

서울특별시 도시 및 주거환경정비 조례 일부개정조례안

(이민석 의원 발의)

의안 번호	1572
----------	------

발 의 년 월 일: 2024년 02월 05일
발 의 자: 이민석 의원(1명)
찬 성 자: 김재진, 김태수, 박영한,
이봉준, 이상욱, 이은림,
이효원, 최진혁, 최호정,
황철규 의원(10명)

1. 제안이유

- 역세권 등 도심 내 공공주택의 공급확대가 필요한 지역에 위치한 정비구역에 대해서는 용적률 완화 등의 특례를 부여하고, 완화되는 용적률로 건설되는 공공주택의 일부를 공공분양할 수 있도록 하는 등의 내용으로 상위법령이 개정됨에 따라 역세권의 범위, 공공주택 및 공공분양주택의 비율 등 시·도조례로 위임된 사항을 정비하고자 함.
- 현행 조례는 신발생무허가건축물은 호수밀도 산정 시 제외된다고 명시하고 있으나, 신발생무허가건축물 외 무허가건축물인 ‘특정무허가건축물’에 대한 규정은 명시하지 않아 혼선이 발생하고 있어 조례 개정을 통해 특정무허가건축물 관련 조항을 명확히 하고자 함.

2. 주요내용

- 가. 호수밀도 산정에 특정무허가건축물이 포함됨을 명시함(안 제2조).
- 나. 공공재개발사업에서 건설·공급하는 지분형주택 또는 공공지원민간임대주택의 비율을 정함(안 제3조).
- 다. 용적률 특례가 적용되는 역세권 등의 범위와 공공주택 및 공공분양주택 비율, 공공재개발과 공공재건축사업에서 건설·공급하는 공공주택 및 공공분양주택의 비율을 정함(안 제30조).

3. 참고사항

가. 관계법령 : 「도시 및 주거환경정비법」 및 시행령

나. 예산조치 : 해당사항 없음 (비용추계 비대상사유서 별첨)

서울특별시 도시 및 주거환경정비 조례 일부개정조례안

서울특별시 도시 및 주거환경정비 조례 일부를 다음과 같이 개정한다.

제2조제5호나목 중 “신발생무허가건축물”을 “특정무허가건축물은 포함하되, 신발생무허가건축물”로 한다.

제3조 제목 외의 부분을 제1항으로 하고, 같은 조에 제2항을 다음과 같이 신설한다.

② 법 제2조제2호나목2)에서 “시·도조례로 정하는 비율”은 100분의 40을 말한다.

제30조제3항 및 제4항을 각각 제7항 및 제9항으로 하고, 같은 조에 제3항부터 제6항까지를 각각 다음과 같이 신설하며, 같은 조 제7항(중전의 제3항) 본문 중 “50”을 “60”으로 하고, 같은 항 단서를 삭제하며, 같은 조에 제8항을 다음과 같이 신설하고, 같은 조 제9항(중전의 제4항) 본문 중 “50”을 “70”으로 하며, 같은 항 단서를 삭제하고, 같은 조에 제10항을 다음과 같이 신설한다.

③ 영 제55조제3항에 따라 역세권 등 도심 내 공공주택의 공급 확대가 필요한 지역 요건은 다음 각 호와 같다.

1. 영 제55조제3항제1호가목에 따른 “역세권”이란 지하철, 국철 및 경전철 등의 역(승강장 기준으로 개통이 예정된 역을 포함한다)의 각

승강장 경계로부터 350미터 이내의 지역을 말한다.

2. 영 제55조제3항제1호나목에 따른 “대중교통 이용이 용이한 지역”이란 「도로법」 제14조에 따라 시장이 지정·고시한 특별시도 중 20미터 이상 주간선도로 및 보조간선도로의 경계에서 50미터 이내의 지역을 말하며, 구체적인 사항은 시장이 별도로 정할 수 있다.

④ 영 제55조제4항제1호 및 제2호에 따른 “시·도조례로 정하는 비율”은 다음 각 호와 같다.

1. 법 제66조제2항제1호에 따라 완화된 용적률에서 정비계획으로 정하여진 용적률을 뺀 용적률(이하 이 조에서 “추가용적률”이라 한다) 중 법적상한용적률 이하 구간에 해당하는 면적: 100분의 50
2. 법 제66조제2항제1호에 따라 추가용적률 중 법적상한용적률을 초과하는 구간에 해당하는 면적: 100분의 60 이상 100분의 70 이하
3. 법 제66조제2항제2호에 따른 추가용적률에 해당하는 면적의 100분의 70

⑤ 제4항 각 호에 따라 건설하는 국민주택규모 주택 중 공공분양주택은 다음 각 호와 같은 비율로 구성한다.

1. 제4항제1호: 국민주택규모 주택 전부를 공공임대주택으로 건설
2. 제4항제2호: 별표 5와 같다. 단, 제6항에서 정하는 요건을 갖추어야 한다.
3. 제4항제3호: 100분의 50

⑥ 영 제55조제5항에 따른 “시·도조례로 정하는 비율”은 100분의 20

이상을 말한다.

⑧ 영 제80조의2제6항에 따른 “시·도조례로 정하는 비율”은 100분의 50을 말한다.

⑩ 영 제80조의3제3항에 따른 “시·도조례로 정하는 비율”은 100분의 50을 말한다.

별표 5를 별지와 같이 신설한다.

부 칙

제1조(시행일) 이 조례는 공포한 날부터 시행한다.

제2조(공공재개발 및 공공재건축사업에 대한 경과조치) 이 조례 시행전에 추진중인 공공재개발 및 공공재건축사업의 경우 제3조제2항 및 제30조제7항부터 제10항까지의 개정 규정에도 불구하고 이 조례 시행일로부터 1년 이내에 주민 공람한 경우에 한하여 종전기준을 따를 수 있다.

[별표 5]

국민주택규모 주택 중 공공분양주택 건설비율 등

(법정상한용적률을 초과하는 구간) 국민주택규모 주택	(국민주택규모 주택 중) 공공분양주택 비율	(국민주택규모 주택 중) 공공임대주택 비율
60.0%	60분의 30	60분의 30
62.0%	62분의 37	62분의 25
64.0%	64분의 44	64분의 20
66.0%	66분의 51	66분의 15
68.0%	68분의 58	68분의 10
70.0%	70분의 65	70분의 5

신 · 구조문대비표

현 행	개 정 안
제2조(정의) 이 조례에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.	제2조(정의) ----- -----.
1. ~ 4. (생 략)	1. ~ 4. (현행과 같음)
5. “호수밀도”란 건축물이 밀집되어 있는 정도를 나타내는 지표로서 정비구역 면적 1헥타르당 건축되어 있는 건축물의 동수를 말하고 다음 각 목의 기준에 따라 산정한다.	5. ----- ----- ----- ----- -----.
가. (생 략)	가. (현행과 같음)
나. <u>신발생무허가건축물은 건축물 동수 산정에서 제외한다.</u>	나. <u>특정무허가건축물은 포함하되, 신발생무허가건축물</u> ----.
다. ~ 바. (생 략)	다. ~ 바. (현행과 같음)
6. ~ 12. (생 략)	6. ~ 12. (현행과 같음)
제3조(재개발사업의 구분) (생 략)	제3조(재개발사업의 구분) ① (현행 제목 외의 부분과 같음)
<u><신 설></u>	② 법 제2조제2호나목2)에서 “시·도조례로 정하는 비율”은 <u>100분의 40을 말한다.</u>
제30조(국민주택규모 주택 건설비용 등) ①·② (생 략)	제30조(국민주택규모 주택 건설비용 등) ①·② (현행과 같음)
<u><신 설></u>	③ 영 제55조제3항에 따라 역세권 등 도심 내 공공주택의 공급

현행	개정안
<신 설>	<u>확대가 필요한 지역 요건은 다음 각 호와 같다.</u> 1. 영 제55조제3항제1호가목에 따른 “역세권”이란 지하철, 국철 및 경전철 등의 역(승강장 기준으로 개통이 예정된 역을 포함한다)의 각 승강장 경계로부터 350미터 이내의 지역을 말한다. 2. 영 제55조제3항제1호나목에 따른 “대중교통 이용이 용이한 지역”이란 「도로법」 제14조에 따라 시장이 지정·고시한 특별시도 중 20미터 이상 주간선도로 및 보조간선도로의 경계에서 50미터 이내의 지역을 말하며, 구체적인 사항은 시장이 별도로 정할 수 있다. ④ 영 제55조제4항제1호 및 제2호에 따른 “시·도조례로 정하는 비율”은 다음 각 호와 같다. 1. 법 제66조제2항제1호에 따라 완화된 용적률에서 정비계획으로 정하여진 용적률을 뺀

현행	개정안
<신 설> <신 설>	<u>용적률(이하 이 조에서 “추가용적률”이라 한다) 중 법적상한용적률 이하 구간에 해당하는 면적: 100분의 50</u> 2. <u>법 제66조제2항제1호에 따라 추가용적률 중 법적상한용적률을 초과하는 구간에 해당하는 면적: 100분의 60 이상 100분의 70 이하</u> 3. <u>법 제66조제2항제2호에 따른 추가용적률에 해당하는 면적의 100분의 70</u> ⑤ <u>제4항 각 호에 따라 건설하는 국민주택규모 주택 중 공공분양주택은 다음 각 호와 같은 비율로 구성한다.</u> 1. <u>제4항제1호: 국민주택규모 주택 전부를 공공임대주택으로 건설</u> 2. <u>제4항제2호: 별표 5와 같다. 단, 제6항에서 정하는 요건을 갖추어야 한다.</u> 3. <u>제4항제3호: 100분의 50</u> ⑥ <u>영 제55조제5항에 따른 “시·도조례로 정하는 비율”은 100</u>

현행	개정안
③ 법 제101조의5 제2항에 따른 “시·도조례로 정하는 비율”은 법적상한초과용적률에서 정비계획용적률을 뺀 용적률의 100분의 50을 말한다. 다만, 지역여건 등을 고려하여 사업을 추진하기 어렵다고 인정된 경우 도시계획위원회 또는 도시재정비위원회 심의를 거쳐 100분의 40까지 완화할 수 있다. <신 설> ④ 법 제101조의6 제2항에 따른 “시·도조례로 정하는 비율”은 법 제101조의6 제1항에 따라 완화된 용적률에서 정비계획용적률을 뺀 용적률의 100분의 50을 말한다. 다만, 지역여건 등을 고려하여 사업을 추진하기 어렵다고 인정된 경우 도시계획위원회 또는 도시재정비위원회 심의를 거쳐 100분의 40까지 완화할 수 있다.	<u>분의 20 이상을 말한다.</u> ⑦ ----- ----- ----- ----- --- 60-----, <단서 삭제> ⑧ 영 제80조의2제6항에 따른 “시·도조례로 정하는 비율”은 100분의 50을 말한다. ⑨ ----- ----- ----- ----- 70-----, <단서 삭제>

현행	개정안																					
<u><신 설></u>	<u>⑩ 영 제80조의3제3항에 따른 “시·도조례로 정하는 비율”은 100분의 50을 말한다.</u>																					
<u><신 설></u>	[별표 5] <u>국민주택규모 주택 중 공공분양주택 건설비율 등</u> <table><tr><th>(법정상한용적률을 초과하는 구간) 국민주택규모 주택</th><th>(국민주택규모 주택 중) 공공분양주택 비율</th><th>(국민주택규모 주택 중) 공공임대주택 비율</th></tr><tr><td>60.0%</td><td>60분의 30</td><td>60분의 30</td></tr><tr><td>62.0%</td><td>62분의 37</td><td>62분의 25</td></tr><tr><td>64.0%</td><td>64분의 44</td><td>64분의 20</td></tr><tr><td>66.0%</td><td>66분의 51</td><td>66분의 15</td></tr><tr><td>68.0%</td><td>68분의 58</td><td>68분의 10</td></tr><tr><td>70.0%</td><td>70분의 65</td><td>70분의 5</td></tr></table>	(법정상한용적률을 초과하는 구간) 국민주택규모 주택	(국민주택규모 주택 중) 공공분양주택 비율	(국민주택규모 주택 중) 공공임대주택 비율	60.0%	60분의 30	60분의 30	62.0%	62분의 37	62분의 25	64.0%	64분의 44	64분의 20	66.0%	66분의 51	66분의 15	68.0%	68분의 58	68분의 10	70.0%	70분의 65	70분의 5
(법정상한용적률을 초과하는 구간) 국민주택규모 주택	(국민주택규모 주택 중) 공공분양주택 비율	(국민주택규모 주택 중) 공공임대주택 비율																				
60.0%	60분의 30	60분의 30																				
62.0%	62분의 37	62분의 25																				
64.0%	64분의 44	64분의 20																				
66.0%	66분의 51	66분의 15																				
68.0%	68분의 58	68분의 10																				
70.0%	70분의 65	70분의 5																				

서울특별시 도시 및 주거환경정비 조례 일부개정조례안

비용추계 비대상 사유서

1. 판단 근거

- 서울특별시 도시 및 주거환경정비 조례 일부개정조례안은 상위법령이 개정됨에 따라 역세권의 범위, 공공주택 및 공공분양주택의 비율 등을 개정하는 내용으로 서울시의 재정수입 순감소나 재정 지출 순증가에 영향을 미치지 않아 비용추계 대상이 아님

2. 작성자

시의회사무처	재정분석담당관
담 당 관	오희선
추계세제팀장	이정수
추 계 분 석 관	이홍래
	☎ 02-2180-7952
	e-mail : hongl004@seoul.go.kr

※ 이 서류는 의안 발의 참고 자료입니다.