

서울특별시 도시 및 주거환경정비 조례 일부개정조례안 검 토 보 고

의 안 번 호	2811
------------	------

2021. 12. 17.
도시계획관리위원회
수 석 전 문 위 원

1. 제안경위

- 2021. 10. 15. 김경 의원 발의 (2021. 10. 20. 회부)

2. 제안이유

- 현행 조례에서는 시기조정 심의대상 구역 선정에 있어 기존에 시기조정을 받은 구역의 이주실행이 조정 받은 내용대로 실행되지 않는 경우에 대한 규정이 미비함.
- 이로 인해 기 시기조정 구역의 변경된 이주시기가 주변 정비사업 구역의 이주시기와 중복되어 주택시장에 혼란을 야기하는 경우가 발생하고 있음.
- 이를 보완하기 위해 기 시기조정 구역 가운데 이주계획에 변경이 발생하는 경우 시기조정 심의를 재상정할 수 있도록 하고, 특히 주택시장의 상황 등을 감안하여 필요한 경우 심의가 가능하도록 탄력적으로 운영될 수 있도록 조항 개정을 추진하고자 함.

3. 주요내용

- 가. 같은 법정동 내에서 정비사업 이주계획이 중복되는 구역의 정의를 ‘관리처분계획인가 승인이 완료된 구역’으로 명확히 함(안 제 49조제1항제3호).
- 나. 시기조정사유에 ‘기 시기조정 구역 중 이주계획이 변경된 경우’를 규정하고자 함(안 제49조제1항제4호 신설).
- 다. 시기조정사유에 ‘그밖에 주택시장 불안정 등을 고려하여 특별시장이나 구청장이 인가 시기의 조정이 필요하다고 인정하는 경우’를 규정하고자 함(안 제49조제1항제5호 신설).

4. 검토의견

- 이 개정조례안은 「도시 및 주거환경정비법」(이하 ‘도시정비법’)제75조에 따른 사업시행인가, 관리처분계획인가의 시기를 조정받은(이하 “시기조정”) 정비사업 중 조정된 내용대로 이주 등이 실행되지 않고 이주가 지연된 경우 주변 지역의 대규모 재건축사업에 따른 이주시기와 중복될 수 있어, 이에 관련 위원회인 “서울특별시 주거정책심의위원회”에 재심의를 받을 수 있는 근거를 마련하고, 그 외 주택시장 불안정 등을 고려하여 시기 조정이 필요하다고 인정되는 경우에도 심의를 받을 수 있도록 하려는 것임.

현 행	개 정 안
<p>제49조(시기조정사유 등) ① 법 제75조제 1항에서 “특별시·광역시 또는 도의 조례로 정하는 사유”란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우(이하 “심의대상구역”이라 한다)를 말한다.</p> <p>1.·2. (생략)</p> <p>3. 정비구역의 기존 주택 수가 500호를 초과하고, 같은 법정동에 있는 1개 이상의 다른 정비구역(해당구역의 인가 신청일을 기준으로 최근 6개월 이내 관리처분계획인가를 신청하였거나, 완료된 구역으로 한정한다)의 기존 주택 수를 더한 합계가 2,000호를 초과하는 경우</p> <p><신설></p> <p><신설></p>	<p>제49조(시기조정사유 등) ① ----- ----- ----- ----- -----</p> <p>1.·2. (현행과 같음)</p> <p>3. ----- ----- ----- ----- 신청하였거나, 관리처분계획인가 승인이 ----- -----</p> <p>4. 기 시기조정 구역 중 이주계획이 변경된 경우</p> <p>5. 그밖에 주택시장 불안정 등을 고려하여 특별시장이나 구청장이 인가 시기의 조정이 필요하다고 인정하는 경우</p>

○ 「도시 및 주거환경정비법」(이하 “법”) 제75조에서는 정비사업의 사업시행인가 또는 관리처분계획인가 이후 주변 지역 주택재고 부족, 주택시장 불안정 등 문제가 야기되는 것을 방지하고자 승인권자(구청장)에게 인가 시기를 1년 이내에서 조정하도록 요청할 수 있는 규정을 두고 있음¹⁾).

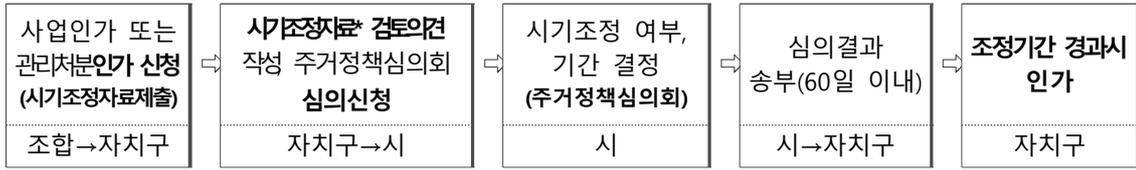
1) 「도시 및 주거환경정비법」 제75조(사업시행계획인가 및 관리처분계획인가의 시기 조정)
 ① 특별시장·광역시장 또는 도지사(이하 “시·도지사”)는 정비사업의 시행으로 정비구역 주변 지역에 주택이 현저하게 부족하거나 주택시장이 불안정하게 되는 등 특별시·광역시 또는 도의 조례로 정하는 사유가 발생하는 경우에는 「주거기본법」 제9조에 따른 시·도 주거정책심의위원회의 심의를 거쳐 사업시행계획인가 또는 제74조에 따른 관리처분계획인가의 시기를 조정하도록 해당 시장, 군수 또는 구청장에게 요청할 수 있다. 이 경우 요청을 받은 시장, 군수 또는 구청장은 특별한 사유가 없으면 그 요청에 따라야 하며, 사업시행계획인가 또는 관리처분계획인가의 조정 시기는 인가를 신청한 날부터 1년을 넘을 수 없다.

- 세부적인 시기조정 심의 대상(이하 “심의대상구역”)에 대하여는 조례로 위임되어 있는데, 서울시는 정비구역의 기존 주택 물량이 주변에 영향을 줄 만큼 많거나, 같은 법정동 내에서 최근 6개월 이내에 관리처분계획을 신청 또는 완료된 구역을 합하여 2,000호를 초과하는 경우로 정하고 있음²⁾).
- 참고로 시기 조정의 방법 및 절차 등에 필요한 사항도 조례로 정하도록 위임하고 있는데, 심의대상구역에 해당되면 시 주거정책심의위원회 심의를 거쳐 실제 인가시기, 이주계획 등 조정 여부를 판단하게 되고, 최종적으로 조정이 필요한 지역은 “조정대상구역³⁾”으로 확정되어 구청장에게 시기 조정을 요청하게 됨.

② (생략)

- ③ 제1항 및 제2항에 따른 사업시행계획인가 또는 관리처분계획인가의 시기 조정의 방법 및 절차 등에 필요한 사항은 특별시·광역시·특별자치시·도 또는 특별자치도의 조례로 정한다.
- 2) 「서울특별시 도시 및 주거환경정비 조례」 제49조(시기조정사유 등) ① 법 제75조 제1항에서 “특별시·광역시 또는 도의 조례로 정하는 사유”란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우(이하 “심의대상구역”이라 한다)를 말한다.
1. 정비구역의 기존 주택 수가 자치구 주택 재고 수의 1퍼센트를 초과하는 경우
 2. 정비구역의 기존 주택 수가 2,000호를 초과하는 경우
 3. 정비구역의 기존 주택 수가 500호를 초과하고, 같은 법정동에 있는 1개 이상의 다른 정비구역(해당구역의 인가 신청일을 기준으로 최근 6개월 이내 관리처분계획인가를 신청하였거나, 완료된 구역으로 한정한다)의 기존 주택 수를 더한 합계가 2,000호를 초과하는 경우
- 3) 「서울특별시 도시 및 주거환경정비 조례」 제49조(시기조정사유 등) ② 심의대상구역 중 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우 조정대상구역으로 정할 수 있다.
1. 주변지역의 주택 멸실량이 공급량을 30퍼센트를 초과하는 경우
 2. 주변지역의 주택 멸실량이 공급량을 2,000호를 초과하는 경우
 3. 그 밖에 주택시장 불안정 등을 고려하여 주거정책심의회에서 인가 시기의 조정이 필요하다고 인정하는 경우

※ (절차) 인가 시기조정 절차 (조례 제50~51조)



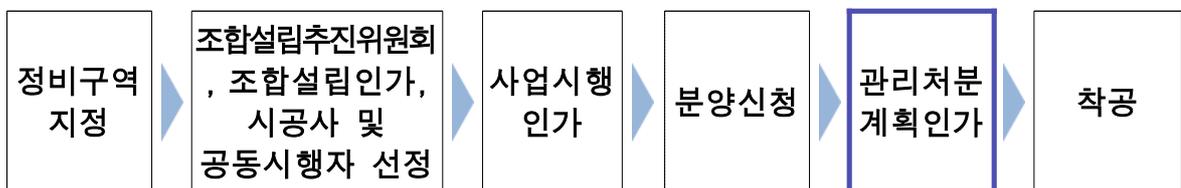
〈시기조정 자료〉 : 구역 현황, 추진상황, **예상 이주시기/이주기구**(조례규칙 별지37), 주택의 멸실/공급량

- ① 매월 주택공급, 멸실현황 및 예측, 정비사업 추진현황 및 계획, 전세가격 동향 제출 (자치구→시)
- ② 매분기 자치구별 주택 재고량 공고 (시)
- ③ 사업인가, 관리처분인가 신청 전이라도 구청장은 사업시행자에게 시기조정자료 요청 가능

- (사업시행인가 신청) 시기조정자료, 임시거주시설을 포함한 주민이주대책, 세입자 주거 및 이주대책 제출(법 제52조, 조례규칙 제11조(별지13)) (붙임-2 참고)
- (관리처분인가 신청) 시기조정자료 외 **별도 없음**(기존 건축물 철거예정시기 제출)

○ 사업시행인가 및 관리처분계획인가가 이루어지면 정비구역 내 기존 세대의 이주가 시작되는데, 이주 물량이 주변 주택 재고의 물량에 비해 확연히 많은 경우 전세가격 급등 등 문제를 초래할 수 있음. 따라서 사실상 시기조정은, 그 조정을 통해 “이주”가 일시적으로 집중되는 것을 방지하는 “이주계획”의 조정이 중점 내용인 것으로 파악되며,

법에서 시기조정의 시기적 제한을 “1년 이내”로 두고 있음에 따라, 이주계획의 조정도 동일 범위 내에서 이루어지고 있는 것으로 확인됨⁴⁾.



4) 일반적으로 관리처분인가 이후 이주가 이루어지나, 실제 이주시기 및 이주 완료 시점에 대해서 관리하는 규정은 없음.

- 그러나 최근 시기조정을 받은 대규모 정비사업지역(A단지, 기존 세대수 2120세대)이 조정 내용대로 이행하지 않고 2년이 경과하여 이주가 시작됨으로써, 시기조정 대상에 해당하지 않는 타 정비사업지역(B단지, 1,490세대)과 이주시기가 겹치게 되어 주변 주택시장에 영향을 미칠 것으로 판단되는 사례가 발생하였는데,

〈사례〉

- **A구역**(기존주택2,120세대) '17.12월 관리처분계획인가 신청, 시기조정 심의결과에 따라 '18.12월 이후 관리처분계획인가(이주계획 : 관리처분인가 후 1년 이내)
- 소송 등의 이유로 '21.7월 이주 실시
- 인근 **B구역**(기존주택1,490세대) '21.3월 관리처분인가 신청(시기조정 대상 아님), 이주 시기 '21.9월 예정

⇒ **A구역과 인근 B구역의 이주시기가 겹쳐 시기조정 필요함에도 근거규정 부재**

개정조례안은 이러한 경우도 시기조정을 할 수 있는 근거를 마련하려는 취지로 이해됨.

- 다만, “기 시기조정 구역 중 이주계획이 변경된 경우”는 “이주계획” 조정을 위하여 “사업시행인가 및 관리처분계획인가”의 시기를 다시 조정해야함에 따라 과도한 규제의 논란이 우려되고, “이주계획”의 범주가 이주에 소요되는 총 기간, 이주 집중시기, 단계별 이주 세대 수 등 광범위하여 구체화하는 등 조문의 일부 수정이 필요해보임.
- 일례로 기 시기조정 구역 자체를 다시 조정할 수 있는 대상에 직접 포함하기보다, 사업시행인가, 관리처분계획인가를 신청하는 단지

- 이외에, 이번 조례 개정 시 띄어쓰기 등의 문구 수정 및 제 302회 임시회에 발의된 조례 개정 사항 중 기 반영이 필요한 사항에 대한 정정 사항을 반영할 필요가 있음⁵⁾.

담당자	도시계획관리위원회 입법조사관 신지연
연락처	02-2180-8203
이메일	jiyon000@seoul.go.kr

5) 조례 제30조 제4항은 제302회에서 발의안대로 수정이 되었어야 했으나, 당시 오기로 인하여 이번에 정정이 필요한 사항임.

발의(당초)안 노식래 의원발의(2610)	현황(개정된 내용)	금회 수정할 내용
법 제101조의6 제2항에 따른 “시·도 조례로 정하는 비율”은 법 제101조의6 제1항에 따라 완화된 용적률에서 정비계획용적률을 뺀 용적률의 100분의 50을 말한다. 다만, 사업성이 저하되어 사업을 추진하기 어렵다고 인정된 경우 도시계획위원회 심의를 거쳐 100분의 40까지 완화할 수 있다.	법 제101조의6 제2항에 따른 “시·도 조례로 정하는 비율”은 <u>법적상한 초과용적률에서 정비계획용적률을 뺀 용적률의 100분의 50</u> 을 말한다. 다만, 지역여건 등을 고려하여 사업을 <u>추진하기</u> 어렵다고 인정된 경우 도시계획위원회 또는 도시재정비위원회 심의를 거쳐 100분의 40까지 완화할 수 있다.	법 제101조의6 제2항에 따른 “시·도 조례로 정하는 비율”은 법 제101조의6 제1항에 따라 완화된 용적률에서 정비계획용적률을 뺀 용적률의 100분의 50을 말한다. 다만, 사업성이 저하되어 사업을 <u>추진하기</u> 어렵다고 인정된 경우 도시계획위원회 또는 도시재정비위원회 심의를 거쳐 100분의 40까지 완화할 수 있다.

【붙임 1】 관련 규정

○ 도시 및 주거환경정비법 제52조(사업시행계획서의 작성)

- ① 사업시행자는 정비계획에 따라 다음 각 호의 사항을 포함하는 사업시행계획서를 작성하여야 한다.
 1. 토지이용계획(건축물배치계획을 포함한다)
 2. 정비기반시설 및 공동이용시설의 설치계획
 3. 임시거주시설을 포함한 주민이주대책
 4. 세입자의 주거 및 이주 대책
 5. 사업시행기간 동안 정비구역 내 가로등 설치, 폐쇄회로 텔레비전 설치 등 범죄예방 대책
 6. 제10조에 따른 임대주택의 건설계획(재건축사업의 경우는 제외한다)
 7. 제54조제4항, 제101조의5 및 제101조의6에 따른 국민주택규모 주택의 건설계획(주거환경개선사업의 경우는 제외한다)
 8. 공공지원민간임대주택 또는 임대관리 위탁주택의 건설계획(필요한 경우로 한정한다)
 9. 건축물의 높이 및 용적률 등에 관한 건축계획
 10. 정비사업의 시행과정에서 발생하는 폐기물의 처리계획
 11. 교육시설의 교육환경 보호에 관한 계획(정비구역부터 200미터 이내에 교육시설이 설치되어 있는 경우로 한정한다)
 12. 정비사업비
 13. 그 밖에 사업시행을 위한 사항으로서 대통령령으로 정하는 바에 따라 시·도 조례로 정하는 사항

○ 도시 및 주거환경정비법 제75조(사업시행계획인가 및 관리처분계획인가의 시기 조정)

- ① 특별시장·광역시장 또는 도지사는 정비사업의 시행으로 정비구역 주변 지역에 주택이 현저하게 부족하거나 주택시장이 불안정하게 되는 등 특별시·광역시 또는 도의 조례로 정하는 사유가 발생하는 경우에는 「주거기본법」 제9조에 따른 시·도 주거정책심의위원회의 심의를 거쳐 사업시행계획인가 또는 제74조에 따른 관리처분계획인가의 시기를 조정하도록 해당 시장, 군수 또는 구청장에게 요청할 수 있다. 이 경우 요청을 받은 시장, 군수 또는 구청장은 특별한 사유가 없으면 그 요청에 따라야 하며, 사업시행계획인가 또는 관리처분계획인가의 조정 시기는 인가를 신청한 날부터 1년을 넘을 수 없다.
- ② 특별자치시장 및 특별자치도지사는 정비사업의 시행으로 정비구역 주변 지역에 주택이 현저하게 부족하거나 주택시장이 불안정하게 되는 등 특별자치시 및 특별자치도의 조례로 정하는 사유가 발생하는 경우에는 「주거기본법」 제9조에 따른 시·

도 주거정책심의위원회의 심의를 거쳐 사업시행계획인가 또는 제74조에 따른 관리처분계획인가의 시기를 조정할 수 있다. 이 경우 사업시행계획인가 또는 관리처분계획인가의 조정 시기는 인가를 신청한 날부터 1년을 넘을 수 없다.

- ③ 제1항 및 제2항에 따른 사업시행계획인가 또는 관리처분계획인가의 시기 조정의 방법 및 절차 등에 필요한 사항은 특별시·광역시·특별자치시·도 또는 특별자치도의 조례로 정한다.

○ 조례 제4장 사업시행계획인가 및 관리처분계획인가 시기조정

제48조(정의) 이 장에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

1. "주변지역"이란 사업시행구역이 위치한 자치구와 행정경계를 접하는 자치구를 말한다.
2. "주택재고량"이란 시장이 통계청 인구주택총조사를 기준으로 매 분기까지 주택공급과 주택멸실을 고려하여 작성한 주택의 재고량을 말한다.
3. "조정대상구역"이란 서울특별시 주거정책심의위원회(이하 "주거정책심의회"라 한다)의 심의를 거쳐 사업시행계획인가 또는 관리처분계획인가 시기조정 대상으로 확정된 정비구역을 말한다.
4. "시기조정자료"란 해당 구역의 현황 및 추진상황, 예상 이주시기 및 이주가구, 주택의 멸실 및 공급량을 말한다.

제49조(시기조정사유 등)

① 법 제75조제1항에서 "특별시·광역시 또는 도의 조례로 정하는 사유"란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우(이하 "심의대상구역"이라 한다)를 말한다.

1. 정비구역의 기존 주택 수가 자치구 주택 재고 수의 1퍼센트를 초과하는 경우
2. 정비구역의 기존 주택 수가 2,000호를 초과하는 경우
3. 정비구역의 기존 주택 수가 500호를 초과하고, 같은 법정동에 있는 1개 이상의 다른 정비구역(해당구역의 인가 신청일을 기준으로 최근 6개월 이내 관리처분계획인가를 신청하였거나, 완료된 구역으로 한정한다)의 기존 주택 수를 더한 합계가 2,000호를 초과하는 경우

② 심의대상구역 중 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우 조정대상구역으로 정할 수 있다.

1. 주변지역의 주택 멸실량이 공급량을 30퍼센트를 초과하는 경우
2. 주변지역의 주택 멸실량이 공급량을 2,000호를 초과하는 경우
3. 그 밖에 주택시장 불안정 등을 고려하여 주거정책심의회에서 인가 시기의 조정이

필요하다고 인정하는 경우

제50조(시기조정자료)

- ① 구청장은 해당 자치구의 주택공급, 멸실 현황 및 예측, 정비사업 추진현황 및 계획(제49조제1항제3호에 따른 심의대상구역 해당여부를 포함한다), 전세가격 동향 등을 매월 말일까지 작성하여 시장에게 제출하여야 한다.
- ② 시장은 구청장이 제출한 시기조정자료 등을 기초로 자치구별 주택 재고량을 매 분기별 공고하여야 한다.
- ③ 구청장은 정비구역의 사업시행계획인가 또는 관리처분계획인가 신청 이전이라도 시기조정자료를 사업시행자에게 요청할 수 있다.
- ④ 시장은 시기조정에 필요한 세부기준을 별도로 정하여 운영할 수 있다.

제51조(시기조정 절차 및 방법)

- ① 구청장은 심의대상구역의 사업시행자가 사업시행계획인가 또는 관리처분계획인가를 신청하는 경우에는 시기조정자료와 검토의견을 작성하여 시장에게 심의를 신청하여야 한다.
- ② 시장은 심의대상구역의 사업시행계획인가 또는 관리처분계획인가 시기에 대하여 주거정책심의회를 거쳐 조정여부 및 조정기간 등을 결정한다.
- ③ 시장은 제2항에 따른 결정사항을 심의신청일로부터 60일 이내 구청장에게 서면으로 통보하며, 구청장은 특별한 사유가 없으면 결정사항에 따라야 한다.
- ④ 구청장은 제2항에 따라 결정된 조정기간이 경과되면 인가를 할 수 있다.
- ⑤ 조정대상구역의 사업시행자는 사업시행계획인가 조정기간 중이라도 공공지원자와 협의하여 시공자를 선정할 수 있다.

【붙임 2】 별지서식 제13호 [주민이주대책]

[별지 제13호서식] → 사업시행인가 신청시 제출

주 민 이 주 대 책

이 주 계 획	방 법	전체 이주대상		임시수용시설 수용	응자알선 이주			기타 이주방법					
	세대수												
이 주 시 기	관리 처분 계획 인가 이후	관리처분계획인가 예정일 : 년 월 일											
		총 이주 가구수	인가 후 3개월 이내 이주가구		인가 후 6개월 이내 이주가구	인가 후 9개월 이내 이주가구	인가 후 1년 이내 이주가구			기 타			
방 법 별 내 역	임 수 시 이	위 치	부 지 적	설치 세대수		구 조	부 대 시 설 류 및 규 모	시행구역 외 설치의 경우			순환용주택 활용의 경우		
				세대당 규 모	세대수			토 지 소유자	토 지 용 도	토지 사용 방법	위 치	주 택 의 형 태	주 택 규 모 별 세 대 수
	응 자 알 선 이 주	응 자 규 모					응 자 조 건						
기 타 이 주 방 법	유 형					방 법							
세 입 자 임시이주 계 획													

【붙임 3】 별지서식 제37호 (예상 이주시기 및 이주가구)

[별지 제37호서식]

(앞쪽)

예상 이주시기 및 이주가구

사업구분		<input type="checkbox"/> 주거환경개선사업 <input type="checkbox"/> 주택정비형 재개발사업 <input type="checkbox"/> 도시정비형 재개발사업 <input type="checkbox"/> 재건축사업												
추진단계		<input type="checkbox"/> 사업시행계획인가 신청 <input type="checkbox"/> 관리처분계획인가 신청												
사업시행자	명칭													
	대표자										생년월일			
	주된사무소소재지	(전화)												
총 거주가구수		이주예정 가구수						사전이주 가구수						
계		소계		조합원		세입자		소계		조합원		세입자		
조합원	이주시기	이주예정	20년 월 일 ~ 20년 월 일											
		사전이주	20년 월 일 ~ 20년 월 일											
	이주예정가구수	구분	20년											
		계	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월
	이주비조달방법	<input type="checkbox"/> 금융기관자금 차입(토지 등 담보, 시공사 보증) <input type="checkbox"/> 공공기관자금 차입 <input type="checkbox"/> 시공사자금 차입 <input type="checkbox"/> 신탁사 위임 <input type="checkbox"/> 기타()												
이주비지급계획														
이주대상지역(가구)	계		같은 자치구			인접 자치구			서울시내			서울시외		
세입자	이주시기	이주예정	20년 월 일 ~ 20년 월 일											
		사전이주	20년 월 일 ~ 20년 월 일											
	이주예정가구수	구분	201년											
		계	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월
	이주대책	대책												
비대책														
이주대상지역(가구)	계		같은 자치구			인접 자치구			서울시내			서울시외		

※ 작성방법

1. 이주예정 및 사전이주 가구수는 인가 신청월 직전월까지 작성
 - 예 : ' 13년 3월 인가신청 시 ' 13년 2월까지 조사된 내용을 작성
 - ※ 이주예정은 관리처분계획인가 이후 이주할 것으로 예상되는 가구
 - ※ 사전이주는 관리처분계획인가 이전 집주인이 이사하였거나 임대차계약이 만료 후 세입자가 다른 곳으로 이주 또는 새로운 세입자가 들어오지 않는 등의 이유로 비어있는 주택을 말함

2. 이주시기는 ' 〇〇년 〇〇월 〇〇일 - ' 〇〇년 〇〇월 〇〇일로 작성
 - 이주가구 수는 월별로 작성하며, 이주기간이 1년을 초과할 경우 '년' 란을 분리하거나 아래쪽에 동일란 추가 또는 '기타' 란에 해당내용을 별도로 작성할 수 있음

3. 이주비 조달방법은 금융기관자금 차입, 공공기관자금 차입, 시공사 자금 차입 등으로 구분하여 작성

4. 이주비 지급계획은 조달한 이주비를 조합원에게 언제, 어떻게, 얼마나 지급할 것인지 등을 구체적으로 작성

5. 이주대책 수립방법은 세입자를 위한 이주대책으로 임대주택 공급, 임시거주시설 제공, 주거이전비 지급, 이사비용 지급, 주변지역 공가입주, 기타 등을 작성

6. 이주 예상지역은 조합원 또는 세입자가 이주 시 어느 지역으로 이주할 것인지를 조사하는 것으로, 해당 자치구, 인접 자치구, 서울시내는 해당 자치구 및 인접 자치구를 제외한 지역, 서울시외는 서울시 외 다른 시도 등을 말함