

서울특별시 도시 및 주거환경정비 조례 일부개정조례안 검 토 보 고

의 안 변 호	2640
------------	------

2021. 9. 8.
도시계획관리위원회
수 석 전 문 위 원

1. 제안경위

- 2021. 8. 11. 장상기 의원 발의 (2021. 8. 18. 회부)

2. 제안이유

- 조례 [별표1]에 철근콘크리트조 등의 공동주택 노후도 기준이 준공년도('81~'91년) 별로 20년에서 30년까지 나누어져 있던 것이 '21. 1. 1. 이후부터는 모든 공동주택의 노후도 기준이 30년 이상이 되어 불필요한 [별표1]을 삭제하고 4층 이하 건축물의 노후도 기준을 20년으로 하고자 함

3. 주요내용

- [별표1]을 삭제하고 철근콘크리트·철골콘크리트·철골철근콘크리트 및 강구조인 공동주택 중 5층 이상 건축물을 노후·불량건축물로 보는 기준은 30년으로 정함(안 제4조제1항제1호)

4. 검토의견

- 이 개정조례안은 「서울특별시 도시 및 주거환경정비 조례」 (이하 '조례') 상 철근콘크리트조 등의 5층 이상인 공동주택 노후도 기준을 현 시점에 맞게 정하고(30년), 4층 이하 건축물의 경우 노후도 기준을 완화(20년)하고자 장상기 의원이 발의하여 2021.8.18.일 우리 위원회에 회부되었음.

현 행	개 정 안
제4조(노후·불량건축물) ① 영 제2조제3항제1호에 따라 노후·불량건축물로 보는 기준은 다음 각 호와 같다. 1. 공동주택 가. 철근콘크리트·철골콘크리트·철골철근콘크리트 및 강구조인 공동주택 : <u>별표 1에 따른 기간</u> 나. 가목 이외의 공동주택: 20년	제4조(노후·불량건축물) ① (현행과 같음) 1. (현행과 같음) 가. 철근콘크리트·철골콘크리트·철골철근콘크리트 및 강구조인 공동주택 <u>중 5층 이상 건축물 : 30년</u> 나. (현행과 같음)*

* 철근콘크리트 등의 4층 이하 공동주택이 포함됨

- 조례 [별표1] 상에는 철근콘크리트·철골콘크리트·철골철근콘크리트 및 강구조(이하 '철근콘크리트 등')인 공동주택의 노후도 기준이 준공년도('81년부터 '91년)별로 20년에서 30년까지 나누어져 있었으나(붙임-1 참조), 올해부터는 '91년 이전 건축물의 노후도는 모두 30년 이상 경과됨에 따라, 이 개정조례안은 [별표1]을 삭제하고 조례 제4조제1항제1호 가목을 '30년'으로 통일하려는 것임.
- 이와함께 철근콘크리트조 등 공동주택이라 할지라도 '4층 이하'인 경우(연립주택, 다세대주택 등)에는 조적조와 같은 다른 구조의 건축물과 동일하게 노후도 기준을 20년으로 완화 하려는 것임.

- 철근콘크리트조 등 공동주택의 노후도 기준은 2015년 「도시 및 주거환경정비법 시행령」(이하 '시행령') 개정 전까지 5층 이상은 최대 40년, 4층 이하는 최대 30년에서 연차별로 차등적용 하였으나, 2015년 5층 이상 건축물도 최대 30년으로 시행령이 개정됨에 따라 2016년 조례상 30년을 초과하던 경과년수를 30년에 맞추어 개정한 것으로 파악됨¹⁾.

준공년도	5층이상		4층이하 (변경없음)
	변경전	변경후('16~)	
1981년 이전	20	20	20
1982	22	22	21
1983	24	24	22
1984	26	26	23
1985	28	28	24
1986	30	30	25
1987	32	30	26
1988	34	30	27
1989	36	30	28
1990	38	30	29
1991년 이후	40	30	30

- 타 사업의 경우를 살펴보면, 지구단위계획구역 지정대상²⁾과 역세권 청년주택 사업대상지³⁾, 도심공공주택 복합사업⁴⁾의 노후도 기준은 사용 승인 후 20년 이상 경과한 경우를 준용하

1) 노후도 기준 관련 개정 연혁은 붙임-2 참조

2) 「서울특별시 도시계획조례 시행규칙」 [별표1] 지구단위계획구역 지정대상이 되는 노후건축물 기준【제4조 관련】

1. 원칙 : 계획 부지 내 건축물 중 사용 검사 후 20년 이상 경과한 건축물이 전체 건축물수의 3분의 2 이상이거나, 2분의 1 이상으로서 준공 후 15년 이상 경과한 다세대주택 및 다가구주택이 해당지역 건축물수의 10분의 3 이상일 것. 다만, 다음 각 목의 어느 하나에 의거하는 경우에는 그렇지 않다.

3) 「서울특별시 역세권 청년주택 건설 및 지원에 관한 조례」 제5조(사업대상지) ⑤ 사업대상지의 노후건축물 기준은 「서울특별시 도시계획 조례 시행규칙」 제4조에도 불구하고 사용검사 후 20년 이상 경과한 건축물이 사업대상지 내 전체 건축물 수의 2분의 1 이상으로 완화하여 적용할 수 있다. 다만, 사업대상지 내 기존 건축물이 주택이 아닌 경우에는 노후건축물 기준을 만족한 것으로 본다. <개정 2017.5.18, 2018.10.4, 2020.3.26>

4) 「공공주택 업무처리지침」 [별표 1의10] 도심공공주택 복합사업 세부 입지요건 (세부 내용은 붙임-1 참조)

고 있는 상황임.

○ 타 사업과의 형평성이나 주택공급 시급성을 고려할 경우 노후도 기준 완화를 고려해 볼 수 있겠으나, 「도시 및 주거환경정비법」(이하 ‘도시정비법’)이 노후지역의 계획적 정비와 노후·불량 건축물의 효율적 개량을 위해 제정되었다는 점, 역세권 청년 주택과 도심공공주택 복합사업은 2022년까지 운영되는 한시적 제도라는 점 등을 감안할 때, 이 조례 상 노후도 기준의 완화는 다각적 측면에서의 선행검토가 필요하다고 보여짐.

- 주관부서는 이 조례 상 노후도 산정기준은 주거환경개선사업, 재개발사업, 재건축사업, 소규모정비사업 등에 광범위하게 적용되고 있고, 서울시 내 4층 이하 철근콘크리트조 등 공동주택 총 3만 8천 동 중 30년 경과된 건축물은 11%(4천 동, 5만 세대)인데 반해, 20년 경과된 건축물은 56%(2만 2천 동, 22만 세대)로 그 대상이 5배 이상으로 증가되는 점,

소규모 재건축사업의 경우 「도시정비법」 재건축사업과 달리 안전진단 등 별도 절차가 없어 20년만 경과되면 사업대상에 당연 포함되는 점 등을 들어, 조례 개정이 부동산시장에 미치는 영향, 서민주거 안정에 미치는 영향, 지역적 영향 및 빠른 정비주기 도래에 따른 사회적 영향 등의 면밀한 검토가 필요하다는 입장을 취하고 있는바, 입법영향에 대한 종합적인 논의가 필요하다 사료됨.

담당자	도시계획관리위원회 입법조사관 윤은정
연락처	02-2180-8208
이메일	urbanth@seoul.go.kr

【붙임 1】 관련 규정

○ 서울특별시 도시 및 주거환경정비 조례 제4조(노후·불량건축물)

① 영 제2조제3항제1호에 따라 노후·불량건축물로 보는 기준은 다음 각 호와 같다.

1. 공동주택

가. 철근콘크리트·철골콘크리트·철골철근콘크리트 및 강구조인 공동주택: 별표 1에 따른 기간

나. 가목 이외의 공동주택: 20년

2. 공동주택 이외의 건축물

가. 철근콘크리트·철골콘크리트·철골철근콘크리트 및 강구조 건축물(「건축법 시행령」 별표 1 제1호에 따른 단독주택을 제외한다): 30년

나. 가목 이외의 건축물: 20년

② 영 제2조제2항제1호에 따른 노후·불량건축물은 건축대지로서 효용을 다할 수 없는 과소필지 안의 건축물로서 2009년 8월 11일 전에 건축된 건축물을 말한다.

③ 미사용승인건축물의 용도별 분류 및 구조는 건축허가 내용에 따르며, 준공 연도는 재산세 및 수도요금·전기요금 등의 부과가 개시된 날이 속하는 연도로 한다.

【별표 1】 철근콘크리트·철골콘크리트·철골철근콘크리트 및 강구조 공동주택의 노후·불량건축물 기준 (제4조제1항제1호 관련)

준공년도 \ 구분	5층 이상 건축물	4층 이하 건축물
1981. 12. 31. 이전	20년	20년
1982	22년	21년
1983	24년	22년
1984	26년	23년
1985	28년	24년
1986	30년	25년
1987		26년
1988		27년
1989		28년
1990		29년
1991. 1. 1. 이후		30년

○ 서울특별시 도시계획 조례 시행규칙 [별표1]

지구단위계획구역 지정대상이 되는 노후건축물 기준【제4조 관련】

1. 원칙 : 계획 부지 내 건축물 중 사용 검사 후 20년 이상 경과한 건축물이 전체 건축물 수의 3분의 2 이상이거나, 2분의 1 이상으로서 준공 후 15년 이상 경과한 다세대주택 및 다가구주택이 해당지역 건축물수의 10분의 3 이상일 것. 다만, 다음 각 목의 어느 하나에 의거하는 경우에는 그렇지 않다.
 - 가. 공동주택 중 20세대 이상 연립주택 및 아파트의 경과연수는 「서울특별시 도시 및 주거환경정비 조례」 제4조제1항제1호에 정하는 기준을 적용한다.
 - 나. 2004.9.6 이전 지구단위계획이 결정된 구역 중 공동주택 건축을 목적으로 영 제48조제4호에 따른 특별계획구역으로 지정된 구역은 건축물 노후도를 적용하지 않는다.
 - 다. 사업부지의 정형화 또는 합리적인 공공시설의 확보를 위하여 불가피하다고 시도시 계획위원회 심의에서 인정한 부분은 노후도를 적용하지 않는다.
 - 라. 제16조의2 규정에 따른 지구단위계획 수립을 통해 공공임대주택이 포함된 공동주택 또는 주거복합건물을 건립하는 경우에는 노후건축물 기준을 시장이 별도로 정할 수 있다.
 - 마. 주거지역 안에서 「민간임대주택에 관한 특별법」 제2조제4호 및 제5호에 따른 임대주택(전체 세대를 임대주택으로 공급하는 경우로 한정한다)을 공급하는 경우로서 부지면적 대비 부지 내 건축물의 건축면적 합계가 100분의 20 이하인 경우에는 노후도를 적용하지 않는다.
 - 바. 그밖에 시장이 노후도 적용 완화가 필요하다고 인정하는 경우

○ 서울특별시 역세권 청년주택 건설 및 지원에 관한 조례

제5조(사업대상지) ⑤ 사업대상지의 노후건축물 기준은 「서울특별시 도시계획 조례 시행규칙」 제4조에도 불구하고 사용검사 후 20년 이상 경과한 건축물이 사업대상지 내 전체 건축물 수의 2분의 1 이상으로 완화하여 적용할 수 있다. 다만, 사업대상지 내 기존 건축물이 주택이 아닌 경우에는 노후건축물 기준을 만족한 것으로 본다. <개정 2017.5.18, 2018.10.4, 2020.3.26>

○ 공공주택 업무처리지침 [별표 1의10]

도심공공주택 복합사업 세부 입지요건

1. 목적 : 이 표는 시행령 별표4의2에서 위임을 받아 용도지역·호수밀도 등 복합지구의 시·도별 세부 유형 및 지정기준을 정하는 것을 목적으로 한다.

2. 공통사항

가. 정비구역 및 도시개발구역 등으로 지정되었거나, 도시재생사업 관련 사업의 인허가를 받은 경우는 제외한다.

나. 지정권자는 지구지정 시 주민동의율 등을 포함한 사업추진 가능성 및 용이성, 사업추진으로 인한 파급효과 등을 고려하여야 한다.

3. 시·도별 개별 사항

구분	유형		
	주거상업고밀지구	주거산업융합지구	주택공급활성화지구
서울특별시	<ul style="list-style-type: none"> ▶범위 : 역승강장 경계 반경 350m 이내 ▶노후도 : 20년 이상 경과 건축물 60% ▶용도지역 : 제2종·제3종 일반주거지역, 준주거지역, 일반·근린 상업지역 ▶기타 : 2면 이상 폭 4m 이상 도로와 연접하면서 최소 1면 이상 폭 8m 도로 연접 (사업 시행으로 도로 확보가 가능한 경우 포함) 	<ul style="list-style-type: none"> ▶노후도 : 20년 이상 경과 건축물 60% ▶「2030 준공업지역 종합발전계획」 상 사업기준 적용 (면적, 산업시설비율 등) 	<ul style="list-style-type: none"> ▶노후도 : 20년 이상 경과 건축물 60% 이상이며, 다음중 하나에 해당하는 경우 <ul style="list-style-type: none"> - 과소토지(90㎡) : 30% 이상 - 호수밀도 : 50호/ha 이상 - 주택접도율 : 50% 이하 ▶용도지역 : 제2종·제3종 일반주거지역, 준주거지역 (구역계 정형화 및 인근지역과 도시계획적 연속성 유지 등을 위해 불가피한 경우 1종 포함 가능)
경기도	<ul style="list-style-type: none"> ▶범위 : 역승강장 경계 반경 500m 이내 ▶노후도 : 20년 이상 경과 건축물 50% 이상 	<ul style="list-style-type: none"> ▶노후도 : 20년 이상 경과 건축물 50% 이상 	<ul style="list-style-type: none"> ▶노후도 : 20년 이상 경과 건축물 50% 이상이며, 다음중 하나에 해당하는 경우 <ul style="list-style-type: none"> - 과소·부정형·세장형 필지 30% 이상 - 호수밀도 : 60호/ha 이상 - 주택접도율 : 30% 이하 - 노후주택 연면적 : 60% 이상
인천광역시	<ul style="list-style-type: none"> ▶범위 : 역승강장 경계 반경 500m 이내 ▶노후도 : 20년 이상 경과 건축물 60% 이상 ▶용도지역 : 제1종·제2종·제3종일반주거지역, 준주거, 일반·근린·중심 상업지역 	<ul style="list-style-type: none"> ▶노후도 : 20년 이상 경과 건축물 60% 이상 ▶기타 : 인천시 도시계획조례 제43조 제1항 제1호에 따라 준공업지역에서 건축할 수 있는 공동주택에 한함. 	<ul style="list-style-type: none"> ▶노후도 : 20년 이상 경과 건축물 60%이상 ▶용도지역 : 제1종·제2종·제3종 일반주거지역, 준주거지역

<이하 기타 시도 생략>

【붙임 2】 노후도 기준 개정 연혁

연도	시행령	공동주택	공동주택 외
'03년	<ul style="list-style-type: none"> ○ 20년 이상 - 조례로 정할 수 있음 	<ul style="list-style-type: none"> ○ '92년 이후 준공 <ul style="list-style-type: none"> - 5층 이상: 40년 - <u>4층 이하: 30년</u> ○ '82~'91년 준공 <ul style="list-style-type: none"> - 5층 이상: 22~40년 (준공연도별 2년씩 차등) - <u>4층 이하: 21~30년</u> (준공연도별 1년씩 차등) ○ '81년 이전 준공: 20년 	<ul style="list-style-type: none"> ○ 철근콘크리트, 강구조: 40년 ○ 그 외: 20년
'12년	<ul style="list-style-type: none"> ○ 20년 이상 범위에서 조례로 정함 	<ul style="list-style-type: none"> ○ 철근콘크리트, 강구조 등 <ul style="list-style-type: none"> - 5층 이상: 20~40년 ('81 ~'92년 준공연도별 2년씩 차등) - <u>4층 이하: 20~30년</u> (<u>'81 ~'92년 준공연도별 1년씩 차등</u>) ○ 그 외: 20년 	<ul style="list-style-type: none"> ○ 철근콘크리트, 강구조: 40년 - 단독다가구주택 제외 ○ 그 외: 20년
'15년 (조례 16년)	<ul style="list-style-type: none"> ○ 20년~30년 범위에서 조례로 정함 	<ul style="list-style-type: none"> ○ 철근콘크리트, 강구조 등 <ul style="list-style-type: none"> - 5층 이상: 20~30년 (<u>'81 ~'85년 준공연도별 2년씩 차등</u>, '86년도 이후 30년) - <u>4층 이하: 20~30년</u> (<u>'81 ~'91년 준공연도별 1년씩 차등</u>) ○ 그 외: 20년 	<ul style="list-style-type: none"> ○ 철근콘크리트, 강구조: 30년 - 단독다가구주택 제외 ○ 그 외: 20년