

서울특별시 도시재정비 촉진을 위한 조례 일부개정조례안

검 토 보 고 서

의 안 번 호	163
------------	-----

2018. 12. 17
도시계획관리위원회
수석전문위원

1. 제안경위

- 2018. 10. 15 성중기 의원 대표 발의(2018. 10. 29. 회부)

2. 제안이유

- 공공주택지구가 지정되는 시·군·구에서 재정비촉진사업(주택재개발 사업)을 시행하는 경우 공공주택지구내 건설되는 임대주택 수를 고려하여 임대주택 건설비율을 완화할 수 있도록 조례에 위임된 사항을 규정하여 재정비촉진사업의 원활한 추진을 도모하고자 함.

3. 주요골자

- 공공주택지구와 동일한 자치구에서 추진되는 재정비촉진사업의 경우 재정비촉진사업으로 증가되는 용적률로 인해 공급하는 임대주택 건설 비율의 완화범위를 정함(안 제20조제5항 신설)

4. 참고사항

- 가. 관계법령 : 도시재정비 촉진을 위한 특별법 제31조 및 동법 시행령 제34조
- 나. 예산조치 : 비용추계서 첨부
- 다. 기 타 : 신·구조문대비표 참조

5. 검토의견

- 이 개정조례안은 재정비촉진사업의 임대주택 건설비율과 관련하여 상 위법령에서 위임한 사항을 규정하려는 것으로 성중기 의원이 대표 발 의하여 2018년 10월 29일 우리위원회에 회부된 사안임.
- 재정비촉진사업에 따른 임대주택 공급 의무와 관련한 법규정¹⁾에 따 르면(붙임1), 재정비촉진지구에서 시행되는 주택재개발사업의 경우 증가 되는 용적률의 20% 이상 50% 이하의 범위에서 조례로 정하는 비율 을 임대주택으로 의무공급토록 하되, 공공주택지구²⁾가 지정되는 시군 구에서의 재정비촉진지구내 주택재개발사업인 경우에는 위 범위의 1/2, 즉, 10% 이상 25% 이하의 범위에서 조례로 정하는 비율을 임 대주택으로 의무공급하도록 정하고 있음³⁾.
- 이 규정에 따라 서울시는 주택재개발사업의 경우 증가되는 용적률의 50%를 임대주택 공급 의무비율로 정하고 있으나, 공공주택지구가 지

1) 도시재정비 촉진을 위한 특별법 제31조제1항 및 같은 법 시행령 제34조

2) 제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

2. "공공주택지구"란 공공주택의 공급을 위하여 공공주택이 전체주택 중 100분의 50 이상이 되고, 제6조제1항에 따라 지정·고시하는 지구를 말한다. 이 경우 제1호 각 목별 주택비율은 전단의 규정 의 범위에서 대통령령으로 정한다.

제6조(공공주택지구의 지정 등) ① 국토교통부장관은 공공주택지구조성사업(이하 "지구조성사업"이 라 한다)을 추진하기 위하여 필요한 지역을 공공주택지구(이하 "주택지구"라 한다)로 지정하거나 지 정된 주택지구를 변경 또는 해제할 수 있다.

3) 도축법 시행령 개정(2011.11.30.) : 제34조제1항제4호 신설(붙임1). 4. 「공공주택 특별 법」 제6조에 따라 공공주택지구 지정되는 시·군·구에서의 「도시 및 주거환경정비법」에 따른 주 택재개발사업의 경우: 제1호에 따른 비율의 2분의 1의 범위에서 공공주택지구내 건설되는 임대주 택 세대수를 고려하여 시·도 또는 대도시의 조례로 정하는 비율(※ 7개 지자체 조례 개정(붙임3) : 경기도, 인천시, 대전시, 대구시, 세종시, 전남, 경남)

정된 자치구에서의 임대주택 의무 공급 특례 규정은 아직까지 조례로 입법화되지 않았음.

- 이 개정조례안은 법령 입법 취지를 구체적으로 실현하기 위한 조치로서, 당초 이와 관련한 입법 청원⁴⁾이 계기가 된 것으로 2018년 2월 처음으로 발의(의안번호 2366)되었으나 9대 의회 종료로 자동 폐기된 바 있음.
- 「도시재정비 촉진을 위한 특별법령」(이하 도촉법령)과 이 조례에 따라, 재정비촉진사업(주택재개발)으로 증가되는 용적률⁵⁾의 50% 이상을 임대주택으로 건설하여야 하나, 이 개정조례안은, 공공주택지구에서 건설되는 임대주택이 3천세대 이상인 경우에 한하여, 재정비촉진사업(주택재개발사업)시 증가되는 용적률의 25% 이상을 임대주택으로 건설토록 함으로써 임대주택 건설비율을 완화해주려는 것임.
- 참고로 재정비촉진지구에서 시행되는 주택재건축사업의 경우 이 사업에 따라 증가되는 용적률의 10% 이상 30% 이하의 범위에서 조례로 정하는 비율을 임대주택 의무공급 비율로 정하고 있으며, 서울시는 30% 이상으로 정하고 있음.
- 임대주택 특례 규정 적용 범위를 1천세대부터 1만세대 구간에서 차등 적용하고 있는 다른 지방자치단체와는 달리(붙임2), 개정조례안에서 3,000세대 이상인 경우에 한해서만 임대주택을 25% 이상 확보하도

4) 청원(81번, 중화1재정비촉진구역 주택재개발정비사업조합장 청원, 성중기의원 소개, 2017.12.7. 접수 및 12.14 회부)을 계기로 당초 이 개정조례안이 발의됨.

5) 해당 재정비촉진사업으로 증가되는 용적률은 재정비촉진지구 지정 당시의 용도지역을 기준으로 재정비촉진계획으로 변경되는 용도지역에 따라 증가되는 용적률을 말함.

록 한 것은 임대주택 수요에 비해 공급이 현저히 부족하나 대규모 가용 택지의 한계로 임대주택을 대량 공급하기 어려운 서울시의 상황과 임대주택 건설비용을 일정 범위 내에서 지역여건에 따라 정할 수 있도록 조례에 위임한 상위법령의 입법 취지를 동시에 고려함에 아울러 임대주택 공급 감소에 따른 부정적 영향을 최소화하려는 취지로 이해됨⁶⁾.

- 서울시 공공주택지구는 '18년도 12월 현재 9개 자치구, 총 18개소가 지정되어 있으며, 3천세대 이상의 임대주택이 건설되는 자치구는 강남구(3개지구 6,147세대), 강동구(1개지구 6,309세대), 구로구(3개지구 4,400세대), 서초구(3개지구 4,826세대), 중랑구(2개지구 3,581세대) 등 5개 자치구이나 이 가운데 주택재개발방식의 재정비촉진사업이 추진 중인 자치구는 중랑구만 해당되는 것으로 파악됨(붙임3).

<자치구별 공공주택지구 지정(18개소) 및 임대주택 건립계획 현황>

자치구	공공주택지구	임대주택	촉진지구	재개발 사업구역
강남구	3	6,147	-	
강동구	1	6,309	천호, 천호·성내	재개발 無
구로구	3	4,400	-	
노원구	1	100	상계	
서대문구	1	362	가재울, 북아현, 홍제	
서초구	3	4,826	-	
성북구	1	166	길음, 장위, 미아중심	
송파구	3	2,339	거여·마천	거여2-1, 거여2-2, 마천3, 마천4
중랑구	2	3,581	중화, 상봉	중화1

- 개정조례안에 따른 경우 중랑구 소재 중화1재정비촉진구역의 경우 증

6) 전국 지자체별 해당 사항의 규정을 비교해 보면(붙임3), 대체로 1천세대 이상의 임대주택 건설시 재정비촉진사업의 임대주택 건설비용을 완화해 주는 가운데, 경기도와 전라남도의 경우에는 임대주택 3천세대 이상일 경우 완화해주고 있음.

가하는 용적률에 대한 의무 확보 임대주택 수는 당초 계획 세대수 60세대에서 30세대로 공급규모가 감소할 수 있을 것으로 파악됨.

<증가하는 용적률에 대한 임대주택 의무 공급세대수 비교>

자치구	공공주택지구	임대주택세대수	재정비촉진지구	재정비촉진구역 (주택재개발)	재정비촉진사업 임대주택 건설규모(세대수)		
					현행 (50% 적용시)	25%로 완화시	감소분
중랑구	2	3,581	중화/상봉	중화1	60	30	30

- 따라서, 특례 규정이 적용되는 대상과 이 조례 개정 취지의 대상인 중화1구역이 이미 2009년에 재정비촉진계획이 결정·고시된 만큼, 적용례를 두어 이 조례 시행 전에 재정비촉진계획이 결정·고시된 주택재개발사업에도 적용하는 것으로 하여, 특례 적용에 따라 재정비촉진계획의 변경을 추진하려는 조합 측과 일선 공무원들간에 불필요한 혼란을 방지할 필요가 있다 판단됨.
- 끝으로, 법령 위임 시기가 '11년 11월 30일 임에도 현재까지 조례로 규정하지 않은 것은 임대주택 공급 축소를 방지하기 위한 것으로 이해되나, 중앙정부에 법령 개정 건의 등을 통해 해결하지 않고, 기속력을 갖는 상위법령의 입법 취지에도 불구하고 조례 개정을 회피한 것으로 보여지므로 이와 같은 부작위 행정은 지양되어야 할 것이라 사료됨.

신·구조문 대비표

현 행	개 정 안
제20조(임대주택의 건설비율 등) ① ~ ④ (생략) <u>〈신설〉</u> ⑤ (생략)	제20조(임대주택의 건설비율 등) ① ~ ④ (현행과 같음) ⑤ <u>영 제34조제1항제4호에 따라</u> <u>“시·도 또는 대도시의 조례로</u> <u>정하는 비율”이란 공공주택지구</u> <u>에서 건설되는 임대주택이 3,0</u> <u>00세대 이상인 경우 25퍼센트</u> <u>이상을 말한다.</u> ⑥ (현행 제5항과 같음)

〈붙임 1〉 관련 법규

도시재정비 촉진을 위한 특별법

- 제31조(임대주택의 건설) ① 사업시행자는 세입자의 주거안정과 개발이익의 조정을 위하여 해당 재정비촉진사업으로 증가되는 용적률의 75퍼센트 범위에서 대통령령으로 정하는 비율을 임대주택으로 공급하여야 한다. (후단 생략)
- ②~⑥ (생략)

‘정비사업 유형별 임대주택 건설비율’ 관련 규정

	재촉법 시행령 제34조	재촉 조례 제20조
주택재개발	제1항제1호 1. 해당 사업으로 증가되는 용적률의 20퍼센트 이상 50퍼센트 이하의 범위에서 시·도 또는 대도시의 조례로 정하는 비율. 다만, 「수도권정비계획법」에 따른 과밀억제권역 외의 지역은 50퍼센트 이하의 범위에서 시·도 또는 대도시의 조례로 정하는 비율을 말한다.	① 영 제34조제1항제1호에 따라 "시·도 또는 대도시의 조례로 정하는 비율"은 50퍼센트 이상을 말한다.
주택재건축	제1항제3호 3. 해당 사업으로 증가되는 용적률의 10퍼센트 이상 30퍼센트 이하의 범위에서 시·도 또는 대도시의 조례로 정하는 비율. 다만, 「수도권정비계획법」에 따른 과밀억제권역 외의 지역은 30퍼센트 이하의 범위에서 시·도 또는 대도시의 조례로 정하는 비율을 말한다.	④ 영 제34조제1항제3호에서 "시·도 또는 대도시의 조례로 정하는 비율"이란 30퍼센트를 말한다.
공공주택지구	제1항제4호 4. 「공공주택 특별법」 제6조에 따라 공공주택지구가 지정되는 시·군·구에서의 「도시 및 주거환경정비법」에 따른 주택재개발사업의 경우: 제1호에 따른 비율의 2분의 1의 범위에서 공공주택지구내 건설되는 임대주택 세대수를 고려하여 시·도 또는 대도시의 조례로 정하는 비율	-
주거면적	제2항 ②법 제31조제2항에 따른 건설되는 임대주택 중 주거전용면적이 85제곱미터를 초과하는 주택의 비율은 40퍼센트 이하의 범위 안에서 시·도 또는 대도시의 조례로 정하는 비율을 말한다.	⑤ 영 제34조제2항에서 "시·도 또는 대도시의 조례로 정하는 비율"은 40퍼센트 이하를 말한다.

〈붙임 2〉 공공주택지구와 재정비촉진지구 현황 (자료: 주거사업과)

□ 자치구별 공공주택지구 지정(18개소) 및 임대주택 건립계획 현황

자치구	공공주택지구	임대주택	촉진지구	재개발 사업구역
강남구	3	6,147	-	
강동구	1	6,309	천호, 천호-성내	재개발 無
구로구	3	4,400	-	
노원구	1	100	상계	
서대문구	1	362	가재울, 북아현, 흥제	
서초구	3	4,826	-	
성북구	1	166	길음, 장위, 미아중심	
송파구	3	2,339	거여·마천	거여2-1, 거여2-2, 마천3, 마천4
총량구	2	3,581	중화, 상봉	중화1

□ 공공주택지구 세부 현황

자치구	지구명	지구지정	실시계획	분양	임대	비고
강남	서울세곡	'05.6.10.	'05.12.29.	639	1,642	국민임대
	서울세곡2	'09.12.3.	'10.4.27.	2,369	1,975	보금자리
	수서역세권	'16.6.29.	-	-	2,530	행복주택
강동	서울고덕강일	'11.12.8.	'12.12.21.	5,275	6,309	보금자리
구로	서울천왕2	'06.11.13.	'07.12.24.	522	1,391	국민임대
	서울항동	'10.5.26.	'10.11.16.	3,102	2,119	보금자리
	오류동	'13.8.28.	'14.2.17.	-	890	행복주택
노원	공릉	'13.12.30.	'15.7.3.	-	100	행복주택
서대문	가좌	'13.8.28.	'13.12.30.	-	362	행복주택
서초	서울우면2	'05.9.13.	'05.12.30.	905	2,232	국민임대
	서울내곡	'09.12.3.	'10.4.27.	2,491	2,138	보금자리
	서초성뒤마을	'17.9.27.	-	744	456	-
성북	정릉	'16.6.16.	'17.11.27.	-	166	행복주택
송파	서울오금	'12.7.6.	'12.12.21.	624	989	보금자리
	송파(보류)	'13.12.30.	-	-	600	행복주택
	잠실(보류)	'13.12.30.	-	-	750	행복주택
총량	서울신내3	'07.7.25.	'07.12.28.	1,335	2,364	국민임대
	서울양원	'10.12.30.	'11.11.11.	1,984	1,217	보금자리

〈붙임 3〉 지자체별 조례 개정 현황 (자료: 주거사업과)

구분	임대주택 건설비율	공공주택지구 건설 임대주택수에 따른 임대주택 건설비율			비고
		1천~3천	3천~1만	1만세대 이상	
서울특별시	50%	-	-	-	
부산광역시	25%	-	-	-	
대구광역시	20%	15%	13%	10%	개정 '13.11.11. (의원발의)
인천광역시	30%	25%	20%	15%	개정 '12.7.19. (의원발의)
광주광역시	25%	-	-	-	
대전광역시	10%	10%	7%	5%	개정 '12.6.15. (시장)
세종특별자치시	50%	25%	20%	15%	제정 '13.6.10. (특별자치시장)
경기도	30%	-	15%	10%	개정 '12.5.11. (도지사)
강원도	25%	-	-	-	
충청남도	25%	-	-	-	
전라북도	30%	-	-	-	
전라남도	50%	-	15%	10%	개정 '17.3.16. (의원발의)
경상남도	25%	15%	13%	10%	개정 '17.2.9. (도지사)
제주특별자치도	25%	-	-	-	