

서울특별시 도시 및 주거환경정비 조례 일부개정조례안 심 사 보 고

의안 번호	2458
----------	------

2021. 6. 22
도시계획관리위원회

I. 심사경과

1. 제안일자 및 제안자 : 2021. 5. 27. 김기덕 의원
2. 회부일자 : 2021. 6. 1.
3. 상정 및 의결일자
 - 제301회 정례회 제5차 도시계획관리위원회 (2021. 6. 22. 상정·의결)

II. 제안설명의 요지 (김기덕 의원)

1. 제안이유
 - 정비구역의 입안대상지역 면적의 100분의 110 이하 범위에서 조례로 정한 바에 따라 구역지정 요건에 해당하지 않은 지역을 도시계획위원회 심의를 거쳐 포함하여 입안할 수 있으나,
 - 역세권 도시정비형 재개발구역은 정비계획 입안대상지역 요건에서 별도 항목으로 규정되어 있어, 적용 대상에 대한 조례 해석 상 혼선이 발생하고 있어, 조문체계를 명확히 정비하고자 함

2. 주요내용

- 정비계획 입안대상지역 요건에서 별도 항목으로 규정되어 있는 역세권 도시정비형 재개발구역에 대하여 조례 제6조제5항을 삭제하고 영 제7조제1항 별표1 제4호에 따라 정비계획 입안대상지역 요건을 명시한 제6조제1항에 역세권 도시정비형 재개발구역 요건을 신설함(안 제6조제1항 및 제5항)

Ⅲ. 검토보고 요지 (조정래 수석전문위원)

- 이 개정조례안은 「도시 및 주거환경정비법 시행령」 (이하 ‘시행령’) 제7조제1항 별표 1 제4호에서 위임된 정비계획 입안대상지역 요건이 「서울특별시 도시 및 주거환경정비 조례」 (이하 ‘조례’) 상 두 개 조항으로 분리되어 있음에 따라 발생하는 해석 상의 혼선을 방지하고자 김기덕 의원이 대표발의하여 2021.6.1.일 우리 위원회에 회부되었음.
- 조례 제6조제1항에는 시행령에서 위임한 정비계획 입안대상지 요건을 정하고 있는데, 2015년에 ‘역세권 공공임대주택사업¹⁾’ 중 하나인 ‘역세권에 대하여 입안하는 도시정비형 재개발구역’(이하 ‘역세권 도시정비형 재개발구역’)에 대한 입안대상지 요건을 제5항으로 신설하였음. 이에 따라 같은 조 제3항의 적용대상에 제5항의 포함여부에 대해 혼선이 발생하는 상황임.

1) ‘역세권 공공임대주택’의 사업방식에는 「건축법」에 따른 건축허가, 「주택법」에 따른 사업계획승인, 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」에 따른 사업시행계획인가(소규모재건축사업), 「도시 및 주거환경정비법」에 따른 사업시행계획인가(도시정비형 재개발사업)가 있음.

조례 제6조	
사업별 요건 (영 별표 1 제4호_전단)	<p>① 영 제7조제1항 별표 1 제4호에 따른 정비계획 입안대상지역 요건은 다음 각 호와 같다.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 주거환경개선구역(주거환경개선사업을 시행하는 정비구역을 말한다. 이하 같다)은 호수밀도가 80 이상인 지역으로서 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 지역을 말한다. 다만, 법 제23조제1항제1호에 따른 방법(이하 "관리형 주거환경개선사업"이라 한다)으로 시행하는 경우에는 제외한다. 가. ~ 다. (생략) 2. 주택정비형 재개발구역(주택정비형 재개발사업을 시행하는 구역을 말한다. 이하 같다)은 면적이 1만제곱미터(법 제16조제1항에 따라 서울특별시 도시계획위원회 또는 「도시재정비 촉진을 위한 특별법」(이하 "도시재정비법"이라 한다) 제5조에 따른 재정비촉진지구에서는 같은 법 제34조에 따른 도시재정비위원회가 심의하여 인정하는 경우에는 5천제곱미터) 이상으로서 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 지역 가. ~ 다. (생략) <p>⑤ 영 제7조제1항 별표 1 제2호바목에 따른 역세권에 대하여 입안하는 도시정비형 재개발구역(도시정비형 재개발사업을 시행하는 구역을 말한다. 이하 같다)은 다음 각 호에 해당하는 지역에 수립한다.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 역세권은 철도역의 승강장 경계로부터 반경 500미터 이내의 지역을 말한다. 2. 제1호에도 불구하고 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 지역은 역세권에서 제외한다. 다만, 서울특별시 도시계획위원회 심의를 거쳐 부득이하다고 인정하는 경우에는 예외로 한다. 가. ~ 나. (생략) 3. 노후·불량건축물의 수가 대상지역 건축물 총수의 60퍼센트 이상인 지역
구역확대 입안 (영 별표 1 제4호_후단)	<p>③ 제1항에도 불구하고, 영 제7조제1항 별표 1 제4호에 따라 부지의 정형화, 효율적인 기반시설의 확보 등을 위하여 필요하다고 인정되는 경우에는 서울특별시 도시계획위원회의 심의를 거쳐 정비구역 입안대상지역 면적의 100분의 110 이하까지 정비계획을 입안할 수 있다.</p>

- 이 사항은 역세권 도시정비형 재개발정비구역이 결정된 구역 중 주변지역을 편입하여 정비계획을 변경하려던 사업지에서 문제가 제기되었고, 제3항 적용에 대해 해석 상 이견(異見)의 여지가 있어 이를 명확히 하고자 조례를 개정하려는 것으로 이해됨.

갑 설	을 설
조례 제6조제1항은 시행령 별표1 제1~3호 범위에서 구역지정 요건을 따로 정한 사항이며, 역세권 도시정비형 재개발사업은 "제2호의 재개발사업"에 포함되므로, 조례 제6조제3항 적용 가능함	조례 제6조제3항의 문언 상("제1항에도 불구하고") 제1항에 해당되는 정비구역에 대해서만 적용이 가능하며, 역세권 도시정비형 재개발사업을 제5항에 별도 규정(2015년 신설)되어 있으므로 제3항 적용은 어려움

- 참고로 제3항의 조문에 제5항을 추가하여 '제1항 및 제5항에도 불구하고'라고 명시하는 것도 가능하겠으나, 입안대상지역 요건을 하나의 조항으로 통합하는 것이 조문의 이해를 더 용이하게 할 수 있을 것으로 판단되며, 일부 인용조문의 수정은 필요함.

개 정 안	수 정 안
제6조제1항제3호 나. 제1호 -----.	제6조제1항제3호 나. 가목 -----.

IV. 질의 및 답변요지 : 생략

V. 토론요지 : 생략

VI. 심사결과 : 수정 가결(출석위원 전원 찬성)

VII. 소수의견의 요지 : 없음

서울특별시 도시 및 주거환경정비 조례 일부개정조례안 수정안

의안 번호	2458
----------	------

제안일자 : 2021. 6. 22
제안자 : 도시계획관리위원장

1. 수정이유

- 인용 조문을 수정함.

2. 수정 주요내용

- 안 제6조제1항제3호나목 전단 중 “제1호”를 “가목”으로 수정함.

서울특별시 도시 및 주거환경정비 조례 일부개정조례안 수정안

서울특별시 도시 및 주거환경정비 조례 일부개정조례안 일부를 다음과 같이 수정한다.

안 제6조제1항제3호나목 전단 중 “제1호”를 “가목”으로 한다.

수정안 조문 대비표

현 행	개 정 안	수 정 안
<p>제6조(정비계획 입안대상지역 요건)</p> <p>① 영 제7조제1항 별표 1 제4호에 따른 정비계획 입안대상지역 요건은 다음 각 호와 같다.</p> <p>1. ~ 2. (생략)</p> <p><u><신 설></u></p>	<p>제6조(정비계획 입안대상지역 요건)</p> <p>① ----- ----- ----- -----</p> <p>1. ~ 2. (현행과 같음)</p> <p>3. 영 제7조제1항 별표 1 제2호바목에 따른 역세권에 대하여 입안하는 도시정비형 재개발구역(도시정비형 재개발사업을 시행하는 구역을 말한다. 이하 같다)은 다음 각 목에 해당하는 지역에 수립한다.</p> <p>가. (생략)</p> <p>나. <u>제1호</u>에도 불구하고 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 지역은 역세권에서 제외한다. 다만, 서울특별시 도시계획위원회 심의를 거쳐 부득이하다고 인정하는 경우에는 예외로 한</p>	<p>제6조(정비계획 입안대상지역 요건)</p> <p>① ----- ----- ----- -----</p> <p>1. ~ 2. (현행과 같음)</p> <p>3. ----- ----- ----- -----</p> <p>가. (개정안과 같음)</p> <p>나. <u>가목</u>----- ----- ----- -----</p>

<p>② (생 략)</p> <p>③ <u>제1항에도 불구하고, 영 제7조제1항 별표 1 제4호에 따라 부지의 정형화, 효율적인 기반 시설의 확보 등을 위하여 필요하다고 인정되는 경우에는 서울특별시 도시계획위원회의 심의를 거쳐 정비구역 입안대상지역 면적의 100분의 110 이하까지 정비계획을 입안할 수 있다.</u></p> <p>④ (생 략)</p> <p>⑤ (생 략)</p>	<p><u>다.</u> 1) ~2) (생 략)</p> <p><u>다. (생 략)</u></p> <p>② (현행과 같음)</p> <p>③ <u>영 제7조제1항</u> ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- -----.</p> <p>④ (현행과 같음)</p> <p><u><삭 제></u></p>	<p>--.</p> <p>1) ~2) (개정안과 같음)</p> <p><u>다. (개정안과 같음)</u></p> <p>② (개정안과 같음)</p> <p>③ (개정안과 같음)</p> <p>④ (현행과 같음)</p> <p>(개정안과 같음)</p>
--	--	--

서울특별시 도시 및 주거환경정비 조례 일부개정조례안

서울특별시 도시 및 주거환경정비 조례 일부를 다음과 같이 개정한다.

제6조제1항제3호를 다음과 같이 신설한다.

3. 영 [별표 1] 제2호바목에 따른 역세권에 대하여 입안하는 도시정비형 재개발구역(도시정비형 재개발사업을 시행하는 구역을 말한다. 이하 같다)은 다음 각 목에 해당하는 지역에 수립한다.

가. 역세권은 철도역의 승강장 경계로부터 반경 500미터 이내의 지역을 말한다.

나. 가목에도 불구하고 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 지역은 역세권에서 제외한다. 다만, 서울특별시 도시계획위원회 심의를 거쳐 부득이하다고 인정하는 경우에는 예외로 한다.

- 1) 전용주거지역·도시자연공원·근린공원·자연경관지구 및 최고고도지구(김포공항주변 최고고도지구는 제외한다)와 접한 지역
- 2) 「경관법」 제7조에 따른 경관계획상 중점경관관리구역, 구릉지 및 한강축 경관형성기준 적용구역

다. 노후·불량건축물의 수가 대상지역 건축물 총수의 60퍼센트 이상인 지

역

제6조제3항 중 “제1항에도 불구하고, 영 제7조제1항 별표 1 제4호에”를
“영 [별표 1] 제4호”로 한다.

제6조제5항을 삭제한다.

부 칙

이 조례는 공포한 날부터 시행한다.

신·구조문대비표

현 행	개 정 안
<p>제6조(정비계획 입안대상지역 요건)</p> <p>① 영 제7조제1항 별표 1 제4호에 따른 정비계획 입안대상지역 요건은 다음 각 호와 같다.</p> <p>1. 주거환경개선구역 (이하 생략)</p> <p>2. 주택정비형재개발구역 (이하 생략)</p> <p>〈신 설〉</p>	<p>제6조(정비계획 입안대상지역 요건)</p> <p>① ----- ----- -----.</p> <p>1. (현행과 같음)</p> <p>2. (현행과 같음)</p> <p>3. 영 [별표 1] 제2호바목에 따른 역세권에 대하여 입안하는 도시정비형 재개발구역(도시정비형 재개발사업을 시행하는 구역을 말한다. 이하 같다)은 다음 각 목에 해당하는 지역에 수립한다.</p> <p>가. 역세권은 철도역의 승강장 경계로부터 반경 500미터 이내의 지역을 말한다.</p> <p>나. 가목에도 불구하고 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 지역은 역세권에서 제외한다. 다만, 서울특별시 도시계획위원회 심의를 거쳐 부득이하다고 인정하는 경우에는 예외로 한다.</p> <p>1) <u>전용주거지역·도시자연공원·근린공원·자연경관지구 및 최고고도지구(김포공항주변 최고고도지구는 제외한다)와 접한 지역</u></p> <p>2) 「경관법」 제7조에 따른 경관계획상 <u>중점경관관리구역, 구릉지 및 한강축 경관형성기준 적용</u></p>

② (생략)

③ 제1항에도 불구하고, 영 제7조제 1항 별표 1 제4호에 따라 부지의 정형화, 효율적인 기반시설의 확보 등을 위하여 필요하다고 인정되는 경우에는 서울특별시 도시계획위원회의 심의를 거쳐 정비구역 입안대상지역 면적의 100분의 110 이하 까지 정비계획을 입안할 수 있다.

④ (생략)

⑤ 영 제7조제1항 별표 1 제2호바목에 따른 역세권에 대하여 입안하는 도시정비형 재개발구역(도시정비형 재개발사업을 시행하는 구역을 말한다. 이하 같다)은 다음 각 호에 해당하는 지역에 수립한다 (이하 생략)

구역

다. 노후·불량건축물의 수가 대상지역 건축물 총수의 60퍼센트 이상인 지역

② (현행과 같음)

③ 영 [별표 1] 제4호에 -----

④ (현행과 같음)

⑤ <삭 제>