서울특별시 빈집 및 소규모주택 정비에 관한 조례 일부개정조례안

검 토 보 고

의 안 번 호	1289

2023. 12. 18.
주택공간위원회
수 석 전 문 위 원

1. 제안경위

○ 2023. 10. 10. 박석 의원 발의 (2023. 10. 23. 회부)

2. 제안이유

○ 모아타운 등 소규모주택정비사업이 보다 활성화될 수 있도록 절차상 미비사항을 보완한 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」 및 관련 시행령·시행규칙의 개정 사항을 조례에 반영하고자 함.

○ 소규모재개발사업의 시행예정구역의 지정 절차를 삭제하고, 주민 또는 토지주택공사등이 구청장에게 소규모주택정비 관리계획의 수립을 제안할 수 있도록 규정하는 등 소규모재개발사업의 활성화를 도모하고자 함.

3. 주요내용

가. 소규모재개발사업의 시행예정구역 지정 절차를 삭제함(제21조의2 삭제).

나. 주민도 구청장에게 소규모주택정비 관리계획 수립을 제안할 수 있도록 규정함(안 제44조의5).

다. 빈집 등급을 4단계에서 3단계로 조정함(안 제3조, 제49조).

라. 법 개정사항을 반영하여 ‘거점사업’이라는 용어를 삭제함(안 제49조의2).

4. 검토의견 (수석전문위원 오정균)

○ 이 개정조례안은 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」(이하 **“소규모주택정비법”**) 등 관련법령의 개정사항을 조례에 반영하려는 것으로, 2023년 10월 10일 박석 의원이 발의하여 우리위원회에 회부되었음.

< 개정안 주요내용 >

연번	현 행	변 경	비고
①	빈집 3, 4등급	빈집 3등급	상위법령 개정사항 반영
②	소규모재개발사업의 예정구역 지정	< 삭 제 >	
③	< 신 설 >	소규모주택정비 관리계획 수립의 제안	
④	소규모주택정비 관리지역에서의 거점사업 통합 시행	소규모주택정비 관리지역에서의 (소규모주택정비사업) 통합 시행	旣개정완료 (`23.7.)

① 빈집 등급 구분 체계 조정(1~4등급 → 1~3등급)(안 제3조, 제49조)

○ 그동안 도시와 농어촌의 빈집 발생원인, 정비 방향 등의 차이로 인해 빈집 제도가 부처별로 규정되어 있는 관계로, 지자체가 빈집 실태조사와 정비계획을 수립함에 있어 어려움을 겪어왔으나, `23년 6월 국토교통부, 농림축산식품부, 해양수산부는 관계부처 합동으로 **‘전국 빈집실태조사 통합 가이드라인’**을 마련하여 빈집의 기준과 평가항목을 통일하였음[1].

○ 이후 소규모주택정비법 시행령 제8조의2[2]에 따른 빈집의 등급이 기존 4

1) 전국 빈집 현황 정확하게 파악 가능해진다(관계부처합동 보도자료, '23.6.8.)
2) **소규모주택정비법 시행령 제8조의2(빈집의 등급 산정기준)** ① 법 제5조제4항에서 “대통령령으로 정하는 기준”이란 다음 각 호의 기준을 말한다.
1. 외벽·기둥·지붕 등 주요 구조부의 노후·불량 정도

등급체계에서 3등급체계로 개정됨에 따라 조례에도 이를 반영하려는 것으로 특이사항은 없음.

< 빈집실태조사 체계 일원화 개념 >

구분	현 행	⇒	개 선
정의	ㅇ (도 시) 1년 이상 미거주 또는 사용하지 아니하는 **주택** ㅇ (농어촌) 1년 이상 아무도 거주 또는 사용하지 않는 **주택이나 건축물**		ㅇ 1년 이상 아무도 거주 또는 사용하지 않는 **주택**
구분	ㅇ (도 시: 4단계) **1~4등급** ㅇ (농어촌: 2단계) **일반빈집, 특정빈집**		ㅇ **1~3등급**으로 통일
빈집 조사	ㅇ (범위) **도시 및 농어촌 지역별**로 조사 ㅇ (기관) 한국국토정보공사, 한국부동산원, 지자체 산하 공공기관 등		ㅇ (범위) **행정구역 단위(지자체)별**로 조사 ㅇ (기관) **한국부동산원**으로 **단일화**
조사 절차	ㅇ (도 시) 사전조사 → 조사계획 고시 ㅇ (농어촌) 조사계획 고시 → 사전조사		ㅇ 사전조사 후 조사계획 고시
빈집 정보	ㅇ (도시) 시·도지사가 정보시스템 구축·관리 ㅇ (농어촌) 사·군·구에서 정보시스템 구축·관리		ㅇ 지자체별 빈집정보를 **한국부동산원**에서 수집하여 **전국단위의 빈집정보 관리**

※출처: 전국 빈집 현황 정확하게 파악 가능해진다(관계부처합동 보도자료, `23.6.8.)

② 소규모재개발사업의 예정구역 지정절차 삭제(안 제21조의2 삭제)

○ 조합설립 이전의 예정구역 지정 절차는 소규모주택정비사업 중 소규모재개발사업에서만 유일하게 규정되어 있었으나, 절차이행의 주체가 없는 상황에서 다수의 관련 서류[3] 제출해야 하는 등 예정구역 절차 이행이 사업

---

2. 난방·급수·전기 설비 등 내부시설의 노후·불량 정도
3. 주변의 안전·통행·위생·경관 등에 미치는 영향의 정도

② 법 제5조제4항에 따른 빈집의 등급은 노후·불량 정도 및 주변에 미치는 영향의 정도가 낮은 순서에 따라 제1등급부터 제3등급까지로 구분한다. <개정 2023. 10. 18.>

③ 제1항 및 제2항에서 규정한 사항 외에 빈집의 등급산정에 필요한 세부 기준은 국토교통부장관이 정하여 고시한다.

[본조신설 2021. 10. 14.]

3) 아래 조문은 현재는 삭제된 내용임 <삭제 2023. 4. 18.>

법률 제18522호 소규모주택정비법 제17조의2(소규모재개발사업의 시행예정구역 지정)

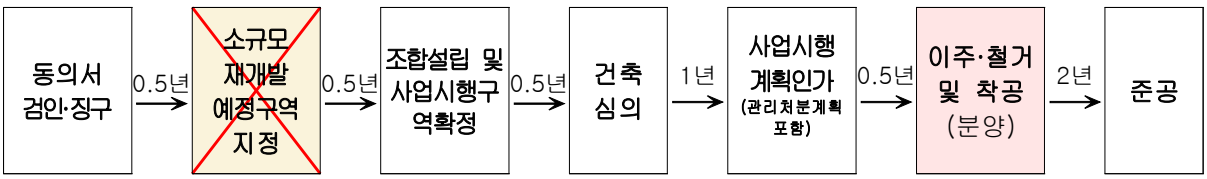
② 토지등소유자는 제1항에 따라 사업시행예정구역의 지정을 제안하는 경우 다음 각 호의 사항과 관련된 자료와 그 밖에 국토교통부령으로 정하는 서류를 제출하여야 한다.

1. 사업시행예정구역 및 그 면적
2. 사업시행예정구역 내 기존 주택의 호수·세대수

진행을 어렵게 하고 이로 인해 사업실적이 저조하다는 지적이 제기되어 왔음. 이에 국회는 지난 `23년 4월 18일 소규모주택정비법 개정을 통해 소규모재개발 사업시행예정구역 지정 절차를 삭제한 바 있으며, 개정안은 이를 반영하여 조례에 규정된 예정구역 지정 관련 내용을 삭제하려는 것으로,

- 예정구역 지정절차 삭제 시 소규모재개발사업의 소요기간은 약 6개월 줄어들 것으로 파악되는 바, 소규모재개발사업의 활성화에 기여할 수 있을 것으로 사료됨.

< 소규모재개발사업 추진절차 및 소요기간 >



※ 소요기간 : 약 5년

③ 주민 등의 소규모주택정비 관리계획 수립 제안 신설(안 제44조의5 신설)

○ `23년 4월 개정된 소규모주택정비법[4] 제43조의2제1항[5]에 따라 토지

---

3. 사업시행에 따른 건폐율·용적률 등 건축물의 밀도계획
4. 그 밖에 대통령령으로 정하는 사항

4) 법률 제19385호('23.4.18. 개정, '23.10.19. 시행)

5) **소규모주택정비법 제43조의2(소규모주택정비 관리계획의 수립)** ① 시장·군수등은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우로서 대통령령으로 정하는 요건을 갖춘 지역에 대하여 소규모주택정비 관리계획(이하 "관리계획"이라 한다)을 수립(변경수립을 포함한다. 이하 이 조, 제43조의4제1항 및 제50조제2항에서 같다)하여 시·도지사에게 승인을 신청할 수 있다. 이 경우 주민(이해관계자를 포함한다) 또는 토지주택공사등은 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 시장·군수등에게 관리계획의 수립을 제안할 수 있다. <개정 2023. 4. 18.>

1. 노후·불량건축물에 해당하는 단독주택 및 공동주택과 신축 건축물이 혼재하여 광역적 개발이 곤란한 지역에서 노후·불량건축물을 대상으로 소규모주택정비사업이 필요한 경우
2. 빈집밀집구역으로서 안전사고나 범죄발생의 우려가 높아 신속히 소규모주택정비사업을 추진할 필요가 있는 경우
3. 재해 등이 발생할 경우 위해의 우려가 있어 신속히 소규모주택정비사업을 추진할 필요가 있는 경우

주택공사등 이외에 주민 및 이해관계자도 소규모주택정비 관리계획의 수립을 제안할 수 있도록 하는 근거가 마련된 이래, 같은 법 시행규칙 제10조의2제2항에서는 관리계획 수립의 제안 절차 및 방법에 관하여 필요한 사항을 시·도조례로 정하도록 위임하였음[6]. 이에 안 제44조의5(신설)에서는 「서울특별시 도시 및 주거환경정비 조례」를 준용[7]하여 '토지등소유자의 60퍼센트 이상 및 토지 면적의 2분의 1 이상의 동의'를 받아 관리계획의 수립을 제안할 수 있도록 규정하였음.

○ 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」[8], 「도시 및 주거환경정비법」[9] 및 「서울특별시 도시 및 주거환경정비 조례」 등 다른 입법례에서도 주민 및 이해관계자의 입안 제안을 규정하고 있고, 노후주거지 내 체계적인 사업관리 등에 관한 계획을 수립할 때 다양한 의견을 수렴할 수 있다는 점을 고려할 때, 타당한 개정이라고 사료됨.

④ 소규모주택정비 관리지역에서의 거점사업 용어 삭제(안 제49조의2)

---

6) **소규모주택정비법 시행규칙 제10조의2(소규모주택정비 관리계획의 수립 제안)** ② 법 제43조의2제1항 각 호 외의 부분 후단에 따른 관리계획 수립의 제안 절차 및 방법에 관하여 필요한 사항은 시·도조례로 정한다.
[본조신설 2023. 10. 19.]

7) **「서울특별시 도시 및 주거환경정비 조례」 제10조(정비계획의 입안 제안)** ① 법 제14조제1항제1호부터 제5호까지 및 제7호에 해당하여 영 제12조제1항에 따라 구청장에게 정비계획의 입안을 제안하는 경우에는 해당 지역 **토지등소유자의 60퍼센트 이상 및 토지면적의 2분의 1 이상의 동의를 받아야 한다.** <개정 2023.5.22.>
② 관리형 주거환경개선사업의 경우에는 제1항에도 불구하고 해당 지역 토지등소유자의 과반수 동의를 받아 구청장에게 정비계획의 입안을 제안할 수 있다.

8) **「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제26조(도시·군관리계획 입안의 제안)** ① 주민(이해관계자를 포함한다. 이하 같다)은 다음 각 호의 사항에 대하여 제24조에 따라 도시·군관리계획을 입안할 수 있는 자에게 도시·군관리계획의 입안을 제안할 수 있다. 이 경우 제안서에는 도시·군관리계획도서와 계획설명서를 첨부하여야 한다.

9) **「도시 및 주거환경정비법」 제14조(정비계획의 입안 제안)** ① 토지등소유자(제5호의 경우에는 제26조제1항제1호 및 제27조제1항제1호에 따라 사업시행자가 되려는 자를 말한다)는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 정비계획의 입안권자에게 정비계획의 입안을 제안할 수 있다.

○ 이는 지난 `23년 7월 개정되어 10월부터 시행된, 이 조례[10]에 기반영되어 있는 사안으로 특이사항은 없음[11].

■ 종합의견

○ 이 개정조례안은 상위법인 소규모주택정비법령의 개정사항을 반영하여 조문을 정비하고, 조례 위임사항을 새로이 규정하기 위한 것으로, 상위법령과의 정합성 확보를 위해 입법공백을 최소화할 수 있고, 소규모재개발사업의 예정구역 절차 삭제 및 소규모주택정비 관리계획 수립 제안요건의 신설을 통해 소규모주택정비사업의 활성화에 기여할 수 있다는 측면에서 개정의 필요성이 인정됨.

의안심사지원팀장 강대만	02-2180-8204
입 법 조 사 관 최지현	02-2180-8216

〔붙임〕 관계법령(p.7)

---

10) 조례 제8852호(`23.7.19. 개정, `23.10.19. 시행)

11) 의안번호 제11-795호, 서울특별시 빈집 및 소규모주택 정비에 관한 조례 일부개정조례안, 서울시의회 주택공간위원회 수석전문위원 검토보고서
- 개정 전 소규모주택정비법에서는 시장·군수등 또는 토지주택공사등의 공공부문이 “거점사업”을 시행하는 경우에만 통합시행이 가능토록 규정해 왔으나, 관리지역 내에서 통합시행을 할 경우 가로주택정비사업 등 소규모주택정비사업도 재개발 및 재건축의 대단지처럼 조성되어 사업성이 제고되고 주거환경 개선 효과가 증대될 수 있도록 2023년 4월 18일, 민간시행자가 관리지역에서 추진하는 소규모주택정비사업의 경우에도 서로 연접한 사업시행구역을 하나의 사업시행구역으로 통합하여 시행할 수 있게 ‘통합시행’의 적용대상이 확대되었음.

붙임 관계법령

■ 빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법

제43조의2(소규모주택정비 관리계획의 수립) ① 시장·군수등은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우로서 대통령령으로 정하는 요건을 갖춘 지역에 대하여 소규모주택정비 관리계획(이하 "관리계획"이라 한다)을 수립(변경수립을 포함한다. 이하 이 조, 제43조의4 제1항 및 제50조제2항에서 같다)하여 시·도지사에게 승인을 신청할 수 있다. 이 경우 주민(이해관계자를 포함한다) 또는 토지주택공사등은 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 시장·군수등에게 관리계획의 수립을 제안할 수 있다. <개정 2023. 4. 18.>

1. 노후·불량건축물에 해당하는 단독주택 및 공동주택과 신축 건축물이 혼재하여 광역적 개발이 곤란한 지역에서 노후·불량건축물을 대상으로 소규모주택정비사업이 필요한 경우
2. 빈집밀집구역으로서 안전사고나 범죄발생의 우려가 높아 신속히 소규모주택정비사업을 추진할 필요가 있는 경우
3. 재해 등이 발생할 경우 위해의 우려가 있어 신속히 소규모주택정비사업을 추진할 필요가 있는 경우

② 시장·군수등은 제1항에 따라 관리계획을 수립하려는 경우에는 14일 이상 주민에게 공람하여 의견을 들어야 하며, 제시된 의견이 타당하다고 인정되면 이를 관리계획에 반영하여야 한다. 다만, 대통령령으로 정하는 경미한 사항을 변경하는 경우에는 주민 공람을 거치지 아니할 수 있다. <신설 2023. 4. 18.>

③ 시·도지사가 제1항에 따른 관리계획을 승인하려면 지방도시계획위원회의 심의 또는 「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법」 제8조에 따른 지방도시재생위원회의 심의(제27조제3항 각 호 중 둘 이상의 심의를 거쳐야 하는 경우에는 통합심의를 말한다)를 거쳐야 한다. 다만, 대통령령으로 정하는 경미한 사항을 변경하는 경우에는 제27조제3항 각 호의 심의를 거치지 아니할 수 있다. <개정 2023. 4. 18.>

④ 시·도지사는 관리계획을 승인한 경우에는 지체 없이 해당 지방자치단체의 공보에 고시하여야 하며, 이를 국토교통부장관에게 보고하여야 한다. 이 경우 관리지역에 관한 지형도면 고시 등에 대하여는 「토지이용규제 기본법」 제8조에 따른다. <개정 2023. 4. 18.>

⑤ 관리계획의 수립과 승인에 필요한 기준·절차 및 방법은 국토교통부장관이 정하여 고시한다. <개정 2023. 4. 18.>

[본조신설 2021. 7. 20.]

■ 빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법 시행령

제8조의2(빈집의 등급 산정기준) ① 법 제5조제4항에서 "대통령령으로 정하는 기준"이란 다음 각 호의 기준을 말한다.

1. 외벽·기둥·지붕 등 주요 구조부의 노후·불량 정도
2. 난방·급수·전기 설비 등 내부시설의 노후·불량 정도
3. 주변의 안전·통행·위생·경관 등에 미치는 영향의 정도

② 법 제5조제4항에 따른 빈집의 등급은 노후·불량 정도 및 주변에 미치는 영향의 정도가 낮은 순서에 따라 제1등급부터 제3등급까지로 구분한다. <개정 2023. 10. 18.>

③ 제1항 및 제2항에서 규정한 사항 외에 빈집의 등급산정에 필요한 세부 기준은 국토교통부장관이 정하여 고시한다.

[본조신설 2021. 10. 14.]

■ 빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법 시행규칙

제10조의2(소규모주택정비 관리계획의 수립 제안) ① 법 제43조의2제1항 각 호 외의 부분 후단에 따라 소규모주택정비 관리계획(이하 "관리계획"이라 한다)의 수립을 제안하는 경우에는 다음 각 호의 사항을 포함해야 한다.

1. 관리계획의 수립 필요성
2. 소규모주택정비 관리지역의 규모와 정비방향
3. 법 제43조의2제1항 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우로서 영 제38조의2 각 호의 요건을 모두 갖추었음을 증명하는 내용
4. 소규모주택정비사업에 대한 추진계획
5. 그 밖에 시·도조례로 정하는 사항

② 법 제43조의2제1항 각 호 외의 부분 후단에 따른 관리계획 수립의 제안 절차 및 방법에 관하여 필요한 사항은 시·도조례로 정한다.

[본조신설 2023. 10. 19.]