서울특별시 빈집 및 소규모주택 정비에 관한 조례 일부개정조례안

검 토 보 고

의안 번호	1960

2020. 11. 30
도시계획관리위원회
수 석 전 문 위 원

1. 제안경위

○ 2020. 10. 16. 임만균 의원 제출 (2020. 10. 26. 회부)

2. 제안이유

○ 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」 개정(법률 제17484호, 2021. 2. 19. 시행) 및 같은 법 시행령 개정(대통령령 제31031호, 2021. 3. 23. 시행)에 따라 공공임대주택을 10퍼센트 이상 20퍼센트 미만으로 건설하는 경우 임대주택 비율에 비례하여 완화하도록 한 용적률 산정방법을 정하고, 부설주차장 설치대수를 완화 받을 수 있는 요건인 노상 및 노외주차장의 사용권 확보방법 등을 정하려는 것임.

3. 주요내용

가. 대통령령으로 정하는 범위에서 부설주차장 설치대수를 완화 받을 수 있는 요건인 노상 및 노외주차장의 사용권 확보방법, 비용 산

정기준 등을 정함(안 제49조제3항 및 제4항 신설).

나. 공공임대주택을 10퍼센트 이상 20퍼센트 미만으로 건설하는 경우 임대주택 비율에 비례하여 시·도조례로 정하도록 한 용적률 산정방법을 정함(안 제50조제1항 및 제2항).

4. 참고사항

가. 관련법령 : 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」

나. 예산조치 : 비용추계서 미첨부 사유서 참조

다. 기　　타 : 신·구조문대비표

5. 검토의견

○ 이 개정조례안은 금년 5월 6일 서울시와 국토교통부가 공동으로 발표한 '수도권 주택공급 기반 강화 방안' 중 소규모주택정비사업의 추가 활성화 방안과 관련하여, 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」(법률 제17484호, 2021.2.19. 시행, 이하 **"소규모주택법"**)과 같은 법 시행령(대통령령 제31031호, 2021.3.23. 시행)이 개정됨에 따라, 조례에 위임된 사항을 정하려는 것임.

※ '수도권 주택공급 기반 강화 방안'('20.5.6) 중 '소규모 주택정비사업' 관련 내용

- 용적률 조건 개선 : **공공임대 공급량에 비례하여 용적률 상향** 허용 (조례 개정)
- 주차장 설치의무 완화 : 공용주차장을 함께 건설시 의무 **주차면수 50%까지 면제**(조례개정)
- 공공참여 가로주택정비사업 추가지원
  - ‣ 분양가상한제 제외범위 확대 : 공공성 요건 충족하는 1만㎡이상 사업 → 공공이 참여하고 공공임대 10%이상 공급 사업(주택법 시행령 개정)
  - ‣ 기금융자 금리 인하 : 기금융자 금리 연 1.5% → **연 1.2%로 인하**
- 공공기여 시 소규모 재건축 지원 : **층수제한 완화**, **용도지역 상향** 등 지원

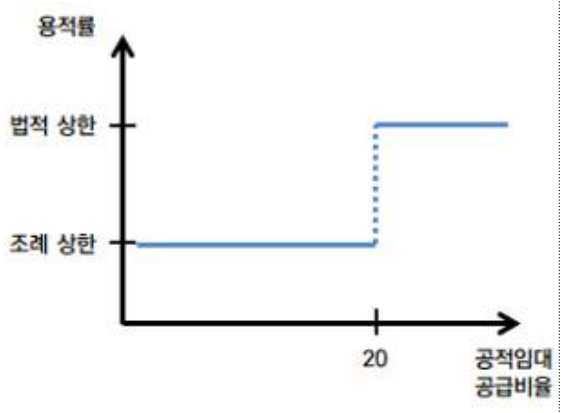
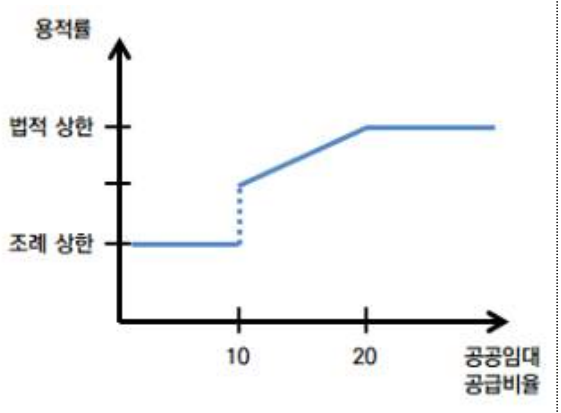
○ 첫째, **“공공임대주택 건설비율에 따른 용적률 완화 산정방법”**

(안 제50조제1항 및 제2항)

- 소규모주택법이 개정·시행됨에 따라 빈집정비사업 또는 소규모주택정비사업의 시행시 건축물의 연면적 혹은 공급 세대수 대비 20% 이상 임대주택(공공+공공지원민간임대)을 공급하는 경우 용적률을 법적 상한까지 완화한 현행 규정에 덧붙여, 공공임대주택에 한해(공공지원민간임대주택 제외) 10% 이상의 공공임대주택을 건설하는 경우 그 비율에 비례하여 시·도 조례로 용적률을 완화할 수 있게 되었음.

※ 용적률 완화 조건 개선(빈집 및 소규모주택정비 특례법 제49조제1항제2호 개정)

- 용적률 상황을 위한 최소 조건을 공적임대(공공+공공지원민간) 20%
  → 공공임대 10%로 완화하고, 공공임대 공급량에 비례하여 용적률 상향

<현 행>	<개선(예시)>
	

- 이에 따라 개정조례안에서는 공공임대주택 건설비율에 따른 완화 용적률 산정방식을 직선보간법을 이용하여 용도지역별 법적 상한용적률을 기준으로 역산하되, 공공임대주택 건설비율에 2.5를 곱한 수를 조례상의 용도지역별 용적률과 더하여 산정하도록 하였음.

<공공임대주택 확보비율에 따른 용적률 완화 산정방식: 용도지역별 예시>

산정식 : 「서울특별시 도시계획조례」 제55조에 따른 해당 용도지역의 용적률 + (당해 공공임대주택 건설비율 × 2.5)

임대주택 확보비율	제2종일반주거지역		제3종일반주거지역		준주거지역	
	산식	완화용적률	산식	완화용적률	산식	완화용적률
10%	200+(10×2.5)	225%	250+(10×2.5)	275%	400+(10×2.5)	425%
15%	200+(15×2.5)	237.5%	250+(15×2.5)	287.5%	400+(15×2.5)	437.5%
20%	200+(20×2.5)	250%	250+(20×2.5)	300%	400+(20×2.5)	450%
30%	-	-	-	-	400+(30×2.5)	475%
40%	-	-	-	-	400+(40×2.5)	500%

- 이와 함께 세대수를 기준으로 공적임대주택을 확보하는 경우, 임대주택의 평균 전용면적이 40제곱미터 이하인 경우에는 그 비율을 25% 이상으로 하도록 한 현행 규정을 평균 전용면적이 40제곱미터 이상 건설해야 하는 것으로 조정하였음.

- 개정안의 내용은 공공임대주택의 공급을 확대할 수 있고, 사업시행자의 사업성과 선택권을 높일 수 있다는 취지로 이해됨.

○ 둘째, **"건축규제의 완화 등에 관한 특례"**(안 제49조제3항 및 제4항)

> **※ 주차장 설치의무 완화**(빈집 및 소규모주택정비 특례법 시행령 제40조제5항)
> - 소규모정비사업 추진시 공용주차장을 함께 건설하면 공용주차장 건설비용은 공공에서 부담(인정사업) 및 법적 부설주차대수의 50%까지 공용주차장 주차면수로 대체

- 빈집정비사업 및 소규모주택정비사업 시행시 그 시행구역 안에 있는 공영주차장의 사용권을 100분의 50 미만까지 확보하는 경우, 정비사업으로 건설되는 건축물에 의무적으로 확보해야 하는 주차면수를 그에 상

응하는 범위에서 완화하려는 것임. 또한, 주차장 사용권 확보방법은 시장 또는 구청장에게 설치비용을 납부하는 방법으로 하되, 설치비용은 토지가액과 건축비를 포함하는 것으로 하였음.

- 이 중 토지가액과 관련하여 개정안에서는 토지가격비준표에 따른 산정을 우선 적용하되, 구청장이 필요하다고 인정하는 경우 감정평가액을 적용하는 것으로 하고 있음. 이는 소규모주택정비사업을 활성화하려는 취지로 이해됨.

> ※ **주차장 설치비용 산정방법**(소규모주택 정비 조례 제49조제3항)
> - 설치비용 총액 = 1면당 설치비용 × 설치의무 면제 주차대수
> - 1면당 설치비용 = 주차에 사용되는 총 설치비용(토지가액과 건축비 포함) ÷ 총주차구획수
> (토지가액은 「부동산 가격공시에 관한 법률」의 **토지가격비준표에 따른 산정을 우선 적용**하되, 구청장이 필요하다고 인정하는 경우 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」에 따라 6개월 이내에 평가한 **감정평가액**

- 이에 대해 도시교통실 주차계획과에서는 주차장 설치비용 산정시 토지가액은 감정평가액을 우선 적용하는 것으로 변경해 달라는 의견을 제시하고 있음.

- 주차장 설치 기준을 완화하는 것에 대해 부정적 의견을 제시하고 있는 주차계획과의 취지를 모르는 바 아니나, 개정조례안에서의 토지가액 산정방식은 자치구의 주차장 설치 및 관리 조례(예: 은평구, 노원구)에서 정하고 있는 “노외주차장 무상사용권을 부여하는 경우의 토지가액 산정방식”과 동일하게 적용한 것으로, 소규모주택정비사업 주차장 설치시의 토지가액 산정기준을 다른 사업과 다르게 더 많은 부담을 지울 것인가

의 문제는 소규모주택 정비사업 활성화를 목적으로 관계 법령을 개정하여 주차장 설치기준을 완화한 취지와 함께 검토되어야 할 사안이라 사료됨.

담 당 자	도시계획관리위원회 입법조사관 임경숙
연 락 처	02-2180-8205
이 메 일	kslimga@seoul.go.kr

【붙임】 관계법령

○ 빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법

제48조(건축규제의 완화 등에 관한 특례)

① 사업시행자는 자율주택정비사업(「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법」 제2조제1항제6호나목에 따른 근린재생형 활성화계획에 반영하거나 빈집밀집구역에서 시행하는 경우 또는 시·도조례로 정하는 경우로 한정한다), 가로주택정비사업 또는 취약주택정비사업의 시행으로 건설하는 건축물에 대하여 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사항은 대통령령으로 정하는 범위에서 지방건축위원회의 심의를 거쳐 그 기준을 완화받을 수 있다. <개정 2019. 4. 23.>

1. 「건축법」 제42조에 따른 대지의 조경기준
2. 「건축법」 제55조에 따른 건폐율의 산정기준(경사지에 위치한 가로구역으로 한정한다)
3. 「건축법」 제58조에 따른 대지 안의 공지기준
4. 「건축법」 제60조 및 제61조에 따른 건축물의 높이 제한
5. 「주택법」 제35조제1항제3호 및 제4호에 따른 부대시설 및 복리시설의 설치기준
6. 제1호부터 제5호까지에서 규정한 사항 외에 사업의 원활한 시행을 위하여 대통령령으로 정하는 사항

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 용적률**을 적용받을 수 있다. 이 경우 용적률의 산정방법 등에 관한 사항은 대통령령으로 정한다. <개정 2019. 4. 23.>

1. 정비기반시설
2. 공동이용시설
3. 「주택법」 제2조제14호에 따른 복리시설로서 대통령령으로 정하는 공동시설

③ 시장·군수등은 사업시행자가 빈집정비사업 또는 소규모주택정비사업의 시행으로 건설하는 건축물에 대하여 **대통령령으로 정하는 범위**에서 「주차장법」 제2조제1호에 따른 노상주차장 및 노외주차장을 사용할 수 있는 권리(이하 "주차장 사용권"이라 한다)를 확보하는 경우 그에 상응하는 범위에서 주차장 설치기준을 완화할 수 있다.

④ 제3항에 따른 주차장 사용권의 확보를 위한 방법 및 절차, 비용의 산정기준 및 감액기준 등에 필요한 사항은 **시·도조례**로 정한다.

[**시행일 : 2021. 2. 19.**] 제49조

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·도조례로 정한 용적률에도 불구하고 다음 각 호에 따른 용적률의 상한까지 건축할 수 있다. <개정 2018. 1. 16., 2019. 4. 23., 2020. 8. 18.>

1. 공공임대주택 또는 공공지원민간임대주택을 임대주택 비율(건축물의 전체 연면적 대비 임대주택 연면적의 비율 또는 전체 세대수 대비 임대주택 세대수의 비율을 의미한다. 이하 같다)이 20퍼센트 이상의 범위에서 시·도조례로 정하는 비율 이상이 되도록 건설하는 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: 임대주택 비율에 비례하여 **시·도조례로 정하는 방법에 따라 산정된 용적률의 상한**

② 사업시행자가 전체 세대수의 10퍼센트 이상을 임대주택으로 건설하고 제1항에 따라 용적률을 완화받은 경우 그 임대주택을 국토교통부장관, 시·도지사, 시장·군수 등, 토지주택공사등 또는 주택도시기금이 총지분의 100분의 50을 초과하여 출자한 「부동산투자회사법」에 따른 부동산투자회사(이하 이 조에서 "인수자"라 한다)에 공급하여야 한다. <신설 2019. 4. 23., 2020. 8. 18.>

② 사업시행자가 제1항 후단에 따라 전체 세대수의 20퍼센트 이상의 범위에서 시·도조례로 정하는 비율 이상을 임대주택으로 건설하고 용적률을 완화받은 경우 그 임대주택을 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. <신설 2019. 4. 23.>

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. <신설 2019. 4. 23.>

1. 공공임대주택을 건설하는 경우
2. 제2항에 따라 임대주택을 공급하는 경우

④ 제2항에 따른 임대주택의 인수가격은 건축비와 부속토지의 가격을 합한 금액을 기초로 산정하되, 사업여건 등을 고려하여 사업시행자와 인수자 간 협의로써 조정할 수 있다. <신설 2019. 4. 23., 2020. 6. 9.>

⑤ 제2항에 따른 임대주택의 공급 방법·절차, 제4항에 따른 건축비의 산정 및 부속

토지의 가격 등에 관한 사항은 대통령령으로 정한다. <신설 2019. 4. 23.>
⑥ 시장·군수등은 사업시행자가 제51조제1항에 따른 임대주택을 다세대주택이나 다가구주택으로 건설하는 경우 주차장 설치기준에 관하여 「주택법」 제35조에도 불구하고 대통령령으로 정하는 기준을 적용한다. <개정 2019. 4. 23.>

○ 빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법 시행령

제40조(건축규제의 완화 등에 관한 특례)

④ 법 제48조제2항 후단에 따른 용적률의 산정방법은 다음 각 호와 같다. <신설 2019. 10. 22.>

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

⑤ 시장·군수등은 법 제48조제3항에 따라 빈집정비사업 또는 소규모주택정비사업의 시행으로 건설하는 건축물에 대하여 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 주차장을 사용할 수 있는 권리를 다음 각 호의 구분에 따른 비율 미만으로 확보하는 경우 그에 상응하는 범위에서 주차장 설치기준(「주차장법」에 따라 해당 건축물에 설치해야 하는 부설주차장의 주차단위구획 총수를 말한다. 이하 이 조에서 같다)을 완화할 수 있다. 이 경우 주차장을 사용할 수 있는 권리를 확보하는 주차단위구획의 총수는 주차장 설치기준의 100분의 50 미만이어야 한다. **<개정 2020. 9. 22.>**

1. 특별시장, 광역시장, 시장·군수등 또는 토지주택공사등이 직접 또는 위탁하여 관리·운영하는 주차장으로서 그 위치가 사업시행구역 안인 경우(「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법」 제2조제1항제5호에 따른 도시재생활성화지역에서 시행하는 빈집정비사업 또는 소규모주택정비사업인 경우에는 같은 항 제6호에 따른 도시재생활성화계획에 따라 설치되어 주차장의 위치가 사업시행구역 밖인 경우를 포함한다): 주차장 설치기준의 100분의 50
2. 주차장의 위치가 「주차장법 시행령」 제7조제2항 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우: 주차장 설치기준의 100분의 30

[**시행일 : 2021. 3. 23.**] 제40조