

의안번호	제 호	의결사항
의결연월일	2021. . . (제 회)	

빈 집 및 소규모주택 정비에 관한
특례법 시행령 일부개정령안

제 출 자	국무위원 노형욱 (국토교통부장관)
제출 연월일	2021. . .

-법제처 심사 전

1. 의결주문

빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법 시행령 일부개정령안을 별지와 같이 의결한다.

2. 제안이유

「공공주택 3080+ 대도시권 주택공급 획기적 확대방안」시행('21.2.4)에 따라 신·구축이 혼재된 노후주거지를 대상으로 하는 소규모주택정비 관리지역과 역세권·준공업지역을 대상으로 하는 소규모재개발사업을 도입하여 소규모주택정비사업의 활성화를 위한 제도 개선사항을 규정하려는 것임

3. 주요내용

가. 관리계획 수립 대상지역(안 제38조의2 신설)

소규모주택정비 관리지역 제도 도입에 따라 관리지역 지정이 가능한 지정면적, 노후건축물 비중 등 규정

나. 관리계획 수립내용 및 경미한 변경사항(안 제38조의3·4 신설)

관리계획 내용으로 법률이 정하는 내용 외 공공주택 사업계획 및 도시재생 사업계획, 자원조달계획 등 포함할 수 있고, 주민공람·위원회 심의를 생략할 수 있는 경미한 변경사항을 규정

다. 관리지역 내 사업시행구역 용적률·건축특례(안 제24조제1항 개정, 제38조의5·6 신설)

관리지역 내 사업시행구역에서 용도지역 상향, 건축특례 등 효과 신설,

공급되는 임대주택 유형 및 공급절차 등 규정

라. 관리지역 내 가로·자율주택정비사업 요건 완화(안 제3조제1항제1호,

안 제3조제2항제2호나목 신설)

관리지역 내 소규모주택정비 활성화를 위해 가로·자율주택정비 사업

요건을 완화

마. 관리지역 내 공공참여 거점사업 결합개발(안 제40조의2 신설)

관리지역 내 연접한 거점사업을 결합하는 경우 각 구역별 조합설립 등

요건 이상의 동의를 받아야 하며, 통합 구성도 가능

바. 이주대책 수립 등 손실보상 규정(안 제34조의2 신설)

이주대책 대상자 기준, 영업손실 인정기간, 영업손실 및 주거이전비

보상 대상자 인정시점 등 규정

사. 소규모재개발사업 대상지역(안 제3조제1항제4호 신설)

소규모재개발사업 대상구역 요건으로 면적, 노후건축물 조건 등 규정

아. 소규모재개발사업 예정구역 지정절차 규정(안 제15조의4 신설)

소규모재개발사업 시행예정구역 지정 등을 통한 토지등소유자의 동의

방법·절차, 주민설명회 등 절차사항 규정

자. 소규모재개발사업 용도지역 상향 등 특례(안 제42조의2 신설)

사업시행구역에서 용도지역을 상향하고, 초과한 용적률의 일부는 공공

임대주택 등을 건설하여 지자체에 공급

4. 주요토의과제

없 음

5. 참고사항

가. 관계법령 : 생 략

나. 예산조치 : 없음

다. 합 의 : 해당기관 없음

라. 기 타 : 1) 신·구조문대비표, 별첨

2) 입법예고(2021. 7. 16. ~ 8. 4.)

3) 행정규제 : 규제개혁위원회와 협의 결과, 이견 없음

- 규제 신설·폐지 등, 없음

빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법 시행령 일부개정령안

빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법 시행령 일부를 다음과 같이 개정한다.

제3조제1항제1호 각 목 외의 부분 중 “자율주택정비사업:”을 “자율주택 정비사업: 법 제2조제1항제8호 및 제9호에 따른 빈집밀집구역 및 소규모 주택정비 관리지역(이하 “관리지역”이라 한다),”로 하고, 같은 호 가목 중 “것”을 “것(다만, 관리지역 내에서 시행하는 경우에는 시·도조례로 비율의 10퍼센트포인트 범위에서 증감할 수 있다)”으로 하며, 같은 항 제2호가목1)부터 3)까지 외의 부분 단서 중 “다음”을 “법 제43조의2제3항에 따라 승인·고시된 소규모주택정비 관리계획(이하 “관리계획”이라 한다)에 법 제43조의3제3호 및 제4호의 사항을 포함하는 경우 또는 다음”으로 하고, 같은 호 나목 중 “것”을 “것(다만, 관리지역 내에서 시행하는 경우에는 시·도조례로 비율의 10퍼센트포인트 범위에서 증감할 수 있다)”으로 하며, 같은 항에 제4호를 다음과 같이 신설한다.

4. 소규모재개발사업: 「도시철도법」, 「철도사업법」 등에 따른 역 (사업계획 또는 실시계획 승인을 받은 개통예정역을 포함한다)의 승강장 경계로부터 반경 350미터 이내(지역 여건 등을 고려하여 해당 기준의 100분의 30의 범위에서 시·도조례로 증감할 수 있다)인 역세권 또는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제30조제1

항제3호다목의 준공역지역으로서 다음 각 목의 요건을 모두 충족한 지역

가. 해당 사업시행구역의 면적이 5천제곱미터 미만일 것

나. 노후건축물의 수가 해당 사업시행구역의 전체 건축물 수의 3분의 2 이상일 것. 다만, 지역 여건 등을 고려하여 해당 기준의 100분의 25의 범위에서 시·도조례로 증감할 수 있다.

다. 해당 사업시행구역은 국토교통부령으로 정하는 도로에 접할 것
제3조제2항제1호 중 “것”을 “것.”로 하고, 같은 호에 단서를 다음과 같이 신설한다.

다만, 관리계획에 법 제43조의3제3호 및 제4호의 사항을 포함하는 경우에는 그러하지 아니하다.

제3조제2항제2호에 다목을 다음과 같이 신설한다.

다. 관리계획에 법 제43조의3제3호 및 제4호의 사항을 포함하는 경우 : 2만제곱미터

제15조의4를 다음과 같이 신설한다.

제15조의4(소규모재개발사업의 시행예정구역 지정 등) ① 법 제17조의2제1항에 따라 소규모재개발사업에 관하여 토지등소유자의 동의를 받으려는 자는 다음 각 호의 사항을 설명·고지하고 국토교통부령으로 정하는 동의서에 토지등소유자의 동의를 받아야 한다.

1. 동의를 받으려는 사항 및 목적
2. 동의로 인하여 의제되는 사항

3. 법 제23조에 따른 동의의 철회 또는 반대의사 표시의 절차 및 방법

② 법 제17조의2제2항제4호에서 “대통령령으로 정하는 사항”이란 다음 각 호의 사항을 말한다.

1. 사업의 명칭 및 시행예정기간

2. 토지이용계획 · 정비기반시설 · 공동이용시설 설치계획 및 교통계획

3. 사업시행예정구역 및 주변지역의 도시 · 군계획시설 및 정비기반시설의 설치현황

4. 그 밖에 시 · 도조례로 정하는 사항

③ 시장 · 군수등은 법 제17조의2제3항에 따라 주민설명회를 개최하려면 해당 지방자치단체의 공보 또는 해당 지역에서 발간되는 일간신문 및 시 · 군 또는 구의 인터넷 홈페이지 등에 다음 각 호의 사항을 주민설명회 개최 14일 전까지 1회 이상 공고하여야 한다.

1. 주민설명회의 개최목적

2. 주민설명회의 개최예정일시 및 장소

3. 사업시행예정구역의 개요

4. 그 밖에 주민설명회 개최에 필요한 사항

④ 시장 · 군수등은 법 제17조의2제3항에 따라 주민공람을 하는 때에 제3항에 따른 주민설명회 개최에 관한 사항을 함께 공고할 수 있다.

⑤ 법 제17조의2제5항에서 “대통령령으로 정하는 경미한 사항을 변경하는 경우”란 다음 각 호의 사항을 말한다.

1. 사업시행예정구역의 면적을 5퍼센트 미만의 범위에서 변경하는 경

우

2. 사업시행예정기간을 단축하는 경우

3. 정비기반시설 · 공동이용시설의 규모를 확대하거나 그 면적을 10퍼센트 미만의 범위에서 축소하는 경우

4. 계산착오 · 오기 · 누락 또는 이에 준하는 명백한 오류를 수정하는 경우

5. 그 밖에 시 · 도조례로 정하는 사항을 변경하는 경우

⑥ 토지등소유자는 법 제17조의2제7항에 따라 사업시행자의 지정, 주민합의체 구성의 신고 또는 조합설립인가를 신청하기 위하여 동의를 받는 때에는 같은 조 제1항에 따른 동의서의 유효성에 다툼이 없는 동의서를 다시 사용할 수 있다. 이 경우 토지등소유자에게 동의서를 다시 사용할 수 있다는 취지와 반대 의사표시의 절차 및 방법을 서면으로 설명 · 고지하여야 한다.

⑦ 시장 · 군수등은 법 제17조의2제7항에 따라 사업시행예정구역 지정이 취소된 때에는 해당 지방자치단체의 공보에 그 내용을 고시하여야 한다.

⑧ 그 밖에 소규모재개발사업의 사업시행예정구역 지정 절차 및 방법 등에 필요한 세부사항은 시 · 도조례로 정할 수 있다.

제19조 중 “법 제22조제4항”을 “법 제22조제7항”으로 한다.

제20조제1항 각 호 외의 부분 중 “제3항”을 “제4항”으로 하고, 같은 조 제3항 중 “전단 및 같은 조 제2항”을 “전단, 같은 조 제3항 및 제4항”으

로 하며, 같은 조에 제4항을 다음과 같이 신설한다.

④ 법 제23조제1항에 따라 설립된 조합은 같은 조 제5항에 따라 조합 총회의 의결을 거쳐 인가받은 사항을 변경하여 소규모재개발사업으로 전환하여 시행할 수 있다. 다만, 제3조제4호에 따른 소규모재개발사업의 대상지역 요건을 모두 충족하는 경우로 한정한다.

제21조 각 호 외의 부분 중 “법 제23조제4항”을 “법 제23조제5항”으로 한다.

제23조 후단 중 ““자율주택정비사업 또는 가로주택정비사업”을 ““자율주택정비사업, 가로주택정비사업 또는 소규모재개발사업””으로 한다.

제24조제1항에 제3호의2를 다음과 같이 신설하고, 같은 조 제2항 각 호 외의 부분 전단 중 “법 제22조제2항”을 “법 제22조제5항”으로, “법 제23조제1항 및 제2항”을 “법 제23조제1항, 제2항 및 제4항”으로 한다.

3의2. 「건축법」 제69조에 따른 특별건축구역 및 같은 법 제77조의2에 따른 특별가로구역

제30조제3호 후단 중 “정관등(법 제28조제5항에 따른 정관등을 말한다. 이하 같다)”을 “정관등”으로 한다.

제31조제1항제4호 중 “제27조제2항제3호 및 제30조제3호”를 “제30조제3호”로 하고, 같은 조 제3항을 다음과 같이 한다.

③ 법 제33조제1항제3호, 제5호 및 제8호에 따른 재산 또는 권리의 평가에 관하여 법 제56조제2항제1호를 준용한다.

제3장제3절에 제34조의2를 다음과 같이 신설한다.

제34조의2(이주대책의 수립 등 손실보상) ① 사업시행자는 법 제35조의2

제1항에 따라 토지 등의 수용 또는 사용으로 인하여 주거용 건축물을 제공함에 따라 생활의 근거를 상실하게 되는 자(이하 “이주대책대상자”라 한다)를 위하여 이주대책을 수립·실시하거나 이주정착금을 지급하여야 한다.

② 제1항에서 법 제17조의2제6항 또는 법 제43조의2제3항에 따른 고시일부터 계약체결일 또는 수용체결일까지 계속하여 거주하고 있지 아니한 건축물의 소유자는 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률 시행령」 제40조제5항제2호에 따라 이주대책대상자에서 제외한다. 다만, 같은 호 단서(같은 호 마목은 제외한다)에 해당하는 경우에는 그러하지 아니하다.

③ 법 제35조의2제1항에 따라 토지 등의 수용 또는 사용으로 인한 영업의 폐지 또는 휴업에 대하여 손실을 평가하는 경우 영업의 휴업기간은 4개월 이내로 한다. 다만, 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 실제 휴업기간으로 하되, 그 휴업기간은 2년을 초과할 수 없다.

1. 해당 사업을 위한 영업의 금지 또는 제한으로 인하여 4개월 이상의 기간동안营业을 할 수 없는 경우
2. 영업시설의 규모가 크거나 이전에 고도의 정밀성을 요구하는 등 해당 영업의 고유한 특수성으로 인하여 4개월 이내에 다른 장소로 이전하는 것이 어렵다고 객관적으로 인정되는 경우

④ 제3항에 따라 영업손실을 보상하는 경우 보상대상자의 인정시점은

법 제17조의2제6항 또는 법 제43조의2제3항에 따른 고시일로 본다.

⑤ 주거이전비를 보상하는 경우 보상대상자의 인정시점은 법 제17조의2제6항 또는 법 제43조의2제3항에 따른 고시일로 본다.

제4장에 제38조의2부터 제38조의6까지를 각각 다음과 같이 신설한다.

제38조의2(소규모주택정비 관리계획의 대상지역) 법 제43조의2제1항에서 “대통령령으로 정하는 요건을 갖춘 지역”이란 다음 각 호의 요건을 모두 충족한 지역을 말한다.

1. 해당 지역의 면적이 10만제곱미터 미만일 것
2. 노후·불량건축물의 수가 해당 지역의 전체 건축물 수의 2분의 1 이상일 것
3. 다음 각 목에 해당하는 구역·지구는 제외할 것

가. 「도시 및 주거환경정비법」 제2조제1호·제5조제9호에 따른 정비구역·정비예정구역. 다만, 같은 법 제23조제1항제1호의 방법으로 주거환경개선사업을 시행하는 정비구역·정비예정구역은 제외한다.

나. 「도시재정비촉진을 위한 특별법」 제2조제1호에 따른 재정비촉진지구. 다만, 같은 법 제2조제6호에 따른 존치지역은 제외한다.

다. 「도시개발법」 제2조제1항제1호에 따른 도시개발구역

라. 광역적 개발이 필요한 구역·지구로서 시·도조례로 정하는 구역·지구

제38조의3(소규모주택정비 관리계획의 경미한 변경) 법 제43조의2제2항에서 “대통령령으로 정하는 경미한 사항을 변경하는 경우”이란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우를 말한다.

1. 관리지역 면적의 5퍼센트 미만에서 변경하는 경우
2. 관리지역에서 시행되는 소규모주택정비사업의 완료 목표 연도의 3년 이내에 변경하는 경우
3. 법 제43조의3제5호 및 제7호에서 정한 사항을 완화하지 않는 범위에서 소규모주택정비사업에 관한 추진계획을 변경하는 경우
4. 정비기반시설·공동이용시설의 규모를 확대하거나 그 면적을 10퍼센트 미만의 범위에서 축소하는 경우
5. 계산착오·오기·누락 또는 이에 준하는 명백한 오류를 수정하는 경우
6. 그 밖에 시·도조례로 정하는 사항을 변경하는 경우

제38조의4(소규모주택정비 관리계획의 내용) 법 제43조의3에서 “대통령령으로 정하는 사항”이란 다음 각 호의 사항을 말한다.

1. 시장·군수등 또는 토지주택공사등이 시행하는 다음 각 목에 해당하는 사업 계획
가. 「공공주택 특별법」 제2조제3호에 따른 공공주택사업
나. 「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법」 제2조제1항제7호에 따른 도시재생사업
2. 정비기반시설·공동이용시설 설치를 위한 자원조달에 관한 사항

3. 그 밖에 관리지역에서 소규모주택정비사업의 시행을 위한 사항으로서 시·도조례로 정하는 사항

제38조의5(소규모주택정비 관리지역에 대한 특례) 법 제43조의4제2항에서 “대통령령으로 정하는 지역”이란 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」에 따라 시·도조례로 정하는 세분화하여 정하는 용도지역에도 불구하고 같은 법 제30조제1항제1호나목에 따른 일반주거지역으로서 다음 각 호의 구분에 따른 지역을 말한다.

1. 제1종일반주거지역: 제2종일반주거지역
2. 제2종일반주거지역: 제3종일반주거지역

제38조의6(소규모주택정비 관리지역에서의 임대주택 공급 및 인수) ① 사업시행자가 법 제43조의5제1항에 따라 임대주택을 공급하는 경우에는 시·도지사, 시장·군수등, 토지주택공사등(이하 이 조에서 “인수자”라 한다) 순으로 우선하여 인수할 수 있다.

② 시·도지사는 사업시행자가 법 제30조에 따른 사업시행계획서를 작성하기 전까지 제1항에 따른 인수자가 정해지지 않은 경우에는 국토교통부장관에게 인수자 지정을 요청해야 한다.

③ 국토교통부장관은 제2항에 따라 시·도지사로부터 인수자 지정 요청을 받은 경우에는 30일 이내에 인수자를 지정하여 시·도지사에게 통보해야 하며, 시·도지사는 지체 없이 이를 시장·군수등에게 알려 그 인수자와 임대주택의 공급에 관하여 협의하게 해야 한다.

④ 제1항 및 제3항에 따른 임대주택의 인수계약 체결을 위한 사전협

의, 인수계약의 체결, 인수대금의 지급방법 등 필요한 사항은 인수자가 따로 정하는 바에 따른다.

⑤ 법 제43조의5제4항에서 “대통령령으로 정하는 임대주택”은 「공공주택 특별법 시행령」 제2조제1항제2호부터 제4호까지 및 제3호의2의 공공임대주택을 말한다.

제40조제1항제5호 중 “건축물(7층 이하의 건축물로 한정한다)”을 “건축물”로, “2분의 1”을 “다음의 구분에 따른”으로 하고, 같은 호에 각 목을 다음과 같이 신설하며, 같은 항에 제5호의2를 다음과 같이 신설한다.

가. 7층 이하의 건축물: 2분의 1 범위

나. 관리지역에 위치한 15층 이하의 건축물: 2분의 1 범위

5의2. 「건축법」 제61조제2항제2호에 따른 건축물(관리지역에 위치한 건축물로 한정한다)의 높이 제한기준: 「건축법 시행령」 제86조 제3항제2호에서 정하는 범위

제4장에 제40조의2, 제42조의2 및 제44조의2를 각각 다음과 같이 신설한다.

제40조의2(소규모주택정비 관리지역의 거점사업 결합) ① 법 제48조제5항에 따라 관리지역에서 서로 연결한 사업시행구역을 하나의 사업시행구역으로 통합하여 시행하려는 경우 법 제2조제1항제3호 각 목의 구분에 따른 사업으로서 해당 사업시행구역은 각각 조합설립 또는 사업시행자 지정 동의요건 이상에 해당하는 자의 동의를 받아야 한다.

② 제1항에 따라 서로 연결한 사업시행구역을 하나의 사업시행구역으

로 통합하여 시행하는 경우에는 주민합의체, 조합 또는 주민대표회의 등을 통합하여 구성할 수 있다.

③ 제1항 및 제2항에 따른 서로 연결한 사업시행구역을 하나의 사업시행구역으로 통합 시행하는 방법과 절차에 관한 세부사항은 시·도조례로 정한다.

제42조의2(소규모재개발사업의 용적률 등에 관한 특례) ① 법 제49조의2 제1항에서 “대통령령으로 정하는 지역”이란 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제30조제1항제1호나목에 따른 일반주거지역으로서 다음 각 호의 구분에 따른 범위에서 시·도조례로 정하는 지역을 말한다.

1. 제1종일반주거지역: 제2종일반주거지역 또는 제3종일반주거지역
2. 제2종일반주거지역: 제3종일반주거지역 또는 준주거지역
3. 제3종일반주거지역: 준주거지역

② 제1항 각 호의 구분에 따른 지역 결정에 관하여 필요한 세부사항은 시·도조례로 정할 수 있다.

③ 법 제49조의2제2항에서 “대통령령으로 정하는 주택 등 건축물”은 다음 각 호의 주택 또는 건축물을 말한다.

1. 「공공주택 특별법 시행령」 제2조제1항제2호부터 제4호까지 및 제3호의2의 공공임대주택

2. 시·도조례로 정하는 건축물

④ 법 제49조의2제2항에 따른 주택 등 건축물의 인수계약 체결을 위한

사전협의, 인수계약의 체결, 인수대금의 지급방법 등 필요한 사항은 제38조의6제1항부터 제4항까지를 준용한다.

⑤ 법 제49조의2제4항에서 “대통령령으로 정하는 임대주택”은 「공공주택 특별법 시행령」 제2조제1항제2호부터 제4호까지 및 제3호의2의 공공임대주택을 말한다.

⑥ 제1항부터 제5항까지에서 규정한 사항 외에 소규모재개발사업의 용적률 등에 관한 특례에 관하여 필요한 사항은 시·도조례로 정할 수 있다.

제44조의2(「도시 및 주거환경정비법」의 준용) 사업시행자는 법 제55조제2항제2호에 따라 국유·공유 재산 처분 등에 관한 내용을 사업시행계획서에 포함하는 경우에는 사업시행계획서를 작성하기 전에 해당 내용에 관하여 시장·군수등에게 협의를 요청할 수 있다.

부 칙

제1조(시행일) 이 영은 2021년 9월 14일부터 시행한다.

신·구조문대비표

현행	개정안
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.	제3조(소규모주택정비사업 대상 지역) ① ----- ----- ----- ----- ----- -----.
1. <u>자율주택정비사업</u> : 「국가균형발전 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」 제2조	1. <u>자율주택정비사업</u> : 법 제2조제1항제8호 및 제9호에 따른 <u>빈집밀집구역 및 소규모주택정비 관리지역</u> (이하 “ <u>관리지역</u> ”이라 한다), ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- -----

제1항제5호의 도시재생활성화 지역 또는 그 밖에 특별시·광역시·특별자치시·도·특별자치도 또는 「지방자치법」 제175조에 따른 서울특별시·광역시 및 특별자치시를 제외한 인구 50만 이상 대도시의 조례(이하 “시·도조례”라 한다)로 정하는 지역으로서 다음 각 목의 요건을 모두 충족한 지역	----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- -----
가. 노후·불량건축물의 수가 해당 사업시행구역의 전체 건축물 수의 3분의 2 이상 일 것	가. ----- ----- ----- ----- - <u>것(다만, 관리지역 내에서 시행하는 경우에는 시·도조례로 비율의 10퍼센트포인트 범위에서 증감할 수 있다)</u>
나.·다. (생략)	나.·다. (현행과 같음)
2. 가로주택정비사업: 가로구역의 전부 또는 일부로서 다음 각 목의 요건을 모두 충족한 지역	2. ----- ----- ----- ----- --
가. 해당 사업시행구역의 면적이 1만제곱미터 미만일	가. ----- -----

것. 다만, 다음의 요건을 모두 충족하는 경우에는 2만제곱미터 미만으로 할 수 있다. 1) ~ 3) (생략) 나. 노후·불량건축물의 수가 해당 사업시행구역 전체 건축물 수의 3분의 2 이상일 것 다. (생략) 3. (생략) <신설>	-. ---- 법 제43조의2제3항에 따라 승인·고시된 소규모주택정비 관리계획(이하 “관리계획”이라 한다)에 법 제43조의3제3호 및 제4호의 사항을 포함하는 경우 또는 다음---. 1) ~ 3) (현행과 같음) 나. ----- ----- - 것(다만, 관리지역 내에서 시행하는 경우에는 시·도조례로 비율의 10퍼센트포인트 범위에서 증감할 수 있다) 다. (현행과 같음) 3. (현행과 같음) 4. 소규모재개발사업: 「도시철도법」, 「철도사업법」 등에 따른 역(사업계획 또는 실시계획 승인을 받은 개통예정역을 포함한다)의 승강장 경계로부터 반경 350미터 이내(지역 여건 등을 고려하여 해당 기준의 100분의 30의 범위에	서 시·도조례로 증감할 수 있다)인 역세권 또는 「국토의계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제30조제1항제3호다목의 준공역지역으로서 다음 각 목의 요건을 모두 충족한 지역 가. 해당 사업시행구역의 면적이 5천제곱미터 미만일 것 나. 노후건축물의 수가 해당 사업시행구역의 전체 건축물 수의 3분의 2 이상일 것. 다만, 지역 여건 등을 고려하여 해당 기준의 100분의 25의 범위에서 시·도조례로 증감할 수 있다. 다. 해당 사업시행구역은 국토교통부령으로 정하는 도로에 접할 것 ② ----- ----- -----. 1. ----- ----- -----
		② 제1항제2호 각 목 외의 부분에 따른 가로구역은 다음 각 호의 요건을 모두 충족해야 한다. 1. 해당 가로구역은 국토교통부령으로 정하는 도로 및 시설로 둘러싸인 일단(一團)의 지

역일 것 <단서 신설>	-- 것. 다만, 관리계획에 법 제43조의3제3호 및 제4호의 사항을 포함하는 경우에는 그러하지 아니하다.	적
2. 해당 가로구역의 면적은 1만 제곱미터 미만일 것. 다만, 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 경우에는 다음 각 목의 구분에 따른 면적 미만으로 할 수 있다. 가.·나. (생략) <신설>	2. ----- -----. ----- ----- -----. 가.·나. (현행과 같음) 다. 관리계획에 법 제43조의3 제3호 및 제4호의 사항을 포함하는 경우 : 2만제곱미터	2. 동의로 인하여 의제되는 사항 3. 법 제23조에 따른 동의를 철회 또는 반대의사 표시의 절차 및 방법 ② 법 제17조의2제2항제4호에서 “대통령령으로 정하는 사항”이란 다음 각 호의 사항을 말한다. 1. 사업의 명칭 및 시행예정기간 2. 토지이용계획·정비기본시설·공동이용시설 설치계획 및 교통계획 3. 사업시행예정구역 및 주변지역의 도시·군계획시설 및 정비기본시설의 설치현황 4. 그 밖에 시·도 조례로 정하는 사항 ③ 시장·군수등은 법 제17조의2제3항에 따라 주민설명회를 개최하려면 해당 지방자치단체의 공보 또는 해당 지역에서 발간되는 일간신문 및 시·군 또는 구의 인터넷 홈페이지 등에 다
3. (생략) <신설>	3. (현행과 같음) 제15조의4(소규모재개발사업의 시행예정구역 지정 등) ① 법 제17조의2제1항에 따라 소규모재개발사업에 관하여 토지등소유자의 동의를 받으려는 자는 다음 각 호의 사항을 설명·고지하고 국토교통부령으로 정하는 동의서에 토지등소유자의 동의를 받아야 한다. 1. 동의를 받으려는 사항 및 목	

음 각 호의 사항을 주민설명회 개최 14일 전까지 1회 이상 공고하여야 한다.

1. 주민설명회의 개최목적
2. 주민설명회의 개최예정일시 및 장소
3. 사업시행예정구역의 개요
4. 그 밖에 주민설명회 개최에 필요한 사항

④ 시장·군수등은 법 제17조의 2제3항에 따라 주민공람을 하는 때에 제3항에 따른 주민설명회 개최에 관한 사항을 함께 공고할 수 있다.

⑤ 법 제17조의2제5항에서 “대통령령으로 정하는 경미한 사항을 변경하는 경우”란 다음 각 호의 사항을 말한다.

1. 사업시행예정구역의 면적을 5퍼센트 미만의 범위에서 변경하는 경우
2. 사업시행예정기간을 단축하는 경우
3. 정비기반시설·공동이용시설의 규모를 확대하거나 그 면적을 10퍼센트 미만의 범위에

서 축소하는 경우

4. 계산착오·오기·누락 또는 이에 준하는 명백한 오류를 수정하는 경우

5. 그 밖에 시·도조례로 정하는 사항을 변경하는 경우

⑥ 토지등소유자는 법 제17조의 2제7항에 따라 사업시행자의 지정, 주민합의체 구성의 신고 또는 조합설립인가를 신청하기 위하여 동의를 받는 때에는 같은 조 제1항에 따른 동의서의 유효성에 다툼이 없는 동의서를 다시 사용할 수 있다. 이 경우 토지등소유자에게 동의서를 다시 사용할 수 있다는 취지와 반대 의사표시의 절차 및 방법을 서면으로 설명·고지하여야 한다.

⑦ 시장·군수등은 법 제17조의 2제7항에 따라 사업시행예정구역 지정이 취소된 때에는 해당 지방자치단체의 공보에 그 내용을 고지하여야 한다.

⑧ 그 밖에 소규모재개발사업의 사업시행예정구역 지정 절차 및 방법 등에 필요한 세부사항은

층수·용적률 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 시·도도시계획위원회의 심의(건축위원회와 도시계획위원회가 공동으로 하는 심의를 포함한다)를 거친 사항은 제외한다. 1. ~ 3. (생략) <u><신설></u> 4. ~ 7. (생략) ② 토지등소유자는 시장·군수등에게 <u>법 제22조제2항</u>에 따라 주민합의서를 신고하거나 <u>법 제23조제1항 및 제2항</u>에 따라 조합설립인가를 신청하기 전에 다음 각 호의 구분에 따른 사항에 관한 사전결정을 신청할 수 있다. 이 경우 신청 절차, 신청 서	----- ----- -----. ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- 1. ~ 3. (현행과 같음) 3의2. 「건축법」 제69조에 따른 특별건축구역 및 같은 법 제77조의2에 따른 특별가로구역 4. ~ 7. (현행과 같음) ② ----- ----- <u>법 제22조제5항</u>----- ----- <u>법 제23조제1항, 제2항 및 제4항</u>----- ----- ----- ----- -----.	류, 통지 등에 관하여는 「건축법」 제10조제5항을 준용한다. 1.·2. (생략) 제30조(관리처분계획의 내용 등) 법 제33조제1항제9호에서 “대통령령으로 정하는 사항”이란 다음 각 호의 사항을 말한다. 1.·2. (생략) 3. 제31조제1항제4호에 따른 비용의 부담비율에 의한 대지 및 건축물의 분양계획과 그 비용부담의 한도·방법 및 시기. 이 경우 비용부담에 의하여 분양받을 수 있는 한도는 <u>정관등(법 제28조제5항에 따른 정관등을 말한다. 이하 같다)</u>에서 따로 정하는 경우를 제외하고는 기존 토지 또는 건축물의 가격의 비율에 따라 부담할 수 있는 비용의 50퍼센트를 기준으로 정한다. 4. ~ 6. (생략) 제31조(관리처분의 방법) ① 법 제33조에 따른 가로주택정비사업 관리처분의 방법은 다음 각 호와 같다.	----- -----. 1.·2. (현행과 같음) 제30조(관리처분계획의 내용 등) ----- ----- ----- -----. 1.·2. (현행과 같음) 3. ----- ----- ----- ----- -----. ----- <u>정관등</u>----- ----- ----- ----- ----- -----. 4. ~ 6. (현행과 같음) 제31조(관리처분의 방법) ① ----- ----- ----- ----- -----.
--	---	--	--

1. ~ 3. (생략)

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 제27조제2항제3호 및 제30조제3호에 따라 토지등소유자가 부담하는 비용의 비율에 따라 분양할 것

5. ~ 7. (생략)

② (생략)

③ 법 제33조제1항제3호·제5호 및 제8호에 따른 재산 또는 권리의 평가에 관하여 법 제56조에 따라 「도시 및 주거환경정비법」 제74조제2항을 준용하는 경우 같은 항 제1호나목의 “재건축사업”은 “가로주택정비사업 또는 소규모재건축사업”으로, “조합총회”는 “조합총회, 주민합의체 회의, 법 제25조제2항에 따른 주민대표회의 또는

1. ~ 3. (현행과 같음)

4. -----

----- 제30조제3호 -----

5. ~ 7. (현행과 같음)

② (현행과 같음)

③ 법 제33조제1항제3호, 제5호 및 제8호에 따른 재산 또는 권리의 평가에 관하여 법 제56조제2항제1호를 준용한다.

같은 조 제3항 전단에 따른 토지등소유자 전체회의”로 본다.

<신설>

제34조의2(이주대책의 수립 등 손실보상) ① 사업시행자는 법 제35조의2제1항에 따라 토지 등의 수용 또는 사용으로 인하여 주거용 건축물을 제공함에 따라 생활의 근거를 상실하게 되는 자(이하 “이주대책대상자”라 한다)를 위하여 이주대책을 수립·실시하거나 이주정착금을 지급하여야 한다.

② 제1항에서 법 제17조의2제6항 또는 법 제43조의2제3항에 따른 고시일부터 계약체결일 또는 수용재결일까지 계속하여 거주하고 있지 아니한 건축물의 소유자는 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률 시행령」 제40조제5항제2호에 따라 이주대책대상자에서 제외한다. 다만, 같은 호 단서(같은 호 마목은 제외한다)에 해당하는 경우에는 그러하지 아니하다.

③ 법 제35조의2제1항에 따라

토지 등의 수용 또는 사용으로 인한 영업의 폐지 또는 휴업에 대하여 손실을 평가하는 경우 영업의 휴업기간은 4개월 이내로 한다. 다만, 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 실제 휴업기간으로 하되, 그 휴업기간은 2년을 초과할 수 없다.

1. 해당 사업을 위한 영업의 금지 또는 제한으로 인하여 4개월 이상의 기간동안 영업을 할 수 없는 경우

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

④ 제3항에 따라 영업손실을 보상하는 경우 보상대상자의 인정시점은 법 제17조의2제6항 또는 법 제43조의2제3항에 따른 고시일로 본다.

⑤ 주거이전비를 보상하는 경우

<신 설>

보상대상자의 인정시점은 법 제17조의2제6항 또는 법 제43조의2제3항에 따른 고시일로 본다.

제38조의2(소규모주택정비 관리계획의 대상지역) 법 제43조의2제1항에서 “대통령령으로 정하는 요건을 갖춘 지역”이란 다음 각 호의 요건을 모두 충족한 지역을 말한다.

1. 해당 지역의 면적이 10만제곱미터 미만일 것

2. 노후·불량건축물의 수가 해당 지역의 전체 건축물 수의 2분의 1 이상일 것

3. 다음 각 목에 해당하는 구역·지구는 제외할 것

가. 「도시 및 주거환경정비법」 제2조제1호·제5조제9호에 따른 정비구역·정비예정구역. 다만, 같은 법 제23조제1항제1호의 방법으로 주거환경개선사업을 시행하는 정비구역·정비예정구역은 제외한다.

나. 「도시재정비촉진을 위한 특별법」 제2조제1호에 따

<신 설>

른 재정비촉진지구. 다만,
같은 법 제2조제6호에 따
른 존치지역은 제외한다.
다. 「도시개발법」 제2조제1
항제1호에 따른 도시개발
구역
라. 광역적 개발이 필요한 구
역·지구로서 시·도조례
로 정하는 구역·지구
제38조의3(소규모주택정비 관리
계획의 경미한 변경) 법 제43조
의2제2항에서 “대통령령으로
정하는 경미한 사항을 변경하는
경우”이란 다음 각 호의 어느
하나에 해당하는 경우를 말한
다.
1. 관리지역 면적의 5퍼센트 미
만에서 변경하는 경우
2. 관리지역에서 시행되는 소규
모주택정비사업의 완료 목표
연도의 3년 이내에서 변경하
는 경우
3. 법 제43조의3제5호 및 제7호
에서 정한 사항을 완화하지
않는 범위에서 소규모주택정
비사업에 관한 추진계획을 변

<신 설>

경하는 경우
4. 정비기반시설·공동이용시설
의 규모를 확대하거나 그 면
적을 10퍼센트 미만의 범위에
서 축소하는 경우
5. 계산착오·오기·누락 또는
이에 준하는 명백한 오류를
수정하는 경우
6. 그 밖에 시·도조례로 정하
는 사항을 변경하는 경우
제38조의4(소규모주택정비 관리
계획의 내용) 법 제43조의3에서
“대통령령으로 정하는 사항”이
란 다음 각 호의 사항을 말한다.
1. 시장·군수등 또는 토지주택
공사등이 시행하는 다음 각
목에 해당하는 사업 계획
가. 「공공주택 특별법」 제2
조제3호에 따른 공공주택
사업
나. 「도시재생 활성화 및 지
원에 관한 특별법」 제2조
제1항제7호에 따른 도시재
생사업
2. 정비기반시설·공동이용시설
설치를 위한 재원조달에 관한

<신 설>

사항
3. 그 밖에 관리지역에서 소규모주택정비사업의 시행을 위한 사항으로서 시·도조례로 정하는 사항

제38조의5(소규모주택정비 관리지역에 대한 특례) 법 제43조의 4제2항에서 “대통령령으로 정하는 지역”이란 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」에 따라 시·도조례로 정하는 세분화하여 정하는 용도지역에도 불구하고 같은 법 제30조제1항제1호나목에 따른 일반주거지역으로서 다음 각 호의 구분에 따른 지역을 말한다.

1. 제1종일반주거지역: 제2종일반주거지역
2. 제2종일반주거지역: 제3종일반주거지역

<신 설>

제38조의6(소규모주택정비 관리지역에서의 임대주택 공급 및 인수) ① 사업시행자가 법 제43조의5제1항에 따라 임대주택을 공급하는 경우에는 시·도지사, 시장·군수등, 토지주택공사등

(이하 이 조에서 “인수자”라 한다) 순으로 우선하여 인수할 수 있다.

② 시·도지사는 사업시행자가 법 제30조에 따른 사업시행계획서를 작성하기 전까지 제1항에 따른 인수자가 정해지지 않은 경우에는 국토교통부장관에게 인수자 지정을 요청해야 한다.

③ 국토교통부장관은 제2항에 따라 시·도지사로부터 인수자 지정 요청을 받은 경우에는 30일 이내에 인수자를 지정하여 시·도지사에게 통보해야 하며, 시·도지사는 지체 없이 이를 시장·군수등에게 알려 그 인수자와 임대주택의 공급에 관하여 협의하게 해야 한다.

④ 제1항 및 제3항에 따른 임대주택의 인수계약 체결을 위한 사전협의, 인수계약의 체결, 인수대금의 지급방법 등 필요한 사항은 인수자가 따로 정하는 바에 따른다.

⑤ 법 제43조의5제4항에서 “대통령령으로 정하는 임대주택”

	은 「공공주택 특별법 시행령」 제2조제1항제2호부터 제4호까지 및 제3호의2의 공공임대주택을 말한다.
제40조(건축규제의 완화 등에 관한 특례) ① 법 제48조제1항 각 호 외의 부분에서 “대통령령으로 정하는 범위”란 다음 각 호의 구분에 따른 범위를 말한다.	제40조(건축규제의 완화 등에 관한 특례) ① ----- ----- -----.
1. ~ 4. (생 략)	1. ~ 4. (현행과 같음)
5. 「건축법」 제61조제2항제1호에 따른 건축물(7층 이하의 건축물로 한정한다)의 높이 제한 기준: 2분의 1 범위	5. ----- ----- 건축물----- ----- ----- 다음의 구분에 따른 -----
<신 설>	가. 7층 이하의 건축물: 2분의 1 범위
<신 설>	나. 관리지역에 위치한 15층 이하의 건축물: 2분의 1 범위
<신 설>	5의2. 「건축법」 제61조제2항제2호에 따른 건축물(관리지역에 위치한 건축물로 한정한다)의 높이 제한기준: 「건축법 시행령」 제86조제3항제2호에서 정하는 범위

6. (생 략) ② ~ ⑤ (생 략) <신 설>	6. (현행과 같음) ② ~ ⑤ (현행과 같음) 제40조의2(소규모주택정비 관리지역의 거점사업 결합) ① 법 제48조제5항에 따라 관리지역에서 서로 연결한 사업시행구역을 하나의 사업시행구역으로 통합하여 시행하려는 경우 법 제2조제1항제3호 각 목의 구분에 따른 사업으로서 해당 사업시행구역은 각각 조합설립 또는 사업시행자 지정 동의요건 이상에 해당하는 자의 동의를 받아야 한다.
	② 제1항에 따라 서로 연결한 사업시행구역을 하나의 사업시행구역으로 통합하여 시행하는 경우에는 주민합의체, 조합 또는 주민대표회의 등을 통합하여 구성할 수 있다.
	③ 제1항 및 제2항에 따른 서로 연결한 사업시행구역을 하나의 사업시행구역으로 통합 시행하는 방법과 절차에 관한 세부사항은 시·도조례로 정한다.
<신 설>	제42조의2(소규모재개발사업의

용적률 등에 관한 특례) ① 법 제49조의2제1항에서 “대통령령으로 정하는 지역”이란 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제30조제1항제1호나목에 따른 일반주거지역으로서 다음 각 호의 구분에 따른 범위에서 시·도조례로 정하는 지역을 말한다.

1. 제1종일반주거지역: 제2종일반주거지역 또는 제3종일반주거지역

2. 제2종일반주거지역: 제3종일반주거지역 또는 준주거지역

3. 제3종일반주거지역: 준주거지역

② 제1항 각 호의 구분에 따른 지역 결정에 관하여 필요한 세부사항은 시·도조례로 정할 수 있다.

③ 법 제49조의2제2항에서 “대통령령으로 정하는 주택 등 건축물”은 다음 각 호의 주택 또는 건축물을 말한다.

1. 「공공주택 특별법 시행령」 제2조제1항제2호부터 제4호까

<신 설>

지 및 제3호의2의 공공임대주택

2. 시·도조례로 정하는 건축물

④ 법 제49조의2제2항에 따른 주택 등 건축물의 인수계약 체결을 위한 사전협의, 인수계약의 체결, 인수대금의 지급방법 등 필요한 사항은 제38조의6제1항부터 제4항까지를 준용한다.

⑤ 법 제49조의2제4항에서 “대통령령으로 정하는 임대주택”은 「공공주택 특별법 시행령」 제2조제1항제2호부터 제4호까지 및 제3호의2의 공공임대주택을 말한다.

⑥ 제1항부터 제5항까지에서 규정한 사항 외에 소규모재개발사업의 용적률 등에 관한 특례에 관하여 필요한 사항은 시·도조례로 정할 수 있다.

제44조의2(「도시 및 주거환경정비법」의 준용) 사업시행자는 법 제55조제2항제2호에 따라 국유·공유 재산 처분 등에 관한 내용을 사업시행계획서에 포함하는 경우에는 사업시행계획서

를 작성하기 전에 해당 내용에 관하여 시장·군수등에게 협의 를 요청할 수 있다.

〈 의안 소관 부서명 〉

국토교통부 주거재생과	
연 락 처	(044) 201 - 4942