

# 서울특별시 도시재정비 촉진을 위한 조례 일부개정조례안 심사보고

의안 번호	3666
----------	------

2026. 6. 12.  
주택공간위원회

## I. 심사경과

- 제안일자 및 제안자: 2026. 5. 26. 김태수 의원 발의
- 회부일자: 2026. 5. 27.
- 상정 및 의결일자
  - 제336회 정례회 제1차 주택공간위원회 (2026. 6. 12. 상정·의결)

## II. 제안설명 요지 (김태수 의원)

### 1. 제안이유

- 「도시재정비 촉진을 위한 특별법」에 따라 재정비촉진지구의 지정 및 재정비촉진계획의 결정은 지방도시계획위원회 또는 지방도시계획위원회 및 건축위원회가 공동으로 하는 심의를 거치도록 하고 있으며, 별도로 시·도에 도시재정비위원회를 설치한 경우 도시재정비위원회의 심의로 위 심의를 갈음할 수 있음
- 이에 따라, 서울시는 「서울특별시 도시재정비 촉진을 위한 조례」에 따라 도시재정비위원회를 설치하여 운영하고 있으나, 최근 신규지구 지정

없이 잔여구역의 재정비촉진계획 변경심의 중심으로 운영되고 있으며, 심의안건 부족으로 개최 횟수도 월 1회 미만으로 그 역할이 급격히 감소 중임

- 이에, 서울시 도시관리의 연속성 강화 및 체계화를 위해 도시재정비위원회 기능을 시도시계획위원회 또는 시공동위원회가 수행할 수 있도록 개선하려고 함

## 2. 주요내용

- 가. 시장은 도시재정비위원회의 기능을 시도시계획위원회 또는 시공동위원회에서 수행할 수 있도록 함(안 제21조 제12항)

## Ⅲ. 검토보고 요지 (윤은정 수석전문위원)

- 이 개정조례안은 재정비촉진지구(이하 '촉진지구')의 지정과 재정비촉진계획(이하 '촉진계획')의 수립·변경에 관한 사항의 심의 또는 자문 등을 수행하기 위해 설치된 '도시재정비위원회'의 기능을 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」(이하 '국토계획법') 및 「서울특별시 도시계획 조례」에 따라 설치된 도시계획위원회와 도시·건축공동위원회(이하 '공동위원회')에서도 수행할 수 있도록 하려는 것임(안 제21조제12항 신설).

현행	개정안
제21조(도시재정비위원회의 설치·운영 등) ① ~ ⑪ (생략) <신설>	제21조(도시재정비위원회의 설치·운영 등) ① ~ ⑪ (현행과 같음) ⑫ 제1항에도 불구하고 시장은 「서울특별시 도시계획 조례」 제55조에 따른 시도시 계획위원회 또는 같은 조례 제63조제1항에 따른 시공동위원회에서 위원회의 기능을 수행하게 할 수 있다.

- 「도시재정비 촉진을 위한 특별법」 (이하 ‘도시재정비법’) 제34조제1항<sup>1)</sup>은 촉진지구를 지정·변경하거나, 촉진계획의 결정·변경 등에 관한 사항을 심의 또는 자문하기 위해 시·도지사 소속으로 도시재정비위원회를 둘 수 있도록 규정하고 있고,
  - 도시재정비법 제5조와 제12조는 촉진지구를 지정하거나 촉진계획을 수립 또는 변경하는 경우, 시·도에 설치된 도시계획위원회 또는 공동위원회<sup>2)</sup>의 심의를 거쳐야 하는데<sup>3)</sup>, 도시재정비위원회의 심의를 거치는 경우에는 해당 위원회의 심의로 같음할 수 있도록 규정함(검토보고서 붙임1. 참고).
- 서울시는 이에 따라 「서울특별시 도시재정비 촉진을 위한 조례」 (이하

---

1) 도시재정비법 제34조(도시재정비위원회) ① 다음 각 호의 사항을 심의하거나 시·도지사 또는 대도시 시장의 자문에 응하기 위하여 시·도지사 또는 대도시 시장 소속으로 도시재정비위원회를 둘 수 있다.

1. 재정비촉진지구의 지정 및 변경에 대한 심의 또는 자문
2. 재정비촉진계획의 수립에 대한 자문
3. 재정비촉진계획의 결정 및 변경에 대한 심의 또는 자문
4. 재정비촉진사업의 시행에 대한 자문
5. 그 밖에 도시재정비 촉진을 위하여 필요한 사항에 대한 자문

② 제1항에 따른 도시재정비위원회의 설치 및 운영에 필요한 사항은 대통령령으로 정하는 범위에서 해당 지방자치단체의 조례로 정한다.

2) 지구단위계획을 결정에 필요한 심의를 위해 국토계획법 제30조제3항 및 같은 법 시행령 제25조제2항에 따라 서울시에 설치된 공동위원회를 말함.

3) 촉진지구의 지정·변경의 경우에는 도시계획위원회의 심의를, 촉진계획의 수립·변경의 경우에는 도시계획위원회 또는 공동위원회 심의를 거쳐야 함.

‘조례’) 제21조에 근거하여 2006년 12월부터 도시재정비위원회를 설치하여 운영 중인데, 최근 도시재정비위원회가 촉진지구의 신규지정 없이, 잔여구역의 촉진계획 변경 중심으로만 운영되어 위원회 개최횟수와 안전수가 현저히 감소함에 따라, 개정조례안은 그 역할을 도시계획위원회 또는 공동위원회가 수행토록 함으로써 위원회 운영의 효율성을 도모하려는 취지로 이해됨<sup>4)</sup>.

- 실제로, 2026년 5월 기준으로 서울시 내 재정비촉진지구는 총 31개소로, 2006년 10월 26일 세운재정비촉진지구 지정 이후 현재까지 신규 재정비촉진지구의 지정은 없으며<sup>5)</sup>, 대부분 재개발사업으로 추진<sup>6)</sup>되는 총 211개 촉진구역 중 108개소가 준공(부분준공 포함)되고, 나머지 103개 구역이 추진 중인 것으로 확인됨(검토보고서 붙임2. 참고).

<단계별 촉진구역 수>

(26.5.기준)

사업 단계	합계	구역 지정	시행자 지정	조합 /추진위	건축 심의	사업 시행	관리 처분	착공	준공 (부분준공 포함)
개소수	211개소	11개소	5개소	19개소	11개소	20개소	20개소	17개소	108개소

- 또한, 도시재정비위원회는 매월 2회<sup>7)</sup> 개최하는 것을 원칙으로 하고 있으나, 2021년부터 현재까지 월 1회 정도 개최에 그치고 있으며, 위원회당 처리 안전 수도 평균 2건 내외에 불과한 실정으로<sup>8)</sup>, 향후 촉진지구의 추

4) “도시계획 분야 심의위원회 통합 운영계획”(2025.3.4. 도시공간전략과-2122)

5) 舊 「서울특별시지역균형발전지원에관한조례」에 따른 ‘뉴타운사업’ 또는 ‘균형발전촉진지구사업’을 위한 사업지구 지정일 기준이며, 2005년 12월, 도시재정비법이 제정(2005.12.30. 제정, 2006.7.1. 시행)됨에 따라, 이후 모든 사업지구가 재정비촉진지구로 전환되었음.

6) 재정비촉진사업 유형 현황(단위: 개소)

합계	재개발사업				재건축사업		기타	
	소계	민간(주택)	민간(도시)	공공(주택)	공공(도시)	공공		민간
211	191	119	67	3	2	1	11	8

※기타(도시개발사업 4개소, 도시계획시설사업 1개소, 시장정비사업 2개소, 주거환경관리사업 1개소)

7) 매월 첫째 주, 셋째 주 화요일

가지정 등 정책변화가 없다면 도시재정비위원회의 개최실적은 더욱 감소할 것으로 예상된다.

<도시재정비위원회 운영 현황>

구분	최근5년		`21년		`22년		`23년		`24년		`25년	
	개최횟수	안건수	개최횟수	안건수	개최횟수	안건수	개최횟수	안건수	개최횟수	안건수	개최횟수	안건수
합계	65	142	14	32	14	24	14	38	11	23	12	25
본위원회	53	126	12	30	10	19	12	33	9	21	10	23
소위원회	12	16	2	2	4	5	2	5	2	2	2	2
평균*	1.1	2.2	1.2	2.3	1.2	1.7	1.2	2.7	0.9	2.1	1	2.1

\* 위원회 평균 개최 횟수 = 개최횟수(합계)/12  
안건수 평균 = 안건수(합계)/개최횟수(합계)

○ 뿐만 아니라, 촉진사업은 대부분 정비사업으로 추진되고, 비촉진구역(존치 지역)은 지구단위계획과 연계하여 관리되고 있음을 고려할 때, 위원회를 통합하여 운영할 경우 주택공급 확대, 각종 규제완화 등을 추진할 수 있어, 촉진사업과 정비사업, 지구단위계획 간 일관성과 적시성을 확보할 수 있다는 장점도 존재함.

- 참고로, 서울시는 2024년 9월, ‘도시·주거환경정비기본계획’을 개정하여 일반 정비사업에 대해 지가가 낮은 지역을 대상으로 사업성보정계수를 도

8) 참고로, 같은 기간동안 도시계획위원회는 평균 4.5회(평균 3.1건) 개최되었으며, 공동위원회는 평균 5.4회(평균 2.6건) 개최되었음.

구분	최근5년		`21년		`22년		`23년		`24년		`25년		
	횟수	안건	횟수	안건	횟수	안건	횟수	안건	횟수	안건	횟수	안건	
도계위	합계	267	837	34	92	32	100	131	329	33	146	37	170
	분위	88	414	18	74	14	78	20	89	17	90	19	83
	소위	179	423	16	18	18	22	111	240	16	56	18	87
	평균*	4.5	3.1	2.8	2.7	2.7	3.1	10.9	2.5	2.8	4.4	3.1	4.6
공동위	합계	326	846	81	185	67	177	73	187	59	151	46	146
	분위	98	403	21	81	18	76	20	84	18	73	21	89
	소위	228	443	60	104	49	101	53	103	41	78	25	57
	평균*	5.4	2.6	6.8	2.3	5.6	2.6	6.1	2.6	4.9	2.6	3.8	3.2

\* 위원회 평균 개최 횟수 = 개최횟수(합계)/12  
안건수 평균 = 안건수(합계)/개최횟수(합계)

입하였으나, 재정비촉진사업의 경우에는 6개월 뒤인 '25년 3월 '재정비 촉진계획 수립기준' 개정을 통해 도입한 바 있음<sup>9)</sup>).

- 종합하면, 대부분의 촉진사업이 사업추진 단계로 진입하여 촉진지구 지정 및 촉진계획 수립·변경을 위한 도시재정비위원회 운영 실적이 미미한 시점에서, 도시재정비위원회 기능을 정비계획과 지구단위계획 등 도시관리 계획을 심의·자문하는 도시계획위원회 및 공동위원회에서 수행토록 함으로써, 일관되고 효율적인 도시관리·정비 정책을 수행할 수 있다는 점에서 개정의 필요성이 인정됨.

#### IV. 질의 및 답변요지 : 생략

#### V. 토론요지 : 없음

#### VI. 수정안의 요지

- 개정안의 취지를 고려하여 도시재정비위원회 설치여부의 유연성을 도모함.

#### VII. 심사결과 : 수정안 가결(출석위원 전원 찬성)

#### VIII. 소수의견 요지 : 없음

---

9) “서울시, 재정비촉진사업 사업성 개선방안 본격 마련 추진”(2025.3.19. 서울시 보도자료)

# 서울특별시 도시재정비 촉진을 위한 조례 일부개정 조례안에 대한 수정안

의안 번호	관련 3666
----------	------------

제안일자 : 2026. 6. 12.  
제안자 : 주택공간위원장

## 1. 수정이유

- 개정안의 취지를 고려하여 도시재정비위원회 설치여부의 유연성을 도모함.

## 2. 수정의 주요내용

- 제21조제1항 중 “둔다”라는 표현을 “둘 수 있다”로 수정함.(제21조제1항).

# 서울특별시 도시재정비 촉진을 위한 조례 일부개정조례안에 대한 수정안

서울특별시 도시재정비 촉진을 위한 조례 일부개정조례안 일부를 다음과 같이 수정한다.

제21조제1항 중 “둔다”를 “둘 수 있다”로 한다.

## 수정안 조문 대비표

현 행	개 정 안	수 정 안
<p>제21조(도시재정비위원회 설치·운영 등) ① 법 제34조에 따른 심의·자문에 응하기 위하여 서울특별시 도시재정비위원회(이하 “위원회”라 한다)를 <b>둔다.</b></p> <p>② ~ ⑪ (생략)</p> <p><u>&lt;신설&gt;</u></p>	<p>제21조(도시재정비위원회 설치·운영 등) ① (현행과 같음)</p> <p>② ~ ⑪ (현행과 같음)</p> <p>⑫ <u>제1항에도 불구하고</u> <u>하고</u> <u>시장은 「서울특별시 도시계획 조례」 제55조에 따른 시도시계획위원회 또는 같은 조례 제63조제1항에 따른 시공동위원회에서 위원회의 기능을 수행하게 할 수 있다.</u></p>	<p>제21조(도시재정비위원회 설치·운영 등) ① ----- ----- ----- ----- ----- <u>둘 수</u> <u>있다.</u></p> <p>② ~ ⑪ (현행과 같음)</p> <p>⑫ (개정안과 같음)</p>

## 서울특별시 도시재정비 촉진을 위한 조례 일부개정조례안

서울특별시 도시재정비 촉진을 위한 조례 일부를 다음과 같이 개정한다.

제21조제1항 중 “둔다”를 “둘 수 있다”로 하고, 같은 조에 제12항을 다음과 같이 신설한다.

- ⑫ 제1항에도 불구하고 시장은 「서울특별시 도시계획 조례」 제55조에 따른 시도시계획위원회 또는 같은 조례 제63조제1항에 따른 시공동위원회에서 위원회의 기능을 수행하게 할 수 있다.

### 부 칙

이 조례는 공포한 날부터 시행한다.

## 신 · 구조문대비표

현           행	개           정           안
<p>제21조(도시재정비위원회의 설치 · 운영 등) ① 법 제34조에 따 른 심의·자문에 응하기 위하여 서울특별시 도시재정비위원회 (이하 “위원회”라 한다)를 <u>둔다</u>.</p> <p>② ~ ⑪ (생략)</p> <p><u>&lt;신설&gt;</u></p>	<p>제21조(도시재정비위원회의 설치 · 운영 등) ① ----- ----- ----- ----- <u>둘 수</u> <u>있다</u>.</p> <p>② ~ ⑪ (현행과 같음)</p> <p>⑫ <u>제1항에도 불구하고 시장은</u> <u>「서울특별시 도시계획 조례」</u> <u>제55조에 따른 시도시계획위원</u> <u>회 또는 같은 조례 제63조제1항</u> <u>에 따른 시공동위원회에서 위원</u> <u>회의 기능을 수행하게 할 수 있</u> <u>다</u>.</p>