

서울특별시 빈집 및 소규모주택 정비에 관한 조례 일부개정조례안

(임만균 의원 발의)

의안 번호	1960
----------	------

발의년월일 : 2020년 10월 16일

발 의 자 : 임만균 의원(1명)

찬 성 자 : 김재형, 경만선, 김제리,
김화숙, 장상기, 김종무,
노식래, 문병훈, 이태성
의원(9명)

1. 제안이유

- 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」 개정(법률 제17484호, 2021. 2. 19. 시행) 및 같은 법 시행령 개정(대통령령 제31031호, 2021. 3. 23. 시행)에 따라 공공임대주택을 10퍼센트 이상 20퍼센트 미만으로 건설하는 경우 임대주택 비율에 비례하여 완화하도록 한 용적률 산정방법을 정하고, 부설주차장 설치대수를 완화 받을 수 있는 요건인 노상 및 노외주차장의 사용권 확보방법 등을 정하려는 것임.

2. 주요내용

- 가. 대통령령으로 정하는 범위에서 부설주차장 설치대수를 완화 받을 수 있는 요건인 노상 및 노외주차장의 사용권 확보방법, 비용 산

정기준 등을 정함(안 제49조제3항 및 제4항 신설).

나. 공공임대주택을 10퍼센트 이상 20퍼센트 미만으로 건설하는 경우 임대주택 비율에 비례하여 시·도조례로 정하도록 한 용적률 산정방법을 정함(안 제50조제1항 및 제2항).

3. 참고사항

가. 관련법령 : 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」

나. 예산조치 : 해당없음(비용추계 비대상사유서 별첨)

다. 기 타 : 신·구조문대비표

서울특별시 빈집 및 소규모주택 정비에 관한 조례 일부개정조례안

서울특별시 빈집 및 소규모주택 정비에 관한 조례 일부를 다음과 같이 개정한다.

제49조에 제3항 및 제4항을 다음과 같이 신설한다.

- ③ 법 제48조제3항 및 제4항에 따라 영 제40조제5항 각 호의 요건을 충족하는 노상 및 노외주차장(이하 “주차장”이라 한다)의 사용권 확보를 위한 방법은 해당 주차장의 설치에 드는 비용을 시장 또는 구청장에게 납부하는 방법으로 한다.
- ④ 제3항에 따라 주차장 사용권을 확보하는 경우 주차장의 설치비용은 다음 각 호의 방법으로 산정한다.
 1. 주차장 설치비용의 총액은 해당 주차장의 주차구획 1면당 설치비용에 설치의무를 면제할 주차장의 주차대수를 곱하여 산정한다.
 2. 주차구획 1면당 설치비용은 해당 주차장 중 주차에 사용되는 총 설치비용(토지가액과 건축비를 포함한다)을 총 주차구획수로 나누어 산정한다.

3. 토지가액은 「부동산 가격공시에 관한 법률」 제3조제8항의 토지 가격비준표에 따라 산정하되, 구청장이 필요하다고 인정하는 경우에는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」에 따른 감정평가법인등이 6개월 이내에 평가한 가액으로 할 수 있다.
4. 건축비는 해당 주차장의 건설에 소요된 건축비(설계비와 감리비를 포함한다)로 한다.

제50조의 제목을 “임대주택 건설에 따른 용적률 완화”로 하고, 같은 조 제목 외의 부분 본문을 제1항으로 하되 다음과 같이 하며, 제1항에 제1호 및 제2호를 다음과 같이 신설한다.

- ① 법 제49조제1항에 따라 용적률을 완화 받으려는 경우 임대주택 비율(건축물의 전체 연면적 대비 임대주택 연면적의 비율 또는 전체 세대수 대비 임대주택 세대수의 비율을 말한다. 이하 같다)에 따른 용적률의 상한은 다음 각 호와 같다.
 1. 공공임대주택 또는 공공지원민간임대주택 비율이 20퍼센트 이상인 경우: 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제78조 및 관계 법령에 따른 용적률의 상한
 2. 공공임대주택을 임대주택 비율이 10퍼센트 이상 20퍼센트 미만 이 되도록 건설하는 경우: 「서울특별시 도시계획조례」 제55조에 따른 해당 용도지역의 용적률 + (당해 공공임대주택 건설비율 × 2.5)

제50조에 제2항을 다음과 같이 신설한다.

- ② 제1항에 따라 용적률을 완화 받고자 건설하는 임대주택 비율이 세대수를 기준으로 하는 경우에는 임대주택의 평균 전용면적이 40제곱미터 이상이 되도록 하여야 한다.

부 칙

이 조례는 2021년 2월 19일부터 시행한다. 다만, 제49조제3항 및 제4항의 개정규정은 2021년 3월 23일부터 시행한다.

신·구조문대비표

현 행	개 정 안
<p>제49조(건축규제의 완화) ① (생략)</p> <p>1. ~ 3. (생략)</p> <p>② (생략)</p> <p>1. ~ 2. (생략)</p> <p><u><신 설></u></p> <p><u><신 설></u></p> <p><u><신 설></u></p> <p><u><신 설></u></p>	<p>제49조(건축규제의 완화) ① (현행과 같음)</p> <p>1. ~ 3. (현행과 같음)</p> <p>② (현행과 같음)</p> <p>1. ~ 2. (현행과 같음)</p> <p>③ <u>법 제48조제3항 및 제4항에 따라 영 제40조제5항 각 호의 요건을 충족하는 노상 및 노외주차장(이하 “주차장”이라 한다)의 사용권 확보를 위한 방법은 해당 주차장의 설치에 드는 비용을 시장 또는 구청장에게 납부하는 방법으로 한다.</u></p> <p>④ <u>제3항에 따라 주차장 사용권을 확보하는 경우 주차장의 설치비용은 다음 각 호의 방법으로 산정한다.</u></p> <p>1. <u>주차장 설치비용의 총액은 해당 주차장의 주차구획 1면당 설치비용에 설치의무를 면제할 주차장의 주차대수를 곱하여 산정한다.</u></p> <p>2. <u>주차구획 1면당 설치비용은 해당 주차장 중 주차에 사용되는 총 설치비용(토지가액과 건축비를 포함한 다)을 총 주차구획수로 나누어 산정한다.</u></p>

<신 설>

<신 설>

제50조(용적률 완화를 위한 임대주택의 건설 비율) 법 제49조제1항에서 "시·도조례로 정하는 비율"이란 전체 연면적(공동주택의 경우에는 세대 공급면적을 기준으로 한다) 대비 임대주택 연면적의 비율 또는 전체 세대수 대비 임대주택 세대수의 비율이 20퍼센트 이상을 말한다. 단, 세대수 기준으로 하는 경우로서 임대주택의 평균 전용면적이 40제곱미터 이하인 경우에는 그 비율을 25퍼센트 이상으로 한다.

<신 설>

3. 토지가액은 「부동산 가격공시에 관한 법률」 제3조제8항의 토지가격비준표에 따라 산정하되, 구청장이 필요하다고 인정하는 경우에는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」에 따른 감정평가법인등이 6개월 이내에 평가한 가액으로 할 수 있다.

4. 건축비는 해당 주차장의 건설에 소요된 건축비(설계비와 감리비를 포함한다)로 한다.

제50조(임대주택 건설에 따른 용적률 완화) ① 법 제49조제1항에 따라 용적률을 완화 받으려는 경우 임대주택 비율(건축물의 전체 연면적 대비 임대주택 연면적의 비율 또는 전체 세대수 대비 임대주택 세대수의 비율을 말한다. 이하 같다)에 따른 용적률의 상한은 다음 각 호와 같다.

1. 공공임대주택 또는 공공지원민간 임대주택 비율이 20퍼센트 이상인 경우: 「국토의 계획 및 이용에 관

〈신 설〉

〈신 설〉

한 법률」 제78조 및 관계 법령에
따른 용적률의 상한

2. 공공임대주택을 임대주택 비율이
10퍼센트 이상 20퍼센트 미만인
되도록 건설하는 경우: 「서울특별
시 도시계획조례」 제55조에 따른
해당 용도지역의 용적률 + (당해
공공임대주택 건설비율 × 2.5)

② 제1항에 따라 용적률을 완화 받고자
건설하는 임대주택 비율이 세대수를
기준으로 하는 경우에는 임대주택의
평균 전용면적이 40제곱미터 이상이
되도록 하여야 한다.