

가리봉 주거재생혁신지구 국가시범지구계획(안)  
의견청취안

검 토 보 고

의 안 번 호	1794
------------	------

2024. 04. 29.  
주택공간위원회  
수석전문위원

1. 제안경위

- 2024. 4. 3. 서울특별시장 제출 (2024. 4. 8. 회부)

2. 제안이유

- 가. 「3080+ 대도시권 주택공급 획기적 확대방안」의 일환으로 선정된 서울 특별시 가리봉동 주거재생혁신지구(국가시범지구)사업에 대하여  
나. 「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법」 제56조제3항 및 동법 제33조제 2항에 따라 국가시범지구계획 승인 요청 전, 서울특별시의회 의견을 청취하고자 함

3. 주요내용

가. 주거재생혁신지구(국가시범지구) 개요

- 개념 : 공공주도로 노후 주거지 재생을 위한 주거 중심 지역 거점 조성 사업(21.07.20. 「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법」 개정·신설)  
○ 대상지 : 빈집, 노후·불량건축물 등이 밀집하여 주거환경 개선이 시급한 20만 $m^2$  이내 지역 (「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법」 제2조)

○ 지원규모 : 총 사업비의 25% 범위 내에서 250억 한도로 5년간 국비 지원(매칭 비율 : 국비(40%), 지방비(60%))

※ 지방비(60%) : 시·구 재정자립비율 기준으로 매칭 추진(서울시 주거재생혁신지구 운영 기준)

나. 주거재생혁신지구(국가시범지구) 계획(안)

○ 위 치 : 서울특별시 구로구 가리봉동 134-59 일대

○ 면 적 : 12,504 $m^2$

○ 사업기간 : 2024.07.(지구지정) ~ 2031.03.(사업준공)

○ 시 행 자 : 한국토지주택공사

○ 총사업비 : 3,332억(시행자 3,252억, 국비 32억, 시비 29억, 구비 19억)

※ 국·시·구비는 생활SOC 등 공공지원시설 설치 비용임

○ 건축개요

지구면적	12,504 $m^2$			
전폐율	50.02%	용적률	399.78%	
건립세대	구 분	유형	세대	비고
	분양	59 $m^2$	279	
		74 $m^2$	15	
		84 $m^2$	52	
		계	346	
	임대	40 $m^2$	183	
	총계	529		
근린생활시설	2,672 $m^2$	생활SOC(주차장)	1,900 $m^2$	

※ 건축개요는 향후 주민 공람, 관계부서 협의, 도시재생특위 과정에서 변경가능

## 4. 추진경위

- '21.02.04. : 3080<sup>+</sup>대도시권 주택공급 획기적 확대방안(국토부)
- '21.04.29. : 시범사업 후보지 발표(국토부, 가리봉 등 총 7곳)
- '23.09.13. : 주거재생혁신지구 운영 기준 수립(시)
- '23.10.11. : 혁신지구 지정 제안(LH → 시)
- '23.10.16. : 제321회 시의회 의견청취(안) 제출(시 → 시의회)
- '23.10.27. : 의견청취(안) 철회 요청(시 → 시의회)
  - 사유 : 공람 시행자인 자치구(구로구)로부터 공람 공고 연기 통보(구로구 도시개발과-8714호, '23.10.25.)로, 향후 공람, 공청회 완료 후 의견 청취 재시행 추진
- '23.10.31. : 의견청취(안) 철회 허가(시의회)
- '23.10.24. ~ '24.02.15. : 주민간담회(총 3회) 개최(시)
- '24.02.29. : 혁신지구 지정 보완 제안(LH → 시)
- '24.03.07. ~ 03.27. : 주민 공람(구)

## 5. 검토의견 (수석전문위원 오정균)

### 가. 의견청취안 제출 배경

- 이 의견청취안은 2021년 2월 국토교통부가 발표한 「3080<sup>+</sup> 대도시권 주택공급 획기적 확대방안」에 따라 선정된 구로구 가리봉동 주거재생혁신지구(국가시범지구)사업에 대하여 「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법」(이하 “법”) 제41조제3항에 따라 공청회를 개최한 후 같은 법 제56조제3항<sup>1)</sup>에 따라 서울특별시의회의 의견청취를 실시하고자 4월 3일

1) 법 제56조(국가시범지구의 지정 등) ③ 국토교통부장관은 제2항에 따른 국가시범지구계획을 승인하여 국가시범지구를 지정할 수 있다. 이 경우 국가시범지구계획의 승인에 대하여는 제33조제

서울특별시(이하 “시장”)이 제출하여 우리위원회에 회부되었음.

## 나. 주거재생혁신지구(국가시범지구) 개요

- “도시재생혁신지구”란 도시재생을 촉진하기 위하여 산업·상업·주거·복지·행정 등의 기능이 집적된 지역 거점을 우선적으로 조성할 필요가 있는 지역에 전략계획수립권자(시장)<sup>2)</sup>에 의해 지정·고시되는 지구를 말하며(법 제2조제1항제6호의2), “주거재생혁신지구”(이하 “혁신지구”)는 도시재생혁신지구 중 빈집, 노후·불량건축물 등이 밀집하여 주거환경이 개선이 시급하고, 신규 주택공급이 필요한 지역으로서 지구의 면적이 20만 제곱미터 이내인 지역을 의미함(법 제2조제1항제6호의3)(붙임1, 붙임2. 참고).

- 법 제56조제1항<sup>3)4)</sup>에 따라 국토교통부장관은 도시재생을 촉진하고, 선

---

2항부터 제5항까지를 준용하며, 이 경우 “도시재생선도지역”은 “국가시범지구계획”으로 보고, “지정”은 “승인”으로 본다.

**제33조(도시재생선도지역의 지정)** ② 전략계획수립권자는 제1항에 따라 도시재생선도지역의 지정을 요청하기 전에 대통령령으로 정하는 바에 따라 주민과 관계 전문가 등으로부터 의견을 수렴하고 해당 지방의회의 의견을 들어야 한다.

2) 서울특별시를 말함(법 제2조제1항제4호)

3) **법 제56조(국가시범지구의 지정 등)** ① 국토교통부장관은 제41조제1항에도 불구하고 도시재생을 촉진하고, 선도적 혁신지구를 구현하기 위하여 제13조제4항의 요건 중 2개 이상을 갖춘 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 지역(도시재생활성화지역을 포함한다)을 전략계획수립권자의 요청에 따라 국가시범지구로 지정할 수 있다.

1. 도시재생전략계획 또는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 도시·군기본계획에 따라 산업·상업·주거·복지·행정 등의 기능이 집적된 지역거점을 조성할 필요가 있는 지역
2. 「지역 산업위기 대응 및 지역경제 회복을 위한 특별법」에 따른 산업위기대응특별지역 또는 「고용정책 기본법」에 따른 고용재난지역
3. 「연구개발특구의 육성에 관한 특별법」에 따른 연구개발특구
4. 그 밖에 지역의 거점 조성을 통해 도시재생을 촉진할 수 있는 지역으로서 대통령령으로 정하는 요건을 만족하는 지역

4) 「**도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법 시행령**」 제54조(국가시범지구의 지정) ① 법 제56조제1항제4호에서 “대통령령으로 정하는 요건을 만족하는 지역”이란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 지역을 포함하는 지역을 말한다.

1. 「국유재산법」 제57조부터 제59조까지 및 제59조의2에 따른 개발이 예정되어 있는 국유재산이 소재하는 지역
2. 「도시 및 주거환경정비법」 제20조 또는 제21조에 따라 정비예정구역이나 정비구역에서 해제된 지역
3. 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특별법」 제2조제1항제8호에 따른 빈집밀집구역
4. 「역세권의 개발 및 이용에 관한 법률」 제4조제2항 각 호의 어느 하나에 해당하는 지역
5. 「전통시장 및 상점가 육성을 위한 특별법」 제2조제4호에 따른 상권활성화구역

도적 혁신지구를 구현하기 위하여 도시재생활성화지역 지정 요건<sup>5)</sup> 중 두 개 이상을 충족하면서, 도시재생전략계획 또는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 도시·군기본계획에 따라 산업·상업·주거·복지·행정 등의 기능이 집적된 지역거점을 조성할 필요가 있는 지역 등 법에서 정하는 요건에 해당하는 도시재생혁신지구를 전략계획수립권자의 요청을 받아 국가시범지구로 지정할 수 있는데, 가리봉 주거재생혁신지구는 산업구조의 변화, 산업시설의 노후화 및 도시지역의 확산 등으로 도시재생의 필요가 있는 지역으로서 지역의 거점 조성을 통해 도시재생을 촉진하고자 국가시범지구로 지정하려는 것으로 파악됨.

- 참고로, 서울시에는 현재 용산 도시재생혁신지구와 김포공항 도시재생 혁신지구 2개소가 사업 추진 중(붙임3. 참고)에 있으며, 국토교통부는 '21년 4월 29일 주거재생혁신지구 국가시범 선도사업 후보지를 전국적으로 7개소 선정하였음. 이 중 1개소<sup>6)</sup>는 '22년 3월 지구지정을 완료하였고, 3개소<sup>7)</sup>는 동의율을 충족하지 못하여 사업이 취소되었으며, 가리봉동을 포함한 나머지 3개소가 지구계획 수립 중에 있는 상황임(붙임4. 참고).

## 다. 주요 추진경위

- 가리봉 주거재생혁신지구는 '21년 4월 29일 국가시범 선도사업 후보지

6. 그 밖에 산업구조의 변화, 산업시설의 노후화 및 도시지역의 확산 등으로 도시재생의 필요가 있는 지역

5) 법 제13조(도시재생전략계획의 내용) ④ 전략계획수립권자가 도시재생전략계획으로 도시재생활성화지역을 지정하려는 경우에는 다음 각 호의 요건 중 2개 이상을 갖추어야 한다.

1. 인구가 현저히 감소하는 지역
2. 총 사업체 수의 감소 등 산업의 이탈이 발생하는 지역
3. 노후주택의 증가 등 주거환경이 악화되는 지역

6) 경기도 안양시 안양3동 안양예고 동측(21,227㎡)

7) 경기도 수원시 서둔동 서호초 우측(14,089㎡), 인천광역시 서구 석남동 서부여성회관역 인근(21,752㎡), 대전광역시 대덕구 읍내동 읍내네거리 인근(21,752㎡)

로 선정된 이래 '23년 10월, 예정 사업시행자<sup>8)</sup>인 한국토지주택공사(LH)로부터 주거재생혁신지구 계획안이 제안되었으나, 사업성 개선 등을 위한 추가적 보완을 거쳐 '24년 2월 본 사업계획안이 제안되었고, 이후 주민공람('24.3.7.~3.27.)과 공청회를 개최('24.3.28.)하였음. 금회 시의회 의 건청취 이후, 국토교통부의 도시재생특별위원회 심의를 거쳐 지구 지정을 고시할 예정임(붙임5. 참고).

- 주민공람 및 공청회에서 접수된 주요 의견은 ▲ 국비예산 증액 요구(80억→250억) ▲ 공동주택 단위세대 평형 확대 ▲ 기반시설(공영주차장)의 다른 용도로의 전환 요청 등이 있었음(붙임6. 참고).

## 라. 대상지 현황 및 사업추진 기본방향

○ 대상지는 「2025 서울시 도시재생 전략계획」(2015.12.10. 서울특별시공고 제2015-2189호)에서 지정된 **가리봉 도시재생활성화지역**(유형: 근린재생일반형)<sup>9)</sup>내 가리봉동 134-59번지 일원(면적 12,504㎡)으로, 서울디지털국가산업단지("G밸리") 1단지에 인접해 있으며 대상지 전체는 제2종일반주거지역(7층이하)으로 지정되어 있음<sup>10)</sup>.

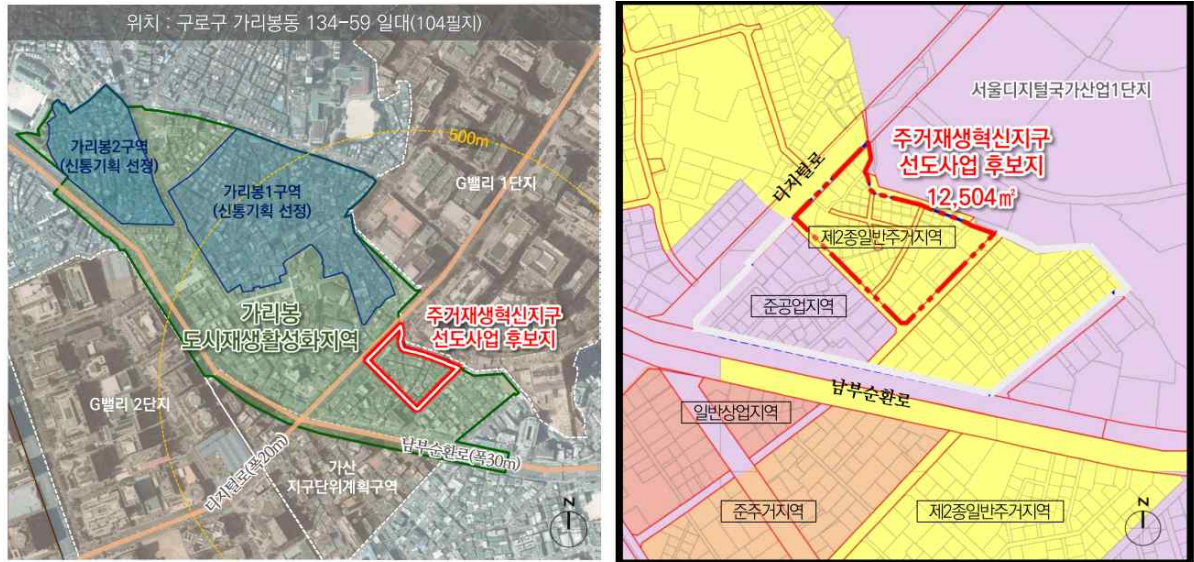
- 혁신지구 지정요건 검토 결과, 인구감소(-37.8%), 총사업체수 감소(-0.7%), 건축물 노후도(90.8%)에 따라 요건을 충족한 것으로 분석되었으며, 대상지 내 토지등소유자는 282호, 세입자는 373호로 파악되었고, 건축물은 현황 87동 중 공동주택이 59동(67.8%), 단독주택 22동

8) 혁신지구사업시행자는 혁신지구계획에 포함되어야 할 내용에 해당됨(법 제41조제4항제2호)

9) 사업기간은 2016년부터 2021년까지이며(붙임7. 참고), 가리봉 주거재생혁신지구 계획 결정시 가리봉 주거재생활성화계획 변경이 의제됨(법 제42조제2항).

10) 혁신지구 지정요건 검토 결과 인구감소(-37.8%), 총사업체수 감소(-0.7%), 건축물 노후(90.8%)에 따른 쇠퇴지역으로 분석됨.

(25.3%), 근린생활시설 4동(4.6%)으로 구성되며, 기타 숙박시설 1동 및 미확인 건축물(134-28번지의 부속 건축물)이 입지해 있음.



<대상지 위치도 및 주변지역 현황>

- 금번 가리봉 주거재생혁신지구(국가시범지구)계획(안)에서는 ‘신규주택+’, ‘기반시설+’, ‘주민시설+’를 3대목표로 설정하고, 이를 달성하기 위한 7개 세부전략과 이를 토대로 도시기능 융복합을 위한 도입기능 기본구상(안) 및 토지이용계획(안)을 수립하였음.

<가리봉 주거재생혁신지구 목표 및 전략>

목표(3)	전략(7)
<b>신규주택+</b> (주민지역과 연계한 조화로운 주거환경 조성)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 주거지역 및 주변 산업단지 사이에서 상호연계 가능한 공간 조성</li> <li>• 노후주택 밀집지역 내 쾌적한 주택 공급</li> <li>• 기존 소유자 우선 공급 및 기존 세입자 임대 공급</li> </ul>
<b>기반시설+</b> (교통·보행안전 확보)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 교통·보행안전을 위한 진입도로 확장 및 이면도로 확폭</li> </ul>
<b>주민시설+</b> (지역 맞춤형 생활SOC 공급)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 지역의 현황에 기반한 맞춤형 생활 SOC 공급</li> <li>• 접근성이 우수한 지역에 배치하여 공공시설 활용도 제고</li> <li>• 주차문제 해결을 위한 지역주민 이용 공영주차장 계획</li> </ul>

# 주민 수요에 부합하는 주택 및 공공지원시설 도입 등 도시기능 융복합을 위한 주요 도입기능 도출



<가리봉 주거재생혁신지구 도입기능 기본구상(안)>

토지이용계획			
구분	면적(㎡)	구성비(%)	비고
합계	12,504	100.0%	-
복합용지	10,782	86.2%	준주거지역
도로	1,722	13.8%	-

토지이용계획표			
구분	사업계획(급회)		
	면적(㎡)	비율(%)	
전체	10,782.0	100.0	
소계	10,468.8	97.1	
유상 공급면적	공동주택토지(입대)	10,028.5	93.0
	자세사용토지(입대)	2,616.6	24.3
	40㎡ TYPE	2,616.6	24.3
	자세사용토지(분양)	7,411.9	68.7
	59㎡ TYPE	5,567.4	51.6
	74㎡ TYPE	373.9	3.5
84㎡ TYPE	1,470.6	13.6	
근린생활시설토지	440.3	4.1	
무상 공급면적	소계	313.2	2.9
공영주차장 토지	313.2	2.9	



<가리봉 주거재생혁신지구 토지이용계획(안)>

## 마. 혁신지구계획 세부내용

### 1) 용도지역 및 기반시설 계획에 관한 사항



- 혁신지구계획(안)에서는 용도지역을 현행 제2종일반주거지역(7층이하)에서 준주거지역으로 변경할 계획이며, 이는 대상지가 「2040 서울도시기본계획」 상 가산·대림 광역중심에 위치하고 있으며, G밸리 배후지역의 노후한 주거환경 개선을 위한 국가시범지구임을 감안할 때 적정 기반시설의 확보를 전제로 검토가 가능할 것으로 사료됨.
- 또한, 기반시설 계획으로 대상지에 면한 디지털로20길은 현행 6m에서 12m로, 남부순환로105가길은 현행 8m에서 12m로, 디지털로 24가길은 현행 5~8m를 8~11m로 확폭하는 계획안을 제시하였는데, 도로의 확폭 계획은 해당 도로와 연결된 도로의 폭원, 대상지 일대 교통처리계획과 연계하여 확폭의 필요성 및 적정 폭원과 함께 종합적인 검토가 필요할 것으로 사료됨<sup>11)</sup>.
- 이와 함께, 생활SOC이자 공공지원시설로서 차량 52대를 수용 가능한 공영주차장(도시계획시설 입체결정) 1,900㎡를 계획하였는데, 이는 현행 4개소 외에 공영주차장<sup>12)</sup>을 추가로 건립함으로써 지역 교통난 해소에 기여할 수 있을 것으로 사료되나, 주거용도와 함께 복합용도로 조성되는 점을 감안할 때 소음 및 진동으로 인한 주거환경의 피해가 최소화 될 수 있는 대책을 마련할 필요가 있겠음.

## 2) 지구단위계획 및 건축계획에 관한 사항

- 서울시는 정부 정책에 따라 최초로 추진되는 주거재생혁신지구의 지구계획

11) 가리봉 주거재생혁신지구계획안에 대한 관계부서 협의 결과 구로구 도로과에서는 사업지 서측 도로(디지털로) 보도폭 협소로 통행 불편사항이 있다는 의견을 제시하였음.

12) 사업지 반경 500m 내 공영주차장이 4개소 있으나, 3개소는 남부순환로(43m) 남측, 1개소는 디지털로(25m) 서측에 위치하여 실질적인 이용이 어려운 상황으로, 현 사업지 내 주차난 해소를 위하여 공영주차장 설치를 계획 중인 것으로 확인됨.

수립을 위하여 2023년 9월, 「서울시 주거재생혁신지구 운영 기준(안)」<sup>13)</sup>(이하 “운영기준”)을 마련하였고(붙임8. 참고), 이를 토대로 대상지의 경우 용적률 상한은 400% 이하, 건폐율은 60% 이하로 하되, 공동주택 및 이에 따른 부대복리시설과 근린생활시설 등의 허용용도 등을 결정하고, 용도지역 변경(제2종일반주거지역→준주거지역)에 따라 생활SOC(공영주차장)와 임대주택을 토지면적으로 환산한 2,164.24m<sup>2</sup>(공공기여율 20.07%)<sup>14)</sup>를 공공시설로 부담하는 내용으로 지구단위계획(안)을 수립<sup>15)</sup>하였음.

<기리봉 주거재생혁신지구 지구단위계획(건축물에 대한 용도·건폐율·용적률·높이 등에 관한 사항)>

구분		계획내용
허용용도	주거용도	<ul style="list-style-type: none"> <li>「건축법 시행령」 별표 1                             <ul style="list-style-type: none"> <li>- 공동주택</li> </ul> </li> <li>「주택법」 제2조제8호 및 제9호와 「주택건설기준 등에 관한 규정」                             <ul style="list-style-type: none"> <li>- 부대복리시설</li> </ul> </li> </ul>
	주거외 용도	<ul style="list-style-type: none"> <li>건축법 시행령 별표1                             <ul style="list-style-type: none"> <li>- 제1종 근린생활시설</li> <li>- 제2종 근린생활시설(안마시술소, 단란주점, 장의사, 총포사, 옥외철탑이 설치된 골프연습장 제외)</li> <li>- 문화 및 집회시설(마권장외발매소, 마권전화투표소 및 관람장을 제외)</li> <li>- 판매시설 중 소매시장 및 상점(1,500m<sup>2</sup> 미만) - 교육연구시설</li> <li>- 노유자시설</li> <li>- 운동시설(옥외철탑이 설치된 골프연습장제외) - 업무시설</li> <li>- 자동차관련시설 중 주차장</li> </ul> </li> </ul>
불허용도		<ul style="list-style-type: none"> <li>허용용도 이외 용도</li> <li>「학교보건법」 등 기타 법령에 의해 당해 토지에 불허되는 용도</li> </ul>
건폐율		60% 이하
용적률		400% 이하
높이		-

13) 2023.9.23. 행정2부시장 방침 제227호

14) 운영기준에서는 제2종일반주거지역(7층 이하 포함)을 준주거지역으로 변경하는 경우 공공기여율은 25% 이상 확보하는 것이 원칙이나, 대상지 여건상 해당 공공기여율 적용이 곤란하다고 위원회에서 인정 시, 20%이상 확보하도록 완화 규정을 두고 있음.

15) 공공기여율 25% 반영 시, 생활SOC 또는 임대주택의 연면적이 증가하여야 하는데, 이 경우 분양주택 세대수가 감소하여 토지등소유자 약 282명(현물보상 2채 대상자 포함 시 314명)이 모두 현물보상을 원할 경우 계획 세대수 부족으로 현물보상이 불가한 상황으로, 이를 감안하여 공공기여비율을 완화적용 하려는 것으로 확인됨.

**<그리봉 주거재생혁신지구 지구단위계획(공공시설 부담계획에 관한 사항)>**

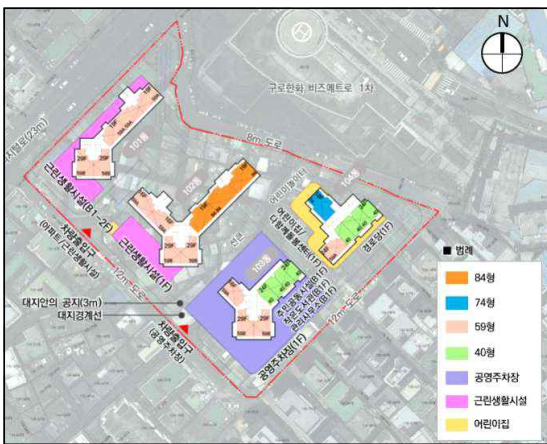
구분	합계	제2종일반주거지역→준주거지역			비고											
구역면적		12,504㎡			-											
사업대지면적		10,782㎡			-											
도로		1,722㎡			기존 국공유지											
공공기여율		25% 이상 또는 20% 이상 (위원회 인정 시 25%의 -20%까지 적용 가능)			주거재생혁신지구 운영기준 (서울시, 2023)											
공공시설 및 대지확보 면적	공공기여															
	구분	건축물 연면적	공공기여 면적			비고										
			환산부지 면적	부지제공면적 (대지지분)	소계											
	생활SOC (공영주차장)	1,900.00㎡	750.08㎡	313.16㎡	1,063.24㎡	기부채납										
	임대주택*	6,680.00㎡	-	1,101.00㎡	1,101.00㎡	-										
	기반시설(도로)	-	-	1,722㎡	1,722㎡	기존 국공유지										
소계	-	750.08㎡	3,136.16㎡	3,886.24㎡	-											
공공시설 등 공공기여율 산정	<table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2">공공시설 등 부지가액</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>7,090,022원/㎡</td> <td>공공시설 등 기부채납 용적을 인센티브 운영기준 개정(2021)</td> </tr> </tbody> </table>					공공시설 등 부지가액		7,090,022원/㎡	공공시설 등 기부채납 용적을 인센티브 운영기준 개정(2021)							
	공공시설 등 부지가액															
	7,090,022원/㎡	공공시설 등 기부채납 용적을 인센티브 운영기준 개정(2021)														
	<table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="3">표준건축비</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>공영주차장</td> <td>2,799,000원/㎡</td> <td>공공건축물 건립 공사비 책정 가이드라인(2022)</td> </tr> </tbody> </table>					표준건축비			공영주차장	2,799,000원/㎡	공공건축물 건립 공사비 책정 가이드라인(2022)					
표준건축비																
공영주차장	2,799,000원/㎡	공공건축물 건립 공사비 책정 가이드라인(2022)														
<table border="1"> <thead> <tr> <th>공공기여</th> <th>환산부지+부지제공면적</th> <th>비고</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>공영주차장</td> <td>1,063.24㎡</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>임대주택</td> <td>1,101.00㎡</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>계</td> <td>2,164.24㎡</td> <td>공공기여시설</td> </tr> </tbody> </table>					공공기여	환산부지+부지제공면적	비고	공영주차장	1,063.24㎡	-	임대주택	1,101.00㎡	-	계	2,164.24㎡	공공기여시설
공공기여	환산부지+부지제공면적	비고														
공영주차장	1,063.24㎡	-														
임대주택	1,101.00㎡	-														
계	2,164.24㎡	공공기여시설														
<p>• 공공시설 등 공공기여율 산정</p> <p>- 공공시설 등 공공기여 면적(임대주택 포함) : 1,063.24㎡(생활SOC,9.86%) + 1,101.00㎡(임대 주택,10.21%) = 2,164.24㎡(20.07%) 확보</p> <p>- 기반시설(도로) 기부채납 : 1,722㎡</p> <p>- 기존 국공유지 : 1,722㎡</p> <p>※ 공공기여율 : (2,164.24㎡+1,722㎡-1,722 ㎡)÷(12,504㎡-1,722㎡) = 20.07%</p>																
공공시설 등 공공기여 면적 : 2,164.24㎡ (20.07%)																

○ 건축계획은 앞서 언급한 지구단위계획(안)에 따라 건폐율 50.02%, 용적

를 399.78%, 건설호수 총529세대로 수립되었음.

<가리봉 주거재생혁신지구 건축계획(안)>

구분		단위	건설내역	비고	
건설 호수	임대	40㎡형	183		
		59㎡형	279		
	분양	74㎡형	15		
		84㎡형	52		
대지면적		㎡	10,782		
건축면적		㎡	5,393.0		
연 면 적		㎡	65,416.63		
용적률 산정용 연면적		㎡	43,104.63		
건폐율		%	50.02	• 법적기준 : 60% 이하	
용적률		%	399.78	• 법적기준 : 400% 이하	
부대·복 리시설	관리 및 복지시설	관리사무소	㎡	120	• MDF, 방재실 포함
		경비실	㎡	20	
		어린이집	㎡	350	
		주민공동시설	㎡	900	
		다함께돌봄센터	㎡	70	
		작은도서관	㎡	160	
		전기실 등 기타	㎡	750	
		계	㎡	2,600	
	근린생활시설		㎡	2,672	• 호수 : 35호
	주차장	공동주택	대	445	• 주차대수: 0.82대/호
근린생활시설		대	15		
계		대	460		
생활SOC 지원시설	공공	공영주차장	㎡	1,900	• 주차대수: 52대
	계	㎡	1,900		



<가리봉 주거재생혁신지구 배치도(좌), 조감도(우)>

### 3) 사업시행 및 재원조달에 관한 사항

- 가리봉 주거재생혁신지구 지정 시 혁신지구재생사업<sup>16)</sup>은 수용방식<sup>17)</sup>18)으로 추진하고, 이에 따라 공급되는 주택은 공공임대주택 183세대(397인)와 공공분양주택 346세대(751인) 등 총 529세대로, 공공분양주택 중 314세대는 토지등소유자를 위한 현물보상용으로 공급할 예정임.

구분	TYPE	세대수		수용인구		공급대상	
공공임대*	40㎡	183		397		우선공급	세입자용
공공분양**	59㎡	279	256	605	556	우선공급	현물보상용
			23		50	일반공급	일반분양용
	74㎡	15	13	33	28	우선공급	현물보상용
			2		4	일반공급	일반분양용
84㎡	52	45	113	98	우선공급	현물보상용	
		7		15	일반공급	일반분양용	
계		529세대		1,148인		-	

\* 공공임대주택은 시행계획인가시 확정 예정으로 추후 임대주택의 평형 등 세부계획이 변경될 수 있음

\*\* 현금보상으로 인한 우선공급분 잔여물량은 일반분양으로 전환

- 건축계획에 따라 기존 세입자(373세대)의 절반에 미치지 못하는 183세대(약 49.1%)에만 임대주택이 공급될 예정으로, 집행기관은 사업시행자(LH)와의 협의를 통해 사업대상지 인근 지역(영등포구, 양천구, 구로구, 금천구) 내 사업시행자가 관리·운영 중인 임대주택 공가(705세대)에 입주를 희망하는

16) 혁신지구재생사업이란 혁신지구에서 혁신지구계획 및 시행계획에 따라 시행하는 사업을 말함(법 제2조제1항제7호나목)

17) 법 제45조(혁신지구재생사업의 시행방법) 혁신지구재생사업은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 방법 또는 이를 혼용하는 방법으로 한다.

1. **혁신지구재생사업의 시행자(이하 “혁신지구사업시행자”라고 한다)가 매매, 임대, 사용승낙, 수용, 사용 등의 방법으로 국공유지를 포함한 혁신지구의 전부 또는 일부를 사용할 수 있는 대통령령으로 정하는 권원을 확보하여 토지 또는 건축물 등(이하 “건축물 등”이라고 한다)을 공급하는 방법**
  2. 혁신지구사업시행자가 혁신지구로 중복지정된 종전사업(이하 “중복지정 사업”이라 한다) 구역에서 이 법 및 종전사업의 관계 법률에 따라 건축물 등을 공급하는 방법
- 18) 시장은 토지등을 수용하는 방식으로 혁신지구재생사업을 시행하는 주거재생혁신지구를 지정하는 경우에는 혁신지구계획에 대한 주민 공람 또는 공청회의 개최 공고가 있는 날부터 1년 이내에 토지 면적의 2/3 이상에 해당하는 토지 소유자 및 토지 소유자 총수의 2/3 이상에 해당하는 자의 동의를 받아야 함(법 제55조의2제2항)

잔여 세대가 입주할 수 있도록 조치할 계획인 것으로 확인됨<sup>19)</sup>.

<주거 및 생활안정 대책 요약>

대상	유형	지원방안
토지등소유자	현물보상(우선공급)	• 주택·토지(90㎡) 소유자에게 1세대 1주택 우선공급
	현물보상으로 받은 주택	• 주택소유권 등기시까지만 전매 제한, 등기 후에는 전매 가능 • 주민의견을 반영하여 다양한 타입의 주택 계획(중대평형도 가능)
	임시 거주지	• 건설 기간 중에는 임시거주 가능토록 주택자금 용자 알선
	실경영 상가주	• 기존 상가소유주에게 신축상가 우선 공급
주택임차인	이사비	• 거주자가 사업시행지구 밖으로 이사하는 경우 주택 연면적 기준에 따른 이사비(노임+차량운임+포장비) 지급
	주거이전비	• 예정지구지정일 당시 3개월 이전부터 일정기간 거주한 자에 대해 4개월 분에 해당하는 가구원 수 기준의 월평균 가계 지출비 지급
	임시거주비	• 건설 기간 중에는 임대주택 등 임시 거주지 제공 또는 주택자금 용자 알선
	재정착 공공임대	• 건설 후에는 해당 지구에 공급되는 물량의 일부를 재정착 공공임대로 활용하되, 우선순위를 정해 공급
상가임차인	재정착 상가 분양	• 기존 상가 소유자에게 우선공급한 잔여분을 계속영업이 확인된 상가 세입자에게 공급
	영업보상	• 일정요건 충족시 휴업기간에 해당하는 영업 이익 보상 (4개월 분 영업이익 보상)

○ 혁신지구사업에는 용지비 및 공사 등을 위한 직접비 2,911억 7천7백만원과 간접비 420억 6천1백만원을 포함하여 총 3,332억 3,825만원이 투입될 예정이며, 이 중 공동주택, 근린생활시설은 사업시행자(LH)가 자체 조달을 통해 건설하고, 공영주차장(71억2천2백만원)과 기반시설(9억1천6

19) 지구계획(안)에서는 지구지정 후 주택 소유주 및 세입자를 대상으로 공공임대 입주 여부에 대해 수요조사를 실시하여 공공임대주택 계획을 수립하고, 사업완료 후 미입주 세대에 대해서는 공공임대로 계속 운영할 계획임.

백만원)은 국비지원(국비40%: 서울시60%)으로 추진될 예정이며, 국비지원 사업은 지구지정('24.07. 예정) 이후 실시될 예정임(붙임6. 참고).

<총사업비 내역>

(단위: 천원)

구분	직접비				간접비 (제경비)	합계	
	용지비	조성비	건물공사비	소계			
합계	129,963,547	5,607,726	155,605,504	291,176,777	42,061,473	333,238,250	
LH 자체사업	공동주택, 근린생활시설	126,188,764	4,633,844	153,308,221	284,130,859	41,068,839	325,199,698
국비 지원사업	공영주차장	3,774,753	162,875	2,297,283	6,234,911	887,587	7,122,499
	기반시설	-	811,007	-	811,007	105,046	916,053

<공공지원시설 부담주체별 사업비>

(단위: 천원)

구분	국비지원시설		사업비			총사업비 대비
	공영주차장	기반시설	계	국비(40%)	서울시(60%)	
내용	(대지지분) 313.16㎡ (건물면적) 1,900㎡	상하수도, 도로, 전기 등	-	-	-	-
합계	7,122,499	916,053	8,038,552	3,215,421	4,823,131	2.4%
용지비	3,774,753	-	3,774,753	1,509,901	2,264,852	
조성비	162,875	811,007	973,882	389,553	584,329	
건물공사비	2,297,283	-	2,297,283	918,913	1,378,370	
간접비 등*	887,588	105,046	992,634	397,054	595,580	

<연차별 투입계획>

(단위: 백만원)

구분	금액	연차별 계획							
		2024년	2025년	2026년	2027년	2028년	2029년 이후		
합계	338,238	1,416	1,418	85,572	86,032	51,315	107,487		
LH자체사업	325,200	1,416	1,418	83,507	83,957	50,077	104,825		
국비지원	8,039	국비(40%)	3,215	-	-	826	830	495	1,064
사업		서울시(60%)	4,823	-	-	1,239	1,245	743	1,597

바. 종합의견

- 본 안건은 관계법령에 따라 국가시범지구계획 승인 요청에 앞서 시의회 의견청취를 위한 것으로, 주거환경개선이 시급함에도 불구하고 그간 사업 성 저조로 인해 민간개발이 불가했던 가리봉동 일대 노후·불량 저층주거

지를 대상으로, 규제완화와 공공주도의 신속한 사업추진을 통해 주거시설과 생활SOC를 포함한 지역 복합거점 조성을 가능케 한다는 측면에서, 지역거주민에게는 주거환경개선과 생활인프라 공급 확대라는 긍정적 효과를 거둘 수 있을 것으로 사료됨.

- 다만, 국가시범지구계획(안)에 제시된 정책 목적의 달성을 위해서는 체계적인 사업추진 및 공정관리가 요구되며, 용도지역 상향과 건축물의 높이 계획은 인접한 주변지역의 일조 및 경관에 과도한 부영향이 미치지 않도록 향후 예정된 통합심의(국토부) 과정에서 보다 정교한 건축계획을 수립·제시할 필요가 있겠음.
- 한편, 이 사업이 수용방식으로 추진되는 공익사업임을 감안할 때 다음 사항을 고려할 필요가 있겠음.
  - 도로 확폭계획의 경우, 인접도로의 폭원, 대상지 인근 교통량 현황을 파악하여 확폭의 필요성 및 적정 폭원에 대한 검토가 요구되며, 이를 토대로 서울시가 수립한 운영기준 상 용도지역 조정에 따른 공공기여 비율을 산정할 필요가 있겠음.
  - 또한, 사업시행을 통해 공급되는 임대주택 호수가 기존 세입자의 절반에도 미치지 못하는 상황인 바, 공공임대주택을 추가적으로 확보함과 동시에, 공공분양주택의 경우 토지임대부 분양주택, 이익공유형 분양주택 등 공급 유형을 다양화 함으로써 신혼부부, 청년층 등 취약계층의 자가주택 보유를 제고하는 방안도 모색할 필요가 있겠음.
- 끝으로, 사업시행을 위해서는 공람공고일 이후 1년이 되는 2025년 3월 6일까지 법적 동의요건<sup>20)</sup>을 충족해야 하는 바, 이를 위해서는 주민과의



지속적인 소통 노력을 기울일 필요가 있겠으며, 저층주거지가 밀집한 인접지역과의 조화로운 건축계획이 수립될 수 있도록 시행계획인가 단계에서는 창의·혁신적 건축디자인을 적용하는 방안도 모색할 필요가 있겠음.

의안심사지원팀장	강대만	02-2180-8204
입 법 조 사 관	조윤길	02-2180-8208

[붙임1] 관계법령(p.18)

[붙임2] 주거재생혁신지구 개요(p.21)

[붙임3] 도시재생혁신지구(국가지범지구) 추진 현황(p.27)

[붙임4] 주거재생혁신지구 국가지범 선도사업 후보지별 추진 현황(p.31)

[붙임5] 가리봉 주거재생혁신지구 추진 일정(안)(p.32)

[붙임6] 주민 공람, 공청회 주요 의견 및 조치계획(p.33)

[붙임7] 가리봉 도시재생활성화지역 도시재생활성화계획 변경 고시(발취)(p.35)

[붙임8] 「서울시 주거재생혁신지구 운영 기준(안) 수립」 주요내용(p.37)

---

20) 토지 면적의 2/3 이상에 해당하는 토지 소유자 및 토지 소유자 총수의 2/3 이상에 해당하는 자의 동의

■ 「도시재생 활성화 및 지원에 관한 법률」

제2조(정의) ① 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

1. “도시재생”이란 인구의 감소, 산업구조의 변화, 도시의 무분별한 확장, 주거환경의 노후화 등으로 쇠퇴하는 도시를 지역역량의 강화, 새로운 기능의 도입·창출 및 지역자원의 활용을 통하여 경제적·사회적·물리적·환경적으로 활성화시키는 것을 말한다.
2. “국가도시재생기본방침”이란 도시재생을 종합적·계획적·효율적으로 추진하기 위하여 수립하는 국가 도시재생전략을 말한다.
3. “도시재생전략계획”이란 전략계획수립권자가 국가도시재생기본방침을 고려하여 도시 전체 또는 일부 지역, 필요한 경우 둘 이상의 도시에 대하여 도시재생과 관련한 각종 계획, 사업, 프로그램, 유형·무형의 지역자산 등을 조사·발굴하고, 도시재생활성화지역을 지정하는 등 도시재생 추진전략을 수립하기 위한 계획을 말한다.
4. “전략계획수립권자”란 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수(광역시 관할구역에 있는 군의 군수는 제외한다)를 말한다.
5. “도시재생활성화지역”이란 국가와 지방자치단체의 자원과 역량을 집중함으로써 도시재생을 위한 사업의 효과를 극대화하려는 전략적 대상지역으로 그 지정 및 해제를 도시재생전략계획으로 결정하는 지역을 말한다.
6. “도시재생활성화계획”이란 도시재생전략계획에 부합하도록 도시재생활성화지역에 대하여 국가, 지방자치단체, 공공기관 및 지역주민 등이 지역발전과 도시재생을 위하여 추진하는 다양한 도시재생사업을 연계하여 종합적으로 수립하는 실행계획을 말하며, 주요 목적 및 성격에 따라 다음 각 목의 유형으로 구분한다.
  - 가. 도시경제기반형 활성화계획: 산업단지, 항만, 공항, 철도, 일반국도, 하천 등 국가의 핵심적인 기능을 담당하는 도시·군계획시설의 정비 및 개발과 연계하여 도시에 새로운 기능을 부여하고 고용기반을 창출하기 위한 도시재생활성화계획
  - 나. 근린재생형 활성화계획: 생활권 단위의 생활환경 개선, 기초생활인프라 확충, 공동체 활성화, 골목경제 살리기 등을 위한 도시재생활성화계획

6의2. “도시재생혁신지구”(이하 “혁신지구”라 한다)란 도시재생을 촉진하기 위하여 산업·상업·주거·복지·행정 등의 기능이 집적된 지역 거점을 우선적으로 조성할 필요가 있는 지역으로 이 법에 따라 지정·고시되는 지구를 말한다.

6의3. “주거재생혁신지구”란 혁신지구 중 다음 각 목의 요건을 모두 갖춘 지구를 말한다.

가. 빈집, 노후·불량건축물 등이 밀집하여 주거환경 개선이 시급한 지역으로서 대통령령으

## 로 정하는 지역일 것

### 나. 신규 주택공급이 필요한 지역으로서 지구의 면적이 대통령령으로 정하는 면적 이내일 것

7. “도시재생사업”이란 다음 각 목의 사업을 말한다.

가. 도시재생활성화지역에서 도시재생활성화계획에 따라 시행하는 다음 어느 하나의 사업

- 1) 국가 차원에서 지역발전 및 도시재생을 위하여 추진하는 일련의 사업
- 2) 지방자치단체가 지역발전 및 도시재생을 위하여 추진하는 일련의 사업
- 3) 주민 제안에 따라 해당 지역의 물리적·사회적·인적 자원을 활용함으로써 공동체를 활성화하는 사업
- 4) 「도시 및 주거환경정비법」에 따른 정비사업 및 「도시재정비 촉진을 위한 특별법」에 따른 재정비촉진사업
- 5) 「도시개발법」에 따른 도시개발사업 및 「역세권의 개발 및 이용에 관한 법률」에 따른 역세권개발사업
- 6) 「산업입지 및 개발에 관한 법률」에 따른 산업단지개발사업 및 산업단지 재생사업
- 7) 「항만 재개발 및 주변지역 발전에 관한 법률」에 따른 항만재개발사업
- 8) 「전통시장 및 상점가 육성을 위한 특별법」에 따른 상권활성화사업 및 시장정비사업
- 9) 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 도시·군계획시설사업 및 시범도시(시범지구 및 시범단지를 포함한다) 지정에 따른 사업
- 10) 「경관법」에 따른 경관사업
- 11) 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」에 따른 빈집정비사업 및 소규모주택정비사업
- 12) 「공공주택 특별법」에 따른 공공주택사업
- 13) 「민간임대주택에 관한 특별법」에 따른 공공지원민간임대주택 공급에 관한 사업
- 14) 그 밖에 도시재생에 필요한 사업으로서 대통령령으로 정하는 사업

나. 혁신지구에서 혁신지구계획 및 시행계획에 따라 시행하는 사업(이하 “혁신지구재생사업”이라 한다)

다. 도시재생전략계획이 수립된 지역에서 제26조의2에 따라 도시재생활성화지역과 연계하여 시행할 필요가 있다고 인정하는 사업(이하 “도시재생 인정사업”이라 한다)

8. “도시재생선도지역”이란 도시재생을 긴급하고 효과적으로 실시하여야 할 필요가 있고 주변지역에 대한 파급효과가 큰 지역으로, 국가와 지방자치단체의 시책을 중점 시행함으로써 도시재생 활성화를 도모하는 지역을 말한다.

8의2. “특별재생지역”이란 「재난 및 안전관리 기본법」에 따른 특별재난지역으로 선포된 지역 중 피해지역의 주택 및 기반시설 등 정비, 재난 예방 및 대응, 피해지역 주민의 심리적 안정 및 지역공동체 활성화를 위하여 국가와 지방자치단체가 도시재생을 긴급하고 효과적으로 실시하여야 할 필요가 있는 지역을 말한다.

9. “마을기업”이란 지역주민 또는 단체가 해당 지역의 인력, 향토, 문화, 자연자원 등 각종 자원을 활용하여 생활환경을 개선하고 지역공동체를 활성화하며 소득 및 일자리를 창출하기 위하여 운영하는 기업을 말한다.
10. “도시재생기반시설”이란 다음 각 목의 시설을 말한다.
- 가. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제2조제6호에 따른 기반시설
- 나. 주민이 공동으로 사용하는 놀이터, 마을회관, 공동작업장, 마을 도서관 등 대통령령으로 정하는 공동이용시설
11. “기초생활인프라”란 도시재생기반시설 중 도시주민의 생활편의를 증진하고 삶의 질을 일정한 수준으로 유지하거나 향상시키기 위하여 필요한 시설을 말한다.
12. “상생협약”이란 도시재생활성화지역에서 지역주민, 「상가건물 임대차보호법」 제3조제1항에 따른 사업자등록의 대상이 되는 상가건물의 임대인과 임차인, 해당 지방자치단체의 장 등이 지역 활성화와 상호이익 증진을 위하여 자발적으로 체결하는 협약을 말한다.
- ② 이 법에서 따로 정의하지 아니한 용어는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에서 정하는 바에 따른다.

## ■ 「도시재생 활성화 및 지원에 관한 법률 시행령」

- 제2조의2(주거재생혁신지구의 요건) ① 법 제2조제1항제6호의3가목에서 “대통령령으로 정하는 지역”이란 법 제41조제3항에 따른 주민 공람 또는 공청회의 개최 공고가 있는 날 중 먼저 도래한 날(이하 “공람공고일”이라 한다) 현재 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 건축물 수의 합이 혁신지구 전체 건축물 수의 3분의 2 이상인 지역을 말한다.
1. 「건축법」 제2조제1항제2호의 건축물 중 준공된 후 20년 이상 지난 건축물
  2. 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」 제2조제1항제1호의 빈집
  3. 「공사중단 장기방치 건축물의 정비 등에 관한 특별조치법」 제2조제1호의 공사중단 건축물
  4. 「시설물의 안전 및 유지관리에 관한 특별법 시행령」 별표 8에 따른 안전등급이 D(미흡) 또는 E(불량)에 해당하는 건축물
- ② 법 제2조제1항제6호의3나목에서 “대통령령으로 정하는 면적”이란 20만제곱미터를 말한다. 이 경우 국가나 법 제44조제1호부터 제4호까지의 규정에 해당하는 자가 소유한 토지의 면적은 해당 면적 산정에서 제외한다.

## 붙임2

## 주거재생혁신지구 개요(‘위클리 주택공급 브리핑(5주차)’(국토교통부 `21.4.29.))

### 1. 주거재생혁신지구 개요

□ (추진배경) 공공주도로 신속한 계획 수립을 통해 쇠퇴한 도심을 속도감 있게 재생할 수 있는 도시재생 혁신지구 사업을 '19년 도입

○ 그러나 혁신지구는 국·공유지 내 산업·상업 기능 중심의 복합거점 조성에 주로 활용되어 노후 주거지 재생에는 한계

☞ 도시재생활성화지역 등 쇠퇴도심 내 주거기능을 중심으로 한 지역거점 조성과 주택공급 촉진을 위한 '주거재생혁신지구' 모델 도입

\* 「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법」 개정안 발의(2.23)

□ (사업개요) 공공주도\*로 쇠퇴도심 내 주거재생을 촉진하기 위해 주거·복지·생활편의 등이 집적된 지역거점을 조성하는 지구단위 사업

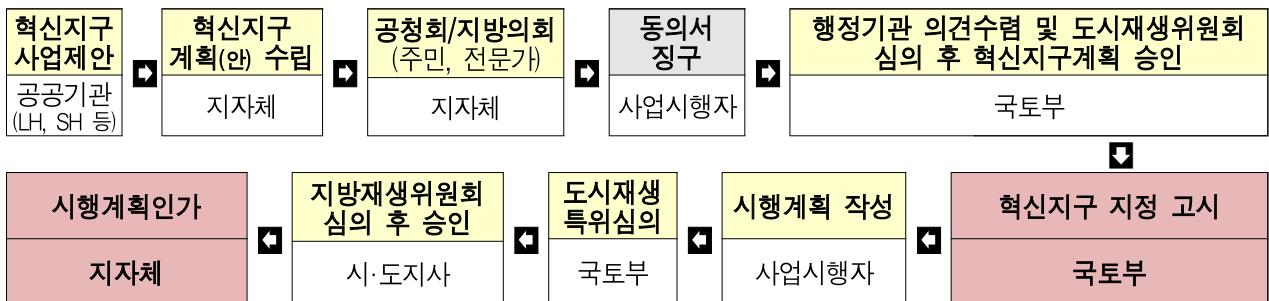
\* 지자체, 공공기관, 지방공사 또는 공공 과반출자 법인 등이 단독 또는 공동 시행

○ (대상지) 인구 감소 등으로 쇠퇴한 도시지역(도시재생활성화지역 등) 중 노후·불량 건축물\*이 ⅓ 이상인 주거취약지(국·공유지 등 제외 2만m<sup>2</sup> 미만)

\* 20년 경과 건축물, 빈집, 안전등급 D·E 건축물, 공사중단건축물 등

○ (절차) 지자체가 계획수립 후 의견청취 등을 거쳐 지구지정 요청시 도시재생 특위를 거쳐 국토부장관이 지구지정

\* 토지면적 토지주 2/3 이상 및 토지주 총수의 2/3 이상 동의를 얻어 시행 다만, 공람공고일 이후 1년 이내 동의를 요건 미 충족시 사업 자동 취소



○ (특례) 입지구제최소구역을 활용한 용적률 상향 등 건축규제 완화 및 기반시설(도로·주차장 등), 생활SOC 등에 국비·기금을 지원

## II. 주거재생혁신지구 선도사업 후보지 선정 절차 및 결과

### 1. 선도사업 후보지 선정 절차

□ (후보지 발굴) 주거재생혁신지구 사업을 통한 주거취약지 재생축진이 기대되는 선도사업 후보지 발굴을 위해 사전의향조사(3.2~3.31) 실시

\* 조사기간 중 ①수도권(3.4 서울, 3.8 인천, 3.11 경기), ②지방 광역(3.12 대전·광주, 3.15 부산·대구·울산), ③업계·학계 대상(3.24) 설명회도 병행

⇒ 사전의향조사 결과, 서울 5곳 등 총 20곳이 접수

〈 지자체별 사전의향 조사 접수현황 〉

합 계	서울시	경기도	인천시	지방 광역시
20곳	5곳	6곳	5곳	4곳

□ (후보지 검토) 사전의향조사를 통해 접수된 후보지 중 입지요건, 사업가능성·지역거점화 여부 검토 등을 거쳐 선도사업 후보지 선정

○ (입지요건) 도시재생활성화지역 등 쇠퇴도심 내에서 노후·불량 건축물\*이 2/3 이상인 주거취약지(국·공유지 등 제외 2만m<sup>2</sup> 미만)

\* 20년 경과 건축물, 빈집, 안전등급 D·E 건축물, 공사중단건축물 등

○ (우선순위) ①쇠퇴도심 내 주거취약지 등 재생이 시급한 지역, ②해당 사업지를 중심으로 주변 활성화에 기여 가능한 거점지역을 선별하고,

- ③지자체의 사업추진 의지가 높고 용도지역 상향 등을 통해 낮은 사업성을 보완 가능한 지역을 선도사업 후보지로 우선 검토

□ (지자체 협의) 선도사업 후보지에 대해 용도지역 상향, 생활SOC·복지 등 공공거점 시설 도입 방향 등에 대해 지자체와 사전검토·협의 실시

※ 주민협의를 선도사업 후보지에 대한 구체적인 사업계획안 수립 후 사전설명회 등을 통해 의견수렴·동의 확보 진행 예정

## 2. 선도사업 후보지 선정 결과

◆ 서울 1곳, 경기 2곳, 인천 2곳, 대전 2곳 등 총 7곳 선정,  
 약 3.7천호(1곳당 평균 약 528호) 공급가능 규모

- (선정결과) 서울 구로구, 경기 수원시·안양시, 인천 미추홀구·서구, 대전 대덕구·동구 등 7곳을 선도사업 후보지로 선정
- (선정효과) 신규주택 3.7천호와 지역거점형 생활SOC(공영주차장, 도서관 등)·공공복지시설(어린이집 등) 등\* 공급 가능
  - \* 세부 도입시설 및 규모는 지자체·주민 의견 수렴 등을 거쳐 확정 예정
- (선도사업 우대조치) 국토부 및 지자체가 주택공급 활성화를 위해 도시·건축규제 완화 등 인허가를 우선적으로 처리·지원할 예정
  - 뉴딜사업 선정을 통해 생활SOC·기반시설 등 공공시설 설치비용에 대한 국비 지원(최대 250억원) 및 주택도시기금(도시계정) 출·용자도 지원

### 참고1

### 선도사업 후보지 리스트

연번	지역	위치	면적(m <sup>2</sup> )	노후도(%)	現 용도지역	공급규모(천호)
1	서울	구로구 가리봉동 가리봉 파출소 북측	13,604	84.7%	2종일반주거	0.37
2	경기	수원시 서둔동 서호초등학교 우측	14,089	84.1%	1종일반주거	0.39
3	경기	안양시 안양3동 안양예고 동측	21,227	84.0%	1종, 2종일반주거	0.54
4	인천	미추홀구 송의2동 용현시장 북측	27,874	95.2%	2종일반주거	0.77
5	인천	서구 석남동 서부여성회관역 인근	19,442	96.9%	1종, 2종일반주거	0.59
6	대전	대덕구 읍내동 읍내네거리 인근	21,752	74.0%	2종일반주거	0.58
7	대전	동구 천동 비학산 남측	19,498	95.4%	1종일반주거	0.46
합 계						3.70

※ 공급규모는 지구계획 수립, 도시계획 심의과정에서 변경될 수 있음

### 3. 선도사업 후보지 사업효과 분석

#### □ 발표사업지 분석 결과 (7개 구역 평균 사업효과)

◆ 사업성 부족 등으로 민간주도 사업추진이 어려운 지역을 대상으로 공공 주도의 규제완화를 통해 주변 시세보다 저렴한 주택 공급 가능

- (도시규제 완화) 용도지역 상향 또는 입지규제최소구역 지정을 통해 용적률 상향 등 규제 완화
  - 특히, 용적률은 현행 대비 175%p 상향, 민간개발(소규모정비사업 등) 대비 평균 76%p 상향 예상
- (공급세대수 증가) 도시규제 완화 등을 통해 공급 세대수는 현행 대비 3.1배, 민간 개발 대비 1.3배로 증가
- (토지주 수익) 공급물량 증가에 따른 사업성개선을 통해 토지주 우선분양가액이 시세대비 평균 69.8% 수준으로 분석
  - 토지등소유자 수익률\*은 민간 개발 대비 평균 13.8%p 향상 예상

\* 토지주수익률 = 시세차익(시세 - 우선분양가액) / 종전자산가액

〈 선도사업 후보지 7개 구역 평균 사업효과 〉

구 분	현 행	민간개발	주거재생혁신지구	비 고
용적률	평균 104%	평균 203%	평균 279%	현행 比 175%p 민간개발 比 76%p 상향
세대수	1.20천호	2.79천호	3.70천호	현행 比 3.1배 민간개발 比 1.3배로 증가
우선분양액 / 시세	-	81.9%	69.8%	12.1%p 감소
토지주 수익률	-	26.9%	40.7%	13.8%p 증가

※ 세부개발계획은 확정 前으로 향후 주민협의, 도시계획심의 과정에서 변동 가능

※ 각 구역별 사업성분석 결과는 공람공고 후 주민 동의단계에서 제시 예정



### Ⅲ. 투기방지 등 시장관리 방안

◆ 후보지 발표 → 주민 공람공고 → 지구지정에 이르는 과정에서 투기적 수요가 유입되지 않도록 철저히 관리

- (조사착수 시점) 주민 공람공고 (법령상 지구경계 설정) 시 조사 착수
- (조사대상) 주민 공람공고 1년 前(후보지 공개 이후 기간 포함)부터 본 지구 확정시까지 사업지구 및 인근 지역의 부동산 거래
- (조사주체) 부동산거래분석기획단 (또는 거래분석원)
- (조사방식) 대상지에 대한 거래이력을 조사하여 이상·특이거래\*를 확인하고 위법 혐의에 대한 소명 및 직권조사 등을 거쳐 의법 조치
  - \* (주택) 미성년자 거래, 업다운 의심 건 등 / (상가공장) 지분거래, 특이거래 주체 등 (토지) 특정한 집중거래(과다보유), 법인·외지인 거래, 공유지분(쪼개기) 거래 등
  - 위법 혐의는 소관기관\*에 통보하고, 통보내역 등은 대외 공개
    - \* 탈세·대출규정 위반 등은 국세청·금융위에 통보하여 세무조사·대출금회수 등 조치하고, 차명거래 등은 범죄혐의건은 경찰청에 수사의뢰

### Ⅳ. 향후계획

- 주민 대상 사전설명회 등을 개최하고(6월~) 세부사업계획안 수립 후 주민 공람공고(7월) ☞ 연내 동의요건 확보 후 지구지정 추진
- 금번 선정된 선도사업 외에도 통합공모(5월) 등을 통해 사업 후보지를 지속 발굴 예정

## 1) 서울 구로구 주거재생 혁신지구

## &lt; 대상지 개요 &gt;

- (위치) 서울시 구로구 가리봉동 가리봉 파출소 북측 / ○ (면적) 13,604m<sup>2</sup>
- (도시계획) 제2종일반주거지역 / ○ (쇠퇴도) 도시재생활성화지역 내
- (기존용적률) 200% / ○ (노후도) 84.7%

## □ 사업필요성

- 대상지 주변에 국가산단(서울디지털, 북측)과 남부순환로(남측)가 위치하여 도시공간구조가 단절되어 개발되지 못한 채 노후화 가속
- 도시재생활성화지역으로 사업성이 낮아 민간주도 개발은 사실상 곤란 (‘21.1 공공재개발 공모 선정도 탈락)

## □ 개발방향

- 노후주택이 밀집된 쇠퇴 주거지를 도심형 주거공간으로 탈바꿈
- 부족한 공영주차장, 도서관, 소규모 체육관 등 생활SOC 확충 및 창업지원센터 등 공공거점 시설 조성
- ※ 부족한 사업성은 용도지역 상향, 입지규제최소구역 지정을 통한 건축규제 완화 등을 통해 보완 검토

## &lt; 위치도 및 개발조감도(안) &gt;



### 붙임3 도시재생혁신지구(국가시범지구) 추진 현황

#### ■ 김포공항 도시재생혁신지구(국가시범지구) 사업

김포공항 내 저이용 부지에 UAM 등 미래교통허브 및 항공업무·혁신산업 클러스터 구축하여 공항과 지역 간 연계 강화로 경제 활성화 및 일자리 창출 등 신경제거점 조성

#### □ 사업 개요 ('21. 12. 16. 국토부 국가시범지구 선정 시)

- 사업근거 : 도시재생혁신지구 국가시범지구 지정(도시재생법 56조 및 시행령 54조)
- 위 치 : 강서구 공항동 1373 일원
- 면 적 : 354,567  $m^2$  ※ 김포공항 전체면적 844만  $m^2$  중 35만  $m^2$  (4%)
- 규 모 : 지하4층/지상8층, 8개동(1동 존치 제외), 연면적 1,192,524  $m^2$
- 용 도 : 복합환승시설(S-BRT, UAM), 상업·업무시설, 문화및 집회시설 (MICE), 모빌리티 혁신산업, 오피스텔, 공공시설 등
- 사업기간 : 2022.01.~2029.12. ※ '21년 혁신지구 선정('21.12.16.)
- 사 업 비 : 총 2조 9,640억원(국비 40, 시비 60, 공공기관 490, 민간 29,050)
- 시행주체 : 김포공항 및 주변지역 개발사업 주식회사(SPC) ※ '21. 9. 28. 설립

1블록(UAM 모빌리티 클러스터)



2블록(항공업무), 3블록(첨단재생의료 클러스터)



#### □ 추진경위

- '21.04. : 38대 서울시장 공약(김포공항 일대 항공산업 물류거점 조성)
- '21.09.29. : 주민공청회 개최
- '21.10.28. : 서울시의회 의견청취(본회의 의결 : '21.11.17.)
- '21.11.12. : 서울시 도시재생위원회 자문

- '21.12.15. : 국토부 도시재생특별위원회 심의
- '21.12.16. : 김포공항 혁신지구(국가시범지구) 선정
- '22.06. : 39대 서울시장 공약 [김포공항 미래신교통(UAM) 거점조성]
- '23.06.20. : 1블록 사업 타당성재조사(예타) 통과 통보
- '23.06~ : 국토부, 서울시, 한국공항공사 혁신지구 지정방안 논의

**향후계획**

- 혁신지구 지정 후 사업추진 가능
  - 건축설계공모 후 각종 영향평가 및 사전심의 이행
  - 혁신지구 사업시행계획(안) 신청(시행자→서울시)
  - 사업시행계획인가(서울시) 및 1단계(1블록) 공사 착공
  - 1단계(1블록) 준공 및 2단계(2·3블록) 공사 착공
  - 2단계(2·3블록) 준공 및 건물 전체 운영



## ■ 용산 도시재생혁신지구(국가시범지구) 사업

국내 최대의 전자 유통 집적지로서 전자산업 기반의 신산업 육성·지원 기반마련 및 창업지원 혁신플랫폼 구축과 전자상가 활성화

### □ 추진배경

- (신산업 혁신 거점 구축) 국공유지 복합개발, 쇠퇴한 용산전자상가의 부활 유도
- (은전한 용산공원 조성) 舊방사청 부지를 사용중인 4개 시설\* 등 이전

\* 국방대학교(서울캠), 국군복지단, 방위산업교육원, 방위산업기술지원센터

### □ 주요내용

- 신산업 육성·지원 기반 마련과 청년창업 지원을 위한 혁신플랫폼 구축
- 용산전자상가 내 부족한 문화·복지·휴게시설 확충을 통한 지역 활성화
- 역세권 공공주택 및 오피스텔을 공급하여 청년 주거문제 해결

### □ 추진경위

- '19.12.18. : 서울시의회 의견청취(본회의 의결 '19.12.20.)
- '19.12./'21.12. : 용산 도시재생혁신지구(국가시범사업) 지정/변경지정(국토부)
  - 시행자: 서울특별시, 한국토지주택공사 → 서울주택도시공사, 한국토지주택공사
- '20.9.~'21.3. : (시유지) 공유재산심의, 공유재산관리계획 市의회, SH이사회 의결
- '20.5.~'22.8. : (국유지) 예비타당성조사, 국유재산정책위원회 심의·의결
- '22.11. : LH-SH 공동사업시행 업무협약 체결
- '23.1.~ : 사업운영 및 공모준비 협의회 구성·운영 (1/27, 4/6)
  - 전문가, 서울시, 용산구, 기재부, 국토부, 국방부, 용산세무서, LH, SH
- '23.2.~ : 주요현안(차고지, 우수지 등) 관련 관계부서 협의
  - 차고지 지하화(市버스정책과), 우수지 재정비(용산구), 국유재산 사용(기재부) 등

### □ 향후계획

- '24년 상반기 : 배수유역 조정 등 용산우수지 재정비(용산구)
- '24년 하반기 : 설계공모 및 기본설계
- '25년 이후 : ('25) 실시설계 / ('26) 착공

## □ 혁신지구계획(안)

- 위 치 : 한강로3가 23-1 일대(13,963㎡)
- 규 모 : 지하 3~6층 /지상 13~29층,  
4개동(연면적 133,332.34㎡)
- 용 도 : 신산업앵커시설, 주거, 오피스텔  
공공청사 등 복합시설
- 사업비 : 5,927억원 (국비 250억, 사비375억,  
LH·SH 5,302억(융자,출자))
- 기 간 : `20. 1. ~ `29. 12.
- 시행자 : SH(시유지), LH(국유지)



### ① 시유지 사업계획

- 규 모: 지상28층/지하6층, 2개동
- 연면적: 47,146.19㎡
- 용 도: 신산업앵커시설, 청년지원주택(220호), 자  
동차정류장(공영차고지)

### ② 국유지 사업계획

- 규 모: 지상13~29층/지하3~6층, 2개동
- 연면적: 85,186.15㎡
- 용 도: 공공청사(국방부, 용산세무서),  
신혼희망타운(120호), 청년주택(60호),  
오피스텔(45호), 판매시설, 신산업지원시설

## □ 위치도



## 붙임4 주거재생혁신지구 국가시범 선도사업 후보지별 추진 현황

### ■ 추진 현황

- 선정 일시 : '21. 04. 29.
- 선정 지역 및 추진 현황
  - (선정 지역) 총 20곳 중 7곳 선정
  - (추진 현황) 추진 중 4개소 / 사업 취소 3개소

연번	지역	위치	면적 (㎡)	노후도 (%)	현 용도지역	추진 현황
1	서울	구로구 가리봉동 가리봉 파출소 북측	13,604	84.7	2종일반주거	<b>추진 중</b> (지구계획 수립 중)
2	경기	수원시 서둔동 서호초 우측	14,089	84.1	1종일반주거	<b>사업 취소</b> (동의율 미충족)
3	경기	안양시 안양3동 안양예고 동측	21,227	84.0	1,2종일반주거	<b>지구 지정('22.03)</b>
4	인천	미추홀구 송의2동 용현시장 북측	27,874	95.2	2종일반주거	<b>추진 중</b> (지구계획 수립 중)
5	인천	서구 석남동 서부여성회관역 인근	19,442	96.9	1,2종일반주거	<b>사업 취소</b> (동의율 미충족)
6	대전	대덕구 읍내동 읍내네거리 인근	21,752	74.0	2종일반주거	<b>사업 취소</b> (동의율 미충족)
7	대전	동구 천동 비학산 남측	19,498	95.4	1종일반주거	<b>추진 중</b> (지구계획 수립 중)

## 붙임5 주거재생혁신지구 추진 일정(안)

일정	시행 절차	주요 내용	관련 근거
'24.03	공람, 공청회(구)/ 동의서징구(LH) (구 + LH)	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ 국토부, 서울시, 자치구 관계부서 협의 병행</li> <li>▶ 공람(또는 공청회 개최) 공고 후 1년 이내 토지면적 2/3 + 토지소유자 2/3 이상 동의 확보 필요(동의서 징구 : 사업시행자 대행 가능)</li> <li>※ 행위 등의 제한 : 혁신지구계획 공람 또는 공청회 개최 공고가 있는 날부터 행위 등의 제한</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>법 제41조제3항</li> <li>법 제41조제6항</li> <li>법 제55조의2제2항</li> <li>영 제53조의3제5항</li> </ul>
← 관계 기관 등 협의 결과 및 공람(공청회 포함) 의견 반영(서울시)			
'24.04.	지방의회 의견청취 (시)	▶ 서울시의회(323호 임시회, 04.19 ~ 05.03.)	법 제33조제2항
'24.05	선정평가 신청 (시 → 국토부)	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ 신청요건 등 사전적격성 검증 및 현장 실사</li> <li>▶ (종합평가) 혁신지구 계획 및 국가지원사항 평가</li> </ul>	
	지구 지정 요청 (시 → 국토부)	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ 종합평가를 반영한 최종 사업계획 제출</li> <li>※ 동의를 2/3 이상 확보시 지구 지정 요청</li> </ul>	법 제56조제2항
← ★ 시 도시계획위원회 자문			
← 관계 중앙행정기관 의견 수렴(국토부)			
'24.06.	도시재생 특위 심의 (국토부)	▶ 혁신계획 승인 및 국가지원사항 결정	<ul style="list-style-type: none"> <li>법 제33조제4항</li> <li>법 제48조제1항</li> </ul>
'24.07.	지구계획 승인 및 지구 지정 고시 (국토부)	▶ 고시 및 관계 서류 열람(30일 이상)	법 제33조제5항
'25.10.	시행계획인가 신청 (LH → 시)	▶ 토지이용계획, 도시재생기반시설 설치계획, 건축 계획, 주택건설계획 등	<ul style="list-style-type: none"> <li>법 제46조제1항</li> <li>법 제47조</li> </ul>
← 통합 심의(국토부)			
'26.03.	시행계획인가 (시)	▶ 지구계획 고시일로부터 3년 이내 시행계획인가 필	법 제46조제2항
'26.04.	보상 착수 (LH)	▶ 수용방식	법 제45조
'27.02.	철거 착수 (LH)	▶ 토지등소유자 전체회의를 거쳐 시공자를 시행자에게 추천	법 제55조의5
'27.12.	착공	▶ 건축물 등을 사용 또는 처분 시, 혁신지구 내 건축물 등 소유자에게 우선 공급	법 제50조
'31.03.	공사 준공/입주		



## 붙임6 주민 공람, 공청회 주요 의견 및 조치계획

### ■ 주민공람 주요의견 및 조치계획

- 공람기간: 2024.3.7.8(목) ~ 3.27.(금)
- 의견 및 조치계획(4건)

연번	의견	검토 내용	조치 계획	비고
1	토지가액 실거래가 산정 요청	감정평가 시점에 사업지구 내·외 부동산의 거래 사례, 평가 선례, 인근 지역 가격수준 등 종합적으로 고려하여 평가 예정	추후 감정평가 결과 반영	추후 검토
2	현 시점에서 지구지정 철회 요청	공람 또는 공청회 개최 공고일로부터 1년 이내에 동의 요건 충족시 지구 지정 가능 (※ 동의율 미충족시 추진 불가) - 동의 요건 : 토지면적의 2/3 이상 토지소유자 및 토지소유자 총수의 2/3 이상	토지소유자 동의 여부에 따라 추진 여부 결정	미반영
3	공영주차장을 타 용도로 변경 요청	사업지 내·외 고질적인 주차난 해소를 위해 공영주차장 설치하는 반드시 필요 다만, 주민 동의서 징구 시 설문조사서 배부, 희망 공공지원 시설 추가 조사 예정	현 계획(안)대로 지구 지정 추진하되, 설문조사 토대로 시행계획수립 시 공공지원시설 추가 반영 검토 예정 공영주차장은 소음, 매연 등에 대한 충분한 대책 마련하여 시행계획에 반영 추진 (※ 필요시 국가시범지구계획 변경 이행)	추후 검토
4	경제 상황 고려한 계약금, 중도금, 잔금 납부에 대한 주민의견 적극 반영	계약금, 중도금, 잔금 지연 납부 이자 미적용시, 정상 납부하는 주민들이 부담해야 할 금액이 늘어날 수 있음	형평성 차원에서 수용 불가	미반영

## ■ 공청회 주요의견 및 조치계획

○ 개최일시: 2024.3.28.(목)

○ 의견 및 조치계획(3건)

연번	의견	검토 내용	조치 계획	비고
1	국비 250억 및 서울시 300억 지원 요청	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 국·지방비는 공공지원시설 설치에 한해 지원</li> <li>· 가리봉의 경우 약 80억(기반시설 + 공영주차장) 지원 예정(국비 : 32억, 지방비 : 48억)</li> <li>· 주민 동의서 징구 시 설문조사서 배부, 희망 공공지원시설 추가 조사 예정</li> </ul>	설문조사 토대로 시행계획수립 시 공공지원시설 추가 반영 및 국비·지방비 추가 확보 검토 (※ 필요시 국가시범지구계획 변경 이행)	추후 검토
2	임대주택 세대수 축소 요청	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 지구 면적(12,504㎡) 대비 세입자 분포(373세대)가 상당히 높음</li> <li>· 우리 시에서는 공공주도로 추진되는 사업 특성상, 저소득 주민의 주거안정 대책 마련을 위해 용도지역 상향에 따른 공공기여율의 50% 이상을 임대주택으로 조성토록 별도 기준 마련 · 시행 중</li> </ul>	현 계획(안)대로 추진	미반영
3	분양주택 세대수와 평형 조정	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 주민 동의서 징구 시 설문조사서 배부, 선호하는 분양주택 평형 등 추가 조사 예정</li> </ul>	현, 계획(안)대로 지구 지정 추진하되, 설문조사 토대로 시행계획수립 시 반영 추진 검토 (※ 필요시 국가시범지구계획 변경 절차 이행)	추후 검토

## 붙임7 가리봉 도시재생활성화지역 도시재생활성화계획 변경 고시(발체)

◆ 서울특별시고시 제2022-112호

### 가리봉 도시재생활성화지역 도시재생활성화계획 변경 고시

서울특별시공고 제2015-2189호(2015.12.10.)로 「2025 서울시 도시재생 전략계획」에서 도시재생활성화지역으로 지정 공고되고, 서울특별시고시 제2020-555호(2020.12.17.)로 고시된 「가리봉 도시재생활성화지역」에 대하여 「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법」 제20조 제8항 및 같은법 시행령 제28조에 따라 도시재생활성화계획을 변경 고시합니다.

2022년 3월 17일  
서울특별시장

#### 1. 도시재생활성화지역 지정 현황(변경)

- 가. 지역의 명칭 : 가리봉 도시재생활성화지역  
나. 도시재생활성화지역 지정 개요

지역명	유형	위치	면적	비고
가리봉 도시재생활성화지역	근린재생 일반형	서울특별시 구로구 가리봉동 일대	(변경 전) 332,929㎡ (변경 후) 331,844.1㎡	가리봉 136-91 외 10필지 제척 (감 1,084.9㎡)

#### 2. 도시재생활성화계획의 내용(변경없음)

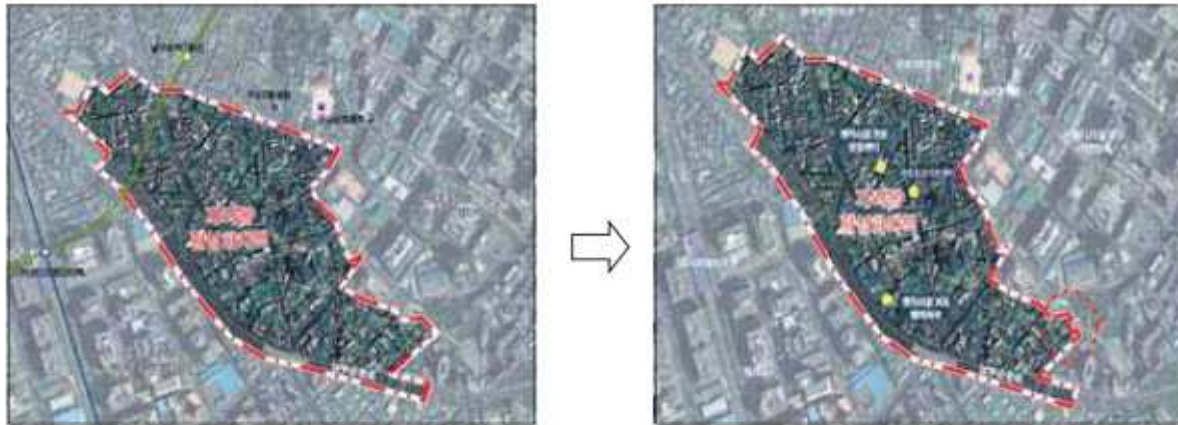
- 가. 계획의 명칭 : 가리봉 도시재생활성화계획  
나. 계획의 목표

- 사람을 더하는 공동체 활성화
  - 공간을 더하는 생활환경개선
  - 시간을 더하는 문화경제재생
- ※ 비전 : 'G-Valley를 품고 더하는 마을 加里峰'

#### 다. 도시재생사업의 계획 및 파급효과

- 1) 사업기간 : 2016년 ~ 2021년
- 2) 도시재생사업 및 재원조달계획
  - 마중물 사업 : 3개 핵심콘텐츠, 9개 사업

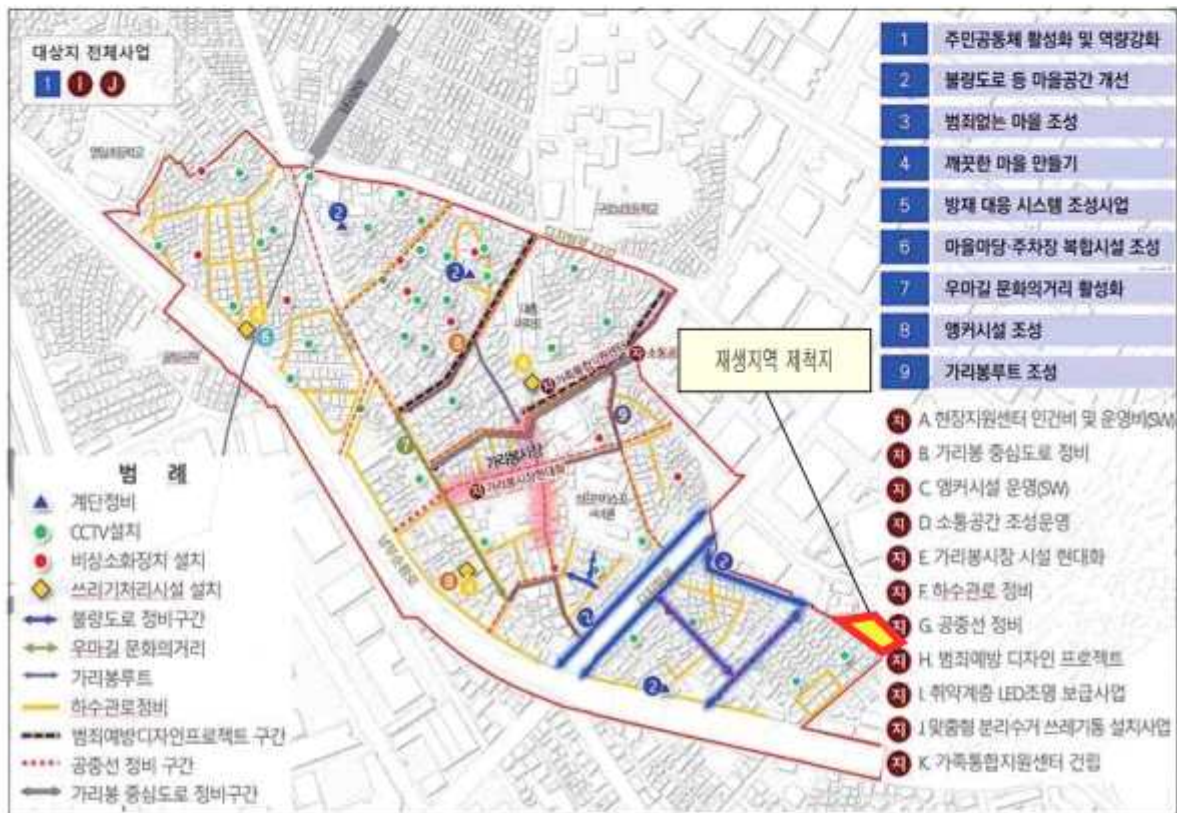
[위 치 도]



<변경 전>

<변경 후>

[사업구상도]



**1 개발 밀도 기준 마련**

- **[현 황]** 도시재생법령 · 가이드라인 상 주거재생혁신지구 내 개발 밀도 기준 부재 ⇨ **통일된 개발 밀도(용적률, 공공기여율) 기준 적용으로 원활한 계획 수립 및 사업 추진 유도 필요**

- **[기준(안)] 복합개발과 유사한 ‘역세권 활성화사업’ 운영 기준 적용**  
- 용적률 및 공공기여율 기준

용도지역		용적률		공공 기여율
변경 전	변경 후	기준	상한	
제2종일반주거지역 (7층 이하 포함)	제3종일반주거지역	200% 이하	250% 이하	10% 이상
제2종일반주거지역 (7층 이하 포함)	준주거지역	200% 이하	400% 이하	25% 이상
제3종일반주거지역		250% 이하		19% 이상

- ※ 대상지 여건상 위 공공기여율 적용이 곤란하다고 위원회에서 인정 시,  
위 공공기여율에서 최대 20% 범위까지 낮추어 적용 가능
- ※ 공공기여율의 50% 이상을 공공임대주택으로 조성

※ 현재 서울시에서 운영 중인 사업별 개발밀도 등 비교

<2종일반주거지역(7층 이하) → 준주거 상향시>

구 분	지구단위 (사전협상형)	역세권 청년주택	역세권주택 및 공공임대주택	역세권 활성화
목 적	통합적인 도시공간 관리	역세권 임대주택 공급	역세권 민간주택 건설	역세권 복합개발
용 적 륜 (%) (기준/상한)	200 / 400 ※ 허용 : 280	200 / 400	200 / 430	200 / 400
공 공 기 여 율 (%)	30 이상	15 이상	20 이상	25 이상 ※ 공공기여 중 임대주택 30% 이상

## 2 임대주택 관련 기준 정립

### ① 건설 비율 기준 마련

- **[현 황]** 도시재생법령 · 가이드라인 상 주거재생혁신지구 내 임대주택 건설 비율 기준 부재 ⇨ **통일된 기준 마련 필요**

- **[기준(안)] 「도시정비법 시행령」 상 임대주택 건설 비율 적용**

※ 단, 공공주도 사업임을 감안 전체 세대수 또는 전체 연면적의 20% 이상 건설

※ 도시정비법 임대주택 건설 비율

법	시행령	조례
전체 세대수 또는 전체 연면적의 30% 이하	전체 세대수 또는 전체 연면적의 20% 이하	세대수의 15% 또는 연면적의 10%

### ② 조성 확대

- **[현 황]** 공공주도의 사업 특성상 저소득층 주거 · 생활 안정 대책 강화 요구 ⇨ **공공기여시설 제공 비율 중 일부를 공공임대주택으로 조성**

- **[기준(안)] 공공기여시설(생활SOC 시설 등) 제공 비율 중 50% 이상을 공공임대주택 조성 원칙(사업시행자 자금으로 조성 및 운영)**

### ③ 최소면적 기준 마련

- **[현 황]** ‘임대주택 = 작은 집’ 편견 탈피 및 거주 공간 편리성 제고 필요 ⇨ **삶의 질 향상 및 보장을 위한 최소 주거 공간 확보**

- **[기준(안)] 서울형 주거면적 기준 적용**

가구원수	1인	2~3인	4인 이상
당 초	25m <sup>2</sup> 이하	49m <sup>2</sup> 이하	49m <sup>2</sup> 초과
서울형	40m <sup>2</sup> 이하	70m <sup>2</sup> 이하	70m <sup>2</sup> 초과

#### ④ 세입자 입주자 선정 기준 마련

- **[현 황]** 도시재생법령 · 가이드라인 상 혁신지구 내 임대주택에 대한 입주자 선정 기준이 토지등소유자로 대상 한정 ⇨ **세입자 선정 기준 마련 필요**

※ 「도시재생법」 상 혁신지구 내 임대주택 입주자 선정 기준 준용 규정인 「공공주택특별법 시행령」 및 동법 시행규칙 상 ‘공공임대주택의 입주자 선정기준 특례 기준’에는 세입자도 포함되어 있음

- **[기준(안)]** 혁신지구 내 세입자도 ‘공공임대주택의 입주자 선정 기준 특례 기준’ 준용

‘공공임대주택의 입주자 선정 특례 기준’ < 「공공주택 특별법 시행규칙」 별표6의4 >

5. 도심 공공주택 복합지구 또는 주거재생혁신지구에서 건설하는 공공건설임대주택

가. 도심 공공주택 복합지구 또는 주거재생혁신지구에 거주하고 있는 주거용 건축물 소유자 또는 **세입자로서 무주택세대구성원인 사람을 다음 순위에 따라 입주자로 선정해야 한다.**

- 1) 1순위 : 지구 지정 고시일의 3개월 전부터 보상계획 공고일까지 해당 지구에 계속 거주하고 있는 세입자

### 3 혁신 디자인 적용

- **[기준(안)]** 단순 · 획일적 디자인 탈피, **혁신 · 창의적인 디자인 적용**

