

재정비촉진지구 내 소규모주택정비사업의 신속한 추진을
위한 「도시재정비 촉진을 위한 특별법」 개정 촉구
건의안

심 사 보 고

의 안 번 호	2769
------------	------

2025. 6. 18.
주택공간위원회

I. 심사경과

1. 제안일자 및 제안자: 2025. 5. 26. 김영철 의원 발의
2. 회부일자: 2025. 5. 29.
3. 상정 및 의결일자
○ 제331회 정례회 제3차 주택공간위원회 (2025. 6. 18. 상정·의결)

II. 제안설명 요지 (김영철 의원)

1. 주문

소규모주택정비사업의 신속한 추진과 도시관리의 정합성 확보를 위해, 재정비촉진지구 내 소규모주택정비사업에 대한 절차 간소화 규정을 신설하는 「도시재정비 촉진을 위한 특별법」 개정을 건의함.

2. 제안이유

가. 서울시 내 재정비촉진지구에서는 2025년 4월 기준 총 23개소에서 소

규모주택정비사업이 추진 중이며, 이는 ‘모아타운·모아주택’ 등 서울시 주택 정책기조에 따라 앞으로 더욱 확대될 것으로 예상됨

- 나. 소규모주택정비사업은 가로주택정비사업, 소규모재건축, 소규모재개발 등으로 구분되며, 일반적인 재개발·재건축사업에 비해 작은 규모와 간소화된 절차를 통해 신속한 주거환경 개선을 목적으로 하고 있음
- 다. 그러나 이들 사업이 재정비촉진지구 내에서 추진될 경우, 「도시재정비촉진을 위한 특별법」에 따라 ▲주민공람 ▲구의회 의견청취 ▲공청회 ▲도시재정비위원회 심의 등 재정비촉진계획 변경절차를 추가로 이행해야 하므로, 오히려 사업 지연과 주민 갈등의 원인이 되고 있음
- 라. 이로 인해 노량진, 중화, 아현 등의 재정비촉진지구에서는 실제로 소규모주택정비사업대상지를 촉진지구에서 제척하여 사업을 추진하는 사례가 발생하고 있는데, 이는 광역적 도시관리의 일관성을 훼손하고 정비계획의 실효성을 저해하는 문제를 초래함
- 마. 이에 서울시의회는 정부와 국회가 소규모주택정비사업의 특성을 고려하여, 재정비촉진지구 내에서 시행되는 해당사업에 대해 간소화된 절차를 적용할 수 있도록 법령을 개정함으로써, 사업의 신속성과 도시계획의 정합성을 동시에 확보할 것을 강력히 촉구함

Ⅲ. 검토보고 요지 (윤은정 수석전문위원)

- 이 건의안은 「도시재정비 촉진을 위한 특별법」(이하 ‘도시재정비법’) 제3조¹⁾에 「빈집 및 소규모주택정비에 관한 특별법」(이하 ‘소규모주택정비

1) 법 제3조(다른 법률과의 관계 등) ① 이 법은 재정비촉진지구에서는 다른 법률보다 우선하여 적용한다.

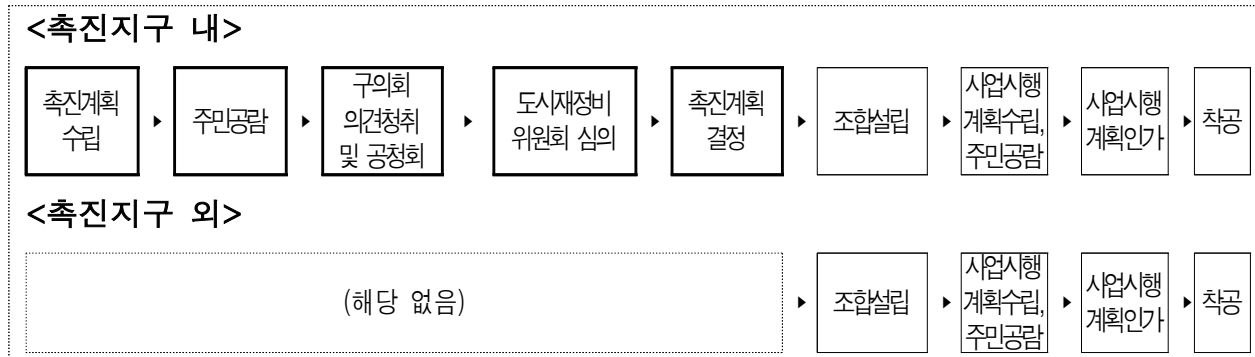
② 재정비촉진사업의 시행에 관하여 이 법에서 규정하지 아니한 사항에 대하여는 해당 사업에 관하여 정하고 있는 관계 법률에 따른다.

법')에 따른 가로주택정비사업, 소규모재건축사업 및 소규모재개발사업에 대하여 주민공람, 지방의회 의견청취, 공청회(도시재정비법 제9조제3항)²⁾와, 위원회 심의절차(도시재정비법 제12조제1항³⁾)를 생략할 수 있도록 조문 신설을 건의하려는 것임.

- 가로주택정비사업, 소규모재건축사업 및 소규모재개발사업 등 '소규모주택 정비사업'은 소규모주택정비법에 따라 간소화된 절차로 사업을 추진 중이나, 재정비촉진지구(이하 '촉진지구')내에서 시행되는 경우 도시재정비법령에 따른 계획수립 및 결정절차를 이행해야 함에 따라, 상당한 사업기간이 추가로 소요되고 있는 실정임⁴⁾.

-
- ③ 「도시 및 주거환경정비법」에 따른 재건축사업 및 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」에 따른 소규모재건축사업이 시행되는 재정비촉진구역에 대하여는 제19조(제2항제3호는 제외한다) 및 제20조를 적용하지 아니한다.
 - 2) 법 제9조(재정비촉진계획의 수립 등) ③ 시장·군수·구청장은 제1항에 따라 재정비촉진계획을 수립하거나 변경하려는 경우에는 그 내용을 14일 이상 주민에게 공람하고 지방의회의 의견을 들은 후(이 경우 지방의회는 시장·군수·구청장이 재정비촉진계획의 수립 또는 변경을 통지한 날부터 60일 이내에 의견을 제시하여야 하며, 의견제시 없이 60일이 지난 때에는 이의가 없는 것으로 본다) 공청회를 개최하여야 한다. 다만, 대통령령으로 정하는 경미한 사항을 변경하는 경우에는 그러하지 아니하다.
 - ④ 제3항에 따른 재정비촉진계획의 수립 및 변경을 하는 경우에는 시·도 또는 대도시 조례로 정하는 바에 따라 주민의 동의를 받는 절차를 거칠 수 있다.
 - 3) 법 제12조(재정비촉진계획의 결정) ① 특별시장·광역시장 또는 도지사가 제9조제1항에 따라 시장·군수·구청장으로부터 재정비촉진계획의 결정을 신청받은 경우나 시·도지사 또는 대도시 시장이 제9조제2항에 따라 직접 재정비촉진계획을 수립한 경우에는 관계 행정기관의 장과 협의하고 해당 시·도 또는 대도시에 두는 지방도시계획위원회 심의 또는 「건축법」 제4조에 따라 해당 시·도 또는 대도시에 두는 건축위원회(이하 “건축위원회”라 한다)와 지방도시계획위원회가 공동으로 하는 심의를 거쳐 결정하거나 변경하여야 한다. 다만, 대통령령으로 정하는 경미한 사항을 변경하는 경우에는 그러하지 아니하다.
 - 4) 재정비촉진계획 변경절차에 통상 1년 이상의 시간이 소요될 것으로 예상됨(중화재정비촉진지구의 경우 지구제척에 약 3.2년 소요되었음)

< 재정비촉진지구 내·외에서의 소규모주택정비사업 추진 절차 비교 >



- '25년 5월 현재, 촉진지구 내에서 총 23개소의 소규모주택정비사업이 추진 중인데, 서울시는 이 중 노량진, 중화, 아현 재정비촉진지구의 경우 소규모주택정비사업 대상지를 촉진지구에서 제척하였으며, 그 외 사업장도 촉진지구의 제척을 요청하고 있는 것으로 확인됨(검토보고서 붙임2. 참고).
- 소규모주택정비사업 대상지를 재정비촉진지구에서 제척할 경우, 지구해제 및 재정비촉진계획 변경절차를 이행해야 하나, 지구 경계가 부정형하게 되고, 기반시설의 일체적 설치·관리가 어려워지는 등 광범위한 지역에 대한 체계적·효율적 도시관리를 목적⁵⁾으로 하는 재정비촉진지구의 지정 취지에 맞지 않는 측면이 있음.
- 참고로, 촉진지구내 소규모주택정비사업에 대해 소규모주택정비법에 따른 사업 결정 절차를 이행하고 통합심의를 완료한 경우, 이를 반영하기 위한 재정비촉진계획 변경은 '경미한 변경'으로 처리할 수 있도록 「서울특별시 도시재정비 촉진에 관한 조례 일부개정조례안」이 발의⁶⁾되었음.

5) 도시재정비법 제1조(목적) 이 법은 도시의 낙후된 지역에 대한 주거환경의 개선, 기반시설의 확충 및 도시기능의 회복을 위한 사업을 광역적으로 계획하고 체계적·효율적으로 추진하기 위하여 필요한 사항을 정함으로써 도시의 균형 있는 발전을 도모하고 국민의 삶의 질 향상에 기여함을 목적으로 한다.

6) 「서울특별시 도시재정비 촉진에 관한 조례 일부개정조례안」 (11-02578), 김영철 의원 발의

- 그러나 소규모주택정비사업은 재정비촉진사업의 유형 중 하나에 해당되어, 도시재정비법령상 촉진사업 절차를 경미하게 처리할 수 있는지와 관련하여, 각 법령의 목적과 관계를 고려할 때 법령개정이 필요하다는 법률자문 결과⁷⁾가 있어, 도시재정비법 개정을 위한 건의안이 발의된 것으로 이해됨.

○ 따라서, 재정비촉진지구 지정 목적과 신속한 사업추진을 지원하는 소규모주택정비사업의 목적을 모두 이룰 수 있도록 소규모주택정비사업에 한해 촉진계획의 변경 및 결정 절차를 생략할 수 있는 특례를 두도록 도시재정비법 개정을 건의하는 것은 필요한 조치로 사료됨.

IV. 질의 및 답변요지 : 생략

V. 토론요지 : 없음

VI. 심사결과 : 원안 가결(출석위원 전원 찬성)

VII. 소수의견 요지 : 없음

7) 법률자문 결과, ▲도시재정비법('05), 소규모주택정비법('17) 모두 특별법에 해당하는데, 신법우선의 원칙에도 불구하고, 도시재정비법은 '재정비촉진지구'라는 지리적 범위에 중점을 두고 있으며, 소규모주택정비법은 '소규모주택정비사업'이라는 사업유형에 중점을 두고 있으므로, 사업유형보다 도시정비의 효율을 추구하는 도시재정비법이 정책적으로 우선되고, ▲도시재정비법에서는 촉진사업의 경미한 변경에 대한 구체적 사례를 열거하고 있으므로, 해당 개정조례안은 도시재정비법 권한을 제한함으로써 위임범위를 일탈하는 결과를 초래한다는 의견이 회신되었음.

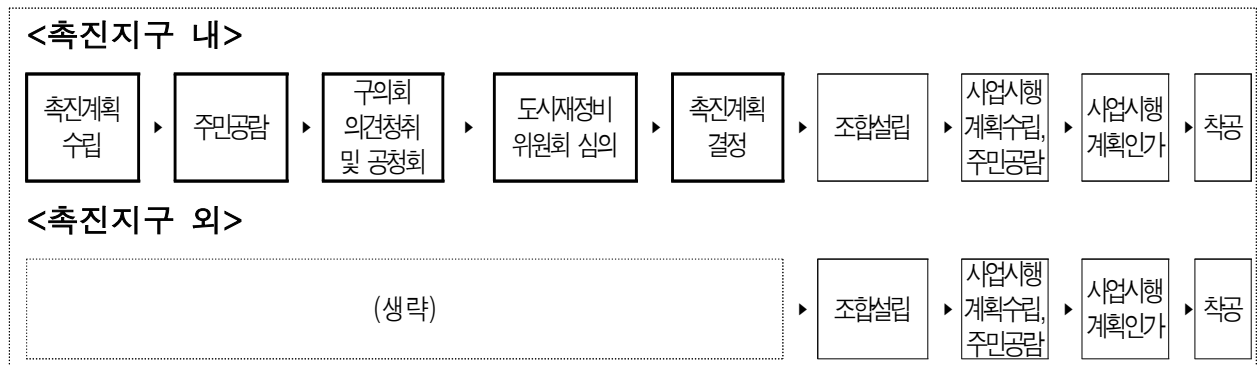
재정비촉진지구 내 소규모주택정비사업의 신속한 추진을 위한 「도시재정비 촉진을 위한 특별법」 개정 촉구 건의안

2025년 4월 기준, 서울시 재정비촉진지구 내에서는 총 23개소에서 소규모주택정비사업이 추진 중이며, 이는 ‘모아타운·모아주택’ 등의 서울시 주택정책 기조에 따라 향후 더욱 확대될 것으로 예상된다.

가로주택정비사업, 소규모재건축, 소규모재개발 등 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」에 따른 ‘소규모주택정비사업’은 재개발·재건축 등 일반적인 정비사업으로 추진하기 어려운 지역을 정비하기 위한 사업으로, 노후 건축물이 집중되고 규모가 작은 지역에 대하여 상대적으로 간소화된 절차를 통해 신속한 주거환경 개선을 목적으로 하고 있다.

그러나 「도시재정비 촉진을 위한 특별법」에 따른 ‘재정비촉진지구’ 내에서 추진되는 소규모주택정비사업은 같은 법에 따른 ‘재정비촉진사업’의 유형 중 하나로 규정되어 ▲주민공람 ▲구의회 의견청취 ▲공청회 ▲도시재정비위원회 심의 등 재정비촉진계획 변경절차를 추가로 이행해야 하므로, 재정비촉진지구 외에서 시행되는 경우에 비해 사업이 장기간 지연되며, 이에 따른 주민민원과 갈등이 다수 발생하고 있는 실정이다.

< 재정비촉진지구 내·외에서의 소규모주택정비사업 추진 절차 비교 >



뿐만 아니라, 노량진, 중화, 아현 등 재정비촉진지구에서는 두 법령 간 행정절차의 격차로 인해 소규모주택정비사업 대상지를 재정비촉진지구에서 제척하는 사례가 발생하고 있는데, 이는 광역적으로 체계적이고 일관성 있는 도시관리를 목적으로 하는 재정비촉진계획의 취지를 훼손함과 동시에, 노후 주거환경의 신속한 정비를 위한 소규모주택정비사업의 취지와 실효성 또한 심각하게 저해하는 문제를 유발하고 있다.

이러한 실태로 비추어볼 때, 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」에 따른 소규모주택정비사업은 재정비촉진사업으로 추진을 위한 행정절차를 모두 이행할 필요성이 현저히 적으므로, 재정비촉진지구 내에서 소규모주택정비사업을 추진할 경우에는 재정비촉진계획 변경 절차를 간소화할 수 있도록 조속히 법령을 개정할 필요가 있다.

이에 서울특별시의회는 다음과 같은 방향으로 「도시재정비 촉진에 관한 특별법」 개정을 국회와 정부에 강력히 촉구한다.

〈재정비촉진지구 내 소규모주택정비사업의 절차 간소화 규정 신설〉

「도시재정비 촉진을 위한 특별법」 제3조에 아래와 같은 특례 조항을 신설한다:

「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」에 따른 가로주택정비사업, 소규모 재건축사업 및 소규모재개발사업에 대해서는, 제9조제3항(재정비촉진계획 변경 시의 공람·공청회·의견청취 절차) 및 제12조제1항(도시재정비위원회 심의)을 적용하지 아니할 수 있다.

이와 같은 개정을 통해 소규모주택정비사업의 신속한 추진과 재정비촉진 계획의 체계적인 도시관리 기능 확보를 모두 달성할 수 있을 것이다.

2025. 5.

서울특별시의회 의원 일동

재정비촉진지구 내 소규모주택정비사업의 신속한 추진을 위한 「도시재정비 촉진을 위한 특별법」 개정 촉구 건의안

(김영철 의원 발의)

의안 번호	2769
----------	------

발 의 년 월 일: 2025년 05월 26일

발 의 자: 김영철 의원(1명)

찬 성 자: 강석주, 김규남, 김영옥,
김원중, 김재진, 김지향,
김태수, 김현기, 김혜영,
남궁역, 남창진, 유만희,
윤종복, 이성배, 이종태,
이종환, 임춘대, 최민규,
허 · 훈, 홍국표, 황철규
의원(21명)

1. 주문

- 소규모주택정비사업의 신속한 추진과 도시관리의 정합성 확보를 위해, 재정비촉진지구 내 소규모주택정비사업에 대한 절차 간소화 규정을 신설하는 「도시재정비 촉진을 위한 특별법」 개정을 건의함.

2. 제안이유

- 서울시 내 재정비촉진지구에서는 2025년 4월 기준 총 23개소에서 소규모주택정비사업이 추진 중이며, 이는 ‘모아타운·모아주택’ 등 서울시 주택 정책기조에 따라 앞으로 더욱 확대될 것으로 예상됨
- 소규모주택정비사업은 가로주택정비사업, 소규모재건축, 소규모재개발 등으로 구분되며, 일반적인 재개발·재건축사업에 비해 작은 규모와 간소화된 절차를 통해 신속한 주거환경 개선을 목적으로 하고 있음

- 그러나 이들 사업이 재정비촉진지구 내에서 추진될 경우, 「도시재정비 촉진에 관한 특별법」에 따라 ▲주민공람 ▲구의회 의견청취 ▲공청회 ▲도시재정비위원회 심의 등 재정비촉진계획 변경절차를 추가로 이행해야 하므로, 오히려 사업 지연과 주민 갈등의 원인이 되고 있음
- 이로 인해 노량진, 중화, 아현 등의 재정비촉진지구에서는 실제로 소규모주택정비사업대상지를 촉진지구에서 제척하여 사업을 추진하는 사례가 발생하고 있는데, 이는 광역적 도시관리의 일관성을 훼손하고 정비계획의 실효성을 저해하는 문제를 초래함
- 이에 서울시의회는 정부와 국회가 소규모주택정비사업의 특성을 고려하여, 재정비촉진지구 내에서 시행되는 해당사업에 대해 간소화된 절차를 적용할 수 있도록 법령을 개정함으로써, 사업의 신속성과 도시계획의 정합성을 동시에 확보할 것을 강력히 촉구함

3. 참고사항

- 가. 관계법령 : 도시재정비 촉진에 관한 특별법」, 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」 등

4. 이송처

- 국회, 국토교통부

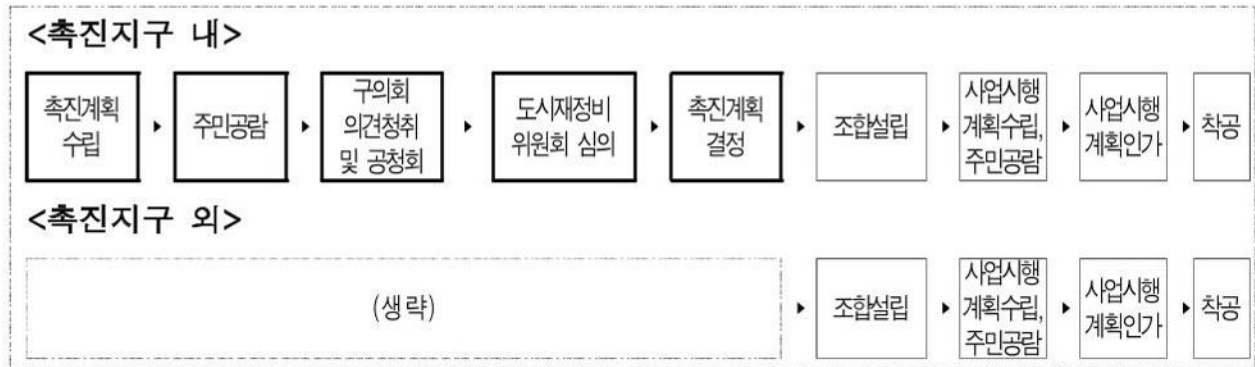
재정비촉진지구 내 소규모주택정비사업의 신속한 추진을 위한 「도시재정비 촉진을 위한 특별법」 개정 촉구 건의안

2025년 4월 기준, 서울시 재정비촉진지구 내에서는 총 23개소에서 소규모주택정비사업이 추진 중이며, 이는 ‘모아타운·모아주택’ 등의 서울시 주택정책 기조에 따라 향후 더욱 확대될 것으로 예상된다.

가로주택정비사업, 소규모재건축, 소규모재개발 등 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」에 따른 ‘소규모주택정비사업’은 재개발·재건축 등 일반적인 정비사업으로 추진하기 어려운 지역을 정비하기 위한 사업으로, 노후 건축물이 집중되고 규모가 작은 지역에 대하여 상대적으로 간소화된 절차를 통해 신속한 주거환경 개선을 목적으로 하고 있다.

그러나 「도시재정비 촉진을 위한 특별법」에 따른 ‘재정비촉진지구’ 내에서 추진되는 소규모주택정비사업은 같은 법에 따른 ‘재정비촉진사업’의 유형 중 하나로 규정되어 ▲주민공람 ▲구의회 의견청취 ▲공청회 ▲도시재정비위원회 심의 등 재정비촉진계획 변경절차를 추가로 이행해야 하므로, 재정비촉진지구 외에서 시행되는 경우에 비해 사업이 장기간 지연되며, 이에 따른 주민민원과 갈등이 다수 발생하고 있는 실정이다.

< 재정비촉진지구 내·외에서의 소규모주택정비사업 추진 절차 비교 >



뿐만 아니라, 노량진, 중화, 아현 등 재정비촉진지구에서는 두 법령 간 행정절차의 격차로 인해 소규모주택정비사업 대상지를 재정비촉진지구에서 제척하는 사례가 발생하고 있는데, 이는 광역적으로 체계적이고 일관성 있는 도시관리를 목적으로 하는 재정비촉진계획의 취지를 훼손함과 동시에, 노후 주거환경의 신속한 정비를 위한 소규모주택정비사업의 취지와 실효성 또한 심각하게 저해하는 문제를 유발하고 있다.

이러한 실태로 비추어볼 때, 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」에 따른 소규모주택정비사업은 재정비촉진사업으로 추진을 위한 행정 절차를 모두 이행할 필요성이 현저히 적으므로, 재정비촉진지구 내에서 소규모주택정비사업을 추진할 경우에는 재정비촉진계획 변경 절차를 간소화할 수 있도록 조속히 법령을 개정할 필요가 있다.

이에 서울특별시의회는 다음과 같은 방향으로 「도시재정비 촉진법」 개정을 국회와 정부에 강력히 촉구한다.

<재정비촉진지구 내 소규모주택정비사업의 절차 간소화 규정 신설>

「도시재정비 촉진에 관한 특별법」 제3조에 아래와 같은 특례 조항을 신설한다:

「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」에 따른 가로주택정비사업, 소규모 재건축사업 및 소규모재개발사업에 대해서는, 제9조제3항(재정비촉진계획 변경 시의 공람·공청회·의견청취 절차) 및 제12조제1항(도시재정비위원회 심의)을 적용하지 아니할 수 있다.

이와 같은 개정을 통해 소규모주택정비사업의 신속한 추진과 재정비촉진 계획의 체계적인 도시관리 기능 확보를 모두 달성할 수 있을 것이다.

2025. 5.

서울특별시의회 의원 일동