

서울특별시 도시재정비 촉진을 위한 조례 일부개정조례안

심 사 보 고 서

의 안 번호	1652
-----------	------

2017. 4. 21
도시계획관리위원회

1. 심사경과

- 가. 제안일자 및 제안자 : 2017년 2월 14일 이승로·유동균 의원
- 나. 회부일자 : 2017년 2월 15일
- 다. 상정 및 의결일자
 - 제273회 임시회 제3차 도시계획관리위원회(2017.4.21. 상정·의결)

2. 제안설명의 요지 (이승로 의원)

가. 제안이유

- 재정비촉진지구의 변경을 신청하는 경우 「서울특별시 도시재정비 촉진을 위한 조례」 제5조제1항제3호에 의해 인구·주택 수용계획의 10퍼센트 이상의 변경은 전체 변경절차를 거쳐야 함에 따라 추가적인 사회적 비용과 사업시간이 소요되어 조합에 부담이 가중되고 있는 실정이며, 이는 「서울특별시 도시 및 주거환경 정비조례」 제7조제1항제8호가 ‘주택건립 세대수를 30퍼센트 이내로 증가하는 변경 또는 10퍼센트 이내로 축소하는 변경’을 경미한 변경으로 규정하고 있는 것과 형평성이 어긋나므로 이에 대한

개정이 필요함.

나. 주요내용

- 재정비촉진계획의 경미한 변경 사항 중 인구·주택 수용계획에서 “10퍼센트 이내의 변경”을 “30퍼센트 이내로 증가하는 변경 또는 10퍼센트 이내로 축소하는 변경”으로 함.(안 제5조)

3. 검토보고의 요지 (조정래 수석전문위원)

- 이 개정조례안은 재정비촉진계획의 인구·주택 수용계획에서 경미한 변경 범위를 확대하려는 것으로 2017년 2월 14일 이승로·유동균 의원이 공동 발의하여 2월 15일 우리위원회에 회부된 사안임.

- 「도시재정비 촉진을 위한 특별법」(이하, 도촉법)에서 재정비촉진계획(이하, 재촉계획) 수립 또는 변경 시에 주민공람, 지방의회 의견청취, 공청회 등을 거치도록 하였으나 경미한 사항을 변경할 시에는 해당 절차를 생략하도록 하였고(도촉법 제9조제3항, 붙임1),

재촉계획 결정 또는 변경 시에는 관계 행정기관의 장 협의, 도시재정비위원회 심의 등을 거치도록 하였으나 경미한 사항을 변경하는 경우에는 해당 절차를 생략하도록 함(도촉법 제12조제1항, 붙임1).

- 인구·주택·세대수 관련하여 경미한 변경은 ‘인구·주택 수용계획의 10퍼센트 이내의 변경’과 ‘정비계획에서 정한 건축계획의 범위 안에서 주택 건립 세대수를 30퍼센트 이내로 증가하는 변경 또는 10퍼센트 이내로 축소하는 변경’으로 운영되고 있는데(붙임2),

이 개정조례안은 인구·주택 수용계획과 세대수 계획의 경미한 변경 범

위를 동일하게 하려는 것으로, 세대수 계획을 30퍼센트 이내로 증가하는 경우 인구·주택 수용계획의 경미한 변경 범위를 넘을 수 있으므로 이를 방지코자 하는 것으로 이해됨.

○ 당초 인구·주택·세대수의 경미한 변경 범위는 10퍼센트 이내로 일관되게 규정되었으나, '12년 소형주택 공급 확대를 위해 「서울특별시 도시 및 주거환경 정비조례」 (이하, 도정조례)에서 세대수의 경미한 변경 범위를 30퍼센트 이내로 확대하면서¹⁾ 인구·주택과 세대수의 경미한 변경 범위가 달라진 것으로 파악됨.

○ 세대수의 경미한 변경 범위가 확대된 반면 인구·주택의 변경 범위가 개정되지 않은 것은 재축계획의 특성에 기인한 것으로 추정되는데,

단일 사업구역인 정비구역과 달리 재정비촉진지구는 재정비촉진구역·준치정비구역·준치관리구역²⁾ 등 다수 구역으로 이루어져 있고, 사업구

1) 도정조례 신규조문 대조표

개 정 전	개 정 후(2012.1.5.)
제7조(정비계획의 경미한 변경) ① 영 제12조제12호에서 "시 도정조례가 정하는 사항의 변경"이란 다음 각 호의 경우를 말한다. 1.~7. (생략) 8. 정비계획에서 정한 건축계획의 범위 안에서 주택건립 세대수를 <u>10퍼센트 이내로 증감하는 변경</u> 9. (생략)	제7조(정비계획의 경미한 변경) ① (개정전과 같음) 1.~7. (개정전과 같음) 8. 정비계획에서 정한 건축계획의 범위 안에서 주택건립 세대수를 <u>30퍼센트 이내로 증가하는 변경 또는 10퍼센트 이내로 축소하는 변경</u> 9. (개정전과 같음)

2) '16년 4월 기준 재정비촉진지구는(33개소, 26,334,077㎡) 재정비촉진구역(재정비촉진사업별로 결정된 구역, 200개소, 16,296,393㎡), 준치정비구역(재정비촉진구역의 지정 요건에는 해당하지 아니하나 시간의 경과 등 여건의 변화에 따라 재정비촉진사업 요건에 해당할 수 있거나 재정비촉진사업의 필요성이 높아질 수 있는 구역, 27개소, 1,035,665㎡), 준치관리구역(재정비촉진구역의 지정 요건에 해당하지 아니하거나 기존의 시가지로 유지·관리할 필요가 있는 구역, 91개소, 9,008,019㎡) 등 3개 유형으로 운영되고 있으며,

역 건축계획의 일환인 세대수 계획과는 달리 인구·주택은 지구 차원의 계획으로서 개별 사업구역의 세대수 계획 변경이 10%를 넘더라도 지구 전체의 인구·주택 수용 계획은 10%를 넘을 가능성이 희박하며³⁾, 법규의 경미한 변경 수준이 대부분 10퍼센트 이내로 규정되어 있고 세대수의 30% 이내까지 경미한 변경 범위를 확대한 것이 오히려 서울시의 소형주택 공급을 위한 예외적 상황임을 감안하여, 인구·주택의 경미한 변경 범위는 개정하지 않은 것으로 추정됨.

- 그럼에도 불구하고, 이 개정조례안이 세대수와 인구·주택의 경미한 변경 범위를 일치시키고자 하는 배경은, 재촉계획에서 지구 계획과 구역 계획을 구분하지 않고 구역별로 인구·주택·세대수 등이 계획됨으로써 (붙임3) 사업구역에서 세대수는 경미한 변경으로 처리되는 반면 인구·주택은 경미한 변경으로 처리되지 않는 상황이 발생할 수 있다는 우려를 이유로 인구·주택과 세대수의 경미한 변경 범위의 정합성 요구에 기인한 것으로 이해됨.
- 좀 더 살펴보면, 도촉법 제2조(정의) 및 제9조(재정비촉진계획의 수립)에 따라 재촉계획은 재정비촉진지구의 토지이용, 기반시설 설치 등에 관한 계획으로 지구 차원의 계획과 구역 차원의 계획으로 이루어지는데, 지구 차원에서는 토지이용, 인구·주택, 기반시설 설치, 공원·녹지 조

재정비촉진구역은 정비사업·도시개발사업 등 재정비촉진사업 위주로, 그리고 준치지역은 지구단위계획 등을 통한 지역 관리 위주로 운영되고 있음.

- 3) 재촉사업이 시행되는 재정비촉진구역 뿐 아니라 준치지역(준치정비구역, 준치관리구역)까지 재정비촉진지구에 포함되는 상황을 감안 시, 세대수 계획 증가로 인해 인구·주택 수용계획의 경미한 변경 범위를 벗어날 가능성은 낮고, 실제로 현재까지 이러한 사례가 없는 것으로 파악되며, 거의 재정비촉진구역으로 구성된 상계 재정비촉진지구의 경우에도, 모든 촉진구역이 30%까지 세대수 증가가 되었을 때 인구·주택 수용계획의 경미한 변경 범위를 벗어나게 되는 것으로 파악됨.

성, 환경보전, 교통, 경관, 재정비촉진구역 지정 등을, 구역 차원에서는 용도지역 변경, 용적률·건폐율·높이 등의 건축계획을 위주로 하므로(도축법 제9조제1항), 인구·주택 수용계획은 재정비촉진지구 차원에서 그리고 세대수는 구역 차원에서 수립되는 성격이라고 할 수 있음.

- 그러나, 서울시에서는 구역별로 인구·주택 계획을 수립하고 지구 차원에서 이를 종합하고 있기 때문에, 사업구역의 인구·주택 계획과 세대수 계획의 경미한 변경 범위가 상이하여 현장에서 혼선이 발생할 수 있는 여지는 있다고 보여지므로, 서울시 재촉계획 현황을 감안하여 조례 개정은 필요하다고 사료됨.
- 다만, 법규에 의한 경미한 변경 수준이 대부분 10퍼센트 이내로 규정되어 있고, 특히, 공간적 범위가 넓은 재정비촉진지구에서 인구·주택 수용계획을 30% 이내까지 변경하는 것은 토지이용계획·기반시설계획 등의 재검토가 필요하므로, 인구·주택 수용계획의 경미한 변경 범위 확대는 도정조례 연동사항(제7조제1항제8호)⁴⁾으로만 한정할 필요가 있다고 판단됨.
- 또한, 향후에는 재촉계획에서 법 취지에 따라 인구·주택 계획은 지구 차원에서, 세대수 계획은 구역 차원에서 각각 수립될 필요가 있겠음.

4) 제7조(정비계획의 경미한 변경) ① 영 제12조제12호에서 "시 도조례가 정하는 사항의 변경"이란 다음 각 호의 경우를 말한다.

8. 정비계획에서 정한 건축계획의 범위 안에서 주택건립 세대수를 30퍼센트 이내로 증가하는 변경 또는 10퍼센트 이내로 축소하는 변경

4. 질의 및 답변요지 : 생략

5. 토론요지 : 없음

6. 심사결과 : 수정 가결 (출석위원 전원 찬성)

7. 소수의견의 요지 : 없음

서울특별시 도시재정비 촉진을 위한 조례 일부개정조례안 수정안

의안 번호	1652
----------	------

제안일자 : 2017. 4. 21
제안자 : 도시계획관리위원장

1. 수정이유

- 재정비촉진지구에서 인구·주택 수용계획을 30% 이내까지 변경하는 것은 토지이용계획·기반시설계획 등의 재검토가 필요하므로, 인구·주택 수용계획의 경미한 변경 범위 확대는 재정비촉진구역의 주택건립 세대수 증감에 따라 변경되는 경우로 한정함

2. 수정 주요내용

- 안 제5조제1항제3호는 현행 규정에 단서 “다만, 「서울특별시 도시 및 주거환경 정비조례」 제7조제1항제8호에 해당하는 변경의 경우에는 30퍼센트 이내로 증가하는 변경”을 신설함

서울특별시 도시재정비 촉진을 위한 조례 일부개정조례안 수정안

서울특별시 도시재정비 촉진을 위한 조례 일부를 다음과 같이 수정한다.

안 제5조제1항제3호를 다음과 같이 한다.

3. 인구·주택 수용계획의 10퍼센트 이내의 변경. 다만, 「서울특별시 도시 및 주거환경 정비조례」 제7조제1항제8호에 해당하는 변경의 경우에는 30퍼센트 이내로 증가하는 변경

수정안 조문대비표

현 행	개 정 안	수 정 안
<p>제5조(재정비축진계획의 경미한 변경) ① 영 제10조제1항제5호에서 "그 밖에 시·도의 조례가 정하는 사항"이란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사항을 말한다.</p> <p>1.·2. (생 략)</p> <p>3. <u>인구·주택 수용계획의 10퍼센트 이내의 변경</u></p> <p>4.~15. (생 략)</p> <p>② (생 략)</p>	<p>제5조(재정비축진계획의 경미한 변경) ① -</p> <p>-----</p> <p>-----</p> <p>-----</p> <p>-----</p> <p>-----</p> <p>-----</p> <p>-----</p> <p>1.·2. (현행과 같음)</p> <p>3. <u>인구·주택 수용계획을 30퍼센트 이내로 증가하는 변경 또는 10퍼센트 이내로 축소하는 변경</u></p> <p>4.~15. (현행과 같음)</p> <p>② (현행과 같음)</p>	<p>제5조(재정비축진계획의 경미한 변경) ① -</p> <p>-----</p> <p>-----</p> <p>-----</p> <p>-----</p> <p>-----</p> <p>-----</p> <p>-----</p> <p>1.·2. (현행과 같음)</p> <p>3. <u>인구·주택 수용계획의 10퍼센트 이내의 변경. 다만, 「서울특별시 도시 및 주거환경 정비조례」 제7조제1항제8호에 해당하는 변경의 경우에는 30퍼센트 이내로 증가하는 변경</u></p> <p>4.~15. (현행과 같음)</p> <p>② (현행과 같음)</p>

서울특별시조례 제 호

서울특별시 도시재정비 촉진을 위한 조례 일부개정조례안

서울특별시 도시재정비 촉진을 위한 조례 일부를 다음과 같이 개정한다.

제5조제1항제3호를 다음과 같이 한다.

3. 인구·주택 수용계획의 10퍼센트 이내의 변경. 다만, 「서울특별시 도시 및 주거환경 정비조례」 제7조제1항제8호에 해당하는 변경의 경우에는 30퍼센트 이내로 증가하는 변경

부 칙

이 조례는 공포한 날부터 시행한다.

신·구조문 대비표

현 행	개 정 안
<p>제5조(재정비축진계획의 경미한 변경) ① 영 제10조제1항제5호에서 “그 밖에 시·도의 조례가 정하는 사항”이란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사항을 말한다.</p> <p>1.·2. (생략)</p> <p>3. <u>인구·주택 수용계획의 10퍼센트 이내의 변경</u></p> <p>4.~15. (생략)</p> <p>② (생략)</p>	<p>제5조(재정비축진계획의 경미한 변경) ① ----- ----- ----- -----.</p> <p>1.·2. (현행과 같음)</p> <p>3. <u>인구·주택 수용계획의 10퍼센트 이내의 변경. 다만, 「서울특별시 도시 및 주거환경 정비조례」 제7조제1항제8호에 해당하는 변경의 경우에는 30퍼센트 이내로 증가하는 변경</u></p> <p>4.~15. (현행과 같음)</p> <p>② (현행과 같음)</p>