

빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법 일부개정법률안 (허영의원 대표발의)

의안 번호	8251
----------	------

발의연월일 : 2021. 2. 23.

발 의 자 : 허영 · 강준현 · 김성환
김희재 · 박상혁 · 박영순
양기대 · 윤영덕 · 윤준병
이병훈 · 임호선 · 장경태
조오섭 · 조웅천 · 진선미
천준호 · 홍기원 의원
(17인)

제안이유

현행법에 따른 소규모주택정비사업은 가로구역에서 종전의 가로구역
을 유지하면서 주거환경을 개선하거나 인접한 주민들이 주민합의체
를 구성하여 소규모로 정비하는 사업으로서, 재개발사업 등 대규모 정
비사업과 비교할 때 정비구역 지정, 추진위원회 구성 등의 사업 추진
절차를 생략할 수 있어 저층 노후 주거지역을 신속하게 정비할 수 있
는 정비사업으로 제시되고 있음.

그런데, 현행법상 가로주택정비사업, 자율주택정비사업 등 소규모주택
정비사업은 주거지역에서만 사업이 가능하여 역세권, 준공업지역 중 노
후 건축물이 대부분인 지역 중 주거·상업·산업 등 다양한 기능이 혼재
되어 있으면서 광역적 개발이 어려운 지역의 경우 소규모로 정비하는데

한계가 존재한다는 지적이 있음.

이에 소규모주택정비사업의 유형으로 ‘소규모재개발사업’을 도입하여 역세권, 준공업지역의 5천㎡ 미만의 소규모 지역에서 간소화된 사업 추진 절차로 노후한 지역을 신속하게 정비하여 주거환경 또는 도시환경을 개선하고자 함.

또한 소규모주택정비사업이 보다 실효성 있게 활발히 시행될 수 있도록, ‘소규모주택정비 관리지역’(이하 ‘관리지역’)의 개념을 도입하고자 함. 10만㎡ 이내의 관리지역에 대해서는 체계적인 소규모정비가 가능하도록 공공의 거점 소규모정비사업 및 기반시설 계획 등을 포함한 관리계획을 수립토록 함.

관리지역 내에서는 공공이 가로주택정비를 추진할 때 토지등소유자 2/3 이상 동의시 수용이 가능토록 하고, 자율주택정비는 주민들의 80% 이상 합의시 매도청구권을 부여하여 사업의 신속한 추진이 가능토록 소규모정비사업의 요건을 완화함. 또한, 특별건축구역 및 특별가로구역을 의제하여 보다 자유로운 건축이 가능하도록 하고, 관리계획 수립·변경시 지구단위계획·도시재생활성화계획 등이 변경되도록 의제하여 절차를 간소화 하고자함. 특히, 관리지역 내에서 가로·자율정비시 용도지역을 상향하고 법적 용적률 상한까지 건축할 수 있도록 하며, 인접한 가로주택정비사업 간 결합개발을 가능하도록 하여 소규모 정비가 보다 활발히 추진될 수 있도록 인센티브를 제공함. 이에 더하여, 관리지역 내 필요한 기반시설에 대해 국비를 지원할 수 있는 근

거도 마련하여 노후한 저층 주거지에 부족한 도로·주차장 등을 적기에 확충할 수 있도록 함.

주요내용

1. 소규모 재개발 신설

가. 역세권·준공업지역에서 소규모로 주거환경 또는 도시환경을 개선하기 위한 ‘소규모재개발사업’을 신설함(안 제2조제1항제3호라목).

나. 소규모재개발사업은 제29조에 따라 인가받은 사업시행계획에 따라 주택 등 건축물을 건설하여 공급하는 방법으로 시행하도록 함(안 제16조제4항).

다. 소규모재개발사업을 시행하려는 토지등소유자는 4분의 1 이상 동의를 받아 사업시행예정구역 지정을 제안할 수 있고, 시장·군수등의 사업시행예정구역 지정 고시가 있는 날부터 1년 이내에 조합설립인가 또는 공공시행자 지정 등을 하지 아니한 때에는 사업시행예정구역 지정이 취소되도록 함(안 제17조의2).

라. 시장·군수등은 일정한 요건에 해당하는 경우 소규모재개발사업을 직접 시행하거나 토지주택공사등 공공시행자를 지정할 수 있도록 함(안 제18조).

마. 소규모재개발사업을 시행하는 경우로서 토지등소유자가 20명 미만인 경우에는 토지등소유자의 10분의 8 이상 및 토지면적의 3분의 2 이상의 토지소유자 동의를 받아 주민합의체를 구성하도록 함(안 제

22조제2항·제3항).

- 바. 소규모재개발사업의 토지등소유자는 조합을 설립하는 경우 토지등 소유자의 10분의 8 이상 및 토지면적의 3분의 2 이상의 토지소유자 동의를 받아 시장·군수등의 인가를 받도록 함(안 제23조제4항).
- 사. 소규모재개발사업의 사업시행자는 분양신청을 하지 아니한 자 등에 대하여 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」 제3조에 따른 토지·물건 및 권리를 수용 또는 사용할 수 있도록 함(안 제35조의2).

2. 소규모주택정비 관리지역 신설

- 가. 노후·불량 단독주택 및 공동주택과 신축 건축물 등이 혼재하여 광역적 개발이 곤란한 지역에서 정비기반시설과 공동이용시설 확충을 통해 소규모주택정비사업을 계획적·효율적으로 추진하기 위한 ‘소규모주택정비 관리지역’(이하 ‘관리지역’)을 신설함(안 제2조제1항 제9호).
- 나. 공공임대주택 등을 50퍼센트 이상이 되도록 건설하는 경우, 자율주택정비사업을 1인이 시행할 수 있도록 함(안 제17조제2항).
- 다. 관리지역에서 시행하는 자율주택정비사업의 경우 토지등소유자의 10분의 8 이상 및 토지면적의 3분의 2 이상의 토지소유자 동의를 받은 경우 주민합의체를 구성할 수 있도록 함(안 제22조제2항·제3항).

- 라. 시장·군수등 또는 토지주택공사등이 관리지역에서 공공시행자가
가로주택정비사업을 시행하는 경우 「공익사업을 위한 토지 등의
취득 및 보상에 관한 법률」 제3조에 따른 토지·물건 및 권리를
수용 또는 사용할 수 있도록 함(안 제35조의2).
- 마. 시장·군수등 또는 토지주택공사등은 관리지역에 대하여 ‘소규모
주택정비 관리계획’(이하 ‘관리계획’)을 수립하여 시·도지사에게 제
안할 수 있도록 함(안 제43조의2).
- 바. 국가 또는 시·도지사는 시장, 군수, 자치구의 구청장 또는 토지주
택공사등이 관리계획에 따라 정비기반시설 또는 공동이용시설 설치
에 드는 비용의 전부 또는 일부를 보조하거나 융자할 수 있도록 함
(안 제44조).
- 사. 관리지역에서 시행하는 자율주택정비사업 및 가로주택정비사업에
대해 공동이용시설의 바닥면적을 「건축법」 제84조에 따른 건축물
의 바닥면적에 산입하지 않으며, 서로 연결한 사업시행구역을 하나
의 사업시행구역으로 통합하여 시행할 수 있도록 함(안 제48조).

빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법 일부개정법률안

빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법 일부를 다음과 같이 개정한다.
제2조제1항제3호에 라목을 다음과 같이 신설하고, 같은 항 제6호 각 목 외의 부분 단서 중 “다만, 제19조제1항에 따라”를 “다만,”으로 하며, 같은 호 가목 중 “자율주택정비사업 또는 가로주택정비사업”을 “자율주택정비사업, 가로주택정비사업 또는 소규모재개발사업”으로 하고, 같은 항에 제9호를 다음과 같이 신설한다.

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

9. “소규모주택정비 관리지역”이란(이하 “관리지역”이라 한다) 노후·불량 단독주택 및 공동주택과 신축 건축물이 혼재하여 광역적 개발이 곤란한 지역에서 정비기반시설과 공동이용시설 확충을 통하여 소규모주택정비사업을 계획적·효율적으로 추진하기 위해 제43조의2에 따라 관리계획이 수립된 지역을 말한다.

제16조에 제4항을 다음과 같이 신설한다.

④ 소규모재개발사업은 제29조에 따라 인가받은 사업시행계획에 따라 주택 등 건축물을 건설하여 공급하는 방법으로 시행한다.

제17조제2항 중 “제51조제1항에 따른 임대주택을 공급하는”을 “임대주

택 등의 비율(건축물의 전체 연면적 대비 임대주택 등의 연면적의 비율 또는 전체 세대수 대비 임대주택 등의 세대수의 비율을 의미한다. 이하 같다)이 50퍼센트 이상이 되도록 건설하는”으로 하고, 같은 조 제3항 각 호 외의 부분 중 “가로주택정비사업 또는 소규모재건축사업”을 “가로주택정비사업, 소규모재건축사업 또는 소규모재개발사업”으로 한다.

제17조의2를 다음과 같이 신설한다.

제17조의2(소규모재개발사업의 시행예정구역 지정) ① 소규모재개발사업을 시행하려는 토지등소유자는 사업을 시행하려는 구역(이하 “사업시행예정구역”이라 한다)의 토지등소유자의 4분의 1 이상 동의를 받아 해당 사업시행예정구역의 지정을 시장·군수등에게 제안할 수 있다.

② 토지등소유자는 제1항에 따라 사업시행예정구역의 지정을 제안하는 경우 다음 각 호와 관련된 자료 등 국토교통부령으로 정하는 서류를 제출하여야 한다.

1. 사업시행예정구역 및 그 면적
2. 사업시행예정구역 내 기존 주택의 호수·세대수
3. 사업시행에 따른 건폐율·용적률 등 건축물의 밀도계획
4. 그 밖에 대통령령으로 정하는 사항

③ 시장·군수등은 제1항에 따라 제안된 사업시행예정구역을 지정(변경지정을 포함한다. 이하 같다)한 때에는 사업시행예정구역 지정의 내용을 해당 지방자치단체의 공보에 고시하여야 한다.

④ 제3항에 따라 사업시행예정구역의 지정에 대한 고시가 있는 날부터 1년 이내에 제18조 또는 제19조에 따른 사업시행자의 지정 또는 제22조에 따른 주민합의체 구성의 신고 또는 제23조에 따른 조합설립인가를 신청하지 아니한 때에는 고시가 있는 날부터 1년이 지난 다음 날에 그 사업시행예정구역의 지정이 취소된 것으로 본다.

⑤ 소규모재개발사업의 사업시행예정구역에 대한 검토 기준·절차 및 방법 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

제18조의 제목 “(가로주택정비사업·소규모재건축사업의 공공시행자 지정)”을 “(소규모주택정비사업의 공공시행자 지정)”으로 하고, 같은 조 제1항 각 호 외의 부분 및 제2항 본문 중 “가로주택정비사업 또는 소규모재건축사업”을 각각 “가로주택정비사업, 소규모재건축사업 또는 소규모재개발사업”으로 한다.

제19조의 제목 “(가로주택정비사업·소규모재건축사업의 지정개발자 지정)”을 “(소규모주택정비사업의 지정개발자 지정)”으로 하고, 같은 조 제1항 중 “가로주택정비사업 또는 소규모재건축사업”을 “가로주택정비사업, 소규모재건축사업 또는 소규모재개발사업”으로 한다.

제22조제1항 각 호 외의 부분 중 “합의를”을 “합의 등을”로 하고, 같은 조 제2항부터 제5항까지를 각각 제5항부터 제8항까지로 하며, 같은 조에 제2항부터 제4항까지를 각각 다음과 같이 신설하고, 같은 조 제5항(종전의 제2항) 본문 중 “합의”를 “합의(제2항 및 제3항에 따라 주민합의체를 구성하는 경우에는 토지등소유자의 10분의 8 이상 및 토지면적의 3분의

2 이상의 토지소유자 동의를 말한다)”로 하며, 같은 조 제6항(중전의 제3항)제6호 중 “선정”을 “선정 및 변경 방법”으로 하고, 같은 항 각 호 외의 부분 및 제7항(중전의 제4항) 본문 중 “제2항”을 각각 “제5항”으로 하며, 같은 조에 제9항 및 제10항을 각각 다음과 같이 신설한다.

② 제17조제3항제1호에 따라 소규모재개발사업을 시행하는 경우로서 토지등소유자가 20명 미만인 경우에는 토지등소유자의 10분의 8 이상 및 토지면적의 3분의 2 이상의 토지소유자 동의(국·공유지가 포함된 경우에는 해당 토지의 관리청이 해당 토지를 사업시행자에게 매각하거나 양여할 것을 확인한 서류를 시장·군수등에게 제출하는 경우에는 동의한 것으로 본다)를 받아 주민합의체를 구성하여야 하며, 동의를 받지 못한 토지 또는 건축물이 제35조의2제1항에 따른 수용 또는 사용 대상에 해당하는 경우에는 해당 토지 또는 건축물 소유자를 포함하여 주민합의체를 구성하여야 한다.

③ 관리지역에서 시행하는 자율주택정비사업의 경우에는 제1항제1호에도 불구하고 토지등소유자의 10분의 8 이상 및 토지면적의 3분의 2 이상의 토지소유자 동의(국·공유지가 포함된 경우에는 해당 토지의 관리청이 해당 토지를 사업시행자에게 매각하거나 양여할 것을 확인한 서류를 시장·군수등에게 제출하는 경우에는 동의한 것으로 본다)를 받아 주민합의체를 구성할 수 있으며, 동의를 받지 못한 토지 또는 건축물이 제35조제1항제1호에 따른 매도청구 대상에 해당하는 경우에는 해당 토지 또는 건축물 소유자를 포함하여 주민합의체를 구성할 수

있다.

④ 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, 그 외의 토지 또는 건축물은 해당 토지 또는 건축물이 소재하는 전체 토지면적의 2분의 1 이상의 토지소유자 동의를 받아야 한다.

⑨ 제1항부터 제5항까지, 제7항 및 제8항에 따른 토지등소유자에 대한 동의를 받는 경우에 여러 명이 토지 또는 건축물을 공유한 때 등에는 제24조제1항을 준용하여 그 여러 명을 대표하는 1명을 토지등소유자로 본다. 이 경우 “조합설립인가”는 “주민합의체 구성의 신고”로 본다.

⑩ 「주택법」 제63조제1항에 따른 투기과열지구(이하 “투기과열지구”라 한다)로 지정된 지역에서 자율주택정비사업을 시행하는 경우 제24조제2항을 준용하여 주민합의체 구성의 신고 후 해당 사업의 건축물 또는 토지를 양수한 자(제24조제2항 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우 그 양도인으로부터 그 토지와 주택 등 건축물을 양수한 경우는 제외한다)는 제7항에도 불구하고 토지등소유자가 될 수 없다.

제23조제4항부터 제7항까지를 각각 제5항부터 제8항까지로 하고, 같은 조에 제4항을 다음과 같이 신설하며, 같은 조 제5항(중전의 제4항) 본문 중 “제1항 또는 제2항”을 “제1항·제2항 또는 제4항”으로 하고, 같은 조 제6항(중전의 제5항) 중 “가로주택정비사업 또는 소규모재건축사업”을 “가로주택정비사업, 소규모재건축사업 또는 소규모재개발사업”으로 하

며, 같은 조 제8항(중전의 제7항) 중 “제4항까지”를 “제5항까지”로 한다.

④ 소규모재개발사업의 토지등소유자는 조합을 설립하는 경우 토지등 소유자의 10분의 8 이상 및 토지면적의 3분의 2 이상의 토지소유자 동의를 받아 제1항 각 호의 사항을 첨부하여 시장·군수등의 인가를 받아야 한다.

제24조제2항 각 호 외의 부분 본문 중 “「주택법」 제63조제1항에 따른 투기과열지구(이하 “투기과열지구”라 한다)”를 “투기과열지구”로 하고, 같은 항 제1호 중 “질병치료·취학·결혼”을 “질병치료(「의료법」 제3조에 따른 의료기관의 장이 1년 이상의 치료나 요양이 필요하다고 인정하는 경우로 한정한다)·취학·결혼”으로 한다.

제25조제1항에 제1호의2를 다음과 같이 신설하고, 같은 항 제2호 중 “가로주택정비사업·소규모재건축사업”을 “가로주택정비사업·소규모재건축사업·소규모재개발사업”으로 하며, 같은 항 제3호 중 “제23조제2항”을 “제23조제1항”으로 하고, 같은 조 제2항 중 “가로주택정비사업 또는 소규모재건축사업”을 “가로주택정비사업, 소규모재건축사업 또는 소규모재개발사업”으로 한다.

1의2. 제17조의2에 따라 소규모재개발사업의 사업시행예정구역 지정
을 제안하는 경우

제26조제1항 중 “가로주택정비사업 또는 소규모재건축사업”을 “가로주택정비사업, 소규모재건축사업 또는 소규모재개발사업”으로 한다.

제28조제1항 각 호 외의 부분 중 “가로주택정비사업 또는 소규모재건축

사업”을 “가로주택정비사업, 소규모재건축사업 또는 소규모재개발사업”으로 한다.

제28조의2를 다음과 같이 신설한다.

제28조의2(소규모재개발사업의 분양받을 권리의 산정 기준일) ① 소규모재개발사업을 통하여 분양받을 건축물이 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 제17조의2제3항에 따른 고시가 있는 날 또는 시·도지사가 투기를 억제하기 위하여 사업시행예정구역 지정 고시 전에 따로 정하는 날(이하 이 조에서 “기준일”이라 한다)의 다음 날을 기준으로 건축물을 분양받을 권리를 산정한다.

1. 1필지의 토지가 여러 개의 필지로 분할되는 경우
2. 단독주택 또는 다가구주택이 다세대주택으로 전환되는 경우
3. 하나의 대지 범위에 속하는 동일인 소유의 토지와 주택 등 건축물을 토지와 주택 등 건축물로 각각 분리하여 소유하는 경우
4. 나대지에 건축물을 새로 건축하거나 기존 건축물을 철거하고 다세대주택, 그 밖의 공동주택을 건축하여 토지등소유자의 수가 증가하는 경우

② 시·도지사는 제1항에 따라 기준일을 따로 정하는 경우에는 기준일·지정사유·건축물을 분양받을 권리의 산정 기준 등을 해당 지방자치단체의 공보에 고시하여야 한다.

제30조제1항 각 호 외의 부분 단서 중 “제1호·제2호·제3호·제6호 및 제7호”를 “제1호·제2호·제3호·제6호·제7호 및 제12호”로 하고, 같

은 항에 제10호의2를 다음과 같이 신설한다.

10의2. 제35조의2에 따라 수용 또는 사용하여 사업을 시행하는 경우,
수용 또는 사용할 토지·물건 또는 권리의 세목과 그 소유자 및 권
리자의 성명·주소

제33조제1항 각 호 외의 부분 중 “가로주택정비사업 또는 소규모재건축
사업”을 “가로주택정비사업, 소규모재건축사업 또는 소규모재개발사업”
으로 한다.

제34조제1항 및 제2항 중 “가로주택정비사업 또는 소규모재건축사업”을
각각 “가로주택정비사업, 소규모재건축사업 또는 소규모재개발사업”으
로 한다.

제35조제1항 각 호 외의 부분 중 “가로주택정비사업”을 “자율주택정비
사업(제22조제2항에 따라 시행하는 경우로 한정한다), 가로주택정비사
업”으로, “조합설립”을 “주민합의체 구성, 조합설립”으로 하고, 같은 항
제1호 중 “제23조제1항·제2항 및 제4항”을 “제23조제1항부터 제4항까
지”로 하며, 같은 항에 제3호를 다음과 같이 신설하고, 같은 조 제3항 및
제4항 중 “조합설립”을 각각 “주민합의체 구성, 조합설립”으로 한다.

3. 제22조제2항에 따른 주민합의체 구성에 동의하지 아니한 자

제3장제4절에 제35조의2 및 제38조의2를 각각 다음과 같이 신설한다.

제35조의2(토지 등의 수용 또는 사용) ① 소규모재개발사업의 사업시행
자는 제36조제1항 각 호에 따른 분양신청을 하지 아니한 자 등에 대하
여 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」 제3조에

따른 토지·물건 및 권리를 수용 또는 사용할 수 있다.

② 시장·군수등 또는 토지구획공사등(제18조제1항에 따라 공공시행자로 지정된 경우로 한정한다)은 제43조의4제2항에 따라 승인·고시된 관리지역에서 가로주택정비사업을 시행하는 경우 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」 제3조에 따른 토지·물건 및 권리를 수용 또는 사용할 수 있다.

③ 제1항 및 제2항에 따른 토지 또는 건축물의 소유권과 그 밖의 권리에 대한 수용 또는 사용에 관하여는 이 법에서 특별한 규정이 있는 경우를 제외하고는 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」을 준용한다. 다만, 사업의 시행에 따른 손실보상의 기준 및 절차는 대통령령으로 정할 수 있다.

④ 제1항 및 제2항에 따라 제30조제1항제11호에 따른 수용 또는 사용의 대상이 되는 토지·물건 및 권리의 세목을 포함하는 사업시행계획인가 고시가 있는 경우에는 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」 제20조제1항 및 제22조에 따른 사업인정 및 그 고시가 있는 것으로 본다.

⑤ 제1항 및 제2항에 따른 수용 또는 사용에 대한 재결의 신청은 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」 제23조제1항 및 제28조제1항에도 불구하고 사업시행계획인가(사업시행계획변경인가를 포함한다)를 할 때 정한 사업시행기간 이내에 하여야 한다.

제38조의2(소유자의 확인이 곤란한 건축물 등에 대한 처분) ① 사업시행

자는 다음 각 호에서 정하는 날 현재 건축물 또는 토지의 소유자의 소재 확인이 현저히 곤란한 때에는 전국적으로 배포되는 둘 이상의 일간신문에 2회 이상 공고하고, 공고한 날부터 30일 이상이 지난 때에는 그 소유자의 해당 건축물 또는 토지의 감정평가액에 해당하는 금액을 법원에 공탁하고 사업을 시행할 수 있다.

1. 제22조제2항에 따라 토지등소유자가 시행하는 자율주택정비사업의 경우에는 같은 조 제5항에 따른 주민합의체 구성의 신고일

2. 제18조제1항에 따라 시장·군수등 또는 토지주택공사등이 사업을 시행하는 경우에는 같은 조 제2항에 따른 고시일

3. 제19조제1항에 따라 지정개발자를 사업시행자로 지정하는 경우에는 같은 조 제2항에 따른 고시일

4. 제23조제1항 또는 제2항에 따라 조합이 사업시행자가 되는 경우에는 조합설립인가일

② 조합이 가로주택정비사업 또는 소규모재건축사업을 시행하는 경우 조합설립인가일 현재 조합원 전체의 공동소유인 토지 또는 건축물은 조합 소유의 토지 또는 건축물로 본다.

③ 제2항에 따라 조합 소유로 보는 토지 또는 건축물의 처분에 관한 사항은 제33조제1항에 따른 관리처분계획에 명시하여야 한다.

④ 제1항에 따른 토지 또는 건축물의 감정평가는 제56조제2항제1호를 준용한다.

제43조의 제목 “(정비기반시설의 설치 등)”을 “(정비기반시설의 설치 및

토지 등의 귀속 등)”으로 하고, 같은 조 제2항 중 “사업시행자가”를 “시장·군수등 또는 토지주택공사등이”로 하며, 같은 조 제3항을 제4항으로 하고, 같은 조에 제3항을 다음과 같이 신설하며, 같은 조 제4항(종전의 제3항) 중 “「공공주택 특별법」 제2조제1호에 따른 공공임대주택(이하 “공공임대주택”이라 한다)”을 “공공임대주택”으로 한다.

③ 시장·군수등 또는 토지주택공사등이 아닌 사업시행자가 소규모주택정비사업의 시행으로 새로 설치한 정비기반시설은 그 시설을 관리할 국가 또는 지방자치단체에 무상으로 귀속되고, 사업의 시행으로 용도가 폐지되는 국가 또는 지방자치단체 소유의 정비기반시설은 사업시행자가 새로 설치한 정비기반시설의 설치비용에 상당하는 범위에서 그에게 무상으로 양도된다. 이 경우 사업시행자는 용도가 폐지되는 종래의 정비기반시설의 가액과 새로이 설치한 정비기반시설의 설치비용 사이에 차이가 있는 때에는 그 차액에 상당하는 금액에 대해 국가 또는 지방자치단체와 정산하여야 한다.

제3장제7절(제43조의2부터 제43조의6까지)을 다음과 같이 신설한다.

제7절 소규모주택정비 관리계획

제43조의2(소규모주택정비 관리계획의 수립) 시장·군수등 또는 토지주택공사등은 다음 각 호의 어느 하나 이상에 해당하는 경우로서 노후·불량건축물의 밀집 등 대통령령으로 정하는 요건을 갖춘 지역에 대하

여 소규모주택정비 관리계획(이하 “관리계획”이라 한다)을 수립하여 이를 시·도지사에게 제안할 수 있다.

1. 노후·불량건축물에 해당하는 단독주택 및 공동주택과 신축 건축물이 혼재하여 광역적 개발이 곤란한 지역에서 노후·불량건축물을 대상으로 소규모주택정비사업이 필요한 경우
2. 빈집밀집구역으로서 안전사고나 범죄발생의 우려가 높아 신속히 소규모주택정비사업을 추진할 필요가 있는 경우
3. 재해 등이 발생할 경우 위해의 우려가 있어 신속히 소규모주택정비사업을 추진할 필요가 있는 경우

제43조의3(소규모주택정비 관리계획의 내용) 관리계획에는 다음 각 호의 사항이 포함되어야 한다.

1. 관리지역의 규모와 정비방향
2. 토지이용계획·정비기반시설·공동이용시설 설치계획 및 교통계획
3. 시장·군수등 또는 토지주택공사등이 제17조제3항 또는 제18조제1항에 따라 공동 또는 단독으로 시행하는 소규모주택정비사업(이하 “거점사업”이라 한다)에 관한 계획
4. 거점사업 이외의 소규모주택정비사업에 대한 단계별 추진계획(사업시행구역별 추진시기가 포함되어야 한다)
5. 건폐율·용적률 등 건축물의 밀도계획
6. 제49조에 따른 임대주택 건설계획
7. 그 밖에 대통령령으로 정하는 사항

제43조의4(소규모주택정비 관리계획의 승인) ① 시·도지사는 제43조의2에 따라 제안된 관리계획을 승인(변경승인을 포함한다. 이하 같다)하려면 14일 이상 지역 주민에게 공람하여 의견을 수렴하여야 하고 지방도시계획위원회의 심의 또는 「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법」 제8조에 따른 지방도시재생위원회의 심의(제27조제3항 각 호 중 둘 이상의 심의를 거쳐야 하는 경우에는 통합심의)를 거쳐야 한다. 다만, 대통령령으로 정하는 경미한 사항을 변경하는 경우에는 주민공람 및 제27조제3항 각 호의 심의를 거치지 아니할 수 있다.

② 시·도지사는 관리계획을 승인한 경우에는 지체 없이 해당 지방자치단체의 공보에 고시하여야 하며, 이를 국토교통부장관에게 보고하여야 한다.

③ 관리계획의 수립과 승인과 관련한 기준과 절차는 국토교통부장관이 정하여 고시한다.

제43조의5(소규모주택정비 관리계획 승인·고시의 효력 등) ① 제43조의4제2항에 따라 관리계획의 수립 또는 변경에 대한 승인·고시가 있는 경우 해당 관리지역 및 관리계획 중 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제52조제1항 각 호의 어느 하나에 해당하는 사항은 같은 법 제50조에 따라 지구단위계획구역 및 지구단위계획으로 결정·고시된 것으로 본다.

② 관리지역에서 시행하는 소규모주택정비사업의 사업시행구역은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제36조제1항제1호가목 및 같은

조 제2항에 따라 주거지역을 세분하여 정하는 지역 중 제1종일반주거지역과 제2종일반주거지역에 대하여 대통령령으로 정하는 지역으로 결정·고시된 것으로 본다.

③ 관리지역에서 시행하는 소규모주택정비사업의 사업시행구역은 「건축법」 제69조에 따른 특별건축구역 및 같은 법 제77조의2에 따른 특별가로구역으로 지정·고시된 것으로 본다.

④ 관리지역에서 소규모주택정비사업을 시행하려는 토지등소유자는 제43조의4제2항에 따라 승인·고시된 관리계획의 내용에 따라 시행하여야 한다.

⑤ 관리지역에서 소규모주택정비사업의 시행으로 분양받을 건축물이 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 제43조의4제2항에 따른 관리계획의 고시가 있는 날 또는 시·도지사가 투기를 억제하기 위하여 관리계획 승인·고시 전에 따로 정하는 날(이하 이 조에서 “기준일”이라 한다)의 다음 날을 기준으로 건축물을 분양받을 권리를 산정한다. 이 경우 시·도지사가 기준일을 따로 정하는 경우에는 기준일·지정사유·건축물을 분양받을 권리의 산정 기준 등을 해당 지방자치단체의 공보에 고시하여야 한다.

1. 1필지의 토지가 여러 개의 필지로 분할되는 경우
2. 단독주택 또는 다가구주택이 다세대주택으로 전환되는 경우
3. 하나의 대지 범위에 속하는 동일인 소유의 토지와 주택 등 건축물을 토지와 주택 등 건축물로 각각 분리하여 소유하는 경우

4. 나대지에 건축물을 새로 건축하거나 기존 건축물을 철거하고 다세대주택, 그 밖의 공동주택을 건축하여 토지등소유자의 수가 증가하는 경우

제43조의6(소규모주택정비 관리계획의 기부채납 기준 등) ① 사업시행자는 관리지역에서 소규모주택정비사업의 시행으로 「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 임대주택 등을 건설하여 시장·군수등 또는 토지주택공사등에 공급하여야 한다. 이 경우 사업시행자는 건축설계가 확정되기 전에 미리 주택에 관한 사항을 시장·군수등 또는 토지주택공사등과 협의한 후 이를 사업시행계획서에 반영하여야 한다.

② 관리지역에서 시행하는 거점사업의 사업시행자는 제1항에도 불구하고 소규모주택정비사업의 시행으로 임대주택 등의 비율이 15퍼센트 이상의 범위에서 시·도조례로 정하는 비율 이상이 되도록 건설할 수 있다.

③ 제1항에 따른 임대주택 등의 공급가격은 「공공주택 특별법」 제50조의4에 따라 국토교통부장관이 고시하는 공공건설임대주택의 표준건축비로 하며, 부속 토지는 인수자에게 기부채납한 것으로 본다.

④ 제1항부터 제3항까지에 따른 주택의 인수를 위한 절차와 방법 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정할 수 있으며, 인수된 주택은 대통령령으로 정하는 임대주택으로 활용하여야 한다.

제44조 제목 외의 부분을 제2항으로 하고, 같은 조에 제1항을 다음과 같이 신설하며, 같은 조 제2항(중전의 제목 외의 부분) 중 “지방자치단체는”을 “시·도지사, 시장·군수 또는 자치구의 구청장은”으로 한다.

- ① 국가 또는 시·도지사는 시장, 군수, 자치구의 구청장 또는 토지주택공사등은 제43조의4제2항에 따라 승인·고시된 관리계획에 따라 정비기반시설 또는 공동이용시설 설치에 드는 비용의 전부 또는 일부를 보조하거나 융자할 수 있다.

제48조제1항 각 호 외의 부분 중 “반영하거나 빈집밀집구역”을 “따라 시행하거나 빈집밀집구역·관리지역”으로, “가로주택정비사업”을 “가로주택정비사업, 소규모재개발사업”으로 하고, 같은 조 제2항제2호를 다음과 같이 하며, 같은 조 제4항을 다음과 같이 하고, 같은 조에 제5항 및 제6항을 각각 다음과 같이 신설한다.

2. 공동이용시설(관리지역에서 사업의 시행으로 건설하는 공동이용시설은 「건축법」 제84조에 따른 건축물의 바닥면적에 산입하지 아니한다.)

- ④ 제3항에 따른 주차장 사용권의 확보를 위한 방법 및 절차, 비용의 산정기준 및 감액기준 등에 필요한 사항은 시·도 조례로 정한다.

- ⑤ 시장·군수등 또는 토지주택공사등은 제43조의4제2항에 따라 승인·고시된 관리지역에서 거점사업을 시행하는 경우 대통령령으로 정하는 바에 따라 서로 연결한 사업시행구역을 하나의 사업시행구역으로 통합하여 시행할 수 있다.

⑥ 시장·군수등 또는 토지주택공사등은 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.

제49조제1항제1호 중 “비율(건축물의 전체 연면적 대비 임대주택 연면적의 비율 또는 전체 세대수 대비 임대주택 세대수의 비율을 의미한다. 이하 같다)”을 “비율”로 한다.

제49조의2를 다음과 같이 신설한다.

제49조의2(소규모재개발사업의 용적률 등에 관한 특례) ① 제2조제1항 제3호라목에 따른 역세권에서 시행하는 소규모재개발사업의 사업시행 구역은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제36조제1항제1호가목 및 같은 조 제2항에 따라 주거지역을 세분하여 정하는 지역 중 대통령령으로 정하는 지역으로 결정·고시된 것으로 본다.

② 사업시행자는 제1항에 따라 「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 시장·군수등 또는 토지주택공사등에 공급하여야 한다. 이 경우 사업시행자는 건축설계가 확정되기 전에 미리 주택 등 건축물에 관한 사항을 시장·군수등 또는 토지주택공사등과 협의한 후 이를 사업시행계획서에 반영

하여야 한다.

③ 제2항에 따른 주택 등의 공급가격은 「공공주택 특별법」 제50조의4에 따라 국토교통부장관이 고시하는 공공건설임대주택의 표준건축비로 하며, 부속 토지는 인수자에게 기부채납한 것으로 본다.

④ 제2항 및 제3항에 따른 주택 등의 인수를 위한 절차와 방법 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정할 수 있으며, 인수된 주택은 대통령령으로 정하는 임대주택 등으로 활용하여야 한다.

제50조제2항에 제3호의2를 다음과 같이 신설한다.

3의2. 관리계획에 따른 소규모주택정비사업의 총괄관리

제55조제2항부터 제5항까지를 각각 제4항부터 제7항까지로 하고, 같은 조에 제2항 및 제3항을 각각 다음과 같이 신설하며, 같은 조 제4항(중전의 제2항) 본문 중 “제1항”을 “제1항부터 제3항까지”로 하고, 같은 항 단서 중 “제4항”을 “제6항”으로 하며, 같은 조 제5항(중전의 제3항) 전단 중 “각”을 “각 호, 제2항 각 호 및 제3항 각”으로, “제2항”을 “제4항”으로 하고, 같은 조 제6항(중전의 제4항) 전단 중 “제3항”을 “제5항”으로 하며, 같은 항 후단 및 제7항(중전의 제5항) 중 “제1항”을 각각 “제1항부터 제3항까지”로 한다.

② 사업시행자가 관리지역에서 소규모주택정비사업의 사업시행계획인가를 받은 때에는 제1항에 따른 인·허가등 외에 다음 각 호의 인·허가등이 있는 것으로 보며, 제29조제5항에 따른 사업시행계획인가를 고시한 때에는 다음 각 호의 관계 법률에 따른 인·허가 등의 고시·

공고 등이 있는 것으로 본다.

1. 「건축법」 제71조에 따른 특별건축구역의 지정 및 같은 법 제77조의2에 따른 특별가로구역의 지정
2. 「도시 및 주거환경정비법」 제9조에 따른 정비계획의 수립 및 변경
3. 「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법」 제20조에 따른 도시재생활성화계획의 수립 및 변경

③ 사업시행자가 공장이 포함된 구역에 대하여 소규모재개발사업의 사업시행계획인가를 받은 때에는 제1항에 따른 인·허가등 외에 다음 각 호의 인·허가등이 있는 것으로 보며, 제29조제5항에 따른 사업시행계획인가를 고시한 때에는 다음 각 호의 관계 법률에 따른 인·허가등의 고시·공고 등이 있는 것으로 본다.

1. 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」 제13조에 따른 공장설립 등의 승인 및 같은 법 제15조에 따른 공장설립등의 완료신고
2. 「폐기물관리법」 제29조제2항에 따른 폐기물처리시설의 설치승인 또는 설치신고(변경승인 또는 변경신고를 포함한다)
3. 「대기환경보전법」 제23조, 「물환경보전법」 제33조 및 「소음·진동관리법」 제8조에 따른 배출시설설치의 허가 및 신고

제56조제1항 전단 중 “제27조 및 제36조를”을 “제27조, 제36조 및 제37조를”로, “소유자 확인이 곤란한 건축물 등에 대한 처분 등에 관하여는 같은 법 제71조를, 시공보증”을 “시공보증”으로, “국유·공유 재산 처분

등에 관하여는 같은 법 제98조를, 정비사업전문관리업자”를 “정비사업전문관리업자”로 하고, 같은 조 제2항을 다음과 같이 한다.

② 다음 각 호의 경우에는 「도시 및 주거환경정비법」을 준용하되, 소규모주택정비사업의 규모 및 특성 등을 고려하여 각 호의 기준에 따른다.

1. 재산 또는 권리 평가 등에 관하여는 같은 법 제74조를 준용한다. 이 경우 “재건축사업”은 “소규모주택정비사업”으로, “조합총회”는 “조합총회, 주민합의체 회의, 제25조제2항에 따른 주민대표회의 또는 같은 조 제3항 전단에 따른 토지등소유자 전체회의”로 본다.
2. 국유·공유 재산 처분 등에 관하여는 같은 법 제98조를 준용한다. 이 경우 “제50조 및 제52조에 따라 인가하려는 사업시행계획 또는 직접 작성하는 사업시행계획서”는 “제22조에 따른 주민합의서 또는 제23조에 따른 조합설립인가 신청서”로, “정비구역”은 “사업시행구역”으로 본다.

부 칙

제1조(시행일) 이 법은 공포 후 3개월이 경과한 날부터 시행한다.

제2조(토지등소유자에 대한 분양신청에 관한 적용례) 제28조제3항에 따른 대지 또는 건축물에 대한 분양신청 권리는 제17조제3항에 따른 소

규모재개발사업과 제35조의2제2항에 따른 가로주택정비사업을 시행하는 경우, 2021년 2월 5일부터 매매 계약(매매·증여 그 밖의 권리의 변동은 수반하는 모든 행위를 포함하되, 상속·이혼으로 인한 권리의 변동은 제외한다) 등을 체결하여 소유한 자에게는 적용하지 아니한다.

제3조(권리 산정일 적용례) ① 제28조의2제1항에서 정하는 분양받을 권리 산정일은 제17조제3항에 따른 소규모재개발사업을 시행하는 경우, 2021년 2월 4일을 기준으로 산정한다.

② 제43조의5제5항에서 정하는 분양받을 권리 산정일은 제35조의2제2항에 따른 가로주택정비사업을 시행하는 경우, 2021년 2월 4일을 기준으로 산정한다.

제4조(다른 법률의 개정) 토지이용규제 기본법 일부를 다음과 같이 개정한다.

별표에 연번 237을 다음과 같이 신설한다.

237	「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특별법」 제17조의2 및 제43조의2	소규모재개발사업시행예정구역 및 소규모주택정비관리계획이 수립된 지역
-----	---	--------------------------------------

신 · 구조문대비표

현 행	개 정 안
제2조(정의) ① 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.	제2조(정의) ① ----- -----.
1. · 2. (생 략)	1. · 2. (현행과 같음)
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.	3. ----- ----- ----- ----- -----.
가. ~ 다. (생 략)	가. ~ 다. (현행과 같음)
<u><신 설></u>	<u>라. 소규모재개발사업: 역세권 · 준공업지역에서 소규모로 주거환경 또는 도시환경을 개선하기 위한 사업</u>
4. · 5. (생 략)	4. · 5. (현행과 같음)
6. “토지등소유자”란 다음 각 목에서 정하는 자를 말한다. <u>다만, 제19조제1항에 따라 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」 제8조제7항에 따른 신탁업자(이하 “신탁업자”라 한다)가 사업시행자로 지정된</u>	6. ----- -----, <u>다</u> ----- ----- ----- -----

경우 토지등소유자가 소규모 주택정비사업을 목적으로 신탁업자에게 신탁한 토지 또는 건축물에 대하여는 위탁자를 토지등소유자로 본다.

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

나. (생략)

7. 8. (생략)

<신설>

② (생략)

제16조(소규모주택정비사업의 시행방법) ① ~ ③ (생략)

-----.

가. 자율주택정비사업, 가로주택정비사업 또는 소규모재개발사업-----

나. (현행과 같음)

7. 8. (현행과 같음)

9. “소규모주택정비 관리지역”

이란(이하 “관리지역”이라 한다) 노후·불량 단독주택 및 공동주택과 신축 건축물이 혼재하여 광역적 개발이 곤란한 지역에서 정비기반시설과 공동이용시설 확충을 통하여 소규모주택정비사업을 계획적·효율적으로 추진하기 위해 제43조의2에 따라 관리계획이 수립된 지역을 말한다.

② (현행과 같음)

제16조(소규모주택정비사업의 시행방법) ① ~ ③ (현행과 같음)

<신 설>

제17조(소규모주택정비사업의 시행자) ① (생략)

② 자율주택정비사업의 시행으로 제51조제1항에 따른 임대주택을 공급하는 경우에는 제1항에도 불구하고 토지등소유자 1명이 사업을 시행할 수 있으며, 제2조제1항제3호에 따른 지역외에서도 사업을 시행할 수 있다.

③ 가로주택정비사업 또는 소규모재건축사업은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 방법으로 시행할 수 있다.

1. 2. (생략)

<신 설>

④ 소규모재개발사업은 제29조에 따라 인가받은 사업시행계획에 따라 주택 등 건축물을 건설하여 공급하는 방법으로 시행한다.

제17조(소규모주택정비사업의 시행자) ① (현행과 같음)

② -----
-- 임대주택 등의 비율(건축물의 전체 연면적 대비 임대주택 등의 연면적의 비율 또는 전체 세대수 대비 임대주택 등의 세대수의 비율을 의미한다. 이하 같다)이 50퍼센트 이상이 되도록 건설하는 -----
--.

③ 가로주택정비사업, 소규모재건축사업 또는 소규모재개발사업-----
-----.

1. 2. (현행과 같음)

제17조의2(소규모재개발사업의 시행예정구역 지정) ① 소규모재개발사업을 시행하려는 토지등소유자는 사업을 시행하려는 구역(이하 “사업시행예정구역”

이라 한다)의 토지등소유자의 4분의 1 이상 동의를 받아 해당 사업시행예정구역의 지정을 시장·군수등에게 제안할 수 있다.

② 토지등소유자는 제1항에 따라 사업시행예정구역의 지정을 제안하는 경우 다음 각 호와 관련된 자료 등 국토교통부령으로 정하는 서류를 제출하여야 한다.

1. 사업시행예정구역 및 그 면적

2. 사업시행예정구역 내 기존 주택의 호수·세대수

3. 사업시행에 따른 건폐율·용적률 등 건축물의 밀도계획

4. 그 밖에 대통령령으로 정하는 사항

③ 시장·군수등은 제1항에 따라 제안된 사업시행예정구역을 지정(변경지정을 포함한다. 이하 같다)한 때에는 사업시행예정구역 지정의 내용을 해당 지방자치단체의 공보에 고시하여야 한다.

제18조(가로주택정비사업·소규모재건축사업의 공공시행자 지정) ① 시장·군수등은 가로주택정비사업 또는 소규모재건축사업이 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 제17조제3항에도 불구하고 직접 해당 사업을 시행하거나 토지주택공사등(토지주택공사등이 건설업자 또는 등록사업자와 공동으로 시행하는 경우를 포함한다. 이하

④ 제3항에 따라 사업시행예정구역의 지정에 대한 고시가 있는 날부터 1년 이내에 제18조 또는 제19조에 따른 사업시행자의 지정 또는 제22조에 따른 주민합의체 구성의 신고 또는 제23조에 따른 조합설립인가를 신청하지 아니한 때에는 고시가 있는 날부터 1년이 지난 다음 날에 그 사업시행예정구역의 지정이 취소된 것으로 본다.

⑤ 소규모재개발사업의 사업시행예정구역에 대한 검토 기준·절차 및 방법 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

제18조(소규모주택정비사업의 공공시행자 지정) ① ----- 가로주택정비사업, 소규모재건축사업 또는 소규모재개발사업-----

이 조 및 제20조에서 같다)을
사업시행자로 지정하여 해당 사
업을 시행하게 할 수 있다.

1. ~ 6. (생 략)

② 시장·군수등은 제1항에 따
라 직접 가로주택정비사업 또는
소규모재건축사업을 시행하거
나 토지주택공사등을 사업시행
자로 지정하는 때에는 사업시행
구역 등 대통령령으로 정하는
사항을 해당 지방자치단체의 공
보에 고시하여야 한다. 다만, 제
1항제1호의 경우에는 토지등소
유자에게 지체 없이 사업의 시
행 사유·시기 및 방법 등을 통
보하여야 한다.

③ (생 략)

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 한

-----.

1. ~ 6. (현행과 같음)

② -----
----- 가로주택정비사업, 소규모재건축사업 또는 소규모재개발사업-----

-----.

-----.

③ (현행과 같음)

제19조(소규모주택정비사업의 지정개발자 지정) ① -----
----- 가로주택정비사업, 소규모재건축사업 또는 소규모재개발사업-----

다)를 사업시행자로 지정하는
것에 동의하는 때에는 지정개발
자를 사업시행자로 지정하여 해
당 사업을 시행하게 할 수 있다.

② ~ ④ (생략)

제22조(주민합의체의 구성 등) ①
토지등소유자는 다음 각 호에
따라 소규모주택정비사업을 시
행하는 경우 토지등소유자 전원
의 합의를 거쳐 주민합의체를
구성하여야 한다.

1. 2. (생략)

<신설>

-----.

② ~ ④ (현행과 같음)

제22조(주민합의체의 구성 등) ①

-- 합의 등을 -----
-----.

1. 2. (현행과 같음)

② 제17조제3항제1호에 따라 소
규모재개발사업을 시행하는 경
우로서 토지등소유자가 20명 미
만인 경우에는 토지등소유자의
10분의 8 이상 및 토지면적의 3
분의 2 이상의 토지소유자 동의
(국·공유지가 포함된 경우에는
해당 토지의 관리청이 해당 토
지를 사업시행자에게 매각하거
나 양여할 것을 확인한 서류를
시장·군수등에게 제출하는 경
우에는 동의한 것으로 본다)를
받아 주민합의체를 구성하여야
하며, 동의를 받지 못한 토지 또

<신 설>

는 건축물이 제35조의2제1항에 따른 수용 또는 사용 대상에 해당하는 경우에는 해당 토지 또는 건축물 소유자를 포함하여 주민합의체를 구성하여야 한다.

③ 관리지역에서 시행하는 자율주택정비사업의 경우에는 제1항제1호에도 불구하고 토지등 소유자의 10분의 8 이상 및 토지면적의 3분의 2 이상의 토지 소유자 동의(국·공유지가 포함된 경우에는 해당 토지의 관리청이 해당 토지를 사업시행자에게 매각하거나 양여할 것을 확인한 서류를 시장·군수등에게 제출하는 경우에는 동의한 것으로 본다)를 받아 주민합의체를 구성할 수 있으며, 동의를 받지 못한 토지 또는 건축물이 제35조제1항제1호에 따른 매도청구 대상에 해당하는 경우에는 해당 토지 또는 건축물 소유자를 포함하여 주민합의체를 구성할 수 있다.

<신 설>

④ 사업시행구역의 공동주택은 각 동(복리시설의 경우에는 주

② 토지등소유자는 주민합의체를 구성하는 경우 토지등소유자 전원의 합의로 주민합의체 대표자를 선임하고 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 주민합의서를 작성하여 시장·군수등에게 신고하여야 한다.

③ 제2항에 따른 주민합의서는 다음 각 호의 사항을 포함하여야 한다.

1. ~ 5. (생략)
6. 시공자 또는 정비사업전문관

택단지의 복리시설 전체를 하나의 동으로 본다)별 구분소유자의 과반수 동의(공동주택의 각 동별 구분소유자가 5명 이하인 경우는 제외한다)를, 그 외의 토지 또는 건축물은 해당 토지 또는 건축물이 소재하는 전체 토지면적의 2분의 1 이상의 토지소유자 동의를 받아야 한다.

⑤ 토지등소유자는 주민합의체를 구성하는 경우 토지등소유자 전원의 합의(제2항 및 제3항에 따라 주민합의체를 구성하는 경우에는 토지등소유자의 10분의 8 이상 및 토지면적의 3분의 2 이상의 토지소유자 동의를 말한다)로 주민합의체 대표자를 선임하고 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 주민합의서를 작성하여 시장·군수등에게 신고하여야 한다.

⑥ 제5항-----

-----.

1. ~ 5. (현행과 같음)
6. -----

리업자의 선정

7.·8. (생략)

④ 주민합의체 대표자는 제2항에 따라 신고한 사항을 변경하는 경우에는 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 변경신고를 하여야 한다. 다만, 대통령령으로 정하는 경미한 사항을 변경하는 경우에는 그러하지 아니하다.

⑤ (생략)

<신설>

<신설>

----- 선정 및 변경 방법

7.·8. (현행과 같음)

⑦ ----- 제5항-----

-----.

-----.

⑧ (현행 제5항과 같음)

⑨ 제1항부터 제5항까지, 제7항 및 제8항에 따른 토지등소유자에 대한 동의를 받는 경우에 여러 명이 토지 또는 건축물을 공유한 때 등에는 제24조제1항을 준용하여 그 여러 명을 대표하는 1명을 토지등소유자로 본다. 이 경우 “조합설립인가”는 “주민합의체 구성의 신고”로 본다.

⑩ 「주택법」 제63조제1항에 따른 투기과열지구(이하 “투기과열지구”라 한다)로 지정된 지역에서 자율주택정비사업을 시행하는 경우 제24조제2항을 준용하여 주민합의체 구성의 신고

제23조(조합설립인가 등) ① ~
 ③ (생략)
<신설>

④ 제1항 또는 제2항에 따라 설립된 조합은 인가받은 사항을 변경하는 경우 조합 총회에서 조합원의 3분의 2 이상의 찬성으로 의결한 후 제1항 각 호의 사항을 첨부하여 시장·군수등의 인가를 받아야 한다. 다만, 대통령령으로 정하는 경미한 사

후 해당 사업의 건축물 또는 토지를 양수한 자(제24조제2항 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우 그 양도인으로부터 그 토지와 주택 등 건축물을 양수한 경우는 제외한다)는 제7항에도 불구하고 토지등소유자가 될 수 없다.

제23조(조합설립인가 등) ① ~
 ③ (현행과 같음)
 ④ 소규모재개발사업의 토지등 소유자는 조합을 설립하는 경우 토지등소유자의 10분의 8 이상 및 토지면적의 3분의 2 이상의 토지소유자 동의를 받아 제1항 각 호의 사항을 첨부하여 시장·군수등의 인가를 받아야 한다.

⑤ 제1항·제2항 또는 제4항--

항을 변경하는 경우에는 조합
총회의 의결 없이 시장·군수등
에게 신고한 후 변경할 수 있다.

⑤ 조합이 가로주택정비사업 또
는 소규모재건축사업을 시행하
는 경우 「주택법」 제54조를
적용할 때에는 해당 조합을 같
은 법 제2조제10호에 따른 사업
주체로 보며, 조합설립인가를
받은 날에 같은 법 제4조에 따
른 주택건설사업 등의 등록을
한 것으로 본다.

⑥ (생략)

⑦ 제1항부터 제4항까지에 따른
토지등소유자에 대한 동의의 대
상 및 절차, 인가 변경 등에 필
요한 사항은 대통령령으로 정한
다.

제24조(조합원의 자격 등)

① (생략)

② 「주택법」 제63조제1항에
따른 투기과열지구(이하 “투기
과열지구”라 한다)로 지정된 지
역에서 소규모재건축사업을 시
행하는 경우 조합설립인가 후
해당 사업의 건축물 또는 토지

-----.

⑥ ----- 가로주택정비사업, 소
규모재건축사업 또는 소규모재
개발사업-----

-----.

⑦ (현행 제6항과 같음)

⑧ ----- 제5항까지-----

-----.

제24조(조합원의 자격 등)

① (현행과 같음)

② 투기과열지구-----

<신 설>

2. 제18조 및 제19조에 따라 가로주택정비사업·소규모재건축사업의 공공사업시행자 및 지정개발자를 정하는 경우

3. 제23조제2항부터 제4항까지에 따라 조합을 설립하는 경우

4. 5. (생략)

② 가로주택정비사업 또는 소규모재건축사업의 토지등소유자는 시장·군수등 또는 토지주택공사등을 사업시행자로 지정하는 경우 주민대표기구(이하 “주민대표회의”라 한다)를 구성하여야 한다.

③·④ (생략)

제26조(건축심의) ① 가로주택정비사업 또는 소규모재건축사업의 사업시행자(사업시행자가 시장·군수등인 경우는 제외한다)는 제30조에 따른 사업시행계획서를 작성하기 전에 사업시행에 따른 건축물의 높이·층수·용

1의2. 제17조의2에 따라 소규모재개발사업의 사업시행예정구역 지정을 제안하는 경우

2. ----- 가로주택정비사업·소규모재건축사업·소규모재개발사업-----

3. 제23조제1항-----

--

4. 5. (현행과 같음)

② 가로주택정비사업, 소규모재건축사업 또는 소규모재개발사업-----

-----.

③·④ (현행과 같음)

제26조(건축심의) ① 가로주택정비사업, 소규모재건축사업 또는 소규모재개발사업-----

적률 등 대통령령으로 정하는 사항에 대하여 지방건축위원회의 심의를 거쳐야 한다.

② (생략)

제28조(분양광고 및 분양신청) ① 가로주택정비사업 또는 소규모 재건축사업의 사업시행자는 제 26조에 따른 심의 결과를 통지 받은 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. ~ 4. (생략)

② ~ ⑤ (생략)

<신설>

-----.

② (현행과 같음)

제28조(분양광고 및 분양신청) ① 가로주택정비사업, 소규모재건축사업 또는 소규모재개발사업

-----.

1. ~ 4. (현행과 같음)

② ~ ⑤ (현행과 같음)

제28조의2(소규모재개발사업의 분양받을 권리의 산정 기준일)
① 소규모재개발사업을 통하여 분양받을 건축물이 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 제17조의2제3항에 따른 고시가 있는 날 또는 시·도지사가 투기를 억제하기 위하여 사업시행예정구역 지정 고시 전에

따로 정하는 날(이하 이 조에서 “기준일”이라 한다)의 다음 날을 기준으로 건축물을 분양받을 권리를 산정한다.

1. 1필지의 토지가 여러 개의 필지로 분할되는 경우

2. 단독주택 또는 다가구주택이 다세대주택으로 전환되는 경우

3. 하나의 대지 범위에 속하는 동일인 소유의 토지와 주택 등 건축물을 토지와 주택 등 건축물로 각각 분리하여 소유하는 경우

4. 나대지에 건축물을 새로 건축하거나 기존 건축물을 철거하고 다세대주택, 그 밖의 공동주택을 건축하여 토지등소유자의 수가 증가하는 경우

② 시·도지사는 제1항에 따라 기준일을 따로 정하는 경우에는 기준일·지정사유·건축물을 분양받을 권리의 산정 기준 등을 해당 지방자치단체의 공보에 고시하여야 한다.

제30조(사업시행계획서의 작성)

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)

<신설>

11. (생략)

② (생략)

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 ~ ⑤ (생략)

① -----

-----.
----- 제1호·제2호·제3호·제6호·제7호 및 제12호-----.

1. ~ 10. (현행과 같음)

10의2. 제35조의2에 따라 수용 또는 사용하여 사업을 시행하는 경우, 수용 또는 사용할 토지·물건 또는 권리의 세목과 그 소유자 및 권리자의 성명·주소

11. (현행과 같음)

② (현행과 같음)

제33조(관리처분계획의 내용 및 수립기준) ① 가로주택정비사업, 소규모재건축사업 또는 소규모재개발사업-----

-----.

1. ~ 9. (현행과 같음)

② ~ ⑤ (현행과 같음)

제34조(사업시행계획인가에 따른 처분 등) ① 가로주택정비사업 또는 소규모재건축사업의 사업시행자는 사업의 시행으로 조성된 대지 및 건축물을 사업시행계획인가에 따라 처분 또는 관리하여야 한다.

② 가로주택정비사업 또는 소규모재건축사업의 사업시행자는 사업의 시행으로 건설된 건축물을 제29조에 따라 인가된 관리처분계획에 따라 토지등소유자에게 공급하여야 한다.

③ ~ ⑧ (생략)

제35조(매도청구) ① 가로주택정비사업 또는 소규모재건축사업의 사업시행자(토지등소유자가 시행하는 경우는 제외한다)는 제26조에 따른 심의 결과를 받은 날부터 30일 이내에 다음 각 호의 자에게 조합설립 또는 사업시행자의 지정에 동의할 것인지 여부를 회답할 것을 서면으로 촉구하여야 한다.

1. 제23조제1항·제2항 및 제4항에 따른 조합설립에 동의하

제34조(사업시행계획인가에 따른 처분 등) ① 가로주택정비사업, 소규모재건축사업 또는 소규모재개발사업-----

-----.

② 가로주택정비사업, 소규모재건축사업 또는 소규모재개발사업-----

-----.

③ ~ ⑧ (현행과 같음)

제35조(매도청구) ① 자율주택정비사업(제22조제2항에 따라 시행하는 경우로 한정한다), 가로주택정비사업 -----

----- 주민합의체 구성, 조합설립 -----
-----.

1. 제23조제1항부터 제4항까지-----

지 아니한 자

2. (생략)

<신설>

② (생략)

③ 제2항의 기간 내에 회답하지 아니한 토지등소유자는 조합설립 또는 사업시행자의 지정에 동의하지 아니하겠다는 뜻을 회답한 것으로 본다.

④ 사업시행자는 제2항에 따른 기간이 만료된 때부터 60일 이내에 조합설립 또는 사업시행자 지정에 동의하지 아니하겠다는 뜻을 회답한 토지등소유자와 건축물 또는 토지만 소유한 자에게 건축물 또는 토지의 소유권과 그 밖의 권리를 매도할 것을 청구할 수 있다.

<신설>

2. (현행과 같음)

3. 제22조제2항에 따른 주민합의체 구성에 동의하지 아니한 자

② (현행과 같음)

③ -----
----- 주민합의체 구성, 조합설립 -----

-----.

④ -----

--- 주민합의체 구성, 조합설립 -----

-----.

제35조의2(토지 등의 수용 또는 사용) ① 소규모재개발사업의 사업시행자는 제36조제1항 각 호에 따른 분양신청을 하지 아니한 자 등에 대하여 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및

보상에 관한 법률」 제3조에 따
른 토지·물건 및 권리를 수용
또는 사용할 수 있다.

② 시장·군수등 또는 토지주택
공사등(제18조제1항에 따라 공
공시행자로 지정된 경우로 한정
한다)은 제43조의4제2항에 따라
승인·고시된 관리지역에서 가
로주택정비사업을 시행하는 경
우 「공익사업을 위한 토지 등
의 취득 및 보상에 관한 법률」
제3조에 따른 토지·물건 및 권
리를 수용 또는 사용할 수 있다.

③ 제1항 및 제2항에 따른 토지
또는 건축물의 소유권과 그 밖
의 권리에 대한 수용 또는 사용
에 관하여는 이 법에서 특별한
규정이 있는 경우를 제외하고는
「공익사업을 위한 토지 등의
취득 및 보상에 관한 법률」을
준용한다. 다만, 사업의 시행에
따른 손실보상의 기준 및 절차
는 대통령령으로 정할 수 있다.

④ 제1항 및 제2항에 따라 제30
조제1항제11호에 따른 수용 또
는 사용의 대상이 되는 토지·

<신 설>

물건 및 권리의 세목을 포함하
는 사업시행계획인가 고시가 있
는 경우에는 「공익사업을 위한
토지 등의 취득 및 보상에 관한
법률」 제20조제1항 및 제22조
에 따른 사업인정 및 그 고시가
있는 것으로 본다.

⑤ 제1항 및 제2항에 따른 수용
또는 사용에 대한 재결의 신청
은 「공익사업을 위한 토지 등
의 취득 및 보상에 관한 법률」
제23조제1항 및 제28조제1항에
도 불구하고 사업시행계획인가
(사업시행계획변경인가를 포함
한다)를 할 때 정한 사업시행기
간 이내에 하여야 한다.

제38조의2(소유자의 확인이 곤란
한 건축물 등에 대한 처분) ①
사업시행자는 다음 각 호에서
정하는 날 현재 건축물 또는 토
지의 소유자의 소재 확인이 현
저히 곤란한 때에는 전국적으로
배포되는 둘 이상의 일간신문에
2회 이상 공고하고, 공고한 날
부터 30일 이상이 지난 때에는
그 소유자의 해당 건축물 또는

토지의 감정평가액에 해당하는 금액을 법원에 공탁하고 사업을 시행할 수 있다.

1. 제22조제2항에 따라 토지등 소유자가 시행하는 자율주택 정비사업의 경우에는 같은 조 제5항에 따른 주민합의체 구성의 신고일

2. 제18조제1항에 따라 시장·군수등 또는 토지주택공사등이 사업을 시행하는 경우에는 같은 조 제2항에 따른 고시일

3. 제19조제1항에 따라 지정개발자를 사업시행자로 지정하는 경우에는 같은 조 제2항에 따른 고시일

4. 제23조제1항 또는 제2항에 따라 조합이 사업시행자가 되는 경우에는 조합설립인가일

② 조합이 가로주택정비사업 또는 소규모재건축사업을 시행하는 경우 조합설립인가일 현재 조합원 전체의 공동소유인 토지 또는 건축물은 조합 소유의 토지 또는 건축물로 본다.

③ 제2항에 따라 조합 소유로

제43조(정비기반시설의 설치 등)

① (생략)

② 사업시행자가 소규모주택 정비사업의 시행으로 새로이 정비기반시설을 설치하거나 기존의 정비기반시설에 대체하는 정비기반시설을 설치한 경우에는 「국유재산법」 및 「공유재산 및 물품 관리법」에도 불구하고 종래의 정비기반시설은 사업시행자에게 무상으로 귀속되고, 새로이 설치된 정비기반시설은 그 시설을 관리할 국가 또는 지방자치단체에 무상으로 귀속된다.

<신 설>

보는 토지 또는 건축물의 처분
에 관한 사항은 제33조제1항에
따른 관리처분계획에 명시하여
야 한다.

④ 제1항에 따른 토지 또는 건축물의 감정평가는 제56조제2항제1호를 준용한다.

제43조(정비기반시설의 설치 및 토지 등의 귀속 등) ① (현행과 같음)

② 시장·군수등 또는 토지주택
공사등이 -----

This image shows a full page of handwriting practice paper. It features ten identical rows of horizontal dashed lines, each consisting of three parallel dashes. These lines are designed to help children learn letter height and placement. The first row begins with a small dot at the left margin, serving as a starting point for writing. The rest of the page is blank, providing ample space for practice.

③ 시장·군수등 또는 토지주택
공사등이 아닌 사업시행자가 소
규모주택정비사업의 시행으로

새로 설치한 정비기반시설은 그 시설을 관리할 국가 또는 지방자치단체에 무상으로 귀속되고, 사업의 시행으로 용도가 폐지되는 국가 또는 지방자치단체 소유의 정비기반시설은 사업시행자가 새로 설치한 정비기반시설의 설치비용에 상당하는 범위에서 그에게 무상으로 양도된다. 이 경우 사업시행자는 용도가 폐지되는 종래의 정비기반시설의 가액과 새로이 설치한 정비기반시설의 설치비용 사이에 차이가 있는 때에는 그 차액에 상당하는 금액에 대해 국가 또는 지방자치단체와 정산하여야 한다.

③ 시장·군수등 또는 토지주택공사등은 소규모주택정비사업을 시행하는 경우에 사업시행으로 철거되는 주택의 소유자 또는 세입자(사업시행구역에서 실제 거주하는 자로 한정한다)가 임시로 거주할 수 있도록 「주택법」 제54조에도 불구하고 대통령령으로 정하는 방법 및 절

④ -----

차에 따라 자신이 보유한 「공
공주택 특별법」 제2조제1호에
따른 공공임대주택(이하 “공공
임대주택”이라 한다)을 임시거
주시설로 사용하도록 우선적으
로 공급할 수 있다.

<신 설>

<신 설>

----- 공공
임대주택-----

-----.

제7절 소규모주택정비 관리계획
제43조의2(소규모주택정비 관리
계획의 수립) 시장·군수등 또
는 토지주택공사등은 다음 각
호의 어느 하나 이상에 해당하
는 경우로서 노후·불량건축물
의 밀집 등 대통령령으로 정하
는 요건을 갖춘 지역에 대하여
소규모주택정비 관리계획(이하
“관리계획”이라 한다)을 수립하
여 이를 시·도지사에게 제안할
수 있다.

1. 노후·불량건축물에 해당하
는 단독주택 및 공동주택과
신축 건축물이 혼재하여 광역
적 개발이 곤란한 지역에서
노후·불량건축물을 대상으로
소규모주택정비사업이 필요한
경우
2. 빈집밀집구역으로서 안전사

<신 설>

고나 범죄발생의 우려가 높아
신속히 소규모주택정비사업을
추진할 필요가 있는 경우

3. 재해 등이 발생할 경우 위해
의 우려가 있어 신속히 소규모
주택정비사업을 추진할 필
요가 있는 경우

제43조의3(소규모주택정비 관리
계획의 내용) 관리계획에는 다
음 각 호의 사항이 포함되어야
한다.

1. 관리지역의 규모와 정비방향

2. 토지이용계획 · 정비기반시설
· 공동이용시설 설치계획 및
교통계획

3. 시장 · 군수등 또는 토지주택
공사등이 제17조제3항 또는
제18조제1항에 따라 공동 또
는 단독으로 시행하는 소규모
주택정비사업(이하 “거점사
업”이라 한다)에 관한 계획

4. 거점사업 이외의 소규모주택
정비사업에 대한 단계별 추진
계획(사업시행구역별 추진시
기가 포함되어야 한다)

5. 건폐율 · 용적률 등 건축물의

<신 설>

밀도계획

6. 제49조에 따른 임대주택 건설계획

7. 그 밖에 대통령령으로 정하는 사항

제43조의4(소규모주택정비 관리계획의 승인) ① 시·도지사는 제43조의2에 따라 제안된 관리계획을 승인(변경승인을 포함한다. 이하 같다)하려면 14일 이상 지역 주민에게 공람하여 의견을 수렴하여야 하고 지방도시계획위원회의 심의 또는 「도시재생활성화 및 지원에 관한 특별법」 제8조에 따른 지방도시재생위원회의 심의(제27조제3항 각 호 중 둘 이상의 심의를 거쳐야 하는 경우에는 통합심의)를 거쳐야 한다. 다만, 대통령령으로 정하는 경미한 사항을 변경하는 경우에는 주민공람 및 제27조제3항 각 호의 심의를 거치지 아니할 수 있다.

② 시·도지사는 관리계획을 승인한 경우에는 지체 없이 해당 지방자치단체의 공보에 고시하

<신 설>

여야 하며, 이를 국토교통부장관에게 보고하여야 한다.

③ 관리계획의 수립과 승인과 관련한 기준과 절차는 국토교통부장관이 정하여 고시한다.

제43조의5(소규모주택정비 관리 계획 승인·고시의 효력 등) ① 제43조의4제2항에 따라 관리계획의 수립 또는 변경에 대한 승인·고시가 있는 경우 해당 관리지역 및 관리계획 중 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제52조제1항 각 호의 어느 하나에 해당하는 사항은 같은 법 제50조에 따라 지구단위계획구역 및 지구단위계획으로 결정·고시된 것으로 본다.

② 관리지역에서 시행하는 소규모주택정비사업의 사업시행구역은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제36조제1항제1호가목 및 같은 조 제2항에 따라 주거지역을 세분하여 정하는 지역 중 제1종일반주거지역과 제2종일반주거지역에 대하여 대통령령으로 정하는 지역으로 결정

· 고시된 것으로 본다.

③ 관리지역에서 시행하는 소규모주택정비사업의 사업시행구역은 「건축법」 제69조에 따른 특별건축구역 및 같은 법 제77조의2에 따른 특별가로구역으로 지정·고시된 것으로 본다.

④ 관리지역에서 소규모주택정비사업을 시행하려는 토지등소유자는 제43조의4제2항에 따라 승인·고시된 관리계획의 내용에 따라 시행하여야 한다.

⑤ 관리지역에서 소규모주택정비사업의 시행으로 분양받을 건축물이 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 제43조의4제2항에 따른 관리계획의 고시가 있는 날 또는 시·도지사가 투기를 억제하기 위하여 관리계획 승인·고시 전에 따로 정하는 날(이하 이 조에서 “기준일”이라 한다)의 다음 날을 기준으로 건축물을 분양받을 권리를 산정한다. 이 경우 시·도지사가 기준일을 따로 정하는 경우에는 기준일·지정사유·건축

<신 설>

물을 분양받을 권리의 산정 기준 등을 해당 지방자치단체의 공보에 고시하여야 한다.

1. 1필지의 토지가 여러 개의 필지로 분할되는 경우

2. 단독주택 또는 다가구주택이 다세대주택으로 전환되는 경우

3. 하나의 대지 범위에 속하는 동일인 소유의 토지와 주택 등 건축물을 토지와 주택 등 건축물로 각각 분리하여 소유하는 경우

4. 나대지에 건축물을 새로 건축하거나 기존 건축물을 철거하고 다세대주택, 그 밖의 공동주택을 건축하여 토지등소유자의 수가 증가하는 경우

제43조의6(소규모주택정비 관리계획의 기부채납 기준 등) ① 사업시행자는 관리지역에서 소규모주택정비사업의 시행으로 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제78조에 따라 시·도 조례로 정한 용적률을 초과한 경우 그 초과한 용적률의 100분의

50 이하로서 시·도조례로 정하는 비율에 해당하는 면적에 임대주택 등을 건설하여 시장·군수등 또는 토지주택공사등에 공급하여야 한다. 이 경우 사업시행자는 건축설계가 확정되기 전에 미리 주택에 관한 사항을 시장·군수등 또는 토지주택공사등과 협의한 후 이를 사업시행 계획서에 반영하여야 한다.

② 관리지역에서 시행하는 거점사업의 사업시행자는 제1항에도 불구하고 소규모주택정비사업의 시행으로 임대주택 등의 비율이 15퍼센트 이상의 범위에서 시·도조례로 정하는 비율 이상이 되도록 건설할 수 있다.

③ 제1항에 따른 임대주택 등의 공급가격은 「공공주택 특별법」 제50조의4에 따라 국토교통부장관이 고시하는 공공건설 임대주택의 표준건축비로 하며, 부속 토지는 인수자에게 기부채납한 것으로 본다.

④ 제1항부터 제3항까지에 따른 주택의 인수를 위한 절차와 방

	<u>법 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정할 수 있으며, 인수된 주택은 대통령령으로 정하는 임대주택으로 활용하여야 한다.</u>
제44조(보조 및 용자) <신 설>	제44조(보조 및 용자) ① <u>국가 또는 시·도지사는 시장, 군수, 자치구의 구청장 또는 토지주택공사등은 제43조의4제2항에 따라 승인·고시된 관리계획에 따라 정비기반시설 또는 공동이용시설 설치에 드는 비용의 전부 또는 일부를 보조하거나 용자할 수 있다.</u>
<u>지방자치단체는 시장·군수등이 아닌 사업시행자가 시행하는 빈집정비사업 또는 소규모주택 정비사업에 드는 비용의 일부를 보조 또는 출자·용자하거나 용자를 알선할 수 있다.</u>	② <u>시·도지사, 시장·군수 또는 자치구의 구청장은-----</u> ----- ----- ----- -----.
제48조(건축규제의 완화 등에 관한 특례) ① <u>사업시행자는 자유투택정비사업(「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법」 제2조제1항제6호나목에 따른 근린재생형 활성화계획에 반영하</u>	제48조(건축규제의 완화 등에 관한 특례) ① ----- ----- ----- ----- ----- <u>따라 시</u>

거나 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.

1. ~ 6. (생략)

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.

1. (생략)

2. 공동이용시설

행하거나 빈집밀집구역·관리지역-----

----- 가로주택정비사업, 소규모재개발사업

-----.

1. ~ 6. (현행과 같음)

② -----

-----.

1. (현행과 같음)

2. 공동이용시설(관리지역에서

3. (생략)

③ (생략)

④ 제3항에 따른 주차장 사용권의 확보를 위한 방법 및 절차, 비용의 산정기준 및 감액기준 등에 필요한 사항은 시·도 조례로 정한다.

사업의 시행으로 건설하는 공동이용시설은 「건축법」 제84조에 따른 건축물의 바닥면적에 산입하지 아니한다.)

3. (현행과 같음)

③ (현행과 같음)

④ 제3항에 따른 주차장 사용권의 확보를 위한 방법 및 절차, 비용의 산정기준 및 감액기준 등에 필요한 사항은 시·도 조례로 정한다.

⑤ 시장·군수등 또는 토지주택공사등은 제43조의4제2항에 따라 승인·고시된 관리지역에서 거점사업을 시행하는 경우 대통령령으로 정하는 바에 따라 서로 연결한 사업시행구역을 하나의 사업시행구역으로 통합하여 시행할 수 있다.

⑥ 시장·군수등 또는 토지주택공사등은 제5항에 따라 서로 연결한 사업시행구역을 하나의 사업시행구역으로 통합하여 시행하는 경우에는 제49조제1항에 따른 공공임대주택의 임대주택비율을 해당 사업시행구역마다

	<p><u>적용하지 아니하고 전체 사업시행구역의 전부 또는 일부를 대상으로 통합하여 적용할 수 있다.</u></p>
<p>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.</p> <p>1. 공공임대주택 또는 공공지원 민간임대주택을 임대주택 <u>비율(건축물의 전체 연면적 대비 임대주택 연면적의 비율 또는 전체 세대수 대비 임대주택 세대수의 비율을 의미한다. 이하 같다)</u>이 20퍼센트 이상의 범위에서 시·도조례로 정하는 비율 이상이 되도록 건설하는 경우: 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제78조 및 관계 법령에 따른 용적</p>	<p>제49조(임대주택 건설에 따른 특례) ① -----</p> <p>-----</p> <p>-----</p> <p>-----</p> <p>-----</p> <p>-----</p> <p>-----</p> <p>-----</p> <p>-----</p> <p>-----</p> <p>1. -----</p> <p>----- <u>비율</u>-----</p> <p>-----</p> <p>-----</p> <p>-----</p> <p>-----</p> <p>-----</p> <p>-----</p> <p>-----</p> <p>-----</p> <p>-----</p>

률의 상한

2. (생 략)

② ~ ⑥ (생 략)

<신 설>

2. (현행과 같음)

② ~ ⑥ (현행과 같음)

제49조의2(소규모재개발사업의

용적률 등에 관한 특례) ① 제2

조제1항제3호라목에 따른 역세

권에서 시행하는 소규모재개발

사업의 사업시행구역은 「국토

의 계획 및 이용에 관한 법률」

제36조제1항제1호가목 및 같은

조 제2항에 따라 주거지역을 세

분하여 정하는 지역 중 대통령

령으로 정하는 지역으로 결정·

고시된 것으로 본다.

② 사업시행자는 제1항에 따라

「국토의 계획 및 이용에 관한

법률」 제78조에 따라 시·도조

례로 정한 용적률을 초과한 경

우 그 초과한 용적률의 100분의

50 이하로서 시·도조례로 정하

는 비율에 해당하는 면적에 대

통령령으로 정하는 주택 등 건

축물을 건설하여 시장·군수등

또는 토지주택공사등에 공급하

여야 한다. 이 경우 사업시행자

는 건축설계가 확정되기 전에

	<p><u>미리 주택 등 건축물에 관한 사항을 시장·군수등 또는 토지주택공사등과 협의한 후 이를 사업시행계획서에 반영하여야 한다.</u></p> <p><u>③ 제2항에 따른 주택 등의 공급가격은 「공공주택 특별법」 제50조의4에 따라 국토교통부장관이 고시하는 공공건설임대주택의 표준건축비로 하며, 부속 토지는 인수자에게 기부채납한 것으로 본다.</u></p> <p><u>④ 제2항 및 제3항에 따른 주택 등의 인수를 위한 절차와 방법 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정할 수 있으며, 인수된 주택은 대통령령으로 정하는 임대주택 등으로 활용하여야 한다.</u></p>
제50조(정비지원기구) ① (생략)	제50조(정비지원기구) ① (현행과 같음)
<p>② 정비지원기구는 다음 각 호의 업무를 대행할 수 있다.</p> <p>1. ~ 3. (생략)</p> <p><u><신설></u></p> <p>4. (생략)</p>	<p>② ----- -----.</p> <p>1. ~ 3. (현행과 같음)</p> <p><u>3의2. 관리계획에 따른 소규모 주택정비사업의 총괄관리</u></p> <p>4. (현행과 같음)</p>

③ (생 략)

제55조(다른 법률의 인·허가등의
의제 등) ① (생 략)

<신 설>

<신 설>

③ (현행과 같음)

제55조(다른 법률의 인·허가등의
의제 등) ① (현행과 같음)

② 사업시행자가 관리지역에서
소규모주택정비사업의 사업시
행계획인가를 받은 때에는 제1
항에 따른 인·허가등 외에 다
음 각 호의 인·허가등이 있는
것으로 보며, 제29조제5항에 따
른 사업시행계획인가를 고시한
때에는 다음 각 호의 관계 법률
에 따른 인·허가 등의 고시·
공고 등이 있는 것으로 본다.

1. 「건축법」 제71조에 따른
특별건축구역의 지정 및 같은
법 제77조의2에 따른 특별가
로구역의 지정

2. 「도시 및 주거환경정비법」
제9조에 따른 정비계획의 수
립 및 변경

3. 「도시재생 활성화 및 지원
에 관한 특별법」 제20조에
따른 도시재생활성화계획의
수립 및 변경

③ 사업시행자가 공장이 포함된
구역에 대하여 소규모재개발사

<p>② 사업시행자는 제1항에 따른 인·허가등의 의제를 받으려는</p>	<p>업의 사업시행계획인가를 받은 때에는 제1항에 따른 인·허가등 외에 다음 각 호의 인·허가등이 있는 것으로 보며, 제29조 제5항에 따른 사업시행계획인가를 고시한 때에는 다음 각 호의 관계 법률에 따른 인·허가등의 고시·공고 등이 있는 것으로 본다.</p> <p>1. 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」 제13조에 따른 공장설립 등의 승인 및 같은 법 제15조에 따른 공장설립등의 완료신고</p> <p>2. 「폐기물관리법」 제29조제2항에 따른 폐기물처리시설의 설치승인 또는 설치신고(변경승인 또는 변경신고를 포함한다)</p> <p>3. 「대기환경보전법」 제23조, 「물환경보전법」 제33조 및 「소음·진동관리법」 제8조에 따른 배출시설설치의 허가 및 신고</p> <p>④ ----- 제1항부터 제3항까지-----</p>
---	---

경우에는 사업시행계획인가를 신청하는 때에 해당 법률에서 정하는 관계 서류를 함께 제출하여야 한다. 다만, 사업시행계획인가를 신청한 때에 시공자가 선정되어 있지 아니하여 관계 서류를 제출할 수 없거나 제4항에 따라 사업시행계획인가를 하는 경우에는 시장·군수등이 정하는 기한까지 제출할 수 있다.

③ 시장·군수등은 사업시행계획인가를 하거나 사업시행계획서를 작성하는 경우 제1항 각 호에 따라 의제되는 인·허가등에 해당하는 사항이 있는 때에는 미리 관계 행정기관의 장과 협의하여야 하며, 협의를 요청받은 관계 행정기관의 장은 요청받은 날(제2항 단서의 경우에는 서류가 관계 행정기관의 장에게 도달된 날을 말한다)부터 20일 이내에 의견을 제출하여야 한다. 관계 행정기관의 장이 20일 이내에 의견을 제출하지 아니한 경우에는 협의된 것으로 본다.

제6항

⑤ 각 호, 제2항 각 호 및 제3항 각

제4항

④ 시장·군수등은 제3항에도 불구하고 천재지변이나 그 밖의 불가피한 사유로 긴급히 사업을 시행할 필요가 있다고 인정하는 경우에는 관계 행정기관의 장과 협의를 마치기 전에 사업시행계획인가를 할 수 있다. 이 경우 협의를 마칠 때까지는 제1항에 따른 인·허가등을 받은 것으로 보지 아니한다.

⑤ 제1항에 따라 사업에 대하여 다른 법률에 따른 인·허가등을 받은 것으로 보는 경우에는 관계 법률 또는 시·도조례에 따라 해당 인·허가등의 대가로 부과되는 수수료와 해당 국유지·공유지의 사용 또는 점용에 따른 사용료 또는 점용료를 면제한다.

제56조(「도시 및 주거환경정비법」의 준용) ① 토지등소유자의 동의방법 등에 관하여는 「도시 및 주거환경정비법」 제27조 및 제36조를, 가로주택정비사업 및 소규모재건축사업의 사업대행자 지정에 관하여는 같

⑥ ----- 제5항-----

----- 제1항부터 제3항까지-----
-----.

⑦ 제1항부터 제3항까지-----

-----.

제56조(「도시 및 주거환경정비법」의 준용) ① -----

----- 제27조, 제36조 및 제37조를-----

은 법 제28조를, 조합의 법인격
· 정관 · 임원 등에 관하여는 같
은 법 제38조 및 제40조부터 제
46조까지를, 주민대표회의 및
토지등소유자 전체회의 등에 관
하여는 같은 법 제47조 및 제48
조를, 정비기반시설 기부채납
기준 등에 관하여는 같은 법 제
51조를, 용적률 상한 등에 관하
여는 같은 법 제54조를, 시장 ·
군수등의 사업시행계획인가 및
사업시행계획서 작성 등에 관하
여는 같은 법 제56조 및 제58조
를, 소유자 확인이 곤란한 건축
물 등에 대한 처분 등에 관하여
는 같은 법 제71조를, 시공보증
에 관하여는 같은 법 제82조를,
준공인가 및 공사완료의 절차
및 방법 등에 관하여는 같은 법
제83조 및 제85조를, 소유권을
이전한 경우의 대지 및 건축물
에 대한 권리 확정 등에 관하여
는 같은 법 제87조를, 청산금의
가격평가 방법 및 절차 등에 관
하여는 같은 법 제89조 및 제90
조를, 부과금 및 연체료의 부과

-- 시공보증 --

· 징수 등에 관하여는 같은 법 제93조를, 정비기반시설 관리자의 비용부담 및 귀속 등에 관하여는 같은 법 제94조 및 제97조를, 국유·공유 재산 처분 등에 관하여는 같은 법 제98조를, 정비사업전문관리업자에 관하여는 같은 법 제102조부터 제110조까지를, 소규모주택정비사업의 감독 등에 관하여는 같은 법 제111조부터 제113조까지, 제124조 및 제125조를, 조합임원 등에 대한 교육, 토지등소유자의 설명의무 등에 관하여는 같은 법 제115조, 제120조부터 제122조까지를 준용한다. 이 경우 “재개발사업”은 “자율주택정비사업 또는 가로주택정비사업”으로, “재건축사업”은 “소규모재건축사업”으로 본다.

② 재산 또는 권리 평가 등에 관하여는 「도시 및 주거환경정비법」 제74조를 준용한다. 이 경우 “재건축사업”은 “가로주택정비사업 또는 소규모재건축사업”으로, “조합총회”는 “조합총

정비사업전문관리업자

② 다음 각 호의 경우에는 「도시 및 주거환경정비법」을 준용하되, 소규모주택정비사업의 규모 및 특성 등을 고려하여 각 호의 기준에 따른다.

1. 재산 또는 권리 평가 등에 관

회, 주민합의체 회의, 제25조제2항에 따른 주민대표회의 또는 같은 조 제3항 전단에 따른 토지등소유자 전체회의”로 본다.

하여는 같은 법 제74조를 준용한다. 이 경우 “재건축사업”은 “소규모주택정비사업”으로, “조합총회”는 “조합총회, 주민합의체 회의, 제25조제2항에 따른 주민대표회의 또는 같은 조 제3항 전단에 따른 토지등소유자 전체회의”로 본다.

2. 국유·공유 재산 처분 등에 관하여는 같은 법 제98조를 준용한다. 이 경우 “제50조 및 제52조에 따라 인가하려는 사업시행계획 또는 직접 작성하는 사업시행계획서”는 “제22조에 따른 주민합의서 또는 제23조에 따른 조합설립인가신청서”로, “정비구역”은 “사업시행구역”으로 본다.