서울특별시 도시 및 주거환경 정비조례 일부개정조례안
심 사 보 고 서

의 안 번 호	91

2015. 06. 29
도시계획관리위원회

1. 심사경과

가. 제안일자 및 제안자 : 2014년 9월 5일 전철수 의원외 11명

나. 회부일자 : 2014년 9월 12일

다. 상정 및 의결 일자

- 제256회 임시회 제2차 도시계획관리위원회(2014. 9. 23. 상정·보류)
- 제261회 정례회 제5차 도시계획관리위원회(2015. 6. 29. 상정·의결)

2. 제안설명의 요지(전철수 의원)

□ 제안이유

○ 현행 '도시 및 주거환경정비법(이하 도정법)'은 재건축사업시 전체 주택의 일정규모를 소형주택 규모 이하로 짓도록 하고 조례로 소형주택의 규모와 비율을 정할 경우 이를 따르도록 하고 있으나(도정법 시행령 제13조의3 제2항), 과도한 규제로 인하여 재건축사업 추진이 활성화되지 못하고 있음.

과거와 달리 소형주택 선호현상이 강한 만큼 더 이상 규제가 필요 없음에도 불구하고 경직된 규정으로 인하여 재건축사업이 속도를 내지 못하는 점을 감안하여 소형주택의 의무 확보비율을 삭제하고자 함.

○ 현행 도정법에서 주택재건축 정비사업에 있어서 법적상한용적률에서 정비계획으로 정하여진 용적률을 뺀 용적률의 소형주택 건설비율을 “과밀억제권역에서 시행하는 주택재건축사업의 경우 100분의 30 이상 100분의 50 이하로서 시·도조례로 정하는 비율”이라고 규정하고(도정법 제30조의3 제2항제1호), 조례로 “비율은 법적상한용적률에서 정비계획으로 정하여진 용적률을 뺀 용적률의 100분의 50을 말한다.”고 획일적으로 규정하고 있어(서울특별시 도시 및 주거환경정비조례 제20조제1항) 강남과 강북의 주택재건축 정비사업지마다의 특수한 상황에 합리적으로 적용되지 못하는 점이 있음.

이에 주택재건축사업과 주택재개발사업을 구별하여 사업 각각의 특성과 지역별 여건 등을 고려하여, 용적률 완화에 따른 소형주택 확보비율 기준을 설정하고 그 비율을 합리적으로 조정하고자 함.

□ 주요내용

가. 주택재건축사업의 주택규모 및 소형주택 의무 건설비율을 정하고 있는 규정을 삭제함(안 제10조 삭제).

나. 주택재건축사업의 경우 소형주택건설비율은 법적상한용적률에서 정비계획으로 정하여진 용적률을 뺀 용적률의 100분의 30 이상 100분의 50 이하의 범위에서 아파트분양가액에 연동하여 정하는 것으로 함(안 제20조제1항).

다. 주택재개발사업의 경우 소형주택건설 비율은 법적상한용적률에서 정비계획으로 정하여진 용적률을 뺀 용적률의 100분의 50을 말한다로 함(안 제20조제2항 신설).

3. 참고사항

가. 관계법령 : 도시 및 주거환경정비법 및 같은 법 시행령
나. 예산조치 : 해당사항 없음.
다. 기　　타 : 신·구조문 대비표(별첨)

4. 검토보고 요지(수석전문위원 양재대)

○ 이 개정조례안은 주택재건축사업의 주택규모 및 소형주택 의무 건설비율을 정하고 있는 규정을 삭제하고, 법적 상한용적률을 적용할 경우 건설하여야 하는 소형주택 비율을 조정하려는 것으로, 2014. 9. 5일 전철수 의원외 12명이 발의하여 2014. 9. 12일 우리위원회에 회부된 사항임.

○ 먼저, 주택재건축 소형주택 의무비율 삭제는 과거와 달리 소형주택 선호 현상이 강한 만큼 이와 관련한 규정이 없더라도 소형주택 확보가 가능할 것으로 예측하여 불필요한 규제로 사업이 지연되는 것을 방지하고, 주택재건축사업의 활성화에도 기여할 수 있음을 고려한 것으로 이해됨.

현　행	개 정 안
제10조(주택재건축사업의 주택규모 및 건설비율) 영 제13조의3제2항에 따라 주거전용면적 60제곱미터 이하 규모의 주택을 건설하는 전체 세대수의 20퍼센트 이상 건설하여야 한다. 다만, 제4조제3항의 가구단위로 중저층 규모의 사업을 시행하는 경우에는 이를 적용하지 아니할 수 있다.	<삭제>

- 서울시 소형주택 의무비율은 도시 및 주거환경정비법 시행령(이하 “도정법 시행령”)과 국토교통부 고시에 따라 60제곱미터 이하 규모의 주택을 20% 이상 건설하도록 하되, 가구단위로 중저층 규모의

사업인 경우에는 적용하지 않을 수 있도록 정하고 있음.

〈주택재건축사업 소형주택 건설비율〉

60㎡ 이하	60 ~ 85㎡ 이하	85㎡ 초과
20%이상	40%	40%이하

- 개정조례안에 대해 서울시 주택정책실은 2~3인 가구의 지속적 증가에 따른 중·소형 주택의 수요 증대[1], 일정 토지면적 내에 주택공급 확대를 통한 주택시장 안정의 필요성, 대형수요가 많은 강남권과 그렇지 않은 강북권과의 격차 발생, 기존 소형주택 거주자의 재정착 필요성 등을 제기하며, 현행 조례 규정의 유지가 필요하다는 의견을 제시하고 있음.

- 그러나, 소형주택 건설비율의 조례 위임규정을 폐지하는 내용으로 도정법 시행령 개정안이 입법예고(2014.3.20.~4.29)된 바 있고, 2014년 9월 16일 개정안이 국무회의에서 의결되어 내년 3월부터 시행 예정이므로, 그에 따른 관련 규정의 개정 등 후속 조치가 이루어져야 할 상황임.

○ 둘째, 법적 상한용적률 적용에 따른 재건축 소형주택 비율 조정과 관련하여 이 개정조례안은 주택재건축 및 주택재개발 사업시 법적 상한용적률을 적용할 경우 정비계획에서 정한 용적률 대비 증가하는 용적률의 100분의 50 이하를 소형주택으로 확보하도록 하고 있는 현행 규정을 주택재건축사업의 경우, 100분의 30 이상 100분의 50 이하의 범위에서 아파트 분양가액에 연동하여 정하도록 하고, 주택재개발사업은 현행대로 100분의 50을 유지하려는 것임. 주택재건축사업의 경우 지역별 사업성 차이를 감안하여 소형주

1) 2~3인 가구 : 2000년 38.7%, 2010년 44.7%, 2020년 49.8%, 2030년 54.1% 예상(통계청 국가통계포털 장래가구 추계 자료)

택 확보비율을 조정하고자 하는 것임.

- 법적상한용적률을 적용하여 용적률 초과분의 일정비율을 소형주택으로 건립하도록 하여 이를 지방자치단체가 매입한 후 임대주택 또는 장기전세주택으로 활용하는 것은 개발이익 환수 및 서민의 주거안정을 도모하기 위한 것임.

〈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%[2]	없음	없음
소형주택	증가되는 용적률 (법적상향용적률 적용시)	없음	없음	50%	50%

- 주택재건축사업 용적률 초과분에 대한 소형주택 확보비율을 아파트 분양가액에 연동하려는 개정사항은 주택재건축 정비사업지의 특수성이 고려되지 않은 획일적인 소형주택 확보비율에 대해 사업성 제고를 통한 주택재건축 활성화 유도 방안을 마련하려는 입법 취지로서, 그 긍정적 측면이 있다고 판단되나, 아파트 분양가액이 천차만별이고 기준설정의 어려움도 있어 실제 적용이 어려울 것으로 예상되고, 사업성이 낮은 재개발사업과의 형평성 문제도 야기될 소지가 있다고 보여짐.

---

2) 재정비촉진구역에서 주택재건축사업시 용도지역 상향으로 증가되는 용적률의 30%를 임대주택으로 건설하는 내용의 도시재정비 촉진을 위한 조례 일부개정조례안이 이번(제256회) 임시회에 상정·심의 예정임.

- 결론적으로 사업시행자의 사업성 개선을 위해 소형주택 확보비율을 아파트 분양가액에 연동하여 도정법 시행령에서 조례에 위임한 범위인 30～50%의 범위내에서 조정할 경우, 분양가액에 따라 사업성 여부를 판단할 수 있는지 여부, 사업성 규모의 결정에 필요한 시장 상황 등의 변수 설정, 사업성 판단 시점 등 기준 마련이 어렵다고 보아 이에 대해서는 면밀한 검토가 필요한 것으로 사료됨.

5. **질의 및 답변 요지** : 생략

6. **토론요지** : 없음

7. **심사결과 : 수정 가결 (출석위원 전원 찬성)**

8. **소수의견의 요지** : 없음

서울특별시 도시 및 주거환경 정비조례 일부개정조례안에 대한 수정안

의 안 번 호	관련 91

제안일자 : 2015. 06. 29
제 안 자 : 도시계획관리위원장

1. 수정이유

○ 법적 상한용적률 적용에 따른 재건축 소형주택 비율 조정은 개발이익 환수 및 서민의 주거안정 측면에서 면밀한 검토가 필요하여 현행대로 유지함.

2. 수정 주요내용

○ 소형주택 건설비율 및 용도에 대해서 현행대로 함(안 제20조)

서울특별시 도시 및 주거환경 정비조례 일부개정조례안에 대한 수정안

서울특별시 도시 및 주거환경 정비조례 일부를 다음과 같이 수정한다.

안 제20조를 현행대로 한다.

수정안 조문대비표

현 행	개 정 안	수 정 안
제10조(주택재건축사업의 주택규모 및 건설비율) 영 제13조의 2제2항에 따라 주거전용면적 60제곱미터 이하 규모의 주택을 건설하는 전체 세대수의 20퍼센트 이상 건설하여야 한다. 다만, 제4조제3항의 가구단위로 중저층 규모의 사업을 시행하는 경우에는 이를 적용하지 아니할 수 있다.	〈삭 제〉	(개정안과 같음)
제20조(소형주택 건설비율 및 용도) ① 법 제30조의3제2항**제1호 및 제2호**에 따른 시·도조례로 정하는 비율은 법적상한용적률에서 정비계획으로 정하여진 용적률을 뺀 용적률의 **100분의 50을 말한다.**	제20조(소형주택 건설비율 및 용도) ① ----------**제1호**----------**100분의 30 이상 100분의 50 이하의 범위에서 아파트 분양가액에 연동하여 정한다.**	제20조(소형주택 건설비율 및 용도)(현행과 같음)

현 행	개 정 안	수 정 안
〈신 설〉	② 법 제30조의3제2항제2호에 따른 시·도 조례로 정하는 비율은 법적상한용적률에서 정비계획으로 정하여진 용적률을 뺀 용적률의 100분의 50을 말한다.	
② 법 제30조의3제6항에 따라 인수된 소형주택의 용도는 임대주택 또는 정기전세주택으로 활용한다.	③ ---------- ---------- ---------- ---------- --------.	

서울특별시조례 제　　호

서울특별시 도시 및 주거환경 정비조례 일부개정조례안

서울특별시 도시 및 주거환경 정비조례 일부를 다음과 같이 개정한다.

제10조를 삭제한다.

부　칙

제1조(시행일) 이 조례는 공포한 날부터 시행한다.

신·구조문 대비표

현 행	개 정 안
제10조(주택재건축사업의 주택규모 및 건설비율) 영 제13조의 2 제2항에 따라 주거전용면적 60제곱미터 이하 규모의 주택을 건설하는 전체 세대수의 20퍼센트 이상 건설하여야 한다. 다만, 제4조제3항의 가구단위로 중저층 규모의 사업을 시행하는 경우에는 이를 적용하지 아니할 수 있다.	〈삭 제〉