

서울특별시 빈집 및 소규모주택 정비에 관한 조례 일부개정조례안(대안)

| | |
|----------|------|
| 의안 번호 | 1355 |
|----------|------|

2020. 02. 24
도시계획관리위원장

1. 대안의 제안경위

- 이상훈 의원이 발의한 의안번호 1286번 「서울특별시 빈집 및 소규모주택 정비에 관한 조례 일부개정조례안」 과 고병국 의원이 발의한 의안번호 1290번 같은 조례 일부개정조례안, 이상 2건의 개정조례안을 심사한 결과 각각 본회의에 부의하지 아니하고, 이를 통합·조정하여 우리위원회 대안으로 제안하기로 함.

2. 대안의 제안이유

제안이유

- 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법 시행령」 개정(대통령령 제30151호, 2019. 10. 24. 시행)에 따라 시·도 조례로 정하도록 한 자율주택정비사업의 대상과 건축규제 완화지역을 확대하고, 소규모주택정비사업 시행구역 내 건축물 또는 대지의 일부에 정비기반시설을 설치하는 경우 용적률 완화 적용방법을 정하는 한편 조례 운용상 나타난 일부 미비점을 수정·보완함으로써 소규모주택 정비 사업을 촉진하고자 함.

3. 대안의 주요내용

- 가. 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법 시행령」 개정으로 자율주택정비사업 대상범위에 포함된 연립주택에 대해 사업가능한 기존주택의 세대수 완화 범위와 나대지의 충족 기준을 정함(안 제3조제2항제2호 및 제3호, 안 제3조제3항)
- 나. 자율주택정비사업이 가능한 기존주택의 호수(또는 세대수)를 조례범위에서 완화하고자 할 경우 구 건축위원회 심의를 받도록 한 단서를 삭제함(안 제3조제2항 각 호외의 부분 본문 중 단서 삭제).
- 다. 건축규제 완화 대상을 자율주택정비사업 대상지 일부로 확대함(안 제49조제1항).
- 라. 소규모주택정비사업 시행구역 내 건축물 또는 대지의 일부에 용적률을 완화 적용 대상인 정비기반시설을 설치하는 경우 용적률의 산정방법을 정함(안 제49조제2항).

서울특별시 빈집 및 소규모주택 정비에 관한 조례 일부개정조례안

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

제3조제1항 각 호외의 부분 본문 중 “영 제3조제1호”를 “영 제3조제1항제1호”로 하고, 같은 조 제2항 각 호외의 부분 본문 중 “영 제3조제1호나목”을 “영 제3조제1항제1호나목”으로 하며, 같은 조 같은 항 각 호외의 부분 본문 중 단서를 삭제하며, 같은 항 제2호 중 “모두 다세대주택인 경우: 36세대”를 “연립주택 또는 다세대주택으로 구성된 경우: 36세대(연립주택과 다세대주택의 세대수를 합한 수를 말한다)”로 하며, 같은 항 제3호 중 “이 단독주택과 다세대주택으로 구성된 경우: 36채(단독주택의 호수와 다세대주택의 세대수를 합한 수를 말한다)”를 “의 구성이 다음의 어느 하나에 해당하는 경우: 36채(단독주택의 호수와 연립주택·다세대주택의 세대수를 합한 수를 말한다)”로 하고, 같은 항 제3호에 가목부터 다목까지를 다음과 같이 신설한다.

가. 단독주택과 연립주택으로 구성

나. 단독주택과 다세대주택으로 구성

다. 단독주택, 연립주택 및 다세대주택으로 구성

제3조에 제3항을 다음과 같이 신설한다.

③ 영 제3조제1항제1호다목의 4)에서 “시·도조례로 정하는 기준을 충족하는 나대지”란 「서울특별시 건축 조례」 제35조의3제3호에 해당하는 경우를 말한다.

제49조제1항과 제2항을 각각 다음과 같이 한다.

① 법 제48조제1항 각 호 외의 부분 본문에서 “시·도조례로 정하는 경우”란 다음과 같다.

1. 「도시재정비 촉진을 위한 특별법」 제2조제6호에 따른 존치지역
2. 「문화재보호법」 제13조제1항에 따른 역사문화환경 보존지역 중 구 도시계획위원회의 심의를 받아 구청장이 인정하는 지역
3. 「서울특별시 저층주거지 집수리 지원에 관한 조례」 제6조에 따른 주택성능개선지원구역(주택성능개선지원구역 중 도시재생활성화지역은 법 제48조제1항에 따라 근린재생형 활성화계획에 반영한 경우에 한함)

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 설

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

부 칙

이 조례는 공포한 날부터 시행한다.

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 다세대주택

으로 구성된 경우: 36채(단독주택의 호수와 다세대주택의 세대수를 합한 수를 말한다) 미만 일 것

〈신 설〉

〈신 설〉

〈신 설〉

〈신 설〉

1. ----- :

2. ----- 연립주택 또는 다세대주택으로 구성된 경우: 36세대(연립주택과 다세대주택의 세대수를 합한 수를 말한다) -----

3. -----의 구성이 다음의 어느 하나에 해당하는 경우: 36채(단독주택의 호수와 연립주택·다세대주택의 세대수를 합한 수를 말한다) -----

가. 단독주택과 연립주택으로 구성

나. 단독주택과 다세대주택으로 구성

다. 단독주택, 연립주택 및 다세대주택으로 구성

③ 영 제3조제1항제1호다목의 4)에서 "시·도 조례로 정하는 기준을 충족하는 나대지"란 「서울특별시 건축조례」 제35조의3제3호에 해당하는

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 주택성능개선지원구역 중 도시재생활성화지역은 법 제48조제1항에 따라 근린재생형 활성화계획에 반영한 경우에 한한다.

② 법 제48조제2항에 따른 “시·도조례로 정하는 용적률”은 「서울특별시 도시계획조례」에서 정하여진 용적률에 공동이용시설 등에 해당하는 용적률을 더한 용적률을 말한다. 이 경우

경우를 말한다.

제49조(건축규제의 완화) ① 법 제48조제1항 각 호 외의 부분 본문에서 “시·도조례로 정하는 경우”란 다음과 같다.

1. 「도시재정비 촉진을 위한 특별법」 제2조제6호에 따른 존치지역
2. 문화재보호법 제13조제1항에 따른 역사문화환경 보존지역 중 구 도시계획위원회의 심의를 받아 구청장이 인정하는 지역
3. 「서울특별시 저층주거지 집수리 지원에 관한 조례」 제6조에 따른 주택성능개선지원구역(주택성능개선지원구역 중 도시재생활성화지역은 법 제48조제1항에 따라 근린재생형 활성화계획에 반영한 경우에 한함)

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

1. 법 제48조제2항제1호에 따른 시설을 설치하는 경우: 사업시행구역

「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제78조 및 관계 법률에 따른 용적률의 상한을 초과하여 적용받을 수 없다.

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