

안양시 빈집 및 소규모주택 정비에 관한 조례

제정 2019. 4. 10. 조례 제3057호
일부개정 2020. 3. 2. 조례 제3179호
일부개정 2021. 2. 19. 조례 제3297호
일부개정 2022. 6. 27. 조례 제3414호
일부개정 2022. 11. 17. 조례 제3457호
일부개정 2023. 3. 31. 조례 제3491호

제1장 총칙

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

제2조(정의) ① 이 조례에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다. <개정 2020. 3. 2.>

1. “권리가액”이란 관리처분계획기준일 현재 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」(이하 “법”이라 한다) 제33조 및 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법 시행령」(이하 “령”이라 한다) 제30조에 따라 산정된 종전 토지 등의 총가액을 말한다.

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

가. 토지등소유자가 사업시행자가 되는 경우에는 주민합의체 구성을 신고한 날
나. 조합이 사업시행자가 되는 경우에는 조합설립인가일

다. 안양시장(이하 “시장”이라 한다) 또는 한국토지주택공사 등이 사업시행자가 되는 경우에는 고시일

라. 지정개발자가 사업시행자로 지정되는 경우에는 고시일

3. “기존무허가건축물”이란 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」에 따른 보상대상 무허가건축물(1989년 1월 24일 이전 건축된 무허가건축물)을 말하며, 그 외의 무허가건축물은 “신발생무허가건축물”이라 한다.

② 이 조례에서 정의하지 아니한 용어는 「안양시 도시 및 주거환경정비 조

례」에서 정하는 바에 따른다.

제3조(소규모주택정비사업의 대상범위 등) ① 영 제3조제1항제1호 각 목 외의 부분에서 “조례로 정하는 지역”이란 「건축법」 제77조의4에 따른 건축협정 구역을 말한다. <신설 2022. 6. 27.>

② 영 제3조제1항제1호가목 단서에 따라 소규모주택정비 관리지역에서 시행하는 자율주택정비사업의 노후·불량건축물의 비율은 100분의 57을 말한다. <신설 2022. 6. 27.>

③ 영 제3조제1항제1호나목 단서에서 위임된 해당 사업시행구역 내 기존주택(이하 “기존주택”이라 한다)의 호수 또는 세대수의 기준은 다음 각 호와 같다. <개정 2020. 3. 2., 2022. 6. 27.>

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 다음의 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 나대지란 「건축법」 제2조제1항제11호에 의한 도로에 접하지 않은 나대지를 말한다. <신설 2020. 3. 2., 개정 2022. 6. 27.>

⑤ 영 제3조제1항제2호나목 단서에 따라 소규모주택정비 관리지역에서 시행하는 가로주택정비사업의 노후·불량건축물의 비율은 100분의 57을 말한다. <신설 2022. 6. 27.>

⑥ 영 제3조제1항제4호가목 단서에 따라 조례로 정하는 승강장 경계로부터의 반경은 450미터 이내를 말한다. <신설 2022. 6. 27.>

⑦ 영 제3조제1항제4호가목2)에 따라 소규모재개발사업의 노후·불량건축물의 비율은 100분의 60을 말한다. <신설 2022. 6. 27.>

[제목개정 2022. 6. 27.]

제3조의2(가로구역의 면적) 영 제3조제2항제2호 단서 가목에서 조례로 정하는

가로구역의 기준 면적은 1만3천제곱미터 미만을 말한다.

[본조신설 2020. 3. 2.]

제3조의3(가로구역의 범위 등) 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특별법 시행규칙」(이하 “규칙”이라 한다) 제2조제2항 단서에서 조례로 정하는 도로의 너비는 8미터를 말한다.

[본조신설 2022. 6. 27.]

제4조(다른 조례와의 관계) 빈집정비사업 및 소규모주택정비사업에 관하여 다른 조례에 특별한 규정이 있는 경우를 제외하고는 이 조례에서 정하는 바에 따른다.

제2장 빈집정비사업

제1절 빈집정비계획의 수립

제5조(빈집정비계획의 수립) ① 시장은 법 제4조제1항에 따라 빈집을 효율적으로 관리 또는 활용하기 위하여 5년마다 빈집정비계획을 수립·시행할 수 있으며, 시장이 필요하다고 인정하는 경우에는 별도로 수립·시행할 수 있다.

② 시장은 빈집정비계획에 법 제5조제1항에 따른 실태조사 결과를 반영하여야 하고, 빈집 소유자와 그 밖에 빈집정비사업과 관련하여 이해관계가 있는 자의 의견을 청취할 수 있다.

③ 시장은 빈집정비계획의 수립에 필요한 자료 또는 정보의 제공을 관계 행정기관의 장 또는 공공기관의 장에게 요청할 수 있으며, 요청을 받은 기관의 장은 특별한 사유가 없으면 이에 따라야 한다.

④ 시장은 빈집정비계획을 수립하는 경우에 「도시 및 주거환경정비법」 제23조제2항 및 제3항의 방법으로 시행하는 재개발사업 및 재건축사업의 대상 정비구역(같은 법 제16조에 따른 정비구역과 「도시재정비 촉진을 위한 특별법」 제2조제4호에 따른 재정비촉진구역을 포함한다)에서 빈집의 붕괴·화재 등 안전사고나 범죄발생을 예방하기 위한 안전조치 및 관리계획을 수립할 수 있다.

제6조(빈집정비계획의 내용) 시장이 영 제4조제1항제4호에 따라 빈집정비사업 추진에 필요하다고 인정하는 사항은 다음 각 호와 같다.

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. 빈집정비사업의 시행 전까지 빈집의 안전조치 등 관리방안
4. 빈집정비사업의 효율적 시행과 지원을 위한 유관기관과의 협력체계

제7조(빈집등 실태조사) ① 시장은 법 제5조제1항에 따라 빈집이나 빈집으로 추정되는 주택(이하 “빈집등”이라 한다)에 대한 실태조사를 5년마다 실시할 수 있으며, 시장이 필요하다고 인정하는 경우에는 별도로 실시할 수 있다.

② 시장은 제1항에 따른 실태조사를 실시할 경우에 영 제7조 각 호에 따른 전문기관 중 어느 하나에게 대행하게 할 수 있다.

③ 시장 또는 제2항에 따른 전문기관의 장은 빈집등 실태조사에 필요한 자료 또는 정보의 제공을 관계 행정기관의 장 또는 공공기관의 장에게 요청할 수 있으며, 요청을 받은 기관의 장은 특별한 사유가 없으면 이에 따라야 한다.

제8조(빈집등 실태조사의 내용) 시장이 영 제6조제6호에 따라 빈집정비계획 수립에 필요하다고 인정하는 사항은 다음 각 호와 같다.

1. 대상지역 및 주변지역의 특성
2. 대상지역의 도시 성장 또는 쇠퇴 등 현황
3. 「한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 법률」 제2조제1호에 따른 건축자산
4. 그 밖의 유·무형의 문화유적, 보호수목 현황 및 지역유래
5. 빈집 발생의 원인

제9조(빈집등 실태조사의 방법 및 절차) 시장이 영 제8조제1항제5호에 따라 실태조사의 실시 필요하다고 인정하는 사항은 다음 각 호와 같다.

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

제2절 빈집정비사업의 시행방법 등

제10조(빈집의 안전조치) 시장은 법 제11조제1항에 따라 빈집으로 인한 붕괴·화재 등 안전사고나 범죄발생을 예방하기 위하여 다음 각 호에 따른 필요한 조치를 직접 시행하거나 빈집 소유자에게 그 조치를 명할 수 있다.

1. 건물의 벽체, 담장 등 상태에 대한 보수·보강
2. 출입문 및 가스, 수도, 전기 등의 공급설비에 대한 사용중지 또는 폐쇄조치
3. 화재발생 요인 차단
4. 각종 범죄 및 청소년 탈선 장소로 이용여부 확인 및 차단

제11조(빈집의 철거명령 시기) 영 제9조제2항에서 “조례로 정하는 기간”은 빈집정비계획을 고시한 날부터 6개월로 한다.

제12조(감정평가업자의 선정기준 등) 영 제10조제4항에 따라 시장이 감정평가업자를 선정하는 기준·절차 및 방법은 다음 각 호와 같으며, 시장은 세부 평가기준을 따로 정할 수 있다.

1. 「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 선정한다.

가. 감정평가업자의 업무수행실적

나. 소속 감정평가사의 수

다. 기존평가참여도

라. 법규준수 여부

마. 감정평가수수료의 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 부

- 과 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

제13조(사업시행계획인가의 경미한 변경) 영 제11조제11호에서 “조례로 정하는 사항”이란 다음 각 호의 사항을 말한다.

1. 착오·오기임이 명백한 사항
2. 법령 또는 조례 등의 개정 에 따라 단순한 정리를 요하는 사항
3. 영 제12조제4호에 따른 토지 또는 건축물 등에 관한 명세와 권리자의 성명 및 주소

제14조(사업시행계획서의 작성) 법 제13조제7호에서 “조례로 정하는 사항”이란 영 제12조 각 호의 사항을 말한다. 이 경우 기존주택의 철거계획서에는 주택 및 상가 등 빈집 관리에 관한 사항을 포함하여야 한다. <개정 2022. 6. 27.>

제15조(공사완료의 고시) 시장은 영 제13조제1항 단서에 따라 사업시행자가 한국토지주택공사인 경우로서 자체적으로 처리한 준공인가 처리결과를 통보 받은 경우에는 영 제13조제2항 각 호의 사항을 안양시보에 고시하여야 한다. <개정 2020. 3. 2.>

제3장 소규모주택정비사업

제1절 소규모주택정비사업의 시행방법 등

제16조(지정개발자의 추정분담금에 관한 정보의 제공) 법 제19조제3항제2호에서 “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

제2절 주민합의체의 구성 및 조합의 설립

제17조(주민합의체의 구성 및 운영) 법 제22조제6항제8호 및 영 제19조에서 “조례로 정하는 사항”이란 주민합의체의 운영규약을 말한다. <개정 2022. 6. 27.>

제18조(조합설립인가 신청서류) 법 제23조제1항제3호에서 “조례로 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

제19조(조합설립인가내용의 경미한 변경) 영 제21조제8호에서 “조례로 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

제3절 사업시행계획 등

제20조(건축심의 내용) 영 제24조제1항제7호에서 “조례로 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 범죄예방환경설계에 관한 사항

제21조(통합심의 내용) 법 제27조제1항제3호에서 “그 밖에 시장이 필요하다고 인정하여 통합심의에 부치는 사항”이란 영 제3조제1호나목 1)부터 3)까지 외

의 부분 단서에 따라 같은 목 1)부터 3)까지의 규정에서 정한 기준을 초과하는 자율주택정비사업의 사업시행구역내 기존주택의 호수·세대수의 적정성 여부에 관한 사항을 말한다. 다만, 사업시행자가 영 제24조제2항에 따라 사전결정을 신청한 경우에는 그러하지 아니하다.

제22조(분양신청의 절차 등) ① 영 제25조제1항제8호 및 제2항제3호에서 “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 제25조제2항제2호에 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

제23조(사업시행계획인가의 경미한 변경) 영 제26조제16호에서 “조례로 정하는 사항”이란 다음 각 호의 사항을 말한다. <개정 2022. 6. 27.>

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

제24조(사업시행계획서의 작성) 법 제30조제1항제11호에서 “조례로 정하는 사항”이란 영 제27조제1항 각 호의 사항을 말한다. 이 경우 기존주택의 철거계획서에는 주택 및 상가 등 빈집 관리에 관한 사항을 포함하여야 한다. <개정 2022. 6. 27.>

제25조(가로주택정비사업의 건축물 층수) 영 제29조제1항 단서에 따라 제2종 일반주거지역에서 시행하는 가로주택정비사업으로 건설하는 건축물의 층수는 15층 이하로 한다. 다만, 가로구역에 접한 4면의 도로 중 2면의 도로 폭이 8미터 이상인 경우 층수제한을 두지 않는다. <단서신설 2023. 3. 31.>

제26조(관리처분계획의 내용 등) 영 제30조제6호에서 “조례로 정하는 사항”이란 다음 각 호와 같다.

1. 법 제33조제1항제1호에 따른 분양설계에는 다음 각 목의 사항을 포함하여

야 한다.

가. 관리처분계획 대상 물건 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 법 제28조제1항에 따른 분양신청서(권리신고사항을 포함한다) 사본

3. 그 밖의 관리처분계획 내용을 증빙하는 서류

제27조(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 전체 세대수의 100분의 60 이상, 주택전체연면적의 100분의 50 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.

제28조(가로주택정비사업의 분양대상) ① 영 제31조제1항제3호에 따라 가로주택정비사업으로 분양하는 주택의 분양대상자는 관리처분계획기준일 현재 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 토지등소유자로 한다.

1. 종전의 건축물 중 주택(주거용으로 사용하고 있는 기존무허가건축물 중 조합정관 등에서 정한 건축물을 포함한다) 및 그 부속토지를 소유한 자

2. 분양신청자가 소유하고 있는 권리가액이 분양용 최소규모 공동주택 1가구의 추산액 이상인 자. 다만, 분양신청자가 동일한 세대인 경우의 권리가액은 세대원 전원의 가액을 합산하여 산정할 수 있다.

3. 분양신청자가 소유하고 있는 종전토지의 총면적 90제곱미터 이상인 자.

② 제1항에도 불구하고 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 여러 명의 분양신청자를 1명의 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 제1항제1호 또는 권리가액이 제1항제2호에 해당하는 경우에는 그러하지 아니하다.
4. 1필지의 토지를 권리산정기준일 후 여러 개의 필지로 분할한 경우
5. 하나의 대지범위에 속하는 동일인 소유의 토지와 주택을 건축물 준공 이후 토지와 건축물로 각각 분리하여 소유하는 경우. 다만, 권리산정기준일 이전부터 소유한 토지의 면적이 90제곱미터 이상인 자는 그러하지 아니하다.
6. 권리산정기준일 후 나대지에 건축물을 새로 건축하거나 기존 건축물을 철거하고 다세대주택, 그 밖에 공동주택을 건축하여 토지등소유자가 증가되는 경우

③ 제1항 각 호의 종전 토지의 총면적 및 권리가액을 산정함에 있어 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 토지는 포함하지 아니한다.

1. 「건축법」 제2조제1항제1호에 따른 하나의 대지범위에 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 “조례로 정하는 바”란 「건축법」 제정(1962.1.20.) 이전에 가구별로 독립된 주거의 형태로 건축물이 건축되어 있고 가구별로 지분등기가 되어 있는 토지로서 정관 등에서 가구별 지분등기된 토지에 대하여 주택 공급을 정한 경우를 말한다.

제29조(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 분양대상자의 신청에 따른다.

2. 제1호에도 불구하고 정관 등으로 정하는 경우에는 다음 각 목의 기준에 따라 주택을 분양할 수 있다.

가. 국민주택규모 주택은 분양대상자의 권리가액이 많은 순으로 분양할 수 있다.

나. 국민주택규모를 초과하는 주택은 분양대상자에게 권리가액이 많은 순으로 분양할 수 있으며, 분양대상자가 분양받을 국민주택규모의 주택이 부족한 경우에는 그 부족분에 한정하여 권리가액이 많은 순으로 추가 공급할 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·복리시설의 공급순위는 관리처분계획기준일 현재 별표 1을 따른다.

제30조(임대주택 공급대상자 등) ① 영 별표1 제1호라목에서 “조례로 정하는 사람”이란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사람을 말한다.

1. 해당 사업시행구역에 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, 신발생 무허가건축물에 거주하는 세입자는 제외한다) 및 해당 사업시행구역 안에 거주하는 토지등소유자로서 최소분양주택가액의 4분의 1 보다 권리가액이 적은 사람 중 해당 사업으로 인해 무주택자가 되는 세대주
2. 해당 사업시행구역의 주택을 공급받을 자격을 가진 분양대상 토지등소유자로서 분양신청을 포기한 사람(철거되는 주택이외의 다른 주택을 소유하지 않은 사람에 한정한다)
3. 해당 사업시행구역 이외의 소규모주택정비 사업시행구역의 세입자로서 제1호에 해당하는 입주자격을 가진 사람 또는 토지등소유자로서 제2호에 해당하는 입주자격을 가진 사람
4. 해당 사업시행구역에 인접하여 시행하는 소규모주택정비사업으로 철거되는 주택의 소유자 또는 무주택세대주로서 시장이 선정한 사람

② 영 제34조제1항 관련 별표 1 제2호에 따른 임대주택은 다음 각 호의 순위에 따라 공급한다.

1. 제1순위: 제1항제1호 또는 영 별표 1 제1호가목에 해당하는 사람
2. 제2순위: 제1항제2호 또는 영 별표 1 제1호나목에 해당하는 사람
3. 제3순위: 제1항제3호에 해당하는 사람
4. 제4순위: 제1항제4호 또는 영 별표 1 제1호다목에 해당하는 사람

③ 제2항에 따른 순위가 같은 경우에는 해당 사업시행구역 안에서 거주한 기간이 오래된 순으로 공급한다.

제30조의2(관리지역에서의 임대주택의 공급 및 인수) ① 법 제43조의5제1항에서 “조례로 정하는 비율”이란 100분의 50을 말한다.

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

[본조신설 2022. 6. 27.]

제4절 사업 시행을 위한 조치 등

제31조(기존 건축물의 철거 제한) 법 제37조제4항제4호에서 “시장이 인정하는 시기”란 주변 건축물의 붕괴 등 안전사고의 우려가 있는 때를 말한다.

제5절 비용의 부담 등

제32조(공동이용시설의 범위) 영 제37조제5호에서 “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 해당하는 재가노인복지시설 및 「장애인복지법」 제58조제1항제2호에 해당하는 장애인복지시설 중 주간보호시설
5. 「사회적기업 육성법」에 따른 사회적기업의 사무소 등

제4장 사업 활성화를 위한 지원

제33조(공동이용시설 사용료의 감면) ① 법 제45조제2항에 따른 공동이용시설 사용료 면제를 위한 공익 목적의 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 감면 대상은 시장 또는 한국토지주택공사 등이 빈집정비사업 또는 소규모주택정비사업의 시행으로 설치한 공동이용시설을 말한다. <개정 2020. 3. 2.>

제34조(공동이용시설 등의 용적률 완화) 법 제48조제2항에 따른 “조례로 정하는 용적률”은 다음 각 호에 따라 산정된 용적률을 말한다. 이 경우 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제85조에 따른 용도지역 안에서의 용적률의 상한을 초과하여 적용할 수 없다. <개정 2021. 2. 19.>

1. 법 제48조제2항제1호에 따른 시설을 설치하는 경우

용적률의 상한 = $b + [(1.5 \times a) \times b]$

a: 정비기반시설 제공면적을 제공 후의 대지면적으로 나눈 값. 단, 기존 정비기반시설을 무상으로 양수받는 경우 해당 면적을 제공면적에서 빼고 산정한다.

b: 「안양시 도시계획 조례」에 따른 용적률

2. 법 제48조제2항제2호 및 제3호에 따른 시설을 설치하는 경우: 「안양시 도시 계획 조례」에 따른 용적률에 해당 시설의 용적률을 더한 용적률

제35조(주차장 사용권의 확보 방법) ① 법 제48조제4항에 따른 주차장 사용권 확보를 위한 방법은 다음 각 호와 같다. <개정 2020. 3. 2.>

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 것

으로 노상 및 노외주차장의 사용권을 확보 할 수 있다.

2. 제1호에 따라 노상 및 노외주차장의 사용권을 확보하는 경우 주차장의 설치 비용은 「안양시 주차장 설치 및 관리 조례」 제19조의 산정기준을 따른다.

② 사업시행자가 법 제48조제3항에 따라 주차장 설치기준을 완화하여 적용 받으려는 경우에는 해당 주차장의 설치계획에 대하여 안양시 건축위원회의 심의를 거쳐야 한다.

제36조(용적률 완화를 위한 임대주택의 건설 비율) ① 법 제49조제1항제1호에서 “조례로 정하는 비율”은 전체 연면적 대비 임대주택의 연면적(공동주택의 경우에는 세대 공급면적을 기준으로 한다) 또는 전체 세대수 대비 임대주택 세대수의 비율이 20퍼센트(단, 세대수 기준으로 하는 경우로서 임대주택의 평균 전용면적이 40제곱미터 이하인 경우에는 그 비율을 25퍼센트) 이상으로 한다. 다만, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제36조제1항제1호나목에 따른 상업지역은 30퍼센트 이상을 말한다. <개정 2020. 3. 2., 2021. 2. 19.>

② 법 제49조제1항제2호에 따라 주거지역에서 빈집정비사업 또는 소규모주택 정비사업을 시행할 경우 용적률의 상한은 다음과 같이 정한다. <신설 2021. 2. 19.>

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

a : 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제78조 및 관계 법령에 따른 용적률 상한

b : 「안양시 도시계획 조례」에 따른 용적률

③ 법 제49조제7항 후단의 “조례로 정하는 비율”은 100분의 50을 말한다. <신설 2022. 6. 27.>

④ 법 제49조제9항 후단의 “조례로 정하는 비율”은 100분의 50을 말한다. <신설 2022. 6. 27.>

제36조의2(소규모재개발사업의 용적률 등에 관한 특례) ① 법 제49조의2제2항에서 “조례로 정하는 비율”은 100분의 50을 말한다.

② 영 제41조의2제1항제1호에서 조례로 정하는 지역은 제2종일반주거지역을 말한다.

③ 영 제41조의2제1항제2호에서 조례로 정하는 지역은 제3종일반주거지역을 말한다.

[본조신설 2022. 6. 27.]

제36조의3(소규모주택정비 관리지역에서의 거점사업 통합 시행) 영 제40조의2 제4항에 따라 서로 연결한 사업시행구역을 하나의 사업시행구역으로 통합하여 시행하는 방법과 절차 등에 관한 세부사항은 다음 각 호와 같다

1. 소규모주택정비사업의 효율적인 추진을 위해서는 토지등소유자가 각각의 시행구역 토지등소유자의 100분의 80 이상 동의를 받아 시장에게 통합시행구역을 제안할 수 있다. 이 경우, 규칙 제9조제2항제6호에 따른 통합된 시행구역에 대한 사업계획서를 작성·제출해야 한다.
2. 제1호에 따라 각각 시행구역에서 토지등소유자의 100분의 80 이상 동의를 받은 경우에는 각 시행구역에서의 기존 추진위원회등(조합설립을 위한 추진위원회 및 주민합의체 설립을 위한 모임 등 그 명칭에 불문하고 이하 이 호에서 “추진위등”이라 한다.)에서 작성한 규약 및 선출한 임원과 그간 추진위등에서 지출한 운영비 등은 각각의 추진위등에서 해결한 것으로 본다. 이 경우 동의서에 이에 대한 사항을 명시하고 동의를 받아야 한다.
3. 시장은 거점사업의 통합시행을 결정하기 위하여 도시계획위원회의 심의를 거쳐야 한다.

[본조신설 2022. 6. 27.]

제5장 보칙

제37조(기술지원 및 정보제공) 법 제53조제1항제4호에서 “조례로 정하는 사항”이란 다음 각 호의 사항을 말한다.

1. 시공자의 선정 및 계약방법
2. 건설사업관리자 등 기타 용역업체의 선정방법

제38조(관련 자료의 인계) ① 법 제54조제7항에 따라 시장 또는 토지주택공사 등이 아닌 사업시행자는 소규모주택정비사업을 완료하거나 폐지한 때에는 다음 각 호의 서류를 법 제40조에 따른 이전고시일부터 3개월 이내 또는 소규모

모주택정비사업의 폐지일부터 2개월 이내에 시장에게 인계하여야 한다. 다만, 시장이 특별한 사유가 있다고 인정할 때에는 사업시행자의 신청에 따라 인계기간을 연장할 수 있다.

1. 이전고시 관계 서류
 2. 확정측량 관계 서류
 3. 청산 관계 서류
 4. 등기신청 관계 서류
 5. 감정평가 관계 서류
 6. 손실보상 및 수용 관계 서류
 7. 공동구 설치 비용부담 관계 서류(해당하는 경우에 한한다.)
 8. 회계 및 계약 관계 서류
 9. 회계에 관한 외부감사에 관한 서류
 10. 총회, 대의원회, 이사회 및 감사의 감사에 대한 관계 서류
 11. 보류지 및 체비시설의 처분과 우선매수청구권자에 대한 분양 관계 서류
- ② 시장은 제1항에 따라 인계받은 서류를 5년간 보관하여야 한다.

[본조신설 2022. 11. 17.]

제39조(수수료 또는 점용료의 면제) 법 제55조에 따라 인·허가 등이 있는 것으로 보는 경우 같은 조 제5항에 따라 해당 인·허가 등의 대가로 부과되는 수수료와 해당 국유지·공유지의 사용 또는 점용에 따른 사용료 또는 점용료를 면제한다.

[종전 제38조에서 이동 2022. 11. 17.]

부칙

제1조(시행일) 이 조례는 공포한 날부터 시행한다.

제2조(일반적 경과조치) 이 조례 시행당시 종전의 「안양시 도시 및 주거환경 정비 조례」에 따른 결정·처분·절차 및 행위는 이 조례의 규정에 따라 행하여진 것으로 본다.

제3조(다른 조례의 폐지) 이 조례의 시행과 동시에 「안양시 빈집 관리에 관한 조례」는 폐지한다.

부칙 <2020. 3. 2. 조례 제3178호>

이 조례는 공포한 날부터 시행한다.

부칙 <2021. 2. 19. 조례 제3297호>

제1조(시행일) 이 조례는 공포한 날부터 시행한다. 다만, 제36조 개정규정은 2021년 2월 19일부터 시행한다.

제2조(임대주택 건설에 따른 특례 적용방법) 부칙 제1조 단서에 따른 제36조 개정규정이 시행되기 전에 사업시행계획인가를 신청한 경우에는 종전 규정에 따른다.

부칙 <2022. 6. 27. 조례 제3414호>

이 조례는 공포한 날부터 시행한다.

부칙 <2022. 11. 17. 조례 제3457호>

이 조례는 공포한 날부터 시행한다.

부칙 <2023. 3. 31. 조례 제3491호>

이 조례는 공포한 날부터 시행한다.

[별표 1]

관리처분계획에 따른 부대시설·복리시설 공급순위
(제29조제2항 관련)

1. 제1순위: 종전 건축물의 용도가 분양건축물 용도와 동일하거나 유사한 시설이며 사업자등록(인가·허가 또는 신고 등을 포함한다. 이하 이 표에서 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 권리가액이 분양건축물의 최소분양단위규모 추산액에 미달되나 공동주택을 분양받지 아니한 자
4. 제4순위: 종전 건축물의 용도가 분양건축물 용도와 동일하거나 유사한 시설인 건축물의 소유자로서 권리가액이 분양건축물의 최소분양단위규모 추산액에 미달되나 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

