

서울특별시 역세권 활성화사업 운영 및 지원에 관한 조례
일부 개정 조례안

검 토 보 고

의 안 변 호	1976
------------	------

2020. 12. 17.
도시계획관리위원회
수석전문위원

1. 제안경위

- 2020. 10. 16. 김정태 의원 대표 발의 (2020. 10. 26. 회부)

2. 제안이유

- 부동산 안정화 대책인 「서울권역 등 수도권 주택공급 확대방안」에 맞춰 역세권의 주택공급 확대 실현방안으로써 사업대상지를 도시계획위원회의 승인을 얻어 기존의 정비구역으로 확대 적용하고, 해당 구역에서 임대주택만이 아닌 지역 내 필요한 생활SOC를 공급을 유도할 수 있도록 복합용도 개발 지구단위계획의 적용 확대를 체계적으로 규정하려는 것임.

3. 주요내용

- 사업대상지로 역세권에 위치한 준공업지역을 포함하는 한편, 사업대상지의 범위에서 제외되었던 「도시 및 주거환경정비법」에 따른 정비구역 및 정비예정구역 중 주택정비구역에 대하여 도시계획위원회의 승인을 받은

경우에는 사업대상지로 선정할 수 있도록 확대함(안 제5조)

- 사업유형에 「도시 및 주거환경정비법」에 따른 주택재개발정비구역을 포함함(안 제6조)
- 역세권 활성화사업 계획의 수립 내용에 생활권계획 등에서 제시한 지역 내 부족한 생활SOC를 우선적으로 공급할 수 있도록 명시함(안 제7조)

4. 검토의견

- 이 개정조례안은 역세권 활성화사업 대상지에 준공업지역 및 주택정비형 재개발구역을 추가하고, 역세권 활성화사업의 공공기여시설로 지역 내 필요한 생활기반시설을 우선 공급하려는 것임.
- 역세권 활성화사업은 지하철·국철·경전철 등의 역(이하, 지하철역) 일대에 용도지역 상향 변경을 통해 고밀 복합개발을 하는 사업으로, 대상지는 지하철역 승강장 경계로부터 반경 250m 이내 주거지역과(제2종(7층포함)·제3종·준주거) 상업지역(근린·일반) 중에서 시장이 정하는 최소면적·노후도·접도조건 등의 지정조건을(운영기준, 붙임2) 충족하는 지역인 가운데,

특성관리지구(역사도심 기본계획)·재정비촉진지구(도시재정비 촉진을 위한 특별법)·소규모주택정비사업시행구역¹⁾(빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특별법)·정비(예정)구역(도시 및 주거환경정비법) 등은 사업대상지에서 제외하되, 도시정비형 재개발 예정구역은 사업대상지로 지정할 수 있음.
- 또한, 용도지역 변경으로 증가되는 용적률의 1/2은 해당 지역에 필요

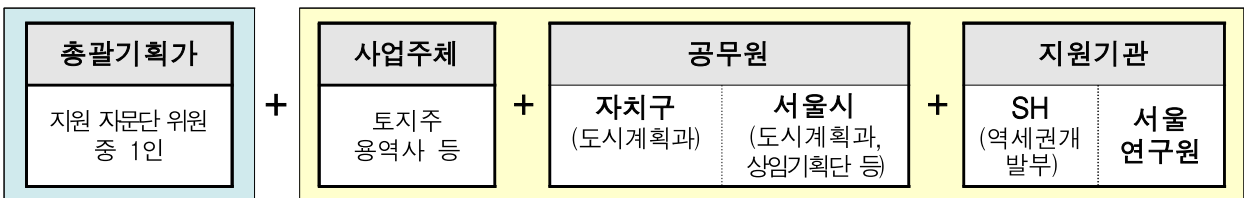
1) 소규모주택정비사업은 자율주택정비사업, 가로주택정비사업, 소규모재건축사업을 총칭함

한 기반시설·공공시설 등을 공급토록 하였는데, 이와 같은 공공기여시설은 해당 생활권계획에서 제시된 생활서비스시설 검토와 사업 대상지 일대 현황분석, 서울시 관련부서 및 자치구 협의, 그리고 사업별 TF 회의를²⁾ 거쳐 계획되고 있음.

“사업대상지에 준공업지역 추가”

- 역세권 활성화사업은, 다양한 도시활동 및 시설수요가 집중되는 역세권을 용도지역 상향 변경하여³⁾ 고밀의 복합개발을 실현하려는 취지인 반면,
- 준공업지역은 서울시의 산업기반 유지·육성을 위해 면적 총량 관리가 되는 지역으로서, 준공업지역을 상업지역으로 변경한다면 그 면적만큼 다른 지역에서 준공업지역 지정이 필요한 사안임(붙임3).
- 따라서, 용도지역 변경을 전제로 하는 역세권 활성화사업 대상지에 준공업지역을 포함하는 것은 준공업지역 현행 정책·제도에 부합치 않은 면이 있다고 판단됨.

2) 사업별 TF 구성·운영하여 사전 기획(사업계획안 마련)



3) 역세권 활성화사업 시범사업 5개소 모두 근린상업지역으로 용도지역 상향 변경을 계획함

※ 역세권 활성화사업 시범사업('19.9)

연번	역세권	위 치	면적	중심지 체계	용도지역
1	공릉역	공릉동 375-4	6,971㎡	지구중심미만	제3종일반주거지역→근린상업지역
2	홍대입구역	동교동 157-1	4,727㎡	지역중심	제3종일반주거지역→근린상업지역
3	신림선110역	신림동 110-10 외 1필지	1,779㎡	지구중심	준주거지역→근린상업지역
4	보라매역	신대방동 377-1 외 5필지	2,740㎡	지구중심	제3종일반주거지역→근린상업지역
5	방학역	도봉동 622-85 외 1필지	3,265㎡	지구중심	제2종일반주거지역→근린상업지역

급하기 위한 역세권 활성화사업 취지상, 주거시설·주거환경 중심의 주택정비형 재개발사업은 적합하지 않다는 의견을 제시함.

- 도정법의 재개발사업은 종전에는 주택재개발사업과 도시환경정비사업으로 구분되었으나 법 전부개정을(‘17.2.) 통해 재개발사업으로 통합되었는데, 이는 주택부문과 도시부문을 구분하지 않고 복합적 토지이용을 도모하려는 것으로서⁵⁾,

도정법의 취지만 본다면, (이미 정비계획이 수립된 재개발구역은 사업의 안정성 측면에서 대상지에서 제외한다 하더라도)역세권 활성화사업에 주택정비형 재개발사업 예정구역을 제외시킬 사유는 없다고 사료됨.

- 그러나, 서울시의 정비사업은 도정조례와 도시·주거환경정비기본계획을(이하, 기본계획) 토대로 주택정비형 및 도시정비형 각각 사업대상·지정요건·용적률체계·(예정)구역·지원사항 등을 정하고 있어, 도정조례와 기본계획의 재개발사업 통합이 선행된 후 역세권 활성화사업 대상지 포함이 검토되는 것이 사업 혼선을 방지하는데 타당할 것으로 판단됨.

“지역 내 필요한 생활기반시설 우선 공급”

- 이 조례에서 공공기여시설은 기반시설의 충족 여부를 우선 고려하여 구체적인 사항은 시장이 정할 수 있도록 함에 따라⁶⁾, 역세권 활성화사업 운영기준에서 유형별로 공공기여시설 종류 및 비율을

5) 도정법(제23조제2항)에서 재개발사업시 건축물 용도 제한을 폐지하여 종전 주택재개발사업에서 주택·부대복리시설 및 오피스텔(준주거·상업지역 한정)로 한정된 건축물 용도 제한이 완화됨(붙임4)

6) 제10조(공공기여 기준) ③ 공공기여시설은 중심지체계 및 사업대상지 입지 특성을 고려하되 기반시설의 충족 여부를 우선 고려하여야 한다. 이 경우 구체적인 공공기여시설 설치 기준은 시장이 따로 정할 수 있다.

정하되 지역 여건·특성에 따라 유연하게 혼합 적용토록 하고 있고, 공공기여시설 종류는 공공임대시설(주택·오피스·상가) 및 지역필요시설(문화시설, 생활서비스시설 등)로 제시되어 있음.

※ 역세권 활성화사업의 공공기여시설 설치기준

	유형 1	유형 2	유형 3
시설종류 및 비율	공공임대오피스 30%이상 공공임대주택 30%이상 공공임대상가 20%이상 그 외 지역필요시설	공공임대상가 또는 공공임대오피스 20%이상 공공임대주택 30%이상 그 외 지역필요시설	공공임대주택 60%이상 공공임대상가 20%이상 그 외 지역필요시설
전체공공기여량	100%	100%	100%

※ 지역 필요시설은 문화시설, 「서울생활권계획」에 의한 생활서비스시설(권역생활서비스시설, 지역생활서비스시설) 등을 말한다.

- 생활권계획에서 제시된 생활서비스시설은(생활 SOC) 지역필요시설로 계획할 수 있으나, 공공기여시설 계획 현황을 보면 공공임대시설 계획 비중이 높은 반면, 생활서비스시설의 계획 비중은 대체로 낮다고 볼 수 있는데, 이 개정조례안은 공공기여시설로 생활서비스시설 계획이 우선되도록 하려는 것임.

※ 역세권 활성화사업 시범사업지 공공기여시설 계획 현황

공공기여시설	공릉역 (상업중심형)	방학역 (주거중심형)	홍대입구역 (업무중심형)	신림선110역 (업무중심형)
공공임대주택	5.8%	16.7%	6.7%	6.6%
공공오피스	2.3%	-	13.8%	15.25%
공공임대상가	4.9%	-	-	-
지역필요시설	주민센터 등 11.4% : 청소년아동복지시설 (생활SOC) 포함 체육시설 4.8%	보건지소 (생활SOC) 16.9%	공용주차장 12.1%	-
계	29.17%	33.6%	32.6%	21.85%

- 역세권 활성화사업의 공공기여시설은 기반시설의 충족 여부를 우선 고려토록 하고 있고, 생활권계획에서 국토계획법의 기반시설 중 일상생활과 밀접한 기반시설을 생활서비스시설로 정의하여⁷⁾ 그 현황 및 수요 등을 분석한 후 해당 지역사회에 부족한 생활서비스시설을 제시하고 있다는 측면에서, 이 개정조례안은 타당하다고 판단됨.
- 다만, 생활권계획에서 간과된 사항이 있을 수 있고, 대상지 여건 또는 계획 시기, 시책·구책에 따라 생활권계획에 포함되지 않은 시설이 보다 필요할 수 있으므로, 포괄적 용어를 사용하거나(예: 반영→고려) 의무규정을 재량규정으로 하는 방안이 논의될 필요가 있다고 사료됨.

또한, 이 개정조례안의 ‘생활기반시설’은 ‘저층주거지 생활밀착형 사회기반시설 공급에 관한 조례’에서 정의된 용어로서⁸⁾ 저층주거지에 국한된 사항으로 자칫 오인될 수 있으므로, ‘생활서비스시설’로 용어가 수정되는 것이 필요해 보임.

7) 생활서비스시설이란 국토계획법에 의한 53개 기반시설 중 지역주민의 일상생활에 없어서는 안 될 생활인프라시설을 말하며, 권역생활서비스시설과 지역생활서비스시설로 구분함. 향후 공공의 계획 수립 또는 민간의 지역 개발 시 제시된 시설을 우선 확보하도록 할 수 있음.

(2030 생활권계획의 이해 21p)

8) 서울특별시 저층주거지 생활밀착형 사회기반시설 공급에 관한 조례

제2조(정의) 이 조례에서 사용하는 용어의 정의는 다음 각 호와 같다.

2. "생활밀착형 사회기반시설"(이하 "생활기반시설"이라 한다)이란 일상생활에서 시민의 편익을 증진시키는 도서관, 보육시설, 노인여가복지시설, 청소년·아동복지시설, 생활체육시설, 문화시설, 공원, 주차장 등으로서 제4조에 따른 생활기반시설 공급기본계획에서 정하는 시설을 말한다.

제4조(생활기반시설 공급기본계획의 수립) ① 시장은 저층주거지 여건에 최적화된 생활기반시설을 공급하기 위하여 3년 단위로 서울특별시 생활기반시설 공급기본계획(이하 "기본계획"이라 한다)을 수립한다. 다만, 필요한 경우 기본계획 수립 이전에도 시범사업을 시행할 수 있다.

③ 기본계획은 「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법」 제2조제1항제3호에 따른 서울특별시 도시재생전략계획 및 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제2조제3호에 따른 서울특별시도시기본계획과 서울특별시 생활권 계획에 부합하여야 한다.

“종 합”

- 종합하면, 이 개정조례안에서 역세권 활성화사업 대상지 확대는 용도지역 및 정비사업 운영 현황에 비추어 신중한 접근이 필요하고,
- 공공기여시설의 생활서비스시설 우선 계획은, 기반시설 충족 여부를 우선 고려토록 한 이 조례에 부합한 사항으로서 타당하다고 판단됨. 다만, 상황에 따라 생활권계획에 포함되지 않은 시설들이 꼭 필요할 수 있으므로, 규정에 보다 포괄성 또는 재량성을 부여하는 방안이 논의될 필요가 있다고 사료됨.

담 당 자	도시계획관리위원회 입법조사관 최 정 희
연 락 처	02-2180-8206
이 메 일	rienrien@seoul.go.kr

신·구조문대비표

현행	개정안
<p>제5조(사업대상지) ① 역세권 활성화사업 대상지(이하 “사업대상지”라 한다)는 역세권에 위치하면서 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제30조에 따른 용도지역 중 다음 각 호의 지역으로 한다.</p> <p>1.·2. (생략)</p> <p><신설></p> <p>② (생략)</p> <p>③ 제1항의 규정에도 불구하고 다음 각 호에 해당하는 지역은 사업대상지에서 제외한다.</p> <p>1. (생략)</p> <p>2. 「도시 및 주거환경정비법」에 따른 정비구역 및 정비예정구역. 다만, 도시정비형 재개발사업의 <u>정비예정구역</u>은 예외로 한다.</p> <p>3. ~ 5. (생략)</p> <p>제6조(사업유형) 역세권 활성화사업의 사업유형은 다음 각 호와 같다.</p>	<p>제5조(사업대상지) ① ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- -----.</p> <p>1.·2. (현행과 같음)</p> <p>3. <u>준공업지역</u></p> <p>② (현행과 같음)</p> <p>③ ----- ----- -----.</p> <p>1. (현행과 같음)</p> <p>2.----- ----- ----- ----- <u>정비예정구역 및 주택재개발사업 중 도시계획위원회의 승인을 받은 경우에는</u> ----- -----.</p> <p>3. ~ 5. (현행과 같음)</p> <p>제6조(사업유형) ----- ----- -----.</p>

1.·2. (생 략)

3. 「도시 및 주거환경정비법」
에 따른 정비사업 중 도시정비
형 재개발사업

제7조(역세권 활성화사업 계획의
수립) ①·② (생 략)

<신 설>

1.·2. (현행과 같음)

3.-----
----- 정비사업

제7조(역세권 활성화사업 계획의
수립) ①·② (현행과 같음)

③ 구청장은 역세권 활성화사업
계획에 지역 내 필요한 생활기
반시설을 우선 반영하여야 한
다.

<붙임1> 서울특별시 역세권 활성화사업 운영 및 지원에 관한 조례

제5조(사업대상지) ① 역세권 활성화사업 대상지(이하 "사업대상지"라 한다)는 역세권에 위치하면서「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제30조에 따른 용도지역 중 다음 각 호의 지역으로 한다.

1. 주거지역 중 제2종일반주거지역(7층 이하 지역을 포함한다), 제3종일반주거지역, 준주거지역
2. 상업지역 중 근린상업지역, 일반상업지역

② 제1항에 따른 지역으로서 역세권 활성화사업이 필요하다고 인정되는 지역을 사업대상지로 지정할 수 있으며, 최소면적·노후도·접도조건을 포함한 지정 요건 등 구체적인 기준은 시장이 별도로 정한다.

③ 제1항의 규정에도 불구하고 다음 각 호에 해당하는 지역은 사업대상지에서 제외한다.

1. 「서울특별시 역사도심 기본계획」에서 정한 특성관리지구
2. 「도시 및 주거환경정비법」에 따른 정비구역 및 정비예정구역. 다만, 도시정비형 재개발사업의 정비예정구역은 예외로 한다.
3. 「도시재정비 촉진을 위한 특별법」에 따른 재정비촉진지구
4. 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」에 따른 소규모주택정비사업의 시행을 위해 주민합의체 구성 또는 조합설립인가를 받은 지역
5. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 도시·군계획시설로서 시설의 조정(복합 또는 해제)이 어렵다고 시장이 인정하는 지역

제6조(사업유형) 역세권 활성화사업의 사업유형은 다음 각 호와 같다.

1. 「건축법」에 따른 건축
2. 「주택법」에 따른 주택건설사업
3. 「도시 및 주거환경정비법」에 따른 정비사업 중 도시정비형 재개발사업

제7조(역세권 활성화사업 계획의 수립) ① 역세권 활성화사업을 시행하려는 자는「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제26조 또는「도시 및 주거환경정비법」 제14조에 따라 도시관리계획 또는 정비계획(이하 "사업계획"이라 한다)의 입안을 제안할 수 있다.

② 구청장은 제1항에 따른 사업계획의 입안 제안이 있는 경우 역세권 활성화사업 계획의 적정성 등을 시장과 협의하여야 한다.

<붙임2> 서울특별시 역세권 활성화사업 운영기준

2-1-1. 사업대상지는 역세권 내를 원칙으로 한다. 승강장 경계로부터 반경 250m 이내에 가로구역의 1/2이상이 걸치는 경우에는 가로구역 전체를 사업대상지로 보며, 가로구역의 1/2미만(일부)이 걸치는 경우에는 간선도로(폭 20m 이상 도로)에 접한 경우나 구역 정형화 등의 필요성이 인정되는 경우를 사업대상지로 볼 수 있다.

2-1-2. 사업대상지는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제30조에 따른 용도지역 중 다음 각 목의 지역으로 한다.

가. 주거지역 중 제2종일반주거지역(7층이하 포함), 제3종일반주거지역 및 준주거지역

나. 상업지역 중 근린상업지역 및 일반상업지역

다. 가목 혹은 나목에 해당하는 지역 중 다음에 해당하는 대상지는 제외

- 1) 「서울특별시 역사도심 기본계획」상 특성관리지구
- 2) 「도시 및 주거환경정비법」에 의한 정비구역 및 정비예정구역(단, 도시정비형 재개발 사업의 정비예정구역은 예외로 한다.)
- 3) 「국토계획법」 제2조제1항제7호에 의한 도시·군계획시설(단, 시설계획(관리)부서에서 시설의 조정(복합 또는 해제)이 가능한 것으로 검토된 시설부지 제외)
- 4) 「도시재정비 촉진을 위한 특별법」에 따른 재정비촉진지구
- 5) 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」에 따른 소규모주택정비사업의 시행을 위해 주민합의체 구성 또는 조합설립인가를 받은 지역

2-1-3. 사업대상지는 아래 요건을 모두 충족하여야 한다.

가. 도로 요건

- 2면 이상이 폭 4m 이상 도로에 접하면서 최소 한 면은 폭 8m 이상 도로에 접할 것

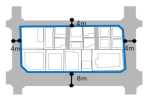
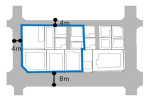
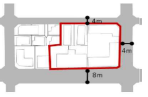
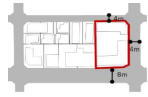
나. 면적 요건

- 가로구역의 1/2이상으로서 1,500㎡ 이상
(1,500㎡ 이상의 단일 토지를 포함하는 경우는 가로구역의 1/2미만도 가능)

다. 노후도 요건

- 사업유형별 각각의 노후건축물 기준을 따른다.
(지구단위계획 수립 대상인 경우 「서울특별시 도시계획 조례 시행규칙」 별표 1을 따르며, 도시정비형 재개발사업 정비계획 수립대상인 경우 「도시 및 주거환경정비법 시행령 별표1 과 서울특별시 도시 및 주거환경 정비조례 제4조 및 별표1에 따른다.)
- 4층이하 건축물이 대상지(1,500㎡ 이상의 단일 토지 제외) 내 건축물 수의 1/2이상이어야 한다.

<사업대상지 예시>

			
(가로구역의 1/2이상, 1,500㎡ 이상)			(가로구역의 1/2미만 1,500㎡이상 단일토지)

3-3-2. 역세권 활성화사업의 공공기여시설 설치기준은 다음과 같다.

가. 중심지 체계 및 사업대상지 입지 특성을 고려 공공기여 유형을 선택하여 공공기여시설을 설치하되, 지역 여건 및 특성에 따라 혼합 유형 등으로 유연하게 적용할 수 있으며, 도시계획 적으로 꼭 필요한 기반시설만 공공기여율에 포함하여 산정한다.

<역세권 활성화사업의 공공기여시설 설치기준>

유형	유형 1	유형 2	유형 3
시설종류 및 비율	공공임대오피스 30%이상 공공임대주택 30%이상 공공임대상가 20%이상 그 외 지역필요시설	공공임대상가 또는 공공임대오피스 20%이상 공공임대주택 30%이상 그 외 지역필요시설	공공임대주택 60%이상 공공임대상가 20%이상 그 외 지역필요시설
전체 공공기여량	100%	100%	100%

※ 지역 필요시설은 문화시설, 「서울생활권계획」에 의한 생활서비스시설(권역생활서비스시설, 지역생활서비스시설) 등을 말한다.

나. 공공기여시설은 「공공시설 등 기부채납 용적률 인센티브 운영기준」(행정2부시장 방침 제8 호, '19.1.16.)의 'IV. 기부채납 시설의 성능 기준 및 품질관리' 기준에 부합하도록 계획하여야 한다.

<붙임3> 준공업지역 총량 관리 관련

수도권정비계획법

제7조(과밀억제권역의 행위 제한) ① 관계 행정기관의 장은 과밀억제권역에서 다음 각 호의 행위나 그 허가인가승인 또는 협의 등(이하 "허가등"이라 한다)을 하여서는 아니 된다.

1. 대통령령으로 정하는 학교, 공공 청사, 연수 시설, 그 밖의 인구집중유발시설의 신설 또는 증설(용도변경을 포함하며, 학교의 증설은 입학 정원의 증원을 말한다. 이하 같다)

2. 공업지역의 지정

② 관계 행정기관의 장은 국민경제의 발전과 공공복리의 증진을 위하여 필요하다고 인정하면 제1항에도 불구하고 다음 각 호의 행위나 그 허가등을 할 수 있다.

1. 대통령령으로 정하는 학교 또는 공공 청사의 신설 또는 증설

2. 서울특별시·광역시·도(이하 "시·도"라 한다)별 기존 공업지역의 총면적을 증가시키지 아니 하는 범위에서의 공업지역 지정. 다만, 국토교통부장관이 수도권정비위원회의 심의를 거쳐 지정하거나 허가등을 하는 경우에만 해당한다.

2030 서울도시기본계획 (166p)

준공업지역

- 준공업지역의 현재 평균용적률은 189%로 서울시 도시계획조례상 용적률(400%)의 47% 수준에 불과함. 따라서 2030년까지 서울시 준공업지역의 필요한 연면적은 기존 준공업지역의 밀도관리를 통해 공급이 가능할 것으로 판단됨.
- 준공업지역은 미래 신산업 공간으로서 역할을 담당할 수 있는 기반을 조성하기 위해 **면적 총량이 유지될 수 있도록** 관리하고, 준공업지역의 추가지정 또는 타 용도지역으로의 변경은 기존 산업공간 유지, 도시기본계획의 공간발전구상 등을 고려하여 **제한적으로 검토**함.
- 준공업지역은 공간구조, 토지이용현황, 공장비율 등 지역여건을 종합적으로 고려하여 유형별로 계획적 관리를 유도함. 공장부지 또는 이전지에 부득이하게 주거용 건물을 건립하고자 하는 경우에는 지구단위계획, 도시환경정비사업 등을 통해 계획적인 개발을 유도함.

<붙임4> 도시 및 주거환경정비법 전부개정 ('17.2. 전부개정, '18.2. 시행) 관련

○ 종전 6개 유형의 정비사업을 3개 유형으로 정비

구분	주거환경개선	주거환경관리	주택재개발	도시환경정비	주택재건축	가로주택정비
대상 지역	저소득자 집단거주	단독주택 및 다세대 밀집	노후불량 건축물밀집	상·공업지역	공동주택	노후불량주택 밀집 가로구역
통폐합	주거환경개선사업		재개발사업		재건축사업	소규모 정비 특례법으로 이동

○ 재개발사업시 공급할 수 있는 건축물 용도 제한 폐지

도정법 전부개정 전	도정법 전부개정 후
<p>제6조(정비사업의 시행방법) ②주택재개발사업은 정비구역안에서 제48조의 규정에 의하여 인가받은 관리처분계획에 따라 주택, 부대·복리시설 및 오피스텔(「건축법」 제2조제2항에 따른 오피스텔을 말한다. 이하 같다)을 건설하여 공급하거나, 제43조제2항의 규정에 의하여 환지로 공급하는 방법에 의한다.</p> <p>④도시환경정비사업은 정비구역안에서 제48조의 규정에 의하여 인가받은 관리처분계획에 따라 건축물을 건설하여 공급하는 방법 또는 제43조제2항의 규정에 의하여 환지로 공급하는 방법에 의한다.</p> <p>⑦ 제2항 및 제3항에 따라 오피스텔을 건설하여 공급하는 경우에는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 준주거지역 및 상업지역에 서만 건설할 수 있다. 이 경우 오피스텔의 연면적은 전체 건축물 연면적의 100분의 30 이하이어야 한다.</p>	<p>제23조(정비사업의 시행방법) ② 재개발사업은 정비구역에서 제74조에 따라 인가받은 관리처분계획에 따라 건축물을 건설하여 공급하거나 제69조제2항에 따라 환지로 공급하는 방법으로 한다.</p>