

서울특별시 도시 및 주거환경정비 조례
일부개정조례안
검 토 보 고

의안 번호	748
----------	-----

2023. 07. 03.
주택공간위원회
수석전문위원

1. 제안경위

- 2023. 5. 26. 박성연 의원 외 28명 공동발의 (2023. 6. 5. 회부)

2. 제안이유

- 토지구획정리사업으로 조성된 저층주거지 상당수가 주거환경이 열악함에도 불구하고 재개발 요건 충족이 어려워 정비방안 마련에 한계가 있으므로 토지구획정리사업 주거지에 대해서는 정비계획의 입안대상지역 기준으로 별도의 기준을 적용할 필요가 있음.

3. 주요내용

- 가. 토지구획정리사업이 실시된 지역에서의 정비계획의 입안대상지역 요건을 신설함(안 제6조제1항제2호의2 신설).

4. 검토의견 (수석전문위원 오정균)

■ 개요

- 이 개정조례안은 토지구획정리사업이 기시행된 지역 내에서 주택정비형 재개발사업의 활성화를 도모하고자 정비계획 입안대상 요건(선택요건)을 완화하기 위한 것으로, 2023년 5월 26일 박성연 의원이 발의하여 우리 위원회에 회부된 사안임.

< 개정안 주요내용 >

구분	현 행 (조례 제6조제1항제2호)	신 설 (조례 제6조제1항제2호의2)
정비계획 입안대상 지역 요건	가. 구역의 전체 필지 중 <u>과소필지(90㎡미만)</u> 가 40% 이상인 지역	(완화) 토지구획정리사업 실시지역 내 가. 구역의 전체 필지 중 <u>120㎡ 미만인 토지</u> 가 40% 이상인 지역
*주택정비형 재개발구역	나. <u>주택접도율(도로폭 4m이상, 접도길이 4m이상)</u> 이 40% 이하인 지역	나. <u>도로폭 8m이상, 접도길이 8m이상인</u> <u>건축물 비율</u> 이 40% 이하인 지역
	다. 호수밀도가 <u>60호/ha</u> 이상인 지역	다. 호수밀도가 <u>50호/ha</u> 이상인 지역

- 정비계획 수립을 위한 입안대상지역 요건은 「도시 및 주거환경정비법 시행령」 제7조제1항 및 별표1 제4호의 위임에 따라 「서울특별시 도시 및 주거환경정비 조례」 제6조제1항 각 호에서 사업별(주거환경개선사업, 재개발사업, 재건축사업 등)로 규정하고 있으며(붙임1 참조), 주택정비형 재개발구역의 구역지정 요건을 충족하려면 ▲필수요건으로는 면적 1만제곱미터 이상, 노후동수 3분의 2 이상, ▲선택요건으로는 과소필지 40% 이상, 주택접도율 40% 이하, 호수밀도 60호/ha 이상, 노후연면적 3분의 2 이상 중 하나를 만족해야 함.

<주택정비형 재개발구역의 구역지정 법적요건>

필수요건	면적 1만㎡ 이상, 노후동수 2/3 이상
선택요건 中 1	과소필지 40% 이상, 주택접도율 40% 이하, 호수밀도 60호/ha 이상, 노후연면적 2/3이상

- 참고로, 그간의 조례 개정 연혁을 살펴보면, 요건항목(노후동수, 과소필지, 주택접도율, 호수밀도)의 변경은 없었으며, 항목별로 일부 비율조정만이 있어왔음.

<정비계획 입안대상지역 요건 관련 조례 개정 연혁>

(출처: 주택정책실 내부자료)

시행일	필수요건 (1만㎡이상)	선택요건				비고
		노후동수	과소필지	주택접도율	호수밀도	
03.12.30.	호수밀도 70 이상 (뉴타운60이상)	2/3 이상	50% 이상 (부정형·세장형포함)	30% 이하	X	선택1
05.09.30.	호수밀도 60 이상	"	"	"		
06.01.01.		60% 이상				
06.07.19.	X	"			"	"
08.09.30.		삭제	"	"		
09.01.08.		"	40% 이하	"		
10.07.16.		(선택 → 필수) 노후동수 60% 이상	X	"		"
12.01.05.	40% 이상			"	"	
12.12.31.	"	"		"	"	↓ 선택1
18.07.19.	※ 삭제 법령 2/3 적용	"		"	"	
21.07.21.	"	"	"	60 이상 (다가구 선정 방식 변경)		
23.현재	X	X	40% 이상	40% 이하	60 이상	선택1

※ 법령에서 정한 선택요건 기준 유지 : 노후연면적 2/3 이상

■ **과소필지, 주택접도율, 호수밀도 기준(현행 조례 제2조 정의)**

- 현행 조례 제2조에서는 과소필지, 주택접도율 등 이 조례에서 사용하는 각종 기준에 대하여 명확한 기준을 정하고 있음. 먼저, “과소필지”란 토지면적이 90㎡ 미만인 토지를 말하며, 건축물의 건축이 가능한 최소 대지 규모(주거지역 90㎡ 이상)를 근거로 하여 주거환경의 정비가 필요한 필지의 물리적 기준을 설정한 것임(조례 제2조제9호).

구 분	근 거
▶ 대지 : 각 필지로 나눈 토지	「건축법」 제2조제1호
▶ 건축물이 있는 대지 분할 : 주거지역 90㎡ 이상	「서울시 건축조례」 제29조1)

- 다음으로 현행 조례에서 규정하고 있는 “주택접도율”은 건축법상 도로에 해당하는 폭 4m 이상의 도로에, 접도길이 4m 이상 접한 대지의 건축물 비율을 말하며, 보행과 자동차 통행이 가능한 최소 너비(4m) 도로를 기준으로 하여 정비기반시설의 부족여부를 판단하기 위한 지표로 설정한 것임(조례 제2조제10호).

구 분	근 거
▶ 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

- 끝으로 “호수밀도”는 건축물이 밀집되어 있는 정도를 나타내는 지표로서 정비구역 면적 1헥타르(ha)당 건축되어있는 건축물의 동수를 의미하며, 공동주택 및 다가구주택은 독립된 주거생활을 할 수 있는 구조로서 건축

1) 상업지역: 150㎡ 이상, 공업지역 및 녹지지역 : 200㎡ 이상, 그 외 지역 : 90㎡ 이상

물대장 기준으로 세대수가 가장 많은 층의 1세대를 1동으로 보며, 나머지 층의 세대수는 계상하지 않는 방식으로 산정함²⁾(조례 제2조제5호 및 같은호 가목).

- 참고로, '21년 9월에 다가구주택의 호수밀도 산정방식을 다세대주택에 준하도록 개정된 바 있으며, 당시 주거환경개선사업 또는 재개발사업의 호수밀도는 평균 8호 정도 완화되는 효과를 거두는 등 열악한 주택밀집 지역 등 정비를 활성화하는데 기여한 바 있음.

종 전	현 행
▶ 대상 : 공동주택	▶ 대상 : 공동주택 및 다가구주택
▶ 기준 : 세대수가 가장 많은 층의 소유권이 구분된 1세대(호)= 1동	▶ 기준 : 세대(가구)수가 가장 많은 층의 소유권이 구분된 1세대(호)= 1동

■ 토지구획정리사업 관련 법령 및 추진현황

- 한편, 舊 「토지구획정리사업법」³⁾에 따르면, 토지구획정리사업이란⁴⁾ 대지의 효용증진과 공공시설⁵⁾의 정비를 위하여 토지의 교환·분합 등의 구

2) 의안번호 10-2567 서울특별시 도시 및 주거환경정비 조례 일부개정조례안 검토보고서('21.9.8.)

3) 2000년 1월 폐지(7월 시행), 현재는 「도시개발법」 부칙 제6조(토지구획정리사업에 관한 경과조치)에 의거하여 지속되고 있음.

※ 「도시개발법」 부칙 제6조(토지구획정리사업에 관한 경과조치) ① 법률 제6853호 도시개발법 중개정법률의 시행일인 2003년 7월 1일 당시 종전의 도시계획법(법률 제5982호)에 따라 도시계획으로 결정된 토지구획정리사업에 관한 계획 중 토지구획정리사업법(법률 제5904호) 제9조·제10조·제16조 및 제32조에 따라 시행인가를 받았거나 신청기간을 지정한 지구에 대한 동 계획의 변경결정에 관하여는 종전의 도시계획법(법률 제5982호)을, 시행에 관하여는 토지구획정리사업법(법률 제5904호)을 각각 따르고 그 외의 경우에는 「도시개발법」 제3조에 따른 도시개발구역의 지정 및 같은 법 제4조에 따른 개발계획수립 및 「도시계획법」 제42조에 따른 지구단위계획구역이 지정된 것으로 보며, 이 경우 사업시행방식은 「도시개발법」 제21조의 개정규정에 따른 환지 방식에 의한다.

② 토지구획정리사업법(법률 제5904호)에 따라 시행 중인 토지구획정리사업의 실시로 인하여 발생된 미매각체비지 및 미징수청산금의 집행잔액 등 수익금은 5년의 범위에서 당해 시·도 또는 시·군 조례로 정하는 날에 「도시개발법」 제60조제1항의 개정규정에 따른 도시개발특별회계에 귀속된다.

4) 법률 제5911호 토지구획정리사업법(1999.2.8.) 제2조

5) 도로, 공원, 광장, 하천, 학교, 시장, 운하, 하수도, 녹지 등

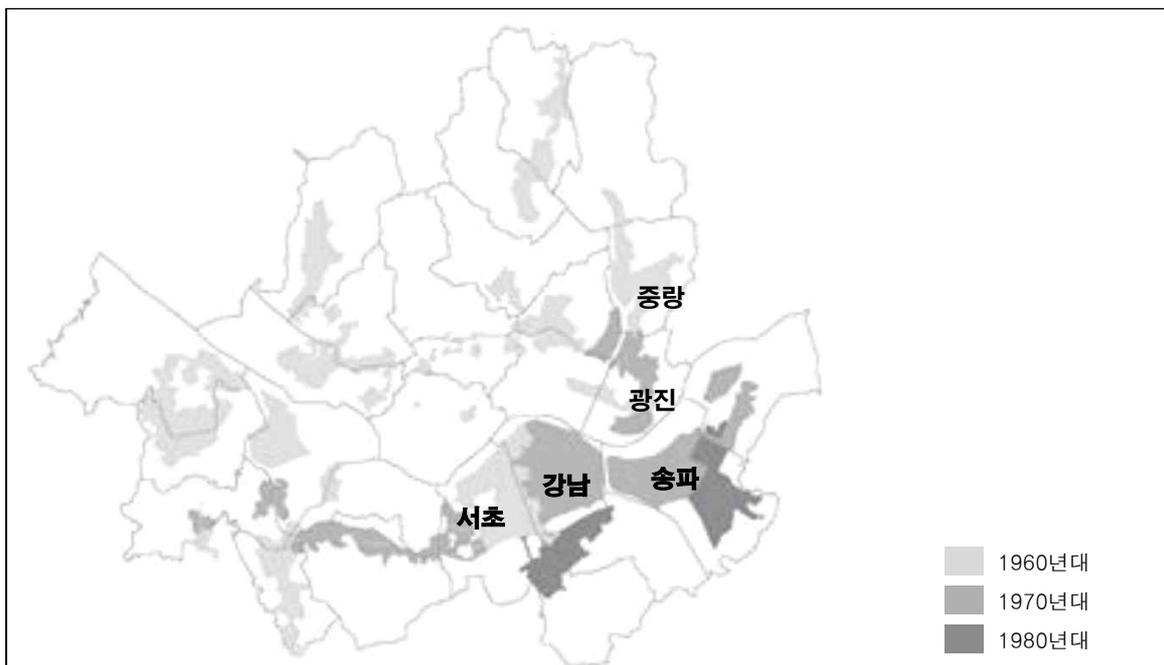
획변경, 지목 또는 형질의 변경, 공공시설의 설치·변경에 관한 사업을 말하며, 현재는 「도시개발법」에 의한 도시개발사업 중 환지방식으로 시행되는 사업을 의미함(도시개발법 제21조).

- 2016년 서울연구원의 자료('16.10.)⁶⁾에 따르면, 서울시 토지구획정리사업은 1960~70년대에 활성화되었다가 1980년대에는 축소되었고(붙임 2. 참조), 현재는 「도시개발법」으로 통합·관리중에 있으며, 주로 서초, 강남, 송파구 등 강남권을 중심으로 사업이 추진되었고 이 지역의 주거환경은 양호한 것으로 확인됨.

< 서울시 토지구획정리사업 현황(총 39개 지구) >

구분	시행지구	총 지구 면적	특징
계	39	127.76km ²	-
1960년대	20	63.6km ²	활성화 (단독주택 주거지에 산발적 개발)
1970년대	14	49.6km ²	활성화 (단독주택 주거지에 아파트 단지 개발)
1980년대	5	14.5km ²	축소

※ 출처: 서울연구원('16.10.7., <https://seoulsolution.kr/ko/content/토지구획정리사업>)



6) <https://seoulsolution.kr/ko/content/토지구획정리사업>

■ 세부 검토의견(총괄)

- 이 개정조례안은 토지구획정리사업이 기시행된 지역에서 주택정비형 재개발사업을 추진할 때 적용되는 정비계획 입안대상 요건인 과소필지, 주택접도율, 호수밀도 기준을 완화하기 위해 해당 지역에 한하여 완화된 별도의 기준을 신설하기 위한 것으로, 토지구획정리사업 실시여부에 따라 상이한 기준을 적용함에 따른 혼란과 함께 타 지역과의 형평성 문제, 특혜 또는 역차별 논란이 있을 수 있어 심도있는 논의가 필요하다 사료됨.

▶ [세부 검토의견1] 재개발사업 시행목적과의 불부합성

- 주택정비형 재개발사업⁷⁾은 정비기반시설이 열악하고 노후·불량건축물이 밀집한 지역에서 주거환경을 개선하기 위하여 시행하는 재개발사업임을 감안할 때, 토지구획정리사업이 기시행된 지역은 이미 대지의 효용증진과 공공시설의 정비가 이루어져 양호한 주거환경이 갖추어졌다고 사료되는 바, 이 지역에 국한하여 별도의 완화된 정비계획 입안요건을 신설하는 것은 재개발사업의 목적과 취지에 부합하지 않는다고 사료됨.

▶ [세부 검토의견2] 법령에서 규정한 정비계획 입안대상지역에 미해당

- 도시정비법 시행령 별표1 제4호의 규정에 따르면, 정비계획의 입안대상 지역은 무허가건축물의 수, 노후·불량건축물의 수, 호수밀도, 토지의 형상 또는 주민의 소득 수준 등 필요한 경우 제1호부터 제3호까지에서 규

7) 「서울특별시 도시 및 주거환경정비 조례」 제3조(재개발사업의 구분) 법 제2조제2호나목에 따른 재개발사업은 다음 각 호에 따라 구분한다.

1. 주택정비형 재개발사업: 정비기반시설이 열악하고 노후·불량건축물이 밀집한 지역에서 주거환경을 개선하기 위하여 시행하는 재개발사업
2. 도시정비형 재개발사업: 상업지역·공업지역 등에서 도시 기능의 회복 및 상권 활성화 등 도시환경을 개선하기 위하여 시행하는 재개발사업

정한 범위에서 시·도조례로 이를 따로 정할 수 있다고 규정하고 있음.

- 도시정비법 시행령에서 규정하고 있는 재개발사업의 지역 범위⁸⁾는 다음의 표와 같이 총 8가지로 구분되는데, 토지구획정리사업이 시행된 지역은 법령에서 규정한 주택정비형 재개발 정비계획 입안대상지역에 해당하지 않으므로 상위법상 위임근거 규정이 없다고 판단되는 바, 조례에서 이를 별도로 규정하는 것은 부적합하다고 사료됨.

8) 도시정비법 시행령 [별표1]

- 2. 재개발사업을 위한 정비계획은 노후·불량건축물의 수가 전체 건축물의 수의 3분의 2(시·도조례로 비율의 10퍼센트포인트 범위에서 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 건축물의 연면적의 합계의 3분의 2(시·도조례로 비율의 10퍼센트포인트 범위에서 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. 제1호라목 또는 마목에 해당하는 지역

도시정비법 시행령 [별표1]

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

※도시정비법 시행령 별표1 제2호(재개발사업 지역 범위)

- [도시환경 불량 우려 지역] 대지 기능 저하, 과소토지 등
- [합리적인 토지이용이 곤란한 지역] 노후·불량건축물 및 건축물의 과도한 밀집 등
- [합리적인 토지이용이 요청되는 지역] 인구·산업 등 과도하게 집중
- [최저고도지구 내 지역] 토지면적 50%초과 및 지구내 건축물 밀집
- [공업지역] 공장 매연, 소음 등 위해 초래 우려, 도시형공장 등으로 전환
- [주택 건설·공급 필요 지역] 대중교통이용 용이한 지역 토지고도이용 등 필요
- [기반시설 불량·주거환경 열악으로 개선 시급한 지역] 철거민이 50세대 이상 등
- [정비기반시설 현저히 부족하여 재해발생 시 피난 및 구조 활동이 곤란한 지역]

▶ [세부 검토의견3] 정비계획 입안요건 완화기준 도입 필요성 부재

- 개정안은 주택정비형 재개발이 요구되는 열악한 주거환경지표로서 ▲120 m^2 미만인 토지가 전체 필지의 40% 이상인 지역(현행 90 m^2 미만), ▲도로 폭 8m 이상, 접도길이 8m 이상(현행 도로폭 4m 이상, 접도길이 4m 이상), ▲호수밀도 50호/ha 이상(현행 60호/ha 이상)을 제시하고 있는데, ▲2003년 이 조례 제정 이후 지난 20년 동안 조례 개정을 통해 정비계획 입안요건 항목을 변경한 적이 없다는 점, ▲특히 과소필지 및 접도율에 대한 필지면적이나 도로폭 기준은 현재까지 유지되어 온 점을 감안할 때⁹⁾, 특정 지역(토지구획정리사업 시행 지역)만을 위한 완화기준 적용이 필요한지에 대해서는 서울시 전 지역의 주거환경을 종합적으로 비교·분석한 결과를 토대로 시급성과 정책적 필요성 등 다각적인 측면에서의 논의를 거친 후 판단하는 것이 바람직하다고 사료됨.

9) 2021년 9월, 조례 개정으로 다가구 호수밀도 산정방식은 변경된 바 있음(다가구도 다세대 호수밀도 산정방식과 동일하도록 개정)

■ 종합의견

- **종합하면**, 이 개정조례안은 토지구획정리사업이 기시행된 시행한 지역에서 재개발사업을 추진할 경우, 정비계획 입안대상 요건(과소필지, 주택접도율, 호수밀도)을 완화하기 위해 별도의 기준을 신설하기 위한 것으로, ▲토지구획정리사업이 실시되어 양호한 주거환경을 갖춘 지역임에도 이를 정비기반시설이 열악한 지역으로 인정하는 것은 재개발사업의 시행취지에 불부합하는 점, ▲법령에서 규정한 정비계획 입안대상지역에 해당되지 않는 점, ▲정비계획 입안요건 완화기준의 도입 필요성이 부재하다는 점 등을 고려할 때, 특정지역에 한정하여 별도의 완화 기준을 마련하는 것은 다른 사업을 실시했거나 추진중인 지역과의 형평성 문제, 특혜 또는 역차별 논란이 있을 수 있어 신중한 검토가 필요하다고 판단됨.
- 다만, 재개발사업의 정비계획 입안 요건과 관련하여 2003년 조례 제정 이후 지난 20년 동안 조례상 정비계획 입안요건 항목을 변경한 적이 없는 상황인 바, 특정지역만이 아닌 서울시 전 지역의 저층주거지를 대상으로 대상지 유형별 물리적·사회적 주거환경에 대한 비교·분석을 통해 정비계획 입안요건을 종합적으로 점검할 필요가 있겠으며, 이 과정에서 이 개정조례안의 입법취지를 살리는 방안도 검토가 가능하다고 사료됨.

입 법 조 사 관 한승윤	02-2180-8207
입 법 조 사 관 최지현	02-2180-8216

[붙임1] 정비계획 입안대상 지역 요건(p.12)

[붙임2] 서울시 토지구획정리사업 현황(p.17)

■ 도시 및 주거환경정비법

제7조(주택의 규모 및 건설비율 등) 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

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 [별표 1]

정비계획의 입안대상지역(법 제7조제1항 관련)

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

가. 1985년 6월 30일 이전에 건축된 건축물로서 법률 제3533호 특정건축물정리예 관한특별조치법 제2조에 따른 무허가건축물 또는 위법시공건축물과 노후·불량 건축물이 밀집되어 있어 주거지로서의 기능을 다하지 못하거나 도시미관을 현

저히 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」 제37조제1항제5호에 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 건축물의 수의 3분의 2(시·도조례로 비율의 10퍼센트포인트 범위에서 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 건축물의 연면적의 합계의 3분의 2(시·도조례로 비율의 10퍼센트포인트 범위에서 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 주택건설·공급이 필요한 지역

사. 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 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 정비계획을 입안할

수 있다.

5. 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>

1. 주거환경개선구역(주거환경개선사업을 시행하는 정비구역을 말한다. 이하 같다)은 호수 밀도가 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 재정비촉진지구에서는 같은 법 제34조에 따른 도시재정비위원회가 심의하여 인정하는 경우에는 5천제곱미터] 이상으로서 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 경관형성기준 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>

붙임2

서울시 토지구획정리사업 현황

[서울연구원(<https://seoulsolution.kr/ko/content/토지구획정리사업>), '16.10.7.)

구분	지구명	지구지정일	시행인가일	시행면적 (천 ㎡)	공공용지율 (%)	감보율 (%)	사업비 (백만원)	비고
' 60 년대	서교	'57.07.08	'60.07.13	1,723.00	30.5	25.7	224	서울시
	동대문	'60.02.08	'60.09.29	267.10	32.0	30.0	52.3	서울시
	면옥	'62.03.05	'63.02.05	1,101.50	24.4	29.1	170	서울시
	수유	'61.01.11	'64.10.16	1,393.90	26.7	24.9	200	서울시
	불광	'61.01.11	'65.10.07	1,189.80	28.3	24.8	185	서울시
	성산	'63.03.08	'65.11.08	2,246.10	29.2	33.8	340	서울시
	뚝도	'61.01.11	'66.01.21	1,354.00	25.3	25.6	275	서울시
	연희	'66.05.26	'66.01.21	806.10	23.1	34.2	263	서울시
	창동	'66.07.01	'66.01.21	2,793.10	26.3	30.2	556.3	서울시
	역촌	'66.07.01	'66.01.21	4,344.50	35.2	34.4	911	서울시
	화양	'66.05.10	'66.01.21	2,110.50	20.7	26.6	273	서울시
	망우	'66.05.10	'66.01.21	6,450.60	29.2	30.6	1,340.00	서울시
	화곡	'66.11.24	'67.03.10	1,025.10	28.1	32.2	858.7	대한주택공사
	경인	'66.12.28	'68.01.08	6,918.70	27.4	32.9	1,723	서울시
	영동1	'66.12.28	'68.01.08	12,737.80	41.8	39.1	4,725	서울시
	김포	'66.12.28	'68.01.23	4,706.40	27.3	31.0	1,274.8	서울시
	시흥	'66.12.28	'68.01.23	5,746.20	26.3	30.8	1,249	서울시
	도봉	'66.12.28	'68.01.23	2,661.60	32.9	36.3	521.3	서울시
	개봉1	'68.05.14	'68.07.18	959.70	28.8	44.4	968.5	대한주택공사
	중곡	'67.08.10	'69.10.01	3,138.10	23.7	34.9	1,356.7	조합
소계(20)			63,673.80	28.4	31.6	17,478.6		
' 70 년대	개봉2	'70.03.11	'70.05.25	1,030.80	28.3	55.1	1,275.3	대한주택공사
	신림	'66.12.28	'70.09.03	3,420.00	33.0	33.1	1,447	서울시
	영동2	'66.12.28	'71.08.24	13,071.90	27.2	36.8	10,683	서울시
	잠실	'71.05.05	'74.12.06	11,223.20	41.0	52.9	10,100	서울시
	영동1(추가)	'71.05.05	'71.12.28	991.70	31.8	39.8	983.2	서울시
	화양(추가)	'71.11.26	'72.03.28	1,522.40	29.4	38.5	617	서울시
	천호	'66.12.28	'72.11.06	2,621.60	27.3	35.1	4,000	서울시
	신림(추가)	'71.05.05	'72.11.06	2,006.60	29.5	32.8	1,400	서울시
	영동2(추가)	'71.11.26	'75.02.14	85.40	21.9	39.5	92.6	서울시
	흥남	'71.03.10	'72.02.09	556.4	22.7	50.1	577	조합
	이수	'71.04.08	'72.02.18	8,028.30	23.2	39.4	3,159.2	조합
	암사	'75.01.18	'76.04.22	1,697.10	29.4	50.4	3,400	서울시
	장안평	'75.01.18	'76.06.25	1,933.10	33.6	53.8	5,944.3	서울시
	구로	'77.01.31	'79.03.29	1,461.60	41.4	54.4	18,650	서울시
소계(14)			49,650.10	30	43.7	62,328.6		
' 80 년대	이수(추가)	'79.09.21	'81.04.10	76.6	42.7	53.3	6,937.2	조합
	강동	'80.05.20	'81.04.10	363.6	40.6	53	4,600	서울시
	개포	'81.04.11	'82.02.18	6,491.30	62.1	57.34	128,229	서울시
	가락	'80.07.02	'82.03.20	7,455.10	60.7	68.3	112,995	서울시
	양재	'83.03.11	'83.11.22	154.7	31.3	43.1	5,147.3	서울시
	소계(5)			14,541.30	47.5	55	257,908.5	
총계			127,865.20	31.4	38.9	337,715.7		