

# 서울특별시 도시 및 주거환경정비 조례 일부개정조례안 검 토 보 고

의 안 번 호	2458
------------	------

2021. 06. 22.  
도시계획관리위원회  
수 석 전 문 위 원

## 1. 제안경위

- 2021. 05. 27. 김기덕 의원 대표 발의 (2021. 06. 01. 회부)

## 2. 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 해석상 혼선이 발생하고 있어, 조문체계를 명확히 정비하고자 함

## 3. 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)

#### 4. 검토의견

- 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 공공임대주택사업<sup>1)</sup>’ 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.

조례 제6조	
<b>사업별 요건</b> (영 별표 1 제4호_전단)	① 영 제7조제1항 별표 1 제4호에 따른 정비계획 입안대상지역 요건은 다음 각 호와 같다. 1. <b>주거환경개선구역</b> (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. <b>주택정비형 재개발구역</b> (주택정비형 재개발사업을 시행하는 구역을 말한다. 이하 같다)은 면적이 1만제곱미터(법 제16조제1항에 따라 서울특별시 도시계획위원회 또는 「도시재정비 촉진에 관한 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) ⑤ 영 제7조제1항 별표 1 제2호바목에 따른 <b>역세권에 대하여 입안하는 도시정비형 재개발구역</b> (도시정비형 재개발사업을 시행하는 구역을 말한다. 이하 같다)은 다음 각 호에 해당하는 지역에 수립한다. 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

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

<b>구역확대 입안</b> (영 별표 1 제4호_후단)	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.
--	--

- 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 별표 1 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 _____ .

담 당 자	도시계획관리위원회 입법조사관 윤 은 정
연 락 처	02-2180-8208
이 메 일	urbanth@seoul.go.kr

## 【붙임】 관련 규정

- 도시 및 주거환경정비법 시행령 [별표 1] - 정비계획의 입안대상지역(제7조제1항 관련)
1. 주거환경개선사업을 위한 정비계획은 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 지역에 대하여 입안한다.
- 가. 1985년 6월 30일 이전에 건축된 건축물로서 법률 제3533호 특정건축물정리예관한특별조치법 제2조에 따른 무허가건축물 또는 위법시공건축물과 노후·불량건축물이 밀집되어 있어 주거지로서의 기능을 다하지 못하거나 도시미관을 현저히 훼손하고 있는 지역
  - 나. 「개발제한구역의 지정 및 관리에 관한 특별조치법」에 따른 개발제한구역으로서 그 구역지정 이전에 건축된 노후·불량건축물의 수가 해당 정비구역의 건축물 수의 50퍼센트 이상인 지역
  - 다. 재개발사업을 위한 정비구역의 토지면적의 50퍼센트 이상의 소유자와 토지 또는 건축물을 소유하고 있는 자의 50퍼센트 이상이 각각 재개발사업의 시행을 원하지 않는 지역
  - 라. 철거민이 50세대 이상 규모로 정착한 지역이거나 인구가 과도하게 밀집되어 있고 기반시설의 정비가 불량하여 주거환경이 열악하고 그 개선이 시급한 지역
  - 마. 정비기반시설이 현저히 부족하여 재해발생 시 피난 및 구조 활동이 곤란한 지역
  - 바. 건축대지로서 효용을 다할 수 없는 과소필지 등이 과다하게 분포된 지역으로서 건축행위 제한 등으로 주거환경이 열악하여 그 개선이 시급한 지역
  - 사. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제37조제1항제5호에 따른 방재지구로서 주거환경개선사업이 필요한 지역
  - 아. 단독주택 및 다세대주택 등이 밀집한 지역으로서 주거환경의 보전·정비·개량이 필요한 지역
  - 자. 법 제20조 및 제21조에 따라 해제된 정비구역 및 정비예정구역
  - 차. 기존 단독주택 재건축사업 또는 재개발사업을 위한 정비구역 및 정비예정구역의 토지등소유자의 50퍼센트 이상이 주거환경개선사업으로의 전환에 동의하는 지역
  - 카. 「도시재정비 촉진을 위한 특별법」 제2조제6호에 따른 존치지역 및 같은 법 제7조제2항에 따라 재정비촉진지구가 해제된 지역
2. 재개발사업을 위한 정비계획은 노후·불량건축물의 수가 전체 건축물 수의 3분의 2(시·도 조례로 비율의 10퍼센트포인트 범위에서 증감할 수 있다) 이상인 지역으로서 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 지역에 대하여 입안한다. 이 경우 순환용주

택을 건설하기 위하여 필요한 지역을 포함할 수 있다.

- 가. 정비기반시설의 정비에 따라 토지가 대지로서의 효용을 다할 수 없게 되거나 과소토지로 되어 도시의 환경이 현저히 불량하게 될 우려가 있는 지역
- 나. 노후·불량건축물의 연면적의 합계가 전체 건축물의 연면적의 합계의 3분의 2 (시·도조례로 비율의 10퍼센트포인트 범위에서 증감할 수 있다) 이상이거나 건축물이 과도하게 밀집되어 있어 그 구역 안의 토지의 합리적인 이용과 가치의 증진을 도모하기 곤란한 지역
- 다. 인구·산업 등이 과도하게 집중되어 있어 도시기능의 회복을 위하여 토지의 합리적인 이용이 요청되는 지역
- 라. 해당 지역의 최저고도지구의 토지(정비기반시설용지를 제외한다)면적이 전체 토지면적의 50퍼센트를 초과하고, 그 최저고도에 미달하는 건축물이 해당 지역 건축물의 바닥면적합계의 3분의 2 이상인 지역
- 마. 공장의 매연·소음 등으로 인접지역에 보건위생상 위해를 초래할 우려가 있는 공업지역 또는 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」에 따른 도시형공장이나 공해발생정도가 낮은 업종으로 전환하려는 공업지역
- 바. 역세권 등 양호한 기반시설을 갖추고 있어 대중교통 이용이 용이한 지역으로서 「주택법」 제20조에 따라 토지의 고도이용과 건축물의 복합개발을 통한 주택 건설·공급이 필요한 지역
- 사. 제1호라목 또는 마목에 해당하는 지역

3. 재건축사업을 위한 정비계획은 제1호 및 제2호에 해당하지 않는 지역으로서 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 지역에 대하여 입안한다.

- 가. 건축물의 일부가 멸실되어 붕괴나 그 밖의 안전사고의 우려가 있는 지역
- 나. 재해 등이 발생할 경우 위해의 우려가 있어 신속히 정비사업을 추진할 필요가 있는 지역
- 다. 노후·불량건축물로서 기존 세대수가 200세대 이상이거나 그 부지면적이 1만 제곱미터 이상인 지역
- 라. 셋 이상의 「건축법 시행령」 별표 1 제2호가목에 따른 아파트 또는 같은 호 나목에 따른 연립주택이 밀집되어 있는 지역으로서 법 제12조에 따른 안전진단 실시 결과 전체 주택의 3분의 2 이상이 재건축이 필요하다는 판정을 받은 지역으로서 시·도조례로 정하는 면적 이상인 지역

4. 무허가건축물의 수, 노후·불량건축물의 수, 호수밀도, 토지의 형상 또는 주민의 소득 수준 등 정비계획의 입안대상지역 요건은 필요한 경우 제1호부터 제3호까지에서 규정한 범위에서 시·도조례로 이를 따로 정할 수 있으며, 부지의 정형화, 효율적인 기반시설의 확보 등을 위하여 필요하다고 인정되는 경우에는 지방도시계획위원회의

심의를 거쳐 제1호부터 제3호까지의 규정에 해당하는 정비구역의 입안대상지역 면적의 100분의 110 이하의 범위에서 시·도조례로 정하는 바에 따라 제1호부터 제3호까지의 규정에 해당하지 않는 지역을 포함하여 정비계획을 입안할 수 있다.

## 5. (생략)

### ○ 서울특별시 도시 및 주거환경정비 조례

#### 제6조(정비계획 입안대상지역 요건)

- ① 영 제7조제1항 별표 1 제4호에 따른 정비계획 입안대상지역 요건은 다음 각 호와 같다.
  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. 노후·불량건축물의 수가 대상구역 안의 건축물 총수의 60퍼센트 이상인 지역
    - 나. 주택접도율이 20퍼센트 이하인 지역
    - 다. 구역의 전체 필지 중 과소필지가 50퍼센트 이상인 지역
  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. 구역의 전체 필지 중 과소필지가 40퍼센트 이상인 지역
    - 나. 주택접도율이 40퍼센트 이하인 지역
    - 다. 호수밀도가 60 이상인 지역
- ② 정비구역 지정은 제1항에서 정한 정비계획 입안대상지역 요건 이외에 법 제4조에 따른 도시·주거환경정비기본계획에 따른다.
- 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.
- ④ 영 제7조제1항 별표 1 제3호라목에서 "시·도조례로 정하는 면적"이란 1만제곱미터 이상을 말한다. 다만, 기존의 개별 주택단지가 1만제곱미터 이상인 경우에는 서울특별시 도시계획위원회 심의를 거쳐 부지의 정형화, 효율적인 기반시설 확보 등을 위하여 필요하다고 인정하는 경우로 한정한다.

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. <개정 2021. 1. 7.>

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. 전용주거지역·도시자연공원·근린공원·자연경관지구 및 최고고도지구(김포공항주변 최고고도지구는 제외한다)와 접한 지역
  - 나. 「경관법」 제7조에 따른 경관계획상 중점경관관리구역, 구릉지 및 한강축 경관형성기준 적용구역
3. 노후·불량건축물의 수가 대상지역 건축물 총수의 60퍼센트 이상인 지역