

서울특별시 도시 및 주거환경 정비조례 일부 개정조례안

(전철수의원 대표발의)

의안 번호	91
----------	----

발의년월일 2014년 9월 5일
발 의 자 전철수, 최조웅, 이승로, 이윤희,
이정훈, 이현찬, 유동균,
김광수(도봉), 양준욱, 최영수,
신원철, 김제리 의원(12명)

1. 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 규제 로 인하여 재건축사업 추진이 활성화되지 못하고 있음. 과거와 달리 소형주택 선호현상이 강한 만큼 더 이상 규제가 필요 없음에도 불구하고 경직된 규정으로 인하여 재건축사업 이 속도를 내지 못하는 점을 감안하여 소형주택의 의무 확보 비율을 삭제하고자 함.
- 현행 도정법에서 주택재건축 정비사업에 있어서 법적상한용적 률에서 정비계획으로 정하여진 용적률을 뺀 용적률의 소형주택 건설비율을 “과밀억제권역에서 시행하는 주택재건축사업의 경 우 100분의 30 이상 100분의 50 이하로서 시·도조례로 정하 는 비율”이라고 규정하고(도정법 제30조의3 제2항제1호), 조 례로 “비율은 법적상한용적률에서 정비계획으로 정하여진 용적 률을 뺀 용적률의 100분의 50을 말한다.”고 획일적으로 규정

하고 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.

2. 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 말한대로 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)

서울특별시 도시 및 주거환경 정비조례 일부개정조례안

서울특별시 도시 및 주거환경 정비조례 일부를 다음과 같이 개정한다.

제10조를 삭제한다.

제20조제1항 중 “제1호 및 제2호”와 “100분의 50을 말한다”를 각각 “제1호”와 “100분의 30 이상 100분의 50 이하의 범위에서 아파트 분양가액에 연동하여 정한다”로 하고, 같은 조 제2항을 제3항으로 하며, 같은 조 제2항을 다음과 같이 신설한다.

② 법 제30조의3제2항제2호에 따른 시·도조례로 정하는 비율은 법적상한용적률에서 정비계획으로 정하여진 용적률을 뺀 용적률의 100분의 50을 말한다.

부칙

이 조례는 공포한 날로부터 시행한다.

신구조문 대비표

현 행	개정안
<p><u>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.</u></p>	<p><u><삭제></u></p>
<p>제20조(소형주택 건설비율 및 용도)</p> <p>① <u>법 제30조의3제2항제1호 및 제2호</u>에 따른 시·도조례로 정하는 비율은 법적상한용적률에서 정비계획으로 정하여진 용적률을 뺀 용적률의 <u>100분의 50</u>을 말한다.</p>	<p>제20조(소형주택 건설비율 및 용도)</p> <p>① ----- <u>제1호</u>----- ----- ----- ----- <u>100분</u> <u>의 30 이상 100분의 50 이하의 범위에서 아파트 분양가액에 연동하여 정한다.</u></p>
<p style="text-align: center;"><u><신설></u></p>	<p>② <u>법 제30조의3제2항제2호에 따른 시·도조례로 정하는 비율은 법적상한용적률에서 정비계획으로 정하여진 용적률을 뺀 용적률의 100분의 50</u>을 말한다.</p>
<p>② <u>법 제30조의3제6항에 따라</u> 인수된 소형주택의 용도는 임대주택 또는 정기전세주택으로 활용한다.</p>	<p>③ ----- ----- -----.</p>

※ 관련 법령

□ 도시 및 주거환경정비법

제4조의2(주택의 규모 및 건설비율) ① 국토교통부장관은 주택수급의 안정과 저소득 주민의 입주기회 확대를 위하여 정비사업(가로주택정비사업은 제외한다)으로 건설하는 주택에 대하여 다음 각 호의 구분에 따른 범위에서 주택의 규모 및 규모별 비율 등을 정하여 고시할 수 있으며, 사업시행자는 고시된 내용에 따라 주택을 건설하여야 한다. <개정 2008.2.29., 2008.3.28., 2009.4.22., 2012.2.1., 2013.3.23.>

1. 「주택법」 제2조제3호에 따른 국민주택규모의 주택이 전체 세대 수의 100분의 90 이하로서 대통령령으로 정하는 범위
2. 임대주택이 전체 세대수 또는 전체 연면적의 100분의 30 이하로서 대통령령으로 정하는 범위

② 시장·군수는 제1항에 따라 고시된 내용을 제4조에 따른 정비계획에 반영하여야 한다. <개정 2012.2.1.>

③ 가로주택정비사업의 사업시행자는 가로구역에 있는 기존 단독주택의 호수(戶數)와 공동주택의 세대 수를 합한 수 이상의 주택을 공급하여야 한다. 이 경우 건설하는 건축물의 층수 등은 대통령령으로 정한다. <신설 2012.2.1.>

제30조의3(주택재건축사업 등의 용적률 완화 및 소형주택 건설 등) ① 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 정비사업(「도시재정비 촉진을 위한 특별법」 제2조제1호에 따른 재정비촉진지구에서 시행되는 주택재건축사업 및 주택재개발사업은 제외한다. 이하 이 조에서 같다)을 시행하는 경우 그 사업시행자(이하 이 조에서 "사업시행자"라 한다)는 제4조에 따라 정비계획(이 법에 따라 정비계획으로 의제되는 계획을 포함한다. 이하 이 조에서 같다)으로 정하여진 용적률에도 불구하고 같은 조 제4항에 따른 지방도시계획위원회의 심의를 거쳐 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제78조 및 관계 법률에 따른 용적률의 상한(이하 이 조에서 "법적상한용적률"이라 한다)까지 건축할 수 있으며, 사업시행자가 정비계획으로 정하여진 용적률을 초과하여 건축하고자 하는 경우에는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제78조에 따라 특별시·광역시·특별자치시·특별자치도·시 또는 군의 조례로 정한 용적률 제한 및 정비

계획으로 정한 허용세대수 제한을 받지 아니한다. <개정 2012.2.1., 2013.12.24.>

1. 「수도권정비계획법」 제6조제1항제1호에 따른 과밀억제권역(이하 "과밀억제권역"이라 한다)에서 시행하는 주택재건축사업 및 주택재개발사업

2. 제1호 외의 경우 시·도조례로 정하는 지역에서 시행하는 주택재건축사업 및 주택재개발사업

② 사업시행자는 법적상한용적률에서 정비계획으로 정하여진 용적률을 뺀 용적률의 다음 각 호에 따른 비율에 해당하는 면적에 주거전용면적 60제곱미터 이하의 소형주택을 건설하여야 한다. <개정 2012.2.1., 2013.12.24.>

1. 과밀억제권역에서 시행하는 주택재건축사업의 경우 100분의 30 이상 100분의 50 이하로서 시·도조례로 정하는 비율

2. 과밀억제권역에서 시행하는 주택재개발사업의 경우 100분의 50 이상 100분의 75 이하로서 시·도조례로 정하는 비율

3.~4. (생략)

③~⑥ (생략)

□ 도시 및 주거환경정비법 시행령

제13조의3(주택의 규모 및 건설비율) ① (생략)

② 제1항제3호를 적용할 때 「수도권정비계획법」 제6조제1항제1호에 따른 과밀억제권역에서 30세대 이상의 주택을 건설하는 경우로서 법 제4조의2제1항에 따라 국토교통부장관이 고시한 범위에서 시·도 조례로 주택의 규모 및 건설비율에 관하여 따로 정하는 경우에는 그 규모 및 건설비율에 따른다. 다만, 주택재건축사업조합의 조합원에게 분양하는 주택은 기존 주택의 주거전용면적을 축소하거나 30퍼센트의 범위에서 그 규모를 확대할 수 있다.