

서울특별시 도시계획 조례 일부개정조례안 검 토 보 고

의안 번호	1559
----------	------

2020년 6월 18일
도시계획관리위원회
수석전문위원

1. 제안경위

- 2020. 5. 25. 고병국 의원 발의 (2020. 5. 29. 회부)

2. 제안이유

- 자연경관지구는 산지·구릉지 등 자연경관을 보호하거나 유지하기 위하여 운영되어 왔으나, 과도한 건축제한으로 건축행위가 한정적이었음. 이로 인해 노후·불량 건축물 및 현행 제한을 초과하는 건축물이 증가하고 있어, 건축제한 완화 사항을 마련하여 노후·불량 저층주거지의 자율적 정비여건을 마련하고자 함.

3. 주요내용

- 자연경관지구 건축제한완화구역 대상에 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」에 따른 소규모재건축사업시행구역을 추가(안 제39조제2항제3호 및 제4항제4호 각각 신설)
- 대지면적 330제곱미터 미만의 소규모 토지이거나 단독주택(다가구주택 제외)을 건축하는 경우에는 건폐율을 40퍼센트 이하로

완화 (안 제39조제3항)

- 건축물의 높이를 5층·20m로 완화하는데 소규모재건축사업시행구역으로서 시도시계획위원회 심의를 거쳐 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 등 관계법령에 따라 용적률 상한의 범위에서 완화 받는 경우 추가(안 제39조제7항)
- 주거환경개선사업을 위한 정비구역에서 정비계획을 수립 또는 변경하는 경우에는 이 조제 제54조제1항에 따른 건폐율의 범위 및 4층 이하로서 16미터 이하의 범위에서 건폐율 및 층수·높이를 따로 정할 수 있도록 하고, 지구단위계획을 통해 2층(8미터) 이하로 높이를 추가로 제한하여 건축하는 경우에는 이 조제 제54조제1항에 따른 건폐율의 범위에서 건폐율을 따로 정할 수 있도록 함(안 제39조제8항)

4. 검토의견

- 이 개정조례안은 자연경관지구의 건폐율 및 높이 규제를 완화하려는 것으로, 주요 내용은 자연경관지구의 기본 건폐율(30%)·높이(3층, 12m)에서 소규모 토지 또는 단독주택을 건축하는 경우에는 건폐율 40%로 완화하고, 건폐율40%·높이4층(16m) 또는 높이5층(20m)으로 완화할 수 있는 대상에 소규모재건축사업시행구역을 추가하며, 주거환경개선사업 정비계획 또는 일부 지구단위계획(2층·8m 높이 제한)에 건폐율 또는 높이를 따로 정할 수 있는 계획 재량권을 주는 사항으로 요약됨.

현 행		개 정 안	
기본	건폐율 30%, 높이 3층(12m)	상동	
소규모 토지 (토지면적 330㎡ 미만, 바닥면적 132㎡ 미만, 2000.7.1.이전)	건폐율 40%	소규모 토지(토지면적 330㎡ 미만) 또는 단독주택 건축시 건폐율 40%	
지구단위계획 (2층(8m) 높이제한)	건폐율 40%	〈삭제〉	
건축 규제 완화 구역	25m 이상 도로변	건폐율 40% 또는 높이 4층(16m)	상동
	노후불량건축물 밀집	건폐율 40% 또는 높이 4층(16m)	상동
	인접지역과 현저한 높이차이	높이 4층(16m)	상동
	-	-	〈신설〉 소규모재건축사업시행구역 건폐율 40% 또는 높이 4층(16m)
용적 률 완화	주택정비형 재개발구역	높이 5층(20m)	상동
	-	-	〈신설〉 소규모재건축사업시행구역 높이 5층(20m)
계획 재량	주거환경개선 사업구역	용도지역 건폐율 (50~60%)	용도지역 건폐율 (50~60%) 높이 4층(16m)
	-	-	〈신설〉 지구단위계획 (2층(8m) 높이제한) 용도지역 건폐율 (50~60%)

□ 현 황

- 자연경관지구는 산지·구릉지 등 자연경관을 보전하기 위해 지정된 용도지구로서, 현재 19개 지구가(12.4km²) 지정되어 있는 가운데, 지구 면적의 50.2%가 주거지로 형성되어 있고 나머지는 학교·공원·군사시설 등이 위치하고 있음¹⁾.

1) 19개 자연경관지구 중 7개 지구에 주거지가 없음 : 대방지구(군부대), 능동지구(어린이대공원), 서강지구(서강대학교), 효창지구(숙명여대), 행당지구(한양대), 월곡지구(경희대 등), 전농지구(시립대, 삼육의료원 등(일부 주택 포함))

- 자연경관지구는 건축물 용도, 건폐율, 높이, 대지안의 조경 등에서 건축제한을 하고 있으나, 이 개정조례안은 건폐율과 높이 완화에 관한 사안으로 관련된 현행 규정을 살펴보면,

대지면적 $330m^2$ 미만으로서 바닥면적 $132m^2$ 미만인 토지(2000.7.1. 이전)와 높이 2층(8m) 제한이 있는 지구단위계획에서는 건폐율 40% 이하로 완화할 수 있고, 노후불량건축물이 밀집되어 있거나 너비 25m 이상 도로변에 위치한 경우 등은 건축규제완화구역을 지정하여(구청장이 시도시계획위원회 심의를 거쳐 지정) 건폐율 40% 또는 높이 4층(16m) 이하로 완화할 수 있으며, 주택정비형 재개발구역은 시도시계획위원회(이하, 시도계획위) 심의를 거쳐 높이 5층(20m) 이하로 완화할 수 있고, 관리형 주거환경개선사업구역은 용도지역 건폐율까지(예: 제1종일반주거지역 60%) 완화해 줄 수 있도록 되어 있음.

- 이러한 완화사항은 자연경관지구 건축행위를 활성화하려는 취지로 이해되나, 소규모 대지면적에 대한 건폐율 완화 외에는 각 규정의 적용 현황이 대체로 1~3건 뿐인 가운데(붙임1), 이 개정조례안은 건폐율·높이 완화 대상 및 조건, 방법을 확대하여 자연경관지구 건축제한 완화의 실효성을 높이려는 것으로 이해됨.

□ 주요 내용

“조건·심의 없이 건폐율 40% 이하”

- 소규모 토지($330m^2$ 이하)는 바닥면적이나 적용시점의 조건없이, 그리고, 단독주택을 건축하는 경우에는 토지면적과 상관없이 건폐율

을 40%까지 완화하는 사항임.

- 건폐율 완화 대상을 소규모 토지로 한정된 것은, 단독(중·대규모 토지) 또는 합필을 통해 기존의 단독주택이 다가구·다세대 주택으로 변경되는 것을 축소하기 위함이고, 더불어, 자연경관지구의 단독주택 건축을 유도하기 위해 단독주택 건축시에는 토지면적과 상관없이 건폐율을 완화해 주는 것으로 사료됨.
- 서울시의 단독주택이 공동주택으로 재건축되며 단독주택이 급감하고 있는 상황에서 자연경관지구에 형성된 단독주택 밀집지를 보전하고, 기반시설 확충없이 밀도가 높아지는 난개발을 방지하기 위함으로 이해되나, 자연경관지구 건축물의 45%가 건폐율 30%를 초과하고 있는 현황을 감안해 보면, 건폐율 40% 완화는 건축현황을 법적으로 인정해주는 수준으로서 개별 건축행위 활성화에는 한계가 있을 것으로 판단됨.

구분	합계	단독주택		공동주택	
		건축물 수	비율	건축물 수	비율
2010년	693,666	363,824	52.4%	101,843	14.7%
2019년	716,467	299,485	41.8%	117,364	16.4%

※ 국가정보포털 건물데이터 기준(2010년, 2019년) 산정

- 반면, 소규모 토지의 건폐율을 40% 초과하여 완화할 경우에는 주차장·도로 등 기반시설이 확충되지 않은 채 밀도 증가가 가시화되는 우려를 배제할 수 없으므로, 이 개정조례안은 신중한 수준에서 소규모 토지의 건폐율을 완화하려는 것으로 이해됨.

※ 소규모 토지 건폐율 완화에 따른 시뮬레이션 (자료: 도시계획과)

대상지 : 수유지구 일부(208,304.2㎡)

구 분	건폐율(%)	층수	세대수 (가구수)	호수밀도 (호/ha)	주택평균면적
현 황	36.91	1.94	635	145.22	공급면적 59㎡
40% 완화	40.79	2.76	555	126.98	공급면적 84㎡
50% 완화	47.96	2.79	672	153.68	

- 협소주택(건축면적 11평형(36㎡)) 규모에 미달 할 시 현황 건축물 유지
- 기존 건폐율이 기준(30%, 40%, 50%)을 초과한 대지의 경우 기존 건폐율 적용
- 주택평균면적(현황) : 총연면적/총세대수
- 주택평균면적(완화시 신규) : 분양면적 25평형(공급면적 84㎡) 적용

“건축규제완화구역 대상 확대”

- 구청장이 시도계위 심의를 거쳐 지정한 구역(이하, 건축규제완화구역)에서는 건폐율 40% 또는 높이 4층(16m)까지 완화할 수 있는 가운데, 건축규제완화구역에 ‘빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법’(이하, 빈집특례법)에 따른 소규모주택정비사업 중 소규모재건축사업시행구역을 추가하는 사항임.
- 소규모주택정비사업은 도시 및 주거환경정비법(이하, 도정법)의 정비사업보다 작은 규모로 시행되어 기반시설 확충 부담이 작고, 절차 간소화⁵⁾, 건축규제 완화, 보조·융자 지원 등을 통해 권장되는 사업으로서, 일정 노후도 조건에서 주택유형 및 호수·세대수 기준 등으로 자율주택정비사업, 가로주택정비사업, 소규모재건축사업으로 구분하고 있음(붙임4).
- 이 개정조례안은, 이와 같은 소규모정비사업 중 소규모재건축사업

5) 사업절차는 도정법령을 토대로 하되, 정비구역지정(정비계획수립)·추진위원회승인·관리처분계획인가 등의 절차 생략 (가로주택정비사업·소규모재건축사업의 경우, 사업시행계획서에 분양설계 등 관리처분계획 포함)

에 한하여 건축규제완화구역을 지정할 수 있도록 하였는데, 소규모재건축사업은 기존의 공동주택을 재건축하는 사업인 반면, 자율주택·가로주택 정비사업은 단독주택도 사업대상에 포함되어 있어, 자연경관지구의 단독주택 보전을 위한 측면에서 기존의 공동주택만 대상으로 한 소규모재건축사업시행구역⁶⁾으로 건축규제완화구역 지정을 국한한 것으로 이해됨.

○ 다만, 건축규제완화구역 지정시 시도계위 심의를 거치게 되는데, 빈집특례법 사업과 도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법(이하, 도시재생법)에 따른 계획은 도시재생의 일환으로 시도시재생위원회(이하, 시재생위)에서 심의·자문을 하고 있고, 소규모재건축사업도 통합심의를⁷⁾ 받는 경우에는 시재생위 심의를 받게 되므로, 도시재생과 관련된 계획·사업의 서울시의 통합된 관리 측면에서는 시재생위 심의를 거쳐 소규모재건축사업시행구역을 건축규제완화구역으로 지정하는 방안도 고려해 볼 수 있을 것임.

○ 한편, 현행 규정에서 너비 25m 이상 도로변 또는 노후불량건축물 밀집지역⁸⁾ 등을 건축규제완화구역으로 지정할 수 있음에도 지

6) 소규모재건축사업을 시행하고자 하는 지역

7) 빈집특례법

제27조(통합심의) ① 시장·군수등은 소규모주택정비사업과 관련된 다음 각 호 중 둘 이상의 심의가 필요한 경우에는 이를 통합하여 심의(이하 "통합심의"라 한다)하여야 한다. 다만, 제2호에 따른 도시·군관리계획 중 **용도지역·용도지구를 지정 또는 변경하거나 제49조제1항에 따라 용적률 상한까지 건축하는 경우에는 특별시장, 광역시장, 특별자치시장 또는 특별자치도지사에게 통합심의를 요청하여야 한다.**

1. 「건축법」에 따른 건축심의(제26조 및 제48조제1항에 따른 심의를 포함한다)

2. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 도시·군관리계획 및 개발행위 관련 사항

3. 그 밖에 시장·군수등이 필요하다고 인정하여 통합심의에 부치는 사항

8) 도정법 제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

3. "노후·불량건축물"이란 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 건축물을 말한다.

정 현황이 총 8건 뿐인데(붙임1), 건축규제완화구역의 이러한 저조한 지정 원인·경위를 면밀히 파악하여 향후 개선방안을 마련하고 필요시 추가 입법이 추진되어야 할 것으로 사료됨.

“높이 5층(20m) 완화대상 추가”

- 높이 5층(20m) 이하 완화 대상에, 도정법의 주택정비형 재개발구역 외에도, 빈집특례법 또는 도정법에 따라 용적률 완화를 받는 소규모재건축사업시행구역을 추가하는 사항임.
- 현행 규정에서 재개발사업에 한해 높이 5층(20m) 이하로 완화해주는 것은, 재개발사업은 일반적으로 용도지역 상향 조정이 이루어지므로 상향된 용적률을 적용할 수 있도록⁹⁾ 한 취지로서, 이 개정조례안은 동일 논리로 소규모재건축사업에서도 용적률 완화를 받는 경우 해당 용적률을 적용할 수 있도록 5층(20m)까지 높이를 완화하려는 것으로 이해됨.
- 소규모재건축사업의 용적률 완화사항을 살펴보면, 빈집특례법에 따라¹⁰⁾ 정비기반시설이나 공동이용시설 등을 설치할 경우 또는

가. 건축물이 훼손되거나 일부가 멸실되어 붕괴, 그 밖의 안전사고의 우려가 있는 건축물

나. 내진성능이 확보되지 아니한 건축물 중 중대한 기능적 결함 또는 부실 설계·시공으로 구조적 결함 등이 있는 건축물로서 대통령령으로 정하는 건축물

다. 다음의 요건을 모두 충족하는 건축물로서 대통령령으로 정하는 바에 따라 특별시·광역시·특별자치시·도·특별자치도 또는 「지방자치법」 제175조에 따른 서울특별시·광역시 및 특별자치시를 제외한 인구 50만 이상 대도시(이하 "대도시"라 한다)의 조례(이하 "시·도조례"라 한다)로 정하는 건축물

1) 주변 토지의 이용 상황 등에 비추어 주거환경이 불량한 곳에 위치할 것

2) 건축물을 철거하고 새로운 건축물을 건설하는 경우 건설에 드는 비용과 비교하여 효용의 현저한 증가가 예상될 것

라. 도시미관을 저해하거나 노후화된 건축물로서 대통령령으로 정하는 바에 따라 시·도조례로 정하는 건축물

9) 제1종일반주거지역의 경우 법정용적률이 200% (건폐율 40% * 높이 5층)

10) 제48조(건축규제의 완화 등에 관한 특례) ② 사업시행자는 소규모주택정비사업 시행구역 내 건축물 또는

임대주택을 공급하는 경우에는 법정 용적률까지 완화받을 수 있음. 그러나, 이 개정조례안의 ‘도정법에 따라 소형주택을 공급하는 경우’는¹¹⁾ 정비계획이 수립되는 정비사업에 적용되는 사안으로서, 정비계획을 수립하지 않는 빈집특례법 사업의 용적률 완화와는 무관하므로 해당 법 규정의 인용사항은 삭제가 필요함.

- 한편, 이 규정에서 높이 5층(20m) 완화는 시도계위 심의를 받도록 되어 있는데, 도정법의 재개발사업은 시도계위에서 정비계획을 심의하므로 절차상 무리가 없는 반면, 빈집특례법의 소규모재건축

대지의 일부에 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 시설을 설치하는 경우에는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제78조에 따라 해당 지역에 적용되는 용적률에 그 시설에 해당하는 용적률을 더한 범위에서 사·도조례로 정하는 용적률을 적용받을 수 있다. 이 경우 용적률의 산정방법 등에 관한 사항은 대통령령으로 정한다.

1. 정비기반시설
2. 공동이용시설
3. 「주택법」 제2조제14호에 따른 복리시설로서 대통령령으로 정하는 공동시설

제49조(임대주택 건설에 따른 특례) ① 사업시행자는 빈집정비사업 또는 소규모주택정비사업의 시행으로 다음 각 호의 임대주택을 건설하는 경우 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제78조에 따라 사·도조례로 정한 용적률에도 불구하고 같은 조 및 관계 법령에 따른 용적률의 상한까지 건축할 수 있다. 이 경우 건축물의 전체 연면적 대비 임대주택 연면적의 비율 또는 전체 세대수 대비 임대주택 세대수의 비율이 20퍼센트 이상의 범위에서 사·도조례로 정하는 비율 이상이어야 한다.

1. 공공임대주택
2. 공공지원민간임대주택

11) **제54조(재건축사업 등의 용적률 완화 및 소형주택 건설비용)** ① 사업시행자는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 정비사업(「도시재정비 촉진을 위한 특별법」 제2조제1호에 따른 재정비촉진지구에서 시행되는 재개발사업 및 재건축사업은 제외한다. 이하 이 조에서 같다)을 시행하는 경우 정비계획(이 법에 따라 정비계획으로 의제되는 계획을 포함한다. 이하 이 조에서 같다)으로 정하여진 용적률에도 불구하고 지방도시계획위원회의 심의를 거쳐 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제78조 및 관계 법률에 따른 용적률의 상한(이하 이 조에서 "법적상한용적률"이라 한다)까지 건축할 수 있다.

1. 「수도권정비계획법」 제6조제1항제1호에 따른 과밀억제권역(이하 "과밀억제권역"이라 한다)에서 시행하는 재개발사업 및 재건축사업(「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제78조에 따른 주거지역으로 한정한다. 이하 이 조에서 같다)
2. 제1호 외의 경우 사·도조례로 정하는 지역에서 시행하는 재개발사업 및 재건축사업

사업의 용적률 완화는 시재생위의 통합심의를 받게 되므로¹²⁾, 이 규정대로라면 시도계위에서 높이 완화 사항이 심의된 후 시재생위에서 다시 사업계획 심의를 받게 됨.

시도계위에서 용도지구 관련 사항을 심의하는 것은 타당하나, 소규모재건축사업은 도시재생의 일환으로 시재생위에서 용도지구 지정·변경 및 용적률 완화 등을 포함해 통합심의를 하고 있음을 감안해 보면, 사업 취지와 계획의 정합성, 그리고 절차적 효율성 측면에서 시재생위에서 높이 5층(20m) 완화까지 일관된 심의를 하는 것이 보다 타당할 수 있다고 사료됨.

“도시관리계획 재량권 부여 확대”

- 계획 재량을 주는 대상 및 범위를 확대하는 사안으로, 주거환경개선구역 정비계획에 건폐율 외에도 4층(16m) 이하에서 높이 계획을 따로 정할 수 있도록 하고, 높이 2층(8m) 이하 규제를 받는 지구단위계획은 용도지역 건폐율 범위에서 건폐율을 따로 정할 수 있도록 하는 사항임.
- 현행 규정에서는 지구단위계획에서 2층(8m) 이하로 높이를 규제하는 경우 40%까지 건폐율을 완화할 수 있으나, 이 개정조례안

12) 빈집특례법

제27조(통합심의) ① 시장·군수등은 소규모주택정비사업과 관련된 다음 각 호 중 둘 이상의 심의가 필요한 경우에는 이를 통합하여 심의(이하 "통합심의"라 한다)하여야 한다. 다만, 제2호에 따른 도시·군관리계획 중 **용도지역·용도지구를 지정 또는 변경하거나 제49조제1항에 따라 용적률 상한까지 건축하는 경우에는 특별시장, 광역시장, 특별자치시장 또는 특별자치도지사에게 통합심의를 요청하여야 한다.**

1. 「건축법」에 따른 건축심의(제26조 및 제48조제1항에 따른 심의를 포함한다)
2. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 도시·군관리계획 및 개발행위 관련 사항
3. 그 밖에 시장·군수등이 필요하다고 인정하여 통합심의에 부치는 사항

에 따르면, 제1종일반주거지역의 경우 60%까지 완화할 수 있어 용적률 증가에 따른 건축행위 활성화에¹³⁾ 상당한 효과가 있을 것으로 판단됨. 참고로, 자연경관지구에서 지구단위계획구역은 총 14개소이고 이 중 2층(8m) 이하 높이 규제 구역은 5개소임¹⁴⁾.

○ 주거환경개선구역의 경우에는 정비계획에서 건폐율을 따로 정할 수 있고 건축규제완화구역으로(노후불량건축물 밀집) 지정되어 4층(16m) 이하로 높이 완화를 할 수 있어, 높이에 대한 계획 재량권을 추가 부여하는 개정 규정의 필요성은 높다고 보이지는 않으나, 자연경관지구 주거환경개선사업의 건폐율·높이에 대한 사항을 종합적으로 규정하여 주민의 이해를 돕는 측면에서는 바람직하다고 판단됨.

○ 특히, 주거환경개선사업은¹⁵⁾ 공공이 정비기반시설 및 공동이용시설을 새로 설치하거나 확대하고 토지등소유자가 스스로 주택을 보전·정비하거나 개량하는 방법으로 서울시가 도시재생을 위해 권장하는 사업인 한편(붙임3),

이 개정조례안에서 소규모 토지의 건폐율을 40%로 완화하는 사항은 있으나 건축행위 활성화에는 실효성의 한계가 있으므로, 건폐율 60%까지 완화할 수 있는¹⁶⁾ 주거환경개선사업을 적극 홍보

13) 용적률 80%(건폐율 40% * 2층) → 용적률 120%(건폐율 60% * 2층)

14) 총 14개소 중 밀집 그어진 부분이 높이(2층, 8m) 제한 지구단위계획구역임 : 서울휴먼타운(능안골), 성북동 역사문화지구, 혜화명륜, 북촌, 회현동 일대, 정릉3동, 성균관대 주변, 단국대 이전부지, 화양1지구, 광장동 427일원, 흑석, 평창동 일단의 주택지, 경복궁 서측, 정릉공공주택지구

15) 도시저소득 주민이 집단거주하는 지역으로서 정비기반시설이 극히 열악하고 노후불량건축물이 과도하게 밀집한 지역의 주거환경을 개선하거나 단독주택 및 다세대주택이 밀집한 지역에서 정비기반시설과 공동이용시설 확충을 통하여 주거환경을 보전·정비·개량하기 위한 사업

하고 활성화하여 자연경관지구에서 집단적인 건축행위 활성화와 기반시설 확충이 이루어질 수 있도록 하는 것이 바람직할 것으로 판단됨.

※ 자연경관지구 주거환경개선구역(10개소) 현황(자료: 도시계획과)

	위 치	마을명	면적(㎡)	특성	추진단계
종로구	신영동 214번지 일대	너랑나우리	48,614	재건축(예정) 해제 (‘15.4.9.)	설계/공사
	옥인동 47-64 일대	옥인1	30,282	재개발 해제 (‘17.3.30.)	설계/공사
	부암동 48-4 일대	창의문백악	36,763	일반지역	설계/공사
성북구	정릉동 716-8 일대	삼덕마을	33,443	재건축(예정) 해제 (‘13.1.31.)	완료(‘17.7)
	정릉동 894번지 일대	정릉3	55,812	재개발(예정) 해제 (‘16.6.16.)	계획수립
	정릉동 895번지 일대	정릉8	57,461	재개발(예정) 해제 (‘16.6.16.)	계획수립
	상월곡동 24번지 일대	삼태기마을	35,997	일반지역	완료(‘18.7)
	성북동 29-51 일대	성북4	54,870	재개발(예정)해제 (‘15.1.2.)	계획수립
강북구	수유동 516-21 일대	인수봉 숲길마을	40,446	재건축(예정) 해제 (‘15.6.18.)	설계/공사
동작구	흑석동 186-19 일대	흑석 숲마을	26,841	재정비촉진지구 존치지역	완료 (‘13.12)

- 더불어, 도시재생법의 도시재생활성화계획에도 주거환경개선사업과 같이 건폐율·높이 계획 재량권을 부여하고 도시재생활성화지

16) 현재까지 자연경관지구 주거환경개선사업에서 건폐율을 따로 정한 사례는 옥인1구역(건폐율 60%)만 있는 가운데, 향후에는 주거환경개선구역 건폐율을 50% 이하 적용을 기본으로 하되, 주차부족 해소를 위해 필로티 구조가 필요하거나, 창의적이고 다양한 건축계획 수립시, 부정형 대지의 건축여건 마련시 등 일정 기준을 만들어 60%까지 건폐율을 완화할 계획임

역 지정을 확대하여 자연경관지구의 정주환경을 전반적으로 개선할 필요가 있으며, 더 나아가서는, 모든 지구단위계획에도 일정 범위 내 계획 재량권을 부여하여 여건에 따라 기반시설 확충과 건축행위 활성화가 병행될 수 있도록 하는 것이 필요하다고 사료됨. 즉, 정비계획, 지구단위계획, 도시재생활성화계획 등 다양한 도시관리계획을 통해 집단적인 건축행위 활성화와 기반시설 확충을 도모할 필요가 있으며, 자연경관지구의 낮은 사업성을 감안할 때 공공기여를 통한 기반시설 확충은 어려우므로 공공의 재정 투입이 필요하다고 판단됨.

※ 자연경관지구 도시재생활성화지역(5개소) 현황(자료: 도시계획과)

지 역	위 치	면 적(m ²)	추진현황	비 고
서울역	용산구 서울역일대	1,955,333	활성화계획 고시 (‘17.12.23.)	남산지구
4.19사거리	강북구 우이동 일대	630,000	활성화계획 고시 (‘19.6.20.)	수유지구
수유1동	강북구 수유1동 일대	510,000	활성화계획 고시 (‘19.11.15.)	수유지구
천연·충현동	서대문구 천연·충현동일대	290,000	활성화계획 고시 (‘19.11.20.)	안산지구
홍릉일대	동대문구 청량리동일대	497,154	활성화계획 고시 (‘20.3.26.)	월계지구

□ 종 합

- ‘62년 용도지구 제도가 정착된지(도시계획법 제정) 60년이 되어가는 현재, 자연경관지구는 서울의 주요 산지·구릉지 등 자연경관을 보전해 오는데 주요하게 기여해 왔고 앞으로도 그 역할과 기능은 지속되어야 할 것이나, 자연경관지구의 노후화되고 열악한 정주환경

개선을 위해 건폐율·높이 등 건축제한 규정의 현실화를 통해 민간의 건축행위를 활성화해야 할 과제에 당면해 있는 것도 사실임.

○ 이와 관련하여, 서울시는 자연경관지구 건축제한을 개선하기 위해 용역을 수행해 왔고¹⁷⁾ 의회에서도 입법을 추진해¹⁸⁾ 온 가운데, 이 개정조례안은 서울시 용역 내용을 포함하여 자연경관지구 건폐율·높이 규제 개선의 종합적 사안을 담은 것으로 이해됨.

○ 기본방향은, 자연경관지구에서 용도지역 용적률을 가능한 확보할 수 있도록 하여 민간의 건축행위를 유도하되, 자연경관지구의 특성(경관 및 개방감, 단독주택 밀집) 보전과 밀도 증가에 따른 기반시설 부족, 난개발 발생 등을 고려하여 건축제한 완화 대상·범위·방법 등이 마련된 것으로 보여지며,

결과적으로 개별 필지의 건축제한 완화는 건축물 현황을 법적으로 인정해주는 수준에 그치는(소규모 토지 건폐율 40%) 반면, 주거환경개선사업이나 지구단위계획, 소규모재건축사업 등은 제한된 범위에서 계획 재량권을 부여하거나 건폐율 또는 높이 등을 완화해 줌으로써 도시관리계획(정비계획, 지구단위계획) 또는 사업계획을(소규모재건축사업) 통한 건축제한 완화를 도모하고 있음.

○ 밀도 증가에 따른 기반시설 부족, 난개발 발생 등에 대응하여 건축규제 완화에 신중한 접근이 불가피한 상황에서, 도시관리계획·

17) 토지이용 합리화를 위한 용도지구 조정 용역('18.5.~'20.11.) 중 자연경관지구 관련 과업내용

- 도시의 시대적 여건변화를 반영한 자연경관지구 합리적 조정방안 마련 : '77년 자연경관지구 전면 재정비 이후 50여년 경과, 도시관리정책의 시대적 여건변화 및 현황분석을 통해 합리적인 구역계 조정 및 행위제한 개정 검토

18) 자연경관지구 층수 완화(의안번호 404, 장상기의원 발의), 건폐율 완화(의안번호 1307, 장상기의원 발의)

사업계획 중심의 건축규제 완화는 자연경관지구에서 집단적 건축 행위와 기반시설 확충을 도모할 수 있다는 측면에서 타당하다고 판단됨.

- 다만, 주거환경개선구역 뿐 아니라 도시재생활성화지역에도 계획 재량권을 부여하여 도시재생과 관련된 계획들의 형평성이 확보될 필요가 있고, 특히, 자연경관지구의 낮은 사업성을 감안할 때 민간의 공공기여를 통한 기반시설 확충은 어려우므로, 공공의 재정 지원이 가능한 주거환경개선구역을 확대해 가고 도시재생활성화 지역에 자연경관지구도 포함될 수 있도록 행정 노력이 요구된다 하겠음.
- 또한, 소규모재건축사업에서 건축규제 완화시 시도계위 심의를 받도록 한 사안에 대해서는 사업 취지와 절차적 효율성을 고려하여 보다 면밀한 검토가 필요하다고 사료됨. 용도지구를 포함하여 도시계획 전반에 대해 시도계위가 심의하고 있으므로 자연경관지구 건축제한 완화에 대하여도 시도계위가 심의하는 것은 타당하나, 빈집특례법의 소규모정비사업은 지역사회의 부분적 정비를 통한 정주환경의 점진적 개선, 즉, 도시재생의 일환으로서, 관련된 자문과 심의는 시재생위에서 수행하고 있고 시재생위에 시도계위 위원들도 일부 포함되어 있어 용도지구 사항과 사업계획의 종합적 심의가 가능하므로, 시재생위에서 자연경관지구 소규모재건축 사업의 건축제한 완화를 심의하는 방안에 대해서 향후 추가 검토가 필요하다고 사료됨.
- 한편, 이 개정조례안에는 포함되어 있지 않으나, 건축제한 완화

규정의 적용 현황을 보면 그 실효성이 높지 않음이 도출되었으므로, 그 원인과 경위를 면밀히 분석하고 개선방안을 마련하여 자연경관지구 건축제한 완화 규정의 개선이 앞으로도 지속되어야 할 것으로 판단됨.

- 또한, 개발사업 또는 건축행위와 관련된 심의들에서 자연경관지구 경관 개선에 기여하는 우수 디자인에는 건축제한을 완화할 수 있도록 가이드라인 마련 및 심의 재량권을 부여하는 방안도 검토해 볼 필요가 있다고 사료됨.

담 당 자	도시계획관리위원회 입법조사관 최 정 희
연 락 처	02-2180-8206
이 메 일	rienrien@seoul.go.kr

신 · 구조문대비표

현 행	개 정 안
<p>제39조(자연경관지구안에서의 건축제한)</p> <p>① (생 략)</p> <p>② 영 제72조제2항에 따라 자연경관 지구안에서 건축하는 건축물의 건폐율은 30퍼센트를 초과하여서는 아니된다.다만, 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 지역으로서 구청장이 시도시계획위원회의 심의를 거쳐 지정·공고한 구역안에서는 건폐율을 40퍼센트 이하로 할 수 있다.</p> <p>1. 너비 25미터 이상인 도로변에 위치하여 경관지구의 기능을 유지하면서 토지이용의 효율성 제고가 필요한 지역</p> <p>2. 「도시 및 주거환경정비법」 제2조 제3호에 따른 노후·불량건축물이 밀집한 지역으로서 건축규제 완화하여 주거환경 개선을 촉진할 수 있고 주변지역의 경관유지에 지장이 없는 지역</p> <p><u><신 설></u></p>	<p>제39조(자연경관지구안에서의 건축제한)</p> <p>① (현행과 같음)</p> <p>② ----- ----- ----- ----- ----- ----- -----.</p> <p>1. (현행과 같음)</p> <p>2. (현행과 같음)</p> <p>3. <u>「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」 제2조제1항제3호에 따른 소규모주택정비사업 중 소규모재건축사업시행구역으로서 건축규제를</u></p>

현행	개정안
<p>③ 제2항 본문의 규정에도 불구하고 자연경관지구안의 토지로서 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 건폐율을 40퍼센트 이하로 할 수 있다.</p> <p>1. 2000년 7월 1일 이전에 대지면적 330제곱미터 미만인 토지로서 바닥면적 132제곱미터 미만인 경우</p> <p>2. 저층의 양호한 주거환경을 조성하기 위해 지구단위계획을 수립하는 토지로서 지구단위계획을 통해 2층(8미터)이하로 높이를 추가로 제한하여 건축하는 경우(다만, 경사지붕으로 조성할 때의 지붕 높이와 층고 1.8미터 이하 다락의 층수는 높이 산정에서 제외한다)</p> <p>④ 제72조제2항에 따라 자연경관지구안에서 건축하는 건축물의 높이는 3층</p>	<p><u>완화하여 주거환경 개선을 촉진할 수 있고 주변지역의 경관유지에 지장이 없는 지역</u></p> <p>③ 제2항 본문의 규정에도 불구하고 자연경관지구안의 토지로서 대지면적 330제곱미터 미만이거나 「건축법 시행령」 별표1제1호의 단독주택(다가구주택은 제외한다)을 건축하는 경우에는 건폐율을 40퍼센트 이하로 할 수 있다.</p> <p><삭 제></p> <p><삭 제></p> <p>④ ----- -----</p>

현행	개정안
<p>이하로서 12미터 이하로 하여야 한다. 다만, 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 지역으로서 구청장이 시도시계획위원회의 심의를 거쳐 지정·공고한 구역안에서는 건축물의 높이를 4층 이하로서 16미터 이하로 할 수 있다.</p>	<p>----- ----- ----- ----- -----</p>
<p>1. 인접지역과 높이차이가 현저하여 높이제한의 실효성이 없는 지역으로서 건축규제를 완화하여도 조망축을 차단하지 않고 인접부지와 조화를 이룰 수 있는 지역</p>	<p>1. (현행과 같음)</p>
<p>2. 너비 25미터 이상 도로변에 위치하여 경관지구의 기능을 유지하면서 토지이용의 효율성 제고가 필요한 지역</p>	<p>2. (현행과 같음)</p>
<p>3. 「도시 및 주거환경정비법」 제2조 제3호에 따른 노후·불량 건축물이 밀집한 지역으로서 건축규제를 완화하여 주거환경 개선을 촉진할 수 있고 주변지역의 경관유지에 지장이 없는 지역</p>	<p>3. (현행과 같음)</p>
<p><u>〈신설〉</u></p>	<p>4. <u>「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」 제2조제1항제3호에 따른 소규모주택정비사업 중 소규모재건축사업시행구역으로서 건축규제를</u></p>

현행	개정안
<p>⑤ ~ ⑥ (생략)</p> <p>⑦ 제4항 본문의 규정에 불구하고, <u>정비구역안에서는</u> 시도시계획위원회의 심의를 거쳐 건축물의 높이를 5층 이하로서 20미터 이하로 할 수 있다.</p> <p><신설></p> <p><신설></p> <p>⑧ 제2항 및 제3항 본문의 규정에도 불구하고 자연경관지구 안의 토지로서 주거환경개선사업을 위한 정비구</p>	<p><u>완화하여 주거환경 개선을 촉진할 수 있고 주변지역의 경관유지에 지장이 없는 지역</u></p> <p>⑤ ~ ⑥ (현행과 같음)</p> <p>⑦ -----, 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 지역에서는 -----.</p> <p>1. 「도시 및 주거환경정비법」 제2조제1호에 따른 정비구역 중 「서울특별시 도시 및 주거환경정비 조례」 제3조제1호에 따른 주택정비형 재개발구역</p> <p>2. 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」 제2조제1항제3호에 따른 소규모주택정비사업 중 소규모재건축사업시행구역으로서 같은 법 제48조제2항 또는 제49조제1항 및 「도시 및 주거환경정비법」 제54조에 따라 용적률을 완화받는 경우</p> <p>⑧ 제2항부터 제4항까지 각각의 본문 규정에도 불구하고, 다음 각 호에 따라 건폐율 또는 층수·높이를 따로</p>

현행	개정안
<p><u>역 안에서는 토지 규모 및 지역 현황 등을 고려하여 제54조제1항에 따른 건폐율의 범위에서 정비계획(변경하는 경우를 포함한다)으로 건폐율을 따로 정할 수 있다.</u></p> <p><u><신 설></u></p> <p><u><신 설></u></p>	<p><u>정할 수 있다.</u></p> <p><u>1. 주거환경개선사업을 위한 정비구역에서 정비계획을 수립 또는 변경하는 경우에는 토지 규모 및 지역 현황 등을 고려하여 제54조제1항에 따른 건폐율의 범위 및 4층 이하로서 16미터 이하의 범위에서 건폐율 및 층수·높이를 따로 정할 수 있다.</u></p> <p><u>2. 저층의 양호한 주거환경을 조성하기 위해 지구단위계획을 수립하는 토지로서 지구단위계획을 통해 2층(8미터) 이하로 높이를 추가로 제한하여 건축하는 경우(다만, 경사지붕으로 조성할 때의 지붕 높이와 층고 1.8미터 이하 다락의 층수는 높이산정에서 제외한다)에는 토지 규모 및 지역 현황 등을 고려하여 제54조제1항에 따른 건폐율의 범위에서 건폐율을 따로 정할 수 있다.</u></p>

<붙임 1> 자연경관지구 건폐율높이 완화 규정의 적용 현황 (자료: 도시계획과)

현행		적용 현황
기본	건폐율 30%, 높이 3층(12m)	
소규모 토지 (토지면적 330㎡ 미만, 바닥면적 132㎡ 미만, 2000.7.1.이전)	건폐율 40%	대지면적 330㎡ 미만 신축 : '18년 10개소, '17년 21개소, '16년 11개소
지구단위계획 (2층(8m) 높이제한)	건폐율 40%	5개 구역 : 수유지구 서울휴먼타운(능안골), 성북 지구 성북동 역사문화지구, 혜화·명륜, 인왕지구 북촌, 남산지구 회현동 일대
건축 규제 완화 구역	25m 이상 도로변	건폐율 40% 또는 높이 4층(16m) 건폐율·높이 : 2개소 (금호지구 용산구 한남동 726-366(시립한남직업 전문학교), 한남동 11-284외2일대) 건폐율 : 1개소(남산지구 중구 장충동2가 202번 지일대(신라 한옥호텔))
	노후불량건축물 밀집	건폐율 40% 또는 높이 4층(16m) 건폐율·높이 : 3개소(수유지구 인수봉 숲길마을, 성북구 정릉동 894-22일대(정릉 공공주택지구), 인왕지구 종로구 옥인동 47번지일대(정비구역 해 제)) ※ 현행 규정 전에 '풍치지구관리계획(1997년)' 의거하여 전농지구 동대문구 전농동 43번지일대 등 5개소 건폐율·높이 완화 건폐율 : 현행 규정 전에 '풍치지구관리계획 (1997년)' 의거하여 남산지구 중구 예장동 6,7,8 번지일대 등 2개소 건폐율 완화
	인접지역과 현재한 높이차이	높이 4층(16m) 2개소(인왕지구 종로구 청운동 12-4번지일대, 월곡지구 성북구 하월곡동39-1번지(한국과학기술 연구원))
계획 재량	주거환경개선 사업구역	용도지역 건폐율 (50~60%) 1개소 (인왕지구 : 종로구 옥인동 47번지일대)
기타	주택정비형 재개발구역	높이 5층(20m) 1개소 (인왕지구 : 종로구 옥인동 47번지일대(정비구역 해제))

<붙임 2> 자연경관지구 정비사업 등 현황 (자료: 도시계획과)

소규모주택정비사업시행구역 : 없음

(소규모재건축사업시행구역 : 없음)

재개발사업 현황

연번	자치구	구역명	위 치	면적(㎡)	사업 방법	추진단계	자연경관지구 면적(㎡)	지구명
1	종로구	신영1구역	신영동 158-2일대	15,589.3	재개발	사업시행인가	5,920.0	평창
2	성북구	정릉골구역	정릉동 757일대	203,965.0	재개발	조합설립인가	53,599.0	수유
3	성북구	성북2구역	성북동 226-103	74,754.4	재개발	조합설립인가	4,269.0	성북

주거환경개선사업 현황

연번	자치구	위 치	마을명	면적(㎡)	특성	추진단계
1	종로구	신영동 214번지 일대	너랑나우리	48,614	재건축(예정) 해제('15.4.9.)	설계/공사
2		옥인동 47-64 일대	옥인1	30,282	재개발 해제('17.3.30.)	설계/공사
3		부암동 48-4 일대	창의문백악	36,763	일반지역	설계/공사
4	성북구	정릉동 716-8 일대	삼덕마을	33,443	재건축(예정) 해제('13.1.31.)	완료('17.7)
5		정릉동 894번지 일대	정릉3	55,812	재개발(예정) 해제('16.6.16.)	계획수립
6		정릉동 895번지 일대	정릉8	57,461	재개발(예정) 해제('16.6.16.)	계획수립
7		상월곡동 24번지 일대	삼태기마을	35,997	일반지역	완료('18.7)
8		성북동 29-51 일대	성북4	54,870	재개발(예정) 해제('15.1.2.)	계획수립
9	강북구	수유동 516-21 일대	인수봉 숲길마을	40,446	재건축(예정) 해제('15.6.18.)	설계/공사
10	동작구	흑석동 186-19 일대	흑석 숲마을	26,841	존치지역	완료('13.12)

도시재생활성화지역 현황

연번	지 역	위 치	면 적(㎡)	추진현황	비 고
1	서울역	용산구 서울역일대	1,955,333	활성화계획 고시 ('17.12.23.)	남산 지구
3	4.19사거리	강북구 우이동 일대	630,000	활성화계획 고시 ('19.6.20.)	수유 지구
2	수유1동	강북구 수유1동 일대	510,000	활성화계획 고시 ('19.11.15.)	수유 지구
4	천연·충현동	서대문구 천연·충현동일대	290,000	활성화계획 고시 ('19.11.20.)	안산 지구
5	홍릉일대	동대문구 청량리동일대	497,154	활성화계획 고시 ('20.3.26.)	월계 지구

<붙임 3> 관리형 주거환경개선사업 (자료: 서울특별시 도시계획위원회 심의기준)

○ 정의

단독주택 및 다세대주택이 밀집한 지역에서 정비기반시설과 공동이용시설 확충을 통하여 주거환경을 보전·정비·개량하기 위한 사업

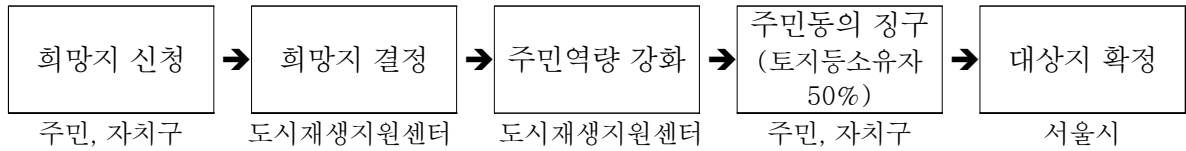
○ 주거환경개선정비계획 입안대상지역

구분	지정 요건
정비계획의 입안 대상지역 (도정법 시행령 [별표1])	<p>1. 주거환경개선사업을 위한 정비계획은 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 지역에 대하여 입안함</p> <p>아. <u>단독주택 및 다세대주택 등이 밀집한 지역으로서 주거환경의 보전·정비·개량이 필요한 지역</u></p> <p>자. <u>법 제20조 및 제21조에 따라 해제된 정비구역 및 정비예정구역</u></p> <p>차. 기존 단독주택 재건축사업 또는 재개발사업을 위한 정비구역 및 정비예정구역의 토지등소유자의 50퍼센트 이상이 <u>주거환경개선사업으로의 전환에 동의하는 지역</u></p> <p>카. 「도시재정비 촉진을 위한 특별법」 제2조제6호에 따른 존치지역 및 같은 법 제7조제2항에 따라 <u>재정비촉진지구가 해제된 지역</u></p> <p>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 있으며, 부지의 정형화, 효율적인 기반시설의 확보 등을 위하여 필요하다고 인정되는 경우에는 지방도시계획위원회의 심의를 거쳐 제1호부터 제3호까지의 규정에 해당하는 정비구역의 입안대상지역 면적의 100분의 110 이하의 범위에서 시·도조례로 정하는 바에 따라 제1호부터 제3호까지의 규정에 해당하지 않는 지역을 포함하여 정비계획 입안 가능</p> <p><서울시 도정조례 제6조></p> <div style="border: 1px dashed black; padding: 5px; margin-top: 10px;"> <p>② 정비구역 지정은 제1항에서 정한 정비계획 입안대상지역 요건 이외에 법 제4조에 따른 도시·주거환경정비기본계획에 따름</p> </div>
정비구역 등 해제의 효력 (도정법 제22조)	<p>② 제20조 및 제21조에 따라 <u>정비구역등(재개발사업 및 재건축사업을 시행하려는 경우로 한정함)이 해제된 경우</u> 정비구역의 지정권자는 해제된 정비구역등을 제23조 제1항 제1호의 방법으로 시행하는 <u>주거환경개선구역(주거환경개선사업을 시행하는 정비구역을 말함)으로 지정할 수 있음</u>. 이 경우 주거환경개선구역으로 지정된 구역은 제7조에 따른 기본계획에 반영된 것으로 봄</p>

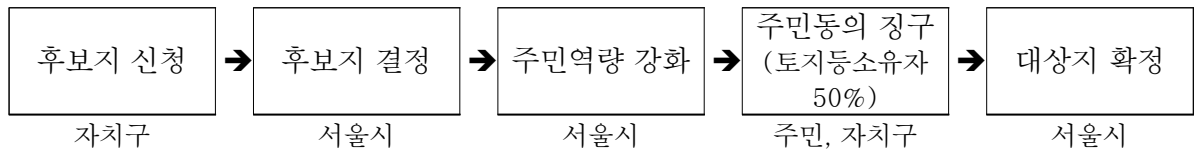
○ 관리형 주거환경개선사업 대상지 선정 기준

정비계획 입안대상지역에 해당하는 지역 중 희망지사업(주민제안) 및 후보지 신청(자치구제안)을 통해 대상지 확정 및 정비계획수립

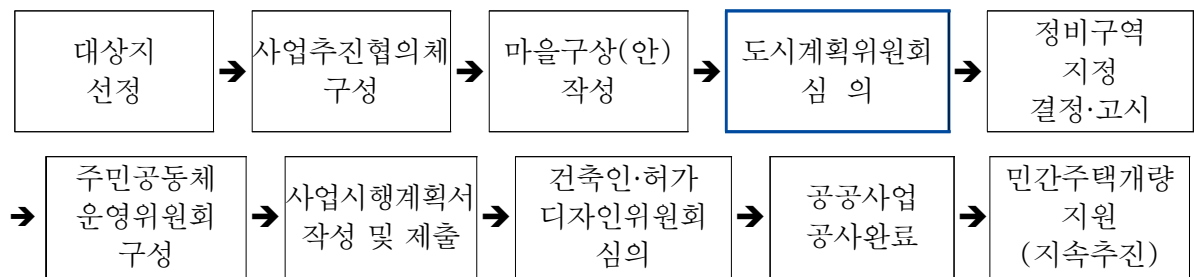
[희망지사업(주민제안) 선정과정을 거쳐 후보지로 결정된 경우]



[후보지 신청에 의거 후보지로 결정할 경우]



○ 관리형 주거환경개선사업 추진절차



<붙임 4> 소규모주택정비사업 유형별 비교 (자료: 도시계획과)

구분	소규모주택정비사업					
	자율주택정비사업		가로주택정비사업		소규모재건축사업	
정의(법 제2조)	단독, 다세대, 연립주택을 스스로 개량 또는 건설하기 위한 사업		가로구역에서 종전의 가로를 유지하면서 소규모로 주거환경을 개선하기 위한 사업		정비기반시설이 양호한 지역에서 소규모로 공동주택을 재건축하기 위한 사업	
시행방법 (법 제16조)	사업시행계획인가 후 주택을 개량 또는 건설		가로구역의 전부 또는 일부에서 인가받은 사업시행계획에 따라 주택 등을 건설·공급		인가받은 사업시행계획에 따라 주택, 부대·복리시설 및 오피스텔을 건설·공급	
정비 사업 조건 (시행령 제3조)	대상 지역	<ul style="list-style-type: none"> · 지구단위계획구역, · 정비구역·정비예정구역 해제지역 · 관리형 주거환경개선사업 정비구역 · 도시재생활성화지역 · 시·도조례로 정하는 지역(준치지역, 역사문화환경보존지역 중 구 도계위 심의를 받아 구청장이 인정하는 지역) 		가로구역 면적이 1만㎡ 미만으로 도시계획도로 또는 폭 6m 이상 도로(도로예정지 포함)로 둘러싸인 일단의 가로구역,(단, 폭 4m를 초과하는 도시계획도로가 해당 가로구역을 통과하지 않을 것)		· 세대수가 200세대 미만인 주택단지 ※ 주택단지: 주택건설사업계획 또는 대지조성사업 계획 승인을 받아 주택과 그 부대 및 복리시설을 건설하거나 대지를 조성하는데 사용된 일단의 토지(주택법 제2조제12호)
	면적	· 기준없음		1만㎡ 미만		
	노후 도	노후불량건축물 2/3 이상				
	사업 범위	· 기존(단독주택)	· 10호 미만(18호)	· 기존(단독주택)	· 10호 이상	· 기존주택 세대수가 200세대 미만
		· 기존(다세대)	· 20세대 미만(36세대)	· 기존(공동주택)	· 20세대 이상	
· 기존(단독+다세대+연립)		· 20채 미만(단독 호수와 세대수를 합한 수),(36채)	· 기존(단독+공동주택)	· 20채 이상(단독 호수와 세대수를 합한 수)		
완화	· 건축위원회 심의를 통해 1.8배 이하 범위에서 완화		· 완화 제외(조례로 가로구역 면적 1만3천㎡ 까지 완화 가능하나 투기과열지구는 제외)		· 완화규정 없음	
시행자 (법 제17조)	단독	· 토지등소유자(2명 이상) ※ 법 제51조에 따라 임대주택을 공급하는 경우 토지등소유자 1명 가능		· 토지등소유자(20명 미만) · 조합 · 지정개발자(신탁업자)		
	공동	· 구청장 · 토지주택공사 등				

구분	소규모주택정비사업		
	자율주택정비사업	가로주택정비사업	소규모재건축사업
	· 건설업자, 등록업자, 부동산투자회사, 신탁회사		
주민합의체 및 조합설립 동의요건 (법 제22조 및 제23조)	· 토지등소유자 전원합의(주민합의체 구성) - 주민합의체: 토지등소유자가 소규모주택정비사업을 시행하기 위하여 전원합의 로 결성하는 협의체(제2조 제7항) [구성 절차] 주민대표자 선임 및 주민합의서 작성 ⇒ 토지등소유자 전원 동의 ⇒ 시장군수 신고	· 토지등소유자 시행시: 전원합의(주민합의체) · 조합설립 인가조건 - 토지등소유자 8/10 동의 및 토지면적 2/3 동의, ※ 공동주택: 각 동별 과반수 동의(동별 소유자5명 이하 제외), 공동주택 외: 건축물 소재 개별토지면적 1/2동의	· 조합설립 인가조건 - 주택단지 내 각 동별 구분소유자의 과반수 동의(동별 소유자5명 이하 제외)와 주택단지 전체 구분소유자 3/4이상 및 토지면적 3/4이상 토지소유자 동의 ※ 주택단지 외 지역이 포함된 경우: 토지 또는 건축물 소유자의 3/4 이상 및 토지면적 2/3이상의 토지소유자 동의
	정비사업 추진절차	토지등소유자 (주민합의체) ⇒ 사업시행 인가 ⇒ 착공·준공 [건축위원회 심의: 건축규제의 완화 등 특례적용] 토지등소유자 (주민합의체) ⇒ 건축 심의 ⇒ 사업시행 인가 ⇒ 착공·준공	토지등소유자 (주민합의체) ⇒ 건축심의(법 제26조) (필요시 통합심의, 법 제27조) ⇒ 사업시행인가 (법 제29조) ⇒ 착공·준공 (법 제39조) 심의완료 후 분양공고 및 분양신청 (법 제28조) ↓ 관리처분계획 수립 (법 제33조)
조합 해당없음		조합 ⇒ 건축심의(법 제26조) (필요시 통합심의) ⇒ 사업시행인가 (법 제29조) ⇒ 착공·준공 (법 제39조) 심의완료 후 매도청구(법 제35조) 분양공고 및 분양신청 (법 제28조) ↓ 관리처분계획 수립 (법 제33조)	사업시행인가 (법 제29조) ⇒ 착공·준공 (법 제39조) 사업시행계획서에 관리처분계획을 포함하여 절차 간소화 ▶ 관리처분계획인가 절차 생략

구분		소규모주택정비사업							
		자율주택정비사업	가로주택정비사업	소규모재건축사업					
매도 청구 (법 제35조)	절차	해당없음	건축심의 결과통보	⇨	사업동의 여부 서면촉구 (30일 이내)	⇨	토지등소유자 (미동의자) 회답 (60일 이내)	⇨	매도청구
	대상자		· 조합설립에 동의하지 아니한 자 · 구청장, 토지구획공사등, 지정개발자 지정에 동의하지 아니한 자 ※ 60일 이내 회답이 없을 경우 매도청구 가능						
미분양 자 조치 (법 제36조)	절차	해당없음	사업시행 인가 고시일	⇨	손실보상 협의 (90일 이내)	⇨	매도청구 소송 (60일 이내)		
	대상		· ①분양신청을 하지 아니한 자, ②분양신청기간 종료 이전에 분양신청 철회자, ③관리처분계획에 따라 분양대상에서 제외된 자						
분양공 고 및 분양신 청 (법 제28조)	절차	해당없음	건축심의 결과통보	⇨	분양공고 내용 통지 (90일 이내)	⇨	일간신문 공고	⇨	분양신청 (통지한날로부터 30일 이상 60일 이내) ※ 연장가능(20일 이내)
	내용		· 분양공고내용: ①분양대상자별 종전 토지 도는 건축물 명세 및 가격 ②분양대상자별 분담금 추산액 ③분양신청기간 · 분양신청: 분양을 원하는 소유자는 기간 내 사업시행자에게 분양신청 ※ 사업시행계획 인가변경으로 인하여 세대수 또는 주택규모가 변경되는 경우 분양공고 등의 절차 및 토지등소유자의 분양신청을 다시 거칠수 있음						
관리처 분계획 추진절 차 및 내용 (법 제33조)	토지등 소유자	해당없음	분양신청 기간 종료	⇨	관리처분계획 수립	⇨	계획안 통지	⇨	토지등소유자 주민합의서에서 정하는 토지등소유자의 동의
	조합		분양신청 기간 종료	⇨	관리처분계획 수립	⇨	계획안 통지 (조합→조합원) ※ 총회개최 30일전	⇨	총회의결 확정 ※ 조합원 과반수 찬성 (법 제29조 제3항)

구분		소규모주택정비사업		
		자율주택정비사업	가로주택정비사업	소규모재건축사업
	계획 수립 내용		<ul style="list-style-type: none"> · ①분양설계, ②분양대상자의 주소 및 성명, ③분양대상자별 분양예정인 대지 또는 건축물의 추산액 ④보류지 등의 명세와 추산액 및 처분방법(일반분양분, 임대주택, 그밖의 부대시설·복리시설 등), ⑤분양대상자별 종전의 토지 또는 건축물 명세 및 건축심의 결과를 받은날을 기준으로 한 가격 ⑥정비사업비의 추산액, ⑦분양대상자의 종전토지 또는 건축물에 관한 소유권의 권리명세 ⑧세입자별 손실보상을 위한 권리명세 및 그 평가액, ⑨그밖에 소규모주택정비사업과 관련한 권리 등 	
시공자 선정	토지등 소유자	· 주민합의서에서 정하는 바에 따라 시공자 선정 (주민합의서는 주민협의체 구성 시 제출서류임)		
	조합	· 해당없음	· 조합설립인가를 받은 후 조합총회에서 경쟁입찰로 시공자 선정 ※ 2회 이상 유찰될 경우 수의계약 가능	
법 제20조				
건축물 등의 사용·수익 중지 및 철거 (법 제37조)		<ul style="list-style-type: none"> · 사업시행계획 인가 후 종전 토지 또는 건축물 권리자는 대지 또는 건축물 소유권 이전고시(법 제40조)까지 종전토지 또는 건축물의 사용·수익 불가 · 사업시행자는 사업시행계획인가를 받은 후 기존의 건축물을 철거하여야 함 ※ 관리처분 통합에 따라 사업시행계획 이후 철거 		
특례	정비구역 행위제한 특례 (제47조)	<ul style="list-style-type: none"> · 현지개량방식(도시정비법 제23조 제1항 제1호)으로 주거환경개선사업을 시행하는 정비구역에서는 도시정비법 제19조(행위제한 등)에도 불구하고 소규모주택정비사업 시행 가능 ※ 정비사업 사업방식(도시정비법 제23조) <ul style="list-style-type: none"> - 현지개량방식: 사업시행자가 도로 등 공공시설을 정비하고, 주민 스스로 주택을 개량하는 방식 - 공동주택방식: 사업시행자가 정비구역 전부 또는 일부를 수용하여 주택건설 후 토지등소유자 공급 및 이외의 자에게 공급 - 환지공급방식: 사업시행자가 도시개발법 제28조~49조 준용하여 환지로 공급하는 방법 		
	부설 주차장 (제48조)	<ul style="list-style-type: none"> · 노상주차장 및 노외주차장 설치권리 확보 시 주차장 설치기준 완화 [주차장의 종류: 주차장법 제2조(정의)] <ul style="list-style-type: none"> - 노상주차장: 도로의 노면 또는 교통광장의 일정한 구역에 설치된 주차장으로서 일반의 이용에 제공되는 것 - 노외주차장: 도로의 노면 또는 교통광장 외의 장소에 설치된 주차장으로서 일반의 이용에 제공되는 것 		
	임대주택 건설 (제49조)	<ul style="list-style-type: none"> · 공공임대, 준공공임대 건설 시 법적상한 용적률 적용(전체 연면적 대비 임대주택 연면적 또는 전체 세대수 대비 임대주택 세대수 비율 20% 이상) · 아래 기준에 충족하는 임대주택을 건립하는 경우 원룸형 주택 주차장 설치기준 적용[세대당 0.6대(전용면적 30㎡미만인 경우 0.5대)] <ul style="list-style-type: none"> - ①임대의무기간 8년이상, ② 주거전용면적 85㎡이하, ③주변지역 임대보증금 및 임대료 이하일 것, ④ 임대료 인상률이 연 5%이하일 것 		
	건축	· 건축위원회심의를 거쳐 조정기준, 건폐율, 대지안의 공지, 가로구역별높이, 부대복리시설 설치기준 완화		-

구분	소규모주택정비사업		
	자율주택정비사업	가로주택정비사업	소규모재건축사업
규제 완화 (제48조)	<p>(자율주택정비사업은 도시재생활성화법 근린재생형 활성화 계획을 반영한 경우 및 주택성능개선지원구역(금회 조례 개정 발의)에 한함)</p> <ul style="list-style-type: none"> - 조정기준: 1/2범위, 건폐율 산정기준: 건축면적에서 주차장 면적 제외 대지안의 공지: 1/2범위, 건축물 높이(7층 이하 건축물에 한함): 1/2범위, 부대복리시설 <ul style="list-style-type: none"> · 적용배제: 어린이놀이터를 실외에 설치하는 경우 인접대지경계선과 주택단지 안의 도로 및 주차장으로부터 3m이상 거리를 두고 설치 · 복리시설 설치기준에도 불구하고 설치대상 복리시설 면적의 합계 범위에서 필요한 복리시설 설치 		
사업비 보조 및 유자 (법 제44조)	<ul style="list-style-type: none"> · 정비기반시설 및 공동이용시설 설치시 용적률 완화 <ul style="list-style-type: none"> - 정비기반시설: 법 제48조제2항제1호에 따른 시설을 설치하는 경우: 해당 지역에 적용되는 용적률의 200퍼센트 이하의 범위에서 해당 시설의 면적이 해당 사업시행구역의 전체 면적에서 차지하는 비율을 기준으로 시·도조례가 정하는 바에 따라 산정 - 공동이용시설: 해당 지역에 적용되는 용적률에 해당 시설의 용적률을 더한 범위에서 해당 시설의 건축 연면적이 해당 사업시행구역의 전체 건축 연면적에서 차지하는 비율을 기준으로 시·도조례가 정하는 바에 따라 산정 		
	<ul style="list-style-type: none"> · 시장은 소규모정비사업을 시행하는 자에게 다음 각 호 사항에 필요한 비용의 50% 이내에서 보조할 수 있음 <ul style="list-style-type: none"> - ① 기초조사비(사업분석 비용은 전액 보조) ②정비기반시설 및 임시거주시설의 사업비 ③주민 이주비 유자에 따른 이자 ④주민 이주비 유자에 따른 이자 ⑤도시경관 향상을 위한 설계 개선비용 · 시장은 소규모정비사업을 시행하는 자에게 다음 각 호 사항에 필요한 비용의 60% 이내에 유자하거나 유자를 알선할 수 있음 <ul style="list-style-type: none"> - ① 기초조사비 ②정비기반시설 및 임시거주시설의 사업비 ③세입자 보상비 ④주민 이주비 ⑤주민합의체 및 조합의 운영자금 ⑥설계비 등 용역비 ⑦ 건축공사비 <p>※ 토지구획공사 등과 공동으로 시행하는 경우 80% 유자하거나 유자 알선 가능</p>		
공동이용시설 사용료 감면 (법 제45조)	주요 내용	<ul style="list-style-type: none"> · 마을공동체 활성화 등 공익목적을 위하여 사업시행구역 내 공동이용시설(시유재산)에 대한 사용허가 또는 대부하는 경우 사용료 또는 대부료 면제 	
	대상자	<ul style="list-style-type: none"> ①구청장 ②마을공동체 ③마을공동체와 연계되어 지역주민 주도로 구성된 조직 ④ 구청장 또는 토지구획공사 등이 소규모주택정비사업의 시행으로 설치한 공동이용시설 운영회 	