

# 서울특별시 양천구 목동아파트 1·2·3단지 조건 없는 3종환원 촉구 결의안

## 심 사 보 고 서

의안 번호	472
----------	-----

2023년 4월 20일  
도시계획균형위원회

### 1. 심사경과

- 가. 제출자 : 채수지 의원 외 29명
- 나. 제출일 : 2023년 2월 6일
- 다. 회부일 : 2023년 2월 9일
- 라. 상정일 : 제318회 서울시의회 임시회 도시계획균형위원회  
2023년 4월 20일 상정·의결(원안가결)

### 2. 제안설명의 요지

(제안설명자 : 채수지 의원)

#### 가. 주문

- 양천구 목동아파트 1·2·3단지의 조건 없는 3종 환원을 촉구함
- 서울시는 주민과의 약속을 즉각 이행할 것을 촉구함

#### 나. 제안이유

- 서울시 양천구의 목동아파트는 14개 단지 모두 3종 일반주거지역 기준에 부합함에도, 2004년 종세분화 당시 '향후 지구단위계획 수립 시

3종 상향 조정을 약속하며, 1·2·3단지만 강제 종하향하여 2종일반 주거지역으로 지정된 바 있음

- 그러나, 당초 약속과 다르게 2019년 12월 서울시 도시건축공동위원회는 증가한 용적률의 절반에 해당하는 20%에 대하여 공공지원 민간 임대주택으로 공급하는 조건을 추가하여 3종 환원을 의결함
- 공공지원 민간임대주택 공급을 조건으로 하는 3종 상향은 주민의 이유 없는 재산권 침해와 타 단지와의 형평성 문제, 종세분화 당시 서울시의 약속의 위반 등 중대한 문제를 내포함

### **3. 이송처**

- 서울특별시장

### **4. 참고사항**

- 관계법령 : 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」

## 5. 전문위원 검토보고 요지

(수석전문위원 조성준)

### 가. 제출 배경

- 이번 “서울특별시 양천구 목동아파트 1·2·3단지 조건 없는 3종환원 촉구 결의안”은 다른 단지와의 형평성을 고려하여 목동아파트 1·2·3단지를 제2종일반주거지역에서 제3종일반주거지역으로 조건없이 종상향해 줄 것을 촉구하고자 제안됨
- 2000년 7월 「도시계획법<sup>1)</sup> 시행령」 개정<sup>2)</sup>에 따라 일반주거지역 종세분을 위한 제도가 도입된 이후, 서울시는 2004년 2월 양천구 일반주거지역 세분화 시 목동아파트 1·2·3단지는 제2종일반주거지역(이하 2종주거지)으로, 목동아파트 4~14단지는 제3종일반주거지역(이하 3종주거지)으로 각각 결정하면서 목동아파트 1·2·3단지는 향후 지구단위계획 수립 시 종세분을 검토·조정하도록 조건을 부기하였음<sup>3)</sup>
- 2019년 서울시 도시·건축공동위원회에서는 공공지원 민간임대주택 공급을 조건으로 목동아파트 1·2·3단지를 3종주거지로의 종상향을 결정하였으나<sup>4)</sup>, 해당 단지 주민들은 이와 같은 결정이 2004년 당시 서울시의 2종주거지에서 3종주거지로 종환원하겠다는 약속을 위반한 것이며 따라서 조건 없는 3종주거지로의 환원을 요청하고 있음

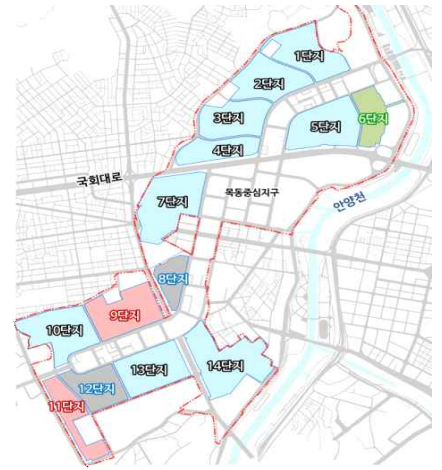
1) '국토의계획및이용에관한법률' 제정(2002.3.4.)에 따라 2003.1.1. 타법 폐지

2) 일반주거지역을 그 특성에 따라 저층주택 중심의 제1종, 중층주택 중심의 제2종, 중고층주택 중심의 제3종으로 세분하여 관리하도록 의무화함

3) 서울특별시고시 제2004-49호(2004.2.20.), 도시관리계획 용도지역 변경결정(양천구 일반주거지역 종세분)

4) 2019년 제15차 도시건축공동위원회(2019.12.26.), 서울목동지구 택지개발사업 지구단위계획 결정(변경)(안)

- 위 치 : 양천구 목동·신정동(2.3백만㎡)
- 용도지역 : 제2종·제3종일반주거지역  
- (1~3단지) 제2종, (4~14단지) 제3종
- 단지현황: 총 14개 단지, 26,629세대  
※ 총 계획 세대: 53,375세대 (26,746세대 증)
- 안전진단 추진현황



구분	탈락	추진 중		통과
		1차	2차 (적정성 검토)	
단지수	2	-	5	7
단지명	9,11	-	1,2,4,8,13	3,5,6,7,10,12,14

## 나. 검토 내용

### (1) 종세분 결정

- 1984년 서울 목동지구 택지개발사업 실시계획 승인 시 목동지구는 주거지역, 상업지역, 준공업지역, 자연녹지지역으로 계획되었으며, 목동아파트 1~14단지 전체의 용도지역은 ‘주거지역’으로 지정되었음<sup>5)</sup>
- 양천구는 2003년 일반주거지역 세분계획(안)에서 목동아파트지구 전체를 3종주거지로 입안하였으며 이를 서울시에 결정 요청하였으나, 서울시 도시계획위원회는 2004년 도시관리계획 용도지역 변경 결정 시 목동아파트 1·2·3단지의 경우 주변 구릉지(용왕산 78m) 경관보호와 다른 단지 대비 저층 주동 비율이 다소 높다는 이유로 2종주거지로 결정함
- 그러나 같은 구릉지 인근에 위치한 우성아파트(15층)와 소규모 아파트 단지(15층)는 3종주거지로 지정되었으며, 목동아파트 1·2·3단지와 같이 저층 비율이 높았음에도 불구하고 목동아파트 5단지는 3종주거지로 지정<sup>6)</sup>된 것으로 미뤄볼 때, 목동아파트 1·2·3단지의 2종주거지 지정은 일반주거지역 종세분화 규정 또는 그 외 뚜렷한 근거에 따른 것이 아닌 정책적 판단에 의한 것으로 보여지는 바 형평성에 어긋나는 부분

5) 건설부고시 제6호(1984.1.7.) 목동지구 택지개발사업 실시계획승인

6) 저층 주동 비율은 1단지(58.8%), 2단지(64.8%), 3단지(63.6%)로 전체 평균(40%)에 비해 다소 높으나, 5단지(58.3%) 또한 높은 저층 비율을 갖고 있으나 3종으로 지정됨

이 있는 것으로 판단됨

- 또한 당시 서울시 일반주거지역 세분화 매뉴얼(붙임2 참조)<sup>7)</sup>에 따르면 목동아파트 1·2·3단지는 3종주거지 지정에 적합한 조건<sup>8)</sup>을 갖췄음에도 불구하고 2종주거지로 하향 결정되었으며, 매뉴얼 기준 보다 중하향 결정된 지역(18개 자치구 82개소) 중 조건부기(지구단위계획 수립 시 종세분 검토·조정)된 지역은 목동아파트 1·2·3단지가 유일함<sup>9)</sup>
- 따라서 일반주거지역 종세분이 최초 도입되는 시점에서 서울시 지역 간 종세분 결과의 적절한 안배<sup>10)</sup>를 위해 목동아파트 1·2·3단지는 3종주거지 지정 요건을 충족함에도 불구하고 2종주거지로 하향 지정된 것으로 보이는 바, 서울시 각 자치구별 형평성을 고려한다고 해도 목동아파트 다른 단지와의 형평성을 위해서 해당 단지의 3종주거지로의 상향은 필요한 조치인 것으로 보임(붙임3 참조)

**<도시관리계획 용도지역 변경결정(양천구 일반주거지역 종세분)<sup>11)</sup>>**

구 분		면 적(m <sup>2</sup> )			구성비 (%)
		기정	변경	변경 후	
일반 주거 지역	소계	11,641,948.8	-	11,641,948.8	100
	일반주거지역	11,331,743.0	감) 11,331,743.0	-	-
	제1종일반주거지역	21,948.8	증) 1,305,234.0	1,327,182.8	11.4
	제2종(7층이하) 일반주거지역	-	증) 3,900,054.0	3,900,054.0	33.5
	제2종(12층이하) 일반주거지역	28,590.0	증) 1,554,715.0	1,583,305.0	13.6
	제3종일반주거지역	259,667.0	증) 4,571,740.0	4,831,407.0	41.5

7) 서울특별시 일반주거지역 세분화 매뉴얼 편람(2001), 서울시 도시계획과, 서울시정연구원  
 8) 블록 내 총건물의 10% 이상이 13층 이상의 건물로 이뤄진 지역은 3종 지정이 가능한데, 13층 이상 건물 비중은 1단지 23.5%, 2단지 21.6%, 3단지 20.0%로 3종 지정 요건을 충족함  
 9) 2019년 제15차 도시건축공동위원회(2019.12.26.), 서울목동지구 택지개발사업 지구단위계획 결정(변경)(안) 심의 자료  
 10) 2004년 2월 도시관리계획 용도지역 변경결정 당시 양천구 일반주거지역 종세분 결과 제3종일반주거지역 구성비는 41.5%로, 인근 지역구 대비 높아 관내 3종 구성비 조정이 필요했을 것으로 판단됨  
 11) 서울특별시고시 제2004-49호 (2004.2.20.)

## (2) 종상향 조건

- 서울시는 합리적인 도시관리 및 지속가능한 도시발전을 위해 2013년부터 용도지역 관리의 통합적인 기준<sup>12)</sup>을 마련하여 원칙적으로 서울시 행정구역 전역의 용도지역 관리에 적용하고 있으며, 목동아파트 1·2·3단지도 용도지역 관리 기준에서 예외가 될 수는 없으나 종상향에 따른 조건에 대해서는 2004년 종세분화 당시의 상황을 고려하여 판단한 것으로 생각됨
- 2004년 양천구 일반주거지역 종세분 결정 시 목동아파트 1·2·3단지에 대한 조건부기에 따라 2019년 12월 서울시 도시·건축공동위원회 ‘목동아파트 1·2·3단지 용도지역 변경 심의’ 시 해당 단지에 대해 2종주거지에서 3종주거지로의 종상향을 결정하였고, 세부개발계획 수립 시 허용용적률의 20% 이상을 공공지원 민간임대주택으로 건립하는 것을 조건으로 명시함. 이는 공공지원 민간임대주택 공급을 통해 공공성을 확보하는 한편, 서민 주거 안정을 위한 서울시 주택공급 정책에 부합하는 조건이라 할 수 있음
- 「민간임대주택에 관한 특별법」 제43조제1항과 같은 법 시행령 제34조제1항에 따르면 목동아파트 1·2·3단지 재건축 시 허용용적률 20% 이상을 공공지원 민간임대주택으로 조성한 후 재건축조합이 임대사업자 등록을 하고 임대개시일 이후 구청장에게 신고하면 다른 민간임대사업자에게 양도 가능함. 공공지원 민간임대주택을 재건축조합으로부터 매입한 민간임대사업자는 의무임대기간(10년) 동안 임대사업으로 운영하고 기간 만료 이후 일반분양으로 전환하여 수익을 창출할 수 있음
- 그러나 2020년 ‘7.10. 부동산대책’에 따라 공시가격 6억 원 초과 시 민간임대사업자에게도 종합부동산세가 과세되면서 종합부동산세율이 최

12) 서울특별시 용도지역 관리방향 및 조정기준(2013.01.)

고 6%까지 적용되고(붙임4 참조) 최근 주택시장 침체에 따른 주택가격 하락세까지 이어지는 상황으로 인해 공공지원 민간임대주택 사업에 대한 민간임대사업자의 참여가 저조할 것을 우려한 해당 목동아파트 1·2·3단지 주민들이 종상향 조건에 대해 수용 불가 입장을 고수하면서 조건 없는 종상향을 지속적으로 요구하고 있음

### 「민간임대주택에 관한 특별법」

제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

4. "공공지원민간임대주택"이란 임대사업자가 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 민간임대주택을 10년 이상 임대할 목적으로 취득하여 이 법에 따른 임대료 및 임차인의 자격 제한 등을 받아 임대하는 민간임대주택을 말한다.
  - 가. 「주택도시기금법」에 따른 주택도시기금(이하 "주택도시기금"이라 한다)의 출자를 받아 건설 또는 매입하는 민간임대주택
  - 나. 「주택법」 제2조제24호에 따른 공공택지 또는 이 법 제18조제2항에 따라 수의계약 등으로 공급되는 토지 및 「혁신도시 조성 및 발전에 관한 특별법」 제2조제6호에 따른 종전 부동산(이하 "종전부동산"이라 한다)을 매입 또는 임차하여 건설하는 민간임대주택
  - 다. 제21조제2호에 따라 용적률을 완화 받거나 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제30조에 따라 용도지역 변경을 통하여 용적률을 완화 받아 건설하는 민간임대주택
  - 라. 제22조에 따라 지정되는 공공지원민간임대주택 공급촉진지구에서 건설하는 민간임대주택
  - 마. 그 밖에 국토교통부령으로 정하는 공공지원을 받아 건설 또는 매입하는 민간임대주택

(생략)

제43조(임대의무기간 및 양도 등) ① 임대사업자는 임대사업자 등록일 등 대통령령으로 정하는 시점부터 제2조제4호 또는 제5호의 규정에 따른 기간(이하 "임대의무기간"이라 한다) 동안 민간임대주택을 계속 임대하여야 하며, 그 기간이 지나지 아니하면 이를 양도할 수 없다.

② 제1항에도 불구하고 임대사업자는 임대의무기간 동안에도 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 시장·군수·구청장에게 신고한 후 민간임대주택을 다른 임대사업자에게 양도할 수 있다. 이 경우 양도받는 자는 양도하는 자의 임대사업자로서의 지위를 포괄적으로 승계하며, 이러한 뜻을 양수도계약서에 명시하여야 한다.

## 「민간임대주택에 관한 특별법 시행령」

제34조(민간임대주택의 임대유기기간 등) ① 법 제43조제1항에서 “임대사업자 등록일 등 대통령령으로 정하는 시점”이란 다음 각 호의 구분에 따른 시점을 말한다.

1. 민간건설임대주택: 입주지정기간 개시일. 이 경우 입주지정기간을 정하지 아니한 경우에는 법 제5조에 따른 임대사업자 등록 이후 최초로 체결된 임대차계약서상의 실제 임대개시일을 말한다.
2. 민간매입임대주택: 임대사업자 등록일. 다만, 임대사업자 등록 이후 임대가 개시되는 주택은 임대차계약서상의 실제 임대개시일로 한다.

- 이와 관련하여, 2019년 도시·건축공동위원회 심의에서 결정된 종상향 조건에 대해서는 그간의 주택시장 환경과 조세환경 변화를 고려하여 주민들이 수용할 수 있는 수준에서 조건 조정이 필요하다고 판단되나, 서울시 일반주거지역 종세분 결정 시 조건부기 지역은 17개 자치구, 37개소이고(붙임5 참조) 이중 지구단위계획 수립 시 용도지역 상향이 추진된 사례는 7곳이며, 해당 사례 모두 1단계 종상향 시 순부담률 10% 이상이 부과된 바 있음(붙임6 참조)
- 또한, 공공지원 민간임대주택은 10년 간 임대주택으로 운영하고 이후 일반분양으로 전환이 가능하므로 공공임대주택과 비교해 볼 때 진정한 의미의 공공기여로 볼 수 있는지와 종상향 조건부여 당시와 경제 상황이 바뀌었다고 해서 조건변경이 아닌 조건 무효화를 요구하는 것이 타당한지의 여부 등을 고려할 때, 주민들이 주장하는 조건 없는 종상향에 대해서는 다른 지역과의 형평성 및 결정에 따른 추후 파급효과를 고려하여 보다 신중하게 접근할 필요가 있다고 생각함
- 이러한 맥락에서 볼 때 2022년 11월 서울시 도시건축공동위원회의 ‘목동아파트 1~14단지 지구단위계획 심의’ 결과에 따른 도시관리계획 결정(변경) 요청에서 양천구가 세부개발계획 수립 시 목동아파트



1·2·3단지의 종상향 조건을 변경가능하도록 조건부기를 제안<sup>13)</sup>한 것은 일면 타당하다고 생각하며, 주민과의 지속적인 협의를 통해서 상호 합의 가능한 조건을 찾는 것이 무엇보다 시급하다고 판단됨

□ **목동아파트 1·2·3단지 추진 경과**

- '85.11.~'88.10. : 목동지구 아파트 건립 (목동 신시가지 1~14단지)
- '04.02.20. : 양천구 일반주거지역 종세분 결정
  - (1~3단지) 일반주거지→제2종일반주거지, (4~14단지) 일반주거지→제3종일반주거지
  - ※ 1~3단지는 향후 지구단위계획 수립 시 종세분 검토·조정 조건 부기
- '19.12.26. : 서울시 도시·건축공동위원회 심의(목동아파트 1~3단지 용도지역 변경 심의)
  - 종상향 조건 : 허용용적률의 20%p 이상 공공지원 민간임대주택 건립
- '22.11.09. : 서울시 도시·건축공동위원회 심의(목동아파트 1~14단지 지구단위계획 심의)
- '22.12.09. : 수정가결(안) 주민 재열람 공고(~12.22., 14일간)
- '23.02.21. : 도시관리계획 결정(변경) 및 고시 요청(양천구→서울시)
  - 요청사항 : 세부개발계획 수립 시 심의를 통해 종상향 조건(공공지원 민간임대주택)에 대한 지침 변경가능 부기 요청

**다. 종합 의견**

- 2004년 일반주거지역 종세분화 결정 시 같은 아파트 내 다른 단지와 입지조건, 세분화 기준요건 측면에서 큰 차이가 없었음에도 불구하고 목동아파트 1·2·3단지가 2종주거지로 지정된 것은 형평성에 어긋나는 측면이 있으므로, 지구단위계획 계획 수립에 앞서 2019년 도시·건축공동위원회 심의에서 해당 단지를 3종주거지로 종상향 결정한 것은 타당해 보임
- 다만, 한번 결정된 도시계획은 일관성을 위해 원칙에 따라 준수될 필요가 있고 이미 조건부기에 따라 종상향을 하고 사업을 추진 중인 다른 지역과의 형평성을 고려해 볼 때, 2종주거지에서 3종주거지로의 종상

13) 도시관리계획(서울목동지구 택지개발사업 지구단위계획구역 및 지구단위계획) 결정(변경) 및 고시 요청(도시관리과-1907호, 2023.2.21.)

향 조건을 목동아파트 1·2·3단지에만 예외적으로 적용하지 않는 것은 기존 사업은 물론 향후 계획 중인 사업 등을 고려할 때 여러모로 신중한 검토가 필요하다고 판단됨

- 따라서 서울시는 목동아파트 1~14단지 지구단위계획 결정 고시에 앞서 도시계획 용도지역 변경에 대한 규정과 원칙을 분명히 하고, 목동아파트 1·2·3단지 주민들의 재산권 침해를 최소화 할 수 있는 방안을 적극 마련하여 지역 주민들의 숙원인 목동아파트 재건축 사업이 차질없이 속도감 있게 추진될 수 있도록 해야 할 것임

**6. 질의 및 답변요지 : 생 략.**

**7. 토 론 요 지 : 없 음.**

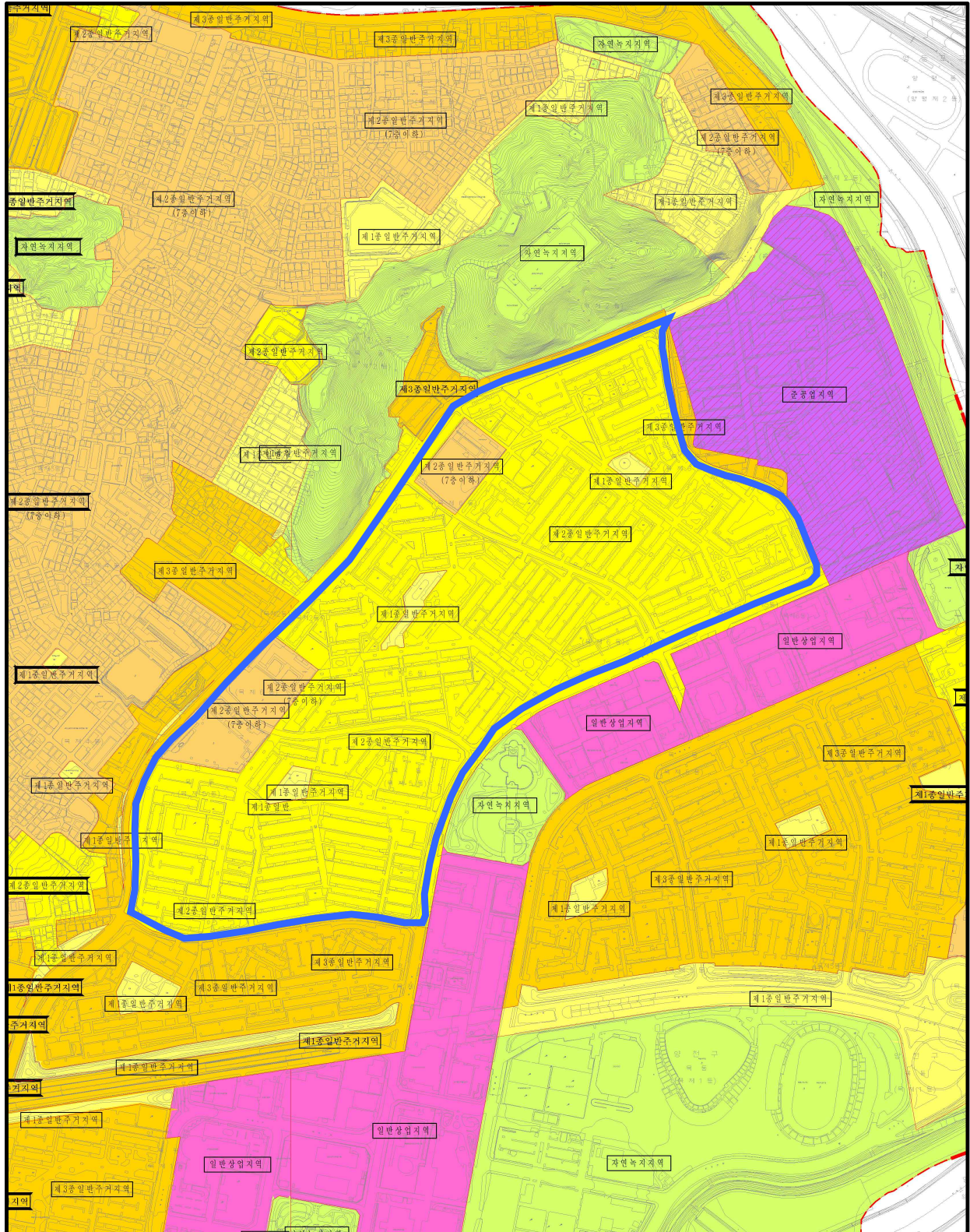
**8. 심 사 결 과 : 원안 가결.**

**9. 소수의견의 요지 : 없 음.**

**10. 기타 필요한 사항 : 없 음.**

## □ 양천구 일반주거지역 세분화 조건부기 지역 : 목동아파트 1~3단지

- 조건 : 향후 지구단위계획 수립시 종세분 검토·조정



○ 제2종·제3종일반주거지역 입지적 특성요소 및 세분화기준

구분	제2종일반주거지역 200% 이하	제3종일반주거지역 250% 이하
입지적 특성 요소	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 평지, 중저층 주택밀집지역으로 주거환경확보가 필요한곳</li> <li>- 다세대, 다가구 주택 밀집지</li> <li>- 중저층 공동주택 밀집지</li> <li>• 역세권내 교통환경이 열악한 지역</li> <li>- 역세권내에 속할지라도 교통환경이 불량하거나 도시기반시설 정비가 미흡한 주택지</li> <li>- 역세권내 중저층 주택 밀집지역</li> <li>- 1종과 3종 입지특성 외 일반주택지</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 교통환경이 양호한 주택지</li> <li>- 간선도로변 또는 역세권 등으로 도시기반시설정비가 완료된 고층, 고밀화 지역</li> <li>- 토지이용의 효율적 증진이 필요한 지역</li> <li>• 주거환경의 보호를 위한 타 용도지역과의 완충지대</li> <li>- 상업지역/준주거지역 인접지역</li> <li>• 도시계획사업 등으로 토지변화가 예상되는 곳</li> <li>- 도시기반시설 개선과 연계한 계획적 개발지역</li> </ul>
세분화 기준	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 평지의 중저층 주택 밀집지역</li> <li>• 역세권인접지역</li> <li>• 역세권내 지역일지라도 도시기반시설 정비가 미흡하거나 일정수준 이상의 주거환경 유지가 필요한 곳</li> <li>• 제1종, 제3종의 입지특성과 제3종 입지특성을 모두 가지고 있으면서 다음에 해당되는 지역</li> <li>- 비주거비율이 20% 미만인면서 역세권에 포함되거나 간선도로에 인접한 지역</li> <li>- 비주거비율이 20%이상 40%미만인 지역</li> <li>- 비주거비율이 40%이상 60%미만인면서, 역세권에 포함 안되고 간선도로에도 인접하지 않은 지역</li> <li>• 용적률 200% 이하인 건물동수가 블록내 90%이상 차지하는 지역</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 토지이용의 효율적 증진이 필요한 지역과 비주거 용도로 전환이 활발한 지역으로서 다음과 같은 제3종 입지특성을 보이는 지역</li> <li>- 상업지역, 준주거지역에 인접한 지역</li> <li>- 도심재개발구역, 지구단위계획구역(구 도시설계지구 및 구 상세계획구역) 내부 또는 인접역세권에 포함</li> <li>- 간선도로에 인접</li> <li>- 시장내부</li> <li>• 블록내 제1종, 제3종의 입지특성을 모두 가지고 있으면서 다음에 해당되는 지역</li> <li>- 비주거비율이 60% 이상인 지역</li> <li>- 비주거비율이 40%이상 60%미만인면서, 역세권내 포함되거나 간선도로에 인접한 지역</li> <li>• 블록내 총건물의 10%를 초과하는 건물들이 용적률의 200%를 초과하는 지역</li> <li>• 블록내 총건물의 10%이상인 13층 이상의 건물로 이루어진 지역</li> </ul>

※ 목동아파트 1단지 : 13층 이상 건물 = 8개동/34개동 = 23.5%  
 2단지 : 13층 이상 건물 = 8개동/37개동 = 21.6%  
 3단지 : 13층 이상 건물 = 6개동/30개동 = 20.0%

- 도시관리계획 용도지역 변경결정(일반주거지역 종세분) 시 자치구별 제3종일반주거지 비율

연번	자치구	고시번호(고시일)	3종주거지 비율(%)
1	영등포구	2003-273호('03.9.20.)	23.7
2	중구	2003-272호('03.9.20.)	19.9
3	도봉구	2003-291호('03.10.10.)	32.0
4	중랑구	2003-292호('03.10.10.)	29.5
5	금천구	2003-293호('03.10.10.)	14.7
6	은평구	2003-294호('03.10.10.)	18.2
7	송파구	2003-295호('03.10.10.)	49.8
8	동대문구	2003-297호('03.10.10.)	29.0
9	강북구	2003-299호('03.10.15.)	22.3
10	광진구	2003-300호('03.10.20.)	22.2
11	서초구	2003-302호('03.10.15.)	43.0
12	관악구	2003-303호('03.10.15.)	20.8
13	강서구	2003-305호('03.10.20.)	33.2
14	강남구	2003-306호('03.10.20.)	47.8
15	구로구	2003-309호('03.10.20.)	24.6
16	서대문구	2003-310호('03.10.25.)	18.9
17	성동구	2003-323호('03.10.30.)	20.3
18	노원구	2003-324호('03.10.30.)	55.3
19	마포구	2003-325호('03.10.30.)	29.2
20	성북구	2003-327호('03.10.30.)	25.6
21	강동구	2003-349호('03.11.10.)	28.0
22	동작구	2003-352호('03.11.10.)	25.1
23	용산구	2003-364호('03.11.15.)	22.4
24	종로구	2003-368호('03.11.20.)	9.1
25	양천구	2004-49호('04.2.20.)	41.5

# 민간임대사업자 세제혜택 변화

구분		세제혜택 및 부과기준							
종부세		과세기준일(매년 6월1일) 국내에 소재한 재산세 과세대상인 주택 및 토지를 유형별로 구분하여 인별로 합산한 결과, 그 공시가격 합계액이 각 유형별로 공제금액을 초과하는 경우 그 초과분에 대하여 과세되는 세금							
종부세 부과금액		종합부동산세 + 농어촌특별세(종합부동산세의 20%)							
기간		'18.3.31.이전 등록			'18.4.1~ 이후 등록				
공시가격 6억 이하	조정 대상지역 (매입임대)	단가: 합산배제(종부세 과세 X) 장가: 합산배제(종부세 과세 X)		단가: 합산(종부세 과세 O) 장가: 합산배제(종부세 과세 X)					
공시가격 6억 초과		합산(종부세 과세 O)							
과세표준		'18.9.13 이전	'18.9.13.대책(19년 적용)		'20.7.10.대책(21년 적용)		'22.12.21.발표 (23년 적용)		
			2주택이하	2주택(조정), 3주택이상	2주택이하	2주택(조정), 3주택이상	2주택	3주택 이상	
법인보유 주택세율	3억 이하	0.50%	0.50%	0.6%	3%	6%	2.7%	5%	
	3~6억 이하		0.7%	0.9%					
	6~12억		0.75%	1.0%					1.3%
	12~50억		1.00%	1.4%					1.8%
	50~94억		1.50%	2.0%					2.5%
	94억 초과		2.00%	2.7%					3.2%
취득세 (6억이하) (~'24.12.31)		60㎡이하 100% 감면(세액 200만원 초과시 85% 감면) 60㎡초과~85㎡이하 50% 감면(단 10년이상 장기임대 및 20호 이상)							
재산세 (6억이하) (~'24.12.31)		40㎡이하 : 100% 감면 40㎡초과~60㎡이하 : 75% 감면 60㎡초과~85㎡ 이하 : 50% 감면							
법인세 (개인은 양도소득세)		법인의 소득을 과세대상으로 하여 법인에게 부과하는 조세							
법인세 (~'25.12.31)		2호 이상 임대로서 단기임대는 법인세 20%, 장기임대는 법인세 50% 감면 배당가능이익의 9/10 이상을 배당한 경우 그 금액은 해당 사업연도의 소득금액에서 공제							

## 일반주거지역 종세분 결정시 조건부기 지역

연번	자치구	위치	조건부기 내용	비고
1	종로구	체부동 173 일대	재개발기본계획에 반영되는 경우, 사업시행시(구역지정시) 기본계획내용 검토·반영	제2종 (7층이하)
2		홍파동 일대	사업시행시(구역지정시) 재개발기본계획내용 검토·반영	"
3	용산구	이촌동 한강맨션·삼익·왕궁· 반도아파트	향후 아파트지구개발기본계획에 의거 조정	제2종
4	성동구	금호2가동 주택재개발예정구역	사업시행시(구역지정시) 재개발기본계획내용 검토·반영	제1종
5		금호3가동 주택재개발예정구역	사업시행시(구역지정시) 재개발기본계획내용 검토·반영	"
6	성북구	장위동 일대	지구단위계획 등 수립시 검토·조정	제2종 (7층이하)
7	강북구	미아4동 4 일대	재개발기본계획에 반영되는 경우, 사업시행시(구역지정시) 기본계획내용 검토·반영	제1종, 제2종 (7층이하)
8	노원구	공릉동 태릉현대아파트	추가 상향조정을 허용하지 않으며, 정비계획을 통해 공공시설, 경관을 확보	제2종
9	은평구	역촌동 222 은평빌라	추가상향조정을 허용하지 않으며, 정비계획을 통해 공공시설, 경관을 확보	제2종
10		신사동 292-1	추가상향조정을 허용하지 않으며, 정비계획을 통해 공공시설, 경관을 확보	"
11	서대문구	홍은2동 산1-96 일대	추가 상향조정을 허용하지 않으며, 정비계획을 통해 공공시설, 경관을 확보	제2종 (7층이하)
12		홍은동 15 일대	추가 상향조정을 허용하지 않으며, 정비계획을 통해 공공시설, 경관을 확보	"
13	마포구	대흥동 62 일대	재개발기본계획에 반영되는 경우, 사업시행시(구역지정시) 기본계획내용 검토·반영	제2종 (7층이하), 제2종
14		창전동 403 일대	추가상향조정을 허용하지 않으며, 정비계획을 통해 공공시설, 경관을 확보	제2종
15		창전동 30 일대	추가 상향조정을 허용하지 않으며, 정비계획을 통해 공공시설, 경관을 확보	"
16		아현동 666-1 일대	건축물의 높이는 정상부의 표고를 초과할 수 없음	제2종 (7층이하), 제2종

연번	자치구	위치	조건부기 내용	비고
17	마포구	신공덕동 6-3 일대	지구단위계획 등 수립시 검토·조정	제2종
18		공덕동 242 일대	지구단위계획 등 수립시 검토·조정	"
19		도화동 2-103 일대	지구단위계획 등 수립시 검토·조정	"
20	강서구	방화동 197-1 일대	추가 상향조정을 허용하지 않으며, 정비계획을 통해 공공시설, 경관을 확보	제2종
21	구로구	구로동 440 일대 (보광아파트)	지구단위계획 등 수립시 검토·조정	제2종
22	동작구	상도2동 36-1 일대 (대림아파트)	지구단위계획 등 수립시 검토·조정	제2종
23		상도동 159-212 일대	추가 상향조정을 허용하지 않으며, 정비계획을 통해 공공시설, 경관을 확보	"
24		사당동 1000-8 일대 (상신아파트)	단지내 도로 서측 공원 인접지역은 제2종일반주거지역 용적률을, 단지내 도로 서측지역을 제외한 나머지 지역은 제3종일반주거지역 용적률을 적용	제3종
25	서초구	방배동 938일대	지구단위계획 등 수립시 검토·조정	제2종
26		방배동 321-1 일대	추가 상향조정을 허용하지 않으며, 정비계획을 통해 공공시설, 경관을 확보	"
27		방배동 978, 979 일대	지구단위계획 등 수립시 검토·조정	제2종 (7층이하)
28	강남구	대치동 청실아파트	지구단위계획 등 수립시 검토·조정	제2종
29		대치동 963번지 일대	향후 지구단위계획 등 수립시 전용주거지역 주변은 저층으로, 제3종 주변은 중·고층으로 유도하고, 전용주거지역 경계부의 도로확장 필요	제2종 (7층이하)
30	송파구	가락동 가락시영아파트	지구단위계획 등 수립시 검토·조정	제2종
31	강동구	길동 신동아1,2차아파트	지구단위계획 등 수립시 검토·조정	제2종
32		암사2동, 천호2동 강변지역	제2종일반주거지역(7층이하)은 지구단위계획 등 수립시 검토·조정	제2종 (7층이하), 제2종
33		천호동 54-4 일대	공공용지 15% 정도 확보	제3종
34	양천구	신월4동 432-1 일대	추가 상향 불허	제2종
35		목동아파트 1~3단지	향후 지구단위계획 수립시 검토·조정	제2종
36		신월3동 195-3 일대	추가 상향 불허	제2종 (7층이하)
37		목2동 용왕산근린공원 인접지 (목2동 131-49 일대)	향후 지구단위계획 수립시 검토·조정	제1종



## 조건부기 지역 용도지역 상향 추진현황

○ 지구단위계획(아파트지구 포함) : 16건 중 7건 변경

연번	자치구	위치	조건부기 내용	기존	변경	비고
1	용산구	이촌동 한강맨션·삼익·왕궁· 반도아파트	향후 아파트지구개발기본계획에 의거 조정	제2종	제3종	아파트지단
2	성북구	장위동 일대	지구단위계획 등 수립시 검토·조정	제2종 (7층)	제2종제 3종	장위3구역 장위2구역 (재개발)
3	동작구	상도2동 36-1 일대 (대림아파트)	지구단위계획 등 수립시 검토·조정	제2종	제3종	상도1 주택재건축
4	강남구	대치동 청실아파트	지구단위계획 등 수립시 검토·조정	제2종	제3종	주택재건축
5	강남구	대치동 963번지 일대	지구단위계획 등 수립시 검토·조정	제2종 (7층)	제2종	주택재건축
6	송파구	가락동 가락시영아파트	지구단위계획 등 수립시 검토·조정	제2종	제3종	재건축
7	강동구	길동 신동아1,2차아파트	지구단위계획 등 수립시 검토·조정	제2종	제3종	재건축

○ 정비사업 : 7건 중 4건 변경추진

연번	자치구	위치	조건부기 내용	기존	변경	비고
1	종로구	홍파동 일대	사업시행시(구역지정시) 재개발기본계획내용 검토·반영	제2종 (7층)	제2종	돈의문 뉴타운
2	성동구	금호2가동 주택재개발예정구역	사업시행시(구역지정시) 재개발기본계획내용 검토·반영	제1종	제3종	주택재개발 (금호13구 역)
3	성동구	금호3가동 주택재개발예정구역	사업시행시(구역지정시) 재개발기본계획내용 검토·반영	제1종	제2종 (일부)	주택재개발 (옥수13구 역)
4	강북구	미아4동 4 일대	재개발기본계획에 반영되는 경우, 사업시행시(구역지정시) 기본계획내용 검토·반영	제1종 제2종 (7층)	제2종 (7층)	미아 균축지구

# 서울특별시 양천구 목동아파트 1·2·3단지 조건 없는 3종 환원 촉구 결의안

(채수지 의원 발의)

의안 번호	472
----------	-----

발 의 년 월 일: 2023년 02월 06일

발 의 자: 채수지 의원(1명)

찬 성 자: 고광민, 구미경, 김규남,  
김길영, 김영철, 김용일,  
김원중, 김재진, 김지향,  
김춘곤, 김혜영, 남궁역,  
남창진, 문성호, 민병주,  
박강산, 박 석, 박환희,  
서호연, 신복자, 옥재은,  
유정인, 윤기섭, 이병윤,  
이상욱, 장태용, 정지웅,  
최민규, 최유희, 허 훈  
의원(30명)

## 1. 주문

- 양천구 목동아파트 1·2·3단지의 조건 없는 3종 환원을 촉구함.
- 서울시는 주민과의 약속을 즉각 이행할 것을 촉구함.

## 2. 제안이유

- 서울시 양천구의 목동아파트는 14개 단지 모두 3종 일반주거지역 기준에 부합함에도, 2004년 종세분화 당시 ‘향후 지구단위계획 수립 시 3종 상향 조정’을 약속하며, 1·2·3단지만 강제 종하향하여 2종 일반주거지역으로 지정된 바 있음.
- 그러나, 당초 약속과 다르게 2019년 12월 서울시 도시건축공동위원회는 증가한 용적률의 절반에 해당하는 20%에 대하여 공공지원 민간임대주택으로 공급하는 조건을 추가하여 3종 환원을 의결함.
- 공공지원 민간임대주택 공급을 조건으로 하는 3종 상향은 주민의 이유 없는 재산권 침해와 타 단지와의 형평성 문제, 종세분화 당시 서울시의 약속의 위반 등 중대한 문제를 내포함.

- 따라서, 서울시는 양천구 목동아파트 1·2·3단지의 조건 없는 3종 환원 및 주민과의 약속을 즉각 이행할 것을 촉구하고자 함.

### 3. 참고사항

가. 관계법령 : 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」

### 4. 이송처

- 서울특별시

# 서울특별시 양천구 목동아파트 1·2·3단지 조건 없는 3종 환원 촉구 결의안

2004년 목동아파트 1·2·3단지의 종세분화 당시 불합리하게 지정된 2종 일반주거지역 하향 결정과 관련해, 3개 단지에 대해 3종으로 조건 없이 원상 회복하겠다는 오세훈 서울시장의 공약을 준수할 것을 서울시에 촉구합니다.

서울특별시 양천구의 목동아파트는 총 14개 단지 중 1·2·3단지만 명확한 근거 없이 일반주거지역 2종으로 지정되어 있고, 그 외 단지는 3종으로 지정되어 있습니다.

2004년 종세분화 당시, 3종으로 지정되어야 할 목동 1·2·3단지에 대해 향후 재건축 시 3종으로 원상회복해 주겠다는 약속을 한 채, 3개 단지만 2종으로 지정한 것입니다.

그러나, 당초 약속과 달리 2019년 12월 서울시 도시건축공동위원회는 증가한 용적률 40%의 절반에 해당하는 20%에 대하여 공공지원 민간임대 주택으로 공급하는 조건으로 3종 환원을 의결하였습니다.

민간임대를 조건으로 하는 3종 상향은 양천구민의 재산권 침해와 형평성, 당초 약속의 위반 등 중대한 문제점이 있습니다.

첫째, 조건부 종상향은 주민들의 재산권을 직·간접적으로 중대하게 침해합니다. 목동 1·2·3단지는 재건축 시 용적률과 층수 제한으로 인해 사업성이 상대적으로 낮을 수 밖에 없어 현재 주민들의 재산권 행사에

부정적 영향을 주고 있습니다. 또한, 향후 조합이 소유한 20%에 해당하는 민간임대주택을 임대사업자 법인에 매도할 경우 공공지원 민간주택 사업자는 취득·보유·매각 단계에서 과중한 세금 부담을 지게 되어 사업자의 참여율 및 사업 진행에 부정적 영향을 미칠 수 있습니다.

둘째, 전체 14개의 단지 중 1~3단지만 2종으로 지정해야 할 명확한 근거가 없음에도 1~3단지만 2종으로 지정하여 부당하게 차별하고 있으며, 이는 형평성에 어긋납니다. 당시 서울시가 정한 3종 기준은 13층 이상 고층 건물이 전체 건물의 10%를 초과하는지 여부로, 14개 단지 모두 3종 기준을 충족하였으나 1~3단지만 2종으로 지정하였습니다.

셋째, 조건부 종상향은 2004년 종세분화 당시 약속과 정면으로 배치됩니다. 향후 지구단위계획 수립 시 3종으로 원상회복하겠다는 약속 어디에도 임대주택 공급 조건이 부여되어 있지 않으나, 현재 서울시는 이를 요구하고 있습니다.

이에 서울시의회 의원 일동은 시민의 재산권 보호를 위해 다음과 같이 결의합니다.

하나, 서울시는 목동아파트 1·2·3단지의 조건 없는 3종 환원을 실시하라.

하나, 서울시는 주민과의 약속을 즉각 이행하라.

2023. 2.

**서울특별시의회 의원 일동**