

조 례 안 예 고

창원시의회 공고 제2023 - 117호

창원시 빈집 및 소규모주택 정비 조례 일부개정조례안

「창원시 빈집 및 소규모주택 정비에 관한 조례」를 개정함에 있어 그 내용과 취지를 시민에게 미리 알려 이에 대한 의견을 듣고자 「지방자치법」 제77조 및 「창원시의회 회의 규칙」 제20조의2에 따라 다음과 같이 공고합니다.

2023년 10월 13일

창원시의회의장 김 이 근

1. 자치법규명

「창원시 빈집 및 소규모주택 정비 조례 일부개정조례안」

2. 제정이유

상위법령인 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」 및 같은 법 시행령 개정에 따라 소규모주택정비사업 시행요건, 임대주택의 공급 비율 등 시·도 조례에 위임한 사항을 반영하고 미비점을 보완하여 소규모주택정비사업을 원활하게 추진하기 위함.

3. 주요내용

- 가. 소규모주택정비사업 대상지역의 위임사항을 규정함(안 제3조)
- 나. 근거법령의 개정에 따른 조문을 정비함(안 제12조 및 안 제17조)
- 다. 제2종 일반주거지역에서 시행하는 가로주택정비사업의 건축물 층수 제한을 삭제함(안 제19조)
- 라. 소규모주택정비 관리지역에서의 임대주택의 공급 및 인수에 관한 사항을 규정함(안 제26조의2)
- 마. 근거법령의 개정에 따라 조문을 삭제함(안 제36조제3항 및 제4항)
- 바. 소규모재개발사업의 용적률 등에 관한 특례 위임사항을 수정함(안 제37조)
- 사. 시장 또는 토지주택공사등이 아닌 사업시행자가 소규모 주택정비사업을 완료하거나 폐지한 때에 인계해야 하는 관계 서류를 수정함(안 제39조)

4. 의견제출

- 가. 이 조례안에 대하여 의견이 있는 단체 또는 개인은 2023년 10월 18일까지 다음 사항을 기재한 의견서를 창원시의회의장(참조: 의회사무국 입법예산팀)에게 제출하여 주시기 바랍니다.

나. 의견제출 사항

- (1) 예고사항에 대한 항목별 의견
- (2) 의견제출자의 성명(단체인 경우 단체명과 대표자명), 주소, 전화번호

다. 의견 제출할 곳: 우)51435 / 경남 창원시 성산구 중앙대로 151

창원시의회 의회사무국 입법예산팀(전화:055-225-5375, FAX:055-225-4743)

라. 의견제출 방법: 우편, 팩스, 이메일(jeonhr1@korea.kr), 직접 방문 등

창원시 빈집 및 소규모주택 정비 조례 일부개정조례안 (황점복 의원 대표발의)

의안 번호	419
----------	-----

발의연월일 : 2023. 10. 13.

발 의 의 원 : 황점복 · 강창석 · 권성현 · 김경수 · 김우진
박강우 · 박해정 · 백승규 · 서영권 · 성보빈
심영석 · 오은옥 · 이원주 · 이정희 · 이종화
전홍표 · 한상석 · 한은정 · 홍용채 의원(19명)

찬 성 의 원 : 구점득 · 김미나 · 김수혜 · 김현일 · 김혜란
서명일 · 손태화 · 이정희 · 이해련
최정훈 의원(10명)

1. 제안이유

상위법령인 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」 및 같은 법 시행령 개정에 따라 소규모주택정비사업 시행요건, 임대주택의 공급비율 등 시·도 조례에 위임한 사항을 반영하고 미비점을 보완하여 소규모주택 정비사업을 원활하게 추진하기 위함.

2. 주요내용

- 가. 소규모주택정비사업 대상지역의 위임사항을 규정함(안 제3조)
- 나. 근거법령의 개정에 따른 조문을 정비함(안 제12조 및 안 제17조)
- 다. 제2종 일반주거지역에서 시행하는 가로주택정비사업의 건축물 층수 제한을 삭제함(안 제19조)
- 라. 소규모주택정비 관리지역에서의 임대주택의 공급 및 인수에 관한 사항을 규정함(안 제26조의2)

- 마. 근거법령의 개정에 따라 조문을 삭제함(안 제36조제3항 및 제4항)
- 바. 소규모재개발사업의 용적률 등에 관한 특례 위임사항을 수정함
(안 제37조)
- 사. 시장 또는 토지구획공사등이 아닌 사업시행자가 소규모 주택정비사업을 완료하거나 폐지한 때에 인계해야 하는 관계 서류를 수정함(안 제39조)

3. 참고사항

- 가. 신·구조문 대비표
- 나. 관계 법령
- 다. 현행 조례

창원시 빈집 및 소규모주택 정비 조례 일부개정조례안

창원시 빈집 및 소규모주택 정비 조례 일부를 다음과 같이 개정한다.

제3조의 제목“(자율주택정비사업의 대상범위 등)”을“(소규모주택정비사업의 대상지역 등)”으로 하고, 같은 조 제2항 및 제3항을 각각 제3항 및 제4항으로 하며, 같은 조에 제2항 및 제5항부터 제7항까지를 각각 다음과 같이 신설한다.

② 영 제3조제1항제1호가목 단서에 따라 소규모주택정비 관리지역에서 시행하는 자율주택정비사업의 노후·불량건축물의 비율 요건은 같은 목 본문에 따른 비율에서 100분의 15를 감하여 적용한다.

⑤ 영 제3조제1항제2호나목 단서에 따라 소규모주택정비 관리지역에서 시행하는 가로주택정비사업의 노후·불량건축물의 비율 요건은 같은 목 본문에 따른 비율에서 100분의 15를 감하여 적용한다.

⑥ 영 제3조제1항제4호가목 단서에 따라 승강장 경계로부터의 반경 요건은 같은 목 본문에 따른 반경에서 100분의 30을 증가하여 적용한다.

⑦ 영 제3조제1항제4호가목2) 단서에 따라 소규모재개발사업의 노후·불량건축물의 비율 요건은 그 본문에 따른 비율에서 100분의 25를 감하여 적용한다.

제12조제1항 각 호 외의 부분 중 “법 제22조제3항제8호”를 “법 제22조제6항제8호”로 한다.

제17조 각 호 외의 부분 중 “영 제26조제11호”를 “영 제26조제16호”로 한다.
제19조를 삭제한다.

제26조의2를 다음과 같이 신설한다.

제26조의2(관리지역에서의 임대주택 공급 및 인수) ① 법 제43조의5제1항에서
“시·도 조례로 정하는 비율”이란 100분의 20을 말한다.

② 법 제43조의5제2항에서 “시·도 조례로 정하는 비율”이란 100분의 15를
말한다.

제36조제3항 및 제4항을 각각 삭제한다.

제37조제1항 중 “50”을 “20”으로 한다.

제39조제4호부터 제6호까지를 각각 제7호부터 제9호까지로 하고, 같은 조 제2
호 및 제3호를 각각 제4호 및 제5호로 하며, 같은 조 제1호를 제2호로 하고, 같
은 조에 제1호, 제3호, 제6호, 제10호 및 제11호를 각각 다음과 같이 신설한다.

1. 분양처분서류
3. 등기신청 관계 서류
6. 공동구설치 비용부담 관계 서류
10. 이전고시 관계 서류
11. 임대주택 건설 및 분양관련 서류

부 칙

이 조례는 공포한 날부터 시행한다.

현 행	개 정 안
<p>제3조(자율주택정비사업의 대상범 위 등) ① (생 략)</p> <p><신 설></p> <p>②·③ (생 략)</p> <p><신 설></p> <p><신 설></p> <p><신 설></p>	<p>제3조(소규모주택정비사업의 대상 지역 등) ① (현행과 같음)</p> <p>② 영 제3조제1항제1호가목 단서 에 따라 소규모주택정비 관리지역 에서 시행하는 자율주택정비사업 의 노후·불량건축물의 비율 요건 은 같은 목 본문에 따른 비율에서 100분의 15를 감하여 적용한다.</p> <p>③·④ (현행 제2항 및 제3항과 같음)</p> <p>⑤ 영 제3조제1항제2호나목 단서 에 따라 소규모주택정비 관리지역 에서 시행하는 가로주택정비사업 의 노후·불량건축물의 비율 요건 은 같은 목 본문에 따른 비율에서 100분의 15를 감하여 적용한다.</p> <p>⑥ 영 제3조제1항제4호가목 단서 에 따라 승강장 경계로부터의 반 경 요건은 같은 목 본문에 따른 반경에서 100분의 30을 증가하여 적용한다.</p> <p>⑦ 영 제3조제1항제4호가목2) 단 서에 따라 소규모재개발사업의 노 후·불량건축물의 비율 요건은 그</p>

제12조(주민합의체의 구성 등) ①
법 제22조제3항제8호에서 “시·도
조례로 정하는 사항”이란 다음 각
호의 사항을 말한다.

1. 2. (생략)

② (생략)

제17조(사업시행계획인가사항의 경
미한 변경) 영 제26조제11호에서
“그 밖에 시·도조례로 정하는 사
항의 변경”이란 다음 각 호의 사
항을 말한다.

1. 2. (생략)

제19조(가로주택정비사업의 건축물
층수) 영 제29조제1항 단서에 따
라 제2종일반주거지역에서 시행
하는 가로주택정비사업으로 건설
하는 건축물의 층수는 15층 이하
로 한다.

<신설>

본문에 따른 비율에서 100분의 25
를 감하여 적용한다.

제12조(주민합의체의 구성 등) ①
법 제22조제6항제8호-----

-----.

1. 2. (현행과 같음)

② (현행과 같음)

제17조(사업시행계획인가사항의 경
미한 변경) 영 제26조제16호-----

-----.

1. 2. (현행과 같음)

<삭제>

제26조의2(관리지역에서의 임대주
택 공급 및 인수) ① 법 제43조의5
제1항에서 “시·도조례로 정하는
비율”이란 100분의 20을 말한다.

② 법 제43조의5제2항에서 “시·
도조례로 정하는 비율”이란 100분

제36조(용적률 완화를 위한 임대주택의 건설 비율) ①·② (생략)

③ 법 제49조제7항에 따른 “시·도조례로 정하는 비율”은 100분의 50으로 한다.

④ 법 제49조제9항에 따른 “시·도조례로 정하는 비율”은 100분의 50으로 한다.

제37조(소규모재개발사업의 용적률 등에 관한 특례) ① 법 제49조의2 제2항에 따른 “시·도조례로 정하는 비율”은 100분의 50으로 한다.
②·③ (생략)

제39조(감독 등) 법 제54조제7항에 따라 시장 또는 토지주택공사가 아닌 사업시행자가 소규모주택 정비사업을 완료하거나 폐지한 때에는 다음 각 호의 서류를 법 제40조에 따른 이전고시일부터 3개월 또는 소규모주택정비사업의 폐지일부터 2개월 이내에 시장에게 인계하여야 한다. 다만, 시장은 사업시행자의 신청에 따라 인계 기간을 연장할 수 있다.

의 15를 말한다.

제36조(용적률 완화를 위한 임대주택의 건설 비율) ①·② (현행과 같음)

<삭 제>

<삭 제>

제37조(소규모재개발사업의 용적률 등에 관한 특례) ① -----

----- 20-----.
②·③ (현행과 같음)

제39조(감독 등) -----

-----.

<신 설>

1. (생 략)

<신 설>

2. · 3. (생 략)

<신 설>

4. ~ 6. (생 략)

<신 설>

<신 설>

1. 분양처분서류

2. (현행 제1호와 같음)

3. 등기신청 관계 서류

4. · 5. (현행 제2호 및 제3호와 같음)

6. 공동구설치 비용부담 관계 서류

7. ~ 9. (현행 제4호부터 제6호까지와 같음)

10. 이전고시 관계 서류

11. 임대주택 건설 및 분양관련 서류

■ 빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법

제22조(주민합의체의 구성 등) ⑥ 제5항에 따른 주민합의서는 다음 각 호의 사항을 포함하여야 한다.

8. 그 밖에 주민합의체의 구성 및 운영에 필요한 사항으로서 시·도조례로 정하는 사항
제43조의5(관리지역에서의 임대주택의 공급 및 인수) ① 사업시행자는 관리지역에서 소규모주택정비사업의 시행으로 제43조의4제2항에 따라 용도지역이 변경된 경우 변경된 용도지역에서의 용적률에서 종전의 용도지역에서의 특별시·광역시·특별자치시·특별자치도·시 또는 군의 조례(이하 “시·군조례”라 한다)로 정한 용적률을 뺀 용적률의 100분의 50 이하로서 시·도조례로 정하는 비율에 해당하는 면적에 임대주택을 건설하여 시·도지사, 시장·군수등 또는 토지구택공사등에 공급하여야 한다. 이 경우 사업시행자는 건축설계가 확정되기 전에 미리 주택에 관한 사항을 시·도지사, 시장·군수등 또는 토지구택공사등과 협의한 후 이를 사업시행계획서에 반영하여야 한다.

② 시장·군수등 또는 토지구택공사등이 관리지역에서 제17조제3항 또는 제18조제1항에 따라 공동 또는 단독으로 소규모주택정비사업을 시행하는 경우 사업시행자는 제1항에도 불구하고 변경된 용도지역에서의 용적률에서 종전의 용도지역의 용적률을 뺀 용적률의 100분의 15 이상 100분의 30 이하의 범위에서 시·도조례로 정하는 비율 이상이 되도록 임대주택을 건설하여야 한다.

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·군조례로 정한 용적률에도 불구하고 다음 각 호에 따른 용적률의 상한까지 건축할 수 있다.

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 “법적상한용적률”이라 한다)
2. 공공임대주택을 임대주택 비율이 100분의 10 이상 100분의 20 미만인 되도록 건설하는 경우: 임대주택 비율에 비례하여 시·도조례로 정하는 방법에 따라 산정된 용적률의 상한

② 사업시행자가 공공임대주택을 임대주택 비율이 100분의 10 이상이 되도록 건설하고 제1항에 따라 용적률을 완화받은 경우 그 공공임대주택을 국토교통부장관, 시·도지사, 시장·군수등, 토지구택공사등 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 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 (생략)

② 소규모재개발사업을 시행하는 사업시행자는 제1항에 따른 용적률이 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제78조에 따라 시·군조례로 정한 용적률(용도지역이 변경된 경우 종전의 용도지역의 용적률을 말한다)을 초과한 경우 그 초과한 용적률의 100분의 50 이하로서 시·도조례로 정하는 비율에 해당하는 면적에 대통령령으로 정하는 주택 등 건축물을 건설하여 시·도지사, 시장·군수등 또는 토지구택공사등에 공급하여야 한다. <개정 2023. 4. 18.>

③ ~ ⑧ (생략)

제54조(감독 등) ① ~ ⑥ (생략)

⑦ 시장·군수등 또는 토지구택공사등이 아닌 사업시행자는 소규모주택정비사업을 완료하거나 폐지한 때에는 시·도조례로 정하는 바에 따라 관계 서류를 시장·군수등에게 인계하여야 한다. <신설 2022. 2. 3.>

⑧ (생략)

■ 빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특별법 시행령

제3조(소규모주택정비사업 대상 지역) ① 법 제2조제1항제3호 각 목 외의 부분에서 “노후·불량건축물의 밀집 등 대통령령으로 정하는 요건에 해당하는 지역 또는 가로구역(街路區域)”이란 다음 각 호의 구분에 따른 지역을 말한다.

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」 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」 제198조제1항에 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. 노후·불량건축물의 수가 해당 사업시행구역의 전체 건축물 수의 3분의 2 이상일 것. 다만, 소규모주택정비 관리지역의 경우에는 100분의 15 범위에서 시·도조례로 정하는 비율로 증감할 수 있다.

나. 해당 사업시행구역 내 기존 주택(이하 “기존주택”이라 한다)의 호수(戶數) 또는 세대수가 다음의 구분에 따른 기준 미만일 것. 다만, 지역 여건 등을 고려하여 해당 기준의 1.8배 이하의 범위에서 시·도조례로 그 기준을 달리 정할 수 있다.

1) 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 연립주택·다세대주택의 세대수를 합한 수를 말한다)

가) 단독주택과 연립주택으로 구성

나) 단독주택과 다세대주택으로 구성

다) 단독주택, 연립주택 및 다세대주택으로 구성

다. 해당 사업시행구역에 나대지(裸垆地)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) 노후·불량건축물의 철거로 발생한 나대지

3) 법 제9조제3호에 따른 빈집의 철거로 발생한 나대지

- 4) 그 밖에 지형여건·주변환경을 고려할 때 사업 시행상 불가피하게 포함되는 나대지로서 시·도조례로 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, 사업시행구역이 법 제43조의2에 따라 소규모주택정비 관리계획(이하 “소규모주택정비관리계획”이라 한다)이 승인·고시된 지역인 경우이거나 다음의 요건을 모두 갖춘 경우에는 2만제곱미터 미만으로 할 수 있다.
- 1) 특별자치시장·특별자치도지사·시장·군수 또는 자치구의 구청장(이하 “시장·군수등”이라 한다) 또는 법 제10조제1항제1호에 따른 토지구획공사등(이하 “토지구획공사등”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 지정·수립되어 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 특별자치시·특별자치도·시·군·구(자치구를 말한다)에 설치하는 도시계획위원회(이하 “지방도시계획위원회”라 한다)의 심의를 받을 것. 이 경우 지방도시계획위원회는 제2항제2호나목에 따른 사항을 함께 심의할 수 있다.
- 나. 노후·불량건축물의 수가 해당 사업시행구역 전체 건축물 수의 3분의 2 이상일 것. 다만, 소규모주택정비 관리지역의 경우에는 100분의 15 범위에서 시·도조례로 정하는 비율로 증감할 수 있다.
- 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 주택단지로서 다음 각 목의 요건을 모두 충족한 지역

가. 해당 사업시행구역의 면적이 1만제곱미터 미만일 것

나. 노후·불량건축물의 수가 해당 사업시행구역 전체 건축물 수의 3분의 2 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 건설·운영되는 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 시·도조례로 정하는 비율로 증감할 수 있다.

1) 해당 사업시행구역의 면적이 5천제곱미터 미만일 것

2) 노후·불량건축물의 수가 해당 사업시행구역의 전체 건축물 수의 3분의 2 이상일 것. 다만, 지역 여건 등을 고려해 100분의 25 범위에서 시·도조례로 정하는 비율로 증감할 수 있다.

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

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

1. ~ 15. (생략)

16. 그 밖에 시·도조례로 정하는 사항의 변경

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 시·도조례로 층수제한을 따로 정하여 적용할 수 있다.

■ 창원시 빈집 및 소규모주택 정비 조례

제1장 총칙

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

제2조(정의) 이 조례에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

1. “관리처분계획기준일”이란 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」(이하 “법”이라 한다) 제28조에 따른 분양 신청 기간이 만료하는 날을 말한다.
2. “권리가액”이란 관리처분계획기준일 현재 법 제33조 및 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법 시행령」(이하 “영”이라 한다) 제30조에 따라 산정된 종전 토지 등의 총가액을 말한다.
3. “권리산정기준일”이란 다음 각 목에 정한 날을 말한다.
 - 가. 법 제2조제1항제6호에 따른 토지등소유자(이하 “토지등소유자”라 한다)가 사업시행자가 되는 경우에는 법 제22조에 따른 주민합의체 구성을 신고한 날
 - 나. 조합이 사업시행자가 되는 경우에는 법 제23조에 따른 조합설립인가일
 - 다. 창원시장(이하 “시장”이라 한다) 또는 법 제10조제1항제1호에 따른 토지주택공사등이 사업시행자가 되는 경우에는 법 제18조제2항에 따른 사업시행자 지정 고시일
 - 라. 법 제19조에 따른 지정개발자가 사업시행자로 지정되는 경우에는 법 제19조제2항에 따른 사업시행자 지정 고시일

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

1. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제36조제1항제1호가목부터 다목까지에 따른 주거지역·상업지역·공업지역
2. 「도시재정비 촉진을 위한 특별법」 제2조제6호에 따른 준치지역
3. 「건축법」 제77조의4에 따른 건축협정구역

② 영 제3조제1항제1호나목 후단에서 위임된 해당 사업시행구역 내 기존주택(이하 “기존주택”이라 한다)의 호수 또는 세대수의 기준은 다음 각 호와 같다.

1. 기존주택이 모두 「주택법」 제2조제2호의 단독주택(이하 “단독주택”이라 한다)인 경우: 18호 미만일 것
2. 기존주택이 「건축법 시행령」 별표 1 제2호나목에 따른 연립주택(이하 “연립주택”이라 한다) 또는 같은 호 다목에 따른 다세대주택(이하 “다세대주택”이라 한다)인 경우: 36세대 미만일 것
3. 기존주택의 구성이 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 경우: 36채(단독주택의 호수와 연립주택·다세대주택의 세대수를 합한 수를 말한다)미만일 것
 - 가. 단독주택과 연립주택으로 구성
 - 나. 단독주택과 다세대주택으로 구성
 - 다. 단독주택, 연립주택 및 다세대주택으로 구성

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

1. 부지의 정형화를 위하여 포함할 필요가 있는 나대지
2. 「건축법」 제2조제1항제11호에 따른 도로에 접하지 않은 나대지
3. 사업시행구역 내에 다른 토지에 둘러싸여 있어 사업시행 대상에서 제외하기 어려운 나대지

제4조(가로주택정비사업의 가로구역 기준 면적) 영 제3조제2항제2호가목에 따른 가로주택정비사업의 가로구역 기준 면적은 1만3천제곱미터 미만인 경우를 말한다.

제5조(다른 조례와의 관계) 이 조례는 빈집정비사업 및 소규모주택정비사업에 관하여 다른 조례에 우선하여 적용한다.

제2장 빈집정비사업

제6조(빈집의 철거명령 시기) 영 제9조제2항에서 “시·도조례로 정하는 기간”은 빈집정비계획을 고시한 날부터 6개월로 한다.

제7조(감정평가업자의 선정기준 등) 영 제10조제4항에 따라 “시·도조례로 정하는 감정평가업자의 선정 절차 및 방법”은 「창원시 도시 및 주거환경정비조례」 제31조에 따른다.

제8조(빈집의 활용) ① 시장은 법 제11조의4에 따라 빈집을 다양한 수요자가 입주·이용할 수 있는 용도로 활용하기 위하여 수리 또는 리모델링할 수 있다.

② 시장은 제1항에 따라 수리 또는 리모델링한 빈집에 대하여 입주자를 선정하려는 경우 공개모집을 실시해야 하며, 공개모집을 위한 공고 시에 입주자 선정기준 등을

공개해야 한다.

③ 제2항에도 불구하고 시장은 「장애인복지법」에 따라 등록된 장애인, 65세 이상인 사람, 「국민기초생활보장법」에 따른 수급자 및 차상위 계층에 속하는 사람 등 주거취약자를 우선 입주하게 할 수 있다.

제9조(사업시행계획인가의 경미한 변경) 영 제11조제11호에서 “시·도조례로 정하는 사항”이란 다음 각호의 사항을 말한다.

1. 착오·오기임이 명백한 경우
2. 법령 또는 조례 등의 개정에 따라 단순한 정리를 요하는 사항
3. 영 제12조제2호에 따른 사업시행장의 성명 및 주소
4. 영 제12조제4호에 따른 토지 또는 건축물 등에 관한 권리의 명세와 권리자의 성명 및 주소

제10조(사업시행계획서의 작성) 법 제13조제7호에서 “시·도조례로 정하는 사항”이란 영 제12조 각호의 사항을 말한다. 이 경우 기존주택의 철거계획서에는 비산먼지·소음·진동 등의 방지대책, 공사장 주변 안전관리 대책을 포함하여야 한다.

제3장 소규모주택정비사업

제1절 소규모주택정비사업의 시행방법 등

제11조(지정개발자의 추정분담금에 관한 정보의 제공) ① 지정개발자가 토지등소유자에게 제공하여야 하는 사항으로서 법 제19조제3항제2호에서 “그 밖에 추정분담금의 산출 등과 관련하여 시·도조례로 정하는 사항”이란 다음 각 호의 사항을 말한다.

1. 사업시행계획에서 정한 사업개요
2. 토지등소유자별 종전자산 추정가액
3. 건축물의 분양수입 추정가액
4. 사업에 필요한 비용의 추정가액

② 시장은 제1항에 따른 추정분담금 등을 산출할 수 있는 정보시스템을 구축하여 이를 확인하게 할 수 있다.

제2절 주민합의체의 구성 및 조합의 설립

제12조(주민합의체의 구성 등) ① 법 제22조제3항제8호에서 “시·도조례로 정하는 사항”이란 다음 각 호의 사항을 말한다.

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

② 영 제19조에서 “시·도조례로 정하는 사항”이란 제1항제1호 및 제2호의 사항으로 예산의 집행 또는 토지등소유자의 부담이 되는 사항 이외의 사항을 말한다.

제13조(조합설립인가 신청서류) 법 제23조제1항제3호에서 “그 밖에 시·도조례로 정하는 서류”란 다음 각 호의 서류를 말한다.

1. 사업시행구역의 위치도 및 현황사진
2. 사업시행구역 안의 토지 및 건축물의 지형이 표시된 지적현황도
3. 매도청구대상명부 및 매도청구계획서

제14조(조합설립인가사항의 경미한 변경) 영 제21조제8호에서 “그 밖에 시·도조례로 정하는 사항”이란 다음 각 호의 사항을 말한다.

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

제3절 사업시행계획 등

제15조(건축심의) ① 영 제24조제1항제7호에서 “그 밖에 시·도조례로 정하는 사항”이란 다음 각 호의 사항을 말한다.

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

② 제1항에 따른 요청을 받은 허가권자는 법 제26조에 따라 창원시 건축위원회의 심의를 거쳐 완화 여부 및 적용범위를 결정하고, 그 결과를 요청일부터 30일 이내에 신청인에게 통지하여야 한다. 다만, 건축심의 신청서 및 심의도서에 흠결이 있거나 해당 건축위원회의 심의결과 서류보완이나 재검토 등이 필요한 것으로 심의된 경우에는 그렇지 않다.

제16조(분양신청의 절차 등) ① 영 제25조제1항제8호 및 제2항제3호에서 “그 밖에 시·도조례로 정하는 사항”이란 다음 각 호의 사항을 말한다.

1. 분양신청 안내문

2. 철거 및 이주예정일

② 법 제28조제3항에 따라 분양신청을 하려는 자는 영 제25조제2항제2호에 따른 분양신청서에 다음 각 호의 서류를 첨부하여야 한다.

1. 종전의 토지 또는 건축물에 관한 소유권의 내역
2. 분양신청권리를 증명할 수 있는 서류
3. 분양예정 대지 또는 건축물 중 관리처분계획 기준의 범위 안에서 희망하는 대상
· 규모에 관한 의견서

제17조(사업시행계획인가사항의 경미한 변경) 영 제26조제11호에서 “그 밖에 시·도 조례로 정하는 사항의 변경”이란 다음 각 호의 사항을 말한다.

1. 영 제27조제2호에 따른 사업시행자의 성명 및 주소
2. 영 제27조제4호에 따른 토지 또는 건축물 등에 관한 명세와 권리자의 성명 및 주소

제18조(사업시행계획서의 작성) 법 제30조제1항제11호에서 “대통령령으로 정하는 바에 따라 시·도조례로 정하는 사항”이란 영 제27조 각 호의 사항을 말한다. 이 경우 기존 건축물의 철거계획서에는 주택 및 상가 등 빈집 관리에 관한 사항을 포함하여야 한다.

제19조(가로주택정비사업의 건축물 층수) 영 제29조제1항 단서에 따라 제2종일반주거지역에서 시행하는 가로주택정비사업으로 건설하는 건축물의 층수는 15층 이하로 한다.

제20조(관리처분계획의 내용 등) 영 제30조제6호에서 “그 밖에 시·도조례로 정하는 사항”이란 다음 각 호의 사항을 말한다.

1. 법 제33조제1항제1호에 따른 분양설계와 관련한 다음 각 목의 사항
 - 가. 관리처분계획 대상 물건조서 및 도면
 - 나. 임대주택의 부지명세와 부지가액·처분방법 및 임대주택 공급대상 세입자 명부(임대주택을 건설하는 소규모주택정비사업에 한정한다)
 - 다. 종전 토지의 지적 또는 임야도면
2. 법 제28조제1항에 따른 분양신청서(권리신고사항을 포함한다) 사본 및 법 제29조제3항에 따른 동의서 또는 의결서 사본
3. 그 밖의 관리처분계획의 내용을 증빙하는 서류

제21조(가로주택정비사업의 분양주택규모) 영 제31조제1항제1호에 따라 가로주택정비사업으로 분양하는 주택은 다음 각 호의 기준에 적합하여야 한다.

1. 「주택법」 제2조제6호에 따른 국민주택규모(이하 “국민주택규모”라 한다)의 주

택을 전체 세대수의 60퍼센트 이상 건설하되 주택 전체 연면적의 50퍼센트 이상 건설하여야 한다.

2. 종전의 주택규모(다가구주택으로서 가구별 분양대상인 경우에는 가구별 주택 지분 면적을 말한다)가 국민주택규모를 넘는 경우 그 초과한 세대수에 대해서는 제1호에도 불구하고 주거전용면적 165제곱미터의 범위에서 종전 주택의 규모 이하로 건설할 수 있다.

제22조(가로주택정비사업의 분양대상) ① 영 제31조제1항제3호에 따라 가로주택정비사업으로 분양하는 주택의 분양대상자는 관리처분계획기준일 현재 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 토지등소유자로 한다.

1. 종전 건축물 중 주택(주거용으로 사용하고 있는 기존무허가건축물 중 조합정관 등에서 정한 건축물을 포함한다) 및 그 부속토지를 소유한 자
2. 분양신청자가 소유하고 있는 권리가액이 분양용 최소규모 공동주택 1가구의 추산액 이상인 자. 다만, 분양신청자가 동일한 세대인 경우의 권리가액은 세대원 전원의 가액을 합산하여 산정할 수 있다.

② 제1항에도 불구하고 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 여러 명의 분양신청자를 1인의 분양대상자로 본다.

1. 단독주택 또는 다가구주택이 권리산정기준일 이후 다세대주택으로 전환된 경우
2. 법 제24조제1항제2호에 따라 여러 명의 분양신청자가 1세대에 속하는 경우. 이 경우 세대주와 동일한 세대별 주민등록표상에 등재되어 있지 아니한 세대주의 배우자 및 배우자와 동일한 세대를 이루고 있는 세대원을 포함한다.
3. 1주택 또는 1필지의 토지를 여러 명이 소유하고 있는 경우. 다만, 권리산정기준일 이전부터 공유로 소유한 토지의 지분이 제1항제1호 또는 권리가액이 제1항제2호에 해당하는 경우에는 그렇지 않다.
4. 1필지의 토지를 권리산정기준일 후 여러 개의 필지로 분할한 경우
5. 하나의 대지 범위 안에 속하는 동일인 소유의 토지와 주택을 건축물 준공 이후 토지와 건축물로 각각 분리하여 소유하는 경우. 다만, 권리산정기준일 이전부터 소유한 토지의 면적이 90제곱미터 이상인 자는 그렇지 않다.
6. 권리산정기준일 후 나대지에 건축물을 새로이 건축하거나 기존 건축물을 철거하고 다세대주택, 그 밖에 공동주택을 건축하여 토지등소유자가 증가되는 경우

③ 제1항제1호의 종전 토지의 총면적 및 제1항제2호의 권리가액을 산정함에 있어 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 토지는 포함하지 않는다.

1. 「건축법」 제2조제1항제1호에 따른 하나의 대지범위 안에 속하는 토지가 여러 필지인 경우 권리산정기준일 후에 그 토지의 일부를 취득하였거나 공유지분으로 취득한 토지
2. 하나의 건축물이 하나의 대지범위 안에 속하는 토지를 점유하고 있는 경우로서 권리산정기준일 후 그 건축물과 분리하여 취득한 토지
3. 1필지의 토지를 권리산정기준일 후 분할하여 취득하거나 공유로 취득한 토지
- ④ 제2항제3호 본문에도 불구하고 법 제33조제3항제7호가목에 따라 2명 이상이 하나의 토지를 공유한 경우로서 시·도조례로 정하여 주택을 공급할 수 있는 경우”란 「건축법」 제정 <1962. 1. 20.> 이전에 가구별로 독립된 주거의 형태로 건축물이 건축되어 있고 가구별로 지분등기가 되어 있는 토지로서 「도시 및 주거환경정비법」 제2조제11호에 따른 정관 등에서 가구별 지분등기된 토지에 대하여 주택 공급을 정한 경우를 말한다.

제23조(주택공급 기준 등) ① 영 제31조제1항제7호 및 제2항제1호에서 가로주택정비사업 및 소규모재건축사업의 주택공급에 관한 기준은 다음 각 호와 같다.

1. 권리가액에 해당하는 분양주택가액의 주택을 분양한다. 이 경우 권리가액이 2개의 분양주택가액의 사이에 해당하는 경우에는 분양대상자의 신청에 따른다.
2. 제1호에도 불구하고 정관 등으로 정하는 경우 다음 각 목의 기준에 따라 주택을 분양할 수 있다.
 - 가. 국민주택규모 주택은 분양대상자의 권리가액이 많은 순으로 분양할 수 있다.
 - 나. 국민주택규모를 초과하는 주택은 분양대상자에게 권리가액이 많은 순으로 분양할 수 있으며, 분양대상자가 분양받을 국민주택규모의 주택이 부족한 경우에는 그 부족분에 한정하여 권리가액이 많은 순으로 추가 공급할 수 있다.
3. 동일규모의 주택분양에 경합이 있는 경우에는 권리가액이 많은 순으로 분양하고, 권리가액이 동일한 경우에는 공개추첨에 따르며, 주택의 동·층 및 호의 결정은 주택규모별 공개추첨에 따른다.

② 영 제31조제1항제7호에서 가로주택정비사업 및 소규모재건축사업으로 조성되는 상가 등 부대시설·복리시설은 관리처분계획기준일 현재 다음 각 호의 순위를 기준으로 공급한다.

1. 제1순위: 종전 건축물의 용도가 분양건축물 용도와 동일하거나 유사한 시설이며 사업자등록(인가·허가 또는 신고 등을 포함한다. 이하 이 항에서 같다)을 필한 건축물의 소유자로서 권리가액(공동주택을 분양받은 경우에는 그 분양가격을 제

외한 가액을 말한다. 이하 이 항에서 같다)이 분양건축물의 최소분양단위규모 추산액 이상인 자

2. 제2순위: 종전 건축물의 용도가 분양건축물 용도와 동일하거나 유사한 시설인 건축물의 소유자로서 권리가액이 분양건축물의 최소분양단위규모 추산액 이상인 자
3. 제3순위: 종전 건축물의 용도가 분양건축물 용도와 동일하거나 유사한 시설이며 사업자등록을 필한 건축물의 소유자로서 권리가액이 분양건축물의 최소분양단위규모 추산액에 미달되나 공동주택을 분양받지 아니한 자
4. 제4순위: 종전 건축물의 용도가 분양건축물 용도와 동일하거나 유사한 시설인 건축물의 소유자로서 권리가액이 분양건축물의 최소분양단위규모 추산액에 미달되나 공동주택을 분양받지 아니한 자
5. 제5순위: 공동주택을 분양받지 아니한 자로서 권리가액이 분양건축물의 최소분양단위규모 추산액 이상인 자
6. 제6순위: 공동주택을 분양받은 자로서 권리가액이 분양건축물의 최소분양단위규모 추산액 이상인 자

제24조(임대주택 공급대상자 등) ① 영 제34조제1항 별표 1 제1호라목에서 “그 밖의 시·도조례로 정하는 사람”이란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사람을 말한다.

1. 해당 사업시행구역 이외의 소규모주택정비 사업시행구역 안의 세입자 또는 토지 등소유자로서 영 별표 1 제1호가목 및 나목에 해당하는 입주자격을 가진 사람
2. 해당 사업시행구역 이외의 지역에서 시행하는 소규모주택정비사업으로 철거되는 주택의 소유자 또는 무주택세대주로서 시장이 선정한 사람

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

1. 제1순위: 영 34조제1항 별표 1 제1호가목에 해당하는 사람
2. 제2순위: 영 34조제1항 별표 1 제1호나목에 해당하는 사람
3. 제3순위: 영 34조제1항 별표 1 제1호다목에 해당하는 사람
4. 제4순위: 제1항제1호에 해당하는 사람
5. 제5순위: 제1항제2호에 해당하는 사람

③ 제2항에 따른 같은 순위 안에서 경쟁이 있는 때에는 해당 사업시행구역 안에서 거주한 기간이 오래된 순으로 공급한다.

제4절 사업 시행을 위한 조치 등

제25조(기존 건축물의 철거 제한) 법 제37조제4항제4호에서 “시장·군수등이 인정하는 시기”란 다음 각 호의 사항을 말한다.

1. 주변 건축물의 붕괴 등 안전사고의 우려가 있는 경우
2. 그 밖에 시장이 필요하다고 인정하는 경우

제4장 사업 활성화를 위한 지원

제26조(공동이용시설의 범위) 영 제37조제5호에서 “그 밖에 시·도조례로 정하는 공동이용시설”이란 다음 각 호의 시설을 말한다.

1. 관리사무소, 경비실, 보안·방범·소방시설 등 마을의 안전 및 공동이용관리를 위해 필요한 시설
2. 주민운동시설, 도서관 등 주민공동체 활동을 위한 복리시설
3. 쓰레기수거 및 처리시설 등 마을의 환경개선을 위해 필요한 시설
4. 재가노인복지시설(「노인복지법」 제38조제1항제2호에 해당하는 시설로 한정한다) 및 장애인복지시설(「장애인복지법」 제58조제1항제2호에 해당하는 시설 중 장애인 주간보호시설로 한정한다)
5. 「사회적기업육성법」에 따른 사회적기업의 사무소 등

제27조(관리지역에서의 임대주택의 공급 비율) ① 법 제43조의5제1항에서 “시·도조례로 정하는 비율”은 100분의 50으로 한다.

② 법 제43조의5제2항에서 “시·도조례로 정하는 비율”은 100의 30으로 한다.

제28조(빈집정비사업 지원계획의 수립·시행) ① 시장은 빈집정비사업의 지원을 위한 계획(이하 “지원계획”이라 한다)을 매년 수립하여야 한다.

② 지원계획에는 다음 각 호의 사항이 포함되어야 한다.

1. 지원계획의 목표와 방향
2. 빈집현황 및 실태
3. 빈집의 철거·정비 및 관리에 관한 사항
4. 빈집정비의 지원대상 및 활용방법 등에 관한 사항
5. 빈집정비의 지원을 위한 재원조달에 관한 사항
6. 그 밖에 빈집정비 지원 및 관리를 위하여 필요한 사항

제29조(빈집정비사업의 지원) 법 제44조제2항에 따라 시장은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우 빈집정비사업에 드는 비용의 전부 또는 일부를 예산의 범위에서 지원할 수 있다.

1. 「국민기초생활보장법」에 따른 수급자 및 차상위계층 소유의 빈집을 정비하는 경우
2. 빈집으로 인한 사고방지, 범죄예방 및 화재예방 등의 조치를 위해 필요한 경우
3. 소유자가 빈집을 철거 후 3년 이상 공공용지(공용주차장, 쉼터, 운동시설, 공용텃밭, 녹지공간 등을 말한다)로 제공하기로 동의한 경우
4. 소유자가 빈집을 정비한 후 주거 등의 용도로 활용(주변 지역 시세의 50% 임대료로 최초 임대계약일부터 3년 이상 임대)할 수 있도록 동의한 경우

제30조(지원금의 환수) ① 시장은 제29조제3호 및 제4호에 따라 정비된 빈집의 소유자가 동의한 내용을 이행하지 않는 경우 지원금의 전부 또는 일부를 환수할 수 있다.
 ② 제1항에 따라 지원금을 환수하는 경우 비용은 다음과 같다.

1. 정비 완료 후 1년 이내: 지원 비용의 100%
2. 정비 완료 후 1년이 경과하고 공공용지 제공기간 또는 의무임대기간이 만료되지 않은 경우: 지원 비용의 50%

제31조(공동이용시설 사용료 등의 감면 등) ① 법 제45조제2항에 따른 공동이용시설 사용료를 면제하기 위한 공익목적의 기준은 다음과 같다.

1. 마을공동체 활성화 등 공동이용시설 설치 목적에 부합하는 경우
2. 주거환경을 개선하고 주거생활의 질을 높이는 활동인 경우
3. 그 밖에 시장이 주민들을 위하여 필요하다고 인정하는 경우

② 법 제45조제2항에 따른 사용료 감면 대상은 시장 또는 토지구택공사등이 소규모 주택정비사업의 시행으로 설치한 공동이용시설을 말한다.

제32조(건축규제의 완화 등) 법 제48조제1항에서 “시·도 조례로 정하는 경우”란 다음 각 호의 사업구역에서 시행하는 경우를 말한다.

1. 「도시 및 주거환경정비법」 제20조제1항에 따라 지정해제 된 정비구역등
2. 「도시 및 주거환경정비법」 제23조제1항제1호에 따른 방법으로 시행하는 주거환경개선사업의 정비구역

제33조(소규모주택정비 관리지역에서의 거점사업 통합 시행) 영 제40조의2제4항에 따라 조례로 정하는 사항은 다음 각 호와 같다.

1. 거점사업 통합시행자는 시행계획을 법 제43조의2에 따른 소규모주택정비 관리계획(변경수립을 포함한다)에 반영하여 수립할 것
2. 서로 연결하는 사업시행구역의 토지등소유자는 주민합의체, 조합 또는 주민대표회의를 통합하여 구성하지 않거나 설립하지 않는 경우에도 법 제22조제1항에 따른 합의나 법 제23조제1항에 따른 동의 요건을 각각 갖춰야 할 것

제34조(정비기반시설·공동이용시설 등의 용적률 완화) 법 제48조제2항에 따른 “시·도조례로 정하는 용적률”은 다음 각 호에 따라 산정된 용적률을 말한다. 이 경우 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제85조에 따른 용도지역 안에서의 용적률 상한을 초과하여 적용하지 못한다.

1. 법 제48조제2항제1호에 따른 시설을 설치하는 경우
2. 법 제48조제2항제2호 및 제3호에 따른 시설을 설치하는 경우: 「창원시 도시계획 조례」에 따른 용적률에 해당 시설의 용적률을 더한 용적률

제35조(주차장 사용권의 확보 방법) ① 법 제48조제4항에 따른 시·도조례로 정하는 주차장 사용권 확보 등을 위한 방법은 다음 각 호의 사항을 말한다.

1. 빈집정비사업 또는 소규모주택정비사업의 사업시행자는 사업의 시행으로 건설하는 건축물의 주차장 규모 등이 영 제40조제5항으로 정하는 기준에 해당할 때에는 해당 주차장의 설치에 드는 비용을 시장 또는 구청장에게 납부하는 것으로 노상 및 노외주차장의 사용권을 확보할 수 있다.
2. 제1호에 따라 노상 및 노외주차장의 사용권을 확보하는 경우 주차장의 설치비용은 「창원시 주차장 설치 및 관리 조례」 제18조에 따른 부설주차장의 설치비용 산정기준을 준용한다.

② 사업시행자는 제1항에 따라 주차대수를 완화하려는 경우에는 해당 주차장의 설치계획에 대하여 창원시 건축위원회의 심의를 거쳐야 한다.

제36조(용적률 완화를 위한 임대주택의 건설 비율) ① 법 제49조제1항제1호에 따른 “시·도조례로 정하는 비율”은 건축물의 전체 연면적(공동주택은 세대 공급면적을 기준으로 한다) 대비 임대주택 연면적의 비율 또는 전체 세대수 대비 임대주택 세대수의 20퍼센트 이상(단, 세대수를 기준으로 하는 경우 임대주택의 평균 전용면적이 40제곱미터 이하인 경우에는 그 비율을 25퍼센트 이상으로 한다)으로 한다.

② 법 제49조제1항제2호에 따른 “시·도조례로 정하는 방법에 따라 산정된 용적률의 상한”은 다음과 같이 정한다.

$$\text{용적률의 상한} = b + \left[\frac{\text{임대주택비율}(\%)}{20(\%)} \times (a - b) \right]$$

a: 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제78조 및 관계 법령에 따른 용적률 상한

b: 해당 지역에 적용되는 용적률

③ 법 제49조제7항에 따른 “시·도조례로 정하는 비율”은 100분의 50으로 한다.

④ 법 제49조제9항에 따른 “시·도조례로 정하는 비율”은 100분의 50으로 한다.

제37조(소규모재개발사업의 용적률 등에 관한 특례) ① 법 제49조의2제2항에 따른 “시·도조례로 정하는 비율”은 100분의 50으로 한다.

② 영 제41조의2제1항제1호에서 “시·도조례로 정하는 용도지역”이란 제2종일반주거지역을 말한다. 다만, 제3종일반주거지역으로 정하고자 할 경우 법 제27조제1항에 따른 통합심의에서 인정하는 경우에 한한다.

③ 영 제41조의2제1항제2호에서 “시·도조례로 정하는 용도지역”이란 제3종일반주거지역을 말한다. 다만, 준주거지역으로 정하고자 할 경우 해당 사업시행구역이 준주거지역 또는 상업지역에 연접한 지역을 대상으로 법 제27조제1항에 따른 통합심의에서 인정하는 경우에 한한다.

제5장 보칙

제38조(기술지원 및 정보제공) 법 제53조제1항제4호에서 “그 밖에 시·도조례로 정하는 사항”이란 다음 각 호의 사항을 말한다.

1. 시공사의 선정 및 계약 방법
2. 건설사업관리자 등 그 밖에 용역업체의 선정방법

제39조(감독 등) 법 제54조제7항에 따라 시장 또는 토지주택공사 등이 아닌 사업시행자가 소규모주택정비사업을 완료하거나 폐지한 때에는 다음 각 호의 서류를 법 제40조에 따른 이전고시일부터 3개월 또는 소규모주택정비사업의 폐지일부터 2개월 이내에 시장에게 인계하여야 한다. 다만, 시장은 사업시행자의 신청에 따라 인계 기간을 연장할 수 있다.

1. 청산 관계 서류
2. 감정평가 관계 서류
3. 손실보상 및 수용 관계 서류
4. 회계 및 계약 관계 서류
5. 총회, 대위원회, 이사회 및 감사의 감사 관계 서류
6. 보류지 및 체비지의 처분과 우선 매수청구권자에 대한 분양 관계 서류