

의안번호	제 441 호
의 결 연 월 일	년 월 일 (제 회)

충청북도 빈집 및 소규모주택 정비 조례안

발 의 자	이옥규 의원 등 7인
발의연월일	2020년 5월 29일

충청북도 빈집 및 소규모주택 정비 조례안

(이옥규 의원 대표발의)

의안 번호	441
----------	-----

발의연월일 : 2020년 5월 29일

발 의 자 : 이옥규, 전원표, 허창원,
송미애, 연철흠, 정상교,
오영탁

1. 제정 이유

- 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」, 같은 법 시행령 및 시행규칙 제정('18. 2. 9.시행)에 따라 빈집 정비 및 소규모주택 정비 활성화를 위해 조례로 위임받은 사항을 규정하여 「충청북도 빈집 및 소규모주택 정비에 관한 조례」를 제정하고자 함.

2. 주요 내용

- 자율주택정비사업 대상지역 등 범위(안 제3조)
- 빈집정비계획의 수립 내용과 시행에 관한 사항(안 제5조, 제7조, 제8조)
- 감정평가업자 선정기준(안 제6조)
- 소규모주택정비사업 관련 법령 위임사항과 시행에 관한 사항(안 제9조부터 제22조까지)
 - 지정개발자의 추정분담금에 관한정보의 제공, 주민합의체구성 및 운영, 조합설립인가, 건축심의, 분양신청의 절차

- 사업시행인가의 경미한 변경, 사업시행계획서의 작성, 가로주택정비사업이 건축물 층수, 관리처분계획의 내용, 가로주택정비사업의 분양대상
- 주택공급기준, 임대주택 공급대상자, 공동이용시설의 범위
- 사업활성화를 위한 지원 사항(안 제23조부터 제26조까지)
 - 공동이용시설 사용료 등의 감면, 건축규제 완화 등에 관한 특례대상 구역, 주차장 사용권의 확보 방법
 - 용적률 완화를 위한 임대주택의 건설 비율

3. 참고사항

- 가. 관계법령 : 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」, 「도시 및 주거환경 정비법」
- 나. 관련부서 협의 : 문화체육관광국 건축문화과와 협의함.
- 다. 예산조치 : 비용추계서 미첨부 사유서 첨부
- 라. 입법예고 : 2020. 5. 15. ~ 2020. 5. 25.(10일간)

충청북도 빈집 및 소규모주택 정비 조례안

제1장 총칙

제1조(목적) 이 조례는 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」, 같은 법 시행령 및 시행규칙에서 위임한 사항과 그 시행에 관하여 필요한 사항을 규정함을 목적으로 한다.

제2조(정의) ① 이 조례에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

1. “관리처분계획기준일”이란 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」(이하 “법”이라 한다) 제28조에 따른 분양신청기간이 만료되는 날을 말한다.
2. “권리가액”이란 관리처분계획기준일 현재 법 제33조 및 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법 시행령」(이하 “영”이라 한다) 제30조에 따라 산정된 종전 토지 등의 총 가액을 말한다.
3. “권리산정기준일”은 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 날을 말한다.
 - 가. 토지등소유자(법 제2조제1항제6호에 따른 토지등소유자를 말한다. 이하 같다)가 사업시행자가 되는 경우에는 주민합의체 구성을 신고한 날
 - 나. 법 제23조에 따른 조합이 사업시행자가 되는 경우에는 조합설립인가일
 - 다. 시장·군수 또는 법 제10조제1항제1호에 따른 토지주택공사 등이 사업시행자가 되는 경우에는 사업시행자 지정 고시일

라. 법 제19조에 따른 지정개발자가 사업시행자로 지정되는 경우에는 사업시행자 지정 고시일

- ② 이 조례에서 따로 정의하지 아니한 용어는 「도시 및 주거환경정비법」, 「충청북도 도시 및 주거환경정비 조례」에서 정하는 바에 따른다.

제3조(자율주택정비사업의 대상범위 등) ① 영 제3조제1항제1호에서 “시·도조례로 정하는 지역”이란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 지역 또는 구역을 말한다.

1. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제36조제1항제1호 가목부터 다목까지에 따른 주거지역·상업지역·공업지역
2. 「도시재정비 촉진을 위한 특별법」 제2조제6호에 따른 준치지역
3. 「건축법」 제77조의4에 따른 건축협정 구역

② 영 제3조제1항제1호나목 단서에서 시·도조례로 위임된 해당 사업시행구역 내 기존 주택(이하 “기존주택”이라 한다)의 호수 또는 세대수의 기준은 다음 각 호와 같다.

1. 기존주택이 모두 단독주택인 경우: 18호 미만일 것
2. 기존주택이 모두 연립주택·다세대주택인 경우: 36세대 미만일 것
3. 기존주택이 단독주택과 연립주택·다세대주택으로 구성된 경우: 36채(단독주택의 호수와 연립주택·다세대주택의 세대수를 합한 수를 말한다) 미만 일 것

③ 영 제3조제1항제1호다목4)에서 “시·도조례로 정하는 기준을 충족하는 나대지”란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 나대지를 말한다.

1. 사업시행구역 내에 다른 토지에 둘러싸여 있어 사업시행 대상에서 제외하기 어려운 나대지

2. 도로, 공원, 하천, 철도, 등 도시계획시설과 연접한 소규모 잔여지
 3. 지형의 특성상 부지의 정형화를 위하여 포함할 필요가 있는 나대지
- ④ 영 제3조제2항제2호가목에 따라 시·도조례로 달리 정하는 기준면적은 1만3천제곱미터로 한다.

제4조(법령 등과의 관계) 빈집정비사업 및 소규모주택정비사업에 관하여 다른 조례에 특별한 규정이 있는 경우를 제외하고는 이 조례에서 정하는 바를 따른다.

제2장 빈집정비사업

제5조(빈집의 철거 절차) 영 제9조제2항에서 “시·도조례로 정하는 기간”은 빈집정비계획을 고시한 날부터 6개월로 한다.

제6조(감정평가업자의 선정 절차) ① 영 제10조제4항에 따른 감정평가업자의 선정 절차 및 방법은 다음 각 호와 같다.

1. 시장·군수는 감정평가사업자를 선정 할 때에는 충청북도 내에 주·분사무소를 둔 감정평가업자로부터 신청을 받아 다음 각 목의 사항을 고려하여야 한다.

가. 감정평가업자에 소속된 감정평가사의 수

나. 감정평가업자의 업무수행능력 및 감정평가실적

다. 업무중첩도

라. 법규 준수 등 이행도

마. 평가계획의 적정성

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

가. 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제32조에 따른 업무정지처분 기간이 만료된 날부터 6개월이 경과되지 아니한 자

나. 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」 제95조, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제49조 또는 제50조에 따른 벌금 이상의 형을 선고 받고 1년이 경과되지 아니한 자

다. 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제41조에 따른 과징금 또는 같은 법 제52조에 따른 과태료 처분을 받은 날부터 6개월이 경과되지 아니한 자

② 시장·군수는 제1항에 따른 항목별 배점기준 등 감정평가사업자 선정에 필요한 사항을 정하여 운영할 수 있으며, 정해진 내용을 시·군 공보 등에 고시하여야 한다.

③ 시장·군수는 사업시행자의 요청이 있거나 그 밖에 필요하다고 인정하는 경우 제1항에도 불구하고 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제33조에 따른 한국감정평가사협회에 감정평가업자를 추천을 의뢰하여 추천받은 자를 감정평가업자로 선정할 수 있다.

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

1. 착오 또는 오기임이 명백한 사항을 변경하는 경우
2. 법령 또는 조례의 개정 에 따라 단순한 정리를 요하는 사항을 변경하는 경우
3. 영 제12조제4호에 따른 토지 또는 건축물 등에 관한 권리의 명세와 권리자의 성명 및 주소를 변경하는 경우

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

제3장 소규모주택정비사업

제9조(지정개발자의 추정분담금에 관한 정보의 제공) 법 제19조제3항제2호에서 “시·도조례로 정하는 사항”이란 다음 각 호의 사항을 말한다.

1. 사업시행계획에서 정한 사업개요
2. 토지 등 소유자별 종전자산 추정가액
3. 건축물의 분양수입 추정가액
4. 사업에 필요한 비용의 추정가액

제10조(주민합의체의 구성 및 운영) 법 제22조제3항제8호에서 “시·도조례로 정하는 사항”이란 다음 각 호의 사항을 말한다.

1. 주민합의체의 소집 및 사무 등 운영에 관한 사항
2. 그 밖에 주민합의체가 자체적으로 정하는 운영규약

제11조(조합설립인가 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. 매도청구대상명부 및 매도청구계획서

제12조(조합설립인가사항의 경미한 변경) 영 제21조제8호에서 “그 밖에 시·도조례로 정하는 사항”이란 다음 각 호를 말한다.

1. 법령 또는 조례의 개정에서 단순한 정리를 요하는 사항
2. 사업시행계획인가의 변경에 따라 변경되어야 하는 사항
3. 관리처분계획의 변경에 따라 변경되어야 하는 사항
4. 매도청구대상자가 추가로 조합에 가입함에 따라 변경되어야 하는 사항

제13조(건축심의 내용) 영 제24조제1항제7호에서 “그 밖에 시·도조례로 정하는 사항”이란 다음 각 호를 말한다.

1. 법 제32조에 따른 주택의 규모 및 건설비율에 관한 사항
2. 법 제49조에 따른 임대주택 건설에 관한 사항
3. 안전 및 범죄예방 환경설계에 관한 사항
4. 그 밖에 법령 등에서 심의를 받도록 한 사항

제14조(분양신청의 절차 등) 영 제25조제1항제8호 및 같은 조 제2항제3호에서 “그 밖에 시·도조례로 정하는 사항”이란 다음 각 호의 사항을 말한다.

1. 분양신청 안내문
2. 철거 및 이주예정일

제15조(사업시행계획인가의 경미한 변경) 영 제26조제11호에서 “그 밖에 시·도 조례로 정하는 사항”이란 영 제27조제4호에 따른 해당 사업의 토지 또는 건축물 등에 관한 명세와 권리자의 성명 및 주소를 말한다.

제16조(사업시행계획서의 작성) 법 제30조제1항제11호에서 “대통령령으로 정하는 바에 따라 시·도 조례로 정하는 사항”이란 영 제27조 각 호의 사항을 말한다.

제17조(가로주택정비사업의 건축물 층수) 영 제29조제1항 단서에 따라 제2종일반주거지역에서 시행하는 가로주택정비사업으로 건설하는 건축물의 층수는 15층 이하로 한다.

제18조(관리처분계획의 내용 등) 영 제30조제6호에서 “그 밖에 시·도 조례로 정하는 사항”이란 다음 각 호와 같다.

1. 관리처분계획 대상 물건조서 및 도면
2. 임대주택의 부지명세와 부지가액·처분방법 및 임대주택 공급대상 세입자 명부(임대주택을 건설하는 소규모주택정비사업에 한정한다)
3. 종전 토지의 지적 또는 임야도면
4. 법 제29조제3항에 따른 동의서 또는 의결서 사본

5. 그 밖에 관리처분계획 내용을 증빙하는 서류

제19조(가로주택정비사업의 분양대상) ① 영 제31조제1항제3호에 따라 가로주택정비사업으로 분양하는 주택의 분양대상자는 법 제28조제2항에 따른 관리처분계획기준일 현재 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 토지등소유자로 한다.

1. 종전의 건축물 중 주택(주거용으로 사용하고 있는 기존무허가건축물 중 조합정관 등에서 정한 건축물을 포함한다) 및 그 부속 토지를 소유한 자
2. 분양신청자가 소유하고 있는 종전 토지의 총면적이 「건축법」 제 57조에 따라 해당 지방자치단체의 조례로 정한 대지의 분할 제한 규모 이상인 자
3. 분양신청자가 소유하고 있는 권리가액이 분양용 최소규모 공동주택 1가구의 추산액 이상인 자. 다만, 분양신청자가 동일한 세대인 경우의 권리가액은 세대원 전원의 가액을 합산하여 산정할 수 있다.

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

1. 단독주택 또는 다가구주택이 권리산정기준일 후 다세대주택으로 전환된 경우
2. 여러 명의 분양신청자가 하나의 세대인 경우. 이 경우 세대주와 동일한 세대별 주민등록표상에 등재되어 있지 아니한 세대주의 배우자 및 배우자와 동일한 세대를 이루고 있는 세대원을 포함한다.

3. 1주택 또는 1필지의 토지를 여러 명이 소유하고 있는 경우. 다만, 권리산정기준일 이전부터 공유로 소유한 토지의 지분이 제1항제1호 또는 권리가액이 제1항제2호에 해당하는 경우에는 그러하지 아니한다.
4. 권리산정기준일 후에 1필지의 토지를 여러 개의 필지로 분할한 경우
5. 하나의 대지 범위에 속하는 동일인 소유의 토지와 주택을 권리산정기준일 후 토지와 건축물로 각각 분리하여 소유하는 경우
6. 권리산정기준일 후 나대지에 건축물을 새로이 건축하거나 기존 건축물을 철거하고 다세대주택, 그 밖의 공동주택을 건축하여 토지등소유자가 증가되는 경우

③ 제1항제2호의 종전 토지의 총면적 및 제1항제3호의 권리가액을 산정하는 경우 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 토지는 포함하지 아니한다.

1. 「건축법」 제2조제1항제1호에 따른 하나의 대지범위 안에 속하는 토지가 여러 필지인 경우 권리산정기준일 후에 그 토지의 일부를 취득하였거나 공유지분으로 취득한 토지
2. 하나의 건축물이 하나의 대지범위 안에 속하는 토지를 점유하고 있는 경우로서 권리산정기준일 후 그 건축물과 분리하여 취득한 토지
3. 1필지의 토지를 권리산정기준일 후 분할하여 취득하거나 공유로 취득한 토지

④ 제2항제3호 본문에도 불구하고 법 제33조제3항제7호가목에 따라 2명 이상이 하나의 토지를 공유한 경우로서 “시·도조례로 정하여 주택

을 공급할 수 있는 경우”란 「건축법」 제정(1962.1.20.) 이전에 가구별로 독립된 주거의 형태로 건축물이 건축되어 있고 가구별로 지분등기가 되어 있는 토지로서 정관 등에서 가구별 지분등기된 토지에 대하여 주택 공급을 정한 경우를 말한다.

제20조(주택공급 기준 등) ① 영 제31조제1항제7호 및 제2항제1호에 따라 가로주택정비사업 및 소규모재건축사업의 주택공급에 관한 기준은 다음 각 호와 같다.

1. 권리가액에 해당하는 분양주택가액의 주택을 분양한다. 이 경우 권리가액이 2개의 분양주택가액의 사이에 해당하는 경우에는 분양대상자의 신청에 따른다.
2. 제1호에도 불구하고 정관 등으로 정하는 경우 권리가액이 많은 순서로 분양 할 수 있다.
3. 동일규모의 주택분양에 경합이 있는 경우에는 권리가액이 많은 순으로 분양하고, 권리가액이 동일한 경우에는 공채추첨에 따르며, 주택의 동·층 및 호의 결정은 주택규모별 공개추첨에 따른다.

② 가로주택정비사업 및 소규모재건축사업으로 조성되는 상가 등 부대시설·복리시설은 관리처분계획기준일 현재 다음 각 호의 순위를 기준으로 공급한다.

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 가액

을 말한다. 이하 이 항에서 같다)이 분양건축물의 최소분양단위 규모 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 미달되나 공동주택을 분양받지 아니한 자
4. 제4순위: 종전 건축물의 용도가 분양건축물 용도와 동일하거나 유사한 시설인 건축물의 소유자로서 권리가액이 분양건축물의 최소분양단위규모 추산액에 미달되나 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

제21조(임대주택 공급대상자 등) ① 영 제34조제1항 관련 별표 1 제1호라목에서 "그 밖에 시·도조례로 정하는 사람"이란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사람을 말한다.

1. 해당 사업시행구역 안에 거주하는 세입자로서 세대별 주민등록표에 등재된 날을 기준으로 기준일 3개월 전(「국민기초생활 보장법」 제2조제2호에 따른 수급자는 사업시행계획인가 신청일 전을

말한다)부터 사업시행계획인가로 인하여 이주하는 날까지 계속하여 거주하고 있는 무주택세대주(다만, 신발생 무허가건축물에 거주하는 세입자는 제외한다) 및 해당 사업시행구역 안에 거주하는 토지등소유자로서 최소분양주택가액의 1/4보다 권리가액이 적은 자 중 해당 사업으로 인해 무주택자가 되는 세대주

2. 해당 사업시행구역 안의 주택을 공급받을 자격을 가진 분양대상 토지등소유자로서 분양신청을 포기한 자(철거되는 주택 이외의 다른 주택을 소유하지 않은 자에 한정한다)
3. 해당 사업시행구역 이외의 소규모주택정비 사업시행구역 안의 세입자로서 제1호 또는 토지등소유자로서 제2호에 해당하는 입주자격을 가진 자
4. 해당 시·군에서 시행되는 도시계획사업(이 법에 따른 정비사업은 제외한다)으로 철거되는 주택, 재해로 철거되는 주택소유자로 시장·군수가 추천한 자

② 영 제34조제1항 관련 별표 1 제2호에 따른 소규모주택정비사업의 시행으로 건설된 임대주택은 다음 각 호의 순위에 따라 공급한다.

1. 제1순위: 제1항제1호에 해당하는 자
2. 제2순위: 제1항제2호에 해당하는 자
3. 제3순위: 제1항제3호에 해당하는 자
4. 제4순위: 제1항제4호에 해당하는 자

③ 제2항에 따른 같은 순위 안에서 경쟁이 있을 때에는 해당 사업시행 구역 안에서 거주한 기간이 오래된 순으로 공급한다.

제22조(공동이용시설의 범위) 영 제37조제5호에서 “그 밖에 시·도 조례로 정하는 공동이용시설”이란 다음 각 호의 시설을 말한다.

1. 관리사무소, 경비실, 보안·방범·소방시설 등 마을의 안전 및 공동이용관리를 위해 필요한 시설
2. 주민운동시설, 휴게시설, 도서관 등 주민공동체 활동을 위한 복지시설
3. 쓰레기수거 및 처리시설 등 마을의 환경개선을 위해 필요한 시설
4. 마을공동구판장, 마을공동작업장, 공동창고 등 주민소득원 개발 및 지역경제활성화를 위하여 필요한 시설
5. 그 밖에 주민이 공동으로 사용하는 시설로서 제1호부터 제4호까지의 시설과 유사한 시설

제4장 사업 활성화를 위한 지원

제23조(공동이용시설 사용료의 감면) ① 법 제45조제2항에 따른 공동이용시설 사용료 감면을 위한 공익 목적의 기준은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우로 한다.

1. 마을공동체 활성화 등 공동이용시설 설치 목적에 부합하는 경우
 2. 주거환경을 개선하고 주거생활의 질을 높이는 활동인 경우
 3. 시장·군수가 주민들을 위하여 필요하다고 인정하는 경우
- ② 법 제45조제2항에 따른 사용료 또는 대부료 감면 대상은 시장·군수, 토지구획공사 등이 정비사업으로 설치한 공동이용시설을 말한다.

제24조(건축규제 완화 등에 관한 특례대상 구역) 법 제48조제1항에서 “시·도조례로 정하는 경우”란 「도시 및 주거환경정비법」 제20조제1항에 따라 지정해제 된 정비구역등에서 시행하는 경우를 말한다.

제25조(주차장 사용권의 확보 방법) 법 제48조제4항에 따라 시·도조례로 정하는 주차장 사용권 확보를 위한 방법 등은 다음 각 호와 같다.

1. 빈집정비사업 또는 소규모주택정비사업의 사업시행자는 사업의 시행으로 건설하는 건축물의 주차장 규모 등이 영 제40조제5항 각 호의 기준을 모두 충족할 때에는 해당 주차장의 설치에 드는 비용을 시장·군수에게 납부하는 것으로 노상 및 노외주차장의 사용권을 확보할 수 있다.
2. 제1호에 따라 노상 및 노외주차장의 사용권을 확보하는 경우 주차장의 설치비용의 산정기준에 관하여는 「주차장법」 제19조에 따라 시장·군수가 운영하고 있는 부설주차장 설치비용 산정기준 등에 관한 조례를 준용한다.

제26조(용적률 완화를 위한 임대주택의 건설비율) 법 제49조제1항에서 “시·도조례로 정하는 비율”이란 20퍼센트를 말한다.

제5장 보칙

제27조(기술지원 및 정보제공) 법 제53조제1항제4호에서 “시·도조례로 정하는 사항”이란 다음 각 호의 사항을 말한다.

1. 시공자의 선정 및 계약 방법
2. 그 밖에 건설사업 등 관련 용역업체의 선정방법

부 칙

제1조(시행일) 이 조례는 공포한 날부터 시행한다.

제2조(일반적 경과조치) 이 조례 시행 당시 종전의 「충청북도 도시 및 주거환경정비 조례」의 가로주택정비사업 및 주택재건축사업(정비구역이 아닌 구역에서 시행하는 주택재건축사업을 말한다) 관련 규정에 따라 행하여진 법 제2조제1항제3호에 따른 소규모주택정비사업에 관한 처분·절차 및 행위는 이 조례의 관련 규정에 따라 행하여진 처분·절차 및 행위로 본다.

관련법령 발취

□ 빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법

(법률 제16496호, 2019. 11. 21. 시행)

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

1.~2.(생략)

6. "토지등소유자"란 다음 각 목에서 정하는 자를 말한다. 다만, 제19조제1항에 따라 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」 제8조제7항에 따른 신탁업자(이하 "신탁업자"라 한다)가 사업시행자로 지정된 경우 토지등소유자가 소규모주택정비 사업을 목적으로 신탁업자에게 신탁한 토지 또는 건축물에 대하여는 위탁자를 토지등소유자로 본다.

가. 자율주택정비사업 또는 가로주택정비사업은 사업시행구역에 위치한 토지 또는 건축물의 소유자, 해당 토지의 지상권자

나. 소규모재건축사업은 사업시행구역에 위치한 건축물 및 그 부속토지의 소유자

제10조(빈집정비사업의 시행자) ① 빈집정비사업은 시장·군수등 또는 빈집 소유자가 직접 시행하거나 다음 각 호에 해당하는 자와 공동으로 시행할 수 있다. <개정 2019. 4. 30.>

1. 「한국토지주택공사법」에 따라 설립된 한국토지주택공사 또는 「지방공기업법」에 따라 주택사업을 시행하기 위하여 설립된 지방공사(이하 "토지주택공사등"이라 한다)

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」 제 175조에 따른 서울특별시·광역시 및 특별자치시를 제외한 인구 50만 이상 대도시의 조례(이하 "시·도조례"라 한다)로 정하는 사항

제19조(가로주택정비사업·소규모재건축사업의 지정개발자 지정) 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.

② 시장·군수등은 제1항에 따라 지정개발자를 사업시행자로 지정하는 때에는 사업시행구역 등 대통령령으로 정하는 사항을 해당 지방자치단체의 공보에 고시하여야 한다.

③ 지정개발자는 제1항에 따른 사업시행자 지정에 필요한 동의를 받기 전에 다음 각 호에 관한 사항을 토지등소유자에게 제공하여야 한다.

1. 토지등소유자별 분담금 추산액 및 산출근거
2. 그 밖에 추정분담금의 산출 등과 관련하여 시·도조례로 정하는 사항

④ (생략)

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

- 1.~7. (생략)

8. 그 밖에 주민합의체의 구성 및 운영에 필요한 사항으로서 시·도 조례로 정하는 사항

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

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

제28조(분양공고 및 분양신청) 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.

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)
2. 분양대상자별 분담금의 추산액
3. 분양신청기간
4. 그 밖에 대통령령으로 정하는 사항

②~⑤ (생략)

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.~10.(생략)

11. 그 밖에 사업시행을 위한 사항으로서 대통령령으로 정하는 바에 따라 시·도 조례로 정하는 사항

② (생략)

제32조(주택의 규모 및 건설비율 등) ① 가로주택정비사업의 사업시행자는 사업시행 구역에 있는 기존 단독주택의 호수(戶數)와 공동주택의 세대 수를 합한 수 이상의 주택을 공급하여야 한다. 이 경우 건설하는 건축물의 층수 등은 대통령령으로 정한다.

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.

제33조(관리처분계획의 내용 및 수립기준) ① 가로주택정비사업 또는 소규모재건축사업의 사업시행자는 제28조에 따른 분양신청기간이 종료된 때에는 분양신청의 현황을 기초로 다음 각 호의 사항을 포함하여 제30조제1항제10호에 따른 관리처분계획을 수립하여야 한다.

1.~9. (생략)

② (생략)

③ 제1항에 따른 관리처분계획의 내용은 다음 각 호의 기준에 따른다. <개정 2018. 3. 20., 2019. 8. 20.>

1.~6. (생략)

7. 제6호에도 불구하고 다음 각 목의 경우에는 각 목의 방법에 따라 주택을 공급할 수 있다.

가. 2명 이상이 1토지를 공유한 경우로서 시·도조례로 주택공급을 따로 정하고 있는 경우에는 시·도조례로 정하는 바에 따라 주택을 공급할 수 있다.

나.~마.(생략)

④~⑤ (생략)

제44조(보조 및 용자) 지방자치단체는 시장·군수등이 아닌 사업시행자가 시행하는 빈집정비사업 또는 소규모주택정비사업에 드는 비용의 일부를 보조 또는 출자·용자하거나 용자를 알선할 수 있다.

제45조(공동이용시설 사용료 등의 감면) ① (생략)

② 제1항에 따른 공익 목적의 기준, 사용료·대부료 감면 대상 및 그 밖에 필요한 사항은 시·도조례로 정한다.

제48조(건축규제의 완화 등에 관한 특례) ① 사업시행자는 자율주택정비사업(「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법」 제2조제1항제6호나목에 따른 근린재생형 활성화 계획에 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

②~③ (생략)

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 소규모주택 정비사업의 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 완화받은 경우 그 임대주택을 국토교통부장관, 시·도지사, 시장·군수등, 토지구획공사등 또는 주택도시보증기금이 총지분의 100분의 50을 초과하여 출자한 「부동산투자회사법」에 따른 부동산투자회사(이하 이 조에서 "인수자"라 한다)에 공급하여야 한다. <신설 2019. 4. 23.>

③ 사업시행자는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우 건축설계가 확정되기 전에 미리 세대면적, 세대수 등 임대주택에 관한 사항을 인수자와 협의한 후 이를 사업시행계획서에 반영하여야 한다. <신설 2019. 4. 23.>

1. 공공임대주택을 건설하는 경우
2. 제2항에 따라 임대주택을 공급하는 경우

④ 제2항에 따른 임대주택의 인수가격은 건축비와 부속토지의 가격을 합한 금액을 기초로 산정하되, 사업여건 등을 감안하여 사업시행자와 인수자 간 협의로써 조정할 수 있다. <신설 2019. 4. 23.>

⑤ 제2항에 따른 임대주택의 공급 방법·절차, 제4항에 따른 건축비의 산정 및 부속토지의 가격 등에 관한 사항은 대통령령으로 정한다. <신설 2019. 4. 23.>

⑥ 시장·군수등은 사업시행자가 제51조제1항에 따른 임대주택을 다세대주택이나 다가구주택으로 건설하는 경우 주차장 설치기준에 관하여 「주택법」 제35조에도 불구하고 대통령령으로 정하는 기준을 적용한다. <개정 2019. 4. 23.>

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 시·도조례로 정하는 사항

□ 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·특별자치

치도 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. (생략)

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)~3) (생략)

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)~3) 생략

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

2. (생략)

3. (생략)

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

1. (생략)

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. (생략)

3.(생략)

제9조(빈집의 철거절차) ② 제1항에 따른 조치명령 중 빈집의 철거는 법 제4조제4항에 따라 빈집정비계획을 고시한 날(법 제11조제1항 각 호 외의 부분 단서에 따라 지방건축위원회의 심의를 거치는 경우에는 빈집 소유자에게 지방건축위원회 심의 결과가 통지된 날을 말한다)부터 6개월 이상의 범위에서 시·도조례로 정하는 기간이 지난 때에 명할 수 있다.

제10조(빈집의 철거보상비) ①~③ (생략)

④ 제1항 및 제2항에서 규정한 사항 외에 감정평가업자의 선정 절차 및 방법에 관하여 필요한 사항은 시·도조례로 정한다.

제11조(사업시행계획인가의 경미한 변경) 법 제12조제1항 단서에서 "대통령령으로 정하는 경미한 사항을 변경하는 경우"란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우를 말한다.

1.~10. (생략)

11. 그 밖에 시·도조례로 정하는 사항을 변경하는 경우

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

1. (생략)

2. 사업시행자의 성명 및 주소(법인인 경우에는 법인의 명칭·주소 및 대표자의 성명·주소를 말한다. 이하 같다)

3. (생략)

4. 해당 사업의 토지 및 건축물 등에 관한 권리의 명세와 권리자의 성명 및 주소

5.~6. (생략)

제21조(조합설립인가사항의 경미한 변경) 법 제23조제4항 단서에서 "대통령령으로 정하는 경미한 사항"이란 다음 각 호의 사항을 말한다.

1.~7.(생략)

8. 그 밖에 시·도조례로 정하는 사항

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·도 도시계획위원회의 심의(건축위원회와 도시계획위원회가 공동으로 하는 심의를 포함한다)를 거친 사항은 제외한다. <개정 2018. 12. 31., 2019. 10. 22.>

1.~6.(생략)

7. 그 밖에 시·도조례로 정하는 사항

제25조(분양공고 및 분양신청) ① 법 제28조제1항 각 호 외의 부분에서 "분양의 대상이 되는 대지 또는 건축물의 내역 등 대통령령으로 정하는 사항"이란 다음 각 호의 사항을 말한다. <개정 2018. 12. 31.>

1.~7. (생략)

8. 그 밖에 시·도조례로 정하는 사항

② 법 제28조제1항제4호에서 "대통령령으로 정하는 사항"이란 다음 각 호의 사항을 말한다.

1.~2. (생략)

3. 그 밖에 시·도조례로 정하는 사항

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

1.~10. (생략)

11. 그 밖에 시·도조례로 정하는 사항의 변경

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

제29조(주택의 규모 및 건설비율 등) ① 법 제32조제1항에 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 도로너비 등을 고려하여 시·도조례로 층수제한을 따로 정하여 적용할 수 있다.

제30조(관리처분계획의 내용 등) 법 제33조제1항제9호에서 "대통령령으로 정하는 사항"이란 다음 각 호의 사항을 말한다.

- 1.~5.(생략)

6. 그 밖에 시·도조례로 정하는 사항

제31조(관리처분의 방법) ① 법 제33조에 따른 가로주택정비사업 관리처분의 방법은 다음 각 호와 같다.

1. 시·도조례로 분양주택의 주거전용면적을 제한하는 경우 그 면적 이하의 주택을 공급할 것
2. (생략)
3. 토지등소유자(지상권자를 제외한다. 이하 이 조에서 같다)에게 분양할 것. 다만, 공동주택을 분양하는 경우 시·도조례로 정하는 금액·규모·취득시기 또는 유형에 관한 기준에 부합하지 아니하는 토지등소유자는 시·도조례로 정하는 바에 따라 분양대상에서 제외할 수 있다.

4.~6.(생략)

7. 주택 및 부대시설·복리시설의 공급순위는 기존 토지 또는 건축물의 가격을 고려하여 정할 것. 이 경우 공급순위 선정의 구체적 기준은 시·도조례로 정한다.

② 법 제33조에 따른 소규모재건축사업 관리처분의 방법은 다음 각 호와 같다. 다만, 조합이 조합원 전원의 동의를 받아 그 기준을 따로 정하는 경우에는 그에 따른다.

1. 제1항제5호부터 제7호까지의 방법에 따를 것
2. (생략)

제34조(임대주택의 공급) ① 법 제34조제6항에서 “대통령령으로 정하는 범위”란 별표1을 말한다.

제37조(주요 정비기반시설 및 공동이용시설) 법 제42조제2항제1호에서 “대통령령으로 정하는 주요 정비기반시설 및 공동이용시설”이란 다음 각 호의 시설을 말한다.

- 1.~ 4.(생략)
5. 그 밖에 시·도조례로 정하는 공동이용시설

[별표1] 소규모주택정비사업의 시행으로 건설된 임대주택의 공급조건 등(제34조제1항 관련)

1. 임대주택은 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 사람으로서 해당 주택의 입주를 희망하는 사람에게 공급한다.
 - 가.~다.(생략)
 - 라. 그 밖에 시·도 조례로 정하는 사람
2. 주택의 규모별 입주자 선정방법 및 공급절차 등에 관하여는 시·도 조례로 정하는 바에 따른다.

□ 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 (법률 제17091호, 2020. 3. 24. 시행)

제36조(용도지역의 지정) ① 국토교통부장관, 시·도지사 또는 대도시 시장은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 용도지역의 지정 또는 변경을 도시·군 관리계획으로 결정한다. <개정 2011. 4. 14., 2013. 3. 23.>

1. 도시지역: 다음 각 목의 어느 하나로 구분하여 지정한다.
 - 가. 주거지역: 거주와 안녕과 건전한 생활환경의 보호를 위하여 필요한 지역
 - 나. 상업지역: 상업이나 그 밖의 업무의 편익을 증진하기 위하여 필요한 지역
 - 다. 공업지역: 공업의 편익을 증진하기 위하여 필요한 지역

□ 도시재정비 촉진을 위한 특별법 (법률 제17091호, 2020. 3. 24. 시행)

제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다. <개정 2011. 4. 14., 2012. 2. 1., 2017. 2. 8.>

6. "존치지역"이란 재정비촉진지구에서 재정비촉진사업을 할 필요성이 적어 재정비 촉진계획에 따라 존치하는 지역을 말한다.

□ 건축법 (법률 제17091호, 2020. 3. 24. 시행)

제77조의4(건축협정의 체결) ① 토지 또는 건축물의 소유자, 지상권자 등 대통령령으

로 정하는 자(이하 "소유자등"이라 한다)는 전원의 합의로 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 지역 또는 구역에서 건축물의 건축·대수선 또는 리모델링에 관한 협정(이하 "건축협정"이라 한다)을 체결할 수 있다. <개정 2016. 2. 3., 2017. 2. 8., 2017. 4. 18.>

1. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제51조에 따라 지정된 지구단위계획구역
2. 「도시 및 주거환경정비법」 제2조제2호가목에 따른 주거환경개선사업을 시행하기 위하여 같은 법 제8조에 따라 지정·고시된 정비구역
3. 「도시재정비 촉진을 위한 특별법」 제2조제6호에 따른 존치지역
4. 「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법」 제2조제1항제5호에 따른 도시재생활성화지역
5. 그 밖에 시·도지사 및 시장·군수·구청장(이하 "건축협정인가권자"라 한다)이 도시 및 주거환경개선이 필요하다고 인정하여 해당 지방자치단체의 조례로 정하는 구역

□ 공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률

(법률 제16138호, 2019. 7. 1. 시행)

제95조(벌칙) 제58조제1항제2호에 따라 감정평가를 의뢰받은 감정평가업자나 그 밖의 감정인으로서 거짓이나 그 밖의 부정한 방법으로 감정평가를 한 자는 2년 이하의 징역 또는 1천만원 이하의 벌금에 처한다.[전문개정 2011. 8. 4.]

□ 감정평가 및 감정평가사에 관한 법률

(법률 제16481호, 2020. 2. 21. 시행)

제32조(인가취소 등) ① 국토교통부장관은 감정평가업자가 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 그 설립인가를 취소(제29조에 따른 감정평가법인에 한정한다)하거나 2년 이내의 범위에서 기간을 정하여 업무의 정지를 명할 수 있다. 다만, 제2호

또는 제7호에 해당하는 경우에는 그 설립인가를 취소하여야 한다. <개정 2018. 3. 20., 2019. 8. 20.>

1. 감정평가법인이 설립인가의 취소를 신청한 경우
2. 감정평가업자가 업무정지처분 기간 중에 제10조에 따른 업무를 한 경우
3. 감정평가업자가 업무정지처분을 받은 소속 감정평가사에게 업무정지처분 기간 중에 제10조에 따른 업무를 하게 한 경우
4. 제3조제1항을 위반하여 감정평가를 한 경우
5. 제3조제3항에 따른 감정평가준칙을 위반하여 감정평가를 한 경우
6. 제6조에 따른 감정평가서의 작성·발급 등에 관한 사항을 위반한 경우
7. 감정평가업자가 제21조제3항이나 제29조제3항에 따른 감정평가사의 수에 미달한 날부터 3개월 이내에 감정평가사를 보충하지 아니한 경우
8. 제21조제4항을 위반하여 둘 이상의 감정평가사사무소를 설치한 경우
9. 제21조제5항이나 제29조제8항을 위반하여 해당 감정평가사 외의 사람에게 제10조에 따른 업무를 하게 한 경우
10. 제23조제3항을 위반하여 수수료의 요율 및 실비에 관한 기준을 지키지 아니한 경우
11. 제25조, 제26조 또는 제27조를 위반한 경우. 다만, 소속 감정평가사나 그 사무직원이 제25조제4항을 위반한 경우로서 그 위반행위를 방지하기 위하여 해당 업무에 관하여 상당한 주의와 감독을 게을리하지 아니한 경우는 제외한다.
12. 제28조제2항을 위반하여 보험 또는 한국감정평가사협회가 운영하는 공제사업에 가입하지 아니한 경우
13. 정관을 거짓으로 작성하는 등 부정한 방법으로 제29조에 따른 인가를 받은 경우
14. 제29조제9항에 따른 회계처리를 하지 아니하거나 같은 조 제10항에 따른 재무제표를 작성하여 제출하지 아니한 경우
15. 제31조제2항 또는 제4항에 따라 기간 내에 미달한 금액을 보전하거나 증자하지

아니한 경우

16. 제47조에 따른 지도와 감독 등에 관하여 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 경우

가. 업무에 관한 사항의 보고 또는 자료의 제출을 하지 아니하거나 거짓으로 보고 또는 제출한 경우

나. 장부나 서류 등의 검사를 거부, 방해 또는 기피한 경우

② 제33조에 따른 한국감정평가사협회는 감정평가업자에게 제1항 각 호의 어느 하나에 해당하는 사유가 있다고 인정하는 경우에는 그 증거서류를 첨부하여 국토교통부장관에게 그 설립인가를 취소하거나 업무정지처분을 하여 줄 것을 요청할 수 있다.

③ 국토교통부장관은 제1항에 따라 설립인가를 취소하거나 업무정지를 한 경우에는 그 사실을 관보에 공고하고, 정보통신망 등을 이용하여 일반인에게 알려야 한다.

④ 제1항에 따른 설립인가의 취소 및 업무정지처분은 위반 사유가 발생한 날부터 5년이 지나면 할 수 없다.

⑤ 제1항에 따른 설립인가의 취소와 업무정지에 관한 기준은 대통령령으로 정하고, 제3항에 따른 공고의 방법, 내용 및 그 밖에 필요한 사항은 국토교통부령으로 정한다.

제33조(목적 및 설립) ① 감정평가사의 품위 유지와 직무의 개선·발전을 도모하고, 회원의 관리 및 지도에 관한 사무를 하도록 하기 위하여 한국감정평가사협회(이하 "협회"라 한다)를 둔다.

② 협회는 법인으로 한다.

③ 협회는 국토교통부장관의 인가를 받아 주된 사무소의 소재지에서 설립등기를 함으로써 성립한다.

④ 협회는 회칙으로 정하는 바에 따라 공제사업을 운영할 수 있다.

⑤ 협회의 조직 및 그 밖에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

⑥ 협회에 관하여 이 법에 규정된 것 외에는 「민법」 중 사단법인에 관한 규정을 준용

한다.

제49조(벌칙) 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자는 3년 이하의 징역 또는 3천만원 이하의 벌금에 처한다. <개정 2017. 11. 28.>

1. 부정한 방법으로 감정평가사의 자격을 취득한 사람
2. 감정평가업자가 아닌 자로서 감정평가업을 한 자
3. 구비서류를 거짓으로 작성하는 등 부정한 방법으로 제17조에 따른 등록이나 갱신등록을 한 사람
4. 제18조에 따라 등록 또는 갱신등록이 거부되거나 제13조, 제19조 또는 제39조에 따라 자격 또는 등록이 취소된 사람으로서 제10조의 업무를 한 사람
5. 제25조제1항을 위반하여 고의로 잘못된 평가를 한 자
6. 제25조제4항을 위반하여 업무와 관련된 대가를 받거나 감정평가 수주의 대가로 금품 또는 재산상의 이익을 제공하거나 제공하기로 약속한 자
7. 정관을 거짓으로 작성하는 등 부정한 방법으로 제29조에 따른 인가를 받은 자

제50조(벌칙) 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자는 1년 이하의 징역 또는 1천만원 이하의 벌금에 처한다. <개정 2018. 3. 20.>

1. 제21조제4항을 위반하여 둘 이상의 사무소를 설치한 사람
2. 제21조제5항 또는 제29조제8항을 위반하여 소속 감정평가사 외의 사람에게 제10조의 업무를 하게 한 자
3. 제25조제3항, 제5항 또는 제26조를 위반한 자
4. 제27조를 위반하여 감정평가사의 자격증·등록증 또는 감정평가법인의 인가증을 다른 사람에게 양도 또는 대여한 자와 이를 양수 또는 대여받은 자

제52조(과태료) ① 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자에게는 500만원 이하의 과태료를 부과한다. <개정 2019. 8. 20.>

1. 제6조제3항을 위반하여 감정평가서의 원본과 그 관련 서류를 보존하지 아니한 자
2. 제9조제2항을 위반하여 감정평가 결과를 감정평가 정보체계에 등록하지 아니한 자

3. 제13조제3항, 제19조제3항 및 제39조제4항을 위반하여 자격증 또는 등록증을 반납하지 아니한 사람
 4. 제21조제1항에 따른 개설신고 등을 하지 아니하고 감정평가업을 한 사람
 5. 제21조에 따라 신고한 감정평가사로서 제28조제2항을 위반하여 보험 또는 협회가 운영하는 공제사업에의 가입 등 필요한 조치를 하지 아니한 사람
 6. 제22조제1항을 위반하여 "감정평가사사무소" 또는 "감정평가법인"이라는 용어를 사용하지 아니하거나 같은 조 제2항을 위반하여 "감정평가사", "감정평가사사무소", "감정평가법인" 또는 이와 유사한 명칭을 사용한 자
 - 6의2. 제24조제1항을 위반하여 사무직원을 둔 자
 7. 제47조에 따른 업무에 관한 보고, 자료 제출, 명령 또는 검사를 거부·방해 또는 기피하거나 국토교통부장관에게 거짓으로 보고한 자
- ② 제1항에 따른 과태료는 대통령령으로 정하는 바에 따라 국토교통부장관이 부과·징수한다.

비용추계서 첨부제외 사유서

○ 첨부제외 관련규정

- 충청북도 입법에 관한 조례 제11조(비용추계서 작성대상)제4항 제1호

○ 사 유

- 의안의 내용이 기술적으로 추계가 어려운 경우에 해당하여 비용추계서 작성을 생략함.