

2030 서울특별시 도시·주거환경정비기본계획
(주거환경정비사업 부문) 의견청취안

검 토 보 고

의 안 번 호	1941
------------	------

2024. 06. 26.
주택공간위원회
수석전문위원

1. 제안경위

- 2024. 5. 27. 서울특별시시장 제출 (2024. 5. 30. 회부)

2. 제안이유

- 「도시 및 주거환경정비법」 제4조에 따라 주거환경이 불량한 지역을 계획적으로 정비하고 노후·불량건축물의 효율적 개량을 통해 주거환경을 개선하여 주거생활의 질을 향상하기 위하여 「2030 서울특별시 도시·주거환경정비 기본계획」을 수립하고,
- 「도시 및 주거환경정비법」 제6조제2항에 따라 서울특별시의회 의견을 청취하고자 함.

3. 주요내용

- (안정적 주택공급) 시민 모두가 주거 걱정 없는 행복한 주거공간 마련
 - 정비사업 사각지대 해소를 위한 구역지정 요건 완화
 - ▶접도율 도로요건 및 고도·경관지구 등 기준 완화
 - 노후·과밀 주거지 정비사업 여건 개선

- ▶ 현황용적률 인정 및 사업성 보정계수 도입, 공공기여 비율 완화
- 신속한 정비사업 추진 체계 구축
 - ▶ 신속통합기획 자문방식(패스트트랙) 도입, 통합심의 본격 추진
- 노후·저층 주거지의 소규모정비사업 활성화(휴먼타운 2.0)
 - ▶ 건축기준 완화, 기반시설 확보, 금융지원 확대, 모아센터 설치
- (주거공간 대개조) 세계적 도시, 서울에 걸맞은 도시 매력 증진
 - 주변과 소통하는 열린단지 조성
 - ▶ 생활공유가로, 담장 없는 단지 계획 등
 - 기반시설 입체복합을 통한 효율적 공간 활용
 - ▶ 공원, 공공시설 등 중복·입체적·공간적 범위 결정 적극 적용
 - 디자인 혁신을 통한 매력 있는 주거공간 조성
 - ▶ 창의혁신 우수디자인 및 수변·녹지 연계 특화디자인 적용, 기부채납 시설 설계공모 의무화 등
 - 미래변화에 대응하는 주택단지 조성
 - ▶ 친환경, 도심항공교통, 미래전략용지 확보, BF 등 로봇친화환경, 장수명 주택 등

4. 추진경위

- '19.05.~24.05. : 2030 기본계획(안) 수립
 - 2025 기본계획 변경(2회 : '21.9.23. / '24.2.15.)
 - ▶ 주거정비지수제 폐지, 신속통합기획 도입, 주민동의율 변경, 반대동의율 신설
- '24.05.30.~06.13. : 주민공람 및 관계부서(기관) 협의

5. 검토의견

가. 제출배경

- 2030 주거환경정비사업부문 “도시·주거환경정비기본계획(안)”(이하 “기본계획(안)”)은 주거환경이 불량한 지역을 계획적으로 정비하고 노후 건축물의 효율적 개량 등 주거환경의 개선을 위해 수립하는 계획으로, 「도시 및 주거환경정비법」(이하 “법”)제4조1)에 의해 시·도지사가 10년 단위로 수립하는 법정계획임.
- 특히, 기본계획(안)은 상위계획인 ‘2040 서울도시기본계획’과 ‘2030 서울생활권계획’, ‘2025 서울주거종합계획’, ‘2023 서울도심 기본계획’ 등 관련 법정계획들과의 정합성을 고려한 주거지관리 최상위계획으로, 이 기본계획(안)의 목표연도는 2030년이며 공간적 범위는 서울시 내 주거지 약 313 km^2 를 대상으로 수립되었음.²⁾

나. 기본계획(안)의 개요

- 기본계획(안)은 2025 도시·주거환경정비기본계획(이하 “2025도정기본계획”)에 대한 평가와 기초현황조사, 기본계획(안)수립방향, 주거지관리계획, 부문별계획(주택정비형 재개발사업, 재건축사업, 주거환경개선사업)의 토지

1) 제4조(도시·주거환경정비기본계획의 수립) ① 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장은 관할 구역에 대하여 도시·주거환경정비기본계획(이하 “기본계획”이라 한다)을 10년 단위로 수립하여야 한다. 다만, 도지사가 대도시가 아닌 시로서 기본계획을 수립할 필요가 없다고 인정하는 시에 대하여는 기본계획을 수립하지 아니할 수 있다.

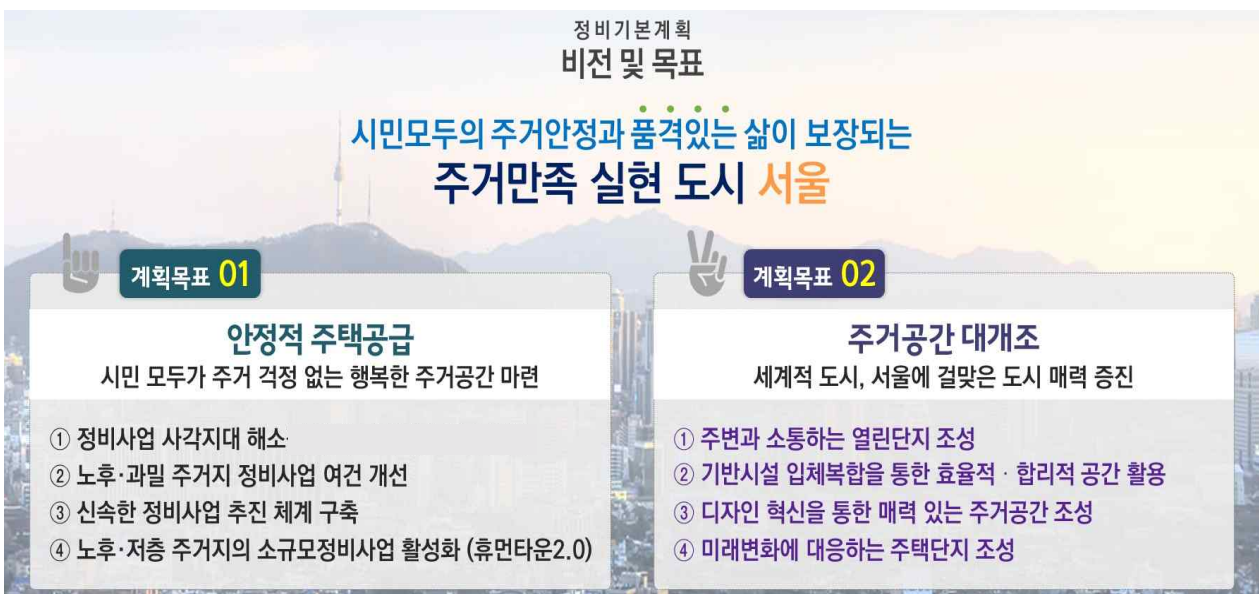
② 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장(이하 “기본계획의 수립권자”라 한다)은 기본계획에 대하여 5년마다 타당성을 검토하여 그 결과를 기본계획에 반영하여야 한다.

2) 상업지역 및 공업지역 등에서 시행하는 도시정비형 재개발사업은 별도로 도시·주거환경기본계획을 수립함.

이용계획 및 생활기반시설계획, 자원조달계획 등을 제시하고 있으며, 각 부문별 사업실행지침과 함께 서울 전역을 5개권역(도심권·동남권·동북권·서남권·서북권)으로 구분하여 권역별 주거생활권 계획을 제시하고 있음.

다. 기본계획(안)의 비전 및 목표, 추진전략

- 이 기본계획(안)은 “시민모두의 주거안정과 품격있는 삶이 보장되는 주거만족 실현 도시 서울”을 비전으로 설정하고, “안정적 주택공급”이라는 계획목표 달성을 위해 ① 정비사업 사각지대 해소, ② 노후·과밀 주거지 정비사업 여건 개선, ③ 신속한 정비사업 추진 체계 구축, ④ 노후·저층 주거지의 소규모정비사업 활성화(휴먼타운2.0)를 세부 목표로 수립하였고, “주거공간 대개조”라는 계획목표 달성을 위해 ① 주변과 소통하는 열린단지 조성, ② 기반시설 입체복합을 통한 효율적·합리적 공간 활용, ③ 디자인 혁신을 통한 매력 있는 주거공간 조성, ④ 미래변화에 대응하는 주택단지 조성 등 4개의 세부 목표를 수립하였음.



<계획목표별 세부 추진전략>

계획목표 1 : 안정적 주택공급

① 정비사업 사각지대 해소

가. 재개발 정비구역 지정요건 완화

- 접도율 도로 기준을 4m 미만에서 6m미만으로 완화

나. 저층주거지 사업추진 여건 개선

- 1·2종 등 특성관리지역 규제 완화

※ 경관지구 규제완화 : 높이 12m(3층) → 20m 용적률 완화 : 법적상한용적률의 1.2배

※ 고도지구 규제완화 : 높이 완화 20m → 45m + α

② 노후·과밀 주거지 정비사업 여건 개선

가. 현황용적률 인정 범위 확대

- 기존 과밀단지 및 지역에 대한 현황용적률 인정(법적 상한용적률의 최대 1.2배)

나. 사업성 보정계수 도입

- 지가, 기존 세대수, 단지규모 등을 고려한 보정계수 적용

다. 역세권 일대 준주거 상향 및 공공기여 완화

- 역세권 일대 고밀복합개발(승강장으로부터 350m) 일대 고밀복합개발 필요한 지역의 용도지역을 준주거까지 상향을 우선 검토함

※ 의무공공기여 완화 및 임대주택·노인시설, 공원 등 시정책과 연계된 전략시설 도입을 전제로 함

③ 신속한 정비사업 추진 체계 구축

가. 재건축 패스트트랙 도입

- 신속통합기획 자문방식 신설

나. 정비사업 통합심의위원회 본격 추진

- 정비사업 통합심으로 인허가 기간 대폭 단축

④ 노후·저층 주거지의 소규모정비사업 활성화

가. 소규모정비형 주거환경개선사업 적극 추진

- 개발이 어려운 지역에 적합한 사업방식 사용

나. 휴먼타운 2.0 시범사업 추진

- 주민체감이 가능한 주거환경 개선 실현

계획목표 2 : 주거공간 대개조

① 주변과 소통하는 열린단지 조성

가. 생활공유가로, 담장 없는 단지 계획

- 공공보행통로 조성, 오픈 스페이스 조성

② 기반시설 입체복합을 통한 효율적·합리적 공간 활용

가. 입체복합시설

- 중복입체적·공간적 범위 결정 적극 허용

③ 디자인 혁신을 통합 매력있는 주거공간 조성

가. 창의혁신 우수디자인 적용

- 돌출형 발코니, 입면특화, 구조 및 재료 특화

나. 공공건축물 디자인 품질 제고

- 기부채납 시설 설계공모 의무화

다. 수변·녹지 연계 특화 디자인

- 수변·녹지 등 자연·문화자원과 연계한 특화공간 조성

④ 미래 도심주거 변화 대응

가. 기후동행 인센티브

- 기후위기 대응을 위한 친환경 인센티브 확대 적용

나. 다양한 평형·평면 도입

- 인구·가구 변화에 대응한 다양한 주거 유형 도입

다. 로봇친화 미래지향형 조성

- 가사지원, 주택관리 로봇 등 AI주거공간 조성

라. 미래전략용지 확보

- 미래수요 및 기술변화 대응을 위한 용지 확보

라. 주거생활권의 설정 및 계획수립

(1) 주거생활권의 설정

- 이 기본계획(안)은 생활권을 “권역생활권-주거생활권-기초생활권”으로

구분하였는데, “권역생활권”의 경우 “서울시 도시기본계획”의 권역별 주거지관리 방안을 반영하고자 서울시를 5개 권역으로 구분하여 추진 과제 및 전략구상 등을 제시했으며, “주거생활권”의 경우 주거지의 특성을 고려한 주거생활권별 주거지 관리를 위해 자치구별 행정동 3~5개 내외를 하나의 주거생활권으로 구분하였음.

- 그러나, 행정동 1~2개 단위로 구성되는 “기초생활권”은 이 기본계획(안)에서 구분·제시되지 않았으며, 필요시 자치구별로 주거생활권계획을 바탕으로 기초생활권 단위의 계획을 수립할 수 있도록 하였음.



출처 : 2030 도시·주거환경정비기본계획(안), p.83

- 한편, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」(이하 「국토계획법」) 제18조 제1항3)에 따라 시장이 수립한 “2040서울도시기본계획”에서는 도시 및 주거지 전체의 공간에 대한 부문별 관리방향을 제시하는 종합계획인 ‘지역생활권계획’을 수립하였는데, 이는 ‘도시·주거환경정비기본계획’의 ‘주거생활권계획’과 생활권의 범위는 동일하나 주거생활권계획이 주거지역만을 대상으로 한다는 점에서 지역생활권계획과 차이가 있음.

3) 제18조(도시·군기본계획의 수립권자와 대상지역) ① 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수는 관할 구역에 대하여 도시·군기본계획을 수립하여야 한다. 다만, 시 또는 군의 위치, 인구의 규모, 인구감소를 등을 고려하여 대통령령으로 정하는 시 또는 군은 도시·군기본계획을 수립하지 아니할 수 있다

- 기존 “2030 서울도시기본계획”과 2025 도정기본계획에서 지역생활권은 5권역 108개소, 주거생활권은 5권역 116개소로 총 8개소의 생활권 경계가 불일치했으나, 이번 기본계획(안)을 수립하면서 지역생활권과의 경계를 일치시켰음.

지역생활권계획	주거생활권계획
2030 서울시 도시기본계획 [국계법 제18조]	2025 서울시 도시주거환경정비기본계획 [도정법 제4조]
도시 및 주거지 전체에 대한 부문별 관리방향 제시	주거지 전체에 대한 정비·보전·관리방향 제시
① 중심지, 주거, 환경·안전, 교통·보행, 특 화·문화 부문에 대한 실현전략 ② 생활서비스시설, 특성주거지 관리계획	① 주거생활권별 정비/보전/관리의 방향 ② 생활기반시설, 생활가로, 특성관리계획 ③기초생활권(동별)별 계획방향 제시

출처 : 2030 도시·주거환경정비기본계획(안) [주거환경정비사업부문], p82

- 다만, 생활권계획 수립에 있어 도시기본계획 상의 “지역생활권계획”과 도시·주거환경정비기본계획 상의 “주거생활권계획”은 주거지 관리에 대한 법적체계가 분명히 구분되어 있음에도, 명칭과 범위 설정에 있어 혼란을 초래할 수 있고, 기본계획 간 수립 시기도 일치하지 않으므로 계획 간 정합성을 제고하는 방안을 마련할 필요가 있겠음.
- 특히, 지난 2024년 2월 6일 「국토계획법」이 개정되며 생활권계획 수립의 특례 규정이 신설⁴⁾되어 법정계획으로서 시도지사가 별도의 생활권계획을 수립할 수 있게 됨에 따라, 서울시도 이에 따른 생활권계획의 수립이 예상되는 상황인바, 향후 생활권계획과 주거생활권계획 간의 역할 정립과 함께 연계성 확보방안 마련이 필요하겠음.

4) 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 [시행 2024.8.7.] (법률 제20234호, 개정 2024.2.6.) 제19조의2(생활권계획 수립의 특례) ① 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수는 제19조제1항제2호의2에 따른 생활권역별 개발·정비 및 보전 등에 필요한 경우 대통령령으로 정하는 바에 따라 생활권계획을 따로 수립할 수 있다.

(2) 주거생활권계획 수립 및 지표설정

- 기본계획(안)은 주거지의 객관적 평가와 주거환경 진단을 통한 주거지의 정비·보전·관리 방향을 도출하여 “주거생활권계획”을 수립하고자 물리적 지표 및 사회적 지표를 고려한 “주거환경지표”를 구성·활용했음.
- 물리적 지표는 “안전성”, “편리성”, “쾌적성”, “지속성” 등 25개의 세부 지표로 구성되어 있으며, 사회적 지표는 출생률 등 총 10개의 지표로 구성되어 있는데, 객관적 지표산정을 위해 통계청 및 서울시 통계, 서울데이터광장, 서울시 내부자료 등을 활용하였음.

구분	평가항목		산정방식	
물리적 지표 (25개 항목)	안전성 (7개 항목)	방법성	숙박 및 위락시설	숙박 및 위락시설 수 / 동별 건축물 수
			경찰서 및 파출소	경찰서·파출소(평균거리)
		교통안전성	교통사고율	교통사고수 / 동별 인구수 * 1000
			보도율	보도면적 / 도로면적
		생활안전성	화재발생률	화재발생건수 / 동별 인구수 * 1000
			자연재해발생률	침수지역면적:침수흔적이력(면적) /시가화면적 산사태위험수위
			소방서	소방서(평균거리)
	편리성 (7개 항목)	교통편리성	도로율	도로율 : 도로면적 / 동별 시가화면적
			주차장	주차장면수 / 동별 세대수
			지하철역	지하철역 면적 / 시가화면적
			버스정류장	버스정류장 면적 / 시가화면적
		생활편리성	판매시설 (도·소매점)	소매점 수 / 동별 건축물수
			공공시설	공공시설 수 / 동별 인구수 * 1000
			문화시설	문화시설 수 / 동별 건축물수
	쾌적성 (5개 항목)	생활쾌적성	주택경과연도	30년이상 주택 수 / 동별 주택건물 수
			건폐율	건폐율
			접도율	접도건물 수 / 동별 건축물수 * 100

		지역쾌적성	소규모 공원면적	공원서비스면적(근린,어린이,기타) / 시가화면적
			대규모 녹지면적	자연녹지지역면적 / 동 전체면적
	지속성 (6개 항목)	주거지속성	단독주택률	단독주택 수 / 주택건물 수
			개별건축허가 비율	개별건축허가 수 / 주택건물 수
		비오톱값	1등급 * 5 + 2등급 * 4 + 3등급 * 3 + 4등급 * 2 + 5등급 * 1 (※등급별 면적)	
	사회지속성	학교시설	학교시설 수 / 취학인구 수 * 1000	
사회복지시설		사회복지시설 수 / 인구수 * 1000		
종교시설		종교시설 수 / 인구수 * 1000		
사회적지표 (10개 항목)	전입률	전입자수 / 인구수		
	출생률	출생자수 / 인구수		
	세입자 비율	세입자가구수 / 세대수		
	15세 이하 학령기 아동 비율	학령기인구수 / 인구수		
	노인인구 비율	노인인구수 / 인구수		
	전출률	전출자수 / 인구수		
	취업률	취업자수 / 인구수		
	범죄율	범죄자수 / 인구수		
	외국인 거주인구 비율	외국인수 / 인구수		
	기초생활수급자 비율	기초생활수급자수 / 인구수		

* 지표항목의 경우 정비기본계획 재정비(5년 단위)마다 모니터링을 실시

출처 : 2030 도시·주거환경정비기본계획(안), p.91

- 그러나, 주거환경지표의 선정과정과 구성방법, 선정사유를 제시하지 않아 주거환경지표가 갖는 차별성이나 대표성에 대해 의문이 제기될 수 있겠으며, 주거환경지표 선정에 따른 분석결과도 제시되지 않아 주거생활권의 현황에 대한 파악은 제한적인 상황임.
- 세부지표별로 살펴보면, 예를 들어 “방법성”에 대한 평가항목으로 ‘숙박 및 위락시설’, ‘경찰서 및 파출소’를 선정했는데, 이는 “사회적지표”의 ‘범죄율’과 유사할 수 있어, 세부지표 선정에 이견이 제기될 수 있겠음.

마. 특성주거지 관리계획

- 제1종전용주거지역과 제1종일반주거지역 등 저층주거지, 역사문화경관 특성지역, 주요 산과 하천변 및 구릉지주변, 정비(예정)구역 해제지 등 계획적 관리를 위해 특성주거지를 설정하였음.
- 특히, 2025도정기본계획에서는 역사문화경관 특성주거지 주변에서 정비계획을 수립할 경우 ‘역사유산흔적남기기 가이드라인’을 준수하여 가이드라인에서 제시한 기준에 적합하게 특성관리계획을 수립하고 절차에 따르도록 하고 있었는데, 이번 기본계획(안)에서는 이와 같은 내용은 삭제되었음.
- 이는 그간 정비사업을 지연시키는 요인으로 지목받은 규제정책을 완화하기 위한 것으로 이해할 수 있겠으나, 한국 근현대 건축자산의 보전이라는 측면에서 기존 가이드라인의 삭제보다는 일부 유지·적용방안도 검토가 가능하겠음.

구분	특성관리 대상지
저층주거지	제1종전용주거지역 및 제1종일반주거지역
역사문화자산 주변	역사문화경관 특성지역
주요 산, 구릉지 주변	내외사산, 구릉지(양호 구릉지, 훼손(우려) 구릉지)
하천 주변	하천 및 하천구역 주변
정비(예정)구역 해제지	해제지역(정비필요지역, 관리필요지역)

출처 : 2030 도시·주거환경정비기본계획(안) [주거환경정비사업부문], p.101

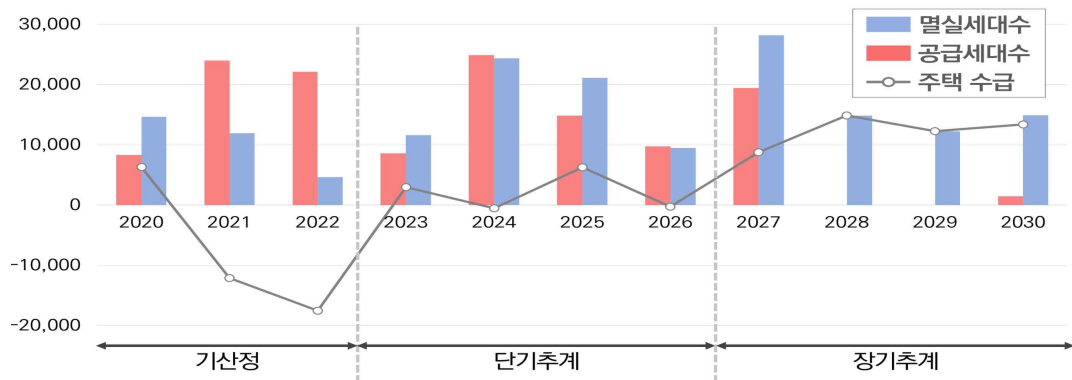
- 한편, 2012년 이후 391개 정비구역이 해제되었으나, 정비구역 해제 지역에 대한 관리체계 부실로 주택 및 기반시설의 노후화, 인구유출 등 지역 쇠퇴현상이 가속화되고, 무질서한 난개발이 발생함에 따라 정비구

역 해제지역에 대한 관리방안 마련을 위해 2025도정기본계획에는 반영되어 있지 않은 “정비필요지역” 및 “관리필요지역”을 특성주거지 관리 계획에 반영하였는데, 이에 따라 정비구역 해제지역에 대한 체계적인 관리 효과를 기대할 수 있겠음.

바. 주택수급 계획

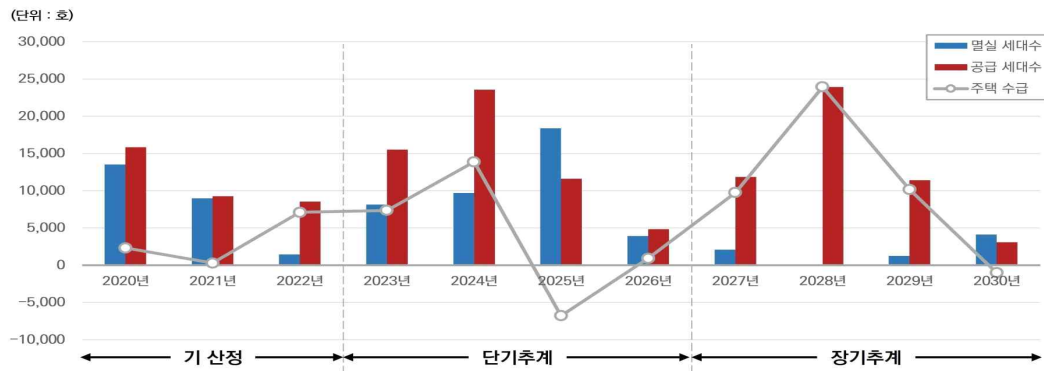
- 기본계획(안)은 2025도정기본계획과는 달리 주택의 멸실 및 공급량 분석을 통해 정비사업의 추진시기를 조절하고 기존 정비사업의 진행속도를 조절하여 균형적인 주택수급을 위한 계획을 수립하였음.
- 특히, 주택정비형 재개발 및 재건축사업의 사업단계별 소요시간을 추정하여 멸실물량 및 공급량을 추정하였으며, 시뮬레이션 결과를 토대로 정비사업의 속도조절을 가능토록 하였음.
- 그러나 정비사업의 진행은 거시경제, 시중금리, 부동산 및 건설경기 등 외부적 요인의 영향을 많이 받게 됨에 따라, 향후 발생할 주택공급 및 멸실량에 대한 정확한 추계가 어려운 가운데, 최근 국토교통부에서 주택공급데이터 중 인허가 및 착공, 준공 물량 등 데이터가 일부 누락되어 주택공급실적 약 19만가구가 적게 집계되는 사건이 발생⁵⁾했던 점을 감안한다면, 서울시의 주택수급물량 추정에 사용된 데이터에는 문제가 없는지 면밀한 검토가 필요할 것으로 사료됨.

5) “작년 19만 가구 주택공급 실적 누락, 국토부 뒤늦게 발견”, 조선일보(2024.5.1.)



<주택정비형 재개발사업 멸실·공급 시뮬레이션 결과>

출처 : 2030 도시·주거환경정비기본계획(안) [주거환경정비사업부문], p.116



<재건축사업 멸실·공급 시뮬레이션 결과>

출처 : 2030 도시·주거환경정비기본계획(안) [주거환경정비사업부문], p.119

사. 주택정비형 재개발사업

(1) 구역지정 기준 변경

① 주거정비지수제 폐지

- 지난 2025도정기본계획에서 주거정비지수가 도입되었으나 과도한 지정기준으로 구역지정에 어려움이 발생하는 등 문제점⁶⁾을 개선하기 위해, 지난 2021년 9월 주거정비지수가 폐지⁷⁾되었음.

6) 시뮬레이션결과 주거정비지수 기준점수 70이상을 충족하는 구역은 30퍼센트에 불과, 정비구역지정 가능구역이 약 절반가까이 감소하는 것으로 확인됨

출처 : 2030 도시·주거환경정비 기본계획(안), p.18

7) “서울시, 주거정비지수제 폐지 등 6대 재개발 규제완화, 주택공급 기반 마련”, 주택건축본부 주거

- 과거 정비구역 지정을 위해서는 법적요건과 주거정비지수제를 모두 충족해야했으나, 법적요건만 충족하면 재개발구역 지정이 가능하도록 지난 2025도정기본계획이 변경된바 있으며, 이번 기본계획(안)에도 반영되었음.
- 주거정비지수제는 무분별한 구역지정 제어를 위한 수단으로 작용해왔다는 점에서, 이 제도의 폐지는 법령에서 정한 정비구역 지정요건만 운영하여 구역지정 체계를 단순화하고 재개발사업의 활성화를 위한 긍정적인 조치사항으로 이해할 수 있겠음.

법적요건 현행유지

필수항목
 노후도(동수) 2/3 이상 & 구역면적 1만㎡ 이상

선택항목
 노후도(연면적) 2/3 이상 주택접도율 40%
 과소필지 40% 호수밀도 60세대/ha

주거정비지수제 폐지

필수항목
 노후도(연면적) 60% 이상 & 평가점수 70점 이상

선택항목
 주민동의(소유자,면적): 40점 도로연장률 : 15점
 노후도(동수,연면적): 30점 세대밀도 : 15점

출처 : “서울시, 주거정비지수제 폐지 등 6대 재개발 규제완화, 주택공급 기반 마련”, 주택건축본부 주거정비과 보도자료(2021.5.26.)

② 접도율 기준 완화

- 지난 2024년 5월 20일 「서울특별시 도시 및 주거환경정비 조례」가 개정·시행되며 주택접도율⁸⁾ 기준이 4m 이상에서 6m 이상으로 변경

정비과 보도자료(2021.5.26.)

8) 주택접도율이란, 정비기반시설 부족여부를 판단하기 위한 지표로, 폭 4m 이상 도로에 길이 4m 이상 접합 대지의 건축물 총수를 정비구역 내 건축물 총수로 나눈 비율을 뜻하는 것임.

「서울특별시 도시 및 주거환경정비 조례」 제2조(정의)

10. "주택접도율"이란 「도시 및 주거환경정비법 시행령」(이하 "령"이라 한다) 제7조제1항 관련 별표 1 제1호마목에 따른 정비기반시설의 부족여부를 판단하기 위한 지표로서 폭 4미터 이상 도로에 길이 4미터 이상 접한 대지의 건축물의 총수를 정비구역 내 건축물 총수로 나눈 비율을 말한다. 다만, 연장 35미터 이상의 막다른 도로의 경우에는 폭 6미터로 한다.

되었는데, 이를 기본계획에 반영하였음.

- 그간 4m 이상 도로에 접한 지역이 적을수록 상대적으로 열악한 주거환경에 있는 주거지로 판단해왔으나, 소방차 진출입로 확보 및 불법주정차 문제 등 최근 도로 및 주거지 여건 변화를 반영하여 주택정비형 재개발 사업이 가능한 지역이 확대되도록 도로 폭 기준을 6m로 변경한 것임.

<재개발사업의 노후도 요건>

개정 전	개정 후	법적근거
[필수요건] <구역면적> 10,000㎡ 이상 <노후동수> 60% 이상	(좌 등) (좌 등)	조례 시행령*
[선택요건 中 1개] <주택접도율> 40% 이하 폭 4미터 이상 도로, 길이 4미터 이상 접한 대지의 건축물의 총수를 정비구역 내 건축물 총수로 나눈 비율 <과소필지> 40% 이상 <호수밀도> 60호/ha 이상 <노후연면적> 60% 이상	40% 이하 폭 6미터 이상 도로, 길이 4미터 이상 접한 대지의 건축물의 총수를 정비구역 내 건축물 총수로 나눈 비율 (좌 등) (좌 등) (좌 등)	조례 조례 조례 시행령*

* 노후도(노후동수, 노후연면적)의 경우, 조례로 비율의 10%p 범위에서 증감가능

※ 시행령 [별표 1] 제2호 가목에서 자목까지 선택요건이 추가 규정되어 있으며, 이 표에서는 나목만 표기함

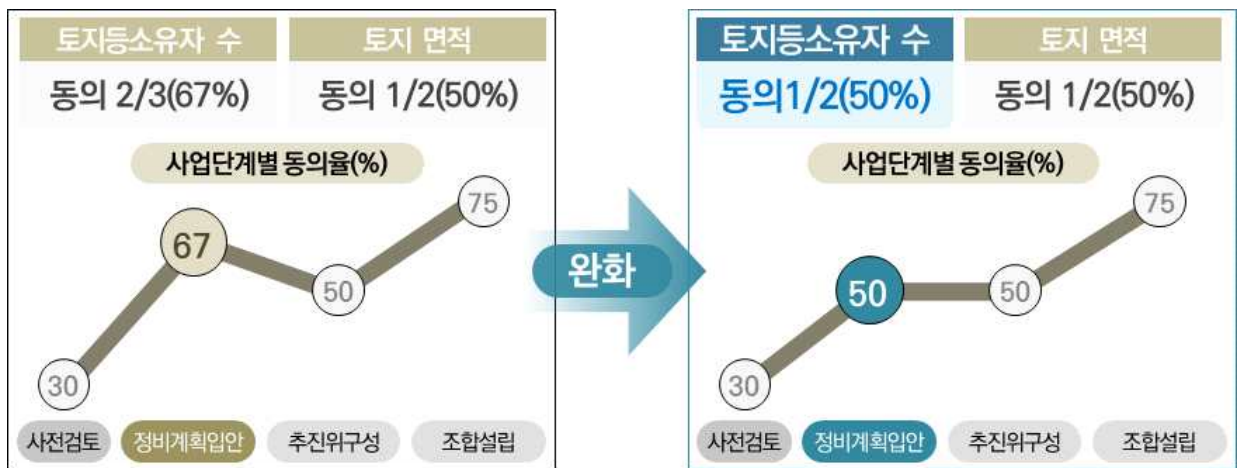
(2) 찬성동의율 개선 및 반대동의율 신설

① 찬성동의율 개선

- 사업초기 주민갈등 최소화 및 사업실현 가능성 제고를 위해 지난 2024년 2월 2025도정기본계획을 변경하면서 ‘정비계획 입안 동의 요건’으로 “토지등소유자 동의율”을 “3분의 2이상”에서 “2분의 1 이상”으로 변경한바 있으며, 이번 기본계획(안)에도 이를 반영하였음.

- 제도 개선 전에는 사전검토 단계에서는 30퍼센트, 정비계획 입안단계

에서는 67퍼센트의 동의를 필요했으나, 추진위원회 구성단계에서는 50퍼센트로 낮아졌다가 조합설립인가 단계에서는 75퍼센트로 상승하는 구조였는데, 정비계획입안 단계에서 동의를 67퍼센트에서 50퍼센트로 하향 조정할 경우 사업단계별 주민동의를 순차적으로 증가하는 구조로 개선되는 효과를 기대할 수 있으며, 정비계획입안 및 정비구역 지정까지 소요기간 단축 등을 기대할 수 있을 것으로 판단됨.



출처 : 2030 도시·주거환경정비 기본계획(안), p.139

② 반대동의율 신설

- 2024년 2월 2025도정기본계획을 변경하면서 구역지정 이후 사업추진이 어렵다고 판단되는 구역은 “입안 재검토” 또는 “입안취소”를 할 수 있도록 반대동의요건을 신설하였으며, 이번 기본계획(안)에도 이를 반영하였음.
- 입안재검토는 민간재개발의 경우 토지등소유자 20퍼센트 이상, 공공재개발인 경우 토지등소유자 25퍼센트이상인 경우 구청장이 “입안재검토 결과”를 제출토록하고 있으며, 입안취소는 민간재개발인 경우 토지등소유자 반대 25퍼센트이상 또는 토지면적의 2분의 1이상, 공공

재개발인 경우 토지등소유자 반대 30퍼센트이상 또는 토지면적의 2분의 1이상인 경우 입안취소가 가능하도록 하였음.



출처 : 2030 도시·주거환경정비 기본계획(안), p.140

(3) 용적률 체계 개선

① 제1종일반주거지역 상한용적률 및 법적상한용적률 범위 확대

- 현재 주택정비형 재개발사업 시행 시 제1종일반주거지역의 경우 그간 「서울특별시 도시계획 조례」(이하 “도시계획조례”)로 정한 용적률 (150%)의 범위 내에서 사업을 추진해야 했으나, 다른 용도지역과의 형평성 및 적정 정비기반시설 확보, 공공임대주택 공급확대 등을 위해 상한용적률 및 법적상한용적률 기준을 200퍼센트까지 확대되었음.
- 특히, 2025도정기본계획 상에서는 최고고도지구 및 자연경관지구와 구역 전체가 제1종일반주거지역인 경우 용적률의 상향적용 대상에서 제외되었으나, 이번 기본계획(안)에서는 주변의 개발여건 및 지역현황 등을 고려하여 합리적인 정비계획을 수립하는 경우 법적상한용적률 (200%)까지 적용 가능토록 하고, 기준용적률의 완화도 적용받을 수 있도록 개선함으로써 열악한 저층주거지의 주거환경 개선을 도모할 수 있을 것으로 사료됨.

구분		기준용적률	허용용적률	상한용적률	법적상한 용적률	비고
주거 지역	제1종일반주거지역	150%	150%	150→200%	150→200%	▶ 필로티 포함 4층 이하 → 필로티 포함 6층 이하 ▶ 고도지구, 자연경관지구, 전체 1종지역 미적용 → 적용
	제2종일반주거지역(7층)	170%	190%	250%	250%	-
	제2종일반주거지역	190%	200→210%	250%	250%	-
	제3종일반주거지역	210%	230%	250%	300%	-
	준주거지역	300%	320%	400%	500%	-
준공업지역		210%	230%	250%	400% (신설)	-
상업지역		400%	420%	800%	-	재건축

출처 : 서울시 주택정책실 주거정비과 내부자료

- 한편, 용도지역 변경이 있는 경우 상향되는 용도지역의 법적상한을 적용하도록 하였는데, 제1종일반주거지역의 경우 제2종일반주거지역으로 종상향시 법적상한용적률인 250퍼센트, 제3종일반주거지역으로 종상향시에는 법적상한용적률인 300퍼센트를 적용받도록 하였음.
- 2025도정기본계획에서는 제3종일반주거지역에서 준주거지역으로 종상향시 용적률기준은 지구단위계획에 따르도록 규정되어 있으나, 현 지구단위계획 수립기준에서 제3종일반주거지역에서 준주거지역으로 용도지역을 상향 할 경우 적용되는 용적률 기준은 별도로 정하고 있지 않은 상황임.
- 이번 기본계획(안)은 과거 2020년 이전까지 지구단위계획 수립기준에 반영되어 있었던, 제3종일반주거지역에서 준주거지역으로 종상향시의 용적률기준을 동일하게 적용시켜 용도지역 상향시 용적률 적용체계를 보다 명확히 규정하여 기존 지구단위계획 수립기준과의 정합성을 확보한 것으로 사료됨.

구분	기준용적률	허용용적률	상한용적률	법적상한용적률
제1종 일반주거지역 → 용도지역 상향 시	150%	170%	200%	250%(2종) 300%(3종)
제2종(7층) 일반주거지역 → 제2종 일반주거지역	190%	210%	250%	250%
제2종(7층)·제2종 일반주거지역 → 제3종일반주거지역	190%	210%	250%	300%
제3종 일반주거지역 → 준주거지역	210%	230%	400%	500%

출처 : 서울시 주택정책실 주거정비과 내부자료

② 준공업지역 법적상한용적률 400%까지 허용

○ 지난 2023년 7월 18일 개정 및 2024년 1월 19일 시행된 법 제54조제1항(붙임 1 참고)에 따르면 사업시행자가 주거지역 및 준공업지역에서 정비사업을 시행할 경우, 정비계획으로 정해진 용적률에도 불구하고 도시계획위원회의 심의를 거쳐 「국토계획법」 제78조제1항 및 제2항, 같은법 시행령 제85조제1항(붙임 1 참고)에 따라 법적상한용적률까지 주어질 수 있게 되면서, 이번 기본계획(안)에 이를 반영하였음.

- 특히, 관련계획인 “2030 서울시 준공업지역 종합발전계획”에 따르면, 공장비율 10퍼센트 미만인 준공업지역 내 주거기능 밀집지역에 대해서는 지역여건에 따라 주택재개발사업 등⁹⁾의 실시가 가능하므로, 이 경우 법적상한용적률 400퍼센트까지 적용이 가능토록 한 것으로 이해됨.
- 이는, 준공업지역 내 주거밀집지역의 주거환경악화 등 문제점을 개선하고, 양호한 주거여건을 조성하기 위한 조치사항으로 볼 수 있으나, 준

9) 지역여건에 따라 주택재개발사업, 가로주택정비사업, 주거환경관리사업, 건축협정 등 사업을 자율적으로 선택하여 주거환경을 개선할 수 있도록 함.(출처 : 2030 서울시 준공업지역 종합발전계획, p.149)

공업지역 내에서 발생하는 소음, 진동, 분진, 악취, 일조권 등 주거환경 측면과 산업기능의 공존 방안에 대한 해결책은 아니라는 점에서, 이에 대한 검토가 필요하다고 사료됨.

구분		기준용적률	허용용적률	상한용적률	법적상한용적률
주거지역	제1종일반주거지역	150%	150%	200%	200%
	제2종일반주거지역(7층)	170%	190%	250%	250%
	제2종일반주거지역	190%	210%	250%	250%
	제3종일반주거지역	210%	230%	250%	300%
	준주거지역	300%	320%	400%	500%
준공업지역*		210%	230%	250%	400%

※ 준공업지역은 공장비율이 10%미만 지역에 한하여 주택정비형 재개발사업 추진 가능
출처 : 2030 도시·주거환경정비 기본계획(안), p.159

③ 제1종 및 제2종일반주거지역 현황용적률 인정

○ 2004년 도시관리계획 용도지역변경결정으로 인해 용도지역이 중세분화 되기 이전 용적률 체계가 적용¹⁰⁾됨에 따라 현황용적률이¹¹⁾ 「도시계획조례」 상의 용적률을 초과하는 지역의 경우, 사업성을 확보할 수 없어 정비사업 추진은 불가능한 상황이었음.

- 이에 기본계획(안)에서는 과밀정도 및 주변여건 등을 고려하여 “현황용적률”을 인정하되, 법적상한용적률의 최대 1.2배까지 추가용적률을 허

10) 서울시 일반주거지역 중세분화 시행 전후 용적률, 건폐율, 층수(높이) 비교

구분	세분화 이전			세분화 이후(도시계획조례)		
	구분(높이)	용적률	건폐율	구분(높이)	용적률	건폐율
일반 주거 지역	일반주거지역 (제한없음)	400% 이하	60% 이하	제1종(4층)	150% 이하	60% 이하
				제2종(7층)	200% 이하	60% 이하
				제2종	200% 이하	60% 이하
				제3종	250% 이하	50% 이하

※ 2000년 1월부터 중세분(2003년) 이전 용적율 : 300% 이하

출처 : 서울시 공동주택과 내부자료

11) 현재 건축물대장상 기재되어 있는 용적률을 말함.

용하였음.

- 실제 서울시 내에서 많은 노후단지가 종세분화(1·2·3종)가 이뤄지기 전 건립되어 사업성을 확보하기 어려워짐에 따라, 이 기본계획(안)을 통해 현황용적률 적용산식을 적용하려는 것으로, 현황용적률 산정기준은 「도시계획조례」의 용적률을 초과하는 건축물의 대지면적 비율(직선보간법)에 따라 현황용적률을 산정토록 하였으며, 해당 용도지역의 법정상한용적률까지 현황용적률 적용이 가능하도록 하였음.

조례상 용적률 초과 비율		0%	사이값	50%이상
현황용적률	제1종일반주거지역	150%	직선보간 용적률	200%
	제2종일반주거지역	190%	직선보간 용적률	250%

※ 산정기준에 따라 산정한 현황용적률은 소수점 첫째자리에서 올림한 값을 적용함

※ 직선보간법이란, 끝점의 값이 주어졌을 때, 그 사이에 위치한 값을 추정하기 위해 직선거리에 따라 선형적으로 계산하는 방법임.

출처 : 2030 도시·주거환경정비 기본계획(안), p.160

- 또한, 현황용적률이 소형주택 건립에 따른 기준용적률 완화범위(기준용적률+20%)이상에서 정해질 경우 기준용적률 완화를 중복 적용하지 않도록 했으며, 현황용적률이 소형주택 건립에 따른 기준용적률 완화 범위 미만일 경우에는 기준용적률 완화범위까지 기준용적률을 적용하도록 하였음.
- 이는, 현황용적률이 조례상의 용적률을 초과한 단지의 사업성확보와 재개발사업의 추진 가능성을 높이려는 취지이나, 정비사업 활성화에 따른 투기수요 차단에 대한 대책마련은 제시되지 않았는바, 이에 대한 보완 방안 마련도 필요하다 사료됨.

④ 기준용적률 완화(20%p) 대상 확대 및 소형(분양)주택 공급 다양화

- 현재 최고고도지구와 자연경관지구, 구역 전체가 제1종일반주거지역인

경우 기준용적률 완화적용이 불가능했으나, 이를 폐지하여 기준용적률 완화대상을 일반주거지역 전체로 확대하였음.

- 또한, 2025도정기본계획에서는 기준용적률을 20퍼센트 상향 조정받을 경우, 기준용적률 완화량에 해당하는 연면적은 60㎡이하로 건설하도록 하고 있으나, 이번 기본계획(안)에서는 소형주택 규모별 기준용적률 완화에 차등을 두어 소형주택의 공급규모가 다양화되도록 유도하였음.
- 이는, 주거여건이 열악하나 주거지 정비가 필요한 각종 규제로 인해 제1종일반주거지역에서도 정비사업이 활성화될 수 있도록 한 조치이자 다양한 평형의 소형주택 공급을 유도하기 위한 것으로 이해할 수 있겠으나, 사전에 경관에 미치는 영향에 대해서는 면밀한 검토가 필요하겠음.

항목	세부내용	완화기준	완화량
소형주택	40㎡이하 분양주택 공급	기준용적률 완화량에 해당하는 연면적은 전용면적 40㎡이하 주택으로 건설하여야 함	최대 10%
	40~50㎡이하 분양주택 공급	기준용적률 완화량에 해당하는 연면적은 전용면적 40~50㎡이하 주택으로 건설하여야 함	최대 15%
	50~60㎡이하 분양주택 공급	기준용적률 완화량에 해당하는 연면적은 전용면적 50~60㎡이하 주택으로 건설하여야 함	최대 10%

출처 : 2030 도시·주거환경정비 기본계획(안), p.164

⑤ 공공기여 부담완화

- 기존 제1종일반주거지역에서 제2종일반주거지역으로 용도지역을 상향하거나, 제3종일반주거지역에서 준주거지역으로 용도지역을 상향할 경우 공공기여비율을 15퍼센트에서 10퍼센트로 하향조정하여, 각각의 용도지역에서 종상향시 공공기여비율 체계를 일원화(10%) 하였음.

기정	변경	일반주거지역			준주거지역
		제2종(7층)	제2종	제3종	
제1종일반		10%이상	15% → 10%이상	20%이상	30%이상
제2종(7층)		-	-	10%이상	20%이상
제2종일반		-	-	10%이상	20%이상
제3종일반		-	-	-	15% → 10%이상

출처 : 2030 도시·주거환경정비 기본계획(안), p.162

- 또한, 주택재개발을 추진할 경우 상한용적률 산정산식의 ‘건축물 기부채납 계수’를 0.7에서 1.0으로 올려 공공임대주택을 시장이 정한 전략육성 용도시설 등으로 공급했을 경우 공공기여를 더 많이 인정하도록 하였음.12)13)

<현행>
 상한용적률 = 기준(허용)용적률 × (1 + $1.3 \times \alpha_{\text{토지}}$ + $(1.0 \sim 1.2) \times \alpha_{\text{건축물}}$ + $1.0 \times \alpha_{\text{현금}}$)
 - 가중치: 사업부지 용적률에 대한 ‘공공시설등 제공부지’의 용적률 비율

<개선>
 상한용적률 = 기준(허용)용적률 × (1 + $1.3 \times \alpha_{\text{토지}}$ + $(1.0 \sim 1.2) \times \alpha_{\text{건축물}}$ + $1.0 \times \alpha_{\text{현금}}$)

구분	현행	변경(안)
계수	토지	1.3
	건축물	1.0~1.2 (주택 재개발·재건축은 0.7 적용)
	현금	1.0 (주택 재개발·재건축은 0.7 적용)

※ 공공시설등 제공부지 중 별도 구획되는 시설(획지 내 건축물 기부채납 대지지분 제외)은 용도지역 변경(하향 또는 상향)되는 경우에도 변경 전 용적률을 적용함
 ※ 사업부지의 용적률과 공공시설 제공부지의 용적률은 지구단위계획 또는도시주거환경정비기본계획으로 결정한 허용용적률로 적용(다만, 지구단위계획으로 결정한 허용용적률이 없는 경우 도시계획조례 시행규칙 제7조에서 정한 허용용적률로 봄)
 ※ 공공시설등 제공부지의 면적은 순부담 면적을 기준으로 함
 출처 : 서울시 주택정책실 주거정비과 내부자료

12) “서울시, 정비사각지대 사업성 끌어올려 재개발·재건축 길 터준다”, 주택정책실 주거정비과 보도자료(2024.3.27.)
 13) 행정2부시장 방침 제325호, “정비사업 활성화를 위한 공공시설등 기부채납 용적률 인센티브 기준 개선방안”(도시계획과-17066, 2023.12.21.)

- 이는 재개발·재건축사업 추진 시 사업성 확보를 위해 공공기여에 대한 부담을 낮추기 위한 조치로서, 상한용적률 산정 시 가중치 등 적용방안이 명확하지 않은 점을 보완하여 용도지역 변경이 있을 때 용적률 적용 기준을 명확히 하는 등 재개발·재건축 사업의 활성화를 위한 조치로 이 해됨.

⑥ 허용용적률 인센티브 항목 개선

- 서울시는 지난 2008년부터 재건축, 재개발 등 공동주택 허용용적률 인센티브 기준을 운영해왔으며, 2025도정기본계획에서는 ① 녹색건축물 및 에너지효율등급, ② 신재생에너지 공급률, ③ 우수디자인, ④ 장수명주택, ⑤ 지능형건축물, ⑥ 역사문화보전의 6개 계획기준을 반영하여 운영하면서, 각각의 기준을 충족한 공동주택단지는 용적률 인센티브를 최대 20%p까지 적용받도록 해왔음.
- 이와 같은 허용용적률 인센티브제도는 지난 2023년 3월 지구단위계획 수립기준이 변경¹⁴⁾되며 ‘안전과 돌봄’, ‘지역사회와의 소통기능 강화’를 중심으로 7개 계획기준을 도입하고, 각각의 용적률 인센티브를 ‘지구단위계획 수립기준’에서 규정토록 하였는데, 이번 기본계획(안)에서 이를 다시 12개의 계획기준으로 개선한 것임.(붙임2 참고)

14) “서울시, 공동주택 인센티브 전면 개선, 안전·돌봄·감성 디자인 단지 용적률 완화”, 도시계획국 도시관리과 보도자료(2023.3.23.)

2025 기본계획 (2015년 11월)(6개)	
구 분	인센티브량
우수디자인	15%p
장수명주택	10%p
녹색건축물 에너지효율등급	4~12%p
신재생 에너지공급률	1~3%p
지능형건축물	6~15%p
역사문화보전	5%p

지구단위계획 수립기준 (2023년 3월)(7개)	
구 분	인센티브량
공공보행통로	10%p 이내
열린단지	5%p
공개공지	5%p 이내
돌봄시설	5%p
방재안전	5%p
지역기반 시설정비	5%p 이내
지역특화	10%p 이내

2030 기본계획(안) (12개)	
구 분	인센티브량
공공보행통로	10%p 이내
열린단지	5%p
BF인증	5%p 이내
돌봄시설	5%p 이내
고령서비스시설	5%p 이내
층간소음해소	5%p 이내
친환경건축물	15%p 이내
우수디자인 + 장수명주택	15%p 이내
수변친화공간조성	5%p
방재안전	5%p 이내
역사문화보전	3%p
지역특화	5%p 이내

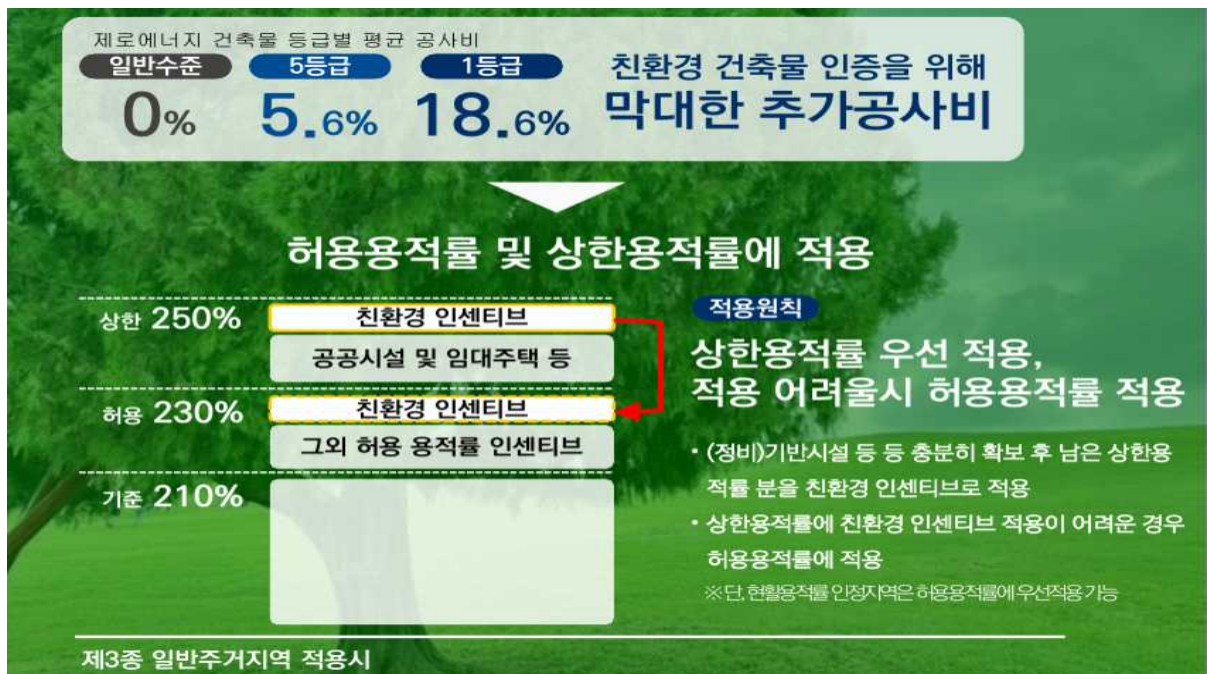
- 그간 허용용적률 인센티브제도는 최근 5년간 평균 14퍼센트만 용적률 완화를 받았다는 점¹⁵⁾에서 경직된 제도인 것으로 확인되었음을 감안하여, 이번 기본계획(안)에서는 지역적 여건에 맞게 이를 유연하게 운영될 수 있도록 개선한 것으로 판단됨.
- 반면, 허용용적률 인센티브 총량이 최대 20퍼센트인 점은 변하지 않았기에 계획기준을 12개로 세분화하면 오히려 인센티브를 받기가 더 까다로워져 인센티브가 아닌 규제의 성격을 가질 수 있다는 점에서, 향후 공동주택 허용용적률 인센티브제도의 운영 효과를 모니터링하고 필요시 개선방안을 모색할 필요가 있겠음.

15) “서울시, 공동주택 인센티브 전면 개선, 안전·돌봄·감성 디자인 단지 용적률 완화”, 도시계획국 도시관리과 보도자료(2023.3.23.), p.4

⑦ 상한용적률에 친환경 적용 도입

○ 허용용적률 인센티브 항목 중 녹색건축물 및 에너지효율 인증 시 인센티브를 제공하고 있으나 최근 친환경 건축물을 적극적으로 유도하기 위해 친환경 인센티브를 상한용적률 및 허용용적률 인센티브에 모두 적용할 수 있도록 조정하였음.

- 지난 2025도정기본계획에서는 허용용적률에 인센티브를 적용하였고, 지구단위계획에서는 상한용적률에 인센티브를 적용하였으나, 이번 기본계획(안)에서는 상한용적률에 우선 적용토록 한 후 적용이 어려울 시 허용용적률에 적용하도록 하였으며, 상한용적률 우선 적용 시 기반시설의 설치가 충분하다고 인정되는 경우에 한해 남은 상한용적률에 친환경 인센티브를 적용하도록 하였음.¹⁶⁾



출처 : 2030 도시·주거환경정비 기본계획(안), p.78

16) 법령상 또는 시장이 정책상 친환경을 의무화한 사항에 대해서는 친환경 인센티브를 적용하지 않음

⑧ 사업성 개선 기준 적용시 법적상한용적률 적용

○ 기본계획(안)에서는 기준용적률 20퍼센트 완화와 함께 현황용적률, 사업성 보정계수 적용 시 상한용적률은 해당 용도지역의 법적상한용적률 까지 적용하도록 하였음.

- 이에 저층주거지 등 주거환경정비가 시급한 지역에 합리적인 정비계획을 수립할 경우 최대 법적상한용적률까지 적용이 가능하게 되어, 정비사업 추진여건 개선 및 사업활성화를 기대할 수 있을 것으로 사료됨.



출처 : 2030 도시·주거환경정비 기본계획(안), p.71

구분	기준용적률	허용용적률	상한용적률	법적상한용적률	비고	
주거지역	제1종일반주거지역	150%	150%	150→200%	150→200%	-
	제2종일반주거지역(7층)	170%	190%	250%	250%	-
	제2종일반주거지역	190%	200→210%	250%	250%	-
	제3종일반주거지역	210%	230%	250% (300%*)	300%	* 완화 등 적용시
	준주거지역	300%	320%	400%	500%	해당없음

출처 : 서울시 주택정책실 주거정비과 내부자료

(4) 사업성 보정계수 신설

- 주택이 노후화되어 정비사업 시행이 시급하지만, 사업성이 낮아 사업추진이 어려운 구역의 사업성 확보를 위해 신규 도입하였음.
- 사업성 보정계수는 허용용적률에 보정계수를 적용하여 최대 2배까지 인센티브를 제공하려는 것으로, 상대적으로 높은 분양수익을 기대하기 어려운 지역에 사업성을 높여줄 수 있도록 지가 및 기존 주택규모, 과밀정도를 고려하여 용적률 인센티브를 보정하려는 것임.

사업성 보정계수 (1.0 ~ 2.0) = 서울시 평균 공시지가 / 해당 구역(단지) 평균 공시지가

※ 산식에 따라 산정한 보정계수는 소수점 셋째자리에서 올림한 값을 적용함

※ 서울시 평균 공시지가는 조세 및 부담금 부과 기준으로 활용되고 있는 표준지공시지가를 활용

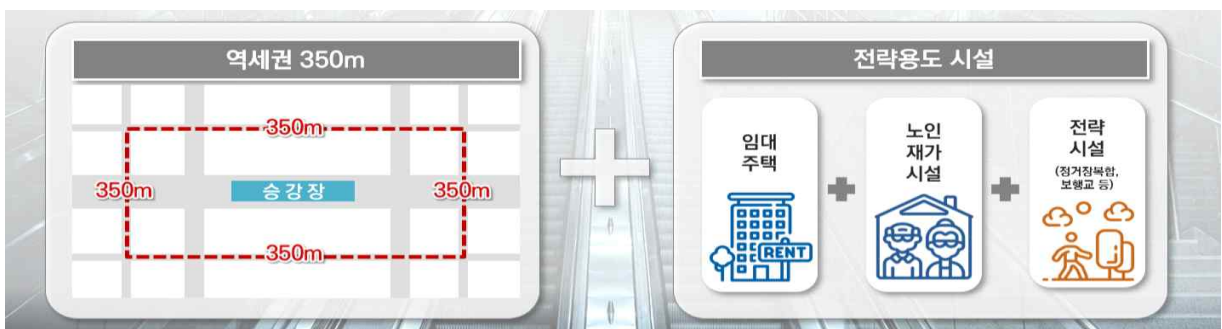
출처 : 2030 도시·주거환경정비 기본계획(안), p.166

- 산식을 통해 도출되는 보정계수는 지가가 낮을수록 높아지고, 일반분양분이 증가하는 특징이 있어, 상대적으로 지가가 높은 강남지역보다 강북지역의 보정계수가 높아지고 일반분양분이 증가할 수 있음.
- 그러나, 표준지공시지가를 사용할 경우 부동산시장의 실제가격과 격차가 발생할 수 밖에 없으며, 조사 기준일과 실제 공시되는 시점 간에 시차로 인해 가격변동이 반영되기 어려우며, 시세, 용도지역 및 행정구역, 건축물 용도간 현실화율 불균형의 문제가 존재한다는 점¹⁷⁾에서 표준지공시지가를 기준으로 하는 보정계수의 산출 및 지역별 적용 시 적정성과 타당성을 면밀히 검토할 필요가 있겠음.

17) “부동산 공시가격 현실화 정책의 평가와 향후 과제”, 한국지방세연구원, 2022.4., “공시지가제도 무엇부터 바꾸어야하나”, 감정평가 제115호, 한국감정평가사협회, 2014. 참고

(5) 역세권 용도지역 상향 기준 제시

- 기반시설이 양호한 역세권 주변을 주거·상업·업무 기능을 갖춘 고밀복합개발을 실시하고자, 지하철 승강장 경계로부터 350m 이내¹⁸⁾ 지역 위주로 준주거 상향을 우선 검토하되, 중심지 위계 및 용도지역, 개발계획안 등을 고려한 관련 위원회 심의를 통해 용도지역 상향여부 등을 결정하도록 하였음.



출처 : 2030 도시·주거환경정비 기본계획(안), p.72

- 다만, 역세권의 범위를 승강장 경계로부터 350m 이내로 설정하고 있는바, 이는 청년안심주택 등에서 설정하고 있는 역세권 범위인 '승강장 경계로부터 250m 이내'를 초과하는 것으로, 임대주택 유형간 역세권 범위의 혼선을 유발할 수 있다는 점에서 '250m 이내'로 수정할 필요가 있다고 사료됨.

아. 재건축사업

(1) 사업성 보정계수 신설

18) 해당지역은 간선도로변에 접한 경우로 한정하여, 간선도로변에 접한 범위는 주변 개발여건(현황), 대상지 규모(면적), 교통계획 및 용도지역 상향에 따른 부영양화 등을 고려하여 관련 위원회 심의를 통해 결정함.(2030 도시·주거환경정비기본계획(안) [주거환경정비사업부문], p.161)

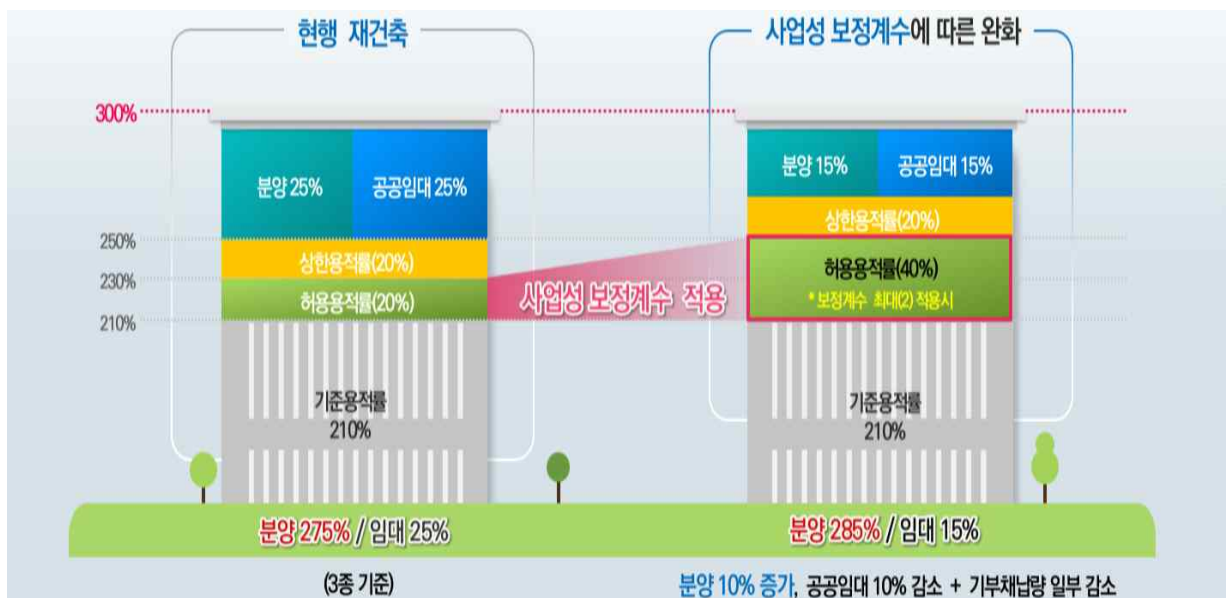
- 재개발사업과 같이 재건축사업에도 사업성 보정계수를 적용하여 허용용적률을 최대 2배까지 증가시켜 용적률 인센티브를 제공함으로써 재건축사업의 활성화를 도모하였음.
- 재건축사업 보정계수는 공시지가 보정계수에 단지규모 및 세대밀도 보정계수를 적용하여 산출하되, 단지면적이 작고 동일면적당 기존 세대수가 많을수록 사업성을 향상시키는 방향으로 사업성을 보정하도록 하였음.
- 재건축사업 보정계수도 재개발사업 보정계수와 마찬가지로 표준지공시지가 보정계수를 사용하고 있는바, 대표성 등 표준지공시지가 제도가 가진 한계점을 보완할 수 있는 방안을 마련할 필요가 있겠음.

사업성 보정계수 (1.0 ~ 2.0) = 공시지가 보정계수 + α + β

※ 공시지가 보정계수 : 서울시 평균 공시지가 / 대상지 평균 공시지가

※ α : 단지규모 보정계수 = 0.3 / β : 세대밀도 보정계수 = 0.2

※ 서울시 평균 공시지가는 조세 및 부담금 부과 기준으로 활용되고 있는 표준지공시지가를 활용



(2) 현황용적률 인정

- 현황용적률이 기본계획(안)의 재건축 허용용적률 기준을 초과하는 과밀 단지의 경우 기부채납 없이 현황용적률 확보가 가능하도록 허용용적률을 현황용적률까지 허용하고, 장수명 주택(2등급 이상)적용을 의무화하여 내구성을 확보하도록 하였음.
- 특히, 상한용적률 산정 시 일반 재건축단지의 허용용적률(제3종일 경우 230%)을 기준으로 상한용적률을 산정하고, 현황용적률이 300퍼센트 이상인 경우 용도지역을 상향하여 현황용적률까지 허용용적률을 적용하되, 최대 용적률은 현황용적률 +100퍼센트로 제한하였으며, 재건축사업을 통한 뉴홈(공공분양주택) 공급시 법적상한용적률의 120퍼센트까지 용적률 인센티브 부여가 가능¹⁹⁾토록 하였음.
- 이는 현황용적률이 재건축 허용용적률 보다 높아 사업성이 부족한 노후 과밀단지에서 재건축사업의 원활한 시행이 가능하도록 제도적 지원책을 마련한 것으로 이해할 수 있겠으며, 재건축사업을 통한 뉴홈(공공분양주택)의 분양물량 확대도 함께 도모하기 위한 것으로 이해됨.
- 다만, 현황용적률이 조례상의 용적률 기준을 초과하는 단지에서 용적률 인센티브 및 종상향을 통한 사업성 개선으로 재건축사업이 가능해질 경

19) 「도시 및 주거환경정비법」 제66조(용적률에 관한 특례 등)

② 정비구역이 역세권 등 대통령령으로 정하는 요건에 해당하는 경우(제24조제4항, 제26조제1항제1호 및 제27조제1항제1호에 따른 정비사업을 시행하는 경우는 제외한다)에는 제11조, 제54조 및 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제78조에도 불구하고 다음 각 호의 어느 하나에 따라 용적률을 완화하여 적용할 수 있다.

1. 지방도시계획위원회의 심의를 거쳐 법적상한용적률의 100분의 120까지 완화

2. 용도지역의 변경을 통하여 용적률을 완화하여 정비계획을 수립(변경수립을 포함한다. 이하 이 조에서 같다)한 후 변경된 용도지역의 법적상한용적률까지 완화

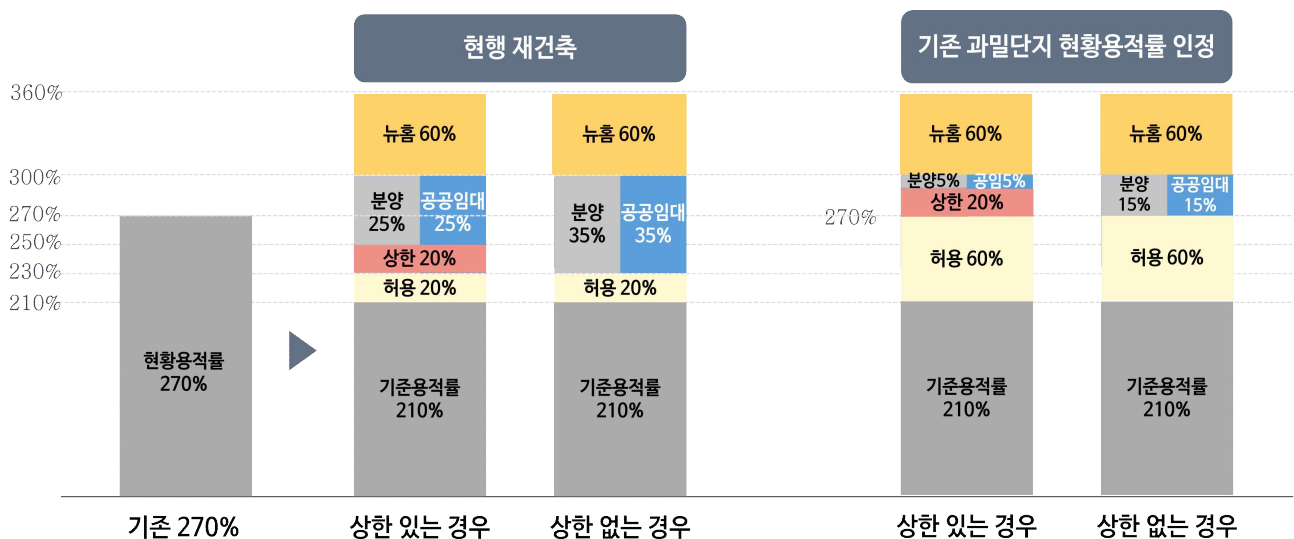
우 과밀 개발에 따른 정주여건 및 경관악화 문제가 발생하지 않도록 면밀한 검토가 필요하겠음.

<제3종일반주거지역의 경우 상한용적률 산정 예시>

<일반단지>	
상한용적률	= 허용용적률 × (1 + $1.3 \times \alpha_{\text{토지}}$ + $0.7 \times \alpha_{\text{현금건축물}}$ + $1.0 \times \alpha_{\text{현금}}$)
<과밀단지>	
상한용적률	= 허용용적률 + (230 × $1.3 \times \alpha_{\text{토지}}$ + 230% × $0.7 \times \alpha_{\text{현금건축물}}$)

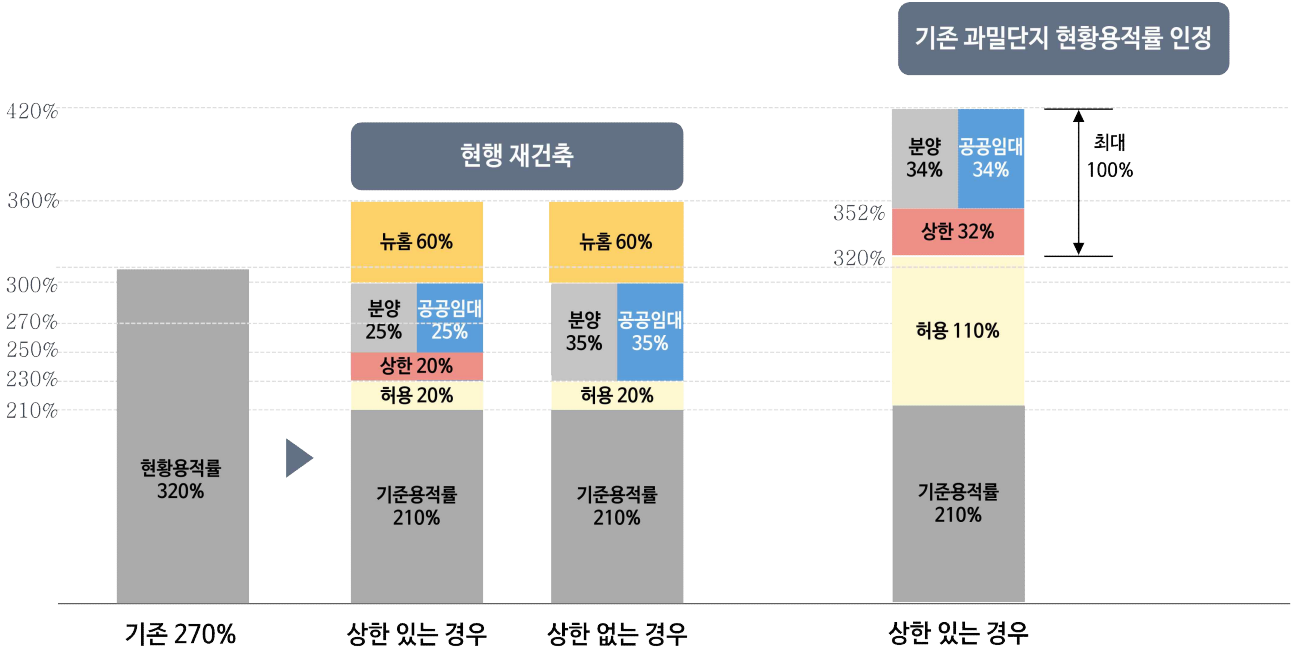
구분	기준용적률	허용용적률	상한용적률	법적상한용적률	비고
제2종일반주거지역	190%	210%	250%	250%	
제3종일반주거지역	210%	230%	250%	300%	-
준주거지역	300%	320%	400%	500%	-

< 기존 300% 이하(3종일반 기준)인 과밀단지 용적률 체계 >



출처 : 서울시 주택정책실 공동주택지원과 내부자료

< 기존 300% 이상(3종일반 기준)인 과밀단지 용적률 체계 >



출처 : 서울시 주택정책실 공동주택지원과 내부자료

(3) 기타 재건축 부문 주요변경 사항

① 아파트지구 및 택지개발지구 용적률 기준 별도 적용

- 서울시는 지난 2021년 기존 아파트지구 개발기본계획을 지구단위계획으로 관리하고자 아파트지구 지구단위계획 전환지침을 마련하였으며, 2022년 지침을 개정²⁰⁾하였음.
- 이 기본계획(안)에서는 지구단위계획이 수립된 아파트지구와 택지개발지구의 경우 별도로 수립된 지구단위계획에 따르도록 하여, 아파트지구의 계획적 관리체계 유지를 도모하였음.

20) “대규모 주거지의 통합적 관리 및 안정적 주택공급을 위한 아파트지구 지구단위계획 전환지침 개정”, 행정2부시장 방침 제264호(공동주택지원과-5873, 2022.11.25.)

구 분	개발기본계획	지구단위계획 전환기준('21.3.) (전환지침 개정('22.11.))
토지이용	<ul style="list-style-type: none"> ■ 용지 개념의 토지이용 - 주택용지/중심시설용지/공공시설용지 	<ul style="list-style-type: none"> ■ 획지 전환 - 용도, 밀도, 높이 등 차등 적용
주택용지	용도	<ul style="list-style-type: none"> ■ 공동주택, 부대복리시설 일부(근생 불허) ■ 공동주택 및 부대복리시설 전체(근생 허용)
	밀도	<ul style="list-style-type: none"> ■ 기준용적률 230% - 허용용적률 20% 상응하는 계획유도 의무화 (저밀주거지역, 기존 2종일반주거지역, 준주거·상업지역 상향시 기준 추가)
		<ul style="list-style-type: none"> ■ 상한용적률 300% - 공지 및 기반시설 확보 목적
		<ul style="list-style-type: none"> ■ 공공기여 한강변 15%원칙 (한강변 공공기여 10% 원칙)
높이	<ul style="list-style-type: none"> ■ 저층 5~7/중층8~12/고층13이상 ■ 현행 관련기준 적용 	
중심시설용지	용도	<ul style="list-style-type: none"> ■ 지구/주구/분구중심별 차등관리 ■ 주거 불허 ■ 지구/주구/분구중심 구분폐지 및 허용용도 확대 ※ 주거허용(입지여건별 70~90%)
	밀도	<ul style="list-style-type: none"> ■ 건폐율 : 50% ■ 용적률 : 2종 200% / 3종 250% ■ 건폐율 : 50% → 2종 60% / 3종 50% ■ 용적률 : 변경 없음
		높이
	비고	<ul style="list-style-type: none"> ■ 5,000㎡이상 또는 100(도생 150)세대 이상 공동주택개발 및 연접 단지와 공동개발시 주택용지 기준 적용
개발잔여지	용도	<ul style="list-style-type: none"> ■ 비주거 불허 - 단독주택만 비주거 복합(50%)허용 ■ 당해 용도지역의 관리기준 적용
	밀도	<ul style="list-style-type: none"> ■ 건폐율 : 50% ■ 용적률 : 2종 200% / 3종 250% ■ 건폐율 : 50% → 2종 60% / 3종 50% ■ 용적률 : 변경 없음
		높이
	비고	<ul style="list-style-type: none"> ■ 3,000㎡이상 공동주택 개발시 주택용지 기준 적용 (5,000㎡이상 또는 100(도생 150)세대 이상 주택용지 기준적용)
기반시설 결정시점	-	<ul style="list-style-type: none"> ■ 지구차원 시설은 지단 수립시(도로,공원 등) ■ 단지차원 시설은 정비계획 수립시(문화시설 등)
리모델링	-	<ul style="list-style-type: none"> ■ 지단내용 중 반영 가능한 사항 이행(보행통로 등) - 재건축시 전체 반영 - 특별계획구역 : 특계지침, 획지 : 민간부문 시행지침
역세권사업	<ul style="list-style-type: none"> ■ 역세권사업시 지구 제척 후 추진 	<ul style="list-style-type: none"> ■ 중심시설용지, 개발잔여지에서 역세권사업 허용 - 주변 용도지역(2종/3종)고려, 준주거까지 상향 - 중심시설용지 주거허용에 따른 추가 공공기여

출처 : 행정2부시장 방침 제264호, “아파트지구 지구단위계획 전환지침 개정”(공동주택지원과-5873, 2022.11.25.)

② 상업지역 비주거비율 완화

- 최근 「도시계획조례」 제55조제3항²¹⁾에 따른 “별표 3”이 개정되며 주거용 외의 용도로 사용되는 부분의 면적은 전체 연면적의 20퍼센트 이상으로 변경되었음.
- 이때 도시·주거환경정비기본계획에 따라 시장이 주거기능의 입지가 필요하다고 인정하여 선정한 지역에 해당할 경우, 도시계획위원회 또는 도시재정비위원회 등의 심의를 거쳐 주거용 외의 용도로 사용되는 부분의 면적을 전체 연면적의 10퍼센트 이상으로 할 수 있도록 규정²²⁾하고 있어, 기본계획에 이 내용을 반영한 것으로 특이사항은 없음.

자. 주거환경개선사업

(1) 관리형 주거환경개선사업을 소규모 정비형 주거환경개선사업으로 전환

21) 「서울특별시 도시계획 조례」 제55조(용도지역안에서의 용적률)

③ 제1항제7호부터 제9호까지의 규정에도 불구하고 상업지역안에서 제31조제1항제1호, 제32조제1항제2호 및 제33조제1항제1호에 따른 주거복합건물(공동주택과 주거외의 용도가 복합된 건축물)을 건축하는 때에는 별표 3의 용적률을 적용한다.

22) [별표 3] 상업지역내 주거복합건축물의 용도 비율 및 용적률

1. 상업지역 내에서 주거복합건물의 주거외 용도 비율

가. 주거용 외의 용도로 사용되는 부분의 면적(부대시설의 면적을 포함한다)은 전체 연면적의 20퍼센트(의무 비율) 이상으로 한다. 이때 주거용 외의 용도 비율(의무 비율)에서 「주택법 시행령」 제4조에 따른 준주택은 제외한다.

나. 가목에도 불구하고 다음의 어느 하나에 해당하는 경우에는 시도도시계획위원회·도시재정비위원회 또는 시장정비사업심의위원회 등 해당 위원회의 심의를 거쳐 주거용 외의 용도로 사용되는 부분의 면적(부대시설의 면적을 포함한다)을 전체 연면적의 10퍼센트 이상으로 할 수 있다.

1) 도시·주거환경정비기본계획에 따라 시장이 주거기능의 입지가 필요하다고 인정하여 선정한 지역

- 주거환경개선사업이란 「도시정비법」 23)에 따른 정비사업의 한 종류로, ‘도시저소득 주민이 집단거주하는 지역으로서 노후·불량건축물이 과도하게 밀집한 지역의 주거환경을 개선하거나 정비기반시설과 공동이용시설 확충을 통하여 주거환경을 보전·정비·개량하기 위한 사업’임.
- 과거 「도시정비법」에서는 “주거환경관리사업”과 “주거환경개선사업”으로 구분하여 사업을 실시하고 있었으나, 2018년 법개정으로 주거환경개선사업으로 통합되었으며, 서울시는 조례로 기존 주거환경관리사업을 “관리형 주거환경개선사업”²⁴⁾으로 정의하고 운영 중에 있음.
- 현재 관리형 주거환경개선사업으로 관리하고 있는 대상은 2022년 기준 후보지 선정구역을 포함하여 총 87개 구역이었으나, 서울시에서 장기 방치되고 있는 9개 후보지에 대해 선정을 취소(일몰제)하고, 대상지 취소 3개소, 사업완료 3개소를 합해 현 관리구역은 72개소이며, 이중 정비구역에 포함되는 구역은 총 44개소임.
- 정비구역으로 지정된 32개소는 사업을 완료했고, 12개소는 설계 및 공사가 진행 중이며, 이중 정비구역이면서 지구단위계획으로 포함되는

23) 제2조(정의)

2. “정비사업”이란 이 법에서 정한 절차에 따라 도시기능을 회복하기 위하여 정비구역에서 정비기반시설을 정비하거나 주택 등 건축물을 개량 또는 건설하는 다음 각 목의 사업을 말한다.
 가. 주거환경개선사업: 도시저소득 주민이 집단거주하는 지역으로서 정비기반시설이 극히 열악하고 노후·불량건축물이 과도하게 밀집한 지역의 주거환경을 개선하거나 단독주택 및 다세대주택이 밀집한 지역에서 정비기반시설과 공동이용시설 확충을 통하여 주거환경을 보전·정비·개량하기 위한 사업

24) 「서울특별시 도시 및 주거환경정비 조례」

제6조(정비계획 입안대상지역 요건) ① 영 제7조제1항 별표 1 제4호에 따른 정비계획 입안대상지역 요건은 다음 각 호와 같다. <개정 2021.7.20., 2023.12.29., 2024.3.15., 2024.5.20.>

1. 주거환경개선구역(주거환경개선사업을 시행하는 정비구역을 말한다. 이하 같다)은 호수밀도가 80 이상인 지역으로서 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 지역을 말한다. 다만, 법 제23조제1항제1호에 따른 방법(이하 “관리형 주거환경개선사업”이라 한다)으로 시행하는 경우에는 제외한다.

지역은 10개소이고, 정비구역으로 검토 중인 18개 구역 중 관리형 주거환경개선사업 계획수립이 중단된 구역은 12개소, 수립예정인 구역은 2개소, 관리형 주거환경개선사업 후보지는 4개소로 파악됨.

계	지구단위계획구역 / 정비구역 지정		정비구역 미지정		후보지
	공공부문 사업완료	설계/공사중	정비계획수립(중단)	정비계획수립(예정)	
72	42 (10+32)	12	12	2	4



출처 : 2030 도시·주거환경정비 기본계획(안), p.326

- 관리형 주거환경개선사업은 기반시설이 열악한 거주지역을 중심으로 주택개량을 유도해 왔으며, 주민협의체 형성 및 공동이용시설의 설치 등 지역공동체의 활성화에 기여해왔음.
- 그러나 사업지역의 여건에 따라 정비기반시설에 대한 수요가 다르고, 임시적인 주민협의체 구성으로 공동이용시설의 관리문제가 발생하고 있으며, 공동체활성화 지원은 공동체 운영경비 등 일회성 비용으로 예산의 대부분

이 투입됐으나, 실제 주택개량은 미흡한 상황이었음. 또한, 제도적으로도 「도시정비법」의 주거환경개선사업과 2025도정기본계획의 주거환경개선 사업에 대한 절차가 상이하여 실무적인 혼선이 발생하는 상황이었음.



출처 : 2030 도시·주거환경정비 기본계획(안), p.334

- 이에, 이 기본계획(안)에서는 저층주거지 정비수단으로서 역할을 재정립하고, 지역생활권계획과의 정합성을 확보하고자 기존의 “관리형 주거환경개선사업”을 “소규모정비형²⁵⁾ 주거환경개선사업”으로 시행방법을 전환하되, 기존 주거환경개선사업의 정비사업 시행방식은 유지²⁶⁾하도록 하였고, 주요 정비기반시설 및 공동이용시설의 설치비용은 공공이 전부 또는 일부를 부담 및 지원²⁷⁾할 수 있도록 하였음.

25) 주거환경의 보전 및 정비, 개량이 필요한 저층주거지에서 정비구역 내 정비기반시설 및 공동이용시설을 정비하고, 주택개량을 촉진하여 주거환경을 개선하는 시행방법으로, 소규모주택정비사업 등과 연계한 중소규모 단위의 다양한 정비가 가능함.

26) 법 제23조제1항제2호, 제3호, 제4호(수용후 주택건설방법, 환지방법, 권리처분방법)

27) 「도시 및 주거환경정비법」

제92조(비용부담의 원칙) ① 정비사업비는 이 법 또는 다른 법령에 특별한 규정이 있는 경우를 제외하고는 사업시행자가 부담한다.

② 시장·군수등은 시장·군수등이 아닌 사업시행자가 시행하는 정비사업의 정비계획에 따라

- 또한, 용적률체계는 「도시계획조례」에서 정하고 있는 용적률을 적용하며, 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」에 따른 소규모주택 정비사업, 「건축법」에 따른 건축협정, 특별건축구역, 리모델링활성화 구역 등 타법에 따른 용적률 특례적용도 가능토록 하였음.

구분	기준용적률	허용용적률	상한용적률	비고
제1종일반주거지역	150%	150%	200%	※ 타법에 따른 용적률 특례 적용 가능.
제2종일반주거지역(7층 이하)	200%	200%	250%	
제2종일반주거지역	200%	200%	250%	
제3종일반주거지역	250%	250%	300%	

출처 : 2030 도시·주거환경정비 기본계획(안), p.344

- 소규모정비형 주거환경개선사업을 통한 주택개량방안으로 소규모주택정비사업을 연계활용하도록 하였으며, 대상지 선정 시 주거환경개선사업 구역을 우선 고려하여 스스로 주택개량이 어려운 지역에 대한 규제완화

설치되는 다음 각 호의 시설에 대하여는 그 건설에 드는 비용의 전부 또는 일부를 부담할 수 있다.

1. 도시·군계획시설 중 대통령령으로 정하는 주요 정비기반시설 및 공동이용시설
2. 임시거주시설

제95조(보조 및 용자) ① 국가 또는 시·도는 시장, 군수, 구청장 또는 토지주택공사등이 시행하는 정비사업에 관한 기초조사 및 정비사업의 시행에 필요한 시설로서 대통령령으로 정하는 정비기반시설, 임시거주시설 및 주거환경개선사업에 따른 공동이용시설의 건설에 드는 비용의 일부를 보조하거나 용자할 수 있다. 이 경우 국가 또는 시·도는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사업에 우선적으로 보조하거나 용자할 수 있다.

1. 시장·군수등 또는 토지주택공사등이 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 지역에서 시행하는 주거환경개선사업

가. 제20조 및 제21조에 따라 해제된 정비구역등

나. 「도시재정비 촉진을 위한 특별법」 제7조제2항에 따라 재정비촉진지구가 해제된 지역

2. 국가 또는 지방자치단체가 도시영세민을 이주시켜 형성된 낙후지역으로서 대통령령으로 정하는 지역에서 시장·군수등 또는 토지주택공사등이 단독으로 시행하는 재개발사업

② 시장·군수등은 사업시행자가 토지주택공사등인 주거환경개선사업과 관련하여 제1항에 따른 정비기반시설 및 공동이용시설, 임시거주시설을 건설하는 경우 건설에 드는 비용의 전부 또는 일부를 토지주택공사등에게 보조하여야 한다.

③ 국가 또는 지방자치단체는 시장·군수등이 아닌 사업시행자가 시행하는 정비사업에 드는 비용의 일부를 보조 또는 용자하거나 용자를 알선할 수 있다.

및 컨설팅, 사업비 지원 등을 통해 원활한 주택정비사업의 추진이 가능하도록 하였음.

구분	자율주택형	가로주택형	소규모 재건축형	소규모 재개발형
대상	단독, 다세대, 연립주택	단독주택/공동주택	공동주택 (필요시 단지 외 건축물 포함 가능)	제한없음
개념	정비사업 중 가장 작은 단위 사업	종전의 가로를 유지하며 시행	소규모 공동주택 재건축 (안전진단 생략)	역세권, 준공업지역 제한적 시행 (정비구역 지정 등 절차 생략)
노후도	노후·불량건축물 전체 건축물 수의 57%	노후·불량건축물 전체 건축물 수의 57%	노후·불량건축물 전체 건축물 수의 67%	노후·불량건축물 전체 건축물 수의 67%
세대수	[단독] 10호 미만 [다세대, 연립] 20세대 미만 [단독+다세대+연립] 20채 미만	[단독] 10호 이상 [공동] 20세대 이상 [단독/공동 세대수 합산] 20채 이상 (합산 20채 미만인 경우라도 단독 10호 이상인 경우 20채로 인정)	[단독] 대상아님 [공동] 200세대 미만 (200세대 이상인 경우 재건축사업) 20~30년이 지난 공동주택, 안전상 문제 있는 공동주택	[단독] 제한없음 [공동] 제한없음
면적	1.5천㎡ 이상	1.5천㎡이상~2만㎡ 미만	1.5천㎡이상~1만㎡ 미만	1.5천㎡이상~5천㎡ 미만
시행방식	주민합의체 (토지등소유자 2명 이상) 공동시행 가능	조합 또는 주민합의체 (토지등소유자 20인 미만) 공동시행 가능	조합 또는 주민합의체 (토지등소유자 20인 미만) 공동시행 가능	조합 또는 주민합의체 (토지등소유자 20인 미만) 공동시행 가능
동의요건	토지등소유자 8/10 이상 및 토지면적 2/3 이상	토지등소유자 8/10 이상 및 토지면적 2/3 이상 (주민합의체 토지등소유자 100%)	토지등소유자 3/4 이상 및 토지면적 3/4 이상 (주민합의체 토지등소유자 100%)	토지등소유자 8/10 이상 및 토지면적 2/3 이상

출처 : 2030 도시·주거환경정비 기본계획(안), p.364

- 특히 타법 및 관련사업 제도와 연계한 용적률 및 건폐율 등 인센티브를 부여하여 사업성 증대 및 주택개량을 유도한 것이 특징임.

관련제도와 연계, **용적률·건폐율 등 인센티브 부여**
 계획수립, 심의 등 절차 진행 단계에서부터 주택개량계획 등 실현방안 구체화



출처 : 2030 도시·주거환경정비 기본계획(안), p.365

- 한편, 소규모정비형 주거환경개선사업의 추진과 함께 서울시는 “휴먼타운 2.0”사업과 국토교통부의 “뉴빌리지”사업을 연계 시행하여, 정비기반시설이 극히 열악한 노후·불량 저층주거지역의 주거환경을 개선할 계획임.

(2) 신규 소규모정비형 주거환경개선사업

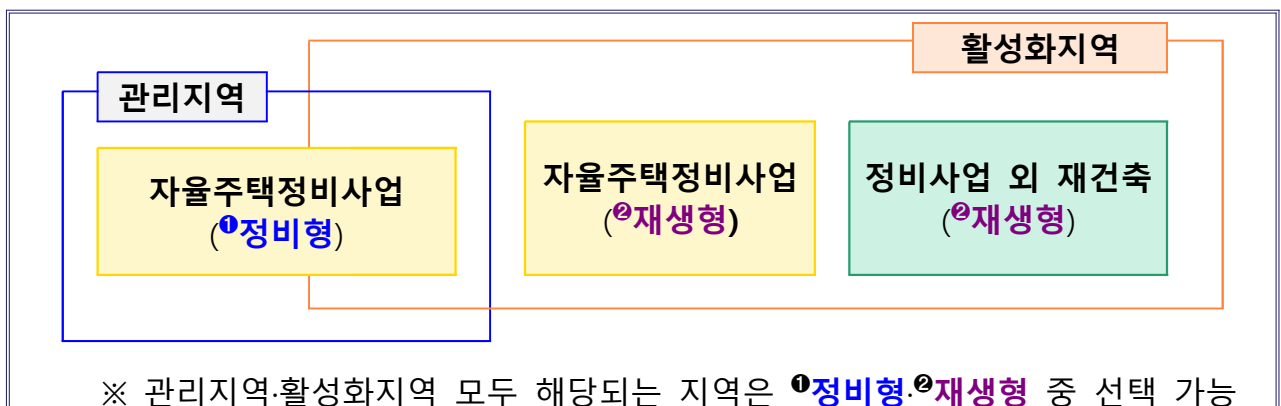
- 휴먼타운 2.0 사업²⁸⁾은 ‘신통기획 및 모아타운 등 재개발이 어려운 제1종일반주거지역, 고도·경관지구 및 정비사업 해제지역 등’을 대상으로 하되, 사업방식은 소규모 신축 및 리모델링사업과 함께 마을관리서비스를 지원하는 구조임.
- 주택정비컨설팅을 통해 적정사업방식 제안 및 행정지원 등을 실시하고,

28) “도시·건축 디자인혁신을 위한 저층주거지 대개조 휴먼타운 2.0 추진”, 행정2부시장 방침 제231호(주거환경개선과-9883, 2023.9.18.)

건축기준 완화를 통한 용적률 및 규제완화, 건축비 지원을 위한 이차보전을 지원하는 한편, 마을관리 및 주택정비 건설팅, 주거취약계층 지원을 위한 마을관리사무소(모아센터)를 설치하고 마을주차장 및 생활기반 시설 등을 설치할 계획임.

○ 국토교통부의 뉴빌리지 사업²⁹⁾은 노후단독, 빌라 등에서 소규모 정비 또는 개별주택 재건축 추진 시 기반시설 또는 편의시설 설치를 지원하는 사업으로, “정비연계형”과 “도시재생형”의 두 가지 사업으로 시행 중에 있음.

- 정비연계형 사업은 자율주택정비사업과 편의시설을 함께 지원하는 사업으로, 주택정비를 위한 주택도시기금 지원 용자한도를 확대(총사업비 70%)하고, 기반시설 및 편의시설 설치비용(150억 내외) 지원, 용적률 및 주민 동의율 완화 등을 지원하는 사업이며, 도시재생형 사업은 도시재생활성화지역 내에서 추진되는 자율주택정비사업 및 개별 재건축사업을 지원하는 사업으로, 주택정비 사업비 용자(호당 7,500만원)와 기반시설 및 편의시설 설치비용(150억 내외)을 지원하며 용적률 및 층수 제한 완화 등을 지원하는 사업임.



※ 관리지역·활성화지역 모두 해당되는 지역은 ①정비형·②재생형 중 선택 가능
출처 : “도시 공간·거주·품격 3대 혁신방안 발표”, 국토교통부 보도자료(2024.3.19.)

29) “도시 공간·거주·품격 3대 혁신방안 발표”, 국토교통부 보도자료(2024.3.19.)

구 분	휴먼타운 2.0(서울시)	뉴·빌리지(국토부)
대상지역 및 사업방식	「도시정비법」 상 주거환경개선사업구역 ▶ 개별·협정 신축 및 리모델링	【정비연계형】 「소규모주택정비법」 상 소규모주택정비관리지역 ▶ 자율주택정비사업
	「도시재생법」 상 도시재생활성화지역 ▶ 개별·협정 신축 및 리모델링	【도시재생형】 「도시재생법」 상 도시재생활성화지역 ▶ 자율주택정비사업, 개별 신축
지 원 사 항	주 택 건 설 -건축기준: 용적률, 건폐율, 층수, 조경 등 완화 -건설자금(HUG대출 및 HF보증) ▶ 신축: 호당 7천만원 대출, 대출금 90% 보증 ▶ 리모델링: 최대 6천만원 융자	기 반 사 실 -건축기준: 용적률, 층수, 동의율 등 완화 -건설자금(기금융자) ▶ 정비형: 총사업비 70% 융자 ▶ 재생형: 호당 7천5백만원 융자
	구역당 100억 내외 지원(시비)	구역당 150억 내외 지원(국비)
소요예산	주택사업특별회계로 매년 필요 예산 확보	도시재생예산 재구조화로 10년간 10조원 투자
추진현황	시범사업 3개소 추진 관련 용역 발주('24.3.26.)	상반기 가이드라인 마련, 하반기 시범사업 공모

출처 : 서울시 주택정책실 주거환경개선과 내부자료

- 서울시의 “휴먼타운 2.0 사업”과 국토교통부의 “뉴빌리지 사업”은 저층주거지의 주거환경개선 및 정비라는 공통적인 목표를 갖고 있는바, 실무협의 및 행정적 연계를 통한 단일사업화 또는 사업의 차별성을 갖추기 위한 추가적인 노력이 요구된다 하겠음.

6. 종합의견

- 이 기본계획(안)은 법 제4조에 따라 수립하는 법정계획으로, 주거환경이 불량한 지역을 계획적으로 정비하고, 노후 건축물의 효율적 개량 등 주거환경의 개선을 위해 수립하는 것으로, 10년 단위로 수립하고 5년마다 타당성을 검토하여 그 결과를 기본계획에 반영해야함.
- 지난 2025도정기본계획은 생활권단위로 주거지의 정비 및 보전, 관리 방향을 제시하며 주거지 전체에 대한 종합적인 관리체계를 구축했으며,

주거정비지수제의 도입을 통해 실제 사업추진이 가능한 정비구역을 새롭게 지정하는 등 많은 성과가 있었음.

- 그러나 2030 지역생활권계획이 수립되면서 당초 주거생활권과 지역생활권의 정합성에 대한 재검토가 필요해졌으며, 정비사업 시행시 용도지역별 용적률 적용체계에 대한 재정비와 함께, 공공기여 기준 재수립에 대한 수요가 높아졌고, 주거정비지수제로 인한 과도한 정비구역지정 제어 등에 대한 제도적 개선 요구가 높아졌음.

- 그 밖에 소형주택 공급면적 다양화에 대한 수요와 허용용적률 인센티브 제도 활성화, 친환경건축물 인증제도의 성과 미흡, 주거환경개선사업의 법적 절차와 기본계획 상의 절차가 상이하여 발생하는 혼선 등 다양한 문제점이 노출되었음.

○ 이에 금번 2030도정기본계획(안)은 지난 2025도정기본계획이 갖고 있던 문제점을 개선하는 한편 사회적 변화에 대응하는 제도 변경사항과 신규 사업을 반영하는 등 기본계획(안)이 “안정적 주택공급”과 “주거공간 대개조”라는 계획목표에 부합할 수 있도록 계획을 수립한 것으로 판단됨.

- 특히, 노후·과밀 주거지역에서 재개발·재건축사업이 원활히 추진되어 주택공급과 함께 양호한 주거환경이 조성될 수 있도록, ‘정비사업 사업성 개선을 위한 현황용적률 인정범위 확대’ 및 ‘사업성 보정계수 도입’, ‘역세권일대 고밀복합개발을 위한 준주거 상향조정과 공공기여 완화’, ‘신속한 정비사업추진을 위한 패스트트랙 제도도입’, ‘정비구역 입안취소 요건 신설’, ‘노후 저층주거지 소규모정비사업 완화’ 등 침체된 정비

사업의 정상화 및 신규 정비사업 시행의 활성화를 위한 구체적 계획수립 및 실무지침을 포함하고 있어 긍정적이라 사료됨.

- 그러나, 정비사업은 국내외 거시경제와 금리, 부동산 및 건설경기 등 외부적 요인에 의한 영향을 많이 받게된다는 점과 이 기본계획(안) 수립시 사용한 주택통계의 신뢰성 문제 등을 감안할 때, 주택수급 및 정비사업의 속도조절에 대해서는 지속적인 모니터링과 재점검이 필요할 것으로 사료됨.
- 한편, 정비사업의 사업성 개선 및 용적률 인센티브 완화 적용, 공공기여 조정 등 정비사업 활성화 대책을 마련한 것은 현재 부동산경기 침체 및 정비사업 지연 등에 대한 사회경제적 변화를 반영한 것으로 판단되나, 정비사업 외부요인의 변화로 인해 주택 및 부동산 경기가 활성화될 경우 오히려 주택가격 상승 및 투기발생의 원인으로 지목될 수 있으므로, 그에 대한 제도적 보완책도 함께 검토되어야 할 것으로 판단됨.
- 끝으로, 이 기본계획은 10년 단위로 수립하는 법정계획으로, 목표연도인 2030년까지 불과 6년밖에 남지 않았다는 점에서 기본계획 수립 지연에 대한 지적이 불가피하다 하겠는바, 적기에 기본계획을 수립하는 등 기본계획의 실효성을 제고하는 노력이 요구된다 하겠음.

의안심사지원팀장	강대만	02-2180-8204
입법조사관	한승윤	02-2180-8207

[붙임1] 관계법령(p.46)

[붙임2] 허용용적률 인센티브 개정(안) 비교표(p.49)

■ 「도시 및 주거환경정비법」

제54조(재건축사업 등의 용적률 완화 및 국민주택규모 주택 건설비율) ① 사업시행자는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 정비사업(「도시재정비 촉진을 위한 특별법」 제2조제1호에 따른 재정비촉진지구에서 시행되는 재개발사업 및 재건축사업은 제외한다. 이하 이 조에서 같다)을 시행하는 경우 정비계획(이 법에 따라 정비계획으로 의제되는 계획을 포함한다. 이하 이 조에서 같다)으로 정하여진 용적률에도 불구하고 지방도시계획위원회의 심의를 거쳐 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제78조 및 관계 법률에 따른 용적률의 상한(이하 이 조에서 “법적상한 용적률”이라 한다)까지 건축할 수 있다.

1. 「수도권정비계획법」 제6조제1항제1호에 따른 과밀억제권역(이하 “과밀억제권역”이라 한다)에서 시행하는 재개발사업 및 재건축사업(「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제78조에 따른 주거지역 및 대통령령으로 정하는 공업지역으로 한정한다. 이하 이 조에서 같다)
2. 제1호 외의 경우 시·도조례로 정하는 지역에서 시행하는 재개발사업 및 재건축사업

■ 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」

제78조(용도지역에서의 용적률) ① 제36조에 따라 지정된 용도지역에서 용적률의 최 대한도는 관할 구역의 면적과 인구 규모, 용도지역의 특성 등을 고려하여 다음 각 호의 범위에서 대통령령으로 정하는 기준에 따라 특별시·광역시·특별자치시·특별자치도·시 또는 군의 조례로 정한다.

1. 도시지역
 - 가. 주거지역: 500퍼센트 이하
 - 나. 상업지역: 1천500퍼센트 이하
 - 다. 공업지역: 400퍼센트 이하
 - 라. 녹지지역: 100퍼센트 이하

2. 관리지역

가. 보전관리지역: 80퍼센트 이하

나. 생산관리지역: 80퍼센트 이하

다. 계획관리지역: 100퍼센트 이하

3. 농림지역: 80퍼센트 이하

4. 자연환경보전지역: 80퍼센트 이하

② 제36조제2항에 따라 세분된 용도지역에서의 용적률에 관한 기준은 제1항 각 호의 범위에서 대통령령으로 따로 정한다.

■ 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」

제85조(용도지역 안에서의 용적률) ①법 제78조제1항 및 제2항에 따른 용적률은 다음 각 호의 범위에서 관할구역의 면적, 인구규모 및 용도지역의 특성 등을 고려하여 특별시·광역시·특별자치시·특별자치도·시 또는 군의 도시·군계획조례가 정하는 비율을 초과할 수 없다.

1. 제1종전용주거지역 : 50퍼센트 이상 100퍼센트 이하

2. 제2종전용주거지역 : 50퍼센트 이상 150퍼센트 이하

3. 제1종일반주거지역 : 100퍼센트 이상 200퍼센트 이하

4. 제2종일반주거지역 : 100퍼센트 이상 250퍼센트 이하

5. 제3종일반주거지역 : 100퍼센트 이상 300퍼센트 이하

6. 준주거지역 : 200퍼센트 이상 500퍼센트 이하

7. 중심상업지역 : 200퍼센트 이상 1천500퍼센트 이하

8. 일반상업지역 : 200퍼센트 이상 1천300퍼센트 이하

9. 근린상업지역 : 200퍼센트 이상 900퍼센트 이하

10. 유통상업지역 : 200퍼센트 이상 1천100퍼센트 이하

11. 전용공업지역 : 150퍼센트 이상 300퍼센트 이하

12. 일반공업지역 : 150퍼센트 이상 350퍼센트 이하

13. 준공업지역 : 150퍼센트 이상 400퍼센트 이하

14. 보전녹지지역 : 50퍼센트 이상 80퍼센트 이하

15. 생산녹지지역 : 50퍼센트 이상 100퍼센트 이하
16. 자연녹지지역 : 50퍼센트 이상 100퍼센트 이하
17. 보전관리지역 : 50퍼센트 이상 80퍼센트 이하
18. 생산관리지역 : 50퍼센트 이상 80퍼센트 이하
19. 계획관리지역 : 50퍼센트 이상 100퍼센트 이하
20. 농림지역 : 50퍼센트 이상 80퍼센트 이하
21. 자연환경보전지역 : 50퍼센트 이상 80퍼센트 이하

2025 기본계획 ('15.11월)				지구단위계획 수립기준(개발사업형) ('23.3월)				2030 기본계획 개정안									
구분		인센티브량		구분		인센티브량		구분		인센티브량		비고					
우수디자인		15%p		공공		주변 가로망 연계를 위한 공공보행통로 등 조성(지역권 설정) □ 기준용적률×(조성면적/대지면적)×a ※a=1이하		10%p		공공 보행통로		• 주변 가로망 연계를 위한 공공보행통로 등 조성(지역권 설정) - 기준용적률×(조성면적/대지면적)×a ※a=1이하 * 지역권: 통행 등 일정목적으로 타인토지를 자기토지 편에 이용하는 권리 (등로 설정 (수변친화중부용 불))		10%p 이내	수변친화 중부적용 불가		
장수명주택		우수등급 이상		보행통로		* 지역권: 통행 등 일정목적으로 타인토지를 자기토지 편에 이용하는 권리 (등기로 설정)		이내		열린단지		• 단지 외곽 개방, 담장 미설치, 연도형 상가 등 열린 단지로 조성 (지형도면고시) - 기본공간, 열린 단지 조성기준 준수(위원회가 인정시) * 개방되는 부분은 결정도면에 표시(준공후에도 유지)		5%p	-		
녹색건축물 에너지 효율등급	구분	에너지 인증등급	에너지 인증등급	열린단지		단지 외곽개방, 담장 미설치, 연도형 상가 등 열린 단지로 조성 (지형도면고시) □ 개방공간, 열린 단지 조성기준 준수 (위원회가 인정시) * 개방되는 부분은 결정도면에 표시(준공후에도 유지)		5%p		BF인증		• 장애물 없는 생활환경 인증 - 최우수등급 5%, 우수등급 4%, 일반등급 3%		5%p 이내	-		
		인증 최우수	12%p	8%p	공개공지		지역주민 이용이 편리한 장소에 공원·광장 형태 등으로 설치 □ 기준: 기준용적률×(조성면적/부면적/대지면적)×a ※a=1이하 □ 시설별 사용목적에 따라 조성기준 준수/설치형태 및 포함		5%p		돌봄시설		• 지역에 필요한 놀이·돌봄시설* 설치 및 제공 (무상임대) - 기준용적률×(조성면적/부면적/대지면적)×a ※a=0.1이하 * 국공립어린이집, 서울형키즈카페, 우리동네키움센터, 공동육아나눔터, 실내어린이놀이터 등		5%p 이내	-	
	인증 우수	8%p	4%p	돌봄시설		지역에 필요한 놀이·돌봄시설* 설치 및 제공 (무상임대) □ 기준: 놀이돌봄시설을 전체 주민공동시설(부면적)의 1/50이상 설치 * 국공립어린이집, 서울형키즈카페, 우리동네키움센터, 공동육아나눔터, 실내어린이놀이터 등		5%p		고령 서비스 시설		• 지역에 필요한 고령서비스시설* 설치 및 제공(무상임대) - 기준용적률×(조성면적/부면적/대지면적)×a ※a=0.1이하 * 노인복지시설 등		5%p 이내	-		
신재생 에너지 공급률	20%초과	20%이하	15%이하	방재안전		화재·소방·피난안전 등 공동주택 시설상능 개선 □ 기준: 시설 성능을 의무기준 보다 초과 설치개선하는 경우 관련 위원회 심의자문을 통해 적용		5%p		충간소음 해소		• 바닥(중량)충격음 차단성능 2등급 이상 - 1등급 5%, 2등급 3%		5%p 이내	-		
	15%초과	15%초과	10%초과	지역기반 시설장비		사업구역 주변 환경장비(도로, 공원, 통학로 등)주택단지외 직접 관련된 시설) □ 기준용적률×(환산부지면적/대지면적)×a ※a=1이하 * 환산부지면적: 정비비용/사업지 대지가액 (市 기부채납 인센티브 운영기준 준용)		5%p		친환경 건축물		• ① 에너지효율등급 및 ZEB 인증 - ZEB1 15%, ZEB2 14%, ZEB3 13%, ZEB4 12%, ZEB5 11% 에너지효율 1+ 6%, 에너지효율 1+ 3% • ② 녹색건축 인증 - 최우수 등급 6%, 우수 등급 3%		15%p 이내	*상향/하향 *하이브리드 적용 *①, ② 중부적용 불가 *법률·정확성 *의무화시 미적용		
지능형 건축물	1등급	2등급	3등급	4등급	지역특화		감성디자인 등 정책사업, 지역 맞춤형 항목 신설 가능 □ 지역어촌에 맞는 항목 및 선정방식 신설위원회에서 인정시		10%p		우수디자인 장수주택		• 우수디자인 및 장수명주택 인증 - 서울시 건축위원회 심의(자문)을 통해 위원회에서 인정하는 경우 * 우수디자인 및 장수명주택 인증(최우수 15%, 우수등급 10%)		15%p 이내	-	
	15%p	12%p	9%p	6%p	역사문화 보전		문화재 보전, 옛길/물길 복원 등 (위원회 인정)		5%p		수변친화 공간조성		• 수변공간과 적극적 연계를 통한 수변친화 생활환경 조성 - 수변 접근성을 고려한 보행로 조성, 조망축 및 통행축 확보 (위원회에서 인정하는 경우)		5%p	-	
역사문화 보전		문화재 보전, 옛길/물길 복원 등 (위원회 인정)		5%p		방재안전		화재·소방·피난안전 등 공동주택 안전상능 개선 또는 저부지 설치 시 - 안전성능을 의무기준 보다 초과 설치개선하는 경우 등 관련 위원회 심의자문을 통해 적용		5%p		역사문화 보전		• 지정 및 등록 문화재 보전 옛길/물길 등 복원(재현) 등 (위원회에서 인정하는 경우)		3%p	-
지역특화		지역어촌에 맞는 항목 및 선정방식 신설위원회에서 인정시		10%p		지역특화		감성디자인 등 정책사업, 지역 맞춤형 항목 신설 가능 □ 지역어촌에 맞는 항목 및 선정방식 신설위원회에서 인정시		10%p		지역특화		• 도심형공교통(UAM) 시설 등 지역특성을 고려한 공간대개조 및 미래전략시설 등(위원회에서 인정하는 경우)		5%p	-