

# 서울특별시 빈집 및 소규모주택 정비에 관한 조례안(대안)

의안 번호	280
----------	-----

2018. 12. 17  
도시계획관리위원장

## 1. 대안의 제안경위

- 김인제 의원이 발의한 의안번호 12번 「서울특별시 빈집 활용 및 관리에 관한 조례」 일부개정조례안, 서울특별시장이 제출한 의안번호 31번 「서울특별시 빈집 및 소규모주택 정비에 관한 조례안」, 이상 2건을 심사한 결과 각각 본회의에 부의하지 아니하고 이를 통합하여 우리 위원회 대안으로 제안하기로 함.

## 2. 대안의 제안이유

- 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」 제정(법률 제14569호, 2018. 2. 9. 시행)에 따라 시·도 조례로 위임된 사항 및 사업수행에 필요한 사항을 정하여 원활한 사업 수행을 도모하고, 빈집 및 소규모주택 정비사업의 활성화를 위해 범위 및 규제 완화, 사업의 현실성을 제고하고 저층주거지의 경관 및 주거생활의 질향상을 위한 방안을 마련하고자 함.

## 3. 대안의 주요내용

- 자율주택정비사업의 대상범위를 정함(안 제3조)

- 구청장은 빈집정비계획을 5년마다 수립·시행할 수 있으며(안 제 5조), 빈집이나 빈집으로 추정되는 주택에 대하여 5년마다 실태 조사를 실시할 수 있음(안 제7조).
- 시장 또는 구청장은 빈집을 임대주택, 주민복지 증진이나 공공의 목적을 위한 시설, 마을의 안전 및 공동이용관리를 위해 필요한 시설, 기타 시장 또는 구청장이 필요하다고 인정하는 시설로 활용할 수 있도록 하고(안 제9조), 빈집 활용 주체를 정할 수 있도록 함(안 제10조 및 제11조).
- 구청장은 빈집으로 인한 붕괴·화재 등 안전사고나 범죄발생을 예방하기 위하여 필요한 조치를 빈집 소유자 및 사업시행자에게 명할 수 있으며, 빈집 소유자 또는 사업시행자가 안전조치를 이행하지 아니하는 경우 직접 안전조치를 시행할 수 있도록 함(안 제 13조).
- 시장은 빈집실태조사 결과를 토대로 빈집을 효율적으로 정비하기 위한 정보시스템을 구축·운영할 수 있음(안 제19조).
- 시장은 빈집을 활용하는 경우 사업비의 전부 또는 일부를 예산의 범위에서 융자 또는 보조할 수 있도록 하고, 사업비를 융자 또는 보조시 사회투자기금 등을 사용할 수 있도록 함(안 제20조).
- 토지등소유자 수가 100명 이상으로서 조합이 시행하는 가로주택 정비사업 또는 소규모재건축사업에 대하여는 도시정비법규에 따

른 공공지원 대상사업으로 하고(안 제24조),

- 건축심의에 관한 사항 및 처리기한(60일)을 설정하고(안 제29조), 통합심의를 시 도시재생위원회의 심의를 거치도록 함(안 제30조).
- 제2종일반주거지역내 가로주택정비사업의 건축물 층수는 7층 이하로 하되, 임대주택을 건설하는 경우에는 시 도시재생위원회의 심의를 거쳐 건축물 층수를 15층 이하로 정할 수 있도록 함(안 제34조).
- 시장은 소규모주택정비사업으로 설치되는 임시거주시설·주요 정비기반시설 및 공동이용시설의 설치비용의 전부 또는 일부를 예산의 범위에서 사업시행자 또는 구청장에게 지원할 수 있음(안 제43조).
- 시장은 빈집정비사업 또는 소규모주택정비사업을 시행하는 사업시행자에게 일정비율의 사업비를 보조할 수 있음(안 제45조).
- 소규모주택정비사업으로 관계 법령에서 정하는 상한 용적률까지 완화하려는 경우, 전체 연면적 대비 임대주택 연면적의 비율은 20퍼센트 이상으로 함(안 제50조).
- 「서울특별시 빈집 활용 및 관리에 관한 조례」는 폐지하는 등으로 함.

## 서울특별시 빈집 및 소규모주택 정비에 관한 조례안(대안)

서울특별시 빈집 및 소규모주택 정비에 관한 조례안을 다음과 같이 한다.

### 제1장 총칙

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

제2조(정의) ① 이 조례에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

1. “빈집”이란 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」(이하 “법”이라 한다) 제2조제1항제1호에 따라 자치구의 구청장(이하 “구청장”이라 한다)이 거주 또는 사용 여부를 확인한 날부터 1년 이상 아무도 거주 또는 사용하지 아니하는 주택을 말한다. 다만, 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법 시행령」(이하 “영”이라 한다) 제2조 각 호의 어느 하나에 해당하는 주택은 제외한다.
2. “빈집정비사업”이란 법 제2조제1항제2호에 따라 빈집을 개량 또

는 철거하거나 효율적으로 관리 또는 활용하기 위한 사업을 말한다.

3. “빈집 활용”이란 빈집을 개량 또는 철거하여 임대주택의 설치 또는 정비기반시설 및 공동이용시설 등으로 용도를 변경하여 활용하는 것을 말한다.

4. “소규모주택정비사업”이란 법 제2조제1항제3호, 영 제3조에 따른 요건에 해당하는 지역 또는 구역에서 시행하는 자율주택정비사업, 가로주택정비사업 및 소규모재건축사업을 말한다.

5. “권리가액”이란 관리처분계획기준일 현재 영 제30조에 따라 산정된 종전 토지 등의 총가액을 말한다.

6. “권리산정기준일”은 소규모주택정비사업으로 인하여 주택 등 건축물을 공급하는 경우 다음 각 목에 정한 날을 말한다.

가. 토지등소유자가 사업시행자인 경우에는 주민합의체 구성을 신고한 날

나. 조합이 사업시행자인 경우에는 조합설립인가일

다. 구청장, 「한국토지주택공사법」에 따라 설립된 한국토지주택공사 또는 「서울특별시 서울주택도시공사 설립 및 운영에 관한 조례」에 따른 서울주택도시공사(이하 “토지주택공사등”이라 한다)등이 사업시행자인 경우에는 법 제18조제2항에 따른 고시일

라. 법 제19조제1항에 따른 지정개발자가 사업시행자로 지정된 경우에는 법 제19조제2항에 따른 고시일

7. “특정무허가건축물”이란 건설교통부령 제344호 「공익사업을 위

한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률 시행규칙」 부칙 제5조에 따른 1989년 1월 24일 당시의 무허가건축물등을 말한다.

8. “신발생무허가건축물”이란 제7호에 따른 특정무허가건축물 이외의 무허가건축물을 말한다.

9. “마을공동체”란 「서울특별시 마을공동체 만들기 지원 등에 관한 조례」 제2조제2호에 따른 마을공동체를 말한다.

② 이 조례에서 따로 정의하지 아니한 용어는 「서울특별시 도시 및 주거환경 정비조례」(이하 “도시정비조례”라 한다)에서 정하는 바에 따른다.

**제3조(자율주택정비사업의 대상범위 등)** ① 영 제3조제1호에서 “시·도조례로 정하는 지역”이란 「도시재정비 촉진을 위한 특별법」 제2조제6호에 따른 존치지역을 말한다.

② 영 제3조제1호나목 단서에서 위임된 해당 사업시행구역 내 기존주택(이하 “기존주택”이라 한다)의 호수 또는 세대수의 기준은 다음 각 호와 같다. 다만, 영 제3조제1호나목에서 정한 기존주택의 호수 또는 세대수를 초과하여 사업을 시행하려는 사업시행자는 사업시행 계획서를 작성하기 전에 서울특별시 자치구에 두는 건축위원회(이하 “구 건축위원회”라 한다)의 심의를 거쳐야 한다.

1. 기존주택이 모두 단독주택인 경우: 18호 미만일 것

2. 기존주택이 모두 다세대주택인 경우: 36세대 미만일 것

3. 기존주택이 단독주택과 다세대주택으로 구성된 경우: 36채(단독

주택의 호수와 다세대주택의 세대수를 합한 수를 말한다) 미만 일  
것

제4조(다른 조례와의 관계) 이 조례는 빈집정비사업 및 소규모주택정  
비사업에 관하여 다른 조례에 우선하여 적용한다.

## 제2장 빈집정비사업

### 제1절 빈집정비계획의 수립 등

제5조(빈집정비계획의 수립) ① 구청장은 법 제4조제1항에 따라 빈  
집을 효율적으로 관리 또는 활용하기 위하여 빈집정비계획을 5년마  
다 수립·시행할 수 있고, 필요한 경우에 별도로 수립·시행할 수 있  
다.

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

③ 구청장은 빈집정비계획의 수립에 필요한 자료 또는 정보의 제공을  
유관기관에 요청할 수 있으며, 유관기관은 특별한 사유가 없으면 이  
에 따라야 한다.

④ 구청장은 빈집정비계획에 비용 지원이 수반되는 경우 서울특별시  
장(이하 “시장”이라 한다)과 협의하여야 한다.

⑤ 구청장은 빈집정비계획을 수립하는 경우, 「도시 및 주거환경정비

법」(이하 “도시정비법”이라 한다) 제23조제2항부터 제3항까지의 방법으로 시행하는 재개발사업 및 재건축사업의 정비구역(같은 법 제16조에 따라 지정되는 정비예정구역과 「도시재정비 촉진을 위한 특별법」 제2조제4호에 따른 재정비촉진구역을 포함한다)에서 빈집으로 인한 붕괴·화재 등 안전사고나 범죄발생을 예방하기 위하여 안전조치 및 관리계획을 수립하여야 한다.

**제6조(빈집정비계획의 수립 내용)** 영 제4조제1항제4호에서 “그 밖에 시장·군수 등이 빈집정비사업의 추진에 필요하다고 인정하는 사항”이란 다음 각 호의 사항을 말한다.

1. 법 제9조제4호에 따른 정비기반시설 및 공동이용시설 등의 설치에 관한 계획
2. 법 제49조에 따른 임대주택을 건설하는 경우 임대주택의 건설·공급 등에 관한 계획
3. 빈집의 안전조치 등 관리방안 및 관리주체
4. 빈집정비사업의 효율적 시행과 지원을 위한 유관기관과의 협력체계
5. 빈집 소유자, 사회적기업 등에 대한 빈집정비사업의 기술지원 및 정보제공

**제7조(빈집등 실태조사)** ① 구청장은 법 제5조제1항에 따라 빈집이나 빈집으로 추정되는 주택(이하 “빈집등”이라 한다)에 대하여 5년마

다 실태조사를 실시할 수 있고, 필요한 경우에 별도로 실시할 수 있다.

② 구청장은 제1항에 따른 실태조사를 영 제7조 각 호에 따른 전문기관의 어느 하나를 지정하여 대행하게 할 수 있다.

③ 구청장 또는 제2항에 따른 전문기관의 장은 빈집등 실태조사에 필요한 자료 또는 정보의 제공을 유관기관에 요청할 수 있으며, 유관기관은 특별한 사유가 없으면 이에 따라야 한다.

**제8조(빈집등 실태조사의 방법 및 절차)** 영 제8조제1항제5호에서 “그 밖에 시장·군수 등이 실태조사의 실시에 필요하다고 인정하는 사항”이란 다음 각 호의 사항을 말한다.

1. 실태조사의 소요 비용 및 투입 인력
2. 실태조사의 안전사고 예방 및 관리
3. 실태조사를 위한 유관기관과의 협력체계

## 제2절 빈집정비사업의 시행방법 등

**제9조(빈집의 활용방법)** ① 시장 또는 구청장은 빈집을 매입하거나 빈집 소유자와의 협약을 통해 다음 각 호의 방법으로 활용할 수 있다.

1. 고령자, 장애인, 한부모가족, 대학생, 사회초년생, 신혼부부 및 성별·연령 등의 특성에 따른 다양한 임대수요를 고려한 임대주택

2. 도서관, 마을회관, 주민운동시설, 공용주차장, 마을텃밭 등 주민 복리 증진 또는 공공의 목적을 위한 시설
  3. 관리사무소, 경비실, 보안·방범·소방시설 등 마을의 안전 및 공동 이용관리를 위해 필요한 시설
  4. 제1호부터 제3호까지 유사한 경우로서 기타 시장 또는 구청장이 필요하다고 인정하는 시설
- ② 시장 또는 구청장은 빈집 활용을 위하여 빈집 소유자 또는 관리자의 신청을 받을 수 있다.

**제10조(빈집정비 시행자)** ① 시장, 구청장 또는 빈집의 소유자는 제 9조에 따른 빈집의 활용을 직접 시행하거나 법 제10조제1항 각 호에 해당하는 자와 공동으로 시행할 수 있다.

② 시장 또는 구청장은 공개모집을 통해 시행자를 선정할 수 있고, 빈집 소유자가 요청하거나 효율적인 빈집정비를 위해 법 제10조제1항 각 호에 해당하는 자를 시행자로 지정할 수 있다.

**제11조(빈집 관리위탁)** 시장 또는 구청장은 제10조에 따라 선정된 시행자에게 다음 각 호의 업무를 함께 수행하게 할 수 있다.

1. 빈집 입주 또는 이용자에 대한 임대료 또는 사용료 징수
2. 그 밖에 빈집의 관리에 관한 사항

**제12조(입주자 선정 등)** ① 제9조제1항제1호에 따라 공급되는 임대

주택은 시장 또는 구청장이 별도로 정한 입주요건에 따라 공개모집을 통해 입주자를 선정한다.

② 시장 또는 구청장은 제11조제1호에 따른 빈집의 임대료 또는 사용료가 당초 계획대로 부과되고 있는지 정기적으로 확인하고 지도·감독해야 한다

**제13조(빈집의 안전조치)** ① 구청장은 법 제11조제1항에 따라 빈집으로 인한 붕괴·화재 등 안전사고나 범죄발생을 예방하기 위하여 다음 각 호에 따른 조치(이하 “안전조치”라 한다)를 빈집 소유자 또는 사업시행자에게 명할 수 있다.

1. 건물의 벽체, 기둥, 지붕, 담장 등 노후·불량 상태에 대한 보수·보강
2. 화재발생 요인 차단
3. 각종 범죄 및 청소년 탈선 장소로 이용여부 확인 및 차단

② 구청장은 빈집 소유자 또는 사업시행자가 특별한 사유 없이 제1항에 따른 빈집의 안전조치를 이행하지 아니하는 경우 직접 안전조치를 시행할 수 있다.

**제14조(빈집의 철거명령 시기)** 영 제9조제2항에서 “시·도 조례로 정하는 기간”은 빈집정비계획을 고시한 날부터 6개월로 한다.

**제15조(감정평가업자의 선정기준 등)** 영 제10조제4항에 따라 구청장이 감정평가업자를 선정하는 기준·절차 및 방법은 다음 각 호와 같다.

1. 구청장은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」(이하 “감정평가법”이라 한다) 제2조제4호의 감정평가업자 중 같은 법 제29조에 따라 인가를 받은 감정평가법인으로부터 신청을 받아 다음 각 목의 평가항목을 평가하여 감정평가업자를 선정하며, 세부 평가 기준은 도시정비조례 별표3과 같다.

가. 감정평가업자의 업무수행실적

나. 소속 감정평가사의 수

다. 기존평가참여도

라. 법규준수 여부

마. 감정평가수수료 적정성

바. 감정평가계획의 적정성

2. 감정평가업자가 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 경우에는 선정에서 제외한다.

가. 「감정평가법」 제32조에 따른 업무정지처분 기간이 만료된 날부터 6개월이 경과되지 아니한 자

나. 「감정평가법」 제41조제1항에 따른 과징금 또는 제52조에 따른 과태료 부과 처분을 받은 날부터 6개월이 경과되지 아니한 자

다. 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」 제95조, 「감정평가법」 제49조 또는 제50조에 따른 벌금형 이상의 선고를 받고 1년이 경과되지 아니한 자

### 제3절 사업시행계획인가 등

제16조(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 개정에 따라 단순한 정리를 요하는 사항
3. 영 제12조제2호에 따른 사업시행자의 성명 및 주소를 변경하는 경우
4. 영 제12조제4호에 따른 토지 및 건축물 등에 관한 명세와 권리자의 성명 및 주소

제17조(사업시행계획서의 작성) ① 법 제13조제6호에서 “대통령령으로 정하는 바에 따라 시·도조례로 정하는 사항”이란 영 제12조 각 호의 사항을 말한다. 이 경우 영 제12조제5호에 따른 기존주택의 철거계획서에는 비산먼지·소음·진동 등 방지대책 및 공사장 주변 안전관리 대책에 관한 사항을 포함하여 작성하여야 한다.

② 제1항의 작성과 관련하여 필요한 서식 등은 규칙으로 정할 수 있다.

제18조(공사완료의 고시) 영 제13조제1항 단서에 따라 구청장은 한국토지주택공사인 사업시행자로부터 자체적으로 처리한 준공인가 내용을 통보 받은 때에는 영 제13조제2항 각 호의 사항을 해당 자치구의 공보에 고시하여야 한다.

제19조(빈집정보시스템의 구축) ① 법 제15조제1항에 따라 시장은 법 제5조에 따른 실태조사 결과를 토대로 빈집을 효율적으로 정비하기 위한 정보시스템(이하 “빈집정보시스템”이라 한다)을 구축·운영할 수 있다.

② 시장은 제1항에 따른 빈집정보시스템을 영 제15조제1항 각 호에 따른 전문기관의 어느 하나를 지정하여 대행하게 할 수 있다.

③ 시장은 제1항에 따른 빈집정보시스템 구축을 위하여 필요한 경우에 자료 또는 정보의 제공을 구청장에게 요청할 수 있으며, 구청장은 특별한 사유가 없으면 이에 따라야 한다.

제20조(사업비 지원) ① 시장은 제9조에 따라 빈집활용을 하는 경우 제45조 또는 제46조에도 불구하고 제10조에 따라 선정된 시행자에게 다음 각 호에 따른 사업비의 전부 또는 일부를 예산의 범위에서 융자 또는 보조할 수 있다.

1. 빈집 임차 또는 매입비용

2. 빈집 정비비용

3. 빈집에 대한 관리비용

4. 빈집 입주자의 임대보증금 및 임대료

5. 제1호부터 제4호까지 유사한 경우로서 시장이 필요하다고 인정하는 비용

② 시장은 융자 또는 보조 시 기금의 설치목적에 부합하는 경우 다음

각 호에 따른 기금을 사용할 수 있다.

1. 「서울특별시 사회투자기금의 설치 및 운용에 관한 조례」에 따른 사회투자기금
  2. 「서울특별시 도시재생기금 설치 및 운영에 관한 조례」에 따른 도시재생기금
  3. 「서울특별시 주택사업특별회계 조례」에 따른 도시·주거환경정비사업계정
  4. 「서울특별시 사회복지기금 조례」에 따른 사회복지기금
- ③ 시장은 시행자가 지원요건을 위반할 경우 지급된 지원비용의 일부 또는 전부를 환수하여야 한다.
- ④ 시장은 지원기준 및 절차 등 지원 사항과 제3항에 따른 환수에 필요한 사항을 따로 정한다.

**제21조(지도·감독)** ① 시장은 빈집의 지원비용이 목적대로 사용되었는지 확인하고 지도·감독하여야 한다.

② 시장은 필요한 경우에 구청장으로 하여금 자치구별 빈집 정비 및 활용 등에 관하여 자료제출을 요청할 수 있고, 소속 공무원 또는 시장이 지정하는 사람에게 그 업무를 확인·검사하게 할 수 있다.

### 제3장 소규모주택정비사업

#### 제1절 소규모주택정비사업의 시행방법 등

제22조(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. 사업시행계획에서 정한 사업개요
2. 토지등소유자별 종전자산 추정가액
3. 건축물의 분양수입 추정가액
4. 사업에 필요한 비용의 추정가액

② 지정개발자는 제1항에 따른 추정분담금의 산출 등과 관련한 정보를 도시정비조례 제69조제1호에 따른 클린업시스템을 이용하여 제공할 수 있다.

제23조(시공사 등의 선정방법) ① 주민대표회의 또는 토지등소유자 전체회의는 총회에서 영 제18조제2항에 따라 경쟁입찰 또는 수의계약(2회 이상 경쟁입찰이 유찰된 경우로 한정한다)의 방법으로 시공자를 선정하여야 한다. 이 경우 사업계획을 반영한 설계도서를 작성하여 경쟁입찰을 부치거나 수의계약을 하여야 한다.

② 시장은 시공자의 선정방법 등에 대하여 다음 각 호의 내용을 포함하는 기준을 정할 수 있다.

1. 업체 선정에 관한 세부절차
2. 업체 선정방법 등 지원을 위하여 필요한 사항

제24조(공공지원 적용) 토지등소유자 수가 100명 이상으로서 조합

(조합이 건설업자 또는 등록사업자와 공동으로 시행하는 경우를 포함한다)이 시행하는 가로주택정비사업 또는 소규모재건축사업에 대하여는 도시정비법 제118조제1항 및 도시정비조례 제73조에 따른 공공지원 대상사업으로 본다.

## 제2절 주민합의체의 구성 및 조합의 설립

제25조(주민합의체의 구성 및 운영) ① 법 제22조제3항제8호에서 “시·도조례로 정하는 사항”이란 다음 각 호의 사항을 말한다.

1. 주민합의체의 소집, 사무, 의결방법 등 주민합의체 운영에 관한 사항
2. 기타 주민합의체가 자체적으로 정하는 운영규약

② 영 제19조에서 “시·도조례로 정하는 사항”이란 제1항제1호 및 제2호의 사항으로 예산의 집행 또는 토지등소유자의 부담이 되는 사항 이외의 사항을 말한다.

제26조(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

제27조(조합설립인가 내용의 경미한 변경) 영 제21조제8호에서 “그 밖에 시·도조례로 정하는 사항”이란 다음 각 호의 사항을 말한다.

1. 법령 또는 조례 등의 개정에 따라 단순한 정리를 요하는 사항
2. 사업시행계획인가의 변경에 따라 변경되어야 하는 사항
3. 매도청구대상자가 추가로 조합에 가입함에 따라 변경되어야 하는 사항
4. 그 밖에 규칙이 정하는 사항

제28조(특정무허가건축물 소유자의 주민합의체 구성 및 조합원 자격) 특정무허가건축물 소유자의 주민합의체 구성 및 조합원 자격에 관한 사항은 다음 각 호에서 정한다.

1. 토지등소유자가 직접 시행하는 소규모주택정비사업: 주민합의서 또는 운영규약
2. 조합이 시행하는 소규모주택정비사업: 조합 정관

### 제3절 사업시행계획 등

제29조(건축심의 내용) ① 영 제24조제1항제6호에서 “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 적정성 여부
3. 안전 및 범죄예방환경설계에 관한 계획

② 법 제26조에 따른 건축심의를 요청받은 구청장은 구 건축위원회의 심의를 거쳐 완화여부 및 적용범위를 결정하고, 그 결과를 요청일로부터 60일 이내에 신청인에게 통지하여야 한다. 다만, 구 건축위원회의 심의결과 서류보완이나, 재검토 등이 필요한 것으로 심의된 경우에는 서류 보완접수일 또는 재검토 요청일로부터 60일 이내에 최종 결과를 통지하여야 한다.

제30조(통합심의) ① 법 제27조제1항 단서에 따라 시장이 통합심의를 하는 경우에는 「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법」에 따라 서울특별시에 두는 도시재생위원회의(이하 “시 도시재생위원회”라 한다) 심의를 거쳐야 한다.

② 제1항에 따라 통합심의를 하는 경우에는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 위원회의 위원을 포함하여 구성하여야 한다.

1. 서울특별시 건축위원회
2. 서울특별시 도시계획위원회

제31조(분양신청의 절차 등) ① 영 제25조제1항제8호 및 제2항제3호에서 “그 밖에 시·도 조례로 정하는 사항”이란 다음 각 호의 사항을 말한다.

1. 분양신청 안내문
2. 철거 및 이주예정일

② 법 제28조제3항에 따라 분양신청을 하고자 하는 자는 영 제25조

제2항제2호에 따른 분양신청서에 다음 각 호의 서류를 첨부하여야 한다.

1. 종전의 토지 또는 건축물에 관한 소유권의 내역
2. 분양신청권리를 증명할 수 있는 서류
3. 분양예정 대지 또는 건축물 중 관리처분계획기준의 범위 안에서 희망하는 대상·규모에 관한 의견서

제32조(사업시행계획인가의 경미한 변경) 영 제26조제11호에서 “그 밖에 시·도조례로 정하는 사항”이란 다음 각 호의 사항을 말한다.

1. 영 제27조제2호에 따른 사업시행자의 성명 및 주소를 변경하는 경우
2. 영 제27조제4호에 따른 토지 또는 건축물 등에 관한 명세와 권리자의 성명 및 주소

제33조(사업시행계획서의 작성) ① 법 제30조제1항제11호에서 “대통령령으로 정하는 바에 따라 시·도조례로 정하는 사항”이란 영 제27조 각 호의 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.

② 제1항의 작성과 관련하여 필요한 서식 등은 규칙으로 정할 수 있다.

**제34조(제2종일반주거지역내 가로주택정비사업의 건축물 층수)**

- ① 영 제29조제1항 단서에 따라 “시·도조례로 정하는 건축물 층수”는 7층 이하로 한다. 다만, 구 건축위원회 심의를 거쳐 평균층수를 (「서울특별시 도시계획 조례」 제28조제2항의 “평균층수”를 말한다. 이하 같다) 7층 이하로 적용할 수 있다.
- ② 제1항에도 불구하고 법 제49조제1항 각 호의 임대주택을 건설하는 경우에는 제30조에 따라 시 도시재생위원회의 심의를 거쳐 건축물 층수를 15층 이하로 정할 수 있다.

**제35조(관리처분계획의 내용 등) 영 제30조제6호에서 “그 밖에 시·도조례로 정하는 사항”이란 다음 각 호와 같다.**

1. 법 제33조제1항제1호에 따른 분양설계에는 다음 각 목의 사항을 포함하여야 한다.
  - 가. 관리처분계획대상물건 조서 및 도면
  - 나. 임대주택의 부지명세와 부지가액·처분방법 및 임대주택공급대상세입자 명부(임대주택을 건설하는 소규모주택정비사업에 한정한다)
  - 다. 종전 토지의 지적 또는 임야도면
2. 법 제29조제3항에 따른 동의서 또는 의결서 사본 및 영 제25조제2항2호에 따른 분양신청서(권리신고사항을 포함한다) 사본을 첨부하여야 한다.

3. 그 밖의 관리처분계획의 내용을 증빙하는 서류를 첨부하여야 한다.

**제36조(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 건설하되, 주택 전체연면적의 50퍼센트 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.

**제37조(가로주택정비사업의 분양대상)** ① 영 제31조제1항제3호에 따라 가로주택정비사업으로 분양하는 공동주택의 분양대상자는 관리처분계획기준일 현재 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 토지등소유자로 한다.

1. 종전의 건축물 중 주택(주거용으로 사용하고 있는 특정무허가건축물 중 조합정관 등에서 정한 건축물을 포함한다)을 소유한 자
2. 분양신청자가 소유하고 있는 종전토지의 총면적이 90제곱미터 이상인 자

3. 분양신청자가 소유하고 있는 권리가액이 분양용 최소규모 공동주택 1가구의 추산액 이상인 자. 다만, 분양신청자가 동일한 세대인 경우의 권리가액은 세대원 전원의 가액을 합산하여 산정할 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. 법 제24조제1항제2호에 따라 여러 명의 분양신청자가 1세대에 속하는 경우
3. 1주택 또는 1필지의 토지를 여러 명이 소유하고 있는 경우. 다만, 권리산정기준일 이전부터 공유로 소유한 토지의 지분이 제1항제2호 또는 권리가액이 제1항제3호에 해당하는 경우에는 그러하지 아니하다.
4. 1필지의 토지를 권리산정기준일 후 여러 개의 필지로 분할한 경우
5. 하나의 대지범위 안에 속하는 동일인 소유의 토지와 주택을 건축물 준공 이후 토지와 건축물로 각각 분리하여 소유하는 경우. 다만, 권리산정기준일 이전부터 소유한 토지의 면적이 90제곱미터 이상인 자는 그러하지 아니한다.
6. 권리산정기준일 후 나대지에 건축물을 새로이 건축하거나 기존 건축물을 철거하고 다세대주택, 그 밖에 공동주택을 건축하여 토지등 소유자가 증가되는 경우

③ 제1항제2호의 종전 토지의 총면적 및 제1항제3호의 권리가액을 산정함에 있어 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 토지는 포함하지 아니한다.

1. 「건축법」 제2조제1항제1호에 따른 하나의 대지범위 안에 속하는 토지가 여러 필지인 경우 권리산정기준일 후에 그 토지의 일부를 취득하였거나 공유지분으로 취득한 토지
2. 하나의 건축물이 하나의 대지범위 안에 속하는 토지를 점유하고 있는 경우로서 권리산정기준일 후 그 건축물과 분리하여 취득한 토지
3. 1필지의 토지를 권리산정기준일 후 분할하여 취득하거나 공유로 취득한 토지

④ 제2항제3호 본문에도 불구하고 법 제33조제3항제7호가목에 따라 2명 이상이 하나의 토지를 공유한 경우로서 “시·도조례로 정하여 주택을 공급할 수 있는 경우”란 「건축법」 제정(1962.1.20) 이전에 가구별로 독립된 주거의 형태로 건축물이 건축되어 있고 가구별로 지분등기가 되어 있는 토지로서 「도시정비법」 제2조제11호에 따른 정관 등에서 가구별 지분 등기된 토지에 대하여 주택 공급을 정한 경우를 말한다.

**제38조(주택공급 기준 등)** ① 영 제31조제1항제7호 및 제2항제1호에 따른 가로주택정비사업 및 소규모재건축사업의 주택공급에 관한 기준은 다음 각 호와 같다.

1. 권리가액에 해당하는 분양주택가액의 주택을 분양한다. 이 경우 권리가액이 2개의 분양주택가액의 사이에 해당하는 경우에는 분양 대상자의 신청에 따른다.
2. 제1호에도 불구하고 정관 등으로 정하는 경우 권리가액이 많은 순서로 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 최소분양단위규모 추산액 이상인 자
2. 제2순위: 종전 건축물의 용도가 분양건축물 용도와 동일하거나 유사한 시설인 건축물의 소유자로서 권리가액이 분양건축물의 최소분양단위규모 추산액 이상인 자
3. 제3순위: 종전 건축물의 용도가 분양건축물 용도와 동일하거나 유사한 시설이며 사업자등록을 필한 건축물의 소유자로서 권리가

액이 분양건축물의 최소분양단위규모 추산액에 미달되거나 공동주택을 분양받지 아니한 자

4. 제4순위: 종전 건축물의 용도가 분양건축물 용도와 동일하거나 유사한 시설인 건축물의 소유자로서 권리가액이 분양건축물의 최소분양단위규모 추산액에 미달되거나 공동주택을 분양받지 아니한 자

5. 제5순위: 공동주택을 분양받지 아니한 자로서 권리가액이 분양건축물의 최소분양단위규모 추산액 이상인 자

6. 제6순위: 공동주택을 분양받은 자로서 권리가액이 분양건축물의 최소분양단위규모 추산액 이상인 자

**제39조(공공지원민간임대주택의 인수 등)** 시장 또는 서울주택도시공사는 법 제34조제5항 및 영 제33조에 따라 「민간임대주택에 관한 특별법」 제2조제4호에 따른 공공지원민간임대주택(이하 “공공지원 민간임대주택”이라 한다)이 법 제39조에 따른 준공인가 및 공사완료의 고시가 있는 날까지 공급대상자에게 공급이 되지 아니한 때에는 해당 임대주택을 인수할 수 있다.

**제40조(임대주택 공급대상자 등)** ① 영 제34조제1항 관련 별표1제1호라목에서 “그 밖에 시·도조례로 정하는 사람”이란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자를 말한다.

1. 해당 사업시행구역 안에 거주하는 세입자로서 세대별 주민등록표

에 등재된 날을 기준으로 기준일 3개월 전(「국민기초생활 보장법」 제2조제2호에 따른 수급자는 사업시행계획인가 신청일 전)부터 사업시행계획인가로 인하여 이주하는 날까지 계속하여 거주하고 있는 무주택세대주(다만, 신발생 무허가건축물에 거주하는 세입자는 제외한다) 및 해당 사업시행구역 안에 거주하는 토지등소유자로서 최소분양주택가액의 1/4보다 권리가액이 적은 자 중 해당 사업으로 인해 무주택자가 되는 세대주

2. 해당 사업시행구역 안의 주택을 공급받을 자격을 가진 분양대상 토지등소유자로서 분양신청을 포기한 자(철거되는 주택 이외의 다른 주택을 소유하지 않은 자에 한한다)
3. 해당 사업시행구역 이외의 소규모주택정비 사업시행구역 안의 세입자로서 제1호 또는 토지등소유자로서 제2호에 해당하는 입주자격을 가진 자
4. 해당 사업시행구역에 인접하여 시행하는 도시계획사업(소규모주택정비사업을 제외한다)으로 철거되는 주택의 소유자 또는 무주택세대주로서 구청장이 추천하여 시장이 선정한 자

② 영 제34조제1항 관련 별표1제2호에 따른 소규모주택정비사업의 시행으로 건설된 임대주택은 다음 각 호의 순위에 따라 공급한다.

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

③ 제2항에 따른 같은 순위안에서 경쟁이 있는 때에는 해당 사업시행 구역 안에서 거주한 기간이 오래된 순으로 공급한다.

#### 제4절 사업 시행을 위한 조치 등

제41조(기존 건축물의 철거 제한) 법 제37조제4항제4호에서 “시장·군수등이 인정하는 시기”란 주변 건축물의 붕괴 등 안전사고의 우려가 있는 때를 말한다.

#### 제5절 공사완료에 따른 조치 등

제42조(공사완료의 고시) 영 제36조제1항에 따른 준공인가의 방법·절차 및 준공인가·공사완료의 고시 방법 등에 관하여는 제18조를 준용한다.

#### 제6절 비용의 부담 등

제43조(정비기반시설 등 설치비용의 지원) ① 시장은 제45조 또는 제46조에도 불구하고 법 제42조제2항 및 제43조에 따라 소규모주택정비사업으로 설치되는 임시거주시설·주요 정비기반시설 및 공동이용시설의 설치비용의 전부 또는 일부를 사업시행자 또는 구청장에게 예산의 범위에서 지원할 수 있다.

- ② 제1항에 따른 설치비용 지원의 산정기준과 신청방법 등에 대하여 필요한 사항은 규칙으로 정할 수 있다.
- ③ 구청장은 법 제43조제1항에 따라 사업시행자가 설치하여야 하는 정비기반시설의 설치부지가 일부만 확보되어 사업시행자가 정비기반시설을 설치하여도 해당 시설이 제 기능을 발휘할 수 없거나 시설이용의 효율성이 미흡할 것으로 판단되는 경우에 사업시행자에게 해당 정비기반시설의 설치비용을 해당 자치구 금고에 예치하게 할 수 있다.

제44조(공동이용시설의 범위) 영 제37조제5호에서 “그 밖에 시·도 조례로 정하는 공동이용시설”이란 다음 각 호의 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. 「노인복지법」 제38조제1항제2호에 따른 주·야간보호서비스를 제공하는 재가노인복지시설과 장애인복지시설(「장애인복지법」 제58조제1항제2호에 해당하는 장애인 지역사회재활시설 중 장애인 주간보호시설을 말한다)
5. 공동택배함, 공동텃밭, 자전거 보관대 등 주민이 공동으로 사용하는 시설
6. 「서울특별시 마을공동체 만들기 지원 등에 관한 조례」에 따른 마

을배움터, 마을활력소 등 마을공동체시설

## 제4장 사업 활성화를 위한 지원

제45조(사업비의 보조 등) ① 시장은 법 제44조에 따라 빈집정비사업 또는 소규모주택정비사업을 시행하는 구청장이 아닌 사업시행자에게 다음 각 호의 사항에 필요한 비용의 각 50퍼센트 이내에서 보조할 수 있다.

1. 주민 이주비 용자에 따른 이자
2. 빈집의 개량비용
3. 도시경관 향상을 위한 설계 개선비용

② 시장은 빈집정비사업 또는 소규모주택정비사업을 시행하는 구청장에게 다음 각 호의 사항에 필요한 비용의 각 50퍼센트 이내에서 보조할 수 있다.

1. 기초조사비(다만, 기초조사비에 포함되는 항목 중 사업분석 비용은 전액을 보조할 수 있다)
2. 정비기반시설 및 임시거주시설의 사업비
3. 빈집의 안전조치에 소요되는 비용
4. 빈집정비계획, 빈집실태조사 등 빈집정비사업에 소요되는 비용

제46조(사업비의 용자 등) ① 시장은 법 제44조에 따라 빈집정비사업 또는 소규모주택정비사업을 시행하는 자에게 다음 각 호의 사항에 필

요한 비용의 각 60퍼센트 이내에서 용자하거나 용자를 알선할 수 있다. 이 경우 토지주택공사등과 공동으로 시행하는 경우에는 80퍼센트까지 용자하거나 용자를 알선할 수 있다.

1. 기초조사비
2. 정비기반시설 및 임시거주시설의 사업비
3. 세입자 보상비
4. 주민 이주비
5. 주민합의체 및 조합의 운영자금
6. 설계비 등 용역비
7. 건축공사비

② 용자한도는 제1항에서 정하는 범위 안에서 다음 각 호의 기준에 따라 용자할 수 있다.

1. 용자금에 대한 대출 이율은 한국은행의 기준금리를 고려하여 정책자금으로서의 기능을 유지하는 수준에서 시장이 정하되, 주민합의체·조합의 운영자금 및 용역비 등 용자 비목에 따라 대출이율을 차등 적용할 수 있다.
2. 사업시행자는 사업의 준공인가 신청 전에 용자금을 상환하여야 한다.

③ 빈집정비사업 또는 소규모주택정비사업의 사업시행자는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우 시장에게 용자를 신청할 수 있다.

1. 빈집정비사업에서 빈집 소유자가 직접 시행하거나 법 제10조제1항 각 호에 해당하는 자와 공동으로 시행하는 경우 : 빈집정비계획

에 따라 시행되는 빈집정비사업

2. 소규모주택정비사업에서 토지등소유자가 직접 시행하거나 법 제17조제1항 각 호의 어느 하나에 해당하는 자와 공동으로 시행하는 경우 : 토지등소유자의 전원 합의

3. 소규모주택정비사업에서 조합이 직접 시행하거나 해당 조합이 조합원의 과반수 동의를 받아 법 제17조제1항 각 호의 어느 하나에 해당하는 자와 공동으로 시행하는 경우 : 조합 총회의 의결

④ 제3항에 따른 용자를 신청할 경우 다음 각 호의 내용이 포함된 운영규정 또는 정관(사업시행자가 토지등소유자인 경우 주민합의서)을 제출하여야 한다.

1. 용자금액 상환에 관한 사항

2. 용자 신청 당시 담보 등을 제공한 조합장(사업시행자가 토지등소유자인 경우 주민합의체 대표자) 등이 변경될 경우 채무 승계에 관한 사항

⑤ 제1항부터 제4항까지 정한 것 이외에 용자에 관하여 필요한 사항은 규칙으로 정한다.

**제47조(공동이용시설 사용료의 감면)** ① 법 제45조제2항에 따른 공동이용시설 사용료 등의 면제를 위한 공익목적의 기준은 다음과 같다.

1. 마을공동체 활성화 등 공동이용시설 설치 목적에 부합하는 경우

2. 주거환경을 개선하고 주거생활의 질을 높이는 활동인 경우

② 법 제45조제2항에 따라 공동이용시설의 사용료를 면제할 수 있는 대상은 다음 각 호와 같다.

1. 구청장
2. 마을공동체
3. 제1항 목적의 달성을 위해 마을공동체와 연계되어 지역주민 주도로 구성된 조직
4. 구청장 또는 토지주택공사등이 빈집정비사업 또는 소규모주택정비사업의 시행으로 설치한 공동이용시설 운영회

③ 제1항 및 제2항에 따라 공동이용시설의 사용료를 감면받는 대상은 기존상권을 침해하지 않는 범위에서 지역에서 요구되는 수익시설을 운영할 수 있으며, 수익금 창출 시 이를 마을기금으로 적립하고 제1항의 공익목적의 달성을 위하여 투명하게 활용하여야 한다.

④ 시장은 제3항에 따른 마을기금의 적립, 사용 등에 관해서는 제48조의 규정을 준용하여 지도·감독할 수 있다.

**제48조(마을공동체의 지도·감독)** ① 시장은 마을공동체에 대하여 지원 경비 및 주민공동이용시설 운영 사무와 관련하여 필요한 사항을 보고하게 하거나 업무 지도·감독에 필요한 서류와 시설 등을 검사할 수 있다.

② 시장은 제1항의 보고·검사결과 사무 처리가 위법 또는 부당하다고 인정될 때에는 시정명령을 할 수 있다.

③ 시장은 제2항에 따라 시정명령을 할 경우 문서로 마을공동체에 통

보하고 사전에 의견진술의 기회를 주어야 한다. 이 경우 14일 이내에 시장에게 의견진술을 해야 한다.

④ 시장은 마을공동체가 제2항에 따른 시정명령을 이행하지 않을 경우 지원 경비 환수 또는 공동이용시설 관리주체 변경 등의 조치를 할 수 있다.

**제49조(공동이용시설 등의 용적률 완화) 법 제48조제2항에 따른 “시·도조례로 정하는 용적률”은 「서울특별시 도시계획조례」에서 정하여진 용적률에 공동이용시설 등에 해당하는 용적률을 더한 용적률을 말한다. 이 경우 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제78조 및 관계 법률에 따른 용적률의 상한을 초과하여 적용받을 수 없다.**

**제50조(용적률 완화를 위한 임대주택의 건설 비율) 영 제41조제1항에서 “시·도조례로 정하는 비율”이란 전체 연면적(공동주택의 경우에는 세대 공급면적을 기준으로 한다) 대비 임대주택(「민간임대주택에 관한 특별법」 제2조제4호에 따른 공공지원민간임대주택 또는 「공공주택 특별법」 제2조제1호가목에 따른 공공임대주택을 말한다. 이하 같다) 연면적의 비율이 20퍼센트 이상을 말한다.**

**제51조(정비지원기구의 지정 및 업무) 영 제42조제1항제4호에서 “지방자치단체의 장이 인정하여 추천하는 지방공사”는 「서울특별시 서울주택도시공사 설립 및 운영에 관한 조례」에 따른 서울주택도시**

공사를 말한다.

## 제5장 보칙

**제52조(기술지원 및 정보제공)** ① 법 제53조제1항제4호에서 “그 밖에 시·도 조례로 정하는 사항”이란 다음 각 호의 사항을 말한다.

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

② 법 제53조제2항제5호에서 “그 밖에 지방자치단체의 조례에 따라 제1호부터 제4호까지와 유사한 목적으로 설치된 센터”는 「서울특별시 저층주거지 집수리 지원에 관한 조례」에 따른 집수리 지원센터를 말한다.

**제53조(수수료 또는 점용료의 면제)** 법 제55조제1항에 따라 인·허가등을 받은 것으로 보는 경우에는 법 제55조제5항에 따라 해당 인·허가등의 대가로 부과되는 수수료와 해당 국유지·공유지의 사용 또는 점용에 따른 사용료 또는 점용료를 면제한다.

**제54조(권한의 위임)** 시장은 「서울특별시 공유재산 및 물품관리 조례 시행규칙」 제20조제2항에 따라 빈집정비사업 또는 소규모주택정비사업으로 조성되는 임대주택 매매계약 체결 및 단계별(계약금·중도금·잔금) 매매대금의 지급에 관한 권한을 구청장에게 위임할 수 있다.

제55조(과태료의 징수절차) 과태료의 징수절차는 「질서위반행위규제법」에 따른다.

제56조(조정협의체 구성 및 운영) ① 구청장은 법 제35조에 따른 매도청구 대상자와 사업시행자 간의 매도청구 대상, 매도청구 평가액 등으로 인한 분쟁을 조정하기 위하여 조정협의체를 구성·운영할 수 있다. 다만, 도시정비조례 제67조에 의한 협의체가 구성된 경우는 조정협의체가 있는 것으로 본다.

② 제1항에 따른 조정협의체는 법 제26조에 따른 건축심의 결과를 받은 날부터 30일 이내에 구성하며, 조정협의체는 다음 각 호에 해당하는 자 중 위원장을 포함하여 5명 이상 10명 이하의 위원으로 구성한다. 이 경우 조정협의체의 위원장은 제2호의 전문가 중 1인을 호선한다.

1. 해당 자치구에서 정비사업 업무에 종사하는 6급 이상 공무원
2. 법률, 감정평가, 정비사업전문관리업 등 분야별 전문가

③ 조정협의체 회의에는 다음 각 호에 해당하는 자의 전부 또는 일부가 참석한다.

1. 사업시행자
2. 재산 또는 권리 등을 평가한 감정평가업자
3. 법 제35조에 따른 매도청구 대상자
4. 기타 구청장이 협의가 필요하다고 인정하는 자

④ 조정협의체는 사업시행계획인가 신청을 위한 법 제29조제3항에

따른 동의 또는 의결 전까지 3회 이상 운영한다. 다만 구청장이 필요하다고 인정하는 경우에는 사업시행계획인가 이후에도 운영할 수 있다.

⑤ 조정협의체는 다음 각 호의 사항을 협의 조정한다.

1. 매도청구의 대상에 대한 분쟁
2. 매도청구권 행사 시 감정가액에 대한 분쟁
3. 기타 구청장이 필요하다고 인정하는 사항

⑥ 구청장은 조정협의체 운영 결과 등을 사업시행자에게 통보하여야 한다.

⑦ 시장은 조정협의체 구성 방법 및 운영 등에 필요한 세부기준을 정하여 고시할 수 있고, 조정협의체 운영에 소요되는 비용의 전부 또는 일부를 지원할 수 있다.

## 부 칙

제1조(시행일) 이 조례는 공포한 날부터 시행한다.

제2조(다른 조례의 폐지) 「서울특별시 빈집 활용 및 관리에 관한 조례」는 폐지한다.

제3조(경과조치) 이 조례 시행 당시 종전의 「서울특별시 빈집 활용 및 관리에 관한 조례」에 따른 지원은 이 조례에 의하여 행하여진 것으로 본다.