

서울특별시 빈집 및 소규모주택 정비에 관한 조례 일부개정조례안

검 토 보 고

의 안 번호	1058
-----------	------

2023. 09. 11.
주택공간위원회
수석전문위원

1. 제안경위

- 2023. 8. 14. 민병주 의원 발의 (2023. 8. 21. 회부)

2. 제안이유

- 현행 조례에서는 용도지역에 무관하게 임대주택 건설비율의 2.5배만큼 용적률을 완화토록 규정하고 있으나, 준주거지역 등 용적률이 고밀한 용도지역일수록 적용이 불리한 특성이 있으므로 적용계수 조정을 통해 완화 방식을 합리적으로 개선하여 소규모재개발사업 활성화에 기여하고자 함.

3. 주요내용

- 가. 소규모주택정비사업에서 임대주택을 건설하는 경우 용적률 완화량 산정 방법을 알기 쉽게 계산식으로 정리함(안 제50조제1항제2호)
- 나. 소규모재개발사업에서 임대주택을 건설하는 경우 일반주거지역과 준주거지역은 용적률 완화량 산정을 위한 적용계수를 달리 적용토록 함(안 제50조제5항제2호 신설)
- 다. 소규모재개발사업에서 공공임대주택을 20퍼센트 이상 건설하는 경우 임

대주택 비율에 비례하여 용적률이 완화되도록 함(안 제50조제5항제1호 신설)

4. 검토의견 (수석전문위원 오정균)

가. 개요

○ 이 개정조례안은 소규모재개발사업 추진 시 적용되는 임대주택 건설에 따른 용적률 완화방식을 합리적으로 개선하려는 것으로 ▲소규모재개발사업으로 임대주택을 20% 이상 건설하는 경우 임대주택 비율에 비례하여 용적률이 완화되도록 하고, ▲준주거지역 내 소규모재개발사업 추진 시 공공임대주택을 10% 이상 20% 미만으로 건설하는 경우 적용되는 용적률 완화량 산정을 위한 적용계수는 “5.0”을 적용(일반주거지역은 현행대로 2.5)토록 하는 한편, ▲소규모주택정비사업에서 공공임대주택 건설 시 적용되는 용적률 완화량 계산식을 알기 쉽게 정리하는 것을 주요내용으로 하며 2023년 8월 14일 민병주 의원이 발의하여 우리위원회에 회부되었음.

< 개정안 주요내용 >

	현 행	변 경
<p>[소규모재개발사업] 임대주택 비율 20%이상 (안 제50조 제5항 제1호 신설)</p>	<p>< 신 설 ></p>	<p>관계 법령에 따른 용적률의 상한 내에서 다음의 계산식에 따라 산출된 용적률의 상한</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin: 10px 0;"> <p style="text-align: center;">용적률의 상한(%) = a + (임대주택 비율 × b)</p> <p>a : 「서울특별시 도시계획 조례」 제55조에 따른 해당 용도지역의 용적률(%) b : 전체 계획용적률(%)</p> </div> <p>※ 공공지원민간임대주택의 계획은 공공임대주택 임대주택 비율이 20% 이상 확보된 경우로 한정(이에 따른 용적률 완화에 대한 사항은 시장이 따로 정한다)</p>

	현행	변경
<p>[소규모재개발사업] 공공임대주택 비율 10%~20%미만</p> <p>(안 제50조 제5항 제2호 신설)</p>	<p>< 신 설 ></p>	<p>아래 표의 계산식에 따라 산출된 용적률의 상한</p> <p>※ 단, 준주거지역에서의 α(적용계수)는 5.0을 적용 (일반주거지역은 현행대로 2.5를 적용)</p>
<p>계산식 정리 (안 제50조 제1항 제2호)</p>	<p>「서울특별시 도시계획조례」 제55조에 따른 해당 용도지역의 용적률(정비기반시설을 설치하는 경우에는 제49조제2항제1호에 따라 산정한 용적률)+(해당 공공임대 주택건설비율 × 2.5)+(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))로 하되 구체적인 기준은 시장이 따로 정한다.</p>	<p>다음의 계산식에 따라 산출된 용적률의 상한으로 하되, 구체적인 기준은 시장이 따로 정한다.</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p>용적률의 상한(%) = a + (해당 공공임대 주택건설비율 × 100(%) × a) + b</p> <p>a(적용계수) : 2.5</p> <p>a : 「서울특별시 도시계획 조례」 제55조에 따른 해당 용도지역의 용적률(%) (정비기반시설을 설치하는 경우에는 제49조제2항제1호에 따라 산정한 용적률)</p> <p>b : 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)</p> </div>

나. 발의배경

- 현행 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」 (이하 “소규모주택정비법”) 제49조에서는 임대주택을 건설하는 경우 시·도조례로 정하는 방법에 따라 용적률을 완화할 수 있도록 규정하고 있는데¹⁾, 이에 따라 「서울특별

1) 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 “법적상

시 빈집 및 소규모주택 정비에 관한 조례」(이하 “조례”)에서는 ‘임대주택(공공임대주택 또는 공공지원민간임대주택) 비율’²⁾이 20% 이상인 경우 임대주택량과 무관하게 관계 법령에 따른 용적률의 상한(이하 “법적상한용적률”)까지 건축할 수 있도록 하면서, 10% 이상 20% 미만인 경우에는 계산식에 따라 공공임대주택 건설비율의 2.5배(용적률 완화를 위한 적용계수)에 해당하는 용적률 완화를 허용토록 규정해 왔음³⁾⁴⁾).

- 그러나 현행 법령 및 조례는 임대주택 비율(임대주택 연면적/전체 연면적 또는 임대주택 세대수/전체 세대수)에 비례하여 용적률 한도를 정하고 있어⁵⁾ 모든 용도지역에서 임대주택 건설비율의 적용계수를 “2.5”로 일괄적용할 때, 준주거지역 등 용적률이 높은 지역의 경우, 임대주택 비율이 늘어날 수록 용적률 완화량은 상대적으로 축소되는 결과를 초래하여, 사업성이

한용적률”이라 한다)

2. 공공임대주택을 임대주택 비율이 10퍼센트 이상 20퍼센트 미만이 되도록 건설하는 경우: 임대주택 비율에 비례하여 시·도조례로 정하는 방법에 따라 산정된 용적률의 상한
- 2) 임대주택 비율 : 건축물의 전체 연면적 대비 임대주택 연면적의 비율 또는 전체 세대수 대비 임대주택 세대수의 비율
- 3) 조례 제50조(임대주택 건설에 따른 용적률 등에 관한 특례) 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 미만이 되도록 건설하는 경우: 「서울특별시 도시계획조례」 제55조에 따른 해당 용도지역의 용적률(정비기반시설을 설치하는 경우에는 제49조제2항제1호에 따라 산정한 용적률)+(해당 공공임대 주택건설비율×2.5)+(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))로 하되 구체적인 기준은 시장이 따로 정한다.
- ② 제1항에 따라 용적률을 완화 받고자 건설하는 임대주택 비율이 세대수를 기준으로 하는 경우에는 임대주택의 평균 전용면적이 40제곱미터 이상이 되도록 하여야 한다.
- 4) 「서울특별시 소규모재개발사업 업무처리기준」에서 용적률 완화량을 일반주거지역은 공공임대주택 건설비율의 2.5배가 되도록, 준주거지역은 5배가 되도록 규정해왔으나, 준주거지역의 적용계수(5배)에 대한 조례상 근거는 불비했던 것으로 보임
- 5) 참고로 「도시 및 주거환경정비법」은 ‘증가한 용적률’을 기준으로 임대주택 의무공급 비율을 산출하고 있음.

낮아지는 상황이었던 것으로 확인됨. 이에 대한 시뮬레이션 결과는 다음과 같음.

다. 소규모재개발사업에서의 용적률 완화 방식 검토 - 공공임대주택 비율이 10%~20%인 경우(안 제50조제5항제2호 신설)

- 소규모재개발사업이란 역세권 또는 준공업지역에서 5천㎡ 미만의 소규모로 재개발하기 위한 사업(붙임2 참조)을 말하며 소규모주택정비법 제49조 제1항의 특례규정에 따라, 전체 연면적 또는 세대수의 20% 이상을 공공임대주택 또는 공공지원민간임대주택으로 건설할 경우 법적상한용적률까지 완화를 받을 수 있음⁶⁾.
- 시뮬레이션 결과, 공공임대주택 비율이 10% 이상 20% 미만일 때 현행 조례와 같이 적용계수 2.5를 적용하면 용적률 완화량은 25%~50%가 되는데 용도지역에 따라 구분하면 다음 표와 같음.

< 임대주택 비율이 10%~20%미만인 경우, 적용계수 2.5 적용 시(현행) >

	계획용적률 (A)	임대주택 비율(B)	계수 (C)	용적률 완화량 (D=B×C)	임대주택 부분 용적률 (E=A×B)	분양주택 부분 용적률 (F=A-E)	비고
제2종일반 (200%)	225%	10%	2.5	25%(200% → 225%)	22.5%(225×10%)	202.5%	D≒E
	250%	20%	2.5	50%(200% → 250%)	50%(250×20%)	200%	D=E
준주거 (400%)	425%	10%	2.5	25%(400% → 425%)	42.5%(425×10%)	382.5%	D≪E
	450%	20%	2.5	50%(400% → 450%)	90%(450×20%)	360%	D≪E

※ 참고로, 임대주택 비율(B)에서 20%미만의 경우는 20%로 계산함

6) 이 밖에도 대지의 조경기준, 대지 안의 공지기준을 2분의 1 범위 내에서 완화, 건축물 층수를 7층 이하로 할 경우에는 채광 확보를 위한 건축물의 높이기준을 2분의 1 범위 내에서 완화, 건폐율 산정 시 주차장 면적을 건축면적에서 제외할 수 있음.

- 제2종일반주거지역(조례용적률 200%)에서 임대주택 비율(B)을 20% 미만으로 계획할 때 계수(C) 2.5를 적용하면 ‘용적률 완화량은 50%($D=B \times C$)가 되는데, 용적률 완화에 따른 계획용적률 250%(A)를 기준으로 임대주택 비율 20%(B)를 계산하면 ‘임대주택 부분 용적률’($E=A \times B$)도 50%가 됨.
- 이처럼 계수(C) 2.5를 적용하면 ‘완화된 용적률’(D)과 ‘임대주택 부분 용적률’(E)이 같아져 결과적으로 공공은 용적률 완화에 따른 공공임대주택 확보라는 정책목표를 달성할 수 있게 되고, 민간에서는 임대주택을 20% 미만으로 계획 시 임대물량보다 분양물량 비율의 증가로 사업성이 좋아지게 돼 ‘일반주거지역’에서의 적용에는 합리적이었던 것으로 사료됨.
- 한편, 준주거지역(조례용적률 400%)에서 임대주택 비율(B)을 20%로 계획할 때 계수(C) 2.5를 적용하면 ‘용적률 완화량은 50%($D=B \times C$)가 되는데, 용적률 완화에 따른 계획용적률 450%(A)를 기준으로 임대주택 비율 20%(B)를 계산하면 ‘임대주택 부분 용적률’($E=A \times B$)은 90%를 차지하게 됨.
- 즉, 준주거지역에서 계수(C) 2.5를 적용하면 ‘완화된 용적률’(D) 50%에 비해 임대주택을 40%p 더 건설하게 되므로, 상대적으로 일반분양물량 감소로 인한 사업성 악화로 용적률이 높은 ‘준주거지역’에서의 적용에는 불합리했던 것으로 확인됨.
- 정리하면, 계수 2.5를 적용하면 제2종일반주거지역에서는 증가된 용적률보다 임대주택 확보량이 같거나 적어지지만, 준주거지역에서서는 증가된 용적률보다 임대주택 확보량이 많아져 사실상 적용이 불가한 상황임.

- 이에 개정안은 **준주거지역에서의 적용계수를 “5.0”**으로 변경하여 동일한 임대주택 비율을 적용하는 경우 제2종일반주거지역보다 임대주택 비율을 더 많이 계획한 준주거지역에는 이에 상당한 용적률 완화량을 허용하겠다는 것이므로 개정의 합리성이 인정됨.
- 시뮬레이션 결과, 공공임대주택 비율이 10%~20% 미만일 때 개정안과 같이 적용계수 5.0을 적용하면 용적률 완화량은 50%~100%가 되는데 이를 요약하면 다음의 표와 같음.

< 임대주택 비율이 10%~20%미만인 경우, 적용계수 5.0 적용 시(개정안) >

	계획용적률 (A)	임대주택 비율(B)	계수 (C)	용적률 완화량 (D=B×C)	임대주택 부분 용적률 (E=A×B)	비고
준주거	450%	10%	5	50%(400% → 450%)	45%(450×10%)	D ÷ E
	475%	15%	5	75%(400% → 475%)	72.5%(475×15%)	D ÷ E
	500%	20%	5	100%(400% → 500%)	100%(500×20%)	D=E

※ 참고로, 임대주택 비율(B)에서 20%미만의 경우는 20%로 계산함

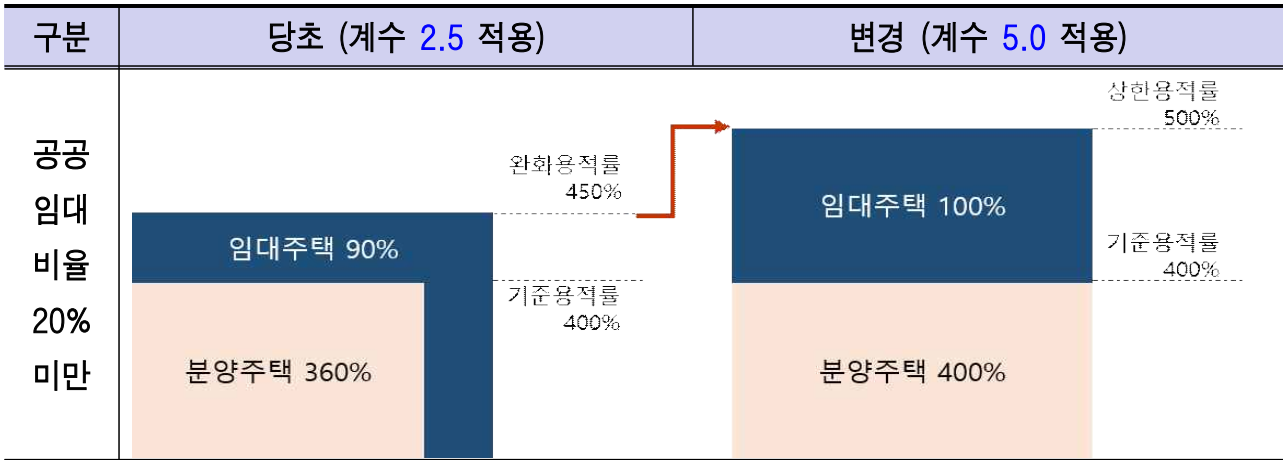
- **준주거지역(조례용적률 400%)**에서 임대주택 비율(B)을 20%로 계획할 때 계수 5.0을 적용하면 ‘용적률 완화량’은 100%(D=B×C)가 되는데, 용적률 완화에 따른 계획용적률 500%(A) 중 임대주택 비율(B) 20%를 계산한 ‘임대주택 부분 용적률’(E=A×B)은 100%가 됨.
- 개정 전후를 비교하면 아래 표와 같이 준주거지역에서의 개선효과가 나타나는 것으로 파악됨. 다만, 제3종일반주거지역에서 현행대로 계수 2.5를 적용하면, 여전히 임대주택 확보량이 많아지게 되는데 이에 대해서는 추가검토가 필요해 보임.

< 임대주택 비율이 20%미만인 경우, 용도지역별 적용 비교표 >

		계획용적률 (A)	임대주택 비율(B)	계수 (C)	용적률 완화량 (D=B×C)	임대주택 부분 용적률 (E=A×B)	비고
현행	2종일반	250%	20%	2.5	50%(200% → 250%)	50%(250×20%)	D=E
	3종일반	300%	20%	2.5	50%(250% → 300%)	60%(300×20%)	D<E
	준주거	450%	20%	2.5	50%(400% → 450%)	90%(450×20%)	D<<E
변경	2종일반	250%	20%	2.5	50%(200% → 250%)	50%(250×20%)	D=E
	3종일반	300%	20%	2.5	50%(250% → 300%)	60%(300×20%)	D<E
	준주거	500%	20%	5	100%(400% → 500%)	100%(500×20%)	D=E

※ 참고로, 임대주택 비율(B)에서 20%미만의 경우는 20%로 계산함

< 개정 전·후 준주거지역 시뮬레이션 결과 요약 >



라. 소규모재개발사업에서의 용적률 완화 방식 검토 - 임대주택 비율이 20% 이상인 경우(안 제50조제5항제1호 신설)

- 개정안은 임대주택이 20% 이상인 경우, 임대주택 비율에 비례하여 용적률이 완화되도록 규정하고 있음.

	현행	변경
<p>[소규모재개발사업]</p> <p>임대주택 비율 20%이상</p> <p>(안 제50조 제5항 제1호 신설)</p>	<p>< 신 설 ></p>	<p>관계 법령에 따른 용적률의 상한 내에서 다음의 계산식에 따라 산출된 용적률의 상한</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin: 10px 0;"> <p style="text-align: center;">용적률의 상한(%)</p> <p style="text-align: center;">= a + (임대주택 비율 × b)</p> <p>a : 「서울특별시 도시계획 조례」 제55조에 따른 해당 용도지역의 용적률(%)</p> <p>b : 전체 계획용적률(%)</p> </div> <p>※ 공공지원민간임대주택의 계획은 공공임대주택 임대주택 비율이 20% 이상 확보된 경우로 한정(이에 따른 용적률 완화에 대한 사항은 시장이 따로 정한다)</p>

- 현행 법령과 조례에서는 임대주택 비율이 20% 이상일 경우 임대주택량과 무관하게 법적상한용적률까지 건축할 수 있다고 규정되어 있으며⁷⁾, 기존의 규정은 완화가능한 용적률이 최대 50%인 일반주거지역을 기준으로 한 것으로 파악되는데, '22년 1월⁸⁾ 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 개정으로 일반주거지역인 역세권에서도 지구단위계획을 통해 용적률을 최대 700%까지 완화할 수 있게 되면서⁹⁾ 현행과 같이 20% 이상 임대주택 계획 시 상한용적률인 700%를 받을 수 있는 상황임에 따라, 기존에 일괄적으로 법적상한용적률을 부여하는 방식의 적용은 변화된 여건에 맞게 조정할 필요가 있겠음.
- 시뮬레이션 결과, 준주거지역에서 임대주택 비율이 20% 이상일 때, 용적률 완화량과 임대주택 부분 용적률을 비교하면 다음의 표와 같으며, 개정조례안과 같이 소규모재개발사업에서의 완화용적률을 임대주택 비율에 비례해 완화되는 방식으로 정하는 것은 합리적이라 판단됨.

7) 각주1, 각주4 참고

8) 국토계획법 시행령 개정안 국무회의 통과(국토교통부 보도자료, '21.1.19.)

9) 종전에는 준주거·준공업·상업지역에만 지정할 수 있어, 일반주거지역은 최대 400~500%까지만 완화할 수 있었음(국토계획법 제51조제1항제8호의2, 같은 법 시행령 제43조제1항)

< 임대주택 비율이 20%이상인 경우, 법적상한용적률까지 완화(현행) >

	계획용적률 (A)	임대주택 비율(B)	용적률 완화량 (C=A×B)	임대주택 부분 용적률 (D)	비고
(준주거지역)	500%	20%	100%(400% → 500%)	100%(500×20%)	C=D
(비중심지 역세권)	600%	20%	200%(400% → 600%)	120%(600×20%)	C>>D
(중심지 역세권)	700%	20%	300%(400% → 700%)	140%(700×20%)	C>>D

< 임대주택 비율(20%이상인 경우)에 비례한 용적률 완화량(개정안) >

	계획용적률 (A)	임대주택 비율(B)	용적률 완화량 (C=A×B)	임대주택 부분 용적률 (D)	비고
(준주거지역)	500%	1/5 (20%)	100%(400% → 500%)	100%(500×20%)	C=D
(비중심지 역세권)	600%	1/3 (33.3%)	200%(400% → 600%)	200%(600×33.3%)	C=D
(중심지 역세권)	700%	3/7 (42.8%)	300%(400% → 700%)	300%(700×42.8%)	C=D

구분	당초 (임대주택비율 20% 적용)	변경 (용적률에 따른 임대주택비율 적용)
비중심지 역세권 (용적률 상한 600%)	완화용적률 600% 기준용적률 400% 임대주택 120% 추가 분양 주택 80% 분양주택 400%	완화용적률 600% 기준용적률 400% 임대주택 200% 분양주택 400%
중심지 역세권 (용적률 상한 700%)	상한용적률 700% 기준용적률 400% 임대주택 140% 추가 분양 주택 160% 분양주택 400%	상한용적률 700% 기준용적률 400% 임대주택 300% 분양주택 400%

- 참고로, 재개발·재건축사업 시 완화된 용적률의 50%를 임대주택으로 계획하는 것과 달리, 소규모주택정비사업에서는 완화된 용적률의 100%

를 임대주택으로 건설토록 하고 있음.

	재개발 / 재건축사업	가로주택정비사업
	법적상한용적률에서 조례용적률을 뺀 용적률의 50% 임대주택 건설	전체 연면적 또는 전체 세대수 대비 20%이상 임대주택 건설
법적상한 용적률 250%	임대(표준건축비, 기부채납) 25%	임대(감정평가) 50%
조례에서 정한 용적률 200%	조합원 및 일반분양 200%	조합원 및 일반분양 200%

※ (분석조건) ① 지역: 서울특별시, ② 용도지역: 2종일반주거지역, ③ 용적률: 조례 200%, 법적상한 250%
 *출처 : 국회 국토교통위원회 검토보고서(의안번호 21-17171) 재구성

- 현재 재개발·재건축 사업 시 부속토지는 기부채납하고 건축물에 대해서는 표준건축비를 지급하는 반면, 소규모주택정비사업에서는 토지와 건축비에 대한 감정평가액을 지급하고 있어, 사업유형별로 지급되는 가격이 상이한 상황인데 감정평가액으로 임대주택을 공급하면 감정평가액에 시세가 반영되어 있어 표준건축비보다는 더 높은 가격으로 공급되고 있다 할 수 있으므로 소규모주택정비사업 시 완화된 용적률 전부를 임대주택으로 건설하는 것은 검토가능하다고 사료됨.
- 한편, 개정안은 임대주택 비율에 비례하여 용적률이 완화되도록 규정하면서 단서조항에 ‘공공지원민간임대주택의 계획 시 공공임대주택 임대주택 비율이 20% 이상 확보된 경우로 한정’하고, ‘이에 따른 용적률 완화에 대한 사항은 시장이 따로 정한다’고 규정하고 있는데,
 - 이에 대해 집행기관(주택정책실 전략주택공급과)은 역세권 준주거지역에서

소규모재개발사업을 통한 임대주택 건설 비중이 높아질 경우 공공지원민간임대주택이 공공임대주택에 비하여 사업성이 높아 사업유형이 공공지원 민간임대주택으로 편중될 우려가 있으므로 개정조례안의 취지에 동의하며, 개정안이 시행되면 세부적인 절차는 별도의 용역을 통해 마련하겠다는 입장임.

마. 계산식 정리(안 제50조제1항제2호 관련)

- 현행 조문을 알기 쉽게 계산식으로 정리한 것으로 특이사항은 없음.

바. 종합의견

- 종합하면, 이 개정조례안은 소규모재개발사업에서 임대주택 건설에 따른 용적률 완화방식을 합리적으로 개선하기 위한 것으로, 조례 개정 시 현재 까지 실적이 없는 준주거지역 내 소규모재개발사업의 활성화에 기여할 수 있을 것으로 예상됨.
- 특히, 임대주택(공공임대주택 및 공공지원민간임대주택) 비율이 20% 이상일 때, 준주거지역 내 소규모재개발사업 시행 시 완화용적률을 임대주택 비율에 비례하여 완화토록 하는 방식은 검토가능하다고 판단되며, 공공임대주택 비율이 10% 이상 20% 미만일 때, 준주거지역 내 적용계수를 “5.0”으로 하여 동일한 임대주택 비율을 적용할 경우 제2종일반주거지역 보다 임대주택 비율을 더 많이 계획한 준주거지역에는 이에 상응한 용적률 완화량을 허용한다는 측면에서 개정의 합리성이 인정됨.

- 다만, 제3종일반주거지역에서 현행 계수 2.5를 적용할 경우, 완화된 용적률보다 임대주택 확보량이 많아지게 되는 부분에 대해서는 추가검토가 필요할 것으로 판단됨(붙임3. 참고).

입 법 조 사 관 한승윤	02-2180-8207
입 법 조 사 관 최지현	02-2180-8216

[붙임1] 관계법령(p.14)

[붙임2] 소규모재개발사업 개요(p.23)

[붙임3] 임대주택 비율에 따른 용적률 완화량 시뮬레이션 결과(p.24)

■ 빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법

제48조(건축규제의 완화 등에 관한 특례) ① 사업시행자는 자율주택정비사업(「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법」 제2조제1항제6호나목에 따른 근린재생형 활성화계획에 따라 시행하거나 빈집밀집구역, 관리지역에서 시행하는 경우 또는 시·도조례로 정하는 경우로 한정한다), 가로주택정비사업, 소규모재건축사업, 소규모재개발사업 또는 취약주택정비사업의 시행으로 건설하는 건축물에 대하여 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사항은 대통령령으로 정하는 범위에서 지방건축위원회의 심의를 거쳐 그 기준을 완화받을 수 있다. <개정 2019. 4. 23., 2021. 7. 20., 2021. 10. 19.>

1. 「건축법」 제42조에 따른 대지의 조경기준
2. 「건축법」 제55조에 따른 건폐율의 산정기준(경사지에 위치한 가로구역으로 한정한다)
3. 「건축법」 제58조에 따른 대지 안의 공지기준
4. 「건축법」 제60조 및 제61조에 따른 건축물의 높이 제한
5. 「주택법」 제35조제1항제3호 및 제4호에 따른 부대시설 및 복리시설의 설치기준
6. 제1호부터 제5호까지에서 규정한 사항 외에 사업의 원활한 시행을 위하여 대통령령으로 정하는 사항

② 사업시행자는 소규모주택정비사업 시행구역 내 건축물 또는 대지의 일부에 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 시설을 설치하는 경우에는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제78조에 따라 해당 지역에 적용되는 용적률에 그 시설에 해당하는 용적률을 더한 범위에서 시·도조례로 정하는 용적률을 적용받을 수 있다. 이 경우 용적률의 산정방법 등에 관한 사항은 대통령령으로 정한다. <개정 2019. 4. 23.>

1. 정비기반시설
2. 공동이용시설
3. 「주택법」 제2조제14호에 따른 복리시설로서 대통령령으로 정하는 공동시설

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·군조례로 정한 용적률에도 불구하고 다음 각 호에 따른 용적률의 상한까지 건축할 수 있다. <개정 2018. 1. 16., 2019. 4. 23., 2020. 8. 18., 2021.

7. 20., 2021. 10. 19., 2022. 2. 3., 2023. 4. 18.>

1. 공공임대주택 또는 공공지원민간임대주택을 임대주택 비율이 100분의 20 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 100분의 10 이상 100분의 20 미만이 되도록 건설하는 경우: 임대주택 비율에 비례하여 시·도조례로 정하는 방법에 따라 산정된 용적률의 상한

② 사업시행자가 공공임대주택을 임대주택 비율이 100분의 10 이상이 되도록 건설하고 제1항에 따라 용적률을 완화받은 경우 그 공공임대주택을 국토교통부장관, 시·도지사, 시장·군수등, 토지주택공사등 또는 주택도시보증기금이 총지분의 100분의 50을 초과하여 출자한 「부동산투자회사법」에 따른 부동산투자회사(이하 이 조에서 “인수자” 라 한다)에 공급하여야 한다. <신설 2019. 4. 23., 2020. 8. 18., 2022. 2. 3., 2023. 4. 18.>

③ 사업시행자는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우 건축설계가 확정되기 전에 미리 세대면적, 세대수 등 임대주택에 관한 사항을 인수자와 협의한 후 이를 사업시행계획서에 반영하여야 한다. <신설 2019. 4. 23., 2022. 2. 3.>

1. 공공임대주택을 건설하는 경우

2. 제2항에 따라 공공임대주택을 공급하는 경우

④ 제2항에 따른 공공임대주택의 인수가격은 건축비와 부속토지의 가격을 합한 금액을 기초로 산정하되, 사업여건 등을 고려하여 사업시행자와 인수자 간 협의로써 조정할 수 있다. <신설 2019. 4. 23., 2020. 6. 9., 2022. 2. 3.>

⑤ 제2항에 따른 공공임대주택의 공급 방법·절차, 제4항에 따른 건축비의 산정 및 부속토지의 가격 등에 관한 사항은 대통령령으로 정한다. <신설 2019. 4. 23., 2022. 2. 3.>

⑥ 시장·군수등은 사업시행자가 제51조제1항에 따른 임대주택을 다세대주택이나 다가구주택으로 건설하는 경우 주차장 설치기준에 관하여 「주택법」 제35조에도 불구하고 대통령령으로 정하는 기준을 적용할 수 있다. <개정 2019. 4. 23., 2022. 2. 3.>

⑦ 삭제 <2023. 4. 18.>

⑧ 삭제 <2023. 4. 18.>

⑨ 삭제 <2023. 4. 18.>

⑩ 삭제 <2023. 4. 18.>

[시행일: 2023. 10. 19.] 제49조

제49조의2(소규모재개발사업 및 소규모재건축사업의 용적률 등에 관한 특례) ① 제2조제1항

제3호라목에 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. <개정 2021. 10. 19., 2023. 4. 18.>

② 소규모재개발사업을 시행하는 사업시행자는 제1항에 따른 용적률이 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제78조에 따라 시·군조례로 정한 용적률(용도지역이 변경된 경우 종전의 용도지역의 용적률을 말한다)을 초과한 경우 그 초과한 용적률의 100분의 50 이하로서 시·도조례로 정하는 비율에 해당하는 면적에 대통령령으로 정하는 주택 등 건축물을 건설하여 시·도지사, 시장·군수등 또는 토지구획공사등에 공급하여야 한다. <개정 2023. 4. 18.>

③ 제49조제1항에도 불구하고 소규모재건축사업을 시행하는 사업시행자는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제78조에 따라 시·군조례로 정한 용적률에도 불구하고 제27조에 따른 통합심의를 거쳐 법적상한용적률까지 건축할 수 있다. 이 경우 사업시행자(제18조제1항제1호에 따라 소규모재건축사업을 시행하는 경우의 사업시행자는 제외한다)는 시·군조례로 정한 용적률을 초과하는 용적률의 100분의 20 이상 100분의 50 이하로서 시·도조례로 정하는 비율에 해당하는 면적에 국민주택규모 주택을 건설하여 국토교통부장관, 시·도지사, 시장·군수등 또는 토지구획공사등에 공급하여야 한다. <신설 2023. 4. 18.>

④ 공공소규모재건축사업을 시행 또는 대행하는 공공시행자등은 법적상한용적률에도 불구하고 제27조에 따른 통합심의를 거쳐 법적상한용적률의 100분의 120까지 건축할 수 있다. <신설 2023. 4. 18.>

⑤ 공공시행자등은 제4항에 따라 법적상한용적률을 초과하여 건축하는 경우 그 초과한 용적률의 100분의 20 이상 100분의 50 이하로서 시·도조례로 정하는 비율에 해당하는 면적에 국민주택규모 주택을 건설하여 국토교통부장관, 시·도지사, 시장·군수등 또는 토지구획공사등에 공급하여야 한다. 다만, 제18조제1항제1호에 따라 공공소규모재건축사업을 시행하는 경우에는 그러하지 아니하다. <신설 2023. 4. 18.>

⑥ 사업시행자는 제2항부터 제5항까지에 따라 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제78조에 따른 시·군조례로 정한 용적률을 초과하여 건축하려는 경우에는 건축설계가 확정

되기 전에 미리 주택 등 건축물에 관한 사항을 시·도지사, 시장·군수등 또는 토지주택 공사등과 협의한 후 이를 사업시행계획서에 반영하여야 한다. <신설 2023. 4. 18.>

⑦ 제2항, 제3항 또는 제5항에 따른 주택 등의 공급가격은 「공공주택 특별법」 제50조의4에 따라 국토교통부장관이 고시하는 공공건설임대주택의 표준건축비로 하며, 부속토지는 시·도지사, 시장·군수등 또는 토지주택공사등에게 기부채납한 것으로 본다. <개정 2023. 4. 18.>

⑧ 제2항, 제3항, 제5항 및 제7항에 따라 인수된 주택 등은 대통령령으로 정하는 임대주택 등으로 활용하여야 한다. 이 경우 주택 등의 인수를 위한 절차와 방법 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다. <개정 2023. 4. 18.>

[본조신설 2021. 7. 20.]

[제목개정 2023. 4. 18.]

[시행일: 2023. 10. 19.] 제49조의2

■ 빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법 시행령

제40조(건축규제의 완화 등에 관한 특례) ① ~ ③ (생략)

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

1. 법 제48조제2항제1호에 따른 시설을 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 시설을 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

⑤ (생략)

■ 서울특별시 빈집 및 소규모주택 정비에 관한 조례

제49조(건축규제의 완화) ① (생략)

② 영 제40조제4항제1호 및 제2호에 따라 “시·도조례로 정하는 용적률”의 산정방법은 다음 각 호와 같다. <개정 2020.3.26., 2021.12.30>

1. 법 제48조제2항제1호에 따른 시설을 설치하는 경우: $(1+1.3a) \times$ 「서울특별시 도시계획조례」 제55조에 따른 용적률, 여기서 a 란 공공시설부지로 제공한 후의 대지면적 대 공

공시설부지로 제공하는 면적의 비율을 말하며, 이 경우 관리지역 외 및 소규모재개발사업의 사업시행구역에서는 각각, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제78조 및 관계 법령에 따른 용적률의 상한을 초과하여 적용받을 수 없다.

2. 법 제48조제2항제2호 및 제3호에 따른 시설을 설치하는 경우: 「서울특별시 도시계획조례」 제55조에 따른 용적률에 공동이용시설 등에 해당하는 용적률을 더한 용적률로 하되, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제78조 및 관계 법령에 따른 용적률의 상한을 초과하여 적용받을 수 없다.

제50조(임대주택 건설에 따른 용적률 등에 관한 특례) ① 법 제49조제1항에 따라 용적률을 완화 받으려는 경우 임대주택 비율(건축물의 전체 연면적 대비 임대주택 연면적의 비율 또는 전체 세대수 대비 임대주택 세대수의 비율)을 말한다. 이하 같다)에 따른 용적률의 상한은 다음 각 호와 같다. <개정 2020.12.31, 2021.12.30., 2022.10.17>

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 미만인 되도록 건설하는 경우: 「서울특별시 도시계획조례」 제55조에 따른 해당 용도지역의 용적률(정비기반시설을 설치하는 경우에는 제49조제2항제1호에 따라 산정한 용적률)+(해당 공공임대 주택건설비율×2.5)+(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))로 하되 구체적인 기준은 시장이 따로 정한다.

② 제1항에 따라 용적률을 완화 받고자 건설하는 임대주택 비율이 세대수를 기준으로 하는 경우에는 임대주택의 평균 전용면적이 40제곱미터 이상이 되도록 하여야 한다. <신설 2020.12.31>

③ 법 제49조제7항에 따라 “시·도조례로 정하는 비율“은 100분의 50으로 한다. <신설 2022.7.11>

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. <신설 2022.7.11>

[제목개정 2022.7.11]

■ 국토의 계획 및 이용에 관한 법률

제51조(지구단위계획구역의 지정 등) ① 국토교통부장관, 시·도지사, 시장 또는 군수는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 지역의 전부 또는 일부에 대하여 지구단위계획구역을 지정할 수 있다. <개정 2011. 4. 14., 2011. 5. 30., 2011. 8. 4., 2013. 3. 23., 2013. 7. 16., 2016. 1. 19., 2017. 2. 8.>

8의2. 도시지역 내 주거·상업·업무 등의 기능을 결합하는 등 복합적인 토지 이용을 증진시킬 필요가 있는 지역으로서 대통령령으로 정하는 요건에 해당하는 지역

제52조(지구단위계획의 내용) ① ~ ② (생략)

③ 지구단위계획구역에서는 제76조부터 제78조까지의 규정과 「건축법」 제42조·제43조·제44조·제60조 및 제61조, 「주차장법」 제19조 및 제19조의2를 대통령령으로 정하는 범위에서 지구단위계획으로 정하는 바에 따라 완화하여 적용할 수 있다.

제78조(용도지역에서의 용적률) ① 제36조에 따라 지정된 용도지역에서 용적률의 최대한도는 관할 구역의 면적과 인구 규모, 용도지역의 특성 등을 고려하여 다음 각 호의 범위에서 대통령령으로 정하는 기준에 따라 특별시·광역시·특별자치시·특별자치도·시 또는 군의 조례로 정한다. <개정 2011. 4. 14., 2013. 7. 16., 2021. 1. 12.>

1. 도시지역

가. 주거지역: 500퍼센트 이하

나. 상업지역: 1천500퍼센트 이하

다. 공업지역: 400퍼센트 이하

라. 녹지지역: 100퍼센트 이하

2. ~ 4. (생략)

■ 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령

제43조(도시지역 내 지구단위계획구역 지정대상지역) ① 법 제51조제1항제8호의2에서 “대통령령으로 정하는 요건에 해당하는 지역” 이란 일반주거지역, 준주거지역, 준공업지역 및 상업지역에서 낙후된 도심 기능을 회복하거나 도시균형발전을 위한 중심지 육성이 필요한 경우로서 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 지역을 말한다. <신설 2012. 4. 10., 2021. 1. 26.>

1. 주요 역세권, 고속버스 및 시외버스 터미널, 간선도로의 교차지 등 양호한 기반시설을 갖추고 있어 대중교통 이용이 용이한 지역

2. 역세권의 체계적·계획적 개발이 필요한 지역

3. 세 개 이상의 노선이 교차하는 대중교통 결절지(結節地)로부터 1킬로미터 이내에 위치한 지역

4. 「역세권의 개발 및 이용에 관한 법률」에 따른 역세권개발구역, 「도시재정비 촉진을 위한 특별법」에 따른 고밀복합형 재정비촉진지구로 지정된 지역

② ~ ⑤ (생략)

제46조(도시지역 내 지구단위계획구역에서의 건폐율 등의 완화적용) ①지구단위계획구역(도시지역 내에 지정하는 경우로 한정한다. 이하 이 조에서 같다)에서 건축물을 건축하려는 자가 그 대지의 일부를 법 제52조의2제1항 각 호의 시설(이하 이 조 및 제46조의2에서 “공공시설등”이라 한다)의 부지로 제공하거나 공공시설등을 설치하여 제공하는 경우[지구단위계획구역 밖의 「하수도법」 제2조제14호에 따른 배수구역에 공공하수처리시설을 설치하여 제공하는 경우(지구단위계획구역에 다른 공공시설 및 기반시설이 충분히 설치되어 있는 경우로 한정한다)를 포함한다]에는 법 제52조제3항에 따라 그 건축물에 대하여 지구단위계획으로 다음 각 호의 구분에 따라 건폐율·용적률 및 높이제한을 완화하여 적용할 수 있다. 이 경우 제공받은 공공시설등은 국유재산 또는 공유재산으로 관리한다.

<개정 2005. 9. 8., 2006. 3. 23., 2008. 9. 25., 2011. 3. 9., 2012. 1. 6., 2012. 4. 10., 2019. 3. 19., 2021. 7. 6.>

1. 공공시설등의 부지를 제공하는 경우에는 다음 각 목의 비율까지 건폐율·용적률 및 높이제한을 완화하여 적용할 수 있다. 다만, 지구단위계획구역 안의 일부 토지를 공공시설등의 부지로 제공하는 자가 해당 지구단위계획구역 안의 다른 대지에서 건축물을 건축하는 경우에는 나목의 비율까지 그 용적률만 완화하여 적용할 수 있다.

가. 완화할 수 있는 건폐율 = 해당 용도지역에 적용되는 건폐율 × [1 + 공공시설등의 부지로 제공하는 면적(공공시설등의 부지를 제공하는 자가 법 제65조제2항에 따라 용도가 폐지되는 공공시설을 무상으로 양수받은 경우에는 그 양수받은 부지면적을 빼고 산정한다. 이하 이 조에서 같다) ÷ 원래의 대지면적] 이내

나. 완화할 수 있는 용적률 = 해당 용도지역에 적용되는 용적률 + [1.5 × (공공시설등의 부지로 제공하는 면적 × 공공시설등 제공 부지의 용적률) ÷ 공공시설등의 부지 제공 후의 대지면적] 이내

다. 완화할 수 있는 높이 = 「건축법」 제60조에 따라 제한된 높이 × (1 + 공공시설등의 부지로 제공하는 면적 ÷ 원래의 대지면적) 이내

2. 공공시설등을 설치하여 제공(그 부지의 제공은 제외한다)하는 경우에는 공공시설등을 설치하는 데에 드는 비용에 상응하는 가액(價額)의 부지를 제공한 것으로 보아 제1호에

다른 비율까지 건폐율·용적률 및 높이제한을 완화하여 적용할 수 있다. 이 경우 공공시설등 설치비용 및 이에 상응하는 부지 가액의 산정 방법 등은 시·도 또는 대도시의 도시·군계획조례로 정한다.

3. 공공시설등을 설치하여 그 부지와 함께 제공하는 경우에는 제1호 및 제2호에 따라 완화할 수 있는 건폐율·용적률 및 높이를 합산한 비율까지 완화하여 적용할 수 있다.

② ~ ⑩ (생략)

⑪ 제1항에도 불구하고 법 제51조제1항제8호의2에 따라 지정된 지구단위계획구역 내 준주거지역(제45조제2항 전단에 따라 준주거지역으로 변경하는 경우를 포함한다. 이하 이 조에서 같다)에서 건축물을 건축하려는 자가 그 대지의 일부를 공공시설등의 부지로 제공하거나 공공시설등을 설치하여 제공하는 경우에는 법 제52조제3항에 따라 지구단위계획으로 법 제78조제1항제1호가목에 따른 용적률의 140퍼센트 이내의 범위에서 용적률을 완화하여 적용할 수 있다. 이 경우 공공시설등의 부지를 제공하거나 공공시설등을 설치하여 제공하는 비용은 용적률 완화에 따른 토지가치 상승분〔감정평가 및 감정평가사에 관한 법률〕에 따른 감정평가법인등(이하 “감정평가법인등”이라 한다)이 용적률 완화 전후에 각각 감정평가한 토지가액의 차이를 말한다]의 범위로 하며, 그 비용 중 시·도 또는 대도시의 도시·군계획조례로 정하는 비율 이상은 「공공주택 특별법」 제2조제1호가목에 따른 공공임대주택을 제공하는 데에 사용해야 한다. <신설 2021. 1. 26., 2021. 7. 6.>

⑫ ~ ⑭ (생략)

제85조(용도지역 안에서의 용적률) ①법 제78조제1항 및 제2항에 따른 용적률은 다음 각 호의 범위에서 관할구역의 면적, 인구규모 및 용도지역의 특성 등을 고려하여 특별시·광역시·특별자치시·특별자치도·시 또는 군의 도시·군계획조례가 정하는 비율을 초과할 수 없다. <개정 2012. 4. 10., 2019. 8. 6., 2021. 1. 5.>

1. 제1종전용주거지역 : 50퍼센트 이상 100퍼센트 이하
2. 제2종전용주거지역 : 50퍼센트 이상 150퍼센트 이하
3. 제1종일반주거지역 : 100퍼센트 이상 200퍼센트 이하
4. 제2종일반주거지역 : 100퍼센트 이상 250퍼센트 이하
5. 제3종일반주거지역 : 100퍼센트 이상 300퍼센트 이하
6. 준주거지역 : 200퍼센트 이상 500퍼센트 이하
7. ~ 21. (생략)

② (생략)

③ 제1항에도 불구하고 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 해당 지역의 용적률

을 다음 각 호의 구분에 따라 완화할 수 있다. <개정 2018. 7. 17., 2022. 1. 28., 2023. 3. 21.>

1. 제1항제1호부터 제6호까지의 지역에서 「공공주택 특별법 시행령」 제2조에 따른 공공임대주택 또는 임대 의무기간이 8년 이상인 「민간임대주택에 관한 특별법」 제2조제1호에 따른 민간임대주택을 건설하는 경우: 제1항제1호부터 제6호까지에 따른 용적률의 120퍼센트 이내의 범위에서 도시·군계획조례로 정하는 비율

2. ~ 6. (생략)

④ ~ ⑫ (생략)

■ 서울특별시 도시계획 조례

제55조(용도지역안에서의 용적률) ① 법 제78조제1항·제2항 및 영 제85조제1항에 따라 용도지역별 용적률은 다음 각 호의 비율 이하로 한다. <개정 2008. 7. 30., 2016. 7. 14.>

1. 제1종전용주거지역 : 100퍼센트

2. 제2종전용주거지역 : 120퍼센트

3. 제1종일반주거지역 : 150퍼센트

4. 제2종일반주거지역 : 200퍼센트

5. 제3종일반주거지역 : 250퍼센트

6. 준주거지역 : 400퍼센트

7. ~ 16. (생략)

② ~ ⑬ (생략)

⑭ 제1항에도 불구하고 영 제85조제3항에 따라 제1항제1호부터 제6호까지의 지역에서는 「공공주택 특별법」 제2조제1호가목, 「민간임대주택에 관한 특별법」 제2조제4호 및 제5호에 따른 임대주택의 임대기간에 따라 임대주택의 추가 건설을 허용할 수 있는 용적률은 다음 각 호와 같다. 다만, 임대주택건설 사업자가 다음 각 호의 기준 이하로 용적률을 신청하는 경우 그에 따른다. <개정 2015. 5. 14., 2016. 3. 24., 2021.12.30.>

1. 임대 의무기간이 20년 이상인 경우 : 제1항에 따른 용적률의 20퍼센트

2. 임대 의무기간이 10년 이상인 경우 : 제1항에 따른 용적률의 15퍼센트

⑮ ~ ㉕ (생략)

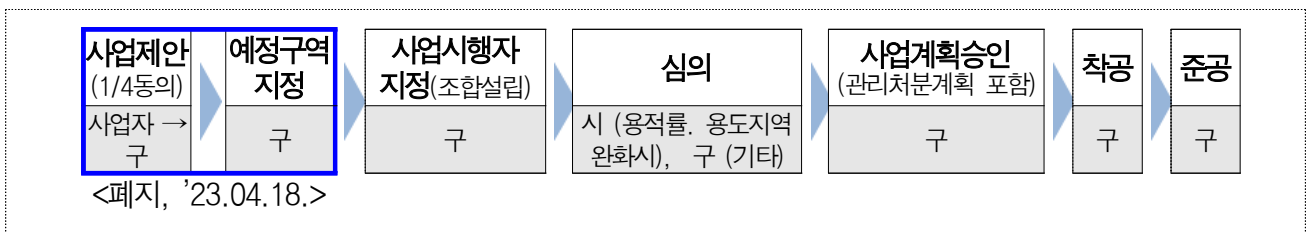
□ 관련 근거 : 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」(’18.2.9. 시행)

□ 사업 개요

○ 사업 요건

- 역세권 250m 이내(350m, 3년 한시) 또는 준공업지역
- 1.5천㎡ 이상 ~ 5천㎡ 미만, 노후도 2/3이상
- 폭 4m, 8m 이상의 둘 이상 도로에 접할 것

○ 추진 절차



□ 추진 경위

- '21.09.21. : 소규모재개발 제도 도입
- '21.12.02. : 소규모재개발 업무처리기준 수립(2부시장 방침)
- '21.12.30. : 법령위임사항 조례 개정
 - 4m, 8m 접도요건 / 3년 한시 역세권 반경 350m 설정(~'24. 12. 30.)
- '22.01.18. : 국토계획법 시행령 내 **소규모재개발 고밀준주거 조항 신설**
- '22.08.28. : **업무 이관**(균본 도시정비과 → 주택실 전략주택공급과)
- '23.01.13. : 소규모재개발 업무처리기준 1차 개정(2부시장 방침)
- '23.04.18. : 「**소규모주택정비법**」 일부 개정
 - 소규모재개발 사업시행예정구역 제안 및 지정 절차 삭제
- '23.05.19. : 소규모재개발 업무처리기준 2차 개정

붙임3

임대주택 비율에 따른 용적률 완화량 시뮬레이션 결과

■ 임대주택비율이 10%이상 20%미만인 경우

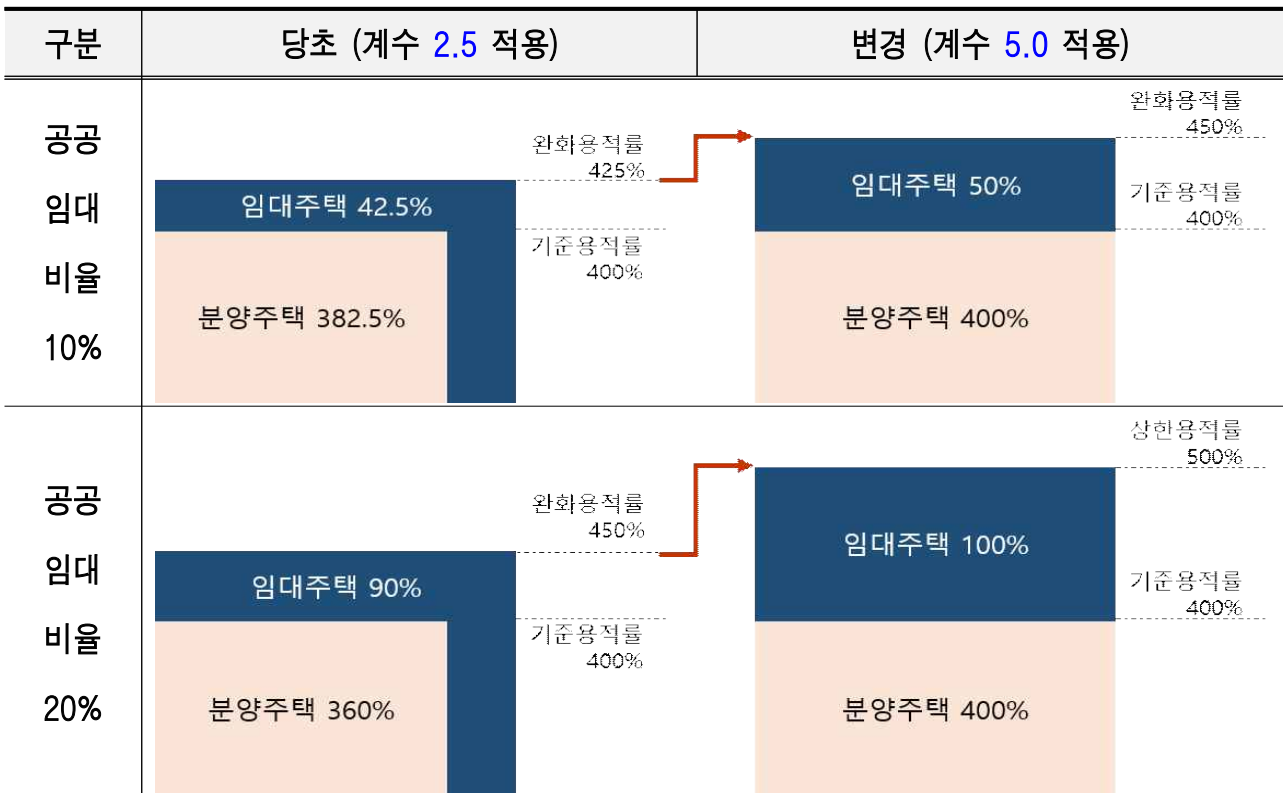
○ 계수(2.5) 일괄 적용시

계획용적률 (A)	계수 (B)	임대주택 비율(C)	용적률 완화량 (D=B×C)	임대주택 부분 용적률 (E)	비고	
제2종일반 (200%)	225%	2.5	10%	25%(200% → 225%)	22.5%(225×10%)	D≒E
	250%	2.5	20%	50%(200% → 250%)	50%(250×20%)	D=E
제3종일반 (250%)	275%	2.5	10%	25%(250% → 275%)	27%(275×10%)	D≒E
	300%	2.5	20%	50%(250% → 300%)	60%(300×20%)	D≒E
준주거 (400%)	425%	2.5	10%	25%(400% → 425%)	42.5%(425×10%)	D≪E
	450%	2.5	20%	50%(400% → 450%)	90%(450×20%)	D≪E

○ 준주거지역 신설계수(5.0) 적용시

계획용적률 (A)	계수 (B)	임대주택 비율(C)	용적률 완화량 (D=B×C)	임대주택 부분 용적률 (E)	비고	
준주거	450%	5	10%	50%(400% → 450%)	45%(450×10%)	D≒E
	475%	5	15%	75%(400% → 475%)	72.5%(475×15%)	D≒E
	500%	5	20%	100%(400% → 500%)	100%(500×20%)	D=E

※ 완화량 비교 도식



■ 임대주택비율이 20% 이상인 경우

○ (당초) 20% 이상시 법적 상한용적률까지 완화

계획용적률 (A)	임대주택 비율(B)	용적률 완화량 (C=A×B)	임대주택 부분 용적률 (D)	비고
500% (준주거지역)	20%	100%(400% → 500%)	100%(500×20%)	C=D
600% (비중심지 역세권)	20%	200%(400% → 600%)	120%(600×20%)	C>>D
700% (중심지 역세권)	20%	300%(400% → 700%)	140%(700×20%)	C>>D

○ (변경) 용적률에 따라 임대주택 비율 달리 적용

계획용적률 (A)	임대주택 비율(B)	용적률 완화량 (C=A×B)	임대주택 부분 용적률 (D)	비고
500% (준주거)	1/5 (20%)	100%(400% → 500%)	100%(500×20%)	C=D
600% (비중심지 역세권)	1/3 (33.3%)	200%(400% → 600%)	200%(600×33.3%)	C=D
700% (중심지 역세권)	3/7 (42.8%)	300%(400% → 700%)	300%(700×42.8%)	C=D

※ 완화량 비교 도식

구분	당초 (임대주택비율 20% 적용)	변경 (용적률에 따른 임대주택비율 적용)
비중심지 역세권 (용적률 상한 600%)	<div style="display: flex; justify-content: space-between;"> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p>완화용적률 600%</p> <p>임대주택 120%</p> <p>추가 분양 주택 80%</p> <p>기준용적률 400%</p> </div> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p>분양주택 400%</p> </div> </div>	<div style="display: flex; justify-content: space-between;"> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p>완화용적률 600%</p> <p>임대주택 200%</p> <p>기준용적률 400%</p> </div> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p>분양주택 400%</p> </div> </div>
중심지 역세권 (용적률 상한 700%)	<div style="display: flex; justify-content: space-between;"> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p>상한용적률 700%</p> <p>임대주택 140%</p> <p>추가 분양 주택 160%</p> <p>기준용적률 400%</p> </div> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p>분양주택 400%</p> </div> </div>	<div style="display: flex; justify-content: space-between;"> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p>상한용적률 700%</p> <p>임대주택 300%</p> <p>기준용적률 400%</p> </div> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p>분양주택 400%</p> </div> </div>