

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

의 안 번호	795
-----------	-----

2023. 07. 03.  
주택공간위원회

## I. 심사경과

1. 제안일자 및 제안자: 2023. 5. 30. 최진혁 의원 발의
2. 회부일자: 2023. 6. 5.
3. 상정 및 의결일자
  - 제319회 정례회 제4차 주택공간위원회 (2023. 7. 3. 상정·의결)

## II. 제안설명 요지 (최진혁 의원)

### 1. 제안이유

- 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특별법」 개정에 따라 시·도 조례로 위임된 사항을 정하고 조례가 인용하고 있는 법령 조항을 정비하여 상위 법령과 일치시킴으로써 조례의 적법성을 확보하고자 함.

### 2. 주요내용

- 가. 개정법률에 따라 소규모주택정비사업에 거점사업과 그 외의 사업이 모두 포함되므로 ‘소규모주택정비 관리지역에서의 통합시행’으로 조문 제목을 변경하고, 시·도조례로 위임된 사항 중 관리지역에서의 임대주택 최소

비율은 100분의 10으로 함(안 제49조의2)

- 나. 소규모재건축사업의 용적률 완화 관련 조례조문을 개정된 상위법령에 맞추어 조문을 정비하고, 소규모재개발사업 용적률 특례 중 시·도조례로 정하는 사항을 규정함(안 제50조, 제50조의2)

### Ⅲ. 검토보고 요지 (오정균 수석전문위원)

- 이 개정조례안은 상위법령인 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」(이하 “소규모주택정비법”) 개정사항(검토보고서 붙임1 참고)을 반영하여 ▲소규모주택정비 관리지역(이하 ‘관리지역’)에서 소규모주택정비사업을 “통합시행<sup>1)</sup>”하는 경우 준수해야 할 임대주택 최소비율을 100분 10 이상으로 정하고, ▲소규모재개발사업의 용적률 특례 중 시·도조례 위임사항에 대해서는 시장이 따로 정하도록 하며, ▲그 밖에 경미한 자구수정 및 조문이동 사항을 정비하려는 것으로, 2023년 5월 30일 최진혁 의원이 발의하여 우리위원회에 회부된 사안임.

#### <개정안 주요내용>

조례 조문	현 행	개정안	비 고
관리지역에서의 통합시행 (제49조의2)	영 제40조의2제4항에 따른 <u>거점사업의 통합시행</u>	(제1항) <u>법 제48조제5항 및 영 제40조의2제4항에 따른 통합시행</u>	*상위법에서 “거점사업” 규정 삭제됨('23.4.18.)
	<신 설>	(제2항) <u>법 제48조제5항에 따라 시·도조례로 정하는 비율: 10%</u>	*상위법 위임사항 규정: 임대주택 최소비율 규정

1) ‘통합시행’이란 소규모주택정비 관리지역에서 소규모주택정비사업을 시행하는 경우, 대통령령으로 정하는 바에 따라 서로 연결한 사업시행구역을 하나의 사업시행구역으로 통합하여 시행하는 것을 의미함(개정 소규모주택정비법 제48조제5항 및 소규모주택정비법 시행령 제40조의2제1항)

용적률 특례 (제50조, 제50조의2)	조례 제50조 제3항~제4항	조례 제50조의2 제5항~제6항	*상위법 개정에 따른 인용조문 정비(=조문이동)
	<신 설>	법 제49조의2제1항에 따라 시·도조례로 정하는 사항: 따로정함	*상위법 위임사항 규정(소규모재개 발사업 시행 시)

## ■ 관리지역에서의 임대주택 최소비율 규정(안 제49조의2제2항)

- ※시행일: 2023.10.19.

○ 개정 전 소규모주택정비법에서는 시장·군수등 또는 토지구택공사등의 공공부문이 “거점사업2)”을 시행하는 경우에만 통합시행이 가능토록 규정해 왔으나, 관리지역 내에서 통합시행을 할 경우 가로주택정비사업 등 소규모주택정비사업도 재개발 및 재건축의 대단지처럼 조성되어 사업성이 제고되고 주거환경 개선 효과가 증대3)될 수 있도록 2023년 4월 18일, 민간시행자가 관리지역에서 추진하는 소규모주택정비사업의 경우에도 서로 연접한 사업시행구역을 하나의 사업시행구역으로 통합하여 시행할 수 있게 ‘통합시행’의 적용대상이 확대되었음.

- 이 경우 사업시행자는 100분의 20미만의 범위에서 시·도조례로 정하는 비율 이상의 공공임대주택 또는 공공지원민간임대주택을 의무적으로 공급하도록 함으로써 통합개발에 따른 개발이익의 공익적 환수 장치가 마련되었음4).

2) ‘거점사업’이란 ‘시장·군수등 또는 토지구택공사등’이 관리지역에서 서로 연접한 사업시행구역을 하나의 사업시행구역으로 통합하여 시행하는 가로주택정비사업을 의미했으나, 개정된 소규모주택정비법에서는 삭제되었음.

3) 국회 국토교통위원회 검토보고서(2114895, 김교홍의원안) p.33

- 거점사업에 대한 통합시행은 2021년 9월 시행되어 실제 사업이 진행된 사업지가 없으나, 한국토지구택공사에서 추진하고자 하는 사업지의 예시로 추산해 볼 때 사업성이 향상되는 것으로 보임.

- 이에 따라, 이 개정조례안은 상위법령에서 시·도조례로 정하도록 위임된 임대주택의 최소공급 비율을 100분의 10 이상으로 정하려는 것으로, 소규모주택정비법 등 관계법령<sup>5)</sup>과 조례 제50조(검토보고서 붙임2)의 용적률 완화범위, 임대주택 의무 공급비율 등 관련규정을 고려할 때 관리지역 내에서 임대주택의 최소공급비율을 10퍼센트 이상으로 규정하는 것은 적정하다고 사료됨.
- 한편 이 개정조례안 제49조의2제2항은 아직 시행 전(2023.10.19.)인 법 제48조제5항의 조례 위임사항을 사전에 정하기 위한 것으로서, 부칙 규정을 통해 개정조례안의 시행일을 법 시행일과 일치시켜 개정 후 조례 개정까지의 공백 기간을 최소화할 수 있도록 하였음.

## ■ 소규모재개발사업의 용적률 특례 중 조례 위임사항 규정(안 제50조의2제7항)

- ※시행일: 2023.4.18.

- 4) 소규모주택정비법 제48조(건축규제의 완화 등에 관한 특례)
- ⑤ 사업시행자는 관리지역에서 소규모주택정비사업을 시행하는 경우 대통령령으로 정하는 바에 따라 서로 연결한 사업시행구역을 하나의 사업시행구역으로 통합하여 시행할 수 있다. 이 경우 공공임대주택 또는 공공지원민간임대주택을 임대주택 비율(건축물의 전체 연면적 대비 임대주택 연면적의 비율 또는 전체 세대수 대비 임대주택 세대수의 비율을 의미한다. 이하 제49조에서 같다)이 100분의 20 미만의 범위에서 시·도조례로 정하는 비율 이상이 되도록 공급하여야 한다. <신설 2021. 7. 20., 2023. 4. 18.> [시행일: 2023. 10. 19.] 제48조
- 5) 소규모주택정비법 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.
1. 공공임대주택 또는 공공지원민간임대주택을 임대주택 비율(건축물의 전체 연면적 대비 임대주택 연면적의 비율 또는 전체 세대수 대비 임대주택 세대수의 비율을 의미한다. 이하 이 조에서 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(이하 “법적상한용적률”이라 한다)
  2. 공공임대주택을 임대주택 비율이 10퍼센트 이상 20퍼센트 미만이 되도록 건설하는 경우: 임대주택 비율에 비례하여 시·도조례로 정하는 방법에 따라 산정된 용적률의 상한

- 현행 소규모주택정비법 제49조의2<sup>6)</sup>에서는 역세권에서 시행하는 소규모 재개발사업의 사업시행구역은 사업시행계획인가가 있는 날부터 대통령령으로 정하는 지역<sup>7)</sup>으로 결정·고시된 것으로 보아 통합심의를 거쳐 법적상한용적률까지 용적률을 정할 수 있는데, 단서조항에서 구청장이 지역여건 등을 고려하여 시·도조례에서 정하는 바에 따라 해당 사업시행구역의 일부를 종전 용도지역으로 그대로 유지하는 내용으로 고시를 한 경우에는 그렇지 않다는 예외규정을 두고 있음.
- 안 제50조의2제7항에서는 상위법에서 조례로 위임한 사항을 시장이 따로 정하도록 하였는데, 이는 현재 서울시에서 제정·운용중인 「서울특별시 소규모재개발사업 업무처리기준」<sup>8)</sup>에서 세부사항을 규정토록 하기 위한 것으로 사료되며, 조례로 위임된 사항을 시장이 따로 정하도록 재위임한 것은 시장에게 과도한 재량을 부여한다는 점에서 바람직하지 않다 볼

6) 소규모주택정비법 제49조의2(소규모재개발사업 및 소규모재건축사업의 용적률 등에 관한 특례) ① 제2조제1항제3호라목에 따른 역세권에서 시행하는 소규모재개발사업의 사업시행구역은 제29조에 따른 사업시행계획인가가 있는 날부터 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제36조제1항제1호가목 및 같은 조 제2항에 따라 주거지역을 세분하여 정하는 지역 중 대통령령으로 정하는 지역으로 결정·고시된 것으로 보아 법적상한용적률까지 용적률을 정할 수 있으며, 이 경우 제27조에 따른 통합심의를 거쳐야 한다. 다만, 시장·군수등이 지역여건 등을 고려하여 시·도조례에서 정하는 바에 따라 해당 사업시행구역의 일부를 종전 용도지역으로 그대로 유지하는 내용으로 사업시행자의 지정, 주민합의체의 구성 또는 조합설립인가 고시를 한 경우에는 그러하지 아니하다.

7) 소규모주택정비법 시행령 제41조의2(소규모재개발사업의 용적률 등에 관한 특례) ① 법 제49조의2제1항 본문에서 “대통령령으로 정하는 지역”이란 다음 각 호의 구분에 따라 각 호에서 정하는 지역을 말한다.

1. 종전 용도지역이 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제30조제1항제1호나목(1)의 제1종일반주거지역인 경우: 같은 목 (2) 또는 (3)의 제2종일반주거지역 또는 제3종일반주거지역 중 시·도조례로 정하는 용도지역
2. 종전 용도지역이 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제30조제1항제1호나목(2)의 제2종일반주거지역인 경우: 같은 목 (3)의 제3종일반주거지역 또는 같은 호 다목의 준주거지역 중 시·도조례로 정하는 용도지역
3. 종전 용도지역이 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제30조제1항제1호나목(3)의 제3종일반주거지역인 경우: 같은 호 다목의 준주거지역

② 제1항 각 호의 용도지역 결정에 필요한 사항은 시·도조례로 정할 수 있다.

8) 제정 2021.12.02. 2차 개정 2023.05.19.

수 있겠으나, 소규모재개발사업의 활성화에 필요한 유연성 확보에 기여할 수 있다는 측면에서 검토가 가능하다고 사료됨.

■ 경미한 자구수정 및 조문이동(안 제49조의2제1항, 제50조제3항·제4항, 제50조의2제5항·제6항)

- ※시행일: 2023.10.19.

- 개정된 소규모주택정비법에서는 종전에 법률 제49조제7항, 제8항에서 규정하고 있던 소규모재건축사업 관련 사항을 제49조의2제3항, 제4항으로 조문의 위치를 이동하여 소규모재개발사업에 관한 사항과 하나로 통합하여 규정하였는 바, 이 개정조례안은 상위법과의 정합성 확보를 위해 개정법령에 맞추어 관련된 조문을 정비하려는 것으로서 특이사항은 없음.

■ 종합의견

- 종합하면, 이 개정조례안은 상위법인 소규모주택정비법 개정사항을 선제적으로 반영하여 인용조문을 정비하고, 조례 위임사항을 새로이 규정하기 위한 것으로, 상위법령과의 정합성 확보를 위해 법과 조례의 시행일자를 일치시켜 입법공백을 최소화할 수 있고, 통합시행을 활성화 할 수 있다는 측면에서 개정의 필요성이 인정됨.

- 특히, 관리지역내 소규모주택정비사업의 통합시행에 따른 공익적 환수를 위하여 공공임대주택 또는 공공지원민간임대주택의 의무건설비율<sup>9)</sup>을

9) 여기서 임대주택비율은 건축물의 전체 연면적 대비 임대주택 연면적의 비율 또는 전체 세대수 대비 임대주택 세대수의 비율을 의미함(개정 소규모주택정비법 제48조제5항)

100분의 10이상으로 정한 것은 상위법에서 정한 최소한의 의무건설비율 수준을 고려한 것으로 파악되며, 현재까지 통합시행 사례가 전무했던 상황을 감안할 때 통합시행의 활성화를 통한 관리지역내 주거환경개선에도 기여할 수 있을 것으로 사료됨.

【참고: 통합시행에 따른 가로주택정비사업 사업성 비교(예시)】

구분	통합개발	별도개발		비 고	
		1단지	2단지		
대지면적(m <sup>2</sup> )	18,124	10,563	7,561		
사업부지면적(m <sup>2</sup> )	15,763	8,793	6,969		
연면적(m <sup>2</sup> )	56,730	31,572	21,856	3,302 ↑	
용적률(%)	246.08	200.00	200.00	46.08 ↑	
세대수	합계	432	181	141	110 ↑
	분양	345	181	141	23 ↑
	임대	87	0	0	87 ↑

※ 자료 : 한국토지주택공사 (출처: 국토교통위원회, 소규모주택정비법 일부개정법률안 검토보고서, 2022.9., p.33) - 전문위원실 재가공

IV. 질의 및 답변요지 : 생략

V. 토론요지 : 없음

VI. 심사결과 : 원안 가결(출석위원 전원 찬성)

VII. 소수의견 요지 : 없음

# 서울특별시 빈집 및 소규모주택 정비에 관한 조례 일부개정조례안 (최진혁 의원 발의)

의안 번호	795
----------	-----

발 의 년 월 일: 2023년 05월 30일

발 의 자: 최진혁 의원(1명)

찬 성 자: 강석주, 경기문, 고광민, 곽향기, 구미경, 김경훈, 김규남, 김길영, 김영옥, 김영철, 김용호, 김재진, 김지향, 김춘곤, 김태수, 김형재, 김혜영, 김혜지, 남궁역, 남창진, 문성호, 민병주, 박 석, 박성연, 박영한, 박춘선, 서상열, 소영철, 송경택, 신동원, 신복자, 심미경, 옥재은, 유만희, 유정인, 윤기섭, 윤영희, 윤종복, 이병윤, 이상욱, 이은림, 이종태, 임춘대, 장태용, 최민규, 최유희, 최호정, 허 훈, 홍국표 의원(49명)

## 1. 제안이유

- 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특별법」 개정에 따라 시·도 조례로 위임된 사항을 정하고 조례가 인용하고 있는 법령 조항을 정비하여 상위법령과 일치시킴으로써 조례의 적법성을 확보하고자 함.

## 2. 주요내용

- 가. 개정법률에 따라 소규모주택정비사업에 거점사업과 그 외의 사업이 모두 포함되므로 ‘소규모주택정비 관리지역에서의 통합시행’으로 조문 제목을 변경하고, 시·도조례로 위임된 사항 중 관리지역에서의 임대주택 최소비율은 100분의 10으로 함(안 제49조의2)

나. 소규모재건축사업의 용적률 완화 관련 조례조문을 개정된 상위법령에 맞추어 조문을 정비하고, 소규모재개발사업 용적률 특례 중 시·도조례로 정하는 사항을 규정함(안 제50조, 제50조의2)

### 3. 참고사항

가. 관계법령 : 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」 등

## 서울특별시 빈집 및 소규모주택 정비에 관한 조례 일부개정조례안

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

제49조의2의 제목“(소규모주택정비 관리지역에서의 거점사업 통합 시행)”을“(소규모주택정비 관리지역에서의 통합 시행)”으로 하고, 같은 조 제목 외의 부분을 제1항으로 하며, 같은 조 제1항(중전의 제목 외의 부분) 중 “영 제40조의2제4항”을 “법 제48조제5항 및 영 제40조의2제4항”으로, “따른 거점사업의”를 “따른”으로 하고, 같은 조에 제2항을 다음과 같이 신설한다.

② 법 제48조제5항에 따라 “시·도조례로 정하는 비율”은 100분의 10으로 한다.

제50조제3항 및 제4항을 각각 삭제한다.

제50조의2의 제목“(소규모재개발사업의 용적률 등에 관한 특례)”를“(소규모재개발사업 및 소규모재건축사업의 용적률 등에 관한 특례)”로 하고, 같은

조에 제5항부터 제7항까지를 각각 다음과 같이 신설한다.

⑤ 법 제49조2제3항에 따라 “시·도 조례로 정하는 비율”은 100분의 50으로 한다.

⑥ 법 제49조2제5항에 따라 “시·도 조례로 정하는 비율”은 100분의 50으로 한다. 다만, 지역여건 등을 고려하여 사업을 추진하기 어렵다고 인정된 경우 도시재생위원회 심의를 거쳐 100분의 40까지 완화할 수 있다.

⑦ 법 제49조2제1항 단서에 따라 시·도 조례로 정하는 사항은 시장이 따로 정한다.

## 부 칙

이 조례는 2023년 10월 19일부터 시행한다. 다만, 제50조의2제7항의 개정규정은 공포한 날부터 시행한다.

## 신 · 구조문대비표

현 행	개 정 안
<p>제49조의2(소규모주택정비 관리 지역에서의 거점사업 통합 시행) 영 제40조의2제4항에 따른 거점사업의 통합 시행의 방법, 절차 등에 관하여는 시장이 따로 정한다.</p> <p>&lt;신 설&gt;</p>	<p>제49조의2(소규모주택정비 관리 지역에서의 통합 시행) ① 법 제48조제5항 및 영 제40조의2제4항----- 따른 -----.</p> <p>② 법 제48조제5항에 따라 “시·도조례로 정하는 비율”은 100분의 10으로 한다.</p>
<p>제50조(임대주택 건설에 따른 용적률 등에 관한 특례) ①·②(생략)</p> <p>③ 법 제49조제7항에 따라 “시·도조례로 정하는 비율”은 100분의 50으로 한다.</p> <p>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.</p>	<p>제50조(임대주택 건설에 따른 용적률 등에 관한 특례) ①·②(현행과 같음)</p> <p>&lt;삭 제&gt;</p> <p>&lt;삭 제&gt;</p>
<p>제50조의2(소규모재개발사업의</p>	<p>제50조의2(소규모재개발사업 및</p>

용적률 등에 관한 특례) ① ~ ④ (생략)

<신설>

<신설>

<신설>

소규모재건축사업의 용적률 등에 관한 특례) ① ~ ④ (현행과 같음)

⑤ 법 제49조2제3항에 따라 “시·도조례로 정하는 비율”은 100분의 50으로 한다.

⑥ 법 제49조2제5항에 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.

⑦ 법 제49조2제1항 단서에 따라 시·도조례로 정하는 사항은 시장이 따로 정한다.