

서울특별시 빈집 및 소규모주택 정비에 관한 조례 일부개정조례안 심 사 보 고 서

의안 번호	1093
----------	------

2019. 11. 21
도시계획관리위원회

I. 심사경과

1. 제안일자 및 제안자 : 2019. 10. 16 신정호·정재웅 의원 공동 발의
2. 회부일자 : 2019. 10. 22
3. 상정 및 의결일자
- 제290회 정례회 제1차 도시계획관리위원회(2019. 11. 21. 상정·의결)

II. 제안설명의 요지 (신정호 의원)

1. 제안이유

- 가. 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」 개정(법률 제16387호, 2019. 10. 24. 시행)에 따라 자율주택정비사업의 건축규제 완화지역 확대 및 용적률 완화를 위한 임대주택 건설비율 개선 등 시·도조례로 위임된 사항을 정하고,
- 나. 현 조례 규정에서 해석상 오해의 소지가 있는 부분을 명확히 하여 사업의 활성화 및 원활화에 기여하고자 함.

2. 주요내용

- 가. 시·도조례로 정하는 자율주택정비사업 대상범위를 「서울특별시 저층주거지 집수리 지원에 관한 조례」 제6조에 따른 주택성능개선지원구역으로 확대하고, 자율주택정비사업의 건축규제 완화지역에 주택성능개선지원구역을 추가함(안 제3조제1항제3호 및 안 제49조제1항 신설).
- 나. 종전 주택규모가 국민주택규모(주거전용면적 85㎡ 이하)를 초과한 경우, 그 초과한 세대수에 대해서는 주거전용면적 165㎡ 이하 범위에서 종전 주택규모 이하로 건설할 수 있도록 함(안 제36조제2호).
- 다. 시·도조례로 정하는 용적률 완화를 위한 임대주택 건설비율에 세대수 기준을 추가함(안 제50조).

3. 참고사항

- 가. 관련법령 : 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」
- 나. 예산조치 : 비용추계서 미첨부 사유서 참조
- 다. 기 타 : 신·구조문 대비표

Ⅲ. 검토보고 요지 (조정래 수석전문위원)

개정조례안 제출경위

- 이 개정조례안은 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」 개정(법률

제16387호, '19.4.23. 개정, '19.10.24. 시행)에 따라 자율주택정비사업의 건축규제 완화 가능 대상지역 확대 및 용적률 완화를 위한 임대주택 건설비율 개선 등 시·도조례로 위임된 사항을 정하고, 조례 운용상 나타난 일부 미비점을 개선·보완하려는 것으로 신정호·정재웅 의원이 공동 발의하여 2019년 10월 22일 우리위원회에 회부된 사안임.

- 주요내용으로는 자율주택정비사업 대상지역에 주택성능개선지원구역을 포함하여 건축규제를 완화하고, 임대주택건설에 따른 용적률 기준 개선과 가로주택정비사업의 분양주택 규모 기준을 명확히 하려는 것임.

□ 자율주택정비사업 대상지역 추가 및 건축규제 완화

(안 제3조 및 안 제49조제1항)

- 먼저, 자율주택정비사업 대상지역 확대로서, 현재 자율주택정비사업 대상지역으로는 '도시재정비 존치지역'과 '역사문화환경 보존지역'(구 도시계획위원회 심의 받아 구청장인 인정하는 경우)으로 한정되어 있으나, 이를 '주택성능개선지원구역'으로 확대하려는 것임(안 제3조).

- '주택성능개선구역'은 「서울특별시 저층주거지 집수리 지원에 관한 조례」 제6조1)에 따라 지정된 지역으로서, 도시재생활성화지역, 관리형

1) 제6조(주택성능개선지원구역 지정) ① 시장은 사용승인 후 20년 이상된 저층주택이 60% 이상으로서 다음 각 호에 해당하는 구역을 「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법」 제8조에 따른 도시재생위원회 심의를 거쳐 주택성능개선지원구역으로 지정할 수 있다.

1. 관리형 주거환경개선사업이 예정된 구역
2. 「도시 및 주거환경정비법」 제20조 및 제21조에 따라 해제된 정비구역
3. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 경관지구 및 고도지구
4. 시장이 골목길재생지역 등 집수리활성화를 위해 주택성능개선지원구역 지정이 필요

주거환경개선사업 구역 및 예정구역, 경관지구와 고도지구, 국토교통부 우리동네살리기 뉴딜사업 선정지역 등임.

자율주택정비사업의 대상범위 등 (조례 제3조)	
현 행	개 정 안
1. 도시재정비 존치지역 2. 역사문화환경 보존지역(구 도시계획위원회의 심의를 받아 구청장이 인정하는 지역) <u><신 설></u>	1.~2. (현행과 같음) 3. 「서울특별시 저층주거지 집수리 지원에 관한 조례」 제6조에 따른 주택성능개선지원구역

- 현재 주택성능개선지원구역으로 당연 지정지역(도시재생활성화지역, 관리형 주거환경개선사업구역)외에 도시재생위원회 심의를 거쳐 주택성능개선지원 구역으로 지정된 곳은 현재 8개소임(붙임).

○ 둘째, 자율주택정비사업의 건축규제 완화지역을 특례법 개정에 따라 조례로 정하는 경우까지 확대할 수 있게 됨에 따라 주택성능개선지원구역에서 시행하는 자율주택정비사업을 건축규제 완화²⁾대상으

하다고 인정하는 구역

5. 국토교통부 우리동네살리기 뉴딜사업에 선정된 지역

6. 자치구청장이 주택성능개선지원구역 지정이 필요하다고 인정하여 요청하는 구역

② 제1항에도 불구하고 다음 각 호에 해당하는 지역 또는 구역은 도시재생위원회의 심의를 거치지 아니하고 주택성능개선지원구역으로 지정된 것으로 본다.

1. 「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법」 제12조, 제33조 및 제35조에 따라 지정된 도시재생활성화지역

2. 「도시 및 주거환경정비법」 제23조제1항제1호에 따른 방법으로 시행하는 주거환경개선사업(이하 "관리형 주거환경개선사업"이라 한다)으로 같은 법 제16조에 따라 지정·고시된 구역

2) 건축규제 완화는 대지의 조경, 대지 안의 공지기준, 건축물의 높이 제한 기준, 건축물(7층 이하 건축물로 한정)의 높이 제한 기준 모두 2분의 1 범위에서 완화, 건폐율의 산정기준(건축면적에서 주차장 면적 제외), 어린이놀이터와 복리시설 설치기준 완화 등임(특례법 제48조제1항 및 특례법 시행령 제40조제1항 및 제6항).

로 추가하려는 것임(안 제49조제1항).

<건축규제 완화 대상지역 관련 규정>

특례법(제48조제1항)		개정조례안 (안 제49조제1항 신설)
현행	개정	
① 자율주택정비사업(근린재생형 활성화계획에 반영된 경우 한정)	① 자율주택정비사업(근린재생형 활성화계획에 반영하거나 빈집밀집구역에서 시행 경우 또는 사·도조례로 정하는 경우 한정)	※ 사·도조례로 정하는 경우 - 주택성능개선지원구역 추가 신설
② 가로주택정비사업 또는 취약 주택정비사업 시행 건축물	② 현행과 같음	

- 주택성능개선구역의 건축규제 완화대상지역 추가와 특례법 개정으로 소규모주택정비사업 시행시 정비기반시설을 설치하는 경우 용적률 인센티브 제공, 자율주택정비사업 대상의 주택 유형에 연립주택이 추가됨으로써 도시재생활성화지역, 관리형주거환경개선사업 구역 및 예정구역 등의 지역에서 시행하는 자율주택정비사업이 활성화되어 저층주거지의 주거환경개선에 기여할 것으로 기대됨.
- 다만, 현행 조례상 자율주택정비사업 대상인 ‘재정비촉진지구내 준치관리구역’, ‘역사문화환경 보존지역’을 건축규제 완화 지역에 포함시키는 방안도 추가로 검토할 필요가 있다 사료됨.

※ 빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법 주요 개정사항

(‘19. 4. 23. 개정, ‘19. 10. 24. 시행)

① 빈집밀집구역 지정, 관리 및 빈집 정비 활성화

- 빈집밀집구역 지정을 통해 안전사고 예방 등 관리 강화 및 밀집구역내 빈집을 우선 매하여 빈집정비사업 추진시 *건축규제 완화

*빈집밀집구역내 빈집 개축, 용도변경시 건축심의를 거쳐 조경기준, 건폐율, 높이제한 등 기준 완화

② 자율주택정비사업 대상 주택 유형 확대: 조례 개정 필요

- 단독주택 및 다세대주택만 가능했던 자율주택정비사업 대상에 연립주택 추가

③ 자율주택정비사업의 건축규제 완화 가능지역 확대: 조례 개정 필요

- 자율주택정비사업의 건축규제의 완화 가능지역을 빈집밀집구역 및 조례로 정하는 경우까지 확대(현재는 도시재생법에 따른 근린재생 활성화계획에 반영한 경우에만 완화)

④ 정비기반시설 설치 시 용적률 완화: 조례 개정 필요(시행령 개정 후)

- 정비기반시설 설치시 해당지역 용적률에 그 시설에 상응하는 용적률을 더한 범위에서 조례로 정하는 용적률 적용 → 용적률 산정방법 등 세부사항은 시행령으로 정함

⑤ 임대주택 건설에 따른 용적률 완화기준 개선: 조례 개정 필요

- 전체 연면적 또는 전체 세대수의 20% 이상 범위에서 조례로 정하는 비율 이상 공적임대주택 건설시 법적상한용적률까지 완화(현재는 연면적의 20% 이상에만 적용)

□ 임대주택 건설에 따른 용적률 완화기준 개선 (안 제50조)

○ 특례법 개정사항을 반영하는 것으로, 소규모주택정비사업에서 법적상한용적률을 적용할 수 있는 공적임대주택(공공임대 및 공공지원민간임대)의 건설비율을 현행 연면적의 20% 이상에서 세대수의 20% 이상을 건설하는 경우에도 허용하도록 완화하려는 것임.

- 연면적 기준과 세대수 기준 중 하나를 선택할 수 있게 함에 따라, 공적임대주택을 전체 세대수 대비 20%를 확보할 경우, 연면적 기준보다 사업성이 높아져 소규모주택정비사업의 촉진에 긍정적인 영향이 작용할 것으로 기대됨.

다만, 세대수 기준으로 할 경우, 지나치게 규모가 협소한(예: 25㎡ 내외) 임대주택만을 건설하여 사업성을 높이고자 할 우려가 있으므로 임대주택 건설규모를 세대수 확보 비율과 연동하여 정하거나 정비계획 수립시 유도하는 방법 등을 강구할 필요가 있음.

<임대주택 건설 특례>

특례법(제49조제1항) 개정 사항	개정조례안 (안 제50조)
<p>▲ 소규모주택정비사업에서 법적 상한용적률을 적용할 수 있는 공적 임대주택의 건설비율</p> <p>- 지정 : 전체 건축물 연면적 대비 임대주택 연면적 비율이 20% 이상에서 사·도조례로 정하는 비율</p> <p>- 개정 : 전체 건축물 연면적 대비 임대주택 연면적 비율 또는 전체 세대수 대비 임대주택 세대수의 20% 이상에서 사·도조례로 정하는 비율</p>	<p align="center">법 개정사항 반영</p>

□ **가로주택정비사업의 분양주택 규모 기준 명확화(안 제36조)**

- 가로주택정비사업 시행 시 분양³⁾하는 주택규모와 관련하여 종전 주택규모가 국민주택규모(85㎡)를 초과한 경우에는, 그 초과한 세대수에 대하여 제36조제1호에 따른 규정을 적용하지 않고 165㎡의 범위에서 종전 주택의 규모이하로 건설할 수 있게 하려는 것임.
- 이는 현행 조례 규정 해석상 명확하지 않은 부분을 정비하는 것으로서, 특이사항 없음.

현 행	개정안
<p>1. 국민주택규모 : 전체세대수의 60% 이상 건설 하되, 주택 전체 연면적의 50% 이상 건설</p> <p>2. 종전의 주택규모가 국민주택규모를 초과한 경우 165㎡의 범위에서 종전 주택의 규모 이하로 건설 가능</p>	<p>1. (현행과 같음)</p> <p>2. 종전의 주택규모가 국민주택규모를 초과한 경우, 그 초과한 세대수에 대해서는 제1호에도 불구하고 165㎡의 범위에서 종전 주택의 규모 이하로 건설 가능</p>

3) 조합원 분양분 및 일반분양분을 의미.

IV. 질의 및 답변요지 : 생략

V. 토론요지 : 없음

VI. 심사결과 : 수정안 가결(출석위원 전원 찬성)

VII. 소수의견의 요지 : 없음

서울특별시 빈집 및 소규모주택 정비에 관한 조례 일부개정조례안 수정안

의안 번호	관련 1093
----------	---------

제안일자 : 2019. 11. 21
제안자 : 도시계획관리위원장

1. 수정이유

- 소규모주택정비사업에서 법적 상한용적률을 적용할 수 있는 공적임대주택(공공임대 및 공공지원민간임대)의 건설 기준 중 전체 세대수 대비 임대주택 세대수 비율 기준으로 할 경우 법정 기준의 범위내에서 일정 요건의 단서를 붙여 완화하는 것으로 조정함.

2. 수정 주요내용

- 용적률 완화를 위한 임대주택 건설비율의 적용에 있어, 전체 세대수 대비 임대주택 세대수로 할 경우, 그 비율을 20퍼센트 이상으로 하되, 임대주택의 평균 전용면적이 40제곱미터 이하인 경우에는 25퍼센트 이상” 확보하는 것으로 함(안 제50조 단서 신설).

서울특별시 빈집 및 소규모주택 정비에 관한 조례 일부개정조례안 수정안

서울특별시 빈집 및 소규모주택 정비에 관한 조례 일부개정조례안을 다음과 같이 수정한다.

안 제50조에 단서를 다음과 같이 신설한다.

단, 세대수 기준으로 하는 경우로서 임대주택의 평균 전용면적이 40제곱미터 이하인 경우에는 그 비율을 25퍼센트 이상으로 한다.

서울특별시 빈집 및 소규모주택 정비에 관한 조례 일부개정조례안

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

제3조제1항에 제3호를 다음과 같이 신설한다.

3. 「서울특별시 저층주거지 집수리 지원에 관한 조례」 제6조에 따른 주택성능개선지원구역

제36조제2호 중 “초과한 경우에는”을 “초과한 경우, 그 초과한 세대수에 대해서는 제1호에도 불구하고 주거전용면적”으로 한다.

제49조의 제목 중 “공동이용시설 등의 용적률”을 “건축규제의”로 하고, 같은 조 제목외의 부분 본문을 제2항으로 하며, 같은 조에 제1항을 다음과 같이 신설한다.

- ① 법 제48조제1항 각 호 외의 부분 본문에서 “시·도조례로 정하는 경우”란 「서울특별시 저층주거지 집수리 지원에 관한 조례」 제6조에 따른

주택성능개선지원구역에서 추진하는 경우를 말한다. 이 경우 주택성능개선지원구역 중 도시재생활성화지역은 법 제48조제1항에 따라 근린재생형 활성화계획에 반영한 경우에 한한다.

제50조 중 “영 제41조제1항”를 “법 제49조제1항”으로 하고, “임대주택(「민간임대주택에 관한 특별법」 제2조제4호에 따른 공공지원민간임대주택 또는 「공공주택 특별법」 제2조제1호가목에 따른 공공임대주택을 말한다. 이하 같다) 연면적의 비율이”를 “임대주택 연면적의 비율 또는 전체 세대수 대비 임대주택 세대수의 비율이”로 하며, 같은 조에 단서를 다음과 같이 신설한다.

단, 세대수 기준으로 하는 경우로서 임대주택의 평균 전용면적이 40제곱미터 이하인 경우에는 그 비율을 25퍼센트 이상으로 한다.

부 칙

제1조(시행일) 이 조례는 공포한 날부터 시행한다.

제2조(건축규제의 완화에 관한 적용례) 제49조제1항의 개정규정은 이 조례 시행 후 사업시행계획인가를 신청하는 경우부터 적용한다.

제3조(용적률 완화를 위한 임대주택의 건설 비율에 관한 적용례) 제50조의 개정규정은 이 조례 시행 후 사업시행계획인가를 신청하는 경우부터 적용한다.

신·구조문 대비표

현 행	개 정 안
<p>제3조(자율주택정비사업의 대상범위 등) ① 영 제3조제1호에서 "시·도 조례로 정하는 지역"이란 다음 각 호와 같다.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 「도시재정비 촉진을 위한 특별법」 제2조제6호에 따른 존치지역 2. 「문화재보호법」 제13조제1항에 따른 역사문화환경 보존지역 중 구 도시계획위원회의 심의를 받아 구청장이 인정하는 지역 <p><u>〈신 설〉</u></p>	<p>제3조(자율주택정비사업의 대상범위 등) ① ----- ----- -----.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. ----- ----- 2. ----- ----- ----- 3. 「서울특별시 저층주거지 집수리 지원에 관한 조례」 제6조에 따른 주택성능개선지원구역
<p>제36조(가로주택정비사업의 분양주택 규모) 영 제31조제1항제1호에 따라 가로주택정비사업으로 분양하는 주택은 다음 각 호의 기준에 적합하여야 한다.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 「주택법」 제2조제6호에 따른 국민주택규모(이하 "국민주택규모"라 한다)의 주택을 전체세대수의 60퍼 	<p>제36조(가로주택정비사업의 분양주택 규모) ----- ----- -----.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. ----- ----- -----

센트 이상 건설하되, 주택 전체연면적의 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.

제49조(공동이용시설 등의 용적률 완화)

〈신 설〉

법 제48조제2항에 따른 "시·도조례로 정하는 용적률"은 「서울특별시 도시계획조례」에서 정하여진 용적률

-----, -----

2. -----

----- 초과한 경우, 그 초과한 세대수에 대해서는 제1호에도 불구하고 주거전용면적 -----

-----.

제49조(건축규제의 완화)

① 법 제48조제1항 각 호 외의 부분 본문에서 "시·도조례로 정하는 경우"란 「서울특별시 저층주거지 집수리 지원에 관한 조례」 제6조에 따른 주택성능개선지원구역에서 추진하는 경우를 말한다. 이 경우 주택성능개선 지원구역 중 도시재생활성화지역은 법 제48조제1항에 따라 근린재생형 활성화계획에 반영한 경우에 한한다.

② (현행 본문과 같음)

