수원시 공고 제2023-1095호

「수원시 빈집 및 소규모주택 정비에 관한 조례」를 일부 개정함에 있어 그 취지와 주요내용을 미리 알려 주민의 의견을 듣고자 개정안을 「행정절차법」 제41조 및「수원시 자치법규안 입법예고에 관한 조례」제2조에 따라 다음과 같이 입법예고합니다.

2023년 4월 18일

수 원 시 장

수원시 빈집 및 소규모주택 정비에 관한 조례 일부개정조례안 입법예고

1. 개정이유

○ 건축 규제 완화 내용 등을 신설하여 소규모주택정비사업 활성화를 위한 제도적인 근거를 마련하고, 신규사업 반영 및 법령과의 정합성을 고려한 조례 정비를 실시하여 체계적인 소규모주택정비사업 추진을 도모하고자 함

2. 주요내용

가. 제2종일반주거지역에서 가로주택정비사업으로 건설하는 건축물의 층수 제한을 삭제(안 제17조)

나. 정비기반시설 등을 설치 시 용적률 완화를 위한 산정방법을 규정(안 제26조)

다. 법령 개정 사항 반영 및 조례 정비

3. 개정조례안 : 붙임

4. 신·구조문 대비표 : 붙임

5. 의견제출

이 규칙의 개정안에 대하여 의견이 있는 단체 또는 개인은 2023년 5월 8일까지 다음 사항을 기재한 의견을 작성하여 수원시장(참조 : 수원시 도시정비과장, 전화 : 031-228-3828, FAX : 031-228-3724)에게 제출하여 주시기 바랍니다.

가. 제출방법 : 서면, 우편(제출기한 내 도착분에 한함), 팩스

나. 기재내용 : 성명(단체일 경우 단체명과 대표자명), 주소, 전화번호, 의견내용(찬·반 여부와 그 이유)

다. 제출기관 : 수원시청 도시정비과

주　　소 : 수원시 팔달구 효원로 241(인계동)

우편번호 : 16490

입법예고 사항에 대한 의견서

□ **조례명** : 수원시 빈집 및 소규모주택 정비에 관한 조례안

○ 성명(단체명) :

○ 주　　소 :

○ 연 락 처 :

조례안 내용	찬성여부		의　　견	비 고
	찬 성	반 대		

수원시 조례 제 호

수원시 빈집 및 소규모주택 정비에 관한 조례 일부개정조례안

「수원시 빈집 및 소규모주택 정비에 관한 조례」 일부를 다음과 같이 개정한다.

제1조 중 “「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」 및”을 “「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」, 같은 법 시행령 및”으로, “시행령”을 “시행규칙”으로 한다.

제2조제1항제2호다목 중 “경우에는 고시일”을 “경우에는 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」(이하 “법”이라 한다.) 제18조제2항에 따른 고시일”로 하고, 같은 호 라목 중 “고시일”을 “법 제19조제2항에 따른 고시일”로 한다.

제3조의 제목 “(법령 등과의 관계)”를 “(다른 조례와의 관계)”로 한다.

제6조제3호 중 “사업시행자”를 “영 제12조제2호에 따른 사업시행자”로 하고, **같은 조 제4호** 중 “토지”를 “영 제12조제4호에 따른 토지”로 한다.

제7조 중 “「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」(이하 “법”이라 한다.) 제13조제6호”를 “법 제13조제7호”로 한다.

제10조 중 “법 제22조제3항제8호”를 “법 제22조제6항제8호”로 한다.

제17조를 삭제한다.

제21조제1항을 다음과 같이 하고, **같은 조 제3항** 중 “가로주택정비사업 및 소규모재건축사업으로 조성되는 상가 등”을 “영 제31조제1항제7호에 따른”으로 한다.

① 영 제31조제1항제7호에 따른 주택공급은 「수원시 도시 및 주거환경정비 조례」 제30조제1항을 준용하여 공급한다.

제26조를 다음과 같이 한다.

제26조(공동이용시설 등의 용적률 완화) 영 제40조제4항제1호 및 제2호에 따라 “시·도조례로 정하는 용적률”의 산정방법은 다음 각 호와 같다.

1. 법 제48조제2항제1호에 따른 시설을 설치하는 경우: (1+1.5α)×「수원시 도시계획 조례」 제70조에 따른 용적률, 여기서 α란 해당사업 시행 구역의 전체 면적 대 정비기반시설로 제공하는 면적의 비율을 말하며, 이 경우 관리지역 외 및 소규모재개발사업의 사업시행구역에서는 각각, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제78조 및 관계 법령에 따른 용적률의 상한을 초과하여 적용받을 수 없다.
2. 법 제48조제2항제2호 및 제3호에 따른 시설을 설치하는 경우: 「수원시 도시계획 조례」 제70조에 따른 용적률에 공동이용시설 등에 해당하는 용적률을 더한 용적률로 하되, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제78조 및 관계 법령에 따른 용적률의 상한을 초과하여 적용받을 수 없다.

부 칙

이 조례는 공포한 날부터 시행한다.

소 관 과		도시정비과
입 안 자	실 · 과 장 직위·성명	도시정비과장 홍 대 동
	담당·팀장 직위·성명	정비사업조사팀장 정 지 광
	담 당 자 성명·전화	홍 주 표 031-228-3828

신·구조문 대비표

현 행	개 정 안
제1조(목적) 이 조례는 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」 및 같은 법 시행령에서 조례로 정하도록 한 사항과 그 시행에 필요한 사항을 규정함을 목적으로 한다.	**제1조(목적)** ------- 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」, 같은 법 시행령 및 ---------- 시행규칙----------.
제2조(정의) ① 이 조례에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다. 1. (생 략) 2. “권리산정기준일”이란 소규모주택정비사업으로 인하여 주택 등 건축물을 공급하는 경우 다음 각 목에 정한 날을 말한다. 가.·나. (생 략) 다. 시장 또는 토지주택공사 등이 사업시행자가 되는 경우에는 고시일 라. 지정개발자가 사업시행자로 지정되는 경우에는 고시일 ② (생 략)	**제2조(정의)** ① ----------. 1. (현행과 같음) 2. ---------- 가.·나. (현행과 같음) 다. ---------- 경우에는 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」(이하 “법”이라 한다.)제18조제2항에 따른 고시일 라. ---------- 법 제19조제2항에 따른 고시일 ② (현행과 같음)
제3조(법령 등과의 관계) (생 략)	**제3조**(다른 조례와의 관계) (현행과

	같음)
제6조(사업시행계획인가의 경미한 변경) 영 제11조제11호에서 “그 밖에 시·도 조례로 정하는 사항”이란 다음 각 호에 해당하는 경우를 말한다.	**제6조**(사업시행계획인가의 경미한 변경) ----------.
1.·2. (생 략)	1.·2. (현행과 같음)
3. 사업시행자의 대표자의 성명 및 주소	3. 영 제12조제2호에 따른 사업시행자----------
4. 토지 또는 건축물 등에 관한 명세와 권리자의 성명 및 주소	4. 영 제12조제4호에 따른 토지 ----------
제7조(사업시행계획서의 작성) 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」(이하 “법”이라 한다.) 제13조제6호 및 영 제12조에서 “시·도조례로 정하는 사항”이란 영 제12조 각 호에 해당하는 사항을 말한다.	**제7조**(사업시행계획서의 작성) 법 제13조제7호 ----------.
제10조(주민합의체의 구성 및 운영) 법 제22조제3항제8호 및 영 제19조에서 “시·도조례로 정하는 사항”이란 주민합의체의 운영규약을 말한다.	**제10조**(주민합의체의 구성 및 운영) 법 제22조제6항제8호 ----------.
제17조(가로주택정비사업의 건축물 층수) 영 제29조제1항 단서에 따라 제2종 일반주거지역에서 시행하는 가로주택정비사업으로 건설	**<삭 제>**

하는 건축물의 층수는 15층 이하로 한다.	
제21조(주택공급 기준 등) ① 영 제31조제1항제7호 및 같은 조 제2항제1호에 따른 가로주택정비사업 및 소규모재건축사업의 주택공급은 권리가액이 많은 순서로 분양하되 세부적인 공급기준을 주민합의체 운영규약 또는 조합정관으로 정할 수 있다.	제21조(주택공급 기준 등) ① 영 제31조제1항제7호에 따른 주택공급은 「수원시 도시 및 주거환경정비 조례」제30조제1항을 준용하여 공급한다.
② (생 략)	② (현행과 같음)
③ 가로주택정비사업 및 소규모재건축사업으로 조성되는 상가 등 부대시설·복리시설은 관리처분계획기준일 현재 「수원시 도시 및 주거환경정비조례」제30조제2항을 준용하여 공급한다.	③ 영 제31조제1항제7호에 따른 ----------.
제26조(공동이용시설 등의 용적률 완화) 법 제48조제2항에 따른 "시·도조례로 정하는 용적률"은 「수원시 도시계획조례」제70조에서 정한 용적률에 공동이용시설 등에 해당하는 용적률의 100분의 100을 더한 용적률을 말한다.	제26조(공동이용시설 등의 용적률 완화) 영 제40조제4항제1호 및 제2호에 따라 "시·도조례로 정하는 용적률"의 산정방법은 다음 각 호와 같다. 1. 법 제48조제2항제1호에 따른 시설을 설치하는 경우: (1+1.5α)×「수원시 도시계획 조례」제70조에 따른 용적률, 여기서 α란 해당사업시행 구역의 전체

	면적 대 정비기반시설로 제공하는 면적의 비율을 말하며, 이 경우 관리지역 외 및 소규모재개발사업의 사업시행구역에서는 각각, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」제78조 및 관계 법령에 따른 용적률의 상한을 초과하여 적용받을 수 없다. 2. 법 제48조제2항제2호 및 제3호에 따른 시설을 설치하는 경우: 「수원시 도시계획 조례」 제70조에 따른 용적률에 공동이용시설 등에 해당하는 용적률을 더한 용적률로 하되, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제78조 및 관계 법령에 따른 용적률의 상한을 초과하여 적용받을 수 없다.

붙임1 관계법령 발췌서

□ 빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법

제13조(사업시행계획서의 작성) 사업시행자는 다음 각 호의 사항을 포함하는 사업시행계획서를 작성하여야 한다. 다만, 제3호 및 제4호는 제9조제4호의 방법으로 빈집정비사업을 시행하는 경우에 한정한다.

1. 사업시행구역 및 그 면적
2. 토지이용계획(건축물배치계획을 포함한다)
3. 정비기반시설 및 공동이용시설의 설치계획
4. 임대주택의 건설계획
5. 건축물의 높이 및 용적률 등에 관한 건축계획
6. 수용 또는 사용할 토지 · 물건 또는 권리의 세목과 그 소유자 및 권리자의 성명 · 주소
7. 그 밖에 빈집정비사업 시행을 위하여 필요한 사항으로서 대통령령으로 정하는 바에 따라 특별시 · 광역시 · 특별자치시 · 도 · 특별자치도 또는 「지방자치법」 제198조에 따른 서울특별시 · 광역시 및 특별자치시를 제외한 인구 50만 이상 대도시의 조례(이하 "시 · 도조례"라 한다)로 정하는 사항

제18조(소규모주택정비사업의 공공시행자 지정) ① 시장 · 군수등은 가로주택정비사업, 소규모재건축사업 또는 소규모재개발사업이 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 제17조제3항에도 불구하고 직접 해당 사업을 시행하거나 토지주택공사등(토지주택공사등이 건설업자 또는 등록사업자와 공동으로 시행하는 경우를 포함한다. 이하 이 조 및 제20조에서 같다)을 사업시행자로 지정하여 해당 사업을 시행하게 할 수 있다.

1. 천재지변, 「재난 및 안전관리 기본법」 제27조 또는 「시설물의 안전 및 유지관리에 관한 특별법」 제23조에 따른 사용제한 · 사용금지, 그 밖의 불가피한 사유로 긴급하게 사업을 시행할 필요가 있는 경우
2. 토지등소유자가 제22조에 따른 주민합의체를 신고한 날 또는 조합이 제23조에 따른 조합설립인가를 받은 날부터 3년 이내에 제29조에 따른 사업시행계획인가를 신청하지 아니한 경우
3. 사업이 장기간 지연되거나 권리관계에 대한 분쟁 등으로 해당 조합 또는 토지등소유자가 시행하는 사업을 계속 추진하기 어려운 경우
4. 제54조제4항에 따라 사업시행계획인가가 취소된 경우
5. 사업시행구역의 국유지 · 공유지 면적 또는 국유지 · 공유지와 토지주택공사등이 소유한 토지를 합한 면적이 전체 토지면적의 2분의 1 이상으로서 토지등소유자 과반수가 시장 · 군수등 또는 토지주택공사등을 사업시행자로 지정하는 것에 동의하는 경우
6. 사업시행구역의 토지면적의 2분의 1 이상의 토지소유자와 토지등소유자의 3분의 2 이상에 해당하는 자가 시장 · 군수등 또는 토지주택공사등을 사업시행자로 지정할 것을 요청한 경우

② 시장 · 군수등은 제1항에 따라 직접 가로주택정비사업, 소규모재건축사업 또는 소규모재개발사업을 시행하거나 토지주택공사등을 사업시행자로 지정하는 때에는 14일 이상 주민 공람을 거쳐 의견을 수렴하고 사업시행구역 등 대통령령으로 정하는 사항을 해당 지방자치단체의 공보에 고시하여야 한다. 다만, 제1항제1호의 경우에는 토지등소유자에게 지체 없이 사업의 시행 사유 · 시기 및 방법 등을 통보하여야 한다.

③ 제2항에 따라 사업시행자의 지정 · 고시가 있은 때에는 그 고시일 다음 날에 주민합의체의 신고 또는 조합설립인가가 취소된 것으로 본다.

제19조(소규모주택정비사업의 지정개발자 지정) ① 시장 · 군수등은 가로주택정비사업, 소규모재건축사업 또는 소규모재개발사업의 조합설립을 위하여 제23조에 따른 조합설립 동의요건 이상에 해당하는 자가 대통령령으로 정하는 요건을 갖춘 신탁업자(이하 "지정개발자"라 한다)를 사업시행자로 지정하는 것에 동의하는 때에는 지정개발자를 사업시행자로 지정하여 해당 사업을 시행하게 할 수 있다.

② 시장 · 군수등은 제1항에 따라 지정개발자를 사업시행자로 지정하는 때에는 14일 이상 주민 공람을 거쳐 의견을 수렴하고 사업시행구역 등 대통령령으로 정하는 사항을 해당 지방자치단체의 공보에 고시하여야 한다.

③ 지정개발자는 제1항에 따른 사업시행자 지정에 필요한 동의를 받기 전에 다음 각 호에 관한 사항을 토지등소유자에게 제공하여야 한다.

1. 토지등소유자별 분담금 추산액 및 산출근거
2. 그 밖에 추정분담금의 산출 등과 관련하여 시 · 도조례로 정하는 사항

④ 제2항에 따른 사업시행자의 지정 · 고시가 있은 때에는 그 고시일 다음 날에 주민합의체의 신고 또는 조합설립인가가 취소된 것으로 본다.

제22조(주민합의체의 구성 등) ① 토지등소유자는 다음 각 호에 따라 소규모주택정비사업을 시행하는 경우 토지등소유자 전원의 합의를 거쳐 주민합의체를 구성하여야 한다.

1. 제17조제1항에 따라 자율주택정비사업을 시행하는 경우로서 토지등소유자가 2명 이상인 경우
2. 제17조제3항제1호에 따라 가로주택정비사업 또는 소규모재건축사업을 시행하는 경우로서 토지등소유자가 20명 미만인 경우

② 제17조제3항제1호에 따라 소규모재개발사업을 시행하는 경우에는 토지등소유자의 10분의 8 이상 및 토지면적의 3분의 2 이상의 토지소유자 동의(국유지 · 공유지가 포함된 경우에는 해당 토지의 관리청이 해당 토지를 사업시행자에게 매각하거나 양여할 것을 확인한 서류를 시장 · 군수등에게 제출하는 경우에는 동의한 것으로 본다. 이하 제3항에서 같다)를 받아 주민합의체를 구성하여야 한다. 이 경우 주민합의체의 구성에 동의하지 아니한 토지등소유자도 주민합의체 구성원으로 포함하여야 한다.

③ 제1항제1호에도 불구하고 관리지역에서 시행하는 자율주택정비사업의 경우에는 토지등소유자의

10분의 8 이상 및 토지면적의 3분의 2 이상의 토지소유자 동의를 받아 주민합의체를 구성할 수 있다. 이 경우 주민합의체의 구성에 동의하지 아니한 토지등소유자도 주민합의체 구성원으로 포함하여야 한다.

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.

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 제5항에 따른 주민합의서는 다음 각 호의 사항을 포함하여야 한다.

1. 주민합의체의 명칭
2. 사업시행구역의 위치 및 범위
3. 주민합의체의 목적 및 사업 내용
4. 주민합의체를 구성하는 자의 성명, 주소 및 생년월일(법인, 법인 아닌 사단이나 재단 및 외국인의 경우에는 「부동산등기법」 제49조에 따라 부여된 등록번호를 말한다. 이하 같다)
5. 주민합의체 대표자의 성명, 주소 및 생년월일
6. 시공자 또는 정비사업전문관리업자의 선정 및 변경 방법
7. 주민합의체의 의결사항 및 의결방법
8. 그 밖에 주민합의체의 구성 및 운영에 필요한 사항으로서 시 · 도조례로 정하는 사항

⑦ 주민합의체 대표자는 제5항에 따라 신고한 사항을 변경하는 경우에는 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 변경신고를 하여야 한다. 다만, 대통령령으로 정하는 경미한 사항을 변경하는 경우에는 그러하지 아니하다.

⑧ 주민합의체 대표자는 주민합의체를 해산하는 경우에는 주민합의체를 구성하는 자의 과반수 동의를 받아 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 해산신고를 시장 · 군수등에게 하여야 한다.

⑨ 시장 · 군수등은 제5항에 따라 주민합의체 구성의 신고(제7항에 따라 신고한 사항을 변경하는 경우를 포함한다)가 있거나 제8항에 따라 해산신고가 있는 때에는 14일 이상 주민 공람을 거쳐 의견을 수렴하고 해당 지방자치단체의 공보에 해당 내용을 고시하여야 한다.

⑩ 토지등소유자의 자격 등에 관하여는 제24조를 준용한다. 이 경우 “조합설립인가”는 “주민합의체 구성의 신고”로 본다.

제48조 (건축규제의 완화 등에 관한 특례) ① 사업시행자는 자율주택정비사업(「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법」 제2조제1항제6호나목에 따른 근린재생형 활성화계획에 따라 시행하거나 빈집밀집구역, 관리지역에서 시행하는 경우 또는 시 · 도조례로 정하는 경우로 한정한다),

가로주택정비사업, 소규모재건축사업, 소규모재개발사업 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. 「건축법」 제42조에 따른 대지의 조경기준
2. 「건축법」 제55조에 따른 건폐율의 산정기준(경사지에 위치한 가로구역으로 한정한다)
3. 「건축법」 제58조에 따른 대지 안의 공지기준
4. 「건축법」 제60조 및 제61조에 따른 건축물의 높이 제한
5. 「주택법」 제35조제1항제3호 및 제4호에 따른 부대시설 및 복리시설의 설치기준
6. 제1호부터 제5호까지에서 규정한 사항 외에 사업의 원활한 시행을 위하여 대통령령으로 정하는 사항

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. 정비기반시설
2. 공동이용시설
3. 「주택법」 제2조제14호에 따른 복리시설로서 대통령령으로 정하는 공동시설

③ 시장·군수등은 사업시행자가 빈집정비사업 또는 소규모주택정비사업의 시행으로 건설하는 건축물에 대하여 대통령령으로 정하는 범위에서 「주차장법」 제2조제1호에 따른 주차장을 사용할 수 있는 권리(이하 "주차장 사용권"이라 한다)를 확보하는 경우 그에 상응하는 범위에서 주차장 설치기준을 완화할 수 있다.

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

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

⑥ 제5항에 따라 서로 연접한 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.

□ 빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법 시행령

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.

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

제31조 (관리처분의 방법) ① 법 제33조에 따른 가로주택정비사업 및 소규모재개발사업 관리처분의 방법은 다음 각 호와 같다.

1. 시 · 도조례로 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 시 · 도조례로 정하는 금액 · 규모 · 취득시기 또는 유형에 관한 기준에 부합하지 아니하는 토지등소유자는 시 · 도조례로 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 부대시설 · 복리시설의 공급순위는 기존 토지 또는 건축물의 가격을 고려하여 정할 것. 이 경우 공급순위 선정의 구체적 기준은 시 · 도조례로 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 제33조제1항제3호 · 제5호 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.

제40조(건축규제의 완화 등에 관한 특례) ① 법 제48조제1항 각 호 외의 부분에서 "대통령령으로 정하는 범위"란 다음 각 호의 구분에 따른 범위를 말한다.

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.

④ 법 제48조제2항 후단에 따른 용적률의 산정방법은 다음 각 호와 같다.

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

⑤ 시장·군수등은 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.

1. 특별시장, 광역시장, 시장·군수등 또는 토지주택공사등이 직접 또는 위탁하여 관리·운영하는 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

□ 수원시 빈집 및 소규모주택 정비에 관한 조례

제1장 총칙

제1조(목적) 이 조례는 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」및 같은 법 시행령에서 조례로 정하도록 한 사항과 그 시행에 필요한 사항을 규정함을 목적으로 한다.

제2조(정의) ① 이 조례에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

1. “권리가액”이란 관리처분계획기준일 현재 관리처분계획에 따라 산정된 종전 토지등의 총가액을 말한다.
2. “권리산정기준일”이란 소규모주택정비사업으로 인하여 주택 등 건축물을 공급하는 경우 다음 각 목에 정한 날을 말한다.

가. 토지등소유자가 사업시행자가 되는 경우에는 주민합의체 구성을 신고한 날

나. 조합이 사업시행자가 되는 경우에는 조합설립인가일

다. 시장 또는 토지주택공사 등이 사업시행자가 되는 경우에는 고시일

라. 지정개발자가 사업시행자로 지정되는 경우에는 고시일

② 이 조례에서 따로 정의하지 아니한 용어는 「수원시 도시 및 주거환경 정비 조례」에서 정하는 바에 따른다.

제2조의1(자율주택정비사업의 대상 범위 등) <본조 신설 2020.07.10>

① 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법 시행령」(이하“영”이라 한다.)제3조제1항제1호에서 “조례로 정하는 지역”이란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 지역 또는 구역을 말한다. <본항 신설 2021.07.08>

1. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제36조제1항제1호가목부터 다목까지에 따른 주거지역·상업지역·공업지역
2. 「도시재정비 촉진을 위한 특별법」 제2조제6호에 따른 존치지역

② 영 제3조제1항제1호나목 단서에서 조례로 달리 정할 수 있도록 한 해당 사업시행구역 내 기존주택(이하 “기존주택”이라 한다.)의 호수 또는 세대수의 기준은 다음 각 호와 같다. <본항 신설 2021.07.08>

1. 기존주택이 모두 단독주택인 경우 : 18호 미만일 것
2. 기존주택이 연립주택 또는 다세대주택인 경우 : 36세대(연립주택과 다세대주택의 세대수를 합한 수를 말한다.)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 제3조제1항제1호다목에서 “조례로 정하는 기준을 충족하는 나대지”란 다음 각 호의 어느 하나를 말한다. (개정 2021.07.08)
1. 사업시행구역 내에 다른 토지에 둘러싸여 있어 사업시행 대상에서 제외하기 어려운 나대지
2. 도로, 공원, 하천, 철도 등 도시계획시설과 연접한 소규모 잔여지
3. 지형의 특성상 부지의 정형화를 위하여 포함할 필요가 있는 나대지

제2조의2(가로주택정비사업의 가로구역 기준 면적 완화) <본조 신설 2020.07.10>
영 제3조제2항제2호가목에서 “조례로 달리 정하는 기준면적”은 1만3천제곱미터 미만으로 한다.

제3조(법령 등과의 관계) 이 조례는 빈집정비사업 및 소규모주택정비사업에 관하여 다른 조례에 우선하여 적용한다.

제2장 빈집정비사업

제4조(빈집의 철거명령 시기) 영 제9조제2항에서 “조례로 정하는 기간”은 빈집정비계획을 고시한 날부터 6개월로 한다. (개정 2021.07.08)

제5조(감정평가업자의 선정기준 등) 영 제10조제4항에 따라 시장이 감정평가업자를 선정하는 기준 · 절차 및 방법에 대하여는「수원시 도시 및 주거환경정비 조례」제29조를 준용한다. (개정 2020.07.10)

제6조(사업시행계획인가의 경미한 변경) 영 제11조제11호에서 “그 밖에 시·도 조례로 정하는 사항”이란 다음 각 호에 해당하는 경우를 말한다.
1. 착오임이 명백한 사항
2. 법령 또는 조례 등의 개정에 따라 단순한 정리를 요하는 사항
3. 사업시행자의 대표자의 성명 및 주소
4. 토지 또는 건축물 등에 관한 명세와 권리자의 성명 및 주소

제7조(사업시행계획서의 작성) 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」(이하 “법”이라 한다.) 제13조제6호 및 영 제12조에서 “시·도조례로 정하는 사항”이란 영 제12조 각 호에 해당하는 사항을 말한다.

제8조(공사완료의 고시) 영 제13조제1항 단서에 따라 시장은 사업시행자인 한국토지주택공사로

부터 자체적으로 처리한 준공인가 내용을 통보 받은 경우 영 제13조제2항 각 호의 사항을 고시하여야 한다.

제3장 소규모주택정비사업

제1절 소규모주택정비사업의 시행방법 및 조합의 설립 등

제9조(지정개발자의 추정분담금에 관한 정보의 제공) ① 법 제19조제3항제2호에서 "그 밖에 추정분담금의 산출 등과 관련하여 시·도 조례로 정하는 사항"이란 다음 각 호의 사항을 말한다.

1. 토지등소유자별 종전자산 추정가액
2. 정비계획에서 정한 사업개요
3. 건축물 분양수입 추정가액
4. 정비사업에 필요한 비용의 추정가액

제10조(주민합의체의 구성 및 운영) 법 제22조제3항제8호 및 영 제19조에서 "시·도조례로 정하는 사항"이란 주민합의체의 운영규약을 말한다.

제11조(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

제12조(조합설립인가사항의 경미한 변경) 영 제21조제8호에서 "그 밖에 시·도조례로 정하는 사항"이란 다음 각 호에 해당하는 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

제2절 사업시행계획 등

제13조(건축심의 내용) 영 제24조제1항제7호에서 "그 밖에 시·도조례로 정하는 사항"이란 다음 각 호에 해당하는 사항을 말한다.

1. 법 제32조에 따른 주택의 규모 및 건설비율에 관한 사항
2. 법 제49조에 따른 임대주택 건설에 관한 사항
3. 안전 및 범죄예방환경설계에 관한 계획

제14조(분양신청의 절차 등) 영 제25조제1항제8호 및 같은 조 제2항제3호에서 “그 밖에 시·도조례로 정하는 사항”이란 다음 각 호에 해당하는 사항을 말한다.
1. 분양신청 안내문
2. 철거 및 이주예정일

제15조(사업시행계획인가사항의 경미한 변경) 영 제26조제11호에서 “그 밖에 시·도조례로 정하는 사항”이란 다음 각 호에 해당하는 사항을 말한다.
1. 착오임이 명백한 사항
2. 법령 또는 조례 등의 개정에 따라 단순한 정리를 요하는 사항
3. 사업시행자의 대표자의 성명 및 주소
4. 토지 또는 건축물 등에 관한 명세와 권리자의 성명 및 주소

제16조(사업시행계획서의 작성) 법 제30조제1항제11호 및 영 제27조에서 “대통령령으로 정하는 바에 따라 시·도조례로 정하는 사항”이란 영 제27조 각 호에 해당하는 사항을 말한다. 이 경우 영 제27조제6호에 따른 기존 건축물의 철거계획서에는 주택 및 상가 등 빈집 관리에 관한 사항, 비산먼지·소음·진동 등 방지대책 및 공사장 주변 안전관리 대책에 관한 사항을 포함하여 작성하여야 한다. <후단신설 2020.07.10>

제16조의1(기존 건축물의 철거 제한시기) 법 제37조제4항제4호에서 “시장·군수 등이 인정하는 시기”란 주변 건축물의 붕괴 등 안전사고의 우려가 있는 때를 말한다. <신설 2020.07.10>

제17조(가로주택정비사업의 건축물 층수) 영 제29조제1항 단서에 따라 제2종 일반주거지역에서 시행하는 가로주택정비사업으로 건설하는 건축물의 층수는 15층 이하로 한다. (개정 2020.07.10)

제18조(관리처분계획의 내용 등) 영 제30조제6호에서 “그 밖에 시·도조례로 정하는 사항”은 다음 각 호에 해당하는 사항을 말한다.
1. 법 제33조제1항제1호에 따른 분양설계에는 다음 각 목의 사항을 포함하여야 한다.
가. 관리처분계획대상물건 조서 및 도면
나. 종전 토지의 지적 또는 임야도면

다. 임대주택의 부지명세와 부지가액·처분방법 및 임대주택공급대상 세입자 명부(임대주택을 건설하는 소규모주택정비사업에 한정한다.)

(개정 2020.07.10)

2. 법 제29조제3항에 따른 동의서 또는 의결서 사본 및 영 25조제2항제2호에 따른 분양신청서(권리신고사항을 포함한다) 사본을 첨부하여야 한다.

(개정 2020.07.10)

제19조(가로주택정비사업의 분양주택 규모) 영 제31조제1항제1호에 따라 가로주택정비사업으로 분양하는 주택은 다음 각 호의 기준에 적합하여야 한다.

1. 「주택법」 제2조제6호에 따른 국민주택규모(이하 "국민주택규모"라 한다)의 주택을 전체세대수의 60퍼센트 이상 건설하여야 한다.
2. 종전의 주택규모(다가구주택으로서 가구별 분양대상인 경우에는 가구별 주택 지분면적을 말한다)가 국민주택규모를 초과한 경우에는 165제곱미터의 범위에서 종전 주택의 규모 이하로 건설할 수 있다.

제20조(가로주택정비사업의 분양대상) ① 영 제31조제1항제3호에 따라 가로주택정비사업으로 분양하는 주택의 분양대상자는 관리처분계획기준일 현재 토지등소유자로하되 종전자산의 규모 또는 권리가액을 고려하여 주민합의체 운영규약 또는 조합의 정관으로 정할 수 있다.

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

1. 단독주택 또는 다가구주택을 권리산정기준일 후 다세대주택으로 전환한 경우
2. 1필지의 토지를 권리산정기준일 후 여러 개의 필지로 분할한 경우
3. 권리산정기준일 후 나대지에 건축물을 새로이 건축하거나 기존 건축물을 철거하고 다세대주택, 그 밖에 공동주택을 건축하여 토지등소유자가 증가되는 경우

제21조(주택공급 기준 등) ① 영 제31조제1항제7호 및 같은 조 제2항제1호에 따른 가로주택정비사업 및 소규모재건축사업의 주택공급은 권리가액이 많은 순서로 분양하되 세부적인 공급기준을 주민합의체 운영규약 또는 조합정관으로 정할 수 있다.

② 동일규모의 주택분양에 경합이 있는 경우에는 권리가액이 많은 순으로 분양하고, 권리가액이 동일한 경우에는 공개추첨에 따르며, 주택의 동·층 및 호의 결정은 주택규모별 공개추첨에 따른다.

③ 가로주택정비사업 및 소규모재건축사업으로 조성되는 상가 등 부대시설 · 복리시설은 관리처분계획기준일 현재 「수원시 도시 및 주거환경정비조례」제30조제2항을 준용하여 공급한다. (개정 2020.07.10)

제22조(임대주택 공급대상자 등) ① 영 제34조제1항 별표1의 제1호 라목에서 “그 밖에 시·도조례로 정하는 사람”이란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자를 말한다. (개정 2020.07.10)

1. 해당 사업시행구역 안의 주택을 공급받을 자격을 가진 분양대상 토지등소유자로서 분양신청을 포기한 자
2. 이 사업으로 인하여 이주가 불가피한 세입자
3. 이외 정관으로 정하는 자

② 영 별표 1의 제2호에 따른 임대주택은 다음 각 호의 순위에 따라 공급한다.

1. 제1순위 : 제22조제1항제1호에 해당하는 자로서 권리가액이 많은 순서
2. 제2순위 : 제22조제1항제2호에 해당하는 자로서 거주기간이 오래된 순서
3. 제3순위 : 제22조제1항제3호에 해당하는 자
4. 제4순위 : 그 밖에 제1호부터 제3호에 해당되지 아니하는 자

제23조(공동이용시설의 범위) 영 제37조제5호에서 “그 밖에 시·도조례로 정하는 공동이용시설”이란 다음 각 호에 해당하는 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 (다만, 「노인복지법」제38조제1항제2호에 해당하는 시설을 말한다) 및 장애인복지시설(다만, 「장애인복지법」제58조제1항제2호에 해당하는 시설 중, 장애인 주간보호시설을 말한다)
5. 「사회적기업 육성법」제2조에 따른 사회적기업의 사무소
6. 공동택배함 등 마을의 안전 및 공동이용관리를 위하여 필요한 시설
7. 어린이집 등 아이돌봄서비스 시설
8. 마을방송국, 마을신문사 등 지역 주민 간 정보교류 및 의사소통을 위한 시설 등

제4장 사업 활성화를 위한 지원

제24조(사업비의 보조 등) 법 제44조에 따라 시장은 빈집정비사업 또는 소규모주택정비사업을 시행하는 자에게 다음 각 호에 해당하는 비용의 일부를 예산의 범위에서 보조할 수 있다.

1. 기초조사비
2. 정비기반시설 및 임시거주시설의 사업비
3. 주민합의체 및 조합의 운영경비
4. 정비사업비. 다만, 다음 각 목의 어느 하나에 해당되는 경우에 한하며 지원기준 등은 시장이 따로 정할 수 있다.

가.「국민기초생활 보장법」에 따른 수급자 및 차상위계층 소유의 빈집
나. 빈집 철거 후 3년 이상 공공용지(주민쉼터, 문화여가시설, 운동시설, 공용텃밭, 녹지공간, 공용주차장 등을 말한다)로 제공하기로 소유자가 동의서를 제출한 빈집
다. 빈집으로 인한 사고 방지, 범죄 예방 및 화재예방 등의 조치를 위해 필요한 사항
라. 그 밖에 빈집 정비 지원을 위하여 시장이 필요하다고 인정하는 경우

제25조(공동이용시설 사용료의 감면) ① 법 제45조제2항에 따른 공동이용시설 사용료 등의 감면을 위한 공익목적의 기준은 다음과 같다.
1. 마을공동체 활성화 등 공동이용시설 설치 목적에 부합하는 경우
2. 주거환경을 개선하고 주거생활의 질을 높이는 활동인 경우
3. 시장이 주민들을 위하여 필요하다고 인정하는 경우
② 법 제45조제2항에 따른 사용료·대부료 감면 대상은 시장 또는 토지주택공사 등이 빈집정비사업 또는 소규모주택정비사업의 시행으로 설치한 공동이용시설을 말한다.

제26조(공동이용시설 등의 용적률 완화) 법 제48조제2항에 따른 “시·도조례로 정하는 용적률”은 「수원시 도시계획조례」제70조에서 정한 용적률에 공동이용시설 등에 해당하는 용적률의 100분의 100을 더한 용적률을 말한다.

제27조(용적률 완화를 위한 임대주택의 건설 비율) ① 법 제49조제1항제1호에서 “조례로 정하는 비율”이란 건축물의 전체 연면적 대비 임대주택 연면적의 비율 또는 전체 세대수 대비 임대주택 세대수 비율의 100분의 20을 말한다. (개정 2022.07.08)
② 법 제49조제1항제2호에 따른 빈집정비사업 또는 소규모주택정비사업의 용적률 상한 계산 방법은 다음 계산식과 같다.
이미지첨부(개정 2020.07.10) (개정 2021.07.08)
③ 법 제49조제7항에서 “조례로 정하는 비율”이란 100분의 50을 말한다. <신설 2022.07.08>
④ 법 제49조제9항에서 “조례로 정하는 비율”이란 100분의 50을 말한다. <신설 2022.07.08>

제27조의1(주차장 사용권의 확보 방법) ① 법 제48조제4항에 따른 주차장 사용권 확보를 위한 방법은 다음 각 호와 같다.
1. 빈집정비사업 또는 소규모주택 정비사업의 사업시행자는 사업의 시행으로 건설하는 건축물의 주차장 규모 등이 영 제40조제5항으로 정하는 기준에 해당할 때에는 해당 주차장의 설치에 드는 비용을 시장에게 납부하는 것으로 노상 및 노외주차장의 사용권을 확보 할 수 있다.
2. 제1호에 따라 노상 및 노외주차장의 사용권을 확보하는 경우 주차장의 설치비용은 다음 각 목의 방법으로 산정한다.

가. 주차장 설치비용의 총액은 노상 및 노외주차장의 주차구획 1면당 설치비용에 설치의무를 면제할 주차장의 주차대수를 곱하여 산정한다.

나. 노상 및 노외주차장의 주차구획 1면당 설치비용은 해당 노상 및 노외주차장 설치비용에서 주차구획이 된 부분의 비용(토지가액과 건축비를 포함한다)을 주차구획수로 나누어 산정한다.

다. 토지가액은 「부동산 가격공시에 관한 법률」 제3조제7항에 따른 토지가격비준표에 따라 산정한 가액으로 하되, 이에 따라 산정할 수 없는 경우 감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조에 따른 감정평가업자가 6개월 이내에 평가한 가액으로 할 수 있다.

② 사업시행자는 제1항에 따라 주차장 사용권을 확보하여 주차대수를 완화 받으려는 경우 주차장의 설치계획에 대하여 수원시 건축위원회의 심의를 거쳐야 한다.

<본조 신설 2021.07.08>

제27조의2(관리지역에서의 임대주택 건설 비율) ① 법 제43조의5제1항에서 “조례로 정하는 비율”이란 100분의 50을 말한다.

② 법 제43조의5제2항에서 “조례로 정하는 비율”이란 100분의 30을 말한다.

<본조 신설 2022.04.07.>

제27조의3(소규모재개발사업의 용적률 등에 관한 특례) ① 법 제49조의2제2항에서 “조례로 정하는 비율”이란 100분의 50을 말한다. (개정 2022.07.08)

② 영 제41조의2제1항제1호에서 “조례로 정하는 용도지역”은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제30조제1항제1호나목(2)의 제2종일반주거지역을 말한다. <신설 2022.07.08>

③ 영 제41조의2제1항제2호에서 “조례로 정하는 용도지역”은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제30조제1항제1호나목(3)의 제3종일반주거지역을 말한다. <신설 2022.07.08>

<본조 신설 2022.04.07>

제27조의4(소규모주택정비 관리지역에서의 거점사업 통합 시행) ① 시장은 법 제48조제5항에 따라 연접한 사업시행구역을 하나의 사업시행구역으로 통합하여 가로주택정비사업을 시행하는 경우 통합 시행계획을 법 제43조의2에 따른 소규모주택정비 관리계획에 반영할 수 있다.

② 토지주택공사 등이 가로주택정비사업을 시행하는 경우에는 가로주택정비사업의 통합 시행계획을 소규모주택정비 관리계획에 반영할 것을 시장에게 제안할 수 있다.

<본조 신설 2022.07.08>

제5장 보칙

제28조(기술지원 및 정보제공) 법 제53조제1항제4호에서 “그 밖에 시·도조례로 정하는 사항”이란 다음 각 호에 해당하는 사항을 말한다.

1. 시공자의 선정 및 계약 방법
2. 건설사업관리자 등 기타 용역업체의 선정방법

제28조의1(정비지원기구) 영 제42조제1항제4호에서 “지방자치단체의 장이 인정하여 추천하는 지방공사”는 「수원도시공사 설립 및 운영 조례」에 따른 수원도시공사를 말한다. <신설 2020.07.10>

제28조의2(관련 자료의 인계) 법 제54조제7항에 따라 시장 또는 토지주택공사 등이 아닌 사업시행자는 소규모주택정비사업을 완료하거나 폐지한 때에는 다음 각 호의 서류를 법 제40조에 따른 이전고시일부터 3개월 이내 또는 소규모주택정비사업의 폐지일부터 2개월 이내에 시장에게 인계하여야 한다. 다만, 시장이 특별한 사유가 있다고 인정할 때에는 사업시행자의 신청에 따라 인계기간을 연장할 수 있다.

1. 이전고시 관계서류
2. 확정측량 관계서류
3. 청산 관계서류
4. 등기신청 관계서류
5. 감정평가 관계서류
6. 손실보상 및 수용 관계서류
7. 공동구 설치 비용부담 관계서류
8. 회계 및 계약 관계서류
9. 회계감사 관계서류
10. 총회, 대의원회, 이사회 및 감사의 감사 관계서류
11. 보류지 및 체비시설의 처분과 우선매수청구권자에 대한 분양 관계서류

<본조 신설 2022.07.08>

제29조(시행규칙) 이 조례 시행에 관하여 필요한 사항은 규칙으로 정한다.