

# 서울특별시 빈집 및 소규모주택정비에 관한

## 조례 일부 개정 조례 안

# 검 토 보 고

의 안 번호	3605
-----------	------

2026. 4. 21.  
주택공간위원회  
수석전문위원

### 1. 제안경위

- 2026. 4. 2. 박승진 의원 발의(2026. 4. 7. 회부)

### 2. 제안이유

- 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」 및 같은 법 시행령 개정·시행('26.2.27.)에 따라 조례 위임사항을 마련하고 제도운영 상 일부 미비사항을 보완하고자 함

### 3. 주요내용

- 가. 소규모주택정비 통합심의위원회 운영대상 개정(안 제30조제2항제1호)
- 나. 관리지역 임대주택 손실보상시 기준 개정 (안 제44조의4제3항)
- 다. 자치구 공동위원회 구성근거 신설 (안 제30조의7)
- 라. 자율주택정비사업 용적률 특례 개정 (안 제50조의2)
- 마. 사업시행구역 외 정비기반시설 등 제공 시 특례 기준 신설 (안 제50조의4)

## 4. 검토의견 (수석전문위원 윤은정)

### 가. 제안배경

- 이 개정조례안은 자치구 통합심의 대상의 확대, 자치구 공동위원회 의무 구성 규정 신설 등 상위법인 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」(이하 ‘법’) 개정<sup>1)</sup>사항을 반영하고, 공공사업에 대하여도 세입자 손실보상에 따른 임대주택 공급비율을 완화할 수 있도록 하는 등 운영상 미비사항을 보완하려는 것임.

<개정조례안 주요내용 및 개정사유>

개정사유	개정조례안 주요내용
자치구 통합심의 대상 확대 (법 제27조제1항)	① 소규모주택정비 통합심의위원회 소위원회 심의 대상에 재해영향평가 추가 (안 제30조제2항제1호)
자치구 공동위원회 구성의무 규정 신설(법 제27조제3항)	② 자치구 공동위원회 구성에 필요한 사항 규정 (안 제30조의7)
임대주택 확보에 따른 용적률 완화 대상에 자율주택정비사업 포함(법 제49조의2제5항)	③ 자율주택정비사업에서의 용적률 완화에 따른 임대주택 확보 비율 규정(안 제50조의2 제목)
소규모주택정비사업의 정비기반시설 또는 공동이용시설 설치에 따른 용적률 특례 규정 신설(법 제49조의3)	④ 소규모주택정비사업의 정비기반시설 또는 공동이용시설 설치에 대한 용적률 완화 산정방식 규정(안 제50조의4)
운영상 미비사항 보완	⑤ 관리지역 내 공공시행 가로주택정비사업의 경우에도 세입자 손실보상 시 임대주택 공급비율 완화(안 제44조의4제3항)

1) 법률 제21040호, 2025.8.26. 개정, 2026.2.27. 시행

나. 세부사항 검토

① 市 소규모주택정비 통합심의위원회 소위원회 심의 대상에 재해영향평가가 추가(안 제30조제2항제1호)

○ 안 제30조제2항제1호는 소규모주택정비 통합심의위원회(이하 '통합심의위원회') 일부 위원으로 구성되는 소위원회가 검토·자문 또는 심의할 수 있는 대상에 「자연재해대책법」에 따른 재해영향평가를 추가하려는 것임.

현행	개정안
제30조(소규모주택정비 통합심의위원회 설치) ① 법 제27조제1항 단서에 따라 시장은 다음 각 호의 사항을 검토 및 심의하기 위하여 소규모주택정비 통합심의위원회(이하 "시 통합심의위원회"라 한다)를 둔다.  1. 「건축법」에 따른 건축심의(법 제26조 및 법 제48조제1항에 따른 심의를 포함한다.) 2. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 도시·군관리계획 및 개발행위 관련 사항 3. 「경관법」에 따른 경관심의 4. 「도시교통정비 촉진법」에 따른 교통영향평가 5. 「자연재해대책법」에 따른 재해영향평가 등 6. 「교육환경 보호에 관한 법률」에 따른 교육환경에 대한 평가 7. 그 밖에 시장이 필요하다고 인정하여 시 통합심의위원회의 회의에 부치는 사항  ② (생략)  1. 제30조제1항제1호부터 <u>제3호까지</u> 의 사항에 심의가 필요한 사항	제30조(소규모주택정비 통합심의위원회 설치) ① (현행과 같음)  1. ~ 7. (현행과 같음)  ② (현행과 같음)  1. ----- <u>제3호까지</u> 및 제5호에 관한 -----

○ 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」(이하 '법') 제27조제1항2)에

따라 시장·군수등(구청장)은 2 이상의 사항에 대한 심의가 필요한 경우에는 이를 통합하여 심의하여야 하는데, 법 개정 전 의무적으로 통합심의하여야 하는 대상은 건축심의<sup>3)</sup>, 도시관리계획 및 개발행위 등으로 제한되어 있었음에 따라, 사업시행계획인가에 필요한 각종 영향평가 등은 자치구 소관부서에서 관련법령에 따라 별도의 심의절차를 이행하고 있었음<sup>4)</sup>.

- 또한, 구청장은 용도지역 변경 또는 용적률 완화사항이 포함된 경우<sup>5)</sup> 시·도지사(시장)에게 통합심의를 요청해야 하는데(법 제27조제1항 본문 단서), 서울시는 법에 근거한 건축·도시관리계획 외 「서울특별시 빈집 및 소규모주택 정비에 관한 조례」(이하 ‘조례’) 제30조에 따라 경관심의, 市 심의대상인 각종 영향평가 등을 포함하여 통합심의를 시행 중이며, 區 소관 영향평가 등은 市 통합심의에서 제외됨.

- 그런데, 최근 법 개정<sup>6)</sup>에 따라 區 통합심의 대상이 경관·교육·교통·재해 등

2) 법 제27조(통합심의) ① 시장·군수등은 소규모주택정비사업과 관련된 다음 각 호 중 둘 이상의 심의가 필요한 경우에는 이를 통합하여 심의(이하 “통합심의”라 한다)하여야 한다. 다만, 제4호에 따른 도시·군관리계획 중 용도지역·용도지구 지정 또는 변경하는 경우 또는 제49조제1항 및 제49조의2제1항·제3항에 따라 법적상한용적률까지 건축하거나 제49조의2제4항 및 제49조의3에 따라 법적상한용적률을 초과하여 건축하는 경우에는 시·도지사에게 통합심의를 요청하여야 하며, 시·도지사의 통합심의를 거친 경우에는 시장·군수등의 통합심의를 거친 것으로 본다.

1. 「건축법」에 따른 건축심의(제26조 및 제48조제1항에 따른 심의를 포함한다)
2. 「경관법」 제27조 및 제28조에 따른 경관 심의
3. 「교육환경 보호에 관한 법률」 제6조에 따른 교육환경평가
4. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 도시·군관리계획 및 개발행위 관련 사항
5. 「도시교통정비 촉진법」 제2조제5호에 따른 교통영향평가
6. 「자연재해대책법」 제4조제1항에 따른 재해영향평가등
7. 그 밖에 시장·군수등이 필요하다고 인정하여 통합심의에 부치는 사항

3) 법 제26조 및 제48조제1항에 따른 심의를 포함함(법 제27조제1항제1호)

4) 교육환경평가, 교통영향평가, 재해영향평가 등에 관한 사항은 법 개정전에도 구청장이 필요한 경우 통합심의에 부칠 수 있었으나, 평가도서에 세부적인 건축계획이 포함되어야 함에 따라, 실무에서는 도시관리계획 및 건축물의 배치계획 등이 심의과정에서 변경되는 경우 평가도서 수정 등에 소요되는 사업시행자의 시간과 비용을 최소화하기 위해 해당 절차를 별도로 이행하고 있는 것으로 파악됨.

5) 법 제49조제1항 및 제49조의2제1항·제3항에 따라 법적상한용적률까지 건축하거나, 법 제49조의2제4항 및 제49조의3에 따라 법적상한용적률을 초과하여 건축하는 경우를 말함.

4개 사항이 추가됨으로써, 구청장이 시장에게 통합심의를 요청하는 경우, 당초 區 소관 영향평가 등이 市 통합심의 대상에 포함되었음.

**<법 개정에 따른 자치구 통합심의 대상 비교>**

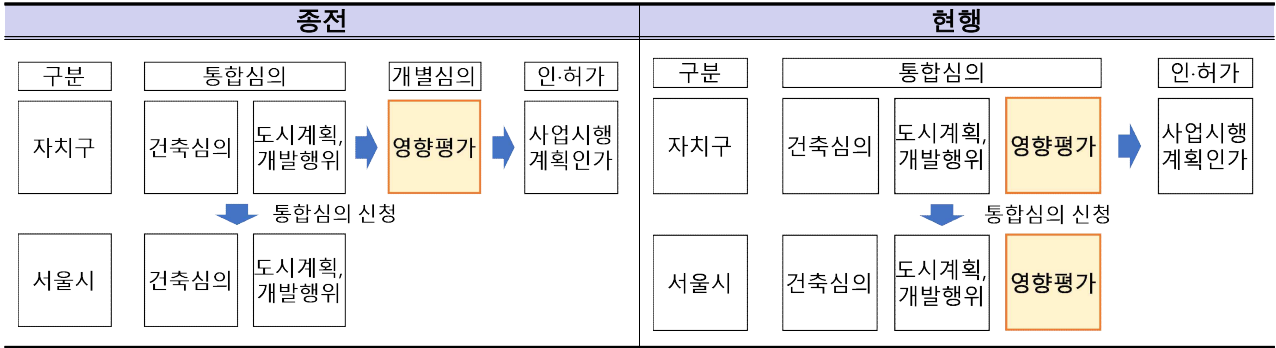
종전	현행
1. 「건축법」에 따른 건축심의(제26조 및 제48조제1항에 따른 심의 포함)	(좌 동)
2. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 도시·군관리계획 및 개발행위 관련 사항	(좌 동)
<신 설>	3. 「경관법」 제27조 및 제28조에 따른 경관 심의
<신 설>	4. 「교육환경 보호에 관한 법률」 제6조에 따른 교육환경평가
<신 설>	5. 「도시교통정비 촉진법」 제2조제5호에 따른 교통영향평가
<신 설>	6. 「자연재해대책법」 제4조제1항에 따른 재해 영향평가등
3. 그 밖에 구청장이 필요하다고 인정하여 통합심의에 부치는 사항	(좌 동)

**법 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.

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 미만인 되도록 건설하는 경우: 임대주택 비율에 비례하여 시·도조례로 정하는 방법에 따라 산정된 용적률의 상한

**법 제49조의2(자율주택정비사업, 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 내용으로 사업시행자의 지정, 주민합의체의 구성 또는 조합설립인가 고시를 한 경우에는 그러하지 아니하다.

- 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.
- ④ 자율주택정비사업의 사업시행자 또는 공공소규모재건축사업을 시행 또는 대행하는 공공시행자등은 법적상한용적률에도 불구하고 제27조에 따른 통합심의를 거쳐 법적상한용적률의 100분의 120까지 건축할 수 있다.



○ 한편, 서울시는 통합심의위원회를 본위원회와 소위원회로 구분하여 운영 중이며, 소위원회는 조례 제30조제2항6)에 따라 건축·도시관리계획·경관 등에 관련한 심의를 담당하고 있는데, 구에서 신청된 통합심의를 주로 소위원회에서 심의7) 중인 것으로 확인됨.

**<2025년도 시통합심의위원회 개최 현황>**

구분	개최횟수	안건수	비고
본위원회	2회	10건	건축, 경관, 도시, 교통
소위원회	17회	75건	건축, 경관, 도시
서면심의	1회	2건	건축, 도시
합계	20회	87건	-

6) 조례 제30조(소규모주택정비 통합심의위원회의 설치) ② 시장은 시통합심의위원회에 다음 각 호의 사항을 검토, 자문 및 심의하기 위하여 시통합심의위원회의 일부 위원으로 구성되는 소위원회를 둘 수 있다. <개정 2023.10.4.>

1. 제30조제1항제1호부터 제3호까지의 사항에 심의가 필요한 사항
  2. 그 밖에 시장이 검토, 자문 또는 심의가 필요하다고 인정하는 사항
- 7) 위원회 개최 측면에서 본위원회 대비 개최가 용이한 소위원회를 활용하고 있는 것으로 파악됨.

구분	본위원회	소위원회
위원 구성	총 40명 이하 (건축위 5명, 도시계획위 5명, 경관위 4명, 교통평가심의위 5명, 지해영향평가심의위 4명, 교육환경보호위 4명 이상)	당연직 포함 5~10인 이하 (본위원회 위원 중 건축·도시·경관·도시재생 분야 위원으로 구성하되, 안전별 해당 위원회 1인 이상 참석)
위원 임기	2년(1회 연임 가능)	(좌동)
개최일	필요시 수시 개최 (재적위원 과반수 출석, 출석위원 과반수 찬성으로 의결)	(좌동)
추진 근거	조례 제30조의2	서울시 내부 방침

○ 다만, 법 개정으로 인한 區 통합심의 대상 증가에 따라, 市 통합심의의 범위도 확대될 것으로 예상되는데, 집행기관 확인 결과 당초 區 소관 영향평가 중 재해영향평가 관련 안전이 상당수임에 따라 재해영향평가 관련 안전이 증가될 것으로 예상<sup>8)</sup>되는 바, 소위원회 심의대상에 재해영향평가를 추가함으로써 보다 효율적인 의사결정 및 원활한 사업추진을 도모할 수 있다는 점에서 개정의 필요성이 인정됨.

## ② 자치구 공동위원회 구성에 필요한 사항 규정(안 제30조의7)

○ 안 제30조의7은 법 시행령 제24조의2제4항에 따라, 시·도 조례로 위임된 사항을 정하려는 것으로, ▲공동위원회 부위원장은 도시계획 및 주택 관련 업무를 담당하는 4급 이상 공무원으로 하고 ▲위원의 임기는 2년으로 하며 ▲그 외의 사항은 공동위원회 의결을 거쳐 위원장이 정할 수 있도록 하려는 것임.

8) 대지면적 5천㎡ 이상인 경우 재해영향평가 대상에 해당됨.

### < 관련 위원회 및 심의대상 >

관련 위원회	심의대상	관계법령
도시계획위원회	- 용도지역, 용도지구 지정/변경 - 개발행위 대상	국토의 계획 및 이용에 관한 법률
건축위원회	- 소규모주택정비사업	건축법, 소규모주택정비법
경관위원회 (*건축위원회에서 심의)	- 건축물의 경관심의 : ① 16층 이상 건축물 ② 경관지구·중점경관관리구역 건축물, 공공건축물	경관법, 건축법 시행령
교통영향평가심의위원회	- 공동주택 : 연면적 5만㎡ 이상	도시교통정비 촉진법
재해영향평가심의위원회	- 대지면적 5천㎡ 이상인 주택건설사업계획 또는 대지조성사업계획	자연재해대책법
교육환경보호위원회	- 교육환경보호구역 내 21층 이상 또는 연면적 10만㎡ 이상 건축물의 건축	교육환경보호에 관한 법률

현행	개정안
<신 설>	<p>제30조의7(공동위원회의 구성) 영 제24조의2제4항에서 "시·도 조례로 정하는 사항"이란 다음 각 호의 사항을 말한다.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 공동위원회의 부위원장은 구에서 도시계획 및 주택 관련 업무를 담당하는 4급 이상인 공무원으로 한다.</li> <li>2. 위원 임기는 2년으로 하되, 연임할 수 있다. 다만, 보궐위원의 임기는 전임자의 남은 임기로 한다.</li> <li>3. 제1호부터 제2호까지에서 규정한 사항 외에 공동위원회의 구성·운영 등에 필요한 사항은 공동위원회의 의결을 거쳐 위원장이 정한다.</li> </ol>

○ 이는 법 개정<sup>9)</sup> 이후 신설<sup>10)</sup>된 시행령 제24조의2에서 조례로 위임된 공동위원회 구성에 관한 세부사항을 정하려는 것으로, 해당 사항을 서울시 통합심의위원회 구성 기준<sup>11)</sup>과 유사하게 정하려는 것으로 확인되는 바, 별도의견 없음.

**<공동위원회 관련 상위법령 개정사항>**

구분	종전	현행
법	제27조(통합심의) ③ 시장·군수등은 통합심의를 하는 경우 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 위원회의 위원이 포함된 공동위원회를 구성하여야 한다. <후단 신설>	제27조(통합심의) ③ 시장·군수등은 통합심의를 하는 경우 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 위원회의 위원이 포함된 공동위원회를 구성하여야 한다. 이 경우 공동위원회의 구성에 관한 사항은 대통령령으로 정한다.
령	<신 설>	<p>제24조의2(공동위원회의 구성) ① 법 제27조제3항에 따른 공동위원회는 위원장 1명과 부위원장 1명을 포함하여 40명 이하의 위원으로 성별을 고려하여 구성한다.</p> <p>② 공동위원회의 위원(이하 "위원"이라 한다)은 다음 각 호의 기준에 따라 시장·군수등이 임명하거나 위촉한다.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 법 제27조제3항제1호 및 제2호의 위원회 위원: 위원회별 3명 이상</li> <li>2. 법 제27조제3항제3호부터 제6호까지의 위원회 위원: 위원회별 2명 이상</li> <li>3. 법 제27조제3항제7호의 위원회 위원: 위</li> </ol>

9) 법 개정전에도 구청장은 공동위원회를 구성하여야 했으나, 서울시에서는 서대문구에서만 공동위원회를 구성한 것으로 확인됨.

10) 대통령령 제36120호, 2026.2.19. 개정·시행

11) 현행 상위법령상 시(시·도) 통합심의를 위한 별도 위원회 구성에 대한 규정은 없으며, 서울시는 조례 제30조의2를 근거로 '소규모주택정비 통합심의위원회'를 구성하여 운영 중임.

		원회별 1명 이상 4. 법 제29조제1항에 따른 사업시행계획 인가권자가 속한 지방자치단체 소속 공무원: 1명 이상 ③ 공동위원회 위원장과 부위원장은 위원 중에서 시장·군수등이 임명하거나 위촉한다. ④ 제1항부터 제3항까지에서 규정한 사항 외에 공동위원회의 구성에 필요한 사항은 시·도 조례로 정한다.
--	--	--

**<시 통합심의위원회/구 공동위원회 구성 기준(안) 비교>**

구분	시 통합심의위원회 (조례 제30조의2)	구 공동위원회	
		법 제24조의2	조례 안 제30조의7
위원장	위원 중에서 시장이 임명 또는 위촉		-
부위원장	시에서 도시계획 및 주택 관련 업무를 담당하는 4급 이상 공무원	위원 중에서 구청장이 임명 또는 위촉	구에서 도시계획 및 주택 관련 업무를 담당하는 4급 이상 공무원
임기	2년으로 하되 연임가능 (보궐위원 임기는 전임자의 남은 임기로 함)	-	2년으로 하되 연임가능 (보궐위원 임기는 전임자의 남은 임기로 함)
기타	기타사항은 시통합심의위원회의 결을 거쳐 위원장이 정함	기타사항은 시·도 조례로 정함	기타사항은 공동위원회의 결을 거쳐 위원장이 정함

**③ 자율주택정비사업에서의 용적률 완화에 따른 임대주택 확보 비율 규정 (안 제50조의2 제목)**

○ 안 제50조의2는 자율주택정비사업<sup>12)</sup>에 있어 법 제49조의2제4항<sup>13)</sup>에 따라 법적상한용적률<sup>14)</sup>을 초과하는 경우, 사업시행자가 건설하여 시장

12) 자율주택정비사업은 단독·다세대·연립주택 토지등소유자 2명 이상(공공임대주택이 50% 이상인 경우 1명이 시행 가능)이 법정 대상지역(단독 10호 미만, 다세대·연립주택 20세대 미만, 혼합 20채 미만 + 노후·불량건축물 60/100이상)에서 주민합의체를 구성하여 직접 시행 또는 공공과 공동으로 노후주택을 정비하는 사업임(법 제2조제1항제3호가목, 제17조. 법 시행령 제3조제1항제1호)

13) 법 제49조의2(자율주택정비사업, 소규모재개발사업 및 소규모재건축사업의 용적률 등에 관한 특례) ④ 자율주택정비사업의 사업시행자 또는 공공소규모재건축사업을 시행 또는 대행하는 공공시행자등은 법적상한용적률에도 불구하고 제27조에 따른 통합심의를 거쳐 법적상한용적률의 100분의 120까지 건축할 수 있다.

14) 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제78조 및 관계 법령에 따른 용적률의 상한을 말함(법

또는 구청장 등<sup>15)</sup>에게에 공급<sup>16)</sup>하여야 하는 국민주택규모 주택의 비율을 법적상한용적률을 초과한 용적률의 50퍼센트로 정하려는 것임<sup>17)</sup>).

현행	개정안	비고
제50조의2(소규모재개발사업 및 소규모재건축사업의 용적률 등에 관한 특례)	제50조의2(자율주택정비사업, 소규모재개발사업 -----)	제목 개정
①~④ (생략)	(현행과 같음)	소규모 재개발
⑤ (생략)	(현행과 같음)	소규모 재건축
⑥ 법 제49조의2제5항에 따라 "시·도조례로 정하는 비율"은 100분의 50으로 한다. 다만, 지역여건 등을 고려하여 사업을 추진하기 어렵다고 인정된 경우 시통합심의위원회 심의를 거쳐 100분의 40까지 완화할 수 있다.	(현행과 같음)	자율주택 정비사업, 공공 소규모 재건축
⑦ 제4항부터 제6항에 따른 비율산정 시 사업성 보정계수를 적용할 수 있으며, 구체적인 기준은 시장이 별도로 정한다.	(현행과 같음)	공통
⑧ 법 제49조의2제1항 단서에 따라 시·도조례로 정하는 사항은 시장이 따로 정한다.	(현행과 같음)	소규모 재개발

- 이는 용도지역 변경, 법적상한용적률 초과 등의 용적률 특례 대상에 포함되지 않았던 자율주택정비사업도 2025년 8월 개정으로, 통합심의를 거쳐 법적상한용적률의 100분의 120까지 건축이 가능<sup>18)</sup>(법 제49조의2제4항, 제5항 개정)하게 된 데 따른 것으로, 다른 사업에서의 용적률 완화 기

제49조제1항제1호)

15) 국토교통부장관, 시·도지사, 시장·군수등 또는 토지구택공사등을 말함(법 제49조의2제5항)

16) 부속토지는 서울시, 자치구 또는 토지구택공사등에게 기부채납한 것으로 보며, 주택의 공급가격은 기본형건축비의 80퍼센트임(법 제49조의2제7항)

17) 조례 제50조의2제6항과 제7항의 근거가 되는 법 제49조의2 제4항과 제5항은 법 개정으로 공공 소규모재건축에 관한 규정에 자율주택정비사업이 추가됨에 따라, 조례 본문 개정 없이 동일한 조문으로 규정하려는 것임.

18) 서울시는 자율주택정비사업에 대한 용적률 체계를 별도로 운영하고 있지 않으며, 법 제49조에 따라 공공·공공지원민간임대주택을 20퍼센트 이상 초과하는 경우 법적상한용적률을 적용 중임.

준과 정합성을 확보하면서 자율주택정비의 활성화 측면에서 적정하다 사  
료됨.

<법 개정사항(자율주택정비사업 용적률 특례 관련)>

종전	현행
<p>제49조의2(소규모재개발사업 및 소규모 재건축사업의 용적률 등에 관한 특례) ① ~ ③ (생략)</p> <p>④ 공공소규모재건축사업을 시행 또는 대행하는 공공시행자등은 법적상한 용적률에도 불구하고 제27조에 따른 통합심의를 거쳐 법적상한용적률의 100분의 120까지 건축할 수 있다.</p> <p>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 토지주택공사등에 공급하여야 한다. 다만, 제18조제1항제1호에 따라 공공소규모재건축사업을 시행하는 경우에는 그러하지 아니하다.</p>	<p>제49조의2(자율주택정비사업, 소규모재개발사업 및 소규모재건축사업의 용적률 등에 관한 특례) ① ~ ③ (현행과 같음)</p> <p>④ <b>자율주택정비사업</b>의 사업시행자 또는 공공소규모재건축사업을 시행 또는 대행하는 공공시행자등은 법적상한용적률에도 불구하고 제27조에 따른 통합심의를 거쳐 법적상한용적률의 100분의 120까지 건축할 수 있다.</p> <p>⑤ <b>자율주택정비사업</b>의 사업시행자 또는 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 토지주택공사등에 공급하여야 한다. 다만, 제18조제1항제1호에 따라 공공소규모재건축사업을 시행하는 경우에는 그러하지 아니하다.</p>

구분	용적률 완화기준	임대주택 등 공급 비율	비고
소규모 재개발	용도지역 1단계 상향 및 법적상한용적률 적용	종전 용도지역 용적률을 초과한 용적률의 <b>100분의 50</b>	법 §49의2 ①, ② 영 §41의2, §41의3 조례 §50의2 ④
소규모 재건축	민간 해당 용도지역 법적상용적률 적용	조례상 용적률을 초과한 용적률의 <b>100분의 50</b>	법 § 49의2 ③ 조례 §50의2 ⑤
	공공 해당 용도지역 법적상용적률의 100분의 120적용	법적상한용적률 초과 용적률의 <b>100분의 50</b>	법 § 49의2 ④, ⑤ 조례 §50의2 ⑥
자율주택 (금회개정)	해당 용도지역 법적상용적률의 100분의 120적용	법적상한용적률 초과 용적률의 <b>100분의 50</b>	법 § 49의2 ④, ⑤ 조례 §50의2 ⑥

- 참고로, 2026년 3월 말 기준 자율주택정비사업은 75곳에서 추진되어 1,480세대가 공급(사업대상지당 평균 약 20세대)되었고, 평균 사업부지 면적은 502㎡이며, 대부분의 사업이 제2종일반주거지역에서 추진되고 있는 현황을 고려할 때(붙임3. 참고), 조례개정 시 전용면적 21㎡~31㎡<sup>19)</sup> 규모의 공공임대주택이 사업장 당 2세대에서 4세대 정도가 확보될 것으로 예상됨.

<조례개정에 따른 자율주택정비사업 임대주택 확보비율 검토>

구분	대지면적	용도지역	법적상한 용적률	법적상한 초과용적률	임대주택 공급비율	공급호수	
						21㎡기준	31㎡기준
가정	502㎡	제2종일반주거	250%	300%	25%p	4세대	2세대

#### ④ 소규모주택정비사업의 정비기반시설 또는 공동이용시설 설치에 대한 용적률 완화 산정방식 규정(안 제50조의4 신설)

- 안 제50조의4는 소규모주택정비사업에 있어 사업시행구역 내<sup>20)</sup>·외<sup>21)</sup>의 토지를 정비기반시설<sup>22)</sup> 또는 공동이용시설<sup>23)</sup> 부지로 제공하거나 그

19) 제도상 국민주택규모(전용 85㎡ 이하) 주택을 공급하여야 하는데, 비교적 소규모로 추진되는 자율주택정비사업에서 확보되는 임대주택(677세대) 중 248세대(36.6%)가 전용면적 21㎡~31㎡ 규모인 것으로 확인됨.

전용면적 호수(비율)	합계	21㎡미만	21㎡~31㎡	31㎡~41㎡	41㎡~51㎡	51㎡이상
	677(100%)	0(0%)	248(36.6%)	64(9.5%)	170(25.1%)	195(28.8%)

- 20) 빈집의 토지면적이 사업시행구역 전체 면적의 20퍼센트 이상인 경우에만 해당함(법 제49조의3 제1항제2호)
- 21) 제공하려는 토지 전체가 사업시행구역 경계선으로부터 직선거리 500미터 이내 또는 도보거리 1,000미터 이내인 토지를 말함(법 시행령 제41조의4제2항)
- 22) 「도시 및 주거환경정비법」 제2조제4호에 따른 정비기반시설을 말함(법 제2조제2항)

정비기반시설 종류: 도로, 상하수도, 구거, 공원, 공용주차장, 공동구, 녹지, 하천, 공공공지, 광장, 소방용수시설, 비상대피시설, 가스공급시설, 지역난방시설, 주거환경개선사업구역 내 공동이용시설

- 23) 「도시 및 주거환경정비법」 제2조제5호에 따른 공동이용시설을 말함(법 제2조제2항)

공동이용시설 종류: 놀이터, 마을회관, 공동작업장, 공동으로 사용하는 구판장·세탁장·화장실 및 수도, 탁아소·어린이집·경로당 등 노유자시설, 그 밖에 조례로 정하는 시설

토지에 정비기반시설 또는 공동이용시설을 설치하여 제공하는 경우, 용적률을 산정 방식을 소규모주택정비사업 시행구역 내 정비기반시설 또는 공동이용시설 설치에 따른 용적률 산정 방식을 정하고 있는 조례 제49조제2항을 준용토록 하려는 것임.

**<정비기반시설 등 제공에 따른 용적률 특례 관련 상위법령 개정사항>**

구분	종전	현행
법	<신 설>	<p>제49조의3(정비기반시설 등 제공에 따른 용적률 등에 관한 특례) ① 소규모주택정비사업의 사업시행자는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 대통령령으로 정하는 범위에서 시·도조례로 정하는 바에 따라 법적상한용적률의 100분의 120까지 건축할 수 있다. 이 경우 제27조에 따른 통합심의를 거쳐야 한다.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 시장·군수등에게 사업시행구역으로부터 거리 등을 고려하여 대통령령으로 정하는 범위 안에 있는 토지를 정비기반시설 또는 공동이용시설 부지로 제공하거나 그 토지에 정비기반시설 또는 공동이용시설을 설치하여 제공하는 경우</li> <li>2. 시장·군수등에게 사업시행구역 안에 있는 토지의 일부를 정비기반시설 또는 공동이용시설 부지로 제공하거나 그 토지에 정비기반시설 또는 공동이용시설을 설치하여 제공하는 경우(빈집의 토지면적이 사업시행구역 전체 면적의 20퍼센트 이상인 경우만 해당한다)</li> </ol> <p>② 소규모주택정비사업을 시행하려는 자는 제1항제1호에 따라 토지를 정비기반시설 또는 공동이용시설의 부지로 제공하거나 그 토지에 정비기반시설 또는 공동이용시설을 설치하여 제공하는 경우 제22조의 주민합의체 구성 또는 제23조의 조합설립인가(변경인가를 포함한다) 신청 전까지 해당 토지 또는 건축물의 소유자, 지상권자 전원의 동의를 받아야 한다. 이 경우 동의한 자는 토지등소유자로 본다.</p>
령	<신 설>	<p>제41조의4(정비기반시설 등 제공에 따른 용적률에 관한 특례) ① 법 제49조의3제1항 각 호 외의 부분 전단에서 “대통령령으로 정하는 범위”란 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제78조에 따라 해당 지역에 적용되는 용적률의 200퍼센트 이하의 범위[법적상한용적률(「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제78조 및 관계 법령에 따른 용적률의 상한을 말한다)의 100분의 120을 초과하지 않는 범위로 한정한다]를 말한다.</p> <p>② 법 제49조의3제1항제1호에서 “대통령령으로 정하는 범위 안에 있는 토지”란 해당 토지 전체가 사업시행구역의 경계선으로부터 직선거리 500미터 이내 또는 도보거리 1,000미터 이내인 토지를 말한다.</p>

**<조례 개정사항>**

현행	개정안
<신 설>	제50조의4(정비기반시설 등 제공에 따른 용적률 등에 관한 특례) 법 제49조의3의 “시·도조례로 정하는 용적률”의 산정방법은 조례 제49조제2항제1호 및 제2호를 준용한다.

- 안 제50조의4에 따라 준용하려는 조례 제49조제2항24)은 법 제48조제2항25) 및 법 시행령 제40조제4항26)에 따른 정비기반시설과 공동이용시설의 용적률 산정방식으로, 그 내용은 아래와 같음.

**<정비기반시설, 공동이용시설 설치에 따른 용적률 완화 규정(종합)>**

※ 파란색은 금회 개정사항

구분	구역내 토지/설치제공		구역외 토지/설치제공		기부채납 여부	조례상 용적률 한도
	산식	법령상 용적률 한도	산식	법령상 용적률 한도		
정비기반시설	$(1+1.3\alpha^*) \times \text{조례용적률}^{**}$	조례용적률 2배	구역내와 동일	법상한 1.2배	○ (구역내·외)	법상한 초과는 소규모 재개발 외의 사업으로서, 관리지역 내에서만 가능
		법상한 1.2배 ※ 빈집 20%이상				
공동이용시설	조례용적률+ 공동이용시설 용적률	조례 2배	구역내와 동일	법상한 1.2배	× (구역내) ○ (구역외)	법정상한용적률 초과 불가
		법상한 1.2배 ※ 빈집 20%이상				

\* $\alpha$  : 공공시설부지 제공면적 / 공공시설부지 제공후 대지면적

\*\* 「서울특별시 도시계획조례」에 따른 용도지역별 용적률을 말함

- 24) **조례 제49조(건축규제의 완화) ②** 영 제40조제4항제1호 및 제2호에 따라 "시·도조례로 정하는 용적률"의 산정방법은 다음 각 호와 같다.
  1. 법 제48조제2항제1호에 따른 시설을 설치하는 경우:  $(1+1.3\alpha) \times$  「서울특별시 도시계획 조례」 제55조에 따른 용적률, 여기서  $\alpha$ 란 공공시설부지로 제공한 후의 대지면적 대 공공시설부지로 제공하는 면적의 비율을 말하며, 이 경우 관리지역 외 및 소규모재개발사업의 사업시행구역에서는 각각, 「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」 제55조에 따른 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.
- 25) **법 제48조(건축규제의 완화 등에 관한 특례) 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.
  1. 정비기반시설 / 2. 공동이용시설 / 3. 「주택법」 제2조제14호에 따른 복리시설로서 대통령령으로 정하는 공동시설
- 26) **법 시행령 제40조(건축규제의 완화 등에 관한 특례) ④** 법 제48조제2항 후단에 따른 용적률의 산정방법은 다음 각 호와 같다.
  1. 법 제48조제2항제1호에 따른 시설을 설치하는 경우: 해당 지역에 적용되는 용적률의 200퍼센트 이하의 범위에서 해당 시설의 면적이 해당 사업시행구역의 전체 면적에서 차지하는 비율을 기준으로 시·도조례가 정하는 바에 따라 산정
  2. 법 제48조제2항제2호 및 제3호에 따른 시설을 설치하는 경우: 해당 지역에 적용되는 용적률에 해당 시설의 용적률을 더한 범위에서 해당 시설의 건축 연면적이 해당 사업시행구역의 전체 건축 연면적에서 차지하는 비율을 기준으로 시·도조례가 정하는 바에 따라 산정

- 법 제49조의3은 빈집이 밀집한 지역에서 추진되는 소규모주택 정비사업에 대한 인센티브를 강화하고, 사업 시행구역 외에서 도로 등 정비기반시설 확보를 용이하게 하기 위해 해당 지역에서 정비기반시설 또는 공동이용시설의 부지로 제공하거나, 해당 시설을 설치하여 제공하는 경우 통합심의를 거쳐 법적상한용적률의 100분의 120까지 건축할 수 있도록 신설된 규정임.
- 안 제50조의4는 법 개정사항에 따른 용적률 적용 기준에 있어 그 방식과 한도를 사업시행구역 내에서의 경우와 동일하게 규정함으로써 실질적으로는 구역 외에서의 시설 확보가 가능해진다는 측면에서만 조례개정의 실익이 있을 것으로 보이는 바, 현재 진행되고 있는 소규모주택 정비사업과의 형평성을 확보할 수 있다는 측면에서 타당한 것으로 사료됨.
- 다만, 법 제49조의3제1항제1호는 구역외 설치되는 공동이용시설의 부지와 건축물도 구청장에게 제공토록 하고 있으므로, 토지와 건축물의 기부채납에 따른 용적률 산정방식<sup>27)</sup>을 적용하도록 수정할 필요가 있겠음.

개정안	수정안
제50조의4(정비기반시설 등 제공에 따른 용적률 등에 관한 특례) 법 제49조의3의 “시·도조례로 정하는 용적률”의 산정방법은 조례 제49조제2항제1호 및 제2호를 준용한다.	제50조의4(정비기반시설 등 제공에 따른 용적률 등에 관한 특례) 법 제49조의3제1항의 “시·도조례로 정하는 바”에 따른 용적률 산정방법은 다음 각 호와 같다. 1. 법 제49조의3제1항제1호의 경우에는 다음 각목에 따라 산정한다. 가. 정비기반시설을 설치하는 경우 : 조례 제49조제2항제1호를 준용한다. 나. 공동이용시설을 설치하는 경우 : 부지는

27) 토지의 경우 정비기반시설의 기부채납과 같은 산식을 적용하며, 건축물 기부채납의 적용계수는 “공공시설 등 기부채납 용적률 인센티브 운영기준”(2025.3.18. 서울특별시 행정2부시장 방침 제71호)에서 정하는 상한용적률 산정식에 따른 건축물 기부채납 계수의 최대치(1.2)를 적용함.

	<p>조례 제49조제2항제1호를 준용하고, 건축물은 <math>(1+1.2\alpha)\times</math> 「서울특별시 도시계획 조례」 제48조에 따른 용적률로 한다. 여기서 <math>\alpha</math>란 공동이용시설 부지로 제공한 후의 대지면적 대 공동이용시설 부지 중 건축물 설치비용 환산부지로 제공하는 면적의 비율을 말하며, 이 경우 관리지역 외 사업시행구역에서는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제78조 및 관계 법령에 따른 용적률의 상한을 초과하여 적용받을 수 없다.</p> <p>2. 법 제49조의3제1항제2호의 경우에는 조례 제49조제2항제1호 및 제2호를 준용한다.</p>
--	---

⑤ 관리지역 내 공공시행 가로주택정비사업의 경우에도 세입자 손실보상 시 임대주택 공급비율 완화(안 제44조의4제3항)

- 안 제44조의4제3항은 소규모주택정비 관리지역<sup>28)</sup>(이하 ‘관리지역’)에서 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」(이하 ‘토지보상법’)을 준용하지 않는 가로주택정비사업으로서 구청장 또는 토지구획도시공사등이 시행하는 사업에 대해서도 토지보상법을 준용하여 세입자 손실보상을 하는 경우, 용도지역 변경에 따른 임대주택 공급 비율 산정 시, 변경된 용도지역의 용적률에서 종전의 용도지역에서의 용적률을 뺀 용적률(이하 ‘증가용적률’)에 대한 비율을 최대 100분의 15까지 완화(30%→15%)할 수 있도록 하려는 것임.

- 현행 조례 제44조의4는 법 제43조의5제1항<sup>29)</sup>에 따라 관리지역에서 추

28) “소규모주택정비 관리지역”이란 노후·불량건축물에 해당하는 단독주택 및 공동주택과 신축 건축물이 혼재하여 광역적 개발이 곤란한 지역에서 정비기반시설과 공동이용시설의 확충을 통하여 소규모주택정비사업을 계획적·효율적으로 추진하기 위하여 법 제43조의2에 따라 소규모주택정비 관리계획이 승인·고시된 지역을 말함(법 제2조제1항제9호)

29) 법 제43조의5(관리지역에서의 임대주택의 공급 및 인수) ① 사업시행자는 관리지역에서 소규모주택정비사업의 시행으로 제43조의4제2항에 따라 용도지역이 변경된 경우 변경된 용도지역에서의 용적률에서 종전의 용도지역에서의 특별시·광역시·특별자치시·특별자치도·시

진되는 소규모주택정비사업에 대해 용도지역 변경에 따른 임대주택 공급 비율을 증가용적률의 100분의 50으로 하고(제1항), 사업시행자가 구청장 또는 토지주택공사등인 경우에는 법<sup>30)</sup>에 따라 그 비율을 100분의 30으로 완화할 수 있도록 규정하고 있음.

- 또한, 토지등에 대한 수용권이 없어 토지보상법상 세입자 손실보상 기준<sup>31)</sup>을 적용하지 않는 가로주택정비사업<sup>32)</sup>에 있어, 사업시행구역 내 세입자에 대한 원활한 손실보상을 위해 사업시행자가 손실보상을 하는 경우, 그에 상응하는 용적률 인센티브를 감안하여 임대주택 확보비율을 완화할 수 있도록 제3항이 신설<sup>33)</sup>되었음.

**<용도지역 변경에 따른 임대주택 확보비율(조례개정 후)>**

※ 파란색은 금회 개정사항

세입자 손실보상 없는 경우		세입자 손실보상 시	
사업시행자가 조합인 경우	증가용적률의 50%	사업시행자가 조합인 경우	증가용적률의 15%
사업시행자가 구청장 또는 토지주택공사등인 경우(공공또는 단독)	증가용적률의 30%	사업시행자가 구청장 또는 토지주택공사등인 경우(공공또는 단독)	

또는 군의 조례(이하 "시·군조례"라 한다)로 정한 용적률을 뺀 용적률의 100분의 50 이하로서 시·도조례로 정하는 비율에 해당하는 면적에 임대주택을 건설하여 시·도지사, 시장·군수등 또는 토지주택공사등에 공급하여야 한다. 이 경우 사업시행자는 건축설계가 확정되기 전에 미리 주택에 관한 사항을 시·도지사, 시장·군수등 또는 토지주택공사등과 협의한 후 이를 사업시행계획서에 반영하여야 한다.

- 30) 법 제43조의5(관리지역에서의 임대주택의 공급 및 인수) ② 시장·군수등 또는 토지주택공사등이 관리지역에서 제17조제3항 또는 제18조제1항에 따라 공동 또는 단독으로 소규모주택정비사업을 시행하는 경우 사업시행자는 제1항에도 불구하고 변경된 용도지역에서의 용적률에서 종전의 용도지역의 용적률을 뺀 용적률의 100분의 15 이상 100분의 30 이하의 범위에서 시·도조례로 정하는 비율 이상이 되도록 임대주택을 건설하여야 한다.

31) 세입자 손실보상 기준(적용법률: 토지보상법)

- 주거세입자: 주거이전비(도시근로자 월평균 가계지출비 4개월분), 이사비(주거면적별 차등지급)
- 상가세입자: 영업손실액(4개월), 이전비용

32) 소규모주택 정비사업 중 소규모재개발사업과 가로주택정비사업(구청장 또는 법 제18조제1항에 따라 공공시행자로 지정된 토지주택공사등이 관리지역에서 시행하는 경우만 해당)만 토지등에 대한 사용·수용 및 세입자 손실보상에 관한 사항에 대하여 토지보상법을 준용함(법 제35조의2)

33) 서울특별시조례 제8509호, 2022.10.17. 개정·시행

**<세입자 손실보상에 따른 임대주택 완화기준>**

세입자 손실보상 없는 경우	세입자 손실보상을 하는 경우
<p>용도지역 상향 용적률 250%</p> <div style="display: flex; justify-content: space-around; align-items: center;"> <div style="background-color: #004a99; color: white; padding: 10px; text-align: center;">                     기부채납임대주택 용적률 25%p (증가용적률의50%)                 </div> <div style="background-color: #fff9c4; padding: 10px; text-align: center;">                     일반분양 용적률 25%p (증가용적률의50%)                 </div> </div> <p>기준 용적률 200%</p> <p style="background-color: #fff9c4; padding: 5px; text-align: center;">용도지역상향2종→3종일반주거지역</p>	<p>용도지역 상향 용적률 250%</p> <div style="display: flex; justify-content: space-around; align-items: center;"> <div style="background-color: #90b4d9; padding: 10px; text-align: center;">                     손실보상 보전용적률 17.5%p (증가용적률의 35%p)                 </div> <div style="background-color: #fff9c4; padding: 10px; text-align: center;">                     일반분양 용적률 25%p (증가용적률의50%)                 </div> </div> <div style="display: flex; justify-content: space-around; align-items: center;"> <div style="background-color: #004a99; color: white; padding: 10px; text-align: center;">                     기부채납임대주택 용적률 7.5%p (증가용적률의 15%)                 </div> </div> <p>기준 용적률 200%</p> <p style="background-color: #fff9c4; padding: 5px; text-align: center;">용도지역상향2종→3종일반주거지역</p>

- ▶ 세입자 손실보상시 용도지역 상향에 따른 용적률 증가분의 50/100에서 세입자 손실보상 보전 용적률을 공제하고 공공임대주택 기부채납  
 예시) 제2종→제3종:  $[(250\% - 200\%) \times 50/100] - \text{손실보상 보전용적률}(\alpha) = 25\% - \alpha$

**<손실보상 보전 용적률 계산 방식>**

$$= \text{기준용적률} \times (1 + 0.7 \times \alpha_{\text{손실보상액}})$$

- 환산부지면적: 세입자 손실보상액/용적률을 완화받고자하는 부지가액(원/㎡)
- 부지가액: 사업시행계획인가 시점 직전 고시된 개별공시지가×부지가액 가중치(2)
- ※ 공공시설 등 기부채납 용적률 인센티브 운영 기준('21.11) 준용

○ **현행 조례 제44조의4제2항에 따라 임대주택 확보비율을 완화받는 대상은 구청장 또는 토지구획공사등이 관리지역에서 법 제17조제3항<sup>34)</sup> 또는 법 제18조제1항<sup>35)</sup>에 따라 공동 또는 단독으로 시행하는 소규모주택**

34) **법 제17조(소규모주택정비사업의 시행자) ①** 자율주택정비사업은 2명 이상의 토지등소유자가 직접 시행하거나 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자와 공동으로 시행할 수 있다.

1. 시장·군수등
2. 토지구획공사등
3. 건설업자
4. 등록사업자
5. 신탁업자
6. 부동산투자회사

③ **가로주택정비사업, 소규모재건축사업 또는 소규모재개발사업은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 방법으로 시행할 수 있다.**

1. 토지등소유자가 20명 미만인 경우에는 토지등소유자가 직접 시행하거나 해당 토지등소유자가 제1항 각 호의 어느 하나에 해당하는 자와 공동으로 시행하는 방법
2. 제23조에 따른 조합이 직접 시행하거나 해당 조합이 조합원의 과반수 동의를 받아 제1항 각 호의 어느 하나에 해당하는 자와 공동으로 시행하는 방법

정비사업으로, 조례개정 시 토지보상법을 준용하지 않은 후자(조합 또는 토지등소유자와 공동시행)에 대해 적극적인 세입자 손실보상을 독려함으로써 원활한 사업추진에 기여할 수 있을 것으로 사료됨.

#### 다. 종합의견

- 이 개정조례안은 상위법령 개정에 따른 조례 위임사항을 규정하고, 운영상 일부 미비점을 보완하기 위해 제안된 것으로 개정의 필요성이 있다고 판단됨.
- 다만, 사업시행구역 외에서의 정비기반시설 및 공동이용시설 확보에 따른 용적률 완화기준은 자구를 수정하되, 공동이용시설은 놀이터, 마을회관, 공동작업장 등 주민이 공동으로 사용하는 시설에 해당하므로, 구역 외 설치 가능한 공용이용시설의 범위와 해당 시설의 운영·관리 방안을 마련하는 등 후속적 제도보완이 필요할 것으로 사료됨.

35) 법 제18조(소규모주택정비사업의 공공시행자 지정) ① 시장·군수등은 가로주택정비사업, 소규모재건축사업 또는 소규모재개발사업이 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 제17조제3항에도 불구하고 직접 해당 사업을 시행하거나 토지주택공사등(토지주택공사등이 건설업자 또는 등록사업자와 공동으로 시행하는 경우를 포함한다. 이하 이 조 및 제20조에서 같다)을 사업시행자로 지정하여 해당 사업을 시행하게 할 수 있다.

1. 천재지변, 「재난 및 안전관리 기본법」 제27조 또는 「시설물의 안전 및 유지관리에 관한 특별법」 제23조에 따른 사용제한·사용금지, 그 밖의 불가피한 사유로 긴급하게 사업을 시행할 필요가 있는 경우
2. 토지등소유자가 제22조에 따른 주민합의체를 신고한 날 또는 조합이 제23조에 따른 조합설립인가를 받은 날부터 3년 이내에 제29조에 따른 사업시행계획인가를 신청하지 아니한 경우
3. 사업이 장기간 지연되거나 권리관계에 대한 분쟁 등으로 해당 조합 또는 토지등소유자가 시행하는 사업을 계속 추진하기 어려운 경우
4. 제54조제4항에 따라 사업시행계획인가가 취소된 경우
5. 사업시행구역의 국유지·공유지 면적 또는 국유지·공유지와 토지주택공사등이 소유한 토지를 합한 면적이 전체 토지면적의 2분의 1 이상으로서 토지등소유자 과반수가 시장·군수등 또는 토지주택공사등을 사업시행자로 지정하는 것에 동의하는 경우
6. 사업시행구역의 토지면적의 2분의 1 이상의 토지소유자와 토지등소유자의 3분의 2 이상에 해당하는 자가 시장·군수등 또는 토지주택공사등을 사업시행자로 지정할 것을 요청한 경우

- 또한, 서울시가 조례를 근거로 운영 중인 소규모주택정비 통합심의위원회와 관련하여, 본위원회는 교통영향평가, 교육환경에 대한 평가가 있는 경우에만 제한적으로 활용되고 있는 만큼, 차후 실효성 있는 위원회 운영방안을 모색할 필요가 있을 것으로 판단됨.

의안심사지원팀장	강대만	02-2180-8204
입 법 조 사 관	조윤길	02-2180-8208

[붙임1] 관계법령(p.21)

[붙임2] 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」 개정사항(발췌)(p.25)

[붙임3] 자율주택정비사업 추진 현황(p.28)

■ 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」

○ 통합심의, 공동위원회 관련

제27조(통합심의) ① 시장·군수등은 소규모주택정비사업과 관련된 다음 각 호 중 둘 이상의 심의가 필요한 경우에는 이를 통합하여 심의(이하 “통합심의”라 한다)하여야 한다. 다만, 제4호에 따른 도시·군관리계획 중 용도지역·용도지구를 지정 또는 변경하는 경우 또는 제49조제1항 및 제49조의2제1항·제3항에 따라 법적상한용적률까지 건축하거나 제49조의2제4항 및 제49조의3에 따라 법적상한용적률을 초과하여 건축하는 경우에는 시·도지사에게 통합심의를 요청하여야 하며, 시·도지사의 통합심의를 거친 경우에는 시장·군수등의 통합심의를 거친 것으로 본다.

1. 「건축법」에 따른 건축심의(제26조 및 제48조제1항에 따른 심의를 포함한다)
2. 「경관법」 제27조 및 제28조에 따른 경관 심의
3. 「교육환경 보호에 관한 법률」 제6조에 따른 교육환경평가
4. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 도시·군관리계획 및 개발행위 관련 사항
5. 「도시교통정비 촉진법」 제2조제5호에 따른 교통영향평가
6. 「자연재해대책법」 제4조제1항에 따른 재해영향평가등
7. 그 밖에 시장·군수등이 필요하다고 인정하여 통합심의에 부치는 사항

② 사업시행자는 시장·군수등이 통합심의를 하는 경우 제1항 각 호와 관련된 서류를 제출하여야 한다. 이 경우 시장·군수등은 통합심의를 효율적으로 처리하기 위하여 제출기한 등을 정할 수 있다.

③ 시장·군수등은 통합심의를 하는 경우 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 위원회의 위원이 포함된 공동위원회를 구성하여야 한다. 이 경우 공동위원회의 구성에 관한 사항은 대통령령으로 정한다.

1. 지방건축위원회
2. 지방도시계획위원회
3. 「경관법」 제29조제1항 본문에 따른 경관위원회(같은 항 단서에 따라 경관위원회의 기능을 대신하여 수행하는 경관과 관련된 위원회를 포함한다)
4. 「교육환경 보호에 관한 법률」 제5조제1항에 따른 시·도교육환경보호위원회
5. 「도시교통정비 촉진법」 제19조에 따른 교통영향평가심의위원회
6. 「자연재해대책법」 제4조제8항에 따른 재해영향평가심의위원회
7. 제1항제7호에 대하여 심의권한을 가진 관련 위원회

④ 통합심의를 거친 경우에는 제1항 각 호에 대한 검토·심의·조사·협의·조정 또는 재정을 거친 것으로 본다.

⑤ 통합심의를의 신청·방법 및 절차에 관하여는 「주택법」 제18조제3항을 준용한다.

## ○ 용적률 특례 관련

제49조의2(자율주택정비사업, 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 내용으로 사업시행자의 지정, 주민합의체의 구성 또는 조합설립인가 고시를 한 경우에는 그러하지 아니하다.

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 토지주택공사등에 공급하여야 한다.

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 토지주택공사등에 공급하여야 한다.

④ 자율주택정비사업의 사업시행자 또는 공공소규모재건축사업을 시행 또는 대행하는 공공시행자등은 법적상한용적률에도 불구하고 제27조에 따른 통합심의를 거쳐 법적상한용적률의 100분의 120까지 건축할 수 있다.

⑤ 자율주택정비사업의 사업시행자 또는 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 토지주택공사등에 공급하여야 한다. 다만, 제18조제1항제1호에 따라 공공소규모재건축사업을 시행하는 경우에는 그러하지 아니하다.

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 토지주택공사등과 협의한 후 이를 사업시행계획서에 반영하여야 한다.

- ⑦ 제2항, 제3항 또는 제5항에 따른 주택 등의 공급가격은 기본형건축비의 100분의 50 이상으로서 대통령령으로 정하는 비율로 하며, 부속토지는 시·도지사, 시장·군수등 또는 토지주택공사등에게 기부채납한 것으로 본다.
- ⑧ 제7항에 따라 주택 등의 공급가격을 산정하는 경우 대통령령으로 정하는 바에 따라 금액을 가산할 수 있다.
- ⑨ 제2항, 제3항, 제5항, 제7항 및 제8항에 따라 인수된 주택 등은 대통령령으로 정하는 임대주택 등으로 활용하여야 한다. 이 경우 주택 등의 인수를 위한 절차와 방법, 가격 산정 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

## ○ 정비기반시설 등 관련

제49조의3(정비기반시설 등 제공에 따른 용적률 등에 관한 특례) ① 소규모주택정비사업의 사업시행자는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 대통령령으로 정하는 범위에서 시·도조례로 정하는 바에 따라 법적상한용적률의 100분의 120까지 건축할 수 있다. 이 경우 제27조에 따른 통합심의를 거쳐야 한다.

1. 시장·군수등에게 사업시행구역으로부터 거리 등을 고려하여 대통령령으로 정하는 범위 안에 있는 토지를 정비기반시설 또는 공동이용시설 부지로 제공하거나 그 토지에 정비기반시설 또는 공동이용시설을 설치하여 제공하는 경우
  2. 시장·군수등에게 사업시행구역 안에 있는 토지의 일부를 정비기반시설 또는 공동이용시설 부지로 제공하거나 그 토지에 정비기반시설 또는 공동이용시설을 설치하여 제공하는 경우 (빈집의 토지면적이 사업시행구역 전체 면적의 20퍼센트 이상인 경우만 해당한다)
- ② 소규모주택정비사업을 시행하려는 자는 제1항제1호에 따라 토지를 정비기반시설 또는 공동이용시설의 부지로 제공하거나 그 토지에 정비기반시설 또는 공동이용시설을 설치하여 제공하는 경우 제22조의 주민합의체 구성 또는 제23조의 조합설립인가(변경인가를 포함한다) 신청 전까지 해당 토지 또는 건축물의 소유자, 지상권자 전원의 동의를 받아야 한다. 이 경우 동의한 자는 토지등소유자로 본다.

## ■ 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법 시행령」

### ○ 통합심의, 공동위원회 관련

제24조의2(공동위원회의 구성) ① 법 제27조제3항에 따른 공동위원회(이하 “공동위원회”라 한다)는 위원장 1명과 부위원장 1명을 포함하여 40명 이하의 위원으로 성별을 고려하여 구성한다.

② 공동위원회의 위원(이하 “위원”이라 한다)은 다음 각 호의 기준에 따라 시장·군수등이 임명하거나 위촉한다.

1. 법 제27조제3항제1호 및 제2호의 위원회 위원: 위원회별 3명 이상
2. 법 제27조제3항제3호부터 제6호까지의 위원회 위원: 위원회별 2명 이상
3. 법 제27조제3항제7호의 위원회 위원: 위원회별 1명 이상
4. 법 제29조제1항에 따른 사업시행계획 인가권자가 속한 지방자치단체 소속 공무원: 1명 이상

③ 공동위원회 위원장과 부위원장은 위원 중에서 시장·군수등이 임명하거나 위촉한다.

④ 제1항부터 제3항까지에서 규정한 사항 외에 공동위원회의 구성에 필요한 사항은 시·도 조례로 정한다.

### ○ 정비기반시설 등 관련

제41조의4(정비기반시설 등 제공에 따른 용적률에 관한 특례) ① 법 제49조의3제1항 각 호 외의 부분 전단에서 “대통령령으로 정하는 범위”란 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제78조에 따라 해당 지역에 적용되는 용적률의 200퍼센트 이하의 범위[법적상한용적률(「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제78조 및 관계 법령에 따른 용적률의 상한을 말한다)의 100분의 120을 초과하지 않는 범위로 한정한다]를 말한다.

② 법 제49조의3제1항제1호에서 “대통령령으로 정하는 범위 안에 있는 토지”란 해당 토지 전체가 사업시행구역의 경계선으로부터 직선거리 500미터 이내 또는 도보거리 1,000미터 이내인 토지를 말한다.

<p>빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법</p> <p>[법률 제20549호, 2024. 12. 3., 타법개정]</p>	<p>빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법</p> <p>[법률 제21040호, 2025. 8. 26., 일부개정]</p>
<p><b>제27조(통합심의)</b> ① 시장·군수등은 소규모주택정비사업과 관련된 다음 각 호 중 둘 이상의 심의가 필요한 경우에는 이를 통합하여 심의(이하 “통합심 의”라 한다)하여야 한다. 다만, <b>제2호에 따른</b> 도시·군관리계획 중 용도지역·용도지구를 지정 또는 변경하는 경우 또는 제49조제1항 및 제49조의2제1항·제3항에 따라 법적상한용적률까지 건축하거나 <b>제49조의2제4항</b>에 따라 법적상한용적률을 초과하여 건축하는 경우에는 시·도지사에게 통합심의를 요청하여야 하며, 시·도지사의 통합심의를 거친 경우에는 시장·군수등의 통합심의를 거친 것으로 본다.</p> <p>1. (생략)</p> <p>2. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 도시·군관리계획 및 개발행위 관련 사항</p> <p>3. 그 밖에 시장·군수등이 필요하다고 인정하여 통합심의에 부치는 사항</p> <p>&lt;신설&gt;</p> <p>&lt;신설&gt;</p> <p>&lt;신설&gt;</p> <p>&lt;신설&gt;</p> <p>② (생략)</p> <p>③ 시장·군수등은 통합심의를 하는 경우 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 위원회의 위원이 포함된 공동위원회를 구성하여야 한다. &lt;후단 신설&gt;</p> <p>1.2. (생략)</p> <p>3. 제1항제3호에 대하여 심의 권한을 가진 관련 위원회</p> <p>&lt;신설&gt;</p> <p>&lt;신설&gt;</p>	<p><b>제27조(통합심의)</b> ① 시장·군수등은 소규모주택정비사업과 관련된 다음 각 호 중 둘 이상의 심의가 필요한 경우에는 이를 통합하여 심의(이하 “통합심 의”라 한다)하여야 한다. 다만, <b>제4호에 따른</b> 도시·군관리계획 중 용도지역·용도지구를 지정 또는 변경하는 경우 또는 제49조제1항 및 제49조의2제1항·제3항에 따라 법적상한용적률까지 건축하거나 <b>제49조의2제4항 및 제49조의3</b>에 따라 법적상한용적률을 초과하여 건축하는 경우에는 시·도지사에게 통합심의를 요청하여야 하며, 시·도지사의 통합심의를 거친 경우에는 시장·군수등의 통합심 의를 거친 것으로 본다.</p> <p>1. (현행과 같음)</p> <p>2. 「경관법」 제27조 및 제28조에 따른 경관 심의</p> <p>3. 「교육환경 보호에 관한 법률」 제6조에 따른 교육환경평가</p> <p>4. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 도시·군관리계획 및 개발행위 관련 사항</p> <p>5. 「도시교통정비 촉진법」 제2조제5호에 따른 교통영향평가</p> <p>6. 「자연재해대책법」 제4조제1항에 따른 재해영향평가등</p> <p>7. 그 밖에 시장·군수등이 필요하다고 인정하여 통합심의에 부치는 사항</p> <p>② (현행과 같음)</p> <p>③ 시장·군수등은 통합심의를 하는 경우 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 위원회의 위원이 포함된 공동위원회를 구성하여야 한다. <b>이 경우 공동위원회의 구성에 관한 사항은 대통령령으로 정한다.</b></p> <p>1.2. (현행과 같음)</p> <p>3. 「경관법」 제29조제1항 본문에 따른 경관위원회(같은 항 단서에 따라 경관위원회의 기능을 대신하여 수행하는 경관과 관련된 위원회를 포함한다)</p> <p>4. 「교육환경 보호에 관한 법률」 제5조제1항에 따른 시·도교육환경보호위원회</p> <p>5. 「도시교통정비 촉진법」 제19조에 따른 교통영향평가심의위원회</p>

<p>&lt;신 설&gt;</p> <p>&lt;신 설&gt;</p> <p>④·⑤ (생 략)</p>	<p>6. 「자연재해대책법」 제4조제8항에 따른 재해영향 평가심의위원회</p> <p>7. 제1항제7호에 대하여 심의권한을 가진 관련 위원회</p> <p>④·⑤ (현행과 같음)</p>
<p><b>제49조의2(소규모재개발사업 및 소규모재건축사업의 용적률 등에 관한 특례) ① ~ ③ (생 략)</b></p> <p>④ 공공소규모재건축사업을 시행 또는 대행하는 공공시행자등은 법적상한용적률에도 불구하고 제27조에 따른 통합심의를 거쳐 법적상한용적률의 100분의 120까지 건축할 수 있다.</p> <p>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 토지주택공사등에 공급하여야 한다. 다만, 제18조제1항제1호에 따라 공공소규모재건축사업을 시행하는 경우에는 그러하지 아니하다.</p> <p>⑥ (생 략)</p> <p>⑦ 제2항, 제3항 또는 제5항에 따른 주택 등의 공급가격은 「공공주택 특별법」 제50조의4에 따라 국토교통부장관이 고시하는 공공건설임대주택의 표준건축비로 하며, 부속토지는 시·도지사, 시장·군수등 또는 토지주택공사등에게 기부채납한 것으로 본다.</p> <p>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.</p> <p>&lt;신 설&gt;</p>	<p><b>제49조의2(자율주택정비사업, 소규모재개발사업 및 소규모재건축사업의 용적률 등에 관한 특례) ① ~ ③ (현행과 같음)</b></p> <p>④ 자율주택정비사업의 사업시행자 또는 공공소규모재건축사업을 시행 또는 대행하는 공공시행자등은 법적상한용적률에도 불구하고 제27조에 따른 통합심의를 거쳐 법적상한용적률의 100분의 120까지 건축할 수 있다.</p> <p>⑤ 자율주택정비사업의 사업시행자 또는 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 토지주택공사등에 공급하여야 한다. 다만, 제18조제1항제1호에 따라 공공소규모재건축사업을 시행하는 경우에는 그러하지 아니하다.</p> <p>⑥ (현행과 같음)</p> <p>⑦ 제2항, 제3항 또는 제5항에 따른 주택 등의 공급가격은 기본형건축비의 100분의 50 이상으로서 대통령령으로 정하는 비율로 하며, 부속토지는 시·도지사, 시장·군수등 또는 토지주택공사등에게 기부채납한 것으로 본다.</p> <p>⑧ 제7항에 따라 주택 등의 공급가격을 산정하는 경우 대통령령으로 정하는 바에 따라 금액을 가산할 수 있다.</p> <p>⑨ 제2항, 제3항, 제5항, 제7항 및 제8항에 따라 인수된 주택 등은 대통령령으로 정하는 임대주택 등으로 활용하여야 한다. 이 경우 주택 등의 인수를 위한 절차와 방법, 가격 산정 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.</p>
<p>&lt;신 설&gt;</p>	<p>제49조의3(정비기반시설 등 제공에 따른 용적률 등에 관한 특례) ① 소규모주택정비사업의 사업시행자는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 대통령령으로 정하는 범위에서 시·도조례로 정하는 바에 따라 법적상한용적률의 100분의 120까지 건축할 수 있다. 이 경우 제27조에 따른 통합심의를 거쳐야 한다.</p> <p>1. 시장·군수등에게 사업시행구역으로부터 거리</p>

	<p>등을 고려하여 대통령령으로 정하는 범위 안에 있는 토지를 정비기반시설 또는 공동이용시설 부지로 제공하거나 그 토지에 정비기반시설 또는 공동이용시설을 설치하여 제공하는 경우</p> <p>2. 시장·군수등에게 사업시행구역 안에 있는 토지의 일부를 정비기반시설 또는 공동이용시설 부지로 제공하거나 그 토지에 정비기반시설 또는 공동이용시설을 설치하여 제공하는 경우(빈집의 토지면적이 사업시행구역 전체 면적의 20퍼센트 이상인 경우만 해당한다)</p> <p>② 소규모주택정비사업을 시행하려는 자는 제1항 제1호에 따라 토지를 정비기반시설 또는 공동이용시설의 부지로 제공하거나 그 토지에 정비기반시설 또는 공동이용시설을 설치하여 제공하는 경우 제22조의 주민합의체 구성 또는 제23조의 조합설립인가(변경인가를 포함한다) 신청 전까지 해당 토지 또는 건축물의 소유자, 지상권자 전원의 동의를 받아야 한다. 이 경우 동의한 자는 토지등소유자로 본다.</p>
--	--

### 붙임3 자을주택정비사업 추진 현황('26.3월 말 기준)

#### ○ 추진현황

구 분		계	준공	착공	사업시행인가	주민합의체	기타 (추진보류)
자을주택	사업지	75	51	11	9	3	1
	세대수	1,480	974	305	141	48	12

#### ○ 필지규모별 사업현황

- 평균 사업부지 면적 : 502㎡

구 분	계	500㎡ 미만	500㎡ 이상 1000㎡ 미만	1000㎡ 이상 1500㎡ 미만	1500㎡ 이상 2000㎡ 미만	2000㎡ 이상
자을주택	75 (100%)	53	13	4	5	-

#### ○ 사업별 용도지역

구 분	계	1종	2종	3종	준주거	준공업	일반상업
자을주택	75 (100%)	15	55	-	4	1	-