

서울특별시 도시계획 조례 일부개정조례안

검 토 보 고

1. 제출자 및 제출경과

- 가. 의안번호 : 제289호
- 나. 제 안 자 : 최진혁 의원(찬성자 29명)
- 다. 제 안 일 : 2022년 10월 17일
- 라. 회 부 일 : 2022년 10월 21일

2. 제안이유

- 자연경관지구는 산지·구릉지 등의 자연경관을 보호하거나 도시의 자연 풍치를 유지하기 위해 지정하는 용도지구이나, 건폐율 및 높이 등에 대한 규제로 시민의 재산권 제약과 주거환경이 악화되는 문제를 야기하고 있는 실정임.
- 그간은 공공이 가로주택정비사업을 시행(단독 또는 조합과 공동 시행) 하는 경우에만 건폐율 및 층수를 완화받을 수 있도록 하던 사항을 사업 시행자와 관계없이 민간이 시행하는 경우에도 건폐율 및 층수를 완화받을 수 있도록 하고
- 「빈집 및 소규모주택정비에 관한 특례법」 개정('21.10.19.)사항을 조례에 반영하여 소규모재건축사업을 통해 공공주택을 공급(기부채납)하는 경우에도 층수를 완화받을 수 있도록 하고자 하는 사항으로서 가로주택정비사업과 소규모재건축사업을 활성화하여 주거환경 개선을 도모하고 서민주거 안정에 기여하고자 함

3. 주요내용

- 가로주택정비사업을 사업시행자와 관계없이 민간이 시행하는 경우에도 건폐율을 50%까지 완화받을 수 있도록 하고 층수를 4층이하로서 16미터 이하로 완화받을 수 있도록 함(안 제39조제2항3호, 제39조제4항4호)
- 가로주택정비사업이나 소규모재건축사업이 정비기반시설이나 공공임대주택 공급 등으로 용적률을 완화받는 경우 층수를 5층이하로서 20미터 이하까지 완화받을 수 있도록 함(안 제39조제7항2호)

4. 참고사항

가. 관계법령 : 「빈집 및 소규모주택정비에 관한 특례법」 제49조

나. 기 타 : 신·구조문 대비표

5. 검토의견

- 서울특별시 도시계획 조례 일부개정조례안은 자연경관지구에서 가로주택정비사업의 건폐율 및 높이 규제를 완화하는 사안으로, 공기업 시행시에 적용하는 규제 완화 사항을 민간에게도 적용하려는 것임.
- 현행 조례에 따르면, 자연경관지구의 기본 건폐율 및 높이는 각각 30% 이하 및 3층(12m) 이하로 규정되어 있으나, 건축규제완화구역¹⁾ 지정이나 개별법에 따른 용적률 완화 등의 경우에는 일정 범위 내에서 건폐율 또는 높이를 완화할 수 있음.

또한, 빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법(이하, 소규모주택정비법)에 근거한 소규모재건축사업은 건축규제완화구역 지정대상(건폐율, 높이)에

1) 구청장이 서울시 도시계획위원회 또는 도시재생위원회의 심의를 거쳐 지정한 구역으로, 일정 범위 내에서 건폐율 또는 높이를 완화할 수 있음

명시되어 시행자와 상관없이 건폐율 50%, 높이 4층(16m)으로 완화할 수 있고, 임대주택 공급 등을 통해 용적률을 완화받는 경우에는 5층(20m)까지 높이를 완화할 수 있음.

반면, 같은 법(소규모주택정비법)에 근거한 가로주택정비사업은 공공 시행에 한해서만 건축규제완화구역 지정대상(건폐율)에 명시되어 있고 용적률 완화 높이 5층(20m)도 공공 시행에만 적용될 수 있음.

즉, 민간이 시행하는 가로주택정비사업은 건축규제완화구역 지정대상에 명시되어 있지 않고, 임대주택 공급 등을 통해 용적률을 완화받는 경우에도 높이 5층(20m) 완화는 적용이 안 됨.

<자연경관지구 건축제한 요약>

기 본	건폐율(%) : 30%이하	층수(높이) : 3층(12m)이하
소규모 토지(330㎡미만), 단독주택 건축시	· 40%이하	-
건축규제 완화구역 (구청장이 시위원회 심의 거쳐 지정·공고)	· 40%이하 - 25m이상도로변 · 50%이하 - 노후불량건축물밀집지역 - 소규모재건축사업 - <u>공공시행 가로주택정비사업</u> → (개정안)가로주택정비사업	· 4층(16m) 이하 - 25m이상도로변 - 노후불량건축물밀집지역 - 인접지역과 현저한 높이차이 - 소규모재건축사업 - (개정안)가로주택정비사업 추가
용적률 완화시 (도시정비법, 소규모주택정비법)		· 5층(20m) 이하 - 재개발사업 또는 재건축사업 시행구역 - 소규모재건축사업 - <u>공공시행 가로주택정비사업</u> → (개정안)가로주택정비사업
건폐율 또는 층수(높이)를 따로 정하는 경우	· 용도지역 내 건폐율(50~60%) - 주거환경개선사업 - 지구단위계획을 통해 2층(8m) 이하로 높이제한	· 4층(16m) 이하 - 주거환경개선사업

- 따라서, 이번 개정조례안은 가로주택정비사업도 소규모재건축사업과 같이 시행자와 상관없이 건축규제완화구역 지정대상(건폐율 50%, 높이 4

층(16m))에 명시하고, 용적률 완화시에는 높이 5층(20m)까지 완화토
록 하려는 것임.

“시행자와 상관없이 건축규제완화구역에 가로주택정비사업 명시”

- 민간이 시행하는 가로주택정비사업은 별도의 완화 규정은 없으나, 노후 불량건축물밀집지역(붙임2)에 해당되어 건축규제완화구역으로 지정될 수 있으므로 건폐율 50% 이하, 높이 4층(16m) 이하가 가능함.

※ 자연경관지구 건축물 노후도 현황 (자료: 도시계획과, '22.10.)

구 분	계	노후·불량 건축물	이 외
건축물 개수	9,979	7,683	2,296
비율(%)	100	77.0	23.0

- 따라서, 건축규제완화구역에서 가로주택정비사업 시행자를 구분하는 것은 의미가 크지 않으므로 시행자와 상관없이 가로주택정비사업을 건축 규제완화구역에 명기하는 것은 타당하다고 생각되며, 이를 통해서 자연 경관지구 가로주택정비사업의 건폐율·높이 완화사항이 보다 명확화됨으로써 주민들의 이해를 돕는 효과도 클 것으로 판단됨.

“시행자와 상관없이 가로주택정비사업 용적률 완화시 5층(20m) 이하 적용”

- 현행 조례에서 가로주택정비사업은 공공 시행에 한해 용적률 완화 높이 5층(20m)을 적용토록 한 것은 기존의 공동주택을 재건축하는 소규모 재건축사업과는 달리 단독주택도 사업대상에 포함되어 있어, 자연경관지구의 단독주택 보전을 위한 정책적 측면에서 5층(20m) 이하 완화 대상을 공공 시행자로 제한한 것임.

※ 자연경관지구 건축물 용도 현황 (자료: 도시계획과, '22.10.)

구 분	계	단독주택	공동주택	이 외
건축물 개수	9,979	4,770	1,392	3,817
비율(%)	100	47.8	13.9	38.3

※ 서울시 주택 유형 관련 (자료: 도시계획과, ' 22.10.)

구분	합계	단독주택		공동주택	
		건축물 수	비율	건축물 수	비율
2010년	693,666	363,824	52.4%	101,843	14.7%
2019년	716,467	299,485	41.8%	117,364	16.4%
2022년	697,902	283,353	40.6%	117,755	16.9%

※ 국가정보포털 건물데이터 기준 산정

- 그러나, 가로주택정비사업 전체 사업지(추진 또는 추진 검토 중인 사업지 총 587개소) 중 자연경관지구 가로주택정비사업은 전무하여 규정의 실효성 문제가 제기될 수 있는 상황에서 이번 개정조례안의 높이 완화 대상 확대는 필요한 조치라고 생각됨.
- 또한, 자연경관지구 대부분은 제1종일반주거지역으로서(78.6%) 4층 이하의 건축물만 가능함에도²⁾(붙임³⁾ 이 조례에서 5층(20m) 이하 높이 완화 규정을 둔 것은, 정비사업(도시 및 주거환경정비법)이나 소규모주택정비사업(소규모주택정비법)에서 용도지역 상향 또는 공공기여를 통해³⁾ 용적률을 완화받는 경

2) 제1종일반주거지역에서는 4층 이하의 건축물만 가능하나, 도시형 생활주택 중 단지형 연립주택·다세대주택의 경우에는 5층 이하 가능

3) 소규모주택정비법에 따라 정비기반시설이나 공동이용시설 등을 설치할 경우 또는 임대주택을 공급하는 경우에는 법정 용적률까지 완화받을 수 있음 : 제1종일반주거지역의 경우 조례 용적률은 150%, 법정용적률은 200% (건폐율 40% * 높이 5층)

※ 제1종일반주거지역 자연경관지구에서 정비사업 등을 통해 용도지역이 상향될 경우에는 모든 건축물의 높이를 5층 이하(20m 이하)로 완화할 수 있으나, 용도지역 상향 변경없이 용적률을 완화받는 경우에는 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령에 따라 도시형 생활주택만 5층(20m)까지 가능

우 해당 용적률을 실현할 수 있도록 한 취지이므로, 그 대상을 공공 시행자로 제한한 현행 조례 규정은 형평성 문제가 제기될 수 있음.

- 따라서, 용적률 완화 높이 적용에 시행자 구분을 없앤 이번 개정조례 안은 규정의 취지 및 실효성, 형평성 측면에서 타당하다고 생각됨.

※ 자연경관지구 용도지역 현황 (자료: 도시계획과, '22.10.)

구 분	계	녹지	제1종전용	제1종일반	제2종일반	제3종일반	상업4)
면 적 (천㎡)	12,402	290.2	2,086.2	9,747.9	245.6	32.0	0.1
비 율 (%)	100	2.3	16.8	78.6	2.0	0.3	0.0

- 한편, 이번 개정조례안은 소규모주택정비법 개정('21.10.19.)에 따라 (붙임4), 소규모재건축사업에서 공공주택 공급방식이 기존의 매입형 외에 기부채납형이 추가된 사항을 반영하여, 높이 5층(20m) 완화 대상에 소규모재건축사업 기부채납으로 용적률을 완화받는 경우를 추가하였는데(안 제39조제7항제2호),

자연경관지구 높이 규제 완화에 임대주택 공급방식의 다각화를 반영한 사안으로 타당하다고 생각됨.

4) 남산지구 일부 경계가 퇴계로변에 저축

이하

③ (생략)

④ 영 제72조제2항에 따라 자연 경관지구안에서 건축하는 건축물의 높이는 3층 이하로서 12미터 이하로 하여야 한다. 다만, 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 지역으로서 구청장이 시도 시계획위원회 또는 시도시재생위원회(소규모재건축사업을 시행하려는 지역에 한한다)의 심의를 거쳐 지정·공고한 구역안에서는 건축물의 높이를 4층 이하로서 16미터 이하로 할 수 있다.

1. ~ 3. (생략)

4. 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」 제2조제1항제3호에 따른 소규모주택정비사업 중 소규모재건축사업을 시행하려는 지역으로서 건축규제를 완화하여 주거환경 개선을 촉진할 수 있고 주변지역의 경관유지에 지장이 없는 지역

⑤ ~ ⑥ (생략)

⑦ 제4항 본문의 규정에도 불구하고, 다음 각 호의 어느 하나

--

③ (현행과 같음)

④ -----

----- 시도시재생
위원회(이 항 제4호에 한함)---

1. ~ 3. (현행과 같음)

4. 소규모주택정비법에 따른 가로주택정비사업 또는 소규모재건축사업-----

⑤ ~ ⑥ (현행과 같음)

⑦ -----

에 해당하는 지역에서는 시도시
계획위원회 또는 시도시재생위
원회(소규모주택정비법에 따른
가로주택정비사업(서울주택도
시공사 또는 한국토지주택공사
가 단독으로 시행하거나, 토지
등소유자나 조합과 공동으로 시
행하는 경우에 한한다) 또는 소
규모재건축사업을 시행하려는
지역에 한한다)의 심의를 거쳐
건축물의 높이를 5층 이하로서
20미터 이하로 할 수 있다.

1. (생략)
2. 소규모주택정비법에 따른 가
로주택정비사업(서울주택도
시공사 또는 한국토지주택공
사가 단독으로 시행하거나,
토지등소유자나 조합과 공동
으로 시행하는 경우에 한한
다) 또는 소규모재건축사업
중 소규모재건축사업을 시행
하려는 지역으로서 같은 법
제48조제2항 또는 제49조제1
항에 따라 용적률을 완화받는
경우

⑧ (생략)

----- 시도시재생위
원회(이 항 제2호에 한함) ----

1. (현행과 같음)
2. ----- 가
로주택정비사업 또는 소규모
재건축사업을 시행하려는 지
역으로서 같은 법 제48조 또
는 제49조에 따라 용적률을
완화받는 경우

⑧ (현행과 같음)

<붙임 1> 가로주택정비사업과 소규모재건축사업 (자료: 도시계획과)

가로주택정비사업 개요

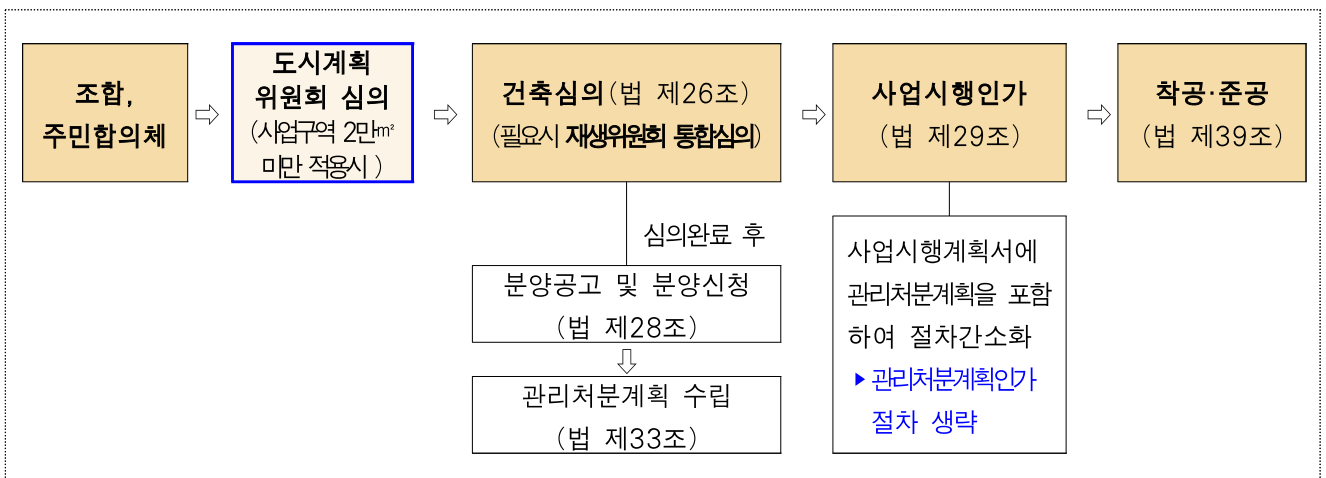
○ 가로주택정비사업(소규모주택정비법)

- (정의) 가로구역에서 종전의 가로를 유지하면서 소규모로 주거환경을 개선하기 위한 사업 (법 제2조)
- (시행방법) 가로구역의 전부 또는 일부에서 사업시행계획인가 후 주택 등을 건설 (법 제16조)

○ 사업 요건(영 제16조)

구 분	내 용
대상지역	<ul style="list-style-type: none"> • 도로 또는 시설로 둘러싸인 일단의 가로구역 - 도로 : 도시계획도로, 건축법에 따른 도로로서 폭 6m 이상도로 - 시설 : 공용주차장, 광장, 공원, 녹지, 하천, 공공공지 ※ 소규모주택정비 관리지역은 위 가로구역 요건 미적용
면 적	<ul style="list-style-type: none"> • 가로구역 : 1만3천㎡ 미만 • 사업시행구역 : 1만㎡ 미만(소규모주택정비 관리지역내 사업시행시 2만㎡ 미만) • 다음 요건 모두 충족시 가로구역 및 사업시행구역 2만㎡ 미만 <ul style="list-style-type: none"> - 공사와 공동 또는 공사 단독 시행(공공시행자) - 공공임대주택을 연면적 또는 세대수의 10% 이상 건설 - 지구단위계획 수립하여 도시계획위원회 심의
노 후 도	<ul style="list-style-type: none"> • 노후불량건축물 수가 사업시행구역 전체 건축물 수의 2/3 이상 ※ 소규모주택정비 관리지역내 사업시행시 57%이상
사업범위	<ul style="list-style-type: none"> • 기존주택이 모두 단독주택 : 10호 이상 • 기존주택이 모두 공동주택 : 20세대 이상 • 기존주택이 단독+공동주택 : 20채 이상

○ 사업추진 절차



소규모재건축사업 개요

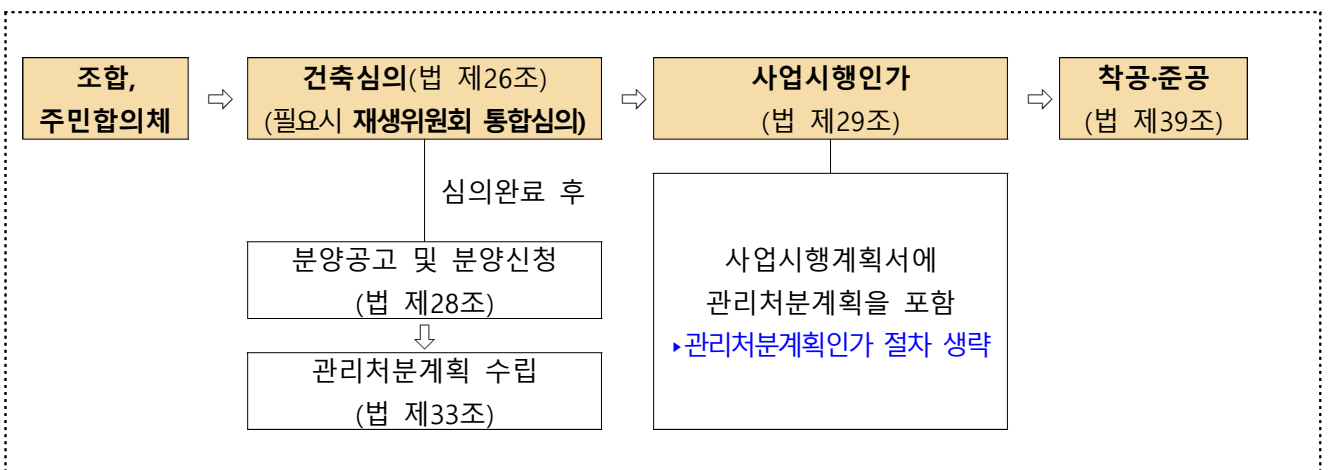
○ 소규모재건축사업(소규모주택정비법)

- (정의) 정비기반시설이 양호한 지역에서 소규모로 공동주택을 재건축하기 위한 사업(법 제2조)
- (시행방법) 사업시행계획인가에 따라 주택, 부대시설·복리시설 및 오피스텔을 건설하여 공급하는 방법으로 시행 (법 제16조)

○ 사업 요건(영 제3조)

구 분	내 용
대상지역	· 「도시 및 주거환경정비법」제2조제7호의 주택단지로서 다음을 충족한 지역 - 일단의 주택단지가 원칙 - 주택단지에 위치하지 아니한 토지 또는 건축물 주택단지 면적의 20% 편입 가능
면 적	· 사업시행구역 : 1만㎡ 미만
노 후 도	· 노후불량건축물 수가 사업시행구역 전체 건축물 수의 2/3 이상
사업범위	· 기존 주택의 세대수가 200세대 미만일 것

○ 사업추진 절차



<붙임 2> 노후·불량건축물 관련 규정

도시 및 주거환경정비법

제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

3. "노후·불량건축물"이란 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 건축물을 말한다.

- 가. 건축물이 훼손되거나 일부가 멸실되어 붕괴, 그 밖의 안전사고의 우려가 있는 건축물
- 나. 내진성능이 확보되지 아니한 건축물 중 중대한 기능적 결함 또는 부실 설계·시공으로 구조적 결함 등이 있는 건축물로서 대통령령으로 정하는 건축물
- 다. 다음의 요건을 모두 충족하는 건축물로서 대통령령으로 정하는 바에 따라 특별시·광역시·특별자치시·도·특별자치도 또는 「지방자치법」 제175조에 따른 서울특별시·광역시 및 특별자치시를 제외한 인구 50만 이상 대도시(이하 "대도시"라 한다)의 조례(이하 "시·도조례"라 한다)로 정하는 건축물
 - 1) 주변 토지의 이용 상황 등에 비추어 주거환경이 불량한 곳에 위치할 것
 - 2) 건축물을 철거하고 새로운 건축물을 건설하는 경우 건설에 드는 비용과 비교하여 효용의 현저한 증가가 예상될 것
- 라. 도시미관을 저해하거나 노후화된 건축물로서 대통령령으로 정하는 바에 따라 시·도조례로 정하는 건축물

도시 및 주거환경정비법 시행령

제2조(노후·불량건축물의 범위) ① 법 제2조제3호나목에서 "대통령령으로 정하는 건축물"이란 건축물을 건축하거나 대수선할 당시 건축법령에 따른 지진에 대한 안전 여부 확인 대상이 아닌 건축물로서 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 건축물을 말한다.

- 1. 급수·배수·오수 설비 등의 설비 또는 지붕·외벽 등 마감의 노후화나 손상으로 그 기능을 유지하기 곤란할 것으로 우려되는 건축물
 - 2. 법 제12조제4항에 따른 안전진단기관이 실시한 안전진단 결과 건축물의 내구성·내하력(耐荷力) 등이 같은 조 제5항에 따라 국토교통부장관이 정하여 고시하는 기준에 미치지 못할 것으로 예상되어 구조 안전의 확보가 곤란할 것으로 우려되는 건축물
- ② 법 제2조제3호다목에 따라 특별시·광역시·특별자치시·도·특별자치도 또는 「지방자치법」 제175조에 따른 서울특별시·광역시 및 특별자치시를 제외한 인구 50만 이상 대도

시의 조례(이하 "시·도조례"라 한다)로 정할 수 있는 건축물은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 건축물을 말한다.

1. 「건축법」 제57조제1항에 따라 해당 지방자치단체의 조례로 정하는 면적에 미치지 못하거나 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제2조제7호에 따른 도시·군계획시설(이하 "도시·군계획시설"이라 한다) 등의 설치로 인하여 효용을 다할 수 없게 된 대지에 있는 건축물

2. 공장의 매연·소음 등으로 인하여 피해를 초래할 우려가 있는 지역에 있는 건축물

3. 해당 건축물을 준공일 기준으로 40년까지 사용하기 위하여 보수·보강하는 데 드는 비용이 철거 후 새로운 건축물을 건설하는 데 드는 비용보다 클 것으로 예상되는 건축물

③ 법 제2조제3호라목에 따라 시·도조례로 정할 수 있는 건축물은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 건축물을 말한다.

1. 준공된 후 20년 이상 30년 이하의 범위에서 시·도조례로 정하는 기간이 지난 건축물

2. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제19조제1항제8호에 따른 도시·군기본계획의 경관에 관한 사항에 어긋나는 건축물

서울특별시 도시 및 주거환경정비 조례

제4조(노후·불량건축물) ① 영 제2조제3항제1호에 따라 노후·불량건축물로 보는 기준은 다음 각 호와 같다.

1. 공동주택

가. 철근콘크리트·철골콘크리트·철골철근콘크리트 및 강구조인 공동주택: 별표 1에 따른 기간

나. 가목 이외의 공동주택: 20년

2. 공동주택 이외의 건축물

가. 철근콘크리트·철골콘크리트·철골철근콘크리트 및 강구조 건축물(「건축법 시행령」 별표 1 제1호에 따른 단독주택을 제외한다): 30년

나. 가목 이외의 건축물: 20년

② 영 제2조제2항제1호에 따른 노후·불량건축물은 건축대지로서 효용을 다할 수 없는 과소필지 안의 건축물로서 2009년 8월 11일 전에 건축된 건축물을 말한다.

③ 미사용승인건축물의 용도별 분류 및 구조는 건축허가 내용에 따르며, 준공 연도는 재

산세 및 수도요금·전기요금 등의 부과가 개시된 날이 속하는 연도로 한다.

[별표 1] 철근콘크리트·철골콘크리트·철골철근콘크리트 및 강구조 공동주택의 노후·불량건축물 기준 (제4조제1항제1호 관련)

구분 준공연도	5층 이상 건축물	4층 이하 건축물
1981. 12. 31. 이전	20년	20년
1982	22년	21년
1983	24년	22년
1984	26년	23년
1985	28년	24년
1986	30년	25년
1987		26년
1988		27년
1989		28년
1990		29년
1991. 1. 1. 이후		30년

<붙임 3> 제1종일반주거지역 건축물 층수 관련 규정

국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령

제71조(용도지역안에서의 건축제한) ①법 제76조제1항에 따른 용도지역안에서의 건축물의 용도·종류 및 규모 등의 제한(이하 "건축제한"이라 한다)은 다음 각호와 같다.

3. 제1종일반주거지역안에서 건축할 수 있는 건축물 : 별표 4에 규정된 건축물

[별표 4] 제1종일반주거지역안에서 건축할 수 있는 건축물(제71조제1항제3호관련)

1. 건축할 수 있는 건축물(4층 이하(「주택법 시행령」 제10조제1항제2호에 따른 단지형 연립주택 및 같은 항 제3호에 따른 단지형 다세대주택인 경우에는 5층 이하를 말하며, 단지형 연립주택의 1층 전부를 필로티 구조로 하여 주차장으로 사용하는 경우에는 필로티 부분을 층수에서 제외하고, 단지형 다세대주택의 1층 바닥면적의 2분의 1 이상을 필로티 구조로 하여 주차장으로 사용하고 나머지 부분을 주택 외의 용도로 쓰는 경우에는 해당 층을 층수에서 제외한다. 이하 이 호에서 같다)의 건축물만 해당한다. 다만, 4층 이하의 범위에서 도시·군계획조례로 따로 층수를 정하는 경우에는 그 층수 이하의 건축물만 해당한다)

가. 「건축법 시행령」 별표 1 제1호의 단독주택

나. 「건축법 시행령」 별표 1 제2호의 공동주택(아파트를 제외한다)

다. 「건축법 시행령」 별표 1 제3호의 제1종 근린생활시설

라. 「건축법 시행령」 별표 1 제10호의 교육연구시설 중 유치원·초등학교·중학교 및 고등학교

마. 「건축법 시행령」 별표 1 제11호의 노유자시설

건축법 시행령

[별표 1] 용도별 건축물의 종류(제3조의5 관련)

2. 공동주택(공동주택의 형태를 갖춘 가정어린이집·공동생활가정·지역아동센터·공동육아나눔터·작은도서관·노인복지시설(노인복지주택은 제외한다) 및 「주택법 시행령」 제10조제1항제1호에 따른 소형 주택을 포함한다). 다만, 가목이나 나목에서 층수를 산정할 때 1층 전부를 필로티 구조로 하여 주차장으로 사용하는 경우에는 필로티 부분을 층수에서 제외하고, 다목에서 층수를 산정할 때 1층의 전부 또는 일부를 필로티 구조로 하여 주차

장으로 사용하고 나머지 부분을 주택(주거 목적으로 한정한다) 외의 용도로 쓰는 경우에는 해당 층을 주택의 층수에서 제외하며, 가목부터 라목까지의 규정에서 층수를 산정할 때 지하층을 주택의 층수에서 제외한다.

가. 아파트: 주택으로 쓰는 층수가 5개 층 이상인 주택

나. 연립주택: 주택으로 쓰는 1개 동의 바닥면적(2개 이상의 동을 지하주차장으로 연결하는 경우에는 각각의 동으로 본다) 합계가 660제곱미터를 초과하고, 층수가 4개 층 이하인 주택

다. 다세대주택: 주택으로 쓰는 1개 동의 바닥면적 합계가 660제곱미터 이하이고, 층수가 4개 층 이하인 주택(2개 이상의 동을 지하주차장으로 연결하는 경우에는 각각의 동으로 본다)

라. 기숙사: 학교 또는 공장 등의 학생 또는 종업원 등을 위하여 쓰는 것으로서 1개 동의 공동취사시설 이용 세대 수가 전체의 50퍼센트 이상인 것(「교육기본법」 제27조제2항에 따른 학생복지주택 및 「공공주택 특별법」 제2조제1호의3에 따른 공공매입임대주택 중 독립된 주거의 형태를 갖추지 않은 것을 포함한다)

주택법

제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

6. "국민주택규모"란 주거의 용도로만 쓰이는 면적(이하 "주거전용면적"이라 한다)이 1호(戶) 또는 1세대당 85제곱미터 이하인 주택(「수도권정비계획법」 제2조제1호에 따른 수도권을 제외한 도시지역이 아닌 읍 또는 면 지역은 1호 또는 1세대당 주거전용면적이 100제곱미터 이하인 주택을 말한다)을 말한다. 이 경우 주거전용면적의 산정방법은 국토교통부령으로 정한다.

20. "도시형 생활주택"이란 300세대 미만의 국민주택규모에 해당하는 주택으로서 대통령령으로 정하는 주택을 말한다.

주택법 시행령

제10조(도시형 생활주택) ① 법 제2조제20호에서 "대통령령으로 정하는 주택"이란 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제36조제1항제1호에 따른 도시지역에 건설하는 다음 각 호의 주택을 말한다.

1. 소형 주택: 다음 각 목의 요건을 모두 갖춘 공동주택

가. 세대별 주거전용면적은 60제곱미터 이하일 것

나. 세대별로 독립된 주거가 가능하도록 욕실 및 부엌을 설치할 것

다. 주거전용면적이 30제곱미터 미만인 경우에는 욕실 및 보일러실을 제외한 부분을 하나의 공간으로 구성할 것

라. 주거전용면적이 30제곱미터 이상인 경우에는 욕실 및 보일러실을 제외한 부분을 세 개 이하의 침실(각각의 면적이 7제곱미터 이상인 것을 말한다. 이하 이 목에서 같다)과 그 밖의 공간으로 구성할 수 있으며, 침실이 두 개 이상인 세대수는 소형 주택 전체 세대수(제2항 단서에 따라 소형 주택과 함께 건축하는 그 밖의 주택의 세대수를 포함한다)의 3분의 1을 초과하지 않을 것

마. 지하층에는 세대를 설치하지 아니할 것

2. 단지형 연립주택: 소형 주택이 아닌 연립주택. 다만, 「건축법」 제5조제2항에 따라 같은 법 제4조에 따른 건축위원회의 심의를 받은 경우에는 주택으로 쓰는 층수를 5개층까지 건축할 수 있다.

3. 단지형 다세대주택: 원룸형 주택이 아닌 다세대주택. 다만, 「건축법」 제5조제2항에 따라 같은 법 제4조에 따른 건축위원회의 심의를 받은 경우에는 주택으로 쓰는 층수를 5개층까지 건축할 수 있다.

② 하나의 건축물에는 도시형 생활주택과 그 밖의 주택을 함께 건축할 수 없다. 다만, 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우는 예외로 한다.

1. 소형 주택과 주거전용면적이 85제곱미터를 초과하는 주택 1세대를 함께 건축하는 경우

2. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제30조제1항제1호다목에 따른 준주거지역 또는 같은 항 제2호에 따른 상업지역에서 소형 주택과 도시형 생활주택 외의 주택을 함께 건축하는 경우

③ 하나의 건축물에는 단지형 연립주택 또는 단지형 다세대주택과 소형 주택을 함께 건축할 수 없다.

<붙임 4> 소규모주택정비법 개정(‘21.10.19.)

<p>빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법 [법률 제18314호, 2021. 7. 20., 일부개정]</p>	<p>빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법 [법률 제18510호, 2021. 10. 19., 일부개정]</p>
<p>제48조(건축규제의 완화 등에 관한 특례) ① 사업시행자는 자율주택정비사업(「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법」 제2조제1항제6호나목에 따른 근린재생형 활성화계획에 따라 시행하거나 빈집밀집구역, 관리지역에서 시행하는 경우 또는 시·도조례로 정하는 경우로 한정한다), <u>가로주택정비사업</u>, 소규모재개발사업 또는 취약주택정비사업의 시행으로 건설하는 건축물에 대하여 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사항은 대통령령으로 정하는 범위에서 지방건축위원회의 심의를 거쳐 그 기준을 완화받을 수 있다.</p> <p>1. ~ 6. (생략) ② ~ ⑥ (생략)</p>	<p>제48조(건축규제의 완화 등에 관한 특례) ① 사업시행자는 자율주택정비사업(「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법」 제2조제1항제6호나목에 따른 근린재생형 활성화계획에 따라 시행하거나 빈집밀집구역, 관리지역에서 시행하는 경우 또는 시·도조례로 정하는 경우로 한정한다), <u>가로주택정비사업, 소규모재건축사업</u>, 소규모재개발사업 또는 취약주택정비사업의 시행으로 건설하는 건축물에 대하여 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사항은 대통령령으로 정하는 범위에서 지방건축위원회의 심의를 거쳐 그 기준을 완화받을 수 있다.</p> <p>1. ~ 6. (현행과 같음) ② ~ ⑥ (현행과 같음)</p>
<p>제49조(임대주택 건설에 따른 특례) ① 사업시행자는 빈집정비사업 또는 소규모주택정비사업의 시행으로 다음 각 호와 같이 임대주택을 건설하는 경우 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제78조에 따라 시·도조례로 정한 용적률에도 불구하고 다음 각 호에 따른 용적률의 상한까지 건축할 수 있다.</p> <p>1. 공공임대주택 또는 공공지원민간임대주택을 임대주택 비율(건축물의 전체 연면적 대비 임대주택 연면적의 비율 또는 전체 세대수 대비 임대주택 세대수의 비율을 의미한다. 이하 이 항에서 같다)이 20퍼센트 이상의 범위에서 시·도조례로 정하는 비율 이상이 되도록 건설하는 경우: 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제78조 및 관계 법령에 따른 용적률의 <u>상한</u></p> <p>2. (생략) ② ~ ⑥ (생략) <u><신설></u></p>	<p>제49조(임대주택 건설에 따른 특례) ① 사업시행자는 빈집정비사업 또는 소규모주택정비사업의 시행으로 다음 각 호와 같이 임대주택을 건설하는 경우 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제78조에 따라 시·도조례로 정한 용적률에도 불구하고 다음 각 호에 따른 용적률의 상한까지 건축할 수 있다.</p> <p>1. 공공임대주택 또는 공공지원민간임대주택을 임대주택 비율(건축물의 전체 연면적 대비 임대주택 연면적의 비율 또는 전체 세대수 대비 임대주택 세대수의 비율을 의미한다. 이하 이 항에서 같다)이 20퍼센트 이상의 범위에서 시·도조례로 정하는 비율 이상이 되도록 건설하는 경우: 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제78조 및 관계 법령에 따른 용적률의 <u>상한(이하 “법적상한용적률”이라 한다)</u></p> <p>2. (현행과 같음) ② ~ ⑥ (현행과 같음) ⑦ <u>제1항에도 불구하고 소규모재건축사업을 시행하는 사업시행자는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제78조에 따라 시·도조례로 정한 용적률에도 불구하고 제27조에 따른 통합심의를 거쳐 법적상한용적률까지 건축할 수 있다. 이 경우 사업시행자(제18조제1항제1호에 따라 소규모재건축사업을 시행하는 경우의 사업시행자는 제외한다)는 법적상한용적률에서 시·도조례로 정한 용적률을 뺀 용적률의 100분의 20 이상 100분의 50 이하로서 시·도조례로 정하는 비율에</u></p>

<신 설>

해당하는 면적에 국민주택규모 주택을 건설하여 국토교통부장관, 시·도지사, 시장·군수등 또는 토지주택공사등에 공급하여야 한다.

<신 설>

⑧ 공공소규모재건축사업을 시행 또는 대행하는 공공시행자등은 법적상한용적률에도 불구하고 제27조에 따른 통합심의를 거쳐 법적상한용적률의 100분의 120까지 건축할 수 있다.

<신 설>

⑨ 공공시행자등은 제8항에 따라 건축하는 경우 제1항 및 제7항에도 불구하고 법적상한용적률을 초과하는 용적률에서 법적상한용적률을 뺀 용적률의 100분의 20 이상 100분의 50 이하로서 시·도 조례로 정하는 비율에 해당하는 면적에 국민주택규모 주택을 건설하여 국토교통부장관, 시·도지사, 시장·군수등 또는 토지주택공사등에 공급하여야 한다. 다만, 제18조제1항제1호에 따라 공공소규모재건축사업을 시행하는 경우에는 그러하지 아니하다.

⑩ 제7항 및 제9항에 따른 국민주택규모 주택의 공급 및 인수에 관하여는 「도시 및 주거환경정비법」 제55조를 준용한다.

<붙임 5> 관련 법규

【 서울특별시 도시계획 조례 】

제39조(자연경관지구안에서의 건축제한) ① 영 제72조제1항에 따라 자연경관지구안에서는 다음 각 호의 건축물을 건축하여서는 아니 된다.

1. 「건축법 시행령」 별표 1 제4호의 제2종근린생활시설중 안마시술소와 옥외에 철탑이 있는 골프연습장
2. 「건축법 시행령」 별표 1 제5호의 문화 및 집회시설중 공연장·집회장·관람장으로서 해당 용도에 사용되는 건축물의 연면적의 합계가 1천제곱미터를 초과하는 것
3. 「건축법 시행령」 별표 1 제7호의 판매시설
4. 「건축법 시행령」 별표 1 제8호의 운수시설
5. 「건축법 시행령」 별표 1 제9호의 의료시설중 격리병원
6. 「건축법 시행령」 별표 1 제12호의 수련시설중 「청소년활동진흥법」에 따른 유스호스텔
7. 「건축법 시행령」 별표 1 제13호의 운동시설중 골프장과 옥외에 철탑이 있는 골프연습장
8. 「건축법 시행령」 별표 1 제15호의 숙박시설. 다만, 너비 25미터 이상인 도로변에 위치하여 경관지구의 기능을 유지하면서 토지이용의 효율성 제고가 필요한 지역으로 시도시계획위원회의 심의를 득한 「관광진흥법 시행령」 제2조제1항제2호 다목의 한국전통호텔업으로 등록받아 건축하는 한국전통호텔의 경우에는 그러하지 아니하다.
9. 「건축법 시행령」 별표 1 제16호의 위락시설
10. 「건축법 시행령」 별표 1 제17호의 공장
11. 「건축법 시행령」 별표 1 제18호의 창고시설로서 해당 용도에 사용되는 바닥면적의 합계가 500제곱미터를 초과하는 것
12. 「건축법 시행령」 별표 1 제19호의 위험물저장 및 처리시설중 다음 각 목의 건축물
 - 가. 액화석유가스충전소 또는 고압가스충전소·판매소·저장소로서 저장탱크 용량이 10톤을 초과하는 것
 - 나. 위험물제조소저장소취급소
 - 다. 유독물보관저장판매시설
 - 라. 화약류 저장소
 - 마. 삭제

13. 「건축법 시행령」 별표 1 제20호의 자동차관련시설. 다만, 다음 각 목의 건축물인 경우에는 그러하지 아니하다.

가. 주차장

나. 주유소와 함께 설치하는 자동세차장

14. 「건축법 시행령」 별표 1 제21호의 동물 및 식물관련시설(축사·가축시설·도축장·도계장에 한한다)

15. 「건축법 시행령」 별표 1 제22호의 자원순환 관련 시설

16. 「건축법 시행령」 별표 1 제23호의 교정 및 군사시설중 다음 각 목의 건축물

가. 교정시설

나. 보호관찰소, 갱생보호소 그 밖의 범죄자의 갱생·보육·교육·보건 등의 용도에 쓰이는 시설

다. 소년원 및 소년분류심사원

17. 「건축법 시행령」 별표 1 제24호의 방송통신시설 중 촬영소, 그 밖에 이와 유사한 것

18. 「건축법 시행령」 별표 1 제26호의 묘지관련시설

② 영 제72조제2항에 따라 자연경관지구안에서 건축하는 건축물의 건폐율은 30퍼센트를 초과하여서는 아니된다. 다만, 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 지역으로서 구청장이 시도시 계획위원회 또는 시도시재생위원회(이 항 제3호에 한함)의 심의를 거쳐 지정·공고한 구역 안에서는 건폐율을 완화할 수 있다.

1. 너비 25미터 이상인 도로변에 위치하여 경관지구의 기능을 유지하면서 토지이용의 효율성 제고가 필요한 지역 : 건폐율 40퍼센트 이하

2. 「도시 및 주거환경정비법」 제2조제3호에 따른 노후·불량건축물이 밀집한 지역으로서 건축규제 완화하여 주거환경 개선을 촉진할 수 있고 주변지역의 경관유지에 지장이 없는 지역 : 건폐율 50퍼센트 이하

3. 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」에 따른 가로주택정비사업(서울주택도시공사 또는 한국토지주택공사가 단독으로 시행하거나, 토지등소유자나 조합과 공동으로 시행하는 경우에 한한다) 또는 소규모재건축사업을 시행하려는 지역으로서 건축규제를 완화하여 주거환경 개선을 촉진할 수 있고 주변지역의 경관유지에 지장이 없는 지역 : 건폐율 50퍼센트 이하

③ 제2항 본문의 규정에도 불구하고 자연경관지구안의 토지로서 대지면적 330제곱미터 미만이거나 「건축법 시행령」 별표1제1호의 단독주택(다가구주택은 제외한다)을 건축하는 경우에

는 건폐율을 40퍼센트 이하로 할 수 있다.

④ 영 제72조제2항에 따라 자연경관지구안에서 건축하는 건축물의 높이는 3층 이하로서 12미터 이하로 하여야 한다. 다만, 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 지역으로서 구청장이 시도계획위원회 또는 시도시재생위원회(소규모재건축사업을 시행하려는 지역에 한한다)의 심의를 거쳐 지정·공고한 구역안에서는 건축물의 높이를 4층 이하로서 16미터 이하로 할 수 있다.

1. 인접지역과 높이차이가 현저하여 높이제한의 실효성이 없는 지역으로서 건축규제를 완화하여도 조망축을 차단하지 않고 인접부지와 조화를 이룰 수 있는 지역
2. 너비 25미터 이상 도로변에 위치하여 경관지구의 기능을 유지하면서 토지이용의 효율성 제고가 필요한 지역
3. 「도시 및 주거환경정비법」 제2조제3호에 따른 노후·불량 건축물이 밀집한 지역으로서 건축규제를 완화하여 주거환경 개선을 촉진할 수 있고 주변지역의 경관유지에 지장이 없는 지역
4. 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」 제2조제1항제3호에 따른 소규모주택정비사업 중 소규모재건축사업을 시행하려는 지역으로서 건축규제를 완화하여 주거환경 개선을 촉진할 수 있고 주변지역의 경관유지에 지장이 없는 지역

⑤ 제4항의 규정에도 불구하고 자연경관지구안에서 도시계획시설중 다음 각 호의 건축물로서 시장이 시도시계획위원회의 심의를 거쳐 도시의 경관 보호에 지장이 없다고 인정하는 건축물의 경우에는 높이를 7층 이하로서 28미터 이하로 할 수 있다. 다만, 대지의 표고가 해발 70미터 이상인 경우에는 건축물의 높이를 5층 이하로서 20미터 이하로 하여야 한다.

1. 「교육기본법」에 따른 학교
2. 특별법에 따라 설립된 정부출연 연구기관
3. 「의료법」 제33조제2항제2호 부터 제5호까지의 규정에 따라 개설된 종합병원
4. 국가 또는 지방자치단체의 청사

⑥ 영 제72조제2항에 따라 자연경관지구안에서 건축물을 건축하는 때에는 대지면적의 30퍼센트 이상에 해당하는 조경면적을 확보하여 그 부분에 식수(식수) 등의 조경을 하여야 한다. 다만, 면적 200제곱미터 미만의 대지에 건축하는 경우와 「서울특별시 건축 조례」(이하 "건축조례"라 한다) 제24조제4항 각 호의 건축물과 학교건축물의 수직 증축에 있어서는 그러하지 아니하다.

⑦ 제4항 본문의 규정에도 불구하고, 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 지역에서는 시도시

계획위원회 또는 시도시재생위원회(소규모주택정비법에 따른 가로주택정비사업(서울주택도시공사 또는 한국토지주택공사가 단독으로 시행하거나, 토지등소유자나 조합과 공동으로 시행하는 경우에 한한다) 또는 소규모재건축사업을 시행하려는 지역에 한한다)의 심의를 거쳐 건축물의 높이를 5층 이하로서 20미터 이하로 할 수 있다.

1. 「도시 및 주거환경정비법」 제2조제1호에 따른 정비구역 중 재개발사업 또는 재건축사업을 시행하는 구역
2. 소규모주택정비법에 따른 가로주택정비사업(서울주택도시공사 또는 한국토지주택공사가 단독으로 시행하거나, 토지등소유자나 조합과 공동으로 시행하는 경우에 한한다) 또는 소규모재건축사업 중 소규모재건축사업을 시행하려는 지역으로서 같은 법 제48조제2항 또는 제49조제1항에 따라 용적률을 완화받는 경우

⑧ 제2항부터 제4항까지 각각의 본문 규정에도 불구하고, 다음 각 호에 따라 건폐율 또는 층수·높이를 따로 정할 수 있다.

1. 주거환경개선사업을 위한 정비구역에서 정비계획을 수립 또는 변경하는 경우에는 토지 규모 및 지역 현황 등을 고려하여 제54조제1항에 따른 건폐율의 범위 및 4층 이하로서 16미터 이하의 범위에서 건폐율 및 층수·높이를 따로 정할 수 있다.
2. 저층의 양호한 주거환경을 조성하기 위해 지구단위계획을 수립하는 토지로서 지구단위계획을 통해 2층(8미터) 이하로 높이를 추가로 제한하여 건축하는 경우(다만, 경사지붕으로 조성할 때의 지붕 높이와 층고 1.8미터 이하 다락의 층수는 높이 산정에서 제외한다)에는 토지 규모 및 지역 현황 등을 고려하여 제54조제1항에 따른 건폐율의 범위에서 건폐율을 따로 정할 수 있다.

【 빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법 】

제48조(건축규제의 완화 등에 관한 특례) ① 사업시행자는 자율주택정비사업(「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법」 제2조제1항제6호나목에 따른 근린재생형 활성화계획에 따라 시행하거나 빈집밀집구역, 관리지역에서 시행하는 경우 또는 시·도조례로 정하는 경우로 한정한다), 가로주택정비사업, 소규모재건축사업, 소규모재개발사업 또는 취약주택정비사업의 시행으로 건설하는 건축물에 대하여 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사항은 대통령령으로 정하는 범위에서 지방건축위원회의 심의를 거쳐 그 기준을 완화받을 수 있다.

1. 「건축법」 제42조에 따른 대지의 조경기준

2. 「건축법」 제55조에 따른 건폐율의 산정기준(경사지에 위치한 가로구역으로 한정한다)
3. 「건축법」 제58조에 따른 대지 안의 공지기준
4. 「건축법」 제60조 및 제61조에 따른 건축물의 높이 제한
5. 「주택법」 제35조제1항제3호 및 제4호에 따른 부대시설 및 복리시설의 설치기준
6. 제1호부터 제5호까지에서 규정한 사항 외에 사업의 원활한 시행을 위하여 대통령령으로 정하는 사항

② 사업시행자는 소규모주택정비사업 시행구역 내 건축물 또는 대지의 일부에 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 시설을 설치하는 경우에는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제78조에 따라 해당 지역에 적용되는 용적률에 그 시설에 해당하는 용적률을 더한 범위에서 시·도조례로 정하는 용적률을 적용받을 수 있다. 이 경우 용적률의 산정방법 등에 관한 사항은 대통령령으로 정한다.

1. 정비기반시설
2. 공동이용시설
3. 「주택법」 제2조제14호에 따른 복리시설로서 대통령령으로 정하는 공동시설

③ 시장·군수등은 사업시행자가 빈집정비사업 또는 소규모주택정비사업의 시행으로 건설하는 건축물에 대하여 대통령령으로 정하는 범위에서 「주차장법」 제2조제1호에 따른 주차장을 사용할 수 있는 권리(이하 "주차장 사용권"이라 한다)를 확보하는 경우 그에 상응하는 범위에서 주차장 설치기준을 완화할 수 있다.

④ 제3항에 따른 주차장 사용권의 확보를 위한 방법 및 절차, 비용의 산정기준 및 감액기준 등에 필요한 사항은 시·도조례로 정한다.

⑤ 시장·군수등 또는 토지주택공사등은 관리지역에서 거점사업을 시행하는 경우 대통령령으로 정하는 바에 따라 서로 연접한 사업시행구역을 하나의 사업시행구역으로 통합하여 시행할 수 있다.

⑥ 제5항에 따라 서로 연접한 사업시행구역을 하나의 사업시행구역으로 통합하여 시행하는 경우에는 제49조제1항에 따른 공공임대주택의 임대주택 비율을 해당 사업시행구역마다 적용하지 아니하고 전체 사업시행구역의 전부 또는 일부를 대상으로 통합하여 적용할 수 있다.

제49조(임대주택 건설에 따른 특례) ① 사업시행자는 빈집정비사업 또는 소규모주택정비사업의 시행으로 다음 각 호와 같이 임대주택을 건설하는 경우 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제78조에 따라 시·도조례로 정한 용적률에도 불구하고 다음 각 호에 따른 용적률의

상한까지 건축할 수 있다.

1. 공공임대주택 또는 공공지원민간임대주택을 임대주택 비율(건축물의 전체 연면적 대비 임대주택 연면적의 비율 또는 전체 세대수 대비 임대주택 세대수의 비율을 의미한다. 이하 이 조에서 같다)이 20퍼센트 이상의 범위에서 시·도조례로 정하는 비율 이상이 되도록 건설하는 경우: 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제78조 및 관계 법령에 따른 용적률의 상한 (이하 “법적상한용적률”이라 한다)
2. 공공임대주택을 임대주택 비율이 10퍼센트 이상 20퍼센트 미만인 되도록 건설하는 경우: 임대주택 비율에 비례하여 시·도조례로 정하는 방법에 따라 산정된 용적률의 상한
 - ② 사업시행자가 공공임대주택을 임대주택 비율이 10퍼센트 이상이 되도록 건설하고 제1항에 따라 용적률을 완화받은 경우 그 공공임대주택을 국토교통부장관, 시·도지사, 시장·군수 등, 토지주택공사등 또는 주택도시기금이 총지분의 100분의 50을 초과하여 출자한 「부동산투자회사법」에 따른 부동산투자회사(이하 이 조에서 “인수자”라 한다)에 공급하여야 한다.
 - ③ 사업시행자는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우 건축설계가 확정되기 전에 미리 세대면적, 세대수 등 임대주택에 관한 사항을 인수자와 협의한 후 이를 사업시행계획서에 반영하여야 한다.
 1. 공공임대주택을 건설하는 경우
 2. 제2항에 따라 공공임대주택을 공급하는 경우
 - ④ 제2항에 따른 공공임대주택의 인수가격은 건축비와 부속토지의 가격을 합한 금액을 기초로 산정하되, 사업여건 등을 고려하여 사업시행자와 인수자 간 협의로써 조정할 수 있다.
 - ⑤ 제2항에 따른 공공임대주택의 공급 방법·절차, 제4항에 따른 건축비의 산정 및 부속토지의 가격 등에 관한 사항은 대통령령으로 정한다.
 - ⑥ 시장·군수등은 사업시행자가 제51조제1항에 따른 임대주택을 다세대주택이나 다가구주택으로 건설하는 경우 주차장 설치기준에 관하여 「주택법」 제35조에도 불구하고 대통령령으로 정하는 기준을 적용할 수 있다.
 - ⑦ 제1항에도 불구하고 소규모재건축사업을 시행하는 사업시행자는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제78조에 따라 시·도조례로 정한 용적률에도 불구하고 제27조에 따른 통합심의를 거쳐 법적상한용적률까지 건축할 수 있다. 이 경우 사업시행자(제18조제1항제1호에 따라 소규모재건축사업을 시행하는 경우의 사업시행자는 제외한다)는 법적상한용적률에서 시·도조례로 정한 용적률을 뺀 용적률의 100분의 20 이상 100분의 50 이하로서 시·도조례로 정하는 비율에 해당하는 면적에 국민주택규모 주택을 건설하여 국토교통부장관, 시·도

지사, 시장·군수등 또는 토지주택공사등에 공급하여야 한다.

- ⑧ 공공소규모재건축사업을 시행 또는 대행하는 공공시행자등은 법적상한용적률에도 불구하고 제27조에 따른 통합심의를 거쳐 법적상한용적률의 100분의 120까지 건축할 수 있다.
- ⑨ 공공시행자등은 제8항에 따라 건축하는 경우 제1항 및 제7항에도 불구하고 법적상한용적률을 초과하는 용적률에서 법적상한용적률을 뺀 용적률의 100분의 20 이상 100분의 50 이하로서 시·도조례로 정하는 비율에 해당하는 면적에 국민주택규모 주택을 건설하여 국토교통부장관, 시·도지사, 시장·군수등 또는 토지주택공사등에 공급하여야 한다. 다만, 제18조 제1항제1호에 따라 공공소규모재건축사업을 시행하는 경우에는 그러하지 아니하다.
- ⑩ 제7항 및 제9항에 따른 국민주택규모 주택의 공급 및 인수에 관하여는 「도시 및 주거환경정비법」 제55조를 준용한다.