

서울특별시 빈집 및 소규모주택 정비에 관한 조례  
일부개정조례안

심 사 보 고

의 안 번호	1571
-----------	------

2024. 02. 27.  
주택공간위원회

I. 심사경과

- 제안일자 및 제안자: 2024. 2. 5. 민병주 의원 발의
- 회부일자: 2024. 2. 7.
- 상정 및 의결일자
  - 제322회 임시회 제2차 주택공간위원회 (2024. 2. 27. 상정·의결)

II. 제안설명 요지 (민병주 의원)

1. 제안이유

- 현재 소규모주택정비사업은 노후도 요건을 전체 건축물의 수의 3분의 2 이상 충족토록 규정하고 있어, 신축빌라 혼재 등 부지의 특성에 따라 사업 대상지가 제한되는 등 사업추진에 어려움이 있다는 의견이 있어 왔음.
- 최근 정부는 소규모주택정비사업 활성화를 위해 사업구역 노후도 요건을 현행 3분의 2 이상에서 100분의 60 이상으로 완화하고, 소규모주택정비 관리지역에서는 100분의 50 이상으로 규정하는 한편, 현재와 같이 별도의 노후도 요건을 완화할 수 있도록 조례로 위임한 사항은 삭제하는 내용으로 입법예고중임.

- 이에 시행예정인 상위법령과의 정합성 확보를 위해 조문 일부를 개선하여 소규모주택정비사업 대상지를 확대하고 속도감 있는 정비사업을 추진하고자 함.

## 2. 주요내용

- 가. 조례에 규정된 소규모주택정비 관리지역에서의 노후도 요건(57%)을 삭제하여 상위법령의 규정(50%)을 따르도록 함(안 제3조제2항 삭제).

## Ⅲ. 검토보고 요지 (오정균 수석전문위원)

- 이 개정안은 조례에서 정하고 있는 소규모주택정비 관리지역(일명 “모아타운”)의 노후도 요건(현행 57%)을 삭제함으로써, 이를 입법예고중인 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법 시행령」 (이하 “시행령”) 개정안과 같이 50%로 완화하려는 것으로, 2024년 2월 5일 민병주 의원이 발의하여 우리위원회에 회부되었음.

### < 개정안 주요내용 >

구 분	현 행	개 정
관리지역 내 노후도 요건 (57%→50%)	제3조(소규모주택정비사업의 대상범위 등) ① (생 략)  ② 영 제3조제1항제1호가목 및 제2호나목에 따라 관리지역 내 노후·불량건축물의 수는 해당 사업시행구역 전체 건축물 수의 57퍼센트 이상으로 한다.  ③ ~ ⑦ (생 략)	제3조(소규모주택정비사업의 대상범위 등) ① (현행과 같음)  <삭 제>  ③ ~ ⑦ (현행과 같음)

\*가목: 자율주택정비사업, \*\*나목: 가로주택정비사업

- 현행 시행령<sup>1)</sup>에서는 소규모주택정비사업<sup>2)</sup>을 추진하기 위한 요건 중 하

나3)로 노후·불량건축물의 수가 사업시행구역 내 전체 건축물 수의 ‘3분의 2(약 67%) 이상’을 충족토록 규정하고 있는 가운데, 소규모주택정비 관리지역(이하 “관리지역”)의 경우에는 자율주택정비사업, 가로주택정비사업에 한하여 100분의 15 범위에서 그 비율을 증감할 수 있도록4) 조례에 위임함에 따라 서울시는 지난 `21년 12월 조례를 개정하여 관리지역에서 노후·불량건축물 비율이 ‘57% 이상’을 충족하면 사업을 추진할 수 있도록 노후도 기준을 최대 범위로 완화하여 적용하고 있음5).

< 소규모주택정비사업의 노후·불량건축물 기준 및 노후도 요건 >

	일반지역(관리지역 外)	관리지역 內
<b>노후·불량건축물 기준</b> (소규모주택정비조례 제2조의2)	30년 이상	20년 이상 ※ 주택으로 쓰는 바닥면적 합계가 660㎡ 이하인 공동주택에 한함.(그 밖의 경우: 30년 이상)
<b>노후도 요건</b> (노후·불량건축물의 수 /전체 건축물 수) (시행령 제3조제1항, 소규모주택정비조례 제3조제2항)	3분의 2(약 67%) 이상	57%(=67%-10%) 이상 ※ 자율 및 가로주택정비사업에 한함. (그 밖의 경우: 67% 이상)

○ 한편, 금년 초 정부는 민생토론회를 개최하여 ‘(가칭)1·10 부동산대책 (국민 주거안정을 위한 주택공급 확대 및 건설경기 보완방안)’을 발표하면서, 소규모주택정비사업의 진입문턱 완화를 통한 사업가능지역 확대를 위해 노후도 요건 완화계획(현행 2/3→ 60%, 관리지역 50%)을 발표하고, 이에 따라 1월 31일에는 소규모주택정비법 시행령 개정안을 입법예고(예

- 1) 소규모주택정비법 제2조(정의), 소규모주택정비법 시행령 제3조(소규모주택정비사업 대상 지역)
- 2) 자율주택정비사업, 가로주택정비사업, 소규모재건축사업, 소규모재개발사업(이상 4가지)
- 3) 사업별 구역, 면적, 기존 주택 수, 노후·불량건축물 수 요건을 충족해야 함.
- 4) 시행령에서 정한 3분의 2의 100분의 15 범위는 10%p를 말하므로, 2/3에서 최대 10%를 완화하면 약 57%가 산출됨.
- 5) 서울특별시 빈집 및 소규모주택 정비에 관한 조례 제3조(소규모주택정비사업의 대상범위 등)
  - ② 영 제3조제1항제1호가목 및 제2호나목에 따라 관리지역 내 노후·불량건축물의 수는 해당 사업시행구역 전체 건축물 수의 57퍼센트 이상으로 한다.

고기간: '24.1.31.~2.29.) 하였음.

- 시행령 개정안에서는 사업구역의 노후·불량건축물 비중이 60% 이상(소규모주택정비 관리지역 및 재정비촉진지구에서는 50% 이상)일 때 사업이 가능하도록 노후도 요건 완화를 주요내용으로 하고 있음.

< 소규모주택정비법 시행령(안) 주요내용 - 노후도 요건 >

구 분	현 행	개정령안
소규모주택정비사업 (관리지역 외)	3분의 2(약 67%) 이상	60% 이상
소규모주택정비 관리지역 (일명 '모아타운')	조례로 비율증감 가능* (서울시 조례 - 57% 이상)	50% 이상

\*자율주택정비사업, 가로주택정비사업의 경우에 한함

- 집행기관이 제출한 일부 시범지역에 대한 분석자료에 따르면, 관리지역 내 일부 구역(블럭)은 노후도가 약 50%~56%로 현행 조례에 따른 노후도 완화 특례를 적용하더라도 노후도 요건을 충족할 수 없으나, 시행령 및 조례 개정 시에는 소규모주택정비사업이 가능하게 되어 대상지역은 확대될 것으로 보임.
- 따라서 이 개정조례안은 정부가 입법예고중<sup>6)</sup>인 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법 시행령」(국토교통부 공고 제2024-120호)의 의결을 전제로 하고 있는 바<sup>7)</sup>, 이 시행령안이 의결되지 않거나 수정의결되는 경우에는 이에 맞추어 조정될 필요가 있겠음.
- 종합하면, 이 개정조례안은 소규모주택정비사업의 시행요건을 완화할 목적으로 입법예고 중인 시행령 개정안의 입법취지를 토대로, 이를 조례상

6) 입법예고 기간: '24.1.31.~'2.29.

7) 국토교통부(도심주택공급협력과) 유선문의 결과, 개정안은 2024년 4월초 시행이 예상됨

에 선제적으로 반영함으로써 시행령 공포 즉시 개정사항이 시행될 수 있도록 조례 위임사항을 규정한 현행 조문(제3조제2항)을 삭제하려는 것임.

- 현행 조문 삭제 및 시행령 개정 시, 노후도 요건이 완화되는 소규모주택 정비사업 유형은 현행 자율 및 가로주택정비사업에서 소규모재개발 및 소규모재건축사업에 이르기까지 모든 사업유형으로 확대되는 바, 소규모주택정비사업의 활성화를 통한 저층주거지의 주거환경개선을 도모할 수 있을 것으로 사료됨.
- 다만, 노후동수 비율(노후도 요건)이 높을 경우 요건의 강화로 인해 주거환경이 악화될 우려가 있는 반면, 비율이 낮을 경우 속도감 있는 정비사업은 가능해지겠으나, 비효율적인 자원 이용을 야기한다는 점에서 적정 비율에 대한 면밀한 검토가 요구되며, 이 기준이 지나치게 완화될 경우 정비사업의 잦은 착수시도로 사업구역이 난립하거나 자칫 사업추진 관련 분쟁이 발생할 우려가 있음을 고려할 필요가 있겠음<sup>8)</sup>.

#### IV. 질의 및 답변요지 : 생략

#### V. 토론요지 : 없음

#### VI. 심사결과 : 원안 가결(출석위원 전원 찬성)

#### VII. 소수의견 요지 : 없음

8) 국회 국토교통위원회 수석전문위원 검토보고서(의안번호 제21-06655 번집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법 일부개정법률안) 참고

서울특별시조례 제 호

## 서울특별시 빈집 및 소규모주택 정비에 관한 조례 일부개정조례안

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

제3조제2항을 삭제한다.

### 부 칙

이 조례는 공포한 날부터 시행한다.

## 신 · 구조문대비표

현           행	개   정   안
<p>제3조(소규모주택정비사업의 대 상범위 등) ① (생   략)</p> <p>② 영 제3조제1항제1호가목 및 <u>제2호나목에 따라 관리지역 내 노후·불량건축물의 수는 해당 사업시행구역 전체 건축물 수의 57퍼센트 이상으로 한다.</u></p> <p>③ ~ ⑦ (생   략)</p>	<p>제3조(소규모주택정비사업의 대 상범위 등) ① (현행과 같음)</p> <p><u>&lt;삭   제&gt;</u></p> <p>③ ~ ⑦ (현행과 같음)</p>