

# 서울특별시 빈집 및 소규모주택 정비에 관한 조례 일부개정조례안 (민병주 의원 발의)

의안 번호	1058
----------	------

발 의 년 월 일: 2023년 08월 14일  
발 의 자: 민병주 의원(1명)  
찬 성 자: 김규남, 김영철, 김원중,  
김원태, 김재진, 김태수,  
김혜영, 남창진, 박상혁,  
박영한, 박환희, 서상열,  
소영철, 송경택, 옥재은,  
유만희, 최민규 의원(17  
명)

## 1. 제안이유

- 현행 조례에서는 용도지역에 무관하게 임대주택 건설비율의 2.5배만 큼 용적률을 완화토록 규정하고 있으나, 준주거지역 등 용적률이 고 밀한 용도지역일수록 적용이 불리한 특성이 있으므로 적용계수 조 정을 통해 완화 방식을 합리적으로 개선하여 소규모재개발사업 활성화 에 기여하고자 함.

## 2. 주요내용

- 가. 소규모주택정비사업에서 임대주택을 건설하는 경우 용적률 완화량 산정 방법을 알기 쉽게 계산식으로 정리함(안 제50조제1항제2호)
- 나. 소규모재개발사업에서 임대주택을 건설하는 경우 일반주거지역과 준주거지역은 용적률 완화량 산정을 위한 적용계수를 달리 적용토록 함(안 제50조제5항제2호 신설)
- 다. 소규모재개발사업에서 공공임대주택을 20퍼센트 이상 건설하는 경 우 임대주택 비율에 비례하여 용적률이 완화되도록 함(안 제50조제5 항제1호 신설)

## 3. 참고사항

가. 관계법령 : 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」 등

## 서울특별시 빈집 및 소규모주택 정비에 관한 조례 일부개정조례안

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

제50조제1항제2호를 다음과 같이 하고, 같은 조에 제5항을 다음과 같이 신설한다.

2. 공공임대주택을 임대주택 비율이 10퍼센트 이상 20퍼센트 미만인 되도록 건설하는 경우: 다음의 계산식에 따라 산출된 용적률의 상한으로 하되, 구체적인 기준은 시장이 따로 정한다.

$$\text{용적률의 상한(\%)} = a + (\text{해당 공공임대 주택건설비율} \times 100(\%) \times a) + b$$

a(적용계수) : 2.5

a : 「서울특별시 도시계획 조례」 제55조에 따른 해당 용도지역의 용적률(%)  
(정비기반시설을 설치하는 경우에는 제49조제2항제1호에 따라 산정한 용적률)

b : 관리지역에서 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」을 준용하지 않은 가로주택정비사업의 사업시행자가 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」에 준용하여 세입자 손실보상을 하는 경우 해당 금액에 상당하는 용적률(%) (최대 25퍼센트 이내)

⑤ 제1항에도 불구하고 소규모재개발사업의 시행으로 법 제49조제1항에 따라 용적률을 완화 받으려는 경우 임대주택 비율에 따른 용적률의 상한은 다음 각 호와 같다.

1. 공공임대주택 또는 공공지원민간임대주택 비율이 20퍼센트 이상인 경우: 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제78조 및 관계 법령에 따른 용적률의 상한 내에서 다음의 계산식에 따라 산출된 용적률의 상한(단, 공공지원민간임대주택의 계획은 공공임대주택의 임대주택 비율이 20퍼센트 이상 확보된 경우로 한정하며 이에 따른 용적률 완화에 대한 사항은 시장이 따로 정한다)

$$\text{용적률의 상한(\%)} = a + (\text{임대주택 비율} \times b)$$

a : 「서울특별시 도시계획 조례」 제55조에 따른 해당 용도지역의 용적률(%)

b : 전체 계획용적률(%)

2. 공공임대주택을 임대주택 비율이 10퍼센트 이상 20퍼센트 미만인 되도록 건설하는 경우: 제1항제2호의 계산식에 따라 산출된 용적률의 상한(단, 준주거지역인 경우 a(적용계수)의 값은 5.0을 적용한다)

## 부 칙

이 조례는 공포한 날부터 시행한다.



용하지 않은 가로주택정비사업의 사업시행자가 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」에 준용하여 세입자 손실보상을 하는 경우 해당 금액에 상당하는 용적률(최대25퍼센트 이내))로 하되 구체적인 기준은 시장이 따로 정한다.

② (생략)

③·④ 삭제

<신설>

$$\text{용적률의 상한(\%)} = a + (\text{해당 공공임대 주택건설비율} \times 100(\%) \times a) + b$$

a(적용계수) : 2.5

a : 「서울특별시 도시계획 조례」 제55조에 따른 해당 용도지역의 용적률(%) (정비기반시설을 설치하는 경우에는 제49조제2항제1호에 따라 산정한 용적률)

b : 관리지역에서 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」을 준용하지 않은 가로주택정비사업의 사업시행자가 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」에 준용하여 세입자 손실보상을 하는 경우 해당 금액에 상당하는 용적률(%) (최대25퍼센트 이내)

② (현행과 같음)

⑤ 제1항에도 불구하고 소규모 재개발사업의 시행으로 법 제49조제1항에 따라 용적률을 완화 받으려는 경우 임대주택 비율에 따른 용적률의 상한은 다음 각 호와 같다.

1. 공공임대주택 또는 공공지원 민간임대주택 비율이 20퍼센트 이상인 경우: 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제78조 및 관계 법령에 따른 용적률의 상한 내에서 다음의 계

산식에 따라 산출된 용적률의 상한(단, 공공지원민간임대주택의 계획은 공공임대주택의 임대주택 비율이 20퍼센트 이상 확보된 경우로 한정하며 이에 따른 용적률 완화에 대한 사항은 시장이 따로 정한다)

$$\text{용적률의 상한(\%)} = a + (\text{임대주택 비율} \times b)$$

a : 「서울특별시 도시계획 조례」 제55조에 따른 해당 용도지역의 용적률(%)

b : 전체 계획용적률(%)

2. 공공임대주택을 임대주택 비율이 10퍼센트 이상 20퍼센트 미만이 되도록 건설하는 경우: 제1항제2호의 계산식에 따라 산출된 용적률의 상한(단, 준주거지역인 경우 a(적용계수)의 값은 5.0을 적용한다)