

# 서울특별시 도시 및 주거환경정비 조례 일부개정조례안 검 토 보 고

의안 번호	2033
----------	------

2024. 9. 3.  
주택공간위원회  
수석전문위원

## 1. 제안경위

- 2024. 8. 12. 김영철 의원 발의 (2024. 8. 13. 회부)

## 2. 제안이유

- 2024년 3월 15일 개정된 「서울특별시 도시 및 주거환경정비 조례」에서는 학교와 공공공지 간의 경미한 변경 내용을 신설하여 도시정비사업의 절차를 간소화하였음.
- 그러나 본 조례의 법률관계가 도시정비사업에 대한 일련의 절차나 단계를 거쳐 진행되는바, 단순히 시행일을 규정하는 것만으로는 개정법령의 적용시기가 명확하지 않은 모호함이 있음.
- 이에 시행일 이후 최초로 발생하는 사실관계나 법률관계 및 과거에 발생하여 개정된 법령 시행 당시에도 여전히 진행 중인 사실관계나 법률관계에 대해서 적용시기를 명확히 규정할 필요성이 있음.
- 따라서 명확성 원칙을 지키기 위해 구법과 신법이 적용되는 부분을 명확히 규정하는 '적용례'를 두고자 함

### 3. 주요내용

- 정비계획의 경미한 변경 중, 학교와 공공공지 간 경미한 변경에 대해서는 개정조례 시행일 이후 입안하는 정비계획부터 적용하도록 하는 적용례를 신설함(부칙 제2조 신설).

### 4. 검토의견 (수석전문위원 윤은정)

- 이 개정조례안은 제322회 임시회에서 의결하여 금년 3월 15일에 개정·시행된 「도시 및 주거환경정비 조례」(이하 '조례') 제11조제1항제10호에 대하여 적용대상에 관한 적용례를 두기 위해 부칙을 신설하려는 것으로 2024년 8월 12일 김영철 의원이 발의하여 우리 위원회에 회부되었음.

#### < 개정내용 >

현 행	개 정 안
부 칙 <제9145호, 2024.3.15.> 제1조(시행일) 이 조례는 공포한 날부터 시행한다. <신 설>	부 칙 <제9145호, 2024.3.15.> 제1조(시행일) (현행과 같음) 제2조(경미한 변경에 관한 적용례) 조례 제 9145호 서울특별시 도시 및 주거환경정비 조례 일부개정조례 제11조제1항제10호의 개정규정은 이 조례 시행일(2024.3.15.) 이후 입안하는 정비계획부터 적용한다.

- 지난 3월 15일 개정된 조례 제11조제1항10호<sup>1)</sup>는 '학교'와 '공공공지' 간 변경을 경미한 변경으로 처리가 가능토록 신설함으로써 학교용지 필

1) 「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.

1~9. (생략)

10. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제2조제6호에 따른 기반시설 중 학교와 법 제2조제4호에 따른 정비기반시설 중 공공공지 간의 변경 <2024.3.15. 신설>

요 여부의 결정에 따른 정비사업의 절차적 지연을 최소화하기 위한 조치였음. 그러나 조례의 적용에 있어 조례 개정 이전에 정비계획이 결정된 단지에 적용함으로써 집단민원이 발생함<sup>2)</sup>에 따라, 개정조례의 적용대상을 조례시행 이후 입안하는 경우로 명확히 규정하려는 취지로 이해됨<sup>3)</sup>.

- 집행부서에서 정비계획이 기 결정된 단지에 개정조례를 적용한 것은, 개정조례가 정비사업의 불필요한 지연을 막아줌으로써 원활한 사업을 지원하는 사안이기 때문에 ‘시혜적 소급적용’이 가능하다고 판단한 것이나<sup>4)</sup>, 그럼에도 불구하고 정비사업 주체인 조합원 등의 반발이 발생한 것은 개정조례안의 시혜성 여부에 대해 논란을 야기시킬 수 있는 바, 적용대상에 대한 적용례를 통해 적용대상 단지를 명확히 하는 것은 논란의 소지를 제거할 수 있는 방편으로 이해할 수 있음.

- 다만, 이 개정조례안이 시행되기 전 이미 교육부 중앙투자심사 등을 통해 교육부 또는 교육청으로부터 학교시설의 해제가 타당하다는 의견을 통보받은 정비구역에서는 현행 규정의 적용을 받지 못하게 되는바, 이를 구제하는 방안도 논의가 필요하며, 조문체계 정비 및 일부 자구를 명확하게 하는 등 수정할 필요가 있겠음.

---

2) “‘시장이 날강도냐’...둔촌주공 ‘중학교 무산’ 위기에 거리나왔다”, 이데일리 보도자료. 2024. 7. 7.  
<https://www.edaily.co.kr/News/Read?newsId=01512086638952224&mediaCodeNo=257>

3) 법령의 ‘부칙’이란 본칙에 부수하여 그 법령의 시행일과 시행에 따르는 과도적 조치 등을 규정하는 것으로 본칙의 개정 사항 없이 부칙만 제·개정대상이 되는 경우는 많지 않으나, 예외적으로 종전 부칙에 오류가 있거나 법령의 제·개정을 통해 도입한 제도 시행을 원래 부칙에서 예정했던 것보다 연기하는 경우 등과 같이 부칙만 개정할 필요성이 있는 경우, 부칙만의 개정도 허용된다는 법제처의 해석 의견 있음.(법제처 2012.6.15. 의견 12-0185)

4) 집행부서는 교육부 중앙투자심사 등에서 학교의 설치 유무가 결정된 후 그 결과를 복잡한 절차 없이 신속히 반영하여 정비사업 추진 속도를 높이는 등 조합원의 경제적·시간적 손실을 최소화할 수 있는 규정임에 따라 사업시행자인 조합에 유리하다는 입장을 완고하게 표명 중(서울특별시 주택실 주거정비과-3681, 2024.8.26.)

**< 수정의견 >**

현행	개정안	수정안
<p>부 칙 &lt;제9145호, 2024.3.15.&gt; 제1조(시행일) 이 조례는 공포한 날부터 시행한다.</p> <p>제2조(공공재개발사업 및 공공재 건축사업에 대한 경과조치) 이 조례 시행전에 추진중인 공공재 개발사업 및 공공재건축사업의 경우 제3조제2항 및 제30조제7항부터 제10항까지의 개정 규정에 불구하고 이 조례 시행일로부터 1년 이내에 주민 공람한 경우에 한하여 종전의 기준을 따를 수 있다.</p>	<p>부 칙 &lt;제9145호, 2024.3.15.&gt; 제1조(시행일) (현행과 같음)</p> <p>제2조(경미한 변경에 관한 적용례) <u>조례 제9145호 서울특별시 도 시 및 주거환경정비 조례 일부 개정조례 제11조제1항제10호의 개정규정은 이 조례 시행일 (2024.3.15.) 이후 입안하는 정비계획부터 적용한다.</u></p> <p align="center"><b>&lt;신 설&gt;</b></p>	<p>부 칙 &lt;제9145호, 2024.3.15.&gt; 제1조(시행일) (개정안과 같음)</p> <p>제2조(공공재개발사업 및 공공재 건축사업에 대한 경과조치) (현행과 같음)</p> <p>제3조(경미한 변경에 관한 적용례) <u>제11조제1항제10호의 개정규정은 시행일 이후 최초로 정비구역 지정 및 정비계획 수립을 위하여 입안되는 분부터 적용한다.</u></p>

- 참고로, 현재 정비구역이 지정되고 사업이 완료되기 전인 정비사업은 415개이며, 이들 구역 내 결정된 학교용지는 27개임(붙임2 참고). 이 중 학교의 폐지 또는 신설(이전 포함)이 확정된 경우는 21개소로, 이 개정조례안이 시행될 경우 지난 3월 개정된 조례의 적용을 받지 않는 경우는 실제 6개소인 것으로 확인됨.

**<미개설 학교용지 관련 정비사업구역 현황>**

연번	구역명	면적	학교급	결정일자	사업단계	현황	비고
1	둔촌주공 재건축	16,125㎡	초중	'06.11.02.	준공예정 ('24.11.)	- '20년 교육부 중앙투자심사(부적정) - 유치원 요청(3,519.24㎡)→변경 제외	12,605.66㎡ (일부변경)
2	갈현1재개발 (경미한 변경 검토중)	7,752㎡	초	'11.09.29.	이주 중 ('22.8.~)	- '22.8. 학교신설 수요 부족, 학교 시설 해제 타당(교육청→조합) - 학교→공공공지 변경 예정('24.9.)	전체변경

연번	구역명	면적	학교급	결정일자	사업단계	현황	비고
3	가재울7 재개발(재촉) (중대한 변경 진행중)	7,438㎡	초	'07.04.12.	조합인가	- 학교→공공공지 심의 예정('24.9.) ※ 촉진계획 변경 추진 중 - 교육부 중앙투자심사 일정 미정	
4	이문4 재개발(재촉) (경미한 변경 진행 중)	10,000㎡	초	'08.01.07.	관리처분	- 학교→공공공지 변경 예정('24.9.) ※ 촉진계획 변경 추진 중 - 착공 시 교육부 중앙투자심사 예정 · '24년 하반기 이주 개시 예정	
5	북아현2 재개발(재촉)	9,070㎡	초	'08.02.05.	사업인가	- 준공시점 교육부 중앙투자심사 예정 · '25.6. 관리처분인가 예정	
6	한남3 재개발(재촉) (중대한 변경 진행중)	10,755㎡	초	'09.10.01.	이주 중 ('23.10.~)	- 학교→공공공지 심의 예정('24.10.) ※ 촉진계획 변경 추진 중 - '24.12. 교육청 자체심사 예정 (건물 기부채납 11,393㎡)	전체변경 (건물포함)

※출처 : 주택실 제출자료

의안심사지원팀장	강대만	02-2180-8204
입 법 조 사 관	전재성	02-2180-8205

[붙임1] 관계법령(p.6)

[붙임2] 정비구역 중 학교시설 계획된 사업대상지 현황(p.7)

■ 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.<개정 2024.3.15>

1. 정비구역 명칭의 변경
2. 「도시·군계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙」 제14조에 따라 도로모퉁이를 잘라내기 위한 정비구역 결정사항의 변경
3. 영 제8조제3항제5호에 따른 기존건축물의 정비·개량에 관한 계획의 변경
4. 정비구역이 접하여 있는 경우(동일 도시정비형 재개발구역 안에서 시행지구를 분할하여 시행하는 경우의 지구를 포함한다) 상호경계조정을 위한 정비구역 또는 지구 범위의 변경
5. 정비구역 또는 지구 범위의 변경이 없는 단순한 착오에 따른 면적 등의 정정을 위한 변경
6. 법 제9조제1항제5호에 따른 건축물의 주용도·건폐율·용적률 및 높이에 관한 계획의 변경을 수반하지 않는 획지의 변경 또는 도시정비형 재개발구역 안에서 사업시행지구 분할계획
7. 법 제10조에 따라 국토교통부장관이 고시하는 임대주택 건설비율 범위에서의 세대수 변경
8. 정비계획에서 정한 건축계획의 범위에서 주택건립 세대수를 30퍼센트 이내로 증가하는 변경 또는 10퍼센트 이내로 축소하는 변경
9. 「건축법」 등 관계 법령의 개정으로 인한 정비계획 변경 또는 「건축법」 제4조에 따라 구성된 건축위원회 심의결과에 따른 건축계획의 변경
10. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제2조제6호에 따른 기반시설 중 학교와 법 제2조제4호에 따른 정비기반시설 중 공공공지 간의 변경

② 구청장이 처리할 수 있는 정비계획의 경미한 변경사항은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우를 말한다.

1. 영 제13조제4항제1호의 경우 중 정비구역 면적 5퍼센트 미만의 변경
2. 영 제13조제4항제2호의 경우 중 정비기반시설 규모 5퍼센트 미만의 변경
3. 영 제13조제4항제3호부터 제6호까지, 제10호 및 제11호의 경우
4. 영 제13조제4항제7호의 경우 중 건축물의 건폐율 또는 용적률을 축소하거나 5퍼센트 미만의 범위에서 확대하는 변경
5. 영 제13조제4항제8호의 경우 중 건축물의 최고 높이를 낮게 변경하는 경우
6. 제1항제1호부터 제9호까지에 해당하는 경우

## 붙임2 정비구역 중 학교시설 계획된 사업대상지 현황

### 미개설 학교시설 현황

연번	구역명	면적	학교급	결정일자	사업단계	현황	비고
1	둔촌주공 재건축	16,125㎡	초중	'06.11.02.	준공예정 ( '24.11.)	- '20년 교육부 중앙투자심사(부적정) - 유치원 요청(3,519.24㎡)→변경 제외	12,605.66㎡ (일부변경)
2	갈현1 재개발 (경미한 변경 진행중)	7,752㎡	초	'11.09.29.	이주 중 ( '22.8.~)	- '22.8. 학교시설 수요 부족, 학교 시설 해제 타당(교육청→조합) - 학교→공공공지 변경 예정('24.9.)	전체변경
3	가재울7 재개발(재축) (중대한 변경 진행중)	7,438㎡	초	'07.04.12.	조합인가	- 학교→공공공지 심의 예정('24.9.) ※ 촉진계획 변경 추진 중 - 교육부 중앙투자심사 일정 미정	
4	이문4 재개발(재축) (경미한 변경 진행중)	10,000㎡	초	'08.01.07.	관리처분	- 학교→공공공지 변경 예정('24.9.) ※ 촉진계획 변경 추진 중 - 착공 시 교육부 중앙투자심사 예정 · '24년 하반기 이주 개시 예정	
5	북아현2 재개발(재축)	9,070㎡	초	'08.02.05.	사업인가	- 준공시점 교육부 중앙투자심사 예정 · '25.6. 관리처분인가 예정	
6	한남3 재개발(재축) (중대한 변경 진행중)	10,755㎡	초	'09.10.01.	이주 중 ( '23.10.~)	- 학교→공공공지 심의 예정('24.10.) ※ 촉진계획 변경 추진 중 - '24.12. 교육청 자체심사 예정 (건물 기부채납 11,393㎡)	
7	흑석9 재개발(재축)	14,047㎡	고	'08.09.11.	철거완료	- '23.7.18. 교육청 자체심사 통과 (건물 기부채납 13,087㎡) ※'23.9. 시의회 공유재산 관리계획 승인 ※사립학교 이전 협의 중	전체변경 (건물포함)
8	증산5 재개발(재축)	12,681㎡	중	'08.05.22.	관리처분 (상반기 이주)	- 기존 학교(연서중) 이전 예정 (건축비용 원인자 부담)	기존학교 이전
9	미아2 재개발(재축)	17,750㎡	유초	'10.03.18.	조합인가	- 기존 학교(송천초) 이전 예정 (건축비용 원인자 부담)	
10	반포1,2,4 재건축	12,277㎡	초	'17.04.27.	공사중 ( '24.3. 착공)	- '24.5.3.교육청 자체심사 통과 (건물 기부채납 28,352㎡) - '24.8. 시의회 공유재산 관리계획 상정예정	학교신설 결정
11		10,615㎡	중	'17.04.27.	공사중 ( '24.3. 착공)	- '24.5.3.교육청 자체심사 통과 (건물 기부채납 22,372㎡) - '24.8. 시의회 공유재산 관리계획 상정예정	

## ■ 진행 중인 학교용지 정비사업 현황

연번	구역명	면적	학교급	결정일자	사업단계	학교용지 추진현황	비고
1	성수전락2 재개발	9,293㎡	중	'11.02.17.	조합설립 ( '20.03.)	- 성원중학교(구역 內) 부지 존치로 정비계획(안) 재수립 중	
2	신당8 재개발	470㎡	초	'07.05.25.	관리처분 ( '24.05.)	- 청구초교(구역 外) 부지 정형화	학교부지 정형화
3	신림1구역 재개발	699㎡	유	'08.04.10.	건축심의 ( '23.09.)	- 촉진계획 변경 추진 예정(학교폐지)	
4	방화3구역 재건축	569㎡	중	'12.07.26.	조합 ( '19.08.)	- 기존 학교(방화중) 정형화를 위해 계획	
5	노량진3구역 재개발	3,293㎡	초	'09.12.10.	사업시행 ( '21.02.)	- 기존 학교(노량진초) 정형화를 위해 계획	
6	노량진7구역 재개발	365㎡	초	'10.06.03.	관리처분 ( '24.05.)	- 기존 학교(영등포중) 정형화를 위해 계획	
7	노량진8구역 재개발	785㎡	초	'10.06.03.	관리처분 ( '21.12.)	- 기존 학교(영화초) 정형화를 위해 계획	
8	수색6구역 재개발	377㎡	초	'06.10.19.	임시사용승인 ( '23.07.)	- 기존 학교(수색초) 정형화를 위해 계획	
9	북아현3구역 재개발	3,919㎡	고,대	'05.12.29.	사업시행 ( '11.09.)	- 기존 학교(경기대, 인창중·고) 부지 정형 화를 위해 계획	
10	장위10구역 재개발	480㎡	초	'08.04.03.	관리처분 ( '17.07.)	- 기존 학교(장위초) 정형화를 위해 계획	
11	장위15구역 재개발	679㎡	초	'08.04.03.	조합 ( '22.03.)	- 기존 학교(월곡중) 정형화를 위해 계획	
12	흑석3구역 재개발	358㎡	초	'08.09.11.	임시사용승인 ( '23.02.)	- 기존 학교(은로초) 정형화를 위해 계획	
13	미아9-2구역	2,291㎡	초	'09.07.30	사업시행 ( '23.08)	- 기존 학교(송중초) 정형화를 위해 계획	
14	개포주공 1단지 재건축	12,902.1㎡	초	'83.09.07.	임시사용 승인 ( '23.11.)	- '83.09.: 학교용지 결정 - '13.03.: 정비구역 지정 - '22.10.: 착공 - '24.03.: 재개교	개원초
	개포주공 1단지 재건축	11,574.3㎡	중	'84.09.28.		- '84.09.: 학교용지 결정 - '13.03.: 정비구역 지정 - '22.10.: 착공 - '24.03.: 재개교	개포중
	개포주공 1단지 재건축	9,233.8㎡	초	'13.03.07		- '13.03.: 학교용지 결정 - '22.10.: 착공	
15	개포주공 4단지 재건축	14,328.5㎡	초	'83.09.28.	부분준공 ( '23.02.)	- '83.09.: 학교용지 결정 - '12.12.: 정비구역 지정 - '21.08.: 착공 - '23.03.: 재개교	개포초
16	잠실주공5 재건축	358,077㎡	초,중	'22.06.16.	조합설립 ( '13.12.~)	- '22.6. 초2곳, 중1곳 결정 - '24.하반기 초1곳, 중1곳(공공공지) 변경예정	신통자문