

서울특별시 도시재생 활성화 및 지원에 관한 조례 일부개정조례안

검 토 보 고

1. 제출자 및 제출경과

- 가. 의안번호 : 제2512호
- 나. 제 안 자 : 민병주 의원(찬성자 17명)
- 다. 제 안 일 : 2025년 3월 28일
- 라. 회 부 일 : 2025년 4월 2일

2. 제안이유

- 2030 도시재생 전략계획 수립으로 도시재생의 패러다임이 ‘개발’과 ‘보존’의 균형으로 전환되었으며, 이에 따라 재생지역 내 정비사업 추진 및 거점시설 생활SOC 확충으로 사업 방향이 개편됨
- 그러나, 도시재생활성화지역 내 정비사업 추진 시, 정비계획과 도시재생활성화계획 결정을 위해 도시계획위원회와 도시재생위원회의 심의를 각각 거쳐야 하는 어려움이 있어,
- 도시재생위원회 기능을 도시계획위원회로 통합하여 운영할 수 있는 근거를 마련함으로써 시민들에게 신속하고 효율적인 심의절차를 제공하고자 함

3. 주요내용

- 도시재생위원회의 심의 기능을 서울시 도시계획위원회에서 수행할 수 있도록 근거를 마련하여 도시재생활성화 지역 내 용도지역·지구·구역

지정 및 변경 시에 효율적이고 일원화된 심의 절차를 제공하고자 함(안 제6조제4항 신설)

4. 참고사항

가. 관계법령 : 「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법」 제8조

나. 예산조치 : 해당사항 없음 (비용추계 비대상사유서 별첨)

5. 검토 의견

가. 개요

- 이번 「서울특별시 도시재생 활성화 및 지원에 관한 조례」 일부개정조례안은 '23.2월 「2030 서울특별시 도시재생 전략계획(이하, “2030 도시재생 전략계획”)」 수립으로 도시재생의 패러다임이 ‘개발’과 ‘보존’의 균형으로 전환됨에 따라 도시재생활성화지역 내 정비사업의 신속한 추진을 위해 현재 운영 중인 ‘도시재생위원회’의 심의 기능을 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률(이하, “국토계획법”)」 제113조(지방도시계획위원회)에 따른 법정위원회인 ‘시도시계획위원회’로 통합하여 운영할 수 있도록 근거를 마련하고자 하는 것임

현행	개정안
제6조(도시재생위원회 구성·운영) ① 시장은 다음 각 호의 사항을 심의하거나 자문하기 위하여 도시재생위원회를 둘 수 있다. ② ~ ③ (생략) <u><신설></u>	제6조(도시재생위원회 구성·운영) ① ----- ----- ----- ② ~ ③ (현행과 같음) <u>④ 제1항에도 불구하고 시장은 「서울특별시 도시계획 조례」 제55조에 따라 설치된 시도시계획위원회에서 도시재생위원회의 기능을 수행하게 할 수 있다.</u>

나. 검토 내용

“개정의 필요성”

- 서울시는 '15.12월 「2025 도시재생 전략계획」을 최초로 수립하였으나, ‘보존’과 ‘관리’ 위주의 도시재생 정책의 한계를 인식하고 '21.6월

‘개발’과 ‘보존’이 균형을 이루는 ‘2세대 도시재생’으로 정책 방향을 전환하였음을 발표하고 '23,2월 이를 구체화한 「2030 도시재생 전략계획1)」을 수립하였음

- 현재 시가 운영하고 있는 ‘도시재생위원회’는 「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법(이하, '도시재생법)」 제8조제1항2) 및 현행 조례 제6조3)에 따라 '17.6월 최초로 구성되었으며, 도시재생전략계획 및 도시재생활성화계획의 결정·변경, 도시재생 인정사업, 도시재생 혁신지구 지정 등 도시재생 관련 주요 시책에 대한 심의와 자문을 담당하고 있음
- 그러나, 최근 도시재생활성화지역의 신규 지정 건수4)가 현저히 감소하였으며 ‘도시재생위원회’의 심의 안건 대부분이 기존에 수립된 도시재생활성화계획의 변경 심의에 국한되어 있어 위원회 심의 안건 부족, 개최 실적 저조 등 비효율적인 운영이 지속되고 있음

1) 「2030 서울특별시 도시재생전략계획」(서울특별시 공고 제2023-285호, 2023.2.9.) 주요내용

- 도시재생 기본방향 및 도시재생활성화지역 운영기준 변경
(민간의 능동적 정비지원을 위한 사업 추진, 지역 특성에 맞춘 다양한 사업방식을 활용, 공공지원 시스템 개편 등)

2) 「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법」 제8조(지방도시재생위원회) ① 다음 각 호의 사항을 심의하거나 자문에 응하게 하기 위하여 지방자치단체에 지방도시재생위원회(이하 "지방위원회"라 한다)를 둘 수 있다.

1. 지방자치단체의 도시재생 관련 주요 시책
2. 도시재생전략계획 및 도시재생활성화계획
3. 그 밖에 도시재생과 관련하여 필요한 사항

3) 「서울특별시 도시재생 활성화 및 지원에 관한 조례」 제6조(도시재생위원회 구성·운영) ① 시장은 다음 각 호의 사항을 심의하거나 자문하기 위하여 도시재생위원회를 둘 수 있다.

1. 「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법」(이하 "법"이라 한다) 제8조제1항 각 호의 사항
2. 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」 제27조제1항 단서에 따라 구청장이 통합심의를 요청하는 사항
3. 다른 조례에서 도시재생위원회의 심의나 자문을 받도록 한 사항

② 도시재생위원회에서 위임하는 사항을 심의 또는 자문하기 위하여 분과위원회를 둘 수 있다.

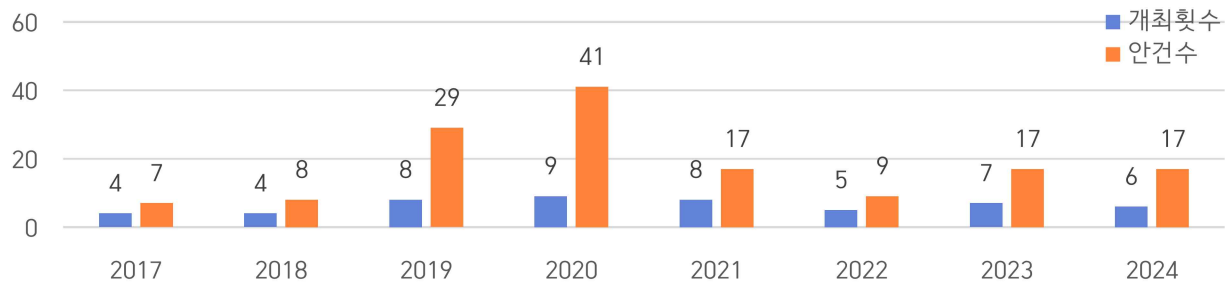
③ 도시재생위원회의 구성 및 운영에 관한 사항은 영 제10조에 따른다.

4) < 서울시 도시재생활성화지역 신규지정 건수 >

연 도	2020	2021	2022	2023	2024	2025
건 수	5	2	-	-	-	2

자료 : 서울특별시 균형발전본부('25.4월)

< 도시재생위원회 운영 실적 추이(2017~2024) >



(자료 : 서울특별시 도시공간본부('25.2월))

- 특히, 도시재생활성화지역 내 용도지역·지구·구역의 지정 및 변경 시 ‘도시재생위원회’와 ‘시도시계획위원회’의 심의 권한⁵⁾이 다르고, 도시재생활성화계획으로 정비계획 등을 의제 처리하는 경우에도 「경관법」 제27조⁶⁾에 따른 경관심의 권한이 ‘시도시계획위원회’에 있기 때문에 별도 안건으로 상정하여 개별 심의를 진행해야 하는 등 각 위원회의 비효율적 운영과 구조적 한계가 있음
- ‘2세대 도시재생’으로 정책 패러다임이 전환되면서 민간 참여 확대, 지역 여건에 맞춘 정비사업 다양화, 생활SOC 중심의 기반시설 확충 등 도시재생사업의 양적·질적 변화가 추진되어 있음. 이에 따라 시민이 체감할 수 있는 성과를 신속히 도출하기 위해서는 관련 제도의 정비가 필요한 시점이라 판단됨
- 이번 일부개정조례안 제6조제4항은 시 도시재생 정책의 종합적·체계적 추진을 위해 설치된 ‘도시재생위원회’의 기능을 ‘2세대 도시재생’ 정책

5) - 시도시계획위원회 : 용도지역·지구·구역 지정 및 변경에 관한 심의
- 도시재생위원회 : 도시재생활성화계획의 변경에 관한 심의

6) 「경관법」 제27조(개발사업의 경관 심의) ① 「도시개발법」 제2조제1항제2호에 따른 도시개발사업 등 대통령령으로 정하는 개발사업을 시행하려는 자는 개발사업에 따른 지구의 지정이나 사업계획의 승인 등을 받기 전에 대통령령으로 정하는 바에 따라 경관위원회의 심의를 거쳐야 한다.
제29조(경관위원회의 설치) ① 경관과 관련된 사항에 대한 심의 또는 자문을 위하여 국토교통부장관 또는 시·도지사등 소속으로 경관위원회를 둔다. 다만, 경관위원회를 설치·운영하기 어려운 경우에는 대통령령으로 정하는 경관과 관련된 위원회가 그 기능을 수행할 수 있다.

방향에 부합하도록 ‘시도시계획위원회’로 통합·운영하고자 하는 것으로, 이는 도시재생사업의 기획부터 심의, 추진에 이르기까지 전 과정에 걸쳐 보다 통합적이고 전략적인 의사결정 체계를 구축하려는 제도 개편이라는 점에서 개정의 필요성은 충분하다고 판단됨

- 다만, 위원회 기능 통합이 실질적인 정책 효과로 이어지기 위해서는 향후 위원회 구성, 안전별 특성에 따른 심의 절차 등을 포함한 구체적인 ‘위원회 운영계획 수립’이 병행되어야 할 것임

“관련 법령과의 정합성”

- 「도시재생법」 제8조제2항7)은 지방도시계획위원회가 지방도시재생위원회의 기능을 수행할 수 있다고 명시하고 있으므로, 이번 일부개정조례안 제6조제4항에서 ‘도시재생위원회’ 기능을 ‘시도시계획위원회’로 통합·운영할 수 있도록 규정하는 것은 유사기능 위원회 통합을 통한 행정 효율성 제고와 의사결정 과정 간소화를 통한 도시재생 정책의 신속한 추진이라는 「도시재생법」의 입법 목적과 규정에 부합하는 것으로 판단됨
- 다만, 「서울특별시 각종 위원회의 설치·운영에 관한 조례」에 따라 시가 매년 수립하여 서울특별시의회 소관 상임위원회에 보고하게 되어 있는 「2025년 서울특별시 위원회 정비운영 개선계획⁸⁾」에는 ‘도시재생위원회’ 기능의 일시 중단 및 ‘시도시계획위원회’로의 기능 통합과 관련된 내용이 별도로 언급되지 않아 향후 이에 대한 보완이 요구됨

7) 「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법」 제8조(지방도시재생위원회) ② 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제113조에 따른 지방도시계획위원회가 설치된 지방자치단체의 경우에는 지방도시계획위원회가 대통령령으로 정하는 지방위원회의 구성·운영 등에 대한 조건을 충족하는 경우 지방도시계획위원회가 지방위원회의 기능을 수행하게 할 수 있다.

8) 「2024년도 위원회 운영평가 및 2025년도 위원회 정비·운영 개선 계획」(서울특별시 기획조정실, 2025.2)

“위원회 기능 통합의 타당성 및 적정성”

- 「도시재생법 시행령」 제10조제4항9)에 따르면 ‘시도시계획위원회’ 구성이 법령에서 정한 ‘도시재생위원회’ 위원 구성 요건을 충족하는 경우 ‘시도시계획위원회’가 ‘도시재생위원회’의 기능을 수행할 수 있음
- 현재 ‘시도시계획위원회’는 용도지역·지구·구역의 지정 및 변경, 정비사업에 관한 계획, 경관계획 등 도시관리계획과 관련된 주요 사안을 심의하는 폭넓고 전문적인 심의 역량을 가지고 있다고 판단되는 바, ‘도시재생위원회’의 기능을 통합·수행할 수 있는 조직적 역량과 전문성은 충분하다고 생각함
- 특히, 현재 ‘도시재생위원회’ 위원들의 임기가 ’25.6월 일괄 만료될 예정이므로, 오는 하반기부터 ‘시도시계획위원회’에서 ‘도시재생위원회’의 기능을 통합·운영하는 것이 실행 가능할 것으로 판단됨
- 다만, ‘시도시계획위원회’¹⁰⁾는 토지이용, 건축, 경관, 조경 등 물리적 공간 계획과 관련된 전문 분야를 세부적으로 규정하고 정보통신과 같은 기술적 요소를 포함하고 있는 반면, ‘도시재생위원회’¹¹⁾는 인문·사

9) 「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법 시행령」 제10조(지방도시재생위원회 구성·운영) ③ 지방위원회의 위원은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사람 중에서 성별을 고려하여 해당 지방자치단체의 장이 임명하거나 위촉한다. 이 경우 제3호에 해당하는 위원의 수는 전체 위원 수의 2분의 1 이상이어야 한다.

1. 해당 지방자치단체 지방의회의 의원
2. 해당 지방자치단체의 도시재생전략계획 및 도시재생활성화계획과 관련이 있는 행정기관의 공무원
3. 문화, 인문·사회, 교육, 복지, 경제, 토지이용, 건축, 주거, 교통, 도시설계, 환경, 방재, 지역계획 등 도시재생 관련 분야에 관한 학식과 경험이 풍부한 사람

④ 법 제8조제2항에 따라 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제113조에 따른 지방도시계획위원회가 지방위원회의 기능을 수행할 수 있는 경우는 해당 지방도시계획위원회의 위원 구성이 제3항에 따른 요건을 충족하는 경우로 한다.

10) 「서울특별시 도시계획 조례」 제55조(구성 및 운영) ③ 시도시계획위원회의 위원(이하 "위원"이라 한다)은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사람 중에서 시장이 임명 또는 위촉한다. 이 경우 제3호에 해당하는 위원의 수는 전체 위원수의 3분의 2 이상이 되어야 한다.

3. 토지이용·건축·주택·경관·교통·환경·방재·문화·정보통신·도시설계·조경 등 도시계획 관련분야에 식견과 경험이 있는 자 17명 이상 21명 이하

11) 「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법 시행령」 제10조(지방도시재생위원회 구성·운영) ③ 지방위원회의 위원은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사람 중에서 성별을 고려하여 해당 지방자치단체의 장이 임명하거나 위촉한다. 이 경우 제3호에 해당하는 위원의 수는 전체 위원 수의 2분의 1 이상이어야 한다.

회, 교육, 복지, 경제, 지역계획 등 지역의 사회·경제적 측면의 전문성도 강조하고 있으므로, 두 위원회의 기능을 전체 포괄적으로 통합하는 방안 마련은 필요하다고 판단됨

- 도시재생사업은 단순한 물리적 환경 개선을 넘어 지역사회의 사회·경제적 활성화를 포괄적으로 추구하는 특성이 있으므로, ‘도시재생위원회’의 기능을 ‘시도시계획위원회’로 통합·이관하는 과정이 단순한 행정절차 간소화에 그치지 않기 위해서는 도시재생이 강조하는 사회·경제적 측면에 대한 이해와 지역 중심적 접근을 지속하기 위한 전문성 확보가 전제되어야 할 필요가 있음
- 이에 따라, 현재 ‘시도시계획위원회’ 위원 임기 만료(붙임 2) 후 신규 위원 위촉 시에는 ‘도시재생위원회’ 통합에 따른 기능 확장을 고려하여 인문·사회·경제분야 전문가를 적극적으로 포함할 필요가 있으며, 이는 행정효율화를 지향하는 현재의 시 도시정책의 통합적 심의체계 안에서 도시재생사업의 본래 취지를 유지하고 정책효과를 극대화하는 데 기여할 것이라고 판단됨

다. 종합 의견

- 이번 「서울특별시 도시재생활성화 및 지원에 관한 조례」 일부개정조례안은 시 도시재생 정책이 ‘보존’ 위주에서 ‘개발과 보존의 균형’이라는 새로운 방향으로 전환됨에 따라, ‘도시재생위원회’의 기능을 ‘시도시계획위원회’로 통합하여 도시재생사업의 기획부터 심의, 추진에 이르기까지 전 과정에 걸쳐 통합적이고 전략적인 의사결정 체계를 구축하고자 하는 것으로, 행정효율성 제고와 시민편의 증진 측면에서 필요하다고 생각함
- 이번 일부개정조례안 제6조제4항은 「도시재생법」 제8조제2항¹²⁾에 근거하여 ‘도시재생위원회’ 기능을 ‘시도시계획위원회’로 통합·운영할 수 있도록 규정하였으므로, 유사 위원회 통합을 통한 도시재생 정책의 신속한 추진이라는 「도시재생법」의 입법 목적과 규정에 부합하는 것으로 판단됨
- 다만, 기존 ‘도시재생위원회’가 담당해왔던 도시재생 정책 전반에 대한 이해와 지역 특성을 반영한 심의 전문성이 충분히 확보될 수 있도록 ‘시도시계획위원회’에 인문·사회·경제분야 전문가를 적극적으로 포함하는 한편, 위원회 기능 통합에 따른 세부 ‘위원회 운영계획’ 수립 등 추가적인 보완조치가 마련되어야 할 것임

12) 「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법」 제8조(지방도시재생위원회) ② 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제113조에 따른 지방도시계획위원회가 설치된 지방자치단체의 경우에는 지방도시계획위원회가 대통령령으로 정하는 지방위원회의 구성·운영 등에 대한 조건을 충족하는 경우 지방도시계획위원회가 지방위원회의 기능을 수행하게 할 수 있다.

붙임 1 서울특별시 도시재생위원회 위원 명단 ('23.6~'25.6)

연 번	직 책	성 명	현 직	분 야
1	위원장	김 성 보	행정2부시장	당연직 (6)
2	위원(내부)	김 창 규	균형발전본부장	
3		최 진 석	주택정책실장	
4		양 병 현	균형발전기획관	
5		조 남 준	도시공간본부장	
6		이 준 형	주택정책관	
7	위원(시의원)	서 상 열	도시계획균형위원회	시의원 (4)
8		민 병 주	도시계획균형위원회	
9		허 훈	도시계획균형위원회	
10		임 규 호	도시계획균형위원회	
11	위원(외부)	정 연 진	목양건축 부회장	도시·건축·녹지 (14)
12		이 은 숙	(주)리얼플랜컨설팅 대표	
13		남 지 연	(주)건인이엔씨건축사사무소 대표	
14		이 현 실	(주)에이앤피종합건축사사무소 대표	
15		박 태 원	광운대 도시계획부동산학과 교수	
16		이 해 인	HLD 대표	
17		정 연 학	(주)무영종합건축사사무소 팀장	
18		송 득 범	아이맥스 C&D 대표	
19		신 중 진	성균관대 건축학과 교수	
20		허 경 원	에시건축사사무소 대표	
21		배 웅 규	중앙대 도시공학과 교수	
22		김 병 춘	서경대 도시공학과 교수	
23		류 인 정	(주)도시流 대표	
24		조 용 준	CA조경기술사사무소 소장	
25		홍 진 기	산업연구원 선임연구위원	산업·경제 (2)
26		조 혜 영	한국산업단지공단 상무이사	
27		이 신 해	서울연구원 도시인프라계획센터 선임	교통·환경 (3)
28		송 인 주	서울연구원 도시인프라계획센터 선임	
29		이 연 형	(주)성우이엔텍 대표	
30		박 희 성	서울시립대 서울학연구소 교수	역사·사회·문화(1)

붙임2 서울특별시 도시계획위원회 위원 명단

연번	직 책	성 명	현 직	만료일자	분 야
1	위 원 장	김 성 보	행정2부시장 직무대리(임명직)	-	공무원
2	위원(내부)	조 남 준	도시공간본부장(임명직)	-	
3		최 진 석	주택실장(임명직)	-	
4		김 창 규	균형발전본부장(임명직)	-	
5	위원(시의원)	민 병 주	서울특별시의회 의원	2026.08.20.	시의원
6		송 재 혁	서울특별시의회 의원	2026.08.20.	
7		김 원 태	서울특별시의회 의원	2026.08.20.	
8		허 훈	서울특별시의회 의원	2026.08.20.	
9		이 상 욱	서울특별시의회 의원	2026.08.20.	
10	위원(외부)	박 희 영	서울특별시 용산구청장	2026.11.05.	구청장
11		맹 다 미	서울연 미래공간연구실장	2026.01.31.	도시계획
12		이 제 선	연세대 도시공학과 교수	2026.06.14.	
13		마 강 래	중앙대 도시계획부동산학과 교수	2026.11.01.	
14		김 지 엽	성균관대 건축학과 교수	2026.11.01.	
15		김 준 형	명지대 부동산학과 교수	2025.12.19.	
16		우 명 제	시립대 도시공학과 교수	2026.11.05.	주택정책
17		이 창 무	한양대 도시공학과 교수	2025.10.05.	
18		원 정 연	고려대 건축학과 교수	2026.11.05.	도시설계
19		김 진 유	경기대 도시·교통공학과 교수	2026.11.01.	
20		한 광 야	동국대 건축학부 교수	2025.12.14.	
21		권 영 상	서울대 건설환경공학부 교수	2026.06.14.	
22		박 태 원	광운대 도시계획부동산학과 교수	2026.11.01.	
23		김 호 정	단국대 건축학과 교수	2025.12.14.	교통
24		백 진	서울대 건축학과 교수	2026.11.05.	
25		추 상 호	홍익대 도시공학과 교수	2025.10.05.	녹지조경
26		김 도 경	시립대 교통공학과 교수	2026.11.05.	
27		정 욱 주	서울대 조경학과 교수	2026.11.01.	환경
28		홍 승 관	고려대 건축사회환경공학부 교수	2025.11.14.	
29		장 세 정	중앙일보 논설위원	2026.06.14.	언론
30		김 혜 민	법무법인 송천 변호사	2026.07.16.	법조

서울특별시 도시재생활성화 및 지원에 관한 조례 일부개정조례안
비용추계 비대상 사유서

1. 판단 근거

- 서울특별시 도시재생활성화 및 지원에 관한 조례 일부개정조례안은 조례 제6조(도시재생위원회 구성·운영)제4항은 도시계획위원회에서 도시재생위원회의 기능을 수행하기 위한 근거를 마련하기 위해 신설한 것으로 별도의 비용을 수반하지 않아 비용추계 대상에서 제외함

2. 작성자

시의회사무처 재정분석담당관

담 당 관 주 병 준

추계세제팀장 김 중 헌

추 계 분 석 관 김 진 형

☎ 02-2180-7954

e-mail : kjh0816@seoul.go.kr