

서울특별시 도시 및 주거환경정비 조례
일부개정조례안

검 토 보 고

의 안 번 호	1977
------------	------

2024. 09. 03.
주택공간위원회
수석전문위원

1. 제안경위

- 2024. 8. 8. 김용호 의원 발의(2024. 8. 14. 회부)

2. 제안이유

- 최근 정비구역 인접지 추가편입 비율을 확대하기 위해 「도시 및 주거환경정비법」 시행령이 개정되었음. 그러나 현행 조례는 상위법 개정에도 불구하고 10%로 제한되어 있어 정비구역 정형화에 한계가 있으며, 잔여지 발생으로 인한 비효율적 토지이용 사례가 발생하고 있음. 이에 기존 정비구역의 입안대상지역 면적범위를 10%에서 20%로 확대하여 계획적 정비 유도 및 토지이용의 효율성을 제고하기 위함.

3. 주요내용

- 정비구역 입안대상지역 면적의 100분의 120 이하까지 정비계획을 입안할 수 있다고 규정함(안 제6조제3항)

4. 검토의견 (수석전문위원 윤은정)

- 이 개정조례안은 지난 2024년 3월 19일 「도시 및 주거환경정비법 시행령」 (이하 “시행령”) ‘별표1’이 개정·시행됨에 따라 이를 조례에 반영하려

는 것으로, 부지의 정형화 등을 위해 도시계획위원회의 심의를 거쳐 완화할 수 있는 정비구역 입안대상지역 면적의 범위를 현행 ‘100분의 110 이하’에서 ‘100분의 120 이하’로 확대하려는 것이며, 2024년 8월 8일 김용호 의원이 발의하여 우리 위원회에 회부되었음.

현 행	개 정 안
제6조(정비계획 입안대상지역 요건) ①·② (생 략) ③ 영 별표 1 제5호에 따라 부지의 정형화, 효율적인 기반시설의 확보 등을 위하여 필요하다고 인정되는 경우에는 서울특별시 도시계획위원회의 심의를 거쳐 정비구역 입안대상지역 면적의 100분의 <u>110</u> 이하까지 정비계획을 입안할 수 있다. ④ (생 략)	제6조(정비계획 입안대상지역 요건) ①·② (현행과 같음) ③ ----- ----- ----- ----- ----- <u>120</u> ----- ----- ④ (현행과 같음)

- 참고로, 시행령의 개정사항은 지난 1월 10일(수) 대통령 주재 “국민과 함께하는 민생토론회”에서 발표된 「국민 주거안정을 위한 주택공급 확대 및 건설경기 보완방안」 중, ‘정비구역 요건에 해당하지 않은 유희지나 복잡한 지분관계로 방치된 자투리 부지도 포함할 수 있도록 입안요건에 부합하지 않는 지역도 20퍼센트까지 포함’¹⁾하겠다는 내용이 반영된 결과임.

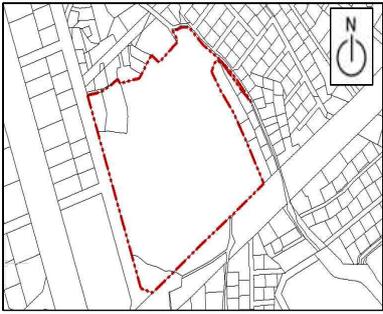
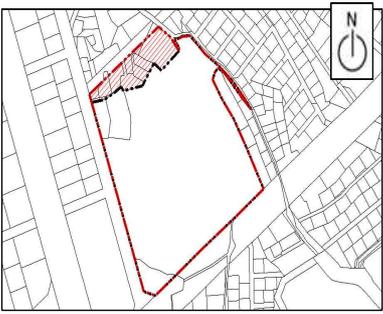
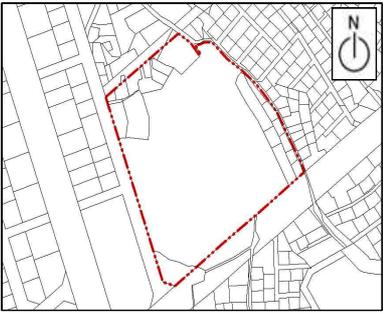
○ 이에 따라, 시행령 별표1의 제5호에서는 부지의 정형화 및 효율적인 기반시설 확보 등을 위해 필요하다고 인정되는 경우 지방도시계획위원회의 심의를 거쳐 정비구역 입안대상지역 면적의 120퍼센트 이하의 범위 내에서 조례로 정하는 바에 따라 정비계획을 입안할 수 있도록 위임하고 있는 바, 이 개정조례안은 정비구역 입안대상지역 면적의 완화범위를 시행령과 동일한 120퍼센트 이하로 규정하려는 것임.

1) 국토교통부 보도자료(2024.1.10.), “30년된 아파트, 안전진단 없이 재건축 착수하여 도심공급 확대한다”, 별첨자료 p.4 참고

<정비계획의 입안대상지역(시행령 별표1 요약)>

사업유형 및 공통요건		주요내용
1	주거환경개선사업	<ul style="list-style-type: none"> • 1985년 6월 30일 이전에 건축된 건축물로 무허가건축물 또는 위법시공건축물과 노후·불량건축물이 밀집되어 주거지로서 기능 및 도시미관을 훼손하고 있는 지역 • 개발제한구역으로 개발제한구역 지정 이전 건축된 노후·불량건축물이 해당 정비구역 건축물 수의 50% 이상인 지역 • 정비기반시설이 현저히 부족하여 재해발생시 피난 및 구조활동이 곤란하거나, 과소필지 등이 과다하게 분포되어 있는 지역 • 단독주택 및 다세대주택 등 밀집지역으로 주거환경 보전 및 정비, 개량 등이 필요한 지역 등
2	재개발사업	<ul style="list-style-type: none"> • 재개발사업을 위한 정비계획은 노후·불량 건축물의 수가 전체 건축물의 60%(재정비촉진지구 내 재개발사업의 경우 50%, 그 외지역의 경우 50~70%이하 범위에서 조례로 증감 가능)이상인 지역으로 다음 중 어느하나에 해당하는 지역 <ul style="list-style-type: none"> - 정비기반시설의 정비에 따라 토지가 대지로서의 효용을 다할 수 없게 되거나 과소토지로 되어 도시의 환경이 현저히 불량하게 될 우려가 있는 지역 - 인구·산업 등이 과도하게 집중되어 있어 도시기능의 회복을 위하여 토지의 합리적인 이용이 요청되는 지역 - 역세권 등 양호한 기반시설을 갖추고 있어 대중교통 이용이 용이한 지역으로서 「주택법」 제20조에 따라 토지의 고도이용과 건축물의 복합개발을 통한 주택 건설·공급이 필요한 지역 등
3	재건축사업	<ul style="list-style-type: none"> • 주거환경정비사업 및 재개발사업에 해당하지 않는 지역으로 다음 중 어느하나에 해당하는 지역 <ul style="list-style-type: none"> - 건축물의 일부가 멸실되어 붕괴나 그 밖의 안전사고의 우려가 있는 지역 - 재해 등이 발생할 경우 위해의 우려가 있어 신속히 정비사업을 추진할 필요가 있는 지역 - 노후·불량건축물로서 기존 세대수가 200세대 이상이거나 그 부지면적이 1만 제곱미터 이상인 지역 - 셋이상의 5층 이상 아파트 또는 연립주택이 밀집되어 있는 지역으로 안전진단 실시결과 전체 주택의 2/3이상이 재건축이 필요하다는 판정을 받은 지역
4	공통요건	<ul style="list-style-type: none"> • 무허가건축물의 수, 노후·불량건축물의 수, 호수밀도, 토지의 형상 또는 주민의 소득 수준 등 정비계획의 입안대상지역 요건은 필요한 경우 1~3호까지 범위에 조례로 따로 정할 수 있음
5		<ul style="list-style-type: none"> • 부지의 정형화, 효율적인 기반시설의 확보 등을 위해 필요하다고 인정되는 경우 지방도시계획위원회의 심의를 거쳐 1~3호까지의 정비구역 입안대상지역 면적의 100분의 120 이하의 범위에서 시·도조례로 정하는 바에 따라, 1~3호까지의 규정에 해당하지 않는 지역을 포함하여 정비계획을 입안할 수 있음
6		<ul style="list-style-type: none"> • 건축물 상당수가 붕괴 또는 안전사고 우려가 있거나, 상습침수, 홍수 산사태 등 재해가 생길 우려가 있는 지역에 대해 정비계획 입안 가능

- 따라서, 이 개정조례안이 시행될 경우 정비구역의 부지 정형화, 기반시설 확보, 유희지 활용을 통한 효율적 토지이용 등을 도모하여, 보다 계획적인 주거환경 정비가 가능해질 것으로 기대됨.

<사례지역 : 대림우성아파트 재건축(’23.10월 안전진단완료)> ※자료 : 주택실 내부자료 · 사업지(면적) : 영등포구 대림동(구역면적 : 19,768.9㎡ / 잔여면적 : 3,719.4㎡)		
구역계	(10% 편입시) 구역계	(20% 편입시) 구역계
		

- 다만, 정비구역 입안대상면적의 확대요건 및 범위 등에 대하여 향후 도시계획위원회 심의 시 명확하고 구체적인 심사기준이 필요할 것으로 사료되므로, 집행기관은 무분별한 정비구역 확장으로 인한 주민 피해 및 갈등발생, 정비계획 수립 지연 등의 문제가 발생하지 않도록 심사기준을 조속히 마련할 필요가 있겠음.

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

[붙임1] 정비계획의 입안대상지역(p.5)

1. 주거환경개선사업을 위한 정비계획은 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 지역에 대하여 입안한다.
 - 가. 1985년 6월 30일 이전에 건축된 건축물로서 법률 제3533호 특정건축물정리에 관한특별조치법 제2조에 따른 무허가건축물 또는 위법시공건축물과 노후·불량건축물이 밀집되어 있어 주거지로서의 기능을 다하지 못하거나 도시미관을 현저히 훼손하고 있는 지역
 - 나. 「개발제한구역의 지정 및 관리에 관한 특별조치법」에 따른 개발제한구역으로서 그 구역지정 이전에 건축된 노후·불량건축물의 수가 해당 정비구역의 건축물 수의 50퍼센트 이상인 지역
 - 다. 재개발사업을 위한 정비구역의 토지면적의 50퍼센트 이상의 소유자와 토지 또는 건축물을 소유하고 있는 자의 50퍼센트 이상이 각각 재개발사업의 시행을 원하지 않는 지역
 - 라. 철거민이 50세대 이상 규모로 정착한 지역이거나 인구가 과도하게 밀집되어 있고 기반시설의 정비가 불량하여 주거환경이 열악하고 그 개선이 시급한 지역
 - 마. 정비기반시설이 현저히 부족하여 재해발생 시 피난 및 구조 활동이 곤란한 지역
 - 바. 건축대지로서 효용을 다할 수 없는 과소필지 등이 과다하게 분포된 지역으로서 건축행위 제한 등으로 주거환경이 열악하여 그 개선이 시급한 지역
 - 사. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제37조제1항제4호에 따른 방재지구로서 주거환경개선사업이 필요한 지역
 - 아. 단독주택 및 다세대주택 등이 밀집한 지역으로서 주거환경의 보전·정비·개량이 필요한 지역
 - 자. 법 제20조 및 제21조에 따라 해제된 정비구역 및 정비예정구역
 - 차. 기존 단독주택 재건축사업 또는 재개발사업을 위한 정비구역 및 정비예정구역의 토지등소유자의 50퍼센트 이상이 주거환경개선사업으로의 전환에 동의하는 지역
 - 카. 「도시재정비 촉진을 위한 특별법」 제2조제6호에 따른 존치지역 및 같은 법 제7조제2항에 따라 재정비촉진지구가 해제된 지역
2. 재개발사업을 위한 정비계획은 노후·불량건축물의 수가 전체 건축물의 수의 60퍼센트(「도시재정비 촉진을 위한 특별법」 제5조에 따른 재정비촉진지구에서 재개발사업을 위한 정비계획을 입안하는 경우에는 50퍼센트로 하며, 재정비촉진지구 외의

지역의 경우에는 50퍼센트 이상 70퍼센트 이하의 범위에서 시·도조례로 증감할 수 있다) 이상인 지역으로서 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 지역에 대하여 입안한다. 이 경우 순환용주택을 건설하기 위하여 필요한 지역을 포함할 수 있다.

가. 정비기반시설의 정비에 따라 토지가 대지로서의 효용을 다할 수 없게 되거나 과소토지로 되어 도시의 환경이 현저히 불량하게 될 우려가 있는 지역

나. 노후·불량건축물의 연면적의 합계가 전체 건축물의 연면적의 합계의 60퍼센트(「도시재정비 촉진을 위한 특별법」 제5조에 따른 재정비촉진지구에서 재개발 사업을 위한 정비계획을 입안하는 경우에는 50퍼센트로 하며, 재정비촉진지구 외의 지역의 경우에는 50퍼센트 이상 70퍼센트 이하의 범위에서 시·도조례로 증감할 수 있다) 이상이거나 건축물이 과도하게 밀집되어 있어 그 구역 안의 토지의 합리적인 이용과 가치의 증진을 도모하기 곤란한 지역

다. 인구·산업 등이 과도하게 집중되어 있어 도시기능의 회복을 위하여 토지의 합리적인 이용이 요청되는 지역

라. 해당 지역의 최저고도지구의 토지(정비기반시설용지를 제외한다)면적이 전체 토지면적의 50퍼센트를 초과하고, 그 최저고도에 미달하는 건축물이 해당 지역 건축물의 바닥면적합계의 3분의 2 이상인 지역

마. 공장의 매연·소음 등으로 인접지역에 보건위생상 위해를 초래할 우려가 있는 공업지역 또는 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」에 따른 도시형공장이나 공해발생정도가 낮은 업종으로 전환하려는 공업지역

바. 역세권 등 양호한 기반시설을 갖추고 있어 대중교통 이용이 용이한 지역으로서 「주택법」 제20조에 따라 토지의 고도이용과 건축물의 복합개발을 통한 주택 건설·공급이 필요한 지역

사. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제37조제1항제4호에 따른 방재지구가 해당 지역 전체 토지면적의 2분의 1 이상인 지역

아. 「건축법」 제2조제1항제5호에 따른 지하층의 전부 또는 일부를 주거용으로 사용하는 건축물의 수가 해당 지역 전체 건축물의 수의 2분의 1 이상인 지역

자. 제1호라목 또는 마목에 해당하는 지역

3. 재건축사업을 위한 정비계획은 제1호 및 제2호에 해당하지 않는 지역으로서 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 지역에 대하여 입안한다.

가. 건축물의 일부가 멸실되어 붕괴나 그 밖의 안전사고의 우려가 있는 지역

나. 재해 등이 발생할 경우 위해의 우려가 있어 신속히 정비사업을 추진할 필요가 있는

지역

다. 노후·불량건축물로서 기존 세대수가 200세대 이상이거나 그 부지면적이 1만 제곱미터 이상인 지역

라. 셋 이상의 「건축법 시행령」 별표 1 제2호가목에 따른 아파트 또는 같은 호 나목에 따른 연립주택이 밀집되어 있는 지역으로서 법 제12조에 따른 안전진단 실시 결과 전체 주택의 3분의 2 이상이 재건축이 필요하다는 판정을 받은 지역으로서 시·도 조례로 정하는 면적 이상인 지역

4. 무허가건축물의 수, 노후·불량건축물의 수, 호수밀도, 토지의 형상 또는 주민의 소득 수준 등 정비계획의 입안대상지역 요건은 필요한 경우 제1호부터 제3호까지에서 규정한 범위에서 시·도조례로 이를 따로 정할 수 있다. 이 경우 제2호에 따른 재개발사업을 위한 정비계획의 입안대상지역 요건을 갖춘 지역에 위치한 노후·불량건축물의 수가 전체 건축물 수의 4분의 3 이상인 경우에는 전단에 따라 시·도조례로 따로 정한 요건을 갖춘 것으로 본다.

5. 부지의 정형화, 효율적인 기반시설의 확보 등을 위하여 필요하다고 인정되는 경우에는 지방도시계획위원회의 심의를 거쳐 제1호부터 제3호까지의 규정에 해당하는 정비구역의 입안대상지역 면적의 100분의 120 이하의 범위에서 시·도조례로 정하는 바에 따라 제1호부터 제3호까지의 규정에 해당하지 않는 지역을 포함하여 정비계획을 입안할 수 있다.

6. 건축물의 상당수가 붕괴나 그 밖의 안전사고의 우려가 있거나 상습 침수, 홍수, 산사태, 해일, 토사 또는 제방 붕괴 등으로 재해가 생길 우려가 있는 지역에 대해서는 정비계획을 입안할 수 있다.