

서울특별시 빙집 및 소규모주택 정비에 관한 조례

일부개정조례안(대안)

의 안 번 호	3383
------------	------

제안일자 : 2025. 12. 17.
제 안 자 : 주택공간위원회 위원장

1. 대안의 제안경위

전 명	의안번호	발의자 (제출자)	회부일	회의정보	
서울특별시 빙집 및 소규모주택 정비에 관한 조례 일부개정조례안	3183	김태수 의원	'25.10.23.	상정 · 심사	제333회 정례회 제4차 주택공간위원회('25.12.17.)
서울특별시 빙집 및 소규모주택 정비에 관한 조례 일부개정조례안	3309	최기찬 의원	'25.10.23.	상정 · 심사	제333회 정례회 제4차 주택공간위원회('25.12.17.)

- 제333회 정례회 제4차 주택공간위원회(2025.12.17.)는 위 2건의 일부 개정조례안을 심사한 결과, 본회의에 부의하지 아니하고 이를 통합·조정하여 위원회 대안으로 제안하기로 함.

2. 대안의 제안이유

- 모아주택(가로주택정비사업 등)은 사업성 보정계수가 적용되는 재개발사업에 비하여 용적률 완화 등에 따라 공급해야 하는 임대주택 건설량이 과다하여 사업이 지연되는 요인으로 지적되고 있음
- 이에 소규모주택정비사업에도 사업성 보정계수 개념을 도입하고 적용토록 함으로써, 소규모주택정비사업 활성화에 기여하고자 함
- 한편, 지난 24년 11월 소규모주택정비 관리지역의 용도지역 상향이 준주거지역까지 가능하도록 「빈집 및 소규모주택정비법 시행령」이 개정됨에 따라 소규모주택정비사업의 경우에도 준주거지역에서 시행될 경우 공공임대주택 확보에 따른 용적률 완화 시, 적용계수를 신설함으로써 소규모주택정비사업 활성화에 기여하고자 함

3. 대안의 주요내용

- 가. 사업성 보정계수 정의 신설(안 제2조제1항제10호 신설)
- 나. 관리지역에서 가로주택정비사업의 사업시행자가 세입자 손실보상 시 용도지역 변경에 따른 임대주택 공급비율을 완화함(안 제44조의4제3항)
- 다. 관리지역에서 임대주택 공급시, 사업성 보정계수 적용근거 마련(안 제44조의4제4항)
- 라. 임대주택 특례 적용시, 사업성 보정계수 적용근거 마련 및 준주거지역 적용계수 신설(안 제50조제1항제2호)

마. 소규모재개발 · 소규모재건축사업 용적률 완화시 사업성 보정계수 적용근거 마련(안 제50조의2제7항 신설)

서울특별시조례 제 호

서울특별시 빙집 및 소규모주택 정비에 관한 조례 일부개정조례안

서울특별시 빙집 및 소규모주택 정비에 관한 조례 일부를 다음과 같이 개정 한다.

제2조제1항에 제10호를 다음과 같이 신설한다.

10. “사업성 보정계수”란 상대적으로 높은 분양수익을 기대하기 어려운 사업시행구역에 대해 지가 등을 고려하여 임대주택 건설량 및 용적률 완화 량을 보정하기 위한 계수를 말한다.

제44조의4제3항 중 “30”을 “15”로 하고, 같은 조에 제4항을 다음과 같이 신설 한다.

④ 제1항 및 제2항에 따른 임대주택 공급비율에 사업성 보정계수를 적용할 수 있으며, 구체적인 기준은 시장이 별도로 정한다.

제50조제1항제2호의 계산식을 다음과 같이 한다.

용적률의 상한(%) = $a + b + c + (\text{해당 공공임대 주택건설 비율} \times 100\%) \times a \times \beta$

a (적용계수) : 2.5(단, 준주거지역의 경우 5)

β (사업성 보정계수) : 구체적인 기준은 시장이 따로 정한다.

a : 「서울특별시 도시계획 조례」 제55조에 따른 해당 용도지역의 용적률(%)

b : 정비기반시설을 설치하는 경우에는 제49조제2항제1호에 따라 증가된 용적률(%)

c : 관리지역에서 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」을 준용하지 않은 가로주택정비사업의 사업시행자가 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」에 준용하여 세입자 손실보상을 하는 경우 해당 금액에 상당하는 용적률%(최대25퍼센트 이내)

제50조제5항제1호의 계산식을 다음과 같이 한다.

용적률의 상한(%) = $a + (\text{임대주택 비율} \times b \times \beta)$

a : 「서울특별시 도시계획 조례」 제55조에 따른 해당 용도지역의 용적률(%)

b : 전체 계획용적률(%)

β (사업성 보정계수) : 구체적인 기준은 시장이 따로 정한다.

제50조의2제7항을 제8항으로 하고, 같은 조에 제7항을 다음과 같이 신설한다.

(7) 제4항부터 제6항에 따른 비율산정 시 사업성 보정계수를 적용할 수 있으며, 구체적인 기준은 시장이 별도로 정한다.

부 칙

이 조례는 공포한 날부터 시행한다.

신 · 구조문대비표

완화하여 적용할 수 있으며, 그 구체적인 기준은 시장이 따로 정한다.

<신 설>

제50조(임대주택 건설에 따른 용적률 등에 관한 특례) ① 법 제49조 제1항에 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. (생략)
 2. 공공임대주택을 임대주택 비율이 10퍼센트 이상 20퍼센트 미만이 되도록 건설하는 경우: 다음의 계산식에 따라 산출된 용적률의 상한으로 하되, 구체적인 기준은 시장이 따로 정한다.

용적률의 상한(%) = a + b+ c +(해당 공공
임대 주택건설 비율 × 100(%) × α)

α (적용계수) : 2.5

④ 제1항 및 제2항에 따른 임대주택 공급비율에 사업성 보정계수를 적용할 수 있으며, 구체적인 기준은 시장이 별도로 정한다.

1. (현행과 같음)
 2. -----

$$\text{용적률의 상한}(\%) = a + b + c + (\text{해당 공공} \\ \text{임대 주택건설 비율} \times 100(\%) \times \alpha \times \\ \beta)$$

a : 「서울특별시 도시계획 조례」 제55 조에 따른 해당 용도지역의 용적률(%)

b : 정비기반시설을 설치하는 경우에는 제49조제2항제1호에 따라 증가된 용적률(%)

c : 관리지역에서 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」을 준용하지 않은 가로주택정비사업의 사업시행자가 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」에 준용하여 세입자 손실보상을 하는 경우 해당 금액에 상당하는 용적률(%)(최대25퍼센트 이내)

5)
 β (사업성 보정계수) : 구체적인 기준은 시장이 따로 정한다.

a : 「서울특별시 도시계획 조례」 제55 조에 따른 해당 용도지역의 용적률(%)

b : 정비기반시설을 설치하는 경우에는 제49조제2항제1호에 따라 증가된 용적률(%)

c : 관리지역에서 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」을 준용하지 않은 가로주택정비사업의 사업시행자가 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」에 준용하여 세입자 손실보상을 하는 경우 해당 금액에 상당하는 용적률(%)(최대25퍼센트 이내)

② (생략)

③ · ④ 삭제

⑤ 제1항에도 불구하고 소규모 재개발사업의 시행으로 법 제49조제1항에 따라 용적률을 완화 받으려는 경우 임대주택 비율에 따른 용적률의 상한은 다음 각 호와 같다.

1. 공공임대주택 또는 공공지원민간임대주택 비율이 20퍼센트 이상인 경우: 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제78조 및 관

② (현행과 같음)

⑤ -----

-----.

1. -----

계 법령에 따른 용적률의 상한 내에서 다음의 계산식에 따라 산출된 용적률의 상한(단, 공공 지원민간임대주택의 계획은 공공임대주택의 임대주택 비율이 20퍼센트 이상 확보된 경우로 한정하며 이에 따른 용적률 완화에 대한 사항은 시장이 따로 정한다)

$$\text{용적률의 상한}(\%) = a + (\text{임대주택 비율} \times b)$$

a : 「서울특별시 도시계획 조례」 제55 조에 따른 해당 용도지역의 용적률(%)

b : 전체 계획용적률(%)

$$\text{용적률의 상한}(\%) = a + (\text{임대주택 비율} \times b \times \beta)$$

a : 「서울특별시 도시계획 조례」 제55 조에 따른 해당 용도지역의 용적률(%)

b : 전체 계획용적률(%)

β (사업성 보정계수) : 구체적인 기준은 시장이 따로 정한다.

2. (생 략)

제50조의2(소규모재개발사업 및 소규모재건축사업의 용적률 등에 관한 특례) ① ~ ⑥ (생 략)

<신 설>

⑦ (생 략)

2. (현행과 같음)

제50조의2(소규모재개발사업 및 소규모재건축사업의 용적률 등에 관한 특례) ① ~ ⑥ (현행과 같음)

⑦ 제4항부터 제6항에 따른 비율 산정 시 사업성 보정계수를 적용 할 수 있으며, 구체적인 기준은 시장이 별도로 정한다.

⑧ (현행 제7항과 같음)