

재정비촉진지구 내 소규모주택정비사업의 신속한 추진을 위한 「도시재정비 촉진을 위한 특별법」 개정 촉구 건의안

(김영철 의원 발의)

의안 번호	2769
----------	------

발 의 년 월 일: 2025년 05월 26일

발 의 자: 김영철 의원(1명)

찬 성 자: 강석주, 김규남, 김영옥,
김원중, 김재진, 김지향,
김태수, 김현기, 김혜영,
남궁역, 남창진, 유만희,
윤종복, 이성배, 이종태,
이종환, 임춘대, 최민규,
허 · 훈, 홍국표, 황철규
의원(21명)

1. 주문

- 소규모주택정비사업의 신속한 추진과 도시관리의 정합성 확보를 위해, 재정비촉진지구 내 소규모주택정비사업에 대한 절차 간소화 규정을 신설하는 「도시재정비 촉진을 위한 특별법」 개정을 건의함.

2. 제안이유

- 서울시 내 재정비촉진지구에서는 2025년 4월 기준 총 23개소에서 소규모주택정비사업이 추진 중이며, 이는 ‘모아타운·모아주택’ 등 서울시 주택 정책기조에 따라 앞으로 더욱 확대될 것으로 예상됨
- 소규모주택정비사업은 가로주택정비사업, 소규모재건축, 소규모재개발 등으로 구분되며, 일반적인 재개발·재건축사업에 비해 작은 규모와 간소화된 절차를 통해 신속한 주거환경 개선을 목적으로 하고 있음

- 그러나 이들 사업이 재정비촉진지구 내에서 추진될 경우, 「도시재정비 촉진에 관한 특별법」에 따라 ▲주민공람 ▲구의회 의견청취 ▲공청회 ▲도시재정비위원회 심의 등 재정비촉진계획 변경절차를 추가로 이행해야 하므로, 오히려 사업 지연과 주민 갈등의 원인이 되고 있음
- 이로 인해 노량진, 중화, 아현 등의 재정비촉진지구에서는 실제로 소규모주택정비사업대상지를 촉진지구에서 제척하여 사업을 추진하는 사례가 발생하고 있는데, 이는 광역적 도시관리의 일관성을 훼손하고 정비계획의 실효성을 저해하는 문제를 초래함
- 이에 서울시의회는 정부와 국회가 소규모주택정비사업의 특성을 고려하여, 재정비촉진지구 내에서 시행되는 해당사업에 대해 간소화된 절차를 적용할 수 있도록 법령을 개정함으로써, 사업의 신속성과 도시계획의 정합성을 동시에 확보할 것을 강력히 촉구함

3. 참고사항

- 가. 관계법령 : 도시재정비 촉진에 관한 특별법, 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」 등

4. 이송처

- 국회, 국토교통부

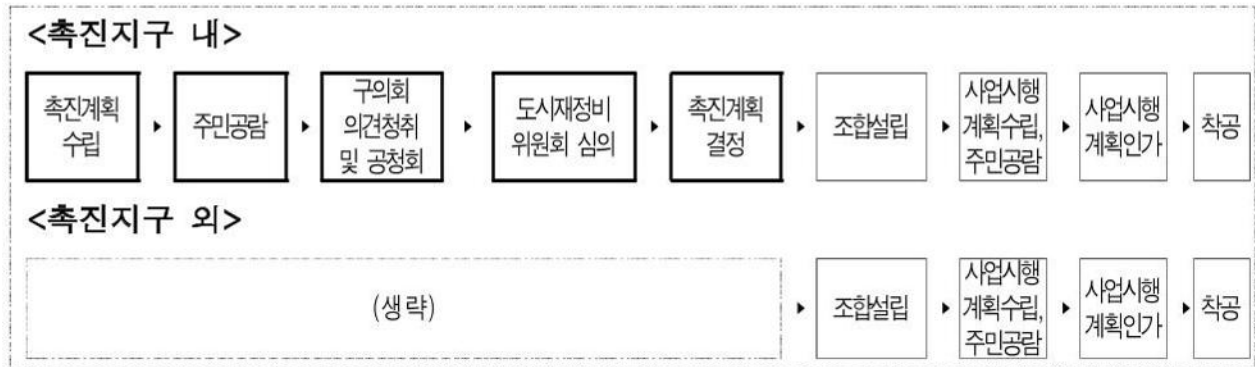
재정비촉진지구 내 소규모주택정비사업의 신속한 추진을 위한 「도시재정비 촉진을 위한 특별법」 개정 촉구 건의안

2025년 4월 기준, 서울시 재정비촉진지구 내에서는 총 23개소에서 소규모주택정비사업이 추진 중이며, 이는 ‘모아타운·모아주택’ 등의 서울시 주택정책 기조에 따라 향후 더욱 확대될 것으로 예상된다.

가로주택정비사업, 소규모재건축, 소규모재개발 등 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」에 따른 ‘소규모주택정비사업’은 재개발·재건축 등 일반적인 정비사업으로 추진하기 어려운 지역을 정비하기 위한 사업으로, 노후 건축물이 집중되고 규모가 작은 지역에 대하여 상대적으로 간소화된 절차를 통해 신속한 주거환경 개선을 목적으로 하고 있다.

그러나 「도시재정비 촉진을 위한 특별법」에 따른 ‘재정비촉진지구’ 내에서 추진되는 소규모주택정비사업은 같은 법에 따른 ‘재정비촉진사업’의 유형 중 하나로 규정되어 ▲주민공람 ▲구의회 의견청취 ▲공청회 ▲도시재정비위원회 심의 등 재정비촉진계획 변경절차를 추가로 이행해야 하므로, 재정비촉진지구 외에서 시행되는 경우에 비해 사업이 장기간 지연되며, 이에 따른 주민민원과 갈등이 다수 발생하고 있는 실정이다.

< 재정비촉진지구 내·외에서의 소규모주택정비사업 추진 절차 비교 >



뿐만 아니라, 노량진, 중화, 아현 등 재정비촉진지구에서는 두 법령 간 행정절차의 격차로 인해 소규모주택정비사업 대상지를 재정비촉진지구에서 제척하는 사례가 발생하고 있는데, 이는 광역적으로 체계적이고 일관성 있는 도시관리를 목적으로 하는 재정비촉진계획의 취지를 훼손함과 동시에, 노후 주거환경의 신속한 정비를 위한 소규모주택정비사업의 취지와 실효성 또한 심각하게 저해하는 문제를 유발하고 있다.

이러한 실태로 비추어볼 때, 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」에 따른 소규모주택정비사업은 재정비촉진사업으로 추진을 위한 행정 절차를 모두 이행할 필요성이 현저히 적으므로, 재정비촉진지구 내에서 소규모주택정비사업을 추진할 경우에는 재정비촉진계획 변경 절차를 간소화할 수 있도록 조속히 법령을 개정할 필요가 있다.

이에 서울특별시의회는 다음과 같은 방향으로 「도시재정비 촉진법」 개정을 국회와 정부에 강력히 촉구한다.

<재정비촉진지구 내 소규모주택정비사업의 절차 간소화 규정 신설>

「도시재정비 촉진에 관한 특별법」 제3조에 아래와 같은 특례 조항을 신설한다:

「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」에 따른 가로주택정비사업, 소규모 재건축사업 및 소규모재개발사업에 대해서는, 제9조제3항(재정비촉진계획 변경 시의 공람·공청회·의견청취 절차) 및 제12조제1항(도시재정비위원회 심의)을 적용하지 아니할 수 있다.

이와 같은 개정을 통해 소규모주택정비사업의 신속한 추진과 재정비촉진 계획의 체계적인 도시관리 기능 확보를 모두 달성할 수 있을 것이다.

2025. 5.

서울특별시의회 의원 일동