

서울특별시 도시재정비 촉진을 위한 조례

일부개정조례안

검 토 보 고

의 안 번호	2578
-----------	------

2025. 6. 18.
주택공간위원회
수석전문위원

1. 제안경위

- 2025. 3. 31. 김영철 의원 발의(2025. 4. 2. 회부)

2. 제안이유

도시재정비촉진사업의 신속한 추진과 특례 적용 확대 등을 통해 노후 주거지의 정비를 원활히 추진하고자 함

3. 주요내용

- 가. 재정비촉진계획의 경미한 변경 사항 중 임대주택의 건립세대 및 규모별 건립비율의 변경사항을 포함하되, 국토부장관이 고시하는 임대주택 건설 비율 이상으로 함(안 제5조제1항제4호).
- 나. 재정비촉진계획의 경미한 변경 사항으로 재정비촉진지구에서 시행하는 안심주택, 소규모주택정비사업, 역세권 활성화사업, 역세권 장기전세주택 사업 등을 추진하여 재정비촉진계획의 변경이 필요한 경우를 추가함(안 제5조제1항제15호).

4. 검토의견 (수석전문위원 윤은정)

○ 이 개정조례안은 「도시재정비 촉진을 위한 특별법」(이하 ‘법’)에 따른 재정비촉진계획¹⁾(이하 ‘촉진계획’)의 경미한 변경사항을 정하려는 것으로, 정비사업 시 의무확보 비율 이상의 임대주택 계획의 변경(안 제5조제1항제4호), 재정비촉진지구²⁾(이하 ‘촉진지구’)내에서 소규모주택정비, 안심주택, 역세권 활성화, 역세권 장기전세주택, 공동주택 리모델링 등 사업이 관련 법령에 따른 결정절차를 이행 완료한 경우를 경미한 변경사항에 포함하려는 것임(안 제5조제1항제15호).

현행	개정안
제5조(재정비촉진계획의 경미한 변경) ① 영 제10조제1항제5호에서 “그 밖에 시·도의 조례가 정하는 사항”이란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사항을 말한다. 1. ~ 3. (생략) 4. 임대주택 연면적이 감소하지 않는 범위에서 임대주택의 건립세대 및 규모별 건립비율의 변경 <단서 신설>	제5조(재정비촉진계획의 경미한 변경) ① ----- ----- ----- ----. 1. ~ 3. (현행과 같음) 4. 임대주택----- ----- ----- . 단, 「도시 및 주거환경정비법」 제10조에 따라 국토교

1) 재정비촉진지구의 재정비촉진사업을 계획적이고 체계적으로 추진하기 위해 재정비촉진지구의 토지 이용, 기반시설의 설치 등에 관한 계획을 말하며(법 제2조제3호), 촉진계획이 결정·고시된 때에는 그 고시일에 「도시 및 주거환경정비법」(이하 ‘도시정비법’)에 따른 정비구역의 지정 또는 변경과 정비계획의 수립 또는 변경, 「도시개발법」에 따른 도시개발구역의 지정 및 개발계획의 수립 또는 변경, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 도시·군관리계획의 결정 또는 변경 등이 의제됨(법 제13조).

2) 도시의 낙후된 지역에 대한 주거환경의 개선, 기반시설의 확충 및 도시기능의 회복을 광역적으로 계획하고, 체계적·효율적으로 추진하기 위하여 지정하는 지구를 말하며, ‘주거지형’, ‘중심지형’, ‘고밀복합형’의 3가지 유형이 있음(법 제2조제1호)

현행	개정안
<p>5. ~ 14. (생략)</p> <p>15. <u>존치관리구역에서 「서울특별시 청년안심주택 공급 지원에 관한 조례」 제9조에 따른 사업계획의 결정절차를 이행하고 심의를 완료하여 재정비촉진계획의 변경이 필요한 경우. 이 경우, 주민의 의견을 들은 이후 해당 자치구의회의 의견을 들어야 한다.</u></p> <p>16. (생략)</p> <p>②·③ (생략)</p>	<p><u>통부장관이 고시하는 임대주택 건설비율 이상으로 함</u></p> <p>5. ~ 14. (현행과 같음)</p> <p>15. <u>재정비촉진지구에서 「서울특별시 안심주택 공급지원에 관한 조례」 제9조, 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」 제29조(재정비촉진사업 중 가로주택정비사업, 소규모재건축사업 및 소규모재개발사업에 한한다), 「서울특별시 역세권 활성화사업 운영 및 지원에 관한 조례」 제11조, 「서울특별시 역세권 장기전세주택 공급 및 지원에 관한 조례」 제8조, 「주택법」 제66조 등에 따른 사업계획의 결정절차를 이행하고 심의를 완료하여 재정비촉진계획의 변경이 필요한 경우</u></p> <p>16. (현행과 같음)</p> <p>②·③ (현행과 같음)</p>

○ 촉진계획의 경미한 변경대상은 법 시행령(이하 ‘령’) 제10조제1항에서 ▲정비구역 면적을 10퍼센트 미만의 범위에서 변경하는 정비계획 변경³⁾, ▲환지 방식 도시개발사업⁴⁾으로 정하고 있으며, 그 밖의 사항은 시·도 조례로 정할 수 있도록 하고 있음.

○ 「서울특별시 도시재정비 촉진을 위한 조례」(이하 ‘조례’) 제5조에서는 용적률·건폐율 및 높이계획 등 촉진사업 건축계획의 변경을 수반하지 아니

3) 「도시 및 주거환경정비법」(이하 ‘도시정비법’)제2조제2호에 따른 정비사업을 말함.

4) 「도시개발법」 제28조에 따른 환지 방식의 도시개발사업을 말함.

하는 범위에서 공공시설의 위치 또는 10퍼센트 미만의 규모 변경 등 15가지의 경미한 변경 사항을 규정하고 있는데(붙임1. 참고), 이 개정조례안은 기존 항목 1건(임대주택계획 관련)을 보완하고, 신규로 1건(타법에 따른 절차이행을 완료한 사업)을 추가하려는 사안임.

- 참고로, 구청장이 촉진계획을 수립하거나 변경하는 경우, 법 제9조제3항5)에 따라 주민공람(14일 이상), 지방의회 의견 청취, 공청회 개최 등 절차를 이행해야 하는데, 영으로 정하는 경미한 사항을 변경하려는 경우에는 이를 생략할 수 있음(붙임2. 참고).

□ 임대주택 계획 변경 관련(안 제5조제1항제4호)

- 안 제5조제1항제4호는 도시정비법 제10조에 따라 국토교통부장관이 고시하는 임대주택 비율⁶⁾ 이상에서의 임대주택 계획 변경(건립세대 및 규모별 건립비율)은 경미한 변경으로 처리할 수 있도록 하려는 것임.
- 현행 조례는 당초 수립된 재정비촉진계획 중 임대주택의 연면적이 감소하지 않는 범위에서의 임대주택 계획의 변경을 경미한 변경으로 허용하고 있음.
- 반면, 서울시는 최근 서울시는 규제철폐 일환으로 촉진구역별 공통적으로 적용되던 공공기여 기준을 폐지(10%→폐지)하고, 「2030 도시·주거환경

5) 법 제9조(재정비촉진계획의 수립 등) ③ 시장·군수·구청장은 제1항에 따라 재정비촉진계획을 수립하거나 변경하려는 경우에는 그 내용을 14일 이상 주민에게 공람하고 지방의회의 의견을 들은 후(이 경우 지방의회는 시장·군수·구청장이 재정비촉진계획의 수립 또는 변경을 통지한 날부터 60일 이내에 의견을 제시하여야 하며, 의견제시 없이 60일이 지난 때에는 이의가 없는 것으로 본다) 공청회를 개최하여야 한다. 다만, 대통령령으로 정하는 경미한 사항을 변경하는 경우에는 그러하지 아니하다.

6) 「정비사업의 임대주택 및 주택규모별 건설비율」(국토교통부고시 제2024-26호)에 따른 비율을 말하며, 이 고시 제4조제6항 및 제7항에 따라 서울시는 재개발사업의 임대주택 및 주택규모별 건설비율 기준을 별도로 고시(서울특별시고시 제2022-493호)하여 운영 중에 있음.

정비기본계획」(2024.9.26. 서울특별시고시 제2024-465호)을 준용하여 용도지역 변경에 따른 공공기여 비율도 완화⁷⁾하고 있는 추세임.

- 또한, 현행 「서울특별시 도시 및 주거환경정비 조례」 제11조제1항제7호⁸⁾는 국토교통부장관이 고시하는 임대주택 건설비율 범위에서의 세대수 변경을 경미한 변경 사항으로 규정하여, 상위법령에 정한 기준을 충족하는 범위에서 여건변화에 유연하게 대응할 수 있도록 하고 있음.

○ 따라서, 본 개정조례안은 이와 연계하여 촉진지구 내에서도 상위법령이 정한 기준 이상의 범위에서 임대주택 연면적이 감소하는 경우 등에도 경미한 변경이 가능⁹⁾하도록 함으로써, 신속한 정비사업 추진에 기여할 수 있을 것으로 사료됨.

○ 다만, 신설하려는 단서의 경우, 재정비촉진구역(이하 ‘촉진구역’) 내에서 시행되는 사업¹⁰⁾이 정비사업 외에도, 소규모주택정비사업, 도시개발사업, 도심 공공주택 복합사업 등이 있고¹¹⁾, 준치지역에서는 개별법에 따른 사

7) 「재정비촉진계획 수립기준 1차 개선(안) 수립[규제철폐36호]」(2025.3.19. 재정비촉진과-2727)

8) 「서울특별시 도시 및 주거환경정비 조례」 제11조(정비계획의 경미한 변경) ① 영 제13조제4항제12호에서 “시·도조례로 정하는 사항을 변경하는 경우”란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우를 말한다.

7. 법 제10조에 따라 국토교통부장관이 고시하는 임대주택 건설비율 범위에서의 세대수 변경

9) 「서울특별시 도시 및 주거환경정비 조례」 제11조(정비계획의 경미한 변경) ① 영 제13조제4항제12호에서 “시·도조례로 정하는 사항을 변경하는 경우”란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우를 말한다.

7. 법 제10조에 따라 국토교통부장관이 고시하는 임대주택 건설비율 범위에서의 세대수 변경

10) 법 제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

2. “**재정비촉진사업**”이란 **재정비촉진지구에서 시행되는 다음 각 목의 사업**을 말한다.

가. 「도시 및 주거환경정비법」에 따른 주거환경개선사업, 재개발사업 및 재건축사업, 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」에 따른 가로주택정비사업, 소규모재건축사업 및 소규모재개발사업

나. 「도시개발법」에 따른 도시개발사업

다. 「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법」에 따른 주거재생혁신지구의 혁신지구재생사업

라. 「공공주택 특별법」에 따른 도심 공공주택 복합사업

마. 「전통시장 및 상점가 육성을 위한 특별법」에 따른 시장정비사업

바. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 도시·군계획시설사업

업도 추진이 가능¹²⁾하다는 점을 고려할 때, 「도시 및 주거환경정비법」으로 한정하기 보다 ‘관계법령’에서 임대주택에 관한 규정을 두고 있는 경우로 수정할 필요가 있을 것임.

11) 참고로, 2024년 6월 기준, 서울시내에는 총 31개소의 추진지구와 207개소의 재정비추진구역(재정비추진사업별로 결정된 구역을 말함)이 있고, 추진구역 중에는 정비사업이 200개소, 정비사업 외 사업은 7개소가 있음.

<재정비추진구역 등 현황(출처: 주택실 내부자료)>

구 분	소 계	추진구역					존치정비 구역
		계	재 개발		재 건축	기 타	
			주택정비형	도시정비형			
구역수	210	207	121	67	11	7	3

12) 존치지역은 추진구역과 달리 개별법에 의해 관리되며, 필요한 경우 지구단위계획을 수립하여 인근 추진구역의 추진계획과 조화를 이룰 수 있도록 함(「재정비추진계획 수립지침」(국토교통부고시 제2020-1182호, 5-2-1.(4))

현행	개정안	수정안
<p>제5조(재정비촉진계획의 경미한 변경) ① 영 제10조 제1항제5호에서 “그 밖에 시·도의 조례가 정하는 사항”이란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사항을 말한다.</p> <p>1. ~ 3. (생략)</p> <p>4. 임대주택 연면적이 감소하지 않는 범위에서 임대주택의 건립세대 및 규모별 건립비율의 변경 <단서 신설></p>	<p>제5조(재정비촉진계획의 경미한 변경) ① ----- ----- ----- ----- -----.</p> <p>1. ~ 3. (현행과 같음)</p> <p>4. 임대주택----- ----- ----- ----- -- 단, 「도시 및 주거환경정비법」 제10조에 따라 국토교통부 장관이 고시하는 임대주택 건설비율 이상으로 함</p>	<p>제5조(재정비촉진계획의 경미한 변경) ① ----- ----- ----- ----- -----.</p> <p>1. ~ 3. (개정안과 같음)</p> <p>4. ----- ----- ----- ----- -- 단, 관계법령에 따라 확보해야 하는 임대주택 계획 기준을 준수하여야 한다.</p>

□ 경미한 변경 대상사업 관련(안 제5조제1항제15호)

○ 안 제5조제1항제15호는 촉진지구 내에서 시행되는 안심주택, 소규모주택정비사업, 역세권 활성화사업, 역세권 장기전세주택 사업 등을 경미한 변경 대상으로 규정하려는 것임.

1) 안심주택, 공동주택 리모델링 등 포함여부

- 현행 조례 제5조제1항제15호¹³⁾상 ‘청년안심주택’은 지난 3월 근거 조례가 「서울특별시 안심주택 공급 지원에 관한 조례」로 변경·시행됨에 따라 ‘모두의 안심주택’¹⁴⁾으로 확대하려는 것임.
- ‘공동주택 리모델링사업’¹⁵⁾의 경우도 해당 공동주택의 밀도증가가 수반될 경우 지구단위계획 의제를 위한 주민 의견청취 등 필요한 절차를 이행한다는 점을 고려할 때, 경미한 변경대상에 포함하려는 개정취지에 공감함.

2) 역세권 활성화사업, 역세권 장기전세주택 사업 포함여부

- 지구단위계획을 수립하면서 건축허가 또는 사업계획승인의 방법으로 추진되는 ‘역세권 활성화사업’과 ‘역세권 장기전세주택 사업’을 촉진계획의 경미한 변경 대상에 포함하려는 것도 안심주택 등과 동일한 사유로 가능할 것으로 사료됨.

- 다만, 두 사업은 촉진사업의 유형 중 하나인 정비사업(도시정비형 재개발사업)으로 추진이 가능¹⁶⁾한데, 정비사업의 경미한 변경범위는 영 제10

13) 조례 제5조(재정비촉진계획의 경미한 변경) ① 영 제10조제1항제5호에서 "그 밖에 시·도의 조례가 정하는 사항"이란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사항을 말한다.

15. 존치관리구역에서 「서울특별시 청년안심주택 공급 지원에 관한 조례」 제9조에 따른 사업계획의 결정절차를 이행하고 심의를 완료하여 재정비촉진계획의 변경이 필요한 경우. 이 경우, 주민의 의견을 들은 이후 해당 자치구의회의 의견을 들어야 한다.

14) 청년안심주택은 「서울특별시 안심주택 공급 지원에 관한 조례」 제정·시행('25.3.27.)에 따라 ‘신혼부부안심주택’ 및 ‘어르신안심주택’, ‘임대형 기숙사’와 통합되었으며, 각 안심주택의 근거 조례는 폐지되었음.

15) 현재 서울시 촉진지구 내에서 1개소(동대문구 이무회경 재정비촉진지구)에서 추진 중이며, 이 사업은 특정 단지를 대상으로 노후화된 시설을 개선하는 것이 사업 목적임.

16) 「서울특별시 역세권 활성화사업 운영 및 지원에 관한 조례」 제6조(사업유형) 역세권 활성화사업의 사업유형은 다음 각 호와 같다.

1. 「건축법」에 따른 건축
2. 「주택법」에 따른 주택건설사업
3. 「도시 및 주거환경정비법」에 따른 정비사업 중 「서울특별시 도시 및 주거환경정비 조례」 제3조제2호에 따른 도시정비형 재개발사업

「서울특별시 역세권 장기전세주택 공급 및 지원에 관한 조례」 제5조(사업유형) 역세권 장기전세주택 사업의 사업유형은 다음 각 호와 같다.

조17)에서 정하고 있어, 이를 제외할 필요가 있겠음.

<비 촉진사업의 주요 추진절차 변화>

유형	현행					개정 후			
안심 주택	주민열람공고 및 관계부서 협의	구의회 의견청취	통합심의 위원회 심의	지구지정 승인 및 고시	촉진계획 경미한 변경	주민열람공고 및 관계부서 협의	통합심의 위원회 심의	지구지정 승인 및 고시	촉진계획 경미한 변경
역세권 활성화	촉진계획 변경 절차 모두 이행					주민열람공고 및 관계부서 협의	도시건축 공동위 심의	지구단위 계획 결정고시	촉진계획 경미한 변경
역세권 장기전세									
리모델링	촉진계획 변경 절차 모두 이행					주민열람 공고	관계부서 협의	사업계획 승인 (의제처리)	촉진계획 경미한 변경

3) 소규모주택정비사업 포함 여부

○ 개정조례안은 소규모주택정비사업을 경미한 변경 대상에 포함하여, 촉진 지구를 해제하지 않으면서도 노후 저층주거지의 주거환경 개선을 신속하게 추진하기 위한 것으로 이해됨.

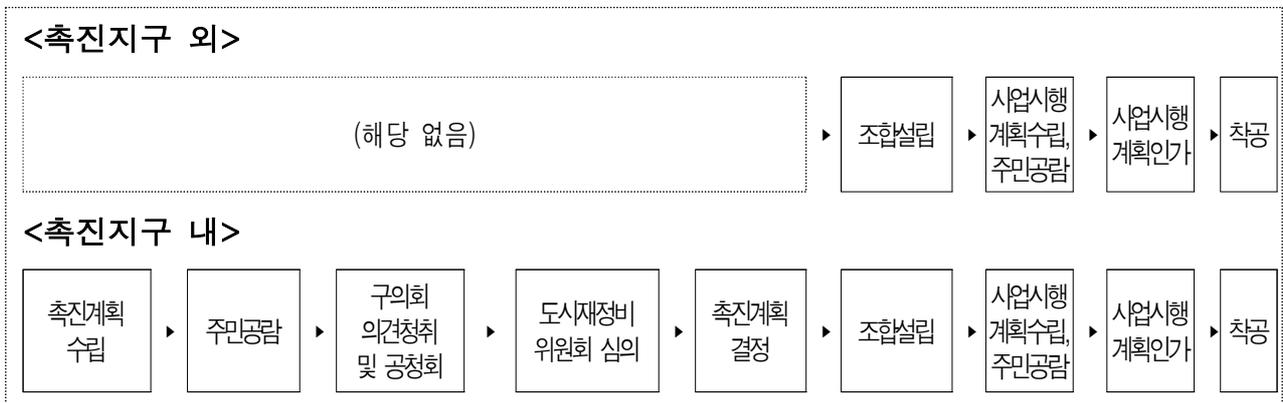
- 현재 소규모주택정비사업은 법에 따른 촉진사업의 유형 중 하나이기 때문에 촉진지구에서 시행시 촉진지구에서 시행될 때 촉진계획 수립(변경), 주민공람, 구의회 의견청취, 공청회, 도시재정비위원회의 심의 등 절차를

1. 「건축법」에 따른 건축
 2. 「주택법」에 따른 주택건설사업
 3. 「도시 및 주거환경정비법」에 따른 정비사업 중 「서울특별시 도시 및 주거환경정비 조례」 제3조제2호에 따른 도시정비형 재개발사업
- 17) 영 제10조(재정비촉진계획의 경미한 변경) ①법 제9조제3항 단서에서 “대통령령으로 정하는 경미한 사항”이란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사항을 말한다.
1. 「도시 및 주거환경정비법 시행령」 제13조제4항 각 호의 사항(재정비촉진사업 중 「도시 및 주거환경정비법」에 따른 정비사업에 한한다)
 - 2.~5. (생략)
- ②법 제12조제1항 단서에서 “대통령령으로 정하는 경미한 사항을 변경하는 경우”란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우를 말한다.
1. 「도시 및 주거환경정비법 시행령」 제13조제4항제1호부터 제8호까지 및 제10호의 경우(재정비촉진사업 중 「도시 및 주거환경정비법」에 따른 정비사업에 한정한다)
 - 2.~5. (생략)

거쳐야 하는데, 일반지역에서보다 과도한 행정절차를 이행해야 함에 따라 사업기간이 장기화되는 문제가 있어 실제 촉진지구에서의 제척을 통해 사업을 추진하고 있음¹⁸⁾.

- 참고로, '25년 5월 현재, 촉진지구 내에서 총 23개소의 소규모주택정비 사업이 추진 중에 있는데, 서울시는 이 중 노량진, 중화, 아현 재정비촉진지구에 대해 해당 사업대상지를 촉진지구에서 제척하였으며, 그 외 사업장은 현재 촉진지구의 제척 요청이 있는 것으로 확인됨(붙임3. 참고).

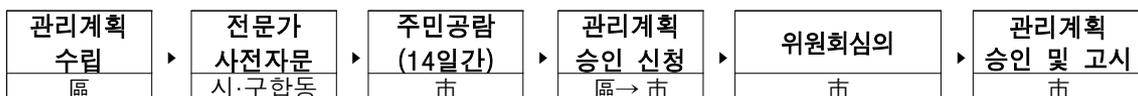
<소규모주택정비사업 추진 절차>



- 실제사업의 시행 상에는 불합리한 측면이 있으나, 소규모주택정비사업은 법 상 촉진사업에 해당¹⁹⁾됨에 따라 무질서한 개발을 방지하고, 촉진구역 간 조화를 이루도록 하려는 특별법 취지²⁰⁾를 감안할 때, 도시재정비위원

18) 소규모주택정비 관리지역(일명 '모아타운')의 경우 주민공람 및 위원회 심의를 거쳐 관리계획 승인·고시 절차를 거쳐야 함.

<소규모주택정비 관리지역 추진 절차>



19) 개정조례안의 대상이 되는 가로주택정비사업은 2012년에, 소규모주택재건축사업은 2017년 「빈집 및 소규모주택정비법」 제정시, 소규모재개발사업은 2023년 법 개정으로 각각 촉진사업의 유형에 포함되어 현재까지 유지되고 있음.

20) 촉진계획은 촉진사업이 상호 유기적이며 효율적으로 정비될 수 있는 체계를 확립하고, 촉진구역별 개별 촉진사업에 대한 세부사항 등을 제시함으로써, 촉진구역별 정비계획과 지침을 통해 무질서한 개별사업을 방지하고, 주변지역과 촉진구역간 조화를 이루도록 하는 것에 의의가 있음(「재

회 심의를 포함하여 계획수립 및 결정에 필요한 모든 절차를 생략하는 것은 신중한 검토가 필요하다고 사료됨²¹⁾.

3) 기타사항

- 개정조례안은 당초 촉진계획의 경미한 변경 시 요구되었던 주민 및 구의회 의견청취를 생략하고 있는데, 경미한 사항에 포함된 각 사업 추진 시 관계법령에 따라 주민의견을 청취해야 하므로, 실질적으로는 구의회 의견청취만 생략되게 됨. 이는 최소한 주민의 알권리를 보호하면서도 사업절차 간소화 및 행정절차 단축을 지원할 수 있을 것으로 사료됨.
- 또한, 안 제5조제1항제15호에서 경미한 변경이 가능한 범위를 존치관리구역에서 촉진지구로 확대하고 있는데, 이는 경미한 사항에 해당하는 주택건설 사업은 촉진사업 유형이 아닌 사업으로 한정할 필요가 있으므로²²⁾, 현행과 같이 존치관리구역으로 한정하는 것이 바람직하다 사료됨.

현행	개정안	수정안
15. 존치관리구역에서 「서울특별시 청년안심주택 공급 지원에 관한 조례」 제9조에 따른 사업계획의 결정절차를 이행하고 심의를 완료하여 재정비촉진	15. 재정비촉진지구에서 「서울특별시 안심주택 공급지원에 관한 조례」 제9조, 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」 제29조(재정비촉진사업 중 가로	15. 존치관리구역에서 「서울특별시 안심주택 공급 지원에 관한 조례」 제9조, 「서울특별시 역세권 활성화 사업 운영 및 지원에 관한 조례」 제11조(도

정비촉진계획 수립지침」(국토교통부고시 제2020-1182호, 2020.12.30. 개정, 2021.1.1. 시행))

21) 법률자문 결과, ▲도시재정비법('05), 소규모주택정비법('17) 모두 특별법에 해당하는데, 신법우선의 원칙에도 불구하고, 도시재정비법은 '재정비촉진지구'라는 지리적 범위에 중점을 두고 있으며, 소규모주택정비법은 '소규모주택정비사업'이라는 사업유형에 중점을 두고 있으므로, 사업유형보다 도시정비의 효율을 추구하는 도시재정비법이 정책적으로 우선되고, ▲도시재정비법에서는 촉진사업의 경미한 변경에 대한 구체적 사례를 열거하고 있으므로, 해당 개정조례안은 도시재정비법 권한을 제한함으로써 위임범위를 이탈하는 결과를 초래한다는 의견이 회신되었음.

22) 재정비촉진구역이란 재정비촉진사업별로 결정된 구역을 말함(법 제2조제4호)

현행	개정안	수정안
<p>계획의 변경이 필요한 경우. 이 경우, 주민의 의견을 들은 이후 해당 자치구의회의 의견을 들어야 한다.</p> <p>② 영 제10조제2항제5호에서 “그 밖에 시·도 또는 대도시의 조례에서 정하는 사항”이란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사항을 말한다.</p> <p>1. ~ 3. (생략)</p> <p>4. 제1항제3호부터 제8호까지 및 <u>제15호 전단의</u> 사항</p> <p>③ (생략)</p>	<p><u>주택정비사업, 소규모 재건축사업 및 소규모 재개발사업에 한한다), 「서울특별시 역세권 활성화사업 운영 및 지원에 관한 조례」 제11조, 「서울특별시 역세권 장기전세주택 공급 및 지원에 관한 조례」 제8조, 「주택법」 제66조 등에 따른 사업계획의 결정절차를 이행하고 심의를 완료하여 재정비촉진계획의 변경이 필요한 경우</u></p> <p>② -----</p> <p>1. ~ 3. (현행과 같음)</p> <p>4. (현행과 같음)</p> <p>③ (현행과 같음)</p>	<p><u>시정비형 재개발사업은 제외한다), 「서울특별시 역세권 장기전세주택 공급 및 지원에 관한 조례」 제8조(도시정비형 재개발사업은 제외한다), 「주택법」 제66조-----</u></p> <p>② -----</p> <p>1. ~ 3. (개정안과 같음)</p> <p>4. ----- <u>제15호에 해당하는</u> -----</p> <p>③ (개정안과 같음)</p>

마. 종합의견

○ 이 개정조례안은 촉진계획 상 임대주택 계획의 변경과 촉진지구 내에서

추진되는 비 촉진사업의 종류를 확대하여 경미한 사항에 포함하려는 것으로, 각 사업의 원활한 추진을 통해 촉진지구의 신속한 도시환경 개선 및 주택공급 촉진에 기여하려는 개정 취지에는 공감함.

- 다만, 존치관리구역에서 촉진계획의 경미한 변경으로 추진할 수 있는 비 촉진사업의 유형을 확대하는 것은 개정에 필요성이 있다고 사료되나, 촉진사업에 해당하는 정비사업 및 소규모주택정비사업에 대하여는 상위법령의 규정 및 촉진계획의 수립 목적 등을 고려하여 신중한 검토가 필요할 것으로 사료되며, 아울러 행정절차 간소화가 필요한 사업에 대하여 법령상 특례 조항 신설, 또는 경미한 사항의 명확한 범위 등 근거규정 마련이 선행되어야 할 것으로 보임.

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

[붙임1] 관계법령(p.13)

[붙임2] 재정비촉진계획 결정(변경) 절차(p.20)

[붙임3] 개별 사업별 추진절차 및 촉진지구 내 사업추진 현황(p.21)

■ 「도시재정비 촉진을 위한 특별법」

제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

1. “재정비촉진지구”란 도시의 낙후된 지역에 대한 주거환경의 개선, 기반시설의 확충 및 도시기능의 회복을 광역적으로 계획하고 체계적·효율적으로 추진하기 위하여 제5조에 따라 지정하는 지구(地區)를 말한다. 이 경우 지구의 특성에 따라 다음 각 목의 유형으로 구분한다.
 - 가. 주거지형: 노후·불량 주택과 건축물이 밀집한 지역으로서 주로 주거환경의 개선과 기반시설의 정비가 필요한 지구
 - 나. 중심지형: 상업지역, 공업지역 등으로서 토지의 효율적 이용과 도심 또는 부도심 등의 도시기능의 회복이 필요한 지구
 - 다. 고밀복합형: 주요 역세권, 간선도로의 교차지 등 양호한 기반시설을 갖추고 있어 대중교통 이용이 용이한 지역으로서 도심 내 소형주택의 공급 확대, 토지의 고도이용과 건축물의 복합개발이 필요한 지구
2. “재정비촉진사업”이란 재정비촉진지구에서 시행되는 다음 각 목의 사업을 말한다.
 - 가. 「도시 및 주거환경정비법」에 따른 주거환경개선사업, 재개발사업 및 재건축사업, 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」에 따른 가로주택정비사업, 소규모재건축사업 및 소규모재개발사업
 - 나. 「도시개발법」에 따른 도시개발사업
 - 다. 「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법」에 따른 주거재생혁신지구의 혁신지구재생사업
 - 라. 「공공주택 특별법」에 따른 도심 공공주택 복합사업
 - 마. 「전통시장 및 상점가 육성을 위한 특별법」에 따른 시장정비사업
 - 바. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 도시·군계획시설사업
3. “재정비촉진계획”이란 재정비촉진지구의 재정비촉진사업을 계획적이고 체계적으로 추진하기 위한 제9조에 따른 재정비촉진지구의 토지 이용, 기반시설의 설치 등에 관한 계획을 말한다.
4. “재정비촉진구역”이란 제2호 각 목의 해당 사업별로 결정된 구역을 말한다.
5. “우선사업구역”이란 재정비촉진구역 중 재정비촉진사업의 활성화, 소형주택 공급 확대, 주민 이주대책 지원 등을 위하여 다른 구역에 우선하여 개발하는 구역으로서 재정비촉진계획으로 결정되는 구역을 말한다.
6. “존치지역”이란 재정비촉진지구에서 재정비촉진사업을 할 필요성이 적어 재정비촉진계획에 따라 존치하는 지역을 말한다.
7. “기반시설”이란 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제2조제6호에 따른 시설을 말한다.

8. “토지등소유자”란 다음 각 목의 구분에 따른 자를 말한다.

- 가. 「도시 및 주거환경정비법」에 따른 주거환경개선사업·재개발사업 및 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」에 따른 가로주택정비사업·소규모재개발사업, 「전통시장 및 상점가 육성을 위한 특별법」에 따른 시장정비사업 및 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 도시·군계획시설사업의 경우: 재정비촉진구역에 있는 토지 또는 건축물의 소유자와 그 지상권자
- 나. 「도시 및 주거환경정비법」에 따른 재건축사업 및 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」에 따른 소규모재건축사업의 경우: 재정비촉진구역에 있는 건축물 및 그 부속토지의 소유자
- 다. 「도시개발법」에 따른 도시개발사업의 경우: 재정비촉진구역에 있는 토지의 소유자와 그 지상권자
- 라. 「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법」에 따른 주거재생혁신지구의 혁신지구재생사업의 경우: 재정비촉진구역에 있는 토지·물건 또는 권리의 소유자
- 마. 「공공주택 특별법」에 따른 도심 공공주택 복합사업의 경우: 재정비촉진구역에 있는 토지 또는 건축물의 소유자

제9조(재정비촉진계획의 수립 등) ① 시장·군수·구청장은 다음 각 호의 사항을 포함한 재정비촉진계획을 수립하여 특별시장·광역시장 또는 도지사에게 결정을 신청하여야 한다. 이 경우 재정비촉진지구가 둘 이상의 시·군·구의 관할지역에 걸쳐 있는 경우에는 관할 시장·군수·구청장이 공동으로 이를 수립한다.

1. 위치, 면적, 개발기간 등 재정비촉진계획의 개요
2. 토지 이용에 관한 계획
3. 인구·주택 수용계획
4. 교육시설, 문화시설, 복지시설 등 기반시설 설치계획
5. 공원·녹지 조성 및 환경보전 계획
6. 교통계획
7. 경관계획
8. 재정비촉진구역 지정에 관한 다음 각 목의 사항

가. 재정비촉진구역의 경계

나. 개별법에 따라 시행할 수 있는 재정비촉진사업의 종류

다. 존치지역에 관한 사항. 세분하여 관리할 필요가 있는 경우 아래의 유형으로 구분할 수 있다.

- 1) 존치정비구역: 재정비촉진구역의 지정 요건에는 해당하지 아니하나 시간의 경과 등 여건의 변화에 따라 재정비촉진사업 요건에 해당할 수 있거나 재정비촉진사업의 필요성이 높아질 수 있는 구역

2) 존치관리구역: 재정비촉진구역의 지정 요건에 해당하지 아니하거나 기존의 시가지로 유지·관리할 필요가 있는 구역

라. 우선사업구역의 지정에 관한 사항(필요한 경우만 해당한다) 등

9. 재정비촉진사업별 용도지역 변경계획(필요한 경우만 해당한다)

10. 재정비촉진사업별 용적률·건폐율 및 높이 등에 관한 건축계획

11. 기반시설의 비용분담계획

12. 기반시설의 민간투자사업에 관한 계획(필요한 경우만 해당한다)

13. 임대주택 건설 등 재정비촉진지구에 거주하는 세입자 및 소규모의 주택 또는 토지의 소유자(이하 “세입자등”이라 한다)의 주거대책

13의2. 재정비촉진사업 시행기간 동안의 범죄예방대책

14. 제30조제5항에 따른 순환개발 방식의 시행을 위한 사항(필요한 경우만 해당한다)

15. 단계적 사업 추진에 관한 사항

16. 상가의 분포 및 수용계획

17. 그 밖에 대통령령으로 정하는 사항

② 제1항에도 불구하고 시·군·구 간의 협의가 어려운 경우나 제5조제3항에 따라 특별시장·광역시장 또는 도지사가 직접 재정비촉진지구를 지정한 경우에는 특별시장·광역시장 또는 도지사가 직접 재정비촉진계획을 수립할 수 있으며, 같은 조 제4항에 따라 특별자치시장, 특별자치도지사 또는 대도시 시장이 직접 재정비촉진지구를 지정한 경우에는 특별자치시장, 특별자치도지사 또는 대도시 시장이 직접 재정비촉진계획을 수립한다. 이 경우 특별시장·광역시장 또는 도지사는 제3항의 절차를 거치거나 시장·군수·구청장으로 하여금 같은 항의 절차를 거치도록 하여야 하며, 특별자치시장, 특별자치도지사 또는 대도시 시장은 같은 항의 절차를 거쳐야 한다.

③ 시장·군수·구청장은 제1항에 따라 재정비촉진계획을 수립하거나 변경하려는 경우에는 그 내용을 14일 이상 주민에게 공람하고 지방의회의 의견을 들은 후(이 경우 지방의회는 시장·군수·구청장이 재정비촉진계획의 수립 또는 변경을 통지한 날부터 60일 이내에 의견을 제시하여야 하며, 의견제시 없이 60일이 지난 때에는 이의가 없는 것으로 본다) 공청회를 개최하여야 한다. 다만, 대통령령으로 정하는 경미한 사항을 변경하는 경우에는 그러하지 아니하다.

④ 제3항에 따른 재정비촉진계획의 수립 및 변경을 하는 경우에는 시·도 또는 대도시 조례로 정하는 바에 따라 주민의 동의를 받는 절차를 거칠 수 있다.

⑤ 시·도지사 또는 대도시 시장은 대통령령으로 정하는 바에 따라 재정비촉진계획 수립의 모든 과정을 총괄 진행·조정하게 하기 위하여 도시계획·도시설계·건축 등 분야의 전문가를 총괄계획가로 위촉할 수 있다.

⑥ 기반시설의 설치 및 비용 분담의 기준 등 재정비촉진계획의 수립기준에 관하여 필요한 사항은 대통령령으로 정하는 바에 따라 국토교통부장관이 따로 정할 수 있다.

- ⑦ 제15조제1항제1호 또는 제2호의 자는 재정비촉진사업을 효율적으로 추진하기 위하여 제1항 각 호의 사항을 포함한 재정비촉진계획을 마련한 후 토지등소유자 과반수의 동의를 받아 제1항 및 제2항에 따른 재정비촉진계획 수립권자(이하 “재정비촉진계획 수립권자”라 한다)에게 재정비촉진계획의 수립(변경하는 경우를 포함한다)을 제안할 수 있다. 이 경우 동의자 수의 산정 방법, 제안서의 처리 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

- 제12조(재정비촉진계획의 결정) ① 특별시장·광역시장 또는 도지사가 제9조제1항에 따라 시장·군수·구청장으로부터 재정비촉진계획의 결정을 신청받은 경우나 시·도지사 또는 대도시 시장이 제9조제2항에 따라 직접 재정비촉진계획을 수립한 경우에는 관계 행정기관의 장과 협의하고 해당 시·도 또는 대도시에 두는 지방도시계획위원회 심의 또는 「건축법」 제4조에 따라 해당 시·도 또는 대도시에 두는 건축위원회(이하 “건축위원회”라 한다)와 지방도시계획위원회가 공동으로 하는 심의를 거쳐 결정하거나 변경하여야 한다. 다만, 대통령령으로 정하는 경미한 사항을 변경하는 경우에는 그러하지 아니하다.
- ② 제34조에 따른 도시재정비위원회가 설치된 시·도 또는 대도시의 경우에는 도시재정비위원회의 심의로 제1항에 따른 지방도시계획위원회의 심의 또는 건축위원회와 지방도시계획위원회의 공동심의를 갈음할 수 있다.
- ③ 시·도지사 또는 대도시 시장은 제1항 및 제2항에 따라 재정비촉진계획을 결정 또는 변경하는 경우에는 대통령령으로 정하는 바에 따라 이를 지체 없이 해당 지방자치단체의 공보에 고시하여야 하고, 대도시 시장은 이를 도지사에게 통보하여야 한다.
- ④ 제3항에 따라 시·도지사 또는 대도시 시장이 재정비촉진계획의 결정을 고시하였을 때에는 국토교통부령으로 정하는 방법 및 절차에 따라 국토교통부장관에게 보고하여야 한다.

■ 「도시재정비 촉진을 위한 특별법 시행령」

제8조(재정비촉진계획에 포함되어야 하는 사항) 법 제9조제1항제17호에서 “대통령령으로 정하는 사항”이란 다음 각 호의 사항을 말한다.

1. 재정비촉진지구 정비의 기본방향 및 목표
2. 존치지역의 관리 및 정비 계획
3. 용도지구의 지정 및 변경 계획(필요한 경우에 한한다)
4. 재정비촉진구역별로 다음 각 목의 해당 사항
 - 가. 「도시 및 주거환경정비법」 제9조제1항 각 호의 사항
 - 나. 「도시개발법」 제5조제1항 각 호의 사항
5. 법 제9조제6항에 따라 국토교통부장관이 따로 재정비촉진계획의 수립기준을 정한 경우 그 수립기준에 해당되는 사항
6. 그 밖에 시·도의 조례가 정하는 사항

제9조(재정비촉진계획의 수립을 위한 주민 공람 및 공청회) ①시·도지사 또는 대도시 시장, 시장·군수 또는 구청장은 법 제9조제2항 후단 또는 같은 조 제3항 본문에 따른 주민 공람을 실시하는 때에는 미리 공람의 요지 및 장소를 해당 지방자치단체의 공보 및 인터넷 홈페이지에 공고하고, 공람 장소에 관계 서류를 비치하여야 한다.

② 시·도지사 또는 대도시 시장, 시장·군수 또는 구청장은 법 제9조제2항 후단 또는 같은 조 제3항 본문에 따라 공청회를 개최하려는 때에는 다음 각 호의 사항을 전국 또는 해당 지방을 주된 보급지역으로 하는 일간신문이나 인터넷 홈페이지에 공청회 개최 예정일 14일 전까지 1회 이상 공고해야 한다.

1. 공청회의 개최 목적
2. 공청회의 개최 예정 일시 및 장소
3. 재정비촉진계획의 개요
4. 그 밖에 필요한 사항

제10조(재정비촉진계획의 경미한 변경) ①법 제9조제3항 단서에서 “대통령령으로 정하는 경미한 사항”이란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사항을 말한다.

1. 「도시 및 주거환경정비법 시행령」 제13조제4항 각 호의 사항(재정비촉진사업 중 「도시 및 주거환경정비법」에 따른 정비사업에 한한다)
2. 「도시개발법 시행령」 제7조 각 호의 사항(재정비촉진사업 중 「도시개발법」에 따른 도시개발사업에 한한다)
- 2의2. 「전통시장 및 상점가 육성을 위한 특별법 시행령」 제22조제1항 각 호의 사항
3. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제25조제3항 각 호의 사항(재정비촉진사업 중 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 도시·군계획시설사업에 한한다)
4. 재정비촉진계획에서 경미한 사항으로 정한 사항
5. 그 밖에 시·도의 조례가 정하는 사항

② 법 제12조제1항 단서에서 “대통령령으로 정하는 경미한 사항을 변경하는 경우”란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우를 말한다.

1. 「도시 및 주거환경정비법 시행령」 제13조제4항제1호부터 제8호까지 및 제10호의 경우(재정비촉진사업 중 「도시 및 주거환경정비법」에 따른 정비사업에 한정한다)
2. 「도시개발법 시행령」 제14조 각 호의 경우(재정비촉진사업 중 「도시개발법」에 따른 도시개발사업에 한정한다)
3. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제25조제3항제1호부터 제3호까지 및 제7호의 경우(재정비촉진사업 중 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 도시·군계획시설사업에 한정한다)
4. 재정비촉진계획에서 경미한 사항으로 정한 사항을 변경하는 경우
5. 그 밖에 시·도 또는 대도시의 조례에서 정하는 사항을 변경하는 경우

■ 「서울특별시 도시재정비 촉진을 위한 조례」 (현행)

제5조(재정비촉진계획의 경미한 변경) ① 영 제10조제1항제5호에서 "그 밖에 시·도의 조례가 정하는 사항"이란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사항을 말한다.

1. 법 제9조제1항제10호에 따른 재정비촉진사업별 용적률·건폐율 및 높이계획 등 건축계획의 변경을 수반하지 아니하는 범위에서 영 제14조제2항제1호 각 목에 해당하는 시설의 위치 및 10퍼센트 미만의 규모의 변경
2. 토지 등 소유자 부담이 증가되지 않는 범위에서 기반시설 비용분담계획의 변경
3. 인구·주택 수용계획의 10퍼센트 이내의 변경. 다만, 「서울특별시 도시 및 주거환경정비 조례」 제11조제1항제8호에 해당하는 변경의 경우에는 30퍼센트 이내로 증가하는 변경
4. 임대주택 연면적이 감소하지 않는 범위에서 임대주택의 건립세대 및 규모별 건립비율의 변경
5. 단계별 사업 추진에 관한 계획의 변경
6. 재정비촉진구역 안에서 건축 배치계획의 변경
7. 친환경건축물 인증을 받은 경우에 완화 받는 용적률을 재정비촉진계획에 반영하기 위한 변경
8. 주거유형 다양화를 위한 건축설계경기를 시행하는 경우에 완화 받는 용적률 및 층수를 재정비촉진계획에 반영하기 위한 변경
9. 환경설계를 통한 범죄 예방에 관한 계획의 변경
10. 기존 수목의 현황 및 활용계획의 변경
11. 무장애 생활환경에 관한 계획의 변경
12. 유비쿼터스에 관한 계획의 변경
13. 「도시 및 주거환경정비법」 제50조 및 제74조에 따른 사업시행계획인가 또는 관리처분계획인가 시기 조정에 관한 계획의 변경
14. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제25조제4항 각 호의 사항(존치지역 중 지구단위계획이 수립된 경우에 한한다)
15. 존치관리구역에서 「서울특별시 청년안심주택 공급 지원에 관한 조례」 제9조에 따른 사업계획의 결정절차를 이행하고 심의를 완료하여 재정비촉진계획의 변경이 필요한 경우. 이 경우, 주민의 의견을 들은 이후 해당 자치구의회의 의견을 들어야 한다.
16. 그 밖에 규칙으로 정하는 사항

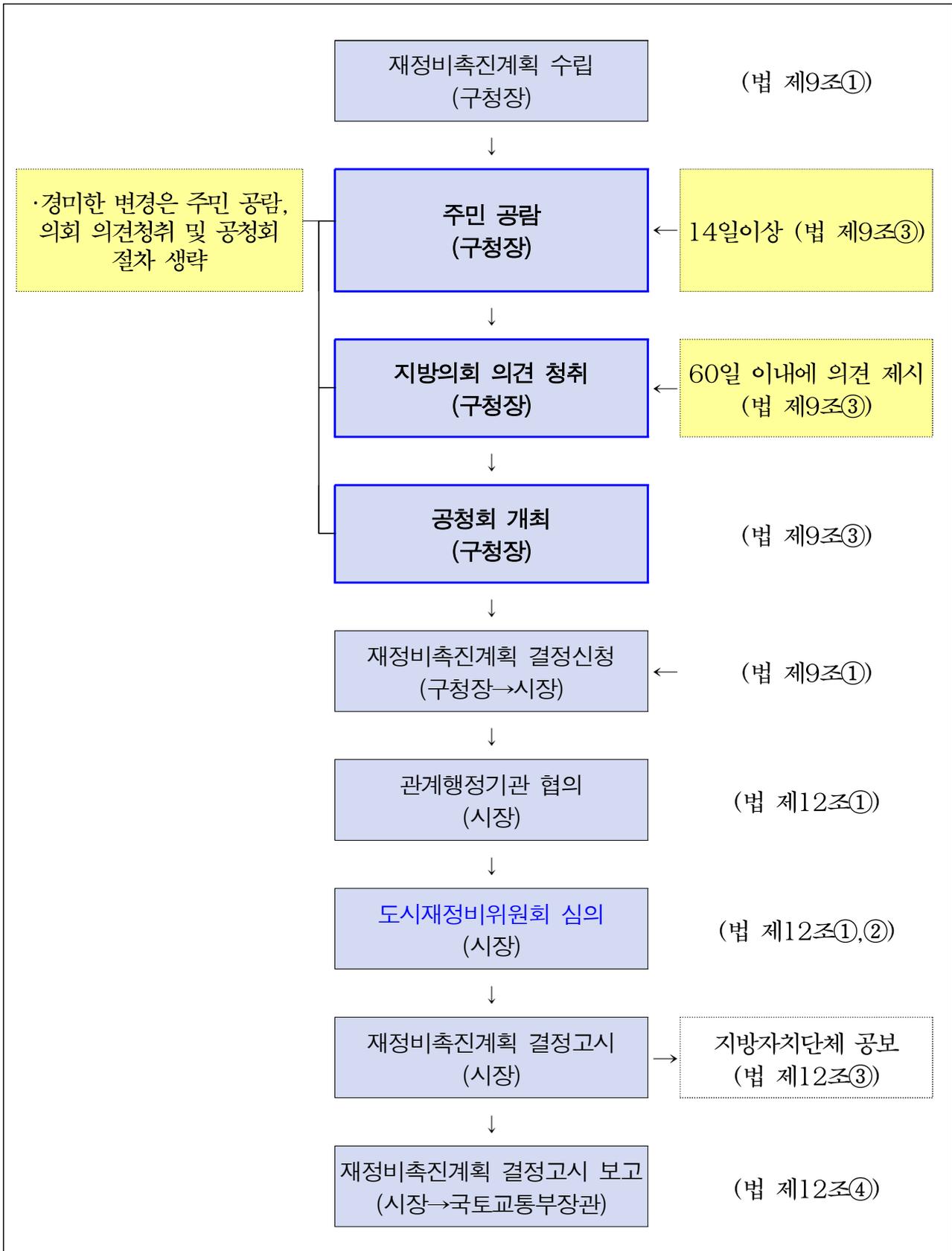
② 영 제10조제2항제5호에서 "그 밖에 시·도 또는 대도시의 조례에서 정하는 사항"이란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사항을 말한다.

1. 「서울특별시 도시 및 주거환경정비 조례」 제11조 각 호의 어느 하나에 해당하는 변경
2. 재정비촉진사업별 용적률·건폐율 및 높이계획 등 건축계획의 변경을 수반하지 아니하는 범위에서 영 제14조제2항제1호 각 목에 해당하는 시설의 위치 및 3퍼센트 미만의

규모의 변경

3. 비용분담계획의 단순한 착오 정정
 4. 제1항제3호부터 제8호까지 및 제15호 전단의 사항
 5. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제25조제4항 각 호의 사항(존치지역 중 지구단위계획이 수립된 경우에 한한다)
 6. 그 밖에 규칙으로 정하는 사항
- ③ 구청장은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 직접 이를 처리할 수 있다.
1. 측량에 의한 지구면적 변경
 2. 단순한 착오·오기 정정

붙임2 재정비촉진계획 결정(변경) 절차



붙임3 및 속진지구 내 개별사업 추진현황

■ 개별사업 추진 현황('25년 5월 기준)

1) 안심주택사업 : 2개소

연번	구	지구명	위치	면적(m ²)	추진현황	사업유형	지구제척 여부
1	강북	미아중심	미아동 62-7	1,398	사업해제절차 추진중	민간임대특별법사업	-
2	동대문	청량리	전농동 127-359	1,240	공사중(25.8 준공예정)	민간임대특별법사업	-

※ 근거법령 : 민간임대주택에 관한 특별법(지구단위계획 수립 필요)

2) 소규모주택정비사업 : 23개소(가로주택 17, 모아타운 5, 소규모재건축 1)

연번	구	지구명	위치	면적(m ²)	추진현황	사업유형	지구제척 여부
1~3	강동	천호	천호동 573 (3개 구역)	43,708	연번부여 (모아타운 미선정)	가로주택정비사업 (모아타운)	제척요구 (예정)
4~5			천호동 338 (2개 구역)	21,510	연번부여 (모아타운 관리계획수립 중)	가로주택정비사업 (모아타운)	제척요구 (예정)
6			천호동 399-1	6,228	연번부여	가로주택정비사업	제척요구 (예정)
7			천호동 337-30	6,748	사업시행자 지정	가로주택정비사업	제척요구
8~9	동작	노량진	노량진동 221-24 (2개 구역)	34,921	연번부여 (모아타운 관리계획수립 중)	가로주택정비사업 (모아타운)	제척완료 (24.8)
10			노량진동 84-24	9,389	통합심의 신청	가로주택정비사업	제척요구
11~15	중랑	중화	중화동 229-8 (5개 구역)	75,254	연번부여(4개소), 착공(1개소) (모아타운 관리계획수립 중)	가로주택정비사업 (모아타운)	제척완료 (23.11)
16~22			중화동 329-38 (7개 구역)	99,931	연번부여(3개소), 조합설립(4개소) (모아타운 관리계획수립 중)	가로주택정비사업 (모아타운)	
23	서대문	아현	공덕동 370-9	8,259	사업시행계획 준비중	소규모재건축사업	제척완료 (24.8)

※ 근거법령 : 빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법

3) 역세권 활성화사업 : 3개소

연번	구	지구명	위치	면적(m ²)	추진현황	사업종류	지구제척 여부
1	서대문	북아현	북아현동 156-1	3,466	사전자문 준비중	정비사업	제척요구 (예정)
2		홍제	홍제동 298-9	42,085	역세권 활성화사업 선정	정비사업	제척완료 (24.7)
3	은평	수색증산	수색동 32-13	2,848	입안제안 준비중	정비사업	제척요구 (예정)

※ 근거법령 : 도시 및 주거환경정비법, 주택법·건축법(지구단위계획 수립 필요)

4) 역세권 장기전세주택사업 : 3개소

연번	구	지구명	위치	면적(m ²)	추진현황	사업유형	지구제척 여부
1	서대문	북아현	북아현동 221-7	7,299	재정비촉진계획 수립중	정비사업	-
2	은평	수색증산	수색동 154-5	5,305	재정비촉진계획 수립중	정비사업	-
3	중랑	상봉	상봉동 107-6	4,769	건축심의 완료	주택법사업	-

※ 근거법령 : 도시 및 주거환경정비법, 주택법·건축법(지구단위계획 수립 필요)

5) 공동주택 리모델링사업 : 1개소

연번	구	지구명	위치	면적(m ²)	추진현황	사업유형	지구제척 여부
1	동대문	이문휘경	이문동 73 (이문삼익APT)	21,826	지구단위계획 사전자문 신청	주택법사업	-

※ 근거법령 : 주택법(의제형 지구단위계획 수립 필요)