

서울특별시 도시 및 주거환경정비 조례 일부개정조례안(대안)

의안 번호	2745
----------	------

2021. 9. 8
도시계획관리위원장

1. 대안의 제안경위

- 노식래 의원이 발의한 의안번호 2610번 「서울특별시 도시 및 주거환경정비 조례 일부개정조례안」, 장상기 의원이 발의한 의안번호 2611번, 이경선 의원이 발의한 의안번호 2641번, 이상훈 의원이 발의한 의안번호 2567번, 강대호 의원이 발의한 의안번호 1836번 같은 조례 일부개정조례안 이상 5건의 개정조례안을 심사한 결과 각각 본회의에 부의하지 아니하고 이를 통합·조정하여 우리위원회 대안으로 제안하기로 함.

2. 대안의 제안이유

- 호수밀도 산정 시 호수밀도 취지에 부합하도록 다가구주택 호수밀도 산정 방법을 다세대주택과 동일하게 개선하고자 함.
- 노후주거지 주거환경 개선과 주택공급 확대를 통해 주택시장 및 서민주거 안정에 기여하고자 주택정비형 재개발사업 정비구역의 지정기준을 개선하고자 함.
- 「도시 및 주거환경정비법」 개정에 따라 공공재개발사업 및 공공재건축사업의 임대주택 건립비율 등 시·도 조례로 위임된 사

항을 정비하고자 함.

- 개별 운영 중인 정비사업관리시스템(클린업, e조합, 분담금 프로그램)을 ‘정비사업 종합정보관리시스템’으로 통합 구축·운영하게 됨에 따라 관련 용어를 정비하고자 함.

3. 대안의 주요내용

- 다가구 호수밀도 산정 시 거주 가구수가 가장 많은 층의 가구수를 1동으로 산정함(안 제2조제5호)
- 공공재개발사업 시 국민주택 규모 주택을 건설하여 인수자에게 공급하여야 하는 비율은 법적상한초과용적률에서 정비계획으로 정하여진 용적률을 뺀 용적률의 100분의 50 이상으로 하되, 지역 특성 등을 고려하여 도시계획위원회 또는 도시재정비위원회 심의를 거쳐 100분의 40까지 완화 가능함(안 제30조제3항)
- 공공재건축사업 시 국민주택 규모 주택을 건설하여 인수자에게 공급하여야 하는 비율은 완화된 용적률에서 정비계획용적률을 뺀 용적률의 100분의 50 이상으로 하되, 지역 특성 등을 고려하여 도시계획위원회 또는 도시재생위원회 심의를 거쳐 100분의 40까지 완화 가능함(안 제30조제4항)
- 공공재개발사업의 경우 임대주택 공급대상자 산정기준일을 공공시행자를 지정한 날 또는 공공재개발사업을 추진하기 위해 정비구역에 지정·변경한 날 중 빠른 날로 정함(안 제46조제1항제1

호, 제2항제1호 및 제4호)

- 정비사업시스템, 정비사업 e-조합 시스템 등의 용어를 정비사업 종합정보관리시스템으로 통일하고 시스템이 제공하는 서비스를 명확히 함(안 제69조)

서울특별시 도시 및 주거환경정비 조례 일부개정조례안

서울특별시 도시 및 주거환경정비 조례 일부를 다음과 같이 개정한다.

제2조제5호가목 중 “공동주택”을 “공동주택 및 다가구주택”으로, “세대수가 가장 많은 층의 소유권이 구분된”을 “건축물대장 기준으로 세대(다가구주택은 가구, 이하 이목에서는 같다)수가 가장 많은 층의”로 하고, 같은 호 라목 중 “단독 또는 다가구주택”을 “단독주택”으로, “다세대주택으로 전환한 경우에는 구분소유등기에도 불구하고 전환”을 “다세대주택 또는 다가구주택으로 변경한 경우에는 변경”으로 한다.

제15조제6항 중 “제69조제1항제1호에 따른 클린업시스템(이하 “클린업시스템”을 “제69조제1항에 따른 정비사업클린업시스템(이하 “종합정보관리시스템”으로 하고, 같은 조 제9항 중 “클린업시스템”을 “종합정보관리시스템”으로 한다.

제24조제1항 중 “클린업시스템”을 “종합정보관리시스템”으로 한다.

제30조의 제목“(소형주택 건설비율 등)”을“(국민주택규모 주택 건설비율 등)”으로 한다.

제30조 중 제3항 및 제4항을 각각 다음과 같이 신설한다.

- ③ 법 제101조의5 제2항에 따른 “시·도조례로 정하는 비율”은

법적상한초과용적률에서 정비계획용적률을 뺀 용적률의 100분의 50을 말한다. 다만, 지역여건 등을 고려하여 사업을 추진하기 어렵다고 인정된 경우 도시계획위원회 또는 도시재정비위원회 심의를 거쳐 100분의 40까지 완화할 수 있다.

④ 법 제101조의6 제2항에 따른 “시·도조례로 정하는 비율”은 법적상한초과용적률에서 정비계획용적률을 뺀 용적률의 100분의 50을 말한다. 다만, 지역여건 등을 고려하여 사업을 추진하기 어렵다고 인정된 경우 도시계획위원회 또는 도시재정비위원회 심의를 거쳐 100분의 40까지 완화할 수 있다.

제46조제1항제1호 중 “사업시행방식전환의 경우에는 전환을 위한 공람공고일을 말한다”를 “1996년 6월 30일 이전 지정된 정비구역은 사업계획결정고시일, 사업시행방식전환의 경우에는 전환을 위한 공람공고일을 말한다. 다만, 공공재개발사업의 경우 공공시행자를 지정한 날 또는 공공재개발사업을 추진하기 위해 정비구역을 지정하거나 변경한 날 중 빠른 날을 말한다. 이하 이 조에서 “기준일”이라 한다”로 하고, 같은 조 제2항제1호 전단 중 “정비구역 지정을 위한 공람공고일”을 “기준일”로 하며, 같은 항 제4호 본문 중 “재개발구역 지정을 위한 공람공고일(1996년 6월 30일 이전 지정된 정비구역은 사업계획결정고시일을 말하며, 사업시행방식전환의 경우에는 사업시행방식전환을 위한 공람공고일을 말한다)”을 “기준일”로 한다.

제69조제1항 각 호 외의 부분 중 “정비사업관리시스템(이하 “정비사업시스템”이라 한다)”을 “서비스를 제공하는 종합정보관리시스템”

으로 하고, 같은 항 제1호 중 “클린업시스템”을 “정보공개”로, “정보를 제공하기 위한 시스템”을 “정보 제공”으로 하며, 같은 항 제3호를 삭제하고, 같은 항 제2호를 제3호로 하며, 같은 항에 제2호를 다음과 같이 신설하고, 같은 항 제3호(중전의 제2호) 중 “정보를 제공하기 위한 시스템”을 “정보 제공”으로 하며, 같은 조 제2항 중 “정비사업시스템”을 “종합정보관리시스템”으로 하고, 같은 조 제4항 전단 중 “클린업시스템”을 “종합정보관리시스템”으로 하며, 같은 조 제5항 중 “e-조합 시스템을 이용하여 예산·회계관리 및 문서”를 “종합정보관리시스템을 이용하여 예산·회계와 정보공개”로, “공개”를 “등록”으로 하고, 같은 조 제6항 중 “정비사업시스템”을 “종합정보관리시스템”으로 한다.

2. 조합업무지원 : 추진위원회·조합의 예산·회계와 정보공개 등록 및 행정업무 등 처리

제70조제1항 각 호 외의 부분 중 “클린업시스템”을 “종합정보관리시스템”으로 한다.

제85조 각 호 외의 부분 중 “클린업시스템”을 “종합정보관리시스템”으로 한다.

부 칙

이 조례는 공포한 날부터 시행한다.

신 · 구조문대비표(대안)

현행	개정안
<p>제2조(정의) 이 조례에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.</p> <p>1. ~ 4. (생략)</p> <p>5. “호수밀도”란 건축물이 밀집되어 있는 정도를 나타내는 지표로서 정비구역 면적 1헥타르당 건축되어 있는 건축물의 동수를 말하고 다음 각 목의 기준에 따라 산정한다.</p> <p>가. <u>공동주택</u>은 독립된 주거생활을 할 수 있는 구조로서 <u>세대수가 가장 많은 층의 소유권이 구분된 1세대를 1동</u>으로 보며, 나머지 층의 세대수는 계상하지 않는다.</p> <p>나.·다. (생략)</p> <p>라. <u>단독 또는 다가구주택</u>을 건축물 준공 후 <u>다세대주택으로 전환한 경우에는 구분소유등기에도 불구하고 전환</u>전의 건축물 동수에 따라 산정한다.</p> <p>마.·바. (생략)</p> <p>6. ~ 12. (생략)</p>	<p>제2조(정의) ----- -----.</p> <p>1. ~ 4. (현행과 같음)</p> <p>5. ----- ----- ----- ----- -----.</p> <p>가. <u>공동주택 및 다가구주택</u>----- ----- <u>건축물대장 기준으로 세대 (다가구주택은 가구, 이하 이목에서는 같다)수가 가장 많은 층의</u> ----- -----.</p> <p>나.·다. (현행과 같음)</p> <p>라. <u>단독주택</u>----- ----- <u>다세대주택 또는 다가구주택으로 변경한 경우에는 변경</u> ----- -----.</p> <p>마.·바. (현행과 같음)</p> <p>6. ~ 12. (현행과 같음)</p>

현행	개정안
<p>제15조(추진위원회 및 조합 비용의 보조비율 및 보조방법 등) ① ~ ⑤ (생략)</p> <p>⑥ 구청장은 제4항 또는 제5항에 따른 신청이 있는 경우 신청내용(제4항제3호 및 제5항제3호를 제외한다)을 <u>제69조제1항제1호에 따른 클린업시스템(이하 “클린업시스템“이라 한다)</u> 및 구보에 공고하고, 추진위원회 또는 조합 사용비용 이해관계자(이하 “이해관계자“라 한다)에게 서면으로 통보하여야 한다.</p> <p>⑦·⑧ (생략)</p> <p>⑨ 구청장은 제8항에 따른 보조금 지급 신청이 있는 경우에는 지급일자 등 지급계획을 <u>클린업시스템</u> 및 구보에 공고하고, 공고완료일로부터 10일 이후에 신청된 통장계좌번호로 보조금을 입금한다.</p> <p>⑩ (생략)</p>	<p>제15조(추진위원회 및 조합 비용의 보조비율 및 보조방법 등) ① ~ ⑤ (현행과 같음)</p> <p>⑥ ----- ----- ----- ----- 제69조제1항에 따른 정비사업클린업시스템(이하 “<u>종합정보관리시스템</u>“----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- -----</p> <p>⑦·⑧ (현행과 같음)</p> <p>⑨ ----- ----- ----- <u>종합정보관리시스템</u> ----- ----- ----- ----- -----</p> <p>⑩ (현행과 같음)</p>
<p>제24조(전문조합관리인의 선정 및 절차 등) ① 구청장은 영 제41조 제2항에 따라 전문조합관리인을 공개모집하는 경우 응시자격, 심</p>	<p>제24조(전문조합관리인의 선정 및 절차 등) ① ----- ----- -----</p>

현행	개정안
<p>사절차 등 응시자가 알아야 할 사항을 해당 지역에서 발간되는 일간신문에 공고하고, 자치구 인터넷 홈페이지, <u>클린업시스템</u> 등에 10일 이상 공고하여야 한다.</p> <p>② ~ ⑦ (생략)</p> <p><u>제30조(소형주택 건설비율 등) ①</u></p> <ul style="list-style-type: none">· ② (생략) <p><u><신설></u></p> <p><u><신설></u></p>	<p>----- ----- ----- ----- <u>종합정보관리 시스템</u> -----.</p> <p>② ~ ⑦ (현행과 같음)</p> <p><u>제30조(국민주택규모 주택 건설비율 등) ①·②</u> (현행과 같음)</p> <p><u>③ 법 제101조의5 제2항에 따른 “시·도조례로 정하는 비율”은 법적상한초과용적률에서 정비계획용적률을 뺀 용적률의 100분의 50을 말한다. 다만, 지역여건을 고려하여 사업을 추진하기 어렵다고 인정된 경우 도시계획위원회 또는 도시재정비위원회 심의를 거쳐 100분의 40까지 완화할 수 있다.</u></p> <p><u>④ 법 제101조의6 제2항에 따른 “시·도조례로 정하는 비율”은 법적상한초과용적률에서 정비계획용적률을 뺀 용적률의 100분의 50을 말한다. 다만, 지역여건을 고려하여 사업을 추진하기 어렵다고 인정된 경우 도시계획위원회 또는 도시재정비위원회 심</u></p>

현행	개정안
<p>제46조(재개발사업의 임대주택 공급대상자 등) ① 영 제69조제1항 별표 3 제2호가목4)에서 “시·도 조례로 정하는 자”란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자를 말한다.</p> <p>1. 해당 정비구역에 거주하는 세입자로서 세대별 주민등록표에 등재된 날을 기준으로 영 제13조에 따른 정비구역의 지정을 위한 공람공고일(사업시행방식 전환의 경우에는 전환을 위한 공람공고일을 말한다) 3개월 전 (「국민기초생활 보장법」 제2조제2호에 따른 수급자는 사업시행계획인가 신청일 전)부터 사업시행계획인가로 인하여 이주하는 날(법 제81조제3항에 따라 건축물을 철거하는 경우 구청장의 허가를 받아 이주하는 날)까지 계속하여 거주하고 있는 무주택세대주(다만, 신발생 무허가건축물에 거주하는 세입자는 제외한다) 및 해당 정비구</p>	<p><u>의를 거쳐 100분의 40까지 완화할 수 있다.</u></p> <p>제46조(재개발사업의 임대주택 공급대상자 등) ① ----- ----- ----- ----- -----.</p> <p>1. ----- ----- ----- ----- -----1996년 6월 30일 이전 지정된 정비구역은 <u>사업계획결정고시일, 사업시행방식전환의 경우에는 전환을 위한 공람공고일을 말한다. 다만, 공공재개발사업의 경우 공공시행자를 지정한 날 또는 공공재개발사업을 추진하기 위해 정비구역을 지정하거나 변경한 날 중 빠른 날을 말한다. 이하 이 조에서 “기준일”이라 한다-</u> ----- ----- -----</p>

현행	개정안
<p>역에 거주하는 토지등소유자로서 최소분양주택가액의 4분의 1보다 권리가액이 적은 자 중 해당 정비사업으로 인해 무주택자가 되는 세대주</p>	<p>----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- -----</p>
<p>2. ~ 6. (생략)</p>	<p>2. ~ 6. (현행과 같음)</p>
<p>② 제1항제1호에 따른 공급대상자 세대의 판단기준은 다음 각 호와 같다.</p>	<p>② ----- ----- -----.</p>
<p>1. <u>정비구역 지정</u>을 위한 공람공고일 3개월 이전부터 임대주택 입주 시까지 세대별 주민등록표에 부부 또는 직계 존·비속으로 이루어진 세대. 이 경우 이혼모가 직계 존·비속이었던 사람과 동거하고 있는 세대를 포함한다.</p>	<p>1. <u>기준일</u> ----- ----- ----- ----- -----.</p>
<p>2.·3. (생략)</p>	<p>2.·3. (현행과 같음)</p>
<p>4. <u>재개발구역 지정</u>을 위한 공람공고일(1996년 6월 30일 이전 지정된 정비구역은 사업계획결정고시일을 말하며, 사업시행방식전환의 경우에는 사업시행방식전환을 위한 공람공고일을</p>	<p>4. <u>기준일</u> ----- ----- ----- ----- ----- -----</p>

현행	개정안
<p>말한다) 3개월 이전부터 이주시까지 세대별 주민등록표상에 배우자 및 직계 존·비속인 세대원이 없는 세대인 경우에는 세대주가 30세 이상이거나 「소득세법」 제4조에 따른 소득이 있는 자이어야 한다. 다만, 가옥주와 동일 가옥 거주자로서 주민등록표상 분리세대는 제외하며, 동일 가옥에 주민등록표상 여러 세대인 경우 하나의 임대주택만 공급한다.</p> <p>③ ~ ⑤ (생략)</p> <p>제69조(정비사업관리시스템의 구축 및 운영 등) ① 시장은 법 119조에 따라 정비사업의 효율적이고 투명한 관리를 위하여 다음 각 호의 <u>정비사업관리시스템(이하 “정비사업시스템”이라 한다)</u>을 구축·운영한다.</p> <p>1. <u>클린업시스템</u> : 정비사업 시행과 관련한 자료 구축 및 <u>정보를 제공하기 위한 시스템</u></p> <p><신설></p>	<p>-----</p> <p>-----</p> <p>-----</p> <p>-----</p> <p>-----</p> <p>-----</p> <p>-----</p> <p>-----</p> <p>-----</p> <p>-----</p> <p>-----</p> <p>-----</p> <p>③ ~ ⑤ (현행과 같음)</p> <p>제69조(정비사업관리시스템의 구축 및 운영 등) ① -----</p> <p>-----</p> <p>-----</p> <p>-----</p> <p>-- <u>서비스를 제공하는 종합정보관리시스템</u>-----</p> <p>-----</p> <p>1. <u>정보공개</u> -----</p> <p>----- <u>정보 제공</u></p> <p>2. <u>조합업무지원</u> : 추진위원회· <u>조합의 예산·회계와 정보공개</u> <u>등록 및 행정업무 등 처리</u></p>

현행	개정안
<p>2. 분담금 추정 프로그램: 제80조에 따른 토지등소유자별 분담금 추산액 등 <u>정보를 제공하기 위한 시스템</u></p>	<p>3. ----- ----- ----- <u>정보 제공</u></p>
<p>3. <u>정비사업 e-조합 시스템 : 예산·회계와 행정업무 등 처리 및 관련 정보를 제공하기 위한 시스템</u></p>	<p><u><삭 제></u></p>
<p>② 시장은 제1항에 따라 구축된 <u>정비사업시스템</u>의 기능을 지속적으로 개선하고 이용자의 활용을 촉진하는 계획을 수립하고 시행하여야 한다.</p>	<p>② ----- <u>종합정보관리시스템</u>----- ----- -----</p>
<p>③ (생략)</p>	<p>③ (현행과 같음)</p>
<p>④ 법 제124조에 따라 추진위원회 및 사업시행자(조합의 경우 청산인을 포함한 조합임원을 말한다)는 인터넷을 통하여 정보를 공개하는 경우 <u>클린업시스템</u>을 이용하여야 한다. 다만 토지등소유자가 단독으로 시행하는 재개발사업의 경우에는 제외할 수 있다.</p>	<p>④ ----- ----- ----- ----- <u>종합정보관리시스템</u> ----- ----- -----</p>
<p>⑤ 추진위원장 또는 조합임원(조합의 청산인을 포함한다)은 정비사업 <u>e-조합 시스템</u>을 이용하여</p>	<p>⑤ ----- ----- ----- <u>종합정보관리시스템</u>을 이</p>

현행	개정안
<p><u>예산·회계관리 및 문서</u> 등의 작성된 자료를 <u>공개</u>하여야 한다.</p> <p>⑥ 시장은 제1항 각 호에 따른 <u>정보사업시스템</u>의 운영 및 관리에 관한 세부기준을 정할 수 있다.</p> <p>제70조(정보공개의 방법 및 시기 등) ① 구청장은 법 제120조에 따라 다음 각 호의 사항을 회계연도 종료일부터 90일 이내 <u>클린업시스템</u>에 공개하여야 한다.</p> <p>1. 2. (생략)</p> <p>② (생략)</p> <p>제85조(공공지원의 정보공개) 공공지원자 및 위탁지원자는 다음 각 호의 관련 자료를 <u>클린업시스템</u>과 그 밖의 방법을 병행하여 토지등소유자, 조합원 및 세입자에게 공개하여야 한다.</p> <p>1. ~ 4. (생략)</p>	<p><u>용하여 예산·회계와 정보공개</u> ----- <u>등록</u>-----.</p> <p>⑥ ----- <u>종합정보관리시스템</u>-----.</p> <p>제70조(정보공개의 방법 및 시기 등) ① -----</p> <p>----- <u>종합정보관리시스템</u>-----.</p> <p>1. 2. (현행과 같음)</p> <p>② (현행과 같음)</p> <p>제85조(공공지원의 정보공개) ---</p> <p>----- <u>종합정보관리시스템</u>-----</p> <p>-----.</p> <p>1. ~ 4. (현행과 같음)</p>