

# 서울특별시 도시 및 주거환경정비 조례 일부개정조례안 검 토 보 고

의안 번호	1696
----------	------

2024. 04. 29.  
주택공간위원회  
수석전문위원

## 1. 제안경위

- 2024. 4. 3. 강동길 의원 외 15명 공동발의 (2024. 4. 8. 회부)

## 2. 제안이유

- 최근 「도시 및 주거환경정비법」 개정으로 주민이 손쉽게 사업을 추진할 수 있도록, 구역제 등을 설정하여 구청장에게 정비계획 입안을 요청할 수 있는 ‘정비구역 지정을 위한 정비계획 입안요청제’ 등이 도입됨.
- 이에 정비계획의 입안 요청 및 기본방향을 제시하고 상위법령에서 조례로 위임한 사항(구청장이 시장에게 요청하는 경우)을 반영하여 신속한 사업 추진을 도모하고자 함.

## 3. 주요내용

- 가. 상위법령 인용조문 변경사항을 반영함(안 제6조제3항)
- 나. 상위법령 개정사항을 반영하여 조례에 정비구역의 지정을 위한 정비계획의 입안 요청 등에 대한 사항을 신설함(안 제9조의2제1항)

#### 4. 검토의견 (수석전문위원 오정균)

- 이 개정안은 「도시 및 주거환경정비법」 및 같은 법 시행령 개정에 따라 상위법령 인용조문의 변경사항을 반영하고, 정비구역 지정권자(시장)가 “정비계획의 기본방향”을 작성하여 입안권자(구청장)에게 제시해야 하는 요건 중 시행령에서 조례로 위임한 입안권자가 토지등소유자에게 받아야 하는 동의율을 정하기 위한 것으로, 2024년 4월 3일 강동길 의원이 발의하여 우리위원회에 회부되었음.
- “정비계획의 기본방향”은 2023년 7월 「도시 및 주거환경정비법」 (이하 “도시정비법”) 개정<sup>1)</sup>에 따라 신설된 것으로, 정비구역 지정권자가 입안권자에게 개발밀도(용적률 및 높이 등)나 건축기준, 기반시설의 설치방향 등 정비계획 기본방향을 사전에 제시함으로써 공공성과 사업성의 균형을 유지할 수 있는 가이드라인으로 제시되는 사항<sup>2)</sup>임.
- 서울시는 2021년부터 이와 유사한 제도인 “신속통합기획(구)공공기획”을 운영해왔는데, 이번 법령 개정으로 이에 대한 법적 근거가 마련됨에 따라 향후에도 “정비계획의 기본방향”을 “신속통합기획”<sup>3)</sup>으로 운영할 계획임

1) 2023. 7. 18. 공포, 2024. 1. 19. 시행

2) 「도시 및 주거환경정비법 시행령」 제11조의2

⑥ 법 제13조의2제3항에 따른 토지이용, 주택건설 및 기반시설의 설치 등에 관한 기본방향(이하 “정비계획의 기본방향”이라 한다)에는 다음 각 호의 사항이 포함되어야 한다.

1. 용적률, 건폐율, 높이 및 용도지역 등 개발밀도에 관한 사항
2. 지형, 지역적 특성, 경관, 보행자의 보행 편의 등을 고려한 건축 기준에 관한 사항
3. 정비기반시설, 공동이용시설, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제2조제6호에 따른 기반시설 및 같은 법 제52조의2제1항제3호에 따른 시설의 설치가 필요한 경우 그 설치에 관한 사항
4. 법 제13조의2제3항제4호에 따라 정비계획을 변경하는 경우로서 법 제50조의3제1항에 따라 정비계획의 변경을 위한 지방도시계획위원회 심의를 사업시행계획인가와 관련된 심의와 함께 통합하여 검토 및 심의하려는 경우에는 법 제9조제1항제4호·제5호·제7호 및 이 영 제8조제3항제6호에 관한 사항

3) 서울시는 2021년 「2025 서울특별시 도시·주거환경정비기본계획」을 변경하면서, 절차 간소화와 공공성이 확보된 정비계획 수립을 위해 정비계획 수립 단계에서 서울시가 공공성과 사업성의 균형을 이룬 가이드라인을 제시하고, 신속한 사업추진을 지원하는 공공지원계획인 “신속통합기획” 제도를 도입하여 운영중임.

것으로 확인됨.

- 「도시정비법」 제13조의2제3항4)에서는 정비구역의 지정권자가 “정비계획의 기본방향”을 작성하여 입안권자에게 제시해야 하는 경우를 규정하고 있는데, 이 중 ▶재건축사업에서 안전진단 결과 등에 따라 정비계획을 입안하기로 결정한 경우와 ▶정비계획을 변경하는 경우에 대해서는 「도시 및 주거환경정비법 시행령」 (이하 “시행령”)으로 위임하였고, 시행령은 이를 일정 비율 이상의 토지등소유자의 동의를 받아 지정권자에게 요청토록하되 동의율에 대해서는 2분의 1 이하의 범위에서 시·도조례로 정하도록 위임하였음.

주요 사항	법	시행령	개정조례안
정비계획의 입안요청 (구청장 ↓ 시장)	(법 제13조의2제1항) 단계별 정비사업 추진계획상 정비예정구역별 정비계획의 입안시기가 지났음에도 불구하고 정비계획이 입안되지 아니한 경우	(시행령 제11조의2제2항) 토지등소유자는 정비계획의 입안을 요청하려는 경우에는 토지등소유자의 2분의 1 이하의 범위에서 <u>시·도조례로 정하는 비율</u> 이상의 동의를 받아 입안권자에게 제출	30% 입안 요청 동의율 (기 개정 完 '24.3.15.)
정비계획의 기본방향 제시  (시장 ↓ 구청장)	(법 제13조의2제3항제3호) 안전진단 결과 등에 따라 입안권자가 정비계획을 입안하기로 결정한 경우로서 <u>대통령령으로 정하는 경우</u>	(시행령 제11조의2제3항) 정비계획의 입안권자가 토지등소유자의 2분의 1 이하의 범위에서 <u>시·도조례로 정하는 비율</u> 이상의 동의를 받아 정비구역 지정권자에게 요청하는 경우	(신 설) 30% (재건축만 해당)
	(법 제13조의2제3항제4호) 용역을 완화 위해 정비계획 변경하는 경우로서 <u>대통령령으로 정하는 경우</u> - 주거, 준공업지역 범상까지 용역을 완화 - 손실보상 등 용역을 완화 - 역세권 등 용역을 완화 - 공공재개발공공재건축 용역을 완화	(시행령 제11조의2제4항) 용역을 완화를 위하여 정비계획을 변경하는 경우로서 정비계획의 입안권자가 토지등소유자의 2분의 1 이하의 범위에서 <u>시·도조례로 정하는 비율</u> 이상의 동의를 받아 정비구역지정권자에게 요청하는 경우	(신 설) 30%

- 4) 「도시 및 주거환경정비법」 제13조의2 ③ 정비구역의 지정권자는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 토지이용, 주택건설 및 기반시설의 설치 등에 관한 기본방향(이하 “정비계획의 기본방향”이라 한다)을 작성하여 정비계획의 입안권자에게 제시하여야 한다.
1. 제2항에 따라 정비계획의 입안권자가 토지등소유자에게 정비계획을 입안하기로 통지한 경우
  2. 제5조제1항제10호에 따른 단계별 정비사업 추진계획에 따라 정비계획의 입안권자가 요청하는 경우
  3. 제12조제6항에 따라 정비계획의 입안권자가 정비계획을 입안하기로 결정한 경우로서 대통령령으로 정하는 경우
  4. 정비계획을 변경하는 경우로서 대통령령으로 정하는 경우

- 이에 따라, 개정안 제9조의2제1항에서는 시행령 제11조의2제2항부터 제4항까지 “시·도조례로 정하는 비율”을 30퍼센트로 정하였는데, 이는 입안권자가 지정권자에게 정비계획의 기본방향 제시를 요청하기 위한 토지등소유자의 동의율을 기개정된<sup>5)</sup> 입안요청 동의율(30퍼센트, 현행)과 동일한 수준으로 규정하려는 것임.
- 이는 입안권자가 정비계획의 기본방향을 요청함에 있어서 공공성을 담보한 가이드라인을 서울시가 적극 제시토록 하려는 것으로, 현재 운영중인 서울시 “신속통합기획”의 신청기준(30퍼센트)과 같은 동의율을 설정함으로써 기운영중인 서울시 정비사업 추진체계 및 제도간 연속성과 정합성을 확보할 수 있을 것으로 판단됨.
- 또한, 당초 신속통합기획 대상에 미포함된 ‘용적률 완화를 위해 정비계획을 변경하려는 경우’에도 정비계획의 기본방향을 요청할 수 있게 됨으로써 신속한 정비사업 변경 및 추진에 기여할 수 있을 것으로 사료됨.
- 다만, 조례로 위임된 동의율을 너무 낮게 설정할 경우, 다수의 반대입장 주민들과의 갈등으로 인한 사업정체가 야기될 수 있으며, 너무 높게 설정할 경우 제도의 실효성에 대한 문제가 제기될 수 있는바, 기존 제도와의 정합성 등을 종합적으로 고려할 필요가 있겠음.
- 개정안 제6조는 시행령 [별표 1]이 2024년 3월 개정<sup>6)</sup>되면서 인용조문이 변경됨에 따라 이를 반영하려는 것으로 특이사항은 없겠으나, 시행령 개정에 따른 조례 입법수요에 대해서는 추가적인 검토가 필요할 것으로 사료됨.

5) (의안번호 1565)서울특별시 도시 및 주거환경정비 조례 일부개정조례안, (의안번호 1665)서울특별시 도시 및 주거환경정비 조례 일부개정조례안(대안)

6) 「도시 및 주거환경정비법 시행령」 [별표 1] <개정 2024. 3. 19.>

- 시행령 [별표 1]이 개정되면서 정비계획 입안시, 입안대상지역<sup>7)</sup>에 포함되지 않는 지역에 대하여 ‘부지의 정형화 및 효율적인 기반시설의 확보 등을 위하여 필요하다고 인정되는 경우’ 이를 정비구역에 포함시킬 수 있는 면적이 ‘100분의 110 이하(시·도조례로 위임)’에서 ‘100분의 120 이하(시·도조례로 위임)’로 확대되었음에도 현행 조례는 기존과 동일한 ‘100분의 110’을 유지하고 있으므로, 원활한 정비사업의 추진을 위해 필요시 이를 ‘100분의 120’으로 확대하는 방안도 검토가 가능하겠음.

**< 시행령 [별표1] 개정 전후 비교 >**

개정 전	개정 후(2024. 3. 19.)
<p>4. 무허가건축물의 수, 노후·불량건축물의 수, 호수 밀도, 토지의 형상 또는 주민의 소득 수준 등 정비계획의 입안대상지역 요건은 필요한 경우 제1호부터 제3호까지에서 규정한 범위에서 시·도조례로 이를 따로 정할 수 있으며, 부지의 정형화, 효율적인 기반시설의 확보 등을 위하여 필요하다고 인정되는 경우에는 지방도시계획위원회의 심의를 거쳐 제1호부터 제3호까지의 규정에 해당하는 정비구역의 입안대상지역 면적의 <b>100분의 110 이하의 범위에서 시·도조례로 정하는 바에</b> 따라 제1호부터 제3호까지의 규정에 해당하지 않는 지역을 포함하여 정비계획을 입안할 수 있다.</p>	<p>5. 부지의 정형화, 효율적인 기반시설의 확보 등을 위하여 필요하다고 인정되는 경우에는 지방도시계획위원회의 심의를 거쳐 제1호부터 제3호까지의 규정에 해당하는 정비구역의 입안대상지역 면적의 <b>100분의 120 이하의 범위에서 시·도조례로 정하는 바에</b> 따라 제1호부터 제3호까지의 규정에 해당하지 않는 지역을 포함하여 정비계획을 입안할 수 있다.</p>

의안심사지원팀장 강대만	02-2180-8204
입 법 조 사 관 김태훈	02-2180-8203

**[붙임1] 관계법령(p.6)**

7) 「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 지역에 대하여 법 제8조제1항 및 제5항에 따른 정비계획을 입안할 수 있다.

■ 도시 및 주거환경정비법

제13조의2(정비구역의 지정을 위한 정비계획의 입안 요청 등) ① 토지등소유자는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 정비계획의 입안권자에게 정비구역의 지정을 위한 정비계획의 입안을 요청할 수 있다.

1. 제5조제1항제10호에 따른 단계별 정비사업 추진계획상 정비예정구역별 정비계획의 입안시기가 지났음에도 불구하고 정비계획이 입안되지 아니한 경우
2. 제5조제2항에 따라 기본계획에 같은 조 제1항제9호 및 제10호에 따른 사항을 생략한 경우
3. 천재지변 등 대통령령으로 정하는 불가피한 사유로 긴급하게 정비사업을 시행할 필요가 있다고 판단되는 경우

② 정비계획의 입안권자는 제1항의 요청이 있는 경우에는 요청일부터 4개월 이내에 정비계획의 입안 여부를 결정하여 토지등소유자 및 정비구역의 지정권자에게 알려야 한다. 다만, 정비계획의 입안권자는 정비계획의 입안 여부를 결정 기한을 2개월의 범위에서 한 차례만 연장할 수 있다.

③ 정비구역의 지정권자는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 토지이용, 주택건설 및 기반시설의 설치 등에 관한 기본방향(이하 “정비계획의 기본방향”이라 한다)을 작성하여 정비계획의 입안권자에게 제시하여야 한다.

1. 제2항에 따라 정비계획의 입안권자가 토지등소유자에게 정비계획을 입안하기로 통지한 경우
2. 제5조제1항제10호에 따른 단계별 정비사업 추진계획에 따라 정비계획의 입안권자가 요청하는 경우
3. 제12조제6항에 따라 정비계획의 입안권자가 정비계획을 입안하기로 결정한 경우로서 대통령령으로 정하는 경우
4. 정비계획을 변경하는 경우로서 대통령령으로 정하는 경우

④ 제1항부터 제3항까지에서 규정한 사항 외에 정비구역의 지정요청을 위한 요청서의 작성, 토지등소유자의 동의, 요청서의 처리 및 정비계획의 기본방향 작성을 위하여 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

## ■ 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 지역에 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·도조례로 정하는 사항

**제11조의2(정비구역의 지정을 위한 정비계획의 입안 요청 등)** ① 법 제13조의2제1항제3호에서 “천재지변 등 대통령령으로 정하는 불가피한 사유”란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우를 말한다.

1. 천재지변
2. 「재난 및 안전관리 기본법」 제27조제1항에 따른 특정관리대상지역으로 지정된 경우
3. 「시설물의 안전 및 유지관리에 관한 특별법」 제23조제1항에 따른 안전조치를 해야 하는 경우

② 토지등소유자는 법 제13조의2제1항에 따라 정비계획의 입안권자에게 정비구역의 지정을 위한 정비계획의 입안을 요청하려는 경우에는 토지등소유자의 2분의 1 이하의 범위에서 시·도조례로 정하는 비율 이상의 동의를 받은 후 시·도조례로 정하는 요청서 서식에 정비계획의 입안을 요청하는 구역의 범위 및 해당 구역에 위치한 건축물 현황에 관한 서류를 첨부하여 정비계획의 입안권자에게 제출해야 한다.

③ 법 제13조의2제3항제3호에서 “대통령령으로 정하는 경우”란 정비계획의 입안권자가 토지등소유자의 2분의 1 이하의 범위에서 시·도조례로 정하는 비율 이상의 동의를 받아

정비구역지정권자에게 요청하는 경우를 말한다.

④ 법 제13조의2제3항제4호에서 “대통령령으로 정하는 경우”란 법 제54조, 법 제66조제2항부터 제5항까지, 법 제101조의5 또는 법 제101조의6에 따른 용적률 완화를 위하여 정비계획을 변경하는 경우로서 정비계획의 입안권자가 토지등소유자의 2분의 1 이하의 범위에서 시·도조례로 정하는 비율 이상의 동의를 받아 정비구역지정권자에게 요청하는 경우를 말한다.

⑤ 제2항부터 제4항까지의 규정에 따른 토지등소유자의 동의자 수 산정 방법에 관하여는 제33조를 준용한다.

⑥ 법 제13조의2제3항에 따른 토지이용, 주택건설 및 기반시설의 설치 등에 관한 기본방향(이하 “정비계획의 기본방향”이라 한다)에는 다음 각 호의 사항이 포함되어야 한다.

1. 용적률, 건폐율, 높이 및 용도지역 등 개발밀도에 관한 사항

2. 지형, 지역적 특성, 경관, 보행자의 보행 편의 등을 고려한 건축 기준에 관한 사항

3. 정비기반시설, 공동이용시설, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제2조제6호에 따른 기반시설 및 같은 법 제52조의2제1항제3호에 따른 시설의 설치가 필요한 경우 그 설치에 관한 사항

4. 법 제13조의2제3항제4호에 따라 정비계획을 변경하는 경우로서 법 제50조의3제1항에 따라 정비계획의 변경을 위한 지방도시계획위원회 심의를 사업시행계획인가와 관련된 심의와 함께 통합하여 검토 및 심의하려는 경우에는 법 제9조제1항제4호·제5호·제7호 및 이 영 제8조제3항제6호에 관한 사항

⑦ 정비계획의 입안권자는 정비구역지정권자가 법 제13조의2제3항제1호에 따라 제시한 정비계획의 기본방향을 해당 정비계획의 입안을 요청한 토지등소유자에게 통지해야 한다.

⑧ 제1항부터 제7항까지에서 규정한 사항 외에 정비계획의 입안 요청, 회신 및 정비계획의 기본방향 작성에 필요한 세부사항은 시·도조례로 정한다.



## ■ 도시 및 주거환경정비법 시행령 [별표 1]

### 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 토지 등소유자의 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·도 조례로 증감할 수 있다) 이상인 지역

으로서 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 건축물의 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 실시 결과 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.