

재정비촉진지구 내 소규모주택정비사업의 신속한 추진을
위한 「도시재정비 촉진을 위한 특별법」 개정 촉구
건의안

검 토 보 고

의 안 번호	2769
-----------	------

2025. 6. 18.
주택공간위원회
수석전문위원

1. 제안경위

○ 2025. 5. 26. 김영철 의원 발의(2025. 5. 29. 회부)

2. 주문

소규모주택정비사업의 신속한 추진과 도시관리의 정합성 확보를 위해, 재정비촉진지구 내 소규모주택정비사업에 대한 절차 간소화 규정을 신설하는 「도시재정비 촉진을 위한 특별법」 개정을 건의함.

3. 제안이유

- 가. 서울시 내 재정비촉진지구에서는 2025년 4월 기준 총 23개소에서 소규모주택정비사업이 추진 중이며, 이는 ‘모아타운·모아주택’ 등 서울시 주택 정책기조에 따라 앞으로 더욱 확대될 것으로 예상됨
- 나. 소규모주택정비사업은 가로주택정비사업, 소규모재건축, 소규모재개발 등으로 구분되며, 일반적인 재개발·재건축사업에 비해 작은 규모와 간

소화된 절차를 통해 신속한 주거환경 개선을 목적으로 하고 있음

- 다. 그러나 이들 사업이 재정비촉진지구 내에서 추진될 경우, 「도시재정비 촉진에 관한 특별법」에 따라 ▲주민공람 ▲구의회 의견청취 ▲공청회 ▲도시재정비위원회 심의 등 재정비촉진계획 변경절차를 추가로 이행해야 하므로, 오히려 사업 지연과 주민 갈등의 원인이 되고 있음
- 라. 이로 인해 노량진, 중화, 아현 등의 재정비촉진지구에서는 실제로 소규모주택정비사업대상지를 촉진지구에서 제척하여 사업을 추진하는 사례가 발생하고 있는데, 이는 광역적 도시관리의 일관성을 훼손하고 정비계획의 실효성을 저해하는 문제를 초래함
- 마. 이에 서울시의회는 정부와 국회가 소규모주택정비사업의 특성을 고려하여, 재정비촉진지구 내에서 시행되는 해당사업에 대해 간소화된 절차를 적용할 수 있도록 법령을 개정함으로써, 사업의 신속성과 도시계획의 정합성을 동시에 확보할 것을 강력히 촉구함

4. 검토의견 (수석전문위원 윤은정)

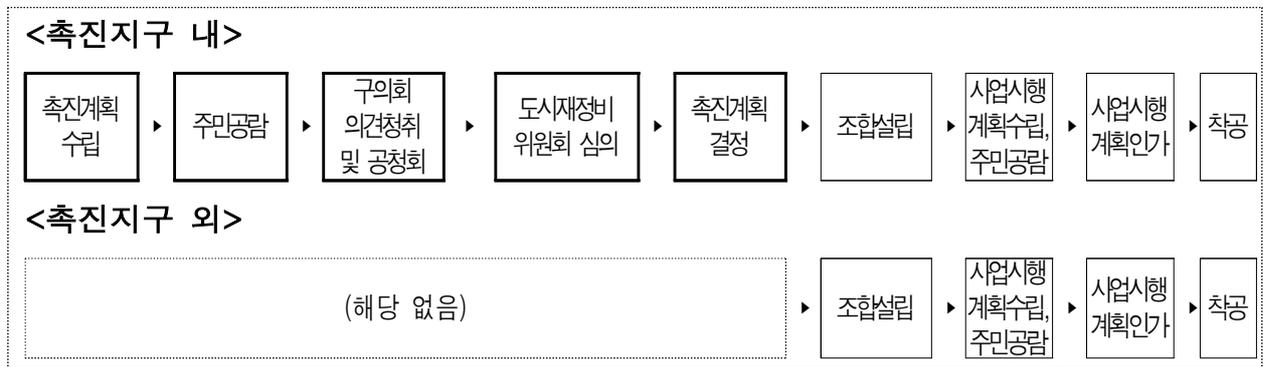
- 이 건의안은 「도시재정비 촉진에 관한 특별법」(이하 ‘도시재정비법’) 제3조1)에 「빈집 및 소규모주택정비에 관한 특별법」(이하 ‘소규모주택정비법’)에 따른 가로주택정비사업, 소규모재건축사업 및 소규모재개발사업에 대하여 주민공람, 지방의회 의견청취, 공청회(도시재정비법 제9조제3항)2)

1) 법 제3조(다른 법률과의 관계 등) ① 이 법은 재정비촉진지구에서는 다른 법률보다 우선하여 적용한다.
② 재정비촉진사업의 시행에 관하여 이 법에서 규정하지 아니한 사항에 대하여는 해당 사업에 관하여 정하고 있는 관계 법률에 따른다.
③ 「도시 및 주거환경정비법」에 따른 재건축사업 및 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특별법」에 따른 소규모재건축사업이 시행되는 재정비촉진구역에 대하여는 제19조(제2항제3호는 제외한다) 및 제20조를 적용하지 아니한다.

와, 위원회 심의절차(도시재정비법 제12조제1항³)를 생략할 수 있도록 조문 신설을 건의하려는 것임.

- 가로주택정비사업, 소규모재건축사업 및 소규모재개발사업 등 ‘소규모주택정비사업’은 소규모주택정비법에 따라 간소화된 절차로 사업을 추진 중이나, 재정비촉진지구(이하 ‘촉진지구’)내에서 시행되는 경우 도시재정비법령에 따른 계획수립 및 결정절차를 이행해야 함에 따라, 상당한 사업기간이 추가로 소요되고 있는 실정임⁴).

< 재정비촉진지구 내·외에서의 소규모주택정비사업 추진 절차 비교 >



- '25년 5월 현재, 촉진지구 내에서 총 23개소의 소규모주택정비사업이

2) 법 제9조(재정비촉진계획의 수립 등) ③ 시장·군수·구청장은 제1항에 따라 재정비촉진계획을 수립하거나 변경하려는 경우에는 그 내용을 14일 이상 주민에게 공람하고 지방의회의 의견을 들은 후(이 경우 지방의회는 시장·군수·구청장이 재정비촉진계획의 수립 또는 변경을 통지한 날부터 60일 이내에 의견을 제시하여야 하며, 의견제시 없이 60일이 지난 때에는 이의가 없는 것으로 본다) 공청회를 개최하여야 한다. 다만, 대통령령으로 정하는 경미한 사항을 변경하는 경우에는 그러하지 아니하다.

④ 제3항에 따른 재정비촉진계획의 수립 및 변경을 하는 경우에는 시·도 또는 대도시 조례로 정하는 바에 따라 주민의 동의를 받는 절차를 거칠 수 있다.

3) 법 제12조(재정비촉진계획의 결정) ① 특별시장·광역시장 또는 도지사가 제9조제1항에 따라 시장·군수·구청장으로부터 재정비촉진계획의 결정을 신청받은 경우나 시·도지사 또는 대도시 시장이 제9조제2항에 따라 직접 재정비촉진계획을 수립한 경우에는 관계 행정기관의 장과 협의하고 해당 시·도 또는 대도시에 두는 지방도시계획위원회 심의 또는 「건축법」 제4조에 따라 해당 시·도 또는 대도시에 두는 건축위원회(이하 “건축위원회”라 한다)와 지방도시계획위원회가 공동으로 하는 심의를 거쳐 결정하거나 변경하여야 한다. 다만, 대통령령으로 정하는 경미한 사항을 변경하는 경우에는 그러하지 아니하다.

4) 재정비촉진계획 변경절차에 통상 1년 이상의 시간이 소요될 것으로 예상됨(중화재정비촉진지구의 경우 지구제척에 약 3.2년 소요되었음)

추진 중인데, 서울시는 이 중 노량진, 중화, 아현 재정비촉진지구의 경우 소규모주택정비사업 대상지를 촉진지구에서 제척하였으며, 그 외 사업장도 촉진지구의 제척을 요청하고 있는 것으로 확인됨(붙임2. 참고).

○ 소규모주택정비사업 대상지를 재정비촉진지구에서 제척할 경우, 지구해제 및 재정비촉진계획 변경절차를 이행해야 하나, 지구 경계가 부정형하게 되고, 기반시설의 일체적 설치·관리가 어려워지는 등 광범위한 지역에 대한 체계적·효율적 도시관리를 목적⁵⁾으로 하는 재정비촉진지구의 지정 취지에 맞지 않는 측면이 있음.

- 참고로, 촉진지구내 소규모주택정비사업에 대해 소규모주택정비법에 따른 사업 결정 절차를 이행하고 통합심의를 완료한 경우, 이를 반영하기 위한 재정비촉진계획 변경은 '경미한 변경'으로 처리할 수 있도록 「서울특별시 도시재정비 촉진을 위한 조례 일부개정조례안」이 발의⁶⁾되었음.

- 그러나 소규모주택정비사업은 재정비촉진사업의 유형 중 하나에 해당되어, 도시재정비법령상 촉진사업 절차를 경미하게 처리할 수 있는지와 관련하여, 각 법령의 목적과 관계를 고려할 때 법령개정이 필요하다는 법률자문 결과⁷⁾가 있어, 도시재정비법 개정을 위한 건의안이 발의된 것으로 이해됨.

5) 도시재정비법 제1조(목적) 이 법은 도시의 낙후된 지역에 대한 주거환경의 개선, 기반시설의 확충 및 도시기능의 회복을 위한 사업을 광역적으로 계획하고 체계적·효율적으로 추진하기 위하여 필요한 사항을 정함으로써 도시의 균형 있는 발전을 도모하고 국민의 삶의 질 향상에 기여함을 목적으로 한다.

6) 「서울특별시 도시재정비 촉진을 위한 조례 일부개정조례안」(11-02578), 김영철 의원 발의

7) 법률자문 결과, ▲도시재정비법('05), 소규모주택정비법('17) 모두 특별법에 해당하는데, 신법우선의 원칙에도 불구하고, 도시재정비법은 '재정비촉진지구'라는 지리적 범위에 중점을 두고 있으며, 소규모주택정비법은 '소규모주택정비사업'이라는 사업유형에 중점을 두고 있으므로, 사업유형보다 도시정비의 효율을 추구하는 도시재정비법이 정책적으로 우선되고, ▲도시재정비법에서는 촉진사업의 경미한 변경에 대한 구체적 사례를 열거하고 있으므로, 해당 개정조례안은 도시재정비법 권한을 제한함으로써 위임범위를 이탈하는 결과를 초래한다는 의견이 회신되었음.

- 따라서, 재정비촉진지구 지정 목적과 신속한 사업추진을 지원하는 소규모 주택정비사업의 목적을 모두 이룰 수 있도록 소규모주택정비사업에 한해 촉진계획의 변경 및 결정 절차를 생략할 수 있는 특례를 두도록 도시재정비법 개정을 건의하는 것은 필요한 조치로 사료됨.

의안심사지원팀장 강대만	02-2180-8204
입 법 조 사 관 조윤길	02-2180-8208

[붙임1] 관계법령(p.6)

[붙임2] 재정비촉진지구 내 소규모주택정비사업 현황('25년 4월 기준)(p.11)

■ 「도시재정비 촉진을 위한 특별법」

제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

1. “재정비촉진지구”란 도시의 낙후된 지역에 대한 주거환경의 개선, 기반시설의 확충 및 도시기능의 회복을 광역적으로 계획하고 체계적·효율적으로 추진하기 위하여 제5조에 따라 지정하는 지구(地區)를 말한다. 이 경우 지구의 특성에 따라 다음 각 목의 유형으로 구분한다.
 - 가. 주거지형: 노후·불량 주택과 건축물이 밀집한 지역으로서 주로 주거환경의 개선과 기반시설의 정비가 필요한 지구
 - 나. 중심지형: 상업지역, 공업지역 등으로서 토지의 효율적 이용과 도심 또는 부도심 등의 도시기능의 회복이 필요한 지구
 - 다. 고밀복합형: 주요 역세권, 간선도로의 교차지 등 양호한 기반시설을 갖추고 있어 대중교통 이용이 용이한 지역으로서 도심 내 소형주택의 공급 확대, 토지의 고도이용과 건축물의 복합개발이 필요한 지구
2. “재정비촉진사업”이란 재정비촉진지구에서 시행되는 다음 각 목의 사업을 말한다.
 - 가. 「도시 및 주거환경정비법」에 따른 주거환경개선사업, 재개발사업 및 재건축사업, 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」에 따른 가로주택정비사업, 소규모재건축사업 및 소규모재개발사업
 - 나. 「도시개발법」에 따른 도시개발사업
 - 다. 「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법」에 따른 주거재생혁신지구의 혁신지구재생사업
 - 라. 「공공주택 특별법」에 따른 도심 공공주택 복합사업
 - 마. 「전통시장 및 상점가 육성을 위한 특별법」에 따른 시장정비사업
 - 바. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 도시·군계획시설사업
3. “재정비촉진계획”이란 재정비촉진지구의 재정비촉진사업을 계획적이고 체계적으로 추진하기 위한 제9조에 따른 재정비촉진지구의 토지 이용, 기반시설의 설치 등에 관한 계획을 말한다.
4. “재정비촉진구역”이란 제2호 각 목의 해당 사업별로 결정된 구역을 말한다.
5. “우선사업구역”이란 재정비촉진구역 중 재정비촉진사업의 활성화, 소형주택 공급 확대, 주민 이주대책 지원 등을 위하여 다른 구역에 우선하여 개발하는 구역으로서 재정비촉진계획으로 결정되는 구역을 말한다.
6. “존치지역”이란 재정비촉진지구에서 재정비촉진사업을 할 필요성이 적어 재정비촉진계획에 따라 존치하는 지역을 말한다.
7. “기반시설”이란 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제2조제6호에 따른 시설을 말한다.

8. “토지등소유자”란 다음 각 목의 구분에 따른 자를 말한다.

- 가. 「도시 및 주거환경정비법」에 따른 주거환경개선사업·재개발사업 및 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」에 따른 가로주택정비사업·소규모재개발사업, 「전통시장 및 상점가 육성을 위한 특별법」에 따른 시장정비사업 및 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 도시·군계획시설사업의 경우: 재정비촉진구역에 있는 토지 또는 건축물의 소유자와 그 지상권자
- 나. 「도시 및 주거환경정비법」에 따른 재건축사업 및 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」에 따른 소규모재건축사업의 경우: 재정비촉진구역에 있는 건축물 및 그 부속토지의 소유자
- 다. 「도시개발법」에 따른 도시개발사업의 경우: 재정비촉진구역에 있는 토지의 소유자와 그 지상권자
- 라. 「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법」에 따른 주거재생혁신지구의 혁신지구재생사업의 경우: 재정비촉진구역에 있는 토지·물건 또는 권리의 소유자
- 마. 「공공주택 특별법」에 따른 도심 공공주택 복합사업의 경우: 재정비촉진구역에 있는 토지 또는 건축물의 소유자

제9조(재정비촉진계획의 수립 등) ① 시장·군수·구청장은 다음 각 호의 사항을 포함한 재정비촉진계획을 수립하여 특별시장·광역시장 또는 도지사에게 결정을 신청하여야 한다. 이 경우 재정비촉진지구가 둘 이상의 시·군·구의 관할지역에 걸쳐 있는 경우에는 관할 시장·군수·구청장이 공동으로 이를 수립한다.

- 1. 위치, 면적, 개발기간 등 재정비촉진계획의 개요
- 2. 토지 이용에 관한 계획
- 3. 인구·주택 수용계획
- 4. 교육시설, 문화시설, 복지시설 등 기반시설 설치계획
- 5. 공원·녹지 조성 및 환경보전 계획
- 6. 교통계획
- 7. 경관계획
- 8. 재정비촉진구역 지정에 관한 다음 각 목의 사항

가. 재정비촉진구역의 경계

나. 개별법에 따라 시행할 수 있는 재정비촉진사업의 종류

다. 존치지역에 관한 사항. 세분하여 관리할 필요가 있는 경우 아래의 유형으로 구분할 수 있다.

- 1) 존치정비구역: 재정비촉진구역의 지정 요건에는 해당하지 아니하나 시간의 경과 등 여건의 변화에 따라 재정비촉진사업 요건에 해당할 수 있거나 재정비촉진사업의 필요요성이 높아질 수 있는 구역

2) 존치관리구역: 재정비촉진구역의 지정 요건에 해당하지 아니하거나 기존의 시가지로 유지·관리할 필요가 있는 구역

라. 우선사업구역의 지정에 관한 사항(필요한 경우만 해당한다) 등

9. 재정비촉진사업별 용도지역 변경계획(필요한 경우만 해당한다)

10. 재정비촉진사업별 용적률·건폐율 및 높이 등에 관한 건축계획

11. 기반시설의 비용분담계획

12. 기반시설의 민간투자사업에 관한 계획(필요한 경우만 해당한다)

13. 임대주택 건설 등 재정비촉진지구에 거주하는 세입자 및 소규모의 주택 또는 토지의 소유자(이하 “세입자등”이라 한다)의 주거대책

13의2. 재정비촉진사업 시행기간 동안의 범죄예방대책

14. 제30조제5항에 따른 순환개발 방식의 시행을 위한 사항(필요한 경우만 해당한다)

15. 단계적 사업 추진에 관한 사항

16. 상가의 분포 및 수용계획

17. 그 밖에 대통령령으로 정하는 사항

② 제1항에도 불구하고 시·군·구 간의 협의가 어려운 경우나 제5조제3항에 따라 특별시장·광역시장 또는 도지사가 직접 재정비촉진지구를 지정한 경우에는 특별시장·광역시장 또는 도지사가 직접 재정비촉진계획을 수립할 수 있으며, 같은 조 제4항에 따라 특별자치시장, 특별자치도지사 또는 대도시 시장이 직접 재정비촉진지구를 지정한 경우에는 특별자치시장, 특별자치도지사 또는 대도시 시장이 직접 재정비촉진계획을 수립한다. 이 경우 특별시장·광역시장 또는 도지사는 제3항의 절차를 거치거나 시장·군수·구청장으로 하여금 같은 항의 절차를 거치도록 하여야 하며, 특별자치시장, 특별자치도지사 또는 대도시 시장은 같은 항의 절차를 거쳐야 한다.

③ 시장·군수·구청장은 제1항에 따라 재정비촉진계획을 수립하거나 변경하려는 경우에는 그 내용을 14일 이상 주민에게 공람하고 지방의회의 의견을 들은 후(이 경우 지방의회는 시장·군수·구청장이 재정비촉진계획의 수립 또는 변경을 통지한 날부터 60일 이내에 의견을 제시하여야 하며, 의견제시 없이 60일이 지난 때에는 이의가 없는 것으로 본다) 공청회를 개최하여야 한다. 다만, 대통령령으로 정하는 경미한 사항을 변경하는 경우에는 그러하지 아니하다.

④ 제3항에 따른 재정비촉진계획의 수립 및 변경을 하는 경우에는 시·도 또는 대도시 조례로 정하는 바에 따라 주민의 동의를 받는 절차를 거칠 수 있다.

⑤ 시·도지사 또는 대도시 시장은 대통령령으로 정하는 바에 따라 재정비촉진계획 수립의 모든 과정을 총괄 진행·조정하게 하기 위하여 도시계획·도시설계·건축 등 분야의 전문가를 총괄계획가로 위촉할 수 있다.

⑥ 기반시설의 설치 및 비용 분담의 기준 등 재정비촉진계획의 수립기준에 관하여 필요한 사항은 대통령령으로 정하는 바에 따라 국토교통부장관이 따로 정할 수 있다.

- ⑦ 제15조제1항제1호 또는 제2호의 자는 재정비촉진사업을 효율적으로 추진하기 위하여 제1항 각 호의 사항을 포함한 재정비촉진계획을 마련한 후 토지등소유자 과반수의 동의를 받아 제1항 및 제2항에 따른 재정비촉진계획 수립권자(이하 “재정비촉진계획 수립권자”라 한다)에게 재정비촉진계획의 수립(변경하는 경우를 포함한다)을 제안할 수 있다. 이 경우 동의자 수의 산정 방법, 제안서의 처리 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

- 제12조(재정비촉진계획의 결정) ① 특별시장·광역시장 또는 도지사가 제9조제1항에 따라 시장·군수·구청장으로부터 재정비촉진계획의 결정을 신청받은 경우나 시·도지사 또는 대도시 시장이 제9조제2항에 따라 직접 재정비촉진계획을 수립한 경우에는 관계 행정기관의 장과 협의하고 해당 시·도 또는 대도시에 두는 지방도시계획위원회 심의 또는 「건축법」 제4조에 따라 해당 시·도 또는 대도시에 두는 건축위원회(이하 “건축위원회”라 한다)와 지방도시계획위원회가 공동으로 하는 심의를 거쳐 결정하거나 변경하여야 한다. 다만, 대통령령으로 정하는 경미한 사항을 변경하는 경우에는 그러하지 아니하다.
- ② 제34조에 따른 도시재정비위원회가 설치된 시·도 또는 대도시의 경우에는 도시재정비위원회의 심의로 제1항에 따른 지방도시계획위원회의 심의 또는 건축위원회와 지방도시계획위원회의 공동심의를 갈음할 수 있다.
- ③ 시·도지사 또는 대도시 시장은 제1항 및 제2항에 따라 재정비촉진계획을 결정 또는 변경하는 경우에는 대통령령으로 정하는 바에 따라 이를 지체 없이 해당 지방자치단체의 공보에 고시하여야 하고, 대도시 시장은 이를 도지사에게 통보하여야 한다.
- ④ 제3항에 따라 시·도지사 또는 대도시 시장이 재정비촉진계획의 결정을 고시하였을 때에는 국토교통부령으로 정하는 방법 및 절차에 따라 국토교통부장관에게 보고하여야 한다.

■ 「도시재정비 촉진을 위한 특별법 시행령」

제8조(재정비촉진계획에 포함되어야 하는 사항) 법 제9조제1항제17호에서 “대통령령으로 정하는 사항”이란 다음 각 호의 사항을 말한다.

1. 재정비촉진지구 정비의 기본방향 및 목표
2. 존치지역의 관리 및 정비 계획
3. 용도지구의 지정 및 변경 계획(필요한 경우에 한한다)
4. 재정비촉진구역별로 다음 각 목의 해당 사항
 - 가. 「도시 및 주거환경정비법」 제9조제1항 각 호의 사항
 - 나. 「도시개발법」 제5조제1항 각 호의 사항
5. 법 제9조제6항에 따라 국토교통부장관이 따로 재정비촉진계획의 수립기준을 정한 경우 그 수립기준에 해당되는 사항
6. 그 밖에 시·도의 조례가 정하는 사항

제9조(재정비촉진계획의 수립을 위한 주민 공람 및 공청회) ①시·도지사 또는 대도시 시장, 시장·군수 또는 구청장은 법 제9조제2항 후단 또는 같은 조 제3항 본문에 따른 주민 공람을 실시하는 때에는 미리 공람의 요지 및 장소를 해당 지방자치단체의 공보 및 인터넷 홈페이지에 공고하고, 공람 장소에 관계 서류를 비치하여야 한다.

② 시·도지사 또는 대도시 시장, 시장·군수 또는 구청장은 법 제9조제2항 후단 또는 같은 조 제3항 본문에 따라 공청회를 개최하려는 때에는 다음 각 호의 사항을 전국 또는 해당 지방을 주된 보급지역으로 하는 일간신문이나 인터넷 홈페이지에 공청회 개최 예정일 14일 전까지 1회 이상 공고해야 한다.

1. 공청회의 개최 목적
2. 공청회의 개최 예정 일시 및 장소
3. 재정비촉진계획의 개요
4. 그 밖에 필요한 사항

제10조(재정비촉진계획의 경미한 변경) ①법 제9조제3항 단서에서 “대통령령으로 정하는 경미한 사항”이란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사항을 말한다.

1. 「도시 및 주거환경정비법 시행령」 제13조제4항 각 호의 사항(재정비촉진사업 중 「도시 및 주거환경정비법」에 따른 정비사업에 한한다)
2. 「도시개발법 시행령」 제7조 각 호의 사항(재정비촉진사업 중 「도시개발법」에 따른 도시개발사업에 한한다)
- 2의2. 「전통시장 및 상점가 육성을 위한 특별법 시행령」 제22조제1항 각 호의 사항
3. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제25조제3항 각 호의 사항(재정비촉진사업 중 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 도시·군계획시설사업에 한한다)
4. 재정비촉진계획에서 경미한 사항으로 정한 사항
5. 그 밖에 시·도의 조례가 정하는 사항

② 법 제12조제1항 단서에서 “대통령령으로 정하는 경미한 사항을 변경하는 경우”란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우를 말한다.

1. 「도시 및 주거환경정비법 시행령」 제13조제4항제1호부터 제8호까지 및 제10호의 경우(재정비촉진사업 중 「도시 및 주거환경정비법」에 따른 정비사업에 한정한다)
2. 「도시개발법 시행령」 제14조 각 호의 경우(재정비촉진사업 중 「도시개발법」에 따른 도시개발사업에 한정한다)
3. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제25조제3항제1호부터 제3호까지 및 제7호의 경우(재정비촉진사업 중 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 도시·군계획시설사업에 한정한다)
4. 재정비촉진계획에서 경미한 사항으로 정한 사항을 변경하는 경우
5. 그 밖에 시·도 또는 대도시의 조례에서 정하는 사항을 변경하는 경우

붙임2

재정비촉진지구 내 소규모주택정비사업 현황('25년 4월 기준)

■ 소규모주택정비사업: 23개소(가로주택 17, 모아타운 5, 소규모재건축 1)

연번	구	지구명	위치	면적 (m ²)	추진현황	사업유형	지구제척 여부
1~3	강동	천호	천호동 573 (3개 구역)	43,708	연번부여 (모아타운 미선정)	가로주택정비사업 (모아타운)	제척요구 (예정)
4~5			천호동 338 (2개 구역)	21,510	연번부여 (모아타운 관리계획수립 중)	가로주택정비사업 (모아타운)	제척요구 (예정)
6			천호동 399-1	6,228	연번부여	가로주택정비사업	제척요구 (예정)
7			천호동 337-30	6,748	사업시행자 지정	가로주택정비사업	제척요구
8~9	동작	노량진	노량진동 221-24 (2개 구역)	34,921	연번부여 (모아타운 관리계획수립 중)	가로주택정비사업 (모아타운)	제척완료 (24.8)
10			노량진동 84-24	9,389	통합심의 신청	가로주택정비사업	제척요구
11~ 15	중랑	중화	중화동 229-8 (5개 구역)	75,254	연번부여(4개소), 착공(1개소) (모아타운 관리계획수립 중)	가로주택정비사업 (모아타운)	제척완료 (23.11)
16~ 22			중화동 329-38 (7개 구역)	99,931	연번부여(3개소), 조합설립(4개소) (모아타운 관리계획수립 중)	가로주택정비사업 (모아타운)	
23	서대문	아현	공덕동 370-9	8,259	사업시행계획 준비중	소규모재건축사업	제척완료 (24.8)

※ 근거법령 : 빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법

■ 중화재정비촉진지구 제척사례(서고 419호)

■ 지구 제척 사유

▶ 가로주택정비사업 및 모아타운 추진

· 소규모주택정비사업(모아타운사업 등) 목표 달성 어려움

빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법에 의거 절차를 간소화하여 사업을 빠르게 완료할 수 있는 소규모주택정비사업(재정비촉진사업)이 개별 건물마다 재정비촉진계획 변경(촉진구역 지정)을 신청 필요하여 사업기간 지연 및 관련법 취지에 부합하지 않음

▶ 재정비촉진지구 해제 구역 현황

구분	사업명	내용(현재 진행사항)
중화2재정비촉진구역	가로주택정비사업	연번부여 4건, 조합설립 3건
중화 준치정비구역	2구역 가로주택정비사업	연번부여 1건, 사업성분석 1건
3구역	가로주택정비사업	연번부여 5건, 사업승인 1건
중화준치관리구역	지구단위계획	중화생활권 지구단위계획 편입 재정비

▶ 모아타운 추진현황 ('24.04.)

중화2재정비촉진구역	중화3준치정비구역
<input type="checkbox"/> 추진경위 · '23.03. : 모아타운 관련 시 사전협의 · '23.07. : 주민설명회 개최 및 모아타운 공모신청(區→市) · '23.08. : 시 모아타운 대상지 선정 · '23.10. : 모아타운 관리계획(안) 관련 시 공청회의(1차) · '23.11. : 모아타운 현장지원단 구성 · '24.02. : 모아타운 관리계획(안) 시 전문가 사전제문 <input type="checkbox"/> 향후계획 · '24.06. : 모아타운 관리계획(안) 주민공람 및 관련부서 협의 · '24.08. : 모아타운 관리계획(안) 시 통합심의 및 결정고시	<input type="checkbox"/> 추진경위 · '22.06. : 사업예정지(5개소) 조합설립동의서 연번 부여 및 경인완료 · '23.06. : 모아타운 공모신청 요청(투자동소유자→區) · '23.09. : 모아타운 주민설명회 개최 · '23.12. : 모아타운 대상지 공모 신청(區→市) · '24.02. : 모아타운 대상지 선정(시) <input type="checkbox"/> 향후계획 · '24.06. : 모아타운 관리계획 수립 용역 발주



· 중화2촉진구역, 중화2, 3준치정비구역 해제 및 준치관리구역(지구단위계획구역) 통합 관리에 따른 촉진지구 변경

구분	기정	증감	변경	비고
면적(㎡)	510,711.5	감) 459,108.2	51,603.3	촉진구역만 유지

