

# 서울특별시 도시재정비 촉진을 위한 조례

## 일부개정조례안

# 심사보고

의안 번호	2578
----------	------

2025. 6. 18.  
주택공간위원회

### I. 심사경과

- 제안일자 및 제안자: 2025. 3. 31. 김영철 의원 발의
  - 회부일자: 2025. 4. 2.
  - 상정 및 의결일자
- 제331회 정례회 제3차 주택공간위원회 (2025. 6. 18. 상정·의결)

### II. 제안설명 요지 (김영철 의원)

#### 1. 제안이유

도시재정비촉진사업의 신속한 추진과 특례 적용 확대 등을 통해 노후 주거지의 정비를 원활히 추진하고자 함

#### 2. 주요내용

- 가. 재정비촉진계획의 경미한 변경 사항 중 임대주택의 건립세대 및 규모별 건립비율의 변경사항을 포함하되, 국토부장관이 고시하는 임대주택 건설 비율 이상으로 함(안 제5조제1항제4호).

나. 재정비촉진계획의 경미한 변경 사항으로 재정비촉진지구에서 시행하는 안심주택, 소규모주택정비사업, 역세권 활성화사업, 역세권 장기전세주택 사업 등을 추진하여 재정비촉진계획의 변경이 필요한 경우를 추가함(안 제5조제1항제15호).

### Ⅲ. 검토보고 요지 (윤은정 수석전문위원)

○ 이 개정조례안은 「도시재정비 촉진을 위한 특별법」(이하 ‘법’)에 따른 재정비촉진계획<sup>1)</sup>(이하 ‘촉진계획’)의 경미한 변경사항을 정하려는 것으로, 정비사업 시 의무확보 비율 이상의 임대주택 계획의 변경(안 제5조제1항제4호), 재정비촉진지구<sup>2)</sup>(이하 ‘촉진지구’)내에서 소규모주택정비, 안심주택, 역세권 활성화, 역세권 장기전세주택, 공동주택 리모델링 등 사업이 관련 법령에 따른 결정절차를 이행 완료한 경우를 경미한 변경사항에 포함하려는 것임(안 제5조제1항제15호).

현행	개정안
제5조(재정비촉진계획의 경미한 변경) ① 영 제10조제1항제5호에서 “그 밖에 시·도의 조례가 정하는 사항”이란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사항을 말한다. 1. ~ 3. (생략)	제5조(재정비촉진계획의 경미한 변경) ① ----- ----- ----- ----. 1. ~ 3. (현행과 같음)

1) 재정비촉진지구의 재정비촉진사업을 계획적이고 체계적으로 추진하기 위해 재정비촉진지구의 토지 이용, 기반시설의 설치 등에 관한 계획을 말하며(법 제2조제3호), 촉진계획이 결정·고시된 때에는 그 고시일에 「도시 및 주거환경정비법」(이하 ‘도시정비법’)에 따른 정비구역의 지정 또는 변경과 정비계획의 수립 또는 변경, 「도시개발법」에 따른 도시개발구역의 지정 및 개발계획의 수립 또는 변경, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 도시·군관리계획의 결정 또는 변경 등이 의제됨(법 제13조).

2) 도시의 낙후된 지역에 대한 주거환경의 개선, 기반시설의 확충 및 도시기능의 회복을 광역적으로 계획하고, 체계적·효율적으로 추진하기 위하여 지정하는 지구를 말하며, ‘주거지형’, ‘중심지형’, ‘고밀복합형’의 3가지 유형이 있음(법 제2조제1호)

현행	개정안
4. 임대주택 연면적이 감소하지 않는 범위에서 임대주택의 건립세대 및 규모별 건립비율의 변경 <단서 신설>	4. 임대주택----- ----- ----- . 단, 「도시 및 주거환경정비법」 제10조에 따라 국토교통부장관이 고시하는 임대주택 건설비율 이상으로 함
5. ~ 14. (생략)	5. ~ 14. (현행과 같음)
15. 존치관리구역에서 「서울특별시 청년안심주택 공급 지원에 관한 조례」 제9조에 따른 사업계획의 결정절차를 이행하고 심의를 완료하여 재정비촉진계획의 변경이 필요한 경우. 이 경우, 주민의 의견을 들은 이후 해당 자치구의회의 의견을 들어야 한다.	15. 재정비촉진지구에서 「서울특별시 안심주택 공급지원에 관한 조례」 제9조, 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」 제29조(재정비촉진사업 중 가로주택정비사업, 소규모재건축사업 및 소규모재개발사업에 한한다), 「서울특별시 역세권 활성화사업 운영 및 지원에 관한 조례」 제11조, 「서울특별시 역세권 장기전세주택 공급 및 지원에 관한 조례」 제8조, 「주택법」 제66조 등에 따른 사업계획의 결정절차를 이행하고 심의를 완료하여 재정비촉진계획의 변경이 필요한 경우
16. (생략)	16. (현행과 같음)
②·③ (생략)	②·③ (현행과 같음)

○ 촉진계획의 경미한 변경대상은 법 시행령(이하 ‘령’) 제10조제1항에서 ▲ 정비구역 면적을 10퍼센트 미만의 범위에서 변경하는 정비계획 변경<sup>3)</sup>, ▲환지 방식 도시개발사업<sup>4)</sup>으로 정하고 있으며, 그 밖의 사항은 시·도 조례로 정할 수 있도록 하고 있음.

3) 「도시 및 주거환경정비법」(이하 ‘도시정비법’)제2조제2호에 따른 정비사업을 말함.

4) 「도시개발법」 제28조에 따른 환지 방식의 도시개발사업을 말함.

○ 「서울특별시 도시재정비 촉진을 위한 조례」(이하 ‘조례’) 제5조에서는 용적률·건폐율 및 높이계획 등 촉진사업 건축계획의 변경을 수반하지 아니하는 범위에서 공공시설의 위치 또는 10퍼센트 미만의 규모 변경 등 15가지의 경미한 변경 사항을 규정하고 있는데(검토보고서 붙임1. 참고), 이 개정조례안은 기존 항목 1건(임대주택계획 관련)을 보완하고, 신규로 1건(타법에 따른 절차이행을 완료한 사업)을 추가하려는 사안임.

- 참고로, 구청장이 촉진계획을 수립하거나 변경하는 경우, 법 제9조제3항5)에 따라 주민공람(14일 이상), 지방의회 의견 청취, 공청회 개최 등 절차를 이행해야 하는데, 영으로 정하는 경미한 사항을 변경하려는 경우에는 이를 생략할 수 있음(검토보고서 붙임2. 참고).

#### □ 임대주택 계획 변경 관련(안 제5조제1항제4호)

○ 안 제5조제1항제4호는 도시정비법 제10조에 따라 국토교통부장관이 고시하는 임대주택 비율<sup>6)</sup> 이상에서의 임대주택 계획 변경(건립세대 및 규모별 건립비율)은 경미한 변경으로 처리할 수 있도록 하려는 것임.

- 현행 조례는 당초 수립된 재정비촉진계획 중 임대주택의 연면적이 감소하지 않는 범위에서의 임대주택 계획의 변경을 경미한 변경으로 허용하고 있음.

5) 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.

6) 「정비사업의 임대주택 및 주택규모별 건설비율」(국토교통부고시 제2024-26호)에 따른 비율을 말하며, 이 고시 제4조제6항 및 제7항에 따라 서울시는 재개발사업의 임대주택 및 주택규모별 건설비율 기준을 별도로 고시(서울특별시고시 제2022-493호)하여 운영 중에 있음.

- 반면, 서울시는 최근 서울시는 규제철폐 일환으로 촉진구역별 공통적으로 적용되던 공공기여 기준을 폐지(10%→폐지)하고, 「2030 도시·주거환경 정비기본계획」(2024.9.26. 서울특별시고시 제2024-465호)을 준용하여 용도지역 변경에 따른 공공기여 비율도 완화<sup>7)</sup>하고 있는 추세임.

- 또한, 현행 「서울특별시 도시 및 주거환경정비 조례」 제11조제1항제7호<sup>8)</sup>는 국토교통부장관이 고시하는 임대주택 건설비율 범위에서의 세대수 변경을 경미한 변경 사항으로 규정하여, 상위법령에 정한 기준을 충족하는 범위에서 여건변화에 유연하게 대응할 수 있도록 하고 있음.

○ 따라서, 본 개정조례안은 이와 연계하여 촉진지구 내에서도 상위법령이 정한 기준 이상의 범위에서 임대주택 연면적이 감소하는 경우 등에도 경미한 변경이 가능<sup>9)</sup>하도록 함으로써, 신속한 정비사업 추진에 기여할 수 있을 것으로 사료됨.

○ 다만, 신설하려는 단서의 경우, 재정비촉진구역(이하 ‘촉진구역’) 내에서 시행되는 사업<sup>10)</sup>이 정비사업 외에도, 소규모주택정비사업, 도시개발사업,

7) 「재정비촉진계획 수립기준 1차 개선(안) 수립[규제철폐36호]」(2025.3.19. 재정비촉진과-2727)

8) 「서울특별시 도시 및 주거환경정비 조례」 제11조(정비계획의 경미한 변경) ① 영 제13조제4항제12호에서 "시·도조례로 정하는 사항을 변경하는 경우"란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우를 말한다.

7. 법 제10조에 따라 국토교통부장관이 고시하는 임대주택 건설비율 범위에서의 세대수 변경

9) 「서울특별시 도시 및 주거환경정비 조례」 제11조(정비계획의 경미한 변경) ① 영 제13조제4항제12호에서 "시·도조례로 정하는 사항을 변경하는 경우"란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우를 말한다.

7. 법 제10조에 따라 국토교통부장관이 고시하는 임대주택 건설비율 범위에서의 세대수 변경

10) 법 제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

2. “재정비촉진사업”이란 재정비촉진지구에서 시행되는 다음 각 목의 사업을 말한다.

가. 「도시 및 주거환경정비법」에 따른 주거환경개선사업, 재개발사업 및 재건축사업, 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특별법」에 따른 가로주택정비사업, 소규모재건축사업 및 소규모재개발사업

나. 「도시개발법」에 따른 도시개발사업

다. 「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법」에 따른 주거재생혁신지구의 혁신지구재생사업

라. 「공공주택 특별법」에 따른 도심 공공주택 복합사업

도심 공공주택 복합사업 등이 있고<sup>11)</sup>, 존치지역에서는 개별법에 따른 사업도 추진이 가능<sup>12)</sup>하다는 점을 고려할 때, 「도시 및 주거환경정비법」으로 한정하기 보다 ‘관계법령’에서 임대주택에 관한 규정을 두고 있는 경우로 수정할 필요가 있을 것임.

현행	개정안	수정안
제5조(재정비촉진계획의 경미한 변경) ① 영 제10조 제1항제5호에서 “그 밖에 시·도의 조례가 정하는 사항”이란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사항을 말한다.	제5조(재정비촉진계획의 경미한 변경) ① ----- ----- ----- ----- ----- -----.	제5조(재정비촉진계획의 경미한 변경) ① ----- ----- ----- ----- ----- -----.
1. ~ 3. (생략)	1. ~ 3. (현행과 같음)	1. ~ 3. (개정안과 같음)
4. 임대주택 연면적이 감소하지 않는 범위에서 임대주택의 건립세대 및 규모별 건립비율의 변경 <단서 신설>	4. 임대주택----- ----- ----- ----- ----- ----- -- 단, 「도시 및 주거환경정비법」 제10조에 따라 국토교통부장	4. ----- ----- ----- ----- ----- ----- -- 단, 관계법령에 따라 확보해야 하는 임대주택 계획 기준을 준수

마. 「전통시장 및 상점가 육성을 위한 특별법」에 따른 시장정비사업

바. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 도시·군계획시설사업

11) 참고로, 2024년 6월 기준, 서울시내에는 총 31개소의 추진지구와 207개소의 재정비촉진구역(재정비촉진사업별로 결정된 구역을 말함)이 있고, 추진구역 중에는 정비사업이 200개소, 정비사업 외 사업은 7개소가 있음.

<재정비촉진구역 등 현황(출처: 주택실 내부자료)>

구분	소계	추진구역					존치정비구역
		계	재개발		재건축	기타	
			주택정비형	도시정비형			
구역수	210	207	121	67	11	7	3

12) 존치지역은 추진구역과 달리 개별법에 의해 관리되며, 필요한 경우 지구단위계획을 수립하여 인근 추진구역의 추진계획과 조화를 이룰 수 있도록 함(「재정비촉진계획 수립지침」(국토교통부고시 제2020-1182호, 5-2-1.(4))

관이 고시하는 임대주택  
건설비율 이상으로 함

하여야 한다.

□ 경미한 변경 대상사업 관련(안 제5조제1항제15호)

○ 안 제5조제1항제15호는 촉진지구 내에서 시행되는 안심주택, 소규모주택정비사업, 역세권 활성화사업, 역세권 장기전세주택 사업 등을 경미한 변경 대상으로 규정하려는 것임.

1) 안심주택, 공동주택 리모델링 등 포함여부

○ 현행 조례 제5조제1항제15호<sup>13)</sup>상 ‘청년안심주택’은 지난 3월 근거 조례가 「서울특별시 안심주택 공급 지원에 관한 조례」로 변경·시행됨에 따라 ‘모두의 안심주택’<sup>14)</sup>으로 확대하려는 것임.

○ ‘공동주택 리모델링사업’<sup>15)</sup>의 경우도 해당 공동주택의 밀도증가가 수반될 경우 지구단위계획 의제를 위한 주민 의견청취 등 필요한 절차를 이행한다는 점을 고려할 때, 경미한 변경대상에 포함하려는 개정취지에 공감함.

2) 역세권 활성화사업, 역세권 장기전세주택 사업 포함여부

○ 지구단위계획을 수립하면서 건축허가 또는 사업계획승인의 방법으로 추진되는 ‘역세권 활성화사업’과 ‘역세권 장기전세주택 사업’을 촉진계획의 경미한 변경 대상에 포함하려는 것도 안심주택 등과 동일한 사유로 가능

13) 조례 제5조(재정비촉진계획의 경미한 변경) ① 영 제10조제1항제5호에서 “그 밖에 시·도의 조례가 정하는 사항”이란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사항을 말한다.

15. 존치관리구역에서 「서울특별시 청년안심주택 공급 지원에 관한 조례」 제9조에 따른 사업계획의 결정절차를 이행하고 심의를 완료하여 재정비촉진계획의 변경이 필요한 경우. 이 경우, 주민의 의견을 들은 이후 해당 자치구의회의 의견을 들어야 한다.

14) 청년안심주택은 「서울특별시 안심주택 공급 지원에 관한 조례」 제정·시행(’25.3.27.)에 따라 ‘신혼부부안심주택’ 및 ‘어르신안심주택’, ‘임대형 기숙사’와 통합되었으며, 각 안심주택의 근거 조례는 폐지되었음.

15) 현재 서울시 촉진지구 내에서 1개소(동대문구 이무회경 재정비촉진지구)에서 추진 중이며, 이 사업은 특정 단지를 대상으로 노후화된 시설을 개선하는 것이 사업 목적임.

할 것으로 사료됨.

- 다만, 두 사업은 촉진사업의 유형 중 하나인 정비사업(도시정비형 재개발사업)으로 추진이 가능<sup>16)</sup>한데, 정비사업의 경미한 변경범위는 영 제10조<sup>17)</sup>에서 정하고 있어, 이를 제외할 필요가 있겠음.

<비 촉진사업의 주요 추진절차 변화>

유형	현행					개정 후			
안심주택	주민열람공고 및 관계부서 협의	구의회 의견청취	통합심의 위원회 심의	지구지정 승인 및 고시	촉진계획 경미한 변경	주민열람공고 및 관계부서 협의	통합심의 위원회 심의	지구지정 승인 및 고시	촉진계획 경미한 변경
역세권 활성화	촉진계획 변경 절차 모두 이행					주민열람공고 및 관계부서 협의	도시건축 공동위 심의	지구단위 계획 결정고시	촉진계획 경미한 변경
역세권 장기전세									
리모델링	촉진계획 변경 절차 모두 이행					주민열람 공고	관계부서 협의	사업계획 승인 (의제처리)	촉진계획 경미한 변경

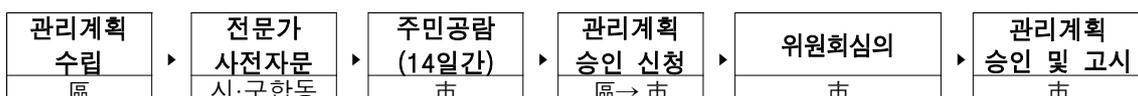
### 3) 소규모주택정비사업 포함 여부

- 16) 「서울특별시 역세권 활성화사업 운영 및 지원에 관한 조례」 제6조(사업유형) 역세권 활성화사업의 사업유형은 다음 각 호와 같다.
1. 「건축법」에 따른 건축
  2. 「주택법」에 따른 주택건설사업
  3. 「도시 및 주거환경정비법」에 따른 정비사업 중 「서울특별시 도시 및 주거환경정비 조례」 제3조제2호에 따른 도시정비형 재개발사업
- 「서울특별시 역세권 장기전세주택 공급 및 지원에 관한 조례」 제5조(사업유형) 역세권 장기전세주택 사업의 사업유형은 다음 각 호와 같다.
1. 「건축법」에 따른 건축
  2. 「주택법」에 따른 주택건설사업
  3. 「도시 및 주거환경정비법」에 따른 정비사업 중 「서울특별시 도시 및 주거환경정비 조례」 제3조제2호에 따른 도시정비형 재개발사업
- 17) 영 제10조(재정비촉진계획의 경미한 변경) ①법 제9조제3항 단서에서 “대통령령으로 정하는 경미한 사항”이란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사항을 말한다.
1. 「도시 및 주거환경정비법 시행령」 제13조제4항 각 호의 사항(재정비촉진사업 중 「도시 및 주거환경정비법」에 따른 정비사업에 한한다)
  - 2.~5. (생략)
- ②법 제12조제1항 단서에서 “대통령령으로 정하는 경미한 사항을 변경하는 경우”란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우를 말한다.
1. 「도시 및 주거환경정비법 시행령」 제13조제4항제1호부터 제8호까지 및 제10호의 경우(재정비촉진사업 중 「도시 및 주거환경정비법」에 따른 정비사업에 한정한다)
  - 2.~5. (생략)

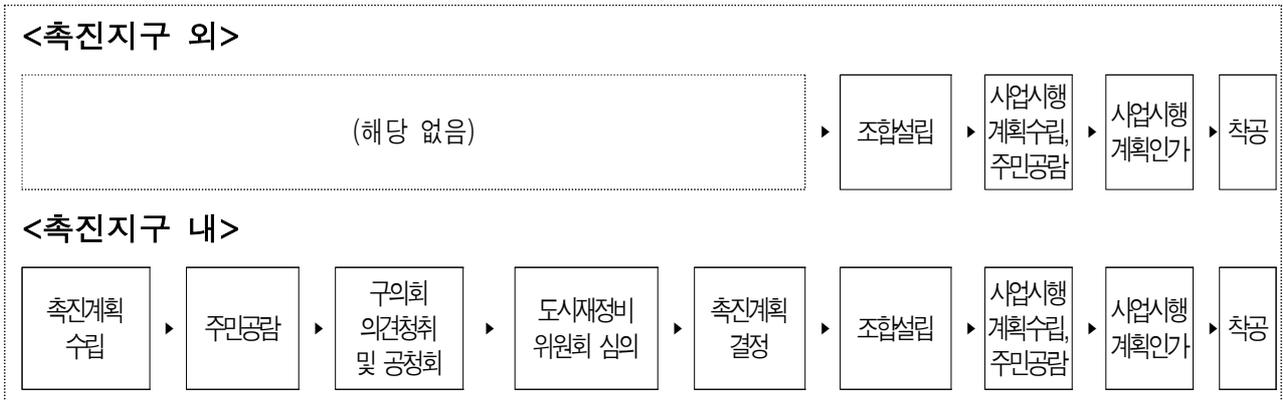
- 개정조례안은 소규모주택정비사업을 경미한 변경 대상에 포함하여, 촉진 지구를 해제하지 않으면서도 노후 저층주거지의 주거환경 개선을 신속하게 추진하기 위한 것으로 이해됨.
- 현재 소규모주택정비사업은 법에 따른 촉진사업의 유형 중 하나이기 때문에 촉진지구에서 시행시 촉진지구에서 시행될 때 촉진계획 수립(변경), 주민공람, 구의회 의견청취, 공청회, 도시재정비위원회의 심의 등 절차를 거쳐야 하는데, 일반지역에서보다 과도한 행정절차를 이행해야 함에 따라 사업기간이 장기화되는 문제가 있어 실제 촉진지구에서의 제척을 통해 사업을 추진하고 있음<sup>18)</sup>.
- 참고로, '25년 5월 현재, 촉진지구 내에서 총 23개소의 소규모주택정비사업이 추진 중에 있는데, 서울시는 이 중 노량진, 중화, 아현 재정비촉진지구에 대해 해당 사업대상지를 촉진지구에서 제척하였으며, 그 외 사업장은 현재 촉진지구의 제척 요청이 있는 것으로 확인됨(검토보고서 붙임 3. 참고).

18) 소규모주택정비 관리지역(일명 '모아타운')의 경우 주민공람 및 위원회 심의를 거쳐 관리계획 승인·고시 절차를 거쳐야 함.

**<소규모주택정비 관리지역 추진 절차>**



### <소규모주택정비사업 추진 절차>



- 실제사업의 시행 상에는 불합리한 측면이 있으나, 소규모주택정비사업은 법 상 촉진사업에 해당<sup>19)</sup>됨에 따라 무질서한 개발을 방지하고, 촉진구역 간 조화를 이루도록 하려는 특별법 취지<sup>20)</sup>를 감안할 때, 도시재정비위원회 심의를 포함하여 계획수립 및 결정에 필요한 모든 절차를 생략하는 것은 신중한 검토가 필요하다고 사료됨<sup>21)</sup>.

### 3) 기타사항

- 개정조례안은 당초 촉진계획의 경미한 변경 시 요구되었던 주민 및 구의회 의견청취를 생략하고 있는데, 경미한 사항에 포함된 각 사업 추진 시 관계법령에 따라 주민의견을 청취해야 하므로, 실질적으로는 구의회 의견

19) 개정조례안의 대상이 되는 가로주택정비사업은 2012년에, 소규모주택재건축사업은 2017년 「빈집 및 소규모주택정비법」 제정시, 소규모재개발사업은 2023년 법 개정으로 각각 촉진사업의 유형에 포함되어 현재까지 유지되고 있음.

20) 촉진계획은 촉진사업이 상호 유기적이며 효율적으로 정비될 수 있는 체계를 확립하고, 촉진구역별 개별 촉진사업에 대한 세부사항 등을 제시함으로써, 촉진구역별 정비계획과 지침을 통해 무질서한 개별사업을 방지하고, 주변지역과 촉진구역간 조화를 이루도록 하는 것에 의의가 있음(「재정비촉진계획 수립지침」(국토교통부고시 제2020-1182호, 2020.12.30. 개정, 2021.1.1. 시행))

21) 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.

청취만 생략되게 됨. 이는 최소한 주민의 알권리를 보호하면서도 사업절차 간소화 및 행정절차 단축을 지원할 수 있을 것으로 사료됨.

- 또한, 안 제5조제1항제15호에서 경미한 변경이 가능한 범위를 존치관리 구역에서 촉진지구로 확대하고 있는데, 이는 경미한 사항에 해당하는 주택건설 사업은 촉진사업 유형이 아닌 사업으로 한정할 필요가 있으므로<sup>22)</sup>, 현행과 같이 존치관리구역으로 한정하는 것이 바람직하다 사료됨.

현행	개정안	수정안
<p>15. 존치관리구역에서 「서울특별시 청년안심주택 공급 지원에 관한 조례」 제9조에 따른 사업계획의 결정절차를 이행하고 심의를 완료하여 재정비촉진계획의 변경이 필요한 경우, 이 경우, 주민의 의견을 들은 이후 해당 자치구의회의 의견을 들어야 한다.</p>	<p>15. 재정비촉진지구에서 「서울특별시 안심주택 공급지원에 관한 조례」 제9조, 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」 제29조(재정비촉진사업 중 가로주택정비사업, 소규모재건축사업 및 소규모재개발사업에 한한다), 「서울특별시 역세권 활성화사업 운영 및 지원에 관한 조례」 제11조, 「서울특별시 역세권 장기전세주택 공급 및 지원에 관한 조례」 제8조, 「주택법」 제66조 등에 따른 사업계획의 결정절차를 이행하고 심의를 완료하여 재정비촉진계획의 변</p>	<p>15. 존치관리구역에서 「서울특별시 안심주택 공급 지원에 관한 조례」 제9조, 「서울특별시 역세권 활성화사업 운영 및 지원에 관한 조례」 제11조(도시정비형 재개발사업은 제외한다), 「서울특별시 역세권 장기전세주택 공급 및 지원에 관한 조례」 제8조(도시정비형 재개발사업은 제외한다), 「주택법」 제66조----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- -----</p>

22) 재정비촉진구역이란 재정비촉진사업별로 결정된 구역을 말함(법 제2조제4호)

현행	개정안	수정안
	<u>경이 필요한 경우</u>	-----
② 영 제10조제2항제5호 에서 “그 밖에 시·도 또 는 대도시의 조례에서 정 하는 사항”이란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하 는 사항을 말한다.	② ----- ----- ----- ----- ----- -----	② ----- ----- ----- ----- ----- -----
1. ~ 3. (생략)	1. ~ 3. (현행과 같음)	1. ~ 3. (개정안과 같음)
4. 제1항제3호부터 제8호 까지 및 <u>제15호 전단의</u> 사항	4. (현행과 같음)	4. ----- ----- <u>제15호에 해</u> <u>당하는</u> --
③ (생략)	③ (현행과 같음)	③ (개정안과 같음)

#### 마. 종합의견

- 이 개정조례안은 촉진계획 상 임대주택 계획의 변경과 촉진지구 내에서 추진되는 비 촉진사업의 종류를 확대하여 경미한 사항에 포함하려는 것으로, 각 사업의 원활한 추진을 통해 촉진지구의 신속한 도시환경 개선 및 주택공급 촉진에 기여하려는 개정 취지에는 공감함.
- 다만, 존치관리구역에서 촉진계획의 경미한 변경으로 추진할 수 있는 비 촉진사업의 유형을 확대하는 것은 개정 필요성이 있다고 사료되나, 촉진사업에 해당하는 정비사업 및 소규모주택정비사업에 대하여는 상위법령의 규정 및 촉진계획의 수립 목적 등을 고려하여 신중한 검토가 필요할 것으로 사료되며, 아울러 행정절차 간소화가 필요한 사업에 대하여 법령상 특례 조항 신설, 또는 경미한 사항의 명확한 범위 등 근거규정 마련이 선행되어야 할 것으로 보임.

IV. 질의 및 답변요지 : 생략

V. 토론요지 : 없음

VI. 수정안의 요지

- 촉진계획 중 임대주택 계획의 경미한 변경 시 관계법령에 따라 확보해야 하는 임대주택 계획 기준을 준수하도록 함(안 제5조제1항제4호)
- 촉진계획의 경미한 변경 대상사업에서 촉진사업에 해당하는 ‘소규모주택 정비사업’과 ‘도시정비형 재개발사업’ 유형을 제외함(안 제5조제1항제15호)
- 경미한 변경 대상사업은 준치관리구역에서 추진되는 경우로 한정함(안 제5조제1항제15호)

VII. 심사결과 : 수정안 가결(출석위원 전원 찬성)

VIII. 소수의견 요지 : 없음

# 서울특별시 도시재정비 촉진을 위한 조례 일부개정 조례안에 대한 수정안

의안 번호	관련 2578
----------	------------

제안일자 : 2025. 6. 18.  
제안자 : 주택공간위원장

## 1. 수정이유

- 재정비촉진계획의 경미한 변경 대상인 임대주택 변경은 관련 법령에 따른 기준을 준수하도록 함.
- 재정비촉진사업에 해당하는 사업은 경미한 변경 대상에서 제외함.

## 2. 수정의 주요내용

- 촉진계획 중 임대주택 계획의 경미한 변경 시 관계법령에 따라 확보해야 하는 임대주택 계획 기준을 준수하도록 함(안 제5조제1항제4호).
- 촉진계획의 경미한 변경 대상사업에서 촉진사업에 해당하는 '소규모주택 정비사업'과 '도시정비형 재개발사업' 유형을 제외함(안 제5조제1항제15호).
- 경미한 변경 대상사업은 준치관리구역에서 추진되는 경우로 한정함(안 제5조제1항제15호).

# 서울특별시 도시재정비 촉진을 위한 조례 일부개정 조례안에 대한 수정안

서울특별시 도시재정비 촉진을 위한 조례 일부개정조례안 일부를 다음과 같이 수정한다.

안 제5조제1항제4호에 단서를 다음과 같이 한다.

단, 관계법령에 따라 확보해야 하는 임대주택 계획 기준을 준수하여야 한다.

안 제5조제1항제15호를 다음과 같이 한다.

15. 존치관리구역에서 「서울특별시 안심주택 공급지원에 관한 조례」 제9조, 「서울특별시 역세권 활성화사업 운영 및 지원에 관한 조례」 제11조(도시정비형 재개발사업은 제외한다), 「서울특별시 역세권 장기전세주택 공급 및 지원에 관한 조례」 제8조(도시정비형 재개발사업은 제외한다), 「주택법」 제66조에 따른 사업계획의 결정절차를 이행하고 심의를 완료하여 재정비촉진계획의 변경이 필요한 경우

제5조제2항제4호 중 “제15호 전단의”를 “제15호에 해당하는”으로 한다.

## 수정안 조문 대비표

현 행	개 정 안	수 정 안
<p>제5조(재정비축진계획의 경미한 변경) ① 영 제10조제1항제5호에서 “그 밖에 시·도의 조례가 정하는 사항”이란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사항을 말한다.</p> <p>1. ~ 3. (생략)</p> <p>4. 임대주택 연면적이 감소하지 않는 범위에서 임대주택의 건립세대 및 규모별 건립비율의 변경 &lt;단서 신설&gt;</p> <p>5. ~ 14. (생략)</p>	<p>제5조(재정비축진계획의 경미한 변경) ① -</p> <p>-----</p> <p>-----</p> <p>-----</p> <p>-----</p> <p>-----</p> <p>-----</p> <p>-----</p> <p>1. ~ 3. (현행과 같음)</p> <p>4. 임대주택-----</p> <p>-----</p> <p>-----</p> <p>-----</p> <p>----- 단, 「도시 및 주거환경정비법」 제10조에 따라 국토교통부장관이 고시하는 임대주택 건설비율 이상으로 함</p> <p>5. ~ 14. (현행과 같음)</p>	<p>제5조(재정비축진계획의 경미한 변경) ① -</p> <p>-----</p> <p>-----</p> <p>-----</p> <p>-----</p> <p>-----</p> <p>-----</p> <p>-----</p> <p>1. ~ 3. (개정안과 같음)</p> <p>4. -----</p> <p>-----</p> <p>-----</p> <p>-----</p> <p>----- 단, 관계법령에 따라 확보해야 하는 임대주택 계획 기준을 준수하여야 한다.</p> <p>5. ~ 14. (개정안과 같음)</p>

15. 존치관리구역에  
서 「서울특별시 청  
년안심주택 공급  
지원에 관한 조  
례」 제9조에 따른  
사업계획의 결정절  
차를 이행하고 심  
의를 완료하여 재  
정비촉진계획의 변  
경이 필요한 경우.  
이 경우, 주민의 의  
견을 들은 이후 해  
당 자치구의회의  
의견을 들어야 한  
다.

음)

15. 재정비촉진지구  
에서 「서울특별  
시 안심주택 공급  
지원에 관한 조  
례」 제9조, 「빈  
집 및 소규모주택  
정비에 관한 특례  
법」 제29조(재정  
비촉진사업 중 가  
로주택 정비사업,  
소규모재건축사업  
및 소규모재개발  
사업에 한한다),  
「서울특별시 역  
세권 활성화사업  
운영 및 지원에 관  
한 조례」 제11조,  
「서울특별시 역  
세권 장기전세주  
택 공급 및 지원에  
관한 조례」 제8조,  
「주택법」 제66조  
등에 따른 사업계  
획의 결정절차를  
이행하고 심의를  
완료하여 재정비

같음)

15. 존치관리구역에  
서 「서울특별시  
안심주택 공급 지  
원에 관한 조례」  
제9조, 「서울특별  
시 역세권 활성화  
사업 운영 및 지원  
에 관한 조례」 제1  
1조(도시정비형  
재개발사업은 제  
외한다), 「서울특  
별시 역세권 장기  
전세주택 공급 및  
지원에 관한 조  
례」 제8조(도시정  
비형 재개발사업  
은 제외한다),  
「주택법」 제66조  
에 따른 사업계획  
의 결정절차를 이  
행하고 심의를 완  
료하여 재정비촉  
진계획의 변경이  
필요한 경우

촉진계획의 변경

이 필요한 경우

② 영 제10조제2항제5호에서 “그 밖에 시·도 또는 대도시의 조례에서 정하는 사항”이란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사항을 말한다.

1. ~ 3. (생략)
4. 제1항제3호부터 제8호까지 및 제15호 전단의 사항

③ (생략)

② -----  
-----  
-----  
-----  
-----  
-----  
-----.

1. ~ 3. (현행과 같음)
4. (현행과 같음)

③ (현행과 같음)

② -----  
-----  
-----  
-----  
-----  
-----  
-----.

1. ~ 3. (개정안과 같음)
4. -----  
----- 제15호  
에 해당하는 --

③ (개정안과 같음)

## 서울특별시 도시재정비 촉진을 위한 조례 일부개정조례안

서울특별시 도시재정비 촉진을 위한 조례 일부를 다음과 같이 개정한다.

제5조제1항제4호 중 “임대주택 연면적이 감소하지 않는 범위에서 임대주택”을 “임대주택”으로 하고, 같은 호에 단서를 다음과 같이 신설한다.

단, 관계법령에 따라 확보해야 하는 임대주택 계획 기준을 준수하여야 한다.

제5조제1항제15호를 다음과 같이 하고, 같은 조 제2항제4호 중 “제15호 전단의”를 “제15호에 해당하는”으로 한다.

15. 존치관리구역에서 「서울특별시 안심주택 공급지원에 관한 조례」 제9조, 「서울특별시 역세권 활성화사업 운영 및 지원에 관한 조례」 제11조(도시정비형 재개발사업은 제외한다), 「서울특별시 역세권 장기전세주택 공급 및 지원에 관한 조례」 제8조(도시정비형 재개발사업은 제외한다), 「주택법」 제66조에 따른 사업계획의 결정절차를 이행하고 심의를 완료하여 재정비촉진계획의 변경이 필요한 경우

## 부 칙

이 조례는 공포한 날부터 시행한다.

## 신·구조문대비표

현 행	개 정 안
<p>제5조(재정비촉진계획의 경미한 변경) ① 영 제10조제1항제5호에서 “그 밖에 시·도의 조례가 정하는 사항”이란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사항을 말한다.</p> <p>1. ~ 3. (생략)</p> <p>4. <u>임대주택 연면적이 감소하지 않는 범위에서 임대주택의 건립세대 및 규모별 건립비율의 변경 &lt;단서 신설&gt;</u></p> <p>5. ~ 14. (생략)</p> <p>15. <u>존치관리구역에서 「서울특별시 청년안심주택 공급 지원에 관한 조례」 제9조에 따른 사업계획의 결정절차를 이행하고 심의를 완료하여 재정비촉진계획의 변경이 필요한 경우. 이 경우, 주민의 의견을 들은 이후 해당 자치구의회의 의견을 들어야 한다.</u></p>	<p>제5조(재정비촉진계획의 경미한 변경) ① ----- ----- ----- ----- -----.</p> <p>1. ~ 3. (현행과 같음)</p> <p>4. <u>임대주택</u>----- ----- ----- ----- -----.</p> <p>5. ~ 14. (현행과 같음)</p> <p>15. <u>존치관리구역에서 「서울특별시 안심주택 공급지원에 관한 조례」 제9조, 「서울특별시 역세권 활성화사업 운영 및 지원에 관한 조례」 제11조 (도시정비형 재개발사업은 제외한다), 「서울특별시 역세권 장기전세주택 공급 및 지원에 관한 조례」 제8조(도시정비형 재개발사업은 제외한다), 「주</u></p>

16. (생략)

② 영 제10조제2항제5호에서 “그 밖에 시·도 또는 대도시의 조례에서 정하는 사항”이란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사항을 말한다.

1. ~ 3. (생략)

4. 제1항제3호부터 제8호까지 및 제15호 전단의 사항

5.·6. (생략)

③ (생략)

택법」 제66조에 따른 사업계획의 결정절차를 이행하고 심의를 완료하여 재정비촉진계획의 변경이 필요한 경우

16. (현행과 같음)

② -----  
-----  
-----  
-----  
-----.

1. ~ 3. (현행과 같음)

4. -----  
-- 제15호에 해당하는 ----.

5.·6. (현행과 같음)

③ (현행과 같음)