

2025 서울특별시 도시·주거환경정비기본계획 의견청취안 검 토 보 고

의안 번호	2714
----------	------

2021. 9. 8.
도시계획관리위원회
수 석 전 문 위 원

1. 제안경위

- 2021. 8. 11. 서울특별시시장 제출 (2021. 8. 18. 회부)

2. 제안이유

- 서울특별시고시 제2015-376호(2015.11.26)로 고시한 「2025 서울특별시 도시·주거환경정비 기본계획(이하 ‘정비 기본계획’이라 함)」에 대하여 사회·경제적 여건 변화에 따른 양질의 주택공급 확대 요구와 낙후된 노후주거지의 합리적인 주거환경개선을 위하여 정비 기본계획 변경(안)을 수립하였기에, 도시 및 주거환경정비법 제6조제2항에 따라 서울특별시 의회의 의견을 청취하고자 함

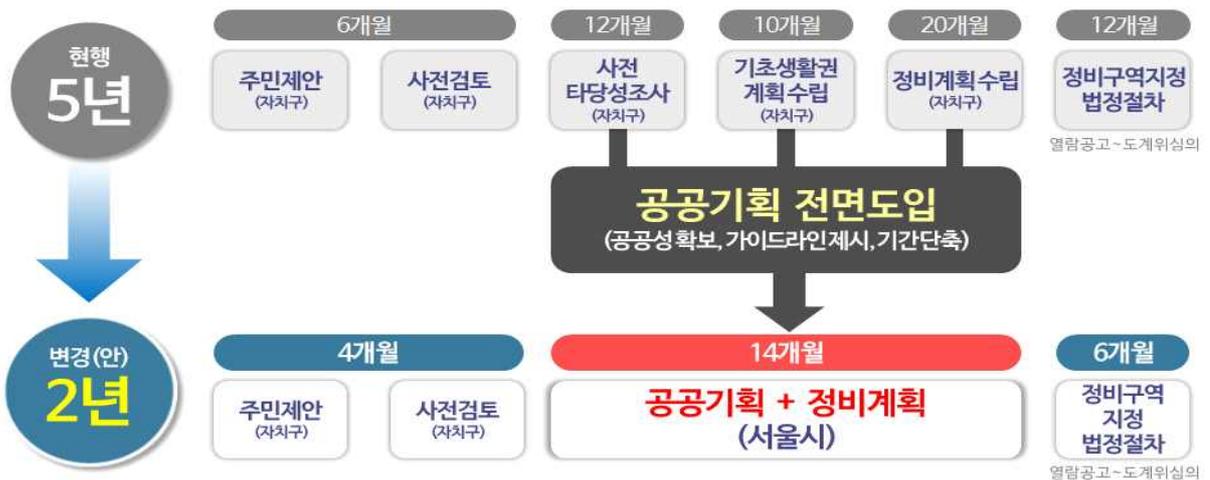
3. 주요내용

- (주거정비지수) 법적요건(법령/조례) 외에 구역지정 통과기준으로 ‘15년 정비 기본계획에서 도입되었던 주거정비지수제 폐지

- 폐지시 향후 정비구역 지정은 법적요건만 충족하면 추진 가능

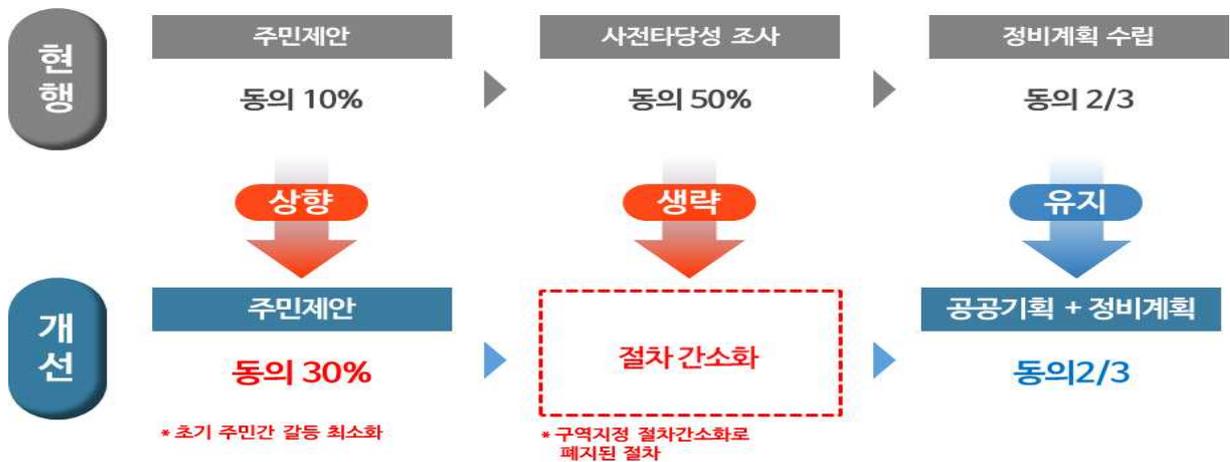
법적요건 현행유지	주거정비지수제 폐지
필수항목	필수항목
노후도(동수) 2/3 이상 연 구역면적 1만㎡ 이상	노후도(연면적) 60% 이상 연 평가점수 70점 이상
선택항목	평가항목
노후도(연면적) 2/3 이상 주택점도율 40%	주민동의(소유자 면적): 40점 도로연장률: 15점
과소필지 40% 호수밀도 60세대/ha	노후도(동수 연면적): 30점 세대밀도: 15점

- (신규 구역지정 절차) 시 주도 공공기획 도입하여, 그간 자치구 주도의 정비계획 수립 절차로 장기간 소요되었던 재개발 구역지정 기간 단축
 - 기존 사전타당성조사, 기초생활권계획 수립에 준하는 검토와 정비계획 수립까지 공공기획을 통해 일괄 추진
 - 공공기획을 통해 공공성이 확보된 합리적인 정비계획 수립 추진



- (주민동의율) ① 정비계획 입안까지 3번의 동의절차 2번으로 간소화, ② 사전검토 요청시 동의율 10%에서 30%로 상향, ③ 정비계획(안) 수립 단계에서의 주민동의 기준(토지등소유자의 2/3 이상 및 토지면적 1/2) 유지

- 동의절차 간소화로 효율적이고 신속한 사업추진을 도모하는 반면, 주민동의의 민주적 절차 유지를 위해, 사전검토 요청시 동의를 상향하여 사업초기 주민간 갈등 및 무분별한 정비구역 지정 신청을 최소화하고, 정비계획(안) 수립 단계까지의 주민동의 기준은 유지함



※ 참고 : 의견수렴 절차 이행

○ 주민 열람공고

- 공람 기간 : 2021. 6. 3. ~ 2021. 6. 17.(15일간)
- 공고 번호 : 서울특별시 공고 제2021-1594호('21.6.3)
- 공람 장소 : 서울시보, 서울시 홈페이지 공시·공고란 게재

○ 관계부서(기관) 협의

- 협의 기간 : 2021. 6. 24. ~ 2021. 7. 5.
- 협의 부서(기관) : 국토교통부, 자치구 정비사업부서, 서울시 사업소, 서울연구원, SH공사

4. 검토의견

- 이 의견청취안은 「도시 및 주거환경정비법」(이하 ‘법’) 제4조제1항에 따라 수립된 ‘2025 도시·주거환경 정비기본계획(주거환경정비사업 부문)’(이하 ‘정비기본계획’)의 일부 내용을 변경하고자 같은 법 제6조제1항에 따라 시의회 의견을 청취하고자 2021.8.11. 서울시장이 제출하여 우리 위원회에 회부된 사안임.

□ 제안배경 및 주요내용

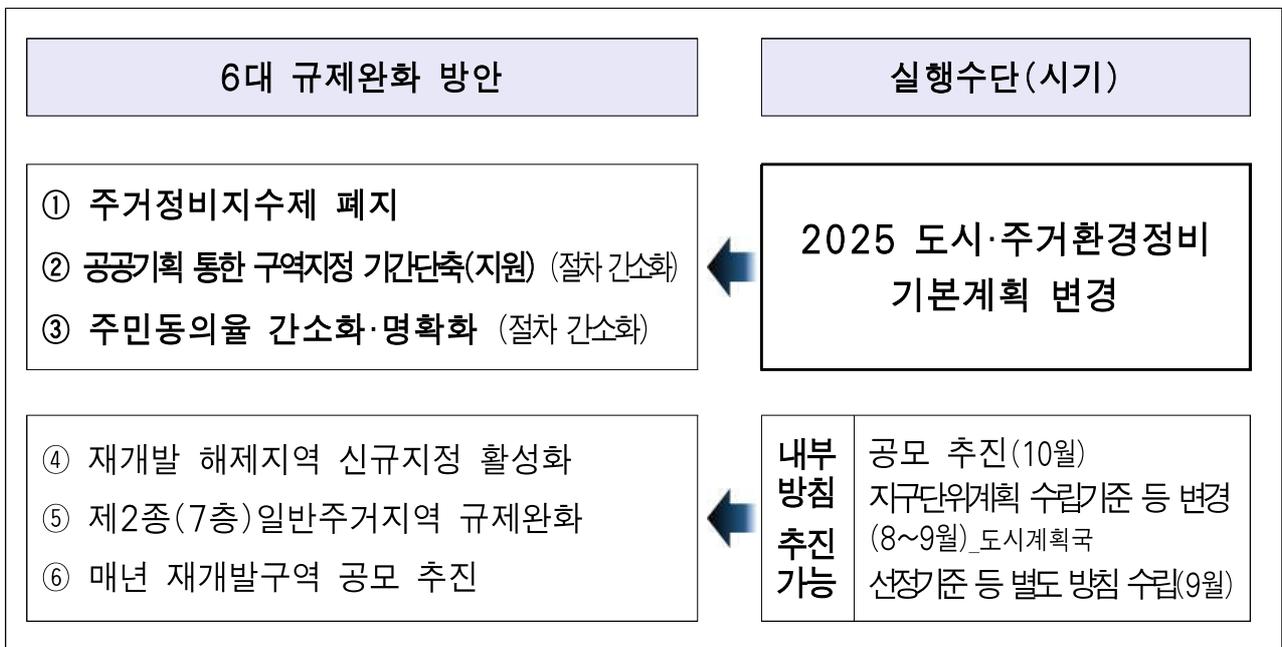
- 이 의견청취안은 최근 부동산 시장 불안정에 따른 집값 상승과 서민 주거 불안이 확산됨에 따라 서울시가 신속하게 주택을 공급하기 위해 주거지수제 폐지, 공공기획을 통한 정비사업 기간 단축, 사전 주민동의 절차 간소화 등을 통해 주택정비형 재개발사업(이하 ‘재개발사업’)을 촉진하고자 정비기본계획을 변경하려는 것으로 이해됨.
 - 지난 5월 6일 기자회견을 통해 「재개발 활성화를 위한 6대 규제완화 방안」을 발표하고 이에 대한 후속대책으로 정비기본계획 관련 내용을 변경하려는 것으로, 지난 6월 3일부터 15일간의 주민열람공고와 6월 24일부터 7월 5일까지의 관계부서(기관) 협의¹⁾를 거친 후 시의회로 의견청취안이 제출되었음.
- 정비기본계획 변경의 주요내용은,
 - 법 제5조제2항²⁾에 따른 ‘주거지관리계획³⁾’ 부문의 ‘주거정비지수제’

1) 협의 부서(기관) : 국토교통부, 자치구 정비사업부서, 서울시 사업소, 서울연구원, SH공사

를 폐지하고,

- 법 제5조에 따른 정비기본계획에 의무포함될 사항은 아니지만 ‘공공기획4’)을 도입하되, 사전타당성조사 및 시·구 합동보고회와 같은 절차를 생략하는 등 구역지정기간 단축 방안을 추가하며,
- 정비기본계획의 부속도서인 ‘정비사업 실무 매뉴얼’에서 정해온 사전 검토 요청시 필요한 주민동의율 10% 이상을 30% 이상으로 변경하는 것임.

〈재개발 규제완화 방안 시행 계획 추진방향 (주거정비과-8638, 2021.6.2.)〉



2) 도시정비법 제5조(기본계획의 내용)

- ② 기본계획의 수립권자는 기본계획에 다음 각 호의 사항을 포함하는 경우에는 제1항제9호 및 제10호의 사항을 생략할 수 있다.
 1. 생활권의 설정, 생활권별 기반시설 설치계획 및 주택수급계획
 2. 생활권별 주거지의 정비·보전·관리의 방향
- 3) 2025정비기본계획 본보고서 제5장 주거지관리계획, 145~204pp.
- 4) 공공기획 : 정비계획 수립 전에 정비계획의 공공성을 담보하기 위해 공공이 주도하여 정비계획 가이드라인 제시(성남갑야파트 개선, 지역 특화디자인 및 지형순응형 단지계획 유도 등)

〈정비기본계획 변경 세부내용⁵⁾〉

(주거정비지수)

정비구역을 지정하는 기준으로 활용하고 있는 주거정비지수 및 대상지 선정기준 중 노후도 연면적 60% 이상 기준은 폐지하되, 주거정비지수는 필요시 '정비구역 우선순위 평가지표'로 활용한다. 정비구역 우선순위 평가지표의 활용을 위한 구체적인 방법 및 절차는 시장이 별도 세부 지침으로 운영할 수 있다.

(신규 구역지정 절차)

주택정비형 재개발사업에서 신규 정비구역 지정에 대한 절차 간소화와 공공성이 확보된 정비계획 수립을 위해 공공기획 제도를 도입하며, 기존의 사전타당성 조사에 준하는 내용과 약식 기초생활권 계획⁶⁾을 포함하여 검토하고, 검토내용을 반영하여 정비계획(안)을 수립한다. 공공기획과 정비계획(안) 수립을 병행하여 추진할 수 있으며, 구역지정기간 단축을 위해 아래 사항을 준수하는 것을 원칙으로 한다.

- 사전타당성조사와 사전타당성조사에서 실시하는 주민의견조사는 폐지한다.
- 자치구의 기초생활권계획 수립절차는 생략하되, 공공기획시 검토하는 약식 기초생활권계획으로 대체한다.
- 정비계획(안) 수립 후 실시하는 시·구 합동보고회는 폐지한다.

※ '공공기획'은 구역 규모, 현황 등을 고려, 시장이 별도방침으로 공공기획 제외 또는 간소화 대상 등을 따로 정하여 운영할 수 있으며, 이 경우 공공기획을 통한 정비계획(안)을 수립한 것으로 본다.

(주민동의율) 사업 초기에 주민갈등을 최소화하고 사업의 실현가능성을 제고하기 위해 신규 주택정비형 재개발구역 지정을 위한 사전검토 요청시 주민동의율은 10% 이상에서 30% 이상으로 변경하며, 정비계획(안) 수립 단계의 주민동의 기준(토지등소유자의 2/3 이상 및 토지면적 1/2)은 유지한다.

- 참고로 이번에 변경하려는 사항은 민간재개발과 공공재개발에 모두 적용되는 사항이지만, 공공재개발 관련사항은 조례 개정이 되어야 사업 진행이 가능함⁷⁾.

5) 시의회 의견청취 제출한 원안에는 상세 내용이 포함되어 있지 않으며, 본 내용은 열람공고 자료를 토대로 작성한 것임.

6) 약식 기초생활권계획 : 주거생활권계획의 정합성 검토, 주변지역과 연계성을 고려한 생활기반시설, 커뮤니티, 생활가로 등에 관한 계획 수립 등

7) 공공재개발과 관련된 개정조례안이 발의되어 있으며, 이번에 함께 논의될 예정임(의안번호 2641, 이경선 의원 발의).

□ 변경내용별 검토

첫째, 주거정비지수제 폐지

- ‘주거정비지수제’는 ‘2010 정비기본계획’ 상의 정비예정구역 제도를 폐지 하면서, 신규 정비구역지정을 위해 다양한 주거환경을 고려한 주거정비 필요성을 판단하는 기준으로 ‘2025 정비기본계획’에 도입되었으나, 법령에서 정한 구역지정 요건에 보다 강화된 규정으로 인해 그동안 문제제기가 있어 왔음.

〈주거정비지수 세부 구성〉

구분		정비구역 지정기준	지정 요건	
대상지 선정 기준	주민동의	토지등소유자의 2/3 및 토지면적의 1/2이상	필수 충족	
	구역면적	면적 10,000㎡ 이상		
	노후도	동수의 2/3이상, 연면적 60%이상		
주거 정비 지수	주민동의	토지등소유자 2/3~4/5 토지면적 1/2~4/5	기준 점수 이상 충족 필요	
	노후도	동수 2/3~4/5 연면적 60%~4/5		
	도로연장률	6m이상 도로연장률 25%~75%		
	세대밀도	세대밀도 150~250		
심의 제출 자료	거주자 및 세입자 현황	거주자 분포	거주 현황, 가구구성, 거주기간	심의 시 참고 자료 활용
		거주형태	건축물 동수, 유형별, 규모별 거주현황	
		주민 생활수준	최소주거면적 미달가구 현황, 토지등소유자 분양희망, 세입자 임대주택희망 현황	
		거주자 의향 조사 기준	토지등소유자의 동의 현황, 주민의견, 거주자 만족도, 거주자 재정착 대책 전체 거주자(2년이상 거주자) 중 응답자 조사비율 60% 이상 권장	
	지역 특성	장소적 특성	유·무형 문화재 및 보호수 등, 기타 특수사항	
		주변입지 특성	주변환경, 관리계획상 토지이용계획, 도시계획시설 및 정비기반시설, 교통상황, 교육시설 현황 등 기초생활권 내용 첨부	
		일반특성	토지, 건축물, 호수밀도, 도로연장, 신규건물, 기존수목	
		신축건물비율	10년 이하 건축물	
	자가평가자료	심의제출자료에 대한 자가의견서		

〈현행 서울시 재개발 정비구역 지정요건〉

구분	「도시 및 주거환경 정비 법·령」	「도시 및 주거환경 정비 조례」	정비기본계획 (주거정비지수제*)	종합적용기준
필수 항목	<ul style="list-style-type: none"> 노후불량건축물 수 2/3 이상 ※ 조례로 10%p 완화 가능 	<ul style="list-style-type: none"> 면적 1만㎡ 이상 	<ul style="list-style-type: none"> 노후불량건축물 수 2/3 이상 노후불량건축물 연면적 60% 이상 면적 1만㎡ 이상 	<ul style="list-style-type: none"> 노후불량건축물 수 2/3 이상 노후불량건축물 연면적 60% 이상 면적 1만㎡ 이상
선택 항목 (1개 이상 충족)	<ul style="list-style-type: none"> 노후불량건축물 연면적 2/3 이상 ※ 조례로 10%p 완화 가능 (과소토지) (기반시설 불량) (인구 과도 밀집) 	<ul style="list-style-type: none"> 과소필지 40% 이상 주택접도율 40% 이상 호수밀도 60 이상 		<ul style="list-style-type: none"> (노후불량건축물 연면적 2/3 이상) 과소필지 40% 이상 주택접도율 40% 이상 호수밀도 60 이상

* 그 외 주민동의(40점), 노후도(30점), 도로연장률(15점), 세대밀도(15점) 중 70점 이상인 경우 가능

- 특히 주거정비지수제 시행 이후 이 제도를 적용하여 주택정비형 재개발 구역이 지정된 곳은 한 곳도 없고, 주택시장 안정화를 위한 주택공급 필요성이 지속 제기되고 있는 상황을 감안하여, 서울시는 주거정비지수제를 과감하게 폐지하고 법령에서 정한 정비구역 지정요건만 운영함으로써 구역지정과 관련된 법규정체계를 단순화하고 재개발사업의 활성화를 도모하려는 취지로 이해됨.
- 그러나 주거정비지수제의 도입 취지⁸⁾와, 2025 정비기본계획에서 마련한 주거지의 계획적관리 시스템⁹⁾을 감안할 때, 주거정비지수만 삭제할 경우 정비사업을 부추겨 주거지가 개발 일변도로 변화될 우려도 있는데,
 - 이는 정비기본계획이 ‘도시기능의 보존·회복·정비 차원에서 정비구역별

8) ‘단순 물리적 환경이 아닌 복합적 주거환경 요소를 반영하고, 거주자의 의견을 고려하여 정비구역을 지정함’ (2025정비기본계획 본보고서 182~183pp.)

9) 제5장 주거지관리계획에는 주거생활권계획을 바탕으로 주거환경지표, 주거정비지수, 주거관리지수 등을 상호 연계·관리함으로써 정비사업과 주변지역과의 조화를 이루도록 주거지를 관리하는 것을 목적으로 하고 있음. (2025정비기본계획 본보고서 145~204pp.) 예시도는 붙임-2 참조

정비사업의 방향과 지침을 정하여 무질서한 개발을 방지하고, 적절한 밀도로 주변지역과 조화되는 정비를 유도'하여야 하는 근본적 역할¹⁰⁾을 소홀히 하는 결과를 초래할 수 있으나, 금번 변경안에 이에 대한 조치는 포함되어 있지 않음.

둘째, 공공기획 도입을 통한 구역지정 기간 단축

- 금번 변경안에는 그 동안 사전검토부터 정비구역 지정 고시까지 평균 5년 걸리던 기간을 평균 2년으로 단축하고, 이 과정에 서울시 주도의 공공기획을 전면 도입하여 정비계획의 공공성을 확보하는 내용이 포함되어 있음.
- 공공기획은 2019년 도시건축혁신방안의 일환으로 최초 도입된 이래 작년까지 시범사업 4개소 선정 이후, 현재 7개 사업장에서 진행 중인 상황이며, 정비기본계획이 변경되면 공모절차를 거쳐 연말까지 25개소(약 2만 6천호 규모)의 공공기획 민간재개발 후보지를 선정한 후 공공기획을 실시할 계획임¹¹⁾.
 - 그러나 현재 공공기획 전담 인력¹²⁾으로는 민간재개발 공모지역 25개소의 공공기획이 원활하게 이루어지기 어려워 보이는 바, 지원조직 강화 등 구체적 대안 마련이 필요함.
 - 주관부서는 구역 규모, 현황 등을 고려하여 공공기획 제외 또는 간소화

10) 도시·주거환경정비기본계획 수립 지침 1-2-2. (붙임-1 참조)

11) 참고: 서울시 보도자료, 2021.9.2.

12) 도시계획과 내 1팀 5명(팀장 포함)이 담당하고 있으며, 현재 임기제공무원 2명을 채용 중임.

대상 등을 별도방침으로 정하여 운영할 계획이라는 입장이지만, 정비계획 수립 일정, 계획수립 예산편성¹³⁾ 등을 감안할 때 신속한 운영방침이 수립되어야 할 것으로 보임.

셋째, 동의절차 간소화

- 끝으로 금번 변경안에는 사전 타당성 조사 시 주민동의를 생략하도록 하여 기존에 필요했던 3번의 주민동의절차를 2번으로 간소화함으로써 행정절차를 단축시키도록 하였음. 대신에 사전타당성 조사 미실시에 따른 불필요한 주민갈등을 최소화할 수 있도록 최초 주민제안시 동의율은 10%에서 30%로 상향조정하였는데, 이는 정비계획 수립시 필요한 동의율 2/3를 감안할 때 적절한 수준인 것으로 판단됨.

□ 정비기본계획 변경의 영향

- 공공재개발사업은 올해 두 차례 선정위원회¹⁴⁾를 개최하여 대상지를 선정하였고, 현재 관련 조례 개정이 진행 중인 상황에서, 이 의견청취안은 민간재개발에 우선 적용하게 될 것으로 예상됨.
- 공공재개발사업은 정부와 서울시가 작년 5월 발표한 부동산 대책(5·6대책)에 따라 최초 도입된 제도로서, 장기 지연되는 정비구역을 공공이 주도적으로 나서서 지역정비와 주택공급을 동시에 도모하려는 제도로서, 작년 9월부터 대상지 공모절차를 거쳐 현재까지 총 24개소를 선정 완

13) 정비계획 수립과 관련하여 자치구, 주관부서, 공공기획팀 간 역할에 따라 예산편성이 달라질 수 있음.

14) 1차 : 1월14일, 2차 : 3월 29일

료하였음('21.1.15. 1차 8개소, '21.3.29. 2차 16개소).

- 공공재개발 발표 후 1년 밖에 경과되지 않았음에도 주민반발과 함께 철 회를 요구하는 후보지가 잦아지고 있는 상황에서, 민간재개발 활성화대 책이 발표되고 이를 위한 정비기본계획의 변경이 이루어 질 경우, 공공 성과 사업성의 동시 확보가 가능한 공공재개발사업의 장점에도 불구하고 자칫 공공재개발이 상대적으로 위축될 가능성도 존재함.
- 뿐만 아니라 공공재개발 후보지가 민간재개발로 전환되면서 일대 혼선 이 야기할 수 있고, 나아가 공공의 정책에 대한 신뢰도를 하락시킬 수 있는 바, 서울시는 공공재개발과 민간재개발(공공기획 민간재개발 포함)의 장·단점이 정확히 전달될 수 있도록 대시민 홍보 등 사업안내에 보다 세심한 주의를 기울일 필요가 있겠음.

□ 시의회-집행부 간 소통문제

- 주거정비지수제의 문제점과 정비기본계획 변경 필요성에 대해서는 작년 8월 이후 조례개정안¹⁵⁾ 심사과정에서 우리위원회에서 지속된 제기가 있어 왔음에도 불구하고, 서울시 집행부서에서는 지역적 영향 등 다각 적 검토가 필요하다는 이유를 들어 아무런 진척을 이뤄내지 못했음.
- 이런 상황에서 금년 5월 6일 서울시는 우리위원회와의 사전협의나 공감 없이 주거정비지수제 폐지 등을 포함한 6대 재개발 완화대책을 긴급히 발표한 것은 다분히 시의회를 경시하고 시의회와의 협력적 관계를 도외

15) 「서울특별시 도시 및 주거환경정비 조례 일부개정조례안」(의안번호 1836, '20.8.12. 강대호 의원 발의)

시하는 처사라고 판단되는 바, 향후 중요한 정책결정 시 유사 상황이 재발하지 않도록 유념해야 할 것임.

□ 결론

- 종합하면, 이 의견청취안은 '15년 이후 주택재개발 사업의 신규 구역지정이 없고 최근 10년간 구역지정이 급감한 상황에서, 「2025 서울특별시 도시·주거환경정비 기본계획」을 변경함으로써 낙후된 노후 주거지의 주거환경을 개선하고 주거안정을 실현하기 위한 것으로서, 정비구역 지정 요건을 완화하고 절차와 동의율 간소화 등을 담고 있음.
- 2010년 이후 최근 10년간 재개발 정비사업 평균 소요기간은 10년, 입안제안부터 구역지정까지 기간을 포함하면 평균 15년이 소요되는 점을 감안할 때, 금번 정비기본계획의 변경은 신속한 사업추진을 도모하고 최초 사업추진 문턱을 낮춤으로써 주택지 재개발의 활성화와 함께 주택시장 안정화에 기여할 수 있을 것으로 예상됨.
 - 다만, 2025 정비기본계획 수립 당시 주거지를 체계적으로 관리하고, 보존과 정비를 조화롭게 관리하기 위한 차원으로 도입했던 '주거정비지수제'를 폐지하는 부분은 주택공급측면에서 유리할 수 있으나 다른 측면에서의 부영향을 야기할 수 있는 바, 이에 대한 대책마련이 필요해 보임.
 - 아울러, 공공기획의 원활한 진행을 위하여 자치구, 서울시(사업 주관부서, 공공기획팀) 간 역할을 명확히 하고, 시범 공모사업에 대한 세부 운영기준

을 조속히 마련하여 추진체계를 정비하며, 공공재개발과 민간재개발이 조화롭게 추진될 수 있도록 향후 시의회와 긴밀한 소통과 협력에 더욱 유념해야 할 것임.

담 당 자	도시계획관리위원회 입법조사관 윤 은 정
연 락 처	02-2180-8208
이 메 일	urbanth@seoul.go.kr

【붙임-1】 관계규정

○ 도시 및 주거환경정비법

제6조(기본계획 수립을 위한 주민의견청취 등) ① 기본계획의 수립권자는 기본계획을 수립하거나 변경하려는 경우에는 14일 이상 주민에게 공람하여 의견을 들어야 하며, 제시된 의견이 타당하다고 인정되면 이를 기본계획에 반영하여야 한다.

② 기본계획의 수립권자는 제1항에 따른 공람과 함께 지방의회의 의견을 들어야 한다. 이 경우 지방의회는 기본계획의 수립권자가 기본계획을 통지한 날부터 60일 이내에 의견을 제시하여야 하며, 의견제시 없이 60일이 지난 경우 이의가 없는 것으로 본다.

③ 제1항 및 제2항에도 불구하고 대통령령으로 정하는 경미한 사항을 변경하는 경우에는 주민공람과 지방의회의 의견청취 절차를 거치지 아니할 수 있다.

제7조(기본계획의 확정·고시 등) ① 기본계획의 수립권자(대도시의 시장이 아닌 시장은 제외한다)는 기본계획을 수립하거나 변경하려면 관계 행정기관의 장과 협의한 후 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제113조제1항 및 제2항에 따른 지방도시계획위원회(이하 “지방도시계획위원회”라 한다)의 심의를 거쳐야 한다. 다만, 대통령령으로 정하는 경미한 사항을 변경하는 경우에는 관계 행정기관의 장과의 협의 및 지방도시계획위원회의 심의를 거치지 아니한다.

② 대도시의 시장이 아닌 시장은 기본계획을 수립하거나 변경하려면 도지사의 승인을 받아야 하며, 도지사가 이를 승인하려면 관계 행정기관의 장과 협의한 후 지방도시계획위원회의 심의를 거쳐야 한다. 다만, 제1항 단서에 해당하는 변경의 경우에는 도지사의 승인을 받지 아니할 수 있다.

③ 기본계획의 수립권자는 기본계획을 수립하거나 변경한 때에는 지체 없이 이를 해당 지방자치단체의 공보에 고시하고 일반인이 열람할 수 있도록 하여야 한다.

④ 기본계획의 수립권자는 제3항에 따라 기본계획을 고시한 때에는 국토교통부령으로 정하는 방법 및 절차에 따라 국토교통부장관에게 보고하여야 한다.

○ 도시 및 주거환경정비법 시행령

제6조(기본계획의 수립을 위한 공람 등) ① 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장은 법 제6조제1항에 따라 도시·주거환경정비기본계획(이하 “기본계획”이라 한다)을 주민에게 공람하려는 때에는 미리 공람의 요지 및 장소를 해당 지방자치단체의 공보 및 인터넷(이하 “공보등”이라 한다)에 공고하고, 공람장소에 관계 서류를 갖추어 두어야 한다.

② 주민은 법 제6조제1항에 따른 공람기간 이내에 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장에게 서면(전자문서를 포함한다)으로 의견을 제출할 수 있다. <개정 2020. 6. 23.>

③ 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장은 제2항에 따라 제출된 의견을 심사하여 법 제6조제1항에 따라 채택할 필요가 있다고 인정하는 때에는 이를 채택하고, 채택하지 아니한 경우에는 의견을 제출한 주민에게 그 사유를 알려주어야 한다.

④ 법 제6조제3항 및 제7조제1항 단서에서 “대통령령으로 정하는 경미한 사항을 변경하는 경우”란 각각 다음 각 호의 경우를 말한다.

1. 정비기반시설(제3조제9호에 해당하는 시설은 제외한다. 이하 제8조제3항·제13조제4항·제38조 및 제76조제3항에서 같다)의 규모를 확대하거나 그 면적을 10퍼센트 미만의 범위에서 축소하는 경우
2. 정비사업의 계획기간을 단축하는 경우
3. 공동이용시설에 대한 설치계획을 변경하는 경우
4. 사회복지시설 및 주민문화시설 등에 대한 설치계획을 변경하는 경우
5. 구체적으로 면적이 명시된 법 제5조제1항제9호에 따른 정비예정구역(이하 “정비예정구역”이라 한다)의 면적을 20퍼센트 미만의 범위에서 변경하는 경우
6. 법 제5조제1항제10호에 따른 단계별 정비사업 추진계획(이하 “단계별 정비사업 추진계획”이라 한다)을 변경하는 경우
7. 건폐율(「건축법」 제55조에 따른 건폐율을 말한다. 이하 같다) 및 용적률(「건축법」 제56조에 따른 용적률을 말한다. 이하 같다)을 각 20퍼센트 미만의 범위에서 변경하는 경우

8. 정비사업의 시행을 위하여 필요한 자원조달에 관한 사항을 변경하는 경우
9. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제2조제3호에 따른 도시·군기본계획의 변경에 따라 기본계획을 변경하는 경우

○ 도시·주거환경정비기본계획 수립 지침

1-2-1. 기본계획은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」(이하 “국토계획법”이라 한다) 제2조제3호에 따른 도시·군기본계획(이하 “도시·군기본계획”이라 한다) 등 상위계획의 이념과 내용이 법 제2조제2호에 따른 정비사업(이하 “정비사업”이라 한다)을 통해 실현될 수 있도록 도시정비의 미래상과 목표를 명확히 설정하고 실천 전략을 구체적으로 제시한다.

1-2-2. 기본계획은 도시기능의 보존·회복·정비 차원에서 법 제2조제1호에 따른 정비구역(이하 “정비구역”이라 한다)별 정비사업의 방향과 지침을 정하여 무질서한 정비사업을 방지하고, 적정한 밀도로 주변지역과 조화되는 개발을 유도하여 합리적인 토지이용과 쾌적한 도시환경의 조성 및 도시기능의 효율화를 도모한다.

1-2-3. 기본계획은 도시의 경제·사회·문화활동, 물리적 환경의 현황, 장래 변화에 대한 과학적 분석과 정비사업 수요 예측에 따라 단계별로 사업이 이루어지도록 함으로써 장래의 개발수요에 효과적으로 대처하고 정비사업의 합리성·효율성을 도모한다.

