

가리봉 주거재생혁신지구 국가시범지구계획(안)  
의견청취안  
심 사 보 고

|          |      |
|----------|------|
| 의안<br>번호 | 1794 |
|----------|------|

2024. 04. 29.  
주택공간위원회

I. 안전명 : 가리봉 주거재생혁신지구 국가시범지구계획(안) 의견청취안

II. 심사경과

| 의안<br>번호 | 제출일자      | 회부일자      | 상 정 내 역 (상정일자)                    | 심사결과 |
|----------|-----------|-----------|-----------------------------------|------|
| 1794     | 2024.4.3. | 2024.4.8. | 제323회 임시회 제2차 주택공간위원회(2024.4.29.) | 원안동의 |

II. 제안설명 요지 (한병용 주택정책실장)

1. 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

2. 주요내용

가. 주거재생혁신지구(국가시범지구) 개요

- 개 념 : 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)

- 위치 : 서울특별시 구로구 가리봉동 134-59 일대
- 면적 : 12,504 $m^2$
- 사업기간 : 2024.07.(지구지정) ~ 2031.03.(사업준공)
- 시행자 : 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   | 구분           | 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

### 3. 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)

### Ⅲ. 검토보고 요지 (오정균 수석전문위원)

#### 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)(검토보고서 붙임1, 검토보고서 붙임2. 참고).

- 법 제56조제1항3)4)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

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(검토보고서 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 동의를 충족하지 못하여 사업이 취소되었으며, 가리봉동을 포함한 나머지 3개소가 지구계획 수립 중에 있는 상황임(검토 보고서 붙임4. 참고).

## 다. 주요 추진경위

- 
- 4. 「역세권의 개발 및 이용에 관한 법률」 제4조제2항 각 호의 어느 하나에 해당하는 지역
  - 5. 「전통시장 및 상점가 육성을 위한 특별법」 제2조제4호에 따른 상권활성화구역
  - 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㎡)

- 가리봉 주거재생혁신지구는 '21년 4월 29일 국가시범 선도사업 후보지로 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 의결신청 이후, 국토교통부의 도시재생특별위원회 심의를 거쳐 지구 지정을 고시할 예정임(검토보고서 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(검토보고서 붙임6. 참고).

#### 라. 대상지 현황 및 사업추진 기본방향

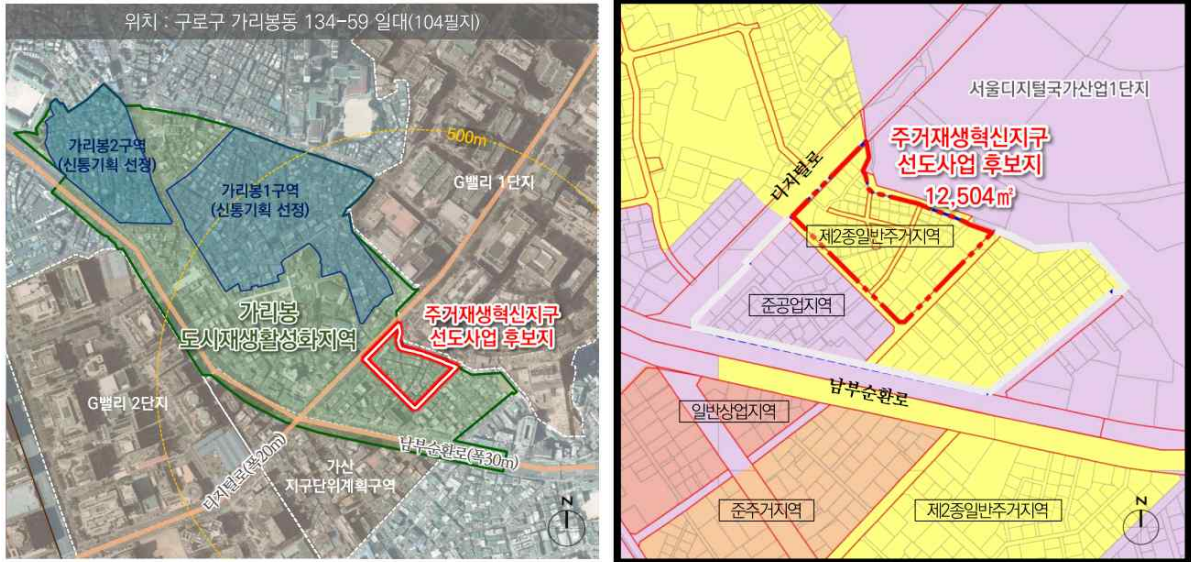
- 대상지는 「2025 서울시 도시재생 전략계획」(2015.12.10. 서울특별시공고 제2015-2189호)에서 지정된 가리봉 도시재생활성화지역(유형: 근린재생일반형)<sup>9)</sup>내 가리봉동 134-59번지 일원(면적 12,504㎡)으로, 서울디지털국가산업단지("G밸리") 1단지에 인접해 있으며 대상지 전체는 제2종일반주거지역(7층이하)으로 지정되어 있음<sup>10)</sup>.
- 혁신지구 지정요건 검토 결과, 인구감소(-37.8%), 총사업체수 감소(-0.7%), 건축물 노후도(90.8%)에 따라 요건을 충족한 것으로 분석되었으며, 대상지 내 토지등소유자는 282호, 세입자는 373호로 파악되었고,

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

9) 사업기간은 2016년부터 2021년까지이며(검토보고서 붙임7. 참고), 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.

건축물은 현황 87동 중 공동주택이 59동(67.8%), 단독주택 22동 (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><br>(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><br>(교통·보행안전 확보)             | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 교통·보행안전을 위한 진입도로 확장 및 이면도로 확폭</li> </ul>  |
| <b>주민시설+</b><br>(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(지분) | 10,028.5 | 93.0 |
|              | 자세사용토지(임대) | 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(지분) | 440.3      | 4.1      |      |
| 무상 공급면적      | 소계         | 313.2    | 2.9  |
| 공영주차장 토지(지분) | 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(검토보고서 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 2,164.24㎡(공공기여율 20.07%)<sup>14)</sup>를 공공시설로 부담하는 내용으로 지구단위계획(안)을 수립<sup>15)</sup>하였음.

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

| 구분             | 계획내용  |
|----------------|---|
| 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>   |
| 허용용도<br>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(1,500㎡ 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

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

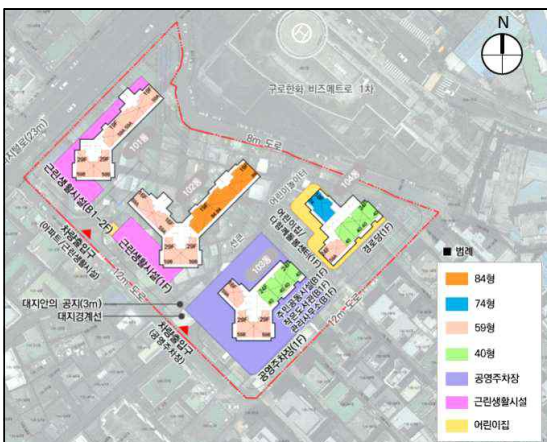
| 구분   | 합계   | 제2종일반주거지역→준주거지역                                  |            |                  | 비고                           |             |    |              |                                       |              |                                   |           |   |   |           |        |
|--|--|--|------------|------------------|------------------------------|-------------|----|--------------|---------------------------------------|--------------|-----------------------------------|-----------|---|---|-----------|--------|
| 구역면적   |  | 12,504㎡  |            |                  | -                            |             |    |              |                                       |              |                                   |           |   |   |           |        |
| 사업대지면적   |  | 10,782㎡  |            |                  | -                            |             |    |              |                                       |              |                                   |           |   |   |           |        |
| 도로   |  | 1,722㎡   |            |                  | 기존 국공유지                      |             |    |              |                                       |              |                                   |           |   |   |           |        |
| 공공기여율  |  | 25% 이상 또는 20% 이상<br>(위원회 인정 시 25%의 -20%까지 적용 가능) |            |                  | 주거재생혁신지구 운영기준<br>(서울시, 2023) |             |    |              |                                       |              |                                   |           |   |   |           |        |
| 공공시설<br>및<br>대지확보<br>면적  | 공공기여   |  |            |                  |                              |             |    |              |                                       |              |                                   |           |   |   |           |        |
|  | 구분   | 건축물<br>연면적                                       | 공공기여 면적    |                  |                              | 비고          |    |              |                                       |              |                                   |           |   |   |           |        |
|  |  |  | 환산부지<br>면적 | 부지제공면적<br>(대지지분) | 소계                           |             |    |              |                                       |              |                                   |           |   |   |           |        |
|  | 생활SOC<br>(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<br>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 용적률<br/>인센티브 운영기준 개정(2021)</td> </tr> </tbody> </table>       |  |            |                  |                              | 공공시설 등 부지가액 |    | 7,090,022원/㎡ | 공공시설 등 기부채납 용적률<br>인센티브 운영기준 개정(2021) |              |                                   |           |   |   |           |        |
|  | 공공시설 등 부지가액  |  |            |                  |                              |             |    |              |                                       |              |                                   |           |   |   |           |        |
|  | 7,090,022원/㎡   | 공공시설 등 기부채납 용적률<br>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<br/>공사비 책정<br/>가이드라인(2022)</td> </tr> </tbody> </table> |  |            |                  |                              | 표준건축비       |    |              | 공영주차장                                 | 2,799,000원/㎡ | 공공건축물 건립<br>공사비 책정<br>가이드라인(2022) |           |   |   |           |        |
| 표준건축비  |  |  |            |                  |                              |             |    |              |                                       |              |                                   |           |   |   |           |        |
| 공영주차장  | 2,799,000원/㎡   | 공공건축물 건립<br>공사비 책정<br>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> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 공공시설 등 공공기여 면적(임대주택 포함) : 1,063.24㎡(생활SOC,9.86%) + 1,101.00㎡(임대주택,10.21%) = 2,164.24㎡(20.07%) 확보</li> <li>- 기반시설(도로) 기부채납 : 1,722㎡</li> <li>- 기존 국공유지 : 1,722㎡</li> </ul> <p>※ 공공기여율 : (2,164.24㎡+1,722㎡-1,722㎡)÷(12,504㎡-1,722㎡) = 20.07%</p> |  |  |            |                  |                              |             |    |              |                                       |              |                                   |           |   |   |           |        |
| 공공시설 등 공공기여<br>면적 : 2,164.24㎡<br>(20.07%)  |  |  |            |                  |                              |             |    |              |                                       |              |                                   |           |   |   |           |        |

현물보상을 원할 경우 계획 세대수 부족으로 현물보상이 불가한 상황으로, 이를 감안하여 공공 기여비율을 완화적용 하려는 것으로 확인됨.

○ 건축계획은 앞서 언급한 지구단위계획(안)에 따라 건폐율 50.02%, 용적률을 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·복리시설     | 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       | 주차장      | 공동주택      | 대                | 445           |
| 근린생활시설      |           |          | 대         | 15               |               |
| 계           |           |          | 대         | 460              |               |
| 생활SOC       | 공공 지원시설   | 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<br>• 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(검토보고서 붙임6. 참고).

<총사업비 내역>

(단위: 천원)

| 구분         | 직접비             |             |             |             | 간접비<br>(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<br>자체사업 | 공동주택,<br>근린생활시설 | 126,188,764 | 4,633,844   | 153,308,221 | 284,130,859  | 41,068,839  | 325,199,698 |
| 국비<br>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<br>대비 |
|--------|---------------------------------|-------------------|-----------|-----------|-----------|------------|
|        | 공영주차장                           | 기반시설              | 계         | 국비(40%)   | 서울시(60%)  |            |
| 내용     | (대지지분) 313.16㎡<br>(건물면적) 1,900㎡ | 상하수도, 도로,<br>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<br>사업 | 국비(40%)  | 8,039 | 3,215  | -     | -      | 826    | 830    | 495      | 1,064 |
|            | 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 사업성 저조로 인해 민간개발이 불가능했던 가리봉동 일대 노후·불량 저층주거지를 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 동시

에, 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.

#### IV. 질의 및 답변요지 : 생략

#### V. 토론요지 : 없음

#### VI. 심사결과 : 원안 동의(출석위원 전원 찬성)

- 부대의견: 금번 국가시범지구계획(안)에서 제시된 용도지역 상향 및 건축물의 높이계획은 향후 주변지역의 일조 및 경관에 과도한 부영향이 미치지 않도록 건축계획에 이를 반영하고, 본 사업이 수용방식으로 추진되는 공공주도의 도시재생사업임을 감안하여, 기존 세입자의 재정착을 위한 공공임대주택을 추가적으로 확보하고, 토지임대부 분양주택, 이익공유형 분양주택 등 공공분양주택의 공급유형 다양화를 검토할 것.

#### VII. 소수의견 요지 : 없음

---

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

# 가리봉 주거재생혁신지구 국가시범지구계획(안) 의견청취안

|          |      |
|----------|------|
| 의안<br>번호 | 1794 |
|----------|------|

제출년월일 : 2024년 4월 3일  
제출자 : 서울특별시

## 1. 제안이유

- 가. 「3080+ 대도시권 주택공급 획기적 확대방안」의 일환으로 선정된 서울특별시 가리봉동 주거재생혁신지구(국가시범지구) 사업에 대하여
- 나. 「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법」 제56조 제3항 및 동법 33조제2항에 따라 국가시범지구계획 승인 요청 전, 서울특별시의회 의견을 청취하고자 함

## 2. 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          |
|        | 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

3. 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)
  - 사 유 : 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)

#### 4. 참고사항

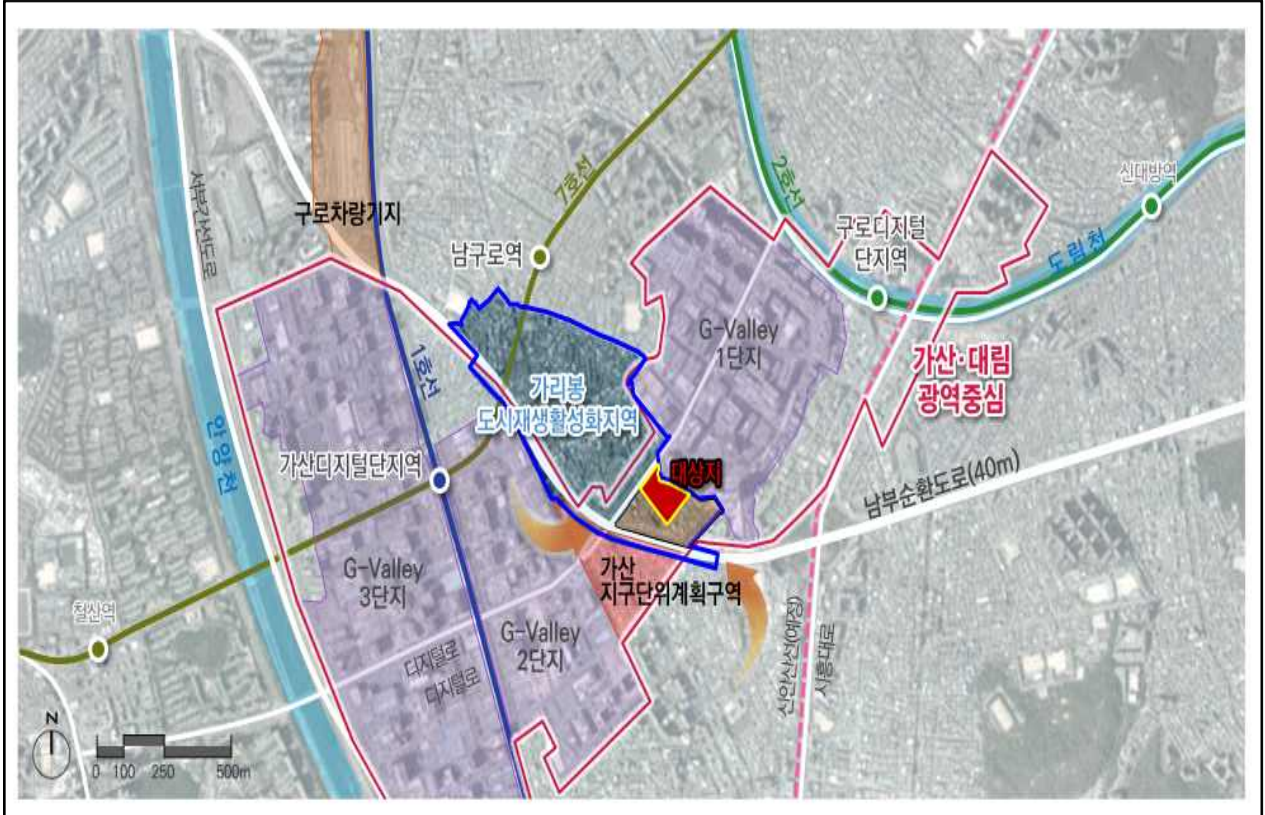
- 가. 관계법령 : 「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법」 제56조
- 나. 예산조치 : 주거재생혁신지구(국가시범지구) 지정 고시('24. 하반기) 이후 국·시·구비 분담비율에 따라 별도 예산 책정 추진 필요
- 다. 합 의 : 해당사항 없음
- 라. 기 타 : 의견청취 사항

붙 임 : 위치도 및 조감도

※ 작성자 : 주택정책실 주거환경개선과 변원식(☎ 2133-7254)



□ 위치도



□ 현황사진





배치도(안)



조감도(안)

