

서울특별시 빈집 및 소규모주택 정비에 관한 조례 일부개정조례안(대안)

의안 번호	1485
----------	------

제안일자 : 2023. 12. 18.

제안자 : 주택공간위원장

1. 대안의 제안경위

건명	의안번호	발의자 (제출자)	회부일	회의정보	
서울특별시 빈집 및 소규모주택 정비에 관한 조례 일부개정조례안	1289	박석 의원	'23.10.23.	상정 · 심사	제321회 정례회 제4차 주택공간위원회('23.12.18.)
서울특별시 빈집 및 소규모주택 정비에 관한 조례 일부개정조례안	1362	김영철 의원	'23.10.23.	상정 · 심사	제321회 정례회 제4차 주택공간위원회('23.12.18.)

- 제321회 정례회 제4차 주택공간위원회(2023.12.18.)는 위 2건의 일부 개정조례안을 심사한 결과, 본회의에 부의하지 아니하고 이를 통합·조정하여 위원회 대안으로 제안하기로 함.

2. 대안의 제안이유

- 소규모주택정비사업이 보다 활성화될 수 있도록 절차상 미비사항을 보완한 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」 및 같은 법 시행령·시행

규칙의 개정 사항을 조례에 반영하고자 함.

- 소규모재개발사업의 시행예정구역의 지정 절차를 삭제하고, 주민 또는 토지주택공사등이 구청장에게 소규모주택정비 관리계획의 수립을 제안할 수 있도록 규정하며, “현장지원단”의 운영근거를 마련함으로써, 행정의 효율성을 향상하고 소규모주택정비사업의 안정적인 운영을 도모하고자 함.

3. 대안의 주요내용

- 가. 빈집의 등급을 4단계에서 3단계로 조정함(안 제3조 및 제49조)
- 나. 상위법령 개정사항을 반영하여 소규모재개발사업의 시행예정구역 지정 절차를 삭제함(안 제21조의2 삭제)
- 다. 주민도 구청장에게 소규모주택정비 관리계획 수립을 제안할 수 있도록 함(안 제44조의5 신설)
- 라. 관리계획을 수립하고 있는 지역이거나, 관리계획이 승인·고시된 관리지역에서 현장지원단 운영 근거 등을 마련함(안 제51조의2 신설)

서울특별시 빈집 및 소규모주택 정비에 관한 조례 일부개정조례안

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

제2조제2항 중 “「서울특별시 도시 및 주거환경 정비조례」”를 “「서울특별시 도시 및 주거환경정비 조례」”로 한다.

제2조의2제1항 중 “같은 조례”를 “도시정비조례”로 한다.

제3조제1항제6호 중 “3, 4등급”을 “3등급”으로 하고, 같은 조 제2항 중 “영 제3조제1항제1호 가목 및 제2호 나목”을 “영 제3조제1항제1호가목 및 제2호나목”으로 하며, 같은 조 제7항 중 “규칙 제2조제2항”을 “「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특별법 시행규칙」(이하 “시행규칙”이라 한다) 제2조제2항”으로 한다.

제21조의2를 삭제한다.

제24조 단서 중 “제21조제2항”을 “제21조제3항”으로 한다.

제3장 제7절에 제44조의5를 다음과 같이 신설한다.

제44조의5(소규모주택정비 관리계획의 수립 제안) ① 법 제43조의2제1항 단서 및 시행규칙 제10조의2제2항에 따라 주민(이해관계자를 포함한다) 또는 토지구획공사등이 구청장에게 관리계획의 수립을 제안하는 경우에는 해당 지역 토지등소유자의 60퍼센트 이상 및 토지 면적의 2분의 1 이상의 동의를 받아야 한다.

② 제1항에 따라 관리계획의 수립을 제안하는 자는 시행규칙 제10조의2의 사항이 포함된 서류를 구청장에게 제출해야 한다.

제49조제1항제6호 중 “3, 4등급”을 “3등급”으로 한다.

제50조의2제1항 및 제2항 중 “통합심의 위원회”를 각각 “시통합심의위원회”로 하고, 같은 조 제5항 중 “법 제49조2제3항”을 “법 제49조의2제3항”으로 하며, 같은 조 제6항 본문 중 “법 제49조2제5항”을 “법 제49조의2제5항”으로 하고, 같은 조 제7항 중 “법 제49조2제1항”을 “법 제49조의2제1항”으로 한다.

제4장에 제51조의2를 다음과 같이 신설한다.

제51조의2(현장지원단 운영) ① 시장과 구청장은 법 제43조의2에 따라 관리계획을 수립하고 있는 지역이거나, 관리계획이 승인·고시된 관리지역에서 사업을 효율적으로 추진하기 위하여 전문인력으로 구성된 현장지원단을 운영할 수 있다.

② 현장지원단은 다음 각 호의 업무를 수행한다.

1. 지역주민 및 사업주체와의 소통 지원
 2. 지역주민 간, 사업주체 간의 갈등 조정
 3. 사업에 대한 설명, 상담 및 홍보
 4. 관리계획 수립을 위한 자문 및 지원
 5. 그 밖에 시장이 필요하다고 인정하는 사항
- ③ 현장지원단 운영에 관한 사항은 시장이 따로 정한다.
- ④ 시장은 구청장이 현장지원단을 운영할 경우 필요한 경비를 예산의 범위에서 지원할 수 있다.

부 칙

이 조례는 공포한 날부터 시행한다.

신·구조문대비표

현 행	개 정 안
<p>제2조(정의) ① (생략)</p> <p>② 이 조례에서 따로 정의하지 아니한 용어는 「서울특별시 도시 및 주거환경 정비조례」(이하 “도시정비조례”라 한다)에서 정하는 바에 따른다.</p> <p>제2조의2(노후·불량건축물) ① 법 제2조제2항에 따라 소규모주택정비사업의 노후·불량건축물의 기준은 「도시 및 주거환경정비법」 및 <u>같은 조례</u> 제4조에서 정하는 바에 따른다.</p> <p>② (생략)</p> <p>제3조(소규모주택정비사업의 대상범위 등) ① 영 제3조제1항제1호에서 “시·도조례로 정하는 지역”이란 다음 각 호와 같다.</p> <p>1. ~ 5. (생략)</p> <p>6. 영 제8조의2의 <u>3, 4등급</u>에 해당하는 빈집을 포함한 사업시행구역</p> <p>② 영 제3조제1항제1호가목 및 제2호 나목에 따라 관리지역 내 노후·불량건축물의 수는 해당</p>	<p>제2조(정의) ① (현행과 같음)</p> <p>② ----- 「서울특별시 도시 및 주거환경정비 조례」-----</p> <p>제2조의2(노후·불량건축물) ① -----</p> <p>----- <u>도시정비조례</u> -----</p> <p>② (현행과 같음)</p> <p>제3조(소규모주택정비사업의 대상범위 등) ① -----</p> <p>-----</p> <p>1. ~ 5. (현행과 같음)</p> <p>6. ----- <u>3등급</u>-----</p> <p>-----</p> <p>② 영 제3조제1항제1호가목 및 제2호 나목-----</p> <p>-----</p>

사업시행구역 전체 건축물 수의 57퍼센트 이상으로 한다.

③ ~ ⑥ (생략)

⑦ 규칙 제2조제2항 대괄호 안에서 “시·도조례로 달리 정하는 기준”은 8미터로 한다.

제21조의2(소규모재개발사업의 예정구역 지정 등) ① 영 제15조의4 제7항에 따라 다음 각 호의 사항은 제30조에 따른 위원회의 사전 자문을 거쳐야 한다.

1. 법 제49조의2제1항 및 영 제41조의2제1항에 따라 용도지역을 변경하는 경우

2. 법 제49조의2제1항에 따라 용적률을 완화 받는 경우

② 규칙 제7조의2제2항제4호에서 “그 밖에 시·도조례로 정하는 서류”는 제1항에 따른 제30조의 위원회 자문 관련자료를 말한다.

제24조(공공지원 적용) 토지등소유자 수가 100명 이상으로서 조합(조합이 건설업자 또는 등록사업자와 공동으로 시행하는 경우를 포함한다)이 시행하는 가

-----.

③ ~ ⑥ (현행과 같음)

⑦ 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특별법 시행규칙」(이하 “시행규칙”이라 한다) 제2조 제2항 -----.

<삭 제>

제24조(공공지원 적용) -----

로주택정비사업 또는 소규모재건축사업에 대하여는 도시정비법 제118조제1항 및 도시정비조례 제73조에 따른 공공지원 대상사업으로 본다. 단, 시공자 및 정비사업전문관리업자 선정에 관하여는 「빈집 및 소규모주택정비에 관한 특별법」 제20조제2항 및 제21조제2항에 따른 국토교통부 고시에 따른다.

<신 설>

제49조(건축규제의 완화) ① 법

----- 제21조제3항 -----

제44조의5(소규모주택정비 관리

계획의 수립 제안) ① 법 제43조의2제1항 단서 및 시행규칙 제10조의2제2항에 따라 주민(이해관계자를 포함한다) 또는 토지주택공사등이 구청장에게 관리계획의 수립을 제안하는 경우에는 해당 지역 토지등소유자의 60퍼센트 이상 및 토지 면적의 2분의 1 이상의 동의를 받아야 한다.

② 제1항에 따라 관리계획의 수립을 제안하는 자는 시행규칙 제10조의2의 사항이 포함된 서류를 구청장에게 제출해야 한다.

제49조(건축규제의 완화) ① -----

제48조제1항 각 호 외의 부분
본문에서 “시·도조례로 정하
는 경우”란 다음과 같다.

- 1. ~ 5. (생략)
- 6. 영 제8조의2의 3, 4등급에 해
당하는 빈집을 포함한 사업시
행구역

② ~ ④ (생략)

제50조의2(소규모재개발사업 및
소규모재건축사업의 용적률 등
에 관한 특례) ① 영 제41조의2
제1항제1호에 따라 “시·도조
례로 정하는 용도지역”은 제2종
일반주거지역 또는 제3종일반
주거지역으로서, 제30조에 따른
통합심의 위원회 자문 또는 심
의에서 구역의 정형화 등을 위
해 필요하다고 인정하는 경우에
한한다.

② 영 제41조의2제1항제2호에
따라 “시·도조례로 정하는 용
도지역”은 제3종일반주거지역
또는 준주거지역으로서, 제30조
에 따른 통합심의 위원회 자문
또는 심의에서 인정하는 경우에
한한다.

③·④ (생략)

-----.

- 1. ~ 5. (현행과 같음)
- 6. ----- 3등급-----

② ~ ④ (현행과 같음)

제50조의2(소규모재개발사업 및
소규모재건축사업의 용적률 등
에 관한 특례) ① -----

시통합심의위원회 -----

-----.

② -----

----- 시통합심의위원회 -----

-----.

③·④ (현행과 같음)

⑤ 법 제49조2제3항에 따라 “시·도 조례로 정하는 비율”은 100분의 50으로 한다.

⑥ 법 제49조2제5항에 따라 “시·도 조례로 정하는 비율”은 100분의 50으로 한다. 다만, 지역여건 등을 고려하여 사업을 추진하기 어렵다고 인정된 경우 도시재생위원회 심의를 거쳐 100분의 40까지 완화할 수 있다.

⑦ 법 제49조2제1항 단서에 따라 시·도 조례로 정하는 사항은 시장이 따로 정한다.

<신 설>

⑤ 법 제49조의2제3항-----

-----.

⑥ 법 제49조의2제5항-----

-----.

⑦ 법 제49조의2제1항 -----

-----.

제51조의2(현장지원단 운영) ①

시장과 구청장은 법 제43조의2에 따라 관리계획을 수립하고 있는 지역이거나, 관리계획이 승인·고시된 관리지역에서 사업을 효율적으로 추진하기 위하여 전문인력으로 구성된 현장지원단을 운영할 수 있다.

② 현장지원단은 다음 각 호의 업무를 수행한다.

1. 지역주민 및 사업주체와의 소통 지원
2. 지역주민 간, 사업주체 간의 갈등 조정

3. 사업에 대한 설명, 상담 및 홍보

4. 관리계획 수립을 위한 자문 및 지원

5. 그 밖에 시장이 필요하다고 인정하는 사항

③ 현장지원단 운영에 관한 사항은 시장이 따로 정한다.

④ 시장은 구청장이 현장지원단을 운영할 경우 필요한 경비를 예산의 범위에서 지원할 수 있다.