

서울특별시 빈집 및 소규모주택 정비에 관한 조례 일부개정조례안 (김태수 의원 발의)

의안 번호	3183
----------	------

발 의 년 월 일: 2025년 10월 20일

발 의 자: 김태수 의원(1명)

찬 성 자: 강석주, 고광민, 김길영,
김영철, 김용호, 김원중,
김원태, 김재진, 김종길,
김형재, 남궁역, 남창진,
민병주, 서상열, 심미경,
유정희, 윤기섭, 이상욱,
이성배, 이종태, 이희원,
임춘대, 최민규, 허 · 훈,
황철규 의원(25명)

1. 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

2. 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 제50조제1항제2호)
- 라. 소규모재개발·소규모재건축사업 용적률 완화시 사업성 보정계수 적용근거 마련(안 제50조의2제7항 신설)

3. 참고사항

가. 관계법령 : 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」 및 같은 법 시행령

다. 기타 : 신·구조문대비표

서울특별시 빈집 및 소규모주택 정비에 관한 조례 일부개정조례안

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

제2조제1항에 제10호를 다음과 같이 신설한다.

10. “사업성 보정계수”란 상대적으로 높은 분양수익을 기대하기 어려운 사업시행구역에 대해 지가 등을 고려하여 임대주택 건설량 및 용적률 완화량을 보정하기 위한 계수를 말한다.

제44조의4제3항 중 “30”을 “15”로 하고, 같은 조에 제4항을 다음과 같이 신설한다.

- ④ 제1항 및 제2항에 따른 임대주택 공급비율에 사업성 보정계수를 적용할 수 있으며, 구체적인 기준은 시장이 별도로 정한다.

제50조제1항제2호의 계산식을 다음과 같이 한다.

용적률의 상한(%) = a + b + c + (해당 공공임대 주택건설 비율 × 100 (%) × α × β)

α(적용계수) : 2.5

β(사업성 보정계수) : 구체적인 기준은 시장이 따로 정한다.

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

b : 정비기반시설을 설치하는 경우에는 제49조제2항제1호에 따라 증가된 용적률(%)

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)

제50조제5항제1호의 표를 다음과 같이 한다.

용적률의 상한(%) = a + (임대주택 비율 × b × β)

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

b : 전체 계획용적률(%)

β(사업성 보정계수) : 구체적인 기준은 시장이 따로 정한다.

제50조의2제7항을 제8항으로 하고, 같은 조에 제7항을 다음과 같이 신설한다.

⑦ 제4항부터 제6항에 따른 비율산정 시 사업성 보정계수를 적용할 수 있으며, 구체적인 기준은 시장이 별도로 정한다.

부 칙

이 조례는 공포한 날부터 시행한다.

신 · 구조문대비표

현행	개정안
제2조(정의) ① 이 조례에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다. 1. ~ 8. (생략) 9. 삭제 <u><신설></u>	제2조(정의) ① ----- -----. 1. ~ 8. (현행과 같음) 10. “사업성 보정계수”란 상대적으로 높은 분양수익을 기대하기 어려운 사업시행구역에 대해 지가 등을 고려하여 임대주택 건설량 및 용적률 완화량을 보정하기 위한 계수를 말한다.
② (생략)	② (현행과 같음)
제44조의4(관리지역에서의 임대주택의 공급 비율) ①·② (생략)	제44조의4(관리지역에서의 임대주택의 공급 비율) ①·② (현행과 같음)
③ 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 제1항에도 불구하고 임대주택 공급 비율을 최	③ ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- -----

대 100분의 30까지 완화하여 적용할 수 있으며, 그 구체적인 기준은 시장이 따로 정한다.

<신 설>

제50조(임대주택 건설에 따른 용적률 등에 관한 특례) ① 법 제49조제1항에 따라 용적률을 완화받으려는 경우 임대주택 비율(건축물의 전체 연면적 대비 임대주택 연면적의 비율 또는 전체 세대수 대비 임대주택 세대수의 비율을 말한다. 이하 같다)에 따른 용적률의 상한은 다음 각 호와 같다.

1. (생략)
2. 공공임대주택을 임대주택 비율이 10퍼센트 이상 20퍼센트 미만인 되도록 건설하는 경우: 다음의 계산식에 따라 산출된 용적률의 상한으로 하되, 구체적인 기준은 시장이 따로 정한다.

----- 15 -----

-----.

④ 제1항 및 제2항에 따른 임대주택 공급비율에 사업성 보정계수를 적용할 수 있으며, 구체적인 기준은 시장이 별도로 정한다.

제50조(임대주택 건설에 따른 용적률 등에 관한 특례) ① -----

-----.

1. (현행과 같음)
2. -----

-----.

용적률의 상한(%) = a + b + c + (해당 공공
임대 주택건설 비율 × 100(%) × α)

α(적용계수) : 2.5

a : 「서울특별시 도시계획 조례」 제55
조에 따른 해당 용도지역의 용적률(%)

b : 정비기반시설을 설치하는 경우에는
제49조제2항제1호에 따라 증가된 용적률
(%)

c : 관리지역에서 「공익사업을 위한 토
지 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 금액
에 상당하는 용적률(%) (최대 25퍼센트 이
내)

② (생 략)

③ · ④ 삭 제

⑤ 제1항에도 불구하고 소규모
재개발사업의 시행으로 법 제49
조제1항에 따라 용적률을 완화
받으려는 경우 임대주택 비율에

용적률의 상한(%) = a + b + c + (해당 공공
임대 주택건설 비율 × 100(%) × α ×
β)

α(적용계수) : 2.5

β(사업성 보정계수) : 구체적인 기준은
시장이 따로 정한다.

a : 「서울특별시 도시계획 조례」 제55
조에 따른 해당 용도지역의 용적률(%)

b : 정비기반시설을 설치하는 경우에는
제49조제2항제1호에 따라 증가된 용적률
(%)

c : 관리지역에서 「공익사업을 위한 토
지 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 금액
에 상당하는 용적률(%) (최대 25퍼센트 이
내)

② (현행과 같음)

⑤ -----

따른 용적률의 상한은 다음 각 호와 같다.

1. 공공임대주택 또는 공공지원
민간임대주택 비율이 20퍼센
트 이상인 경우: 「국토의 계
획 및 이용에 관한 법률」 제7
8조 및 관계 법령에 따른 용적
률의 상한 내에서 다음의 계
산식에 따라 산출된 용적률의
상한(단, 공공지원민간임대주
택의 계획은 공공임대주택의
임대주택 비율이 20퍼센트 이
상 확보된 경우로 한정하며
이에 따른 용적률 완화에 대
한 사항은 시장이 따로 정한
다)

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

α : 「서울특별시 도시계획 조례」 제55
조에 따른 해당 용도지역의 용적률(%)

b : 전체 계획용적률(%)

2. (생략)

제50조의2(소규모재개발사업 및

[illegible]

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

α : 「서울특별시 도시계획 조례」 제55
조에 따른 해당 용도지역의 용적률(%)

b : 전체 계획용적률(%)

β (사업성 보정계수) : 구체적인 기준은
시장이 따로 정한다.

2. (현행과 같음)

제50조의2(소규모재개발사업 및

소규모재건축사업의 용적률 등
에 관한 특례) ① ~ ⑥ (생략)

<신설>

⑦ (생략)

소규모재건축사업의 용적률 등
에 관한 특례) ① ~ ⑥ (현행과
같음)

⑦ 제4항부터 제6항에 따른 비
율산정 시 사업성 보정계수를
적용할 수 있으며, 구체적인 기
준은 시장이 별도로 정한다.

⑧ (현행 제7항과 같음)