

서울특별시 도시계획 조례 일부개정조례안 검 토 보 고

의 안 번 호	1829
------------	------

2020년 9월 7일
도시계획관리위원회
수 석 전 문 위 원

1. 제안경위

- 2020. 8. 12. 장상기 의원 발의 (2020. 8. 21. 회부)

2. 제안이유

- 자연경관지구는 산지·구릉지 등 자연경관을 보호하거나 유지하기 위하여 운영되어 왔으나, 건축제한으로 건축행위가 한정적이었음.
이로 인해 노후·불량 건축물이 증가하고 있어, 건축제한 완화 사항을 마련하여 노후·불량 주거지의 자율적 정비여건을 마련하고자 함.

3. 주요내용

- 자연경관지구내 건축물의 건폐율 및 높이를 각각 40퍼센트, 5층·20m 이하로 완화받을 수 있는 항목으로 「도시 및 주거환경정비법」에 따른 재건축구역, 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」에 따른 가로주택정비사업 중 공공시행자를 지정하여 시행하는 사업을 추가함(안 제39조제2항, 제4항 및 제7항)

4. 검토의견

- 지난 회기(제295회 정례회) 우리위원회에서 이 조례를 개정하여 자연경관지구의 건폐율 및 높이를 완화한 바 있는데¹⁾, 이 개정조례

안은 건폐율 40% 완화 및 높이 5층 이하(20m 이하) 완화 대상에 공공이 시행하는 가로주택정비사업구역을(빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법(이하, 빈집특례법)) 추가하고, 높이 5층 이하(20m 이하) 완화 대상에 재건축사업구역을(도시 및 주거환경정비법(이하, 도정법)) 추가하려는 것임.

현 행		개 정 안	
기본	건폐율 30%, 높이 3층(12m)	좌 동	
소규모 토지 (토지면적 330㎡ 미만, 바닥면적 132㎡ 미만, 2000.7.1.이전)	소규모 토지(토지면적 330㎡ 미만) 또는 단독주택 건축시 건폐율 40%	좌 동	
건축규제완화구역	25m 이상 도로변	건폐율 40% 또는 높이 4층(16m)	좌 동
	노후불량건축물 밀집	건폐율 40% 또는 높이 4층(16m)	좌 동
	인접지역과 현저한 높이차이	높이 4층(16m)	좌 동
	소규모재건축 사업구역	건폐율 40% 또는 높이 4층(16m)	좌 동
	-	건폐율 40%	공공이 시행하는 가로주택정비사업구역 추가
용적률완화	주택정비형 재개발구역	높이 5층(20m)	재건축사업구역 추가
	소규모재건축 사업구역	높이 5층(20m)	공공이 시행하는 가로주택정비사업구역 추가
계획재량	주거환경개선 사업구역	용도지역 건폐율 (50~60%) 높이 4층(16m)	좌 동
	지구단위계획 (2층(8m) 높이제한)	용도지역 건폐율 (50~60%)	좌 동

1) 자연경관지구의 기본 건폐율(30%)·높이(3층, 12m)에서 소규모 토지 또는 단독주택을 건축하는 경우에는 건폐율 40%로 완화하고, 건폐율40%·높이4층(16m) 또는 높이 5층(20m)으로 완화할 수 있는 대상에 소규모재건축사업시행구역을 추가하며, 주거환경개선사업 정비계획 또는 일부 지구단위계획(2층·8m 높이 제한)에 건폐율 또는 높이를 따로 정할 수 있는 계획 재량권을 주는 사항으로 개정됨(20.7. 시행)

“가로주택정비사업구역 건폐율·높이 완화”

- 구청장이 서울시 도시계획위원회 또는 도시재생위원회(소규모재건축 사업에 한함)의 심의를 거쳐 지정한 구역(이하, 건축규제완화구역)에 서는 건폐율 40% 또는 높이 4층(16m)까지 완화할 수 있고, 가로주택정비사업구역은 건축규제완화구역 조건 중 ‘노후·불량건축 물이 밀집한 지역’에 해당되어(붙임2) 시도시계획위원회(이하, 시도 계위) 심의를 거쳐 건축규제완화구역으로 지정되면 건폐율 40% 이하 또는 높이 4층(16m) 이하까지 완화할 수 있는 가운데²⁾, 이 개정조례안은 SH공사 또는 LH공사가 단독 시행하는 가로주택 정비사업구역은, 소규모재건축사업구역과 같이, 시도시재생위원회 (이하, 시재생위) 심의를 거쳐 건폐율 40%까지 완화하고, 임대주 택 공급 등을 통해 용적률을 완화받는 경우에는³⁾ 5층 이하(20m

2) 이 조례 제39조(자연경관지구안에서의 건축제한)

- ② 영 제72조제2항에 따라 자연경관지구안에서 건축하는 건축물의 건폐율은 30퍼센트를 초과하여서는 아니된다. 다만, 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 지역으로서 구청장이 시도시계획위원회 또는 시도시재생위원회(소규모재건축사업을 시행하려는 지역에 한한다)의 심의를 거쳐 지정·공고한 구역안에서는 **건폐율을 40퍼센트 이하로 할 수 있다.**

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

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

3. 「도시 및 주거환경정비법」 제2조제3호에 따른 노후·불량 건축물이 밀집한 지역으로서 건축규제를 완화하여 주거환경 개선을 촉진할 수 있고 주변지역의 경관유지에 지장이 없는 지역

- 3) 빈집특례법에 따라 정비기반시설이나 공동이용시설 등을 설치할 경우 또는 임대주택을 공급하는 경우에는 법정 용적률까지 완화받을 수 있음

※ 빈집특례법

이하)까지 높이를 완화하려는 것임.

- 현행 조례에서 가로주택정비사업구역은 건축규제완화구역 지정을 통해, 시행자와 상관없이 건폐율 40% 또는 높이 4층(16m)까지 완화할 수 있으므로, 건폐율 완화대상을 공공 시행자로 제한할 필요는 없다고 보여짐.
- 다만, 빈집특례법에 따른 소규모재건축사업은 시재생위 심의를 받는 반면, 같은 법(빈집특례법)의 가로주택정비사업은 시도계위 심의를 받아야 하는데, 빈집특례법 사업과 도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법에 따른 계획은 도시재생의 일환으로 시재생위에서 심의·자문을 하고 있으므로(붙임3), 심의 형평성과 일관성 측면에서 가로주택정비사업도 시재생위 심의를 통해 자연경관지구 건축규제를 완화할 수 있도록 이 조례의 개정이 필요하다고 판단됨.

제48조(건축규제의 완화 등에 관한 특례) 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 시도조례로 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

제49조(임대주택 건설에 따른 특례) ① 사업시행자는 빈집정비사업 또는 소규모주택정비사업의 시행으로 다음 각 호의 임대주택을 건설하는 경우 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제78조에 따라 시도조례로 정한 용적률에도 불구하고 같은 조 및 관계 법령에 따른 용적률의 상한까지 건축할 수 있다. 이 경우 건축물의 전체 연면적 대비 임대주택 연면적의 비율 또는 전체 세대수 대비 임대주택 세대수의 비율이 20퍼센트 이상의 범위에서 시도조례로 정하는 비율 이상이어야 한다.

1. 공공임대주택
2. 공공지원민간임대주택

“5층 이하(20m 이하) 높이 완화”

- 자연경관지구 대부분은 제1종일반주거지역으로서(78.6%)⁴⁾ 도시형 생활주택을 제외하고는⁵⁾ 4층 이하의 건축물만 가능함에도 불구하고(붙임4) 이 조례에서 5층 이하(20m 이하)의 높이 완화 규정을 둔 것은, 정비사업 등에서 용도지역 상향 또는 공공기여를 통해 용적률을 완화받는 경우 해당 용적률을 실현할 수 있도록 한 취지이므로⁶⁾,

이 개정조례안에서 도정법의 재개발사업 뿐 아니라 재건축사업, 그리고, 빈집특례법의 소규모재건축사업 뿐 아니라 가로주택정비사업(공공 시행)도 용적률 완화에 따른 높이 완화(5층 이하, 20m 이하) 대상에 추가하는 것은 타당하다고 사료됨.

자연경관지구 용도지역 현황		녹지 지역	제1종 전용	제1종 일반	제2종 일반	제3종 일반	상업 지역 ⁷⁾
면적 (천㎡)	12,402.6	290.2	2,086.2	9,748.5	245.6	32.0	0.1
비율 (%)	100	2.3	16.8	78.6	2.0	0.3	0.0

※ 도시계획정보시스템 자료(2018.6. 기준)

- 다만, 이 개정조례안에서 가로주택정비사업은 5층 이하(20m 이

4) 용적률 150% 건폐율 60%

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

6) 제1종일반주거지역의 경우 법정용적률이 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

7) 남산지구 일부 경계가 퇴계로변에 저축

하) 완화 대상을 공공 시행자로 제한하였는데, 가로주택정비사업·소규모재건축사업은 모두 빈집특례법에 따른 소규모주택정비사업이나⁸⁾(붙임6), 소규모재건축사업은 기존의 공동주택을 재건축하는 사업인 반면 가로주택정비사업은 단독주택도 사업대상에 포함되어 있어, 자연경관지구의 단독주택 보전을 위한 정책적 측면에서 가로주택정비사업은 5층 이하(20m 이하) 완화 대상을 공공 시행자로 제한한 것으로 파악됨.

- 서울시의 단독주택이 공동주택으로 재건축되며 단독주택이 급감하고 있는 상황에서 자연경관지구에 형성된 단독주택 밀집지를 보전하는 정책은 서울시의 주택 유형 다양화 측면에서 그 필요성이 인정되는 가운데, 이 개정조례안은 가로주택정비사업구역 중 공공이 시행하는 구역에 한해 5층 이하(20m 이하)를 허용하려는 것으로, 서울시의 단독주택 보전 정책에 크게 위배되지 않은 범위에서 자연경관지구 가로주택정비사업의 건축 규제를 완화하려는 것으로 이해됨.

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%

※ 국가정보포털 건물데이터 기준(2010년, 2019년) 산정

8) 소규모주택정비사업은 도정법의 정비사업보다 작은 규모로 시행되어 기반시설 확충 부담이 작고, 절차 간소화(정비구역지정(정비계획수립)·추진위원회승인·관리처분계획인가 등의 절차 생략(가로주택정비사업·소규모재건축사업의 경우, 사업시행계획서에 분양설계 등 관리처분계획 포함)), 건축규제 완화, 보조·용자 지원 등을 통해 권장되는 사업으로서, 일정 노후도 조건에서 주택유형 및 호수세대수 기준 등으로 자율주택정비사업, 가로주택정비사업, 소규모재건축사업으로 구분하고 있음(붙임6)

- 다만, 이 개정조례안에서 공공 시행은 ‘SH공사 또는 LH공사에서 단독 시행’하는 방식으로 규정된(붙임5) 반면, SH공사 또는 LH공사에서는 가로주택정비사업의 단독 시행 보다는 토지등소유자·조합과의 공동 시행을 우선 추진하고 있으므로, 공공 시행 방식에 공공과 민간의 공동 시행 방식도 포함될 수 있도록 개정안의 수정이 필요하다고 사료됨.

담 당 자	도시계획관리위원회 입법조사관 최 정 희
연 락 처	02-2180-8206
이 메 일	rienrien@seoul.go.kr

현행	개정안
<p>시·도시 및 주거환경정비 조례」 제3조제1호에 따른 주택정비형 재개발구역</p> <p>2. 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」 제2조제1항제3호에 따른 소규모주택정비사업 중 <u>소규모재건축사업</u>을 시행하려는 지역으로서 같은 법 제48조제2항 또는 제49조제1항에 따라 용적률을 완화받는 경우</p> <p>⑧ (생략)</p>	<p>또는 재건축사업을 시행하는 구역</p> <p>2. ----- ----- ----- <u>가로주택정비사업(공공시행자를 지정하여 시행하는 경우에 한한다)</u> 또는 <u>소규모재건축사업</u> ----- ----- -----</p> <p>⑧ (현행과 같음)</p>

<붙임 1> 관련 규정

서울특별시 도시계획 조례

제39조(자연경관지구안에서의 건축제한)

② 영 제72조제2항에 따라 자연경관지구안에서 건축하는 건축물의 건폐율은 30퍼센트를 초과하여서는 아니된다. 다만, 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 지역으로서 구청장이 시도시계획위원회 또는 시도시재생위원회(소규모재건축사업을 시행하려는 지역에 한한다)의 심의를 거쳐 지정·공고한 구역안에서는 건폐율을 40퍼센트 이하로 할 수 있다.

1. 너비 25미터 이상인 도로변에 위치하여 경관지구의 기능을 유지하면서 토지이용의 효율성 제고가 필요한 지역

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

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

④ 영 제72조제2항에 따라 자연경관지구안에서 건축하는 건축물의 높이는 3층 이하로서 12미터 이하로 하여야 한다. 다만, 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 지역으로서 구청장이 시도시계획위원회 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 소규모주택 정비사업 중 소규모재건축사업을 시행하려는 지역으로서 건축규제를 완화하여 주거환경

경 개선을 촉진할 수 있고 주변지역의 경관유지에 지장이 없는 지역

⑦ 제4항 본문의 규정에 불구하고, 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 지역에서는 시도 시계획위원회 또는 시도시재생위원회 (소규모재건축사업을 시행하려는 지역에 한한다)의 심의를 거쳐 건축물의 높이를 5층 이하로서 20미터 이하로 할 수 있다.

1. 「도시 및 주거환경정비법」 제2조제1호에 따른 정비구역 중 「서울특별시 도시 및 주거환경정비 조례」 제3조제1호에 따른 주택정비형 재개발구역

2. 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」 제2조제1항제3호에 따른 소규모주택 정비사업 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.

도시 및 주거환경정비법

제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

1. "정비구역"이란 정비사업을 계획적으로 시행하기 위하여 제16조에 따라 지정·고시된 구역을 말한다.

2. "정비사업"이란 이 법에서 정한 절차에 따라 도시기능을 회복하기 위하여 정비구역에서 정비기반시설을 정비하거나 주택 등 건축물을 개량 또는 건설하는 다음 각 목의 사업을 말한다.

가. 주거환경개선사업: 도시저소득 주민이 집단거주하는 지역으로서 정비기반시설이 극히 열악하고 노후·불량건축물이 과도하게 밀집한 지역의 주거환경을 개선하거나 단독주택 및 다세대주택이 밀집한 지역에서 정비기반시설과 공동이용시설 확충을 통하여 주거환경을 보전·정비·개량하기 위한 사업

나. 재개발사업 : 정비기반시설이 열악하고 노후·불량건축물이 밀집한 지역에서 주거환경을 개선하거나 상업지역·공업지역 등에서 도시기능의 회복 및 상권활성화 등을 위하여 도시환경을 개선하기 위한 사업

다. 재건축사업 : 정비기반시설은 양호하나 노후·불량건축물에 해당하는 공동주택이 밀집한 지역에서 주거환경을 개선하기 위한 사업

<붙임 2> 노후·불량건축물 관련규정

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 「도시 및 주거환경정비법」(이하 "법"이라 한다)

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

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

준공년도 \ 구분	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> 서울시 도시재생위원회(자료: 도시재생본부)

- 총 30명 : 공무원(5), 시의원(4), 도시건축(9), 공동체(2), 산업경제(2),
역사사회문화(5), 교통환경(3)

분 야	성 명	소속 및 현직	위촉기간	비 고
당연 직	김 학 진	행정2부시장	'20.7.1. ~ 재임기간	
	류 훈	도시재생실장	'20.7.1. ~ 재임기간	
	이 정 화	도시계획국장	'20.7.1. ~ 재임기간	
	김 성 보	주택건축본부장	'20.7.1. ~ 재임기간	
	양 용 택	재생정책기획관	'20.7.1. ~ 재임기간	
시의 원	김 경	시 의 원	'20.7.1. ~ '21.6.22.	
	문 병 훈	시 의 원	'20.7.1. ~ '21.6.22.	
	오 중 석	시 의 원	'20.7.1. ~ '21.6.22.	
	이 성 배	시 의 원	'20.7.1. ~ '21.6.22.	
도시 건축	강 준 모	홍익대학교 교수	'19.6.23. ~ '21.6.22.	
	구 자 훈	한양대학교 교수	'19.6.23. ~ '21.6.22.	도계위
	백 운 수	미래이엔디 대표	'19.6.23. ~ '21.6.22.	
	윤 동 근	연세대학교 교수	'19.6.23. ~ '21.6.22.	도계위
	김 승 필	(주)필건축사사무소 소장	'19.6.23. ~ '21.6.22.	건축위
	강 우 열	(주)희림종합건축사 이사	'19.6.23. ~ '21.6.22.	건축위
	이 명 훈	한양대학교 교수	'19.6.23. ~ '21.6.22.	
	문 찬 정	(주)거림건축사사무소 대표	'20.8.24. ~ '21.6.22.	건축위
	위 진 복	유아이에이 소장	'20.8.24. ~ '21.6.22.	건축위
공동 체	최 정 한	공간문화센터 대표	'19.6.23. ~ '21.6.22.	
	조 미 연	금천사회경제연대 이사	'19.6.23. ~ '21.6.22.	
산업 경제	김 목 한	서울연구원 연구위원	'19.6.23. ~ '21.6.22.	
	김 찬 준	산업연구원 연구위원	'19.6.23. ~ '21.6.22.	
역사 사회 문화	박 태 원	광운대학교 교수	'19.6.23. ~ '21.6.22.	
	전 우 용	한국학중앙연구원 교수	'19.6.23. ~ '21.6.22.	
	노 주 석	서울도시문화연구원 원장	'19.6.23. ~ '21.6.22.	
	박 인 레	녹색소비자연대 대표	'19.6.23. ~ '21.6.22.	
	한 지 연	서울문화재단 실장	'19.6.23. ~ '21.6.22.	
교통 환경	김 태 완	중앙대학교 교수	'19.6.23. ~ '21.6.22.	건축위
	김 학 열	서경대학교 교수	'19.6.23. ~ '21.6.22.	
	홍혜란	에너지시민연대 총장	'19.6.23. ~ '21.6.22.	

<붙임 4> 제1종일반주거지역 건축물 층수 관련규정

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

제3조의5(용도별 건축물의 종류) 법 제2조제2항 각 호의 용도에 속하는 건축물의 종류는 별표 1과 같다.

[별표 1] 용도별 건축물의 종류(제3조의5 관련)

2. 공동주택(공동주택의 형태를 갖춘 가정어린이집·공동생활가정·지역아동센터·노인복지시설(노인복지주택은 제외한다) 및 「주택법 시행령」 제10조제1항제1호에 따른 원룸형 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 주차장으로 사용하고 나머지 부분을 주택 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 학생복지주택을 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. 원룸형 주택: 다음 각 목의 요건을 모두 갖춘 공동주택

가. 세대별 주거전용면적은 50제곱미터 이하일 것

나. 세대별로 독립된 주거가 가능하도록 욕실 및 부엌을 설치할 것

다. 욕실 및 보일러실을 제외한 부분을 하나의 공간으로 구성할 것. 다만, 주거전용면적이 30제곱미터 이상인 경우에는 두 개의 공간으로 구성할 수 있다.

라. 지하층에는 세대를 설치하지 아니할 것

2. 단지형 연립주택: 원룸형 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. 원룸형 주택과 주거전용면적이 85제곱미터를 초과하는 주택 1세대를 함께 건축하는 경우

2. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제30조제1호다목에 따른 준주거지역 또는 같은 조 제2호에 따른 상업지역에서 원룸형 주택과 도시형 생활주택 외의 주택을 함께 건축하는 경우

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

<붙임 5> 가로주택정비사업 시행자 관련규정

빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법

제10조(빈집정비사업의 시행자) ① 빈집정비사업은 시장·군수등 또는 빈집 소유자가 직접 시행하거나 다음 각 호에 해당하는 자와 공동으로 시행할 수 있다.

1. 「한국토지주택공사법」에 따라 설립된 한국토지주택공사 또는 「지방공기업법」에 따라 주택사업을 시행하기 위하여 설립된 지방공사(이하 "토지주택공사등"이라 한다)

제17조(소규모주택정비사업의 시행자) ① 자율주택정비사업은 2명 이상의 토지등소유자가 직접 시행하거나 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자와 공동으로 시행할 수 있다.

1. 시장·군수등
2. 토지주택공사등
3. 건설업자
4. 등록사업자
5. 신탁업자
6. 부동산투자회사

③ 가로주택정비사업 또는 소규모재건축사업은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 방법으로 시행할 수 있다.

1. 토지등소유자가 20명 미만인 경우에는 토지등소유자가 직접 시행하거나 해당 토지등소유자가 제1항 각 호의 어느 하나에 해당하는 자와 공동으로 시행하는 방법
2. 제23조에 따른 조합이 직접 시행하거나 해당 조합이 조합원의 과반수 동의를 받아 제1항 각 호의 어느 하나에 해당하는 자와 공동으로 시행하는 방법

제18조(가로주택정비사업·소규모재건축사업의 공공시행자 지정) ① 시장·군수등은 가로주택정비사업 또는 소규모재건축사업이 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 제17조제3항에도 불구하고 직접 해당 사업을 시행하거나 토지주택공사등(토지주택공사등이 건설업자 또는 등록사업자와 공동으로 시행하는 경우를 포함한다. 이하 이 조 및 제20조에서 같다)을 사업시행자로 지정하여 해당 사업을 시행하게 할 수 있다.

1. 천재지변, 「재난 및 안전관리 기본법」 제27조 또는 「시설물의 안전관리에 관한 특별법」 제14조에 따른 사용제한·사용금지, 그 밖의 불가피한 사유로 긴급하게 사업을 시행할 필요가 있는 경우
2. 토지등소유자가 제22조에 따른 주민합의체를 신고한 날 또는 조합이 제23조에 따른

조합설립인가를 받은 날부터 3년 이내에 제29조에 따른 사업시행계획인가를 신청하지 아니한 경우

3. 사업이 장기간 지연되거나 권리관계에 대한 분쟁 등으로 해당 조합 또는 토지등소유자가 시행하는 사업을 계속 추진하기 어려운 경우

4. 제54조제4항에 따라 사업시행계획인가가 취소된 경우

5. 사업시행구역의 국유지·공유지 면적 또는 국유지·공유지와 토지주택공사등이 소유한 토지를 합한 면적이 전체 토지면적의 2분의 1 이상으로서 토지등소유자 과반수가 시장·군수등 또는 토지주택공사등을 사업시행자로 지정하는 것에 동의하는 경우

6. 사업시행구역의 토지면적의 2분의 1 이상의 토지소유자와 토지등소유자의 3분의 2 이상에 해당하는 자가 시장·군수등 또는 토지주택공사등을 사업시행자로 지정할 것을 요청한 경우

<붙임 6> 소규모주택정비사업 유형별 비교 (자료: 도시계획과)

구분	소규모주택정비사업					
	자율주택정비사업		가로주택정비사업		소규모재건축사업	
정의(법 제2조)	· 단독, 다세대 주택을 스스로 개량 또는 건설하기 위한 사업		· 가로구역에서 종전가로 유지하면서 소규모로 주거환경을 개선하기 위한 사업		· 정비기반시설이 양호한 지역에서 소규모로 공동주택을 재건축하기 위한 사업	
시행방법(법 제16조)	· 사업시행계획인가 후 스스로 주택을 개량 또는 건설		· 가로구역에서 사업시행계획인가 후 주택 등을 건설		· 사업시행계획인가 후 주택, 부대복리시설 및 오피스텔을 건설	
정비사업 조건(시행령 제3조)	대상 지역(면적)	<ul style="list-style-type: none"> · 도시활력증진지역 개발사업 시행구역 · 지구단위계획구역 · 정비구역 또는 정비예정구역이 해제된 지역 · 도시재생활성화지역 · 시·도조례로 정하는 지역 (존치지역, 역사문화환경 보존지역 중 구 도시계획위원회의 심의받아 구청장이 인정하는 지역, 주택성능개선지원구역) · 나대지(사업시행구역 면적의 1/2로 제한) 		사업시행 구역 면적이 도로에 둘러싸인 일단의 가로구역 - 도시계획도로 - 6m이상 도로(사도 포함)		· 세대수가 200세대 미만인 주택단지 ※ 주택단지: 주택건설사업계획 또는 대지조성사업계획 승인을 받아 주택과 그 부대 및 복리시설을 건설하거나 대지를 조성하는데 사용된 일단의 토지(주택법 제2조제12호)
	면적	· 기준없음	· 가로구역 1만3천㎡ 미만까지 가능 (사업시행면적은 1만㎡ 미만) · 2만㎡ 미만 가능 경우			1만㎡ 미만
	노후도	· 노후불량건축물 2/3이상				
사업 범위	· 기존(단독주택) · 기존(다세대) · 기존(단독+다세대)	· 10호(18호) 미만 · 20세대(36세대) 미만 · 20채(36채)미만 (단독 호수와 세대수를 합한 수)	· 기존(단독주택) · 기존(공동주택) · 기존(단독+공동주택)	· 10호 이상 · 20세대 이상 · 20채 이상 (단독 호수와 세대수를 합한 수)	· 기존주택 세대수가 200세대 미만	

사업시행구역	가로구역
아래 요건 모두 충족시 2만㎡ 미만 1) 조합이 공사와 공동시행 또는 공사 단독 시행(공공시행자) 2) 공공임대주택을 연면적 또는 세대수의 10% 이상 건설 3) 지구단위계획 수립	사업시행자가 사업시행계획서 작성 전에 지방도시계획위원회(자치구 도계위) 심의 거치면 2만㎡ 미만 1) 공사 공동 또는 단독 시행으로 사업시행면적 확대시 가로구역도 같이 확대 필요 2) 민간(조합) 시행시 구 도계위 심의 받아 가로구역을 2만㎡까지 확대 가능. 단, 이 경우 사업시행면적은 1만㎡ 미만으로 시행

구분		소규모주택정비사업		
		자율주택정비사업	가로주택정비사업	소규모재건축사업
	완화	· 건축위원회 심의를 통해 1.8배 이하 범위에서 완화	· 완화규정 없음	· 완화규정 없음
시행자 (법 제17조)	단독	· 토지등소유자(2명 이상) ※ 법 제51조에 따라 임대주택을 공급하는 경우 토지등소유자 1명 가능	· 토지등소유자(20명 미만): 직접 시행 또는 공동시행 · 조합(직접시행) 또는 공동시행(조합원 과반수 동의) · 지정개발자(신탁업자): 사업시행면적 1/3 신탁받은 업자	
	공동	· 구청장 · 토지구택공사 등 · 건설업자, 등록업자, 부동산투자회사, 신탁회사		
주민합의체 및 조합설립 동의요건 (법 제22조 및 제23조)	· 토지등소유자 전원합의(주민합의체 구성) - 주민합의체: 토지등소유자가 소규모주택정비사업을 시행하기 위하여 전원합의 로 결성하는 협의체(제2조 제7항) [구성 절차] <div style="display: flex; align-items: center; gap: 10px;"> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px;">주민합의자 선임 및 주민합의서 작성</div> <div style="font-size: 24px;">⇒</div> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px;">토지등 소유자 전원 동의</div> <div style="font-size: 24px;">⇒</div> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px;">사장·군수 신고</div> </div>		· 토지등소유자 시행시: 전원합의(주민합의체) · 조합설립 인가조건 - 토지등소유자 8/10 동의 및 토지면적 2/3동의. ※ 공동주택: 각 동별 과반수 동의(동별 소유자 5명 이하 제외), 공동주택 외: 건축물 소재 개별토지면적 1/2동의	
			· 조합설립 인가조건 - 주택단지 내 각 동별 구분소유자의 과반수 동의(동별 소유자 5명 이하 제외)와 주택단지 전체 구분소유자 3/4이상 및 토지면적 3/4 이상 토지소유자 동의 ※ 주택단지 외 지역이 포함된 경우: 토지 또는 건축물 소유자의 3/4 이상 및 토지면적 2/3이상의 토지소유자 동의	
정비사업 추진절차	토지등 소유자	<div style="display: flex; align-items: center; gap: 10px;"> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px;">토지등소유자 (주민합의체)</div> <div style="font-size: 24px;">⇒</div> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px;">사업시행 인가</div> <div style="font-size: 24px;">⇒</div> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px;">착공·준공</div> </div>	<div style="display: flex; align-items: center; gap: 10px;"> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px;">토지등소유자 (주민합의체)</div> <div style="font-size: 24px;">⇒</div> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px;">건축심의(법 제26조) (필요시 통합심의, 법 제27조)</div> <div style="font-size: 24px;">⇒</div> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px;">사업시행인가 (법 제29조)</div> <div style="font-size: 24px;">⇒</div> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px;">착공·준공 (법 제39조)</div> </div>	
		<p>[건축위원회 심의: 건축규제의 완화 등 특례적용]</p> <div style="display: flex; align-items: center; gap: 10px;"> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px;">토지등소유자 (주민합의체)</div> <div style="font-size: 24px;">⇒</div> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px;">건축 심의</div> <div style="font-size: 24px;">⇒</div> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px;">사업시행 인가</div> <div style="font-size: 24px;">⇒</div> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px;">착공·준공</div> </div>	<p style="text-align: center;">심의완료 후</p> <div style="display: flex; align-items: center; gap: 10px;"> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px;">분양공고 및 분양신청 (법 제28조)</div> <div style="font-size: 24px;">↓</div> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px;">관리처분계획 수립 (법 제33조)</div> </div> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-top: 10px;"> 사업시행계획서에 관리처분계획을 포함하여 절차 간소화 ▶ 관리처분계획인가 절차 생략 </div>	

구분	소규모주택정비사업		
	자율주택정비사업	가로주택정비사업	소규모재건축사업
	조합	해당없음	<div style="display: flex; justify-content: space-between; align-items: center;"> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; text-align: center;">조합</div> <div>⇒</div> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; text-align: center;"> 건축심의(법 제26조) (필요시 통합심의) <small>심의완료 후</small> 매도청구(법 제35조) 분양공고 및 분양신청 (법 제28조) ↓ 관리처분계획 수립 (법 제33조) </div> <div>⇒</div> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; text-align: center;"> 사업시행인가 (법 제29조) </div> <div>⇒</div> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; text-align: center;"> 착공·준공 (법 제39조) </div> </div> <div style="margin-top: 10px; border: 1px solid black; padding: 5px;"> 사업시행계획서에 관리처분계획을 포함 하여 절차 간소화 ▶ 관리처분계획인가 절차 생략 </div>
매도 청구 (법 제35조)	절차	해당없음	<div style="display: flex; justify-content: space-between; align-items: center;"> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; text-align: center;">건축심의 결과통보</div> <div>⇒</div> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; text-align: center;">사업동의 여부 서면측구 (30일 이내)</div> <div>⇒</div> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; text-align: center;">토지등소유자 (미동의자) 회답 (60일 이내)</div> <div>⇒</div> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; text-align: center;">매도청구</div> </div>
	대상자	해당없음	<ul style="list-style-type: none"> · 조합설립에 동의하지 아니한 자 · 구청장, 토지주택공사등, 지정개발자 지정에 동의하지 아니한 자 ※ 60일 이내 회답이 없을 경우 매도청구 가능
미분양자 조치 (법 제36조)	절차	해당없음	<div style="display: flex; justify-content: space-between; align-items: center;"> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; text-align: center;">사업시행 인가 고시일</div> <div>⇒</div> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; text-align: center;">손실보상 협의 (90일 이내)</div> <div>⇒</div> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; text-align: center;">매도청구 소송 (60일 이내)</div> </div>
	대상	해당없음	<ul style="list-style-type: none"> ①분양신청을 하지 아니한 자, ②분양신청기간 종료 이전에 분양신청 철회자, ③관리처분계획에 따라 분양대상에서 제외된 자
분양공고 및 분양신청 (법 제28조)	절차	해당없음	<div style="display: flex; justify-content: space-between; align-items: center;"> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; text-align: center;">건축심의 결과통보</div> <div>⇒</div> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; text-align: center;">분양공고 내용 통지 (90일 이내)</div> <div>⇒</div> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; text-align: center;">일간신문 공고</div> <div>⇒</div> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; text-align: center;"> 분양신청 (통지한날로부터 30일 이상 60일 이내) ※ 연장가능(20일 이내) </div> </div>

구분		소규모주택정비사업		
		자율주택정비사업	가로주택정비사업	소규모재건축사업
관리처분 계획 추진절차 및 내용 (법 제33조)	내용		<ul style="list-style-type: none"> ·분양광고내용: ①분양대상자별 종전 토지 또는 건축물 명세 및 가격 ②분양대상자별 분담금 추산액 ③분양신청기간 ·분양신청: 분양을 원하는 소유자는 기간 내 사업시행자에게 분양신청 ※ 사업시행계획 인가변경으로 인하여 세대수 또는 주택규모가 변경되는 경우 분양광고 등의 절차 및 토지등소유자의 분양신청을 다시 거칠수 있음 	
	토지등 소유자	해당없음	<div style="border: 1px solid black; padding: 5px; text-align: center;"> 분양신청 기간 종료 ⇨ 관리처분계획 수립 ⇨ 계획안 통지 ⇨ 토지등소유자 주민합의서에서 정하는 토지등소유자의 동의 </div>	
	조합		<div style="border: 1px solid black; padding: 5px; text-align: center;"> 분양신청 기간 종료 ⇨ 관리처분계획 수립 ⇨ 계획안 통지 (조합→조합원) ※ 총회개최 30일전 ⇨ 총회의결 확정 ※ 조합원 과반수 찬성 (법 제29조 제3항) </div>	
계획 수립 내용	<ul style="list-style-type: none"> ·①분양설계, ②분양대상자의 주소 및 성명, ③분양대상자별 분양예정인 대지 또는 건축물의 추산액 ④보류지 등의 명세와 추산액 및 처분방법(일반분양분, 임대주택, 그밖의 부대시설·복리시설 등), ⑤분양대상자별 종전의 토지 또는 건축물 명세 및 건축심의 결과를 받은날을 기준으로 한 가격 ⑥정비사업비의 추산액, ⑦분양대상자의 종전토지 또는 건축물에 관한 소유권의 권리명세 ⑧세입자별 손실보상을 위한 권리명세 및 그 평가액, ⑨그밖에 소규모주택정비사업과 관련한 권리 등 			
시공자 선정 법 제20조	토지등 소유자	·주민합의서에서 정하는 바에 따라 시공자 선정 (주민합의서는 주민협의체 구성 시 제출서류임)		
	조합	·해당없음	·조합설립인가를 받은 후 조합총회에서 경쟁입찰로 시공자 선정 ※ 2회 이상 유찰될 경우 수의계약 가능	
건축물 등의 사용·수익 중지 및 철거		<ul style="list-style-type: none"> ·사업시행계획 인가 후 종전 토지 또는 건축물 권리자는 대지 또는 건축물 소유권 이전고시(법 제40조)까지 종전토지 또는 건축물의 사용·수익 불가 ·사업시행자는 사업시행계획인가를 받은 후 기존의 건축물을 철거하여야 함 ※ 관리처분 통합에 따라 사업시행계획 이후 철거 		

구분	소규모주택정비사업			
	자율주택정비사업	가로주택정비사업	소규모재건축사업	
(법 제37조)				
특례	정비구역 행위제한 특례 (제47조)	<ul style="list-style-type: none"> · 현지개량방식(도시정비법 제23조 제1항 제1호)으로 주거환경개선사업을 시행하는 정비구역에서는 도시정비법 제19조(행위제한 등)에도 불구하고 빈집정비사업과 소규모주택정비사업 시행 가능 ※ 정비사업 사업방식(도시정비법 제23조) <ul style="list-style-type: none"> - 현지개량방식: 사업시행자가 도로 등 공공시설을 정비하고, 주민 스스로 주택을 개량하는 방식 - 공동주택방식: 사업시행자가 정비구역 전부 또는 일부를 수용하여 주택건설 후 토지등소유자 공급 및 이외의 자에게 공급 - 환지공급방식: 사업시행자가 도시개발법 제28조~49조 준용하여 환지로 공급하는 방법 		
	부설 주차장 (제48조)	<ul style="list-style-type: none"> · 노상주차장 및 노외주차장 설치권리 확보 시 주차장 설치기준 완화 [주차장의 종류: 주차장법 제2조(정의)] - 노상주차장: 도로의 노면 또는 교통광장의 일정한 구역에 설치된 주차장으로서 일반의 이용에 제공되는 것 - 노외주차장: 도로의 노면 또는 교통광장 외의 장소에 설치된 주차장으로서 일반의 이용에 제공되는 것 		
	임대주택 건설 (제49조)	<ul style="list-style-type: none"> · 공공임대, 준공공임대 건설 시 법적상한 용적률 적용 (전체 연면적 대비 임대주택 연면적 비율 20% 이상 또는 전체 세대수 대비 임대주택 세대수 비율 20% 이상 확보 경우) · 아래 기준에 충족하는 임대주택을 건립하는 경우 원룸형 주택 주차장 설치기준 적용[세대당 0.6대(전용면적 30㎡미만인 경우 0.5대)] - ①임대의무기간 8년이상, ② 주거전용면적 85㎡이하, ③주변지역 임대보증금 및 임대료 이하일 것, ④ 임대료 인상률이 연 5%이하일 것 		
	건축 규제 완화 (제48조)	<ul style="list-style-type: none"> · 건축위원회심의를 거쳐 조정기준, 건폐율, 대지안의 공지, 가로구역별높이, 부대복리시설 설치기준 완화 (자율주택정비사업은 도시재생활성화법 근린재생형 활성화 계획을 반영한 경우에 한함) - 조정기준: 1/2범위 - 건폐율 산정기준: 건축면적에서 주차장 면적 제외 - 대지안의 공지: 1/2범위 - 건축물 높이(7층 이하 건축물에 한함) 제한: 1/2범위 - 부대시설 및 복리시설 <ul style="list-style-type: none"> · 적용배제: 어린이놀이터를 실외에 설치하는 경우 인접대지경계선과 주택단지 안의 도로 및 주차장으로부터 3m이상 거리를 두고 설치 · 복리시설 설치기준에도 불구하고 설치대상 복리시설 면적의 합계 범위에서 필요한 복리시설 설치 - 인동간격 완화(건축조례 제35조제4항제1호)(가로주택정비사업만 적용) · 한 동의 건축물 각 부분이 서로 마주보는 형태로 건축하는 경우에는 해당 건축위원회의 심 		

구분		소규모주택정비사업		
		자율주택정비사업	가로주택정비사업	소규모재건축사업
		<p>의를 거쳐 0.5배 이상</p> <p>·용적률 완화 - 정비기반시설 설치시(대지면적 감소분 만큼만 인센티브 부여) : 사업시행구역 면적(정비기반시설 설치면적 포함)×도시계획 조례로 정한 해당지역 용적률 / 대지면적(정비기반시설 설치면적 제외) - 공동이용시설 및 주택법 제2조 제14호에 따른 복리시설인 주민공동이용시설 설치 시 해당 용적률 완화(서울시 도시계획조례에서 정한 용적률 +공동이용시설 등에 해당하는 용적률)</p>		
사업비 보조 및 용자 (법 제44조)		<p>·시장은 소규모정비사업을 시행하는 자에게 다음 각 호 사항에 필요한 비용의 50% 이내에서 보조할 수 있음 - ① 기초조사비(사업분석 비용은 전액 보조) ②정비기반시설 및 임시거주시설의 사업비 ③주민 이주비 용자에 따른 이자 ④주민 이주비 용자에 따른 이자 ⑤도시경관 향상을 위한 설계 개선비용</p> <p>·시장은 소규모정비사업을 시행하는 자에게 다음 각 호 사항에 필요한 비용의 60% 이내에 용자하거나 용자를 알선할 수 있음 - ① 기초조사비 ②정비기반시설 및 임시거주시설의 사업비 ③세입자 보상비 ④주민 이주비 ⑤주민합의체 및 조합의 운영자금 ⑥설계비 등 용역비 ⑦ 건축공사비</p> <p>※ 토지주택공사 등과 공동으로 시행하는 경우 80% 용자하거나 용자 알선 가능 ※ (기금) 사업별 규모에 따라 총사업비의 50% 용자(금리 1.2%~1.5%), 연면적 또는 세대수의 20% 이상을 공적임대주택으로 공급 시 용자 한도 추가 상향(20%, 70%까지), 공공참여시 한도 추가 상향(20%, 90%까지) ※ (재정) 도시재생뉴딜사업구역내 또는 도시재생인정사업 지역에서 주차장 등 공용시설을 가로주택정비사업과 함께 건축시 건축비 지원</p>		
공동이용 시설 사용료 감면 (법 제 45조)	<p>주요 내용</p> <p>대상자</p>	<p>·마을공동체 활성화 등 공익목적에 위하여 사업시행구역 내 공동이용시설(시유재산)에 대한 사용허가 또는 대부하는 경우 사용료 또는 대부료 면제</p> <p>①구청장 ②마을공동체 ③마을공동체와 연계되어 지역주민 주도로 구성된 조직 ④ 구청장 또는 토지주택공사 등이 소규모주택정비사업의 시행으로 설치한 공동이용시설 운영회</p>		