

담당부서 : 주택정책실 전략주택공급과

전략주택공급과장	남정현	2133-6280
----------	-----	-----------

사진없음 사진있음 쪽수 : 4쪽

모아주택계획팀장	김지호	2133-8231
----------	-----	-----------

서울시, 모아주택 통합심의 기간 최대 6개월 단축

- 건축·도시계획·경관·교통·교육환경 등 한 번에 심의할 수 있는 ‘통합심의위원회’ 구성
- 원활한 심의 개최 위해 사업규모에 따라 소위원회 등 신속한 운영(수시개최)
- 소규모주택정비사업 시행계획안 심의 전 필요한 ‘전문가 자문 의무화’ 폐지해 시간단축
- 지난해 정책발표 후 현재까지 모아주택 총105곳 조합설립 등 완료, 16,626세대 공급

- 서울시는 모아주택·모아타운의 활성화를 위해 통합심의 기능을 기존 건축·도시계획 분야뿐만 아니라 경관·교통·재해·교육환경 분야까지 확대 운영한다고 밝혔다. 이를 통해 사업기간이 3~6개월 이상 단축될 것으로 보고 있다.
- 이는 지난 10월 4일 개정된 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 조례」 일환으로, 기존 도시재생위원회에서 운영하던 시 통합심의 위원회를 ‘소규모주택정비 통합심의위원회’로 신설하여 건축·도시계획·경관·교통·재해·교육환경 분야 위원회 및 소규모주택정비 관리계획 승인을 위한 심의도 함께 받을 수 있게 되었다.

- 소규모주택정비사업 방식으로 추진되고 있는 모아주택의 규모가 점차 증가됨에 따라 사업시행계획인가 전에 받아야 하는 건축, 도시계획분야 위원회에서 경관, 교통, 재해 등 분야 위원회로 확대되면서 각각 위원회 심의를 받을 경우 사업지연이 불가피하였다.
- 모아타운 내에서 가로주택정비 방식으로 모아주택을 추진하는 경우 ▲가로주택정비의 가로구역 요건 완화 ▲사업면적 확대(1만㎡ 이내→2만㎡ 이내) ▲용도지역 상향 ▲기반시설 및 공동이용시설 조성시 법적상한용적률 초과 용적률 완화 등을 적용받아 사업 규모 확대가 예상된다.
- 이를 해소하기 위해 시는 건축·도시계획·경관·교통·재해·교육환경을 한번에 묶어 심의할 수 있는 ‘소규모주택정비 통합심의위원회’ 구성·운영계획을 수립하였다.

[현행]도지재생위원회(수권분과위원회)			[변경]소규모주택정비 통합심의위원회	
심 의 분 야	건축	⇒	건축	
	도시계획		도시계획	
			경관	
			교통영향평가	
			재해영향평가	
			교육환경평가	
			소규모주택정비 관리계획 승인 등	

- ※ 경관심의 대상: 서울시 경관 조례 제24조에 따른 경관심의 대상
- ※ 교통영향평가 대상: 공동주택 연면적 5만㎡이상
- ※ 소규모재해영향평가 대상: 부지면적 5천㎡이상
- ※ 교육영향영향평가 대상: 교육환경보호구역 내 21층 이상 또는 연면적 10만㎡ 이상 건축물의 건축
- 소규모주택정비 통합심의위원회는 공무원인 당연직 3명 포함 각 위원회로부터 추천받은 위원회 위원 35명 총38명으로 구성할 계획이며, 임기

는 위촉된 날로부터 2년(한차례 연임가능)이다.

- 아울러 소규모주택정비사업 특성상 규모가 작은 사업장도 다수 포함 되어 있어 이 경우 5~10명 이하의 위원으로 구성된 소위원회로 운영하여 신속하게 심의가 진행될 수 있도록 하였다.
- 소규모주택정비사업 심의 건수는 2023년 10월까지 총23건이며, 작년 같은 기간(1월~10월) 대비 두배 이상 크게 증가했으며, 앞으로도 지속적으로 증가할 것으로 예측되어 신속한 심의 운영이 필요한 실정이다.
- 또한, 심의 절차 간소화를 위해 소규모주택정비사업 시행계획(안) 전문가 사전자문 의무화를 전면 폐지하여 심의 기간을 추가로 2개월 이상 단축하여 신속하게 사업이 진행될 수 있도록 지원할 계획이다.
- 전문가 사전자문은 사업시행계획(안)에 대한 통합심의 이전에 기술적 검토를 위해 2019년부터 운영되어왔으나, 실효성 및 심의기간 지연 등의 우려가 있어 전면 폐지하도록 하였다. 다만, 디자인 강화 등 건축물 품질향상을 위해 별도의 지침을 마련하여 운영할 계획이다.



- 한편 '22년 1월 서울시 모아주택 정책발표 이후 현재까지 총105곳 16,626세대가 조합설립 및 사업인가 되어 활발히 진행하고 있으며, 이러한 추세라면 '26년 3만호 공급을 초과 달성할 것으로 보고 있다.

- 한병용 서울시 주택정책실장은 “이번 통합심의위원회 운영으로 모아 주택사업의 새로운 활력을 불어넣는 계기가 될 것”이라며 “당초 '26년까지 목표한 3만호 공급에 차질이 없도록 공공의 지원을 아끼지 않을 것이며 약자와의 동행 일환으로 서울시민의 주거안정에 기여하겠다”고 말했다.