

서울특별시 도시 및 주거환경정비 조례 일부개정조례안

검 토 보 고

의 안 번 호	2717
------------	------

2025. 6. 18.
주택공간위원회
수 석 전 문 위 원

1. 제안경위

- 2025. 5. 23. 박 석 의원 발의(2025. 5. 29. 회부)

2. 제안이유

- 「도시 및 주거환경정비법」 및 시행령 개정에 따라, 정비사업의 분양공고 기한이 사업시행인가 고시일로부터 120일에서 90일로 단축되고, 시·도 조례로 정하는 면적 이상의 재개발사업에 한하여 30일의 범위에서 연장할 수 있도록 위임됨.
- 이에 따라 분양공고 기한 연장이 가능한 사업의 규모를 재개발구역 최소 지정기준인 1만 제곱미터 이상으로 규정함으로써, 정비사업의 특성과 여건을 반영한 탄력적인 제도 운영을 도모하고자 함.

3. 주요내용

- 분양공고 기한을 연장 가능한 재개발사업 규모를 1만 m^2 로 규정함(안 제 32조).

4. 검토의견 (수석전문위원 윤은정)

- 이 개정조례안은 「도시 및 주거환경정비법」(이하 ‘법’) 및 시행령(이하 ‘령’)의 개정에 따른 조례위임 사항을 반영하고 조문체계를 정비하려는 것으로, 정비사업시행자가 토지등소유자에게 분양공고를 실시하는 경우 분양공고 대상의 면적기준을 규정하려는 것임.

현행	개정안
제32조(분양신청의 절차 등) <신설> ① ~ ③ (생략)	제32조(분양신청의 절차 등) ① 영 제59조제1항에 따른 “시·도조례 로 정하는 면적”은 10,000㎡로 한 다. ② ~ ④ (현행 제1항부터 제3항 까지와 같음)

- 법령 개정 전에는 정비사업시행자가 토지등소유자에게 사업시행계획인가 고시일로부터 120일 이내에 ▲ 종전토지 또는 건축물의 명세와 가격, ▲ 분양대상자별 분담금 추산액, ▲ 분양신청 기간 및 자격, ▲ 분양신청액 등을 통지하도록 하고, 분양신청기간 종료 후 관리처분계획을 수립하여 인가를 받도록 규정되어 있었는데,
 - 법령 개정¹⁾을 통해 분양공고 통지기한을 90일로 줄이되, 시·도 조례로 정하는 면적 이상인 재개발사업의 경우 1회에 한해 30일의 범위에서 분양공고 통지기한을 연장할 수 있게 되었음.(붙임 1 참고)
- 이와 같은 법령 개정은 지난 2024년 8월 8일 발표된 “국민 주거안정

1) 법률 제20759호, 2025. 1. 31, 일부개정, 시행 2025. 5. 1.

을 위한 주택공급 확대방안”의 후속조치에 의한 것으로, 토지등소유자에 대한 분양공고 통지기한을 단축시켜 절차 간소화를 통한 사업속도 제고를 위한 것이었음.²⁾

- 이에, 이 개정조례안은 법령의 위임에 따라 조례로 정하도록 한 정비구역의 면적을 “1만 제곱미터”로 하려는 것으로, 이는 현행 주택정비형 재개발사업의 정비계획 입안대상지역 요건과 동일한 면적임.(붙임 1 참고)
- 모든 주택정비형 재개발사업(1만㎡ 이상)의 경우 분양공고 통지기한을 1회에 한하여 연장(90→120일)할 수 있게 함으로써 적용대상에 대한 혼란을 방지하면서도, 실제 사업장 여건에 유연하게 대응하는데 기여할 수 있을 것으로 사료됨.

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

[붙임1] 관계법령(p.4)

2) 국회 국토교통위원회, “도시 및 주거환경정비법 일부개정법률안 검토보고(김은혜 의원 대표발의, 의안번호 제203514호)”, 제418회 국회(정기회) 제10차 국토교통위원회, 2024.11.

〔붙임 1〕 관계법령

「도시 및 주거환경정비법」

제72조(분양공고 및 분양신청) ① 사업시행자는 제50조제9항에 따른 사업시행계획인가의 고시가 있는 날(사업시행계획인가 이후 시공자를 선정한 경우에는 시공자와 계약을 체결한 날)부터 90일(대통령령으로 정하는 경우에는 1회에 한정하여 30일의 범위에서 연장할 수 있다) 이내에 다음 각 호의 사항을 토지등소유자에게 통지하고, 분양의 대상이 되는 대지 또는 건축물의 내역 등 대통령령으로 정하는 사항을 해당 지역에서 발간되는 일간신문에 공고하여야 한다. 다만, 토지등소유자 1인이 시행하는 재개발사업의 경우에는 그러하지 아니하다. <개정 2021. 3. 16., 2025. 1. 31.>

1. 분양대상자별 종전의 토지 또는 건축물의 명세 및 사업시행계획인가의 고시가 있는 날을 기준으로 한 가격(사업시행계획인가 전에 제81조제3항에 따라 철거된 건축물은 시장·군수등에게 허가를 받은 날을 기준으로 한 가격)
2. 분양대상자별 부담금의 추산액
3. 분양신청기간
4. 그 밖에 대통령령으로 정하는 사항

「도시 및 주거환경정비법 시행령」

제59조(분양신청의 절차 등) ① 법 제72조제1항 각 호 외의 부분 본문에서 “대통령령으로 정하는 경우”란 재개발사업 중 해당 정비구역이 시·도조례로 정하는 면적 이상인 사업의 경우를 말한다.

「서울특별시 도시 및 주거환경정비 조례」

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

2. 주택정비형 재개발구역(주택정비형 재개발사업을 시행하는 구역을 말한다. 이하 같다)은 면적이 1만제곱미터[법 제16조제1항에 따라 서울특별시 도시계획위원회 또는 「도시재정비 촉진법」(이하 "도시재정비법"이라 한다) 제5조에 따른 재정비촉진지구에서는 같은 법 제34조에 따른 도시재정비위원회가 심의하여 인정하는 경우에는 5천제곱미

터] 이상으로서 노후·불량건축물의 수가 대상구역 안의 건축물 총수의 60퍼센트 이상인 지역이고 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 지역

가. 구역의 전체 필지 중 과소필지가 40퍼센트 이상인 지역

나. 주택접도율이 40퍼센트 이하인 지역(제2조제10호에도 불구하고 주택접도율의 도로 폭은 6미터 이상으로 한다)

다. 호수밀도가 60 이상인 지역