

서울특별시 빈집 및 소규모주택 정비에 관한 조례 일부개정조례안

검 토 보 고

의 안 번호	1102
-----------	------

2023. 09. 11.
주택공간위원회
수석전문위원

1. 제안경위

- 2023. 8. 14. 이성배 의원 발의 (2023. 8. 21. 회부)

2. 제안이유

- 소규모주택정비 관리지역(모아타운) 내 가로주택정비사업의 규모확대(1만 m^2 이하 → 2만 m^2 이하)에 따라 심의를 받아야 되는 분야별 위원회의 개최가 증가될 것으로 전망됨
- 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」 제27조에 따라 통합심의에 대한 법적근거는 마련되어 있으나, 조례에서 통합심의를 도시재생위원회에서 운영토록 되어 있어 교통영향평가 등 다른 분야의 위원회 심의대상이 될 경우 별도의 심의절차를 거쳐야 되므로 사업지연이 우려됨
- 따라서, 소규모정비사업 활성화를 위해 건축, 도시계획, 교통 및 재해영향평가 심의 등 각종 위원회 심의를 통합하여 심의할 수 있도록 ‘소규모주택정비 통합심의회위원회’를 신설하여 운영하고자 함

3. 주요내용

- 가. 건축, 도시계획, 경관, 교통 및 재해영향평가 심의 등 각종 위원회 심의를 ‘소규모주택정비 통합심의위원회’에서 통합심의를 하도록 함(안 제30조제1항)
- 나. 시통합심의위원회의 원활한 회의진행을 위해 소위원회를 둘 수 있도록 함(안 제30조제2항)
- 다. 시통합심의위원회 구성 및 운영, 위원의 제척·기피·회피, 위원장의 직무, 심의대상 등의 사전검토, 회의소집 및 운영에 관한 규정을 신설함(안 제30조의2부터 제30조의6까지 신설)

4. 검토의견 (수석전문위원 오정균)

- 이 개정조례안은 소규모정비사업 활성화를 위해 건축, 도시계획, 교통 및 재해영향평가 심의 등 각종 위원회 심의를 통합심의회할 수 있도록 현행 ‘도시재생위원회(수권분과위원회)’를 ‘소규모주택정비 통합심의위원회’(이하 “시통합심의위원회”)로 개편하기 위한 것으로 2023년 8월 14일 이성배 의원이 발의하여 우리위원회에 회부된 사안임.

< 개정 내용 >

	현 행	변 경
	도시재생위원회(수권분과위원회)	소규모주택정비 통합심의위원회
통합 심의 분야	건축 도시계획 ※ 교통 등 관련 위원회 통합심의 근거가 (법적으로는 마련되어 있으나) 조례상 없음	건축 도시계획 (추가) 경관 (추가) 교통영향평가 (추가) 재해영향평가 (추가) 교육환경영향평가

○ 통합심의에 대한 법적근거는 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」 (이하 “소규모주택정비법”)에 마련되어 있으며¹⁾, 이를 근거로 「서울특별시 빈집 및 소규모주택 정비에 관한 조례」 (이하 “소규모주택정비조례”)에서는 도시재생위원회가 통합심을 담당하도록 규정²⁾하고 있음. 그런데 현행 조례상 도시재생위원회(수권분과위원회)³⁾는 건축(경관심의⁴⁾ 포함) 및 도시 계획 분야에만 한정하여 통합심의가 가능한 바⁵⁾, 이로 인해 교통, 재해,

1) **소규모주택정비법 제27조(통합심의)** ① 시장·군수등은 소규모주택정비사업과 관련된 다음 각 호 중 둘 이상의 심의가 필요한 경우에는 이를 통합하여 심의(이하 “통합심의”라 한다)하여야 한다. 다만, 제2호에 따른 도시·군관리계획 중 용도지역·용도지구를 지정 또는 변경하는 경우 또는 제49조제1항 및 제49조의2제1항·제3항에 따라 법적상한용적률까지 건축하거나 제49조의2제4항에 따라 법적상한용적률을 초과하여 건축하는 경우에는 시·도지사에게 통합심을 요청하여야 하며, 시·도지사의 통합심을 거친 경우에는 시장·군수등의 통합심을 거친 것으로 본다. <개정 2021. 10. 19., 2023. 4. 18.>

1. 「건축법」에 따른 건축심의(제26조 및 제48조제1항에 따른 심의를 포함한다)
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

② 사업시행자는 시장·군수등이 통합심을 하는 경우 제1항 각 호와 관련된 서류를 제출하여야 한다. 이 경우 시장·군수등은 통합심을 효율적으로 처리하기 위하여 제출기한 등을 정할 수 있다.

③ 시장·군수등은 통합심을 하는 경우 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 위원회의 위원이 포함된 공동위원회를 구성하여야 한다.

1. 지방건축위원회
2. 지방도시계획위원회
3. 제1항제3호에 대하여 심의 권한을 가진 관련 위원회

④ 통합심을 거친 경우에는 제1항 각 호에 대한 검토·심의·조사·협의·조정 또는 재정을 거친 것으로 본다.

⑤ 통합심의의 신청·방법 및 절차에 관하여는 「주택법」 제18조제3항을 준용한다.

[시행일: 2023. 10. 19.] 제27조

2) **소규모주택정비조례 제30조(통합심의)** ① 법 제27조제1항 단서에 따라 시장이 통합심을 하는 경우에는 「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법」에 따라 서울특별시에 두는 도시재생위원회(이하 “시 도시재생위원회”라 한다)의 심의를 거쳐야 한다. <개정 2021.12.30>

② 제1항에 따라 통합심을 하는 경우에는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 위원회의 위원을 포함하여 구성하여야 한다.

1. 서울특별시 건축위원회
2. 서울특별시 도시계획위원회

③ 법 제43조의2에 따라 관리계획을 심의하는 위원회는 시 도시재생위원회로 한다. <신설 2021.12.30, 2022.10.17>

3) 「서울특별시 도시재생 활성화 및 지원에 관한 조례」 제6조(도시재생위원회 구성·운영) ② 도시재생위원회에서 위임하는 사항을 심의 또는 자문하기 위하여 분과위원회를 둘 수 있다.

4) 「서울특별시 경관 조례」 제24조(건축물의 경관심의 대상) 제2항

5) 참고로 서울시 도시재생위원회는 균형발전본부 소관이며, 도시재생위원회 수권분과위원회는 주택정책실 소관임(행정2부시장 방침-’20.4.9., 서울시 도시재생위원회 운영기준 개선계획)

교육환경영향평가 등은 해당 위원회별로 별도의 심의를 받아야 하는 관계로 절차가 복잡해지고 사업 기간 또한 늘어나는 원인이 되었던 것으로 파악됨.

- 최근 모아주택 정책발표('22.1.13.) 이후 도시재생위원회(수권분과위원회)의 심의안건은 2배 이상('21년 13건→'22년 29건) 증가하고, 소규모주택 정비 관리지역(일명 “모아타운”)으로 추진될 경우에는 관리지역 내 가로주택정비사업의 시행구역 면적이 1만 m^2 에서 2만 m^2 미만으로 확대되며, 관리계획 수립대상 지역의 면적은 10만 m^2 까지에 이르게 돼 관계법령(아래 표 참조)에 따라 심의를 받아야 하는 분야별 위원회는 증가할 것으로 예상되는 상황임.

< '21년도 이후 소규모주택정비사업 등 심의실적 >

연도	소계	모아타운 관리계획	가로주택 정비사업	자율주택 정비사업	소규모 재건축
2021년	13	-	5	8	-
2022년	29	4	14	8	3
2023년 (7월현재)	28	7	19	2	-

* 출처: 주택정책실(전략주택공급과) 내부자료

< 관련 위원회 및 심의대상 >

관련 위원회	심의대상	관계법령
도시계획위원회	- 용도지역, 용도지구 지정/변경 - 개발행위 대상	국토의 계획 및 이용에 관한 법률
건축위원회	- 소규모주택정비사업	건축법, 소규모주택정비법
경관위원회 (*건축위원회에서 심의)	- 건축물의 경관심의 : ① 16층 이상 건축물 ② 경관지구·중점경관관리구역 건축물, 공공건축물	경관법, 건축법 시행령
교통영향평가심의위원회	- 공동주택 : 연면적 5만 m^2 이상	도시교통정비 촉진법
재해영향평가심의위원회	- 소규모 재해영향평가(심의) : 대지면적 5천 m^2 이상~5만 m^2 미만 사업	자연재해대책법
교육환경보호위원회	- 교육환경보호구역 내 21층 이상 또는 연면적 10만 m^2 이상 건축물의 건축	교육환경보호에 관한 법률

○ 이에 개정안은 소규모주택정비법 제27조를 근거로 건축위원회 및 도시계획위원회 외에도 경관, 교통⁶⁾, 재해, 교육환경영향평가 등 관련 위원회 심의를 통합운영하고자 현행 ‘도시재생위원회(수권분과위원회)’를 대체하여 ‘소규모주택정비 통합심의위원회’를 신설하려는 것으로, 통합심의 시 각 분야별 심의가 형식화되지 않도록 관련 위원회 위원을 최소인원으로 추가 규정한 점, 소규모주택정비사업 절차상 합리적이고 효율적인 심의를 가능케 하는 점 등을 고려할 때 조례 개정의 필요성이 인정됨.

○ 끝으로, 시통합심의위원회의 원활한 심의기능 확보를 위해서는, 다음과 같이 일부 내용의 수정 및 경미한 자구정리가 필요할 것으로 판단됨.

- 시통합심의위원회 위원 구성 상한에 대해 개정안에서는 30명을 제시하고 있는데 이는 관련 위원회별 최소인원⁷⁾을 고려한 것으로 보이나, 심의위원회 기능 확대에 따른 인적 구성을 강화하기 위해서는 위원수를 40명으로 상향할 필요가 있으며, 시통합심의위원은 특정 분야(관련 위원회)에 편중되지 않도록 구성할 필요가 있겠음.

- 소규모주택정비조례 제34조제2항⁸⁾, 제50조제4항⁹⁾ 및 시행예정인 조

6) 「도시교통정비 촉진법」 제16조에 따라 교통영향평가 검토결과는 접수한 때부터 3개월 이내에 하여야 함

7) 위원장 제외(위원 중 호선) 부위원장(3급이상 공무원) 1명, 4급이상 공무원(인원규정 없음), 건축위원 5명, 도시계획위원 5명, 경관위원 4명, 교통영향평가위원 5명, 재해영향평가위원 4명, 교육환경보호위원 4명 등 최소 28명임

8) 소규모주택정비조례 제34조(제2종일반주거지역내 가로주택정비사업의 건축물 층수) ① 영 제29조제1항 단서에 따라 "시·도조례로 정하는 건축물 층수"는 7층 이하로 한다. 다만, 구 건축위원회 심의를 거쳐 평균층수를(「서울특별시 도시계획 조례」 제28조제2항의 "평균층수"를 말한다. 이하 같다) 7층 이하로 적용할 수 있다.

② 제1항에도 불구하고 시 도시재생위원회의 심의를 거쳐 건축물 층수를 완화할 수 있다. <개정 2023.3.27>

③ 삭제 <2023.3.27>

레 제8852호¹⁰⁾ 제50조의2제6항은 현재 도시재생위원회(수권분과위원회)에서 심의하는 사항으로, 개정안의 내용을 반영하여 “시통합심의위원회”로 해당위원회를 수정할 필요가 있겠음.

- 참고로, 이 개정조례안이 시행될 경우, 시통합심의위원회의 기능은 확대될 예정이나, ‘소규모주택정비 관리계획의 수립’에 관한 사항은 상위법인 소규모주택정비법 제43조의2의 규정에 따라¹¹⁾ 현행과 같이 도시재생위

9) 소규모주택정비조례 제50조(임대주택 건설에 따른 용적률 등에 관한 특례) ① 법 제49조제1항에 따라 용적률을 완화 받으려는 경우 임대주택 비율(건축물의 전체 연면적 대비 임대주택 연면적의 비율 또는 전체 세대수 대비 임대주택 세대수의 비율을 말한다. 이하 같다)에 따른 용적률의 상한은 다음 각 호와 같다. <개정 2020.12.31, 2021.12.30., 2022.10.17>

1. 공공임대주택 또는 공공지원민간임대주택 비율이 20퍼센트 이상인 경우: 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제78조 및 관계 법령에 따른 용적률의 상한
2. 공공임대주택을 임대주택 비율이 10퍼센트 이상 20퍼센트 미만인 되도록 건설하는 경우: 「서울특별시 도시계획조례」 제55조에 따른 해당 용도지역의 용적률(정비기반시설을 설치하는 경우에는 제49조제2항제1호에 따라 산정한 용적률)+(해당 공공임대 주택건설비율×2.5)+(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 손실 보상을 하는 경우 해당 금액에 상당하는 용적률(최대25퍼센트 이내))로 하되 구체적인 기준은 시장이 따로 정한다.

- ② 제1항에 따라 용적률을 완화 받고자 건설하는 임대주택 비율이 세대수를 기준으로 하는 경우에는 임대주택의 평균 전용면적이 40제곱미터 이상이 되도록 하여야 한다. <신설 2020.12.31>
- ③ 법 제49조제7항에 따라 “시·도조례로 정하는 비율”은 100분의 50으로 한다. <신설 2022.7.11>
- ④ 법 제49조제9항에 따라 “시·도조례로 정하는 비율”은 100분의 50으로 한다. 다만, 지역여건 등을 고려하여 사업을 추진하기 어렵다고 인정된 경우 도시재생위원회 심의를 거쳐 100분의 40까지 완화할 수 있다. <신설 2022.7.11>

10) 조례 제8852호 소규모주택정비조례(시행일 : 2023.10.19.)
- 상위법 개정에 따라, 현행 소규모주택정비조례(제8676호) 제50조제3항 및 제4항은 ‘조례 제8852호 소규모주택정비조례’ 제50조의2 제5항 및 제6항으로 조문이 정비될 예정임

11) 소규모주택정비조례 제30조(통합심의) ③ 법 제43조의2에 따라 관리계획을 심의하는 위원회는 시 도시재생위원회로 한다. <신설 2021.12.30., 2022.10.17.>

※ 소규모주택정비법 제43조의2(소규모주택정비 관리계획의 수립) ① 시장·군수등은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우로서 대통령령으로 정하는 요건을 갖춘 지역에 대하여 소규모주택정비 관리계획(이하 “관리계획”이라 한다)을 수립(변경수립을 포함한다. 이하 이 조, 제43조의4 제1항 및 제50조제2항에서 같다)하여 시·도지사에게 승인을 신청할 수 있다. 이 경우 토지주택공사등은 시장·군수등에게 관리계획의 수립을 제안할 수 있다.

1. ~ 3. (생략)

- ② 시·도지사가 제1항에 따라 관리계획을 승인하려면 14일 이상 지역 주민에게 공람하여 의견을 수렴하여야 하고 지방도시계획위원회의 심의 또는 「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법」 제8조에 따른 지방도시재생위원회의 심의(제27조제3항 각 호 중 둘 이상의 심의를 거쳐야 하는 경우에는 통합심의를 말한다)를 거쳐야 한다. 다만, 대통령령으로 정하는 경미한 사항을 변경하는 경우에는 주민 공람 및 제27조제3항 각 호의 심의를 거치지 아니할 수 있다.

원회의 심의를 거쳐야 함.

< 수정의견 >

현 행	개 정 안	수 정 안
<p>제30조(통합심의) ① 법 제27조제1항 단서에 따라 시장이 통합심의를 하는 경우에는 「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법」에 따라 서울특별시에 두는 도시재생위원회(이하 “시 도시재생위원회”라 한다)의 심의를 거쳐야 한다.</p>	<p>제30조(소규모주택정비 통합심의위원회 설치) ① 법 제27조제1항 단서에 따라 시장은 다음 각 호의 사항을 검토 및 심의하기 위하여 소규모주택정비 통합심의위원회(이하 “시통합심의위원회”라 한다)를 둔다.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 「건축법」에 따른 건축심의(법 제26조 및 법 제48조제1항에 따른 심의를 포함한다.) 2. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 도시·군관리계획 및 개발행위 관련 사항 3. 「경관법」에 따른 경관심의 4. 「도시교통정비 촉진법」에 따른 교통영향평가 5. 「자연재해대책법」에 따른 재해영향평가 등 6. 「교육환경 보호에 관한 법률」에 따른 교육환경에 대한 평가 7. 그 밖에 시장이 필요하다 	<p>제30조(소규모주택정비 통합심의위원회 설치) ① (개정안과 같음)</p>

- ③ 시·도지사는 관리계획을 승인한 경우에는 지체 없이 해당 지방자치단체의 공보에 고시하여야 하며, 이를 국토교통부장관에게 보고하여야 한다. 이 경우 관리지역에 관한 지형도면 고시 등에 대하여는 「토지이용규제 기본법」 제8조에 따른다. <개정 2023. 4. 18.>
- ④ 관리계획의 수립과 승인에 필요한 기준·절차 및 방법은 국토교통부장관이 정하여 고시한다.

② 제1항에 따라 통합심의를 하는 경우에는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 위원회의 위원을 포함하여 구성하여야 한다.

1. 서울특별시 건축위원회

2. 서울특별시 도시계획위원회

③ (생략)

<신설>

고 인정하여 시통합심의위원회의 회의에 부치는 사항

② 시장은 시통합심의위원회에 다음 각 호의 사항을 검토, 자문 및 심의하기 위하여 시통합심의위원회의 일부 위원으로 구성되는 소위원회를 둘 수 있다.

1. 제30조제1항제1호부터 제3호까지 중 둘 이상의 심의가 필요한 사항

2. 그 밖에 시장이 자문 또는 심의가 필요하다고 인정하는 사항

③ (현행과 같음)

제30조의2(시통합심의위원회 구성 및 운영) ① 제30조제1항에 따른 시통합심의위원회는 위원장 1명과 부위원장 1명을 포함하여 30명 이하의 위원으로 구성하며, 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 위원회의 위원을 포함하여야 한다.

1. 서울특별시 건축위원회

2. 서울특별시 도시계획위원회

3. 제30조제1항제3호부터 제7호까지에 대하여 심의 권한이 있는 관련 위원회

② 시통합심의위원회의 위원은 다음 각 호의 자가 되

② -----

-----.

1. 제30조제1항제1호부터 제3호까지의 사항에 -----

2. ----- 검토, 자문 또는 심의 -----

③ (현행과 같음)

제30조의2(시통합심의위원회 구성 및 운영) ① -----

----- 40명 -----

-----.

1. ~ 3. (개정안과 같음)

② (개정안과 같음)

고, 위원장은 위원 중에서
시장이 임명 또는 위촉하
며, 부위원장은 제1호 중
시에서 주택 관련 업무를
담당하는 3급 이상인 공무
원으로 한다.

1. 시에서 도시계획 및 주택
관련 업무를 담당하는 4
급 이상인 공무원
2. 「건축법」에 따른 서울
특별시 건축위원회의 위
원 중 해당 위원회의 위
원장이 추천하는 자 5명
이상
3. 「국토의 계획 및 이용에
관한 법률」에 따른 시
도시계획위원회의 위원
중 해당 위원회의 위원장
이 추천하는 자 5명 이상
4. 「경관법」에 따른 경관
위원회의 위원중 해당 위
원회의 위원장이 추천하
는 자 4명 이상
5. 「서울특별시 교통영향평
가에 관한 조례」에 따른
교통영향평가심의위원회
의 위원 중 해당 위원회
의 위원장이 추천하는 자
5명 이상
6. 「자연재해대책법」에
따른 재해영향평가심의
위원회 위원 중 해당 위
원회의 위원장이 추천하
는 자 4명 이상

1. ~ 5. (개정안과 같음)

6. 「서울특별시 재해영향
평가심의위원회 구성
및 운영에 관한 조례」-
-- 재해영향평가심의위
원회의 -----

7. 「교육환경 보호에 관한 법률」에 따른 시·도교육환경보호위원회의 위원 중 해당 위원회의 위원장이 추천하는 자 4명 이상

③ 제2항제2호부터 제7호까지에 해당하는 위원의 임기는 2년으로 하되, 연임할 수 있다. 다만, 보궐위원의 임기는 전임자의 남은 임기로 한다.

④ 시통합심의위원회에 간사 1명과 서기 약간 명을 두되, 간사는 위원회 업무를 담당하는 사무관이 되며, 서기는 담당 주무관이 된다.

⑤ 시통합심의위원회의 간사는 위원장의 명을 받아 서무를 담당하며, 서기는 간사를 보좌한다.

⑥ 제1항부터 제5항까지에서 규정한 사항 외에 시통합심의위원회의 구성·운영 등에 필요한 사항은 시통합심의위원회의 의결을 거쳐 위원장이 정한다.

7. (개정안과 같음)

③ ~ ⑥ (개정안과 같음)

제34조(제2종일반주거지역내 가로주택정비사업의 건축물 층수) ① (생략)
② 제1항에도 불구하고 **시 도시재생위원회**의 심의를 거쳐 건축물 층수를 완화할

제34조(제2종일반주거지역내 가로주택정비사업의 건축물 층수) ① (현행과 같음)
② (현행과 같음)

제34조(제2종일반주거지역내 가로주택정비사업의 건축물 층수) ① (현행과 같음)
② ----- **시통합심의위원회**-----

수 있다.

제50조(임대주택 건설에 따른 용적률 등에 관한 특례) ① ~ ③ (생략)

④ 법 제49조제9항에 따라 "시·도 조례로 정하는 비율"은 100분의 50으로 한다. 다만, 지역여건 등을 고려하여 사업을 추진하기 어렵다고 인정된 경우 **도시재생위원회** 심의를 거쳐 100분의 40까지 완화할 수 있다.

<조례 제8852호(2023.10.19.)>

제50조의2(소규모재개발사업 및 소규모재건축사업의 용적률 등에 관한 특례) ① ~ ⑤ (생략)

⑥ 법 제49조2제5항에 따라 "시·도 조례로 정하는 비율"은 100분의 50으로 한다. 다만, 지역여건 등을 고려하여 사업을 추진하기 어렵다고 인정된 경우 **도시재생위원회** 심의를 거쳐 100분의 40까지 완화할 수 있다.

⑦ (생략)

제50조(임대주택 건설에 따른 용적률 등에 관한 특례) ① ~ ③ (현행과 같음)

④ (현행과 같음)

<조례 제8852호(2023.10.19.)>

제50조의2(소규모재개발사업 및 소규모재건축사업의 용적률 등에 관한 특례) ① ~ ⑤ (현행과 같음)

⑥ (현행과 같음)

⑦ (현행과 같음)

-----.

제50조(임대주택 건설에 따른 용적률 등에 관한 특례) ① ~ ③ (현행과 같음)

④ -----

----- **시**

통합심의위원회 -----

-----.

<조례 제8852호(2023.10.19.)>

제50조의2(소규모재개발사업 및 소규모재건축사업의 용적률 등에 관한 특례) ① ~ ⑤ (현행과 같음)

⑥ -----

-----.

----- **시통합**

심의위원회 -----

-----.

⑦ (현행과 같음)

입 법 조 사 관 한승윤	02-2180-8207
입 법 조 사 관 최지현	02-2180-8216

[붙임] 관계법령(p.13)

■ 빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법

제27조(통합심의) ① 시장·군수등은 소규모주택정비사업과 관련된 다음 각 호 중 둘 이상의 심의가 필요한 경우에는 이를 통합하여 심의(이하 “통합심의”라 한다)하여야 한다. 다만, 제2호에 따른 도시·군관리계획 중 용도지역·용도지구 지정 또는 변경하는 경우 또는 제49조제1항·제7항 및 제49조의2에 따라 법적상한용적률까지 건축하거나 제49조제8항에 따라 법적상한용적률을 초과하여 건축하는 경우에는 시·도지사에게 통합심의를 요청하여야 하며, 시·도지사의 통합심의를 거친 경우에는 시장·군수등의 통합심의를 거친 것으로 본다. <개정 2021. 10. 19.>

1. 「건축법」에 따른 건축심의(제26조 및 제48조제1항에 따른 심의를 포함한다)
 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
- ② 사업시행자는 시장·군수등이 통합심의를 하는 경우 제1항 각 호와 관련된 서류를 제출하여야 한다. 이 경우 시장·군수등은 통합심의를 효율적으로 처리하기 위하여 제출기한 등을 정할 수 있다.
- ③ 시장·군수등은 통합심의를 하는 경우 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 위원회의 위원이 포함된 공동위원회를 구성하여야 한다.
1. 지방건축위원회
 2. 지방도시계획위원회
 3. 제1항제3호에 대하여 심의 권한을 가진 관련 위원회
- ④ 통합심의를 거친 경우에는 제1항 각 호에 대한 검토·심의·조사·협의·조정 또는 재정을 거친 것으로 본다.
- ⑤ 통합심의를의 신청·방법 및 절차에 관하여는 「주택법」 제18조제3항을 준용한다.

제43조의2(소규모주택정비 관리계획의 수립) ① 시장·군수등은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우로서 대통령령으로 정하는 요건을 갖춘 지역에 대하여 소규모주택정비 관리계획(이하 “관리계획”이라 한다)을 수립(변경수립을 포함한다. 이하 이 조, 제43조의4 제1항 및 제50조제2항에서 같다)하여 시·도지사에게 승인을 신청할 수 있다. 이 경우 토지주택공사등은 시장·군수등에게 관리계획의 수립을 제안할 수 있다.

1. 노후·불량건축물에 해당하는 단독주택 및 공동주택과 신축 건축물이 혼재하여 광역적 개발이 곤란한 지역에서 노후·불량건축물을 대상으로 소규모주택정비사업이 필요한 경우
2. 빈집밀집구역으로서 안전사고나 범죄발생의 우려가 높아 신속히 소규모주택정비사업을 추진할 필요가 있는 경우
3. 재해 등이 발생할 경우 위해의 우려가 있어 신속히 소규모주택정비사업을 추진할 필요가 있는 경우

② 시·도지사가 제1항에 따라 관리계획을 승인하려면 14일 이상 지역 주민에게 공람하여 의견을 수렴하여야 하고 지방도시계획위원회의 심의 또는 「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법」 제8조에 따른 지방도시재생위원회의 심의(제27조제3항 각 호 중 둘 이상의 심의를 거쳐야 하는 경우에는 통합심의를 말한다)를 거쳐야 한다. 다만, 대통령령으로 정하는 경미한 사항을 변경하는 경우에는 주민 공람 및 제27조제3항 각 호의 심의를 거치지 아니할 수 있다.

③ 시·도지사는 관리계획을 승인한 경우에는 지체 없이 해당 지방자치단체의 공보에 고시하여야 하며, 이를 국토교통부장관에게 보고하여야 한다. 이 경우 관리지역에 관한 지형도면 고시 등에 대하여는 「토지이용규제 기본법」 제8조에 따른다. <개정 2023. 4. 18.>

④ 관리계획의 수립과 승인에 필요한 기준·절차 및 방법은 국토교통부장관이 정하여 고시한다.

[본조신설 2021. 7. 20.]

■ 서울특별시 빈집 및 소규모주택 정비에 관한 조례

제30조(통합심의) ① 법 제27조제1항 단서에 따라 시장이 통합심의를 하는 경우에는 「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법」에 따라 서울특별시에 두는 도시재생위원회(이하 “시 도시재생위원회”라 한다)의 심의를 거쳐야 한다. <개정 2021.12.30>

② 제1항에 따라 통합심의를 하는 경우에는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 위원회의 위원을 포함하여 구성하여야 한다.

1. 서울특별시 건축위원회
2. 서울특별시 도시계획위원회

③ 법 제43조의2에 따라 관리계획을 심의하는 위원회는 시 도시재생위원회로 한다. <신설 2021.12.30., 2022.10.17>

제34조(제2종일반주거지역내 가로주택정비사업의 건축물 층수) ① 영 제29조제1항 단서에 따라 “시·도조례로 정하는 건축물 층수“는 7층 이하로 한다. 다만, 구 건축위원회 심의를 거쳐 평균층수를(「서울특별시 도시계획 조례」 제28조제2항의 “평균층수“를 말한다. 이하 같다) 7층 이하로 적용할 수 있다.

② 제1항에도 불구하고 **시 도시재생위원회의 심의**를 거쳐 건축물 층수를 완화할 수 있다.
<개정 2023.3.27>

③ 삭제 <2023.3.27.>

제50조(임대주택 건설에 따른 용적률 등에 관한 특례) ① 법 제49조제1항에 따라 용적률을 완화 받으려는 경우 임대주택 비율(건축물의 전체 연면적 대비 임대주택 연면적의 비율 또는 전체 세대수 대비 임대주택 세대수의 비율을 말한다. 이하 같다)에 따른 용적률의 상한은 다음 각 호와 같다. <개정 2020.12.31, 2021.12.30., 2022.10.17>

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

2. 공공임대주택을 임대주택 비율이 10퍼센트 이상 20퍼센트 미만인 되도록 건설하는 경우: 「서울특별시 도시계획조례」 제55조에 따른 해당 용도지역의 용적률(정비기반시설을 설치하는 경우에는 제49조제2항제1호에 따라 산정한 용적률)+(해당 공공임대 주택건설비율×2.5)+(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))로 하되 구체적인 기준은 시장이 따로 정한다.

② 제1항에 따라 용적률을 완화 받고자 건설하는 임대주택 비율이 세대수를 기준으로 하는 경우에는 임대주택의 평균 전용면적이 40제곱미터 이상이 되도록 하여야 한다. <신설 2020.12.31>

③ 법 제49조제7항에 따라 “시·도조례로 정하는 비율“은 100분의 50으로 한다. <신설 2022.7.11>

④ 법 제49조제9항에 따라 “시·도조례로 정하는 비율“은 100분의 50으로 한다. 다만, 지역여건 등을 고려하여 사업을 추진하기 어렵다고 인정된 경우 **도시재생위원회 심의**를 거쳐 100분의 40까지 완화할 수 있다. <신설 2022.7.11>

[제목개정 2022.7.11]