

서울특별시 도시재정비 추진을 위한 조례 일부개정조례안 검 토 보 고

의안 번호	2271
----------	------

2024. 12. 17.
주택공간위원회
수석전문위원

1. 제안경위

○ 2024. 10. 16. 서울특별시시장 제출 (2024. 10. 18. 회부)

2. 제안이유

상위법령 개정에 따라 공공분양주택 건설비율을 설정하고, 구청장이 처리할 수 있는 경미한 변경 사항을 명시하여 재정비촉진사업의 원활한 추진을 도모하고자 함

3. 주요내용

- 가. 구청장이 처리할 수 있는 경미한 변경사항을 설정함(안 제3조제3항, 안 제5조제3항).
- 나. 한국토지주택공사 및 지방공사가 재정비촉진계획 수립 제안 시 제출하여야 하는 제안서 서식을 신설함(안 제4조제2항, 안 별지 제1호서식).
- 다. 「도시재정비 추진을 위한 특별법 시행령」 제34조제2항에 따라 조례에 위임된 범위를 규정함 (안 제20조제6항 신설).

4. 검토의견 (수석전문위원 윤은정)

- 이 개정조례안은 2024년 4월 시행¹⁾된 「도시재정비 촉진을 위한 특별법」(이하 “도시재정비법”이라 한다) 및 같은 법 시행령에 따라 조례로 위임된 사항 등을 정하려는 것임.
- 세부 내용으로는 개정된 도시재정비법 시행령 제13조의3²⁾ 및 제34조제2항³⁾에 따라 ① 공공분양주택의 공급비율 설정(안 제20조제6항) ② 한국토지주택공사 및 지방공사가 재정비촉진계획 수립을 제안하는 경우의 제안서 서식 신설(안 제4조제2항 및 별지 제1호서식) ③ 재정비촉진지구 및 재정비촉진계획 변경에 대한 구청장의 권한위임사무 규정(안 제3조제3항 및 제5조제3항) ④ 그 밖에 용어의 정비 등(안 제9조부터 제10조, 안 제19조)을 위한 것임.

1) 「도시재정비 촉진을 위한 특별법」(시행 2024. 4. 27., 2023. 12. 26., 일부개정)

「도시재정비 촉진을 위한 특별법 시행령」(시행 2024. 4. 27., 2024. 4. 23., 일부개정)

- 법령 개정 취지 : 기존 도시재정비법은 재정비촉진사업의 종류가 협소하고, 최소 지정면적이 과도하게 넓게 규정되었으며, 규제완화 제도가 부족하여 재정비촉진사업이 원활하게 추진되지 못하고 있다는 지적이 제기되어, 재정비촉진사업 활성화를 위해 행·재정적 지원을 확대하고, 2022. 10. 26.에 발표된 뉴:홈(공공분양주택)을 도시재정비법에도 도입해 임대주택 및 공공분양주택을 공급토록 하는 내용을 포함하여 개정되었음.

- 주요 개정 내용 : 불임 2 참조

- 2) 「도시재정비 촉진을 위한 특별법 시행령」 제13조의3(재정비촉진계획의 수립 제안) ① 법 제15조제1항제1호 또는 제2호의 자는 법 제9조제7항에 따라 재정비촉진계획의 수립(변경하는 경우를 포함한다)을 제안하는 경우 시·도 또는 대도시의 조례로 정하는 제안서 서식에 재정비촉진계획도서, 계획설명서, 토지등소유자의 명부 및 동의서를 첨부하여 계획수립권자에게 제출해야 한다.

[본조신설 2024. 4. 23.]

- 3) 「도시재정비 촉진을 위한 특별법 시행령」 제34조(임대주택 등의 건설비율 등) ② 제1항을 적용할 때 법 제9조제1항제10호의 재정비촉진계획에 따른 용적률이 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제78조에 따른 용적률의 최대한도의 100퍼센트 초과 120퍼센트 이하인 경우에는 분양주택을 임대주택등의 50퍼센트 이상의 범위에서 공급하되, 시·도 또는 대도시의 조례로 30퍼센트포인트 범위에서 증감할 수 있다. <신설 2024. 4. 23.>

〈 개정 법령의 주요 내용(조례안 관련사항) 및 조례개정안 〉

구 분	도시재정비법		조례개정안
	개정 전	개정 후	
① 공공분양주택 공급비율 설정	법적상한용적률 100%까지 완화	법적상한용적률 120%까지 완화	-
	증가되는 용적률 중 임대주택으로 공급	증가되는 용적률 중 임대주택 및 분양주택 으로 공급 ※ 분양주택의 유형(영 제37조) 1. 공공주택 특별법에 따른 지분적립형 분양주택 2. 공공주택 특별법에 따른 이익공유형 분양주택 3. 주택법에 따른 토지임대부 분양주택(사업주체가 공공주택사업자에 해당하는 경우로 한정한다)	-
	〈 신 설 〉	재정비촉진계획의 용적률: 법적상한용적률 100% 초과~120%이하 → 임대주택등의 50퍼센트 이상 공급 ※ 단, 30퍼센트포인트 범위에서 시·도 조례로 증감	재정비촉진계획의 용적률: 법적상한용적률 100% 초과~120%이하 → 임대주택등의 20퍼센트 이상 공급
② 제안서 서식 신설	〈 신 설 〉	공사등*은 시·도 조례로 정한 제안서 서식에 재정비촉진계획 수립 제안이 가능 * LH, SH	공사등*은 재정비촉진계획 수립 제안시 제안서 서식은 ‘별지 제1호서식’을 따름. * LH, SH
③ 구청장 권한 위임사무	-	-	구청장은 다음 각 호의 사항 직접 처리 가능 1. 측량에 의한 지구면적 변경 2. 단순한 착오·오기 정정
④ 그 밖에 사항	사업협의회 구성·운영 및 주차장 설치기준 완화 지역 등	(개정 없음)	법률담당관 협의에 따라 용어 정비 및 자구 수정

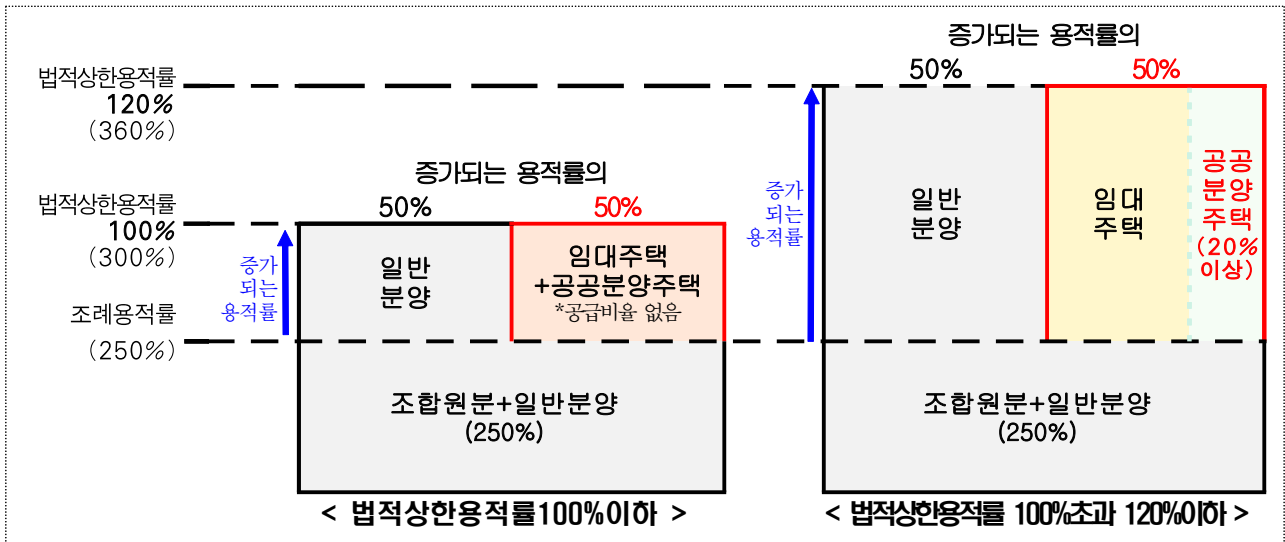
① 먼저, **안 제20조제6항**은 재정비촉진계획에 따른 용적률이 법적상한용적률 100% 초과 120% 이하인 경우 개정법령의 위임에 따라 임대주택등의 범위에서 **공공분양주택(뉴:홈⁴⁾)의 공급 비율을 정하는 사항임.**

4) 2022. 10. 26. 발표된 **뉴:홈**은 공공분양주택의 신규브랜드로 무주택 실수요자가 시세보다 저렴한 가격에 부담 가능한 내 집 마련이 가능한 공공주택으로 「공공주택 특별법」에 따른 ‘이익공유형 분양주택’, ‘지분적립형 분양주택’과 「주택법」에 따른 ‘토지임대부 분양주택’이 있음.

〈 뉴:홈 개요 〉

구 분	내 용
이익공유형 분양주택	시세 70% 이하 공급하며, 의무 거주기간(5년) 이후 공공에 환매시 매각 시세차익 70%를 수분양자에게 귀속(공공 귀속 30%)
지분적립형 분양주택	수분양자가 분양가의 10%~25%만 내고 입주한 뒤 20년~30년에 걸쳐 남은 지분을 적립하여 취득
토지임대부 분양주택	40년 이내에서 토지는 임대하고 건축물을 분양받아 장기거주가 가능하며, 토지소유자의 동의를 받아 재건축 가능

〈 법적용적률에 따른 공공분양주택 공급 체계도 (재개발사업, 제3종일반주거지역 기준) 〉



- 개정 전 도시재정비법 상에는 재정비촉진사업으로 증가되는 용적률⁵⁾ 범위에서 조례로 정한 비율(25%~50%이상)⁶⁾만큼 임대주택을 건설하도록 규정하였으나, 개정 이후에는 임대주택 뿐만 아니라 공공분양주택도 공급할 수 있도록 근거가 마련되었음.
- 특히, 재정비촉진계획에 따른 용적률이 법적상한용적률 100% 초과 120% 이하인 경우에는 공공분양주택을 의무적으로 공급하여야 하는데, 이 경우 공공분양주택의 공급비율은 건설되는 임대주택등의 50%에서 시·도 조례로 30퍼센트포인트를 증감(최저 20% 최고 80%)할 수 있도록 위임하였음.

5) 「도시재정비 촉진에 관한 특별법」 제20조의2(증가용적률에 대한 주택 규모 및 건설비율에 관한 특례) 고밀복합형 재정비촉진지구의 경우 해당 재정비촉진사업으로 증가되는 용적률에 대한 주택의 규모 및 건설비율은 대통령령으로 달리 정할 수 있다. 이 경우 **증가되는 용적률이란 재정비촉진지구 지정 당시의 용도지역을 기준으로 제19조에 따라 증가되는 용적률을** 말하며, 제11조제3항에 따라 기반시설에 대한 부지제공의 대가로 증가되는 용적률은 그 산정대상에서 제외한다.

6) 정비사업별 임대주택등 건설 비율

사업유형	도시재정비법	도시재정비법 시행령	시 조례
재개발사업	증가되는 용적률의 75% 범위내	20%~50% 범위에서 조례가 정하는 비율	50% 이상
도시개발사업		50%~75% 범위에서 조례가 정하는 비율	50% 이상
시장정비사업		50%~75% 범위에서 조례가 정하는 비율	50% 이상
재건축사업		10% ~30% 범위에서 조례가 정하는 비율	30%
공공주택지구 지정 시군구에서 재개발사업		재개발 사업 비율의 1/2 범위에서 공공주택지구에서 건설되는 임대주택 세대수를 고려하여 조례가 정하는 비율	25% *임대주택 3,000세대 이상

- 이에 서울시는 공공분양주택의 의무 공급비율을 가장 낮은 20%로 정하려는 것으로, 서민의 주거안정을 도모하는 차원에서 분양주택보다 ‘임대주택’을 우선 공급하기 위한 방편으로 이해됨⁷⁾.

도시재정비법 시행령	개정안 조문 신설
제34조(임대주택 등의 건설비율 등) ①사업시행자는 법 제31조제1항에 따라 임대주택 및 분양주택(이하 “임대주택등”이라 한다)을 공급하는 경우에는 다음 각 호의 구분에 따른 비율에 맞게 공급해야 한다. 1. ~ 4. (생략) ② 제1항을 적용할 때 법 제9조제1항제10호의 재정비촉진계획에 따른 용적률이 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제78조에 따른 용적률의 최대한도의 100퍼센트 초과 120퍼센트 이하인 경우에는 분양주택을 임대주택등의 50퍼센트 이상의 범위에서 공급하되, 시·도 또는 대도시의 조례로 30퍼센트포인트 범위에서 증감할 수 있다.	안 제20조(임대주택 등의 건설비율 등) ⑥ 영 제34조제2항에 따라 법 제9조제1항제10호의 재정비촉진계획에 따른 용적률이 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제78조에 따른 용적률의 최대한도의 100퍼센트 초과 120퍼센트 이하인 경우에는 분양주택을 임대주택등의 20퍼센트 이상의 범위에서 공급한다.

- ② **안 제4조제2항 및 별지 제1호서식**은 한국토지주택공사 및 지방공사(이하 “공사등”이라 한다)가 시장에게 재정비촉진계획 수립을 제안할 수 있도록 법령이 개정됨에 따라, 제출하여야 하는 **제안서 서식**을 **조례에 신설**하려는 사항임.

개정안 조문 신설(안 제4조제2항)
제4조(재정비촉진계획에 포함되어야 하는 사항) ② 영 제13조의3제1항에 따라 법 제15조제1항제1호 또는 제2호의 자가 재정비촉진계획의 수립을 제안하는 경우 제안서 서식은 별지 제1호서식에 따른다.

- 7) 시장이 건설된 임대주택등을 인수할 때 임대주택 및 공공분양주택의 건축물 인수가격은 동일하나 토지 인수가격이 달라, 사업시행자(조합) 입장에서는 공공분양주택을 더 많이 건설하는 것이 사업성 면에서는 유리하다는 입장이 제기되는 바, 추후 지역별 차등적용 등을 추가 검토할 필요가 있음.

< 재정비촉진사업의 임대주택 등 인수가격 >

구분	임대주택	공공분양주택
건축물	국토부장관이 고시하는 표준건축비	
토지	기부채납	감정평가액의 50%

- 공사등은 재정비촉진계획을 마련한 후 토지등소유자의 과반수 동의를 받아 재정비촉진계획의 수립을 제안할 수 있으며, 재정비촉진계획도서, 계획설명서, 토지등소유자의 명부 및 동의서를 첨부하고 제안서를 제출하여야 함.
- 신설하려는 제안서 서식(별지)은 제안자 정보, 재정비촉진사업 신청지역 현황 및 토지등소유자, 기본사항 등을 기재하도록 하고 있어 특이사항은 없으나, 별지 번호와 관련하여 일부 자구 수정이 필요함.

개 정 안	수 정 안
제4조(재정비촉진계획에 포함되어야 하는 사항) ② 영 제13조의3제1항에 따라 법 제15조제1항제1호 또는 제2호의 자가 재정비촉진계획의 수립을 제안하는 경우 제안서 서식은 <u>별지 제1호서식</u> 에 따른다. 〈조항 신설〉	제4조(재정비촉진계획에 포함되어야 하는 사항) ② _____ _____ _____ <u>별지 서식</u> 에 _____.
[별지 제1호서식] 〈신 설〉 재정비촉진계획 수립 제안서	[별지 서식] 재정비촉진계획 수립 제안서

③ 안 제3조제3항 및 제5조제3항은 구청장이 직접 처리할 수 있는 재정비촉진지구(안 제3조제3항) 및 재정비촉진계획(안 제5조제3항)의 경미한 변경 사무를 신설하는 사항임⁸⁾).

- 정비사업의 경우 「서울특별시 도시 및 주거환경정비 조례」 제11조⁹⁾에 따라 경미한 변경 사무를 자치구에 위임하여 처리하고 있는바, 그간 자치구에 사무를 위임하지 않던 재정비촉진사업의 경우에도 일부 위임사항에 대하여 조문을 신설하려는 것임.

8) 서울시-자치구 자치분권 TF회의시 자치구 요청사항('24. 2. 2.(1차), '24. 3. 29.(2차))

9) 「서울특별시 도시 및 주거환경정비 조례」 제11조(정비계획의 경미한 변경) ② 구청장이 처리할 수 있는 정비계획의 경미한 변경사항은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우를 말한다.

1. 영 제13조제4항제1호의 경우 중 정비구역 면적 5퍼센트 미만의 변경
2. 영 제13조제4항제2호의 경우 중 정비기반시설 규모 5퍼센트 미만의 변경
3. 영 제13조제4항제3호부터 제6호까지, 제10호 및 제11호의 경우
4. 영 제13조제4항제7호의 경우 중 건축물의 건폐율 또는 용적률을 축소하거나 5퍼센트 미만의 범위에서 확대하는 변경
5. 영 제13조제4항제8호의 경우 중 건축물의 최고 높이를 낮게 변경하는 경우
6. 제1항제1호부터 제9호까지에 해당하는 경우

- 다만, 제출한 개정안에서는 구청장 위임사무라 하더라도 시장의 ‘사전동의’를 전제하고 있으나, 사전동의에 대한 절차와 방법이 불분명하고, 위임하려는 내용이 단순 오류 등의 사항에 불과한 점을 감안할 때 단서는 삭제해도 무방할 것임.

개 정 안	수 정 안
안 제3조(재정비촉진지구의 경미한 변경) ③ 구청장은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 직접 이를 처리할 수 있다. 다만, 시장의 사전 동의를 받은 경우에 한한다. 1. 측량에 의한 지구면적 변경 2. 단순한 착오·오기 정정 〈조항 신설〉	안 제3조(재정비촉진지구의 경미한 변경) ③ ----- . 〈단서 삭제〉 1. 측량에 의한 지구면적 변경 2. 단순한 착오·오기 정정
안 제5조(재정비촉진계획의 경미한 변경) ③ 구청장은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 직접 이를 처리할 수 있다. 다만, 시장의 사전 동의를 받은 경우에 한한다. 1. 측량에 의한 지구면적 변경 2. 단순한 착오·오기 정정 〈조항 신설〉	안 제3조(재정비촉진계획의 경미한 변경) ③ ----- . 〈단서 삭제〉 1. 측량에 의한 지구면적 변경 2. 단순한 착오·오기 정정

- ④ 안 제9조, 안 제10조, 안 제19조는 기존 조문의 의미를 보다 명확히 하기 위하여 구성체계와 자구를 수정하려는 것으로 특이사항 없음.

도시재정비법	조 례	
	현 행	개 정 안
제17조(사업협의회의 구성) ① 재정비촉진계획 수립권자는 다음 각 호의 사항에 관한 협의 또는 자문을 위하여 사업협의회를 구성·운영할 수 있다. 다만, 특별시장·광역시장 또는 도지사가 직접 재정비촉진계획을 수립하는 경우에는 재정비촉진계획이 결정될 때까지 특별시장·광역시장 또는 도지사가 사업협의회를 구성·운영할 수 있다. (이하 생략)	제9조(사업협의회의 구성·운영) 법 제17조제1항 단서에 따라 시장이 재정비촉진계획을 직접 수립하는 경우 사업협의회는 다음 각 호와 같이 구성·운영한다. (이하 생략)	제9조(사업협의회의 구성·운영) ①----- 재정비촉진계획이 결정될 때까지 사업협의회를 구성·운영할 수 있다. (이하 생략)

의안심사지원팀장	강 대 만	02-2180-8204
입 법 조 사 관	신 아 현	02-2180-8216

[붙임1] 관계법령(p.8)

[붙임2] 도시재정비법 주요 개정 사항 (p.16)

[붙임3] 재정비촉진계획 용적률별 공공분양주택 공급률 (p.17)

□ 「도시재정비 촉진을 위한 특별법」 [약칭: 도시재정비법]

제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다. <개정 2011. 4. 14., 2012. 2. 1., 2017. 2. 8., 2023. 12. 26.>

1. (생략)

가. ~ 다. (생략)

2. “재정비촉진사업”이란 재정비촉진지구에서 시행되는 다음 각 목의 사업을 말한다.

가. 「도시 및 주거환경정비법」에 따른 주거환경개선사업, 재개발사업 및 재건축사업, 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」에 따른 가로주택정비사업, 소규모재건축사업 및 소규모재개발사업

나. 「도시개발법」에 따른 도시개발사업

다. 「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법」에 따른 주거재생혁신지구의 혁신지구재생사업

라. 「공공주택 특별법」에 따른 도심 공공주택 복합사업

마. 「전통시장 및 상점가 육성을 위한 특별법」에 따른 시장정비사업

바. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 도시·군계획시설사업

3. ~ 8. (생략)

제6조(재정비촉진지구 지정의 요건) ① 시·도지사 또는 대도시 시장은 제5조에 따라 재정비촉진지구를 지정하거나 변경하려는 경우에는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제18조에 따라 수립된 도시·군기본계획과 「도시 및 주거환경정비법」 제4조에 따라 수립된 도시·주거환경정비기본계획을 고려하여야 한다. <개정 2011. 4. 14., 2017. 2. 8.>

② 제5조에 따른 재정비촉진지구는 다음 각 호의 어느 하나 이상에 해당하는 경우에 지정할 수 있다.

1. 노후·불량 주택과 건축물이 밀집한 지역으로서 주로 주거환경의 개선과 기반시설의 정비
가 필요한 경우
2. 상업지역, 공업지역 등으로서 토지의 효율적 이용과 도심 또는 부도심 등의 도시기능의 회
복이 필요한 경우
3. 주요 역세권, 간선도로의 교차지 등 양호한 기반시설을 갖추고 있어 대중교통 이용이 용이
한 지역으로서 도심 내 소형주택의 공급 확대, 토지의 고도이용과 건축물의 복합개발이 필
요한 경우
4. 제2조제2호 각 목에 따른 여러 사업을 체계적·계획적으로 개발할 필요가 있는 경우
5. 그 밖에 대통령령으로 정하는 경우

③ 제5조에 따라 지정되는 재정비촉진지구의 면적은 10만제곱미터 이상으로 한다. 다만, 고밀
복합형 재정비촉진지구를 지정하는 경우에는 주요 역세권 또는 간선도로 교차지 등으로부터 일
정 반경 이내 등 대통령령으로 정하는 지정범위에서 지정하여야 한다. <개정 2023. 12. 26.>

④ 제5조에 따른 재정비촉진지구는 2개 이상의 재정비촉진사업을 포함하여 지정하여야 한다.

<개정 2023. 12. 26.>

⑤ 삭제 <2023. 12. 26.>

제9조(재정비촉진계획의 수립 등) ① (생략)

1. ~ 17. (생략)

② ~ ⑥ (생략)

⑦ 제15조제1항제1호 또는 제2호의 자는 재정비촉진사업을 효율적으로 추진하기 위하여 제1항 각 호의 사항을 포함한 재정비촉진계획을 마련한 후 토지등소유자 과반수의 동의를 받아 제1항 및 제2항에 따른 재정비촉진계획 수립권자(이하 “재정비촉진계획 수립권자”라 한다)에게 재정비촉진계획의 수립(변경하는 경우를 포함한다)을 제안할 수 있다. 이 경우 동의자 수의 산정 방법, 제안서의 처리 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다. <신설 2023. 12. 26.>

제15조(사업시행자) ① 재정비촉진사업은 제2조제2호 각 목의 관계 법령에 따른 사업시행자가 시행한다. 다만, 제2조제2호가목에 따른 사업은 「도시 및 주거환경정비법」에도 불구하고 토지등소유자의 과반수가 동의한 경우에는 특별자치시장, 특별자치도지사, 시장·군수·구청장이 재정비촉진사업을 직접 시행하거나 다음 각 호에 해당하는 자를 사업시행자로 지정할 수 있다. <개정 2013. 7. 16.>

1. 「한국토지주택공사법」에 따라 설립된 한국토지주택공사

2. 「지방공기업법」에 따라 주택사업을 수행하기 위하여 설립된 지방공사(이하 “지방공사”라 한다)

② 우선사업구역의 재정비촉진사업은 관계 법령에도 불구하고 토지등소유자의 과반수의 동의를 받아 특별자치시장, 특별자치도지사, 시장·군수·구청장이 직접 시행하거나 총괄사업관리자를 사업시행자로 지정하여 시행하도록 하여야 한다. <개정 2013. 7. 16.>

③ 특별자치시장, 특별자치도지사, 시장·군수·구청장이 제9조제7항에 따라 재정비촉진계획 수립을 제안한 자를 제1항 및 제2항에 따라 사업시행자로 지정하려는 경우 해당 재정비촉진계획의 수립 제안에 동의한 토지등소유자는 사업시행자 지정에 동의한 것으로 본다. <신설 2023. 12. 26.>

④ 제1항 단서 및 제2항에 따라 특별자치시장, 특별자치도지사, 시장·군수·구청장이 재정비촉진사업을 직접 시행하거나 제1항 각 호에 해당하는 자가 사업시행자로 지정되는 경우 사업시행자는 「지방자치단체를 당사자로 하는 계약에 관한 법률」 제9조 또는 「공공기관의 운영에 관한 법률」 제39조에도 불구하고 「도시 및 주거환경정비법」 제47조 및 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」 제25조에 따른 주민대표회의에서 대통령령으로 정하는 경쟁입찰의 방법에 따라 추천한 자를 시공자로 선정할 수 있다. <개정 2013. 7. 16., 2017. 2. 8., 2023. 12. 26.>

⑤ 제1항 및 제2항에 따라 사업시행자를 지정한 경우 국가는 「주택도시기금법」에 따른 주택도시기금에서 사업시행에 필요한 자금을 융자할 수 있다. <신설 2023. 12. 26.>

⑥ 제1항 및 제2항에 따른 동의자 수의 산정방법 등에 관하여 필요한 사항은 대통령령으로 정한다. <개정 2023. 12. 26.>

제17조(사업협의회 구성) ① 재정비촉진계획 수립권자는 다음 각 호의 사항에 관한 협의 또는 자문을 위하여 사업협의회를 구성·운영할 수 있다. 다만, 특별시장·광역시장 또는 도지사가 직접 재정비촉진계획을 수립하는 경우에는 재정비촉진계획이 결정될 때까지 특별시장·광역시장 또는 도지사가 사업협의회를 구성·운영할 수 있다.

1. 재정비촉진계획의 수립 및 재정비촉진사업의 시행을 위하여 필요한 사항
2. 재정비촉진사업별 지역주민의 의견 조정을 위하여 필요한 사항
3. 그 밖에 대통령령으로 정하는 사항

② 사업협의회는 20인 이내(재정비촉진구역이 10곳 이상인 경우에는 30인 이내)의 위원으로 구성하되, 제9조제5항에 따른 총괄계획가(이하 “총괄계획가”라 한다)와 총괄사업관리자는 사업협회의 위원이며, 그 외의 위원은 재정비촉진계획 수립권자가 다음 각 호의 자 중에서 임명하거나 위촉한다. <개정 2012. 2. 1.>

1. 해당 지방자치단체의 관계 공무원
2. 사업시행자(개별법에 따른 조합 등의 사업시행자를 포함한다. 다만, 사업시행자를 지정하기 전인 경우에는 「도시 및 주거환경정비법」에 따른 주민대표회의, 조합설립추진위원회 또는 「전통시장 및 상점가 육성을 위한 특별법」에 따른 시장정비사업 추진위원회 등 주민의사를 대표할 수 있는 대표자 또는 사업시행자가 되려는 자를 포함한다)
3. 관계 전문가

③ 재정비촉진계획 수립권자는 다음 각 호의 경우에 사업협의회를 개최한다.

1. 사업협의회 위원의 2분의 1 이상이 요청하는 경우
2. 재정비촉진계획 수립권자가 필요하다고 판단하는 경우

④ 이 법에서 규정한 사항 외에 사업협회의 구성·운영 등에 필요한 사항은 지방자치단체의 조례로 정한다.

제19조(건축규제의 완화 등에 관한 특례) ① (생략)

② 재정비촉진계획 수립권자는 필요한 경우 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」의 규정 또는 같은 법의 위임에 따라 규정한 조례에도 불구하고 다음 각 호의 내용을 포함하는 내용으로 재정비촉진계획을 수립할 수 있다. <개정 2023. 12. 26.>

1. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제76조에 따른 용도지역 및 용도지구에서의 건축물 건축 제한 등의 예외
2. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제77조와 관련한 위임 규정에 따라 조례로 정한 건폐율 최대한도의 예외
3. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제78조와 관련한 위임 규정에 따라 조례로 정한 용적률 최대한도의 예외. 다만, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제78조에 따른 용적률 최대한도의 100분의 120을 초과할 수 없으며, 이 법 제11조제3항에 따라 기반시설에 대한 부지 제공의 대가로 증가된 용적률은 포함하지 아니한다.

③ (생략)

④ 재정비촉진계획 수립권자는 「건축법」 제60조 및 제61조에 따른 건축물의 높이제한에도

불구하고 이를 완화하는 내용으로 재정비촉진계획을 수립할 수 있다. 다만, 주거지형 재정비촉진지구의 경우에는 지방도시계획위원회의 심의를 거쳐 높이제한을 완화하는 내용으로 재정비촉진계획을 수립할 수 있다. <개정 2023. 12. 26.>

⑤ (생략)

제23조(부담금의 면제) ① 「수도권정비계획법」 제12조에 따라 부과·징수하는 과밀부담금은 같은 법 제13조에도 불구하고 재정비촉진계획에 따라 건축하는 건축물에는 부과하지 아니한다.

② 재정비촉진계획에 따른 재정비촉진사업에 대해서는 다음 각 호의 부담금을 해당 법률에서 정하는 바에 따라 면제한다.

1. 「개발이익 환수에 관한 법률」 제2조제4호에 따른 개발부담금
2. 「도시교통정비 촉진법」 제36조에 따른 교통유발부담금
3. 「대도시권 광역교통 관리에 관한 특별법」 제11조에 따른 광역교통시설 부담금

[전문개정 2023. 12. 26.]

제25조의2(「국유재산법」 등에 관한 특례) ① 국가와 지방자치단체는 다음 각 호의 법률에도 불구하고 수의계약을 통하여 사업시행자에게 국유재산 또는 공유재산을 임대하거나 매각할 수 있다. 이 경우 임대기간은 50년 이내로 할 수 있다.

1. 「국유재산법」
2. 「공유재산 및 물품 관리법」
3. 그 밖에 국유재산 또는 공유재산에 관한 사항을 규정한 법률

② 국가와 지방자치단체는 제1항에 따라 임대한 국유재산 또는 공유재산에 영구시설물을 축조하게 할 수 있다. 이 경우 해당 영구시설물의 소유권은 국가, 지방자치단체 등과 사업시행자 간에 별도의 합의가 없으면 그 국유재산 또는 공유재산을 반환할 때까지 사업시행자에게 귀속된다.

[본조신설 2023. 12. 26.]

제29조(기반시설 설치비용의 지원 등) ① 국가 또는 시·도지사는 다음 각 호의 어느 하나 이 상에 해당하는 경우에는 시·도지사 또는 시장·군수·구청장에게 대통령령으로 정하는 기반시설의 설치에 드는 비용의 전부 또는 일부를 지원할 수 있다. 다만, 제2호 또는 제3호에 해당하는 경우 국가는 대통령령으로 정하는 기반시설의 설치에 드는 비용의 100분의 10 이상 100분의 70 이하의 범위에서 대통령령으로 정하는 금액의 한도에서 지원하여야 한다. <개정 2012. 2. 1., 2023. 12. 26.>

1. 국가 또는 시·도의 계획과 관련이 있는 경우
2. 국가 또는 지방자치단체가 도시영세민을 집단 이주시켜 형성된 낙후지역 등 대통령령으로 정하는 지역으로서 기반시설이 열악하여 사업시행자의 부담만으로는 기반시설을 확보하기 어려운 경우
3. 재정비촉진지구를 관할하는 기초자치단체의 재정자립도 등을 고려하여 대통령령으로 정하는 경우
4. 그 밖에 대통령령으로 정하는 경우

② ~ ④ (생략)

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 부지 제공의 대가로 증가된 용적률은 그 산정대상에서 제외한다. <개정 2023. 12. 26.>

② 제1항에 따라 건설되는 임대주택등 중 주거전용면적이 85제곱미터를 초과하는 주택의 비율은 50퍼센트 이하의 범위에서 대통령령으로 정한다. <개정 2023. 12. 26.>

③ 사업시행자는 제1항에 따라 건설되는 임대주택등을 대통령령으로 정하는 바에 따라 국토교통부장관, 시·도지사, 한국토지주택공사 또는 지방공사에 공급하여야 한다. 이 경우 해당 주택의 공급가격은 다음 각 호의 구분에 따른다. <개정 2013. 3. 23., 2023. 12. 26.>

1. 임대주택인 경우: 임대주택의 건설에 투입되는 건축비를 기준으로 국토교통부장관이 고시하는 금액으로 하고, 그 부속토지는 인수자에게 기부채납(寄附採納)한 것으로 본다.
2. 분양주택인 경우: 분양주택의 건설에 투입되는 건축비를 기준으로 국토교통부장관이 고시하는 금액으로 하고, 그 부속토지의 가격은 감정평가액의 100분의 50 이상의 범위에서 대통령령으로 정한다.

④ 사업시행자는 사업시행인가를 신청하기 전에 미리 임대주택등의 규모 등 제1항에 따라 건설되는 임대주택등의 건설에 관한 사항을 인수자와 협의하여 사업시행계획서에 반영하여야 한다. <개정 2023. 12. 26.>

⑤ 사업시행자는 재정비촉진사업의 준공인가를 받으면 지체 없이 인수자에게 제1항에 따라 건설되는 임대주택등의 등기를 촉탁(囑託)하거나 신청하여야 한다. 이 경우 사업시행자가 해당 등기의 촉탁 또는 신청을 거부하거나 지체하는 경우에는 인수자가 등기를 촉탁하거나 신청할 수 있다. <개정 2023. 12. 26.>

⑥ 제1항에 따라 건설되는 임대주택의 임차인 자격 및 임대료 수준, 분양주택의 유형 및 분양 방법 등에 관하여는 대통령령으로 정한다. <개정 2023. 12. 26.>

[전문개정 2011. 5. 30.]

[제목개정 2023. 12. 26.]

□ 「도시재정비 촉진을 위한 특별법 시행령」 [약칭: 도시재정비법 시행령]

제13조의2(동의자 수의 산정) 법 제9조제7항에 따른 동의자 수의 산정 방법은 다음 각 호와 같다.

1. 법 제2조제2호가목의 사업: 다음 각 목에 따른다.

가. 「도시 및 주거환경정비법」에 따른 주거환경개선사업, 재개발사업 및 재건축사업: 같은 법 시행령 제33조의 방법에 따른다.

나. 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」에 따른 가로주택정비사업, 소규모재건축사업 및 소규모재개발사업: 같은 법 시행령 제23조에 따라 준용되는 「도시 및 주거환경정비법 시행령」 제33조의 방법에 따른다.

2. 법 제2조제2호나목의 사업: 「도시개발법 시행령」 제25조의 방법에 따른다.
3. 법 제2조제2호다목의 사업: 「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법 시행령」 제53조의3의 방법에 따른다.
4. 법 제2조제2호라목의 사업: 「공공주택 특별법 시행령」 제35조의4의 방법에 따른다.
5. 법 제2조제2호마목의 사업: 「전통시장 및 상점가 육성을 위한 특별법 시행령」 제15조의 방법에 따른다.
6. 법 제2조제2호바목의 사업: 「도시 및 주거환경정비법 시행령」 제33조를 준용한다.

[본조신설 2024. 4. 23.]

제13조의3(재정비촉진계획의 수립 제안) ① 법 제15조제1항제1호 또는 제2호의 자는 법 제9조 제7항에 따라 재정비촉진계획의 수립(변경하는 경우를 포함한다)을 제안하는 경우 시·도 또는 대도시의 조례로 정하는 제안서 서식에 재정비촉진계획도서, 계획설명서, 토지등소유자의 명부 및 동의서를 첨부하여 계획수립권자에게 제출해야 한다.

② 계획수립권자는 제1항에 따른 제안을 받은 날부터 60일 이내에 재정비촉진계획에의 반영 여부를 제안자에게 통보해야 한다. 다만, 부득이한 사정이 있는 경우에는 한 차례에 한정하여 30일의 범위에서 그 기간을 연장할 수 있다.

③ 계획수립권자는 제1항에 따른 제안을 재정비촉진계획에 반영하는 경우에는 제안서에 첨부된 재정비촉진계획도서와 계획설명서를 재정비촉진계획의 수립에 활용할 수 있다.

④ 제1항부터 제3항까지에서 규정한 사항 외에 재정비촉진계획 수립·변경의 제안 및 그 처리에 필요한 세부사항은 시·도 또는 대도시의 조례로 정할 수 있다.

[본조신설 2024. 4. 23.]

제18조(주민대표회의의 시공자 추천) 법 제15조제4항에서 “대통령령으로 정하는 경쟁입찰의 방법에 따라 추천한 자”란 주민대표회의가 다음 각 호의 절차를 거쳐 추천한 자를 말한다.

<개정 2010. 6. 29., 2011. 11. 30., 2024. 4. 23.>

1. 입찰은 일반경쟁입찰, 제한경쟁입찰 또는 지명경쟁입찰로 할 것
2. 제1호의 입찰을 위한 입찰공고는 1회 이상 일간신문에 하여야 하고 현장 설명회를 개최할 것
3. 입찰자로부터 제출받은 입찰제안서에 대하여 토지등소유자를 대상으로 투표를 실시할 것

제19조(동의자 수의 산정) ① 법 제15조제1항 각 호 외의 부분 단서에 따른 동의자 수의 산정 방법은 제13조의2제1호와 같다. <개정 2018. 2. 9., 2024. 4. 23.>

② 법 제15조제2항에 따른 동의자 수의 산정 방법은 제13조의2 각 호와 같다. <개정 2024. 4. 23.>

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 맞게 공급해야 한다. <개정 2006. 10. 27., 2008. 6. 20., 2010. 6. 28., 2011. 11. 30., 2014. 1. 16., 2014. 4. 29., 2015. 12. 28., 2018. 2. 9., 2024. 4. 23.>

1. 「도시 및 주거환경정비법」에 따른 재개발사업의 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.

2. 「도시개발법」에 따른 도시개발사업 및 「전통시장 및 상점가 육성을 위한 특별법」에 따른 시장정비사업의 경우 : 다음 각 목에 해당하는 비율을 합한 비율

가. 해당 재정비촉진사업으로 증가되는 용적률 중 주택 용도의 증가된 용적률(재정비촉진 계획에서 정한 용적률을 주택 용도의 용적률과 주택 외의 용도의 용적률로 구분하고, 그 구성비율에 따라 재정비촉진지구 지정 당시의 용도지역에 적용되는 용적률을 주택 용도의 용적률과 주택 외의 용도의 용적률로 구분·산정한 뒤, 재정비촉진계획에서 정한 용적률 중 주택 용도의 용적률에서 재정비촉진지구 지정 당시의 용적률 중 주택 용도의 용적률을 뺀 용적률을 말한다)의 50퍼센트 이상 75퍼센트 이하의 범위 안에서 시·도 또는 대도시의 조례로 정하는 비율

나. 해당 재정비촉진사업으로 증가되는 용적률 중 주택 외의 용도의 증가된 용적률(재정비촉진계획에서 정한 용적률을 주택 용도의 용적률과 주택 외의 용도의 용적률로 구분하고, 그 구성비율에 따라 재정비촉진지구 지정 당시의 용도지역에 적용되는 용적률을 주택 용도의 용적률과 주택 외의 용도의 용적률로 구분·산정한 뒤, 재정비촉진계획에서 정한 용적률 중 주택 외의 용도의 용적률에서 재정비촉진지구 지정 당시의 용적률 중 주택 외의 용도의 용적률을 뺀 용적률을 말한다)의 75퍼센트 범위 안에서 시·도 또는 대도시의 조례로 정하는 비율. 이 경우 기반시설(법 제11조제3항에 따라 부지 제공의 대가로 용적률이 조정된 기반시설을 제외한다)의 설치를 위한 비용분담을 고려하여야 한다.

3. 「도시 및 주거환경정비법」에 따른 재건축사업의 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.

4. 「공공주택 특별법」 제6조에 따라 공공주택지구가 지정되는 시·군·구에서의 「도시 및 주거환경정비법」에 따른 재개발사업의 경우: 제1호에 따른 비율의 2분의 1의 범위에서 공공주택지구에 건설되는 임대주택 세대수를 고려하여 시·도 또는 대도시의 조례로 정하는 비율

② 제1항을 적용할 때 법 제9조제1항제10호의 재정비촉진계획에 따른 용적률이 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제78조에 따른 용적률의 최대한도의 100퍼센트 초과 120퍼센트 이하인 경우에는 분양주택을 임대주택등의 50퍼센트 이상의 범위에서 공급하되, 시·도 또는 대도시의 조례로 30퍼센트포인트 범위에서 증감할 수 있다. <신설 2024. 4. 23.>

③ 법 제31조제2항에 따른 건설되는 임대주택등 중 주거전용면적이 85제곱미터를 초과하는 주택의 비율은 50퍼센트 이하의 범위 안에서 시·도 또는 대도시의 조례로 정하는 비율을 말한다. <개정 2011. 11. 30., 2024. 4. 23.>

[제목개정 2024. 4. 23.]

제35조(임대주택등의 공급) ① 법 제31조제1항 전단에 따라 사업시행자가 임대주택등을 공급하는 경우에는 시·도지사가 우선 인수할 수 있다. 다만, 시·도지사는 임대주택을 인수할 수

없는 경우 재정비촉진계획이 고시된 때에 국토교통부장관에게 인수자 지정을 요청해야 한다. <개정 2008. 2. 29., 2013. 3. 23., 2024. 4. 23.>

② 국토교통부장관은 제1항 단서에 따라 시·도지사로부터 인수자 지정의 요청을 받은 경우 30일 이내에 인수자를 시·도지사에게 통보해야 하며, 시·도지사는 지체 없이 통보 내용을 시장·군수 또는 구청장에게 송부하여 인수자와 협의하도록 조치해야 한다. <개정 2008. 2. 29., 2013. 3. 23., 2024. 4. 23.>

③ 제1항 및 제2항에 불구하고 「한국토지주택공사법」에 따른 한국토지주택공사 또는 「지방공기업법」에 따라 주택사업을 수행하기 위하여 설립된 지방공사가 총괄사업관리자로 지정된 재정비촉진지구에 건설되는 임대주택등은 해당 총괄사업관리자에게 우선 공급할 수 있다. <개정 2009. 9. 21., 2024. 4. 23.>

④ 제1항부터 제3항까지의 규정에 따라 임대주택을 우선 인수받거나 공급받은 자는 그 임대주택 중 주거전용면적이 85제곱미터 이하인 임대주택은 「공공주택 특별법」 제2조제1호가목의 공공임대주택(이하 “공공임대주택”이라 한다)으로 우선 공급할 수 있다. 다만, 주거전용면적이 60제곱미터 이하인 임대주택은 공공임대주택으로 우선 공급해야 한다. <신설 2007. 12. 28., 2009. 4. 21., 2014. 4. 29., 2015. 12. 28., 2024. 4. 23.>

[제목개정 2024. 4. 23.]

제36조(임대주택의 임차인의 자격 등) ① (생략)

1. ~ 3. (생략)

② (생략)

1. ~ 3. (생략)

③ 제1항에도 불구하고 공공임대주택의 임차인의 자격은 재정비촉진사업으로 인하여 철거되는 주택의 소유자 또는 세입자를 우선하되 세부적인 사항은 국토교통부령으로 정하는 바에 따른다. <신설 2007. 12. 28., 2008. 2. 29., 2009. 4. 21., 2013. 3. 23., 2014. 4. 29., 2024. 4. 23.>

④ 제2항제1호에도 불구하고 공공임대주택의 임대보증금과 임대료는 「공공주택 특별법 시행령」 제44조에 따른다. <신설 2007. 12. 28., 2009. 4. 21., 2010. 6. 29., 2014. 4. 29., 2015. 12. 28., 2024. 4. 23.>

제37조(분양주택의 유형 및 분양 방법 등) ① 법 제31조제3항 및 이 영 제35조제1항부터 제3항까지의 규정에 따라 분양주택을 우선 인수받거나 공급받은 자는 그 **분양주택**을 「공공주택 특별법」 제48조에 따라 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 주택으로 분양할 수 있다.

1. 「공공주택 특별법」 제2조제1호의4에 따른 지분적립형 분양주택

2. 「공공주택 특별법」 제2조제1호의5에 따른 이익공유형 분양주택

3. 「주택법」 제2조제9호에 따른 토지임대부 분양주택(사업주체가 「공공주택 특별법」 제4조에 따른 공공주택사업자에 해당하는 경우로 한정한다)

② 법 제31조제3항제2호에 따른 부속토지의 가격은 감정평가액의 100분의 50에 해당하는 가격으로 한다.

[본조신설 2024. 4. 23.]

붙임2

도시재정비법 주요 개정 사항

〈 도시재정비법령 주요 개정 사항 〉

구 분	개정 전	개정 후
① 사업유형 확대 ※ 법 제2조	소규모주택정비법에 따른 가로주택정비사업 및 소규모재건축사업	소규모주택정비법에 따른 가로주택정비사업, 소규모재건축사업 및 소규모재개발사업
	〈 신 설 〉	도시재생법에 따른 주거재생혁신지구의 혁신지구재생사업
	〈 신 설 〉	공공주택 특별법에 따른 도심 공공주택 복합사업
② 최소 지정면적 완화 ※ 법 제6조	주거지형 50만제곱미터, 중심지형 20만제곱미터, 고밀복합형 10만제곱미터 이상	모든 유형 10만제곱미터 이상
	〈 신 설 〉	2개 이상의 재정비촉진사업을 포함 하여 지정
③ 공시등 입안 제안 ※ 법 제9조	〈 신 설 〉	한국토지주택공사 및 지방공사는 재정비촉진계획 수립을 제안
④ 건축규제 완화 확대 ※ 법 제19조	법적상한용적률 100%까지 완화	법적상한용적률 120% 까지 완화
	고밀복합형의 경우 높이제한 완화	모든 유형 높이제한 완화 단, 주거지형의 경우 도시계획위원회 심의필요
⑤ 공공분양주택 공급 신설 ※ 법 제31조	증가되는 용적률 중 임대주택으로 공급	증가되는 용적률 중 임대주택 및 분양주택 으로 공급 ※ 분양주택의 유형(시행령 제37조) 1. 공공주택 특별법에 따른 지분적립형 분양주택 2. 공공주택 특별법에 따른 이익공유형 분양주택 3. 주택법에 따른 토지임대부 분양주택(사업주체가 공공주택사업자에 해당하는 경우로 한정한다)
⑥ 그 밖에 사항	〈 신 설 〉 ※ 법 제15조제6항	사업시행에 필요한 자금을 주택도시기금으로 융자 가능
	과밀부담금 면제 ※ 법 제23조제2항	과밀부담금 면제, 해당 법률에서 정하는 바에 따라 개발부담금, 교통유발부담금, 광역교통시설부담금 면제
	〈 신 설 〉 ※ 법 제25조의2	국·공유재산 수의계약으로 임대 또는 매각 가능, 임대한 국·공유재산에는 영구시설물 축조 가능
	기반시설 설치 비용 10%~50% 지원 ※ 법 제29조	기반시설 설치 비용 10%~ 70% 지원

붙임3

재정비촉진계획 용적률별 공공분양주택 공급률

〈 재정비촉진계획 용적률별 공공분양주택 공급률 〉

(재개발사업, 제3종일반주거지역 기준)

법적상한용적률 (100%) → (120%)							
재정비촉진계획에 따른 용적률(A)	300%	301%	305%	310%	320%	...	360%
조례용적률(B)	250%	250%	250%	250%	250%	...	250%
증가되는 용적률(C=A-B)	50.0%	51.0%	55.0%	60.0%	70.0%	...	110.0%
	↓	↓	↓	↓	↓		↓
임대주택등 건설비율(D=C×50%)	25.0%	25.5%	27.5%	30.0%	35.0%	...	55.0%
공공임대(D×80%)	25.0%	20.4%	22.0%	24.0%	28.0%	...	44.0%
공공분양(D×20%)	-**	5.1%	5.5%	6.0%	7.0%	...	11.0%

** 법적상한용적률 100%초과부터 공공분양주택의 의무 공급