

# 서울특별시 빈집 및 소규모주택 정비에 관한 조례 일부개정조례안

## 심 사 보 고 서

의안 번호	1960
----------	------

2020. 11. 30  
도시계획관리위원회

### I. 심사경과

가. 제안일자 및 제안자 : 2020. 10. 16 임만균 의원

나. 회부일자 : 2020. 10. 26

다. 상정 및 의결일자

- 제298회 정례회 제7차 도시계획관리위원회(2020. 11. 30. 상정·의결)

### II. 제안설명의 요지 (임만균 의원)

#### □ 제안이유

- 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」 개정(법률 제17484호, 2021. 2. 19. 시행) 및 같은 법 시행령 개정(대통령령 제31031호, 2021. 3. 23. 시행)에 따라 공공임대주택을 10퍼센트 이상 20퍼센트 미만으로 건설하는 경우 임대주택 비율에 비례하여 완화하도록 한 용적률 산정방법을 정하고, 부설주차장 설치대수를 완화 받을 수 있는 요건인 노상 및 노외주차장의 사용권 확보방법 등을 정하려는 것임.

## □ 주요내용

- 가. 대통령령으로 정하는 범위에서 부설주차장 설치대수를 완화 받을 수 있는 요건인 노상 및 노외주차장의 사용권 확보방법, 비용 산정기준 등을 정함(안 제49조제3항 및 제4항 신설).
- 나. 공공임대주택을 10퍼센트 이상 20퍼센트 미만으로 건설하는 경우 임대주택 비율에 비례하여 시·도조례로 정하도록 한 용적률 산정방법을 정함(안 제50조제1항 및 제2항).

## Ⅲ. 검토보고 요지 (조정래 수석전문위원)

- 이 개정조례안은 금년 5월 6일 서울시와 국토교통부가 공동으로 발표한 ‘수도권 주택공급 기반 강화 방안’ 중 소규모주택정비사업의 추가 활성화 방안과 관련하여, 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」(법률 제17484호, 2021.2.19. 시행, 이하 “소규모주택법”)과 같은 법 시행령(대통령령 제31031호, 2021.3.23. 시행)이 개정됨에 따라, 조례에 위임된 사항을 정하려는 것임.

### ※ ‘수도권 주택공급 기반 강화 방안’(‘20.5.6) 중 ‘소규모 주택정비사업’ 관련 내용

- 용적률 조건 개선 : 공공임대 공급량에 비례하여 용적률 상향 허용 (조례 개정)
- 주차장 설치의무 완화 : 공용주차장을 함께 건설시 의무 주차면수 50%까지 면제(조례개정)
- 공공참여 가로주택정비사업 추가지원
  - 분양가상한제 제외범위 확대 : 공공성 요건 충족하는 1만㎡이상 사업 → 공공이 참여하고 공공임대 10%이상 공급 사업(주택법 시행령 개정)
  - 기금융자 금리 인하 : 기금융자 금리 연 1.5% → 연 1.2%로 인하
- 공공기여 시 소규모 재건축 지원 : 층수제한 완화, 용도지역 상향 등 지원

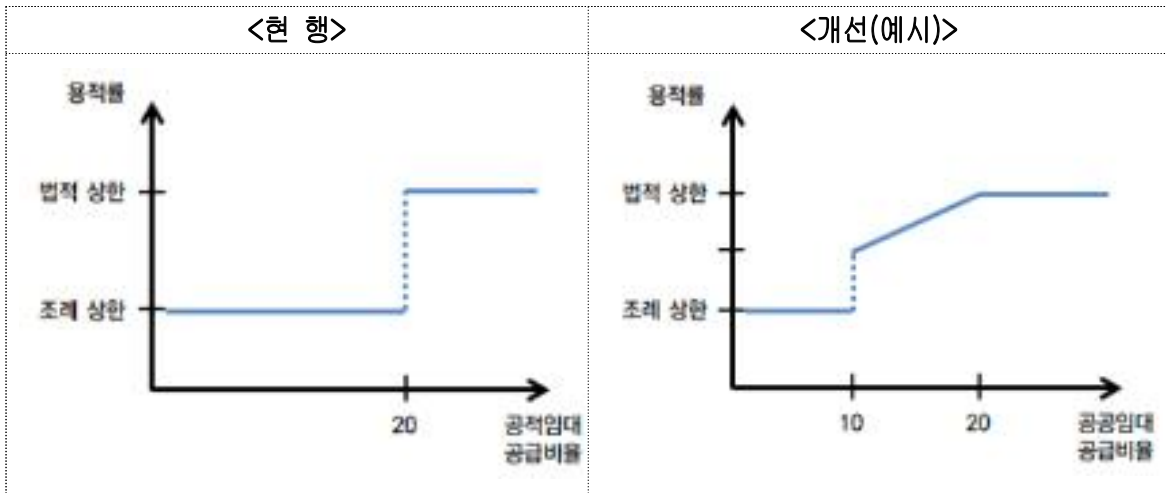
○ 첫째, “공공임대주택 건설비율에 따른 용적률 완화 산정방법”

(안 제50조제1항 및 제2항)

- 소규모주택법이 개정·시행됨에 따라 빈집정비사업 또는 소규모주택정비사업의 시행시 건축물의 연면적 혹은 공급 세대수 대비 20% 이상 임대주택(공공+공공지원민간임대)을 공급하는 경우 용적률을 법적 상한까지 완화한 현행 규정에 덧붙여, 공공임대주택에 한해(공공지원민간임대주택 제외) 10% 이상의 공공임대주택을 건설하는 경우 그 비율에 비례하여 시·도 조례로 용적률을 완화할 수 있게 되었음.

※ 용적률 완화 조건 개선(빈집 및 소규모주택정비 특례법 제49조제1항제2호 개정)

- 용적률 상황을 위한 최소 조건을 공적임대(공공+공공지원민간) 20%  
→ 공공임대 10%로 완화하고, 공공임대 공급량에 비례하여 용적률 상향



- 이에 따라 개정조례안에서는 공공임대주택 건설비율에 따른 완화 용적률 산정방식을 직선보간법을 이용하여 용도지역별 법적 상한용적률을 기준으로 역산하되, 공공임대주택 건설비율에 2.5를 곱한 수를 조례상의 용도지역별 용적률과 더하여 산정하도록 하였음.

<공공임대주택 확보비율에 따른 용적률 완화 산정방식: 용도지역별 예시>

산정식 : 「서울특별시 도시계획조례」 제55조에 따른 해당 용도지역의 용적률  
 + (당해 공공임대주택 건설비율 × 2.5)

임대주택 확보비율	제2종일반주거지역		제3종일반주거지역		준주거지역	
	산식	완화용적률	산식	완화용적률	산식	완화용적률
10%	200+(10×2.5)	225%	250+(10×2.5)	275%	400+(10×2.5)	425%
15%	200+(15×2.5)	237.5%	250+(15×2.5)	287.5%	400+(15×2.5)	437.5%
20%	200+(20×2.5)	250%	250+(20×2.5)	300%	400+(20×2.5)	450%
30%	-	-	-	-	400+(30×2.5)	475%
40%	-	-	-	-	400+(40×2.5)	500%

- 이와 함께 세대수를 기준으로 공적임대주택을 확보하는 경우, 임대주택의 평균 전용면적이 40제곱미터 이하인 경우에는 그 비율을 25% 이상으로 하도록 한 현행 규정을 평균 전용면적이 40제곱미터 이상 건설해야 하는 것으로 조정하였음.

- 개정안의 내용은 공공임대주택의 공급을 확대할 수 있고, 사업시행자의 사업성과 선택권을 높일 수 있다는 취지로 이해됨.

○ 둘째, “건축규제의 완화 등에 관한 특례”(안 제49조제3항 및 제4항)

※ 주차장 설치의무 완화(빈집 및 소규모주택정비 특례법 시행령 제40조제5항)

- 소규모정비사업 추진시 공용주차장을 함께 건설하면 공용주차장 건설비용은 공공에서 부담(인정사업) 및 법적 부설주차대수의 50%까지 공용주차장 주차면수로 대체

- 빈집정비사업 및 소규모주택정비사업 시행시 그 시행구역 안에 있는 공용주차장의 사용권을 100분의 50 미만까지 확보하는 경우, 정비사업으로 건설되는 건축물에 의무적으로 확보해야 하는 주차면수를 그에 상

응하는 범위에서 완화하려는 것임. 또한, 주차장 사용권 확보방법은 시장 또는 구청장에게 설치비용을 납부하는 방법으로 하되, 설치비용은 토지가액과 건축비를 포함하는 것으로 하였음.

- 이 중 토지가액과 관련하여 개정안에서는 토지가격비준표에 따른 산정을 우선 적용하되, 구청장이 필요하다고 인정하는 경우 감정평가액을 적용하는 것으로 하고 있음. 이는 소규모주택정비사업을 활성화하려는 취지로 이해됨.

※ 주차장 설치비용 산정방법(소규모주택 정비 조례 제49조제3항)

- 설치비용 총액 = 1면당 설치비용 × 설치의무 면제 주차대수
- 1면당 설치비용 = 주차에 사용되는 총 설치비용(토지가액과 건축비 포함) ÷ 총주차구획수  
(토지가액은 「부동산 가격공시에 관한 법률」의 토지가격비준표에 따른 산정을 우선 적용하되, 구청장이 필요하다고 인정하는 경우 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」에 따라 6개월 이내에 평가한 감정평가액

- 이에 대해 도시교통실 주차계획과에서는 주차장 설치비용 산정시 토지가액은 감정평가액을 우선 적용하는 것으로 변경해 달라는 의견을 제시하고 있음.
- 주차장 설치 기준을 완화하는 것에 대해 부정적 의견을 제시하고 있는 주차계획과의 취지를 모르는 바 아니나, 개정조례안에서의 토지가액 산정방식은 자치구의 주차장 설치 및 관리 조례(예: 은평구, 노원구)에서 정하고 있는 “노외주차장 무상사용권을 부여하는 경우의 토지가액 산정방식”과 동일하게 적용한 것으로, 소규모주택정비사업 주차장 설치시의 토지가액 산정기준을 다른 사업과 다르게 더 많은 부담을 지울 것인가

의 문제는 소규모주택 정비사업 활성화를 목적으로 관계 법령을 개정하여 주차장 설치기준을 완화한 취지와 함께 검토되어야 할 사안이라 사료됨.

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

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

제49조에 제3항 및 제4항을 다음과 같이 신설한다.

- ③ 법 제48조제3항 및 제4항에 따라 영 제40조제5항 각 호의 요건을 충족하는 노상 및 노외주차장(이하 “주차장”이라 한다)의 사용권 확보를 위한 방법은 해당 주차장의 설치에 드는 비용을 시장 또는 구청장에게 납부하는 방법으로 한다.
- ④ 제3항에 따라 주차장 사용권을 확보하는 경우 주차장의 설치비용은 다음 각 호의 방법으로 산정한다.
  1. 주차장 설치비용의 총액은 해당 주차장의 주차구획 1면당 설치비용에 설치의무를 면제할 주차장의 주차대수를 곱하여 산정한다.
  2. 주차구획 1면당 설치비용은 해당 주차장 중 주차에 사용되는 총 설치비용(토지가액과 건축비를 포함한다)을 총 주차구획수로 나누어 산정한다.
  3. 토지가액은 「부동산 가격공시에 관한 법률」 제3조제8항의 토지

가격비준표에 따라 산정하되, 구청장이 필요하다고 인정하는 경우에는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」에 따른 감정평가법인등이 6개월 이내에 평가한 가액으로 할 수 있다.

4. 건축비는 해당 주차장의 건설에 소요된 건축비(설계비와 감리비를 포함한다)로 한다.

제50조의 제목을 “임대주택 건설에 따른 용적률 완화”로 하고, 같은 조 제목 외의 부분 본문을 제1항으로 하되 다음과 같이 하며, 제1항에 제1호 및 제2호를 다음과 같이 신설한다.

① 법 제49조제1항에 따라 용적률을 완화 받으려는 경우 임대주택 비율(건축물의 전체 연면적 대비 임대주택 연면적의 비율 또는 전체 세대수 대비 임대주택 세대수의 비율을 말한다. 이하 같다)에 따른 용적률의 상한은 다음 각 호와 같다.

1. 공공임대주택 또는 공공지원민간임대주택 비율이 20퍼센트 이상인 경우: 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제78조 및 관계 법령에 따른 용적률의 상한
2. 공공임대주택을 임대주택 비율이 10퍼센트 이상 20퍼센트 미만 이 되도록 건설하는 경우: 「서울특별시 도시계획조례」 제55조에 따른 해당 용도지역의 용적률 + (당해 공공임대주택 건설비율 × 2.5)



제50조에 제2항을 다음과 같이 신설한다.

- ② 제1항에 따라 용적률을 완화 받고자 건설하는 임대주택 비율이 세대수를 기준으로 하는 경우에는 임대주택의 평균 전용면적이 40제곱미터 이상이 되도록 하여야 한다.

## 부 칙

이 조례는 2021년 2월 19일부터 시행한다. 다만, 제49조제3항 및 제4항의 개정규정은 2021년 3월 23일부터 시행한다.

## 신·구조문대비표

현 행	개 정 안
<p>제49조(건축규제의 완화) ① (생략)</p> <p>1. ~ 3. (생략)</p> <p>② (생략)</p> <p>1. ~ 2. (생략)</p> <p><u>&lt;신설&gt;</u></p>  <p><u>&lt;신설&gt;</u></p>	<p>제49조(건축규제의 완화) ① (현행과 같음)</p> <p>1. ~ 3. (현행과 같음)</p> <p>② (현행과 같음)</p> <p>1. ~ 2. (현행과 같음)</p> <p>③ <u>법 제48조제3항 및 제4항에 따라 영 제40조제5항 각 호의 요건을 충족하는 노상 및 노외주차장(이하 “주차장”이라 한다)의 사용권 확보를 위한 방법은 해당 주차장의 설치에 드는 비용을 시장 또는 구청장에게 납부하는 방법으로 한다.</u></p> <p>④ <u>제3항에 따라 주차장 사용권을 확보하는 경우 주차장의 설치비용은 다음 각 호의 방법으로 산정한다.</u></p> <p>1. <u>주차장 설치비용의 총액은 해당 주차장의 주차구획 1면당 설치비용에 설치의무를 면제할 주차장의 주차대수를 곱하여 산정한다.</u></p> <p>2. <u>주차구획 1면당 설치비용은 해당 주차장 중 주차에 사용되는 총 설치</u></p>

비용(토지가액과 건축비를 포함한 다)을 총 주차구획수로 나누어 산정한다.

3. 토지가액은 「부동산 가격공시에 관한 법률」 제3조제8항의 토지가격비준표에 따라 산정하되, 구청장이 필요하다고 인정하는 경우에는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」에 따른 감정평가법인등이 6개월 이내에 평가한 가액으로 할 수 있다.

4. 건축비는 해당 주차장의 건설에 소요된 건축비(설계비와 감리비를 포함한다)로 한다.

제50조(용적률 완화를 위한 임대주택의 건설 비율) 법 제49조제1항에서 "시·도 조례로 정하는 비율"이란 전체 연면적(공동주택의 경우에는 세대 공급면적을 기준으로 한다) 대비 임대주택 연면적의 비율 또는 전체 세대수 대비 임대주택 세대수의 비율이 20퍼센트 이상을 말한다. 단, 세대수 기준으로 하는 경우로서 임대주택

제50조(임대주택 건설에 따른 용적률 완화) ① 법 제49조제1항에 따라 용적률을 완화 받으려는 경우 임대주택 비율(건축물의 전체 연면적 대비 임대주택 연면적의 비율 또는 전체 세대수 대비 임대주택 세대수의 비율을 말한다. 이하 같다)에 따른 용적률의 상한은 다음 각 호와 같다.

의 평균 전용면적이 40제곱미터 이  
하인 경우에는 그 비율을 25퍼센트  
이상으로 한다.

<신 설>

<신 설>

<신 설>

1. 공공임대주택 또는 공공지원민간  
임대주택 비율이 20퍼센트 이상인  
경우: 「국토의 계획 및 이용에 관  
한 법률」 제78조 및 관계 법령에  
따른 용적률의 상한

2. 공공임대주택을 임대주택 비율이  
10퍼센트 이상 20퍼센트 미만인  
되도록 건설하는 경우: 「서울특별  
시 도시계획조례」 제55조에 따른  
해당 용도지역의 용적률 + (당해  
공공임대주택 건설비율 × 2.5)

② 제1항에 따라 용적률을 완화 받고자  
건설하는 임대주택 비율이 세대수를  
기준으로 하는 경우에는 임대주택의  
평균 전용면적이 40제곱미터 이상이  
되도록 하여야 한다.