

서울특별시 빈집 및 소규모주택 정비에 관한 조례 일부개정조례안

(최기찬 의원 대표 발의)

의안 번호	3309
----------	------

발 의 년 월 일: 2025년 10월 20일

발 의 자: 최기찬, 강석주, 김성준,
김영철, 김원태, 김태수,
김형재, 민병주, 박승진,
박칠성, 서상열, 송도호,
신복자, 심미경, 아이수루,
, 오금란, 옥재은, 유만희,
유정희, 이영실, 이용균,
이원형, 이종태, 임종국,
정준호, 최재란, 한 · 신
의원(27명)

1. 제안이유

- 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

2. 주요내용

- 가. 준주거지역에서 추진되는 소규모주택정비사업의 임대주택 건설 특례 적용을 위한 적용계수를 신설함(안 제50조제1항제2호)

3. 참고사항

- 나. 예산조치 : 해당사항 없음 (비용추계 비대상사유서 별첨)

서울특별시 빈집 및 소규모주택 정비에 관한 조례 일부개정조례안

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

제50조제1항제2호의 계산식을 다음과 같이 한다.

용적률의 상한(%) = a + b + c + (해당 공공임대 주택건설 비율 × 100 (%) × a)

a(적용계수) : 2.5(단, 준주거지역의 경우 5)

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(%) (최대 25퍼센트 이내)

부 칙

이 조례는 공포한 날부터 시행한다.

신·구조문대비표

현 행	개 정 안
제50조(임대주택 건설에 따른 용적률 등에 관한 특례) ① 법 제49조제1항에 따라 용적률을 완화받으려는 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.	제50조(임대주택 건설에 따른 용적률 등에 관한 특례) ① ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- -----.
1. (생 략)	1. (현행과 같음)
2. 공공임대주택을 임대주택 비율이 10퍼센트 이상 20퍼센트 미만이 되도록 건설하는 경우: 다음의 계산식에 따라 산출된 용적률의 상한으로 하되, 구체적인 기준은 시장이 따로 정한다.	2. ----- ----- ----- ----- ----- ----- -----.

용적률의 상한(%) = a + b + c + (해당 공공
임대 주택건설 비율 × 100(%) × α)

α(적용계수) : 2.5

a : 「서울특별시 도시계획 조례」 제55
조에 따른 해당 용도지역의 용적률(%)

b : 정비기반시설을 설치하는 경우에는
제49조제2항제1호에 따라 증가된 용적률
(%)

c : 관리지역에서 「공익사업을 위한 토
지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」을
준용하지 않은 가로주택정비사업의 사업
시행자가 「공익사업을 위한 토지 등의
취득 및 보상에 관한 법률」에 준용하여
세입자 손실보상을 하는 경우 해당 금액
에 상당하는 용적률(%) (최대 25퍼센트 이
내)

② ~ ⑤ (생 략)

용적률의 상한(%) = a + b + c + (해당 공공
임대 주택건설 비율 × 100(%) × α)

α(적용계수) : 2.5(단, 준주거지역의 경우
5)

a : 「서울특별시 도시계획 조례」 제55
조에 따른 해당 용도지역의 용적률(%)

b : 정비기반시설을 설치하는 경우에는
제49조제2항제1호에 따라 증가된 용적
률(%)

c : 관리지역에서 「공익사업을 위한 토
지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」을
준용하지 않은 가로주택정비사업의 사
업시행자가 「공익사업을 위한 토지 등
의 취득 및 보상에 관한 법률」에 준용
하여 세입자 손실보상을 하는 경우 해
당 금액에 상당하는 용적률(%) (최대 25퍼
센트 이내)

② ~ ⑤ (현행과 같음)

서울특별시 빈집 및 소규모주택 정비에 관한 조례 일부개정조례안

비대상 사유서

1. 판단 근거

- 서울특별시 빈집 및 소규모주택 정비에 관한 조례 일부개정조례안은 조례 제50조제1항제2호를 개정하여, 준주거지역의 경우 임대주택 비율에 따른 용적률의 상한을 계산하기 위한 적용계수를 별도로 장하도록 한 것(2.5→5)으로 비용을 수반하지 않아 비용추계 대상에서 제외함

2. 작성자

시의회사무처 재정분석과

재정분석과장 이 선 희

추계세제팀장 김 중 헌

추 계 분 석 관 김 진 형

☎ 02-2180-7954

e-mail : kjh0816@seoul.go.kr

※ 이 서류는 의안 발의 참고 자료입니다.