

서울특별시 빈집 및 소규모주택 정비에 관한 조례 일부개정조례안

검 토 보 고

의 안 번 호	2834
------------	------

2021. 12. 17.
도시계획관리위원회
수 석 전 문 위 원

1. 제안경위

- 2021. 10. 15. 장상기 의원 발의 (2021. 10. 20. 회부)

2. 제안이유

- 개정된 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특별법」(법률 제 18314호, 2021. 7. 20. 일부개정, 2021. 9. 21. 시행), 같은법 시행령(대통령령 제31990호, 2021. 9. 17. 일부개정, 2021. 9. 21. 시행) 및 같은법 시행규칙(국토교통부령 제888호, 2021. 9. 17. 일부개정, 2021. 9. 21. 시행)에 따라 소규모재개발사업 입지요건과 소규모재개발사업의 시행에 정구역 지정 내용, 절차 등을 정하고, 소규모재개발사업으로 건설하는 건축물을 공공임대산업시설, 공공임대상가, 등으로 확대하여 지역 필요한 다양한 공공시설이 확보될 수 있도록 하였으며, 소규모재개발사업의 용도지역 변경에 관한사항 중 제1종일반주거지역의 용도지역 변경은 구역 정형화 등을 위해 필요한 경우 통합심의 위원회 자문 또는 심의에서 인정하는 경우로 한

정하여 도시관리체계의 일관성을 확보하고 소규모주택정비사업을 촉진하고자 함.

3. 주요내용

- 소규모주택정비 중 소규모재개발사업 용어의 정의 신설(안 제2조 개정).
- 소규모재개발사업 입지요건을 정함(안 제3조제5항내지제6항 신설).
- 소규모재개발사업의 시행예정구역 지정 내용, 절차 등 신설(안 제21조의2 신설).
- 소규모재개발사업의 용도지역 변경 중 제1종일반주거지역의 용도지역은 구역의 정형화 등을 위해 필요한 경우 제30조에 따른 통합심의위원회 자문 또는 심의에서 인정하는 경우로 제한(안 제50조의2제2항 신설).
- 소규모재개발사업으로 건설하는 건축물을 확대하여 공공임대산업시설, 공공임대상가 등 지역에 따라 필요한 공공시설을 확보 가능하도록 함(안 제50조의3 신설).

〈개정조례안 주요 내용〉

- ▶ 소규모주택정비사업 유형 신설 - “소규모재개발사업” 추가(영 위임사항)
- ▶ 소규모재개발사업의 입지요건과 용도지역 변경 범위에 관한사항(영 위임사항)
- ▶ 소규모재개발사업 시행예정구역 지정 내용(영 위임사항), 절차 관련
- ▶ 소규모재개발사업의 공공시설 확보 시 건축물 유형 확대

4. 검토의견

- 이 개정조례안은 「서울특별시 빈집 및 소규모주택 정비에 관한 조례」 (이하 “조례”) 상 소규모재개발사업 입지요건과 소규모재개발사업의 시행예정구역 지정 내용, 절차 등을 정하고, 소규모재개발사업으로 건설하는 건축물을 공공임대산업시설, 공공임대상가, 등으로 확대하여 지역에 필요한 다양한 공공시설이 확보될 수 있도록 하며, 소규모재개발사업의 용도지역 변경에 관한사항 중 제1종일반주거지역의 용도지역 변경은 구역 정형화 등을 위해 필요한 경우 통합심의 위원회 자문 또는 심의에서 인정하는 경우로 한정하여 도시관리체계의 일관성을 확보하는 등 소규모주택정비사업을 촉진하고자 하는 것임.
- 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특별법」 (이하 “법”)에 따른 소규모주택정비사업은 가로구역에서 종전의 가로구역을 유지하면서 주거환경을 개선하거나 인접한 주민들이 주민합의체를 구성하여 소규모로 정비하는 사업으로서, 재개발사업 등 대규모 정비사업과 비교할 때 정비구역 지정, 추진위원회 구성 등의 사업 추진 절차를 생략할 수 있어 저층 노후 주거지역을 신속하게 정비할 수 있는 정비사업으로 제시되고 있음.
- 2021. 9. 21. 법 개정 전에는 가로주택정비사업, 자율주택정비사업과 소규모주택재건축사업 3가지 유형이었으며, 가로주택정비사업, 자율주택정비사업은 주거지역에서만 사업이 가능하고 소규모주택재건축은 주택단지에 대한 재건축으로 사업대상을 한

정하고 있어 역세권, 준공업지역의 노후 건축물 밀집지역에 대한 정비사업 방식이 미흡하다는 지적이 있어왔음.

〈소규모주택정비사업 유형〉

구분	자율주택	가로주택정비	소규모재건축	소규모재개발
추진 목적	단독·다세대·연립주택을 스스로 개량 및 건설	가로구역에서 종전의 가로를 유지하며 소규모로 주거환경개선	정비기반시설 양호한 지역, 소규모로 공동주택 재건축	역세권 350m* 또는 준공업지역에서 소규모로 주거·도시환경 개선
면적 조건	기준 없음	1만3천㎡ 미만 ※지구단위계획 수립 후 도시계획위원회 심의시 2만㎡ 미만 - 공사와 공동 또는 공사단독시행 - 공공임대주택을 연면적 또는 세대수 10% 이상 건설	주택단지 1만㎡ 미만	5,000㎡ 미만
대상	<ul style="list-style-type: none"> - 빈집밀집구역, - 소규모주택정비관리지역 - 도시활력증진지역 등 - 지구단위계획구역 - 정비예정구역·해제지역 - 주거환경개선사업 정비구역 (조례로 정하는 지역) <ul style="list-style-type: none"> - 도시재생활성화지역 - 재정비촉진지구 존치지역 - 역사문화환경 보존지역 중 구 도시계획위원회 심의 인정지역 - 주택성능개선지원구역 	<ul style="list-style-type: none"> - 도시계획도로, 건축법에 따른 6m이상 도로나 다음 시설로 둘러싸인 가로구역¹⁾ - 시설 : 공용주차장, 광장, 공원, 녹지, 하천, 공공공지 - 지역내 4m초과 통과 도시계획도로 없을 것 	「도시 및 주거환경정비법」 제2조제7호의 주택단지 ²⁾	<ul style="list-style-type: none"> - 가로구역의 전부 또는 일부 - 4m이상도로 2면 접해야함. 둘 중 한 도로 6m이상* (※조례로 40%까지 확폭 가능) - 역세권 350m* (※조례로 30%까지 증감가능)
기존 주택 세대 수	<ul style="list-style-type: none"> - 단독주택 18호미만 - 연립·다세대 36세대 미만 - 연립·다세대·다세대 36채 미만 	<ul style="list-style-type: none"> - 단독주택 10호이상 - 공동주택 20세대 이상 - 단독주택 호수와 공동주택 세대 합 20이상 	200세대 미만	-
노후·불량 건축물	2/3이상	2/3이상	2/3이상	2/3이상 (※ 조례로 100분의 25 범위에서 증감 가능)

근거법 : 영 제3조제1항, 조례 제3조(붙임-1 참고)

- 1) 영 제3조제2항제1호 해당 가로구역은 국토교통부령으로 정하는 도로 및 시설로 둘러싸인 일단(一團)의 지역일 것. 다만, 법 제43조의2에 따라 소규모주택정비관리계획이 승인·고시된 지역인 경우는 제외한다.
- 2) 가. 「주택법」 제15조에 따른 사업계획승인을 받아 주택 및 부대시설·복리시설을 건설한 일단의 토지

- 이에 “소규모재개발사업”을 조례에 반영하여 역세권, 준공업지역의 5천제곱미터 미만의 소규모 지역에서 간소화된 사업 추진 절차로 노후한 지역을 신속하게 정비하여 주거환경 또는 도시환경을 개선코자 하는 것임.

“소규모재개발사업 용도지역 변경 범위와 입지요건”

〈 용도지역 변경 〉 (안 제50조의2제2항 신설)

- 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법 시행령」 (이하 “영”)에서는 사업시행구역에 대한 용도지역 변경의 범위를 다음과 같이 규정하고, 그 범위에서 조례로 정하도록 위임하고 있음³⁾.

〈 영 제41조의2제1항제1·2·3호〉

- 제1종일반주거지역은 제2종일반 또는 제3종일반주거 (제1호)
- 제2종일반주거지역은 제3종 또는 준주거 (제2호)
- 제3종일반주거지역은 준주거 (제3호)

-
- 나. 가목에 따른 일단의 토지 중 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제2조제7호에 따른 도시·군계획시설(이하 “도시·군계획시설”이라 한다)인 도로나 그 밖에 이와 유사한 시설로 분리되어 따로 관리되고 있는 각각의 토지
 - 다. 가목에 따른 일단의 토지 둘 이상이 공동으로 관리되고 있는 경우 그 전체 토지
 - 라. 제67조에 따라 분할된 토지 또는 분할되어 나가는 토지
 - 마. 「건축법」 제11조에 따라 건축허가를 받아 아파트 또는 연립주택을 건설한 일단의 토지

3) 영 제41조의2제1항(소규모재개발사업의 용적률 등에 관한 특례)

1. 종전 용도지역이 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제30조제1항제1호나목(1)의 제1종일반주거지역인 경우: 같은 목(2) 또는(3)의 제2종일반주거지역 또는 제3종일반주거지역 중 시·도조례로 정하는 용도지역

현 행	개 정 안
<p>제50조의2(소규모재개발사업의 용적률 등에 관한 특례) 법 제49조의2제2항에 따라 "시·도조례로 정하는 비율"은 100분의 50으로 한다.</p> <p><신 설></p> <p><신 설></p>	<p>제50조의2(소규모재개발사업의 용적률 등에 관한 특례) ① 법 제49조의2제2항에 따라 "시·도조례로 정하는 비율"은 100분의 50으로 한다.</p> <p>② 영제41조의2제1항제1호에 따라 "시·도조례로 정하는 용도지역"은 구역의 정형화 등을 위해 필요한 경우로서, 제30조에 따른 통합심의 위원회 자문 또는 심의에서 인정하는 경우에 한한다.</p> <p>③ 영제41조의2제1항제2호에 따라 "시·도조례로 정하는 용도지역"은 제3종일반주거지역 또는 준주거지역으로서, 제30조에 따른 통합심의 위원회 자문 또는 심의에서 인정하는 경우에 한한다.</p>

- 안 제50조의2에는 영에서 정해진 용도지역의 변경 범위를 그대로 반영했음. 다만, 제1종일반주거지역의 용도지역 변경은 구역의 정형화 등을 위해 필요한 경우 통합심의위원회 자문 또는 심의에서 인정하는 경우로 제한하였음. 그 외 제2종일반주거지역은 제3종일반주거지역 또는 준주거, 제3종일반주거지역은 준주거로 변경할 수 있도록 범위를 정하였음.
- 소규모재개발사업과 유사한 사업 중 역세권주택 및 공공임대주택사업이나 역세권 청년주택사업, 역세권 활성화사업과 역세권 복합개발사업과 비교해 볼 수 있는데, 각 사업별로 제2종일반주거지역(7층이하 포함)도 준주거지역까지 상향이 가능함.
- 역세권·공공임대주택 사업은 부지면적상 규모가 큰 편에 속하고(3

천 m^2 이상), 역세권 활성화사업(1.5천 m^2 이상), 역세권 청년주택(1천 m^2 이상), 역세권 복합개발(고밀주거)사업(1.5천 m^2 이상 5천 m^2 이하)은 용도지역 상향을 위한 입지조건으로 별도 조건을 부기하며 운영 중임.

- 역세권·공공임대주택 사업구역은 1차 역세권만 준주거지역으로 변경할 수 있고, 성곽주변 등 역사, 문화, 장소, 옛 정취 보전 등 입지 특성화 지역이나 전용주거지역, 제1종 일반주거지역, 구릉지 연접부 등 양호한 저층주택지 보전과 자연환경 보호가 필요한 지역은 대상에서 제외하고 있으며, 역세권활성화사업은 중심지 체계를 고려하여 용도지역 변경을 허용하고 있음(붙임-2 참고).
- 역세권청년주택사업 중 용도지역 변경을 수반한 사업구역은 준주거지역이나 일반·근린상업지역과 바로 연접하거나 폭 20m이하 도로를 사이에 두고 접하거나, 20m이상 간선도로에 접하고 있어야 하며, 중심지 체계상 지구중심 이상인 경우 준주거지역으로 세분 변경이 가능함.
- 그 외, 소규모재개발과 유사한 면적요건인 역세권 복합개발(고밀주거)사업은 「서울시 역사도심 기본계획」 상 특성관리지구와 구릉지에 해당되는 곳은 대상지에서 제외하고 있으며, 중심지체계 및 도로변 입지 및 도로 폭원에 따른 상한용적률에 대한 차등 적용을 하고 있어 주변 기반시설 현황에 따라 개발밀도를 조절하고 있음.

- 한편, 「서울특별시 용도지역 관리방향 및 지정·조정 가이드라인」(19.6)에 따르면, 연접 용도지역과 원칙적으로 2단계 이상 차이가 나지 않도록 하며, 제2종·제3종일반주거지역, 준주거지역으로 조정 시에는 동일 위계 이상의 용도지역과 접해야 하며, 스팟조닝을 방지하기 위하여 적정 규모로 지정하도록 되어 있음.
- 소규모재개발은 노후 쇠퇴지 내에서 소규모주택정비의 활성화라는 주요 도시관리 정책 실현을 위하여 용도지역 조정을 허용하는 제도로 볼 수 있음. 특히 역세권에 한해 개발을 유도한다는 측면에서 토지 이용의 효율화를 제고하는 취지로 이해됨.
- 다만, 소규모 사업에 대한 스팟조닝으로 인한 돌출경관과 주변 저층 주거지에 대한 일조와 사생활 침해 문제, 지역 주변 교통과 보행 문제 악화가 예상될 수 있음. 특히 제2종일반주거지역⁴⁾도 준주거지역으로 2단계 상향될 수 있어, 주변 지역이 제2종(7층)일반주거지역 이하의 저층 주거환경일 때 개발로 인한 부영향을 저감하기 위한 방안도 함께 수립될 필요가 있을 것으로 보임.

〈 유사사업의 용도지역 변경 범위 및 입지조건 등 〉

구분	역세권 주택· 공공임대주택 (구 SHIFT)	역세권 활성화사업	역세권 청년주택	역세권 복합개발 (고밀주거)	소규모재개발
추진거	- 역세권 주택 및 공공임대주택 건립 관련 운영기준	- 서울시 역세권 활성화사업 운영 및 지원에 관한 조례 - 서울시 역세권 활성화사업 운영기준	- 역세권청년주택 지원에 관한 조례 - 서울시 역세권 청년주택 건립 및 운영기준	- 서울시 지구단위계획 수립기준	- 빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특별법·시행령·조례
추진적	3~4인 가족 주거 공급	콤팩트 시티 조성	청년층·신혼부부 주거 안정	역세권 고밀주거 공급	역세권, 준공업 지역 소규모 주택 활성화

입지조건	1차역세권 250m (350m 한시) 2차역세권 승강장 경계 500m	승강장 경계 250m	승강장 경계 350m (한시)	승강장 경계 250m	승강장 경계 250m
입지조건 특이사항	성곽주변 등 역사, 문화, 장소, 옛 정취 보전 등 입지 특성화 지역, 전용주거지역, 제1종일반주거지역, 구릉지 연접부 제외	중심지체계 고려한 용도지역 상향	준주거, 상업지역 연접 의무	- 역사도심 기본계획상 특성관리지구, 구릉지, 정비구역(여장포함) 제외 - 중심지체계와 도로폭원 다른 상한용적률 차등 적용	미정
면적조건	3,000㎡ 이상	1,500㎡ 이상	1,000㎡ 이상	1,500㎡ 이상 5,000㎡ 이하	5,000㎡ 이하
용도지역상향 범위	제2종일반 → 제3종, 준주거 제3종일반 → 준주거 ※1차역세권만 준주거, 2차역세권 용도지역 유지	제2·3종일반 → 준주거, 근린상업 등 ※ 중심지체계 고려	제2·3종일반 → 준주거, 근린상업 제3종, 준주거 → 근린·일반상업 근린 → 일반상업	제2·3종일반 → 준주거지역	제2종 → 제3종 준주거 제2·3종일반 → 준주거지역

< 입지요건 규정 > (안 제3조제5항6항)

- 영에서는 소규모재개발사업의 대상지를 승강장 경계로부터 반경 350미터 이내인 지역으로서 ① 5,000㎡ 미만, ② 노후·불량건축물의 수가 사업시행구역의 전체 건축물 수의 3분의 2 이상⁵⁾, ③ 최소 2면이 4m이상 도로와 접도해야하며, 그 두 도로 중 하나는 6m이상으로 규정하고 있음. 준공업지역이라도 이 세 가지 조건이 충족되어야 함.

4) 제2종(7층)일반주거지역도 제2종일반주거지역으로 간주함.

5) 영 제3조제1항제4호가목 (소규모주택정비사업 대상지역 중 소규모재개발사업)

가. 「철도의 건설 및 철도시설 유지관리에 관한 법률」, 「철도산업발전기본법」 또는 「도시철도법」에 따라 건설·운영되는 철도역(개통 예정인 역을 포함한다)의 승강장 경계로부터 반경 350미터 이내인 지역으로서 다음의 기준을 모두 충족하는 지역. 다만, 승강장 경계로부터의 반경은 지역 여건을 고려해 100분의 30 범위에서 시·도조례로 정하는 비율로 증감할 수 있다.

- 1) 해당 사업시행구역의 면적이 5천제곱미터 미만일 것
 - 2) 노후·불량건축물의 수가 해당 사업시행구역의 전체 건축물 수의 3분의 2 이상일 것. 다만, 지역 여건 등을 고려해 100분의 25 범위에서 시·도조례로 정하는 비율로 증감할 수 있다.
 - 3) 해당 사업시행구역이 국토교통부령으로 정하는 도로에 접할 것
- 나. 준공업지역으로서 가목1)부터 3)까지에서 규정한 기준을 모두 충족하는 지역

- 역세권 반경은 350m 이내로 100분의 30 범위에서 증감이 가능하나 조례개정안에서는 조례 시행일로부터 3년까지 역세권 범위를 350m로 적용하는 것으로 반영하였음.
- 유사사업과 비교했을 때 승강장 경계 350m로 역세권 범위를 정하는 사업은 역세권주택·공공임대주택과 역세권청년주택이 있음. 역세권주택·공공임대주택은 본래 250m로 범위를 정하고 있으나 한시적으로 2022년 12월까지만 350m 이내 범위로 적용하고 있으며, 역세권청년주택도 본래 3년만 운영되는 한시법을 근거로 제한적으로 운영되는 사업이었음⁶⁾. 그 외 역세권 복합개발과 (고밀주거)역세권 활성화사업은 250m로 범위를 정하고 있음.
- 6m도로 폭원은 조례상 40% 범위에서⁷⁾ 확폭하여 정할 수 있어 이번 조례개정안에서 40% 범위 내인 8m로 확폭코자 하는 것임.
- 유사사업인 역세권 활성화사업, 역세권 청년주택, 역세권 복합

6) 「역세권청년주택 지원에 관한조례」는 2016년 7월 13일 공포·시행 이후 3년 이내 사업승인 인·허가를 받은 사업에 대해서만 효력을 갖았음. 원 조례에 따르면 역세권 청년주택 사업은 2019년 7월까지 승인을 받아야 하는 한시적인 사업이었음. 정부의 '주거복지 로드맵'과 시의 '공적임대주택 24만호 공급계획'에 따라, 역세권 청년주택 8만실 공급목표 달성을 위해 조례 시행기간을 2022년 12월 31일까지 3년 연장하였음.

7) 시행규칙 제2조(접도조건)

제2조(가로구역의 범위 등)

- ① 영 제3조제1항제4호가목3)에서 “국토교통부령으로 정하는 도로”란 다음 각 호의 도로 및 예정도로를 말한다. 다만, 해당 사업시행구역에 이러한 도로 또는 예정도로가 둘 이상 접한 경우로 한정한다. <신설 2021. 9. 17.>
- ② 제1항에 따른 도로의 너비는 각각 4미터 이상이어야 하며, 둘 이상의 도로 중 하나는 6미터[지역 여건을 고려하여 40퍼센트의 범위에서 조례(이하 “시·도조례”라 한다)로 넓게 정하는 경우에는 그 너비로 한다] 이상이어야 한다. <신설 2021. 9. 17.>

개발(고밀주거)사업 모두 도로 접도 요건이 있음.

- 역세권 청년주택의 사업부지는 20m이상 간선도로와 접하거나 준주거지역이나 상업지역과 바로 연접해야 하며 부지 이면부의 교통처리계획에 대해 우선적인 검토를 하도록 정하고 있음. 역세권 활성화사업과 역세권 복합개발(고밀주거)사업은 사업구역의 2면 이상이 폭 4m이상 도로에 접하면서 최소 한 면은 폭 8m이상 도로에 접해야 함.

〈 유사사업의 도로 접도조건 〉

역세권 활성화사업	역세권 청년주택	역세권 복합개발 (고밀주거)	소규모재개발
2면 이상, 폭 4m, 8m 이상	500㎡ 이상 20m 이상 간선 1,000㎡ 이상 이면 6m 이상 또는 20m 이상 간선 ※ 준주거, 상업지역 연접	2면 이상 폭 4m, 8m 이상 ※ 진입·진출 분리 5m이상 도로 포함 도로 폭원 합 12m시 8m도로로 간주	최소 2면이 4m이상 도로와 접도 및 그 중 한 도로는 8m이상

- 요컨대, 사업요건 중 8m이상 도로 접도조건과 역세권 반경 350m에 대한 결정에 대해서는 다른 역세권 사업과 비교해 보았을 때 유사한 수준으로 이해됨.
- 다만 역세권 반경을 조례 시행일로부터 3년까지 350m로 한시적으로 적용한다고 하여도 역세권청년주택처럼 한시적용법이 연장되어 6년간 지속사업으로 운영되는 사례가 있듯이 사실상 장기화될 수 있으므로 ① 3년 이후 250m로 변경 운영될 것이라는 문구를 명확히 삽입하고, 대상지 주변에 미치는 부영향을 최소화하는 공공성 있는 소규모 재개발을 유도하기 위하여 ② 용도지역 변경 대상지 입지요건에 대해 면밀한 기준 수립이 요망

됨.

- 유사 사업에서 살펴보았듯이 용도지역 변경이 가능한 대상지 선정 시 양호한 저층주택지 보전과 경관·문화재·자연환경 보호가 필요한 지역의 경우 대상지에서 제외하는 것을 고려할 필요가 있음.

또한, 서울특별시 도시기본계획상 중심지 체계를 고려하고 연접지 용도지역과 2단계 이상 차이가 나지 않도록 정하는 방법도 고려해 볼 수 있겠음.

개정안(신설)	수정안
<p>제3조(소규모주택정비사업의 대상범위 등) ① ~ ④ (현행과 같음)</p> <p>⑤ 영 제3조제1항제4호가목 단서에서 “시·도 조례로 증감하는 범위”는 350미터로 한다.</p> <p>제50조의2(소규모재개발사업의 용적률 등에 관한 특례) ① 법 제49조의2제2항에 따라 “시·도조례로 정하는 비율”은 100분의 50으로 한다.</p> <p>② 영제41조의2제1항제1호에 따라 “시·도조례로 정하는 용도지역”은 구역의 정형화 등을 위해 필요한 경우로서, 제30조에 따른 통합심의 위원회 자문 또는 심의에서 인정하는 경우에 한한다.</p> <p>③ 영제41조의2제1항제2호에 따라 “시·도조례로 정하는 용도지역”은 제3종일반주거지역 또는 준주거지역으로서, 제30조에 따른 통합심의 위원회 자문 또는 심의에서 인정하는 경우에 한한다.</p>	<p>제3조(소규모주택정비사업의 대상범위 등) ① ~ ④ (현행과 같음)</p> <p>⑤ 영 제3조제1항제4호가목 단서에 따라 시·도 조례로 증감하는 역세권의 범위는 250미터로 한다.</p> <p>제50조의2(소규모재개발사업의 용적률 등에 관한 특례) ① 영제41조의2제1항제1호에 따라 “시·도조례로 정하는 용도지역”은 제2종일반주거지역 또는 제3종일반주거지역으로서, 제30조에 따른 통합심의 위원회 자문 또는 심의에서 구역의 정형화 등을 위해 필요하다고 인정하는 경우에 한한다.</p> <p>② 영제41조의2제1항제2호에 따라 “시·도조례로 정하는 용도지역”은 제3종일반주거지역 또는 준주거지역으로서, 제30조에 따른 통합심의 위원회 자문 또는 심의에서 인정하는 경우에 한한다.</p> <p>③ 제1항·제2항에 따라 주거지역을 세분하여 정할 때는 서울특별시 도시기본계획상 중심지 체계를 고려하며 정주환경·경관·자연환경의 보호가 필요한 곳은 대상지에서 제외한다.</p>

<p>〈신 설〉</p>	<p>④ 법 제49조의2제2항에 따라 “시·도조례로 정하는 비율”은 100분의 50으로 한다.</p> <p><u>부칙</u></p> <p><u>제1조(시행일) 이 조례는 공포한 날부터 시행한다.</u></p> <p><u>제2조(역세권 범위 적용례) 제3조제5항의 역세권의 범위는 이 조례 시행일로부터 3년이 경과한 다음날부터 적용하며, 이 조례 시행일로부터 3년까지 역세권의 범위는 350미터로 한다.</u></p>
--------------	--

“소규모재개발사업의 시행예정구역 지정 내용, 절차, 관련서류” (안 제21조의2)

- 영에서 사업시행예정구역의 지정 절차 및 방법 및 제출서류 등 필요한 사항은 조례로 정할 수 있도록 함에 따라, 용도지역 조정 및 조례 범위 초과 용적률 계획을 포함하는 경우⁸⁾ 시 통합심의위원회의 사전자문을 거치도록 하고 이 때 필요한 제출 서류를 정하는 것임.

8) 법 제49조의2(소규모재개발사업의 용적률 등에 관한 특례)

- ① 제2조제1항제3호라목에 따른 역세권에서 시행하는 소규모재개발사업의 사업시행구역은 제29조에 따른 사업시행계획인가가 있는 날부터 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제36조제1항제1호가목 및 같은 조 제2항에 따라 주거지역을 세분하여 정하는 지역 중 대통령령으로 정하는 지역으로 결정·고시된 것으로 보아 해당 지역에 적용되는 용적률 상한까지 용적률을 정할 수 있다. 다만, 시장·군수등이 소규모재개발사업을 위하여 필요하다고 인정하여 해당 사업시행구역의 일부를 종전 용도지역으로 그대로 유지하거나 동일 면적의 범위에서 위치를 변경하는 내용으로 사업시행예정구역을 지정한 경우에는 그러하지 아니하다.

현 행	개 정 안
<p>〈신 설〉</p>	<p>제21조의2(소규모재개발사업의 예정구역 지정 등)</p> <p>① 영 제15조의4 제7항에 따라 다음 각 호의 사항은 제30조에 따른 위원회의 사전 자문을 거쳐야 한다.</p> <p>1. 법 제49조의2제1항 및 영 제41조의2제1항에 따라 용도지역을 변경하는 경우</p> <p>2. 법 제49조의2제1항에 따라 용적률을 완화 받는 경우</p>
<p>〈신 설〉</p>	<p>② 규칙 제7조의2제2항제4호에서 “그 밖에 시·도 조례로 정하는 서류”는 서울특별시 도시재생위원회 지문 관련자료를 말한다.</p>

- 현행법에는 자치구에서 직접 소규모재개발 사업시행예정구역을 지정 및 고시할 수 있게 하여 서울시와 사전협의 없이 고시사항 내에 용도지역 변경이나 조례 용적률을 초과하는 계획이 포함될 수 있음.
- 다만, 법상 용도지역을 변경하거나 조례 용적률을 초과하여 건축하는 경우 예정구역 지정 고시 이후 서울시 통합심의를 반드시 받아야 하고⁹⁾, 그 이후에 사업시행계획인가 등을 거치게 됨.

9) 법 제27조제1항(통합심의)

- ① 시장·군수등은 소규모주택정비사업과 관련된 다음 각 호 중 둘 이상의 심의가 필요한 경우에는 이를 통합하여 심의(이하 “통합심의”라 한다)하여야 한다. 다만, 제2호에 따른 도시·군관리계획 중 용도지역·용도지구를 지정 또는 변경하거나 제49조제1항에 따라 용적률 상한까지 건축하는 경우에는 특별시장, 광역시장, 특별자치시장 또는 특별자치도지사에게 통합심의를 요청하여야 한다.
 1. 「건축법」에 따른 건축심의(제26조 및 제48조제1항에 따른 심의를 포함한다)
 2. 「국토법」에 따른 도시·군관리계획 및 개발행위 관련 사항
 3. 그 밖에 시장·군수등이 필요하다고 인정하여 통합심의에 부치는 사항

조례 제30조(통합심의)

- ① 법 제27조제1항 단서에 따라 시장이 통합심의를 하는 경우에는 「도시재생 활성화 및

- 이에, 서울시와의 사전 협의 없이 용도지역 변경 계획 등을 포함한 예정구역을 지정하고 나서 막상 서울시 통합심의에서 보류 및 부결된다면 그만큼 행정과 민간에서의 손실을 유발할 수 있어 자치구에서 용도지역 조정 및 조례 용적률을 초과하는 계획이 있는 예정구역에 대해서 고시 및 주민공람 이전 단계에서 시도시재생위원회 자문을 미리 받도록 사전자문 절차를 의무화하려는 사항으로, 행정에 대한 예측가능성을 높일 수 있다는 점에서 불가피하다고 사료됨.

〈 구청장 예정구역 지정 고시 이전 서울시 사전자문 절차 추가 〉



※ 고시일로부터 1년 내 조합설립인가 등 미신청 시 지정 취소¹⁰⁾

- 그 외 안 제21조의2 제2항은 시행규칙에서 사업시행예정구역 지정 또는 변경 제안 시 법령에서 정한 서류 외 제출서류를 조례로 정하도록 위임함에 따라 서울시 도시재생위원회 자문 관련자료를 제출하도록 정하는 사항임. 현행 법령에서는 구역면적, 밀도계획, 정비

지원에 관한 특별법」에 따라 서울특별시에 두는 도시재생위원회의(이하 "시 도시재생위원회"라 한다) 심의를 거쳐야 한다.

- ② 제1항에 따라 통합심의를 하는 경우에는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 위원회의 위원을 포함하여 구성하여야 한다.
 1. 서울특별시 건축위원회
 2. 서울특별시 도시계획위원회

10)법 제17조의2(소규모재개발사업의 시행예정구역 지정)

- ⑦ 제6항에 따라 사업시행예정구역의 지정에 대한 고시가 있는 날부터 1년 이내에 제18조 또는 제19조에 따른 사업시행자의 지정, 제22조에 따른 주민합의체 구성의 신고 또는 제23조에 따른 조합설립인가를 신청하지 아니한 때에는 해당 고시가 있는 날부터 1년이 지난 다음 날에 그 사업시행예정구역의 지정이 취소된 것으로 본다.

기반시설, 교통계획, 사업계획서, 토지 등 소유자 명부 등과 같은 제출 서류를 필요로 하고 있음¹¹⁾).

- 예정구역 지정시 통합심의위원회 자문 관련자료를 미리 구비하게 함으로써 예정구역의 적정성에 대한 검토가 면밀히 될 수 있을 것으로 사료됨.

“소규모재개발사업 시 공급하는 건축물 종류 확대”(안 제50조의3)

- 법과¹²⁾ 영에서는¹³⁾ 조례로 정한 용적률을 초과하여 건축하는 경우 초과용적률의 50%를 공공임대주택 또는 공동이용시설로 공급하도록 되어 있고, 그 외 조례에서 정하는 건축물로 공급할 수 있도록 되어 있음. 이에 개정조례안은 공공임대산업시설 및 공공임대상가를 확보할 수 있도록 하는 사항임.
 - 공공임대산업시설은 「산업발전법 시행령」 제2조에 따른 산업

11)(사업시행예정구역 지정 시 제출서류)

법 제17조의2제2항, 영 제15조의4제2항, 규칙 제7조의2제2항

- 구역면적, 기존 주택 호수·세대수, 밀도계획, 사업명칭, 시행예정기간, 토지이용계획·정비 기반시설·공동이용시설 설치계획, 교통계획, 토지등소유자의 명부·동의서, 사업계획서(건축계획, 용도지역, 주변현황) 등

12) 법 제49조의2제2항

② 사업시행자는 제1항에 따른 용적률이 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제78조에 따라 시·도조례로 정한 용적률을 초과한 경우 그 초과한 용적률의 100분의 50 이하로서 시·도조례로 정하는 비율에 해당하는 면적에 대통령령으로 정하는 주택 등 건축물을 건설하여 시·도지사, 시장·군수등 또는 토지구택공사등에 공급하여야 한다. 이 경우 사업시행자는 건축설계가 확정되기 전에 미리 주택 등 건축물에 관한 사항을 시·도지사, 시장·군수등 또는 토지구택공사등과 협의한 후 이를 사업시행계획서에 반영하여야 한다.

13) 영 제41조의3제1항

① 법 제49조의2제2항 전단에서 “대통령령으로 정하는 주택 등 건축물”이란 다음 각 호의 주택이나 건축물을 말한다.

1. 「공공주택 특별법 시행령」 국민임대주택·행복주택·통합공공임대주택 및 장기전세주택
2. 공동이용시설
3. 그 밖에 지역의 주거환경을 고려해 시·도조례로 정하는 건축물

관련시설¹⁴⁾ 또는 「서울특별시 전략산업육성 및 기업지원에 관한 조례」 제11조제3항에 따른 권장업종과 관련된 시설¹⁵⁾로서, 시장 또는 구청장이 산업 지원 또는 창업 지원, 영세상인 지원을 위해 임대로 공급하거나 직접 운영하는 시설물 및 이를 위한 부지를 포함하며,

공공임대상가는 「서울특별시 상가임차인 보호를 위한 조례」 제3조제2호에 의한 상가¹⁶⁾로서, 시장 또는 구청장이 영세상인 지원을 위해 임대로 공급하거나 직접 운영하는 시설물 및 이를 위한 부지를 일컬음.

- 소규모재개발사업으로 임대주택 및 공동이용시설 외에도 지역에서 필요로 하는 다양한 수요를 반영할 수 있는 제도적 여건을 마련하기 위한 것으로 사료됨.

14) 산업발전법 시행령 별표1에 산업의 범위가 제조업, 폐기물 처리업, 파이프 라인 운송업, 전문서비스업, 방송업, 병원, 산업용 세탁업 등 광범위함.

15) 「서울특별시 전략산업육성 및 기업지원에 관한 조례」 제11조제3항

③ 제1항의 규정에 따라 진흥지구를 지정·운영하고자 하는 경우 지정대상지는 다음 각 호의 어느 하나의 지역으로 하되, 이에 따른 세부적인 기준과 면적, 권장업종 등은 규칙으로 정한다.

- 1. 권장업종 종사자수 또는 성장률 등이 일정기준 이상인 지역
- 2. 공장부지비율이 일정기준 이상인 지역
- 3. 그 밖에 시장이 전략산업의 유치·육성의 필요성을 특별히 인정하는 지역

「서울특별시 전략산업육성 및 기업지원에 관한 조례 시행규칙」 제3조(대상지 선정 기본요건)

② 조례 제11조제3항에 따른 권장업종에 포함될 수 있는 산업은 다음 각 호와 같다.

- 1. 디지털콘텐츠 산업
- 2. 정보통신(IT)·바이오(BT)·나노(NT) 산업
- 3. 금융 및 보험업
- 4. 비즈니스 서비스업
- 5. 디자인·패션 산업
- 6. 연구 및 개발(R&D)업
- 7. 인쇄·출판업
- 8. 그 밖에 시장이 서울 경제 활성화에 기여할 수 있다고 인정하는 산업

16) "장기안심상가" : 차임의 과도한 인상 없이 5년 이상 장기임대차 계약이 가능한 상가를 말함.

현 행	개 정 안
〈신 설〉	제50조의3(소규모재개발사업으로 건설하는 주택등) 영 제41조의3제1항제3호에 따라 “그 밖에 시·도조례로 정하는 건축물”이란 공공임대산업시설(「산업발전법 시행령」 제2조에 따른 산업 관련시설 또는 「서울특별시 전략산업육성 및 기업지원에 관한 조례」 제11조제3항에 따른 권장업종과 관련된 시설로서, 시장 또는 구청장이 산업 지원 또는 창업 지원, 영세상인 지원을 위해 임대로 공급하거나 직접 운영하는 시설물 및 이를 위한 부지를 말한다), 공공임대상가(「서울특별시 상가임차인 보호를 위한 조례」 제3조제2호에 의한 상가로서, 시장 또는 구청장이 영세상인 지원을 위해 임대로 공급하거나 직접 운영하는 시설물 및 이를 위한 부지를 말한다)를 말한다.

- 종합하면, 이번 조례개정안은 소규모주택정비사업 중 소규모주택재개발사업의 활성화를 위해서 법에서 조례로 위임한 사업입지 요건과 용도지역 세분 결정 범위 및 그 외 절차와 공공기여 시설 유형에 대한 내용을 정하여 신속한 사업추진을 위한 법제도적 근거를 마련코자 하는 것으로 이해됨.

담당자	도시계획관리위원회 입법조사관 신지연
연락처	02-2180-8203
이메일	jiyon000@seoul.go.kr

【붙임 1】 관련 규정

○ 영 제3조(소규모주택정비사업 대상 지역)

- ① 법 제2조제1항제3호 각 목 외의 부분에서 “노후·불량건축물의 밀집 등 대통령령으로 정하는 요건에 해당하는 지역 또는 가로구역(街路區域)”이란 다음 각 호의 구분에 따른 지역을 말한다. <개정 2018. 6. 12., 2019. 10. 22., 2020. 3. 17., 2021. 9. 17.>

1. **자율주택정비사업:** 빈집밀집구역, 소규모주택정비 관리지역, 「국가균형발전 특별법」에 따른 도시활력증진지역 개발사업의 시행구역, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제51조에 따른 지구단위계획구역, 「도시 및 주거환경정비법」 제20조·제21조에 따라 정비예정구역·정비구역이 해제된 지역 또는 같은 법 제23조제1항제1호에 따른 방법으로 시행하는 주거환경개선사업의 정비구역, 「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법」 제2조제1항제5호의 도시재생활성화지역 또는 그 밖에 특별시·광역시·특별자치시·도·특별자치도 또는 「지방자치법」 제175조에 따른 서울특별시·광역시 및 특별자치시를 제외한 인구 50만 이상 대도시의 조례(이하 “시·도조례”라 한다)로 정하는 지역으로서 다음 각 목의 요건을 모두 갖춘 지역

가. 노후·불량건축물의 수가 해당 사업시행구역의 전체 건축물 수의 3분의 2 이상일 것. 다만, 소규모주택정비 관리지역의 경우에는 100분의 15 범위에서 시·도조례로 정하는 비율로 증감할 수 있다.

나. 해당 사업시행구역 내 기존 주택(이하 “기존주택”이라 한다)의 호수(戶數) 또는 세대수가 다음의 구분에 따른 기준 미만일 것. 다만, 지역 여건 등을 고려하여 해당 기준의 1.8배 이하의 범위에서 시·도조례로 그 기준을 달리 정할 수 있다.

1) 기존주택이 모두 「주택법」 제2조제2호의 단독주택(이하 “단독주택”이라 한다)인 경우: 10호

2) 기존주택이 「건축법 시행령」 별표 1 제2호나목에 따른 연립주택(이하 “연립주택”이라 한다) 또는 같은 호 다목에 따른 다세대주택(이하 “다세대주택”이라 한다)으로 구성된 경우: 20세대(연립주택과 다세대주택의 세대수를 합한 수를 말한다)

3) 기존주택의 구성이 다음의 어느 하나에 해당하는 경우: 20채(단독주택의 호수와 연립주택·다세대주택의 세대수를 합한 수를 말한다)

가) 단독주택과 연립주택으로 구성

나) 단독주택과 다세대주택으로 구성

다) 단독주택, 연립주택 및 다세대주택으로 구성

다. 해당 사업시행구역에 나대지(裸垆地)를 포함하려는 경우에는 다음의 어느 하나에 해당하는 나대지로서 그 면적은 사업시행구역 전체 토지 면적의 2분의 1 이내일 것

1) 진입도로 등 정비기반시설의 설치에 필요한 나대지

- 2) 노후·불량건축물의 철거로 발생한 나대지
- 3) 법 제9조제3호에 따른 빈집의 철거로 발생한 나대지
- 4) 그 밖에 지형여건·주변환경을 고려할 때 사업 시행상 불가피하게 포함되는 나대지로서 시·도조례로 정하는 기준을 충족하는 나대지

2. 가로주택정비사업: 가로구역의 전부 또는 일부로서 다음 각 목의 요건을 모두 갖춘 지역

가. 해당 사업시행구역의 면적이 1만제곱미터 미만일 것. 다만, 사업시행구역이 법 제43조의2에 따라 소규모주택정비 관리계획(이하 “소규모주택정비관리계획”이라 한다)이 승인·고시된 지역인 경우이거나 다음의 요건을 모두 갖춘 경우에는 2만제곱미터 미만으로 할 수 있다.

- 1) 특별자치시장·특별자치도지사·시장·군수 또는 자치구의 구청장(이하 “시장·군수등”이라 한다) 또는 법 제10조제1항제1호에 따른 토지주택공사등(이하 “토지주택공사등”이라 한다)이 법 제17조제3항 또는 제18조제1항에 따라 공동 또는 단독으로 사업을 시행할 것
- 2) 다음의 어느 하나에 해당하는 비율이 10퍼센트 이상일 것

가) 가로주택정비사업으로 건설하는 건축물의 전체 연면적 대비 공공임대주택 연면적의 비율

나) 가로주택정비사업으로 건설하는 주택의 전체 세대수 대비 공공임대주택 세대수의 비율

3) 사업시행자는 법 제30조에 따른 사업시행계획서(사업시행구역 면적을 1만제곱미터 미만에서 1만제곱미터 이상 2만제곱미터 미만으로 변경하는 경우로서 법 제29조제1항 본문에 따라 사업시행계획서를 변경하는 경우를 포함한다)를 작성하기 전에 다음의 요건을 모두 충족할 것. 이 경우 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제51조에 따라 지구단위계획구역을 지정할 수 있거나 지정해야 하는 경우 또는 지구단위계획구역 및 지구단위계획이 지정·수립되어 있는 경우로서 같은 법 제30조제5항 본문에 따라 이를 변경해야 하는 경우로 한정한다.

(생략)

나. 노후·불량건축물의 수가 해당 사업시행구역 전체 건축물 수의 3분의 2 이상일 것. 다만, 소규모주택정비 관리지역의 경우에는 100분의 15 범위에서 시·도조례로 정하는 비율로 증감할 수 있다.

다. 기존주택의 호수 또는 세대수가 다음의 구분에 따른 기준 이상일 것

- 1) 기존주택이 모두 단독주택인 경우: 10호
- 2) 기존주택이 모두 「주택법」 제2조제3호의 공동주택(이하 “공동주택”이라 한다)인 경우: 20세대
- 3) 기존주택이 단독주택과 공동주택으로 구성된 경우: 20채(단독주택의 호수와 공동주택의 세대수를 합한 수를 말한다. 이하 이 목에서 같다). 다만, 기존주택 중 단독주택이 10호 이상인 경우에는 기존주택의 총합이 20채 미만인 경우에도 20채로 본다.

3. 소규모재건축사업: 「도시 및 주거환경정비법」 제2조제7호의 주택단지로서 다음 각 목의 요건을 모두 충족한 지역

- 가. 해당 사업시행구역의 면적이 1만제곱미터 미만일 것
- 나. 노후·불량건축물의 수가 해당 사업시행구역 전체 건축물 수의 3분의 2 이상일 것
- 다. 기존주택의 세대수가 200세대 미만일 것

4. 소규모재개발사업: 다음 각 목의 지역

가. 「철도의 건설 및 철도시설 유지관리에 관한 법률」, 「철도산업발전기본법」 또는 「도시철도법」에 따라 건설·운영되는 철도역(개통 예정인 역을 포함한다)의 승강장 경계로부터 반경 350미터 이내인 지역으로서 다음의 기준을 모두 충족하는 지역. 다만, 승강장 경계로부터의 반경은 지역 여건을 고려해 100분의 30 범위에서 시·도조례로 정하는 비율로 증감할 수 있다.

- 1) 해당 사업시행구역의 면적이 5천제곱미터 미만일 것
- 2) 노후·불량건축물의 수가 해당 사업시행구역의 전체 건축물 수의 3분의 2 이상일 것. 다만, 지역 여건 등을 고려해 100분의 25 범위에서 시·도조례로 정하는 비율로 증감할 수 있다.
- 3) 해당 사업시행구역이 국토교통부령으로 정하는 도로에 접할 것

나. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제30조제1항제3호다목의 준공업 지역으로서 가목1)부터 3)까지에서 규정한 기준을 모두 충족하는 지역

② 제1항제2호(가로주택정비사업) 각 목 외의 부분에 따른 가로구역은 다음 각 호의 요건을 모두 갖춰야 한다. <신설 2019. 10. 22., 2020. 3. 17., 2021. 9. 17.>

1. 해당 가로구역은 국토교통부령으로 정하는 도로 및 시설로 둘러싸인 일단(一

團)의 지역일 것. 다만, 법 제43조의2에 따라 소규모주택정비관리계획이 승인·고시된 지역인 경우는 제외한다.

2. 해당 가로구역의 면적은 1만제곱미터 미만일 것. 다만, 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 경우에는 다음 각 목의 구분에 따른 면적 미만으로 할 수 있다.

가. 지역여건 등을 고려하여 시·도조례로 기준 면적을 달리 정하는 경우: 1만3천제곱미터

나. 사업시행자가 법 제30조에 따른 사업시행계획서(법 제29조제1항 본문에 따라 사업시행계획서를 변경하는 경우를 포함한다)를 작성하기 전에 사업시행에 따른 정비기반시설 및 공동이용시설의 적정성 여부에 대하여 지방도시계획위원회의 심의를 거친 경우: 2만제곱미터

다. 법 제43조의2에 따라 소규모주택정비관리계획이 승인·고시된 지역인 경우: 2만제곱미터

3. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 도시·군계획시설인 도로(같은 법 제32조제4항에 따라 신설·변경에 관한 지형도면의 고시가 된 도로를 포함한다)로서 폭이 4미터를 초과하는 도로가 해당 가로구역을 통과하지 않을 것

○ 조례 제3조(소규모주택정비사업의 대상범위 등)

① 영 제3조제1항제1호에서 "시·도조례로 정하는 지역"이란 다음 각 호와 같다. <개정 2019.3.28, 2019.12.31, 2020.3.26, 2020.12.31>

1. 「도시재정비 촉진을 위한 특별법」 제2조제6호에 따른 존치지역
2. 「문화재보호법」 제13조제1항에 따른 역사문화환경 보존지역 중 구 도시계획위원회의 심의를 받아 구청장이 인정하는 지역
3. 「서울특별시 저층주거지 집수리 지원에 관한 조례」 제6조에 따른 주택성능개선 지원구역

② 영 제3조제1항제1호나목 단서에서 위임된 해당 사업시행구역 내 기존주택(이하 "기존주택"이라 한다)의 호수 또는 세대수의 기준은 다음 각 호와 같다. <개정 2020.3.26>

1. 기존주택이 모두 단독주택인 경우: 18호 미만일 것
2. 기존주택이 연립주택 또는 다세대주택으로 구성된 경우: 36세대(연립주택과 다세대주택의 세대수를 합한 수를 말한다) 미만일 것

3. 기존주택의 구성이 다음의 어느 하나에 해당하는 경우: 36채(단독주택의 호수와 연립주택·다세대주택의 세대수를 합한 수를 말한다) 미만 일 것

가. 단독주택과 연립주택으로 구성

나. 단독주택과 다세대주택으로 구성

다. 단독주택, 연립주택 및 다세대주택으로 구성

③ 영 제3조제1항제1호다목의 4)에서 "시·도조례로 정하는 기준을 충족하는 나대지"란 「서울특별시 건축 조례」 제35조의3제3호에 해당하는 경우를 말한다. <신설 2020.3.26>

④ 영 제3조제2항제2호가목에 따라 "시·도조례로 달리 정하는 기준 면적"은 1만3천제곱미터로 한다. <신설 2020.7.16>

○ **빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법 시행규칙 제2조(가로구역의 범위 등)**

① 영 제3조제1항제4호(소규모재건축)가목3)에서 "국토교통부령으로 정하는 도로"란 다음 각 호의 도로 및 예정도로를 말한다. 다만, 해당 사업시행구역에 이러한 도로 또는 예정도로가 둘 이상 접한 경우로 한정한다. <신설 2021. 9. 17.>

1. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제2조제7호에 따른 **도시·군계획시설인 도로** 및 같은 법 제32조제4항에 따라 신설·변경에 관한 지형도면의 **고시가 된 도로**

2. 「건축법」 제2조제1항제11호에 따른 **도로**

3. 다음 각 목의 지정을 받거나 신고·신청을 하기 위하여 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」, 「사도법」 또는 그 밖의 관계 법령에 따라 도로를 신설·변경할 수 있는 계획을 제출한 경우 그 계획에 따른 **예정도로**

가. 법 제18조 및 제19조에 따른 사업시행자 지정

나. 법 제22조에 따른 주민합의체 구성 신고

다. 법 제23조에 따른 조합설립인가 신청

② **제1항에 따른 도로의 너비는 각각 4미터 이상이어야 하며, 둘 이상의 도로 중 하나는 6미터**[지역 여건을 고려하여 **40퍼센트의 범위에서** 특별시·광역시·특별자치시·도·특별자치도 또는 「지방자치법」 제175조에 따른 서울특별시·광역시 및 특별자치시를 제외한 인구 50만 이상 대도시의 조례(이하 "시·도조례"라 한다)로 **넓게 정하는 경우에는** 그 너비로 한다] 이상이어야 한다. <신설 2021. 9. 17.>

③ 영 제3조제2항제1호(가로구역정비사업 관련) 본문에서 "국토교통부령으로 정하는 도로 및 시설"이란 다음 각 호의 도로 및 시설을 말한다. <개정 2021. 9. 17.>

1. 다음 각 목의 도로 및 예정도로

가. 제1항제1호의 도로

나. 「건축법」 제2조제1항제11호에 따른 도로로서 너비 6미터 이상의 도로. 이 경우 「사도법」에 따라 개설되었거나 신설·변경에 관한 고시가 된 도로는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제36조제1항제1호가목부터 다목까지의 규정에 따른 주거지역·상업지역 또는 공업지역에서의 도로로 한정한다.

다. 제1항제3호의 도로로서 너비 6미터 이상인 도로

○ 법 제49조의2(소규모재개발사업의 용적률 등에 관한 특례)

- ① 제2조제1항제3호라목에 따른 역세권에서 시행하는 소규모재개발사업의 사업시행 구역은 제29조에 따른 사업시행계획인가가 있는 날부터 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제36조제1항제1호가목 및 같은 조 제2항에 따라 주거지역을 세분하여 정하는 지역 중 대통령령으로 정하는 지역으로 결정·고시된 것으로 보아 해당 지역에 적용되는 용적률 상한까지 용적률을 정할 수 있다. 다만, 시장·군수등이 소규모재개발사업을 위하여 필요하다고 인정하여 해당 사업시행구역의 일부를 종전 용도지역으로 그대로 유지하거나 동일 면적의 범위에서 위치를 변경하는 내용으로 사업시행예정구역을 지정한 경우에는 그러하지 아니하다.
- ② 사업시행자는 제1항에 따른 용적률이 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제78조에 따라 시·도조례로 정한 용적률을 초과한 경우 그 초과한 용적률의 100분의 50 이하로서 시·도조례로 정하는 비율에 해당하는 면적에 대통령령으로 정하는 주택 등 건축물을 건설하여 시·도지사, 시장·군수등 또는 토지주택공사등에 공급하여야 한다. 이 경우 사업시행자는 건축설계가 확정되기 전에 미리 주택 등 건축물에 관한 사항을 시·도지사, 시장·군수등 또는 토지주택공사등과 협의한 후 이를 사업시행계획서에 반영하여야 한다.
- ③ 제2항에 따른 주택 등의 공급가격은 「공공주택 특별법」 제50조의4에 따라 국토교통부장관이 고시하는 공공건설임대주택의 표준건축비로 하며, 부속토지는 시·도지사, 시장·군수등 또는 토지주택공사등에게 기부채납한 것으로 본다.
- ④ 제2항 및 제3항에 따라 인수된 주택 등은 대통령령으로 정하는 임대주택 등으로 활용하여야 한다. 이 경우 주택 등의 인수를 위한 절차와 방법 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

[본조신설 2021. 7. 20.]

○ 영 제41조의2(소규모재개발사업의 용적률 등에 관한 특례)

① 법 제49조의2제1항 본문에서 “대통령령으로 정하는 지역”이란 다음 각 호의 구분에 따라 각 호에서 정하는 지역을 말한다.

1. 종전 용도지역이 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제30조제1항제1호 나목(1)의 제1종일반주거지역인 경우: 같은 목 (2) 또는 (3)의 제2종일반주거지역 또는 제3종일반주거지역 중 시·도조례로 정하는 용도지역
2. 종전 용도지역이 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제30조제1항제1호 나목(2)의 제2종일반주거지역인 경우: 같은 목 (3)의 제3종일반주거지역 또는 같은 호 다목의 준주거지역 중 시·도조례로 정하는 용도지역
3. 종전 용도지역이 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제30조제1항제1호 나목(3)의 제3종일반주거지역인 경우: 같은 호 다목의 준주거지역

② 제1항 각 호의 용도지역 결정에 필요한 사항은 시·도조례로 정할 수 있다.

[본조신설 2021. 9. 17.]

○ 산업발전법 시행령 제2조(산업의 범위)

「산업발전법」(이하 “법”이라 한다) 제2조 각 호 외의 부분 본문에서 “대통령령으로 정하는 업종”이란 별표 1의 업종을 말한다. <개정 2011. 6. 27.>

■ 산업발전법 시행령 [별표 1] <개정 2019. 12. 10.>

산업의 범위(제2조 관련)

해당업종	한국표준산업분류번호
○제조업	10~33
○전기, 가스, 증기 및 공기조절 공급업(석유화학공업단지에 전기 및 증기를 공급하는 사업만 해당한다)	35
○수도사업(석유화학공업단지에 공업용수를 공급하는 사업만 해당한다)	36
○환경 정화 및 복원업	39
○하수, 폐수 및 분뇨 처리업	370
○폐기물 수집운반업	381
○폐기물 처리업	382
○폐기물처리 및 오염방지시설 건설업	41224
○산업플랜트 건설업	41225
○배관 및 냉·난방 공사업	42201
○소방시설 공사업	42204
○전기 공사업	4231
○도매 및 소매업	45~47
○철도운송업(화물을 운송하는 경우에만 해당한다)	49100
○도시철도 운송업(화물을 운송하는 경우에만 해당한다)	49211
○도로 화물 운송업	493

○소화물 전문 운송업	494
○파이프라인 운송업	495
○외항 화물 운송업	50112
○내항 화물 운송업	50122
○내륙 수상 화물 운송업	50202
○항만내 운송업	50203
○정기 항공 운송업(화물을 운송하는 경우에만 해당한다)	511
○부정기 항공 운송업(화물을 운송하는 경우에만 해당한다)	512
○보관 및 창고업	5210
○육상 운송지원 서비스업	5291
○항구 및 기타 해상 터미널 운영업(화물처리시설의 경우에만 해당한다)	52921
○공항 운영업(화물처리시설의 경우에만 해당한다)	52931
○화물 취급업	5294
○화물운송 중개, 대리 및 관련서비스업	52991
○화물포장, 검수 및 형량 서비스업	52992
○소프트웨어 개발 및 공급업	582
○영화, 비디오물 및 방송프로그램 제작업	5911
○영화, 비디오물 및 방송프로그램 제작 관련 서비스업	59120
○음악 및 기타 오디오물 출판업	59201
○방송업	60
○전기통신업	612
○컴퓨터 프로그래밍, 시스템 통합 및 관리업	62
○정보서비스업	63
○운송장비 임대업	691
○연구개발업	70
○전문서비스업	71
○전문디자인업	732
○번역 및 통역서비스업	73902
○사업 및 무형 재산권 중개업	73903
○물품감정, 계량 및 견본 추출업	73904
○그외 기타 분류안된 전문, 과학 및 기술 서비스업	73909
○건물·산업설비 청소 및 방제 서비스업	742
○인력공급 및 고용알선업	751
○경비, 경호 및 탐정업	753
○사무지원 서비스업	7591
○콜센터 및 텔레마케팅 서비스업	75991
○전시 및 행사 대행업	75992
○신용조사 및 추심 대행업	75993
○포장 및 충전업	75994
○온라인 교육 학원	85504
○기술 및 직업훈련학원	8565
○병원	861
○의원	862
○기타 보건업(정보통신기술을 활용한 원격의료서비스 및 요양서비스의 경우에만 해당한다)	869
○기계 및 장비 수리업	951
○자동차 및 모터사이클 수리업	952
○산업용 세탁업	96911
비고: 산업통상자원부장관은 위 표에 열거된 업종 외에 법 적용이 필요한 업종을 추가로 정하여 고시할 수 있다.	

○ 법 제17조의2(소규모재개발사업의 시행예정구역 지정)

- ① 소규모재개발사업을 시행하려는 토지등소유자는 사업을 시행하려는 구역(이하 “사업시행예정구역”이라 한다)의 토지등소유자의 4분의 1 이상 동의를 받아 해당 사업시행예정구역의 지정(변경지정을 포함한다. 이하 같다)을 시장·군수등에게 제안하여야 한다.
- ② 토지등소유자는 제1항에 따라 사업시행예정구역의 지정을 제안하는 경우 다음 각 호의 사항과 관련된 자료와 그 밖에 국토교통부령으로 정하는 서류를 제출하여야 한다.
 1. 사업시행예정구역 및 그 면적
 2. 사업시행예정구역 내 기존 주택의 호수·세대수
 3. 사업시행에 따른 건폐율·용적률 등 건축물의 밀도계획
 4. 그 밖에 대통령령으로 정하는 사항
- ③ 시장·군수등은 사업시행예정구역을 지정하려면 주민에게 서면으로 통보한 후 주민설명회를 개최하고 30일 이상 주민에게 공람하여 의견을 들어야 하며, 제시된 의견이 타당하다고 인정되면 이를 사업시행계획에 반영하여야 한다.
- ④ 시장·군수등은 제3항에 따른 주민 공람과 함께 지방의회 및 시·도지사의 의견을 들어야 한다. 이 경우 지방의회 및 시·도지사는 시장·군수등이 주민에게 공람한 날부터 60일 이내에 의견을 제시하여야 하며, 의견제시 없이 60일이 지난 경우 이의가 없는 것으로 본다.
- ⑤ 제3항 및 제4항에도 불구하고 대통령령으로 정하는 경미한 사항을 변경하는 경우에는 주민에 대한 서면 통보, 주민설명회, 주민 공람과 지방의회 및 시·도지사의 의견청취 절차를 거치지 아니할 수 있다.
- ⑥ 시장·군수등은 제1항에 따라 제안된 사업시행예정구역을 지정한 때에는 사업시행예정구역 지정의 내용을 해당 지방자치단체의 공보에 고시하여야 한다.
- ⑦ 제6항에 따라 사업시행예정구역의 지정에 대한 고시가 있는 날부터 1년 이내에 제18조 또는 제19조에 따른 사업시행자의 지정, 제22조에 따른 주민합의체 구성의 신고 또는 제23조에 따른 조합설립인가를 신청하지 아니한 때에는 해당 고시가 있는 날부터 1년이 지난 다음 날에 그 사업시행예정구역의 지정이 취소된 것으로 본다.
- ⑧ 그 밖에 소규모재개발사업의 사업시행예정구역에 대한 검토 기준·절차 및 방법 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

[본조신설 2021. 7. 20.]

○영 제15조의4(소규모재개발사업의 시행예정구역 지정 등)

- ① 소규모재개발사업을 시행하려는 토지등소유자가 법 제17조의2제1항에 따라 토지등소유자의 동의를 받으려는 경우에는 다음 각 호의 사항을 설명·고지하고 국토교통부령으로 정하는 동의서로 동의를 받아야 한다.
 1. 소규모재개발사업의 개요
 2. 동의를 받으려는 사항
 3. 동의와 동의 철회의 방법
- ② 법 제17조의2제2항제4호에서 “대통령령으로 정하는 사항”이란 다음 각 호의 사항을 말한다.
 1. 소규모재개발사업의 명칭 및 시행기간
 2. 토지이용계획, 정비기반시설·공동이용시설 설치계획과 교통계획
 3. 그 밖에 소규모재개발사업과 관련된 사항으로서 시·도조례로 정하는 사항
- ③ 시장·군수등은 법 제17조의2제3항에 따라 주민설명회를 개최하려면 해당 지방자치단체의 공보와 인터넷 홈페이지에 다음 각 호의 사항을 주민설명회 개최 14일 전까지 공고해야 한다.
 1. 주민설명회의 개최 목적
 2. 주민설명회의 개최 예정 일시 및 장소
 3. 사업시행예정구역의 개요
 4. 그 밖에 주민설명회 개최에 필요한 사항
- ④ 시장·군수등은 법 제17조의2제3항에 따라 주민 공람을 할 때에 제3항에 따른 주민설명회 개최에 관한 사항을 함께 공고할 수 있다.
- ⑤ 법 제17조의2제5항에서 “대통령령으로 정하는 경미한 사항을 변경하는 경우”란 다음 각 호의 경우를 말한다.
 1. 사업시행예정구역의 면적을 100분의 5 범위에서 증감하는 경우. 다만, 증감으로 법 제17조의2제1항에 따른 동의 요건을 갖추지 못하게 되는 경우는 제외한다.
 2. 사업시행기간을 단축하는 경우
 3. 정비기반시설·공동이용시설의 규모를 확대하거나 그 면적을 100분의 10 범위에서 축소하는 경우
 4. 계산착오·오기·누락이나 이에 준하는 명백한 오류를 수정하는 경우
 5. 그 밖에 제1호부터 제4호까지의 규정에 준하는 경우로서 시·도조례로 정하는 사항을 변경하는 경우
- ⑥ 시장·군수등은 법 제17조의2제7항에 따라 사업시행예정구역 지정이 취소된 것으로 보는 경우에는 해당 지방자치단체의 공보에 그 내용을 고시해야 한다.
- ⑦ 제1항부터 제6항까지에서 규정한 사항 외에 사업시행예정구역의 지정 절차 및 방법 등에 필요한 사항은 시·도조례로 정할 수 있다.

[본조신설 2021. 9. 17.]

○시행규칙 제7조의2(소규모재개발사업의 시행예정구역 지정 제안)

- ① 법 제17조의2제1항에 따른 소규모재개발사업의 사업시행예정구역 지정 제안 또는 변경 제안은 별지 제8호의2서식에 따른다.
- ② 법 제17조의2제2항 각 호 외의 부분에서 “국토교통부령으로 정하는 서류”란 다음 각 호의 서류를 말한다.
 1. 토지등소유자의 명부
 2. 토지등소유자의 동의서
 3. 다음 각 목의 사항을 적은 사업계획서
 - 가. 건축계획(주택을 건축하는 경우에는 주택건설예정세대수를 포함한다)
 - 나. 도시·군관리계획상의 용도지역, 대지 및 주변현황
 4. 그 밖에 시·도조례로 정하는 서류
- ③ 영 제15조의4제1항 각 호 외의 부분에서 “국토교통부령으로 정하는 동의서”란 별지 제8호의3서식을 말한다.

[본조신설 2021. 9. 17.]

【붙임 2】 서울특별시 역세권 활성화사업 운영기준

제3장 역세권 활성화사업 계획 수립기준

제1절 용도지역 변경 기준

3-1-1. 용도지역은 해당 역세권의 '중심지 체계' 및 '사업 대상지 입지 특성'에 따라 다음과 같이 설정된 변경기준을 따른다.

가. 중심지 체계

- 서울시 도시기본계획 및 생활권계획에서 설정한 중심지 체계로서 도심, 광역중심, 지역중심, 지구중심, 비중심지 역세권으로 구분

나. 사업 대상지 입지 특성

- 역 인접부(승강장 연접부) : 역 승강장 경계에 1m 이상 접하는 가로구역 블록 및 필지
- 간선가로 연접부 : 역세권 중 폭 20m 이상 도로에 접한 블록 및 필지
- 그 외 역세권(이면가로 연접부) : 역세권 중 '승강장 연접부' 및 '간선가로 연접부'에 해당하지 않는 블록 및 필지

<사업 대상지 입지 예시>



다. 중심지 체계 및 사업 대상지 입지 특성별 최대 용도지역 변경 범위는 다음과 같다.

중심지 체계 \ 입지 특성	최대 용도지역변경 범위(공통)	역 인접부 · 간선가로 연접부 해당시
도심	일반상업지역 이내	심의를 통해 중심상업지역까지 허용
광역중심	일반상업지역 이내	심의를 통해 중심상업지역까지 허용
지역중심	일반상업지역 이내	-
지구중심	근린상업지역 이내	심의를 통해 일반상업지역까지 허용
그 외 역세권	준주거지역 이내	심의를 통해 근린상업지역까지 허용

【붙임 3】역세권 중심 고밀개발과 관련된 사업 비교

구분	역세권 주택· 공공임대주택 (구. SHIFT)	역세권 청년주택	역세권 활성화사업	역세권 복합개발 (고밀주거)	소규모재개발
추진 근거	- 역세권 주택 및 공공임대주택 건설 관련 운영기준	- 역세권청년주택 지원에 관한 조례 - 서울시 역세권 청년주택 건설 및 운영기준	- 서울시 역세권 활성화사업 운영 및 지원에 관한 조례 - 서울시 역세권 활성화사업 운영기준	- 서울시 지구단위계획 수립기준	- 빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법·시행령·조 례
추진 목적	3~4인 가족 주거 공급	청년층·신혼부부 주거 안정	컴팩트 시티 조성	역세권 고밀주거 공급	역세권, 준공업 지역 소규모 주택 활성화
입지 조건	1차 역세권 250m(350m 한시) 2차 역세권 승강장 경계 500m	승강장 경계 350m	승강장 경계 250m	승강장 경계 250m	승강장 경계 250m
입지 조건 특이사항	성곽주변 등 역 사, 문화, 장소, 옛 정취 보전 등 입지 특성화 지역, 전용주거지역, 제1 종일반주거지역, 구 릉지 연결부 제외	준주거, 상업지역 연접 의무	중심지체계 고려한 용도지역 상향	- 역사도심 기본계획상 특성관리지구, 해발고도 40m이상, 경사도 10도 이상 구릉지, 정비구역 및 정비예정구역 제외 - 중심지체계와 도로 폭원에 따른 상향용적 률차등 적용	미정
면적 요건	3천㎡ 이상 (단지 / 분양)	1000㎡ 이상 (필지 / 임대)	1.5천㎡ 이상 (블록 / 분양)	1,5천㎡ 이상 5천㎡ 이하 (블록 / 분양)	5천㎡ 이하
접도 요건	-	500㎡ 이상 20m 이상 간선 1,000㎡ 이상 이면 6m 이상 또는 20m 이상 간선 ※ 준주거, 상업지역 연접 의무	2면 이상, 폭 4m, 8m 이상	2면 이상 폭 4m, 8m 이상 ※ 진입·진출 분리 5m이상 도로 포함 도로 폭원 합 12m시 8m도로로 간주	최소 2면이 4m이상 도로와 접도 및 그 중 한 도로는 8m이상
용도지 역상향 범위	제2종일반 → 제3종, 준주거 제3종일반 → 준주거	제2·3종일반 → 준주거, 근린상업 제3종,준주거 → 근린,일반상업 근린상업 → 일반상업	제2·3종일반 → 준주거, 근린상업 등 ※ 중심지체계 고려	제2·3종일반 → 준주거지역	제2종 → 제3종 준주 거 제2·3종일반 → 준주거지역