

서울특별시 도시 및 주거환경정비 조례 일부개정조례안 심 사 보 고

의 안 번 호	2811
------------	------

2021. 12. 17.
도시계획관리위원회

I. 심사경과

- 제안일자 및 제안자 : 2021. 10. 15. 김경 의원
- 회부일자 : 2021. 10. 20.
- 상정 및 의결일자
 - 제303회 정례회 제7차 도시계획관리위원회(2021. 12. 17. 상정·의결)

II. 제안설명의 요지(김경 의원)

1. 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 변경

이 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.

2. 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).

Ⅲ. 검토보고의 요지(조정래 수석전문위원)

- 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
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.	제49조(시기조정사유 등) ① ----- ----- ----- -----
1. 2. (생략)	1. 2. (현행과 같음)
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. ----- ----- ----- ----- 신청하였거나, 관리처분계획인가 승인이 ----- -----
<신설>	4. 기 시기조정 구역 중 이주계획이 변경된 경우
<신설>	5. 그밖에 주택시장 불안정 등을 고려하여 특별시장이나 구청장이 인가 시기의 조정이 필요하다고 인정하는 경우

- 「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 심의

- 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 요청을

를 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 (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.

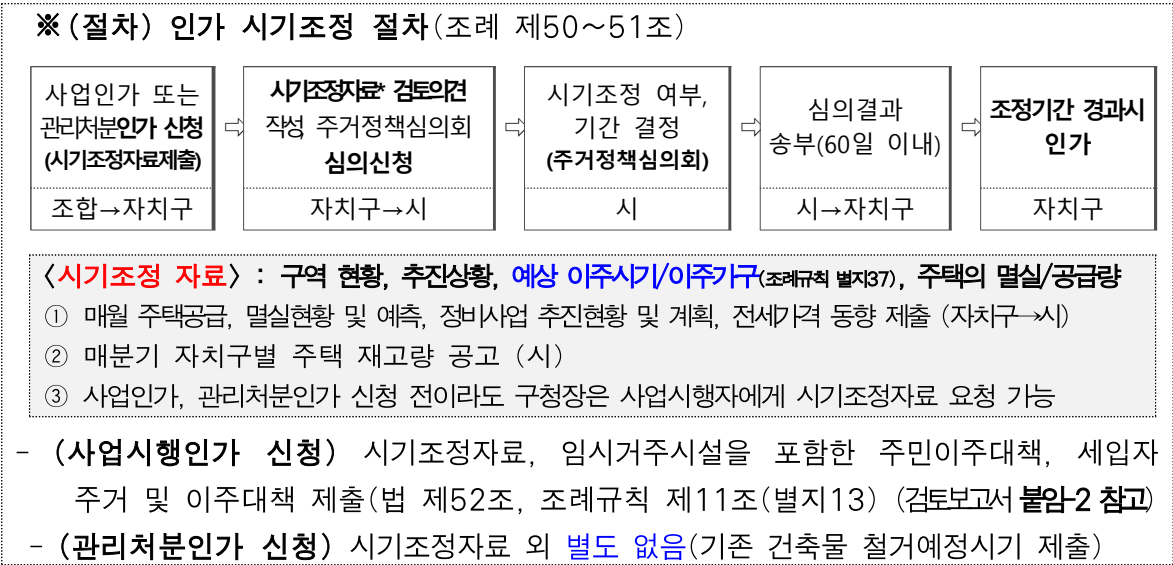
2) 「서울특별시 도시 및 주거환경정비 조례」 제49조(시기조정사유 등) ① 법 제75조 제1항에서 “특별시·광역시 또는 도의 조례로 정하는 사유”란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우(이하 “심의대상구역”이라 한다)를 말한다.

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.

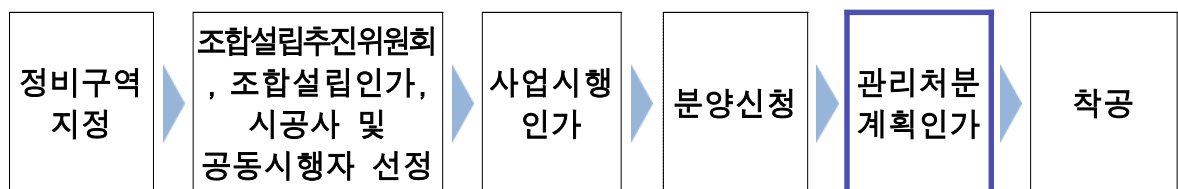
1. 주변지역의 주택 멸실량이 공급량을 30퍼센트를 초과하는 경우
2. 주변지역의 주택 멸실량이 공급량을 2,000호를 초과하는 경우
3. 그 밖에 주택시장 불안정 등을 고려하여 주거정책심의회에서 인가 시기의 조정이 필요

하게 됨.



○ 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⁾.



하다고 인정하는 경우

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 조문의 일부수정이 필요해 보임.
- 일례로 기 시기조정 구역 자체를 다시 조정할 수 있는 대상에 직접 포함하기보다, 사업시행인가, 관리처분계획인가를 신청하는 단지

의 경우, 주변 지역에서 관리처분계획인가 완료 후 6개월이 경과하였더라도 이주가 완료되지 않은 경우를 포함할 수 있도록 하는 방안을 고려할 수 있음.

- 그 외, 심의 대상구역에 “주택시장 불안정 등을 고려하여 시장과 구청장이 인가 시기의 조정이 필요하다고 인정하는 경우”에 대해서는 이미 조례로 심의대상 구역의 기준을 구체화 하였으므로, 포괄위임 성격의 재량규정을 추가할 필요는 없을 것으로 판단됨.

현행	개정안	수정안
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.~2. (생략)	제49조(시기조정사유 등) ① ----- ----- ----- ----- ----- 1.~2. (현행과 같음)	제49조(시기조정사유 등) ① ----- ----- ----- ----- ----- 1.~2. (개정안과 같음)
3. 정비구역의 기존 주택 수가 500호를 초과하고, 같은 법정동에 있는 1개 이상의 다른 정비구역(해당구역의 인가 신청일을 기준으로 최근 6개월 이내 관리처분계획인가를 <u>신청하였거나</u> , 완료된 구역으로 한정한다)의 기존 주택 수를 더한 합계가 2,000호를 초과하는 경우	3. ----- ----- ----- ----- ----- ----- <u>신청하였거나, 관리처분계획인가 승인이</u> ----- ----- -----	3. ----- -----같은 법정동에 있는 1개 이상의 다른 정비구역(다음 각 목 중 하나에 해당)의 기존 주택 수를 더한 합계가 2,000호를 초과하는 경우 <u>가. 해당구역의 인가 신청일을 기준으로 최근 6개월 이내 관리처분계획인가를 신청하였거나, 관리처분계획인가를 받은 구역</u> <u>나. 조정대상구역 중 이주가 완료되지 않은 구역</u>
<u><신설></u>	4. <u>기 시기조정 구역 중 이주계획이 변경된 경우</u>	삭제
<u><신설></u>	5. <u>그밖에 주택시장 불안정 등을 고려하여 특별시장이나 구청장이 인가 시기의 조정이 필요하다고 인정하는 경우</u>	삭제

- 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⁾.

IV. 질의 및 답변요지 : 생략

V. 토론요지 : 없음

VI. 심사결과 : 수정안 가결 (출석위원 전원 찬성)

VII. 소수의견의 요지 : 없음

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>법적상한초과용적률</u> 에서 정 비계획용적률을 뺀 용적률의 100분의 50을 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.

서울특별시 도시 및 주거환경정비 조례 일부개정조례안 수정안

의안 번호	2811
----------	------

제안일자 : 2021. 12. 17.
제안자 : 도시계획관리위원장

1. 수정이유

- 시기조정 심의대상 구역 선정에 있어 기존에 시기조정을 받은 구역의 이주실행이 조정 받은 내용대로 실행되지 않는 경우에 대한 규정 보완.

2. 수정 주요내용

- 안 제49조제1항 제3호 및 제4호를 통합하여 제3호 가목 및 나목으로 정리하고,
- 같은 항 제5호는 삭제하며,
- 제302회 임시회에서 개정되었으나 잘못 반영된 사항을 정정한다.

서울특별시 도시 및 주거환경정비 조례

일부개정조례안 수정안

서울특별시 도시 및 주거환경정비 조례 일부개정조례안 일부를 다음과 같이 수정한다.

안 제15조제6항 중 “정비사업클린업시스템”을 “정비사업 종합정보 관리시스템”으로 한다.

안 제30조제3항 및 제4항 중 “정 비계획용적률을 뺀”, “추 진하기 어렵다고”를 “정비계획용적률을 뺀”, “추진하기 어렵다고”로 한다.

안 제30조제4항 중 “법적상한초과용적률에서 정비계획용적률을 뺀 용적률”을 “법 제101조의6 제1항에 따라 완화된 용적률에서 정비계획용적률을 뺀 용적률”로 한다.

안 제49조제1항 제3호 중 “(해당구역의 인가 신청일을 기준으로 최근 6개월 이내 관리처분계획인가를 신청하였거나, 완료된 구역으로 한정한다)”를 “(다음 각 목 중 하나에 해당)”으로 하고, 제3호 가목 및 나목을 다음과 같이 신설한다.

- 가. 해당구역의 인가 신청일을 기준으로 최근 6개월 이내 관리처분계획 인가를 신청하였거나, 관리처분계획인가를 받은 구역
- 나. 조정대상구역 중 이주가 완료되지 않은 구역

안 제49조제1항제4호 및 제5호는 삭제한다.

상한초과용적률에
서 정비계획용적률
을 뺀 용적률의 10
0분의 50을 말한
다. 다만, 지역여건
등을 고려하여 사업
을 추진하기 어렵다
고 인정된 경우도
도시계획위원회 또는
도시재정비위원회
심의를 거쳐 100분
의 40까지 완화할
수 있다.

④ 법 제101조의6 제
2항에 따른 "시·도
조례로 정하는 비율
"은 법적상한초과용
적률에서 정비계획
용적률을 뺀 용적률
의 100분의 50을
말한다. 다만, 지역
여건 등을 고려하여
사업을 추진하기
어렵다고 인정된 경
우 도시계획위원회
또는 도시재정비위
원회 심의를 거쳐 1

상한초과용적률에
서 정비계획용적률을
뺀 용적률

- 추진하기 어렵다고

④

-- 법 제101조의6
제1항에 따라 완화된
용적률에서 정비계획
용적률을 뺀 용적률

---- 추진하기 어렵
다고

<p>가 2,000호를 초과하는 경우</p>	<p>----- ----- -- <u><신 설></u></p>	<p><u>가. 해당구역의 인가 신청일을 기준으로 최근 6개월 이내 관리처분계획인가를 신청하였거나, 관리처분계획인가를 받은 구역</u> <u>나. 조정대상구역 중 이주가 완료되지 않은 구역</u></p>
<p><u><신 설></u></p>	<p><u><신 설></u></p> <p><u>4. 기 시기조정 구역 중 이주계획이 변경된 경우</u></p>	<p><u><삭 제></u></p>
<p><u><신 설></u></p>	<p><u>5. 그밖에 주택시장 불안정 등을 고려하여 특별시장이나 구청장이 인가 시기의 조정이 필요하다고 인정하는 경우</u></p>	<p><u><삭 제></u></p>

서울특별시 도시 및 주거환경정비 조례 일부개정조례안

서울특별시 도시 및 주거환경정비 조례 일부개정조례안 일부를 다음과 같이 개정한다.

제15조제6항 중 “정비사업클린업시스템”을 “정비사업 종합정보관리 시스템”으로 한다.

제30조제3항 및 제4항 중 “정 비계획용적률을 뺀”, “추 진하기 어렵다고”를 “정비계획용적률을 뺀”, “추진하기 어렵다고”로 한다.

제30조제4항 중 “법적상한초과용적률에서 정비계획용적률을 뺀 용적률”을 “법 제101조의6 제1항에 따라 완화된 용적률에서 정비계획용적률을 뺀 용적률”로 한다.

제49조제1항제3호 중 “(해당구역의 인가 신청일을 기준으로 최근 6개월 이내 관리처분계획인가를 신청하였거나, 완료된 구역으로 한정한다)”를 “(다음 각 목 중 하나에 해당)”으로 하고, 제3호 가목 및 나목을 다음과 같이 신설한다.

- 가. 해당구역의 인가 신청일을 기준으로 최근 6개월 이내 관리처분계획인가를 신청하였거나, 관리처분계획인가를 받은 구역
- 나. 조정대상구역 중 이주가 완료되지 않은 구역

부 칙

이 조례는 공포한 날부터 시행한다.

신·구조문 대비표

현 행	개 정 안
<p>제15조(추진위원회 및 조합 비용의 보조비율 및 보조방법 등)⑥ 구청장은 제4항 또는 제5항에 따른 신청이 있는 경우 신청내용(제4항제3호 및 제5항제3호를 제외한다)을 제69조제1항에 따른 <u>정비사업클린업시스템</u>(이하 “<u>종합정보관리시스템</u>”이라 한다) 및 구보에 공고하고, 추진위원회 또는 조합 사용비용 이해관계자(이하 “<u>이해관계자</u>”라 한다)에게 서면으로 통보하여야 한다.</p> <p>제30조 ③ 법 제101조의5 제2항에 따른 “<u>시·도조례로 정하는 비율</u>”은 <u>법적상한초과용적률에서 정비계획용적률을 뺀 용적률의 100분의 50</u>을 말한다. 다만, 지역여건 등을 고려하여 사업을 <u>추진하기 어렵다고</u> 인정된 경우 도시계획위원회 또는 도시재정비위원회 심의를 거쳐 100분의 40까지 완화할 수 있다.</p> <p>④ 법 제101조의6 제2항에 따른 “<u>시·도조례로 정하는 비율</u>”은</p>	<p>제15조----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- <u>정비사업 종합정보관리시스템</u>----- ----- ----- ----- ----- ----- -----.</p> <p>제30조 ③ ----- ----- ----- ----- <u>정비계획용적률을 뺀 용적률</u>----- ----- ----- <u>추진하기 어렵다고</u> ----- ----- ----- -----.</p> <p>④ ----- -----</p>

법적상한초과용적률에서 정비계획용적률을 뺀 용적률의 100분의 50을 말한다. 다만, 지역여건 등을 고려하여 사업을 추진하기 어렵다고 인정된 경우 도시계획위원회 또는 도시재정비위원회 심의를 거쳐 100분의 40까지 완화할 수 있다.

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.·2. (생략)

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

법 제101조의6 제1항에 따라 완화된 용적률에서 정비계획용적률을 뺀 용적률-----

추진하기 어렵다고 -----

제49조(시기조정사유 등) ① (현행과 같음)

1.·2. (현행과 같음)

3. -----

(다음 각 목 중 하나에 해당)-----

가.해당구역의 인가 신청일을 기준으로 최근 6개월 이내 관리처

분계확인가를 신청하였거나,
관리처분계확인가를 받은 구역
나.조정대상구역 중 이주가 완료되
지 않은 구역