

HAUD Report 제8호

2004. 7

내용문의 : 02)2140 - 4400

배포문의 : 02)2140 - 4400

본 내용은 (주)하우드의 내부 판단자료로서 정책방향과 상이할 수도 있습니다.

도정법 및 주택법에 의한 단독주택 재건축 사업

- 목 차 -

A. 도정법(정비구역 지정)에 의한 단독주택 재건축	2
1. 단독주택지 재건축사업 도입취지	3
2. 주요업무 처리기준	3
3. 행정사항	7
4. 용도지역변경 및 정비구역지정 업무처리절차(서울시)	7
 B. 주택법(지구단위계획 의제)에 의한 단독주택 재건축	 8
1. 조정배경	8
2. 관련규정 및 지침	8
3. 제도운영 현황	9
4. 제도운영 여건의 변화	10
5. 추진방향	10
6. 조정방안	11
7. 기대효과	13
8. 행정사항	13
9. 세부시행기준 변경	14
10. 주택법(지구단위계획 의제)에 의한 업무처리 절차	20

별첨. 뉴타운, 준촉지구 관련 현황

(출처 : 서울시 보도자료 및 뉴타운 개발기본계획 수립매뉴얼)

* 본 내용은 도시및주거환경정비법, 국토의계획및이용에관한법률, 주택재건축정비구역지정및정비계획수립지침, 주택법, 건교부보도자료, 서울시 시장방침 등 법적 근거를 바탕으로 단독주택 재건축의 내용을 서울시를 중심으로 분석, 정리하였으며 의문사항이 있으시면 (주)하우드로 연락주시기 바랍니다.

A 도정법(정비구역 지정)에 의한 단독주택 재건축

- 단독주택지 재건축 업무처리기준

도시및주거환경정비법시행령 제10조제1항 별표 1 제3호의 규정에 의한 단독주택지 재건축에 대한 업무처리기준을 다음과 같이 통보합니다.

*** 도시및주거환경정비법시행령 제10조제1항 별표 1 제3호**

3. 주택재건축사업을 위한 정비계획은 제1호·제2호 및 제4호에 해당하지 아니하는 지역으로서 다음 각목의 1에 해당하는 지역에 대하여 수립한다.

가. 기존의 공동주택을 재건축하고자 하는 경우에는 다음의 1에 해당하는 지역

- (1) 건축물의 일부가 멸실되어 붕괴 그 밖의 안전사고의 우려가 있는 지역
- (2) 재해 등이 발생할 경우 위해의 우려가 있어 신속히 정비사업을 추진할 필요가 있는 지역
- (3) 노후·불량건축물로서 기존 세대수 또는 재건축사업후의 예정 세대수가 300세대 이상이거나 그 부지면적이 1만제곱미터 이상인 지역

나. 기존의 단독주택을 재건축하고자 하는 경우에는 기존의 단독주택이 300호 이상 또는 그 부지면적이 1만제곱미터 이상인 지역으로서 다음에 해당하는 지역. 다만, 당해 지역안의 건축물의 상당수가 붕괴 그 밖의 안전사고의 우려가 있거나 재해 등으로 신속히 정비사업을 추진할 필요가 있는 지역은 다음에 해당하지 아니하더라도 정비계획을 수립할 수 있다.

- (1) 당해 지역의 주변에 도로 등 정비기반시설이 충분히 갖추어져 있어 당해 지역을 개발하더라도 인근지역에 정비기반시설을 추가로 설치할 필요가 없을것. 다만, 추가로 설치할 필요가 있는 정비기반시설을 정비사업시행자가 부담하여 설치하는 경우에는 그러하지 아니하다.
- (2) 노후·불량건축물이 당해 지역안에 있는 건축물수의 3분의 2 이상일 것
- (3) 당해 지역안의 도로율을 20퍼센트 이상으로 확보할 수 있을 것

■ 건교부 단독주택지 재건축 업무처리기준 주요내용

1. “부지면적이 1만㎡ 기준” 산정시 단독주택 부속토지 면적뿐 아니라 대상구역내 상가나 연립주택의 면적도 포함할 수 있도록 함
2. “도로율 20% 기준” 산정시 추가로 계획되는 도로면적과 사업대상지를 둘러싼 도로면적도 포함할 수 있도록 하여 정비구역 지정이 가능한 지역을 최대한 확대함
3. “노후불량건축물 2/3 이상” 기준도 시·도조례의 경과년수기준으로 판단하거나, 상점이나 조적식주택은 구조기술사의 의견청취만으로 해당여부를 결정할 수 있도록 하여 안전진단 없이도 신속한 판정이 가능토록 함

1. 단독주택지 재건축사업 도입취지

- 단독주택지 재건축사업은 노후화된 단독주택 등이 밀집한 지역으로 집단개량이 필요하나, 주변 기반시설이 양호하여 주택재개발사업을 시행할 수 없는 지역의 주거환경을 개선하기 위해 도입된 것임
- 따라서, 주택재개발사업의 임대주택건설의무 등을 회피하기 위한 목적으로 단독주택지 재건축사업을 추진할 수 없으며, 기존 공동주택에 인접한 나대지를 확보하기 위한 수단이 되지 않도록 운용하여야 함

2 주요업무 처리기준

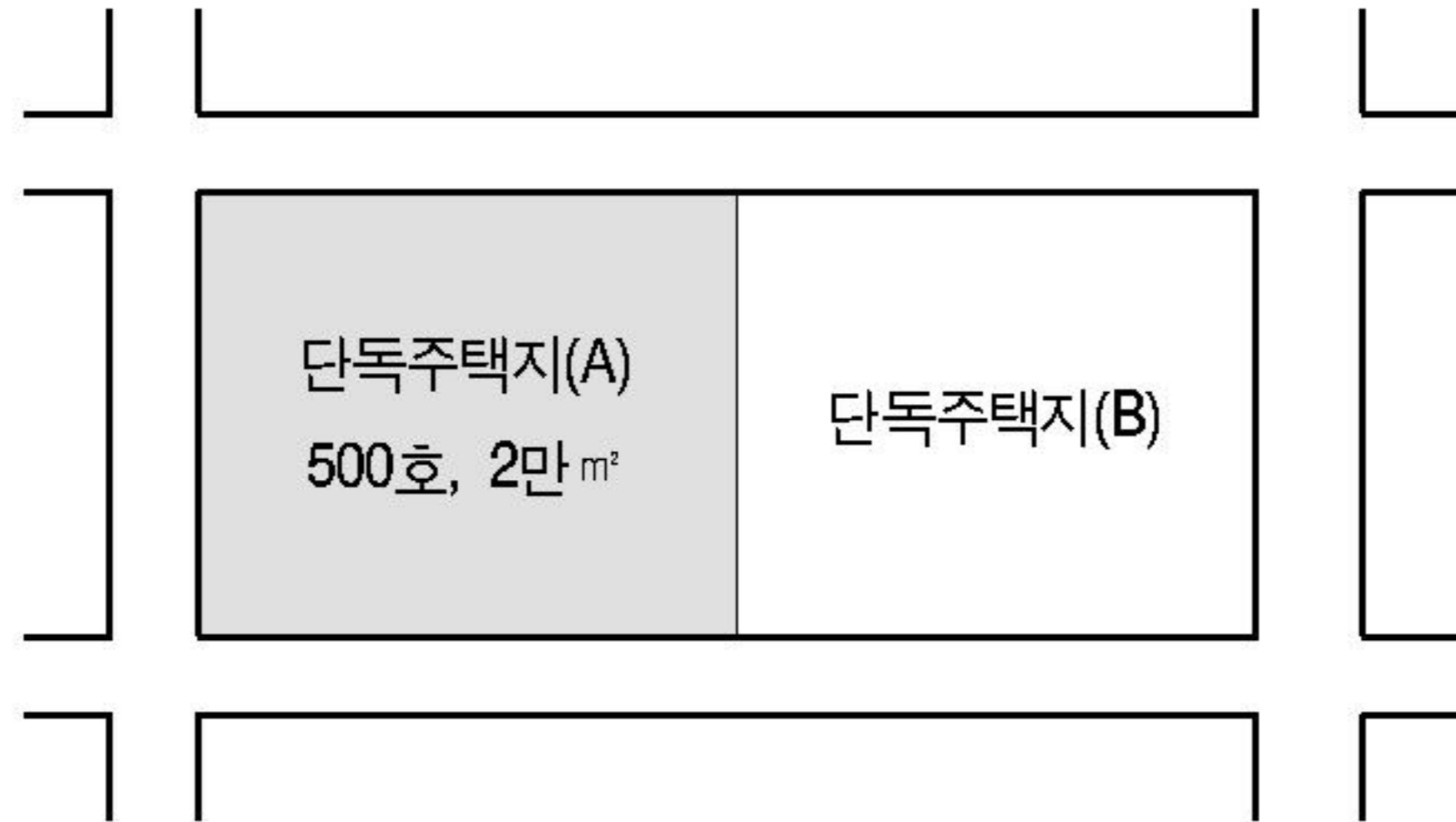
2-1. 일반원칙

- 단독주택 재건축사업이 가능한 곳은 다음과 같음
 - ① 과거 토지구획정리사업, 택지개발사업, 일단의 주택지조성사업, 시가지 조성사업, 재개발사업 등에 의해 계획적으로 조성된 지역
 - ② 당해 대상지역의 중심으로부터 반경 600m(±100m 가능) 이내 의 도로율이 20% 이상인 지역. 이 경우 도로율의 산정은 2-3의 기준을 준용하여 산정할 수 있음
 - ③ 그 밖에 시·도지사가 기반시설이 양호하다고 인정한 일단의 지역
- 단독주택지 재건축사업을 위한 정비구역은 2-1-1의 기준에 해당하는 곳으로서 2-2, 2-3, 2-4의 기준을 고려하여 지정함. 다만, 도시및주거환경정비법 시행령 별표1(이하 “별표1”이라 한다)제6호의 규정에 의하여 건축법 제54조의 규정에 의한 재해관리구역으로 지정된 지역은 2-1-1, 2-2, 2-3 및 2-4의 기준에 미달되더라도 시·도지사가 판단하여 주택재건축구역으로 지정할 수 있음

2-2. 정비구역 지정방법

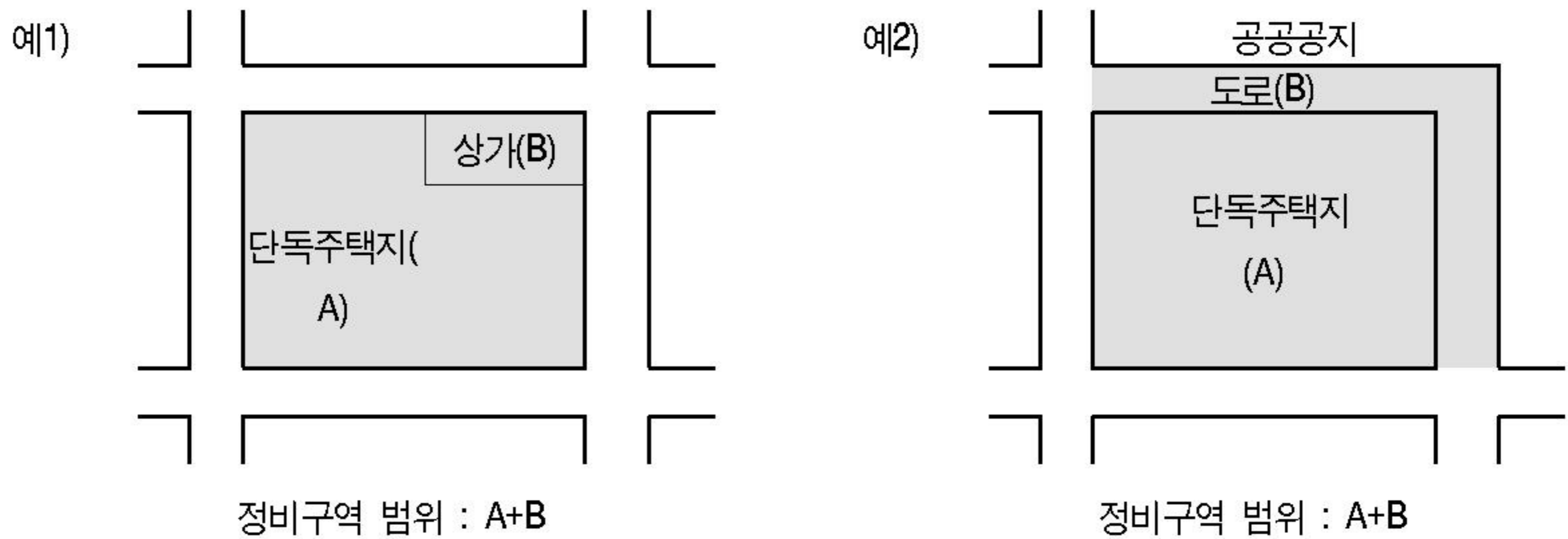
- 대상지역이 전부 단독주택만 있는 경우뿐 아니라 당해 대상지역안에 상가나 다세대 주택 등이 일부 있는 경우도 정비구역 지정기준을 만족하면 가능함
- 정비구역은 특별한 사정이 없는 한 일단의 街區 전체로 지정하여야 함. 즉, 가구중 일부지역만으로 정비구역 지정기준을 충족하더라도 그 일부 지역만으로 정비구역을 지정하는 것은 바람직하지 않음

예) 아래의 경우 단독주택지 A만으로 정비구역 지정하지 말고 A+B로 지정하는 것이 타당

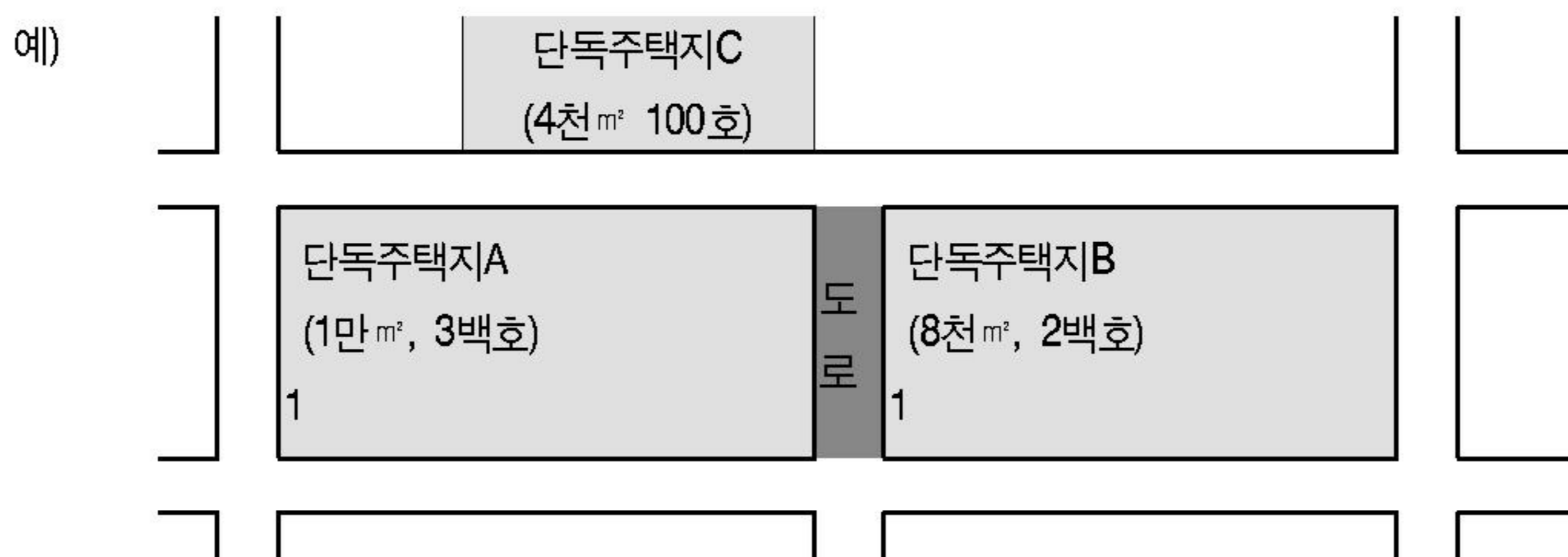


- 정비구역은 가구내 일단의 대지의 외곽선으로 지정하는 것을 원칙으로 하되(예1), 지역여건 및 계획의 특성에 따라 도로중심선 및 도로 건너편 인접지 경계선으로 지정이 가능함.

※ 예를 들어 도로 건너편 인접대지 경계선 밖에 공공공지 등이 위치하고 당해 공공공지로의 통행에 문제가 없다면 인접지 경계선을 정비구역의 범위로 결정할 수 있으며(예2), 도로로 계획되어 있으나 미개설된 도로, 정비사업시행을 통하여 정비할 수 있는 도로는 구역의 범위에 포함할 수 있음



- 단독주택지가 도로로 분리되어 있는 경우 재건축 사업후 하나의 단지로 개발되면 하나의 정비구역으로 지정 가능하나 두개의 단지로 개발된다면 별도로 기준을 산정함

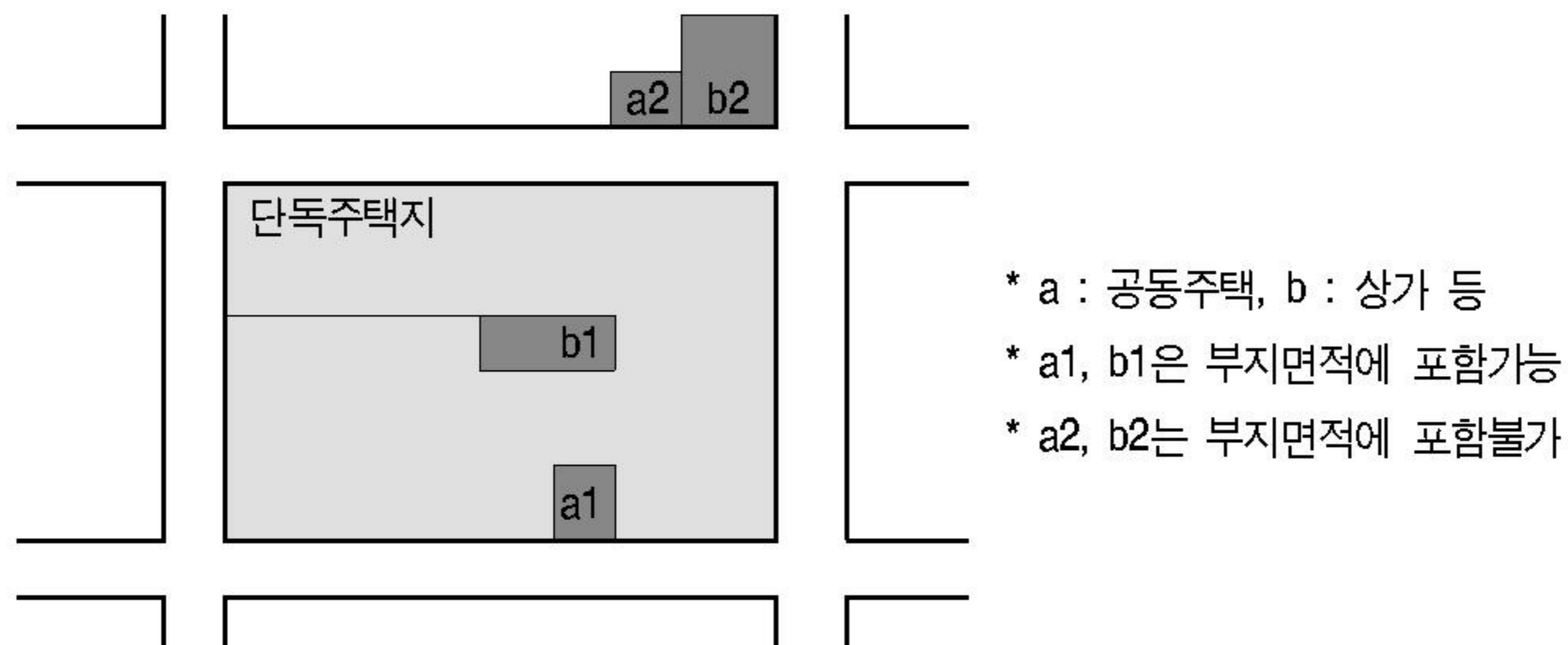


- A와 B가 하나의 단지로 개발되는 경우 A+B 정비구역 지정가능
- A와 B가 별도 단지로 개발되는 경우 A+B로 정비구역 지정이 불가하며 A만 정비구역 지정 가능
- 가구안 단독주택지 전부가 아닌 일부인 C 지역은 A+C로 지정 불가

- 단독주택이란 건축법시행령 별표1 제1호의 규정에 해당하는 것을 말하며, 호수산정시 다중주택, 다가구주택, 공관은 각 1호로 산정함
- 상가, 공동주택 등 단독주택이 아닌 건축물은 정비구역 지정 호수기준(300호) 산정에서 제외하되, 부지면적 기준(1만㎡)에는 포함할 수 있음. 다만, 특별시장·광역시장 또는 도지사가 단독주택이 아닌 건축물의 부속토지 및 나대지 상한면적을 정한 경우에는 그 상한면적을 초과하는 면적은 부지면적에 포함하지 아니함

예1) 단독주택 295호, 공동주택 4동, 상가 3동인 경우 호수는 295임

예2)



예3) “단독주택이 아닌 건축물의 부속토지 및 나대지의 상한면적”을 3,000㎡로 정한 경우 대상지역안의 단독주택이 아닌 건축물의 부속토지, 나대지의 면적이 4천㎡인 경우 3천㎡로 계산함

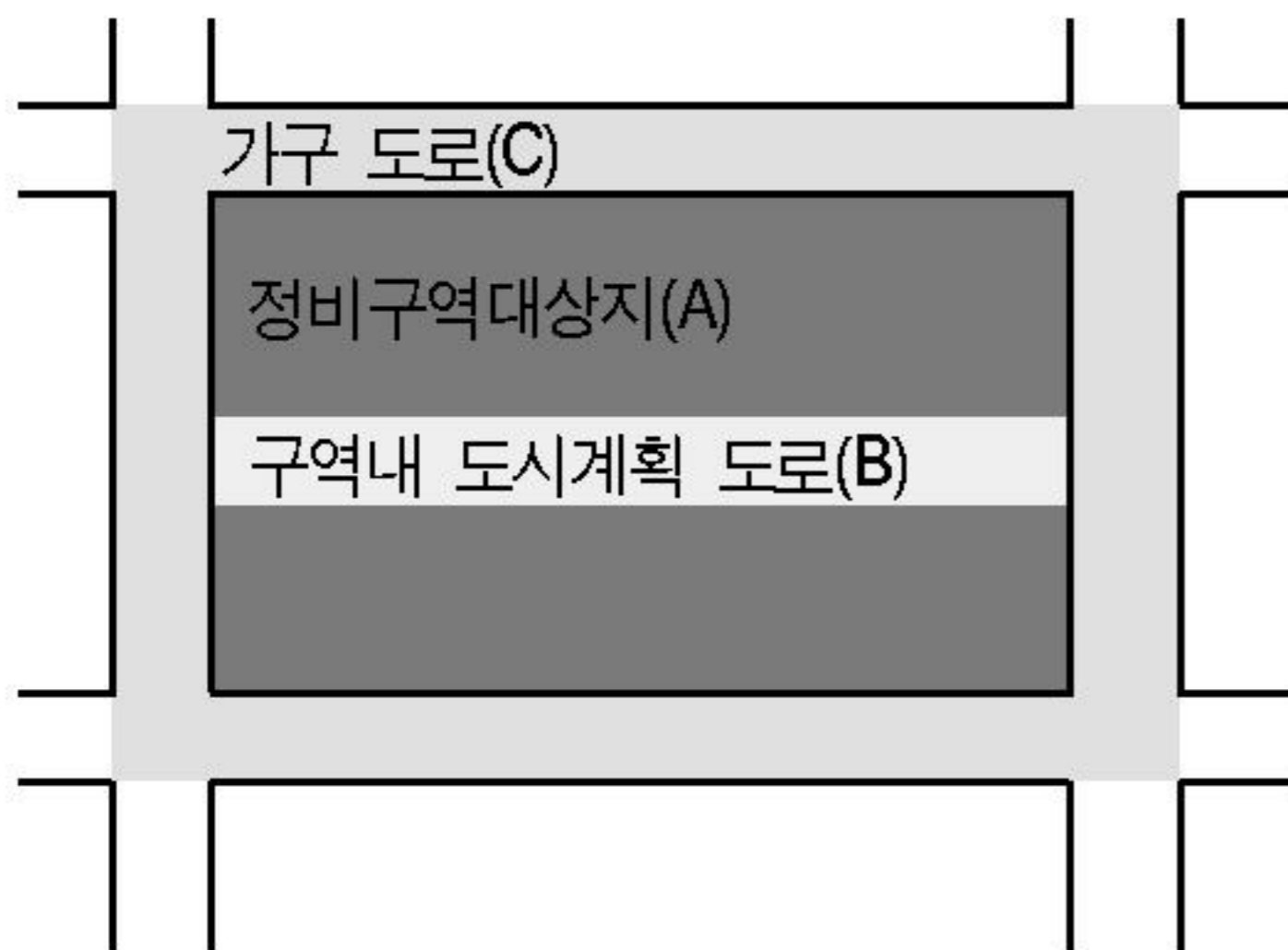
2-3. 노후불량지 판단기준(2/3이상)

- 노후불량건축물의 판단은 도시및주거환경정비법 제2조제3호의 규정에 따르며, 주택이 아닌 건축물의 경우도 동호의 규정을 준용하여 판단함. 노후불량건축물에 해당하는 지 여부가 불확실한 때에는 안전진단을 실시할 수 있으며, 안전진단 기준이 없거나 적용하기 곤란한 건축물에 대하여는 건축구조기술사 등 전문가의 조사 등으로 판단함
- 별표1제3호나목(2)중 “건축물수의 3분의 2 이상일 것”에서 건축물수의 산정은 단독주택뿐 아니라 구역안의 단독주택이 아닌 건축물을 포함하되, 공동주택의 경우 구분소유권의 수와 관계없이 1동으로 산정함

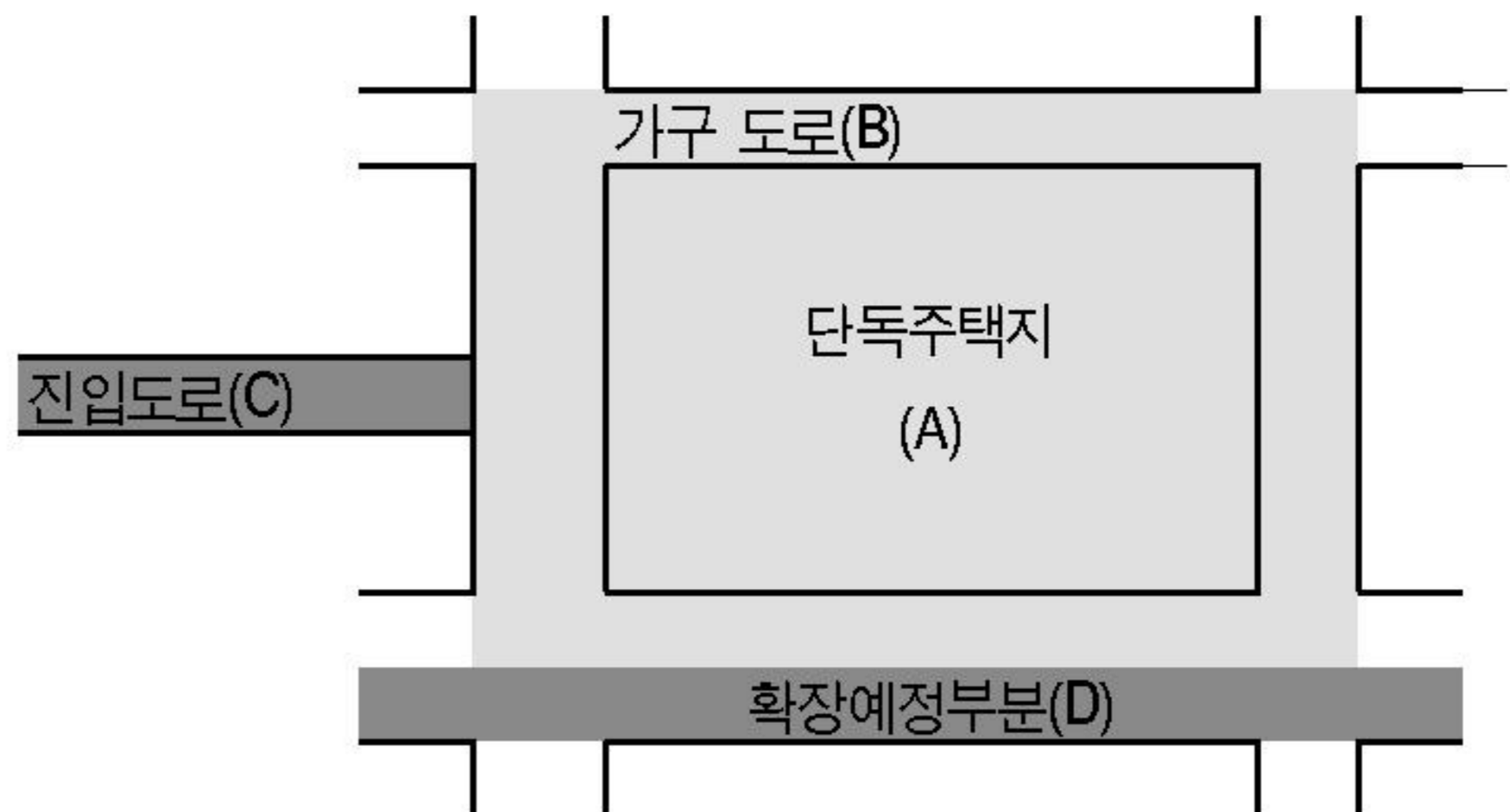
2-4. 도로율의 산정(20%이상)

- 도로율 산정에 포함되는 도로는 도시계획도로 및 폭 4m 이상 현황도로를 말하며, 이에 해당하더라도 고속국도·자동차전용도로 등 당해 정비구역이 이용할 수 없는 도로는 제외함
- 도로율은 정비구역안의 도로면적과 정비구역을 둘러싼 가구도로의 면적을 포함하여 산정하며, 정비사업을 통하여 확장예정인 도로 또는 개설할 진입도로를 포함할 수 있으며 폐지예정인 도로면적은 제외함.

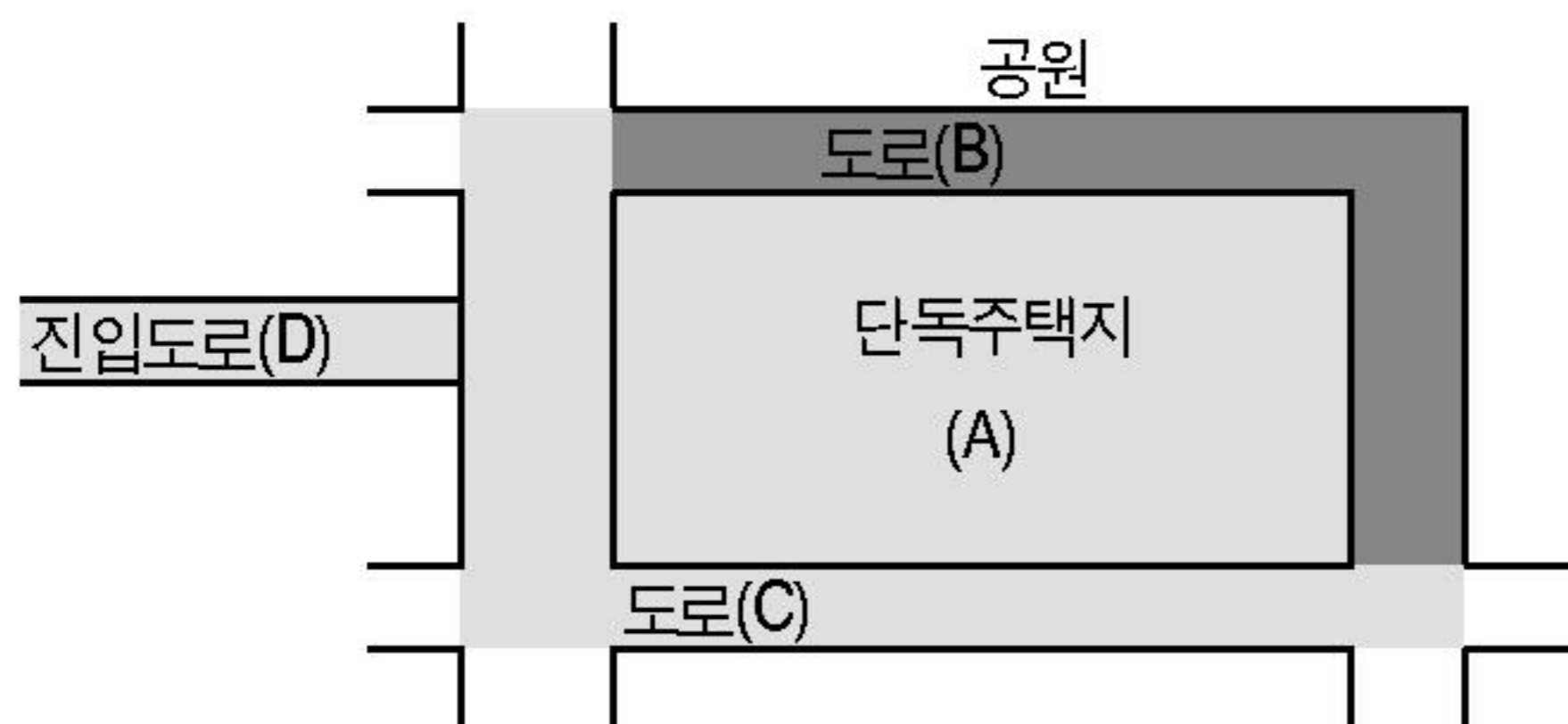
예 1) 도로율=(B+C)/(A+B+C)



예 2) 도로율=(B+C+D)/(A+B+C+D)



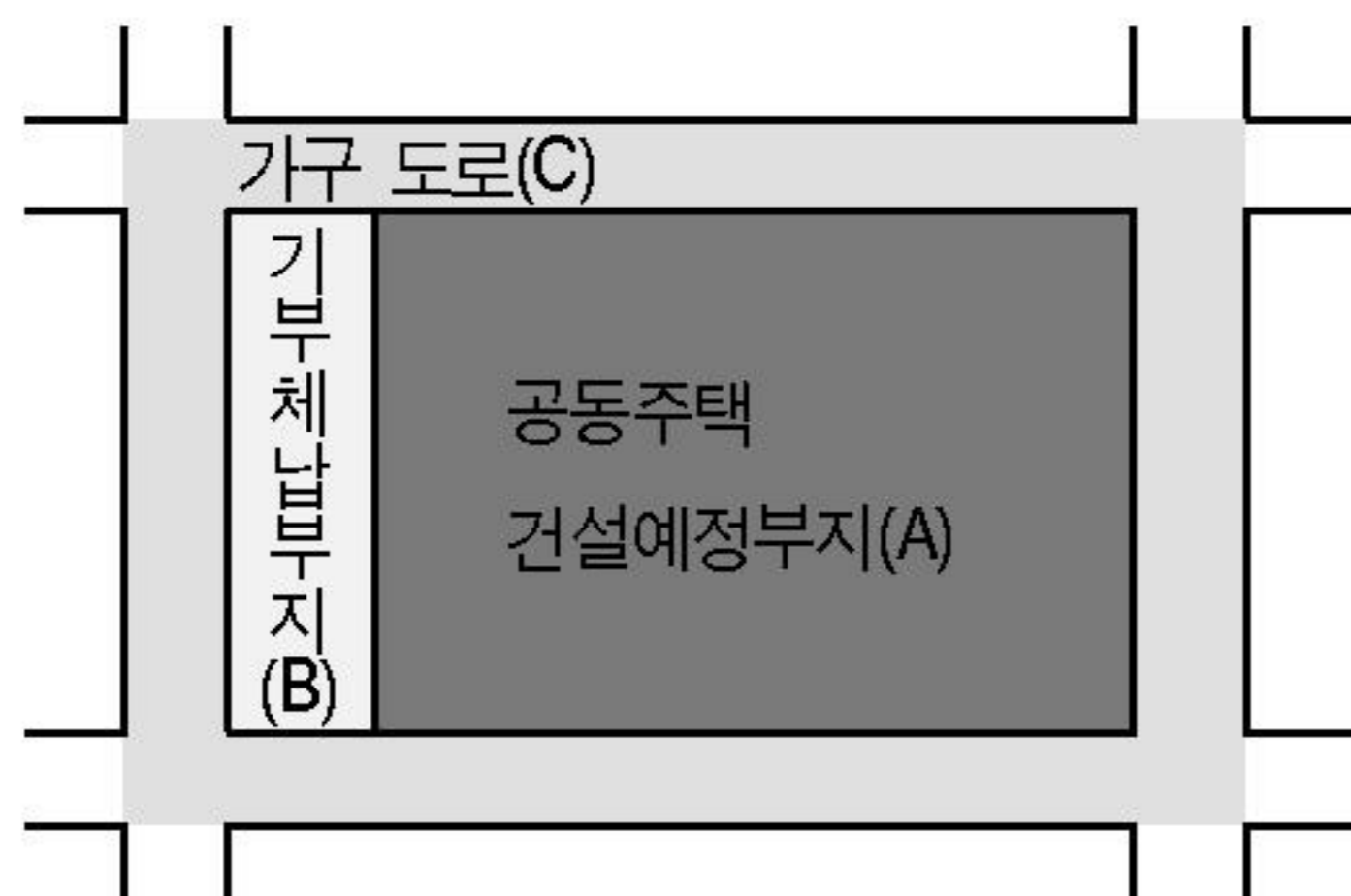
예3) 도로율 = (C+D)/(A+B+C+D)



- * B : 폐지예정도로
- * 가구도로 B+C

- 산정한 도로율이 20%에 미달하더라도 사업시행자가 재건축사업후 정비구역 대상부지의 일부를 가감속도로 용도 등으로 기부채납하여 도로율을 20% 이상 확보가능하면 정비구역을 지정할 수 있음

예) 도로율 = (B+C)/(A+B+C)



3 행정사항

- 이 기준은 통보된 날(2004. 6. 1)부터 시행함
- 정비구역 지정권자는 지역실정을 감안하여 세부지침을 정할 수 있으며, 개별 정비구역에 대하여 정비계획의 특성을 고려하여 이 기준의 일부를 수정할 수 있음. 다만 별표 1의 내용에 위배되어서는 아니됨
- 동기준 시행이전에 민원 또는 관원으로 회신한 내용중 동기준과 합치되지 않는 사항은 효력이 없는 것으로 간주함

4 용도지역변경 및 정비구역지정 업무처리 절차서울시



※ 2004. 5. 20 이후 정비구역지정 신청분부터 적용.

㉔ 주택법(지구단위계획 의제)에 의한 단독주택 재건축

- 단독주택등 저층주택지상 아파트 건립에 관한 지구단위계획 기준 조정

1. 조정배경

- 신규 택지자원 공급능력 한계 ⇒ 대안으로서 단독주택등 저층주택지 관심 증대
 - 기성시가지인 우리시는 아파트를 신규 공급할 수 있는 택지가 한계에 달함. 따라서, 노후 단독주택지, 노후 공동주택지 및 대규모시설물 이전부지 등이 주된 아파트 공급 가능 대상지임
 - 현재로서는 아파트 공급의 잠재력 있고 유력한 후보지로서 노후 단독주택지가 가장 큰 비중을 차지하고 있으나, 이들 지역은 공동주택지로 기능 전환을 하는데 있어 여러 가지 제약이 따르고 있음

- 단독주택지의 적절한 기능전환 유도를 위한 관련 제도 개선 필요
 - 다세대·다가구의 단점을 극복할 수 있는 중규모 블록형 공동주택단지로의 전환에 따른 관련 제도 개선
 - * 대규모 사업은 도정법에 의한 정비사업으로 추진
 - 관계 법령의 취지와 기준의 범위안에서 지구단위계획 기준 조정

- 주택의 질적 수준 향상, 강북지역 활성화 촉진 지원

2. 관련규정 및 지침

- 서울특별시도시계획조례 제16조 및 동조례시행규칙 제4조
- 단독주택등 저층주택지 관리방안[시장방침 제320호, 2003.5.14.]
- 저층·단독주택지 관리방안 세부시행기준[2003.5.22.]
- 주택법 개정 관련 지구단위계획 의제등 업무처리지침[2003.6.16.]

3 제도 운영현황

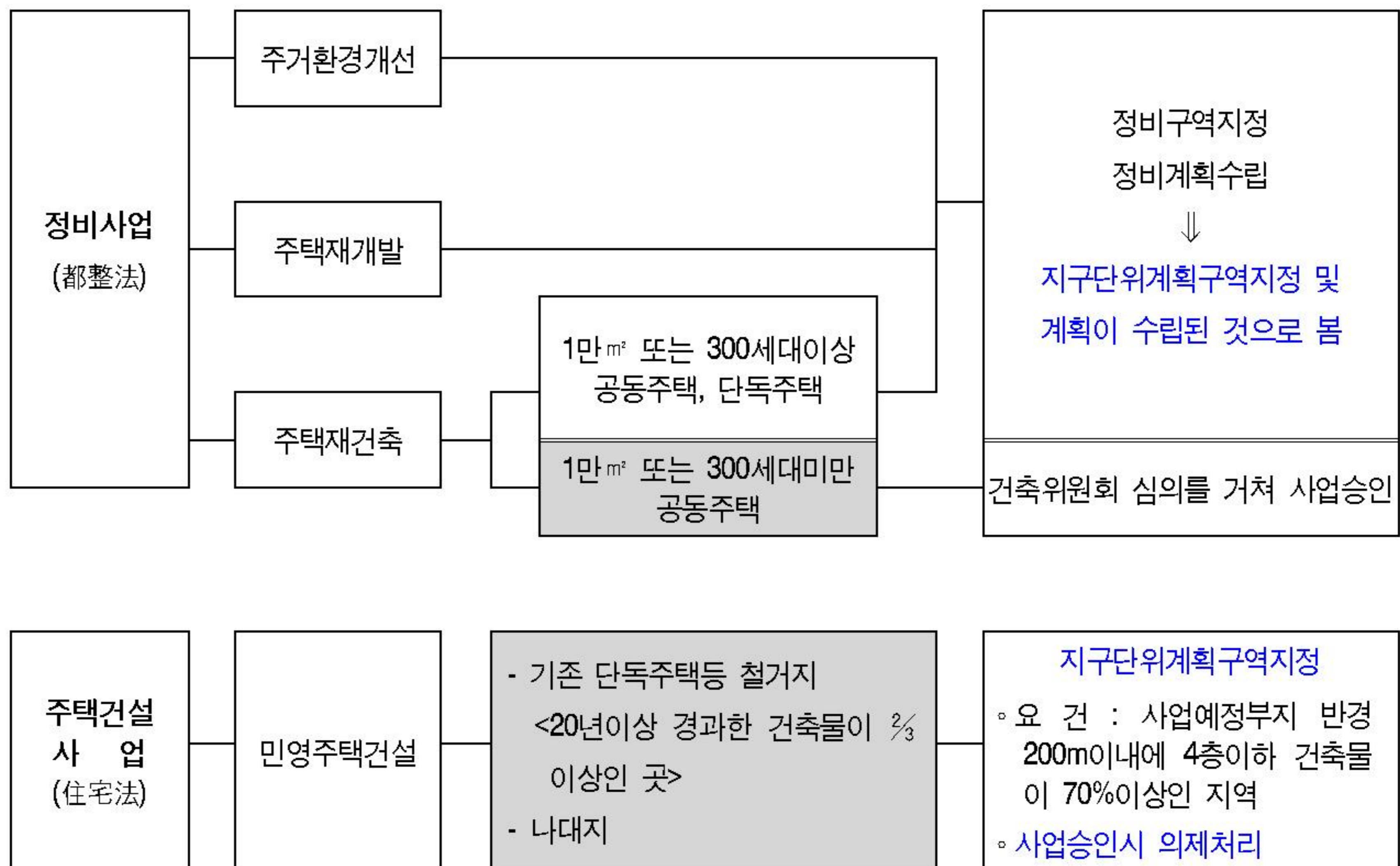
3-1. 단독주택 등 저층주택지상 민영주택(아파트) 건립

- 7층이상 또는 20세대이상은 지구단위계획수립을 통해 추진(도시계획조례시행규칙 제4조)
- 건축물 노후도(20년이상 건축물 2/3이상)와 공공용지 부담률 등 일정 요건에 적합할 경우 **사업 계획승인시 지구단위계획 의제 처리**(주택법 적용)
 - ※ 부지면적 1만㎡이상 또는 기존 주택이 300호이상인 경우 정비구역 지정을 통해 재건축사업 추진 가능(도시및주거환경정비법 적용)

3-2. 소규모 공동주택 재건축

- 부지면적 1만㎡, 300세대 미만인 공동주택 재건축사업은 정비구역으로 지정하지 아니하고 추진 가능(도시및주거환경정비법 적용)
- 주거지역 **중세분 변경이 필요한 경우 지구단위계획**을 통해 사업 추진
 - ※ 부지면적 1만㎡이상 또는 300세대이상인 대규모 재건축사업은 정비구역지정을 통해 추진

< 기존 주택지상 공동주택건립 제도 >



4. 제도 운영 여건의 변화

4-1. 주택법 공포·시행<2003.5.29.>

- 주택건설사업계획 승인시 지구단위계획 의제처리로 절차 간소화

4-2. 도시및주거환경정비법 시행<2003.7.1.>

- 정비계획을 지구단위계획으로 보게 되므로 별도 지구단위계획수립 불필요
- 종전 주축법에 의한 재건축사업을 정비사업으로 편입, 단독주택 재건축 허용

4-3. 일반주거지역 종 세분 완료<2003.6.30.>

- 양호한 주거환경·도시경관 확보를 위한 최소한의 높이 및 밀도관리 가능

4-4. 강북지역 활성화시책, 지역균형발전 및 뉴타운사업 추진

- 규제완화를 통한 노후·불량 저층주택지 주거환경개선 촉진
- 뉴타운사업지구 15개소 13.2km²

5. 추진방향

5-1. 지속가능한 강북지역개발 전략목표에 부합하도록 저층주택지상 지구단위계획 관련 기준 조정

- 지구단위계획구역지정 의무 대상 조정(20세대→100세대)
- 공공용지 부담률 및 용적률 적용기준 조정 : 일반주거지역 종 세분에 따라 차등 적용하되, 재개발사업 등 다른 사업과 형평성 고려

5-2. 뉴타운사업 및 일반주거지역 종 세분에 따른 소규모 재건축사업의 원활한 추진 지원

- 종세분 변경 기준 마련(공공용지 부담률 및 용적률 적용방법 등)

5-3. 현행 제도 운영상의 미비점 보완

- 저층주택지 관리방안 적용대상, 건축물 노후도 산정기준 등

6. 조정방안

6-1. 지구단위계획구역지정 대상

- 구역지정 의무대상 조정

구 분	현 행	조 정 안
대상규모	7층이상 또는 20세대이상	100세대(5,000㎡)이상
적용지역	저층건축물 밀집 주거지역	주거지역 및 준공업지역

- 조정사유

- 주거지역 종 세분 완료로 당초 나홀로아파트 관리를 목적으로 한 취지에 따라 설정한 기준을 변화된 여건에 맞게 수정이 필요
- 아파트를 선호하는 생활양식의 변화에 대응하기 위해 공동주택 건립 절차를 간소화(100세대 미만의 소규모는 일정기준 충족시 지구단위계획수립 생략)
- 택지공급 능력의 한계로 기존 저층주택지의 공동주택화 압력 증대

6-2. 공공용지 부담률

- 공공용지 부담률

구 분	공공용지 부담률(순수부담)	
	종세분 변경이 없는 경우	종세분 변경이 수반되는 경우 (제2종 7층 → 12층 포함)
단독주택지 및 나대지	(15%→)10%이상	(20%→)15%이상
공동주택지 ^{*)}	5%이상	10%이상

^{*)} 공동주택지 : 정비구역지정 대상이 아닌 공동주택 재건축사업지를 말함

※ 단독주택지와 공동주택지 등이 혼재하는 경우 가중평균치 적용

- 조정사유

- 재개발등 정비사업과의 형평성을 유지하고 강북지역 활성화 지원
- * 주택재개발사업의 경우 평균부담률 15%내외(순수부담7~8%), 공동주택 재건축사업의 경우 의무부담률 5%이상, 저밀도아파트지구 부담률 3.7%내외
- 주거지역 종세분 변경의 최소기준을 마련하여 형평성 유지
- 공동주택의 경우는 재건축정비사업과 아파트지구 부담률 고려

6-3. 용적률

- 용적률 적용체계

구 분	현 행		조 정 안		비 고 (공공용지부담률)	
	기준용적률	상한용적률	기준용적률	상한용적률		
일반주거지역	제1종 → 제2종(7)	-	-	150%	200%	15(10)%이상
	제2종(7) →제2종(10,12,15)	180%	200%	180% (190%)	230%	10(5)%이상 [7→12층은 15(10)%이상]
	제2종(12)→제3종	180%	200%	200%	250%	15(10)%이상
	제3종	180%	250%	220% (230%)	250%	10(5)%이상
준공업지역	-	-	-	-	-	-
준주거지역	-	-	250%	300%	10(5)%이상	10(5)%이상

* ()안은 공동주택지의 경우

- 조정사유

- 도시계획조례 개정(지구단위계획구역안에서 제2종 7층의 경우 10층까지, 제2종 12층의 경우 15층까지 완화 가능)과 종세분에 따른 기준 보완
- 준공업지역 및 준주거지역안의 단독주택지에서의 적용기준 마련
- 주택재개발사업 및 공동주택 재건축사업과의 형평성 유지 차원의 조정. 단, 일반주거지역 용적률 완화는 최대 250%이하로 한정

6-4. 운영기준 보완

- 건축물 노후도 적용

- 원 칙 : 계획구역내 사용검사후 20년이상 건축물이 2/3이상일 것. 단,공동주택중 연립주택 및 APT의 노후도는 '도시및주거환경정비조례'를 준용
- 주거용 건축물(단독주택, 다세대주택, 연립주택 및 아파트)이 없는 경우에는 건축물 노후도 미 적용

※ 도시및주거환경정비조례 개정시 동 내용 반영

- 유사 계획기준의 통합

- 「공동주택관련 지구단위계획수립지침」 과 「공동주택건축위원회심의규칙」 중 공통부분 통합 추진

7. 기대효과

- 건축물 노후도 등 일정 요건을 충족하는 경우 지구단위계획구역지정 의무 대상을 완화함으로써 행정절차 간소화 및 불필요한 규제 완화
- 용적률 및 공공용지 부담률을 정비사업 등과의 형평성 유지 차원에서 조정함으로써 공동주택건설사업 촉진 및 경제활성화에 기여
- 노후 단독주택이 집중된 강북지역 개발 및 뉴타운사업 활성화와 주택공급 확대

8. 행정사항

- 구역지정 의무대상은 도시계획조례시행규칙 개정후 시행하고, 공공용지 부담률, 용적률 및 건축물 노후도 기준 등은 도시계획위원회 및 도시·건축 공동위원회 보고 후 심의기준으로 운영
- 본 방침결정 후 세부시행방안 마련 자치구 시달 및 교육

9 단독주택등 저층주택지 관리방안 세부시행기준 변경

「단독주택등 저층주택지 관리방안」 시행(2003.5.22.)이후 주택법 및 도시및주거환경정비법 개·제정, 일반주거지역 종세분 완료 등 지구단위 계획 운영여건 변화와 우리 시 정책 환경에 대응하기 위하여 저층주택지 관리방안 세부시행기준을 변경 시행코자 함

9-1. 관련근거

- 「단독주택등 저층주택지 관리방안」 [시장방침 제320호, 2003.5.14.]
- 저층·단독주택지 관리방안 세부시행기준[2003.5.22.]
- 주택법 개정 관련 지구단위계획의제 등 업무처리방안[2003.6.16.]
- 단독주택등 저층주택지상 아파트 건립에 관한 지구단위계획기준 조정[시장방침 제6호, 2004.5.10.]

9-2. 주요 방침사항

- 지구단위계획구역지정 대상 조정 : 20세대→100세대(5,000m²)이상
 - 공공시설 등 일정요건을 충족하는 경우 지구단위계획구역지정 생략
 - * 도시계획조례시행규칙 개정 추진
- 공공용지 부담률 및 용적률 적용기준 조정
 - 일반주거지역 종 세분(변경)에 따라 차등 적용
 - 정비계획 등과의 형평성 고려
- 저층주택지 관리방안 적용대상 및 건축물 노후도 기준 조정
 - 저층주택지 관리방안 적용대상 명시
 - 지구단위계획의 특성을 고려한 건축물 노후도 산정

9-3. 세부시행기준

9-3-1. 적용대상 및 성격

- 적용대상 : 공동주택(아파트)건립 관련 제1종지구단위계획구역지정 및 1종지구단위계획결정
 - 주택법 또는 건축법에 의한 아파트를 건축하는 경우로서 지구단위계획구역지정 의무대상
 - 도시및주거환경정비법시행령 제6조의 규정에 의한 주택재건축사업으로서 지구단위계획에 관한 주민제안이 있는 경우
- 지침의 성격 : 도시계획위원회 또는 도시·건축 공동위원회심의(자문)기준

9-3-2. 공공용지 부담률

○ 조정내용

구 분	공공용지 부담률(순수부담)	
	종세분 변경이 없는 경우	종세분 변경이 수반되는 경우 (제2종 7층 → 12층 포함)
단독주택지 및 나대지 등	15% → 10%이상	20% → 15%이상
공동주택지	5%이상	10%이상

○ 운영기준

- 용어

- 공동주택지 : 도시및주거환경정비법시행령 제6조의 규정에 의한 정비구역이 아닌 구역에서 주택재건축사업 대상지
- 나대지 등 : 기존 건축물이 없는 순수 나대지 또는 비주거용 건축물만이 있는 지역
- 단독주택지 : 기존 단독주택 및 다세대주택 등 저층주택 등이 입지하고 있는 지역(기존 건축물 철거지역 및 비주거용 건축물과 혼재지 포함)으로서 위 '공동주택지' 또는 '나대지 등'이 아닌 지역

- 단독주택지(나대지 포함)와 공동주택지 등이 혼재하는 경우 가중평균치 적용

* 예시 : 사업대상부지 면적 10,000㎡[단독주택지 7,000㎡, 공동주택지 3,000㎡]인 경우 공공용지 부담률(종세분 변경 없는 경우)

$$: [7,000/10,000] \times 10\% + [3,000/10,000] \times 5\% = 8.5\%$$

9-3-3. 용적률

○ 조정내용 : 세부내용 별첨

구 분	현 행		조 정 안		비 고 (공공용지부담률)	
	기준용적률	상한용적률	기준용적률	상한용적률		
일반주거지역	제1종 → 제2종(7,10)	-	-	150%	200%	15(10)%이상
	제2종(7) → 제2종(10,12,15)	180%	200%	180% (190%)	230%	10(5)%이상 [7→12층은 15(10)%이상]
	제2종(12) → 제3종	180%	200%	200%	250%	15(10)%이상
	제3종	180%	250%	220% (230%)	250%	10(5)%이상
준공업지역	-	-	-	-	-	-
준주거지역	-	-	250%	300%	-	10(5)%이상

* ()안은 공동주택지의 경우

○ 운영기준

- 원칙적으로 일반주거지역 종세분 변경은 1단계 조정을 원칙으로 함
- 계획부지내 용도지역이 2이상 포함되어 있는 경우 용적률은 가중평균치 적용
 - * 예시 : 단독주택지로서 사업부지면적 10,000㎡[제2종(12) : 3,000㎡, 제3종 : 7,000㎡]이고, 제2종(12)을 제3종으로 변경한 경우
 - 기준용적률 : $[3,000/10,000 \times 200\%] + [7,000/10,000 \times 220] = 214\%$
 - 상한용적률 : $[3,000/10,000 \times 250\%] + [7,000/10,000 \times 250] = 250\%$
 - 공공용지 부담률 : $[3,000/10,000 \times 15\%] + [7,000/10,000 \times 10] = 11.5\%$

9-3-4. 건축물 노후도

○ 구역지정 요건

- 원칙 : 계획구역내 기존 건축물이 있는 지역은 사용검사후 20년이상 경과한 건축물이 전체 건축물 수의 2/3이상일 것
- 예외규정
 - 공동주택중 20세대 이상 연립주택 및 APT의 노후도는 도시및주거환경 정비조례 제3조제 1항제1호에서 정하는 기준을 준용
 - 계획구역내 주택(공동주택중 기숙사 제외)이 없는 경우와 기 지구단위계획결정된 구역중 공동주택 건축을 목적으로 특별계획구역으로 지정된 구역은 건축물 노후도 미적용

○ 건축물 동수 및 노후도 산정 기준

- 건축물대장, 기존무허가건축물대장 및 과세대장 등 공부를 기준으로 함
- 연립주택 및 아파트는 기준층 세대수를 동수에 산입
- 기존 건축물이 철거된 경우에는 건축물폐쇄대장으로 확인

○ 건축물 노후도 확인

- 건축물 노후도는 별첨 서식에 의거 입안권자가 작성·확인

9-3-5. 공동주택건립관련 지구단위계획수립지침의 적용

- 지침의 적용 : 「공동주택건립 관련 지구단위계획수립지침(2001. 5.9.)」 중 “6. 도시경관에 관한 사항”만 적용

○ 적용 내용

- 기준- I 【인접대지경계선과 직접 접하는 경우】 : 인접대지경계선과 직접 접하는 계획구역내 건축물의 부분별 높이는 12층 이하인 부분은 인접대지경계선으로부터 건축한계선 6m를 지정하고, 13층이상인 부분은 인접대지경계선으로부터 수평거리의 4배 이내

- 기준-II 【도로와 직접 접하는 경우】 : 6m이하의 도로와 직접 접하는 부분의 건축물 각 부분의 최고높이는 당해 도로경계선으로부터 수평거리의 4배 또는 전면도로(2이상의 도로와 직접 접하는 경우 가장 넓은 도로를 전면도로로 봄)의 반대쪽 경계선으로부터 수평거리의 1.5배 중 적은 높이 이하

9-4. 행정사항

- 지구단위계획구역지정 대상 조정에 관한 사항은 도시계획조례시행규칙 개정후 시행
- 주택법 개정 관련 지구단위계획의제 등 업무처리지침(2003.6.16.)」 중 본 기준에 의거 변경된 사항은 이를 적용함
- 공동주택건설 관련 지구단위계획수립지침(2001.5.9.)중 제2호 내지 제5호 및 제6호중 지침으로 적용하는 사항 이외의 내용은 지구단위계획수립 매뉴얼로 활용
- 준공업지역내 공장이적지 지구단위계획 심의기준(2002.8.)」 적용 대상은 그 기준에 따름

- 첨부 1. 용도지역별 공공용지 부담률 및 용적률 적용기준 1부.
2. 건축물 노후도 확인서(양식) 1부.

별첨1

용도지역별 공공용지 부담률 및 용적률 적용기준

【단독주택 등 저층주택지】

용도지역	기준용적률	상한용적률	공공용지 부담률	비 고
제1종일반주거지역→ 제2종일반주거지역(7, 10)	150%이하	200%이하	15%이상	
제2종일반주거지역(7)→ 제2종일반주거지역(10)	180%이하	230%이하	10%이상	완화
제2종일반주거지역(7)→ 제2종일반주거지역(12)			15%이상	
제2종일반주거지역(12)→ 제2종일반주거지역(15)			10%이상	완화
제2종일반주거지역(12)→ 제3종일반주거지역	200%이하	250%이하	15%이상	
제3종일반주거지역 준공업지역	220%이하	250%이하	10%이상	
준주거지역	250%이하	300%이하	10%이상	

【공동주택지】

용도지역	기준용적률	상한용적률	공공용지 부담률	비 고
제1종일반주거지역→ 제2종일반주거지역(7,10)	150%이하	200%이하	10%이상	
제2종일반주거지역(7)→ 제2종일반주거지역(10)	190%이하	230%이하	5%이상	완화
제2종일반주거지역(7)→ 제2종일반주거지역(12)			10%이상	
제2종일반주거지역(12)→ 제2종일반주거지역(15)			5%이상	완화
제2종일반주거지역(12)→ 제3종일반주거지역	200%이하	250%이하	10%이상	
제3종일반주거지역 준공업지역	230%이하	250%이하	5%이상	
준주거지역	250%이하	300%이하	5%이상	

별첨2

건축물 노후도 확인서

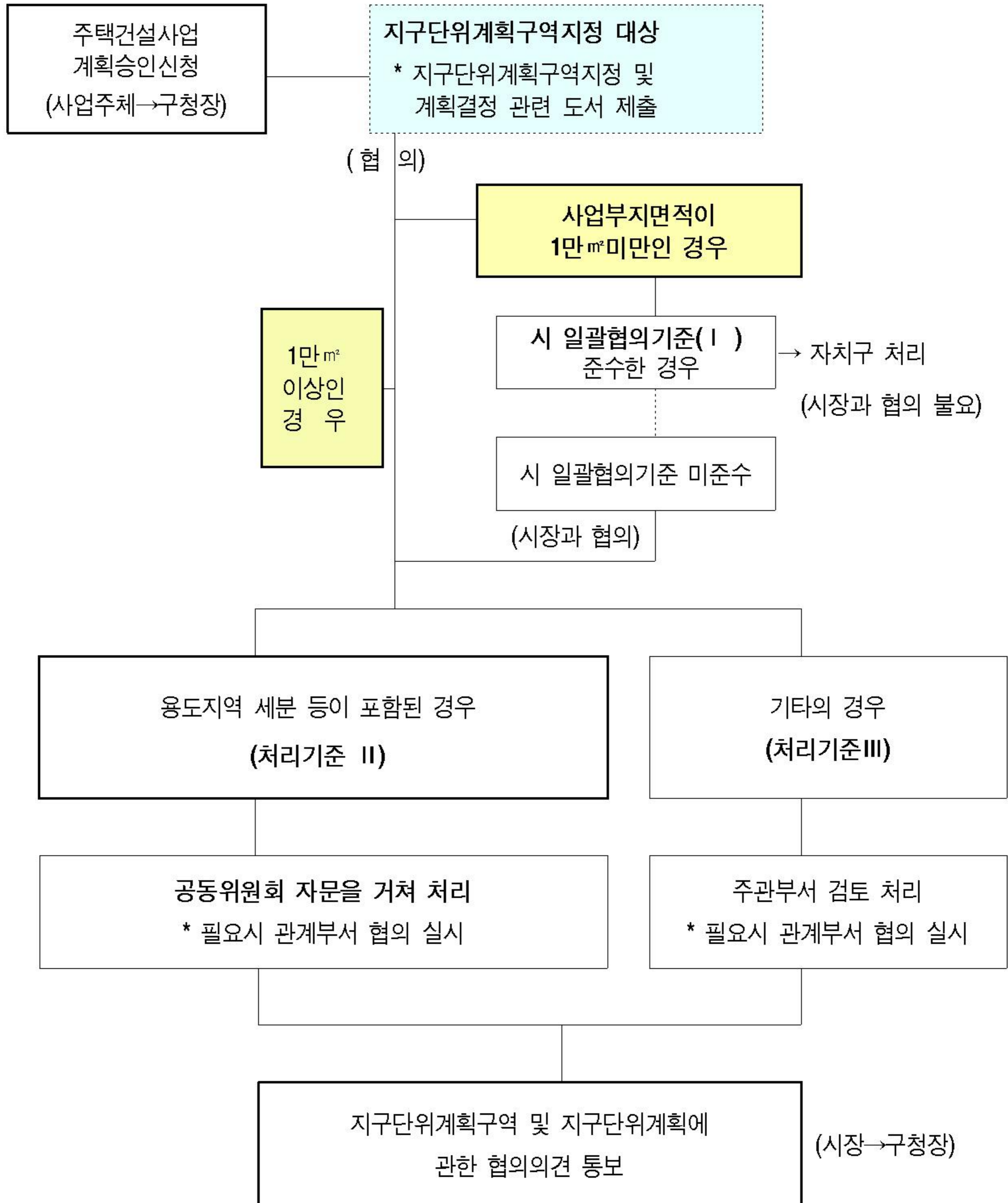
구역명	(가칭) ○○ 제1종지구단위계획구역					
위치 및 면적	구 동 번지 호 외 필지 (m ²)					
건축물 용도별 경과년수 (제안일기준)	구분	계	건축물 동수(철거건물 포함) * [()안은 철거동수]			비율 (%)
			단독주택 (다세대 주택 포함)	공동주택 (연립, APT)	기존 무허가	
	5년미만	()	()	()	()	()
	5년~ 10년미만	()	()	()	()	()
	10년~ 15년미만	()	()	()	()	()
	15년~ 20년미만	()	()	()	()	()
	20년 이상	공동주택 노후도 부적합	()	()	()	()
		공동주택 노후도 적합	()	()	()	()
노후도 적합 여부 판정	적합 또는 부적합 (노후도 기준 적합 건축물 비율 %)					

200

작성자 : ○○구 ○○과 ○○급 홍길동 (인)

확인자 : ○○과장 ○○급 김길동 (인)

10. 주택법 적용사업 추진절차 (지구단위계획 의제에 관한 협의 절차)



자치구청장이 처리할 수 있는 기준(Ⅰ)

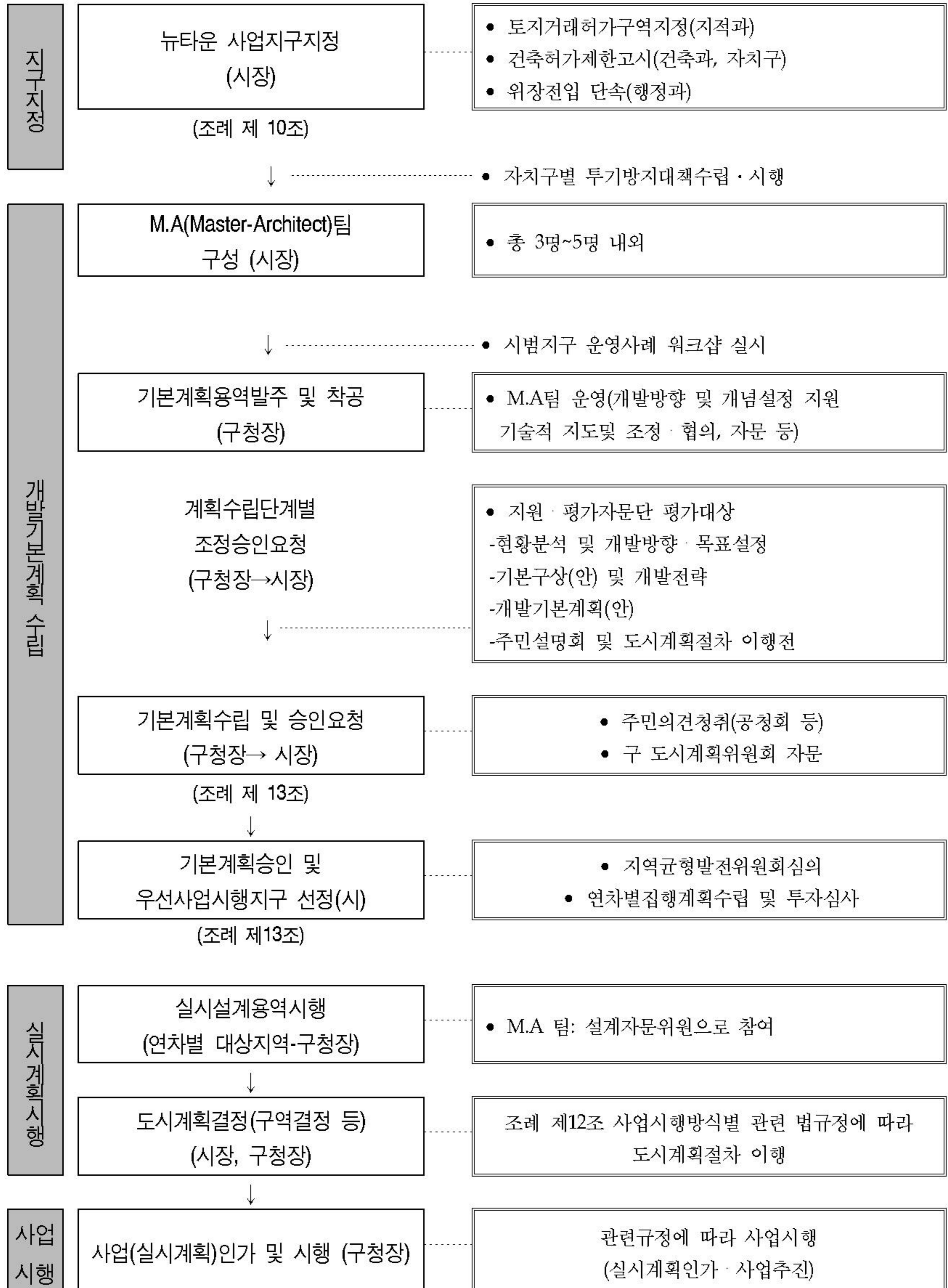
1. 대 상 : 사업부지면적 1만㎡미만인 경우
2. 처리기준(일괄협의 기준)
 - 가. 용도지역의 변경(세분을 포함한다) 내용이 포함되지 아니할 것
 - 나. 서울시 「공동주택건설 관련 지구단위계획수립지침」에 적합할 것
 - 다. 「준공업지역내 공장이적지 지구단위계획 심의기준」에 적합할 것
 - 라. 기존 단독주택등 저층주택을 철거하고 아파트를 건축하고자 하는 경우
 - ‘도시및주거환경정비법’에 의한 단독주택 재건축 정비구역지정 요건중 건축물 노후도 비율에 적합할 것
 - 도로등 공공용지 부담율 : 15%이상
 - 건축물의 용적률 및 층수
 - 기준용적률 180%이내, 상한용적률 200%(제3종일반주거지역의 경우 250%)이내일 것
 - * 상한용적률은 공공시설 설치·제공비율 10%를 초과하는 부분만 인정.
 - 예를 들어, 15% 제공한 경우 5%만 산입
 - 다만, 제3종일반주거지역의 경우 공공시설 설치·제공비율 전체 인정
 - 층수는 용도지역·지구안의 높이제한 범위안에서 허용하되, 도시경관요소 등 주변 환경 및 여건을 감안하여 적의 조정
3. 절 차 : 자치구 지구단위계획 주관부서에서 검토 협의
4. 효 과 : 자치구청장이 위 처리기준과 절차에 적합하게 처리한 경우 시장과 협의한 것으로 봄

시장과 협의 대상 처리기준

1. 기본원칙
 - 서울시 「공동주택건설 관련 지구단위계획수립지침」과 「준공업지역내 공장이적지 지구단위계획 심의기준」에 적합하여야 함
2. 공동위원회 자문대상(Ⅱ)
 - 사업부지면적 1만㎡이상인 경우 또는 사업부지면적 1만㎡미만이나 시장의 일괄협의기준(Ⅰ)에 적합하지 아니한 경우로서 다음의 1에 해당하는 경우
 - 가. 용도지역 세분 또는 변경 내용이 포함된 경우
 - 나. 기반시설의 설치 또는 변경에 관한 계획이 포함된 경우
 - 다. 사업부지면적이 3만㎡이상인 경우
 - 라. 기존 단독주택등 저층주택 철거후 아파트를 건축하고자 하는 경우
 - 마. 기타 시장이 필요하다고 판단하는 경우
3. 공동위원회 자문을 거치지 아니하고 협의할 대상(Ⅲ)
 - 공동위원회 자문을 거쳐 처리할 대상 이외의 사항

[별첨 1] 뉴타운사업 추진절차도

출처 : 서울시 뉴타운 개발기본계획 수립매뉴얼

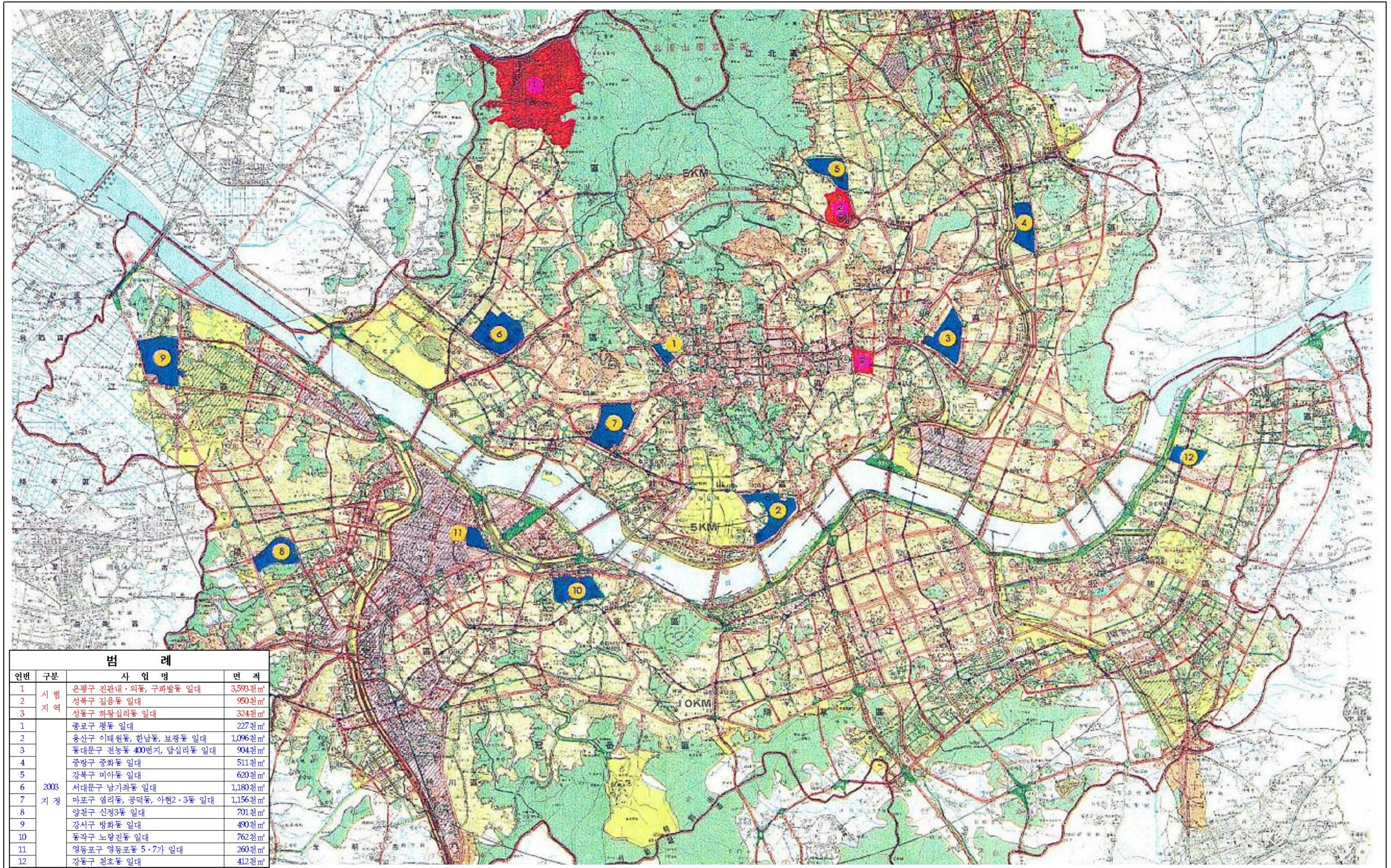


[별첨 2] 뉴타운/균축지구 수행 현황

출처 : 서울시 뉴타운 개발기본계획 수립매뉴얼







구 분	지 역	위 치	면적(㎡)	용역기관		(총괄) MA
				엔지니어링	건축사 사무소	
뉴타운 지구 (2차)	종로구 교남	종로구 평동 164일원	227,000	금호	하우드	김광현, 박인석, 이용성
	용산구 한남	용산구 이태원·한남동 일원	1,096,000	도화	디에이	이형철, 이유경, 김정훈
	동대문구 전농·답십리	동대문구 전농동 400일원	904,000	한국종합	유아	박철수, 신영기, 조원준
	중랑구 중화	중랑구 중화동 일원	511,000	평화	도성	배상호, 박병규, 서봉교
	강북구 미아	강북구 미아동 1268일원	620,000	건화	아키플렌	이정만, 김홍철, 진정화
	서대문구 가좌	서대문구 남가좌동 248일원	1,180,000	동명	명선	이승주, 이유미, 신동석
	마포구 아현	마포구 아현 2,3동 일원	1,156,000	삼안	건원	신중진, 유천용, 한선아
	양천구 신정	양천구 신정3동 1162일원	701,000	우대	남원	이정형, 최윤경, 안세현
	강서구 방화	강서구 방화동 609일원	490,000	경호		신춘규, 서민, 이민우
	동작구 노량진	동작구 노량진동 270일원	762,000	제일	해안	이용익, 정의용, 이재진
	영등포구 영등포	영등포구 영등포동 5,7가 일원	260,000	선진	기경	박연심, 김인수, 김형진
	강동구 천호	강동구 천호동 362일원	412,000	수성	인토 디엔에이	김수근, 문홍길, 황기연
균형 발전 촉진 지구	강북구 미아지구중심	성북구 하월곡동 88 강북구 미아동 70일원	479,000	서울시정개발연구원		김현호, 신부용
	동대문구 청량리부도심	동대문구 용두동 14일원	375,000	한국종합	유아	이인성, 채희, 이영인
	서대문구 홍제지구중심	서대문구 홍제동 330일원	188,000	경화	포스에이씨	백운수, 김세용, 이광훈
	마포구 합정지구중심	마포구 합정동 419일원	283,000	도화	하우드	유진성, 김영욱, 노정현
	구로구 가리봉지구중심	구로구 가리봉동 125일원	279,000	선진	하우드	윤중경, 배응규, 최재성

[별첨 3] 뉴타운 총괄도 (1,2차)



[별첨 4] 뉴타운 사업지구 현황 (2차)

출처 : 서울시 보도자료

구 분	1.교남 뉴타운	2.한남 뉴타운	3.전농·답십리 뉴타운	4.중화 뉴타운	5.미아 뉴타운	6.가좌 뉴타운
위 치	종로구 평동 164 일원	용산구 이태원·한남동 일원	동대문구 전농동 400 일원	중랑구 중화동 일원	강북구 미아동 1268 일원	서대문구 남가좌동 248일원
면 적	226,817㎡ (약 68,600평)	1,213,000㎡ (약 366,900평)	903,967㎡ (약 273,500평)	510,517㎡ (약 154,400평)	620,000㎡ (약 188,000평)	1,180,000㎡ (약 357,000평)
개발형태	도심형	주거중심형	주거중심형	주거중심형	주거중심형	주거중심형
인구밀도	138.8인/ha	-	428.4인/ha	439.5인/ha	454.2인/ha	422.6인/ha
현황도						
구 분	7.아현 뉴타운	8.신정 뉴타운	9.방화 뉴타운	10.노량진 뉴타운	11.영등포 뉴타운	12.천호 뉴타운
위 치	마포구 아현2,3동 일원	양천구 신정3동 1162 일원	강서구 방화동 609 일원	동작구 노량진동 270 일원	영등포구 영등포동 5,7가 일원	강동구 천호동 362 일원
면 적	1,156,000㎡ (약 349,700평)	700,700㎡ (약 212,000평)	490,240㎡ (약 148,300평)	762,160㎡ (약 230,600평)	260,162㎡ (약 78,700평)	412,000㎡ (약 124,600평)
개발형태	주거중심형	주거중심형	주거중심형	주거중심형	도심형	주거중심형
인구밀도	372.0인/ha	537.3인/ha	419.0인/ha	399.2인/ha	210.1인/ha	189.3인/ha
현황도	