

김포시 빈집 및 소규모주택 정비에 관한 조례 일부개정조례안

의안 번호	제3491호
----------	--------

제출년월일 2024. 7. .
제출자 김포시장

1. 제안이유

- 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」(법률 제19225호, 2023. 2. 14. 공포, 2024. 2. 15. 시행), 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법 시행령」(대통령령 제34322호, 2024. 3. 19. 공포 및 시행) 및 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법 시행규칙」(국토교통부령 제1265호, 2023. 10. 19. 공포 및 시행)이 개정됨에 따라 주요 개정사항을 우리 시 조례에 반영하고, 조례 운영상 나타난 일부 미비점을 정비코자 함

2. 주요내용

- 가. 영 제3조제1항제3호에 따라 둘 이상의 연접된 주택단지 사이에 도로가 있는 경우 도로의 폐지·변경을 위한 기준 근거 규정 마련(안 제3조제8항)
- 나. 법 제33조제3항제7호가목에 따라 관리처분계획에서 2명 이상이 1토지를 공유한 경우의 주택공급 기준 근거 규정 마련(안 제21조제3항)
- 다. 영 제40조의2 제목 개정에 따른 관련 조항 정비(안 제25조)
- 라. 시행규칙 제10조의2에 따라 관리계획 수립의 제안 절차 및 방법에 관한 기준 근거 규정 마련(안 제27조의2)
- 마. 법 제48조제5항에 따라 연접한 사업시행구역에서 소규모주택정비사업 시행시 공공임대주택 또는 공공지원민간 임대주택 비율 마련(안 제30조의2)
- 바. 법 제49조 및 제49조의2 개정에 따른 관련 조항 정비(안 제32조, 제33조)
- 사. 법 제 54조제7항에 따라 소규모주택정비사업을 완료 또는 폐지한 때 인계 서류 및 인계 시기 등 규정(안 제36조)
- 아. 그 밖에 용어 등 정비

3. 참고사항

- 가. 신·구조문대비표 : 붙임
- 나. 관계 법령 및 현행 자치법규 : 붙임
- 다. 예산조치 : 해당 없음
- 라. 그 밖의 사항
 - 1) 입법예고
 - 가) 예고기간 : 2024. 6. 13. ~ 6. 24.(10일)
 - 나) 예고결과 : 의견 없음
 - 2) 부서협의
 - 가) 규제사전심사 : 해당 없음
 - 나) 성별영향평가 : 원안 동의
 - 다) 부패영향평가 : 원안 동의
 - 3) 중앙 및 도 관련부서
 - 가) 중앙부처 : 국토교통부 도심주택공급협력과
 - 나) 경기도 : 도시재생과

김포시 빈집 및 소규모주택 정비에 관한 조례 일부개정조례안

김포시 빈집 및 소규모주택 정비에 관한 조례 일부를 다음과 같이 개정한다.

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

제3조제3항제2호 중 “기존주택의”를 “기존주택이”로 하고, 같은 조 제4항제1호 중 “도로”를 “「건축법」 제2조제1항제11호에 따른 도로”로 하며, 같은 조에 제8항을 다음과 같이 신설한다.

⑧ 영 제3조제1항제3호의 “시·도조례로 정하는 바”란 주택단지 사이에 있는 도로가 폐지되거나 노선이 변경되는 경우로서 다음 각 호의 어느 하나에 해당하여 김포시건축위원회 또는 김포시도시계획위원회의 심의를 받은 경우를 말하며, 사업시행자는 도로를 폐지·변경하는 경우 「건축법」 제45조를 준용한다.

1. 도로의 폐지 또는 변경에 따라 맹지 또는 막다른 도로가 발생하지 아니할 경우
2. 도로 폭이 8미터 미만의 도로인 경우
3. 도로가 폐지되거나 노선이 변경되어도 대체할 수 있는 우회도로가 있는 경우

제21조제1항 각 호 외의 부분 중 “주택공급”을 “주택공급 순위”로 하고, 같은 조에 제3항을 다음과 같이 신설한다.

③ 법 제33조제3항제7호가목의 “2명 이상이 1토지를 공유한 경우로서 시·도조례로 주택공급을 따로 정하고 있는 경우”는 「김포시 도시 및 주거환경정비 조례」 제36조제1항 및 제4항을 준용한다.

제23조제1항을 제목 외의 부분으로 한다.

제25조의 제목 “(소규모주택정비 관리지역에서의 거점사업 통합 시행)” 을 “(소규모주택정비 관리지역에서의 소규모주택정비사업 통합 시행)” 으로 하고, 같은 조 제1호 중 “거점사업” 을 “소규모주택정비사업” 으로, “거점 사업” 을 “소규모주택정비사업” 으로 하며, 같은 조 제2호 중 “거점사업” 을 “소규모주택정비사업” 으로 한다.

제27조의2 및 제30조의2를 각각 다음과 같이 신설한다.

제27조의2(소규모주택정비 관리계획의 수립 제안) 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법 시행규칙」(이하 “규칙” 이라 한다) 제10조의2제2항에 따라 주민 또는 토지주택공사등이 관리계획 수립을 제안하는 절차 및 방법은 다음과 같다.

1. 관리계획 수립을 제안하고자 하는 경우: 해당 지역 토지면적의 2분의 1 이상의 토지소유자 동의 및 토지등소유자의 과반수 이상의 동의를 받아 다음 각 목의 사항을 포함한 제안서를 작성하여 시장에게 제출
 - 가. 규칙 제10조의2제1항 각 호의 사항
 - 나. 관리지역의 경계와 면적
 - 다. 관리지역 내 노후·불량건축물 현황
2. 관리계획을 제안하고자 하는 경우: 주민설명회 또는 14일 이상 주민공람을 거친 후 주민의견을 첨부한 관리계획을 시장에게 제출

제30조의2(건축규제의 완화 등에 관한 특례) 법 제48조제5항의 “시·도조례로 정하는 비율” 이란 100분의 5를 말한다.

제32조제3항 및 제4항을 각각 삭제한다.

제33조의 제목 “(소규모재개발사업의 용적률 등에 관한 특례)” 를 “(소규모재개발사업 및 소규모재건축사업의 용적률 등에 관한 특례)” 로 하고, 같은 조 제1항 중 “법 제49조의2제2항” 을 “법 제49조의2제2항, 제3항 및 제5항” 으로 한다.

제34조제2호 중 “기타” 를 “그 밖의” 로 한다.

제36조 중 “법 제54조제7항에서” 를 “법 제54조제7항에 따라” 로, “사업과 관련된 서류를” 을 “다음 각 호의 서류를 법 제40조에 따른 이전고시일로부터 3개

월 이내 또는 소규모주택정비사업의 폐지일로부터 2개월 이내에” 로 하고, 같은 조에 단서를 다음과 같이 신설한다.

다만, 시장이 특별한 사유가 있다고 인정한 때에는 사업시행자의 신청에 따라 인계 기간을 연기할 수 있다.

제36조에 각 호를 다음과 같이 신설한다.

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

부 칙

이 조례는 공포한 날부터 시행한다.

소관 실·과·소		도시관리과
입 안 자	실·과·소장 성 명	도시관리과장 김 영 운
	팀 장 직위·성명	도시재생팀장 황 원 범
	담 당 자 성명·전화	지방시설서기보 김 성 곤(☎5455)

신 · 구조문대비표

현 행	개 정 안
<p>제1조(목적) 이 조례는 방치된 빈집을 효율적으로 정비하고 소규모주택 정비를 활성화하기 위하여 「<u>빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법</u>」 및 <u>같은 법 시행령</u>에서 위임된 사항과 그 시행에 필요한 사항을 규정함을 목적으로 한다.</p>	<p>제1조(목적) ----- ----- ----- 「<u>빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법</u>」, <u>같은 법 시행령</u> 및 <u>같은 법 시행규칙</u>----- -----.</p>
<p>제3조(소규모주택정비사업 대상지역 등) ①·② (생략)</p> <p>③ 영 제3조제1항제1호나목 단서에 따라 해당 사업시행구역 내 기존주택(이하 “기존주택”이라 한다)의 호수 또는 세대수의 기준은 다음 각 호와 같다.</p> <p>1. (생략)</p> <p>2. <u>기존주택의</u> 연립주택 또는 다세대주택인 경우: 36세대 미만일 것</p> <p>3. (생략)</p> <p>④ 영 제3조제1항제1호다목4)에서 “조례로 정하는 기준을 충족하는 나대지”란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우를 말한다.</p> <p>1. <u>도로에 접하지 않아 건축할 수 없는 나대지</u></p> <p>2.·3. (생략)</p>	<p>제3조(소규모주택정비사업 대상지역 등) ①·② (현행과 같음)</p> <p>③ ----- ----- ----- ----- -----.</p> <p>1. (현행과 같음)</p> <p>2. <u>기존주택이</u> ----- -----</p> <p>3. (현행과 같음)</p> <p>④ ----- ----- ----- -----.</p> <p>1. 「<u>건축법</u>」 제2조제1항제11호에 <u>따른 도로</u>-----</p> <p>2.·3. (현행과 같음)</p>

⑤ ~ ⑦ (생략)

<신설>

제21조(주택공급 기준 등) ① 영 제31조제1항제7호 및 제2항제1호에 따라 가로주택정비사업 및 소규모재건축사업의 주택공급에 관한 기준은 다음 각 호와 같다.

1. ~ 3. (생략)

② (생략)

<신설>

⑤ ~ ⑦ (현행과 같음)

⑧ 영 제3조제1항제3호의 “시·도 조례로 정하는 바”란 주택단지 사이에 있는 도로가 폐지되거나 노선이 변경되는 경우로서 다음 각 호의 어느 하나에 해당하여 김포시건축위원회 또는 김포시도시계획위원회의 심의를 받은 경우를 말하며, 사업시행자는 도로를 폐지·변경하는 경우 「건축법」 제45조를 준용한다.

1. 도로의 폐지 또는 변경에 따라 맹지 또는 막다른 도로가 발생하지 아니할 경우

2. 도로 폭이 8미터 미만의 도로인 경우

3. 도로가 폐지되거나 노선이 변경되어도 대체할 수 있는 우회도로가 있는 경우

제21조(주택공급 기준 등) ① -----

----- 주택공급 순위 -----
-----.

1. ~ 3. (현행과 같음)

② (현행과 같음)

③ 법 제33조제3항제7호가목의 “2명 이상이 1토지를 공유한 경우로서 시·도조례로 주택공급을 따로 정하

제23조(관리지역에서의 임대주택 공급 및 인수) ① (생략)

제25조(소규모주택정비 관리지역에서의 거점사업 통합 시행) 영 제40조의 2제4항에 따라 시·도조례로 정하는 시행 방법과 절차 등에 관한 세부 사항은 다음 각 호와 같다.

1. 거점사업 시행자는 사업의 구역을 통합하여 시행하는 경우에는 거점 사업의 통합 시행계획을 법 제43조의2에 따른 소규모주택정비 관리계획에 반영해야 한다.
2. 영 제40조의2제2항에도 불구하고 연결한 사업시행구역의 토지등소유자가 주민합의체, 조합 또는 주민대표회의를 통합하여 구성 또는 설립하지 않을 경우에 거점사업 시행자는 사업구역을 통합하여 시행하기 위해 사업시행구역별로 구분하여 각각 법 제22조제1항에 따른 합의나 법 제23조제5항에 따른 동의 요건을 갖추어야 한다.

<신설>

고 있는 경우”는 「김포시 도시 및 주거환경정비 조례」 제36조제1항 및 제4항을 준용한다.

제23조(관리지역에서의 임대주택 공급 및 인수) (현행 제1항과 같음)

제25조(소규모주택정비 관리지역에서의 소규모주택정비사업 통합 시행)

-----.

1. 소규모주택정비사업 -----

소규모주택정비사업-----

-----.
2. -----

----- 소규모주택정비사업

-----.

제27조의2(소규모주택정비 관리계획의 수립 제안) 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법 시행규칙」(이하

“규칙”이라 한다) 제10조의2제2항에 따라 주민 또는 토지주택공사등이 관리계획 수립을 제안하는 절차 및 방법은 다음과 같다.

1. 관리계획 수립을 제안하고자 하는 경우: 해당 지역 토지면적의 2분의 1 이상의 토지소유자 동의 및 토지등소유자의 과반수 이상의 동의를 받아 다음 각 목의 사항을 포함한 제안서를 작성하여 시장에게 제출

가. 규칙 제10조의2제1항 각 호의 사항

나. 관리지역의 경계와 면적

다. 관리지역 내 노후·불량건축물 현황

2. 관리계획을 제안하고자 하는 경우: 주민설명회 또는 14일 이상 주민공람을 거친 후 주민의견을 첨부한 관리계획을 시장에게 제출

제30조의2(건축규제의 완화 등에 관한 특례) 법 제48조제5항의 “시·도 조례로 정하는 비율”이란 100분의 5를 말한다.

제32조(임대주택 건설에 따른 특례) ① · ② (현행과 같음)

<삭 제>

<신 설>

제32조(임대주택 건설에 따른 특례) ① · ② (생략)
③ 법 제49조제7항에서 “시·도 조례로 정하는 비율”이란 100분의 50

을 말한다.

④ 법 제49조제9항에서 “시·도조례로 정하는 비율” 이란 100분의 50을 말한다.

제33조(소규모재개발사업의 용적률 등에 관한 특례) ① 법 제49조의2제2항에서 “시·도조례로 정하는 비율” 은 100분의 50을 말한다.

②·③ (생략)

제34조(기술지원 및 정보제공) 법 제53조제1항제4호에서 “그 밖에 시·도조례로 정하는 사항” 이란 다음 각 호의 사항을 말한다.

1. (생략)
2. 건설사업관리자 등 기타 용역업체의 선정방법

제36조(관련 자료의 인계) 법 제54조제7항에서 시장 또는 토지구획공사 등이 아닌 사업시행자는 소규모주택정비사업을 완료하거나 폐지한 때에는 사업과 관련된 서류를 시장에게 인계하여야 한다. <단서 신설>

<삭제>

제33조(소규모재개발사업 및 소규모재건축사업의 용적률 등에 관한 특례)

① 법 제49조의2제2항, 제3항 및 제5항-----.

②·③ (현행과 같음)

제34조(기술지원 및 정보제공) -----

-----.

1. (현행과 같음)
2. ----- 그 밖의 -----

제36조(관련 자료의 인계) 법 제54조제7항에 따라 -----

다음 각 호의 서류를 법 제40조에 따른 이전고시일로부터 3개월 이내 또는 소규모주택정비사업의 폐지일로부터 2개월 이내에 -----
----- . 다만, 시장이 특별한 사유가 있다고 인정한 때에는 사업시행자의 신청에 따라 인계 기간을 연기할 수 있다.

<신 설>

<신 설>

<신 설>

<신 설>

<신 설>

<신 설>

<신 설>

<신 설>

<신 설>

<신 설>

<신 설>

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

빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법

제33조(관리처분계획의 내용 및 수립기준) ③ 제1항에 따른 관리처분계획의 내용은 다음 각 호의 기준에 따른다. <개정 2018. 3. 20., 2019. 8. 20., 2020. 6. 9., 2023. 6. 9.>

7. 제6호에도 불구하고 다음 각 목의 경우에는 각 목의 방법에 따라 주택을 공급할 수 있다.

가. 2명 이상이 1토지를 공유한 경우로서 시·도조례로 주택공급을 따로 정하고 있는 경우에는 시·도조례로 정하는 바에 따라 주택을 공급할 수 있다.

제40조(이전고시 및 권리변동의 제한 등) ① 사업시행자는 제39조제3항 및 제4항에 따른 고시가 있는 때에는 지체 없이 대지확정측량(제2조제1항제3호에 따른 소규모주택정비사업 중 공급세대 30호 미만의 사업은 제외한다)을 하고 토지의 분할절차를 거쳐 사업시행계획에서 정한 사항을 분양받을 자에게 통지하고 대지 또는 건축물의 소유권을 이전하여야 한다. 다만, 소규모주택정비사업의 효율적인 추진을 위하여 필요한 경우에는 해당 소규모주택정비사업에 관한 공사가 전부 완료되기 전이라도 완공된 부분은 준공인가를 받아 대지 또는 건축물별로 분양받을 자에게 그 소유권을 이전할 수 있다. <개정 2023. 4. 18.>

② 사업시행자는 제1항에 따라 대지 및 건축물의 소유권을 이전하는 때에는 그 내용을 해당 지방자치단체의 공보에 고시한 후 시장·군수등에게 보고하여야 한다. 이 경우 대지 또는 건축물을 분양받을 자는 고시가 있는 날의 다음 날에 그 대지 또는 건축물의 소유권을 취득한다.

③ 사업시행자는 제2항에 따른 이전고시가 있는 때에는 지체 없이 대지 및 건축물에 관한 등기를 지방법원 또는 등기소에 촉탁 또는 신청하여야 한다. 이 경우 등기에 관한 사항은 대법원규칙으로 정한다.

④ 소규모주택정비사업에 관하여 제2항에 따른 이전고시가 있는 날부터 제3항에 따른 등기가 있을 때까지는 저당권 등의 다른 등기를 하지 못한다.

⑤ 소규모주택정비사업의 시행으로 제2항에 따라 취득하는 대지 또는 건축물 중 토지등소유자에게 분양하는 대지 또는 건축물은 「도시개발법」 제40조에 따라 행하여진 환지로 본다. <신설 2023. 4. 18.>

제43조의2(소규모주택정비 관리계획의 수립) ① 시장·군수등은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우로서 대통령령으로 정하는 요건을 갖춘 지역에 대하여 소규모주택정비 관리계획(이하 “관리계획”이라 한다)을 수립(변경수립을 포함한다. 이하 이 조, 제43조의4제1항 및 제50조제2항에서 같다)하여 시·도지사에게 승인을 신청할 수 있다. 이 경우 주민(이해관계자를 포함한다) 또는 토지주택공사등은 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 시장·군수등에게 관리계획의 수립을 제안할 수 있다. <개정 2023. 4. 18.>

제48조(건축규제의 완화 등에 관한 특례) ⑤ 사업시행자는 관리지역에서 소규모주택정비사업을 시행하는 경우 대통령령으로 정하는 바에 따라 서로 연결한 사업시행구역을 하나의 사업시행구역으로 통합하여 시행할 수 있다. 이 경우 공공임대주택 또는 공공지원민간임

대주택을 임대주택 비율(건축물의 전체 연면적 대비 임대주택 연면적의 비율 또는 전체 세대수 대비 임대주택 세대수의 비율을 의미한다. 이하 제49조에서 같다)이 100분의 20 미만의 범위에서 시·도조례로 정하는 비율 이상이 되도록 공급하여야 한다. <신설 2021. 7. 20., 2023. 4. 18.>

제49조 (임대주택 건설에 따른 특례)

⑦ 삭제 <2023. 4. 18.>

⑨ 삭제 <2023. 4. 18.>

제49조의2(소규모재개발사업 및 소규모재건축사업의 용적률 등에 관한 특례) 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 토지주택공사등에 공급하여야 한다. <개정 2023. 4. 18.>

③ 제49조제1항에도 불구하고 소규모재건축사업을 시행하는 사업시행자는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제78조에 따라 시·군조례로 정한 용적률에도 불구하고 제27조에 따른 통합심의를 거쳐 법적상한용적률까지 건축할 수 있다. 이 경우 사업시행자(제18조제1항제1호에 따라 소규모재건축사업을 시행하는 경우의 사업시행자는 제외한다)는 시·군조례로 정한 용적률을 초과하는 용적률의 100분의 20 이상 100분의 50 이하로서 시·도조례로 정하는 비율에 해당하는 면적에 국민주택규모 주택을 건설하여 국토교통부장관, 시·도지사, 시장·군수등 또는 토지주택공사등에 공급하여야 한다. <신설 2023. 4. 18.>

⑤ 공공시행자등은 제4항에 따라 법적상한용적률을 초과하여 건축하는 경우 그 초과한 용적률의 100분의 20 이상 100분의 50 이하로서 시·도조례로 정하는 비율에 해당하는 면적에 국민주택규모 주택을 건설하여 국토교통부장관, 시·도지사, 시장·군수등 또는 토지주택공사등에 공급하여야 한다. 다만, 제18조제1항제1호에 따라 공공소규모재건축사업을 시행하는 경우에는 그러하지 아니하다. <신설 2023. 4. 18.>

제54조(감독 등)

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

빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법 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. <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.>

3. 소규모재건축사업: 「도시 및 주거환경정비법」 제2조제7호의 주택단지(이하 “주택단지” 라 한다)로서 하나의 주택단지 또는 둘 이상이 연접(주택단지 사이에 도로가 있는

경우에는 시·도조례로 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. 노후·불량건축물의 수가 해당 사업시행구역 전체 건축물 수의 100분의 60(소규모 주택정비 관리지역 또는 「도시재정비 촉진을 위한 특별법」 제2조제1호에 따른 재정비촉진지구의 경우에는 100분의 50) 이상일 것

다. 기존주택의 세대수가 200세대 미만일 것

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

나. 「건축법」에 따른 지하층의 전부 또는 일부를 주거용으로 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 시장·군수등이 해당 지역의 재해 예방이 필요하다고 인정하는 경우일 것

3. 다음 각 목에 따른 구역·지구에 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 구역·지구로서 시·도조례로 정하는 구역·지구

[본조신설 2021. 9. 17.]

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

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

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

빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법 시행규칙

제10조의2 (소규모주택정비 관리계획의 수립 제안) ② 법 제43조의2제1항 각 호 외의 부분 후단에 따른 관리계획 수립의 제안 절차 및 방법에 관하여 필요한 사항은 시·도조례로 정한다.[본조신설 2023. 10. 19.]

건축법

제2조 (정의) ① 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다. <개정 2009. 6. 9., 2011. 9. 16., 2012. 1. 17., 2013. 3. 23., 2014. 1. 14., 2014. 5. 28., 2014. 6. 3., 2016. 1. 19., 2016. 2. 3., 2017. 12. 26., 2020. 4. 7.>

11. “도로”란 보행과 자동차 통행이 가능한 너비 4미터 이상의 도로(지형적으로 자동차 통행이 불가능한 경우와 막다른 도로의 경우에는 대통령령으로 정하는 구조와 너비의 도로)로서 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 도로나 그 예정도로를 말한다.

가. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」, 「도로법」, 「사도법」, 그 밖의 관계 법령에 따라 신설 또는 변경에 관한 고시가 된 도로

나. 건축허가 또는 신고 시에 특별시장·광역시장·특별자치시장·도지사·특별자치도지사(이하 “시·도지사”라 한다) 또는 시장·군수·구청장(자치구의 구청장을 말한다. 이하 같다)이 위치를 지정하여 공고한 도로

제45조(도로의 지정·폐지 또는 변경) ① 허가권자는 제2조제1항제11호나목에 따라 도로의 위치를 지정·공고하려면 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 그 도로에 대한 이해관계인의 동의를 받아야 한다. 다만, 다음 각 호의 어느 하나에 해당하면 이해관계인의 동의를 받지 아니하고 건축위원회의 심의를 거쳐 도로를 지정할 수 있다. <개정 2013. 3. 23.>

1. 허가권자가 이해관계인이 해외에 거주하는 등의 사유로 이해관계인의 동의를 받기가 곤란하다고 인정하는 경우

2. 주민이 오랫동안 통행로로 이용하고 있는 사실상의 통로로서 해당 지방자치단체의 조례로 정하는 것인 경우

② 허가권자는 제1항에 따라 지정한 도로를 폐지하거나 변경하려면 그 도로에 대한 이해관계인의 동의를 받아야 한다. 그 도로에 편입된 토지의 소유자, 건축주 등이 허가권자에게 제1항에 따라 지정된 도로의 폐지나 변경을 신청하는 경우에도 또한 같다.

③ 허가권자는 제1항과 제2항에 따라 도로를 지정하거나 변경하면 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 도로관리대장에 이를 적어서 관리하여야 한다. <개정 2011. 5. 30., 2013. 3. 23.>

김포시 도시 및 주거환경정비 조례

제32조 (재건축사업 등의 국민주택규모 주택 건설비율) ① 법 제54조제1항제2호에서 “시·도 조례로 정하는 지역”이란 「수도권정비계획법」 제6조제1항제2호에 따른 성장관리권역을 말한다.

② 법 제54조제4항 각 호에서 말하는 “시·도 조례로 정하는 비율”이란 법적상한용적률에서 정비계획으로 정해진 용적률을 뺀 용적률로서 다음 각 호의 비율을 말한다.

1. 재건축사업: 100분의 50
2. 재개발사업: 100분의 50

제32조의2 (공공재개발사업 등의 국민주택규모 주택 건설비율) 법 제101조의5제2항 및 제101조의6제2항에서 “시·도 조례로 정하는 비율”은 다음 각 호의 비율을 말한다.

1. 공공재개발사업의 경우: 100분의 50
2. 공공재건축사업의 경우: 100분의 50

제36조 (주택 및 부대·복리시설 공급 기준 등) ① 영 제63조제1항제3호 단서에 따라 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 분양대상자를 1명으로 본다.

1. 단독주택 또는 다가구주택을 법 제77조에 따른 권리의 산정 기준일(이하 이 조에서 “권리산정기준일”이라 한다)의 다음 날 이후에 다세대주택으로 전환한 경우
2. 관리처분계획 기준일 현재 여러 명의 분양신청자가 하나의 세대인 경우. 이 경우 세대주와 동일한 세대별 주민등록표에 등재되어 있지 않은 세대주의 배우자 및 배우자와 동일한 세대를 이루고 있는 세대원을 포함한다.
3. 하나의 주택 또는 한 필지의 토지를 수인이 소유하고 있는 경우. 다만, 권리산정기준일 이전부터 공유로 소유한 토지의 지분면적이 「건축법」 제57조제1항에 따라 「김포시 건축 조례」 제30조에서 정한 분할 제한면적 이상인 자는 그렇지 않다.
4. 권리산정기준일 이후 나대지에 건축물을 새로 건축하거나 기존 건축물을 철거하고 다세대주택, 그 밖에 공동주택을 건축하여 토지등소유자의 수가 증가하는 경우

④ 제1항제3호에도 불구하고 법 제76조제1항제7호가목에서 “2명 이상이 1토지를 공유한 경우로서 시·도조례로 주택공급을 따로 정하고 있는 경우”란 「건축법」 제정·시행된 1962년 1월 20일 이전에 가구별로 독립된 주거의 형태로 건축물이 건축되어 있고 가구별로 지분등기가 되어 있는 토지로서 법 제2조제11호에 따른 정관등에서 가구별 지분등기된 토지에 대하여 주택 공급을 정한 경우를 말한다.

제76조 (관련 자료의 인계) 법 제125조제2항에 따라 토지주택공사등이 아닌 사업시행자는 다음 각 호의 서류를 법 제86조제2항에 따른 이전고시일부터 3개월 이내 또는 정비사업의 폐지일부터 2개월 이내에 시장에게 인계하여야 한다. 다만, 시장이 특별한 사유가 있다고 인정하는 때에는 사업시행자의 신청에 따라 인계기간을 연기할 수 있다.

1. 이전고시 관계 서류
2. 확정측량 관계 서류
3. 청산관계 서류
4. 등기신청 관계 서류
5. 감정평가 관계 서류
6. 손실보상 및 수용관계 서류

7. 공동구설치 비용부담 관계 서류
8. 회계 및 계약관계 서류
9. 회계감사 관계 서류
10. 총회, 대의원회, 이사회 및 감사의 감사관계 서류
11. 보류지 및 체비시설의 처분과 우선매수청구권자에 대한 분양관계 서류

소규모주택정비 관리계획 수립 지침

제2절 관리계획의 수립 및 승인

2-2-6. 토지주택공사등은 법 제43조의2제1항 단서에 따라 시장·군수등에게 관리계획의 수립을 제안하려는 경우에는 다음의 사항에 대한 제안서를 작성하여 시장·군수등에게 제출하여야 한다.

- (1) 관리계획 수립의 필요성
- (2) 관리지역의 경계와 면적
- (3) 관리지역 내 노후·불량건축물 현황
- (4) 법 제43조의2제1항 및 영 제38조의2 각 호의 요건 충족 여부
- (5) 법 제43조의3제3호에 따른 시장·군수등 또는 토지주택공사등이 법 제17조제3항 또는 법 제18조제1항에 따라 공동 또는 단독으로 시행하는 소규모주택정비사업(이하 “거점사업”이라 한다)에 관한 계획

도시·군계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙

제9조(도로의 구분) 도로는 다음 각호와 같이 구분한다.

2. 규모별 구분

라. 소로

- (1) 1류 : 폭 10미터 이상 12미터 미만인 도로
- (2) 2류 : 폭 8미터 이상 10미터 미만인 도로
- (3) 3류 : 폭 8미터 미만인 도로

정비사업의 임대주택 및 주택규모별 건설비율

제4조(재개발사업의 임대주택 및 주택규모별 건설비율) ⑥ 제3항에도 불구하고 시·도지사가 임대주택 건설비율을 다음 각 호의 범위에서 공보에 고시한 경우에는 고시된 기준에 따른다. 다만, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제30조제1항제2호에 따른 상업지역에서의 임대주택 건설비율에 대해서는 시·도지사가 지역의 세입자 수와 주택 수급 여건 등을 고려하여 제1호의 지역은 5퍼센트까지, 제2호의 지역은 2.5퍼센트까지, 제3호의 지역에 대해서는 0퍼센트까지 완화하여 정할 수 있다.

1. 「수도권정비계획법」 제2조제1호에 따른 수도권 중 서울특별시: 건설하는 주택 전체 세대수 또는 전체 연면적의 10퍼센트 이상 20퍼센트 이하

2. 「수도권정비계획법」 제2조제1호에 따른 수도권 중 인천광역시 및 경기도: 건설하는 주택 전체 세대수 또는 전체 연면적의 5퍼센트 이상 20퍼센트 이하
3. 제1호 및 제2호 외의 지역: 건설하는 주택 전체 세대수 또는 전체 연면적의 5퍼센트 이상 12퍼센트 이하

김포시 빈집 및 소규모주택 정비에 관한 조례

제1장 총칙

제1조 (목적) 이 조례는 방치된 빈집을 효율적으로 정비하고 소규모주택 정비를 활성화하기 위하여 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」 및 같은 법 시행령에서 위임된 사항과 그 시행에 필요한 사항을 규정함을 목적으로 한다.

제2조 (정의) 이 조례에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

1. “권리가액”이란 관리처분계획기준일 현재 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」(이하 “법”이라 한다) 제33조에 따라 산정된 종전 토지 등의 총가액을 말한다.
2. “관리처분계획 기준일”이란 법 제28조에 따른 분양신청기간이 만료되는 날을 말한다.

제3조 (소규모주택정비사업 대상지역 등) ① 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법 시행령」(이하 “영”이라 한다) 제3조제1항제1호에서 “시·도조례로 정하는 지역”이란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 지역을 말한다.

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

② 영 제3조제1항제1호가목 단서에 따라 소규모주택정비 관리지역에서 시행하는 자율주택정비사업의 노후·불량건축물의 비율 요건을 “조례로 정하는 비율”인 100분의 15의 비율을 적용한다.

③ 영 제3조제1항제1호나목 단서에 따라 해당 사업시행구역 내 기존주택(이하 “기존주택”이라 한다)의 호수 또는 세대수의 기준은 다음 각 호와 같다.

1. 기존주택이 모두 단독주택인 경우: 18호 미만일 것
2. 기존주택의 연립주택 또는 다세대주택인 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

④ 영 제3조제1항제1호다목4)에서 “조례로 정하는 기준을 충족하는 나대지”란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우를 말한다.

1. 도로에 접하지 않아 건축할 수 없는 나대지
2. 「김포시 건축조례」 제30조에 따른 과소필지인 나대지
3. 용도 폐지 예정인 도로

⑤ 영 제3조제1항제2호나목 단서에 따라 소규모주택정비 관리지역에서 시행하는 가로주택 정비사업의 노후·불량건축물의 비율 요건을 “조례로 정하는 비율”인 100분의 15의 비율을 적용한다.

⑥ 영 제3조제1항제4호가목 단서에 따라 승강장 경계로부터의 반경 요건을 “조례로 정하는 비율”인 100분의 30의 비율을 적용한다.

⑦ 영 제3조제1항제4목2)에 따라 소규모재개발사업의 노후·불량건축물의 비율 요건을 “조례로 정하는 비율”인 100분의 25의 비율을 적용한다.

제4조 (가로주택정비사업의 가로구역 기준 면적 완화) 영 제3조제2항제2호가목에서 “조례로 기준면적을 달리 정하는 경우”란 1만3천 제곱미터 미만으로 한다.

제2장 빈집정비사업

제5조 (빈집정비계획의 수립) ① 김포시장(이하 “시장”이라 한다)은 법 제4조제1항에 따라 빈집정비계획을 수립하는 경우에 「도시 및 주거환경정비법」 제23조제2항부터 제3항까지의 방법으로 시행하는 재개발사업 및 재건축사업을 시행하는 정비구역(같은 법 제16조에 따라 지정되는 정비구역과 「도시재정비 촉진을 위한 특별법」 제2조제4호에 따른 재정비 촉진구역을 포함한다)에서 빈집으로 인한 붕괴·화재 등 안전사고나 범죄발생을 예방하기 위하여 안전조치 및 관리계획을 수립할 수 있다.

② 시장은 빈집정비계획을 수립하는 경우에 법 제5조제1항에 따른 실태조사 결과를 반영하여야 하고, 빈집 소유자와 그 밖에 빈집정비사업과 관련하여 이해관계를 가지는 자에게 의견을 청취할 수 있다.

③ 시장은 빈집정비계획의 수립에 필요한 자료 또는 정보의 제공을 관계 행정기관의 장 또는 공공기관의 장에게 요청할 수 있다.

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

제7조 (감정평가업자의 선정기준 등) ① 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제2조제4호의 감정평가법인등으로부터 신청을 받아 다음 각 호의 항목을 평가하여 감정평가업자를 선정한다.

1. 감정평가업자의 업무수행실적
2. 소속 감정평가사의 수
3. 기존평가참여도
4. 법규준수 여부
5. 감정평가수수료 적정성
6. 감정평가계획의 적정성

② 제1항에 따른 세부 심사기준 등 감정평가업자 선정에 필요한 사항은 시장이 별도로 정할 수 있다.

제8조 (사업시행계획인가의 경미한 변경) 영 제11조제11호에서 “그 밖에 시·도조례로 정하는 사항”이란 다음 각 호의 사항을 말한다.

1. 착오임이 명백한 사항
2. 법령 또는 조례 등의 개정 에 따라 단순한 정리를 요하는 사항
3. 영 제12조제2호에 따른 사업시행자의 성명 및 주소
4. 영 제12조제4호에 따른 토지 또는 건축물 등에 관한 권리의 명세와 권리자의 성명 및 주소

제9조 (사업시행계획서의 작성) 법 제13조제7호에서 “시·도조례로 정하는 사항”이란 영 제12조 각 호의 사항을 말한다.

제3장 소규모주택정비사업

제10조 (지정개발자의 추정분담금에 관한 정보의 제공) 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

제11조 (주민합의체의 구성 및 운영) 법 제22조제6항제8호에서 “시·도조례로 정하는 사항”이란 주민합의체의 운영규약을 말한다.

제12조 (조합설립인가 신청서류) 법 제23조제1항제3호에서 “그 밖의 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

제13조 (조합설립인가내용의 경미한 변경) 영 제21조제8호에서 “그 밖에 시·도조례로 정하는 사항”이란 다음 각 호의 사항을 말한다.

1. 법령 또는 조례 등의 개정 에 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

제14조 (건축심의 내용) 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

제15조 (분양신청의 절차 등) 영 제25조제1항제8호 및 제2항제3호에서 “그 밖에 시·도조례로 정하는 사항”이란 다음 각 호의 사항을 말한다.

1. 분양신청 안내문

2. 철거 및 이주예정일

제16조 (사업시행계획인가사항의 경미한 변경) 영 제26조제16호에서 “그 밖에 시·도 조례로 정하는 사항”이란 다음 각 호의 사항을 말한다.

1. 영 제27조제1항제2호에 따른 사업시행자의 대표자 성명 및 주소
2. 영 제27조제1항제4호에 따른 토지 또는 건축물 등에 관한 권리의 명세와 권리자의 성명 및 주소

제17조 (사업시행계획서의 작성) 법 제30조제1항제11호에서 “대통령령으로 정하는 바에 따라 시·도 조례로 정하는 사항”이란 영 제27조 각 호의 사항을 말한다.

제18조 (가로주택정비사업의 건축물 층수) 영 제29조제1항 단서에 따라 제2종일반주거지역에서 시행하는 가로주택정비사업으로 건설하는 건축물의 층수는 15층 이하로 한다.

제19조 (관리처분계획의 내용 등) 영 제30조제6호에서 “그 밖에 시·도 조례로 정하는 사항”이란 다음 각 호의 사항을 말한다.

1. 법 제33조제1항제1호에 따른 분양설계는 다음 각 목의 사항을 포함해야 한다.
 - 가. 관리처분계획대상물건 조서 및 도면
 - 나. 임대주택의 부지명세와 부지가액·처분방법 및 임대주택공급대상 세입자 명부(임대주택을 건설하는 소규모주택정비사업에 한정한다)
 - 다. 종전 토지의 지적 또는 임야도면
2. 법 제29조제3항에 따른 동의서 또는 의결서 사본 및 영 제25조제2항제2호에 따른 분양신청서(권리신고사항을 포함한다) 사본을 첨부하여야 한다.
3. 그 밖의 관리처분계획 내용을 증빙하는 서류를 첨부하여야 한다.

제20조 (가로주택정비사업의 분양주택 규모) 영 제31조제1항제1호에 따라 가로주택정비사업의 분양주택 규모는 다음 각 호의 기준에 적합해야 한다.

1. 「주택법」 제2조제6호에 따른 국민주택규모의 주택(이하 “국민주택규모”라 한다)을 전체 세대수의 60퍼센트 이상 건설해야 한다.
2. 종전의 주택규모(다가구주택으로서 가구별 분양대상인 경우에는 가구별주택 지분면적을 말한다)가 국민주택규모 초과한 경우에는 165제곱미터의 범위에서 종전 주택규모 이하로 건설할 수 있다.

제21조 (주택공급 기준 등) ① 영 제31조제1항제7호 및 제2항제1호에 따라 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. 제1호에 불구하고 정관 등으로 정하는 경우, 국민주택규모 주택은 분양대상자의 권리가액이 많은 순으로 분양할 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 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 제외한 가액을 말한다. 이하 이 항에서 같다)이 분양건축물의 최소분양단위 규모 추산액 이상인 자
2. 제2순위: 종전 건축물의 용도가 분양건축물 용도와 동일하거나 유사한 시설인 건축물의 소유자로서 권리가액이 분양건축물의 최소분양단위 규모 추산액 이상인 자
3. 제3순위: 종전 건축물의 용도가 분양건축물 용도와 동일하거나 유사한 시설이며 사업자등록을 필한 건축물의 소유자로서 권리가액이 분양건축물의 최소분양단위 규모 추산액에 미달되나 공동주택을 분양받지 아니한 자
4. 제4순위: 종전 건축물의 용도가 분양건축물 용도와 동일하거나 유사한 시설인 건축물의 소유자로서 권리가액이 분양건축물의 최소분양단위 규모 추산액에 미달되나 공동주택을 분양받지 아니한 자
5. 제5순위: 공동주택을 분양받지 아니한 자로서 권리가액이 분양건축물의 최소분양단위 규모 추산액 이상인 자
6. 제6순위: 공동주택을 분양받은 자로서 권리가액이 분양건축물의 최소분양단위 규모 추산액 이상인 자

제22조 (임대주택 공급 등) ① 영 제3조제1항 관련 별표 1 제1호라목에서 “그 밖에 시·도 조례로 정하는 사람” 이란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사람을 말한다.

1. 해당 사업시행구역 안에 거주하는 세입자로서 세대별 주민등록표에 등재된 날을 기준으로 기준일 3개월 전(「국민기초생활 보장법」 제2조제2호에 따른 수급자는 사업시행계획인가 신청일 전)부터 사업시행계획인가로 인하여 이주하는 날까지 계속하여 거주하고 있는 무주택세대주(다만, 신발생무허가건축물에 거주하는 세입자는 제외한다) 및 해당 사업시행구역 안에 거주하는 토지등소유자로서 최소분양주택가액의 4분의 1보다 권리가액이 적은 자 중 해당 사업으로 인해 무주택자가 되는 세대주
2. 해당 사업시행구역 안의 주택을 공급받을 자격을 가진 분양대상 토지등소유자로서 분양신청을 포기한 사람(철거되는 주택이외의 다른 주택을 소유하지 않은 사람에 한한다)
3. 해당 사업시행구역 이외의 소규모주택정비 사업시행구역 안의 세입자로서 제1호에 해당하거나 토지등소유자로서 제2호에 해당하는 입주자격을 가진 사람
4. 해당 사업시행구역에 인접하여 시행하는 소규모주택정비사업으로 철거되는 주택의 소유자 또는 무주택세대주로서 시장이 추천하는 사람

② 영 제34조제1항 관련 별표 1 제2호에서 소규모주택정비사업의 시행으로 건설된 임대주택은 다음 각 호의 순위에 따라 공급한다.

1. 제1순위: 제1항제1호에 해당하는 사람
2. 제2순위: 제1항제2호에 해당하는 사람
3. 제3순위: 제1항제3호에 해당하는 사람
4. 제4순위: 제1항제4호에 해당하는 사람

5. 제5순위: 그 밖에 제1호부터 제4호까지에 해당되지 아니하는 사람

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

제23조 (관리지역에서의 임대주택 공급 및 인수) ① 법 제43조의5제1항에서 “시·도조례로 정하는 비율”이란 100분의 30을 말한다.

제24조 (공동이용시설의 범위) 영 제37조제5호에서 “그 밖에 시·도조례로 정하는 공동이용시설”이란 다음 각 호의 시설을 말한다.

1. 주민이 공동으로 이용하는 운동시설, 작은도서관 등 이와 유사한 시설
2. 생활폐기물 처리시설 등 환경개선을 위한 시설
3. 관리사무소, 경비실, 보안방범시설 등 안전 및 공동이용 관리를 위한시설
4. 입주자의 커뮤니티 활성화를 위한 공간

제25조 (소규모주택정비 관리지역에서의 거점사업 통합 시행) 영 제40조의2제4항에 따라 시·도조례로 정하는 시행 방법과 절차 등에 관한 세부 사항은 다음 각 호와 같다.

1. 거점사업 시행자는 사업의 구역을 통합하여 시행하는 경우에는 거점 사업의 통합 시행 계획을 법 제43조의2에 따른 소규모주택정비 관리계획에 반영해야 한다.
2. 영 제40조의2제2항에도 불구하고 연결한 사업시행구역의 토지등소유자가 주민합의체, 조합 또는 주민대표회의를 통합하여 구성 또는 설립하지 않을 경우에 거점사업 시행자는 사업구역을 통합하여 시행하기 위해 사업시행구역별로 구분하여 각각 법 제22조제1항에 따른 합의나 법 제23조제5항에 따른 동의 요건을 갖추어야 한다.

제26조 (소규모주택정비 관리계획의 경미한 변경) 영 제38조의3제6호에서 “시·도조례로 정하는 사항을 변경하는 경우”란 다음 각 호의 사항을 말한다.

1. 관리계획 명칭의 변경
2. 관계 법령 또는 조례 등의 개정내용을 반영하기 위한 변경

제27조 (소규모주택정비 관리계획의 내용) 영 제38조의4제3호에서 “시·도조례로 정하는 사항”이란 다음 각 호의 사항을 말한다. 다만, 제2호부터 제3호의 사항에 드는 경우로 한정한다.

1. 「한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 법률」 제2조의 건축자산 및 한옥 등 역사·문화자산의 보전 및 활용계획(해당하는 사항이 있는 경우로 한정한다)
2. 건축물의 배치, 형태, 색채 또는 건축선에 관한 계획
3. 환경관리계획 또는 경관계획

제4장 사업 활성화를 위한 지원

제28조 (사업비의 보조 등) 시장은 법 제44조제2항에 따라 빈집정비사업 또는 소규모주택정비사업을 시행하는 자에게 다음 각 호의 사항에 필요한 비용의 일부를 예산의 범위에서 보조할 수 있다.

1. 기초조사비
2. 정비기반시설 및 임시거주시설의 사업비

3. 빈집의 안전조치에 필요한 비용
4. 빈집의 개량비용
5. 주민 이주비 용자에 따른 이자
6. 빈집실태조사, 빈집정비계획, 빈집정비사업에 소요되는 비용

제29조 (공동이용시설 사용료 등의 감면) ① 법 제45조제2항에 따른 공동이용시설 사용료 등의 감면을 위한 공익 목적의 기준은 다음 각 호와 같다.

1. 마을공동체 활성화 등 공동이용시설 설치 목적에 부합하는 경우
2. 주거환경을 개선하고 주거생활의 질을 높이는 활동인 경우

② 제1항에 따른 사용료 등의 감면 대상은 시장 또는 법 제10조제1항제1호에서 규정한 토지구획공사 등이 빈집정비사업 또는 소규모주택정비사업의 시행으로 설치한 공동이용시설을 말한다.

제30조 (공동이용시설 등의 용적률 완화) 법 제48조제2항에 따른 “시·도 조례로 정하는 용적률”은 「김포시 도시계획 조례」에 따라 해당 지역에 적용되는 용적률에 공동이용시설등에 해당하는 용적률을 더한 용적률을 말한다.

제31조 (주차장 사용권의 확보 방법) ① 법 제48조제4항에 따른 주차장 사용권 확보를 위한 방법은 다음 각 호와 같다.

1. 빈집정비사업 또는 소규모주택정비사업의 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 확보할 수 있다.
2. 제1항에 따른 주차장의 사용권 확보를 위한 비용의 산정기준 및 감액기준 등에 관하여는 「김포시 주차장 조례」를 준용한다.

② 사업시행자는 제1항에 따라 주차장 사용권을 확보해 주차대수를 완화 받으려는 경우 주차장의 설치계획에 대하여 김포시건축위원회의 심의를 거쳐야한다.

제32조 (임대주택 건설에 따른 특례) ① 법 제49조제1항제1호에서 “시·도조례로 정하는 비율”이란 전체 연면적 대비 임대주택의 연면적(공동주택의 경우 세대 공급면적을 기준으로 한다)의 비율이 20퍼센트 이상을 말한다.

② 법 제49조제1항제2호에 따른 빈집정비사업 또는 소규모주택정비사업의 용적률 상한 계산 방법은 다음 계산식과 같다.

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

a : 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제78조 및 관계 법령에 따른 용적률상한
 b : 「김포시 도시계획 조례」에 따른 용적률

- a : 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제78조 및 관계 법령에 따른 용적률상한
 b : 「김포시 도시계획 조례」에 따른 용적률
- ③ 법 제49조제7항에서 “시·도조례로 정하는 비율”이란 100분의 50을 말한다.

④ 법 제49조제9항에서 “시·도조례로 정하는 비율” 이란 100분의 50을 말한다.

제33조 (소규모재개발사업의 용적률 등에 관한 특례) ① 법 제49조의2제2항에서 “시·도조례로 정하는 비율” 은 100분의 50을 말한다.

② 영 제41조의2제1항제1호에서 “시·도조례로 정하는 용도지역” 은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제30조제1항제1호나목(2)의 제2종일반주거지역을 말한다.

③ 영 제41조의2제1항제2호에서 “시·도조례로 정하는 용도지역” 은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제30조제1항제1호나목(3)의 제3종일반주거지역을 말한다.

제34조 (기술지원 및 정보제공) 법 제53조제1항제4호에서 “그 밖에 시·도조례로 정하는 사항” 이란 다음 각 호의 사항을 말한다.

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

제35조 (수수료 또는 점용료의 면제) 법 제55조제7항에 따라 인·허가 등을 받은 것으로 보는 경우 해당 인·허가등의 대가로 부과되는 수수료와 해당 국유지·공유지의 사용 또는 점용에 따른 사용료 또는 점용료를 면제한다.

제36조 (관련 자료의 인계) 법 제54조제7항에서 시장 또는 토지구택공사 등이 아닌 사업시행자는 소규모주택정비사업을 완료하거나 폐지한 때에는 사업과 관련된 서류를 시장에게 인계하여야 한다.