

# 서울특별시 빈집 및 소규모주택정비에 관한 조례

## 일부개정조례안

# 검 토 보 고

의안 번호	3601
----------	------

2026. 4. 21.  
주택공간위원회  
수석전문위원

### 1. 제안경위

- 2026. 3. 31. 김태수 의원 발의(2026. 4. 7. 회부)

### 2. 제안이유

- 재개발사업으로 인한 철거세입자의 위치, 지역, 입주시기 등 수요를 고려하여, 소규모주택정비사업에서 확보되는 임대주택을 공급할 수 있도록 함으로써 재개발 철거세입자의 주거 안정 도모

### 3. 주요내용

- 가. 임대주택 공급대상자 변경(안 제40조)

#### 4. 검토의견 (수석전문위원 윤은정)

- 이 개정조례안은 소규모주택정비사업의 시행으로 건설·공급되는 공공임대주택 공급 대상자에 「도시 및 주거환경정비법」(이하 ‘도시정비법’)에 따른 재개발구역에 거주하던 자로서, 일정 요건을 충족하는 세입자를 추가하고, 그 공급 순위를 정하려는 것임(안 제40조제1항제4호 및 같은 조 제2항제5호 신설).

현행	개정안
<p>제40조(임대주택 공급대상자 등) ① 영 제34조제1항 관련 별표1제1호라목에서 “그 밖에 시·도조례로 정하는 사람”이란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자를 말한다.</p> <p>1. ~ 3. (생략)</p> <p>&lt;신설&gt;</p>	<p>제40조(임대주택 공급대상자 등) ① ---- ----- ----- ----- -----.</p> <p>1. ~ 3. (현행과 같음)</p> <p>4. 「도시 및 주거환경정비법」에 따른 재개발구역에 거주하던 자로서, 「서울특별시 도시 및 주거환경정비 조례」 제46조제1항제1호에 따른 입주자격을 가진 세입자</p>
<p>② 영 제34조제1항 관련 별표1제2호에 따른 소규모주택정비사업의 시행으로 건설된 임대주택은 다음 각 호의 순위에 따라 공급한다.</p> <p>&lt;신설&gt;</p>	<p>② ---- ----- ----- -----.</p> <p>5. 제5순위: 제1항제5호에 해당하는 자</p>

- 현재, 이 개정조례안과 반대의 경우로서 재개발사업에서 확보되는 임대주택(의무임대주택)도 소규모주택정비사업(가로주택정비사업, 소규모재개발사업) 시행구역 내 세입자에게 공급할 수 있도록 하는 내용으로 「서울특별시

도시 및 주거환경정비 조례 일부개정조례안」<sup>1)</sup>이 발의되어 있는데,

- 이는 현행 조례상 각 사업에서 확보되는 공공임대주택에는 같은 유형의 사업지 내 세입자만 입주할 수 있음에 따라<sup>2)</sup>, 상호 사업 간 임대주택에도 교차 입주할 수 있도록 함으로써, 사업의 입지 및 공급량 등에 따른 임대주택 공급의 불균형을 해소하기 위한 취지인 것으로 이해됨.

○ 소규모주택정비사업은 재개발사업<sup>3)</sup>과 달리 법령에 따른 임대주택 확보 의무가 없어, 용적률 완화 또는 용도지역 상향 등 인센티브 적용<sup>4)</sup> 시 그에 따른 공공기여로써 임대주택을 확보하고 있음에 따라<sup>5)</sup>, 재개발사업에 비해 상대적으로 임대주택 공급량이 부족한 실정임.

- 2026년 3월 기준 서울시 내 소규모주택정비사업은 가로주택사업 182개소, 소규모재개발사업 2개소, 소규모재건축사업 81개소 등 총 265곳에서 추진 중인데, 가로주택정비사업의 구역별 평균 임대주택 수는 약 35.2호에 불과하고, 소규모재개발·재건축사업에서는 임대주택이 공급이

1) 의안번호11-3602, 2026.3.31. 김태수 의원 발의, 2026.4.7. 회부

2) 「서울특별시 도시 및 주거환경정비 조례」 제46조제1항, 「서울특별시 빈집 및 소규모주택 정비에 관한 조례」 제40조제1항은 임대주택 입주 대상자를 ‘해당 구역 내 세입자’, ‘해당 구역 외의 동일한 사업구역 내 세입자’, ‘해당 구역에 인접하여 시행하는 도시계획사업(해당 사업과 동일한 사업은 제외) 구역 내 세입자(거주기간에 대한 요건은 없으며, 도시계획사업으로 철거되는 주택의 소유자 또는 무주택세대주로서 구청장이 추천하여 시장이 선정한 자를 말함)로 한정하고 있음.

3) 재개발사업은 도시정비법 제10조제1항제2호와 국토교통부장관이 고시(국토교통부고시 제2024-26호)하는 “정비사업의 임대주택 및 주택규모별 건설비율”에 근거하여, 정비구역별 세대수의 15퍼센트 또는 연면적의 10퍼센트에 해당하는 비율의 임대주택을 확보해야 함.

4) 공공임대주택 또는 공공지원민간임대주택을 10%이상(연면적 또는 세대수 기준) 건설할 경우 용적률 완화가 가능하며(「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」 제49조), 용도지역이 변경된 경우 법령에 따른 임대주택을 공급해야 함(「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」 제43조의 4, 제49조의2).

5) 공공임대주택 또는 공공지원민간임대주택을 10%이상(연면적 또는 세대수 기준) 건설할 경우 용적률 완화가 가능하며(「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」 제49조), 용도지역이 변경된 경우 법령에 따른 임대주택을 공급해야 함(「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」 제43조의 4, 제49조의2).

거의 없는 실정임6).

<서울시 가로주택정비사업, 소규모재개발사업, 소규모재건축사업 추진 현황>

(단위: 개소, 호)

구분		합계	추진단계					
			조합설립	통합심의	사업시행	착공	준공	
합계		265	125	61	53	19	7	
가로주택 정비사업	개소수	182	96	44	30	12	-	
	임대 주택	합계	6,414	3,279	2,393	370	372	-
		평균	35.2	34.2	54.4	12.9	31.0	-
소규모 재개발사업	개소수	2	1	1	-	-	-	
	임대 주택	합계	2	1	1	-	-	-
		평균	1	1	1	-	-	-
소규모 재건축사업	개소수	81	28	16	23	7	7	
	임대 주택	합계	148	86	49	13	-	-
		평균	1.8	3.1	3.1	0.6	-	-

- 따라서, 안 제40조제1항제4호는 재개발구역 내 세입자에 대한 실질적인 임대주택 공급 확대라는 측면보다는, 모아타운 등 일부 소규모주택정비사업 밀집지 등을 활용하여 해당 세입자들에게 주거지 선택의 기회를 확대한다는 것에 의의가 있을 것으로 보임.
- 안 제40조제2항제5호는 재개발구역에 거주하는 세입자<sup>7)</sup>를 소규모주택정비사업에서 확보되는 임대주택 입주대상에 포함할 경우, 그 순위를 타

6) 준공된 대상상지는 없으며, 현재 소규모주택정비사업 시행구역 내 세입자 현황은 각 조합에 의해 파악 중에 있음

7) 「서울특별시 도시 및 주거환경정비 조례」 제46조제1항제1호에 따른 사람을 말함.

해당 정비구역에 거주하는 세입자로서 세대별 주민등록표에 등재된 날을 기준으로 영 제13조에 따른 정비구역의 지정을 위한 공람공고일(1996년 6월 30일 이전 지정된 정비구역은 사업계획결정고시일, 사업시행방식전환의 경우에는 전환을 위한 공람공고일을 말한다. 다만, 공공재개발사업의 경우 공공시행자를 지정한 날 또는 공공재개발사업을 추진하기 위해 정비구역을 지정하거나 변경한 날 중 빠른 날을 말한다. 이하 이 조에서 "기준일"이라 한다) 3개월 전(「국민기초생활 보장법」 제2조제2호에 따른 수급자는 사업시행계획인가 신청일 전)부터 사업시행계획인가로 인하여 이주하는 날(법 제81조제3항에 따라 건축물을 철거하는 경우 구청장의 허가를 받아 이주하는 날)까지 계속하여 거주하고 있는 무주택세대주(다만, 신발생무허가건축물에 거주하는 세입자는 제외한다) 및 해당 정비구역에 거주하는 토지등소유자로서 최소분양주택가액의 4분의 1보다 권리가액이 적은 자 중 해당 정비사업으로 인해 무주택자가 되는 세대주

지역 소규모주택정비 사업시행구역 내 세입자 다음의 순위로 정하려는 것으로, 특이사항 없음.

<소규모주택 정비사업 임대주택 공급대상자(조례개정사항 포함)>

순위	대상	비고
1	해당 사업시행구역 안에 거주하는 세입자로서 세대별 주민등록표에 등재된 날을 기준으로 기준일 3개월 전(「국민기초생활 보장법」 제2조제2호에 따른 수급자는 사업시행계획인가 신청일 전)부터 사업시행계획인가로 인하여 이주하는 날까지 계속하여 거주하고 있는 무주택세대주(다만, 신발생 무허가건축물에 거주하는 세입자는 제외한다) 및 해당 사업시행구역 안에 거주하는 토지등소유자로서 최소분양주택가액의 1/4보다 권리가액이 적은 자 중 해당 사업으로 인해 무주택자가 되는 세대주	변경 없음
2	해당 사업시행구역 안의 주택을 공급받을 자격을 가진 분양대상 토지등소유자로서 분양신청을 포기한 자(철거되는 주택 이외의 다른 주택을 소유하지 않은 자에 한함)	변경 없음
3	해당 사업시행구역 이외의 소규모주택정비 사업시행구역 안의 세입자로서 제1호 또는 토지등소유자로서 제2호에 해당하는 입주자격을 가진 자	변경 없음
4	「도시 및 주거환경정비법」에 따른 재개발구역에 거주하던 자로서, 「서울특별시 도시 및 주거환경정비 조례」 제46조제1항제1호에 따른 입주자격을 가진 세입자	신설
5	해당 사업시행구역에 인접하여 시행하는 도시계획사업(소규모주택정비사업은 제외)으로 철거되는 주택의 소유자 또는 무주택세대주로서 구청장이 추천하여 시장이 선정한 자	4순위 →5순위

○ 종합하면, 이 개정조례안은 재개발구역 내 세입자에게 주거이동 기회를 확대함으로써, 사업시행계획인가부터 입주가 가능한 준공까지 장기간 소요<sup>8)</sup>되는 정비사업에서의 이주와 관련된 세입자 갈등 예방에 기여하고, 신속한 사업추진을 도모할 수 있을 것으로 사료됨.

- 다만, 재개발 정비구역과 소규모주택정비 사업시행구역 내 세입자가 희망하는 경우 다양한 임대주택을 선택할 수 있도록 기존주택등 매입임대주택과 같은 다른 공공임대주택을 활용할 수 있는 방안도 검토할 필요가 있을 것으로 사료됨.

8) 사업시행계획인가부터 준공까지는 약 9년 정도가 소요됨(신속통합기획 2.0 정비사업 인·허가 단축 공정관리 매뉴얼 참고)

의안심사지원팀장 강대만	02-2180-8204
입 법 조 사 관 조윤길	02-2180-8208

[붙임1] 관계법령(p.7)

■ 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」

- 제34조(사업시행계획인가에 따른 처분 등) ① 가로주택정비사업, 소규모재건축사업 또는 소규모재개발사업의 사업시행자는 사업의 시행으로 조성된 대지 및 건축물을 사업시행계획인가에 따라 처분 또는 관리하여야 한다.
- ② 가로주택정비사업, 소규모재건축사업 또는 소규모재개발사업의 사업시행자는 사업의 시행으로 건설된 건축물을 제29조에 따라 인가된 관리처분계획에 따라 토지등소유자에게 공급하여야 한다.
- ③ 사업시행자는 사업시행구역에 주택을 건설하는 경우 입주자 모집 조건·방법·절차, 입주금(계약금·중도금 및 잔금을 말한다)의 납부 방법·시기·절차, 주택공급 방법·절차 등에 관하여 「주택법」 제54조에도 불구하고 대통령령으로 정하는 범위에서 시장·군수등의 승인을 받아 따로 정할 수 있다.
- ④ 사업시행자는 제28조에 따른 분양신청을 받은 후 잔여분이 있는 경우에는 정관등 또는 사업시행계획으로 정하는 목적을 위하여 그 잔여분을 보류지(건축물을 포함한다)로 정하거나 조합원 또는 토지등소유자 외의 자에게 분양할 수 있다. 이 경우 분양공고와 분양신청절차 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.
- ⑤ 국토교통부장관, 시장·군수등 또는 토지주택공사등은 「민간임대주택에 관한 특별법」 제2조제4호에 따른 공공지원민간임대주택(이하 “공공지원민간임대주택”이라 한다)이 제39조에 따른 준공인가 및 공사완료의 고시가 있는 날까지 공급대상자에게 공급이 되지 아니한 때에는 해당 임대주택을 인수할 수 있다. 이 경우 임대주택의 인수 절차 및 방법, 인수가격 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.
- ⑥ 사업시행자는 소규모주택정비사업의 시행으로 임대주택을 건설하는 경우 임차인의 자격·선정방법, 임대보증금, 임대료 등 임대조건에 관한 기준 및 무주택 세대주에게 우선 매각하도록 하는 기준 등에 관하여 「민간임대주택에 관한 특별법」 제42조 및 제44조, 「공공주택 특별법」 제48조, 제49조 및 제50조의3에도 불구하고 대통령령으로 정하는 범위에서 시장·군수등의 승인을 받아 따로 정할 수 있다.
- ⑦ 사업시행자는 제2항부터 제6항까지에 따른 공급대상자에게 주택을 공급하고 남은 주택을 제2항부터 제6항까지에 따른 공급대상자 외의 자에게 공급할 수 있다.
- ⑧ 제7항에 따른 주택의 공급 방법·절차 등은 「주택법」 제54조를 준용한다. 다만, 사업시행자가 제35조에 따른 매도청구소송을 통하여 법원의 승소판결을 받은 후 입주예정자에게 피해가 없도록 손실보상금을 공탁하고 분양예정인 건축물을 담보한 경우에는 법원의 승소판결이 확정되기 전이라도 「주택법」 제54조에도 불구하고 입주자를 모집할 수 있으나, 제39조에 따른 준공인가 신청 전까지 해당 주택건설 대지의 소유권을 확보하여야 한다.

## ■ 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법 시행령」

제34조(임대주택의 공급) ① 법 제34조제6항에서 “대통령령으로 정하는 범위”란 별표 1을 말한다.  
② 시장·군수등은 사업시행자가 요청하거나 법 제34조제6항에 따른 임대주택의 임차인 자격 확인 등을 위하여 필요한 경우 국토교통부장관에게 「정보통신망 이용촉진 및 정보보호 등에 관한 법률」에 따라 구성된 주택전산망을 이용한 전산검색을 요청할 수 있다.

## ■ 「서울특별시 빈집 및 소규모주택 정비에 관한 조례」

제40조(임대주택 공급대상자 등) ① 영 제34조제1항 관련 별표1제1호라목에서 "그 밖에 시·도조례로 정하는 사람"이란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자를 말한다.

1. 해당 사업시행구역 안에 거주하는 세입자로서 세대별 주민등록표에 등재된 날을 기준으로 기준일 3개월 전(「국민기초생활 보장법」 제2조제2호에 따른 수급자는 사업시행계획인가 신청일 전)부터 사업시행계획인가로 인하여 이주하는 날까지 계속하여 거주하고 있는 무주택세대주(다만, 신발생 무허가건축물에 거주하는 세입자는 제외한다) 및 해당 사업시행구역 안에 거주하는 토지등소유자로서 최소분양주택가액의 1/4보다 권리가액이 적은 자 중 해당 사업으로 인해 무주택자가 되는 세대주
  2. 해당 사업시행구역 안의 주택을 공급받을 자격을 가진 분양대상 토지등소유자로서 분양신청을 포기한 자(철거되는 주택 이외의 다른 주택을 소유하지 않은 자에 한한다)
  3. 해당 사업시행구역 이외의 소규모주택정비 사업시행구역 안의 세입자로서 제1호 또는 토지등소유자로서 제2호에 해당하는 입주자격을 가진 자
  4. 해당 사업시행구역에 인접하여 시행하는 도시계획사업(소규모주택정비사업을 제외한다)으로 철거되는 주택의 소유자 또는 무주택세대주로서 구청장이 추천하여 시장이 선정한 자
- ② 영 제34조제1항 관련 별표1제2호에 따른 소규모주택정비사업의 시행으로 건설된 임대주택은 다음 각 호의 순위에 따라 공급한다.
1. 제1순위: 제1항제1호에 해당하는 자
  2. 제2순위: 제1항제2호에 해당하는 자
  3. 제3순위: 제1항제3호에 해당하는 자
  4. 제4순위: 제1항제4호에 해당하는 자
- ③ 제2항에 따른 같은 순위안에서 경쟁이 있는 때에는 해당 사업시행구역 안에서 거주한 기간이 오래된 순으로 공급한다.

## ■ 「서울특별시 도시 및 주거환경정비 조례」

제46조(재개발사업의 임대주택 공급대상자 등) ① 영 제69조제1항 별표 3 제2호가목4)에서 "시·도조례로 정하는 자"란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자를 말한다.

1. 해당 정비구역에 거주하는 세입자로서 세대별 주민등록표에 등재된 날을 기준으로 영 제13조에 따른 정비구역의 지정을 위한 공람공고일(1996년 6월 30일 이전 지정된 정비구역은 사업계획결정고시일, 사업시행방식전환의 경우에는 전환을 위한 공람공고일을 말한다. 다만, 공공재개발사업의 경우 공공시행자를 지정한 날 또는 공공재개발사업을 추진하기 위해 정비구역을 지정하거나 변경한 날 중 빠른 날을 말한다. 이하 이 조에서 "기준일"이라 한다) 3개월 전(「국민기초생활 보장법」 제2조제2호에 따른 수급자는 사업시행계획인가 신청일 전)부터 사업시행계획인가로 인하여 이주하는 날(법 제81조제3항에 따라 건축물을 철거하는 경우 구청장의 허가를 받아 이주하는 날)까지 계속하여 거주하고 있는 무주택세대주(다만, 신발생무허가건축물에 거주하는 세입자는 제외한다) 및 해당 정비구역에 거주하는 토지등소유자로서 최소분양주택가액의 4분의 1보다 권리가액이 적은 자 중 해당 정비사업으로 인해 무주택자가 되는 세대주
2. 해당 정비구역의 주택을 공급받을 자격을 가진 분양대상 토지등소유자로서 분양신청을 포기한 자(철거되는 주택 이외의 다른 주택을 소유하지 않은 자로 한정한다)
3. 소속 대학의 장(총장 또는 학장)의 추천에 따라 선정된 저소득가구의 대학생(제8조제1항제2호에 따라 임대주택을 계획한 해당구역으로 한정한다)
4. 해당 정비구역 이외의 재개발구역 안의 세입자로서 제1호 또는 토지등소유자로서 제2호에 해당하는 입주자격을 가진 자
5. 해당 정비구역에 인접하여 시행하는 도시계획사업(법·영·시행규칙 및 이 조례에 따른 정비사업을 제외한다)으로 철거되는 주택의 소유자 또는 무주택세대주로서 구청장이 추천하여 시장이 선정한 자
6. 그 밖에 규칙으로 정하는 자

② 제1항제1호에 따른 공급대상자 세대의 판단기준은 다음 각 호와 같다. <개정 2021.9.30.>

1. 기준일 3개월 이전부터 임대주택 입주 시까지 세대별 주민등록표에 부부 또는 직계 존·비속으로 이루어진 세대. 이 경우 이혼모가 직계 존·비속이었던 사람과 동거하고 있는 세대를 포함한다.
2. 관할 구청장이 소년·소녀 가장세대로 정한 세대로서 가족 2명 이상이 세대별 주민등록표에 등재된 세대
3. 형제자매 등으로만 이루어진 세대로서 가족 2명 이상이 세대별 주민등록표에 등재된 세대. 이 경우 세대주가 30세 이상이거나 「소득세법」 제4조에 따른 소득이 있는 사람이어야 한다.
4. 기준일 3개월 이전부터 이주 시까지 세대별 주민등록표상에 배우자 및 직계 존·비속인 세대원이 없는 세대인 경우에는 세대주가 30세 이상이거나 「소득세법」 제4조에 따른 소득

이 있는 자이어야 한다. 다만, 가옥주와 동일 가옥 거주자로서 주민등록표상 분리세대는 제외하며, 동일 가옥에 주민등록표상 여러 세대인 경우 하나의 임대주택만 공급한다.

③ 영 제69조제1항 별표 3 제2호나목에 따라 재개발사업의 임대주택은 다음 각 호의 순위에 따라 공급한다.

1. 제1순위: 제1항제1호에 해당하는 자
2. 제2순위: 제1항제2호에 해당하는 자
3. 제3순위: 제1항제3호에 해당하는 자
4. 제4순위: 제1항제4호에 해당하는 자
5. 제5순위: 제1항제5호에 해당하는 자
6. 제6순위: 제1항제6호에 해당하는 자

④ 제1항제3호 및 제3항제3호에 따라 공급하는 임대주택은 소속 대학의 장(총장 또는 학장)이 추천하는 학생으로서 다음 각 호의 순위에 따라 재학기간으로 한정하여 공급한다.

1. 제1순위: 아동복지시설에서 퇴거한 대학생
2. 제2순위: 기초생활수급자 자녀의 대학생
3. 제3순위: 차상위계층 자녀의 대학생

⑤ 제3항에 따른 같은 순위에서 경쟁이 있는 때에는 해당 정비구역에서 거주한 기간이 오래된 순으로 공급한다.