

등록번호	도심재생과-6037
등록일자	2016.5.23.
결재일자	2016.5.25.
공개구분	대시민공개

주무관	지역개발팀장	도심재생과장	도시관리국장	부구청장	구청장
이원찬	임경일	최영수	이진형	황지영	05/25 최창식
협조	주무관 주무관 주무관	서진희 박현진 박정수			

도시환경정비구역 및 세운재정비촉진지구 미시행지구 내 건축 규제 완화 변경 방침



도시관리국
도심재생과

변경방침 요지

■ 수립 배경

- 도시환경정비사업 추진만을 고려, 40여년간 건축규제 지속
 - 건축물 노후화 및 지역의 슬럼화로 안전, 경관, 위생, 지역경제 침체 문제 심각
- 도심 보존을 위하여 정비수법의 패러다임의 전환 추세
 - 철거형 정비사업에서 소단위 맞춤형 정비사업으로 변화

■ 검토 방향

- 도심지 미시행 정비사업 지구의 슬럼화를 방지하고 지역상권과 특성을 유지 발전시킬 수 있도록 일정 범위의 건축규제 완화(변경)을 통해 물리적인 개선 유도
- 정비사업 시행에 지장을 최소화하는 합리적인 건축규제 완화 방안 마련
 - 구조의 안정성, 철거의 범위를 고려 정비사업에 지장을 최소화하는 규모 검토
 - 건축규제 완화 적용을 통하여 합리적인 건축계획 유도
 - 건축규제 완화의 실효성 향상을 위한 건축규모 범위 변경

■ 건축규제 완화방안

- 도시활력을 유지하면서 수요 변화에 대응하는 도시환경정비사업구역내 장기 미시행지구에 한하여 규제완화 시행 → '2012.09.01.일부터 시행
- 세운 재정비 촉진지구내 건축행위 기준 재정비 → '2013.09.26.일부터 시행
- 건축규제 완화(변경) 범위(도시환경정비사업/재정비촉진사업구역내 미시행지구)

행위구분	현행 행위완화 범위	행위완화 범위 변경
신 축	·4층이하, 용적률 240%이하, 건폐율60%이하 ·2층이하, 용적률 180%이하, 건폐율90%이하 ·지하층 허용	·4층이하, 용적률 240%이하, 건폐율90%이하 ·지하1층 허용
증 축	·4층이하, 용적률 240%이하, 건폐율60%이하 ·2층이하, 용적률 180%이하, 건폐율90%이하 ·건물상호간 연결통로 ·위생시설 개수명령을 받은 화장실, 조리장 ·에스컬레이터, 경사로 및 휠체어리프트	·4층이하, 용적률 240%이하, 건폐율90%이하 ·건물상호간 연결통로 ·위생시설 개수명령을 받은 화장실, 조리장 ·에스컬레이터, 경사로 및 휠체어리프트
리모델링	·허용 (15년 경과 건물의 대수선 및 연면적 1/10 범위내 증축 허용 등 건축법 제5조 적용의 완화 적용)	·허용 (15년 경과 건물의 대수선 및 연면적 1/10 범위내 증축 허용 등 건축법 제5조 적용의 완화 적용)
개축/재축	·중전규모 범위안에서 허용 단, 전면철거 개축의 경우 신축과 같은 범위 내에서 개축 허용	·중전규모 범위안에서 허용 단, 전면철거 개축의 경우 신축과 같은 범위 내에서 개축 허용
용도변경	·허용	·허용
대수선	·허용	·허용
기타	·가설건축물 축조 ·조립식주차시설 신/증축 (주차용공작물, 주차용 건축물)	·가설건축물 축조 ·조립식주차시설 신/증축 (주차용공작물, 주차용 건축물)

도시환경정비구역 및 세운재정비촉진지구

미시행지구 내 건축 규제 완화 변경 방침

도시환경정비구역과 재정비촉진지구내 전면철거형 사업진행을 위하여 제한되던 건축행위를 완화하여 시행중인 사항을 안전, 경관, 위생, 지역경제 쇠퇴 등 제반 문제를 해결하고자 건축행위 기준을 변경코자 함

■ 수립 배경

- 도시환경정비구역 미시행지구의 건축물 노후화 가중
- 최근의 투자환경 악화 등으로 도시환경정비사업 장기 지연 예상
- 철거형 정비사업에서 소단위 맞춤형 정비사업으로 패러다임 변화
- 노후 건축물 자력 정비를 유도하여 도시환경 개선 필요

■ 관련 규정

- 도시 및 주거환경정비법 제5조(행위제한 등)
- 도시재정비 촉진을 위한 특별법 제8조(행위등의 제한)
- 도시재정비 촉진을 위한 특별법 제3조(다른 법률과의 관계등)
- 도시환경정비사업 장기 미시행지구 건축규제 완화(중구 2012.08.28)
- 세운재정비촉진지구내 건축행위 기준 재정비(중구 2013.10.02)
- 도시환경정비구역 및 세운재정비촉진지구 미시행지구 내 건축규제 완화(중구 2015.03.12)
- 도시환경정비구역 및 세운재정비촉진지구 미시행지구 내 건축규제 완화(중구 2016.02.24)

■ 현황 및 문제점

- 도심 도시환경정비사업 장기간 소요(평균 25년, 미시행 지구 45%)
- 업무 위주의 대규모 정비사업으로 가로활력 저하, 아간공동화 발생
- 현 시행중인 미시행지구 건축규제 완화로는 노후 건축물의 자력정비 유도가 어려움
 - 공부와 다른 건축물을 수용하기 위해 건축완화범위 재검토 필요
 - 소규모·부정형 필지에 대해서 합리적인 건축계획이 어려움
 - 현행 건축규제 완화 범위로는 주민의 자력정비에 한계가 있음

■ 건축규제 변경(완화) 방향

- 미시행되는 도시환경정비사업 지구의 슬럼화를 방지
- 정비사업 시행에 지장이 최소범위 완화를 통해 도심 건축물 개선
- 정비사업 시행 전까지 도시 활력이 유지되도록 수요에 따른 변화와 발전 유도
- 합리적 행위제한 완화 범위를 수립하여 자력정비를 통한 지역개발 유도
 - 주변현황을 고려한 합리적인 건축계획 완화범위 결정
 - 건축물의 구조적 안정성, 철거의 용이성을 종합적으로 고려하여 완화범위 결정
- 정비사업을 전제로 한 리모델링 등 건축을 위한 투자가 경제·사회·문화적으로 더 큰 부가가치를 창출할 수 있다면 이를 자원낭비라고 볼 수 없다는 인식으로 전환

■ 건축규제 완화 변경

- 적용범위 : 도시환경정비구역내 미시행지구, 세운재정비촉진 지구내 모든 건축물
- 건축규제 완화는 정비계획 제안서 접수, 조합 설립신청 등 정비사업 추진을 위한 절차 진행 이전까지만 허용
- 건축규제 완화범위

행위구분	현행 행위완화 범위	행위원화 변경 범위
신 축	· 4층이하 용적률 240%이하, 건폐율60%이하 · 2층이하 용적률 180%이하, 건폐율90%이하 · 지하1층 허용	· 4층이하 용적률 240%이하, 건폐율90%이하 · 지하1층 허용
증 축	· 4층이하 용적률 240%이하, 건폐율60%이하 · 2층이하 용적률 180%이하, 건폐율90%이하 · 건물상공간 연결통로 · 위생시설 개수명령을 받은 화장실 조리장 · 에스컬레이터, 경사로 및 휠체어리프트	· 4층이하 용적률 240%이하, 건폐율90%이하 · 건물상공간 연결통로 · 위생시설 개수명령을 받은 화장실 조리장 · 에스컬레이터, 경사로 및 휠체어리프트
리모델링	· 허용 (15년 경과 건물의 대수선 및 연면적 1/10 범위내 증축 허용 등 건축법 제5조 적용의 완화 적용)	· 허용 (15년 경과 건물의 대수선 및 연면적 1/10 범위내 증축 허용 등 건축법 제5조 적용의 완화 적용)
개축·재축	· 종전규모 범위내에서 허용 단, 전면철거 개축의 경우 신축과 같은 범위내에서 개축 허용	· 종전규모 범위내에서 허용 단, 전면철거 개축의 경우 신축과 같은 범위내에서 개축 허용
용도변경	· 허용	· 허용
대수선	· 허용	· 허용
기타	· 가설건축물 축조 · 조립식주차시설 신/증축 (주차용공작물, 주차용건축물)	· 가설건축물 축조 · 조립식주차시설 신/증축 (주차용공작물, 주차용건축물)

- 도시·건축공동위원회 심의를 통한 규제 완화
 - 건축행위완화 범위내에서 주변현황, 건축계획 등을 고려한 건축규모 및 행위 완화 여부 결정
 - 지하1층 설치시 굴토자문을 통해 인접 건축물 안전성 검토
 - ※ 제출서류는 굴토심의 서류에 준함(인접건물 사전조사 보고서 포함)
- 행위허가 시 건축주의 공증각서를 제출받아 정비사업 진행에 적극 협조
 - ※ 각서 내용
 - 정비사업 시행 시 건축물 자진철거 등 적극 협조
 - 정비사업 시행자가 공증각서 정보공개 요청시 제공에 동의
 - 건축물 매매 시 위 내용 승계 할 것

■ 기대 효과

- 미시행 지구 내 건축물 환경개선을 통하여 도심쇠퇴를 방지하고 도시경쟁력 강화
- 토지주 등 재산권 행사에 대한 지장 최소화

■ 행정사항

- 방침 수립일로부터 세운재정비촉진지구, 도시환경정비사업구역내 미시행지구 건축행위 기준으로 적용하여 시행
- 본 방침 시행 이전 심의 의결된 건에 대하여는 추가 심의 절차 생략
- 본 방안 시행에 관한 안내 및 시행을 통해 건축규제 완화 목적 및 효과 제고. 끝.