

# 서울특별시 빈집 및 소규모주택 정비에 관한 조례 일부개정조례안

## 검 토 보 고

의 안 번 호	2802
------------	------

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

### 1. 제안경위

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

### 2. 제안이유

- 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특별법 시행령」(대통령령 제 31990호, 2021. 9. 17. 일부개정, 2021. 9. 21. 시행) 개정에 따라 시·도조례로 위임된 사항을 정하고, 정비기반시설 설치 및 임대주택 건설에 따른 용적률 완화 적용에 있어 일부 미비점을 보완·개선하여 소규모주택정비사업의 효율적인 정비를 촉진하고자 함

### 3. 주요내용

- 가. 소규모주택정비사업 유형에 소규모재개발사업을 추가함(안 제2조 제1항제4호).
- 나. 소규모주택정비 관리계획을 심의하는 위원회를 시 도시재생위원회로 정함(안 제30조제3항 신설).

- 다. 소규모주택정비 관리계획의 경미한 변경사항을 정함(안 제44조의 2 신설).
- 라. 소규모주택정비 관리계획 수립내용에 포함할 사항을 정함(안 제 44조의3 신설).
- 마. 소규모주택정비사업 시행으로 정비기반시설을 설치하는 경우 용적률을 산정방법을 「서울특별시 도시계획 조례」 제55조에서 정한 바와 같게 정함(안 제49조제2항제1호).
- 바. 소규모주택정비 관리지역에서 거점사업의 통합시행의 방법, 절차 등에 관해 시장이 따로 정하도록 함(안 제49조의2 신설).
- 사. 공공임대주택을 10퍼센트 이상 건설하고, 정비기반시설을 설치하는 경우, 임대주택 건설에 따른 완화 용적률과 정비기반시설 설치에 따른 완화 용적률을 더하여 완화 받을 수 있도록 함(안 제50조제1항제2호).

#### 4. 검토의견

- 이 개정조례안은 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법 시행령」이 지난 9월 17일자로 개정<sup>1)</sup>됨에 따라 시·도조례로 위임된 사항을 정하고, 그 밖에 정비기반시설 설치 및 임대주택 건설에 따른 용적률 완화 적용 등에 있어 일부 미비점을 보완·개선하려는 것으로, 주요 내용은 다음과 같음.

1) 대통령령 제31990호, 2021. 9. 17. 일부개정, 2021. 9. 21. 시행

## 〈개정조례안 주요 내용〉

- ▶ 소규모주택정비사업 유형 신설 - “소규모재개발사업” 추가 (영 위임사항)
- ▶ 소규모주택정비 관리계획에 관한사항(영 위임사항)
  - 심의 위원회, 경미한 변경, 관리계획 내용 결정
- ▶ 소규모주택정비 관리지역 내 거점사업의 시행방법 규정(영 위임사항)
- ▶ 기반시설 설치 등 용적률 산정방법 변경

### “소규모주택정비사업 유형 신설” (안 제2조제1항제4호)

- “소규모주택정비사업”의 종류로는 자율주택정비사업, 가로주택정비사업, 소규모재건축사업이 있었으나, 지난 9월 17일자 시행령 개정 시 “소규모재개발사업”이 신설됨에 따라, 안 제2조의 개정사항은 조례상에도 신설 사업유형을 추가하는 사항임2).

현 행	개 정 안
제2조(정의) ① 이 조례에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.  1. ~ 3. (생략)  4. “소규모주택정비사업”이란 법 제2조제1항제3호, 영 제3조에 따른 요건에 해당하는 지역 또는 구역에서 시행하는 자율주택정비사업, <u>가로주택정비사업 및 소규모재건축사업</u> 을 말한다.	제2조(정의) ① ----- -----.  1. ~ 3. (현행과 같음)  4. ----- ----- <u>영 제3조, 이 조례 제3조</u> 에 ----- -----, 가로주택정비사업, 소규모재건축사업 및 <u>소규모재개발사업</u> ----- -.

### “소규모주택정비 관리계획에 관한 사항”(안 제30조제1항 및 3항, 제44조의2, 제44조의3)

- 올해 7.20일자 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」(이하

2) “소규모재개발사업”의 세부 사항에 대하여는 별도 개정조례안이 발의되어 있으며(의안 번호2834, 장상기 의원 발의) 이번 회기에 함께 심사가 진행될 예정임.

“법”) 개정에 따라 “소규모주택정비 관리지역”(이하 “관리지역”) 이 신설되었고, 관리지역 내에는 “소규모주택정비 관리계획”(이하 “관리계획”)을 수립토록 한 가운데,

이 개정조례안에는 관리계획 심의 위원회를 “시 도시재생위원회”로 명확히 하고, 관리계획의 내용 중 법령에서 정한 사항 외 추가 내용을 정하며, 경미한 변경의 경우를 규정함.

- 법 제43조의2제1항 및 제2항에 따르면 관리계획은 구청장이 수립하여 서울시장에게 승인을 요청하게 되는데, 이 경우 서울시장은 시 도시계획위원회 또는 시 도시재생위원회 심의를 거쳐야 함<sup>3)</sup>.

- 서울시는 소규모주택정비사업의 통합심의를 「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법」에 따른 시 도시재생위원회로 정하고 있는 상황으로(조례 제30조), 이 개정조례안은 관리계획의 심의도 “시 도시재생위원회”로 통일함으로써 효율적인 사업추진을 지원하려는 취지로 이해됨.

---

3) 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. (이하 생략)

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.

현 행	개 정 안
제30조(통합심의) ① 법 제27조제1항 단서에 따라 시장이 통합심의를 하는 경우에는 「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법」에 따라 서울특별시에 두는 <u>도시재생위원회의(이하 "시 도시재생위원회"라 한다)</u> 심의를 거쳐야 한다.	제30조(통합심의 등) ① ----- ----- ----- ----- <u>도시</u> <u>재생위원회(이하 "시 도시재생위원회"라</u> <u>한다)</u> 의 -----.
② (생 략)	② (현행과 같음)
<신 설>	③ 법 제43조의2에 따라 소규모주택정비 관리계획(이하 "관리계획"이라 한다)을 심의하는 위원회는 시 도시재생위원회로 한다.

○ 안 제44조의2는 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법 시행령」(이하 “영”) 제38조의3에서 위임한 관리계획의 경미한 변경 사항을 정하려는 것으로, 경미한 변경사항은 주민 재공람, 변경심의를 거치지 않아도 됨<sup>4)</sup>).

시행령 제38조의3	조례 개정안 (신설)
<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 소규모주택정비 관리지역의 면적을 100분의 5 범위에서 증감하는 경우</li> <li>2. 사업시행기간을 계획된 기간의 3년 이내에서 연장하거나 단축하는 경우</li> <li>3. 소규모주택정비관리계획을 법 제43조의3 제5호 및 제7호의 사항을 완화하지 않는 범위에서 변경하는 경우</li> <li>4. 정비기반시설·공동이용시설의 규모를 확대하거나 그 면적을 100분의 10 범위에서 축소하는 경우</li> <li>5. 계산착오·오기·누락이나 이에 준하는 명백한 오류를 수정하는 경우</li> <li>6. 그 밖에 제1호부터 제5호까지의 규정에 준하는 경우로서 <u>시·도조례로 정하는 사항을 변경하는 경우</u></li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. <u>관리계획 명칭의 변경</u></li> <li>2. <u>제30조에 따른 통합심의 결과를 반영하기 위한 변경</u></li> <li>3. <u>관계 법령 또는 조례 등의 개정내용을 반영하기 위한 변경</u></li> </ol>

4) 법 제43조의2(소규모주택정비 관리계획의 수립)

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.**

- 안 제2호에서는 “통합심의 결과”를 반영하는 사항도 경미한 변경으로 규정하였는데, 통합심의를 따른 변경은 “건폐율·용적률 등 건축물의 밀도계획”, “용도지구·용도지역의 지정 및 변경에 관한 계획” 등 관리계획상 내용 변경이 수반될 수 있는바, 영 제38조의3에서 정하는 “경미한 변경” 수준 이하에서 이루어진다는 담보가 어려운 상황이므로, 이에 대해서는 변경 범위를 법 상 경미한 변경 수준으로 명확히 할 필요가 있음.

아울러 통상적으로 심의 결과는 일반적인 “가결” 외에도 “재심의”, “재자문” 등의 조건이 부여되는 경우가 있는데, 이 경우 경미한 변경으로 처리하는 것은 절차상 불합리한 측면이 있으므로, 이 경우는 별도 처리 규정을 추가할 필요가 있을 것임.

- 같은 맥락에서 안 제3호 “관계 법령 또는 조례 등의 개정내용을 반영하기 위한 변경” 역시 관계 법령 또는 조례 등의 개정내용이 경미하지 않은 변경을 수반할 수 있으므로, 관계 법령 또는 조례 등의 개정내용 중 “상위법에서 경미한 변경으로 규정한 사항에 한해서”로 명확히 표현해야할 것으로 보임.

현행	개정안	수정안
〈신설〉	제44조의2(소규모주택정비 관리계획의 경미한 변경) 영 제38조의3제6호에서 "시·도조례로 정하는 사항을 변경하는 경우"란 다음 각 호의 사항을 말한다. 1. 관리계획 명칭의 변경 2. 제30조에 따른 통합심의 결과를 반영하기 위한 변경 3. 관계 법령 또는 조례 등의 개정 내용을 반영하기 위한 변경	제44조의2(소규모주택정비 관리계획의 경미한 변경) 영 제38조의3제6호에서 "시·도조례로 정하는 사항을 변경하는 경우"란 다음 각 호의 사항을 말한다. 1. 관리계획 명칭의 변경 2. 제30조에 따른 통합심의 결과를 반영하기 위한 변경으로 영 제38조의3에 따른 경미한 사항에 대한 변경에 한한다. 3. 관계 법령 또는 조례 등의 개정 내용을 반영하기 위한 변경으로 영 제38조의3에 따른 경미한 사항에 대한 변경에 한한다.

○ “관리계획에 포함될 내용” 관련하여서는, 법에서 정한 사항<sup>5)</sup>

5) 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」 제2조 제3호의 공공주택사업 시행계획
  - 나. 「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법」 제2조 제1항 제7호의 도시재생사업 시행계획
2. 정비기반시설·공동이용시설의 설치를 위한 자원조달에 관한 사항
3. 그 밖에 소규모주택정비사업 시행에 필요한 사항으로서 시·도조례로 정하는 사항

외 “건축자산 및 한옥 등 역사·문화자원의 보전 및 활용계획”을 포함하려는 것이며, 그 밖의 사항에 대해서는 시장이 정할 수 있도록 하였음.

현 행	개 정 안
신 설	제44조의3(소규모주택정비 관리계획의 내용) 영 제38조의4제3호에서 “ 시·도조례로 정하는 사항”이란 다음 각 호의 사항을 말한다. 1. 「한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 법률」 제2조의 건축자산 및 한옥 등 역사·문화자원의 보전 및 활용계획(해당하는 사항이 있는 경우로 한정한다) 2. 그 밖에 시장이 필요하다고 인정하는 사항

- 관리계획의 도입목적은 저층주거지에서 소규모주택정비사업이 무질서하게 진행되는 것을 방지하기 위한 선제적 계획의 성격인 만큼, 기반시설과 가로변 관리와 경관계획에 대해서는 지구단위계획 수준으로 관리할 필요가 있어 보이는 바, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 상 지구단위계획에 포함할 내용인 “건축물의 배치·형태·색채 또는 건축선에 관한 계획”과, “환경관리계획 또는 경관계획”, “보행안전 등을 고려한 교통처리계획”을 추가할 필요가 있음.

소규모주택정비 관리계획 - 법 제43조의3 - 영 제38조의4	지구단위계획 - 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제52조, - 동법 시행령 제45조
〈법 제43조의3〉 1. 관리지역의 규모와 정비방향 2. 토지이용계획, 정비기반시설·공동이용시설 설치계획 및 교통계획 3. 시장·군수등 또는 토지주택공사 등이 제17조제3항 또는 제18조제1항에 따라 공동 또는 단독으로 시행하는 소규모주택정비사업	〈법률 제52조〉 1. 용도지역이나 용도지구 세분·변경 1의2. 기존의 용도지구 대체 사항 2. 기반시설의 배치와 규모 3. 도로로 둘러싸인 일단의 지역 또는 계획적인 개발·정비를 위하여 구획된 일단의 토지의 규모와 조성계획



<p>(이하 “거점사업”이라 한다)에 관한 계획</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>4. 거점사업 이외의 소규모주택정비 사업에 대한 추진계획</li> <li>5. 건폐율·용적률 등 건축물의 밀도계획</li> <li>6. 제43조의5 또는 제49조에 따른 임대주택의 공급 및 인수 계획</li> <li>7. 용도지구·용도지역의 지정 및 변경에 관한 계획</li> <li>8. 「건축법」 제69조에 따른 특별건축구역 및 같은 법 제77조의 2에 따른 특별가로구역에 관한 계획</li> <li>9. 그 밖에 대통령령으로 정하는 사항</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>4. 건축물의 용도제한, 건축물의 건폐율 또는 용적률, 건축물 높이의 최고한도 또는 최저한도</li> <li>5. 건축물의 배치·형태·색채 또는 건축선에 관한 계획</li> <li>6. 환경관리계획 또는 경관계획</li> <li>7. 보행안전 등 고려한 교통처리계획</li> <li>8. 그 밖에 토지 이용의 합리화, 도시나 농·산·어촌의 기능 증진 등에 필요한 사항으로서 대통령령으로 정하는 사항</li> </ol>
<p>〈영 제38조의4〉</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 시장·군수등이나 토지주택공사등이 시행하는 다음 각 목의 사업계획       <ol style="list-style-type: none"> <li>가. 「공공주택 특별법」 제2조 제3호의 공공주택사업 시행계획</li> <li>나. 「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법」 제2조 제1항 제7호의 도시재생사업 시행계획</li> </ol> </li> <li>2. 정비기반시설·공동이용시설의 설치에 관한 재원조달에 관한 사항</li> <li>3. 그 밖에 소규모주택정비사업 시행에 필요한 사항으로서 시·도 조례로 정하는 사항</li> </ol>	<p>〈영 제45조〉</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 지하 또는 공중공간에 설치할 시설물의 높이·깊이·배치 또는 규모</li> <li>2. 대문·담 또는 울타리의 형태 또는 색채</li> <li>3. 간판의 크기·형태·색채 또는 재질</li> <li>4. 장애인·노약자 등을 위한 편의시설</li> <li>5. 에너지 및 자원의 절약과 재활용 계획</li> <li>6. 생물서식공간의 보호·조성·연결 및 물과 공기의 순환 등에 관한 계획</li> <li>7. 문화재 및 역사문화환경 보호에 관한 계획</li> </ol>

- 아울러 주관부서에서는 관리계획의 내용을 방대하게 정할수록 신속한 계획 수립이 어려워질 수 있다는 입장이지만, 규정이 상세하지 않을 경우 오히려 심의기간이 길어질 수 있는 점을 감안할 때, 불필요한 논란을 방지하는 차원에서 별도의 매뉴얼을 마련하여 주민들에게 제공할 필요도 있을 것임.

현행	개정안	수정안
〈신설〉	제44조의3(소규모주택정비 관리계획의 내용) 영 제38조의4제3호에서 “시·도조례로 정하는 사항”이란 다음 각 호의 사항을 말한다. 1. 「한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 법률」 제2조의 건축자산 및 한옥 등 역사·문화자원의 보전 및 활용계획 (해당하는 사항이 있는 경우로 한정한다) 2. 그 밖에 시장이 필요하다고 인정하는 사항	제44조의3(소규모주택정비 관리계획의 내용) 영 제38조의4제3호에서 “시·도조례로 정하는 사항”이란 다음 각 호의 사항을 말한다. 1. 「한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 법률」 제2조의 건축자산 및 한옥 등 역사·문화자원의 보전 및 활용계획 (해당하는 사항이 있는 경우로 한정한다) 2. <b>건축물의 배치·형태·색채 또는 건축선에 관한 계획</b> 3. <b>환경관리계획 또는 경관계획</b> 4. <b>보행안전 등을 고려한 교통처리계획</b> 5. 그 밖에 시장이 필요하다고 인정하는 사항

## “관리지역 내 거점사업<sup>6)</sup>의 시행 방법” (안 제49조의2)

### ○ 영 제40조의2제4항에<sup>7)</sup> 공공이 참여하는 거점사업과 연계한

6) “거점사업”이란 LH 등 공공이 참여해 가로·자율주택 사업 등을 실시하고, 주민 재정착용 주택 및 공공임대주택 건설, 생활 SOC설치 등을 추진하는 새로운 개념의 ‘공공참여형 소규모정비사업’ 방식임. 아직은 거점사업의 통합시행 시 적용할 수 있는 사항은 공공임대주택 비율을 전체 또는 일부를 대상으로 유연하게 적용할 수 있도록 하는 규정 외엔 없음

#### 법 제48조 (건축규제의 완화 등에 관한 특례)

⑥ 제5항에 따라 서로 연계한 사업시행구역을 하나의 사업시행구역으로 통합하여 시행하는 경우에는 제49조 제1항에 따른 공공임대주택의 임대주택 비율을 해당 사업시행구역마다 적용하지 아니하고 전체 사업시행구역의 전부 또는 일부를 대상으로 통합하여 적용할 수 있다.

#### 7) 영 제40조의2(소규모주택정비 관리지역에서의 거점사업 통합 시행)

① 시장·군수 등 또는 토지주택공사등은 법 제48조 제5항에 따라 소규모주택정비 관리지역에서 서로 연계한 사업시행구역을 하나의 사업시행구역으로 통합하여 가로주택정비사업을 실시할 수 있다.

② 제1항에 따라 통합하여 가로주택정비사업을 시행하는 경우 서로 연계한 사업시행구역의 토지등소유자는 주민합의체, 조합 또는 주민대표회의를 통합하여 구성하거나 설립할 수 있다.

③ 토지등소유자가 제1항에 따라 주민합의체나 조합을 통합하여 구성하거나 설립하려는 경

사업시행구역의 통합시행 방법, 절차 등 세부사항에 대하여 조례로 정하도록 위임하고 있음.

- 그러나 서울시에서 거점사업이 실행된 사례가 없는 가운데 이에 대한 통합 시행에 대한 사항을 필수조례로 정해야하는 상황으로, 우선은 시장이 따로 정할 수 있도록 규정한 것으로 이해되며, 향후 거점사업의 시행 추이를 살펴본 후 상세 규정을 보완할 필요가 있음.

현 행	개 정 안
〈신 설〉	제49조의2(소규모주택정비 관리지역에서의 거점사업 통합 시행) 영 제40조의2 제4항에 따른 거점사업의 통합 시행의 방법, 절차 등에 관하여는 시장이 따로 정한다.

### “기반시설 설치 등 용적률 산정방법 변경” (안 제49조제2항 및 제50조제1항제2호)

- 안 제49조는 정비기반시설을 제공하는 경우 용적률 산정방식을 「서울특별시 도시계획 조례」 제55조8)와 동일하게 통일하면

우에는 연접한 사업시행구역별로 구분하여 각각 법 제22조 제1항에 따른 합의나 법 제23조제1항에 따른 동의 요건을 갖춰야 한다.

- ④ 제2항 및 제3항에서 규정한 사항 외에 서로 연접한 사업시행구역을 하나의 사업시행구역으로 통합하여 시행하는 방법과 절차 등에 관한 세부사항은 시·도조례로 정한다.

#### 8) 「서울특별시 도시계획 조례」 제55조제10항

영 제85조제8항 각 호의 지역·지구 또는 구역안에서 건축물을 건축하려는 자가 그 대지의 일부를 공공시설부지로 제공하는 경우에는 해당 건축물에 대한 용적률은 제1항부터 제4항까지의 규정에 따른 해당 용적률의 200퍼센트 이하의 범위안에서 다음의 기준에 따라 산출되는 비율 이하로 한다.  $(1 + 1.3a) \times$  제1항부터 제4항까지의 규정에 따른 용적률(다만, 주택재개발사업의 경우 제1항제3호(제1종일반주거지역)는 180퍼센트 이하, 제1항제4호(제2종일반주거지역)는 220퍼센트 이하로 한다), 여기서 a란 공공시설부지로 제공한 후의 대지면적 대 공공시설부지로 제공하는 면적의 비율을 말한다.

서, 관리지역 내에서는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」(이하 “국토계획법”) 제78조 및 관계 법령에 따른 용적률의 상한(이하 “법적 상한 용적률”)을 초과할 수 있도록 규정하였음.

현 행	개 정 안
<p>제49조(건축규제의 완화)</p> <p>① (생 략)</p> <p>② 영 제40조제4항제1호 및 제2호에 따라 “시·도조례로 정하는 용적률”의 산정방법은 다음 각 호와 같다.</p> <p>1. 법 제48조제2항제1호에 따른 시설을 설치하는 경우: <u>사업시행구역 면적(정비기반시설 설치면적을 포함한 다)</u>에 「서울특별시 도시계획 조례」로 정한 해당 지역 용적률을 곱하여 <u>대지면적(정비기반시설 설치면적을 제외한다)</u>으로 나눈 용적률로 하되, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제78조 및 관계 법령에 따른 용적률의 상한을 초과하여 적용받을 수 없다.</p> <p>2. 법 제48조제2항제2호 및 제3호에 따른 시설을 설치하는 경우: 「서울특별시 도시계획 조례」로 정한 해당 지역 용적률에 <u>공동이용시설 등에 해당하는 용적률을 더한 용적률</u>로 하되, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제78조 및 관계 법령에 따른 용적률의 상한을 초과하여 적용받을 수 없다.</p>	<p>제49조(건축규제의 완화)</p> <p>① (현행과 같음)</p> <p>② ----- ----- ----- ----- 1. ----- -----: <math>(1+1.3a) \times</math> 「서울특별시 도시계획 조례」 제55조에 따른 용적률, 여기서 a란 공공시설부지로 제공한 후의 대지면적 대 공공시설부지로 제공하는 면적의 비율을 말하며, <b>이 경우 관리지역 외에서는</b> ----- ----- ----- ----- 2. ----- ----- 제55조에 따른 ----- ----- ----- ----- -----</p>

○ 현행 조례 상 정비기반시설 설치에 따른 용적률 산정방식은

정비기반시설 설치로 인한 대지면적 감소분만큼만 용적률을 보전하는 반면에, 도시계획조례는  $(1 + 1.3\alpha^9) \times$  도시계획조례상 용적률을 적용하고 있는데,

같은 양의 기반시설을 제공하였을 경우 도시계획조례에 따른 완화 범위가 더 큰 상황으로, 소규모주택정비사업에서도 도시계획조례의 산식을 적용토록 함으로써 사업 간 용적률 완화의 형평성을 유지함과 동시에 소규모주택정비사업의 활성화에 기여할 수 있을 것으로 사료됨<sup>10)</sup>.

- <현행> 정비기반시설 설치로 인한 대지면적 감소분만큼만 용적률 보전

$$\frac{\text{사업시행구역 면적(A)}}{\text{대지면적(A-B)}} \times \text{도시계획조례로 정한 해당지역 용적률(F)}$$

대지면적 (A-B)	정비 기반 시설 (B)
사업시행구역(A)	

- <개정안> 도시계획조례 규정 적용 :  $(1 + 1.3\alpha) \times$  도시계획조례상 용적률

※  $\alpha$  = 공공시설부지 제공 후의 대지면적 대 공공시설부지 제공면적 비율

$$\left(1 + 1.3 \frac{\text{공공시설부지 면적(B)}}{\text{대지면적(A-B)}}\right) \times \text{도시계획조례로 정한 해당지역 용적률(F)}$$

⇒ “**현행 - 개정안**” =  $\frac{A}{A-B} \times F - \left(1 + 1.3 \frac{B}{A-B}\right) \times F = \frac{-0.3B}{A-B} \times F < 0$

9)  $\alpha$  = 공공시설 부지 제공 이후의 대지면적 대 공공시설부지 제공면적 비율

10) 제2종, 제3종 일반주거지역에서의 용적률 완화 시뮬레이션 결과 (출처 : 주관부서)

- <현행>

부지 제공비율	사업시행 면적(㎡)	대지면적 (㎡)	계산식		완화 용적률(%)	
			2종일반	3종일반	2종일반	3종일반
10%	100	90	$100 \times 2 / 90$	$100 \times 2.5 / 90$	<b>222.2%</b>	<b>277.7%</b>
20%	100	80	$100 \times 2 / 80$	$100 \times 2.5 / 80$	<b>250.0%</b>	<b>312.5%</b>

- <개정 시>

공공시설 부지(㎡)	대지면적 (㎡)	$\alpha$ (공공시설부지 면적 / 대지면적)	계산식		완화 용적률(%)	
			2종일반	3종일반	2종일반	3종일반
10	90	0.11(10/90)	$\{1 + (1.3 \times 0.11)\} \times 2$	$\{1 + (1.3 \times 0.11)\} \times 2.5$	<b>228.6%</b>	<b>285.7%</b>
20	80	0.25(20/80)	$\{1 + (1.3 \times 0.25)\} \times 2$	$\{1 + (1.3 \times 0.25)\} \times 2.5$	<b>265.0%</b>	<b>331.2%</b>

- 현재 기반시설을 설치하더라도 법적 상한 용적률을 초과하여 받을 수 없으나, 개정조례안에는 “관리지역 외에서”라는 단서를 추가함으로써 관리지역 내에서는 법적 상한 용적률을 초과할 수 있도록 허용하고 있는데,
  - 이 경우 영 제40조제4항제1호에 따라 「국토계획법」에 따른 해당 지역에 적용되는 용적률의 200퍼센트 이하 범위까지 완화를 받을 수 있음<sup>11)</sup>.
  - 이에 대하여 주관부서는 최대 용적률 적용을 위해서는 기부채납도 증가해야 하는데, 소규모 부지 특성상 현실적으로 법적 상한 용적률의 200% 규모까지 완화 받는 것은 사업성 측면에서 어려울 것이라는 입장임.
  - 안 제49조제2항에 따른 완화 용적률 시뮬레이션 결과, 사업시행면적의 20%를 공공시설부지로 제공할 경우 법적 상한용적률을 초과하게 되는데, 그 범위는 약 10%p 내외임.

11) 영 제40조(건축규제의 완화 등에 관한 특례)

④ 법 제48조제2항 후단에 따른 용적률의 산정방법은 다음 각 호와 같다. <신설 2019. 10. 22.>

1. 법 제48조제2항제1호에 따른 시설(정비기반시설)을 설치하는 경우: 해당 지역에 적용되는 용적률의 200퍼센트 이하의 범위에서 해당 시설의 면적이 해당 사업시행구역의 전체 면적에서 차지하는 비율을 기준으로 시·도조례가 정하는 바에 따라 산정
2. 법 제48조제2항제2호 및 제3호에 따른 시설(공동이용시설과 주택법에 따른 복리시설)을 설치하는 경우: 해당 지역에 적용되는 용적률에 해당 시설의 용적률을 더한 범위에서 해당 시설의 건축 연면적이 해당 사업시행구역의 전체 건축 연면적에서 차지하는 비율을 기준으로 시·도조례가 정하는 바에 따라 산정

이론상 제2종일반주거지역 내에서 정비기반시설 제공에 따라 영에서 정해진 용적률 250%의 200%(2배)까지 적용하면 500%까지. 제3종일반주거지역으로 상향 시 600%(300%의 2배)까지, 준주거지역으로 상향 시 1,000%(500%의 2배)까지 완화가 가능함.

공공시설 부지(m <sup>2</sup> )	대지면적 (m <sup>2</sup> )	α (공공시설부지 면적/ 대지면적)	계산식		완화 용적률(%)	
			2종일반	3종일반	2종일반	3종일반
10	90	0.11(10/90)	$(1+(1.3 \times 0.11)) \times 2$	$(1+(1.3 \times 0.11)) \times 2.5$	<u>228.6%</u>	<u>285.7%</u>
20	80	0.25(20/80)	$(1+(1.3 \times 0.25)) \times 2$	$(1+(1.3 \times 0.25)) \times 2.5$	<u>265.0%</u>	<u>331.2%</u>

- 따라서, 향후 실제 지역 내 사업 추진 시 정비기반시설 설치 및 기부채납에 따른 상한용적률의 완화분과 그 영향에 대한 시뮬레이션을 근거로 적절하고 구체적인 수준의 용적률 완화 범위(예: 110% 또는 120%)를 명기하여 민간에서의 과도한 기대심리 및 오해의 소지를 줄일 필요가 있을 것으로 사료됨.
- 또한, 소규모재개발사업의 경우 영에서 용도지역을 제2종일반 주거지역(7층이하 포함)을 제3종일반주거지역 및 준주거지역으로 상향하도록 허용하고 있는 바, 상향된 용도지역을 기준으로 법적 상한 용적률을 초과하게 될 경우 주변에 비하여 해당 지역의 급격한 밀도변화와 함께 이 사업만의 특혜논란이 예상되는 바, 소규모재개발사업의 적용에 대하여는 제외하는 방안도 검토될 필요가 있어 보임.
- 한편, 가로주택정비사업과 자율주택정비사업은 “허용용적률 인센티브 제도<sup>12)</sup>”가 없는 반면, 소규모재건축 사업은 별도의

12) 서울특별시 도시계획조례 시행규칙 제2조 (붙임-1 참고)

“허용용적률”이란, 지구단위계획을 통하여 정해지는 용적률로서 인센티브로 제공되는 용적률(획지계획, 상한용적률을 적용받지 않는 공동개발, 건축물용도, 대지 안의 공지, 친환경 계획요소, 주차 및 차량동선 등 해당 지구단위계획에서 정한 사항을 이행하는 경우 제공되는 용적률)과 기준용적률을 합산한 용적률로 당해용도지역의 용적률 범위 안에서 별도로 정한 용적률임.

- 2025 도시·주거환경정비 기본계획상 기본적으로 용도지역별로 주는 기준용적률을 허용용적률보다 20%씩 차감한 기준용적률에서 시작함. 제2종일반주거지역(7층이하)

업무지침을 마련하여 허용용적률 제도를 운영하고 있는데, 이 조례 개정으로 인한 용적률 추가 상향분을 면밀히 검토하여 가로주택정비사업과 자율주택정비사업에서도 주거지의 공공성 확보 차원에서 추후 “허용용적률” 적용 방안의 검토가 필요해보임.

개 정 안	수 정 안
제49조(건축규제의 완화) ① (현행과 같음) ② 영 제40조제4항제1호 및 제2호에 따라 “시·도조례로 정하는 용적률”의 산정방법은 다음 각 호와 같다. 1. 법 제48조제2항제1호에 따른 시설을 설치하는 경우: $(1+1.3a) \times$ 「서울특별시 도시계획 조례」 제55조에 따른 용적률, 여기서 a란 공공시설부지로 제공한 후의 대지면적 대 공공시설부지로 제공하는 면적의 비율을 말하며, <b>이 경우 관리지역 외에서는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제78조 및 관계 법령에 따른 용적률의 상한을 초과하여 적용받을 수 없다.</b>	제49조(건축규제의 완화) ① (현행과 같음) ② 영 제40조제4항제1호 및 제2호에 따라 “시·도조례로 정하는 용적률”의 산정방법은 다음 각 호와 같다. 1. 법 제48조제2항제1호에 따른 시설을 설치하는 경우: $(1+1.3a) \times$ 「서울특별시 도시계획 조례」 제55조에 따른 용적률, 여기서 a란 공공시설부지로 제공한 후의 대지면적 대 공공시설부지로 제공하는 면적의 비율을 말하며, <b>이 경우 소규모재개발사업의 사업시행구역 및 관리지역 외에서는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제78조 및 관계 법령에 따른 용적률의 상한을 초과하여 적용받을 수 없다.</b>

○ 안 제50조제1항제2호는, 현재 공공임대주택을 20퍼센트 이상 건설해야만 법적 상한 용적률에 도달하는 사항에 대하여, 10퍼센

은 기준용적률을 170%, 제2종일반주거지역은 190%, 제3종일반주거지역은 210%에서 시작하여 선택가능한 6가지의 인센티브 항목(장수명주택, 녹색건축물, 신·재생에너지 공급율, 역사문화 보전 등)을 적용하면 20%씩 부여받고 허용용적률에 도달하는 방식임.





주택정비사업을 통해 효과적으로 제공될 수 있을 것으로 기대됨.

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

## 【붙임 1】 관련 규정

### ○ 빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법 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

[본조신설 2021. 7. 20.]

### ○ 빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법 시행령 제38조의4(소규모주택정비관리계획의 내용)

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

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

[본조신설 2021. 9. 17.]

○ **빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법 제43조의3(소규모주택정비 관리계획의 내용)**

5. 건폐율·용적률 등 건축물의 밀도계획
7. 용도지구·용도지역의 지정 및 변경에 관한 계획

○ **빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법 시행령 제38조의3(소규모주택정비관리계획의 경미한 변경)**

법 제43조의2제2항 단서에서 “대통령령으로 정하는 경미한 사항을 변경하는 경우”란 다음 각 호의 경우를 말한다.

1. 소규모주택정비 관리지역의 면적을 100분의 5 범위에서 증감하는 경우
2. 사업시행기간을 계획된 기간의 3년 이내에서 연장하거나 단축하는 경우
3. 소규모주택정비관리계획을 법 제43조의3 제5호 및 제7호의 사항을 완화하지 않는 범위에서 변경하는 경우
4. 정비기반시설·공동이용시설의 규모를 확대하거나 그 면적을 100분의 10 범위에서 축소하는 경우
5. 계산착오·오기·누락이나 이에 준하는 명백한 오류를 수정하는 경우
6. 그 밖에 제1호부터 제5호까지의 규정에 준하는 경우로서 시·도조례로 정하는 사항을 변경하는 경우

○ **빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법 시행령 26조(사업시행계획인가사항의 경미한 변경)**

법 제28조제4항 및 제29조제1항 단서에서 “대통령령으로 정하는 경미한 사항”이란 각각 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사항을 말한다. <개정 2020. 3. 17., 2021. 9. 17., 2021. 10. 14.>

1. 정비사업비의 20퍼센트 범위에서의 가감. 다만, 국민주택을 건설하는 사업의 경우에는 주택도시기금으로 지원받는 금액의 총액이 증가하지 아니하는 경우로 한정한다.
2. 사업시행구역 면적의 20퍼센트 범위의 가감. 다만, 가로주택정비사업인 경우에는 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 경우로 한정한다.

가. 변경 후 사업시행구역 면적이 1만제곱미터 미만인 경우

나. 사업시행구역을 1만제곱미터 이상 2만제곱미터 미만의 범위에서 변경하는 경우로서 다음의 구분에 따른 요건에 해당하는 경우

- 1) 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 지구단위계획구역 및 지구단위계획이 지정·수립되어 있는 경우: 같은 법 제30조제5항 단서에 따른 경미한 사항에 해당할 것
- 2) 그 밖의 경우: 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제51조에 따라 지구단위계

획구역을 지정할 수 있거나 지정해야 하는 경우가 아닐 것

3. 건축물이 아닌 부대시설 및 복리시설의 설치 규모 확대. 다만, 그 위치를 변경하는 경우는 제외한다.
4. 세대수와 세대별 주거전용면적의 변경 없이 세대별 주거전용면적의 20퍼센트 범위에서의 내부구조의 위치 또는 면적의 변경
5. 내장재료 또는 외장재료의 변경
6. 사업시행계획인가 시 부과된 조건을 이행하기 위한 인가사항의 변경
7. 건축물의 용도별 위치 및 설계를 변경하지 아니하는 범위에서의 건축물 배치 및 주택단지 안의 도로선형 변경
8. 「건축법 시행령」 제12조제3항 각 호의 어느 하나에 해당하는 사항의 변경
9. 사업시행자의 명칭 또는 사무소 소재지의 변경
10. 법 제23조제5항 본문에 따른 조합설립인가 변경에 따른 사업시행계획서의 변경
11. 법 제28조제5항에 따른 정관등(이하 “정관등”이라 한다)의 변경에 따라 관리처분계획을 변경하는 경우
12. 법 제35조에 따른 매도청구에 관한 확정판결에 따라 관리처분계획을 변경하는 경우
13. 별표 1 제1호나목에 따른 임대주택 공급조건을 갖춘 사람에 대한 임대주택 공급을 위하여 관리처분계획을 변경하는 경우
14. 「민간임대주택에 관한 특별법」 제2조제7호에 따른 임대사업자의 주소와 성명(법인인 경우에는 법인의 소재지와 대표자로 한다)을 변경하는 경우
15. 계산착오·오기·누락 또는 이에 준하는 명백한 오류의 수정에 관한 사항(수정에 따른 불이익을 받는 자가 없는 경우로 한정한다)
16. 그 밖에 시·도조례로 정하는 사항의 변경

○ 서울특별시 도시 및 주거환경정비 조례 제11조(정비계획의 경미한 변경)

① 영 제13조제4항제12호에서 "시·도조례로 정하는 사항을 변경하는 경우"란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우를 말한다.

1. 정비구역 명칭의 변경
2. 「도시·군계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙」 제14조에 따라 도로 모퉁이를 잘라내기 위한 정비구역 결정사항의 변경
3. 영 제8조제3항제5호에 따른 기존건축물의 정비·개량에 관한 계획의 변경
4. 정비구역이 접하여 있는 경우(동일 도시정비형 재개발구역 안에서 시행지구를 분할하여 시행하는 경우의 지구를 포함한다) 상호경계조정을 위한 정비구역 또는 지구 범위의 변경
5. 정비구역 또는 지구 범위의 변경이 없는 단순한 착오에 따른 면적 등의 정정을 위한 변경
6. 법 제9조제1항제5호에 따른 건축물의 주용도·건폐율·용적률 및 높이에 관한 계획의 변경을 수반하지 않는 획지의 변경 또는 도시정비형 재개발구역 안에서 사업시행지구 분할계획
7. 법 제10조에 따라 국토교통부장관이 고시하는 임대주택 건설비율 범위에서의 세대수 변경
8. 정비계획에서 정한 건축계획의 범위에서 주택건립 세대수를 30퍼센트 이내로 증가하는 변경 또는 10퍼센트 이내로 축소하는 변경
9. 「건축법」 등 관계 법령의 개정으로 인한 정비계획 변경 또는 「건축법」 제4조에 따라 구성된 건축위원회 심의결과에 따른 건축계획의 변경

○ 도시 및 주거환경정비법 제85조(준공인가 등에 따른 정비구역의 해제)

① 정비구역의 지정은 제83조에 따른 준공인가의 고시가 있는 날(관리처분계획을 수립하는 경우에는 이전고시가 있을 때를 말한다)의 다음 날에 해제된 것으로 본다. 이 경우 지방자치단체는 해당 지역을 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 지구 단위계획으로 관리하여야 한다.

○ 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 제52조(지구단위계획의 내용)

① 지구단위계획구역의 지정목적은 이루기 위하여 지구단위계획에는 다음 각 호의 사항 중 제2호와 제4호의 사항을 포함한 둘 이상의 사항이 포함되어야 한다. 다만, 제1호의2를 내용으로 하는 지구단위계획의 경우에는 그러하지 아니하다. <개정 2011. 4. 14., 2021. 1. 12.>

1. 용도지역이나 용도지구로 대통령령으로 정하는 범위에서 세분하거나 변경하는 사항
- 1의2. 기존의 용도지구를 폐지하고 그 용도지구에서의 건축물이나 그 밖의 시설의 용도·종류 및 규모 등의 제한을 대체하는 사항
2. 대통령령으로 정하는 기반시설의 배치와 규모
3. 도로로 둘러싸인 일단의 지역 또는 계획적인 개발·정비를 위하여 구획된 일단의 토지의 규모와 조성계획
4. 건축물의 용도제한, 건축물의 건폐율 또는 용적률, 건축물 높이의 최고한도 또는 최저한도
5. 건축물의 배치·형태·색채 또는 건축선에 관한 계획

6. 환경관리계획 또는 경관계획

7. 보행안전 등을 고려한 교통처리계획
  8. 그 밖에 토지 이용의 합리화, 도시나 농·산·어촌의 기능 증진 등에 필요한 사항으로서 대통령령으로 정하는 사항
- ② 지구단위계획은 도로, 상하수도 등 대통령령으로 정하는 도시·군계획시설의 처리·공급 및 수용능력이 지구단위계획구역에 있는 건축물의 연면적, 수용인구 등 개발밀도와 적절한 조화를 이룰 수 있도록 하여야 한다. <개정 2011. 4. 14.>

③ 지구단위계획구역에서는 제76조부터 제78조까지의 규정과 「건축법」 제42조·제43조·제44조·제60조 및 제61조, 「주차장법」 제19조 및 제19조의2를 대통령령으로 정하는 범위에서 지구단위계획으로 정하는 바에 따라 완화하여 적용할 수 있다.

④ 삭제 <2011. 4. 14.>

[전문개정 2009. 2. 6.]

○ 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령 제45조(지구단위계획의 내용)

②법 제52조제1항제1호의 규정에 의한 용도지역 또는 용도지구의 세분 또는 변경은 제30조 각호의 용도지역 또는 제31조제2항 각호의 용도지구를 그 각호의 범위(제31조제3항의 규정에 의하여 도시·군계획조례로 세분되는 용도지구를 포함한다)안에서 세분 또는 변경하는 것으로 한다. 이 경우 법 제51조제1항제8호의2 및 제8호의3에 따라 지정된 지구단위계획구역에서는 제30조 각 호에 따른 용도지역 간의 변경을 포함한다. <개정 2005. 1. 15., 2009. 8. 5., 2012. 4. 10., 2017. 12. 29.>

③법 제52조제1항제2호에서 “대통령령으로 정하는 기반시설”이란 다음 각 호의 시설로서 해당 지구단위계획구역의 지정목적 달성을 위하여 필요한 시설을 말한다. <개정 2005. 9. 8., 2005. 11. 11., 2008. 9. 25., 2009. 8. 5., 2013. 6. 11., 2014. 1. 14., 2016. 2. 11., 2018. 11. 13., 2019. 8. 6.>

1. 법 제51조제1항제2호부터 제7호까지의 규정에 따른 지역인 경우에는 해당 법률에 따른 개발사업으로 설치하는 기반시설
2. 제2조제1항에 따른 기반시설. 다만, 다음 각 목의 시설 중 시·도 또는 대도시의 도시·군계획조례로 정하는 기반시설은 제외한다.

(생략)

④법 제52조제1항제8호에서 “대통령령으로 정하는 사항”이란 다음 각 호의 사항을 말한다. <개정 2009. 8. 5., 2015. 7. 6.>

1. 지하 또는 공중공간에 설치할 시설물의 높이·깊이·배치 또는 규모
2. 대문·담 또는 울타리의 형태 또는 색채
3. 간판의 크기·형태·색채 또는 재질
4. 장애인·노약자 등을 위한 편의시설계획
5. 에너지 및 자원의 절약과 재활용에 관한 계획
6. 생물서식공간의 보호·조성·연결 및 물과 공기의 순환 등에 관한 계획
7. 문화재 및 역사문화환경 보호에 관한 계획

⑤법 제52조제2항에서 “대통령령으로 정하는 도시·군계획시설”이란 도로·주차장·공원·녹지·공공공지, 수도·전기·가스·열공급설비, 학교(초등학교 및 중학교에 한한다)·하수도·폐기물처리 및 재활용시설을 말한다. <개정 2009. 8. 5., 2012. 4. 10., 2018. 11. 13.>



○ 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령 제85조(용도지역 안에서의 용적률)

① 법 제78조제1항 및 제2항에 따른 용적률은 다음 각 호의 범위에서 관할구역의 면적, 인구규모 및 용도지역의 특성 등을 고려하여 특별시·광역시·특별자치시·특별자치도·시 또는 군의 도시·군계획조례가 정하는 비율을 초과할 수 없다. <개정 2012. 4. 10., 2019. 8. 6., 2021. 1. 5.>

1. 제1종전용주거지역 : 50퍼센트 이상 100퍼센트 이하
2. 제2종전용주거지역 : 50퍼센트 이상 150퍼센트 이하
3. 제1종일반주거지역 : 100퍼센트 이상 200퍼센트 이하
4. 제2종일반주거지역 : 100퍼센트 이상 250퍼센트 이하
5. 제3종일반주거지역 : 100퍼센트 이상 300퍼센트 이하
6. 준주거지역 : 200퍼센트 이상 500퍼센트 이하

○ 서울특별시 도시계획 조례 제55조(용도지역안에서의 용적률)

① 법 제78조제1항·제2항 및 영 제85조제1항에 따라 용도지역별 용적률은 다음 각 호의 비율 이하로 한다. <개정 2008. 7. 30., 2016. 7. 14.>

1. 제1종전용주거지역 : 100퍼센트
2. 제2종전용주거지역 : 120퍼센트
3. 제1종일반주거지역 : 150퍼센트
4. 제2종일반주거지역 : 200퍼센트
5. 제3종일반주거지역 : 250퍼센트
6. 준주거지역 : 400퍼센트
7. 중심상업지역 : 1천퍼센트(단, 역사도심 : 800퍼센트]
8. 일반상업지역 : 800퍼센트(단, 역사도심 : 600퍼센트)
9. 근린상업지역 : 600퍼센트(단, 역사도심 : 500퍼센트)
10. 유통상업지역 : 600퍼센트(단, 역사도심 : 500퍼센트)
11. 전용공업지역 : 200퍼센트
12. 일반공업지역 : 200퍼센트
13. 준공업지역 : 400퍼센트
14. 보전녹지지역 : 50퍼센트
15. 생산녹지지역 : 50퍼센트
16. 자연녹지지역 : 50퍼센트

⑩ 영 제85조제8항 각 호의 지역·지구 또는 구역안에서 건축물을 건축하려는 자가 그 대지의 일부를 공공시설부지로 제공하는 경우에는 해당 건축물에 대한 용적률은 제1항부터 제4항까지의 규정에 따른 해당 용적률의 200퍼센트 이하의 범위안에서 다음의 기준에 따라 산출되는 비율 이하로 한다.  $(1+1.3\alpha) \times$  제1항부터 제4항까지의 규

정에 따른 용적률(다만, 주택재개발사업의 경우 제1항제3호는 180퍼센트 이하, 제1항제4호는 220퍼센트 이하로 한다), 여기서  $\alpha$ 란 공공시설부지로 제공한 후의 대지면적 대 공공시설부지로 제공하는 면적의 비율을 말한다. <개정 2005. 1. 5., 2006. 10. 4., 2008. 7. 30., 2010. 1. 7., 2015. 1. 2.>

○ 서울특별시 도시계획 조례 시행규칙 제2조(용도지역안에서의 용적률)

1. "기준용적률"이란 지구단위계획구역에서 전면도로의 폭, 경관, 그 밖의 기반시설 등 입지적 여건을 고려하여 「서울특별시 도시계획 조례」(이하 "조례"라 한다) 제55조 제1항부터 제4항까지와 제16항의 용적률의 범위 안에서 블록별, 필지별로 별도로 정한 용적률을 말한다.
2. "허용용적률"이란 지구단위계획을 통하여 정해지는 용적률로서 인센티브로 제공되는 용적률(획지계획, 상한용적률을 적용받지 않는 공동개발, 건축물용도, 대지 안의 공지, 친환경 계획요소, 주차 및 차량동선 등 해당 지구단위계획에서 정한 사항을 이행하는 경우 제공되는 용적률)과 기준용적률을 합산한 용적률의 범위 안에서 별도로 정한 용적률을 말한다.
3. "상한용적률"이란 건축주가 토지를 공공시설등의 부지로 제공(기부채납의 경우에 한한다.이하 같다)하거나 공공시설등을 설치하여 제공(시설과 부지를 함께 제공하는 경우를 포함한다)하는 경우 또는 공공시설등 확보를 위하여 공동개발을 지정하거나 지구단위계획 결정을 통하여 추가로 부여되는 용적률을 기준용적률 또는 허용용적률과 합산한 용적률의 범위 안에서 별도로 정한 용적률을 말한다.

○ 서울특별시 도시계획 조례 시행규칙 제7조(지구단위계획구역 안의 용적률 계획 및 운용)

- ① 조례 제19조제1항 및 조례 제55조제7항에 따라 지구단위계획을 수립하는 경우 적용하는 용적률은 다음 각 호에서 정하는 바에 따른다. <개정 2020.10.15>
  1. 영 제30조에 따른 기존의 용도지역이 용적률이 높은 용도지역으로 변경(세분을 포함한다.이하 같다)되거나 변경된 경우
    - 가. 기준용적률 : 변경 전 용도지역의 조례 제55조제1항부터 제4항까지에 따른 용적률(이하 "변경 전 용도지역의 용적률"이라 한다) 범위 안에서 별도로 정한 용적률
    - 나. 허용용적률 : 변경 전 용도지역의 용적률+(변경 후 용도지역의 용적률-변경 전 용도지역의 용적률) $\times 2/3$  이내. 이 경우 "변경 후 용도지역의 용적률"이란 변경 후 용도지역의 조례 제55조제1항부터 제4항까지의 경우에 따른 용적률을 말한다(이하 같다).
    - 다. 상한용적률 :  $\text{허용용적률} \times (1+1.3 \times \text{가중치} \times \alpha)$  이내(단, 변경 전용도지역의 용적률을 적용하지 아니할 경우에는 조례 제55조제1항부터 제4항까지에 따른 해당지역의 용적률 범위 안) 또는 기준용적률 $\times (1+1.3 \times \text{가중치} \times \alpha)$  이내. 이 경우 가중치란 사업

부지 용적률에 대한 공공시설등 제공 부지의 용적률(2개 이상의 용도지역인 경우에는 면적대비 가중 평균한 용적률) 비율을 말하며,  $\alpha$ 란 공공시설등의 부지 제공 후의 대지면적에 대한 공공시설등의 부지로 제공하는 면적의 비율을 말한다(이하 같다).

2. 영 제30조에 따른 용도지역 변경이 없는 경우와 용적률이 같은 용도지역으로 변경되거나 변경된 경우

가. 기준용적률 : 조례 제55조제1항부터 제4항까지와 제16항의 용적률 범위 안에서 별도로 정한 용적률

나. 허용용적률 : 조례 제55조제1항부터 제4항까지와 제16항의 용적률 이내

다. 상한용적률 : 허용용적률 $\times(1+1.3\times$ 가중치 $\times\alpha)$  이내 또는 기준용적률 $\times(1+1.3\times$ 가중치 $\times\alpha)$  이내

3. 영 제30조에 따른 기존의 용도지역이 용적률이 낮은 용도지역으로 변경되거나 변경된 경우

가. 기준용적률 : 변경 후 용도지역의 용적률 범위 안에서 별도로 정한 용적률

나. 허용용적률 : 변경 후 용도지역의 용적률 이내

다. 상한용적률 : 허용용적률 $\times(1+1.3\times$ 가중치 $\times\alpha)$  이내 또는 기준용적률 $\times(1+1.3\times$ 가중치 $\times\alpha)$  이내

② 지구단위계획구역 안에서 용적률의 운용은 다음 각 호에서 정하는 바에 따른다.

1. 허용용적률은 해당 지구단위계획에서 정한 기준용적률에 인센티브로 제공되는 용적률을 더하여 산정하되 제1항에 따라 해당 지구단위계획에서 정한 허용용적률을 초과할 수 없다

2. 상한용적률은 제1호에 따라 산정된 허용용적률에 제1항에 따라 해당 지구단위계획에서 정한 허용용적률 $\times 1.3\times$ 가중치 $\times\alpha$ 를 더하여 적용한다. 다만, 해당 지구단위계획에서 정한 기준용적률에 제1항에 따라 해당 지구단위계획에서 정한 기준용적률 $\times 1.3\times$ 가중치 $\times\alpha$ 를 더하여 산출된 용적률을 적용할 수 있도록 정한 경우에는 이를 적용할 수 있다.

③ 제1항에 불구하고 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우의 용적률 적용기준은 이에 따른다. <개정 2011. 9. 8., 2013. 4. 11., 2020.10.15>

1. 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 경우에는 용도지역 변경 여부에 관계없이 제1항제2호를 적용할 수 있다.

가. 법 제51조제1항제4호에 따라 택지개발예정지구에 지정하는 구역에 지구단위계획을 수립하는 경우. 다만, 「택지개발촉진법」 제9조제3항에 따른 실시계획이 승인 고시된 이후에 용도지역이 변경되는 경우에는 그렇지 않다.

나. 영 제30조 각 호 간의 용적률이 높은 용도지역으로 변경된 구역에서 지구단위계획을 수립하는 경우. 이 경우 용도지역 상향시 제공된 공공시설등의 부지에 대한 상한 용적률은 적용하지 않는다.

다. 시장이 장기전세주택을 공급하기 위하여 지구단위계획을 수립하는 경우

2. 시도시계획위원회 또는 시공동위원회가 공공시설등 확보, 전략개발 등 지구단위계획의 목적을 달성하기 위하여 특별히 필요하다고 인정하는 경우에는 용적률 적용기준을 지구단위계획으로 따로 정할 수 있다.

④ 조례 제19조의2제2항에 따른 산정방법 등 시행에 필요한 사항은 다음과 같다. <신설 2011. 9. 8., 2015. 4. 16., 2020.10.15>

1. 공공시설등의 설치비용과 부지가액의 산정은 건축허가 시점을 기준으로 한다. 다만, 구체적인 개발안을 전제로 지구단위계획을 수립하는 경우에는 시공동위원회 심의를 통해 공공시설등의 설치비용과 부지가액을 결정할 수 있다.

2. 건축물 시설의 설치비용은 국토교통부장관이 「수도권정비계획법」에 따라 매년 고시하는 표준건축비를 기준으로 산정한다. 다만, 체육시설, 문화시설 등 특별한 구조나 성능이 필요하여 표준건축비의 적용이 적절하지 않은 경우에는 설계내역 등 객관적인 산출근거를 통해 설치비용을 따로 산정할 수 있다.

3. 그 밖의 시행에 필요한 운영기준 등은 시장이 따로 정할 수 있다.

## 【붙임 2】 서울특별시 소규모재건축사업 업무처리기준(2021.6)

### 제1절. 용도지역 조정

3-1-1. 다음의 기준을 고려하여 사업대상지의 용도지역 조정계획을 수립하며 통합심의를 거쳐 용도지역을 조정을 결정한다.

가. 서울시 용도지역 관리방향 및 지정·조정 가이드라인(도시계획국, '19.6.)

나. 「서울특별시 지구단위계획수립기준」 중 공동주택 건립에 따른 지구단위계획 수립기준에서 규정하는 주거지역 종(세분) 상향 기준

※ 단, 구릉지, 고도지구, 자연경관지구 등에 입지할 경우 용도지역 조정이 불가함

### 제2절. 용적률체계 및 공공기여 등

3-2-1. 주거지역 종(세분) 상향이 있는 경우 용적률 및 공공기여율 기준은 다음과 같다.

가. 용도지역 조정 시 용적률 및 공공기여율 기준

#### ① 용적률 기준

- 기준용적률 : 조정 전 용도지역을 고려하여 「서울시 도시계획조례」 제55조의 용적률 범위 안에서 별도로 정한 용적률
- 허용용적률 : 기준용적률과 인센티브로 제공되는 용적률을 합산한 용적률의 범위 안에서 별도로 정한 용적률
- 상한용적률 : 시행자가 토지를 공공시설등의 부지로 제공하거나 공공시설등을 설치하여 제공하는 경우 추가로 부여되는 용적률을 허용용적률과 합산한 용적률의 범위 안에서 별도로 정한 용적률

#### ② 공공기여 기준

- 주거지역 종(세분) 상향 시 공공시설등 부담비율은 사유토지 (국공유지가 매각되는 경우를 포함하되 무상 양여된 경우는 제외)를 기부채납 하는 순부담률로서 1단계 상향 시 10% 이상, 2단계 상향 시 15% 이상, 3단계 상향 시 20% 이상을 충족해야 함.

다만, 제2종일반주거지역(7층이하)에서 종(세분) 상향되는 경우와 준주거지역으로 상향되는 경우 공공시설등 부담비율은 아래 표에 따름

[용도지역 조정 시 용적률 및 공공시설등 부담비율 예시]

용도 지역	변경전	제2종일반주거 (7층이하)		제2종 일반주거		제3종 일반주거
	변경후	제2종 일반주거	제3종 일반주거	제3종 일반주거	준주거	준주거
용적률 (%)	기준	190	190	190	200	250
	허용	200	200	200	220	270
	상한	250	250	250	400	400
공공시설등 부담비율		-	10%	10%	20%	15%

\* 「소규모주택정비법」 제43조제1항에 의거 정비기반시설의 확충이 필요하다고 인정하는 경우 위 공공시설등 부담비율보다 낮거나 높은 비율로 사업시행자에게 설치하도록 할 수 있음

나. 임대주택 건설에 따른 특례

① 사업시행자는 「소규모주택정비법」 제49조제1항에 따라

소규모재건축사업의 시행으로 임대주택을 건설하는 경우 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 비율)이 20퍼센트 이상인 경우 : 「국토계획법」 제78조 및 관계 법령에 따른 용

적률의 상한

2. 공공임대주택을 임대주택 비율이 10퍼센트 이상 20퍼센트 미만인 되도록 건설하는 경우 : 「서울시 도시계획조례」 제55조에 따른 해당 용도지역의 용적률 + (당해 공공임대주택 건설비율 × 2.5)

다. 임대주택 건설시에는 서울시 주관부서와, 정비기반시설 또는 공공시설등 제공시에는 서울시 공공시설 통합관리부서와 심의 전 사전협의 이행

라. 기타사항

① 허용용적률 인센티브 : 「서울시 건축물 심의기준」에 따름

[ 용적률 인센티브 항목 및 비율 ]

항목	우수 디자인	장수명 주택	녹색건축 물 에너지효 율	제로에너 지 빌 딩	지능형 건축물	역사문화 보전	비고
인센티브	15%	10%	3~9%	10~15%	6~15%	5%	최대 20%이내

· 허용용적률 인센티브는 당해 사업에 해당되는 통합심의 또는 건축심의를 통과한 경우 인정되며, 준공신청 시 등급인증 등에 대한 증빙서류를 제출하여야 함

② 상한용적률 : 공공시설등을 설치 및 기부 채납하는 경우 용적률 인센티브를 부여하며, 세부기준은 “서울시 공공시설등 기부채납 용적률 인센티브 운영기준”을 따름

· 상한용적률 = 허용용적률 × (1 + 1.3 × 가중치 × a<sub>토지</sub> + 0.7 × a<sub>건축물</sub>)

a : 공공시설등 제공 후 대지면적에 대 공공시설등 제공 면적비

③ 용도지역 혼재지역의 용적률 : 「국토계획법」 제84조 및 「같은법 시행령」 제94조의 규정을 따름

3-2-2. 용도지역이 유지되는 경우 용적률 기준은 다음과 같다.

가. 주거지역 중(세분) 유지 시 용적률 기준은 「서울시 도시계획조례」 제55조에 따름

[ 주거지역 중(세분) 유지 시 용적률 예시 ]

용도지역	제1종 일반주거	제2종 일반주거 (7층이하)	제2종 일반주거	제3종 일반주거	준주거
용적률 (%)	150	200	200	250	400

나. 상업지역 및 준공업지역 안에서 공동주택 등의 용적률은 「서울시 도시계획조례」 제55조에 따름

다. 임대주택 건설에 따른 특례 : 3-2-1 참조



**【붙임 3】 소규모주택 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 완화	· 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)