하여는 「도시 및 주거환경정비법」 제41조·제42조 및 제43조를 준용한다. 이 경우 "정비사업"은 "소규모정비사업"으로 본다.</p> <p>④ 조합에는 조합원으로 구성되는 총회를 두며, 총회의 소집, 총회의 의결 및 대위원회에 관하여는 「도시 및 주거환경정비법」 제44조·제45조 및 제46조를 준용한다. 이 경우 "정비사업"은 "소규모정비사업"으로 본다.</p> <p>⑤ 조합에 관하여는 이 법에 규정된 것을 제외하고는 「민법」 중 사단법인에 관한 규정을 준용한다.</p> <p>⑥ 토지등소유자가 시장·군수등 또는 토지주택공사 등의 사업시행을 원하는 경우에는 주민대표기구(이하 "주민대표회의"라 한다)를 구성하여야 하며, 주민대표회의의 구성 및 운영 등에 관하여는 「도시 및 주거환경정비법」 제47조제2항부터 제6항까지를 준용한다. 이 경우 "정비사업"은 "소규모정비사업"으로 본다.</p> <p>⑦ 제15조제2항제2호에 따라 사업시행자로 지정된 신탁업자는 「도시 및 주거환경정비법」 제48조제2항 각 호의 사항에 관하여 해당 소규모정비사업의 토지등소유자 전원으로 구성되는 회의(이하 "토지등소유자 전체회의"라 한다)의 의결을 거쳐야 하며, 토지등소유자 전체회의의 구성 및 운영 등에 관하여는 같은 조 제2항 및 제3항을 준용한다. 이 경우 "정비사업"은 "소규모정비사업"으로 본다.</p>	<p style="text-align: center;">〈 삭 제 〉</p> <p style="text-align: center;">〈 삭 제 〉</p> <p>② 가로주택정비사업 또는 소규모재건축사업의 토지등소유자는 시장·군수등 또는 토지주택공사를 사업시행자로 지정하는 경우 주민대표기구(이하 "주민대표회의"라 한다)를 구성하여야 한다.</p> <p>③ 소규모주택정비사업의 토지등소유자는 제19조에 따른 지정개발자가 사업을 시행하는 경우 토지등소유자 전원으로 구성되는 회의(이하 "토지등소유자 전체회의"라 한다)를 구성하여야 한다. 이 경우 지정개발자는 「도시 및 주거환경정비법」 제48조제2항 각 호의 사항에 관하여 토지등소유자 전체회의의 의결을 거쳐야 한다.</p>	<p>도시정비법 준용조항 제56조로 이동</p> <p>제23조제6항 으로 이동</p> <p>도시정비법 준용조항 제56조로 이동</p> <p>도시정비법 준용조항 중 권리관계 직접기술</p>
제3절 사업시행계획 및 관리처분계획	제3절 사업시행계획 등	
<p>제22조(건축심의)</p> <p>① 가로주택정비사업 및 소규모재건축사업의 사업시행자(제13조에 따른 공동시행의 경우를 포함하되, 사업시행자가 시장·군수등인 경우를 제외한다)는 제26조제2항제10호에 따른 관리처분계획이 포함된 사업시행계획서를 작성하기 전에 건축물의 높이·층수·용적률 등 대통령령으로 정하는 사항에 대하여 지방건축위원회의 심의를 받아야 한다.</p> <p>② 제항에 따른 사업시행자(시장·군수등 또는 토지</p>	<p>제26조(건축심의)</p> <p>① 가로주택정비사업 또는 소규모재건축사업의 사업시행자(사업시행자가 시장·군수등인 경우는 제외한다)는 제30조에 따른 사업시행계획서를 작성하기 전에 사업시행에 따른 건축물의 높이·층수·용적률 등 대통령령으로 정하는 사항에 대하여 지방건축위원회의 심의를 거쳐야 한다.</p> <p>② 제항에 따른 사업시행자(시장·군수등 또는 토지</p>	<p>자구수정</p> <p>자구수정</p>

특례법 발의인(2016. 8.11)	특례법 제정인(2017. 2. 8)	비고
<p>주택공사등을 제외한다)는 지방건축위원회의 심의를 신청하기 전에 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 동의 및 의결을 거쳐야 한다.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 사업시행자가 토지등소유자인 경우에는 제7조에 따른 주민합의서에서 정하는 비에 따른 토지등소유자의 동의 2. 사업시행자가 조합인 경우에는 조합원 과반수의 찬성으로 제20조제4항에 따른 조합 총회의 의결 다만, 공사비 등 소규모정비사업에 드는 비용(이하 "정비사업비"라 한다)이 100분의 10(생산자물가 상승률분, 제29조에 따른 손실보상 금액은 제외 한다) 이상 늘어나는 경우에는 조합원 3분의 2 이상의 찬성으로 의결 3. 사업시행자가 신탁업자인 경우에는 토지등소유자의 과반수의 동의 및 토지면적의 2분의 1 이상의 토지소유자의 동의 	<p>주택공사등은 제외한다)는 지방건축위원회의 심의를 신청하기 전에 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 동의 또는 의결을 거쳐야 한다.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 사업시행자가 토지등소유자인 경우에는 주민합의서에서 정하는 토지등소유자의 동의 2. 사업시행자가 조합인 경우에는 조합 총회에서 조합원 과반수의 찬성으로 의결. 다만, 정비사업비가 100분의 10(생산자물가상승률분 및 제36조에 따른 손실보상 금액은 제외한다) 이상 늘어나는 경우에는 조합원 3분의 2 이상의 찬성으로 의결 3. 사업시행자가 지정개발자인 경우에는 토지등소유자의 과반수 동의 및 토지면적 2분의 1 이상의 토지소유자의 동의 	
<p>제23조(통합심의)</p> <p>① 시장·군수등은 소규모정비사업과 관련된 다음 각 호 중 둘 이상의 심의가 필요한 경우에는 이를 통합하여 심의(이하 "통합심의"라 한다)하여야 한다.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 「건축법」에 따른 건축심의(제22조 및 제43조제항에 따른 심의를 포함한다) 2. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 도시·군관리계획 및 개발행위 관련 사항 3. 그 밖에 시장·군수등이 필요하다고 인정하여 통합심의를 부치는 사항 <p>② 소규모정비사업의 사업시행자가 통합심의를 신청하려는 때에는 제항 각 호와 관련된 서류를 첨부하여야 한다. 이 경우 시장·군수등은 통합심의를 효율적으로 처리하기 위하여 제출기한 등을 정할 수 있다.</p> <p>③ 시장·군수등이 통합심의를 하는 경우에는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 위원 등으로 소집된 공동위원회를 구성하여 통합심의를 하여야 하며, 공동위원회의 구성, 통합심의를 방법 및 절차에 관한 사항은 「주택법」 제8조제3항을 준용한다. 이 경우 "사업계획승인권자"는 "시장·군수등"으로 본다.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 지방건축위원회 2. 지방도시계획위원회 	<p>제27조(통합심의)</p> <p>① 시장·군수등은 소규모주택정비사업과 관련된 다음 각 호 중 둘 이상의 심의가 필요한 경우에는 이를 통합하여 심의(이하 "통합심의"라 한다)하여야 한다. 다만, 제2호에 따른 도시·군관리계획 중 용도지역·용도지구를 지정 또는 변경하거나 제49조제항에 따라 용적을 상한까지 건축하는 경우에는 특별시장, 광역시장, 특별자치시장 또는 특별자치도지사에 게 통합심의를 요청하여야 한다.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 「건축법」에 따른 건축심의(제26조 및 제48조제항에 따른 심의를 포함한다) 2. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 도시·군관리계획 및 개발행위 관련 사항 3. 그 밖에 시장·군수등이 필요하다고 인정하여 통합심의회에 부치는 사항 <p>② 사업시행자는 시장·군수등이 통합심의를 하는 경우 제항 각 호와 관련된 서류를 제출하여야 한다. 이 경우 시장·군수등은 통합심의를 효율적으로 처리하기 위하여 제출기한 등을 정할 수 있다.</p> <p>③ 시장·군수등은 통합심의를 하는 경우 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 위원회의 위원이 포함된 공동위원회를 구성하여야 한다.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 지방건축위원회 2. 지방도시계획위원회 3. 제항제3호에 대하여 심의 권한을 가진 관련 위원회 	<p>임대주택 건설특례에 따른 용적률 상한건설 등 광역자치단체 통합심의 요청</p> <p>지구수정</p> <p>지구수정</p>

특례법 발의안(2016. 8.11)	특례법 제정안(2017. 2. 8)	비고
<p>3. 제1항제3호에 대하여 심의권한을 가진 관련 위원회</p> <p>④ 통합심의를 거친 경우에는 제1항 각 호에 대한 검토·심의·조사·협약·조정 또는 재정을 거친 것으로 본다.</p> <p style="text-align: center;">〈 신 설 〉</p>	<p>④ 통합심의를 거친 경우에는 제1항 각 호에 대한 검토·심의·조사·협약·조정 또는 재정을 거친 것으로 본다.</p> <p>⑤ 통합심의를 신청방법 및 절차에 관하여는 「주택법」 제18조제3항을 준용한다.</p>	<p style="text-align: center;">-</p> <p>신청절차 등 신설</p>
<p>제24조(분양광고 및 분양신청)</p> <p>① 가로주택정비사업 및 소규모재건축사업의 사업시행자는 제22조에 따른 심의 결과를 통지 받은 날부터 90일 이내에 다음 각 호의 사항을 토지등소유자에게 통지하고, 분양의 대상이 되는 대지 또는 건축물의 내역 등 대통령령으로 정하는 사항을 해당 지역에서 발간되는 일간신문에 공고하여야 한다.</p> <p>1. 분양대상지별 종전의 토지 또는 건축물의 명세 및 제22조에 따른 심의 결과를 통지 받은 날을 기준으로 한 가격(제22조에 따른 심의 전에 제32조제3항에 따라 철거된 건축물은 시장군수등에게 허가를 받은 날을 기준으로 한 가격)</p> <p>2. 분양대상지별 부담금의 추산액</p> <p>3. 분양신청기간</p> <p>4. 그 밖에 대통령령으로 정하는 사항</p> <p>② 제1항제3호에 따른 분양신청기간은 통지한 날부터 30일 이상 60일 이내로 하여야 한다. 다만, 사업시행자는 제27조제4항에 따른 관리처분계획의 수립에 지장이 없다고 판단하는 경우에는 분양신청기간을 20일의 범위에서 한 차례만 연장할 수 있다.</p> <p>③ 대지 또는 건축물에 대한 분양을 받으려는 토지등소유자는 제2항에 따른 분양신청기간에 대통령령으로 정하는 방법 및 절차에 따라 사업시행자에게 대지 또는 건축물에 대한 분양신청을 하여야 한다.</p> <p>④ 사업시행자는 제25조제4항에 따른 사업시행계획인가의 변경(경미한 사항의 변경은 제외한다)으로 세대수 또는 주택규모가 달라지는 경우에는 제1항부터 제3항까지에 따라 분양광고 등의 절차를 다시 거칠 수 있다. 이 경우 사업시행자는 정관등에서 정하고 있거나 총회의 의결을 거친 경우에는 제29조제4항제호 및 제2호에 해당하는 토지등소유자에게 분양신청을 다시 하게 할 수 있다.</p>	<p>제28조(분양광고 및 분양신청)</p> <p>① 가로주택정비사업 또는 소규모재건축사업의 사업시행자는 제26조에 따른 심의 결과를 통지받은 날부터 90일 이내에 다음 각 호의 사항을 토지등소유자에게 통지하고, 분양의 대상이 되는 대지 또는 건축물의 내역 등 대통령령으로 정하는 사항을 해당 지역에서 발간되는 일간신문에 공고하여야 한다.</p> <p>1. 분양대상지별 종전의 토지 또는 건축물의 명세 및 제26조에 따른 심의 결과를 통지받은 날을 기준으로 한 가격(제26조에 따른 심의 전에 제37조제3항에 따라 철거된 건축물은 시장군수등에게 허가를 받은 날을 기준으로 한 가격)</p> <p>2. 분양대상지별 부담금의 추산액</p> <p>3. 분양신청기간</p> <p>4. 그 밖에 대통령령으로 정하는 사항</p> <p>② 제1항제3호에 따른 분양신청기간은 제4항에 따라 토지등소유자에게 통지한 날부터 30일 이상 60일 이내로 하여야 한다. 다만, 사업시행자는 제33조제4항에 따른 관리처분계획의 수립에 지장이 없다고 판단하는 경우에는 분양신청기간을 20일 범위에서 한 차례만 연장할 수 있다.</p> <p>③ 대지 또는 건축물에 대한 분양을 받으려는 토지등소유자는 제2항에 따른 분양신청기간에 대통령령으로 정하는 방법 및 절차에 따라 분양신청을 하여야 한다.</p> <p>④ 사업시행자는 제2항에 따른 분양신청기간 종료 후 제29조제4항에 따른 사업시행계획인가의 변경(대통령령으로 정하는 경미한 사항의 변경은 제외한다)으로 세대수 또는 주택규모가 달라지는 경우 제1항부터 제3항까지에 따라 분양광고 등의 절차를 다시 거칠 수 있다.</p> <p>⑤ 사업시행자는 정관등(「도시 및 주거환경정비법」 제2조제1호에 따른 정관등을 말한다. 이하 같다)에서 정하고 있거나 총회의 의결을 거친 경우 제4항에</p>	<p style="text-align: center;">-</p> <p style="text-align: center;">-</p> <p style="text-align: center;">-</p> <p>자구수정 및 조항분리</p>

특례법 발의안(2016. 8.11)	특례법 제정안(2017. 2. 8)	비고
	<p>따라 제36조제항제호 및 제2호에 해당하는 토지등 소유자에게 분양신청을 다시 하게 할 수 있다.</p>	
<p>제25조(사업시행계획인가)</p> <p>① 사업시행자(제3조에 따른 공동시행의 경우를 포함하되, 사업시행자가 시장·군수등인 경우를 제외한다)는 소규모정비사업을 시행하려는 경우에는 제26조에 따른 사업시행계획서(이하 "사업시행계획서"라 한다)에 정관등과 그 밖에 국토교통부령으로 정하는 서류를 첨부하여 시장·군수등에게 제출하고 사업시행계획인가를 받아야 한다. 인가받은 사항을 변경하거나 사업을 중지 또는 폐지하려는 경우에도 또한 같다. 다만, 대통령령으로 정하는 경미한 사항을 변경하려는 때에는 시장·군수등에게 신고하여야 한다.</p> <p>② 시장·군수등은 제항에 따른 사업시행계획서가 제출된 날부터 60일 이내에 인가 여부를 결정하여 사업시행자에게 통보하여야 한다.</p> <p>③ 사업시행자(시장·군수등 또는 토지구획공사등을 제외한다)는 사업시행계획인가를 신청하기 전에 미리 제22조제2항 각 호의 어느 하나에 해당하는 동의 및 의결을 거쳐야 하며, 인가 받은 사항을 변경하거나 사업을 중지 또는 폐지하려는 경우에도 또한 같다. 다만, 제항 단서에 따른 경미한 사항을 변경하려는 경우에는 그러하지 아니하다.</p> <p>④ 제4조제항제호 및 제5조제항제호에 따른 사업시행자는 제3항에도 불구하고 토지등소유자의 동의를 필요로 하지 아니한다.</p> <p>⑤ 시장·군수등은 제항에 따른 사업시행계획인가(시장·군수등이 사업시행계획서를 작성한 경우를 포함한다)를 하거나 사업을 변경·중지 또는 폐지하는 경우에는 국토교통부령으로 정하는 방법 및 절차에 따라 그 내용을 해당 지방자치단체의 공보에 고시하여야 한다. 다만, 제항 단서에 따른 경미한 사항을 변경하려는 경우에는 그러하지 아니하다.</p> <p style="text-align: center;">(신 설)</p>	<p>제29조(사업시행계획인가)</p> <p>① 사업시행자(사업시행자가 시장·군수등인 경우는 제외한다)는 소규모주택정비사업을 시행하는 경우에는 제30조에 따른 사업시행계획서(이하 "사업시행계획서"라 한다)에 정관등과 그 밖에 국토교통부령으로 정하는 서류를 첨부하여 시장·군수등에게 제출하고 사업시행계획인가를 받아야 하며, 인가받은 사항을 변경하는 경우에도 또한 같다. 다만, 대통령령으로 정하는 경미한 사항을 변경하는 경우에는 시장·군수등에게 신고하여야 한다.</p> <p>② 시장·군수등은 특별한 사유가 없으면 제항에 따른 사업시행계획서(사업시행계획서의 변경을 포함한다)가 제출된 날부터 60일 이내에 인가 여부를 결정하여 사업시행자에게 통보하여야 한다.</p> <p>③ 사업시행자(시장·군수등 또는 토지구획공사등을 제외한다)는 사업시행계획인가를 신청하기 전에 미리 제26조제2항 각 호의 어느 하나에 해당하는 동의 또는 의결을 거쳐야 하며, 인가받은 사항을 변경하거나 사업을 중지 또는 폐지하는 경우에도 또한 같다. 다만, 제항 단서에 따른 경미한 사항의 변경은 그러하지 아니하다.</p> <p>④ 제8조제항제호에 따른 사업(이하 "취약주택정비사업"이라 한다)의 사업시행자는 제3항 본문에도 불구하고 토지등소유자의 동의를 받지 아니할 수 있다.</p> <p>⑤ 시장·군수등은 제항에 따른 사업시행계획인가(시장·군수등이 사업시행계획서를 작성한 경우를 포함한다)를 하거나 사업을 변경·중지 또는 폐지하는 경우에는 국토교통부령으로 정하는 방법 및 절차에 따라 그 내용을 해당 지방자치단체의 공보에 고시하여야 한다. 다만, 제항 단서에 따른 경미한 사항을 변경하는 경우에는 그러하지 아니하다.</p> <p>⑥ 시장·군수등이 사업시행계획인가를 하거나 제30조에 따라 사업시행계획서를 작성하는 경우에는 관계 서류의 사본을 14일 이상 일반인이 공람할 수 있게 하여야 하고 토지등소유자, 이해관계인 등으로부터 의견을 청취할 수 있다.</p>	<p style="text-align: center;">-</p> <p style="text-align: center;">-</p> <p style="text-align: center;">-</p> <p style="text-align: center;">취약주택 정비사업 약어신설</p> <p style="text-align: center;">-</p> <p style="text-align: center;">발의안 제33조제항 에서 조문이동</p>

특례법 발의안(2016. 8.11)	특례법 제정안(2017. 2. 8)	비고
<p>⑥ 사업시행자가 제항에 따라 사업시행계획인가를 받은 때(시장·군수등이 직접 사업을 시행하는 경우에는 사업시행계획서를 작성한 때를 말한다)에는 제8조제7항에 따른 안·허가등이 있는 것으로 보며, 제5항에 따른 사업시행계획인가의 고시가 있는 때에는 안·허가등의 고사공고 등이 있는 것으로 본다.</p> <p>⑦ 사업시행계획인가의 신청 등에 관하여는 「도시 및 주거환경정비법」 제57조제3항·제4항·제6항 및 제7항을 준용한다. 이 경우 "정비사업"은 "소규모정비사업"으로 본다.</p>	<p style="text-align: center;">〈 삭 제 〉</p> <p style="text-align: center;">〈 삭 제 〉</p>	<p>제55조로 조문이동</p> <p>도시정비법 준용조항 제56조로 이동</p>
<p>제26조(사업시행계획서의 작성)</p> <p>① 사업시행자는 다음 각 호의 사항을 포함하는 사업시행계획서를 작성하여야 한다. 다만, 자율주택정비사업의 경우에는 제2호·제2호·제3호·제6호 및 제7호의 사항으로 한정한다.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 사업시행구역 및 그 면적 2. 토지이용계획(건축물배치계획을 포함한다) 3. 정비기반시설 및 공동이용시설의 설치계획 4. 임시거주시설을 포함한 주민이주대책 5. 사업시행기간 동안 사업시행구역 내 가로등 설치, 폐쇄회로 텔레비전 설치 등 범죄예방대책 6. 임대주택 및 소형주택의 건설계획 7. 건축물의 높이 및 용적률 등에 관한 건축계획 (「건축법」 제77조의 4에 따라 건축협정을 체결한 경우 건축협정의 내용을 포함한다) 8. 사업시행과정에서 발생하는 폐기물의 처리계획 9. 정비사업비 10. 분양설계 등 관리처분계획(가로주택정비사업 및 소규모재건축사업의 경우로 한정한다) 11. 시행규정·시장·군수등, 토지주택공사등 또는 신탁업자가 단독으로 시행하는 사업으로 한정한다) 12. 그 밖에 사업시행을 위한 사항으로서 대통령령으로 정하는 바에 따라 사·도조례로 정하는 사항 <p>② 사업시행자가 제항에 따른 사업시행계획서에 「공공주택 특별법」 제2조제2호에 따른 공공주택(이하 "공공주택"이라 한다) 건설계획을 포함하는 경우에는 공공주택의 구조·기능 및 설비에 관한 기준과 부대시설·복리시설의 범위, 설치기준 등에 필요한 사항은 「공공주택 특별법」 제37조에 따른다.</p>	<p>제30조(사업시행계획서의 작성)</p> <p>① 사업시행자는 다음 각 호의 사항을 포함하는 사업시행계획서를 작성하여야 한다. 다만, 자율주택정비사업의 경우에는 제2호·제2호·제3호·제6호 및 제7호의 사항으로 한정한다.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 사업시행구역 및 그 면적 2. 토지이용계획(건축물배치계획을 포함한다) 3. 정비기반시설 및 공동이용시설의 설치계획 4. 임시거주시설을 포함한 주민이주대책 5. 사업시행기간 동안 사업시행구역 내 가로등 설치, 폐쇄회로 텔레비전 설치 등 범죄예방대책 6. 임대주택의 건설계획 7. 건축물의 높이 및 용적률 등에 관한 건축계획 (「건축법」 제77조의 4에 따라 건축협정을 체결한 경우 건축협정의 내용을 포함한다) 8. 사업시행과정에서 발생하는 폐기물의 처리계획 9. 정비사업비 10. 분양설계 등 관리처분계획 11. 그 밖에 사업시행을 위한 사항으로서 대통령령으로 정하는 바에 따라 사·도조례로 정하는 사항 <p>② 사업시행자가 제항에 따른 사업시행계획서에 「공공주택 특별법」 제2조제2호에 따른 공공주택(이하 "공공주택"이라 한다) 건설계획을 포함하는 경우에는 공공주택의 구조·기능 및 설비에 관한 기준과 부대시설·복리시설의 범위, 설치기준 등에 필요한 사항은 「공공주택 특별법」 제37조에 따른다.</p>	<p>제6호의 소형주택 건설계획 및 제1호 시행규정 삭제</p> <p style="text-align: center;">-</p>
<p style="text-align: center;">〈 신 설 〉</p> <p>③ 제항제2호에 따른 시행규정의 작성은 「도시 및 주거환경정비법」 제53조에 따른다. 이 경우 "정비사</p>	<p>제31조(시행규정의 작성)</p> <p>시장·군수등, 토지주택공사등 또는 지정개발자가 단독으로 소규모주택정비사업을 시행하는 경우 다음</p>	<p>도시정비법 준용조항 중</p>

특례법 발의인(2016. 8.11)	특례법 제정인(2017. 2. 8)	비고
<p>업은 "소규모주택정비사업"으로 본다.</p>	<p>각 호의 사항을 포함하는 시행규정을 작성하여야 한다.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 소규모주택정비사업의 종류 및 명칭 2. 소규모주택정비사업의 시행연도 및 시행방법 3. 비용부담 및 회계 4. 토지등소유자의 권리·의무 5. 정비기반시설 및 공동이용시설의 부담 6. 공고·공람 및 통지의 방법 7. 토지 및 건축물에 관한 권리의 평가방법 8. 관리처분계획 및 청산(분할징수 또는 납입에 관한 사항을 포함한다). 다만, 수용의 방법으로 시행하는 경우에는 제외한다. 9. 시행규정의 변경 10. 사업시행계획서의 변경 11. 대통령령으로 정하는 기준에 따라 사업관리에 필요한 비용의 책정(사업시행자가 시장·군수등 및 토지주택공사등인 경우로 한정한다) 12. 토지등소유자 전체회의(자정개발자가 사업시행자인 경우로 한정한다) 	<p>권리관계 직접기술</p>
<p>제16조(주택의 규모 및 건설비용 등)</p> <p>① 가로주택정비사업의 사업시행자는 사업시행구역에 있는 기존 단독주택의 호수(戶數)와 공동주택의 세대 수를 합한 수 이상의 주택을 공급하여야 한다. 이 경우 건설하는 건축물의 층수 등은 대통령령으로 정한다.</p> <p>② 국토교통부장관은 주택수급의 안정과 저소득 주민의 입주기회 확대를 위하여 소규모재건축사업으로 건설하는 주택에 대하여 전체 세대수의 100분의 90 이하로서 대통령령으로 정하는 범위에서 「주택법」 제2조제6호에 따른 국민주택규모의 주택 건설비율을 정하여 고시할 수 있다.</p>	<p>제32조(주택의 규모 및 건설비용 등)</p> <p>① 가로주택정비사업의 사업시행자는 사업시행구역에 있는 기존 단독주택의 호수(戶數)와 공동주택의 세대 수를 합한 수 이상의 주택을 공급하여야 한다. 이 경우 건설하는 건축물의 층수 등은 대통령령으로 정한다.</p> <p>② 국토교통부장관은 주택수급의 안정과 저소득 주민의 입주기회 확대를 위하여 소규모재건축사업으로 건설하는 주택에 대하여 전체 세대수의 100분의 90 이하로서 대통령령으로 정하는 범위에서 「주택법」 제2조제6호에 따른 국민주택규모의 주택 건설비율을 정하여 고시할 수 있다.</p>	<p>조문위치 이동</p>
<p>제27조(관리처분계획의 내용 등)</p> <p>① 가로주택정비사업 및 소규모재건축사업의 사업시행자는 제24조에 따른 분양신청기간이 종료된 때에는 분양신청의 현황을 기초로 다음 각 호의 사항을 포함하여 제26조제1항제10호에 따른 관리처분계획을 수립하여야 한다.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 분양설계 2. 분양대상자의 주소 및 성명 3. 분양대상자별 분양예정인 대지 또는 건축물의 추산액(임대관리 위탁주택에 관한 내용을 포함한다) 4. 다음 각 목에 해당하는 보류지 등의 명세와 추산액 및 처분방법 	<p>제33조(관리처분계획의 내용 및 수립기준)</p> <p>① 가로주택정비사업 또는 소규모재건축사업의 사업시행자는 제28조에 따른 분양신청기간이 종료된 때에는 분양신청의 현황을 기초로 다음 각 호의 사항을 포함하여 제30조제1항제10호에 따른 관리처분계획을 수립하여야 한다.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 분양설계 2. 분양대상자의 주소 및 성명 3. 분양대상자별 분양예정인 대지 또는 건축물의 추산액(임대관리 위탁주택에 관한 내용을 포함한다) 4. 다음 각 목에 해당하는 보류지 등의 명세와 추산액 및 처분방법 	<p>취약주택 정비사업 약어적용</p>

특례법 발의안(2016. 8.11)	특례법 제정안(2017. 2. 8)	비고
<p>가. 일반 분양분 나. 임대주택 다. 그 밖에 부대시설·복리시설 등</p> <p>5. 분양대상자별 종전의 토지 또는 건축물 명세 및 제22조에 따른 심의 결과를 받은 날을 기준으로 한 가격(제22조에 따른 심의 전에 제32조제3항에 따라 철폐된 건축물은 시장·군수등에게 허가를 받은 날을 기준으로 한 가격)</p> <p>6. 정비사업비의 추산액(소규모재건축사업의 경우에는 「재건축 초과이익환수에 관한 법률」에 따른 재건축분담금에 관한 사항을 포함한다) 및 그에 따른 조합원 분담규모 및 분담시기</p> <p>7. 분양대상자의 종전 토지 또는 건축물에 관한 소유권 외의 권리명세</p> <p>8. 세입자별 손실보상을 위한 권리명세 및 그 평가액(제4조제4항제호 및 제5조제4항제호에 따른 소규모재건축사업의 경우로 한정한다)</p> <p>9. 그 밖에 소규모정비사업과 관련한 권리 등에 관하여 대통령령으로 정하는 사항</p> <p>② 소규모정비사업에서 제4항제3호·제5호 및 제8호에 따라 재산 또는 권리를 평가할 때에는 「도시 및 주거환경정비법」 제74조제2항제호나목제2호 및 제3호의 방법에 따른다.</p> <p>③ 조합은 제25조제3항 본문에 따른 의결을 위한 총회의 개최일부 30일 이전에 제4항제3호부터 제6호까지에 해당하는 사항을 각 조합원에게 문서로 통지하여야 한다.</p> <p>④ 제항에 따른 관리처분계획은 다음 각 호의 기준과 「도시 및 주거환경정비법」 제76조제4항제호부터 제6호까지의 기준에 따른다.</p> <p>1. 주택은 토지등소유자가 소유한 주택수 범위에서 3주택 이하로 한정하되, 다가구주택을 소유한 자에 대하여는 제4항제5호에 따른 가격을 분양주택 중 최소분양단위 규모의 추산액으로 나는 값(소수점 이하는 버린다)만큼 공급할 수 있다.</p> <p>2. 2명 이상이 1토지를 공유한 경우로서 사·도조례로 주택공급을 따로 정하고 있는 경우에는 사·도조례로 정하는 비에 따라 주택을 공급할 수 있다.</p> <p>3. 다음 어느 하나에 해당하는 토지등소유자에게는 소유한 주택수만큼 공급할 수 있다. 가. 「수도권정비계획법」 제6조제4항제호에 따른 과밀억제권역에 위치하지 아니한 소규모재건축사업의 토지등소유자</p>	<p>가. 일반 분양분 나. 임대주택 다. 그 밖에 부대시설·복리시설 등</p> <p>5. 분양대상자별 종전의 토지 또는 건축물 명세 및 제26조에 따른 심의 결과를 받은 날을 기준으로 한 가격(제26조에 따른 심의 전에 제37조제3항에 따라 철폐된 건축물은 시장·군수등에게 허가를 받은 날을 기준으로 한 가격)</p> <p>6. 정비사업비의 추산액(소규모재건축사업의 경우에는 「재건축초과이익 환수에 관한 법률」에 따른 재건축분담금에 관한 사항을 포함한다) 및 그에 따른 조합원 분담규모 및 분담시기</p> <p>7. 분양대상자의 종전 토지 또는 건축물에 관한 소유권 외의 권리명세</p> <p>8. 세입자별 손실보상을 위한 권리명세 및 그 평가액(취약주택정비사업의 경우로 한정한다)</p> <p>9. 그 밖에 소규모주택정비사업과 관련한 권리 등에 관하여 대통령령으로 정하는 사항</p> <p style="text-align: center;">〈 삭 제 〉</p> <p>② 조합은 제29조제3항 본문에 따른 의결이 필요한 경우 총회 개최일부 30일 전에 제4항제3호부터 제6호까지에 해당하는 사항을 조합원에게 문서로 통지하여야 한다.</p> <p>③ 제항에 따른 관리처분계획의 내용은 다음 각 호의 기준에 따른다.</p> <p>1. 종전의 토지 또는 건축물의 면적, 이용 상황, 환경, 그 밖의 사항을 종합적으로 고려하여 대지 또는 건축물이 균형 있게 분양신청자에게 배분되고 합리적으로 이용되도록 한다.</p> <p>2. 지나치게 좁거나 넓은 토지 또는 건축물은 넓히거나 좁혀 대지 또는 건축물이 적정 규모가 되도록 한다.</p> <p>3. 너무 좁은 토지 또는 건축물이나 정비구역 지정 후 분할된 토지를 취득한 자에게는 현금으로 청산할 수 있다.</p> <p>4. 재해상 또는 위생상의 위해를 방지하기 위하여 토지의 규모를 조정할 특별한 필요가 있는 때에는 너무 좁은 토지를 넓혀 토지에 갈음하여 보상을 하거나 건축물의 일부와 그 건축물이 있는 대지의 공유지분을 교부할 수 있다.</p>	<p>도시정비법 준용조항 제56조로 이동</p> <p style="text-align: center;">-</p> <p>도시정비법 준용조항 중 권리관계 직접기술</p>

특례법 발의안(2016. 8.11)	특례법 제정안(2017. 2. 8)	비고
<p>나. 근로자(공무원인 근로자를 포함한다) 숙소, 기숙사 용도로 주택을 소유하고 있는 토지등소유자</p> <p>다. 국가, 지방자치단체 및 토지주택공사등</p> <p>라. 「국가균형발전 특별법」 제8조에 따른 공공기관 지방이전시책 등에 따라 이전하는 공공기관이 소유한 주택을 양수한 자</p> <p>⑤ 제항에 따른 관리처분계획의 내용 및 수립기준, 관리처분의 방법 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.</p>	<p>5. 분양설계에 관한 계획은 제28조에 따른 분양신청기간이 만료하는 날을 기준으로 하여 수립한다.</p> <p>6. 1세대 또는 1명이 하나 이상의 주택 또는 토지를 소유한 경우 1주택을 공급하고 같은 세대에 속하지 아니하는 2명 이상이 1주택 또는 1토지를 공유한 경우에는 1주택만 공급한다.</p> <p>7. 제6호에도 불구하고 다음 각 목의 경우에는 각 목의 방법에 따라 주택을 공급할 수 있다.</p> <p>가. 2명 이상이 1토지를 공유한 경우로서 사도조례로 주택공급을 따로 정하고 있는 경우에는 사도조례로 정하는 바에 따라 주택을 공급할 수 있다.</p> <p>나. 다음 어느 하나에 해당하는 토지등소유자에게는 소유한 주택 수만큼 공급할 수 있다.</p> <p>1) 「수도권정비계획법」 제6조제항제호에 따른 과밀억제권역에 위치하지 아니한 재건축사업의 토지등소유자</p> <p>2) 근로자(공무원인 근로자를 포함한다) 숙소, 기숙사 용도로 주택을 소유하고 있는 토지등소유자</p> <p>3) 국가, 지방자치단체 및 토지주택공사등</p> <p>4) 「국가균형발전 특별법」 제8조에 따른 공공기관지방이전시책 등에 따라 이전하는 공공기관이 소유한 주택을 양수한 자</p> <p>다. 제항제5호에 따른 가격의 범위 또는 종전 주택의 주거전용면적의 범위에서 2주택을 공급할 수 있고, 이 중 1주택은 주거전용면적 60제곱미터 이하로 한다. 다만, 60제곱미터 이하로 공급받은 1주택은 제40조제2항에 따른 이전고시일 다음 날부터 3년이 지나기 전에는 주택을 전매(매매·중여나 그 밖에 권리의 변동을 수반하는 모든 행위를 포함하되 상속의 경우는 제외한다) 하거나 전매를 알선할 수 없다.</p> <p>라. 가로주택정비사업의 경우에는 3주택 이하로 한정하되, 다가구주택을 소유한 자에 대하여는 제1항제4호에 따른 가격을 분양주택 중 최소분양단위 규모의 추산액으로 나는 값(소수점 이하는 버린다)만큼 공급할 수 있다.</p> <p>마. 「수도권정비계획법」 제6조제항제호에 따른 과밀억제권역에서 투기과열지구에 위치하지 아니한 소규모재건축사업의 경우에는 토지등소유자가 소유한 주택수의 범위에서 3주택 이하로 한정하여 공급할 수 있다.</p> <p>④ 제항부터 제3항까지에 따른 관리처분계획의 내용 및 수립기준, 관리처분의 방법 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.</p>	<p></p>

특례법 발의안(2016. 8.11)	특례법 제정안(2017. 2. 8)	비고
<p>⑥ 제1항 각 호의 관리처분계획의 내용과 제2항부터 제5항까지는 시장·군수등이 직접 수립하는 관리처분계획에 준용한다.</p>	<p>⑤ 제1항부터 제4항까지는 시장·군수등이 직접 수립하는 관리처분계획에 준용한다.</p>	<p>자구수정</p>
<p>제30조(관리처분계획에 따른 처분 등)</p> <p>① 가로주택정비사업 및 소규모재건축사업의 시행으로 조성된 대지 및 건축물은 관리처분계획에 따라 처분 또는 관리하여야 한다.</p> <p>② 사업시행자는 가로주택정비사업 및 소규모재건축사업의 시행으로 건설된 건축물을 제25조에 따라 인가받은 관리처분계획에 따라 토지등소유자에게 공급하여야 한다.</p> <p>③ 사업시행자는 사업시행구역에 주택을 건설하는 경우 입주자 모집조건·방법·절차, 입주금(계약금·중도금 및 잔금을 말한다)의 납부방법·시기·절차, 주택공급방법·절차 등에 관하여 「주택법」 제54조에도 불구하고 대통령령으로 정하는 범위에서 시장·군수등의 승인을 받아 따로 정할 수 있다.</p> <p>④ 사업시행자는 제24조에 따른 분양신청을 받은 후 잔여분이 있는 경우에는 정관등 또는 사업시행계획으로 정하는 목적을 위하여 그 잔여분을 보류지(건축물을 포함한다)로 정하거나 조합원 또는 토지등소유자 이외의 자에게 분양할 수 있다. 이 경우 분양공고와 분양신청절차 등 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.</p> <p>⑤ 국토교통부장관, 시장·군수등 또는 토지구획사업 등은 제44조제1항제2호에 따른 준공공임대주택이 제34조에 따른 준공인가 및 공사완료의 고시가 있는 날까지 공급대상자에게 공급이 되지 않은 때에는 해당 임대주택을 인수할 수 있다. 이 경우 임대주택의 인수 절차 및 방법, 인수가격 등은 대통령령으로 정한다.</p> <p>⑥ 사업시행자는 소규모정비사업의 시행으로 임대주택을 건설하는 경우에는 임차인의 자격·선정방법, 임대보증금·임대료 등 임대조건에 관한 기준 및 무주택 세대주에게 우선 매각하도록 하는 기준 등에 관하여 「민간임대주택에 관한 특별법」 제42조 및 제44조, 「공공주택 특별법」 제48조, 제49조 및 제50조의3에도 불구하고 대통령령으로 정하는 범위에서 시장·군수등의 승인을 받아 따로 정할 수 있다.</p>	<p>제34조(사업시행계획인가에 따른 처분 등)</p> <p>① 가로주택정비사업 또는 소규모재건축사업의 사업시행자는 사업의 시행으로 조성된 대지 및 건축물을 사업시행계획인가에 따라 처분 또는 관리하여야 한다.</p> <p>② 가로주택정비사업 또는 소규모재건축사업의 사업시행자는 사업의 시행으로 건설된 건축물을 제29조에 따라 인가된 관리처분계획에 따라 토지등소유자에게 공급하여야 한다.</p> <p>③ 사업시행자는 사업시행구역에 주택을 건설하는 경우 입주자 모집 조건·방법·절차, 입주금(계약금·중도금 및 잔금을 말한다)의 납부 방법·시기·절차, 주택공급 방법·절차 등에 관하여 「주택법」 제54조에도 불구하고 대통령령으로 정하는 범위에서 시장·군수등의 승인을 받아 따로 정할 수 있다.</p> <p>④ 사업시행자는 제28조에 따른 분양신청을 받은 후 잔여분이 있는 경우에는 정관등 또는 사업시행계획으로 정하는 목적을 위하여 그 잔여분을 보류지(건축물을 포함한다)로 정하거나 조합원 또는 토지등소유자 외의 자에게 분양할 수 있다. 이 경우 분양공고와 분양신청절차 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.</p> <p>⑤ 국토교통부장관, 시장·군수등 또는 토지구획사업 등은 「민간임대주택에 관한 특별법」 제2조제5호에 따른 준공공임대주택(이하 "준공공임대주택"이라 한다)이 제39조에 따른 준공인가 및 공사완료의 고시가 있는 날까지 공급대상자에게 공급이 되지 아니한 때에는 해당 임대주택을 인수할 수 있다. 이 경우 임대주택의 인수 절차 및 방법, 인수가격 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.</p> <p>⑥ 사업시행자는 소규모주택정비사업의 시행으로 임대주택을 건설하는 경우 임차인의 자격·선정방법, 임대보증금, 임대료 등 임대조건에 관한 기준 및 무주택 세대주에게 우선 매각하도록 하는 기준 등에 관하여 「민간임대주택에 관한 특별법」 제42조 및 제44조, 「공공주택 특별법」 제48조, 제49조 및 제50조의3에도 불구하고 대통령령으로 정하는 범위에서 시장·군수등의 승인을 받아 따로 정할 수 있다.</p>	<p>자구수정</p> <p>자구수정</p> <p>-</p> <p>-</p> <p>-</p> <p>-</p>

특례법 발의안(2016. 8.11)	특례법 제정안(2017. 2. 8)	비고
<p>와 종전 토지 또는 건축물에 대한 소유권이전과 손실보상에 관한 협의를 하여야 한다. 다만, 사업시행자는 분양신청기간 종료일부터 협의를 시작할 수 있다.</p> <p>1. 분양신청을 하지 아니한 자 2. 분양신청기간 종료 이전에 분양신청을 철회한 자 3. 제25조에 따른 사업시행계획인가에 따라 분양대상에서 제외된 자</p> <p>② 사업시행자는 제항에 따른 협의를 성립되지 않으면 그 기간의 만료일 다음 날부터 60일 이내에 제28조에 따른 매도청구소송을 제기하여야 한다.</p> <p>③ 사업시행자는 제항에 따른 기간을 넘겨서 매도청구소송을 제기한 경우 대통령령으로 정하는 바에 따라 해당 토지등소유자에게 지연일수(遲延日數)에 따른 이자를 지급하여야 한다.</p>	<p>토지, 건축물 또는 그 밖의 권리의 손실보상에 관한 협의를 하여야 한다. 다만, 사업시행자는 분양신청기간 종료일부터 협의를 시작할 수 있다.</p> <p>1. 분양신청을 하지 아니한 자 2. 분양신청기간 종료 이전에 분양신청을 철회한 자 3. 제29조에 따라 인가된 관리처분계획에 따라 분양대상에서 제외된 자</p> <p>② 사업시행자는 제항에 따른 협의를 성립되지 않은 경우에는 그 기간의 만료일 다음 날부터 60일 이내에 수용재결을 신청하거나 제35조에 따른 매도청구소송을 제기하여야 한다.</p> <p>③ 사업시행자는 제항에 따른 기간을 넘겨서 수용재결을 신청하거나 매도청구소송을 제기한 경우 대통령령으로 정하는 바에 따라 해당 토지등소유자에게 지연일수(遲延日數)에 따른 이자를 지급하여야 한다.</p>	<p>자구수정</p> <p>자구수정</p>
<p>제31조(토지 등의 수용 또는 사용)</p> <p>① 사업시행자는 제4조제항제호 및 제5조제항제호에 따른 소규모재건축사업을 시행하기 위하여 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」 제3조에 따른 토지물건 또는 그 밖의 권리를 취득하거나 사용할 수 있다.</p> <p>② 제항에 따라 취득 또는 사용을 하려는 경우에는 이 법에 규정된 사항을 제외하고는 「도시 및 주거환경정비법」 제65조 및 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」을 준용한다. 이 경우 "정비사업"은 "소규모정비사업"으로 본다.</p>	<p>〈삭제〉</p> <p>〈삭제〉</p>	<p>수용조항은 법률제정 취지에 맞지 않아 삭제</p>
<p>제32조(건축물 등의 사용·수익의 중지 및 철거 등)</p> <p>① 종전의 토지 또는 건축물의 소유자·지상권자·전세권자·임차권자 등 권리자는 사업시행계획이 인가된 때에는 제35조에 따른 이전의 고시가 있는 날까지 종전의 토지 또는 건축물을 사용하거나 수익할 수 없다. 다만, 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 그러하지 아니하다.</p> <p>1. 사업시행자의 동의를 받은 경우 2. 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」에 따른 손실보상이 완료되지 않은 경우</p> <p>② 사업시행자는 제25조에 따른 사업시행계획인가를 받은 후 기존의 건축물을 철거하여야 한다.</p> <p>③ 사업시행자는 「재난 및 안전관리 기본법」·</p>	<p>제37조(건축물 등의 사용·수익의 중지 및 철거 등)</p> <p>① 종전의 토지 또는 건축물의 소유자·지상권자·전세권자·임차권자 등 권리자는 사업시행계획이 인가된 때에는 제40조에 따른 이전고시가 있는 날까지 종전의 토지 또는 건축물을 사용하거나 수익할 수 없다. 다만, 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 그러하지 아니하다.</p> <p>1. 사업시행자의 동의를 받은 경우 2. 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」에 따른 손실보상이 완료되지 않은 경우</p> <p>② 사업시행자는 제29조에 따른 사업시행계획인가를 받은 후 기존의 건축물을 철거하여야 한다.</p> <p>③ 사업시행자는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하</p>	<p>-</p> <p>-</p> <p>자구수정</p>

특례법 발의인(2016. 8.11)	특례법 제정인(2017. 2. 8)	비고
<p>「주택법」·「건축법」 등 관계 법령에서 정하는 기존 건축물의 붕괴 등 안전사고의 우려가 있는 경우에는 제2항에도 불구하고 기존 건축물 소유자의 동의 및 시장·군수등의 허가를 받아 해당 건축물을 철거할 수 있다. 이 경우 건축물의 철거는 토지등소유자로서의 권리의무에 영향을 주지 아니한다.</p> <p>④ 시장·군수등은 사업시행자가 제2항에 따라 기존의 건축물을 철거하는 경우 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 시기에는 건축물의 철거를 제한할 수 있다.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 일출 전과 일몰 후 2. 호우, 대설, 폭풍해일, 지진해일, 태풍, 강풍, 풍랑, 한파 등으로 해당 지역에 중대한 재해발생이 예상되어 기상청장이 「기상법」 제33조에 따라 특보를 발표한 때 3. 「재난 및 안전관리 기본법」 제33조에 따른 재난이 발생한 때 4. 재해로부터 제3호까지에 준하는 시기로 시장·군수등이 인정하는 시기 	<p>는 경우에는 제2항에도 불구하고 기존 건축물 소유자의 동의 및 시장·군수등의 허가를 받아 해당 건축물을 철거할 수 있다. 이 경우 건축물의 철거는 토지등소유자로서의 권리의무에 영향을 주지 아니한다.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 「재난 및 안전관리 기본법」, 「주택법」, 「건축법」 등 관계 법령에서 정하는 기존 건축물의 붕괴 등 안전사고의 우려가 있는 경우 2. 폐공가(廢公家)의 밀집으로 범죄발생의 우려가 있는 경우 <p>④ 시장·군수등은 사업시행자가 제2항에 따라 기존의 건축물을 철거하는 경우 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 시기에는 건축물의 철거를 제한할 수 있다.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 일출 전과 일몰 후 2. 호우, 대설, 폭풍해일, 지진해일, 태풍, 강풍, 풍랑, 한파 등으로 해당 지역에 중대한 재해발생이 예상되어 기상청장이 「기상법」 제33조에 따라 특보를 발표한 때 3. 「재난 및 안전관리 기본법」 제33조에 따른 재난이 발생한 때 4. 재해로부터 제3호까지에 준하는 시기로 시장·군수등이 인정하는 시기 	-
<p>제33조(관계 서류의 공람 및 의견청취 등의 준용)</p> <p>① 시장·군수등이 사업시행계획인가를 하거나 사업시행계획서를 작성하려는 경우 관계 서류의 공람과 의견청취 등에 관하여는 「도시 및 주거환경정비법」 제56조를 준용한다. 이 경우 "정비사업은" 소규모 정비사업으로 본다.</p> <p>② 사업시행자는 일부 건축물의 준치 또는 리모델링(「주택법」 제22조제25호 또는 「건축법」 제22조제항제10호에 따른 리모델링을 말한다. 이하 같다)에 관한 내용이 포함된 사업시행계획서를 작성하여 사업시행계획인가를 신청할 수 있으며, 그 기준 및 방법에 관하여는 「도시 및 주거환경정비법」 제58조제2항 및 제3항을 준용한다.</p>	<p>〈삭제〉</p> <p>〈삭제〉</p> <p>〈삭제〉</p>	<p>제29조제6항으로 조문이동</p> <p>도시정비법 준용조항 제56조로 이동</p>
<p>〈신설〉</p> <p>③ 소규모주택정비사업의 시행으로 지상권·전세권 또는 임차권의 설정목적을 달성할 수 없는 때에는 그 권리자는 계약을 해지할 수 있으며, 그 방법 및 절차에 관하여는 「도시 및 주거환경정비법」 제70조를 준용한다.</p>	<p>제38조(지상권 등 계약의 해지)</p> <ol style="list-style-type: none"> ① 소규모주택정비사업의 시행으로 지상권·전세권 또는 임차권의 설정 목적을 달성할 수 없는 때에는 그 권리자는 계약을 해지할 수 있다. ② 제항에 따라 계약을 해지할 수 있는 자가 가지는 전세금·보증금, 그 밖의 계약상의 금전의 반환청구 	<p>도시정비법 준용조항 중 권리관계 직접기술</p>

특례법 발의안(2016. 8.11)	특례법 제정안(2017. 2. 8)	비고
<p>④ 사업시행자가 다음 각 호에서 정하는 날 현재 건축물 또는 토지의 소유자의 소재 확인이 현저히 곤란한 건축물 등에 대한 처분의 방법 및 절차에 관하여는 「도시 및 주거환경정비법」 제71조를 준용한다. 이 경우 "재건축사업"은 "소규모재건축사업"으로 본다.</p> <p>1. 제13조에 따라 조합이 시행자가 되는 경우에는 조합설립인가일</p> <p>2. 제13조에 따라 토지등소유자가 사업을 시행하는 경우에는 사업시행계획인가일</p> <p>3. 제14조제1항에 따라 시장·군수등, 토지구획공사 등이 사업을 시행하는 경우에는 제14조제2항에 따른 고시일</p> <p>4. 제15조제1항에 따라 신탁업자를 사업시행자로 지정하는 경우에는 제15조제2항에 따른 고시일</p> <p>⑤ 시장·군수등은 제25조 및 제26조에 따라 인가하려는 사업시행계획 또는 직접 작성하는 사업시행계획서에 국유·공유재산의 처분에 관한 내용이 포함되어 있는 때에는 미리 관리청과 협의하여야 하며, 그 방법 및 절차에 관하여는 「도시 및 주거환경정비법」 제98조를 준용한다. 이 경우 "정비구역"은 "사업시행구역"으로 본다.</p> <p>⑥ 조합 또는 토지등소유자가 소규모정비사업의 시행을 위하여 시장·군수등 또는 토지구획공사등이 아닌 자를 시공자로 선정(제13조제1항 및 제2항에 따른 공동사업시행자가 시공하는 경우를 포함한다)한 경우 그 시공자는 「도시 및 주거환경정비법」 제82조제1항 및 제2항에 따라 국토교통부령으로 정하는 기관의 시공보증서를 조합 또는 토지등소유자에 제출하여야 한다.</p>	<p>권은 사업시행자에게 행사할 수 있다.</p> <p>③ 제2항에 따른 금전의 반환청구권의 행사로 해당 금전을 지급한 사업시행자는 해당 토지등소유자에게 구상할 수 있다.</p> <p>④ 사업시행자는 제3항에 따른 구상이 되지 아니한 경우에는 해당 토지등소유자에게 귀속될 대지 또는 건축물을 압류할 수 있다. 이 경우 압류한 권리는 저당권과 동일한 효력을 가진다.</p> <p>⑤ 제29조에 따라 사업시행계획인가를 받은 경우 지상권·전세권 설정계약 또는 임대차계약의 계약기간은 「민법」 제280조·제281조 및 제312조제2항, 「주택임대차보호법」 제4조제1항, 「상가건물 임대차보호법」 제9조제1항을 적용하지 아니한다.</p> <p style="text-align: center;">〈 삭 제 〉</p> <p style="text-align: center;">〈 삭 제 〉</p> <p style="text-align: center;">〈 삭 제 〉</p>	<p>도시정비법 준용조항 제56조로 이동</p> <p>도시정비법 준용조항 제56조로 이동</p> <p>제20조 제8항으로 조문이동</p>

특례법 발의인(2016. 8.11)	특례법 제정인(2017. 2. 8)	비고
<p style="text-align: center;">제4절 공사완료에 따른 조치 등</p> <p>제34조(준공인가)</p> <p>① 시장·군수등이 아닌 사업시행자가 소규모정비사업 공사를 완료한 때에는 대통령령으로 정하는 방법 및 절차에 따라 시장·군수등의 준공인가를 받아야 한다.</p> <p>② 제항에 따라 준공인가신청을 받은 시장·군수등은 지체 없이 준공검사를 실시하여야 한다. 이 경우 시장·군수등은 효율적인 준공검사를 위하여 필요한 때에는 관계 행정기관·공공기관·연구기관 그 밖의 전문기관 또는 단체에게 준공검사의 실시를 의뢰할 수 있다.</p> <p>③ 시장·군수등은 제2항 전단 또는 후단에 따른 준공검사 실시한 결과 소규모정비사업이 인가받은 사업시행계획대로 완료되었다고 인정되는 때에는 준공인가를 하고 공사의 완료를 해당 지방자치단체의 공보에 고시하여야 한다.</p> <p>④ 시장·군수등은 직접 시행하는 소규모정비사업에 관한 공사가 완료된 때에는 그 완료를 해당 지방자치단체의 공보에 고시하여야 한다.</p> <p style="text-align: center;">(신 설)</p> <p>⑤ 제3항 및 제4항에 따른 공사완료의 고시절차 및 방법 그 밖에 필요한 사항은 「도시 및 주거환경정비법」 제83조제5항 및 제6항을 준용한다.</p> <p>⑥ 제항부터 제4항까지에 따라 준공인가를 하거나 공사완료를 고시하는 경우 시장·군수등이 제8조제7항에 따라 의제되는 안·허가등에 따른 준공검사·준공인가·사용검사·사용승인 등(이하 "준공검사·인가등"이라 한다)에 관하여 관계 행정기관과의 장과 협의한 사항은 해당 준공검사·인가등을 받은 것으로 보며, 그 방법 및 절차 등에 관하여는 「도시 및 주거환경정비법」 제85조제2항부터 제4항까지를 준용한다.</p>	<p style="text-align: center;">제5절 공사완료에 따른 조치 등</p> <p>제39조(준공인가)</p> <p>① 시장·군수등이 아닌 사업시행자가 소규모주택정비사업 공사를 완료한 때에는 시장·군수등의 준공인가를 받아야 한다.</p> <p>② 제항에 따라 준공인가신청을 받은 시장·군수등은 지체 없이 준공검사를 실시하여야 한다. 이 경우 시장·군수등은 효율적인 준공검사를 위하여 필요한 때에는 관계 행정기관·공공기관·연구기관 그 밖의 전문기관 또는 단체에 준공검사의 실시를 의뢰할 수 있다.</p> <p>③ 시장·군수등은 제2항에 따른 준공검사를 실시한 결과 소규모주택정비사업이 인가받은 사업시행계획대로 완료되었다고 인정되는 때에는 준공인가를 하고 그 사실을 해당 지방자치단체의 공보에 고시하여야 한다.</p> <p>④ 시장·군수등은 직접 시행하는 소규모주택정비사업에 관한 공사가 완료된 때에는 그 사실을 해당 지방자치단체의 공보에 고시하여야 한다.</p> <p>⑤ 시장·군수등은 제항에 따른 준공인가를 하기 전이라도 완공된 건축물이 사용에 지장이 없는 등 대통령령으로 정하는 기준에 적합한 경우에는 입주예정자가 완공된 건축물을 사용할 수 있도록 사업시행자에게 허가할 수 있다. 다만, 시장·군수등이 사업시행자인 경우에는 허가를 받지 아니하고 입주예정자가 완공된 건축물을 사용하게 할 수 있다.</p> <p>⑥ 제3항 및 제4항에 따라 공사완료를 고시하는 경우 시장·군수등이 제55조에 따라 의제되는 안·허가등에 따른 준공검사·인가등에 관하여 관계 행정기관의 장과 협의한 사항은 해당 준공검사·인가등을 받은 것으로 본다.</p>	<p>자구수정</p> <p>-</p> <p>-</p> <p>-</p> <p>도시정비법 준용조항 중 중요사항 직접기술</p> <p>도시정비법 준용조항 제56조로 이동</p>
<p>제35조(이전고시 및 권리변동의 제한 등)</p> <p>① 사업시행자는 제34조제3항 및 제4항에 따른 고시</p>	<p>제40조(이전고시 및 권리변동의 제한 등)</p> <p>① 사업시행자는 제39조제3항 및 제4항에 따른 고시</p>	<p>-</p>

특례법 발의안(2016. 8.11)	특례법 제정안(2017. 2. 8)	비고
<p>가 있는 때에는 지체 없이 대지확정측량을 하고 토지의 분할절차를 거쳐 관리처분계획에서 정한 사항을 분양을 받을 자에게 통지하고 대지 또는 건축물의 소유권을 이전하여야 한다. 다만, 소규모정비사업의 효율적인 추진을 위하여 필요한 경우에는 해당 소규모정비사업에 관한 공사가 전부 완료되기 전이라도 완공된 부분은 준공인가를 받아 대지 또는 건축물별로 분양받을 자에게 그 소유권을 이전할 수 있다.</p> <p>② 사업시행자는 제항에 따라 대지 및 건축물의 소유권을 이전하려는 때에는 그 내용을 해당 지방자치단체의 공보에 고시한 후 시장·군수등에게 보고하여야 한다. 이 경우 대지 또는 건축물을 분양받을 자는 고시가 있는 날의 다음 날에 그 대지 또는 건축물의 소유권을 취득한다.</p> <p>③ 대지 또는 건축물을 분양받을 자에게 제2항에 따라 소유권을 이전한 경우 종전의 토지 또는 건축물에 대한 권리에 관하여는 「도시 및 주거환경정비법」 제87조를 준용한다.</p> <p>④ 사업시행자는 제2항에 따른 이전고시가 있는 때에는 지체 없이 대지 및 건축물에 관한 등기를 지방법원지원 또는 등기소에 촉탁 또는 신청하여야 한다. 이 경우 등기에 관한 사항은 대법원규칙으로 정한다.</p> <p>⑤ 소규모정비사업에 관하여 제2항에 따른 이전고시가 있는 날부터 제4항에 따른 등기가 있을 때까지 저당권 등의 다른 등기를 하지 못한다.</p>	<p>가 있는 때에는 지체 없이 대지확정측량을 하고 토지의 분할절차를 거쳐 관리처분계획에서 정한 사항을 분양받을 자에게 통지하고 대지 또는 건축물의 소유권을 이전하여야 한다. 다만, 소규모주택정비사업의 효율적인 추진을 위하여 필요한 경우에는 해당 소규모주택정비사업에 관한 공사가 전부 완료되기 전이라도 완공된 부분은 준공인가를 받아 대지 또는 건축물별로 분양받을 자에게 그 소유권을 이전할 수 있다.</p> <p>② 사업시행자는 제항에 따라 대지 및 건축물의 소유권을 이전하는 때에는 그 내용을 해당 지방자치단체의 공보에 고시한 후 시장·군수등에게 보고하여야 한다. 이 경우 대지 또는 건축물을 분양받을 자는 고시가 있는 날의 다음 날에 그 대지 또는 건축물의 소유권을 취득한다.</p> <p style="text-align: center;">〈 삭 제 〉</p> <p>③ 사업시행자는 제2항에 따른 이전고시가 있는 때에는 지체 없이 대지 및 건축물에 관한 등기를 지방법원 또는 등기소에 촉탁 또는 신청하여야 한다. 이 경우 등기에 관한 사항은 대법원규칙으로 정한다.</p> <p>④ 소규모주택정비사업에 관하여 제2항에 따른 이전고시가 있는 날부터 제3항에 따른 등기가 있을 때까지는 저당권 등의 다른 등기를 하지 못한다.</p>	<p>-</p> <p>도시정비법 준용조항 제56조로 이동</p> <p>-</p> <p>-</p>
<p>제39조(청산금 등의 준용)</p> <p>① 대지 또는 건축물을 분양받은 자가 종전에 소유하고 있던 토지 또는 건축물의 가격과 분양받은 대지 또는 건축물의 가격사이에 차이가 있는 경우, 사업시행자는 제35조제2항에 따른 이전고시가 있는 후에 그 차액에 상당하는 금액(이하 "청산금"이라 한다)을 분양받은 자로부터 징수하거나 분양받은 자에게 지급하여야 하며, 청산금의 징수방법 등은 「도시 및 주거환경정비법」 제89조 및 제90조를 준용한다.</p> <p>② 사업시행구역에 있는 토지 또는 건축물에 저당권을 설정한 권리자는 사업시행자가 저당권이 설정된 토지 또는 건축물의 소유자에게 청산금을 지급하기</p>	<p>제41조(청산금)</p> <p>① 사업시행자는 대지 또는 건축물을 분양받은 자가 종전에 소유하고 있던 토지 또는 건축물의 가격과 분양받은 대지 또는 건축물의 가격 사이에 차이가 있는 경우 제40조제2항에 따른 이전고시가 있는 후에 그 차액에 상당하는 금액(이하 "청산금"이라 한다)을 분양받은 자로부터 징수하거나 분양받은 자에게 지급하여야 한다.</p> <p>② 사업시행자는 제항에도 불구하고 정관등에서 분할징수 및 분할지급을 정하고 있거나 총회의 의결을 거쳐 따로 정한 경우에는 사업시행계획인가 후부터 제40조제2항에 따른 이전고시가 있는 날까지 일정기간별로 분할징수하거나 분할지급할 수 있다.</p> <p>③ 사업시행구역에 있는 토지 또는 건축물에 저당권을 설정한 권리자는 사업시행자가 저당권이 설정된 토지 또는 건축물의 소유자에게 청산금을 지급하기</p>	<p>도시정비법 준용조항 중 권리관계 직접기술</p> <p>-</p>

특례법 발의인(2016. 8.11)	특례법 제정인(2017. 2. 8)	비고
<p>전에 압류절차를 거쳐 지당권을 행사할 수 있다.</p> <p>③ 소규모정비사업의 시행을 위하여 관리처분계획 등을 사업시행자로부터 위탁받거나 이와 관련한 자문을 하는 정비사업전문관리업자에 관하여는 「도시 및 주거환경정비법」 제102조부터 제110조까지를 준용한다.</p> <p>④ 소규모정비사업의 추진실적 자료의 제출 등, 회계감사, 감독, 교육, 관련자료의 공개와 보존에 관하여는 「도시 및 주거환경정비법」 제111조·제112조·제113조·제115조 및 제20조를 준용한다.</p>	<p>전에 압류절차를 거쳐 지당권을 행사할 수 있다.</p> <p style="text-align: center;">〈 삭 제 〉</p> <p style="text-align: center;">〈 삭 제 〉</p>	<p>도시정비법 준용조항 제56조로 이동</p> <p>제54조 제항으로 이동</p>
〈 신 설 〉	제8절 비용의 부담 등	
<p>제38조(비용부담의 원칙 및 비용의 조달)</p> <p>① 정비사업비는 이 법 또는 다른 법령에 특별한 규정이 있는 경우를 제외하고는 사업시행자가 부담한다.</p> <p>② 시장·군수등은 시장·군수등이 아닌 사업시행자가 시행하는 소규모정비사업의 시행으로 설치되는 다음 각 호의 시설에 대하여는 그 건설에 드는 비용의 전부 또는 일부를 부담할 수 있다.</p> <p>1. 도사군계획시설 중 대통령령으로 정하는 주요 정비기반시설 및 공동이용시설</p> <p>2. 제37조제5항에 따른 임시거주시설</p> <p>③ 사업시행자는 토지등소유자로부터 제항에 따른 비용과 소규모정비사업의 시행과정에서 발생한 수입의 차액을 부과금으로 부과 징수할 수 있다. 이 경우 사업시행자는 토지등소유자가 부과금의 납부를 태만히 한 때에는 연체료를 부과 징수할 수 있다.</p> <p>④ 제3항에 따른 부과금 및 연체료의 부과 징수에 관하여는 「도시 및 주거환경정비법」 제93조제3항부터 제5항까지를 준용한다.</p>	<p>제42조(비용부담의 원칙 및 비용의 조달)</p> <p>① 정비사업비는 이 법 또는 다른 법령에 특별한 규정이 있는 경우를 제외하고는 사업시행자가 부담한다.</p> <p>② 시장·군수등은 시장·군수등이 아닌 사업시행자가 시행하는 소규모주택정비사업의 시행으로 설치되는 다음 각 호의 시설에 대하여는 그 건설에 드는 비용의 전부 또는 일부를 부담할 수 있다.</p> <p>1. 도사군계획시설 중 대통령령으로 정하는 주요 정비기반시설 및 공동이용시설</p> <p>2. 제43조제3항에 따른 임시거주시설</p> <p>③ 사업시행자는 토지등소유자로부터 제항에 따른 비용과 소규모주택정비사업의 시행과정에서 발생한 수입의 차액을 부과금으로 부과 징수할 수 있다.</p> <p>④ 토지등소유자가 제항에 따른 부과금의 납부를 태만히 한 경우 사업시행자는 연체료를 부과 징수할 수 있다.</p>	<p style="text-align: center;">-</p> <p style="text-align: center;">-</p> <p>지구수정</p> <p>도시정비법 준용조항 중 관리관계 직접기술</p>
<p>제37조(정비기반시설 또는 공동이용시설의 설치 등)</p> <p>① 시장·군수등은 소규모정비사업의 시행으로 인하여 정비기반시설 또는 공동이용시설의 확충이 필요하다고 인정하는 경우에 정비기반시설 또는 공동이용시설을 직접 설치하거나 사업시행자에게 설치하도록 할 수 있다.</p> <p>② 시장·군수등은 마을공동체 활성화 등 공익 목적을 위하여 제항에 따라 설치된 공동이용시설을 「공유재산 및 물품 관리법」 제20조 및 제31조에 따라 사용 허가 또는 대부하는 경우 같은 법 제22조 및</p>	<p>제43조(정비기반시설의 설치 등)</p> <p>① 시장·군수등은 소규모주택정비사업의 시행으로 정비기반시설 또는 공동이용시설의 확충이 필요하다고 인정하는 경우 직접 설치하거나 사업시행자에게 설치하도록 할 수 있다.</p> <p style="text-align: center;">〈 삭 제 〉</p>	<p>지구수정</p> <p>제45조로 조문이동</p>

특례법 발의안(2016. 8.11)	특례법 제정안(2017. 2. 8)	비고
<p>제32조에도 불구하고 그 사용료 또는 대부료를 면제 하거나 감면할 수 있다. 이 경우 공익 목적의 기준, 사용료대부료의 면제 및 감면 대상, 그 밖에 필요한 사항은 사도조례로 정한다.</p> <p>③ 시장·군수등 소규모정비사업의 시행에 따른 정비기반시설의 기부채납 등에 관하여는 「도시 및 주거환경정비법」 제51조를 준용한다.</p> <p>④ 사업시행자가 소규모정비사업으로 새로이 정비기반시설을 설치하거나 기존의 정비기반시설에 대체하는 정비기반시설을 설치한 경우에 정비기반시설 및 토지 등의 귀속에 관하여는 「도시 및 주거환경정비법」 제97조를 준용한다. 이 경우 "정비사업"은 "소규모정비사업"으로 본다.</p> <p>⑤ 시장·군수등 또는 토지구획공사등이 소규모정비사업을 시행하는 경우에 사업시행으로 철거되는 주택의 소유자 또는 세입자(사업시행구역에서 실제 거주하는 자로 한정한다)가 임시로 거주할 수 있도록 「주택법」 제54조에도 불구하고 대통령령으로 정하는 방법 및 절차에 따라 자신이 보유한 「공공주택특별법」 제2조제4호에 따른 공공임대주택(이하 "공공임대주택"이라 한다)을 임시거주시설로 사용하도록 우선적으로 공급할 수 있다.</p>	<p style="text-align: center;">〈 삭 제 〉</p> <p>② 사업시행자가 소규모주택정비사업의 시행으로 새로이 정비기반시설을 설치하거나 기존의 정비기반시설에 대체하는 정비기반시설을 설치한 경우에는 「국유재산법」 및 「국유재산 및 물품 관리법」에도 불구하고 종래의 정비기반시설은 사업시행자에게 무상으로 귀속되고, 새로이 설치된 정비기반시설은 그 시설을 관리할 국가 또는 지방자치단체에 무상으로 귀속된다.</p> <p>③ 시장·군수등 또는 토지구획공사등은 소규모주택정비사업을 시행하는 경우에 사업시행으로 철거되는 주택의 소유자 또는 세입자(사업시행구역에서 실제 거주하는 자로 한정한다)가 임시로 거주할 수 있도록 「주택법」 제54조에도 불구하고 대통령령으로 정하는 방법 및 절차에 따라 자신이 보유한 「공공주택특별법」 제2조제4호에 따른 공공임대주택(이하 "공공임대주택"이라 한다)을 임시거주시설로 사용하도록 우선적으로 공급할 수 있다.</p>	<p>도시정비법 준용조항 제56조로 이동</p> <p>도시정비법 준용조항 중 중요사항 직접기술</p> <p style="text-align: center;">-</p>
<p style="text-align: center;">제4장 사업 활성화를 위한 지원</p>	<p style="text-align: center;">제4장 사업 활성화를 위한 지원</p>	
<p>제40조(보조 및 용자)</p> <p>① 국가 또는 지방자치단체는 빈집정비사업과 관련하여 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우 사업에 드는 비용의 전부 또는 일부를 보조하거나 출자·용자할 수 있다.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 빈집을 개량·정비한 후 다음 각 호에 해당하는 임대주택으로 활용하는 경우 <ol style="list-style-type: none"> 가. 공공임대주택 나. 「민간임대주택에 관한 특별법」 제2조제5호에 따른 준공공임대주택(이하 "준공공임대주택"이라 한다) 2. 빈집을 철거한 후 사도조례로 의무활용기간 등을 정하는 정비기반시설·공동이용시설 및 그 밖에 공공용지(공동텃밭 등을 말한다)로 활용하는 경우 3. 빈집의 붕괴·화재 등 안전사고나 범죄 발생을 예방하기 위한 조치를 하는 경우 	<p>제44조(보조 및 용자)</p> <p>지방자치단체는 시장·군수등이 아닌 사업시행자가 시행하는 빈집정비사업 또는 소규모주택정비사업에 드는 비용의 일부를 보조 또는 출자·용자하거나 용자를 알선할 수 있다.</p>	<p>관계부처 의견을 반영하여 조문 단순화</p>

특례법 발의안(2016. 8.11)	특례법 제정안(2017. 2. 8)	비고
<p>〈 신 설 〉</p> <p>〈 조문이동 〉</p>	<p>제45조(공동이용시설 사용료 등의 감면)</p> <p>① 지방자치단체의 장은 마을공동체 활성화 등 공익 목적을 위하여 「공유재산 및 물품 관리법」 제20조 및 제28조에 따라 사업시행구역 내 공동이용시설에 대한 사용 허가 또는 대부분을 하는 경우 같은 법 제22조 및 제32조에도 불구하고 사용료 또는 대부분료를 감면할 수 있다.</p> <p>② 제항에 따른 공익 목적의 기준, 사용료·대부분료 감면 대상 및 그 밖에 필요한 사항은 사도조례로 정한다.</p>	<p>발의안 제37조제2항에서 조문이동</p>
<p>〈 신 설 〉</p> <p>〈 조문이동 〉</p>	<p>제47조(정비구역의 행위제한에 관한 특례)</p> <p>사업시행자는 「도시 및 주거환경정비법」 제19조에도 불구하고 같은 법 제23조제항제1호의 방법으로 주거환경개선사업을 시행하는 정비구역에서 빈집정비사업 또는 소규모주택정비사업을 시행할 수 있다.</p>	<p>발의안 제3조에서 조문이동</p>
<p>제43조(건축규제의 완화 등에 관한 특례)</p> <p>① 사업시행자는 가로주택정비사업 및 제14조제항제1호·제15조제항제1호에 따른 소규모재건축사업의 시행으로 건설하는 건축물에 대하여 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사항은 대통령령으로 정하는 범위에서 지방건축위원회의 심의를 거쳐 그 기준을 완화 받을 수 있다.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 「건축법」 제42조에 따른 대지의 조경기준 2. 「건축법」 제55조에 따른 건폐율의 산정기준(경사지에 위치한 가로구역으로 한정한다) 3. 「건축법」 제58조에 따른 대지 안의 공지 기준 4. 「건축법」 제60조 및 제61조에 따른 건축물의 높이 제한 5. 「주택법」 제35조제항제3호 및 제4호에 따른 부대시설·복리시설의 설치기준 6. 제1호부터 제5호까지에서 규정한 사항 외에 가로주택정비사업 및 제14조제항제1호·제15조제항제1호에 따른 소규모재건축사업의 원활한 시행을 위하여 대통령령으로 정하는 사항 <p>② 사업시행자는 가로주택정비사업 및 소규모재건축사업의 시행으로 건설하는 건축물에 공동이용시설 및 「주택건설기준 등에 관한 규정」 제2조제3호에 따른 주민공동시설을 설치하는 경우에 「국도의 계획 및 이용에 관한 법률」 제78조에 따라 해당 지역에 적용되는 용적률에 공동이용시설 또는 주민공동시설에 해당하는 용적률을 더한 범위에서 사도조</p>	<p>제48조(건축규제의 완화 등에 관한 특례)</p> <p>① 사업시행자는 자율주택정비사업(「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법」 제2조제항제6호나목에 따른 근린재생형 활성화계획에 반영한 경우로 한정한다), 가로주택정비사업 또는 취약주택정비사업의 시행으로 건설하는 건축물에 대하여 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사항은 대통령령으로 정하는 범위에서 지방건축위원회의 심의를 거쳐 그 기준을 완화받을 수 있다.</p> <ol style="list-style-type: none"> 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」 제35조제항제3호 및 제4호에 따른 부대시설 및 복리시설의 설치기준 6. 제1호부터 제5호까지에서 규정한 사항 외에 사업의 원활한 시행을 위하여 대통령령으로 정하는 사항 <p>② 사업시행자는 소규모주택정비사업의 시행으로 건설하는 건축물에 공동이용시설 및 「주택법」 제2조제4호에 따른 복리시설로서 대통령령으로 정하는 공동시설(이하 이 조에서 "공동이용시설등"이라 한다)을 설치하는 경우에 「국도의 계획 및 이용에 관한 법률」 제78조에 따라 해당 지역에 적용되는 용적률에 공동이용시설등에 해당하는 용적률을 더한 범위</p>	<p>근린재생형 활성화계획에 반영된 자율주택정비사업 특례적용</p> <p>자율주택정비사업 특례적용</p>

특례법 발의인(2016. 8.11)	특례법 제정인(2017. 2. 8)	비고
<p>례로 정하는 용적률을 적용받을 수 있다.</p> <p>③ 사업시행자는 빈집정비사업 및 소규모정비사업의 시행으로 건설하는 주택 등 건축물에 대하여 그 부지로부터 대통령령으로 정하는 범위 내에 「주차장법」 제2조제2호에 따른 노상주차장 및 노외주차장을 사용할 수 있는 권리를 확보(이하 "주차장 사용권"이라 한다)하는 경우 그에 상응하는 범위에서 부설주차장의 설치를 갈음할 수 있다. 이 경우 주차장 사용권의 확보를 위한 방법 및 절차, 비용의 산정 및 감액 기준 등에 필요한 사항은 사도조례로 정한다.</p>	<p>에서 사도조례로 정하는 용적률을 적용받을 수 있다.</p> <p>③ 시장·군수등은 사업시행자가 빈집정비사업 또는 소규모주택정비사업의 시행으로 건설하는 건축물에 대하여 대통령령으로 정하는 범위에서 「주차장법」 제2조제2호에 따른 노상주차장 및 노외주차장을 사용할 수 있는 권리(이하 "주차장 사용권"이라 한다)를 확보하는 경우 그에 상응하는 범위에서 주차장 설치 기준을 완화할 수 있다.</p> <p>④ 제3항에 따른 주차장 사용권의 확보를 위한 방법 및 절차, 비용의 산정기준 및 감액기준 등에 필요한 사항은 사도조례로 정한다.</p>	<p>지구 수정 조항 분리</p>
<p>제44조(임대주택 건설에 따른 특례)</p> <p>① 사업시행자는 빈집정비사업 및 소규모정비사업의 시행으로 다음 각 호의 임대주택을 건설하는 경우 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제78조에 따라 사도조례로 정한 용적률에도 불구하고 같은 조 및 관계 법령에 따른 용적률의 상한까지 건축할 수 있다. 다만, 임대주택과 임대주택이 아닌 시설을 같은 건축물로 건축하는 경우 전체 연면적 대비 임대주택 연면적의 비율이 20퍼센트 이상의 범위에서 대통령령으로 정하는 비율 이상이어야 한다.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 공공임대주택 2. 준공공임대주택 <p>② 제항의 관계 법령에 따른 용적률의 상한은 「도시 및 주거환경정비법」 제54조제3항을 준용한다.</p> <p>③ 사업시행자는 제40조제5항에 따른 임대주택을 다세대주택이나 다가구주택으로 건설하는 경우에 「주택건설기준 등에 관한 규정」 제27조제2항제2호에 따른 원룸형 주택의 주차장 설치기준을 적용받는다.</p>	<p>제49조(임대주택 건설에 따른 특례)</p> <p>① 사업시행자는 빈집정비사업 또는 소규모주택정비사업의 시행으로 다음 각 호의 임대주택을 건설하는 경우 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제78조에 따라 사도조례로 정한 용적률에도 불구하고 같은 조 및 관계 법령에 따른 용적률의 상한까지 건축할 수 있다. 다만, 전체 연면적 대비 임대주택 연면적의 비율이 20퍼센트 이상의 범위에서 대통령령으로 정하는 비율 이상이어야 한다.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 공공임대주택 2. 준공공임대주택 <p style="text-align: center;">〈 삭 제 〉</p> <p>② 시장·군수등은 사업시행자가 제51조제2항에 따른 임대주택을 다세대주택이나 다가구주택으로 건설하는 경우 주차장 설치기준에 관하여 「주택법」 제35조에도 불구하고 대통령령으로 정하는 기준을 적용한다.</p>	<p>하나의 건축물 보다는 여러 동의 공동주택을 건설하는 경우가 많아 전제조건 수정</p> <p>도시정비법 준용내용 제56조로 이동</p> <p>지구수정</p>
<p>제45조(소규모주택정비 지원기구)</p> <p>① 국토교통부장관은 대통령령으로 정하는 공공기관을 다음 각 호의 업무를 수행하는 지원기구(이하 "소규모주택정비 지원기구"라 한다)로 지정할 수 있다.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 빈집정비사업 및 소규모정비사업의 정책 지원 2. 빈집정비사업 및 소규모정비사업의 상담 업무 3. 빈집정비사업 및 소규모정비사업의 사업시행계획 및 관리처분계획의 수립 지원 4. 그 밖에 국토교통부장관이 정하는 업무 	<p>제50조(정비지원기구)</p> <p>① 국토교통부장관은 빈집정비사업 및 소규모주택정비사업의 활성화를 위하여 다음 각 호의 어느 하나의 기관을 정비지원기구로 지정할 수 있다.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 「한국토지주택공사법」에 따라 설립된 한국토지주택공사(이하 "한국토지주택공사"라 한다) 2. 「정부출연연구기관 등의 설립·운영 및 육성에 관한 법률」에 따라 설립된 국토연구원 3. 그 밖에 대통령령으로 정하는 공공기관 <p>② 정비지원기구는 다음 각 호의 업무를 대행할 수</p>	<p>빈집정비사업 지원을 포함하기 위하여 정비지원기구로 명칭수정</p>

특례법 발의안(2016. 8.11)	특례법 제정안(2017. 2. 8)	비고
<p>② 소규모주택 정비 지원기구의 구성 및 운영 등에 관한 사항은 대통령령으로 정한다.</p>	<p>있다.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 빈집정비사업 및 소규모주택정비사업의 정책 지원 2. 빈집정비사업 및 소규모주택정비사업의 상담 및 교육 지원 3. 빈집정비사업 및 소규모주택정비사업의 사업시행 계획 및 관리처분계획의 수립 지원 4. 그 밖에 국토교통부령으로 정하는 업무 <p>③ 정비지원기구의 구성 및 운영 등에 관한 사항은 대통령령으로 정한다.</p>	<p>명칭수정</p>
<p>제46조(임대관리업무 등의 지원)</p> <p>① 국토교통부장관 또는 지방자치단체장은 제40조제5항에 따른 임대주택을 공급하는 경우 임대사업을 하려는 자의 모집 및 선정, 임대주택의 건설 및 매입, 임차인의 모집·입주 및 명도·퇴거, 임대료의 부과·징수 등의 업무(임대주택에 부속된 건축법 제2조에 따른 근린생활시설에 대한 임대업무를 포함한다)를 지원할 수 있다.</p> <p>② 국토교통부장관 또는 지방자치단체장은 제4항에 따른 지원 업무를 효율적으로 수행하기 위하여 필요한 경우 해당 지원 업무를 「한국토지주택공사법」에 따른 한국토지주택공사에 위탁할 수 있다.</p> <p>③ 국토교통부장관 또는 지방자치단체장(제2항에 따라 지원 업무를 위탁·수행하는 한국토지주택공사의 장)을 포함한다. 이하 이 조에서 같다)은 제4항에 따른 지원 업무를 수행하기 위하여 입주자 자격의 확인 등 필요한 경우 「주택법」 제55조에 따라 자료 또는 정보의 제공을 관계 기관의 장에게 요청할 수 있다. 이 경우 관계 기관의 장은 특별한 사유가 없으면 이에 따라야 한다.</p> <p>④ 국토교통부장관 또는 지방자치단체장은 제4항에 따른 임차인 모집 등을 효율적으로 지원하기 위하여 「민간임대주택에 관한 특별법」 제60조에 따른 임대주택정보체계와 연계하거나 활용할 수 있다. 이 경우 임대주택정보체계의 연계·활용의 방법 및 절차는 같은 조 제2항부터 제5항까지를 준용한다.</p>	<p>제51조(임대관리업무 등의 지원)</p> <p>① 국토교통부장관 또는 지방자치단체의 장은 빈집정비사업 또는 소규모주택정비사업의 사업시행자가 자신이 소유한 주택을 개량한 후 의무임대기간, 최초 임대료 및 연간인상률 등 대통령령으로 정하는 조건을 갖춘 임대주택으로 공급하는 경우 다음 각 호의 업무(임대주택에 부속된 「건축법」 제2조에 따른 근린생활시설에 대한 임대업무를 포함한다. 이하 "임대관리업무"라 한다)를 지원할 수 있다.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 임대사업을 하려는 자의 모집 및 선정 2. 임대주택의 건설 및 매입 3. 임차인의 모집·입주 및 명도·퇴거 4. 임대료의 부과·징수 등의 업무 <p>② 국토교통부장관 또는 지방자치단체의 장은 임대관리업무를 한국토지주택공사에 위탁할 수 있다. 이 경우 위탁을 받은 한국토지주택공사는 「민간임대주택에 관한 특별법」 제7조에 따른 주택임대관리업무를 하는 자에게 다시 위탁할 수 있다.</p> <p>③ 국토교통부장관 또는 지방자치단체의 장(제2항에 따라 임대관리업무를 위탁·수행하는 한국토지주택공사의 장)을 포함한다. 이하 이 조에서 같다)은 임대관리업무를 수행하기 위하여 입주자 자격의 확인 등 이 필요한 경우 「주택법」 제55조에 따른 자료 또는 정보의 제공을 관계 행정기관의 장에게 요청할 수 있다. 이 경우 관계 기관의 장은 특별한 사유가 없으면 이에 따라야 한다.</p> <p>④ 국토교통부장관 또는 지방자치단체의 장은 임대관리업무를 효율적으로 지원하기 위하여 「민간임대주택에 관한 특별법」 제60조에 따른 임대주택정보체계와 연계하거나 활용할 수 있다.</p>	<p>발의안 제40조제5항을 제4항으로 이동 및 임대관리업무 용어정의</p> <p>발의안 제6항과 통합</p> <p>자구수정</p> <p>조문 간결하게 정리</p>

특례법 발의인(2016. 8.11)	특례법 제정인(2017. 2. 8)	비고
<p>⑤ 재항 및 제2항에 따라 한국토지주택공사가 지원 하는 임대사업자는 「민간임대주택에 관한 특별법」 제49조제항에도 불구하고 임대보증금에 대한 보증에 가입하지 아니할 수 있다.</p> <p>⑥ 재항 및 제2항에 따라 지원업무를 위탁받은 한국토지주택공사는 임차인의 모집·입주 및 명도·퇴거, 임대료의 부과·징수 등의 업무를 「민간임대주택에 관한 특별법」 제7조에 따른 주택임대관리업을 하려는 자에게 재위탁 할 수 있다.</p> <p>⑦ 국토교통부장관은 제40조제6항에 따른 임대주택을 공급하려는 자가 한국토지주택공사외의 자에게 임차인의 모집·입주 및 명도·퇴거, 임대료의 부과·징수 등의 업무(임대주택에 부속된 건축법 제2조에 따른 근린생활시설에 대한 임대업무를 포함한다)를 맡기려는 경우에는 해당 업무를 맡기려는 자에게 임대인 및 임차인의 권리보호를 위하여 보증상품에 가입할 것을 요구할 수 있다.</p> <p>⑧ 재항에 따른 지원 업무에 필요한 기준방법 및 절차 등에 관한 사항은 대통령령으로 정한다.</p>	<p>⑤ 재항 및 제2항에 따라 한국토지주택공사가 지원 하는 임대사업자는 「민간임대주택에 관한 특별법」 제49조제항에도 불구하고 대통령령으로 정하는 바에 따라 임대보증금에 대한 보증에 가입하지 아니할 수 있다.</p> <p style="text-align: center;">〈 삭 제 〉</p> <p>⑥ 국토교통부장관은 재항에 따른 임대주택을 공급 하는 자가 한국토지주택공사 외의 자에게 임대관리 업무를 맡기려는 경우에는 해당 업무를 맡기려는 자에게 임대인 및 임차인의 권리보호를 위하여 보증상품에 가입할 것을 요구할 수 있다.</p> <p>⑦ 재항에 따른 임대관리업무의 지원에 필요한 기준·방법 및 절차 등에 관한 사항은 대통령령으로 정한다.</p>	<p>자구수정</p> <p>제2항으로 이동</p> <p>자구수정</p> <p>자구수정</p>
〈 신 설 〉	제5장 보칙	
<p>제47조(기술지원 및 정보제공)</p> <p>① 시장·군수등은 빈집정비사업 및 소규모정비사업의 활성화를 위하여 필요한 경우 토지등소유자(조합)을 설립한 경우에는 조합을 말한다)에게 주택의 설계·시공·유지관리(「공동주택관리법」 제2조제1항제2호에 따른 의무관리대상 공동주택은 제외한다), 사업시행계획 및 관리처분계획의 수립 등에 관한 기술지원 및 정보제공을 할 수 있다.</p> <p>② 시장·군수등은 재항에 따른 기술지원 및 정보제공을 효율적으로 수행하기 위하여 필요한 경우 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 센터를 활용할 수 있다.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법」 제1조에 따라 설치된 도시재생지원센터 2. 「주거기본법」 제22조에 따라 설치된 주거복지센터 3. 「건축법」 제35조의2에 따라 설치된 주택관리지원센터 	<p>제55조(기술지원 및 정보제공)</p> <p>① 시장·군수등은 빈집정비사업 및 소규모주택정비사업의 활성화를 위하여 사업시행자 등에게 다음 각 호에 해당하는 기술지원 및 정보제공을 할 수 있다.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 주택의 설계·시공·유지관리(「공동주택관리법」 제2조제1항제2호에 따른 의무관리대상 공동주택은 제외한다) 2. 주민합의체의 구성 및 조합의 설립 3. 사업시행계획 및 관리처분계획의 수립 4. 그 밖에 사도조례로 정하는 사항 <p>② 시장·군수등은 재항에 따른 기술지원 및 정보제공을 효율적으로 수행하기 위하여 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 센터를 활용할 수 있다.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법」 제1조에 따라 설치된 도시재생지원센터 2. 「주거기본법」 제22조에 따라 설치된 주거복지센터 3. 「건축법」 제35조의2에 따라 설치된 주택관리지원센터 	<p>전문 간결하게 정리</p> <p style="text-align: center;">-</p>

특례법 발의안(2016. 8.11)	특례법 제정안(2017. 2. 8)	비고
<p>지원센터</p> <p>4. 「장애인·고령자 등 주거약자 지원에 관한 법률」 제17조에 따라 설치된 주거지원센터</p> <p>5. 그 밖에 지방자치단체의 조례에 따라 제4호부터 제4호까지와 유사한 목적으로 설치된 센터</p>	<p>4. 「장애인·고령자 등 주거약자 지원에 관한 법률」 제17조에 따라 설치된 주거지원센터</p> <p>5. 그 밖에 지방자치단체의 조례에 따라 제4호부터 제4호까지와 유사한 목적으로 설치된 센터</p>	
<p>〈 신 설 〉</p>	<p>제54조(감독 등)</p> <p>① 시도지사는 소규모주택정비사업의 추진실적을 분기별로 국토교통부장관에게, 시장·군수 및 자치구의 구청장은 특별시장·광역시장 또는 도지사에게 보고하여야 한다.</p> <p>② 국토교통부장관, 시도지사, 시장·군수 및 자치구의 구청장은 정비사업의 원활한 시행을 위하여 감독상 필요한 때에는 사업시행자·정비사업전문관리업자·철거업자·설계사 및 시공자 등 이 법에 따른 업무를 하는 자에게 국토교통부령으로 정하는 내용에 따라 보고 또는 자료의 제출을 명할 수 있으며 소속 공무원에게 그 업무에 관한 사항을 조사하게 할 수 있다.</p> <p>③ 시장·군수등 또는 토지주택공사가 아닌 사업시행자는 「주식회사의 외부감사에 관한 법률」 제3조에 따른 감사인의 회계감사를 받아야 한다.</p>	
<p>〈 신 설 〉</p>	<p>④ 국토교통부장관, 시도지사, 시장·군수 및 자치구의 구청장은 이 법 또는 이 법에 따른 명령·처분이나 사업시행계획서에 위반되었다고 인정되는 때에는 소규모주택정비사업의 적절한 시행을 위하여 필요한 범위에서 사업시행계획인가 취소 등의 조치를 취할 수 있다. 이 경우 국토교통부장관, 시도지사, 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.</p>	<p>발의안 제39조제4항에서 조문이동 및 도시정비법 준용조항 중 중요사항 직접기술</p>
<p>〈 신 설 〉</p>	<p>⑤ 사업시행자(조합의 경우 청산인을 포함한 조합임원, 토지등소유자가 단독으로 시행하는 사업의 경우 그 대표자를 말한다)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.</p>	<p>도시정비법 준용조항 중 중요사항 직접기술</p>
<p>〈 신 설 〉</p>	<p>⑥ 사업시행자(조합의 경우 청산인을 포함한 조합임원, 토지등소유자가 단독으로 시행하는 사업의 경우 그 대표자를 말한다) 또는 정비사업전문관리업자는 제5항에 따른 서류 및 관련 자료와 총회 또는 중요한 회의가 있을 때에는 속기록·녹음 또는 영상자료</p>	<p>발의안 제39조제4항에서 조문이동 및 도시정비법 준용조항 중 중요사항 직접기술</p>

특례법 발의인(2016. 8.11)	특례법 제정인(2017. 2. 8)	비고
<p style="text-align: center;">〈 조문이동 〉</p>	<p>를 만들어 청산 시까지 보관하여야 한다.</p> <p>⑦ 누구든지 조합임원의 선임 또는 시공자, 설계자, 정비사업전문관리업자의 선정과 관련하여 다음 각 호의 행위를 하여서는 아니 된다.</p> <ol style="list-style-type: none"> 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 제호 또는 제2호에 해당하는 행위를 하는 행위 	<p>발의인 제21조제7항에서 조문이동</p>
<p>제8조(빈집정비사업의 시행방법 등)</p> <p>⑦ 사업시행자가 제4항에 따라 사업시행계획인가를 받은 때(시장·군수등이 직접 사업을 시행하는 경우에는 사업시행계획서를 작성한 때를 말한다. 이하 같다)에는 다음 각 호의 인가허가·승인·신고·등록·협약동의심사 또는 해제(이하 “안·허가등”이라 한다)가 있는 것으로 보며, 제6항에 따른 사업시행계획인가의 고시가 있는 때에는 다음 각 호의 관계 법률에 따른 안·허가등의 고사·공고 등이 있는 것으로 본다.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 「주택법」 제15조에 따른 사업계획의 승인 2. 「공공주택 특별법」 제35조에 따른 주택건설사업계획의 승인 3. 「건축법」 제11조에 따른 건축허가, 같은 법 제20조에 따른 가설건축물의 건축허가 또는 축조신고 및 같은 법 제29조에 따른 건축협약 4. 「도로법」 제36조에 따른 도로관리청이 아닌 자에 대한 도로공사 시행의 허가 및 같은 법 제61조에 따른 도로의 점용허가 5. 「수도법」 제17조에 따른 일반수도사업의 인가 및 같은 법 제52조 또는 제54조에 따른 전용상수도 또는 전용공용수도 설치의 인가 6. 「하수도법」 제16조에 따른 공공하수도 사업의 허가 및 같은 법 제34조제2항에 따른 개인하수처리시설의 설치신고 7. 「공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률」 제15조제3항에 따른 지도등의 간행 심사 8. 「국유재산법」 제30조에 따른 사용허가 9. 「공유재산 및 물품 관리법」 제20조에 따른 사용·수익허가 10. 「공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률」 제86조제4항에 따른 사업의 착수·변경의 신고 11. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제86조에 따른 도시·군계획시설 사업시행자의 지정 및 같은 법 제88조에 따른 실시계획의 인가 12. 「전기사업법」 제62조에 따른 자가용 전기설비 	<p>제55조(다른 법률의 안·허가등의 의제 등)</p> <p>① 사업시행자가 제3조 및 제29조에 따라 사업시행계획인가를 받은 때(시장·군수등이 직접 빈집정비사업 또는 소규모주택정비사업을 시행하는 경우에는 사업시행계획서를 작성한 때를 말한다. 이하 이 조에서 같다)에는 다음 각 호의 안·허가등이 있는 것으로 보며, 제2조제3항 및 제29조제5항에 따른 사업시행계획인가의 고시가 있는 때에는 다음 각 호의 관계 법률에 따른 안·허가등의 고사·공고 등이 있는 것으로 본다.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 「주택법」 제15조에 따른 사업계획의 승인 2. 「공공주택 특별법」 제35조에 따른 주택건설사업계획의 승인 3. 「건축법」 제11조에 따른 건축허가, 같은 법 제20조에 따른 가설건축물의 건축허가 또는 축조신고 및 같은 법 제29조에 따른 건축협약 4. 「도로법」 제36조에 따른 도로관리청이 아닌 자에 대한 도로공사 시행의 허가 및 같은 법 제61조에 따른 도로의 점용 허가 5. 「수도법」 제17조에 따른 일반수도사업의 인가 및 같은 법 제52조 또는 제54조에 따른 전용상수도 또는 전용공용수도 설치의 인가 6. 「하수도법」 제16조에 따른 공공하수도 사업의 허가 및 같은 법 제34조제2항에 따른 개인하수처리시설의 설치신고 7. 「국유재산법」 제30조에 따른 사용허가 8. 「공유재산 및 물품 관리법」 제20조에 따른 사용·수익허가 9. 「공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률」 제86조제4항에 따른 사업의 착수·변경 신고 10. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제86조에 따른 도시·군계획시설사업시행자의 지정 및 같은 법 제88조에 따른 실시계획의 인가 11. 「전기사업법」 제62조에 따른 자가용 전기설비공사계획의 인가 및 신고 	<p>제7호 지도등의 간행심사는 필요성이 크지 않아 삭제</p>

특례법 발의안(2016. 8.11)	특례법 제정안(2017. 2. 8)	비고
<p>공사계획의 인가 및 신고</p> <p>13. 「소방시설설치 및 안전관리에 관한 법률」 제7조제항에 따른 건축허가등의 동의, 「위험물안전관리법」 제6조제항에 따른 제조소등의 설치의 허가(제조소등은 공장건축물 또는 그 부속시설에 관계된 것으로 한정한다)</p> <p style="text-align: center;">〈 신 설 〉</p>	<p>12. 「화재예방, 소방시설 설치·유지 및 안전관리에 관한 법률」 제7조제항에 따른 건축허가등의 동의, 「위험물안전관리법」 제6조제항에 따른 제조소등의 설치의 허가(제조소등은 공장건축물 또는 그 부속시설에 관계된 것으로 한정한다)</p> <p>② 사업시행자는 제항에 따른 인·허가등의 의제를 받으려는 경우에는 사업시행계획인가를 신청하는 때에 해당 법률이 정하는 관계 서류를 함께 제출하여야 한다. 다만, 사업시행계획인가를 신청한 때에 시공자가 선정되어 있지 아니하여 관계 서류를 제출할 수 없거나 제4항에 따라 사업시행계획인가를 하는 경우에는 시장·군수등이 정하는 기한까지 제출할 수 있다.</p> <p>③ 시장·군수등은 사업시행계획인가를 하거나 사업시행계획서를 작성하는 경우 제항 각 호에 따라 의제되는 인·허가등에 해당하는 사항이 있는 때에는 미리 관계 행정기관의 장과 협의하여야 하며, 협의를 요청받은 관계 행정기관의 장은 요청받은 날(제2항 단서의 경우에는 서류가 관계 행정기관의 장에게 도달된 날을 말한다)부터 20일 이내에 의견을 제출하여야 한다. 관계 행정기관의 장이 20일 이내에 의견을 제출하지 아니한 경우에는 협의된 것으로 본다.</p> <p>④ 시장·군수등은 제3항에도 불구하고 천재지변이나 그 밖의 불가피한 사유로 긴급히 사업을 시행할 필요가 있다고 인정하는 경우에는 관계 행정기관의 장과 협의를 마치기 전에 사업시행계획인가를 할 수 있다. 이 경우 협의를 마칠 때까지는 제항에 따른 인·허가등을 받은 것으로 보지 아니한다.</p> <p>⑤ 제항에 따라 사업에 대하여 다른 법률에 따른 인·허가등을 받은 것으로 보는 경우에는 관계 법률 또는 사도조례에 따라 해당 인·허가등의 대가로 부과되는 수수료와 해당 국유자·공유지의 사용 또는 점용에 따른 사용료 또는 점용료를 면제한다.</p>	<p style="text-align: center;">도시정비법 준용조항 중 중요사항 직접기술</p>
<p style="text-align: center;">〈 신 설 〉</p>	<p>제56조(「도시 및 주거환경정비법」의 준용)</p>	
<p style="text-align: center;">〈 신 설 〉</p>	<p>토지등소유자의 동의방법 등에 관하여는 「도시 및 주거환경정비법」 제27조 및 제36조를, 조합의 법인격·정관·임원 등에 관하여는 같은 법 제38조 및 제40조부터 제46조까지를, 주민대표회의 및 토지등소유자 전체회의 등에 관하여는 같은 법 제47조 및 제48조를, 정비기반시설 기부채납 기준 등에 관하여는 같은 법 제51조를, 용적률 상한 등에 관하여는 같은 법 제54조를, 시장·군수등의 사업시행계획인가</p>	<p style="text-align: center;">도시정비법 준용조항 일괄정리</p>

특례법 발의인(2016. 8.11)	특례법 제정인(2017. 2. 8)	비고
	<p>및 사업시행계획서 작성 등에 관하여는 같은 법 제 56조 및 제58조를, 소유자 확인이 곤란한 건축물 등에 대한 처분 등에 관하여는 같은 법 제74조를, 재산 또는 권리 평가 등에 관하여는 같은 법 제74조를, 시 공보중에 관하여는 같은 법 제82조를, 준공인가 및 공사완료의 절차 및 방법 등에 관하여는 같은 법 제 83조 및 제85조를, 소유권을 이전한 경우의 대지 및 건축물에 대한 권리 확정 등에 관하여는 같은 법 제 87조를, 청산금의 가격평가 방법 및 절차 등에 관하 여는 같은 법 제89조 및 제90조를, 부과금 및 연체 료의 부과 징수 등에 관하여는 같은 법 제93조를, 정비기반시설 관리자의 비용부담 및 귀속 등에 관하 여는 같은 법 제95조 및 제97조를, 국유·공유 재산 처분 등에 관하여는 같은 법 제98조를, 정비사업전 문관리업자에 관하여는 같은 법 제102조부터 제10조 까지를, 소규모주택정비사업의 감독 등에 관하여는 같은 법 제111조부터 제133조까지, 제124조 및 제125 조를, 조합임원 등에 대한 교육, 토지등소유자의 설 명 의무 등에 관하여는 같은 법 제115조, 제120조부터 제122조까지를 준용한다.</p>	
제36조(사업시행자 등의 권라·의무의 승계)	제57조(사업시행자 등의 권라·의무의 승계)	
<p>사업시행자와 소규모정비사업과 관련하여 권리를 갖 는 재(이하 "권리자"라 한다)의 변동이 있을 때에는 종전의 사업시행자와 권리자의 권라·의무는 새로이 사업시행자와 권리자로 된 자가 승계한다.</p>	<p>사업시행자와 소규모주택정비사업과 관련하여 권리 를 갖는 재(이하 "권리자"라 한다)의 변동이 있을 때 에는 종전의 사업시행자와 권리자의 권라·의무는 새로이 사업시행자와 권리자로 된 자가 승계한다.</p>	<p>조문위치 이동</p>
제5장 발칙	〈 삭 제 〉	
<p>제48조(발칙 적용에 있어서의 공무원 의제) 「형법」 제29조부터 제32조까지를 적용하는 경우 조합임원·청산인·전문조합관리인은 공무원으로 본 다.</p>	<p>제58조(발칙 적용에 있어서의 공무원 의제) 「형법」 제29조부터 제32조까지를 적용하는 경우 조합임원·청산인·전문조합관리인 및 정비사업전문 관리업자의 대표자(법인인 경우에는 임원을 말한 다)·직원 및 위탁지원자는 공무원으로 본다.</p>	<p>정비사업전 문관리업자 등 포함</p>
〈 신 설 〉	제5장 발칙	
<p>제49조(발칙) 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자는 5년 이하 의 징역 또는 5천만원 이하의 벌금형을 과(科)한다. 1. 제20조제4항에 따른 토지등소유자의 서면동의서를 위조한 자 2. 제21조제7항 각 호의 어느 하나를 위반하여 금품 이나 그 밖의 재산상 이익을 제공하거나 제공의 사를 표시하거나 제공을 약속하는 행위를 하거나, 제공을 받거나 제공의사 표시를 승낙한 자</p>	<p>제59조(발칙) 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자는 5년 이하 의 징역 또는 5천만원 이하의 벌금에 처한다. 1. 제25조제4항에 따른 토지등소유자의 서면동의서를 위조한 자 2. 제54조제7항 각 호의 어느 하나를 위반하여 금품 이나 그 밖의 재산상 이익을 제공하거나 제공의사 를 표시하거나 제공을 약속하는 행위를 하거나, 제공받거나 제공의사 표시를 승낙한 자</p>	-

특례법 발의안(2016. 8.11)	특례법 제정안(2017. 2. 8)	비고
<p>제50조(벌칙) 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자는 3년 이하의 징역 또는 3천만원 이하의 벌금형을 과(科)한다.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 제21조를 위반하여 시공자를 선정한 자 및 시공자로 선정된 자 2. 거짓 또는 부정한 방법으로 제19조제2항을 위반하여 조합원 자격을 취득한 자와 조합원 자격을 취득하게 하여준 토지등소유자 및 조합의 임직원(전문조합관리인을 포함한다) 3. 제19조제2항을 회피하여 분양주택을 이전 또는 공급받을 목적으로 건축물 또는 토지의 양도·양수 사실을 은폐한 자 4. 제20조제4항에 따른 토지등소유자의 서면동의서를 매도하거나 매수한 자 	<p>제60조(벌칙) 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자는 3년 이하의 징역 또는 3천만원 이하의 벌금에 처한다.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 제8조제4항을 위반하여 자료 또는 정보를 사용·제공 또는 누설한 자 2. 제20조를 위반하여 시공자를 선정한 자 및 시공자로 선정된 자 3. 거짓 또는 부정한 방법으로 제24조제2항을 위반하여 조합원 자격을 취득한 자와 조합원 자격을 취득하게 하여준 토지등소유자 및 조합의 임직원(전문조합관리인을 포함한다) 4. 제24조제2항을 회피하여 분양주택을 이전 또는 공급받을 목적으로 건축물 또는 토지의 양도·양수 사실을 은폐한 자 5. 제25조제4항에 따른 토지등소유자의 서면동의서를 매도하거나 매수한 자 6. 제33조제3항제7호다목 단서를 위반하여 주택을 전매하거나 이의 전매를 알선한 자 	주택전매 위반 등 신설
<p>제51조(벌칙) 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자는 2년 이하의 징역 또는 2천만원 이하의 벌금형을 과(科)한다.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 제20조제4항에 따른 총회의 의결을 거치지 아니하고 사업을 임의로 추진한 조합임원 2. 제20조제6항에 따라 주민대표회의의 승인을 받지 아니하고 주민대표회의를 구성·운영한 자 3. 제20조제6항에 따라 승인받은 주민대표회의가 구성되어 있음에도 불구하고 임의로 주민대표회의를 구성하여 사업을 추진한 자 4. 제25조에 따른 사업시행계획인가를 받지 아니하고 사업을 시행한 자와 사업시행계획서를 위반하여 건축물을 건축한 자 5. 제25조에 따른 사업시행계획인가를 받지 아니하고 제35조에 따라 이전을 한 자 8. 제39조제4항에 따른 처분의 취소·변경 또는 정지, 그 공사의 중지 및 변경에 관한 명령을 받고도 이에 응하지 아니한 사업시행자 및 주민대표회의 9. 제39조제4항에 따른 서류 및 관련 자료를 거짓으로 공개한 조합임원(토지등소유자가 시행하는 사업의 경우 그 대표자) 10. 제39조제4항에 따른 서류 및 관련 자료의 열람·복사 요청에 허위의 사실이 포함된 자료를 열람·복사해 준 조합임원(토지등소유자가 시행하는 사업의 경우 그 대표자) 	<p>제61조(벌칙) 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자는 2년 이하의 징역 또는 2천만원 이하의 벌금에 처한다.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 제23조제6항에 따른 총회의 의결을 거치지 아니하고 사업을 임의로 추진한 조합임원 2. 제25조제2항에 따른 주민대표회의의 승인을 받지 아니하고 주민대표회의를 구성·운영한 자 3. 제25조제2항에 따라 승인받은 주민대표회의가 구성되어 있음에도 불구하고 임의로 주민대표회의를 구성하여 사업을 추진한 자 4. 제29조에 따른 사업시행계획인가를 받지 아니하고 사업을 시행한 자와 사업시행계획서를 위반하여 건축물을 건축한 자 5. 제29조에 따른 사업시행계획인가를 받지 아니하고 제40조에 따라 소유권을 이전한 자 6. 제54조제4항에 따른 처분의 취소·변경 또는 정지, 그 공사의 중지 및 변경에 관한 명령을 받고도 이에 따르지 아니한 사업시행자, 주민대표회의 및 정비사업전문관리업자 7. 제54조제5항에 따른 서류 및 관련 자료를 거짓으로 공개한 조합임원(토지등소유자가 시행하는 사업의 경우 그 대표자를 말한다) 8. 제54조제6항에 따른 서류 및 관련 자료의 열람·복사 요청에 허위의 사실이 포함된 자료를 열람·복사해 준 조합임원(토지등소유자가 시행하는 사업의 경우 그 대표자를 말한다) 	조항번호 오류수정

특례법 발의인(2016. 8.11)	특례법 제정인(2017. 2. 8)	비고
<p>제52조(벌칙)</p> <p>다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자는 1년 이하의 징역 또는 1천만원 이하의 벌금형을 과(科)한다.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 제34조제4항에 따른 준공인가를 받지 아니하고 건축물 등을 사용한 자와 같은 조 제5항에 따라 시장·군수등의 사용허가를 받지 아니하고 건축물을 사용하는 자 2. 제39조제4항에 따른 회계감사를 받지 아니한 자 3. 제39조제4항에 따라 사업의 시행과 관련한 서류 및 자료를 인터넷과 그 밖의 방법을 병행하여 공개하지 아니하거나 조합원 또는 토지등소유자의 열람·복사 요청에 응하지 아니하는 조합임원(조합의 청산인 및 토지등소유자가 시행하는 사업의 경우 그 대표자, 제15조에 따른 신탁업자가 사업시행자인 경우 그 대표자를 말한다) 4. 제39조제4항에 따라 속기록 등을 만들지 아니하거나 관련 자료를 청산 시까지 보관하지 아니한 조합임원(조합의 청산인 및 토지등소유자가 시행하는 사업의 경우 그 대표자, 제15조에 따른 신탁업자가 사업시행자인 경우 그 대표자를 말한다) 	<p>제62조(벌칙)</p> <p>다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자는 1년 이하의 징역 또는 1천만원 이하의 벌금에 처한다.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 제39조제4항에 따른 준공인가를 받지 아니하고 건축물 등을 사용한 자와 같은 조 제5항에 따라 시장·군수등의 사용허가를 받지 아니하고 건축물을 사용하는 자 2. 제64조제3항에 따른 회계감사를 받지 아니한 자 3. 제54조제5항을 위반하여 사업시행과 관련한 서류 및 자료를 인터넷과 그 밖의 방법을 병행하여 공개하지 아니하거나 조합원 또는 토지등소유자의 열람·복사 요청에 따르지 아니하는 조합임원(조합의 청산인 및 토지등소유자가 시행하는 사업의 경우에는 그 대표자, 제9조에 따른 지정개발자가 사업시행자인 경우 그 대표자를 말한다) 4. 제54조제6항을 위반하여 속기록 등을 만들지 아니하거나 관련 자료를 청산 시까지 보관하지 아니한 조합임원(조합의 청산인 및 토지등소유자가 시행하는 사업의 경우에는 그 대표자, 제9조에 따른 지정개발자가 사업시행자인 경우 그 대표자를 말한다) 	-
<p>제53조(양벌규정)</p> <p>법인의 대표자나 법인 또는 개인의 대리인, 사용인, 그 밖의 종업원이 그 법인 또는 개인의 업무에 관하여 제49조, 제50조, 제51조, 제52조의 어느 하나에 해당하는 위반행위를 하면 그 행위자를 벌하는 외에 그 법인 또는 개인에게도 해당 조문의 벌금형을 과(科)한다. 다만, 법인 또는 개인이 그 위반행위를 방지하기 위하여 해당 업무에 관하여 상당한 주의와 감독을 게을리하지 아니한 경우에는 그러하지 아니하다.</p>	<p>제63조(양벌규정)</p> <p>법인의 대표자나 법인 또는 개인의 대리인, 사용인, 그 밖의 종업원이 그 법인 또는 개인의 업무에 관하여 제59조, 제60조, 제61조, 제62조의 어느 하나에 해당하는 위반행위를 하면 그 행위자를 벌하는 외에 그 법인 또는 개인에게도 해당 조문의 벌금형을 과(科)한다. 다만, 법인 또는 개인이 그 위반행위를 방지하기 위하여 해당 업무에 관하여 상당한 주의와 감독을 게을리하지 아니한 경우에는 그러하지 아니하다.</p>	-
<p>제54조(과태료)</p> <ol style="list-style-type: none"> ① 제39조제3항에 따라 점검반의 현장조사를 거부·기피 또는 방해한 자에게는 1천만원의 과태료를 부과한다. ② 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자에게는 500만원 이하의 과태료를 부과한다. <ol style="list-style-type: none"> 1. 제39조제4항에 따른 통지를 태만히 한 자 2. 제39조제4항에 따른 보고 또는 자료의 제출을 태만히 한 자 3. 제39조제4항에 따른 관계 서류의 인계를 태만히 한 자 ③ 제항 및 제2항에 따른 과태료는 대통령령으로 정하는 방법 및 절차에 따라 국토교통부장관, 사도지 	<p>제64조(과태료)</p> <ol style="list-style-type: none"> ① 제54조제4항에 따라 점검반의 현장조사를 거부·기피 또는 방해한 자에게는 1천만원의 과태료를 부과한다. ② 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자에게는 500만원 이하의 과태료를 부과한다. <ol style="list-style-type: none"> 1. 제40조제4항에 따른 통지를 태만히 한 자 2. 제54조제2항에 따른 보고 또는 자료의 제출을 태만히 한 자 ③ 제항 및 제2항에 따른 과태료는 대통령령으로 정하는 방법 및 절차에 따라 국토교통부장관, 사도지사, 시장·군수 및 자치구의 구청장이 부과·징수한다. 	-

특례법 발의안(2016. 8.11)	특례법 제정안(2017. 2. 8)	비고
사, 시장군수·구청장이 부과·징수한다.		
부칙	부칙	
제1조(시행일) 이 법은 공포 후 1년이 경과한 날부터 시행한다. 다만, 제4조, 제5조, 제6조, 제9조, 제10조, 제40조제6항, 제41조, 제45조 및 제46조는 공포한 날부터 시행한다.	제1조(시행일) 이 법은 공포 후 1년이 경과한 날부터 시행한다.	공포 후 1년 경과한 날부터 시행
제5조(매도청구 등에 관한 경과조치 등) 이 법 시행 당시 종전 법률에 따라 가로주택정비사업과 주택재건축사업의 시행을 목적으로 설립인가를 받은 조합의 매도청구 및 분양신청을 하지 아니한 자 등에 대한 조치는 종전 법률의 규정에 따른다. 다만, 가로주택정비사업의 경우에는 종전 법률의 규정에도 불구하고 조합 설립의 동의를 하지 아니한 자의 토지 또는 건축물에 대하여 매도청구를 할 수 있다.	제2조(매도청구에 관한 적용례) ① 제35조는 이 법 시행 후 최초로 조합설립인가를 신청하는 경우부터 적용한다. ② 제항에도 불구하고 가로주택정비사업의 사업시행자는 이 법 시행 전에 조합설립인가를 신청한 경우에도 제35조에 따라 매도청구를 할 수 있으며, 이 경우 제35조제항의 "심의 결과를 받은 날"은 "이 법 시행일"로 본다.	이 법 시행 전 조합설립인가 신청한 경우 매도청구 가능
제2조(일반적 경과조치) 이 법 시행 당시 종전의 「도시 및 주거환경정비법」의 가로주택정비사업 및 주택재건축사업(정비구역이 아닌 구역에서 시행하는 주택재건축사업만 해당한다. 이하 같다) 관련 규정(이하 "종전 법률"이라 한다)에 따라 행하여진 처분·절차 및 그 밖의 행위는 이 법의 규정에 따라 행하여진 것으로 본다.	제3조(일반적 경과조치) 이 법 시행 당시 종전의 「도시 및 주거환경정비법」(이하 "종전 법률"이라 한다)의 가로주택정비사업 및 주택재건축사업(정비구역이 아닌 구역에서 시행하는 주택재건축사업을 말한다. 이하 같다) 관련 규정에 따라 행하여진 처분·절차 및 행위는 이 법의 관련 규정에 따라 행하여진 처분·절차 및 행위로 본다.	-
제3조(가로주택정비사업 등에 관한 경과조치) 종전 법률에 따라 시행 중인 가로주택정비사업과 주택재건축사업은 각각 이 법에 따른 가로주택정비사업과 소규모재건축사업으로 본다.	제4조(가로주택정비사업 등에 관한 경과조치) 종전 법률에 따라 시행 중인 가로주택정비사업 및 주택재건축사업은 각각 이 법에 따른 가로주택정비사업과 소규모재건축사업으로 본다.	-
제4조(조합설립추진위원회에 관한 경과조치) 이 법 시행 당시 종전 법률에 따라 주택재건축사업의 시행을 목적으로 승인 받은 조합설립추진위원회는 이 법에 따른 소규모재건축사업의 시행을 목적으로 하는 조합을 설립하기 위한 행위를 할 수 있다.	제5조(조합설립추진위원회에 대한 경과조치) 이 법 시행 전에 종전 법률에 따라 주택재건축사업의 시행을 목적으로 승인받은 조합설립추진위원회는 제21조에도 불구하고 이 법에 따른 소규모재건축사업을 시행하기 위하여 정비사업전문관리업자의 선정 및 변경 등 「도시 및 주거환경정비법」 제32조의 업무를 수행할 수 있다.	-
제6조(관리처분계획의 수립에 관한 경과조치) 이 법 시행 당시 종전 법률에 따라 사업시행계획인가를 신청하거나 사업시행계획인가를 받은 가로주택정비사업과 주택재건축사업의 관리처분계획 수립 시기 및 절차 등은 종전 법률의 규정에 따른다.	제6조(관리처분계획의 수립에 관한 경과조치) 이 법 시행 당시 종전 법률에 따라 사업시행계획인가를 신청하거나 사업시행계획인가를 받은 가로주택정비사업 및 주택재건축사업의 관리처분계획 수립 시기 및 절차 등은 종전 법률에 따른다.	-

특례법 발의인(2016. 8.11)	특례법 제정인(2017. 2. 8)	비고
<p>제7조(벌칙 등에 관한 경과조치)</p> <p>이 법 시행 전의 가로주택정비사업 및 주택재건축사업과 관련한 행위에 대하여 벌칙과 과태료를 적용할 때에는 종전 법률에 따른다.</p>	<p>제7조(벌칙 등에 관한 경과조치)</p> <p>이 법 시행 전의 가로주택정비사업 및 주택재건축사업과 관련한 행위에 대하여 벌칙과 과태료를 적용할 때에는 종전 법률에 따른다.</p>	-
<p>제8조(다른 법률의 개정)</p>	<p>제8조(다른 법률의 개정)</p>	
<p>① 2018 평창 동계올림픽대회 및 장애인동계올림픽대회 지원 등에 관한 특별법 일부를 다음과 같이 개정한다.</p> <p>제33조제4항제14호 중 “같은 법 제28조”를 “같은 법 제50조 및 「빈집 등 소규모 주택정비 특례법」 제25조”로 한다.</p> <p>제57조제4항제22호 중 “ 「도시 및 주거환경정비법」 제28조”를 “ 「도시 및 주거환경정비법」 제50조 및 「빈집 등 소규모 주택정비 특례법」 제25조”로 한다.</p> <p>② 경제자유구역의 지정 및 운영에 관한 특별법 일부를 다음과 같이 개정한다.</p> <p>제11조제4항제22호 중 “ 「도시 및 주거환경정비법」 제28조”를 “ 「도시 및 주거환경정비법」 제50조 및 「빈집 등 소규모 주택정비 특례법」 제25조”로 한다.</p> <p>③ 고도 보존 및 육성에 관한 특별법 일부를 다음과 같이 개정한다.</p> <p>제12조제4항제20호 중 “ 「도시 및 주거환경정비법」 제28조”를 “ 「도시 및 주거환경정비법」 제50조 및 「빈집 등 소규모 주택정비 특례법」 제25조”로 한다.</p> <p>④ 도시재정비 촉진을 위한 특별법 일부를 다음과 같이 개정한다.</p> <p>제2조제2호가목 중 “주거환경개선사업, 주택재개발사업, 주택재건축사업, 도시환경정비사업, 주거환경관리사업 및 가로주택정비사업”을 “주거환경개선사업, 재개발사업 및 재건축사업, 「빈집 등 소규모 주택정비 특례법」에 따른 가로주택정비사업 및 소규모재건축사업”으로 하고, 같은 조 제8호가목 중 “주거환경개선사업·주택재개발사업·도시환경정비사업·주거환경관리사업 및 가로주택정비사업”을 “주거환경개선사업·재개발사업 및 「빈집 등 소규모 주택정비 특례법」에 따른 가로주택정비사업”으로 하며, 같은 호 나목 중 “주택재건축사업”을 “재건축사업 및 「빈집 등 소규모 주택정비 특례법」에 따른 소규모재건축사업”으로 한다.</p> <p>제3조제3항 중 “주택재건축사업”을 “재건축사업</p>	<p>① 2018 평창 동계올림픽대회 및 동계패럴림픽대회 지원 등에 관한 특별법 일부를 다음과 같이 개정한다.</p> <p>제33조제4항제14호 중 “제28조”를 “제50조 및 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」 제29조”로, “사업시행인가”를 “사업시행계획인가”로 한다.</p> <p>제57조제4항제22호 중 “ 「도시 및 주거환경정비법」 제28조”를 “ 「도시 및 주거환경정비법」 제50조 및 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」 제29조”로, “사업시행인가”를 “사업시행계획인가”로 한다.</p> <p>② 경제자유구역의 지정 및 운영에 관한 특별법 일부를 다음과 같이 개정한다.</p> <p>제11조제4항제22호 중 “ 「도시 및 주거환경정비법」 제28조”를 “ 「도시 및 주거환경정비법」 제50조 및 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」 제29조”로, “사업시행인가”를 “사업시행계획인가”로 한다.</p> <p>③ 고도 보존 및 육성에 관한 특별법 일부를 다음과 같이 개정한다.</p> <p>제12조제4항제20호 중 “ 「도시 및 주거환경정비법」 제28조”를 “ 「도시 및 주거환경정비법」 제50조 및 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」 제29조”로, “사업시행인가”를 “사업시행계획인가”로 한다.</p> <p>④ 도시재정비 촉진을 위한 특별법 일부를 다음과 같이 개정한다.</p> <p>제2조제2호가목 중 “주거환경개선사업, 주택재개발사업, 주택재건축사업, 도시환경정비사업, 주거환경관리사업 및 가로주택정비사업”을 “주거환경개선사업, 재개발사업 및 재건축사업, 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」에 따른 가로주택정비사업 및 소규모재건축사업”으로 하고, 같은 조 제8호가목 중 “주거환경개선사업·주택재개발사업·도시환경정비사업·주거환경관리사업 및 가로주택정비사업”을 “주거환경개선사업·재개발사업 및 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」에 따른 가로주택정비사업”으로 하며, 같은 호 나목 중 “주택재건축사업”을 “재건축사업 및 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」에 따른 소규모재건축사업”으로 한다.</p> <p>제3조제3항 중 “주택재건축사업”을 “재건축사업 및</p>	<p>법률명 수정반영</p>

특례법 발의안(2016. 8.11)	특례법 제정안(2017. 2. 8)	비고
<p>및 「빈집 등 소규모 주택정비 특례법」에 따른 소규모재건축사업으로 한다.</p> <p>제7조제4항 중 “「도시 및 주거환경정비법」 제3조”를 “「도시 및 주거환경정비법」 제31조 및 「빈집 등 소규모 주택정비 특례법」 제8조”로 하고, 같은 항의 본문 및 단서 중 “정비사업”을 “정비사업 및 「빈집 등 소규모 주택정비 특례법」 제2조3호에 따른 소규모정비사업”으로 한다.</p> <p>제20조 중 “「도시 및 주거환경정비법」 제4조의2”를 “「도시 및 주거환경정비법」 제10조 및 「빈집 등 소규모 주택정비 특례법」 제6조”로 한다.</p> <p>⑤ 동·서·남해안 및 내륙권 발전 특별법 일부를 다음과 같이 개정한다.</p> <p>제15조제4항제2호 중 “「도시 및 주거환경정비법」 제28조”를 “「도시 및 주거환경정비법」 제50조 및 「빈집 등 소규모 주택정비 특례법」 제25조”로 한다.</p> <p>⑥ 마리나항만의 조성 및 관리 등에 관한 법률 일부를 다음과 같이 개정한다.</p> <p>제6조제4항제10호 중 “「도시 및 주거환경정비법」 제28조”를 “「도시 및 주거환경정비법」 제50조 및 「빈집 등 소규모 주택정비 특례법」 제25조”로 한다.</p> <p style="text-align: center;">〈 신 설 〉</p> <p>⑦ 새만금사업 추진 및 지원에 관한 특별법 일부를 다음과 같이 개정한다.</p> <p>제7조제4항제6호 중 “「도시 및 주거환경정비법</p>	<p>「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」에 따른 소규모재건축사업으로 한다.</p> <p>제7조제4항 전단 중 “「도시 및 주거환경정비법」 제13조의 조합”을 “「도시 및 주거환경정비법」 제31조 및 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」 제23조의 조합”으로, “정비사업”을 “정비사업 및 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」 제2조제3호에 따른 소규모주택정비사업”으로 한다.</p> <p>제15조제3항 중 “「도시 및 주거환경정비법」 제26조”를 “「도시 및 주거환경정비법」 제47조 및 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」 제25조”로 한다.</p> <p>제20조 중 “「도시 및 주거환경정비법」 제4조의2”를 “「도시 및 주거환경정비법」 제10조 및 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」 제32조”로 한다.</p> <p>⑤ 동·서·남해안 및 내륙권 발전 특별법 일부를 다음과 같이 개정한다.</p> <p>제15조제4항제2호 중 “「도시 및 주거환경정비법」 제28조”를 “「도시 및 주거환경정비법」 제50조 및 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」 제29조”로, “사업시행인가”를 “사업시행계획인가”로 한다.</p> <p>⑥ 마리나항만의 조성 및 관리 등에 관한 법률 일부를 다음과 같이 개정한다.</p> <p>제6조제4항제10호 중 “「도시 및 주거환경정비법」 제28조”를 “「도시 및 주거환경정비법」 제50조 및 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」 제29조”로, “사업시행인가”를 “사업시행계획인가”로 한다.</p> <p>⑦ 부동산 거래신고 등에 관한 법률 일부를 다음과 같이 개정한다.</p> <p>제3조제4항제3호나목 중 “「도시 및 주거환경정비법」 제48조에 따른 관리처분계획의 인가”를 “「도시 및 주거환경정비법」 제74조에 따른 관리처분계획의 인가 및 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」 제29조에 따른 사업시행계획인가”로 한다.</p> <p>⑧ 사회기반시설에 대한 민간투자법 일부를 다음과 같이 개정한다.</p> <p>제21조제8항제5호 중 “제28조”를 “같은 법 제50조 및 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」 제29조”로, “사업시행인가”를 “사업시행계획인가”로 한다.</p> <p>⑨ 새만금사업 추진 및 지원에 관한 특별법 일부를 다음과 같이 개정한다.</p> <p>제7조제4항제6호 중 “「도시 및 주거환경정비법</p>	<p>다른 법률개정 추가</p> <p>법률명 수정변영</p>

특례법 발의인(2016. 8.11)	특례법 제정인(2017. 2. 8)	비고
<p>제28조"를 "「도시 및 주거환경정비법」 제50조 및 「빈집 등 소규모 주택정비 특례법」 제25조"로 한다.</p> <p>⑧ 소득세법 일부를 다음과 같이 개정한다. 제89조 제2항 중 "「도시 및 주거환경정비법」 제48조"를 "「도시 및 주거환경정비법」 제74조 및 「빈집 등 소규모 주택정비 특례법」 제25조"로 하고, 같은 항의 본문 및 단서 중 "주택재건축사업 또는 주택재개발사업"을 "재건축사업 또는 재개발사업, 「빈집 등 소규모 주택정비 특례법」에 따른 소규모재건축사업"으로 한다.</p> <p>제95조제2항 중 "「도시 및 주거환경정비법」 제48조"를 "「도시 및 주거환경정비법」 제74조 및 「빈집 등 소규모 주택정비 특례법」 제25조"로 한다.</p> <p>⑨ 아시아문화중심도시 조성에 관한 특별법 일부를 다음과 같이 개정한다.</p> <p>제33조제4항제25호 중 "「도시 및 주거환경정비법」 제28조"를 "「도시 및 주거환경정비법」 제50조 및 「빈집 등 소규모 주택정비 특례법」 제25조"로 한다.</p> <p>⑩ 연구개발특구의 육성에 관한 특별법 일부를 다음과 같이 개정한다.</p> <p>제29조제4항제9호 중 "「도시 및 주거환경정비법」 제28조"를 "「도시 및 주거환경정비법」 제50조 및 「빈집 등 소규모 주택정비 특례법」 제25조"로 한다.</p> <p>⑪ 유비쿼터스도시의 건설 등에 관한 법률 일부를 다음과 같이 개정한다.</p> <p>제12조제4항제4호 중 "「도시 및 주거환경정비법」 제8조"를 "「도시 및 주거환경정비법」 제25조부터 제27조까지 및 「빈집 등 소규모 주택정비 특례법」 제3조 및 제4조"로 한다.</p> <p>⑫ 재건축초과이익 환수에 관한 법률 일부를 다음과 같이 개정한다.</p> <p>제1조 중 "주택재건축사업"을 "재건축사업 및 「빈집 등 소규모 주택정비 특례법」에 따른 소규모 재건축사업"으로 하고 "(이하 "재건축사업"이라 한다)"를 삭제한다.</p>	<p>제28조"를 "「도시 및 주거환경정비법」 제50조 및 「빈집 등 소규모주택 정비에 관한 특례법」 제29조"로, "사업시행인가"를 "사업시행계획인가"로 한다.</p> <p>⑩ 소득세법 일부를 다음과 같이 개정한다.</p> <p>제89조제2항 본문 중 "「도시 및 주거환경정비법」 제48조에 따른 관리처분계획의 인가"를 "「도시 및 주거환경정비법」 제74조에 따른 관리처분계획의 인가 및 「빈집 등 소규모주택 정비에 관한 특례법」 제29조에 따른 사업시행계획인가로, "주택재건축사업 또는 주택재개발사업"을 "재건축사업 또는 재개발사업, 「빈집 등 소규모주택 정비에 관한 특례법」에 따른 소규모재건축사업"으로 하고, 같은 항 단서 중 "주택재건축사업 또는 주택재개발사업"을 "재건축사업 또는 재개발사업, 「빈집 등 소규모주택 정비에 관한 특례법」에 따른 소규모재건축사업"으로 한다.</p> <p>제95조제2항 본문 중 "「도시 및 주거환경정비법」 제48조에 따른 관리처분계획 인가"를 "「도시 및 주거환경정비법」 제74조에 따른 관리처분계획 인가 및 「빈집 등 소규모주택 정비에 관한 특례법」 제29조에 따른 사업시행계획인가"로 한다.</p> <p>⑪ 아시아문화중심도시 조성에 관한 특별법 일부를 다음과 같이 개정한다.</p> <p>제33조제4항제25호 중 "「도시 및 주거환경정비법」 제28조"를 "「도시 및 주거환경정비법」 제50조 및 「빈집 등 소규모주택 정비에 관한 특례법」 제29조"로, "사업시행인가"를 "사업시행계획인가"로 한다.</p> <p>⑫ 연구개발특구의 육성에 관한 특별법 일부를 다음과 같이 개정한다.</p> <p>제29조제4항제9호 중 "「도시 및 주거환경정비법」 제28조"를 "「도시 및 주거환경정비법」 제50조 및 「빈집 등 소규모주택 정비에 관한 특례법」 제29조"로, "사업시행인가"를 "사업시행계획인가"로 한다.</p> <p>⑬ 유비쿼터스도시의 건설 등에 관한 법률 일부를 다음과 같이 개정한다.</p> <p>제12조제4항제4호 중 "「도시 및 주거환경정비법」 제8조"를 "「도시 및 주거환경정비법」 제25조부터 제27조까지 및 「빈집 등 소규모주택 정비에 관한 특례법」 제7조부터 제9조까지"로 한다.</p> <p>⑭ 재건축초과이익 환수에 관한 법률 일부를 다음과 같이 개정한다. (개정 2017.3.21)</p> <p>제1조 중 "주택재건축사업(이하 "재건축사업"이라 한다)"을 "재건축사업 및 「빈집 등 소규모주택 정비에 관한 특례법」에 따른 소규모재건축사업"으로 한다.</p> <p>제2조제 호가목을 다음과 같이 하고, 같은 조 제4호</p>	

특례법 발의안(2016. 8.11)	특례법 제정안(2017. 2. 8)	비고
<p>제2조제4호 및 제5호 중 “주택재건축사업”을 “재건축사업 및 「민집 등 소규모 주택정비 특례법」 제2조제1항제3호다목에 따른 소규모재건축사업”으로 한다.</p> <p>제3조의2 중 “ 「도시 및 주거환경정비법」 제48조 제1항 ”을 “ 「도시 및 주거환경정비법」 제74조제1항 및 「민집 등 소규모 주택정비 특례법」 제25조 제1항 ”으로 한다.</p> <p>제5조 중 “주택재건축사업”을 “재건축사업 및 「민집 등 소규모 주택정비 특례법」 에 따른 소규모 재건축사업”으로 한다.</p> <p>제6조제1항 중 “ 「도시 및 주거환경정비법」 제6조 ”를 “ 「도시 및 주거환경정비법」 제35조 및 「민집 등 소규모 주택정비 특례법」 제8조 ”로 한다.</p> <p>제8조제1항 및 제3항 중 “주택재건축사업”을 “재건축사업 및 「민집 등 소규모 주택정비 특례법」 에 따른 소규모재건축사업”으로 한다.</p> <p>제11조제1항 중 “주택재건축사업”을 “재건축사업 및 「민집 등 소규모 주택정비 특례법」 에 따른 소규모재건축사업”으로 한다.</p> <p>⑬ 재해위험 개선사업 및 이주대책에 관한 특별법 일부를 다음과 같이 개정한다.</p> <p>제21조제1항 중 “주택재건축사업”을 “재건축사업 및 「민집 등 소규모 주택정비 특례법」 제2조제1항 제3호다목에 따른 소규모재건축사업”으로 하고 “(이하 “재건축사업”이라 한다)”를 삭제하며, 같은 항의 본문 및 단서 중 “ 「도시 및 주거환경정비법」 ”을 “ 「도시 및 주거환경정비법」 및 「민집 등 소규모 주택정비 특례법」 ”으로 한다.</p>	<p>본문 및 제5호 본문 중 “주택재건축사업”을 각각 “재건축사업 및 「민집 등 소규모주택 정비에 관한 특례법」 제2조제1항제3호다목에 따른 소규모재건축사업(이하 “재건축사업”이라 한다)”으로 한다.</p> <p>가. 「도시 및 주거환경정비법」 제35조에 따라 설립된 재건축조합(같은 법 제27조제1항제3호에 따라 지정된 신탁업자를 포함한다) 및 「민집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」 제23조에 따라 설립된 조합(이하 “조합”이라 한다)</p> <p>제3조의2 중 “ 「도시 및 주거환경정비법」 제48조제1항에 따른 관리처분계획의 인가 ”를 “ 「도시 및 주거환경정비법」 제74조제1항에 따른 관리처분계획의 인가 및 「민집 등 소규모주택 정비에 관한 특례법」 제29조제1항에 따른 사업시행계획인가 ”로 한다.</p> <p>제5조 중 “주택재건축사업”을 “재건축사업”으로 한다.</p> <p>제8조제1항 각 호 외의 부분 본문 중 “ 「도시 및 주거환경정비법」 에 의한 당해 주택재건축사업 ”을 “재건축사업”으로 하고, 같은 항 각 호 외의 부분 단서 및 같은 항 제3호 중 “주택재건축사업”을 각각 “재건축사업”으로 하며, 같은 항 제3호 중 “ 「도시 및 주거환경정비법」 제8조제4항제8호 ”를 “ 「도시 및 주거환경정비법」 제27조제1항제3호 ”로 한다.</p> <p>제8조제3항 각 호 외의 부분 본문 및 단서, 같은 항 제1호 중 “주택재건축사업”을 각각 “재건축사업”으로 한다.</p> <p>제11조제1항 각 호 외의 부분 중 “주택재건축사업”을 “재건축사업”으로 하고, 같은 항 제3호 단서 중 “ 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 및 「도시 및 주거환경정비법」 ”을 “ 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」, 「도시 및 주거환경정비법」 및 「민집 등 소규모주택 정비에 관한 특례법」 ”으로 한다.</p> <p>제17조제2항 중 “주택재건축사업”을 “재건축사업”으로 한다.</p> <p>제21조제1항 중 “주택재건축사업”을 “재건축사업”으로 한다.</p> <p>⑮ 재해위험 개선사업 및 이주대책에 관한 특별법 일부를 다음과 같이 개정한다.</p> <p>제21조제1항 중 “주택재건축사업(이하 “재건축사업”이라 한다)”을 “재건축사업 및 「민집 등 소규모주택 정비에 관한 특례법」 제2조제1항제3호다목의 소규모 재건축사업”으로, “ 「도시 및 주거환경정비법」 ”을 “ 「도시 및 주거환경정비법」 및 「민집 등 소규모주택 정비에 관한 특례법」 ”으로 한다.</p>	

특례법 발의인(2016. 8.11)	특례법 제정인(2017. 2. 8)	비고
<p>⑭ 접경지역 지원 특별법 일부를 다음과 같이 개정한다. 제14조제1항제2호 중 “ 「도시 및 주거환경정비법 제28조」를 “ 「도시 및 주거환경정비법 제50조 및 「민집 등 소규모 주택정비 특례법 제25조」로 한다.</p> <p>⑮ 제주특별자치도 설치 및 국제자유도시 조성을 위한 특별법 일부를 다음과 같이 개정한다. 제148조제1항제3호 중 “ 「도시 및 주거환경정비법 제28조」를 “ 「도시 및 주거환경정비법 제50조 및 「민집 등 소규모 주택정비 특례법 제25조」로 한다.</p> <p>⑯ 조세특례제한법 일부를 다음과 같이 개정한다. 제98조제3제2항 중 “주택재개발사업 또는 주택재건축사업”을 “재개발사업 또는 재건축사업, 「민집 등 소규모 주택정비 특례법」에 따른 소규모재건축사업”으로 한다. 제104조의9제1항제3호 중 “ 「도시 및 주거환경정비법 제7조부터 제9조까지」를 “ 「도시 및 주거환경정비법 제24조부터 제28조까지 및 「민집 등 소규모 주택정비 특례법 제3조부터 제5조까지」로 한다.</p> <p>⑰ 주택도시시기금법 일부를 다음과 같이 개정한다. 제9조제2항제1호 가목 중 “바둑”을 “다목적, 「민집 등 소규모 주택정비 특례법 제2조제2항제2호 및 3호”로 한다.</p> <p>⑱ 주택법 일부를 다음과 같이 개정한다. 제68조제3항 중 “주택재건축사업”을 “재건축사업 및 「민집 등 소규모 주택정비 특례법 제2조제1항제3호다목적에 따른 소규모재건축사업”으로 한다.</p> <p>⑲ 지방세법 일부를 다음과 같이 개정한다.제7조제3항 중 “ 「도시 및 주거환경정비법 제16조제2항」을 “ 「도시 및 주거환경정비법 제35조제2항 및 「민집 등 소규모 주택정비 특례법 제8조」로 하고, “주택재건축조합”을 “재건축조합 및 소규모재건축조합”으로 한다.</p> <p>㉑ 지방세특례제한법 일부를 다음과 같이 개정한다. 제143조제2항제1호 중 “주택재개발사업 또는 주택재건축사업”을 “재개발사업 또는 재건축사업, 「민</p>	<p>⑭ 접경지역 지원 특별법 일부를 다음과 같이 개정한다. 제14조제1항제2호 중 “ 「도시 및 주거환경정비법 제28조」를 “ 「도시 및 주거환경정비법 제50조 및 「민집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법 제29조」로, “사업시행인가”를 “사업시행계획인가”로 한다.</p> <p>⑰ 제주특별자치도 설치 및 국제자유도시 조성을 위한 특별법 일부를 다음과 같이 개정한다. 제148조제1항제3호 중 “ 「도시 및 주거환경정비법 제28조」를 “ 「도시 및 주거환경정비법 제50조 및 「민집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법 제29조」로, “사업시행인가”를 “사업시행계획인가”로 한다.</p> <p>⑯ 조세특례제한법 일부를 다음과 같이 개정한다. 제98조제3제2항제1호 중 “주택재개발사업 또는 주택재건축사업”을 “재개발사업 또는 재건축사업, 「민집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」에 따른 소규모재건축사업”으로 한다. 제104조의9제1항제3호 중 “ 「도시 및 주거환경정비법 제7조부터 제9조까지」를 “ 「도시 및 주거환경정비법 제24조부터 제28조까지 및 「민집 및 소규모 주택 정비에 관한 특례법 제7조부터 제9조까지」로 한다.</p> <p>⑰ 주택도시시기금법 일부를 다음과 같이 개정한다. 제9조제2항제1호 가목 중 “바둑까지의 사업”을 “다목적까지의 사업, 「민집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법 제2조제1항제2호 및 제3호의 사업”으로 한다.</p> <p>⑱ 주택법 일부를 다음과 같이 개정한다. 제68조제3항 중 “주택재건축사업”을 “재건축사업 및 「민집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법 제2조제1항제3호다목적에 따른 소규모재건축사업”으로 한다.</p> <p>⑲ 지방세법 일부를 다음과 같이 개정한다. 제7조제8항 본문 중 “ 「도시 및 주거환경정비법 제16조제2항」을 “ 「도시 및 주거환경정비법 제35조제3항 및 「민집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법 제23조」로, “주택재건축조합”을 “재건축조합 및 소규모재건축조합”으로 한다.</p> <p>㉑ 지방세특례제한법 일부를 다음과 같이 개정한다. 제143조제2항제1호 중 “주택재개발사업 또는 주택재건축사업”을 “재개발사업 또는 재건축사업, 「민집 및</p>	

특례법 발의안(2016. 8.11)	특례법 제정안(2017. 2. 8)	비고
<p>집 등 소규모 주택정비 특례법 에 따른 소규모재건축사업"으로 한다.</p> <p>㉔ 친수구역 활용에 관한 특별법 일부를 다음과 같이 개정한다. 제5조제1항제2호 중 "「도시 및 주거환경정비법 제28조"를 "「도시 및 주거환경정비법 제50조 및 「민집 등 소규모 주택정비 특례법 제25조"로 한다.</p> <p>㉕ 학교용지 확보 등에 관한 특별법 일부를 다음과 같이 개정한다. 제3조제1항 중 "주택재건축사업"을 "재건축사업 및 「민집 등 소규모 주택정비 특례법 에 따른 제2조제1항제3호다목에 따른 소규모재건축사업"으로 한다. 제5조제1항제5호 중 "다목"을 "다목 및 「민집 등 소규모 주택정비 특례법 에 따른 제2조제1항제3호다목에 따른 소규모재건축사업"으로 한다.</p> <p>㉖ 한국토지주택공사법 일부를 다음과 같이 개정한다. 제9조제3항제6호 중 "「도시 및 주거환경정비법 제62조제2항"을 "「도시 및 주거환경정비법 제83조제2항 및 「민집 등 소규모 주택정비 특례법 에 따른 제34조제2항에 따른 준공인가"로 한다.</p>	<p>소규모주택 정비에 관한 특별법 에 따른 소규모재건축사업"으로 한다.</p> <p>㉔ 친수구역 활용에 관한 특별법 일부를 다음과 같이 개정한다. 제5조제1항제2호 중 "「도시 및 주거환경정비법 제28조"를 "「도시 및 주거환경정비법 제50조 및 「민집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법 제29조"로, "사업시행인가"를 "사업시행계획인가"로 한다.</p> <p>㉕ 학교용지 확보 등에 관한 특별법 일부를 다음과 같이 개정한다. 제3조제1항 전단 중 "주택재건축사업"을 "재건축사업 및 「민집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법 제2조제1항제3호다목의 소규모재건축사업"으로 한다. 제5조제1항제5호 중 "다목까지의 규정에 따른 정비사업"을 "다목까지의 규정에 따른 정비사업 및 「민집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법 제2조제1항제3호나목·다목에 따른 소규모주택정비사업"으로, "정비구역"을 "정비구역 및 사업시행구역"으로 한다.</p> <p>㉖ 한국토지주택공사법 일부를 다음과 같이 개정한다. 제9조제3항제6호 중 "「도시 및 주거환경정비법 제62조제2항"을 "「도시 및 주거환경정비법 제83조제2항 및 「민집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법 제39조제2항"으로 한다. ㉗ 해양산업클러스터의 지정 및 육성 등에 관한 특별법 일부를 다음과 같이 개정한다. 제29조제1항제9호 중 "「도시 및 주거환경정비법 제28조"를 "「도시 및 주거환경정비법 제50조 및 「민집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법 제29조"로, "사업시행인가"를 "사업시행계획인가"로 한다.</p>	
<p>제9조(다른 법률과의 관계) 이 법 시행 당시 다른 법률에서 종전 법률 및 그 규정을 인용하고 있는 경우 이 법에 그에 해당하는 규정이 있는 때에는 이 법 또는 이 법의 해당 규정을 인용한 것으로 본다.</p>	<p>제9조(다른 법률과의 관계) 이 법 시행 당시 다른 법령에서 종전 법률 또는 그 규정을 인용하고 있는 경우 이 법에 그에 해당하는 규정이 있는 때에는 이 법 또는 이 법의 해당 규정을 인용한 것으로 본다.</p>	-

2. 소규모주택정비사업 홍보 리플릿안



소규모주택정비사업

어떤 사업인가요?

소규모주택정비사업의 절차를 간소화하고 공공의 지원을 확대하는

「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」이 2018년 2월 9일 시행되었습니다.

소규모주택정비사업은 정비계획 수립 및 정비구역의 지정절차 없이

주민합의체 또는 조합을 구성하여 추진하는 주민주도 저층주거지 재생수단입니다.

[소규모주택정비사업 유형]

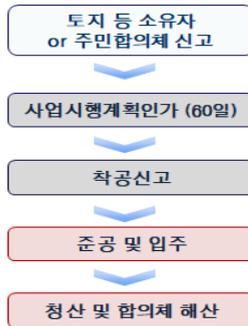
구분	자율주택정비사업	가로주택정비사업	소규모재건축사업
정의	단독 및 다세대주택을 스스로 개량 또는 건설	가로구역에서 종전의 가로를 유지하면서 소규모로 주거환경을 개선	정비기반시설이 양호한 지역에서 소규모로 공동주택을 재건축
대상 지역	도시활력증진지역 개발사업 시행구역, 지구단위계획구역, 정비(예정)구역 해제지역, 주거환경개선사업 정비구역, 도시재생활성화지역 또는 시·도조례로 정하는 지역	가로구역의 전부 또는 일부	주택단지로 한정 (사업 시행에 필요한 경우 주택단지 이외 토지·건축물 포함 가능)
		1만 제곱미터 미만	
기존 주택 요건	단독 및 다세대주택 20세대(10호) 미만 * 시·도조례로 1.8배 확대 가능	단독 및 공동주택 20세대(10호) 이상	공동주택 노후·불량 건축물 해당 200세대 미만
	노후·불량건축물의 수가 해당 사업시행구역의 전체 건축물 수의 3분의 2 이상		
사업 시행자	토지등소유자(주민합의체 구성) 또는 조합 + 시장·군수등, 토지주택공사등, 건설업자, 등록사업자, 신탁업자, 부동산투자회사		

소규모주택정비사업

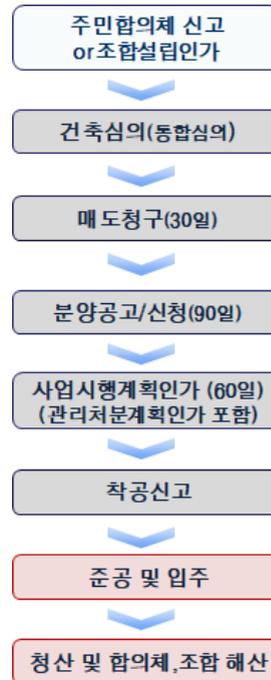
시행 절차는 어떻게 되나요?

자율주택정비사업은 주민합의체 구성 후 건축허가 수준의 사업시행계획인가를 받고, 가로주택정비사업 또는 소규모재건축사업은 주민합의체 또는 조합을 구성 후 관리처분계획을 포함하여 사업시행계획인가를 받아 사업 절차가 간소화되었습니다.

자율주택정비사업



가로주택정비사업 소규모재건축사업



● 시행방법 (법 제16조)

- 자율주택정비사업: 사업시행계획인가 후 사업시행자가 스스로 주택을 개량 또는 건설
- 가로주택정비사업: 사업시행계획에 따라 주택 등을 건설하여 공급, 보전 또는 개량
- 소규모재건축사업: 사업시행계획에 따라 주택, 부대·복리시설 및 오피스텔 건설하여 공급

소규모주택정비사업으로

우리마을의 미래를 만들어 갑니다.

소규모주택정비사업으로 노후 저층주거지의 생활환경을 개선하고
기존 주민의 거주를 전제로 시행됨에 따라 재정착이 가능합니다.

마을 전체의 생활권 계획을 수립하고, 그에 따라 소규모주택정비사업 추진과
아파트 수준의 편의시설 등을 확충하여 자산가치 향상을 기대할 수 있습니다.



유형①

자율주택정비사업

정의

단독 및 다세대주택을 스스로 개량 또는 건설하기 위한 사업으로
기존주택 20세대(단독주택 10호) 미만에서 시행합니다.

구역요건

도시활력증진지역 시행구역, 지구단위계획구역, 정비(예정)구역 해제지역,
주거환경개선사업 정비구역, 도시재생활성화지역 또는 시·도 조례로 정하는 지역으로
노후·불량 건축물 수가 구역 전체의 2/3 이상인 경우에 가능합니다.

사업시행자

2명 이상의 토지등소유자가 주민합의체 구성후 직접 시행하거나
또는 건설업자 등 공동시행자와 공동시행할 수 있으며,
공적임대주택을 공급할 경우에는 1명의 토지등소유자도 가능합니다.



사업 전



사업 후

● 자율주택정비사업 대상 (시행령 제3조 제1호)

- 기존주택이 모두 단독주택일 경우 10호 미만 (주택법 제2조 제2호)
- 기존주택이 모두 다세대주택일 경우 20세대 미만 (건축법 시행령 별표1호)
- 단독주택과 다세대주택이 함께 구성될 경우 20채 미만 (단독주택 호수 + 다세대주택 세대수)

● 공동 사업시행자 (법 제17조)

- 시장·군수등, 토지주택공사등, 건설업자, 등록사업자, 신탁업자, 부동산투자회사

유형②

가로주택정비사업

정의

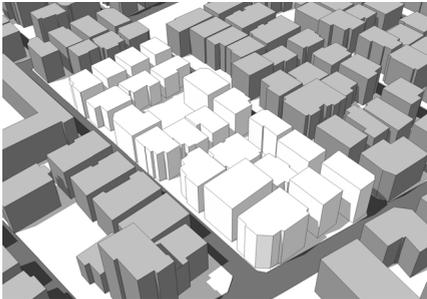
가로구역에서 종전의 가로를 유지하면서 소규모로 주거환경을 개선하는 사업으로
기존주택 20세대(단독주택 10호) 이상에서 시행합니다.

구역요건

가로구역의 전부 또는 일부에서 해당 사업구역 면적이 1만 제곱미터 미만이고,
노후·불량건축물의 수가 구역 전체의 2/3 이상인 경우에 가능합니다.

사업시행자

토지등소유자가 20명 미만인 경우에는 주민합의체 구성후 직접 시행하거나
또는 LH, 건설업자 등 공동시행자와 공동시행할 수 있으며,
20명 이상인 경우 조합이 시행하거나 조합원 과반수 동의로 공동시행할 수 있습니다.



사업 전



사업 후

• 가로주택정비사업 대상 (시행령 제3조 제2호)

- 기존주택이 모두 단독주택일 경우 10호 이상
- 기존주택이 모두 공동주택일 경우 20세대 이상 (주택법 제2조 제3호)
- 단독주택과 공동주택으로 함께 구성될 경우 20채 이상 (단, 단독주택 10호 이상이면 가능)

• 가로구역의 범위 (시행규칙 제2조)

- 도시계획도로로 둘러싸인 일단의 지역일 것
(일부가 광장, 공원, 녹지, 하천, 공공용지 및 공용주차장과 접할 경우 도로로 봄)
- 해당지역이 1만㎡미만일 것
- 통과하는 도시계획도로(폐지되었거나 폐지고시, 너비 4m이하 제외)가 설치되어 있지 않을 것

유형③

소규모재건축사업

정의

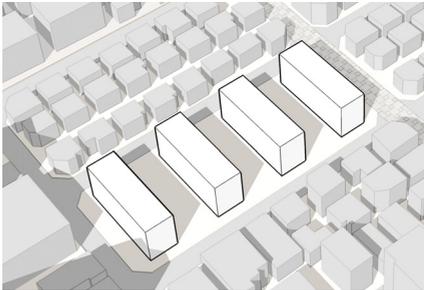
기반시설이 양호한 지역에서 소규모로 공동주택을 재건축하기 위한 사업으로 기존주택이 200세대 미만에서 시행합니다.

구역요건

주택단지(공동주택)로서 해당 사업구역 면적이 1만 제곱미터 미만이고, 노후·불량건축물의 수가 구역 전체의 2/3 이상인 경우에 가능합니다.

사업시행자

토지등소유자가 20명 미만인 경우에는 주민합의체 구성후 직접 시행하거나 또는 건설업자 등 공동시행자와 공동시행할 수 있으며, 20명 이상인 경우 조합이 시행하거나 조합원 과반수 동의로 공동시행할 수 있습니다.



사업 전



사업 후

● 소규모재건축사업 대상 (시행령 제3조 제3호)

· 기존주택이 주택단지로서 200세대 미만

● 가로주택정비사업·소규모재건축사업의 공공시행자 지정 (법 제18조)

- 시장·군수등은 다음의 경우 직접 해당사업을 시행하거나 토지주택공사등을 지정할 수 있음
 - 천재지변, 사용제한·사용금지, 그 밖의 불가피한 사유로 긴급히 시행할 필요가 있을 때
 - 주민합의체 신고 또는 조합설립인가 후 3년 이내에 사업시행계획인가를 신청하지 않을 때
 - 사업이 장기간 지연되거나 권리관계 분쟁 등으로 추진 어려운 경우
 - 사업시행구역의 국유지·공유지 또는 토지주택공사등이 소유한 토지와외의 합이 1/2 이상
 - 사업시행구역의 토지면적의 1/2 이상 토지소유자와 토지등 소유자 2/3 이상 요청한 경우

소규모주택정비사업

사업 활성화를 위한 지원

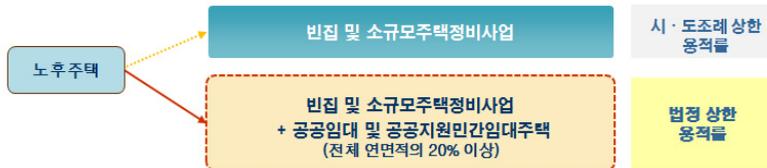
건축규제 완화 특례

자율주택정비사업(근린재생형 활성화계획에 반영), 가로주택정비사업에 대하여 조정면적, 건폐율, 건축물 높이제한 등 건축기준을 완화받을 수 있습니다.

공동이용시설 등을 설치하는 경우 해당 시설의 용적률을 완화받을 수 있고 인근에 노상·노의 주차장을 확보하는 경우 해당 주차대수 완화받을 수 있습니다.

임대주택 건설 특례

공공임대 또는 공공지원민간임대주택을 전체 연면적의 20% 이상 건설하는 경우 법정 상한 용적률까지 건설이 가능하여 사업성을 개선할 수 있습니다.



공공지원 강화

LH는 가로주택정비사업에 조합원 과반수 동의를 받아 공동시행자로 참여하여 사업 전반에 걸쳐 시공품질 확보, 재원조달 등 코디네이터 역할을 수행합니다.

LH는 정비지원기구로서 가로주택정비사업의 사업시행계획 등을 지원하고 지방자치단체는 사업시행자 등에게 사업에 필요한 기술지원 및 정보제공을 합니다.

