

서울특별시 도시계획 조례 일부개정조례안 검 토 보 고

의안 번호	2292
----------	------

2021. 04. 27
도시계획관리위원회
수 석 전 문 위 원

1. 제안경위

- 2021. 4. 2. 김종무 의원 발의 (2021. 4. 6. 회부)

2. 제안이유

- 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 시행령 개정으로, 역세권 복합용도개발형 지구단위계획구역 내 준주거지역에서 건축물을 건축할 때 공공시설 등의 부지를 제공하거나 공공시설 등을 설치하여 제공하는 경우, 용적률을 최대 70퍼센트까지 완화 적용할 수 있도록 하되 공공기여 비용은 용적률 완화에 따른 토지가치 상승분 범위 내에서 조례로 정하는 비율 이상은 공공임대주택에 사용할 수 있게 됨에 따라, 서민 주거 안정 및 주택공급 확대 정책을 반영하여 조례 위임사항을 규정하고자 함.

3. 주요내용

- 공공기여 비용은 증가하는 용적률의 2분의 1을 부지면적으로 환산하여 적용한 토지가치로 정하고, 공공기여 비용의 70퍼센트 이상을 공공임대주택을 제공하는 데 사용하도록 규정함. (안 제19조의6)

4. 검토의견

- 이 개정조례안은 '20년 8월 4일 중앙정부가 발표한 「서울권역 등 수도권 주택공급 확대방안」에 따른 후속 조치로서, '역세권 복합용도개발 지구단위계획'과 관련하여 '21년 1월 26일 개정된 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」(이하 "법 시행령")(시행 '21.4.27.)에 따라 조례로 위임된 사항을 정하는 것임.
- 법 시행령 개정(붙임 참조)에 따라 역세권 준주거·상업 지역에서 적용 가능한 복합용도 개발 지구단위계획(이하 "역세권 지구단위계획")을 역세권 주거지역에도 확대하고, 용적률과 일조건을 완화할 수 있게 되었음.

< 법 시행령 개정 주요내용 >

- ▶ 지정대상 : 준주거, 준공업, 상업 지역 → 일반주거지역 추가
- ▶ 용적률 : 준주거지역 500% → 최대 700%까지 완화
- ▶ 일조건 : 채광 확보를 위한 높이 제한 최대 2배(200%)까지 완화
- ▶ 공공기여 : 공공시설 부지등 제공시 비용산정은 용적률 완화에 따른 토지가치 상승분의 범위내로 하고, 그 비용 중 조례로 정하는 비율 이상 공공임대주택 제공

- 역세권 지구단위계획구역¹⁾ 내 준주거지역(주거지역→준주거지역 변경 포함)에서 용적률을 완화하여 건축물을 건축할 때 공공시설 등의 부지를 제공하거나 공공시설 등을 설치하여 제공(이하 "공공기여")하는 경우에는 용적률을 700퍼센트(법정 상한인 500퍼센트의 1.4배)까지 완화하여 적용할 수 있도록 하고, 공공기여는 토지가치 상승분²⁾의 범위

1) 역세권 복합용도개발형 지구단위계획구역: 도시지역 내 주거·상업·업무 등의 기능을 결합하여 복합적인 토지 이용이 가능하도록 지하철, 버스 등 대중교통 이용이 용이한 지역이나 역세권의 체계적·계획적 개발이 필요한 지역에 지정하는 지구단위계획구역(「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제51조제1항제8호의2 및 같은 법 시행령 제43조제1항)

2) 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」에 따른 감정평가법인 등이 용적률 완화 전

내로 하며, 공공기여 총량 중 조례로 정하는 비율 이상은 공공임대주택을 제공하는 데에 사용하도록 하고 있음.

- 개정조례안에서 공공기여량의 비용 산정은 법 시행령에 따라, “증가하는 용적률(상한용적률 - 허용용적률)의 2분의 1에 해당하는 용적률을 부지면적 기준으로 환산하여 적용한 토지가치”로 정하고, 이에 따라 산정된 비용의 70% 이상을 공공임대주택³⁾으로, 30퍼센트 미만은 공공시설로 제공하도록 하였음⁴⁾.

국토계획법 시행령 제46조 개정 <small>(도시지역 내 지구단위계획구역에서의 건폐율 등의 완화적용)</small>
① (생략) 공공시설등의 부지를 제공하거나 공공시설등을 설치하여 제공하는 비용은 용적률 완화에 따른 토지가치 상승분(「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」에 따른 감정평가법인 등이 용적률 완화 전·후에 대하여 각각 감정평가한 토지가액의 차이를 말한다)의 범위로 하며, 그 비용 중 도시계획조례로 정하는 비율 이상은 「공공주택 특별법」 제2조제1호가목에 따른 공공임대주택을 제공하는 데에 사용하여야 한다.

⇒

(신설)도시계획조례 제19조의6 개정(안) <small>(역세권 복합개발 지구단위계획 수립)</small>
① 영 제46조제11항에 따라 용적률 완화를 위하여 공공시설등의 부지를 제공하거나 공공시설등을 설치하여 제공하는 비용은 증가하는 용적률의 2분의 1에 해당하는 용적률을 부지면적 기준으로 환산하여 적용한 토지가치를 말한다. ② 영 제46조제11항에 따른 도시계획조례로 정하는 비율은 제1항에 따라 산정된 비용의 70퍼센트를 말한다.

- 현재 서울시 관련부서(도시계획국 도시관리과)에서 추진하고 있는 「서울시 역세권 복합개발(고밀주거) 지구단위계획 수립기준(안)」에 따르면(21.3.), 증가하는 용적률의 나머지 2분의 1은 분양주택(50%)과 민간임대주택(50%)으로 건설하도록 할 계획인 것으로 파악됨.

후에 각각 감정평가한 토지가액의 차이를 말함.

3) 토지는 기부채납, 건축물은 표준건축비로 매입

4) 토지와 건축물 모두 기부채납

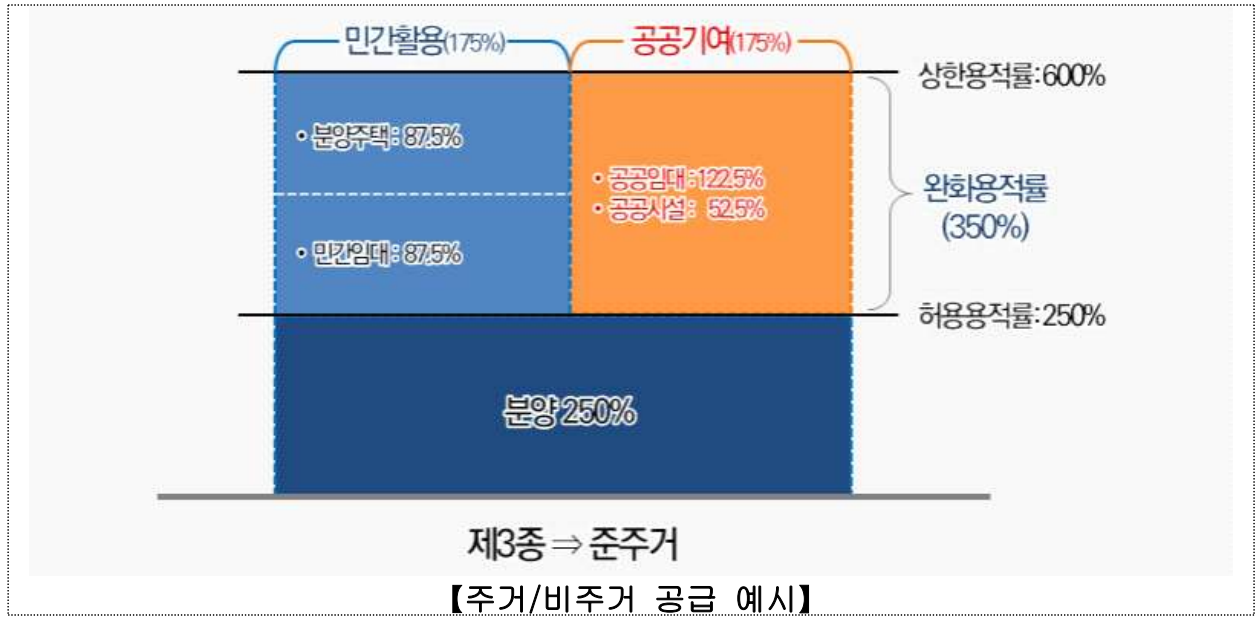
- 비주거는 용적률의 10% 이상을 원칙으로 하되, 5% 까지 완화 가능
- 역세권 가로활성화를 위해 지상 1층은 비주거시설 원칙
- 건축물인 공공시설등은 비주거 비율에 포함 가능

※ 주거(분양/임대) 기준 (서울시 역세권 복합개발(고밀주거) 지구단위계획 수립기준(안))

- 허용용적률은 분양주택, 완화용적률은 임대/분양주택 등으로 제공

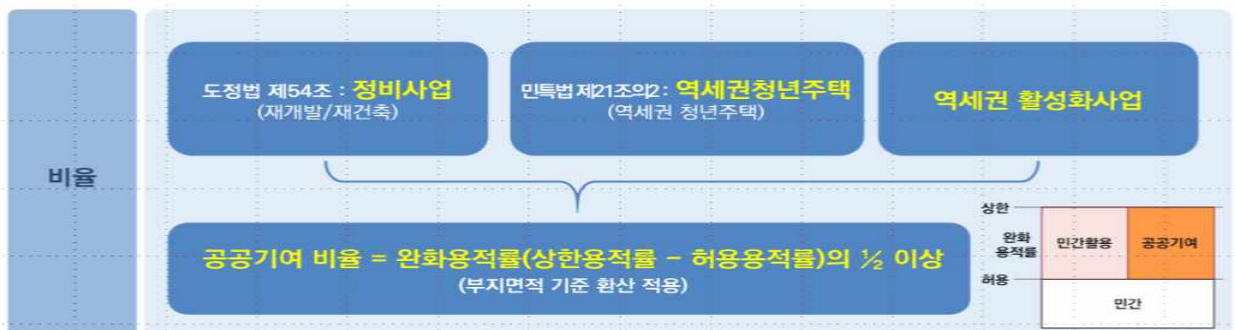
- 기준용적률(허용용적률) : 분양주택
- 완화용적률 1/2이상(공공기여) : 공공임대주택(70%이상), 공공시설등(30%미만)
- 완화용적률 1/2이하(민간활용) : 민간임대주택(50%이상), 분양주택(50%미만)

* 비주거(8%이상) 별도



○ 공공기여의 범위를 2분의 1로 정한 것은 정비사업, 역세권 청년주택, 역세권활성화 사업 등의 경우에도, 완화되는 용적률의 2분의 1을 공공기여 비율로 정하고 있어, 다른 사업과의 형평성과 정합성을 고려한 것으로 이해됨.

• 공공기여 비율 : 타사업과 공공기여 비율 정합성 ⇒ **완화용적률의 1/2 이상**



- 또한, 공공임대주택 비율을 공공기여량의 70% 이상(70~100%)으로 한 것은 법 시행령 개정취지 및 정책목표 등을 고려한 것으로, 민간의 사업성 제고와 함께 개발이익 환수를 통한 공공임대주택 공급을 촉진할 수 있을 것으로 기대됨.
- 다만, 대상지역이 역세권으로 국한되어 있기는 하나 일반주거지역이 용적률 700% 수준의 고밀로 광범위하게 개발될 경우, 주변지역과의 조화, 스카이라인, 교통인프라 등 기반시설 등의 문제를 유발할 가능성을 배제할 수 없으므로, 역세권 지구단위계획구역 지정대상이나 개발방향, 용도지역 변경과 용적률 체계, 건축계획, 지구단위계획 수립 절차 등에 대한 엄격한 기준 마련을 통해 부영향을 최소화한 상태에서 제한적으로 적용될 수 있도록 해야 할 것임.

담당자	도시계획관리위원회 입법조사관 임경숙
연락처	02-2180-8205
이메일	kslimga@seoul.go.kr

【붙임】 관련규정

- 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령 [시행 2021.1.26.] [대통령령 제 31417호, 2021.1.26., 일부개정]

제46조(도시지역 내 지구단위계획구역에서의 건폐율 등의 완화적용)

①~ ⑩ (생략)

⑪ 제1항에도 불구하고 법 제51조제1항제8호의2에 따라 지정된 지구단위계획구역 내 준주거지역(제45조제2항 전단에 따라 준주거지역으로 변경하는 경우를 포함한다. 이하 이 조에서 같다)에서 건축물을 건축하려는 자가 그 대지의 일부를 공공시설등의 부지로 제공하거나 공공시설등을 설치하여 제공하는 경우에는 법 제52조제3항에 따라 지구단위계획으로 법 제78조제1항제1호가목에 따른 용적률의 140퍼센트 이내의 범위에서 용적률을 완화하여 적용할 수 있다. 이 경우 공공시설등의 부지를 제공하거나 공공시설등을 설치하여 제공하는 비용은 용적률 완화에 따른 토지가치 상승분(「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」에 따른 감정평가법인등이 용적률 완화 전후에 각각 감정평가한 토지가액의 차이를 말한다)의 범위로 하며, 그 비용 중 시·도 또는 대도시의 도시·군계획조례로 정하는 비율 이상은 「공공주택 특별법」 제2조제1호가목에 따른 공공임대주택을 제공하는 데에 사용해야 한다. <신설 2021. 1. 26.>

⑫ 법 제51조제1항제8호의2에 따라 지정된 지구단위계획구역 내 준주거지역에서는 법 제52조제3항에 따라 지구단위계획으로 「건축법」 제61조제2항에 따른 채광(採光) 등의 확보를 위한 건축물의 높이 제한을 200퍼센트 이내의 범위에서 완화하여 적용할 수 있다. <신설 2021. 1. 26.>