

서울특별시 빈집 및 소규모주택 정비에 관한 조례 일부개정조례안(대안)

의안 번호	2989
----------	------

제안연월일 : 2021. 12. 17.
제안자 : 도시계획관리위원장

1. 대안의 제안경위

건명	의안번호	발의자 (제출자)	회부일	회의정보	
서울특별시 빈집 및 소규모주택 정비에 관한 조례	2831	신정호 의원	'21.10.20.	상정 · 심사	제303회 정례회 제7차 도시계획관리위원회('21.12.17.)
서울특별시 빈집 및 소규모주택 정비에 관한 조례	2832	신정호 의원	'21.10.20.	상정 · 심사	제303회 정례회 제7차 도시계획관리위원회('21.12.17.)
서울특별시 빈집 및 소규모주택 정비에 관한 조례	2802	김경 의원	'21.10.20.	상정 · 심사	제303회 정례회 제7차 도시계획관리위원회('21.12.17.)
서울특별시 빈집 및 소규모주택 정비에 관한 조례	2834	장상기 의원	'21.10.20.	상정 · 심사	제303회 정례회 제7차 도시계획관리위원회('21.12.17.)

- 제303회 정례회 제7차 도시계획관리위원회(2021.12.17.)는 위 4건의 일부개정조례안을 심사한 결과, 본회의에 부의하지 아니하고 이를 통합·조정하여 위원회 대안으로 제안하기로 함.

2. 대안의 제안이유

- 소규모주택정비사업에 소규모재개발사업을 추가하며, 소규모재개발사업의 입지요건, 용도지역 변경 가능범위와 고려사항, 대상지 제외 사항, 예정구역 지정 관련 기준 신설, 및 소규모재개발사업을 통해 건설하는 임대주택 외에도 시장 또는 구청장이 산업 지원 또는 창업 지원, 영세상인 지원을 위해 임대로 공급하거나 직접 운영하는 시설물 및 공공임대상가 등의 건설이 가능토록 정하는 등 소규모재개발사업에 대한 기준을 정하고자 함.
- 소규모주택정비사업 관리지역 내에서 다세대 주택의 노후·불량건축물로 보는 경과연수와 노후·불량건축물 비율을 완화하고자 함.
- 소규모주택정비사업 관리지역에 대한 “관리계획”의 심의 위원회를 정하고, 관리계획의 경미한 변경사항과 관리계획의 내용을 정하고, 관리지역의 거점사업 통합 수행에 관한 방법/절차 등은 시장이 정하도록 하고,
- 소규모주택정비사업에서 정비기반시설 설치 시 용적률 산정방법을 도시계획 조례에 규정된 산정식을 적용하되, 관리지역 외 및 소규모재개발사업의 사업시행구역에서는 국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제78조 및 관계 법령에 따른 용적률의 상한을 초과하여 적용받을 수 없도록 함.

3. 대안의 주요내용

- 가. 소규모주택정비사업에 소규모재개발사업을 추가함(안 제2조제1항제4호).
- 나. 소규모주택정비사업 관리지역 내에서 다세대 주택의 노후·불량건축물로 보는 경과연수와 노후·불량건축물 비율을 완화함(안 제2조의2, 제3조제2항).

- 다. 소규모주택재개발사업의 입지요건을 250m로 정하되 3년간은 한시적으로 350m를 적용하고, 사업시행구역의 도로접도 조건을 8m로 함(안 제3조제6항·제7항, 안 부칙 제1조·제2조).
- 라. 소규모재개발사업의 예정구역 지정 등을 신설(안 제21조의2).
- 마. 시 도시재생위원회에서 소규모주택정비 관리계획을 심의토록 함(안 제30조).
- 바. 주택공급기준 및 부대시설·복리시설 기준에 소규모재개발사업을 추가함(안 제38조).
- 사. 소규모주택정비 관리계획의 경미한 변경사항을 규정하며(안 제44조의2), 소규모주택정비 관리계획의 내용을 신설하고(안 제44조의3), “관리지역“을 ”소규모주택정비 관리지역“으로 보다 명확히 함(안 제44조의4 제목).
- 아. 정비기반시설 설치 시 용적률 산정방법을 도시계획 조례에 규정된 산정식을 적용하되, 관리지역 외 및 소규모재개발사업의 사업시행구역에서는 국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제78조 및 관계 법령에 따른 용적률의 상한을 초과하여 적용받을 수 없도록 함(안 제49조제2항·제50조).
- 자. 소규모주택정비 관리지역의 거점사업 통합 수행에 관한 방법/절차 등은 시장이 정함(안 제49조의2).
- 차. 소규모재개발사업의 용도지역 변경 가능 범위와 고려사항, 대상지 제외 사항 등을 정함(안 제50조의2).
- 카. 소규모재개발사업으로 주택 외에도 시장 또는 구청장이 산업 지원 또는 창업 지원, 영세상인 지원을 위해 임대료 공급하거나 직접 운영하는 시

설물 및 공공임대상가 등의 건설이 가능토록 정함(안 제50조의3).

타. 인용조항을 정비함(안 제25조제1항).

서울특별시 빈집 및 소규모주택 정비에 관한 조례 일부개정조례안

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

제2조제1항제4호 중 “영 제3조에”를 “영 제3조, 이 조례 제3조에”로 하고, “가로주택정비사업 및 소규모재건축사업”을 “가로주택정비사업, 소규모재건축사업 및 소규모재개발사업”으로 한다.

제2조의2를 다음과 같이 신설한다.

제2조의2(노후·불량건축물) ① 법 제2조제2항에 따라 소규모주택정비사업의 노후·불량건축물의 기준은 「도시 및 주거환경정비법」 및 같은 조례 제4조에서 정하는 바에 따른다.

② 제1항에도 불구하고 법 제2조제1항제9호의 소규모주택정비 관리지역(이하 “관리지역”이라 한다) 내에서 주택으로 쓰는 바닥면적 합계가 660제곱미터 이하 공동주택의 노후·불량건축물로 보는 경과연수 기준은 20년으로 한다.

제3조제2항부터 제4항까지를 각각 제3항부터 제5항까지로 하고, 같은 조에 제2항을 다음과 같이 신설한다.

② 영 제3조제1항제1호 가목 및 제2호 나목에 따라 관리지역 내 노후·불량 건축물의 수는 해당 사업시행구역 전체 건축물 수의 57퍼센트 이상으로 한다.

같은 조 제6항과 제7항을 다음과 같이 신설한다.

⑥ 영 제3조제1항제4호가목 단서에 따라 시·도조례로 증감하는 역세권의 범위는 250미터로 한다.

⑦ 규칙 제2조제2항 대괄호 안에서 “시·도조례로 달리 정하는 기준”은 8미터로 한다.

제21조의2를 다음과 같이 신설한다.

제21조의2(소규모재개발사업의 예정구역 지정 등) ① 영 제15조의4 제7항에 따라 다음 각 호의 사항은 제30조에 따른 위원회의 사전 자문을 거쳐야 한다.

1. 법 제49조의2제1항 및 영 제41조의2제1항에 따라 용도지역을 변경하는 경우
2. 법 제49조의2제1항에 따라 용적률을 완화 받는 경우

② 규칙 제7조의2제2항제4호에서 “그 밖에 시·도조례로 정하는 서류”는 제1항에 따른 제30조의 위원회 자문 관련자료를 말한다.

제25조제1항 중 “제3항”을 “제6항”으로 한다.

제30조제1항 중 “도시재생위원회의(이하 “시 도시재생위원회”라 한다)”를 “도시
재생위원회(이하 “시 도시재생위원회”라 한다)의”로 하고, 같은 조에 제3항을 다음
과 같이 신설한다.

③ 법 제43조의2에 따라 소규모주택정비 관리계획(이하 “관리계획”이라 한
다)을 심의하는 위원회는 시 도시재생위원회로 한다.

제38조 제1항 및 제2항 중 “가로주택정비사업 및 소규모재건축사업”을 “가로주택
정비사업, 소규모재건축사업 및 소규모재개발사업”으로 한다.

제44조의2(관리지역에서의 임대주택의 공급 비율)를 제44조의4(소규모주택정비 관
리지역에서의 임대주택의 공급 비율)로 하고, 제 44조의2와 제44조의3을 다음과 같
이 신설한다.

제44조의2(소규모주택정비 관리계획의 경미한 변경) 영 제38조의3제6호에서
“시·도조례로 정하는 사항을 변경하는 경우”란 다음 각 호의 사항을 말한다.

1. 관리계획 명칭의 변경
2. 제30조에 따른 통합심의 결과를 반영하기 위한 변경
3. 관계 법령 또는 조례 등의 개정내용을 반영하기 위한 변경

제44조의3(소규모주택정비 관리계획의 내용) 영 제38조의4제3호에서 “시·도조례
로 정하는 사항”이란 다음 각 호의 사항을 말한다. 다만, 제2호부터 제3호의 사
항은 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

제49조제2항제1호의 “사업시행구역 면적(정비기반시설 설치면적을 포함한다)에 「서울특별시 도시계획 조례」로 정한 해당 지역 용적률을 곱하여 대지면적(정비기반시설 설치면적을 제외한다)으로 나눈 용적률로 하되”를 “(1+1.3a)×「서울특별시 도시계획 조례」 제55조에 따른 용적률, 여기서 a란 공공시설부지로 제공한 후의 대지면적 대 공공시설부지로 제공하는 면적의 비율을 말하며, 이 경우 관리지역 외 및 소규모재개발사업의 사업시행구역에서는 각각”으로 하고, 제2호의 “「서울특별시 도시계획 조례」로 정한 해당지역”을 “「서울특별시 도시계획 조례」 제55조에 따른”으로 한다.

제49조의2를 다음과 같이 신설한다.

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

제50조제1항제2호 중 “해당 용도지역의 용적률”을 “용적률(정비기반시설을 설치하는 경우에는 제49조제2항제1호에 따라 산정한 용적률)”로 한다.

제50조의2 본문을 제4항으로 하고, 같은 조 제1항부터 제3항까지는 다음과

같이 신설한다.

① 영 제41조의2제1항제1호에 따라 "시·도조례로 정하는 용도지역"은 제2종일반주거지역 또는 제3종일반주거지역으로서, 제30조에 따른 통합심의 위원회 자문 또는 심의에서 구역의 정형화 등을 위해 필요하다고 인정하는 경우에 한한다.

② 영 제41조의2제1항제2호에 따라 "시·도조례로 정하는 용도지역"은 제3종일반주거지역 또는 준주거지역으로서, 제30조에 따른 통합심의 위원회 자문 또는 심의에서 인정하는 경우에 한한다.

③ 제1항·제2항에 따라 주거지역을 세분하여 정할 때는 서울특별시 도시기본계획상 중심지 체계를 고려하되 정주환경·경관·자연환경의 보호가 필요한 곳은 대상지에서 제외할 수 있다.

제50조의3을 다음과 같이 신설한다.

제50조의3(소규모재개발사업으로 건설하는 주택등) 영 제41조의3제1항제3호에 따라 "그 밖에 시·도조례로 정하는 건축물"이란 다음 각 호를 말한다.

1. 공공임대산업시설(「산업발전법 시행령」 제2조에 따른 산업 관련시설 또는 「서울특별시 전략산업육성 및 기업지원에 관한 조례」 제11조제3항에 따른 권장업종과 관련된 시설로서, 시장 또는 구청장이 산업 지원 또는 창업 지원, 영세상인 지원을 위해 임대로 공급하거나 직접 운영하는 시설물 및 이를 위한 부지를 말한다)

2. 공공임대상가(「서울특별시 상가임차인 보호를 위한 조례」 제3조제2

호에 의한 상가로서, 시장 또는 구청장이 영세상인 지원을 위해 임대료 공
급하거나 직접 운영하는 시설물 및 이를 위한 부지를 말한다)

부 칙

제1조(시행일) 이 조례는 공포한 날부터 시행한다.

제2조(역세권 범위 적용례) 제3조제6항의 역세권의 범위는 이 조례 시행일로
부터 3년이 경과한 다음날부터 적용하며, 이 조례 시행일로부터 3년까지 역
세권의 범위는 350미터로 한다.

신 · 구조문 대비표

현 행	개 정 안
<p>제2조(정의) ① 이 조례에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.</p> <p>1. ~ 3. (생략)</p> <p>4. “소규모주택정비사업”이란 법 제2조제1항제3호, <u>영 제3조에</u> 따른 요건에 해당하는 지역 또는 구역에서 시행하는 자율주택정비사업, <u>가로주택정비사업 및 소규모재건축사업</u>을 말한다.</p> <p>5. ~ 9. (생략)</p> <p>② (생략)</p> <p><u>〈신설〉</u></p>	<p>제2조(정의) ① ----- -----.</p> <p>1. ~ 3. (현행과 같음)</p> <p>4. ----- ----- <u>영 제3조, 이 조례 제3조에</u> ----- -----, <u>가로주택정비사업, 소규모재건축사업 및 소규모재개발사업</u>-----.</p> <p>5. ~ 9. (현행과 같음)</p> <p>② (현행과 같음)</p> <p><u>제2조의2(노후·불량건축물) ① 법 제2조제2항에 따라 소규모주택정비사업의 노후·불량건축물의 기준은 「도시 및 주거환경정비법」 및 같은 조례 제4조에서 정하는 바에 따른다.</u></p> <p><u>② 제1항에도 불구하고 법 제2조제1항제9호의 소규모주택정비관리지역(이하 “관리지역”이라 한다) 내에서 주택으로 쓰는 바닥면적 합계가 660제곱미터 이하 공동주택의 노후·불량건축물로 보는 경과연수 기준은 20년으로 한다.</u></p>

제3조(소규모주택정비사업의 대상범
위 등) ① ~ ④ (생략)

<신 설>

② ~ ④ (생략)

<신 설>

<신 설>

<신 설>

제3조(소규모주택정비사업의 대상범
위 등)

① (현행과 같음)

② 영 제3조제1항제1호 가목 및
제2호 나목에 따라 관리지역 내
노후·불량건축물의 수는 해당 사
업시행구역 전체 건축물 수의 57
퍼센트 이상으로 한다.

③ ~ ⑤ (현행 제2항부터 제4항
까지와 같음)

⑥ 영 제3조제1항제4호가목 단서에
따라 시·도조례로 증감하는 역세권의
범위는 250미터로 한다.

⑦ 규칙 제2조제2항 대괄호 안에서
“시·도조례로 달리 정하는 기준”은
8미터로 한다.

제21조의2(소규모재개발사업의 예
정구역 지정 등) ① 영 제15조의4
제7항에 따라 다음 각 호의 사항은
제30조에 따른 위원회의 사전 자문을
거쳐야 한다.

1. 법 제49조의2제1항 및 영 제41
조의2제1항에 따라 용도지역을 변경
하는 경우

2. 법 제49조의2제1항에 따라 용적
률을 완화 받는 경우

제25조(주민합의체의 구성 및 운영)

① 법 제22조제3항제8호에서 "시·도 조례로 정하는 사항"이란 다음 각 호의 사항을 말한다.

제30조(통합심의) ① 법 제27조제1항 단서에 따라 시장이 통합심의를 하는 경우에는 「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법」에 따라 서울특별시에 두는 도시재생위원회의(이하 "시 도시재생위원회"라 한다) 심의를 거쳐야 한다.

② (생략)
<신설>

제38조(주택공급 기준 등) ① 영 제31조제1항제7호 및 제2항제1호에 따른 가로주택정비사업 및 소규모재건축사업의 주택공급에 관한 기준은 다음 각 호와 같다.
1.~3.(생략)

② 규칙 제7조의2제2항제4호에서 "그 밖에 시·도조례로 정하는 서류"는 제1항에 따른 제30조의 위원회 자문 관련자료를 말한다.

제25조(주민합의체의 구성 및 운영)

① -----제6항-----

-----.

제30조(통합심의 등) ① -----

----- 도시재생위원회(이하 "시 도시재생위원회"라 한다)의 -----
-----.

② (현행과 같음)
③ 법 제43조의2에 따라 소규모주택 정비 관리계획(이하 "관리계획"이라 한다)을 심의하는 위원회는 시 도시재생위원회로 한다.

제38조(주택공급 기준 등) ① 영 제31조제1항제7호 및 제2항제1호에 따른 가로주택정비사업, 소규모재건축사업 및 소규모재개발사업의 주택공급에 관한 기준은 다음 각 호와 같다.
1.~3.(현행과 같음)

② 가로주택정비사업 및 소규모재건축 사업으로 조성되는 상가 등 부대시설·복리시설은 관리처분계획기준일 현재 다음 각 호의 순위를 기준으로 공급한다.

1.~6.(생략)

<신 설>

<신 설>

② 가로주택정비사업, 소규모재건축사업 및 소규모재개발사업으로-----

1.~6.(현행과 같음)

제44조의2(소규모주택정비 관리계획의 경미한 변경) 영 제38조의3제6호에서 "시·도조례로 정하는 사항을 변경하는 경우"란 다음 각 호의 사항을 말한다.

1. 관리계획 명칭의 변경

2. 제30조에 따른 통합심의 결과를 반영하기 위한 변경

3. 관계 법령 또는 조례 등의 개정내용을 반영하기 위한 변경

제44조의3(소규모주택정비 관리계획의 내용) 영 제38조의4제3호에서 "시·도조례로 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)

제44조의2(관리지역에서의 임대주택의 공급 비율)

① ~ ② (생략)

제49조(건축규제의 완화) ① (생략)

② 영 제40조제4항제1호 및 제2호에 따라 "시·도조례로 정하는 용적률"의 산정방법은 다음 각 호와 같다.

1. 법 제48조제2항제1호에 따른 시설을 설치하는 경우: 사업시행구역 면적(정비기반시설 설치면적을 포함한다)에 「서울특별시 도시계획 조례」로 정한 해당 지역 용적률을 곱하여 대지면적(정비기반시설 설치면적을 제외한다)으로 나눈 용적률로 하되, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제78조 및 관계 법령에 따른 용적률의 상한을 초과하여 적용받을 수 없다.

2. 법 제48조제2항제2호 및 제3호에 따른 시설을 설치하는 경우: 「서울특별시 도시계획 조례」로

2. 건축물의 배치·형태·색채 또는 건축선에 관한 계획

3. 환경관리계획 또는 경관계획

4. 그 밖에 시장이 필요하다고 인정하는 사항

제44조의4(소규모주택정비 관리지역에서의 임대주택의 공급 비율)

① ~ ② (현행과 같음)

제49조(건축규제의 완화) ① (현행과 같음)

② -----

-----.

1. -----
-----: $(1 + 1.3a) \times$
「서울특별시 도시계획 조례」 제55조에 따른 용적률, 여기서 a란 공공시설부지로 제공한 후의 대지면적 대 공공시설부지로 제공하는 면적의 비율을 말하며, 이 경우 관리지역 외 및 소규모재개발사업의 사업시행구역에서는 각각 -----

-----.

2. -----

「서울특별시 도시계획 조례」 제

정한 해당지역 용적률에 공동이용 시설 등에 해당하는 용적률을 더한 용적률로 하되, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제78조 및 관계 법령에 따른 용적률의 상한을 초과하여 적용받을 수 없다.

〈신 설〉

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 관한 법률」 제78조 및 관계 법령에 따른 용적률의 상한
2. 공공임대주택을 임대주택 비율이 10퍼센트 이상 20퍼센트 미만인

55조에 따른 -----

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

제50조(임대주택 건설에 따른 용적률 완화) ① -----

1. -----

2. -----

되도록 건설하는 경우: 「서울특별시 도시계획조례」 제55조에 따른 해당 용도지역의 용적률 + (당해 공공임대주택 건설비율 × 2.5)

제50조의2(소규모재개발사업의 용적률 등에 관한 특례) 법 제49조의 2제2항에 따라 "시·도조례로 정하는 비율"은 100분의 50으로 한다.

〈신 설〉

용적률(정비기반시설을 설치하는 경우에는 제49조제2항제1호에 따라 산정한 용적률)

제50조의2(소규모재개발사업의 용적률 등에 관한 특례) ① 영제41조의2제1항제1호에 따라 "시·도조례로 정하는 용도지역"은 제2종일반주거지역 또는 제3종일반주거지역으로서, 제30조에 따른 통합심의 위원회 자문 또는 심의에서 구역의 정형화 등을 위해 필요하다고 인정하는 경우에 한한다.

② 영제41조의2제1항제2호에 따라 "시·도조례로 정하는 용도지역"은 제3종일반주거지역 또는 준주거지역으로서, 제30조에 따른 통합심의 위원회 자문 또는 심의에서 인정하는 경우에 한한다.

③ 제1항·제2항에 따라 주거지역을 세분하여 정할 때는 서울특별시 도시기본계획상 중심지 체계를 고려하되 정주환경·경관·자연환경의 보호가 필요한 곳은 대상지에서 제외할 수 있다.

〈신 설〉

〈신 설〉

④ 법 제49조의2제2항에 따라 "시·도 조례로 정하는 비율"은 100분의 50으로 한다.

제50조의3(소규모재개발사업으로 건설하는 주택등) 영 제41조의3제1항제3호에 따라 "그 밖에 시·도조례로 정하는 건축물"이란 다음 각 호를 말한다.

1. 공공임대산업시설(「산업발전법 시행령」 제2조에 따른 산업 관련시설 또는 「서울특별시 전략산업육성 및 기업지원에 관한 조례」 제11조제3항에 따른 권장업종과 관련된 시설로서, 시장 또는 구청장이 산업 지원 또는 창업 지원, 영세상인 지원을 위해 임대로 공급하거나 직접 운영하는 시설물 및 이를 위한 부지를 말한다)

2. 공공임대상가(「서울특별시 상가 임차인 보호를 위한 조례」 제3조제2호에 의한 상가로서, 시장 또는 구청장이 영세상인 지원을 위해 임대로 공급하거나 직접 운영하는 시설물 및 이를 위한 부지를 말한다)

〈신 설〉

부칙

제1조(시행일) 이 조례는 공포한 날부터 시행한다.

제2조(역세권 범위 적용례) 제3조제6항의 역세권의 범위는 이 조례 시행일로부터 3년이 경과한 다음날부터 적용하며, 이 조례 시행일로부터 3년까지 역세권의 범위는 350미터로 한다.