

서울특별시 도시 및 주거환경정비 조례 일부개정조례안 검 토 보 고

의 안 번 호	1836
------------	------

2020. 9. 08.
도시계획관리위원회
수 석 전 문 위 원

1. 제안경위

- 2020. 8. 12. 강대호 의원 대표 발의 (2020. 8. 21. 회부)

2. 제안이유

- 과거 구릉지 등 노후불량건축물 밀집지역에서 시행되던 주택재개발사업의 범위가 시가지로 확대되고, 주거정비 패러다임도 변화되고 있는 상황에서, 현재 서울시는 주택시장 안정 및 서민주거 안정이 시급한 상황이나 주택공급을 위한 가용지가 부족한 실정임.
- 이에 2017년 「도시 및 주거환경정비법」 상 ‘재개발사업’으로 전환한 법 개정 취지 및 변화하는 주택정비 패러다임 변화를 반영하여, 노후 주거지 주거환경 개선과 주택공급 확대를 통해 주택시장 및 서민주거 안정에 기여하고자 주택정비형 재개발사업 정비구역의 지정기준을 개정하고자 함.

3. 주요내용

- 정비구역 지정요건 중 하나인 호수밀도 기준을 10호 범위로 완화하고, (안 제6조제1항제2호 다목)
- 「도시 및 주거환경정비법 시행령」 [별표1]에서 시·도조례로 10퍼센트 포인트 범위에서 완화할 수 있도록 규정하고 있는 노후·불량 건축물의 연면적 합계 기준을 일부 완화함. (안 제6조제1항제2호 라목)

4. 검토의견

- 이 개정조례안은 재개발 정비사업의 구역지정 요건 중 ‘호수밀도’ 기준을 1ha당 ‘60호 이상’에서 ‘50호 이상’으로 완화하고, 시행령 상 전체 연면적 합계의 ‘3분의 2 이상’으로 규정되어 있는 ‘노후·불량 건축물의 연면적’ 기준을 이보다 10%p 완화한 ‘57% 이상’의 기준으로 조례에 신설하고자, 강대호 의원이 대표발의하여 2020.8.21. 우리 위원회에 회부된 사항임.
- 「도시 및 주거환경정비법」(이하 ‘도시정비법’)과 같은 법 시행령, 「서울특별시 도시 및 주거환경정비 조례」(이하 ‘조례’)에서는 주택정비형 재개발구역 지정요건으로 필수항목 2개와 선택항목 4개를 정하고 있으며, 금번 완화하려는 사항은 모두 선택항목과 관련한 것임.

〈서울시 재개발 정비구역 지정요건〉

▶ 정비구역 입안요건 : 필수항목 2개 모두 충족 + 선택항목 4개중 1개 이상 충족

구분	현 행		개 정(안)	
	시행령	조례	시행령	조례
필수항목	노후·불량건축물 동수의 2/3 이상 ※조례로 10%p내 조정 가능	면적 1만㎡ 이상	(현행과 같음)	(현행과 같음)
선택항목		호수밀도* 60 이상		호수밀도 50 이상
		과소필지 40%이상 (90㎡미만)		(현행과 같음)
		접도율 40% 이하		(현행과 같음)
		노후·불량건축물 연면적 2/3 이상 ※조례로 10%p내 조정 가능		노후·불량건축물 연면적 57% 이상

* 호수밀도 : 건축물이 밀집되어 있는 정도, 1ha 당 건축물의 동(또는 바닥면적 기준 세대)수

- 2003년 서울시 조례가 제정¹⁾된 이후, 시기별 정비사업 패러다임이 변화하면서 정비구역 지정요건은 점진적으로 완화되어 왔음. 특히 호수밀도의 경우 최초 제정 당시 1ha 당 70호 이상으로 필수항목이었으나, 현재는 60호 이상 선택항목으로 변경되었음.

노후·불량건축물 연면적 기준의 경우 최초에는 없었으나, 노후건물수 기준이 강화(60%→2/3)되면서 이를 보완하려는 취지에서 선택항목으로 도입되었고, 조례로 10%p 범위에서 증감을 정할 수 있도록 하고 있으나 서울시 조례에서는 별도 규정을 두고 있지 않음.

〈서울시 재개발 정비구역 지정요건의 변천〉

개정년도	필수 항목	선택 항목
2003. 12. (조례)	· 호수밀도 70이상 · 면적 1만㎡ 이상	(1개 이상 충족) · 노후 건물수 2/3 이상 · 접도율 30% 이하 · 과소필지 50% 이상 · 상습침수 재해위험지역
2005. 9. (조례)	· 호수밀도 60이상 · 면적 1만㎡ 이상	(1개 이상 충족) · 노후 건물수 2/3 이상 · 접도율 30% 이하 · 과소필지 50% 이상 · 상습침수 재해위험지역
2006. 7 (조례)	· 면적 1만㎡ 이상	(2개 이상 충족) · 노후 건물수 2/3 이상 , · 접도율 30% 이하 · 호수밀도 60이상 (조례, 선택항목으로 완화) · 과소필지 50% 이상 · 상습침수 재해위험지역
2009. 9. (조례)	· 면적 1만㎡ 이상	(2개 이상 충족) · 노후 건물수 60% 이상 · 접도율 40% 이하 · 호수밀도 60이상 · 과소필지 50% 이상 · 상습침수 재해위험지역
2012. 1. (조례)	· 면적 1만㎡ 이상 · 노후 건물수 60% 이상 (조례, 필수항목으로 강화)	(1개 이상 충족) · 호수밀도 60이상 · 접도율 40% 이하 · 과소필지 40% 이상
2012. 8. (시행령)	· 면적 1만㎡ 이상 · 노후 건물수 2/3 이상 (시행령) ※조례로 10%p내 조정 가능	(1개 이상 충족) · 호수밀도 60이상 · 접도율 40% 이하 · 과소필지 40% 이상 · 노후 건물 연면적 2/3 이상 (시행령) ※조례로 10%p내 조정 가능

1) 「도시정비법」 2002.12.30. 제정, 2003.7.1. 시행

□ 호수밀도 기준 관련 : 60호 이상 → 50호 이상(10호/ha 완화)

○ 먼저 호수밀도 기준과 관련하여 이를 60호에서 50호로 완화하는 것에 대해서는 2006년 6월 기 논의된 바 있었음²⁾. 당시 우리위원회에서는 해당기준을 완화할 경우 상대적으로 덜 불량하고 기반시설이 양호한 지역이 포함될 우려가 있다고 보아 60호 기준을 유지하는 대신, 이를 구역지정의 필수항목에서 선택항목으로 변경하였음.

개정 전	개정 후 (2006.07.19.)
제4조 (정비계획 수립대상 정비구역 지정 요건) 2. 주택재개발구역은 호수밀도가 60이상이고, 면적이 10,000제곱미터 이상으로서 다음 각목의 1에 해당하는 지역 가. 제1호 가목·다목 또는 라목에 해당하는 지역 나. 주택접도율이 30퍼센트 이하인 지역	제4조 (정비계획 수립대상 정비구역 지정 요건) 2. 주택재개발구역은 면적이 1만제곱미터(「도시 및 주거환경정비법」 제4조 제2항 의 규정에 의하여 서울특별시 건축위원회가 공동으로 심의하여 인정하는 경우에는 5천제곱미터) 이상으로서 다음 각목에서 정하고 있는 기준 중 2 이상에 해당하는 지역 가. 제1호 가목·다목 또는 라목에 해당하는 지역 나. 주택접도율이 30퍼센트 이하인 지역 다. 호수밀도가 60 이상인 지역

○ 주관부서에서는 「도시정비법」 상 호수밀도를 구역지정 요건으로 도입한 취지는 ‘건축물이 과도하게 밀집되어 그 구역 내 토지의 합리적 이용과 가치 증진 도모가 곤란한 지역’을 위한 것이므로, 호수밀도 기준치를 50으로 낮추게 되면 서울시 평균 호수밀도인 47호/ha (붙임-2 참조)와 유사해져 이를 기준으로 ‘과도하게 밀집된 지역’을 판단하는 것은 부적절하며³⁾, 타 지자체 중에도 경기도, 인천 등의 지역에서는 서울시 기준보다 강화된 ‘70호 이상’을 사용하고 있음을 감안할 때 ‘50호 이상’으로 낮추는 것은 신중해야 한다는 입장임.

2) 도정조례 일부개정조례안(이대일 의원 대표발의), 제191회 도시관리위원회 의사일정 제5항

3) 주관부서에서는 건축계획 시뮬레이션 결과 호수밀도 50일 때 대지면적이 160㎡인 것으로 추정

구분	호수밀도 60	호수밀도 50
용도지역	제2종일반주거지역(가정)	
용적률	200%	
건폐율	60%	
평균 대지면적	133㎡(40평)	160㎡(48평) *과소필지:90㎡미만
연면적	266㎡	320㎡
기준층 면적	79.8㎡(24평)	96㎡(29평)

〈타 지방자치단체 재개발구역 지정 요건 기준〉

지역	연면적	호수밀도	접도율	과소필지	비고
서울특별시	2/3(조례로 정하지 않음)	60호 (2003년 70호, 2005년 60호로 개정)	40%이하	40%이상	
경기도	60%	70호 (2004~)	30%이하	30%이상	
인천광역시	70%	70호 (2004~)	40%이하	40%이상	
수원시	60% 이상	70호 (2012~)	30%이하	30%이상	
천안시	2/3 이상	70호 (2013~)	30%이하	40%이상	
세종특별자치시	2/3(조례로 정하지 않음)	60호 (2013~)	40%이하	40%이상	
부산광역시	2/3	50호 (2004~)	4미터미만도로 30%이상 또는 접도율 40%이하	40%이상	
대전광역시	2/3	50호 (2004~)	4미터미만도로 30%이상 또는 접도율 40%이하	40%이상	
광주광역시	2/3(조례로 정하지 않음)	50호 (2004~)	4미터미만도로 30%이상 또는 접도율 40%이하	40%이상	
울산광역시	2/3	50호 (2007~)	4미터미만도로 30%이상 또는 접도율 40%이하	40%이상	

○ 그러나 호수밀도가 70호 이상인 지자체 중 경기도와 수원시는 그 외 선택 요건인 ‘과소필지’와 ‘노후건물 연면적’ 요건을 완화함으로써 구역지정의 유연성을 보이고 있는 점과, 오히려 부산, 대전, 광주 등 대도시들은 2004년부터 이미 호수밀도를 50호 이상으로 완화해오고 있다는 점도 참고할 필요가 있음⁴⁾.

- 또한 2006년에 조례 상 호수밀도 기준을 낮추지는 않았으나, 당시 「서울특별시 도시재정비 촉진을 위한 조례」에서는 호수밀도 기준을 20% 범위에서 완화하고 있어 재정비촉진사업의 구역지정 기준은 ‘48호 이상’이었던 점도 감안할 필요가 있음⁵⁾.(주택재개발사

4) 서울시 평균 호수밀도가 47호/ha라고 분석한 부분은, ‘2010 도시·주거환경정비 기본계획(주택재건축 분야)’에서 과거 전용주거지역 지정 기준을 40호/ha로 보아 양호한 주택지 기준을 40호 이하로 적용한 바 있어, 그 편차가 크지 않은 바 평균 호수밀도 적정성에 대한 재검토도 필요해보임.(정비 기본계획 본보고서 92페이지 참조)

5) 「서울특별시 도시재정비 촉진을 위한 조례」 제7조 (재정비촉진구역 지정요건의 완화) 영

업 60호 이상, 재정비촉진사업 48호 이상)

- 적정 호수밀도 기준의 판단을 위해서는 지역적 상황을 살펴볼 필요가 있음. 2006년 단독주택재건축 정비예정구역⁶⁾ 중 한강 이북에 위치한 203개의 당시 호수밀도 분포를 살펴본 결과, 60호 이상인 구역이 41개소, 50호 이상 60호 미만이 60개소, 50호 미만이 102개소로서, 조례가 개정될 경우 50~60호 사이의 60개소가 대상이 되는데, 이 지역이 재개발사업 대상지로서 적합한지를 먼저 판단해볼 필요가 있음.

〈2006 단독주택재건축 정비예정구역(한강 이북) 호수밀도 분포〉

합계	60호 이상	50호 이상 60호 미만	50호 미만
203개 구역 (100%)	41개 (20.2%)	60개 (30.0%)	102개 (50.2%)

※ 출처 : '2010 정비기본계획' 자료를 재구성(건축물 '동'수 기준, 자체 작성)

- 강북구 수유동(51.7호/ha)과 도봉구 방학동(60.6호/ha)의 사례를 비교해보면, 같은 면적 대비 수유동의 건물 동수가 많으나 실질 호수밀도는 방학동의 호수밀도가 높은 것으로 나타났는데, 이는 호수밀도 산정 시 바닥면적 기준의 세대수를 기준으로 하기 때문임. 반대로 방학동과 같은 건축물 상황이라 하더라도 연립주택 등의 바닥면적 기준 세대수가 적으면 호수밀도 기준을 충족하지 못할 수 있는 상황으로, 50호 이상을 양호한 주택지로 단정하기에는 무리가 있음.

제12조제1항에서 “시·도의 조례로 정한 범위”라 함은 다음 각 호에서 정한 범위를 말한다.

1. 「도시 및 주거환경 정비조례」 제4조에서 규정하고 있는 호수밀도의 20퍼센트 이하
 「서울특별시 도시재정비 촉진을 위한 조례」 제7조 삭제 (2014. 10. 20.)

6) 2006년 단독주택재건축 정비예정구역 중 현재 재개발사업으로 추진하려는 지역이 다수 있어, 이를 대상으로 분석함.



〈호수밀도 50~60 사례 : 강북구 수유동 일대(51.7호/ha)〉



〈호수밀도 60 이상 사례 : 도봉구 방학동 일대(60.6호/ha)〉

- 또한 서울시 내 노후·불량주택 밀집지역이 점진적으로 정비됨에 따라 서울시 평균 호수밀도 점차 낮아졌음을 감안할 때, 이에 맞게 호수밀도 기준 개선의 필요성은 인정된다 할 수 있음.
- 이러한 측면을 종합적으로 고려할 때, 노후·불량건축물의 ‘밀집도’의 척도로서 2005년 이래 사용된 ‘호수밀도 60호 이상’의 기준에 대한 완화를 검토하는 것은 시의성이 있다고 사료되나, 그 적정성 여부를 판단하기 위해서는 서울시내 저층주거지 여건에 대한 보다 면밀한 분석이 선행되어야 할 것으로 판단됨.

□ 노후·불량건축물 연면적 : 3분의 2 이상 → 57% 이상(10%p 완화)

- 노후·불량 건축물 연면적은 「도시정비법 시행령」 별표1제2호나 목에서 그 합계가 전체 건축물의 연면적 합계의 3분의 2 이상인 지역으로 정하고 있고 ‘시·도 조례로 비율의 10퍼센트포인트 범위에서 증감’할 수 있도록 위임하고 있으나, 서울시 조례 상에는 별도 규정을 두고 있지 않음.
- 노후·불량건축물 연면적 기준을 완화하려는 것은, 최근 공공재개발 도입계획이 발표된 이래 정비사업 해제지역 등 노후주거지에서 새롭게 추진하려는 수요가 발생하였기 때문으로 볼 수 있음. 또한 해제지역의 경우 대로변 위주로 신축이 다수 발생하면서 신축건물의 특성 상 기존 건물에 비해 연면적이 큰 경향을 보임에 따라, 노후·불량건축물 수를 충족함에도 불구하고 연면적 요건을 충족하지 못하는 경우가 발생하고 있기 때문인 것으로 파악됨.
- 이에 대한 주관부서 분석결과에 따르면, 서울시 주거지역 평균 노후불량건축물 연면적 비율은 67%이며, 강남구(56.5%), 동작구(53.9%)를 제외한 나머지 23개 자치구 평균치는 모두 57%를 초과하는 상황이기에 기준을 완화할 경우 구역지정 요건으로서 실질적 기능을 발휘하기 어렵다는 입장임(붙임-4 참조).
- 그러나 서울시는 ‘2025 서울특별시 도시·주거환경정비 기본계획(이하 ‘정비 기본계획’)’를 수립하면서 법·조례의 규정사항보다 세분화된 ‘주거정비지수제(붙임-5 참조)’를 도입하여 운영 중인데, 시행령 상 ‘선택항목’인 노후·불량건축물 연면적을 ‘필수항목’으로 두어 오히려 요건을 강화하고 있음. 다만 그 비율은 60% 이상으로 정함으로써 시행령 상 요건보다도 6.7%p 완화하여 운영하고 있는 상황임(2/3 이상 → 60% 이상).

- 즉, 법·조례 상으로는 2개의 필수항목을 충족하고 4개의 선택항목 중 1개를 충족하면 되나⁷⁾, 정비 기본계획에서 선택항목인 노후 불량건축물 연면적을 필수항목에 포함시킴에 따라, 실제 3개의 필수항목을 충족하고 3개의 선택항목 중 1개를 충족하면 되는 실정⁸⁾으로, 결국 서울시는 법·조례에도 불구하고 정비 기본계획으로 구역지정 요건을 강화하여 운영 중인 상황임.

〈현행 서울시 재개발 정비구역 지정요건(종합)〉

구분	「도시 및 주거환경 정비 법·령」	「도시 및 주거환경 정비 조례」	「도시·주거환경 정비 기본계획」	종합적용기준
필수항목	<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
선택항목 (1개 이상 충족)	(과소토지) <ul style="list-style-type: none"> • 노후불량건축물 연면적 2/3 이상 ※ 조례로 10%p 완화 가능 (인구 과도 밀집) (기반시설 불량)	<ul style="list-style-type: none"> • 과소필지 40% 이상 • 주택접도율 40% 이상 • 호수밀도 60 이상 		(노후불량건축물 연면적 2/3 이상) <ul style="list-style-type: none"> • 과소필지 40% 이상 • 주택접도율 40% 이상 • 호수밀도 60 이상

* 괄호()는 정량적 측정이 어렵거나 유명무실한 기준임

- 따라서 노후·불량건축물 연면적 기준을 필수항목에서 선택항목으로의 변경은 연면적 기준을 선택항목으로 규정한 시행령의 입법취

7) (필수2) 노후·불량 건축물 수(2/3 이상), 면적(1만㎡ 이상)
 (선택4 중 1) 노후불량건축물 연면적(2/3 이상), 과소필지(40% 이상), 주택접도율(40% 이상), 호수밀도(60호 이상)

8) (필수3) 노후·불량 건축물 수(2/3 이상), 면적(1만㎡ 이상), 노후불량건축물 연면적(60% 이상)
 (선택3 중 1) 과소필지(40% 이상), 주택접도율(40% 이상), 호수밀도(60호 이상)

지를 반영하고 해제지역에서의 정비사업 재추진 여건을 개선한다는 측면에서 긍정적이라 할 수 있으나, 필수요건이 선택요건으로 변경되어 정비가능 대상지를 과도하게 확대시킬 수 있다는 우려도 존재함.

- 그럼에도 불구하고 ‘노후·불량건축물 연면적 기준’의 적정 완화 기준은 ‘노후·불량 건축물 수 기준’과 연계하여 실질적 영향범위에 대한 면밀한 분석을 통해 판단할 필요가 있으며,
- 이미 정비 기본계획에서 이를 60%로 완화 적용 중인 상황임을 감안할 때, 이와 동일한 60% 수준을 유지하되 선택항목으로 변경하는 방안도 검토가 가능하겠음.

○ **종합하면**, 정비구역 지정요건의 하나인 호수밀도의 완화여부를 논의한 지 14년이 경과되었고, 그 동안 주택정비는 총 433개 구역에서 시행된 결과⁹⁾ 노후·불량 정도가 심각한 대다수 지역은 정비사업이 완료된 상황이며, 2017년 「도시정비법」 전부개정에 따라 도심과 주거지에 이루어진 재개발사업이 통합되면서, 기존에 노후 불량주택 밀집지 위주로 진행되던 ‘주택재개발사업’이 저층주거지를 대상으로 한 ‘주택정비형 재개발사업’으로 패러다임이 변화되고 있고, 최근 주택시장 및 서민주거 안정의 필요성이 지속적으로 제기되고 있는 상황에서 구역지정 요건을 완화하여 주택공급 확대와 주거환경 개선에 기여하려는 점에서 조레 개정의 취지는 수긍할 수 있음.

- 하지만 호수밀도 요건과 노후불량 건축물 연면적 요건이 완화된다 하더라도 정비기본계획에서 정한 주거정비지수제를 통해 극복될

9) 2004년~2014년 정비구역 지정 현황 (구역 수 기준, 해제구역 제외)

계	주택정비형 재개발	재 건축		재정비촉진구역
		단 독	공 동	
433	127	72	59	175

* 재정비촉진구역 : 촉진구역 내 재개발, 재건축, 도시환경정비, 도시개발, 시장정비 등

수 있음을 감안할 필요가 있으며, 완화 수치를 도출함에 있어서는
과거 정비기본계획 수립 시 수행한 지역분석 및 논의 진행경과,
현 시점에서의 여건 변화, 저층주거지의 다양한 유형별 특성 등에
대한 다각적이고 정밀한 분석을 전제로 적정범위의 기준을 정해야
할 것으로 사료됨.

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

【붙임 1】 관련 규정

○ 「도시 및 주거환경정비법」

제8조(정비구역의 지정) ① 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수(광역시의 군수는 제외하며, 이하 "정비구역의 지정권자"라 한다)는 기본계획에 적합한 범위에서 노후·불량건축물이 밀집하는 등 대통령령으로 정하는 요건에 해당하는 구역에 대하여 제16조에 따라 정비계획을 결정하여 정비구역을 지정(변경지정을 포함한다)할 수 있다.

○ 「도시 및 주거환경정비법 시행령」

제7조(정비계획의 입안대상지역) ① 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장·군수 또는 자치구의 구청장은 법 제8조제4항 및 제5항에 따라 별표 1의 요건에 해당하는 지역에 대하여 법 제8조제1항 및 제5항에 따른 정비계획(이하 "정비계획"이라 한다)을 입안할 수 있다.

○ 「도시 및 주거환경정비법 시행령」 [별표 1] 정비계획의 입안대상지역(제7조제1항 관련)

2. 재개발사업을 위한 정비계획은 노후·불량건축물의 수가 전체 건축물의 수의 3분의 2(시·도조례로 비율의 10퍼센트포인트 범위에서 증감할 수 있다) 이상인 지역으로서 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 지역에 대하여 입안한다. 이 경우 순환용주택을 건설하기 위하여 필요한 지역을 포함할 수 있다.

가. 정비기반시설의 정비에 따라 토지가 대지로서의 효용을 다할 수 없게 되거나 과소토지로 되어 도시의 환경이 현저히 불량하게 될 우려가 있는 지역

나. 노후·불량건축물의 연면적의 합계가 전체 건축물의 연면적의 합계의 3분의 2(시·도조례로 비율의 10퍼센트포인트 범위에서 증감할 수 있다) 이상이거나 건축물이 과도하게 밀집되어 있어 그 구역 안의 토지의 합리적인 이용과 가치의 증진을 도모하기 곤란한 지역

다. 인구·산업 등이 과도하게 집중되어 있어 도시기능의 회복을 위하여 토지의 합리적인 이용이 요청되는 지역

라. 해당 지역의 최저고도지구의 토지(정비기반시설용지를 제외한다)면적이 전체 토지면적의 50퍼센트를 초과하고, 그 최저고도에 미달하는 건축물이 해당 지역 건축물의 바닥면적합계의 3분의 2 이상인 지역

- 마. 공장의 매연·소음 등으로 인접지역에 보건위생상 위해를 초래할 우려가 있는 공업지역 또는 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」에 따른 도시형공장이나 공해발생정도가 낮은 업종으로 전환하려는 공업지역
- 바. 역세권 등 양호한 기반시설을 갖추고 있어 대중교통 이용이 용이한 지역으로서 「주택법」 제20조에 따라 토지의 고도이용과 건축물의 복합개발을 통한 주택 건설·공급이 필요한 지역
- 사. 제1호라목 또는 마목에 해당하는 지역

4. 무허가건축물의 수, 노후·불량건축물의 수, 호수밀도, 토지의 형상 또는 주민의 소득 수준 등 정비계획의 입안대상지역 요건은 필요한 경우 제1호부터 제3호까지에서 규정한 범위에서 시·도조례로 이를 따로 정할 수 있으며, 부지의 정형화, 효율적인 기반시설의 확보 등을 위하여 필요하다고 인정되는 경우에는 지방도시계획위원회의 심의를 거쳐 제1호부터 제3호까지의 규정에 해당하는 정비구역의 입안대상지역 면적의 100분의 110 이하의 범위에서 시·도조례로 정하는 바에 따라 제1호부터 제3호까지의 규정에 해당하지 않는 지역을 포함하여 정비계획을 입안할 수 있다.
5. 건축물의 상당수가 붕괴나 그 밖의 안전사고의 우려가 있거나 상습 침수, 홍수, 산사태, 해일, 토사 또는 제방 붕괴 등으로 재해가 생길 우려가 있는 지역에 대해서는 정비계획을 입안할 수 있다.

○ 「도시 및 주거환경정비조례」

제6조(정비계획 입안대상지역 요건) ① 영 제7조제1항 별표 1 제4호에 따른 정비계획 입안대상지역 요건은 다음 각 호와 같다.

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

- ② 정비구역 지정은 제1항에서 정한 정비계획 입안대상지역 요건 이외에 법 제4조에 따른 도시·주거환경정비기본계획에 따른다.

- ③ 제1항에도 불구하고, 영 제7조제1항 별표 1 제4호에 따라 부지의 정형화, 효율적인 기반시설의 확보 등을 위하여 필요하다고 인정되는 경우에는 서울특별시 도시계획위원회의 심의를 거쳐 정비구역 입안대상지역 면적의 100분의 110 이하까지 정비계획을 입안할 수 있다.

- ④ 영 제7조제1항 별표 1 제3호라목에서 "시·도조례로 정하는 면적"이란 1만제곱미터 이상을 말한다. 다만, 기존의 개별 주택단지가 1만제곱미터 이상인 경우에는 서울특별시 도시계획위원회 심의를 거쳐 부지의 정형화, 효율적인 기반시설 확보 등을 위하여 필요하다고 인정하는 경우로 한정한다.

【붙임 2】 자치구별 주거지역 호수밀도 (주관부서 제공)

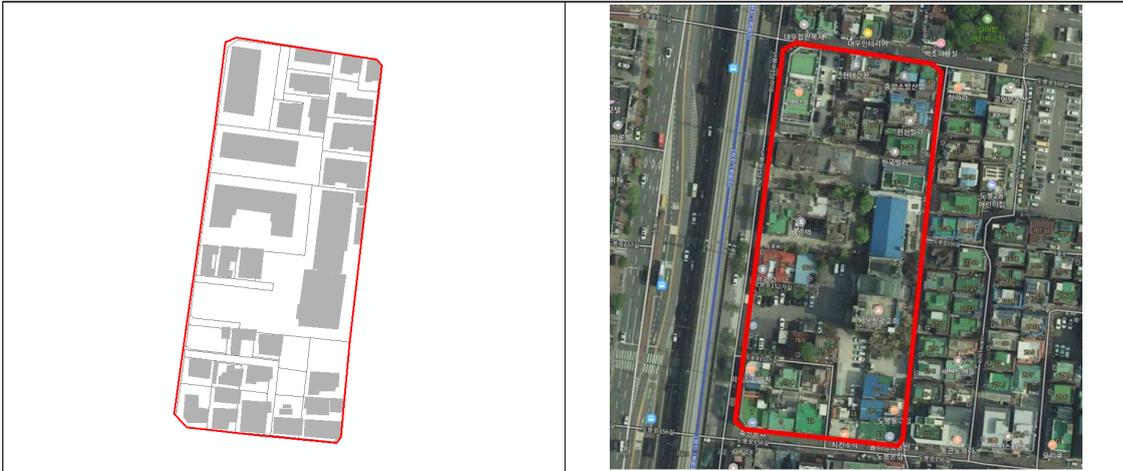
검토대상지역	면적(㎡)	건축물 호수(호)	호수밀도 (호/ha)	호수당 평균면적 (㎡/호)
중구	2,077,801.00	11,976.00	57.6	173.5
도봉구	2,861,798.00	16,201.00	56.6	176.6
서대문구	4,125,431.10	22,364.00	54.2	184.5
구로구	4,548,944.00	23,659.00	52	192.3
성북구	5,757,341.00	29,305.00	50.9	196.5
종랑구	5,769,103.00	29,238.00	50.7	197.3
관악구	7,463,008.00	37,733.00	50.6	197.8
금천구	3,395,171.00	16,864.00	49.7	201.3
성동구	2,768,050.80	13,242.00	47.8	209
강북구	4,918,753.00	22,710.00	46.2	216.6
마포구	5,519,366.50	25,334.00	45.9	217.9
동대문구	5,446,797.00	24,739.00	45.4	220.2
동작구	5,316,000.00	23,534.00	44.3	225.9
노원구	3,260,841.70	14,276.00	43.8	228.4
강서구	7,412,836.00	32,424.00	43.7	228.6
종로구	3,294,419.20	14,321.00	43.5	230
용산구	5,446,148.40	22,988.00	42.2	236.9
영등포구	4,072,625.50	16,441.00	40.4	247.7
은평구	6,502,093.70	26,028.00	40	249.8
강동구	5,669,296.70	20,336.00	35.9	278.8
서초구	7,356,864.00	19,658.00	26.7	374.2
광진구	11,863,870.00	29,861.00	25.2	397.3
양천구	4,771,619.00	11,834.00	24.8	403.2
송파구	6,301,555.10	14,298.00	22.7	440.7
강남구	17,283,854.10	36,452.00	21.1	474.2
	143,203,587.8	555,816		

【붙임 3】 사례대상지별 호수밀도 비교 검토

- [대상지 1] 강북구 수유동 일대 - 호수밀도 51.7 호/ha (60,889㎡, 315호)



- [대상지 2] 도봉구 도봉동 일대 - 호수밀도 54.7 호/ha (10,598㎡, 58호)



- [대상지 3] 도봉구 방학동 일대 - 호수밀도 60.6 호/ha (15,682㎡, 95호)



【붙임 4】 서울시 주거지역 노후·불량건축물 연면적 현황 (주관부서 제공)

검토대상 지역	면적(㎡)	전체 건축연면적 (㎡)	노후·불량 건축연면적(㎡)	노후·불량 건축연면적 비율(%)
서울시	143,203,587.8	198,436,146	134,391,508.8	67.7
강남구	17,283,854.1	22,259,409	12,576,566.0	56.5
강동구	5,669,296.7	7,000,530	5,363,106.1	76.6
강북구	4,918,753.0	6,211,657	4,662,470.0	75.1
강서구	7,412,836.0	8,340,424	6,038,467.0	72.4
관악구	7,463,008.0	12,798,479	7,986,251.0	62.4
광진구	11,863,870.0	9,722,983	6,815,811.0	70.1
구로구	4,548,944.0	7,032,678	4,296,966.0	61.1
금천구	3,395,171.0	4,861,814	3,792,215.0	78.0
노원구	3,260,841.7	4,943,604	3,336,933.0	67.5
도봉구	2,861,798.0	3,949,802	3,151,942.0	79.8
동대문구	5,446,797.0	7,415,130	5,227,666.3	70.5
동작구	5,316,000.0	7,181,254	3,870,696.0	53.9
마포구	5,519,366.5	8,698,707	5,677,646.1	65.3
서대문구	4,125,431.1	7,373,671	4,900,541.9	66.5
서초구	7,356,864.0	10,476,437	7,603,798.2	72.6
성동구	2,768,050.8	2,833,892	2,424,961.5	85.6
성북구	5,757,341.0	5,930,011	4,442,171.6	74.9
송파구	6,301,555.1	4,639,073	3,855,533.3	83.1
양천구	4,771,619.0	4,070,396	3,476,118.0	85.4
영등포구	4,072,625.5	5,221,873	3,660,533.0	70.1
용산구	5,446,148.4	6,716,758	4,711,805.6	70.2
은평구	6,502,093.7	7,035,764	5,117,111.1	72.7
종로구	3,294,419.2	5,037,149	3,353,734.0	66.6
중구	2,077,801.0	21,287,292	12,295,540.0	57.8
중랑구	5,769,103.0	7,397,358	5,752,925.1	77.8

※ 주거지역 노후·불량건축물 연면적 산정 기준

- 서울시 주거지역 중 전용주거지역, 도시계획시설, 정비사업구역, 아파트 제외

【붙임 5】 주거정비지수제 개요

□ 주거정비지수 상세기준

구 분		정비구역 지정기준	지정요건
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	기준 점수 이상 충족 필요
		토지면적 1/2 ~ 4/5	
	노후도	동수 2/3 ~ 4/5	
		연면적 60% ~ 4/5	
	도로연장률	6m이상 도로연장률 25% ~ 75%	
세대밀도	세대밀도 150 ~ 250		

※ 기본계획상 기준점수(70)점을 명시하되, 필요한 경우 위원회 지문을 통해 10점 이내에서 조정하는 방식으로 운영

□ 항목별 배점기준

구 분			구간별 배점기준			
평가 항목	주민 동의율 (40점)	토지등 소유자	-	2/3이상~3/4미만	3/4이상~4/5미만	4/5이상
		필지 면적	-	19	22	25
			1/2이상~2/3미만	2/3이상~3/4미만	3/4이상~4/5미만	4/5이상
	노후도 비율 (30점)	동수	6	9	12	15
			-	2/3이상~3/4미만	3/4이상~4/5미만	4/5이상
		연면적	-	9	12	15
	60%이상~2/3미만		2/3이상~3/4미만	3/4이상~4/5미만	4/5이상	
	도로연장률 (15점)	75%이상	6	9	12	15
			6	9	12	15
	세대밀도 (15점)	150미만	6	9	12	15
			6	9	12	15

□ 주거정비지수에 따른 구역지정 현황

- 주거정비지수제에 따라 구역지정 검토 중에 있는 구역은 **22곳**임 (구역지정은 없음)
- 2015년 이후 재개발 구역지정 실적이 저조한 사유는 주택경기의 영향도 클 것으로 판단하나, 사전타당성 검토 등의 절차가 복잡하고 주거정비지수 제도의 탄력적 운용기준의 부재하여 여건변화에 대한 유연한 대응이 어려운 실정임