

서울특별시 빈집 및 소규모주택 정비에 관한 조례
일부개정조례안

심 사 보 고

의 안 번호	2378
-----------	------

2025. 2. 24.
주택공간위원회

I. 심사경과

- 제안일자 및 제안자: 2025. 2. 3. 이종태 의원 발의
 - 회부일자: 2025. 2. 6.
 - 상정 및 의결일자
- 제328회 임시회 제1차 주택공간위원회 (2025. 2. 24. 상정·의결)

II. 제안설명 요지 (이종태 의원)

1. 제안이유

가로주택정비사업의 사업시행구역의 면적을 확대하기 위해 사업시행 구역면적을 1만3천제곱미터 미만으로 개정하고자 함

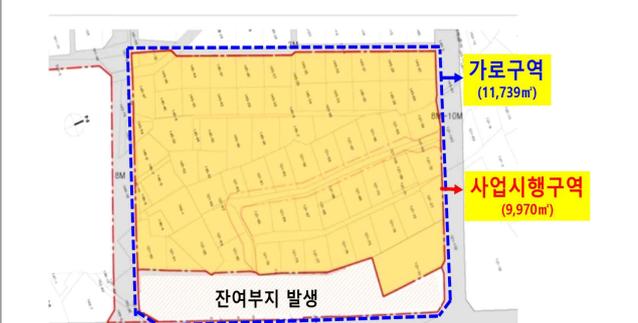
2. 주요내용

- 가. 제3조제5항 중 “영 제3조제2항제2호가목”을 “영 제3조제1항제2호가목에 따른 “시·도조례로 정하는 경우의 면적”과 영 제3조제2항제2호가목”으로, “따라”를 “따른”으로, “1만3천제곱미터”를 “각각 1만3천제곱미터”로 한다.

Ⅲ. 검토보고 요지 (윤은정 수석전문위원)

- 이 개정조례안은 2024년 11월 시행된 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법 시행령(이하 “시행령”)」에 따라 조례로 위임된 사항을 정하려는 것임.
- 가로주택정비사업은 일단의 가로구역 내에서 종전의 가로를 유지하면서 시행하는 소규모주택정비사업¹⁾으로, 가로구역 면적은 1만3천제곱미터 미만까지 시·도조례로 완화²⁾할 수 있었던 반면에, 가로구역 내에 포함되는 가로주택정비사업을 시행하는 구역(이하 “사업시행구역”)은 1만제곱미터 미만으로 제한되어, 두 구역 간의 면적이 달라 가로구역 내 잔여부지가 발생하는 등 불합리한 측면이 있었음.

(가로주택정비사업 잔여부지 발생 사례)

[사례1] 중랑구 신내동 493-13 일대	[사례2] 강동구 천호동 145-66 일대
	

- 1) 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」 제2조(정의) ① 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.
 3. “소규모주택정비사업”이란 (중 략) 가로구역에서 시행하는 다음 각 목의 사업을 말한다.
 - 가. 자율주택정비사업: 단독주택, 다세대주택 및 연립주택을 스스로 개량 또는 건설
 - 나. 가로주택정비사업: 가로구역에서 종전의 가로를 유지하면서 소규모로 주거환경을 개선
 - 다. 소규모재건축사업: 정비기반시설이 양호한 지역에서 소규모로 공동주택을 재건축
 - 라. 소규모재개발사업: 역세권 또는 준공업지역에서 소규모로 주거환경 또는 도시환경을 개선
- 2) 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법 시행령」 제3조(소규모주택정비사업 대상 지역) ② 제1항제2호 각 목 외의 부분에 따른 가로구역은 다음 각 호의 요건을 모두 갖춰야 한다.
 - 다만, 소규모주택정비 관리지역인 가로구역의 경우에는 제3호의 요건을 적용하지 않는다.
 2. 해당 가로구역의 면적은 1만제곱미터 미만일 것. 다만, 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 경우에는 다음 각 목의 구분에 따른 면적 미만으로 할 수 있다.
 - 가. 지역여건 등을 고려하여 시·도조례로 기준 면적을 달리 정하는 경우: 1만3천제곱미터

- 이에, 국토부는 민생토론회 후속 규제개선 조치의 일환³⁾으로 사업시행 구역의 면적을 가로구역과 같이 1만3천제곱미터 미만까지 시·도조례로 완화할 수 있도록 시행령을 개정⁴⁾하였음.

[빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법 시행령 신규법비교]

개정 전 [시행 2024. 3. 19.]	개정 후 [시행 2024. 11. 5.]
<p>제3조(소규모주택정비사업의 대상 지역) ① 법 제2조제1항제3호 각 목 외의 부분에서 “노후·불량건축물의 밀집 등 대통령령으로 정하는 요건에 해당하는 지역 또는 가로구역(街路區域)”이란 다음 각 호의 구분에 따른 지역을 말한다.</p> <p>2. 가로주택정비사업: 가로구역의 전부 또는 일부로서 다음 각 목의 요건을 모두 갖춘 지역</p> <p>가. 해당 사업시행구역의 면적이 1만제곱미터 미만일 것. 다만, 사업시행구역이 소규모주택정비 관리지역인 경우이거나, (후 략)</p>	<p>제3조(소규모주택정비사업의 대상 지역) ① _____ _____ _____ _____ _____.</p> <p>2. _____ _____ _____</p> <p>가. _____ _____ . <u>다만, 지역 여건 등을 고려하여 시·도조례로 정하는 경우에는 1만3천제곱미터 미만으로 할 수 있고,</u> _____ _____, (후 략)</p>

- 이번 개정조례안은 시행령 개정사항을 반영하여 사업시행구역의 최대 면적을 가로구역과 동일하게 맞추려는 것으로, 가로구역 내 잔여부지 발생을 방지하고 사업시행구역의 경계를 정형화하는 등 가로주택정비

3) ‘1.10, 3.19 민생토론회 후속 규제개선 조치: 32개 과제, 규제를 개선하여 주택사업은 늘리고, 국민 주거불편은 줄이겠습니다’ (국토부 보도자료, 2024.6.13.)

4) 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법 시행령」
 ▪ 개정연월일: 2024. 11. 5. 일부개정·시행
 ▪ 개정이유 및 주요내용: 가로주택정비사업의 사업성을 개선하여 주택공급을 활성화하기 위해 1만제곱미터 미만으로 하던 가로주택정비사업의 사업시행구역 면적을 지역 여건 등을 고려하여 시·도 조례로 정하는 경우에는 1만3천제곱미터 미만으로 할 수 있도록 함.

사업의 원활한 추진을 지원함으로써 주택공급을 활성화할 수 있을 것으로 기대됨.

- 다만, 사업시행구역의 상한 면적의 표기와 관련하여 일부 자구 수정이 필요할 것임.

현 행	개정안	수정안
제3조(소규모주택정비사업의 대상범위 등) ① ~ ④ (생략) ⑤ 영 제3조제2항제2호가목에 따라 “시·도조례로 달리 정하는 기준 면적”은 1만 3천제곱미터로 한다. ⑥·⑦ (생략)	제3조(소규모주택정비사업의 대상범위 등) ① ~ ④ (현행과 같음) ⑤ 영 제3조제1항제2호가목에 따른 “시·도조례로 정하는 경우의 면적”과 영 제3조제2항제2호가목에 따른 각각 1만3천제곱미터. ⑥·⑦ (현행과 같음)	제3조(소규모주택정비사업의 대상범위 등) ① ~ ④ (개정안과 같음) ⑤ ----- ----- ----- ----- ----- 각각 1만3천제곱미터 미만으로. ⑥·⑦ (개정안과 같음)

IV. 질의 및 답변요지 : 생략

V. 토론요지 : 없음

VI. 수정안의 요지

- 가로주택정비사업의 사업시행면적 표기를 상위법령 취지에 맞게 수정함 (안 제3조제5항).

VII. 심사결과 : 수정안 가결(출석위원 전원 찬성)

VIII. 소수의견 요지 : 없음

서울특별시 빈집 및 소규모주택 정비에 관한 조례 일부개정조례안에 대한 수정안

의안 번호	관련 2378
----------	------------

제안일자 : 2025. 2. 24.

제안자 : 주택공간위원장

1. 수정이유

- 가로주택정비사업의 사업시행면적 표기를 상위법령 취지에 맞게 수정함(안 제3조제5항).

2. 수정의 주요내용

- 안 제3조제5항 중 “각각 1만3천제곱미터”를 “각각 1만3천제곱미터 미만으”로 함.

서울특별시 빈집 및 소규모주택 정비에 관한 조례 일부개정조례안에 대한 수정안

서울특별시 빈집 및 소규모주택 정비에 관한 조례 일부개정조례안 일부를 다음과 같이 수정한다.

안 제3조제5항 중 “각각 1만3천제곱미터”를 “각각 1만3천제곱미터 미만으”로 한다.

수정안 조문 대비표

현 행	개 정 안	수 정 안
<p>제3조(소규모주택정비 사업의 대상범위 등) ① ~ ④ (생 략)</p> <p>⑤ 영 제3조제2항제2 호가목에 따라 “시·도조례로 달리 정하는 기준 면적”은 1만 3천제곱미터로 한다.</p> <p>⑥·⑦ (생 략)</p>	<p>제3조(소규모주택정비 사업의 대상범위 등) ① ~ ④ (현행과 같 음)</p> <p>⑤ 영 제3조제1항제2 호가목에 따른 “시·도조례로 정하는 경 우의 면적”과 영 제3 조제2항제2호가목-- - 따른 --- 각각 1 만3천제곱미터---</p> <p>⑥·⑦ (현행과 같 음)</p>	<p>제3조(소규모주택정비 사업의 대상범위 등) ① ~ ④ (개정안과 같 음)</p> <p>⑤ ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- 각각 1만3 천제곱미터 미만으 ----- -----.</p> <p>⑥·⑦ (개정안과 같 음)</p>

서울특별시 빈집 및 소규모주택 정비에 관한 조례
일부개정조례안

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

제3조제5항 중 “영 제3조제2항제2호가목”을 “영 제3조제1항제2호가목에 따른 “시·도조례로 정하는 경우의 면적”과 영 제3조제2항제2호가목”으로, “따라”를 “따른”으로, “1만3천제곱미터”를 “각각 1만3천제곱미터 미만으”로 한다.

부 칙

이 조례는 공포한 날부터 시행한다.

신·구 조문 대비표

현 행	개 정 안
<p>제3조(소규모주택정비사업의 대상범위 등) ① ~ ④ (생략)</p> <p>⑤ <u>영 제3조제2항제2호가목에 따라 “시·도조례로 달리 정하는 기준 면적”은 1만3천제곱미터로 한다.</u></p> <p>⑥·⑦ (생략)</p>	<p>제3조(소규모주택정비사업의 대상범위 등) ① ~ ④ (현행과 같음)</p> <p>⑤ <u>영 제3조제1항제2호가목에 따른 “시·도조례로 정하는 경우의 면적”과 영 제3조제2항제2호가목---- 따른 ---- 각각 1만3천제곱미터 미만으----</u></p> <p>⑥·⑦ (현행과 같음)</p>