



서울특별시 도시 및 주거환경정비 조례

[시행 2024. 3. 15.] [서울특별시조례 제4648호, 2024. 3. 15., 일부개정]

【제정·개정문】 제정·개정이유

○서울특별시조례 제4648호

서울특별시 도시 및 주거환경정비 조례 일부개정조례

서울특별시의회에서 의결된 서울특별시 도시 및 주거환경정비 조례 일부개정조례를 이에 공포한다.

서울특별시장 오세훈 (인)

2024년 3월 15일

서울특별시 도시 및 주거환경정비 조례 일부를 다음과 같이 개정한다.

제2조제5호나목 중 "신발생무허가건축물"을 "특정무허가건축물은 포함하되, 신발생무허가건축물"로 한다.

제3조 제목 외의 부분을 제1항으로 하고, 같은 조에 제2항을 다음과 같이 신설한다.

② 법 제2조제2호나목2)에서 "시·도조례로 정하는 비율"은 100분의 40을 말한다.

제6조제1항제2호 각 목 외의 부분 중 "다음"을 "노후·불량건축물의 수가 대상구역 안의 건축물 총수의 60퍼센트 이상인 지역이고 다음"으로 한다.

제9조의2를 다음과 같이 신설한다.

제9조의2(정비구역의 지정을 위한 정비계획의 입안 요청 등) ① 법 제13조의2제1항 각 호에 해당하여 영 제11조의2에 따라 구청장에게 정비구역의 지정을 위한 정비계획의 입안을 요청하는 경우에는 해당 지역에 토지등소유자의 30퍼센트 이상의 동의를 받아야 한다.

② 토지등소유자가 법 제13조의2제1항에 따라 정비계획의 입안요청을 하려는 때에는 영 제11조의2제2항에 따라 규칙에서 정한 정비계획의 입안요청서에 전체 토지등소유자 명부, 토지등소유자 동의서, 구역계를 첨부하여 구청장에게 제출하여야 한다.

③ 정비계획의 입안요청을 위한 동의를 받으려는 토지등소유자는 동의를 받기 전에 구역계를 첨부하여 구청장에게 사전에 알려야 하며, 구청장이 번호 부여한 동의서로 동의를 받아야 한다.

④ 제3항에 따라 동의서에 번호를 부여한 구청장은 그 즉시 자치구 인터넷 홈페이지, 해당 구역이 속한 동 주민센터 게시판 및 종합정보관리시스템 등에 구역계 등을 공개하여야 한다.

⑤ 구청장은 법 제13조의2제1항에 따라 토지등소유자가 정비계획의 입안을 요청하는 경우 요청일부터 1개월 이내에 영 제7조제1항 및 별표 1에 따른 정비계획의 입안대상지역 요건 등의 적정여부를 확인하고, 시장이 별도로 정하는 서류를 첨부하여 협의하여야 한다. 다만, 토지등소유자가 제출한 요청 서류 등의 보완이 필요한 경우 그 사유를 시장에게 보고 후 1개월의 범위에서 한 차례만 연장할 수 있다.

⑥ 구청장은 제5항에 따른 협의결과와 지역 여건 등을 종합적으로 검토하여 법 제13조의2제2항에 따라 정비계획의 입안 여부를 결정하여 토지등소유자 및 시장에게 알려야 한다. 이 경우 토지등소유자에게 알리는 방법은 다음 각

호의 방법으로 한다.

1. 입안 요청서를 제출한 토지등소유자에게 서면통보

2. 자치구 인터넷 홈페이지, 해당 구역이 속한 동 주민센터 게시판 및 종합정보관리시스템에 공개

⑦ 시장은 영 제11조의2제8항에 따라 정비계획의 기본방향 작성을 위한 절차 및 운영 방법 등에 대해서는 시장이 별도로 정할 수 있다.

제11조제1항에 제10호를 다음과 같이 신설하고, 같은 조 제2항제6호 중 "제1항 각 호"를 "제1항제1호부터 제9호까지"로 한다.

10. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제2조제6호에 따른 기반시설 중 학교와 법 제2조제4호에 따른 정비기반 시설 중 공공공지 간의 변경

제26조제1항 후단 중 "대책에"를 "대책(통학로에 대한 사항을 포함한다)에"로 한다.

제30조제3항 및 제4항을 각각 제7항 및 제9항으로 하고, 같은 조에 제3항부터 제6항까지를 각각 다음과 같이 신설하며, 같은 조 제7항(중전의 제3항) 본문 중 "50"을 "60"으로 하고, 같은 항 단서를 삭제하며, 같은 조에 제8항을 다음과 같이 신설하고, 같은 조 제9항(중전의 제4항) 본문 중 "50"을 "70"으로 하며, 같은 항 단서를 삭제하고, 같은 조에 제10항을 다음과 같이 신설한다.

③ 영 제55조제3항에 따라 역세권 등 도심 내 공공주택의 공급 확대가 필요한 지역 요건은 다음 각 호와 같다.

1. 영 제55조제3항제1호가목에 따른 "역세권"이란 지하철, 국철 및 경전철 등의 역(승강장 기준으로 개통이 예정된 역을 포함한다)의 각 승강장 경계로부터 250미터 이내의 지역을 말한다. 다만, 시장은 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 경우 서울특별시 도시계획위원회의 심의를 거쳐 역의 각 승강장 경계 및 출입구로부터 350미터 이내의 토지를 사업대상지로 지정할 수 있다.

가. 역의 승강장 위치가 도로의 선형과 일치하지 않은 경우

나. 주변지역 여건을 고려하여 사업추진이 필요하다고 인정되는 경우

2. 영 제55조제3항제1호나목에 따른 "대중교통 이용이 용이한 지역"이란 「도로법」 제14조에 따라 시장이 지정·고시한 특별시도 중 20미터 이상 주간선도로 및 보조간선도로의 경계에서 50미터 이내의 지역을 말하며, 구체적인 사항은 시장이 별도로 정할 수 있다.

④ 영 제55조제4항제1호에 따른 "시·도조례로 정하는 비율"은 다음 각 호와 같다.

1. 법 제66조제2항제1호에 따라 완화된 용적률에서 정비계획으로 정하여진 용적률을 뺀 용적률(이하 이 조에서 "추가용적률"이라 한다) 중 법적상한용적률 이하 구간에 해당하는 면적: 100분의 50

2. 법 제66조제2항제1호에 따라 추가용적률 중 법적상한용적률을 초과하는 구간에 해당하는 면적: 100분의 60 이상 100분의 70 이하

⑤ 제4항 각 호에 따라 건설하는 국민주택규모 주택 중 공공분양주택은 다음 각 호와 같은 비율로 구성한다.

1. 제4항제1호: 국민주택규모 주택 전부를 공공임대주택으로 건설

2. 제4항제2호: 별표 5와 같다. 단, 제6항에서 정하는 요건을 갖추어야 한다.

⑥ 영 제55조제5항에 따른 "시·도조례로 정하는 비율"은 100분의 20 이상을 말한다.

⑧ 영 제80조의2제6항에 따른 "시·도조례로 정하는 비율"은 100분의 50을 말한다.

⑩ 영 제80조의3제3항에 따른 "시·도조례로 정하는 비율"은 100분의 50을 말한다.

제42조제6항 각 호 외의 부분에 단서를 다음과 같이 신설한다.

단, 주택공급 활성화 및 안정적 임대주택 확보 등을 위해 시장이 필요하다고 인정하는 경우에는 중도금 분할 지급 횟수 및 비율에 대한 기준을 달리 정할 수 있다.

별표 5를 별지와 같이 신설한다.

부칙

제1조(시행일) 이 조례는 공포한 날부터 시행한다.

제2조(공공재개발사업 및 공공재건축사업에 대한 경과조치) 이 조례 시행전에 추진중인 공공재개발사업 및 공공재건축사업의 경우 제3조제2항 및 제30조제7항부터 제10항까지의 개정 규정에도 불구하고 이 조례 시행일로부터 1년 이내에 주민 공람한 경우에 한하여 종전의 기준을 따를 수 있다.

[별표 5]

국민주택규모 주택 중 공공분양주택 건설비율 등(제30조제4항제2호 및 제5항제2호 관련)

1. 추가용적률 중 법적상한용적률을 초과하는 구간에서의 국민주택규모 주택 및 이에 따른 공공분양주택 건설비율 등은 아래 표에 따른다. 단, 국민주택규모 주택 비율 60% 이상 70% 이하 범위 내에서 아래 표에서 제시하지 않은 비율을 적용하고자 하는 경우 가장 근사한 값을 적용한다.

(법적상한용적률을 초과하는 구간) 국민주택규모 주택	(국민주택규모 주택 중) 공공분양주택 비율	(국민주택규모 주택 중) 공공임대주택 비율
60%	60분의 30	60분의 30
61%	61분의 33.5	61분의 27.5
62%	62분의 37	62분의 25
63%	63분의 40.5	63분의 22.5
64%	64분의 44	64분의 20
65%	65분의 47.5	65분의 17.5
66%	66분의 51	66분의 15
67%	67분의 54.5	67분의 12.5
68%	68분의 58	68분의 10
69%	69분의 61.5	69분의 7.5
70%	70분의 65	70분의 5

【제정·개정 이유】 제정·개정문

[일부개정]

1. 개정 이유

○ 신발생무허가건축물 외의 무허가건축물인 ‘특정무허가건축물’에 대한 규정은 명시하지 않고 있어 혼선이 발생하고 있으므로 특정무허가건축물은 호수밀도 산정 시 포함됨을 명확히 하고자 함.

○ 재개발 노후도 요건을 현행 3분의 2에서 60퍼센트로 완화하여 정비구역 추진 가능 대상 지역을 확대하고 속도감 있는 정비사업을 추진하고자 함.

○ 최근 「도시 및 주거환경정비법」 개정으로 주민이 손쉽게 사업을 추진할 수 있도록, ‘정비구역 지정을 위한 정비계획 입안요청제’ 등이 도입됨에 따라 주민이 구역계 등을 설정하여 구청장에게 정비계획 입안을 ‘요청’할 수 있게 된바, 정비계획의 입안 요청 및 기본방향을 제시하고 상위법령에서 조례로 위임한 사항을 반영해 신속한 사업추진을 도모하고자 함.

○ 정비계획의 경미한 변경사항에 학교와 공공공지 간의 변경을 추가하여 절차를 간소화하고 신속한 사업추진을 도모하고자 함.

○ 역세권 등 도심 내 공공주택의 공급확대가 필요한 지역에 위치한 정비구역에 대해서는 용적을 완화 등의 특례를 부여하고, 완화되는 용적률로 건설되는 공공주택의 일부를 공공분양주택으로 활용할 수 있도록 하는 등의 내용으로

상위법령이 개정됨에 따라 역세권등의 범위, 공공주택 및 공공분양주택의 비율 등 시·도조례로 위임된 사항을 정비하고자 함.

○ 사업시행계획서에 포함되는 기존주택의 철거계획서상 '공사장 주변 안전관리 대책'에 '통학로'를 명시함으로써 학교주변 통학로의 안전 확보 및 교육환경개선을 도모하고자 함.

○ 「도시 및 주거환경정비법」에 따른 재개발의무임대주택 인수 시 주택공급 활성화 및 안정적 임대주택 공급 등 시장이 필요하다고 인정하는 경우에는 지급하는 매입비의 중도금 분할 지급 횟수 및 비율에 대한 기준을 달리 정할 수 있도록 하여 건축비 상승 등으로 어려움을 겪는 정비사업장의 사업 여건 개선 및 공공임대주택 공급 활성화에 기여하고자 함.

2. 주요내용

가. 호수밀도 산정에 특정무허가건축물이 포함됨을 명시함(안 제2조).

나. 재개발사업에서의 노후도 요건을 전체 건축물의 수의 '3분의 2'에서 60퍼센트로 완화함(제6조제1항제2호)

다. 상위법령 개정사항을 반영하여 조례에 정비구역의 지정을 위한 정비계획의 입안 요청 등에 대한 사항을 신설함(제9조의2 신설)

라. 정비계획의 경미한 변경사항 중 학교와 공공공지 간의 변경을 추가함(제11조제1항제10호 신설, 제2항제6호)

마. 역세권 등 정비사업, 공공재개발사업과 공공재건축사업에서 건설·공급하는 국민주택규모 주택, 공공분양주택 등의 공급비율을 각각 규정하고, 역세권 등의 범위를 정하며, 부칙에 경과규정을 신설함(제3조제2항 신설, 제30조제3항부터 제10항까지, 별표 5 신설, 부칙 제2조 신설).

바. 정비사업 시행자가 사업시행계획서 작성과정에서 기존주택 철거계획서를 제출할 때 통학로를 포함한 공사장 주변 안전관리 대책을 포함토록 하는 내용을 명시함(제26조제1항)

사. 임대주택 인수대금 지급 시 중도금 분할 지급 횟수 및 비율에 대한 기준을 시장이 달리 정할 수 있도록 단서 규정을 신설함(제42조제6항).