

자율주택 · 소규모재건축 · 소규모재개발 조례 용적률 완화 운영기준

제정 2025.05.19.

제1장 목적

이 기준은 법령에서 절차 간소화, 건축규제 완화 등 특례 규정에도 불구하고 침체된 소규모주택정비사업의 활성화 및 주택공급 확대를 위하여 「서울특별시 도시계획 조례」(이하 「도시계획조례」) 제48조제4호 및 제5호에 따른 제2종일반주거지역, 제3종일반주거지역의 용적률을 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」(이하 「국토계획법」) 제78조 및 같은 법 시행령 제85조에 따른 법적상한용적률까지 한시 완화하는 세부 운영기준을 규정함을 목적으로 한다.

제2장 적용대상

- 2-1. 적용지역은 「국토계획법 시행령」 제30조에 따른 제2종일반주거지역 및 제3종일반주거지역에 한정하여 적용한다.
- 2-2. 대상사업은 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」(이하 「소규모주택정비법」) 제2조제1항제3호에 따른 ‘자율주택정비사업’, ‘소규모재건축사업’, ‘소규모재개발사업’에 적용한다.
- 2-3. 조례 용적률을 완화하여 사업시행계획 수립 시, 「국토계획법」, 「소규모주택정비법」, 「도시계획조례」 및 다른 법령 등에 특별한 규정이 있는 경우를 제외하고 이 기준이 정하는 바에 따른다.

제3장 용어 정의

- 3-1. “조례 용적률”이란 「도시계획조례」 제48조에서 정한 각 용도지역별 용적률을 말한다.
- 3-2. “법적상한용적률”이란 「국토계획법」 제78조 및 관계법령에 따른 용적률 상한을 말한다.
- 3-3. “국민주택규모”란 주거전용면적이 1호(戶) 또는 1세대당 85제곱미터 이하인 주택을 말한다.

제4장 용도지역 및 용적률 기준

- 4-1. 소규모재건축사업, 소규모재개발사업은 조례 용적률을 법적상한용적률까지 완화받기 위해서 제5장에 따른 ‘사업계획 수립기준’을 적용하여 건축계획을 수립하여야 한다.

[용도지역 변경이 없는 경우]

용도지역	조례(기준) 용적률	법적상한용적률	비고
제2종일반	200%	250%	
제3종일반	250%	300%	

[용도지역 변경이 있는 경우]

용도지역	조례(기준) 용적률		법적상한용적률	비고
	변경전	변경후		
제1종일반 → 제2종일반	150%	200%	250%	
제2종일반 → 제3종일반	200%	250%	300%	

- 4-2. 법적상한용적률을 초과하여 정비기반시설 및 공동이용시설을 설치하는 경우에는 “모아타운 관리계획”을 수립하여야 하며, “모아타운 관리계획” 승인을 위한 위원회 심의와 「소규모주택정비법」 제27조에 따른 서울시 통합심의를 통해 일괄로 상정할 수 있다.

제5장 사업계획 수립기준

5-1. 지형순응형 계획

가. 단지 외곽부에는 지형 보호를 위하여 옹벽 설치를 지양하고, 경사면 처리 등 지형순응형으로 계획하되 주변과 조화를 이루도록 한다.

나. 대지 및 주변 도로와는 고저차가 없도록 계획한다.

5-2. 일조 및 경관 부영향 해소방안

가. 주변 지역과 조화로운 스카이라인 및 통경축(주동별 연속 5세대 이하)을 형성하도록 계획한다.

나. 일조 및 경관 부영향 해소를 위하여 서울시 통합심의 도서 작성 시 다음 사항을 포함하여야 한다.

- ① 대상구역 경계로부터 반경 200m 이내에 건축물 층수 및 용도 현황
- ② 대상지 주변 건축물 높이를 비교 가능하도록 지형 현황을 반영한 종·횡단면도
- ③ 주변 지역 일조 부영향 검토 및 완화 조치를 위한 일조 시뮬레이션
- ④ 대상지 경관 부영향 검토 및 완화 조치를 위한 경관 시뮬레이션 등

5-3. 열린단지 조성

가. 대상지 주변으로 개방되어 소통하는 열린단지를 조성하며, 개방이 가능한 구간은 단차 장애물 없이 보행을 통해 단지 내부로 접근이 가능하도록 조성한다.

나. 대상지 여건상 개방이 어려운 경우에는 1.5m 이하 개방형 담장 또는 수목 식재하여 시각적으로 열린단지를 조성한다.

5-4. 방재안전 계획

가. 화재, 소방, 침수, 피난 안전 등 공동주택 시설성능이 충분히 확보될 수 있도록 계획하여 안전한 주거공간을 조성하여야 한다.

5-5. 주변 기반시설 정비 등 계획

가. 대상지 주변지역의 도로, 보도, 가로등, 노후관로, 안전난간 등을 정비하여 주변지역과의 연속성 및 안전성 등을 확보한다.

나. 안전한 보행환경을 고려하여 도로에 면하여 보도형 전면공지를 확보한다.

5-6. 국민주택규모 주택 건설

- 가. 완화 받은 용적률에 해당하는 면적은 국민주택규모 주택을 건설하여 공급하여야 한다.

제6장 행정사항

- 6-1. 본 기준은 방침시행일 즉시 시행하되, 「도시계획조례」 제51조제2항9호에 따른 조례 시행일로부터 3년이 되는 날까지 「소규모주택 정비법」 제29조에 따른 사업시행계획인가를 신청한 경우까지 적용하며, 서울시 통합심의를 통해 완화 받을 수 있다.
- 6-2. 본 기준 시행 전, 사업시행계획인가 및 통합심의를 거친 사업지의 경우 본 기준 적용이 가능하며 공사 중인 사업지의 경우에도 사업시행변경인가 신청을 통해 본 기준 적용이 가능하다.
- 6-3. 사업계획 수립기준에서 정한 사항에도 불구하고 지역 여건, 사업 특성, 기존 주택 현황 등을 고려하여 필요한 경우 서울시 통합심의를 통하여 본 수립기준을 유연하게 적용할 수 있다.