

서울특별시 도시 및 주거환경정비 조례
일부개정조례안
검 토 보 고

의안 번호	1570
----------	------

2024. 02. 27.
주택공간위원회
수석전문위원

1. 제안경위

- 2024. 2. 5. 민병주 의원 발의 (2024. 2. 7. 회부)

2. 제안이유

- 현재 재개발사업은 노후도 요건을 전체 건축물의 수의 3분의 2 이상 충족토록 규정되어 있어, 신축빌라 혼재 등 부지의 특성에 따라 일부 사업 추진에 어려움이 있다는 의견이 있어 왔음.
- 이에 재개발 노후도 요건을 현행 3분의 2에서 60퍼센트로 완화하여 정비구역 추진 가능 대상 지역을 확대하고 속도감 있는 정비사업을 추진하고자 함.

3. 주요내용

- 가. 재개발사업에서의 노후도 요건을 전체 건축물의 수의 3분의 2에서 60퍼센트로 완화함(안 제6조제1항제2호).

4. 검토의견 (수석전문위원 오정균)

- 이 개정안은 재개발사업 추진 시 적용되는 입안대상지역의 노후도 요건을 전체 건축물의 수(노후동수)의 ‘3분의 2(약 67%) 이상’에서 ‘60퍼센트(%) 이상’으로 완화하려는 것으로, 2024년 2월 5일 민병주 의원이 발의하여 우리위원회에 회부되었음.

< 개정안 주요내용 >

구 분	현 행	개정안	법적근거
재개발사업의 노후도 요건	[필수요건]		
	<주민동의율> 토지등소유자의 2/3, 토지면적 1/2 이상	(좌동)	조례
	<구역면적> 10,000㎡ 이상	(좌동)	조례
	<노후동수> 3분의 2(약 67%) 이상	60% 이상	시행령(+조례*)
	[선택요건 中 1개]		
	<주택접도율> 40% 이하	(좌동)	조례
	<과소필지> 40% 이상	(좌동)	조례
	<호수밀도> 60호/ha 이상	(좌동)	조례
<노후연면적> 3분의 2(약 67%) 이상	(좌동)	시행령	

*노후도의 경우, 조례로 비율의 10%p 범위에서 증감가능

- 현행 「도시 및 주거환경정비법 시행령」(이하 “도시정비법 시행령”)에서는 재개발사업을 위한 ‘정비계획의 입안대상지역 요건’을 노후·불량건축물의 수가 전체 건축물 수의 3분의 2 이상인 지역으로 규정하면서¹⁾, 조례로 비율의 10%p 범위에서 증감할 수 있도록 일부 위임하고 있음.

- 노후동수와 관련하여 서울시는 조례에 별도 규정 없이 현행 시행령에 따

1) 도시정비법 시행령 별표 1(정비계획의 입안대상지역(제7조제1항 관련))

2. 재개발사업을 위한 정비계획은 노후·불량건축물의 수가 전체 건축물 수의 **3분의 2(시·도 조례로 비율의 10퍼센트포인트 범위에서 증감할 수 있다)** 이상인 지역으로서 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 지역에 대하여 입안한다. 이 경우 순환용주택을 건설하기 위하여 필요한 지역을 포함할 수 있다.

가. ~ 자. (생략)

른 ‘3분의 2 이상’ 규정을 적용하고 있는데, 이에 이 개정안은 상위법령의 위임범위 내에서 약 6.7%p 낮은 ‘60% 이상’으로 이를 완화하고자 발의된 것으로 이해됨.

- 그간 서울시 재개발사업에서의 노후동수 요건은 2003년 조례 제정 이후 선택요건으로 ‘3분의 2 이상’ 또는 ‘60% 이상’ 수준에서 규정되어 오다가, 선택요건이었던 노후동수 기준은 2009년에 필수요건(당시 60% 이상)으로 변경되었으나 2012년 7월에 개정된 시행령에 맞추어 같은 해 12월 조례를 개정²⁾하여 ‘3분의 2 이상’으로 강화된 바 있음.

< 정비구역(재개발) 지정요건 변화 - 서울시 >

지정 기준	조례제정 (2003.12.30.)	조례개정 (2006.01.01.)	조례개정 (2006.07.19.)	조례개정 (2009.07.30.)	조례개정 (2012.12.31.)	조례개정★ (2018.7.19.)	시행령 개정안 조례 개정안
필수 요건	- 호수밀도 70호/ha 이상 - 구역면적 10,000㎡ 이상	- 호수밀도 60호/ha 이상 - 구역면적 10,000㎡ 이상	- 구역면적 10,000㎡ 이상	- 노후동수 60% 이상 - 구역면적 10,000㎡ 이상	- 노후동수 3분의 2 이상 - 구역면적 10,000㎡ 이상	- 노후동수 3분의 2 이상 - 구역면적 10,000㎡ 이상	- 노후동수 60%(50% ^{**}) 이상 - 구역면적 10,000㎡ 이상
선택 요건 (1개 이상)	- 노후동수 3분의 2 이상 - 과소필지비율 50% 이상 - 접도율 30% 이하	- 노후동수 60% 이상 - 과소필지비율 50% 이상 - 접도율 30% 이하	- 노후동수 60% 이상 - 과소필지비율 50% 이상 - 접도율 30% 이하 - 호수밀도 60호/ha 이상 ※2개이상 선택	- 과소필지비율 50% 이상 - 접도율 40% (50% [*]) 이하 - 호수밀도 60호/ha 이상	- 노후연면적 3분의 2 이상 - 과소필지비율 40% 이상 - 접도율 40% (50% [*]) 이하 - 호수밀도 60호/ha 이상	- 노후연면적 3분의 2 이상 - 과소필지비율 40% 이상 - 접도율 40% 이하 - 호수밀도 60호/ha 이상	- 노후연면적 60%(50% ^{**}) 이상 - 과소필지비율 40% 이상 - 접도율 40% 이하 - 호수밀도 60호/ha 이상

* 단, 법 제3조제6항에 따라 이 조례 시행 전에 고시된 2010 도시·주거환경정비기본계획상 주택재개발예정구역인 경우에는 50퍼센트 이하인 지역으로 한다.

** 재정비촉진지구가 지정된 지역(‘24월 2월말 현재 입법예고 진행중인 도시정비법 시행령안에서 발췌)

★ 현행 조례의 요건과 같음

※ 출처: 2025 서울특별시 도시·주거환경정비기본계획 - 본보고서 p.32 (전문위원실 재작성)

- 2012년 이후 정비구역 지정요건을 ‘60% 이상’에서 ‘약 67% 이상’으로 강화한 이유는 당시 글로벌 금융위기 등으로 인한 경기 악화, 부동산시장 침체로 인한 정비사업 추진 장기화로 인하여, 기존 정비예정구역이 과도하게 남아있게 되는 등 정비사업 관리에 문제점이 있었기 때문으로 파악됨³⁾.

2) 기존 조례에 명문화 되어있던 60퍼센트 요건을 삭제하여 시행령 기준을 따르도록 함.

- 한편, 최근 정부에서는 도심 내 다양한 유형의 주택공급 활성화를 위해 「주택공급 확대 및 건설경기 보완방안(1.10대책)」⁴⁾을 발표하고 후속 조치로 재개발 노후도 요건을 60%(재정비촉진지구 50%)로 완화하는 내용의 도시정비법 시행령 개정안(국토교통부 공고 제2024-94호)을 입법예고하였음⁵⁾⁶⁾.

< 도시정비법 시행령(안) 주요내용 - 노후도 요건 >

구 분	현 행	개정령안
재개발사업의 노후도 요건	3분의 2(약 67%) 이상*	60% 이상* (재정비촉진지구는 50% 이상)

*노후도의 경우, 조례로 비율의 10%p 범위에서 증감가능

- 집행기관 내부자료에 따르면, 조례 개정안 및 시행령 개정안과 같이 노후동수 요건이 약 67%에서 60%로 완화될 경우, 서울시 내 저층주거지에서 노후동수 충족지역은 면적기준으로 5,410만^m에서 7,032만^m로 약 30% 증가할 것으로 예상됨.

< 노후동수 요건 완화 시(약 67%→60%), 서울시 내 노후동수 충족지역 >

구 분	저층주거지 면적	
	면적(^m)	전체면적 대비 비율(%)
전체면적	11,374만	100%
노후동수 67% 이상	5,410만	48%
노후동수 60% 이상	7,032만 ↓ 30% 증가	62%

※ 출처: 주택정책실(주거정비과) 내부자료

- 종합하면, 이 개정조례안은 재개발사업에서의 노후동수 요건을 전체 건축

3) 2025 서울특별시 도시·주거환경정비기본계획 - 본보고서 p.32

4) 30년 된 아파트 안전진단 없이 재건축 착수하여 도심공급 확대한다(국토교통부 보도자료, '24.1.10.)

5) 입법예고 기간: '24.1.31.~'2.29.

6) 국토교통부(주택정비과) 유선문의 결과, 개정안은 2024년 4월초 시행이 예상됨

물 수의 '3분의 2 이상'에서 '60% 이상'으로 완화하려는 것으로, 최근 정부에서도 같은 취지에서 노후도 요건을 완화하는 내용의 시행령 개정을 통해 주택공급을 활성화하겠다고 발표한 점을 고려할 때, 입법예고중인 상위법령과의 정합성 확보 및 현행 법령의 범위 안에서 선제적으로 완화한다는 측면에서 조례 개정은 가능하다고 사료됨.

- 다만, 노후동수 비율(노후도 요건)이 높을 경우 정비구역 지정이 장기화됨에 따라 주거환경이 악화될 우려가 있는 반면, 비율이 낮을 경우 속도감 있는 정비사업은 가능해지겠으나, 비효율적 자원 이용을 야기한다는 점에서 적정 비율에 대한 면밀한 검토가 요구되며, 이 기준이 지나치게 완화될 경우 정비사업의 잦은 착수시도로 자칫 사업추진 관련 분쟁이 증가할 우려가 있음을 고려할 필요가 있겠음⁷⁾.

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

[붙임] 관계법령(p.6)

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

■ 도시 및 주거환경정비법

제8조(정비구역의 지정) ① 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수(광역시의 군수는 제외하며, 이하 “정비구역의 지정권자”라 한다)는 기본계획에 적합한 범위에서 노후·불량건축물이 밀집하는 등 대통령령으로 정하는 요건에 해당하는 구역에 대하여 제16조에 따라 정비계획을 결정하여 정비구역을 지정(변경지정을 포함한다)할 수 있다.

- ② 제1항에도 불구하고 제26조제1항제1호 및 제27조제1항제1호에 따라 정비사업을 시행하려는 경우에는 기본계획을 수립하거나 변경하지 아니하고 정비구역을 지정할 수 있다.
- ③ 정비구역의 지정권자는 정비구역의 진입로 설치를 위하여 필요한 경우에는 진입로 지역과 그 인접지역을 포함하여 정비구역을 지정할 수 있다.
- ④ 정비구역의 지정권자는 정비구역 지정을 위하여 직접 제9조에 따른 정비계획을 입안할 수 있다.
- ⑤ 자치구의 구청장 또는 광역시의 군수(이하 제9조, 제11조 및 제20조에서 “구청장등”이라 한다)는 제9조에 따른 정비계획을 입안하여 특별시장·광역시장에게 정비구역 지정을 신청하여야 한다. 이 경우 제15조제2항에 따른 지방의회의 의견을 첨부하여야 한다.

■ 도시 및 주거환경정비법 시행령

제7조(정비계획의 입안대상지역) ① 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장·군수 또는 자치구의 구청장은 법 제8조제4항 및 제5항에 따라 별표 1의 요건에 해당하는 지역에 대하여 법 제8조제1항 및 제5항에 따른 정비계획(이하 “정비계획”이라 한다)을 입안할 수 있다.

- ② 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장·군수 또는 자치구의 구청장은 제1항에 따라 정비계획을 입안하는 경우에는 다음 각 호의 사항을 조사하여 별표 1의 요건에 적합한지 여부를 확인하여야 하며, 정비계획의 입안 내용을 변경하려는 경우에는 변경내용에 해당하는 사항을 조사·확인하여야 한다.

1. 주민 또는 산업의 현황
2. 토지 및 건축물의 이용과 소유현황
3. 도시·군계획시설 및 정비기반시설의 설치현황

4. 정비구역 및 주변지역의 교통상황
 5. 토지 및 건축물의 가격과 임대차 현황
 6. 정비사업의 시행계획 및 시행방법 등에 대한 주민의 의견
 7. 그 밖에 시·도조례로 정하는 사항
- ③ 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장·군수 또는 자치구의 구청장은 사업시행자(사업시행자가 둘 이상인 경우에는 그 대표자를 말한다. 이하 같다)에게 제 2항에 따른 조사를 하게 할 수 있다.

■ 도시 및 주거환경정비법 시행령 별표1

정비계획의 입안대상지역(제7조제1항 관련)

1. **주거환경개선사업**을 위한 정비계획은 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 지역에 대하여 입안한다.
 - 가. ~ 카. (생략)
2. **재개발사업**을 위한 정비계획은 **노후·불량건축물의 수가 전체 건축물의 수의 3분의 2(시·도조례로 비율의 10퍼센트포인트 범위에서 증감할 수 있다)** 이상인 지역으로서 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 지역에 대하여 입안한다. 이 경우 순환용주택을 건설하기 위하여 필요한 지역을 포함할 수 있다.
 - 가. (생략)
 - 나. **노후·불량건축물의 연면적의 합계가 전체 건축물의 연면적의 합계의 3분의 2(시·도조례로 비율의 10퍼센트포인트 범위에서 증감할 수 있다) 이상이거나 건축물이 과도하게 밀집되어 있어 그 구역 안의 토지의 합리적인 이용과 가치의 증진을 도모하기 곤란한 지역**
 - 다. ~ 자. (생략)
3. **재건축사업**을 위한 정비계획은 제1호 및 제2호에 해당하지 않는 지역으로서 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 지역에 대하여 입안한다.
 - 가. ~ 라. (생략)
4. ~ 5. (생략)