

# 서울특별시 빈집 및 소규모주택 정비에 관한 조례 일부개정조례안(대안)

의안 번호	3663
----------	------

제안일자 : 2026. 4. 23.  
제안자 : 주택공간위원장

## 1. 대안의 제안경위

건명	의안번호	발의자 (제출자)	회부일	회의정보	
서울특별시 빈집 및 소규모주택 정비에 관한 조례 일부개정조례안	3605	박승진 의원	'26.4.7.	상정 · 심사	제335회 임시회 제1차 주택공간위원회('26.4.23.)
서울특별시 빈집 및 소규모주택 정비에 관한 조례 일부개정조례안	3601	김태수 의원	'26.4.7.	상정 · 심사	제335회 임시회 제1차 주택공간위원회('26.4.23.)

- 제335회 임시회 제1차 주택공간위원회(2026.4.23.)는 위 2건의 일부개정조례안을 심사한 결과, 본회의에 부의하지 아니하고 이를 통합·조정하여 위원회 대안으로 제안하기로 함.

## 2. 대안의 제안이유

- 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」 및 같은 법 시행령 개정·시행('26.2.27.)에 따라 조례 위임사항을 마련하고 제도운영 상 일부 미비사항을 보완함
- 재개발사업으로 인한 철거세입자의 위치, 지역, 입주시기 등 수요를 고려하여, 소규모주택정비사업에서 확보되는 임대주택을 공급할 수 있도록 함으로써 재개발 철거세입자의 주거 안정 도모

## 3. 대안의 주요내용

- 가. 소규모주택정비 통합심의위원회 운영대상 개정(안 제30조제2항제1호)
- 나. 자치구 공동위원회 구성근거 신설 (안 제30조의7)
- 다. 소규모주택정비사업에서 확보되는 임대주택 공급대상자에 재개발구역 내 세입자를 추가하고, 공급순위를 정함(안 제40조)
- 라. 관리지역 임대주택 손실보상시 기준 개정 (안 제44조의4제3항)
- 마. 자율주택정비사업 용적률 특례 개정 (안 제50조의2)
- 바. 사업시행구역 외 정비기반시설 등 제공 시 특례 기준 신설 (안 제50조의4)

## 서울특별시 빈집 및 소규모주택 정비에 관한 조례 일부개정조례안

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

제30조제2항제1호 중 “제3호까지의”를 “제3호까지 및 제5호에 관한”으로 한다.

제30조의7을 다음과 같이 신설한다.

제30조의7(공동위원회의 구성) 영 제24조의2제4항에서 “시·도조례로 정하는 사항”이란 다음 각 호의 사항을 말한다.

1. 공동위원회의 부위원장은 구에서 도시계획 및 주택 관련 업무를 담당하는 4급 이상인 공무원으로 한다.
2. 위원의 임기는 2년으로 하되, 연임할 수 있다. 다만, 보궐위원의 임기는 전임자의 남은 임기로 한다.
3. 제1호부터 제2호까지에서 규정한 사항 외에 공동위원회의 구성·운영 등에 필요한 사항은 공동위원회의 의결을 거쳐 위원장이 정한다.

제40조제1항제4호를 제5호로 하고, 같은 항에 제4호를 다음과 같이 신설한다.

4. 「도시 및 주거환경정비법」에 따른 재개발구역에 거주하던 자로서,  
「서울특별시 도시 및 주거환경정비 조례」 제46조제1항제1호에 따른 입주자격을 가진 세입자

제40조제2항에 제5호를 다음과 같이 신설한다.

5. 제5순위: 제1항제5호에 해당하는 자

제44조의4제3항 중 “제1항”을 “제1항 및 제2항”으로 한다.

제50조의2의 제목 “(소규모재개발사업 및 소규모재건축사업의 용적률 등에 관한 특례)”를 “(자율주택정비사업, 소규모재개발사업 및 소규모재건축사업의 용적률 등에 관한 특례)”로 한다.

제50조의4를 다음과 같이 신설한다.

제50조의4(정비기반시설 등 제공에 따른 용적률 등에 관한 특례) 법 제49조의3제1항의 “시·도조례로 정하는 바”에 따른 용적률 산정방법은 다음 각 호와 같다.

1. 법 제49조의3제1항제1호의 경우에는 다음 각목에 따라 산정한다.

가. 정비기반시설을 설치하는 경우 : 조례 제49조제2항제1호를 준용한다.

나. 공동이용시설을 설치하는 경우 : 부지는 조례 제49조제2항제1호를 준용하고, 건축물은  $(1+1.2a) \times$  「서울특별시 도시계획 조례」 제48조에 따른 용적률로 한다. 여기서 a란 공동이용시설 부지로 제공한 후의 대

지면적 대 공동이용시설 부지 중 건축물 설치비용 환산부지로 제공하는 면적의 비율을 말하며, 이 경우 관리지역 외 사업시행구역에서는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제78조 및 관계 법령에 따른 용적률의 상한을 초과하여 적용받을 수 없다.

2. 법 제49조의3제1항제2호의 경우에는 조례 제49조제2항제1호 및 제2호를 준용한다.

## 부 칙

이 조례는 공포한 날부터 시행한다.

## 신 · 구조문대비표

현 행	개 정 안
<p>제30조(소규모주택정비 통합심의위원회 설치) ① (생략)</p> <p>② 시장은 시통합심의위원회에 다음 각 호의 사항을 검토, 자문 및 심의하기 위하여 시통합심의위원회의 일부 위원으로 구성되는 소위원회를 둘 수 있다.</p> <p>1. 제30조제1항제1호부터 <u>제3호까지</u>의 사항에 심의가 필요한 사항</p> <p>2. (생략)</p> <p>③ (생략)</p> <p><u>&lt;신설&gt;</u></p>	<p>제30조(소규모주택정비 통합심의위원회 설치) ① (현행과 같음)</p> <p>② ----- ----- ----- -----.</p> <p>1. ----- <u>제3호까지</u> 및 <u>제5호에 관한</u> -----</p> <p>2. (현행과 같음)</p> <p>③ (현행과 같음)</p> <p><u>제30조의7(공동위원회의 구성) 영</u> <u>제24조의2제4항에서 “시·도 조례</u> <u>로 정하는 사항”이란 다음 각 호</u> <u>의 사항을 말한다.</u></p> <p>1. <u>공동위원회의 부위원장은 구에</u> <u>서 도시계획 및 주택 관련 업무</u> <u>를 담당하는 4급 이상인 공무원</u> <u>으로 한다.</u></p> <p>2. <u>위원의 임기는 2년으로 하되,</u> <u>연임할 수 있다. 다만, 보궐위</u> <u>원의 임기는 전임자의 남은 임</u> <u>기로 한다.</u></p>

제40조(임대주택 공급대상자 등) ①  
영 제34조제1항 관련 별표1제1호  
라목에서 “그 밖에 시·도 조례로  
정하는 사람”이란 다음 각 호의  
어느 하나에 해당하는 자를 말한  
다.

1. ~ 3. (생략)

<신설>

4. (생략)

② 영 제34조제1항 관련 별표1제2  
호에 따른 소규모주택정비사업의  
시행으로 건설된 임대주택은 다음  
각 호의 순위에 따라 공급한다.

1. ~ 4. (생략)

<신설>

③ (생략)

3. 제1호부터 제2호까지에서 규정  
한 사항 외에 공동위원회의 구  
성·운영 등에 필요한 사항은  
공동위원회의 의결을 거쳐 위원  
장이 정한다.

제40조(임대주택 공급대상자 등) ①  
-----  
-----  
-----  
-----.

1. ~ 3. (현행과 같음)

4. 「도시 및 주거환경정비법」에  
따른 재개발구역에 거주하던 자  
로서, 「서울특별시 도시 및 주  
거환경정비 조례」 제46조제1항  
제1호에 따른 입주자격을 가진  
세입자

5. (현행 제4호와 같음)

② -----  
-----  
-----  
-----.

1. ~ 4. (현행과 같음)

5. 제5순위: 제1항제5호에 해당하  
는 자

③ (현행과 같음)



한다.

가. 정비기반시설을 설치하는

경우 : 조례 제49조제2항제1

호를 준용한다.

나. 공동이용시설을 설치하는

경우 : 부지는 조례 제49조제

2항제1호를 준용하고, 건축

물은  $(1+1.2a) \times$  「서울특별시

도시계획 조례」 제48조에 따

른 용적률로 한다. 여기서  $a$

란 공동이용시설 부지로 제

공한 후의 대지면적 대 공동

이용시설 부지 중 건축물 설

치비용 환산부지로 제공하는

면적의 비율을 말하며, 이 경

우 관리지역 외 사업시행구

역에서는 「국토의 계획 및

이용에 관한 법률」 제78조

및 관계 법령에 따른 용적률

의 상한을 초과하여 적용받

을 수 없다.

2. 법 제49조의3제1항제2호의 경

우에는 조례 제49조제2항제1호

및 제2호를 준용한다.