

서울특별시 도시재정비 촉진을 위한 조례 일부개정조례안 검 토 보 고 서

의 안 번호	1138
-----------	------

2016. 04. 26
도시계획관리위원회
수석전문위원

1. 제안경위

- 2016. 4. 19. 유동균 의원 발의 (2016. 4. 20. 회부)

2. 제안이유

- 가. 재정비촉진지구내 기존 시가지로 유지·관리할 필요가 있는 구역은 존치관리구역으로 정하고 있으며, 필요시 지구단위계획을 수립하여 관리하고 있음.
- 나. 재정비촉진계획의 경미한 변경은 「도시재정비 촉진을 위한 특별법 시행령」 제10조(재정비촉진계획의 경미한 변경) 및 「서울특별시 도시재정비 촉진을 위한 조례」 제5조에 따르도록 정하고 있으나 지구단위계획의 경미한 변경은 규정하고 있지 않음.
- 다. 이에 따라 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제25조 제4항에 따른 지구단위계획의 경미한 변경에 해당하는 사항에 대하여도 「도시재정비 촉진을 위한 특별법」에 따른 중대한 변경 절차(주민공람, 의회 의견청취, 공청회 등)를 이행하고 있어 절차 이행에 따른 상당기간 소요와 형평성에 맞지 않음.

라. 따라서, 재정비촉진지구 내 지구단위계획의 경미한 변경에 대해서도 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제25조제4항에 의한 절차를 따르도록 함으로써 정합성을 유지하기 위함.

3. 주요내용

- 재정비촉진지구 내 존치지역 중 지구단위계획이 수립된 경우는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제25조제4항을 따르도록 하여 절차를 간소화 하고자 함(안 제5조제1항제14호 및 제5조제2항제5호 신설).

4. 참고사항

- 가. 관계법령 : 도시재정비 촉진을 위한 특별법 및 시행령
국토의 계획 및 이용에 관한 법률 및 시행령
- 나. 예산조치 : 해당 없음
- 다. 기 타 : 신·구조문대비표

5. 검토의견

- 이 개정조례안은 재정비촉진계획의 경미한 변경에 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」에 따른 지구단위계획의 경미한 변경 해당사항을 추가하려는 것으로 2016년 4월 19일 유동균 의원이 발의하여 4월 20일 우리위원회에 회부된 사안임.
- 「도시재정비 촉진을 위한 특별법」(이하, 법)에서 재정비촉진계획 수립 또는 변경 시에 주민공람, 지방의회 의견청취, 공청회 등을 거치도록 하였으나 경미한 사항을 변경할 시에는 해당 절차를 생략하도록 하였고(법 제9조제3항),

재정비촉진계획 결정 또는 변경 시에는 관계 행정기관의 장 협의, 도시 재정비위원회 심의 등을 거치도록 하였으나 경미한 사항을 변경하는 경우에는 해당 절차를 생략하도록 함(법 제12조제1항).

- 「도시재정비 촉진을 위한 특별법 시행령」(이하, 시행령)에서는 재정비 촉진계획의 경미한 변경(제10조)에 정비사업, 도시개발사업, 도시·군 계획시설사업 등과 관련된 개별법령¹⁾에서 경미한 변경으로 규정된 사항을 반영하였으나 지구단위계획의 경미한 변경 사항²⁾이 빠져 있어,

-
- 1) 도시 및 주거환경정비법 및 시행령 제12조, 도시개발법 및 시행령, 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 및 시행령, 전통시장 및 상점가 육성을 위한 특별법 및 시행령 등 (붙임2 참고)
 - 2) 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제25조제4항
 1. 지구단위계획으로 결정한 용도지역·용도지구 또는 도시·군계획시설에 대한 변경결정으로 제3항 각호의 1에 해당하는 변경인 경우
 2. 가구(제42조의2제2항제4호에 따른 별도의 구역을 포함한다. 이하 이 항에서 같다)면적의 10퍼센트 이내의 변경인 경우
 3. 획지면적의 30퍼센트 이내의 변경인 경우
 4. 건축물높이의 20퍼센트 이내의 변경인 경우(층수변경이 수반되는 경우를 포함한다)
 5. 제46조제7항제2호 각목의 1에 해당하는 획지의 규모 및 조성계획의 변경인 경우
 6. 건축선의 1미터 이내의 변경인 경우
 7. 건축선 또는 차량출입구의 변경으로서 「도시교통정비 촉진법」 제17조 또는 제18조에 따른 교통영향평가서의 심의를 거쳐 결정된 경우
 8. 건축물의 배치·형태 또는 색채의 변경인 경우
 9. 지구단위계획에서 경미한 사항으로 결정된 사항의 변경인 경우. 다만, 용도지역·용도지구·도시·군계획시설·가구면적·획지면적·건축물높이 또는 건축선의 변경에 해당하는 사항을 제외한다.
 10. 법률 제6655호 국토의계획및이용에관한법률 부칙 제17조제2항의 규정에 의하여 제2종 지구단위계획으로 보는 개발계획에서 정한 건폐율 또는 용적률을 감소시키거나 10퍼센트 이내에서 증가시키는 경우(증가시키는 경우에는 제47조제1항의 규정에 의한 건폐율·용적률의 한도를 초과하는 경우를 제외한다)
 11. 지구단위계획구역 면적의 10퍼센트(용도지역 변경을 포함하는 경우에는 5퍼센트를 말한다) 이내의 변경 및 동 변경지역안에서의 지구단위계획의 변경
 12. 국토교통부령으로 정하는 경미한 사항의 변경인 경우
 13. 그 밖에 제1호부터 제12호까지와 유사한 사항으로서 도시·군계획조례로 정하는 사항의 변경인 경우

이 개정조례안은 이를 추가하고자 하는 것임.

- 재정비촉진지구(33개소, 26,334,077㎡) 재정비촉진구역, 준치정비구역, 준치관리구역 등 3개 유형으로 운영되고 있으며, 재정비촉진구역은 정비사업·도시개발사업 등 재정비촉진사업 위주로, 그리고 준치지역은 지구단위계획 등을 통한 지역 관리 위주로 운영되고 있음.

〈재정비촉진지구 구역 현황〉

구 분	재정비촉진구역	준치지역	
		준치정비구역	준치관리구역
정 의	재정비촉진사업별로 결정된 구역	재정비촉진구역의 지정 요건에는 해당하지 아니하나 시간의 경과 등 여건의 변화에 따라 재정비촉진사업 요건에 해당할 수 있거나 재정비촉진사업의 필요성이 높아질 수 있는 구역	재정비촉진구역의 지정 요건에 해당하지 아니하거나 기존의 시가지로 유지·관리할 필요가 있는 구역
현 황	200개소, 16,296,393㎡	27개소, 1,035,665㎡	91개소, 9,008,019㎡
수 법	[재정비촉진사업] ·도시개발사업 ·정비사업 ·시장정비사업 ·도시·군계획시설사업	[재정비촉진사업] ·도시개발사업 ·정비사업 ·시장정비사업 ·도시·군계획시설사업 ※ 촉진구역 지정 요건 미 충족시 지구단위계획으로 관리	·지구단위계획 (촉진계획에서 지구단위계획 수립·관리하는 구역) ·개별건축사업 (촉진계획에서 지구단위계획 등이 별도 수립되지 않은 구역)
지구단위 계획현황		1개소 (수색2구역)	29개소 (길음 지구단위계획 등)

* 도시재생본부(주거사업과) 자료 재구성

- 재정비촉진지구는 개발 위주의 재정비촉진구역이 중심이었으므로, 준치지역의 지구단위계획 수립 또는 변경 비중이 높지 않았고, 따라서,

재정비촉진계획의 경미한 변경에서 지구단위계획의 해당 사항이 빠져 있음에도 그 입법 수요가 가시화되지 않았으나,

- 전면재개발에서 도시재생으로 변화되고 있는 현재, 재정비촉진지구 내에서 준치관리구역으로 변경되는 구역이 늘어나면서 지구단위계획의 수립·변경도 점차 증가할 것으로 예측되는 상황임을 감안할 때, 이 개정조례안은 그 시의성과 타당성이 있다고 판단됨.

신·구조문 대비표

현 행	개 정 안
<p>제5조(재정비축진계획의 경미한 변경)</p> <p>① 영 제10조제1항제5호에서 “그 밖에 시·도의 조례가 정하는 사항”이란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사항을 말한다.</p> <p>1. ~ 13. (생략)</p> <p><u><신 설></u></p> <p>14. 그 밖에 규칙으로 정하는 사항</p> <p>② 영 제10조제2항제5호에서 “그 밖에 시·도의 조례가 정하는 사항”이란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사항을 말한다.</p> <p>1. ~ 4. (생략)</p> <p><u><신 설></u></p> <p>5. 그 밖에 규칙으로 정하는 사항</p>	<p>제5조(재정비축진계획의 경미한 변경)</p> <p>① ----- ----- ----- -----.</p> <p>1. ~ 13. (현행과 같음)</p> <p>14. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제25조제4항 각 호의 사항(존치지역 중 지구단위 계획이 수립된 경우에 한한다)</p> <p>15. -----</p> <p>② ----- ----- ----- -----.</p> <p>1. ~ 4. (현행과 같음)</p> <p>5. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제25조제4항 각 호의 사항(존치지역 중 지구단위 계획이 수립된 경우에 한한다)</p> <p>6. -----</p>

<붙임 1> 재정비촉진지구 내 존치지역 지구단위계획 수립 현황

연번	자치구	촉진지구명	구역	구역명	면적(m ²)
1	성북구	길음	존치관리	길음 지구단위계획구역	26,566
2	성동구	왕십리	존치관리	청계천로변구역	11,716
3	종로구	돈의문	존치관리	돈의문5	16,617
4			존치관리	돈의문6	2,855
5	동대문구	전농답십리	존치관리	지역산업문화거리	92,445
6	중랑구	중화	존치관리	중화 존치관리 지구단위계획구역	49,504
7	강북구	미아	존치관리	삼양사거리 지구단위계획구역	25,578
8	서대문구	가재울	존치관리	가재울 지구단위계획구역	58,318
9	마포구	아현	존치관리	마포지구 지구단위계획구역	34,496
10			존치관리	아현지구중심 지구단위계획구역	35,255
11	양천구	신정	존치관리	신정1~5(존치)	89,794
12	은평구	수색중산	존치정비	수색2구역	40,880
13	영등포구	신길	존치관리	신길 지구단위계획구역	207,845
14	서대문구	북아현	존치관리	아현 지구단위계획구역	17,974
15			존치관리	신촌 지구단위계획구역	24,714
16	송파구	거여마천	존치관리	거여2지구 지구단위계획구역	17,272
17	동대문구	이문회경	존치관리	신이문 지구단위계획구역	67,183
18			존치관리	이문 지구단위계획구역	115,597
19			존치관리	회기 지구단위계획구역	38,350
20	관악구	신림	존치관리	미림생활권 지구단위계획구역	38,350
21	동작구	흑석	존치관리	흑석 지구단위계획구역	26,841
22	금천구	시흥	존치관리	시흥1구역	25,030
23	금천구	시흥	존치관리	시흥 박미사랑마을	146,879
24	강북구	미아중심	존치관리	미아 지구단위계획구역	205,550
25			존치관리	미아삼거리역 지구단위계획구역	85,418
26	서대문구	홍제	존치관리	홍제 지구단위계획구역	137,268
27	마포구	합정	존치관리	합정 지구단위계획구역	207,273
28	광진구	구의자양	존치관리	자양9 존치관리 지구단위계획구역	48,952
29			존치관리	구의지구 지구단위계획구역	147,353
30	중화	상봉	존치관리	망우지구 지구단위계획구역	321,427
계					2,363,300

<서울시 주거사업과 내부자료, 2016.3월말 기준>

<붙임 2> 관련 법규

서울특별시 도시재정비 촉진을 위한 조례

제5조(재정비촉진계획의 경미한 변경) ① 영 제10조제1항제5호에서 "그 밖에 시·도의 조례가 정하는 사항"이란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사항을 말한다.

1. 「도시재정비 촉진을 위한 특별법」(이하 "법"이라 한다) 제9조제1항제10호에 따른 재정비촉진사업별 용적률·건폐율 및 높이계획 등 건축계획의 변경을 수반하지 아니하는 범위 안에서 영 제14조제2항제1호 각 목에 해당하는 시설의 위치 및 10퍼센트 미만의 규모의 변경
2. 토지 등 소유자 부담이 증가되지 않는 범위 내에서 기반시설 비용분담계획의 변경
3. 인구·주택 수용계획의 10퍼센트 이내의 변경
4. 임대주택 연면적이 감소하지 않는 범위 안에서 임대주택의 건립세대 및 규모별 건립비율의 변경
5. 단계별 사업 추진에 관한 계획의 변경
6. 재정비촉진구역 안에서 건축 배치계획의 변경
7. 친환경건축물 인증을 받은 경우에 완화 받는 용적률을 재정비촉진계획에 반영하기 위한 변경
8. 주거유형 다양화를 위한 건축설계경기를 시행하는 경우에 완화 받는 용적률 및 층수를 재정비촉진계획에 반영하기 위한 변경
9. 환경설계를 통한 범죄 예방에 관한 계획의 변경
10. 기존 수목의 현황 및 활용계획의 변경
11. 무장애 생활환경에 관한 계획의 변경
12. 유비쿼터스에 관한 계획의 변경
13. 「도시 및 주거환경정비법」 제28조 및 제48조에 따른 사업시행인가 또는 관리처분계획인가 시기 조정에 관한 계획의 변경
14. 그 밖에 규칙으로 정하는 사항

② 영 제10조제2항제5호에서 "그 밖에 시·도 또는 대도시의 조례에서 정하는 사항"이란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사항을 말한다.

1. 「서울특별시 도시 및 주거환경 정비조례」(이하 "「도시 및 주거환경 정비조례」"라 한다) 제7조 각 호의 어느 하나에 해당하는 변경
2. 재정비촉진사업별 용적률·건폐율 및 높이계획 등 건축계획의 변경을 수반하지 아니하는 범위 안에서 영 제14조제2항제1호 각 목에 해당하는 시설의 위치 및 3퍼센트 미만의 규모의 변경
3. 비용분담계획의 단순한 착오 정정
4. 제1항제3호부터 제8호까지의 사항
5. 그 밖에 규칙으로 정하는 사항

도시재정비 촉진을 위한 특별법

제9조(재정비촉진계획의 수립)

③ 시장·군수·구청장은 제1항에 따라 재정비촉진계획을 수립하거나 변경하려는 경우에는 그 내용을 14일 이상 주민에게 공람하고 지방의회의 의견을 들은 후(이 경우 지방의회는 시장·군수·구청장이 재정비촉진계획의 수립 또는 변경을 통지한 날부터 60일 이내에 의견을 제시하여야 하며, 의견제시 없이 60일이 지난 때에는 이의가 없는 것으로 본다) 공청회를 개최하여야 한다. **다만, 대통령령으로 정하는 경미한 사항을 변경하는 경우에는 그러하지 아니하다.**

제12조(재정비촉진계획의 결정)

① 특별시장·광역시장 또는 도지사가 제9조제1항에 따라 시장·군수·구청장으로부터 재정비촉진계획의 결정을 신청받은 경우나 시·도지사 또는 대도시 시장이 제9조제2항에 따라 직접 재정비촉진계획을 수립한 경우에는 관계 행정기관의 장과 협의하고 해당 시·도 또는 대도시에 두는 지방도시계획위원회 심의 또는 「건축법」 제4조에 따라 해당 시·도 또는 대도시에 두는 건축위원회(이하 "건축위원회"라 한다)와 지방도시계획위원회가 공동으로 하는 심의를 거쳐 결정하거나 변경하여야 한다. **다만, 대통령령으로 정하는 경미한 사항을 변경하는 경우에는 그러하지 아니하다.**

② 제34조에 따른 도시재정비위원회가 설치된 시·도 또는 대도시의 경우에는 도시

재정비위원회의 심의로 제1항에 따른 지방도시계획위원회의 심의 또는 건축위원회와 지방도시계획위원회의 공동심의를 갈음할 수 있다.

도시재정비 촉진을 위한 특별법 시행령

제10조(재정비촉진계획의 경미한 변경) ① 법 제9조제3항 단서에서 "대통령령으로 정하는 경미한 사항"이란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사항을 말한다.

1. 「도시 및 주거환경정비법 시행령」 제12조 각 호의 사항(재정비촉진사업 중 「도시 및 주거환경정비법」에 따른 정비사업에 한한다)
2. 「도시개발법 시행령」 제7조 각 호의 사항(재정비촉진사업 중 「도시개발법」에 따른 도시개발사업에 한한다)
- 2의2. 「전통시장 및 상점가 육성을 위한 특별법 시행령」 제22조제1항 각 호의 사항
3. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제25조제3항 각 호의 사항(재정비촉진사업 중 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 도시·군계획시설사업에 한한다)
4. 재정비촉진계획에서 경미한 사항으로 정한 사항
5. 그 밖에 시·도의 조례가 정하는 사항

② 법 제12조제1항 단서에서 "대통령령으로 정하는 경미한 사항을 변경하는 경우"란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우를 말한다.

1. 「도시 및 주거환경정비법 시행령」 제12조제1호부터 제7호까지, 제7호의2 및 제8호의 경우(재정비촉진사업 중 「도시 및 주거환경정비법」에 따른 정비사업에 한정한다)
2. 「도시개발법 시행령」 제14조 각 호의 경우(재정비촉진사업 중 「도시개발법」에 따른 도시개발사업에 한정한다)
3. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제25조제3항제1호부터 제3호까지 및 제7호의 경우(재정비촉진사업 중 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 도시·군계획시설사업에 한정한다)
4. 재정비촉진계획에서 경미한 사항으로 정한 사항을 변경하는 경우

5. 그 밖에 시·도 또는 대도시의 조례에서 정하는 사항을 변경하는 경우

제14조(기반시설의 부지 제공에 따른 용적률 등의 완화)

②제1항을 적용함에 있어 다음 각 호의 구분에 따른 방법으로 부지를 제공하는 경우 다음 각 호의 범위 안에서 해당 지방자치단체 조례로 용적률, 건축물의 높이를 완화할 수 있다.

1. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제2조제13호에 따른 공공시설(이하 "공공시설"이라 한다) 및 다음 각 목의 기반시설의 부지를 무상으로 제공하는 경우 : 제1항 각 호의 범위 이내

가. 학교

나. 도서관

다. 사회복지시설

라. 문화시설

마. 공공청사

바. 그 밖에 해당 지방자치단체의 조례가 정하는 기반시설

2. 제1호 각 목의 기반시설의 부지를 조성하여 조성원가 이하로 제공하는 경우 : 제1항 각 호의 3분의 1의 범위 이내

3. 건축물의 일부를 대지지분과 함께 제1호 각 목의 기반시설로 제공하는 경우에는 대지지분에 해당하는 부지면적에 대하여 제1항제1호에 따라 완화되는 용적률의 3배 범위 이내. 이 경우 제1항제1호의 산식 중 기반시설의 부지로 제공한 후의 대지면적은 당초 대지면적으로 한다.

국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령

제25조(도시·군관리계획의 결정)

③다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 법 제30조제5항 단서에 따라 관계 행정기관의 장과의 협의, 국토교통부장관과의 협의 및 중앙도시계획위원회 또는 지방도시계획위원회의 심의를 거치지 아니하고 도시·군관리계획(지구단위계획은 제외한다)을 변경할 수 있다.

1. 단위 도시·군계획시설부지 면적의 5퍼센트 미만의 변경인 경우. 다만, 다음 각

목의 어느 하나에 해당하는 시설은 해당 각 목의 요건을 충족하는 경우만 해당한다.

가. 도로: 시점 및 종점이 변경되지 아니하고 중심선이 종전에 결정된 도로의 범위를 벗어나지 아니하는 경우

나. 공원 및 녹지: 다음의 어느 하나에 해당하는 경우

1) 면적이 증가되는 경우

2) 최초 도시·군계획시설 결정 후 변경되는 면적의 합계가 1만제곱미터 미만이고, 최초 도시·군계획시설 결정 당시 부지 면적의 5퍼센트 미만의 범위에서 면적이 감소되는 경우. 다만, 「도시공원 및 녹지 등에 관한 법률」 제35조제1호의 완충녹지(도시지역 외의 지역에서 같은 법을 준용하여 설치하는 경우를 포함한다)인 경우는 제외한다.

2. 지형사정으로 인한 도시·군계획시설의 근소한 위치변경 또는 비탈면 등으로 인한 시설부지의 불가피한 변경인 경우

3. 이미 결정된 도시·군계획시설의 세부시설의 결정 또는 변경인 경우

4. 도시지역의 축소에 따른 용도지역·용도지구·용도구역 또는 지구단위계획구역의 변경인 경우

5. 도시지역외의 지역에서 「농지법」에 의한 농업진흥지역 또는 「산지관리법」에 의한 보전산지를 농림지역으로 결정하는 경우

6. 「자연공원법」에 따른 공원구역, 「수도법」에 의한 상수원보호구역, 「문화재보호법」에 의하여 지정된 지정문화재 또는 천연기념물과 그 보호구역을 자연환경보전지역으로 결정하는 경우

6의2. 다음 각 목에 열거된 도시·군계획시설(제2조제3항에 따라 세분되기 전의 도시·군계획시설을 말한다. 이하 이 호에서 같다) 및 그 부지의 전부 또는 일부를 같은 목에 열거된 다른 도시·군계획시설 및 그 부지로 변경(둘 이상의 도시·군계획시설을 같은 부지에 함께 결정하기 위하여 변경하는 경우를 포함한다)하는 경우

가. 운동장, 체육시설

나. 삭제

다. 화장시설, 공동묘지, 봉안시설, 자연장지, 장례식장

6의3. 문화시설(제2조제3항에 따라 세분된 문화시설을 말하되, 국토교통부령으로 정

하는 시설은 제외한다. 이하 이 호에서 같다) 및 그 부지의 전부 또는 일부를 다른 문화시설 및 그 부지로 변경(둘 이상의 문화시설을 같은 부지에 함께 결정하기 위하여 변경하는 경우를 포함한다)하는 경우

7. 그 밖에 국토교통부령(법 제40조에 따른 수산자원보호구역의 경우 해양수산부령을 말한다.)이 정하는 경미한 사항의 변경인 경우

④지구단위계획중 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 법 제30조제5항 단서에 따라 관계 행정기관의 장과의 협의, 국토교통부장관과의 협의 및 중앙도시계획위원회 · 지방도시계획위원회 또는 제2항에 따른 공동위원회의 심의를 거치지 아니하고 지구단위계획을 변경할 수 있다.

1. 지구단위계획으로 결정한 용도지역 · 용도지구 또는 도시 · 군계획시설에 대한 변경결정으로서 제3항 각호의 1에 해당하는 변경인 경우

2. 가구(제42조의2제2항제4호에 따른 별도의 구역을 포함한다. 이하 이 항에서 같다)면적의 10퍼센트 이내의 변경인 경우

3. 획지면적의 30퍼센트 이내의 변경인 경우

4. 건축물높이의 20퍼센트 이내의 변경인 경우(층수변경이 수반되는 경우를 포함한다)

5. 제46조제7항제2호 각목의 1에 해당하는 획지의 규모 및 조성계획의 변경인 경우

6. 건축선의 1미터 이내의 변경인 경우

7. 건축선 또는 차량출입구의 변경으로서 「도시교통정비 촉진법」 제17조 또는 제18조에 따른 교통영향평가서의 심의를 거쳐 결정된 경우

8. 건축물의 배치 · 형태 또는 색채의 변경인 경우

9. 지구단위계획에서 경미한 사항으로 결정된 사항의 변경인 경우. 다만, 용도지역 · 용도지구 · 도시 · 군계획시설 · 가구면적 · 획지면적 · 건축물높이 또는 건축선의 변경에 해당하는 사항을 제외한다.

10. 법률 제665호 국토의계획및이용에관한법률 부칙 제17조제2항의 규정에 의하여 제2종지구단위계획으로 보는 개발계획에서 정한 건폐율 또는 용적률을 감소시키거나 10퍼센트 이내에서 증가시키는 경우(증가시키는 경우에는 제47조제1항의 규정에 의한 건폐율 · 용적률의 한도를 초과하는 경우를 제외한다)

11. 지구단위계획구역 면적의 10퍼센트(용도지역 변경을 포함하는 경우에는 5퍼센트를 말한다) 이내의 변경 및 동 변경지역안에서의 지구단위계획의 변경
12. 국토교통부령으로 정하는 경미한 사항의 변경인 경우
13. 그 밖에 제1호부터 제12호까지와 유사한 사항으로서 도시·군계획조례로 정하는 사항의 변경인 경우

도시 및 주거환경정비법 시행령

제12조(정비계획의 경미한 변경) 법 제4조제1항 각 호 외의 부분 단서에서 "대통령령이 정하는 경미한 사항을 변경하는 경우"란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우를 말한다.

1. 정비구역면적의 10퍼센트 미만의 변경인 경우
2. 정비기반시설의 위치를 변경하는 경우와 정비기반시설 규모의 10퍼센트 미만의 변경인 경우
3. 공동이용시설 설치계획의 변경인 경우
4. 재난방지에 관한 계획의 변경인 경우
5. 정비사업 시행예정시기를 1년의 범위안에서 조정하는 경우
6. 「건축법 시행령」 별표 1 각호의 1의 용도범위안에서의 건축물의 주용도(당해 건축물중 가장 넓은 바닥면적을 차지하는 용도를 말한다. 이하 같다)의 변경인 경우
7. 건축물의 건폐율 또는 용적률을 축소하거나 10퍼센트 미만의 범위안에서 확대하는 경우
- 7의2. 건축물의 최고 높이를 변경하는 경우
- 7의3. 법 제40조의2에 따라 용적률을 완화하여 변경하는 경우
8. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제2조제3호 및 동조제4호의 규정에 의한 도시·군기본계획, 도시·군관리계획 또는 기본계획의 변경에 따른 변경인 경우
9. 정비구역이 통합 또는 분할되는 변경인 경우
10. 삭제 <2009.8.11.>
11. 「도시교통정비 촉진법」에 따른 교통영향평가 등 관계법령에 의한 심의결과에 따른 건축계획의 변경인 경우

12. 그 밖에 제1호부터 제7호까지, 제7호의2, 제8호, 제9호 및 제11호와 유사한 사항으로서 시·도 조례로 정하는 사항의 변경인 경우

도시개발법 시행령

제7조(개발계획의 경미한 변경) ① 법 제4조제4항 후단에서 "대통령령으로 정하는 경미한 사항의 변경"이란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하지 아니하는 경우를 말한다.

1. 환지방식을 적용하는 지역의 면적 변경이 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 경우

가. 편입되는 토지의 면적이 종전(법 제4조제4항에 따라 토지소유자의 동의를 받아 개발계획을 수립 또는 변경한 때를 말한다. 이하 이 조에서 같다) 환지방식이 적용되는 면적의 100분의 5 이상인 경우(경미한 사항이 여러 차례 변경된 경우에는 누적하여 산정한다. 이하 이 조에서 같다)

나. 제외되는 토지의 면적이 종전 환지방식이 적용되는 면적의 100분의 10 이상인 경우

다. 편입 또는 제외되는 면적이 각각 3만 제곱미터 이상인 경우

라. 토지의 편입이나 제외로 인하여 환지방식이 적용되는 면적이 종전보다 100분의 10 이상 증감하는 경우

2. 너비가 12미터 이상인 도로를 신설 또는 폐지하는 경우

3. 사업시행지구를 분할하거나 분할된 사업시행지구를 통합하는 경우

4. 도로를 제외한 기반시설(「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제2조제1항 각 호의 기반시설을 말한다)의 면적이 종전보다 100분의 10(공원 또는 녹지의 경우에는 100분의 5) 이상으로 증감하거나 신설되는 기반시설의 총면적이 종전 기반시설 면적의 100분의 5 이상인 경우

5. 수용예정인구가 종전보다 100분의 10 이상 증감하는 경우(변경 이후 수용예정인구가 3천명 미만인 경우는 제외한다)

6. 기반시설을 제외한 도시개발구역의 용적률이 종전보다 100분의 5 이상 증가하는 경우

7. 법 제5조제1항제7호에 따른 토지이용계획(종전 개발계획에서 분류한 최하위 토지 용도를 말하며, 기반시설은 제외한다)의 변경으로서 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 경우. 다만, 용도별 변경 면적이 1천 제곱미터 이상인 경우로 한정한다.

가. 용도별 면적이 종전보다 100분의 10 이상 증감하는 경우

나. 신설되는 용도의 토지 총면적이 종전 도시개발구역 면적(기반시설 면적은 제외한다)의 100분의 5 이상인 경우

8. 법 제5조제1항제13호에 따른 기반시설의 설치에 필요한 비용이 종전보다 100분의 5 이상 증가하는 경우

9. 법 제21조제2항에 따라 사업시행방식을 변경하는 경우

10. 용도지역·용도지구·용도구역에 대한 도시·군관리계획이 변경(제1호부터 제4호까지 및 제7호의 규정에 해당하는 경우는 제외한다)되는 경우

11. 그 밖에 지정권자가 토지소유자의 권익보호 등을 위하여 중대하다고 인정하여 조건을 붙여 도시개발구역을 지정하거나 시·도 조례로 정한 경우

② 제1항에도 불구하고 「환경영향평가법」에 따른 환경영향평가에 대한 협의 결과, 「도시교통정비 촉진법」에 따른 교통영향분석·개선대책 검토 결과 또는 「자연재해대책법」에 따른 사전재해영향성검토 협의 결과를 반영하는 개발계획의 변경 중 그 변경으로 사업비가 종전 총사업비보다 100분의 10 미만으로 증가하는 경우에는 경미한 사항의 변경으로 본다.

제14조(도시계획위원회의 심의제외 사항) ① 법 제8조제1항 단서에서 "대통령령으로 정하는 경미한 사항을 변경하는 경우"란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하지 아니하는 사항을 변경하는 경우를 말한다.

1. 제7조제1항제2호부터 제10호까지의 규정에 해당하는 경우(이 조에서 "종전"이란 법 제8조제1항에 따라 도시계획위원회의 심의를 거쳐 도시개발구역을 지정·변경하거나 개발계획을 수립·변경한 때를 말한다)

2. 도시개발구역 면적이 종전보다 100분의 10 이상 증감하는 경우

3. 그 밖에 지정권자가 도시·군기본계획에서 제시한 목표를 실현하기 위하여 중대하다고 인정하거나 시·도 조례로 정한 경우

② 제1항에도 불구하고 「환경영향평가법」에 따른 환경영향평가에 대한 협의 결과

과, 「도시교통정비 촉진법」에 따른 교통영향분석·개선대책 검토 결과 또는 「자연재해대책법」에 따른 사전재해영향성검토 협의 결과를 반영하는 개발계획의 변경은 경미한 사항의 변경으로 본다.

전통시장 및 상점가 육성을 위한 특별법 시행령

제22조(사업추진계획의 변경) ① 법 제37조제5항 단서에서 "대통령령으로 정하는 경미한 사항"이란 다음 각 호의 사항을 말한다.

1. 계획된 시장정비구역 면적의 10퍼센트 미만의 변경인 경우
2. 사업시행자의 성명(법인인 경우에는 그 명칭 및 대표자의 성명을 말한다. 이하 이 호에서 같다) 또는 사무소 소재지를 변경하는 경우. 다만, 사업의 양도·양수 등으로 인한 사업시행자의 성명의 변경을 제외한다.
3. 건축물에 대한 건축계획의 변경을 수반하지 아니하는 범위 안에서 정비기반시설의 위치를 변경하는 경우와 정비기반시설 규모의 10퍼센트 미만의 변경인 경우
4. 건축물의 용적률·건폐율·연면적·최고높이 또는 최고층수를 축소하거나 3퍼센트 미만의 범위 안에서 확대하는 경우
5. 「유통산업발전법」 제8조에 따른 대규모점포 개설 등록이 가능한 범위 안에서 당초 매장면적의 10퍼센트 미만의 감소 및 당초 매장면적의 확대
6. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제2조제3호 및 동조제4호에 따른 도시·군기본계획 및 도시·군관리계획 변경에 따른 변경인 경우
7. 「도시교통정비 촉진법」에 따른 교통영향평가서 등의 심의 또는 「건축법」 제4조에 따른 건축위원회 심의 등 관계법령에 의한 심의과정에서 변경된 사항
8. 그 밖에 시장정비사업에 관하여 시·도의 조례로 정하는 사항

서울특별시 도시 및 주거환경 정비조례

제7조(정비계획의 경미한 변경) ① 영 제12조제12호에서 "시·도조례가 정하는 사항의 변경"이란 다음 각 호의 경우를 말한다.

1. 정비구역 명칭의 변경

2. 「도시·군계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙」 제14조에 따라 도로모퉁이를 잘라내기 위한 정비구역 결정사항의 변경
 3. 영 제13조제1항제3호에 따른 기존건축물의 정비·개량에 관한 계획의 변경
 4. 정비구역(동일 정비구역 안에서 시행지구를 분할하여 시행하는 경우의 지구를 포함한다)이 접하여 있는 경우 상호경계조정을 위한 정비구역 또는 지구 범위의 변경
 5. 정비구역 또는 지구범위의 변경이 없는 단순한 착오에 따른 면적 등의 정정을 위한 변경
 6. 법 제4조제1항제5호에 따른 건축물의 주용도·건폐율·용적률 및 높이에 관한 계획의 변경을 수반하지 아니하는 사업시행지구 분할계획 또는 획지의 변경
 7. 법 제4조의2에 따라 국토교통부장관이 고시하는 범위 안에서의 임대주택 및 주택규모별 건설비율의 변경
 8. 정비계획에서 정한 건축계획의 범위 안에서 주택건립 세대수를 30퍼센트 이내로 증가하는 변경 또는 10퍼센트 이내로 축소하는 변경
 9. 「건축법」 등 관계법령의 개정으로 인하여 정비계획 변경이 불가피한 경우와 같은 법 제4조에 따라 구성된 건축위원회 심의결과에 따른 건축계획의 변경인 경우
- ② 구청장이 처리할 수 있는 정비계획의 경미한 변경사항은 다음 각 호와 같다.
1. 영 제12조제1호의 정비구역 면적 5퍼센트 미만의 변경
 2. 영 제12조제2호의 정비기반시설 규모 5퍼센트 미만의 변경
 3. 영 제12조제3호부터 제6호까지제8호 및 제11호의 사항
 4. 영 제12조제7호에 따라 건축물의 건폐율 또는 용적률을 축소하거나 5퍼센트 미만의 범위 안에서 확대하는 변경
 5. 영 제12조제7의2에 따라 건축물의 최고 높이를 낮게 변경하는 경우
 6. 제1항 각 호에 해당하는 사항