

2025 서울특별시 공동주택 리모델링 기본계획 의견청취안

의안 번호	1224
----------	------

제출년월일 : 2016년 5월 30일
제출자 : 서울특별시장

1. 제안이유

가. 법정계획인 리모델링 기본계획 수립 추진

- 철거·신축 위주의 재건축사업 방식에서 탈피하여 지속 가능한 공동주택 및 지역사회의 재생을 위해 「주택법」 제42조의6에 따라 본 기본계획(안)을 수립하였음.

나. 서울특별시 공동주택 리모델링 기본계획(안)에 대해 「주택법」 제42조의7에 의거 서울특별시의회 의견을 청취하고자 본 안건을 상정함.

2. 주요내용

가. 계획의 목표 및 기본방향

- 대상범위 : 서울특별시 리모델링 대상 공동주택
- 목표연도 : 2025년
- 목표 및 방향
 - 지속적으로 늘어나는 노후 공동주택의 주거환경을 개선하고 삶의 질 향상을 위해 서울시 여건에 맞는 성능개선, 장수명화 방안, 맞춤형 리모델링 유형 마련.

- 리모델링 기본계획은 리모델링을 활성화하는 계획이자 미래를 대비하는 계획으로 현재 지어지는 아파트가 앞으로 어떻게 리모델링되어야 할지에 대한 방안을 제시.

나. 도시기본계획 등 관련 계획 검토

- 2030 서울플랜 (서울특별시 도시기본계획)
- 2025 서울특별시 도시·주거 환경정비 기본계획
- 서울특별시 경관계획

다. 리모델링 대상 공동주택 현황 및 세대수 증가형 리모델링 수요 예측

- 서울특별시 기반시설 현황
- 서울특별시 공동주택 현황
- 서울특별시 권역별·생활권별 리모델링 대상 공동주택 현황
 - 공동주택 관련 통계의 효율적 활용 및 관리를 위한 GIS 기반 DB 구축
- 수요판단기준에 따른 세대수 증가형 리모델링 물량 예측

라. 서울형 리모델링 수립방안

- 서울형 리모델링이란 지역재생의 일환으로 공동주택의 공공성을 확보하는 리모델링
- 서울형 리모델링 활성화를 통한 지역재생 유도

마. 세대수 증가에 따른 기반시설의 영향 검토

- 리모델링에 따른 세대수 증가가 상수, 하수, 학교, 교통 등의 기반시설에 미치는 영향은 미미한 것으로 조사됨.

바. 단계별 리모델링 시행방안

○ 목적

- 리모델링 사업이 추진되기 전 향후 주택난과 전세난이 야기되지 않도록 적절한 사업 착수량을 검토 및 조정

○ 방안

- 세대수 증가형 리모델링사업의 시행으로 인한 이주가구수가 자치구 주택재고량의 1퍼센트를 초과하거나 2,000가구를 초과하는 경우에는 세대수 증가형 리모델링의 사업계획승인 또는 허가의 시기를 조정

사. 증축형 리모델링에 따른 도시경관 관리방안

○ 증축형 리모델링에 따른 도시경관 관리방안

- 서울특별시 지역 전체의 경관계획과 조화를 위한 계획 마련
- 지역의 문화적, 물리적 특성을 고려한 지역의 이미지 고취
- 건축물 증축시 인접지역의 일조권 및 조망권 등 고려
- 구성요소별 경관관리 가이드라인 설정

아. 리모델링 지원방안

- 공공지원 단기적 방안 : 서울시 리모델링 통합지원센터를 통한 행정지원
- 공공지원 장기적 방안 : 지역재생의 일환으로 서울형 리모델링 활성화를 위한 재정지원

※ 공공지원에 관한 세부내용은 관련부서 협의 후 수립 예정

3. 참고사항

가. 관계법령

- 「주택법」 제42조의6(리모델링 기본계획의 수립권자 및 대상지역 등)

① 특별시장·광역시장 및 대도시의 시장은 관할구역에 대하여 다음 각 호의 사항을 포함한 리모델링 기본계획을 10년 단위로 수립하여야 한다. 다만, 세대수 증가형 리모델링에 따른 도시과밀의 우려가 적은 경우 등 대통령령으로 정하는 경우에는 리모델링 기본계획을 수립하지 아니할 수 있다.

1. 계획의 목표 및 기본방향
2. 도시기본계획 등 관련 계획 검토
3. 리모델링 대상 공동주택 현황 및 세대수 증가형 리모델링 수요 예측
4. 세대수 증가에 따른 기반시설의 영향 검토
5. 일시집중 방지 등을 위한 단계별 리모델링 시행방안
6. 그 밖에 대통령령으로 정하는 사항

② 대도시가 아닌 시의 시장은 세대수 증가형 리모델링에 따른 도시과밀이나 일시집중 등이 우려되어 도지사가 리모델링 기본계획의 수립이 필요하다고 인정한 경우 리모델링 기본계획을 수립하여야 한다.

③ 리모델링 기본계획의 작성기준 및 작성방법 등은 국토교통부장관이 정한다.

○ 「주택법」 제42조의7(리모델링 기본계획 수립절차)

① 특별시장·광역시장 및 대도시의 시장(제42조의6제2항에 따른 대도시가 아닌 시의 시장을 포함한다. 이하 이 조부터 제42조의9까지에서 같다)은 리모델링 기본계획을 수립하거나 변경하려면 14일 이상 주민에게 공람하고, 지방의회의 의견을 들어야 한다. 이 경우 지방의회는 의견제시를 요청받은 날부터 30일 이내에 의견을 제시하여야 하며, 30일 이내에 의견을 제시하지 아니하는 경우에는 이의가 없는 것으로 본다. 다만, 대통령령으로 정하는 경미한 변경인 경우에는 주민공람 및 지방의회 의견청취 절차를 거치지 아니할 수 있다.

- ② 특별시장·광역시장 및 대도시의 시장은 리모델링 기본계획을 수립하거나 변경하려면 관계 행정기관의 장과 협의한 후 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제113조제1항에 따라 설치된 시도도시계획위원회(이하 "시·도도시계획위원회"라 한다) 또는 시·군·구도시계획위원회의 심의를 거쳐야 한다.
- ③ 제2항에 따라 협의를 요청받은 관계 행정기관의 장은 특별한 사유가 없으면 그 요청을 받은 날부터 30일 이내에 의견을 제시하여야 한다.
- ④ 대도시의 시장은 리모델링 기본계획을 수립하거나 변경하려면 도지사의 승인을 받아야 하며, 도지사는 기본계획을 승인하려면 시·도도시계획위원회의 심의를 거쳐야 한다.

○ 「주택법」 제42조의8(리모델링 기본계획의 고시 등)

- ① 특별시장·광역시장 및 대도시의 시장은 리모델링 기본계획을 수립하거나 변경한 때에는 이를 지체 없이 해당 지방자치단체의 공보에 고시하여야 한다.
- ② 특별시장·광역시장 및 대도시의 시장은 5년마다 리모델링 기본계획의 타당성 여부를 검토하여 그 결과를 리모델링 기본계획에 반영하여야 한다.
- ③ 그 밖에 주민공람 절차 등 리모델링 기본계획 수립에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

나. 예산조치 : 별도조치 필요 없음

다. 합 의 : 해당사항 없음

라. 기 타

※ 작성자 : 공동주택과 공동주택계획팀 강창호(☎ 2133-7137)