

# 대구광역시 빈집 및 소규모주택 정비 조례 일부개정조례안

(김원규 의원 대표발의)

의안 번호	5662
----------	------

발의년월일 : 2020. 0 4 .

발 의 의 원 : 김원규 의원

배지숙 의원

이만규 의원

하병문 의원

김대현 의원

황순자 의원

김지만 의원

이시복 의원

이태손 의원

전경원 의원

## 1. 제안이유

- 가. 소규모주택정비사업 대상구역 확대 및 범위 완화, 정비기반시설 설치 시 용적률 완화 등 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」 및 같은 법 시행령 개정에 따라 조례에 위임된 사항을 반영하고자 함
- 나. 가로주택정비사업 분양대상자 요건 완화, 시 통합심의위원회 위원자격 조정 등 조례 운용상 일부 미비점을 보완·개선하고자 함

## 2. 주요내용

- 가. 소규모주택정비사업 대상구역 확대 및 가로구역 요건 완화(안 제3조, 안 제3조의2 신설)
  - 자율주택정비사업 대상구역에 건축행위가 불가능한 나대지와 연립주택을 추가하고, 가로주택정비사업의 가로구역 요건을 지역여건에 맞게 완화함으로써 소규모주택정비사업 활성화를 도모함

나. 시 통합심의위원회 위원 자격조정(안 제15조)

- 시 통합심의위원회 심의사항은 도시관리계획 중 용도지역·용도지구 지정(변경지정) 및 임대주택 용적률 상한까지 건축여부 등이며, 심의위원의 자격기준을 위계에 맞게 조정함

다. 가로주택정비사업 분양대상자 요건 완화(안 제26조)

- 가로주택정비사업 과소필지 소유자에 대한 무주택자 기준을 삭제함으로써 사업추진 활성화를 제고함

라. 소규모주택정비사업 건축규제 완화 확대(안 제33조)

- 소규모주택정비사업도 정비기반시설 설치시 추가 용적률 인센티브를 부여하는 한편, 자율주택정비사업의 건축규제 완화특례 적용범위를 도시재생활성화지역과 도시재정비촉진지구 존치지역, 건축협정 체결구역, 우리동네살리기사업 시행구역 등 조례로 정하는 지역까지 확대하여 사업 활성화의 수단으로 활용함

### 3. 참고사항

가. 신·구조문 대비표(붙임1 참조)

나. 관계 법령(붙임2 참조)

다. 예산조치 : 별도 조치 필요 없음

라. 기 타

대구광역시조례 제 호

# 대구광역시 빈집 및 소규모주택 정비 조례 일부개정조례안

「대구광역시 빈집 및 소규모주택 정비조례」 일부를 다음과 같이 개정한다.

제2조제2항 중 “「도시 및 주거환경정비법」, 「대구광역시 도시 및 주거환경정비 조례」 및 「대구광역시 도시 및 주거환경정비 조례 시행규칙」” 을 “「도시 및 주거환경정비법」, 「대구광역시 도시 및 주거환경정비 조례」” 로 한다.

제3조제1항 각 호 외의 부분 중 “영 제3조제1호” 를 “영 제3조제1항제1호” 로 하고, 같은 조 제2항 각 호 외의 부분 중 “영 제3조제1호나목” 을 “영 제3조제1항제1호나목” 으로 하며, 같은 항 제1호 중 “경우: 18호 이하” 를 “경우 : 18호 미만” 으로 하고, 같은 항 제2호 및 제3호를 각각 다음과 같이 하며, 같은 조에 제3항을 다음과 같이 신설한다.

2. 기존주택이 연립주택 또는 다세대주택으로 구성된 경우 : 30세대(연립주택과 다세대주택의 세대수를 합한 수를 말한다) 미만
  3. 기존주택의 구성이 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 경우 : 30채(단독주택의 호수와 연립주택·다세대주택의 세대수를 합한 수를 말한다) 미만
    - 가. 단독주택과 연립주택으로 구성
    - 나. 단독주택과 다세대주택으로 구성
    - 다. 단독주택, 연립주택 및 다세대주택으로 구성
- ③ 영 제3조제1항제1호다목4)에서 “시·도조례로 정하는 기준을 충족하는 나대지” 란 「대구광역시 건축조례」 제37조 규정에 미달하거나 건축행위가 불가능한 나대지를 말한다.

제3조의2를 다음과 같이 신설한다.

제3조의2(가로구역 요건) 영 제3조제2항제2호가목에서 “시·도조례로 정하는 기준면적”이란 1만3천제곱미터 미만을 말한다.

제6조제1항제2호나목 및 다목 중 “6월”을 각각 “6개월”로 한다.

제7조 각 호 외의 부분 중 “사항을 말한다”를 “어느 하나에 해당하는 경우를 말한다”로 한다.

제8조 전단을 다음과 같이 한다.

법 제13조제6호에서 “시·도조례로 정하는 사항”이란 영 제12조 각 호의 사항을 말한다.

제11조제2항 중 “제1호 및 제2호”를 “각 호”로 한다.

제14조 각 호 외의 부분 중 “영 제24조제1항제6호”를 “영 제24조제1항제7호”로 한다.

제15조제3항제1호 중 “사업시행계획인가권자가 속한 지방자치단체 소속 5급 이상 공무원과 시”를 “대구광역시”로 하고, 같은 조 제4항 중 “사람 중 시에서 해당주택 관련 업무를 담당하는 4급 이상인 공무원”을 “사람”으로 한다.

제22조제1호 중 “따른”을 “따른 해당 사업의”로 한다.

제23조 전단을 다음과 같이 한다.

법 제30조제1항제11호에서 “시·도조례로 정하는 사항”이란 영 제27조 제1항 각 호의 사항을 말한다.

제26조제1항제2호 단서 중 “법 제29조에 따른 사업시행계획인가일 이후부터 법 제39조제3항에 따른 공사 완료고시일까지 분양신청자를 포함한 세대원(세대주 및 세대주와 동일한 세대별 주민등록표상에 등재되어 있지 아니한 세대주의 배우자 및 배우자와 동일한 세대를 이루고 있는 세대원을 포함한다) 전원이 주택을 소유하고 있지 아니한 경우에 한하여 분양대상자”를 “분양대상자”로 한다.

제27조제1항 각 호 외의 부분 중 “영 제31조제1항제7호 및”을 “영 제31조제1항제7호 및 같은 조”로, “소규모재건축사업의 주택공급에 관한 기준”을 “소규모재건축사업의 “시·도조례로 정하는 공급순위 선정의 구체적 기준”으로 한다.

제28조제3항 각 호 외의 부분을 다음과 같이 한다.

영 제34조제1항 관련 별표1 제2호에서 “시·도 조례로 정하는 주택의 규모별 입주자 선정방법 및 공급절차의 기준”은 다음과 같다.

제29조 각 호 외의 부분 중 “빈집정비사업 또는 소규모주택정비사업의 시행으로 설치하는 공동이용시설이란”을 “영 제37조제5호에서 “시·도 조례로 정하는 공동이용시설”이란”으로 한다.

제32조제1항 각 호 외의 부분 중 “면제하기”를 “감면하기”로 한다.

제33조의 제목 “(공동이용시설등의 용적률 완화)”를 “(건축규제 완화 특례)”로 하고, 같은 조 제목 외의 부분을 제3항으로 하며, 같은 조에 제1항 및 제2항을 각각 다음과 같이 신설하고, 같은 조 제3항(종전의 제목 외의 부분) 중 “법 제48조제2항에 따른”을 “영 제40조제4항제2호에서”로 한다.

① 법 제48조제1항에서 “시·도조례로 정하는 경우”란 제3조제1항 각 호의 지역 또는 구역을 말한다.

② 영 제40조제4항제1호에서 “시·도조례가 정하는 용적률”이란 “[1+(제공면적/제공전 대지면적-제공면적)]×해당 용적률”을 말한다. 이 경우 「도시공원 및 녹지 등에 관한 법률」, 「주택건설기준 등에 관한 규정」 등 관련 법규에 따라 의무적으로 확보하여야 하는 공공시설의 면적은 용적률 완화대상에서 제외한다.

제34조제1항제2호 중 “설치비용은「주차장법」제19조”를 “설치비용의 산정기준에 관하여는「주차장법」제19조제9항”으로 한다.

제35조 중 “영 제41조제1항”을 “법 제49조제1항”으로 한다.

## 부 칙

제1조(시행일) 이 조례는 공포한 날부터 시행한다.

제2조(가로구역 요건에 관한 적용례) 제3조의2 개정규정은 이 조례 시행 후 조합설립인가를 신청하는 경우부터 적용한다.

제3조(가로주택정비사업의 분양대상에 관한 적용례) 제26조제1항의 개정규정은 이 조례 시행 후 사업시행계획인가를 신청하는 경우부터 적용한다.

제4조(건축규제 완화 특례에 관한 적용례) 제33조의 개정규정은 이 조례 시행 후 사업시행계획인가를 신청하는 경우부터 적용한다.

(붙임1)

## 신 · 구조문 대비표

현 행	개 정 안
<p><b>제2조(정의) ① (생 략)</b></p> <p>② 이 조례에서 따로 정의하지 아니한 용어나 내용은 법, 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법 시행령」(이하 “영”이라 한다) 및 같은 법 시행규칙, 「도시 및 주거환경정비법」, 「대구광역시 도시 및 주거환경정비 조례」 및 「대구광역시 도시 및 주거환경정비 조례 시행규칙」에서 정하는 바에 따른다.</p> <p><b>제3조(자율주택정비사업의 대상범위 등) ① 영 제3조제1호에서 “시·도조례로 정하는 지역”이란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 지역 또는 구역을 말한다.</b></p> <p>1. ~ 3. (생 략)</p> <p>② 영 제3조제1호나목 후단에서 위임된 기존주택의 호수 또는 세대수의 기준은 다음 각 호와 같다.</p> <p>1. 기존주택이 모두 단독주택인 <u>경우: 18호 이하</u></p> <p>2. 기존주택이 모두 다세대주택인 <u>경우: 30세대 미만</u></p>	<p><b>제2조(정의) ① (현행과 같음)</b></p> <p>② ----- ----- ----- ----- 「도시 및 주거환경정비법」, 「대구광역시 도시 및 주거환경정비 조례」----- ----- -----.</p> <p><b>제3조(자율주택정비사업의 대상범위 등) ① 영 제3조제1항제1호-----</b> ----- ----- -----.</p> <p>1. ~ 3. (현행과 같음)</p> <p>② 영 제3조제1항제1호나목 ----- ----- -----.</p> <p>1. ----- <u>경우 : 18호 미만</u></p> <p>2. 기존주택이 연립주택 또는 다세대주택으로 구성된 경우 : 30세대(연립주택과 다세대주택의 세대수를 합한 수를 말한다) 미만</p>

### 3. 기존주택이 단독주택과 다세대 주택으로 구성된 경우: 30채 미만

<신 설>

<신 설>

### 제6조(감정평가업자의 선정기준 등)

① 영 제10조제4항에서 시·도조례로 정하는 감정평가업자의 선정 절차 및 방법은 다음 각 호와 같다.

1. (생략)

2. 감정평가업자가 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 경우에는 선정대상에서 제외한다.

가. (생략)

3. 기존주택의 구성이 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 경우 : 30채(단독주택의 호수와 연립주택·다세대주택의 세대수를 합한 수를 말한다) 미만

가. 단독주택과 연립주택으로 구성

나. 단독주택과 다세대주택으로 구성

다. 단독주택, 연립주택 및 다세대주택으로 구성

③ 영 제3조제1항제1호다목4)에서 “시·도조례로 정하는 기준을 충족하는 나대지”란 「대구광역시 건축조례」 제37조 규정에 미달하거나 건축행위가 불가능한 나대지를 말한다.

제3조의2(가로구역 요건) 영 제3조 제2항제2호가목에서 “시·도조례로 정하는 기준면적”이란 1만3천제곱미터 미만을 말한다.

### 제6조(감정평가업자의 선정기준 등)

① -----  
-----  
-----.

1. (현행과 같음)

2. -----  
-----  
-----.

가. (현행과 같음)

나. 감정평가법 제41조제1항에  
따른 과징금 또는 제52조에  
따른 과태료 처분을 받은 날  
로부터 6월이 경과되지 아니  
한 자

다. 감정평가법 제32조에 따른  
업무정지처분 기간이 만료된  
날로부터 6월이 경과되지 아  
니한 자

② (생 략)

제7조(사업시행계획인가의 경미한  
변경) 영 제11조제11호에서 “그  
밖에 시·도조례로 정하는 사항을  
변경하는 경우”란 다음 각 호의  
사항을 말한다.

1. ~ 3. (생 략)

제8조(사업시행계획서의 작성) 영 제  
12조에 따라 법 제13조제6호에서  
“대통령령으로 정하는 바에 따라  
시·도조례로 정하는 사항”이란  
영 제12조 각 호의 사항을 말한다.  
이 경우 기존주택의 철거계획서에  
는 주택 및 상가 등 빈집 관리에  
관한 사항을 포함하여야 한다.

제11조(주민합의체의 구성·운영) ①  
(생 략)

② 영 제19조에서 “시·도조례로  
정하는 사항”이란 제1항 제1호  
및 제2호의 사항으로 예산의 집행  
또는 토지등소유자의 부담이 되는  
사항 이외의 사항을 말한다.

나. -----  
-----  
-----  
---- 6개월-----  
-----

다. -----  
-----  
----- 6개월-----  
-----

② (현행과 같음)

제7조(사업시행계획인가의 경미한  
변경) -----  
-----  
----- 어느 하나에 해  
당하는 경우를 말한다.

1. ~ 3. (현행과 같음)

제8조(사업시행계획서의 작성) 별  
제13조제6호에서 “시·도조례로  
정하는 사항”이란 영 제12조 각  
호의 사항을 말한다. -----  
-----  
-----  
-----  
-----.

제11조(주민합의체의 구성·운영)  
① (현행과 같음)

② -----  
----- 각 호-----  
-----  
-----  
-----.

제14조(건축심의 내용) 영 제24조제1항제6호에서 “그 밖에 시·도조례로 정하는 사항”이란 다음 각 호의 사항을 말한다.

1. ~ 4. (생략)

제15조(통합심의위원회 구성 등)

①·② (생략)

③ 위원회의 위원은 건축·도시계획·에너지·교통·방재 분야 등에 관한 전문적 학식과 경험이 풍부한 사람으로서 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사람 중에서 시장이 임명 또는 위촉한다.

1. 사업시행계획인가권자가 속한 지방자치단체 소속 5급 이상 공무원과 시에서 해당주택 관련 업무를 담당하는 4급 이상인 공무원

2. (생략)

④ 통합심의위원회의 위원장은 제3항제2호에 해당하는 사람 중에서 위원들이 호선하는 사람으로 하고, 부위원장은 제3항제1호에 해당하는 사람 중 시에서 해당주택 관련 업무를 담당하는 4급 이상인 공무원으로 한다.

⑤·⑥ (생략)

제22조(사업시행계획인가의 경미한 변경) 영 제26조제11호에서 “그 밖에 시·도조례로 정하는 사항”이란 다음 각 호의 사항을 말한다.

제14조(건축심의 내용) 영 제24조제1항제7호-----

1. ~ 4. (현행과 같음)

제15조(통합심의위원회 구성 등)

①·② (현행과 같음)

③ -----  
-----  
-----  
-----  
-----.

1. 대구광역시-----  
-----  
-----  
-----

2. (현행과 같음)

④ -----  
-----  
-----  
----- 사람-----  
-----.

⑤·⑥ (현행과 같음)

제22조(사업시행계획인가의 경미한 변경) -----  
-----  
-----.

1. 영 제27조제4호에 따른 토지 또는 건축물에 관한 권리자별 권리명세

2. (생략)

**제23조(사업시행계획서의 작성)** 영 제27조에 따라 법 제30조제1항제1호에서 “대통령령으로 정하는 바에 따라 시·도조례로 정하는 사항”이란 영 제27조제1항 각 호의 사항을 말한다. 이 경우 기존주택의 철거계획서에는 주택 및 상가 등 빈집 관리에 관한 사항을 포함하여야 한다.

**제26조(가로주택정비사업의 분양대상)** ① 영 제31조제1항제3호에 따라 가로주택정비사업으로 분양하는 주택의 분양대상자는 관리처분 계획기준일 현재 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 토지등소유자로 한다.

1. (생략)
2. 분양신청자가 소유하고 있는 종전토지의 총면적이 「대구광역시 건축 조례」 제37조의 규모 이상인 사람. 다만, 권리산정기준일 이전에 분할된 1필지의 토지로서 그 면적이 20제곱미터 이상인 토지(지목이 도로이며 도로로 이용되고 있는 토지를 제외한다)의 소유자는 법 제29조에 따른 사업시행계획인가일 이후

1. ----- 따른 해당 사업의 -----

2. (현행과 같음)

**제23조(사업시행계획서의 작성)** 별 제30조제1항제11호에서 “시·도조례로 정하는 사항”이란 영 제27조제1항 각 호의 사항을 말한다.  
-----  
-----  
-----  
-----  
-----.

**제26조(가로주택정비사업의 분양대상)** ① -----  
-----  
-----  
-----  
-----  
-----.

1. (현행과 같음)

2. -----  
-----  
-----.  
-----  
-----  
-----  
-----  
-----  
-----  
----- 분양대상자 -----

부터 법 제39조제3항에 따른 공사 완료고시일까지 분양신청자를 포함한 세대원(세대주 및 세대주와 동일한 세대별 주민등록표상에 등재되어 있지 아니한 세대주의 배우자 및 배우자와 동일한 세대를 이루고 있는 세대원을 포함한다) 전원이 주택을 소유하고 있지 아니한 경우에 한하여 분양대상자로 할 수 있다.

### 3. (생략)

#### ② ~ ④ (생략)

**제27조(주택공급 기준 등)** ① 영 제31조제1항제7호 및 제2항제1호에 따른 가로주택정비사업 및 소규모재건축사업의 주택공급에 관한 기준은 다음 각 호와 같다.

#### 1. ~ 3. (생략)

#### ② (생략)

**제28조(임대주택 공급대상자 등)**

#### ① · ② (생략)

③ 영 제34조제1항 관련 별표1 제2호의 규정에 따라 시·도 조례로 정하는 주택의 규모별 입주자 선정방법 및 공급절차의 기준은 다음과 같다.

#### 1. · 2. (생략)

#### ④ (생략)

-----  
-----  
-----  
-----  
-----  
-----  
-----  
-----  
-----  
-----  
-----.

### 3. (현행과 같음)

#### ② ~ ④ (현행과 같음)

**제27조(주택공급 기준 등)** ① 영 제31조제1항제7호 및 같은 조 -----  
----- 소규모재건축사업의 “시·도조례로 정하는 공급순위 선정의 구체적 기준” -----.

#### 1. ~ 3. (현행과 같음)

#### ② (현행과 같음)

**제28조(임대주택 공급대상자 등)**

#### ① · ② (현행과 같음)

③ 영 제34조제1항 관련 별표1 제2호에서 “시·도 조례로 정하는 주택의 규모별 입주자 선정방법 및 공급절차의 기준”은 다음과 같다.

#### 1. · 2. (현행과 같음)

#### ④ (현행과 같음)

제29조(공동이용시설의 범위) 빈집정비사업 또는 소규모주택정비사업의 시행으로 설치하는 공동이용시설이란 다음 각 호의 시설을 말한다.

1. ~ 5. (생략)

제32조(공동이용시설 사용료 등의 감면) ① 법 제45조제2항에 따른 공동이용시설 사용료 또는 대부료를 면제하기 위한 공익목적의 기준은 다음과 같다.

1. ~ 3. (생략)

②·③ (생략)

제33조(공동이용시설등의 용적률 완화) <신설>

<신설>

법 제48조제2항에 따른 “시·도조례로 정하는 용적률”은 「대구광역시 도시계획 조례」에서 정하여

제29조(공동이용시설의 범위) 영 제37조제5호에서 “시·도조례로 정하는 공동이용시설”이란 ----

----

1. ~ 5. (현행과 같음)

제32조(공동이용시설 사용료 등의 감면) ① -----

- 감면하기 -----

1. ~ 3. (현행과 같음)

②·③ (현행과 같음)

제33조(건축규제 완화 특례) ① 법 제48조제1항에서 “시·도조례로 정하는 경우”란 제3조제1항 각 호의 지역 또는 구역을 말한다.

② 영 제40조제4항제1호에서 “시·도조례가 정하는 용적률”이란 “[1+(제공면적/제공전 대지면적-제공면적)]×해당 용적률”을 말한다. 이 경우 「도시공원 및 녹지 등에 관한 법률」, 「주택건설기준 등에 관한 규정」 등 관련 법규에 따라 의무적으로 확보하여야 하는 공공시설의 면적은 용적률 완화대상에서 제외한다.

③ 영 제40조제4항제2호에서 ----

진 용적률에 공동이용시설 및 「주택건설기준 등에 관한 규정」 제2조제3호의 주민공동시설(주택건설기준 등에 관한 규정에 따라 의무적으로 설치하여야 하는 주민공동시설은 제외한다)에 해당하는 용적률을 더한 용적률을 말하며, 이는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제85조에 따른 해당 용도지역의 용적률 상한을 초과하지 못한다.

#### 제34조(주차장 사용권의 확보 방법)

① 법 제48조제4항에 따른 “시·도 조례로 정하는 사항”에서 주차장 사용권 확보를 위한 방법은 다음 각 호와 같다.

1. (생략)
2. 제1호에 따라 노상 및 노외 주차장의 사용권을 확보하는 경우 주차장의 설치비용은 「주차장법」 제19조에 따른 해당 구·군의 조례를 준용한다.

② (생략)

제35조(용적률 완화를 위한 임대주택의 건설 비율) 영 제41조제1항에서 “시·도조례로 정하는 비율”이란 20퍼센트를 말한다.

-----  
-----  
-----  
-----  
-----  
-----  
-----  
-----  
-----  
-----  
-----.

#### 제34조(주차장 사용권의 확보 방법)

① -----  
-----  
-----  
-----.

1. (현행과 같음)

2. -----  
-----  
--- 설치비용의 산정기준에 관하여는 「주차장법」 제19조제9항-----.

② (현행과 같음)

제35조(용적률 완화를 위한 임대주택의 건설 비율) 법 제49조제1항-  
-----  
-----.

(붙임2)

## 관 계 법 령

### [빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법]

제2조(정의) ① 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다. <개정 2019. 4. 23.>

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.

가. 자율주택정비사업: 단독주택, 다세대주택 및 연립주택을 스스로 개량 또는 건설하기 위한 사업

나. 가로주택정비사업: 가로구역에서 종전의 가로를 유지하면서 소규모로 주거환경을 개선하기 위한 사업

다. 소규모재건축사업: 정비기반시설이 양호한 지역에서 소규모로 공동주택을 재건축하기 위한 사업

제13조(사업시행계획서의 작성) 사업시행자는 다음 각 호의 사항을 포함하는 사업시행계획서를 작성하여야 한다. 다만, 제3호 및 제4호는 제9조제4호의 방법으로 빈집정비사업을 시행하는 경우에 한정한다.

1. 사업시행구역 및 그 면적
2. 토지이용계획(건축물배치계획을 포함한다)
3. 정비기반시설 및 공동이용시설의 설치계획
4. 임대주택의 건설계획
5. 건축물의 높이 및 용적률 등에 관한 건축계획
6. 그 밖에 빈집정비사업 시행을 위하여 필요한 사항으로서 대통령령으로 정하는 바에 따라 특별시·광역시·특별자치시·도·특별자치도 또는 「지방자치법」 제175조에 따른 서울특별시·광역시 및 특별자치시를 제외한 인구 50만 이상 대도시의 조례(이하 “시·도조례”라 한다)로 정하는 사항

**제27조(통합심의)** 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 제49조제1항에 따라 용적을 상한까지 건축하는 경우에는 특별시장, 광역시장, 특별자치시장 또는 특별자치도지사에게 통합심의를 요청하여야 한다.

1. 「건축법」에 따른 건축심의(제26조 및 제48조제1항에 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

② 사업시행자는 시장·군수등이 통합심의를 하는 경우 제1항 각 호와 관련된 서류를 제출하여야 한다. 이 경우 시장·군수등은 통합심의를 효율적으로 처리하기 위하여 제출기한 등을 정할 수 있다.

③ 시장·군수등은 통합심의를 하는 경우 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 위원회의 위원이 포함된 공동위원회를 구성하여야 한다.

1. 지방건축위원회

2. 지방도시계획위원회

3. 제1항제3호에 대하여 심의 권한을 가진 관련 위원회

④ 통합심의를 거친 경우에는 제1항 각 호에 대한 검토·심의·조사·협의·조정 또는 재정을 거친 것으로 본다.

⑤ 통합심의를의 신청·방법 및 절차에 관하여는 「주택법」 제18조제3항을 준용한다.

**제30조(사업시행계획서의 작성)** ① 사업시행자는 다음 각 호의 사항을 포함하는 사업시행계획서를 작성하여야 한다. 다만, 자율주택정비사업의 경우에는 제1호·제2호·제3호·제6호 및 제7호의 사항으로 한정한다.

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 시·도조례로 정하는 사항

제48조(건축규제의 완화 등에 관한 특례) ① 사업시행자는 자율주택정비사업(「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법」 제2조제1항제6호나목에 따른 근린재생형 활성화계획에 반영하거나 빈집밀집구역에서 시행하는 경우 또는 시·도조례로 정하는 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. <개정 2019. 4. 23.>

1. 「건축법」 제42조에 따른 대지의 조경기준
2. 「건축법」 제55조에 따른 건폐율의 산정기준(경사지에 위치한 가로구역으로 한정한다)
3. 「건축법」 제58조에 따른 대지 안의 공지기준
4. 「건축법」 제60조 및 제61조에 따른 건축물의 높이 제한
5. 「주택법」 제35조제1항제3호 및 제4호에 따른 부대시설 및 복리시설의 설치기준

6. 제1호부터 제5호까지에서 규정한 사항 외에 사업의 원활한 시행을 위하여 대통령령으로 정하는 사항

② 사업시행자는 소규모주택정비사업 시행구역 내 건축물 또는 대지의 일부에 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 시설을 설치하는 경우에는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제78조에 따라 해당 지역에 적용되는 용적률에 그 시설에 해당하는 용적률을 더한 범위에서 시·도조례로 정하는 용적률을 적용받을 수 있다. 이 경우 용적률의 산정방법 등에 관한 사항은 대통령령으로 정한다. <개정 2019. 4. 23.>

### 1. 정비기반시설

### 2. 공동이용시설

### 3. 「주택법」 제2조제14호에 따른 복리시설로서 대통령령으로 정하는 공동시설

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

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

**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 시·도조례로 정한 용적률에도 불구하고 같은 조 및 관계 법령에 따른 용적률의 상한까지 건축할 수 있다. 이 경우 건축물의 전체 연면적 대비 임대주택 연면적의 비율 또는 전체 세대수 대비 임대주택 세대수의 비율이 20퍼센트 이상의 범위에서 시·도조례로 정하는 비율 이상이어야 한다. <개정 2018. 1. 16., 2019. 4. 23.>

## 1. 공공임대주택

## 2. 공공지원민간임대주택

② 사업시행자가 제1항 후단에 따라 전체 세대수의 20퍼센트 이상의 범위에서 시·도조례로 정하는 비율 이상을 임대주택으로 건설하고 용적률을 완화 받은 경우 그 임대주택을 국토교통부장관, 시·도지사, 시장·군수등, 토지주택공사등 또는 주택도시보증기금이 총지분의 100분의 50을 초과하여 출자한 「부동산투자회사법」에 따른 부동산투자회사(이하 이 조에서 “인수자“라 한다)에 공급하여야 한다. <신설 2019. 4. 23.>

## [빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특별법 시행령]

제3조(소규모주택정비사업 대상 지역) ① 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. <개정 2018. 6. 12., 2019. 10. 22.>

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 제23조제1항제1호에 따른 방법으로 시행하는 주거환경개선사업의 정비구역, 「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법」 제2조제1항제5호의 도시재생활성화지역 또는 그 밖에 특별시·광역시·특별자치시·도·특별자치도 또는 「지방자치법」 제175조에 따른 서울특별시·광역시 및 특별자치시를 제외한 인구 50만 이상 대도시의 조례(이하 “시·도조례“라 한다)로 정하는 지역으로서 다음 각 목의 요건을 모두 충족한 지역

가. 노후·불량건축물의 수가 해당 사업시행구역의 전체 건축물 수의 3분의 2 이상일 것

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 시·도조례로 그 기준을 달리 정할 수 있다.

1) 기존주택이 모두 「주택법」 제2조제2호의 단독주택(이하 “단독주택“이라 한다)인 경우: 10호

2) 기존주택이 「건축법 시행령」 별표 1 제2호나목에 따른 연립주택(이하 “연립주택“이라 한다) 또는 같은 호 다목에 따른 다세대주택(이하 “다세대주택“이라 한다)으로 구성된 경우: 20세대(연립주택과 다세대주택의 세대수를 합한 수를 말한다)

3) 기존주택의 구성이 다음의 어느 하나에 해당하는 경우: 20채(단독주택의 호수와 연립주택·다세대주택의 세대수를 합한 수를 말한다)

가) 단독주택과 연립주택으로 구성

나) 단독주택과 다세대주택으로 구성

다) 단독주택, 연립주택 및 다세대주택으로 구성

다. 해당 사업시행구역에 나대지(裸地)를 포함하려는 경우에는 다음의 어느 하나에 해당하는 나대지로서 그 면적은 사업시행구역 전체 토지 면적의 2분의 1 이내일 것

1) 진입도로 등 정비기반시설의 설치에 필요한 나대지

2) 노후·불량건축물의 철거로 발생한 나대지

3) 법 제9조제3호에 따른 빈집의 철거로 발생한 나대지

4) 그 밖에 지형여건·주변환경을 고려할 때 사업 시행상 불가피하게 포함되는 나대지로서 시·도조례로 정하는 기준을 충족하는 나대지

2. 가로주택정비사업: 가로구역의 전부 또는 일부로서 다음 각 목의 요건을 모두 충족한 지역

가. 해당 사업시행구역의 면적이 1만제곱미터 미만일 것

나. 노후·불량건축물의 수가 해당 사업시행구역 전체 건축물 수의 3분의 2 이상일 것

다. 기존주택의 호수 또는 세대수가 다음의 구분에 따른 기준 이상일 것

- 1) 기존주택이 모두 단독주택인 경우: 10호
- 2) 기존주택이 모두 「주택법」 제2조제3호의 공동주택(이하 “공동주택“이라 한다)인 경우: 20세대
- 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.

3. 소규모재건축사업: 「도시 및 주거환경정비법」 제2조제7호의 주택단지로서 다음 각 목의 요건을 모두 충족한 지역

가. 해당 사업시행구역의 면적이 1만제곱미터 미만일 것

나. 노후·불량건축물의 수가 해당 사업시행구역 전체 건축물 수의 3분의 2 이상일 것

다. 기존주택의 세대수가 200세대 미만일 것

② 제1항제2호 각 목 외의 부분에 따른 가로구역은 다음 각 호의 요건을 모두 충족해야 한다. <신설 2019. 10. 22.>

1. 해당 가로구역은 국토교통부령으로 정하는 도로 및 시설로 둘러싸인 일단(一團)의 지역일 것

2. 해당 가로구역의 면적은 1만제곱미터 미만일 것. 다만, 「주택법」 제63조제1항에 따른 투기과열지구로 지정되지 않은 지역인 경우에는 다음 각 목의 구분에 따른 면적 미만으로 할 수 있다.

가. 지역여건 등을 고려하여 시·도조례로 기준 면적을 달리 정하는 경우: 1만3천제곱미터

나. 사업시행자가 법 제30조에 따른 사업시행계획서를 작성하기 전에 사업시행에 따른 정비기반시설 및 공동이용시설의 적정성 여부에 대하여 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제113조제1항 및 제2항에 따라 특별자치시·특별자치도·시·군·구(자치구를 말한다)에 설치하는 도시계획위원회의 심의를 거친 경우: 2만제곱미터

3. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 도시·군계획시설인 도로(같은 법 제32조제4항에 따라 신설·변경에 관한 지형도면의 고시가 된 도로를 포함한다)로서 폭이 4미터를 초과하는 도로가 해당 가로구역을 통과하지 않을 것

제12조(사업시행계획서의 작성) 법 제13조제6호에 따라 시·도조례로 정하는 사항은 다음 각 호의 사항을 말한다.

1. 사업의 명칭 및 시행기간
2. 사업시행자의 성명 및 주소(법인인 경우에는 법인의 명칭·주소 및 대표자의 성명·주소를 말한다. 이하 같다)
3. 사업의 자금확보계획
4. 해당 사업의 토지 및 건축물 등에 관한 권리의 명세와 권리자의 성명 및 주소
5. 법 제9조제4호의 방법으로 빈집정비사업을 시행하는 경우 기존주택의 철거계획서(기존주택에 석면이 함유된 건축자재가 사용된 경우 그 현황과 해당 자재의 철거 및 처리계획을 포함한다)
6. 법 제13조제2호의 토지이용계획에 포함된 건축물의 설계도서

제24조(건축심의 등) 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 시·도도시계획위원회의 심의(건축위원회와 도시계획위원회가 공동으로 하는 심의를 포함한다)를 거친 사항은 제외한다. <개정 2018. 12. 31., 2019. 10. 22.>

1. 사업시행구역이 가로주택정비사업을 시행하는 가로구역일 경우 제3조제1항 제2호의 요건을 충족하는지 여부에 관한 사항
2. 건축물의 주용도·건폐율·용적률 및 높이에 관한 계획(「건축법」 제77조의4에 따라 건축협정을 체결한 경우 건축협정의 내용을 포함한다)

3. 건축물의 건축선에 관한 계획
4. 정비기반시설의 설치계획
5. 공동이용시설의 설치계획
6. 환경보전 및 재난방지에 관한 계획
7. 그 밖에 시·도조례로 정하는 사항

제27조(사업시행계획서의 작성) 법 제30조제1항제11호에서 “대통령령으로 정하는 바에 따라 시·도조례로 정하는 사항”이란 다음 각 호의 사항 중 시·도조례로 정하는 사항을 말한다.

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 국유지·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

제37조(주요 정비기반시설 및 공동이용시설) 법 제42조제2항제1호에서 “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 시·도조례로 정하는 공동이용시설

제40조(건축규제의 완화 등에 관한 특례) ① 법 제48조제1항 각 호 외의 부분에서 “대통령령으로 정하는 범위”란 다음 각 호의 구분에 따른 범위를 말한다. <개정 2018. 6. 12.>

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
  - 가. 「주택법」 제2조제14호가목의 어린이놀이터의 설치기준: 「주택건설기준 등에 관한 규정」 제55조의2제7항제2호다목의 적용배제
  - 나. 「주택법」 제2조제14호의 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.

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 연접하여 주택을 「건축법 시행령」 별표 1 제3호에 따른 제1종 근린생활시설과 복합건축물로 건설할 수 있다.

③ 법 제48조제2항제3호에서 “대통령령으로 정하는 공동시설”이란 「주택건설기준 등에 관한 규정」 제2조제3호의 주민공동시설을 말한다. <개정 2019. 10. 22.>

④ 법 제48조제2항 후단에 따른 용적률의 산정방법은 다음 각 호와 같다. <신설 2019. 10. 22.>

1. 법 제48조제2항제1호에 따른 시설을 설치하는 경우: 해당 지역에 적용되는 용적률의 200퍼센트 이하의 범위에서 해당 시설의 면적이 해당 사업시행구역의 전체 면적에서 차지하는 비율을 기준으로 시·도조례가 정하는 바에 따라 산정

2. 법 제48조제2항제2호 및 제3호에 따른 시설을 설치하는 경우: 해당 지역에 적용되는 용적률에 해당 시설의 용적률을 더한 범위에서 해당 시설의 건축연면적이 해당 사업시행구역의 전체 건축 연면적에서 차지하는 비율을 기준으로 시·도조례가 정하는 바에 따라 산정

⑤ 법 제48조제3항에서 “대통령령으로 정하는 범위”란 다음 각 호의 기준을 모두 충족하는 범위를 말한다. <개정 2019. 10. 22.>

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

## [주택법]

**제18조(사업계획의 통합심의 등)** ① 사업계획승인권자는 필요하다고 인정하는 경우에 도시계획·건축·교통 등 사업계획승인과 관련된 다음 각 호의 사항을 통합하여 검토 및 심의(이하 “통합심의”라 한다)할 수 있다.

1. 「건축법」에 따른 건축심의
2. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 도시·군관리계획 및 개발행위 관련 사항
3. 「대도시권 광역교통 관리에 관한 특별법」에 따른 광역교통 개선대책
4. 「도시교통정비 촉진법」에 따른 교통영향평가
5. 「경관법」에 따른 경관심의

6. 그 밖에 사업계획승인권자가 필요하다고 인정하여 통합심의를 부치는 사항

② 제15조제1항 또는 제3항에 따라 사업계획승인을 받으려는 자가 통합심의를 신청하는 경우 제1항 각 호와 관련된 서류를 첨부하여야 한다. 이 경우 사업계획승인권자는 통합심의를 효율적으로 처리하기 위하여 필요한 경우 제출기한을 정하여 제출하도록 할 수 있다.

③ 사업계획승인권자가 통합심의를 하는 경우에는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 위원회에 속하고 해당 위원회의 위원장의 추천을 받은 위원들과 사업계획승인권자가 속한 지방자치단체 소속 공무원으로 소집된 공동위원회를 구성하여 통합심의를 하여야 한다. 이 경우 공동위원회의 구성, 통합심의를 방법 및 절차에 관한 사항은 대통령령으로 정한다.

1. 「건축법」에 따른 중앙건축위원회 및 지방건축위원회
2. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따라 해당 주택단지가 속한 시·도에 설치된 지방도시계획위원회
3. 「대도시권 광역교통 관리에 관한 특별법」에 따라 광역교통 개선대책에 대하여 심의권한을 가진 국가교통위원회
4. 「도시교통정비 촉진법」에 따른 교통영향평가심의위원회

5. 「경관법」에 따른 경관위원회

6. 제1항제6호에 대하여 심의권한을 가진 관련 위원회

④ 사업계획승인권자는 통합심의를 한 경우 특별한 사유가 없으면 심의 결과를 반영하여 사업계획을 승인하여야 한다.

⑤ 통합심의를 거친 경우에는 제1항 각 호에 대한 검토·심의·조사·협의·조정 또는 재정을 거친 것으로 본다.

## [주택법 시행령]

**제33조(공동위원회의 구성)** ① 법 제18조제3항에 따른 공동위원회(이하 “공동위원회”라 한다)는 위원장 및 부위원장 1명씩을 포함하여 25명 이상 30명 이하의 위원으로 구성한다.

② 공동위원회 위원장은 법 제18조제3항 각 호의 어느 하나에 해당하는 위원회 위원장의 추천을 받은 위원 중에서 호선(互選)한다.

③ 공동위원회 부위원장은 사업계획승인권자가 속한 지방자치단체 소속 공무원 중에서 위원장이 지명한다.

④ 공동위원회 위원은 법 제18조제3항 각 호의 위원회의 위원이 각각 5명 이상이 되어야 한다.

## [대구광역시 도시 및 주거환경정비 조례]

**제36조(재개발사업의 분양대상 등)** ① 영 제63조제1항제3호에 따라 재개발사업으로 건립되는 공동주택의 분양대상자는 관리처분계획기준일 현재 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 토지등소유자로 한다.

1. 종전 건축물 중 주택(주거용으로 사용하는 기존무허가건축물을 포함한다)을 소유한 자

2. 분양신청자가 소유하고 있는 종전 토지의 총면적이 「대구광역시 건축 조례」 제37조의 규모 이상인 자. 다만, 권리산정기준일 이전에 분할된 1필지의 토지로서 그 면적이 20제곱미터 이상인 토지(지목이 도로이며 도로로 이용되고 있는 토지를 제외한다) 소유자는 분양대상자로 할 수 있다.
3. 분양신청자가 소유하고 있는 권리가액이 분양용 최소규모 공동주택 1가구의 추산액 이상인 자. 다만, 분양신청자가 같은 세대인 경우의 권리가액은 세대원 모두의 가액을 합하여 산정할 수 있다.
4. 사업시행방식전환의 경우에는 전환되기 전의 사업방식에 따라 환지를 지정 받은 자. 이 경우 제1호부터 제3호까지를 적용하지 아니할 수 있다.

## [대구광역시 건축조례]

제37조(건축물이 있는 대지의 분할제한) 법 제57조제1항 및 영 제80조에 따라 건축물이 있는 대지의 분할은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 규모 이상으로 한다.

1. 주거지역 : 90제곱미터
2. 상업지역 : 150제곱미터
3. 공업지역 : 200제곱미터
4. 녹지지역 : 200제곱미터
5. 제1호부터 제4호까지의 규정에 해당하지 아니하는 지역 : 90제곱미터