서울특별시 도시 및 주거환경정비 조례 일부개정조례안

검 토 보 고

의안 번호	725

2023. 07. 03.
주택공간위원회
수석전문위원

1. 제안경위

○ 2023. 4. 27. 이민석 의원 발의 (2023. 6. 5. 회부)

2. 제안이유

○ 정비사업을 통해 저층주거지 주차공간 및 공공공지 부족 문제를 해결하기 위하여 설치비용을 지원하는 정비기반시설에 공용주차장, 광장 등을 추가하여 지원 제도의 효과성을 높이고자 함.

○ 「2030 서울특별시 도시·주거환경정비기본계획」에서 정비사업을 도시정비형 재개발사업과 주택정비형 재개발사업 등으로 구분을 명시하여, 해당 계획의 수립·고시 때까지만 정비사업 유형을 구분 운영하도록 한 유효기간 조항이 불필요해짐에 따라 해당 내용을 삭제하고자 함.

3. 주요내용

가. 정비기반시설 설치비용 보조 대상에 광장, 공공공지, 공용주차장을 추가함(안 제52조).

나. 「2030 서울특별시 도시·주거환경정비기본계획」 고시 때까지 정비사

업을 도시정비형 재개발사업과 주택정비형 재개발사업 등으로 구분하여 운영하도록 한 유효기간 조항을 삭제함(안 부칙 제2조).

4. 검토의견 (수석전문위원 오정균)

■ 개요

○ 이 개정조례안은 주택정비형 재개발구역 내에서 지원가능한 정비기반시설 설치비용 보조대상에 **"공공공지, 광장, 공용주차장"**을 추가하고, 「2030 서울특별시 도시·주거환경정비기본계획」을 수립·고시할 때까지 한시적으로 정비사업을 구분하여 운영토록 규정하고 있는 부칙규정을 삭제하려는 것으로, 2023년 4월 27일 이민석 의원이 발의하여 우리위원회에 회부된 사안임.

< 개정안 주요내용 >

구 분	현 행	변 경
정비기반시설 설치비용 보조대상 (안 제52조제2항제2호)	► 너비 8m 이상 도시계획시설도로 ► 소공원, 어린이공원 및 녹지 ► 시장이 인정하는 지역에 8m 미만 도시계획시설도로 1) 해발 40미터 이상의 구릉지 2) 경관보존이 필요한 지역 3) 최고 7층 이하의 저밀도개발지역 ► < 신 설 >	(현행과 같음) ► 소공원, 어린이공원 및 녹지, 공공공지, 광장 (현행과 같음) ► 공용주차장
조례 제6899호 (18.7.19.) 부칙 제2조	정비사업을 주택정비형 재개발사업, 도시정비형 재개발사업, 주거환경개선사업 및 관리형 주거환경개선사업으로 구분하여 운영하는 사항은 「2030 서울특별시 도시·주거환경정비기본계획」을 수립하여 고시하는 때까지 그 효력을 가진다.	< 삭 제 >

■ **정비기반시설 설치비용 보조대상에 광장, 공공공지 추가 관련(안 제52조제2항제2호 나목)**

○ 「도시 및 주거환경정비법」(이하 **'도시정비법'**) 제2조에서는 **"정비기반시설"**을 도로·상하수도·구거(溝渠: 도랑)·공원·공용주차장·공동구[1], 그 밖에 주민의 생활에 필요한 열·가스 등의 공급시설로서 대통령령으로 정하는 시설[2]이라고 정의하고 있음.

○ 한편, 도시정비법 제92조제2항제1호 및 같은법 시행령 제77조에서는 구청장이 설치 비용의 전부 또는 일부를 부담할 수 있는 정비기반시설 및 공동이용시설로 "도로, 상·하수도, 공원, 공용주차장, 공동구, 녹지, 하천, 공공공지, 광장"등 9개 시설을 규정하고 있음.

- 참고로, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」(이하 **'국토계획법'**)에서는 '정비기반시설'과 별도로 '**기반시설**'과 '**공공시설**'을 구분하여 규정하고 있는데(**붙임**3. 비교표 참고), 광장과 공공공지는 기반시설 중 공간시설에 해당하며, 공공시설 중 그 밖에 대통령령으로 정하는 공공용시설에 해당함.

---

1) **국토계획법** 제2조제9호에 따른 공동구

2) **도시정비법 시행령 제3조(정비기반시설)** 법 제2조제4호에서 "대통령령으로 정하는 시설"이란 다음 각 호의 시설을 말한다.
1. 녹지
2. 하천
3. 공공공지
4. 광장
5. 소방용수시설
6. 비상대피시설
7. 가스공급시설
8. 지역난방시설
9. 주거환경개선사업을 위하여 지정·고시된 정비구역에 설치하는 공동이용시설로서 법 제52조에 따른 사업시행계획서(이하 "사업시행계획서"라 한다)에 해당 특별자치시장·특별자치도지사·시장·군수 또는 자치구의 구청장(이하 "시장·군수등"이라 한다)이 관리하는 것으로 포함된 시설

< 국토계획법령상 기반시설과 공공시설 구분 >

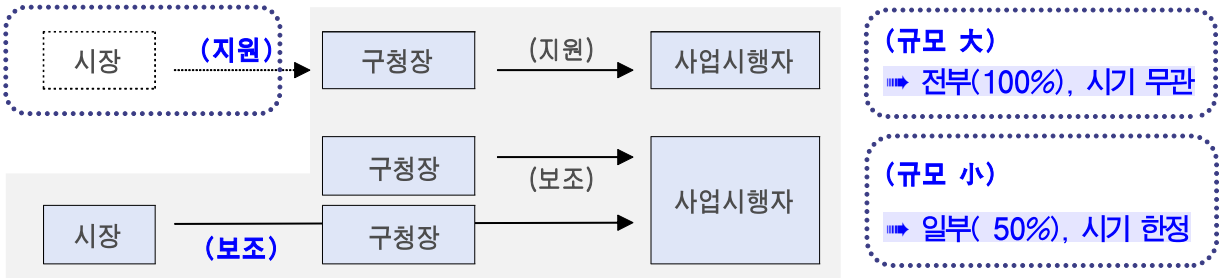
	국토계획법 제2조	시행령 제2조
기반시설 (제6호)	►교통시설 (도로・철도・항만・공항・주차장 등 교통시설)	►교통시설 : 도로・철도・항만・공항・주차장・자동차정류장・궤도・차량 검사 및 면허시설
	►**공간시설** **(광장・공원・녹지 등)**	►**공간시설 :** **광장**・공원・녹지・유원지・**공공공지** **※광장(세분화): 교통광장, 일반광장, 경관광장, 지하광장, 건축물부설광장**
	►유통·공급시설 (유통업무설비, 수도・전기・가스공급설비, 방송・통신시설, 공동구 등)	►유통・공급시설 : 유통업무설비, 수도・전기・가스・열공급설비, 방송・통신시설, 공동구・시장, 유류저장 및 송유설비
	►공공·문화체육시설 (학교・공공청사・문화시설 및 공공필요성이 인정되는 체육시설 등)	►공공・문화체육시설 : 학교・공공청사・문화시설・공공필요성이 인정되는 체육시설・연구시설・사회복지시설・공공직업훈련시설・청소년수련시설
	►방재시설 (하천・유수지(遊水池)・방화설비 등)	►방재시설 : 하천・유수지・저수지・방화설비・방풍설비・방수설비・사방설비・방조설비
	►보건위생시설 (장사시설 등)	►보건위생시설 : 장사시설・도축장・종합의료시설
	►환경기초시설 (하수도, 폐기물처리 및 재활용시설, 빗물저장 및 이용시설 등)	►환경기초시설 : 하수도・폐기물처리 및 재활용시설・빗물저장 및 이용시설・수질오염방지시설・폐차장
공공시설 (제13호)	►도로, 공원, 철도, 수도	-
	►그 밖에 대통령령으로 정하는 공공용 시설	►항만・공항・**광장**・녹지・**공공공지**・공동구・하천・유수지・방화설비・방풍설비・방수설비・사방설비・방조설비・하수도・구거(溝渠: 도랑)
		►행정청이 설치하는 시설로서 주차장, 저수지 및 그 밖에 국토교통부령으로 정하는 시설
		►「스마트도시 조성 및 산업진흥 등에 관한 법률」 제2조제3호다목에 따른 시설

○ 현행 「서울특별시 도시 및 주거환경정비 조례」(이하 '**조례**') 제52조제2항에서는 주택정비형 재개발구역 안에서의 정비기반시설 설치비용(이하 '**설치비용**')의 일부를 시장이 사업시행자에게 보조할 수 있도록 규정하면서, 비용보조가 가능한 정비기반시설로 '너비 8미터 이상의 도시계획시설 도로', '소공원, 어린이공원 및 녹지', '시장이 인정하는 지역 내 너비 8m

미만 도시계획시설도로'만을 정하고 있는데, 개정안은 이에 덧붙여 **'광장, 공공공지, 공용주차장'**을 보조대상에 추가하려는 것임.

- 참고로 **▲보조대상**의 법적근거는 도시정비법 제95조 및 조례 제52조제2항으로 정비기반시설, 임시거주시설, 기초조사비 등에 시장이 사업시행자에게 일부(50% 이내)[3]를 보조할 수 있도록 규정하고 있고, **▲지원대상**의 경우 도시정비법 제92조 및 제52조제1항에 따라, 주요 정비기반시설 및 공동이용시설[4] 등에 시장이 구청장에게 설치비용의 전부 또는 일부를 지원할 수 있도록 규정하고 있음.(**붙임1, 붙임4** 참조)

< 정비기반시설 설치비용 지원 및 보조대상 비교 >



※ 정비기반시설 지원·보조 규정(조례 제52조제1항 및 제2항) 법령 조례

► 지원대상: 도시공원(소공원, 어린이공원 제외), 자동차전용 · 주(보조)간선 도로 ➡ 규모 大

► 보조대상: 소공원, 어린이공원, 녹지, 8m이상 도시계획도로 등 ➡ 규모 小

○ 최근 5년간 정비사업 준공 현황을 보면, 광장 또는 공공공지의 설치사례는 25개 준공구역 중 1개 구역(`18년도, 공공공지)에 불과하나, 공원·녹지와 같이 **광장·공공공지**도 시행령상 주요 정비기반시설에 해당하므로

---

3) **도시정비법 시행령 제79조(보조 및 융자 등)** ④ 법 제95조제3항에 따라 국가 또는 지방자치단체가 보조할 수 있는 금액은 기초조사비, 정비기반시설 및 임시거주시설의 사업비, 조합 운영경비의 각 50퍼센트 이내로 한다.

4) **도시정비법 시행령 제77조(주요 정비기반시설)** 법 제92조제2항제1호에서 "대통령령으로 정하는 주요 정비기반시설 및 공동이용시설"이란 다음 각 호의 시설을 말한다.
1. 도로 2. 상·하수도 3. 공원 4. 공용주차장 5. 공동구 6. 녹지 7. 하천 8. 공공공지 9. 광장

조례에 이를 추가하여 설치비용 보조를 허용할 경우, 향후 공공을 위한 공간으로 이용이 가능해져 지역주민의 생활편의 증진에 기여할 수 있을 것으로 사료됨.

< 공공공지 설치 : 최근 5년간 정비사업 준공 현황>

(출처: 주택정책실 내부자료)

준공연도	구역수	보조대상 정비기반시설	보조대상 외 기부채납시설
합계	25	도로(25), 공원(24), 녹지(4)	공공공지(1), 사회복지시설(2), 공공청사(1), 치안센터(1), 체육시설(1), 철도(1)
'18년	6	도로(6), 공원(6), 녹지(1)	공공공지
'19년	9	도로(9), 공원(8), 녹지(2),	사회복지시설
'20년	6	도로(6), 공원(6), 녹지(1)	사회복지시설, 공공청사, 치안센터
'21년	2	도로(2), 공원(2)	
'22년	2	도로(2), 공원(2)	체육시설, 철도

■ 정비기반시설 설치비용 보조대상에 "공용주차장" 추가 관련(안 제52조 제2항제2호 다목)

○ 최근 5년간 서울시내 정비계획 결정(변경) 현황을 보면, 총 10개 구역 중 5개 구역에서 공영주차장을 계획했으나, 보조대상에서는 제외되어 있어 보조를 받지 못한 것으로 확인됨. 2020년 1월 집행기관(당시 주택건축본부 주거정비과)에서 수립한 **'정비기반시설 설치비용 보조기준 마련'** 용역결과에 따르면, 재개발 구역 주변 저층 주거지의 대표적인 문제점인 주차공간 부족을 고려할 때 공영주차장을 보조대상으로 포함하는 것을 제안하고 있는데, **공용주차장**도 주요 정비기반시설의 하나인 만큼 조례에 이를 추가·반영하여 시장이 비용의 일부를 사업시행자에게 보조할 수 있도록 규정하는 것은 검토가 가능하다고 사료됨.

< 주차장 증가 : 최근 5년간 정비계획 결정·변경 현황>

(출처: 주택정책실 내부자료)

구역(변경)지정		보조대상 정비기반시설	보조대상 외 정비기반시설	정비기반시설 외 기부채납 시설
연도	수			
계	10	도로(10), 공원(7)	주차장(5), 근린공원(1)	공공청사(4), 임대주택(4) 등
2018	3	도로(3), 공원(3)	주차장(1)	공공청사(1)
2020	2	도로(2), 공원(1)	근린공원(1)	임대주택(1), 도서관(1), 보육시설(1)
2022	5	도로(5), 공원(3)	주차장(4)	공공청사(3), 임대주택(1), 사회복지시설(2)

■ 정비사업을 구분·운영토록 제한하고 있는 유효기간 부칙규정 삭제 관련

○ 2017년까지 시행된 도시정비법(법률 제14545호)에서는 정비사업의 유형을 6개 유형으로(주택재개발사업, 도시환경정비사업, 주거환경개선사업, 주거환경관리사업, 주택재건축사업, 가로주택정비사업[5])으로 구분하여 왔으나, 2017년 2월 전부개정 후 2018년부터 시행된 도시정비법(법률 제14567호)[6]에서는 이를 3개 유형으로(재개발사업, 주거환경개선사업, 재건축사업)으로 통폐합하였음.

법 제2조 ('17.2.개정, `18.2.시행)			조례 제2조 및 제6조 ('18.7.개정·시행)	
① 주택재개발사업	➡❶ 재개발사업	⇔	[1] 주택정비형 재개발사업 [2] 도시정비형 재개발사업	부칙 신설
② 도시환경정비사업				
③ 주거환경개선사업	➡❷ 주거환경개선사업		[3] 주거환경개선사업 [4] 관리형 주거환경개선사업	
④ 주거환경관리사업				
⑤ 주택재건축사업	➡❸ 재건축사업		[5] 재건축 사업	
⑥ 가로주택정비사업	➡ 「소규모주택정비법」			

○ 그러나, 2018년 7월 조례 전부개정[7] 당시, 부칙에 「2030 서울특별

5) 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」으로 이관
6) 도시정비법 [시행 2018. 2. 9.] [법률 제14567호, 2017. 2. 8., 전부개정]
7) 서울특별시 도시 및 주거환경정비 조례 [시행 2018. 7. 19.] [서울특별시조례 제6899호, 2018. 7. 19., 전부개정]

시 도시·주거환경정비기본계획」(이하 **'기본계획'**)을 수립하여 고시할 때까지 정비사업의 세부유형을 구분하여 운영토록 유효기간을 설정하였는데, 이는 서울시의 경우 정비사업 유형별로 기본계획이 구분[8]·수립되어 있어서 기본계획의 변경 없이 사업유형을 통합할 경우 혼란이 우려됨에 따라 향후 기본계획이 통합·수립될 때까지 도시정비법 제3조[9] 및 제6조제1항제1호 단서[10]에 따라 종전의 정비사업 유형으로 구분하여 운영하기 위함이었음.[11].

조례 <제6899호,2018.7.19>
부칙 제2조(유효기간) 제3조 및 제6조제1항제1호 단서에 따라 정비사업을 주택정비형 재개발사업, 도시정비형 재개발사업, 주거환경개선사업 및 관리형 주거환경개선사업으로 구분하여 운영하는 사항은 「2030 서울특별시 도시·주거환경정비기본계획」을 수립하여 고시하는 때까지 그 효력을 가진다.

○ 그러나, 정비사업 유형을 추가로 구분하여 운영하는 것은 도시정비법에서도 재개발사업과 주거환경개선사업을 세부 목적별로 구분하여 정의하고 있고, 서울시 조례에서도 이를 세분하여 구체적으로 규정하고 있으므로, 재개발사업과 주거환경개선사업의 구분 운영에 대한 유효기간을 기본계획의 수립·고시까지 설정한 부칙조항은 불필요할 것으로 판단되는 바, 이를 삭제할 필요가 있다고 사료됨.

---

8) '서울특별시 도시 및 주거환경정비 기본계획'은 주거환경정비사업부문, 도시정비형 재개발사업 부문, 주택정비형 재개발사업 부문, 재건축부문으로 구분됨

9) **조례 제3조(재개발사업의 구분)** 법 제2조제2호나목에 따른 재개발사업은 다음 각 호에 따라 구분한다.
1. 주택정비형 재개발사업: 정비기반시설이 열악하고 노후·불량건축물이 밀집한 지역에서 주거환경을 개선하기 위하여 시행하는 재개발사업
2. 도시정비형 재개발사업: 상업지역·공업지역 등에서 도시 기능의 회복 및 상권 활성화 등 도시환경을 개선하기 위하여 시행하는 재개발사업

10) **조례 제6조(정비계획 입안대상지역 요건)** ① 영 제7조제1항 별표 1 제4호에 따른 정비계획 입안대상지역 요건은 다음 각 호와 같다.
1. 주거환경개선구역(주거환경개선사업을 시행하는 정비구역을 말한다. 이하 같다)은 호수밀도가 80 이상인 지역으로서 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 지역을 말한다. 다만, 법 제23조제1항제1호에 따른 방법(이하 "관리형 주거환경개선사업"이라 한다)으로 시행하는 경우에는 제외한다.

11) 의안번호 09-2503 서울특별시 도시 및 주거환경 정비조례 전부개정조례안 검토보고서('18.6.19.)

< 재개발사업 정의 >

구분	내용
「법」	► **정비기반시설이 열악하고 노후·불량건축물이 밀집한 지역에서 주거환경을 개선**하거나 ► **상업지역·공업지역 등에서 도시기능의 회복 및 상권활성화 등을 위하여 도시환경을 개선**하기 위한 사업.
「조례」 (주택정비형/ 도시정비형)	► **주택정비형 재개발**: 정비기반시설이 열악하고 노후·불량건축물이 밀집한 지역에서 주거환경을 개선하기 위하여 시행 ► **도시정비형 재개발**: 상업지역·공업지역 등에서 도시 기능의 회복 및 상권활성화 등 도시환경을 개선하기 위하여 시행

< 주거환경개선사업 정의 >

구분	내용
「법」	► 정비기반시설 극히 열악하고 노후·불량건축물이 과도하게 밀집한 지역의 주거환경 개선하거나 ► 단독주택 및 다세대주택이 밀집한 지역에서 **정비기반시설과 공동이용시설 확충을 통하여 주거환경을 보전·정비·개량하기 위한 사업**
「조례」 (관리형/ 그 외)	► 법 제23조제1항제1호*에 따른 방법("**관리형 주거환경개선사업**") → 정비구역에서 정비기반시설 및 공동이용시설을 새로 설치하거나 확대하고 토지등소유자가 스스로 주택을 보전·정비하거나 개량하는 방법

- 아울러, 2017년 도시정비법 전부개정 당시, 국회 국토교통위원회에서 '주거환경 개선을 위한 주택재개발사업과 도심기능의 활성화를 위한 도시환경정비사업을 통합하는 경우, 두 사업의 성격이 서로 상이하여 사업추진과정에서 혼란이 발생할 수 있고, 주택의 공급이 감소할 우려가 있다는 의견도 있으므로 보다 심도 있는 논의가 필요하다'는 전문위원 검토보고가 있음을 참고할 필요가 있겠음[12].

12) [20-01642] 도시 및 주거환경정비법 전부개정법률안(민홍철의원 등 11인) 국회 국토교통위원회 검토보고('16.11.17)

구분	주거환경 개선사업	주거환경 관리사업	주택재개발 사업	도시환경 정비사업	주택재건축 사업	가로주택 정비사업
대상 지역	저소득층 집단거주	단독주택 및 다세대 밀집	노후불량 건축물밀집	상·공업지역	공동주택	노후불량주택 밀집 가로구역
통폐합	주거환경개선사업		재개발사업		재건축사업	소규모주택정비법으로 이관

■ 종합의견

○ 종합하면, 이 개정조례안은 주택정비형 재개발구역에서 시장이 사업시행자에게 보조할 수 있는 정비기반시설 설치비용 보조대상에 '공공공지, 광장, 공용주차장'을 추가하려는 것으로, 추가대상 모두 상위법상 주요 정비기반시설에 해당하고, '공공공지·광장'의 경우 향후 공공을 위한 공간으로 활용이 가능하며, '공용주차장'의 경우 재개발구역 주변 저층주거지의 주차부족 문제를 해결할 수 있다는 점을 고려할 때, 이를 조례에 추가하는 것은 검토가 가능하다고 사료됨.

- 또한, 2018년 조례 전부개정 당시, 한시적으로 정비사업 유형을 구분하여 운영토록 한 부칙규정을 삭제하는 것은, 상위법령에서도 사업유형을 실질적으로 구분하여 정의하고 있고, 사업성격이 다른 정비사업을 구분·운영하는 것이 이미 정착화되어 있으며, 정비사업방식에 따라 이를 명확히 분리·운영하는 것이 통·폐합에 따른 모호함을 없애 사업현장에서의 혼란을 방지할 수 있다는 점에서 적정하다고 판단됨.

입 법 조 사 관 한승윤	02-2180-8207
입 법 조 사 관 최지현	02-2180-8216

〔붙임1〕 관련법령(보조대상 관련)(p.12)

〔붙임2〕 관련법령(정비사업 유형 관련)(p.17)

〔붙임3〕 관계법령상 기반시설, 공공시설, 정비기반시설 비교(p.19)

〔붙임4〕 정비기반시설 설치비용 지원 및 보조 주요내용(p.20)

붙임1 관련법령(보조대상 관련)

■ 도시 및 주거환경정비법

제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

4. “정비기반시설”이란 도로·상하수도·구거(溝渠: 도랑)·공원·공용주차장·공동구(「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제2조제9호에 따른 공동구를 말한다. 이하 같다), 그 밖에 주민의 생활에 필요한 열·가스 등의 공급시설로서 대통령령으로 정하는 시설을 말한다.

제51조(기반시설의 기부채납 기준) ① **시장·군수등**은 제50조제1항에 따라 사업시행계획을 인가하는 경우 사업시행자가 제출하는 사업시행계획에 해당 정비사업과 직접적으로 관련이 없거나 과도한 정비기반시설의 기부채납을 요구하여서는 아니 된다.

제92조(비용부담의 원칙) ① 정비사업비는 이 법 또는 다른 법령에 특별한 규정이 있는 경우를 제외하고는 사업시행자가 부담한다.

② 시장·군수등은 시장·군수등이 아닌 사업시행자가 시행하는 정비사업의 정비계획에 따라 설치되는 다음 각 호의 시설에 대하여는 그 건설에 드는 비용의 전부 또는 일부를 부담할 수 있다.

1. 도시·군계획시설 중 대통령령으로 정하는 주요 정비기반시설 및 공동이용시설
2. 임시거주시설

제95조(보조 및 융자) ① 국가 또는 시·도는 시장, 군수, 구청장 또는 토지주택공사등이 시행하는 정비사업에 관한 기초조사 및 정비사업의 시행에 필요한 시설로서 대통령령으로 정하는 정비기반시설, 임시거주시설 및 주거환경개선사업에 따른 공동이용시설의 건설에 드는 비용의 일부를 보조하거나 융자할 수 있다. 이 경우 국가 또는 시·도는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사업에 우선적으로 보조하거나 융자할 수 있다.

1. 시장·군수등 또는 토지주택공사등이 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 지역에서 시행하는 주거환경개선사업
   가. 제20조 및 제21조에 따라 해제된 정비구역등
   나. 「도시재정비 촉진을 위한 특별법」 제7조제2항에 따라 재정비촉진지구가 해제된 지역

2. 국가 또는 지방자치단체가 도시영세민을 이주시켜 형성된 낙후지역으로서 대통령령으로 정하는 지역에서 시장·군수등 또는 토지주택공사등이 단독으로 시행하는 재개발사업

② 시장·군수등은 사업시행자가 토지주택공사등인 주거환경개선사업과 관련하여 제1항에 따른 정비기반시설 및 공동이용시설, 임시거주시설을 건설하는 경우 건설에 드는 비용의 전부 또는 일부를 토지주택공사등에게 보조하여야 한다.

③ **국가 또는 지방자치단체**는 시장·군수등이 아닌 사업시행자가 시행하는 정비사업에 드는 비용의 일부를 **보조 또는 융자하거나 융자를 알선할 수 있다.**

④ 국가 또는 지방자치단체는 제1항 및 제2항에 따라 정비사업에 필요한 비용을 보조 또는 융자하는 경우 제59조제1항에 따른 순환정비방식의 정비사업에 우선적으로 지원할 수 있다. 이 경우 순환정비방식의 정비사업의 원활한 시행을 위하여 국가 또는 지방자치단체는 다음 각 호의 비용 일부를 보조 또는 융자할 수 있다. <개정 2018. 6. 12.>

1. 순환용주택의 건설비
2. 순환용주택의 단열보완 및 창호교체 등 에너지 성능 향상과 효율개선을 위한 리모델링 비용
3. 공가(空家)관리비

⑤ 국가는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 비용의 전부 또는 일부를 지방자치단체 또는 토지주택공사등에 보조 또는 융자할 수 있다.

1. 제59조제2항에 따라 토지주택공사등이 보유한 공공임대주택을 순환용주택으로 조합에게 제공하는 경우 그 건설비 및 공가관리비 등의 비용
2. 제79조제5항에 따라 시·도지사, 시장, 군수, 구청장 또는 토지주택공사등이 재개발임대주택을 인수하는 경우 그 인수 비용

⑥ 국가 또는 지방자치단체는 제80조제2항에 따라 토지임대부 분양주택을 공급받는 자에게 해당 공급비용의 전부 또는 일부를 보조 또는 융자할 수 있다.

제96조(정비기반시설의 설치) 사업시행자는 관할 지방자치단체의 장과의 협의를 거쳐 정비구역에 정비기반시설(주거환경개선사업의 경우에는 공동이용시설을 포함한다)을 설치하여야 한다.

■ 도시 및 주거환경정비법 시행령

제77조(주요 정비기반시설) 법 제92조제2항제1호에서 "대통령령으로 정하는 주요 정비기반시설 및 공동이용시설"이란 다음 각 호의 시설을 말한다.

1. 도로
2. 상ㆍ하수도
3. 공원
4. 공용주차장
5. 공동구
6. 녹지
7. 하천
8. 공공공지
9. 광장

제79조(보조 및 융자 등) ① 법 제95조제1항 각 호 외의 부분 전단에서 “대통령령으로 정하는 정비기반시설, 임시거주시설 및 주거환경개선사업에 따른 공동이용시설”이란 정비기반시설, 임시거주시설 및 주거환경개선사업에 따른 공동이용시설의 전부를 말한다.

② 법 제95조제1항제2호에서 “대통령령으로 정하는 지역”이란 정비구역 지정(변경지정을 포함한다) 당시 다음 각 호의 요건에 모두 해당하는 지역을 말한다.

1. 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」 제4조에 따른 공익사업의 시행으로 다른 지역으로 이주하게 된 자가 집단으로 정착한 지역으로서 이주 당시 300세대 이상의 주택을 건설하여 정착한 지역
2. 정비구역 전체 건축물 중 준공 후 20년이 지난 건축물의 비율이 100분의 50 이상인 지역

③ 법 제95조제1항에 따라 국가 또는 지방자치단체가 보조하거나 융자할 수 있는 금액은 기초조사비, 정비기반시설 및 임시거주시설의 사업비의 각 80퍼센트(법 제23조제1항제1호에 따른 주거환경개선사업을 시행하는 정비구역에서 시ㆍ도지사가 시장ㆍ군수등에게 보조하거나 융자하는 경우에는 100퍼센트) 이내로 한다.

④ 법 제95조제3항에 따라 국가 또는 지방자치단체가 보조할 수 있는 금액은 기초조사비, 정비기반시설 및 임시거주시설의 사업비, 조합 운영경비의 각 50퍼센트 이내로 한다.

⑤ 법 제95조제3항에 따라 국가 또는 지방자치단체는 다음 각 호의 사항에 필요한 비용의 각 80퍼센트 이내에서 융자하거나 융자를 알선할 수 있다.

1. 기초조사비
2. 정비기반시설 및 임시거주시설의 사업비
3. 세입자 보상비
4. 주민 이주비

5. 그 밖에 시·도조례로 정하는 사항(지방자치단체가 융자하거나 융자를 알선하는 경우만 해당한다)

■ 서울특별시 도시 및 주거환경정비 조례

제52조(정비기반시설 등의 비용 보조 등) ① 시장은 법 제92조제2항 및 영 제77조에 따라 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 정비기반시설의 설치비용의 전부 또는 일부를 구청장에게 지원할 수 있다.

1. 주택정비형 재개발구역 안의 「도로법」 제48조에 따른 자동차전용도로, 「도로의 구조·시설 기준에 관한 규칙」 제3조에 따른 주간선도로, 보조간선도로 및 「도시공원 및 녹지 등에 관한 법률」 제15조에 따른 도시공원(소공원·어린이공원은 제외한다)
2. (생 략)

② 시장은 법 제95조에 따라 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우 정비기반시설의 설치비용의 일부를 사업시행자에게 보조할 수 있다.

1. 주거환경개선구역에 설치하는 주요 정비기반시설과 공동이용시설 건설(관리형 주거환경개선구역에 한한다)에 드는 비용
2. 주택정비형 재개발구역 안에서 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 정비기반시설 설치비용(이하 "설치비용"이라 한다)

가. 너비 8미터 이상의 도시계획시설도로

나. 소공원, 어린이공원 및 녹지

다. 시장이 인정하는 다음 각 목의 지역에서 지형 등에 어울리는 중저층 등 다양한 주거지조성을 목적으로 재개발사업을 시행할 경우에는 8미터 미만의 도시계획시설도로

1) 해발 40미터 이상의 구릉지로서 정비사업이 추진되는 지역
2) 경관보존이 필요한 지역
3) 최고 7층 이하의 저밀도개발지역

③ 사업시행자가 제2항제2호에 따라 정비기반시설 설치비용을 보조받기 위해서는 규칙으로 정하는 서류를 작성하여 구청장에게 신청하고 구청장은 이를 시장과 협의하여야 하며, 구청장은 법 제56조에 따른 사업시행계획인가 공람 전에 그 결과를 사업시행자에게 통보하여야 한다. 이 경우 설치비용 보조 대상은 「건축법」 제21조에 따른 착공신고 이전에 사업시행계획인가(변경인가를 포함한다)를 받은 구역으로 한정한다.

④ 설치비용 보조금은 제3항에 따라 통보한 금액의 범위에서 준공 후 교부한다.

⑤ 제3항 및 제4항에 따른 설치비용 보조금의 산정기준과 신청·통보·교부의 세부절차 및

방법 등에 대하여 필요한 사항은 시장이 규칙으로 정할 수 있다.

⑥ 구청장은 법 제96조에 따라 사업시행자가 설치하여야 하는 정비기반시설의 설치부지가 일부만 확보되어 사업시행자가 정비기반시설을 설치하여도 해당 시설이 제기능을 발휘할 수 없거나 시설이용의 효율성이 미흡할 것으로 판단되는 경우에 사업시행자에게 해당 정비기반시설의 설치비용을 해당 자치구의 구금고에 예치하게 할 수 있다.

⑦ 시장은 법 제8조제5항에 따라 구청장이 정비계획을 입안하는 경우 규칙에서 정하는 범위에서 필요한 비용을 지원할 수 있다.

⑧ 시장은 주거환경 보전을 위해 정비구역(재건축구역은 제외한다) 내에 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 지역에 일부 주택을 존치하는 경우 토지등소유자에게 예산의 범위에서 공사비용의 2분의 1까지 주택개량비용을 보조할 수 있다. 이 경우 시장은 그 보조 대상 및 방법 등을 정할 수 있다.

1. 역사·문화적 특성 보전이 필요한 지역
2. 경관지구·고도지구와 같은 규제지역

⑨ 시장은 주택정비형 재개발구역 중 제8조제8호에 따라 역사·문화자원의 보전 및 활용계획을 정비계획에 반영한 정비구역 중 시장이 필요하다고 인정하는 경우 옛길, 옛물길 및 한옥 보전 등에 따른 사업비용을 예산의 범위에서 지원할 수 있다.

■ 서울특별시 도시 및 주거환경정비 조례 시행규칙

제20조(정비기반시설 설치비용 보조) ① 조례 제52조제3항에 따라 주택정비형 재개발사업의 정비기반시설 설치비용 보조를 신청하고자 하는 사업시행자는 사업시행계획인가 신청 시 별지 제38호서식의 정비기반시설 설치비용 보조 신청서에 다음 각 호의 서류를 첨부하여 구청장에게 제출하여야 한다.

1. 설치비용 보조 대상이 되는 정비기반시설의 종류, 규모 및 설치비용
2. 정비기반시설의 조서·도면 및 설치비용 계산서

② 시장은 제1항에 따른 설치비용 보조대상 금액에서 다음 각 호의 비용을 제외하고 보조할 수 있다.

1. 새로 설치하는 정비기반시설 내 기존 정비기반시설 중 국·공유지에 해당하는 면적의 토지비
2. 법 제17조제3항에 따라 정비구역지정 시 용적률 완화를 적용받은 부지 면적(조성비를 포함한다)의 환산비용
3. 법 제97조제2항에 따라 무상양도 받은 국·공유지 비용

붙임2 관련법령(정비사업 유형 관련)

■ 주거환경개선사업 / 관리형 주거환경개선사업

도시정비법 제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

2. **"정비사업"**이란 이 법에서 정한 절차에 따라 도시기능을 회복하기 위하여 정비구역에서 정비기반시설을 정비하거나 주택 등 건축물을 개량 또는 건설하는 다음 각 목의 사업을 말한다.

가. **주거환경개선사업: 도시저소득 주민이 집단거주하는 지역으로서 정비기반시설이 극히 열악하고 노후·불량건축물이 과도하게 밀집한 지역의 주거환경을 개선하거나 단독주택 및 다세대주택이 밀집한 지역에서 정비기반시설과 공동이용시설 확충을 통하여 주거환경을 보전·정비·개량하기 위한 사업**

서울시 도시정비조례 제6조(정비계획 입안대상지역 요건) ① 영 제7조제1항 별표 1 제4호에 따른 정비계획 입안대상지역 요건은 다음 각 호와 같다.

1. 주거환경개선구역(주거환경개선사업을 시행하는 정비구역을 말한다. 이하 같다)은 호수밀도가 80 이상인 지역으로서 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 지역을 말한다. 다만, 법 제23조제1항제1호에 따른 방법(이하 **"관리형 주거환경개선사업"**이라 한다)으로 시행하는 경우에는 제외한다.

가. 노후·불량건축물의 수가 대상구역 안의 건축물 총수의 60퍼센트 이상인 지역

나. 주택접도율이 20퍼센트 이하인 지역

다. 구역의 전체 필지 중 과소필지가 50퍼센트 이상인 지역

도시정비법 제23조(정비사업의 시행방법) ① 주거환경개선사업은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 방법 또는 이를 혼용하는 방법으로 한다.

1. 제24조에 따른 사업시행자가 정비구역에서 정비기반시설 및 공동이용시설을 새로 설치하거나 확대하고 토지등소유자가 스스로 주택을 보전·정비하거나 개량하는 방법

■ 주택정비형 재개발사업 / 도시정비형 재개발사업

도시정비법 제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

2. **"정비사업"**이란 이 법에서 정한 절차에 따라 도시기능을 회복하기 위하여 정비구역

에서 정비기반시설을 정비하거나 주택 등 건축물을 개량 또는 건설하는 다음 각 목의 사업을 말한다.

나. **재개발사업: 정비기반시설이 열악하고 노후·불량건축물이 밀집한 지역에서 주거환경을 개선하거나 상업지역·공업지역 등에서 도시기능의 회복 및 상권활성화 등을 위하여 도시환경을 개선하기 위한 사업**. 이 경우 다음 요건을 모두 갖추어 시행하는 재개발사업을 "공공재개발사업"이라 한다.

1) 특별자치시장, 특별자치도지사, 시장, 군수, 자치구의 구청장(이하 "시장·군수등"이라 한다) 또는 제10호에 따른 토지주택공사등(조합과 공동으로 시행하는 경우를 포함한다)이 제24조에 따른 주거환경개선사업의 시행자, 제25조제1항 또는 제26조제1항에 따른 재개발사업의 시행자나 제28조에 따른 재개발사업의 대행자(이하 "공공재개발사업 시행자"라 한다)일 것

2) 건설·공급되는 주택의 전체 세대수 또는 전체 연면적 중 토지등소유자 대상 분양분(제80조에 따른 지분형주택은 제외한다)을 제외한 나머지 주택의 세대수 또는 연면적의 100분의 50 이상을 제80조에 따른 지분형주택, 「공공주택 특별법」에 따른 공공임대주택(이하 "공공임대주택"이라 한다) 또는 「민간임대주택에 관한 특별법」 제2조제4호에 따른 공공지원민간임대주택(이하 "공공지원민간임대주택"이라 한다)으로 건설·공급할 것. 이 경우 주택 수 산정방법 및 주택 유형별 건설비율은 대통령령으로 정한다.

서울시 도시정비조례 제3조(재개발사업의 구분) 법 제2조제2호나목에 따른 재개발사업은 다음 각 호에 따라 구분한다.

1. **주택정비형 재개발사업:** 정비기반시설이 열악하고 노후·불량건축물이 밀집한 지역에서 주거환경을 개선하기 위하여 시행하는 재개발사업
2. **도시정비형 재개발사업:** 상업지역·공업지역 등에서 도시 기능의 회복 및 상권 활성화 등 도시환경을 개선하기 위하여 시행하는 재개발사업

붙임3 관계법령상 기반시설, 공공시설, 정비기반시설 비교

구 분		국토의 계획 및 이용에 관한 법률		도시 및 주거환경정비법
		기반시설	공공시설	정비기반시설
교통시설	도로	○	○	○
	철도	○	○	
	항만	○	○	
	공항	○	○	
	주차장	○	○	○
	정류장	○		
	궤도	○		
	운하	○	○	
	자동차 검사실	○		
	운전학원	○		
공간시설	**광장**	○	○	○
	공원	○	○	○
	녹지	○	○	
	유원지	○		
	공공공지	○	○	○
유통공급시설	유통업무시설	○		
	수도	○	○	○
	전기	○		
	가스	○		○
	열공급설비	○		
	방송	○		
	통신시설	○		
	공동구	○	○	○
	시장	○		
	유류저장 등	○		
문화체육시설	학교	○		
	운동장	○	○	
	공공청사	○		
	문화시설	○		
	체육시설	○		
	도서관	○		
	연구시설	○		
	사회복지시설	○		
	직업훈련소	○		
	청소년수련원	○		
방재시설	하천	○	○	○
	유수지	○	○	
	저수지	○	○	
	방화설비	○	○	○
	방풍설비	○	○	
	방수설비	○	○	
	사방설비	○	○	
	방조설비	○	○	
	구거		○	
	비상대피시설			○
보건위생시설	화장시설	○	○	
	공동묘지	○	○	
	봉안시설	○	○	
	자연장지	○		
	장례식장	○		
	도축장	○		
	종합의료시설	○		
환경시설	하수도	○	○	○
	폐기물처리시설	○		
	수질오염방지	○		
	폐차장	○		
기타	유비쿼터스시설		○	
	주민공동시설			○

※ 「도시개발법」상 기반시설은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」과 동일함

붙임4 정비기반시설 설치비용 지원 및 보조 주요내용

□ 정비기반시설 설치비용 자치구 지원(조례 제52조 제1항)

○ 구청장은 정비기반시설 건설비용을 부담(직접 시공)할 수 있고,

○ 시장은 구청장에게 정비기반시설 설치비용의 전부 또는 일부를 지원할 수 있음

<도시정비법 제92조제2항>

시장·군수등은 시장·군수등이 아닌 사업시행자가 시행하는 정비사업의 정비계획에 따라 설치되는 다음 각 호의 시설에 대하여는 그 건설에 드는 비용의 전부 또는 일부를 부담할 수 있다.

1. 도시·군계획시설 중 대통령령으로 정하는 주요 정비기반시설 및 공동이용시설
2. 임시거주시설

<도시정비조례 제52조제1항>

시장은 법 제92조제2항 및 영 제77조에 따라 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 정비기반시설의 설치비용의 전부 또는 일부를 구청장에게 지원할 수 있다

1. 주택정비형 재개발구역 안의 「도로법」 제48조에 따른 **자동차전용도로**, 「도로의 구조·시설 기준에 관한 규칙」 제3조에 따른 **주간선도로, 보조간선도로** 및 「도시공원 및 녹지 등에 관한 법률」 제15조에 따른 도시공원(소공원·어린이공원은 제외한다)

□ 정비기반시설 설치비용 사업시행자 보조(조례 제52조 제2항)

○ 시장은 주택재개발 사업시행자에게 정비기반시설(소공원, 어린이공원 등) 설치비용의 일부를 보조할 수 있음

<도시정비법 제95조제3항>

국가 또는 지방자치단체는 시장·군수등이 아닌 사업시행자가 시행하는 정비사업에 드는 비용의 일부를 보조 또는 융자하거나 융자를 알선할 수 있다.

<도시정비조례 제52조제1항>

시장은 법 제95조에 따라 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우 정비기반시설의 설치비용의 일부를 사업시행자에게 보조할 수 있다.

2. 주택정비형 재개발구역 안에서 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 정비기반시설 설치비용
   가. 너비 8미터 이상의 도시계획시설도로
   나. 소공원, 어린이공원 및 녹지
   다. 시장이 인정하는 다음 각 목의 지역에서 지형 등에 어울리는 중저층 등 다양한 주거지조성을 목적으로 재개발사업을 시행할 경우에는 8미터 미만의 도시계획시설도로
      1) 해발 40미터 이상의 구릉지로서 정비사업이 추진되는 지역 2) 경관보존이 필요한 지역
      3) 최고 7층 이하의 저밀도개발지역