

담당부서 : 주택실 주거정비과(기본계획 변경)
 사진없음 사진있음 쪽수 : 5쪽

주거정비과장	김유식	2133-7190
주거정비정책팀장	김지호	2133-7205

정비사업 '3종 규제철폐' 6월부터 실행... 서울시 '정비 기본계획 변경' 신속 처리

- 「2030 도시 및 주거환경정비 기본계획」 변경안, 5.21. 도시계획위원회 ‘수정 가결’
- ▲높이규제지역 공공기여 완화(3호) ▲입체공원 도입(6호) ▲역세권 준주거 종상향(35호)… 3종 규제 완화
- ‘선(先)심의제’ 도입 등 정비구역 지정 기간 6개월 이상 단축…사업 추진력 확보
- 시, “2개월 만에 법적 절차 완료, 정비사업 동력 확보해 주택공급 확대 총력”

- 서울시가 2030 도시·주거환경정비 기본계획 변경안을 확정하며 ‘정비사업 규제철폐안’의 법적 실행력을 확보했다. 정비사업을 활성화하기 위한 핵심 조치로 주택공급의 속도가 한층 빨라질 전망이다.
- 서울시는 정비사업 규제철폐의 핵심인 「2030 서울시 도시·주거환경정비 기본계획(주거환경정비사업부문)」 변경안에 대해 5월 21일 도시계획위원회 심의에서 ‘수정가결’ 했다고 밝혔다.
- 서울시는 올해 초부터 정비사업 활성화를 위한 규제완화 방안으로 ▲높이규제지역에 대한 공공기여 비율 완화(규제철폐 3호) ▲정비사업 입체공원 조성 시 용적률 완화(6호) ▲사업성 낮은 역세권 준주거 종상향을 위한 기준 마련(35호) 등을 잇달아 발표했다.

- 이번 2030 기본계획 변경은 공사비 상승, 건설경기 침체 등 정비사업 여건이 점점 악화하는 가운데 사업추진 동력을 지속적으로 제공하기 위해 서울시가 마련한 “정비사업 3종 규제철폐안”의 법적 실행력 확보를 위해 추진되었다.
- 규제철폐안 실행을 위해 서울시는 발표 직후 신속하게 기본계획 변경(안)을 마련해 주민공람, 시의회 의견청취 및 도시계획위원회 심의를 2개월 만에 모두 마쳤다.
- 이로써 오는 6월 2030 기본계획 변경 고시일 즉시 시행될 예정이다. 변경된 2030 기본계획은 도시계획위원회 수정가결사항에 대해 주민 재공람(14일)을 거친 후, 6월 중 고시 예정이다.

<높이규제지역 종상향 시 공공기여 완화 … 조합 부담 경감>

- 앞으로 고도·경관지구에 저촉되거나 문화재·학교 주변 지역, 구릉지 등 ‘높이 제약을 받는 지역’은 용도지역 상향 시, 공공기여율이 기존 일률적인 10%로 적용되지 않고, 실제 추가 확보된 용적률에 비례한 비율만큼만 적용된다.
- 예컨대 용도지역 상향(1종 200% → 2종 250%)시 건축가능 용적률이 높이 제약 등으로 220%밖에 되지 않는다면, 종상향으로 추가 확보된 용적률 비율(20%)만큼만, 즉 10%가 아닌 4%만 부담하면 되는 것이다. 신통기획 등 과정에서 불리한 사업여건 극복을 위해 필요하다고 판단되면 추가 완화 적용도 가능하다.

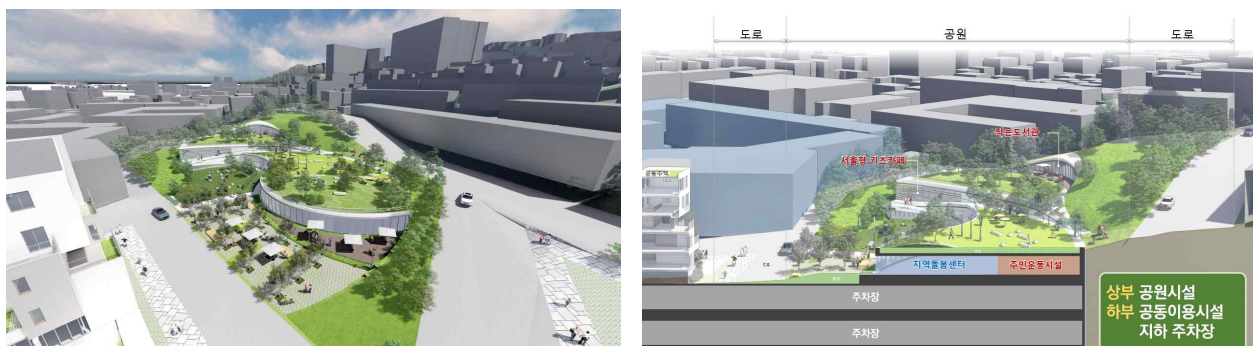
<높이규제지역 공공기여 완화 예시>



<정비사업 입체공원 조성 시 용적률 완화 ... 주택공급 확대>

- 또한, 재개발·재건축 사업에도 민간 사업부지 또는 건축물 상부에 조성하는 ‘입체공원’을 도입한다. 입체공원 면적은 대지면적에서 제외되지 않기 때문에 주택용지가 추가로 확보되는 효과가 있다. 건립가능한 주택 수가 늘어나고, 공원설치비용, 면적에 비례하여 용적률도 완화받을 수 있다.
- 입체공원은 신속통합기획 시 자문을 통해 도시규제, 입지 특성 또는 기타 건축계획 제약 등으로 인해 사업여건을 개선할 필요가 있는 지역에 적용한다. 구릉지 등 다양한 지형과 토지이용의 특성을 반영해 창의적이고 질 높은 도시공간을 창출하는 데 활용될 수 있도록 계획할 예정이다.

<입체공원 예시도 >

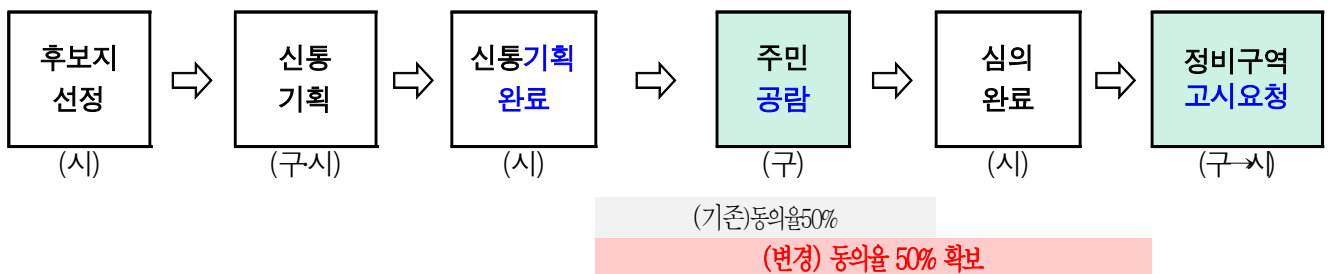


<사업성 낮은 지역 역세권 준주거 종상향 촉진 ... 지형 균형발전에 기여>

- 역세권 지역의 준주거 종상향 기준도 구체화됐다. 해당구역 평균 공시지가가 서울시 재개발·재건축 평균 공시지가 이하인 정비사업에 우선 적용하고, 구역 내에서 지하철역 경계로부터 250m 이내에 해당하는 부분(면적)만큼 종상향한다는 내용이 핵심이다. 이 기준은 역세권임에도 불구하고 사업성이 낮은 지역의 정비사업을 촉진하는데 기여할 것으로 보인다.
- 정비구역의 사업 여건이 다른 점을 감안, 신속통합기획 또는 관련 위원회 심의 등을 통해 역세권 범위를 지하철역 경계로부터 350m 이내까지 완화하는 등 용도지역 상향 적용여부 및 범위 등을 일부 조정할 수 있다.

<재개발 선(先)심의제 도입... 정비구역 지정 속도 제고>

- 이제는 정비계획(안) 수립이 완료되면 주민동의율 50% 이상 확보 여부와 상관없이, 도시계획위원회 심의를 바로 받을 수 있게 된다. 서울시는 이같은 ‘재개발 선심의제’ 도입으로 정비구역 지정 속도가 더욱 빨라질 것으로 기대하고 있다.
- 그간 주민동의율 50% 확보 후에 구청장이 서울시로 정비계획을 입안하면 심의가 이행됐으나, 동의율 확보에 수개월이 걸리는 점을 고려해 도시계획위원회 심의와 주민동의를 동시에 진행하도록 절차를 합리적으로 개선했다.



- 서울시는 신속통합기획을 통해 대폭 단축한 정비구역 지정 기간을, 선(先)심의회 시행으로 최대 6개월 이상 추가 단축할 계획이다. 구역지정을 1~2년 내로 앞당겨 사업의 속도를 높인다.
- 선심의회 시행 관련, 주민공람 결과 사업추진에 반대하는 주민동의율이 20% 이상(공공재개발은 25%이상)인 경우에는 구청장이 주민의견 조사 및 구역계 변경 등 입안재검토 절차 등을 선행하도록 보완했다.

- 최진석 서울시 주택실장은 “정비사업을 촉진하기 위해 최대한 빨리 규제철폐안이 실행될 수 있도록 법적 절차를 신속하게 완료했다.”며 “사업 여건을 개선하기 위한 규제철폐를 지속 추진하며 주택공급을 확대하는 데 역량을 집중하겠다.”고 말했다.