

서울특별시 도시 및 주거환경정비 조례 일부개정조례안

검 토 보 고

의안 번호	2245
----------	------

2024. 12. 17.
주택공간위원회
수석전문위원

1. 제안경위

- 2024. 10. 16. 고광민 의원 발의(2024. 10. 18. 회부)

2. 제안이유

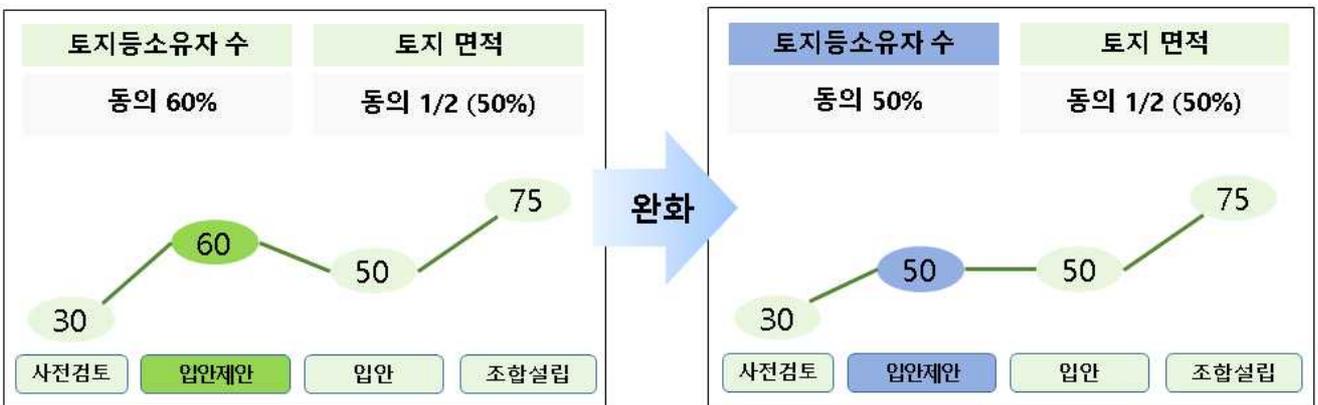
- 서울시는 신속한 정비사업의 추진을 위해 주민이 정비계획 입안을 요청할 때는 토지등소유자의 30퍼센트 이상 동의를 받도록 하고 있으나, 정비구역 입안 제안 시에는 토지등소유자의 60퍼센트 이상 및 토지면적 2분의 1 이상의 동의를 받도록 하고 있어, 입안 제안시 동의율 기준을 완화하고자 함.

3. 주요내용

- 정비계획 입안 제안시 토지등소유자의 동의율 기준을 현행 60퍼센트에
서 50퍼센트로 완화함(안 제10조제1항)
- 정비계획 입안 제안시 동의율 기준 완화에 따른 관리형 주거환경개선사
업의 자구를 정리함(안 제10조제2항)

- 이 경우 현행 조례상 토지등소유자의 60퍼센트 이상 및 토지면적의 2분의 1 이상의 동의가 필요한 가운데¹⁾ 이 개정조례안은 토지등소유자 동의율을 50%로 낮추어 동의율 확보에 소요되는 시간을 단축하고, 정비사업을 활성화²⁾하려는 취지로 이해됨.

○ 이는, 입안 제안 이후인 ‘입안’ 단계에서의 동의율이 지난 9월 26일 고시³⁾된 “서울특별시 도시 및 주거환경 기본계획”상 60%에서 50%로 낮춰진 점을 감안할 때 합리적인 조정이라고 보여짐.



○ 참고로, 정비계획 입안 제안 방식은, 주로 구역계가 확정되어 있고, 기존 토지등소유자의 커뮤니티가 잘 형성된 재건축 사업에서 활용(붙임 참고)되고 있다는 점을 감안할 때, 재건축 사업의 활성화에 기여할 것으로 전망됨.

- 반면, 도시정비형 재개발사업의 경우에는 토지등소유자의 수가 대부분 20인 이하이므로, 동의율 완화에 따른 효과는 거의 없다는 의견도 참고할 수 있겠음.

1) 토지등소유자의 3분의 2 이하 및 토지면적의 3분의 2 이하의 범위에서 조례로 정하는 비율 이상의 동의를 받아 구청장(정비계획 입안권자)에게 관련 서류를 제출하도록 규정되어 있고, 현행 조례상 토지등소유자의 60%이상 토지면적의 2분의 1 이상으로 규정되어 있음.
 2) 현재 재건축 추진단지의 경우 동의율이 50%이상 60%이하인 경우에 해당하는 구역은 7개 구역으로 확인됨.(붙임 참고)
 3) 서울특별시고시 제2024-465호 “2030 서울특별시 도시·주거환경정비기본계획(주거환경정비사업 부문) 고시”

구분	법	시행령	조례	적용사업
<p>정기계획의 입안요청 (주민구청장)</p>	<p>(법 제3조의2제1항) 단기별 정비사업 추진계획상 정비예정구역별 정기계획의 입안시기가 지났음에도 불구하고 정기계획이 입안되지 아니한 경우</p>	<p>(시행령 제11조의2제2항) 토지등소유자는 정기계획의 입안을 요청하려는 경우에는 토지등소유자의 2분의 1 이하의 범위에서 시·도조례로 정하는 비율 이상의 동의를 받아 입안권자에게 제출</p> <p>(시행령 제11조의2제3항) 정기계획 입안권자가 토지등소유자의 2분의 1 이하 범위에서 시·도조례로 정하는 비율 이상의 동의를 받아 정비구역 지장권자에게 요청</p> <p>(시행령 제11조의2제4항) 용역을 완료를 위해 정기계획을 변경하는 경우 정기계획 입안권자가 토지등소유자의 2분의 1 이하 범위에서 시·도조례로 정하는 비율 이상의 동의를 받아 정비구역지장권자에게 요청</p>	<p>(조례 제9조의2제1항) 영 제11조의2제2항부터 제4항까지에서 "시·도조례로 정하는 비율"은 30퍼센트를 말한다.</p>	<p>주택형 재개발 도시정형 재개발 재건축</p>
<p>정기계획 입안 (구청장)</p>	<p>도시주거환경정비 기본계획을 통해 실시 (토지등소유자의 50퍼센트 이상 및 토지면적 2분의 1 이상의 동의)</p>			<p>주택형 재개발</p>
<p>정기계획 입안 제안 (주민)</p>	<p>(법 제4조제1항) 토지등소유자는 다음 중 어느 하나에 해당할 경우 정기계획 입안권자에게 정기계획 입안을 제안할 수 있음</p> <ol style="list-style-type: none"> ① 단기별 정비사업 추진계획상 정비예정구역별 정기계획의 입안시기가 지났음에도 불구하고 정기계획이 입안되지 아니한 경우 ② 토지등소유자가 나공시등을 사업시행자로 지정요청하려는 경우 ③ 정비사업을 통해 공공지원주택을 공급하거나 임대할 목적으로 주택을 임대권자에게 위탁하는 경우 ④ 재개발재건축 공공주택 지정, 민관합동법인, 신사업자 방식으로 정비사업을 시행하려는 경우 ⑤ 토지등소유자가 공공개발 또는 공공재건축사업을 추진하려는 경우 	<p>(시행령 제12조제1항) 토지등소유자가 정기계획의 입안권자에게 정기계획의 입안을 제안하려는 경우 토지등소유자의 3분의 2 이하 및 토지면적 3분의 2 이하의 범위에서 시·도조례로 정하는 비율 이상의 동의를 받은 후 시·도조례로 정하는 서류를 정비계획 입안권자에게 제출</p>	<p>(조례 제9조의2제1항) 법 제4조제1항제1호부터 제5호까지 및 제7호에 해당하여 영 제12조제1항에 따라 구청장에게 정기계획의 입안을 제안하는 경우, 토지등소유자의 60퍼센트 이상 및 토지면적의 2분의 1 이상의 동의를 받아 이함</p>	<p>주택형 재개발 도시정형 재개발 재건축</p>

- 안 제10조제2항은 같은 조 제1항에서 정비계획의 입안 제안시 토지등 소유자의 동의율이 60퍼센트에서 50퍼센트로 낮아짐에 따라, 관리형 주거환경개선사업의 동의도 과반수로 변경하는 사항임.

의 안 심 사 지 원 팀 장	강대만	02-2180-8204
입 법 조 사 관	한승윤	02-2180-8207

[붙임] 재건축 추진단지 정비계획 입안제안 동의율 현황(p.6)

붙임

재건축 추진단지 정비계획 입안제안 동의를 현황

연번	자치구	구역명	위치	구역면적 (㎡)	토지등 소유자수	동의를 현황	비 고
1	강남구	상록수	일원동 734	61,562	740	25%	
2	강남구	가람	일원동 735	41,067	496	53%	
3	강남구	개포우성1·2차	대치동 503	88,760	1,212		확인불가
4	강남구	대치 선경	대치동 506	78,636	1,076		확인불가
5	강동구	명일한양	명일동 54	37,658	540	76.8%	
6	강동구	주공9단지	명일동 257	73,413	1335	63.4%	
7	강동구	성내현대	성내동 30-2	11,352	284	66.6%	
8	강북구	번동주공1단지	번동 242	75,681.5	1,489	58.9%	
9	강서구	염창우성1·2차, 삼천리	염창동 70-11	27,035	603	46%	
10	광진구	신향빌라	중곡4동 18-24	15,757	156	74%	정비계획 변경준비중
11	광진구	극동아파트	광장동 218-1	77,691.8	1,344	80%	
12	광진구	중곡아파트	중곡3동 190-26	10,262	272	95%	정비계획 변경준비중
13	구로구	신도림미성	신도림동 290	29,900	824		확인불가
14	구로구	우성현대	고척동 76-55	18,127	440		확인불가
15	구로구	궁동연립	궁동 197-1	11,181	184		확인불가
16	금천구	남서울 럭키	시흥동 1002-1	51,940	986	65%	
17	노원구	상계주공6	상계동 720	98,175	2,724	68%	
18	노원구	하계장미	하계동 273	65,069	1,911	67%	
19	노원구	월계삼호4차	월계동 12	40,243	925	66%	
20	노원구	하계현대우성	하계동 270	65,382	1,341	57%	
21	노원구	중계그린	중계동 503	111,775	3,546	51%	
22	노원구	중계동진	중계동 103	6,498	210	50%	
23	노원구	상계주공2	상계동 740	82,366	2,062	47%	
24	노원구	상계보람	상계동 639	143,751	3,421	45%	
25	노원구	월계시영고층	월계동 13	199,858	4,032	44%	
26	노원구	하계미성	하계동 280	29,849	719	35%	

연번	자치구	구역명	위치	구역면적 (㎡)	토지등 소유자수	동의율 현황	비 고
27	노원구	상계주공1	상계동 765	80,281	2,064	30%	
28	노원구	중계주공4	중계동 358-2	28,772	690	23%	
29	도봉구	창동상아1차	창동 299	24,145	721	66.3%	
30	도봉구	쌍문한양1차	쌍문동 388-33	43,498	854	67.9%	
31	도봉구	삼환도봉	도봉동 87	28,616	675	82.3%	
32	도봉구	방학신동아1단지	방학동 272	128,730	3,158	75.2%	
33	도봉구	창동주공4단지	창동 380	58,059	1,710	54%	
34	서초구	반포미도2차	반포동 60-5	18,864	460	59%	
35	서초구	잠원동 한강	잠원동 49-8	18,205	450	45%	
36	서초구	방배삼호	방배동 760-1	46,525.7	918	60.3%	
37	성동구	성수 동아	성수동1가 656-320	17,760	390	약 40%	
38	성동구	응봉대림1차	응봉동 100	46,394	976	약 12%	
39	양천구	목동3단지	신정동 327	178,919	2,280	73%	
40	양천구	목동7단지	목동 925	229,578	2,550	68.5%	
41	양천구	목동9단지	신정동 312	183,057	2,030	61%	
42	양천구	목동11단지	신정동 325	128,668	1,595	61%	
43	영등포	삼부	여의도동 30-2,3	62,634	866	30%	
44	영등포	은하	여의도동 52	18,565	360	30%	
45	용산구	청화	이태원동 22-2	47,872	578	41%	
46	은평구	불광미성	불광동 248	60,720	1,340	63%	

* 사업단계상 가칭 추진준비위원회 등에서 동의서를 징구하고 있어 동의율 현황은 정확하지 않고, 행정청에서 파악하기 어려운 구역이 존재함.

** 60%미만 26개 구역, 50%~60% 사이 7개 구역

자료 : 서울시 주택실 주거정비과 내부자료