

자료제공 : 2024. 3. 27.(수)

이 보도자료는 2024년 3월 27일 오전 10:00부터 보도할 수 있습니다.



보도자료

담당부서 : 주택정책실 주거정비과

주거정비과장 고현정 2133-7190

주거정비정책팀장 유봉모 2133-7205

공동주택지원과

공동주택지원과장 남정현 2133-7130

사진없음 사진있음 쪽수 : 8쪽

재건축정책팀장 장지광 2133-7136

서울시, '정비사각지대' 사업성 끌어올려 재개발·재건축 길 터준다

- 〈재개발·재건축 2대 사업지원 방안〉 사업성 개선·공공지원, 2대 분야 10종 대책
- 열악한 노후주거지·산자락 등 사업성 떨어져 방도 없었던 곳 ‘정비사업 물꼬’ 핵심
- 사업성 보정계수 적용, 현황용적률 인정 등 인센티브 및 규제 완화로 ‘사업성 개선’
- 도로접도 요건 및 고도·경관지구 높이 완화, 통합심의·융자 지원 등 전폭적 ‘공공지원’
- 시, “지원방안 통해 건설경기 활력 불어넣고, 쾌적한 주거환경 제공해 나갈 것”

서울시가 정비사각지대의 재개발·재건축을 돕기 위해 사업성이 부족한 곳에 보정계수를 적용하고 종 세분화('04년) 이전에 받았던 ‘현황용적률’을 인정해 주기로 했다. ‘건축물’을 기부채납하면 기존보다 인센티브를 더 많이 주고, 공공주택 매입비 현실화도 추진한다.

또 재개발 요건 중 4m 미만 도로에 맞닿은 경우에만 허용됐던 재개발 사업기준(접도율)을 6m 미만 도로로 완화하고 내달 첫 심의부터 ‘통합심의’를 적용해 빠른 사업을 지원, 그동안 정비사업을 추진할 마땅한 방법이 없었던 노후 주거지 개선에도 숨통이 트일 전망이다.

□ 서울시는 노후 주거지를 개선하고, 서울 시내 정비사업에 활력을 불어넣기 위한 <재개발·재건축 2대 사업지원 방안>을 마련했다고 밝혔다. 시가 이번에 내놓은 방안은 ▲사업성 개선(5종)과 ▲공공지원(5종) 2대 분야, 총 10종 대책으로 구성됐다.

□ 현재 사업이 진행되고 있는 곳은 더 원활하게, 사업성이 없다는 이유로 외면받거나 사업추진이 지지부진했던 지역은 정비사업 기회를 얻을 수 있도록 길을 터주는 것이 이번 사업지원 방안의 핵심이다.

○ 시는 '21년 '6대 재개발 규제완화'를 시작으로 신속통합기획 전면 도입, 재건축 3대 규제 철폐 등 노후 주거지 개선을 위해 노력해 온 결과, 지난 10년간 중단됐던 정비사업의 물꼬가 어느 정도 트였지만 이제 사업성 부족으로 정비사업 문턱조차 이르지 못한 곳까지 촘촘하게 아우르는 지원책이 필요하다 보고 방안을 마련했다.

□ 특히 고도·경관지구에 묶인 산자락, 정비된 지 40~50년이 넘는 '토지구획정리사업 시행지구' 등 정비시기가 진작에 도래했지만 각종 규제에 틀어 막혀 사업추진 방도를 찾지 못하고 열악한 주거환경을 감내해야 했던 지역에 대한 획기적 지원을 담아내는데 주안점을 뒀다.

<사업성 보정계수 적용, 현황용적률 인정 등 인센티브 및 규제 완화로 '사업성 개선'>

□ 먼저 정비사업 추진여부를 평가름하는 '사업성'을 끌어올리기 위해 각 대상지 여건에 맞춘 규제 완화와 인센티브를 지원한다.

□ 첫째로, 교통 등 기반시설 여건이 양호한 역세권(승강장으로부터 350m 내외)을 중심으로 고밀복합개발이 필요한 지역을 ‘준주거’까지 용도지역을 상향, 역세권 정비와 함께 임대주택·노인시설·공원 등 ‘전략용도시설’ 조성을 집중 지원한다.

○ 역세권 용도지역 상향은 일자리 창출, 노인·유아 돌봄 등 시 정책과 연계된 시설 도입을 전제로 하며, 이를 통해 주택공급과 정비사업에 속도가 붙는 것은 물론 복합적이고 다양화되는 주거·상업적 수요에 선제적으로 대응할 수 있을 것으로 기대된다.

□ 둘째로, 단지 또는 지역 간 사업성 편차를 줄이기 위해 사업성이 부족한 곳에 기존 세대수·지가·과밀 정도 등이 고려된 ‘사업성 보정계수’를 적용, 현재 10~20% 수준인 ‘허용용적률 인센티브 범위’를 20~40%까지 늘려 사업성을 보전해 줄 계획이다.

○ ‘허용용적률’은 지구단위계획이나 재개발 등을 통해 정해지는 인센티브 용적률로, 예컨대 ‘기준용적률 210%에 허용용적률 20%’인 3종 지역에 보정계수를 최대(2)로 넣으면 허용용적률이 40%로 올라 분양주택이 최대 10%p(분양 275%·임대 25%→ 분양 285%·임대 15%) 늘어나게 된다.

※ 사업성 보정계수 : 상대적으로 높은 분양수익을 기대하기 어려운 지역에서 사업성을 높여줄 수 있도록 지가, 기존 주택규모, 과밀 정도 등을 보정하기 위한 계수

□ 셋째, ‘04년 종 세분화 이전의 주거지역 용적률 체계에 따라 지어져 이미 현행 조례나 허용용적률을 초과, 사업성이 떨어져 정비사업 기

회를 얻지 못했던 지역은 과밀정도, 주변 여건 등을 고려해 ‘현황용적률’을 인정하고 법적상한용적률의 최대 1.2배까지 추가용적률도 부여한다.

* 현황용적률 : 현재 건축물대장상 기재되어 있는 용적률을 말함

○ 실제로 서울 시내 많은 노후 단지가 종 세분화(1·2·3종)가 이뤄지기 전의 ‘현황용적률’로 건립돼 사업성을 내지 못하는 가장 큰 원인이 되고 있어, 시는 건립 당시 적용받았던 현황용적률까지는 최대한 인정해 주기로 했으며 향후 기본계획 변경을 통해 재개발·재건축 각각의 ‘현황용적률 적용산식’ 등 세부기준을 마련할 예정이다.

□ 넷째, 사업성 확보에서 중요한 요건인 공공기여 부담도 낮춰준다. 용도지역 상황에 따른 의무공공기여 부담을 줄이고, 공공주택 등 ‘건축물’ 기부채납 시 인센티브를 기존보다 더 많이 준다. 어려운 건설경기를 반영하지 못했던 정비사업 공공주택 매입비용 현실화도 추진한다.

○ 1종→2종, 3종→준주거로 상향 시 당초 15% 부담해야 했던 공공기여를 10%로 낮추고, 공공임대주택 등 지역필요시설 또는 전략육성시설에 한해 상한용적률 산식의 ‘건축물 기부채납 계수’를 0.7→1.0로 올려 ‘건축물’을 내놓았을 때 공공기여를 더 많이 인정해 주기로 했다.

* (現)상한용적률 산식 = 기준(허용)용적률 × (1+1.3×가중치× α 토지+0.7× α 건축물·현금)

○ 또 시가 정비사업에서 공공기여로 건설된 공공주택을 매입할 때 적용하는 매입비용 기준이 최신 자재 값·금리 등 현실을 반영해 해마다 고시될 수 있게끔 개정주기를 단축하고 단가 또한 물가상승분을

충분히 반영할 수 있도록 국토부에 적극 건의·협의를 방침이다.

- 마지막으로, 재개발·재건축 시 세대수를 더 많이 늘려 사업성을 극대화할 수 있도록 도로·공원 같은 기반시설 입체화 및 공공시설 고밀·복합화를 통해 추가적인 주택용지를 최대한 확보토록 도와줄 계획이다.

<접도 요건 및 고도·경관지구 높이 완화, 통합심의회 지원 등 전폭적인 ‘공공지원’>

- 사업성을 확보했다 하더라도 제도적 뒷받침이 부족하거나 공사기간이 늘어나 비용이 증가하는 등 사업성이 떨어지는 악순환을 겪지 않도록 속도감 있는 사업을 위한 전폭적인 공공지원 방안도 내놓았다.

- 첫째, 당초에는 4m 이상 도로에만 맞닿아 있어도 기반시설이 양호하다고 보아 재개발을 허용하지 않았던 ‘접도율’ 규정을 소방차 진출입·불법 주정차 문제 등 변화한 도로 및 주거지 여건을 반영하여 ‘6m 미만’ 도로에 접한 경우는 재개발이 가능하도록 접도율 기준을 완화했다.

 - 접도율을 완화하면 심각하게 노후했음에도 불구하고 그동안 재개발이 어려웠던 ‘토지구획정리사업 시행지구(1960~80년대)’도 주민 의사에 따라 정비할 수 있게 된다. 접도요건 완화 시 서울 시내 재개발 가능한 면적은 484만 m^2 → 1,190만 m^2 로 대폭 늘어날 전망이다.

* 접도율 : 정비기반시설 부족여부 판단 지표로 폭 4m 이상 도로에 길이 4m 이상 접한 대지의 건축물 총수를 정비구역 내 건축물 총수로 나눈 비율

- 다음으로, 고도·경관지구에 묶여 건축물을 높이 올릴 수 없었던 산자락의 높이 규제도 풀어 산자락 저층 주거지도 정비사업이 가능하도록 지원한다. 경관지구는 현재 12m→ 20m로, 고도지구는 20m→ 45m 이상으로 완화해 산자락 저층 주택가도 아름다운 경관을 품은 고품격 주거단지로 탈바꿈할 수 있도록 돕는다는 방침이다.

- 셋째, 건축·도시계획·환경·교육 등 위원회별로 해왔던 심의를 단 한 번 ‘통합심의’로 처리, 인허가 기간을 1년 6개월까지 획기적으로 줄여준다. 시는 이미 ‘통합심의회위원회’를 꾸렸으며, 4월 첫 심의부터 적용해 신속한 사업 추진을 지원할 계획이다.

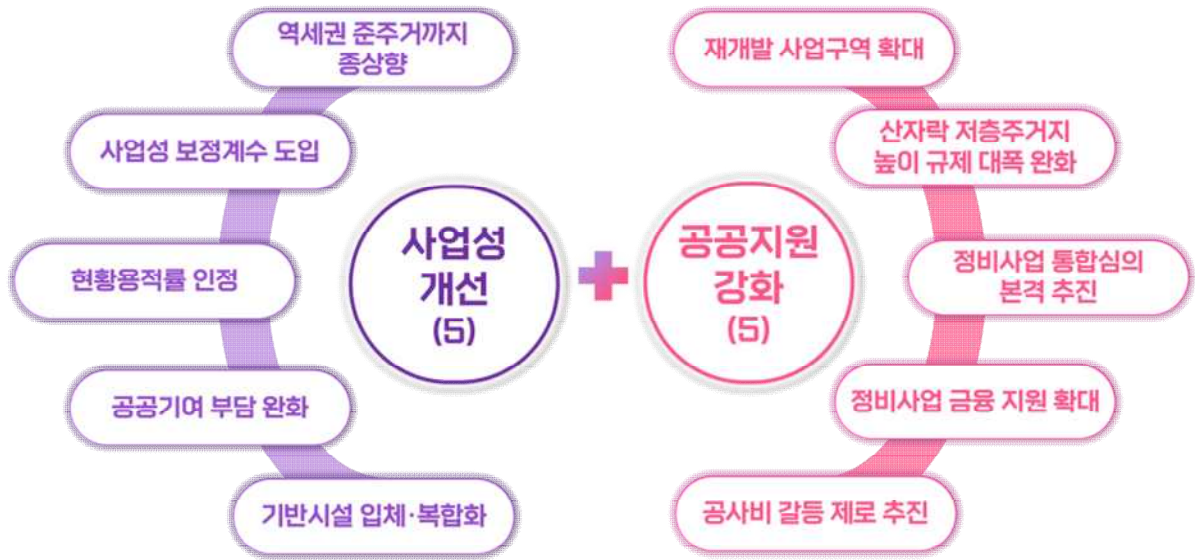
- 넷째로, 원활한 자금 조달로 추진위원회·조합 등 정비사업 추진주체가 빠르고 투명하게 사업을 이끌어 나갈 수 있도록 초기 용자 지원을 확대하고, 공공주택 매입비도 조기에 지급한다. 다섯째, 공사비 갈등으로 인한 공사 중단이 없도록 사업장 집중 관리도 지원한다.
 - 올해는 작년(248억 원) 대비 21% 늘린 300억 원을 용자 지원할 예정이며, 공공주택 매입비 분할 지급횟수도 줄이고(7~8회→ 5~6회) 지급 비율도 늘릴(1·4차 중도금 15%→ 30%) 계획이다.
 - 공사 관련 분쟁 최소화를 위해 지난 19일 개선하여 배포한 ‘표준공사계약서’를 적극 활용토록 권장하고 계약을 앞두고 사전 컨설팅, 전문가 등을 지원해 분쟁의 여지를 줄인다. 또 공사에 들어간 사업장은 집중 관리, 만일 갈등이 발생할 경우엔 코디네이터를 조기 파견하여 초기 중재에 나서는 등 선제적으로 도울 예정이다.

* 공사비 갈등 관리현황 : 대조1구역 등 13개 현장 집중 관리 중이며, 공사 중인 현장에 대해 상시 모니터링

- 유창수 서울시 행정2부시장은 “사업성 좋은 지역은 현행 제도 안에서 정비가 자연스럽게 이뤄져 왔지만 기존에 현황용적률이 높은 단지는 공사비 급등까지 덮치면서 동력을 잃고 그 불편을 시민이 오롯이 감내해 왔다”며 “이번 지원방안을 통해 침체된 건설경기에 활력을 불어넣고, 노후 주거지 개선의 길을 열어주어 쾌적한 주거환경을 제공해 나갈 것”이라고 말했다.

신속하고 안정적인 주택공급을 위한

재개발·재건축 사업지원 방안

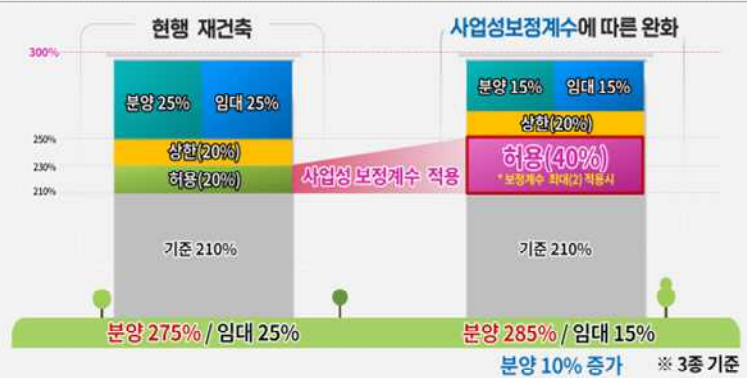


사업성 보정계수 도입

개발 사업성이 낮은 단지·지역에 보정계수 적용하여 사업성 개선

허용용적률 범위 확대

10~20% → 20~40%



현황용적률 인정

과밀정도, 주변여건 등 고려 추가용적률 제공 (최대 법상한 1.2배)

추가용적률 제공

재개발

- 용적률 초과동수 비율에 따라 완화(최대 50%p)

재건축

- 최대 현황용적률까지 인정 (3종, 360%)

