

의안번호	제 94 호
의 결 연 월 일	2022년 월 일 (제 회)

충청북도 빈집 및 소규모주택 정비 조례
일부개정조례안

발 의 자	김성대 의원 등 7인
발의연월일	2022년 월 일

충청북도 빈집 및 소규모주택 정비 조례 일부개정조례안 (김성대 의원 대표발의)

의안 번호	94
----------	----

발의연월일 : 2022년 10월 4일

발 의 자 : 김성대, 노금식, 최정훈,
오영탁, 이옥규, 이태훈, 임영은

1. 제안사유

- 상위법령인 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」 및 같은 법 시행령이 소규모재건축사업 촉진을 위한 용적률 상향 등 규제 완화, 소규모주택 정비사업 청산금의 가격 평가방법과 재산권리의 평가방법의 불일치 문제 해소를 위한 소규모주택정비사업을 완료 또는 폐지한 사업시행자의 관계서류 인계업무 부과 등의 내용을 골자로 하여 수차례에 걸쳐 개정·시행되었음.
- 위 상위법령이 개정됨에 따라 관련 법령의 시행에 관하여 필요한 구체적인 사항에 대해서는 도 조례로 위임하였는바, 이에 대한 내용을 빈집조례에 반영함으로써 빈집조례의 원활한 시행을 도모하여 도민의 주거안정에 기여하는 것을 목적으로 함.

2. 주요내용

- 소규모주택정비 관리지역에서의 거점사업 통합 시행(안 제23조의2)
- 용적률 완화를 위한 임대주택의 건설비율(안 제27조)
- 소규모재개발사업의 용적률 등에 관한 특례(안 제28조)
- 소규모주택정비사업의 완료 또는 폐지 시 인계서류 규정(안 제30조)

3. 의안전문 : 불 입

4. 참고사항

- 가. 신·구조문 대비표 : 불 입
- 나. 관계법령 발췌 : 불 입
- 다. 협 의: 건축문화과
- 라. 비용추계 : 관계없음
- 마. 입법예고 : 2022. 10. .~2022. 10. .

충청북도 빈집 및 소규모주택 정비 조례 일부개정조례안

충청북도 빈집 및 소규모주택 정비 조례 일부를 다음과 같이 개정한다.

제3장에 제23조의2를 다음과 같이 신설한다.

제23조의2(소규모주택정비 관리지역에서의 거점사업 통합 시행) 영 제40조의2제4항에 따라 시·도조례로 정하는 시행방법과 절차 등에 관한 세부 사항은 다음 각 호와 같다.

1. 거점사업 시행자가 사업시행구역을 통합하여 가로주택정비사업을 시행하는 경우에는 거점사업의 통합 시행계획을 법 제43조의2에 따른 소규모주택정비 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 제22조제1항에 따른 합의나 법 제23조제1항에 따른 동의 요건을 갖추어야 한다.

제27조에 제3항 및 제4항을 각각 다음과 같이 신설한다.

- 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 제목 외의 부분을 제1항으로 하고, 같은 조 제2항 및 제3항을 각각 다음과 같이 신설한다.

② 영 제41조의2제1항제1호에서 “시·도조례로 정하는 용도지역”이란 제2종일반주거지역을 말한다.

③ 영 제41조의2제1항제2호에서 “시·도조례로 정하는 용도지역”이란 제3종일반주거지역을 말한다.

제30조를 다음과 같이 신설한다.

제30조(관계 서류의 인계) 법 제54조제7항에 따라 시장·군수 또는 토지구택공사등이 아닌 사업시행자는 소규모주택정비사업을 완료하거나 폐지한 때에 다음 각 호의 서류를 법 제40조에 따른 이전고시일부터 3개월 또는 소규모주택정비사업의 폐지일부터 2개월 이내에 시장·군수에게 인계하여야 한다. 다만, 시장·군수가 특별한 사유가 있다고 인정하는 때에는 사업시행자의 신청에 따라 인계 기간을 연기할 수 있다.

1. 이전고시 관계 서류
2. 확정측량 관계 서류
3. 청산 관계 서류
4. 등기신청 관계 서류
5. 감정평가 관계 서류
6. 손실보상 및 수용 관계 서류
7. 공동구 설치 비용부담 관계 서류
8. 회계 및 계약 관계 서류
9. 회계감사 관계 서류

10. 총회, 대의원회, 이사회 및 감사의 감사 관계 서류

11. 보류지 및 체비시설의 처분과 우선매수청구권자에 대한 분양 관계
서류

부 칙

이 조례는 공포한 날부터 시행한다.

신·구조문 대비표

현 행	개 정 안
<p><u><신 설></u></p>	<p><u>제23조의2(소규모주택정비 관리 지역에서의 거점사업 통합 시행) 영 제40조의2제4항에 따라 시·도조례로 정하는 시행방법과 절차 등에 관한 세부사항은 다음 각 호와 같다.</u></p> <ol style="list-style-type: none"> <u>1. 거점사업 시행자가 사업시행 구역을 통합하여 가로주택정비사업을 시행하는 경우에는 거점사업의 통합 시행계획을 법 제43조의2에 따른 소규모주택정비 관리계획에 반영하여야 한다.</u> <u>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 제22조제1항에 따른 합의나 법 제23조제1항에 따른 동의 요건을 갖추어야 한다.</u>

제27조(용적률 완화를 위한 임대 주택의 건설비율) ①·② (생략)

<신 설>

<신 설>

제28조(소규모재개발사업의 용적률 등에 관한 특례) (생략)

<신 설>

<신 설>

<신 설>

제27조(용적률 완화를 위한 임대 주택의 건설비율) ①·② (현행과 같음)

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 (현행 제목 외의 부분과 같음)

② 영 제41조의2제1항제1호에서 “시·도조례로 정하는 용도지역”이란 제2종일반주거지역을 말한다.

③ 영 제41조의2제1항제2호에서 “시·도조례로 정하는 용도지역”이란 제3종일반주거지역을 말한다.

제30조(관계 서류의 인계) 법 제54조제7항에 따라 시장·군수 또는 토지주택공사등이 아닌 사업시행자는 소규모주택정비사업을 완료하거나 폐지한 때에 다음 각 호의 서류를 법 제40조에 따른 이전고시일부터 3개월 또

는 소규모주택정비사업의 폐지
일부터 2개월 이내에 시장·군수
에게 인계하여야 한다. 다만, 시
장·군수가 특별한 사유가 있다
고 인정하는 때에는 사업시행자
의 신청에 따라 인계 기간을 연
기할 수 있다.

1. 이전고시 관계 서류

2. 확정측량 관계 서류

3. 청산 관계 서류

4. 등기신청 관계 서류

5. 감정평가 관계 서류

6. 손실보상 및 수용 관계 서류

7. 공동구 설치 비용부담 관계
서류

8. 회계 및 계약 관계 서류

9. 회계감사 관계 서류

10. 총회, 대의원회, 이사회 및
감사의 감사 관계 서류

11. 보류지 및 체비시설의 처분
과 우선매수청구권자에 대한
분양 관계 서류

관계법령 발췌

□ 빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법

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.

1. 공공임대주택 또는 공공지원민간임대주택을 임대주택 비율(건축물의 전체 연면적 대비 임대주택 연면적의 비율 또는 전체 세대수 대비 임대주택 세대수의 비율을 의미한다. 이하 이 조에서 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 사업시행자가 공공임대주택을 임대주택 비율이 10퍼센트 이상이 되도록 건설하고 제1항에 따라 용적률을 완화받은 경우 그 공공임대주택을 국토교통부장관, 시·도지사, 시장·군수등, 토지구획조정사업 또는 주택도시보증기금이 총지분의 100분의 50을 초과하여 출자한 「부동산투자회사법」에 따른 부동산투자회사(이하 이 조에서 “인수자”라 한다)에 공급하여야 한다.

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.

1. 공공임대주택을 건설하는 경우
 2. 제2항에 따라 공공임대주택을 공급하는 경우
- ④ 제2항에 따른 공공임대주택의 인수가격은 건축비와 부속토지의 가격을 합한 금액을 기초로 산정하되, 사업여건 등을 고려하여 사업시행자와 인수자 간 협의로써 조정할 수 있다.
 - ⑤ 제2항에 따른 공공임대주택의 공급 방법·절차, 제4항에 따른 건축비의 산정 및 부속토지의 가격 등에 관한 사항은 대통령령으로 정한다.
 - ⑥ 시장·군수등은 사업시행자가 제51조제1항에 따른 임대주택을 다세대주택이나 다가구주택으로 건설하는 경우 주차장 설치기준에 관하여 「주택법」 제35조에도 불구하고 대통령령으로 정하는 기준을 적용할 수 있다.
 - 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.
 - ⑧ 공공소규모재건축사업을 시행 또는 대행하는 공공시행자등은 법적상한용적률에도 불구하고 제27조에 따른 통합심의를 거쳐 법적상한용적률의 100분의 120까지 건축할 수 있다.
 - 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 그러하

지 아니하다.

- ⑩ 제7항 및 제9항에 따른 국민주택규모 주택의 공급 및 인수에 관하여는 「도시 및 주거환경정비법」 제55조를 준용한다.

제54조(감독 등) ① 시·도지사는 소규모주택정비사업의 추진실적을 분기별로 국토교통부장관에게, 시장·군수 및 자치구의 구청장은 특별시장·광역시장 또는 도지사에게 보고하여야 한다.

② 국토교통부장관, 시·도지사, 시장·군수 및 자치구의 구청장은 정비사업의 원활한 시행을 위하여 감독이 필요한 때에는 사업시행자·정비사업 전문관리업자·철거업자·설계자 및 시공자 등 이 법에 따른 업무를 하는 자에게 국토교통부령으로 정하는 내용에 따라 보고 또는 자료의 제출을 명할 수 있으며 소속 공무원에게 그 업무에 관한 사항을 조사하게 할 수 있다.

③ 시장·군수등 또는 토지주택공사등이 아닌 사업시행자는 「주식회사의 외부감사에 관한 법률」 제3조에 따른 감사인의 회계감사를 받아야 한다.

④ 국토교통부장관, 시·도지사, 시장·군수 및 자치구의 구청장은 이 법 또는 이 법에 따른 명령·처분이나 사업시행계획서에 위반되었다고 인정되는 때에는 소규모주택정비사업의 적정한 시행을 위하여 필요한 범위에서 사업시행계획인가 취소 등의 조치를 취할 수 있다. 이 경우 국토교통부장관, 시·도지사, 시장·군수 및 자치구의 구청장은 관계 공무원 및 전문가로 구성된 점검반을 구성하여 소규모주택정비사업 현장조사를 통하여 분쟁의 조정, 위법사항의 시정요구 등 필요한 조치를 할 수 있다.

⑤ 사업시행자(조합의 경우 청산인을 포함한 조합임원, 토지등소유자의 경우 주민합의체 대표자를 말한다. 이하 이 조에서 같다)는 소규모주택정비사업의 시행에 관한 서류 및 관련 자료가 작성되거나 변경된 후 15일 이내에 이를 조합원, 토지등소유자 또는 세입자가 알 수 있도록 인터넷과 그 밖의 방법을 병행하여 공개하여야 한다. 이 경우 사업시행자는 조합원, 토지등소유자가 서류 및 관련 자료에 대하여 열람·복사 요청을 한 경우

15일 이내에 그 요청에 따라야 한다.

⑥ 사업시행자 또는 정비사업전문관리업자는 제5항에 따른 서류 및 관련 자료와 총회 또는 중요한 회의(조합원 또는 토지등소유자의 비용부담을 수반하거나 권리·의무의 변동을 발생시키는 경우로서 대통령령으로 정하는 회의를 말한다)가 있을 때에는 속기록·녹음 또는 영상자료를 만들어 청산 시까지 보관하여야 한다.

⑦ 시장·군수등 또는 토지주택공사등이 아닌 사업시행자는 소규모주택정비사업을 완료하거나 폐지한 때에는 시·도조례로 정하는 바에 따라 관계 서류를 시장·군수등에게 인계하여야 한다.

⑧ 누구든지 주민합의체 대표자, 조합임원의 선임 또는 시공자, 설계자, 정비사업전문관리업자의 선정과 관련하여 다음 각 호의 행위를 하여서는 아니 된다.

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

□ 빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법 시행령

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 연접한 사업시행구역별로 구분하여 각각 법 제22조제1항에 따른 합의나 법 제23조제1항에 따른 동의 요건을 갖추어야 한다.

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

제41조의2(소규모재개발사업의 용적률 등에 관한 특례) ① 법 제49조의 2제1항 본문에서 “대통령령으로 정하는 지역”이란 다음 각 호의 구분에 따라 각 호에서 정하는 지역을 말한다.

1. 종전 용도지역이 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제30조제1항제1호나목(1)의 제1종일반주거지역인 경우: 같은 목 (2) 또는 (3)의 제2종일반주거지역 또는 제3종일반주거지역 중 시·도조례로 정하는 용도지역

2. 종전 용도지역이 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제30조제1항제1호나목(2)의 제2종일반주거지역인 경우: 같은 목 (3)의 제3종일반주거지역 또는 같은 호 다목의 준주거지역 중 시·도조례로 정하는 용도지역

3. 종전 용도지역이 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제30조제1항제1호나목(3)의 제3종일반주거지역인 경우: 같은 호 다목의 준주거지역

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

비용추계서 첨부제외 사유서

○ 첨부제외 관련규정

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

○ 사 유

- 「충청북도 빈집 및 소규모주택 정비 조례 일부개정조례안」은 상위법령이 개정됨에 따라 조례로 위임된 사항을 반영하기 위한 개정으로 별도의 비용이 발생하지 않는바, 비용추계서 작성을 생략함