

서울특별시 민집 및 소규모주택 정비에 관한 조례 일부개정조례안 심 사 보 고 서

의안 번호	348
----------	-----

2019. 2. 28
도시계획관리위원회

I. 심사경과

1. 제안일자 및 제안자 : 2019. 1. 29. 노승재 의원
2. 회부일자 : 2019. 1. 31
3. 상정 및 의결일자
- 제285회 임시회 제3차 도시계획관리위원회(2019. 2. 28. 상정·의결)

II. 제안설명의 요지 (노승재 의원)

1. 제안이유

- 문화재보호법상 역사문화환경 보존지역에는 현상변경 허용기준, 문화재주변 건축물 높이제한, 문화재위원회 심의 등 다수의 규제가 적용되고 있어 신축을 통한 노후건축물 정비에 어려움을 겪고 있음. 이에 시·도조례로 정할 수 있는 자율주택정비사업의 대상범위에 역사문화환경 보존지역 중 구 도시계획위원회의 심의를 받아 구청장이 인정하는 지역을 추가함으로써 낙후된 역사문화환경 보존지역의 자율정비를 유도하여 해당 지역의 주거환경개선을 도모하고자 함.

2. 주요골자

- 자율주택정비사업 대상범위에 역사문화환경 보존지역 중 구 도시 계획위원회의 심의를 받아 구청장이 인정하는 지역을 추가함(안 제3 조제1항).

3. 참고사항

- 가. 관계법령 : 빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법, 같은 법 시행령, 같은 법 시행규칙, 문화재보호법 제13조, 서울특별시 문화재 보호 조례 제19조
- 나. 예산조치 : 해당없음(비용추계서 미첨부 사유서)
- 다. 기 타 : 신·구조문대비표

Ⅲ. 검토보고 요지 (조정래 수석전문위원)

- 이 개정조례안은 시·도조례로 정하는 자율주택정비사업의 대상범위를 추가하려는 것으로 노승재 의원이 발의하여 2019년 1월 31일 우리위원회에 회부된 사안임.
- 자율주택정비사업의 대상범위는 상위법인 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법(이하 ‘소규모주택정비법’) 시행령」에서 정하는 대상지역¹⁾외에 조례로 정할 수 있도록 함에 따라, “역사문화환경 보존지역²⁾ 중 구 도시

1) <자율주택정비사업의 대상지역 및 요건(소규모주택정비법 시행령 제3조제1호)>

대상지역	사업요건
<ul style="list-style-type: none">◦ 도시활력증진지역 개발사업의 시행구역◦ 지구단위계획구역◦ 정비예정구역 / 정비구역이 해제된 지역◦ 주거환경개선사업의 정비구역◦ 도시재생 활성화지역◦ 시·도 조례로 정하는 지역※ 서울시조례 : 존치지역	<ul style="list-style-type: none">◦ 노후·불량 건축물의 수가 2/3 이상◦ 단독10호 미만, 다세대주택 포함 시 20세대 미만※ 서울시조례 : 단독 18호 미만 다세대주택 포함 시 36세대 미만

계획위원회의 심의를 받아 구청장이 인정하는 지역”을 추가하려는 것임.

〈자율주택정비사업의 대상범위(조례 제3조제1항)〉

현행	개정안
○ 「도시재정비 촉진에 관한 특별법」 제2조제6호에 따른 존치지역 (신설)	○ 「도시재정비 촉진에 관한 특별법」 제2조제6호에 따른 존치지역 ○ 문화재보호법 제13조제1항에 따른 역사문화환경 보존지역 중 구 도시계획위원회의 심의를 받아 구청장이 인정하는 지역

- 현재 역사문화환경 보존지역³⁾(이하 “보존지역”)은 이 지역에 적용되는 문화재주변 건축물의 높이 제한⁴⁾, 현상변경 허용기준⁵⁾ 적용, 문화재위원회 심의 등의 규제와 노후건축물의 개별적/단독 정비의 한계 등으로 건축물이 노후화⁶⁾되고 주거환경이 악화되고 있지만 적당한 정비수단이 없어 토지등소유자의 자발적인 정비를 유도하기 어려운 상황임. 이 개정

2) 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 50미터 안으로 해야 함(「문화재보호법」 제13조제1항 및 제3항).

3) 서울시 보존지역의 범위는 국가지정문화재의 경우 문화재 외곽경계로부터 100m, 시 지정문화재 등은 외곽경계로부터 50m임(「문화재보호법」 제13조제1항, 「서울특별시 문화재 보호조례」 제19조제1항).

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

5) 역사문화환경 보존지역 내 건축행위 등에 관한 허용기준으로서, 문화재보호법 제13조에 따라 역사문화환경 보존지역에서 지정문화재의 보존에 영향을 미칠 우려가 있는 행위에 대해 문화재청장 또는 시·도지사가 고시한 구체적인 행위기준을 말함. 이는 문화재보호법 제35조제1항제2호에 따라 건축물 또는 시설물의 설치·증설 행위 허가의 기준이 됨.

6) 예를들어, 풍납토성 역사문화환경 보존지역의 경우 노후건축물비율('17.12. 기준 도시쇠퇴현황)은 풍납1동 90.6%, 풍납2동 75.6%임. (출처: 국토교통부 도시재생 종합정보체계)

조례안은 자율주택정비사업을 통해 보존지역 내 노후 저층주택 소유자의 주거환경 개선 참여를 유도하려는 취지로 이해됨.

- 현재 서울시 역사문화환경 보존지역 중 저층주거지가 형성된 지역은 총 35개소로, 이 중 저층주거지가 대규모로 형성되어 있고 별도의 지역·지구 지정되어 있는 않아 조례 개정시 자율주택정비사업이 진행될 가능성이 높은 곳은 풍납토성, 의릉, 정릉 등 8개소⁷⁾로 파악됨(별첨1).
- 대지면적 660㎡ 이상으로 토지등소유자(과반수 동의 필요)가 ‘SH공사 참여형 자율주택정비사업’을 신청할 경우 주택도시보증공사(HUG)의 사업비 융자(사업비의 최대 70%, 금리 : 1.5%), 사업성 분석, 주민합의체 구성 지원 등의 공공지원이 가능하여 역사문화환경 보존지역 내 토지 등 소유자의 자율 정비를 촉진할 수 있을 것으로 기대됨.

〈공공지원 사항(SH참여형 자율주택정비사업 - 660㎡이상)〉

사업관리	<ul style="list-style-type: none"> ◦ 행정업무지원(사업시행계획 및 인가업무 등) ◦ 설계사, 시공사, 정비사업전문관리업자 등 업체선정 지원 ◦ 설계분야 기술지원(설계도서 검토 등) ◦ 건설공사 기술지원(단, 주택법에 의한 감리업무는 제외)
이주대책	<ul style="list-style-type: none"> ◦ SH의 공공임대주택을 임시거주 주택으로 우선 공급 가능 (1주택 소유자 및 세입자로서 전년도 평균소득 70% 이하 한정)
일반분양분 매입	<ul style="list-style-type: none"> ◦ 일반 분양분 매입으로 사업 리스크 저감
사업비 융자 지원	<ul style="list-style-type: none"> ◦ 주택도시보증공사(HUG) 사업비 융자 지원 ◦ 초기사업비(연 1.5% / 총사업비의 5%) ◦ 본사업비 융자(연1.5% / 총사업비의 50%, 공공임대주택 공급시 융자한도 70%로 확대)

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

- 관련부서(문화본부 역사문화재과)에서는 구 도시계획위원회를 거쳐 구청장이 인정하는 경우 자율주택정비사업 대상에 역사문화환경 보전지역을 포함한다 하더라도 문화재 관련 법령의 적용이 배제되는 것이 아니므로, 문화재 보호에 큰 영향을 미치지 않을 것으로 판단하고 있음. 송파구청에서도 역사문화환경 보존지역으로 지정되어 있는 풍납토성 안의 주거환경개선을 위해 조례 개정을 요청하고 있음.
- 송파구 풍납토성의 경우, 기 수립된 「풍납토성 보존·관리 및 활용 기본계획」(이하 “기본계획”, 문화재청, ‘09.4) 8)의 변경(‘15.1.10 시행)을 통해 당초 주민전체(6개 권역) 이주에서 핵심권역(2권역, 왕궁터 추정지역)만 이주하는 것으로 하고, 기타 권역은 문화재와 주민이 상생하는 방향으로 정책 기조를 전환하여, 핵심지역에 대해서는 체계적·집중적 발굴조사로 풍납토성의 정체성을 조기에 확보하는 대신, 나머지 구역에 대해서는 유적이 훼손되지 않는 범위내에서 소규모 정비사업이 가능토록 하였음(별첨2). 이는 기존의 정책기조와 예산 규모로는 건축규제 등에 따른 주민생활 불편과 문화재에 대한 거부감을 해소할 수 없어 핵심지역과 주변지역을 구분하여 문화재 보전과 주거환경개선이라는 현실적 대안을 모색한 결과라 사료됨.
- 풍납토성외에 나머지 나머지 7개 지역에 대해서도 문화재 보존구역내 건축행위 등에 관한 허용기준이 고시되어 있는 바(별첨3), 정비사업에 따라 문화재 보존이나 경관 등에 미치는 영향은 크지 않을 것으로 예상

8) 「풍납토성 보존·관리 및 활용 기본계획」(문화재청, ‘09.4)

되므로 주거환경 개선을 위한 조례 개정의 불가피성은 인정됨. 다만, 풍납토성 관련 기본계획(변경)에 따르면, 풍납토성 Ⅲ권역은 대지면적이 792 m^2 를 초과할 경우 시·발굴조사⁹⁾ 비용을 사업자가 부담하도록 되어 있어, 공공지원은 받되 발굴조사는 회피하기 위해 대부분 대지면적 660 m^2 이상 792 m^2 이하 범위내에서 정비사업이 소규모 단위로 연속적으로 이루어질 가능성이 높아 문화재 발굴이 어렵게 될 수 있다는 점에서 보존구역내 구청장의 정비사업 허용 여부 결정에 신중을 기할 필요가 있다 사료됨.

IV. 질의 및 답변요지 : 생략

V. 토론요지 : 생략

VI. 심사결과 : 원안 가결(출석위원 전원 찬성)

VII. 소수의견의 요지 : 없음

9) • 시굴(試掘)조사: 건설공사 사업 면적 중 매장문화재 유존지역 면적의 10퍼센트 이하의 범위에서 매장문화재를 발굴하여 조사하는 것으로, 문화재청과 송파구에서 주관
• 정밀발굴조사: 건설공사 사업 면적 중 매장문화재 유존지역 면적 전체에 대하여 매장문화재를 발굴하여 조사하는 것으로 비용은 사업자 부담이 원칙임(이상 매장문화재 보호 및 조사에 관한 법률 시행규칙 제5조)

서울특별시 빈집 및 소규모주택 정비에 관한 조례 일부개정조례안

서울특별시 빈집 및 소규모주택 정비에 관한 조례 일부를 다음과 같이 개정한다.

제3조제1항을 다음과 같이 한다.

- ① 영 제3조제1호에서 “시·도조례로 정하는 지역”이란 다음 각 호와 같다.
1. 「도시재정비 촉진을 위한 특별법」 제2조제6호에 따른 존치지역
 2. 문화재보호법 제13조제1항에 따른 역사문화환경 보존지역 중 구 도시계획위원회의 심의를 받아 구청장이 인정하는 지역

부 칙

이 조례는 공포한 날부터 시행한다.

신 · 구조문대비표

현 행	개 정 안
<p>제3조(자율주택정비사업의 대상범위 등)</p> <p>① 영 제3조제1호에서 “시·도조례로 정하는 지역”이란 「도시재정비 촉진을 위한 특별법」 제2조제6호에 따른 <u>존치지역을 말한다.</u></p> <p>② (생략)</p>	<p>제3조(자율주택정비사업의 대상범위 등)</p> <p>① 영 제3조제1호에서 “시·도조례로 정하는 지역”이란 다음 각 호와 같다.</p> <p>1. 「도시재정비 촉진을 위한 특별법」 제2조제6호에 따른 <u>존치지역</u></p> <p>2. 문화재보호법 제13조제1항에 따른 <u>역사문화환경 보존지역 중 구 도시계획위원회의 심의를 받아 구청장이 인정하는 지역</u></p> <p>② (현행과 같음)</p>