

서울특별시 빈집 및 소규모주택 정비에 관한 조례 일부개정조례안

검 토 보 고

의 안 번 호	2613
------------	------

2021. 9. 8.
도시계획관리위원회
수 석 전 문 위 원

1. 제안경위

- 2021. 8. 11. 문병훈 의원 대표 발의 (2021. 8. 18. 회부)

2. 제안이유

- 개정된 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」(법률 제18314호, 2021. 7. 20. 일부개정, 2021. 9. 21. 시행)에 따라 소규모주택정비 관리지역에서 용도지역이 상향된 경우 및 소규모재개발사업에서 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제78조에 따라 시도조례로 정한 용적률을 초과하여 건축하는 경우의 임대주택 공급비율을 정하고, 소규모주택정비 관리계획 수립에 소요되는 비용의 일부를 구청장에게 지원할 수 있도록 하는 등 미비사항을 규정하여 소규모주택정비사업을 촉진하고자 함

3. 주요내용

- 소규모주택정비 관리계획을 신설함(안 제7절 신설).
- 소규모주택정비 관리지역에서 용도지역이 변경되는 경우의 임대주택 공급비율을 정함(안 제44조의2 신설).

- 구청장에게 관리계획 수립비용의 일부를 보조할 수 있도록 함(안 제45조제3항 신설).
- 소규모재개발사업에서 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제78조에 따라 시·도조례로 정한 용적률을 초과하여 건축하는 경우의 임대주택 공급비율을 정함(안 제50조의2 신설).

4. 검토의견

- 이 개정조례안은 올해 7월에 개정된 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」(이하 ‘법’)에 각각 신설된 ‘소규모주택정비 관리지역¹⁾’과 ‘소규모재개발사업²⁾’에 대하여, 법에서 조례로 위임한 임대주택 규모 등을 정하기 위해 문병훈 의원이 발의하여 2021.8.18.일 우리 위원회에 회부되었음.
 - `21.2.4일 정부관계기관이 합동발표한 「공공주도 3080+, 대도시권 주택공급 획기적 확대방안」(이하 ‘2·4대책’, 붙임-2 참조)에 따라, 7월 법이 개정되었으며³⁾ 현재 시행령은 입법예고를 완료한 상태임⁴⁾. 이 개정조례안은 시행령이 개정되기 전, 법에서 조례로 위임한 사항을 신속히 조례에 반영함으로써 소규모주택정비사업의 차질없는 진행을 도모하려는 취지로 이해됨.

1) 소규모주택정비 관리지역 : 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 지역을 말한다. (법 제2조제1항제9호)

2) 소규모재개발사업 : 역세권 또는 준공업지역에서 소규모로 주거환경 또는 도시환경을 개선하기 위한 사업 (법 제2조제1항제3호)

3) 주요 법 개정사항은 붙임-3 참조

4) 법령의 시행일은 9.21일이며, 이 조례가 법령이 시행되기 전에 개정될 경우 조례의 시행일은 동일하게 할 필요가 있음.

〈개정조례안 주요 내용 : 법 위임사항(임대주택 건설비율) 등〉

- ▶ 소규모주택정비 관리지역 내에서 관리계획에 따라 용도지역이 상향된 경우 상향된 용도지역 용적률에서 종전 용도지역 용적률을 뺀 용적률의 50%(거점사업은 15~30%) 이하 범위 내 조례로 정하는 임대주택 비율 (법 제43조의5 제1~2항) : 50%(30%)
- ▶ 소규모재개발사업에서 조례로 정한 용적률을 초과한 초과용적률의 50% 이하 범위 내 조례로 정하는 임대주택 비율 (법 제49의2제2항) : 50%
- ▶ 소규모주택정비 관리계획 비용 보조 근거

첫째, 소규모주택정비 관리지역 내 임대주택 확보 비율

- ‘소규모주택정비 관리지역’(이하 ‘관리지역’)은 ‘신축·노후주택이 혼재되어 광역적 개발이 곤란한 저층주거지 중 노후주택만 소규모로 정비할 필요가 있는 지역⁵⁾’을 말하며,

관리지역 내에서 소규모주택정비사업을 시행할 경우 각종 특례를 적용받을 수 있음(관리지역 특례사항 붙임-3 참조).

- 관리지역에서는 법 제43조의4제2항에 따라 용도지역 상향이 가능하고, 이 경우 임대주택을 건설하여 시·도지사 등에게 공급하여야 하는데, 그 비율은 변경된 용도지역에서의 용적률에서 종전의 용도지역의 용적률을 뺀 용적률의 100분의 50 이하로서 조례로 정하도록 위임하고 있음(법 제43조의5제1항).

다만, LH공사나 SH공사 등이 단독 또는 공동으로 시행하는 ‘거점사업⁶⁾’의 경우의 임대주택 확보 비율은 15~30% 범위에서 조례로 정하도록 하고 있음(법 제43조의5제2항, 붙임-1 참조).

5) 2·4대책 본문 26페이지 (붙임-2 참조)

6) 법 제43조의3(소규모주택정비 관리계획의 내용) 관리계획에는 다음 각 호의 사항이 포함되어야 한다.

3. 시장·군수등 또는 토지주택공사등이 제17조제3항 또는 제18조제1항에 따라 공동 또는 단독으로 시행하는 소규모주택정비사업(이하 “거점사업”이라 한다)에 관한 계획

〈관리지역 내 용적률 체계 개념도〉



- 이 개정조례안은 민간사업 시행 시 임대주택 확보 비율을 50%로 규정하였는데, 현재 「도시 및 주거환경정비법」 (이하 '도시정비법')에 따른 정비사업에서 정비계획으로 결정된 용적률 초과분의 50%를 공공임대주택으로 확보하도록 하는 점과 정합성을 맞추면서도 임대주택을 최대로 확보할 수 있도록 법에서 허용하는 최대비율을 적용하려는 것으로 이해됨.
- 법 상 최대비율(50%)을 적용한다 할지라도, 용도지역 변경이 없는 경우에 비해 확보해야할 임대주택이 절반 수준이기 때문에 7) 사업성 측면에서 무리는 없을 것으로 파악됨.
- SH공사 등 공공이 시행하는 '거점사업' 시 확보해야할 임대주택 비율에 대해서 이 개정조례안은 30%로 규정하였는데, 이 역시 법 상 위임 범위 내에서 최대의 임대주택을 확보하려는 것으로 이해됨.

7) 다만, 공공에서 인수하는 경우 용도지역 변경이 없는 경우(토지비와 건축비의 감정가)와 용도지역이 변경되는 경우(표준건축비, 토지는 기부채납) 간 매입비는 차이가 있음.

- 참고로 법 상 민간사업에 비해 거점사업의 임대주택 확보비율 (30% vs. 50%)을 낮게 정한 것은 거점사업의 원활하고 성공적인 시행을 통해 궁극적으로 민간사업의 활성화를 유도하려는 취지인 것으로 추정되지만,

민간사업보다 공공이 시행하는 사업의 임대주택 확보 비율이 낮은 부분은 형평성과 공공성 측면에서 논란이 제기될 수 있는바, 향후 사업추진과정에서 면밀한 모니터링을 통해 적정임대주택비율을 재점검할 필요가 있겠음.

둘째, 소규모재개발사업 시 임대주택 확보 비율

- ‘소규모재개발사업’은 역세권, 준공업지역에서 시행하는 소규모 재개발사업으로, 시행령에서는 관리지역 여부와 상관없이 용도지역 상향이 가능하도록 개정을 추진 중인 것으로 파악됨⁸⁾. 이 경우 초과 용적률의 50% 이하에서 임대주택 확보비율을 조례로 정하도록 위임하고 있는 바, 소규모재개발사업의 임대주택 비율도 관리지역이나 정비사업과 동일한 50%를 적용하려는 것으로 이해됨⁹⁾.

8) 시행령 입법예고(안)(입법예고 기간 : `21.7.16. ~ `21.8.25.)

제42조의2(소규모재개발사업의 용적률 등에 관한 특례) ① 법 제49조의2제1항에서 “대통령령으로 정하는 지역”이란 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제30조제1항제1호나목에 따른 일반주거지역으로서 다음 각 호의 구분에 따른 범위에서 시·도조례로 정하는 지역을 말한다.

1. 제1종일반주거지역: 제2종일반주거지역 또는 제3종일반주거지역
2. 제2종일반주거지역: 제3종일반주거지역 또는 준주거지역
3. 제3종일반주거지역: 준주거지역

9) 소규모주택정비사업은 기본적으로 「도시정비법」에 따른 정비사업과 달리 기부채납이 없이 조례상 용적률 달성이 가능한 상황에, 소규모재개발사업은 용도지역 상향을 허용하고 있어, 기존 용적률의 초과분 중 법 상 최대법위인 50%를 임대주택으로 확보한다고 하더라도 사업자에게 부담이 가중되지는 않을 것으로 예상됨.

셋째, 관리계획 수립 비용 지원 관련

- ‘관리계획 수립 비용 지원’과 관련해서는, 「도시정비법」에 따른 정비사업의 정비계획 수립비용¹⁰⁾ 및 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 지구단위계획 수립비용을 서울시가 자치구에 지원하고 있는 상황에서, 관리계획 수립 비용도 지원할 수 있는 근거를 마련하려는 것으로,
 - 「서울특별시 지방보조금 관리 조례」(이하 ‘보조금 관리 조례’) 제8조와 정합성을 맞추어 계획수립 비용의 70% 범위에서 자치구 재정력을 고려하여 차등적으로 보조할 수 있게 하려는 것으로 이해됨.

〈보조금 차등보조율 적용기준 ※ 보조금 관리 조례 제3조 (별표2)〉

재 정 력	40~50%미만	50~70%미만	70~100%미만	100%이상
보 조 율	70% 이내	60% 이내	50% 이내	필요시 30% 이내

- 종합하면, 이 개정조례안은 주택공급 대책의 일환인 ‘소규모주택정비사업’의 활성화를 위해 법에서 조례로 위임한 임대주택 확보 비율을 정하고, 관리계획 수립비용의 보조 근거를 마련함으로써 개정 법령의 시행일(’21.9.21)에 맞추어 신속한 사업추

10) 서울특별시 도시 및 주거환경정비 조례 제52조(정비기반시설 등의 비용 보조 등) ⑦ 시장은 법 제8조제5항에 따라 구청장이 정비계획을 입안하는 경우 규칙에서 정하는 범위에서 필요한 비용을 지원할 수 있다.

서울특별시 도시 및 주거환경정비 조례 시행규칙 제21조(구청장에 대한 정비계획 수립 비용 보조) 시장은 조례 제52조제7항에 따라 구청장이 정비계획을 입안하는 경우에 정비계획 수립을 위한 총 용역비의 50퍼센트(관리형 주거환경개선사업의 경우에는 100퍼센트) 범위에서 지원할 수 있다.

진을 가능케 하기 위해 발의된 것으로 이해됨.

- '18년 대규모 정비사업의 한계를 극복하고 소규모 주택정비를 활성화하기 위해 새로이 도입된 소규모주택정비사업의 경우, 최근 '소규모재개발사업' 및 '소규모주택정비 관리지역' 등 신규제도의 도입에 따른 사업유형의 다양화로 향후 활발한 추진이 예상되는 바,

「도시정비법」상 정비사업 등 기존의 대규모 정비사업과 조화롭게 추진될 수 있는 방안, 도시관리적 측면에서의 부영향 저감 등 사업의 지속성 담보 및 공공의 추가적 지원방안 등이 마련될 수 있도록 행·재정적 지원 역량을 강화할 필요가 있음.

담 당 자	도시계획관리위원회 입법조사관 윤 은 정
연 락 처	02-2180-8208
이 메 일	urbanth@seoul.go.kr

【붙임1】 관련 규정

○ 빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법

제2조(정의) ① 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다. <개정 2019. 4. 23., 2021. 7. 20.>

3. “소규모주택정비사업”이란 이 법에서 정한 절차에 따라 노후·불량건축물의 밀집 등 대통령령으로 정하는 요건에 해당하는 지역 또는 가로구역(街路區域)에서 시행하는 다음 각 목의 사업을 말한다.

가. 자율주택정비사업: 단독주택, 다세대주택 및 연립주택을 스스로 개량 또는 건설하기 위한 사업

나. 가로주택정비사업: 가로구역에서 종전의 가로를 유지하면서 소규모로 주거환경을 개선하기 위한 사업

다. 소규모재건축사업: 정비기반시설이 양호한 지역에서 소규모로 공동주택을 재건축하기 위한 사업

라. 소규모재개발사업: 역세권 또는 준공업지역에서 소규모로 주거환경 또는 도시환경을 개선하기 위한 사업

9. “소규모주택정비 관리지역”(이하 “관리지역”이라 한다)이란 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 지역을 말한다.

[시행일 : 2021. 9. 21.] 제2조

제43조의2(소규모주택정비 관리계획의 수립) ① 시장·군수등은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우로서 대통령령으로 정하는 요건을 갖춘 지역에 대하여 소규모주택정비 관리계획(이하 “관리계획”이라 한다)을 수립(변경수립을 포함한다. 이하 이 조, 제43조의4제1항 및 제50조제2항에서 같다)하여 시·도지사에게 승인을 신청할 수 있다. 이 경우 토지주택공사등은 시장·군수등에게 관리계획의 수립을 제안할 수 있다.

1. 노후·불량건축물에 해당하는 단독주택 및 공동주택과 신축 건축물이 혼재하여 광역적 개발이 곤란한 지역에서 노후·불량건축물을 대상으로 소규모주택정비사업이 필요한 경우

2. 빈집밀집구역으로서 안전사고나 범죄발생의 우려가 높아 신속히 소규모주택정비사업을 추진할 필요가 있는 경우

3. 재해 등이 발생할 경우 위해의 우려가 있어 신속히 소규모주택정비사업을 추진할 필요가 있는 경우
 - ② 시·도지사가 제1항에 따라 관리계획을 승인하려면 14일 이상 지역 주민에게 공람하여 의견을 수렴하여야 하고 지방도시계획위원회의 심의 또는 「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법」 제8조에 따른 지방도시재생위원회의 심의(제27조제3항 각 호 중 둘 이상의 심의를 거쳐야 하는 경우에는 통합심의를 말한다)를 거쳐야 한다. 다만, 대통령령으로 정하는 경미한 사항을 변경하는 경우에는 주민 공람 및 제27조제3항 각 호의 심의를 거치지 아니할 수 있다.
 - ③ 시·도지사는 관리계획을 승인한 경우에는 지체 없이 해당 지방자치단체의 공보에 고시하여야 하며, 이를 국토교통부장관에게 보고하여야 한다.
 - ④ 관리계획의 수립과 승인에 필요한 기준·절차 및 방법은 국토교통부장관이 정하여 고시한다.

[본조신설 2021. 7. 20.]

[시행일 : 2021. 9. 21.] 제43조의2

제43조의3(소규모주택정비 관리계획의 내용) 관리계획에는 다음 각 호의 사항이 포함되어야 한다. 다만, 제3호 및 제6호부터 제9호까지의 사항은 필요한 경우로 한정한다.

1. 관리지역의 규모와 정비방향
2. 토지이용계획, 정비기반시설·공동이용시설 설치계획 및 교통계획
3. 시장·군수등 또는 토지주택공사등이 제17조제3항 또는 제18조제1항에 따라 공동 또는 단독으로 시행하는 소규모주택정비사업(이하 “거점사업”이라 한다)에 관한 계획
4. 거점사업 이외의 소규모주택정비사업에 대한 추진계획
5. 건폐율·용적률 등 건축물의 밀도계획
6. 제43조의5 또는 제49조에 따른 임대주택의 공급 및 인수 계획
7. 용도지구·용도지역의 지정 및 변경에 관한 계획
8. 「건축법」 제69조에 따른 특별건축구역 및 같은 법 제77조의2에 따른 특별가로구역에 관한 계획
9. 그 밖에 대통령령으로 정하는 사항

[본조신설 2021. 7. 20.]

[시행일 : 2021. 9. 21.] 제43조의3

제43조의4(소규모주택정비 관리지역에 대한 특례) ① 제43조의2제3항에 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 같

은 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 공동이용 시설을 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 “제17조의2제6항에 따른 고시”는 “제43조의2제3항에 따른 관리계획의 고시”로, “시장·군수등”은 “시·도지사”로, “사업시행예정구역 지정 고시”는 “관리계획 승인·고시”로 각각 본다.

[본조신설 2021. 7. 20.]

[시행일 : 2021. 9. 21.] 제43조의4

- 제43조의5(관리지역에서의 임대주택의 공급 및 인수)** ① 사업시행자는 관리지역에서 소규모주택정비사업의 시행으로 제43조의4제2항에 따라 용도지역이 변경된 경우 변경된 용도지역에서의 용적률에서 종전의 용도지역의 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 관리지역에서 시행하는 거점사업의 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 국토교통부장관이 고시하는 공공건설임대주택의 표준건축비로 하며, 부속토지는 시·도지사, 시장·군수등 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.

- 제49조의2(소규모재개발사업의 용적률 등에 관한 특례)** ① 제2조제1항제3호라목에 따

른 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 해당 지역에 적용되는 용적률 상한까지 용적률을 정할 수 있다. 다만, 시장·군수등이 소규모재개발사업을 위하여 필요하다고 인정하여 해당 사업시행구역의 일부를 종전 용도지역으로 그대로 유지하거나 동일 면적의 범위에서 위치를 변경하는 내용으로 사업시행예정구역을 지정한 경우에는 그러하지 아니하다.

- ② 사업시행자는 제1항에 따른 용적률이 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제78조에 따라 시·도조례로 정한 용적률을 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. 이 경우 사업시행자는 건축설계가 확정되기 전에 미리 주택 등 건축물에 관한 사항을 시·도지사, 시장·군수등 또는 토지주택공사등과 협의한 후 이를 사업시행계획서에 반영하여야 한다.
- ③ 제2항에 따른 주택 등의 공급가격은 「공공주택 특별법」 제50조의4에 따라 국토교통부장관이 고시하는 공공건설임대주택의 표준건축비로 하며, 부속토지는 시·도지사, 시장·군수등 또는 토지주택공사등에게 기부채납한 것으로 본다.
- ④ 제2항 및 제3항에 따라 인수된 주택 등은 대통령령으로 정하는 임대주택 등으로 활용하여야 한다. 이 경우 주택 등의 인수를 위한 절차와 방법 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

[본조신설 2021. 7. 20.]

[시행일 : 2021. 9. 21.] 제49조의2

○ 서울특별시 빈집 및 소규모주택 정비에 관한 조례

제45조(사업비의 보조 등) ① 시장은 법 제44조에 따라 빈집정비사업 또는 소규모주택 정비사업을 시행하는 구청장이 아닌 사업시행자에게 다음 각 호의 사항에 필요한 비용의 각 50퍼센트 이내에서 보조할 수 있다.

- 1. 주민 이주비 용자에 따른 이자
- 2. 빈집의 개량비용
- 3. 도시경관 향상을 위한 설계 개선비용

② 시장은 빈집정비사업 또는 소규모주택정비사업을 시행하는 구청장에게 다음 각 호의 사항에 필요한 비용의 각 50퍼센트 이내에서 보조할 수 있다.

- 1. 기초조사비(다만, 기초조사비에 포함되는 항목 중 사업분석 비용은 전액을 보조할 수 있다)
- 2. 정비기반시설 및 임시거주시설의 사업비

- 3. 빈집의 안전조치에 소요되는 비용
- 4. 빈집정비계획, 빈집실태조사 등 빈집정비사업에 소요되는 비용

○ 서울특별시 지방보조금 관리 조례

제7조(지방보조금의 대상사업 등) 지방보조금이 지급되는 대상사업·경비의 종목·시비보조율 및 금액은 매년 예산으로 정한다. 다만, 자치구의 지방보조금 대상사업의 범위와 지방보조사업별로 적용하는 시비보조율은 규칙으로 정한다.

제8조(차등보조율의 적용) ① 시장은 필요하다고 인정되는 지방보조사업에 대해서는 해당 자치구의 재정사정 등을 감안하여 차등보조율을 적용할 수 있다.

② 제1항의 차등보조율과 적용대상이 되는 자치구의 범위 및 적용기준 등은 규칙으로 정한다.

○ 서울특별시 지방보조금 관리 조례 시행규칙

제2조(보조금 지급대상사업의 범위 등) 「서울특별시 지방보조금 관리 조례」(이하 "조례"라 한다) 제7조에 따라 적용되는 보조금의 지급대상이 되는 자치구의 사업 및 시비보조율은 별표 1과 같다.

제3조(차등보조율의 적용기준) 조례 제8조에 따라 적용되는 자치구의 차등보조율 범위 및 기준은 별표 2와 같다.

[별표 1] <개정 2014.7.31>

보조금 지급대상사업의 범위와 시비보조율(제2조 관련)

사 업 명	시비보조율	비 고
94. 지구단위계획 수립 및 재정비 용역비	50%	
95. 그 밖에 서울특별시와 자치구 상호간에 이해관계가 있고 보조금의 교부가 필요한 사업	사업의 수행근거, 법령, 성격에 따라 정률, 정액 또는 차등보조	서울특별시의 예산안 편성계획에 대상사업명과 시비보조율을 명시하거나 매년 예산으로 정한다.

[별표 2] <개정 2014.7.31>

차등보조율의 적용기준(제3조 관련)

적 용 기 준				
자치구에 대한 차등보조율은 「서울특별시 자치구의 재원조정에 관한 조례」 제8조의 기준재정수요액의 산정 및 제9조의 기준재정수입액 의 산정에 따른 기준재정수요충족도(재정력)를 기준으로 다음과 같이 차등보조 한다.				
재 정 력	40 ~ 50%미만	50 ~ 70%미만	70 ~ 100%미만	100%이상
보 조 율	70% 이내	60% 이내	50% 이내	필요시 30% 이내

【붙임2】 2·4대책 주요 내용 (관련내용 중 일부 발췌)

4. 소규모 정비사업 활성화

☞ 소규모 정비법 개정

(1) 소규모 재개발 사업 신설 : 역세권·준공업지역 내 5천㎡ 미만

□ 사업개념 및 절차

- 역세권, 준공업지역 중 5천㎡ 미만 소규모 입지에 대해 지자체가 구역을 지정하면 토지주가 정비사업 시행(조합 또는 토지등소유자 방식)
- 신축·노후건물 및 주거·상업·산업 등 다양한 기능 혼재 등 광역적 개발이 어려워, 소규모 정비가 불가피한 지역
- 역세권 또는 준공업지역에 포함되어 있는 5천㎡ 미만의 구역으로서, 해당구역 내 노후건축물이 대부분인 지역

※ 소규모 재개발 사업절차

① 사전컨설팅(통합지원센터) → ② 사업제안(토지주 1/4동의) → ③ 사업시행예정구역지정(지자체) → ④ 1년 이내 주민 동의 확보(4/5동의 동의 실패시 구역지정 취소) → ⑤ 사업시행구역 확정(수용권) → ⑥ 사업계획 승인 → ⑦ 부지 확보 + 착공

* 단계 ④에서 2/3 동의로 공기업에게 사업시행을 의뢰하는 경우 공기업이 단독 시행

□ 사업 인센티브

1) 도시·건축 규제완화

- 역세권은 용도지역을 준주거로 상향하면 용적률 700% 까지 상향
- 용적률 상승분 50%에 해당하는 주택·상업시설을 지자체에 기부채납하고 지자체는 이를 공공자가·임대주택 및 공공상가로 사용
- * 공공자가 임대주택 토지는 기부채납, 건축물은 표준건축비로 매각

2) 사업비·이주비 대출보증 상품 신설 (既시행 → 소규모 재개발로 확대)

- 총 사업비 50% 범위 내에서 사업비 및 이주비 조달을 지원하는 「소규모 재개발 정비사업 대출보증」 신설 (HUG)

(2) 소규모 주택정비 관리지역 신설

: 관리지역 10만㎡ 이내

□ 소규모 주택정비 관리지역 개념 및 절차

- 저층주거지 난개발 방지 및 계획적 소규모 주택정비 추진을 위해 블록별 정비 계획과 기반시설 계획 등을 포함한 계획 체계
- 신축·노후주택이 혼재되어 광역적 개발이 곤란한 저층 주거지로서 노후주택만 소규모로 정비할 필요가 있는 지역*
 - * (예시) 노후건축물 비율이 1/2 이상이면서, 기반시설 열악·정주인구 감소·안전등급 D·E 건축물·빈집 증가 등 신속한 정비가 필요한 지역

※ 소규모 주택정비 관리지역 사업절차

① 관리계획 제안(공기업, 시장·군수구청장 등) → ② 관리지역 지정 + 관리계획 승인 (사·도지사, 도시재생·도계위 심의) → ③ 블록별 개별 정비 시행 (공기업 선도거점 사업 시행)

* 단계 ③에서 2/3 동의로 공기업에게 사업시행을 의뢰하는 경우 공기업이 단독 시행

□ 소규모 주택정비 관리지역 지정효과

1) 지구단위계획 수립·변경 의제

- 소규모 주택정비 관리계획이 수립되면, 지구단위계획·활성화 계획 수립·변경 등이 의제되며, 이를 통해 신속한 정비 가능
 - * 관리계획에는 선도 거점사업에 대한 구체적 계획 및 인근의 블록별 소규모 정비·기반시설 설치 계획이 포함되어 공공 주도의 선제적 정비를 유도

2) 관리지역 내 가로·자율주택정비 특례 부여

- (가로주택) 가로주택정비가 가능한 가로구역 범위를 확대*하고, 공공 시행 시 수용권(토지면적 1/2+주민 2/3동의)을 도입하여 신속한 사업 추진
 - * 블록이 아니어도 심의 통해 가로구역 인정 + 민간시행 사업도 2만㎡까지 범위확대
 - 가로구역이 연접한 경우 공공시행자가 복수의 가로구역을 한번에 개발하는 결합개발 방식을 허용(교차분양, 통합 주민대표 선임 등 가능)

- (자율주택) 토지등소유자 4/5 이상 동의, 토지 2/3 이상 확보시
매도청구권 부여, 관리지역 내라면 어디서든 사업 허용*

* 현재 자율주택정비사업은 지구단위계획구역 또는 도시재생활성화지역 내에서만 시행 가능

3) 건축규제 완화

- (특별건축·가로구역 의제) 관리계획 승인 시 일조·채광·인동
간격 등 건축규제 완화→ 창의적 중층중밀 주택 건설
- (용적률 특례) 용도지역 상향 및 법적 용적률 상한까지 건축을
지원하고, 단지 내 공동이용시설 설치 시 바닥면적 산정 제외
- (건축특례) 7층 초과 15층 이하 가로주택의 인접 대지경계선까지
거리(채광일조) 완화, 동간 최소거리를 건축물 높이의 0.5배로 완화

- ### 4) 소규모주택정비 관리지역 내 도로·주차장 등 기반시설 설치지원 (최대 150억 국비지원)

【붙임3】 소규모주택정비법 주요 개정사항

① 소규모주택정비 관리지역 신설(新·舊 건축물 혼재지역에서 관리계획 수립 통해 계획적 추진)

- 구청장이 관리계획 입안(공사는 구청장에게 관리계획 제안), 시장이 주민공람, 심의를 거쳐 관리계획 승인·고시 (면적 10만㎡ 이내)
- 관리지역 내 자율주택 동의요건 완화 : 100% → 토지등소유자 8/10, 토지면적 2/3 이상

〈관리지역 특례사항 (2·4대책 발표내용 토대, 시행령 반영사항 포함)〉

구분	관리지역 외(현행)	관리지역 내(개선)	
사업 요건 완화	가로구역 요건 완화	도시계획도로 또는 폭 6m 이상 건축법상 도로로 둘러싸인 구역	가로구역 요건에 맞지 않아도 심의 거쳐 인정
	가로주택 사업면적 확대	1만㎡ 미만, 공공참여시 2만㎡ 미만	민간시행 시에도 2만㎡ 미만까지 가능
	가로주택 수용권 도입	(매도청구권) 토지등소유자 8/10 이상 및 토지면적 2/3 이상 동의	(공공시행시 수용 가능) 토지등소유자 2/3 이상 및 토지면적 1/2 이상 동의
	자율주택 동의요건 완화	전원 합의(100%)	(매도청구권) 토지등소유자 8/10 이상 및 토지면적 2/3 이상 동의
	자율주택 가능지역 확대	지구단위계획구역, 정비(예정)구역 해제지역, 도시재생활성화지역 등	자율주택 가능지역에 관리지역 추가
건축 규제 완화	용도지역 상향	가능(지구단위계획 수립 要)	관리계획에 반영한 경우 1·2종일반주거지역 용도지역 중 상향
	채광방향 높이기준 완화	7층 이하 건축물에 한해 1/2 범위 내 완화	7층 초과 15층 이하 건축물도 1/2 완화 적용
	인동간격 완화	건축물 높이의 0.8배 한 동의 건축물이 마주보는 경우 0.5배	두 동의 경우에도 건축물 높이의 0.5배까지 완화
	공동이용시설 용적률 완화	조례로 정한 범위(법적상한용적률) 내 건축 가능	조례로 정한 범위(법적상한용적률) 이상 건축 가능
	임대주택 건설에 따른 용적률 특례	- (법적상한까지 건축시) 임대주택 건설비율 전체 연면적 또는 세대수의 10 ~ 20%	(종 상향시) 임대주택 건설비율 [(상향된 용도지역의 조례상 용적률 - 종전 용도지역의 조례상 용적률) × 50% 이하 범위 내 조례로 정하는 비율]
	임대주택 매입	감정가(토지비 + 건축비)	표준 건축비(토지 기부채납) 또는 감정가
국비 지원	-	도로, 주차장 등 기반시설 설치비 지원 (최대 150억원)	

② **소규모재개발사업 신설**(역세권·준공업지역에서 소규모로 주거환경 또는 도시환경 개선)

- 소유자 1/4 이상 동의를 받아 사업시행예정구역 제안, 구청장이 주민·지방의회·시장 의견을 들어 지정·고시, 고시일로부터 1년 내 조합설립인가를 신청하지 않으면 예정구역 지정 취소
- 동의요건 : 토지등소유자 8/10, 토지면적의 2/3 이상 동의

사업시행예정구역에 포함되는 사항

1. 사업시행예정구역 및 그 면적
2. 사업시행예정구역 내 기존 주택의 호수·세대수
3. 사업시행에 따른 건폐율·용적률 등 건축물의 밀도계획
4. 그 밖에 대통령령으로 정하는 사항

③ **용도지역 변경(상향)**

- **소규모주택정비 관리지역** : 관리계획에 용도지역 변경에 관한 사항이 포함된 경우 제1·2종일반주거지역에 대해 대통령령으로 정하는 지역으로 결정·고시된 것으로 봄
- **소규모재개발** : 역세권에서 시행하는 소규모재개발사업은 주거지역 중 대통령령으로 정하는 지역으로 결정·고시된 것으로 봄

④ **임대주택 건설비율 및 인수가격** ※ 표준건축비 매입, 부속 토지는 기부채납

- **소규모주택정비 관리지역** : 용도지역이 상향된 경우 상향된 용도지역의 용적률에서 종전 용도지역의 용적률을 뺀 용적률의 50%(거점사업은 15~30%) 이하 범위에서 조례로 정하는 비율에 해당하는 면적은 임대주택으로 건설하여 시장·구청장·공사에 공급
- ※ 관리지역 내 종상향하지 않거나, 일반지역은 현행 임대주택 건설에 따른 용적률 완화 특례 적용(임대주택 10~20% 이상 건설시 최대 법적상한까지 완화, 임대주택은 감정가 매입)
- **소규모재개발** : 조례로 정한 용적률을 초과한 초과용적률의 50% 이하로서 조례로 정하는 비율에 해당하는 면적은 대통령령으로 정하는 주택 등으로 건설하여 시장·구청장·공사에 공급

⑤ **지구단위계획 및 인·허가 의제, 규제완화 등**

- 소규모주택정비 관리계획 중 국토계획법에 따른 지구단위계획에 관한 사항이 있는 경우에는 지구단위계획으로 결정·고시된 것으로 봄
- 사업시행인가 시 도시정비법상 정비계획, 도시재생법상 활성화계획의 수립·변경 의제
- 소규모재개발사업 및 관리지역 내 공공시행 가로주택정비사업에 수용권 부여
- 자율주택 시행으로 공공임대주택을 전체 연면적 또는 세대수의 50% 이상 건설시 모든 지역에 서 1인이 자율주택 시행 가능