

서울특별시 빈집 및 소규모주택 정비에 관한 조례 일부개정조례안

검 토 보 고

의 안 번 호	2575
------------	------

2025. 4. 21.
주택공간위원회
수 석 전 문 위 원

1. 제안경위

○ 2025. 3. 31. 김종길 의원 발의 (2025. 4. 2. 회부)

2. 제안이유

낙후된 역세권의 도시환경 개선과 주택공급 촉진을 위해 소규모주택정비사업의 역세권 범위를 250미터에서 350미터로 확대하고, 관리처분시 분양대상을 선정하는 사업의 유형으로 소규모재개발사업을 추가함.

3. 주요내용

- 가. 소규모주택정비사업의 사업대상지 범위를 역세권의 350미터 이내로 함
(안 제3조제6항).
- 나. 공동주택 분양대상자를 정하는 사업유형에 소규모재개발사업을 추가함
(안 제37조제1항).

○ 이 개정조례안은 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」(이하 “법”)에 따른 소규모재개발사업의 활성화를 위해 역세권 범위를 확대하고, 소규모재개발사업으로 분양하는 공동주택의 분양대상자를 정하려는 것임.

: 승강장 경계로부터 250m $\Rightarrow$ 위원회¹⁾를 거쳐 350m까지 완화

○ ‘소규모재개발사업’은 역세권, 준공업지역에서 5천제곱미터 미만인 소규모 지역의 도시·주거환경을 개선하고자 ‘21. 7월²⁾ 도입된 사업 수법임.

- 1) • **명 칭:** 소규모주택정비 통합심의위원회
 • **설치근거:** 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」 제27조(통합심의)
 • **심의사항:** 1. 「건축법」에 따른 건축심의
 2. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 도시·군관리계획 및 개발행위 관련 사항
 3. 그 밖에 시장·군수등이 필요하다고 인정하여 통합심의에 부치는 사항
 • **개최실적:** (‘23)15회(68건), (‘24)20회(93건), (‘25)5회(20건),
- 2) [시행 2021. 9. 21.] [법률 제18314호, 2021. 7. 20., 일부개정]

- 소규모재개발사업 시행을 위한 역세권의 범위는 법령에서 승강장 경계로부터 반경 350미터 이내로 정하고 있으며, 조례에서 30% 범위에서 증감³⁾할 수 있도록 위임하고 있음.
- 이에 서울시는 조례 제정 당시('21.12.30.) 역세권 범위를 승강장 경계로부터 반경 250미터 이내로 하되, 3년간 한시적으로 350미터 이내로 적용해왔으나, '24. 12월 시행기간이 만료됨에 따라 현재는 역세권의 범위를 250미터 이내로 적용 중임.

구 분	법령 제도 도입 (‘21. 9. 21.)	조례 시행 및 한시 적용 (‘21. 12. 30.~’24. 12. 31.)	현 행 (‘25. 1. 1.~)
역세권의 범위	350m	350m	250m

- 역세권 내에서 시행하는 다른 사업들의 경우 대체로 그 범위를 250미터 이내를 원칙으로 하되, 위원회 심의를 거쳐 350미터 이내로 완화하고 있는 점을 감안할 때, 이 개정조례안은 소규모재개발사업을 위한 역세권 범위도 이와 유사한 수준으로 규정하려는 것으로 이해됨⁴⁾.

3) 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법 시행령」 제3조(소규모주택정비사업 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. <개정 2021. 9. 17.>

4. 소규모재개발사업: 다음 각 목의 지역

가. 소규모재개발사업을 시행하려는 지역의 면적 과반이 「철도의 건설 및 철도시설 유지관리에 관한 법률」, 「철도산업발전기본법」 또는 「도시철도법」에 따라 건설·운영되는 철도역(개통 예정인 역을 포함한다)의 승강장 경계로부터 반경 350미터 이내인 지역으로서 다음의 기준을 모두 충족하는 지역. 다만, 승강장 경계로부터의 반경은 지역 여건을 고려해 100분의 30 범위에서 시·도조례로 정하는 비율로 증감할 수 있다.

4) 법령에서는 조례에서 100분의30 범위에서 ‘비율’로 증감할 수 있도록 하고 있으나, 비율로 설정할 경우 타 사업과의 통일성을 유지하기 어렵고, 계산상 복잡해지는 문제가 있어 위임 범위 내에서 명확하게 규정하려는 사항으로 파악됨.

〈 서울시 유사 역세권 주택건설 사업의 역세권 범위 비교 〉

구 분	서울시 역세권 장기전세주택 공급 및 지원에 관한 조례 (‘25. 1. 3. 제정)	서울시 역세권 활성화사업 운영 및 지원에 관한 조례 (‘20. 5. 19. 제정)	-지구단위계획 수립기준 중- 서울시 역세권 복합개발(고밀주거) 계획수립기준	서울특별시 안심주택 공급 지원에 관한 조례 (‘25. 3. 27. 제정)
원 칙	250미터 이내	350미터 이내	250미터 이내	250미터 이내
완 화	〈350미터 이내〉 · 다음 어느 하나에 해당하는 위원회 심의 - 도시계획위 - 도시건축공동위 - 도시재정비위 - 도시정비통합심의위 〈500미터 이내〉 · 시장이 필요하다고 인정하는 지역	- [참고]역세권 활성화사업 운영기준에 따른 세부기준 ▪ 350미터 이내 - 도심 및 광역·지역중심 범위 내 역 - 2개 노선 이상이 교차하는 환승역 기준 ▪ 250미터 이내 - 지구중심 및 바중심지 범위 내 역(환승역 제외)	〈범위 미설정〉 · 지구단위계획 수립시 도시건축공동위에서 인정하는 경우	〈350미터 이내〉 · 공공지원민간임대주택 통합심의위 심의
비 고	‘08년부터 운영기준으로 추진하다 ‘25.1.3. 조례 제정	제정 당시(‘20.5.19.) 역세권의 범위는 250미터였으나, ‘23.7.24.에 350미터로 개정	-	· 4개 조례 폐지 (서울시 청년·신혼부부·어르신안심주택 조례 및 임대형기숙사 조례)

- 참고로, 소규모재개발사업은 다른 유형의 소규모주택정비사업(자율주택정비사업, 가로주택정비사업, 소규모재건축사업)에 비해 도입된 기간이 약 3년 9개월 정도로 짧아 ‘25. 3월 현재 사업추진(예정)지역이 15개소(붙임2 참조)에 불과한 상황으로, 역세권의 범위를 축소할 경우 위축될 우려가 있음.

〈 서울시 소규모재개발사업 추진 현황 〉

(2025. 3. 31. 기준)

구 분	계	250미터 이내	350미터 이내	비 고
계	15	13	2	
조합설립 완료	1	-	1	(개소)
조합설립 추진 중	14	13	1	(개소)

나. 분양대상자 기준 관련(안 제37조제1항)

- 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법 시행령」에서는 관리처분의 방법과 분양대상*에 관하여 가로주택정비사업과 소규모재개발사업을 동일하게 규정하고 있는데⁵⁾, 현행 조례 상에는 가로주택정비사업의 분양대상자만 정하고 있음.

* ① 종전 주택을 소유한 자 ② 종전토지의 총면적 90제곱미터 이상인 자 ③ 권리가액이 분양용 최소규모 공동주택 1가구 추산액 이상인 자

현행	개정안
제37조(가로주택정비사업의 분양대상) ① 영 제31조제1항제3호에 따라 가로주택정비사업으로 분양하는 공동주택의 분양대상자는 관리처분계획기준일 현재 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 토지등소유자로 한다. 1. ~ 3. (생략) ② ~ ④ (생략)	제37조(가로주택정비사업 및 소규모재개발사업의 분양대상) ① ----- ----- 가로주택정비사업 및 소규모재개발사업----- ----- ----- 1. ~ 3. (현행과 같음) ② ~ ④ (현행과 같음)

- 이에 개정조례안은 조례상에도 소규모재개발사업의 분양대상자를 명시함으로써 사업시행계획서 상에 포함되어야 하는 관리처분계획의 분양대상자를 명확히 하려는 것으로, 향후 사업 추진에 따른 혼란을 방지할 수 있을 것으로 사료됨.

5) '21. 7월 소규모재개발사업 유형을 도입한 후 '22. 1월 시행령 제31조에서 소규모재개발사업의 관리처분 방법을 가로주택정비사업과 동일하게 조례로 위임함.

「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법 시행령」 제31조(관리처분의 방법) ① 법 제33조에 따른 가로주택정비사업 및 소규모재개발사업 관리처분의 방법은 다음 각 호와 같다. <개정 2022. 1. 18.>

3. 토지등소유자(지상권자를 제외한다. 이하 이 조에서 같다)에게 분양할 것. 다만, 공동주택을 분양하는 경우 시·도조례로 정하는 금액·규모·취득시기 또는 유형에 관한 기준에 부합하지 아니하는 토지등소유자는 시·도조례로 정하는 바에 따라 분양대상에서 제외할 수 있다.

- 다만, 집행기관은 법령 개정⁶⁾에 따른 사업 적용기준의 신설·변경 시 조례 개정이 필요한 사항을 신속히 검토하여 사업이 차질없이 추진 될 수 있도록 하여야 할 것임.

의안심사지원팀장	강대만	02-2180-8204
입 법 조 사 관	신아현	02-2180-8216

[붙임1] 관계법령 (p.7)

[붙임2] 소규모재개발사업 추진 현황 (p.15)

[붙임3] 소규모주택정비 통합심의위원회 개요 (p.16)

6) 소규모재개발사업의 분양대상자 규정은 '22. 1. 18.에 시행령 개정(시행 '22. 1. 20.)

□ 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」

제2조(정의) ① 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다. <개정 2019. 4. 23., 2021. 7. 20., 2021. 10. 19.>

1. “빈집”이란 특별자치시장·특별자치도지사·시장·군수 또는 자치구의 구청장(이하 “시장·군수등”이라 한다)이 거주 또는 사용 여부를 확인한 날부터 1년 이상 아무도 거주 또는 사용하지 아니하는 주택을 말한다. 다만, 미분양주택 등 대통령령으로 정하는 주택은 제외한다.
2. “빈집정비사업”이란 빈집을 개량 또는 철거하거나 효율적으로 관리 또는 활용하기 위한 사업을 말한다.
3. “소규모주택정비사업”이란 이 법에서 정한 절차에 따라 노후·불량건축물의 밀집 등 대통령령으로 정하는 요건에 해당하는 지역 또는 가로구역(街路區域)에서 시행하는 다음 각 목의 사업을 말한다.

가. 자율주택정비사업: 단독주택, 다세대주택 및 연립주택을 스스로 개량 또는 건설하기 위한 사업

나. 가로주택정비사업: 가로구역에서 종전의 가로를 유지하면서 소규모로 주거환경을 개선하기 위한 사업

다. 소규모재건축사업: 정비기반시설이 양호한 지역에서 소규모로 공동주택을 재건축하기 위한 사업. 이 경우 도심 내 주택공급을 활성화하기 위하여 다음 요건을 모두 갖추어 시행하는 소규모재건축사업을 “공공참여 소규모재건축활성화사업”(이하 “공공소규모재건축사업”이라 한다)이라 한다.

1) 제10조제1항제1호에 따른 토지주택공사등이 제17조제3항에 따른 공동시행자, 제18조제1항에 따른 공공시행자 또는 제56조에 따른 사업대행자(이하 “공공시행자등”이라 한다)일 것

2) 건설·공급되는 주택이 종전 세대수의 대통령령으로 정하는 비율 이상일 것. 다만, 제27조에 따른 통합심의를 거쳐 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제18조에 따른 도시·군기본계획 또는 정비기반시설 등 토지이용 현황 등을 고려하여 대통령령으로 정하는 비율 이상 건축할 수 없는 불가피한 사정이 있다고 인정하는 경우에는 그러하지 아니하다.

라. 소규모재개발사업: 역세권 또는 준공업지역에서 소규모로 주거환경 또는 도시환경을 개선하기 위한 사업

4. “사업시행구역”이란 빈집정비사업 또는 소규모주택정비사업을 시행하는 구역을 말한다.
5. “사업시행자”란 빈집정비사업 또는 소규모주택정비사업을 시행하는 자를 말한다.
6. “토지등소유자”란 다음 각 목에서 정하는 자를 말한다. 다만, 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」 제8조제7항에 따른 신탁업자(이하 “신탁업자”라 한다)가 사업시행자로 지정된 경우 토지등소유자가 소규모주택정비사업을 목적으로 신탁업자에게 신탁한 토지 또는 건축물에 대하여는 위탁자를 토지등소유자로 본다.

가. 자율주택정비사업, 가로주택정비사업 또는 소규모재개발사업은 사업시행구역에 위치한 토지 또는 건축물의 소유자, 해당 토지의 지상권자

나. 소규모재건축사업은 사업시행구역에 위치한 건축물 및 그 부속토지의 소유자

7. “주민합의체”란 제22조에 따라 토지등소유자가 소규모주택정비사업을 시행하기 위하여 결성하는 협의체를 말한다.

8. “빈집밀집구역”이란 빈집이 밀집한 지역을 관리하기 위하여 제4조제5항에 따라 지정·고시된 구역을 말한다.

9. “소규모주택정비 관리지역”(이하 “관리지역”이라 한다)이란 노후·불량건축물에 해당하는 단독주택 및 공동주택과 신축 건축물이 혼재하여 광역적 개발이 곤란한 지역에서 정비기반 시설과 공동이용시설의 확충을 통하여 소규모주택정비사업을 계획적·효율적으로 추진하기 위하여 제43조의2에 따라 소규모주택정비 관리계획이 승인·고시된 지역을 말한다.

② 이 법에서 따로 정의하지 아니한 용어는 「도시 및 주거환경정비법」에서 정하는 바에 따른다.

제33조(관리처분계획의 내용 및 수립기준) ① 가로주택정비사업, 소규모재건축사업 또는 소규모재개발사업의 사업시행자는 제28조에 따른 분양신청기간이 종료된 때에는 분양신청의 현황을 기초로 다음 각 호의 사항을 포함하여 제30조제1항제10호에 따른 관리처분계획을 수립하여야 한다. <개정 2021. 7. 20.>

1. 분양설계

2. 분양대상자의 주소 및 성명

3. 분양대상자별 분양예정인 대지 또는 건축물의 추산액(임대관리 위탁주택에 관한 내용을 포함한다)

4. 다음 각 목에 해당하는 보류지 등의 명세와 추산액 및 처분방법

가. 일반 분양분

나. 임대주택

다. 그 밖에 부대시설·복리시설 등

5. 분양대상자별 종전의 토지 또는 건축물 명세 및 제26조에 따른 심의 결과를 받은 날을 기준으로 한 가격(제26조에 따른 심의 전에 제37조제3항에 따라 철거된 건축물은 시장·군수 등에게 허가를 받은 날을 기준으로 한 가격)

6. 정비사업비의 추산액(소규모재건축사업의 경우에는 「재건축초과이익 환수에 관한 법률」에 따른 재건축분담금에 관한 사항을 포함한다) 및 그에 따른 조합원 분담규모 및 분담시기

7. 분양대상자의 종전 토지 또는 건축물에 관한 소유권 외의 권리명세

8. 세입자별 손실보상을 위한 권리명세 및 그 평가액(취약주택정비사업의 경우로 한정한다)

9. 그 밖에 소규모주택정비사업과 관련한 권리 등에 관하여 대통령령으로 정하는 사항

② 조합은 제29조제3항 본문에 따른 의결이 필요한 경우 총회 개최일부터 30일 전에 제1항제3호부터 제6호까지에 해당하는 사항을 조합원에게 문서로 통지하여야 한다.

③ 제1항에 따른 관리처분계획의 내용은 다음 각 호의 기준에 따른다. <개정 2018. 3. 20.,

2019. 8. 20., 2020. 6. 9., 2023. 6. 9.>

1. 종전의 토지 또는 건축물의 면적, 이용 상황, 환경, 그 밖의 사항을 종합적으로 고려하여 대지 또는 건축물이 균형 있게 분양신청자에게 배분되고 합리적으로 이용되도록 한다.
2. 지나치게 좁거나 넓은 토지 또는 건축물은 넓히거나 좁혀 대지 또는 건축물이 적정 규모가 되도록 한다.
3. 너무 좁은 토지 또는 건축물이나 다음 각 목에 따라 사업시행구역이 확정된 후 분할된 토지를 취득한 자에게는 현금으로 청산할 수 있다.
 - 가. 제18조에 따른 공공시행자 또는 제19조에 따른 지정개발자의 지정·고시
 - 나. 제22조에 따른 주민합의체 구성의 신고
 - 다. 제23조에 따른 조합설립인가
4. 재해상 또는 위생상의 위해를 방지하기 위하여 토지의 규모를 조정할 특별한 필요가 있는 때에는 너무 좁은 토지를 넓혀 토지를 갈음하여 보상을 하거나 건축물의 일부와 그 건축물이 있는 대지의 공유지분을 교부할 수 있다.
5. 분양설계에 관한 계획은 제28조에 따른 분양신청기간이 만료하는 날을 기준으로 하여 수립한다.
6. 1세대 또는 1명이 하나 이상의 주택 또는 토지를 소유한 경우 1주택을 공급하고, 같은 세대에 속하지 아니하는 2명 이상이 1주택 또는 1토지를 공유한 경우에는 1주택만 공급한다.
7. 제6호에도 불구하고 다음 각 목의 경우에는 각 목의 방법에 따라 주택을 공급할 수 있다.
 - 가. 2명 이상이 1토지를 공유한 경우로서 시·도조례로 주택공급을 따로 정하고 있는 경우에는 시·도조례로 정하는 바에 따라 주택을 공급할 수 있다.
 - 나. 다음 어느 하나에 해당하는 토지등소유자에게는 소유한 주택 수만큼 공급할 수 있다.
 - 1) 「수도권정비계획법」 제6조제1항제1호에 따른 과밀억제권역에 위치하지 아니한 소규모 재건축사업의 토지등소유자
 - 2) 근로자(공무원인 근로자를 포함한다) 숙소, 기숙사 용도로 주택을 소유하고 있는 토지등소유자
 - 3) 국가, 지방자치단체 및 토지주택공사등
 - 4) 「지방자치분권 및 지역균형발전에 관한 특별법」 제25조에 따른 공공기관지방이전 및 혁신도시 활성화를 위한 시책 등에 따라 이전하는 공공기관이 소유한 주택을 양수한 자
 - 다. 제1항제5호에 따른 가격의 범위 또는 종전 주택의 주거전용면적의 범위에서 2주택을 공급할 수 있고, 이 중 1주택은 주거전용면적을 60제곱미터 이하로 한다. 다만, 60제곱미터 이하로 공급받은 1주택은 제40조제2항에 따른 이전고시일 다음 날부터 3년이 지나기 전에는 주택을 전매(매매·증여나 그 밖에 권리의 변동을 수반하는 모든 행위를 포함하되 상속의 경우는 제외한다)하거나 전매를 알선할 수 없다.
 - 라. 가로주택정비사업의 경우에는 3주택 이하로 한정하되, 다가구주택을 소유한 자에 대하여는 제1항제5호에 따른 가격을 분양주택 중 최소분양단위 규모의 추산액으로 나눈 값(소수점 이하는 버린다)만큼 공급할 수 있다.

마. 「수도권정비계획법」 제6조제1항제1호에 따른 과밀억제권역에서 투기과열지구에 위치하지 아니한 소규모재건축사업의 경우에는 토지등소유자가 소유한 주택수의 범위에서 3주택 이하로 한정하여 공급할 수 있다.

④ 제1항부터 제3항까지에 따른 관리처분계획의 내용 및 수립기준, 관리처분의 방법 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

⑤ 제1항부터 제4항까지는 시장·군수등이 직접 수립하는 관리처분계획에 준용한다.

□ 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법 시행령」

제3조(소규모주택정비사업 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. <개정 2018. 6. 12., 2019. 10. 22., 2020. 3. 17., 2021. 9. 17., 2021. 12. 16., 2022. 8. 2., 2023. 7. 7., 2023. 10. 18., 2023. 11. 28., 2024. 3. 19., 2024. 11. 5.>

1. 자율주택정비사업: 빈집밀집구역, 소규모주택정비 관리지역, 「지방자치분권 및 지역균형발전에 관한 특별법」에 따른 도시활력증진지역 개발사업의 시행구역, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제51조에 따른 지구단위계획구역, 「도시 및 주거환경정비법」 제20조·제21조에 따라 정비예정구역·정비구역이 해제된 지역 또는 같은 법 제23조제1항제1호에 따른 방법으로 시행하는 주거환경개선사업의 정비구역, 「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법」 제2조제1항제5호의 도시재생활성화지역 또는 그 밖에 특별시·광역시·특별자치시·도·특별자치도 또는 「지방자치법」 제198조제1항에 따른 서울특별시·광역시 및 특별자치시를 제외한 인구 50만 이상 대도시의 조례(이하 “시·도조례”라 한다)로 정하는 지역으로서 다음 각 목의 요건을 모두 갖춘 지역

가. 노후·불량건축물의 수가 해당 사업시행구역의 전체 건축물 수의 100분의 60(소규모주택 정비 관리지역의 경우에는 100분의 50) 이상일 것

나. 해당 사업시행구역 내 기존 주택(이하 “기존주택”이라 한다)의 호수(戶數) 또는 세대수가 다음의 구분에 따른 기준 미만일 것. 다만, 지역 여건 등을 고려하여 해당 기준의 1.8배 이하의 범위에서 시·도조례로 그 기준을 달리 정할 수 있다.

1) 기존주택이 모두 「주택법」 제2조제2호의 단독주택(이하 “단독주택”이라 한다)인 경우: 10호

2) 기존주택이 「건축법 시행령」 별표 1 제2호나목에 따른 연립주택(이하 “연립주택”이라 한다) 또는 같은 호 다목에 따른 다세대주택(이하 “다세대주택”이라 한다)으로 구성된 경우: 20세대(연립주택과 다세대주택의 세대수를 합한 수를 말한다)

3) 기존주택의 구성이 다음의 어느 하나에 해당하는 경우: 20채(단독주택의 호수와 연립주택·다세대주택의 세대수를 합한 수를 말한다)

가) 단독주택과 연립주택으로 구성

나) 단독주택과 다세대주택으로 구성

다) 단독주택, 연립주택 및 다세대주택으로 구성

다. 해당 사업시행구역에 나대지(裸地)를 포함하려는 경우에는 다음의 어느 하나에 해당하는 나대지로서 그 면적은 사업시행구역 전체 토지 면적의 2분의 1 이내일 것

- 1) 진입도로 등 정비기반시설의 설치에 필요한 나대지
- 2) 노후·불량건축물의 철거로 발생한 나대지
- 3) 법 제9조제3호에 따른 빈집의 철거로 발생한 나대지
- 4) 그 밖에 지형여건·주변환경을 고려할 때 사업 시행상 불가피하게 포함되는 나대지로서 시·도조례로 정하는 기준을 충족하는 나대지

2. 가로주택정비사업: 가로구역의 전부 또는 일부로서 다음 각 목의 요건을 모두 갖춘 지역

가. 해당 사업시행구역의 면적이 1만제곱미터 미만일 것. 다만, 지역 여건 등을 고려하여 시·도조례로 정하는 경우에는 1만3천제곱미터 미만으로 할 수 있고, 사업시행구역이 소규모 주택정비 관리지역인 경우이거나 다음의 요건을 모두 갖춘 경우에는 2만제곱미터 미만으로 할 수 있으며, 소규모주택정비 관리지역으로서 1) 및 2)의 요건을 모두 갖춘 경우에는 4만제곱미터 미만으로 할 수 있다.

- 1) 특별자치시장·특별자치도지사·시장·군수 또는 자치구의 구청장(이하 “시장·군수등”이라 한다) 또는 법 제10조제1항제1호에 따른 토지주택공사등(이하 “토지주택공사등”이라 한다)이 법 제17조제3항 또는 제18조제1항에 따라 공동 또는 단독으로 사업을 시행할 것
- 2) 다음의 어느 하나에 해당하는 비율이 10퍼센트 이상일 것

가) 가로주택정비사업으로 건설하는 건축물의 전체 연면적 대비 공공임대주택 연면적의 비율

나) 가로주택정비사업으로 건설하는 주택의 전체 세대수 대비 공공임대주택 세대수의 비율

- 3) 사업시행자는 법 제30조에 따른 사업시행계획서(사업시행구역 면적을 1만제곱미터 미만에서 1만제곱미터 이상 2만제곱미터 미만으로 변경하는 경우로서 법 제29조제1항 본문에 따라 사업시행계획서를 변경하는 경우를 포함한다)를 작성하기 전에 다음의 요건을 모두 충족할 것. 이 경우 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제51조에 따라 지구단위계획구역역을 지정할 수 있거나 지정해야 하는 경우 또는 지구단위계획구역 및 지구단위계획이 지정·수립되어 있는 경우로서 같은 법 제30조제5항 본문에 따라 이를 변경해야 하는 경우로 한정한다.

가) 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제19조의2제2항제2호에 따른 토지소유자의 동의를 받을 것

나) 가) 요건을 갖춘 후 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제113조제1항 및 제2항에 따라 특별자치시·특별자치도·시·군·구(자치구를 말한다)에 설치하는 도시계획위원회(이하 “지방도시계획위원회”라 한다)의 심의를 받을 것. 이 경우 지방도시계획위원회는 제2항제2호나목에 따른 사항을 함께 심의할 수 있다.

나. 노후·불량건축물의 수가 해당 사업시행구역 전체 건축물 수의 100분의 60(소규모주택정비 관리지역 또는 「도시재정비 촉진에 관한 특별법」 제2조제1호에 따른 재정비촉진지구

의 경우에는 100분의 50) 이상일 것

다. 기존주택의 호수 또는 세대수가 다음의 구분에 따른 기준 이상일 것

- 1) 기존주택이 모두 단독주택인 경우: 10호
- 2) 기존주택이 모두 「주택법」 제2조제3호의 공동주택(이하 “공동주택”이라 한다)인 경우: 20세대
- 3) 기존주택이 단독주택과 공동주택으로 구성된 경우: 20채(단독주택의 호수와 공동주택의 세대수를 합한 수를 말한다. 이하 이 목에서 같다). 다만, 기존주택 중 단독주택이 10호 이상인 경우에는 기존주택의 총합이 20채 미만인 경우에도 20채로 본다.

3. 소규모재건축사업: 「도시 및 주거환경정비법」 제2조제7호의 주택단지(이하 “주택단지”라 한다)로서 하나의 주택단지 또는 둘 이상이 연접(주택단지 사이에 도로가 있는 경우에는 시·도조례로 정하는 바에 따라 해당 도로가 폐지되거나 노선이 변경되는 경우만 해당한다)한 주택단지 중 다음 각 목의 요건을 모두 충족한 지역

가. 해당 사업시행구역의 면적이 1만제곱미터 미만일 것

나. 노후·불량건축물의 수가 해당 사업시행구역 전체 건축물 수의 100분의 60(소규모주택정비 관리지역 또는 「도시재정비 촉진에 관한 특별법」 제2조제1호에 따른 재정비촉진지구인 경우에는 100분의 50) 이상일 것

다. 기존주택의 세대수가 200세대 미만일 것

4. 소규모재개발사업: 다음 각 목의 지역

가. 소규모재개발사업을 시행하려는 지역의 면적 과반이 「철도의 건설 및 철도시설 유지관리에 관한 법률」, 「철도산업발전기본법」 또는 「도시철도법」에 따라 건설·운영되는 철도역(개통 예정인 역을 포함한다)의 승강장 경계로부터 반경 350미터 이내인 지역으로서 다음의 기준을 모두 충족하는 지역. 다만, 승강장 경계로부터의 반경은 지역 여건을 고려해 100분의 30 범위에서 시·도조례로 정하는 비율로 증감할 수 있다.

1) 해당 사업시행구역의 면적이 5천제곱미터 미만일 것

2) 노후·불량건축물의 수가 해당 사업시행구역의 전체 건축물 수의 100분의 60(소규모주택정비 관리지역 또는 「도시재정비 촉진에 관한 특별법」 제2조제1호에 따른 재정비촉진지구의 경우에는 100분의 50) 이상일 것

3) 해당 사업시행구역이 국토교통부령으로 정하는 도로에 접할 것

나. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제30조제1항제3호다목의 준공업지역으로서 가목1)부터 3)까지에서 규정한 기준을 모두 충족하는 지역

② 제1항제2호 각 목 외의 부분에 따른 가로구역은 다음 각 호의 요건을 모두 갖추어야 한다. 다만, 소규모주택정비 관리지역인 가로구역의 경우에는 제3호의 요건을 적용하지 않는다. <신설 2019. 10. 22., 2020. 3. 17., 2021. 9. 17., 2022. 1. 18., 2023. 11. 28., 2024. 3. 19.>

1. 해당 가로구역은 국토교통부령으로 정하는 도로 및 시설로 둘러싸인 일단(一團)의 지역일 것. 다만, 소규모주택정비 관리지역인 경우는 제외한다.
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

나. 사업시행자가 법 제30조에 따른 사업시행계획서(법 제29조제1항 본문에 따라 사업시행계획서를 변경하는 경우를 포함한다)를 작성하기 전에 사업시행에 따른 정비기반시설 및 공동이용시설의 적정성 여부에 대하여 지방도시계획위원회의 심의를 거친 경우: 2만제곱미터

다. 소규모주택정비 관리지역인 경우: 4만제곱미터

3. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 도시·군계획시설인 도로(같은 법 제32조제4항에 따라 신설·변경에 관한 지형도면의 고시가 된 도로를 포함한다)로서 폭이 4미터(제1항제2호가목1)부터 3)까지 외의 부분 단서에 해당하는 지역으로서 사업시행구역의 면적이 1만제곱미터 이상 4만제곱미터 미만인 지역의 경우에는 6미터)를 초과하는 도로가 해당 가로구역을 통과하지 않을 것

③ 법 제43조제2항·제3항에 따라 사업시행자가 새로 설치하는 정비기반시설이 그 시설을 관리할 국가 또는 지방자치단체에 귀속되는 경우에는 해당 시설의 면적을 다음 각 호의 면적에 산입하지 않는다. <신설 2023. 10. 18.>

1. 제1항제2호가목, 같은 항 제3호가목 및 같은 항 제4호가목1)에 따른 사업시행구역의 면적

2. 제2항제2호에 따른 가로구역의 면적

④ 법 제2조제1항제3호다목2) 본문 및 단서에서 “대통령령으로 정하는 비율”이란 각각 100분의 120을 말한다. <신설 2022. 1. 18., 2023. 10. 18.>

제31조(관리처분의 방법) ① 법 제33조에 따른 가로주택정비사업 및 소규모재개발사업 관리처분의 방법은 다음 각 호와 같다. <개정 2021. 9. 17., 2022. 1. 18.>

1. 시·도조례로 분양주택의 주거전용면적을 제한하는 경우 그 면적 이하의 주택을 공급할 것

2. 하나의 건축물의 대지는 하나의 필지가 되도록 할 것. 다만, 주택단지의 경우에는 그러하지 아니하다.

3. 토지등소유자(지상권자를 제외한다. 이하 이 조에서 같다)에게 분양할 것. 다만, 공동주택을 분양하는 경우 시·도조례로 정하는 금액·규모·취득시기 또는 유형에 관한 기준에 부합하지 아니하는 토지등소유자는 시·도조례로 정하는 바에 따라 분양대상에서 제외할 수 있다.

4. 하나의 필지로 된 대지 및 그 대지에 건축된 건축물(법 제34조제4항 전단에 따라 잔여분을 보류지로 정하거나 조합원 또는 토지등소유자 외의 자에게 분양하는 부분은 제외한다)을 2인 이상에게 분양하는 경우 기존 토지 및 건축물의 가격과 제30조제3호에 따라 토지등소유자가 부담하는 비용의 비율에 따라 분양할 것

5. 분양대상자가 공동으로 취득하게 되는 건축물의 공용부분은 각 권리자의 공유로 하되, 해당 공용부분에 대한 각 권리자의 지분비율은 그가 취득하게 되는 전용부분의 위치 및 바닥면적 등의 사항을 고려하여 정할 것

6. 하나의 필지로 된 대지에 2인 이상에게 분양될 건축물이 설치된 경우 건축물의 분양면적 비율에 따라 그 대지의 소유권이 주어져도록 하되, 토지의 소유관계는 공유로 할 것. 다만,

대지에 건축된 건축물이 주택과 그 밖의 용도의 건축물로 구성된 경우 건축물의 용도 및 규모 등을 고려하여 대지의 소유권이 합리적으로 배분되도록 한다.

7. 주택 및 부대시설·복리시설의 공급순위는 기존 토지 또는 건축물의 가격을 고려하여 정할 것. 이 경우 공급순위 선정의 구체적 기준은 시·도조례로 정한다.

② 법 제33조에 따른 소규모재건축사업 관리처분의 방법은 다음 각 호와 같다. 다만, 조합이 조합원 전원의 동의를 받아 그 기준을 따로 정하는 경우에는 그에 따른다.

1. 제1항제5호부터 제7호까지의 방법에 따른 것

2. 기존 부대시설 또는 복리시설(부속토지를 포함한다. 이하 이 호에서 같다)의 소유자에게는 새로 건설되는 부대시설 또는 복리시설을 공급할 것. 다만, 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 경우에는 하나의 주택을 공급할 수 있다.

가. 새로운 부대시설 또는 복리시설을 건설하지 아니하는 경우로서 기존 부대시설 또는 복리시설의 가액이 분양주택 중 최소분양단위 규모의 추산액에 정관등으로 정하는 비율(정관등으로 정하는 비율이 없는 경우에는 1을 말한다. 이하 이 조에서 같다)을 곱한 가액보다 큰 경우

나. 기존 부대시설 또는 복리시설의 가액에서 새로 공급받는 부대시설 또는 복리시설의 추산액을 뺀 금액이 분양주택 중 최소분양단위 규모의 추산액에 정관등으로 정하는 비율을 곱한 가액보다 큰 경우

다. 새로 건설한 부대시설 또는 복리시설 중 최소분양단위규모의 추산액이 분양주택 중 최소분양단위규모의 추산액보다 큰 경우

③ 법 제33조제1항제3호·제5호 및 제8호에 따른 재산 또는 권리의 평가에 관하여 법 제56조에 따라 「도시 및 주거환경정비법」 제74조제4항을 준용하는 경우 같은 항 제1호나목의 “재건축사업”은 “가로주택정비사업, 소규모재건축사업 또는 소규모재개발사업”으로, “조합총회”는 “조합총회, 주민합의체 회의, 법 제25조제2항에 따른 주민대표회의 또는 같은 조 제3항 전단에 따른 토지등소유자 전체회의”로 본다. <신설 2018. 6. 12., 2022. 1. 18.>

붙임2

소규모재개발사업 추진 현황

(2025. 3월 기준)

연번	위 치	사업개요	용도지역 변경	소유자 수	추진단계	역세권 범위
1	강동구 둔촌동 84지구 일원	1,950㎡, 공동주택(아파트)	변경없음 (2종)	34	조합설립인가 (24.5월)	350m
2	강동구 길동 171지구 일원	3,467㎡, 공동주택(아파트)	변경없음 (2종)	24	조합설립 추진 (동의서 검인, '23.7월)	250m
3	강서구 등촌동 649 일원	1,608㎡, 공동주택(아파트)	3종 → 준주거	45	조합설립 추진 (동의서 검인, '24.12월)	250m
4	광진구 자양4동 92-1 일대	5,124㎡, 공동주택(아파트)	변경없음 (2종)	69	조합설립 추진 (동의서 검인, '24.7월)	250m
5	구로구 오류동 137-1 일원	2,329㎡, 공동주택(아파트)	3종 → 준주거	41	조합설립 추진 (동의서 검인, '23.7월)	250m
6	동작구 노랑진동 41-5번지 일대	2,931㎡, 주상복합	상업지역	51	조합설립 추진 (동의서 검인, '24.7월)	250m
7	은평구 응암동 584-56번지 일대	4,727㎡, 공동주택(아파트)	변경없음 (3종)	62	조합설립 추진 (동의서 검인, '24.5월)	250m
8	중랑구 면목본동 120-8 일대	3,859㎡, 공동주택(아파트)	변경없음 (준주거)	42	조합설립 추진 (동의서 검인, '24.1월)	250m
9	중랑구 면목본동 120-20 일대	3,859㎡, 공동주택(아파트)	변경없음 (준주거)	42	조합설립 추진 (동의서 검인, '24.3월)	250m
10	중랑구 면목본동 119-1 일대	4,730㎡, 공동주택(아파트)	3종 → 준주거	58	조합설립 추진 (동의서 검인, '24.4월)	250m
11	양천구 신정동 916-1 일대	4,404.2㎡, 공동주택(아파트)	3종 → 준주거	72	조합설립 추진 (동의서 검인, '24.9월)	250m
12	동대문구 용두동 39-6 일대	3,917.36㎡, 공동주택(아파트)	3종 → 준주거	44	조합설립 추진 (동의서 검인, '24.8월)	350m
13	송파구 방이동 175 일대	4,996㎡, 공동주택(아파트)	2종 → 3종	93	조합설립 추진 (동의서 검인, '24.12월)	250m
14	송파구 방이동 174 일대	4,997.23㎡, 공동주택(아파트)	2종 → 3종	101	조합설립 추진 (동의서 검인, '24.12월)	250m
15	영등포구 영등포동7가 68-1 일대	3,981.1㎡, 공동주택(아파트)	변경없음 (준공업, 일반상업)	29	조합설립 추진 (동의서 검인, '24.11월)	250m

○ 자치구별 현황

(2025. 3월 기준)

구분	계	용산	종로	중구	성동	광진	중랑	동대문	성북	강북	도봉	노원	은평	서대문	마포	양천	강서	구로	금천	영등포	동작	관악	서초	송파	강동	강남
조합설립	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1	-
동의서 검인	14	-	-	-	-	1	3	1	-	-	-	-	1	-	-	1	1	1	-	1	1	-	-	2	1	-

붙임3

소규모주택정비 통합심의위원회 개요

□ 위원회 개편 현황

- ('23.11월) 도시재생위원회에서 소규모주택정비 통합심의위원회로 개편

〈개편 전〉		〈개편 후〉	
도시재생위원회(수권분과위원회)		소규모주택정비 통합심의위원회	
심의 분야	· 건축 · 도시계획 ☞ 교통분야 등 위원회 심의 법적 근거 부재		· 건축 · 도시계획 · (추가)경관심의 · (추가)교통영향평가 · (추가)재해영향평가 · (추가)교육환경에 대한 평가

□ 위원회 구성 현황

- 위원 수: 34명(당연직 3명, 위촉직 31명*)

* 분야별 위촉 위원 수: 건축(8), 도시계획(5), 경관심의(4), 교통영향평가(5), 재해영향평가(4), 도시재생(5)

□ 최근 3년간 위원회 개최 실적

(2025. 3월 기준)

구 분		개최수 (안건수)	안건유형				
			모아타운	가로주택	소규모 재건축	자율주택	기타
도시재생 수권분과위원회	'23년도	15회 (68건)	33	30	2	2	1
소규모주택정비 통합심의위원회	'24년도	20회 (93건)	37	39	8	9	-
	'25년도	5회 (20건)	8	10	1	1	-