

시 민

주무관	주거환경개선과장	재생정책기획관	도시재생실장	행정2부시장
김희완	김장수	양용택	류훈	01/15 김학진
협 조	도시계획과장			조남준
	재생정책과장			김규룡
	주거환경정책팀장			김영인
	주무관			이주연
	주무관			김문근

문서번호	주거환경개선과-614
결재일자	2021. 1. 15.
공개여부	부분공개(5)
방침번호	행정2부시장 방침 제7호



소규모주택정비사업(가로주택, 자율주택) 심의기준

2021. 1.

도시재생실
(주거환경개선과)

사전 검토항목

☞ 해당사항이 있는 부분에 '■' 표시하시기 바랍니다. (※ 비고 : 필요시 검토내용 기재)

구 분	사전 검토항목 점검 사항	검토 완료	해당 없음	비 고
정책의제형 성	<p>◆ 정책현안에 대해 현황과 실태를 검토하였습니까?</p> <p>- 현황자료(통계자료 등) 및 실태조사서 검토 타지자체 유사정책 및 국내외 사례 분석 등</p>	■	<input type="checkbox"/>	
	<p>◆ 시민 및 관련전문가 의견을 반영하였습니까?</p> <p>- (시민참여) 청책토론회, 시민공모, 설문조사 등 - (전문가 자문) 자문위원회, TF운영, 타당성 검토조사 등</p>	■	<input type="checkbox"/>	
정책수립	<p>◆ 정책화를 위한 제반 법규(근거법령 및 규칙, 지침 등)는 검토하였습니까?</p> <p>- (선거법) 공직선거법 등 각종 법률 저촉여부 - (성별분리통계) 성별분리통계 분석 등</p>	■	<input type="checkbox"/>	
	<p>◆ 정책(사업) 집행의 직·간접적 영향 및 효과성을 분석하였습니까?</p> <p>- (갈등) 이해관계 당사자 간 갈등 및 대책 마련 - (사회적 약자) 사회적 약자에 대한 배려 등 - (일자리) 일자리 창출, 직·간접 채용, 전문인력 양성, 창업지원 - (안전) 시민 안전 위험요인 및 대책, 안전 관리 등</p>	■	<input type="checkbox"/>	
정책집행	<p>◆ 타기관, 민간단체 등과의 협의·협력 및 이견 조정 등을 검토하였습니까?</p> <p>- (타기관) 타기관(중앙정부, 지자체), 민간(단체) 등의 자원 활용 방안 - (자치구 영향) 자치구 행정·인사·재정 부담 및 적정성, 과급효과 분석 등</p>	■	<input type="checkbox"/>	
	<p>◆ 정책·계획 등의 지속가능성을 검토하였습니까?</p> <p>- (지속가능성) 지역경제 발전, 사회적 형평성, 환경보전 등</p>	■	<input type="checkbox"/>	
정책홍보	<p>◆ 국내외 정책(사업)홍보방안을 검토하였습니까?</p> <p>- (홍보) 국내보도자료, 기자설명회, 현장설명회 - (정책영문화) 영문제목·요약, 해외언론보도, 외국어 홈페이지 게시 등</p>	<input type="checkbox"/>	■	
기타사항	<p>◆ 불필요한 외국어·외래어 표현 대신 바른 우리말을 사용하였습니까?</p>	■	<input type="checkbox"/>	
	<p>◆ 공개 여부를 "비공개"로 설정했다면 법적근거를 명확히 검토하였습니까?</p> <p>(정보공개법 제9조 제1항 제1호~제8호)</p>	<input type="checkbox"/>	■	

소규모주택정비사업(가로주택, 자율주택) 심의기준

도시계획 및 경관관리 측면을 고려한 제2종일반주거(7층이하) 지역 내 가로주택정비사업 총수완화 기준 등 소규모주택정비사업 심의기준을 마련하여 일관되고 예측 가능한 통합심의 운용을 하고자 함

I 추진근거

- 빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법 제27조(통합심의)
 - 임대주택 건설에 따라 용적률 상한까지 건축하려는 경우 시장에게 통합심의 요청
- 빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법 시행령 제29조(주택의 규모 및 건설비율)
 - 2종일반주거지역내 가로주택 층수는 15층 범위에서 조례로 층수제한을 정할 수 있음
- 市 빈집 및 소규모주택 정비에 관한 조례 제30조(통합심의)
 - 도시재생위원회에서 통합심의하고 市 건축위, 도계위 위원 포함하여 구성
- 市 빈집 및 소규모주택 정비에 관한 조례 제34조(2종일반주거지역내 가로주택 층수)
 - 임대주택 건설시 市 도시재생위원회 심의 거쳐 15층 이하 범위 내 완화 가능

II 추진배경

현황

- 現 서울 내 가로주택은 172개소로 지속적 증가 추세에 있으며, 이중 제2종일반주거(7층이하) 지역*이 57.6%(99개소)를 차지

〈 추진단계별 현황 〉

계	준공	착공	사업인가	건축심의	조합인가	조합설립 중
172	7	7	11	15	30	102

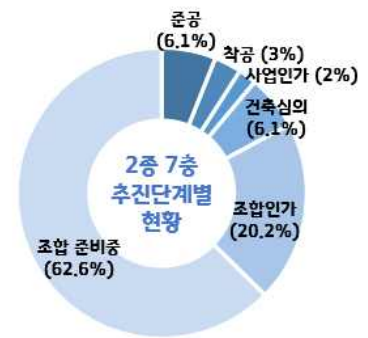
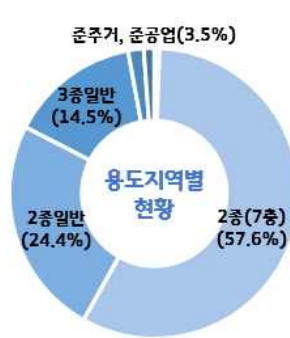
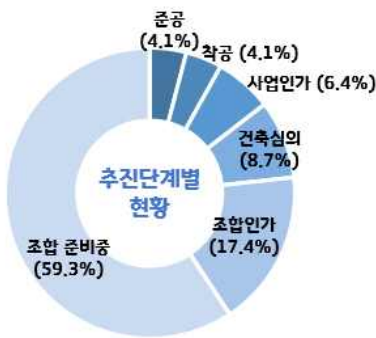
* 5층 이하 건축물이 밀집한 지역에서 스카이라인의 급격한 변화로 인한 도시경관 훼손 방지를 위해 제2종일반주거지역 내 7층 이하 지역 지정(도시계획조례 제28조제1항제1호)

〈 용도지역별 현황 〉

계	1종일반	2종(7층)	2종일반	3종일반	준주거	준공업
172	1	99	42	25	3	2

〈 2종 7층 이하 지역 추진단계별 현황 〉

계	준공	착공	사업인가	건축심의	조합인가	조합설립 중
99	6	3	2	6	20	62



- 소규모주택정비조례 규정에 따라 제2종일반주거(7층이하) 지역 내에서 임대주택 건설을 통해 15층까지 층수완화를 희망하는 수요 다

□ 문 제 점

① 2종 7층 지역내 15층 완화시 저층주거지 주거환경에 부영향 우려

- 도시경관 및 주변영향에 대한 고려 없이 법상 최고층수인 15층으로 심의 신청되고 있는 실정

② 2종 7층 지역내 7층 고수시 가로주택정비사업 활성화에 지장 초래

- 임대주택 건설시 층수완화 없이 완화 용적률 확보(200% → 최대 250%)는 현실적으로 어려움 *****
- 사업 활성화를 위한 특례법 취지와 맞지 않고, 주택 공급에 심각한 차질

③ 완화기준 부재로 심의 운영 및 사업시행자의 적정계획 수립에 애로

- 완화여부의 불확실성, 완화범위의 비예측성으로 인해 혼란 지속

□ 추진경위

- 빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법 제정·시행('18.2.9)
- 서울시 빈집 및 소규모주택 정비에 관한 조례 제정·시행('18.12.31)
- 市 도시재생위(소규모주택 통합심의) 운영계획(2부시장 방침, '19.4.1)
- *****
- 市 도시재생위(소규모주택 통합심의) 운영기준 개선(2부시장 방침, '20.4.9)
 - 소규모주택 수권분과위 구성하여 심의 후 차기 본위원회에 결과 보고
- ※ 심의기준 : 해당 법령 및 조례에서 정한 기준에 따름
- 2종(7층이하) 지역 내 가로주택 총수완화 기준 마련 요구('20.7.6. 도재위)
- 소규모주택정비사업 심의기준 TF 구성('20.10.30)
 - 관계부서 간 이견을 최소화 한 적정 기준 마련 위해 TF 구성·운영
- TF 회의 운영('20.11월~12월, 3회)
 - 주거환경개선과, 도시계획과, 공동주택과, 도시관리과 *****

III 개선계획 : 총수 및 용적을 완화기준 마련

개 선 방 향

- 사업 활성화 위한 특례법 취지를 고려하되, 도시경관 및 저층주거지 부영향을 최소화 한 가로주택정비사업 총수완화
- 공공성을 고려하여 임대주택의 임대유기기간에 따라 용적을 차등완화

□ 제2종일반주거(7층이하) 지역내 가로주택정비사업 층수완화 기준

- 도시계획조례 및 지구단위계획 수립기준과 정합성을 고려, 공공기여와 연계한 층수완화

구분	기본	임대			비고	
		10% (공공)	~	20% (공공, 공공지원)		
2종	200%, 7층 또는	용적률	225%	직선보간	250%	-
		층수	최고 15층			
2종 (7층)	평균 7층 (區 심의)	용적률	225%	직선보간	250%	지구단위계획 수립 및 공공기여시 평균층수 완화 (구릉지) 평균 10층, 최고 13층 : 공공기여 5% (평 지) 평균 13층, 최고 15층 : 공공기여 10%
		층수	최고 10층			

- ※ 임대 10% 이상 건설시 완화는 개정 법률('20.8.18.)·조례('20.12.31.)에 의거 공공임대주택에 한해 '21.2.19.부터 시행(조례 제50조제1항제2호 참조)
- ※ 공공기여는 “서울시 공공시설 등 기부채납 용적률 인센티브 운영 기준” 준용
- ※ 전용주거지역과 연접한 지역은 “서울시 지구단위계획 수립기준 II.4-3-2. (3)의 10) 전용주거지역 주변 및 제1종일반주거지역내 단독주택지 관리 방안” 준용. 단, 심의에서 철저한 영향분석 및 심도 있는 논의를 거쳐 인정되는 경우에는 심의의결 결과를 따름
- 2종 7층 지역 내 공공기여에 따른 10층 초과 완화는 사업면적 3천㎡ 이상이면서 블록단위 개발하는 경우로서 아래 어느 하나의 입지여건에 해당하는 경우에 한함 ※ 가로주택정비사업 지구단위계획 수립기준 마련 후 시행

1. 제2종일반주거지역 이상(7층 초과) 지역과 연접
2. 역세권(승강장 경계로부터 250m 이내)
3. 보·차도 구분된 2차로 이상 도로 접도

□ 임대의무기간에 따라 용적률 차등완화 적용(가로주택, 자율주택)

- 공공성·형평성 고려하여 임대유형, 임대기간에 따라 용적률 차등완화
 - 공공임대 및 공공지원민간임대주택을 법적상한까지 동일 완화 적용 시 공공지원 민간임대주택 선호로 공공임대 공급에 차질 우려 ⇒ 공공성·형평성 고려 필요

□ 쾌적한 주거 조성 등 계획의 질적 향상을 위한 심의기준

1. 가로구역 일부에서 사업추진 시 존치 건축물을 고려한 건축계획 수립
2. 전면가로에 대응하는 형태를 기본으로 주변여건 및 경관을 고려한 건축계획 수립
- “ㄱ”, “ㄷ”, “ㄹ”형 주동배치 적극 검토
3. 1층은 필로티 계획을 가급적 지양하고, 저층부는 복리시설(근생) 등 용도로 계획을 권장
4. 대지 안의 공지 1/2 완화 적용은 인접대지경계선으로부터 완화 적용 배제
5. 입주민과 지역주민의 원활한 보행동선 유입을 유도할 수 있도록 진입마당을 계획하고, 인근에 근린공원, 녹지, 공공공지 등이 있는 경우 보행이 연결될 수 있도록 계획
6. 사업부지 레벨은 주변 레벨과 순응되도록 하고, 주변 레벨과 어울리지 않는 무리한 성토 및 옹벽 계획 지양
7. 밝고 쾌적한 주거환경이 될 수 있도록 각 세대별 채광, 일조를 고려한 계획
8. 옥외공간 시설은 각각의 기능에 적합한 위치에 배치하고, 조경은 입주민들이 일상에서 자연을 느낄 수 있고, 유지관리를 고려하여 환경 친화적으로 계획
9. 건물의외관은 하나의 주재료를 선정하여 사용을 권장하고, 여러 재료의 혼합사용은 지양
- 주변 건물과 조화되는 재료·색채를 사용하고, 원경에서의 통일감, 정서적으로 안정감을 줄 수 있는 색채계획 수립 권장

※ 1~5는 가로주택정비사업에 한해 적용, 6~9는 공통 적용, 이외 사항은 서울시 건축물 심의기준 준용

※ 가로주택정비사업의 경우 아래 현황을 알 수 있게 도서 작성 및 자료 제출

1. 눈높이 조망 기준 근경, 중경 시뮬레이션 및 반경 100m 이내의 스카이라인 시뮬레이션
2. 주변지역 일조 부영향 검토를 위한 일조 시뮬레이션
3. 구릉지(해발 40m를 초과하는 지역으로서 경사도 10도 이상) 해당 여부
4. 개발제한구역, 공원, 자연경관지구 등 관련 도시관리계획 현황 연접한 지역 여부
5. 대상구역 경계로부터 반경 200m 이내에 5층 이하 건축물 비율
6. 인접 용도지역 및 기반시설(도로) 현황

IV

행정사항

- 방침 수립 즉시 자치구 통보·시행('21. 1월)
