

서울특별시 빈집 및 소규모주택 정비에 관한 조례 일부개정조례안

검 토 보 고

의안 번호	1536
----------	------

2020. 06. 16
도시계획관리위원회
수석전문위원

1. 제안경위

- 2020. 5. 25. 김인제 의원 발의 (2020. 5. 29 회부)

2. 제안이유

- 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특별법 시행령」 개정(대통령령 제 30537호, 2020. 3. 17. 시행)에 따라 1만3천제곱미터 미만 범위에서 시·도조례로 정하도록 한 가로구역의 기준 면적을 정하려는 것임.

3. 주요내용

- 가로주택정비사업의 가로구역 기준 면적을 1만3천제곱미터로 정함(안 제3조제4항 신설).

4. 검토의견

- 종전 빈집 및 소규모주택 정비법 시행령(제3조제2항, 이하 “소규모주택법 시행령”)에 따르면, 가로구역의 기준면적은 1만 m^2 미만이 원칙이지만, 예외적으로 투기과열지구로 지정되지 않은 지역에 한해서만 가로구역면적을 확대할 수 있었으나, 2020년 3월 17

일 소규모주택정비법 시행령 개정으로 투기과열지구 여부에 관계없이 가로구역 면적을 확대할 수 있게 되었음.

- 이에 이 개정조례안은 지역여건 등을 고려하여 시·도조례로 가로구역 기준 면적을 달리 정하도록 한 같은 법 시행령 개정 사항을 반영하여 시행령이 정하는 최대 규모인 1만3천㎡ 미만으로 구역 면적을 확대할 수 있도록 하려는 것임.

<가로구역의 기준 면적>

소규모주택정비법 시행령 (제3조제2항)		조 례 개 정 안
종 전	현 행 ('20.3.17 개정)	
1. 도로 및 시설로 둘러싸인 일단의 지역 2. 1만제곱미터 미만 원칙, 다만, <u>투기과열지구로 지정되지 않은 지역</u> 은 다음 각 목의 구분에 따른 면적 미만 가. 지역여건 등 고려 시·도 조례로 기준면적을 달리 정하는 경우 : 1만3천제곱미터 나. 정비기반시설 및 공동이용시설의 적정성에 대해 구 도시계획위원회 심의 거친 경우: 2만제곱미터	1. (종전과 같음) 2. 1만제곱미터 미만 원칙, 다만, <u>다음 각 목의 어느하나에 해당하는 경우</u> 다음 각목의 구분에 따른 면적 미만 가. (종전과 같음) 나. (종전과 같음)	제3조제4항 신설 ▷ 지역여건 등을 감안한 기준면적 : 1만3천제곱미터

- 가로구역 요건¹⁾에 맞는 1만㎡ 이상의 서울시 전체 가로구역 현황을 파악하기는 쉽지 않으나, 시가 5개구(강남·서초·강북·노원·성북)에서 블록 표본을 추출하여 분석한 결과에 따르면, 대다수 블록

1) 가로구역 요건 : 도시계획도로 또는 폭 6m 이상 도로로 둘러싸이되, 폭 4m를 초과하는 도시계획도로가 해당 가로구역을 통과하지 않을 것

면적은 1만 m^2 미만이고, 토지구획 정리가 잘 되지 않은 곳은 1만 m^2 이상도 다수 포함되어 있는 것으로 나타남²⁾(붙임 참조).

- 또한, SH공사에 가로주택정비사업에 대한 사업성 분석을 신청한 지역 중 가로구역면적이 1만 m^2 이상 1만3천 m^2 미만인 8개소의 평균면적은 11,304 m^2 , 사업구역면적 평균은 5,316 m^2 로 나타났음.
- 구획정리가 잘 된 지역은 대부분 가로구역면적이 1만 m^2 미만이어서 사업추진이 용이한 반면, 구릉지와 이형필지가 많은 지역의 경우에는 블록 면적이 1만 m^2 이상으로 커지는 것으로 나타나 사업추진 여건이 상대적으로 좋지 않은 상황임.

<SH공사 사업성 분석 신청 지역 중 표본 추출한 1만 m^2 이상>

위치	가로구역 면적	사업구역 면적	위치	가로구역 면적	사업구역 면적
성북구 정릉동	약 11,000 m^2	5,296 m^2	마포구 망원동	약 10,400 m^2	5,761.7 m^2
강북구 수유동	약 10,000 m^2	3,967 m^2	양천구 목동	약 12,600 m^2	7,609 m^2
강남구 역삼동	약 11,930 m^2	4,732.8 m^2	강동구 성내동	약 10,200 m^2	3,930 m^2
동작구 사당동	약 12,800 m^2	5,386 m^2	강남구 삼성동	약 11,500 m^2	5,848 m^2
평 균				약 11,304 m^2	5,316 m^2

<사업시행구역과 가로구역 비교>

구분	사업시행구역	가로구역	비고
법 규정	빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법시행령 제3조제1항제2호	빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법 시행령 제3조제2항	
요건	아래 요건 모두 충족 1) 면적 1만 m^2 미만일 것 2) 노후도가 사업시행구역 전체 건축물 수의 2/3 이상일 것 3) 기존주택 호수가 10호(단독), 20세대(공동주택), 또는 20채(단독+공동) 이상일 것	아래 요건 모두 충족 1) 도시계획도로 또는 폭 6m 이상 도로로 둘러싸일 것 2) 면적 1만 m^2 미만일 것. 단, 조례로 1만3천 m^2 까지 완화 가능 3) 폭 4m 초과 도시계획도로가 해당 가로구역을 통과하지 않을 것	

2) 강남지역 평균은 7,500 m^2 , 이형필지가 많은 강북지역 평균은 9,500 m^2 임.

- 가로구역 면적을 현행대로 1만 m^2 미만으로 유지할 경우, 주거환경이 열악하나 사업추진이 어려워 소규모주택정비사업을 추진할 수 없는 지역이 다수 발생하고, 가로구역 면적을 1만3천 m^2 미만으로 확대한다 하더라도 사업시행 면적은 1만 m^2 미만이므로 가로구역 면적을 현행대로 유지함으로써 얻는 실익도 없다고 판단됨. 따라서 지역여건 등을 고려한 가로구역 기준면적의 확대는 구역면적의 유연성을 높여 가로주택정비사업을 활성화하는데 기여할 수 있을 것으로 판단됨.
- 참고로, ① 조합이 공사와 공동시행 또는 공사 단독시행, ② 공공임대주택을 연면적 또는 세대수의 10% 이상 건설, ③ 지구단위계획 수립 요건, 위 세 가지를 전부 충족하는 경우에는 가로구역과 사업시행 면적 모두 2만 m^2 미만까지 확대할 수 있으나, 사업시행자가 민간(조합 단독)인 경우에는 자치구 도시계획위원회 심의를 거쳐 가로구역 면적을 2만 m^2 미만까지 확대한다 하더라도 사업시행 면적은 1만 m^2 미만까지만 가능함.

<사업시행 면적 2만 m^2 까지 확대 관련>

구분	사업시행구역	가로구역
법규정	빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법시행령 제3조제1항제2호 단서	빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법 시행령 제3조제2항제2호 나목
요건	아래 요건 모두 충족시 2만 m^2 미만 1) 조합이 공사와 공동시행 또는 공사 단독시행(공공시행자) 2) 공공임대주택을 연면적 또는 세대수의 10% 이상 건설 3) 지구단위계획 수립	사업시행자가 사업시행계획서 작성 전에 지방도시계획위원회(자치구 도계위) 심의 거치면 2만 m^2 미만 1) 사업시행면적을 1만 m^2 ~ 2만 m^2 미만으로 시행코자 공사와 공동시행 또는 공사를 공공시행자로 지정하여 공사 단독 시행하는 경우에는 가로구역도 같이 확대 필요 2) 민간(조합) 시행시 가로구역이 1만3천 m^2 이상일 경우에는 구 도계위 심의 받아 가로구역을 2만 m^2 까지 확대 가능. 단, 이 경우 사업시행면적은 1만 m^2 미만으로 시행

담 당 자	도시계획관리위원회 입법조사관 임경숙
연 락 처	02-2180-8205
이 메 일	kslimga@seoul.go.kr

[붙임] 가로구역 블록 면적 표본 (출처: 서울시 도시재생실 주거환경개선과)

택지개발 시가지형 : 사례 1



택지개발 시가지형 : 사례 2



