

파주시 빈집 및 소규모주택 정비에 관한 조례

[시행 2026.02.12]
(일부개정) 2026.02.12 조례 제2375호

관리책임부서명 : 주택과
관리책임전화번호 : 031-940-4776

제1장 총 칙

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

제2조(정의) ① 이 조례에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다. <개정 2026. 2. 12>

1. “빈집”이란 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」(이하 “법”이라 한다) 제2조제1항제1호에 따라 파주시장(이하 “시장”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 “령”이라 한다) 제2조 각 호의 어느 하나에 해당하는 주택은 제외한다.

2. “관리처분계획 기준일”이란 법 제28조에 따른 분양신청기간이 만료되는 날을 말한다.

3. “권리가액”이란 관리처분계획기준일 현재 법 제33조에 따라 산정된 종전 토지 등의 총가액을 말한다.

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

가. 토지등소유자가 사업시행자가 되는 경우: 주민합의체 구성을 신고한 날

나. 조합이 사업시행자가 되는 경우: 조합설립인가일

다. 시장 또는 법 제10조제1항제1호에 따른 토지주택공사등이 사업시행자가 되는 경우: 사업시행자 지정 고시일

라. 법 제19조제1항에 따른 지정개발자가 사업시행자로 지정되는 경우: 사업시행자 지정 고시일

② 이 조례에서 따로 정의하지 아니한 용어는 「도시 및 주거환경정비법」, 「파주시 도시 및 주거환경정비 조례」에서 정하는 바에 따른다. <신설 2026. 2. 12>

제3조(소규모주택정비사업 대상지역 등) ① 영 제3조제1항제1호에서 “서울특별시·광역시 및 특별자치시를 제외한 인구 50만 이상 대도시의 조례로 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 제3조제1항제1호나목 단서에서 “시·도조례로 정하는 기준”은 다음 각 호와 같다. <개정 2026. 2. 12>

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

③ 영 제3조제1항제1호다목4)에서 “조례로 정하는 기준을 충족하는 나대지”란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우를 말한다. <개정 2026. 2. 12>

1. 도로에 접하지 않아 건축할 수 없는 나대지

2. 「파주시 건축 조례」 제27조에 따른 과소필지인 나대지

3. 용도 폐지 예정인 도로

④ 영 제3조제1항제4호가목 단서에 따라 승강장 경계로부터의 반경 요건을 "시·도 조례로 정하는 비율"인 100분의 30의 비율로 확대하여 적용한다. <신설 2026. 2. 12>

⑤ <삭제 2026. 2. 12>

⑥ <삭제 2026. 2. 12>

⑦ <삭제 2026. 2. 12>

제4조(가로주택정비사업의 가로구역 기준 면적 완화) 영 제3조제2항제2호가목에서 "시·도조례로 기준면적을 달리 정하는 경우"란 1만3천 제곱미터 미만을 말한다.

제4조의2(다른 조례와의 관계) 이 조례는 빈집정비사업 및 소규모주택정비사업에 관하여 다른 조례에 우선하여 적용한다. [본조신설 2026. 2. 12]

제2장 빈집정비사업

제5조(빈집정비계획의 수립) ① 시장은 빈집정비계획을 수립하는 경우에 법 제5조제1항에 따른 실태조사 결과를 반영하여야 하고, 빈집 소유자와 그 밖에 빈집정비사업과 관련하여 이해관계를 가지는 자에게 의견을 청취할 수 있다.

② 시장은 법 제4조제1항에 따라 빈집정비계획의 수립에 필요한 자료 또는 정보의 제공을 관계 행정기관의 장 또는 공공기관의 장에게 요청할 수 있다.

제6조(빈집의 안전조치) 법 제11조제1항에 따라 시장은 빈집으로 인한 붕괴·화재 등 안전사고나 범죄발생을 예방하기 위하여 해당 빈집 소유자에게 안전조치, 철거 등 필요한 조치를 명할 수 있다.

제7조(빈집의 철거명령 시기) 영 제9조제2항에서 "시·도조례로 정하는 기간"은 빈집정비계획을 고시한 날부터 6개월로 한다.

제7조의2(감정평가업자의 선정기준 등) 영 제10조제4항에 따라 시장·군수가 감정평가업자를 선정하는 기준·절차 및 방법은 「파주시 도시 및 주거환경정비 조례」 제35조를 준용한다. [본조신설 2026. 2. 12]

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 등에 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. 이 경우 기존 주택의 철거계획서에는 주택 및 상가 등 빈집 관리에 관한 사항을 포함하여야 한다. <개정 2026. 2. 12>

제3장 소규모주택정비사업

제10조(지정개발자의 추정분담금에 관한 정보의 제공) ① 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. 정비사업에 필요한 비용의 추정가액

② 법 제19조제1항에 따른 지정개발자가 제1항 각 호의 사항을 경기도지사가 구축한 정보 시스템을 활용하여 토지등소유자에게 제공하려는 경우에는 시장은 그 정보가 적정한지 여부를 확인하여야 한다.

③ 시장은 토지등소유자의 의사결정에 필요한 경우 제2항에 따른 정보를 서면 등으로 제공하고 그 의견을 청취할 수 있다.

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

제12조(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

제13조(조합설립인가내용의 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. 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 “시·도조례로 정하는 사항”이란 영 제27조제1항 각 호의 사항을 말한다. 이 경우 기존 건축물의 철거계획서에는 주택 및 상가 등 빈집 관리에 관한 사항을 포함하여야 한다.

제18조(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 포함하여야 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) 사본
3. 그 밖에 관리처분계획 내용을 증명하는 서류

제19조(가로주택정비사업의 분양주택 규모) 영 제31조제1항제1호에 따라 가로주택정비사업의 분양주택 규모는 다음 각 호의 기준에 적합해야 한다.

1. 「주택법」 제2조제6호에 따른 국민주택규모(이하 “국민주택규모”라 한다)의 주택을 전체 세대수의 60퍼센트 이상 건설해야 한다.

2. 종전의 주택규모(다가구주택으로서 가구별 분양대상인 경우에는 가구별주택 지분면적을 말한다)가 국민주택규모를 초과한 경우, 그 초과한 세대수에 대해서는 제1호에도 불구하고 주거전용면적 165제곱미터의 범위에서 종전 주택의 규모 이하로 건설할 수 있다.

제20조(가로주택정비사업의 분양대상) ① 영 제31조제1항제3호 단서에 따라 가로주택정비사업으로 분양하는 공동주택의 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)을 소유한 사람 및 그 부속토지를 소유한 사람
2. 분양신청자가 소유하고 있는 종전토지의 총면적이 「건축법」 제57조제1항에 따라 주거지역에 대하여 「파주시 건축조례」 제27조에서 정한 면적 이상인 사람
3. 분양신청자가 소유하고 있는 권리가액이 분양용 최소규모 공동주택 1가구의 추산액 이상인 사람. 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. 권리산정기준일 후 나대지에 건축물을 새로이 건축하거나 기존 건축물을 철거하고 다세대주택, 그 밖에 공동주택을 건축하여 토지등소유자가 증가하는 경우

③ 제1항 각 호의 종전 토지의 총면적 및 권리가액을 산정할 때 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 경우 권리산정기준일 후에 그 건축물과 분리하여 취득한 토지
3. 1필지의 토지를 권리산정기준일 후에 분할하여 취득하거나 공유로 취득한 토지

④ 제2항제3호 본문에도 불구하고 법 제33조제3항제7호가목에 따라 2명 이상이 1토지를 공유한 경우로서 “조례로 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 정관 등에서 가구별 지분등기된 토지에 대하여 주택 공급을 정한 경우를 말한다.

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

1. 권리가액에 가장 인접한 분양주택가액의 주택을 분양한다. 이 경우 인접한 분양주택가액에 둘 이상인 때에는 분양대상자의 신청에 따른다.
2. 제1호에도 불구하고 정관등으로 정하는 경우 권리가액이 많은 순으로 분양할 수 있다.
3. 동일규모의 주택분양에 경합이 있는 경우 권리가액이 많은 순으로 분양하고, 권리가액이 동일한 경우에는 공개추첨에 따르며, 주택의 동·층 및 호의 결정은 주택규모별 공개추첨으로 한다.

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 마친 건축물의 소유자로서 권리가액(공동주택을 분양받은 경우에는 그 분양가격을 제외한 가액을 말한다. 이하 이 항에서 같다)이 분양건축물의 최소분양단위규모 추산액 이상인 사람
2. 제2순위: 종전 건축물의 용도가 분양건축물 용도와 동일하거나 유사한 시설인 건축물의 소유자로서 권리가액이 분양건축물의 최소분양단위규모 추산액 이상인 사람

3. 제3순위: 종전 건축물의 용도가 분양건축물 용도와 동일하거나 유사한 시설이며 사업자등록을 마친 건축물의 소유자로서 권리가액이 분양건축물의 최소분양단위규모 추산액에 미달되나 공동주택을 분양받지 않은 사람
4. 제4순위: 종전 건축물의 용도가 분양건축물 용도와 동일하거나 유사한 시설인 건축물의 소유자로서 권리가액이 분양건축물의 최소분양단위규모 추산액에 미달되나 공동주택을 분양받지 않은 사람
5. 제5순위: 공동주택을 분양받지 않은 자로서 권리가액이 분양건축물의 최소분양단위규모 추산액 이상인 사람
6. 제6순위: 공동주택을 분양받은 자로서 권리가액이 분양건축물의 최소분양단위규모 추산액 이상인 사람

제22조(임대주택 공급대상자 등) ① 영 제34조제1항 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, 새로 생긴 무허가건축물에 거주하는 세입자는 제외한다) 및 해당 사업시행구역 안에 거주하는 토지등 소유자로서 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 제1호 또는 토지등소유자로서 제2호에 해당하는 입주 자격을 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 50을 말한다.

② 법 제43조의5제2항에서 "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. 관리사무소, 경비실, 보안·방범·소방시설 등 마을의 안전 및 공동이용관리를 위해 필요한 시설
2. 주민운동시설, 탁아소, 어린이집, 경로당, 도서관 등 주민복지시설
3. 쓰레기수거 및 처리시설 등 마을의 환경개선을 위해 필요한 시설
4. 공동택배함, 공동텃밭, 자전거 보관대 등 주민이 공동으로 사용하는 시설
5. 재가노인복지시설(다만, 「노인복지법」 제38조제1항제2호에 해당하는 시설을 말한다) 및 장애인복지시설(다만, 「장애인복지법」 제58조제1항제2호에 해당하는 시설 중 장애인 주간보호시설을 말한다)
6. 「사회적기업 육성법」에 따른 사회적기업의 사무소 등

제25조(소규모주택정비 관리지역에서의 소규모주택정비사업 통합 시행) ① 영 제40조의2제3항제4호에서 "시·도 조례로 정하는 사항"은 다음 각 호와 같다. 단, 제6호에서 제9호까지는 해당하는 경우에 한정한다. <신설 2026. 2. 12>

1. 통합 시행 사업구역 위치도 및 현황사진
2. 통합 시행 사업방식 및 사업시행자

3. 통합 시행 구역 안의 토지 및 건축물 지형이 표시된 지적현황도 및 소유자 현황
4. 통합 시행 총사업비, 「도시 및 주거환경정비법 시행령」 제32조에 따른 토지등소유자별 분담금 추산액 및 산출근거
5. 임대주택 공급 및 활용계획
6. 각각의 주민합의체 또는 조합 상호 간의 통합조건에 관한 합의사항
7. 소유자 및 세입자 이주대책
8. 공동이용시설 설치계획
9. 그 밖에 시장이 필요하다고 인정하는 사항

② 영 제40조의2제4항에 따라 시·도 조례로 정하는 시행 방법과 절차 등에 관한 세부사항은 다음 각 호와 같다. <개정 2026. 2. 12>

1. 사업시행자는 사업의 구역을 통합하여 시행하는 경우에는 통합 시행계획을 법 제43조의2에 따른 소규모주택정비 관리계획에 반영해야 한다.
2. 사업시행구역 통합을 위해서는 사업시행자 또는 각각의 시행구역의 주민합의체 또는 조합이 토지등소유자의 3분의 2 이상 동의를 받아 시장에게 통합 시행 구역을 제안할 수 있으며, 이 경우 사업시행구역 사이에 도로가 있는 경우에는 해당 도로를 폐지하거나 노선을 변경하는 내용을 포함하여 제안하여야 한다.
3. 시장은 제2호에 따라 관리계획의 변경수립 제안을 받은 경우 제안을 받은 날부터 60일 이내에 정비기반시설의 적정성 등을 종합적으로 검토하여 관리계획의 변경수립 여부를 결정하고 그 결과를 사업시행자에게 알려야 한다. 단, 부득이한 사정이 있는 경우에는 30일의 범위에서 한 차례 연장할 수 있다.
4. 제2호에 따른 통합 시행 구역 제안 후 통합 시행을 위한 주민합의체 구성 또는 조합설립인가(해산하는 경우를 포함한다)에 대한 사항은 법 제22조 또는 제23조의 절차와 방법을 준용한다.

③ 법 제48조제5항 후단에서 “시·도 조례로 정하는 비율”이란 100분의 5를 말한다. <개정 2026. 2. 12>

제26조(소규모주택정비 관리계획의 경미한 변경) 영 제38조의3제6호에서 “시·도 조례로 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·도 조례로 정하는 사항”이란 다음 각 호의 사항을 말한다. 다만, 제2호부터 제3호의 사항은 필요한 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
4. 그 밖에 시장이 필요하다고 인정하는 사항

제28조(소규모주택정비 관리계획의 수립) ① 법 제43조의2제1항 각 호 외의 부분 후단 및 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특별법 시행규칙」 제10조의2제2항에 따라 시·도 조례로 정하는 사항은 다음 각 호와 같다. <개정 2026. 2. 12>

1. 주민 또는 토지주택공사등은 시장에게 관리계획 수립을 제안하려는 경우에는 해당 지역 토지등소유자의 3분의 2 이상 및 토지면적의 2분의 1 이상의 토지소유자 동의를 받아야 한다.
 2. 주민 또는 토지주택공사등은 관리계획 수립을 제안하기 전에 법 제50조에 따른 정비지원기구의 상담을 받아야 한다.
 3. 주민 또는 토지주택공사등은 관리계획을 제안하고자 하는 경우 주민설명회 또는 주민공람을 거친 후 주민의견을 첨부하여 시장·군수에게 관리계획을 제출한다.
- ② 제1항에 따라 관리계획의 수립을 제안하려는 자는 규칙 제10조의2제1항 각 호의 사항이 포함된 서류를 시장에게 제출해야 한다.
- ③ 규칙 제10조의2제1항제5호에서 “시·도 조례로 정하는 사항”은 다음 각 호와 같다. <신설 2026. 2. 12>

1. 반지하 주택 현황
2. 주택 및 상가 소유자가 직접 거주하거나 운영하는 사항

제4장 사업 활성화를 위한 지원

제29조(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 필요한 비용

제30조(공동이용시설 사용료 등의 면제) ① 법 제45조제2항에 따라 시·도 조례로 정하는 공동이용시설 사용료 등의 면제를 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
3. 시장이 주민들을 위하여 필요하다고 인정하는 경우

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

제31조(공동이용시설 등의 용적률 완화) 법 제48조제2항에 따른 “시·도 조례로 정하는 용적률”은 「파주시 도시계획 조례」에 따라 해당 지역에 적용되는 용적률에 공동이용시설등에 해당하는 용적률을 더한 용적률을 말한다.

제32조(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 「파주시 주차장 설치 및 관리 조례」를 준용한다.
- ② 사업시행자는 제1항에 따라 주차장 사용권을 확보해 주차대수를 완화 받으려는 경우 주차장의 설치계획에 대하여 파주시건축위원회의 심의를 거쳐야한다.

제33조(임대주택 건설에 따른 용적률 완화) ① 법 제49조제1항제1호에서 “시·도 조례로 정하는 비율”이란 100분의 20을 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 따

b : 「파주시 도시계획 조례」에 따른 용적률

③ 법 제49조의2제3항에서 “시·도조례로 정하는 비율”이란 100분의 50을 말한다.

④ 법 제49조의2제5항에서 “시·도조례로 정하는 비율”이란 100분의 50을 말한다.

제34조(소규모재개발사업 및 소규모재건축사업의 용적률 등에 관한 특례) ① 법 제49조의2제1항에서 “시·도조례로 정하는 바”는 시장이 지방도시계획심의위원회의 심의를 통해 사업시행구역의 일부를 종전의 용도지역을 그대로 유지하는 경우를 말한다. <신설 2026. 2. 12>

② 법 제49조의2제2항에서 “시·도조례로 정하는 비율”은 100분의 50을 말한다. <개정 2026. 2. 12>

③ 영 제41조의2제1항제1호에서 “시·도조례로 정하는 용도지역”은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제30조제1항제1호 나목(2)의 제2종일반주거지역을 말한다. <개정 2026. 2. 12>

④ 영 제41조의2제1항제2호에서 “시·도조례로 정하는 용도지역”은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제30조제1항제1호 나목(3)의 제3종일반주거지역을 말한다. <개정 2026. 2. 12>

제5장 보칙

제35조(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 그 밖에 용역업체의 선정방법

제36조(관련 자료의 인계) 법 제54조제7항에서 시장 또는 토지주택공사 등이 아닌 사업시행자는 소규모주택정비사업을 완료하거나 폐지한 때에는 다음 각 호의 서류를 법 제40조에 따른 이전고시일부터 3개월 이내 또는 소규모정비사업의 폐지일부터 2개월 이내에 시장에게 인계하여야 한다. 단, 시장이 특별한 사유가 있다고 인정할 때에는 사업시행자의 신청에 따라 인계기간을 연장할 수 있다. <개정 2026. 2. 12>

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 관계 서류
- [제37조 조문이동 2026. 2. 12]

제37조(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 조문이동 2026. 2. 12]

부칙(2024. 4. 2. 조례 제2084호)

이 조례는 공포한 날부터 시행한다.

부칙(2026. 2. 12. 조례 제2375호)

이 조례는 공포한 날부터 시행한다.