

서울특별시 빈집 및 소규모주택 정비에 관한  
조례 일부개정조례안

# 심사보고

의안 번호	3022
----------	------

2025. 9. 2.  
주택공간위원회

## I. 심사경과

- 제안일자 및 제안자: 2025. 8. 11. 이민석 의원 발의
- 회부일자: 2025. 8. 14.
- 상정 및 의결일자
  - 제332회 임시회 제2차 주택공간위원회 (2025. 9. 2. 상정·의결)

## II. 제안설명 요지 (이민석 의원)

### 1. 제안이유

- 도시계획 관련 다양한 위원회의 통합 운영체계를 통해 신속하고 효율적인 심의절차를 제공하고자 도시재생위원회 기능을 도시계획위원회로 통합하여 운영 예정임
- 이에 따라, 소규모주택정비 관리계획을 심의하는 위원회를 도시재생위원회에서 도시계획위원회로 변경하고자 함.

### 2. 주요내용

가. 소규모주택정비 관리계획을 심의하는 위원회를 도시재생위원회에서 도시 계획위원회로 변경(안 제30조제3항).

### Ⅲ. 검토보고 요지 (윤은정 수석전문위원)

○ 이 개정조례안은 서울시가 ‘모아타운’으로 추진 중인 소규모주택정비 관리 지역 지정을 위해 수립하는 소규모주택정비 관리계획(이하 ‘관리계획’)을 심의하는 위원회를 ‘도시재생위원회’에서 ‘도시계획위원회’로 변경하려는 것임(안 제30조제3항).

현행	개정안
제30조(소규모주택정비 통합심의위원회 설치) ①·② (생략) ③ 법 제43조의2에 따라 관리계획을 심의하는 위원회는 <u>시 도시재생위원회</u> 로 한다.	제30조(소규모주택정비 통합심의위원회 설치) ①·② (현행과 같음) ③ ----- ----- <u>시 도시계획위원</u> <u>회</u> -----.

○ 「빈집 및 소규모주택정비에 관한 특별법」(이하 ‘법’) 제43조의2제3항은 시·도지사가 관리계획을 승인하려면 지방도시계획위원회 또는 지방도시재생위원회 심의를 거치도록 하고 있는데, 현행 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 조례」(이하 ‘조례’) 제30조제3항에서는 이를 ‘시(市) 도시재생위원회’로 규정하고 있음<sup>1)</sup>(제 30조제3항).

○ 시 도시재생위원회는 2017년 최초 구성되어 운영 중이었으나, 최근 신규 활성화지역이 없고, 심의안건이 감소<sup>2)</sup>한 상황에서, 도시재생지역 내

1) 2021년 12월 30일 신설 당시에는 소규모주택정비사업 통합심의를 도시재생위원회에서 진행했으며, 소규모주택정비 관리계획에 대하여도 일관성 있는 심의를 하기 위해 해당 위원회를 도시재생 위원회로 명시하였음.(제303회 정례회 서울특별시 빈집 및 소규모주택 정비에 관한 조례 일부개정조례안 검토보고서)

재개발사업 진행시 도시재생위원회와 도시계획위원회를 중복으로 진행하여야 하는 등 문제가 있어<sup>3)</sup>, 서울시는 올해 2월부터 도시재생위원회를 도시계획위원회로 통합운영하는 방안을 실행하고 있음.

- 따라서, 이 개정조례안은 관리계획 심의를 도시계획위원회로 이관함으로써 서울시 위원회 운영의 효율성을 제고하기 위한 것으로 이해됨.
- 한편, 법 제43조의2제3항<sup>4)</sup>에서는 시장이 관리계획을 승인할 때 건축위원회, 도시계획위원회, 기타 관련위원회 중 둘 이상의 위원회의 심의가 필요한 경우 통합심의위원회를 거치도록 하고 있는데, 최근 서울시의 관리계획 심의 추이를 살펴보면 2024년 이후 심의된 32건은 전부 도시재생위원회가 아닌 통합심의를 거쳤음.

<최근4년 간 위원회별 관리계획 심의건수>

구분		2022년	2023년	2024년	2025년
관리계획 심의건수	도시재생위원회	6	10	-	-
	통합심의위원회	-	5	20	12 (`25.08말)
합계		6	15	20	12

- 이는 그간 심의한 모든 모아타운 대상지가 토지이용계획 및 정비기반시설 설치계획, 특별건축구역에 관한 계획을 포함하고 있어, 도시계획위원회와 건축위원회의 심의가 필요함에 따라, 이를 한번에 수행하고자 통합심의를

2) '20년 9회(41건) 개최 → '21년 6회(11건) 개최

3) 제321회 본회의 제4차회의에서 도시재생위원회와 도시계획위원회의 중복 심의와 관련, 절차 간소화를 주문하는 박철성 의원(도시안전건설위원회)의 시정질문이 있었음.

4) 법 제43조의2(소규모주택정비 관리계획의 수립) ③ 시·도지사가 제1항에 따른 관리계획을 승인하려면 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 제27조제3항 각 호의 심의를 거치지 아니할 수 있다.

거친 것으로 파악됨(검토보고서 붙임 2. 참고).

- 따라서 조례 개정이 되더라도 향후 관리계획의 심의는 대부분 통합심의위원회에서 이루어질 것으로 예상되나, 그럼에도 해당 지역 특성에 따라 다른 위원회의 심의 없이 도시계획위원회 단독 심의를 거쳐 관리계획 승인하는 경우를 대비하여 조례를 개정하려는 사항으로 이해됨.

IV. 질의 및 답변요지 : 생략

V. 토론요지 : 없음

VI. 심사결과 : 원안 가결(출석위원 전원 찬성)

VII. 소수의견 요지 : 없음

서울특별시조례 제 호

## 서울특별시 빈집 및 소규모주택 정비에 관한 조례 일부개정조례안

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

제30조제3항 중 “시 도시재생위원회”를 “시 도시계획위원회”로 한다.

부 칙

이 조례는 공포한 날부터 시행한다.

## 신 · 구조문대비표

현           행	개   정   안
<p>제30조(소규모주택정비 통합심의 위원회 설치) ①·② (생   략)</p> <p>③ 법 제43조의2에 따라 관리계 획을 심의하는 위원회는 <u>시 도</u> <u>시재생위원회</u>로 한다.</p>	<p>제30조(소규모주택정비 통합심의 위원회 설치) ①·② (현행과 같음)</p> <p>③ ----- ----- <u>시 도시</u> <u>계획위원회</u>-----.</p>