

# 서울특별시 빈집 및 소규모주택 정비에 관한 조례 일부개정조례안 심사보고

의안 번호	3125
----------	------

2022. 06. 13.  
도시계획관리위원회

## I. 심사경과

1. 제안일자 및 제안자: 2022. 3. 10. 김종무 의원 발의
2. 회부일자: 2022. 3. 16.
3. 상정 및 의결일자
  - 제306회 임시회 제1차 도시계획관리위원회 (2022. 3. 30. 상정·보류)
  - 제308회 정례회 제1차 도시계획관리위원회 (2022. 6. 13. 상정·의결)

## II. 제안설명 요지 (김종무 의원)

### 1. 제안이유

- 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특별법」 (이하 ‘소규모주택정비법’)에서 조례로 위임한 소규모재건축사업 추진 시 임대주택 건설에 따른 특례에 따른 공공기여 비율을 정하여, 소규모재건축사업 활성화를 통한 주거환경 개선 및 서민 주거 안정에 기여하고자 함.

### 2. 주요내용

- 가. 소규모재건축사업 시행자가 통합심의를 거쳐 법적상한용적률까지 건축하는 경우, 법정상한용적률에서 조례로 정한 용적률을 뺀 용적률의 100

분의 40에 해당하는 면적에 국민주택규모 주택을 건설하여 시장에게 공급하도록 함(제50조제3항 신설).

나. 공공소규모재건축사업 시행자가 통합심의를 거쳐 법정상한용적률을 초과하여 건축하는 경우, 법정상한용적률 초과분의 100분의 30에 해당하는 면적에 국민주택규모 주택을 건설하여 시장에게 공급하도록 함(제50조제4항 신설).

### Ⅲ. 검토보고 요지 (조정래 수석전문위원)

#### □ 제출배경 및 주요내용

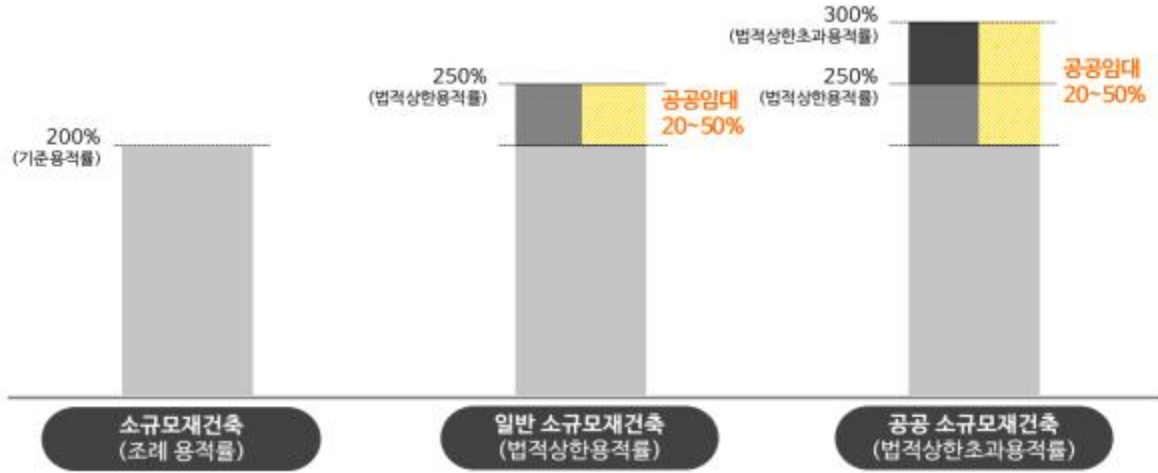
- 개정안은 최근 개정된 소규모주택정비법 제49조제7항 및 제9항('21.10.19. 개정; '22.1.20. 시행)에서 조례로 위임한 사항을 규정하려는 것으로,

〈소규모재건축 시 공공주택 건설 비율〉

구 분	소규모주택정비법 제49조	조례개정(신설)안
소규모재건축	⑦ [법적상한용적률 - 조례용적률]의 20~50% 범위 내 조례위임	40%
공공소규모재건축	⑨ [법적상한초과용적률* - 법적상한용적률]의 20~50% 범위 내 조례위임 (* 법적상한초과용적률의 120%)	30%

- (일반)소규모재건축사업 시 용적률 완화에 따른 공공주택 의무확보 비율을 법적상한용적률에서 조례용적률을 뺀 용적률의 20~50% 범위에서 조례로 정하도록 한 사항은 40%로,
- 공공소규모재건축사업 시 용적률 완화에 따른 공공주택의 의무확보 비율을 법적상한초과용적률에서 법적상한용적률을 뺀 용적률의 20~50% 범위에서 조례로 정하도록 한 사항은 30%로 규정하고자 발의됨.

〈예시〉 제2종 일반주거지역에서의 용적률 비교



- 현행 규정상 (일반)재건축·재개발사업의 공공주택 의무확보 비율은 50%로 규정되어 있으며, ‘공공재건축·공공재개발사업’의 경우 위원회 심의를 거쳐 이를 40%까지 10%p 완화할 수 있음<sup>1)</sup>.

□ 조례용적률 이상 적용가능 대상지 현황

- 공공주택 의무확보 비율을 논하기에 앞서, 소규모재건축사업 대상지 중 조례용적률 이상 건축 가능한 대상지 현황을 살펴볼 필요가 있음.
  - 서울시 주관부서(주택정책실 공동주택지원과)에서 실시한 소규모재건축사업 대상지(약 1,677개 단지) 실태분석 결과, 용도지역, 대지규모, 인접도로 등 입지 여건상 조례용적률 이상 확보가 어려운 단지는 전체 사업지의 약 80%에 해당하는 것으로 나타나, 실제 법적상한 또는 법적상한초과용

1) 「서울특별시 도시 및 주거환경정비 조례」 제30조 ① 법 제54조제4항제1호 및 제2호[과밀억제권역에서 시행하는 재건축사업/재개발사업]에서 “시·도조례로 정하는 비율”은 법적상한용적률에서 정비계획용적률을 뺀 용적률의 100분의 50을 말한다.  
 ③ 법 제101조의5 제2항[공공재개발]에 따른 “시·도조례로 정하는 비율”은 법적상한초과용적률에서 정비계획용적률을 뺀 용적률의 100분의 50을 말한다. 다만, 지역여건 등을 고려하여 사업을 추진하기 어렵다고 인정된 경우 도시계획위원회 또는 도시재정비위원회 심의를 거쳐 100분의 40까지 완화할 수 있다.  
 ④ 법 제101조의6[공공재건축] 제2항에 따른 “시·도조례로 정하는 비율”은 법 제101조의6 제1항에 따라 완화된 용적률에서 정비계획용적률을 뺀 용적률의 100분의 50을 말한다. 다만, 지역여건 등을 고려하여 사업을 추진하기 어렵다고 인정된 경우 도시계획위원회 또는 도시재정비위원회 심의를 거쳐 100분의 40까지 완화할 수 있다.

적률까지 용적률완화를 받을 수 있는 단지는 매우 제한적인 상황임.

※ 초과용적률 확보가 어려운 단지 유형 예시

제1종일반주거지역	대지 규모 1,500㎡ 이하	인접 도로 여건 / 대지형상
 <p>삼익빌라 제1종일반주거지역</p>	 <p>대성빌라 903㎡</p>	 <p>유천초빌라</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>제1종일반주거지역의 경우 조례 용적률이 150%로 시업성이 저조함</li> <li>아파트 건축 불가, 4층 이하 높이 제한</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>대지 규모가 1,500㎡ 이하인 소규모 필지의 경우 용적률 확보가 어려움</li> <li>대지 규모가 최소 1,500㎡ 이상인 경우 추가 용적률 확보가 가능한 단지로 봄</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>북쪽 면이 8m 이상의 도로 또는 공원 등에 접해야 하며 대상지에 최소 2면 이상 도로 또는 공원이 접해야 확보 가능</li> <li>대지가 남북으로 긴 경우 확보 유리</li> </ul>

- 또한, SH공사 및 LH공사가 사업건설팅을 한 16개 공공소규모재건축사업 대상단지를 분석한 결과에서도 제2종 및 제3종일반주거지역, 준주거지역 내 아파트 5개소만 조례용적률 이상 확보가 가능한 것으로 나타남.

연번	단지명	면적(㎡)	용도지역	기존 세대수	임대주택 확보가능여부	사유
1	관악구 000주택	5,080.5	제1종일반	66	×	제1종일반, 접도 조건 열악
2	서초구 00연립	813.7	제1종일반	12	×	제1종일반, 대지면적 1,000㎡ 미만
3	관악구 00만선	2,272.0	제2종일반	36	×	접도 조건 열악, 토지 세장비 과다
4	강북구 00000빌라	1,336.0	제2종일반	12	×	고도지구, 접도 조건 열악
5	동작구 00빌라	3,444.1	제2종일반	42	×	접도 조건 열악
6	성북구 00연립	2,958.0	제2종일반	36	×	접도 조건 열악
7	서초구 00만선	611.5	제2종일반	12	×	접도 조건 열악
8	강남구 00연립	2,508.8	제2종일반	12	×	접도 조건 열악
9	영등포구 대림동	1,432.0	제2종일반	96	×	대지면적 1,500㎡ 미만, 접도조건 열악
10	중랑구 00빌라	2,115.0	제3종일반	48	×	접도 조건 열악
11	서초구 00000아파트	6,827.0	제2종일반	95	○	-
12	은평구 00000아파트	1,438.3	제3종일반	73	×	접도 조건 열악
13	마포구 00000아파트	8,259.0	제3종일반	183	○	-
14	광진구 000아파트	3,410.1	제3종일반	66	○	-
15	서대문구 000아파트	977.4	준주거	106	○	-
16	구로구 000아파트	6,798.2	제2종일반	130	○	-

## □ 소규모재건축사업 시 공공주택 확보비율과 사업성 분석 결과

### ○ (일반)소규모재건축사업 시 공공주택 확보비율<sup>2)</sup>을

- 일반적인 재건축·재개발사업과 동일하게 50%로 가정하여 사업성분석 시물레이션을 실시한 결과, 초과용적률 확보로 인해 조례용적률 기준보다 비례율은 3~8% 상승하고, 분담금은 3천~8천만 원 감소하는 것으로 나타남.
- 20%~40% 사이로 완화할 경우, 10%씩 완화할 때마다 비례율은 약 2~3% 이내로 상승하면서 일반분양분은 약 5세대 이내로 추가 확보가 가능할 것으로 예상됨.
- 따라서, 법정상한용적률 적용이 가능한 사업지는 제한적인 상황(전체 사업지의 20%)임을 감안하여 공공주택 의무확보 비율의 완화폭은 일반적인 재건축·재개발 등 정비사업과의 형평성을 고려하여 결정할 필요가 있다고 사료됨.

### ※사업성 분석 시물레이션

(비례율 단위는 %, 분담금 단위는 백만원, 분양 단위는 세대)

구분표	구분	조례용적률		공공주택 50%		공공주택 40%			공공주택 30%			공공주택 20%		
		비례율	분담금	비례율	분담금	비례율	분담금	분양 세대	비례율	분담금	분양 세대	비례율	분담금	분양 세대
일반	OOOO아파트	66	108	71 (+5)	35	73 (+2)	-1	+4	75 (+2)	-27	+7	77 (+2)	-54	+10
	OOOO아파트	83	105	90 (+7)	25	92 (+2)	5	+5	94 (+2)	-15	+10	96 (+2)	-38	+16
	OO아파트	87	68	90 (+3)	30	92 (+2)	-1	+2	93 (+1)	-16	+3	94 (+1)	-32	+4
	OO아파트	83	307	91 (+8)	274	94 (+3)	261	+2	97 (+3)	248	+5	100 (+3)	235	+8
공공	OO아파트	112	152	144 (+32)	26	154 (+10)	-10	+12	163 (+9)	-46	+24	172 (+9)	-82	+36

2) 법적상한용적률에서 조례용적률을 뺀 용적률의 20~50% 범위에서 정함.

○ 공공소규모재건축사업 시 공공주택 확보비율<sup>3)</sup>을

- 50%로 가정할 경우, 법적상한초과용적률 적용에 따라 조례용적률 적용 시에 비해 비례율은 약 32% 상승하면서 일반분양세대수 증가로 사업성이 획기적으로 향상됨.
- 이를 다시 20%~40% 사이로 완화할 경우, 비례율이 과도하게 상승(약 42% 이상)하게 되어 오히려 공공성은 감소하는 것으로 나타남. 특히 30% 이하로 완화하면 법적상한용적률 초과분에 따른 분양세대는 2.8배(25%→70%) 이상 확보되지만, 임대세대는 1.2배(25%→30%)만 증가하는 것으로 분석됨.
- 따라서, 공공이 참여하는 경우 공공성을 확보하면서 일반 또는 소규모재건축 등 다른 정비사업과의 형평성을 크게 해치지 않는 범위 내에서 공공주택 확보비율을 결정할 필요가 있다고 사료됨.

※용적률 시뮬레이션 예시(제2종일반주거지역, 공공주택 포함)

구분		소규모재건축	공공소규모재건축
용적률		250% 이하	300% 이하
주택유형	분양주택	225%	250%
	공공주택	25%	50%

※임대주택 건설에 따른 용적률 완화 예시도

공공주택 비율 50% 적용			공공주택 비율 40% 적용		
법적상한용적률 (250%)	분양 25%	공공주택 25%	법적상한용적률 (250%)	분양 30%	공공주택 20%
조례용적률 (200%)	분양 200%		조례용적률 (200%)	분양 200%	

〈일반소규모재건축〉

3) 법적상한초과용적률(법정상한용적률의 120%)에서 조례용적률을 뺀 용적률의 20~50% 범위에서 정함.

공공주택 비율 40% 적용			공공주택 비율 30% 적용		
법적상한초과용적률 (300%)	분양 60%	공공주택 40%	법적상한초과용적률 (300%)	분양 70%	공공주택 30%
법적상한용적률 (250%)			법적상한용적률 (250%)		
조례용적률 (200%)	분양 200%		조례용적률 (200%)	분양 200%	

〈공공소규모재건축〉

## □ 종합

- 최근 소규모재건축사업을 촉진하기 위해 용적률 상향 등 규제완화를 통해 다수의 주택을 신속히 공급토록 하되, 증가되는 용적률의 일부는 공공 임대주택으로 기부채납 받아 서민의 주거안정에 기여할 수 있도록 상위법이 개정(검토보고서 붙임1. 관련법령)됨에 따라 향후 소규모재건축사업은 활성화될 것으로 예상됨.
- 다만, 소규모재건축 사업장의 개발밀도 상향에 따라 인근 주민의 주거 쾌적성은 상대적으로 저하될 것으로 예상되며, 과도한 용적률 상향 시 나홀로 아파트와 같은 난개발을 유도하여 주변 지역의 일조권 피해, 교통 문제 등을 야기할 소지가 있으므로, 이를 감안하여 법적상한(초과)용적률 허용에 따른 적정 공공주택 확보비율을 정할 필요가 있음.
- 현재 소규모주택정비사업<sup>4)</sup>은 사업성 및 자금력 부족 등의 사유로 사업 추진 상 어려움을 겪고 있는데, 주택도시기금을 융자하여 사업비로 활용

4) 소규모주택정비사업의 종류(소규모정비법 제2조 제1항 제3호)

- 자율주택정비사업: 단독주택, 다세대주택 및 연립주택을 스스로 개량 또는 건설하기 위한 사업
- 가로주택정비사업: 가로구역에서 종전의 가로를 유지하면서 소규모로 주거환경을 개선하기 위한 사업
- 소규모재건축사업: 정비기반시설이 양호한 지역에서 소규모로 공동주택을 재건축하기 위한 사업
- 소규모재개발사업: 역세권 또는 준공업지역에서 소규모로 주거환경 또는 도시환경을 개선하기 위한 사업

할 수 있으나 확인결과 소규모재건축사업만 용자예산이 미편성되어 소규모재건축사업 대상이라도 재원확보가 가능한 가로주택정비사업으로 전환·추진되고 있는 실정임(약 65개소).

구 분	자율주택정비사업	가로주택정비사업	소규모재건축사업
'22년 주택도시기금 용자예산	700억원	2,675억원	0

- 이와 관련하여 그동안 서울시의 주택도시기금 용자 개설 건의('20.12. / '21.6.)에 따라 국토교통부도 필요성에 공감하여 신규기금 마련을 추진했으나, 재원확보 문제 등 기획재정부의 부정적인 입장으로 무산된 바 있으므로 향후 사업활성화를 위해서는 조속한 용자상품 개설이 필요할 것으로 사료됨.

(국토부) '22년 600억원 신규기금 마련 추진('21.10.~11.) → 무산  
'23년 신규기금 마련 추진예정

(기재부) ① 사전협의·검토시간 부족(\*통상 3월 사전설명, 5월 기금안 작성 12월 확정)  
② 재원확보 문제로(가로주택 사업비 증가 추세) 도시계정 추가사업 보류  
③ 공동주택 재건축(자산증식)에 재정 지원 부정적

○ 종합하면, 소규모재건축사업 추진 시 과도한 용적률 규제완화는 난개발과 주변 지역주민의 피해를 야기하고 혜택이 특정 일부 사업지에만 편중될 수 있으며, 공공참여형에 대한 공공성 확보가 어려워지는 문제가 있으므로, 일반 재건축·재개발사업에 적용되는 공공주택 비율(각주 1)과의 형평성을 고려하면, 동일한 기준(50%, 공공소규모재건축사업의 경우 예외적으로 위원회 심의를 거쳐 40% 이하)을 적용하는 방안이 합리적일 것으로 판단됨.

- 다만, 용적률 완화적용 가능 대상지가 제한된다는 점, 자금조달의 어려움, 소규모재건축 활성화를 위한 법 개정의 취지 등을 고려할 때 일반적



인 재건축·재개발사업보다 완화 적용하는 방안에 대한 검토도 필요하다고 판단되나, 현재 관련 용역<sup>5)</sup>이 진행 중이므로 대상지를 확대하는 방안, 사업비 지원방안 등 소규모재건축사업 추진여건에 대한 종합적인 검토와 분석 결과가 나온 이후 적절한 공공주택 비율을 조정하는 것도 가능하다고 사료됨.

#### IV. 질의 및 답변요지 : 없음

#### V. 토론요지 : 없음

#### VI. 수정안의 요지

- 일반 재건축·재개발사업에 적용되는 공공주택 비율과의 형평성을 고려하여, 소규모재건축사업 및 공공소규모재건축사업에서도 동일한 기준인 100분의 50을 적용함.
- 공공소규모재건축사업의 경우 도시재생위원회 심의를 거쳐 100분의 40까지 완화할 수 있도록 함.

#### VII. 심사결과 : 수정안 가결 (출석위원 전원 찬성)

#### VIII. 소수의견 요지 : 없음

---

5) 소규모재건축 활성화방안 및 사업모델 마련

- 발주부서: 주택정책실 공동주택지원과 / 용역기간: 2021.09.14. ~ 2022.07.13.

# 서울특별시 빈집 및 소규모주택 정비에 관한 조례 일부개정조례안에 대한 수정안

의안 번호	관련 3125
----------	------------

제안일자 : 2022. 06. 13.

제안자 : 도시계획관리위원장

## 1. 수정이유

- 일반 재건축·재개발사업에 적용되는 공공주택 비율과의 형평성을 고려하여, 소규모재건축사업 및 공공소규모재건축사업에서도 동일한 기준인 50%를 적용함.
- 공공소규모재건축사업에 한해 도시재생위원회 심의를 거쳐 100분의 40까지 완화할 수 있도록 함.

## 2. 수정의 주요내용

- 법적상한용적률에서 조례로 정한 용적률을 뺀 용적률의 '100분의 40'을 '100분의 50'으로 수정함(안 제50조제3항)
- 법적상한초과용적률에서 법적상한용적률을 뺀 용적률의 '100분의 30'을 '100분의 50'으로 수정하고, 위원회 심의를 거쳐 100분의 40까지 완화할 수 있도록 단서를 추가함(안 제50조제4항).

# 서울특별시 빈집 및 소규모주택 정비에 관한 조례 일부개정조례안 수정안

서울특별시 빈집 및 소규모주택 정비에 관한 조례 일부개정조례안 일부를 다음과 같이 수정한다.

안 제50조제3항 중 “100분의 40”을 “100분의 50”으로 하고, 안 제50조제4항 중 “100분의 30”을 “100분의 50”으로 하며, 같은 항에 단서를 다음과 같이 신설한다.

다만, 지역여건 등을 고려하여 사업을 추진하기 어렵다고 인정된 경우 도시재생위원회 심의를 거쳐 100분의 40까지 완화할 수 있다.

## 수정안 조문 대비표

현 행	개 정 안	수 정 안
제50조(임대주택 건설에 따른 <u>용적률 완화</u> ) ①·② (생략) <u>&lt;신설&gt;</u>    <u>&lt;신설&gt;</u>	제50조(임대주택 건설에 따른 <u>용적률 등에 관한 특례</u> ) ①·② (현행과 같음) ③ 법 제49조제7항에 따라 <u>"시·도 조례로 정하는 비            율"은 100분의 40으로 한            다.</u> ④ 법 제49조제9항에 따라 <u>"시·도 조례로 정하는 비            율"은 100분의 30으로 한            다. &lt;단서 신설&gt;</u>	제50조(임대주택 건설에 따른 <u>용적률 등에 관한 특례</u> ) ①·② (현행과 같음) ③ ----- ----- ----- <u>100분의 50</u> ----- -. ④ ----- ----- ----- <u>100분의 50</u> ----- -. <u>다만, 지역여건 등을            고려하여 사업을 추진하            기 어렵다고 인정된 경우            도시재생위원회 심의를            거쳐 100분의 40까지 완            화할 수 있다.</u>

## 서울특별시 빈집 및 소규모주택 정비에 관한 조례 일부개정조례안

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

제50조의 제목 “(임대주택 건설에 따른 용적률 완화)”를 “(임대주택 건설에 따른 용적률 등에 관한 특례)”로 한다.

제50조에 제3항 및 제4항을 각각 다음과 같이 신설한다.

③ 법 제49조제7항에 따라 “시·도조례로 정하는 비율”은 100분의 50으로 한다.

④ 법 제49조제9항에 따라 “시·도조례로 정하는 비율”은 100분의 50으로 한다. 다만, 지역여건 등을 고려하여 사업을 추진하기 어렵다고 인정된 경우 도시재생위원회 심의를 거쳐 100분의 40까지 완화할 수 있다.

### 부 칙

이 조례는 공포한 날부터 시행한다.

## 신 · 구조문대비표

현 행	개 정 안
<p>제50조(임대주택 건설에 따른 용 적률 완화) ①~② (생 략) &lt;신 설&gt;</p> <p>&lt;신 설&gt;</p>	<p>제50조(임대주택 건설에 따른 용 적률 등에 관한 특례) ①~② (현행과 같음) ③ 법 제49조제7항에 따라 "시 ·도조례로 정하는 비율"은 100 분의 50으로 한다. ④ 법 제49조제9항에 따라 "시 ·도조례로 정하는 비율"은 100 분의 50으로 한다. 다만, 지역여 건 등을 고려하여 사업을 추진 하기 어렵다고 인정된 경우 도 시재생위원회 심의를 거쳐 100 분의 40까지 완화할 수 있다.</p>

# 서울특별시 빈집 및 소규모주택 정비에 관한 조례 일부개정조례안에 대한 수정안

의안 번호	관련 3125
----------	------------

제안일자 : 2022. 06. 13.

제안자 : 도시계획관리위원장

## 1. 수정이유

- 일반 재건축·재개발사업에 적용되는 공공주택 비율과의 형평성을 고려하여, 소규모재건축사업 및 공공소규모재건축사업에서도 동일한 기준인 50%를 적용함.
- 공공소규모재건축사업에 한해 도시재생위원회 심의를 거쳐 100분의 40까지 완화할 수 있도록 함.

## 2. 수정의 주요내용

- 법적상한용적률에서 조례로 정한 용적률을 뺀 용적률의 '100분의 40'을 '100분의 50'으로 수정함(안 제50조제3항)
- 법적상한초과용적률에서 법적상한용적률을 뺀 용적률의 '100분의 30'을 '100분의 50'으로 수정하고, 위원회 심의를 거쳐 100분의 40까지 완화할 수 있도록 단서를 추가함(안 제50조제4항).

# 서울특별시 빈집 및 소규모주택 정비에 관한 조례 일부개정조례안 수정안

서울특별시 빈집 및 소규모주택 정비에 관한 조례 일부개정조례안 일부를 다음과 같이 수정한다.

안 제50조제3항 중 “100분의 40”을 “100분의 50”으로 하고, 안 제50조제4항 중 “100분의 30”을 “100분의 50”으로 하며, 같은 항에 단서를 다음과 같이 신설한다.

다만, 지역여건 등을 고려하여 사업을 추진하기 어렵다고 인정된 경우 도시재생위원회 심의를 거쳐 100분의 40까지 완화할 수 있다.





## 서울특별시 빈집 및 소규모주택 정비에 관한 조례 일부개정조례안

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

제50조의 제목 “(임대주택 건설에 따른 용적률 완화)”를 “(임대주택 건설에 따른 용적률 등에 관한 특례)”로 한다.

제50조에 제3항 및 제4항을 각각 다음과 같이 신설한다.

③ 법 제49조제7항에 따라 “시·도조례로 정하는 비율”은 100분의 50으로 한다.

④ 법 제49조제9항에 따라 “시·도조례로 정하는 비율”은 100분의 50으로 한다. 다만, 지역여건 등을 고려하여 사업을 추진하기 어렵다고 인정된 경우 도시재생위원회 심의를 거쳐 100분의 40까지 완화할 수 있다.

### 부 칙

이 조례는 공포한 날부터 시행한다.

## 신 · 구조문대비표

현 행	개 정 안
<p>제50조(임대주택 건설에 따른 용 적률 완화) ①~② (생 략) &lt;신 설&gt;</p> <p>&lt;신 설&gt;</p>	<p>제50조(임대주택 건설에 따른 용 적률 등에 관한 특례) ①~② (현행과 같음) ③ 법 제49조제7항에 따라 "시 ·도조례로 정하는 비율"은 100 분의 50으로 한다. ④ 법 제49조제9항에 따라 "시 ·도조례로 정하는 비율"은 100 분의 50으로 한다. 다만, 지역여 건 등을 고려하여 사업을 추진 하기 어렵다고 인정된 경우 도 시재생위원회 심의를 거쳐 100 분의 40까지 완화할 수 있다.</p>