

의안번호	제521호
의결 연월일	2024년 월 일 (제 회)

충청북도 빈집 및 소규모주택 정비 조례
일부개정조례안

발의자	이옥규 의원 등 7인
발의연월일	2024년 3월 4일

충청북도 빈집 및 소규모주택 정비 조례 일부개정조례안

(이옥규 의원 대표발의)

의안 번호	521
----------	-----

발의연월일 : 2024년 3월 4일

발의자 : 이옥규, 노금식, 최정훈,
김성대, 오영탁, 이태훈,
임영은

1. 개정이유

- 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」 내용이 개정됨에 따라 개정된 상위법령의 내용과 조례 위임사항을 도 조례에 반영함으로써 조례의 적법성과 타당성을 확보하여 조례의 원활한 시행을 도모하고자 함.

2. 주요내용

- 소규모주택정비 관리지역에서의 소규모주택정비사업을 통합 시행함에 있어 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」 제48조 제5항에서 시·도조례로 정하는 비율은 100분의 10으로 한다는 내용을 신설함(안 제23조의2제1항)
- 소규모재개발사업 및 소규모재건축사업의 용적률을 정함에 있어 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」 제49조2제3항 및 제5항에 따라 시·도 조례로 정하는 비율은 각각 100분의 50으로 하는 내용을 신설함(안 제28조제2항 및 제3항)
- 주민 또는 토지주택공사등이 시장·군수에게 관리계획의 수립을 제안하는 경우에는 해당 지역 토지등소유자의 3분의 2 이상 및 토지 면적의 2분의 1 이상의 동의를 받아야 한다는 내용의 조항을 신설함(안 제29조)

3. 참고사항

가. 관계법령 : 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」 및 같은 법 시행령 및 시행규칙

나. 관련부서 협의 : 충청북도 문화체육관광국 건축문화과

다. 예산조치 : 비용추계서 첨부 제외 사유서

라. 조례안예고 : 예고대상(의회 홈페이지 게시 예정)

충청북도 빈집 및 소규모주택 정비 조례 일부개정조례안

충청북도 빈집 및 소규모주택 정비 조례 일부를 다음과 같이 개정한다.

제3조의 제목 “(자율주택정비사업의 대상범위 등)”을 “(소규모주택정비사업 대상지역)”으로 한다.

제6조의 제목 “(감정평가업자의 선정 절차)”를 “(감정평가법인등의 선정 절차)”로 하고, 같은 조 제1항 각 호 외의 부분 중 “감정평가업자”를 “감정평가법인등”으로 하며, 같은 항 제1호 각 목 외의 부분 중 “감정평가사업자를”을 “감정평가법인등을”로, “감정평가업자”를 “감정평가법인등으”로 하고, 같은 호 가목 및 나목 중 “감정평가업자”를 각각 “감정평가법인등”으로 하며, 같은 항 제2호 각 목 외의 부분 중 “감정평가업자가”를 “감정평가법인등이”로 하고, 같은 조 제2항 중 “감정평가사업자”를 “감정평가법인등”으로 하며, 같은 조 제3항 중 “감정평가업자를 추천을”을 “감정평가법인등을 추천”으로, “감정평가업자로”를 “감정평가법인등으로”로 한다.

제8조 중 “법 제13조제6호”를 “법 제13조제7호”로 한다.

제19조의 제목 “(가로주택정비사업의 분양대상)”을 “(가로주택정비사업 및 소규모재개발사업의 분양대상)”으로 하고, 같은 조 제1항 각 호 외의 부분 중 “가로주택정비사업”을 “가로주택정비사업 및 소규모재개발사업”으로 한다.

제23조의2의 제목 “(소규모주택정비 관리지역에서의 거점사업 통합 시행)”을 “(소규모주택정비 관리지역에서의 소규모주택정비사업 통합 시행)”으로 하

고, 같은 조 제목 외의 부분을 제2항으로 하며, 같은 조 제2항(중전의 제목 외의 부분) 제1호 중 “거점사업 시행자”를 “사업시행자”로, “거점사업의 통합”을 “통합”으로 하고, 같은 조 제2항(중전의 제목 외의 부분)제2호를 삭제하며, 같은 조에 제1항을 다음과 같이 신설한다.

① 법 제48조제5항에서 “시·도 조례로 정하는 비율”은 100분의 10으로 한다.

제27조제1항 중 “20퍼센트를 말한다”를 “100분의 20으로 한다”로 하고, 같은 조 제3항 및 제4항을 각각 삭제한다.

제28조의 제목 “(소규모재개발사업의 용적률 등에 관한 특례)”를 “(소규모재개발사업 및 소규모재건축사업의 용적률 등에 관한 특례)”로 하고, 같은 조 제2항 및 제3항을 각각 제4항 및 제5항으로 하며, 같은 조에 제2항 및 제3항을 각각 다음과 같이 신설한다.

② 법 제49조의2제3항에 따라 “시·도 조례로 정하는 비율”은 100분의 50으로 한다.

③ 법 제49조의2제5항에 따라 “시·도 조례로 정하는 비율”은 100분의 50으로 한다.

제29조 및 제30조를 각각 제30조 및 제31조로 하고, 제29조를 다음과 같이 신설한다.

제29조(소규모주택정비 관리계획의 수립제안) 법 제43조의2제1항 단서 및 같은 법 시행규칙 제10조의2제2항에 따라 주민(이해관계자를 포함한다) 또는 토지주택공사등이 관리계획의 수립을 제안하는 경우에는 해당지역 토지등 소유자의 3분의 2 이상 및 토지 면적의 2분의 1 이상의 동의를 받아야 한다.

제29조 앞에 “제5장 보칙”을 삭제한다.

제30조 앞에 장 번호 및 제목을 다음과 같이 신설한다.

제5장 보칙

부 칙

이 조례는 공포한 날부터 시행한다.

신 · 구조문대비표

현 행	개 정 안
<p>제3조(자율주택정비사업의 대상 범위 등) ① ~ ④ (생략)</p> <p>제6조(감정평가업자의 선정 절차)</p> <p>① 영 제10조제4항에 따른 <u>감정평가업자</u>의 선정 절차 및 방법은 다음 각 호와 같다.</p> <p>1. 시장·군수는 <u>감정평가사업자</u>를 선정 할 때에는 충청북도 내에 주·분사무소를 둔 <u>감정평가업자</u>로부터 신청을 받아 다음 각 목의 사항을 고려하여야 한다.</p> <p>가. <u>감정평가업자</u>에 소속된 <u>감정평가사</u>의 수</p> <p>나. <u>감정평가업자</u>의 업무수행 능력 및 <u>감정평가실적</u></p> <p>다. ~ 마. (생략)</p> <p>2. <u>감정평가업자</u>가 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 경우에는 선정에서 제외한다.</p> <p>가. ~ 다. (생략)</p> <p>② 시장·군수는 제1항에 따른 항목별 배점기준 등 <u>감정평가사업자</u> 선정에 필요한 사항을 정하여 운영할 수 있으며, 정해진</p>	<p>제3조(소규모주택정비사업 대상 지역) ① ~ ④ (현행과 같음)</p> <p>제6조(감정평가법인등의 선정 절차) ① ----- <u>감정평가법인등</u>----- -----.</p> <p>1. ----- <u>감정평가법인등</u>을 ----- ----- <u>감정평가법인등</u>----- ----- -----.</p> <p>가. <u>감정평가법인등</u>----- -----</p> <p>나. <u>감정평가법인등</u>----- -----</p> <p>다. ~ 마. (현행과 같음)</p> <p>2. <u>감정평가법인등</u>이 ----- ----- -----.</p> <p>가. ~ 다. (현행과 같음)</p> <p>② ----- ----- <u>감정평가법인등</u> ----- -----</p>

내용을 시·군 공보 등에 고시
하여야 한다.

③ 시장·군수는 사업시행자의
요청이 있거나 그 밖에 필요하
다고 인정하는 경우 제1항에도
불구하고 「감정평가 및 감정평
가사에 관한 법률」 제33조에
따른 한국감정평가사협회에 감
정평가업자를 추천을 의뢰하여
추천받은 자를 감정평가업자로
선정할 수 있다.

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

제19조(가로주택정비사업의 분양
대상) ① 영 제31조제1항제3호
에 따라 가로주택정비사업으로
분양하는 주택의 분양대상자는
법 제28조제2항에 따른 관리처
분계획기준일 현재 다음 각 호
의 어느 하나에 해당하는 토지
등소유자로 한다.

1. ~ 3. (생략)

② ~ ④ (생략)

제23조의2(소규모주택정비 관리
지역에서의 거점사업 통합 시

-----.

③ -----

----- 감
정평가법인등을 추천 -----
----- 감정평가법인등으
로 -----.

제8조(사업시행계획서의 작성) 법
제13조제7호-----

-----.

제19조(가로주택정비사업 및 소규
모재개발사업의 분양대상) ① -
----- 가로주택정비사업 및 소
규모재개발사업-----

-----.

1. ~ 3. (현행과 같음)

② ~ ④ (현행과 같음)

제23조의2(소규모주택정비 관리
지역에서의 소규모주택정비사

행) <신 설>

영 제40조의2제4항에 따라 시·도 조례로 정하는 시행방법과 절차 등에 관한 세부사항은 다음 각 호와 같다.

1. 거점사업 시행자가 사업시행 구역을 통합하여 가로주택정비사업을 시행하는 경우에는 거점사업의 통합 시행계획을 법 제43조의2에 따른 소규모 주택정비 관리계획에 반영하여야 한다.

2. 영 제40조의2제2항에도 불구하고 연접한 사업시행구역의 토지등소유자가 주민합의체, 조합 또는 주민대표회의를 통합하여 구성 또는 설립하지 아니할 경우에 거점사업 시행자는 사업구역을 통합하여 시행하기 위해 사업시행구역별로 구분하여 각각 법 제22조 제1항에 따른 합의나 법 제23조제1항에 따른 동의 요건을 갖추어야 한다.

제27조(용적률 완화를 위한 임대

업 통합 시행) ① 법 제48조제5항에서 “시·도 조례로 정하는 비율”은 100분의 10으로 한다.

② -----

-----.

1. 사업시행자-----

통합 -----

-----.

<삭 제>

제27조(용적률 완화를 위한 임대

주택의 건설비율) ① 법 제49조 제1항제1호에서 “시·도 조례로 정하는 비율”이란 20퍼센트를 말한다.

② (생략)

③ 법 제49조제7항 후단에서 “시·도 조례로 정하는 비율”은 100분의 50을 말한다.

④ 법 제49조제9항 본문에서 “시·도 조례로 정하는 비율”은 100분의 50을 말한다.

제28조(소규모재개발사업의 용적률 등에 관한 특례) ① (생략)

<신설>

<신설>

②·③ (생략)

<신설>

주택의 건설비율) ① -----

----- 100분의 20으로 한다.

② (현행과 같음)

<삭제>

<삭제>

제28조(소규모재개발사업 및 소규모재건축사업의 용적률 등에 관한 특례) ① (현행과 같음)

② 법 제49조의2제3항에 따라 “시·도 조례로 정하는 비율”은 100분의 50으로 한다.

③ 법 제49조의2제5항에 따라 “시·도 조례로 정하는 비율”은 100분의 50으로 한다.

④·⑤ (현행 제2항 및 제3항과 같음)

제29조(소규모주택정비 관리계획의 수립제안) 법 제43조의2제1항 단서 및 같은 법 시행규칙 제10조의2제2항에 따라 주민(이해관계자를 포함한다) 또는 토

제5장 보칙

<신 설>

제29조 · 제30조 (생 략)

지주택공사등이 관리계획의 수립을 제안하는 경우에는 해당지역 토지등소유자의 3분의 2 이상 및 토지 면적의 2분의 1 이상의 동의를 받아야 한다.

<삭 제>

제5장 보칙

제30조 · 제31조 (현행 제29조 및 제30조와 같음)

관련법령 발취

□ 빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법

제13조(사업시행계획서의 작성) (생략)

1. ~5. (생략)

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 조례(이하 "시·도조례"라 한다)로 정하는 사항

제48조(건축규제의 완화 등에 관한 특례) ①~④ (생략)

⑤ 사업시행자는 관리지역에서 소규모주택정비사업을 시행하는 경우 대통령령으로 정하는 바에 따라 서로 연결한 사업시행구역을 하나의 사업시행구역으로 통합하여 시행할 수 있다. 이 경우 공공임대주택 또는 공공지원민간임대주택을 임대주택 비율(건축물의 전체 연면적 대비 임대주택 연면적의 비율 또는 전체 세대수 대비 임대주택 세대수의 비율을 의미한다. 이하 제49조에서 같다)이 100분의 20 미만의 범위에서 시·도조례로 정하는 비율 이상이 되도록 공급하여야 한다. <신설 2021. 7. 20. , 2023. 4. 18>

⑥ (생략)

제49조(임대주택 건설에 따른 특례) ① (생략)

1. 공공임대주택 또는 공공지원민간임대주택을 임대주택 비율이 100분의 20 이상의 범위에서 시·도조례로 정하는 비율 이상이 되도록 건설하는 경우: 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제78조 및 관계 법령에 따른 용적률의 상한(이하 "법적상한 용적률"이라 한다)

②~⑥ (생략)

⑦ 삭제 <2023. 4. 18. >

⑧ 삭제 <2023. 4. 18. >

⑨ 삭제 <2023. 4. 18. >

⑩ 삭제 <2023. 4. 18. >

제49조의2(소규모재개발사업 및 소규모재건축사업의 용적률 등에 관한 특례) ①~② (생략)

③ 제49조제1항에도 불구하고 소규모재건축사업을 시행하는 사업시행자는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제78조에 따라 시·군조례로 정한 용적률에도 불구하고 제27조에 따른 통합심의를 거쳐 법적상한용적률까지 건축할 수 있다. 이 경우 사업시행자(제18조제1항제1호에 따라 소규모재건축사업을 시행하는 경우의 사업시행자는 제외한다)는 시·군조례로 정한 용적률을 초과하는 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.

④ (생략)

⑤ 공공시행자등은 제4항에 따라 법적상한용적률을 초과하여 건축하는 경우 그 초과한 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.

(이하 생략)

□ 빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법 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., 2023. 7. 7., 2023. 10. 18., 2023. 11. 28.>

1. 자율주택정비사업: 빈집밀집구역, 소규모주택정비 관리지역, 「지방자치분권 및 지역 균형발전에 관한 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」 제198조제1항

에 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. ~다. (생략)

2. 가로주택정비사업: 가로구역의 전부 또는 일부로서 다음 각 목의 요건을 모두 갖춘 지역
가. ~다. (생략)

3. 소규모재건축사업: 「도시 및 주거환경정비법」 제2조제7호의 주택단지(이하 “주택단지”라 한다)로서 하나의 주택단지 또는 둘 이상이 연접(주택단지 사이에 도로가 있는 경우에는 시·도조례로 정하는 바에 따라 해당 도로가 폐지되거나 노선이 변경되는 경우만 해당한다)한 주택단지 중 다음 각 목의 요건을 모두 충족한 지역
가. ~다. (생략)

4. 소규모재개발사업: 다음 각 목의 지역
가. ~나. (생략)
(이하 생략)

제10조(빈집의 철거보상비) ① 법 제11조제4항 전단에서 "대통령령으로 정하는 정당한 보상비"란 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」에 따른 감정평가법인등(이하 "감정평가법인등"이라 한다) 2인 이상이 평가한 금액의 산술평균치를 말한다. <개정 2022. 1. 21. >

②~③ (생략)

④ 제1항 및 제2항에서 규정한 사항 외에 감정평가법인등의 선정 절차 및 방법에 관하여 필요한 사항은 시·도조례로 정한다. <개정 2022. 1. 21. >

제31조(관리처분의 방법) ① 법 제33조에 따른 가로주택정비사업 및 소규모재개발사업 관리처분의 방법은 다음 각 호와 같다. <개정 2021. 9. 17. , 2022. 1. 18>

(이하 생략)

제40조의2(소규모주택정비 관리지역에서의 소규모주택정비사업 통합 시행) ① (생략)

② 제1항에 따라 통합하여 소규모주택정비사업을 시행하는 경우 서로 연접하는 사업 시행구역의 토지등소유자는 주민합의체, 법 제23조에 따른 조합, 법 제25조제2항에 따른 주민대표회의 또는 같은 조 제3항에 따른 토지등소유자 전체회의(이하 "주민합의체등"이라 한다)를 통합하여 구성하거나 설립해야 한다. 이 경우 종전의 주민합의체의 대표자 또는 조합은 시장·군수등에게 법 제22조제9항에 따른 해산신고 또

는 법 제23조의2제1항에 따른 조합의 해산 요청을 해야 하며, 종전의 주민대표회의 및 토지등소유자 전체회의는 해산해야 한다.

③ (생략)

④ 제1항부터 제3항까지에서 규정한 사항 외에 서로 연결한 사업시행구역을 하나의 사업시행구역으로 통합하여 시행하는 방법과 절차 등에 관한 세부사항은 시·도조례로 정한다. [전문개정 2023. 10. 18]

□ 빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법 시행규칙

제10조의2(소규모주택정비 관리계획의 수립 제안) ① (생략)

② 법 제43조의2제1항 각 호 외의 부분 후단에 따른 관리계획 수립의 제안 절차 및 방법에 관하여 필요한 사항은 시·도조례로 정한다. [본조신설 2023. 10. 19]

비용추계서 첨부제외 사유서

○ 첨부제외 관련규정

- 「충청북도 입법에 관한 조례」 제11조제4항(비용추계서 작성대상) 제1호

○ 사 유

- 본 일부개정조례안은 상위법령 개정 내용에 따른 사항을 조례에 반영한 것으로 별도의 추가 예산이 발생하지 않아 비용추계서 작성을 생략함.