

서울특별시 빈집 및 소규모주택 정비에 관한 조례

일부개정조례안(대안)

의안 번호	3383
----------	------

제안일자 : 2025. 12. 17.

제안자 : 주택공간위원장

1. 대안의 제안경위

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

서울특별시 빈집 및 소규모주택 정비에 관한 조례 일부개정조례안

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

제2조제1항에 제10호를 다음과 같이 신설한다.

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

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

- 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 + (해당 공공임대 주택건설 비율 × 100
(%) × α × β)

α(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 증
가된 용적률(%)

c : 관리지역에서 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한
법률」을 준용하지 않은 가로주택정비사업의 사업시행자가 「공익사
업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」에 준용하여 세입자
손실보상을 하는 경우 해당 금액에 상당하는 용적률(%) (최대 25퍼센
트 이내)

제50조제5항제1호의 계산식을 다음과 같이 한다.

용적률의 상한(%) = a + (임대주택 비율 × b × β)

α : 「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

[illegible]

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 미만인 되도록 건설하는 경우: 다음의 계산식에 따라 산출된 용적률의 상한으로 하되, 구체적인 기준은 시장이 따로 정한다.

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

α (적용계수) : 2.5

-----.

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

제50조(임대주택 건설에 따른 용적률 등에 관한 특례) ① -----

-----.

1. (현행과 같음)
2. -----

-----.

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

α (적용계수) : 2.5(단, 준주거지역의 경우

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)

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)

② (생략)

③·④ 삭제

⑤ 제1항에도 불구하고 소규모재개발사업의 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, 공공지원민간임대주택의 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」 제55조에 따른 해당 용도지역의 용적률(%)

b : 전체 계획용적률(%)

2. (생략)

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

<신설>

⑦ (생략)

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

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

b : 전체 계획용적률(%)

β (사업성 보정계수) : 구체적인 기준은 시장이 따로 정한다.

2. (현행과 같음)

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

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

⑧ (현행 제7항과 같음)