서울특별시 도시 및 주거환경정비 조례 일부개정조례안

검 토 보 고

의 안 번 호	2616

2025. 4. 21.
주택공간위원회
수 석 전 문 위 원

1. 제안경위

○ 2025. 3. 31. 남창진 의원 발의(2025. 4. 2. 회부)

2. 제안이유

○ 서울시 노후 아파트 재건축 시 투입되는 인건비 및 자재비의 급격한 인상으로 공사비가 상승하여 사업 추진이 불가능한 단지가 대부분임.

○ 또한, 재건축 사업성에 크게 영향을 주는 법적상한용적률에서 정비계획으로 정하여진 용적률을 뺀 용적률에 대해 의무적으로 공급해야하는 임대주택 규모가 50%를 차지하고 있어 사업성 저하의 큰 원인이 되고 있음.

○ 노후 아파트 재건축이 원만하게 추진되도록 상기 임대주택 규모 50%를 법으로 정한 범위 내에서 30%로 완화하려 함.

3. 주요내용

○ 재건축 시 법 제54조제4항제1호에서 시·도조례로 정하는 국민주택규모 주택 건설비율은 법적상한용적률에서 정비계획으로 정해진 용적률을 뺀 용적률의 100분의 30으로 함.(안 제30조제1항)

4. 검토의견 (수석전문위원 윤은정)

○ 이 개정조례안은 현행 「도시 및 주거환경정비법」(이하 '법')제54조제4항제1호에 따라 조례로 위임된 재건축 초과용적률에 대한 국민주택규모 주택 의무건설 비율을 현행 50퍼센트에서 30퍼센트로 하향조정하여 재건축사업의 사업성을 제고하기 위한 것임.

현 행	개 정 안
제30조(국민주택규모 주택 건설비율 등) ① 법 제54조제4항제1호 및 제2호에서 "시·도조례로 정하는 비율"은 법적상한용적률에서 정비계획으로 정해진 용적률을 뺀 용적률의 100분의 50을 말한다. ② ~ ⑩ (생 략)	제30조(국민주택규모 주택 건설비율 등) ① 법 제54조제4항제1호에서 "시·도조례로 정하는 비율"은 법적상한용적률에서 정비계획으로 정해진 용적률을 뺀 용적률의 100분의 30을 말하고 법 제54조제4항제2호----------. ② ~ ⑩ (현행과 같음)

○ 현재 법 제54조제4항에서는 사업시행자가 법적상한용적률에서 정비계획으로 정한 용적률을 뺀 초과용적률에 대해 국민주택규모의 주택을 재건축사업일 경우 30퍼센트 이상 50퍼센트 이하, 재개발사업일 경우 50퍼센트 이상 75퍼센트 이하의 범위에서 조례로 정하는 비율만큼 의무적으로 건설하도록 규정하고 있음[1].

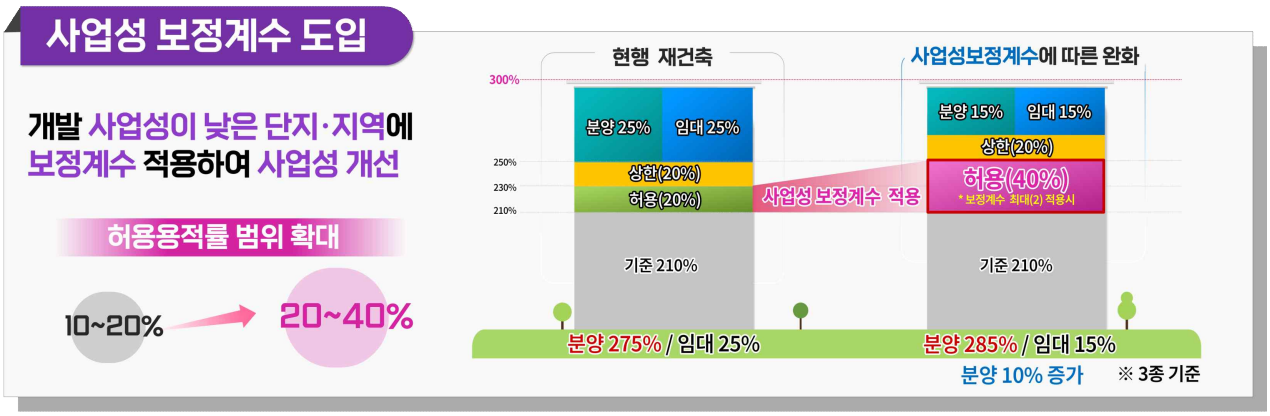
○ 이에 현행 조례 제30조제1항은 재건축 및 재개발사업 모두에 대하여 일률적으로 50퍼센트로 규정하고 있는 상황에서, 이 개정조례안은 재건축사업의 경우 법에서 정한 최소 비율인 30퍼센트로 완화하려는 것임.

---

1) 이때, 사업시행자는 법 제55조제1항에 따라 국민주택규모 주택을시도지사 등에게만 공급해야하고, 시도지사 등은 재건축사업의 경우 표준건축비, 재개발사업의 경우 기본형건축비로 국민주택규모 주택을 인수하도록 규정하고 있음.
그러나 재개발사업은 법적 최소 비율이 50퍼세트로 정해져있어 재건축의 의무건설비율은 30퍼센트로 낮출 경우 사업간 형평성 문제가 유발될 수 있음.

○ 반면, 서울시는 ‘2030 서울특별시 도시 및 주거환경정비계획’(2024.9.26.)을 수립하여 사업성이 상대적으로 낮은 강북권역의 재건축사업 활성화를 위해 사업성 보정계수 및 현황용적률 인정제도 등 별도의 지원책을 시행 중에 있음.

- 이러한 제도적 보완을 통해 현행 국민주택규모 주택 의무건설 비율(50%)을 유지하더라도 실제로는 임대주택 비율이 완화되는 효과가 일정부분 발생하고 있는 상황임을 참고할 필요가 있음.



○ 또한, 재건축사업이 강남권역(강남구, 서초구, 송파구 등)에 집중되어 있어, 개정조례안의 혜택이 사업여건이 양호한 강남권역에 집중될 가능성이 높고, 재건축사업에서의 공공임대주택의 공급감소와 개발이익 환수 효과가 저하된다는 점 등도 감안하여 보다 신중한 검토가 요구된다 하겠음.

의안심사지원팀장	강대만	02-2180-8204
입법조사관	한승윤	02-2180-8207

〔붙임〕 관계법령(p.4)

〔붙임〕 관계법령

「도시 및 주거환경정비법」

제54조(재건축사업 등의 용적률 완화 및 국민주택규모 주택 건설비율)

④ 사업시행자는 법적상한용적률에서 정비계획으로 정하여진 용적률을 뺀 용적률(이하 "초과용적률"이라 한다)의 다음 각 호에 따른 비율에 해당하는 면적에 국민주택규모 주택을 건설하여야 한다. 다만, 제24조제4항, 제26조제1항제1호 및 제27조제1항제1호에 따른 정비사업을 시행하는 경우에는 그러하지 아니하다.

1. 과밀억제권역에서 시행하는 재건축사업은 초과용적률의 100분의 30 이상 100분의 50 이하로서 시·도조례로 정하는 비율
2. 과밀억제권역에서 시행하는 재개발사업은 초과용적률의 100분의 50 이상 100분의 75 이하로서 시·도조례로 정하는 비율

제55조(국민주택규모 주택의 공급 및 인수) ① 사업시행자는 제54조제4항에 따라 건설한 국민주택규모 주택을 국토교통부장관, 시·도지사, 시장, 군수, 구청장 또는 토지주택공사등(이하 "인수자"라 한다)에 공급하여야 한다.

② 제1항에 따른 국민주택규모 주택의 공급가격은 「공공주택 특별법」 제50조의4에 따라 국토교통부장관이 고시하는 공공건설임대주택의 표준건축비로 하며, 부속 토지는 인수자에게 기부채납한 것으로 본다.

제79조(관리처분계획에 따른 처분 등)

⑤ 국토교통부장관, 시·도지사, 시장, 군수, 구청장 또는 토지주택공사등은 조합이 요청하는 경우 재개발사업의 시행으로 건설된 임대주택을 인수하여야 한다. 이 경우 재개발임대주택의 인수 절차 및 방법, 인수 가격 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.