

서울특별시 도시 및 주거환경정비 조례
일부개정조례안
검 토 보 고

의안 번호	1554
----------	------

2024. 02. 27.
주택공간위원회
수석전문위원

1. 제안경위

- 2024. 2. 2. 박석 의원 발의 (2024. 2. 7. 회부)

2. 제안이유

- 「도시 및 주거환경정비법」에 따른 재개발의무임대주택 인주시 주택공급 활성화 및 안정적 임대주택 공급 등 시장이 필요하다고 인정하는 경우에는 지급하는 매입비의 분할 지급 횟수 및 비율에 대한 기준을 달리 정할 수 있도록 하여 건축비 상승 등으로 어려움을 겪는 정비사업장의 사업여건 개선 및 공공임대주택 공급 활성화에 기여하고자 함.

3. 주요내용

- 가. 임대주택 인수대금 지급시 분할 지급 횟수 및 비율에 대한 기준을 시장이 달리 정할 수 있도록 단서 규정을 신설함(안 제42조제6항).

4. 검토의견 (수석전문위원 오정균)

- 이 개정조례안은 재개발사업에서 의무적으로 건설·공급하는 재개발 임대주택(이하 “재개발임대주택”)의 인수와 관련하여, 현재 조례로 규정된 임대주택 매입비의 지급 횟수 및 비율에 대한 기준을 시장이 별도로 정할 수 있도록 근거를 마련하려는 것으로 2024년 2월 2일 박석 의원이 발의하여 우리위원회에 회부되었음.
- 현행 「도시 및 주거환경정비법」(이하 “도시정비법”) 제10조¹⁾와 「정비사업의 임대주택 및 주택규모별 건설비율」(국토교통부고시 제2024-26호) 제4조에서는 재개발사업의 임대주택 건설비율을 전체 세대수 또는 전체 연면적의 20%로 하되, 시·도지사가 임대주택 건설비율을 고시한 경우에는 그에 따르도록 하면서²⁾, 조합이 요청하는 경우 시·도지사, 시장, 군수, 구청장, 또는 토지주택공사 등은 임대주택을 인수하도록 규정³⁾하고 있음.
- 이에 따라 서울시는 임대주택 건설비율을 세대수의 15% 또는 연면적의 10%로 하며, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제30조제1항제2호에 따른 상업지역에서는 세대수의 5% 또는 연면적의 5%로 정

1) 「도시 및 주거환경정비법」 제10조(임대주택 및 주택규모별 건설비율) ① 정비계획의 입안권자는 주택수급의 안정과 저소득 주민의 입주기회 확대를 위하여 정비사업으로 건설하는 주택에 대하여 다음 각 호의 구분에 따른 범위에서 국토교통부장관이 정하여 고시하는 임대주택 및 주택규모별 건설비율 등을 정비계획에 반영하여야 한다.

1. 「주택법」 제2조제6호에 따른 국민주택규모의 주택(이하 “국민주택규모 주택”이라 한다)이 전체 세대수의 100분의 90 이하에서 대통령령으로 정하는 범위
2. 임대주택(공공임대주택 및 「민간임대주택에 관한 특별법」에 따른 민간임대주택을 말한다. 이하 같다)이 전체 세대수 또는 전체 연면적의 100분의 30 이하에서 대통령령으로 정하는 범위
② 사업시행자는 제1항에 따라 고시된 내용에 따라 주택을 건설하여야 한다.
2) 서울특별시에서는 건설하는 주택 전체 세대수 또는 전체 연면적의 10퍼센트 이상 20퍼센트 이하의 범위에서 임대주택 건설비율을 정하여야 함(「정비사업의 임대주택 및 주택규모별 건설비율」 제4조제6항제1호)

3) 「도시 및 주거환경정비법」 제79조제5항

하고 있음⁴⁾).

- 재개발임대주택의 인수방법 및 절차는 도시정비법 시행령 제68조⁵⁾와 「서울특별시 도시 및 주거환경정비 조례」(이하 “조례”) 제41조 및 제42조에서 규정하고 있으며, 이에 따르면 재개발임대주택 인수대금은 국토교통부가 고시한 표준건축비를 적용하여 건축비를 산정하고, ▲ 매매계약 체결시 계약금 5%를, ▲ 건축공정이 20%, 35%, 50%, 65%, 80% 이상인 때 각각 총액의 15%의 중도금을, ▲ 준공인가 후에 15%의 잔금을 지급하고, ▲ 나머지 잔금 5%는 이전고시일 이후에 지급함으로써 총 8회에 걸쳐 지급하고 있음.

<재개발사업 추진 단계별 임대주택 인수대금 지급 비율(안)>

계약금		중도금					잔금	
구분	계약체결시	공정률 20%	공정률 35%	공정률 50%	공정률 65%	공정률 80%	준공인가	이전고시
현행	5%	15%	15%	15%	15%	15%	15%	5%
개정안	5%	30%	-	15%	30%	-	15%	5%

- 이 개정조례안은 시장이 필요하다고 인정하는 경우 중도금에 대한 지급 횟수 및 지급금액 비율에 관한 기준을 조례에서 규정하는 것과 달리 시장이 별도로 정할 수 있도록 단서를 신설하려는 것으로, 이는 공사비 상승

4) 「재개발사업의 임대주택 및 주택규모별 건설비용」(2022.12.12. 서울특별시고시 제2022-493호)

5) 「도시 및 주거환경정비법 시행령」 제68조(재개발임대주택 인수방법 및 절차 등) ① 법 제79조제5항에 따라 조합이 재개발사업의 시행으로 건설된 임대주택(이하 “재개발임대주택”이라 한다)의 인수를 요청하는 경우 시·도지사 또는 시장, 군수, 구청장이 우선하여 인수하여야 하며, 시·도지사 또는 시장, 군수, 구청장이 예산·관리인력의 부족 등 부득이한 사정으로 인수하기 어려운 경우에는 국토교통부장관에게 토지주택공사등을 인수자로 지정할 것을 요청할 수 있다.

② 법 제79조제5항에 따른 재개발임대주택의 인수 가격은 「공공주택 특별법 시행령」 제54조제5항에 따라 정해진 분양전환가격의 산정기준 중 건축비에 부속토지의 가격을 합한 금액으로 하며, 부속토지의 가격은 사업시행계획인가 고시가 있는 날을 기준으로 감정평가법인등 둘 이상이 평가한 금액을 산술평균한 금액으로 한다. 이 경우 건축비 및 부속토지의 가격에 가산할 항목은 인수자가 조합과 협의하여 정할 수 있다. <개정 2022. 1. 21.>

③ 제1항 및 제2항에서 정한 사항 외에 재개발임대주택의 인수계약 체결을 위한 사전협의, 인수계약의 체결, 인수대금의 지급방법 등 필요한 사항은 인수자가 따로 정하는 바에 따른다.

등 경기상황 변동으로 사업추진이 지연될 것이 우려되는 경우 인수대금을 조기지급함으로써 사업추진에 동력을 부여하여 정비사업 활성화를 도모하기 위한 것으로 이해됨.

- 종합하면, 이 개정조례안은 재개발임대주택 매입 시 시장이 필요하다고 인정하는 경우 중도금 분할지급 횟수 및 비율에 대한 기준을 달리 정할 수 있는 근거를 마련하려는 것으로, 이에 따라 중도금 지급을 조기화할 경우 조합의 금융부담을 완화함으로써 공사비 인상에 따른 사업주체와 시 공자 간 갈등 및 공사지연을 예방할 수 있을 것으로 기대되며, 재개발 정비사업장의 사업시행 여건 개선 및 공공임대주택 공급 활성화에 기여할 수 있을 것으로 사료됨.
- 다만, 지급 횟수 및 비율에 대한 기준 마련 시 재개발사업장 간 형평성 논란이 제기되지 않도록 신중한 제도운영이 필요할 것으로 사료됨.

의안심사지원팀장 강대만	02-2180-8204
입 법 조 사 관 조윤길	02-2180-8208

■ 「도시 및 주거환경정비법」

제10조(임대주택 및 주택규모별 건설비율) ① 정비계획의 입안권자는 주택수급의 안정과 저소득 주민의 입주기회 확대를 위하여 정비사업으로 건설하는 주택에 대하여 다음 각 호의 구분에 따른 범위에서 국토교통부장관이 정하여 고시하는 임대주택 및 주택규모별 건설비율 등을 정비계획에 반영하여야 한다.

1. 「주택법」 제2조제6호에 따른 국민주택규모의 주택(이하 “국민주택규모 주택”이라 한다)이 전체 세대수의 100분의 90 이하에서 대통령령으로 정하는 범위
2. 임대주택(공공임대주택 및 「민간임대주택에 관한 특별법」에 따른 민간임대주택을 말한다. 이하 같다)이 전체 세대수 또는 전체 연면적의 100분의 30 이하에서 대통령령으로 정하는 범위

② 사업시행자는 제1항에 따라 고시된 내용에 따라 주택을 건설하여야 한다.

제79조(관리처분계획에 따른 처분 등) ① 정비사업의 시행으로 조성된 대지 및 건축물은 관리처분계획에 따라 처분 또는 관리하여야 한다.

② 사업시행자는 정비사업의 시행으로 건설된 건축물을 제74조에 따라 인가받은 관리처분계획에 따라 토지등소유자에게 공급하여야 한다.

③ 사업시행자(제23조제1항제2호에 따라 대지를 공급받아 주택을 건설하는 자를 포함한다. 이하 이항, 제6항 및 제7항에서 같다)는 정비구역에 주택을 건설하는 경우에는 입주자 모집 조건·방법·절차, 입주금(계약금·중도금 및 잔금을 말한다)의 납부 방법·시기·절차, 주택공급 방법·절차 등에 관하여 「주택법」 제54조에도 불구하고 대통령령으로 정하는 범위에서 시장·군수등의 승인을 받아 따로 정할 수 있다.

④ 사업시행자는 제72조에 따른 분양신청을 받은 후 잔여분이 있는 경우에는 정관등 또는 사업시행계획으로 정하는 목적을 위하여 그 잔여분을 보류지(건축물을 포함한다)로 정하거나 조합원 또는 토지등소유자 이외의 자에게 분양할 수 있다. 이 경우 분양공고와 분양신청절차 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

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.

⑥ 사업시행자는 정비사업의 시행으로 임대주택을 건설하는 경우에는 임차인의 자격·선정방법·임대보증금·임대료 등 임대조건에 관한 기준 및 무주택 세대주에게 우선 매각하도록 하는 기준 등에 관하여 「민간임대주택에 관한 특별법」 제42조 및 제44조, 「공공주택 특별법」 제48조, 제49조 및 제50조의3에도 불구하고 대통령령으로 정하는 범위에서 시장·군수등의 승인을 받아 따로 정할 수 있다. 다만, 재개발임대주택으로서 최초의 임차인 선정이 아닌 경우에는 대통령령

으로 정하는 범위에서 인수자가 따로 정한다.

- ⑦ 사업시행자는 제2항부터 제6항까지의 규정에 따른 공급대상자에게 주택을 공급하고 남은 주택을 제2항부터 제6항까지의 규정에 따른 공급대상자 외의 자에게 공급할 수 있다.
- ⑧ 제7항에 따른 주택의 공급 방법·절차 등은 「주택법」 제54조를 준용한다. 다만, 사업시행자가 제64조에 따른 매도청구소송을 통하여 법원의 승소판결을 받은 후 입주예정자에게 피해가 없도록 손실보상금을 공탁하고 분양예정인 건축물을 담보한 경우에는 법원의 승소판결이 확정되기 전이라도 「주택법」 제54조에도 불구하고 입주자를 모집할 수 있으나, 제83조에 따른 준공인가 신청 전까지 해당 주택건설 대지의 소유권을 확보하여야 한다.

■ 「도시 및 주거환경정비법 시행령」

제68조(재개발임대주택 인수방법 및 절차 등) ① 법 제79조제5항에 따라 조합이 재개발사업의 시행으로 건설된 임대주택(이하 “재개발임대주택”이라 한다)의 인수를 요청하는 경우 시·도지사 또는 시장, 군수, 구청장이 우선하여 인수하여야 하며, 시·도지사 또는 시장, 군수, 구청장이 예산·관리인력의 부족 등 부득이한 사정으로 인수하기 어려운 경우에는 국토교통부장관에게 토지주택공사등을 인수자로 지정할 것을 요청할 수 있다.

② 법 제79조제5항에 따른 재개발임대주택의 인수 가격은 「공공주택 특별법 시행령」 제54조제5항에 따라 정해진 분양전환가격의 산정기준 중 건축비에 부속토지의 가격을 합한 금액으로 하며, 부속토지의 가격은 사업시행계획인가 고시가 있는 날을 기준으로 감정평가법인등 둘 이상이 평가한 금액을 산술평균한 금액으로 한다. 이 경우 건축비 및 부속토지의 가격에 가산할 항목은 인수자가 조합과 협의하여 정할 수 있다. <개정 2022. 1. 21.>

③ 제1항 및 제2항에서 정한 사항 외에 재개발임대주택의 인수계약 체결을 위한 사전협의, 인수계약의 체결, 인수대금의 지급방법 등 필요한 사항은 인수자가 따로 정하는 바에 따른다.

■ 「도시 및 주거환경정비 조례」

제41조(재개발임대주택 인수가격 및 가산항목 등) ① 영 제68조에 따른 재개발임대주택(이하 “임대주택”이라 한다)의 인수가격은 건축비와 부속토지의 가격을 합한 금액으로 한다. 이 경우 건축비는 조합이 최초 일반분양 입주자 모집공고 당시의 「공공건설임대주택 표준건축비」에 따른다.

② 영 제68조제2항에 따른 임대주택 건축비 및 부속토지의 가격에 가산할 항목은 「공동주택 분양가격의 산정 등에 관한 규칙」 제9조의2 및 「공공주택 특별법 시행규칙」 별표 7에 따라 협의하여 정한다.

③ 제1항에도 불구하고 사업시행자가 장기전세주택 등 임대주택의 건립을 선택하여 용적률을 완화 받은 경우에는 인수자에게 부속토지를 무상으로 제공하여야 한다.

- ④ 영 제68조제2항에 따른 재개발임대주택의 부속토지는 임대주택의 대지권(「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제2조제6호의 대지사용권으로서 건물과 분리하여 처분할 수 없는 것을 말한다)의 대상이 되는 토지를 말한다. 이 경우 정비구역 지정 시 별도 획지로 구획하여 재개발임대주택을 건설하는 경우에는 그 획지를 말한다.

제42조(임대주택 인수방법 및 절차 등) ① 시장은 법 제79조제5항에 따라 조합이 재개발사업의 시행으로 건설된 임대주택(대지 및 부대·복리시설을 포함한다. 이하 같다)의 인수를 요청하는 경우 제41조제1항 및 제2항에 따라 산정된 인수가격으로 조합과 매매계약(이하 "매매계약"이라 한다)을 체결하여야 한다.

- ② 조합은 사업시행계획인가 이후 임대주택 건설계획 및 매매가격 산출내역(변경을 포함한다) 등 관련서류를 구청장에게 제출하고 구청장은 이를 시장과 협의하여야 한다.
- ③ 조합은 제2항에 따라 협의된 매매가격을 관리처분계획에 반영하여야 한다.
- ④ 시장과 조합은 최초 일반분양 입주자 모집공고를 하는 때에 임대주택 매매계약을 체결하여야 한다.
- ⑤ 제4항에도 불구하고 시장은 정비사업 활성화 등 필요시 예산의 범위에서 매매계약 시점을 조정할 수 있다.

⑥ 시장은 매매계약에 따른 임대주택의 인수대금을 다음 각 호와 같이 지급한다.

1. 계약금은 매매계약을 체결하는 경우 총액의 5퍼센트 지급
2. 중도금은 건축공정에 따라 5회에 걸쳐 분할 지급하되, 건축공정의 20퍼센트, 35퍼센트, 50퍼센트, 65퍼센트, 80퍼센트 이상인 때에 각각 총액의 15퍼센트를 지급
3. 잔금은 법 제83조에 따른 준공인가 후에 총액의 15퍼센트를 지급하고, 나머지는 법 제86조에 따른 이전고시일 이후에 지급

⑦ 시장은 임대주택 인수에 필요한 사항은 별도로 정할 수 있다.

⑧ 제28조제1항에 따라 공사를 사업시행자로 지정하여 건설하고자 하는 임대주택부지의 매매계약 및 대금의 지급방법은 다음 각 호와 같다. <개정 2020.12.31.>

1. 임대주택 부지의 매매계약은 정비구역의 대지조성을 완료한 후에 해당 사업시행자와 시장이 체결한다.
2. 매매가격은 영 제68조제2항에 따른 산정가격으로 한다.
3. 매매대금은 계약금·중도금 및 잔금으로 구분하여 다음과 같이 지급한다.
 - 가. 계약금은 부지의 매매계약을 체결하는 때에 총액의 20퍼센트를 지급
 - 나. 중도금은 총액의 75퍼센트로 하되, 사업시행자가 임대부지의 현황측량을 하여 인계·인수한 이후에 지급
 - 다. 잔금은 법 제86조에 따른 이전고시일 이후에 지급

⑨ 사업시행자가 주거지보전사업으로 임대주택을 건설하는 경우 임대주택의 매매계약 체결 및 시기, 매매가격 및 대금 지급방법은 다음 각 호와 같다.

1. 매매계약은 임대주택의 착공신고를 한 때에 시장과 해당 사업시행자가 체결한다.

2. 매매가격은 영 제68조제2항에 따라 정하되, 건축비의 가격에 가산할 항목은 시장과 사업시행자가 협의하여 따로 정할 수 있고, 관리처분계획인가로 확정한다. 이 경우 해당 사업시행계획인가 고시가 있는 날을 기준으로 감정평가업자 둘 이상이 평가한 금액을 산술평균한 금액을 초과하지 못한다.
3. 매매대금은 계약금·중도금 및 잔금으로 구분하여 다음과 같이 지급한다.
 - 가. 계약금은 매매계약 체결하는 때에 총액의 20퍼센트를 지급
 - 나. 중도금은 사업시행자가 임대주택 부지의 대지조성을 완료하고, 현황측량 실시 결과를 시장에 인계한 이후에 총액의 60퍼센트를 지급
 - 다. 잔금은 법 제83조에 따른 준공인가 이후에 총액의 15퍼센트를 지급하고, 나머지는 법 제86조에 따른 이전고시일 이후에 지급

■ 「정비사업의 임대주택 및 주택규모별 건설비율」 (국토교통부고시 제2022-720호)

제4조(재개발사업의 임대주택 및 주택규모별 건설비율) ① 재개발사업의 사업시행자는 건설하는 주택 전체 세대수의 80퍼센트 이상을 85제곱미터 이하 규모의 주택으로 건설하여야 한다. 다만, 주택 단지 전체를 평균 5층 이하로 건설하는 경우에는 그러하지 아니하다.

② 제1항에도 불구하고 시·도지사는 필요한 경우 제1항에 따른 주택규모별 건설비율 이하의 건설비율을 별도로 정하여 공보에 고시할 수 있다.

③ 재개발사업의 사업시행자는 건설하는 주택 전체 세대수 또는 전체 연면적[「도시 및 주거환경정비법」(이하 "법"이라 한다) 제54조제1항에 따라 정비계획으로 정한 용적률을 초과하여 건축함으로써 증가된 세대수 또는 면적은 제외한다]의 20퍼센트(법 제54조제4항에 따라 공급되는 임대주택은 제외한다)를 임대주택으로 건설하여야 하며, 전체 임대주택 세대수(법 제54조제4항에 따라 공급되는 임대주택은 제외한다)의 30퍼센트 이상 또는 건설하는 주택 전체 세대수의 5퍼센트 이상을 주거전용면적 40제곱미터 이하 규모의 임대주택(법 제54조제4항에 따라 공급되는 임대주택은 제외한다)으로 건설하여야 한다.

④ 제3항에도 불구하고 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우 재개발사업의 사업시행자는 임대주택을 건설하지 아니할 수 있다.

1. 건설하는 주택 전체 세대수가 200세대 미만인 경우
2. 도시·군관리계획 상 자연경관지구 및 최고고도지구 내에서 7층 이하의 층수제한을 받게 되는 경우
3. 일반주거지역 안에서 자연경관·역사문화경관 보호 및 한옥 보존 등을 위하여 7층 이하로 개발계획을 수립한 경우
4. 「항공법」 및 「군사기지 및 군사시설 보호법」의 고도제한에 따라 7층 이하의 층수제한을 받게 되는 경우

5. 제1종 일반주거지역에서 용도지역을 변경하지 않고 개발계획을 수립하는 경우

⑤ 제3항에도 불구하고 정비구역에서 학교용지를 확보하여야 하는 경우에는 시·도지사가 정하는 바에 따라 임대주택 세대수를 50퍼센트 범위 내에서 차감하여 조정할 수 있다.

⑥ 제3항에도 불구하고 **시·도지사가 임대주택 건설비율을 다음 각 호의 범위에서 공보에 고시한 경우에는 고시된 기준에 따른다.** 다만, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제30조제1항 제2호에 따른 상업지역에서의 임대주택 건설비율에 대해서는 시·도지사가 지역의 세입자 수와 주택 수급 여건 등을 고려하여 제1호의 지역은 5퍼센트까지, 제2호의 지역은 2.5퍼센트까지, 제3호의 지역에 대해서는 0퍼센트까지 완화하여 정할 수 있다.

1. 「수도권정비계획법」 제2조제1호에 따른 수도권 중 서울특별시: 건설하는 주택 전체 세대수 또는 전체 연면적의 10퍼센트 이상 20퍼센트 이하

2. 「수도권정비계획법」 제2조제1호에 따른 수도권 중 인천광역시 및 경기도: 건설하는 주택 전체 세대수 또는 전체 연면적의 5퍼센트 이상 20퍼센트 이하

3. 제1호 및 제2호 외의 지역: 건설하는 주택 전체 세대수 또는 전체 연면적의 5퍼센트 이상 12퍼센트 이하

⑦ 시장·군수가 정비계획을 수립할 때 관할 구역에서 시행된 재개발사업으로 건설하는 주택 전체 세대수에서 「도시 및 주거환경정비법 시행령」 별표 3 제2호가목(1)에 해당하는 세입자가 입주하는 임대주택 세대수가 차지하는 비율이 시·도지사가 정하여 고시한 임대주택 비율보다 높은 경우 또는 관할 구역의 특성상 주택수급안정이 필요한 경우에는 다음 산식에 따라 산정한 임대주택 비율 이하의 범위에서 임대주택 비율을 높일 수 있다.