

서울특별시 도시 및 주거환경정비 조례 일부개정조례안 검 토 보 고

의안 번호	1758
----------	------

2024. 04. 29.
주택공간위원회
수석전문위원

1. 제안경위

- 2024. 4. 3. 민병주 의원 발의 (2024. 4. 8. 회부)

2. 제안이유

- 현행 조례에 따라 4m 이상 도로에만 맞닿아 있어도 기반시설이 양호하다고 보아 재개발을 허용하지 않았던 '접도율' 규정을 소방차 진출입·불법 주정차 문제 등 변화한 도로 및 주거지 여건을 반영하여 '6m 미만' 도로에 접한 경우는 재개발이 가능하도록 접도율 폭 기준을 완화하고자 함.

3. 주요내용

- 가. 주택정비형 재개발구역에서의 주택접도율 요건 산정 시, 도로 폭은 6미터 이상을 적용토록 함(안 제6조제1항제2호)

4. 검토의견 (수석전문위원 오정균)

- 이 개정조례안은 주택정비형 재개발구역에서 주택접도율의 도로 폭 규정을 현행 '4미터 이상'에서 '6미터 이상'으로 변경하려는 것으로, 2024

년 4월 3일 민병주 의원이 발의하여 우리위원회에 회부되었음.

< 개정안 주요내용 - 재개발사업의 노후도 선택요건(택1) >

구분	현행	개정안
정비계획 입안대상 지역 요건	가. 구역의 전체 필지 중 <u>과소필지(90㎡미만)가 40% 이상인 지역</u> 나. <u>주택접도율(도로폭 4m이상, 접도길이 4m이상)이 40% 이하인 지역</u>	가. 구역의 전체 필지 중 <u>과소필지(90㎡미만)가 40% 이상인 지역</u> 나. <u>주택접도율(도로폭 6m이상, 접도길이 4m이상)이 40% 이하인 지역</u>
*주택정비형 재개발구역	다. 호수밀도가 60호/ha 이상인 지역	다. 호수밀도가 60호/ha 이상인 지역

※ 이 밖에, (시행령에서 규정한) “노후연면적이 60% 이상인 지역”도 선택요건 中 하나임

- 현행 조례상 “주택접도율”이란 「건축법」 상 도로에 해당하는 폭 4m 이상의 도로에, 접도길이 4m 이상 접한 대지의 건축물 비율을 말하며, 보행과 자동차 통행이 가능한 최소 너비(4m)의 도로를 기준으로 정비기반 시설의 부족여부를 판단하기 위한 지표로 설정한 것임(조례 제2조제10호).
- 이를 근거로 ‘폭 4m 이상 도로’에 접한 지역이 적을수록(40% 이하인 경우), 다시 말해 ‘폭 4m 미만 도로’에 접한 지역의 비율이 많을수록(60% 초과인 경우) 좁은 골목길이 많아 상대적으로 열악한 주거환경에 있거나 소방안전에 취약한 것으로 보고 기반시설 부족에 따른 주택정비형 재개발사업이 가능한 지역으로 판단하고 있는 상황임.

< 건축법에 따른 도로 규정 >

구분	근거
▶ 도로 : 보행과 자동차 통행이 가능한 너비 4m 이상의 도로로서 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 도로 · 「국토계획법」, 「도로법」, 「사도법」 등으로 신설(변경)고시 도로 · 건축허가(신고) 시에 자치구 구청장 등이 지정공고 도로	「건축법」 제2조제11호

- 참고로, 정비계획 수립을 위한 입안대상지역 요건은 「도시 및 주거환경

정비법 시행령」 제7조제1항 및 별표1 제4호의 위임¹⁾에 따라 조례 제6조제1항 각 호에서 사업별(주거환경개선사업, 재개발사업, 재건축사업 등)로 규정하고 있는데(붙임1 참조), 주택정비형 재개발구역의 구역지정 요건을 충족하려면 ▲필수요건으로는 면적 1만제곱미터 이상, 노후동수 60% 이상, ▲선택요건으로는 과소필지 40% 이상, 주택접도율 40% 이하, 호수밀도 60호/ha 이상, 노후연면적 60% 이상 중 하나를 만족해야 함.

< 개정안 주요내용 - 재개발사업의 노후도 요건 >

현행	개정안	법적근거
[필수요건] <구역면적> 10,000㎡ 이상 <노후동수> 60% 이상	(좌 동) (좌 동)	조례 시행령*
[선택요건 中 1개] <주택접도율> 40% 이하 <u>폭 4미터 이상 도로, 길이 4미터 이상 접한 대지의 건축물의 총수를 정비구역 내 건축물 총수로 나눈 비율</u> <과소필지> 40% 이상 <호수밀도> 60호/ha 이상 <노후연면적> 60% 이상	40% 이하 <u>폭 6미터 이상 도로, 길이 4미터 이상 접한 대지의 건축물의 총수를 정비구역 내 건축물 총수로 나눈 비율</u> (좌 동) (좌 동) (좌 동)	조례 조례 조례 시행령*

* 노후도(노후동수, 노후연면적)의 경우, 조례로 비율의 10%p 범위에서 증감가능

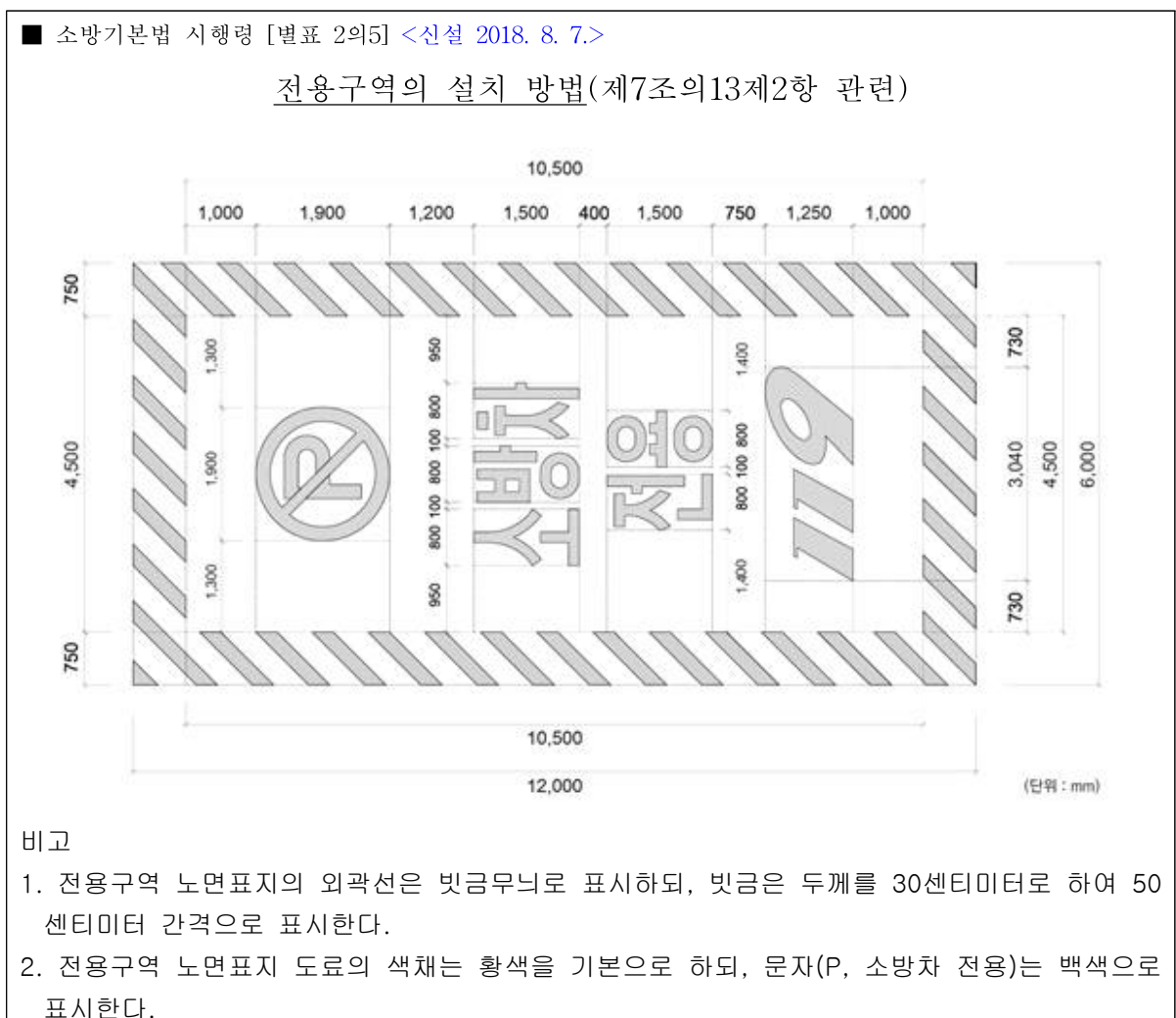
※ 시행령 [별표 1] 제2호 가목에서 자목까지 선택요건이 추가 규정되어 있으며, 이 표에서는 나목만 표기함

- 이에 개정안은 제안이유에서 밝힌 것과 같이, 현행 조례에 따라 필수요건을 충족했음에도 불구하고, 4m 이상 도로에 맞닿은 대지가 60%를 초과하는 경우 기반시설이 양호하다고 보아 재개발을 허용하지 않았던 ‘주택접도율’ 규정을, 소방차 진출입로 확보·불법 주정차 문제 등 최근의 도로 및 주거지 여건 변화를 반영하여 주택정비형 재개발사업이 가능한 지역이 확대될 수 있도록 주택접도율의 도로 폭 기준을 완화(4m 이상 → 6m 이상)하려는 것으로 이해됨.

1) 시행령 개정('24.3.19.)으로 노후도(노후동수, 노후연면적) 요건이 종전 3분의 2에서 60%로 변경됨

○ 개정안은 도로 폭 기준을 '6미터 이상'으로 설정하고 있는데, 이는 「소방기본법」, 「건축법」 등 관계법령을 참고하여 정한 것으로 보이며 충분히 검토가능하다고 사료됨.

- 참고로, 「소방기본법 시행령」 제7조의13²⁾ 및 [별표 2의5]는 소방자동차 전용구역의 설치 기준과 방법을 규정하면서 전용구역의 최소 폭을 4.5m에서 6m 이상으로 설정하고 있음.



- 2) 「소방기본법 시행령」 제7조의13(소방자동차 전용구역의 설치 기준·방법) ① 제7조의12 각 호 외의 부분 본문에 따른 공동주택의 건축주는 소방자동차가 접근하기 쉽고 소방활동이 원활하게 수행될 수 있도록 각 동별 전면 또는 후면에 소방자동차 전용구역(이하 “전용구역”이라 한다)을 1개소 이상 설치해야 한다. 다만, 하나의 전용구역에서 여러 동에 접근하여 소방활동이 가능한 경우로서 소방청장이 정하는 경우에는 각 동별로 설치하지 않을 수 있다.
- ② 전용구역의 설치 방법은 **별표 2의5**와 같다.

- 한편, 「건축법 시행령」 제28조제2항³⁾에서는 연면적의 합계가 2천㎡ 이상인 건축물 대지는 너비 6m 이상의 도로에 4m 이상 접하도록 규정하고 있음.

○ 한편, 주택접도율의 도로 폭 기준을 완화하면 그동안 심각한 노후에도 불구하고 재개발이 어려웠던 ‘토지구획정리사업 시행지구(1960년~80년대)’에서도 사업 추진이 용이해 질 것으로 보이며, 재개발 검토가능면적은 484만㎡에서 1,190만㎡로 약 2.5배 증가할 것으로 예상됨⁴⁾.

< 시뮬레이션 결과 >

(단위: 만㎡)

구분	강북권					강남권			
	계	광진	중랑	은평	강북	계	양천	강동	금천
현행기준 총족면적	286	3	131	99	53	198	134	35	29
완화 시 총족면적	797	271	263	180	83	393	225	122	46
증가 면적	+511	+268	+132	+81	+30	+195	+91	+87	+17
	약 2.8배 증가					약 2배 증가			

* 분석대상(7곳) 선정기준: 계획적 개발지(토지구획정리사업 면적 많고, 노후도가 높은 곳, 권역별 1~2곳)

**조례 개정에 따른 변화량을 검토하기 위한 것으로 조례 선택요건 3가지에 한정하여 분석함

※출처: 주택정책실 내부자료

○ 종합하면, 이 개정안은 ‘주택접도율’ 규정을 소방차 진출입로 확보·불법 주정차 문제 등 도로 및 주거지 여건의 변화를 반영하여 ‘6m 미만’ 도로에 접한 경우에는 주택정비형 재개발사업이 가능하도록 주택접도율의 도

3) 「건축법 시행령」 제28조(대지와 도로의 관계) ① 법 제44조제1항제2호에서 “대통령령으로 정하는 공지”란 광장, 공원, 유원지, 그 밖에 관계 법령에 따라 건축이 금지되고 공중의 통행에 지장이 없는 공지로서 허가권자가 인정한 것을 말한다.

② 법 제44조제2항에 따라 연면적의 합계가 2천 제곱미터(공장인 경우에는 3천 제곱미터) 이상인 건축물(축사, 작물 재배사, 그 밖에 이와 비슷한 건축물로서 건축조례로 정하는 규모의 건축물은 제외한다)의 대지는 너비 6미터 이상의 도로에 4미터 이상 접하여야 한다.

4) 서울시, ‘정비사각지대’ 사업성 끌어올려 재개발·재건축 길 터준다(‘24.3.27. 주택정책실 보도자료)

<p>음 각 목의 어느 하나에 해당하는 지역</p> <p>가. (생 략)</p> <p><u>나. 주택접도율이 40퍼센트 이하인 지역</u></p> <p>다. (생 략)</p> <p>3. (생 략)</p> <p>② ~ ④ (생 략)</p>	<p>----- -----</p> <p>가. (현행과 같음)</p> <p><u>나. 주택접도율이 40퍼센트 이하인 지역(이 경우 주택접도율은 제2조제10호에도 불구하고 폭 6미터 이상 도로에 길이 4미터 이상 접한 대지의 건축물의 총수를 정비구역 내 건축물 총수로 나눈 비율로 한다)</u></p> <p>다. (현행과 같음)</p> <p>3. (현행과 같음)</p> <p>② ~ ④ (현행과 같음)</p>	<p>----- -----</p> <p>가. (현행과 같음)</p> <p><u>나. 주택접도율이 40퍼센트 이하인 지역(제2조제10호에도 불구하고 주택접도율의 도로 폭은 6미터 이상으로 한다)</u></p> <p>다. (현행과 같음)</p> <p>3. (현행과 같음)</p> <p>② ~ ④ (현행과 같음)</p>
--	--	---

의안심사지원팀장	강대만	02-2180-8204
입 법 조 사 관	최지현	02-2180-8216

[붙임] 관계법령(정비계획 입안대상 지역 요건)(p.8)

■ 도시 및 주거환경정비법 시행령

제7조(정비계획의 입안대상지역) ① 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장·군수 또는 자치구의 구청장은 법 제8조제4항 및 제5항에 따라 **별표 1의 요건에 해당하는 지역**에 대하여 법 제8조제1항 및 제5항에 따른 정비계획(이하 “정비계획”이라 한다)을 입안할 수 있다.

② 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장·군수 또는 자치구의 구청장은 제1항에 따라 정비계획을 입안하는 경우에는 다음 각 호의 사항을 조사하여 별표 1의 요건에 적합한지 여부를 확인하여야 하며, 정비계획의 입안 내용을 변경하려는 경우에는 변경내용에 해당하는 사항을 조사·확인하여야 한다.

1. 주민 또는 산업의 현황
2. 토지 및 건축물의 이용과 소유현황
3. 도시·군계획시설 및 정비기반시설의 설치현황
4. 정비구역 및 주변지역의 교통상황
5. 토지 및 건축물의 가격과 임대차 현황
6. 정비사업의 시행계획 및 시행방법 등에 대한 주민의 의견
7. 그 밖에 시·도 조례로 정하는 사항

③ 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장·군수 또는 자치구의 구청장은 사업시행자(사업시행자가 둘 이상인 경우에는 그 대표자를 말한다. 이하 같다)에게 제2항에 따른 조사를 하게 할 수 있다.

■ 도시 및 주거환경정비법 시행령 [별표1]

정비계획의 입안대상지역(제7조제1항 관련)

1. 주거환경개선사업을 위한 정비계획은 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 지역에 대하여 입안한다.

- 가. 1985년 6월 30일 이전에 건축된 건축물로서 법률 제3533호 특정건축물정리에관한특별조치법 제2조에 따른 무허가건축물 또는 위법시공건축물과 노후·불량건축물이 밀집되어 있어 주거지로서의 기능을 다하지 못하거나 도시미관을 현저히 훼손하고

있는 지역

- 나. 「개발제한구역의 지정 및 관리에 관한 특별조치법」에 따른 개발제한구역으로서 그 구역지정 이전에 건축된 노후·불량건축물의 수가 해당 정비구역의 건축물 수의 50퍼센트 이상인 지역
- 다. 재개발사업을 위한 정비구역의 토지면적의 50퍼센트 이상의 소유자와 토지 또는 건축물을 소유하고 있는 자의 50퍼센트 이상이 각각 재개발사업의 시행을 원하지 않는 지역
- 라. 철거민이 50세대 이상 규모로 정착한 지역이거나 인구가 과도하게 밀집되어 있고 기반시설의 정비가 불량하여 주거환경이 열악하고 그 개선이 시급한 지역
- 마. 정비기반시설이 현저히 부족하여 재해발생 시 피난 및 구조 활동이 곤란한 지역
- 바. 건축대지로서 효용을 다할 수 없는 과소필지 등이 과다하게 분포된 지역으로서 건축행위 제한 등으로 주거환경이 열악하여 그 개선이 시급한 지역
- 사. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제37조제1항제4호에 따른 방재지구로서 주거환경개선사업이 필요한 지역
- 아. 단독주택 및 다세대주택 등이 밀집한 지역으로서 주거환경의 보전·정비·개량이 필요한 지역
- 자. 법 제20조 및 제21조에 따라 해제된 정비구역 및 정비예정구역
- 차. 기존 단독주택 재건축사업 또는 재개발사업을 위한 정비구역 및 정비예정구역의 토지등소유자의 50퍼센트 이상이 주거환경개선사업으로의 전환에 동의하는 지역
- 카. 「도시재정비 촉진을 위한 특별법」 제2조제6호에 따른 존치지역 및 같은 법 제7조제2항에 따라 재정비촉진지구가 해제된 지역

2. 재개발사업을 위한 정비계획은 노후·불량건축물의 수가 전체 건축물 수의 60퍼센트 (「도시재정비 촉진을 위한 특별법」 제5조에 따른 재정비촉진지구에서 재개발사업을 위한 정비계획을 입안하는 경우에는 50퍼센트로 하며, 재정비촉진지구 외의 지역의 경우에는 50퍼센트 이상 70퍼센트 이하의 범위에서 시·도조례로 증감할 수 있다) **이상인 지역으로서** 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 지역에 대하여 입안한다. 이 경우 순환용주택을 건설하기 위하여 필요한 지역을 포함할 수 있다.

- 가. 정비기반시설의 정비에 따라 토지가 대지로서의 효용을 다할 수 없게 되거나 과소토지로 되어 도시의 환경이 현저히 불량하게 될 우려가 있는 지역
- 나. **노후·불량건축물의 연면적의 합계가 전체 건축물 연면적의 합계의 60퍼센트**(「도시재정비 촉진을 위한 특별법」 제5조에 따른 재정비촉진지구에서 재개발사업을

위한 정비계획을 입안하는 경우에는 50퍼센트로 하며, 재정비촉진지구 외의 지역의 경우에는 50퍼센트 이상 70퍼센트 이하의 범위에서 시·도조례로 증감할 수 있다) 이상이거나 건축물이 과도하게 밀집되어 있어 그 구역 안의 토지의 합리적인 이용과 가치의 증진을 도모하기 곤란한 지역

- 다. 인구·산업 등이 과도하게 집중되어 있어 도시기능의 회복을 위하여 토지의 합리적인 이용이 요청되는 지역
- 라. 해당 지역의 최저고도지구의 토지(정비기반시설용지를 제외한다)면적이 전체 토지면적의 50퍼센트를 초과하고, 그 최저고도에 미달하는 건축물이 해당 지역 건축물의 바닥면적합계의 3분의 2 이상인 지역
- 마. 공장의 매연·소음 등으로 인접지역에 보건위생상 위해를 초래할 우려가 있는 공업지역 또는 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」에 따른 도시형공장이나 공해발생정도가 낮은 업종으로 전환하려는 공업지역
- 바. 역세권 등 양호한 기반시설을 갖추고 있어 대중교통 이용이 용이한 지역으로서 「주택법」 제20조에 따라 토지의 고도이용과 건축물의 복합개발을 통한 주택 건설·공급이 필요한 지역
- 사. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제37조제1항제4호에 따른 방재지구가 해당 지역 전체 토지면적의 2분의 1 이상인 지역
- 아. 「건축법」 제2조제1항제5호에 따른 지하층의 전부 또는 일부를 주거용도로 사용하는 건축물의 수가 해당 지역 전체 건축물의 수의 2분의 1 이상인 지역
- 자. 제1호라목 또는 마목에 해당하는 지역

3. 재건축사업을 위한 정비계획은 제1호 및 제2호에 해당하지 않는 지역으로서 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 지역에 대하여 입안한다.

- 가. 건축물의 일부가 멸실되어 붕괴나 그 밖의 안전사고의 우려가 있는 지역
- 나. 재해 등이 발생할 경우 위해의 우려가 있어 신속히 정비사업을 추진할 필요가 있는 지역
- 다. 노후·불량건축물로서 기존 세대수가 200세대 이상이거나 그 부지면적이 1만 제곱미터 이상인 지역
- 라. 셋 이상의 「건축법 시행령」 별표 1 제2호가목에 따른 아파트 또는 같은 호 나목에 따른 연립주택이 밀집되어 있는 지역으로서 법 제12조에 따른 안전진단 실시결과 전체 주택의 3분의 2 이상이 재건축이 필요하다는 판정을 받은 지역으로서 시·도조례로 정하는 면적 이상인 지역

4. 무허가건축물의 수, 노후·불량건축물의 수, 호수밀도, 토지의 형상 또는 주민의 소득 수준 등 정비계획의 입안대상지역 요건은 필요한 경우 제1호부터 제3호까지에서 규정한 범위에서 시·도조례로 이를 따로 정할 수 있다. 이 경우 제2호에 따른 재개발사업을 위한 정비계획의 입안대상지역 요건을 갖춘 지역에 위치한 노후·불량건축물의 수가 전체 건축물 수의 4분의 3 이상인 경우에는 전단에 따라 시·도조례로 따로 정한 요건을 갖춘 것으로 본다.

5. 부지의 정형화, 효율적인 기반시설의 확보 등을 위하여 필요하다고 인정되는 경우에는 지방도시계획위원회의 심의를 거쳐 제1호부터 제3호까지의 규정에 해당하는 정비구역의 입안대상지역 면적의 100분의 120 이하의 범위에서 시·도조례로 정하는 바에 따라 제1호부터 제3호까지의 규정에 해당하지 않는 지역을 포함하여 정비계획을 입안할 수 있다.

6. 건축물의 상당수가 붕괴나 그 밖의 안전사고의 우려가 있거나 상습 침수, 홍수, 산사태, 해일, 토사 또는 제방 붕괴 등으로 재해가 생길 우려가 있는 지역에 대해서는 정비계획을 입안할 수 있다.

■ 서울특별시 도시 및 주거환경정비 조례

제6조(정비계획 입안대상지역 요건) ① 영 제7조제1항 별표 1 제4호에 따른 정비계획 입안 대상지역 요건은 다음 각 호와 같다. <개정 2021.7.20., 2023.12.29., 2024.3.15.>

1. 주거환경개선구역(주거환경개선사업을 시행하는 정비구역을 말한다. 이하 같다)은 호수밀도가 80 이상인 지역으로서 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 지역을 말한다. 다만, 법 제23조제1항제1호에 따른 방법(이하 “관리형 주거환경개선사업”이라 한다)으로 시행하는 경우에는 제외한다.

가. 노후·불량건축물의 수가 대상구역 안의 건축물 총수의 60퍼센트 이상인 지역

나. 주택접도율이 20퍼센트 이하인 지역

다. 구역의 전체 필지 중 과소필지가 50퍼센트 이상인 지역

2. 주택정비형 재개발구역(주택정비형 재개발사업을 시행하는 구역을 말한다. 이하 같다)은 면적이 1만제곱미터[법 제16조제1항에 따라 서울특별시 도시계획위원회 또는 「도시재정비 촉진을 위한 특별법」(이하 “도시재정비법”이라 한다) 제5조에 따른 재정비촉진지구에

서는 같은 법 제34조에 따른 도시재정비위원회가 심의하여 인정하는 경우에는 5천제곱미터 이상으로서 노후·불량건축물의 수가 대상구역 안의 건축물 총수의 60퍼센트 이상인 지역이고 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 지역

가. 구역의 전체 필지 중 과소필지가 40퍼센트 이상인 지역

나. 주택접도율이 40퍼센트 이하인 지역

다. 호수밀도가 60 이상인 지역

3. 영 별표 1 제2호바목에 따른 역세권에 대하여 입안하는 도시정비형 재개발구역(도시정비형 재개발사업을 시행하는 구역을 말한다. 이하 같다)은 다음 각 목에 해당하는 지역에 수립한다.

가. 역세권은 철도역의 승강장 경계로부터 반경 500미터 이내의 지역을 말한다.

나. 가목에도 불구하고 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 지역은 역세권에서 제외한다. 다만, 서울특별시 도시계획위원회 심의를 거쳐 부득이하다고 인정하는 경우에는 예외로 한다.

1) 전용주거지역·도시자연공원·근린공원·자연경관지구 및 최고고도지구(김포공항 주변 최고고도지구는 제외한다)와 접한 지역

2) 「경관법」 제7조에 따른 경관계획상 중점경관관리구역, 구릉지 및 한강축 경관형성 기준 적용구역

다. 노후·불량건축물의 수가 대상지역 건축물 총수의 60퍼센트 이상인 지역

② 정비구역 지정은 제1항에서 정한 정비계획 입안대상지역 요건 이외에 법 제4조에 따른 도시·주거환경정비기본계획에 따른다.

③ 영 [별표 1] 제4호 따라 부지의 정형화, 효율적인 기반시설의 확보 등을 위하여 필요하다고 인정되는 경우에는 서울특별시 도시계획위원회의 심의를 거쳐 정비구역 입안대상지역 면적의 100분의 110 이하까지 정비계획을 입안할 수 있다. <개정 2021.7.20.>

④ 영 제7조제1항 별표 1 제3호라목에서 “시·도조례로 정하는 면적”이란 1만제곱미터 이상을 말한다. 다만, 기존의 개별 주택단지가 1만제곱미터 이상인 경우에는 서울특별시 도시계획위원회 심의를 거쳐 부지의 정형화, 효율적인 기반시설 확보 등을 위하여 필요하다고 인정하는 경우로 한정한다.

⑤ 삭제 <2021.7.20>