

서울특별시 빈집 및 소규모주택 정비에 관한 조례 일부개정조례안 검 토 보 고

의 안 번 호	3074
------------	------

2022. 02. 11.
도시계획관리위원회
수 석 전 문 위 원

1. 제안경위

- 2022. 1. 21. 이현찬 의원 발의 (2022. 1. 25. 회부)

2. 제안이유

- 재개발사업에 적용되는 다가구주택의 분양기준에 관한 경과조치 규정을 가로주택정비사업에 적용함으로써 조례의 형평성과 행정의 안정성을 도모하고자 함.

3. 주요내용

- 동 조례 부칙에 다가구주택의 분양기준에 관한 경과조치 규정을 신설함 (부칙 제2조)

4. 검토의견

- 이 개정조례안은 가구별로 지분등기 또는 구분등기를 경료한 후 사실상 다세대주택처럼 구분소유 형태로 거주하는 다가구주택¹⁾을 구분된 가구로 인정해, 가구별로 각각 구분소유자(공유자) 1명을 '가로주택정비사

1) '다가구주택'은 「건축법 시행령」 별표1에 따른 용도분류 상 공동주택으로 분류되는 '다세대주택'과 달리 단독주택으로 분류되며, 세대별 구분소유가 가능한 다세대주택과는 다르게 지분 또는 구분등기를 통한 소유가 가능함.

업²⁾의 분양대상자로 인정토록 하기 위한 것임.

- 현행 「도시 및 주거환경정비법(이하 ‘도정법’)」 제39조와 「빈집 및 소규모 주택 정비에 관한 특례법(이하 ‘빈집법’)」 제24조에서는 조합원의 자격요건과 관련하여 “조합원은 토지등소유자로 하되, 토지 또는 건축물의 소유권과 지상권이 여러 명의 공유에 속하는 때에는 그 여러 명을 대표하는 1명을 조합원으로 본다”고 규정하고 있음³⁾.
- 그러나, ‘1990년 4월 21일 이전에 단독주택으로 건축허가를 받아 신축되었으나 실질적으로는 가구별로 구분되어 있고 거래에 있어서도 독립된 소유권의 객체로 되어 있는 사실상의 다가구주택으로 본다면 각각이 조합원의 지위를 가진다’라고 보는 판례⁴⁾에 비추어봤을 때 이 개정안의 경우에도 동일하게 적용하여 분양대상자로 인정할 수 있을 것으로 사료됨.
- 이는 재개발·재건축사업의 기본법령인 도정법 및 같은 법 시행령에서 위임한 사항과 「서울특별시 도시 및 주거환경정비조례(이하 ‘도정조례’)」 부칙 〈제6899호, 2018.7.19〉 제28조⁵⁾에서 다가구주택의 분양기준에 관

2) 가로구역에서 종전의 가로를 유지하면서 소규모로 주거환경을 개선하기 위한 사업(붙임3. 소규모주택 정비사업 유형별 비교표 참고)

3) **도정법 제39조(조합원의 자격 등)** ① 제25조에 따른 정비사업의 조합원(사업시행자가 신탁업자인 경우에는 위탁자를 말한다. 이하 이 조에서 같다)은 토지등소유자(재건축사업의 경우에는 재건축사업에 동의한 자만 해당한다)로 하되, 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 때에는 그 여러 명을 대표하는 1명을 조합원으로 본다. 다만, 「국가균형발전 특별법」 제18조에 따른 공공기관지방이전 및 혁신도시 활성화를 위한 시책 등에 따라 이전하는 공공기관이 소유한 토지 또는 건축물을 양수한 경우 양수한 자(공유의 경우 대표자 1명을 말한다)를 조합원으로 본다.

1. 토지 또는 건축물의 소유권과 지상권이 여러 명의 공유에 속하는 때
2. 여러 명의 토지등소유자가 1세대에 속하는 때. 이 경우 동일한 세대별 주민등록표 상에 등재되어 있지 아니한 배우자 및 미혼인 19세 미만의 직계비속은 1세대로 보며, 1세대로 구성된 여러 명의 토지등소유자가 조합설립인가 후 세대를 분리하여 동일한 세대에 속하지 아니하는 때에도 이혼 및 19세 이상 자녀의 분가(세대별 주민등록을 달리하고, 실거주지를 분가한 경우로 한정한다)를 제외하고는 1세대로 본다.
3. 조합설립인가(조합설립인가 전에 제27조제1항제3호에 따라 신탁업자를 사업시행자로 지정한 경우에는 사업시행자의 지정을 말한다. 이하 이 조에서 같다) 후 1명의 토지등소유자로부터 토지 또는 건축물의 소유권이나 지상권을 양수하여 여러 명이 소유하게 된 때

4) 서울행정법원 2008구합12917 조합원지위확인 사건(2008.8.14.선고)

한 경과조치를 규정하고 있기 때문임⁶⁾).

- 현재 가로주택정비사업은 빈집법의 분양공고 및 신청 관련규정을 따르고 있으나, 과거 도정법에 근거를 두고 있던 가로주택정비사업 관련규정이 2018년 빈집법이 제정되는 과정에서 빈집법으로 이관되었음을 감안할 때, 이에 따라 제정된 「서울특별시 빈집 및 소규모주택 정비에 관한 조례(이하 ‘빈집조례’)」에서도 빈집조례 제정 이전에 시행된 도정조례의 부칙을 반영하여 다가구주택의 분양기준에 관한 경과조치를 동일하게 적용도록 하는 것은 정비사업 유형간 형평성 유지차원에서 필요성과 적정성이 인정됨.

담당자	도시계획관리위원회 입법조사관 최지현
연락처	02-2180-8216
이메일	cjh1786@seoul.go.kr

- 5) 도정조례 부칙 제28조(다가구주택의 분양기준에 관한 경과조치) ① 1997년 1월 15일 전에 가구별로 지분 또는 구분소유등기를 필한 다가구주택(1990년 4월 21일 다가구주택 제도 도입 이전에 단독주택으로 건축허가를 받아 지분 또는 구분등기를 필한 사실상의 다가구주택을 포함한다)은 제36조제2항제3호의 개정규정에도 불구하고 다가구주택으로 건축허가 받은 가구 수로 한정하여 가구별 각각 1명을 분양대상자로 한다.
- ② 1997년 1월 15일 전에 가구별로 지분 또는 구분소유등기를 필한 다가구주택(1990년 4월 21일 다가구주택 제도 도입 이전에 단독주택으로 건축허가를 받아 지분 또는 구분등기를 필한 사실상의 다가구주택을 포함한다)은 제37조제2항제3호의 개정규정에도 불구하고 서울특별시조례 제4768호 「서울특별시 도시 및 주거환경 정비조례」 일부개정조례 시행 당시 최초로 사업시행인가를 신청하는 분부터 적용하며, 이미 사업시행인가를 받은 조합으로서 사업시행인가를 변경하고자 하는 경우에는 토지등소유자 전원의 동의를 받아야 한다.
- 6) 「서울특별시도시재개발사업조례」(조례 제3372호, 1997.1.15.시행) 부칙 제6조(다가구 주택의 분양기준에 관한 경과조치)가 조례의 폐지,제·개정을 통해 현행 도정조례 부칙 제28조로 그대로 옮겨옴

■ 「도시 및 주거환경정비법」 제39조

제39조(조합원의 자격 등) ① 제25조에 따른 정비사업의 조합원(사업시행자가 신탁업자인 경우에는 위탁자를 말한다. 이하 이 조에서 같다)은 토지등소유자(재건축사업의 경우에는 재건축사업에 동의한 자만 해당한다)로 하되, 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 때에는 그 여러 명을 대표하는 1명을 조합원으로 본다. 다만, 「국가균형발전 특별법」 제18조에 따른 공공기관지방이전 및 혁신도시 활성화를 위한 시책 등에 따라 이전하는 공공기관이 소유한 토지 또는 건축물을 양수한 경우 양수한 자(공유의 경우 대표자 1명을 말한다)를 조합원으로 본다.

1. 토지 또는 건축물의 소유권과 지상권이 여러 명의 공유에 속하는 때
2. 여러 명의 토지등소유자가 1세대에 속하는 때. 이 경우 동일한 세대별 주민등록표 상에 등재되어 있지 아니한 배우자 및 미혼인 19세 미만의 직계비속은 1세대로 보며, 1세대로 구성된 여러 명의 토지등소유자가 조합설립인가 후 세대를 분리하여 동일한 세대에 속하지 아니하는 때에도 이혼 및 19세 이상 자녀의 분가(세대별 주민등록을 달리하고, 실거주지를 분가한 경우로 한정한다)를 제외하고는 1세대로 본다.
3. 조합설립인가(조합설립인가 전에 제27조제1항제3호에 따라 신탁업자를 사업시행자로 지정한 경우에는 사업시행자의 지정을 말한다. 이하 이 조에서 같다) 후 1명의 토지등소유자로부터 토지 또는 건축물의 소유권이나 지상권을 양수하여 여러 명이 소유하게 된 때

[법률 제14567호(2017. 2. 8.) 부칙 제2조의 규정에 의하여 이 조 제1항 각 호 외의 부분 단서는 2018년 1월 26일까지 유효함]

■ 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」 제24조

제24조(조합원의 자격 등) ① 조합원은 토지등소유자(소규모재건축사업의 경우에는 소규모 재건축사업에 동의한 자만 해당한다)로 하되, 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 때에는 그 여러 명을 대표하는 1명을 조합원으로 본다.

1. 토지 또는 건축물의 소유권과 지상권이 여러 명의 공유에 속하는 때
2. 여러 명의 토지등소유자가 1세대에 속하는 때. 이 경우 동일한 세대별 주민등록표상에 등재되어 있지 아니한 배우자 및 미혼인 19세 미만의 직계비속은 1세대로 보며, 1세대로 구성된 여러 명의 토지등소유자가 조합설립인가 후 세대를 분리하여 동일한 세대에 속하지 아니하는 때에도 이혼 및 19세 이상 자녀의 분가(세대별 주민등록을 달리하며 실거주지를 분가한 경우로 한정한다)를 제외하고는 1세대로 본다.
3. 조합설립인가 후 1명의 토지등소유자로부터 토지 또는 건축물의 소유권이나 지상권을 양수하여 여러 명이 소유하게 된 때

■ 「서울특별시 도시 및 주거환경정비 조례」 전부 개정 조례 <제6899호, 2018.7.19.> 부칙 제28조

부칙 제28조(다가구주택의 분양기준에 관한 경과조치) ① 1997년 1월 15일 전에 가구별로 지분 또는 구분소유등기를 필한 다가구주택(1990년 4월 21일 다가구주택 제도 도입 이전에 단독주택으로 건축허가를 받아 지분 또는 구분등기를 필한 사실상의 다가구주택을 포함한다)은 제36조제2항제3호의 개정규정에도 불구하고 다가구주택으로 건축허가 받은 가구 수로 한정하여 가구별 각각 1명을 분양대상자로 한다.

② 1997년 1월 15일 전에 가구별로 지분 또는 구분소유등기를 필한 다가구주택(1990년 4월 21일 다가구주택 제도 도입 이전에 단독주택으로 건축허가를 받아 지분 또는 구분등기를 필한 사실상의 다가구주택을 포함한다)은 제37조제2항제3호의 개정규정에도 불구하고 서울특별시조례 제4768호 서울특별시 도시 및 주거환경 정비조례 일부개정조례 시행 당시 최초로 사업시행인가를 신청하는 분부터 적용하며, 이미 사업시행인가를 받은 조합으로서 사업시행인가를 변경하고자 하는 경우에는 토지등소유자 전원의 동의를 받아야 한다.

■ 「서울특별시 도시 및 주거환경 정비조례」 일부 개정 조례 <제4330호, 2005.11.10.> 부칙 제7조

부칙 (2005. 11. 10. 조례 제4330호)

제7조 (다가구주택의 분양기준에 관한 경과조치) 1997년1월15일 이전에 가구별로 지분 또는 구분소유등기를 필한 다가구 주택(1990년 4월21일 다가구주택제도 도입이전에 단독주택으로 건축허가를 받아 지분 또는 구분등기를 필한 사실상의 다가구주택을 포함한다)은 제24조제2항제3호의 규정에 불구하고 다가구 주택으로 건축허가 받은 가구수에 한하여 가구별 각각 1인을 분양대상자로 한다. (개정 2005.11.10)

■ 「서울특별시 도시 및 주거환경 정비조례」 제정 <제4167호, 2003.12.30.>

제24조 (주택재개발사업의 분양대상 등)

② 다음 각호의 1에 해당하는 경우에는 수인의 분양신청자를 1인의 분양대상자로 본다.

3. 하나의 주택 또는 한 필지의 토지를 수인이 소유하고 있는 경우. 다만 이 조례 시행 일 전부터 공유지분으로 소유한 토지의 지분면적이 건축조례 제25조제1호의 규정에 의한 규모 이상인 자는 그러하지 아니하다.

부칙 (2003. 12. 30. 조례 제4167호)

제2조 (다른 조례의 폐지) 서울특별시도시재개발사업조례·서울특별시도심재개발사업조례 및 서울특별시주거환경개선사업시행조례는 이를 각각 폐지한다.

제7조 (다가구주택의 분양기준에 관한 경과조치) 1997년1월15일 이전에 가구별로 지분 또는 구분소유등기를 필한 다가구 주택은 제24조제2항제3호의 규정에 불구하고 다가구로 건축 허가 받은 가구수에 한하여 가구별 각각 1인을 분양대상자로 한다.

■ 「서울특별시도시재개발사업조례」 〈2003.12.30.폐지〉

제27조 (주택재개발사업의 분양대상)

- ② 다음 각목의 1에 해당하는 경우에는 수인의 분양신청자를 1인의 분양대상자로 본다.
나. 제1항 제3호 규정에 의한 하나의 주택을 수인이 소유하고 있는 경우

부칙 (1997. 1. 15. 조례 제3372호)

제6조 (다가구 주택의 분양기준에 관한 경과조치) 이 조례 시행 전에 건축법 규정에 의하여 허가받은 다가구 주택으로서 가구별로 지분 또는 구분소유 등기를 필한 다가구 주택은 제27조제2항나목의 규정에 불구하고 허가받은 가구수에 한하여 가구별 각각 1인 분양대상자로 한다.

붙임2

다세대주택 VS '97.1.15 前 지분 또는 구분등기된 다가구주택

구분	다세대주택	다가구주택
<p>조합원 자격 (빈집법 제24조)</p>	<p>다음 각호의 경우 그 여러 명을 대표하는 1명만 인정</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 토지 또는 건축물 소유권과 지상권을 여러 명이 공유할 때 2. 여러 명의 토지등소유자가 1세대에 속하는 때 (이혼, 자녀 분가 등으로 세대 분리하는 경우는 예외) 3. 조합설립인가 후 1명의 토지등소유자로부터 토지 또는 건축물의 소유권이나 지상권을 양수하여 여러 명이 소유하게 된 때 	
<p>주택공급 수 (빈집법 제33조)</p>	-	<p style="text-align: center;">최대 3주택 이하</p> <hr style="border-top: 1px dotted black;"/> <p>단, 다가구주택은 권리가액을 최소 분양가격으로 나눈 값만큼(3주택 이상) 공급 가능</p>
<p>'97.1.15. 前 기준설정 이유</p>	<p>서울특별시 도시재개발사업조례 제정(97.1.15.)으로 다가구주택의 분양기준에 관한 경과조치(제6조)가 처음 규정됨</p> <p style="text-align: center;">※ 2003.12.30. 도시정비조례 제정되면서 폐지됨</p>	
<p>투기 검토</p>	<ul style="list-style-type: none"> - 다세대주택과 주택공급 및 조합원 자격 인정기준 동일함 - 지분쪼개기 할 경우 법 제24조에 의거 1명만 인정됨 	

붙임3

소규모주택정비사업 유형별 비교표

※ 4가지 유형중 소규모재개발사업은 제외하고 3가지 사업만 비교하였음

구분	소규모주택정비사업			
	자율주택정비사업	가로주택정비사업	소규모재건축사업	
정의 (제2조)	<ul style="list-style-type: none"> • 단독, 다세대, 연립주택을 스스로 개량 또는 건설하기 위한 사업 	<ul style="list-style-type: none"> • 가로구역에서 종전의 가로를 유지하면서 소규모로 주거환경을 개선하기 위한 사업 	<ul style="list-style-type: none"> • 정비기반시설이 양호한 지역에서 소규모로 공동주택을 재건축하기 위한 사업 	
시행방법 (제16조)	<ul style="list-style-type: none"> • 사업시행계획인가 후 스스로 주택을 개량 또는 건설 	<ul style="list-style-type: none"> • 가로구역의 전부 또는 일부에서 사업시행계획인가 후 주택 등을 건설 	<ul style="list-style-type: none"> • 사업시행계획인가 후 주택, 부대·복리시설 및 오피스텔을 건설 	
사업 요건 (영 제3조)	대상 지역	<ul style="list-style-type: none"> • 도시활력증진지역 개발사업 시행구역 • 지구단위계획구역 • 정비구역 또는 정비예정구역이 해제된 지역 • 도시재생활성화지역 • 조례로 정하는 지역 <ul style="list-style-type: none"> - 존치지역, 주택성능개선지원구역 - 역사문화환경 보존지역 중 區 도시계획위원회 심의 받아 구청장이 인정하는 지역 - 나대지(사업시행구역 면적 1/2 이내 한도) 	<ul style="list-style-type: none"> • 아래 도로(예정도로 포함) 또는 시설로 둘러싸인 일단의 가로구역 <ul style="list-style-type: none"> - 도로 : 도시계획도로, 건축법에 따른 도로로서 폭 6m 이상 도로 - 시설 : 공용주차장, 광장, 공원, 녹지, 하천, 공공공지 	<ul style="list-style-type: none"> • 도시정비법 제2조제7호의 주택단지 <ul style="list-style-type: none"> - 주택법에 따라 사업계획승인 받아 주택 및 부대·복리시설을 건설한 일단의 토지 - 주택법에 따른 주택단지 중 도시계획도로로 분리되어 따로 관리되고 있는 각각의 토지 - 주택법에 따른 주택단지 둘 이상이 공동으로 관리되고 있는 경우 그 전체 토지 - 건축허가 받아 건설된 아파트 또는 연립주택
	면적	기준 없음	<ul style="list-style-type: none"> • 가로구역 : 1만3천㎡ 미만 • 사업시행구역 : 1만㎡ 미만 • 아래 요건 모두 충족 시 가로구역 및 사업시행구역 2만㎡ 미만 <ul style="list-style-type: none"> - 공사와 공동 또는 공사 단독시행(공공시행자) - 공공임대주택을 연면적 또는 세대수의 10% 이상 건설 - 지구단위계획 수립하여 도시계획위원회 심의 	<ul style="list-style-type: none"> • 사업시행구역 : 1만㎡ 미만

구분		소규모주택정비사업		
		자율주택정비사업	가로주택정비사업	소규모재건축사업
	노후도	노후·불량건축물 수가 사업시행구역 전체 건축물 수의 2/3 이상		
	사업 범위	<ul style="list-style-type: none"> 기존주택이 모두 단독주택 : 18호 미만 기존주택이 연립 또는 다세대 : 36세대 미만 기존주택이 단독+연립, 단독+다세대 또는 단독+연립+다세대 : 36채 미만(단독 호수와 연립·다세대의 세대수를 합한 수) 	<ul style="list-style-type: none"> 기존주택이 모두 단독주택 : 10호 이상 기존주택이 모두 공동주택 : 20세대 이상 기존주택이 단독+공동주택 : 20채 이상(단독주택 호수+공동주택 세대수) 	<ul style="list-style-type: none"> 기존주택 세대수가 200세대 미만
시행자 (제17조 ~ 제19조)	단독	<ul style="list-style-type: none"> 주민합의체(토지등소유자 2명 이상) 	<ul style="list-style-type: none"> 조합(토지등소유자 20명 미만인 경우 주민합의체) 공공시행자(구청장, 공사), 지정개발자(신탁업자) 	
	공동	<ul style="list-style-type: none"> 구청장, 공사 건설업자(건설산업기본법), 등록사업자(주택법), 신탁업자(자본시장법), 부동산투자회사(부동산투자회사법) 		
주민합의체 및 조합설립 요건 (제22조, 제23조)		<ul style="list-style-type: none"> 주민합의체 : 100% 동의(전원합의) 	<ul style="list-style-type: none"> 조합 : 토지등소유자의 8/10 이상 및 토지면적의 2/3 이상 동의 ※ 공동주택은 각 동별 구분소유자 과반수 동의(동별 구분소유자 5명 이하는 제외) 공동주택 외 건축물은 공동주택을 제외한 건축물 전체 토지면적의 1/2 이상 동의 	<ul style="list-style-type: none"> 조합 : 전체 구분소유자의 3/4 이상, 각 동별 구분소유자의 과반수(동별 구분소유자 5명 이하는 제외) 및 토지면적의 3/4 이상 동의 ※ 주택단지 이외 지역이 포함된 경우 해당 토지등소유자의 3/4 이상 및 토지면적 2/3 이상 동의
추진절차		<div style="display: flex; justify-content: space-around; align-items: center;"> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; text-align: center;">주민합의체 구성신고 (법 제22조) <small>구청장 신고수리</small></div> ⇒ <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; text-align: center;">건축심의 또는 통합심의 (법 제26조, 제27조) <small>구청장 또는 시장 심의</small></div> ⇒ </div> <div style="display: flex; justify-content: space-around; align-items: center; margin-top: 10px;"> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; text-align: center;">사업시행계획 수립 및 인가 (법 제29조, 제30조) <small>구청장 인가</small></div> ⇒ <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; text-align: center;">착공신고 (건축법 21조) <small>구청장 신고수리</small></div> ⇒ <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; text-align: center;">준공인가 (법 제39조) <small>구청장 인가</small></div> </div>	<div style="display: flex; justify-content: space-around; align-items: center;"> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; text-align: center;">조합설립인가 (법 제23조) <small>구청장 인가</small></div> ⇒ <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; text-align: center;">건축심의 또는 통합심의 (법 제26조, 제27조) <small>구청장 또는 시장 심의</small></div> ⇒ <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; text-align: center;">분양공고 및 분양신청 (법 제28조) <small>조합</small></div> ⇒ <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; text-align: center;">사업시행계획 및 관리처분계획 수립 (법 제30조, 제33조) <small>조합</small></div> </div> <div style="display: flex; justify-content: space-around; align-items: center; margin-top: 10px;"> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; text-align: center;">사업시행계획인가 (법 제29조) <small>구청장 인가</small></div> ⇒ <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; text-align: center;">착공신고 (건축법 제21조) <small>구청장 신고수리</small></div> ⇒ <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; text-align: center;">일반분양 (주택법 제54조) <small>구청장 분양승인</small></div> ⇒ <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; text-align: center;">준공인가 및 입주 (법 제39조) <small>구청장 인가</small></div> </div>	

구분	소규모주택정비사업		
	자율주택정비사업	가로주택정비사업	소규모재건축사업
시공자 선정 (제20조)	<ul style="list-style-type: none"> 주민합의서에서 정하는 바에 따라 선정 (주민합의서는 주민합의체 구성 시 제출서류) 		<ul style="list-style-type: none"> 조합설립인가를 받은 후 조합 총회에서 경쟁입찰의 방법으로 시공자 선정 ※ 2회 이상 유찰시 수의계약 가능하며, 조합원 100인 이하는 정관으로 정하는 바에 따라 선정 가능
매도 청구 (제35조)	절차	해당 없음	<div style="display: flex; justify-content: space-around; align-items: center;"> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; text-align: center;"> 건축심의 결과 통보 (구청장 → 조합) </div> ⇨ <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; text-align: center;"> 사업 동의여부 서면촉구 (심의결과 받은 날부터 30일 이내) </div> ⇨ <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; text-align: center;"> 미동의자 회답 (촉구 받은 날부터 60일 이내) </div> ⇨ <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; text-align: center;"> 매도청구 소(訴) 제기 (미동의자 대상) </div> </div>
	대상	<ul style="list-style-type: none"> 조합 설립에 동의하지 아니한 자 공공시행자(구청장·토지주택공사) 지정 또는 지정개발자(신탁업자) 지정에 동의하지 아니한 자 ※ 60일 이내 회답이 없을 경우 매도청구 가능 	
미분양자 조치 (제36조)	절차	해당 없음	<div style="display: flex; justify-content: space-around; align-items: center;"> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; text-align: center;"> 사업시행계획인가 고시 (구청장) </div> ⇨ <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; text-align: center;"> 손실보상 협의 (인가 고시된 날부터 90일 이내) </div> ⇨ <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; text-align: center;"> 매도청구 소(訴) 제기 (협의를 성립되지 않은 경우) </div> </div>
	대상	<ul style="list-style-type: none"> 분양신청을 하지 아니한 자, 분양신청기간 종료 전에 분양신청을 철회한 자 관리처분계획에 따라 분양대상에서 제외된 자 	
분양 공고 및 분양 신청 (제28조)	절차	해당 없음	<div style="display: flex; justify-content: space-around; align-items: center;"> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; text-align: center;"> 건축심의 결과 통보 (구청장 → 조합) </div> ⇨ <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; text-align: center;"> 분양공고 내용 통지 (심의결과 받은 날부터 90일 이내) </div> ⇨ <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; text-align: center;"> 일간신문 공고 </div> ⇨ <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; text-align: center;"> 분양신청 (통지한 날부터 30~60일 이내) </div> </div>
	내용	<ul style="list-style-type: none"> 공고내용 : 분양대상자별 종전의 토지 또는 건축물의 명세 및 가격, 분양대상자별 분담금 추산액, 분양신청기간, 건축계획 및 정비기반시설 등 설치계획, 철거 및 이주예정일 등 ※ 사업시행계획인가 변경으로 인하여 세대수 또는 주택규모가 변경되는 경우 분양공고 등의 절차를 다시 거칠 수 있음 	
관리 처분 절차	절차	해당 없음	<div style="display: flex; justify-content: space-around; align-items: center;"> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; text-align: center;"> 분양신청기간 종료 </div> ⇨ <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; text-align: center;"> 관리처분계획 수립 </div> ⇨ <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; text-align: center;"> 계획안 통지 (총회개최 30일 전) </div> ⇨ <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; text-align: center;"> 총회 의결 (과반수 찬성, 법 제29조제3항) </div> </div>

구분		소규모주택정비사업		
		자율주택정비사업	가로주택정비사업	소규모재건축사업
및 내용 (제33조)	계획 수립 내용	<ul style="list-style-type: none"> • 분양설계, 분양대상자의 주소 및 성명, 분양대상자별 분양예정인 대지 또는 건축물의 추산액 • 보류지 등의 명세와 추산액 및 처분방법(일반분양분, 임대주택, 그 밖의 부대시설·복리시설 등) • 분양대상자별 종전의 토지 또는 건축물 명세 및 건축심의 결과를 받은 날을 기준으로 한 가격 • 정비사업비의 추산액, 분양대상자의 종전 토지 또는 건축물에 관한 소유권 외의 권리명세 • 그 밖에 소규모주택정비사업과 관련한 권리 등 		
건축물 등의 사용·수익의 중지 및 철거 (제37조)	<ul style="list-style-type: none"> • 사업시행계획인가 후 종전 토지·건축물의 소유자 등 권리자는 이전고시(법 제40조) 날까지 종전의 토지 또는 건축물의 사용·수익 불가 • 사업시행자는 사업시행계획인가를 받은 후 기존의 건축물을 철거하여야 함 ※ 관리처분 절차를 사업시행계획인가 절차와 통합함에 따라 사업시행계획인가 이후 철거 			
특례	행위 제한 특례 (제47조)	<ul style="list-style-type: none"> • 현지개량방식(도시정비법 제23조제1항제1호)으로 주거환경개선사업을 시행하는 정비구역에서는 도시정비법 제19조(행위제한 등)에도 불구하고 빈집정비사업과 소규모주택정비사업 시행 가능 ※ 정비사업 시행방법(도시정비법 제23조제1항) <ul style="list-style-type: none"> - 현지개량 방식 : 사업시행자가 도로 등 기반시설 및 공동이용시설을 정비하고, 주민 스스로 주택을 개량 - 토지수용 방식 : 사업시행자가 정비구역의 전부 또는 일부를 수용하여 주택을 건설한 후 토지등소유자 및 토지등소유자 외의 자에게 공급 - 환지공급 방식 : 사업시행자가 「도시개발법」 제28조~제49조까지 규정에 따라(준용) 환지로 공급 - 관리처분 방식 : 사업시행자가 인가받은 관리처분계획에 따라 주택, 부대·복리시설을 건설·공급 		
	부설 주차장 (제48조)	<ul style="list-style-type: none"> • 설치기준 완화 : 법정 부설주차대수의 30~50% 미만까지 노상주차장 및 노외주차장 사용권 확보로 대체 <ul style="list-style-type: none"> - 30% : 직선 300m, 도보 600m 이내 노상·노외주차장 사용권 확보시 - 50% : 사업시행구역 안(노상·노외주차장 복합 건설) 또는 도시재생활성화지역 안에 노상·노외주차장 사용권 확보시(복합건설 ×) 		
	임대 주택 건설 (제49조)	<ul style="list-style-type: none"> • 공공임대주택 또는 공공지원민간임대주택을 전체 연면적 또는 전체 세대수의 10~20% 이상 건설시 서울시 통합심의(도시재생위원회)를 거쳐 다음 각 호에 따라 최대 법적상한용적률까지 완화 <ul style="list-style-type: none"> - 1. 20% 이상 : 법적상한용적률 2. 10% 이상 : 직선보간 [도시계획조례상 용적률+(임대건설비율×2.5)] • 아래 기준을 모두 충족하는 임대주택 건립 시 주차장 설치기준 완화 : 세대당 0.6대(전용 30㎡ 미만인 경우 0.5대) 적용 <ul style="list-style-type: none"> - 1. 다세대 또는 다가구주택으로 건설 2. 토지주택공사등에 임대관리업무 위탁 3. 임대 8년 이상, 전용 85㎡이하, 임대료 年 인상률 5% 이하 		
	건축	<ul style="list-style-type: none"> • 건축위원회 심의를 거쳐 대지의 조정기준, 대지안의 공지기준, 채광방향 높이제한 기준(7층 이하 건축물에 		해당 없음

구분	소규모주택정비사업		
	자율주택정비사업	가로주택정비사업	소규모재건축사업
규제 완화 (제48조)	<ul style="list-style-type: none"> 한함), 부대·복리시설 설치기준 완화 - 「건축법」 제42조에 따른 대지의 조경기준 : 1/2 범위 - 「건축법」 제55조에 따른 건폐율 산정기준 : 건축면적에서 주차장 면적 제외 - 「건축법」 제58조에 따른 대지안의 공지기준 : 1/2 범위 - 「건축법」 제61조제2항제1호에 따른 건축물(7층 이하에 한함) 높이제한 기준 : 1/2 범위 - 부대시설 및 복리시설 설치기준 <ul style="list-style-type: none"> · 적용배제 : 어린이놀이터를 실외에 설치하는 경우 인접대지경계선과 주택단지 안의 도로 및 주차장으로부터 3m 이상 이격하여 설치 · 「주택건설기준 등에 관한 규정」에 따른 복리시설별 설치기준에도 불구하고 설치대상 복리시설 면적의 합계 범위에서 필요한 복리시설 설치 		
	<ul style="list-style-type: none"> • 인동간격 완화(건축조례 제35조제4항제1호, 가로주택정비사업 및 소규모재건축사업에 한하여 0.8H → 0.5H로 완화) : 같은 대지에서 한 동의 건축물 각 부분이 서로 마주보는 형태로 건축하는 경우 건축위원회의 심의를 거쳐 0.5배 이상 • 용적률 완화(법적상한용적률 초과는 불가) <ul style="list-style-type: none"> - 정비기반시설 설치 시 : 사업시행구역 면적(정비기반시설 설치면적 포함) × 도시계획조례로 정한 해당 지역 용적률 / 대지면적(정비기반시설 설치면적 제외) - 공동이용시설(서울시 빈집 및 소규모주택 정비에 관한 조례 제44조) 및 주민공동이용시설(주택건설기준 등에 관한 규정 제2조제3호) 설치 시 : 도시계획조례로 정한 해당 지역 용적률 + 공동이용시설 등에 해당하는 용적률 		
사업비 보조 및 융자 (제44조)	<ul style="list-style-type: none"> • 보조 : 시장은 사업시행자 또는 구청장에게 다음 구분에 따라 비용의 50% 이내에서 보조할 수 있음 <ul style="list-style-type: none"> - 사업시행자 : 주민 이주비 융자에 따른 이자, 도시경관 향상을 위한 설계 개선비용 - 구 청 장 : 기초조사비(사업성 분석비용은 전액 보조), 정비기반시설 및 임시거주시설 사업비 • 융자 : 시장은 사업시행자에게 다음 사항에 필요한 비용의 60% 이내에서 융자하거나 융자를 알선할 수 있음 <ul style="list-style-type: none"> - 기초조사비, 정비기반시설 및 임시거주시설의 사업비, 세입자 보상비, 주민 이주비, 주민합의체 및 조합의 운영자금, 설계비 등 용역비, 건축공사비 ※ 토지구획공사 등과 공동으로 시행하는 경우 80%까지 융자하거나 융자 알선 가능		
HUG 기금융자	• 이율 : 연 1.5%(변동금리)	• 이율 : 연 1.5%(변동금리)	해당 없음

구분	소규모주택정비사업																				
	자율주택정비사업	가로주택정비사업	소규모재건축사업																		
(주택도시보증공사 홈페이지 참조)	<p>※ 공공참여시 1.2%로 인하</p> <ul style="list-style-type: none"> • 용도 <ul style="list-style-type: none"> - 초기사업비 : 주민합의체~사업시행인가까지 사업비(운영비, 용역비 등) - 본 사업비 : 사업시행인가~준공에 소요되는 사업비(공사비, 이주비 등) • 한도 <ul style="list-style-type: none"> - 초기사업비 : 총 사업비의 5% - 본 사업비 <table border="1"> <tr> <td>공적임대주택</td> <td>공공시행자</td> <td>총 사업비의 90%</td> </tr> <tr> <td>공급 시</td> <td>공공 외 시행자</td> <td>총 사업비의 70%</td> </tr> <tr> <td colspan="2">그 외</td> <td>총 사업비의 50%</td> </tr> </table> <ul style="list-style-type: none"> • 기간 : 준공 후 6개월까지 • 상환 : 만기일시상환(중도상환수수료 無) 	공적임대주택	공공시행자	총 사업비의 90%	공급 시	공공 외 시행자	총 사업비의 70%	그 외		총 사업비의 50%	<p>※ 공공참여시 1.2%로 인하</p> <ul style="list-style-type: none"> • 용도 <ul style="list-style-type: none"> - 초기사업비 : 조합설립~사업시행인가까지 사업비(운영비, 용역비 등) - 본 사업비 : 사업시행인가~준공에 소요되는 사업비(공사비, 이주비 등) • 한도 <ul style="list-style-type: none"> - 초기사업비 : 총 사업비의 5%(15억 한도) - 본 사업비 <table border="1"> <tr> <td>공적임대주택</td> <td>공공시행자</td> <td>총 사업비의 90%</td> </tr> <tr> <td>공급 시</td> <td>공공 외 시행자</td> <td>총 사업비의 70%</td> </tr> <tr> <td colspan="2">그 외</td> <td>총 사업비의 50%</td> </tr> </table> <ul style="list-style-type: none"> • 기간 : 준공 후 6개월까지(1년 단위 연장 가능) • 상환 : 만기일시상환(중도상환수수료 無) 	공적임대주택	공공시행자	총 사업비의 90%	공급 시	공공 외 시행자	총 사업비의 70%	그 외		총 사업비의 50%	
	공적임대주택	공공시행자	총 사업비의 90%																		
공급 시	공공 외 시행자	총 사업비의 70%																			
그 외		총 사업비의 50%																			
공적임대주택	공공시행자	총 사업비의 90%																			
공급 시	공공 외 시행자	총 사업비의 70%																			
그 외		총 사업비의 50%																			
공동이용 시설 사용료 감면 (제45조)	<p>내용</p> <ul style="list-style-type: none"> • 마을공동체 활성화 등 공익목적을 위하여 사업시행구역 내 공동이용시설(시유재산)에 대한 사용허가 또는 대부하는 경우 사용료 또는 대부료 면제 <p>대상</p> <ul style="list-style-type: none"> • 구청장 • 마을공동체 • 마을공동체와 연계되어 지역주민 주도로 구성된 조직 • 구청장 또는 토지구획공사 등이 소규모주택정비사업의 시행으로 설치한 공동이용시설 운영회 																				