

# 서울특별시 도시 및 주거환경정비 조례 일부개정조례안 검 토 보 고

의 안 번 호	1968
------------	------

2020. 12. 18.  
도시계획관리위원회  
수 석 전 문 위 원

## 1. 제안경위

- 2020. 10. 16. 이경선 의원 발의 (2020. 10. 26. 회부)

## 2. 제안이유

- 가용지가 부족한 서울시의 여건을 감안하여, 역세권 지역의 효율적 토지이용을 도모하고 서민주거 안정을 위한 주택공급 확대하고자 역세권 공공임대주택사업의 대상 역세권을 확대하고자 함.

## 3. 주요내용

- 도시정비형 재개발구역을 추진할 수 있는 역세권의 대상을 기존 도시기본계획의 중심지 체계상 지구중심 이하인 경우에 한정하던 것을 전 역세권으로 확대함(안 제6조제5항제1호).

## 4. 검토의견

- 이 개정조례안은 2020.5.6.일 정부와 서울시가 공동으로 발표한 '수도권 주택공급 기반 강화 방안'(이하 '5.6대책')에 포함된 '역세권 민간 주택사업'을 활성화하기 위하여, 「서울특별시 도시 및 주거환경정비 조례」(이하 '「도시정비조례」')에서 정하고 있는 도시정비형 재개발구역의 대상역세권을 확대하려는 것으로 이경선 의원이 발의하여 2020.10. 26일 우리 위원회에 회부되었음.

- ‘역세권 민간 주택사업’의 사업방식에는 「건축법」에 따른 건축허가, 「주택법」에 따른 사업계획승인, 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」에 따른 사업시행계획인가(소규모재건축사업), 「도시 및 주거환경정비법」에 따른 사업시행계획인가(도시정비형 재개발사업)가 있으며, 5.6대책에는 역세권(승강장 경계 기준) 반경 350m 범위까지 용도지역 상향을 허용하는 내용이 포함되어 있음.

〈5.6대책 중 ‘역세권 민간개발 활성화’ 방안〉

- 목표량 : 향후 3년간 8천호 공급
- 활성화 내용
  - 역(승강장 기준) 350m\* 내 주거지역(2·3종 및 준주거)에서 도시계획\*\* 수립 하에 추진하는 민간사업은 용도지역 상향 지원
  - \* 역세권 범위를 ‘22년까지 한시적 확대(250m → 350m)
  - \*\* 재개발 사업(舊도시환경정비사업에 한정)의 정비계획, 주택건설사업의 지구단위계획 등
  - 다만, 공공성 확보를 위해 용도지역 상향 시 증가하는 용적률의 1/2을 공공임대주택으로 공급 (토지 기부채납 + 건축물 표준건축비 매입)

- 이 중 도시정비형 재개발사업<sup>1)</sup>은 현행 「도시정비조례」에서 대상역세권을 ‘2030 서울도시기본계획’의 중심지체계 상 지구중심 이하로 한정해 왔으나, 시급한 주택공급 추진을 위해 이를 전체 역세권으로 확대·개정하려는 취지인 것으로 이해됨.

〈주요 개정내용 - 『서울특별시 도시 및 주거환경정비조례』 제6조제5항제1호〉

구분	현행	개정안
역세권 도시정비형 재개발사업 입안대상	역세권 중 도시·군기본계획의 중심지체계 상 지구중심 이하에 해당하는 지역	➔ (모든) 역세권

1) 「도시 및 주거환경정비법 시행령」 제7조제1항별표1제2호(재개발사업 입안 대상지역)  
 바. 역세권 등 양호한 기반시설을 갖추고 있어 대중교통 이용이 용이한 지역으로서 「주택법」 제20조에 따라 토지의 고도이용과 건축물의 복합개발을 통한 주택 건설·공급이 필요한 지역  
 「서울특별시 도시 및 주거환경정비 조례」 제6조(정비계획 입안대상지역 요건) ⑤ 영 제7조제1항 별표 1 제2호바목에 따른 역세권에 대하여 입안하는 도시정비형 재개발구역(도시정비형 재개발사업을 시행하는 구역을 말한다. 이하 같다)은 다음 각 호에 해당하는 지역에 수립한다.  
 1. 역세권은 철도역의 승강장 경계로부터 반경 500미터 이내 지역 중 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제2조제3호에 따른 도시·군기본계획의 중심지체계상 지구중심 이하에 해당하는 지역을 말한다.

- 개정조례안에 따라 역세권 도시정비형 재개발사업의 대상역세권은 현재 지구중심 이하 207개 역세권에서 서울시 전체 307개 역세권으로 사업대상 범위가 확대될 예정으로 향후 3년간 주택공급 목표(8천호) 달성에 기여할 수 있을 것으로 판단됨.
- 이와 관련하여 「서울특별시 도시계획 조례 시행규칙」에서도 역세권 공공임대주택 건립사업의 대상 역세권을 ‘지구중심 이하’로 정하고 있어 개정이 필요한 상황이나, 현재 도시계획국에서 개정을 진행 중인 것으로 파악됨.

〈서울특별시 「도시계획 조례 시행규칙」 제16조의2제1항〉

현 행	개 선(안)	
조례 제55조제16항에서 “규칙으로 정하는 지역”이란 철도역의 승강장 경계로부터 500m 이내의 <u>역세권</u> 지역중 <u>법2조제2호에 따른 도시기본계획의 중심지체계상 지구중심 이하에 해당하는 지역</u> 을 말한다.	➔	조례 제55조제16항에서 “규칙으로 정하는 지역”이란 철도역의 승강장 경계로부터 500m 이내의 <u>역세권</u> 지역을 말한다.

- 참고로 도시정비형 재개발사업이 적용되는 역세권 공공임대주택사업은 역세권 내 효율적 토지이용을 통해 양질의 주택을 공급하려는 사업으로 1차 역세권(승강장 경계로부터 350m 이내)은 준주거지역까지, 2차 역세권(500m 이내)은 현행 용도지역을 기준으로 법적상한 용적률(최대 500%) 범위에서 증가용적률의 1/2은 공공주택으로 공공기여하여 추진하는 사업인 반면,  
 역세권 청년주택은 350m 이내에서 최대 일반상업지역까지 변경하여 고밀로 건설하는 청년층 대상 주택으로 용도지역 변경 범위에 따라 10~30%는 공공주택으로 제공하는 민간사업이며,  
 역세권 활성화사업은 250m 이내에서 최대 중심상업지역까지 변경하

되, 복합개발을 통해 증가하는 용적률의 1/2을 공공임대 오피스·상가·주택 등 도시지원기능으로 공공기여하는 공모형 민간사업임.

- 개정조례안은 도시정비형 재개발사업이 적용되는 역세권 공공임대주택사업에서도, 이미 추진 중인 역세권 청년주택사업, 역세권 활성화사업과 같이 ‘모든’ 역세권에 적용될 수 있어 주택공급에 기여할 수 있을 것으로 판단됨.(관련 규정 붙임 참조)

〈역세권 일대 개발사업 근거 및 기준 비교〉

구 분	역세권 공공임대주택	역세권 청년주택	역세권 활성화사업
근거	· 「주택법」, 「건축법」, 「서울시 도시환경정비 조례」 등 · 역세권 주택 및 공공임대주택 건립 및 운영기준 (‘20.10)	· 「서울시 역세권 청년주택 공급 지원에 관한 조례」 등 · 서울시 역세권 청년주택 건립 및 운영기준 (‘19.12)	· 「서울시 역세권 활성화사업 운영 및 지원에 관한 조례」 등 · 서울시 역세권 활성화사업 운영기준 (19.07)
역세권 범위	· ‘지구중심 이하’ 역세권 역 승강장 경계 500미터 이내 ※ 1차역세권 : 350m	· 모든 역세권 역 승강장 경계 350미터 이내	· 모든 역세권 역 승강장 경계 250미터 이내 가로구역
용도 지역 변경	· 최대 준주거지역 까지 가능 - 1차역세권 : 준주거 - 2차역세권 : 현행 유지 원칙	· 최대 일반상업지역 까지 가능 ※ ‘면적’, ‘인접지’, ‘도로기준’ 에 따라 차등 적용	· 최대 중심상업지역 까지 가능 ※ 중심지체계에 따라 최대 3단계까지 변경 가능

담당자	도시계획관리위원회 입법조사관 윤은정
연락처	02-2180-8208
이메일	urbanth@seoul.go.kr

## 【붙임】 관련 규정

### ○ 서울특별시 역세권 청년주택 공급 지원에 관한 조례

제2조(정의) 이 조례에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다. <개정 2019. 3. 28., 2019. 7. 18., 2020. 1. 9.>

1. "역세권"이란 지구단위계획구역으로서 지하철, 국철 및 경전철 등의 역(승강장 기준으로 개통이 예정된 역을 포함한다)의 각 승강장 경계로부터 350미터 이내의 지역을 말한다. 다만, 역의 승강장 위치가 도로의 선형과 일치하지 않은 경우에는 역의 각 승강장 경계 및 출입구로부터 350미터 이내에서 서울특별시(이하 '시장'이라 한다)이 해당 역과 범위를 별도로 정할 수 있다.

### ○ 서울특별시 역세권 활성화사업 운영 및 지원에 관한 조례

제2조(정의) 이 조례에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

1. "역세권"이란 대중교통 이용이 편리한 역 주변 지역으로서 보행으로 쉽게 접근할 수 있어 도시활동이 집중되었거나 집중시킬 필요가 있는 일단의 지역으로서 지하철, 국철 및 경전철 등의 역(사업계획 또는 실시계획 승인받아 개통이 예정된 역을 포함한다)의 승강장 경계로부터 반경 250미터 이내 지역을 중심으로 한 가로구역(도로로 둘러싸인 일단의 지역)을 말한다.

### ○ 서울특별시 도시 및 주거환경정비 조례

제6조(정비계획 입안대상지역 요건) ⑤ 영 제7조제1항 별표 1 제2호바목에 따른 역세권에 대하여 입안하는 도시정비형 재개발구역(도시정비형 재개발사업을 시행하는 구역을 말한다. 이하 같다)은 다음 각 호에 해당하는 지역에 수립한다.

1. 역세권은 철도역의 승강장 경계로부터 반경 500미터 이내 지역 중 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제2조제3호에 따른 도시·군기본계획의 중심지체계상 지구중심 이하에 해당하는 지역을 말한다.

### ○ 서울특별시 도시계획 조례 시행규칙

제16조의2(공공임대주택 건립에 따른 용적률 완화 기준) ① 조례 제55조제16항에서 "규칙으로 정하는 지역"이란 철도역의 승강장 경계부터 500m 이내의 역세권 지역중 법 제2조제2호에 따른 도시기본계획의 중심지체계상 지구중심 이하에 해당하는 지역을 말한다.