

# 모아주택 · 모아타운 활성화를 위한 심의기준 등 개선

새로운 저층주거지 정비방식 ‘모아주택(타운)’의 활성화 유도를 위해 층수 완화 등 소규모주택정비 통합심의 기준 등을 개선하여 시행하고자 함

## I 추진 개요

### □ 추진근거

- 건축규제 · 법적상한용적률 완화 등 2 이상이 포함된 경우 市 통합심의를 거쳐 완화
  - 용도지역지구 지정 또는 변경, 법적상한용적률까지 완화 등(소규모주택정비법 제27조)
  - 2종 주거지역내 가로주택정비사업, 심의를 거쳐 15층 이내에서 정함(市 조례 제34조)
- ‘소규모주택정비 관리지역’ 신설에 따른 통합심의 기준 마련 필요
  - 시 통합심의를 통해 소규모주택정비 관리계획 승인(소규모주택정비법 제43조의2)
- 모아주택(타운) 활성화를 위해 용적률, 층수 등 통합심의 기준 마련 필요
  - 새로운 저층주거지 정비방식 모아주택 추진계획( '22.02.03, 시장방침)

### □ 추진현황

- 「市 소규모주택정비사업(가로주택 및 자율주택) 심의기준」 마련 운영( '21. 1.15)
  - 2종(7층이하), 2종 일반주거지의 층수 제한 등에 대한 세부기준 마련
- 市 도시재생위원회 운영계획 변경( '21.10.13)
  - 소규모주택정비 관리계획 승인, 가로주택 및 소규모재건축 통합심의를 위한 ‘소규모주택정비 수권2분과위원회’ 신설 운영
- 소규모주택정비 관리지역 신설에 따른 법령 및 조례 개정시행( '21.12.30)
  - 소규모주택정비 관리계획 내용, 심의절차 등에 대한 기준 마련
- 제2종 7층 이하 지역에 대한 층수완화 도시계획조례 개정( '21.12.30)
  - 7층이하 지역은 심의를 통해 평균13층 이하로 결정 가능

## II 현 황 검 토

### □ 주민제안 모아타운 추진시 계획범위 설정 및 동의 요건 등 기준 마련 필요

- 주민제안으로 모아타운 관리계획 수립시 적정 계획수립 대상 범위 설정  
한계와 주민 제안시 동의요건 및 세부 절차에 대한 기준 부재

### □ 모아주택의 공공성을 확보하는 세부기준 및 심의절차 마련 필요

- 모아주택은 지하주차장 및 녹지 조성 가능 규모(1,500㎡)의 ‘소규모주택정비사업’으로만 정의되어 있어 이에 대한 세부 사업시행계획 수립기준 부재

### □ 가로주택정비사업의 층수 제한에 대한 형평성 등 지속적인 민원 해소 필요

- 소규모정비사업 활성화를 위해 관련법 개정 등으로 층수가 완화되고 있으나, 가로주택정비사업은 통합심의 기준을 통해 2종 7층 이하 지역은 10층 이하로 제한

※ 소규모주택정비법 시행령 개정( '22. 8.4 시행 예정)

(현행) 제2종일반주거지역에서 15층 이하 범위에서 시·도조례로 층수제한 따로 적용

(개정) '15층 이하 범위' 규정 삭제

※ 市 도시계획조례 개정: 7층 이하 → 평균13층 이하

### □ 가로주택정비사업의 무분별한 건축규제 완화 방지 필요

- 사업여건이 양호한 준주거지역 등에서 가로주택정비사업 추진시 공공기여 없이 무분별하게 건축규제를 완화받기 위해 심의를 신청하는 사례 발생

## III 개 선 방 향

▶ 모아타운 활성화를 위한 주민제안 요건 등 세부기준 마련

▶ 모아주택 품질향상 및 공공성 확보를 위한 계획수립 기준 등 마련

▶ 모아주택 활성화를 위한 가로주택정비사업 층수 기준 개선

▶ 가로주택정비사업의 무분별한 건축규제 완화 방지를 위한 개선

⇒ 통합심의 기준 적용대상

- ▶ 모아타운(소규모주택정비 관리지역) 관리계획 수립
- ▶ 모아타운 내 모아주택(소규모주택정비사업)
- ▶ 일반지역 가로주택정비사업

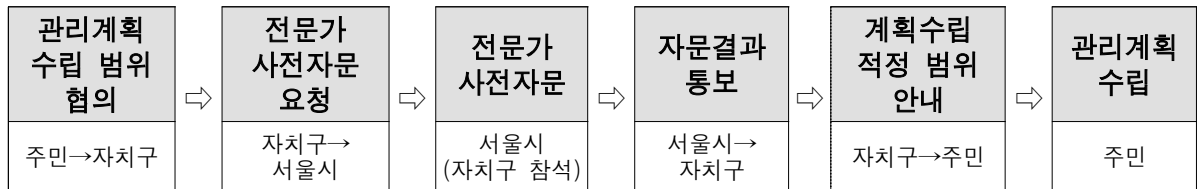
## 1 모아타운 활성화를 위한 주민제안 요건 등 세부 기준(신설)

### □ 사업 실현성 제고를 위한 모아타운 관리계획 수립 주민제안 요건

- 주민이 직접 관리계획(안)을 마련할 경우 아래 요건을 갖춰 자치구에 제출
  - 조합이 설립된 경우: 모아주택 사업시행을 위해 설립된 2개 이상 조합
  - 조합이 설립되지 않은 경우: 모아주택 사업시행 예정지(2개소 이상) 각각의 대상 토지 면적 2/3이상 동의(국·공유지 제외)를 받은 토지등소유자

### □ 모아타운 관리계획수립 대상 적정 범위 검토 기준

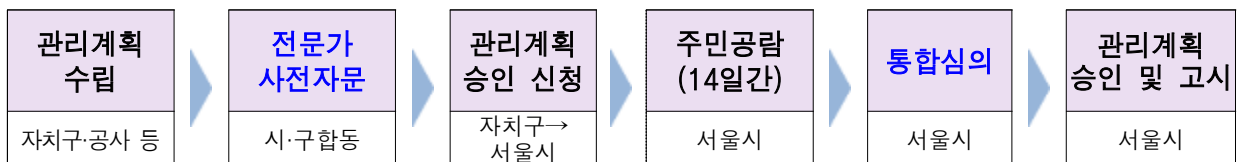
- (공모대상) 대상지 선정위원회를 통해 관리계획 수립 적정 범위 검토
- (주민제안 대상) 전문가 사전자문을 통해 관리계획 수립 적정 범위 검토



※ 관리계획 수립 범위 협의시 공모에 준하는 자료 작성 및 제출

### □ 모아타운 관리계획 수립 적정성 및 완성도 제고를 위한 전문가 사전 자문

- 관리계획 수립시 시·구합동 전문가 사전자문을 거쳐 관리계획 적정성 검토



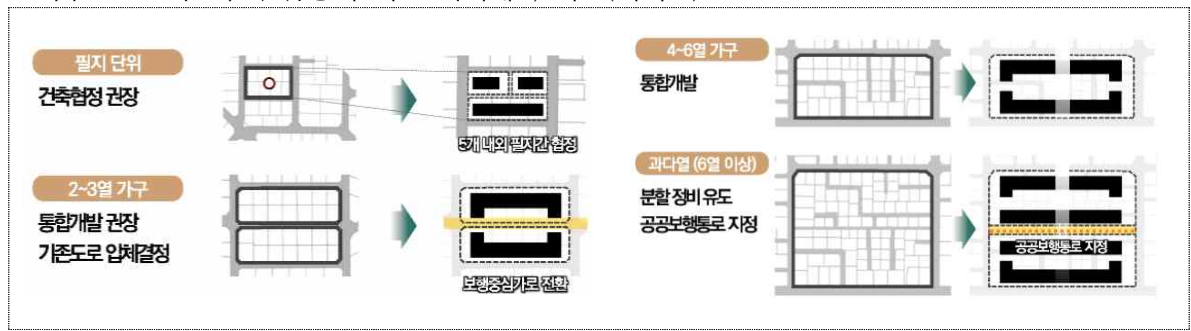
- 사전자문은 도시계획, 건축, 교통 등 분야별 전문가로 구성·운영(별첨 명단)
- 모아타운 관리계획과 개별 사업시행계획이 동시에 수립된 경우 통합하여 사전 자문 및 심의를 받을 수 있음

## ② 모아주택 품질향상 및 공공성 확보를 위한 계획 수립 기준(신설)

### □ 모아주택 사업시행계획 수립 기준

- (부지면적) 1,500㎡ 이상(지하주차장 설치 가능 면적)
- (주차장확보) 주차장은 지하로 확보하고, 지상은 녹지 등을 설치할 것
- (가로대응형 배치계획) 전면가로에 대응하는 형태를 기본으로 주변여건 및 경관 고려 중정형, 복합형(저층+고층) 등 창의적이고 입체적인 주동 배치 권장

< 가구 또는 가로구역 유형에 따른 배치계획 기준(예시도)>



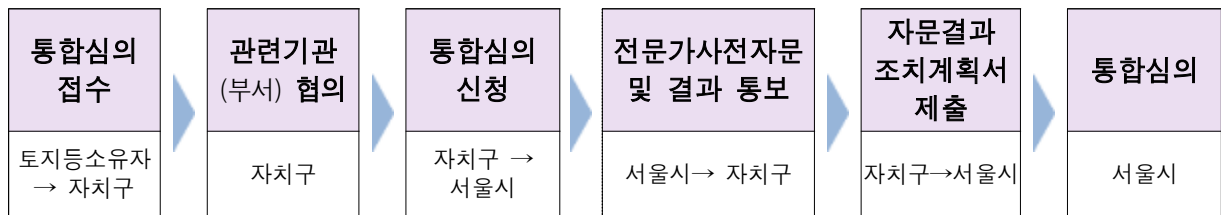
- (가로활성화) 가로활성화가 필요한 주요가로 부분은 대지안의 공지 또는 관리계획 수립시 설정한 건축후퇴선에 맞춰 건축물의 저층부(1층 이상)를 설치하고, 해당 공간에는 근린생활시설 및 주민공동이용시설 등을 연도형으로 조성



- (보행 편의성 확보) 보차도가 분리되지 않은 6m이하 도로에 접하는 사업 부지는 부지내에서 확보되는 대지안의 공지(2~3m)를 활용하여 보도로 제공될 수 있도록 계획

- **(과도한 용벽 지양)** 사업부지 레벨은 주변 레벨과 순응되도록 하고, 주변 레벨과 어울리지 않는 무리한 성토 및 용벽 계획 지양
- **(기존 가로 유지 방안)** 모아타운內 기존 도로 폐도시 주변 보도(도로)와의 연결 등 도시구조적인 기능에 지장이 없도록 공공보행통로, 도로입체결정 등 계획

**□ 모아주택 사업시행계획 적정성 검토를 위한 전문가 사전자문**



- **전문가 사전자문은 ‘소규모주택정비 사업계획 사전검토를 위한 전문가 자문회의 구성 및 운영계획’ 준용( ’21.9.17)**

**< 심의를 위한 도서 작성 및 자료 제출시 아래 사항 포함 >**

- 가. 눈높이 조망 기준 근경, 중경 시물레이션 및 반경 100m 이내의 스카이라인 시물레이션
- 나. 주변지역 일조 부영향 검토를 위한 일조 시물레이션
- 다. 구릉지(해발 40m를 초과하는 지역으로서 경사도 10도 이상) 해당 여부
- 라. 사업대상지 및 연접한 지역의 도시관리계획 현황 여부(개발제한구역, 공원, 자연경관지구 등)
- 마. 대상구역 경계로부터 반경 200m 이내에 5층 이하 건축물 비율
- 바. 인접 용도지역 및 기반시설(도로) 현황

### 3 모아주택 활성화를 위한 가로주택정비사업 층수 기준 개선(변경)

#### 2종 일반주거(7층 이하)지역내 가로주택정비사업 층수 기준

##### ○ (현행) 기준 7층 이하에서 임대주택건립시 10~15층까지 완화

구분	기 준	임대주택 건설비율			비고	
			10% (공공)	~		20% (공공, 공공지원)
2종	200%, 7층 또는	용적률	225%	직선보간	250%	
		층 수	최고 15층			
2종 (7층)	평균 7층 (區 심의)	용적률	225%	직선보간	250%	지구단위계획 수립 및 공공여시 평균층수 완화 (구릉지) 평균10층, 최고13층:공공기여 5% (평 지)평균13층, 최고15층: 공공기여 10%
		층 수	최고 10층			

##### ○ (개선) 기준 7층 이하에서 임대주택건립시 평균 13층~15층 까지 완화

구분	기 준	임대주택 건설비율			비고	
			10% (공공)	~		20% (공공, 공공지원)
2종	200%, 7층 또는	용적률	225%	직선보간	250%	
		층 수	최고 15층			
2종 (7층)	평균 7층 (區 심의)	용적률	225%	직선보간	250%	
		층 수	평균13층(최고층수 15층 이하)			

- 모아타운 외 지역에서 추진되는 가로주택정비사업을 모아주택으로 유도하기 위해 ‘모아주택 사업시행계획 수립기준’ 에 충족한 경우 개선된 층수 기준 적용

#### 모아타운내 모아주택 활성화를 위한 가로주택정비사업 층수 기준 개선

##### ○ 조례개정을 통해 모아타운내 ‘모아주택 사업시행계획 수립기준’ 에 충족한 2종 일반주거지역 내 가로주택정비사업의 층수 제한 삭제

<서울시 빈집 및 소규모주택정비 조례 제34조 개정 내용>

현 행	개 정 안
제34조(제2종 일반주거지역내 가로주택정비사업의 건축물 층수) ① 영 제29조 제1항 단서에 따라 “시·도조례로 정하는 건축물 층수”는 7층 이하로한다. 다만, 구 건축위원회 심의를 거쳐 평균층수를 (「서울특별시 도시계획 조례」 제28조 제2항의 “평균층수”를 말한다. 이하 같다) 7층 이하로 적용할 수 있다. ② 제1항에도 불구하고 법 제49조 제1항 각 호의 임대주택을 건설하는 경우에는 제30조에 따라 시 도시재생위원회의 심의를 거쳐 건축물 층수를 15층 이하로 정할 수 있다. <신 설>	제34조(제2종 일반주거지역내 가로주택정비사업의 건축물 층수) ①~② (현행과 같음) ③ 소규모주택정비 관리지역내 제2종일반주거지역내 가로주택정비사업은 ①~②항에도 불구하고 법 제49조제1항 각 호의 임대주택을 건설하는 경우에는 별도 층수제한을 두지 않는다.(신설) 부칙(신설) 제34조의 개정규정은 이 조례 시행 이후 최초로 법 제27조에 따른 통합심의를 신청하는 경우부터 적용한다.

#### 4 가로주택정비사업의 무분별한 건축규제 완화 방지(신설)

##### □ 용도지역별 가로주택정비사업의 건축규제 완화 적용 기준

- (전용 · 일반주거지역) 건축규제 완화 기준 적용
- (준주거지역 등) 건축규제 완화 기준 적용 배제 (단, 정비기반시설 및 공동이용시설 설치에 따른 용적률 완화는 예외로 함)

##### <건축규제 완화 기준 요약>

건축규제 완화 항목	건축규제 완화 범위	적용여부
대지안의 조경	1/2 범위	적용
대지안의 공지	1/2 범위(인접대지경계선 제외)	적용
건폐율 산정 기준	건축면적에서 주차장 면적 제외 (경사지에 위치한 가로구역)	적용
가로구획별 높이기준	1/2범위	적용
일조등의 확보를 위한 높이제한	1/2범위(7층이하, 소규모주택정비 관리지역내 15층 이하)	적용
부대 및 복리시설 설치 기준	어린이 놀이터 설치 기준 적용 배제 복리시설의 면적의 합계 범위에서 필요한 복리시설 설치 가능	적용
주차장 설치 기준	주차장 사용권의 확보시 주차장의 50%범위내에서 완화	미적용
주택과 근린생활시설 복합건축 허용	도로에 접하는 도로폭 완화(폭12m이상 → 폭6m이상)	적용
용적률 완화	정비기반시설, 공동이용시설, 주민공동시설(주택건설기준등에 관한 규정 제2조 제3호) 설치시 법적상한용적률 범위 내에서 완화 가능	적용

## V

### 행정 사항

#### 시 행 일 : 본 기준은 방침일로부터 시행

- 본 기준 방침일 이후 가로주택정비사업 추진시 기존 「市 소규모주택정비사업(가로주택 및 자율주택) 심의기준」( '21.1.15) 미적용
- 모아타운내 소규모주택정비사업은 모아주택기준에 맞춰 추진하되 개별 사업특성을 고려하여 개별 사업별(자율주택정비사업, 소규모재건축, 소규모재개발) 지침에 따라 운영
- 자치구에서 추진하는 통합심의 및 건축심의시 본 기준을 준용하여 추진
- 본 기준 시행일 이전에 「소규모주택정비법」에 따라 건축심의 또는 사업시행계획 인가를 받은 경우에도 종전 기준과 본 기준 중 유리한 사항을 적용하여 추진 가능

#### 모아타운 내 제2종 일반주거지역의 가로주택정비사업 층수 제한 삭제는 조례 개정 이후 적용

## VI

### 향 후 계 획

- '22. 8. 「서울특별시 빈집 및 소규모주택정비에 관한 조례」 개정(예정)