

서울특별시 빈집 및 소규모주택 정비에 관한 조례 일부개정조례안 검 토 보 고

의안 번호	1093
----------	------

2019. 11. 21
도시계획관리위원회
수석전문위원

1. 제안경위

- 2019. 10. 16 신정호·정재웅 의원 공동 발의 (2019. 10. 22 회부)

2. 제안이유

가. 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」 개정(법률 제16387호, 2019. 10. 24. 시행)에 따라 자율주택정비사업의 건축규제 완화 지역 확대 및 용적률 완화를 위한 임대주택 건설비율 개선 등 시·도 조례로 위임된 사항을 정하고,

나. 현 조례 규정에서 해석상 오해의 소지가 있는 부분을 명확히 하여 사업의 활성화 및 원활화에 기여하고자 함.

3. 주요골자

가. 시·도조례로 정하는 자율주택정비사업 대상범위를 「서울특별시 저층주거지 집수리 지원에 관한 조례」 제6조에 따른 주택성능개선지원구역으로 확대하고, 자율주택정비사업의 건축규제 완화지역에 주택성능개선지원구역을 추가함(안 제3조제1항제3호 및 안

제49조제1항 신설).

나. 종전 주택규모가 국민주택규모(주거전용면적 85㎡ 이하)를 초과한 경우, 그 초과한 세대수에 대해서는 주거전용면적 165㎡ 이하 범위에서 종전 주택규모 이하로 건설할 수 있도록 함(안 제36조제2호).

다. 시·도조례로 정하는 용적률 완화를 위한 임대주택 건설비율에 세대수 기준을 추가함(안 제50조).

4. 참고사항

가. 관련법령 : 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」

나. 예산조치 : 비용추계서 미첨부 사유서 참조

다. 기 타 : 신·구조문 대비표

5. 검토의견

□ 개정조례안 제출경위

- 이 개정조례안은 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」 개정(법률 제16387호, '19.4.23. 개정, '19.10.24. 시행)에 따라 자율주택정비사업의 건축규제 완화 가능 대상지역 확대 및 용적률 완화를 위한 임대주택 건설비율 개선 등 시·도조례로 위임된 사항을 정하고, 조례 운용상 나타난 일부 미비점을 개선·보완하려는 것으로 신정호·정재웅 의원이 공동 발의하여 2019년 10월 22일 우리위원회에 회부된 사안임.

- 주요내용으로는 자율주택정비사업 대상지역에 주택성능개선지원구역을 포함하여 건축규제를 완화하고, 임대주택건설에 따른 용적률 기준개선과 가로주택정비사업의 분양주택 규모 기준을 명확히 하려는 것임.

□ 자율주택정비사업 대상지역 추가 및 건축규제 완화

(안 제3조 및 안 제49조제1항)

- 먼저, 자율주택정비사업 대상지역 확대로서, 현재 자율주택정비사업 대상지역으로는 ‘도시재정비 존치지역’과 ‘역사문화환경 보존지역’(구 도시계획위원회 심의 받아 구청장인 인정하는 경우)으로 한정되어 있으나, 이를 ‘주택성능개선지원구역’으로 확대하려는 것임(안 제3조).

- ‘주택성능개선구역’은 「서울특별시 저층주거지 집수리 지원에 관한 조례」 제6조1)에 따라 지정된 지역으로서, 도시재생활성화지역, 관리형

1) 제6조(주택성능개선지원구역 지정) ① 시장은 사용승인 후 20년 이상된 저층주택이 60% 이상으로서 다음 각 호에 해당하는 구역을 「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법」 제8조에 따른 도시재생위원회 심의를 거쳐 주택성능개선지원구역으로 지정할 수 있다.

1. 관리형 주거환경개선사업이 예정된 구역
2. 「도시 및 주거환경정비법」 제20조 및 제21조에 따라 해제된 정비구역
3. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 경관지구 및 고도지구
4. 시장이 골목길재생지역 등 집수리활성화를 위해 주택성능개선지원구역 지정이 필요하다고 인정하는 구역
5. 국토교통부 우리동네살리기 뉴딜사업에 선정된 지역
6. 자치구청장이 주택성능개선지원구역 지정이 필요하다고 인정하여 요청하는 구역

② 제1항에도 불구하고 다음 각 호에 해당하는 지역 또는 구역은 도시재생위원회의 심의를 거치지 아니하고 주택성능개선지원구역으로 지정된 것으로 본다.

1. 「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법」 제12조, 제33조 및 제35조에 따라 지정된 도시재생활성화지역
2. 「도시 및 주거환경정비법」 제23조제1항제1호에 따른 방법으로 시행하는 주거환경개선사업(이하 "관리형 주거환경개선사업"이라 한다)으로 같은 법 제16조에 따라

주거환경개선사업 구역 및 예정구역, 경관지구와 고도지구, 국토교통부 우리동네살기기 뉴딜사업 선정지역 등임.

자율주택정비사업의 대상범위 등 (조례 제3조)	
현행	개정안
1. 도시재정비 존치지역 2. 역사문화환경 보존지역(구 도시계획위원회의 심의를 받아 구청장이 인정하는 지역) <u><신설></u>	1.~2. (현행과 같음) 3. 「서울특별시 저층주거지 집수리 지원에 관한 조례」 제6조에 따른 주택성능개선지원구역

- 현재 주택성능개선지원구역으로 당연 지정지역(도시재생활성화지역, 관리형 주거환경개선사업구역)외에 도시재생위원회 심의를 거쳐 주택성능개선지원 구역으로 지정된 곳은 현재 8개소임(붙임).

○ 둘째, 자율주택정비사업의 건축규제 완화지역을 특례법 개정에 따라 조례로 정하는 경우까지 확대할 수 있게 됨에 따라 주택성능개선지원구역에서 시행하는 자율주택정비사업을 건축규제 완화²⁾대상으로 추가하려는 것임(안 제49조제1항).

<건축규제 완화 대상지역 관련 규정>

특례법(제48조제1항)		개정조례안 (안 제49조제1항 신설)
현행	개정	
① 자율주택정비사업(근린재생형 활성화계획에 반영된 경우 한정)	① 자율주택정비사업(근린재생형 활성화계획에 반영하거나 빈집밀집구역에서 시행 경우 또는 <u>시·도조례로 정하는 경우 한정</u>)	※ 시·도조례로 정하는 경우 - 주택성능개선지원구역 추가 신설
② 가로주택정비사업 또는 취약 주택정비사업 시행 건축물	② 현행과 같음	

지정·고시된 구역

2) 건축규제 완화는 대지의 조경, 대지 안의 공지기준, 건축물의 높이 제한 기준, 건축물(7층 이하 건축물로 한정)의 높이 제한 기준 모두 2분의 1 범위에서 완화, 건폐율의 산정기준(건축면적에서 주차장 면적 제외), 어린이놀이터와 복리시설 설치기준 완화 등임(특례법 제48조제1항 및 특례법 시행령 제40조제1항 및 제6항).

- 주택성능개선구역의 건축규제 완화대상지역 추가와 특례법 개정으로 소규모주택정비사업 시행시 정비기반시설을 설치하는 경우 용적률 인센티브 제공, 자율주택정비사업 대상의 주택 유형에 연립주택이 추가됨으로써 도시재생활성화지역, 관리형주거환경개선사업 구역 및 예정구역 등의 지역에서 시행하는 자율주택정비사업이 활성화되어 저층주거지의 주거환경개선에 기여할 것으로 기대됨.
- 다만, 현행 조례상 자율주택정비사업 대상인 ‘재정비촉진지구내 존치관리구역’, ‘역사문화환경 보존지역’을 건축규제 완화 지역에 포함시키는 방안도 추가로 검토할 필요가 있다 사료됨.

※ 빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법 주요 개정사항

(’19. 4. 23. 개정, ’19. 10. 24. 시행)

① 빈집밀집구역 지정, 관리 및 빈집 정비 활성화

- 빈집밀집구역 지정을 통해 안전사고 예방 등 관리 강화 및 밀집구역내 빈집을 우선 매하여 빈집정비사업 추진시 *건축규제 완화

*빈집밀집구역내 빈집 개축, 용도변경시 건축심의를 거쳐 조경기준, 건폐율, 높이제한 등 기준 완화

② 자율주택정비사업 대상 주택 유형 확대: **조례 개정 필요**

- 단독주택 및 다세대주택만 가능했던 자율주택정비사업 대상에 연립주택 추가

③ 자율주택정비사업의 건축규제 완화 가능지역 확대: **조례 개정 필요**

- 자율주택정비사업의 건축규제의 완화 가능지역을 빈집밀집구역 및 조례로 정하는 경우 까지 확대(현재는 도시재생법에 따른 근린재생 활성화계획에 반영한 경우에만 완화)

④ 정비기반시설 설치 시 용적률 완화: **조례 개정 필요(시행령 개정 후)**

- 정비기반시설 설치시 해당지역 용적률에 그 시설에 상응하는 용적률을 더한 범위에서 조례로 정하는 용적률 적용 → 용적률 산정방법 등 세부사항은 시행령으로 정함

⑤ 임대주택 건설에 따른 용적률 완화기준 개선: **조례 개정 필요**

- 전체 연면적 또는 전체 세대수의 20% 이상 범위에서 조례로 정하는 비율 이상 공적임대주택 건설시 법적상한용적률까지 완화(현재는 연면적의 20% 이상에만 적용)

□ 임대주택 건설에 따른 용적률 완화기준 개선 (안 제50조)

○ 특례법 개정사항을 반영하는 것으로, 소규모주택정비사업에서 법적 상한용적률을 적용할 수 있는 공적임대주택(공공임대 및 공공지원민간임대)의 건설비율을 현행 연면적의 20% 이상에서 세대수의 20% 이상을 건설하는 경우에도 허용하도록 완화하려는 것임.

- 연면적 기준과 세대수 기준 중 하나를 선택할 수 있게 함에 따라, 공적임대주택을 전체 세대수 대비 20%를 확보할 경우, 연면적 기준보다 사업성이 높아져 소규모주택정비사업의 촉진에 긍정적인 영향이 작용할 것으로 기대됨.

다만, 세대수 기준으로 할 경우, 지나치게 규모가 협소한(예: 25m² 내외) 임대주택만을 건설하여 사업성을 높이고자 할 우려가 있으므로 임대주택 건설규모를 세대수 확보 비율과 연동하여 정하거나 정비계획 수립시 유도하는 방법 등을 강구할 필요가 있음.

<임대주택 건설 특례>

특례법(제49조제1항) 개정 사항	개정조례안 (안 제50조)
<p>▲ 소규모주택정비사업에서 법적 상한용적률을 적용할 수 있는 공적 임대주택의 건설비율</p> <p>- 기정 : 전체 건축물 연면적 대비 임대주택 연면적 비율이 20% 이상에서 사·도조례로 정하는 비율</p> <p>- 개정 : 전체 건축물 연면적 대비 임대주택 연면적 비율 또는 전체 세대수 대비 임대주택 세대수의 20% 이상에서 사·도조례로 정하는 비율</p>	<p>법 개정사항 반영</p>

□ 가로주택정비사업의 분양주택 규모 기준 명확화(안 제36조)

- 가로주택정비사업 시행 시 분양³⁾하는 주택규모와 관련하여 종전 주택규모가 국민주택규모(85㎡)를 초과한 경우에는, 그 초과한 세대수에 대하여 제36조제1호에 따른 규정을 적용하지 않고 165㎡의 범위에서 종전 주택의 규모이하로 건설할 수 있게 하려는 것임.
- 이는 현행 조례 규정 해석상 명확하지 않은 부분을 정비하는 것으로서, 특이사항 없음.

현 행	개정안
1. 국민주택규모 : 전체세대수의 60% 이상 건설 하되, 주택 전체 연면적의 50% 이상 건설 2. 종전의 주택규모가 <u>국민주택규모를 초과한 경우</u> 165㎡의 범위에서 종전 주택의 규모 이하로 건설 가능	1. (현행과 같음) 2. 종전의 주택규모가 <u>국민주택규모를 초과한 경우</u> , 그 초과한 세대수에 대해서는 제1호에도 <u>불구하고</u> 165㎡의 범위에서 종전 주택의 규모 이하로 건설 가능

담 당 자	도시계획관리위원회 입법조사관 임경숙
연 락 처	02-2180-8205
이 메 일	kslimga@seoul.go.kr

3) 조합원 분양분 및 일반분양분을 의미.

[붙임] 주택성능개선지원구역 관련

<지정현황: 8개 구역> (2019년도 도시재생위원회 심의통과)

연번	위치	면적(㎡)	구역지정일	사유
1	강북구 미아동 791-1119 번지 일대	24,980	2019.6.17	미아동 햇빛마을 관리형 주거환경개선사업 구역 주택성능개선지원구역 지정
2	종로구 옥인동 47번지 일대	30,276.3	2019.6.17	옥인동 관리형 주거환경개선사업 구역 주택성능개선지원구역 지정
3	중구 광희동, 장충동, 신당동 일대	141,568	2019.6.17	중구 광희권 성곽마을 주택성능개선지원구역 지정
4	성동구 용답21길 일대	33,205	2019.6.17	용답동 골목길 재생사업지 주택성능개선지원구역 지정
5	중구 장충동2가 69일원	20,200	2019.6.17	장충동2가 골목길 재생사업지 주택성능개선지원구역 지정
6	마포구 연남동 동교로51길 일대	8,994	2019.7.18	연남동 골목길 재생사업지 주택성능개선지원구역 지정
7	금천구 독산동 1009번지 일대	17,940	2019.9.19	독산1동 골목길 재생사업지 주택성능개선지원구역 지정
8	마포구 합정동 토정로4길 일대	15,000	2019.9.19	합정동 골목길 재생사업지 주택성능개선지원구역 지정

<진행(준비)중 : 6개 구역>

연번	위치	면적(㎡)	진행단계	지역 현황	비고
1	노원구 월계동 392-103 번지 일대	40,540	진행중	골목길 재생사업지	
2	광진구 구의동 77-18 번지 일대	49,577.5	진행중	최고고도지구	
3	성북구 장위동 283-83 일대	85,878	진행중	정비구역 해제지역	장위9
4	관악구 청림동 14번지 일대	33,552	진행중	정비구역 해제지역	청림
5	관악구 은천동 634번지 일대	31,000	진행중	정비구역 해제지역	은천
6	성북구 장위동 85번지 일대	119,371	용역 준비중	정비구역 해제지역	장위8