

대구광역시 빈집 및 소규모주택 정비 조례 일부개정조례안

(손한국 의원 대표발의)

의안 번호	6520
----------	------

발의년월일 : 2022. 10. 27.

발의의원 : 손한국, 허시영,
박소영, 박우근,
이재숙, 권기훈,
윤권근, 김원규
(8명)

1. 제안(개정)이유

도심 내 노후한 저층 지역의 신속한 정비 및 서민주거 안정 정책 일환으로 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」 일부개정(' 21.07.20., ' 21.10.19., ' 22.02.03.)에 따라 소규모주택정비 관리지역과 소규모재개발사업, 공공소규모재건축사업 등이 신설되는 등 관련 규정이 보완됨으로서 상위 법령에서 조례로 위임된 사항을 정하고, 운영상 미비점을 개선·보완하고자 함

2. 주요내용

가. 관계 법령 및 운영상 미비점 개선(안 제8조, 안 제11조, 안 제22조, 안 제26조)

나. 소규모주택정비 관리지역에서 주거지역 종상향에 따른 임대주택 건설비용 및 거점사업 통합 시행에 대한 세부사항을 신설함(안 제29조의2 및 안 제29조의3 신설)

다. 소규모재건축사업 시행 시 용적률 완화에 따른 국민주택규모의 주택 건설비용을 정함(안 제35조)

- 라. 역세권에서 시행하는 소규모재개발사업의 사업시행구역에서 주거지역 중세분 범위 및 증가용적률에 대한 「공공주택 특별법」의 국민 임대주택 등 공공임대주택 건설비율을 정함(안 제35조의2 신설)
- 마. 소규모주택정비사업 완료 또는 폐지시 구청장·군수에게 사업 관계 서류 인계를 의무화함(안 제36조의2 신설)

3. 참고사항

- 가. 신·구조문 대비표(붙임1)
- 나. 관계 법령 : 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」 (붙임2)
- 다. 예산조치 : 별도 조치 필요 없음
- 라. 기 타

대구광역시조례 제 호

대구광역시 빈집 및 소규모주택 정비 조례 일부개정조례안

제8조 전단 중 “법 제13조제6호”를 “법 제13조제7호”로 한다.

제11조제1항 각 호 외의 부분 중 “법 제22조제3항제8호”를 “법 제22조제6항제8호”로 한다.

제22조 각 호 외의 부분 중 “영 제26조제11호”를 “영 제26조제16호”로 한다.

제26조제2항제3호 단서 중 “지분이 제1항제2호”를 “지분면적이 「대구광역시 건축 조례」 제37조의 규모 이상인 자”로 한다.

제3장에 제29조의2 및 제29조의3을 각각 다음과 같이 신설한다.

제29조의2(소규모주택정비 관리지역에서의 임대주택 공급 비율) ① 법 제43조의5제1항에서 “시·도조례로 정하는 비율”은 변경된 용도지역에서의 용적률에서 종전의 용도지역의 용적률을 뺀 용적률의 100분의 50으로 한다.

② 법 제43조의5제2항에서 “시·도조례로 정하는 비율”은 변경된 용도지역에서의 용적률에서 종전의 용도지역의 용적률을 뺀 용적률의 100분의 30으로 한다.

제29조의3(소규모주택정비 관리지역에서의 거점사업 통합 시행) 영 제40조의2제4항에 따라 조례로 정하는 서로 연결한 사업시행구역을 하나의 사업시행구역으로 통합하여 시행하는 방법과 절차 등에 관한 세부사항은 다음 각 호와 같다.

1. 법 제43조의2에 따른 거점사업의 통합 시행 계획을 소규모주택정비 관리계획에 반영하여야 한다.

2. 제1호에 따라 통합하여 시행하는 경우에는 지역 특성에 따라 토지이용 계획, 건축물의 밀도 및 높이 계획, 정비기반시설계획, 교통처리계획 등을 고려하여 소규모주택정비 관리계획을 수립(변경 포함)하여야 한다.

제35조에 제3항 및 제4항을 각각 다음과 같이 신설한다.

- ③ 법 제49조제7항에서 “시·도조례로 정하는 비율”은 법적상한용적률에서 「대구광역시 도시계획 조례」 제80조제1항으로 정한 용적률을 뺀 용적률의 100분의 50으로 한다.
- ④ 법 제49조제9항에서 “시·도조례로 정하는 비율”은 법적상한용적률을 초과하는 용적률에서 법적상한용적률을 뺀 용적률의 100분의 50으로 한다.

제35조의2를 다음과 같이 신설한다.

제35조의2(소규모재개발사업의 용적률 등에 관한 특례) ① 영 제41조의2제1항제1호에서 “시·도조례로 정하는 용도지역”은 제2종일반주거지역 또는 제3종일반주거지역으로 한다.

② 영 제41조의2제1항제2호에서 “시·도조례로 정하는 용도지역”은 제3종일반주거지역 또는 준주거지역으로 한다.

③ 영 제41조의2제1항에 따라 용도지역을 정하고자 할 때에는 주변 용도지역·경관·교통·정비기반시설 등에 관한 사항을 고려하여 법 제27조에 따른 통합심의에서 인정하는 경우로 한정한다.

④ 법 제49조의2제2항에서 “시·도조례로 정하는 비율”은 영 제41조의2제1항에 따라 정한 용적률이 「대구광역시 도시계획 조례」 제80조제1항으로 정한 종전 용도지역의 용적률을 초과한 경우 그 초과한 용적률의 100분의 50으로 한다.

제5장에 제36조의2를 다음과 같이 신설한다.

제36조의2(감독 등) 법 제54조제7항에 따라 구청장 또는 토지주택공사등이 아닌 사업시행자는 소규모주택정비사업을 완료하거나 폐지한 때에는 관계서류를 구청장에게

인계하여야 한다. 이 경우 관계서류는 「대구광역시 도시 및 주거환경정비 조례」 제 57조를 준용한다.

부 칙

이 조례는 공포한 날부터 시행한다.

(붙임1)

신·구조문 대비표

현	행	개	정	안
제8조(사업시행계획서의 작성)	제8조(사업시행계획서의 작성)	제8조(사업시행계획서의 작성)	제8조(사업시행계획서의 작성)	제8조(사업시행계획서의 작성)
법 제13조제6호에서 “시·도	법 제13조제6호에서 “시·도	법 제13조제7호-----	법 제13조제7호-----	법 제13조제7호-----
조례로 정하는 사항”이란 영	조례로 정하는 사항”이란 영	-----	-----	-----
제12조 각 호의 사항을 말한다.	제12조 각 호의 사항을 말한다.	-----.	-----.	-----.
이 경우 기존주택의 철거계획서	이 경우 기존주택의 철거계획서	-----	-----	-----
에는 주택 및 상가 등 빈집 관	에는 주택 및 상가 등 빈집 관	-----	-----	-----
리에 관한 사항, 비산먼지·소	리에 관한 사항, 비산먼지·소	-----	-----	-----
음·진동 등의 방지대책, 공사	음·진동 등의 방지대책, 공사	-----	-----	-----
장 주변 안전관리 대책을 포함	장 주변 안전관리 대책을 포함	-----	-----	-----
하여야 한다.	하여야 한다.	----.	----.	----.
제11조(주민합의체의 구성·운	제11조(주민합의체의 구성·운	제11조(주민합의체의 구성·운	제11조(주민합의체의 구성·운	제11조(주민합의체의 구성·운
영) ① 법 제22조제3항제8호에	영) ① 법 제22조제3항제8호에	영) ① 법 제22조제6항제8호---	영) ① 법 제22조제6항제8호---	영) ① 법 제22조제6항제8호---
서 “시·도조례로 정하는 사	서 “시·도조례로 정하는 사	-----	-----	-----
항”이란 다음 각 호의 사항을	항”이란 다음 각 호의 사항을	-----.	-----.	-----.
말한다.	말한다.			
1.·2. (생략)	1.·2. (생략)	1.·2. (현행과 같음)	1.·2. (현행과 같음)	1.·2. (현행과 같음)
② (생략)	② (생략)	② (현행과 같음)	② (현행과 같음)	② (현행과 같음)
제22조(사업시행계획인가의 경미	제22조(사업시행계획인가의 경미	제22조(사업시행계획인가의 경미	제22조(사업시행계획인가의 경미	제22조(사업시행계획인가의 경미
한 변경) 영 제26조제11호에서	한 변경) 영 제26조제11호에서	한 변경) 영 제26조제16호-----	한 변경) 영 제26조제16호-----	한 변경) 영 제26조제16호-----
“그 밖에 시·도조례로 정하는	“그 밖에 시·도조례로 정하는	-----	-----	-----
사항”이란 다음 각 호의 사항	사항”이란 다음 각 호의 사항	-----.	-----.	-----.
을 말한다.	을 말한다.			
1.·2. (생략)	1.·2. (생략)	1.·2. (현행과 같음)	1.·2. (현행과 같음)	1.·2. (현행과 같음)

제26조(가로주택정비사업의 분양 대상) ① (생략)

② 제1항에도 불구하고 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 여러 명의 분양신청자를 1인의 분양대상자로 본다.

1. · 2. (생략)

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. ~ 6. (생략)

③ · ④ (생략)

<신설>

제26조(가로주택정비사업의 분양 대상) ① (현행과 같음)

② -----

-----.

1. · 2. (현행과 같음)

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

----- 지분
면적이 「대구광역시 건축 조례」 제37조의 규모 이상인 자 -

-----.

4. ~ 6. (현행과 같음)

③ · ④ (현행과 같음)

제29조의2(소규모주택정비 관리 지역에서의 임대주택 공급 비율)

① 법 제43조의5제1항에서 “시·도조례로 정하는 비율”은 변경된 용도지역에서의 용적률에서 종전의 용도지역의 용적률을 뺀 용적률의 100분의 50으로 한다.

② 법 제43조의5제2항에서 “시·도조례로 정하는 비율”은 변경된 용도지역에서의 용적률에서

<신 설>

제35조(임대주택 건설에 따른 용
적률 완화) ①·② (생 략)

<신 설>

종전의 용도지역의 용적률을 뺀
용적률의 100분의 30으로 한다.

제29조의3(소규모주택정비 관리
지역에서의 거점사업 통합 시행)
영 제40조의2제4항에 따라 조례
로 정하는 서로 연결한 사업시
행구역을 하나의 사업시행구역
으로 통합하여 시행하는 방법과
절차 등에 관한 세부사항은 다
음 각 호와 같다.

1. 법 제43조의2에 따른 거점사
업의 통합 시행 계획을 소규모
주택정비 관리계획에 반영하여
야 한다.

2. 제1호에 따라 통합하여 시행
하는 경우에는 지역 특성에 따라
토지이용계획, 건축물의 밀도
및 높이 계획, 정비기반시설계획,
교통처리계획 등을 고려하여 소
규모주택정비 관리계획을 수립
(변경 포함)하여야 한다.

제35조(임대주택 건설에 따른 용
적률 완화) ①·② (현행과 같
음)

③ 법 제49조제7항에서 “시·
도조례로 정하는 비율”은 법적
상한용적률에서 「대구광역시

<신 설>

도시계획 조례」 제80조제1항으로 정한 용적률을 뺀 용적률의 100분의 50으로 한다.

④ 법 제49조제9항에서 “시·도조례로 정하는 비율”은 법적상한용적률을 초과하는 용적률에서 법적상한용적률을 뺀 용적률의 100분의 50으로 한다.

<신 설>

제35조의2(소규모재개발사업의 용적률 등에 관한 특례) ① 영 제41조의2제1항제1호에서 “시·도조례로 정하는 용도지역”은 제2종일반주거지역 또는 제3종일반주거지역으로 한다.

② 영 제41조의2제1항제2호에서 “시·도조례로 정하는 용도지역”은 제3종일반주거지역 또는 준주거지역으로 한다.

③ 영 제41조의2제1항에 따라 용도지역을 정하고자 할 때에는 주변 용도지역·경관·교통·정비기반시설 등에 관한 사항을 고려하여 법 제27조에 따른 통합심의에서 인정하는 경우로 한정한다.

④ 법 제49조의2제2항에서 “시·도조례로 정하는 비율”은 영

<신 설>

제41조의2제1항에 따라 정한 용적률이 「대구광역시 도시계획 조례」 제80조제1항으로 정한 종전 용도지역의 용적률을 초과한 경우 그 초과한 용적률의 100분의 50으로 한다.

제36조의2(감독 등) 법 제54조제7항에 따라 구청장 또는 토지주 택공사등이 아닌 사업시행자는 소규모주택정비사업을 완료하거나 폐지한 때에는 관계서류를 구청장에게 인계하여야 한다. 이 경우 관계서류는 「대구광역시 도시 및 주거환경정비 조례」 제57조를 준용한다.

(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., 2021. 7. 20., 2021. 10. 19.>

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. 이 경우 도심 내 주택공급을 활성화하기 위하여 다음 요건을 모두 갖추어 시행하는 소규모재건축사업을 “공공참여 소규모재건축활성화사업”(이하 “공공소규모재건축사업”이라 한다)이라 한다.

1) 제10조제1항제1호에 따른 토지주택공사등이 제17조제3항에 따른 공동시행자, 제18조제1항에 따른 공공시행자 또는 제56조에 따른 사업대행자(이하 “공공시행자등”이라 한다)일 것

2) 건설·공급되는 주택이 종전 세대수의 대통령령으로 정하는 비율 이상일 것. 다만, 제27조에 따른 통합심의를 거쳐 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제18조에 따른 도시·군기본계획 또는 정비기반시설 등 토지이용 현황 등을 고려하여 대통령령으로 정하는 비율 이상 건축할 수 없는 불가피한 사정이 있다고 인정하는 경우에는 그러하지 아니하다.

라. 소규모재개발사업: 역세권 또는 준공업지역에서 소규모로 주거환경 또는 도시환경을 개선하기 위한 사업

제13조(사업시행계획서의 작성) 사업시행자는 다음 각 호의 사항을 포함하는 사업시행계획서를 작성하여야 한다. 다만, 제3호 및 제4호는 제9조제4호의 방법으로 빈집정비사업을 시행하는 경우에 한정한다. <개정 2021. 1. 12., 2021. 4. 13.>

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. 수용 또는 사용할 토지·물건 또는 권리의 세목과 그 소유자 및 권리자의 성명·주소
7. 그 밖에 빈집정비사업 시행을 위하여 필요한 사항으로서 대통령령으로 정하는 바에 따라 특별시·광역시·특별자치시·도·특별자치도 또는 「지방자치법」 제198조에 따른 서울특별시·광역시 및 특별자치시를 제외한 인구 50만 이상 대도시의 조례로 정하는 사항

제22조(주민합의체의 구성 등) ① ~ ⑤ (생략)

⑥ 제5항에 따른 주민합의서는 다음 각 호의 사항을 포함하여야 한다. <개정 2021. 7. 20.>

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

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

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

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

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

[본조신설 2021. 7. 20.]

제48조(건축규제의 완화 등에 관한 특례) ① ~ ④ (생략)

- ⑤ 시장·군수등 또는 토지주택공사등은 관리지역에서 거점사업을 시행하는 경우 대통령령으로 정하는 바에 따라 서로 연결한 사업시행구역을 하나의 사업시행구역으로 통합하여 시행할 수 있다. <신설 2021. 7. 20.>
- ⑥ 제5항에 따라 서로 연결한 사업시행구역을 하나의 사업시행구역으로 통합하여 시행하는 경우에는 제49조제1항에 따른 공공임대주택의 임대주택 비율을 해당 사업시행구역마다 적용하지 아니하고 전체 사업시행구역의 전부 또는 일부를 대상으로 통합하여 적용할 수 있다. <신설 2021. 7. 20.>

제49조(임대주택 건설에 따른 특례) ① 사업시행자는 빈집정비사업 또는 소규모주택정비사업의 시행으로 다음 각 호와 같이 임대주택을 건설하는 경우 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제78조에 따라 시·도조례로 정한 용적률에도 불구하고 다음 각 호에 따른 용적률의 상한까지 건축할 수 있다. <개정 2018. 1. 16., 2019. 4. 23., 2020. 8. 18., 2021. 7. 20., 2021. 10. 19.>

1. 공공임대주택 또는 공공지원민간임대주택을 임대주택 비율(건축물의 전체 연면적 대비 임대주택 연면적의 비율 또는 전체 세대수 대비 임대주택 세대수의 비율을 의미한다. 이하 이 항에서 같다)이 20퍼센트 이상의 범위에서 시·도조례로 정하는 비율 이상이 되도록 건설하는 경우: 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제78조 및 관계 법령에 따른 용적률의 상한(이하 “법적상한용적률”이라 한다)
2. 공공임대주택을 임대주택 비율이 10퍼센트 이상 20퍼센트 미만인 되도록 건설하는 경우: 임대주택 비율에 비례하여 시·도조례로 정하는 방법에 따라 산정된 용적률의 상한

② ~ ⑥ (생략)

- ⑦ 제1항에도 불구하고 소규모재건축사업을 시행하는 사업시행자는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제78조에 따라 시·도조례로 정한 용적률에도 불구하고 제27조에 따른 통합심의를 거쳐 법적상한용적률까지 건축할 수 있다. 이 경우 사업시행자(제18조제1항제1호에 따라 소규모재건축사업을 시행하는 경우의 사업시행자는 제외한다)는 법적상한용적률에서 시·도조례로 정한 용적률을 뺀 용적률의 100분의 20 이상 100분의 50 이하로서 시·도조례로 정하는 비율에 해당하는 면적에 국민주택규모 주택을 건설하여 국토교통부장관, 시·도지사, 시장·군수등 또는 토지주택공사등에 공급하여야 한다. <신설 2021. 10. 19.>
- ⑧ 공공소규모재건축사업을 시행 또는 대행하는 공공시행자등은 법적상한용적률에도 불구하고 제27조에 따른 통합심의를 거쳐 법적상한용적률의 100분의 120까지 건축할 수 있다. <신설 2021. 10. 19.>
- ⑨ 공공시행자등은 제8항에 따라 건축하는 경우 제1항 및 제7항에도 불구하고 법적상한용적률을 초과하는 용적률에서 법적상한용적률을 뺀 용적률의 100분의 20 이상 100분의 50 이하로서 시·도조례로 정하는 비율에 해당하는 면적에 국민주택규모 주택을 건설하여

국토교통부장관, 시·도지사, 시장·군수등 또는 토지주택공사등에 공급하여야 한다. 다만, 제18조제1항제1호에 따라 공공소규모재건축사업을 시행하는 경우에는 그러하지 아니하다. <신설 2021. 10. 19.>

- ⑩ 제7항 및 제9항에 따른 국민주택규모 주택의 공급 및 인수에 관하여는 「도시 및 주거환경정비법」 제55조를 준용한다. <신설 2021. 10. 19.>

제49조의2(소규모재개발사업의 용적률 등에 관한 특례) ① 제2조제1항제3호라목에 따른 역세권에서 시행하는 소규모재개발사업의 사업시행구역은 제29조에 따른 사업시행계획인가가 있는 날부터 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제36조제1항제1호가목 및 같은 조 제2항에 따라 주거지역을 세분하여 정하는 지역 중 대통령령으로 정하는 지역으로 결정·고시된 것으로 보아 법적상한용적률까지 용적률을 정할 수 있으며, 이 경우 제27조에 따른 통합심의를 거쳐야 한다. 다만, 시장·군수등이 소규모재개발사업을 위하여 필요하다고 인정하여 해당 사업시행구역의 일부를 종전 용도지역으로 그대로 유지하거나 동일 면적의 범위에서 위치를 변경하는 내용으로 사업시행예정구역을 지정한 경우에는 그러하지 아니하다. <개정 2021. 10. 19.>

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

③ ~ ④ (생략)

제54조(감독 등) ① ~ ⑥ (생략)

⑦ 시장·군수등 또는 토지주택공사등이 아닌 사업시행자는 소규모주택정비사업을 완료하거나 폐지한 때에는 시·도조례로 정하는 바에 따라 관계 서류를 시장·군수등에게 인계하여야 한다. <신설 2022. 2. 3.>

⑧ 누구든지 주민합의체 대표자, 조합임원의 선임 또는 시공사, 설계자, 정비사업전문관리업자의 선정과 관련하여 다음 각 호의 행위를 하여서는 아니 된다. <개정 2019. 8. 20., 2022. 2. 3.>

1. 금품, 향응 또는 그 밖의 재산상 이익을 제공하거나 제공의사를 표시하거나 제공을 약속하는 행위
2. 금품, 향응 또는 그 밖의 재산상 이익을 제공받거나 제공의사 표시를 승낙하는 행위
3. 제3자를 통하여 제1호 또는 제2호에 해당하는 행위를 하는 행위

[시행일: 2022. 8. 4.]

□ 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., 2020. 3. 17., 2021. 9. 17., 2021. 12. 16., 2022. 8. 2.>

1. **자율주택정비사업:** 빈집밀집구역, 소규모주택정비 관리지역, 「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」 제198조제1항에 따른 서울특별시·광역시 및 특별자치시를 제외한 인구 50만 이상 대도시의 조례(이하 “시·도조례”라 한다)로 정하는 지역으로서 다음 각 목의 요건을 모두 갖춘 지역

가. 노후·불량건축물의 수가 해당 사업시행구역의 전체 건축물 수의 3분의 2 이상 일 것. 다만, 소규모주택정비 관리지역의 경우에는 100분의 15 범위에서 시·도조례로 정하는 비율로 증감할 수 있다.

나. ~ 다. (생략)

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

가. 해당 사업시행구역의 면적이 1만제곱미터 미만일 것. 다만, 사업시행구역이 법 제43조의2에 따라 소규모주택정비 관리계획(이하 “소규모주택정비관리계획”이라 한다)이 승인·고시된 지역인 경우이거나 다음의 요건을 모두 갖춘 경우에는 2만제곱미터 미만으로 할 수 있다.

1) 특별자치시장·특별자치도지사·시장·군수 또는 자치구의 구청장(이하 “시장·군수등”이라 한다) 또는 법 제10조제1항제1호에 따른 토지주택공사등(이하 “토지주택공사등”이라 한다)이 법 제17조제3항 또는 제18조제1항에 따라 공동 또는 단독으로 사업을 시행할 것

2) 다음의 어느 하나에 해당하는 비율이 10퍼센트 이상일 것

가) 가로주택정비사업으로 건설하는 건축물의 전체 연면적 대비 공공임대주택 연면적의 비율

나) 가로주택정비사업으로 건설하는 주택의 전체 세대수 대비 공공임대주택 세대수의 비율

3) 사업시행자는 법 제30조에 따른 사업시행계획서(사업시행구역 면적을 1만제곱미터 미만에서 1만제곱미터 이상 2만제곱미터 미만으로 변경하는 경우로서 법 제29조제1항 본문에 따라 사업시행계획서를 변경하는 경우를 포함한다)를 작성하기 전에 다음의 요건을 모두 충족할 것. 이 경우 「국토의 계획 및 이용에 관한

법률」 제51조에 따라 지구단위계획구역을 지정할 수 있거나 지정해야 하는 경우 또는 지구단위계획구역 및 지구단위계획이 지정·수립되어 있는 경우로서 같은 법 제30조제5항 본문에 따라 이를 변경해야 하는 경우로 한정한다.

가) 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제19조의2제2항제2호에 따른 토지소유자의 동의를 받을 것

나) 가) 요건을 갖춘 후 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제113조제1항 및 제2항에 따라 특별자치시·특별자치도·시·군·구(자치구를 말한다)에 설치하는 도시계획위원회(이하 “지방도시계획위원회”라 한다)의 심의를 받을 것. 이 경우 지방도시계획위원회는 제2항제2호나목에 따른 사항을 함께 심의할 수 있다.

나. 노후·불량건축물의 수가 해당 사업시행구역 전체 건축물 수의 3분의 2 이상일 것. 다만, 소규모주택정비 관리지역의 경우에는 100분의 15 범위에서 시·도조례로 정하는 비율로 증감할 수 있다.

다. (생략)

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

4. 소규모재개발사업: 다음 각 목의 지역

가. 소규모재개발사업을 시행하려는 지역의 면적 과반이 「철도의 건설 및 철도시설 유지관리에 관한 법률」, 「철도산업발전기본법」 또는 「도시철도법」에 따라 건설·운영되는 철도역(개통 예정인 역을 포함한다)의 승강장 경계로부터 반경 350미터 이내인 지역으로서 다음의 기준을 모두 충족하는 지역. 다만, 승강장 경계로부터의 반경은 지역 여건을 고려해 100분의 30 범위에서 시·도조례로 정하는 비율로 증감할 수 있다.

1) 해당 사업시행구역의 면적이 5천제곱미터 미만일 것

2) 노후·불량건축물의 수가 해당 사업시행구역의 전체 건축물 수의 3분의 2 이상일 것. 다만, 지역 여건 등을 고려해 100분의 25 범위에서 시·도조례로 정하는 비율로 증감할 수 있다.

3) 해당 사업시행구역이 국토교통부령으로 정하는 도로에 접할 것

나. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제30조제1항제3호다목의 준공업지역으로서 가목1)부터 3)까지에서 규정한 기준을 모두 충족하는 지역

제26조(사업시행계획인가사항의 경미한 변경)법 제28조제4항 및 제29조제1항 단서에서 “대통령령으로 정하는 경미한 사항”이란 각각 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사항을

말한다. <개정 2020. 3. 17., 2021. 9. 17., 2021. 10. 14.>

1. 정비사업비의 20퍼센트 범위에서의 가감. 다만, 국민주택을 건설하는 사업의 경우에는 주택도시기금으로 지원받는 금액의 총액이 증가하지 아니하는 경우로 한정한다.
2. 사업시행구역 면적의 20퍼센트 범위의 가감. 다만, 가로주택정비사업인 경우에는 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 경우로 한정한다.
 - 가. 변경 후 사업시행구역 면적이 1만제곱미터 미만인 경우
 - 나. 사업시행구역을 1만제곱미터 이상 2만제곱미터 미만의 범위에서 변경하는 경우로서 다음의 구분에 따른 요건에 해당하는 경우
 - 1) 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 지구단위계획구역 및 지구단위계획이 지정·수립되어 있는 경우: 같은 법 제30조제5항 단서에 따른 경미한 사항에 해당할 것
 - 2) 그 밖의 경우: 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제51조에 따라 지구단위계획구역을 지정할 수 있거나 지정해야 하는 경우가 아닐 것
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 주택단지 안의 도로선형 변경
8. 「건축법 시행령」 제12조제3항 각 호의 어느 하나에 해당하는 사항의 변경
9. 사업시행자의 명칭 또는 사무소 소재지의 변경
10. 법 제23조제5항 본문에 따른 조합설립인가 변경에 따른 사업시행계획서의 변경
11. 법 제28조제5항에 따른 정관등(이하 “정관등”이라 한다)의 변경에 따라 관리처분계획을 변경하는 경우
12. 법 제35조에 따른 매도청구에 관한 확정판결에 따라 관리처분계획을 변경하는 경우
13. 별표 1 제1호나목에 따른 임대주택 공급조건을 갖춘 사람에 대한 임대주택 공급을 위하여 관리처분계획을 변경하는 경우
14. 「민간임대주택에 관한 특별법」 제2조제7호에 따른 임대사업자의 주소와 성명(법인인 경우에는 법인의 소재지와 대표자로 한다)을 변경하는 경우
15. 계산착오·오기·누락 또는 이에 준하는 명백한 오류의 수정에 관한 사항(수정에 따른 불이익을 받는 자가 없는 경우로 한정한다)
16. 그 밖에 시·도조례로 정하는 사항의 변경

제40조의2(소규모주택정비 관리지역에서의 거점사업 통합 시행) ① 시장·군수등 또는

토지주택공사등은 법 제48조제5항에 따라 소규모주택정비 관리지역에서 서로 연결한 사업시행구역을 하나의 사업시행구역으로 통합하여 가로주택정비사업을 실시할 수 있다.

② 제1항에 따라 통합하여 가로주택정비사업을 시행하는 경우 서로 연결한 사업시행구역의 토지등소유자는 주민합의체, 조합 또는 주민대표회의를 통합하여 구성하거나 설립할 수 있다.

③ 토지등소유자가 제1항에 따라 주민합의체나 조합을 통합하여 구성하거나 설립하려는 경우에는 연결한 사업시행구역별로 구분하여 각각 법 제22조제1항에 따른 합의나 법 제23조제1항에 따른 동의 요건을 갖추어야 한다.

④ 제2항 및 제3항에서 규정한 사항 외에 서로 연결한 사업시행구역을 하나의 사업시행구역으로 통합하여 시행하는 방법과 절차 등에 관한 세부사항은 시·도조례로 정한다.

[본조신설 2021. 9. 17.]

제41조의2(소규모재개발사업의 용적률 등에 관한 특례) ① 법 제49조의2제1항 본문에서 “대통령령으로 정하는 지역”이란 다음 각 호의 구분에 따라 각 호에서 정하는 지역을 말한다.

1. 중전 용도지역이 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제30조제1항제1호 나목(1)의 제1종일반주거지역인 경우: 같은 목 (2) 또는 (3)의 제2종일반주거지역 또는 제3종일반주거지역 중 시·도조례로 정하는 용도지역

2. 중전 용도지역이 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제30조제1항제1호 나목(2)의 제2종일반주거지역인 경우: 같은 목 (3)의 제3종일반주거지역 또는 같은 호 다목의 준주거지역 중 시·도조례로 정하는 용도지역

3. 중전 용도지역이 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제30조제1항제1호 나목(3)의 제3종일반주거지역인 경우: 같은 호 다목의 준주거지역

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

[본조신설 2021. 9. 17.]

제41조의3(소규모재개발사업으로 건설하는 주택 등의 인수 절차 등) ① 법 제49조의2제2항 전단에서 “대통령령으로 정하는 주택 등 건축물”이란 다음 각 호의 주택이나 건축물을 말한다.

1. 「공공주택 특별법 시행령」 제2조제1항제2호·제3호·제3호의2 및 제4호의 국민임대주택·행복주택·통합공공임대주택 및 장기전세주택

2. 공동이용시설

3. 그 밖에 지역의 주거환경을 고려해 시·도조례로 정하는 건축물

□ 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령

제85조(용도지역 안에서의 용적률) ① 법 제78조제1항 및 제2항에 따른 용적률은 다음

각 호의 범위에서 관할구역의 면적, 인구규모 및 용도지역의 특성 등을 고려하여 특별시·광역시·특별자치시·특별자치도·시 또는 군의 도시·군계획조례가 정하는 비율을 초과할 수 없다. <개정 2012. 4. 10., 2019. 8. 6., 2021. 1. 5.>

1. 제1종전용주거지역 : 50퍼센트 이상 100퍼센트 이하
2. 제2종전용주거지역 : 50퍼센트 이상 150퍼센트 이하
3. 제1종일반주거지역 : 100퍼센트 이상 200퍼센트 이하
4. 제2종일반주거지역 : 100퍼센트 이상 250퍼센트 이하
5. 제3종일반주거지역 : 100퍼센트 이상 300퍼센트 이하
6. 준주거지역 : 200퍼센트 이상 500퍼센트 이하
7. ~ 12. (생략)
13. 준공업지역 : 150퍼센트 이상 400퍼센트 이하
14. ~ 21. (생략)

□ 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. (이하 생략)

② 제1항에 따른 공동주택 분양대상자 중 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 여러 명의 분양신청자를 1명의 분양대상자로 본다.

1. 단독주택 또는 다가구주택을 권리산정기준일 후 다세대주택으로 바꾼 경우
2. 법 제39조제1항제2호에 따라 여러 명의 분양신청자가 1세대에 속하는 때
3. 1주택 또는 1필지의 토지를 여러 명이 소유하고 있는 경우. 다만, 권리산정기준일 이전부터 공유로 소유한 토지의 **지분이 제1항제2호** 또는 권리가액이 제1항제3호에 해당하는 경우는 예외로 한다. ☞ '22. 9월 295회 정례회에서 “지분면적이 「대구광역시 건축 조례」 제37조의 규모 이상인 자”로 변경
4. 1필지의 토지를 권리산정기준일 이후 여러 개의 필지로 나눈 경우
5. 하나의 대지 범위에 속하는 동일인 소유의 토지와 주택을 권리산정기준일 이후 토지와 주택으로 각각 분리하여 소유한 경우
6. 권리산정기준일 이후 나대지에 건축물을 새로 건축하거나 기존 건축물을 철거하고 다세대주택이나 공동주택을 건축하여 토지등소유자가 증가되는 경우

③ ~ ⑤ (생략)

제57조(관련 자료의 인계) 법 제125조제2항에 따라 토지등소유자·조합 또는 지정개발자인 시행자는 다음 각 호의 서류를 법 제86조에 따른 대지 또는 건축물의 소유권 이전 고시일로부터 3개월 또는 정비사업의 폐지일로부터 2개월 이내에 구청장에게 인계하여야 한다. 다만, 구청장이 특별한 사유가 있다고 인정하는 때에는 사업시행자의 신청에 따라 인계기간을 연기할 수 있다.

1. 이전고시 관계서류
2. 확정측량 관계서류
3. 청산관계 서류
4. 등기신청 관계 서류
5. 감정평가 관계 서류
6. 손실보상 및 수용관계 서류
7. 공동구설치 비용부담 관계 서류
8. 회계 및 계약관계 서류
9. 회계감사 관계서류
10. 총회·대의원회·이사회 및 감사의 감사관계 서류
11. 보류지 및 체비지의 처분에 대한 분양관계 서류

□ 대구광역시 도시계획 조례

제80조(용도지역 안에서의 용적률) ① 영 제85조제1항에 따라 용도지역 안에서의 용적률은 다음 각 호에서 정한 비율로 한다.

1. 제1종전용주거지역 : 100퍼센트 이하
2. 제2종전용주거지역 : 120퍼센트 이하
3. 제1종일반주거지역 : 200퍼센트 이하
4. 제2종일반주거지역 : 220퍼센트 이하
5. 제3종일반주거지역 : 250퍼센트 이하
6. 준주거지역 : 400퍼센트 이하 (다만, 공동주택은 250퍼센트 이하, 주거복합건축물은 300퍼센트 이하로 한다)
7. ~ 12. (생략)
13. 준공업지역 : 400퍼센트 이하
14. ~ 21. (생략)

□ 대구광역시 건축 조례

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