

서울특별시 빈집 및 소규모주택 정비에 관한 조례 일부개정조례안 심 사 보 고

의안 번호	2613
----------	------

2021. 9. 8.
도시계획관리위원회

I. 심사경과

1. 제안일자 및 제안자 : 2021. 8. 11. 문병훈 의원
2. 회부일자 : 2021. 8. 18.
3. 상정 및 의결일자
 - 제302회 임시회 제4차 도시계획관리위원회 (2021. 9. 8. 상정·의결)

II. 제안설명의 요지 (문병훈 의원)

1. 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 시·도조례로 정한 용적률을 초과하여 건축하는 경우의 임대주택 공

급비율을 정하고, 소규모주택정비 관리계획 수립에 소요되는 비용의 일부를 구청장에게 지원할 수 있도록 하는 등 미비사항을 규정하여 소규모주택정비사업을 촉진하고자 함

2. 주요골자

- 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).

Ⅲ. 검토보고 요지 (조정래 수석전문위원)

- 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.

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)

- '21.2.4일 정부관계기관이 합동발표한 「공공주도 3080+, 대도시권 주택공급 획기적 확대방안」(이하 '2·4대책', 검토보고서 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.

〈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 검토보고서 붙임-3 참조).

3) 주요 법 개정사항은 검토보고서 붙임-3 참조

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

5) 2·4대책 본문 26페이지 (검토보고서 붙임-2 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, 검토보고서 붙임-1 참조).

〈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

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

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 때문에⁷⁾ 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.

- 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

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

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).

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 자

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 최대범위인 50%를 임대주택으로 확보한다고 하더라도 사업자에게 부담이 가중되지는 않을 것으로 예상됨.

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.

지구 재정력을 고려하여 차등적으로 보조할 수 있게 하려는 것으로 이해됨.

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

재정력	40~50%미만	50~70%미만	70~100%미만	100%이상
보조율	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 사업추진을 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.

IV. 질의 및 답변요지 : 생략

V. 토론요지 : 없음

VI. 심사결과 : 원안 가결(출석위원 전원 찬성)

VII. 소수의견의 요지 : 없음

서울특별시 빈집 및 소규모주택 정비에 관한 조례 일부개정조례안

(문병훈 의원 발의)

의안 번호	2613
----------	------

발 의 년 월 일 : 2021년 08월 11일

발 의 자 : 문병훈 의원(1명)

찬 성 자 : 권수정, 김기대, 김정환,
김제리, 김종무, 박기열,
박기재, 박상구, 박순규,
송아량, 양민규, 유정희,
이성배, 이영실, 장상기,
전석기, 홍성룡 의원(17명)

1. 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 시·도조례로 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

2. 주요내용

- 가. 소규모주택정비 관리계획을 신설함(안 제7절 신설).
- 나. 소규모주택정비 관리지역에서 용도지역이 변경되는 경우의 임대주택 공급비율을 정함(안 제44조의2 신설).
- 다. 구청장에게 관리계획 수립비용의 일부를 보조할 수 있도록 함(안 제45조제3항 신설).

라. 소규모재개발사업에서 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제78조에 따라 시·도조례로 정한 용적률을 초과하여 건축하는 경우의 임대주택 공급비율을 정함(안 제50조의2 신설).

3. 참고사항

가. 관계법령 : 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」

나. 예산조치 : 비용추계 미첨부 사유서 참조

서울특별시 빈집 및 소규모주택 정비에 관한 조례 일부개정조례안

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

제3장제7절(제44조의2)을 다음과 같이 신설한다.

제7절 소규모주택정비 관리계획

제44조의2(관리지역에서의 임대주택의 공급 비율) ① 법 제43조의5제1항에 따라 "시·도조례로 정하는 비율"은 100분의 50으로 한다.

② 법 제43조의5제2항에 따라 "시·도조례로 정하는 비율"은 100분의 30으로 한다.

제45조제3항을 다음과 같이 신설한다.

③ 시장은 법 제43조의2에 따른 관리계획의 수립에 소요되는 비용의 70퍼센트 범위에서 「서울특별시 지방보조금 관리 조례」 제8조에 따라 구청장에게 보조할 수 있다.

제50조의2를 다음과 같이 신설한다.

제50조의2(소규모재개발사업의 용적률 등에 관한 특례) 법 제49조의2
제2항에 따라 "시·도조례로 정하는 비율"은 100분의 50으로 한다.

부 칙

이 조례는 2021년 9월 21일부터 시행한다.

신·구조문대비표

현 행	개 정 안
<p>〈신 설〉</p> <p>〈신 설〉</p> <p>〈신 설〉</p>	<p style="text-align: center;"><u>제7절 소규모주택정비 관리계획</u></p> <p><u>제44조의2(관리지역에서의 임대주택의 공급 비율) ① 법 제43조의5제1항에 따라 "시·도조례로 정하는 비율"은 100분의 50으로 한다.</u></p> <p><u>② 법 제43조의5제2항에 따라 "시·도조례로 정하는 비율"은 100분의 30으로 한다.</u></p>
<p>제45조(사업비의 보조 등) ① (생략)</p> <p>② (생략)</p> <p>〈신 설〉</p> <p>〈신 설〉</p>	<p>제45조(사업비의 보조 등) ① (현행과 같음)</p> <p>② (현행과 같음)</p> <p>③ 시장은 법 제43조의2에 따른 관리계획의 수립에 소요되는 비용의 70퍼센트 범위에서 「서울특별시 지방보조금 관리 조례」 제8조에 따라 구청장에게 보조할 수 있다.</p>
<p>〈신 설〉</p>	<p><u>제50조의2(소규모재개발사업의 용적률 등에 관한 특례) 법 제49조의2제2항에 따라 "시·도조례로 정하는 비율"은 100분의 50으로 한다.</u></p>

문서번호

2021080900000004

미첨부 사유서 (2호)

요청인 : 문병훈 의원

담당 : 조도형 과장
이원상 팀장
박주용 예산분석관

접수일 : 2021.08.05

회신일 : 2021.08.10

내용문의 : 02-2180-7954

서울특별시 빈집 및 소규모주택 정비에 관한 조례 일부개정조례안
비용추계서 미첨부 사유서

목 차

I. 비용추계 요약

II. 비용추계의 상세내역



서울특별시의회 사무처
예산정책담당관
Seoul Metropolitan Council

1. 비용발생 요인

서울특별시 빈집 및 소규모주택 정비에 관한 조례 일부개정조례안은 제44조의 2(관리지역에서의 임대주택의 공급 비율) 및 제50조의2(소규모재개발사업의 용적률 등에 관한 특례) 신설에 따라 임대주택 매입비용이 발생

※ 안 제45조(사업비의 보조 등)제3항 관리계획 수립비용은 2021년 1회 추경에 ‘관리계획(관리지역 지정) 수립비’ 예산 1,650,000천원이 기 편성되어 있음

2. 미첨부 근거 규정

「서울특별시 의안의 비용 추계에 관한 조례」 제3조제2항

3. 미첨부 사유

가. 의안의 내용이 선언적·권고적인 형식으로 규정되는 등 기술적으로 추계가 어려운 경우(제3조제1항제2호)

- 안 제44조의2(관리지역에서의 임대주택의 공급 비율) 및 제50조의2(소규모재개발사업의 용적률 등에 관한 특례) 신설에 따라 임대주택 매입에 따른 비용이 발생할 수 있으나, 근거법령인 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」이 2021.7.20. 개정되어 2021.9.21. 시행예정으로 현재로서는 사업대상지도 미확정 상태로 매입규모, 매입시기, 매입가격 등을 파악할 수 없어 추계가 곤란함

4. 작성자

시의회사무처 예산정책담당관

담 당 관 조도형

추계세제팀장 이원상

예 산 분 석 관 박주용

☎ 02-2180-7954

e-mail : pjooyong@seoul.go.kr