

서울특별시 빈집 및 소규모주택 정비에 관한 조례 일부개정조례안 검 토 보 고

의 안 번호	117
-----------	-----

2022. 09. 20.
주택공간위원회
수석전문위원

1. 제안경위

- 2022. 8. 29. 민병주 의원 발의 (2022. 9. 2. 회부)

2. 제안이유

- 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법 시행령」(대통령령 제32849호, 2022. 8. 2. 일부개정, 2022. 8. 4. 시행) 개정으로 제2종 일반주거 지역에서 시행하는 가로주택정비사업의 층수제한 상한이 삭제됨에 따라 시·도조례로 위임된 층수제한을 보완·개선하여 소규모주택정비 관리지역에서의 가로주택정비사업을 촉진하는 한편, 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」 제43조2에 따라 지정·고시된 소규모주택정비 관리지역에서 소규모주택정비사업 시행시 토지수용권이 없는 경우 세입자 손실보상 기준을 적용할 수 없어 이주 및 철거시 보상 갈등 초래 및 사업 지연이 우려되는 바, 세입자 손실보상 기준을 마련하여 관리지역에서의 소규모주택정비사업을 활성화 하고자 함.

3. 주요내용

- 가. 소규모주택정비 관리지역에서 제2종일반주거지역내 가로주택정비사업을 시행할 경우 건축물 층수제한을 두지 않음(안 제34조제3항 신설)
- 나. 소규모주택정비 관리지역에서 세입자 손실보상을 하는 경우 임대주택 공급비율을 완화하여 적용할 수 있음(안 제44조의4제3항 신설)
- 다. 소규모주택정비 관리지역에서 세입자 손실보상을 하는 경우 용적률을 완화하여 적용할 수 있음(안 제50조제1항제2호)
- 라. 소규모주택정비 관리계획 수립을 위한 사업대상지내 주택바닥면적 합계가 660제곱미터 이하 공동주택의 노후·불량건축물 경과년수를 20년으로 함(안 제2조의2제2항)

4. 검토의견

- 이 개정조례안의 주요내용은 크게 3가지로, 소규모주택정비 관리지역(이하 '관리지역', 서울시 브랜드명 '모아타운') 내 임대주택을 건설하는 경우에는 도시재생위원회 심의를 거쳐 가로주택정비사업의 층수제한(15층 이하)을 하지 않는 내용, 관리지역 내 세입자 손실보상기준을 마련하는 내용, 소규모주택정비 관리계획 수립 시 노후도 기준을 완화하는 내용으로 민병주 의원이 발의하여 2022년 9월 2일 우리위원회에 회부된 사안임.

가. 관리지역 내 제2종일반주거지역 가로주택정비사업 층수제한 삭제

- 그동안 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법(이하 '소규모주택정비법') 시행령」 제29조에서는 제2종일반주거지역에서 시행하는 가로주택정비사업의 층수를 15층 이하의 범위에서 지방자치단체 조례로 제한할 수 있게 하였으나, 금년 8월 시행령 개정으로¹⁾ 제2종일반주거지역 내 15층 층

- 이에 안 제34조제3항은 관리지역에 포함되지 않은 일반 가로주택정비사업의 층수 기준은 현행기준을 유지하되, 관리지역으로 지정된 경우(참고: 붙임1. 서울시 모아타운 현황)에 한해 도시재생위원회 심의를 거쳐 시행령과 같이 최고층수 제한범위를 삭제하려는 것임. 이는 관리지역 외 지역에서 개별적으로 추진되어 나홀로아파트를 양산하는 등 난개발 가능성이 있는 가로주택정비사업을 모아주택(모아타운 내에서 추진하는 소규모주택정비사업²⁾)으로 유도하여 주거환경의 질을 높이고 공공성을 확보하려는 것으로 이해됨. (참고: 붙임2. 모아타운 지정 특례, 붙임3. 모아주택 사업 기준)

나. 관리지역 내 세입자 보상대책 마련(안 제44조의4제3항, 제50조제1항제2호)

- 관리지역 내 가로주택정비사업은 공공시행 뿐 아니라 민간시행 시에도 사업면적확대(1만^m→2만^m)가 가능한 상황임에 따라 민간시행 가로주택정비사업 추진 시 다수의 이주 세입자(주거세입자/상가세입자)가 발생할 것으로 예상됨.
- 그러나 관리지역 내 공공시행 가로주택정비사업과 달리 민간시행 가로주택정비사업에 대해서는 토지수용권이 주어지지 않아 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률(이하 ‘토지보상법’)」에 따른 세입자 손실 보상 기준을 적용할 수 없고, 이로 인해 철거 시 보상갈등으로 인한 사업 지연이 야기되는 문제가 발생할 수 있음.

구분	도시정비법	소규모주택정비법
손실보상 적용 사업 (토지수용권 O)	재개발 주거환경개선사업	소규모재개발, 공공시행 가로주택정비(모아타운 내)
손실보상 미적용 사업 (토지수용권 X) (매도청구권 인정)	재건축	자율주택정비, 가로주택정비 , 소규모재건축

2) 소규모주택정비사업(4가지): 자율주택정비사업, 가로주택정비사업, 소규모재건축사업, 소규모재개발사업

- 이에 개정안은 관리지역 내 가로주택정비사업을 추진하면서 세입자 손실 보상을 하는 경우, 손실보상액을 용적률로 환산한 후 이를 인센티브로 제공토록 하여 세입자 보상대책을 간접적으로 마련하려는 것임.

<세입자 손실보상 기준>

- ▶ 적용법률: 「공익사업을 위한 토지의 취득 및 보상에 관한 법률」
- ▶ 보상기준
 - 주거세입자: **주거이전비**(도시근로자 월평균 가계지출비 4개월분), **이사비**(주거면적별 차등지급)
 - 상가세입자: **영업손실액**(4개월), **이전비용**

- 참고로, 서울시는 2019년부터 ‘단독주택재건축 세입자 대책’을 마련하여, 토지수용권이 없는 단독주택 재건축사업추진 시 세입자에게 재개발에 준하는 손실보상을 하는 경우 이에 따른 용적률 완화기준³⁾을 도입하여 기 시행 중에 있음.

<단독주택 재건축사업 추진 시 세입자 손실보상에 따른 보전용적률 산정식>

- ▶ 손실보상 보전용적률 = 기준용적률 × (1+0.7 × α 손실보상액)
- 환산부지면적: 세입자 손실보상액/용적률을 완화받고자하는 부지가액(원/㎡)
- 부지가액: 사업시행계획인가 시점 직전 고시된 개별공시지가×부지가액 가중치(2)
- ※ 공공시설 등 기부채납 용적률 인센티브 운영 기준('21.11) 준용

3) 세입자 손실보상 인센티브(10%이내)를 허용용적률로 도입 (출처: 행정2부시장 방침 제88호, 2019.4.3.)



- 임대주택 공급 비율(안 제44조의4제3항)과 관련하여, 상위법과 조례⁴⁾에서는 용도지역 상향 시 용적률 증가분의 50%를 공공임대주택으로 기부채납토록 하고 있는데, 개정안은 용적률 증가분의 50%에서 세입자 손실보상 보전용적률을 공제한 나머지 용적률을 공공임대주택으로 기부채납토록 하고 있음.
- 집행기관(주택정책실 전략주택공급과)에서 제출한 ‘모아주택 세입자 대책 검토(’22.7.)’에 따르면, 손실보상 보전용적률은 최대 10%p까지 공제가능하며, 이 경우 용적률 증가분(50%p)의 30%(50분의 15)에 해당하는 15%p를 공공임대주택으로 기부채납토록 할 계획임.

〈예시〉 제2종→제3종으로 용도지역 상향 시

현 행		개 선	
용도지역 상향 용적률 250%	기부채납 임대주택 용적률 25%	일반분양 용적률 25%	손실보상 보전용적률 10%
기준 용적률 200%	용도지역 상향(2종→3종일반주거지역)	기부채납 임대주택 용적률 15%	일반분양 용적률 25%
		기준 용적률 200%	용도지역 상향(2종→3종일반주거지역)

※기부채납 비율: $[(250\% - 200\%) \times 50/100] - \text{손실보상 보전용적률}(a) = 25\% - a$

- 임대주택 건설에 따른 용적률 완화(안 제50조제1항제2호)와 관련하여, 현행 조례에서는 전체세대수 또는 연면적 대비 10%이상 20%미만 공공임대주택 건립시 법적상한까지 용적률 완화가 가능토록 규정하고 있으나(3페이지

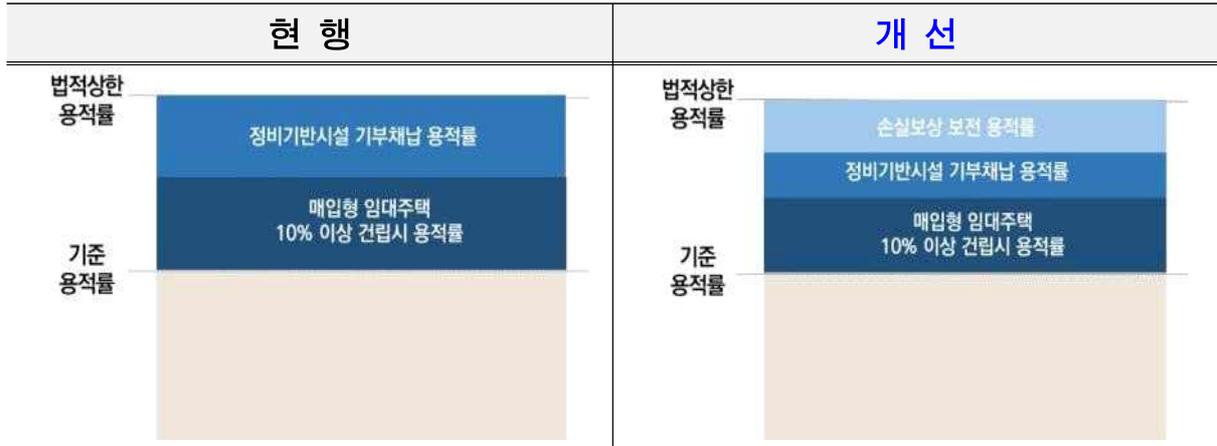
4) 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」 제43조의5(관리지역에서의 임대주택의 공급 및 인수) ① 사업시행자는 관리지역에서 소규모주택정비사업의 시행으로 제43조의4제2항에 따라 용도지역이 변경된 경우 변경된 용도지역에서의 용적률에서 종전의 용도지역의 용적률을 뺀 용적률의 100분의 50 이하로서 시·도조례로 정하는 비율에 해당하는 면적에 임대주택을 건설하여 시·도지사, 시장·군수등 또는 토지구획공사등에 공급하여야 한다. 이 경우 사업시행자는 건축설계가 확정되기 전에 미리 주택에 관한 사항을 시·도지사, 시장·군수등 또는 토지구획공사등과 협의한 후 이를 사업시행계획서에 반영하여야 한다.

「서울특별시 빈집 및 소규모주택 정비에 관한 조례」 제44조의4(관리지역에서의 임대주택의 공급 비율)

① 법 제43조의5제1항에 따라 “시·도조례로 정하는 비율”은 100분의 50으로 한다.

지 표 참조), 개정안은 10%이상 공공임대주택 건립 시 세입자 손실보상액 적용 용적률을 더하여 법정상한까지 용적률을 완화할 수 있게 하는 내용임.

〈예시〉 제2종일반지역 (용도지역 상향이 없는 경우)

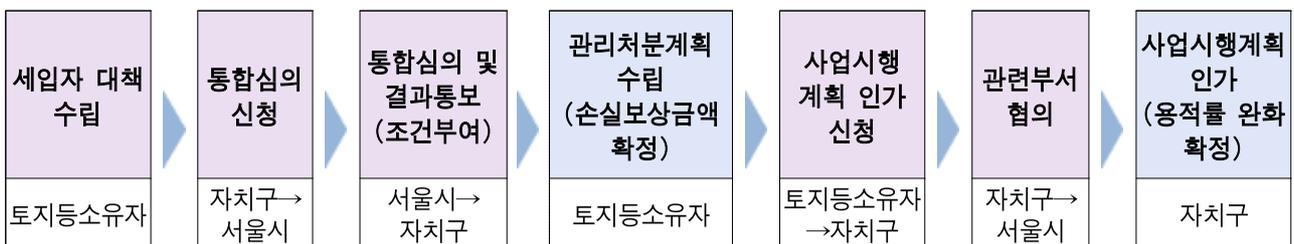


※ 법적상한용적률: $[200\% + (10\% \times 2.5)] + \text{손실보상 보전 용적률}(a) = 225 + a = \text{최대 } 250\%$

- 집행기관은 조례 개정 시 '세부 운영기준(안)'을 마련하여 관리지역 내 토지수용권이 없는 가로주택정비사업에 한해 적용할 계획이며, 사업시행자가 세입자 손실여부를 결정하나 향후 사업시행계획 수립시 세입자대책을 수립하여 통합심의를 서울시에 신청할 경우 심의결과에 따라 세입자대책 및 용적률 완화 조건을 관리처분계획 수립에 반영토록하고 이를 토대로 사업시행계획인가를 진행할 예정인 것으로 파악됨.

따라서, 향후 집행기관은 통합심의과정에서 적정한 조건을 부여했는지 여부에 대한 사후 모니터링과 함께, 세입자대책의 실효성을 제고할 수 있는 방안을 마련하여 추진할 필요가 있겠음.

〈용적률 완화 반영 및 적용 절차도〉



다. 소규모주택정비 관리계획 수립 시 노후도 기준 개선(안 제2조의2제2항)

○ 안 제2조의2제2항은 현행규정 상 관리지역 내에서 소규모주택정비사업 시행 시 적용되는 건축물 노후도 기준이 20년으로 완화되어 있으나, 관리지역 지정을 위해 적용하는 노후도 기준은 이와 달라 혼란이 야기됨에 따라,

‘관리지역 지정 시 적용하는 노후도 기준’을 ‘관리지역 내 소규모주택정비사업 시행 시 적용하는 노후도기준’에 맞춰 통일하여 기준을 완화하려는 것으로, 규제완화를 통한 소규모주택정비사업 활성화라는 관리지역의 도입취지를 감안할 때 개정의 필요성이 인정됨. (※붙임4. 소규모주택정비사업 노후도 적용 기준)

현행 노후도 기준	개정안 노후도 기준
<ul style="list-style-type: none"> ▶ 관리지역 내 소규모주택정비사업 시행 시 주택바닥면적 합계 660제곱미터 이하 공동주택 경과연수를 20년으로 적용 ▶ 관리지역 지정 시 도시정비조례에서 적용하는 노후도 기준 적용 (붙임4 참고) 	<ul style="list-style-type: none"> ▶ (현행과 같음) ▶ 관리지역 지정 시에도 주택바닥면적 합계 660제곱미터 이하 공동주택 경과연수를 20년으로 적용

라. 종합의견

○ 이 개정조례안은 상위법령 개정사항을 반영하여 시·도 조례로 위임된 층수제한 규정을 합리적으로 보완·개선하고 관리지역시 지정 시 적용되는 불합리한 노후도 기준을 개선함으로써 관리지역 지정과 관리지역 내 가로주택정비사업의 추진을 활성화함으로써 저층주거지의 난개발을 방지하고 관리지역 내 계획적 소규모주택정비를 도모할 수 있을 것으로 사료됨.

또한, 단독주택 재건축 사업에서와 같이 관리지역 내 민간시행 가로주택

정비사업 추진 시에도 세입자 손실보상 대책마련을 마련하고 이를 유도함으로써 사업추진시 발생할 수 있는 보상갈등 및 사업지연을 예방할 수 있다는 측면에서 개정의 필요성과 적정성이 인정됨.

담당자	주택공간위원회 입법조사관 최지현
연락처	02-2180-8216
이메일	cjh1786@seoul.go.kr

붙임1

서울시 소규모주택정비 관리지역(모아타운) 현황('22년 8월 기준)

연번	자치구	연번 (구)	위치	면적(m ²)	공급 예상 세대수	권리산정 기준일	추진현황
1	강서구	①	화곡동 1087	64,000	850	'22.1.20.	-'21.11.5.대상지 선정 -'22.3.11.예산 재배정 -'22.6.28.용역 계약 -'22.7.~ 관리계획 수립 중 -'22.12.관리지역 지정 고시
2	강서구	②	화곡동 354	93,000	980	'22.1.20.	
3	강서구	③	화곡동 359	64,000	850	'22.1.20.	
4	강서구	④	화곡동 424	59,000	780	'22.1.20.	
5	강서구	⑤	등촌2동 516	97,430	1,020	'22.6.23.	-'21.4.29.국토부 선도사업 후보지 1차 선정 -'22.5.9.용역 계약 -'22.5.~ 관리계획 수립 중 -'22.12.관리지역 지정 고시
6	강서구	⑥	화곡동 1130-7	72,000	760	'22.6.23.	-'21.11.19.국토부 선도사업 후보지 2차 선정 -'22.5.9.용역 계약 -'22.5.~ 관리계획 수립 중 -'22.12.관리지역 지정 고시
7	강서구	⑦	방화동 592	72,000	950	'22.6.23.	-'22.6.22.모아타운 공모 선정 -'22.8.1.예산 재배정 요청 -'22.8.예산교부 예정 -'23.6.관리지역 지정 고시
8	중랑구	①	면목동 86-3 (시범사업지)	97,000	1,020	'22.1.20.	-'22.1.13.시범사업지 발표 -'22.1.~관리계획 수립 중 -'22.10.관리지역 지정 고시 -'23.6.사업시행계획인가 -'26.12.주민 입주
9	중랑구	②	면목3·8동 44-6	76,525	1,000	'22.6.23.	-'22.6.22.모아타운 공모 선정 -'22.8.16.예산 재배정 요청 -'22.8.예산교부 예정 -'23.6.관리지역 지정 고시
10	중랑구	③	면목본동 297-28	55,385	730	'22.6.23.	-'22.6.22.모아타운 공모 선정 -'22.8.16.예산 재배정 요청 -'22.8.예산교부 예정 -'23.6.관리지역 지정 고시
11	중랑구	④	중화1동 4-30	75,015	990	'22.6.23.	-'22.6.22.모아타운 공모 선정 -'22.8.16.예산 재배정 요청 -'22.8.예산교부 예정 -'23.6.관리지역 지정 고시
12	중랑구	⑤	망우3동 27-5	98,171	1,040	'22.6.23.	-'22.6.22.모아타운 공모 선정 -'22.8.16.예산 재배정 요청 -'22.8.예산교부 예정 -'23.6.관리지역 지정 고시

13	금천구	①	시흥3동 1005	86,705	1,140	'22.6.23.	-'21.4.29.국토부 선도사업 후보지 1차 선정 -'22.4.7.용역 계약 -'22.4.~ 관리계획 수립 중 -'22.12.관리지역 지정 고시
14	금천구	②	시흥4동 804-21	98,180	1,040	'22.6.23.	
15	금천구	③	시흥5동 922-61	89,944	950	'22.6.23.	
16	중구	①	신당동 50-21	99,950	1,050	'22.1.20.	-'21.11.5.대상지 선정 -'21.11.22.예산 재배정 -'21.12.24.용역 계약 -'22.1.~ 관리계획 수립 중 -'22.12.관리지역 지정 고시
17	중구	②	신당동 122-3	82,000	860	'22.1.20.	
18	중구	③	신당동 156-4	70,000	920	'22.1.20.	
19	마포구	①	대흥동 535-2	22,074	290	'22.6.23.	-'21.11.19.국토부 선도사업 후보지 2차 선정 ※ 구비 재원 마련 후 관리계획 수립 예정
20	마포구	②	성산동 160-4	83,265	880	'22.6.23.	-'22.6.22.모아타운 공모 선정 -'22.9.예산교부 예정 -'23.6.관리지역 지정 고시
21	마포구	③	망원동 456-6	82,442	1,090	'22.6.23.	-'22.6.22.모아타운 공모 선정 -'22.9.예산교부 예정 -'23.6.관리지역 지정 고시
22	강북구	①	번동 429-114 (시범사업지)	55,572	1,240	개별 조합 설립 인가일	-'22.1.13.시범사업지 발표 -'22.4.21.통합심의 -'22.5.26.관리지역 지정 고시 -'22.12.사업시행계획인가 -'25.12.주민 입주
23	강북구	②	번동 454-61	53,351	700	'22.6.23.	-'22.6.22.모아타운 공모 선정 -'22.9.예산교부 예정 -'23.6.관리지역 지정 고시
24	성동구	①	마장동 457	75,382	990	'22.6.23.	-'22.6.22.모아타운 공모 선정 -'22.9.예산교부 예정 ※주거재생과 예산 -'23.6.관리지역 지정 고시
25	성동구	②	사근동 190-2	66,284	870	'22.6.23.	-'22.6.22.모아타운 공모 선정 -'22.9.예산교부 예정 ※주거재생과 예산 -'23.6.관리지역 지정 고시
26	도봉구	①	쌍문동 524-87	82,630	690	'22.6.23.	-'22.6.22.모아타운 공모 선정 -'22.8.3.예산 재배정 요청 -'22.8.예산교부 예정 -'23.6.관리지역 지정 고시
27	도봉구	②	쌍문동 494-22	31,303	250	'22.6.23.	-'22.6.22.모아타운 공모 선정 -'22.8.3.예산 재배정 요청 -'22.8.예산교부 예정 -'23.6.관리지역 지정 고시

28	양천구	①	신월동 173	61,500	810	'22.6.23.	-'22.6.22.모아타운 공모 선정 -22.9.예산교부 예정 ※주거재생과 예산 -23.6.관리지역 지정 고시
29	양천구	②	신월동 102-33	75,000	990	'22.6.23.	-'22.6.22.모아타운 공모 선정 -22.9.예산교부 예정 ※주거재생과 예산 -23.6.관리지역 지정 고시
30	구로구	①	고척동 241	25,000	320	'22.6.23.	-'22.6.22.모아타운 공모 선정 -22.9.예산교부 예정 -23.6.관리지역 지정 고시
31	구로구	②	구로동 728	64,000	850	'22.6.23.	-'22.6.22.모아타운 공모 선정 -22.9.예산교부 예정 -23.6.관리지역 지정 고시
32	송파구	①	풍납동 483-10	43,339	460	'22.6.23.	-'22.6.22.모아타운 공모 선정 -22.8.2.예산 재배정 요청 -22.8.예산교부 예정 -23.6.관리지역 지정 고시
33	송파구	②	거여동 555	12,813	340	'22.6.23.	-'22.6.22.모아타운 공모 선정 -22.8.2.예산 재배정 요청 -22.8.예산교부 예정 -23.6.관리지역 지정 고시
34	서초구	①	방배동 977,978	28,544	370	'22.1.20.	-'21.11.5.대상지 선정 -22.4.13.예산 재배정 -22.8.~ 관리계획 수립 중 -22.12.관리지역 지정 고시
35	강동구	①	둔촌동 77-41	89,632	950	'22.1.20.	-'21.11.5.대상지 선정 -22.6.30.예산 재배정 -22.7.~ 용역발주 준비 중 -22.10.~ 관리계획 수립 -23.5.관리지역 지정 고시
36	종로구	①	구기동 100-48	64,231	540	'22.6.23.	-'22.6.22.모아타운 공모 선정 -22.8.4.예산 재배정 요청 -22.8.예산교부 예정 -23.6.관리지역 지정 고시
37	노원구	①	상계2동 177-26	96,000	1,020	'22.6.23.	-'22.6.22.모아타운 공모 선정 -22.9.예산교부 예정 -23.6.관리지역 지정 고시
38	서대문구	①	천연동 89-16	24,466	320	'22.6.23.	-'22.6.22.모아타운 공모 선정 -22.7.29.예산 재배정 요청 -22.8.예산교부 예정 -23.6.관리지역 지정 고시
소계				2,587,133	30,900		

붙임2

소규모주택정비 관리지역(모아타운) 지정 특례(완화요건)

구분	특례사항			
사업 요건 완화	자율주택 정비사업	주민합의체 구성	토지등소유자의 8/10 이상, 토지면적의 2/3 이상의 동의 확보시 주민합의체 구성 가능	
		노후·불량건축물 기준	57%이상 (* 660㎡이하 공동주택 경과년수 20년)	
	가로주택 정비사업	가로구역 기준	승인·고시된 관리계획에 '거점사업에 관한 계획' 및 '거점사업 이외의 소규모주택정비사업에 대한 계획'을 포함하는 경우, 도로 및 시설로 둘러싸인 일단의 지역이 아니어도 가능	
		사업시행구역 면적 기준 (민간사업포함)	승인·고시된 관리계획에 '거점사업에 관한 계획' 및 '거점사업 이외의 소규모주택정비사업에 대한 계획'을 포함하는 경우, 2만㎡ 미만	
		노후·불량 건축물 기준	57%이상 (* 660㎡이하 공동주택 경과년수 20년)	
관리 지역 특례	지구단위계획 의제		관리계획에 대한 승인·고시가 있는 경우 관리계획 중 지구단위계획에 해당 하는 사항은 「국토계획법」에 따른 지구단위계획구역 및 지구단위계획으로 결정·고시된 것으로 봄	
	용도지역 변경		승인·고시된 관리계획에 '용도지구·용도지역의 지정 및 변경에 관한 계획'이 포함된 경우, 관리지역은 다음 각 호의 구분에 따른 지역으로 결정·고시된 것으로 봄 1. 제1종일반주거지역: 제2종일반주거지역 2. 제2종일반주거지역: 제3종일반주거지역 ※ 제2종일반주거지역(7층)이 제2종일반주거지역으로 변경시 공공기여 없음	
	용적률 완화		모아타운 내 모아주택(소규모주택정비사업) 시행으로 공동이용시설을 설치하 는 경우 해당 지역에 적용되는 용적률에 공동이용시설의 용적률을 더한 범위에서 용적률 결정 가능	
건축 규제 완화	대지 내 공지 완화		통합심의를 거쳐 대지 내 공지를 1/2 범위에서 완화 가능 (인접대지경계선 제외)	
	인접 대지경계선까지 거리(채광) 에 따른 높이제한 완화		15층 이하의 공동주택은 인접대지경계선까지 거리(채광)에 따른 높이 제한을 통합심의를 통해 1/2 범위에서 완화 가능	
	대지 내 인동간격에 따른 높이 제한 완화		통합심의를 거쳐 건축물 높이의 0.5배까지 건축물 간 간격 완화 가능	
	연접한 거점사업 사업시행구역의 통합개발 허용		거점사업은 연접한 사업시행구역을 하나의 사업시행구역으로 통합하여 시행할 수 있으며, 공공임대주택의 임대주택 비율을 전체 사업시행구역의 전부 또는 일부를 대상으로 통합하여 적용 가능	
사업시행 계획인가 의제	사업시행계획인가 고시에 따른 의제		모아타운 내에서 소규모주택정비사업의 사업시행계획인가를 고시한 때에는 다음 각 호의 관계 법률에 따른 인·허가등의 고시·공고 등이 있는 것으로 봄 1. 「도시정비법」에 따른 정비계획의 수립 및 변경 2. 「도시재생법」에 따른 도시재생활성화계획의 수립 및 변경	
보조 및 용자	정비기반시설 또는 공동이용시설 설치 지원		승인·고시된 관리계획에 따라 시장·군수등이 정비기반시설 또는 공동이용 시설을 설치하는 경우, 국가 또는 시·도지사는 설치 비용의 전부 또는 일부를 보조하거나 용자 가능 · 국비 최대 150억원 지원 가능 · 지방비 최대 226억 원 지원 가능 (시비:구비=7:3)	

붙임3

모아타운내 추진되는 모아주택(소규모주택정비사업) 사업 기준

구분	관계법령				
	빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법				건축법
	자율주택형 모아주택	가로주택형 모아주택	소규모재건축형 모아주택	소규모재개발형 모아주택	건축협정형 모아주택
대상	단독 / 다세대 / 연립주택 [필요시 나대지 50%이내 포함 가능]	단독주택 / 공동주택	공동주택 [필요시 단지 외 건축물 포함 가능]	제한없음	제한없음
개념	· 정비사업 중 가장 작은 단위 사업	· 종전의 가로를 유지하며 시행	· 소규모 공동주택 재건축 [안전진단 생략]	· 역세권, 준공업지역 제한적 시행 [정비구역지정 등 절차 생략]	· 토지등소유자간의 건축협정을 통한 필지단위의 신축
노후도	노후·불량건축물 전체 건축물 수의 57% 이상	노후·불량건축물 전체 건축물 수의 57% 이상	노후·불량건축물 전체 건축물 수의 67% 이상	노후·불량건축물 전체 건축물 수의 67% 이상	제한없음
세대수	· [단독] 10호 미만 · [다세대,연립] 20세대 미만 · [단독호수/다세대/연립합산] 20채 미만	· [단독] 10호 이상 · [공동주택] 20세대 이상 · [단독/공동 세대수 합산] 20채 이상 · 합산 20채 미만인 경우라도 단독 10호 이상인 경우 20채로 인정	· [단독] 대상 아님 · [공동주택] 200세대 미만 (200세대 이상인 경우 재건축사업) · 20-30년이 지난 공동주택, 안전상 문제 있는 공동주택	· [단독] 제한없음 · [공동주택] 제한없음	제한없음
면적	1.5천㎡ 이상	1.5천㎡ 이상 ~ 2만㎡ 미만	1.5천㎡ 이상 ~ 1만㎡ 미만	1.5천㎡ 이상 ~ 5천㎡ 미만	1.5천㎡ 이상
시행 방식	주민합의체 (토지등소유자 2명 이상) 공동시행 가능	조합 또는 주민합의체 (토지등소유자 20인 미만) 공동시행 가능	조합 또는 주민합의체 (토지등소유자 20인 미만) 공동시행 가능	조합 또는 주민합의체 (토지등소유자 20인 미만) 공동시행 가능	토지등소유자
동의 요건	토지등소유자 8/10이상 및 토지면적 2/3이상	토지등소유자의 8/10이상 및 토지면적 2/3이상 (주민합의체 토지등소유자 100%)	전체 구분소유자 3/4이상 및 토지면적 3/4이상 (주민합의체 토지등소유자 100%)	토지등소유자의 8/10이상 및 토지면적 2/3이상	제한없음

* 모아주택은 해당 유형의 관계법령에 따른 기준을 적용하므로 완화사항 등이 다르게 적용될 수 있음

근거법령

- 「도시 및 주거환경정비법 시행령」 제2조(노후·불량건축물의 범위)
- 「서울특별시 도시 및 주거환경정비 조례」 제4조(노후·불량건축물)
- 「서울특별시 빈집 및 소규모주택 정비에 관한 조례」 제2조의2(노후·불량건축물)

적용기준

1. 공동주택

- 가. 철근콘크리트·철골콘크리트·철골철근콘크리트 및 강구조인 공동주택: 별표 1에 따른 기간
- 나. 가목 이외의 공동주택: 20년

2. 공동주택 이외의 건축물

- 가. 철근콘크리트·철골콘크리트·철골철근콘크리트 및 강구조 건축물(단독주택 제외): 30년
- 나. 가목 이외의 건축물: 20년

[별표1] 철근콘크리트·철골콘크리트·철골철근콘크리트 및 강구조 공동주택의 노후·불량건축물 기준

준공년도 \ 구분	5층 이상 건축물	4층 이하 건축물
1981. 12. 31. 이전	20년	20년
1982	22년	21년
1983	24년	22년
1984	26년	23년
1985	28년	24년
1986	30년	25년
1987		26년
1988		27년
1989		28년
1990		29년
1991. 1. 1. 이후		30년