

서울특별시 빈집 및 소규모주택 정비에 관한 조례 일부개정조례안

검 토 보 고

의 안 변 호	410
------------	-----

2023. 02. 27.
주택공간위원회
수석전문위원

1. 제안경위

- 2022. 10. 19. 이민석 의원 발의 (2023. 2. 9. 회부)

2. 제안이유

- 반지하, 빈집 등 노후·불량건축물이 주거환경을 저해하고 있음에도 불구하고 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」 과 「서울특별시 빈집 및 소규모주택 정비에 관한 조례」 에 따른 자율주택정비사업의 대상 지역에서는 제외되어 있는 실정임. 이에 자율주택정비사업 대상 지역에 반지하, 재난안전시설물, 빈집 등이 포함된 사업시행구역에 포함하여 주거환경을 개선하고자 함.

3. 주요내용

- 가. 자율주택정비사업 대상 지역에 반지하, 재난안전시설물, 빈집 등 주거환경을 저해하는 노후·불량건축물이 있는 경우를 포함함(안 제3조제1항 및 안 제49조제1항).

4. 검토의견 (수석전문위원 오정균)

- 이 개정조례안은 자율주택정비사업 대상 지역에 반지하주택, 재난위험시설, 빈집 등이 포함된 사업시행구역을 추가하고, 건축규제를 완화하여 주거환경을 개선하려는 것으로, 2022년 10월 19일 이민석 의원이 발의하여 2023년 2월 9일 우리위원회에 회부된 사안임.

<개정조례안의 주요내용>

현행	개정안
1. 「도시재정비 촉진을 위한 특별법」 제2조 제6호에 따른 존치지역 2. 「문화재보호법」 제13조제1항에 따른 역사문화환경 보존지역 중 구 도시계획위원회의 심의를 받아 구청장이 인정하는 지역 3. 「서울특별시 저층주거지 집수리 지원에 관한 조례」 제6조에 따른 주택성능개선 지원구역 ¹⁾	1. ~ 3. (현행과 같음) → 4. 지하층이 있는 주택을 포함한 사업시행구역 5. 「재난 및 안전관리 기본법 시행령」 제34조의2의 D, E등급에 해당하는 건축물을 포함한 사업시행구역 6. 영 제8조의2의 3, 4등급에 해당하는 빈집을 포함한 사업시행구역

※조례로 정하는 자율주택정비사업 대상 지역 추가(안 제3조제1항), 건축규제의 완화 대상 추가(안 제49조제1항)

■ 자율주택정비사업 개요

- 자율주택정비사업²⁾이란 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특별법」(이하

- 1) 건축규제 완화 시 주택성능개선지원구역 중 도시재생활성화지역은 「소규모주택정비법」 제48조 제1항에 따라 근린재생형 활성화계획에 반영한 경우에 한함
- 2) 「소규모주택정비법 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.
 - 2.~4. (생략)
 1. 자율주택정비사업: 빈집밀집구역, 소규모주택정비 관리지역, 「국가균형발전 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 도시재생활성

‘소규모주택정비법’)에서 정한 소규모주택정비사업의 유형³⁾ 중 하나로서 ‘단독, 다세대, 연립주택을 주민이 스스로 연접한 주택과 함께 개량 또는 건설할 수 있고, 2명 이상의 토지소유자가 주민합의체를 구성하여 정비하는 사업’임.

- 자율주택정비사업은 사업면적에 대한 제한은 없으나, 지구단위계획구역, 정비(예정)구역 해제지역, 주거환경개선사업구역, 도시재생활성화지역, 그 밖에 조례로 정하는 지역에서 노후·불량건축물 수가 3분의 2 이상⁴⁾ 이고, 기존주택 호수(세대수) 기준⁵⁾을 만족하는 경우 시행할 수 있음.

<자율주택정비사업 개념도>



화지역 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 3분의 2 이상일 것. 다만, 소규모주택정비 관리지역의 경우에는 100분의 15 범위에서 시·도조례로 정하는 비율로 증감할 수 있다.

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) ~ 3) (생략) → 「서울특별시 빈집 및 소규모주택 정비에 관한 조례」(이하 ‘소규모주택정비조례’) 제3조제3항 또는 각주 5번 참조

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

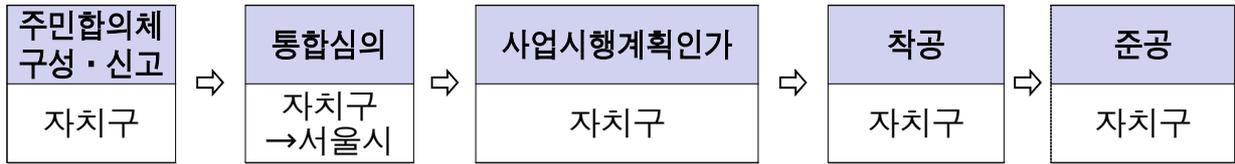
1) ~ 4) (생략)

3) 자율주택정비사업, 가로주택정비사업, 소규모재건축사업, 소규모재개발사업

4) 서울시 소규모주택정비 관리지역(브랜드명: ‘모아타운’)의 경우, ‘57퍼센트 이상’으로 완화(「소규모주택정비조례」 제3조제2항)

5) 단독주택 18호 미만 / 다세대·연립 36세대 미만 / 단독+다세대·연립(혼합) 36채 미만

<자율주택정비사업 추진절차도>



- 2017년부터 2023년 1월까지, 서울시 자율주택정비사업은 총 47곳에서 추진되었으며, 이 중 26곳이 준공되었고, 21곳(착공 5곳, 사업시행인가 4곳, 주민합의체 신고 12곳)은 사업이 진행중인 것으로 파악됨. (붙임2. 자치구별 자율주택정비사업 추진현황)

< 서울시 자율주택정비사업 추진현황(추진단계별) >

('23. 1월 기준, 단위: 개소)

구 분	계	준공	착공	사업시행계획인가	주민합의체 신고
개 소	47	26	5	4	12

※ 자치구별 자율주택정비사업 추진 현황 : 15개 자치구 총 47개소

합계	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
47	-	-	1	-	-	6	2	2	7	5	-	5	1	-	1	1	2	4	1	1	-	-	-	8	-

■ 건축규제 완화 등 인센티브 관련

- 자율주택정비사업은 「소규모주택정비법」 제48조, 같은 법 시행령 제40조, 조례 제49조의 규정에 따라, '완화 대상지역'에 해당할 경우 건축위원회 심의를 거쳐 대지의 조경기준, 건폐율 산정기준, 대지 안의 공지기준, 건축물의 높이제한 등의 건축규제를 완화받을 수 있음.

< 건축규제 완화 대상지역 및 완화 내용 >

근거법령	완화 대상지역
법 제48조	소규모주택정비 관리지역, 빈집밀집구역, 도시재생 활성화지역
조례 제49조 (개정안)	재정비촉진지구 존치지역, 주택성능개선지원구역, 역사문화환경 보존지역 중 區 도계위 심의를 받아 구청장이 인정하는 지역 (추가) 「소규모주택정비법」에 의한 빈집, 「재난안전법」에 의한 재난위험시설, 지하층이 있는 주택을 각각 포함하는 사업시행구역

구 분	완화 내용(기준)	비 고
대지의 조경 기준	· 「건축법」 제42조에 따른 대지의 조경기준 → 2분의 1 범위	· 연면적 2천㎡이상 : 대지면적의 15%이상 · 연면적 1천㎡이상 2천㎡미만 : 대지면적의 10%이상 · 연면적 1천㎡미만 : 대지면적의 5%이상
건폐율	· 「건축법」 제55조에 따른 건폐율의 산정기준 → 건축면적에서 주차장 면적을 제외	(경사지에 위치한 가로구역으로 한정)
대지안의 공지	· 「건축법」 제58조에 따른 대지 안의 공지기준 → 2분의 1 범위	· 건축선으로부터 건축물까지 : 아파트 3m이상 연립주택 2m이상 다세대주택 1m이상 · 인접대지경계선으로부터 건축물까지 : 아파트 3m이상 연립주택 1.5m이상 다세대주택 1m이상
채광방향 높이제한	· 「건축법」 제61조제2항제1호에 따른 건축물(7층 이하의 건축물과 소규모주택정비 관리지역에 위치하는 15층 이하의 건축물로 한정)의 높이 제한 기준 → 2분의 1 범위	(전용·일반주거지역) · 높이 9미터 이하인 부분 : 인접대지경계선으로부터 1.5미터 이상 · 높이 9미터 초과하는 부분 : 인접대지경계선으로부터 해당 건축물의 각 부분의 높이의 2분의 1 이상
주차기준	· 임대주택을 다세대주택이나 다가구주택으로 건설하는 경우 주차장 설치기준 완화 → 세대당 0.6대(30㎡ 미만은 0.5대)	· 세대당 주차대수 1대 이상 (전용면적 60㎡이하 0.7대)

○ 그 밖에 자율주택정비사업 시행 시 부여가능한 인센티브로는 주차장 기준 완화, 용적률 완화, HUG 기금을 활용한 사업비 용자대출, SH공사의 감평가 매입 등이 있음.

구 분	내 용	비 고
건축 및 주차장 기준 완화	· 조경, 대지안의 공지, 채광사선 완화 (의무의 1/2의 범위내) · 임대주택 건설시 주차장 완화 (세대당 1대 →0.5(소형), 0.6대)	법 제48조 시행령 제40조 조례 제49조
용적률 완화	· 임대주택 건설 시(연면적 또는 세대수의 20% 이상) 법적용적률 상한까지 완화 가능 - 1종일반주거지역(150%→200%), 2종(200%→250%), 3종(250%→300%)	법 49조 조례 제50조
사업비 용자 (HUG 기금) ⁶⁾	· 초기사업비 : 주민합의체 신고 이후 ~ 사업시행계획인가 이전(운영비, 용역비 등) · 본사업비 : 사업시행계획인가 이후 ~ 준공(선순위물권해지비, 공사비, 이주비 등)	총사업비의 70% (연이자2.2%+α)
임대주택매입 (SH공사 등)	· 사업자 희망 시 일반 공급분에 대해 SH공사 등이 감정가로 매입	호당 약 3~4억원

■ 대상 지역 추가 관련 (안 제3조제1항)

- 안 제3조제1항은 조례로 정하는 자율주택정비사업 대상 지역(3개)에 반지하주택, 재난위험시설, 빈집을 각각 포함하는 사업시행구역(3개)을 추가하려는 것임.

근거법령	자율주택정비사업 대상 지역
시행령 제3조	소규모주택정비 관리지역, 빈집밀집구역, 도시활력증진지역 개발사업 시행구역, 지구단위계획구역, 정비예정구역·정비구역 해제지역, 주거환경개선사업 정비구역, 도시재생활성화지역
조례 제3조 (개정안)	재정비촉진지구 존치지역, 주택성능개선지원구역, 역사문화환경 보존지역 중 區 도계위 심의를 받아 구청장이 인정하는 지역 (추가) 「소규모주택정비법」에 의한 빈집, 「재난안전법」에 의한 재난위험시설, 지하층이 있는 주택을 각각 포함하는 사업시행구역

- 추가되는 3개 대상 지역은 기존의 자율주택정비사업 대상 지역들과 유사하고 주거환경정비의 시급성이 있는 구역으로서, ▲서울시내 지하·반지하 주택이 2021년 기준 약 20만호⁷⁾에 이르는 점, ▲안전등급 D등급(미흡), E등급(불량)에 해당하는 재난위험시설이 120개동에 이르는 점, ▲안전사고나 범죄발생 우려가 높아 철거 또는 안전조치 명령이 필요한 3~4

6) 기금도시재생포털('23.2.22.검색) <https://enhuf.molit.go.kr/fur/pp/ps/POPSP010M01.jsp>

7) <http://www.si.re.kr/node/66309>

등급의 빈집이 1,606개소에 달하는 점 등을 감안할 때, (붙임3. 서울 반지하주택 현황) (붙임4. 자치구별 위험건축물(D,E등급) 현황) (붙임5. 자치구별 빈집 현황)

- 이를 자율주택정비사업 대상 지역에 포함시킬 경우, 용적률 완화⁸⁾ 및 안제49조제1항의 개정을 통한 건축규제의 완화가 가능해져 반지하주택, 재난위험시설, 빈집 등이 포함된 구역의 주거환경정비에 기여할 수 있을 것으로 사료됨.

※ 서울시 위험건축물(D, E등급) 현황 : 120개동

(’22. 8월 기준, 단위: 건축물동수)

계	D등급(미흡)	E등급(불량)
120개동	96개동	24개동

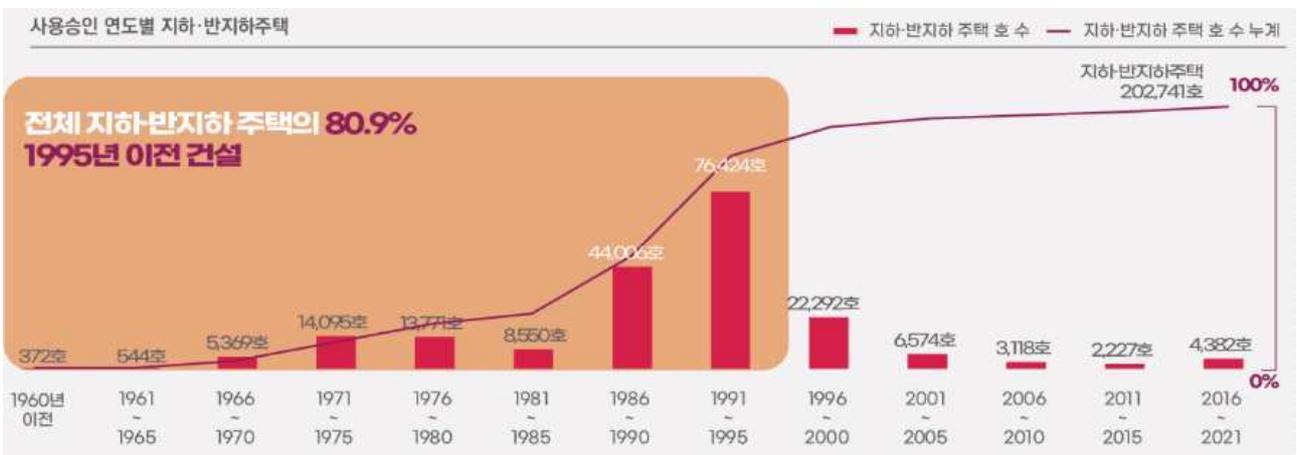
※ 서울시 빈집 등급별 현황 : 총 2,972개소 중 3~4등급 1,606개소

(’19. 12월 기준, 단위: 개소)

1등급	2등급	3등급	4등급
			
655개소	711개소	829개소	777개소

※ 서울시 지하반지하 주택 현황 : 202,741호 (2021년 기준)

* 출처: 서울인포그래픽스(서울연구원, 2022.09.13.)



8) 조례 제50조에 따라 임대주택 건설시 용적률 완화적용이 가능함.

■ 종합의견

- 이 개정조례안은 자율주택정비사업 대상 지역에 반지하주택, 재난위험시설 및 빈집이 포함된 사업시행구역을 추가하고, 해당구역 내 건축규제를 완화토록 하려는 것으로서, 소규모주택정비사업 유형 중 최소규모로 사업 추진이 가능한 자율주택정비사업의 자발적 정비를 유도·촉진함으로써 해당구역의 주거환경개선과 함께 재해 및 안전사고 예방, 지역 슬럼화 방지 등에 기여할 수 있을 것으로 판단됨.
- 다만, 최근 6년간 서울시 전체 자율주택정비사업 추진실적이 연평균 8건에 그치고 있는 바, 주택정책실은 추진실적 부진의 원인이 무엇인지 파악한 후 정보력과 경제적 여력이 부족한 주민들이 자율적으로 이 사업을 추진할 수 있도록 다양한 행정지원 시스템을 마련하고, 자율주택정비사업이 활성화될 경우를 대비하여 예상되는 부영향(난개발, 기반시설 부족 등)에 대비한 정책적 대안을 모색할 필요가 있겠음.

< 서울시 자율주택정비사업 추진현황(연도별) >

(단위: 개소, 세대수)

구분	합계	2017	2018	2019	2020	2021	2022
사업(공급)	47 (885)	1 (42)	4 (34)	12 (197)	12 (276)	13 (160)	5 (176)

※ 공급실적은 주민합의체 구성 기준

의안심사지원팀장 김성연	02-2180-8204
입 법 조 사 관 최지현	02-2180-8216

[붙임1] 관련법령(p.10)

[붙임2] 자치구별 자율주택정비사업 추진현황(p.16)

[붙임3] 서울 반지하주택 현황(p.19)

[붙임4] 자치구별 위험건축물(D, E등급) 현황(p.21)

[붙임5] 자치구별 빈집 현황(p.22)

■ 빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법

제48조(건축규제의 완화 등에 관한 특례) ① 사업시행자는 자율주택정비사업(「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법」 제2조제1항제6호나목에 따른 근린재생형 활성화계획에 따라 시행하거나 빈집밀집구역, 관리지역에서 시행하는 경우 또는 시·도조례로 정하는 경우로 한정한다), 가로주택정비사업, 소규모재건축사업, 소규모재개발사업 또는 취약주택정비사업의 시행으로 건설하는 건축물에 대하여 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사항은 대통령령으로 정하는 범위에서 지방건축위원회의 심의를 거쳐 그 기준을 완화받을 수 있다.

1. 「건축법」 제42조에 따른 대지의 조경기준
2. 「건축법」 제55조에 따른 건폐율의 산정기준(경사지에 위치한 가로구역으로 한정한다)
3. 「건축법」 제58조에 따른 대지 안의 공지기준
4. 「건축법」 제60조 및 제61조에 따른 건축물의 높이 제한
5. 「주택법」 제35조제1항제3호 및 제4호에 따른 부대시설 및 복리시설의 설치기준
6. 제1호부터 제5호까지에서 규정한 사항 외에 사업의 원활한 시행을 위하여 대통령령으로 정하는 사항

② 사업시행자는 소규모주택정비사업 시행구역 내 건축물 또는 대지의 일부에 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 시설을 설치하는 경우에는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제78조에 따라 해당 지역에 적용되는 용적률에 그 시설에 해당하는 용적률을 더한 범위에서 시·도조례로 정하는 용적률을 적용받을 수 있다. 이 경우 용적률의 산정방법 등에 관한 사항은 대통령령으로 정한다.

1. 정비기반시설
2. 공동이용시설
3. 「주택법」 제2조제14호에 따른 복리시설로서 대통령령으로 정하는 공동시설

③ 시장·군수등은 사업시행자가 빈집정비사업 또는 소규모주택정비사업의 시행으로 건설하는 건축물에 대하여 대통령령으로 정하는 범위에서 「주차장법」 제2조제1호에 따른 주차장을 사용할 수 있는 권리(이하 “주차장 사용권”이라 한다)를 확보하는 경우 그에 상응하는 범위에서 주차장 설치기준을 완화할 수 있다.

- ④ 제3항에 따른 주차장 사용권의 확보를 위한 방법 및 절차, 비용의 산정기준 및 감액기준 등에 필요한 사항은 시·도조례로 정한다.
- ⑤ 시장·군수등 또는 토지주택공사등은 관리지역에서 거점사업을 시행하는 경우 대통령령으로 정하는 바에 따라 서로 연결한 사업시행구역을 하나의 사업시행구역으로 통합하여 시행할 수 있다.
- ⑥ 제5항에 따라 서로 연결한 사업시행구역을 하나의 사업시행구역으로 통합하여 시행하는 경우에는 제49조제1항에 따른 공공임대주택의 임대주택 비율을 해당 사업시행구역마다 적용하지 아니하고 전체 사업시행구역의 전부 또는 일부를 대상으로 통합하여 적용할 수 있다.

■ 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.

1. 자율주택정비사업: 빈집밀집구역, 소규모주택정비 관리지역, 「국가균형발전 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 3분의 2 이상일 것. 다만, 소규모주택정비 관리지역의 경우에는 100분의 15 범위에서 시·도조례로 정하는 비율로 증감할 수 있다.

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: (생략)
3. 소규모재건축사업: (생략)
4. 소규모재개발사업: (생략)

제40조(건축규제의 완화 등에 관한 특례) ① 법 제48조제1항 각 호 외의 부분에서 “대통령령으로 정하는 범위”란 다음 각 호의 구분에 따른 범위를 말한다.

1. 「건축법」 제42조에 따른 대지의 조경기준: 2분의 1 범위
2. 「건축법」 제55조에 따른 건폐율의 산정기준: 건축면적에서 주차장 면적을 제외
3. 「건축법」 제58조에 따른 대지 안의 공지기준: 2분의 1 범위

- 4. 「건축법」 제60조에 따른 건축물의 높이 제한 기준: 2분의 1 범위
- 5. 「건축법」 제61조제2항제1호에 따른 건축물(7층 이하의 건축물과 소규모주택정비 관리지역에 위치하는 15층 이하의 건축물로 한정한다)의 높이 제한 기준: 2분의 1 범위
- 5의2. 「건축법」 제61조제2항제2호에 따른 건축물(소규모주택정비 관리지역에 위치하는 건축물로 한정한다)의 높이 제한기준: 같은 법 시행령 제86조제3항제2호가목 및 나목에도 불구하고 같은 목에 따라 건축조례로 정할 때 적용되는 같은 목에 따른 거리의 하한 기준 이상
- 6. 「주택법」 제35조제1항제3호 및 제4호에 따른 부대시설 및 복리시설의 설치기준
 - 가. 「주택법」 제2조제14호가목의 어린이놀이터의 설치기준: 「주택건설기준 등에 관한 규정」 제55조의2제7항제2호다목의 적용배제
 - 나. 「주택법」 제2조제14호의 복리시설의 설치기준: 같은 법 제35조제1항제4호 및 「주택건설기준 등에 관한 규정」에 따른 복리시설별 설치기준에도 불구하고 설치대상 복리시설(어린이놀이터는 제외한다)의 면적의 합계 범위에서 필요한 복리시설을 설치할 수 있다.

② 법 제48조제1항제6호에서 “대통령령으로 정하는 사항”이란 「주택건설기준 등에 관한 규정」 제6조제2항제2호에 따른 단지안의 시설 설치기준을 말한다. 이 경우 「주택건설기준 등에 관한 규정」 제6조제2항제2호에 따른 단지안의 시설 설치기준에도 불구하고 폭 6미터 이상인 일반도로에 연결하여 주택을 「건축법 시행령」 별표 1 제3호에 따른 제1종 근린생활시설과 복합건축물로 건설할 수 있다.

③ 법 제48조제2항제3호에서 “대통령령으로 정하는 공동시설”이란 「주택건설기준 등에 관한 규정」 제2조제3호의 주민공동시설을 말한다.

④ 법 제48조제2항 후단에 따른 용적률의 산정방법은 다음 각 호와 같다.

- 1. 법 제48조제2항제1호에 따른 시설을 설치하는 경우: 해당 지역에 적용되는 용적률의 200퍼센트 이하의 범위에서 해당 시설의 면적이 해당 사업시행구역의 전체 면적에서 차지하는 비율을 기준으로 시·도조례가 정하는 바에 따라 산정
- 2. 법 제48조제2항제2호 및 제3호에 따른 시설을 설치하는 경우: 해당 지역에 적용되는 용적률에 해당 시설의 용적률을 더한 범위에서 해당 시설의 건축 연면적이 해당 사업시행구역의 전체 건축 연면적에서 차지하는 비율을 기준으로 시·도조례가 정하는 바에 따라 산정

⑤ 시장·군수등은 법 제48조제3항에 따라 빈집정비사업 또는 소규모주택정비사업의 시행으로 건설하는 건축물에 대하여 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 주차장을 사용할 수 있는 권리를 다음 각 호의 구분에 따른 비율 미만으로 확보하는 경우 그에 상응하는 범위에서 주차장 설치기준(「주차장법」에 따라 해당 건축물에 설치해야 하는 부설주차장의 주차단위구획 총수를 말한다. 이하 이 조에서 같다)을 완화할 수 있다. 이 경우 주차장을 사용할 수 있는 권리를 확보하는 주차단위구획의 총수는 주차장 설치기준의 100분의 50 미만이어야 한다.

1. 특별시장, 광역시장, 시장·군수등 또는 토지주택공사등이 직접 또는 위탁하여 관리·운영하는 주차장으로서 그 위치가 사업시행구역 안인 경우(「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법」 제2조제1항제5호에 따른 도시재생활성화지역에서 시행하는 빈집정비사업 또는 소규모주택정비사업인 경우에는 같은 항 제6호에 따른 도시재생활성화계획에 따라 설치되어 주차장의 위치가 사업시행구역 밖인 경우를 포함한다): 주차장 설치기준의 100분의 50
2. 주차장의 위치가 「주차장법 시행령」 제7조제2항 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우: 주차장 설치기준의 100분의 30

■ 서울특별시 빈집 및 소규모주택 정비에 관한 조례

제49조(건축규제의 완화) ① 법 제48조제1항 각 호 외의 부분 본문에서 “시·도조례로 정하는 경우”란 다음과 같다.

1. 「도시재정비 촉진을 위한 특별법」 제2조제6호에 따른 존치지역
2. 「문화재보호법」 제13조제1항에 따른 역사문화환경 보존지역 중 구 도시계획위원회의 심의를 받아 구청장이 인정하는 지역
3. 「서울특별시 저층주거지 집수리 지원에 관한 조례」 제6조에 따른 주택성능개선지원 구역(주택성능개선지원구역 중 도시재생활성화지역은 법 제48조제1항에 따라 근린재생형 활성화계획에 반영한 경우에 한함)

② 영 제40조제4항제1호 및 제2호에 따라 “시·도조례로 정하는 용적률”의 산정방법은 다음 각 호와 같다.

1. 법 제48조제2항제1호에 따른 시설을 설치하는 경우: $(1+1.3a) \times$ 「서울특별시 도시계획

조례」 제55조에 따른 용적률, 여기서 α 란 공공시설부지로 제공한 후의 대지면적 대 공공시설부지로 제공하는 면적의 비율을 말하며, 이 경우 관리지역 외 및 소규모재개발사업의 사업시행구역에서는 각각, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제78조 및 관계 법령에 따른 용적률의 상한을 초과하여 적용받을 수 없다.

2. 법 제48조제2항제2호 및 제3호에 따른 시설을 설치하는 경우: 「서울특별시 도시계획조례」 제55조에 따른 용적률에 공동이용시설 등에 해당하는 용적률을 더한 용적률로 하되, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제78조 및 관계 법령에 따른 용적률의 상한을 초과하여 적용받을 수 없다.

③ 법 제48조제3항 및 제4항에 따라 영 제40조제5항 각 호의 요건을 충족하는 노상 및 노외주차장(이하 “주차장”이라 한다)의 사용권 확보를 위한 방법은 해당 주차장의 설치에 드는 비용을 시장 또는 구청장에게 납부하는 방법으로 한다.

④ 제3항에 따라 주차장 사용권을 확보하는 경우 주차장의 설치비용은 다음 각 호의 방법으로 산정한다.

1. 주차장 설치비용의 총액은 해당 주차장의 주차구획 1면당 설치비용에 설치의무를 면제할 주차장의 주차대수를 곱하여 산정한다.

2. 주차구획 1면당 설치비용은 해당 주차장 중 주차에 사용되는 총 설치비용(토지가액과 건축비를 포함한다)을 총 주차구획수로 나누어 산정한다.

3. 토지가액은 「부동산 가격공시에 관한 법률」 제3조제8항의 토지가격비준표에 따라 산정하되, 구청장이 필요하다고 인정하는 경우에는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」에 따른 감정평가법인등이 6개월 이내에 평가한 가액으로 할 수 있다.

4. 건축비는 해당 주차장의 건설에 소요된 건축비(설계비와 감리비를 포함한다)로 한다.

붙임2

자치구별 자율주택정비사업 추진현황(47개소)

연번	자치구	연번 (구)	위치	면적(m ²)	공급세대수	추진현황
1	중 구	①	남산동2가 18-1, 18-12	1,363	23	착공 (`21.02.)
2	중랑구	①	중화동 314-14,43	295	11	준공 (`20.10.)
3	중랑구	②	중화동 314-32,33	354	10	준공 (`21.02.)
4	중랑구	③	중화동 328-45,69	778	29	사업시행계획인가 (`21.11.)
5	중랑구	④	면목동 297-28,12	1,556	60	착공 (`21.03.)
6	중랑구	⑤	중화동 327-87,88	267	8	준공 (`22.07.)
7	중랑구	⑥	묵동 250-35,36	324	15	주민합의체구성 (`21.10.)
8	동대문구	①	제기동 135-100 일원	856	67	준공 (`22.04.)
9	동대문구	②	제기동 135-304 외 3필지	149	7	준공 (`21.10.)
10	성북구	①	정릉동 223-9, 222	926	47	사업시행계획인가 (`22.10.)
11	성북구	②	석관동 332-444 일원	1,045	24	주민합의체구성 (`22.09.)
12	강북구	①	수유동 482-41	172	5	준공 (`22.04.)
13	강북구	②	미아동 791-2691 일원	1,812	73	준공 (`22.12.)
14	강북구	③	미아동 760-38 일원	1,654	10	주민합의체구성 (`21.02.)
15	강북구	④	수유동 451-74 일원	676	3	주민합의체구성 (`21.01.)
16	강북구	⑤	수유동 441-17 일원	604	7	주민합의체구성 (`21.03.)
17	강북구	⑥	수유동 516-58 일원	1,519	49	주민합의체구성 (`22.03.)
18	강북구	⑦	미아동 791-1323 일원	1,336	44	주민합의체구성 (`22.04.)
19	도봉구	①	방학동 386-6 외 1	362	10	준공 (`22.02.)

연번	자치구	연번 (구)	위치	면적(m ²)	공급세대수	추진현황
20	도봉구	②	쌍문동 460-194 외 3	555	15	준공 (`22.05.)
21	도봉구	③	쌍문동 460-281 외 4	683	16	준공 (`22.08.)
22	도봉구	④	쌍문동 460-296외 7	1,000	28	준공 (`22.07.)
23	도봉구	⑤	쌍문동 460-46,232	383	13	준공 (`22.10.)
24	은평구	①	불광동 442-33,34,35	519	20	준공 (`21.06.)
25	은평구	②	불광동 480-303, 304	427	15	준공 (`22.01.)
26	은평구	③	불광동 480-206	284	10	준공 (`21.01.)
27	은평구	④	구산동 191-11	346	22	착공 (`22.07.)
28	은평구	⑤	구산동 177-24	311	12	사업시행계획인가 (`22.09.)
29	서대문구	①	남가좌동 395	285	10	준공 (`20.12.)
30	양천구	①	신월동 1083	202	10	준공 (`22.02.)
31	강서구	①	개화동 353-10	267	4	준공 (`20.03.)
32	구로구	①	가리봉동 136-2, 136-3	263	2	준공 (`22.09.)
33	구로구	②	가리봉동 133-45	254	2	준공 (`21.09.)
34	금천구	①	시흥동 210-3	277	10	준공 (`21.09.)
35	금천구	②	독산동 969-2, 969-3	289	11	주민합의체구성 (`20.12.)
36	금천구	③	시흥동 210-4, 210-11~13, 210-20, 210-26	489	12	사업시행계획인가 (`22.02.)

연번	자치구	연번 (구)	위치	면적(m ²)	공급세대수	추진현황
37	금천구	④	시흥동 210-1	390	6	주민합의체구성 (`21.07.)
38	영등포구	①	당산동1가 158-10	429	18	준공 (`19.04.)
39	동작구	①	상도동 244-266 일원	1,351	42	준공 (`20.06.)
40	강동구	①	고덕2동 276-2	366	7	준공 (`19.12.)
41	강동구	②	성내동 23-3	271	11	준공 (`19.12.)
42	강동구	③	고덕동 167-3,4	856	16	착공 (`21.08.)
43	강동구	④	천호동 362-15 외 5	549	17	착공 (`21.04.)
44	강동구	⑤	성내동 464-13	916	18	주민합의체구성 (`20.12.)
45	강동구	⑥	천호동 339-25,26	174	10	준공 (`22.02.)
46	강동구	⑦	고덕동 258, 259	358	2	주민합의체구성 (`21.06.)
47	강동구	⑧	천호동 559, 560, 560-1	659	24	주민합의체구성 (`21.08.)

■ (서울인포그래픽스 제335호) 서울의 반지하주택 얼마나 있나

(출처: 서울연구원, 2022.09.13.)

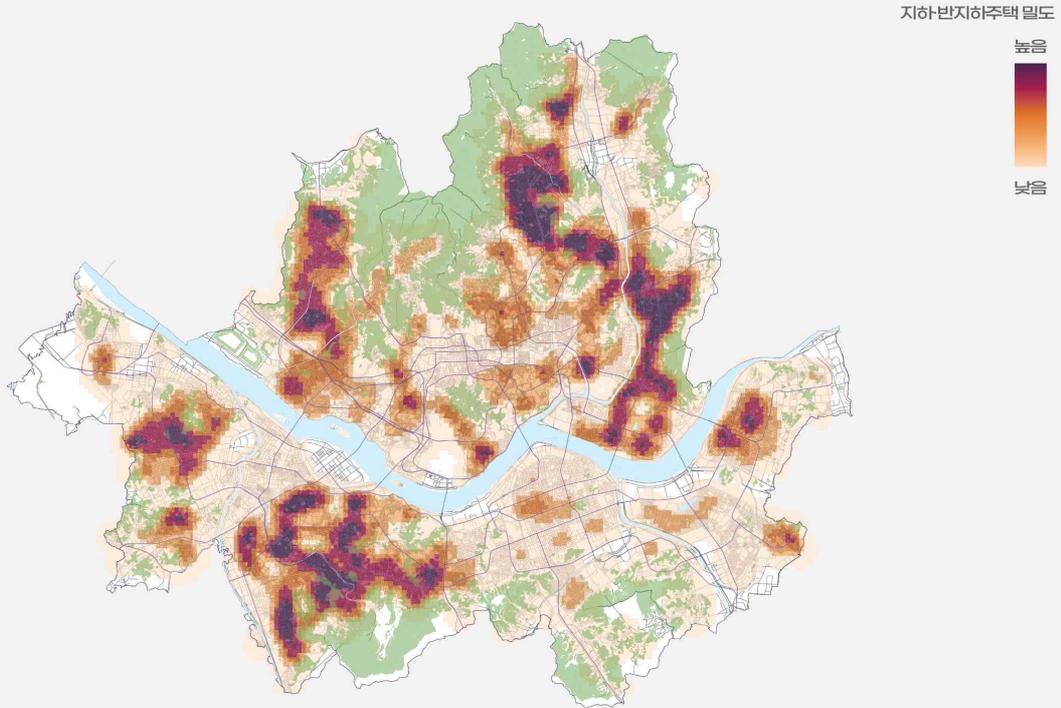
335

서울의 반지하주택 얼마나 있나

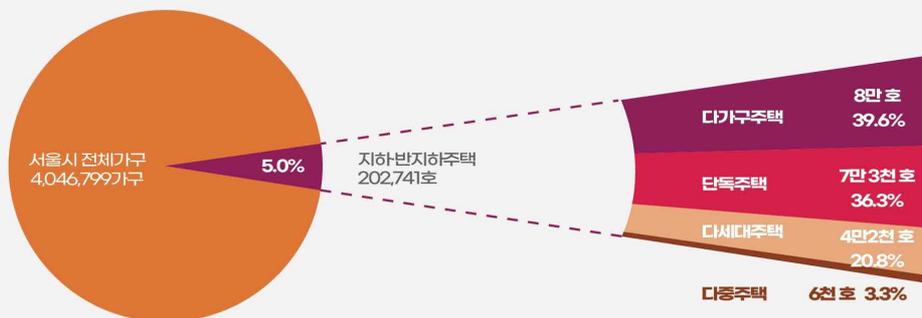
서울인포그래픽스
2022. 9. 13

2021년 말 서울의 지하·반지하 주택은 20만 3천 호로 추정,
서울시 전체 가구의 5% 차지
서울의 지하·반지하주택의 80.9%가 1995년 이전에 지어져

지하·반지하주택 밀집지역



2021년 서울 지하·반지하주택 비율 및 유형



사용승인 연도별 지하·반지하주택

■ 지하·반지하 주택 호 수 — 지하·반지하 주택 호 수 누계



자치구별 지하·반지하주택 현황 및 노후 지하·반지하 주택 비율

■ 지하·반지하 주택 호 수 ■ 노후 지하·반지하 주택(1990년 이전) 비율



*노후 반지하 주택은 사용승인 연도 기준 1990년 이전

서울의 반지하 주택은 202,741호로 추정, 서울시 전체 가구의(4,046,799가구) 5% 차지

2021년 12월 기준 서울의 건축물 597,797동 중 63.5%가 다양한 용도의 지하층을 포함하고 있으며, 이 중 지하·반지하 주택은 202,741호로 추정
 지하·반지하주택 유형으로는 다가구주택이 39.6%, 단독주택이 36.3%, 다세대주택이 20.8% 순
 지하·반지하주택이 가장 많이 분포한 곳은 관악구(16,265호), 강북구(14,121호), 중랑구(12,793호) 순

서울의 지하·반지하 주택은 1980년대 후반과 1990년대 전반에 집중적으로 건설

2021년 기준 서울의 지하·반지하주택의 80.9%가 1995년 이전에 사용승인을 받은 노후주택
 특히 1991년에서 1995년 사이에 사용승인을 받은 지하·반지하주택이 37.7%로 가장 많은 비율을 차지
 지하층 관련 규정을 대폭 완화하여 지하층 주거를 양성화한 1984년 건축법 개정을 계기로 지하·반지하주택이 급격히 확산함
 1980년대 후반에 주택가격과 전세가격 급등에 대응하여 추진된 「주택 200만호 건설계획」의 일환으로 1990년 다가구주택 유형을 인정하여 제도권에 편입시키고, 공동주택의 지하층 건축기준을 완화함으로써 지하·반지하주택이 폭발적으로 증가*

주1) 지하·반지하주택 산정범위: 단독주택(단독, 다가구, 다중) 및 공동주택(다세대주택) 중 건축물 해당 층 높이의 1/2 이상이 지표면 아래에 있는 것
 2) 지하·반지하주택 호수 산정방법: 단독주택(단독, 다가구, 다중)은 가구수와 관계 없이 1호로 산정, 공동주택에 해당하는 다세대주택은 거주 가능 세대수로 산정(지하거주 세대는 있지만 세대수를 알 수 없는 경우는 1호로 산정)
 자료: '서울 열린데이터광장'(https://data.seoul.go.kr/), 건축물대장 '표제부' 및 '층별개요' 자료(건축데이터 민간개방시스템(open.eais.go.kr))를 기반으로 산정

붙임4

자치구별 위험건축물(D, E등급) 현황

■ 위험건축물(D, E등급) 현황 : 120개동

(’22. 8월 기준, 단위: 건축물동수)

계	D등급(미흡)	E등급(불량)
120개동	96개동	24개동

■ 자치구별 현황(동)

연번	자치구	계	D	E
	계	120	96	24
1	종로구	3	3	-
2	중구	4	4	-
3	용산구	12	12	-
4	성동구	1	1	-
5	광진구	1	1	-
6	동대문구	3	3	-
7	중랑구	-	-	-
8	성북구	10	10	-
9	강북구	15	15	-
10	도봉구	-	-	-
11	노원구	3	2	1
12	은평구	9	7	2
13	서대문구	7	3	4
14	마포구	-	-	-
15	양천구	-	-	-
16	강서구	1	1	-
17	구로구	15	14	1
18	금천구	5	5	-
19	영등포구	18	4	14
20	동작구	1	-	1
21	관악구	4	4	-
22	서초구	4	4	-
23	강남구	1	-	1
24	송파구	-	-	-
25	강동구	3	3	-

붙임5

자치구별 빈집 현황

■ 서울시 빈집 등급별 현황 : 총 2,972개소 (* 3~4등급 현황 : 1,606개소)

※그림은 예시임.
(’19. 12월 기준, 단위: 개소)

1등급	2등급	3등급	4등급
			
655개소	711개소	829개소	777개소

■ 자치구별 현황(개소)

연번	자치구	계	1등급	2등급	3등급	4등급	비 고
	계	2,972	655	711	829	777	
1	종로구	322	30	71	98	123	
2	중구	78	19	18	23	18	
3	용산구	352	47	55	151	99	
4	성동구	49	9	8	18	14	
5	광진구	37	7	21	5	4	
6	동대문구	100	36	43	5	16	
7	중랑구	27	7	6	8	6	
8	성북구	184	51	67	12	54	
9	강북구	180	57	34	44	45	
10	도봉구	112	28	17	22	45	
11	노원구	254	20	45	52	137	
12	은평구	143	23	47	58	15	
13	서대문구	194	49	37	53	55	
14	마포구	98	32	26	22	18	
15	양천구	80	35	25	13	7	
16	강서구	62	27	20	11	4	
17	구로구	104	15	24	38	27	
18	금천구	10	4	3	-	3	
19	영등포구	112	28	27	36	21	
20	동작구	131	24	51	29	27	
21	관악구	58	11	24	8	15	
22	서초구	47	23	23	1	-	
23	강남구	48	37	5	-	6	
24	송파구	44	16	8	9	11	
25	강동구	146	20	6	113	7	