

서울특별시 빈집 및 소규모주택 정비에 관한 조례 일부개정조례안

검 토 보 고

의 안 번호	795
-----------	-----

2023. 07. 03.
주택공간위원회
수석전문위원

1. 제안경위

- 2023. 5. 30. 최진혁 의원 발의 (2023. 6. 5. 회부)

2. 제안이유

- 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특별법」 개정에 따라 시·도 조례로 위임된 사항을 정하고 조례가 인용하고 있는 법령 조항을 정비하여 상위 법령과 일치시킴으로써 조례의 적법성을 확보하고자 함.

3. 주요내용

- 가. 개정법률에 따라 소규모주택정비사업에 거점사업과 그 외의 사업이 모두 포함되므로 ‘소규모주택정비 관리지역에서의 통합시행’으로 조문 제목을 변경하고, 시·도조례로 위임된 사항 중 관리지역에서의 임대주택 최소 비율은 100분의 10으로 함(안 제49조의2)
- 나. 소규모재건축사업의 용적률 완화 관련 조례조문을 개정된 상위법령에 맞추어 조문을 정비하고, 소규모재개발사업 용적률 특례 중 시·도조례로 정하는 사항을 규정함(안 제50조, 제50조의2)

4. 검토의견 (수석전문위원 오정균)

○ 이 개정조례안은 상위법령인 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」(이하 “소규모주택정비법”) 개정사항(붙임1 참고)을 반영하여 ▲소규모주택 정비 관리지역(이하 ‘관리지역’)에서 소규모주택정비사업을 “통합시행¹⁾”하는 경우 준수해야 할 임대주택 최소비율을 100분 10 이상으로 정하고, ▲소규모재개발사업의 용적률 특례 중 시·도조례 위임사항에 대해서는 시장이 따로 정하도록 하며, ▲그 밖에 경미한 지구수정 및 조문이동 사항을 정비하려는 것으로, 2023년 5월 30일 최진혁 의원이 발의하여 우리위원회에 회부된 사안임.

<개정안 주요내용>

조례 조문	현 행	개정안	비 고
관리지역에서의 통합시행 (제49조의2)	영 제40조의2제4항에 다른 <u>거점사업의 통합시행</u>	(제1항) 법 제48조제5항 및 영 제40조의2제4항에 다른 <u>통합시행</u>	*상위법에서 “거점사업” 규정 삭제됨(`23.4.18.)
	<신 설>	(제2항) 법 제48조제5항에 따라 시·도조례로 정하는 비율: 10%	*상위법 위임사항 규정: 임대주택 최소비율 규정
용적률 특례 (제50조, 제50조의2)	조례 제50조 제3항~제4항	조례 제50조의2 제5항~제6항	*상위법 개정에 따른 인용조문 정비(=조문이동)
	<신 설>	법 제49조의2제1항에 따라 시·도조례로 정하는 사항: 따로정함	*상위법 위임사항 규정(소규모재개발사업 시행 시)

1) ‘통합시행’이란 소규모주택정비 관리지역에서 소규모주택정비사업을 시행하는 경우, 대통령령으로 정하는 바에 따라 서로 연결한 사업시행구역을 하나의 사업시행구역으로 통합하여 시행하는 것을 의미함(개정 소규모주택정비법 제48조제5항 및 소규모주택정비법 시행령 제40조의2제1항)

■ 관리지역에서의 임대주택 최소비율 규정(안 제49조의2제2항)

- ※시행일: 2023.10.19.

○ 개정 전 소규모주택정비법에서는 시장·군수등 또는 토지주택공사등의 공공부문이 “거점사업²⁾”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 증대³⁾될 수 있도록 2023년 4월 18일, 민간시행자가 관리지역에서 추진하는 소규모주택정비사업의 경우에도 서로 연접한 사업시행구역을 하나의 사업시행구역으로 통합하여 시행할 수 있게 ‘통합시행’의 적용대상이 확대되었음.

- 이 경우 사업시행자는 100분의 20미만의 범위에서 시·도조례로 정하는 비율 이상의 공공임대주택 또는 공공지원민간임대주택을 의무적으로 공급하도록 함으로써 통합개발에 따른 개발이익의 공익적 환수 장치가 마련되었음⁴⁾.

○ 이에 따라, 이 개정조례안은 상위법령에서 시·도조례로 정하도록 위임된

2) ‘거점사업’이란 ‘시장·군수등 또는 토지주택공사등’이 관리지역에서 서로 연접한 사업시행구역을 하나의 사업시행구역으로 통합하여 시행하는 가로주택정비사업을 의미했으나, 개정된 소규모주택정비법에서는 삭제되었음.

3) 국회 국토교통위원회 검토보고서(2114895, 김교홍의원안) p.33
- 거점사업에 대한 통합시행은 2021년 9월 시행되어 실제 사업이 진행된 사업지가 없으나, 한국토지주택공사에서 추진하고자 하는 사업지의 예시로 추산해 볼 때 사업성이 향상되는 것으로 보임.

4) 소규모주택정비법 제48조(건축규제의 완화 등에 관한 특례)

⑤ 사업시행자는 관리지역에서 소규모주택정비사업을 시행하는 경우 대통령령으로 정하는 바에 따라 서로 연접한 사업시행구역을 하나의 사업시행구역으로 통합하여 시행할 수 있다. 이 경우 공공임대주택 또는 공공지원민간임대주택을 임대주택 비율(건축물의 전체 연면적 대비 임대주택 연면적의 비율 또는 전체 세대수 대비 임대주택 세대수의 비율을 의미한다. 이하 제49조에서 같다)이 100분의 20 미만의 범위에서 시·도조례로 정하는 비율 이상이 되도록 공급하여야 한다. <신설 2021. 7. 20., 2023. 4. 18.> [시행일: 2023. 10. 19.] 제48조

임대주택의 최소공급 비율을 100분의 10 이상으로 정하려는 것으로, 소규모주택정비법 등 관계법령⁵⁾과 조례 제50조(붙임2)의 용적률 완화범위, 임대주택 의무 공급비율 등 관련규정을 고려할 때 관리지역 내에서 임대주택의 최소공급비율을 10퍼센트 이상으로 규정하는 것은 적정하다고 사료됨.

- 한편 이 개정조례안 제49조의2제2항은 아직 시행 전(2023.10.19.)인 법 제48조제5항의 조례 위임사항을 사전에 정하기 위한 것으로서, 부칙 규정을 통해 개정조례안의 시행일을 법 시행일과 일치시켜 개정 후 조례 개정까지의 공백 기간을 최소화할 수 있도록 하였음.

■ 소규모재개발사업의 용적률 특례 중 조례 위임사항 규정(안 제50조의2제7항)

- ※시행일: 2023.4.18.

○ 현행 소규모주택정비법 제49조의2⁶⁾에서는 역세권에서 시행하는 소규모

- 5) 소규모주택정비법 제49조(임대주택 건설에 따른 특례) ① 사업시행자는 빈집정비사업 또는 소규모주택정비사업의 시행으로 다음 각 호와 같이 임대주택을 건설하는 경우 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제78조에 따라 시·도조례로 정한 용적률에도 불구하고 다음 각 호에 따른 용적률의 상한까지 건축할 수 있다.
 1. 공공임대주택 또는 공공지원민간임대주택을 임대주택 비율(건축물의 전체 연면적 대비 임대주택 연면적의 비율 또는 전체 세대수 대비 임대주택 세대수의 비율을 의미한다. 이하 이 조에서 같다)이 20퍼센트 이상의 범위에서 시·도조례로 정하는 비율 이상이 되도록 건설하는 경우: 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제78조 및 관계 법령에 따른 용적률의 상한(이하 “법적상한용적률”이라 한다)
 2. 공공임대주택을 임대주택 비율이 10퍼센트 이상 20퍼센트 미만인 되도록 건설하는 경우: 임대주택 비율에 비례하여 시·도조례로 정하는 방법에 따라 산정된 용적률의 상한
- 6) 소규모주택정비법 제49조의2(소규모재개발사업 및 소규모재건축사업의 용적률 등에 관한 특례) ① 제2조제1항제3호라목에 따른 역세권에서 시행하는 소규모재개발사업의 사업시행구역은 제29조에 따른 사업시행계획인가가 있는 날부터 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제36조제1항제1호가목 및 같은 조 제2항에 따라 주거지역을 세분하여 정하는 지역 중 대통령령으로 정하는 지역으로 결정·고시된 것으로 보아 법적상한용적률까지 용적률을 정할 수 있으며, 이 경우 제27조에 따른 통합심의를 거쳐야 한다. 다만, 시장·군수등이 지역여건 등을 고려하여 시·도조례에서 정하는 바에 따라 해당 사업시행구역의 일부를 종전 용도지역으로 그대로 유지하는 내 용으로 사업시행자의 지정, 주민합의체의 구성 또는 조합설립인가 고시를 한 경우에는 그러하지

재개발사업의 사업시행구역은 사업시행계획인가가 있는 날부터 대통령령으로 정하는 지역⁷⁾으로 결정·고시된 것으로 보아 통합심의를 거쳐 법적 상한용적률까지 용적률을 정할 수 있는데, 단서조항에서 구청장이 지역여건 등을 고려하여 시·도조례에서 정하는 바에 따라 해당 사업시행구역의 일부를 종전 용도지역으로 그대로 유지하는 내용으로 고시를 한 경우에는 그렇지 않다는 예외규정을 두고 있음.

- 안 제50조의2제7항에서는 상위법에서 조례로 위임한 사항을 시장이 따로 정하도록 하였는데, 이는 현재 서울시에서 제정·운용중인 「서울특별시 소규모재개발사업 업무처리기준」⁸⁾에서 세부사항을 규정토록 하기 위한 것으로 사료되며, 조례로 위임된 사항을 시장이 따로 정하도록 재위임한 것은 시장에게 과도한 재량을 부여한다는 점에서 바람직하지 않다 볼 수 있겠으나, 소규모재개발사업의 활성화에 필요한 유연성 확보에 기여할 수 있다는 측면에서 검토가 가능하다고 사료됨.

■ 경미한 자구수정 및 조문이동(안 제49조의2제1항, 제50조제3항·제4항, 제50조의2제5항·제6항)

- ※시행일: 2023.10.19.

아니하다.

7) 소규모주택정비법 시행령 제41조의2(소규모재개발사업의 용적률 등에 관한 특례) ① 법 제49조의2제1항 본문에서 “대통령령으로 정하는 지역”이란 다음 각 호의 구분에 따라 각 호에서 정하는 지역을 말한다.

1. 종전 용도지역이 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제30조제1항제1호나목(1)의 제1종일반주거지역인 경우: 같은 목 (2) 또는 (3)의 제2종일반주거지역 또는 제3종일반주거지역 중 시·도조례로 정하는 용도지역
2. 종전 용도지역이 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제30조제1항제1호나목(2)의 제2종일반주거지역인 경우: 같은 목 (3)의 제3종일반주거지역 또는 같은 호 다목의 준주거지역 중 시·도조례로 정하는 용도지역
3. 종전 용도지역이 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제30조제1항제1호나목(3)의 제3종일반주거지역인 경우: 같은 호 다목의 준주거지역

② 제1항 각 호의 용도지역 결정에 필요한 사항은 시·도조례로 정할 수 있다.

8) 제정 2021.12.02. 2차 개정 2023.05.19.

- 개정된 소규모주택정비법에서는 종전에 법률 제49조제7항, 제8항에서 규정하고 있던 소규모재건축사업 관련 사항을 제49조의2제3항, 제4항으로 조문의 위치를 이동하여 소규모재개발사업에 관한 사항과 하나로 통합하여 규정하였는 바, 이 개정조례안은 상위법과의 정합성 확보를 위해 개정법령에 맞추어 관련된 조문을 정비하려는 것으로서 특이사항은 없음.

■ 종합의견

- 종합하면, 이 개정조례안은 상위법인 소규모주택정비법 개정사항을 선제적으로 반영하여 인용조문을 정비하고, 조례 위임사항을 새로이 규정하기 위한 것으로, 상위법령과의 정합성 확보를 위해 법과 조례의 시행일자를 일치시켜 입법공백을 최소화할 수 있고, 통합시행을 활성화 할 수 있다는 측면에서 개정의 필요성이 인정됨.
 - 특히, 관리지역내 소규모주택정비사업의 통합시행에 따른 공익적 환수를 위하여 공공임대주택 또는 공공지원민간임대주택의 의무건설비율⁹⁾을 100분의 10이상으로 정한 것은 상위법에서 정한 최소한의 의무건설비율 수준을 고려한 것으로 파악되며, 현재까지 통합시행 사례가 전무했던 상황을 감안할 때 통합시행의 활성화를 통한 관리지역내 주거환경개선에도 기여할 수 있을 것으로 사료됨.

9) 여기서 임대주택비율은 건축물의 전체 연면적 대비 임대주택 연면적의 비율 또는 전체 세대수 대비 임대주택 세대수의 비율을 의미함(개정 소규모주택정비법 제48조제5항)

【참고: 통합시행에 따른 가로주택정비사업 사업성 비교(예시)】

구분	통합개발	별도개발		비 고	
		1단지	2단지		
대지면적(m ²)	18,124	10,563	7,561		
사업부지면적(m ²)	15,763	8,793	6,969		
연면적(m ²)	56,730	31,572	21,856	3,302 ↑	
용적률(%)	246.08	200.00	200.00	46.08 ↑	
세대수	합계	432	181	141	110 ↑
	분양	345	181	141	23 ↑
	임대	87	0	0	87 ↑

※ 자료 : 한국토지주택공사 (출처: 국토교통위원회, 소규모주택정비법 일부개정법률안 검토보고서, 2022.9., p.33) - 전문위원실 재가공

입 법 조 사 관 한승윤	02-2180-8207
입 법 조 사 관 최지현	02-2180-8216

[붙임1] 소규모주택정비법 개정법률 주요내용(p.8)

[붙임2] 관계법령(p.9)

[붙임3] 소규모주택정비사업의 요건 등 현황 비교(p.15)

■ 주요내용

※공포일: 23.4.18. / 시행일: '23.10.19.

구분	관련 조항	주요내용	비고
소규모주택 정비사업 전환	제22조제8항, 제23조제6항	사업의 요건을 모두 충족한 경우 소규모주택정비사업 간에 사업을 전환하여 시행 가능	
소규모재개발사업 활성화	제17조의2, 법률 제18314호 부칙 제3조 및 제4조	소규모재개발사업 시행예정구역의 제안 및 지정 절차 삭제, 소규모재개발사업을 현금청산 대상에서 제외	
민간 통합시행 허용	제48조제5항	관리지역 내 민간시행자도 연접 사업시행구역 통합시행 가능, 통합시행 시 공공임대주택 20% 미만 공급	공공임대주택 비율 시조례 위임
소규모주택정비 관리지역 해제	제43조의6, 제43조의2제1항, 제43조의2제2항 및 제3항	관리지역 해제 요건 및 절차 신설, 관리지역 해제 시 조합설립 등 동의한 토지등 소유자 과반수 동의 시 종전 사업진행 가능	
정비업체 등록 의무화	제21조, 제61조제1호 및 제62조제1호	소규모주택정비사업 전문관리업자의 업무 및 등록에 관한 규정 신설, 미등록 업체 등에 대한 벌칙 규정 신설	
시행구역 및 관리지역 지형도면 고시	제18조제3항, 제19조제2항, 제22조제10항, 제23조제9항 등	시행구역 및 관리지역 지정·고시 시 지형도면 고시, 30호 미만 소규모주택정비사업 대지확정측량 의무 면제	
용적률 완화에 따른 국민주택 공급	제49조 및 제49조의2	종전 준용하던 「도시 및 주거환경정비법」 제55조의 내용을 이 법에서 직접 규정	
투기과열지구 내 조합원 지위 양도 제한 예외	제24조제2항, 제43조의5제1항, 제49조제1항 및 제49조의2제2항 등	투기과열지구 내 조합원 지위 양도 제한 예외규정 중 소유 및 거주기간 합산 가능한 경우를 직접 규정	용적률 적용 조례를 시조례에서 구조례로 변경

■ 빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법

제48조(건축규제의 완화 등에 관한 특례) ① 사업시행자는 자율주택정비사업(「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법」 제2조제1항제6호나목에 따른 근린재생형 활성화계획에 따라 시행하거나 빈집밀집구역, 관리지역에서 시행하는 경우 또는 시·도조례로 정하는 경우로 한정한다), 가로주택정비사업, 소규모재건축사업, 소규모재개발사업 또는 취약주택 정비사업의 시행으로 건설하는 건축물에 대하여 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사항은 대통령령으로 정하는 범위에서 지방건축위원회의 심의를 거쳐 그 기준을 완화받을 수 있다.

1. 「건축법」 제42조에 따른 대지의 조경기준
2. 「건축법」 제55조에 따른 건폐율의 산정기준(경사지에 위치한 가로구역으로 한정한다)
3. 「건축법」 제58조에 따른 대지 안의 공지기준
4. 「건축법」 제60조 및 제61조에 따른 건축물의 높이 제한
5. 「주택법」 제35조제1항제3호 및 제4호에 따른 부대시설 및 복리시설의 설치기준
6. 제1호부터 제5호까지에서 규정한 사항 외에 사업의 원활한 시행을 위하여 대통령령으로 정하는 사항

② 사업시행자는 소규모주택정비사업 시행구역 내 건축물 또는 대지의 일부에 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 시설을 설치하는 경우에는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제78조에 따라 해당 지역에 적용되는 용적률에 그 시설에 해당하는 용적률을 더한 범위에서 시·도조례로 정하는 용적률을 적용받을 수 있다. 이 경우 용적률의 산정방법 등에 관한 사항은 대통령령으로 정한다. <개정 2019. 4. 23.>

1. 정비기반시설
2. 공동이용시설
3. 「주택법」 제2조제14호에 따른 복리시설로서 대통령령으로 정하는 공동시설

③ 시장·군수등은 사업시행자가 빈집정비사업 또는 소규모주택정비사업의 시행으로 건설하는 건축물에 대하여 대통령령으로 정하는 범위에서 「주차장법」 제2조제1호에 따른 주차장을 사용할 수 있는 권리(이하 “주차장 사용권”이라 한다)를 확보하는 경우 그에 상응하는 범위에서 주차장 설치기준을 완화할 수 있다. <개정 2022. 2. 3.>

④ 제3항에 따른 주차장 사용권의 확보를 위한 방법 및 절차, 비용의 산정기준 및 감액기준

등에 필요한 사항은 시·도조례로 정한다.

⑤ 사업시행자는 관리지역에서 소규모주택정비사업을 시행하는 경우 대통령령으로 정하는 바에 따라 서로 연결한 사업시행구역을 하나의 사업시행구역으로 통합하여 시행할 수 있다. 이 경우 공공임대주택 또는 공공지원민간임대주택을 임대주택 비율(건축물의 전체 연면적 대비 임대주택 연면적의 비율 또는 전체 세대수 대비 임대주택 세대수의 비율을 의미한다. 이하 제49조에서 같다)이 100분의 20 미만의 범위에서 시·도조례로 정하는 비율 이상이 되도록 공급하여야 한다. <신설 2021. 7. 20., 2023. 4. 18.>

⑥ 제5항에 따라 서로 연결한 사업시행구역을 하나의 사업시행구역으로 통합하여 시행하는 경우에는 제49조제1항에 따른 공공임대주택의 임대주택 비율을 해당 사업시행구역마다 적용하지 아니하고 전체 사업시행구역의 전부 또는 일부를 대상으로 통합하여 적용할 수 있다.

[시행일: 2023. 10. 19.] 제48조

제49조(임대주택 건설에 따른 특례) ① 사업시행자는 빈집정비사업 또는 소규모주택정비사업의 시행으로 다음 각 호와 같이 임대주택을 건설하는 경우 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제78조에 따라 시·군조례로 정한 용적률에도 불구하고 다음 각 호에 따른 용적률의 상한까지 건축할 수 있다. <개정 2018. 1. 16., 2019. 4. 23., 2020. 8. 18., 2021. 7. 20., 2021. 10. 19., 2022. 2. 3., 2023. 4. 18.>

1. 공공임대주택 또는 공공지원민간임대주택을 임대주택 비율이 100분의 20 이상의 범위에서 시·도조례로 정하는 비율 이상이 되도록 건설하는 경우: 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제78조 및 관계 법령에 따른 용적률의 상한(이하 “법적상한용적률”이라 한다)

2. 공공임대주택을 임대주택 비율이 100분의 10 이상 100분의 20 미만이 되도록 건설하는 경우: 임대주택 비율에 비례하여 시·도조례로 정하는 방법에 따라 산정된 용적률의 상한

② 사업시행자가 공공임대주택을 임대주택 비율이 100분의 10 이상이 되도록 건설하고 제1항에 따라 용적률을 완화받은 경우 그 공공임대주택을 국토교통부장관, 시·도지사, 시장·군수등, 토지구획공사등 또는 주택도시보증기금이 총지분의 100분의 50을 초과하여 출자한 「부동산투자회사법」에 따른 부동산투자회사(이하 이 조에서 “인수자”라 한다)에 공급하여야 한다. <신설 2019. 4. 23., 2020. 8. 18., 2022. 2. 3., 2023. 4. 18.>

③ 사업시행자는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우 건축설계가 확정되기 전에 미리 세대면적, 세대수 등 임대주택에 관한 사항을 인수자와 협의한 후 이를 사업시행계획서

에 반영하여야 한다. <신설 2019. 4. 23., 2022. 2. 3.>

1. 공공임대주택을 건설하는 경우
2. 제2항에 따라 공공임대주택을 공급하는 경우
- ④ 제2항에 따른 공공임대주택의 인수가격은 건축비와 부속토지의 가격을 합한 금액을 기초로 산정하되, 사업여건 등을 고려하여 사업시행자와 인수자 간 협의로써 조정할 수 있다. <신설 2019. 4. 23., 2020. 6. 9., 2022. 2. 3.>
- ⑤ 제2항에 따른 공공임대주택의 공급 방법·절차, 제4항에 따른 건축비의 산정 및 부속토지의 가격 등에 관한 사항은 대통령령으로 정한다. <신설 2019. 4. 23., 2022. 2. 3.>
- ⑥ 시장·군수등은 사업시행자가 제51조제1항에 따른 임대주택을 다세대주택이나 다가구주택으로 건설하는 경우 주차장 설치기준에 관하여 「주택법」 제35조에도 불구하고 대통령령으로 정하는 기준을 적용할 수 있다. <개정 2019. 4. 23., 2022. 2. 3.>
- ⑦ 삭제 <2023. 4. 18.>
- ⑧ 삭제 <2023. 4. 18.>
- ⑨ 삭제 <2023. 4. 18.>
- ⑩ 삭제 <2023. 4. 18.>

[시행일: 2023. 10. 19.] 제49조

제49조의2(소규모재개발사업 및 소규모재건축사업의 용적률 등에 관한 특례) ① 제2조

제1항제3호라목에 따른 역세권에서 시행하는 소규모재개발사업의 사업시행구역은 제29조에 따른 사업시행계획인가가 있는 날부터 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제36조제1항제1호가목 및 같은 조 제2항에 따라 주거지역을 세분하여 정하는 지역 중 대통령령으로 정하는 지역으로 결정·고시된 것으로 보아 법적상한용적률까지 용적률을 정할 수 있으며, 이 경우 제27조에 따른 통합심의를 거쳐야 한다. 다만, 시장·군수등이 지역여건 등을 고려하여 시·도조례에서 정하는 바에 따라 해당 사업시행구역의 일부를 종전 용도 지역으로 그대로 유지하는 내용으로 사업시행자의 지정, 주민합의체의 구성 또는 조합설립인가 고시를 한 경우에는 그러하지 아니하다. <개정 2021. 10. 19., 2023. 4. 18.>

- ② 소규모재개발사업을 시행하는 사업시행자는 제1항에 따른 용적률이 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제78조에 따라 시·군조례로 정한 용적률(용도지역이 변경된 경우 종전의 용도지역의 용적률을 말한다)을 초과한 경우 그 초과한 용적률의 100분의 50 이하로서 시·도조례로 정하는 비율에 해당하는 면적에 대통령령으로 정하는 주택 등 건축물을 건설하여 시·도지사, 시장·군수등 또는 토지구획공사등에 공급하여야 한다. <개정 2023. 4. 18.>

- ③ 제49조제1항에도 불구하고 소규모재건축사업을 시행하는 사업시행자는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제78조에 따라 시·군조례로 정한 용적률에도 불구하고 제27조에 따른 통합심의를 거쳐 법적상한용적률까지 건축할 수 있다. 이 경우 사업시행자(제18조제1항제1호에 따라 소규모재건축사업을 시행하는 경우의 사업시행자는 제외한다)는 시·군조례로 정한 용적률을 초과하는 용적률의 100분의 20 이상 100분의 50 이하로서 시·도조례로 정하는 비율에 해당하는 면적에 국민주택규모 주택을 건설하여 국토교통부장관, 시·도지사, 시장·군수등 또는 토지구획공사등에 공급하여야 한다. <신설 2023. 4. 18.>
- ④ 공공소규모재건축사업을 시행 또는 대행하는 공공시행자등은 법적상한용적률에도 불구하고 제27조에 따른 통합심의를 거쳐 법적상한용적률의 100분의 120까지 건축할 수 있다. <신설 2023. 4. 18.>
- ⑤ 공공시행자등은 제4항에 따라 법적상한용적률을 초과하여 건축하는 경우 그 초과한 용적률의 100분의 20 이상 100분의 50 이하로서 시·도조례로 정하는 비율에 해당하는 면적에 국민주택규모 주택을 건설하여 국토교통부장관, 시·도지사, 시장·군수등 또는 토지구획공사등에 공급하여야 한다. 다만, 제18조제1항제1호에 따라 공공소규모재건축사업을 시행하는 경우에는 그러하지 아니하다. <신설 2023. 4. 18.>
- ⑥ 사업시행자는 제2항부터 제5항까지에 따라 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제78조에 따른 시·군조례로 정한 용적률을 초과하여 건축하려는 경우에는 건축설계가 확정되기 전에 미리 주택 등 건축물에 관한 사항을 시·도지사, 시장·군수등 또는 토지구획공사등과 협의한 후 이를 사업시행계획서에 반영하여야 한다. <신설 2023. 4. 18.>
- ⑦ 제2항, 제3항 또는 제5항에 따른 주택 등의 공급가격은 「공공주택 특별법」 제50조의4에 따라 국토교통부장관이 고시하는 공공건설임대주택의 표준건축비로 하며, 부속토지는 시·도지사, 시장·군수등 또는 토지구획공사등에게 기부채납한 것으로 본다. <개정 2023. 4. 18.>
- ⑧ 제2항, 제3항, 제5항 및 제7항에 따라 인수된 주택 등은 대통령령으로 정하는 임대주택 등으로 활용하여야 한다. 이 경우 주택 등의 인수를 위한 절차와 방법 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다. <개정 2023. 4. 18.>

[본조신설 2021. 7. 20.]

[제목개정 2023. 4. 18.]

[시행일: 2023. 10. 19.] 제49조의2

■ 빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법 시행령

- 제40조의2(소규모주택정비 관리지역에서의 거점사업 통합 시행) ① 시장·군수등 또는 토지주택공사등은 법 제48조제5항에 따라 소규모주택정비 관리지역에서 서로 연접한 사업시행구역을 하나의 사업시행구역으로 통합하여 가로주택정비사업을 실시할 수 있다.
- ② 제1항에 따라 통합하여 가로주택정비사업을 시행하는 경우 서로 연접한 사업시행구역의 토지등소유자는 주민합의체, 조합 또는 주민대표회의를 통합하여 구성하거나 설립할 수 있다.
- ③ 토지등소유자가 제1항에 따라 주민합의체나 조합을 통합하여 구성하거나 설립하려는 경우에는 연접한 사업시행구역별로 구분하여 각각 법 제22조제1항에 따른 합의나 법 제23조제1항에 따른 동의 요건을 갖춰야 한다.
- ④ 제2항 및 제3항에서 규정한 사항 외에 서로 연접한 사업시행구역을 하나의 사업시행구역으로 통합하여 시행하는 방법과 절차 등에 관한 세부사항은 시·도조례로 정한다.

[본조신설 2021. 9. 17.]

■ 서울특별시 빈집 및 소규모주택 정비에 관한 조례

제49조의2(소규모주택정비 관리지역에서의 거점사업 통합 시행) 영 제40조의2제4항에 따른 거점사업의 통합 시행의 방법, 절차 등에 관하여는 시장이 따로 정한다.

제50조(임대주택 건설에 따른 용적률 등에 관한 특례) 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 미만인 되도록 건설하는 경우: 「서울특별시 도시계획조례」 제55조에 따른 해당 용도지역의 용적률(정비기반시설을 설치하는 경우에는 제49조제2항제1호에 따라 산정한 용적률)+(해당 공공임대 주택건설비율×2.5)+(관리지역에서 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」을 준용하지 않은 가로주택정비사업의 사업시행자가 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」에 준용하여 세입자 손실보상을 하는 경우 해당 금액에 상당하는 용적률(최대25퍼센트 이내))로 하되 구체적인 기준은 시장이 따로 정한다.

- ② 제1항에 따라 용적률을 완화 받고자 건설하는 임대주택 비율이 세대수를 기준으로 하는 경우에는 임대주택의 평균 전용면적이 40제곱미터 이상이 되도록 하여야 한다.
- ③ 법 제49조제7항에 따라 "시·도조례로 정하는 비율"은 100분의 50으로 한다.
- ④ 법 제49조제9항에 따라 "시·도조례로 정하는 비율"은 100분의 50으로 한다. 다만, 지역 여건 등을 고려하여 사업을 추진하기 어렵다고 인정된 경우 도시재생위원회 심의를 거쳐 100분의 40까지 완화할 수 있다.

[제목개정 2022.7.11]

붙임3

소규모주택정비사업의 요건 등 현황 비교

구분	소규모주택정비사업			
	자율주택정비사업	가로주택정비사업	소규모재건축사업	소규모재개발사업
정의	단독 및 다세대주택을 스스로 개량 또는 건설	가로구역에서 종전의 가로를 유지하면서 소규모로 주거환경을 개선	정비기반시설이 양호한 지역에서 소규모로 공동주택을 재건축	주거·산업·상업이 혼재된 노후지역을 소규모로 정비
대상지역	-도시활력증진지역 개발사업 시행구역, -지구단위계획구역 -정비(예정)구역 해제지역 -주거환경개선사업 정비구역 -도시재생활성화지역 -사도조례로 정하는 지역	-가로구역의 전부 또는 일부	-주택단지로 한정(주택법 2조)	-역세권, 준공업지역 ※ (역세권) 승강장 경계 350m 이내, 시도조례로 30% 증감 가능
		-1만㎡ 미만 (공공성 요건 등 충족시 1만→2만㎡ 미만)	-1만㎡ 미만	-5천㎡ 미만
기존주택요건	-단독(10호) 및 다세대주택 20세대 미만 ※ 사·도조례로 1.8배 확대 가능	-단독(10호) 및 다세대주택 20세대 이상	-공동주택(주택단지) 200세대 미만	-노후·불량건축물의 수가 해당 사업시행구역의 전체 건축물 수의 3분의 2 이상 ※ 사·도조례로 25% 범위로 증감 가능
	-노후·불량건축물의 수가 해당 사업시행구역의 전체 건축물 수의 3분의 2 이상			
사업시행자	-토지등소유자(주민합의체* 구성) -조합**+시장·군수등, 토지주택공사등, 건설업자, 등록사업자, 신탁업자, 부동산투자회사 * 자율주택정비사업은 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」 제22조제1항제1호에 따라 토지등소유자가 2명 이상인 경우 주민합의체 구성 또한, 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법 시행령」 제3조제1항제1호나목 요건으로 인해 최대 20세대 또는 20채 미만일 경우에만 시행 가능 ** 토지등소유자가 20명 이상일 경우에만 구성 가능			-조합 또는 토지등소유자 + 시장·군수등 -토지주택공사등, 건설업자, 등록사업자

※ 출처 : 국회 국토교통위원회 검토보고서(의안번호 21-14895)