

# 서울특별시 빈집 및 소규모주택 정비에 관한 조례안

## 검 토 보 고 서

의 안 번 호	31
------------	----

2018. 9. 6.  
도시계획관리위원회  
수석전문위원

### 1. 제안경위

- 2018. 8. 16. 서울특별시시장 제출 (2018. 8. 21. 회부)

### 2. 제안이유

- 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」 제정(법률 제14569호, 2018. 2. 9. 시행)에 따라 시·도 조례로 위임된 사항 및 사업수행에 필요한 사항을 정하여 원활한 사업 수행을 도모
- 빈집 및 소규모주택 정비사업의 활성화를 위해 범위 및 규제 완화, 사업의 현실성을 제고하고 저층주거지의 경관 및 주거생활의 질 향상을 위한 방안을 마련하고자 함

### 3. 주요내용

- 이 조례는 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」, 같은 법 시행령, 같은 법 시행규칙 및 관계법령에서 조례로 정하도록 한 사항과 그 시행에 필요한 사항을 규정하고자 함(안 제1조)
- 구청장은 빈집을 효율적으로 관리 또는 활용하기 위하여 빈집정비계획을 5년마다 수립·시행할 수 있고, 필요한 경우에 별도로

수립·시행할 수 있음(안 제5조)

- 구청장은 빈집이나 빈집으로 추정되는 주택에 대하여 5년마다 실태조사를 실시할 수 있고, 필요한 경우에 별도로 실시할 수 있음(안 제7조)
- 빈집정비사업의 사업시행자는 빈집정비사업의 시행으로 정비된 건축물을 활용하여 임대주택을 공급할 수 있음. 이 경우 고령자, 장애인, 한부모가족, 대학생, 사회초년생, 신혼부부 및 성별·연령 등의 특성에 따른 다양한 임대수요를 고려하여야 함. 시장은 빈집정비사업을 위하여 필요한 비용을 예산의 범위에서 빈집정비사업의 사업시행자에게 지원할 수 있음(안 제10조)
- 구청장은 빈집으로 인한 붕괴·화재 등 안전사고나 범죄발생을 예방하기 위하여 필요한 조치를 빈집 소유자 및 사업시행자에게 명할 수 있음. 구청장은 빈집 소유자 또는 사업시행자가 빈집의 안전조치를 이행하지 아니하는 경우 직접 안전조치를 시행할 수 있음(안 제11조)
- 시장은 빈집실태조사 결과를 토대로 빈집을 효율적으로 정비하기 위한 정보시스템을 구축·운영할 수 있음(안 제17조)
- 자율주택정비사업의 대상범위에 도시재정비 촉진을 위한 특별법에 따른 존치지역 추가지정. 사업시행구역 내 기존주택의 호수 또는 세대수의 기준을 구 건축위원회심의를 통해 시행령이 정한 기준까지 완화(안 제3조)
- 주민합의체의 구성 및 운영에 관한 사항 마련(안 제20조)
- 특정무허가건축물 소유자의 주민합의체 구성 및 조합원 자격 조

## 건 마련(안 제23조)

- 건축심의에 관한 사항 및 처리기한(60일) 설정(안 제24조)
- 통합심의는 서울특별시에 두는 도시·건축공동위원회의 심의를 거쳐야 함(안 제25조)
- 제2종일반주거지역에 가로주택정비사업으로 건설하는 건축물의 층수를 주변 환경과의 조화를 위해 7층 이하로 함. 다만, 지방 건축위원회 심의를 거쳐 평균층수 7층 이하로 적용. 임대주택을 건설할 경우 대상지 기준에 적합한 경우에 지방건축위원회 심의를 통해 10층 이하로 정할 수 있음(안 제29조)
- 시장 또는 서울주택도시공사는 공공지원민간임대주택이 공급대상자에게 공급이 되지 아니한 경우 해당 임대주택을 인수할 수 있음(안 제34조)
- 시장은 소규모주택정비사업으로 설치되는 임시거주시설·주요 정비기반시설 및 공동이용시설의 설치비용의 전부 또는 일부를 사업시행자 또는 구청장에게 지원할 수 있음. 구청장은 사업시행자가 설치하여야 하는 정비기반시설의 설치부지가 일부만 확보되어 사업시행자가 정비기반시설을 설치하여도 해당 시설이 제 기능을 발휘할 수 없거나 시설이용의 효율성이 미흡할 것으로 판단되는 경우에 사업시행자에게 해당 정비기반시설의 설치비용을 해당 구금고에 예치하게 할 수 있음(안 제38조)
- 시행령에서 위임한 공동이용시설의 범위를 구체적으로 명시(안 제39조)
- 시장은 빈집정비사업 또는 소규모주택정비사업을 시행하는 사업

시행자에게 필요한 비용의 각 50퍼센트 이내에서 보조할 수 있음(안 제40조)

- 시장은 빈집정비사업 또는 소규모주택정비사업을 시행하는 자에게 다음 각 호의 사항에 필요한 비용의 각 60퍼센트 이내에서 용자하거나 용자를 알선할 수 있음. 토지주택공사등과 공동으로 시행하는 경우에는 80퍼센트까지 용자하거나 용자를 알선할 수 있음(안 제41조)
- 공동이용시설 면제를 위한 공익목적의 기준 명시하고 공동이용시설의 사용료를 면제할 수 있는 대상 명시(안 제42조)
- 자율주택정비사업의 사업시행자는 「건축법」에 따라 건축이 불가능한 대지와 공동으로 사업을 시행하는 경우 지방건축위원회 심의를 거쳐 기준을 완화 받을 수 있음(안 제44조)
- 사업시행자는 소규모주택정비사업의 시행으로 공동이용시설 등을 설치하는 경우에 「서울특별시 도시계획조례」에서 정하여진 용적률에 공동이용시설 등에 해당하는 용적률을 더한 용적률을 적용. 이 경우 법적상한용적률을 초과하여 적용받을 수 없음(안 제45조)
- 빈집 및 소규모주택 정비사업으로 관계 법령에서 정하는 상한까지 완화하려는 경우, 전체 연면적 대비 임대주택 연면적의 비율은 자율주택정비사업 30퍼센트 이상, 가로주택정비사업 또는 소규모재건축사업 20퍼센트 이상으로 정함(안 제46조)
- 서울주택도시공사를 지방자치단체의 장이 인정하여 추천하는 정비지원기구로 하고 정비지원 기구의 업무 구체적으로 명시(안 제47조)

- 구청장은 매도청구 대상자와 사업시행자 간의 매도청구 대상, 매도청구 평가액 등으로 인한 분쟁을 조정하기 위하여 조정협의체를 구성·운영할 수 있음(안 제52조)

#### 4. 참고사항

가. 관계법령: 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」, 같은 법 시행령, 같은 법 시행규칙

나. 예산조치: 해당없음

다. 기타

- (1) 입법예고 (2018. 7. 12. ~ 7. 23.) 결과: 별도 붙임
- (2) 신·구조문 대비표: 해당없음(제정안)
- (3) 비용추계서: 별도 붙임

#### 5. 검토의견

- 이 조례안은 빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법(이하, 특례법) 제정('17.2.8. 제정, '18.2.9. 시행)에 따른 조례 위임사항 및 저층주거지 개선을 위한 사항 등을 규정하려는 것으로, 2018년 8월 16일 서울 특별시장이 제출하여 8월 21일 우리위원회에 회부된 사안임<sup>1)</sup>.
- 과거에 비해 정비사업의 사업성이 낮아지고 전면재개발 위주에서 도시 재생으로 정책 패러다임이 변화되면서, 도시 및 주거환경정비법(이하,

---

1) 이 조례안은 지난 제281회 정례회에 제출되었으나(의안번호 2504) 보류되어 폐기된 후, 동일 내용으로 이번 회기에 다시 제출됨(제2종일반주거지역 가로주택정비사업 층수, 용적률 완화를 위한 자율주택정비사업의 임대주택 연면적 비율, 주차장 설치기준 완화를 위한 주차장 사용권 확보 관련 등에 관하여 보다 심도있는 논의를 위해서 보류됨).

도정법) 전부개정('17.2.8. 전부개정, '18.2.9. 시행)을 통해 정비사업의 유형을 보다 체계화하고 사업관리 및 지원사항 등을 강화하는 한편, 정비구역등 해제지역과 노후화된 저층주거지 등은 도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법(이하, 도시재생법, '13.6.4. 제정, '13.12.5. 시행)을 통해 도시재생활성화지역의 도시재생사업 추진을 도모하거나, 특례법의 빈집·소규모주택정비사업을 통해 부분적인 환경 개선을 도모하는 등 크게 3가지 축으로 제도화되어 왔음.

- 특례법은 크게 '빈집정비사업' 및 '소규모주택정비사업'으로 구분할 수 있고, 소규모주택정비사업의 관련 절차는 도정법을 토대로 하되 간소화되었으며, 소규모주택정비사업 중 가로주택정비사업은 도정법에서 특례법으로 이관됨(붙임1).
- 이 조례안은 빈집정비사업 및 소규모주택정비사업에 관하여 법령의 위임사항과 지원사항 등을 규정하는 가운데, 특례법의 사업 절차가 도정법을 토대로 마련된 만큼, 이 조례안은 서울특별시 도시 및 주거환경정비 조례(이하, 도정조례) 조항을 상당 부분 인용하거나 참고한 것으로 파악됨(붙임2).
- 조례안의 구성은 정의 및 대상(안 제1조~제4조), 빈집정비사업(안 제5조~제17조), 소규모주택정비사업(안 제18조~제39조), 사업지원(안 제40조~제47조) 등 총 5장 52개 조문으로 이루어져 있음.
- 서울시는 서울특별시 빈집 활용 및 관리에 관한 조례('15.10.8. 제정, 이하, 빈집조례)를 제정하여 빈집을 활용해 온 가운데, 이 조례안이 제정되면 빈집조례는 폐기되어야 할 것임.

## □ 빈집정비사업

- 특례법령에 따라, 1년 이상 거주 또는 사용하지 않은 주택을 ‘빈집’으로 정의하고 ‘빈집정비사업’은 빈집을 개량 또는 철거하거나 관리 또는 활용하기 위한 사업으로 정의한 가운데,
- 구청장이 빈집 실태조사 등을 토대로 5년마다 빈집정비계획을 수립토록 하고, 빈집 소유자 또는 구청장이 빈집정비사업을 시행하거나 SH공사나 사회적기업 등과 공동 시행할 수 있도록 하며<sup>2)</sup>, 소유자가 요청하거나 빈집정비사업 시행에 필요한 경우에는 구청장이 SH공사나 사회적기업 등을 사업시행자로 지정할 수 있도록 함.

### “빈집정비사업 대상”

- 2) 특례법 제10조(빈집정비사업의 시행자) ① 빈집정비사업은 시장·군수등 또는 빈집 소유자가 직접 시행하거나 다음 각 호에 해당하는 자와 공동으로 시행할 수 있다.
1. 「한국토지주택공사법」에 따라 설립된 한국토지주택공사 또는 「지방공기업법」에 따라 주택사업을 시행하기 위하여 설립된 지방공사(이하 “토지주택공사등”이라 한다)
  2. 「건설산업기본법」 제9조에 따른 건설업자(이하 “건설업자”라 한다)
  3. 「주택법」 제7조제1항에 따라 건설업자로 보는 등록사업자(이하 “등록사업자”라 한다)
  4. 「부동산투자회사법」 제2조제1호에 따른 부동산투자회사(이하 “부동산투자회사”라 한다)
  5. 「사회적기업 육성법」 제2조제1호에 따른 사회적기업, 「협동조합 기본법」 제15조에 따라 설립신고된 협동조합, 「민법」 제32조에 따른 비영리법인 및 「공익법인의 설립·운영에 관한 법률」 제4조에 따라 설립허가된 공익법인
- ② 시장·군수등은 제1항에도 불구하고 제9조제1호, 제2호 또는 제4호의 방법으로 시행하는 빈집정비사업으로서 빈집 소유자가 요청하거나 빈집정비사업을 효율적으로 시행하기 위하여 필요한 경우에는 제1항 각 호의 어느 하나에 해당하는 자를 사업시행자로 지정하여 해당 빈집정비사업을 시행하게 할 수 있다.
- ③ 시장·군수등은 빈집정비사업(제11조제2항에 따라 직권으로 빈집을 철거하는 경우는 제외한다)을 시행하는 경우에는 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 해당 빈집 소유자의 동의를 받아야 한다. 다만, 해당 빈집 소유자의 소재를 알 수 없는 경우에는 제13조에 따른 사업시행계획서의 내용을 해당 지방자치단체의 공보 및 홈페이지에 공고하고, 공고한 날부터 30일이 지난 날까지 해당 빈집 소유자가 의견을 제출하지 아니하면 동의한 것으로 본다.

- 특례법에 따르면, 구청장이 빈집을 조사하고 빈집정비계획을 통해 빈집정비사업을 추진토록 한 가운데, 시행령에서 공공임대주택·미분양주택 등은 빈집에서 제외되어 있으나<sup>3)</sup> 빈집정비대상의 기준과 우선순위 등은 규정되어 있지 않음.
- 한정된 재원을 감안해 볼 때, 정비구역등 해제지역이나 주거환경개선사업구역, 도시재생활성화지역 등의 노후화된 단독주택·다가구주택·다세대주택 등이 빈집정비사업의 우선 대상이 될 것으로 예상되나,
- 원칙적으로는 아파트의 빈집도 빈집정비대상에 포함되게 되고 외국에 거주하는 등 소유자 개별 사유로 비어있는 집도 적지 않을 것으로 추정되는 바, 빈집정비대상의 기준·범위·우선순위 등이 업무지침<sup>4)</sup>(빈집정비사업에 관한 업무지침(국토교통부), '18.2.9. 제정·시행)에 포함될 수 있도록 중앙정부와 협의가 필요하다고 사료됨.

3) 특례법 시행령 제2조(빈집에서 제외되는 주택) 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」(이하 "법"이라 한다) 제2조제1항제1호 단서에서 "미분양주택 등 대통령령으로 정하는 주택"이란 다음 각 호의 주택을 말한다.

1. 「공공주택 특별법」 제2조제1호가목의 공공임대주택(이하 "공공임대주택"이라 한다)
2. 「건축법」 제11조에 따른 건축허가 또는 「주택법」 제15조에 따른 사업계획승인을 받은 자가 건축하여 보유하고 있는 미분양주택으로서 「건축법」 제22조제2항에 따른 사용승인 또는 「주택법」 제49조제1항에 따른 사용검사를 받은 후 5년이 경과하지 아니한 주택
3. 「건축법」 제22조제2항에 따른 사용승인 또는 「주택법」 제49조제1항에 따른 사용검사를 받지 아니한 주택
4. 「주택법 시행령」 제4조에 따른 준주택. 다만, 같은 조 제4호에 따른 오피스텔은 제외한다.
5. 별장 등 일시적 거주 또는 사용을 목적으로 하는 주택

4) 특례법 제52조(빈집정비사업의 지침고시 등) ① 국토교통부장관은 시장·군수등이 빈집정비사업을 효율적이고 체계적으로 추진할 수 있도록 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사항에 대하여 지침을 정하여 고시할 수 있다.

1. 빈집정비계획의 수립
2. 빈집실태조사의 방법 및 기준
3. 빈집의 철거 및 관리
4. 그 밖에 대통령령으로 정하는 사항



〈서울시 빈집 현황<sup>5)</sup>(2016년 통계청 주택 총 전수 조사)〉

(단위: 호)

계	단독주택	다세대주택	연립주택	비거주용 건물내 주택	아파트
94,668	4,524	37,401	5,753	866	46,124

## “실태조사”

- 빈집 실태조사는 구청장이 실시하되 한국국토정보공사·서울주택도시공사·한국감정원 등으로 하여금 대행할 수 있도록 하였고<sup>6)</sup>, 서울시장은 실태조사 결과를 토대로 빈집정보시스템을 구축할 수 있도록 하되 전문기관이 대행할 수 있도록<sup>7)</sup> 함.

5) 서울시·자치구가 빈집 실태조사를 완료한 곳은 없는 관계로(성북구 현재 실태조사중, 동대문구 용역발주 준비중), 통계청 주택 총 전수 조사 데이터를 인용함.

6) **특례법 시행령 제7조(실태조사의 대행기관)** 법 제5조제2항에서 “대통령령으로 정하는 전문기관”이란 다음 각 호의 기관을 말한다.

1. 「국가공간정보 기본법」에 따라 설립된 한국국토정보공사(이하 “한국국토정보공사”라 한다)
2. 「정부출연연구기관 등의 설립·운영 및 육성에 관한 법률」에 따라 설립된 국토연구원
3. 「지방공기업법」에 따라 설립된 지방공사(이하 “지방공사”라 한다)
4. 「지방자치단체출연 연구원의 설립 및 운영에 관한 법률」에 따라 설립된 지방연구원
5. 「한국감정원법」에 따른 한국감정원(이하 “한국감정원”이라 한다)
6. 「한국토지주택공사법」에 따른 한국토지주택공사(이하 “한국토지주택공사”라 한다)

7) **특례법 시행령 제15조(빈집정보시스템의 구축·운영 전문기관)** ① 법 제15조제4항에서 “대통령령으로 정하는 전문기관”이란 다음 각 호의 기관을 말한다.

1. 한국감정원
2. 한국국토정보공사
3. 한국토지주택공사
4. 지방공사로서 특별시장·광역시장·특별자치시장·도지사·특별자치도지사(이하 “시·도지사”라 한다)가 빈집정보시스템의 구축 및 운영을 수행할 수 있는 인력·기술 및 시설 등을 갖추었다고 인정하는 기관
5. 그 밖에 국토교통부장관이 빈집정보시스템의 구축 및 운영을 수행할 수 있는 인력·기술

서울시는 일부 광역자치단체와 함께 한국국토정보공사에 빈집정보시스템 구축·운영을 대행하게 하였으며<sup>8)</sup>, 자치구의 실태조사 결과가 나오면 해당 시스템에 입력·관리할 예정이다.

- 특례법령에 제시되어 있는 실태조사의 내용 외에도, 이 조례안(안 제8조)에서 조사내용을 추가하였는데, 빈집 발생원인은 특례법 시행령에도 제시되어 있고, 지역의 특성이나 성장·쇠퇴 현황, 건축자산 등은 관련 법규에 따른 계획 수립시 조사되는 내용이므로 필요시 관련 조사내용을 참고토록 하고 해당 규정은 삭제해도 될 것으로 판단됨.

참고로, 각종 계획 수립시 유사한 현황조사 내용이 반복되어 다수의 계획에서 중복 조사되는 경향이 있는데, 기 조사 내용을 적극 활용하여, 현황조사는 해당 계획 수립에 꼭 필요한 사항으로 축소하는 것이 비용절감 및 효율성 측면에서 바람직할 것으로 사료됨.

### “철거명령과 직권철거”

- 빈집정비계획 등에 따라 구청장은 안전사고나 범죄발생의 우려가 높거나 도시미관·주거환경에 현저한 장애가 되는 경우에 한해 빈집 철거명령을 할 수 있고 철거명령 공고 후 60일이 경과되어도 명령이 이행되지 않았을 경우에는 직권으로 빈집을 철거할 수 있도록 함<sup>9)</sup>.

---

및 시설 등을 갖추었다고 인정하는 기관

- ② 시·도지사는 법 제15조제4항에 따라 제1항 각 호의 기관이 빈집정보시스템을 구축·운영하게 한 경우 그 업무의 수행을 위하여 필요한 비용을 예산의 범위에서 지원할 수 있다.
- 8) 서울시가 빈집정보시스템을 자체 구축시 4억원 소요가 추정되나, 광역지자체들과 함께 한국국토정보공사에 대행을 맡길 경우 구축 비용으로 2천2백만원, 이후 매년 유지관리 비용으로 3천만원 소요가 예상되어, 경제성과 유지관리 편리성 등에서 한국국토정보공사 대행을 추진한 것으로 이해됨. 참고로, 한국국토정보공사(LX)에서 빈집정보시스템 개발 비용과 5년간 운영비용을 전액 부담하기로 광역지자체들과(서울시 포함) LX 간에 협약이 체결됨(빈집정보시스템 공동 활용을 위한 업무협약, '18.5.31.).

- 철거명령 시기는 특례법 시행령에서 빈집정비계획 고시일부터 6개월 이상의 범위에서 조례로 위임하였는데<sup>10)</sup>, 이 조례안은 시행령이 정하는 최소기간(6개월)으로 규정함.

안전문제, 우범화, 도시미관 저해 등의 측면에서 철거가 꼭 필요한 빈집은 가급적 신속히 철거토록 한 것으로 이해되나, 소유자의 철거 준비 등도 충분한 기간이 필요하므로, 빈집정비계획에서 철거대상으로 결정되면 바로 해당 소유자에게 개별통보 등을 통해 빈집 철거를 준비

9) **특례법 제11조(빈집의 철거)** ① 시장·군수등은 빈집이 다음 각 호의 어느 하나에 해당하면 빈집정비계획에서 정하는 바에 따라 그 빈집 소유자에게 철거 등 필요한 조치를 명할 수 있다. 다만, 빈집정비계획이 수립되어 있지 아니한 경우에는 「건축법」 제4조에 따른 지방건축위원회(이하 "지방건축위원회"라 한다)의 심의를 거쳐 그 빈집 소유자에게 철거 등 필요한 조치를 명할 수 있다. 이 경우 빈집 소유자는 특별한 사유가 없으면 60일 이내에 조치를 이행하여야 한다.

1. 붕괴·화재 등 안전사고나 범죄발생의 우려가 높은 경우
  2. 공익상 유해하거나 도시미관 또는 주거환경에 현저한 장애가 되는 경우
- ② 시장·군수등은 제1항에 따라 빈집의 철거를 명한 경우 그 빈집 소유자가 특별한 사유 없이 따르지 아니하면 대통령령으로 정하는 바에 따라 직권으로 그 빈집을 철거할 수 있다.
- ③ 시장·군수등은 제2항에 따라 철거할 빈집 소유자의 소재를 알 수 없는 경우 그 빈집에 대한 철거명령과 이를 이행하지 아니하면 직권으로 철거한다는 내용을 일간신문 및 홈페이지에 1회 이상 공고하고, 일간신문에 공고한 날부터 60일이 지난 날까지 빈집 소유자가 빈집을 철거하지 아니하면 직권으로 철거할 수 있다.
- ④ 시장·군수등은 제2항 또는 제3항에 따라 빈집을 철거하는 경우에는 대통령령으로 정하는 정당한 보상비를 빈집 소유자에게 지급하여야 한다. 이 경우 시장·군수등은 보상비에서 철거에 소요된 비용을 빼고 지급할 수 있다.

10) **특례법 시행령 제9조(빈집의 철거절차)** ① 시장·군수등은 법 제11조제1항에 따라 빈집의 철거 등 필요한 조치를 명하는 경우 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 조치명령의 내용 및 사유 등을 빈집의 소유자에게 알려야 한다.

- ② 제1항에 따른 조치명령 중 빈집의 철거는 법 제4조제4항에 따라 빈집정비계획을 고시한 날(법 제11조제1항 각 호 외의 부분 단서에 따라 지방건축위원회의 심의를 거치는 경우에는 빈집 소유자에게 지방건축위원회 심의 결과가 통지된 날을 말한다)부터 6개월 이상의 범위에서 시·도조례로 정하는 기간이 지난 때에 명할 수 있다.
- ③ 제1항에 따른 조치명령을 받은 빈집 소유자는 천재지변이나 그 밖의 부득이한 사유로 법 제11조제1항 각 호 외의 부분 후단에 따른 이행기간 내에 조치의 이행이 불가능한 경우 그 기간이 종료되기 7일 전까지 이행기간의 연장을 시장·군수등에게 신청할 수 있다.

토록 하는 것이 필요하다고 사료됨.

- 또한, 철거 이행 또는 직권 철거 후 해당 대지를 나대지로 둘 것인지 또는 신축하여 활용할 것인지 등 철거 이후 계획도 마련될 필요가 있다고 판단됨.

### “지역사회 및 대상지 맞춤형 빈집 활용”

- 특례법령에 빈집 활용에 대하여 별도로 규정되어 있지는 않으나 특례법 제9조 및 제13조<sup>11)</sup>에 사업 시행에 관하여 주택 외에도 정비기반 시설·공동이용시설 설치, 임대주택 건설 등이 포함되어 있는 가운데, 이 조례안에서는(안 제10조) 다양한 임대 수요에 입각한 임대주택을 공급할 수 있도록 함.

이는 서울시의 임대주택 공급 정책의 일환으로 빈집정비사업을 통한

---

11) **특례법 제9조(빈집정비사업의 시행방법)** 빈집정비사업은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 방법으로 한다.

1. 빈집의 내부 공간을 칸막이로 구획하거나 벽지·천장재·바닥재 등을 설치하는 방법
2. 빈집을 철거하지 아니하고 개축·증축·대수선하거나 용도변경하는 방법
3. 빈집을 철거하는 방법
4. 빈집을 철거한 후 주택 등 건축물을 건축하거나 정비기반시설 및 공동이용시설 등을 설치하는 방법

**특례법 제13조(사업시행계획서의 작성)** 사업시행자는 다음 각 호의 사항을 포함하는 사업시행계획서를 작성하여야 한다. 다만, 제3호 및 제4호는 제9조제4호의 방법으로 빈집정비사업을 시행하는 경우에 한정한다.

1. 사업시행구역 및 그 면적
2. 토지이용계획(건축물배치계획을 포함한다)
3. 정비기반시설 및 공동이용시설의 설치계획
4. 임대주택의 건설계획
5. 건축물의 높이 및 용적률 등에 관한 건축계획
6. 그 밖에 빈집정비사업 시행을 위하여 필요한 사항으로서 대통령령으로 정하는 바에 따라 특별시·광역시·특별자치시·도·특별자치도 또는 「지방자치법」 제175조에 따른 서울특별시·광역시 및 특별자치시를 제외한 인구 50만 이상 대도시의 조례(이하 “시·도조례”라 한다)로 정하는 사항

임대주택 공급 확대를 도모한 것으로 이해되나, 빈집의 상당 부분이 영세한 필지로 예상되므로 임대주택 공급이라는 우선적 접근보다는 오히려 해당 지역사회에 필요하고 유연한 건축계획이 가능한 공동이용시설 등의 설치도 적극 고려할 필요가 있다고 사료됨.

### “현행 빈집조례와 제정안”

- 현행 빈집조례가 서울시가 사회적기업 등을 사업시행자로 선정하고 선정된 사업시행자가 빈집 소유자와 협의하여 빈집을 보수한 후 일정 요건의 대상에게 임대주택을 공급해 주는, 즉, 빈집 활용에 초점을 두었다면, 특례법은 구청장이 빈집 실태조사 및 빈집정비계획을 수립하고 빈집정비사업을 주도토록 하여, 빈집 소관을 기초지방자치단체로 명확히 하고 빈집 정비를 실태조사에서 정비사업 추진까지 체계화한 것으로 이해됨. 따라서, 현행 빈집조례를 근거로 서울시에서 수행해 온, 즉, 신청을 받아 사회적기업 등이 빈집을 임대주택으로 활용토록 한 기존의 서울시 빈집 활용 사업은(붙임3) 향후 자치구가 수행토록 유도할 필요가 있으며, 과도기적 형태로 이 제정안에 빈집의 활용 규정을 추가하여 서울시 빈집 활용 사업의 연속성<sup>12)</sup>은 확보할 필요가 있다고 판단됨.

〈서울시 빈집 활용 사업 : 총 38개동 246호 공급(주택건축국 시행)〉

구 분	계	2015년	2016년	2017년
공급 동수	38	13	22	3
공급 호실수	246	80	152	14

12) 서울시 빈집 활용 사업을 시행하고 있는 사회적기업과 빈집 소유자 간에 협약이 '23년 만료됨(사회적기업과 빈집소유자간 임대기간은 6년임).

- 한편, 이 조례안 제정과 빈집조례 폐기가 병행되어야 하므로, 이번 회기에 제출된 빈집조례 일부개정조례안(의안번호 12)을 비롯하여 현행 빈집조례에서 유지해야 할 사항 등은 이 조례안에 반영할 필요가 있다 하겠음.

## □ 소규모주택정비사업

- 소규모주택정비사업은 도정법의 정비사업보다 작은 규모로 시행되어 기반시설 확충 부담이 상대적으로 작고, 절차 간소화, 건축규제 완화, 보조·용자 지원 등을 통해 권장되는 정비사업이라고 하겠음.

일정 노후도 조건에서 주택유형 및 호수·세대수 기준 등으로 각각 자율주택정비사업, 가로주택정비사업, 소규모재건축사업으로 구분하고 있고, 자율주택정비사업의 경우에는 대상지역과 호수·세대수 기준을 조례로 위임한 바, 이 조례안에서는 도시재정비 촉진을 위한 특별법(이하, 도촉법)의 준치지역을 대상지역에 추가하고 특별법 시행령의 최고한도 1.8배까지 호수·세대수 기준을 완화함.

도정법에 따라 시행되었던 가로주택정비사업은 특별법으로 이관되었고, 도시계획도로 뿐 아니라 사도(너비 6m 이상)로 둘러싸인 지역도 가로구역으로 인정하여 사업 대상지 조건을 완화함.

- 사업절차는 도정법령을 토대로 하되, 정비구역지정·추진위원회승인·관리처분계획인가<sup>13)</sup> 등의 절차를 생략하여 정비사업보다 절차적으로 간소화되었음.

---

13) 가로주택정비사업·소규모재건축사업의 경우, 사업시행계획서에 분양설계 등 관리처분계획 포함(특별법 제30조)

〈소규모주택정비사업 개요〉

구분		소규모주택정비사업		
		자율주택정비사업	가로주택정비사업	소규모재건축사업
정의	법령	단독·다세대주택을 스스로 개량 또는 건설	가로구역에서 종전의 가로를 유지하며 소규모로 주거환경 개선	정비기반시설이 양호한 지역에서 소규모로 공동주택 재건축
지역	법령	도시활력증진지역 지구단위계획구역 정비구역등 해제지역 주거환경개선사업구역 도시재생활성화지역	사업시행 구역 면적이 도로에 둘러싸인 일단의 가로구역: 6m이상 도로(사도 포함)	세대수가 200세대 미만인 주택단지
	조례안	존치지역(도시재정비 촉진을 위한 특별법)	-	-
대상	법령	노후·불량건축물의 수가 해당 사업시행구역의 전체 건축물 수의 3분의 2 이상		
		-	1만 제곱미터 미만	
		단독·다세대주택	단독·공동주택	공동주택
규모	법령	10호(20세대) 미만	10호(20세대) 이상	200세대 미만
	조례안	18호(36세대) 미만 (시행령 기준 1.8배 이하에서 완화 가능)	-	-
시행	법령	주민합의체 (2인 이상)	주민협의체 (20인 미만) 조합	
		공동시행 가능	공동시행 가능	
		-	공공시행 가능	
		-	신탁업자 시행 가능	
		건축심의(건축완화 및 임대주택적용시) 사업시행계획인가	건축심의/통합심의 사업시행계획인가	
시공사 선정	법령	주민합의서	주민합의서 조합 총회(경쟁입찰, 2회유찰시 수의계약)	

- 소규모주택정비사업은 원칙적으로 토지등소유자(주민합의체(20인 미만)<sup>14)</sup>, 조합<sup>15)</sup>)가 직접 시행하거나 구청장·건설업자·SH공사 등과 공동 시행할 수 있되<sup>16)</sup>, 가로주택정비사업과 소규모재건축사업은 일정 조건에서 구청장이 직접 시행하거나 SH공사 등을 사업시행자로 지정(특례법 제18조) 또는 신탁업자를 사업시행자로 지정할 수 있도록 함(특례법 제19조).

## “통합심의위원회”

- 절차 간소화 측면에서 특례법(제27조)<sup>17)</sup>은 도시관리계획 및 개발행위

14) 토지등소유자 전원 합의 필요(특례법 제22조)

15) 가로주택정비사업은 토지등소유자의 10분의 8 이상 및 토지면적의 3분의 2 이상의 토지소유자 동의가 필요하고, 소규모재건축사업은 주택단지의 전체 구분소유자의 4분의 3 이상 및 토지면적의 4분의 3 이상의 토지소유자 동의 등 필요(특례법 제23조)

16) **특례법 제17조(소규모주택정비사업의 시행자)** ① 자율주택정비사업은 2명 이상의 토지등소유자가 직접 시행하거나 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자와 공동으로 시행할 수 있다.

1. 시장·군수등
2. 토지주택공사등
3. 건설업자
4. 등록사업자
5. 신탁업자
6. 부동산투자회사

② 자율주택정비사업의 시행으로 제51조제1항에 따른 임대주택을 공급하는 경우에는 제1항에도 불구하고 토지등소유자 1명이 사업을 시행할 수 있으며, 제2조제1항제3호에 따른 대통령령으로 정하는 지역 외에서도 사업을 시행할 수 있다.

③ 가로주택정비사업 또는 소규모재건축사업은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 방법으로 시행할 수 있다.

1. 토지등소유자가 20명 미만인 경우에는 토지등소유자가 직접 시행하거나 해당 토지등소유자가 제1항 각 호의 어느 하나에 해당하는 자와 공동으로 시행하는 방법
2. 제23조에 따른 조합이 직접 시행하거나 해당 조합이 조합원의 과반수 동의를 받아 제1항 각 호의 어느 하나에 해당하는 자와 공동으로 시행하는 방법

17) **특례법 제27조(통합심의)** ① 시장·군수등은 소규모주택정비사업과 관련된 다음 각 호 중 둘 이상의 심의가 필요한 경우에는 이를 통합하여 심의(이하 “통합심의”라 한다) 하여야 한다. 다만, 제2호에 따른 도시·군관리계획 중 용도지역·용도지구 지정 또는



관련 사항 등의 심의가 필요할 시에는 건축심의회와 해당심의회를 통합 수행토록 하고, 통합심의회위원회는 구 건축위원회와 구 도시계획위원회 등의 위원을 포함토록 하며, 통합심의 신청·방법·절차는 주택법(제18조)<sup>18)</sup>을 준용토록 하되,

변경하거나 제49조제1항에 따라 용적률 상한까지 건축하는 경우에는 특별시장, 광역시장, 특별자치시장 또는 특별자치도지사에게 통합심의회를 요청하여야 한다.

1. 「건축법」에 따른 건축심의회(제26조 및 제48조제1항에 따른 심의회를 포함한다)
2. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 도시·군관리계획 및 개발행위 관련 사항
3. 그 밖에 시장·군수등이 필요하다고 인정하여 통합심의회에 부치는 사항
- ② 사업시행자는 시장·군수등이 통합심의회를 하는 경우 제1항 각 호와 관련된 서류를 제출하여야 한다. 이 경우 시장·군수등은 통합심의회를 효율적으로 처리하기 위하여 제출기한 등을 정할 수 있다.
- ③ 시장·군수등은 통합심의회를 하는 경우 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 위원회의 위원이 포함된 공동위원회를 구성하여야 한다.
  1. 지방건축위원회
  2. 지방도시계획위원회
  3. 제1항제3호에 대하여 심의 권한을 가진 관련 위원회
- ④ 통합심의회를 거친 경우에는 제1항 각 호에 대한 검토·심의·조사·협의·조정 또는 재정을 거친 것으로 본다.
- ⑤ 통합심의회 신청·방법 및 절차에 관하여는 「주택법」 제18조제3항을 준용한다.

**18) 주택법 제18조(사업계획의 통합심의 등)** ③ 사업계획승인권자가 통합심의회를 하는 경우에는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 위원회에 속하고 해당 위원회의 위원장의 추천을 받은 위원들과 사업계획승인권자가 속한 지방자치단체 소속 공무원으로 소집된 공동위원회를 구성하여 통합심의회를 하여야 한다. 이 경우 공동위원회의 구성, 통합심의의 방법 및 절차에 관한 사항은 대통령령으로 정한다.

1. 「건축법」에 따른 중앙건축위원회 및 지방건축위원회
2. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따라 해당 주택단지가 속한 시·도에 설치된 지방도시계획위원회
3. 「대도시권 광역교통 관리에 관한 특별법」에 따라 광역교통 개선대책에 대하여 심의권한을 가진 국가교통위원회
4. 「도시교통정비 촉진법」에 따른 교통영향평가심의위원회
5. 「경관법」에 따른 경관위원회
6. 제1항제6호에 대하여 심의권한을 가진 관련 위원회

**주택법 시행령 제35조(통합심의의 방법과 절차)** ① 법 제18조제3항에 따라 사업계획을 통합심의회하는 경우 사업계획승인권자는 공동위원회를 개최하기 7일 전까지 회의 일시, 장소 및 상정 안건 등 회의 내용을 위원에게 알려야 한다.

용도지역·용도지구를 지정 또는 변경하거나 용적률 상한까지 건축하는 경우에는 서울시장에게 통합심의를 요청하도록 함.

- 이 조례안(안 제25조)에서는 시 건축위원회와 시 도시계획위원회 위원으로 시장이 별도로 공동위원회를 구성토록 하였는데, 사실상 도시건축공동위원회가 통합심의를 할 것으로 파악됨.

도시계획 사항을 심의한다는 측면에서 도시건축공동위원회의 통합심의를 일면 타당하다고 보여지나, 소규모주택정비사업이 부분적 정비를 통한 지역사회 정주환경의 점진적 개선, 즉, 도시재생의 일환임을 감안하면, 도시재생위원회가 통합심의를 하는 것이 사업취지를 살리는데 보다 바람직할 것으로 사료됨.

다만, 도시계획의 정합성 측면에서 도시재생위원회에 도시계획위원회 및 건축위원회 위원을 포함토록 서울특별시 도시재생 활성화 및 지원

- 
- ② 공동위원회의 회의는 재적위원 과반수의 출석으로 개의(開議)하고, 출석위원 과반수의 찬성으로 의결한다.
  - ③ 공동위원회 위원장은 통합심의와 관련하여 필요하다고 인정하거나 사업계획승인권자가 요청한 경우에는 당사자 또는 관계자를 출석하게 하여 의견을 듣거나 설명하게 할 수 있다.
  - ④ 공동위원회는 사업계획승인과 관련된 사항, 당사자 또는 관계자의 의견 및 설명, 관계기관의 의견 등을 종합적으로 검토하여 심의하여야 한다.
  - ⑤ 공동위원회는 회의시 회의내용을 녹취하고, 다음 각 호의 사항을 회의록으로 작성하여 「공공기록물 관리에 관한 법률」에 따라 보존하여야 한다.
    1. 회의일시·장소 및 공개여부
    2. 출석위원 서명부
    3. 상정된 의안 및 심의결과
    4. 그 밖에 주요 논의사항 등
  - ⑥ 공동위원회의 회의에 참석한 위원에게는 예산의 범위에서 수당 및 여비를 지급할 수 있다. 다만, 공무원인 위원이 소관 업무와 직접 관련되어 위원회에 출석하는 경우에는 그러하지 아니하다.
  - ⑦ 이 영에서 규정한 사항 외에 공동위원회 운영에 필요한 사항은 위원회의 의결을 거쳐 위원장이 정한다.

에 관한 조례(제6조)<sup>19)</sup> 개정이 수반될 필요가 있고, 위원회 위원의 다른 위원회 중복 위촉을 금지한(3개 초과) 서울시 조례(서울특별시 각종 위원회의 설치·운영에 관한 조례(이하, 위원회 조례) 제8조제3항)와 지침(서울시 위원회 설치·운영 지침, 민관협력담당관, 2017. 8.)에 대해서도 심의 연계성 등이 감안되어 위원회 구성이 법규에 명시된 경우에는 해당 사항을 적용하지 않도록 위원회 조례 및 지침 개정이 필요하다고 하겠음.

또한, 심의대상이 존치지역(도축법)이나 지구단위계획구역일 경우에는 각각 도시재정비위원회 위원이나 도시건축공동위원회 위원이 함께 심의하는 것이 필요하다고 사료됨.

### “가로주택정비사업의 층수”

- 특례법 시행령(제29조)<sup>20)</sup>에서 가로주택정비사업의 건축물 층수는 국토의 계획 및 이용에 관한 법령을 따르도록 하되, 제2종일반주거지역인 경우에는 15층 이하의 범위에서 조례로 층수제한을 따로 정할 수 있도록 하였고, 이 조례안(안 제29조)에서는 7층 이하로 하되 구 건축위원회 심의를 거쳐 평균층수(7층 이하)를 적용할 수 있도록 함.

---

19) 도시재생조례 제6조(도시재생위원회 구성·운영) ① 시장은 「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법」(이하 “법”이라 한다) 제8조제1항 각 호의 사항을 심의 또는 자문하기 위하여 도시재생위원회를 둘 수 있다.

② 도시재생위원회에서 위임하는 사항을 심의 또는 자문하기 위하여 분과위원회를 둘 수 있다.

③ 도시재생위원회의 구성 및 운영에 관한 사항은 시행령 제10조에 따른다.

20) 특례법 시행령 제29조(주택의 규모 및 건설비율 등) ① 법 제32조제1항에 따라 가로주택정비사업으로 건설하는 건축물의 층수는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제76조 및 같은 법 시행령 제71조에 따른다. 다만, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 용도지역 중 제2종일반주거지역인 경우 15층 이하의 범위에서 가로구역의 규모와 도로 너비 등을 고려하여 시·도조례로 층수제한을 따로 정하여 적용할 수 있다.

서울시 제2종일반주거지역은 7층 이하로 지정된 지역 외에는 층수 제한이 없으나<sup>21)</sup>, 이 조례안에서는 제2종일반주거지역 모두 가로주택정비사업 건축물 층수를 7층 이하(평균층수 포함)를 적용코자 하는 것으로 파악됨<sup>22)</sup>.

- 기존 도시조직을 유지하며 노후화된 주거환경 개선을 도모하는 가로주택정비사업의 취지를 감안할 때, 층수 완화는 돌출형 도시경관 및 주변 저층주거지의 환기·일조·조망 등 주거환경 문제를 발생시킬 수 있다는 측면에서 7층 이하 적용은 이해될 수 있다고 사료되며,

특히, 가로주택정비사업 현황을 보면 대부분 3층 이하의 건물들이 7층 이하의 건물들로 계획되어 종전보다 2배 이상 높이가 증가됨으로써 주변 경관 및 주거환경에 상당한 영향을 줄 수 있는 우려가 있으므로 층수 완화의 신중성은 불가피하다고 판단됨.

- 다만, 가로주택정비사업에서 주요 민원 중 하나가 층수이고<sup>23)</sup>, 특례법에서 가로주택정비사업 대상지 요건을 완화해주면서까지<sup>24)</sup> 가로주택정비사업 활성화를 유도코자 한 입법취지를 감안한다면, 특정 층수를 적용한 일괄 규제보다는 사업대상지 여건 및 공공 기여 등을 토대로 층수 계획의 유연성이 확보될 필요가 있다고 사료됨.

즉, 법령에서 규정된 15층 이하의 범위에서 사업대상지 일대 여건과,

---

21) 제2종일반주거지역은 종전에는 7층 이하, 12층 이하로 관리되었으나, 도시계획 조례 개정('12.5.)으로 12층 이하는 폐지됨.

22) 임대주택을 건설할 경우 10층 이하로 정할 수 있는데, 일정 조건을 충족해야 하고 구 건축위원회 심의를 거쳐야 함.

23) 입법예고 시에도, 경제성·형평성(주변의 고층 아파트 등) 등을 들어 층수 완화를 요청하는 의견들이 다수 제출되었음.

24) 도시계획도로 뿐 아니라 사도(너비 6m 이상)로 둘러싸인 지역도 가로구역으로 인정

주변 주거환경에 미치는 영향 및 도시경관의 영향, 그리고, 층수에 따른 용적률 확보 등의 사업성과, 임대주택 공급 등 공공성이 심의를 통해 종합적으로 고려되며 층수 계획·관리가 될 수 있도록 하는 것이 보다 바람직할 것으로 판단됨.

〈가로주택정비사업 현황(사업시행인가 완료)(자료: 주거환경개선과)〉

연번	구역명 (위치)	추진단계	기존			계획			용도 지역
			용적률	동수/세대수	층수	용적률	동수/세대수	층수	
1	천호동 동도연립	준공 (17.11.22)	120	3/66	3	199.97	1/96	7	2층(7층)
2	면목동 우성주택	관리처분(변경) 인가 (17.08.31)	94	6/22	1~3	199.98	1/42	7	2층(7층)
3	칠성아파트	관리처분인가 (17.12.26)	107	2/40	5	248.9	1/98	15	준공업
4	삼안1	관리처분인가 (18.02.07)	140	3/49	3	199.95	1/72	7	2층(7층)
5	삼안2	관리처분인가 (18.02.07)	87	1/36	3	199.99	1/47	7	2층
6	화인아트	사업시행인가 (17.11.09)	128	6/34	3	199.76	1/48	7	2층
7	서초동낙원 청광	사업시행인가 (18.01.10)	290	8/32	1~3	199.39	2/67	평균11 (7~14)	2층
8	대명·삼보연립	사업시행인가 (18.02.14)	85	12/87	1~4	199.76	4/179	7	2층(7층)
9	서초동 남양연립	사업시행인가 (18.02.28)	99	2/36	3	198.22	/55	7	2층(7층)

- 또한, 가로주택정비사업의 층수 규정이 사업현장에서 매우 민감하게 작용함을 고려하여, 가로주택정비사업이 시행될 수 있는 제2종일반주거지역들에 층수·용적률·일조·채광·주변개발현황 등을 대입하여 층수 시뮬레이션을 선행한 후, 사업대상지 여건을 유형화하고 유형별 층수 및 완화 조건(예: 공공임대주택·공공지원민간임대주택<sup>25)</sup> 등 공공성 수

25) 특례법 제49조(임대주택 건설에 따른 특례)

① 사업시행자는 빈집정비사업 또는 소규모주택정비사업의 시행으로 다음 각 호의 임대주

준을 고려한 완화조건 부여)을 입법화하여, 심의의 과도한 재량을 방지하고 현장밀착형 층수 계획·관리가 이루어지도록 하는 것이 필요하다고 판단되며,

제2종일반주거지역 중 가로구역별 높이제한 또는 지구단위계획 등의 높이기준이 설정된 경우에는 이를 따르도록 하는 것이 높이계획의 정합성 측면에서 바람직할 것으로 사료됨.

- 참고로, 이 규정은 제2종일반주거지역에만 해당하는 내용으로서, 조문명을 ‘제2종일반주거지역 가로주택정비사업의 층수’로 명확히 하는 것이 요구됨.

## “조정협의체 운영”

- 특례법(제35조)<sup>26)</sup>에 따라, 가로주택정비사업 및 소규모재건축사업에서

---

택을 건설하는 경우 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제78조에 따라 시·도조례로 정한 용적률에도 불구하고 같은 조 및 관계 법령에 따른 용적률의 상한까지 건축할 수 있다. 다만, 전체 연면적 대비 임대주택 연면적의 비율이 20퍼센트 이상의 범위에서 대통령령으로 정하는 비율 이상이어야 한다.

1. 공공임대주택
2. 공공지원민간임대주택

### 민간임대주택에 관한 특별법

제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

4. “공공지원민간임대주택”이란 임대사업자가 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 민간임대주택을 8년 이상 임대할 목적으로 취득하여 이 법에 따른 임대료 및 임차인의 자격 제한 등을 받아 임대하는 민간임대주택을 말한다.

가. 「주택도시기금법」에 따른 주택도시기금(이하 “주택도시기금”이라 한다)의 출자를 받아 건설 또는 매입하는 민간임대주택

나. 「주택법」 제2조 제24호에 따른 공공택지 또는 이 법 제18조 제2항에 따라 수의계약 등으로 공급되는 토지 및 「혁신도시 조성 및 발전에 관한 특별법」 제2조 제6호에 따른 종전부동산(이하 “종전부동산”이라 한다)을 매입 또는 임차하여 건설하는 민간임대주택

### 26) 특례법 제35조(매도청구)

- ④ 사업시행자는 제2항에 따른 기간이 만료된 때부터 60일 이내에 조합설립 또는 사업시행

매도청구를 할 수 있도록 되어 있고, 이 조례안(안 제52조)에서는 구청장이 조정협의체를 구성·운영하여 매도청구 대상, 매도청구 평가액 등으로 인한 분쟁을 조정할 수 있도록 함.

법령 위임사항은 아니나, 조합과 매도청구 대상자 간에 매도청구 평가액 등을 두고 분쟁이 일어날 소지가 다분함을 감안하면, 공공의 분쟁 조정 역할은 필요하다고 판단됨.

다만, 도정법의 정비사업 시행시에도 도정조례에 따라 구청장이 협의체를 운영하여 유사 사항을 조정하고 있으므로, 별도의 조정협의체를 구성하기 보다는 현재 운영 중인 협의체가 이 조례안에 따른 조정협의체 역할을 겸하도록 하는 것이 집행 효율성 측면에서 바람직하다고 사료됨.

## “정보 제공”

- 가로주택정비사업 또는 소규모재건축사업에서 신탁업자를 사업시행자로 지정시 분담금 추산액 등을 제공토록 한 가운데(특례법 제19조)<sup>27)</sup>, 이 조례안(안 제18조)에서 관련 정보시스템을 구축할 수 있도록 함.

도정법의 정비사업 시행시 클린업시스템 등을 통해 필요 정보를 관계자와 공유토록 되어 있으므로, 소규모주택정비사업에서 별도의 정보시스템을 구축하기 보다는 기 구축된 전산시스템을 활용하는 것이 비용 절감 등의 측면에서 바람직하다고 판단되며,

---

자 지정에 동의하지 아니하겠다는 뜻을 회답한 토지등소유자와 건축물 또는 토지만 소유한 자에게 건축물 또는 토지의 소유권과 그 밖의 권리를 매도할 것을 청구할 수 있다.

27) 특례법 제19조(가로주택정비사업·소규모재건축사업의 지정개발자 지정)

③ 지정개발자는 제1항에 따른 사업시행자 지정에 필요한 동의를 받기 전에 다음 각 호에 관한 사항을 토지등소유자에게 제공하여야 한다.

1. 토지등소유자별 분담금 추산액 및 산출근거
2. 그 밖에 추정분담금의 산출 등과 관련하여 시·도조례로 정하는 사항

특례법령에 규정된 사항 외에도 토지등소유자가 사업과 관련한 정보들을 전산시스템에서 공유할 수 있도록 전산시스템의 적극적인 활용이 필요하다고 사료됨.

## □ 빈집정비사업 및 소규모주택정비사업 지원

- 특례법령<sup>28)</sup>에 따라, 지방자치단체는 빈집정비사업 또는 소규모주택정비사업의 비용 일부를 보조 또는 융자(알선 포함)할 수 있고, 공동이용시설의 사용료 또는 대부료를 감면할 수 있으며, 자율주택정비사업·가로주택정비사업 등에 건축규제를 완화할 수 있고, 임대주택을 건설하는 경우 법적상한용적률까지 건축할 수 있도록 함.

### “비용 지원”

- 지방자치단체는 구청장이 아닌 사업시행자가 시행하는 사업비의 일부를 보조 또는 융자할 수 있는 가운데(특례법 제44조)<sup>29)</sup>, 이 조례안<sup>30)</sup>에서는 사업시행자 뿐 아니라 구청장에 대한 서울시의 보조 또는 융자 지원도 함께 규정함.
- 예산의 범위 내에서 사업시행자 또는 자치구에 서울시의 비용 지원이 가능하다고 판단되나, 가급적 상위법에 따라 보조 또는 융자 지원이

---

28) 특례법 제42조(비용부담의 원칙 및 비용의 조달), 제44조(보조 및 융자), 제45조(공동이용시설 사용료 등의 감면), 제48조(건축규제의 완화 등에 관한 특례), 제49조(임대주택 건설에 따른 특례) 등

29) **특례법 제44조(보조 및 융자)** 지방자치단체는 시장·군수등이 아닌 사업시행자가 시행하는 빈집정비사업 또는 소규모주택정비사업에 드는 비용의 일부를 보조 또는 출자·융자하거나 융자를 알선할 수 있다.

30) 안 제10조(빈집정비사업의 활용방법), 제38조(정비기반시설 등 설치비용의 지원), 제40조(사업비의 보조 등), 제41조(사업비의 융자 등)



가능토록, 즉, 지방자치단체장에게도 비용 지원을 할 수 있도록 법령 개정 건의가 필요하다고 사료됨.

- 이 조례안은 빈집정비사업 및 소규모주택정비사업 전반적인 비용 지원에 관하여는 안 제40조(사업비의 보조 등)와 안 제41조(사업비의 용자 등)에 규정하고, 빈집정비사업에만 해당하는 지원은 안 제10조(빈집정비사업의 활용방법)에, 소규모주택정비사업에만 해당하는 지원은 안 제38조(정비기반시설 등 설치비용의 지원)에 규정하였는데,

〈용자 및 보조 지원 관련〉

구 분		빈집정비사업	소규모주택정비사업
용자지원 (안 제41조)	구청장	-	-
	사업 시행자	비용의 60퍼센트 이내 용자(알선 포함), 토지주택공사등과 공동시행시 80퍼센트까지 용자(알선 포함) - 기초조사비, 정비기반시설·임시거주시설 사업비, 세입자 보상비, 주민 이주비, 주민합의체·조합 운영자금, 용역비(설계비 등), 건축공사비	
보조지원 (안 제40조)	구청장	비용의 50퍼센트 이내 보조 - 기초조사비(사업분석 비용은 전액 보조) - 정비기반시설 및 임시거주시설의 사업비 - 빈집의 안전조치에 소요되는 비용 - 빈집정비계획, 빈집실태조사 등 빈집정비사업 소요 비용	
	사업 시행자	비용의 50퍼센트 이내 보조 - 주민 이주비 용자에 따른 이자, 빈집 개량비용, 설계 개선 비용	
보조지원 (안 제38조)	구청장	-	임시거주시설·주요정비기반시설·공동이용시설 설치비용의 전부 또는 일부
	사업 시행자	-	
보조·용자 지원 (안 제10조)	사업 시행자	임대주택 공급	-

안 제10조 및 제38조는 보조 지원인지 융자 지원인지 분명치 않고 지원규모 등도 정해져 있지 않아서 규정의 구체화가 요구된다 하겠으며, 이후에는 안 제40조와 제41조에 통합하는 것이 비용 지원사항을 종합적으로 이해하는데 보다 바람직할 것으로 사료됨.

- 또한, 안 제41조제3항에서 조합의 융자 신청시 제출서류를 규정하였는데, 조합 외에 토지등소유자가 시행하거나 공동시행하는 경우 등을 포함하여 규정 보완이 필요하다 하겠음.

## “정비기반시설”

- 주요 정비기반시설·공동이용시설 또는 임시거주시설의 건설비용의 전부 또는 일부를 구청장이 부담할 수 있도록 하고(특례법 제42조)<sup>31)</sup> 정비기반시설·공동이용시설 확충이 필요한 경우 구청장이 직접 설치하거나 사업시행자에게 설치토록 할 수 있는 가운데(특례법 제43조)<sup>32)</sup>, 이 조례안(안 제38조)에서는 시장이 소규모주택정비사업으로 설치되는 주요 정비기반시설·공동이용시설 및 임시거주시설의 설치비용의 전부 또는 일부를 사업시행자 또는 구청장에게 지원할 수 있도록 함.

---

31) 특례법 제42조(비용부담의 원칙 및 비용의 조달) ① 정비사업비는 이 법 또는 다른 법령에 특별한 규정이 있는 경우를 제외하고는 사업시행자가 부담한다.

② 시장·군수등은 시장·군수등이 아닌 사업시행자가 시행하는 소규모주택정비사업의 시행으로 설치되는 다음 각 호의 시설에 대하여는 그 건설에 드는 비용의 전부 또는 일부를 부담할 수 있다.

1. 도시·군계획시설 중 대통령령으로 정하는 주요 정비기반시설 및 공동이용시설
2. 제43조제3항에 따른 임시거주시설

32) 특례법 제43조(정비기반시설의 설치 등) ① 시장·군수등은 소규모주택정비사업의 시행으로 정비기반시설 또는 공동이용시설의 확충이 필요하다고 인정하는 경우 직접 설치하거나 사업시행자에게 설치하도록 할 수 있다.

- 도정법의 정비사업에서도 도정법규에 따라 서울시가 일정 정비기반시설 설치에 사업시행자에게 비용 보조를 할 수 있음에도, 설치비용 보조에 관한 규정이 정비사업 현장에 잘 알려지지 않아 제도의 활용도가 저조한 상황임<sup>33)</sup>을 감안할 때,

이 조례안의 비용 지원 사항을 구청·사업시행자·관계자 등에 적극 공지하는 등 제도 취지를 살리는 적극적인 집행 자세가 요구된다 하겠음.

### “공동이용시설”

- 지방자치단체장은 공동이용시설의 사용료 또는 대부료를 감면할 수 있도록 하고 이에 따른 공익 목적의 기준, 감면 대상 등은 조례로 위임한 가운데(특례법 제45조)<sup>34)</sup>, 이 조례안(안 제42조)은 구청장·마을공동체·주민조직·공동이용시설운영회 등을 감면대상으로 규정하고 마을기금 적립을 전제로 수익시설 운영도 가능토록 함.
- 공동이용시설 범위(안 제39조)에 사회적기업 사무소 등도 포함되어 있는데, 특례법령에 공동이용시설이 명확히 규정되어 있지는 않으나 도정법령<sup>35)</sup>에 ‘주민이 공동으로 사용하는 시설’로 명시되어 있음을 감

33) 최근 5년(‘13~’17) 사업시행인가(변경 포함) 전체 건수가 72건임에 반해 설치비용 신청건수는 8건에 불과함

34) **특례법 제45조(공동이용시설 사용료 등의 감면)** ① 지방자치단체의 장은 마을공동체 활성화 등 공익 목적을 위하여 「공유재산 및 물품 관리법」 제20조 및 제28조에 따라 사업시행구역 내 공동이용시설에 대한 사용 허가 또는 대부를 하는 경우 같은 법 제22조 및 제32조에도 불구하고 사용료 또는 대부료를 감면할 수 있다.

② 제1항에 따른 공익 목적의 기준, 사용료·대부료 감면 대상 및 그 밖에 필요한 사항은 시·도조례로 정한다.

35) **도정법 제2조(정의)** 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

5. “공동이용시설”이란 주민이 공동으로 사용하는 놀이터·마을회관·공동작업장, 그 밖에 대통령령으로 정하는 시설을 말한다.

도정법 시행령 제4조(공동이용시설) 법 제2조제5호에서 “대통령령으로 정하는 시설”이

안해 볼 때, 비영리법인이기는 하나 개별 법인의 사무소를 공동이용시설로 보기는 어렵다고 사료됨.

## “건축기준 완화와 임대주택 특례”

- 가로주택정비사업과 자율주택정비사업(도시재생법에 따른 근린재생형 활성화 계획에 반영한 경우)의 경우, 건축위원회 심의를 거쳐 조정·건폐율·공지·높이 등의 건축기준을 완화할 수 있는 가운데(특례법 제48조)<sup>36)</sup>, 공동이용시설·복리시설에 해당하는 용적률은 해당 지역에 적용되는 용적률에 추가토록 하되 그 상한선은 조례에 위임한 바, 이 조례안(안 제45조)은 법적으로 용인되는 최대 용적률인 법적상한용적률을 상한선으로 설정하여 해당 시설 설치를 권장코자 함.

란 다음 각 호의 시설을 말한다.

1. 공동으로 사용하는 구판장·세탁장·화장실 및 수도
2. 탁아소·어린이집·경로당 등 노유자시설
3. 그 밖에 제1호 및 제2호의 시설과 유사한 용도의 시설로서 시·도조례로 정하는 시설

36) **특례법 제48조(건축규제의 완화 등에 관한 특례)** ① 사업시행자는 자율주택정비사업(「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법」 제2조제1항제6호나목에 따른 근린재생형 활성화계획에 반영한 경우로 한정한다), 가로주택정비사업 또는 취약주택정비사업의 시행으로 건설하는 건축물에 대하여 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사항은 대통령령으로 정하는 범위에서 지방건축위원회의 심의를 거쳐 그 기준을 완화받을 수 있다.

1. 「건축법」 제42조에 따른 대지의 조정기준
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 소규모주택정비사업의 시행으로 건설하는 건축물에 공동이용시설 및 「주택법」 제2조제14호에 따른 복리시설로서 대통령령으로 정하는 공동시설(이하 이 조에서 “공동이용시설등”이라 한다)을 설치하는 경우에 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제78조에 따라 해당 지역에 적용되는 용적률에 공동이용시설등에 해당하는 용적률을 더한 범위에서 시·도조례로 정하는 용적률을 적용받을 수 있다.

- 안 제44조는, 자율주택정비사업에서 건축이 불가능한 대지와 공동으로 사업을 시행할 경우 건축위원회 심의를 거쳐 건축규제를 완화하도록 하였는데,

사업 현장에서의 필요성은 충분히 공감하나, 법령 위임 없이 조례 규정으로 상위법의 특례를 적용하는 것은 조례의 권한 남용으로 해석될 수 있으니, 법령 개정 건의를 통해 향후 조례 입법을 하는 것이 법 체계의 안정성 측면에서 바람직할 것으로 사료됨.

- 빈집정비사업 또는 소규모주택정비사업에서 전체 연면적 대비 20% 이상의 범위에서 조례로 정한 비율 이상 임대주택을 건설하는 경우 법적상한용적률까지 건축할 수 있도록 한 가운데(특례법 제49조, 시행령 제41조)<sup>37)</sup>,

이 조례안(안 제46조)에서는 자율주택정비사업은 30% 이상, 가로주택정비사업·소규모재건축사업은 20% 이상으로 정한 반면, 빈집정비사업의 비율은 누락되어 있으므로 해당 비율이 추가 규정되어야 할 것임.

또한, 임대주택 연면적 법적 하한선인 20%를 적용한 가로주택정비사업·소규모재건축사업과 달리 자율주택정비사업의 임대주택 연면적 비

---

37) 특례법 제49조(임대주택 건설에 따른 특례) ① 사업시행자는 빈집정비사업 또는 소규모주택정비사업의 시행으로 다음 각 호의 임대주택을 건설하는 경우 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제78조에 따라 시·도조례로 정한 용적률에도 불구하고 같은 조 및 관계 법령에 따른 용적률의 상한까지 건축할 수 있다. 다만, 전체 연면적 대비 임대주택 연면적의 비율이 20퍼센트 이상의 범위에서 대통령령으로 정하는 비율 이상이어야 한다.

1. 공공임대주택

2. 공공지원민간임대주택

특례법 시행령 제41조(임대주택 건설에 따른 특례) ① 법 제49조제1항 각 호 외의 부분 단서에서 “대통령령으로 정하는 비율”이란 20퍼센트 이상의 범위에서 시·도조례로 정하는 비율을 말한다.

율이 높게 규정되어 있는데, 자율주택정비사업 규모가 가로주택정비사업·소규모재건축사업보다 작음을 감안해 보면 임대주택 연면적 비율이 사업성에 미치는 민감도가 더 클 수 있으므로 자율주택정비사업도 임대주택 연면적의 법적 하한선을 적용할 필요가 있다고 판단됨.

- 한편, 빈집정비사업·소규모주택정비사업에서 노상주차장 및 노외주차장을 사용할 수 있는 권리(이하, 주차장 사용권)를 확보하는 경우 그에 상응하는 범위에서 주차장 설치기준을 완화할 수 있도록 하고, 주차장 사용권 확보를 위한 방법·절차, 비용의 산정기준·감액기준 등을 조례에 위임하였으나(특례법 제48조)<sup>38)</sup>, 이 조례안에는 해당 규정을 마련치 않았음.

지역사회에서 주차문제는 사회문제로 비화될 만큼 민감한 사안이고, 빈집정비사업·소규모주택정비사업 시행에 따라 거주밀도가 높아지고 주차수요가 증가하여 해당 지역의 주차총량이 증가할 수 밖에 없는 상황에서, 주차 수요 증가에 대응한 주차장 확충이 미흡한 채 기존 주차장의 사용권을 확보하는 것으로 완화한다면, 주차총량 증가에 비해 실제 주차장 공급량은 감소하는 결과가 초래됨.

빈집정비사업·소규모주택정비사업 시행으로 지역사회의 주차문제가 더욱 심화된다면 사업의 정책적 취지·의미가 희석될 수 있으므로, 지역사회의 공공주차장 확충 등을 전제로 주차 사용권 확보를 인정한다

38) 특례법 제48조(건축규제의 완화 등에 관한 특례)

- ③ 시장·군수등은 사업시행자가 빈집정비사업 또는 소규모주택정비사업의 시행으로 건설하는 건축물에 대하여 대통령령으로 정하는 범위에서 「주차장법」 제2조제1호에 따른 노상주차장 및 노외주차장을 사용할 수 있는 권리(이하 "주차장 사용권"이라 한다)를 확보하는 경우 그에 상응하는 범위에서 주차장 설치기준을 완화할 수 있다.
- ④ 제3항에 따른 주차장 사용권의 확보를 위한 방법 및 절차, 비용의 산정기준 및 감액기준 등에 필요한 사항은 시·도조례로 정한다.

든지 등 주차장 설치기준의 완화는 실효적 대책을 토대로 보다 신중히 고민되어야 하고, 필요시에는 법령 개정 건의도 추진해야 할 것으로 사료됨.

- 한편, 빈집정비사업·소규모주택정비사업 활성화를 위해 국토교통부장관이 정비지원기구를 지정토록 하고 정비지원기구의 업무는 특례법 및 시행규칙에서 정하고 있으며 정비지원기구의 구성 및 운영 등에 필요한 사항은 국토교통부장관이 정하도록 되어 있으므로(특례법 제50조, 시행령 제42조)<sup>39)</sup>,

이 조례안(안 제47조)에서 정비지원기구 업무를 규정하는 것은 바람직하지 않다고 사료되며, 관련하여 필요한 사항은 중앙정부와 협의하여 법령에 포함되도록 중앙정부와 협의하는 것이 타당할 것으로 판단됨.

---

### 39) 특례법 제50조(정비지원기구)

② 정비지원기구는 다음 각 호의 업무를 대행할 수 있다.

1. 빈집정비사업 및 소규모주택정비사업의 정책 지원
2. 빈집정비사업 및 소규모주택정비사업의 상담 및 교육 지원
3. 빈집정비사업 및 소규모주택정비사업의 사업시행계획 및 관리처분계획의 수립 지원
4. 그 밖에 국토교통부령으로 정하는 업무

③ 정비지원기구의 구성 및 운영 등에 관한 사항은 대통령령으로 정한다.

**특례법 시행규칙 제12조(정비지원기구의 업무)** 법 제50조제2항제4호에서 "국토교통부령으로 정하는 업무"란 다음 각 호의 업무를 말한다.

1. 빈집정비사업 및 소규모주택정비사업의 제도에 관한 조사·연구
2. 법 제4조에 따른 빈집정비계획의 수립 지원
3. 빈집정비사업의 시행을 위한 빈집의 현황 관리
4. 소규모주택정비사업의 주민합의체 구성 및 조합 설립의 지원
5. 주택(「공동주택관리법」 제2조제1항제2호에 따른 의무관리대상 공동주택은 제외한다)의 설계·시공 및 유지관리에 대한 지원
6. 빈집정비사업 및 소규모주택정비사업의 타당성 평가
7. 「주택도시보증법」 등 법령에 따른 빈집정비사업 및 소규모주택정비사업에 대한 융자 등의 지원

## □ 기 타

- 안 제15조(사업시행계획서의 작성)에서 기존주택의 철거계획서에 주택 및 상가 등 빈집 관리에 관한 사항을 포함토록 하였는데, 빈집을 철거 하는데 빈집 관리를 포함하는 것은 이해되지 않으며, 오히려, 철거시 '비산먼지·소음·진동 등 방지대책 및 안전관리 대책에 관한 사항'을 포함토록 하는 것이 필요하다고 판단됨.

안 제28조(사업시행계획서의 작성) 제1항에서도 철거시 '비산먼지·소음·진동 등 방지대책 및 안전관리 대책에 관한 사항'을 포함토록 하는 것이 필요하다 하겠음.

- 안 제24조(건축심의 내용) 제2항에서 건축심의 심의결과 통지를 요청일로부터 60일 이내로 규정하였는데, 서울특별시 건축 조례<sup>40)</sup>에서 30일로 정해져 있음에도 60일로 정한 것은, 소규모주택정비사업은 관리처분계획이 사업시행계획에 포함되므로 건축심의시 관련부서 협의 및 구체적인 검토가 수행되게 되어 이에 필요한 실질적인 기간을 반영한 것으로 이해됨.
- 또한, 안 제33조(주택공급 기준 등) 제1항제2호는 궁극적으로 국민주택 규모와 상관없이 권리가액이 많은 순서로 분양토록 하는 내용이므로, 각 목을 삭제하고 보다 간결히 정리될 필요가 있다고 사료됨.

---

### 40) 건축 조례 제3조(적용의 완화)

- ③ 제2항에 따른 요청을 받은 허가권자는 법 제5조제2항에 따라 해당 건축위원회의 심의를 거쳐 완화여부 및 적용범위를 결정하고, 그 결과를 요청일로부터 30일 이내에 신청인에게 통지하여야 한다. 다만, 해당 건축위원회의 심의결과 서류보완이나, 재검토 등이 필요한 것으로 심의된 경우에는 서류 보완접수일 또는 재검토 요청일로부터 30일 이내에 최종 결과를 통지하여야 한다.



## □ 종 합

- 소규모주택정비사업은 사업규모가 작은 만큼 사업의 기동성 제고, 각종 지원 등으로 신속히 사업을 시행할 수 있고, 노후화된 일단의 주택을 정비함으로써 환경 개선, 주택 공급 등의 측면에서 바람직하다 할 수 있으나, 해당 사업지 일대에 기반시설이 충분히 확충되지 않은 채 밀도가 높아지고(보고서 22p) 각종 건축규제가 완화된다면 나홀로 아파트 등 돌출개발로 인한 주거환경과 도시경관의 질적 문제가 발생될 수 있다고 판단됨.
- 따라서, 이 조례안은 특례법 취지에 맞게 소규모주택정비사업을 활성화하되 난개발이 발생되지 않도록 균형감 있는 접근이 필요하다 하겠으며, 사업대상지 여건 등의 면밀한 검토를 통해 현장밀착형 심의가 이루어질 수 있도록, 서울시가 건축심의·통합심의 지침을 제공하는 방안도 고려해 볼 필요가 있다고 사료됨.

## 〈붙임1〉 빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법령

### 빈집 및 소규모주택정비법 주요내용

#### ① 빈집정비사업

- (빈집 개념) 1년 이상 거주 또는 사용하지 않은 주택(미분양 제외)
- (정비계획 및 정보시스템) 시장·군수는 실태조사를 시행하고, 그 결과를 토대로 빈집 정비 계획 수립 및 시행
  - 시·도지사는 빈집정보시스템을 구축·관리하고 소유자가 동의한 경우 빈집 활용에 필요한 빈집정보도 공개
- (사업의 시행) 소유자 또는 시장·군수는 빈집을 임대주택 등으로 활용 또는 철거할 수 있고 주차장 기준 완화, 재정지원 등도 가능
  - SH공사, 건설업자, 사회적기업 등과 공동시행도 가능
- 빈집 제외대상 규정
  - 법 제2조는 지자체장이 거주 또는 사용 여부를 확인한 날로부터 1년 이상 아무도 거주 또는 사용하지 않은 주택을 빈집으로 규정하면서, 미분양 주택 등 빈집에서 제외할 대상을 대통령령으로 정하도록 위임
  - 빈집으로 관리할 주택은 주택법상 주택(주거용 오피스텔 포함)으로 한정(공공임대주택, 일시적 사용을 목적으로 하는 별장, 건축 중인 주택, 5년 미만 미분양 주택은 빈집에서 제외)

#### ② 소규모 주택정비사업

- (개념) 정비구역 지정 없이 소규모로 주택을 정비하도록 하고, 자율주택정비사업, 가로주택 정비사업, 소규모재건축사업으로 분류
- (사업시행자) 토지등소유자, 주민합의체, 조합 등을 통해 사업을 시행하며, 건설업자, 신탁업자, 리츠 등과 공동시행도 가능
- (절차 간소화) 사업시행계획에 관리처분계획을 포함하고, 건축·도시계획을 통합 심의하여 사업 절차 간소화 및 기간 단축
- (특례) 건폐율 산정 기준 등 건축규제 완화, 주민 공동이용시설 설치 시 용적률 완화, 주차장 설치기준 완화 등

### 시행령 주요내용

- 빈집의 정의
  - 시장·군수 등이 거주 또는 사용여부를 확인한 날부터 1년 이상 아무도 거주 또는 사용하지 아니하는 주택. 다만, 미분양주택 등 대통령령으로 정하는 주택 제외
- 소규모주택사업의 대상범위

• 자율주택정비사업

- 10호 미만 단독주택 또는 20 세대 미만 다세대주택 대상
- 지구단위계획구역 등 시·도 조례로 정하는 지역
- 단독과 다세대가 혼재해 있는 경우에는 호수와 세대수를 합친 수가 20미만일 것

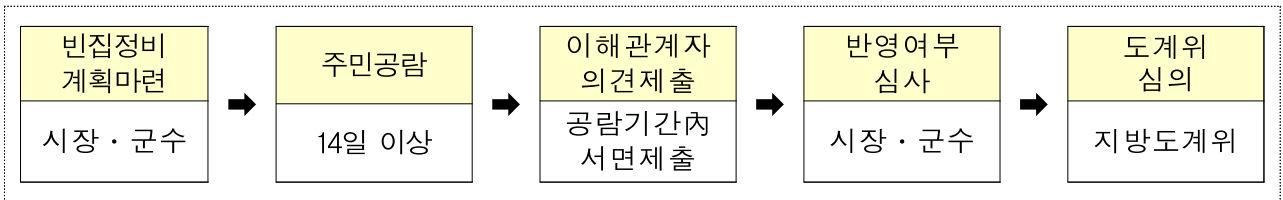
• 가로주택정비사업

- 가로구역은 도시계획도로로 둘러싸인 지역으로 면적이 1만 $m^2$  미만이어야 하고, 해당 지역을 통과하는 도시계획도로가 없을 것
- 다만, 하나 이상의 도시계획도로에만 접해있으면, 나머지 면들이 광장, 공원 등 이나 사도(너비 6m이상)에 접해도 가로구역으로 인정
- 가로구역 내 노후불량건축물 수가 전체의 2/3 이상이고, 10호 이상 단독주택 또는 20 세대 이상 공동주택이 있을 것

• 소규모재건축사업

- 해당 지역 면적이 1만 $m^2$  미만이고, 건축허가 또는 사업계획승인을 받아 건축한 노후불량 공동주택이 200세대 미만인 경우

○ 빈집정비계획 수립내용, 방법 및 절차



○ 빈집등 실태조사의 내용, 대행전문기관, 방법 및 절차

- 실태조사에는 빈집정비계획 수립을 위해 빈집의 현재 상태 등 물리적 현황정보는 물론, 소유자의 개량의사 등을 파악할 필요
- 실태조사의 효율적·효과적 추진을 위해 LH, 한국국토정보공사 등 관련 기관을 조사대행 기관으로 지정 가능
- 실태조사 시 빈집여부 판단의 시점(始點) 기준도 마련

○ 빈집정비사업의 직권철거 절차, 철거보상비

- 시장·군수가 빈집의 철거를 명하고, 빈집의 소유자가 이를 이행하지 않는 경우, 직권철거 가능

○ 빈집정보시스템

- 빈집정보시스템 구축 시 시·도지사가 행정기관 장 등에게 요청할 수 있는 자료와 구축·운영 전문기관 지정

○ 소규모주택정비사업의 절차 간소화

- 『빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법』은 관리처분 절차 없이, 사업시행인가만으로 사업을 추진할 수 있도록 절차를 간소화
  - 일부 규정은 소규모 사업에 맞게 새롭게 마련
  - 사업시행자 결정 → 건축심의 → 분양공고 · 신청 → 관리처분계획 수립 → 사업시행계획 작성 → 사업시행인가 → 사업시행인가에 따른 처분
- 주택의 규모 및 건설비율, 우선공급 등
- 가로주택정비사업의 취지에 맞게 건설하는 건축물의 높이를 제한하고, 소규모재건축사업의 국민주택규모 고시 범위 등을 규정
- 소규모주택정비사업의 건축규제 완화
- 자율주택정비사업(근린재생형 활성화지역 한정), 가로주택정비사업 또는 취약주택정비사업에 대한 건축규제 완화범위 규정
    - 건폐율 산정 시 주차장 부분의 면적은 건축면적에서 제외
    - 대지 안의 공지 기준은 2분의 1 범위에서 완화
    - 건축물의 높이 제한 기준은 2분의 1 범위에서 완화
    - 건축물(7층 이하의 건축물에 한정)의 일조확보 높이 제한 기준은 2분의 1의 범위에서 완화
    - 부대시설 및 복리시설의 설치기준은 다음 각 목의 범위에서 완화
    - 폭 6미터 이상인 일반도로에 연결하여 주택을 제1종 근린생활시설과 복합건축물로 건설
- 임대주택 건설에 관한 지원
- 전체 연면적 대비 임대주택 연면적 비율이 20% 이상이면 용적률 상한 적용
  - 사업시행자가 임대주택을 다세대 또는 다가구로 건설하는 경우 주차대수를 기존 1대에서 0.6대로 완화

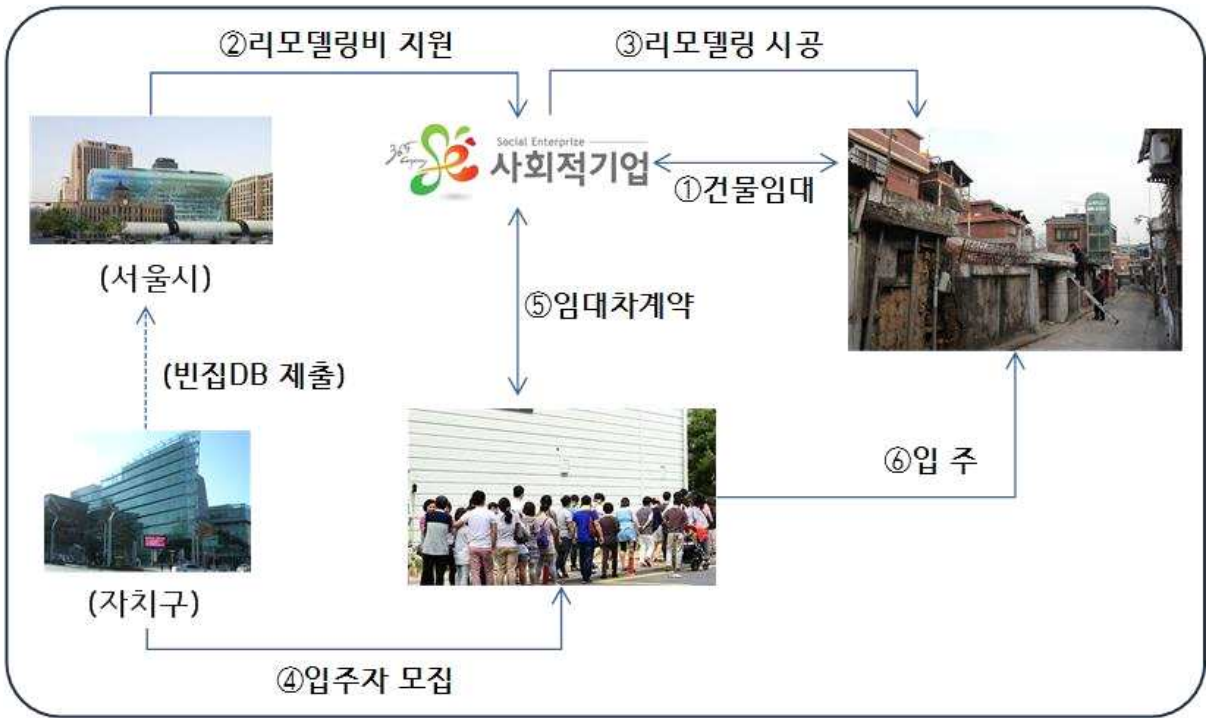
〈붙임2〉 조례안 구성

(제정) 조례안		인용 또는 참고 조항
제1장 총칙	제1조(목적)	
	제2조(정의)	도정조례 제2조 제1호, 제2호, 제4호, 제11호
	제3조(자율주택정비사업의 대상범위 등)	
	제4조(법령 등과의 관계)	
제2장 빈집 정비 사업	제5조(빈집정비계획의 수립)	
	제6조(빈집정비계획의 수립 내용)	빈집조례 제6조(빈집 활용 및 관리 계획의 수립·시행) 참조
	제7조(빈집등 실태조사)	
	제8조(빈집등 실태조사의 내용)	빈집조례 제6조(빈집 활용 및 관리 계획의 수립·시행) 참조
	제9조(빈집등 실태조사의 방법 및 절차)	
	제10조(빈집정비사업의 활용방법)	빈집조례 제8조(대상빈집 정비)
	제11조(빈집의 안전조치)	
	제12조(빈집의 철거명령 시기)	
	제13조(감정평가업자의 선정기준 등)	도정조례 제35조(감정평가업자의 선정 기준 등)
	제14조(사업시행계획인가의 경미한 변경)	도정조례 제25조(사업시행인가의 경미한 변경)
	제15조(사업시행계획서의 작성)	도정조례 제26조(사업시행계획서의 작성)
	제16조(공사완료의 고시)	도정조례 제47조(공사완료의 고시)
	제17조(빈집정보시스템의 구축)	
제3장 소규모 주택 정비 사업	제18조(지정개발자의 추정분담금에 관한 정보의 제공)	
	제19조(시공사 등의 선정방법)	도정조례 제77조(시공사등의 선정기준)
	제20조(주민합의체의 구성 및 운영)	
	제21조(조합설립인가 신청서류)	도정조례 제20조(조합의 설립인가 신청서류 등의 작성방법)
	제22조(조합설립인가 내용의 경미한 변경)	도정조례 제21조(조합설립인가내용의 경미한 변경)
	제23조(특정무허가건축물 소유자의 주민합의체 구성 및 조합원 자격)	도정조례 제22조(조합정관에 정할 사항)
	제24조(건축심의 내용)	건축조례 제3조(적용의 완화) 제3항
	제25조(통합심의)	
	제26조(분양신청의 절차 등)	도정조례 제32조(분양신청의 절차 등)
	제27조(사업시행계획인가의 경미한	도정조례 제25조(사업시행인가의 경미

	변경)	한 변경)
	제28조(사업시행계획서의 작성)	도정조례 제26조(사업시행계획서의 작성)
	제29조(가로주택정비사업의 건축물 층수)	
	제30조(관리처분계획의 내용 등)	도정조례 제33조(관리처분계획의 내용)
	제31조(가로주택정비사업의 분양주택 규모)	
	제32조(가로주택정비사업의 분양대상)	도정조례 제36조(재개발사업의 분양대상 등)
	제33조(주택공급 기준 등)	도정조례 제38조(주택 및 부대 복리시설 공급 기준 등)
	제34조(공공지원민간임대주택의 인수 등)	
	제35조(임대주택 공급대상자 등)	도정조례 제46조(재개발사업의 임대주택 공급대상자 등)
	제36조(기존 건축물의 철거 제한)	
	제37조(공사완료의 고시)	
	제38조(정비기반시설 등 설치비용의 지원)	도정조례 제52조(정비기반시설 등의 비용 보조 등)
	제39조(공동이용시설의 범위)	도정조례 제5조(공동이용시설)
제4장 사업 활성화를 위한 지원	제40조(사업비의 보조 등)	
	제41조(사업비의 융자 등)	도정조례 제53조(사업비의 융자 등)
	제42조(공동이용시설 사용료의 감면)	도정조례 제56조(공동이용시설 사용료 면제를 위한 공익 목적 기준 등)
	제43조(마을공동체의 지도·감독)	도정조례 제61조(주민공동체운영회의 지도·감독)
	제44조(건축규제의 완화 등에 관한 특례)	
	제45조(공동이용시설 등의 용적률 완화)	
	제46조(용적률 완화를 위한 임대주택의 건설 비율)	
	제47조(정비지원기구의 지정 및 업무)	
제5장 보칙	제48조(기술지원 및 정보제공)	
	제49조(수수료 또는 점용료의 면제)	
	제50조(권한의 위임)	주택 조례 제7조의4(권한의 위임) 참조
	제51조(과태료의 징수절차)	질서위반행위규제법 제5조(다른법률과의 관계)
	제52조(조정협의체 구성 및 운영)	도정조례 제67조(협의체 구성 및 운영)

〈붙임3〉 서울시 빈집 활용 사업

- 시행기관 : 사회적 기업, 주택협동조합, NPO 등
- 지원기준 : 리모델링 소요액의 50% 보조, 2천만원 한도
- 지원방식 : 시행자 공개모집
  - 사업시행자가 빈집을 직접 발굴하여, 신청 마감일 까지 응모
  - ‘빈집 프로젝트 사업시행자 선정심의회’에서 사업시행자 선정



• 총 38개동 246호 공급 ('15~'17. 주택건축국 시행)

구 분	계	2015년	2016년	2017년
공급 동수	38	13	22	3
공급 호실수	246	80	152	14

• 세부추진현황

연번	대상사업지	사업시행자	공급호수
1	서대문구 연희동	드로우 주택협동조합	12
2	강동구 성내동	드로우 주택협동조합	4
3	용산구 갈월동 14-75	드로우 주택협동조합	6
4	영등포구 신길동	드로우 주택협동조합	6
5	강북구 수유동	드로우 주택협동조합	9
6	강북구 미아동	드로우 주택협동조합	5
7	구로구 구로동	드로우 주택협동조합	11
8	강북구 미아동	드로우 주택협동조합	9
9	성북구 동선동2가	드로우 주택협동조합	6
10	강북구 수유동	드로우 주택협동조합	19
11	도봉구 쌍문동	드로우 주택협동조합	12
12	서대문구 증가로 2길	드로우 주택협동조합	8
13	서대문구 증가로 2길	드로우 주택협동조합	4
14	성북구 성북동	드로우 주택협동조합	5
15	성북구 성북동	드로우 주택협동조합	5
16	성북구 성북동	드로우 주택협동조합	5
17	성북구 성북동	드로우 주택협동조합	5
18	성북구 성북동	드로우 주택협동조합	5
19	성북구 성북동	드로우 주택협동조합	5
20	성북구 성북동	드로우 주택협동조합	5
21	성북구 성북동	드로우 주택협동조합	4
22	성북구 성북동	드로우 주택협동조합	4
23	은평구 불광동	드로우 주택협동조합	6
24	강남구 역삼동	드로우 주택협동조합	14
25	동작구 신대방동	두꺼비 하우징	6
26	성동구 성수동2가	두꺼비 하우징	3
27	은평구 갈현동	두꺼비 하우징	2
28	은평구 갈현동	두꺼비 하우징	3
29	은평구 녹번동	두꺼비 하우징	9
30	강북구 미아동	두꺼비 하우징	7
31	노원구 공릉로 35길	나눔주택 협동조합	4
32	금천구 독산로 25길	나눔주택 협동조합	3
33	중랑구 망우동	나눔주택 협동조합	4
34	관악구 대학동	보후너스 착한주택협동조합	6
35	성북구 길음동	보후너스 착한주택협동조합	11
36	노원구 공릉동	보후너스 착한주택협동조합	5
37	관악구 봉천11동	도담 주택협동조합	4
38	광진구 중곡동	웨어하우스 우주	5