

# 서울특별시 빈집 및 소규모주택 정비에 관한 조례안

의안 번호	31
----------	----

제출년월일 : 2018년 8월 16일  
제출자 : 서울특별시장

## 1. 제안이유

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

## 2. 주요내용

- 가. 이 조례는 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」, 같은 법 시행령, 같은 법 시행규칙 및 관계법령에서 조례로 정하도록 한 사항과 그 시행에 필요한 사항을 규정하고자 함(안 제1조)
- 나. 구청장은 빈집을 효율적으로 관리 또는 활용하기 위하여 빈집 정비계획을 5년마다 수립·시행할 수 있고, 필요한 경우에 별도로 수립·시행할 수 있음(안 제5조)

- 다. 구청장은 빈집이나 빈집으로 추정되는 주택에 대하여 5년마다 실태조사를 실시할 수 있고, 필요한 경우에 별도로 실시할 수 있음(안 제7조)
- 라. 빈집정비사업의 사업시행자는 빈집정비사업의 시행으로 정비된 건축물을 활용하여 임대주택을 공급할 수 있음. 이 경우 고령자, 장애인, 한부모가족, 대학생, 사회초년생, 신혼부부 및 성별·연령 등의 특성에 따른 다양한 임대수요를 고려하여야 함. 시장은 빈집정비사업을 위하여 필요한 비용을 예산의 범위에서 빈집정비사업의 사업시행자에게 지원할 수 있음(안 제10조)
- 마. 구청장은 빈집으로 인한 붕괴·화재 등 안전사고나 범죄발생을 예방하기 위하여 필요한 조치를 빈집 소유자 및 사업시행자에게 명할 수 있음. 구청장은 빈집 소유자 또는 사업시행자가 빈집의 안전조치를 이행하지 아니하는 경우 직접 안전조치를 시행할 수 있음(안 제11조)
- 바. 시장은 빈집실태조사 결과를 토대로 빈집을 효율적으로 정비하기 위한 정보시스템을 구축·운영할 수 있음(안 제17조)
- 사. 자율주택정비사업의 대상범위에 도시재정비 촉진을 위한 특별법에 따른 준치지역 추가지정. 사업시행구역 내 기존주택의 호수 또는 세대수의 기준을 구 건축위원회심의를 통해 시행령이 정한 기준까지 완화(안 제3조)
- 아. 주민합의체의 구성 및 운영에 관한 사항 마련(안 제20조)
- 자. 특정무허가건축물 소유자의 주민합의체 구성 및 조합원 자격 조건 마련(안 제24조)

- 차. 건축심의에 관한 사항 및 처리기한(60일) 설정(안 제24조)
- 카. 통합심의를 서울특별시에 두는 도시·건축공동위원회의 심의를 거쳐야 함(안 제25조)
- 타. 제2종일반주거지역에 가로주택정비사업으로 건설하는 건축물의 층수를 주변 환경과의 조화를 위해 7층 이하로 함. 다만, 지방 건축위원회 심의를 거쳐 평균층수 7층 이하로 적용. 임대주택을 건설할 경우 대상지 기준에 적합한 경우에 지방건축위원회 심의를 통해 10층 이하로 정할 수 있음(안 제29조)
- 파. 시장 또는 서울주택도시공사는 공공지원민간임대주택이 공급대상자에게 공급이 되지 아니한 경우 해당 임대주택을 인수할 수 있음(안 제34조)
- 하. 시장은 소규모주택정비사업으로 설치되는 임시거주시설·주요 정비기반시설 및 공동이용시설의 설치비용의 전부 또는 일부를 사업시행자 또는 구청장에게 지원할 수 있음. 구청장은 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 구금고에 예치하게 할 수 있음(안 제38조)
- 거. 시행령에서 위임한 공동이용시설의 범위를 구체적으로 명시(안 제39조)
- 너. 시장은 빈집정비사업 또는 소규모주택정비사업을 시행하는 사업시행자에게 필요한 비용의 각 50퍼센트 이내에서 보조할 수 있음(안 제40조)

- 더. 시장은 빈집정비사업 또는 소규모주택정비사업을 시행하는 자에게 다음 각 호의 사항에 필요한 비용의 각 60퍼센트 이내에서 용자하거나 용자를 알선할 수 있음. 토지주택공사등과 공동으로 시행하는 경우에는 80퍼센트까지 용자하거나 용자를 알선할 수 있음(안 제41조)
- 러. 공동이용시설 면제를 위한 공익목적의 기준 명시하고 공동이용시설의 사용료를 면제할 수 있는 대상 명시(안 제42조)
- 며. 자율주택정비사업의 사업시행자는 「건축법」에 따라 건축이 불가능한 대지와 공동으로 사업을 시행하는 경우 지방건축위원회 심의를 거쳐 기준을 완화 받을 수 있음(안 제44조)
- 버. 사업시행자는 소규모주택정비사업의 시행으로 공동이용시설 등을 설치하는 경우에 「서울특별시 도시계획조례」에서 정하여진 용적률에 공동이용시설 등에 해당하는 용적률을 더한 용적률을 적용. 이 경우 법적상한용적률을 초과하여 적용받을 수 없음(안 제45조)
- 서. 빈집 및 소규모주택 정비사업으로 관계 법령에서 정하는 상한까지 완화하려는 경우, 전체 연면적 대비 임대주택 연면적의 비율은 자율주택정비사업 30퍼센트 이상, 가로주택정비사업 또는 소규모재건축사업 20퍼센트 이상으로 정함(안 제46조)
- 어. 서울주택도시공사를 지방자치단체의 장이 인정하여 추천하는 정비지원기구로 하고 정비지원 기구의 업무 구체적으로 명시(안 제47조)
- 저. 구청장은 매도청구 대상자와 사업시행자 간의 매도청구 대상, 매도청구 평가액 등으로 인한 분쟁을 조정하기 위하여 조정협의체를 구성·운영할 수 있음(안 제52조)

### 3. 참고사항

가. 관계법령: 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」, 같은 법 시행령, 같은 법 시행규칙

나. 예산조치: 해당없음

다. 기타

- (1) 입법예고 (2018. 7. 12. ~ 7. 23.) 결과: 별도 붙임
- (2) 신·구조문 대비표: 해당없음(제정안)
- (3) 비용추계서: 별도 붙임

# 서울특별시 빈집 및 소규모주택 정비에 관한 조례안

## 제1장 총칙

제1조(목적) 이 조례는 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」, 같은 법 시행령, 같은 법 시행규칙 및 관계법령에서 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 또는 철거하거나 효율적으로 관리 또는 활용하기 위한 사업을 말한다.
3. “소규모주택정비사업”이란 법 제2조제1항제3호, 영 제3조에 따른 요건에 해당하는 지역 또는 구역에서 시행하는 자율주택정비사업, 가로주택정비사업 및 소규모재건축사업을 말한다.
4. “권리가액”이란 관리처분계획기준일 현재 영 제30조에 따라 산정

된 종전 토지 등의 총가액을 말한다.

5. “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

6. “특정무허가건축물”이란 건설교통부령 제344호 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률 시행규칙」 부칙5조에 따른 1989년 1월 24일 당시의 무허가건축물등을 말한다.

7. “신발생무허가건축물”이란 제6호에 따른 특정무허가건축물 이외의 무허가건축물을 말한다.

8. “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」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 후단에서 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 사업시행계획서를 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(단독주택의 호수와 다세대주택의 세대수를 합한 수를 말한다) 미만 일 것

제4조(다른 조례와의 관계) 이 조례는 빈집정비사업 및 소규모주택정비사업에 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 5년마다 수립·시행할 수 있고, 필요한 경우에 별도로 수립·시행할 수 있다.

② 구청장은 빈집정비계획을 수립하는 경우에 법 제5조제1항에 따른 실태조사 결과를 반영하여야 하고, 빈집 소유자와 그 밖에 빈집정비사업과 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 이에 따라야 한다.

④ 구청장은 빈집정비계획에 관한 사항을 서울특별시(이하 “시장”이라 한다)와 협의하여 수립하여야 한다.

⑤ 구청장은 빈집정비계획을 수립하는 경우, 「도시 및 주거환경정비법」 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 설치

에 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 5년마다 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 내용)** 영 제6조제6호에서 “그 밖에 시장·군수등이 빈집정비계획 수립에 필요하다고 인정하는 사항”이란 다음 각 호의 사항을 말한다.

1. 계획의 수립 대상지역 및 주변지역의 특성

2. 계획의 수립 대상지역의 도시성장 또는 쇠퇴 등 현황
3. 「한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 법률」 제2조제1호에 따른 건축 자산
4. 그 밖의 유·무형의 문화유적, 보호수목 현황 및 지역유래
5. 빈집 발생원인

**제9조(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

**제10조(빈집정비사업의 활용방법)** ① 빈집정비사업의 사업시행자는 법 제9조에 따라 빈집정비사업의 시행으로 정비된 건축물을 활용하여 임대주택을 공급할 수 있다. 이 경우 고령자, 장애인, 한부모가족, 대학생, 사회초년생, 신혼부부 및 성별·연령 등의 특성에 따른 다양한 임대수요를 고려하여야 한다.

② 시장은 제1항에 따른 빈집정비사업을 위하여 필요한 비용을 제40조 또는 제41조에 따라 예산의 범위에서 법 제 10조에 따른 빈집정비사업의 사업시행자에게 지원할 수 있다.

**제11조(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.

**제12조(빈집의 철거명령 시기)** 영 제9조제2항에서 “시·도 조례로 정하는 기간”은 빈집정비계획을 고시한 날부터 6개월로 한다.

**제13조(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

별표 1과 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

제14조(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 또는 건축물 등에 관한 명세와 권리자의 성명 및 주소

**제15조(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 주택 및 상가 등 빈집 관리에 관한 사항을 포함하여 작성하여야 한다.

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

**제16조(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.

**제17조(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.

### 제3장 소규모주택정비사업

#### 제1절 소규모주택정비사업의 시행방법 등

제18조(지정개발자의 추정분담금에 관한 정보의 제공) ① 법 제19조제3항제2호에서 “그 밖에 추정분담금이 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 시장은 제1항에 따른 추정분담금 등을 산출할 수 있는 정보시스템을 구축하여 이를 확인하게 할 수 있다.

제19조(시공사 등의 선정방법) ① 조합은 총회에서 영 제18조제2항에 따라 경쟁입찰 또는 수의계약(2회 이상 경쟁입찰이 유찰된 경우로 한정한다)의 방법으로 시공자를 선정하여야 한다. 이 경우 사업계

획을 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

## 제2절 주민합의체의 구성 및 조합의 설립

제20조(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 제1항 제1호 및 제2호의 사항으로 예산의 집행 또는 토지등소유자의 부담이 되는 사항 이외의 사항을 말한다.

제21조(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



제22조(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. 관리처분계획의 변경에 따라 변경되어야 하는 사항
4. 매도청구대상자가 추가로 조합에 가입함에 따라 변경되어야 하는 사항
5. 그 밖에 규칙이 정하는 사항

제23조(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

제24조(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. 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.

제25조(통합심의) 법 제27조제1항에 따라 통합심의를 하는 경우에는 「건축법」과 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따라 서울특별시·광역시·특별자치시·도·특별자치도에 두는 건축위원회와 도시계획위원회 위원으로 시장이 별도로 구성하는 공동위원회의 심의를 거쳐야 한다.

제26조(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 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

제27조(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

제28조(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 사항을 포함하여 작성하여야 한다.

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

제29조(가로주택정비사업의 건축물 층수) ① 영 제29조제1항 단서에 따라 “시·도조례로 정하는 건축물 층수”란 주변 환경과의 조화를 위해 7층 이하로 한다. 다만, 지방건축위원회 심의를 거쳐 평균층수(「서울특별시 도시계획 조례」 제28조제2항의 “평균층수”를 말한다. 이하 같다) 7층 이하로 적용할 수 있다.

② 법 제49조제1항에 따른 임대주택을 건설할 경우 다음 각 호의 기

준에 적합한 경우에 지방건축위원회 심의를 통해 10층 이하로 정할 수 있다.

1. 제3종 일반주거지역이상의 지역과 연접하고 보도·차도가 구분된 3차로 이상의 도로와 접하는 경우
  2. 간선도로 또는 보도·차도가 구분된 4차로 이상의 도로와 접하는 경우
- ③ 제1항의 “평균층수”의 산정은 서울특별시 도시계획 조례 제28조 제2항에 따른다.

**제30조(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 제25조 제2항2호에 따른 분양신청서(권리신고사항을 포함한다) 사본을 첨부하여야 한다.
3. 그 밖의 관리처분계획 내용을 증빙하는 서류를 첨부하여야 한다.

제31조(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, 주택전체연면적의 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.

제32조(가로주택정비사업의 분양대상) ① 영 제31조제1항제3호에 따라 가로주택정비사업으로 분양하는 주택의 분양대상자는 관리처분 계획기준일 현재 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 토지등소유자로 한다.

1. 종전의 건축물 중 주택(주거용으로 사용하고 있는 특정무허가건축물 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.

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 제1항제1호 또는 권리가액이 제1항제2호에 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 제1항제1호의 종전 토지의 총면적 및 제1항제2호의 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·도 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 「도시 및 주거환경정비법」 제2조제11호에 따른 정관 등에서 가구별 지분 등기된 토지에 대하여 주택 공급을 정한 경우를 말한다.

**제33조(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. 제1호에 불구하고 정관 등으로 정하는 경우, 다음 각 목의 기준에 따라 주택을 분양할 수 있다.
  - 가. 국민주택규모 주택은 분양대상자의 권리가액이 많은 순으로 분

양할 수 있다.

나. 국민주택규모를 초과하는 주택은 분양대상자에게 권리가액이 많은 순으로 분양할 수 있으며, 분양대상자가 분양받을 국민주택규모의 주택이 부족한 경우에는 그 부족분에 한하여 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·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 권리가액이 분양건축물의 최소분양단위규모 추산액에 미달되나 공동주택



을 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

**제34조(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.

**제35조(임대주택 공급대상자 등)** ① 영 제34조제1항 관련 별표 1 제1호 라목에서 “그 밖에 시·도 조례로 정하는 사람”이란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자를 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, 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 소규모주택정비사업으로 철거되는 주택의 소유자 또는 무주택세대주로서 구청장이 추천하여 시장이 선정한 자

② 영 제34조제1항 관련 별표 1 제2호에 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

제36조(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

제37조(공사완료의 고시) 영 제36조제1항 단서에 따른 준공인가의 방법·절차 및 준공인가·공사완료의 고시 방법 등에 관하여는 제16조를 준용한다.

## 제6절 비용의 부담 등

제38조(정비기반시설 등 설치비용의 지원) ① 시장은 법 제42조제2항 및 제43조에 따라 소규모주택정비사업으로 설치되는 임시거주시설·주요 정비기반시설 및 공동이용시설의 설치비용의 전부 또는 일부를 사업시행자 또는 구청장에게 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 정비

기반시설을 설치하여도 해당 시설이 제 기능을 발휘할 수 없거나 시설이용의 효율성이 미흡할 것으로 판단되는 경우에 사업시행자에게 해당 정비기반시설의 설치비용을 해당 구금고에 예치하게 할 수 있다.

**제39조(공동이용시설의 범위)** 영 제37조제5호에서 “그 밖에 시·도 조례로 정하는 공동이용시설”이란 다음 각 호의 시설을 말한다.

1. 관리사무소, 경비실, 보안·방법·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. 재가노인복지시설 (다만, 「노인복지법」 제38조제1항제2호에 해당하는 시설을 말한다) 및 장애인복지시설(다만, 「장애인복지법」 제58조제1항제2호에 해당하는 시설 중, 장애인 주간보호시설을 말한다)
5. 「사회적기업 육성법」에 따른 사회적기업의 사무소 등
6. 공동택배함, 공동텃밭, 자전거 보관대 등 주민이 공동으로 사용하는 시설
7. 「서울특별시 마을공동체 만들기 지원 등에 관한 조례」에 따른 마을배움터, 마을활력소 등 마을공동체시설

## 제4장 사업 활성화를 위한 지원

**제40조(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

**제41조(사업비의 용자 등)** ① 시장은 법 제44조에 따라 빈집정비사업 또는 소규모주택정비사업을 시행하는 자에게 다음 각 호의 사항에 필요한 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 정책 자금으로서의 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 조합은 총회의 의결을 거쳐 시장에게 용자를 신청할 수 있으며, 다음 각 호의 내용이 포함된 운영규정 또는 정관을 제출하여야 한다.

1. 용자금액 상환에 관한 사항
2. 용자 신청 당시 담보 등을 제공한 조합장 등이 변경될 경우 채무 승계에 관한 사항

④ 제1항부터 제3항까지 정한 것 이외에 용자에 관하여 필요한 사항은 규칙으로 정한다.

제42조(공동이용시설 사용료의 감면) ① 법 제45조제2항에 따른 공

동이용시설 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 토지구택공사 등이 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 제43조의 규정을 준용하여 지도·감독할 수 있다.

**제43조(마을공동체의 지도·감독)** ① 시장은 마을공동체에 대하여 지원 경비 및 주민공동이용시설 운영 사무와 관련하여 필요한 사항을 보고하게 하거나 업무 지도·감독에 필요한 서류, 시설 등을 검사할 수 있다.

② 시장은 제1항의 보고·검사결과 사무 처리가 위법 또는 부당하다

고 인정될 때에는 시정명령을 할 수 있다.

③ 시장은 제2항에 따라 시정명령을 할 경우 문서로 마을공동체에 통보하고 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.

**제44조(건축규제의 완화 등에 관한 특례)** 법 제48조제1항에 따라 자율주택정비사업의 사업시행자는 「건축법」에 따라 건축이 불가능한 대지와 공동으로 사업을 시행하는 경우 지방건축위원회 심의를 거쳐 법 제48조제1항의 각 호에 대한 기준을 완화 받을 수 있다.

**제45조(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 상한(이하 “법적상한용적률”이라 한다)를 초과하여 적용받을 수 없다.

**제46조(용적률 완화를 위한 임대주택의 건설 비율)** 영 제41조제1항에서 “시·도조례로 정하는 비율”이란 전체 연면적(공동주택의 경우에는 세대 공급면적을 기준으로 한다) 대비 임대주택(「민간임대주택



에 관한 특별법」 제2조제5호에 따른 공공지원민간임대주택 또는 「공공주택 특별법」 제2조제1호에 따른 공공임대주택을 말한다. 이하 같다) 연면적의 비율은 다음 각 호와 같다.

1. 자율주택정비사업: 30퍼센트 이상
2. 가로주택정비사업 또는 소규모재건축사업: 20퍼센트 이상

**제47조(정비지원기구의 지정 및 업무)** ① 영 제42조제1항제4호에서 “지방자치단체의 장이 인정하여 추천하는 지방공사”는 「서울특별시 서울주택도시공사 설립 및 운영에 관한 조례」에 따른 서울주택도시공사를 말한다.

② 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특별법 시행규칙」(이하 “시행규칙”이라 한다) 제12조에 따른 정비지원 기구의 업무는 다음 각 호의 업무를 포함한다.

1. 빈집 및 소규모주택 정비사업 상담지원업무
2. 소규모 영세사업장 등의 사업시행계획 및 관리처분계획 수립지원
3. 빈집 및 소규모주택 정비사업을 통한 임대주택 공급 업무 지원
4. 빈집 및 소규모주택 정비사업의 사업성 분석 지원

## 제5장 보칙

**제48조(기술지원 및 정보제공)** ① 법 제53조제1항제4호에서 “그 밖에 시·도조례로 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 다음 각 호의 사항을 말한다.

1. 「서울특별시 저층주거지 집수리 지원에 관한 조례」에 따른 집수리 지원센터
2. 「서울특별시 주거기본조례」에 따른 주거복지센터
3. 「서울특별시 도시재생 활성화 및 지원에 관한 조례」에 따른 도시재생지원 센터

**제49조(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.

**제50조(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 위임한다.

**제51조(과태료의 징수절차)** 과태료의 징수절차는 「질서위반행위규제법」에 따른다.

제52조(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.

② 제1항에 따른 조정협의체는 법 제26조에 따른 심의 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 자 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

이 조례는 공포한 날부터 시행한다.

## 입법예고결과 요약서

의견 제출자	제출의견	조치내용
박성식	서울은 최고층수가 너무 제한이 되어 있다고 생각합니다. 이로 인해 타사업과 비교해 상대적으로 분담금이 많이 나 올수도 있을 것 같습니다. 사업성 개선을 위해 층수 완화가 무엇보다 필요한 것 같습니다.	<p>○ 미반영</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 가로주택정비사업은 노후·불량건 축물이 밀집한 가로구역에서 종전의 가로를 유지하면서 소규모로 주거환경을 개선하기 위하여 시행하는 사업으로 저층주거지의 대안 사업임.</li> <li>- 시행령에서 정한 15층 이하를 그대로 적용하게 되면 거주민 조망권 향상 이면에 나홀로 아파트 양산 등의 도시문제 발생하므로</li> <li>- 서울시에서는 위와 같은 사유로 저층주거지의 경관보호 및 마을공동체 보호를 위해 층수를 7층으로 정하고 있음.</li> </ul>
이운자	가로주택정비사업 7층 이하 입법예고 반대합니다.	
곽정애	주변의 신축 건물 다세대도 9층, 12층인데 가로주택 7층이 웬말이냐? 최소 25층은 되어야 된다고 생각합니다.	
강율미	인근 오피스텔및 다세대도10층, 12층인데 가로주택이 7층은 좀 아닌거같습니다. 최대한 20층이상은 해야됩니다.	
서혜순	가로주택을 7층으로 제한하는 것을 법으로 규제하는 것은 바람직하지 않다고 생각합니다.	
박지훈	가로주택 7층이하제한은 개인의 재산권침해입니다. 박원순시장은 개인의 재산권을 지킬 의무가 있다고 생각합니다	
구본욱	가로주택정비사업 7층이하 입법 예고 반대합니다.	
김태경	1. 반대조항 : 건축물의 층수를 주변 환경과의 조화를 위해 7층 이하로 함 2. 반대사유 : 빈집 및 소규모주택정비사업의 활성화를 위한 입법 취지에 반함 3. 대안제시 : 주변 환경 및 건축물과의 조화는 건축심의시 권고 강제할수 있는 사안으로 별도로 강제하는것은 법률적 남용에 해당함	
정은숙	가로주택정비사업의 건축물 층수 제한을 반대합니다.	
강창식	연립이나 다세대도 아닌데 7층은 잘못된 것 같습니다. 최소한 25층은 돼야 합니다.	
이남훈	소규모주택 정비라하여 7층 이하로 제한함은 많은 모순이 있는듯 합니다. 요즘은 연립이나 다세대주택도 10층이 넘는데 아무리 2중 일반주거지역이라해도 무조건적인 7층 이하의 규제는 너무 심한 것 같으니 최소한 15층 이하로 완화해주시어 가로주택 정비사업의 활성화를 꾀하시어 더욱 많은 참여를 이끌어낼 수 있다면 빈집이나 노후화된 주택들을 빠른시일내에 정비하여 더욱 깨끗하고 정리된 도시를 만들 수 있으리라 생각합니다.	
변순상	7층으로 제한하는것은 아파트가 아닌 연립 또는 다가구 주택으로 개발하라는 이치나 마찬가지로 층수제한을 절대 반대합니다!!	
조관연	기존안에 따라 준비하던곳들이 불이익을 받지 않도록 유예기간을 두길 부탁드립니다.	
김승원	조례 제29조 가로주택정비사업의 건축물 층수를 7층으로 제한하는 것을 반대합니다. 별도의 조례로 제한한다는 것은 주변환경등 시민의 의견을 전혀 반영안한 것으로 생각됨.	

의견 제출자	제출의견	조치내용
이경혜	7층층고 제한은 개인재산권에 대한 과도한 제한이며 이미 추진하고 있는 주거환경개선에 대한 주민의 노력을 어렵게 하는 조치입니다. 주변지역과의 형평성차원에서도 불합리하다고 생각합니다.	<p>○ 미반영</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 가로주택정비사업은 노후·불량건축물이 밀집한 가로구역에서 종전의 가로를 유지하면서 소규모로 주거환경을 개선하기 위하여 시행하는 사업으로 저층주거지의 대안 사업임.</li> <li>- 시행령에서 정한 15층 이하를 그대로 적용하게 되면 거주민 조망권 향상 이면에 나홀로 아파트 양산 등의 도시문제 발생하므로</li> <li>- 서울시에서는 위와 같은 사유로 저층주거지의 경관보호 및 마을공동체 보호를 위해 층수를 7층으로 정하고 있음.</li> </ul>
이영제	가로주택 7층제한은 지역주민의 재산권, 타지역과의 형평성 등 불공정한 조례라 생각합니다.	
박경숙	조례 29조 가로주택정비사업의 건축물 층수를 7층으로 제한하는 것을 반대합니다.	
이은길	조례제29조 가로주택정비사업의 건축물 층수를 7층으로 제한하는것은 나홀로 아파트에 대한 우려이나 층아파트 사이에 있는 소규모 주택에 대한 대책은 무엇인지 답변을 기대합니다 또한 이는 사유재산권에 대한 지나친 개입이면 국토부에서 제시한 규제보다 조례안이 완화는 커녕 강화된것은 받아들이기 어려우며 이것은 어려운 서울시민에 대한 서울시의 횡포입니다	
조복례	가로주택 7층제한을 반대합니다.	
구자진	가로주택정비사업 7층이하 입법예고 반대합니다.	
전옥조	가로주택정비사업 7층이하 입법예고 반대합니다.	
구본경	가로주택 정비사업 7층 이하 입법 예고 반대 합니다	
황희영	가로주택 7층제한을 반대합니다.	
강제봉	안녕하세요. 입법 중 조례 29조 내용 중 주변 환경과의 조화를 위해 건축물 층수를 7층 이하로 한다는 것은 주변 환경이 전부 다른 반면, 주변 환경을 무시하고 무조건 7층 이하로 규제한다는 것은 앞뒤가 맞지 않는 조항으로 판단 됩니다. 이에, 다시한번 검토 하시어 취지에 맞는 입법을 요합니다. 감사합니다.	
이한진	개인재산권침해 소지가 클 소지가 너무 크므로 절대 반대합니다..	
조복례	안녕하세요. 빈집 및 소규모주택특례법의 입법 취지는 심각하게 노후화된 주택에 거주하는 국민들에게 주거 안정을 주고, 해당 지역이 슬럼화 되어 가는 현상을 막아 도시 전체적으로 생기를 불어 넣고자 함이라고 생각합니다. 해당 특례법이 필요한 노후 주택지는 보통 하기와 같습니다. -> 도시및주거환경정비법에 의한 재개발,재건축 시행이 어려운 경우 -> 노후주택의 입지와 좁은 대지평수 등.. 단독 개발이 어려운 경우 -> 개발로 인한 사업 부담금으로 개발을 포기하는 경우 상기와 같이 여러가지 제약으로 인하여 열악한 주거환경을 탈피하지 못하는 국민을 위해 빈집 및 소규모주택정비에 관한 특례법이 적절한 대안이 되기 위해서는 필히 사업 시행	<p>○ 미반영</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 가로주택정비사업은 노후·불량건축물이 밀집한 가로구역에서 종전의 가로를 유지하면서 소규모로 주거환경을 개선하기 위하여 시행하는 사업으로 저층주거지의 대안 사업임.</li> <li>- 시행령에서 정한 15층 이하를 그대로 적용하게 되면 거주민 조망권 향상 이면에 나홀로 아파트 양산 등의 도시문제 발생하므로</li> <li>- 서울시에서는 위와 같은 사유로 저층주거지의 경관보호 및 마을</li> </ul>

의견 제출자	제출의견	조치내용
	<p>으로 인한 분담금이 없어야 할 것으로 보여집니다. 노후주택에 거주하는 국민은 대부분 저소득계층이 주류를 이루고 있으므로 층수 제한으로 인하여 사업성이 떨어져 거주민이 부담해야 하는 분담금이 늘어한다면 해당 주민들은 소규모주택정비사업에 참여하지 않을 것입니다.</p> <p>더불어 현재 서울시에 살고 싶어하는 실수요는 넘쳐나는데 양질의 주택 공급은 제한되어 있어 집값이 고공행진하고 있는데, 제29조 층수제한 조례는 서민들이 양질의 주택을 저가에 공급 받을 수 있는 기회를 박탈하는 것이라 생각합니다. 대부분의 국민들이 살고 싶어하는 지역의 대지 면적은 한정되어 있으므로 이와 같은 층수제한은 더욱 깊이 고심하여 결정해야 하는 사안일 것입니다.</p> <p>마지막으로 올해 2018년 2월 9일부터 시행된 법령으로 소규모주택정비사업을 원활히 진행하는 사업장이 비교적 많은 것으로 알고 있습니다. 새롭게 추가되거나 보완되는 법령 및 조례안이 있다면 분명 기존 사업 진행에 차질이 빚어지지 않도록 충분한 유예기간을 주시기를 바랍니다.</p>	<p>공동체 보호를 위해 층수를 7층으로 정하고 있음.</p> <p>○ 미반영</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 가로주택정비사업은 노후·불량건축물이 밀집한 가로구역에서 종전의 가로를 유지하면서 소규모로 주거환경을 개선하기 위하여 시행하는 사업으로 저층주거지의 대안 사업임.</li> <li>- 시행령에서 정한 15층 이하를 그대로 적용하게 되면 거주민 조망권 향상 이면에 나홀로 아파트 양산 등의 도시문제 발생하므로</li> <li>- 서울시에서는 위와 같은 사유로 저층주거지의 경관보호 및 마을공동체 보호를 위해 층수를 7층으로 정하고 있음.</li> </ul>
정인화	가로정비구역 층수제한을 강력하게 반대합니다.	
김지연	26. 조복례 의견과 동일	
김중수	가로주택정비사업 주택 7층제한을 반대합니다. 아파트 재건축 등과 감안하여 처리하여 주시기 바랍니다.	
김영희	가로정비사업 7층제한반대합니다.	
김정재	재정비 가로주택7층제한 높이 반대합니다.	
김애년	가로주택사업 7층 제한을 절대 반대합니다. 다시한번 신중하게 재검토하여 주시기 바랍니다.	
권성규	조례 제29조 가로주택정비사업의 건축물 층수(7층) 제한을 반대합니다.	
선지안	가로주택 7층 제한 반대합니다.	
김경수	가로주택 7층 제한 반대합니다.	
박정순	가로주택 7층 제한 반대합니다.	
박은숙	가로주택 7층 제한 반대합니다.	
윤민우	26. 조복례 의견과 동일	
전주희	더 많은 사람들에게 주택을 제공해야합니다. 7층제한을 반대합니다.	
김나연	가로주택 7층 제한 반대합니다.	
이혜은	가로주택 7층 제한 반대합니다.	
박승목	가로주택 7층 제한 반대합니다.	
현동근	가로주택 7층 제한 반대합니다.	
이미경	저층주거지의 경관 및 주거생활의 질 향상을 위한 방안을 마련하고자 하신다고 하시는데요...7층이하여야만 그게 가능한겁니까????	
이상선	가로정비주택 정비사업 이후 빈집 및 소규모주택정비사업은 각지역의 실정을 정밀실사 해야한다. 과연	

의견 제출자	제출의견	조치내용
	<p>박원순시장 정책인 가로정비주택을 수년동안 완성한 사례가 몇 군데 있는 지 파악해 봅시다. 그렇게 강조하고 주장한 정책이 강동구에 있는 동도연립한 건입이다. 서울시 여기 저기 정비구역 해제 후 타산성도 없는 개발로 몰리고 있습니다. 용적율 250%에 무산 후 용적율 200% 와 7층으로 진행할 수 있는 지. 시장님,의원님 직접 오셔서 실사분석해 보십시오. 도대체 바로 옆은 4층 아파트가 고층으로 올라가고 있는데 15층도 아닌 7층으로 어떻게 진행할 수 있겠는죠? 실무를 담당하는 각구청과 SH공사 담당자들 조차 다 알고있는 엉터리 정책을 계속 밀고 가시겠습니까. 위에서 내려온 정책이기에 밑에서는 설명회,신속분석,정밀분석 등 이는 예산낭비입니다. 탁상행정입니다.</p> <p>고층으로 올라가는 아파트단지에 둘러 쌓여 포위된 연립 및 빌라는 7층 규제 와 용적율에 묶여 슬럼화가 진행됨을 보고만 있으니 울화통이 올라 주민들은 모두가 화병이 날 지경입니다. 지하층은 하수구가 막히고 옥상 과 이 곳 저 곳에서는 수리할 곳이 속출하니 주민 간 분쟁만 터져 밤마다 요란법석입니다. 그러다 지하층은 살 수 없어 비어있는 곳까지 나오고 있습니다. 이 곳이 대한민국 수도 서울입니까? 그러고도 박원순 정책이 지속되어야 하는지 봅시다. 이제 서울시 이 곳 저 곳 연대하여 대대적인 시위가 일어날 것입니다. 존경하는 서울시장님, 시의원님 이나라 더불어민주당 공화국 서울공화국 각성하여 현장을 정확히 실사 부탁드립니다. 7층, 200%용적율 이 곳에 어느 건설사가 오겠습니까. 제발 신중한 재검토 조례법 수정을 타지역 처럼 수정하여 주시길 눈물로 호소합니다.</p>	<p>○ 미반영</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 가로주택정비사업은 노후·불량건축물이 밀집한 가로구역에서 종전의 가로를 유지하면서 소규모로 주거환경을 개선하기 위하여 시행하는 사업으로 저층주거지의 대안 사업임.</li> <li>- 시행령에서 정한 15층 이하를 그대로 적용하게 되면 거주민 조망권 향상 이면에 나홀로 아파트 양산 등의 도시문제 발생하므로</li> <li>- 서울시에서는 위와 같은 사유로 저층주거지의 경관보호 및 마을공동체 보호를 위해 층수를 7층으로 정하고 있음.</li> </ul>
김윤성	가로주택 7층 제한 반대합니다.	<p>○ 미반영</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 가로주택정비사업은 노후·불량건축물이 밀집한 가로구역에서 종전의 가로를 유지하면서 소규모로 주거환경을 개선하기 위하여 시행하는 사업으로 저층주거지의 대안 사업임.</li> <li>- 시행령에서 정한 15층 이하를 그대로 적용하게 되면 거주민 조망권 향상 이면에 나홀로 아파트 양산 등의 도시문제 발생하므로</li> <li>- 서울시에서는 위와 같은 사유로 저층주거지의 경관보호 및 마을공동체 보호를 위해 층수를 7층으로 정하고 있음.</li> </ul>
현창수	가로주택 7층 제한 반대합니다.	
한효정	<p>박원순 시장님 이 입법을 반대합니다. 저희 송파2동 100번지 일대는 20-30년된 낡은 빌라에서 살고 있는 이들이 대부분이며, 대부분이 저소득계층으로, 재건축시 7층 제한을 두면 분담금이 엄청 높아져 결국은 소규모주택정비사업(재건축등)을 하지 "못하여" 낡은 주택에서 계속 살아가게 될것입니다. 그리고 저희 송파2동은 주변 환경과 위치로 보아 형편성이 맞지않습니다</p> <p>앞으로는 가락아파트 25-30층으로 재건축 하고, 뒤로는 한양아파트, 래미안아파트은 기본 25층으로 건축되었습니다.</p> <p>미성아파트도 재건축한다 준비중인데 몇층 올리지 모르구요</p> <p>저희 100번지 일대는 돈없는 서민들이 빌라에서 열심히 돈 모으며 30년 넘어 40년을 바라보고 살아왔으나 가스관과 지하배수관 등등 노후되어 터지기 직전에 수리하면서 근근히 살고있는데 이게 웬 날벼락입니까?</p> <p>저희 가족이 이 집으로 이사온것이 20년이 넘었습니다.</p>	



의견 제출자	제출의견	조치내용
	<p>그때에도 10년된 집이라 들었습니다. 부모님께서 작고 낡은 집이 아니라, 보다 안전하고 깨끗한 집에서 노후를 보내셨으면 합니다. 그러기 위해 저희는 재건축이 너무 절실합니다. 소규모주택들에게 7층 제한은 너무합니다. 부담금이 너무 커집니다. 재검토를 간곡하게 요청 드립니다.</p>	
한광흠	<p>안녕하세요.</p> <p>저는 송파구 송파2동 100번지에 부모님과 함께 20년 넘게 살고 있습니다.</p> <p>빈집 및 소규모주택특례법의 입법때문에, 저희는 20년을 바라본 재건축을 못하게 되었습니다. 이 법의 취지는 심각하게 노후화된 주택에 거주하는 국민들에게 주거 안정을 주고, 해당 지역이 슬럼화 되어 가는 현상을 막아 도시 전체적으로 생기를 불어 넣고자 함이라고 생각합니다.</p> <p>해당 특례법이 필요한 노후 주택지는 보통 하기와 같습니다. 1. 도시및주거환경정비법에 의한 재개발,재건축 시행이 어려운 경우 2. 노후주택의 입지와 좁은 대지평수 등.. 단독 개발이 어려운 경우 3. 개발로 인한 사업 부담금으로 개발을 포기하는 경우</p> <p>상기와 같이 여러가지 제약으로 인하여 "저희는" 열악한 주거환경을 탈피하지 못하는 국민이 되었습니다. 빈집 및 소규모주택정비에 관한 특례법이 적절한 대안이 되기 위해서는 필히 사업 시행으로 인한 분담금이 없어야 할 것으로 보여집니다. 노후주택에 거주하는 국민은 대부분 저소득계층이 주류를 이루고 있으므로 층수 제한으로 인하여 사업성이 떨어져 거주민이 부담해야 하는 분담금이 늘어난다면 해당 주민들은 소규모주택정비사업에 참여하지 않을 것입니다.</p> <p>더불어 현재 서울시에 살고 싶어하는 실수요는 넘쳐나는데 양질의 주택 공급은 제한되어 있어 집값이 고공행진하고 있는데, 제29조 층수제한 조례는 서민들이 양질의 주택을 저가에 공급 받을 수 있는 기회를 박탈하는 것이라 생각합니다. 대부분의 국민들이 살고 싶어하는 지역의 대지 면적은 한정되어 있으므로 이와 같은 층수제한은 더욱 깊이 고심하여 결정해야 하는 사안일 것입니다.</p> <p>마지막으로 올해 2018년 2월 9일부터 시행된 법령으로 소규모주택정비사업을 원활히 진행하는 사업장이 비교적 많은 것으로 알고 있습니다. 새롭게 추가되거나 보완되는 법령 및 조례안이 있다면 분명 기존 사업 진행에 차질이 빚어지지 않도</p>	<p>○ 미반영</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 가로주택정비사업은 노후·불량건축물이 밀집한 가로구역에서 종전의 가로를 유지하면서 소규모로 주거환경을 개선하기 위하여 시행하는 사업으로 저층주거지의 대안 사업임.</li> <li>- 시행령에서 정한 15층 이하를 그대로 적용하게 되면 거주민 조망권 향상 이면에 나홀로 아파트 양산 등의 도시문제 발생하므로</li> <li>- 서울시에서는 위와 같은 사유로 저층주거지의 경관보호 및 마을공동체 보호를 위해 층수를 7층으로 정하고 있음.</li> </ul>

의견 제출자	제출의견	조치내용
	<p>록 충분한 유예기간을 주시기를 바랍니다.</p>	
박소이	부당하다고 생각합니다. 반대합니다.	
국정숙	7층 제한을 반대합니다	
박상화	가로주택정비사업7층제한을반대합니다	
한기복	<p>안녕하세요.</p> <p>빈집 및 소규모주택정비사업 7층 층수 제한을 반대합니다. 부디 공평하게 시정 살림을 하시면 서민들 감사할 것 같아요. 실제로 송파2동 100번지 와보시면 알수 있습니다.</p> <p>앞으로는 가락아파트 25-30층으로 재건축 하고, 뒤로는 한양아파트, 래미안아파트는 기본25층이며, 미성아파트도 재건축한다 준비중인데 분명히 20층 넘겠지요.</p> <p>저희 송파2동은 주변 환경과 위치로 보아 형평성이 맞지 않습니다</p> <p>지하층은 2달에 한번씩 하수도에 문제가 생겨 매번 수리를 하고, 장마때는 물이 빌라 안으로 들어오고, 금이가고, 여름엔 덥고 겨울엔 추운 이 30-40년된 낡은 빌라에서 살고있는데. 이제 재건축 하려 하는데 이게 웬 날 버락입니까? 도로정비제정구역으로 건축하려니 7층 제한을 하시면 재건축 못하게 말리시는것 아닙니까? 저희같은 서민이 재건축 분담금을 감당할수 없습니다.</p> <p>부디 재검토 요청 드립니다</p>	<p>○ 미반영</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 가로주택정비사업은 노후·불량건축물이 밀집한 가로구역에서 종전의 가로를 유지하면서 소규모로 주거환경을 개선하기 위하여 시행하는 사업으로 저층주거지의 대안 사업임.</li> <li>- 시행령에서 정한 15층 이하를 그대로 적용하게 되면 거주민 조망권 향상 이면에 나홀로 아파트 양산 등의 도시문제 발생하므로</li> <li>- 서울시에서는 위와 같은 사유로 저층주거지의 경관보호 및 마을공동체 보호를 위해 층수를 7층으로 정하고 있음.</li> </ul>
허동	<p>본조례안의 제정이유에 명시된 사업의현실성은무슨 기준인가요? 저층주거지의 경관 향상이 목적이라고한다면 주변 건물들은 동서남북으로 고층으로 지어지고 있는데 7층으로 제한하는것이 상식에 부합하는 입법인지 되묻지않을수 없습니다. 지역주민의 재산권을 정당하게 행사할수 있는 입법이되길 바랍니다. 고층아파트 사이에 있는 소규모주택에 대책 마련을 통해 7층제한의 규정을 변경해주시기 바랍니다.</p>	
김향진	가로정비주택사업 7층제한 절대 반대합니다	
김영희	가로정비주택사업 7층제한 절대 반대합니다	
박은숙	<p>이법에 대해 조회수는 많은데 의견이 안 올라오는 것을 보며 의견올리는 것을 잘 모르시지않나 해서 이글을 올립니다. 저도 처음에 잘 몰랐었기 때문이에요</p> <p>작성된 의견 글들 맨윗글위(1번글)위에 파란 글씨로 '목록'이 있습니다. 그걸 클릭 (누르시면)하시면 '입법예고명' 목록 창으로 바뀌며 2255번/ 서울시 공고 제 2018-1629호 / 서울특별시 ? ? 집및 소규모 정비에 관한 입법예고(빨간 숫자)/조회수 /의견달기 여기서</p>	

의견 제출자	제출의견	조치내용
	<p>파란글씨 '의견달기'누르시고 인증받아서 올리시면 됩니다</p>	
김숙자	<p>박원순 시장님 안녕하세요 공평하게 시정 살림을 해주시면 서민들 감사할것 같아요 저희 송파2동은 주변 환경과 위치로 보아 형평성이 맞지 않습니다 앞으로는 가락아파트 25-30층으로 재건축 하였고, 뒤로는 한양아파트, 래미안아파트는 기본25층이며, 미성아파트도 재건축한다 준비중인데 몇층 올리지 모르구요 저희 100번지 일대는 돈없는 서민들이 빌라에서 열심히 30년 넘어 40년을 살며 낡은 집 및 가스관과 지하배수관 등등 노후되어 터지기 직전에 수리하면서 근근히 살고있다가 재건축을 하려 하는데, 층수 제한이 왜말입니까?? 이게 웬 날 버락입니까? 도로정비제정구역으로 건축하려니 7층 제한을 하시면 재건축 못하게 하시는거 아닙니까? 층수제한으로 생긴 부담금을, 저희 서민들이 어떻게 지불하며 재건축을 합니까? 서울에 집이 부족하다고 하는데, 공급을 늘리며, 기존 주민들은 깨끗하고 안전한 집에서 살수있는 방법을 왜 막으시는지 이해가 되지 않습니다. 다시 한번 재검토 해 주시기 바랍니다.</p>	
강정순	<p>가로수정비 소규모 정책은 말 그대로 소규모 주택을 보유하고있는 서민들이 대 다수인데 정비사업을 하고자 할때 층수제한을 7층으로 하다보니 자금력이 없는 서민은 분담금이 과도하여 서민입장에선 감당할 여력도 없고 그만한 능력들도 부족한 실정입니다.행정기관에서는 진정 서민을 위한 정책이라면 서민들이 받아들일 수 있는 현실적인 층 수 제한 사항조정을 재 검토 부탁드립니다</p>	○ 미반영
홍옥순	<p>층수제한을 반대합니다.</p>	
박수용	<p>제가사는 송파2동100번지도 서울시인데 어디는 50층30층 재건축하는데 여기는7층만 됩니까 형평성에?O? 법을 고쳐서라도재고해주세요 너무역울합니다 시장님간절히 부탁드립니다</p>	- 가로주택정비사업은 노후·불량건축물이 밀집한 가로구역에서 종전의 가로를 유지하면서 소규모로 주거환경을 개선하기 위하여 시행하는 사업으로 저층주거지의 대안 사업임.
김교현	<p>송파구 송파동100번지 일대는 가장낙후되어 어렵게 사는빌라지역입니다 주변은높게올라가는데우리동네만 7층이하로재건축을 한다면들어와살수있는주민이 없을것입니다 지역이어떤곳인지 제대로 확인도안한 상태로 조례안을무더기로통과시킨다는건잘못된것이라봅니다 관계자분들은직접시찰좀해주십시오</p>	- 시행령에서 정한 15층 이하를 그대로 적용하게 되면 거주민 조망권 향상 이면에 나홀로 아파트 양산 등의 도시문제 발생하므로
김교현	<p>이 법의 입법을 반대합니다. 이 법으로는 재건축을 할수가 없습니다 하루하루 살기바빠 몰려가 농성할시간도 없는 서민들은 죽으란말입니까? 잘사는아파트는 더높게 재건축하고 낮게사는 빌라사람들은 영원히 낮게살란말입니까 누구를위한 법입니까? 결사반대입니다!!</p>	- 서울시에서는 위와 같은 사유로 저층주거지의 경관보호 및 마을공동체 보호를 위해 층수를 7층으로 정하고 있음.
김교현	<p>63번 이중</p>	
김교현	<p>63번 이중</p>	
박상화	<p>서울시의 빈집및소규모 주택정비비에 관한 조례안</p>	

의견 제출자	제출의견	조치내용
	<p>은 제정상의이유가 사업의현실성을 제고하여 저층주거지의 경과및 주거지역 질향상을우한 방안을 마련하고자 하고있으나 조례안제29조 가로정비주택사업의 건축물7층이하로 제한함은 처음부터 사업성이 떨어져 주민간에 부담가을가중시키서 분재? 氷怒側 ± 薩躋품? 소규모에젓등은 노후도심화되어 주거환경이 매우취약합니다. 말하자면 제29조 가로정비주택사업 7층이하로 제한되는 조례안을 입법예고하려 함은 처음부터 주민간의 분쟁과갈등이되어 실행된다는것은 현실과는 동떨어져 입법 을 반대합니다</p>	
박도현	가로정비 주택사업 반대합니다!!	
조지은	가로정비주택사업 7층제한 반대합니다!	
김민영	가로정비주택사업 층수제한 반대합니다!	
김호중	<p>서울시의 '빈집 및 소규모주택 정비에 관한 조례안' 제정이유가 사업의 현실성을 제고하고 저층주거지의 경관 및 주거생활의 질 향상을 위한 방안을 마련하고자 함에 있음을 입법예고 서두에 명시하고 있으나 조례안 제29조 '가로주택정비사업의 건축물 층수를 7층 이하로 제한하는 것은 대상지역 주민의 부담금에 대한 부담만 가중시키고 주민들간의 찬반의견 대립의 분쟁만 야기 될 것이 불 보듯 뻔한 사실 일겁니다. 가로주택정비사업 대상 건축물은 대부분 소규모 주택이며 사용기간이 30년이상으로 동일연수의 중, 소형 아파트보다 노후도가 심하여 주택 안전사고(화재 및 지진등)에 매우 취약한 실정입니다. 서울의 많은 시민들이 '서울시 빈집 및 소규모주택 정비에 관한 조례안 입법예고'에 희망과 기대를 가질것으로 예상되나 제29조 '가로주택정비사업의 건축물 층수를 7층 이하로 제한하는 세부 내용을 살펴보면 실제 주민의 부담이 가중되어 주민을 위한 조례안이라고 할수 없습니다. 즉, 현실적으로 표현 하자면, 7층 이하로 제한하는 것은 주민의 부담금 부담이 커 사업시행 단계까지 이르지 못할수도 있습니다. 진정으로 시민을 위한 조례의 제정이려면 7층 이하로 제한하는 내용은 크게 상향 조정되어야 할것입니다.</p>	<p>○ 미반영</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 가로주택정비사업은 노후·불량건축물이 밀집한 가로구역에서 종전의 가로를 유지하면서 소규모로 주거환경을 개선하기 위하여 시행하는 사업으로 저층주거지의 대안 사업임.</li> <li>- 시행령에서 정한 15층 이하를 그대로 적용하게 되면 거주민 조망권 향상 이면에 나홀로 아파트 양산 등의 도시문제 발생하므로</li> <li>- 서울시에서는 위와 같은 사유로 저층주거지의 경관보호 및 마을공동체 보호를 위해 층수를 7층으로 정하고 있음.</li> </ul>
김지영	<p>가로주택정비사업만 사업시행시 주변환경과의 조화를 위해 7층이하제한을 둔다는것은 각 현장별 기존의 다양한 도시환경을 무시한 획일적 발상이며 심각한 재산권 침해를 발생시킴과 동시에 사실상의 재정비를 모두 포기하게 만들어 노후화만 연장시키는 결과를 초래할것입니다</p> <p>주변의 대단지 저층아파트 오피스텔 상가건물들은 재건축시 30여층, 심지어 한강변은 50여층씩이나 허용되는데 주변도로도 편도4차선 대로이고 건너편 기존의 30년된 고층아파트들조차 모두 12층이하는 있지도 않은데 왜 가로주택정비사업만 유독 7층이하로 해야는지요!!</p> <p>대규모사업장과 소규모사업장의 형평성을 무시한 편측행정에 반대합니다</p>	
박근모	<p>제2종일반주거지역에 가로주택정비사업으로 건설하는 건축물의 층수를 제한하는 것을 반대합니다. 입법취지로 주변환경과의 조화를 위해 평균층수 7층으로 제한한다고 하였으나, 이는 오히려 입법취지</p>	

의견 제출자	제출의견	조치내용
	<p>와는 반대되는 내용입니다. 주변에 고층건물들이 즐비하다면 오히려 주변환경과 조화롭지 않은 결과가 초래되기 때문입니다. 새 건축물이 도시적 맥락과 경관에 맞게 조화를 이뤄야 하는 것은 당연합니다. 그러나 규제가 오히려 조화를 방해하고 공공복리와 서울시의 발전을 막아설 수 있습니다. 주변 경관과 조화를 이룰 수 있도록 유도하는 것은 시민, 전문가 등이 참여하는 위원회 등을 통해서도 충분히 할 수 있습니다. 지역주민이 바라고 그 지역에 적절한 건축은 일괄적인 규제로 가능하지 않습니다.</p> <p>또한 7층 이하로 층수를 제한하는 것은 아래와 같은 이유로 적절하지 않습니다.</p> <p>첫째, 중복규제로 서울시의 주택난을 심화시킬 수 있습니다. 사업주체가 사업진행을 적극적으로 진행하고자 하는 의지를 무색하게 만들 수 있기 때문입니다. 이미 제2종일반주거지역은 용적률 등의 규제가 있습니다. 소형주택이 부족한 서울에서 중복규제를 통해 사업의지를 무색하게 할 것이 아니라 사업주체가 적극적으로 사업을 진행할 수 있도록 권장해야 할 것입니다.</p> <p>둘째, 친환경적이지 않은 건축을 유도할 수 있습니다. 일괄적인 층수 제한은 경우에 따라 건축물에 설비를 중복투자하게 만들 수 있고, 건축물의 에너지 사용량을 늘릴 수 있습니다. 녹지가 부족한 서울에서 집약적인 건축을 할 수 없게 만들어 녹지, 공원, 주민공동시설 등을 위한 공간 확보가 더 어려워질 수 있습니다. 적정 수준의 고층건축은 건축물의 에너지 사용량을 줄이고, 주민이 함께 사용하는 녹지 등의 공간을 확보하는데 도움을 줍니다. '7층 이하'라는 일률적인 규제는 낱알이 발전하는 친환경건축의 발전을 반영하지 못하고, 효율적으로 공간을 사용하지 못하게 합니다.</p> <p>셋째, 주민들의 고통을 무시하는 규제입니다. 서울 시내에서 주거환경이 개선되길 바라며 가로주택정비사업만 기다려온 주민들이 적지 않습니다. 층수 제한이라는 중복규제로 불편한 주거를 감내해온 주민들의 사업의지를 꺾지 말아 주십시오.</p> <p>지어진지 30년에서 길게는 50년 된 빌라나 연립주택은 겨울에는 춥고, 여름에는 덥고, 습기가 올라오고, 동선이 불편하고 등등 열악한 주거의 대명사이기도 합니다. 힘든 일터에서 돌아와 편안하게 휴식해야 할 집에서 마냥 편하게 지낼 수 없는 고통을 살아보지 않은 사람은 모릅니다. 기존의 규제와 주민 참여로 충분히 좋은 도시와 건축을 만들 수 있습니다. 과도한 규제로 부디 오랜 시간 고통 속에 살아온 주민들을 무시하지 말아주시시오</p>	<p>○ 미반영</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 가로주택정비사업은 노후·불량건축물이 밀집한 가로구역에서 종전의 가로를 유지하면서 소규모로 주거환경을 개선하기 위하여 시행하는 사업으로 저층주거지의 대안 사업임.</li> <li>- 시행령에서 정한 15층 이하를 그대로 적용하게 되면 거주민 조망권 향상 이면에 나홀로 아파트 양산 등의 도시문제 발생하므로</li> <li>- 서울시에서는 위와 같은 사유로 저층주거지의 경관보호 및 마을공동체 보호를 위해 층수를 7층으로 정하고 있음.</li> </ul>
김병우	빈집 및 소규모 정비에 관한 입법예고(안)에 대하여 적극 반대합니다.	
이정애	가로수 정비사업으로 인한 도로변 2종일반주거지 재건축의 층고를 7층잉사로 제한한다는 규제는 너무나도 현실을 고려하지않고 타사업장과의 형평성	

의견 제출자	제출의견	조치내용
	<p>(용산첼리투스50층,잠실 반포 35층 임. 한강변 바람길 경관 훼손 등의 이유로 규제함)과도 지나치게 차이가 나며 한정된 국토의 효율적 이용이라는 측면에서도 매우 불합리한 규제라고 여겨집니다. 시민의 안전에 문제가 되는것도 아니고 비행에 문제가 되는것도 아니며 단지 주변환경과의 문제라면 최소한 20~25층 이하라면 수용할수있는 수준이라 여겨집니다.</p>	
윤버리	<p>가로주택정비사업 층수 제한 반대 주변환경과 조화를 위해 가로주택정비사업 층수를 7층 이하로 제한하는 것은 입법취지와 반대되는 내용입니다. 오히려 섬이나 우물처럼 이상한 도시경관을 만들 수 있습니다. 또한 눈부시게 발전하는 친환경건축의 현실을 반영하지 못하고 있습니다. 층수 제한 때문에 친환경적이지 않은 건축물을 만들게 될 수 있습니다. 층수를 제한해 집약적인 건축을 하지 못하게 하면 오히려 녹지 등 주민공동공간 확보가 어려워집니다. 중복으로 과도한 규제를 할 것이 아니라 주민이 지역 사정에 맞게 사업을 진행할 수 있도록 권장해야 합니다.</p>	
이재형	<p>가로주택 7층제한은 지역 주민의 재산권, 다른 재건축 및 재개발사업과의 형평성 등 고려할 때 불공정한 규제라고 생각합니다. 7층 제한은 절대로 시행되어서는 안됩니다.</p>	
김다혜	7층 층수제한을 반대합니다.	

## 입법예고결과 요약서

의견 제출자	제출의견	조치내용
진승언	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 관련주문 : 제24조(건축심의 내용)</li> <li>• 문제점</li> <li>- 종전의 재건축구역 외 재건축정비사업 건축심의 시 심의를 위한 개략적인 도서로 심의를 하고 이후 사업시행인가 시 구체적인 도서로서 관련부서 협의 후 설계도서를 확정하고 있음.</li> <li>- 그 후 확정된 안을 가지고 분양공고 및 관리처분계획을 수립함.</li> <li>- 「소규모특례법」에 의거 건축심의 후 분양공고 및 관리처분계획 수립 절차를 진행할 경우 건축심의 시 구체적인 도면으로 관련부서 협의가 필요할 것으로 판단되며, 관련부서 협의 및 보완 과정을 거칠 경우 상당한 시일이 걸릴 것임.</li> <li>- 요청일로부터 30일 이내에 통지하여야 하는 조항은 삭제되어야 할 것임.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 부분반영</li> <li>• 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」의 제정 목적은 대규모정비사업과 대비하여 소규모주택 정비사업의 활성화를 위한 행정절차 간소화 및 지원방안을 목적으로 함.</li> <li>• 신속한 행정절차를 위해 서울시 조례 입법예고(안)에서는 건축심의의 처리기한을 「서울특별시 건축조례」에 따라 시행하는 건축심의의 처리기한과 동일한 30일로 규정하였음.</li> <li>• 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」에서 정한 소규모주택 정비사업의 특성을 고려하여, 건축심의 시 관련부서 협의 및 구체적인 검토를 위해 처리기한을 30일에서 60일로 변경함.</li> </ul>

<b>입법예고결과 요약서</b>		
<b>의견 제출자</b>	<b>제출의견</b>	<b>조치내용</b>
<p>신반포2 7차(아) 이진만 추진위 위원원</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 관련주문 : 제53조(용적률 완화를 위한 임대주택의 건설비율)</li> <li>• 문제점                             <ul style="list-style-type: none"> <li>- 해당 법규의 제정 취지는 소규모로 진행하는 정비사업의 사업의 간소화와 규제를 완화하여 사업을 활성화함에 그 목적으로 함</li> <li>- 서울시 조례 입법예고(안)에 따라 건축계획을 변경 하게 되면 임대주택이 대폭 늘어나 사업 자체가 불가능 할 수 있는 문제가 될 수 있으니, 면밀한 검토를 하여 수정(안)으로 제정 요청</li> </ul> </li> <li>• 관련법 문구 <b>서울시 조례 입법예고(안)</b> 제53조(용적률 완화를 위한 임대주택의 건설비율)                             <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 자율주택정비사업 : 30퍼센트 이상</li> <li>2. 가로주택정비사업 또는 소규모재건축사업 : 20퍼센트 이상</li> </ol> </li> <li><b>수정(안)</b> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 자율주택정비사업 : 30퍼센트 이상</li> <li>2. 가로주택정비사업 : 20퍼센트 이상</li> <li>3. 소규모재건축사업 : 법적상한용적률에서 정비계획으로 정하여진 용적률을 뺀 용적률(초과용적률)의 30퍼센트 이상</li> </ol> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 미반영                             <ul style="list-style-type: none"> <li>• 해당 조항은 특례법 제49조(임대주택 건설에 따른 특례)에 따른 용적률 완화 조항으로 임대주택의 확보에 목적을 두고 있는 사항으로, 법개정이 필요</li> </ul> </li> </ul>



의견 제출자	제출의견	조치내용
이영능	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 관련주문 : 제35조(가로주택정비사업의 건축물 층수)</li> <li>• 문제점 <ul style="list-style-type: none"> <li>- 서울시 도시재생활성화지역 중 무단 건축물 존재 및 옹벽 붕괴 우려 등 일부 수리로는 주거환경 개선이 불가능한 지역에서 층수 완화에 관한 지방건축위원회의 심의 기회조차 제공되지 않는 경우, <b>7층 이하로는 실질적으로 경제성을 확보하지 못하여 사업 추진이 어려우므로 주거환경이 계속 낙후되게 됨</b></li> <li>- 중략~도시재생활성화지역내에서 「도시 및 주거환경정비법」 등 기존 법률에 의하여 주거환경을 개선하는 경우, 「서울시 도시계획 조례」 제28조에 의하여 기부채납 등 요건을 갖추어 평균층수 13층 이하로 구성할 수 있으나, 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」을 적용하는 경우 조례 제4조에 의하여 모든 기회가 배제되므로 오히려 경제성이 저하되는 점은 모순입니다.</li> <li>- 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법 시행령」 제40조제1항제5호에서는 「건축법」 제61조제2항제1호의 높이 제한 완화에 있어 ‘7층 이하 건축물’에 한해서만 적용하도록 하고 있으므로, 경제성 확보를 위하여 ‘높이 제한 완화’를 선택할지, 혹은 ‘층고 완화를 위한 심의 부의’를 선택할지 여부는 지형 조건 등 각 사업별 특성에 따라 주민이 자율적으로 판단토록 하면 될 것임</li> </ul> </li> </ul> <p>첨부한 사례 등을 고려하였을 때, 도시재생활성화지역 내 가로주택정비사업에 있어 7층 초과층수는 실질적으로 임대주택으로 배정되도록 구성될 것이므로 민간의 사익 추구에 관한 우려는 해소될 것입니다.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 수정 요청(안) 제35조(가로주택정비사업의 건축물 층수) (중략)</li> </ul> <p>② 법 제49조제1항에 따른 임대주택을 건설할 경우 다음 각 호의 기준에 적합한 경우에 지방건축위원회 심의를 통해 10층 이하로 정할 수 있다.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 제3종 일반주거지역이상의 지역과 연결하고 보도·차도가 구분된 3차로 이상의 도로와 접하는 경우</li> </ol>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 미반영</li> <li>• 가로주택정비사업은 노후·불량 건축물이 밀집한 가로구역에서 종전의 가로를 유지하면서 소규모로 주거환경을 개선하기 위하여 시행하는 사업으로 저층주거지의 대안 사업임.</li> <li>• 시행령에서 정한 15층 이하를 그대로 적용하게 되면 거주민 조망권 향상 이면에 나홀로 아파트 양산 등의 도시문제 발생하므로</li> <li>• 금번 서울시 조례 입법예고(안) 제35조(가로주택정비사업의 건축물 층수)제2항의 각 호에 정하는 기준은 저층주거지에 해당하지 않는 경우를 예외적으로 두는 사항으로 불가</li> </ul>

	<p>2. 간선도로 또는 보도·차도가 구분된 4차로 이상의 도로와 접하는 경우</p> <p>(신설) 3. 도시재생활성화지역에서 도시재생활성화계획에 따라 시행하는 경우</p>	
--	--	--

의견 제출자	제출의견	조치내용
유성빌라 재건축 정재호 위원장	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 관련조문 : 제35조(가로주택정비사업의 건축물 층수)</li> <li>① 영 제29조제1항단서에 따라 “시·도조례로 정하는 건축물 층수”란 주변 환경과의 조화를 위해 7층 이하로 한다.</li> <li>• 문제점 가) 가로주택정비사업에 층수7층 이하에 대한 서울시의 방향과 이유는 소규모재건축시 주변 저층주택들의 일조권방해가 가장 큰 이유라고 있음. 우리부지는 토지계획상 7층 이상 12층까지 인데도 7층 이하로 진행될시, 이미 많은 고층건축물들이 들어서있는 실정이며 심지어 같은 블록에 10층짜리 신축아파트가 준공되어있고 옆 블록에 고층의 오피스텔 등의 건축되어있는 현장은 7층 이하의 주택 건축 시 많은 생활상의 불편 및 문제가 발생할 것으로 예상됩니다.</li> <li>1) 같은 블록의 2015년 준공 신축아파트는 10층으로 주변경관 및 미관을 해치고, 같은블록에 층수가 상이한 아파트가 존재하는 관계로 여러 생활상의 문제가(쓰레기 및 오물투척, 경관 및 사생활침해 일조권 및 조망권 방해 등) 발생할 수 있습니다</li> <li>2) 7층 이하 건축 시 주변 블록의 고층 아파트가 존재하고 있어 스카이라인이 무너져 공기 및 미세먼지, 눈, 비바람 지진피해 등의 방향이 저층부로 집중될 수 있고 스카이라인경관 및 일조권 의 침해로 인한 피해를 를 신축 시 적용받습니다.</li> <li>3)이 지역은 상습침수역(10년 내에 3번의 홍수로 침수됨)으로 저층보다는 고층이 유리함</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 미반영</li> <li>• 가로주택정비사업은 노후·불량건축물이 밀집한 가로구역에서 종전의 가로를 유지하면서 소규모로 주거환경을 개선하기 위하여 시행하는 사업으로 저층주거지의 대안 사업임.</li> <li>• 시행령에서 정한 15층 이하를 그대로 적용하게 되면 거주민 조망권 향상 이면에 나홀로 아파트 양산 등의 도시문제 발생함 <ul style="list-style-type: none"> <li>- 도시경관 스카이라인 훼손으로 지역경관 저해</li> <li>- 주변 저층지역 환기, 조망, 일조 등 불리로 상대적인 심리적 박탈감</li> <li>- 아파트 특성상 공동체 활동 제한한계 등</li> </ul> </li> <li>• 서울시에서는 위와 같은 사유로 저층주거지의 경관보호 및 마을공동체 보호를 위해 층수를 7층으로 정하고 있음.</li> </ul>

의견 제출자	제출의견	조치내용
유성빌 라 재건축 정재호 위원장	<p>나) 담당주무관과 통화내용 중 12층을 건축하려면 기존 도정법에 의한 주택재건축정비사업을 택하라 하셨는데 택하지 않고 가로주택정비사업을 택하는 이유</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) 오래 기간이 소모됨 <ul style="list-style-type: none"> <li>- 재건축시 추진위부터 조합설립, 안전진단등을 이유로 오랜 기간이 소요됨</li> </ul> </li> <li>2) 조합원의 비전문적 위험요소 <ul style="list-style-type: none"> <li>- 도정법이나 건축법, 조례 등 많은 법률에 취약하고 대부분 생애 처음 하는 재건축으로 계약이나 입찰 등 자칫 재산권의 위험에 처할 수 있으며 모든 것을 주민이 진행하고 책임져야함</li> </ul> </li> <li>3) 집단대출시 대출의 유무가 불투명 <ul style="list-style-type: none"> <li>- 현금융의 대출자체는 소규모주택건설을 포함하고 있지 않음</li> </ul> </li> <li>4) 시작부터 많은 자금이 투입 <ul style="list-style-type: none"> <li>- 안전진단, 추진위사무소 및 운영비 등으로 주민들에게 비용을 각출하거나 차입 또는 담보대출 등의 자금투입으로 인한 주민간의 금전갈등, 미납세대, 미 대출 담보설정세대 등의 불공평성</li> </ul> </li> <li>5) 금융비용 <ul style="list-style-type: none"> <li>- 현재 집단대출이 불가능하며 주택공사등의 자금지원방법은 50%내외이고 이 금액으로는 시공사입찰참여불가능</li> </ul> </li> <li>6) 일반분양매물이 미분양시 발생하는 모든 비용은 조합의 조합원의 피해</li> <li>7) 믿을 수 있는 시공사, 설계사 등의 입찰불능 <ul style="list-style-type: none"> <li>- 용역사들이 작은 규모의 재건축에는 참여하지 않음으로 부실한 건설사들(신용평가낮음)이 입찰하는 실정이며 준공까지 불안하고 준공후의 하자에 대한 이행불능으로 많은 어려움이 있음</li> </ul> </li> </ol>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 「빈집 및 소규모주택정비에 관한 특례법」에 따른 가로주택정비사업을 시행하시면, 법 제48조에 따른 건축규제의 완화 등에 관한 특례를 적용받으실 수 있고,</li> <li>• 「서울특별시 빈집 및 소규모주택정비에 관한 조례(이하 “서울시 조례”）」제39조(입법예고안 제46조) 및 제40조(입법예고안 제47조)에 따라 사업비의 보조 및 용자를 받으실 수 있음.</li> <li>• 또한, 서울시 조례 제47조(입법예고안 제54조)에 따라 서울주택도시공사로부터 다양한 정비사업관련 업무를 지원받으실 수 있사오니,</li> <li>• 서울시의 저층주거지 보호정책에 대해 고려해 주시어, 사업을 진행하여 주시기 바랍니다.</li> </ul>

의견 제출자	제출의견	조치내용
석수역 세권 가로주택 정비 사업 주민협 의회	<p>○ 노후불량건축물의 기준을 개정하여 주십시오.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>『도시 및 주거환경 정비법』에서 규정하고 있던, “정비구역이 아닌 지역에서의 재건축사업”은 안전진단을 실시하도록 되어 있었으나, 『빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법』으로 이관되면서, 노후불량건축물의 기준이 “전체 동수의 3분의 2 이상일 것”으로 변경된 것인 만큼, 현행 『서울특별시 도시정비조례 시행규칙』에서 규정하고 있는 노후불량건축물의 기준도 법령의 변경에 따라, 개정 되어야 할 것입니다.</li> <li>『빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법』에서 규정하고 있는 노후불량건축물의 기준은 “전체 동수의 3분의 2이상일 것”이고, 정하지 않은 사항은 『도시 및 주거환경 정비법』의 노후불량건축물의 기준을 준용하도록 하였으며,</li> <li>『도시 및 주거환경 정비법 시행령』 제2조제3항제1호 “준공된 후 20년 이상 30년 이하의 범위에서 시도조례로 정한 기간이 지난 건축물”에서 “정비구역이 아닌 지역에서 이루어지는 소규모정비사업의 노후불량건축물의 기준은 신설 되어야 할 것입니다.</li> <li>『빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법 시행령』에서 건축허가를 받아 건설된 지역과 사업계획승인을 받아 건설된 지역으로 구분하여, 노후불량건축물의 기준을 적용할 수 있도록 『서울특별시 도시 및 주거환경 정비조례 시행규칙』 제3조제1항제1호의 노후불량건축물의 기준을 개정하여 달라는 것입니다.</li> <li>개정건의           <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-top: 10px;"> <p>※가로주택정비사업 : 대상지역의 20년 이상 건축물이 전체 건축물 수의 3분의 2 이상일 것</p> <p>※소규모재건축사업 : 서울특별시 도시정비조례 제3조제1항제1호에 정하는 기준을 적용한다.</p> </div> </li> </ul>	<p>○ 미반영</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>“노후·불량건축물”은 『도시 및 주거환경 정비법』 제2조제3호의 각 목에 해당하는 건축물로 정의하고 있고, 『도시 및 주거환경 정비법 시행령』 제2조(노후·불량건축물의 범위)로 규정되어 있습니다. 『서울특별시 도시 및 주거환경 정비조례』 제3조(노후·불량건축물)에 따르면 20~30년 범위에서 건축물의 용도, 층수, 구조에 따라 그 기준을 달리하고 있습니다.</li> <li>“노후·불량건축물”의 정의, 범위 및 기준은 하나의 법 체계에 따라 구성된 기준입니다. 또한, 『빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법』의 제정으로 안전진단과 같은 절차가 생략되어 초기 사업진행에 많은 제약이 제거되었고, 관리처분계획 절차가 사업시행계획인가와 통합되어 행정절차 또한 간소화 되어 사업진행에 많은 도움을 주고 있습니다.</li> <li>의견인께서는 가로주택정비사업을 시행하는 지역에서는 노후·불량건축물의 기준을 법이 정하는 범위에서 최대한의 완화를 요청하고 계십니다.</li> <li>이는 가로주택정비사업의 활성화라는 하나의 목적에는 도움이 될 수 있으나, 『도시 및 주거환경 정비법』에 따른 타 정비사업을 비롯하여, 『빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법』에 따른 타 빈집 및 소규모주택 정비사업과도 형평성에 위배됩니다.</li> <li>현행 기준에 따라 “노후불량건축물의 기준”을 동일하게 적용하는 것이 적합하다고 사료됩니다.</li> </ul>

의견 제출자	제출의견	조치내용
석수역 세권 가로주택 정비 사업 주민협 의회	<p>○ 가로주택정비사업의 높이를 지구단위계획으로 결정하여 주십시오.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>『빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법』은 가로주택정비사업의 건축물 층수를 원칙적으로 국토의 계획 및 이용에 관한 법령에 따르도록 하되, 가로주택정비사업이 주로 이루어지는 제2종일반주거지역에서는 15층 이하의 범위에서 해당 가로구역의 규모와 도로 너비 등을 고려하여 시·도의 조례로 층수제한과 산정방법을 정할 수 있도록 하여 가로주택정비사업의 추진을 활성화 할 수 있도록 하였습니다.</li> <li>하지만, 서울특별시의 조례입법예고(안)은 가로주택정비사업으로 건설할 수 있는 건축물의 층수를 7층 이하로 제한하고 있어 가로주택정비사업의 활성화에 제약이 있는바, 이를 도시건축공동위원회의 심의 또는, 지구단위계획의 결정에 따라 층수가 결정되는 조례를 입법하여 주십시오.</li> <li>개정건의             <div data-bbox="309 1184 884 1435" style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-top: 10px;">               ※ 가로주택정비사업의 높이, 층수, 용적율 등은 서울특별시 도시건축공동위원회의 심의 결과에 따른다. 다만, 『국토의 계획과 이용에 관한 법률』 제51조에 의해 지구단위계획이 수립된 지역은 지구단위계획의 결정고시에 따른다.             </div> </li> </ul>	<p>○ 미반영</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>가로주택정비사업은 노후·불량건축물이 밀집한 가로구역에서 종전의 가로를 유지하면서 소규모로 주거환경을 개선하기 위하여 시행하는 사업으로 저층주거지의 대안 사업임.</li> <li>시행령에서 정한 15층 이하를 그대로 적용하게 되면 거주민 조망권 향상 이면에 나홀로 아파트 양산 등의 도시문제 발생하므로</li> <li>서울시에서는 위와 같은 사유로 저층주거지의 경관보호 및 마을공동체 보호를 위해 층수를 7층으로 정하고 있음.</li> </ul>

# 서울특별시 빈집 및 소규모주택 정비에 관한 조례안 비용추계서

## I. 비용추계 요약

### 1. 비용발생 요인

가. 빈집정보시스템 구축비용(제정안 제17조) - 시스템구축 및 유지관리비용 발생

나. 공공지원민간임대주택 인수(제정안 제34조) - 미분양 공공지원민간 임대주택 발생

다. 정비기반시설 등 설치비용의 지원(제정안 제38조) - 공동이용시설 설치비 지원

라. 사업비 보조(제정안 제40조) - 민간 50%

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

④ 기초조사비 비용 ⑤ 정비기반시설 보조, ⑥ 빈집의 안전조치에 소요되는 비용,

⑦ 빈집정비계획수립의 비용, ⑧ 빈집실태조사비용, ⑨ 빈집사업에 소요되는 비용

마. 사업비 용자(제정안 제47조) - 민간 50 %내, 지방자치단체 80%이내

① 기초조사비, ② 정비기반시설, ③ 세입자보상, ④ 주민이주비,

⑤ 주민합의체 및 조합의 운영자금

### 2. 비용추계의 전제

가. 유의사항

1) 비용 발생요인은 대부분 시장의 재량사항임

2) 따라서 모든 비용은 일반적인 경우를 가정하여 추계되었으나, 별도의 상한과 하한의 기준이 없어 시장의 정책결정에 따라 비용발생 규모의 변동이 클 수 있음

나. 가격기준

1) “빈집정보시스템 구축비용”은 서울시 방침 참조(주거환경개선과-11637(‘17.10.16))

“시스템 유지관리비용”은 시스템 구축비용의 매년 15% 적용( MOU체결 예정)

2) “통합심의”에 따른 운영위원회 자문비는 “서울특별시 위원회 수당 및 여비지급 조례 시행규칙” 참조, 21인 위원회 참석수당 적용

3) 공공지원민간임대주택 인수 : 2018년 다가구등 기존주택 매입 공급계획(주택정책과 -1487(‘18.1.23)호 참조

4) 공동이용시설 설치비 지원 : 서울시 방침 참조(주거환경개선과-14600(‘17.12.28))

5) 사업비 보조 : 비용의 50%

- 주민 이주비 용자에 따른 이자 : 서울시 방침 참조(환경개선과-14600('17.12.28))  
은행대출 이자의 년 1%이내(최대1,000천원)
- 빈집개량비용 : 2018년도 주택개량비용 예산안을 기준으로함.
- 도시경관 향상을 위한 설계 개선비용 : 2017년도 예산안 및 서울시 방참서 참조
- 기초조사비용 : 기금자금 활용(초기사업비 총사업비의 5% 3억~15억)
- 정비기반시설 : 2018년 예산안 참조
- 빈집의 안전조치에 소요되는 비용 : 웬스설치 등 기본 안전비용
- 빈집정비 계획수립의 비용 : 2018년도 예산안 참조
- 빈집실태조사비용 : 서울시 방침 참조, 주거환경개선과-11637('17.10.16)

6) 사업비 용자 : 비용의 80%이내

- 주민합의체 및 조합의 운영자금 : 기금자금 활용(초기사업비 총사업비의 5% 3억~15억)
- 설계비 등 용역비 : 기금자금 활용(초기사업비 총사업비의 5% 3억~15억)
- 건축공사비 : 서울시 방침 참조(환경개선과-14600('17.12.28))

다. 비용추계기간 : 시행 후 5년

※ 비용추계기간 이후에도 지속적인 비용 발생 예상

라. 비용추계가정

- 1) 빈집정보시스템은 LX(국토정보공사)에서 개발한 중앙시스템을 활용하는 것으로 결정하며 유지관리는 시스템 구축비용의 15%에서 적용(개발비 325,000천원)
- 2) 통합심의 위원회 21명으로 분기별 1회 개최하는 것으로 가정하되 위원회 개최시간은 2시간 이내로 설정
- 3) 공공지원민간임대주택 인수비용은 공공임대주택 매입가격으로 국민주택이하 규모로 국고보조금, SH공사, 우리시에 체결한 비율만큼 집행하는 것으로 결정  
임대주택 1호 평균매입비용 2억4천만원(국고보조 50,400천원, 서울시 64,000천원 SH공사 등125,600천원)
- 4) 공동이용시설 매입비는 준공 후 매입하는 것으로 추정
- 5) 사업비 보조는 자치구에서 50% 비용을 확보할 경우에 한하여 시에서 50% 지원
- 6) 사업비 용자는 우리시가 사업비용의 80%이내 용자하는 것으로 주택보증공사 기금을 활용(건축공사비는 SH공사가 참여하는 곳에 한하여 50억 확보)
- 7) 그밖에 물가상승, 인건비 인상, 정책의 확대 등은 별도로 고려하지 않음
- 8) 주민합의체 및 조합의 운영자금, 설계용역 등 용역비 민간인 건축공사비 용자는 기금자금 활용(초기사업비 총사업비의 5% 3억~15억)



### 3. 비용추계의 결과

가. 5년간 349억85백만원이 소요되는 것으로 나타나, **연평균 69억 97백만 원**의 비용이 발생하는 것으로 추계됨

나. 비용추계의 결과

(단위 : 백만 원)

연도		1차년도 (2018년)	2차년도 (2019년)	3차년도 (2020년)	4차년도 (2021년)	5차년도 (2022년)	합계
세입	관리구역 회수	0	0	0	0	0	0
	저층주거지 회수	0	0	0	0	0	0
	<b>소계(a)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
세출	빈집정보시스템 구축	22	0	0	0	0	22
	유지관리비용	0	30	30	30	30	120
	공공지원민간임 대주택	0	128	128	256	256	768
	공동이용시설	300	600	1,500	1,500	1,500	5,400
	기반시설 (도로 등)	0	500	1,000	1,000	1,000	3,500
	주민주비 이자지원	100	100	200	200	200	800
	안전휰스설치	0	12.5	25	25	25	87.5
	빈집개량 비용보조	0	100	200	200	200	700
	설계개선비용	0	100	100	100	100	400
	빈집정계획수립	0	30	120	50	50	250
	빈집실태 조사비용	0	52.5	210	175	0	437.5
	건축공사비 용자	2,500	5,000	5,000	5,000	5,000	22,500
	<b>소계(b)</b>	<b>잘못된 계산식</b>	<b>잘못된 계산식</b>	<b>잘못된 계산식</b>	<b>잘못된 계산식</b>	<b>잘못된 계산식</b>	<b>잘못된 계산식</b>
<b>□ 총 비용(b-a)</b>		<b>2,922</b>	<b>6,653</b>	<b>8,513</b>	<b>8,536</b>	<b>8,361</b>	<b>34,985</b>

### 4. 덧붙이는 의견

없음

5. 작성자 : 주거환경개선과 이동호 (2133-7257, 2004ho@seoul.go.kr)

## II. 비용추계의 상세내역

### 1. 세입의 산정 : 해당없음

### 2. 세출의 산정

#### 가. 빈집시스템구축 비용 및 유지관리비용

- 1) 빈집시스템구축 약 22백만원 소요 예상('18년 추진)  
유지관리비용 약 30백만원(개발비 325백만원의 15%)/매년

$$\underline{4년 * 30,000천원 = 120,000천원}$$

- 2) 근거 : 비용추계 관련 주거환경개선과 제출자료(주거환경개선과-11637('17.10.16))

#### 나. 공공지원민간임대주택 인수 :

- 1) 임대주택 1호 평균매입비용 2억4천만원(국고보조 50,400천원, 서울시 64,000천원  
SH공사 등125,600천원)

2018년 0호, 2019년 2호, 2020년 2호, 2021년 4호, 2022년 4호

$$\underline{12호 * 64,000천원 = 768,000천원}$$

- 2) 근거 : 2018년 다가구등 기존주택 매입 공급계획(주택정책과-1487('18.1.23))

#### 다. 공동이용시설 설치비 지원 : 서울시 방침 참조(주거환경개선과-14600('17.12.28))

- 1) 공동이용시설부지 및 시설비 : 300,000천원/호

2018년 1호, 2019년 2호, 2020년 5호 2021년 5호 2022년 5호

$$\underline{18호 * 300,000천원 = 5,400,000천원}$$

- 2) 근거 : 비용추계 관련 주거환경개선과 자료제출(주거환경개선과-14600('17.12.28))

#### 라. 사업비 보조 : 비용의 50%

- 기초조사비용 : 기금자금 활용(초기사업비 총사업비의 5% 3억~15억)
- 정비기반시설

- 1) 도로 등 기반시설 : 1,000,000천원\*50%=500,000천원/1개소

2018년 0개소, 2019년 1개소, 2020년 2개소 2021년 2개소 2022년 2개소

$$\underline{7개소 * 500,000천원 = 3,500,000천원}$$

- 2) 근거 : 2018년 예산안 참조

- 주민 이주비 용자에 따른 이자

- 1) 은행대출 이자의 년 1%이내(최대1,000천원) 1,000천원\*100명 =100,000천원/년

2018년 100명, 2019년 100명, 2020년 200명, 2021년 200명, 2022년 200명

$$\underline{800명 * 1,000천원 = 800,000천원}$$

- 2) 근거 : 비용추계 관련 주거환경개선과 자료제출(주거환경개선과-14600('17.12.28))

- 빈집의 안전조치에 소요되는 비용(웬스설치 등 기본 안전비용)

1) 안전웬스 설치 및 정비 1개소 \* 5,000천원 = 5,000천원\*50% = 2,500천원  
2018년 0개소, 2019년 5개소, 2020년 10개소, 2021년 10개소, 2022년 10개소  
35개소 \* 2,500천원 = 87,500천원

2) 근거 : 실 비용 산정

- 빈집개량비용

1) 집수리보조 10,000천원/1인

2018년 0개소, 2019년 10개소, 2020년 20개소, 2021년 20개소, 2022년 20개소  
70개소 \* 10,000천원 = 70,000천원

2) 근거 : 2018년도 주택개량비용 예산안을 기준

- 도시경관 향상을 위한 설계 개선비용 : 2018년도 예산안 참조

1) 설계개선 비용 1개소\*40,000천원 = 40,000천원\*50% = 20,000천원  
2018년 0개소, 2019년 5개소, 2020년 5개소, 2021년 5개소, 2022년 5개소  
20개소 \* 20,000천원 = 40,000천원

2) 근거 : 2018년도 예산안 참조

- 빈집정비 계획수립의 비용 : 2018년도 예산안 참조

1) 계획수립 200,000천원\*1개소 = 200,000천원\*50% = 100,000천원  
2018년 0개소, 2019년 3개소, 2020년 12개소, 2021년 5개소, 2022년 5개소  
25개소 \* 10,000천원 = 250,000천원

2) 근거 : 2018년도 예산안 참조

- 빈집실태조사비용 : 서울시 방침 참조

1) 실태조사 35,000천원\*1개 구청 = 35,000천원\*50% = 17,500천원  
2018년 3개소 2019년 12개소 2020년 10개소  
25개소 \* 17,500천원 = 437,500천원

2) 근거 : 비용추계 관련 주거환경개선과 자료제출(주거환경개선과-11637('17.10.16))

사. 사업비 용자: 비용의 80%이내, 최고 50억원이내

1) 건축공사비 2,500,000천원\*1개소 = 2,500,000천원  
2018년 1개소 2019년 1개소 2020년 1개소 2021년 1개소 2022년 1개소  
(1개소 \* 2,500,000천원) + (4개소 \* 5,000,000천원) = 22,500,000천원

2) 근거 : 비용추계 관련 주거환경개선과 자료제출(주거환경개선과-14600('17.12.28))