**빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법 시행령 ( 약칭: 소규모주택정비법 시행령 )**

[시행 2024. 11. 5.] [대통령령 제34984호, 2024. 11. 5., 일부개정]

**제1장 총칙**

**제1조(목적)**

**제2조(빈집에서 제외되는 주택)**

**제3조(소규모주택정비사업 대상 지역)**

**제2장 빈집정비사업**

**제1절 빈집정비계획의 수립 등**

**제4조(빈집정비계획의 수립 및 변경)**

**제5조(빈집정비계획의 수립절차 및 방법)**

**제6조(실태조사의 내용)**

**제7조(실태조사의 대행기관)**

**제8조(실태조사의 방법 및 절차)**

**제8조의2(빈집의 등급 산정기준)**

**제8조의3(빈집등에 관한 자료 또는 정보의 이용 및 요청)**

**제2절 빈집정비사업의 시행방법 등**

**제9조(빈집의 철거 등 절차)**

**제10조(빈집의 철거보상비)**

**제10조의2(빈집의 매입)**

**제10조의3(빈집에 대한 현장조사)**

**제10조의4(빈집의 소유자등에 대한 행정지도)**

**제3절 사업시행계획인가 등**

**제11조(사업시행계획인가의 경미한 변경)**

**제12조(사업시행계획서의 작성)**

**제13조(준공인가 및 공사완료 고시 등)**

**제14조(빈집정보시스템의 구축)**

**제15조(빈집정보시스템의 구축ㆍ운영 전문기관)**

**제15조의2(빈집정보의 제공)**

**제3장 소규모주택정비사업**

**제1절 소규모주택정비사업의 시행방법 등**

**제15조의3(소규모주택정비사업의 편입 면적)**

**제15조의4**

**제16조(사업시행자 고시 및 통보)**

**제17조(지정개발자의 요건)**

**제18조(시공자의 선정)**

**제2절 주민합의체의 구성 및 조합의 설립**

**제19조(주민합의서의 경미한 변경)**

**제20조(조합설립인가의 절차 등)**

**제20조의2(창립총회의 소집절차 등)**

**제20조의3(창립총회 결의사항 등)**

**제21조(조합설립인가사항의 경미한 변경)**

**제21조의2(조합설립인가 등의 고시)**

**제21조의3(조합해산의 요청 방법 등)**

**제21조의4(조합설립인가 취소절차)**

**제21조의5(행위허가의 대상 등)**

**제22조(조합원의 자격 등)**

**제22조의2(토지등소유자 동의서의 검인 방법)**

**제23조(토지등소유자의 동의자 수 산정방법 등)**

**제3절 사업시행계획 등**

**제24조(건축심의 등)**

**제25조(분양공고 및 분양신청)**

**제26조(사업시행계획인가사항의 경미한 변경)**

**제27조(사업시행계획서의 작성)**

**제28조(시행규정의 사업관리비용 책정)**

**제29조(주택의 규모 및 건설비율 등)**

**제30조(관리처분계획의 내용 등)**

**제31조(관리처분의 방법)**

**제32조(일반분양 신청절차 등)**

**제33조(공공지원민간임대주택의 인수절차 및 가격 등)**

**제34조(임대주택의 공급)**

**제4절 사업 시행을 위한 조치 등**

**제34조의2(이주대책의 수립 등 손실보상)**

**제35조(지연일수에 따른 이자 산정)**

**제5절 공사완료에 따른 조치 등**

**제36조(준공인가 및 공사완료 고시 등)**

**제6절 비용의 부담 등**

**제37조(주요 정비기반시설 및 공동이용시설)**

**제38조(임시거주시설의 공급)**

**제7절 소규모주택정비관리계획**

**제38조의2(소규모주택정비관리계획 수립대상 지역)**

**제38조의3(소규모주택정비관리계획의 경미한 변경)**

**제38조의4(소규모주택정비관리계획의 내용)**

**제38조의5(소규모주택정비 관리지역에 대한 특례)**

**제38조의6(소규모주택정비 관리지역에서의 임대주택의 인수)**

**제4장 사업 활성화를 위한 지원**

**제39조(빈집정비사업에 대한 특례)**

**제40조(건축규제의 완화 등에 관한 특례)**

**제40조의2(소규모주택정비 관리지역에서의 소규모주택정비사업 통합 시행)**

**제41조(임대주택 건설에 따른 특례)**

**제41조의2(소규모재개발사업의 용적률 등에 관한 특례)**

**제41조의3(소규모재개발사업으로 건설하는 주택 등의 인수 절차 등)**

**제42조(정비지원기구)**

**제43조(임대관리업무 등의 지원)**

**제5장 보칙**

**제44조(빈집정비사업의 지침)**

**제44조의2(속기록 등의 보관)**

**제6장 벌칙**

**제45조(과태료의 부과)**

**제46조(이행강제금의 부과 기준)**

**빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법 시행령 ( 약칭: 소규모주택정비법 시행령 )**

[시행 2024. 11. 5.] [대통령령 제34984호, 2024. 11. 5., 일부개정]

국토교통부(도심주택공급협력과-가로주택정비사업, 자율주택정비사업) 044-201-4942, 4946

국토교통부(도심주택공급협력과-소규모주택정비 관리지역·관리계획, 빈집) 044-201-4943, 4946

국토교통부(도심주택공급협력과-소규모재건축사업, 소규모재개발사업) 044-201-4946, 4942

**제1장 총칙**

**제1조(목적)** 이 영은 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」에서 위임된 사항과 그 시행에 필요한 사항을 규정함을 목적으로 한다.

**제2조(빈집에서 제외되는 주택)** 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」(이하 “법”이라 한다) 제2조제1항제1호 단서에서 “미분양주택 등 대통령령으로 정하는 주택”이란 다음 각 호의 주택을 말한다.

1. 「공공주택 특별법」 제2조제1호가목의 공공임대주택(이하 “공공임대주택”이라 한다)

2. 「건축법」 제11조에 따른 건축허가 또는 「주택법」 제15조에 따른 사업계획승인을 받은 자가 건축하여 보유하고 있는 미분양주택으로서 「건축법」 제22조제2항에 따른 사용승인 또는 「주택법」 제49조제1항에 따른 사용검사를 받은 후 5년이 경과하지 아니한 주택

3. 「건축법」 제22조제2항에 따른 사용승인 또는 「주택법」 제49조제1항에 따른 사용검사를 받지 아니한 주택

4. 「주택법 시행령」 제4조에 따른 준주택. 다만, 같은 조 제4호에 따른 오피스텔은 제외한다.

5. 별장 등 일시적 거주 또는 사용을 목적으로 하는 주택

**제3조(소규모주택정비사업 대상 지역)** ① 법 제2조제1항제3호 각 목 외의 부분에서 “노후ㆍ불량건축물의 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., 2024. 3. 19., 2024. 11. 5.>

1. 자율주택정비사업: 빈집밀집구역, 소규모주택정비 관리지역, 「지방자치분권 및 지역균형발전에 관한 특별법」에 따른 도시활력증진지역 개발사업의 시행구역, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제51조에 따른 지구단위계획구역, 「도시 및 주거환경정비법」 제20조ㆍ제21조에 따라 정비예정구역ㆍ정비구역이 해제된 지역 또는 같은 법 제23조제1항제1호에 따른 방법으로 시행하는 주거환경개선사업의 정비구역, 「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법」 제2조제1항제5호의 도시재생활성화지역 또는 그 밖에 특별시ㆍ광역시ㆍ특별자치시ㆍ도ㆍ특별자치도 또는 「지방자치법」 제198조제1항에 따른 서울특별시ㆍ광역시 및 특별자치시를 제외한 인구 50만 이상 대도시의 조례(이하 “시ㆍ도조례”라 한다)로 정하는 지역으로서 다음 각 목의 요건을 모두 갖춘 지역

가. 노후ㆍ불량건축물의 수가 해당 사업시행구역의 전체 건축물 수의 100분의 60(소규모주택정비 관리지역의 경우에는 100분의 50) 이상일 것

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 시ㆍ도조례로 그 기준을 달리 정할 수 있다.

1) 기존주택이 모두 「주택법」 제2조제2호의 단독주택(이하 “단독주택”이라 한다)인 경우: 10호

2) 기존주택이 「건축법 시행령」 별표 1 제2호나목에 따른 연립주택(이하 “연립주택”이라 한다) 또는 같은 호 다목에 따른 다세대주택(이하 “다세대주택”이라 한다)으로 구성된 경우: 20세대(연립주택과 다세대주택의 세대수를 합한 수를 말한다)

3) 기존주택의 구성이 다음의 어느 하나에 해당하는 경우: 20채(단독주택의 호수와 연립주택ㆍ다세대주택의 세대수를 합한 수를 말한다)

가) 단독주택과 연립주택으로 구성

나) 단독주택과 다세대주택으로 구성

다) 단독주택, 연립주택 및 다세대주택으로 구성

다. 해당 사업시행구역에 나대지(裸垈地)를 포함하려는 경우에는 다음의 어느 하나에 해당하는 나대지로서 그 면적은 사업시행구역 전체 토지 면적의 2분의 1 이내일 것

1) 진입도로 등 정비기반시설의 설치에 필요한 나대지

2) 노후ㆍ불량건축물의 철거로 발생한 나대지

3) 법 제9조제3호에 따른 빈집의 철거로 발생한 나대지

4) 그 밖에 지형여건ㆍ주변환경을 고려할 때 사업 시행상 불가피하게 포함되는 나대지로서 시ㆍ도조례로 정하는 기준을 충족하는 나대지

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

가. 해당 사업시행구역의 면적이 1만제곱미터 미만일 것. 다만, 지역 여건 등을 고려하여 시ㆍ도조례로 정하는 경우에는 1만3천제곱미터 미만으로 할 수 있고, 사업시행구역이 소규모주택정비 관리지역인 경우이거나 다음의 요건을 모두 갖춘 경우에는 2만제곱미터 미만으로 할 수 있으며, 소규모주택정비 관리지역으로서 1) 및 2)의 요건을 모두 갖춘 경우에는 4만제곱미터 미만으로 할 수 있다.

1) 특별자치시장ㆍ특별자치도지사ㆍ시장ㆍ군수 또는 자치구의 구청장(이하 “시장ㆍ군수등”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 지정ㆍ수립되어 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 특별자치시ㆍ특별자치도ㆍ시ㆍ군ㆍ구(자치구를 말한다)에 설치하는 도시계획위원회(이하 “지방도시계획위원회”라 한다)의 심의를 받을 것. 이 경우 지방도시계획위원회는 제2항제2호나목에 따른 사항을 함께 심의할 수 있다.

나. 노후ㆍ불량건축물의 수가 해당 사업시행구역 전체 건축물 수의 100분의 60(소규모주택정비 관리지역 또는 「도시재정비 촉진을 위한 특별법」 제2조제1호에 따른 재정비촉진지구의 경우에는 100분의 50) 이상일 것

다. 기존주택의 호수 또는 세대수가 다음의 구분에 따른 기준 이상일 것

1) 기존주택이 모두 단독주택인 경우: 10호

2) 기존주택이 모두 「주택법」 제2조제3호의 공동주택(이하 “공동주택”이라 한다)인 경우: 20세대

3) 기존주택이 단독주택과 공동주택으로 구성된 경우: 20채(단독주택의 호수와 공동주택의 세대수를 합한 수를 말한다. 이하 이 목에서 같다). 다만, 기존주택 중 단독주택이 10호 이상인 경우에는 기존주택의 총합이 20채 미만인 경우에도 20채로 본다.

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

가. 해당 사업시행구역의 면적이 1만제곱미터 미만일 것

나. 노후ㆍ불량건축물의 수가 해당 사업시행구역 전체 건축물 수의 100분의 60(소규모주택정비 관리지역 또는 「도시재정비 촉진을 위한 특별법」 제2조제1호에 따른 재정비촉진지구의 경우에는 100분의 50) 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 건설ㆍ운영되는 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 시ㆍ도조례로 정하는 비율로 증감할 수 있다.

1) 해당 사업시행구역의 면적이 5천제곱미터 미만일 것

2) 노후ㆍ불량건축물의 수가 해당 사업시행구역의 전체 건축물 수의 100분의 60(소규모주택정비 관리지역 또는 「도시재정비 촉진을 위한 특별법」 제2조제1호에 따른 재정비촉진지구의 경우에는 100분의 50) 이상일 것

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

② 제1항제2호 각 목 외의 부분에 따른 가로구역은 다음 각 호의 요건을 모두 갖춰야 한다. 다만, 소규모주택정비 관리지역인 가로구역의 경우에는 제3호의 요건을 적용하지 않는다.<신설 2019. 10. 22., 2020. 3. 17., 2021. 9. 17., 2022. 1. 18., 2023. 11. 28., 2024. 3. 19.>

1. 해당 가로구역은 국토교통부령으로 정하는 도로 및 시설로 둘러싸인 일단(一團)의 지역일 것. 다만, 소규모주택정비 관리지역인 경우는 제외한다.

2. 해당 가로구역의 면적은 1만제곱미터 미만일 것. 다만, 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 경우에는 다음 각 목의 구분에 따른 면적 미만으로 할 수 있다.

가. 지역여건 등을 고려하여 시ㆍ도조례로 기준 면적을 달리 정하는 경우: 1만3천제곱미터

나. 사업시행자가 법 제30조에 따른 사업시행계획서(법 제29조제1항 본문에 따라 사업시행계획서를 변경하는 경우를 포함한다)를 작성하기 전에 사업시행에 따른 정비기반시설 및 공동이용시설의 적정성 여부에 대하여 지방도시계획위원회의 심의를 거친 경우: 2만제곱미터

다. 소규모주택정비 관리지역인 경우: 4만제곱미터

3. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 도시ㆍ군계획시설인 도로(같은 법 제32조제4항에 따라 신설ㆍ변경에 관한 지형도면의 고시가 된 도로를 포함한다)로서 폭이 4미터(제1항제2호가목1)부터 3)까지 외의 부분 단서에 해당하는 지역으로서 사업시행구역의 면적이 1만제곱미터 이상 4만제곱미터 미만인 지역의 경우에는 6미터)를 초과하는 도로가 해당 가로구역을 통과하지 않을 것

③ 법 제43조제2항ㆍ제3항에 따라 사업시행자가 새로 설치하는 정비기반시설이 그 시설을 관리할 국가 또는 지방자치단체에 귀속되는 경우에는 해당 시설의 면적을 다음 각 호의 면적에 산입하지 않는다.<신설 2023. 10. 18.>

1. 제1항제2호가목, 같은 항 제3호가목 및 같은 항 제4호가목1)에 따른 사업시행구역의 면적

2. 제2항제2호에 따른 가로구역의 면적

④ 법 제2조제1항제3호다목2) 본문 및 단서에서 “대통령령으로 정하는 비율”이란 각각 100분의 120을 말한다.<신설 2022. 1. 18., 2023. 10. 18.>

[시행일: 2024. 4. 27.] 제3조제1항제4호가목2)의 개정규정 중 “또는 「도시재정비 촉진을 위한 특별법」 제2조제1호에 따른 재정비촉진지구”의 개정부분

**제2장 빈집정비사업**

**제1절 빈집정비계획의 수립 등**

**제4조(빈집정비계획의 수립 및 변경)** ① 법 제4조제1항제5호에서 “대통령령으로 정하는 사항”이란 다음 각 호의 사항을 말한다. 다만, 제4호부터 제6호까지의 사항은 시장ㆍ군수등이 빈집정비사업을 시행하는 경우로 한정한다. <개정 2019. 10. 22., 2020. 3. 17., 2021. 10. 14.>

1. 법 제5조에 따른 빈집이나 빈집으로 추정되는 주택(이하 “빈집등”이라 한다)에 대한 조사(이하 “실태조사”라 한다) 결과

2. 법 제11조제1항에 따른 빈집의 철거 등 필요한 조치에 관한 계획

3. 법 제44조에 따른 비용의 보조 또는 출자ㆍ융자 등 빈집정비사업의 지원 대상ㆍ기준 및 내용

4. 빈집정비사업의 사업시행구역, 예정시기, 시행방법 및 사업시행자

5. 임대주택 공급에 관한 계획

6. 임시로 거주할 수 있는 시설의 공급에 관한 계획

7. 그 밖에 시장ㆍ군수등이 빈집정비사업 추진에 필요하다고 인정하는 사항

② 법 제4조제3항 단서에서 “대통령령으로 정하는 경미한 사항”이란 다음 각 호의 사항을 말한다.

1. 빈집정비사업의 추진계획 중 추진기간 단축에 관한 사항

2. 빈집정비사업에 필요한 재원조달계획의 변경에 관한 사항

3. 계산착오ㆍ오기ㆍ누락 또는 이에 준하는 명백한 오류의 수정에 관한 사항

**제5조(빈집정비계획의 수립절차 및 방법)** ① 시장ㆍ군수등이 법 제4조제2항에 따라 빈집정비에 관한 계획(이하 “빈집정비계획”이라 한다)을 지역 주민에게 공람할 때에는 미리 공람의 주요 내용 및 장소를 해당 지방자치단체의 공보 및 인터넷 홈페이지(이하 “공보등”이라 한다)에 공고하고, 공람 장소에 관계 서류를 갖추어 두어야 한다.

② 제1항에 따라 공고된 내용에 대하여 의견이 있는 지역 주민은 법 제4조제2항에 따른 공람기간 이내에 시장ㆍ군수등에게 의견서(전자문서로 된 의견서를 포함한다)를 제출할 수 있다.

③ 시장ㆍ군수등은 제2항에 따라 제출된 의견을 검토하여 빈집정비계획에 반영하거나 반영하지 아니할 수 있다. 다만, 의견을 반영하지 아니하는 경우에는 의견을 제출한 지역 주민에게 그 사유를 알려주어야 한다.

④ 법 제4조제5항에 따른 빈집밀집구역 지정의 세부기준은 다음 각 호와 같다.<신설 2019. 10. 22.>

1. 해당 구역의 면적이 1만제곱미터 미만으로서 다음 각 목의 어느 하나에 위치하지 않을 것

가. 「농어촌정비법」 제2조제1호 따른 농어촌 또는 같은 조 제2호에 따른 준농어촌

나. 「도시 및 주거환경정비법」 제2조제1호에 따른 정비구역(같은 법 제23조제1항제1호의 방법으로 주거환경개선사업이 시행되는 정비구역은 제외한다)

다. 「도시재정비 촉진을 위한 특별법」 제2조제1호에 따른 재정비촉진지구

2. 빈집의 수가 10호 이상이거나 빈집의 면적이 해당 구역 전체 토지 면적의 20퍼센트 이상일 것

3. 노후ㆍ불량건축물의 수가 해당 구역 내 전체 건축물 수의 3분의 2 이상이거나 정비기반시설이 현저히 부족하여 재해발생 시 피난 및 구조 활동이 곤란한 지역일 것

⑤ 시장ㆍ군수등은 빈집정비계획의 수립을 위하여 필요한 경우 법 제15조제1항에 따라 구축된 빈집정보시스템(이하 “빈집정보시스템”이라 한다)으로 처리한 빈집정보를 활용할 수 있다.<신설 2021. 10. 14.>

**제6조(실태조사의 내용)** 법 제5조제1항제5호에서 “빈집 발생 사유 등 대통령령으로 정하는 사항”이란 다음 각 호의 사항을 말한다. <개정 2022. 8. 2.>

1. 빈집 및 그 대지의 안전상태

2. 빈집의 대지에 인접한 도로 및 건축물 등의 현황

3. 빈집의 설계도서 현황

4. 빈집의 발생 사유

5. 법 제5조제1항제1호부터 제4호까지의 사항에 관한 빈집 소유자의 의견

6. 법 제9조에 따른 빈집정비사업의 시행방법에 대한 소유자의 의견

7. 그 밖에 시장ㆍ군수등이 빈집정비계획 수립에 필요하다고 인정하는 사항

**제7조(실태조사의 대행기관)** 법 제5조제2항에서 “대통령령으로 정하는 전문기관”이란 다음 각 호의 기관을 말한다. <개정 2020. 12. 8.>

1. 「국가공간정보 기본법」에 따라 설립된 한국국토정보공사(이하 “한국국토정보공사”라 한다)

2. 「정부출연연구기관 등의 설립ㆍ운영 및 육성에 관한 법률」에 따라 설립된 국토연구원

3. 「지방공기업법」에 따라 설립된 지방공사(이하 “지방공사”라 한다)

4. 「지방자치단체출연 연구원의 설립 및 운영에 관한 법률」에 따라 설립된 지방연구원

5. 「한국부동산원법」에 따른 한국부동산원(이하 “한국부동산원”이라 한다)

6. 「한국토지주택공사법」에 따른 한국토지주택공사(이하 “한국토지주택공사”라 한다)

**제8조(실태조사의 방법 및 절차)** ① 시장ㆍ군수등은 실태조사를 실시하기 위해서는 실태조사 실시 30일 전까지 다음 각 호의 사항을 포함한 조사계획을 수립하여야 한다.

1. 실태조사의 취지 및 법적 근거

2. 실태조사의 기간 및 대상

3. 실태조사의 내용

4. 실태조사를 대행하는 전문기관(법 제5조제2항에 따라 전문기관을 지정한 경우만 해당한다)

5. 그 밖에 시장ㆍ군수등이 실태조사의 실시에 필요하다고 인정하는 사항

② 시장ㆍ군수등은 제1항에 따른 조사계획이 수립된 때에는 그 내용을 해당 지방자치단체의 공보등에 14일 이상 고시하여야 한다.

③ 시장ㆍ군수등은 실태조사를 위하여 필요한 경우 빈집정보시스템으로 처리한 빈집정보를 활용할 수 있다.<개정 2021. 10. 14.>

**제8조의2(빈집의 등급 산정기준)** ① 법 제5조제4항에서 “대통령령으로 정하는 기준”이란 다음 각 호의 기준을 말한다.

1. 외벽ㆍ기둥ㆍ지붕 등 주요 구조부의 노후ㆍ불량 정도

2. 난방ㆍ급수ㆍ전기 설비 등 내부시설의 노후ㆍ불량 정도

3. 주변의 안전ㆍ통행ㆍ위생ㆍ경관 등에 미치는 영향의 정도

② 법 제5조제4항에 따른 빈집의 등급은 노후ㆍ불량 정도 및 주변에 미치는 영향의 정도가 낮은 순서에 따라 제1등급부터 제3등급까지로 구분한다.<개정 2023. 10. 18.>

③ 제1항 및 제2항에서 규정한 사항 외에 빈집의 등급산정에 필요한 세부 기준은 국토교통부장관이 정하여 고시한다.

[본조신설 2021. 10. 14.]

**제8조의3(빈집등에 관한 자료 또는 정보의 이용 및 요청)** 법 제8조제1항제4호에서 “등기사항증명서 등 대통령령으로 정하는 자료 또는 정보”란 다음 각 호의 자료 또는 정보를 말한다.

1. 등기사항증명서

2. 「전기사업법」 제19조제1항에 따른 전력량계의 철거에 관한 자료 또는 정보

3. 「신에너지 및 재생에너지 개발ㆍ이용ㆍ보급 촉진법」 제2조제2호가목에 따른 태양에너지를 이용하는 발전설비의 설치에 관한 자료 또는 정보

4. 「도시가스사업법」에 따른 도시가스 요금 부과(고지) 내역

5. 「수도법」에 따른 수도 사용량 및 단수(斷水) 정보

6. 폐공가(廢空家) 현황자료

[본조신설 2023. 10. 18.]

**제2절 빈집정비사업의 시행방법 등**

**제9조(빈집의 철거 등 절차)** ① 시장ㆍ군수등은 법 제11조제1항에 따라 빈집의 철거 등 필요한 조치를 명하는 경우 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 조치명령의 내용 및 사유 등을 빈집의 소유자에게 알려야 한다.

② 제1항에 따른 조치명령 중 빈집의 철거는 법 제4조제4항 전단에 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 시ㆍ도조례로 정하는 기간이 지난 때에 명할 수 있다.<개정 2022. 8. 2.>

③ 제1항에 따른 조치명령을 받은 빈집 소유자는 천재지변이나 그 밖의 부득이한 사유로 법 제11조제1항 각 호 외의 부분 후단에 따른 이행기간 내에 조치의 이행이 불가능한 경우 그 기간이 종료되기 7일 전까지 이행기간의 연장을 시장ㆍ군수등에게 신청할 수 있다.

④ 시장ㆍ군수등은 법 제11조제2항에 따라 빈집에 대한 직권 철거를결정한 때에는 철거 사유 등을 빈집 소유자에게 통보하여야 하며, 철거 예정일이 결정된 때에는 철거 예정일 7일 전까지 빈집 소유자에게 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 철거통지서를 송달하여야 한다.

[제목개정 2021. 10. 14.]

**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 빈집 소유자는 제9조제4항에 따라 직권 철거 결정을 알게 된 날부터 14일 이내에 시장ㆍ군수등에게 감정평가법인등 1인을 추천하여야 하며, 시장ㆍ군수등은 빈집 소유자가 추천하는 감정평가법인등 1인을 포함하여 제1항에 따른 감정평가법인등을 선정하여야 한다. 다만, 빈집 소유자의 소재를 알 수 없거나 빈집 소유자가 본문에 따른 기간 내에 감정평가법인등을 추천하지 아니한 경우에는 그러하지 아니하다.<개정 2022. 1. 21.>

③ 제1항에 따른 보상비의 산정은 시장ㆍ군수등이 제9조제4항에 따라 빈집에 대한 직권 철거 결정을 빈집 소유자에게 통보한 시점을 기준으로 한다.

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

**제10조의2(빈집의 매입)** ① 법 제11조의2제1항 및 제2항에 따른 빈집의 매입 가격은 감정평가법인등 2인 이상(빈집 소유자가 추천한 1인을 포함한다)이 평가한 금액의 산술평균치로 한다. <개정 2022. 1. 21.>

② 빈집 소유자는 법 제11조의2제2항에 따라 빈집의 매수를 요청하려는 경우에는 국토교통부령으로 정하는 빈집매입청구서(전자문서로 된 청구서를 포함한다)에 대상토지 및 건물에 대한 등기사항증명서를 첨부하여 관할 특별시장ㆍ광역시장ㆍ도지사, 시장ㆍ군수등에게 제출하거나 토지주택공사등에 제출해야 한다. 다만, 해당 특별시장ㆍ광역시장ㆍ도지사 및 시장ㆍ군수등은 「전자정부법」 제36조제1항에 따른 행정정보의 공동이용을 통하여 대상토지 및 건물에 대한 등기사항증명서를 확인할 수 있는 경우에는 그 확인으로 첨부서류의 제출을 갈음해야 한다.<개정 2020. 3. 17.>

③ 빈집의 매입 방법ㆍ절차 등에 관하여 이 영에 특별한 규정이 있는 경우를 제외하고는 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」 제14조부터 제17조까지의 규정을 준용한다.

[본조신설 2019. 10. 22.]

**제10조의3(빈집에 대한 현장조사)** 시장ㆍ군수등은 법 제11조의3제2항에 따라 빈집에 대한 신고를 접수한 날부터 30일 이내에 다음 각 호의 방법으로 현장조사를 실시해야 한다.

1. 빈집 해당 여부 확인

2. 빈집의 노후ㆍ불량 정도 확인

3. 빈집의 소유자ㆍ점유자 또는 관리인(이하 “소유자등”이라 한다)과의 면담

4. 빈집 주변 거주자의 의견 청취

[본조신설 2021. 10. 14.]

**제10조의4(빈집의 소유자등에 대한 행정지도)** 시장ㆍ군수등은 법 제11조의3제3항에 따라 행정지도를 하는 경우 다음 각 호의 사항을 빈집의 소유자등에게 알려야 한다.

1. 행정지도의 취지

2. 빈집의 안전확보를 위하여 필요한 조치의 내용

3. 주변 경관 개선, 생활환경 보전을 위하여 필요한 조치의 내용

4. 그 밖에 빈집의 개량이나 효율적인 관리ㆍ활용 등을 위하여 필요한 사항

[본조신설 2021. 10. 14.]

**제3절 사업시행계획인가 등**

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

1. 빈집정비사업의 소요비용을 20퍼센트의 범위에서 가감하는 경우. 다만, 「주택법」 제2조제5호에 따른 국민주택(이하 “국민주택”이라 한다)을 건설하는 사업의 경우에는 「주택도시기금법」에 따른 주택도시기금(이하 “주택도시기금”이라 한다)으로 지원받는 자금의 총액이 증가하지 아니하는 경우로 한정한다.

2. 대지면적을 20퍼센트 범위에서 가감하는 경우

3. 세대수와 세대별 주거전용면적(「주택법」 제2조제6호에 따른 주거전용면적을 말한다. 이하 같다)의 변경 없이 세대별 주거전용면적의 20퍼센트 범위에서 내부구조의 위치 또는 면적을 변경하는 경우

4. 건축물이 아닌 부대시설 또는 복리시설의 설치 규모를 확대하는 경우. 다만, 그 위치를 변경하는 경우는 제외한다.

5. 내장재료 또는 외장재료를 변경하는 경우

6. 사업시행계획인가 시 부과된 조건을 이행하기 위하여 변경하는 경우

7. 건축물의 용도별 위치 및 설계를 변경하지 아니하는 범위에서 건축물의 배치 및 주택단지 안의 도로선형을 변경하는 경우

8. 「건축법 시행령」 제12조제3항 각 호의 어느 하나에 해당하는 사항을 변경하는 경우

9. 사업시행자의 명칭 또는 사무소 소재지를 변경하는 경우

10. 빈집정비계획의 변경에 따라 사업시행계획서를 변경하는 경우

11. 그 밖에 시ㆍ도조례로 정하는 사항을 변경하는 경우

**제12조(사업시행계획서의 작성)** 법 제13조제7호에 따라 시ㆍ도조례로 정하는 사항은 다음 각 호의 사항을 말한다. <개정 2021. 10. 14.>

1. 사업의 명칭 및 시행기간

2. 사업시행자의 성명 및 주소(법인인 경우에는 법인의 명칭ㆍ주소 및 대표자의 성명ㆍ주소를 말한다. 이하 같다)

3. 사업의 자금확보계획

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

5. 법 제9조제4호의 방법으로 빈집정비사업을 시행하는 경우 기존주택의 철거계획서(기존주택에 석면이 함유된 건축자재가 사용된 경우 그 현황과 해당 자재의 철거 및 처리계획을 포함한다)

6. 법 제13조제2호의 토지이용계획에 포함된 건축물의 설계도서

**제13조(준공인가 및 공사완료 고시 등)** ① 시장ㆍ군수등이 아닌 사업시행자는 법 제14조제1항에 따른 빈집정비사업의 준공인가(이하 “준공인가”라 한다)를 받으려면 다음 각 호의 사항을 포함한 준공인가신청서에 국토교통부령으로 정하는 서류를 첨부하여 시장ㆍ군수등에게 제출하여야 한다. 다만, 사업시행자가 한국토지주택공사인 경우로서 「한국토지주택공사법」 제19조제3항 및 같은 법 시행령 제41조제2항에 따라 준공인가 처리결과를 시장ㆍ군수등에게 통보한 경우에는 그러하지 아니하다.

1. 사업의 명칭

2. 사업시행자의 성명 및 주소

3. 사업의 목적 및 개요

4. 사업시행구역의 위치 및 면적

5. 사업시행기간

② 시장ㆍ군수등은 법 제14조제2항에 따라 준공인가를 한 때에는 국토교통부령으로 정하는 다음 각 호의 사항이 포함된 준공인가증을 사업시행자에게 내주어야 한다.

1. 제1항제1호ㆍ제2호 및 제4호의 사항

2. 준공인가 연월일

3. 준공인가 내역

③ 시장ㆍ군수등은 법 제14조제3항 및 제4항에 따라 공사의 완료를 고시하는 경우 제2항 각 호의 사항을 포함하여야 한다.

④ 사업시행자는 제2항에 따라 준공인가증을 받은 때(사업시행자가 한국토지주택공사인 경우에는 「한국토지주택공사법」 제19조제3항 및 같은 법 시행령 제41조제2항에 따라 준공인가 처리결과를 시장ㆍ군수등에게 통보한 때를 말한다)에는 제2항에 따라 고시하는 사항을 분양대상자에게 지체 없이 통보하여야 한다.

**제14조(빈집정보시스템의 구축)** ① 법 제15조제3항 전단에서 “대통령령으로 정하는 자료 또는 정보”란 다음 각 호의 자료 또는 정보를 말한다. <개정 2020. 10. 27., 2023. 10. 18.>

1. 법 제8조제1항 각 호의 자료 또는 정보

2. 「건축법」 제38조에 따른 건축물대장의 사본

3. 「공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률」 제71조에 따른 토지대장 및 임야대장의 사본

4. 「녹색건축물 조성 지원법」 제10조제1항에 따른 건축물 에너지ㆍ온실가스 정보

5. 「부동산 가격공시에 관한 법률」 제15조제1항에 따른 부동산 가격정보 및 관련 통계

6. 「부동산 거래신고 등에 관한 법률 시행령」 별표 1 제1호마목의 실제 거래가격

② 법 제15조제3항에 따른 자료 또는 정보에 포함된 개인정보의 처리는 「개인정보 보호법」에 따른다.

**제15조(빈집정보시스템의 구축ㆍ운영 전문기관)** ① 법 제15조제4항에서 “대통령령으로 정하는 전문기관”이란 다음 각 호의 기관을 말한다. <개정 2020. 12. 8.>

1. 한국부동산원

2. 한국국토정보공사

3. 한국토지주택공사

4. 지방공사로서 특별시장ㆍ광역시장ㆍ특별자치시장ㆍ도지사ㆍ특별자치도지사(이하 “시ㆍ도지사”라 한다)가 빈집정보시스템의 구축 및 운영을 수행할 수 있는 인력ㆍ기술 및 시설 등을 갖추었다고 인정하는 기관

5. 그 밖에 국토교통부장관이 빈집정보시스템의 구축 및 운영을 수행할 수 있는 인력ㆍ기술 및 시설 등을 갖추었다고 인정하는 기관

② 시ㆍ도지사는 법 제15조제4항에 따라 제1항 각 호의 기관이 빈집정보시스템을 구축ㆍ운영하게 한 경우 그 업무의 수행을 위하여 필요한 비용을 예산의 범위에서 지원할 수 있다.

**제15조의2(빈집정보의 제공)** 법 제15조제5항 후단에서 “대통령령으로 정하는 정보”란 다음 각 호의 정보를 말한다.

1. 법 제5조제1항제2호부터 제4호까지의 사항에 관한 조사 결과

2. 제6조제1호에 따른 사항에 관한 조사 결과

[본조신설 2019. 10. 22.]

[종전 제15조의2는 제15조의3으로 이동 <2019. 10. 22.>]

**제3장 소규모주택정비사업**

**제1절 소규모주택정비사업의 시행방법 등**

**제15조의3(소규모주택정비사업의 편입 면적)** 법 제16조제3항 각 호 외의 부분 단서에서 “대통령령으로 정하는 편입 면적 내”란 주택단지 면적의 100분의 20 미만을 말한다.

[본조신설 2018. 6. 12.]

[제15조의2에서 이동 <2019. 10. 22.>]

**제15조의4** 삭제 <2023. 10. 18.>

**제16조(사업시행자 고시 및 통보)** ① 법 제18조제2항 본문 및 제19조제2항 전단에서 “사업시행구역 등 대통령령으로 정하는 사항”이란 각각 다음 각 호의 사항을 말한다. <개정 2023. 10. 18.>

1. 사업의 종류 및 명칭

2. 사업시행자의 성명 및 주소

3. 사업시행구역의 위치 및 면적

4. 사업의 착수예정일 및 준공예정일

② 시장ㆍ군수등은 법 제18조제2항 본문 또는 제19조제2항에 따른 고시를 한 때에는 토지등소유자에게 제1항 각 호의 사항을 통보하여야 한다.

**제17조(지정개발자의 요건)** 법 제19조제1항에서 “대통령령으로 정하는 요건을 갖춘 신탁업자”란 사업시행구역 면적의 3분의 1 이상의 토지를 신탁받은 신탁업자를 말한다.

**제18조(시공자의 선정)** ① 법 제20조제2항 단서 및 같은 조 제4항 단서에서 “대통령령으로 정하는 규모 이하의 소규모주택정비사업”이란 각각 토지등소유자 또는 조합원이 30인 이하인 소규모주택정비사업을 말한다. <개정 2022. 1. 18.>

② 법 제20조제4항 본문에서 “대통령령으로 정하는 경쟁입찰”이란 다음 각 호의 요건을 모두 갖춘 입찰방법을 말한다.

1. 일반경쟁입찰ㆍ제한경쟁입찰 또는 지명경쟁입찰 중 하나일 것

2. 해당 지역에서 발간되는 일간신문에 1회 이상 제1호의 입찰을 위한 공고를 하고, 입찰 참가자를 대상으로 현장설명회를 개최할 것

3. 해당 지역 주민을 대상으로 합동홍보설명회를 개최할 것

4. 토지등소유자를 대상으로 제출된 입찰서에 대한 투표를 실시하고 그 결과를 반영할 것

**제2절 주민합의체의 구성 및 조합의 설립**

**제19조(주민합의서의 경미한 변경)** 법 제22조제7항 단서에서 “대통령령으로 정하는 경미한 사항”이란 같은 조 제6항제8호에 따라 시ㆍ도조례로 정하는 사항을 말한다. <개정 2021. 9. 17.>

**제20조(조합설립인가의 절차 등)** ① 법 제23조제1항부터 제4항까지의 규정에 따라 조합의 설립에 관하여 토지등소유자의 동의를 받아야 하는 사항은 다음 각 호와 같다. <개정 2021. 9. 17.>

1. 건축되는 건축물의 설계 개요

2. 법 제23조제1항제2호에 따른 정비사업비(이하 “정비사업비”라 한다)

3. 정비사업비의 분담기준

4. 사업 완료 후 소유권의 귀속에 관한 사항

5. 정관

② 제1항에 따른 토지등소유자의 동의는 국토교통부령으로 정하는 동의서에 법 제25조제1항에 따른 방법으로 받아야 한다. 이 경우 동의를 받기 전에 다음 각 호의 사항을 토지등소유자에게 서면으로 제공해야 한다.<개정 2023. 10. 18.>

1. 제1항 각 호의 사항

2. 토지등소유자별 분담금 추산액 및 산출근거

③ 조합은 법 제23조제1항 각 호 외의 부분 전단 및 같은 조 제2항ㆍ제4항에 따라 조합설립인가를 받은 때에는 정관으로 정하는 바에 따라 토지등소유자에게 그 내용을 통지하고, 이해관계인이 열람할 수 있도록 해야 한다.<개정 2021. 9. 17.>

④ 법 제23조에 따른 조합설립인가 절차에 소요되는 비용에 관한 사항은 정관으로 정한다.<신설 2023. 10. 18.>

**제20조의2(창립총회의 소집절차 등)** ① 토지등소유자는 법 제23조제1항ㆍ제2항 및 제4항에 따른 창립총회(이하 “창립총회”라 한다)를 개최하려는 경우 토지등소유자 과반수의 동의로 대표자를 선임해야 한다.

② 창립총회는 대표자의 직권 또는 토지등소유자 5분의 1 이상의 요구로 대표자가 소집한다. 다만, 토지등소유자 5분의 1 이상의 소집요구에도 불구하고 대표자가 2주 이상 소집요구에 응하지 않는 경우에는 소집을 요구한 자의 대표자가 소집할 수 있다.

③ 대표자는 창립총회 개최일의 14일 전까지 창립총회의 목적, 일시, 장소, 상정 안건, 참석자격 및 참석자 구비사항 등을 인터넷 홈페이지 등 「정보통신망 이용촉진 및 정보보호 등에 관한 법률」에 따른 정보통신망을 통해 공개하고, 토지등소유자에게 등기우편으로 통지해야 한다.<개정 2023. 10. 18.>

[본조신설 2022. 8. 2.]

**제20조의3(창립총회 결의사항 등)** ① 창립총회에서는 다음 각 호의 사항을 의결한다.

1. 정관의 확정

2. 임원의 선임

3. 대의원의 선임

4. 그 밖에 제20조의2제3항에 따라 통지한 사항으로서 창립총회에서 의결하기로 한 사항

② 창립총회의 의사결정은 토지등소유자(소규모재건축사업의 경우에는 조합 설립에 동의한 자로 한정한다) 과반수의 출석과 출석한 토지등소유자 과반수의 찬성으로 의결한다. 다만, 제1항제2호 및 제3호의 사항에 관한 의결방법을 정관으로 달리 정한 경우에는 그에 따른다.

[본조신설 2022. 8. 2.]

**제21조(조합설립인가사항의 경미한 변경)** 법 제23조제5항 단서에서 “대통령령으로 정하는 경미한 사항”이란 다음 각 호의 사항을 말한다. <개정 2021. 9. 17., 2023. 10. 18.>

1. 착오ㆍ오기 또는 누락임이 명백한 사항

2. 조합의 명칭 및 주된 사무소의 소재지와 조합장의 성명 및 주소(조합장의 변경이 없는 경우로 한정한다)

3. 토지 또는 건축물의 매매 등으로 조합원의 권리가 이전된 경우의 조합원의 교체 또는 신규가입

4. 조합임원 또는 대의원의 변경(법 제56조에 따라 준용되는 「도시 및 주거환경정비법」 제45조에 따른 총회의 의결 또는 같은 법 제46조에 따른 대의원회의 의결을 거친 경우로 한정한다)

5. 건설되는 건축물의 설계 개요

6. 정비사업비의 변경

7. 현금 청산으로 인하여 정관에서 정하는 바에 따라 조합원이 변경되는 경우

7의2. 사업시행구역 면적의 10퍼센트 범위의 가감

8. 그 밖에 시ㆍ도조례로 정하는 사항

**제21조의2(조합설립인가 등의 고시)** 법 제23조제9항에서 “사업시행구역 등 대통령령으로 정하는 사항”이란 다음 각 호의 사항을 말한다. <개정 2023. 10. 18.>

1. 사업의 종류 및 명칭

2. 사업시행구역의 위치 및 면적

3. 사업의 착수 예정일 및 준공 예정일

4. 조합의 명칭 및 사무소 소재지

[본조신설 2022. 8. 2.]

**제21조의3(조합해산의 요청 방법 등)** ① 조합은 법 제23조의2제1항에 따라 조합의 해산을 요청하려는 경우에는 국토교통부령으로 정하는 요청서에 조합 해산을 결의한 총회 의사록 사본을 첨부하여 시장ㆍ군수등에게 제출해야 한다.

② 시장ㆍ군수등은 법 제23조의2제2항에 따라 조합에 업무의 시정 등의 조치를 명하는 경우에는 다음 각 호의 사항을 명시하여 국토교통부령으로 정하는 조치명령서를 발급해야 한다.

1. 조치명령의 내용

2. 조치명령의 사유

3. 조치명령의 이행기한

4. 제3호에 따른 기한까지 조치명령을 이행하지 않으면 조합설립인가가 취소될 수 있다는 뜻

③ 제2항의 명령을 받은 조합은 천재지변이나 그 밖의 부득이한 사유로 이행기한까지 조치사항의 이행이 불가능한 경우에는 이행기한의 7일 전까지 시장ㆍ군수등에게 이행기한의 연기를 신청할 수 있다.

④ 조합은 제2항에 따른 조치명령을 이행한 때에는 그 이행결과를 15일 이내에 시장ㆍ군수등에게 제출해야 한다.

[본조신설 2022. 8. 2.]

**제21조의4(조합설립인가 취소절차)** ① 시장ㆍ군수등은 법 제23조의2제2항에 따라 조합설립인가를 취소하려는 경우에는 14일 이상 주민에게 공람하여 의견을 들어야 한다.

② 시장ㆍ군수등은 법 제23조의2제2항에 따라 조합설립인가를 취소하는 경우에는 취소 예정일의 7일 전까지 조합에 국토교통부령으로 정하는 취소통지서를 보내야 한다.

[본조신설 2022. 8. 2.]

**제21조의5(행위허가의 대상 등)** ① 법 제23조의3제1항 각 호 외의 부분 본문에서 “물건을 쌓아놓는 행위 등 그 밖에 대통령령으로 정하는 행위”란 다음 각 호의 행위를 말한다.

1. 가설건축물의 건축

2. 건축물의 용도변경

3. 이동이 어려운 물건을 1개월 이상 쌓아놓는 행위

4. 죽목(竹木)을 베거나 심는 행위

② 법 제23조의3제2항제3호에서 “대통령령으로 정하는 행위”란 다음 각 호의 행위를 말한다.

1. 농림수산물의 생산에 직접 이용되는 국토교통부령으로 정하는 간이공작물의 설치

2. 경작을 위한 토지의 형질변경

3. 다음 각 목의 요건을 모두 갖춘 토석(土石)의 채취

가. 사업시행구역의 개발에 지장이 없을 것

나. 자연경관을 손상하지 않을 것

4. 사업시행구역에 존치하기로 결정된 대지에 물건을 쌓아놓는 행위

5. 관상용 죽목을 임시로 심는 행위(경작지에 심는 경우는 제외한다)

③ 법 제23조의3제3항에 따른 신고를 하려는 자는 같은 조 제1항 각 호 중 해당하는 호에서 정한 날부터 30일 이내에 국토교통부령으로 정하는 신고서에 진행 중인 공사 또는 사업의 진행상황과 시행계획을 첨부하여 시장ㆍ군수등에게 신고해야 한다.

[본조신설 2022. 8. 2.]

**제22조(조합원의 자격 등)** ① 법 제24조제2항제4호에서 “대통령령으로 정하는 기간”이란 다음 각 호의 구분에 따른 기간을 말한다. <신설 2022. 8. 2.>

1. 소유기간: 5년

2. 거주기간: 3년

② 제1항제2호의 거주기간은 「주민등록법」 제7조제1항에 따른 주민등록표를 기준으로 산정한다.<신설 2022. 8. 2.>

③ 법 제24조제2항제5호에서 “대통령령으로 정하는 경우”란 다음 각 호의 경우를 말한다.<개정 2022. 8. 2.>

1. 조합설립인가일부터 양도일까지 법 제29조에 따른 사업시행계획인가(이하 “사업시행계획인가”라 한다) 신청이 없는 경우로서 그 기간이 2년 이상이고, 해당 사업의 건축물을 2년 이상 계속하여 소유하고 있는 경우

2. 사업시행계획인가일부터 양도일까지 착공신고(「건축법」 제21조에 따른 착공신고를 말한다. 이하 이 항에서 같다)를 하지 않은 경우로서 그 기간이 2년 이상이고, 해당 사업의 건축물 또는 토지를 2년 이상 계속하여 소유하고 있는 경우

3. 착공신고를 한 날부터 양도일까지 준공인가를 받지 않은 경우로서 그 기간이 3년 이상이고, 해당 사업의 토지를 3년 이상 계속하여 소유하고 있는 경우

4. 국가ㆍ지방자치단체 및 금융기관(「주택법 시행령」 제71조제1호 각 목의 금융기관을 말한다)에 대한 채무를 이행하지 못하여 해당 사업의 건축물 또는 토지가 경매되거나 공매되는 경우

5. 「주택법」 제63조제1항에 따른 투기과열지구로 지정되기 전에 건축물 또는 토지의 거래계약을 체결하고 투기과열지구로 지정된 후 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제3조에 따라 부동산 거래신고를 한 경우

**제22조의2(토지등소유자 동의서의 검인 방법)** ① 법 제25조제1항 후단에 따른 서면동의서에 검인(檢印)을 받으려는 자는 제20조제2항에 따른 동의서에 같은 조 제1항 각 호의 사항이 기재된 서류를 첨부하여 시장ㆍ군수등에게 검인을 신청해야 한다.

② 제1항에 따른 신청을 받은 시장ㆍ군수등은 서면동의서에 제20조제1항 각 호의 사항이 포함되어 있는지를 확인한 후 일련번호를 부여하는 방법으로 검인해야 한다.

③ 시장ㆍ군수등은 제1항의 신청을 받은 날부터 20일 이내에 신청인에게 검인한 동의서를 내주어야 한다.

[본조신설 2022. 8. 2.]

**제23조(토지등소유자의 동의자 수 산정방법 등)** 법 제25조제1항에 따른 토지등소유자(토지면적에 관한 동의자의 수를 산정하는 경우에는 토지소유자를 말한다)의 동의자 수 산정방법에 관하여는 「도시 및 주거환경정비법 시행령」 제33조를 준용한다. 이 경우 “주거환경개선사업”은 “자율주택정비사업, 가로주택정비사업 또는 소규모재개발사업”으로, “재건축사업”은 “소규모재건축사업”으로 본다. <개정 2021. 9. 17.>

**제3절 사업시행계획 등**

**제24조(건축심의 등)** ① 법 제26조제1항에서 “건축물의 높이ㆍ층수ㆍ용적률 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 시ㆍ도도시계획위원회의 심의(건축위원회와 도시계획위원회가 공동으로 하는 심의를 포함한다)를 거친 사항은 제외한다. <개정 2018. 12. 31., 2019. 10. 22., 2021. 9. 17.>

1. 사업시행구역이 가로주택정비사업을 시행하는 가로구역일 경우 제3조제1항제2호의 요건을 충족하는지 여부에 관한 사항

2. 건축물의 주용도ㆍ건폐율ㆍ용적률 및 높이에 관한 계획(「건축법」 제77조의4에 따라 건축협정을 체결한 경우 건축협정의 내용을 포함한다)

3. 건축물의 건축선에 관한 계획

3의2. 「건축법」 제69조에 따른 특별건축구역과 같은 법 제77조의2에 따른 특별가로구역의 지정에 관한 사항

4. 정비기반시설의 설치계획

5. 공동이용시설의 설치계획

6. 환경보전 및 재난방지에 관한 계획

7. 그 밖에 시ㆍ도조례로 정하는 사항

② 토지등소유자는 시장ㆍ군수등에게 법 제22조제5항에 따라 주민합의서를 신고하거나 법 제23조제1항 및 제2항에 따라 조합설립인가를 신청하기 전에 다음 각 호의 구분에 따른 사항에 관한 사전결정을 신청할 수 있다. 이 경우 신청 절차, 신청 서류, 통지 등에 관하여는 「건축법」 제10조제5항을 준용한다.<개정 2019. 10. 22., 2021. 9. 17.>

1. 제3조제1항제1호나목1)부터 3)까지 외의 부분 단서에 따라 같은 목 1)부터 3)까지의 규정에서 정한 기준을 초과하는 자율주택정비사업을 시행하려는 경우: 사업시행구역 내 기존주택의 호수ㆍ세대수의 적정성 여부

2. 제3조제2항제2호가목 및 나목에 따라 같은 호 각 목 외의 부분 본문에서 정한 기준을 초과하는 가로구역에서 가로주택정비사업을 시행하려는 경우: 사업시행구역의 규모와 정비기반시설 및 공동이용시설의 적정성 여부

[제목개정 2019. 10. 22.]

**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. 사업의 종류ㆍ명칭 및 사업시행구역의 위치ㆍ면적

2. 제24조제1항제2호부터 제5호까지의 사항

3. 분양대상 대지 또는 건축물의 내역

4. 분양신청 자격 및 방법

5. 분양신청 기간 및 장소

6. 토지등소유자 외 권리자의 권리신고 방법

7. 분양신청을 하지 아니한 자에 대한 조치

8. 그 밖에 시ㆍ도조례로 정하는 사항

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

1. 제1항제1호부터 제7호까지의 사항

2. 분양신청서

3. 그 밖에 시ㆍ도조례로 정하는 사항

③ 법 제28조제3항에 따라 분양신청을 하려는 자는 제2항제2호에 따른 분양신청서에 소유권의 내역을 적어 사업시행자에게 제출하여야 한다. 이 경우 우편에 의한 분양신청은 제1항제5호에 따른 분양신청기간 내에 발송된 것임을 증명할 수 있는 우편으로 하여야 한다.

④ 제3항에 따라 분양신청서를 받은 사업시행자는 「전자정부법」 제36조제1항에 따른 행정정보의 공동이용을 통하여 신청서에 기재된 소유권에 관한 토지등기사항증명서 및 건물등기사항증명서를 확인하여야 한다. 다만, 사업시행자가 같은 법 제37조에 따른 행정정보 공동이용센터의 이용기관이 아닌 경우에는 그 증명서를 첨부하도록 하여야 한다.

**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 지정ㆍ수립되어 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. 계산착오ㆍ오기ㆍ누락 또는 이에 준하는 명백한 오류의 수정에 관한 사항(수정에 따른 불이익을 받는 자가 없는 경우로 한정한다)

16. 그 밖에 시ㆍ도조례로 정하는 사항의 변경

**제27조(사업시행계획서의 작성)** ① 법 제30조제1항제11호에서 “대통령령으로 정하는 바에 따라 시ㆍ도조례로 정하는 사항”이란 다음 각 호의 사항 중 시ㆍ도조례로 정하는 사항을 말한다. <개정 2020. 3. 17., 2021. 9. 17.>

1. 사업의 종류ㆍ명칭 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

9의2. 제3조제1항제2호가목3)에 관한 사항

10. 사업시행자에게 무상으로 양여되는 국유지ㆍ공유지의 조서

11. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제2조제9호의 공동구 설치

12. 「물의 재이용 촉진 및 지원에 관한 법률」 제8조에 따른 빗물이용시설의 설치ㆍ운영 등 빗물처리계획

13. 사업의 완료 후 상가세입자에 대한 우선 분양 등에 관한 사항

② 사업시행자(사업시행자가 시장ㆍ군수등인 경우는 제외한다)는 사업시행계획서의 내용에 국유재산이나 공유재산의 처분 등에 관한 내용을 포함하려는 경우에는 미리 시장ㆍ군수등에게 국유재산 또는 공유재산의 처분 방법 등에 관한 협의를 요청할 수 있다. 이 경우 시장ㆍ군수등은 특별한 사유가 없으면 요청에 따라야 한다.<신설 2021. 9. 17.>

**제28조(시행규정의 사업관리비용 책정)** 법 제31조제11호에서 “대통령령으로 정하는 기준”이란 정비사업비 총액의 100분의 7 이하를 말한다.

**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 가로구역의 규모와 도로 너비 등을 고려하여 시ㆍ도조례로 층수제한을 따로 정하여 적용할 수 있다. <개정 2022. 8. 2.>

② 법 제32조제2항에서 “대통령령으로 정하는 범위”란 100분의 60 이하를 말한다. 다만, 「수도권정비계획법」 제6조제1항제1호에 따른 과밀억제권역에서 시행하는 소규모재건축사업이 다음 각 호의 요건을 모두 충족한 경우에는 「주택법」 제2조제6호에 따른 국민주택규모의 주택 건설 비율을 적용하지 아니한다.

1. 조합원에게 분양하는 주택은 기존주택의 주거전용면적을 축소하거나 30퍼센트의 범위에서 그 규모를 확대할 것

2. 조합원 외의 자에게 분양하는 모든 주택의 주거전용면적이 85제곱미터 이하로 건설될 것

**제30조(관리처분계획의 내용 등)** 법 제33조제1항제9호에서 “대통령령으로 정하는 사항”이란 다음 각 호의 사항을 말한다. <개정 2021. 10. 14.>

1. 법 제34조제4항 전단에 따른 보류지 등의 명세와 추산액 및 처분방법

2. 법 제36조에 따라 손실보상에 관한 협의를 하여야 하는 토지등소유자별 기존 토지ㆍ건축물 또는 그 밖의 권리의 명세와 처분방법

3. 제31조제1항제4호에 따른 비용의 부담비율에 의한 대지 및 건축물의 분양계획과 그 비용부담의 한도ㆍ방법 및 시기. 이 경우 비용부담에 의하여 분양받을 수 있는 한도는 정관등에서 따로 정하는 경우를 제외하고는 기존 토지 또는 건축물의 가격의 비율에 따라 부담할 수 있는 비용의 50퍼센트를 기준으로 정한다.

4. 사업의 시행으로 인하여 용도가 폐지되는 정비기반시설 및 새로 설치되는 정비기반시설의 명세

5. 기존 건축물의 철거 예정시기

6. 그 밖에 시ㆍ도조례로 정하는 사항

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

1. 시ㆍ도조례로 분양주택의 주거전용면적을 제한하는 경우 그 면적 이하의 주택을 공급할 것

2. 하나의 건축물의 대지는 하나의 필지가 되도록 할 것. 다만, 주택단지의 경우에는 그러하지 아니하다.

3. 토지등소유자(지상권자를 제외한다. 이하 이 조에서 같다)에게 분양할 것. 다만, 공동주택을 분양하는 경우 시ㆍ도조례로 정하는 금액ㆍ규모ㆍ취득시기 또는 유형에 관한 기준에 부합하지 아니하는 토지등소유자는 시ㆍ도조례로 정하는 바에 따라 분양대상에서 제외할 수 있다.

4. 하나의 필지로 된 대지 및 그 대지에 건축된 건축물(법 제34조제4항 전단에 따라 잔여분을 보류지로 정하거나 조합원 또는 토지등소유자 외의 자에게 분양하는 부분은 제외한다)을 2인 이상에게 분양하는 경우 기존 토지 및 건축물의 가격과 제30조제3호에 따라 토지등소유자가 부담하는 비용의 비율에 따라 분양할 것

5. 분양대상자가 공동으로 취득하게 되는 건축물의 공용부분은 각 권리자의 공유로 하되, 해당 공용부분에 대한 각 권리자의 지분비율은 그가 취득하게 되는 전용부분의 위치 및 바닥면적 등의 사항을 고려하여 정할 것

6. 하나의 필지로 된 대지에 2인 이상에게 분양될 건축물이 설치된 경우 건축물의 분양면적 비율에 따라 그 대지의 소유권이 주어지도록 하되, 토지의 소유관계는 공유로 할 것. 다만, 대지에 건축된 건축물이 주택과 그 밖의 용도의 건축물로 구성된 경우 건축물의 용도 및 규모 등을 고려하여 대지의 소유권이 합리적으로 배분되도록 한다.

7. 주택 및 부대시설ㆍ복리시설의 공급순위는 기존 토지 또는 건축물의 가격을 고려하여 정할 것. 이 경우 공급순위 선정의 구체적 기준은 시ㆍ도조례로 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. 기존 부대시설 또는 복리시설(부속토지를 포함한다. 이하 이 호에서 같다)의 소유자에게는 새로 건설되는 부대시설 또는 복리시설을 공급할 것. 다만, 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 경우에는 하나의 주택을 공급할 수 있다.

가. 새로운 부대시설 또는 복리시설을 건설하지 아니하는 경우로서 기존 부대시설 또는 복리시설의 가액이 분양주택 중 최소분양단위 규모의 추산액에 정관등으로 정하는 비율(정관등으로 정하는 비율이 없는 경우에는 1을 말한다. 이하 이 조에서 같다)을 곱한 가액보다 큰 경우

나. 기존 부대시설 또는 복리시설의 가액에서 새로 공급받는 부대시설 또는 복리시설의 추산액을 뺀 금액이 분양주택 중 최소분양단위 규모의 추산액에 정관등으로 정하는 비율을 곱한 가액보다 큰 경우

다. 새로 건설한 부대시설 또는 복리시설 중 최소분양단위규모의 추산액이 분양주택 중 최소분양단위규모의 추산액보다 큰 경우

③ 법 제33조제1항제3호ㆍ제5호 및 제8호에 따른 재산 또는 권리의 평가에 관하여 법 제56조에 따라 「도시 및 주거환경정비법」 제74조제4항을 준용하는 경우 같은 항 제1호나목의 “재건축사업”은 “가로주택정비사업, 소규모재건축사업 또는 소규모재개발사업”으로, “조합총회”는 “조합총회, 주민합의체 회의, 법 제25조제2항에 따른 주민대표회의 또는 같은 조 제3항 전단에 따른 토지등소유자 전체회의”로 본다.<신설 2018. 6. 12., 2022. 1. 18.>

**제32조(일반분양 신청절차 등)** 법 제34조제4항 후단에 따른 분양공고 및 분양신청절차 등에 관하여는 「주택법」 제54조를 준용한다. 이 경우 “사업주체”는 “사업시행자”(토지주택공사등이 공동사업시행자인 경우에는 토지주택공사등을 말한다)로 본다. <개정 2019. 10. 22.>

**제33조(공공지원민간임대주택의 인수절차 및 가격 등)** ① 법 제34조제5항 전단에 따른 공공지원민간임대주택(이하 “공공지원민간임대주택”이라 한다)의 인수가격은 해당 임대주택의 건축비와 부속토지의 가격을 합한 금액으로 하며, 건축비와 부속토지의 가격은 법 제26조에 따른 심의 결과를 통지 받은 날(자율주택정비사업의 경우에는 법 제39조에 따른 준공인가 및 공사완료를 고시한 날을 말한다)을 기준으로 감정평가법인등 2인 이상(조합 또는 토지등소유자가 추천한 1인을 포함한다)이 평가한 금액의 산술평균치로 한다. <개정 2019. 10. 22., 2022. 1. 21.>

② 공공지원민간임대주택의 인수계약 체결을 위한 사전협의, 인수계약의 체결, 인수대금의 지급방법 등 필요한 사항은 인수자(법 제34조제5항에 따른 국토교통부장관, 시장ㆍ군수등 또는 토지주택공사등을 말한다)가 따로 정하는 바에 따른다.<개정 2018. 7. 16.>

[제목개정 2018. 7. 16.]

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

② 시장ㆍ군수등은 사업시행자가 요청하거나 법 제34조제6항에 따른 임대주택의 임차인 자격 확인 등을 위하여 필요한 경우 국토교통부장관에게 「정보통신망 이용촉진 및 정보보호 등에 관한 법률」에 따라 구성된 주택전산망을 이용한 전산검색을 요청할 수 있다.

**제4절 사업 시행을 위한 조치 등**

**제34조의2(이주대책의 수립 등 손실보상)** ① 법 제43조의2제4항에 따른 소규모주택정비 관리계획(이하 “소규모주택정비관리계획”이라 한다) 승인고시일부터 계약체결일 또는 수용재결일까지 계속하여 거주하고 있지 않은 건축물의 소유자는 법 제35조의2제2항 단서 및 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률 시행령」 제40조제5항제2호에 따라 이주대책대상자에서 제외한다. 다만, 같은 호 각 목(같은 호 마목은 제외한다)에 해당하는 경우에는 그렇지 않다. <개정 2023. 10. 18., 2023. 11. 28.>

② 법 제35조의2제2항 단서에 따라 소규모재개발사업 또는 소규모주택정비 관리지역에서 시행하는 가로주택정비사업으로 인한 영업의 폐지 또는 휴업에 대한 손실을 평가하는 경우 영업의 휴업기간은 4개월 이내로 한다. 다만, 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 실제 휴업기간으로 하며, 그 휴업기간은 2년을 초과할 수 없다.

1. 해당 정비사업을 위한 영업의 금지 또는 제한으로 4개월 이상의 기간 동안 영업을 할 수 없는 경우

2. 영업시설의 규모가 크거나 이전에 고도의 정밀성을 요구하는 등 해당 영업의 고유한 특수성으로 4개월 이내에 다른 장소로 이전하는 것이 어렵다고 인정되는 경우

③ 제2항에 따라 영업손실을 보상하는 경우 보상대상자의 인정시점은 지정고시일등으로 한다.

④ 주거이전비를 보상하는 경우 보상대상자의 인정시점은 지정고시일등으로 한다.

[본조신설 2021. 9. 17.]

**제35조(지연일수에 따른 이자 산정)** 법 제36조제3항에 따른 지연일수에 따른 이자 산정을 위한 이율은 다음 각 호의 구분에 따른다.

1. 지연일수가 6개월 이내인 경우: 100분의 5

2. 지연일수가 6개월 초과 12개월 이내인 경우: 100분의 10

3. 지연일수가 12개월을 초과한 경우: 100분의 15

**제5절 공사완료에 따른 조치 등**

**제36조(준공인가 및 공사완료 고시 등)** ① 법 제39조에 따른 준공인가의 방법ㆍ절차 및 준공인가ㆍ공사완료의 고시 방법 등에 관하여는 제13조를 준용한다. 이 경우 “빈집정비사업”은 “소규모주택정비사업”으로, “법 제14조제1항”은 “법 제39조제1항”으로, “법 제14조제2항”은 “법 제39조제2항으로”, “법 제14조제3항 및 제4항”은 “법 제39조제3항 및 제4항”으로 본다.

② 법 제39조제5항 본문에서 “완공된 건축물이 사용에 지장이 없는 등 대통령령으로 정하는 기준에 적합한 경우”란 다음 각 호의 기준을 모두 충족한 경우를 말한다.

1. 완공된 건축물에 전기ㆍ수도ㆍ난방 및 상하수도 시설 등이 갖추어져 있어 건축물의 사용에 지장이 없을 것

2. 완공된 건축물이 법 제29조에 따라 인가받은 사업시행계획에 적합할 것

3. 공사에 따른 차량통행ㆍ소음ㆍ분진 등의 위해로부터 입주자의 안전이 확보될 것

**제6절 비용의 부담 등**

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

1. 도로, 공용주차장

2. 광장, 공원, 녹지, 공공공지

3. 상하수도, 공동구

4. 하천

5. 그 밖에 시ㆍ도조례로 정하는 공동이용시설

**제38조(임시거주시설의 공급)** ① 시장ㆍ군수등 또는 토지주택공사등은 해당 사업시행구역 인근의 공공임대주택을 법 제43조제4항에 따른 임시거주시설(이하 “임시거주시설”이라 한다)로 공급할 수 있다. 이 경우 임시거주시설의 공급은 법 제29조제1항 본문에 따른 사업시행계획인가를 신청한 후(시장ㆍ군수등의 경우 법 제30조에 따라 사업시행계획서를 작성한 후를 말한다) 할 수 있다. <개정 2021. 9. 17.>

② 임시거주시설을 우선 공급받을 수 있는 자는 다음 각 호의 요건을 모두 갖춰야 한다.<개정 2021. 9. 17., 2021. 10. 14.>

1. 법 제43조제4항에 따른 소유자 또는 세입자가 세대주일 것

2. 해당 세대의 월평균소득이 전년도 도시근로자 가구당 월평균소득의 100퍼센트 이하일 것

③ 임시거주시설은 다음 각 호의 순위에 따라 공급한다. 이 경우 같은 순위에 해당하는 자가 둘 이상인 경우에는 그 자가 속한 세대의 월평균소득이 낮은 순서대로 우선 공급한다.<개정 2021. 10. 14.>

1. 제1순위: 사업시행으로 철거되는 주택의 세입자로서 주택을 소유하지 아니한 자

2. 제2순위: 사업시행으로 철거되는 주택의 소유자로서 해당 주택 외의 주택을 소유하지 아니한 자

④ 제2항 및 제3항에서 규정한 사항 외에 공급계약의 체결 및 주택의 반환 등에 필요한 사항은 시장ㆍ군수등 또는 토지주택공사등이 정하는 바에 따른다.

**제7절 소규모주택정비관리계획** <신설 2021. 9. 17.>

**제38조의2(소규모주택정비관리계획 수립대상 지역)** 법 제43조의2제1항 각 호 외의 부분 전단에서 “대통령령으로 정하는 요건을 갖춘 지역”이란 다음 각 호의 요건을 모두 갖춘 지역을 말한다. <개정 2023. 10. 18.>

1. 대상 지역의 면적이 10만제곱미터 미만일 것

2. 다음 각 목의 어느 하나에 해당할 것

가. 노후ㆍ불량건축물 수가 해당 지역의 전체 건축물 수의 2분의 1 이상일 것

나. 「건축법」에 따른 지하층의 전부 또는 일부를 주거용도로 사용하는 건축물의 수가 해당 지역의 전체 건축물 수의 2분의 1 이상일 것

다. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제37조제1항제4호에 따른 방재지구가 해당 지역의 전체 면적의 2분의 1 이상일 것

라. 상습적으로 침수되거나 침수가 우려되는 지역으로서 시장ㆍ군수등이 해당 지역의 재해 예방이 필요하다고 인정하는 경우일 것

3. 다음 각 목에 따른 구역ㆍ지구에 해당하지 않을 것

가. 「도시 및 주거환경정비법」 제2조제1호의 정비구역과 같은 법 제5조제9호의 정비구역으로 지정할 예정인 구역. 다만, 같은 법 제23조제1항제1호에 해당하는 방법으로 시행하는 주거환경개선사업의 정비구역과 정비구역으로 지정할 예정인 구역은 제외한다.

나. 「도시재정비 촉진을 위한 특별법」 제2조제1호의 재정비촉진지구. 다만, 같은 법 제2조제6호의 존치지역은 제외한다.

다. 「도시개발법」제2조제1항제1호의 도시개발구역

라. 그 밖에 광역적 개발이 필요한 구역ㆍ지구로서 시ㆍ도조례로 정하는 구역ㆍ지구

[본조신설 2021. 9. 17.]

**제38조의3(소규모주택정비관리계획의 경미한 변경)** 법 제43조의2제2항 단서 및 제3항 단서에서 “대통령령으로 정하는 경미한 사항을 변경하는 경우”란 각각 다음 각 호의 경우를 말한다. <개정 2023. 10. 18.>

1. 소규모주택정비 관리지역의 면적을 100분의 5 범위에서 증감하는 경우

2. 사업시행기간을 계획된 기간의 3년 이내에서 연장하거나 단축하는 경우

3. 소규모주택정비관리계획을 법 제43조의3제5호 및 제7호의 사항을 완화하지 않는 범위에서 변경하는 경우

4. 정비기반시설ㆍ공동이용시설의 규모를 확대하거나 그 면적을 100분의 10 범위에서 축소하는 경우

5. 계산착오ㆍ오기ㆍ누락이나 이에 준하는 명백한 오류를 수정하는 경우

6. 그 밖에 제1호부터 제5호까지의 규정에 준하는 경우로서 시ㆍ도조례로 정하는 사항을 변경하는 경우

[본조신설 2021. 9. 17.]

**제38조의4(소규모주택정비관리계획의 내용)** 법 제43조의3제9호에서 “대통령령으로 정하는 사항”이란 다음 각 호의 사항을 말한다.

1. 시장ㆍ군수등이나 토지주택공사등이 시행하는 다음 각 목의 사업계획

가. 「공공주택 특별법」 제2조제3호의 공공주택사업 시행계획

나. 「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법」 제2조제1항제7호의 도시재생사업 시행계획

2. 정비기반시설ㆍ공동이용시설의 설치를 위한 재원조달에 관한 사항

3. 그 밖에 소규모주택정비사업 시행에 필요한 사항으로서 시ㆍ도조례로 정하는 사항

[본조신설 2021. 9. 17.]

**제38조의5(소규모주택정비 관리지역에 대한 특례)** ① 법 제43조의4제2항에서 “대통령령으로 정하는 지역”이란 다음 각 호의 구분에 따라 각 호에서 정하는 지역을 말한다.

1. 종전 용도지역이 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제30조제1항제1호가목(1)의 제1종전용주거지역인 경우: 같은 목 (2)의 제2종전용주거지역

2. 종전 용도지역이 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제30조제1항제1호가목(2)의 제2종전용주거지역인 경우: 같은 호 나목 (1)의 제1종일반주거지역

3. 종전 용도지역이 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제30조제1항제1호나목(1)의 제1종일반주거지역인 경우: 같은 목 (2)의 제2종일반주거지역

4. 종전 용도지역이 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제30조제1항제1호나목(2)의 제2종일반주거지역인 경우: 같은 목 (3)의 제3종일반주거지역

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

② 시ㆍ도지사는 제1항에도 불구하고 주택공급의 규모, 인근 토지의 이용현황 등을 고려할 때 용도지역을 달리 정할 필요가 있다고 인정하는 경우에는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제113조제1항에 따른 시ㆍ도도시계획위원회의 심의 또는 「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법」 제8조에 따른 지방도시재생위원회의 심의를 거쳐 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제30조제1항제1호에 따라 주거지역을 세분하여 정하는 지역 중 어느 하나의 지역으로 용도지역을 달리 정할 수 있다.

[전문개정 2024. 11. 5.]

**제38조의6(소규모주택정비 관리지역에서의 임대주택의 인수)** ① 법 제43조의5제1항 전단에 따른 임대주택은 시ㆍ도지사, 시장ㆍ군수등, 토지주택공사등의 순서로 인수할 수 있다.

② 제1항에 따른 임대주택의 인수 절차와 방법 등에 관하여는 제33조제2항 및 제41조제3항ㆍ제4항을 준용한다.<개정 2023. 10. 18.>

③ 법 제43조의5제4항 전단에서 “대통령령으로 정하는 임대주택”이란 「공공주택 특별법 시행령」 제2조제1항제2호ㆍ제3호ㆍ제3호의2 및 제4호의 국민임대주택ㆍ행복주택ㆍ통합공공임대주택 및 장기전세주택을 말한다.

[본조신설 2021. 9. 17.]

**제4장 사업 활성화를 위한 지원**

**제39조(빈집정비사업에 대한 특례)** ① 법 제46조 각 호 외의 부분에서 “대통령령으로 정하는 사유”란 다음 각 호의 경우를 말한다. <개정 2019. 10. 22.>

1. 행정구역의 변경

2. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제2조제4호의 도시ㆍ군관리계획의 결정ㆍ변경 또는 같은 조 제7호의 도시ㆍ군계획시설(이하 “도시ㆍ군계획시설”이라 한다)의 설치

3. 「도로법」에 따른 도로(이하 이 조에서 “도로”라 한다)의 설치

4. 「도시개발법」 제2조제1항제2호의 도시개발사업의 시행

5. 그 밖에 제1호부터 제4호까지의 규정에 준하는 경우로서 국토교통부령으로 정하는 사유

② 삭제<2019. 10. 22.>

**제40조(건축규제의 완화 등에 관한 특례)** ① 법 제48조제1항 각 호 외의 부분에서 “대통령령으로 정하는 범위”란 다음 각 호의 구분에 따른 범위를 말한다. <개정 2018. 6. 12., 2021. 9. 17., 2022. 1. 18.>

1. 「건축법」 제42조에 따른 대지의 조경기준: 2분의 1 범위

2. 「건축법」 제55조에 따른 건폐율의 산정기준: 건축면적에서 주차장 면적을 제외

3. 「건축법」 제58조에 따른 대지 안의 공지기준: 2분의 1 범위

4. 「건축법」 제60조에 따른 건축물의 높이 제한 기준: 2분의 1 범위

5. 「건축법」 제61조제2항제1호에 따른 건축물(7층 이하의 건축물과 소규모주택정비 관리지역에 위치하는 15층 이하의 건축물로 한정한다)의 높이 제한 기준: 2분의 1 범위

5의2. 「건축법」 제61조제2항제2호에 따른 건축물(소규모주택정비 관리지역에 위치하는 건축물로 한정한다)의 높이 제한기준: 같은 법 시행령 제86조제3항제2호가목 및 나목에도 불구하고 같은 목에 따라 건축조례로 정할 때 적용되는 같은 목에 따른 거리의 하한 기준 이상

6. 「주택법」 제35조제1항제3호 및 제4호에 따른 부대시설 및 복리시설의 설치기준

가. 「주택법」 제2조제14호가목의 어린이놀이터의 설치기준: 「주택건설기준 등에 관한 규정」 제55조의2제7항제2호다목의 적용배제

나. 「주택법」 제2조제14호의 복리시설의 설치기준: 같은 법 제35조제1항제4호 및 「주택건설기준 등에 관한 규정」에 따른 복리시설별 설치기준에도 불구하고 설치대상 복리시설(어린이놀이터는 제외한다)의 면적의 합계 범위에서 필요한 복리시설을 설치할 수 있다.

② 법 제48조제1항제6호에서 “대통령령으로 정하는 사항”이란 「주택건설기준 등에 관한 규정」 제6조제2항제2호에 따른 단지안의 시설 설치기준을 말한다. 이 경우 「주택건설기준 등에 관한 규정」 제6조제2항제2호에 따른 단지안의 시설 설치기준에도 불구하고 폭 6미터 이상인 일반도로에 연접하여 주택을 「건축법 시행령」 별표 1 제3호에 따른 제1종 근린생활시설과 복합건축물로 건설할 수 있다.

③ 법 제48조제2항제3호에서 “대통령령으로 정하는 공동시설”이란 「주택건설기준 등에 관한 규정」 제2조제3호의 주민공동시설을 말한다.<개정 2019. 10. 22.>

④ 법 제48조제2항 후단에 따른 용적률의 산정방법은 다음 각 호와 같다.<신설 2019. 10. 22.>

1. 법 제48조제2항제1호에 따른 시설을 설치하는 경우: 해당 지역에 적용되는 용적률의 200퍼센트 이하의 범위에서 해당 시설의 면적이 해당 사업시행구역의 전체 면적에서 차지하는 비율을 기준으로 시ㆍ도조례가 정하는 바에 따라 산정

2. 법 제48조제2항제2호 및 제3호에 따른 시설을 설치하는 경우: 해당 지역에 적용되는 용적률에 해당 시설의 용적률을 더한 범위에서 해당 시설의 건축 연면적이 해당 사업시행구역의 전체 건축 연면적에서 차지하는 비율을 기준으로 시ㆍ도조례가 정하는 바에 따라 산정

⑤ 시장ㆍ군수등은 법 제48조제3항에 따라 빈집정비사업 또는 소규모주택정비사업의 시행으로 건설하는 건축물에 대하여 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 주차장을 사용할 수 있는 권리를 다음 각 호의 구분에 따른 비율 미만으로 확보하는 경우 그에 상응하는 범위에서 주차장 설치기준(「주차장법」에 따라 해당 건축물에 설치해야 하는 부설주차장의 주차단위구획 총수를 말한다. 이하 이 조에서 같다)을 완화할 수 있다. 이 경우 주차장을 사용할 수 있는 권리를 확보하는 주차단위구획의 총수는 주차장 설치기준의 100분의 50 미만이어야 한다.<개정 2020. 9. 22.>

1. 특별시장, 광역시장, 시장ㆍ군수등 또는 토지주택공사등이 직접 또는 위탁하여 관리ㆍ운영하는 주차장으로서 그 위치가 사업시행구역 안인 경우(「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법」 제2조제1항제5호에 따른 도시재생활성화지역에서 시행하는 빈집정비사업 또는 소규모주택정비사업인 경우에는 같은 항 제6호에 따른 도시재생활성화계획에 따라 설치되어 주차장의 위치가 사업시행구역 밖인 경우를 포함한다): 주차장 설치기준의 100분의 50

2. 주차장의 위치가 「주차장법 시행령」 제7조제2항 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우: 주차장 설치기준의 100분의 30

**제40조의2(소규모주택정비 관리지역에서의 소규모주택정비사업 통합 시행)** ① 사업시행자는 법 제48조제5항에 따라 소규모주택정비 관리지역에서 서로 연접한 사업시행구역을 하나의 사업시행구역으로 통합하여 소규모주택정비사업을 시행하려는 경우에는 다음 각 호의 요건을 모두 갖추어야 한다.

1. 연접한 사업시행구역 각각에 대하여 법 제29조에 따른 사업시행계획인가를 신청하기 전일 것

2. 통합하여 시행하려는 하나의 사업시행구역이 제3조제1항 각 호의 구분에 따른 요건을 모두 갖출 것

② 제1항에 따라 통합하여 소규모주택정비사업을 시행하는 경우 서로 연접하는 사업시행구역의 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 시장ㆍ군수등에게 법 제22조제9항에 따른 해산신고 또는 법 제23조의2제1항에 따른 조합의 해산 요청을 해야 하며, 종전의 주민대표회의 및 토지등소유자 전체회의는 해산해야 한다.

③ 제2항에 따라 주민합의체등(법 제25조제3항에 따른 토지등소유자 전체회의는 제외한다)을 통합하여 구성하거나 설립하기 위해 토지등소유자의 동의를 받으려는 경우에는 미리 다음 각 호의 사항을 토지등소유자에게 설명ㆍ고지해야 한다.

1. 통합 시행의 필요성

2. 통합 시행 사업의 개요

3. 통합 시행 전까지 소요된 비용

4. 그 밖에 시ㆍ도조례로 정하는 사항

④ 제1항부터 제3항까지에서 규정한 사항 외에 서로 연접한 사업시행구역을 하나의 사업시행구역으로 통합하여 시행하는 방법과 절차 등에 관한 세부사항은 시ㆍ도조례로 정한다.

[전문개정 2023. 10. 18.]

**제41조(임대주택 건설에 따른 특례)** ① 법 제49조제2항에 따른 공공임대주택의 공급에 대한 우선 순위는 다음 각 호의 순서에 따른다. <개정 2019. 10. 22., 2022. 8. 2.>

1. 시ㆍ도지사

2. 시장ㆍ군수 또는 자치구의 구청장

3. 토지주택공사등

4. 주택도시기금이 총지분의 100분의 50을 초과하여 출자한 「부동산투자회사법」에 따른 부동산투자회사

② 토지주택공사등은 법 제17조제3항 또는 제18조제1항에 따라 소규모주택정비사업을 시행하는 경우에는 제1항 각 호의 순위에도 불구하고 해당 사업에 따라 공급되는 공공임대주택을 우선하여 인수할 수 있다.<신설 2023. 10. 18.>

③ 시ㆍ도지사는 사업시행자가 법 제30조에 따른 사업시행계획서를 작성하기 전까지 법 제49조제2항에 따른 인수자(이하 이 조에서 “인수자”라 한다)가 정해지지 않은 경우에는 국토교통부장관에게 인수자 지정을 요청해야 한다.<신설 2019. 10. 22., 2023. 10. 18.>

④ 국토교통부장관은 제3항에 따라 시ㆍ도지사로부터 인수자 지정 요청을 받은 경우에는 30일 이내에 인수자를 지정하여 시ㆍ도지사에게 통보해야 하며, 시ㆍ도지사는 지체 없이 이를 시장ㆍ군수등에게 알려 그 인수자와 공공임대주택의 공급에 관하여 협의하게 해야 한다.<신설 2019. 10. 22., 2022. 8. 2., 2023. 10. 18.>

⑤ 법 제49조제4항에 따른 공공임대주택의 인수가격 산정을 위한 건축비의 산정 및 부속토지의 가격 등에 관하여는 제33조를 준용한다. 이 경우 빈집정비사업으로 건설된 공공임대주택의 경우에는 제33조제1항 중 “법 제26조에 따른 심의 결과를 통지 받은 날”은 “법 제4조제2항에 따른 심의 결과를 통지 받은 날”로 본다.<신설 2019. 10. 22., 2022. 8. 2., 2023. 10. 18.>

⑥ 법 제49조제6항에서 “대통령령으로 정하는 기준”이란 세대당 주차대수 0.6대(세대당 주거전용면적이 30제곱미터 미만인 경우에는 0.5대) 이상을 말한다.<개정 2019. 10. 22., 2023. 10. 18.>

**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. 종전 용도지역이 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제30조제1항제1호나목(1)의 제1종일반주거지역인 경우: 같은 목 (2) 또는 (3)의 제2종일반주거지역 또는 제3종일반주거지역 중 시ㆍ도조례로 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 시ㆍ도조례로 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 시ㆍ도조례로 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」 제2조제1항제2호ㆍ제3호ㆍ제3호의2 및 제4호의 국민임대주택ㆍ행복주택ㆍ통합공공임대주택 및 장기전세주택

2. 공동이용시설

3. 그 밖에 지역의 주거환경을 고려해 시ㆍ도조례로 정하는 건축물

② 법 제49조의2제8항 전단에서 “대통령령으로 정하는 임대주택”이란 제1항제1호의 주택을 말한다.<개정 2023. 10. 18.>

③ 법 제49조의2제8항 후단에 따른 주택 등의 인수 절차와 방법에 관하여는 제33조제2항, 제38조의6제1항 및 제41조제3항ㆍ제4항을 준용한다.<개정 2023. 10. 18.>

[본조신설 2021. 9. 17.]

**제42조(정비지원기구)** ① 법 제50조제1항제3호에서 “대통령령으로 정하는 공공기관”이란 다음 각 호의 기관을 말한다. <개정 2020. 12. 8.>

1. 한국부동산원

2. 한국국토정보공사

3. 「주택도시기금법」에 따라 설립된 주택도시보증공사

4. 해당 지방자치단체의 장이 법 제50조제2항에 따른 업무를 수행할 수 있는 인력ㆍ기술 및 시설 등을 갖추었다고 인정하여 추천하는 지방공사

5. 그 밖에 국토교통부장관이 법 제50조제2항에 따른 업무를 수행할 수 있는 인력ㆍ기술 및 시설 등을 갖추었다고 인정하는 기관

② 국토교통부장관은 법 제50조제1항에 따라 정비지원기구를 지정한 경우 지정기관의 명칭 및 수행하는 업무의 내용 등을 고시하여야 한다.

③ 법 제50조제1항에 따라 정비지원기구로 지정된 기관의 장은 같은 조 제2항 각 호의 사항에 관한 전년도 업무수행 결과와 해당 연도의 업무계획을 매년 2월 말일까지 국토교통부장관에게 제출하여야 한다.

④ 제2항 및 제3항에서 규정한 사항 외에 정비지원기구의 구성 및 운영 등에 필요한 사항은 국토교통부장관이 정한다.

**제43조(임대관리업무 등의 지원)** ① 법 제51조제1항 각 호 외의 부분에서 “의무임대기간, 최초 임대료 및 연간인상률 등 대통령령으로 정하는 조건을 갖춘 임대주택”이란 다음 각 호의 요건을 모두 갖춘 임대주택을 말한다.

1. 임대의무기간이 8년 이상일 것

2. 주거전용면적이 85제곱미터 이하일 것

3. 최초 임대보증금 및 임대료는 해당 임대주택과 그 규모, 생활여건 등이 비슷한 주변 지역 주택의 임대보증금 및 임대료 이하일 것

4. 임대료 인상률이 연 5퍼센트 이하일 것

② 법 제51조제5항에 따라 한국토지주택공사가 지원하는 임대사업자가 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 임대보증금에 대한 보증에 가입하지 아니할 수 있다.

1. 한국토지주택공사가 「민간임대주택에 관한 특별법」 제2조제10호가목의 자기관리형 주택임대관리업의 방식으로 지원하는 경우로서 임대사업자가 임대보증금에 대하여 전세권을 설정하는 경우

2. 임대사업자가 임대보증금을 수령하지 아니하는 경우

③ 제1항 및 제2항에서 규정한 사항 외에 법 제51조제1항에 따른 임대관리업무의 지원에 필요한 기준ㆍ방법 및 절차에 관한 사항은 국토교통부장관이 정한다.

**제5장 보칙**

**제44조(빈집정비사업의 지침)** 법 제52조제1항제4호에서 “대통령령으로 정하는 사항”이란 다음 각 호의 사항을 말한다.

1. 빈집의 판단기준 및 유형

2. 빈집정보시스템의 구축 및 운영

3. 빈집정비사업의 시행방법

4. 빈집정비사업의 지원 대상 및 범위

5. 그 밖에 빈집정비사업의 추진에 필요한 사항

**제44조의2(속기록 등의 보관)** 법 제54조제6항에서 “대통령령으로 정하는 회의”란 다음 각 호의 사항을 논의하거나 결의하는 조합총회ㆍ대의원회 및 이사회를 말한다.

1. 용역 계약(변경계약을 포함한다) 및 업체의 선정

2. 주민합의체 대표자의 선임 및 해임

3. 조합 임원 및 대의원의 선임ㆍ해임 및 징계

4. 토지등소유자 및 조합원의 자격

[본조신설 2022. 8. 2.]

**제6장 벌칙**

**제45조(과태료의 부과)** 법 제64조제1항 및 제2항에 따른 과태료의 부과기준은 별표 2와 같다.

**제46조(이행강제금의 부과 기준)** 법 제65조제1항에서 “대통령령으로 정하는 비율”이란 다음 각 호의 구분에 따른 비율을 말한다. 다만, 각 호의 구분에 따른 비율의 100분의 50 범위에서 시ㆍ도조례로 낮추어 정하는 경우에는 그 비율을 말한다.

1. 철거명령을 이행하지 않은 경우: 100분의 80

2. 그 밖의 조치명령을 이행하지 않은 경우: 100분의 40

[본조신설 2021. 10. 14.]

**부칙** <제34984호,2024. 11. 5.>

**제1조**(시행일) 이 영은 공포한 날부터 시행한다.

**제2조**(가로주택정비사업의 사업시행구역 요건 완화에 관한 적용례) 제3조제1항제2호가목1)부터 3)까지 외의 부분 단서의 개정규정은 이 영 시행 이후 법 제29조제1항 본문에 따른 사업시행계획인가 또는 변경인가를 신청하는 경우부터 적용한다.

**제3조**(소규모주택정비 관리지역에 대한 특례에 관한 적용례) 제38조의5의 개정규정은 이 영 시행 이후 법 제43조의2제1항에 따라 시장ㆍ군수등이 소규모주택정비 관리계획을 수립(변경수립을 포함한다)하여 시ㆍ도지사에게 승인을 신청하는 경우부터 적용한다.

[별표 1] 소규모주택정비사업의 시행으로 건설된 임대주택의 공급조건 등(제34조제1항 관련)

[별표 2] 과태료의 부과기준(제45조 관련)