

2025 서울특별시 도시·주거환경정비기본계획 변경 의견청취안
(도시정비형 재개발사업 부문)

심 사 보 고 서

의안 번호	437
----------	-----

2019. 2. 28
도시계획관리위원회

I. 안 전 명 : 2025 서울특별시 도시·주거환경정비기본계획 변경
의견청취안 (도시정비형 재개발사업 부문)

II. 심사경과

의안 번호	제출일자	회부일자	상 정 내 역 (상정일자)	심사결과
437	2019.2.1	2019.2.7	제285회 임시회 제3차 도시계획관리위원회(2019.2.28)	원안동의

III. 제안설명의 요지 (강맹훈 도시재생실장)

1. 제안이유

가. 상업지역 주거비율 완화(50%→90%)로 도심 공동화 방지 및
인구유입에 따른 도심활력 기대

나. 도심 내 공공주택 공급을 통해 청년, 신혼부부, 1~2인가구,
사회초년생에게 직주 근접형 저렴한 소형주택 공급

2. 주요내용 (3년 한시 운영: ~ 2022년)

가. 한양도성 도심부만 적용되었던 '주거 주용도' 및 '주거비율 90%
완화' 사항을 한양도성 도심부 외 지역까지 확대

나. 주거비율 완화(50%→90%)에 따른 공공주택 확보기준 마련
- 상업지역에서 주거 용적률 400%를 기준으로 초과하는 용적률의

1/2는 공공주택 공급

※ 한양도성 도심부 및 도심부 외 지역 공통 적용

다. 준주거지역에서 공공주택 건립 시 용적률 운영체계 신설

라. 생활SOC적용 용적률 인센티브 기준 신설

마. 한양도성 높이기준 완화 규정 신설

3. 참고사항

가. 관계법령 : 도시 및 주거환경정비법 제4조

나. 예산조치 : 별도조치 필요 없음

다. 합 의 : 해당사항 없음

IV. 검토보고의 요지 (조정래 수석전문위원)

□ 도시·주거환경정비기본계획(도시정비형 재개발사업 부문) 변경(안) 제출배경

- 도시정비형 재개발사업(구 “도시환경정비사업”) 부문 도시·주거환경정비 기본계획(이하 “기본계획”)은 서울시 도시정비형 재개발사업¹⁾에 대한 정책방향과 정비예정구역 선정 등 사업의 기본골격을 제시하는 계획으로서, 「도시 및 주거환경정비법」(이하, “도시정비법”) 제3조 및 같은 법 시행령 제8조의 규정에 따라 수립되는 법정계획임.
- 금번 기본계획 변경(안)은 지난 2016년 기 수립된 기본계획을 최근의 여건 변화 등을 반영하여 일부 변경하려는 것으로 시장이 제출하여 2019년 2월 7일 우리 위원회에 회부된 사안임.

1) “도시정비형 재개발사업”이란 상업지역·공업지역 등에서 도시기능의 회복 및 상권활성화, 도시환경 개선을 위해 시행하는 사업으로서 그간 사업명칭은 다음과 같이 변화하였음.

: 도심재개발(1976) → 도시환경정비사업(2002) → 도시정비형 재개발사업(2018)

- 금년에 기본계획 재정비용역²⁾(2019.3.1.~2020.10.) 시행을 앞두고 있는 상황임에도 기본계획을 먼저 변경하려는 것은 최근 주택시장의 국지적 과열현상으로 제기된 주택시장 조기 안정화 필요성에 따른 것으로, 국토교통부가 발표한 ‘수도권 주택공급 확대방안’ (‘18.9.21/’18.12.19) 과 서울시의 ‘주택공급 5대 혁신방안³⁾ 및 공공주택 8만호 추가공급 계획(‘18.12. 26)’ 중 직주근접 실현이 가능한 도심부 등에서 3년간⁴⁾ 한시적으로 주택공급을 확대하기 위한 세부전략을 실현하기 위한 조치라 하겠음.



<도시정비형 재개발사업 구역내 주거허용 여건 변화>

2) 「도시정비법」 전부개정(18.2.9.시행) 사항 반영과 기본계획 고시(2016년) 후 관련법 및 제도변화, 도시재생 정책환경 변화 등을 반영하기 위함.

3) ※ 주택공급 5대 혁신방안 : ① 주민편의 및 미래혁신 인프라 함께 조성, ② 도심형 공공주택 확대로 직주근접 실현, ③ 도시공간 재창조, ④ 입주자 유형 다양화, ⑤ 디자인 혁신

4) 기본계획 변경 후 3년 내(2022년) 주민공람공고를 마쳐야 적용 가능함.

□ 기본계획 변경(안) 주요내용

- 금번 변경(안)은 도시외곽의 그린벨트 해제 보다는 지역중심지 등에 도시형 재개발사업의 활성화를 통한 주택공급이 그 핵심으로서, 주요 내용은 첫째, 도성 도심부 외 도시정비형 재개발구역내 주거 주용도⁵⁾ 허용(확대) 및 주거비율 완화(50%→90%), 둘째, 주거비율 완화에 따른 공공주택 확보기준 마련, 셋째, 준주거지역 용적률 운영체계 변경, 넷째, 생활 SOC(Social Overhead Capital) 인센티브 적용기준 및 한양도성 도심부 높이 완화 항목 추가 등임.

□ 기본계획 변경(안) 세부내용과 검토사항

첫째, 주거 주용도 허용지역 및 주거비율 확대

- 「서울특별시 도시계획 조례」⁶⁾에서는 “도시정비형 재개발사업 중 기본계획에서 정한 지역의 주거복합건축물은 해당 위원회의 심의를 거쳐 주거비율을 전체 연면적의 90% 이상 할 수 있도록 정하고 있음. 이에 따라 2016년 수립한 기본계획에서는 도심 공동화 방지 및 도심 주거 유지를 위해 한양도성 도심부의 경우에만 주거비율을 최대 90% 까지 가능하도록 하였고, 도심부외 지역의 경우에는 저이용되고 있는 상업지역의 활성화를 위해 주거비율을 50%(주거용적률 최대 400%)로 제한하였으며, 한양도성 도심부를 제외한 지역은 주거 주용도를 불허하는 구역을 다수 지정하였음.

5) 해당 건축물에서 가장 많은 연면적을 차지하는 용도

6) [별표 3] 제1호 상업지역내에서 주거복합건축물의 주거외 용도비율

<기존 기본계획(2016)과 변경(안) 비교>

구 분	기 수립된 기본계획(2016)		금회 변경(안)
	주거공급 가능지역	주거비율 (800% 기준)	
한양도성 도심부	모든 지역 (국가상징가로변 제외)	최대 90% (용적률 720%)	변경사항 없음
한양도성 도심부 이외지역	용산, 청량리(일부), 마포(일부) ※ 영등포, 청량리, 마포등 일부지역은 주거주용도 불허	최대 50% (용적률 400%)	주거허용 및 주거비율 최대 90% (용적률 720%)

- 금번 기본계획 변경(안)에서는 한양도성 도심부(종로구·중구)에만 허용되던 주거 주용도⁷⁾와 주거비율 90%(주거용적률 최대 600%)를 영등포·여의도 도심부, 용산 광역중심 등 도심기능을 수행하는 8개 지역⁸⁾의 상업지역으로 확대·적용토록 하였음.
- 이는 대규모 택지가 고갈된 상황에서 제도 정비와 기본계획 변경을 통해 도심 뿐만 아니라 교통이 편리하고 업무 및 상업활동이 활발하게 일어나고 있는 광역 중심지역 등으로 주택을 확대 공급하기 위한 것으로 이해됨.

7) 지구단위계획구역으로 지정된 지역에서 도시정비형 재개발사업을 시행하는 경우 해당 지구 단위계획에서 정한 건축물 용도계획 상의 권장용도와 불허용도를 정비계획 수립(변경) 시 권장용도와 불허용도의 변경이 가능함.

8) 8개 지역 대부분은 일반상업지역과 준주거지역이며 일부 제3종일반주거지역과 준공업지역이 포함되어 있음.

- 8개지역 : ▲영등포·여의도 도심 ▲용산 광역중심 ▲청량리 광역중심 ▲가산·대림 광역중심 ▲마포 지역중심 ▲연신내 지역중심 ▲신촌 지역중심 ▲봉천 지역중심

주거주용도 확대 및 비율 완화지역 종합도

청년, 신혼부부, 1~2인가구 직장인 등 도심에 적합한 거주자 우선공급

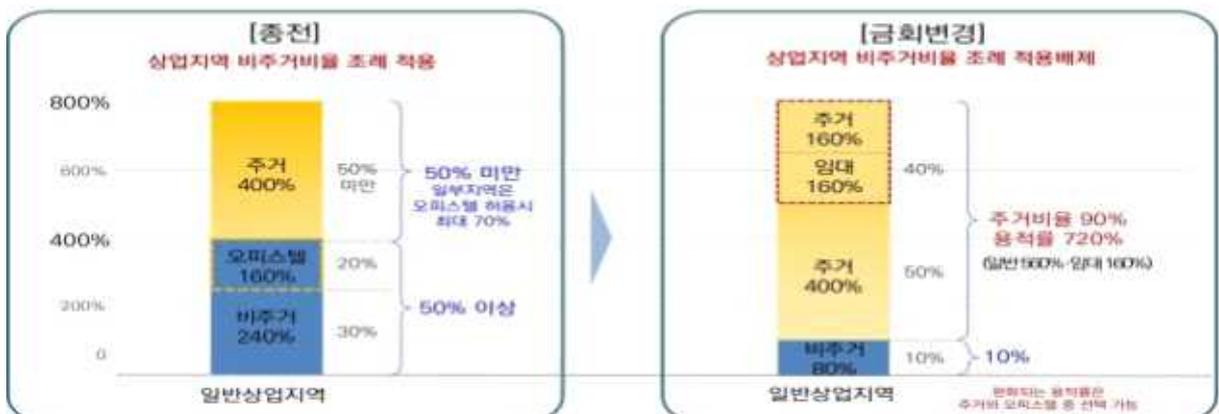
구분	주거주용도
1. 영등포·여의도 도심	허용, 비율완화
2. 용산 광역중심	비율완화
3. 청량리 광역중심	허용, 비율완화
4. 가산·대림 광역중심	허용, 비율완화
5. 마포 지역중심	허용, 비율완화
6. 연신내	허용, 비율완화
7. 신촌지역	허용, 비율완화
8. 봉천지역	허용, 비율완화

- 주거주용도 확대지역
- 주거주용도 비율완화지역
- 재정비촉진지구



둘째, 주거비율 완화(50%→90%)에 따른 공공주택 확보기준 마련

- 주거 주용도 허용 및 완화되는 주거비율(90%)을 적용할 경우 상업지역 전체 용적률(800%) 가운데 주거사용 부분 용적률은 400%에서 최대 720%로 높아짐(320%p 상승). 400%를 기준으로 증가하는 주거비율 중 1/2은 임대주택으로 공급하도록 의무화 하고(준주거지역도 동일하게 적용)⁹⁾, 서울시가 전량 매입하여 청년, 신혼부부, 1~2인 가구 직장인 등 도심에 적합한 거주자에게 우선 공급할 계획임.



9) 주택 전체세대수의 80% 이상을 전용 85㎡ 이하 규모의 주택으로 건설하여야 하며, 공공주택은 전체 세대수의 60% 이상을 전용 40㎡ 이하로 확보해야 함.

- 금번 회기 우리위원회에 상정·심의 예정인 「서울특별시 도시계획 조례 일부개정조례안」 (의안번호 428)에 따르면, 주거용적률 완화로 공급해야 하는 의무 임대주택은 공공임대¹⁰⁾ 뿐만 아니라 공공지원 민간임대주택¹¹⁾과 장기일반민간임대주택¹²⁾도 포함되어 있음.
- 공공임대주택의 매입방법에 있어서 현행 ‘주거정비형 재개발사업(구. 주택재개발사업)’의 경우에는 「도시 및 주거환경정비법」에 따라 사업 추진 시 의무적으로 확보해야 하는 임대주택은 건축비와 부속토지 비용 모두 공공이 부담하지만, 그 외 법적상한용적률까지 완화 적용시 확보되는 임대주택은 건축비만 공공부담하고 부속토지는 기부채납을 받고 있음.

10) 임대 또는 임대한 후 분양전환을 할 목적으로 공급하는 대통령령으로 정하는 주택(국민임대, 행복주택 등)(「공공주택 특별법」 제2조제1호 및 시행령 제2조).

11) ‘공공지원민간임대주택’이란 임대사업자가 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 민간임대주택을 8년 이상 임대할 목적으로 취득하여 이 법에 따른 임대료 및 임차인의 자격 제한 등을 받아 임대하는 민간임대주택을 말함.

가. 「주택도시기금법」에 따른 주택도시기금(이하 "주택도시기금"이라 한다)의 출자를 받아 건설 또는 매입하는 민간임대주택

나. 「주택법」 제2조제24호에 따른 공공택지 또는 이 법 제18조제2항에 따라 수의계약 등으로 공급되는 토지 및 「혁신도시 조성 및 발전에 관한 특별법」 제2조제6호에 따른 종전 부동산(이하 "종전부동산"이라 한다)을 매입 또는 임차하여 건설하는 민간임대주택

다. 제21조제2호에 따라 용적률을 완화 받거나 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제30조에 따라 용도지역 변경을 통하여 용적률을 완화 받아 건설하는 민간임대주택

라. 제22조에 따라 지정되는 공공지원민간임대주택 공급촉진지구에서 건설하는 민간임대주택

마. 그 밖에 국토교통부령으로 정하는 공공지원을 받아 건설 또는 매입하는 민간임대주택 (「민간임대주택에 관한 특별법」 제2조제3호).

12) "장기일반민간임대주택"이란 임대사업자가 공공지원민간임대주택이 아닌 주택을 8년 이상 임대할 목적으로 취득하여 임대하는 민간임대주택을 말함(「민간임대주택에 관한 특별법」 제2조제5호).

- 금번 기본계획 변경(안)에 따라 확보되는 임대주택은 용적률 완화에 따른 것이 아닌, 계획용적률 범위 안에서 주거비율 완화로 늘어난 주거부분의 용적률 증가분에 따른 것임.

주거정비형 재개발사업과 같이 건축비와 부속토지 모두 공공이 부담할 경우에는 상업지역의 높은 지가 등으로 서울시의 재정적 부담이 가중될 수 밖에 없는 상황이 발생하며, 반면에 건축비만 공공이 부담하고 부속토지를 기부채납 받을 경우에는 민간사업자의 사업성이 담보될 수 없어 사업자는 공공임대주택 보다는 공공지원민간임대주택만을 공급하려는 문제가 발생할 가능성이 높음.

구 분		근거 조항	매입형 인수방법		주관부서
			토지	건물	
주거정비형 재개발 임대주택	의무	도시정비법 제10조/영 제68조	감정평가업자 둘 이상 평가금액을 산술평균한 금액	공공건설임대주택의 분양전환가격 산정기준에서 정하는 건축비	주택정책과
	완화	도시정비법 제54조 및 55조/영 제48조	기부채납	공공건설임대주택의 표준건축비	공공주택과
재건축 소형주택		도시정비법 제54조 및 55조/영 제48조	기부채납	공공건설임대주택의 표준건축비	공공주택과
재정비촉진지구내 매입		도시재정비 촉진법 제31조/영 제34조/국토교통부고시 제 2015-902호 (‘15.12.2)	기부채납	임대주택의 건설에 투입되는 건축비를 기준으로 국토부장관이 고시하는 금액(공공건설임대주택의 표준건축비)	공공주택과

- 따라서, 서울시 관련부서(도시재생실 도시활성화과/주택건축본부 주거사업과 및 공공주택과)에서는 협의를 통해 공공임대주택 매입에 소유되는 재원의 규모와 민간사업자의 사업성 등에 대한 실제 사례 분석을 통해 상업지역내 도시정비형 재개발사업 시행시 확보해야 하는 의무 임대주택의 종류와 매입방법 등에 대해 기준을 마련할 필요가 있겠음.

셋째, 준주거지역 용적률 운영체계 변경(도시계획 조례 개정 반영)

- 준주거지역에서 공공주택 미 도입시 용적률은 기존과 같이 기준용적률 300% 이하, 허용용적률 100% 범위내로 하되, 금번 우리위원회에 상정·심의 예정인 「서울특별시 도시계획 조례 일부개정조례안」(의안번호 428)에 따라 「공공주택 특별법」 상 공공주택이 포함된 공동주택 또는 주거복합건물을 건립하는 경우, 기준용적률은 300% 이하, 허용용적률은 200% 범위 이내로 적용하고, 증가하는 허용용적률 100% 중 1/2은 공공임대주택으로 공급하도록 하였음.

기정	변경
<p>□ 용적률 계획</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 기준용적률 : 300% 이하 ○ 허용용적률 : 100% 범위 이내 ○ 상한용적률 : 허용 용적률 × (1+1.3a) ※ a : 공공시설 부지로 제공한 후의 대지면적 대 공공시설 부지로 제공하는 면적의 비율 	<p>□ 공공주택 미 도입시 용적률계획(기정과 같음) - 좌동</p> <p>□ 공공주택 도입시 용적률계획(신설)</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ <u>기준용적률 : 300% 이하</u> ○ <u>허용용적률 : 200% 범위이내</u> ※ 공공주택 도입시 증가되는 허용용적률 100% 중 1/2 공공임대주택으로 공급 ○ 상한용적률 : 「도시계획조례」 제55조 제10항 및 '공공시설 등 기부채납 용적률 인센티브 운영기준' 적용



<준주거지역 용적률체계>

- 도시정비형 재개발사업에 대한 상업지역의 주거비율 상향과 및 준주거지역의 용적률 운영체계 개선으로 서울시는 2022년까지 572호, 2028년까지 추가로 8,691호의 공공주택을 공급할 수 있을 것으로 추정하고 있으며, 기본계획과는 별도로 「도시재정비촉진법」에 따라 시행하는 세운 등 재정비촉진지구의 경우에도 재정비촉진지구 운영기준을 변경하여 주거비율을 90%까지 완화할 계획에 있어, 변경기준 적용시 추가되는 공공주택 물량은 2022년까지 3,200호, 2028년까지는 8,240호로 추정되는 바(붙임), 공공임대주택 매입재원 조달 가능성 등을 종합적으로 고려하여 매입방법 등에 대한 기준을 마련해야 할 것으로 판단됨.
- 참고로, 용적률 계획에 대한 경과규정은 기본계획 고시 이후 신규로 정비계획을 수립하거나 정비계획 변경(중대한 변경) 시 적용토록 할 예정임.

넷째, 생활SOC적용 허용용적률 인센티브 기준

- 그 동안 도시정비형 재개발구역에서는 업무, 판매, 숙박 등 비주거용도 위주로 개발되었으나 주택공급 확대계획에 따라 주거생활에 필요한 “생활SOC”¹³⁾를 확보할 필요가 있어 그 확보기준을 마련하였음.
- 기 수립된 기본계획에서 용적률 체계는 ‘기준-허용-상한’ 용적률 체계를 적용하고 있는 가운데, 당초 허용용적률 인센티브 항목 중 생활문화(공연장, 박물관, 미술관, 영화상영관 등) 인프라 항목을 생활SOC

13) “생활SOC”란 ‘사람·이용’ 중심의 생활 환경을 만드는 것으로 민선7기 핵심과제 ‘10분 동네’ 단위 생활편의시설 확보 정책과 정합성을 유지하는 용도를 반영하여 도서관, 주차장, 노인여가복지시설, 공공체육시설, 청소년아동시설, 보육시설, 일자리 창출공간 등으로 정하고 있음.

내용을 포함하여 생활SOC로 통합하고, 생활SOC 우선 확보를 위해 허용용적률 인센티브를 부여하여 보상계수를 상향하여 허용용적률을 최대 30%에서 50%¹⁴⁾로 상향 조정하였음.

<생활SOC확충을 위한 허용용적률 인센티브 적용기준>

기 정	변 경
<p>생활문화 인프라</p> <ul style="list-style-type: none"> ◦ 공연장, 박물관, 미술관, 영화상영관 등 - 보상계수 0.1, 최대 30% 	<p>생활SOC</p> <ul style="list-style-type: none"> ◦ <u>도서관, 주차장, 노인여가, 복지시설, 공공체육시설, 청소년아동시설, 보육시설, 일자리 창출공간 등</u> ◦ 공연장, 박물관, 미술관, 영화상영관 등 - <u>보상계수 0.2, 최대 50%</u>

- 이는 일반적인 도로, 공원 이외에 시민체감도가 높고 생활과 밀접한 관계가 있는 시설을 적극 유치하여 주거복합 시에도 주민의 생활편의를 제고하는 방향으로 유도하기 위한 것임.
- 생활SOC 시설을 기부채납할 경우에는 상한용적률을 별도 적용하는 것으로 하고 있으나¹⁵⁾, 현재 생활SOC 중 기부채납할 수 있는 경우가 지구단위계획구역¹⁶⁾내 기반시설에 국한되어 있어 실효성이 높

14) 허용용적률 인센티브(최대 50%) = 기준용적률×(도입시설면적/대지면적)×보상계수(0.2))

15) 공공시설 부지 제공 등에 따른 인센티브는 「서울특별시 도시계획 조례」 제55조제10항 및 ‘공공시설 등 기부채납 용적률 인센티브 운영기준’을 적용함.

- 상한용적률 적용 시 허용용적률과의 중복적용은 불허

16) 「도시정비법」 제17조(정비구역 지정·고시의 효력 등)

① 제16조제2항 전단에 따라 정비구역의 지정·고시가 있는 경우 해당 정비구역 및 정비계획 중 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제52조제1항 각 호의 어느 하나에 해당하는 사항은 같은 법 제50조에 따라 지구단위계획구역 및 지구단위계획으로 결정·고시된 것으로 본다.

② 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 지구단위계획구역에 대하여 제9조제1항 각 호의 사항을 모두 포함한 지구단위계획을 결정·고시(변경 결정·고시하는 경우를 포함한다)하는 경우 해당 지구단위계획구역은 정비구역으로 지정·고시된 것으로 본다.

지 않을 것으로 예상됨. 다만, 기부채납 가능시설에 대한 「국토계획법 시행령」이 개정(입법예고 '18.11.15.~12.26)¹⁷⁾될 경우 주거기능을 보완할 생활SOC의 확충이 가능할 것으로 예상됨.

다섯째, 한양도성 도심부 높이기준

- 기 수립 기본계획에서는 도심부(한양도성) 건축물 최고높이를 90m 이하로 제한하고, 역사도심 기본계획의 지역별 높이기준을 최고높이로 적용토록 하되, 높이 완화는 매장문화재를 전면보존하고 기부채납 시 심의를 통해 가능하도록 하였으나,

역사도심 기본계획 최고높이 = 도시정비형 재개발사업 최고높이

- 금번 변경(안)에서는 도심활성화를 위해 시에서 정책적으로 추진하는 기능유치를 위해 필요한 경우 높이 완화를 할 수 있도록 유연성을 확보하였음.
- 매장문화재 전면 보전방안과 함께 공공 전용 공연장 등 문화시설을 조성하여 기부채납하는 경우와 공공주택을 전체 연면적의 80% 이상 확보하는 경우 등에는 도시계획위원회 심의를 통해 높이 완화가 가능토록 조정하였음.

17) 지구단위계획구역내 기부채납 가능시설이 기반시설에서 공공시설, 기반시설, 임대주택(다른 기반시설이 충분히 설치되어 있는 경우로 한정), 조례로 정하는 시설로 확대(「국토계획법 시행령 일부개정안」 제42조의3제2항제12호)

<표> 한양도성 도심부 높이기준 변경

기 정	변 경
<p>높이 계획</p> <p>◦역사도심 기본계획 최고높이 = 도시환경정비사업 최고높이 - 단, 매장문화재와 같은 역사문화 자원을 전면 보존하여 기부채납 시 도시계획위원회 심의를 통해 높이 완화가 가능하다.</p>	<p>높이 계획</p> <p>◦역사도심 기본계획 최고높이 = 도시환경정비사업 최고높이 - 단, 아래와 같은 경우는 도시계획위원회 심의를 통해 높이 완화가 가능하다</p> <p>① 매장문화재와 같은 역사문화자원을 전면 보존 또는 공공 전용 공연장 등 문화시설을 조성하여 기부채납하는 경우 ② 보존가치가 높은 건축자산 등을 원형 보존하는 경우 ③ 공공 임대주택을 전체 연면적의 80%이상 확보하는 경우</p>

□ 종 합

- 최근 부동산시장의 국지적 급등 상황과 도심 내 주택공급 부족 문제를 해소하기 위한 금번의 기본계획 변경(안)은 도심공동화 방지 및 도심활력 회복, 직주근접형 저렴한 소형주택 공급, 주택가격 안정, 그에 따른 주민의 삶의 질 제고 등에 기여할 수 있을 것으로 판단됨.
- 다만, 용도지역의 지정 취지상 상업지역은 도시의 업무, 상업 등 중추 기능의 공급 목적을 갖고 있으므로, 향후 상업지역에서 주택공급 확대에 대한 시장의 움직임과 부동산시장의 여건을 감안하여 부동산시장이 안정화되는 등 여건변화가 생길 경우 상업지역 지정취지에 맞춰 당초 기능이 유지될 수 있도록 검토할 필요가 있겠음.
- 임대주택 매입에 관한 사항은 유관부서(공공주택과 등)과 협의하여 기준을 마련하되, 향후 임대주택이 상한용적률로 적용 가능한 기부채납 대상으로 포함될 경우 관련사항을 포함하여 기준을 마련하는 한편, 공공임대주택에 대한 입주자격 기준도 함께 마련할 필요가 있겠음.

- 도심 내 상주인구 증가는 도심부가 업무환경 뿐 아니라 주거환경으로도 기능할 수 있도록 쾌적성과 생활 편리성 등을 갖추어야 한다는 의미인 바, 정비계획 수립시 생활SOC가 확충될 수 있도록 적극 유도할 필요가 있으며, 도심부의 공해와 소음, 교통문제 등의 개선도 함께 병행 검토되어야 할 것임.

V. 질의 및 답변 요지 : 생략

VI. 토론요지 : 없음

VII. 심사결과 : 원안 동의 (의견제시, 출석위원 전원 찬성)

의견

- 공공임대주택 매입 방법에 대한 구체적인 기준을 마련하여 계획에 반영할 것

VIII. 소수의견의 요지 : 없음

2025 서울특별시 도시·주거환경정비기본계획 변경 의견청취안

의안 번호	437
----------	-----

제출년월일 : 2019년 2월 1일
제출자 : 서울특별시장

1. 제안이유

- 가. 상업지역 주거비율 완화(50%→90%)로 도심 공동화 방지 및 인구유입에 따른 도심활력 기대
- 나. 도심 내 공공주택 공급을 통해 청년, 신혼부부, 1~2인가구, 사회초년생에게 직주 근접형 저렴한 소형주택 공급

2. 주요내용 (3년 한시 운영: ~ 2022년)

- 가. 한양도성 도심부만 적용되었던 '주거 주용도' 및 '주거비율 90% 완화' 사항을 한양도성 도심부 외 지역까지 확대
- 나. 주거비율 완화(50%→90%)에 따른 공공주택 확보기준 마련
 - 상업지역에서 주거 용적률 400%를 기준으로 초과하는 용적률의 1/2는 공공주택 공급
- ※ 한양도성 도심부 및 도심부 외 지역 공통 적용
- 다. 준주거지역에서 공공주택 건립 시 용적률 운영체계 신설
- 라. 생활SOC적용 용적률 인센티브 기준 신설
- 마. 한양도성 높이기준 완화 규정 신설

3. 참고사항

- 가. 관계법령 : 도시 및 주거환경정비법 제4조
- 나. 예산조치 : 별도조치 필요 없음
- 다. 합 의 : 해당사항 없음
- 라. 기 타

※ 작성자 : 도시활성화과 도시활성화정책팀 이승준(☎ 4635)

오정민 (☎ 4636)