

서울특별시 2025 도시·주거환경정비기본계획
(도시정비형 재개발사업부문) 변경 의견청취안
검 토 보 고

의 안 변 호	1193
------------	------

2019. 11. 21
도시계획관리위원회
수 석 전 문 위 원

1. 안건명 : 서울특별시 2025 도시·주거환경정비기본계획 (도시정비형 재개발
사업부문) 변경 의견청취안

2. 제안이유

- 가. 역세권 복합개발을 통해 역세권을 대중교통 및 시민활동의 중심으로
활성화하면서, 지역필요시설을 건립하기 위해 추진하는 역세권
활성화사업의 촉진을 위하여
- 나. 역세권 활성화사업에 대해 도시정비형 재개발사업 정비예정구역으로
의제하여 추진할 수 있도록 도시주거환경정비기본계획을 변경하고자,
- 다. 「도시 및 주거환경정비법」 제6조에 제2항에 의거 서울특별시의회
의견을 청취하고자 하는 것임.

3. 주요내용

- 가. 정비예정구역 지정(의제) 대상 변경
 - (추가)역세권 활성화사업 요건을 만족하는 지역

4. 추진경위

- '19. 6. 20. 역세권 활성화 추진계획 수립(2부시장방침 제172호)
- '19. 6. 27. 보도자료 배포

- 서울시, 역세권 활성화해 '직주근접 콤팩트 도시'만든다

○ '19.10.4.~10.18 2025기본계획 변경을 위한 주민의견청취

5. 참고사항

가. 관계법령 : 「도시 및 주거환경정비법」 제4조 및 제6조

나. 예산조치 : 별도조치 필요 없음

다. 합 의 : 해당사항 없음

라. 기 타 : 의견청취사항

6. 검토의견

□ 제출 경위

○ 이 의견청취안은 도시정비형 재개발사업 정비예정구역으로 의제되는 대상을 확대하기 위해 「도시·주거환경정비기본계획」(도시정비형 재개발사업부문)¹⁾(이하 “기본계획”)을 변경하려는 것으로, 「도시 및 주거환경정비법」(이하 “도정법”) 제6조제2항에 따라 시의회 의견을 청취하고자, 서울특별시장이 제출하여 2019년 10월 22일 우리위원회에 회부된 사안임.

○ 도시정비형 재개발사업은 주택정비형 재개발사업 및 재건축사업과는 달리 관련법이나 조례상에 구체화된 별도의 구역지정 요건(노후도, 접도율, 과소필지 비율 등)이 없으나, 기본계획 수립시 “정비예정구역의 개략적 범위”를 포함하도록 하고 있는 도정법 제5조제1항²⁾과 국토교통

1) 도시정비형 재개발사업(구 “도시환경정비사업”) 부문 도시·주거환경정비기본계획은 서울시 도시정비형 재개발사업에 대한 정책방향과 정비예정구역 선정 등 사업의 기본골격을 제시하는 계획으로서, 「도시 및 주거환경정비법」 제4조 및 같은 법 시행령 제5조의 규정에 따라 수립되는 법정계획임.

2) 제5조(기본계획의 내용) ① 기본계획에는 다음 각 호의 사항이 포함되어야 한다.

부의 「도시·주거환경정비기본계획 수립지침」(국토교통부 훈령 제798호, '17. 1. 9.))에 따라 정비예정구역³⁾ 및 정비예정구역 의제 대상구역을 기본계획에서 정하고 있음.

- 이는 도시정비형 재개발사업을 도심과 광역중심 등 주요한 중심지에 제한적으로 적용하되, 필요시 정책적·전략적 목적에 따라 유연하게 적용될 수 있도록 하기 위한 것으로 해석됨.⁴⁾

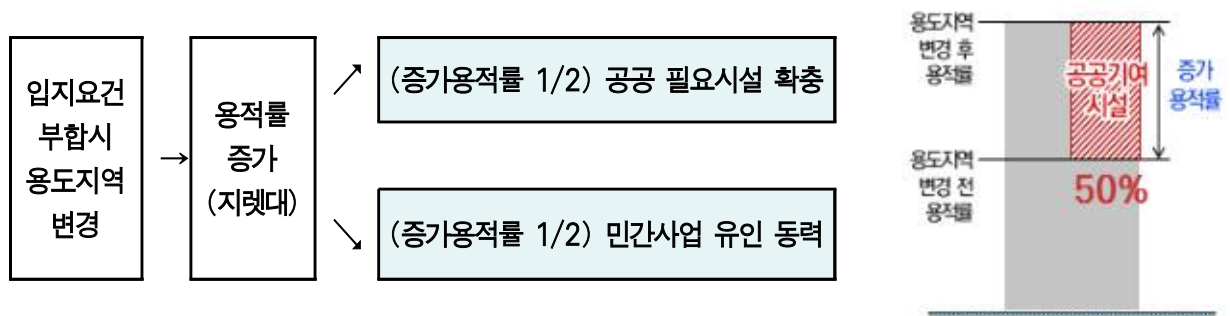
○ 현재 기본계획에서는 정비예정구역으로 의제되는 지역으로 역세권 공공 임대주택 공급지역, 도시재생활성화지역내 정비사업 필요지역, 준공업 지역 종합발전계획상 전략재생형지역 등 4가지 경우로 정하고 있음.

<정비예정구역 지정 의제 대상 범위>

현 행	변 경(안)
1) 역세권 장기전세주택 공급요건 만족 지역 2) 도시재생활성화계획에서 도시환경정비사업 방식 적용 시 3) 준공업지역 종합발전계획 상 전략재생형 4) 중심지(지구중심이상) 범역에 포함되거나 기중심지범역에 포함된 지역으로 정비예정구역 지정요건 충족시(정비계획수립을 통해 의제) <신 설>	1)~4) 현행과 같음 5) 역세권 활성화사업 요건을 만족하는 지역

- 9. 제16조에 따라 정비구역으로 지정할 예정인 구역(정비예정구역)의 개략적 범위
- 3) 정비예정구역 선정기준(2025 기본계획)
 - [검토범역] 용도지역상 상업지역, 준주거지역, 준공업지역을 대상으로 지구중심 이상 지역에 대하여 역중심 반경 500m 이내 지역(기초블럭 단위) 또는 인접한 지구단위계획에 포함되는 지역
 - [검토기준] 다음 기준 중 2가지 이상 만족하는 지역에서 10년 이내 신축 건축물비율 15%이상인 기초블럭단위 제외
 - ▶ 노후도(30년이상 경과건축물 비율 30%이상), 과소필지(150㎡미만 필지비율 40% 이상), 저밀이용(2층이하 건축물 비율 50%이상)
- 4) 2025 도시·주거환경정비기본계획(도시정비형 재개발사업부문), 2016, p. 44.

- 금번 기본계획 변경(안)은 서울시의 정책사항을 반영하여 ‘역세권 활성화사업 요건을 만족하는 지역’을 정비예정구역 의제 대상으로 추가하기 위한 것임.
- 역세권 활성화사업은 「역세권 활성화 추진계획」 5)(붙임 1 참조)에 따른 것으로, 역세권에 입체적·복합적인 민간개발 유도를 통해 역세권 중심의 공간구조를 실현하기 위한 정책 수단 중 하나임.
 - 입지 요건 부합시 용도지역의 변경이 가능하고, 용도지역 변경시 공공 기여분으로 증가용적률 중 50%를 공공임대산업시설, 공공임대점포, 공공임대주택, 공용주차장, 문화시설 등 지역 필요시설로 확충하고, 공공 기여 이외의 나머지 50%의 용적률은 주거·상업·업무 등 사업성을 높일 수 있는 다양한 용도로 민간이 활용할 수 있도록 하려는 것임.



- 도시정비형 재개발사업 정비예정구역으로 의제 처리할 수 있는 범위에 역세권활성화 사업 대상지를 포함하려는 것은 주거정비형 재개발사업 처럼 도정법에서 정하고 있는 토지등소유자 동의 비율(토지등소유자 75% 동의 및 토지면적의 50% 동의) 요건을 적용받을 수 있게 되어 관련계획에서 전략적으로 육성이 필요한 지역의 사업을 촉진하기 위한 취지로 이해됨.

5) 도시계획국 도시계획과-8719, 행정2부시장 방침 제172호('19.6.20).

- 의제처리하지 않을 경우에는 건축법과 주택법을 적용받게 되어 건축허가나 사업계획승인 신청시 토지소유권 또는 사용권원을 100% 확보해야 함에 따라 사업추진에 장기간 소요됨(붙임 2).
- 정비예정구역 지정 의제 대상에 역세권 활성화사업 요건을 만족하는 지역을 추가할 경우, 상대적으로 저이용되고 있는 역세권에 주택공급과 함께 지역내 필요한 공공기여시설 확충이 활성화됨으로써 역세권 중심의 ‘컴팩트 시티’로의 공간구조 재편을 도모할 수 있을 것으로 판단됨.
- 현재 서울시는 SH공사와 함께 역세권 활성화사업의 조기정착을 위해 7호선 공릉역 역세권 등 5개소⁶⁾를 시범사업 후보지로 선정하였고, 연말까지 서울연구원, SH공사, 사업주체 등과 시범사업 대상지별 사업계획 수립을 위한 TF회의를 개최한 후 내년 상반기에 대상지별 도시관리계획 결정을 추진할 계획임.
- 역세권 관련 유사 사업(붙임 3)에 비해 역세권의 제한적 범위 설정,⁷⁾ 사업지역의 엄격한 지정 요건, 이에 부합하는 지역에 대해서만 용도지역

6) 시범사업후보지 5개소 선정결과 ('19.9.20)

연번	역세권	위 치	면적	중심지 체계	용도지역	제안주체
1	공릉역	공릉동 375-4	6,971㎡	지구중심미만	제3종일반주거지역→근린상업지역	SH
2	홍대입구역	동교동 157-1	4,727㎡	지역중심	제3종일반주거지역→근린상업지역	SH
3	신림-10(미림역)	신림동 110-10 외 1필지	1,779㎡	지구중심	준주거지역→근린상업지역	SH
4	보라매역	신대방동 377-1 외 6필지	2,724㎡	지구중심	제3종일반주거지역→근린상업지역	동작구
5	방학역	도봉동 622-85 외 1필지	3,265㎡	지구중심	제2종일반주거지역→근린상업지역	도봉구

7) 「역세권 활성화 추진계획」상 역세권이란 “지하철, 국철, 경전철 등의 역 승강장 경계로부터 반경 250m 이내에서 가로(블록)구역으로 설정된 지역”을 말하는 것으로, 역세권 청년주택사업(350m), 역세권 공공사업주택사업(1차 250m, 2차 500m)의 역세권 기준보다 제한적으로 운영됨. 현재 서울시내에 총 307개 역세권이 있으며, 역세권 총 면적(55km²)은 서울시 시가화 면적(370km²)의 약 15%를 차지함.

변경8) 추진 등의 운영기준과 이의 적용을 통한 저이용·비활성화 되고 있는 역세권의 개발을 통해 도시의 외연적 팽창이 아닌 콤팩트 시티로 서울의 공간구조를 재편하여, 도시문제 해결과 도심활성화 효과를 동시에 거두고자 하는 역세권 활성화 사업의 목적을 고려해 볼 때, 도시정비형 재개발사업 예정구역지정 의제 처리를 위한 기본계획 변경안에 대해서 긍정적으로 판단할 필요가 있다 사료됨.

- 또한, 공공기여9) 대상 시설 중 공공임대산업시설과 공공임대점포에 대해서는 해당 지역의 산업 보전과 육성, 창업 유도, 정비사업으로 영업공간을 상실하는 상인 등을 위한 공간 등으로 제공될 수 있다는 점에서 그 필요성과 공공성이 인정된다 하겠음.

8) 용도지역 변경은 역세권 유형과 사업대상지별 입지특성에 따라 최대 3단계까지 상향가능함.

9) 공공임대주택은 토지지분만 기부채납, 건축물은 표준건축비로 매입, 그 외 공공기여 시설은 토지지분과 건축물 기부채납

[붙임1] 역세권 활성화사업 운영기준 (요약)

□ 정의

- 컴팩트시티의 도시공간구조를 실현하기 위하여 역세권 복합개발을 통해 역세권을 대중교통 및 시민활동의 중심으로 활성화하면서 공공임대시설 (주택, 점포) 등 지역필요시설을 건립하기 위한 사업

□ 사업대상지 기준

○ 역세권 범위

- 승강장 경계부터 반경 250m 이내에서 가로구역 기준으로 정한 지역



○ 용도지역

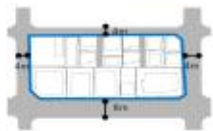
- 주거지역 중 제2종일반주거지역(7층이하 포함), 제3종일반주거지역 및 준주거지역
- 상업지역 중 근린상업지역 및 일반상업지역

※ 녹지·전용~제1종일반주거·준공업·유통상업지역, 역사도심계획 특성관리지구 등 배제

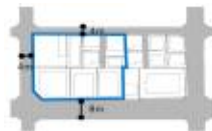
○ 대상지 요건(3가지 요건 모두 충족)

- 도로 요건 : 2면 이상 폭원 4m 도로+1면 이상 8m 도로 접한 블록(필지)
- 면적 요건 : 3,000 m^2 이상 블록 전체 또는 블록의 1/2이상
또는 1,000 m^2 이상 대규모 토지 및 대규모 토지 포함 블록
- 노후도 요건 : 사업유형별 노후도 기준 충족
대상지 내 4층 이하 건축물이 1/2 이상(단일 필지 제외)

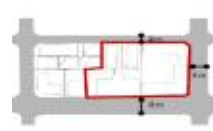
〈사업대상지 예시〉



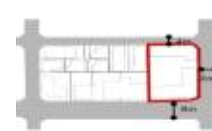
(3,000 m^2 이상 가구 전체 개발)



(3,000 m^2 이상 가구의 1/2이상 개발)



(1,000 m^2 이상 대규모 토지 포함, 가구 일부 개발)



(1,000 m^2 이상 대규모 토지 단독개발)

□ 사업유형 등

- 도시관리계획 결정(변경) 또는 정비계획 결정(변경)을 통해 사업 추진
- 지가상승 방지 등을 위하여 부지 면적의 80% 이상이 3년이상 소유권 변동이

없는 대상지에 한하여 사업시행 가능

- 1,000 m^2 이상의 단일 토지는 소유권 변동 제한 적용 배제

□ 계획 수립 기준

○ 용도지역 변경 기준

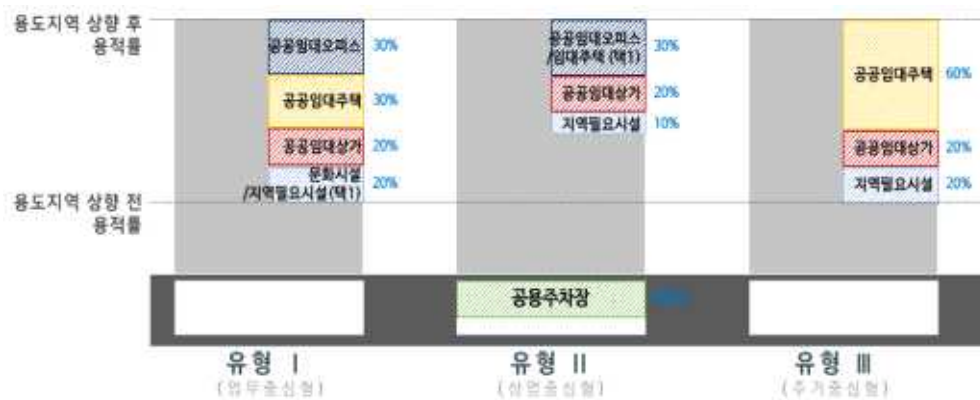
- ‘중심지 체계’(도시기본계획/생활권계획상 중심지 체계) 및 ‘사업대상지 입지특성’에 따라 설정된 용도지역 변경범위 내에서 1~3단계 변경
- 위원회 심의시, 용도지역 변경범위 조정 가능
 - ▶ 생활권계획상 상업지역 배분 물량, 입지요건 등을 종합적으로 고려하여 판단

○ 용적률 기준

- 기준(허용)용적률/상한용적률 : 용도지역 변경 전·후의 조례 용적률

○ 공공기여 기준

- (공공기여율) 증가용적률의 50%에 상응하는 부지면적으로 환산하여 적용
- (공공기여시설) 중심지 체계 및 사업대상지 입지 특성을 고려 지역필요시설 확충을 위한 공공기여 유형 구분 선택 적용 (조정 가능)



- ▶ 공공임대주택은 건축물 표준건축비 매입(토지지분만 기부채납), 그 외 공공기여시설(기반시설 포함)은 토지지분 및 건축물 기부채납

○ 건축계획 기준

- (용도) 역세권 주차난 심화, 주민 편의 등을 고려하여 부설주차장 설치 기준 등에 관한 규정이 완화 적용되는 도시형생활주택 제한
- (높이) 최고높이계획은 도시계획(도시건축공동)위원회 심의를 통해 지구단위계획 수립기준으로 산출된 높이의 20% 범위 내에서 가감하여 적용

[붙임2] 건축허가, 사업계획승인, 사업시행인가 비교

건축허가(건축법)



건축법 제11조(건축허가)
 소유권 : 100% 확보
 예외)
 1. 사용권원 확보시(아파트 제외)
 2. 노후화 및 구조안전문제로 등으로
 신축, 개축, 리모델링시 80% 동의시
 3. 주택과 주택외 동일 건물건축의
 권리관계 증명시
 4. 국공유지 매수가능여부 확인시
 5. 집합건물 결의 증명시

사업계획승인(주택법)



주택법 21조
 소유권 (사용권원): 100% 확보
 예외)
 1. 지구단위계획(의제)선결정시
 사용권원 80% 확보
 2. 주택조합이 승인 신청시
 - 주택조합 설립시 : 80% 이상
 - 공동시행시 : 100% 이상 확보
 - 지구단위계획시 : 95% 이상 확보
 ※확보하지 못한 대지는 매도청구 대상이
 되는 경우에 한함

사업시행인가(도정법)

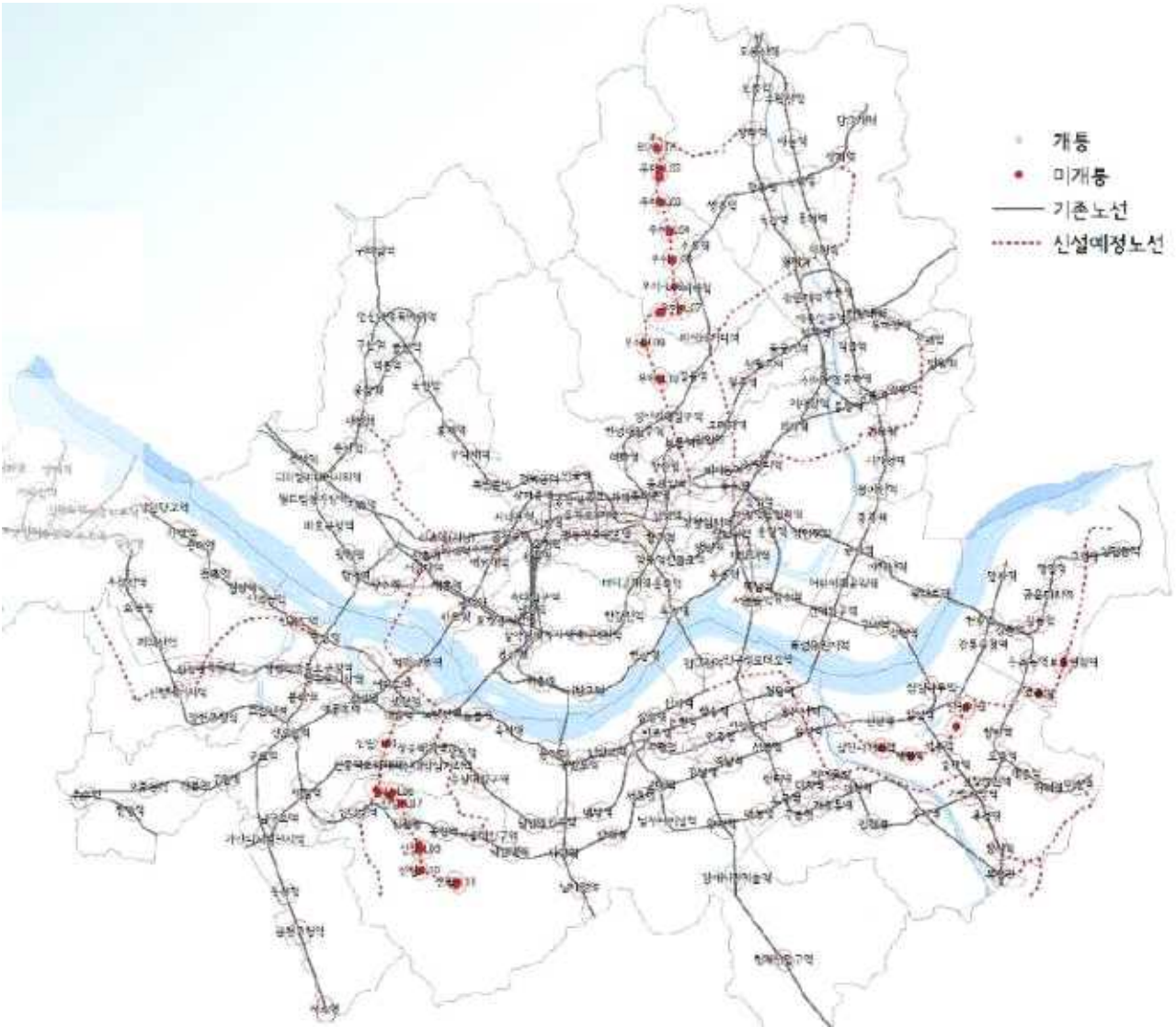


도정법 제35조
 소유권 : 토지등소유자 75% 동의 및
 토지면적의 50% 동의

[붙임3] 각 역세권 사업별 세부 비교

구 분	역세권 청년주택 사업 (주택공급과)	역세권 활성화 사업 (도시계획과)	역세권 공공임대주택 사업 (공공주택과)
사업유형	- 건축허가(대수선, 용도변경 포함) - 주택건설사업	- 건축허가 - 주택건설사업 - 도시정비형 재개발사업	- 건축허가 - 주택건설사업 - 도시정비형 재개발사업
사업주체	민간 사업자	(좌 동)	(좌 동)
사업 대상역	307개역 (서울시 모든 역)	236개역 (역사도심, 준공업지역 등 제외)	194개역 (지구중심 역 이하)
역세권 범위	승강장 경계 350m(박스형) (철도등 2개 이상 교차역 버스전용차로에 위치한 역 25m이상 도로에 위치한 역)	승강장 경계 250m(타원형)	승강장 경계 500m(박스형) - 1차역세권: 250m 이내 - 2차 : 250~500m 이내
노후도 요건	- 20년 이상 경과한 건축물 이 사업대상지 내 전체 건축 물 수의 2분의 1 이상 (단, 기존 건축물이 주택 이 외의 시설로서 연면적 합계 가 5,000제곱미터 이하이 며, 그 연면적의 합계가 대지 면적의 2배 이하인 경우 노 후건축물 기준 미적용)	대상지내 4층 이하 건축물이 1/2이상 (단일 필지 제외)	- 준주거: 20년 이상 건축물 1/2 이상 - 그 밖의 주거지역: 20년 이상 건축물 2/3 또는 1/2 이상으로서 15년 이상 경과 다세대등 주택이 3/10 이상
용도지역	- 주거지역 중 시장이 정하는 지역 - 준공업지역 - 일반 및 근린상업지역	- 주거지역 중 제2종일반주거 지역(7층이하 포함) - 제3종일반주거 및 준주거 - 상업지역 중 근린 및 일반 상업지역	※ 다음 지역 배제 - 성곽주변 등 역사,문화,장소 등 입지특성화지역 - 전용주거/제1종일반주거지역, 양호한 저층주거지 보전과 자연환경보호지역, 정비(예 정)구역 해제지역
대상지 면적	- 준주거 5백㎡ 이상 - 상업 1천㎡ 이상 - 축진지구 2천㎡ 이상 - 용도지역 변경 없는 곳도 가능	- 3천㎡ 이상 블록의 1/2 이상 - 1천㎡ 이상 단일필지 - 용도지역 변경 없는 곳은 불가	- 3천㎡ 이상 - 용도지역 변경 없는 곳도 가능
공공 기여율	- 부지면적의 6%~30% - 증가 용적률의 50%	- 부지면적의 10%~38% - 증가 용적률의 50%	- 부지면적의 15%~25% - 증가 용적률의 50%
공공기여 시설	- 공공임대주택 우선 - 일부 공공시설 가능	- 비주거 공공시설 중심 (임대오피스, 임대상가, 공용 주차장 및 공공임대주택 등)	- 공공임대주택 - 공공시설
민간주택 유형	임대주택 (8년 후 매각 가능)	분양주택	분양주택
근거법령	민간임대주택에 관한 특별법	국토계획법 도시정비법	국토계획법 도시정비법
지원내용	- 세제 감면(취득세, 양도세, 재산세 등) - 건설자금 이자차액 지원 - 건설자금, 사업자금 대출 알선	-	-

[참고자료] 서울시내 역세권 현황(총 307개소)



(출처: 역세권 기능 재정립 및 활성화 실현방안 연구, 2018.10, 용역 최종보고)