

# 서울특별시 도시 및 주거환경정비 조례 일부개정조례안(대안)

|          |      |
|----------|------|
| 의안<br>번호 | 3382 |
|----------|------|

제안일자 : 2025. 12. 17.

제안자 : 주택공간위원장

## 1. 대안의 제안경위

| 진명                                    | 의안번호 | 발의자<br>(제출자) | 회부일        | 회의정보          |                                      |
|---------------------------------------|------|--------------|------------|---------------|--------------------------------------|
| 서울특별시 도시<br>및 주거환경정비<br>조례<br>일부개정조례안 | 3175 | 서준오<br>의원    | '25.10.23. | 상정<br>·<br>심사 | 제333회 정례회 제4차<br>주택공간위원회('25.12.17.) |
| 서울특별시 도시<br>및 주거환경정비<br>조례<br>일부개정조례안 | 3180 | 옥재은<br>의원    | '25.10.23. | 상정<br>·<br>심사 | 제333회 정례회 제4차<br>주택공간위원회('25.12.17.) |
| 서울특별시 도시<br>및 주거환경정비<br>조례<br>일부개정조례안 | 3292 | 이성배<br>의원    | '25.10.23. | 상정<br>·<br>심사 | 제333회 정례회 제4차<br>주택공간위원회('25.12.17.) |

- 제333회 정례회 제4차 주택공간위원회(2025.12.17.)는 위 3건의 일부 개정조례안을 심사한 결과, 본회의에 부의하지 아니하고 이를 통합·조정하여 위원회 대안으로 제안하기로 함.

## 2. 대안의 제안이유

- 서울시·자치구로 이원화된 정비계획의 경미한 변경 권한을 자치구로 일괄 위임하고, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 기반시설 설치계획 변경도 정비계획의 경미한 변경에 포함함.
- 기부채납 형태의 다양한 공공시설 수요 증가로 조성비용 예치대상을 일반 기반시설로 확대하고, 실질적 집행 주체가 조성비용을 활용할 수 있도록 구금고 뿐 아니라 시금고에도 예치할 수 있도록 근거를 마련함.
- 세입자 추가 보상에 따른 용적률 인센티브 기준을 조례로 정하여 추가보상금에 상응하는 범위를 정하고자 함.

## 3. 대안의 주요내용

- 가. 정비계획의 경미한 변경에 기반시설의 위치 또는 규모를 변경하는 경우를 포함함(안 제11조제1항)
- 나. 모든 경미한 변경 사항을 구청장이 처리할 수 있도록 하되, 시장과 협의를 거치도록 함(안 제11조제2항)
- 다. 사업시행자가 법 제66조제1항제1호에 따라 세입자에게 손실을 보상하는 경우의 용적률의 완화 범위를 정함 (안 제27조제3항)
- 라. 조성비용을 예치할 수 있는 대상을 당초 정비기반시설에서 기반시설까지 확대하고, 예치기관을 구금고 뿐 아니라, 시금고에도 예치할 수 있도록 함(안 제52조제6항)

## 서울특별시 도시 및 주거환경정비 조례 일부개정조례안

서울특별시 도시 및 주거환경정비 조례 일부를 다음과 같이 개정한다.

제11조제1항에 제11호를 다음과 같이 신설하고, 같은 조 제2항을 다음과 같이 한다.

11. 기반시설(「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제2조제6호에 따른 기반시설을 말한다. 이하 같다)의 위치를 변경하는 경우와 기반시설의 규모를 10퍼센트 미만의 범위에서 변경하는 경우
- ② 정비계획의 경미한 변경사항은 구청장이 처리할 수 있다. 이 경우 구청장은 시장과 미리 협의하여야 한다.

제27조에 제3항을 다음과 같이 신설한다.

- ③ 사업시행자가 법 제66조제1항제1호에 따라 세입자에게 손실을 보상하는 경우 해당 정비구역에 적용되는 용적률의 100분의 125 범위에서 용적률을 완화할 수 있다. 이 경우 손실보상 대상, 용적률 적용의 기준은 시장이 따로 정할 수 있다.

제52조제6항을 다음과 같이 한다.

- ⑥ 시장 또는 구청장은 사업시행자가 설치하여야 하는 정비기반시설 또는

기반시설의 설치부지가 일부만 확보되어 사업시행자가 정비기반시설 또는 기반시설을 설치하여도 해당 시설이 제기능을 발휘할 수 없거나 시설이용의 효율성이 미흡할 것으로 판단되는 경우에 사업시행자에게 해당 정비기반시설 또는 기반시설의 설치비용을 해당 자치구의 구금고 또는 시금고에 예치하게 할 수 있다.

## 부 칙

이 조례는 공포한 날부터 시행한다.

## 신 · 구조문대비표

| 현<br>행   | 개<br>정<br>안  |
|--|--|
| 제11조(정비계획의 경미한 변경) ①<br>영 제13조제4항제12호에서 “시·도조례로 정하는 사항을 변경하는 경우”란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우를 말한다.<br>1. ~ 10. (생략)<br><u>&lt;신설&gt;</u>   | 제11조(정비계획의 경미한 변경) ①<br>-----<br>-----<br>-----<br>-----.  |
| <u>② 구청장이 처리할 수 있는 정비계획의 경미한 변경사항은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우를 말한다.</u><br>1. 영 제13조제4항제1호의 경우<br><u>중 정비구역 면적 5퍼센트 미만의 변경</u><br>2. 영 제13조제4항제2호의 경우<br><u>중 정비기반시설 규모 5퍼센트 미만의 변경</u><br>3. 영 제13조제4항제3호부터 제6호까지, 제10호 및 제11호의 경 | 11. <u>기반시설(「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제2조제6호에 따른 기반시설을 말한다. 이하 같다)의 위치를 변경하는 경우와 기반시설의 규모를 10퍼센트 미만의 범위에서 변경하는 경우</u><br><u>② 정비계획의 경미한 변경사항은 구청장이 처리할 수 있다. 이 경우 구청장은 시장과 미리 협의하여야 한다.</u> |

우

4. 영 제13조제4항제7호의 경우  
중 건축물의 건폐율 또는 용적  
률을 축소하거나 5퍼센트 미만  
의 범위에서 확대하는 변경
5. 영 제13조제4항제8호의 경우  
중 건축물의 최고 높이를 낮게  
변경하는 경우
6. 제1항제1호부터 제9호까지에  
해당하는 경우

제27조(임대주택의 건설계획) ① ·  
② (생략)  
<신설>

제52조(정비기반시설 등의 비용 보  
조 등) ① ~ ⑤ (생략)  
⑥ 구청장은 법 제96조에 따라 사  
업시행자가 설치하여야 하는 정비  
기반시설의 설치부지가 일부만 확  
보되어 사업시행자가 정비기반시  
설을 설치하여도 해당 시설이 제

제27조(임대주택의 건설계획) ① ·  
② (현행과 같음)  
③ 사업시행자가 법 제66조제1항  
제1호에 따라 세입자에게 손실을  
보상하는 경우 해당 정비구역에  
적용되는 용적률의 100분의 125  
범위에서 용적률을 완화할 수 있  
다. 이 경우 손실보상 대상, 용적  
률 적용의 기준은 시장이 따로 정  
할 수 있다.

제52조(정비기반시설 등의 비용 보  
조 등) ① ~ ⑤ (현행과 같음)  
⑥ 시장 또는 구청장은 사업시행  
자가 설치하여야 하는 정비기반시  
설 또는 기반시설의 설치부지가  
일부만 확보되어 사업시행자가 정  
비기반시설 또는 기반시설을 설치

기능을 발휘할 수 없거나 시설이  
용의 효율성이 미흡할 것으로 판  
단되는 경우에 사업시행자에게 해  
당 정비기반시설의 설치비용을 해  
당 자치구의 구금고에 예치하게  
할 수 있다.

⑦ ~ ⑨ (생 략)

하여도 해당 시설이 제기능을 발  
휘할 수 없거나 시설이용의 효율  
성이 미흡할 것으로 판단되는 경  
우에 사업시행자에게 해당 정비기  
반시설 또는 기반시설의 설치비용  
을 해당 자치구의 구금고 또는 시  
금고에 예치하게 할 수 있다.

⑦ ~ ⑨ (현행과 같음)