

서울특별시 도시재정비 촉진을 위한 조례 일부개정조례안 심 사 보 고 서

의안 번호	66
----------	----

2014. 09. 23
도시계획관리위원회

1. 심사경과

- 가. 제안일자 및 제안자 : 2014년 9월 4일 서울특별시장
- 나. 회부일자 : 2014년 9월 11일
- 다. 상정 및 의결 일자
 - 제256회 임시회 제2차 도시계획관리위원회(2014. 9. 23. 상정·의결)

2. 제안설명의 요지(진희선 주택정책실장)

제안이유

2014년 1월 16일 「도시재정비 촉진을 위한 특별법 시행령」이 개정되면서 재정비촉진지구내 주택재건축사업 시행시 증가되는 용적률의 일정부분을 임대주택으로 건립하도록 조례로 위임된 사항과 위임 규정 폐지에 따른 조문 등을 정리하려는 것임

주요내용

- 가. 재정비촉진구역 지정 요건의 완화 규정이 폐지된 조문을 삭제함(안 제7조).
- 나. 재정비촉진지구내 주택재건축사업 시행 시 증가되는 용적률의 30 퍼센트를 임대주택으로 공급하도록 함(안 제20조).

3. 참고사항

가. 관계법령 : 「도시재정비 촉진을 위한 특별법 시행령」

나. 예산조치 : 별도조치 필요 없음

다. 협의사항

(1) 법무담당관(규제심사) : 신설·강화되는 규제사무 없음

(2) 조직담당관(위원회 설치) : 해당사항 없음

(3) 예산담당관(비용추계 등) : 원안 동의

(4) 감사담당관(부패영향평가) : 평가 제외

(5) 여성가족정책담당관(성별영향분석평가) : 해당 없음

(6) 갈등조정담당관(공공갈등진단) : 갈등 없음

라. 기타

(1) 입법예고('14.5.1 ~ 5.21) 결과 : 제출의견 없음

(2) 신·구조문 대비표 : 별첨

(3) 비용추계 등 자료: 미첨부 (미첨부사유서 첨부)

4. 검토보고 요지(양재대 수석전문위원)

□ 조례 개정 배경 및 목적

- 이 개정조례안은 「도시재정비 촉진을 위한 특별법」 (이하 “도촉법”) 시행령이 개정되면서 재정비촉진구역의 지정요건을 완화하는 기준이 삭제됨에 따른 조문정리와 재정비촉진지구내 주택재건축사업 시행시 증가되는 용적률의 일정부분을 임대주택으로 건립하도록 조례로 위임된 사항을 정하려는 것으로 서울특별시장이 2014년 9월 4일 제출하여 2014년 9월 11일 우리위원회에 회부된 사항임.

□ 재정비촉진구역 지정 요건 완화 규정 폐지

- 재정비촉진구역에서 주택재개발사업을 시행하는 경우 도시 및 주거환경정비법 시행령 별표 1 및 그 위임에 따라 조례에서 정하고 있는 주택재개발 구역지정요건을 20% 완화하는 특례를 폐지하는 내용으로 도축법 시행령이 개정('12.8.3 시행)됨에 따라 시 조례 규정을 삭제하고자 하는 사항임.

도축법 시행령	개정 내용 (조례 제7조)		개정 사유
	현행	개정	
-재정비촉진구역 지정 요건의 20% 완화 <u>규정 삭제</u> (<u>영 제12조</u>)	-구역지정 요건 20%완화 · 호수밀도 : 60 → 48이상 · 주택접도율 : 40%→48%이하 · 과소필지 : 40%→32%이상	조례 제7조 <u>삭제</u>	- <u>영 제12조 삭제</u> 에 따른 조례 조문정리

□ 주택재건축사업의 임대주택 건설비율

- 도축법 시행령이 주택재건축사업의 임대주택 건립비율을 증가되는 용적률의 10% 이상 30% 이하의 범위에서 조례로 정하도록 개정('14.1.17 시행)됨에 따른 조치로서, 서울시는 그 비율을 30%로 정하고자 함.
- 증가되는 용적률이란 재정비촉진구역 지정 당시의 용도지역을 재정비촉진계획에서 상향 조정하는 경우 이에 따라 증가되는 용적률을 말하는 것으로, 법적상한용적률과는 그 내용이 다름.
- 당초 도시 및 주거환경정비법 제30조의3에 따라 정비사업시 법적상한용적률을 적용할 경우, 증가되는 용적률의 일정부분을 소형주택(임대주택)으로 건설하도록 한 대상 사업에 재정비촉진구역내 주택재건축사업이 포함되어 있었으나, '13.12.24일 도정법 개정시 대

상사업에서 이를 배제함으로써 도축법 시행령에서 정하게 된 것임. 도시 및 주거환경정비법 개정 전에는 재건축 정비사업시 증가용적률의 50%의 범위에서 소형 임대주택을 확보하였음.

- 한편, 재정비촉진구역외 일반 정비사업의 경우 임대주택 건설비율을 살펴보면, 주택재개발사업은 임대주택을 의무적으로 확보해야 하며¹⁾, 이 외에 법적상한용적률 적용시에는 증가되는 용적률의 50%를 확보해야 함. 반면, 재건축사업은 임대주택 확보는 없으며, 법적상한용적률 적용시에만 50%를 소형주택(임대주택)으로 확보하도록 하고 있음.

〈서울시 임대주택 및 소형주택 확보 의무비율 현황〉

구 분		재촉지구내		재촉지구외	
		재개발	재건축	재개발	재건축
임대주택	법 적 의무비율	전체 세대수의 20% 이하	없음	전체 세대수의 20% 이하	없음
	증가되는 용적률 (용도지역변경시)	50%	30% (개정안)	없음	없음
소형주택	증가되는 용적률 (법적상한용적률 적용시)	없음	없음	50%	50%

- 종합하면, 주택재건축 정비사업시 증가되는 용적률의 일정부분을 임대주택으로 건립하도록 하는 것은 서민주거안정 목표 외에 개발이익 환수 목적도 포함되어 있고, 증가되는 용적률의 범위도 용도지역을 변경한 경우에 국한하여 적용하고 있으며, 재개발사업에 비해 재건축 임대주택 확보의 법적 의무도 없다는 점, 현재 서울시 임대주택이 부족하다는 점 등을 감안해 볼 때 30%의 적용기준은 필요하다고 사료됨.

1) 전체 건설 세대수의 20% 이하 또는 전체 주택 연면적의 15% 이하.

5. 질의 및 답변 요지 : 생략

6. 토론요지 : 없음

7. 심사결과 : 원안 가결 (출석위원 전원 찬성)

8. 소수의견의 요지 : 없음

서울특별시 도시재정비 촉진을 위한 조례 일부개정조례안

서울특별시 도시재정비 촉진을 위한 조례 일부를 다음과 같이 개정한다.

제2조 각 호 외의 부분 중 “제2조제4호에서 “그 밖에 특별시광역시·도(이하 ”시 도“라 한다)의 조례가 정하는 사항”이라”를 “제2조제5호에서 “그 밖에 특별시·광역시·특별자치시·도 또는 특별자치도(이하 ”시·도“라 한다)의 조례가 정하는 사항”이란”으로 한다.

제3조제2항 각 호 외의 부분 중 “영 제4조제2항제4호 에서 “그 밖에 시·도의 조례가 정하는 사항”을 “영 제4조제2항제4호에서 “그 밖에 시·도 또는 대도시의 조례로 정하는 사항”으로 한다.

제5조제2항 각 호 외의 부분 중 ““그 밖에 시·도의 조례가 정하는 사항”을 ““그 밖에 시·도 또는 대도시의 조례에서 정하는 사항”으로 한다.

제7조를 삭제한다.

제20조제1항 및 제2항 중 “시·도의 조례가”를 각각 “시·도 또는 대도시의 조례로”로 하고, 같은 조 제3항 각 호 외의 부분 중 “시·도의 조례가 정하는 비율”을 “시·도 또는 대도시의 조례로 정하는 비율”으로 하며, 같은 조 제4항을 다음과 같이 한다.

④ 영 제34조제1항제3호에서 “시·도 또는 대도시의 조례로 정하는 비율”이란 30퍼센트를 말한다.

제20조제5항 중 “시·도의 조례가”를 “시·도 또는 대도시의 조례로”로 한다.

부 칙

이 조례는 공포한 날부터 시행한다.

[신 · 구조문 대비표]

현 행	개 정 안
<p>제2조(재정비촉진지구 지정 신청서류) 「도시재정비 촉진을 위한 특별법 시행령」 (이하 “영”이라 한다) 제2조제4호에서 “<u>그 밖에 특별시광역시·도(이하 “시·도”라 한다)의 조례가 정하는 사항</u>”이라 다음 각 호의 사항을 말한다.</p> <p>1. ~ 6. (생략)</p> <p>제3조(재정비촉진지구의 경미한 변경) ① (생략)</p> <p>② 영 제4조제2항제4호에서 “<u>그 밖에 시·도의 조례가 정하는 사항</u>”이란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사항을 말한다.</p> <p>1. 2. (생략)</p> <p>제5조(재정비촉진계획의 경미한 변경) ① (생략)</p> <p>② 영 제10조제2항제5호에서 “<u>그 밖에 시·도의 조례가 정하는 사항</u>”이란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사항을 말한다.</p> <p>1. ~ 5. (생략)</p> <p>제7조(재정비촉진구역 지정요건의</p>	<p>제2조(재정비촉진지구 지정 신청서류) ----- ----- -- 제2조제5호에서 “<u>그 밖에 특별시·광역시·특별자치시·도 또는 특별자치도(이하 “시·도”라 한다)의 조례가 정하는 사항</u>”이란 ----- -----.</p> <p>1. ~ 6. (현행과 같음)</p> <p>제3조(재정비촉진지구의 경미한 변경) ① (현행과 같음)</p> <p>② 영 제4조제2항제4호에서 “<u>그 밖에 시·도 또는 대도시의 조례로 정하는 사항</u>”----- -----.</p> <p>1. 2. (현행과 같음)</p> <p>제5조(재정비촉진계획의 경미한 변경) ① (현행과 같음)</p> <p>② ----- “<u>그 밖에 시·도 또는 대도시의 조례에서 정하는 사항</u>”----- -----.</p> <p>1. ~ 5. (현행과 같음)</p> <p><삭제></p>

완화) 영 제12조제1항에서 “시、도의 조례로 정한 범위”란 다음 각 호에서 정한 범위를 말한다.

1. 「도시 및 주거환경 정비조례」 제4조에서 규정하고 있는 호수밀도의 20퍼센트 이하

2. 「도시 및 주거환경 정비조례」 제4조에서 규정하고 있는 과소필지, 부정형 또는 세장형 필지수 비율의 20퍼센트 이하

3. 「도시 및 주거환경 정비조례」 제4조에서 규정하고 있는 주택접도율의 20퍼센트 이하

제20조(임대주택의 건설비율 등)

① 영 제34조제1항제1호에 따라 “시、도의 조례가 정하는 비율”은 50퍼센트 이상을 말한다.

② 영 제34조제1항제2호가목에 따라 “시、도의 조례가 정하는 비율”은 50퍼센트 이상을 말한다.

③ 영 제34조제1항제2호나목에서 “시、도의 조례가 정하는 비율”이란 다음 각 호에 따라 산출된 비율을 말한다.

1.、2. (생략)

④ 영 제34조제1항제3호에서 “시、도의 조례가 정하는 비율”이란

제20조(임대주택의 건설비율 등)

① -----
시、도 또는 대도시의 조례로 -----
-----.

② -----
---시、도 또는 대도시의 조례로 -----
-----.

③ -----
-- “시、도 또는 대도시의 조례로 정하는 비율” -----
-----.

1.、2. (현행과 같음)

④ 영 제34조제1항제3호에서 “시、도 또는 대도시의 조례로 정하

다음 각 호에 따라 산출된 비율을 말한다.

1. 이전되는 주민의 수(세입자 세대수를 포함하여 재정비촉진계획으로 감소되는 세대수를 말한다)가 이전대상지역 주민의 수에서 차지하는 비율(이하 “이전주민비율”이라 한다)이 10퍼센트 이상인 경우에는 제1항부터 제3항까지에 따라 산출된 비율의 1/3 이상

2. 이전주민비율이 10퍼센트 미만인 경우에는 다음 산식에 따라 산출된 비율 이상임대주택의 건립비율=제1항부터 제3항까지에 따라 산출된 비율×[1-(이전주민비율÷15퍼센트)]

⑤ 영 제34조제2항에서 “시·도의 조례가 정하는 비율”은 40퍼센트 이하를 말한다.

는 비율”이란 30퍼센트를 말한다.

⑤ -----시·도 또는 대도시의 조례로 -----
-----.