

서울특별시 빙집 및 소규모주택 정비에 관한 조례 일부개정조례안

검토보고

의안 번호	3183
----------	------

2025. 12. 17.
주택공간위원회
수석전문위원

1. 제안경위

- 2025. 10. 20. 김태수 의원 발의(2025. 10. 23. 회부)

2. 제안이유

- 모아주택(가로주택정비사업 등)은 사업성 보정계수가 적용되는 재개발사업에 비하여 용적률 완화 등에 따라 공급해야 하는 임대주택 건설량이 과다하여 사업이 지연되는 요인으로 지적되고 있음
- 이에, 소규모주택정비사업에도 사업성 보정계수 개념을 도입하여 이를 적용토록 함으로써, 소규모주택정비사업 활성화에 기여하고자 함

3. 주요내용

- 가. 사업성 보정계수 정의 신설(안 제2조제1항제10호 신설)
- 나. 관리지역에서 임대주택 공급시, 사업성 보정계수 적용근거 마련(안 제44조의4)
- 다. 임대주택 특례 적용시, 사업성 보정계수 적용근거 마련(안 제50조제1항)

제2호)

라. 소규모재개발 · 소규모재건축사업 용적률 완화시 사업성 보정계수 적용근거 마련(안 제50조의2제7항 신설)

3. 검토의견 (수석전문위원 윤은정)

- 이 개정조례안은 서울시가 ‘모아주택·모아타운¹⁾’이라는 정책명으로 추진 중인 소규모주택정비사업에 대해 ‘사업성 보정계수’ 개념을 도입하고, 이를 용적률 및 임대주택 공급 비율 산정 등에 적용함으로써, 소규모주택정비사업 활성화를 도모하려는 것임.
- 최근 서울시는 공사비 급등 및 금리 인상 등의 상황에서 모아주택·모아타운 추진현황을 점검하였는데, 사업규모가 작거나 지가가 상대적으로 낮은 곳은 사업추진이 원활하지 않다는 분석 하에, 지난 8월 19일 규제완화 및 공공지원 사항 등을 포함한 ‘모아주택·모아타운 활성화 방안’을 발표²⁾ 하였음.
 - 세부내용으로는 ▲규제완화를 통한 사업여건 개선 ▲모아주택 용자 신설을 통한 자금조달 지원 ▲SH 참여사업 및 지원 확대 ▲공공지원을 통한 기간단축(11년→9년)’등 4가지 활성화 방안과 9개 세부과제를 제시하고 있는데, 이 개정조례안은 ‘규제완화를 통한 사업여건 개선’ 중 사업성 보정계수의 도입과 적용에 관한 사항으로, 「빈집 및 소규모주택 정비에 관

1) ‘모아타운’이란, 노후 · 불량건축물에 해당하는 단독주택 및 공동주택과 신축 건축물이 혼재하여 광역적 개발이 곤란한 지역에서 정비기반시설과 공동이용시설의 확충을 통하여 소규모주택정비 사업을 계획적 · 효율적으로 추진하기 위하여 제43조의2에 따라 소규모주택정비 관리계획이 승인 · 고시된 지역인 ‘소규모주택정비 관리지역’을 말함.

2) “서울 모아타운 분담금 7000만원·사업기간 2년 줄어든다”(조선일보, 2025.8.19.)

한 조례』(이하 ‘조례’) 개정이 필요한 사안인 것으로 이해됨.

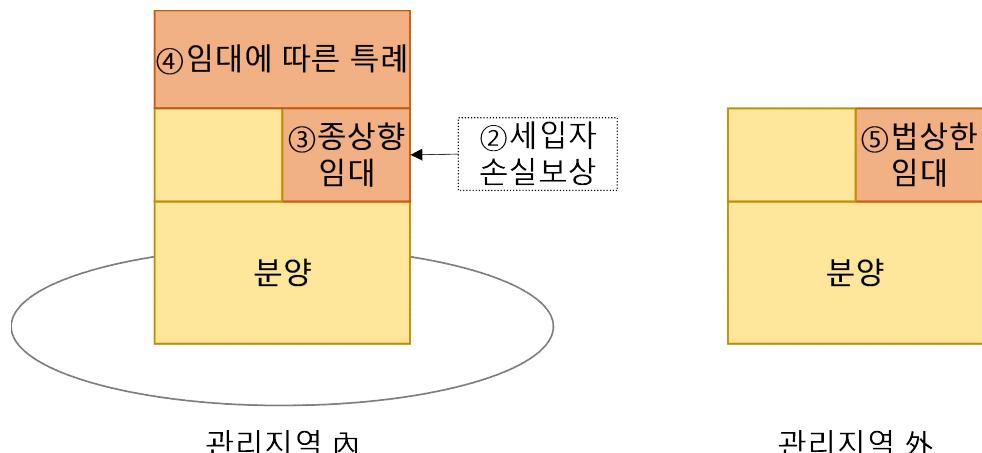
<모아주택·모아타운 활성화방안 요약>

(출처: 「모아주택·모아타운 활성화방안 추진계획」(행정2부시장 방침 제228호) 재구성)

활성화방안	세부내용	비고
규제완화로 사업여건 개선	<ul style="list-style-type: none"> ▶ ‘사업성 보정계수’ 적용하여 공공기여 완화 ▶ 역세권 등 우수입지 준주거지역 상향 	조례개정
모아주택 용자 신설하여 자금 조달 지원	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 조합 초기사업비 직접 용자 신설 ▶ 모아주택 본공사비 용자 신설 	방침수립
SH 참여사업 및 지원 확대	<ul style="list-style-type: none"> ▶ ‘25년 공공참여 모아타운 대상지 확대 ▶ SH 사업성 분석 지원 확대 ▶ 임대주택 매입단가 현실화 	즉시시행
세심한 공공지원으로 기간단축 (11년→9년)	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 조합설립 등 공공지원 ▶ 관리계획·건축계획 병행수립 	방침수립
		지침개정

<개정조례안 주요 내용>

개정조항	주요내용
안 제2조제1항제10호	① ‘사업성 보정계수’용어 정의
안 제44조의4제3항	② 관리지역 내 세입자 추가손실보상에 따른 임대주택 확보비율 추가완화
안 제44조의4제4항	③ 관리지역 내 용도지역 변경에 따른 추가용적률 확보를 위한 임대주택 확보비율 산정시 사업성 보정계수 적용
안 제50조제1항제2호 및 제5항제1호	④ 빈집정비사업 및 소규모주택정비사업의 임대주택 확보에 따른 용적률 완화 시 사업성 보정계수 적용
안 제50조의2제7항	⑤ 소규모재개발·소규모재건축·공공소규모재건축사업에서 조례 용적률 초과시 임대주택 공급 비율 산정에 사업성 보정계수 적용



<개정조례안 주요내용 모식도>

① 사업성 보정계수의 개념(안 제2조제1항제10호)

- 안 제2조제1항제10호는 ‘사업성 보정계수’ 용어를 “상대적으로 높은 분양 수익을 기대하기 어려운 사업시행구역에 대해 지가 등을 고려하여 임대주택 건설량 및 용적률 완화량을 보정하기 위한 계수”로 정의하려는 것으로, ‘2030 서울특별시 도시·주거환경정비기본계획(주거환경정비사업 부문)’³⁾(이하 ‘정비기본계획’)의 내용⁴⁾을 준용한 것으로 이해됨.

현 행	개 정 안
제2조(정의) ① 이 조례에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다. <u><신 설></u>	제2조(정의) ① ----- -----. 10. “사업성 보정계수”란 상대적으로 높은 분양수익을 기대하기 어려운 사업시행구역에 대해 지가 등을 고려하여 임대주택 건설량 및 용적률 완화량을 보정하기 위한 계수를 말한다.

- 정비사업의 경우 ‘건폐율·용적률 등에 관한 건축물의 밀도계획’은 정비기본계획에 포함되어야 할 내용에 해당⁵⁾함에 따라, 서울시는 사업성 보정계수의 정의 및 적용방식 등을 정비기본계획에 명시하고 있으나, 소규모 주택정비사업의 경우에는 이에 상응하는 법정기본계획이 존재하지 않아 이를 조례에 규정함으로써 적용근거를 확보하려는 것임.

3) 2024.9.26. 서울특별시고시 제2024-465호

4) 서울시는 정비기본계획에서 ‘사업성 보정계수를’ 최초로 도입하여, “상대적으로 높은 분양수익을 기대하기 어려운 지역에 사업성을 높여줄 수 있도록 지가 등을 고려하여 허용용적률 인센티브를 보정하기 위한 계수”로 정의함(2030 정비기본계획 p.163)

5) 「도시 및 주거환경정비법」 제5조(기본계획의 내용) ① 기본계획에는 다음 각 호의 사항이 포함되어야 한다.

11. 건폐율 · 용적률 등에 관한 건축물의 밀도계획

○ 참고로, 현재 집행기관은 정비기본계획과 마찬가지로 사업성 보정계수를 '서울시 평균 공시지가⁶⁾'를 '사업시행구역의 평균 공시지가⁷⁾'로 나눈 값으로 하되, 그 값은 1.0에서 1.5 사이⁸⁾에서 적용하는 방안을 검토 중인 것으로 확인되는 바, 정비사업과 동일한 개념을 사용함으로써 주민들의 혼선을 줄일 수 있을 것으로 사료됨.

② 세입자 손실보상에 따른 용적률 인센티브 확대(임대주택 확보비율 30% →15%)(안 제44조의4제3항)

○ '22년 10월에는 관리지역에서 가로주택정비사업이 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」(이하 '토지보상법')을 준용하여 세입자 손실보상을 하는 경우 용도지역 변경에 따른 임대주택 확보 비율을 최대 30퍼센트까지 완화할 수 있도록 조례가 개정(조례 제44조의4제3항)⁹⁾ 되었음.

- 이에 따라, 서울시는 세입자 손실보상액을 해당 부지의 가액으로 나눈 '환산부지면적'에 비례하여 사업시행자가 지출한 보상액에 상응하는 보전 용적률을 산정하고, 용도지역 상향시 조례에 따라 공급해야 하는 임대주택 비율(50%)에서 보전 용적률을 임대주택 공급분에서 제외토록 하여 최대 30%까지 비율을 완화할 수 있도록 운영하고 있음¹⁰⁾.

6) 국토교통부에서 공개하는 표준지공시지가 중 1·2종일반주거지역의 대지를 대상으로 산정한 평균 공시지가(면적 가중평균)로 재개발을 기준으로 산정

7) 해당 사업시행구역의 모든 용도지역의 대지(지목)를 기준으로 산정한 평균 공시지가(면적 가중평균)

8) 정비기본계획에 따른 사업성 보정계수는 1.0~2.0으로 정하고 있는데, 소규모주택정비사업의 경우 세입자 추가손실보상에 따른 용적률 완화량을 고려하여 용적률 인센티브 완화량을 배분한 결과로 파악됨.

9) 서울특별시조례 제8509호, 2022.10.10. 개정·시행

10) 「모아주택 세입자 보호대책 추진계획」(2022.8.18. 행정2부시장방침 제187호)

〈손실보상 보전 용적률 산정 방식〉

$$\text{용적률 완화량} = \text{기준용적률} \times (1 + 0.7 \times a_{\text{손실보상액}})$$

- 환산부지면적: 세입자 손실보상액 / 용적률을 완화받고자 하는 부지가액($\text{원}/\text{m}^2$)
 - 부지가액: 사업시행계획인가 시점 직전 고시된 개별공시지가×부지가액 가중치(2)

- 안 제44조의4제3항은 사업자가 세입자 손실보상을 하는 경우 용도지역 변경에 따른 임대주택 공급비율을 증가용적률의 30%에서 15%까지 낮출 수 있도록 하는 것으로, 가로주택정비사업 시행자로 하여금 세입자 손실보상에 더욱 적극적으로 임할 수 있도록 독려하는 효과가 있을 것으로 사료됨.

③ 관리지역 내 용도지역 상향 임대주택 비율 완화 (안 제44조의4제4항)

- 안 제44조의4제4항은 관리지역에서 추진되는 소규모주택정비사업에서의 용도지역 변경에 따른 임대주택 확보비율 산정에 있어, 사업성 보정계수를 적용하여 임대주택 비율을 완화 하려는 것임(안 제44조의4제4항 신설).

현 행	개 정 안
<p>제44조의4(관리지역에서의 임대주택의 공급 비율) ① 법 제43조의5제1항에 따라 "시 · 도조례로 정하는 비율"은 100분의 50으로 한다.</p> <p>② 법 제43조의5제2항에 따라 "시 · 도조례로 정하는 비율"은 100분의 30으로 한다.</p> <p>③ (생략)</p> <p><u><신 설></u></p>	<p>제44조의4(관리지역에서의 임대주택의 공급 비율) ① 법 제43조의5제1항에 따라 "시 · 도조례로 정하는 비율"은 100분의 50으로 한다.</p> <p>② 법 제43조의5제2항에 따라 "시 · 도조례로 정하는 비율"은 100분의 30으로 한다.</p> <p>③ (생략)</p> <p><u>④ 제1항 및 제2항에 따른 임대주택 공급비율에 사업성 보정계수를 적용할 수 있으며, 구체적인 기준은 시장이 별도로 정한다.</u></p>

- 현행 「빈집 및 소규모주택정비에 관한 특례법」(이하 '법') 제43조의5제1항과 조례 제44조의4제1항은 소규모주택정비 관리지역(이하 '관리지역')¹¹⁾에서 소규모주택정비사업의 시행으로 용도지역이 변경된 경우 증가된 용적률¹²⁾의 50퍼센트에 해당하는 면적에 임대주택을 건설하여 서울시에 공급하도록 하고 있고,

법	조례(현행)
<p>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 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</p>	<p>제44조의4(관리지역에서의 임대주택의 공급 비율) ① 법 제43조의5제1항에 따라 "시 · 도조례로 정하는 비율"은 100분의 50으로 한다.</p>

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.

- 구청장(시장·군수등) 또는 토지주택공사등이 관리지역에서 공동 또는 단독으로 소규모주택정비사업을 시행하는 경우에는 임대주택 공급비율을 용도지역 변경에 따라 증가된 용적률의 30퍼센트로 명시하고 있음.

법	조례(현행)
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.	제44조의4(관리지역에서의 임대주택의 공급 비율) ② 법 제43조의5제2항에 따라 "시·도조례로 정하는 비율"은 100분의 30으로 한다.

- 이 개정조례안은 현행 용도지역 변경에 따른 임대주택 확보비율(50퍼센트 또는 30퍼센트)에 사업성 보정계수를 적용하려는 것인데, 이와 관련하여 서울시는 기존 임대주택 확보비율에 대상지 사업성 보정비율로 나누어 산정하는 방식을 검토 중인 것으로 확인되며, 사업성 보정계수는 1.0에서

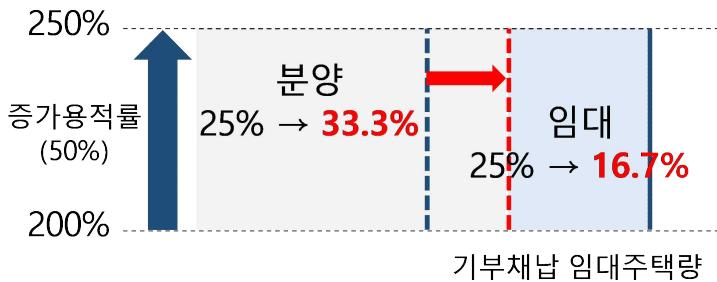
- 11) 노후·불량건축물에 해당하는 단독주택 및 공동주택과 신축 건축물이 혼재하여 광역적 개발이 곤란한 지역에서 정비기반시설과 공동이용시설의 확충을 통하여 소규모주택정비사업을 계획적·효율적으로 추진하기 위하여 제43조의2에 따라 소규모주택정비 관리계획이 승인·고시된 지역인 '소규모주택정비 관리지역'을 말하며(법 제2조제1항제9호), 서울시는 '모아타운'으로 부름.
- 12) 변경된 용도지역에서의 용적률에서 종전 용도지역에서의 용적률을 뺀 용적률을 말함.

1.5사이의 값에 해당하므로 조례 개정시 임대주택 확보비율 감소에 따라 수익성 증대에 기여할 것으로 보임.

<사업성 보정계수 적용에 따른 임대주택 확보비율 산정(예시)>

예) 제2종일반주거지역(200%) → 제3종일반주거지역(250%) 변경시

$$\begin{aligned} \Rightarrow \text{임대주택 확보비율} (\%) &= \text{증가용적률(용도지역 상향으로 증가된 용적률)} \times \\ &1/2 \div \text{사업성 보정계수(1.5 가정)} \\ &= 50\% \times 1/2 \div 1.5 = 16.7\% \end{aligned}$$



<관리지역 내 용도지역 변경에 따른 임대주택 확보비율 산정에 대한 사업성 보정계수 적용 검토>

종전	변경	증가용적률(A)	임대주택 확보비율(현행) (B=A/2)	임대주택 확보비율(개정) (B/C)	
				C=1.2	C=1.5
제1종 일반주거	제2종일반주거	50%p	25%p	20.8%p	16.7%p
	제3종일반주거	100%p	50%p	41.7%p	33.3%p
제2종 일반주거	제3종일반주거	50%p	25%p	20.8%p	16.7%p
	준주거	200%p	100%p	83.3%p	66.7%p
제3종 일반주거	준주거	150%p	75%p	62.5%p	50.0%p

※ C=사업성 보정계수

④ 임대주택 건설에 따른 용적률 완화 관련(안 제50조제1항, 제5항)

- 안 제50조제1항제2호와 제5항제1호는 빙집정비사업 또는 소규모주택정비사업의 용적률 특례를 위한 임대주택 건설분에도 사업성 보정계수(β)를 적용할 수 있도록 하려는 것임.

구분	현 행	개 정 안
안 §50①2.	$\text{용적률의 상한(%)} = a + b + c + (\text{해당 공공 임대 주택건설 비율} \times 100\%) \times \alpha$ $\alpha(\text{적용계수}) : 2.5$ $a : \text{「서울특별시 도시계획 조례」 제55조에 따른 해당 용도지역의 용적률(%)}$ $b : \text{정비기반시설을 설치하는 경우에는 제49조 제2항제1호에 따라 증가된 용적률(%)}$ $c : \text{관리지역에서 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」을 준용하지 않은 가로주택정비사업의 사업 시행자가 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」에 준용하여 세입자 손실보상을 하는 경우 해당 금액에 상당하는 용적률(%) (최대 25퍼센트 이내)}$	$\text{용적률의 상한(%)} = a + b + c + (\text{해당 공공 임대 주택건설 비율} \times 100\%) \times \alpha \times \beta$ $\alpha(\text{적용계수}) : 2.5$ $\beta(\text{사업성 보정계수}) : \text{구체적인 기준은 시장이 따로 정한다. (신설)}$ $a : \text{「서울특별시 도시계획 조례」 제55조에 따른 해당 용도지역의 용적률(%)}$ $b : \text{정비기반시설을 설치하는 경우에는 제49조 제2항제1호에 따라 증가된 용적률(%)}$ $c : \text{관리지역에서 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」을 준용하지 않은 가로주택정비사업의 사업 시행자가 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」에 준용하여 세입자 손실보상을 하는 경우 해당 금액에 상당하는 용적률(%) (최대 25퍼센트 이내)}$
안 §50⑤1.	$\text{용적률의 상한(%)} = a + (\text{임대주택 비율} \times b)$ $\alpha : \text{「서울특별시 도시계획 조례」 제55조에 따른 해당 용도지역의 용적률(%)}$ $b : \text{전체 계획용적률(%)}$	$\text{용적률의 상한(%)} = a + (\text{임대주택 비율} \times b \times \beta)$ $\alpha : \text{「서울특별시 도시계획 조례」 제55조에 따른 해당 용도지역의 용적률(%)}$ $b : \text{전체 계획용적률(%)}$ $\beta(\text{사업성 보정계수}) : \text{구체적인 기준은 시장이 따로 정한다. (신설)}$

○ 법 제49조제1항과 조례 제50조제1항은 빙집정비사업 또는 소규모주택 정비사업의 시행으로 공공지원민간임대주택 또는 공공임대주택을 일정 비율 이상 건설하는 경우, 용적률을 완화하여 적용할 수 있도록 규정하고 있음.

- 구체적으로, 공공임대주택 또는 공공지원민간임대주택 비율이 20퍼센트 이상인 경우에는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 (이하 '국토계획법')에 따른 용적률의 상한(이하 '법적상한용적률')까지, 공공임대주택을 10퍼

센트 이상 20퍼센트 미만의 범위에서 건설하는 경우에는 「서울특별시 도시계획 조례」(이하 '도시계획조례')에 따른 용적률을 기준으로 정비기반 시설 확보 및 세입자 손실보상에 따른 용적률 완화량과 임대주택 건설비율을 합산한 상한용적률을 적용할 수 있도록 하고 있음

법	조례(현행)
<p>제49조(임대주택 건설에 따른 특례) ① 사업시행자는 빙집정비사업 또는 소규모주택 정비사업의 시행으로 다음 각 호와 같이 임대주택을 건설하는 경우 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제78조에 따라 시·군 조례로 정한 용적률에도 불구하고 다음 각 호에 따른 용적률의 상한까지 건축할 수 있다.</p> <ol style="list-style-type: none"> 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 미만이 되도록 건설하는 경우: 임대주택 비율에 비례하여 시·도조례로 정하는 방법에 따라 산정된 용적률의 상한 	<p>제50조(임대주택 건설에 따른 용적률 등에 관한 특례) ① 법 제49조제1항에 따라 용적률을 완화 받으려는 경우 임대주택 비율(건축물의 전체 연면적 대비 임대주택 연면적의 비율 또는 전체 세대수 대비 임대주택 세대수의 비율)을 말한다. 이하 같다)에 따른 용적률의 상한은 다음 각 호와 같다.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 공공임대주택 또는 공공지원민간임대주택 비율이 20퍼센트 이상인 경우: 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제78조 및 관계 법령에 따른 용적률의 상한 2. 공공임대주택을 임대주택 비율이 10퍼센트 이상 20퍼센트 미만이 되도록 건설하는 경우: 다음의 계산식에 따라 산출된 용적률의 상한으로 하되, 구체적인 기준은 시장이 따로 정한다. <p>용적률의 상한(%) = a + b + c + (해당 공공임대 주택건설 비율 × 100(%)) × α)</p> <p>α(적용계수) : 2.5</p> <p>a : 「서울특별시 도시계획 조례」 제55조에 따른 해당 용도지역의 용적률(%)</p> <p>b : 정비기반시설을 설치하는 경우에는 제49조제2항제1호에 따라 증가된 용적률(%)</p> <p>c : 관리지역에서 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」을 준용하지 않은 가로주택정비사업의 사업시행자가 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」에 준용하여 세입자 손실보상을 하는 경우 해당 금액에 상당하는 용적률(%) (최대 25퍼센트 이내)</p>

- 또, 조례 제50조제5항은 소규모재개발사업의 경우 공공임대주택 또는 공

공공지원민간임대주택 비율이 20퍼센트 이상¹³⁾인 경우¹⁴⁾ 국토계획법 시행령에 따른 용적률의 상한 내에서 임대주택 확보비율에 비례하여 용적률을 완화할 수 있도록 규정하고 있어, 조례개정시 현행 대비 더 적은 비율의 임대주택 공급시에도 법적상한용적률 적용이 가능할 것으로 판단됨.

<소규모재개발사업의 임대주택 확보에 따른 용적률 완화량>

$$\text{용적률의 상한(%)} = a + (\text{임대주택 비율} \times b)$$

a : 「서울특별시 도시계획 조례」 제55조에 따른 해당 용도지역의 용적률(%)

b : 전체 계획용적률(%)

- 참고로, 조례개정 시 관리지역에서 시행되는 소규모주택정비사업이 제2종 일반주거지역에서 제3종일반주거지역으로 용도지역 변경되면서 임대주택을 공급함으로써, 안 44조의4제4항과 안 제50조제1항제2호에 따라 사업성 보정계수 1.5를 적용할 경우 임대주택 확보비율이 현행보다 약 23.4%p 감소되어 사업성이 증대될 것으로 예상됨.

<조례개정에 따른 관리지역 내 소규모주택정비사업 시뮬레이션(제2종→제3종)>

구분	임대주택 확보비율 변화	용적률 체계
현행	<p>① 용도지역 상향 임대 : 25%p ② 매입형 임대 : 45%p ※ 전체 세대수 20% 45%p 가정¹⁵⁾ \Rightarrow (합계) 70%p</p>	
조례개정 시	<p>보정계수 1.5 적용시</p> <p>① 용도지역 상향 임대 : 16.6%p ② 매입형 임대 : 30%p \Rightarrow (합계) 46.6%p(현행대비 23.4%p감소)</p>	

13) 공공지원민간임대주택의 계획은 공공임대주택 비율이 20퍼센트 이상 확보된 경우로 한정하며, 이에 대한 용적률 완화에 대한 사항은 시장이 따로 정하도록 하고 있음(조례 제50조제5항제1호 단서)

14) 공공임대주택 비율이 10퍼센트 이상 20퍼센트 미만인 경우에는 위 산식(조례 제50조제5항제1호)에 따라 산출된 용적률의 상한(준주거지역의 경우 a(적용계수)의 값은 5.0 적용)을 적용하도록 하고 있으나(같은 항 제2호) 개정조례안과 관계없음.

⑤ 소규모재개발·재건축사업의 용적률 특례 관련(관리지역 외 포함, 안 제50조의2제7항)

- 안 제50조의2제7항은 소규모재개발사업과 소규모재건축사업, 공공소규모재건축사업에 대하여도 임대주택 건설에 따른 용적률 특례적용 시 사업성보정계수를 적용할 수 있도록 하려는 것임.

현 행	개 정 안
<p>제50조의2(소규모재개발사업 및 소규모재건축사업의 용적률 등에 관한 특례) ① ~ ⑥ (생 략) <u><신 설></u> ⑦ (생 략)</p>	<p>제50조의2(소규모재개발사업 및 소규모재건축사업의 용적률 등에 관한 특례) ① ~ ⑥ (현행과 같음) <u>⑦ 제4항부터 제6항에 따른 비율산정 시 사업성 보정계수를 적용할 수 있으며, 구체적인 기준은 시장이 별도로 정한다.</u> <u>⑧ (현행 제7항과 같음)</u></p>

- 법 제49조의2제1항과 제2항은 역세권에서 시행하는 소규모재개발사업에 대해 용도지역 변경과 함께 변경된 용도지역의 법적상한용적률을 적용할 수 있도록 하고, 이 경우 용적률이 도시계획조례로 정한 용적률¹⁶⁾을 초과한 경우 초과한 용적률의 50퍼센트 이하로서 조례로 정하는 비율에 해당하는 면적에 임대주택 등¹⁷⁾을 건설하여 시·도지사 등에게 공급하도록 하고 있음.

15) 임대주택 건설에 따른 용적률 특례적용 시 임대주택 비율은 건축물의 전체 연면적 대비 임대주택의 연면적 비율 또는 전체 세대수 대비 임대주택 세대수의 비율로 산정하게 되는데, 실제 사업에서는 세대수 기준으로 20%를 충족하게 되고, 이 경우 용적률은 45%p 정도 차지함에 따라 이를 반영한 수치임.

16) 용도지역이 변경된 경우 종전 용도지역의 용적률을 말함.

17) 국민임대주택, 행복주택, 통합공공임대주택, 장기전세주택, 공동이용시설, 공공임대산업시설, 공공임대상가를 말함

- 또, 같은 조 제3항은 소규모재건축사업에 대하여 통합심의를 거쳐 법적상 한용적률까지 건축할 수 있도록 하고, 이 경우 조례를 초과한 용적률의 20퍼센트 이상 50퍼센트 이하로서 조례로 정하는 비율에 해당하는 면적에 국민주택규모 주택을 건설하여 시·도지사 등에게 공급하도록 규정하고 있음.
- 이와 유사하게, 같은 조 제4항과 제5항은 공공소규모재건축사업¹⁸⁾을 시행 또는 대행하는 공공시행자 등은 통합심의를 거쳐 법적상한용적률의 120퍼센트까지 건축할 수 있도록 하되, 이 경우 법적상한용적률을 초과한 용적률의 20퍼센트 이상 50퍼센트 이하로서 조례로 정하는 비율에 해당하는 면적에 국민주택규모를 건설하여 시·도지사 등에게 공급하도록 하고 있음.
- 이에 따라, 서울시는 법 제49조의2에서 위임하고 있는 소규모재개발·재건축사업에서 용적률 특례에 따라 증가된 용적률에서 시·도지사에게 공급해야 하는 공공임대주택 등의 비율을 모두 50퍼센트로 규정¹⁹⁾하고 있는데(조례 제50조의2제4항부터 제6항), 안 제50조의2제7항은 이 비율들을 산정할 때 사업성 보정계수를 적용할 수 있도록 하고, 구체적인 기준은 시장이 별도로 정할 수 있도록 위임하려는 것임.

18) 공공소규모재건축사업은 소규모재건축사업 중 다음 요건을 모두 갖추어 시행하는 사업을 말함.
(법 제2조제1항제3호다목)

1) 토지주택공사등이 공동시행자, 공공시행자 또는 사업대행자일 것
2) 건설·공급되는 주택이 종전 세대수의 120퍼센트 이상일 것. 다만, 통합심의를 거쳐 국토계획법에 따른 도시기본계획 또는 정비기반시설 등 토지이용현황 등을 고려하여 120퍼센트 이상 건축할 수 없는 불가피한 사정이 있다고 인정하는 경우는 예외로 함.

19) 다만, 공공소규모재건축사업에 대해서는 지역여건 등을 고려하여 사업추진이 어렵다고 인정되는 경우 통합심의위원회를 거쳐 40%까지 완화할 수 있도록 하고 있음(조례 제50조의2제6항 단서)

- 서울시는, 조례개정 시 현행 조례상 임대주택 확보비율(50%)을 사업성 보정계수로 나누고, 이를 증가된 용적률에 곱함으로써 각 사업에서의 최종적인 임대주택 공급비율을 산정할 계획인 것으로 확인됨.

<소규모재개발·재건축사업 용적률특례시 사업성 보정계수 적용방안(안 제50조의2제7항)>

$$\text{임대주택 공급비율} = \text{증가된 용적률} \times (50/100) \div \text{사업성 보정계수}$$

- 이에 따르면, 소규모재개발사업의 경우 임대주택 확보물량은 최소 16.7%p에서 최대 50.0%p 감소하고, 소규모재건축사업의 경우 최소 8.3%p에서 최대 18.3%p까지 임대주택 확보물량이 감소함에 따라 분양주택 공급 물량 확대로 사업성이 대폭 향상될 수 있을 것으로 사료됨.

<사업성 보정계수 적용(안)에 따른 소규모재개발사업(역세권) 임대주택 공급비율 변화>

용도지역		증가용적률(A)	조례상 임대주택 확보비율(B=A/2)	임대주택 공급비율(B/C)		
종전	변경			C=1	C=1.5	증감
제1종 일반	제2종일반	100%	50%	50.0%	33.3%	16.7%p
	제3종일반	150%	75%	75.0%	50.0%	25.0%p
제2종 일반	제3종일반	100%	50%	50.0%	33.3%	16.7%p
	준주거	300%	150%	150.0%	100.0%	50.0%p
제3종 일반	준주거	250%	125%	125.0%	83.3%	41.7%p

※ C: 사업성 보정계수

<사업성 보정계수 적용(안)에 따른 (공공)소규모재건축사업 임대주택 공급비율 변화>

용도 지역	증가용적률(A)		조례상 임대주택 확보비율(B=A/2)	임대주택 공급비율(B/C)		
				C=1	C=1.5	증감
제1종 일반	법상한 적용시	50%	25%	25%	16.7%	8.3%p
	법상한 초과시(1.2배)	90%	45%	45%	30.0%	15.0%p
제2종 일반	법상한 적용시	50%	25%	25%	16.7%	8.3%p
	법상한 초과시(1.2배)	100%	50%	50%	33.3%	16.7%p
제3종 일반	법상한 적용시	50%	25%	25%	16.7%	8.3%p
	법상한 초과시(1.2배)	110%	55%	55%	36.7%	18.3%p

※ C: 사업성 보정계수

마. 종합의견

- 개정조례안은 저층주거지 정비를 위한 서울시 주요 정책인 모아타운·모아주택 사업에 있어 상대적으로 낮은 지가로 인해 사업추진이 더딘 강북지역 등의 분양수익 제고를 위해 '사업성 보정계수' 개념을 도입하고, 세입자 손실보상에 따른 임대주택 공급비율을 추가적으로 완화함으로써 강북 지역에서의 사업 활성화에 기여하고자 제출되었음.
- 검토 결과, 이미 도입·운영 중인 도시정비법 상 정비사업과의 형평성을 확보함과 동시에 최근 공사비 증가 등으로 인해 각종 정비사업이 둔화되고 있는 상황에서, 강북지역 등에서 추진되는 사업장의 공공기여 부담을 완화하고, 적극적인 세입자 손실보상을 통해 사업추진을 촉진할 수 있다 는 측면에서 개정의 시의성이 인정됨.
- 다만, 본 개정조례안은 사업성 보정계수의 적용 방식을 시장이 별도로 수립토록 위임하고 있으므로, 집행기관은 조례 시행과 동시에 시 각 사업장에서 지체없이 적용 가능하도록 합리적인 운용기준을 신속하게 마련할 필요가 있겠음.

의안심사지원팀장 강대만	02-2180-8204
입법조사관 조윤길	02-2180-8208

[붙임1] 관계법령(p.17)

[붙임2] 사업성 보정계수 적용 예시(p.21)

불입1

관계법령

■ 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」

제43조의4(소규모주택정비 관리지역에 대한 특례) ① 제43조의2제4항에 따라 관리계획의 수립에 대한 승인 · 고시가 있는 경우 해당 관리지역 및 관리계획 중 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제52조제1항 각 호의 어느 하나에 해당하는 사항은 같은 법 제50조에 따라 지구단위계획구역 및 지구단위계획으로 결정 · 고시된 것으로 본다.

- ② 관리계획에 제43조의3제7호의 사항이 포함된 경우 관리지역은 관리계획이 고시된 날부터 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제36조제1항제1호가목 및 같은 조 제2항에 따라 주거지역을 세분하여 정하는 지역 중 대통령령으로 정하는 지역으로 결정 · 고시된 것으로 본다.
- ③ 관리지역에서 소규모주택정비사업의 시행으로 건축물 또는 대지의 일부에 공동이용시설을 설치하는 경우 제48조제2항에도 불구하고 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제78조에 따라 해당 지역에 적용되는 용적률에 공동이용시설의 용적률을 더한 범위에서 용적률을 정할 수 있다.
- ④ 관리지역에서 소규모주택정비사업의 시행으로 건축물을 분양받을 권리에 관하여는 제28조의2를 준용한다. 이 경우 “제18조제2항, 제19조제2항, 제22조제10항 또는 제23조제9항에 따른 고시”는 “제43조의2제4항에 따른 관리계획의 고시”로, “시장 · 군수등”은 “시 · 도지사”로, “사업시행자의 지정, 주민합의체의 구성 또는 조합설립인가 고시”는 “관리계획 승인 · 고시”로 각각 본다.

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 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.

- 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.

- ③ 제1항에 따른 임대주택의 공급가격은 「공공주택 특별법」 제50조의4에 따라 국토교통부장

관이 고시하는 공공건설임대주택의 표준건축비로 하며, 부속토지는 시·도지사, 시장·군수 등 또는 토지주택공사등에게 기부채납한 것으로 본다.

- ④ 제1항부터 제3항까지의 규정에 따라 인수된 주택은 대통령령으로 정하는 임대주택으로 활용하여야 한다. 이 경우 주택의 인수를 위한 절차와 방법 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

제49조(임대주택 건설에 따른 특례) ① 사업시행자는 빙집정비사업 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 미만이 되도록 건설하는 경우: 임대주택 비율에 비례하여 시·도조례로 정하는 방법에 따라 산정된 용적률의 상한
- ② 사업시행자가 공공임대주택을 임대주택 비율이 100분의 10 이상이 되도록 건설하고 제1항에 따라 용적률을 완화받은 경우 그 공공임대주택을 국토교통부장관, 시·도지사, 시장·군수등, 토지주택공사등 또는 주택도시기금이 총지분의 100분의 50을 초과하여 출자한 「부동산투자회사법」에 따른 부동산투자회사(이하 이 조에서 “인수자”라 한다)에 공급하여야 한다.
- ③ 사업시행자는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우 건축설계가 확정되기 전에 미리 세대면적, 세대수 등 임대주택에 관한 사항을 인수자와 협의한 후 이를 사업시행계획서에 반영하여야 한다.

1. 공공임대주택을 건설하는 경우

2. 제2항에 따라 공공임대주택을 공급하는 경우

- ④ 제2항에 따른 공공임대주택의 인수가격은 건축비와 부속토지의 가격을 합한 금액을 기초로 산정하되, 사업여건 등을 고려하여 사업시행자와 인수자 간 협의로써 조정할 수 있다.
- ⑤ 제2항에 따른 공공임대주택의 공급 방법·절차, 제4항에 따른 건축비의 산정 및 부속토지의 가격 등에 관한 사항은 대통령령으로 정한다.
- ⑥ 시장·군수등은 사업시행자가 제51조제1항에 따른 임대주택을 다세대주택이나 다가구주택으로 건설하는 경우 주차장 설치기준에 관하여 「주택법」 제35조에도 불구하고 대통령령으로 정하는 기준을 적용할 수 있다.

제49조의2(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」 제36조제1항제1호

가목 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 공공소규모재건축사업을 시행 또는 대행하는 공공시행자등은 법적상한용적률에도 불구하고 제27조에 따른 통합심의를 거쳐 법적상한용적률의 100분의 120까지 건축할 수 있다.
- 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.
- 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 「공공주택 특별법」 제50조의4에 따라 국토교통부장관이 고시하는 공공건설임대주택의 표준건축비로 하며, 부속토지는 시·도지사, 시장·군수등 또는 토지주택공사등에게 기부채납한 것으로 본다.
- 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.

■ 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법 시행령」

제41조의2(소규모재개발사업의 용적률 등에 관한 특례) ① 법 제49조의2제1항 본문에서 “대통령령으로 정하는 지역”이란 다음 각 호의 구분에 따라 각 호에서 정하는 지역을 말한다.

1. 종전 용도지역이 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제30조제1항제1호나목(1)의 제1종일반주거지역인 경우: 같은 목 (2) 또는 (3)의 제2종일반주거지역 또는 제3종일반주거지역 중 시·도조례로 정하는 용도지역
2. 종전 용도지역이 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제30조제1항제1호나목(2)의 제2종일반주거지역인 경우: 같은 목 (3)의 제3종일반주거지역 또는 같은 호 다목의 준주거지역 중 시·도조례로 정하는 용도지역
3. 종전 용도지역이 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제30조제1항제1호나목(3)의 제3종일반주거지역인 경우: 같은 호 다목의 준주거지역

② 제1항 각 호의 용도지역 결정에 필요한 사항은 시·도조례로 정할 수 있다.

제41조의3(소규모재개발사업으로 건설하는 주택 등의 인수 절차 등) ① 법 제49조의2제2항 전단에서 “대통령령으로 정하는 주택 등 건축물”이란 다음 각 호의 주택이나 건축물을 말한다.

1. 「공공주택 특별법 시행령」 제2조제1항제2호·제3호·제3호의2 및 제4호의 국민임대주택
· 행복주택 · 통합공공임대주택 및 장기전세주택
 2. 공동이용시설
 3. 그 밖에 지역의 주거환경을 고려해 시·도조례로 정하는 건축물
- ② 법 제49조의2제8항 전단에서 “대통령령으로 정하는 임대주택”이란 제1항제1호의 주택을 말한다.
- ③ 법 제49조의2제8항 후단에 따른 주택 등의 인수 절차와 방법에 관하여는 제33조제2항, 제38조의6제1항 및 제41조제3항·제4항을 준용한다.

불입2

사업성 보정계수 적용 예시

▪ (예시1) ○○구 A동 가로주택정비사업

- 도시계획 : 제2종일반주거지역
- 대지면적 : 10,000 m² * 사업성 보정계수 1.5
- 건축계획 : 용적률 248.35%
- 정비기반시설을 기부채납하여 용적률 3.5% 완화

① 임대주택 건설 특례에 따른 임대주택 공급비율

- (조례용적률) 200%
- (임대주택 11.96% 이상 건립) $11.96 \times 2.5 \times 1.5 = 44.85\%p$
- ⇒ 상한용적률 : 200%(기준용적률) + 3.5%(정비기반시설) + 48.85%(임대주택건립) = 248.35%

▪ (예시2) ○○구 B모아타운 A-1 모아주택 사업시행구역

- 도시계획 : (기준) 제2종일반주거지역 → (변경) 제3종일반주거지역
- 대지면적 : 15,000 m² * 사업성 보정계수 1.5
- 건축계획 : 용적률 299.5%
- 기타사항
- 세입자 손실보상액 35억원을 지급하여 임대주택 건설 특례 용적률 2.5%p 완화

① 용도지역 상향에 따른 임대주택 공급비율

- 50%(증가된 용적률) $\times 0.5 \div 1.5 = 16.6\%$
- ⇒ 용도지역 상향에 따른 임대주택 16.6% 공급 필요

※ (참고) 세입자 손실보상시 : $16.6\% - 2.5\% = 14.1\%$ 임대주택 공급 필요

② 임대주택 건설 특례에 따른 임대주택 공급비율

- (조례용적률) 250%
- (세입자 손실보상 완화) 2.5%p
- (임대주택 12.53% 이상 건립) $12.53 \times 2.5 \times 1.5 = 46.98\%p$
- ⇒ 상한용적률 : 250%(기준용적률) + 2.5%(손실보상) + 46.98%(임대주택건립) = 299.48%