

# 서울특별시 소규모재건축사업 업무처리기준

## 제1장

## 총 칙

### 제1절. 목적

- 1-1-1. 이 기준은 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법(이하 “소규모주택 정비법”이라 한다)」에 따라 서울특별시(이하 “서울시”라고 한다)에서 추진되는 소규모재건축사업에 필요한 사항을 규정함을 목적으로 한다.
- 1-1-2. 이 기준은 소규모재건축사업의 관련 규정과 정합성을 유지함을 원칙으로 하고, 사업의 신속한 추진 및 활성화를 목표로 한다.

### 제2절. 적용범위 및 원칙

- 1-2-1. 「소규모주택정비법」에 의해 소규모재건축사업 시행과 관련하여 사업계획을 수립 하는 사업시행자와 관련 협의 및 심의, 사업시행계획을 인가하는 행정기관의 장은 이 기준을 따라야 한다.
- 1-2-2. 「소규모주택정비법」, 「도시 및 주거환경 정비법(이하 “도시정비법”이라 한다)」, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률(이하 “국토계획법”이라 한다)」 등 관련 규정에서 정하지 아니한 사항에 대해서는 본 업무처리 기준을 따른다.
- 1-2-3. 1-2-2의 관련 규정이 개정된 경우는 개정된 규정을 따른다.

### 제3절. 용어의 정의

- 1-3-1. “사업계획”이란 「소규모주택정비법」 제2장 제2절에 따른 통합심의를 위한 서류, 사업시행계획서 등을 말한다.
- 1-3-2. “순부담”이란 「국토계획법 시행령」 제42조의3 제2항제12호에 따른 “공공시설등”을 기부채납 하는 것을 의미한다.

1-3-3. “구릉지”란 해발고도 40m를 초과하는 지역으로서 경사도 10도 이상인 대상지를 말한다.

1-3-4. “역세권”이란 보행접근이 가능하고 대중교통 이용이 편리한 지하철, 국철 및 경전철 등의 역(사업계획 또는 실시계획 승인받아 개통이 예정된 역을 포함한다)의 각 승강장 경계로부터 250m 이내 지역을 중심으로 한 가로구역(도로로 둘러싸인 일단의 지역으로 과반 이상이 포함되어야 함)을 말한다.

## 제2장

## 사업대상지 및 유형

### 제1절. 사업대상지

2-1-1. 「소규모주택정비법」 제2조 및 「같은 법 시행령」 제3조에 따라 소규모 재건축사업의 대상지는 다음의 요건을 모두 충족하여야 한다.

- 가. 「도시정비법」 제2조제7호에 따른 주택단지일 것
- 나. 해당 사업시행구역의 면적이 1만제곱미터 미만일 것
- 다. 노후·불량건축물<sup>1)</sup>의 수가 전체 건축물 수의 3분의 2 이상일 것
- 라. 기존 주택의 세대수가 200세대 미만일 것

2-1-2. 「소규모주택정비법」 제2조 및 제16조와 「같은 법 시행령」 제3조 및 제15조의3에 따라 소규모재건축사업의 대상지는 2-1-1을 원칙으로 한다. 다만, 주택단지에 위치하지 아니한 토지 또는 건축물이 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우로서 사업시행상 불가피한 경우에는 주택단지 면적의 100분의 20 미만내에서 해당 토지 또는 건축물을 포함하여 사업을 시행할 수 있다.

- 가. 진입도로 등 정비기반시설 및 공동이용시설의 설치에 필요한 토지 또는 건축물
- 나. 건축행위가 불가능한 토지 또는 건축물

1) 노후·불량건축물 : 「서울시 도시 및 주거환경정비 조례」 제4조의 기준을 충족하는 건축물

## 제2절. 통합심의

2-2-1. 「소규모주택정비법」 제27조에 따라 소규모재건축사업의 통합심의를 다음과 같이 구분한다.

가. 서울시 통합심의 대상

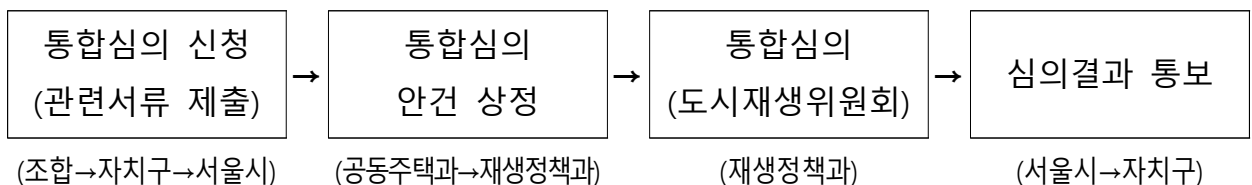
- ① 「국토계획법」에 따른 도시·군관리계획 중 용도지역·용도지구 지정 또는 변경하는 사항
- ② 「소규모주택정비법」 제49조제1항에 따라 용적률 상한까지 건축하는 경우
- ③ 「국토계획법」에 따라 시장이 결정하는 도시·군관리계획 및 개발행위 관련 사항
- ④ 「서울시 도시계획 조례」 제28조제1항 제1호 또는 제2호에 따른 층수를 정하기 위한 사항, 같은 조례 제39조에 따른 자연경관지구 안에서의 건축제한 완화사항 등
- ⑤ 「건축법」에 따른 건축심의 대상 중 ‘서울시 건축위원회’ 심의사항
- ⑥ 그 밖에 서울시장이 필요하다고 인정하여 통합심의에 부치는 사항

나. 자치구 통합심의 대상

- ① 「소규모주택정비법」 제27조에 의한 통합심의 대상 중 가목 이외의 사항
- ② 그 밖에 구청장이 필요하다고 인정하여 통합심의에 부치는 사항

2-2-2. 「소규모주택정비법」 제27조에 따른 서울시 통합심의는 “서울시 도시재생위원회”가 해당되며, 주요절차는 다음과 같다.

가. 서울시 통합심의 절차



나. 자치구에서 통합심의를 운영하는 경우 자치구청장은 「소규모주택정비법」 제27조에 따른 공동위원회를 구성하여야 한다.

### 제1절. 용도지역 조정

3-1-1. 다음의 기준을 고려하여 사업대상지의 용도지역 조정계획을 수립하며 통합심의를 거쳐 용도지역을 조정을 결정한다.

- 가. 서울시 용도지역 관리방향 및 지정·조정 가이드라인(도시계획국, '19.6.)  
 나. 「서울특별시 지구단위계획수립기준」 중 공동주택 건립에 따른 지구단위계획 수립기준에서 규정하는 주거지역 종(세분) 상향 기준

※ 단, 구릉지, 고도지구, 자연경관지구 등에 입지할 경우 용도지역 조정이 불가함

### 제2절. 용적률체계 및 공공기여 등

3-2-1. 주거지역 종(세분) 상향이 있는 경우 용적률 및 공공기여율 기준은 다음과 같다.

가. 용도지역 조정 시 용적률 및 공공기여율 기준

#### ① 용적률 기준

- 기준용적률 : 조정 전 용도지역을 고려하여 「서울시 도시계획조례」 제55조의 용적률 범위 안에서 별도로 정한 용적률
- 허용용적률 : 기준용적률과 인센티브로 제공되는 용적률을 합산한 용적률의 범위 안에서 별도로 정한 용적률
- 상한용적률 : 시행자가 토지를 공공시설등의 부지로 제공하거나 공공시설등을 설치하여 제공하는 경우 추가로 부여되는 용적률을 허용용적률과 합산한 용적률의 범위 안에서 별도로 정한 용적률

#### ② 공공기여 기준

- 주거지역 종(세분) 상향 시 공공시설등 부담비율은 사유토지(국공유지가 매각되는 경우를 포함하되 무상 양여된 경우는 제외)를 기부채납 하는 순부담률로서 1단계 상향 시 10% 이상, 2단계 상향 시 15% 이상, 3단계 상향 시 20% 이상을 충족해야 함.

다만, 제2종일반주거지역(7층이하)에서 종(세분) 상향되는 경우와 준주거지역으로 상향되는 경우 공공시설등 부담비율은 아래 표에 따름

[ 용도지역 조정 시 용적률 및 공공시설등 부담비율 예시 ]

용도 지역	변경전	제2종일반주거 (7층이하)		제2종 일반주거		제3종 일반주거
	변경후	제2종 일반주거	제3종 일반주거	제3종 일반주거	준주거	준주거
용적률 (%)	기준	190	190	190	200	250
	허용	200	200	200	220	270
	상한	250	250	250	400	400
공공시설등 부담비율		-	10%	10%	20%	15%

\* 「소규모주택정비법」 제43조제1항에 의거 정비기반시설의 확충이 필요하다고 인정하는 경우 위 공공시설등 부담비율보다 낮거나 높은 비율로 사업시행자에게 설치하도록 할 수 있음

나. 임대주택 건설에 따른 특례

① 사업시행자는 「소규모주택정비법」 제49조제1항에 따라

소규모재건축사업의 시행으로 임대주택을 건설하는 경우 다음 각 호에 따른 용적률의 상한까지 건축할 수 있다.

1. 공공임대주택 또는 공공지원민간임대주택을 임대주택 비율 (건축물의 전체 연면적 대비 임대주택 연면적의 비율 또는 전체 세대수 대비 임대주택 세대수의 비율)이 20퍼센트 이상인 경우 : 「국토계획법」 제78조 및 관계 법령에 따른 용적률의 상한
2. 공공임대주택을 임대주택 비율이 10퍼센트 이상 20퍼센트 미만인 되도록 건설하는 경우 : 「서울시 도시계획조례」 제55조에 따른 해당 용도지역의 용적률 + (당해 공공임대주택 건설비율 × 2.5)

다. 임대주택 건설시에는 서울시 주관부서와, 정비기반시설 또는 공공시설등 제공시에는 서울시 공공시설 통합관리부서와 심의 전 사전 협의 이행

라. 기타사항

① 허용용적률 인센티브 : 「서울시 건축물 심의기준」에 따름

[용적률 인센티브 항목 및 비율]

항목	우 수 디자인	장 수 명 주 택	녹색건축물 에너지효율	제로에너지 빌 딩	지 능 형 건 축 물	역사문화 보 전	비 고
인센티브	15%	10%	3~9%	10~15%	6~15%	5%	최대 20%이내

· 허용용적률 인센티브는 당해 사업에 해당되는 통합심의 또는 건축심의를 통과한 경우 인정되며, 준공신청 시 등급인증 등에 대한 증빙서류를 제출하여야 함

② 상한용적률 : 공공시설등을 설치 및 기부 채납하는 경우 용적률 인센티브를 부여하며, 세부기준은 “서울시 공공시설등 기부채납 용적률 인센티브 운영기준”을 따름

· 상한용적률 = 허용용적률 × (1 + 1.3 × 가중치 × a<sub>토지</sub> + 0.7 × a<sub>건축물</sub>)

a : 공공시설등 제공 후 대지면적에 대 공공시설등 제공 면적비

③ 용도지역 혼재지역의 용적률 : 「국토계획법」 제84조 및 「같은 법 시행령」 제94조의 규정을 따름

3-2-2. 용도지역이 유지되는 경우 용적률 기준은 다음과 같다.

가. 주거지역 중(세분) 유지 시 용적률 기준은 「서울시 도시계획조례」 제 55조에 따름

[주거지역 중(세분) 유지 시 용적률 예시]

용도지역	제1종 일반주거	제2종 일반주거 (7층이하)	제2종 일반주거	제3종 일반주거	준주거
용적률 (%)	150	200	200	250	400

나. 상업지역 및 준공업지역 안에서 공동주택 등의 용적률은 「서울시 도시계획조례」 제55조에 따름

다. 임대주택 건설에 따른 특례 : 3-2-1 참조

### 제3절. 건축계획 등

- 3-3-1. 용도지역별 최고층수는 「2030 서울도시기본계획(서울플랜)」의 기준을 따른다.
- 3-3-2. 대상지가 준주거지역으로 변경되거나, 역세권 또는 간선도로변 등에 위치하여 가로활성화가 필요할 경우 지상1층은 비주거로 설치하는 것을 권장한다.
- 3-3-3. 소규모재건축사업의 경관계획 시 다음의 사항을 고려하여 계획한다.
  - 가. 주변지역과 조화로운 스카이라인을 형성하도록 권장
  - 나. 사업대상지와 연결하여 저층주거지가 입지하는 경우에는 일조, 경관 등 부영향 저감방안 대책 검토
- 3-3-4. 제2종일반주거지역(7층이하)에서 층수를 완화하고자 하는 경우 「서울시 도시계획조례」 제28조 및 “서울시 지구단위계획 수립기준 4-3-2-(3) 공동주택 건립형 계획수립기준 중 7) 높이 계획 및 높이 완화”를 따른다.
- 3-3-5. 소규모재건축사업 대상지에서 역세권 주택 및 공공임대주택을 건립하고자 할 경우, ‘서울시 역세권 주택 및 공공임대주택 건립 관련 운영 기준’을 따른다.

## 제4장

## 공공지원사항

### 제1절. 공공지원

- 4-1-1. 시장은 소규모재건축사업의 원활한 추진을 위해 「서울시 빈집 및 소규모주택 정비에 관한 조례」 제45조 및 제46조에 해당하는 사항 및 범위 내에서 공공지원을 할 수 있다. 특히, 초기단계의 사업 활성화를 위하여 ‘소규모재건축사업의 사업분석 비용’ 소요예산을 편성하고 편성 범위 내에서 지원할 수 있다.
- 4-1-2. 시장은 서울주택도시공사를 소규모재건축사업의 지원기관으로 지정할 수 있으며, 서울주택도시공사는 다음 각 호의 업무를 수행할 수 있다.

- 가. 기본설계안의 작성 및 지원
- 나. 조합의 사업대행 및 사업성 분석
- 다. 사업의 원활한 추진을 위한 재원조달, 투자유치, 자금 등 지원
- 라. 그 밖에 시장이 별도로 정하는 사항

## 제5장

## 행정사항

- 5-1-1. 본 기준은 방침 결정일로 부터 시행한다.
- 5-1-2. 본 기준 시행일 이전에 「소규모주택정비법」에 따라 자치구청장에게 건축심의 또는 사업시행계획인가 신청된 경우 종전 기준에 따른 내용대로 추진할 수 있다.