

서울특별시 빈집 및 소규모주택 정비에 관한 조례 일부개정조례안 검 토 보 고

의안 번호	1290
----------	------

2020. 02. 24
도시계획관리위원회
수석전문위원

1. 제안경위

- 2020. 2. 5. 고 병 국 의원 발의 (2020. 2. 12 회부)

2. 제안이유

- 개정된 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」 시행령(대통령령 제30151호, 2019. 10. 24. 시행)에 따라 시·도 조례로 정하도록 한 자율주택정비사업의 대상을 확대하고, 소규모주택정비사업 시행구역 내 건축물 또는 대지의 일부에 정비기반시설을 설치하는 경우 용적률 완화 적용방법을 정함으로써 소규모주택 정비사업을 촉진하고자 함.

3. 주요골자

- 가. 자율주택정비사업 대상범위에 ‘나대지’를 추가함(안 제3조제3항).
- 나. 소규모주택정비사업 시행구역 내 건축물 또는 대지의 일부에 정비기반시설을 설치하는 경우 대통령령으로 정하는 범위 내에서 용적률의 산정방법을 정함(안 제49조제2항).

4. 검토의견

가. “나대지”를 자율주택정비사업 대상에 포함(안 제3조제3항 신설)

현 행	개 정 안
<신 설>	○ “나대지”란 「서울특별시 건축조례」 제35조의 3제3호에 해당하는 경우를 말함.

※ 빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법 시행령 주요 개정사항(‘19. 10. 24. 시행)

○ 자율주택정비사업 대상 주택 유형 및 대상지역 확대

- 단독주택 및 다세대주택만 가능했던 자율주택정비사업 대상에 ‘연립주택’ 추가
- 자율주택정비사업 대상지역에 ‘나대지’ 추가

: 진입도로 등 정비기반시설의 설치에 필요한 나대지, 노후·불량건축물 철거로 발생한 나대지, 빈집 철거로 발생한 나대지, 시·도조례로 정하는 기준을 충족하는 나대지)

- 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」(이하 “소규모주택정비법”) 시행령 개정에 따라 나대지를 자율주택정비사업 대상으로 추가하려는 것으로, 개정조례안에서 “나대지”는 「서울특별시 건축조례」 제 35조의3제3호에 해당하는 경우로서 “대지의 분할제한 면적¹⁾보다 작은 토지, 「건축법」 제2조제1항제11호에서 정한 도로²⁾에 접하

1) 주거지역 : 90제곱미터, 상업지역 : 150제곱미터, 공업지역 : 200제곱미터, 녹지지역 : 200제곱미터, 그 밖의 지역 : 90제곱미터(건축법 제57조제1항 및 건축법 시행령 제80조, 서울특별시 건축조례 제29조).

2) "도로"란 보행과 자동차 통행이 가능한 너비 4미터 이상의 도로(지형적으로 자동차 통행이 불가능한 경우와 막다른 도로의 경우에는 대통령령으로 정하는 구조와 너비의 도로)로서 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 도로나 그 예정도로를 말한다.

가. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」, 「도로법」, 「사도법」, 그 밖의 관계 법령에 따라 신설 또는 변경에 관한 고시가 된 도로

나. 건축허가 또는 신고 시에 시·도지사 또는 시장·군수·자치구청장이 위치를 지정하여 공고한 도로

지 않은 토지, 단독개발이 어려운 세장형 또는 부정형 토지 등으로서 구 건축위원회 심의를 받아 구청장이 인정하는 토지”로 대지의 분할제한 면적보다 작은 토지, 도로에 접하지 않은 토지, 단독개발 어려운 세장형 또는 부정형 토지 등이 해당됨.

- 자율주택정비사업은 단독주택, 다세대주택 및 연립주택을 스스로 개량 또는 건설하기 위한 사업³⁾으로서, 토지소유자가 2인 이상인 경우 전원의 합의를 거쳐 주민합의체를 구성하여 시행해야 하는 만큼 사업대상지에 인접한 나대지를 포함하더라도 주민의 사업 참여 의지에 반하는 사유재산권 침해나 난개발의 우려가 크지 않을 것으로 사료되며, 실제로 인접 유희 토지나 효용가치가 적은 토지를 포함함으로써 토지의 계획적, 효율적 이용과 자율주택정비사업의 활성화에 기여할 수 있을 것으로 판단됨.

나. 소규모주택정비사업 시행구역 내 용적률 완화 특례 적용

(안 제49조 제2항)

현 행	개 정 안
<ul style="list-style-type: none"> ○ 공동이용시설 등 설치할 경우 - 「서울특별시 도시계획조례」에서 정하여진 용적률에 공동이용시설 등에 해당하는 용적률을 더한 용적률을 말한다. 이 경우 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제78조 및 관계 법령에 따른 용적률의 상한을 초과하여 적용받을 수 없음 	<ul style="list-style-type: none"> ○ 정비기반시설 설치할 경우 <추가> - 사업시행구역 면적(정비기반시설 설치면적 포함)에 「서울특별시 도시계획조례」로 정한 해당 지역 용적률을 곱하여 대지면적(정비기반시설 설치면적 제외)으로 나눈 용적률로 하되, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제78조 및 관계 법령에 따른 용적률의 상한을 초과하여 적용받을 수 없음 ○ 공동이용시설 등 설치할 경우 - 현행과 같음

3) 소규모주택정비법 제2조제1항제3호 가목

소규모주택정비법 시행령 제40조(건축규제의 완화 등에 관한 특례)

④ 법 제48조제2항 후단에 따른 용적률 산정방법은 다음 각 호와 같다.

1. 법 제48조제2항제1호에 따른 시설⁴⁾을 설치하는 경우: 해당 지역에 적용되는 용적률의 200퍼센트 이하의 범위에서 해당 시설의 면적이 해당 사업시행구역의 전체 면적에서 차지하는 비율을 기준으로 시·도조례가 정하는 바에 따라 산정
2. 법 제48조제2항제2호 및 제3호에 따른 시설⁵⁾을 설치하는 경우: 해당 지역에 적용되는 용적률에 해당 시설의 용적률을 더한 범위에서 해당 시설의 건축 연면적이 해당 사업시행구역의 전체 건축 연면적에서 차지하는 비율을 기준으로 시·도조례가 정하는 바에 따라 산정

- 소규모주택정비사업 시행구역 내 용적률 완화 특례 적용 대상으로 기존에는 건축물 또는 대지의 일부에 공동이용시설 등을 설치하는 경우에만 가능하였으나 소규모주택정비법 시행령 개정으로 '정비기반시설'을 설치하는 경우에도 용적률 완화가 가능해짐에 따라 그 적용 기준을 정하려는 것임.
- 정비기반시설을 설치하는 경우, 해당 지역에 적용되는 용적률의 200 퍼센트 이하의 범위에서 기반시설의 면적이 해당 사업시행구역의 전체 면적에서 차지하는 비율을 기준으로 산정하도록 한 소규모주택정비법 시행령⁶⁾에 따라,

4) 정비기반시설(도로, 상하수도, 공원, 공용주차장, 공동구, 녹지, 하천, 공공공지, 광장 등)

5) 공동이용시설(놀이터, 마을회관, 공동작업장, 어린이집·경로당 등 노유자시설, 관리사무소, 주민운동시설 등), 주민공동시설(경로당, 어린이집, 주민운동시설, 도서실, 주민휴게시설, 입주자 집회소 등)

6) 건축물의 건축하려는 자가 그 대지의 일부를 공공시설을 제공하는 경우 적용되는 용적률 산정방법을 정하고 있는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제85조(용도지역 안에서의 용적률) 규정을 준용하여 정한 것임.

- 이 개정조례안에서는 정비기반시설 설치로 인한 대지면적 감소분 만큼의 인센티브를 부여하는 것으로 하여, 사업시행구역 면적(정비기반시설 설치면적 포함)에 해당 지역 용적률을 곱하여 대지면적(정비기반시설 설치면적 제외)으로 나눈 용적률 만큼을 완화 적용하도록 하였음.

<정비기반시설 설치로 인한 대지면적 감소분 만큼만 인센티브 부여>

<사업시행구역 면적(정비기반시설 설치면적 포함)>

× 도시계획 조례로 정한 해당지역 용적률 / 대지면적(정비기반시설 설치면적 제외)>

부지 제공비율	사업시행 면적(㎡)	대지면적 (㎡)	계산식		완화 용적률(%)	
			2종일반주거	3종일반주거	2종일반주거	3종일반주거
10%	100	90	100×2/90	100×2.5/90	222.2% (+ 22.2%)	277.7% (+ 27.7%)
20%	100	80	100×2/80	100×2.5/80	250.0% (+ 50.0%)	312.5% (+ 62.5%)
30%	100	70	100×2/70	100×2.5/70	285.7% (+ 85.7%)	357.1% (+ 107.1%)

- 다만, 기반시설 설치 시 법정상한용적률을 초과할 수 없도록 한 것은 제2종 및 제3종일반주거지역에서 정비기반시설 부지로 사업시행면적의 20% 이상을 제공할 경우 법적상한용적률(각각 250%, 300%)을 초과하게 되는 바, 고층·과밀화의 우려가 있을 뿐만 아니라 소규모 주택정비사업이 구역 지정이나 정비계획 수립 절차가 생략되는 사업인 만큼, 법적상한용적률을 하나의 도시계획적 관리수단으로 작동할 수 있게 하려는 것으로 이해됨.

담당자	도시계획관리위원회 입법조사관 임경숙
연락처	02-2180-8205
이메일	kslinga@seoul.go.kr

[참 고] 소규모주택정비사업 추진현황('19년12월말)

총괄

계	자율주택	가로주택	소규모재건축
176	28 (의견수렴 -)	103 (의견수렴 48포함)	45 (의견수렴 1포함)

자율주택 정비사업

계	준공	착공	사업시행 인가	주민합의체 신고	비고 (주민의견수립중)
28	5	4	2	17	-

가로주택 정비사업

계	준공	착공	사업시행인가	건축심의	조합설립 인가	비고 (주민의견수립중)
103	1	9	7	11	27	48

소규모재건축사업 대상지역 현황

계	조합설립 인가	건축심의	사업시행 계획인가	시공사선정	비고 (의견 수렴중)
45	28	7	8	1	1