

김포시 빈집 및 소규모주택 정비에 관한 조례 일부개정조례안

의안 번호	제3660호
----------	--------

제출년월일 2025. 9. .
제출자 김포시장

1. 제안이유

- 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법 시행령」 개정에 따라 제2종일반 주거지역에서 가로주택정비사업으로 건설하는 건축물의 층수 제한을 폐지하여 가로주택정비사업 활성화를 도모하고, 토지의 활용성을 확대하여 지역 경쟁력을 강화하고자 함.
- 시장 또는 토지주택공사등이 관리지역에서 소규모주택정비사업을 시행하는 경우 같은 법에서 위임하고 있는 임대주택 건설 비율을 정하고자 함.

2. 주요내용

- 가. 가로주택정비사업 건축물의 층수 제한 규정 삭제 (안 제18조)
- 나. 관리지역에서 시장 또는 토지주택공사등이 공동 시행하거나, 천재지변 등에 의해 시장이 직접 시행 또는 토지주택공사 등을 지정하여 시행하는 경우 임대 주택 건설 비율을 용적률 상향 전·후 차이의 100분의 15로 규정 (안 제23조제2항)

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 : 2025. 6. 25. ~ 7. 15.(20일)
 - 나) 예고결과 : 의견 없음

2) 부서협의결과

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.

제18조를 삭제한다.

제23조제1항 중 “법 제43조의5제1항에 서”를 “법 제43조의5제1항에서”로 하고, 같은 조에 제2항을 다음과 같이 신설한다.

- ② 법 제43조의5제2항에서 “시·도조례로 정하는 비율”이란 100분의 15을 말한다.

부 칙

이 조례는 공포한 날부터 시행한다.

소관 실·과·소		도시디자인과
입 안 자	실·과·소장 성명	도시디자인과장 김재성
	팀장 직위·성명	도시재생팀장 이진나
	담당자 성명·전화	지방시설주사보 강윤주(☎5207)

신 · 구조문대비표

현 행	개 정 안
<p>제18조(가로주택정비사업의 <u>건축물</u> 층수) 영 제29조제1항 단서에 따라 제2종일반주거지역에서 시행하는 가로주택정비사업으로 건설하는 건 축물의 층수는 15층 이하로 한다.</p> <p>제23조(관리지역에서의 임대주택 공 급 및 인수) ① <u>법 제43조의5제1항</u> <u>에</u> 서 “시·도 조례로 정하는 비 율” 이란 100분의 30을 말한다.</p> <p><u><신 설></u></p>	<p style="text-align: center;"><u><삭 제></u></p> <p>제23조(관리지역에서의 임대주택 공 급 및 인수) ① <u>법 제43조의5제1항</u> <u>에서</u> ----- -----.</p> <p>② <u>법 제43조의5제2항에서</u> “시·도 <u>조례로 정하는 비율</u>” 이란 100분의 15를 말한다.</p>

빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법

제17조(소규모주택정비사업의 시행자) ① 자율주택정비사업은 2명 이상의 토지등소유자가 직접 시행하거나 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자와 공동으로 시행할 수 있다.

1. 시장·군수등
2. 토지주택공사등
3. 건설업자
4. 등록사업자
5. 신탁업자
6. 부동산투자회사

② 자율주택정비사업의 시행으로 「공공주택 특별법」 제2조제1호가목에 따른 공공임대주택(이하 “공공임대주택”이라 한다)의 비율(건축물의 전체 연면적 대비 공공임대주택의 연면적의 비율 또는 전체 세대수 대비 공공임대주택의 세대수의 비율을 말한다)이 50퍼센트 이상이 되도록 건설하는 경우에는 제1항에도 불구하고 토지등소유자 1명이 사업을 시행할 수 있으며, 제2조제1항제3호에 따른 지역 외에서도 사업을 시행할 수 있다.

③ 가로주택정비사업, 소규모재건축사업 또는 소규모재개발사업은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 방법으로 시행할 수 있다.

1. 토지등소유자가 20명 미만인 경우에는 토지등소유자가 직접 시행하거나 해당 토지등소유자가 제1항 각 호의 어느 하나에 해당하는 자와 공동으로 시행하는 방법
2. 제23조에 따른 조합이 직접 시행하거나 해당 조합이 조합원의 과반수 동의를 받아 제1항 각 호의 어느 하나에 해당하는 자와 공동으로 시행하는 방법

제18조(소규모주택정비사업의 공공시행자 지정) ① 시장·군수등은 가로주택정비사업, 소규모 재건축사업 또는 소규모재개발사업이 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 제17조 제3항에도 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

제43조의3(소규모주택정비 관리계획의 내용) 관리계획에는 다음 각 호의 사항이 포함되어야 한다. 다만, 제6호부터 제9호까지의 사항은 필요한 경우로 한정한다.

1. 관리지역의 규모와 정비방향
2. 토지이용계획, 정비기반시설·공동이용시설 설치계획 및 교통계획
3. 소규모주택정비사업에 대한 추진계획
4. 삭제
5. 건폐율·용적률 등 건축물의 밀도계획
6. 제43조의5 또는 제49조에 따른 임대주택의 공급 및 인수 계획
7. 용도지구·용도지역의 지정 및 변경에 관한 계획
8. 「건축법」 제69조에 따른 특별건축구역 및 같은 법 제77조의2에 따른 특별가로구역에 관한 계획
9. 그 밖에 대통령령으로 정하는 사항

제43조의4(소규모주택정비 관리지역에 대한 특례) ① 제43조의2제4항에 따라 관리계획의 수립에 대한 승인·고시가 있는 경우 해당 관리지역 및 관리계획 중 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제52조제1항 각 호의 어느 하나에 해당하는 사항은 같은 법 제50조에 따라 지구단위계획구역 및 지구단위계획으로 결정·고시된 것으로 본다.

② 관리계획에 제43조의3제7호의 사항이 포함된 경우 관리지역은 관리계획이 고시된 날부터 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제36조제1항제1호가목 및 같은 조 제2항에 따라 주거지역을 세분하여 정하는 지역 중 대통령령으로 정하는 지역으로 결정·고시된 것으로 본다.

③ 관리지역에서 소규모주택정비사업의 시행으로 건축물 또는 대지의 일부에 공동이용시설을 설치하는 경우 제48조제2항에도 불구하고 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제78조에 따라 해당 지역에 적용되는 용적률에 공동이용시설의 용적률을 더한 범위에서 용적률을 정할 수 있다.

④ 관리지역에서 소규모주택정비사업의 시행으로 건축물을 분양받을 권리에 관하여는 제28조의2를 준용한다. 이 경우 “제18조제2항, 제19조제2항, 제22조제10항 또는 제23조제9항에 따른 고시”는 “제43조의2제4항에 따른 관리계획의 고시”로, “시장·군수등”은 “시·도지사”로, “사업시행자의 지정, 주민합의체의 구성 또는 조합설립인가 고시”는 “관리계획 승인·고시”로 각각 본다

제43조의5(관리지역에서의 임대주택의 공급 및 인수) ① 사업시행자는 관리지역에서 소규모주택정비사업의 시행으로 제43조의4제2항에 따라 용도지역이 변경된 경우 변경된 용도지역

에서의 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.

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.

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

김포시 빈집 및 소규모주택 정비에 관한 조례

제1장 총 칙

제1조(목적) 이 조례는 방치된 빈집을 효율적으로 정비하고 소규모주택 정비를 활성화하기 위하여 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」, 같은 법 시행령 및 같은 법 시행규칙에서 위임된 사항과 그 시행에 필요한 사항을 규정함을 목적으로 한다.<개정 2024.10.23.>

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.<개정 2024.10.23.>

1. 기존주택이 모두 단독주택인 경우: 18호 미만일 것
2. 기존주택이 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.<개정 2024.10.23.>

1. 「건축법」 제2조제1항제11호에 따른 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 가로주택정

비사업의 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.

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.<신설 2024.10.23.>

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

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 재정비촉진구역을 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 건설비용에 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·도조례로 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·도조례로 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·도조례로 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 주택공급 순위에 관한 기준은 다음 각 호와 같다.<개정 2024.10.23.>

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 유사한시설인 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

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.<신설 2024.10.23.>

제22조(임대주택 공급 등)

① 영 제3조제1항 관련 별표 1 제1호라목에서 “그 밖에 시·도조례로 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 분양 신청을 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 소규모주택정비사업 통합 시행) 영 제40조의2제4항에 따라 시·도조례로 정하는 시행 방법과 절차 등에 관한 세부 사항은 다음 각 호와 같다.<개정 2024.10.23.>

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

[제목개정 2024.10.23.]

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·문화자원의 보전 및 활용계획(해당하는 사항이 있는 경우로 한정한다)
2. 건축물의 배치, 형태, 색채 또는 건축선에 관한 계획
3. 환경관리계획 또는 경관계획

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 주민 의견을 첨부한 관리계획을 시장에게 제출

[본조신설 2024.10.23.]

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 토

지주택공사 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.

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

[본조신설 2024.10.23.]

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. 제1호에 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 거쳐야 한다.

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 <삭제 2024.10.23.>

④ <삭제 2024.10.23.>

제33조(소규모재개발사업 및 소규모재건축사업의 용적률 등에 관한 특례)

① 법 제49조의2제2항, 제3항 및 제5항에서 “시·도조례로 정하는 비율”은 100분의 50을 말

한다.<개정 2024.10.23.>

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.

[제목개정 2024.10.23.]

제34조(기술지원 및 정보제공) 법 제53조제1항제4호에서 “그 밖에 시·도조례로 정하는 사항”이란 다음 각 호의 사항을 말한다.<개정 2024.10.23.>

1. 시공자의 선정 및 계약 방법
2. 건설사업관리자 등 그 밖의 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 제54조제7항에 따라 시장 또는 토지구획공사 등이 아닌 사업시행자는 소규모주택정비사업을 완료하거나 폐지한 때에는 다음 각 호의 서류를 법 제40조에 따른 이전고시일로부터 3개월 이내 또는 소규모주택정비사업의 폐지일로부터 2개월 이내에 시장에게 인계하여야 한다. 다만, 시장이 특별한 사유가 있다고 인정한 때에는 사업시행자의 신청에 따라 인계 기간을 연기할 수 있다.<개정 2024.10.23.>

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