

서울특별시 도시재정비 촉진을 위한 조례
일부개정조례안

검 토 보 고

의안 번호	2565
----------	------

2025. 4. 21.
주택공간위원회
수석전문위원

1. 제안경위

- 2025. 3. 31. 서준오 의원 발의(2025. 4. 2. 회부)

2. 제안이유

- 재정비촉진지구 내에서 재개발사업 추진 시 임대주택 건설비율 및 완화규정을 신설함

3. 주요내용

- 재정비촉진사업을 통해 공급하는 임대주택 건설비율을 50%로 함(안 제20조제1항)
- 임대주택 건설비율을 도시재정비위원회의 의결 통해 완화할 수 있도록 규정을 신설함(안 제20조제8항 신설)

4. 검토의견 (수석전문위원 윤은정)

- 이 개정조례안은 재정비촉진사업 시행 시, 증가하는 용적률 중 임대주택 및 분양주택(이하 '임대주택등')으로 공급하여야하는 비율과 관련하여, 「도시 및 주거환경정비법」(이하 '도시정비법')에 따른 재개발사업의 임대주택등 의무건설 비율을 현행 '50퍼센트 이상'에서 '50퍼센트'로 하되, 필요한 경우 도시재정비위원회(이하 '위원회')에서 그 의무건설 비율을 완화할 수 있도록 근거를 신설하려는 것임.

현 행	개 정 안
<p>제20조(임대주택 등의 건설비율 등) ① 영 제 34조제1항제1호에 따라 “시·도 또는 대 도시의 조례로 정하는 비율”은 <u>50퍼센트 이상</u>을 말한다.</p> <p>② ~ ⑦ (생략)</p> <p><신설></p>	<p>제20조(임대주택 등의 건설비율 등) ① ----- ----- <u>50퍼</u> <u>센트를</u> -----.</p> <p>② ~ ⑦ (현행과 같음)</p> <p>⑧ 제1항 및 제4항에도 불구하고 도시재정비위원회에서 필요하다고 인정하는 경우 영 제34조제1항제1호 및 같은조같은항제3호에서 정하는 비율 범위 내에서 완화할 수 있다.</p>

- 재개발사업의 임대주택등 의무건설비율과 관련하여, 현행 「도시재정비촉진을 위한 특별법 시행령」(이하 '령')에서는 재정비촉진지구 내 재개발사업을 시행하는 경우 증가하는 용적률의 20퍼센트 이상 50퍼센트 이하의 범위에서 조례로 정하도록 위임하고 있는데, 현행 조례에서는 '50퍼센트 이상'으로 정하고 있어 이를 '50퍼센트'로 명확히하고자 조문을 정비하는 사항임.

<도시정비법·조례 및 도시재정비법·조례 비교>

구 분	도시정비법	도시정비 조례	도시재정비법 (시행령)	도시재정비 조례 (현행)	도시재정비 조례 (개정안)
재개발	50% 이상~ 75% 이하	50%	20% 이상~ 50% 이하	50% 이상	50% 이하 ※ 위원회에서 완화 가능
재건축	30% 이상~ 50% 이하		10% 이상~ 30% 이하	30% 이하	30% 이하 ※ 위원회에서 완화 가능
비고	국민주택규모 주택 의무건설 비율 (국토부장관, 시도지사 등에게 의무공급)		임대주택 및 분양주택 의무건설 비율 (임대주택등 공급시 시도지사가 우선 인수 가능)		

- 한편, 조례상 재정비촉진지구 내에서 재개발사업을 시행할 경우 증가되는 용적률의 50퍼센트 이하를, 재건축사업으로 시행할 경우 30퍼센트 이하를 임대주택등으로 공급하여야 하는데 안 제20조제8항은 위원회가 필요하다고 인정하는 경우 영 제34조제1항제1호 및 같은항 제3호에서 정하는 비율 범위 내에서 완화할 수 있도록 조문을 신설하려는 사항임.
- 이는 시행령상 재개발사업의 경우 20퍼센트 이상 50퍼센트 이하, 재건축사업의 경우 10퍼센트 이상 30퍼센트 이하로 범위를 설정하고 있는 상황에서, 조례에서는 사업대상지 여건에 관계없이 최대범위를 일괄 적용하고 있어, 위원회의 심의를 통해 제한적으로 완화를 적용함으로써 법령의 범위 내에서 사업장 특성에 맞게 유연하게 운용하고자 하려는 취지로 이해됨.
- 참고로, 재정비촉진지구 내에서는 일반 주택재개발사업과는 다르게 ① 법 적상한용적률과 상한용적률의 차이와 ② 기준용적률과 촉진지구 지정 시 법령상 용적률의 차이를 모두 증가용적률로 보고있는데, 이로 인해 같은 임대주택등 비율을 적용한다 하더라도, 일반 주택재개발사업에 비해 임대주택등의 의무건설 부담이 큰 상황임.

<재정비촉진사업 - 주택재개발>

① 증가용적률	50% 임대주택등	250%	법적상한용적률
	상한용적률	230%	상한용적률
② 증가용적률	50% 임대주택등	190%	기준용적률
		178%	촉진지구 지정시 사업구역별 용적률의 산술평균
<p>(현 행) ① (법적상한용적률 - 상한용적률) × 50% + ② (기준용적률 - 촉진지구 지정시 용적률) × 50%</p> <p>(개 정) → 20 ~ 50%</p>			

<일반정비사업 - 주택재개발>

증가용적률	50% 임대주택등	250%	법적상한용적률
	상한용적률	230%	상한용적률
	허용용적률	210%	허용용적률
		190%	기준용적률
<p>(현 행) ① (법적상한용적률 - 상한용적률) × 50%</p>			

<재정비촉진사업 - 주택재건축>

① 증가용적률	30% 임대주택등	400%	법적상한용적률
	상한용적률	350%	상한용적률
② 증가용적률	30% 임대주택등	320%	기준용적률 (현황용적률)
		250%	촉진지구 지정시 사업구역별 용적률의 산술평균
<p>· ①(법적상한용적률 - 상한용적률) × 30% ②(기준용적률 - 촉진지구 지정시 용적률) × 30%</p> <p>(개 정) → 10 ~ 30%</p>			

<일반정비사업 - 주택재건축>

증가용적률	50% 임대주택등	400%	법적상한용적률
	상한용적률	350%	상한용적률
	허용용적률	320%	허용용적률 (현황용적률)
		210%	기준용적률
<p>(현 행) ① (법적상한용적률 - 상한용적률) × 50%</p>			

- 이에, 이 조례가 개정될 경우 재개발사업은 증가되는 용적률의 20~50 퍼센트 이내에서, 재건축사업은 10~20퍼센트 이내에서 위원회의 심의를 거쳐 임대주택등의 의무건설 비율을 탄력적으로 완화할 수 있게 되어, 상대적으로 사업성이 낮은 지역에 대한 공공지원책이 될 수 있을 것으로 기대됨.

- 다만, 향후 조례 시행과정에서 지역간 형평성 논란 등을 예방하는 차원에서 실효성 있는 운영을 위한 세부지침을 마련할 필요가 있겠으며, 위원회 심의 시 사업장별 특성을 보다 면밀히 고려해야할 것으로 사료됨. 또한,

임대주택 등의 완화는 재정비촉진지구 내 기반시설 및 생활 SOC 등 다양한 공공시설 수요와 연계하여 공공기여 총량을 감안하면서도 유연하게 적용할 필요도 있다고 판단됨.

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

[붙임] 관계법령(p.6)

[붙임] 관계법령 및 조례

「도시 및 주거환경정비법」

제54조(재건축사업 등의 용적률 완화 및 국민주택규모 주택 건설비율)

④ 사업시행자는 법적상한용적률에서 정비계획으로 정하여진 용적률을 뺀 용적률(이하 “초과 용적률”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

「서울특별시 도시 및 주거환경정비 조례」

제30조(국민주택규모 주택 건설비율 등) ① 법 제54조제4항제1호 및 제2호에서 "시·도조례로 정하는 비율"은 법적상한용적률에서 정비계획으로 정해진 용적률을 뺀 용적률의 100분의 50을 말한다.

「도시재정비 촉진을 위한 특별법」

제31조(임대주택 등의 건설) ① 사업시행자는 세입자의 주거안정과 개발이익의 조정을 위하여 해당 재정비촉진사업으로 증가되는 용적률의 75퍼센트 범위에서 대통령령으로 정하는 바에 따라 임대주택 및 분양주택(이하 이 조에서 “임대주택등”이라 한다)을 공급하여야 한다. 이 경우 해당 재정비촉진사업으로 증가되는 용적률은 재정비촉진지구 지정 당시의 용도지역을 기준으로 제19조에 따라 증가되는 용적률을 말하며, 제11조제3항에 따라 기반시설에 대한 부지제공의 대가로 증가된 용적률은 그 산정대상에서 제외한다.

「도시재정비 촉진을 위한 특별법 시행령」

제34조(임대주택 등의 건설비율 등) ① 사업시행자는 법 제31조제1항에 따라 임대주택 및 분양주택(이하 “임대주택등”이라 한다)을 공급하는 경우에는 다음 각 호의 구분에 따른 비율에 맞

게 공급해야 한다.

1. 「도시 및 주거환경정비법」에 따른 **재개발사업**의 경우 : 해당 사업으로 증가되는 용적률의 **20퍼센트 이상 50퍼센트 이하의 범위에서 시·도 또는 대도시의 조례로 정하는 비율**.
다만, 「수도권정비계획법」에 따른 과밀억제권역 외의 지역은 50퍼센트 이하의 범위에서 시·도 또는 대도시의 조례로 정하는 비율을 말한다.
3. 「도시 및 주거환경정비법」에 따른 **재건축사업**의 경우: 해당 사업으로 증가되는 용적률의 **10퍼센트 이상 30퍼센트 이하의 범위에서 시·도 또는 대도시의 조례로 정하는 비율**.
다만, 「수도권정비계획법」에 따른 과밀억제권역 외의 지역은 30퍼센트 이하의 범위에서 시·도 또는 대도시의 조례로 정하는 비율을 말한다.

「서울특별시 도시재정비 촉진을 위한 조례」

제20조(임대주택 등의 건설비율 등) ① 영 제34조제1항제1호에 따라 "시·도 또는 대도시의 조례로 정하는 비율"은 **50퍼센트 이상**을 말한다.

④ 영 제34조제1항제3호에서 "시·도 또는 대도시의 조례로 정하는 비율"이란 **30퍼센트**를 말한다.