

서울특별시 빈집 및 소규모주택 정비에 관한 조례 일부개정조례안

심 사 보 고 서

| | |
|----------|------|
| 의안 번호 | 1536 |
|----------|------|

2020. 06. 16
도시계획관리위원회

I. 심사경과

가. 제안일자 및 제안자 : 2020. 5. 25 김인제 의원

나. 회부일자 : 2020. 5. 29

다. 상정 및 의결일자

- 제295회 정례회 제1차 도시계획관리위원회(2020. 6. 16. 상정·의결)

II. 제안설명의 요지 (김인제 의원)

제안이유

- 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법 시행령」 개정(대통령령 제 30537호, 2020. 3. 17. 시행)에 따라 1만3천제곱미터 미만 범위에서 시·도조례로 정하도록 한 가로구역의 기준 면적을 정하려는 것임.

주요내용

- 가로주택정비사업의 가로구역 기준 면적을 1만3천제곱미터로 정함 (안 제3조제4항 신설).

Ⅲ. 검토보고 요지 (조정래 수석전문위원)

- 종전 빈집 및 소규모주택 정비법 시행령(제3조제2항, 이하 “소규모주택법 시행령”)에 따르면, 가로구역의 기준면적은 1만 m^2 미만인 원칙이지만, 예외적으로 투기과열지구로 지정되지 않은 지역에 한해서만 가로구역면적을 확대할 수 있었으나, 2020년 3월 17일 소규모주택정비법 시행령 개정으로 투기과열지구 여부에 관계없이 가로구역 면적을 확대할 수 있게 되었음.
- 이에 이 개정조례안은 지역여건 등을 고려하여 시·도조례로 가로구역 기준 면적을 달리 정하도록 한 같은 법 시행령 개정 사항을 반영하여 시행령이 정하는 최대 규모인 1만3천 m^2 미만으로 구역 면적을 확대할 수 있도록 하려는 것임.

<가로구역의 기준 면적>

| 소규모주택정비법 시행령 (제3조제2항) | | 조 례 개 정 안 |
|---|---|--|
| 종 전 | 현 행 ('20.3.17 개정) | |
| 1. 도로 및 시설로 둘러싸인 일단의 지역 | 1. (종전과 같음) | 제3조제4항 신설 ▷ 지역여건 등을 감안한 기준면적 : 1만3천제곱미터 |
| 2. 1만제곱미터 미만 원칙, 다만, <u>투기과열지구로 지정되지 않은 지역</u> 은 다음 각 목의 구분에 따른 면적 미만 | 2. 1만제곱미터 미만 원칙, 다만, <u>다음 각 목의 어느하나에 해당하는 경우</u> 다음 각목의 구분에 따른 면적 미만 | |
| 가. 지역여건 등 고려 시·도 조례로 기준면적을 달리 정하는 경우 : 1만3천제곱미터 | 가. (종전과 같음) | |
| 나. 정비기반시설 및 공동이용시설의 적정성에 대해 구 | 나. (종전과 같음) | |

- 가로구역 요건¹⁾에 맞는 1만 m^2 이상의 서울시 전체 가로구역 현황을 파악하기는 쉽지 않으나, 시가 5개구(강남·서초·강북·노원·성북)에서 블록 표본을 추출하여 분석한 결과에 따르면, 대다수 블록 면적은 1만 m^2 미만이고, 토지구획 정리가 잘 되지 않은 곳은 1만 m^2 이상도 다수 포함되어 있는 것으로 나타남²⁾(검토보고서 붙임 참조).
- 또한, SH공사에 가로주택정비사업에 대한 사업성 분석을 신청한 지역 중 가로구역면적이 1만 m^2 이상 1만3천 m^2 미만인 8개소의 평균면적은 11,304 m^2 , 사업구역면적 평균은 5,316 m^2 로 나타났음.
 - 구획정리가 잘 된 지역은 대부분 가로구역면적이 1만 m^2 미만이어서 사업추진이 용이한 반면, 구릉지와 이형필지가 많은 지역의 경우에는 블록 면적이 1만 m^2 이상으로 커지는 것으로 나타나 사업추진 여건이 상대적으로 좋지 않은 상황임.

<SH공사 사업성 분석 신청 지역 중 표본 추출한 1만 m^2 이상>

1) 가로구역 요건 : 도시계획도로 또는 폭 6m 이상 도로로 둘러싸이되, 폭 4m를 초과하는 도시계획도로가 해당 가로구역을 통과하지 않을 것

2) 강남지역 평균은 7,500 m^2 , 이형필지가 많은 강북지역 평균은 9,500 m^2 임.

| 위치 | 가로구역 면적 | 사업구역 면적 | 위치 | 가로구역 면적 | 사업구역 면적 |
|------------|------------------------|-----------------------|---------|------------------------------|---------------------------|
| 성북구 정릉동 | 약 11,000m ² | 5,296m ² | 마포구 망원동 | 약 10,400m ² | 5,761.7m ² |
| 강북구 수유동 | 약 10,000m ² | 3,967m ² | 양천구 목동 | 약 12,600m ² | 7,609m ² |
| 강남구 역삼동 | 약 11,930m ² | 4,732.8m ² | 강동구 성내동 | 약 10,200m ² | 3,930m ² |
| 동작구 사당동 | 약 12,800m ² | 5,386m ² | 강남구 삼성동 | 약 11,500m ² | 5,848m ² |
| 평 균 | | | | 약 11,304m² | 5,316m² |

<사업시행구역과 가로구역 비교>

| 구분 | 사업시행구역 | 가로구역 | 비고 |
|---------|---|---|----|
| 법 규정 | 빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법시행령 제3조제1항제2호 | 빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법 시행령 제3조제2항 | |
| 요건 | 아래 요건 모두 충족 1) 면적 1만㎡ 미만일 것 2) 노후도가 사업시행구역 전체 건축물 수의 2/3 이상일 것 3) 기존주택 호수가 10호(단독), 20세대(공동주택), 또는 20채 (단독+공동) 이상일 것 | 아래 요건 모두 충족 1) 도시계획도로 또는 폭 6m 이상 도로로 둘러싸일 것 2) 면적 1만㎡ 미만일 것. 단, 조례로 1만3천㎡까지 완화 가능 3) 폭 4m 초과 도시계획도로가 해당 가로구역을 통과하지 않을 것 | |

- 가로구역 면적을 현행대로 1만㎡ 미만으로 유지할 경우, 주거환경이 열악하나 사업추진이 어려워 소규모주택정비사업을 추진할 수 없는 지역이 다수 발생하고, 가로구역 면적을 1만3천㎡ 미만으로 확대한다 하더라도 사업시행 면적은 1만㎡ 미만이므로 가로구역 면적을 현행대로 유지함으로써 얻는 실익도 없다고 판단됨. 따라서 지역여건 등을 고려한 가로구역 기준면적의 확대는 구역면적의 유연성을 높여 가로주택정비사업을 활성화하는데 기여할 수 있을 것으로 판단됨.
- 참고로, ① 조합이 공사와 공동시행 또는 공사 단독시행, ② 공공 임대주택을 연면적 또는 세대수의 10% 이상 건설, ③ 지구단위 계획 수립 요건, 위 세 가지를 전부 충족하는 경우에는 가로구역과 사업시행 면적 모두 2만㎡ 미만까지 확대할 수 있으나, 사업시행자가 민간(조합 단독)인 경우에는 자치구 도시계획위원회 심의를 거쳐 가로구역 면적을 2만㎡ 미만까지 확대한다 하더라도 사업시행 면적은 1만㎡ 미만까지만 가능함.

<사업시행 면적 2만㎡까지 확대 관련>

| 구분 | 사업시행구역 | 가로구역 |
|---------|---|--|
| 법 규정 | 빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법시행령 제3조제1항제2호 단서 | 빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법 시행령 제3조제2항제2호 나목 |
| 요건 | 아래 요건 모두 충족시 2만㎡ 미만 1) 조합이 공사와 공동시행 또는 공사 단독 시행(공공시행자) 2) 공공임대주택을 연면적 또는 세대수의 10% 이상 건설 3) 지구단위계획 수립 | 사업시행자가 사업시행계획서 작성 전에 지방도시계획위원회(자치구 도계위) 심의 거처면 2만㎡ 미만 1) 사업시행면적을 1만㎡ ~ 2만㎡ 미만으로 시행코자 공사와 공동시행 또는 공사를 공공시행자로 지정하여 공사 단독 시행하는 경우에는 가로구역도 같이 확대 필요 2) 민간(조합) 시행시 가로구역이 1만3천㎡ 이상일 경우에는 구 도계위 심의 받아 가로구역을 2만㎡까지 확대 가능. 단, 이 경우 사업시행면적은 1만㎡ 미만으로 시행 |

IV. 질의 및 답변요지 : 생략

V. 토론요지 : 없음

VI. 심사결과 : 원안 가결(출석위원 전원 찬성)

VII. 소수의견의 요지 : 없음

서울특별시조례 제 호

서울특별시 빈집 및 소규모주택 정비에 관한 조례 일부개정조례안

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

제3조 제목 중 “자율”을 “소규모”로 하고, 같은 조에 제4항을 다음과 같이 신설한다.

- ④ 영 제3조제2항제2호가목에 따라 “시·도조례로 달리 정하는 기준 면적”은 1만3천제곱미터로 한다.

부 칙

이 조례는 공포한 날부터 시행한다.

신·구조문대비표

| 현 행 | 개 정 안 |
|---|---|
| <p>제3조(자율주택정비사업의 대상범위 등) ① 영 제3조제1항제1호에서 “시·도조례로 정하는 지역”이란 다음 각 호와 같다.</p> <p>1. ~ 3. (생략)</p> <p>② 영 제3조제1항제1호나목 단서에 서 위임된 해당 사업시행구역 내 기존주택(이하 “기존주택”이라 한다)의 호수 또는 세대수의 기준은 다음 각 호와 같다.</p> <p>1. ~ 3. (생략)</p> <p>가. ~ 다. (생략)</p> <p>③ 영 제3조제1항제1호다목의 4)에 서 “시·도조례로 정하는 기준을 충족하는 나대지”란 「서울특별시 건축조례」 제35조의3제3호에 해당하는 경우를 말한다.</p> <p><u><신 설></u></p> | <p>제3조(소규모----- --) ① ----- ----- -----.</p> <p>1. ~ 3. (현행과 같음)</p> <p>② ----- ----- ----- -----.</p> <p>1. ~ 3. (현행과 같음)</p> <p>가. ~ 다. (현행과 같음)</p> <p>③ ----- ----- ----- -----.</p> <p>④ 영 제3조제2항제2호가목에 따라 “시·도조례로 달리 정하는 기준 면적”은 1만3천제곱미터로 한다.</p> |