

제300회 서울특별시 강서구의회 제2차 정례회  
도시·교통위원회 제5차 회의  
【2023. 11. 22.(수) 10:00】

서울특별시 강서구 원도심 활성화 지원 조례 일부개정조례안  
**검 토 보 고 서**



서울특별시 강서구의회 도시·교통위원회

# 서울특별시 강서구 원도심 활성화 지원 조례 일부개정조례안 검 토 보 고 서

2023년 11월 22일

전문위원 배 금 택

## 1. 회부경위

- 가. 의안번호: 2023 - 155
- 나. 발 의 자: 신찬호 의원 외 10명
- 다. 발의일자: 2023년 11월 10일
- 라. 회부일자: 2023년 11월 10일

## 2. 제안이유

- 원도심 활성화를 위한 개발사업의 유형에 지역주택조합을 추가하고, 지역주택조합 가입비 납부 및 환불 절차를 안내할 수 있도록 지원안을 마련하여 원도심 활성화 과정에서 서울특별시 강서구민의 재산 피해를 예방하고, 주거환경 개선을 통해 삶의 질 향상에 이바지하고자 함

## 3. 주요내용

- 가. 개발사업의 유형에 지역주택조합사업 추가(안 제9조제1항)
- 나. 지역주택조합 가입비 납부 및 환불 절차에 대한 안내 지원  
(안 제10조제2항)

## 4. 참고사항

- 가. 관계법령: 「지방자치법」 제28조, 「주택법」 제2조, 「서울특별시 강서구 원도심 활성화 지원 조례」 제5조 및 제6조
- 나. 협조부서: 원도심활성화추진단, 주택과
- 다. 입법예고(2023. 11. 10. ~ 11. 14.) 결과: 의견 없음

## 5. 검토의견

### 가. 개정 취지

- 본 개정 조례안은, 지역주택조합<sup>1)</sup> 가입 신청자의 권리보호 및 피해 예방을 위해 제출된 것으로,

### 나. 주요 개정내용

- 개발사업에 지역주택조합사업 추가(안 제9조)
  - 정비계획, 도시개발계획 등은 개발사업의 실현가능성 제고 및 활성화를 위한 기반을 마련하기 위해, 녹지, 주차 등 현황분석 결과에 따라 주요 정비방향 결정하여야 하며,
  - 기존 개발사업(정비사업, 도시개발사업, 소규모주택정비사업 및 주택건설사업 등)에 ‘지역주택조합사업’을 포함하도록 명시함

---

1) 「주택법」 제2조(정의)

11. “주택조합”이란 많은 수의 구성원이 제15조에 따른 사업계획의 승인을 받아 주택을 마련하거나 제66조에 따라 리모델링하기 위하여 결성하는 다음 각 목의 조합을 말한다.

가. 지역주택조합: 다음 구분에 따른 지역에 거주하는 주민이 주택을 마련하기 위하여 설립한 조합

- 1) 서울특별시·인천광역시 및 경기도
- 2) 대전광역시·충청남도 및 세종특별자치시
- 3) 충청북도
- 4) 광주광역시 및 전라남도
- 5) 전라북도
- 6) 대구광역시 및 경상북도
- 7) 부산광역시·울산광역시 및 경상남도
- 8) 강원특별자치도
- 9) 제주특별자치도

- 「주택법」에 따른 건설사업인 지역주택조합 사업을 본 조례안에 규정하는 것은 신중한 검토가 필요하다고 판단됨

#### ○ 개발사업 지원(안 제10조)

- 지역주택조합 조합원 모집 시, 가입비 납부 및 환불 절차에 대한 안내서 제작 지원 조항을 신설함

### 다. 종합 의견

- 지역주택조합 가입비 납부 및 환불 시, 관련 절차 안내 부족으로 재산상 손실 등 다양한 피해가 발생하고 있는 바,
- 국토부는 주택 조합설립 인가 요건 강화, 조합원 모집 시 설명 의무 부여 등 사업 추진의 투명성과 안정성을 제고하기 위한 법적 근거를 마련하고자 주택법을 개정('20.1.23.)하였고,
  - 지역주택조합 가입 신청자의 권리보호 및 피해예방을 위하여 서울시 주택 조례가 최근 개정('23.5.22.)되었음.
- 이에, 본 개정안은 「주택법」, 「서울특별시 주택 조례」 제4조의2<sup>2)</sup>에서 시행되고 있는 바, 본 조례안 개정으로 인한 파급효과 등을 고려하여, 충분한 논의가 필요할 것으로 판단됨.

2) 서울특별시 주택 조례 제4조의2(지역주택조합 가입 안내서) ① 시장은 「주택법」 제2조 제11호가목에 따른 지역주택조합 가입 신청자의 권리보호 및 피해예방을 위하여 다음 각 호의 사항이 포함된 지역주택조합 가입 안내서(이하 "안내서"라 한다)를 제작하여 배포하여야 한다.

1. 지역주택조합 가입 절차 및 방법
2. 지역주택조합 가입 유의사항
3. 지역주택조합 관련 피해사례
4. 그 밖에 지역주택조합 가입에 필요한 정보

② 시장은 제1항에 따라 제작된 안내서가 「주택법 시행규칙」 제7조의4제1항제1호에 따른 자치구 인터넷 홈페이지에 게시될 수 있도록 구청장과 협의하여야 한다.  
[본조신설 2023.5.22.]

## 지역주택조합 관련 현황

## ☐ 지역주택조합 사업 추진절차



강서구 지역주택조합 현황: 6개소

(2023.10.기준)

소연번	명 칭	위 치	면 적 (㎡)	규 모	계획세대 (임대)	現 진 행 사 항	완료 예정	주관부서	비 고
1	송정역 지역주택조합사업	공항동 61-1 일대	11,484	지하3/지상15 건축물 5개동	480 (156)	철거 진행 중	-	주택과	
2	(가칭)공항동 지역주택조합사업	공항동 14 일대	25,523	지하2/지상16 건축물 6개동	870 (158)	조합설립 준비 중	-		
3	(가칭)방화 지역주택조합사업	공항동 21 일대	18,885	지하2/지상15 건축물 7개동	503 (78)	조합설립 준비 중	-		
4	(가칭)화곡6동 지역주택조합사업	화곡동 1133-7 일대	21,173	지하2/지상15 건축물 8개동	424 (-)	조합설립 준비 중	-		
5	(가칭)화곡1 지역주택조합사업	화곡동 424-63 일대	42,647	지하2/지상15 건축물 14개동	840 (89)	조합설립 준비 중	-		
6	(가칭)등촌동 지역주택조합사업	등촌동 365 일대	44,127	지하2/지상16 건축물 15개동	924 (-)	조합설립 준비 중	-		

## □ 지방자치법

**제28조(조례)** ① 지방자치단체는 법령의 범위에서 그 사무에 관하여 조례를 제정할 수 있다. 다만, 주민의 권리 제한 또는 의무 부과에 관한 사항이나 벌칙을 정할 때에는 법률의 위임이 있어야 한다.

② 법령에서 조례로 정하도록 위임한 사항은 그 법령의 하위 법령에서 그 위임의 내용과 범위를 제한하거나 직접 규정할 수 없다.

## □ 주택법

**제2조(정의)** 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

11. “주택조합”이란 많은 수의 구성원이 제15조에 따른 사업계획의 승인을 받아 주택을 마련하거나 제66조에 따라 리모델링하기 위하여 결성하는 다음 각 목의 조합을 말한다.

가. 지역주택조합: 다음 구분에 따른 지역에 거주하는 주민이 주택을 마련하기 위하여 설립한 조합

1) 서울특별시·인천광역시 및 경기도

## □ 서울특별시 강서구 원도심 활성화 지원 조례

**제5조(원도심활성화종합계획의 대상지역 등)** ① 구청장은 원도심을 대상으로 원도심활성화종합계획(이하 “종합계획”이라 한다)을 수립하여야 한다.

② 종합계획은 서울특별시도시기본계획과 「서울특별시 강서구 도시계획 조례」 제2조제1호에 따른 강서구도시발전기본계획(이하 “기본계획”이라 한다)에 부합하여야 한다.

**제6조(종합계획의 내용)** 종합계획에는 다음 각 호의 사항이 포함되어야 한다.

1. 계획의 목표
2. 원도심의 광역적 재정비를 위한 기본방향
3. 인구·건축물·토지이용·기반시설·지형 및 환경 등의 현황
4. 토지이용계획·기반시설계획 및 교통계획
5. 공원·녹지 등에 관한 환경계획
6. 주거지 정비·보전·관리계획
7. 노후·불량 주거지의 조사 및 개략적 범위 설정
8. 노후·불량 주거지의 개선계획
9. 장애물 없는 생활환경 조성 및 보행환경개선 사업
10. 고도제한 완화를 고려한 건축물 높이 계획 및 경관계획
11. 민간 개발사업 지원에 관한 사항
12. 그 밖에 구청장이 필요하다고 인정하는 사항