

서울특별시 빈집 및 소규모주택 정비에 관한 조례  
일부개정조례안

검 토 보 고

의 안 번 호	2831, 2832
------------	------------

2021. 12. 17  
도시계획관리위원회  
수 석 전 문 위 원

1. 제안경위

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

2. 제안이유

- 빈집 및 소규모주택 정비사업의 활성화와 저층주거지의 경관 및 주거생활의 질 향상을 위해 소규모주택정비 관리지역 내 다세대 주택의 노후·불량건축물로 보는 경과연수(의안번호-2831)와 노후·불량건축물 비율(의안번호-2832)을 완화하는 방안을 마련하고자 함.

3. 주요내용

- 소규모주택정비 관리지역 내에서 다세대 주택의 노후·불량건축물로 보는 경과연수 기준에 대한 규정을 신설하고자함(안 제 2조의2).
- 소규모주택정비 관리지역 내 노후·불량건축물 비율완화에 대한 규정을 신설함 (안 제3조제2항).

## 4. 검토의견

- 이 개정조례안은 「서울특별시 빈집 및 소규모주택 정비에 관한 조례」 (이하 “조례”) 상 “소규모주택정비 관리지역”(이하 “관리지역”) 내에서 주택으로 쓰는 바닥면적 합계가 660㎡이하 공동주택의 노후·불량건축물로 보는 경과연수 기준을 20년으로 완화하고, 관리지역 내 전체 건축물 수 중에서 노후·불량건축물 비율을 57퍼센트로 완화하려는 것임.

현 행	개 정 안
<p>&lt;신 설&gt;</p> <p>제3조(소규모주택정비사업의 대상범위 등) ① (생략)</p> <p>&lt;신 설&gt;</p> <p>② ~ ④ (생략)</p>	<p><b>제2조의2(노후·불량건축물)</b></p> <p>① 법 제2조제2항에 따라 소규모주택정비사업의 노후·불량건축물의 기준은 「도시 및 주거환경정비법」 및 같은 조례 제4조에서 정하는 바에 따른다</p> <p>② 제1항에도 불구하고 법 제2조제1항제9호의 소규모주택정비 관리지역(이하 “관리지역”이라 한다) 내에서 주택으로 쓰는 바닥면적 합계가 660제곱미터 이하 공동주택의 노후·불량건축물로 보는 경과연수 기준은 20년으로 한다.</p> <p><b>제3조(소규모주택정비사업의 대상범위 등)</b></p> <p>① (현행과 같음)</p> <p>② 영 제3조제1항제1호 가목* 및 제2호 나목*에 따라 관리지역 내 노후·불량건축물의 수는 해당 사업시행구역 전체 건축물 수의 57퍼센트 이상으로 한다.</p> <p>③ ~ ⑤ (현행 제2항부터 제4항까지와 같음)</p>

※ \*가목: 자율주택정비사업 \*나목: 가로주택정비사업

## □ 소규모주택정비사업 관리지역의 도입 배경과 지원사항, 추진현황

- 노후 저층주거지에 대한 소규모주택정비 수요가 높으나, 열악한 기반시설과 개별단위 사업으로 인한 기반시설의 연계성 부족 및 각종 규제로 인한 사업 추진의 어려움이 있어왔음. 이에, 국토교통부는 노후 저층주거지에 대해 공공과 민간의 소규모 정비사업이 계획적으로 추진되도록 「3080+ 대도시권 주택공급방안(‘21.2.4.)」으로 “소규모주택정비 관리지역”(이하 “관리지역”) 제도를 도입하였음.
- “관리지역”은 10만 $m^2$  이내 지역으로 기반시설이 열악하고 노후·불량 건축물에 해당하는 단독주택 및 공동주택과 신축 건축물이 혼재하여 광역적 개발이 곤란한 지역을 대상으로 노후도 2분의 1인 이상인 곳에 한하여 지정함. 관리지역 내 정비기반시설과 공동이용시설의 확충을 통하여 소규모주택정비사업을 계획적·효율적으로 추진하기 위하여 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」 (이하 “법”) 제43조의2에 따라 “소규모주택정비 관리계획”(이하 “관리계획”)을 수립토록 하고 있음.
- “관리지역”에서는 가로·자율주택정비 시 용도지역을 상향하고 법적 용적률 상한까지 건축할 수 있으며, 인접한 가로주택정비사업 간 결합개발인 블록별 정비계획이 가능하여 거점사업 통합시행 등으로 기반시설의 연계 등이 가능함(붙임-6 참조). 관리지역 내 필요한 도로·주차장 등 기반시설에 대해 국비 지원도 150억원까지 가능함.



〈 소규모주택정비 관리지역 개념도(예시) 〉

- 2021년 1·2차 후보지 선정 결과 서울에는 총 14곳이 지정되었으나 아직 전국적으로 추진된 곳은 없는 상황임. 현재 서울시에서도 자체적으로 후보지 선정을 추진 중인 것으로 확인되었음.

〈 소규모주택정비 관리지역 국토교통부 후보지 현황 〉

구 분	합 계	서울시	경기도	인천시	지방광역시 등
합 계	29곳	14곳	7곳	2곳	6곳
1차 후보지 (‘21.4.29)	20곳	11곳	4곳	1곳	4곳
2차 후보지 (‘21.11.19)	9곳	3곳	3곳	1곳	2곳

- 개별 단위 사업으로 소규모주택정비사업을 추진하는 것보다 관리 지역 내 다양한 특례 등을 통한 계획적인 블록형 정비사업을 유도하여 기반시설을 확충하자는데 그 취지가 있고, 이번 조례개정 안은 관리지역 내에서 경과연수와 노후도 비율 완화를 통해 소규모주택정비의 활성화를 도모하려는 것으로 이해됨.

□ 관리지역 내 경과연수 완화 관련

- 현재 「서울특별시 도시 및 주거환경정비에 조례」 제4조에는 “철근 콘크리트·철골콘크리트·철골철근콘크리트 및 강구조”(이하 “철근콘크리트 및 강구조 등”)의 공동주택은 노후·불량건축물로 보는 경과연수 기준을 최대 30년에서 20년까지 준공년도에 따라 연차별로 차등 적용하고 있고, 이 외의 공동주택은 20년으로 적용하고 있음(세부 관련규정은 붙임-1 참조).

〈조례 별표 1. 철근콘크리트 등 강구조 공동주택의 노후·불량건축물 기준〉

준공년도	5층이상		4층이하 (변경없음)
	변경전	변경후(`16~)	
1981년 이전	20	20	20
1982	22	22	21
1983	24	24	22
1984	26	26	23
1985	28	28	24
1986	30	30	25
1987	32	30	26
1988	34	30	27
1989	36	30	28
1990	38	30	29
1991년 이후	40	30	30

- 이러한 가운데 이 개정조례안은 관리지역 내에 국한하여 주택으로 쓰는 바닥면적 합계가 660제곱미터 이하 공동주택(이하 “다세대주택”)의 경우는 경과연수 기준을 철근콘크리트 및 강구조 등이라 할지라도 20년으로 완화하려는 것임.
- 관련한 다른 사업의 기준을 살펴보면, 지구단위계획구역<sup>1)</sup>과

1) 「서울특별시 도시계획조례 시행규칙」 [별표1] 지구단위계획구역 지정대상이 되는 노후건축물 기준【제4조 관련】

1. 원칙 : 계획 부지 내 건축물 중 사용 검사 후 20년 이상 경과한 건축물이 전체 건축물수의 3분의 2 이상이거나, 2분의 1 이상으로서 준공 후 15년 이상 경과한 다세대주택 및 다가구주택이 해당지역 건축물수의 10분의 3 이상일 것. 다만, 다음 각 목의 어느 하나에 의거하는 경우에는 그렇지 않다.

역세권 청년주택 사업<sup>2)</sup>, 도심공공주택 복합사업<sup>3)</sup>의 경우 사용 승인 후 20년 이상 경과 시 노후 건축물<sup>4)</sup>로 정하고 있음.

〈 유사 사업 노후 건축물 연한 비교〉

구 분	지구단위계획	역세권청년주택	도심공공주택 복합사업
경과연수	- 20년 이상 경과한 건축물이 전체 건축물수의 3분의 2 이상이거나, - 20년 이상 경과 건축물 50% 이상 + 준공 후 15년 이상 경과 다세대다구주택이 해당 지역 건축물수의 10분의 3 이상	20년 이상 경과한 건축물이 사업대상지 내 전체 건축물 수의 2분의 1 이상	20년 이상 경과 건축물 60%
근거법	서울특별시 도시계획 조례 시행규칙 별표1 (지구단위계획구역 지정 대상이 되는 노후·불량건축물 기준 - 제4조 관련)	공공주택 업무처리지침 (별표 1의10)	서울특별시 역세권 청년주택 건설 및 지원에 관한 조례 제5조제5항 (사업대상지)

□ 관리지역 내 노후·불량 건축물 비율 완화 관련

- 영에는 “자율주택정비사업”(제3조제1항제1호) 및 “가로주택정비사업”(영 제3조제1항제2호)의 노후·불량건축물의 기준에 대하여 그 수가 사업구역 내 건축물 수의 3분의 2 이상으로 규정하고 있는데, 관리지역인 경우에는 100분의 15범위에서 그 비율을 증감할 수 있도록 조례에 위임하고 있음<sup>5)</sup>.

2) 「서울특별시 역세권 청년주택 건설 및 지원에 관한 조례」 제5조(사업대상지) ⑤ 사업대상지의 노후건축물 기준은 「서울특별시 도시계획 조례 시행규칙」 제4조에도 불구하고 **사용검사 후 20년 이상 경과한 건축물이 사업대상지 내 전체 건축물 수의 2분의 1 이상으로 완화하여 적용할 수 있다.** 다만, 사업대상지 내 기존 건축물이 주택이 아닌 경우에는 노후건축물 기준을 만족한 것으로 본다.

3) 「공공주택 업무처리지침」 [별표 1의10] 도심공공주택 복합사업 세부 입지요건 (세부 내용은 불입-1 참조)

4) 도시 및 주거환경 정비사업에서는 “노후·불량건축물”이라는 용어를 사용하고 있으나, 그 외 일부 사업들은 “노후건축물”로 사용하고 있어, 상위 법 상 용어에 대한 정비가 필요해 보임.

5) 영 제3조제1항제1호·제2호(소규모주택정비사업 대상 지역) [관리지역 관련]  
① 법 제2조제1항제3호 각 목 외의 부분에서 “노후·밀집 등 대통령령으로 정하는 요건에

- 이에, 이 개정조례안은 관리지역 내 자율주택정비사업 및 가로주택정비사업의 노후·불량건축물 기준을 법에서 위임한 최대 범위인 57%로 완화<sup>6)</sup>하려는 것임.
- 노후·불량건축물 비율에 관하여 다른 사업의 기준을 살펴보면, 지구단위계획구역 지정대상과<sup>7)</sup> 주거재생혁신지구<sup>8)</sup>, 주택정비형 재개발사업은 3분의 2이상<sup>9)</sup>, 주거환경개선구역

해당하는 지역 또는 가로구역(街路區域)”이란 다음 각 호의 구분에 따른 지역을 말한다.

1. 자율주택정비사업

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.

2. 가로주택정비사업

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.

6) 영에서 정한 2/3의 100분의 15 범위는 10%p를 말하며, 2/3(=67%)에서 최대 10%p를 완화할 경우 약 57%임.

7) 「서울특별시 도시계획조례 시행규칙」 [별표1] 지구단위계획구역 지정대상이 되는 노후·불량건축물 기준【제4조 관련】

1. 원칙 : 계획 부지 내 건축물 중 사용 검사 후 20년 이상 경과한 건축물이 전체 건축물수의 3분의 2 이상이거나, 2분의 1 이상으로서 준공 후 15년 이상 경과한 다세대주택 및 다가구주택이 해당지역 건축물수의 10분의 3 이상일 것. 다만, 다음 각 목의 어느 하나에 의거하는 경우에는 그렇지 않다.

8) 「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법 시행령」 제2조의2(주거재생혁신지구의 요건)

① 법 제2조제1항제6호의3가목에서 “대통령령으로 정하는 지역”이란 법 제41조제3항에 따른 주민 공람 또는 공청회의 개최 공고가 있는 날 중 먼저 도래한 날(이하 “공람공고일”이라 한다) 현재 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 건축물 수의 합이 혁신지구 전체 건축물 수의 3분의 2 이상인 지역을 말한다.

- 1. 「건축법」 제2조제1항제2호의 건축물 중 준공된 후 20년 이상 지난 건축물
- 2. 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」 제2조제1항제1호의 빈집

9)영 제3조제1항(소규모주택정비사업 대상지역)

3. 소규모재건축사업

나. 노후·불량건축물의 수가 해당 사업시행구역 전체 건축물 수의 3분의 2 이상일 것

4. 소규모재개발사업

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.

과 도시정비형 재개발구역, 도심공공주택 복합사업<sup>10)</sup>의 노후·불량건축물 비율은 60%이상<sup>11)</sup>으로 사업구역 내 노후·불량건축물 비율은 대부분 3분의 2 및 60%이상으로 관리되고 있는 상황이며, 다만 한시적인 제도로 운영되고 있는 역세권 청년주택사업은 사업대상지의 2분의 1 이상<sup>12)</sup>으로 관리되고 있음.

〈 유사 사업 노후도 비율 비교〉

구분	지구단위계획	주거재생혁신지구	소규모재건축·재개발	주거환경개선구역·도시정비형재개발	도심공공주택복합사업	역세권청년주택
노후도	- 20년 이상, <b>3분의 2 이상</b> 또는, - 20년이상 50% 이상 + 15년 이상 다세대다가구주택 건축물 수의 10분의 3 이상	<b>3분의 2 이상</b> (2중 하나) 1. 준공 후 20년 건축물 2. 빈집	<b>3분의 2 이상</b>	<b>60퍼센트 이상</b>	20년 이상 경과 건축물 60%	<u>20년 이상 경과</u> <b>2분의 1 이상</b>
근거법	서울특별시 도시계획 조례 시행규칙 별표1 (지구단위계획구역 지정대상이 되는 노후·불량건축물 기준)	도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법 시행령 제2조의2(주거재생혁신지구의 요건)	영 제3조 제1항(소규모주택 정비사업 대상지역)	서울특별시 도시 및 주거환경정비조례 제6조제1항(정비계획 입안대상 지역 요건)	서울특별시 역세권 청년주택 건설 및 지원에 관한 조례 제5조제5항	공공주택업무처리지침 [별표 1의10]

10) 「공공주택 업무처리지침」 [별표 1의10] 도심공공주택 복합사업 세부 입지요건 (세부 내용은 붙임-1 참조)

11) 「서울특별시 도시 및 주거환경정비 조례」 제6조제1항(정비계획 입안대상지역 요건)

1. 주거환경개선구역: 가. 노후·불량건축물의 수가 대상구역 안의 건축물 총수의 60퍼센트 이상
3. 도시정비형 재개발구역: 다. 노후·불량건축물의 수가 대상지역 건축물 총수의 60퍼센트 이상

12) 「서울특별시 역세권 청년주택 건설 및 지원에 관한 조례」 제5조(사업대상지) ⑤ 사업대상지의 노후·불량건축물 기준은 「서울특별시 도시계획 조례 시행규칙」 제4조에도 불구하고 사용검사 후 20년 이상 경과한 건축물이 사업대상지 내 전체 건축물 수의 2분의 1 이상으로 완화하여 적용할 수 있다. 다만, 사업대상지 내 기존 건축물이 주택이 아닌 경우에는 노후·불량건축물 기준을 만족한 것으로 본다.

- 서울시 내 2021년 소규모주택정비사업 추진현황을 보면 전체 487건 중 실제 사업의 현실화 단계에 있는 사업은 83건(사업시행인가 및 착·준공단계)으로 17%에 그치는 수준으로 주관부서에는 기존의 완화를 통한 활성화 필요성은 있다는 입장임<sup>13)</sup>.

※ 소규모주택정비사업 추진현황('21. 9. 30. 기준)

구분	계	준공	착공	사업시행인가	조합설립인가 주민합의체신고	비고 (주민의견수립중)
가로	345	11	12	10	79	233
자율	45	12	9	5	19	-
재건축	97	8	5	11	48	25
합계	487	31	26	26	146	258

- 특정 시범지역에 대해 분석한 자료에 따르면 현행대로면 ○○○ 관리지역 안의 14블록 중 3 블록만 노후·불량건축물 기준에 부합한데, 노후·불량 건축물 기준을 57%로 완화했을 때 3개 블록이 추가되어 총 6개 블록이 사업이 가능해짐. 현행법에 따르면 관리지역 전체 평균 노후·불량 건축물 비율은 약 55.43%인데, 경과연수 완화 시 약 64.35%로 8.92%p 증가하는 효과가 있음. 기존에 14개 구역 중 3개 구역(21%)만 가능했지만, 노후도와 경과연수 완화 시 10개 구역이 가능해져(71%) 사업효과가 극대화 됨.

13) 소규모주택정비사업의 추진사항에 대한 소관부서 자체평가에 따르면 '20년 234개소에서(가로 147, 자율 23, 재건축 64)에서 '21년 9월 기준 487개소(가로 345, 자율 45, 재건축 97)로 증가 추세에 있지만, 노후·신축 등 다양한 주택유형이 혼재된 지역에서의 노후도 요건 등이 실제 사업추진하는데 있어서 활성화를 저해하는 요인으로 작용한다는 입장임.

소규모주택정비 관리지역은 올해 2월 4일 국토교통부에서 '공공주도 3080+ 대도시권 주택공급 획기적 확대방안' 에서 소규모 주택정비사업 활성화를 위해 발표한 신규 제도로 '21.2.23 개정안 발의를 통해 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」에 반영됨('21.7.20).

- '21.4.29에 국토교통부 1차 선도사업 후보지로 서울 내 총 11개소가 선정되었으며, '21.11.18. 2차 후보지로 3곳이 추가되어 공식적으로 14개소가 관리지역으로 발표된 바 있음.

※ 평균 노후·불량 건축물 비율 : 55.43%

- <현행> 2/30이상 적용시 3개 블록만 사업 가능 (7, 8, 14 구역)

- <노후·불량 건축물 비율(노후도) 완화 시> 6개 블록 가능 (7, 8, 14 구역) **+(1, 6, 12 구역)**

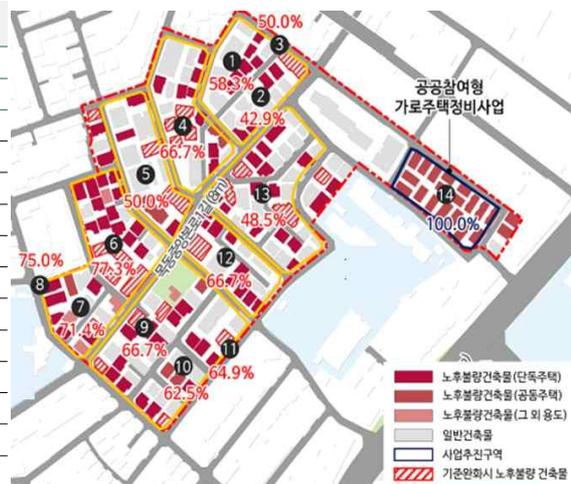
구역	면적(m <sup>2</sup> )	총 건물수	노후 불량량	노후불량 비율	비고
1	2,611.3	7	12	58.3%	완화시 가능
2	2,661.6	5	14	35.7%	
3	5,607.7	12	26	46.2%	
4	5,266.4	10	21	47.6%	
5	4,593.4	4	12	33.3%	
6	5,120.8	14	22	63.6%	완화시 가능
7	3,472.2	10	14	71.4%	현행 가능
8	8,926.6	24	36	66.7%	현행 가능
9	5,229.7	11	21	52.4%	
10	4,739.0	8	16	50.0%	
11	10,710.6	19	37	51.4%	
12	3,682.8	9	15	60.0%	완화시 가능
13	7,654.3	13	33	39.4%	
14	3,874.8	18	18	100.0%	현행 가능



※ 평균 노후·불량 건축물 비율 : 64.35%

- <노후도 + 경과연수 완화 시> 10개 블록 가능 (7,8,14 구역) **+(1,6,12 구역) +(4,9,10,11 구역)**

구역	면적(m <sup>2</sup> )	총 건물수	노후 불량량	노후불량 비율	비고
1	2,611.3	7	12	58.3%	가능
2	2,661.6	6	14	42.9%	
3	5,607.7	13	26	50.0%	
4	5,266.4	14	21	66.7%	가능
5	4,593.4	6	12	50.0%	
6	5,120.8	17	22	77.3%	가능
7	3,472.2	10	14	71.4%	현행 가능
8	8,926.6	27	36	75.0%	현행 가능
9	5,229.7	14	21	66.7%	가능
10	4,739.0	10	16	62.5%	가능
11	10,710.6	24	37	64.9%	가능
12	3,682.8	10	15	66.7%	가능
13	7,654.3	16	33	48.5%	
14	3,874.8	18	18	100.0%	현행 가능



빨간색 : \*경과연수 완화시 가능

- 법이 관리지역의 계획적 정비와 노후·불량건축물의 효율적 개량을 위해 제정되었다는 점, 관리지역 내에서 계획적인 정비계획을 기반으로 소규모주택정비의 활성화를 유도한다는 측면을 종합적으로 고려했을 때 “관리지역” 내로 제한하여 노후·불량건축물의 기준 완화하는 것은 가능하다고 판단됨.

- 다만, 경과연수와 노후도 기준을 최대한도로 완화하는 것은 「도시 및 주거환경정비법」에 따른 주거환경개선사업과 도시정비형 재개발사업, 「공공주택 특별법」에 따른 도심공공주택 복합사업 등 타 사업과의 형평성을 고려할 필요가 있고,
- 관리지역의 주 대상지 중 상당 규모가 도시재생활성화지역에 지정될 경우, 도시재생활성화사업의 방향성과도 상충될 수 있어 완화범위의 적정수준에 대한 면밀한 검토가 필요함.

## □ 종합의견

- 관리지역은 노후·불량건축물이 밀집된 곳을 계획적으로 관리하기 위하여 지정하는 지역으로, 정비기반시설 등의 계획이 포함된 소규모주택정비 관리계획을 미리 수립한 후 그에 따라 개별사업이 진행됨. 따라서 다세대주택의 경과연수와 노후·불량건축물 비율을 적정수준의 범위에서 부분적으로 완화하더라도 도시관리의 부작용은 상대적으로 크지 않을 것으로 예상됨.
- 또한, 가로주택정비사업은 제2종일반주거지역(7층 이하 포함)에서 기부채납 없이 평균층수 완화<sup>14)</sup> 및 주차장 설치기준 완화가 가능하고, 관리지역 내에서 용도지역 상향<sup>15)</sup> 등이 가능

### 14) 조례 제34조(제2종일반주거지역내 가로주택정비사업의 건축물 층수)

- ① 영 제29조제1항 단서에 따라 "시·도조례로 정하는 건축물 층수"는 7층 이하로 한다. 다만, 구 건축위원회 심의를 거쳐 평균층수를(「서울특별시 도시계획 조례」 제28조제2항의 "평균층수"를 말한다. 이하 같다) 7층 이하로 적용할 수 있다.

### 15) 영 제38조의5(소규모주택정비 관리지역에 대한 특례)

법 제43조의4제2항에서 "대통령령으로 정하는 지역"이란 다음 각 호의 구분에 따라 각 호에서 정하는 지역을 말한다.

1. 종전 용도지역이 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제30조제1항제1호나목(1)의 제1종일반주거지역인 경우: 같은 목 (2)의 제2종일반주거지역
2. 종전 용도지역이 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제30조제1항제1호나목(2)의 제2종일반주거지역인 경우: 같은 목 (3)의 제3종일반주거지역

함. 따라서 후속조치 차원에서 정주환경의 보호를 위해 층수 완화, 용도지역 조정요건 및 주차장 설치기준 완화 적용에 대한 기본원칙 등을 담은 구체적인 심의기준 마련 등으로 개발 밀도 상승에 따른 주차와 교통 문제, 돌출형 도시경관을 예방할 필요가 있음<sup>16)</sup>.

담 당 자	도시계획관리위원회 입법조사관 신 지 연
연 락 처	02-2180-8203
이 메 일	jiyon000@seoul.go.kr

16) 소규모주택 정비사업 중 가로주택정비사업은 제2종일반주거지역(7층 이하 포함)에서 용도지역을 유지한 채 평균층수를 7층까지, 제2종일반주거지역(7층 이하)에서 임대주택을 제공하는 경우에 최고 10층까지 완화할 수 있음. 두 경우 모두 공공 기여 의무가 없는 반면, 주차장 설치 기준 완화(붙임-3 참조) 등 다양한 특례적용이 가능하여 이로 인해 노후·불량 건축물이 밀집하고 기반시설이 낙후한 지역 내 개발밀도 상승으로 인한 정주환경 악화의 우려가 있음.

## 【붙임 1】 관련 규정

### ○ 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

○ 도시 및 주거환경정비법 제2조 제3호 라목(노후·불량건축물의 범위)

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. 생략.
- 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. <개정 2021. 7. 13.>
  - 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 대도시의 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

○ **빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특별법 시행령 제3조제1항 제1~4호 발췌 (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.

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

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.

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

나. 노후·불량건축물의 수가 해당 사업시행구역 전체 건축물 수의 3분의 2 이상일 것

4. 소규모재개발사업:

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.

○ 법 제2조제1항제9호(소규모주택정비관리지역)

9. “소규모주택정비 관리지역”(이하 “관리지역”이라 한다)이란 노후·불량건축물에 해당하는 단독주택 및 공동주택과 신축 건축물이 혼재하여 광역적 개발이 곤란한 지역에서 정비기반시설과 공동이용시설의 확충을 통하여 소규모주택정비사업을 계획적·효율적으로 추진하기 위하여 제43조의2에 따라 소규모주택정비 관리계획이 승인·고시된 지역을 말한다.

○ 법 제43조의2(소규모주택정비 관리계획의 수립)

① 시장·군수등은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우로서 대통령령으로 정하는 요건을 갖춘 지역에 대하여 소규모주택정비 관리계획(이하 “관리계획”이라 한다)을 수립(변경수립을 포함한다. 이하 이 조, 제43조의4제1항 및 제50조제2항에서 같다)하여 시·도지사에게 승인을 신청할 수 있다. 이 경우 토지주택공사등은 시장·군수등에게 관리계획의 수립을 제안할 수 있다.

1. 노후·불량건축물에 해당하는 단독주택 및 공동주택과 신축 건축물이 혼재하여 광역적 개발이 곤란한 지역에서 노후·불량건축물을 대상으로 소규모주택정비사업이 필요한 경우
2. 빈집밀집구역으로서 안전사고나 범죄발생의 우려가 높아 신속히 소규모주택정비사업을 추진할 필요가 있는 경우
3. 재해 등이 발생할 경우 위해의 우려가 있어 신속히 소규모주택정비사업을 추진할 필요가 있는 경우

② 시·도지사가 제1항에 따라 관리계획을 승인하려면 14일 이상 지역 주민에게 공람하여 의견을 수렴하여야 하고 지방도시계획위원회의 심의 또는 「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법」 제8조에 따른 지방도시재생위원회의 심의(제27조제3항 각 호 중 둘 이상의 심의를 거쳐야 하는 경우에는 통합심의를 말한다)를 거쳐야 한다. 다만, 대통령령으로 정하는 경미한 사항을 변경하는 경우에는 주민 공람 및 제27조제3항 각 호의 심의를 거치지 아니할 수 있다.

③ 시·도지사는 관리계획을 승인한 경우에는 지체 없이 해당 지방자치단체의 공보에 고시하여야 하며, 이를 국토교통부장관에게 보고하여야 한다.

④ 관리계획의 수립과 승인에 필요한 기준·절차 및 방법은 국토교통부장관이 정하여 고시한다.

○ 영 제38조의2 (소규모주택정비관리계획 수립대상 지역)

3. 법 제43조의2제1항 각 호 외의 부분 전단에서 “대통령령으로 정하는 요건을 갖춘 지역”이란 다음 각 호의 요건을 모두 갖춘 지역을 말한다.

1. 대상 지역의 면적이 10만제곱미터 미만일 것

2. 노후·불량건축물 수가 해당 지역의 전체 건축물 수의 2분의 1 이상일 것

3. 다음 각 목에 따른 구역·지구에 해당하지 않을 것

가. 「도시 및 주거환경정비법」 제2조제1호의 정비구역과 같은 법 제5조제9호의 정비구역으로 지정할 예정인 구역. 다만, 같은 법 제23조제1항제1호에 해당하는 방법으로 시행하는 주거환경개선사업의 정비구역과 정비구역으로 지정할 예정인 구역은 제외한다.

나. 「도시재정비 촉진을 위한 특별법」 제2조제1호의 재정비촉진지구. 다만, 같은 법 제2조제6호의 존치지역은 제외한다.

다. 「도시개발법」 제2조제1항제1호의 도시개발구역

라. 그 밖에 광역적 개발이 필요한 구역·지구로서 시·도조례로 정하는 구역·지구

[본조신설 2021. 9. 17.]

○ 법 제43조의3(소규모주택정비 관리계획의 내용)

관리계획에는 다음 각 호의 사항이 포함되어야 한다. 다만, 제3호 및 제6호부터 제9호까지의 사항은 필요한 경우로 한정한다.

1. 관리지역의 규모와 정비방향

2. 토지이용계획, 정비기반시설·공동이용시설 설치계획 및 교통계획

3. 시장·군수등 또는 토지주택공사등이 제17조제3항 또는 제18조제1항에 따라 공동 또는 단독으로 시행하는 소규모주택정비사업(이하 “거점사업”이라 한다)에 관한 계획

4. 거점사업 이외의 소규모주택정비사업에 대한 추진계획

5. 건폐율·용적률 등 건축물의 밀도계획

6. 제43조의5 또는 제49조에 따른 임대주택의 공급 및 인수 계획

7. 용도지구·용도지역의 지정 및 변경에 관한 계획

8. 「건축법」 제69조에 따른 특별건축구역 및 같은 법 제77조의2에 따른 특별가로구역에 관한 계획

9. 그 밖에 대통령령으로 정하는 사항

○ 영 제38조의4(소규모주택정비관리계획의 내용)

법 제43조의3제9호에서 “대통령령으로 정하는 사항”이란 다음 각 호의 사항을 말한다.

1. 시장·군수등이나 토지주택공사등이 시행하는 다음 각 목의 사업계획  
가. 「공공주택 특별법」 제2조제3호의 공공주택사업 시행계획  
나. 「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법」 제2조제1항제7호의 도시재생사업 시행계획
2. 정비기반시설·공동이용시설의 설치를 위한 재원조달에 관한 사항
3. 그 밖에 소규모주택정비사업 시행에 필요한 사항으로서 시·도조례로 정하는 사항

○ 법 제43조의4(소규모주택정비 관리지역에 대한 특례)

- ① 제43조의2제3항에 따라 관리계획의 수립에 대한 승인·고시가 있는 경우 해당 관리지역 및 관리계획 중 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제52조제1항 각 호의 어느 하나에 해당하는 사항은 같은 법 제50조에 따라 지구단위계획구역 및 지구단위계획으로 결정·고시된 것으로 본다.
- ② 관리계획에 제43조의3제7호의 사항이 포함된 경우 관리지역은 관리계획이 고시된 날부터 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」(이하 “국토법”) 제36조제1항제1호가목 및 같은 조 제2항에 따라 주거지역을 세분하여 정하는 지역 중 대통령령으로 정하는 지역으로 결정·고시된 것으로 본다.
- ③ 관리지역에서 소규모주택정비사업의 시행으로 건축물 또는 대지의 일부에 공동이용시설을 설치하는 경우 제48조제2항에도 불구하고 「국토법」 제78조에 따라 해당 지역에 적용되는 용적률에 공동이용시설의 용적률을 더한 범위에서 용적률을 정할 수 있다.
- ④ 관리지역에서 소규모주택정비사업의 시행으로 건축물을 분양받을 권리에 관하여는 제28조의2를 준용한다. 이 경우 “제17조의2제6항에 따른 고시”는 “제43조의2제3항에 따른 관리계획의 고시”로, “시장·군수등”은 “시·도지사”로, “사업시행예정구역 지정 고시”는 “관리계획 승인·고시”로 각각 본다. [본조신설 2021. 7. 20.]

○ 영 제38조의5(소규모주택정비 관리지역에 대한 특례)

법 제43조의4제2항에서 “대통령령으로 정하는 지역”이란 다음 각 호의 구분에 따라 각 호에서 정하는 지역을 말한다.

1. 종전 용도지역이 「국토법 시행령」 제30조제1항제1호나목(1)의 제1종일반주거지역인 경우: 같은 목 (2)의 제2종일반주거지역
2. 종전 용도지역이 「국토법 시행령」 제30조제1항제1호나목(2) 제2종일반주거지역인 경우: 같은 목 (3)의 제3종일반주거지역 [본조신설 2021. 9. 17.]

○ 서울특별시 도시계획 조례 시행규칙 [별표1]

**지구단위계획구역 지정대상이 되는 노후·불량건축물 기준 【제4조 관련】**

1. 원칙 : 계획 부지 내 건축물 중 사용 검사 후 20년 이상 경과한 건축물이 전체 건축물 수의 3분의 2 이상이거나, 2분의 1 이상으로서 준공 후 15년 이상 경과한 다세대주택 및 다가구주택이 해당지역 건축물수의 10분의 3 이상일 것. 다만, 다음 각 목의 어느 하나에 의거하는 경우에는 그렇지 않다.
  - 가. 공동주택 중 20세대 이상 연립주택 및 아파트의 경과연수는 「서울특별시 도시 및 주거환경정비 조례」 제4조제1항제1호에 정하는 기준을 적용한다.
  - 나. 2004.9.6 이전 지구단위계획이 결정된 구역 중 공동주택 건축을 목적으로 영 제48조제4호에 따른 특별계획구역으로 지정된 구역은 건축물 노후도를 적용하지 않는다.
  - 다. 사업부지의 정형화 또는 합리적인 공공시설의 확보를 위하여 불가피하다고 시도시 계획위원회 심의에서 인정한 부분은 노후도를 적용하지 않는다.
  - 라. 제16조의2 규정에 따른 지구단위계획 수립을 통해 공공임대주택이 포함된 공동주택 또는 주거복합건물을 건립하는 경우에는 노후·불량건축물 기준을 시장이 별도로 정할 수 있다.
  - 마. 주거지역 안에서 「민간임대주택에 관한 특별법」 제2조제4호 및 제5호에 따른 임대주택(전체 세대를 임대주택으로 공급하는 경우로 한정한다)을 공급하는 경우로서 부지면적 대비 부지 내 건축물의 건축면적 합계가 100분의 20 이하인 경우에는 노후도를 적용하지 않는다.
  - 바. 그밖에 시장이 노후도 적용 완화가 필요하다고 인정하는 경우

○ 서울특별시 도시 및 주거환경정비 조례 제6조제1항(정비계획 입안대상지역 요건)

① 영 제7조제1항 별표 1 제4호에 따른 정비계획 입안대상지역 요건은 다음 각 호와 같다. <개정 2021.7.20>

1. 주거환경개선구역(주거환경개선사업을 시행하는 정비구역을 말한다. 이하 같다)은 호수밀도가 80 이상인 지역으로서 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 지역을 말한다. 다만, 법 제23조제1항제1호에 따른 방법(이하 "관리형 주거환경개선사업"이라 한다)으로 시행하는 경우에는 제외한다.

가. 노후·불량건축물의 수가 대상구역 안의 건축물 총수의 60퍼센트 이상인 지역

나. 주택접도율이 20퍼센트 이하인 지역

다. 구역의 전체 필지 중 과소필지가 50퍼센트 이상인 지역

2. 주택정비형 재개발구역(주택정비형 재개발사업을 시행하는 구역을 말한다. 이하 같다)은 면적이 1만제곱미터[법 제16조제1항에 따라 서울특별시 도시계획위원회 또는 「도시재정비 촉진을 위한 특별법」(이하 "도시재정비법"이라 한다) 제5조에 따른

재정비촉진지구에서는 같은 법 제34조에 따른 도시재정비위원회가 심의하여 인정하는 경우에는 5천제곱미터] 이상으로서 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 지역

가. 구역의 전체 필지 중 과소필지가 40퍼센트 이상인 지역

나. 주택접도율이 40퍼센트 이하인 지역

다. 호수밀도가 60 이상인 지역

3. 영 [별표 1] 제2호바목에 따른 역세권에 대하여 입안하는 도시정비형 재개발구역 (도시정비형 재개발사업을 시행하는 구역을 말한다. 이하 같다)은 다음 각 목에 해당하는 지역에 수립한다.

가. 역세권은 철도역의 승강장 경계로부터 반경 500미터 이내의 지역을 말한다.

나. 가목에도 불구하고 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 지역은 역세권에서 제외한다. 다만, 서울특별시 도시계획위원회 심의를 거쳐 부득이하다고 인정하는 경우에는 예외로 한다....(생략)

다. 노후·불량건축물의 수가 대상지역 건축물 총수의 60퍼센트 이상인 지역

#### ○ 서울특별시 역세권 청년주택 건설 및 지원에 관한 조례 제5조(사업대상지)

⑤ 사업대상지의 노후·불량건축물 기준은 「서울특별시 도시계획 조례 시행규칙」 제4조에도 불구하고 사용검사 후 20년 이상 경과한 건축물이 사업대상지 내 전체 건축물 수의 2분의 1 이상으로 완화하여 적용할 수 있다. 다만, 사업대상지 내 기존 건축물이 주택이 아닌 경우에는 노후·불량건축물 기준을 만족한 것으로 본다. <개정 2017.5.18, 2018.10.4., 2020.3.26.>

○ 공공주택 업무처리지침 [별표 1의10]

**도심공공주택 복합사업 세부 입지요건**

1. 목적 : 이 표는 시행령 별표4의2에서 위임을 받아 용도지역·호수밀도 등 복합지구의 시·도별 세부 유형 및 지정기준을 정하는 것을 목적으로 한다.

2. 공통사항

가. 정비구역 및 도시개발구역 등으로 지정되었거나, 도시재생사업 관련 사업의 인허가를 받은 경우는 제외한다.

나. 지정권자는 지구지정 시 주민동의율 등을 포함한 사업추진 가능성 및 용이성, 사업추진으로 인한 파급효과 등을 고려하여야 한다.

3. 시·도별 개별 사항

구분	유형		
	주거상업고밀지구	주거산업융합지구	주택공급활성화지구
서울특별시	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶범위 : 역승강장 경계 반경 350m 이내</li> <li>▶노후도 : 20년 이상 경과 건축물 60%</li> <li>▶용도지역 : 제2종·제3종 일반주거지역, 준주거지역, 일반·근린 상업지역</li> <li>▶기타 : 2면 이상 폭 4m 이상 도로와 연결하면서 최소 1면 이상 폭 8m 도로 연결 (사업 시행으로 도로 확보가 가능한 경우 포함)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶노후도 : 20년 이상 경과 건축물 60%</li> <li>▶「2030 준공업지역 종합발전계획」상 사업기준 적용 (면적, 산업시설비율 등)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶노후도 : 20년 이상 경과 건축물 60% 이상이며, 다음중 하나에 해당하는 경우                             <ul style="list-style-type: none"> <li>- 과소토지(90㎡) : 30% 이상</li> <li>- 호수밀도 : 50호/ha 이상</li> <li>- 주택접도율 : 50% 이하</li> </ul> </li> <li>▶용도지역 : 제2종·제3종 일반주거지역, 준주거지역 (구역계 정형화 및 인근지역과 도시계획적 연속성 유지 등을 위해 불가피한 경우 1종 포함 가능)</li> </ul>
경기도	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶범위 : 역승강장 경계 반경 500m 이내</li> <li>▶노후도 : 20년 이상 경과 건축물 50% 이상</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶노후도 : 20년 이상 경과 건축물 50% 이상</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶노후도 : 20년 이상 경과 건축물 50% 이상이며, 다음중 하나에 해당하는 경우                             <ul style="list-style-type: none"> <li>- 과소·부정형·세장형 필지 30% 이상</li> <li>- 호수밀도 : 60호/ha 이상</li> <li>- 주택접도율 : 30% 이하</li> <li>- 노후주택 연면적: 60% 이상</li> </ul> </li> </ul>
인천광역시	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶범위 : 역승강장 경계 반경 500m 이내</li> <li>▶노후도 : 20년 이상 경과 건축물 60% 이상</li> <li>▶용도지역 : 제1종·제2종·제3종일반주거지역, 준주거, 일반·근린·중심 상업지역</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶노후도 : 20년 이상 경과 건축물 60% 이상</li> <li>▶기타 : 인천시 도시계획조례 제43조 제1항 제1호에 따라 준공업지역에서 건축할 수 있는 공동주택에 한함.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶노후도 : 20년 이상 경과 건축물 60%이상</li> <li>▶용도지역 : 제1종·제2종·제3종 일반주거지역, 준주거지역</li> </ul>

<이하 기타 시도 생략>

## 【붙임 2】 노후도 기준 개정 연혁

- 참고로 도시 및 주거환경정비 조례에서 철근콘크리트·철골콘크리트·철골철근콘크리트 및 강구조인 공동주택 중 5층 이상 건축물을 노후·불량건축물로 보는 기준이 '21.1.1. 이후로 모든 공동주택의 노후도 기준이 30년 이상이 되었기 때문에 그 기준을 30년으로 통일하고자 하는 조례개정안이 발의되어있음 (장상기 의원 발의, 의안번호-2640, '21.8.11)

연도	시행령	공동주택	공동주택 외
'03년	○ 20년 이상 -조례로 정할 수 있음	○ '92년 이후 준공 - 5층 이상: 40년 - <u>4층 이하: 30년</u>  ○ '82~'91년 준공 - 5층 이상: 22~40년 (준공연도별 2년씩 차등) - <u>4층 이하: 21~30년</u> ( <u>준공연도별 1년씩 차등</u> )  ○ '81년 이전 준공: 20년	○ 철근콘크리트, 강구조: 40년  ○ 그 외: 20년
'12년	○ 20년 이상 범위 에서 조례로 정함	○ 철근콘크리트, 강구조 등 - 5층 이상: 20~40년 ('81 ~'92년 준공연도별 2년씩 차 등) - <u>4층 이하: 20~30년</u> ( <u>'81 ~'92년 준공연도별 1년씩 차 등</u> )  ○ 그 외: 20년	○ 철근콘크리트, 강구조: 40년 - 단독·다가구주택 제외  ○ 그 외: 20년
'15년 (조례 16년)	○ 20년~30년 범위 에서 조례로 정함	○ 철근콘크리트, 강구조 등 - 5층 이상: 20~30년 ('81 ~'85년 준공연도별 2년씩 차 등, '86년도 이후 30년) - <u>4층 이하: 20~30년</u> ( <u>'81 ~'91년 준공연도별 1년씩 차 등</u> )  ○ 그 외: 20년	○ 철근콘크리트, 강구조: 30년 - 단독·다가구주택 제외  ○ 그 외: 20년

### 【붙임 3】 기반시설(주차장) 완화와 관련한 법적 근거

구 분	기 준
<p>「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」 제48조</p> <p>(건축규제완화 특례)</p>	<p>① 사업시행자는 자율주택정비사업(「도시재생 특별법」 제2조제1항제6호나목에 따른 근린재생형 활성화계획에 따라 시행하거나 빈집밀집구역, 관리지역에서 시행하는 경우 또는 시·도조례로 정하는 경우로 한정한다), 가로주택정비사업, 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. &lt;개정 2019.4.23, 2021.7.20&gt;</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 「건축법」 제42조에 따른 대지의 <u>조경기준</u></li> <li>2. 「건축법」 제55조에 따른 <u>건폐율의 산정기준</u>(경사지에 위치한 가로구역으로 한정)</li> <li>3. 「건축법」 제58조에 따른 <u>대지 안의 공지기준</u></li> <li>4. 「건축법」 제60조 및 제61조에 따른 <u>건축물의 높이 제한</u></li> <li>5. 「주택법」 제35조제1항제3호 및 제4호에 따른 <u>부대시설 및 복리시설의 설치기준</u></li> <li>6. 제1호부터 제5호까지에서 규정한 사항 외에 사업의 원활한 시행을 위하여 대통령령으로 정하는 사항</li> </ol> <p>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 대한 범위에서 시·도조례로 정하는 용적률을 적용받을 수 있다. (생략)</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 정비기반시설</li> <li>2. 공동이용시설</li> <li>3. 「주택법」 제2조제14호에 따른 복리시설로서 대통령령으로 정하는 공동시설</li> </ol> <p>③ 시장·군수등은 사업시행자가 빈집정비사업 또는 소규모주택정비사업의 시행으로 건설하는 건축물에 대하여 대통령령으로 정하는 범위에서 「주차장법」 제2조제1호에 따른 <u>노상주차장 및 노외주차장을 사용할 수 있는 권리(이하 "주차장 사용권"이라 한다)를 확보하는 경우 그에 상응하는 범위에서 주차장 설치기준을 완화할 수 있다.</u></p> <p>④ 제3항에 따른 주차장 사용권의 확보를 위한 방법 및 절차, 비용의 산정기준 및 감액기준 등에 필요한 사항은 시·도조례로 정한다.</p> <p>⑤ 시장·군수등 또는 토지주택공사등은 관리지역에서 가점사업을 시행하는 경우 대통령령으로 정하는 비에 따라 서로 연결한 사업시행구역을 하나의 사업시행구역으로 통합하여 시행할 수 있다. &lt;신설 2021.7.20&gt;</p> <p>⑥ 제5항에 따라 서로 연결한 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. &lt;신설 2021.7.20&gt;</p>
<p>「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법 시행령」 제40조 제5항</p> <p>(건축규제완화)</p>	<p>⑤ 시장·군수등은 법 제48조제3항에 따라 빈집정비사업 또는 소규모주택정비사업의 시행으로 건설하는 건축물에 대하여 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 주차장을 사용할 수 있는 권리를 다음 각 호의 구분에 따른 비율 미만으로 확보하는 경우 그에 상응하는 범위에서 주차장 설치기준(「주차장법」에 따라 해당 건축물에 설치해야 하는 부설주차장의 주차단위구획 총수를 말한다. 이하 이 조에서 같다)을 완화할 수 있다. 이 경우 주차장을 사용할 수 있는 권리를 확보하는 주차단위구획의 총수는 주차장 설치기준의 <u>100분의 50 미만</u>이어야 한다. &lt;개정 2020. 9. 22.&gt;</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 특별시장, 광역시장, 시장·군수등 또는 토지주택공사등이 직접 또는 위탁하여 관리·운영하는 주차장으로서 그 위치가 사업시행구역 안인 경우(「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법」 제2조제1항제5호에 따른 도시재생활성화지역에서 시행하는 빈집정비사업 또는 소규모주택정비사업인 경우에는 같은 항 제6호에 따른 도시재생활성화계획에 따라 설치되어 주차장의 위치가 사업시행구역 밖인 경우를 포함한다): 주차장 설치기준의 100분의 50</li> <li>2. 주차장의 위치가 「주차장법 시행령」 제7조제2항 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우: 주차장 설치기준의 100분의 30</li> </ol>
<p>주차장법 시행령</p>	<p>제7조(부설주차장의 인근 설치) ② 법 제19조제4항 후단에 따른 시설물의 부지 인근의 범위는 다음 각 호의 어느 하나의 범위에서 특별자치도·시·군 또는 자치구(이하 "시·군 또는 구"라 한다)의 조례로 정한다.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 해당 부지의 경계선으로부터 부설주차장의 경계선까지의 직선거리 300미터 이내 또는 도로거리 600미터 이내</li> <li>2. 해당 시설물이 있는 동·리(행정동·리를 말한다. 이하 이 호에서 같다) 및 그 시설물과의 통행 여건이 편리하다고 인정되는 인접 동·리</li> </ol>

## 【붙임 4】 관리지역에 대한 특례 및 기반시설 부담과 관련한 법적 근거

구 분	기 준
<p>「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」 제43조의 4</p> <p>(관리지역 특례)</p>	<p>① 제43조의2제3항에 따라 관리계획의 수립에 대한 승인·고시가 있는 경우 해당 관리지역 및 관리계획 중 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제52조제1항 각 호의 어느 하나에 해당하는 사항은 같은 법 제50조에 따라 지구단위계획구역 및 지구단위계획으로 결정·고시된 것으로 본다.</p> <p>② 관리계획에 제43조의3제7호의 사항이 포함된 경우 관리지역은 관리계획이 고시된 날부터 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제36조제1항제1호기목 및 같은 조 제2항에 따라 주거지역을 세분하여 정하는 지역 중 대통령령으로 정하는 지역으로 결정·고시된 것으로 본다.</p> <p>③ 관리지역에서 소규모주택정비사업의 시행으로 건축물 또는 대지의 일부에 <u>공동이용시설을 설치하는 경우 제48조제2항에도 불구하고 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제78조에 따라 해당 지역에 적용되는 용적률에 공동이용시설의 용적률을 더한 범위에서 용적률을 정할 수 있다.</u></p>
<p>「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법 시행령」 제38조의 5</p> <p>(관리지역 특례)</p>	<p>제38조의5(소규모주택정비 관리지역에 대한 특례) 법 제43조의4제2항에서 “대통령령으로 정하는 지역”이란 다음 각 호의 구분에 따라 각 호에서 정하는 지역을 말한다.</p> <p>1. 종전 용도지역이 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제30조제1항제1호나목(1)의 <u>제1종일반주거지역인 경우: 같은 목 (2)의 제2종일반주거지역</u></p> <p>2. 종전 용도지역이 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제30조제1항제1호나목(2)의 <u>제2종일반주거지역인 경우: 같은 목 (3)의 제3종일반주거지역</u></p>
<p>「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」 제43조의5</p> <p>(관리지역에서의 임대주택의 공급 및 인수)</p>	<p>① 사업시행자는 관리지역에서 소규모주택정비사업의 시행으로 제43조의4제2항에 따라 용도지역이 변경된 경우 변경된 용도지역에서의 용적률에서 종전의 용도지역의 용적률을 뺀 용적률의 100분의 50 이하로서 시·도 조례로 정하는 비율에 해당하는 면적에 임대주택을 건설하여 시·도지사, 시장·군수등 또는 토지주택공사등에 공급하여야 한다. 이 경우 사업시행자는 건축설계가 확정되기 전에 미리 주택에 관한 사항을 시·도지사, 시장·군수등 또는 토지주택공사등과 협의한 후 이를 사업시행계획서에 반영하여야 한다.</p> <p>② 관리지역에서 시행하는 거점사업의 사업시행자는 제1항에도 불구하고 변경된 용도지역에서의 용적률에서 종전의 용도지역의 용적률을 뺀 용적률의 100분의 15 이상 100분의 30 이하의 범위에서 시·도 조례로 정하는 비율 이상이 되도록 임대주택을 건설하여야 한다.</p>
<p>「서울특별시 빈집 및 소규모주택 정비에 관한 조례」 제34조</p> <p>(제2종일반주거지역내 가로주택정비사업의 건축물 층수)</p>	<p>제34조(제2종일반주거지역내 가로주택정비사업의 건축물 층수)</p> <p>① 영 제29조제1항 단서에 따라 “시·도 조례로 정하는 건축물 층수”는 7층 이하로 한다. 다만, 구 건축위원회 심의를 거쳐 평균층수를(「서울특별시 도시계획 조례」 제28조제2항의 “평균층수”를 말한다. 이하 같다) 7층 이하로 적용할 수 있다.</p> <p>② 제1항에도 불구하고 법 제49조제1항 각 호의 임대주택을 건설하는 경우에는 제30조에 따라 시 도시재생위원회의 심의를 거쳐 건축물 층수를 15층 이하로 정할 수 있다</p>

## 【붙임 5】 서울시 소규모주택정비사업(가로주택, 자율주택) 심의기준

구분	기본	입대				비고
		용적률	10%	~	20%	
2종	200% 7층 또는 평균 7층 (구심의)	용적률	225%	직선보간	250%	○지구단위계획 수립 및 공공기여시 평균층수 완화 -(구릉지) 평균 10층, 최고 13층: 공공기여 5% -(평지) 평균 13층, 최고 15층: 공공기여 10%
		층수	최고 15층			
2종(7층)	용적률	225%	직선보간	250%		
	층수	최고 10층				

※ 2종일반주거(7층이하)지역 내 공공기여에 따른 10층 초과 완화는 사업면적 3천  $m^2$  이상이면서 블록단위 개발하는 경우로서 아래 하나의 입지여건에 해당하는 경우에 한함(가로주택정비사업 지구단위계획 수립기준 마련 후 시행)

1. 제2종일반주거지역 이상(7층 초과) 지역과 연접
2. 역세권(승강장 경계로부터 250m 이내)
3. 보·차도 구분된 2차로 이상 도로 접도

□ 쾌적한 주거 조성 등 계획의 질적 향상을 위한 심의기준

1. 가로구역 일부에서 사업추진 시 존치 건축물을 고려한 건축계획 수립
2. 전면가로에 대응하는 형태를 기본으로 주변여건 및 경관을 고려한 건축계획 수립 - “ㄱ”, “ㄷ”, “ㄹ”형 주동배치 적극 검토
3. 1층은 필로티 계획을 가급적 지양하고, 저층부는 복리시설(근생) 등 용도로 계획을 권장
4. 대지 안의 공지 1/2완화 적용은 인접대지경계선으로부터 완화적용 배제
5. 입주민과 지역주민의 원활한 보행동선 유입을 유도할 수 있도록 진입마당을 계획하고, 인근에 근린공원, 녹지, 공공공지 등이 있는 경우 보행이 연결될 수 있도록 계획
6. 사업부지 레벨은 주변 레벨과 순응되도록 하고, 주변 레벨과 어울리지 않는 무리한 성토 및 옹벽 계획 지양
7. 밝고 쾌적한 주거환경이 될 수 있도록 각 세대별 채광, 일조를 고려한 계획
8. 옥외공간 시설은 각각의 기능에 적합한 위치에 배치하고, 조경은 입주민들이 일상에서 자연을 느낄 수 있고, 유지관리를 고려하여 환경 친화적으로 계획
9. 건물외관은 하나의 주재료를 선정하여 사용을 권장하고, 여러 재료의 혼합사용은 지양
  - 주변 건물과 조화되는 재료·색채를 사용하고, 원경에서의 통일감, 정서적으로 안정감을 줄 수 있는 색채계획 수립 권장

※ 1~5는 가로주택정비사업에 한해 적용, 6~9는 공통 적용, 이외 사항은 서울시 건축물 심의기준 준용

※ 가로주택정비사업의 경우 아래 현황을 알 수 있게 도서 작성 및 자료 제출

1. 준높이 조망 기준 근경, 중경 시뮬레이션 및 반경 100m이내의 스카이라인 시뮬레이션
2. 주변지역 일조 부영향 검토를 위한 일조 시뮬레이션
3. 구릉지(해발 40m를 초과하는 지역으로서 경사도 10도 이상)해당 여부
4. 개발제한구역, 공원, 자연경관지구 등 관련 도시관리계획 현황 연접한 지역 여부
5. 대상구역 경계로부터 반경 200m 이내에 5층 이하 건축물 비율
6. 인접 용도지역 및 기반시설(도로) 현황

## 【붙임 6】 소규모주택정비 관리지역 관련

### □ 대상지역

- 신축·노후주택이 혼재(노후·불량건축물 1/2↑)되어 광역적 개발이 곤란한 저층주거지로 노후주택만 소규모로 정비 필요한 지역(10만 $m^2$ ↓)
- \* 기반시설 열악, 정주민구 감소, 안전등급 D·E 건축물, 빈집 증가 등

### □ 지정절차

- 관리계획 제안(공기업, 시장·군수등) → 계획승인(시·도지사) → 공공주도 주택정비 및 기반시설 설치 → 민간의 소규모정비 활성화
- (계획제안) 공기업, 시장·군수등은 관리지역 내 주택정비 계획, 기반시설 설치계획 및 블록별 정비계획 등을 수립하여 시·도에 제안
- (계획승인) 시·도지사는 주민공람, 도시재생·계획위원회 심의를 거쳐 사업 추진 가능성, 기반시설 적정성 등 심사 후 관리계획 승인

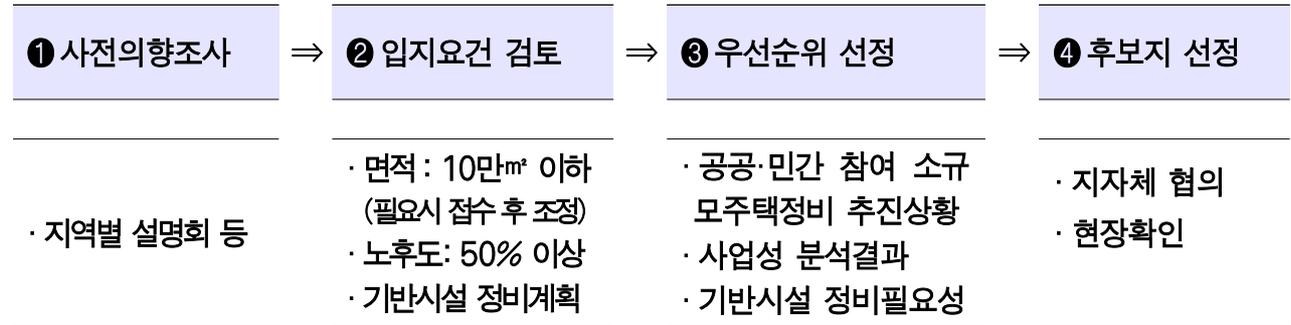
### □ 지정특례

- 관리지역 내 가로주택·자율주택 정비사업 요건 완화, 용적률 상향 등 건축특례, 도로·주차장 등 기반시설 지원(최대 150억)

### □ 후보지 검토

- 사전 의향조사를 통해 접수된 후보지 중 소규모정비사업요건, 노후도, 지자체 의지 등을 종합 검토하여 후보지(안) 선정
- (입지요건) 신축·노후주택이 혼재되어 광역적 개발이 곤란한 저층주거지로서 노후·불량건축물이 1/2 이상인 10만 $m^2$  이내 구역
- (우선순위) ① 공공·민간 소규모주택정비사업이 확정(예정)된 지역, ② 조합 설립(준비) 지역 등 연내 관리지역 지정 가능성이 높은 곳 선별
- 이 중 ③ 지자체의 정비사업 추진 의지가 높아 용도지역 상향 등을 통해 낮은 사업성을 보완 가능한 지역을 우선 검토

## □ 선도사업 후보지 선정절차 및 기준



## □ 서울 선도사업 후보지 리스트(1·2차 종합)

연번	일자	위치	면적(㎡)	노후도(%)	現용도지역	공급규모(천호)
1	1차 후보지 (21.4.29 : 11개소)	금천구 시흥3동 시흥유통산업단지 동측	79,706	61	1·2종	1.00
2		금천구 시흥4동 주민센터 인근	97,000	86	1·2종	1.21
3		금천구 시흥5동 국립전통예술고 북측	95,959	89	1·2종	1.20
4		양천구 목4동 정목초교 인근	69,104	56	2종	0.86
5		종로구 구기동 상명대 북측	51,150	65	1·2종	0.64
6		중구 신당5동 신당역 남측	97,000	80	1·2종	1.21
7		성동구 마장동 청계천박물관 남측	65,800	86	2·3종	0.82
8		중랑구 중화1동 중흥초교 동측	92,000	68	2종	1.15
9		중랑구 면목3·8동 서일대 서측	61,300	80	2·3종	0.77
10		중랑구 면목본동 면목역 동측	31,558	63	2·3종	0.39
11		강서구 등촌동 등촌초교 남측	89,869	51	1·2·3종	1.12
12	2차 후보지 (21.11.19 : 3개소)	마포구 대흥동 염리초등학교 북측	22,074	52	1·2·3종	0.28
13		강서구 화곡동 등서초등학교 주변	72,000	69	1·2종	0.9
14		송파구 풍납동 토성초등학교 북측	19,509	75	2종	0.24

□ 관리지역 지정에 따른 혜택 (공공·민간사업 모두 적용)

구분		현행	개선
사업 요건 완화	가로구역 요건 완화	· 4면이 6m 이상 도로(또는 도시 계획도로)로 둘러싸인 구역	· 6m 도로로 둘러싸이지 않아도 심의를 통해 인정
	가로구역 면적 확대	· 1만㎡ 미만 (공공시행 등 예외적으로 2만㎡ 미만)	· 관리지역 내 민간이 시행하는 경우 라도 2만㎡까지 가능
	가로주택 수용권 도입	· 매도청구권 (토지등소유자 80% 이상 동의 및 토지면적 기준 2/3 이상 동의)	· 공공 단독 시행시 수용 가능 (토지등소유자 2/3 이상 및 토지면적 1/2 이상 동의) * 민관 합동·민간 단독 시행시에는 매도청구권(현행과 동일)
	자율주택 전원합의 요건 완화	· 주민 전원합의 시 추진가능	· 토지등소유자의 80% 이상 및 면적기준 2/3 이상 합의 시 매도청구권 부여
	자율주택 대상지역 확대	· 대상지역이 노후·불량건축물 2/3 이상인 지구단위계획구역, 정비예 정·해제지역, 도시재생 활성화지역 등으로 한정	· 관리지역 내에서는 대상지역 제한 없음
건축 규제 완화	용도지역 상향	-	· 1종, 2종 일반주거지역에 대한 용도지역 상향
	대지경계선 이격거리 완화	· 7층이하 건축물 1/2 범위에서 완 화	· 7층초과 15층이하 건축물도 완화 적용
	인동간격 완화	· 건축물 높이의 0.5~1배 수준 (지자체별 상이)	· 건축물 높이의 0.5배까지 완화
	공동이용시설 용적률 특례	-	· 용적률 산정 시 공동이용시설은 바 닥면적 산정 제외
통합 개발 *특 례	용적률 특례	-	· 통합구역 전체 세대수 20%의 임대 주택을 한 가로구역에 건설시 다른 가로구역에도 용적률 특례 부여
	주민대표기구 통합	-	· 전체 사업구역의 주민대표기구 통합 설치 가능

\* (통합개발) 연접한 가로구역에 대해 공공시행자가 복수의 가로구역을 한번에 개발하는 방식(교차분양, 통합 주민대표 선임 등 가능)