

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.

3. 기존주택이 단독주택과 다세대주택으로 구성된 경우: 30채 미만

<신 설>

<신 설>

제6조(감정평가업자의 선정기준 등)

① 영 제10조제4항에서 시·도 조례로 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 날로부터 6월이 경과되지 아니한 자

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

② (생략)

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

1. ~ 3. (생략)

제8조(사업시행계획서의 작성) 영 제12조에 따라 법 제13조제6호에서 “대통령령으로 정하는 바에 따라 시·도조례로 정하는 사항”이란 영 제12조 각 호의 사항을 말한다. 이 경우 기존주택의 철거계획서에는 주택 및 상가 등 빈집 관리에 관한 사항을 포함하여야 한다.

제11조(주민합의체의 구성·운영) ① (생략)

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 해당하는 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·도 조례로 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·도 조례로 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) -----

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·도 조례로 정하는 용적률”은 「대구광역시 도시계획 조례」에서 정하여

제29조(공동이용시설의 범위) 영 제 37조제5호에서 “시·도 조례로 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·도 조례로 정하는 경우”란 제3조제1항 각 호의 지역 또는 구역을 말한다.

② 영 제40조제4항제1호에서 “시·도 조례가 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 ----

(붙임2)

관계법령

[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(裸垆地)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·도 조례로 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 연결하여 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