

서울특별시 빈집 및 소규모주택 정비에 관한 조례 일부개정조례안 검 토 보 고

의안 번호	1286
----------	------

2020. 02. 24
도시계획관리위원회
수석전문위원

1. 제안경위

- 2020. 2. 5. 이 상 훈 의원 발의 (2020. 2. 12 회부)

2. 제안이유

- 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」 시행령 개정(대통령령 제 30151호, 2019. 10. 24. 시행) 사항을 반영하여 자율주택정비사업 대상에 연립주택을 추가하고, 조례에 위임되어 있는 자율주택정비사업의 대상지역과 건축규제 완화지역을 확대하는 등 조례 운영상 나타난 일부 미비점을 보완하여 소규모주택 정비사업의 활성화와 원활화를 도모하고자 함.

3. 주요골자

- 가. 시·도조례로 정하는 자율주택정비사업 대상지역 범위를 「건축법」에 따라 건축협정을 체결한 구역으로 확대하고, 자율주택정비사업이 가능한 주택유형에 연립주택을 추가함(안 제3조제1항제4호 신설, 안 제3조제2항제2호 및 제3호).
- 나. 자율주택정비사업 시행구역 내 기존 주택수가 「빈집 및 소규모주택

정비에 관한 특례법」 시행령에서 정한 호수 또는 세대수를 초과하는 경우 구 건축위원회 심의를 거치도록 한 현행 규정 단서를 삭제함(안 제3조제2항 단서 삭제).

다. 자율주택정비사업의 건축규제 완화지역에 재정비촉진지구내 존치관리구역, 역사문화환경 보존지역을 추가함(안 제49조제1항).

4. 검토의견

가. 자율주택정비사업 대상에 연립주택 추가에 따른 기존주택의 세대수 완화 범위 규정(안 제3조제2항제2호 및 제3호)

현 행	개 정 안
1. 기존주택이 모두 단독주택인 경우: 18호 미만	1. (현행과 같음)
2. 기존주택이 모두 다세대주택인 경우: 36세대 미만	2. 기존주택이 연립주택 또는 다세대주택으로 구성된 경우: 36세대(연립주택과 다세대주택의 세대수를 합한 수) 미만
3. 기존주택이 단독주택과 다세대주택으로 구성된 경우: 36채(단독주택의 호수와 다세대주택의 세대수를 합한 수) 미만	3. 기존주택의 구성이 다음의 어느 하나에 해당하는 경우: 36채(단독주택의 호수와 연립주택 다세대주택의 세대수를 합한 수) 미만 가. 단독주택과 연립주택으로 구성 나. 단독주택과 다세대주택으로 구성 다. 단독주택, 연립주택 및 다세대주택으로 구성

- 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」(이하 “소규모주택정비법”) 개정1)에 따라 기존에는 단독주택과 다세대주택만 가능했던 자율주택정비사업에 연립주택이 포함됨에 따라, 사업가능한 “기존 주택의 호수(또는 세대수)(이하 “기존주택수”)의 완화 범위”를 개정된 법 시행령2)에

1) 자율주택정비사업: 단독주택, 다세대주택 및 연립주택을 스스로 개량 또는 건설하기 위한 사업 (소규모주택정비법 제2조제1항제3호 가목) <2019.4.23. 개정, 2019.10.24. 시행>

맞추어 정비하려는 것으로, 노후 연립주택을 주변 단독주택과 연계하여 정비함으로써 주거환경을 효과적으로 개선할 수 있도록 하려는 조치로 판단됨.

나. 자율주택정비사업 대상지역 확대(안 제3조제1항 제4호)

- 소규모주택정비법 시행령에서 조례에 위임한 자율주택정비사업 대상지에 “건축법규에 따라 건축협정을 체결한 구역을 추가”하려는 것으로, 현행 건축법규³⁾상 건축협정을 체결할 수 있는 지역은 지구단위

2) 자율주택정비사업 시행구역 내 기존 주택의 호수(戶數) 또는 세대수가 다음의 구분에 따른 기준 미만이어야 하고 다만, 지역 여건 등을 고려하여 해당 기준의 1.8배 이하의 범위에서 시·도조례로 그 기준을 달리 정할 수 있음(소규모주택정비법 시행령 제3조제1항제1호나목)

<2019.10.22. 개정, 2019.10.24. 시행>.

- 1) 기존주택이 모두 「주택법」 제2조제2호의 단독주택인 경우: 10호
- 2) 기존주택이 「건축법 시행령」 별표 1 제2호나목에 따른 연립주택 또는 같은 호 다목에 따른 다세대주택으로 구성된 경우: 20세대(연립주택과 다세대주택의 세대수를 합한 수)
- 3) 기존주택의 구성이 다음의 어느 하나에 해당하는 경우: 20채(단독주택의 호수와 연립주택·다세대주택의 세대수를 합한 수)
 - 가) 단독주택과 연립주택으로 구성
 - 나) 단독주택과 다세대주택으로 구성
 - 다) 단독주택, 연립주택 및 다세대주택으로 구성

3) ※ 건축법 제77조의4(건축협정의 체결) ① 토지 또는 건축물의 소유자, 지상권자 등 대통령령으로 정하는 자(이하 "소유자등"이라 한다)는 전원의 합의로 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 지역 또는 구역에서 건축물의 건축·대수선 또는 리모델링에 관한 협정(이하 "건축협정"이라 한다)을 체결할 수 있다.

1. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제51조에 따라 지정된 지구단위계획구역
2. 「도시 및 주거환경정비법」 제2조제2호가목에 따른 주거환경개선사업을 시행하기 위하여 같은 법 제8조에 따라 지정·고시된 정비구역
3. 「도시재정비 촉진을 위한 특별법」 제2조제6호에 따른 준치지역
4. 「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법」 제2조제1항제5호에 따른 도시재생활성화지역
5. 그 밖에 시·도지사 및 시장·군수·구청장(이하 "건축협정인가권자"라 한다)이 도시 및 주거환경개선이 필요하다고 인정하여 해당 지방자치단체의 조례로 정하는 구역

계획구역, 주거환경개선사업 정비구역, 재정비촉진지구 내 존치지역, 도시재생활성화지역(이상 법 제77조의4) 및 재개발·재건축 정비(예정)구역 해제지역, 구 건축위원회의 심의를 받아 구청장이 인정하는 토지⁴⁾(이상 시 건축 조례 제35조의3)가 해당됨.

- 한편, 현행 소규모주택정비법⁵⁾상 자율주택정비사업 시행이 가능한 대상지는 도시활력증진지역개발사업 시행구역, 지구단위계획구역, 정비(예정)구역 해제지역, 주거환경개선사업 정비구역, 도시재생활성화지역(이상 소규모주택정비법) 및 재정비촉진지구 내 존치지역, 역사문화환경 보존지역(구청장 인정지역), 주택성능개선지원구역으로 노후불량건축물 2/3 이상 및 기존주택수 기준 충족지역(이상 서울특별시 소규모주택 정비 조례)임.

※ 서울특별시 건축 조례 제35조의3(건축협정의 체결) 법 제77조의4제1항제5호에 따른 도시 및 주거환경개선이 필요하다고 인정하는 구역은 다음 각 호 중 어느 하나에 해당하는 지역 또는 구역을 말한다.

1. 「도시 및 주거환경정비법」에 따른 재개발사업 및 재건축사업을 위한 정비구역(정비에정구역을 포함한다)이 해제된 구역
2. 「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법」에 따른 도시재생활성화지역
3. 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 경우로 제5조제2항에 따른 구 위원회의 심의를 받아 구청장이 인정하는 토지
 - 가. 법 제57조에 따른 면적보다 작은 토지인 경우
 - 나. 법 제2조제1항제11호에서 정한 도로에 접하지 않은 토지인 경우
 - 다. 세장형 또는 부정형 토지로 단독개발이 어려운 경우
 - 라. 하나의 토지가 각 목에 부적합하나 인접한 토지가 각 목 중 어느 하나에 해당하는 경우
- 4) 대지의 분할제한 면적보다 작은 토지, 도로에 접하지 않은 토지, 단독개발이 어려운 세장형 또는 부정형 토지 등(서울특별시 건축 조례 제35조의3제3호)
- 5) 소규모주택정비법 제3조제1항제1호 및 서울특별시 소규모주택 정비 조례 제3조제1항

<자율주택정비사업 대상지>

기 정	개정조례안	
	의안번호(1286)	의안번호(1290)
<ul style="list-style-type: none"> - 도시활력증진지역개발 사업 시행구역 - 지구단위계획구역 - 정비예정구역·정비구역 해제지역 - 주거환경개선사업 정비구역 - 도시재생활성화지역 - 도시재정비촉진지역 중 존치지역 - 역사문화환경 보존지역 - 주택성능개선지원구역 	<p><추가>(제3조제1항제4호 신설)</p> <p>○ 「건축법」 제77조의4에 따라 건축협정 체결 가능 구역</p> <ul style="list-style-type: none"> - 지구단위계획구역 - 정비예정구역·정비구역 해제지역 - 주거환경개선사업 정비구역 - 도시재생활성화지역 - 도시재정비촉진지역 중 존치지역(이상 이미 포함) - 대지의 분할제한 면적보다 작은 토지 - 도로에 접하지 않은 토지 - 단독개발 어려운 세장형 또는 부정형 토지 등 	<p><추가> (제3조제3항 신설)</p> <p>○ 시·도조례로 정하는 기준을 충족하는 나대지</p> <ul style="list-style-type: none"> - 대지의 분할제한 면적보다 작은 토지 - 도로에 접하지 않은 토지 - 단독개발 어려운 세장형 또는 부정형 토지 등

- 따라서, 개정조례안에서 추가하고자 하는 건축법규상 건축협정체결 지역 중 “구 건축위원회의 심의를 받아 구청장이 인정하는 토지”를 제외한 나머지 지역은 이미 소규모주택정비법규에 따른 자율주택정비사업 대상지에 포함되어 있으므로, 실제로는 구청장이 인정하는 토지만이 추가되는 것임.
- 또한, 이번 회기에 심의 예정인 같은 조례 일부개정조례안(의안번호 1290)에서는 시행령 개정사항⁶⁾을 반영하여 자율주택정비사업 대상

6) 자율주택정비사업 시행구역에 나대지(裸地)를 포함하려는 경우에는 다음의 어느 하나에 해당하는 나대지로서 그 면적은 사업시행구역 전체 토지 면적의 2분의 1 이내일 것(소규모주택정비법 시행령 제3조제1항제1호다목)

1) 진입도로 등 정비기반시설의 설치에 필요한 나대지

범위에 “나대지”를 추가하고 있는 데, 이는 「건축법」에 따른 건축협정체결 가능 지역 중 “구 건축위원회의 심의를 받아 구청장이 인정하는 토지”임.

- 따라서, 개정조례안의 취지를 반영하되, 중복되지 않는 범위에서 소규모주택정비법령의 조문체계에 맞추어 정비하는 것이 바람직하다 사료됨.

다. 자율주택정비사업 절차 간소화(안 제3조제2항 각 호외 부분 본문 중 단서 삭제)

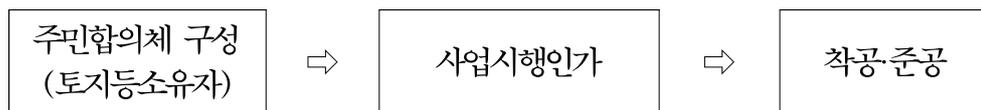
- 자율주택정비사업이 가능한 기존주택수를 조례로 1.8배 이하의 범위에서 완화하고자 할 경우 구 건축위원회 심의(이하 “구 건축심의”)를 받도록 한 단서를 삭제하려는 것임.

현 행	개 정 안
제3조(자율주택정비사업의 대상범위 등) ② 영 제3조제1호나목 단서에서 위임된 해당 사업시행구역 내 기존주택(이하 "기존주택"이라 한다)의 호수 또는 세대수의 기준은 다음 각 호와 같다. 다만, 영 제3조제1호나목에서 정한 기존주택의 호수 또는 세대수를 초과하여 사업을 시행하려는 사업시행자는 사업시행계획서를 작성하기 전에 서울특별시 자치구에 두는 건축위원회(이하 "구 건축위원회"라 한다)의 심의를 거쳐야 한다.	제3조(자율주택정비사업의 대상범위 등) ② ----- ----- ----- ----- ----- . (단서 삭제)

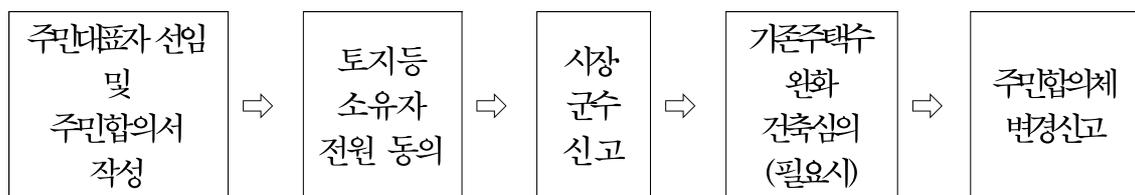
- 2) 노후·불량건축물의 철거로 발생한 나대지
- 3) 법 제9조제3호에 따른 빈집의 철거로 발생한 나대지
- 4) 그 밖에 지형여건·주변환경을 고려할 때 사업 시행상 불가피하게 포함되는 나대지로서 시·도조례로 정하는 기준을 충족하는 나대지

- 단서 규정에 따라 토지등소유자 2인 이상이 사업을 시행할 경우, 토지 등소유자 전원(예: 단독주택 5호, 소유자 5인)의 합의로 주민합의체(사업주 체, 5인)를 구성하여 신고한 후, 주민합의체가 기존주택 호수(5호)를 시행령이 정하는 호수(10호 미만)에서 1.8배 이하(18호 이하)의 범위에서 완화받기 위한 구 건축심의 및 그 결과(18호로 확정)에 따라 주민 합의를 변경(5인→18인) 신고해야 하는 절차를 이행해야 함(붙임 1).
- 기존주택수 완화 적용을 위해서는 주민합의체 확정 전에 건축심의를 받아야 하는 경우가 발생하는 등 절차적 불합리가 발생하며, 주민합 의체 확정 이후 사업시행계획에서 건축규제 완화 특례를 적용받고자 할 경우 구 건축심의 절차를 또 거쳐야 하는 바, 기존주택수 완화를 위한 사전 건축심의를 형식적 요건에 불과하다고 보여짐.

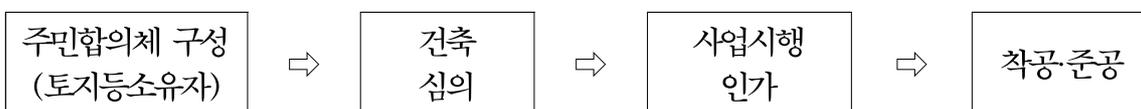
[자율주택정비사업 추진 절차]



[자율주택정비사업 관련 주민합의체 구성절차]



[자율주택정비사업 건축규제의 완화 등 특례적용시 추진절차]



- 또한, 자율주택정비사업이 토지등소유자 전원 합의방식이기 때문에 사업구역이 난립할 우려가 적어 구 건축심의를 받도록 한 단서규정을 삭제한다 하더라도 이로 인한 난개발 가능성이 크지 않다 판단되므로, 사업절차 간소화를 통한 사업촉진을 위해 긍정적으로 검토할 필요가 있다 사료됨.

라. 건축규제 완화지역 확대(안 제49조제1항)

현 행	개 정 안
○ 주택성능개선지원구역에서 추진하는 경우 (주택성능개선지원구역 중 도시재생활성화지역은 그린재생형 활성화계획에 반영한 경우에 한함)	○ (현행과 같음) <추가> ○ 도시재정비촉진지구 중 <u>존치지역</u> ○ <u>역사문화환경 보존지역 중 구 도시계획위원회 심의를 받아 구청장이 인정하는 지역</u>

- 소규모주택정비법령에 따라 자율주택정비사업, 빈집밀집구역, 가로주택정비사업, 취약주택정비사업⁷⁾ 또는 시·도 조례로 정하는 지역에서 사업을 시행하는 경우 대지의 조경기준, 건폐율, 공지기준 등의 건축규제 완화 특례⁸⁾를 받을 수 있음.

7) 천재지변, 「재난 및 안전관리 기본법」 제27조 또는 「시설물의 안전관리에 관한 특별법」 제14조에 따른 사용제한·사용금지, 그 밖의 불가피한 사유로 긴급하게 시행하는 사업을 말함(소규모주택정비법 제18조제1항제1호 및 제29조제4항).

8) 건축위원회심의를 거쳐 조경기준, 건폐율, 대지안의 공지, 가로구역별높이, 부대복리시설 설치기준 완화 가능(소규모주택정비법 제48조제1항, 같은 법 시행령 제40조제1항 및 제2항)

- 조경기준: 1/2범위,
- 건폐율 산정기준: 건축면적에서 주차장 면적 제외
- 대지안의 공지: 1/2범위

- 현행 조례에서는 건축규제 완화지역으로 「서울특별시 저층주거지 집수리 지원에 관한 조례」 제6조에 따른 ‘주택성능개선지원구역’(도시재생활성화지역은 근린재생형 활성화계획에 반영된 경우)만을 정하고 있으나, 이를 현행 조례에서 정하고 있는 자율주택정비사업 대상지 전체로 확대하여 “재정비촉진지구내 존치지역, 역사문화환경 보존지역을 포함”하려는 것임.
- 먼저, 재정비촉진지구내 존치지역과 관련하여 존치지역⁹⁾은 재정비촉진계획¹⁰⁾에 따라 존치정비구역과 존치관리구역으로 세분하여 관리할 수 있음¹¹⁾. ‘존치정비구역’은 향후 여건 변화에 따라 재정비촉진사업 시행이 가능한 재정비촉진구역으로 변경할 수 있는 지역에 해당하여 체계적인 관리가 필요한 지역임.

- 건축물 높이(7층 이하 건축물에 한함): 1/2범위,

- 부대복리시설

- 적용배제: 어린이놀이터를 실외에 설치하는 경우 인접대지경계선과 주택단지 안의 도로 및 주차장으로부터 3m이상 거리를 두고 설치
- 복리시설 설치기준에도 불구하고 설치대상 복리시설 면적의 합계 범위에서 필요한 복리시설 설치
- 공동이용시설 및 주택법 제2조 제14호에 따른 복리시설인 주민공동이용시설 설치 시 해당 용적률 완화(서울시 도시계획조례에서 정한 용적률+ 공동이용시설 등에 해당하는 용적률)

9) “존치지역”이란 재정비촉진지구에서 재정비촉진사업을 할 필요성이 적어 재정비촉진계획에 따라 존치하는 지역을 말함(「도시재정비 촉진에 관한 특별법」 제2조제6호).

10) 재정비촉진계획은 재정비촉진지구 전체를 대상으로 계획적이고 체계적인 정비를 위하여 수립하는 광역적 계획(촉진구역 지정, 존치지역의 관리 및 정비, 기반시설 설치계획, 경관계획 등)임

11) 존치지역에 관한 사항. 세분하여 관리할 필요가 있는 경우 아래의 유형으로 구분할 수 있음(「도시재정비 촉진에 관한 특별법」 제9조제1항제8호다목).

- 1) 존치정비구역: 재정비촉진구역의 지정 요건에는 해당하지 아니하나 시간의 경과 등 여건의 변화에 따라 재정비촉진사업 요건에 해당할 수 있거나 재정비촉진사업의 필요성이 높아질 수 있는 구역
- 2) 존치관리구역: 재정비촉진구역의 지정 요건에 해당하지 아니하거나 기존의 시가지로 유지·관리할 필요가 있는 구역

- 따라서, 존치정비구역에 대해서는 시 관계 부서와 사전협의를 거치도록 하는 것이 장래 효율적인 토지이용 도모를 위해 바람직하다 판단됨.
- 둘째, 역사문화환경¹²⁾ 보전지역내 건축규제 완화와 관련하여, 역사문화환경 보존지역¹³⁾ 내에서의 행위는 문화재보호법 및 서울특별시 문화재 보호 조례¹⁴⁾에 따라 허가기준을 마련하여 건축물 높이 제한, 현상변경 허용기준 등을 적용하고 있음.
- 서울시 관련부서(역사문화재과)에서는 구 도시계획위원회의 심의를 받아 건축규제가 완화된다 하더라도 문화재 보호법규(붙임 2)에 따라 문화환경 보존지역내 건축행위 등에 관한 허용기준에 맞지 않는 경우 건축 허가를 받을 수 없으며, 허용기준이 없거나 허용기준을 초과하는 경우에

12) "역사문화환경"이란 문화재 주변의 자연경관이나 역사적·문화적인 가치가 뛰어난 공간으로서 문화재와 함께 보호할 필요성이 있는 주변 환경을 말함(「문화재보호법」 제2조제6항).

13) 시·도지사는 지정문화재(동산에 속하는 문화재와 무형문화재 제외)의 역사문화환경 보호를 위하여 문화재청장과 협의하여 조례로 역사문화환경 보존지역을 정하여야 하며, 보존지역의 범위는 원칙적으로는 그 외곽 경계로부터 500미터 안으로 해야 함(「문화재보호법」 제13조제1항 및 제3항). 서울시는 보존지역의 범위를 보존지역 외곽 경계로부터 50m 이내로 하고 있음(「서울특별시 문화재 보호 조례」 제19조제1항제2호). "지정문화재"란 국가지정문화재(문화재청장이 지정한 문화재), 시·도지정문화재(시·도지사가 지정한 문화재), 문화재자료(국가 및 시도 지정문화재 외 문화재 중 시·도지사가 지정한 문화재)로 구분됨.(「문화재보호법」 제2조제2항).

14) 문화재청장 또는 시·도지사는 문화재를 지정하면 그 지정 고시가 있는 날부터 6개월 안에 역사문화환경 보존지역에서 지정문화재의 보존에 영향을 미칠 우려가 있는 행위에 관한 구체적인 행위기준을 정하여 고시하여야 함(문화재보호법 제13조제4항).

- 4대문 밖의 국가지정문화재 및 서울시지정문화재의 경우, 보호구역 경계(보호구역이 지정되지 않은 문화재는 외곽경계)지표에서 7.5m높이를 기준하여 양각(보호구역 경계지점에서 건축행위를 할 예정인 건축물까지의 거리와 건축물 높이가 2:1에 해당하는 선) 27°선 이내 (「서울특별시 문화재 보호 조례」 제19조제3항제1호 및 [별표2])

는 서울특별시 또는 문화재청 문화재위원회의 심의를 거쳐 서울시장 또는 문화재청장이 행위 허가 여부를 결정해야 하므로 이 개정조례안에 따른 건축규제 완화가 적용될지 여부가 불투명하므로, 역사문화환경 보전지역에 대한 건축규제 완화 적용시 심의 주체를 “구 도시계획위원회”가 아닌 “서울특별시 문화재위원회”로 변경하는 것이 바람직하다는 의견을 제시하고 있음.

일선 행정기관이나 시민의 이해도 제고와 심의결과의 불확실성 해소 등을 위한 의견 제시로 이해되나, 역사문화환경 보전지역에서의 건설 공사는 문화재위원회의 심의를 받도록 문화재보호법에 이미 규정되어 있으므로 불필요하다 하겠음.

다만, 이 개정안이 건축규제 완화 대상을 자율주택정비사업 대상지 전체로 확대하려는 취지에 비추어 완화 대상을 나열하지 않고 일괄적으로 자율주택정비사업 대상지로 정하는 것을 고려해 볼 수 있다 사료됨.

- 참고로, 서울시 역사문화환경 보전지역 중 저층주거지가 형성된 지역은 총 35개소로, 이 중 저층주거지가 대규모로 형성되어 있고 별도의 지역·지구 지정되어 있는 양아 조례 개정시 자율주택정비사업이 진행될 가능성이 높은 곳은 풍납토성, 의릉, 정릉 등 8개소¹⁵⁾로 파악됨(붙임 3).

15) 풍납동 토성, 의릉, 정릉, 석촌동 고분군, 방이동 고분군, 효창공원, 용산신학교, 원효로 예수성심성당

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

[붙임 1] 자율주택정비사업 현황 (2019년 12월말)

□ 추진현황

계	준공	착공	사업시행인가	주민합의체 신고	주민의견 수립중
28	5	4	2	17	-

□ 세부현황

연번	자치구	위치	대지면적 (㎡)	기존 세대수	계획 세대수	시행단계	비고
1	용산 (1)	서계동 100-1 외 2필지	2,683	3	미정	주민합의체 신고('19.03.15)	지구단위계획구역
2	동대문 (2)	제기동 136-189 외 13	835	6	10	주민합의체 신고('19.08.13)	
3		제기동 136-304 외 3	148	2	3	주민합의체 신고('19.05.31)	
4	중랑 (3)	중화동 314-14	296	2	11	사업시행계획인가('19.07.18)	재정비촉진지구
5		중화동 314-32	350	2	미정	주민합의체 신고('19.04.23)	재정비촉진지구
6		중화동 328-45	652	11	미정	주민합의체 신고('19.04.18)	재정비촉진지구
7	강북 (3)	수유동 482-41 외 2	172	2	5	사업시행계획인가('19.06.12)	
8		수유동 486-331	702	9	미정	주민합의체 신고('19.11.27)	
9		수유동 711-27	271	6	미정	주민합의체 신고('19.12.31)	
10	도봉 (2)	방학동 615-14	357	12	미정	주민합의체 신고('19.02.28)	주환사업정비구역
11		창동 296-27 외 1	390	12	미정	주민합의체 신고('19.01.30)	지구단위계획구역
12	은평 (4)	불광동 442-33 외 2	519	3	20	주민합의체 신고('19.10.10)	
13		불광동 480-206 외 1	280	2	10	주민합의체 신고('19.09.09)	
14		신사동 184-22 외 3	525	4	미정	주민합의체 신고('19.07.23)	
15		신사동 237-153 외 1	178	2	미정	주민합의체 신고('19.04.25)	지구단위계획구역
16	서대문 (1)	남가좌동 327-21,22	285	3	10	사업시행계획인가('19.07.09)	LH공동
17	강서 (1)	개화동 353-10외 1	248	1	4	착 공('19.06.10)	
18	구로 (1)	개봉동 139-92, 93	519	2	14	착 공('19.05.23)	
19	금천 (1)	시흥동 210-3	277	2	10	주민합의체 신고('19.04.02)	
20	영등포 (3)	당산동1가 158-10	142	1	6	완 공('19.04.23)	지구단위계획구역
21		당산동1가 158-11	141	1	6	완 공('19.04.23)	지구단위계획구역
22		당산동1가 158-12	146	1	6	완 공('19.05.02)	지구단위계획구역
23	동작(1)	상도동 244-26	1,351	10	42	착 공('19.02.21)	
24	관악(1)	봉천동(청룡동) 1535-53외 3	737	7	미정	주민합의체 신고 ('18.11.30)	
25	강동 (4)	고덕2동 276-2, 3	365	2	7	준 공('19.12.17)	지구단위계획구역
26		성내동 23-3외 1	242	2	11	준 공('19.12.18)	
27		상일동 307-1외1	373	3	미정	주민합의체 신고('19.06.10)	지구단위계획구역
28		천호동 337-82 외1	286	2	미정	주민합의체 신고('19.06.10)	재정비촉진지구

[붙임 2] 역사문화환경 보존지역 관련법규

<문화재 보호법>

제13조(역사문화환경 보존지역의 보호)

- ① 시·도지사는 지정문화재(동산에 속하는 문화재와 무형문화재를 제외한다. 이하 이 조에서 같다)의 역사문화환경 보호를 위하여 문화재청장과 협의하여 조례로 **역사문화환경 보존지역**을 정하여야 한다.
- ② 건설공사의 인가·허가 등을 담당하는 행정기관은 지정문화재의 외곽경계(보호구역이 지정되어 있는 경우에는 보호구역의 경계를 말한다)의 외부 지역에서 시행하려는 건설공사로서 제1항에 따라 시·도지사가 정한 역사문화환경 보존지역에서 시행하는 건설공사에 관하여는 그 공사에 관한 인가·허가 등을 하기 전에 해당 건설공사의 시행이 지정문화재의 보존에 영향을 미칠 우려가 있는 행위에 해당하는지 여부를 검토하여야 한다. 이 경우 해당 행정기관은 대통령령으로 정하는 바에 따라 관계 전문가의 의견을 들어야 한다.
- ③ **역사문화환경 보존지역의 범위**는 해당 지정문화재의 역사적·예술적·학문적·경관적 가치와 그 주변 환경 및 그 밖에 문화재 보호에 필요한 사항 등을 고려하여 그 외곽 경계로부터 **500미터 안으로** 한다. 다만, 문화재의 특성 및 입지여건 등으로 인하여 지정문화재의 외곽 경계로부터 500미터 밖에서 건설공사를 하게 되는 경우에 해당 공사가 문화재에 영향을 미칠 것이 확실하다고 인정되면 500미터를 초과하여 범위를 정할 수 있다.
- ④ 행정기관은 제2항 및 제3항에 따라 검토한 결과 해당 건설공사가 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우 국가지정문화재는 문화재청장과, 지정문화재 등은 시장과 협의를 거쳐 법 제35조제1항제1호 및 제2호에 따른 행위에 해당되는지를 판단하여야 한다.
 1. 별표 2의 문화재 주변 건축물 높이기준을 초과하는 경우
 2. 제3항제2호부터 제9호까지의 규정에 따른 검토 결과가 문화재보존에 영향을 미칠 가능성이 높은 것으로 인정되는 경우
 3. 문화재(보호구역이 지정되어 있는 경우에는 보호구역) 경계에 직접 접해 있는 필지로서 제1항 각 호에 해당하는 지역인 경우(다만, 하나의 건축물이 제1항 각 호의 지역범위 내외를 걸쳐있는 경우는 문화재청장 또는 시장과 협의를 거쳐야 한다)

〈국가지정문화재 현상변경 등 허가 절차에 관한 규정〉

(문화재청 예규 제179호, 2017. 06. 26)

제5조(허용기준이 고시된 경우의 허가 절차)

- ① 역사문화환경 보존지역 내 건축행위 등에 관한 허용기준이 고시된 지역에서 허용기준을 초과하는 행위를 하려는 자는 법 제35조제1항제2호에 따라 허가를 받아야 한다.

제6조(허용기준이 고시되지 않은 경우의 허가 절차)

- ① 해당 문화재의 허용기준이 고시되지 않은 지역에서 시행하는 건설공사에 관하여는 문화재보존 영향검토를 거쳐 해당 건설공사의 시행이 법 시행령 제21조의2제2항 각 호에 해당하는지를 검토하여야 한다.
- ② 인·허가 행정기관은 제1항의 검토 결과 문화재의 보존에 영향을 미칠 우려가 있다고 결정된 행위에 대해서는 건설공사 등 행위를 하려는 자에게 법 제35조제1항제2호에 따라 허가를 받도록 안내하여야 한다.

제35조(허가사항) ① 국가지정문화재(국가무형문화재는 제외한다. 이하 이 조에서 같다)에 대하여 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 행위를 하려는 자는 대통령령으로 정하는 바에 따라 문화재청장의 허가를 받아야 하며, 허가사항을 변경하려는 경우에도 문화재청장의 허가를 받아야 한다. 다만, 국가지정문화재 보호구역에 안내판 및 경고판을 설치하는 행위 등 대통령령으로 정하는 경미한 행위에 대해서는 특별자치시장, 특별자치도지사, 시장·군수 또는 구청장의 허가(변경허가를 포함한다)를 받아야 한다.

1. 국가지정문화재(보호물·보호구역과 천연기념물 중 죽은 것 및 제41조제1항에 따라 수입·반입 신고된 것을 포함한다)의 현상을 변경하는 행위로서 대통령령으로 정하는 행위
 2. 국가지정문화재(동산에 속하는 문화재는 제외한다)의 보존에 영향을 미칠 우려가 있는 행위로서 대통령령으로 정하는 행위
 3. 국가지정문화재를 탁본 또는 영인(影印)하거나 그 보존에 영향을 미칠 우려가 있는 촬영을 하는 행위
 4. 명승이나 천연기념물로 지정되거나 가지정된 구역 또는 그 보호구역에서 동물, 식물, 광물을 포획(捕獲)·채취(採取)하거나 이를 그 구역 밖으로 반출하는 행위
- ② 국가지정문화재와 시·도지정문화재의 역사문화환경 보존지역이 중복되는 지역에서 제1항제2호에 따라 문화재청장이나 특별자치시장, 특별자치도지사, 시장·군수 또는 구청장의 허가를 받은 경우에는 제74조제2항에 따른 시·도지사의 허가를 받은 것으로 본다.

- ③ 문화재청장은 제1항제2호에 따른 국가지정문화재의 보존에 영향을 미칠 우려가 있는 행위에 관하여 허가한 사항 중 대통령령으로 정하는 경미한 사항의 변경허가에 관하여는 시·도지사에게 위임할 수 있다.
- ④ 문화재청장과 특별자치시장, 특별자치도지사, 시장·군수 또는 구청장은 제1항에 따른 허가 또는 변경허가의 신청을 받은 날부터 30일 이내에 허가 여부를 신청인에게 통지하여야 한다.
- ⑤ 문화재청장과 특별자치시장, 특별자치도지사, 시장·군수 또는 구청장이 제4항에서 정한 기간 내에 허가 또는 변경허가 여부나 민원 처리 관련 법령에 따른 처리기간의 연장을 신청인에게 통지하지 아니하면 그 기간(민원 처리 관련 법령에 따라 처리기간이 연장 또는 재연장된 경우에는 해당 처리기간을 말한다)이 끝난 날의 다음 날에 허가 또는 변경허가를 한 것으로 본다.

〈서울특별시 문화재 보호 조례〉

제19조(역사문화환경 보존지역의 보호)

- ① 법 제13조에 따른 **역사문화환경 보존지역의 범위**는 다음과 같다.
 1. 국가지정문화재는 해당 문화재의 외곽경계(보호구역이 지정되어 있는 경우에는 보호구역의 외곽경계를 말한다. 이하 같다)로부터 **100미터 이내**로 한다.
 2. 지정문화재 등은 해당 문화재의 외곽경계(보호구역이 지정되어 있는 경우에는 보호구역의 외곽경계를 말한다. 이하 같다)로부터 **50미터 이내**로 한다. 다만, 지정문화재 등 중 시장이 지정한 동산문화재, 일반묘역, 일반묘역 안의 신도비와 보호구역지정 면적이 10,000제곱미터 이상인 지정문화재 등은 제외한다.
- ② 건설공사의 인가·허가 등을 담당하는 시장 또는 구청장(이하 이 조에서 "행정기관"이라 한다)이 국가지정문화재 또는 지정문화재 등의 외곽경계(보호구역이 지정되어 있는 경우에는 보호구역의 경계를 말한다)의 외부 지역에서 시행하려는 건설공사로서 제1항에 따라 시장이 정한 역사문화환경 보존지역에서 시행하는 건설공사에 관하여는 그 공사에 관한 인가·허가 등을 하기 전에 해당 건설공사의 시행이 지정문화재 등의 보존에 영향을 미칠 우려가 있는 행위에 해당하는지 여부를 검토하여야 한다. 이 경우 해당 행정기관은 법 제13조에 따른 관계전문가의 의견을 들어야 한다.
- ③ 행정기관이 제1항 각 호에 해당하는 지역 안에서 건설공사에 대한 인가·허가 등을 하기 전에 다음 각 호의 사항을 검토하여야 한다.
 1. 건축하려는 건축물의 높이가 별표 2의 문화재주변 건축물 높이 기준에 적합한지

여부

2. 건축물 또는 시설물의 용도, 규모, 높이, 모양, 재질, 색상 등이 문화재와 조화되는지 여부
3. 문화재 주변의 경관 및 조망의 훼손여부
4. 시공 중 또는 완성 후 사용 중 문화재의 보존에 영향을 미칠 수 있는 소음·진동 등을 유발하거나 오수, 폐수, 유해가스, 화학물질, 먼지 또는 열을 방출할 우려가 있는지 여부
5. 문화재의 보존에 영향을 미칠 수 있는 지하 50미터 이상의 굴착행위 수반 여부
6. 수계·수량 변경 또는 수질 오염 여부
7. 고도경관 또는 역사, 문화, 자연환경 등 저해여부
8. 매장문화재의 유존 여부
9. 그 밖에 문화재 보존에 영향을 미칠 우려가 있는지 여부

〈서울특별시 문화재 보호 조례 [별표 2]〉

문화재주변 건축물 높이 기준(제19조 관련)

적용범위 및 대상문화재		높이 기준	비 고 (문화재 높이)
4대문 안의 국가지정문화재	송례문, 흥인지문, 우정총국, 경복궁, 창덕궁, 창경궁, 덕수궁, 종묘, 경희궁, 운현궁, 종묘, 서울문묘, 탑골공원, 서울사직단, 서울사직단정문, 정동교회	문화재보호구역 경계지표면에서 문화재높이 기준하여 양각 27° 선 이내	<ul style="list-style-type: none"> • 송례문 : 19m • 흥인지문 : 20m • 우정총국 : 6.5m • 경복궁, 창덕궁, 창경궁, 덕수궁, 종묘 : 3.2m • 경희궁 : 12m • 운현궁 : 7m • 서울문묘 : 7m • 탑골공원 : 12m • 서울사직단 및 서울사직단 정문 : 6m • 정동교회 : 2m(담장기준)
	기타문화재	보호구역 경계지표(보호구역이 지정되지 않은 문화재는 외곽 경계)에서 높이 3.6m를 기준 하여 양각 27° 선 이내	<ul style="list-style-type: none"> • 서울성곽은 4대문 내·외 구분없이 적용
4대문 밖의 국가지정문화재 및 서울시지정문화재		보호구역 경계(보호구역이 지정되지 않은 문화재는 외곽경계)지표에서 7.5m높이를 기준하여 양각 27° 선 이내	
<p>※ 양각 27° 선이란 보호구역 경계지점에서 건축행위를 할 예정인 건축물까지의 거리와 건축물 높이가 2:1에 해당하는 선을 말한다.</p> <p>※ 건축물의 일부가 문화재주변 건축물 높이 기준의 적용대상인 경우 당해 건축물의 전체에 대하여 높이 기준을 적용한다.</p>			

[붙임 3] 역사문화환경보존지역 중 자율주택정비사업 가능지역

연번	구분	지정번호	명칭	소재지	역사문화환경보존지역 내 주거지 관련 계획 수립 여부
1	보물	제142호	서울 동관왕묘	종로구	남측 송인 지구단위계획 수립 북측 동대문 지구단위계획 수립 북측 일부 없음
2	보물	제235호	서울 장의사지 당간지주	종로구	2구역 주거환경개선사업 계획 수립 그 외 구역 계획 없음
3	사적	제11호	서울 풍납동 토성	송파구	강동구측 천호 지구단위계획 수립 그 외 지역 없음
4	사적	제121호	사직단	종로구	경복궁 서측 지구단위계획 수립 3.4구역 계획 없음
5	사적	제149호	서울 육상궁	종로구	없음
6	사적	제199호	서울 선릉과 정릉	강남구	없음
7	사적	제204호	서울 의릉	성북구	아문·휘경 재정비 촉진지구 지정 2구역 중 동측·북측 계획 없음
8	사적	제208호	서울 정릉	성북구	없음
9	사적	제237호	서울 경모궁지	종로구	없음
10	사적	제243호	서울 석촌동 고분군	송파구	없음
11	사적	제247호	서울 남현동 요지	관악구	없음
12	사적	제248호	서울 대한의원	종로구	없음
13	사적	제252호	서울 약현성당	중구	없음
14	사적	제254호	서울 구 벨기에영사관	관악구	없음
15	사적	제270호	서울 방이동 고분군	송파구	없음
16	사적	제279호	구 공업전습소 본관	종로구	1구역 전체, 2구역 일부 대학로 지구단위계획 수립 그 외 없음
17	사적	제330호	서울 효창공원	용산구	없음
18	사적	제361호	서울 영취원과 송인원	동대문구	2구역, 3구역 일부 재개발 정비구역 지정 그 외 없음
19	사적	제362호	서울 연산군묘	도봉구	없음
20	사적	제399호	서울 양화나루와 잠두봉 유적	마포구	없음
21	사적	제436호	서울 선농단	동대문구	없음
22	사적	제455호	아차산 일대 보루군	광진구	없음
23	사적	제520호	서울 용산신학교	용산구	없음
24	사적	제521호	서울 원효로 예수성심성당	용산구	없음
25	명승	제36호	서울 부암동 백석동천	종로구	없음
26	명승	제67호	서울 백악산 일원	종로구	일부 없음
27	유형문화재	제6호	용양봉저정	동작구	없음
28	유형무화재	제37호	삼군부 총무당	성북구	장수마을지구단위계획 수립 일부 없음
29	기념물	제3호	강감찬 생가 터(낙성대)	관악구	없음
30	기념물	제4호	세검정 터	종로구	없음
31	기념물	제8호	양천향교터	강서구	없음
32	기념물	제9호	망원정 터	마포구	없음
33	민속문화재	제2호	서빙고동 부군당	용산구	없음
34	민속문화재	제7호	장교동 한규설 가옥	성북구	없음
35	민속문화재	제25호	장위동 김진흥 가옥	성북구	없음