

서울특별시 도시 및 주거환경정비 조례

일부개정조례안

검토보고

의안 번호	3292
----------	------

2025. 12. 17.
주택공간위원회
수석전문위원

1. 제안경위

- 2025. 10. 20. 이성배 의원 발의(2025. 10. 23. 회부)

2. 제안이유

- 구역공람일로 지정되어 있어 그 이후 세입자가 변경된 경우에는 보상에서 제외돼 이주 과정에서 갈등이 발생하는 경우가 있음.
- 이에 법적 손실보상에서 제외된 세입자도 이주 비용을 보상받을 수 있게 하고, 대신 조합은 추가 보상한 이주비용만큼 용적률 인센티브를 줄 수 있도록 하여 세입자는 보호하고 조합 부담은 줄이는 방식으로 신속한 정비사업 추진을 도모하고자 함.
- 현행법상 추가 보상에 관한 사항은 조례로 위임된바, 법령에서 위임한 세입자 추가 보상에 따른 용적률 인센티브 기준을 조례로 정하여 추가보상 금에 상응하는 범위를 정하고자 함.

3. 주요내용

가. 사업시행자가 법 제66조제1항제1호에 따라 세입자에게 손실을 보상하는 경우의 용적률의 완화 범위를 정함 (안 제27조제3항)

3. 검토의견 (수석전문위원 윤은정)

- 이 개정조례안은 세입자 이주를 촉진함으로써 정비사업의 신속한 추진을 지원하려는 것으로, 정비사업의 사업시행자가 「도시 및 주거환경정비법 시행령」 (이하 '영')에 따른 기준 이상으로 세입자에게 손실보상을 하는 경우 「도시 및 주거환경정비법」 (이하 '법')의 위임에 따라 해당 정비구역에 적용되는 용적률의 100분의 125까지 완화할 수 있도록 하려는 것임(안 제27조제3항 신설).

현 행	개 정 안
제27조(임대주택의 건설계획) ① · ② (생 략) <u><신 설></u>	제27조(임대주택의 건설계획) ① · ② (현행과 같음) 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.

- 참고로, 서울시는 지난 7월 24일 '정비사업 주택공급 촉진방안' 현장 발표와, 9월 29일 '정비사업 활성화를 위한 인·허가 규제혁신' 발표를 통해 이른바 '신속통합기획'으로 추진 중인 정비사업의 절차를 간소화하여, 입주까지의 소요기간을 평균 5.5년 단축(18.5년→13년)시킨다는 목표 아래 8가지 과제를 발표한 바 있음.
- 이 중 '이주촉진 대책'의 일환으로 세입자 추가보상시 용적률 인센티브를

부여하려는 사항이 포함되어 있는데, 이번 조례개정은 이에 대한 근거를 마련하려는 것으로 이해됨.

<신속통합 시즌2(신속통합시행) 주요내용>

(출처: 서울시 내부자료 재구성)

구분	과제	세부내용	추진방안
사업시행계획 단계	환경영향평가 사전심사제 폐지	사전심사제를 폐지하고, 통합심의에서 일괄 검토	세부 시행방침 수립
	종복 전산조회 절차 폐지	법에 따라 세입자 명부가 확정되는 관리처분계획인가 시에만 전산조회 1번 실시	시행규칙 개정
	사업시행계획인가 협의기간 대폭 단축	부서간 상충되는 의견이 있을 경우 市 통합협의회에서 조율	세부 시행방침 수립
	용적률 등 경미한 변경, 구청장 권한 대폭 확대	경미한 변경은 구청에서 일괄 처리, 경미한 변경 대상 확대	조례 개정
관리처분 단계	추정분담금 종복검증 폐지	관리처분단계 추정분담금 검증 폐지→2번 의무로 운영	세부 시행방침 개정
	SH관리처분계획 타당성 검증 참여	SH내 전문조직 신설, 전담인력 확보	세부 시행방침 수립
이주해체 단계	이주촉진 대책 시행	추가보상 시 용적률 인센티브 기준 마련	조례 개정
	정비구역 내 기존 건축물 해체 심의 간소화	종합계획서 작성 간소화 및 심의 폐지 → 블록심의 1회	세부 시행방침 개정

- 법 제66조제1항제1호¹⁾에는 사업시행자가 대통령령으로 정하는 손실보상의 기준²⁾ 이상으로 세입자에게 주거이전비를 지급하거나 영업의 손실

- 1) 법 제66조(용적률에 관한 특례 등) ① 사업시행자가 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제78조제1항에도 불구하고 해당 정비구역에 적용되는 용적률의 100분의 125 이하의 범위에서 대통령령으로 정하는 바에 따라 특별시·광역시·특별자치시·특별자치도·시 또는 군의 조례로 용적률을 완화하여 정할 수 있다.
 1. 제65조제1항 단서에 따라 대통령령으로 정하는 손실보상의 기준 이상으로 세입자에게 주거이전비를 지급하거나 영업의 폐지 또는 휴업에 따른 손실을 보상하는 경우
 2. 제65조제1항 단서에 따른 손실보상에 더하여 임대주택을 추가로 건설하거나 임대상가를 건설하는 등 추가적인 세입자 손실보상 대책을 수립하여 시행하는 경우
 - 2) 법 시행령 제54조(손실보상 등) ② 정비사업으로 인한 영업의 폐지 또는 휴업에 대하여 손실을

을 보상하는 경우, 해당 정비구역에 적용되는 용적률³⁾의 100분의 125 이하의 범위에서 조례로 정하도록 위임⁴⁾하고 있는데, 현행 조례에는 이를 위한 근거가 마련되어 있지 않음.

- 이에, 개정안은 세입자를 위한 추가 손실보상을 이행하는 사업시행자에게 그에 상응하는 정비계획 용적률의 추가 적용을 가능하게 하려는 것이며, 추가 손실보상에 따른 용적률 완화 범위를 시장이 따로 정할 수 있도록 하고 있음.
 - 참고로, 용적률 완화범위와 관련하여 집행기관은, 정비구역 지정을 위한 공람공고일 이후부터 사업시행계획인가 고시일까지 거주하거나 영업 중인 세입자를 대상으로, 추가 손실보상 금액에 상응하는 면적(이하 '환산부지면적')을 산정하고, 이 면적이 전체 대지면적에서 차지하는 비율에 비례하여 추가 용적률을 부여하도록 검토 중인 것으로 확인됨.

평가하는 경우 영업의 휴업기간은 4개월 이내로 한다. 다만, 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 실제 휴업기간으로 하되, 그 휴업기간은 2년을 초과할 수 없다.

1. 해당 정비사업을 위한 영업의 금지 또는 제한으로 인하여 4개월 이상의 기간동안 영업을 할 수 없는 경우
2. 영업시설의 규모가 크거나 이전에 고도의 정밀성을 요구하는 등 해당 영업의 고유한 특수성으로 인하여 4개월 이내에 다른 장소로 이전하는 것이 어렵다고 객관적으로 인정되는 경우
- ③ 제2항에 따라 영업손실을 보상하는 경우 보상대상자의 인정시점은 제13조제1항에 따른 공람공고일로 본다.
- ④ 주거이전비를 보상하는 경우 보상대상자의 인정시점은 제13조제1항에 따른 공람공고일로 본다.
- 3) 정비기반시설 등 설치에 따른 용적률 완화량을 합산한 용적률로, 서울시의 경우 '상한용적률'로 운영 중임.
- 4) 이 규정은 2009년 5월 26일에 신설되었으나, 조례에는 반영되지 않음

<추가 손실보상에 따른 용적률 완화 기준(안)>

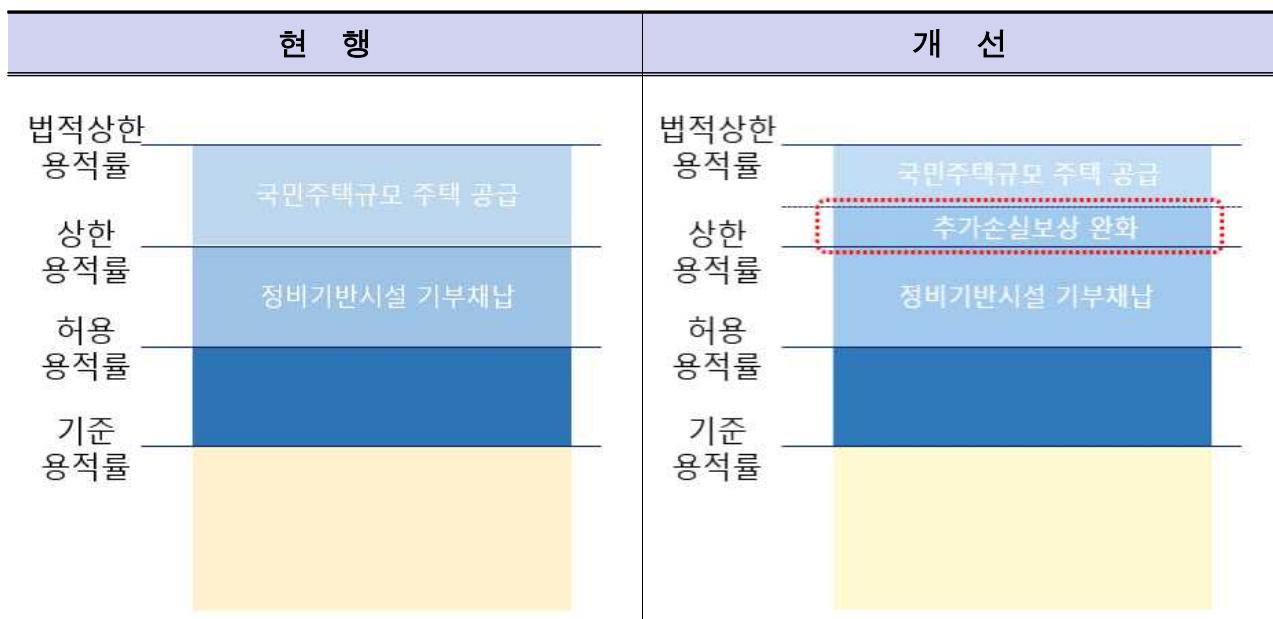
(출처: 서울시 내부자료)

- (대상) 구역지정 공람공고일 이후 ~ 사업시행계획인가 고시일 세입자
- (용적률) 허용용적률 $\times (1 + 0.7 \times \alpha_{\text{손실보상}})$

$$\alpha_{\text{손실보상}} = \text{추가 손실보상 환산부지면적} / \text{대지면적}$$

- 1) 추가 손실보상 환산부지면적 = 추가 손실보상 금액(천원)/부지가액(천원/m²)
- 2) 부지가액 = 사업시행계획인가 시점 직전 고시된 개별공시지가 × 2
- 3) 추가 손실보상 금액 = 총 손실보상 비용 - 법에서 정한 손실보상 비용

- 궁극적으로 사업시행자는 정비구역에 적용되는 용적률('상한용적률')을 최대 1.25배까지 적용할 수 있음에 따라 세입자에 대한 손실보상을 더욱 적극적으로 실행할 수 있을 것으로 사료되어⁵⁾, 이 개정안은 원활한 정비사업 추진과 이에 따른 신속한 주택공급에 기여할 수 있을 것으로 판단됨.



※ 제3종일반주거지역의 경우

- ▶ 상한용적률: 230%(허용) + 0.7 × 230% × $\alpha_{\text{손실보상}} = \text{최대 } 312.5\%$

- 다만, 이 조례안으로 완화되는 용적률로 인해 법적상한용적률 적용에 따

5) 참고로, 민간이 시행하는 재건축사업은 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」에 따른 영업손실보상 의무가 없음에 따라, 조례개정 시 세입자 손실보상에 대한 용적률 완화를 적용할 수 있을 것으로 사료됨.

른 장기공공임대주택⁶⁾ 물량은 감소하게 되는데, 이에 대하여 집행기관은 대상지 특성 등을 고려하여 세입자 손실보상과 공공임대주택 확보가 균형 있게 추진될 수 있도록 운영할 필요가 있을 것으로 사료됨.

- 참고로, 서울시는 2022년 10월, 소규모주택정비 관리지역에서도 세입자 손실보상을 하는 경우 임대주택 공급비율을 완화할 수 있도록 「서울특별시 빙집 및 소규모주택 정비에 관한 조례」를 개정·시행⁷⁾ 중으로 세입자 손실보상을 확대하고 있다는 점도 참고할 필요가 있음.

6) 사업시행자는 정비계획에도 정하여진 용적률에도 불구하고 국토계획법 및 관계법령에 따른 용적률의 상한까지 건축할 수 있으며, 이 경우 일정 비율(서울시는 초과용적률의 50%)을 국민주택규모 주택으로 서울시장에게 공급하여야 하며, 시장은 이 주택을 장기공공임대주택(「공공주택 특별법」에 따른 의무임대기간이 20년 이상인 공공임대주택을 말함)으로 공급하여야 함(도시정비법 제54조 및 제55조)

7) 서울특별시조례 제8436호, 2022.7.11. 개정·시행(제44조의4제3항 신설)

제44조의4(관리지역에서의 임대주택의 공급 비율) ③ 관리지역에서 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」을 준용하지 않은 가로주택정비사업의 사업시행자가 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」에 준용하여 세입자 손실보상을 하는 경우 제1항에도 불구하고 임대주택 공급 비율을 최대 100분의 30까지 완화하여 적용할 수 있으며, 그 구체적인 기준은 시장이 따로 정한다.

의안심사지원팀장 강대만	02-2180-8204
입 법 조 사 관 조윤길	02-2180-8208