

방화재정비촉진지구 변경지정 및 재정비촉진계획
변경결정(안)에 대한 의견제시의 건

심 사 보 고 서

2023년 9월 11일

도시·교통위원회

1. 심사경과

가. 제출일자: 2023년 8월 25일

나. 제 출 자: 강서구청장

다. 회부일자: 2023년 8월 28일

라. 상정일자: 제298회 서울특별시 강서구의회 임시회

도시·교통위원회 제5차 회의 상정·의결(2023.9.11.)

2. 제안설명 요지

(제안설명자: 도시재생과장 홍진표)

□ 제안이유

방화재정비촉진지구 및 방화재정비촉진계획에 대하여 『도시재정비
촉진을 위한 특별법』 제9조에 의거 방화재정비촉진계획(방화2재
정비촉진계획)을 변경하고자 같은 법 제9조제3항에 따라 구의회
의견을 청취하고자 함

□ 주요내용

가. 재정비촉진지구 결정

명 칭	위 치	면 적(m ²)			비고
		기정	변경	변경후	
방 화 재 정 비 촉진지구	강서구 방화동 609번지 일대	361,121.2	—	361,121.2	

나. 재정비촉진계획 변경

1) 토지이용에 관한 계획(변경)

구 분		면 적 (㎡)			구성비(%)	비 고
		기 정	증·감	변 경		
합 계		361,121.2	—	361,121.2	100.0	
택 지	소 계	253,967.2	증) 2,129.0	256,096.2	70.9	
	주택건설용지	253,967.2	증) 2,129.0	256,096.2	70.9	
기타시설	소 계	103,046.0	감) 2,129.0	100,917.0	28.0	
	도 로	59,817.0	감) 359.0	59,458.0	16.5	
	공원 및 녹지	13,066.0	감) 1,770.0	11,296.0	3.1	
	광 장	326.0	—	326.0	0.1	
	학 교	27,485	—	27,485.0	7.6	
	공 공 청 사	396.0	—	396.0	0.1	
	사회복지시설	656.0	—	656.0	0.2	
	문 화 시 설	1,300.0	—	1,300.0	0.4	
기 타	종 교 시 설	4,108.0	—	4,108.0	1.1	

2) 인구·주택 수용계획 : 13,875인/5,399세대(변경)

구 분		기 정		변 경		비 고
		계획세대	인구수	계획세대	인구수	
존치구역 (존치관리구역)		904	2,323	409	1,051	존치아파트 (해태, 청솔)
재정비 촉진구역 (공동주택)	소 계	4,262	10,954	4,990	12,824	긴등마을 방화6구역 방화3구역 방화5구역 방화2구역
	60㎡이하	1,149	2,953	1,524	3,917	
	60㎡~85㎡ 이하	2,277	5,852	2,583	6,638	
	85㎡초과	836	2,149	883	2,269	
계		5,166	13,277	5,399	13,875	2.57인/세대

3) 교육시설, 문화시설, 복지시설 등 기반시설 설치계획(변경)

구 분	명 칭		개 소		면 적 (㎡)			비 고	
			기정	변경	변경후	기정	변경		변경후
교육시설	계		2	—	2	27,485	—	27,485	—
	방화중학교		1	—	1	13,277	—	13,277	—
	공항중학교		1	—	1	14,208	—	14,208	—
문화·복지시설	계		5	—	5	2,352	—	2,352	
	사회복지시설		3	—	3	656	—	656	•3구역(2개소) 어린이집, 아동청소년건강지원시설 •5구역(1개소) 어린이집 및 경로당 •5구역(1개소) 어린이집
	공공청사		1	—	1	396	—	396	•6구역(1개소) 공공청사
	문화시설		1	—	1	1,300	—	1,300	•3구역(1개소) 방화문화예술복합공간
	합 계		5	—	4	13,066.0	감)1,770.0	11,296.0	
공원 및 녹지시설	공 원	소 계	4	—	3	12,739.0	감)1,770.0	10,969.0	
		어린이 공원	4	—	3	12,739.0	감)1,770.0	10,969.0	•방화2구역 내 어린이공원 폐지
	녹 지	계	1	—	1	327.0	—	327.0	
		경관녹지	1	—	1	327.0	—	327.0	•긴등마을구역
	합 계		1	—	1	327.0	—	327.0	

4) 촉진구역 지정에 관한 사항(변경)

구 분	구역명	위 치	면적(㎡)	촉진사업의 종류	비고
합 계			288,974.2	—	—
재정비 촉진 구역	긴등마을	강서구 공항동 4-8번지 일대	31,631.0	주택재건축사업	기정
	방화6구역	강서구 방화동 608-97번지 일대	31,554.2	주택재건축사업	기정
	방화3구역	강서구 방화동 615-103번지 일대	92,152.0	주택재건축사업	기정
	방화5구역	강서구 공항동 18번지 일대	98,737.0	주택재건축사업	기정
	방화2구역	강서구 방화동 589-13번지 일대	34,900.0	주택재개발사업	신규

5) 촉진지구 용도지역(변경)계획

구 분		면 적 (㎡)			구성비 (%)	비 고
		기 정	증·감	변 경		
합 계		361,121.2		361,121.2	100.0	
일반 주거 지역	소 계	360,904.2		360,904.2	99.9	
	제1종일반주거지역	—	—	—	—	
	제2종(7층이하) 일반주거지역	93,883.4	감) 34,900.0	58,983.4	16.3	방화2구역 용도지역변경
	제2종 일반주거지역	226,890.6	증) 34,900.0	261,790.6	72.5	
	제3종일반주거지역	40,130.2	—	40,130.2	11.1	
자 연 녹 지 지 역		217.0	—	217.0	0.1	

6) 촉진사업별 용적률·건폐율 및 높이계획 등 건축계획(변경)

구분	구 역 명	주 용 도	기준용적률 (%)	상한용적률 (%)	최고층수	비고
재정비 촉진구역	긴등마을	공동주택	180이하	239.25이하	15	해발 57.86m 미만
	방화6구역	공동주택	210이하	240이하	16	해발 57.86m 미만
	방화3구역	공동주택	180이하	230이하	15	해발 57.86m 미만
	방화5구역	공동주택	180이하	230이하	15	해발 57.86m 미만
	방화2구역	공동주택	200이하	230이하	16	해발 57.86m 미만

7) 촉진구역별 기반시설 분담계획(변경)

구분	구역명	구역면적 (㎡)	기반시설면적(㎡)					
			계획기반 시설①	계획기반시설 내 국공유지 ②	기존기반시설 내 국공유지 ③	유상 매입시설 ④	순부담 ①-②-③-④	
							면적(㎡)	비율(%)
기정	긴등마을	31,631.0	3,809.00	183.00	634.00	-	2,992.00	9.4
기정	방화6구역	31,554.2	5,410.95	2,602.30	1,822.62	-	986.03	3.1
기정	방화3구역	92,152.0	16,569.90	3,873.40	5,017.60	-	7,678.90	8.3
기정	방화5구역	98,737.0	18,238.70	5,347.00	6,205.00	-	6,472.70	6.5
신규	방화2구역	34,900.0	2,923.00	473.50	341.00	-	2,108.50	6.0

8) 임대주택 건설 등 세입자 등의 주거대책(변경)

구분	구역명	계획세대수 (분양+임대)	분양	임대		비고
				세대	비율(%)	
기정	합계	4,262	4,066	196	4.6	
변경		4,990	4,679	311	6.2	
기정	긴등마을	603	544	59	9.8	
기정	방화6구역	557	537	20	3.6	
기정	방화3구역	1,445	1,389	56	3.9	
기정	방화5구역	1,657	1,596	61	3.7	
신규	방화2구역	728	613	115	15.8	

9) 촉진구역별 정비계획

가) 긴등마을 재정비촉진구역 : 변경없음

나) 방화6 재정비촉진구역 : 변경없음

다) 방화5 재정비촉진구역 : 변경없음

라) 방화3 재정비촉진구역 : 변경없음

마) 방화2 재정비촉진구역 : 신규

① 정비구역 결정(변경)조서

구 분	촉진사업의 명칭	위 치	면 적(m ²)	비 고
신규	방화2재정비촉진구역 (주택재개발사업)	강서구 초원로 38-14 (방화동 589-13) 일대	34,900.0	

② 토지이용계획

구 분	명 칭	면 적(m ²)	구성비 (%)	비 고
합 계		34,900.0	100.0	
정 비 기 반 시 설	소 계	2,923.0	8.4	
	도 로	2,923.0	8.4	
획 지	소 계	31,977.0	91.6	
	획지1	31,977.0	91.6	공동주택 및 부대복리시설

③ 용도지역 결정(변경)조서

구 분		면 적(m ²)			구성비 (%)	비 고
		기 정	증·감	변 경		
주거지역	합 계	34,900.0	—	34,900.0	100.0	
	제2종(7층)일반주거지역	34,900.0	감) 34,900.0	—	—	
	제2종일반주거지역	—	증) 34,900.0	34,900.0	100.0	

④ 도시계획시설 결정(변경) 조서

(1) 도로

구분	규 모				기능	연장 (m)	기 점	종 점	사용 형태	주요 경과지	최 초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	소로	2	A	8	집산 도로	345	방화동 605-1	방화동 587-16	일반	-	-	
변경	중로	3	B	8~12	집산 도로	345	방화동 605-1	방화동 587-16	일반	-	-	도로폭 확 대
기정	중로	3	A	15	집산 도로	375 (63)	방화동 543-6	방화동 616-20	일반	-	-	
변경	중로	3	A	12	집산 도로	375 (63)	방화동 543-6	방화동 616-20	일반	-	-	도로폭 축 소
폐지	소로	3	8-2	6~7	국지 도로	87	방화동 578-83	방화동 601-3	일반	-	-	

※ ()안의 연장은 방화2 재정비촉지구역내에 한함

⑤ 건축시설계획

(1) 기존건축물의 정비·개량계획

결정 구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위 치	정비개량계획(동)					비 고
	명 칭	면적 (㎡)	명 칭	면적 (㎡)		합계	존치	개수	철거후 신 축	철거 이주	
신규	방화2 재정비 촉진구역	34,900.0	획지1	31,977.0	강서구 초원로 38-14 (방화동 589-13) 일원	139	-	-	139	-	공동주택 및 부대복리 시설

(2) 건축시설계획

■ 신설

결정 구분	구역구분		가구 / 획지 구분		위 치	주된 용도	건폐율 (%)	용적률 (%)		높이	층수																	
	명칭	면적 (㎡)	명칭	면적 (㎡)				기준	예정법적 상한																			
신규	방화2 재정비 촉진구역	34,900.0	획지 1	31,977.0	강서구 초원로 38-14 (방화동 589-13)일원	공동주택/ 부대복리 시 설	30 이하	200 이하	230 이하	해발 57.86m 미만	16층																	
주택의 규모 및 규모별 건설비율			○ 총세대수 : 728세대																									
			구분(전용면적)			세대수(세대)		구성비(%)		비고																		
			합 계			728		100.0																				
			공공 주택	재개발	소계	93		12.8																				
					60㎡이하	93		12.8																				
				도축법	소계	22		3.0																				
					60㎡이하	14		1.9																				
					60㎡~85㎡	8		1.1																				
			분양	소 계		613		85.2																				
				60㎡이하		268		36.8																				
				60㎡~85㎡		298		40.9																				
				85㎡초과		47		6.5																				
			●개발가능용적률 : 허용용적률×{1+(1.3×α토지)} = 200%×{1+(1.3×0.0659)} = 217.14% ※ α토지 = 공공시설 제공한 면적(순부담)/공공시설부지로 제공 후 대지면적 = 2,108.5㎡/31,977.0㎡ = 0.659																									
●예정 법적상한용적률 : 230% (건축계획용적률 : 217.14%)																												
●공공주택건설 용적률 = (229.88%-217.14%) = 12.74%																												
●공공주택건설 연면적 = 증가연면적의 1/2 = (31,977㎡×12.74%)×50% = 2,036.93㎡이상 확보 필요																												
<table><tr><td>전용면적</td><td>공용면적</td><td>공급면적</td><td>세대수</td><td>연면적</td></tr><tr><td>59.98㎡</td><td>22.65㎡</td><td>82.63㎡</td><td>14</td><td>1,156.82㎡</td></tr><tr><td>84.97㎡</td><td>29.25㎡</td><td>114.22㎡</td><td>8</td><td>913.76㎡</td></tr><tr><td colspan="3">합계</td><td>22</td><td>2,070.58㎡</td></tr></table>					전용면적	공용면적	공급면적	세대수	연면적	59.98㎡	22.65㎡	82.63㎡	14	1,156.82㎡	84.97㎡	29.25㎡	114.22㎡	8	913.76㎡	합계			22	2,070.58㎡				
전용면적	공용면적	공급면적	세대수	연면적																								
59.98㎡	22.65㎡	82.63㎡	14	1,156.82㎡																								
84.97㎡	29.25㎡	114.22㎡	8	913.76㎡																								
합계			22	2,070.58㎡																								
건축물의 건축선에 관한 계획			●도로변 : 도로경계선으로부터 건축한계선 5m지정																									

3. 관련법규

「도시재정비촉진을 위한 특별법」 제4조, 제9조

4. 전문위원 검토의견

(전문위원: 배금택)

가. 제안이유

- 「도시재정비 촉진을 위한 특별법」에 따라 방화2존치정비구역을 방화2재정비촉진구역으로 신설(변경)하기 위해 제출된 것으로,

나. 지방의회 의견청취

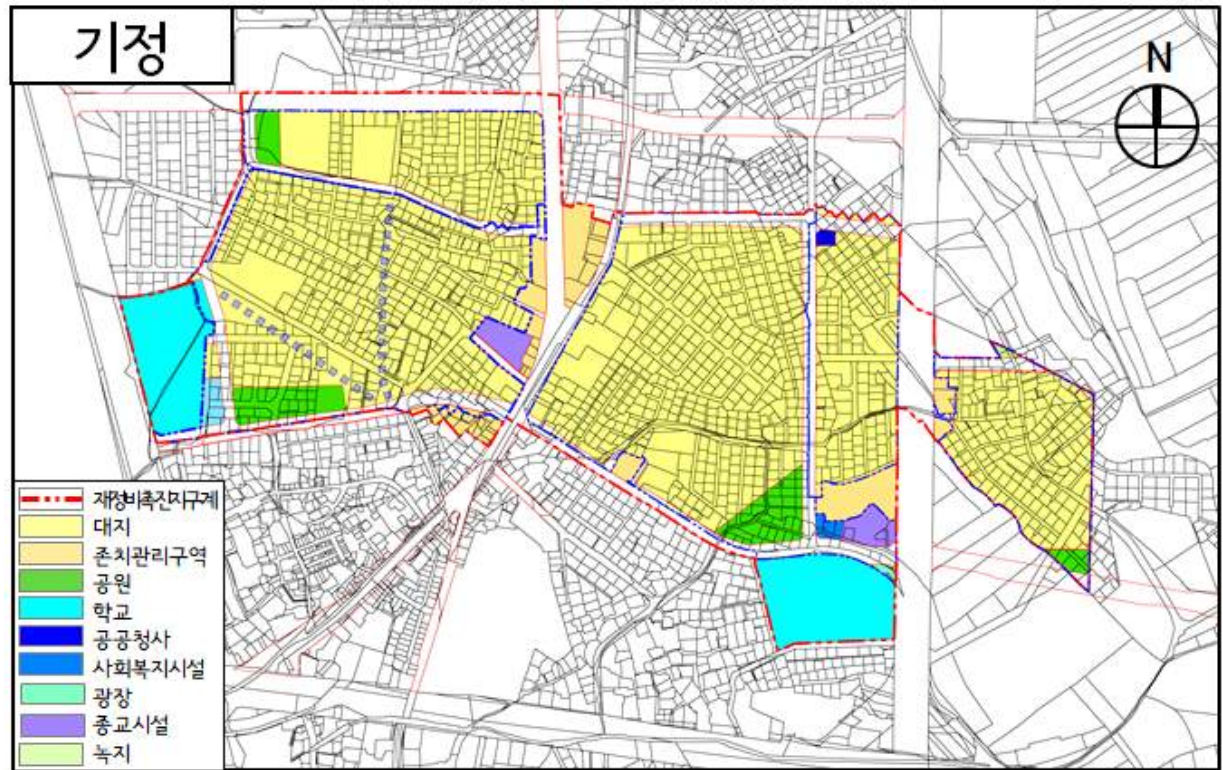
- 재정비촉진지구의 지정 또는 변경을 신청하려는 경우에는 「도시재정비 촉진을 위한 특별법」 제4조제3항에 따라 주민설명회를 열고, 그 내용을 14일 이상 주민에게 공람하며, 지방의회의 의견을 듣도록 규정하고 있고
- 재정비촉진계획을 수립하거나 변경하려는 경우에는 「도시재정비 촉진을 위한 특별법」 제9조제3항에 따라 그 내용을 14일 이상 주민에게 공람하고 지방의회의 의견을 듣도록 규정하고 있음

다. 주요 내용

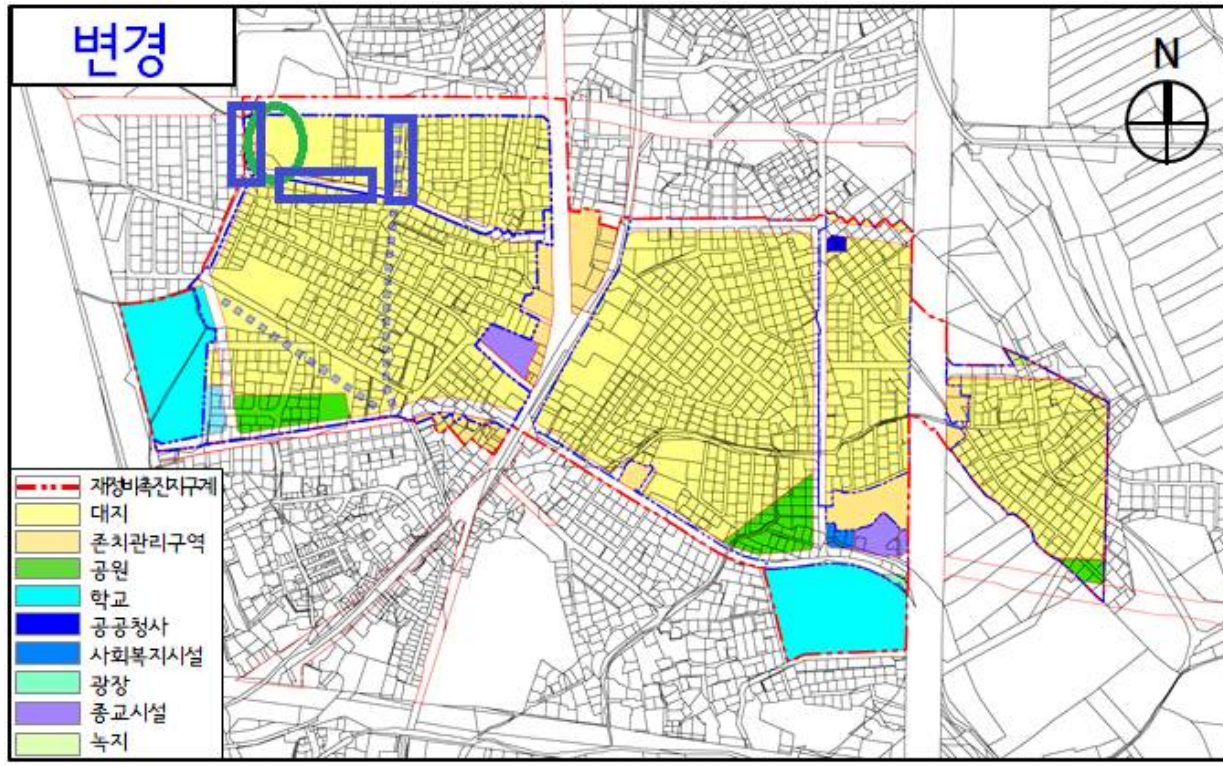
1) 방화재정비 촉진지구 및 재정비촉진계획 변경사항은,

- 총 면적 결정은 변경 없음(361,121.2 m²)
- 방화재정비촉진지구 토지이용계획 변경
 - (택지)주택건설용지: 2,129m² 증가
 - (기반시설)도로·공원 및 녹지: 2,129m² 감소

기 정



변 경



※ 주택건설용지: 2,129㎡ 증가

공원(어린이공원)폐지 1,770㎡ 감소, 도로폭 확대 및 축소·폐지 등 359㎡ 감소

○ 인구·주택 수용계획 변경(계획세대, 인구수)

- 재정비촉진구역(긴등마을, 방화2,3,5,6구역): 4,990세대, 12,824명(728세대, 1,870명 증가)
- 존치구역(해태·청솔아파트): 409세대, 1,051명(495세대, 1,272명 감소)

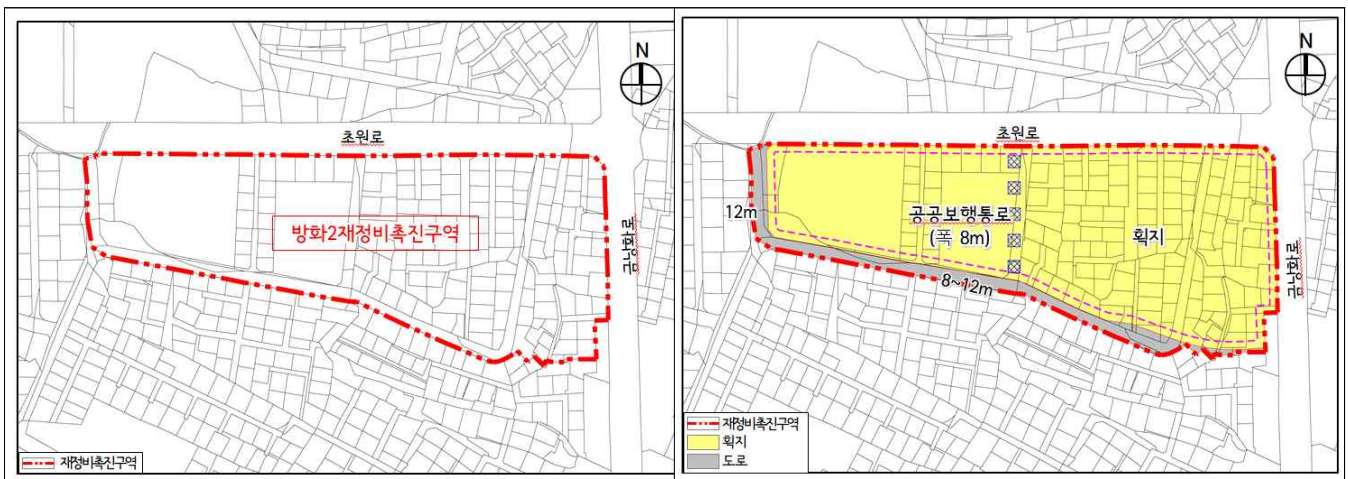
○ 임대주택 건설 등 세입자 등의 주거대책 변경

- 임대 196세대 → 311세대(방화2구역, 115세대 증가)
- 분양 4,066세대 → 4,679세대(방화2구역, 613세대 증가)증가

2) 방화2재정비촉진구역 및 재정비촉진계획 변경사항은,

○ 총 면적 34,900m²의 재정비촉진구역 지정이며,

- (토지이용계획) 기반시설(도로)과 획지로 구성됨.



○ 용도지역은,

- 제2종일반주거지역¹⁾(7층이하) → 제2종일반주거지역²⁾으로 변경

1) 제30조(용도지역의 세분) ① 국토교통부장관, 시·도지사 또는 대도시의 시장(이하 “대도시 시장”이라 한다)은 법 제36조제2항에 따라 도시·군관리계획결정으로 주거지역·상업지역·공업지역 및 녹지지역을 다음 각 호와 같이 세분하여 지정할 수 있다.

나. 일반주거지역 : 편리한 주거환경을 조성하기 위하여 필요한 지역

(1) 제1종일반주거지역 : 저층주택을 중심으로 편리한 주거환경을 조성하기 위하여 필요한 지역

(2) 제2종일반주거지역 : 중층주택을 중심으로 편리한 주거환경을 조성하기 위하여 필요한 지역

(3) 제3종일반주거지역 : 중고층주택을 중심으로 편리한 주거환경을 조성하기 위하여 필요한 지역

2) 방화2구역 건축계획: 제2종일반주거지역(용적률:230%이하, 최고층수:16층이하)

○ 기반시설은,

- 중로3-A의 폭원 확대(12m→15m)
- 소로2-A → 중로3-B 변경(폭원8m-12m 확대)
- 소로3-8-2의 폐지

○ 건축시설계획은,

- 구역 내 기존 건축물(139동) 철거 후, 신축
 - 건폐율 30%이하, 용적율 230%이하, 16층이하

라. 추진과정

방화재정비촉진지구

- 2003. 11. 방화뉴타운 지구지정(서울시고시 제2003-372호)
- 2006. 12. 방화재정비촉진지구지정³⁾ 및 재정비촉진계획 결정고시(서울시고시 제2006-443호)
- 2016. 07. 방화재정비촉진지구 변경지정 및 재정비촉진계획 변경결정
 - 방화1,4,7,8구역 해제(서울시고시 제2016-194호)

3) 방화 재정비 촉진지구의 지정 경위

- 2003. 11.: 서울시고시로 ‘방화 뉴타운 지구’ 지정
- 2005. 08.: 방화 뉴타운개발 기본계획 승인
- 2005. 12.: ‘도시재정비촉진을 위한 특별법’ 제정 고시(2006. 7. 1.시행)
 - ‘뉴타운’ → ‘재정비촉진지구’ 로 통일되어 방화재정비촉진지구 지정 및 촉진 계획으로 의제 처리됨.

방화2 재정비촉진구역

- '21. 12. 28. 방화2구역 민간재개발사업 선정
- '22. 06. 23. 방화2구역 주민참여단 간담회(의견청취)
- '22. 07. 08. 신속통합기획 착수회의 (서울시·강서구 주무부서)
- '22. 11. ~ 12. 신속통합기획 자문회의
(도시계획위원회·도시재정비위원회 수권분과 등)
- '22. 12. 09. 주민간담회
- '22. 12. 21. 주민설명회
- '23. 01. 31. 신속통합기획 가이드라인 완료
- '23. 05. 22 ~ 06. 13. 방화2 재정비촉진구역 지정 및 재정비촉진
계획변경(안) 관련부서협의
- '23. 06. 29. 사업비 및 추정분담금 검증위원회 심의
- '23. 08. 02. ~ 08. 16. 주민 공람공고(강서구공고 제2023-74호)

마. 종합의견

- 본 안건은 기존 4개 구역(진등마을 외 방화 3개 구역) 외 방화2구역의
재정비촉진구역 신규 지정을 위해, 방화재정비촉진지구 변경지정
및 재정비촉진계획을 변경결정 하고자 제출된 것으로,
- 방화2구역은 추진과정 상, 주거환경 개선을 위해 사업추진을 찬성
하는 입장과 장기 미개발로 인한 재산권 침해로 사업지역 해제(의안
번호 2020-128, 방화2존치정비구역 제척)를 바라는 입장이 서로 대립
된 바 있었으나,

- 서울시의 재개발 활성화를 위한 6대 규제완화('21. 5. 발표)⁴⁾정책 등이 시행됨에 따라, 주택재개발 사업추진에 대한 찬성율이 높아졌고
 - 23년 8월부터 정비구역 내 토지 등 소유자를 대상으로 실시한 정비 계획 입안의 찬·반결과, 현재까지 약 77%가 찬성 동의함.
- 이에 원활한 사업추진을 위해 주민의견을 충분히 수렴하고, 효율적인 건축계획과 합리적인 기반시설 계획을 통해 계획 단계부터 면밀히 검토되어야 할 것임.

5. 질의 및 답변요지: 생략

6. 토론요지: 생략

7. 심사결과: 의견제시안 채택

붙임 의견제시안 및 관련 자료 각 1부.

4) 재개발 규제완화(6가지): 2025년까지 24만 호 주택공급을 본격화하기 위해 '재개발 활성화를 위한 6대 규제완화 방안('21. 5. 26. 발표)

- 주거정비지수제 폐지
- 공공기획을 통한 구역지정 기간단축 및 지원
- 주민동의율 간소화·명확화
- 재개발해제구역 신규지정 활성화
- 제2종(7층)일반주거지역 규제완화
- 매년 재개발구역 공모추진

방화재정비촉진지구 변경지정 및 재정비촉진계획 변경결정(안)에 대한 의견제시의 건

1. 도로와 녹지의 변경 결정으로 주민의 삶의 질이 저하되지 않도록, 적극 검토하여 주기 바람.
2. 사업을 추진함에 있어, 상가주택 등의 재산권 침해가 발생하지 않도록 주민의 다양한 의견을 잘 수렴하여 추진하여 주기 바람.
3. 재정비촉진구역 지정 및 재정비촉진계획안이 더 이상 지연되는 일이 없도록 추진하여 주기 바라며, 추진위 구성에 있어 철저한 관리 감독을 실시하여주기 바람.

2023. 9. 11.

서울특별시강서구의회 도시교통위원회

□ 도시재정비 추진을 위한 특별법

제2조(정의)이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

1. “재정비촉진지구”란 도시의 낙후된 지역에 대한 주거환경의 개선, 기반시설의 확충 및 도시기능의 회복을 광역적으로 계획하고 체계적·효율적으로 추진하기 위하여 제5조에 따라 지정하는 지구(地區)를 말한다. 이 경우 지구의 특성에 따라 다음 각 목의 유형으로 구분한다.
 - 가. 주거지형: 노후·불량 주택과 건축물이 밀집한 지역으로서 주로 주거환경의 개선과 기반시설의 정비가 필요한 지구
 - 나. 중심지형: 상업지역, 공업지역 등으로서 토지의 효율적 이용과 도심 또는 부도심 등의 도시기능의 회복이 필요한 지구
 - 다. 고밀복합형: 주요 역세권, 간선도로의 교차지 등 양호한 기반시설을 갖추고 있어 대중교통 이용이 용이한 지역으로서 도심 내 소형주택의 공급 확대, 토지의 고도이용과 건축물의 복합개발이 필요한 지구
2. “재정비촉진사업”이란 재정비촉진지구에서 시행되는 다음 각 목의 사업을 말한다.
 - 가. 「도시 및 주거환경정비법」에 따른 주거환경개선사업, 재개발사업 및 재건축사업, 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」에 따른 가로주택정비사업 및 소규모재건축사업
 - 나. 「도시개발법」에 따른 도시개발사업
 - 다. 「전통시장 및 상점가 육성을 위한 특별법」에 따른 시장정비사업
 - 라. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 도시·군계획시설사업
3. “재정비촉진계획”이란 재정비촉진지구의 재정비촉진사업을 계획적이고 체계적으로 추진하기 위한 제9조에 따른 재정비촉진지구의 토지 이용, 기반시설의 설치 등에 관한 계획을 말한다.
4. “재정비촉진구역”이란 제2호 각 목의 해당 사업별로 결정된 구역을 말한다.
5. “우선사업구역”이란 재정비촉진구역 중 재정비촉진사업의 활성화, 소형주택 공급 확대, 주민 이주대책 지원 등을 위하여 다른 구역에 우선하여 개발하는 구역으로서 재정비촉진계획으로 결정되는 구역을 말한다.
6. “존치지역”이란 재정비촉진지구에서 재정비촉진사업을 할 필요성이 적어 재정비촉진계획에 따라 존치하는 지역을 말한다.
7. “기반시설”이란 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제2조제6호에 따른 시설을 말한다.
8. “토지등소유자”란 다음 각 목의 구분에 따른 자를 말한다.
 - 가. 「도시 및 주거환경정비법」에 따른 주거환경개선사업·재개발사업 및 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」에 따른 가로주택정비사업, 「전통시장 및 상점가 육성을 위한 특별법」에 따른 시장정비사업 및 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 도시·군계획시설사업의 경우: 재정비촉진구역에 있는 토지 또는 건축물의 소유자와 그 지상권자
 - 나. 「도시 및 주거환경정비법」에 따른 재건축사업 및 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」에 따른 소규모재건축사업의 경우: 재정비촉진구역에 있는 건축물 및 그 부속토지의 소유자

다. 「도시개발법」에 따른 도시개발사업의 경우: 재정비촉진구역에 있는 토지의 소유자와 그 지상권자

제4조(재정비촉진지구 지정의 신청 등) ① 시장[「지방자치법」 제198조에 따른 서울특별시·광역시 및 특별자치시를 제외한 인구 50만 이상 대도시의 시장(이하 “대도시 시장”이라 한다)에 대하여는 재정비촉진사업이 필요하다고 인정되는 지역이 그 관할 지역 및 다른 시·군·구에 걸쳐 있는 경우로 한정한다. 이하 제3항, 제5조제3항, 제9조제1항·제3항 및 제12조에서 같다]·군수·구청장(자치구의 구청장을 말한다. 이하 같다)은 특별시장·광역시장 또는 도지사에게 재정비촉진지구의 지정을 신청할 수 있다. 재정비촉진지구를 변경하려는 경우에도 또한 같다. <개정 2013. 7. 16., 2021. 1. 12.>

② 제1항에 따라 재정비촉진지구의 지정 또는 변경을 신청하려는 자는 다음 각 호의 서류 및 도면(변경의 경우에는 변경하려는 사항에 한정한다)을 첨부하여 특별시장·광역시장 또는 도지사에게 제출하여야 한다.

1. 재정비촉진지구의 명칭·위치 및 면적
2. 재정비촉진지구의 지정 목적
3. 재정비촉진지구의 현황(인구, 주택 수, 용적률, 세입자 현황 등)
4. 재정비촉진지구 개발의 기본 방향
5. 재정비촉진지구에서 시행 중인 재정비촉진사업의 현황
6. 개략적인 기반시설 설치에 관한 사항
7. 부동산 투기에 대한 대책
8. 그 밖에 대통령령으로 정하는 사항

③ 시장·군수·구청장은 제1항에 따른 재정비촉진지구의 지정 또는 변경을 신청하려는 경우에는 주민설명회를 열고, 그 내용을 14일 이상 주민에게 공람하며, 지방의회의 의견을 들은 후(이 경우 지방의회는 시장·군수·구청장이 재정비촉진지구의 지정 또는 변경 신청서를 통지한 날부터 60일 이내에 의견을 제시하여야 하며, 의견 제시 없이 60일이 지난 때에는 이의가 없는 것으로 본다) 그 의견을 첨부하여 신청하여야 한다. 다만, 대통령령으로 정하는 경미한 사항의 변경을 신청하려는 경우에는 주민설명회, 주민 공람 및 지방의회의 의견 청취 절차를 거치지 아니할 수 있다. <개정 2012. 2. 1.>

제9조(재정비촉진계획의 수립) ① 시장·군수·구청장은 다음 각 호의 사항을 포함한 재정비촉진계획을 수립하여 특별시장·광역시장 또는 도지사에게 결정을 신청하여야 한다. 이 경우 재정비촉진지구가 둘 이상의 시·군·구의 관할지역에 걸쳐 있는 경우에는 관할 시장·군수·구청장이 공동으로 이를 수립한다.

1. 위치, 면적, 개발기간 등 재정비촉진계획의 개요
 2. 토지 이용에 관한 계획
 3. 인구·주택 수용계획
 4. 교육시설, 문화시설, 복지시설 등 기반시설 설치계획
 5. 공원·녹지 조성 및 환경보전 계획
 6. 교통계획
 7. 경관계획
 8. 재정비촉진구역 지정에 관한 다음 각 목의 사항
- 가. 재정비촉진구역의 경계

나. 개별법에 따라 시행할 수 있는 재정비촉진사업의 종류

다. 존치지역에 관한 사항. 세분하여 관리할 필요가 있는 경우 아래의 유형으로 구분할 수 있다.

1) 존치정비구역: 재정비촉진구역의 지정 요건에는 해당하지 아니하나 시간의 경과 등 여건의 변화에 따라 재정비촉진사업 요건에 해당할 수 있거나 재정비촉진사업의 필요성이 높아질 수 있는 구역

2) 존치관리구역: 재정비촉진구역의 지정 요건에 해당하지 아니하거나 기존의 시가지로 유지·관리할 필요가 있는 구역

라. 우선사업구역의 지정에 관한 사항(필요한 경우만 해당한다) 등

9. 재정비촉진사업별 용도지역 변경계획(필요한 경우만 해당한다)

10. 재정비촉진사업별 용적률·건폐율 및 높이 등에 관한 건축계획

11. 기반시설의 비용분담계획

12. 기반시설의 민간투자사업에 관한 계획(필요한 경우만 해당한다)

13. 임대주택 건설 등 재정비촉진지구에 거주하는 세입자 및 소규모의 주택 또는 토지의 소유자(이하 “세입자등”이라 한다)의 주거대책

13의2. 재정비촉진사업 시행기간 동안의 범죄예방대책

14. 제30조제5항에 따른 순환개발 방식의 시행을 위한 사항(필요한 경우만 해당한다)

15. 단계적 사업 추진에 관한 사항

16. 상가의 분포 및 수용계획

17. 그 밖에 대통령령으로 정하는 사항

② 제1항에도 불구하고 시·군·구 간의 협의가 어려운 경우나 제5조제3항에 따라 특별시장·광역시장 또는 도지사가 직접 재정비촉진지구를 지정한 경우에는 특별시장·광역시장 또는 도지사가 직접 재정비촉진계획을 수립할 수 있으며, 같은 조 제4항에 따라 특별자치시장, 특별자치도지사 또는 대도시 시장이 직접 재정비촉진지구를 지정한 경우에는 특별자치시장, 특별자치도지사 또는 대도시 시장이 직접 재정비촉진계획을 수립한다. 이 경우 특별시장·광역시장 또는 도지사는 제3항의 절차를 거치거나 시장·군수·구청장으로 하여금 같은 항의 절차를 거치도록 하여야 하며, 특별자치시장, 특별자치도지사 또는 대도시 시장은 같은 항의 절차를 거쳐야 한다. <개정 2013. 7. 16.>

③ 시장·군수·구청장은 제1항에 따라 재정비촉진계획을 수립하거나 변경하려는 경우에는 그 내용을 14일 이상 주민에게 공람하고 지방의회의 의견을 들은 후(이 경우 지방의회는 시장·군수·구청장이 재정비촉진계획의 수립 또는 변경을 통지한 날부터 60일 이내에 의견을 제시하여야 하며, 의견제시 없이 60일이 지난 때에는 이의가 없는 것으로 본다) 공청회를 개최하여야 한다. 다만, 대통령령으로 정하는 경미한 사항을 변경하는 경우에는 그러하지 아니하다.

④ 제3항에 따른 재정비촉진계획의 수립 및 변경을 하는 경우에는 시·도 또는 대도시 조례로 정하는 바에 따라 주민의 동의를 받는 절차를 거칠 수 있다. <신설 2012. 2. 1.>

⑤ 시·도지사 또는 대도시 시장은 대통령령으로 정하는 바에 따라 재정비촉진계획 수립의 모든 과정을 총괄 진행·조정하게 하기 위하여 도시계획·도시설계·건축 등 분야의 전문가를 총괄계획가로 위촉할 수 있다. <개정 2012. 2. 1.>

⑥ 기반시설의 설치 및 비용 분담의 기준 등 재정비촉진계획의 수립기준에 관하여 필요한 사항은 대통령령으로 정하는 바에 따라 국토교통부장관이 따로 정할 수 있다.

<개정 2013. 3. 23.>