

서울특별시 도시 및 주거환경정비 조례 일부개정조례안 검 토 보 고

의안 번호	1572
----------	------

2024. 02. 27.
주택공간위원회
수석전문위원

1. 제안경위

- 2024. 2. 5. 이민석 의원 발의 (2024. 2. 7. 회부)

2. 제안이유

- 역세권 등 도심 내 공공주택의 공급확대가 필요한 지역에 위치한 정비구역에 대해서는 용적률 완화 등의 특례를 부여하고, 완화되는 용적률로 건설되는 공공주택의 일부를 공공분양할 수 있도록 하는 등의 내용으로 상위법령이 개정됨에 따라 역세권의 범위, 공공주택 및 공공분양주택의 비율 등 시·도조례로 위임된 사항을 정비하고자 함
- 현행 조례는 신발생무허가건축물은 호수밀도 산정 시 제외된다고 명시하고 있으나, 신발생무허가건축물 외 무허가건축물인 ‘특정무허가건축물’에 대한 규정은 명시하지 않아 혼선이 발생하고 있어 조례 개정을 통해 특정무허가건축물 관련 조항을 명확히 하고자 함.

3. 주요내용

- 가. 호수밀도 산정에 특정무허가건축물이 포함됨을 명시함(안 제2조).

나. 공공재개발사업에서 건설·공급하는 지분형주택 또는 공공지원민간임대주택의 비율을 정함(안 제3조).

다. 용적률 특례가 적용되는 역세권 등의 범위와 공공주택 및 공공분양주택 비율, 공공재개발과 공공재건축사업에서 건설·공급하는 공공주택 및 공공분양주택의 비율을 정함(안 제30조).

4. 검토의견 (수석전문위원 오정균)

가. 총괄

○ 이 개정조례안은 국토교통부가 도심 내 주택공급 확대 등을 위해 발표한 ‘국민 주거안정 실현방안’¹⁾(‘22.8.16.)의 후속 조치로 개정된 「도시 및 주거환경정비법」(이하 “도시정비법”) 제66조²⁾ 및 같은 법 시행령 제55조³⁾의 시행(‘24.1.19.)에 맞춰 조례로 위임된 사항을 규정하려는 것으로, 2024년 2월 5일 이민석 의원이 발의하여 우리위원회에 회부되었음.

- 개정법령의 주요 내용은 역세권 등에 위치한 정비구역 내 법적상한용적률을 1.2배까지 완화⁴⁾하는 것과, 이러한 용적률 추가 완화⁵⁾로 건설되는 국민주택규모 주택(공공주택) 일부를 공공‘분양’주택(일명 “뉴:홈”)으로 활용할 수 있게 한 것으로, 이와 같이 상위법령에 ‘용적률에 관한 특례’가 개정(신설)되면서 시·도조례로 위임된 사업대상지 요건, 공공주택 건설비율, 공공주택(공공임대+공공분양) 중 공공분양주택 건설비율 등에 관

1) 전국적으로 향후 5년간 주택 270만호 공급계획이 포함됨(서울지역 공급목표량: 50만호)

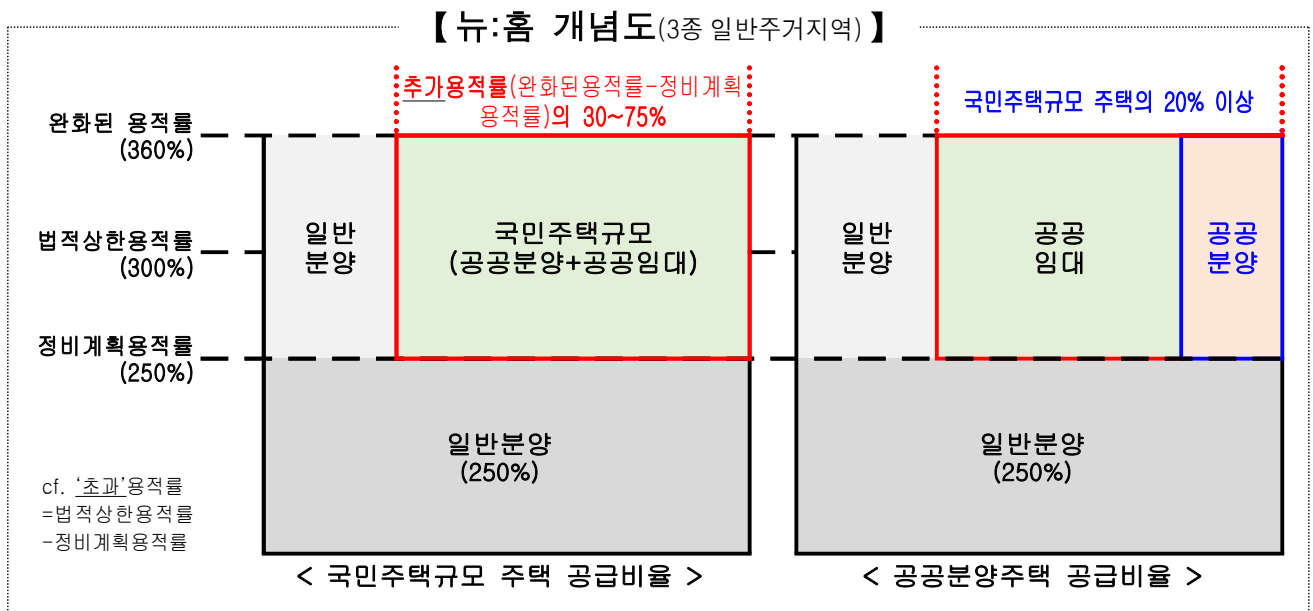
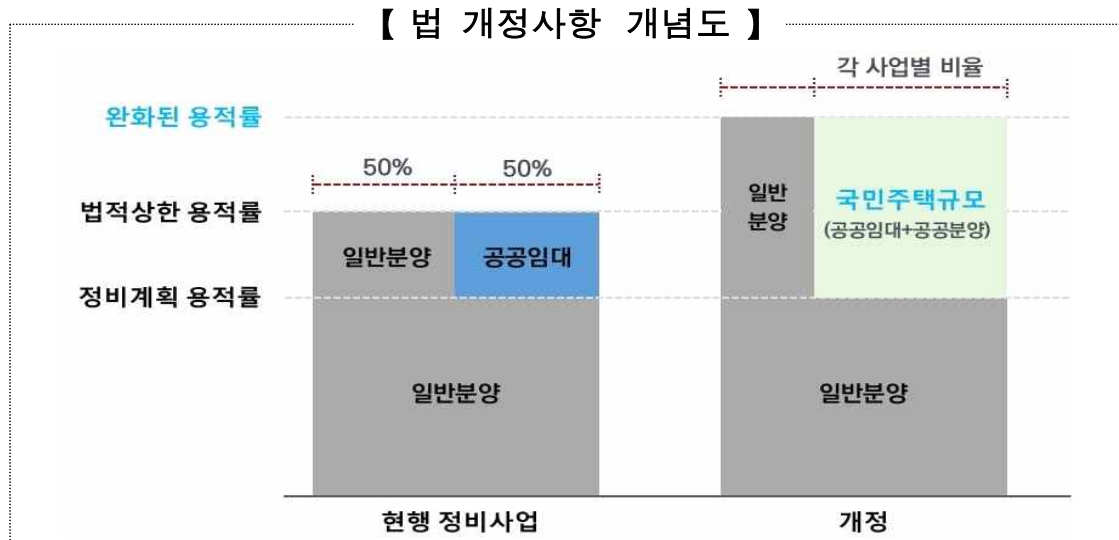
2) [시행 2024. 1. 19.] [법률 제19560호, 2023. 7. 18., 일부개정]

3) [시행 2024. 1. 19.] [대통령령 제33908호, 2023. 12. 5., 일부개정]

4) 용도지역 변경이 없는 경우 법적상한용적률의 1.2배까지 완화됨(참고로, 용도지역 변경이 있는 경우에는 변경된 용도지역의 법적상한용적률까지 완화됨)

5) 완화된 용적률(법적상한용적률의 1.2배)에서 법적상한용적률을 뺀 용적률

하여 구체적인 사항을 조례로 정하고자 발의된 것으로 이해됨.



- 구체적으로 개정조례안의 주요 내용은 ①역세권 등 정비사업(재개발, 재건축)에서 용적률 완화 적용이 가능한 역세권 및 간선도로의 범위, '국민주택규모 주택'으로 건설되는 공공주택 및 공공분양주택(공공주택의 20% 이상)의 공급비율을 정하며, ②공공재개발사업에서의 공공주택, 공공분양주택(공공주택의 50% 이상), 공적주택⁶⁾ 공급비율을 각각 규정하고, ③

6) '공적주택'이란, 지분형주택, 공공임대주택, 공공지원민간임대주택을 말함(법 제2조제2호나목2)).

공공재건축사업에서의 공공분양주택(공공주택의 50% 이상) 공급비율을
정하려는 것임. ④그 밖의 사항으로 정비구역 지정요건 중 하나인 ‘호수
밀도’ 산정 시 ‘특정무허가건축물’을 포함토록 하는 내용으로 구성됨.

< 개정안 주요내용 >

		현 행	개정안
① 역세권 등 뉴·홈	사업대상지 범위 (안 제30조제3항)	< 신 설 >	1. 역세권 350m 이내 2. 간선도로변 50m 이내
	국민주택규모 주택 공급비율 (안 제30조제4항)	< 신 설 > ※ 재건축은 추가용적률의 30~75% 범위, 재개발은 50~70% 범위에서 조례로 위임 ※참고로 ‘추가용적률’이란, 완화된용적률에서 정비계획용적률을 뺀 용적률을 의미함(영 제55조제4항)	(용도지역 변경 없이 법적상한용적률의 1.2배 완화 시) 1. 추가용적률 중 법적상한용적률 이하 구간은 50% 이상 ㉠ 2. 추가용적률 중 법적상한용적률 초과 구간은 60% 이상 ~ 70% 이하 ㉡ (용도지역 상향 시) 3. 추가용적률의 70% 이상 ㉢
	공공분양주택 공급비율 (안 제30조제5항)	< 신 설 >	1. ㉠의 경우 0% (공공임대 50% 유지) 2. ㉡의 경우 [별표 5] (30/60~65/70) 3. ㉢의 경우 50%
	(안 제30조제6항)	< 신 설 >	국민주택규모 주택의 20% 이상
② 공공 재개발	국민주택규모 주택 공급비율 (안 제30조제7항)	법적상한초과용적률(법적상한 1.2배)에서 정비계획용적률을 뺀 용적률의 50% (위원회 심의 거쳐 40%로 완화가능)	법적상한초과용적률(법적상한 1.2배)에서 정비계획용적률을 뺀 용적률의 60% (단서 삭제)
	공공분양주택 공급비율 (안 제30조제8항)	< 신 설 >	국민주택규모 주택의 50% 이상
	(분양분을 제외한) 공적주택 공급비율 (안 제3조제2항)	< 신 설 >	40% 이상
③ 공공 재건축	국민주택규모 주택 공급비율 (안 제30조제7항)	완화된 용적률에서 정비계획용적률을 뺀 용적률의 50% (위원회 심의 거쳐 40%로 완화가능)	완화된 용적률에서 정비계획용적률을 뺀 용적률의 70% (단서 삭제)
	공공분양주택 공급비율 (안 제30조제8항)	< 신 설 >	국민주택규모 주택의 50% 이상
④ 기타	호수밀도 산정방식	신발생무허가건축물은 건축물 동수 산정에서 제외	특정무허가건축물은 포함하되, 신발생무허가건축물은 건축물 동수 산정에서 제외

나. 개정 배경 및 기본방향

1) 개정 배경

- **현행 도시정비법 제54조⁷⁾제1항에 따르면, 사업시행자는 정비사업을 시행하는 경우 정비계획으로 정하여진 용적률에도 불구하고, 지방도시계획위원회의 심의를 거쳐 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 (이하 “국토계**

-
- 7) 도시정비법 제54조(재건축사업 등의 용적률 완화 및 국민주택규모 주택 건설비용) ① 사업시행자는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 정비사업(「도시재정비 촉진에 관한 특별법」 제2조 제1호에 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 “법적상한용적률”이라 한다)까지 건축할 수 있다. <개정 2023. 7. 18.>
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
- ② 제1항에 따라 사업시행자가 정비계획으로 정하여진 용적률을 초과하여 건축하려는 경우에는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제78조에 따라 특별시·광역시·특별자치시·특별자치도·시 또는 군의 조례로 정한 용적률 제한 및 정비계획으로 정한 허용세대수의 제한을 받지 아니한다.
- ③ 제1항의 관계 법률에 따른 용적률의 상한은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하여 건축행위가 제한되는 경우 건축이 가능한 용적률을 말한다.
1. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제76조에 따른 건축물의 층수제한
 2. 「건축법」 제60조에 따른 높이제한
 3. 「건축법」 제61조에 따른 일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이제한
 4. 「공항시설법」 제34조에 따른 장애물 제한표면구역 내 건축물의 높이제한
 5. 「군사기지 및 군사시설 보호법」 제10조에 따른 비행안전구역 내 건축물의 높이제한
 6. 「문화재보호법」 제12조에 따른 건설공사 시 문화재 보호를 위한 건축제한
 7. 그 밖에 시장·군수등이 건축 관계 법률의 건축제한으로 용적률의 완화가 불가능하다고 근거를 제시하고, 지방도시계획위원회 또는 「건축법」 제4조에 따라 시·도에 두는 건축위원회가 심의를 거쳐 용적률 완화가 불가능하다고 인정한 경우
- ④ 사업시행자는 법적상한용적률에서 정비계획으로 정하여진 용적률을 뺀 용적률(이하 “초과용적률”이라 한다)의 다음 각 호에 따른 비율에 해당하는 면적에 국민주택규모 주택을 건설하여야 한다. 다만, 제24조제4항, 제26조제1항제1호 및 제27조제1항제1호에 따른 정비사업을 시행하는 경우에는 그러하지 아니하다.
1. 과밀억제권역에서 시행하는 재건축사업은 초과용적률의 100분의 30 이상 100분의 50 이하로서 시·도조례로 정하는 비율
 2. 과밀억제권역에서 시행하는 재개발사업은 초과용적률의 100분의 50 이상 100분의 75 이하로서 시·도조례로 정하는 비율
- (이하 생략)

획법”) 제78조 및 관계 법률에 따른 용적률의 상한(이하 “**법적상한용적률**”) 까지 건축할 수 있음⁸⁾).

- 또한 같은 조 제4항에 따르면, 사업시행자는 법적상한용적률에서 정비계획으로 정하여진 용적률을 뺀 용적률(이하 “**초과용적률**”)의 일정 비율에 해당하는 면적에 국민주택규모(원칙적으로 주거전용면적이 1호 또는 1세대당 85제곱미터 이하인 경우를 의미함⁹⁾) 주택을 건설하여야 함.
- 아울러 도시정비법 제55조¹⁰⁾에 따르면, 사업시행자는 법 제54조제4항에 따라 건설한 국민주택규모 주택을 국토교통부장관, 시·도지사, 시장,

8) 국회 국토교통위원회 수석전문위원 검토보고서 발췌(의안번호 제21-16915호, 도시정비법 개정안)

9) 수도권을 제외한 도시지역이 아닌 읍 또는 면 지역은 1호 또는 1세대당 주거전용면적이 100제곱미터 이하인 주택을 말함.

※ **도시정비법 제10조(임대주택 및 주택규모별 건설비율)** ① 정비계획의 입안권자는 주택수급의 안정과 저소득 주민의 입주기회 확대를 위하여 정비사업으로 건설하는 주택에 대하여 다음 각 호의 구분에 따른 범위에서 국토교통부장관이 정하여 고시하는 임대주택 및 주택규모별 건설비율 등을 정비계획에 반영하여야 한다.

1. 「주택법」 제2조제6호에 따른 국민주택규모의 주택(이하 “**국민주택규모 주택**”이라 한다)이 전체 세대수의 100분의 90 이하에서 대통령령으로 정하는 범위(이하 생략)

※ 「**주택법**」 제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

6. “**국민주택규모**”란 주거의 용도로만 쓰이는 면적(이하 “**주거전용면적**”이라 한다)이 1호(戶) 또는 1세대당 85제곱미터 이하인 주택(「수도권정비계획법」 제2조제1호에 따른 수도권을 제외한 도시지역이 아닌 읍 또는 면 지역은 1호 또는 1세대당 주거전용면적이 100제곱미터 이하인 주택을 말한다)을 말한다. 이 경우 주거전용면적의 산정방법은 국토교통부령으로 정한다.

- 10) **도시정비법 제55조(국민주택규모 주택의 공급 및 인수)** ① 사업시행자는 제54조제4항에 따라 건설한 국민주택규모 주택을 국토교통부장관, 시·도지사, 시장, 군수, 구청장 또는 토지주택공사 등(이하 “**인수자**”라 한다)에 공급하여야 한다.

② 제1항에 따른 국민주택규모 주택의 공급가격은 「공공주택 특별법」 제50조의4에 따라 국토교통부장관이 고시하는 공공건설임대주택의 표준건축비로 하며, 부속 토지는 인수자에게 기부채납한 것으로 본다.

③ 사업시행자는 제54조제1항 및 제2항에 따라 정비계획상 용적률을 초과하여 건축하려는 경우에는 사업시행계획인가를 신청하기 전에 미리 제1항 및 제2항에 따른 국민주택규모 주택에 관한 사항을 인수자와 협의하여 사업시행계획서에 반영하여야 한다.

④ 제1항 및 제2항에 따른 국민주택규모 주택의 인수를 위한 절차와 방법 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정할 수 있으며, 인수된 국민주택규모 주택은 대통령령으로 정하는 장기공공임대주택으로 활용하여야 한다. 다만, 토지등소유자의 부담 완화 등 대통령령으로 정하는 요건에 해당하는 경우에는 인수된 국민주택규모 주택을 장기공공임대주택이 아닌 임대주택으로 활용할 수 있다.

⑤ 제2항에도 불구하고 제4항 단서에 따른 임대주택의 인수자는 임대무기간에 따라 감정평가액의 100분의 50 이하의 범위에서 대통령령으로 정하는 가격으로 부속 토지를 인수하여야 한다.

군수, 구청장 또는 토지주택공사등(“인수자”라 약칭함)에 공급하여야 하고 (제1항), 인수된 국민주택규모 주택은 원칙적으로 대통령령으로 정하는 장기공공임대주택으로 활용하여야 함(제4항).

- 이는 사업시행자가 법적상한용적률까지 용적률을 적용받은 경우, 초과된 용적률의 범위에서 건설한 주택의 일부를 국민주택규모 주택으로 건설하고 인수자에게 공급함으로써, 인수자가 인수받은 주택을 공공‘임대’주택으로 활용할 수 있게 하려는 취지임.
- 그런데 최근 도시정비법령 개정·시행¹¹⁾으로 ▲정비사업을 통해 역세권 등 입지가 양호한 곳에 용적률 규제를 대폭 완화하여(2가지 방식), 공공‘분양’주택이 공급될 수 있는 제도적 근거가 마련되었으며, ▲국토계획법 제78조 및 조례에도 불구하고 도시계획위원회 심의를 거쳐 법적상한용적률의 1.2배까지 완화하거나, ▲용도지역의 변경(이른바 ‘종상향’ 등)을 통해 변경된 용도지역의 법적상한용적률까지 완화하여 적용할 수 있게 되었음 (붙임2. 도시정비법 주요 개정사항 참조).

2) 기본 방향

- 이에 개정안은 뉴:홈(역세권 등 재건축/재개발)에서 공공재개발, 공공재건축 사업에 이르기까지 총 4가지 사업유형 간의 사업성을 균등하게 유지하면서 공공‘임대’주택은 최대한 확보할 수 있는 방향으로, 국민주택규모 주택으로 건설되는 공공주택 및 공공‘분양’주택의 공급비율을 설정하였음.
- 기본적인 전제는 ㉠용도지역 변경 없이 법적상한용적률의 1.2배까지 완화된 경우, ▲법적상한용적률 이하 구간에서는 일반분양, 공공임대비율

11) [시행 2024. 1. 19.] - 각주2, 각주3 참고

을 각각 50%로 설정하여 현행과 같은 체계를 유지하되(㉠), ▲초과 구간에서는 일반분양, 공공분양, 공공임대비율을 각각 정함(㉢)으로써, 법적상한용적률을 기준으로 구간별 적용체계를 2단계로 달리 규정하는 방식을 취하였음. ㉠용도지역이 변경(종상향)된 경우(㉢)에는 법적상한용적률 이하 구간만 존재하게 되어, 일반분양, 공공분양, 공공임대비율만 각각 정하였음.

- 용도지역이 변경된 경우(㉠=㉢), ‘완화된 용적률(이 경우 변경된 용도지역의 법적상한용적률)에서 정비계획용적률을 뺀 용적률’(=추가용적률)의 70%는 국민주택규모 주택으로 공급하고, 이 중 절반은 공공분양으로 계획하게 됨.

< 사업별 법령상 기준 및 특례 구분 >

구 분	법령상 기준		개정조례안	특 례	
				㉢ 용적률 1.2배 완화	㉠종상향
역세권 등 뉴:홈	국민주택규모 주택(공공주택)	재건축 30~75% 재개발 50~75%	㉠ 50% ㉢ 60~70% 이하 ㉢ 70%	○	○
	(공공주택 中) 공공분양	20% 이상	20% 이상 ㉠의 0% ㉢의 30/60~65/70 ㉢의 50%		
공공 재개발	국민주택규모 주택	20 ~ 70%	60%	○	X
	(공공주택 中) 공공분양	50% 이상	50%		
공공 재건축	국민주택규모 주택	40 ~ 70%	70%	X	○
	(공공주택 中) 공공분양	50% 이상	50%		

[참고]

- ㉠ (법적상한용적률 1.2배 완화 시) 추가용적률 중 법적상한용적률 이하 구간에 해당하는 면적
- ㉢ (법적상한용적률 1.2배 완화 시) 추가용적률 중 법적상한용적률 초과 구간에 해당하는 면적
- ㉢ (용도지역 상향 시) 추가용적률에 해당하는 면적

- 용도지역 변경여부에 따라 구분한 이유를 보면, 종상향된 경우(㉠)에는 의무 공공기여(10~15%)에 따른 상한용적률이 정해지기 때문에 공공임대

주택으로 기부채납¹²⁾ 시에는 일반분양 물량의 감소 등으로 인한 사업성이 저하되는 반면, 법적상한용적률이 1.2배 완화된 경우(㉔)에는 완화된 용적률만큼 ‘국민주택규모 주택’(공공분양+공공임대)을 확대할 수 있어, 용도지역 변경여부 및 방식에 따라 사업성이 달라지기 때문으로 이해됨.

다. 조문별 검토

① 역세권 등 재개발·재건축사업(뉴:홈) 사업대상지 요건(안 제30조제3항제1호 및 제2호) 및 용적률 특례(안 제30조제4항부터 제6항까지)

- 먼저, 안 제30조제3항부터 제6항까지는 정비사업을 통해 역세권 등 입지가 양호한 곳에 ‘공공분양주택’을 확보하기 위해(이른바 “뉴:홈” 사업), 법령의 위임에 따라 조례로 정하는 ‘역세권 등’의 요건에 해당하는 경우, 법 제54조와 별도로 용적률 완화 등¹³⁾ 특례를 부여할 수 있도록 하고, 완화되는 용적률로 건설되는 국민주택규모 주택의 일부를 분양할 수 있도록 하였음.

12) 공공시설, 기반시설, 공공임대주택, 기숙사 등으로 기부채납

※ 국토계획법 제52조의2(공공시설등의 설치비용 등) ① 제51조제1항제8호의2 또는 제8호의3에 해당하는 지역의 전부 또는 일부를 지구단위계획구역으로 지정함에 따라 지구단위계획으로 제36조제1항제1호 각 목 간의 용도지역이 변경되어 용적률이 높아지거나 건축제한이 완화되는 경우 또는 제52조제1항에 따른 지구단위계획으로 제43조에 따른 도시·군계획시설 결정이 변경되어 행위제한이 완화되는 경우에는 해당 지구단위계획구역에서 건축물을 건축하려는 자(제26조제1항제2호에 따라 도시·군관리계획이 입안되는 경우 입안 제안자를 포함한다)가 용도지역의 변경 또는 도시·군계획시설 결정의 변경 등으로 인한 토지가치 상승분(「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」에 따른 감정평가법인등이 용도지역의 변경 또는 도시·군계획시설 결정의 변경 전·후에 대하여 각각 감정평가한 토지가액의 차이를 말한다)의 범위에서 지구단위계획으로 정하는 바에 따라 해당 지구단위계획구역 안에 다음 각 호의 시설(이하 이 조에서 “공공시설등”이라 한다)의 부지를 제공하거나 공공시설등을 설치하여 제공하도록 하여야 한다.

1. 공공시설

2. 기반시설

3. 「공공주택 특별법」 제2조제1호가목에 따른 공공임대주택 또는 「건축법」 및 같은 법 시행령 별표 1 제2호라목에 따른 기숙사 등 공공필요성이 인정되어 해당 시·도 또는 대도시의 조례로 정하는 시설

13) 용도지역 상향, 용적률 완화, 건축규제 완화 등

- **안 제30조제3항**은 뉴:홈 사업대상지 요건 중 ‘역세권’은 지하철 등의 역의 각 승강장 경계로부터 350미터 이내, ‘대중교통 이용이 용이한 지역’은 간선도로의 경계에서 50미터 이내의 지역으로 규정하고 있음.

개정안 조문 신설(안 제30조제3항)

제30조(국민주택규모 주택 건설비율 등)

③ 영 제55조제3항에 따라 역세권 등 도심 내 공공주택의 공급 확대가 필요한 지역 요건은 다음 각 호와 같다.

1. 영 제55조제3항제1호가목에 따른 “**역세권**”이란 지하철, 국철 및 경전철 등의 역(승강장 기준으로 개통이 예정된 역을 포함한다)의 **각 승강장 경계로부터 350미터 이내의 지역**을 말한다.
2. 영 제55조제3항제1호나목에 따른 “**대중교통 이용이 용이한 지역**”이란 「도로법」 제14조에 따라 시장이 지정·고시한 특별시도 중 **20미터 이상 주간선도로 및 보조간선도로의 경계에서 50미터 이내의 지역**을 말하며, 구체적인 사항은 시장이 별도로 정할 수 있다.

- 현재 서울시에서 추진 중인 역세권 관련 사업은 역세권 장기전세주택(舊. 역세권 시프트), 청년안심주택(舊. 역세권 청년주택), 역세권 활성화사업, 역세권 복합개발(고밀주거), 소규모재개발사업, 도심공공주택복합사업(주거상업고밀지구)까지 여섯 가지 유형이 있는데¹⁴⁾, 뉴:홈 사업대상지(붙임3. 뉴:홈 사업대상지 현황 참조)의 역세권 범위를 개정안과 같이 350미터 이내로 규정하는 것은 검토가 가능하겠으나, 역세권의 고밀화 및 주거지중심 개발을 완화할 필요가 있다는 측면과 주택공급 대상지 확대의 필요성, 타 사업과의 정합성 등을 종합적으로 고려하여 결정할 필요가 있겠음.

14) 그 밖에 역세권 관련 사업으로 2024년은 ‘서울시 어르신안심주택 사업’이 시행될 예정(‘24.3.26., 조례 제정)이며, 2025년에는 「도심 복합개발 지원에 관한 법률」 시행(‘25.2.7.)에 따른 도심복합개발혁신지구 내 ‘주거중심형 복합개발사업’이 추가될 예정임.

〈사업별 역세권의 범위〉

(도입연도) 사업명	범 위	서울시 소관부서
(2008) 역세권 장기전세	*250m/500m 이내	주택정책실 공공주택과
(2016) 청년안심주택(구.역세권 청년주택)	250m 이내	주택정책실 전략주택공급과
(2019) 역세권 활성화사업	350m 이내	도시공간본부 도시재창조과
(2021) 역세권 복합개발(고밀주거)	250m 이내	도시공간본부 도시관리과
(2021) 도심공공주택복합사업(주거상업고밀지구)	350m 이내	주택정책실 공공주택과
(2021) 소규모재개발	350m 이내	주택정책실 전략주택공급과

* 역세권 장기전세주택 1차 역세권은 '24년 12월 31일까지 한시적으로 350m 이내의 범위를 적용하며, 종료 후 250m 이내로 환원될 예정임.

※ '청년안심주택'은 350m→250m로 축소된 반면('23.5월), '역세권 활성화사업'은 250m→350m로 역세권의 범위를 확대함('23.7월)

- 참고로 우리위원회는 '23년 5월, 역세권의 높은 토지가격으로 인한 사업 여력 저하, 상업지역 내 필지단위 종상향 등으로 인한 고밀개발에 따른 부작용(예를 들면, 일조침해, 돌출경관 등으로 인한 민원 발생) 등이 꾸준히 제기됨에 따라 이를 개선하고자 청년안심주택 사업의 역세권 범위를 350미터에서 250미터 이내로 환원하고, 통합심의위원회에서 주변지역 여건을 고려하여 사업추진이 필요하다고 인정하는 경우에 350미터 이내로 확대할 수 있도록 「서울특별시 청년안심주택 공급 지원에 관한 조례」를 일부 개정하면서, '간선도로변에서 50미터 이내의 지역'을 추가하여 '대중교통 중심지역'의 주택공급 확대를 도모한 바 있음.

○ 한편, 국토계획법¹⁵⁾ 및 같은 법 시행령¹⁶⁾에서 '간선도로 주변지역'은

- 15) 국토계획법 제51조(지구단위계획구역의 지정 등) ① 국토교통부장관, 시·도지사, 시장 또는 군수는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 지역의 전부 또는 일부에 대하여 지구단위계획구역을 지정할 수 있다.
8의2. 도시지역 내 주거·상업·업무 등의 기능을 결합하는 등 복합적인 토지 이용을 증진시킬 필요가 있는 지역으로서 대통령령으로 정하는 요건에 해당하는 지역
- 16) 국토계획법 시행령 제43조(도시지역 내 지구단위계획구역 지정대상지역) ① 법 제51조제1항 제8호의2에서 “대통령령으로 정하는 요건에 해당하는 지역”이란 일반주거지역, 준주거지역, 준공업지역 및 상업지역에서 낙후된 도심 기능을 회복하거나 도시균형발전을 위한 중심지 육성이 필요한 경우로서 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 지역을 말한다.
 1. 주요 역세권, 고속버스 및 시외버스 터미널, 간선도로의 교차지 등 양호한 기반시설을 갖추고 있어 대중교통 이용이 용이한 지역

도시지역 내 주거·상업·업무 등의 기능을 결합하는 등 복합적인 토지 이용을 증진시킬 필요가 있는 지역으로서, 간선도로변에는 대중교통(버스정류장, 지하철역, 버스전용차로 등)이 집중되어 있어¹⁷⁾ 교통 접근성이 양호하고, 공공·편의시설, 공영주차장 등 기반시설이 역세권 수준으로 갖춰져 있으며, 개발밀도(용적률)가 역세권에 비해 상대적으로 낮고 노후 건축물이 많은 점 등을 고려할 때 개발 잠재력은 충분한 것으로 사료됨. 다만, 용도지역 변경은 사업대상지 및 인근지역 지가에 지대한 영향을 미칠 수 있으므로 집행기관은 사업 추진 시 이를 면밀하게 검토한 후 부영향을 최소화하는 방안을 마련할 필요가 있겠음¹⁸⁾.

- **안 제30조제4항**은 역세권 등 재개발·재건축사업(뉴:홈)에서 상위법령에 따라 조례로 위임된 **국민주택규모 주택의 공급비율**을 정하는 내용임.

개정조례안 조문 신설(안 제30조제4항)

제30조(국민주택규모 주택 건설비율 등)

- ④ 영 제55조제4항제1호 및 제2호에 따른 “시·도조례로 정하는 비율”은 다음 각 호와 같다.
1. 법 제66조제2항제1호에 따라 완화된 용적률에서 정비계획으로 정하여진 용적률을 뺀 용적률(이하 이 조에서 “**추가용적률**”이라 한다) 중 **법적상한용적률 이하 구간**에 해당하는 면적: **100분의 50**
 2. 법 제66조제2항제1호에 따라 **추가용적률** 중 **법적상한용적률을 초과하는 구간**에 해당하는 면적: **100분의 60 이상 100분의 70 이하**
 3. 법 제66조제2항제2호에 따른 **추가용적률**에 해당하는 면적의 **100분의 70**

2. 역세권의 체계적·계획적 개발이 필요한 지역

3. 세 개 이상의 노선이 교차하는 대중교통 결절지(結節地)로부터 1킬로미터 이내에 위치한 지역

4. 「역세권의 개발 및 이용에 관한 법률」에 따른 역세권개발구역, 「도시재정비 촉진을 위한 특별법」에 따른 고밀복합형 재정비촉진지구로 지정된 지역

17) 버스정류장의 72% 및 버스전용차로(중앙, 가로변) 전부 간선도로변에 입지

18) 의안번호 11-624 서울특별시 역세권 청년주택 공급 지원에 관한 조례 일부개정조례안 검토보고서(주택공간위원회 수석전문위원, '23.4.27.)

도시정비법 제66조 제2항/제3항

제66조(용적률에 관한 특례)

- 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
 - ③ 사업시행자는 제2항에 따라 완화된 용적률에서 정비계획으로 정하여진 용적률을 뺀 용적률의 100분의 75 이하로서 대통령령으로 정하는 바에 따라 시·도조례로 정하는 비율에 해당하는 면적에 국민주택규모 주택을 건설하여 인수자에게 공급하여야 한다. 이 경우 국민주택규모 주택의 공급 및 인수방법에 관하여는 제55조를 준용한다.

도시정비법 시행령 제55조제4항

제55조(용적률에 관한 특례)

- ④ 사업시행자가 법 제66조제3항에 따라 국민주택규모 주택을 건설하여 인수자에게 공급해야 하는 면적은 법 제66조제2항에 따라 완화된 용적률에서 정비계획으로 정하여진 용적률을 뺀 용적률(이하 이 조에서 “추가용적률”이라 한다)의 다음 각 호의 구분에 따른 비율에 해당하는 면적으로 한다.
1. 과밀억제권역에서 시행하는 **재건축사업**: 추가용적률의 100분의 30 이상 100분의 75 이하의 범위에서 시·도조례로 정하는 비율
 2. 과밀억제권역에서 시행하는 **재개발사업**: 추가용적률의 100분의 50 이상 100분의 75 이하의 범위에서 시·도조례로 정하는 비율

- **안 제30조제5항**은 제4항 각 호(용도지역 완화여부 또는 법적상한용적률 초과여부)에 따라 건설하는 **국민주택규모 주택(공공주택) 중 ‘공공분양주택’**의 **공급비율**을 구간별로 정하고, **안 제30조제6항**은 **공공분양주택** **최소공급비율**을 정하는 사항임.

개정조례안 조문 신설(안 제30조제5항, 제6항, 별표 5)

제30조(국민주택규모 주택 건설비율 등)

- ⑤ 제4항 각 호에 따라 건설하는 국민주택규모 주택 중 공공분양주택은 다음 각 호와 같은 비율로 구성한다.
1. 제4항제1호: 국민주택규모 주택 전부를 공공임대주택으로 건설
 2. 제4항제2호: 별표 5와 같다. 단, 제6항에서 정하는 요건을 갖추어야 한다.
 3. 제4항제3호: 100분의 50
- ⑥ 영 제55조제5항에 따른 “시·도조례로 정하는 비율”은 100분의 20 이상을 말한다.

[별표 5] 국민주택규모 주택 중 공공분양주택 건설비율 등

(법적상한용적률을 초과하는 구간) 국민주택규모 주택	(국민주택규모 주택 중) 공공분양주택 비율	(국민주택규모 주택 중) 공공임대주택 비율
60.0%	60분의 30	60분의 30
62.0%	62분의 37	62분의 25
64.0%	64분의 44	64분의 20
66.0%	66분의 51	66분의 15
68.0%	68분의 58	68분의 10
70.0%	70분의 65	70분의 5

도시정비법 제66조 제4항

제66조(용적률에 관한 특례)

- ④ 제3항에도 불구하고 인수자는 사업시행자로부터 공급받은 주택 중 대통령령으로 정하는 비율에 해당하는 주택에 대해서는 「공공주택 특별법」 제48조에 따라 분양할 수 있다. 이 경우 해당 주택의 공급가격은 「주택법」 제57조제4항에 따라 국토교통부장관이 고시하는 건축비로 하며, 부속 토지의 가격은 감정평가액의 100분의 50 이상의 범위에서 대통령령으로 정한다.

도시정비법 시행령 제55조제5항

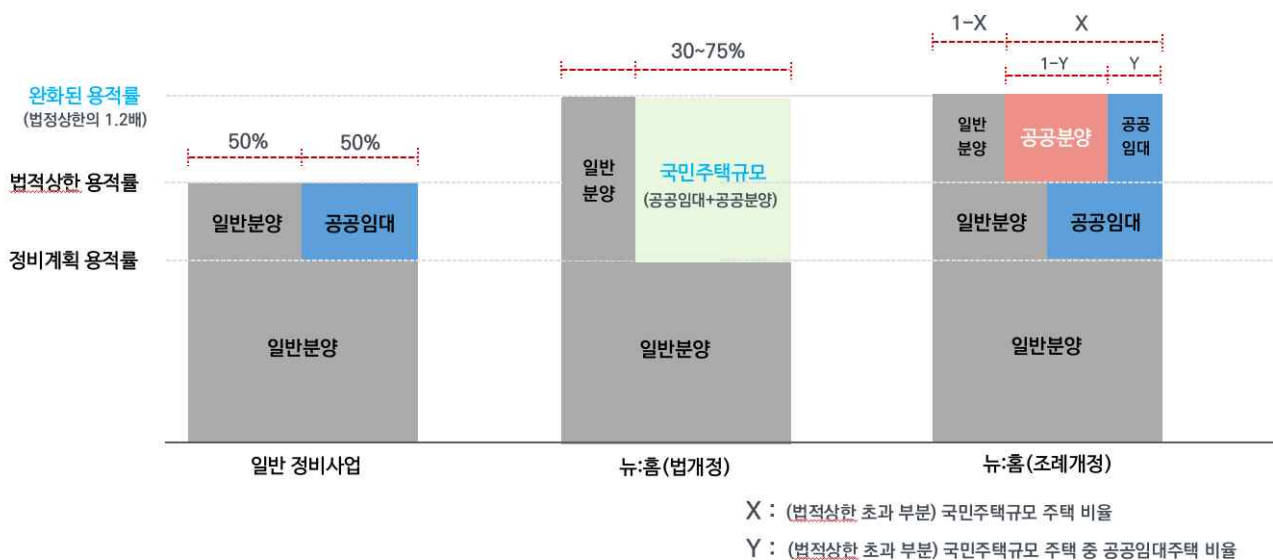
제55조(용적률에 관한 특례)

- ⑤ 법 제66조제4항 전단에서 “대통령령으로 정하는 비율”이란 100분의 20 이상의 범위에서 시·도 조례로 정하는 비율을 말한다. <신설 2023. 12. 5.>

- 안 제30조제6항은 추가용적률에 해당하는 면적 중 국민주택규모 주택의 20% 이상을 공공분양주택으로 확보토록 하기 위한 것으로, 상위법령에서 위임한 범위 중 최소한의 법적비율을 설정한 것이며, 이 기준에 맞추어 다음과 같이 일반분양, 공공분양, 공공임대 비율을 설정하였음.

- **안 제30조제4항제1호 및 제2호, 제5항제1호 및 제2호**에서는 용도지역 변경 없이 **법적상한용적률의 1.2배를 완화** 받는 경우, ▲추가용적률(완화된 용적률에서 정비계획용적률을 뺀 용적률) 중 법적상한용적률 이하 구간에 해당하는 면적의 50%는 국민주택규모 주택으로 계획하고, 공공분양 없이 전부를 공공임대로 공급토록 하여 현행과 같은 체계를 유지토록 하였음(제4항제1호, 제5항제1호). 이와 달리 ▲추가용적률 중 법적상한용적률 초과부분에 해당하는 용적률에 대해서는 이 중 60%~70%(X)를 국민주택규모 주택으로 계획하고, **안 별표 5**에서 제시한 값에 따른 공공임대 비율(Y)을 뺀 나머지는 공공분양 비율(1-Y)로 설정토록 함으로써, 법 개정(1단 체계)과 달리 ‘2단 체계’를 도입하였음(제4항제2호, 제5항제2호).

〈 용적률 체계 개념도 - 용도지역 변경 없이, 법적상한용적률의 1.2배 완화된 경우 〉



- 한편, **안 별표 5**는 추가용적률 중 법적상한용적률을 초과하는 구간에서의 국민주택규모 주택의 비율을 60%~70% 범위에서 2% 간격으로 설정하였는데,

- 이에 대해 집행기관(주택정책실 공동주택지원과)은 단위 구간을 0.5% 단위로 보다 촘촘히 세분화되, 제시되지 않은 비율에 대해서는 가장 근사한 값을 적용하도록 명시할 필요가 있다는 의견을 제시하였으나, 공공분양주택 등 건설비율이 보다 명확해진다는 점에서 다음의 수정의견(단위간격 1%)으로 검토할 필요가 있으며, 필요시 직선보간법을 활용하는 방안도 검토가 가능하겠음.

안 [별표 5] 수정의견

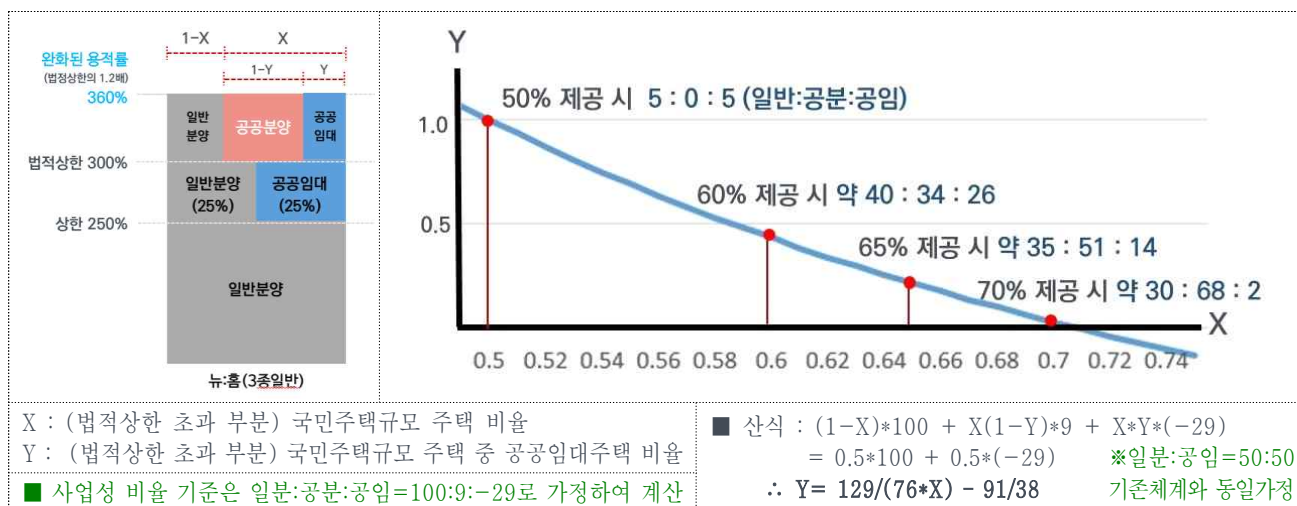
[별표 5] 국민주택규모 주택 중 공공분양주택 건설비율 등(제30조제4항제2호 및 제5항제2호 관련)

1. 추가용적률 중 법적상한용적률을 초과하는 구간에서의 국민주택규모 주택 및 이에 따른 공공분양주택 건설비율 등은 아래 표에 따른다. 단, 국민주택규모 주택 비율 60% 이상 70% 이하 범위 내에서 아래 표에서 제시하지 않은 비율을 적용하고자 하는 경우 가장 근사한 값을 적용한다.

(법적상한용적률을 초과하는 구간) 국민주택규모 주택	(국민주택규모 주택 중) 공공분양주택 비율	(국민주택규모 주택 중) 공공임대주택 비율
60.0%	60.0분의 30.0	60.0분의 30.0
61.0%	61.0분의 33.5	61.0분의 27.5
62.0%	62.0분의 37.0	62.0분의 25.0
63.0%	63.0분의 40.5	63.0분의 22.5
64.0%	64.0분의 44.0	64.0분의 20.0
65.0%	65.0분의 47.5	65.0분의 17.5
66.0%	66.0분의 51.0	66.0분의 15.0
67.0%	67.0분의 54.5	67.0분의 12.5
68.0%	68.0분의 58.0	68.0분의 10.0
69.0%	69.0분의 61.5	69.0분의 7.5
70.0%	70.0분의 65.0	70.0분의 5.0

- 국민주택규모 주택의 최소 건설비율을 설정하기 위하여 법적상한용적률의 1.2배 완화 적용에 따른 사업성을 시뮬레이션(가정: 제3종일반주거지역, 2단 체계)해 본 결과, 완화된 용적률(360%=300×1.2)의 한도 내에서 공공분양주택을 20% 이상 확보하기 위해서는 추가용적률 중 법적상한용적률 초과구간에 해당하는 면적의 60%(X)를 국민주택규모 주택으로 계획해야 하는 것으로 확인됨. (붙임4. 사업성 검토 결과 참조)

〈 용적률 체계 및 사업성이 확보되는 비율 - 3종일반 〉

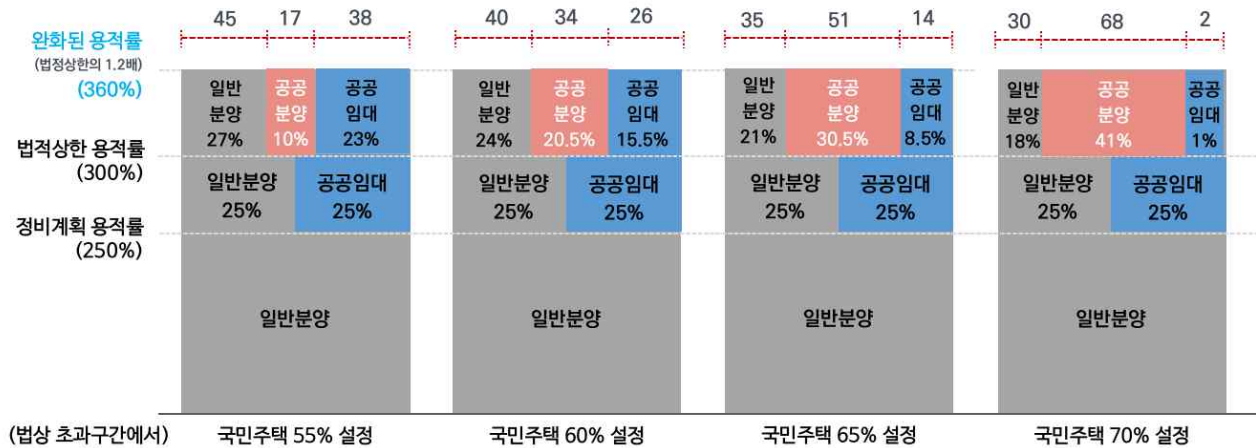


구 분	X (법상초과 중) 국민주택	1-X (법상초과 중) 일반분양	1-Y (국민주택 중) 공분비율	X*(1-Y) (법상초과 중) 공분 비율	Y (국민주택 중) 공임비율	X*Y (법상초과 중) 공임 비율
①	55.0%	45.0%	30.9%	17.0%	69.1%	38.0%
②	60.0%	40.0%	56.6%	34.0%	43.4%	26.0%
③	63.0%	37.0%	70.0%	44.1%	30.0%	18.9%
④	64.2%	35.8%	75.0%	48.1%	25.0%	16.1%
⑤	65.0%	35.0%	78.4%	51.0%	21.6%	14.0%
⑥	65.4%	34.6%	80.0%	52.3%	20.0%	13.1%
⑦	66.7%	33.3%	85.0%	56.7%	15.0%	10.0%
⑧	68.0%	32.0%	90.0%	61.2%	10.0%	6.8%
⑨	70.0%	30.0%	97.0%	67.9%	3.0%	2.1%
⑩	75.0%	-	-	-	-	-

구 분	①	②	③	④	⑤	⑥	⑦	⑧	⑨	⑩
공공분양 기준 총족 시점	55.0%	60.0%	63.0%	64.2%	65.0%	65.4%	66.7%	68.0%	70.0%	75.0%
국민주택 기준 총족여부	없음 (383.7%)	322.8% (331.9%)	315.9%	314.2	313.2 (318.5%)	312.7	311.5%	310.5%	309.3% (313.0%)	-

- 예시와 같이 3종일반주거지역(완화된 용적률 한도: 360%)의 경우, 초과구간의 국민주택규모 주택 비율을 55%로 설정하면 용적률 한도를 초과할 뿐만 아니라 공공분양 법적비율도 충족하지 못하며, 70% 이상으로 설정하면 공공임대 비율이 5% 미만인 되는 부작용이 발생하므로 국민주택규모 주택 비율을 60~70% 사이 구간으로 설정할 경우 법령체계가 정상

작동되는 것으로 확인됨.



- 시뮬레이션 결과를 정리하면, 역세권 등 재개발·재건축사업(뉴:홈)에서는 법적상한용적률 이하 구간은 현행과 같은 체계를 유지하되, 초과 구간에 대해서는 개정안 또는 수정안 별표 5에서 제시한 표와 같이 일반분양, 공공분양, 공공임대 비율을 설정하는 것이 합리적일 것으로 사료됨.

〈 법적상한용적률을 초과하는 구간에서의 국민주택규모 주택 및 공공분양주택 등 건설비율 〉

구분 (법상 초과구간에 한함)	‘일반 : 공분 : 공임’ 비율	공공분양 20% 충족시점 용적률 (허용 230% 달성시)
국민주택 60% 제공	40 : 35 : 25	322.8% (331.9%)
국민주택 65% 제공	35 : 50 : 15	313.2% (318.5%)
국민주택 70% 제공	30 : 65 : 05	309.3% (313.0%)

※ 종합하면, 뉴:홈은 완화된 용적률 310% 이상인 경우부터 정상적으로 작동되는 것으로 파악됨

- 안 제30조제4항제3호 및 제5항제3호에서는 용도지역이 상향된 경우, ‘완화된 용적률(이 경우 변경된 용도지역의 법적상한용적률)에서 정비계획용적률을 뺀 용적률’(=추가용적률)의 70%는 국민주택규모 주택으로, 이 중 50%는 공공분양으로 계획하고 있는데, 이에 따라 추가용적률 중 일반분양, 공공분양, 공공임대 비율은 결과적으로 “30:35:35”로 설정됨.

〈 용적률 체계 개념도 - 용도지역 변경(종상향)된 경우 〉



- 종상향에 따른 용적률을 적용하는 경우에는 법적상한용적률 초과 구간이 없으므로, 도시정비법 제54조 및 도시정비조례 제30조¹⁹⁾에 따른 현행 기준과 같이 공공임대를 50% 계획하는 방식과 뉴:홈 방식(일반분양30%, 공공분양35%, 공공임대35%) 모두 선택이 가능할 것으로 보임.
- 다만, 뉴:홈 방식을 선택할 경우 정비계획용적률을 초과하는 구간에서 일반분양비율은 50%에서 30%로, 공공임대비율은 50%에서 35%로 각각 감소하게 되어 사업성과 공공성에서 불리해지는 측면이 있으므로, 현행 기준을 유지하는 방식(일반분양50%, 공공임대50%)이 적합할 것으로 사료되는바, 안 제30조제4항제3호 및 제5항제3호는 삭제하는 것도 검토가 가능하겠으나, 공공분양주택 확보 시 공공임대주택과 달리 토지는 감평가격의 50%, 건축물은 기본형건축비(표준형건축비의 2배)로 인수된다는 점을 감안하여 심도 있는 검토가 필요하겠음.

19) 「서울특별시 도시 및 주거환경정비 조례」(이하 “도시정비조례”) 제30조(국민주택규모 주택 건설비용 등) ① 법 제54조제4항제1호 및 제2호에서 “시·도조례로 정하는 비율”은 법적상한 용적률에서 정비계획으로 정해진 용적률을 뺀 용적률의 100분의 50을 말한다.

② 공공재개발사업에서의 국민주택규모 주택 비율 개정(안 제30조제7항) 및 공공분양주택, 공적주택 공급비율 신설(안 제30조제8항 및 제3조제2항)

현행	개정안
제3조(재개발사업의 구분) (생략)	제3조(재개발사업의 구분) ① (현행 제목 외의 부분과 같음)
<신설>	② 법 제2조제2호나목2)에서 “시·도조례로 정하는 비율”은 100분의 40을 말한다.
제30조(국민주택규모 주택 건설비율 등) ①·② (생략)	제30조(국민주택규모 주택 건설비율 등) ①·② (현행과 같음)
<신설>	③ ~ ⑥ (생략)
③ 법 제101조의5 제2항에 따른 “시·도조례로 정하는 비율”은 법적상한초과용적률에서 정비계획용적률을 뺀 용적률의 100분의 50을 말한다. 다만, 지역여건 등을 고려하여 사업을 추진하기 어렵다고 인정된 경우 도시계획위원회 또는 도시재정비위원회 심의를 거쳐 100분의 40까지 완화할 수 있다.	⑦ ----- ----- ----- 60----- -. <단서 삭제>
<신설>	⑧ 영 제80조의2제6항에 따른 “시·도조례로 정하는 비율”은 100분의 50을 말한다.
④ (생략)	⑨ ~ ⑩ (생략)

○ 현행 도시정비법 제2조제2호나목20)에 따르면, ‘재개발사업’은 정비기반

20) 도시정비법 제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

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.

나. 재개발사업: 정비기반시설이 열악하고 노후·불량건축물이 밀집한 지역에서 주거환경을 개선하거나 상업지역·공업지역 등에서 도시기능의 회복 및 상권활성화 등을 위하여 도시환경을 개선하기 위한 사업. 이 경우 다음 요건을 모두 갖추어 시행하는 재개발사업을 “공공재개발사업”이라 한다.

1) 특별자치시장, 특별자치도지사, 시장, 군수, 자치구의 구청장(이하 “시장·군수등”이라 한다) 또는 제10호에 따른 토지구획공사등(조합과 공동으로 시행하는 경우를 포함한다)이 제24조에 따른 주거환경개선사업의 시행자, 제25조제1항 또는 제26조제1항에 따른 재개발사업의 시행자나 제28조에 따른 재개발사업의 대행자(이하 “공공재개발사업 시행자”라 한다)일 것

시설이 열악하고 노후·불량건축물이 밀집한 지역에서 주거환경을 개선하거나 상업지역·공업지역 등에서 도시기능의 회복 및 상권활성화 등을 위하여 도시환경을 개선하기 위한 사업을 의미함.

- 재개발사업 중 ▲특별자치시장, 특별자치도지사, 시장, 군수, 자치구의 구청장, 한국토지주택공사 또는 지방토지주택공사가 주거환경개선사업·재개발사업의 시행자이거나 재개발사업의 대행자이고, ▲건설·공급되는 주택의 전체 세대수 또는 전체 연면적 중 토지등소유자 대상 분양분을 제외한 나머지 주택의 ‘세대수 또는 연면적의 100분의 50 이상’을 지분형주택, 공공임대주택 또는 공공지원민간임대주택(이하 “공적주택”)으로 건설·공급하는 경우, 이를 “공공재개발사업”이라고 함.
- 현행 도시정비법 제101조의5제2항²¹⁾에 따르면, 공공재개발사업 시행자는 제54조²²⁾에도 불구하고 법적상한초과용적률에서 정비계획으로 정하여진 용적률을 뺀 용적률의 100분의 20 이상 100분의 70 이하로서 시·도조례로 정하는 비율에 해당하는 면적에 국민주택규모 주택을 건설하여 인수자²³⁾에게 공급하여야 함.

2) 건설·공급되는 주택의 전체 세대수 또는 전체 연면적 중 토지등소유자 대상 분양분(제80조에 따른 지분형주택은 제외한다)을 제외한 나머지 주택의 세대수 또는 연면적의 100분의 20 이상 100분의 50 이하의 범위에서 대통령령으로 정하는 기준에 따라 특별시·광역시·특별자치시·도·특별자치도 또는 「지방자치법」 제198조에 따른 서울특별시·광역시 및 특별자치시를 제외한 인구 50만 이상 대도시(이하 “대도시”라 한다)의 조례(이하 “시·도조례”라 한다)로 정하는 비율 이상을 제80조에 따른 지분형주택, 「공공주택 특별법」에 따른 공공임대주택(이하 “공공임대주택”이라 한다) 또는 「민간임대주택에 관한 특별법」 제2조제4호에 따른 공공지원민간임대주택(이하 “공공지원민간임대주택”이라 한다)으로 건설·공급할 것. 이 경우 주택 수 산정방법 및 주택 유형별 건설비율은 대통령령으로 정한다.

21) 도시정비법 제101조의5(공공재개발사업에서의 용적률 완화 및 주택 건설비율 등)

② 공공재개발사업 시행자는 제54조에도 불구하고 법적상한초과용적률에서 정비계획으로 정하여진 용적률을 뺀 용적률의 100분의 20 이상 100분의 70 이하로서 시·도조례로 정하는 비율에 해당하는 면적에 국민주택규모 주택을 건설하여 인수자에게 공급하여야 한다. 다만, 제24조제4항, 제26조제1항제1호 및 제27조제1항제1호에 따른 정비사업을 시행하는 경우에는 그러하지 아니한다. <개정 2023. 7. 18.>

22) 각주 7 참조

- 또한 도시정비법 제101조의5제3항²⁴⁾에서는 국민주택규모 주택의 공급 및 인수방법에 관하여는 제55조²⁵⁾를 준용토록 규정하고 있는 바, 인수자는 인수된 국민주택규모 주택을 원칙적으로는 대통령령으로 정하는 장기공공임대주택으로 활용하되, 토지등소유자의 부담 완화 등 대통령령으로 정하는 요건에 해당하는 경우에는 장기공공임대주택이 아닌 임대주택으로도 활용할 수 있음²⁶⁾.
- **안 제30조제7항 및 제8항**은 공공재개발사업에서 용적률 완화 특례를 통해 국민주택규모 주택 공급 비율을 법적상한초과용적률(법적상한용적률의 1.2배)에서 정비계획용적률을 뺀 용적률의 60%로 상향하고(현행 50%), 국민주택규모 주택 중 50% 이상을 공공분양주택으로 활용하려는 것임.
- 시뮬레이션 결과, 앞서 살펴본 뉴:홈 방식의 사업성 검토 중 완화된 용적률 구간과 비교할 때, 공공재개발 방식에서 법적상한용적률을 기준으로 체계를 이원화(‘2단 체계’ 적용)할 경우 국민주택규모 주택 비율은 66.7%~70% 사이 구간에서만²⁷⁾ 정상적으로 작동되는 것으로 나타나며, 이 경우 공공임대주택 비율은 5% 미만인 등의 부작용이 발생하므로, 이를 구분하여 운영하는 것은 적합하지 않는 것으로 보임.

23) 각주 10 참조

24) 도시정비법 제101조의5(공공재개발사업에서의 용적률 완화 및 주택 건설비율 등)

③ 제2항에 따른 국민주택규모 주택의 공급 및 인수방법에 관하여는 제55조를 준용한다.

25) 각주 10 참조

26) 국회 국토교통위원회 수석전문위원 검토보고서 발췌(의안번호 제21-16915호, 도시정비법 개정안)

27) 3종일반에서는 66.7%~70% 사이, 2종일반에서는 70% 이상일 때 공공분양 법적기준을 충족함.

〈 공공재개발사업에서 용적률 체계 및 사업성이 확보되는 비율 - 3종일반 〉

구 분	①	②	③	④	⑤	⑥	⑦	⑧	⑨	⑩
	55.0%	60.0%	63.0%	64.2%	65.0%	65.4%	66.7%	68.0%	70.0%	75.0%
공공분양 기준 충족 시점	없음	없음 (616.7%)	없음 (399.0%)	없음 (377.9%)	없음 (374.4%)	없음 (367.9%)	353.5%	345.9%	338.0%	-
국민주택 기준 충족여부	충족	충족	충족	충족	충족	충족	충족	충족	충족	-

- 따라서 공공재개발사업에서 공공성과 사업성이 유사한 비율로 공급되기 위해서는 현행과 같이 ‘단일체계’로 운용하되, 법적상한초과용적률까지의 용적률 완화에도 불구하고 완화된 용적률의 한도 내에서 공공분양주택을 50% 이상 확보하기 위해서는 일반분양, 공공분양, 공공임대 비율은 “40:30:30”이 되도록 국민주택규모 주택 비율을 60%로 계획하는 것이 적합하다고 사료됨.

〈 공공재개발사업의 용적률 체계 개념도 - 3종일반 〉



- 한편, 상위법령 개정²⁸⁾에 따라 인수자²⁸⁾가 인수받은 주택을 ‘임대’ 대신 ‘분양’할 경우, 인수자가 더 상향된 가격으로 토지 및 주택을 인수하기 때문에²⁹⁾ 공공재개발사업의 개발이익이 증가되는 바, 인수자가 그 개발이익

28) 공공재개발사업 시행자가 하는 공공분양이 아니며, 인수자가 하는 공공분양임.

29) 현행 공공임대주택은 도시정비법 제55조제2항에 의거하여 표준형건축비(토지는 기부채납한 것으로 간주하므로 무상임)로 인수되나, 도시정비법 제101조의5제4항에서 신설된 공공분양주택은 도시정비법 제66조제4항 및 「주택법」 제57조제4항에 따라 기본형건축비(표준형건축비 약 2배)+감정가 50%(토지)로 인수되기 때문임.

을 환수하는 범위를 늘릴 수 있도록 공공재개발사업 시행자가 인수자에게 공급해야 하는 비율을 확대하는 한편, 공공재개발사업 시행자에게 과도한 개발이익이 돌아가지 않게 한다는 취지에서 공공분양주택의 공급 확대는 실효성이 있을 것으로 판단됨.

〈 공공임대주택 및 공공분양주택 인수조건 〉

	토지	건물
공공임대주택	기부채납	표준건축비로 매입
공공분양주택	감정평가액×50% 매입	기본형건축비(표준건축비×2)로 매입

- **안 제3조제2항**은 공공재개발사업 시행 시 적용되는, 분양분을 제외한 지분형주택, 공공임대주택, 공공지원민간임대주택 등의 **공적주택** 공급비율을 40% 이상이 되도록 규정하고 있는데, 상위법령에서 과밀억제권역은 30% 이상 40% 이하 범위에서 조례로 정하도록 위임하고 있고, 공공임대 등의 법적요건을 충족하기 위하여 정한 것으로 특이사항은 없음.

※ **도시정비법 제55조(국민주택규모 주택의 공급 및 인수)**

② 제1항에 따른 국민주택규모 주택의 공급가격은 「공공주택 특별법」 제50조의4에 따라 국토교통부장관이 고시하는 공공건설임대주택의 표준건축비로 하며, 부속 토지는 인수자에게 기부채납한 것으로 본다.

※ **도시정비법 제66조(용적률에 관한 특례 등)**

④ 제3항에도 불구하고 인수자는 사업시행자로부터 공급받은 주택 중 대통령령으로 정하는 비율에 해당하는 주택에 대해서는 「공공주택 특별법」 제48조에 따라 분양할 수 있다. 이 경우 해당 주택의 공급가격은 「주택법」 제57조제4항에 따라 국토교통부장관이 고시하는 건축비로 하며, 부속 토지의 가격은 감정평가액의 100분의 50 이상의 범위에서 대통령령으로 정한다. <신설 2023. 7. 18.>

※ **「주택법」 제57조(주택의 분양가격 제한 등)**

④ 제3항의 분양가격 구성항목 중 건축비는 국토교통부장관이 정하여 고시하는 건축비(이하 “기본형건축비”라 한다)에 국토교통부령으로 정하는 금액을 더한 금액으로 한다. 이 경우 기본형건축비는 시장·군수·구청장이 해당 지역의 특성을 고려하여 국토교통부령으로 정하는 범위에서 따로 정하여 고시할 수 있다.

③ 공공재건축사업에서의 국민주택규모 주택 비율 개정(안 제30조제9항)
및 공공분양주택 공급비율 신설(안 제30조제10항)

현행	개정안
제30조(국민주택규모 주택 건설비율 등) ①·② (생략) <신설> ③ (생략) <신설> ④ 법 제101조의6 제2항에 따른 “시·도조례로 정하는 비율”은 법 제101조의6 제1항에 따라 완화된 용적률에서 정비계획용적률을 뺀 용적 률의 100분의 50을 말한다. <u>다만, 지역여건 등 을 고려하여 사업을 추진하기 어렵다고 인정된 경우 도시계획위원회 또는 도시재정비위원회 심의를 거쳐 100분의 40까지 완화할 수 있다.</u> <신설>	제30조(국민주택규모 주택 건설비율 등) ①·② (현행과 같음) ③ ~ ⑥ (생략) ⑦ (생략) ⑧ (생략) ⑨ ----- ----- ----- ----- 70----- . <단서 삭제> ⑩ 영 제80조의3제3항에 따른 “시·도조례로 정 하는 비율”은 100분의 50을 말한다.

- 현행 도시정비법 제2조제2호다목³⁰⁾에 따르면, ‘재건축사업’은 정비기반
시설은 양호하나 노후·불량건축물에 해당하는 공동주택이 밀집한 지역에
서 주거환경을 개선하기 위한 사업을 의미함.

30) 도시정비법 제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

2. “정비사업”이란 이 법에서 정한 절차에 따라 도시기능을 회복하기 위하여 정비구역에서 정비
기반시설을 정비하거나 주택 등 건축물을 개량 또는 건설하는 다음 각 목의 사업을 말한다.

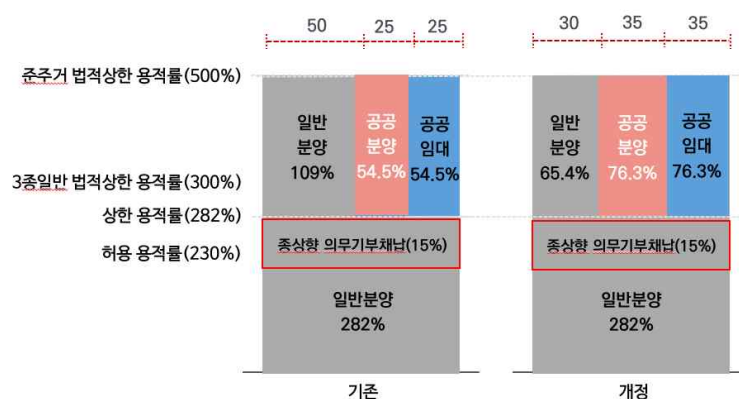
다. 재건축사업: 정비기반시설은 양호하나 노후·불량건축물에 해당하는 공동주택이 밀집한 지
역에서 주거환경을 개선하기 위한 사업. 이 경우 다음 요건을 모두 갖추어 시행하는 재건축
사업을 “공공재건축사업”이라 한다.

1) 시장·군수등 또는 토지구획공사등(조합과 공동으로 시행하는 경우를 포함한다)이 제25조
제2항 또는 제26조제1항에 따른 재건축사업의 시행자나 제28조제1항에 따른 재건축사업의
대행자(이하 “공공재건축사업 시행자”라 한다)일 것

2) 종전의 용적률, 토지면적, 기반시설 현황 등을 고려하여 대통령령으로 정하는 세대수 이
상을 건설·공급할 것. 다만, 제8조제1항에 따른 정비구역의 지정권자가 「국토의 계획 및
이용에 관한 법률」 제18조에 따른 도시·군기본계획, 토지이용 현황 등 대통령령으로 정
하는 불가피한 사유로 해당하는 세대수를 충족할 수 없다고 인정하는 경우에는 그러하지
아니하다.

- 재건축사업 중 ▲시장, 군수, 자치구의 구청장, 한국토지주택공사 또는 지방토지주택공사가 재건축사업의 시행자이거나 재건축사업의 대행자이고, ▲중전의 용적률, 토지면적, 기반시설 현황 등을 고려하여 공공재건축사업을 추진하는 단지의 중전 세대수의 100분의 160에 해당하는 세대수 이상을 건설·공급하는 경우, 이를 “공공재건축사업”이라 함.
- 안 제30조제9항 및 제10항은 공공재건축사업에서 종상향 특례를 통해 국민주택규모 주택 공급 비율을 완화된 용적률에서 정비계획용적률을 뺀 용적률의 70%로 상향하고(현행 50%), 국민주택규모 주택 중 50% 이상을 공공분양주택으로 활용할 수 있도록 규정하고 있음.
- 이는 개정법령으로 인해 공공분양 의무가 발생함에 따라 공공재개발사업과 유사한 공공성과 사업성을 유지하면서 용적률 상향에 따른 달성가능한 최대용적률(공공재건축은 최고 500%, 공공재개발은 최고 360%)을 고려하여 국민주택규모 주택 공급비율(법정상 40~70% 사이)을 최대한으로 상향한 것으로 파악되며, 사업시행자에게 과도한 개발이익이 돌아가지 않게 하면서도 공공분양주택의 공급 확대에 기여할 수 있다는 점에서 적절하다고 사료됨.

〈 공공재건축사업의 용적률 체계 개념도 - 3종일반 〉



④ 그 밖의 개정사항: 호수밀도 산정 시 특정무허가건축물 포함 명시(안 제2조제5호나목)

현행	개정안
제2조(정의) 이 조례에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.	제2조(정의) ----- -----.
1. ~ 4. (생략)	1. ~ 4. (현행과 같음)
5. “호수밀도”란 건축물이 밀집되어 있는 정도를 나타내는 지표로서 정비구역 면적 1헥타르당 건축되어 있는 건축물의 동수를 말하고 다음 각 목의 기준에 따라 산정한다.	5. ----- ----- -----.
가. (생략)	가. (현행과 같음)
나. <u>신발생무허가건축물</u> 은 건축물 동수 산정에서 제외한다.	나. <u>특정무허가건축물은 포함하되, 신발생무허가건축물</u> ---.
다. ~ 바. (생략)	다. ~ 바. (현행과 같음)

- **현행 조례³¹⁾**는 “신발생무허가건축물”을 “특정무허가건축물 이외의 무허가건축물”로 규정하고, 호수밀도 산정 시 노후·불량건축물 동수 산정에서 제외하면서, 특정무허가건축물을 포함하고 있는데, 조례상 해당조문의 의미를 명확히 하려는 것으로 특이사항은 없겠음.

라. 종합의견

- **종합하면**, 이 개정조례안은 도시정비법 및 시행령 개정사항을 반영하여

31) **도시정비조례 제2조(정의)** 이 조례에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

1. “특정무허가건축물”이란 건설교통부령 제344호 공익사업을위한 토지등의취득및보상에관한법률 시행규칙 부칙 제5조에서 “1989년 1월 24일 당시의 무허가건축물등”을 말한다.
2. “신발생무허가건축물”이란 제1호에 따른 특정무허가건축물 이외의 무허가건축물을 말한다.
5. “호수밀도”란 건축물이 밀집되어 있는 정도를 나타내는 지표로서 정비구역 면적 1헥타르당 건축되어 있는 건축물의 동수를 말하고 다음 각 목의 기준에 따라 산정한다.
나. 신발생무허가건축물은 건축물 동수 산정에서 제외한다.

조례로 위임된 역세권 등 사업대상지 요건, 뉴:홈(재개발, 재건축)사업, 공공재개발, 공공재건축사업에서의 국민주택규모 주택 및 공공분양주택 건설비율 등을 구체적으로 정하고, 그 밖에 정비구역 지정요건 중 하나인 호수밀도 산정 시, 특정무허가건축물이 포함되도록 명시하는 것을 주요 골자로 함.

- 뉴:홈 사업대상지 중 역세권의 범위를 350미터 이내로 규정하는 것은 검토가 가능하겠으나, 역세권의 고밀화 및 주거지중심 개발을 완화할 필요가 있다는 측면과 주택공급 대상지 확대의 필요성, 타 사업과의 정합성 등을 종합적으로 고려하여 범위를 결정할 필요가 있겠음.
- ‘뉴:홈사업에서 법적상한용적률의 1.2배를 완화 받는 경우’, 추가용적률 중 법적상한용적률 이하 구간은 현행과 같이 일반분양, 공공임대비율을 각각 50%로 설정하고, 초과 구간은 일반분양, 공공분양, 공공임대비율을 별도로 정하되(안 별표 5 수정의견 참조), 공공분양주택 의무비율을 확보하면서도 공공성과 사업성이 유사한 수준으로 공급될 수 있도록 비율체계를 이원화하여 운용하는 것이 합리적이라고 판단됨.
- ‘뉴:홈사업에서 종상향에 따른 용적률을 적용하는 경우’, 정비계획용적률을 초과하는 구간에서 사업성과 공공성에서 불리해지는 측면이 확인되는바, 현행과 같이 일반분양과 공공임대를 각각 50%로 계획하는 방식이 적합할 것으로 사료되므로, 안 제30조제4항제3호 및 제5항제3호는 삭제하는 방안을 검토할 필요가 있겠음.
- 법적상한초과용적률까지 완화 받는 ‘공공재개발사업’과, 종상향 후 법적상한용적률이 적용되는 ‘공공재건축사업’은 국민주택규모 주택 비율을 ‘완

화된 용적률에서 정비계획용적률을 뺀 용적률'의 일정비율(현행 50%에서 공공재개발 60%, 공공재건축 70%)로 상향하고, 국민주택규모 주택 중 50% 이상을 공공분양주택으로 활용토록 규정함으로써 사업시행자에게 과도한 개발이익이 돌아가지 않도록 하면서도 공공분양주택 공급 확대에 기여할 수 있다는 점에서 적정성이 인정됨.

- 끝으로, 안 부칙 제2조에서는 이 조례 시행 전에 추진 중인 공공재개발 및 공공재건축사업에 대한 경과규정을 두고 있는데, 이미 정비계획 수립 절차가 완료단계에 있는 후보지는 정비계획을 변경하지 않고 종전의 규정을 따를 수 있도록 하여 조례 개정에 따른 혼란을 방지할 수 있다는 점에서 타당하다 사료됨.

의안심사지원팀장	강 대 만	02-2180-8204
입 법 조 사 관	최 지 현	02-2180-8216

[붙임1] 관계법령(p.30)

[붙임2] 도시정비법령 주요 개정사항(p.36)

[붙임3] 뉴:홈 사업대상지 현황(p.37)

[붙임4] 사업성 검토결과(p.40)

■ [뉴:홈 관련] 도시 및 주거환경정비법 제66조

제66조(용적률에 관한 특례 등) ① 사업시행자가 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제78조제1항에도 불구하고 해당 정비구역에 적용되는 용적률의 100분의 125 이하의 범위에서 대통령령으로 정하는 바에 따라 특별시·광역시·특별자치시·특별자치도·시 또는 군의 조례로 용적률을 완화하여 정할 수 있다. <개정 2023. 7. 18.>

1. 제65조제1항 단서에 따라 대통령령으로 정하는 손실보상의 기준 이상으로 세입자에게 주거이전비를 지급하거나 영업의 폐지 또는 휴업에 따른 손실을 보상하는 경우
 2. 제65조제1항 단서에 따른 손실보상에 더하여 임대주택을 추가로 건설하거나 임대상가를 건설하는 등 추가적인 세입자 손실보상 대책을 수립하여 시행하는 경우
- 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.** <신설 2023. 7. 18.>
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
- ③ **사업시행자는 제2항에 따라 완화된 용적률에서 정비계획으로 정하여진 용적률을 뺀 용적률의 100분의 75 이하로서 대통령령으로 정하는 바에 따라 시·도조례로 정하는 비율에 해당하는 면적에 국민주택규모 주택을 건설하여 인수자에게 공급하여야 한다.** 이 경우 국민주택규모 주택의 공급 및 인수방법에 관하여는 제55조를 준용한다. <신설 2023. 7. 18.>
- ④ **제3항에도 불구하고 인수자는 사업시행자로부터 공급받은 주택 중 대통령령으로 정하는 비율에 해당하는 주택에 대해서는 「공공주택 특별법」 제48조에 따라 분양할 수 있다.** 이 경우 해당 주택의 공급가격은 「주택법」 제57조제4항에 따라 국토교통부장관이 고시하는 건축비로 하며, 부속 토지의 가격은 감정평가액의 100분의 50 이상의 범위에서 대통령령으로 정한다. <신설 2023. 7. 18.>
- ⑤ 제3항 및 제4항에서 규정한 사항 외에 국민주택규모 주택의 인수 절차 및 활용에 필요한 사항은 대통령령으로 정할 수 있다. <신설 2023. 7. 18.>

[제목개정 2023. 7. 18.]

■ [뉴:홈 관련] 도시 및 주거환경정비법 시행령 제55조

제55조(용적률에 관한 특례) ① 사업시행자가 법 제66조제1항에 따라 완화된 용적률을 적용 받으려는 경우에는 사업시행계획인가 신청 전에 다음 각 호의 사항을 시장·군수등에게 제출하고 사전협의해야 한다. <개정 2023. 12. 5.>

1. 정비구역 내 세입자 현황
2. 세입자에 대한 손실보상 계획

② 제1항에 따른 협의를 요청받은 시장·군수등은 의견을 사업시행자에게 통보해야 하며, 용적률을 완화받을 수 있다는 통보를 받은 사업시행자는 사업시행계획서를 작성할 때 제1항제2호에 따른 세입자에 대한 손실보상 계획을 포함해야 한다. <개정 2023. 12. 5.>

③ 법 제66조제2항 각 호 외의 부분에서 **“역세권 등 대통령령으로 정하는 요건에 해당하는 경우”**란 다음 각 호의 요건을 모두 갖춘 경우를 말한다. <신설 2023. 12. 5.>

1. 해당 정비구역 총 면적의 2분의 1 이상이 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 지역에 위치할 것

가. 「철도의 건설 및 철도시설 유지관리에 관한 법률」 제2조제1호에 따른 철도 또는 「도시철도법」 제2조제2호에 따른 도시철도의 승강장 경계로부터 **시·도조례로 정하는 거리 이내에** 위치한 지역

나. 세 개 이상의 대중교통 정류장이 인접해 있거나 고속버스·시외버스 터미널, 간선 도로의 교차지 등 양호한 기반시설을 갖추고 있어 **대중교통 이용이 용이한 지역으로서 시·도조례로 정하는 요건을** 모두 갖춘 지역

2. 해당 정비구역에서 시행하는 정비사업이 법 제54조제1항 각 호의 어느 하나에 해당할 것

④ 사업시행자가 법 제66조제3항에 따라 국민주택규모 주택을 건설하여 인수자에게 공급해야 하는 면적은 법 제66조제2항에 따라 완화된 용적률에서 **정비계획으로 정하여진 용적률을 뺀 용적률(이하 이 조에서 “추가용적률”이라 한다)**의 다음 각 호의 구분에 따른 비율에 해당하는 면적으로 한다. <신설 2023. 12. 5.>

1. 과밀억제권역에서 시행하는 **재건축사업**: 추가용적률의 100분의 30 이상 100분의 75 이하의 범위에서 **시·도조례로 정하는 비율**
2. 과밀억제권역에서 시행하는 **재개발사업**: 추가용적률의 100분의 50 이상 100분의 75 이하의 범위에서 **시·도조례로 정하는 비율**

3. (생략)

4. (생략)

⑤ 법 제66조제4항 전단에서 “대통령령으로 정하는 비율” 이란 **100분의 20 이상의 범위에서 시·도조례로 정하는 비율**을 말한다. <신설 2023. 12. 5.>

⑥ 인수자는 법 제66조제4항에 따라 사업시행자로부터 공급받은 주택을 「공공주택 특별법」 제48조에 따라 분양하려는 경우에는 감정평가액의 100분의 50에 해당하는 가격으로 부속 토지를 인수해야 하며, 해당 주택을 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 주택으로 분양해야 한다. <신설 2023. 12. 5.>

1. 「공공주택 특별법」 제2조제1호의4에 따른 지분적립형 분양주택
2. 「공공주택 특별법」 제2조제1호의5에 따른 이익공유형 분양주택
3. 「주택법」 제2조제9호에 따른 토지임대부 분양주택(사업주체가 「공공주택 특별법」 제4조에 따른 공공주택사업자인 경우로 한정한다)

■ [공공재개발 관련] 도시 및 주거환경정비법 제101조의5

제101조의5(공공재개발사업에서의 용적률 완화 및 주택 건설비율 등) ① 공공재개발사업 시행자는 공공재개발사업(「도시재정비촉진을 위한 특별법」 제2조제1호에 따른 재정비촉진지구에서 시행되는 공공재개발사업을 포함한다)을 시행하는 경우 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제78조 및 조례에도 불구하고 지방도시계획위원회 및 도시재정비위원회의 심의를 거쳐 법적상한용적률의 100분의 120(이하 “법적상한초과용적률” 이라 한다)까지 건축할 수 있다.

② 공공재개발사업 시행자는 제54조에도 불구하고 법적상한초과용적률에서 정비계획으로 정하여진 용적률을 뺀 용적률의 100분의 20 이상 100분의 70 이하로서 시·도조례로 정하는 비율에 해당하는 면적에 국민주택규모 주택을 건설하여 인수자에게 공급하여야 한다. 다만, 제24조제4항, 제26조제1항제1호 및 제27조제1항제1호에 따른 정비사업을 시행하는 경우에는 그러하지 아니한다. <개정 2023. 7. 18.>

③ 제2항에 따른 국민주택규모 주택의 공급 및 인수방법에 관하여는 제55조를 준용한다.

④ 제3항에도 불구하고 인수자는 공공재개발사업 시행자로부터 공급받은 주택 중 대통령령으로 정하는 비율에 해당하는 주택에 대해서는 「공공주택 특별법」 제48조에 따라 분양할 수 있다. 이 경우 해당 주택의 공급가격과 부속 토지의 가격은 제66조제4항을 준용하여 정한다. <신설 2023. 7. 18.>

[본조신설 2021. 4. 13.]

■ [공공재개발 관련] 도시 및 주거환경정비법 시행령 제80조의2

제80조의2(공공재개발사업 예정구역의 지정 등) ① 정비구역지정권자는 법 제101조의2제1항 후단에서 준용하는 법 제16조제1항에 따라 공공재개발사업 예정구역 지정에 관하여 지방 도시계획위원회의 심의를 거치기 전에 미리 관할 시장·군수등의 의견을 들어야 한다. 다만, 법 제101조의2제2항에 따라 정비계획의 입안권자가 공공재개발사업 예정구역의 지정을 신청한 경우에는 의견청취를 생략할 수 있다.

② 지방도시계획위원회는 제1항에 따른 심의를 하는 경우에는 제5항 각 호의 사항을 고려해야 한다.

③ 지방도시계획위원회는 법 제101조의2제2항에 따른 공공재개발사업 예정구역 지정의 신청이 있는 경우 신청일부터 30일 이내에 심의를 완료해야 한다. 다만, 30일 이내에 심의를 완료할 수 없는 정당한 사유가 있다고 판단되는 경우에는 심의기간을 30일의 범위에서 한 차례 연장할 수 있다.

④ 정비구역지정권자는 법 제101조의2제1항 후단에서 준용하는 법 제16조제2항에 따라 공공재개발사업 예정구역을 지정·고시하기 전에 예정구역 지정의 내용을 14일 이상 주민에게 공람하여 의견을 들어야 하며, 제시된 의견이 타당하다고 인정되면 이를 반영하여 지정·고시해야 한다.

⑤ 제4항에 따른 공공재개발사업 예정구역 고시에는 다음 각 호의 사항이 포함되어야 한다.

1. 공공재개발사업 예정구역의 명칭, 위치 및 면적 등 구역개요
2. 공공재개발사업 예정구역의 현황(인구, 건축물, 토지이용계획, 정비기반시설 등)
3. 법 제101조의3제1항에 따른 정비구역 지정 예정시기
4. 공공재개발사업을 시행할 시장·군수등이나 토지주택공사등의 명칭, 소재지 및 대표자 성명
5. 그 밖에 공공재개발사업 예정구역의 지정과 관련하여 시·도조례로 정하는 사항

⑥ 법 제101조의5제4항 전단에서 “대통령령으로 정하는 비율”이란 100분의 50 이상의 범위에서 시·도조례로 정하는 비율을 말한다. <신설 2023. 12. 5.>

[본조신설 2021. 7. 13.]

■ [공공재건축 관련] 도시 및 주거환경정비법 제101조의6

제101조의6(공공재건축사업에서의 용적률 완화 및 주택 건설비율 등) ① 공공재건축사업을 위한 정비구역에 대해서는 해당 정비구역의 지정·고시가 있는 날부터 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제36조제1항제1호가목 및 같은 조 제2항에 따라 주거지역을 세분하여 정하는 지역 중 대통령령으로 정하는 지역으로 결정·고시된 것으로 보아 해당 지역에 적용되는 용적률 상한까지 용적률을 정할 수 있다. 다만, 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 그러하지 아니하다.

1. 해당 정비구역이 「개발제한구역의 지정 및 관리에 관한 특별조치법」 제3조제1항에 따라 결정된 개발제한구역인 경우
 2. 시장·군수등이 공공재건축사업을 위하여 필요하다고 인정하여 해당 정비구역의 일부분을 종전 용도지역으로 그대로 유지하거나 동일면적의 범위에서 위치를 변경하는 내용으로 정비계획을 수립한 경우
 3. 시장·군수등이 제9조제1항제10호다목의 사항을 포함하는 정비계획을 수립한 경우
- ② 공공재건축사업 시행자는 공공재건축사업(「도시재정비 촉진을 위한 특별법」 제2조제1호에 따른 재정비촉진지구에서 시행되는 공공재건축사업을 포함한다)을 시행하는 경우 제54조제4항에도 불구하고 제1항에 따라 완화된 용적률에서 정비계획으로 정하여진 용적률을 뺀 용적률의 100분의 40 이상 100분의 70 이하로서 주택증가 규모, 공공재건축사업을 위한 정비구역의 재정적 여건 등을 고려하여 시·도조례로 정하는 비율에 해당하는 면적에 국민주택규모 주택을 건설하여 인수자에게 공급하여야 한다.
- ③ 제2항에 따른 주택의 공급가격은 「공공주택 특별법」 제50조의4에 따라 국토교통부장관이 고시하는 공공건설임대주택의 표준건축비로 하고, 제4항 단서에 따라 분양을 목적으로 인수한 주택의 공급가격은 「주택법」 제57조제4항에 따라 국토교통부장관이 고시하는 기본형건축비로 한다. 이 경우 부속 토지는 인수자에게 기부채납한 것으로 본다.
- ④ 제2항에 따른 국민주택규모 주택의 공급 및 인수방법에 관하여는 제55조를 준용한다. 다만, 인수자는 공공재건축사업 시행자로부터 공급받은 주택 중 대통령령으로 정하는 비율에 해당하는 주택에 대해서는 「공공주택 특별법」 제48조에 따라 분양할 수 있다.
- ⑤ 제3항 후단에도 불구하고 제4항 단서에 따른 분양주택의 인수자는 감정평가액의 100분의 50 이상의 범위에서 대통령령으로 정하는 가격으로 부속 토지를 인수하여야 한다.

[본조신설 2021. 4. 13.]

■ [공공재건축 관련] 도시 및 주거환경정비법 시행령 제80조의3

제80조의3(공공재건축사업에서의 용적률 완화 및 국민주택규모 주택 공급) ① 법 제101조의 6제1항에서 “대통령령으로 정하는 지역”이란 다음 각 호의 구분에 따른 용도지역을 말한다.

1. 현행 용도지역이 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제30조제1항제1호가목 (1)의 제1종전용주거지역인 경우: 같은 목 (2)의 제2종전용주거지역
2. 현행 용도지역이 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제30조제1항제1호가목 (2)의 제2종전용주거지역인 경우: 같은 호 나목(1)의 제1종일반주거지역
3. 현행 용도지역이 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제30조제1항제1호나목 (1)의 제1종일반주거지역인 경우: 같은 목 (2)의 제2종일반주거지역
4. 현행 용도지역이 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제30조제1항제1호나목 (2)의 제2종일반주거지역인 경우: 같은 목 (3)의 제3종일반주거지역
5. 현행 용도지역이 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제30조제1항제1호나목 (3)의 제3종일반주거지역인 경우: 같은 호 다목의 준주거지역

② 정비구역지정권자는 제1항에도 불구하고 주택공급의 규모, 인근 토지의 이용현황 등을 고려할 때 용도지역을 달리 정할 필요가 있다고 인정하는 경우에는 지방도시계획위원회의 심의를 거쳐 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제30조제1항제1호에 따라 주거지역을 세분하여 정하는 지역 중 어느 하나의 지역으로 용도지역을 달리 정할 수 있다.

③ 법 제101조의6제4항 단서에서 “대통령령으로 정하는 비율”이란 100분의 50 이상의 범위에서 시·도조례로 정하는 비율을 말한다. <개정 2023. 12. 5.>

④ 법 제101조의6제5항에서 “대통령령으로 정하는 가격”이란 부속 토지 감정평가액의 100분의 50을 말한다.

[본조신설 2021. 7. 13.]

붙임2

도시정비법령 주요 개정사항('24.1.19.시행)

구분	항 목	내 용
(역세권) 뉴:홈	사업대상지 (법 제66조제2항) (영 제55조제3항)	- 정비구역의 1/2 이상이 다음 어느 하나의 지역에 위치한 경우 ① 역세권: 도시철도 승강장 경계로부터 <u>조례</u>로 정한 거리 이내에 위치한 지역 ② 양호한 기반시설을 갖추고 있어 대중교통 이용이 용이한 지역으로 <u>조례</u>로 정한 요건을 모두 갖춘 지역
	용적률 완화 (법 제66조제2항)	- 도계위 심의를 거쳐 법적상한용적률의 100분의 120까지 완화 - 용도지역 변경을 통해 변경된 용도지역의 법적상한용적률까지 완화
	국민주택규모 (법 제66조제3항) (영 제55조제4항)	국민주택규모 주택(공공임대+공공분양) = (완화된용적률 - 정비계획용적률)의 100분의 30 이상 100분의 75 이하로 <u>조례</u>에서 정하는 비율
	공공분양 (법 제66조제4항) (영 제55조제5항)	- 국민주택규모 주택 중 100분의 20 이상으로 <u>조례</u>에서 정하는 비율 ※ 인수가격: 건축비(기본형건축비), 토지비(감정평가액 50%)
공공 재개발	공적주택 (법 제2조제2호나목) (영 제1조의2제2항)	- 공적주택(공적임대+민간임대+지분형주택) = 조합원분양 외 세대수(또는 연면적)의 100분의 20이상 100분의 50 이하의 범위에서 <u>조례</u>로 정하는 비율 ※ 인수가격: 건축비(기본형건축비), 토지비(감정평가액 50%)
	국민주택규모 (법 제101조의5제2항)	국민주택규모 주택 = (완화된용적률 - 정비계획용적률)의 100분의 20 이상 100분의 70 이하로 <u>조례</u>에서 정하는 비율
	공공분양 (법 제101조의5제4항) (영 제80조의2제6항)	국민주택규모 주택 중 100분의 50 이상으로 <u>조례</u>에서 정하는 비율
공공 재건축	국민주택규모 (법 제101조의6제2항)	국민주택규모 주택 = (완화된용적률 - 정비계획용적률)의 100분의 40 이상 100분의 70 이하로 <u>조례</u>에서 정하는 비율
	공공분양 (법 제101조의6제4항) (영 제80조의3제3항)	국민주택규모 주택 중 100분의 50 이상으로 <u>조례</u>에서 정하는 비율

붙임3

뉴:홈 사업대상지 현황 (※출처: 주택정책실 내부자료)

■ 역세권

○ 역세권 사업 관련 기준 적용 현황

구 분	역세권 활성화사업	역세권 장기전세주택	청년안심주택	역세권 복합개발 (고밀주거)
목 적	개발 촉진 및 공공 임대·지역 필요 시설 확보	3~4인 가구 주거공급	청년층 주거공급	고밀주거 공급
소관부서	도시계획국 도시계획과	주택정책실 공공주택과	주택정책실 전략주택공급과	도시계획국 도시관리과
역세권 범위 (형태)	350m (박스형)	(1차)250m(350m, '24년 한시) (2차)250m~500m (박스형)	250m (박스형)	250m (타원형)
추가 대상지	-	-	간선도로변 50m 이내	-
근거	서울특별시 역세권 활성화사업 운영 및 지원에 관한 조례	서울특별시 역세권 장기전세주택 건립 운영기준	서울특별시 청년안심주택 공급 지원에 관한 조례	서울시 지구단위 계획수립기준 역세권 복합개발

○ 서울시 내 지하철역 현황: 총 311개 (환승역 75개)

- 강북 154개역, 강남 157개역
- 동북권 85개역으로 가장 많으며, 서북권 32개역으로 가장 적음

구분	합계	강북				강남		
		소계	도심권	동북권	서북권	소계	동남권	서남권
역	311	154	37	85	32	157	77	80
환승역	75	40	15	17	8	35	18	17
자치구	25	14	종로구, 중구 용산구	성동구, 광진구 종량구, 성북구 강북구, 도봉구 노원구, 동대문구	은평구, 마포구 서대문구	11	서초구, 강남구 송파구, 강동구	양천구, 강서구 구로구, 금천구 동작구, 관악구 영등포구

○ 역세권 범위별(250m, 350m) 증가 밀도

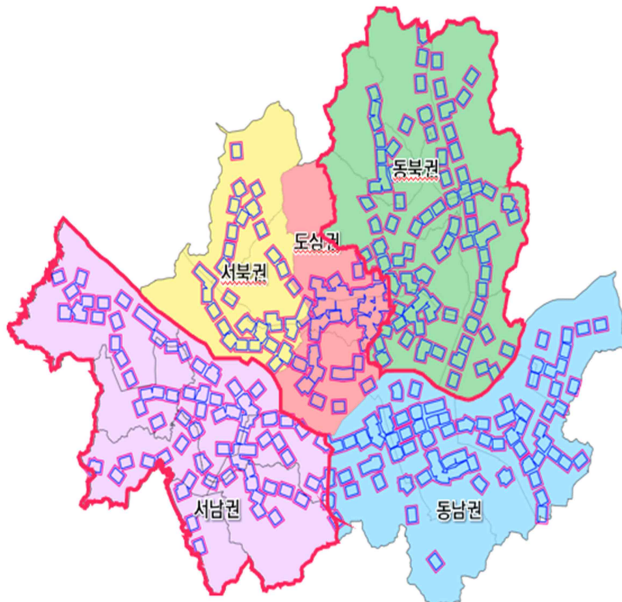
- 역세권 250m 반경 29.8만 세대, 역세권 350m 반경 47.8만 세대 증가

구분		용도지역별				
		합 계	2종일반	3종일반	준주거	준공업
250m	사업대상지 (만㎡)	5,519	2,318	2,261	526	414
	연면적 (만㎡)	3,373	1,159	1,357	526	331
	세대수 (만세대)	29.8	10.3	12.0	4.6	2.9
350m	사업대상지 (만㎡)	9,004	4,058	3,584	669	693
	연면적 (만㎡)	5,403	2,029	2,150	669	555
	세대수 (만세대)	47.8	18.0	19.0	5.9	4.9

* 사업대상지: 사업 가능한 지역으로, 정비기반시설(도로 등), 상업지역, 제1종, 녹지지역 등 제외한 면적

** 세대수: 전용 85㎡(공급 113㎡) 기준으로 산정

- (권역별) 동북권, 서남권의 증가 세대수가 9.8만 세대, 7.5만 세대로 가장 높음



구분	권역별	대지면적(㎡)	120% 원화 적용 시		증가되는 밀도	
			연면적(㎡)	세대수	연면적(㎡)	세대수
250m	합계	55,192,543	202,362,850	1,790,821	33,727,142	298,472
	도심권	6,344,453	21,907,623	193,873	3,651,271	32,312
	동북권	18,594,835	67,262,393	595,242	11,210,399	99,207
	서북권	8,218,015	29,332,430	259,579	4,888,738	43,263
	동남권	8,068,942	28,885,210	255,621	4,814,202	42,604
	서남권	13,966,298	54,975,196	486,506	9,162,533	81,084
350m	합계	90,042,374	324,177,232	2,868,824	54,029,539	478,138
	도심권	7,264,879	25,212,501	223,119	4,202,083	37,187
	동북권	27,407,982	97,942,848	866,751	16,323,808	144,458
	서북권	9,970,047	35,018,602	309,899	5,836,434	51,650
	동남권	22,079,578	76,259,241	674,861	12,709,874	112,477
	서남권	23,319,888	89,744,040	794,195	4,520,350	40,003

※ 세대수는 전용 85㎡(공급 113㎡) 기준으로 산정

※ 밀도검토 시 용도지역별 용적률을 적용하고, 정비기반시설(도로 등)의 면적은 제외함

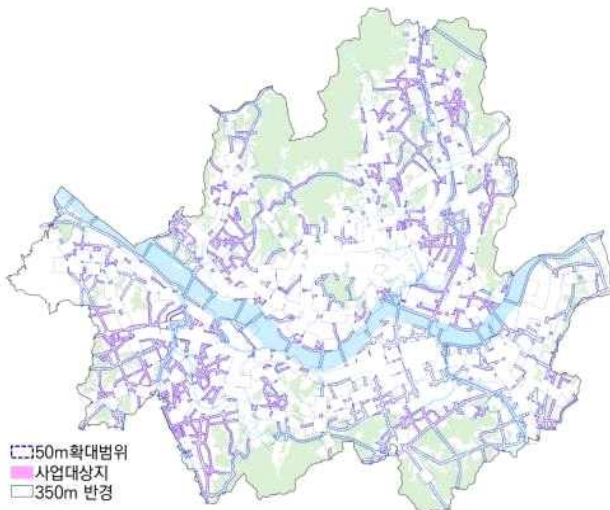
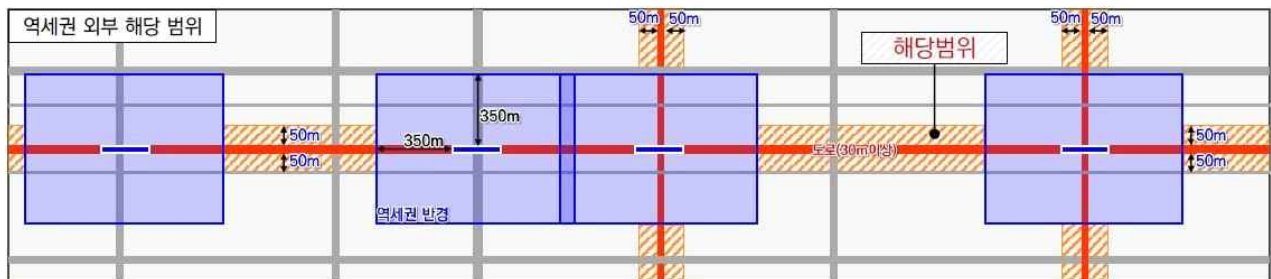
○ 사업별 증가 밀도 (250m 기준)

구분	용도지역	용적률(%)		대지면적(㎡)	현 용적률 적용 시(①)		120% 완화 적용 시(②)		증가되는 밀도(②-①)	
		현재기준	완화120%		연면적(㎡)	세대수	연면적(㎡)	세대수	연면적(㎡)	세대수
총 계				90,042,374	270,147,692	2,390,687	324,177,232	2,868,824	54,029,539	478,138
재건축	합 계			29,035,055	88,063,201	779,320	105,675,842	935,184	17,612,640	155,864
	제2종일반	250%	300%	5,767,617	14,419,043	127,602	17,302,852	153,123	2,883,809	25,520
	제3종일반	300%	360%	21,089,300	63,267,900	559,893	75,921,480	671,872	12,653,580	111,979
	준주거	500%	600%	1,663,707	8,318,537	73,615	9,982,244	88,338	1,663,707	14,723
	준공업	400%	480%	514,430	2,057,722	18,210	2,469,266	21,852	411,544	3,642
재개발	합 계			61,007,319	182,084,492	1,611,367	218,501,390	1,933,641	36,416,898	322,273
	제2종일반	250%	300%	34,812,125	87,030,312	770,179.8	104,436,374	924,215.7	17,406,062	154,036
	제3종일반	300%	360%	14,752,270	44,256,810	391,653.2	53,108,172	469,983.8	8,851,362	78,331
	준주거	500%	600%	5,025,673	25,128,363	222,374.9	30,154,036	266,849.9	5,025,673	44,475
	준공업	400%	480%	6,417,252	25,669,006	227,159.3	30,802,808	272,591.2	5,133,801	45,432

■ 간선도로

○ 20m 이상 간선도로변 50m 적용 시 증가밀도 : 연면적 111만㎡, 98.3만 세대 증가

※ 청년안심주택 간선도로변 지역 준용



구분	대지면적(㎡)	120% 완화 적용 시		증가되는 밀도	
		연면적(㎡)	세대수	연면적(㎡)	세대수
합계	190,913,029	666,719,322	5,900,171	111,119,886	983,362
제2종일반	101,970,037	305,910,111	2,707,169	50,985,018	451,195
제3종일반	62,106,059	223,581,811	1,978,600	37,263,635	329,767
준주거	7,008,431	42,050,588	372,129	7,008,431	62,021
준공업	19,828,503	95,176,812	842,273	15,862,802	140,379

※ 세대수는 전용 85㎡(공급 113㎡) 기준으로 산정

※ 밀도검토 시 역세권 350m 반경 및 정비기본시설(도로 등)의 면적은 제외함

■ 시뮬레이션 기본 가정

○ 투입비용 산정 : 전용84㎡ 1채 생산에 3.9억 소요(전체 동일)

- 공사면적 154㎡ : 지상층 110㎡ + 지하층 44㎡(지상층의 40%)
- 공사비 단가 : 760만원/3.3㎡
- 공사비용 : 760만원/3.3㎡ × 154㎡ = 35,460만원
- 제 경 비 : 3,540만원 공사비의 10%

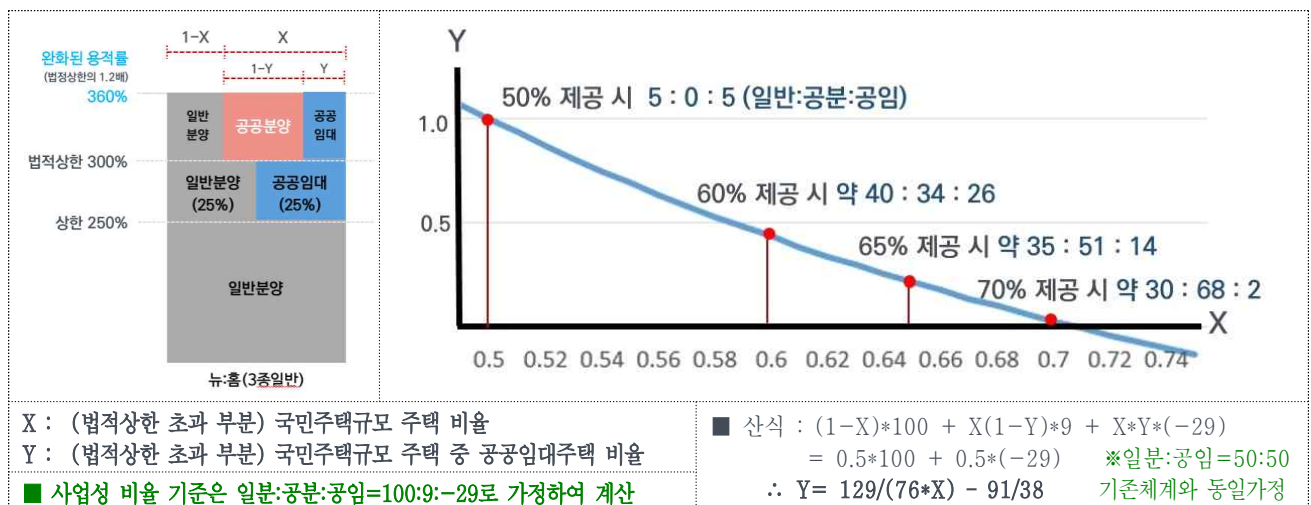
※ 제경비는 일반적으로 공사비의 30% 적용하지만 용적률 증가로 인해 증가되지 않는 항목들(조합유지비, 이주비, 현장조사비 등)은 제외하여 10% 적용

○ 수익 가정

- 일반분양 : 최근 실거래가
- 공공분양 : 토지가격 및 토지지분에 따라 가변적(=용적률에 따라 가변적)
 - ▶ 건축비 평균219만원/㎡(지상층 207만원/㎡, 지하층 95만원/㎡, 가산률 25% 가정)
(기본형건축비 : '23.9. 국토부 고시기준 36층~40층, 전용 60~84㎡인 경우)
 - ▶ 토지지분(감평가의 1/2) : 공시지가 × 1.5 × 1/2
- 공공임대 : 106만원/㎡
 - ▶ 표준건축비 적용(지상층 108만원/㎡, 지하층은 지상의 67%, 가산률 10% 가정)

○ 사업성 비율 : 수익 - 투입비용

< 용적률 체계 및 사업성이 확보되는 비율 - 3종일반 >



□ 개정 체계 도입 구간과 현행 법적상한 구간의 사업성 통일방안

○ (2종) 사업성 비율 검토

① 사례조사(전용84㎡ 기준)

연번	자치구	아파트명	실거래가	공시지가	대지지분
1	강북구	미아동 00000000000	11.4억	4,926,000원/㎡	36.66㎡/세대
2	강서구	화곡동 00000000	12.7억	5,487,000원/㎡	36.66㎡/세대
3	서대문구	마포0000	14.4억	7,093,000원/㎡	36.66㎡/세대
4	성북구	장위동 00000000	8.9억	3,635,000원/㎡	36.66㎡/세대
평 균			11.9억	5,285,250원/㎡	36.66㎡/세대

② 유형별 사업성 비율 도출 : 일반:공분:공임 = 1 : 0.13 : -0.29

구 분	수 익(A)	비 용(B)	순수익(A-B)	비율
일반분양	11.9억 (실거래가 평균)	3.9억 (평당 건축비 750만원, 총 공사비=건축비×1.1)	8.0억	1
공공분양	4.9억 1.5억+3.4억 (공시지가×대지지분×1.5×1/2) + (기본건축비(219만원/㎡)×154㎡)	3.9억	1.0억	0.13
공공임대	1.6억 표준건축비(106만원/㎡)×154㎡	3.9억	-2.3억	-0.29

※ 전용84㎡ 1채 생산원가 : 154㎡ [지상층 110㎡ + 지하층 44㎡ (지상층의 40%)]

※ 표준건축비 : 평균106만원/㎡(지상층 108만원/㎡, 지하층은 지상의 67%, 가산률 10% 가정)

※ 기본형건축비 : 평균219만원/㎡(지상층 207만원/㎡, 지하층 95만원/㎡, 가산률 25% 가정)
(‘23.9. 국토부 고시기준 36층~40층, 전용 60~84㎡ 인 경우)

□ 개정 체계 도입 구간과 현행 법적상한 구간의 사업성 통일방안

○ (3종) 사업성 비율 검토

① 사례조사(전용84㎡ 기준)

연번	자치구	아파트명	실거래가	공시지가	대지지분
1	강북구	미아동 00000000000	11.4억	4,926,000원/㎡	30.55㎡/세대
2	강서구	화곡동 00000000	12.7억	5,487,000원/㎡	30.55㎡/세대
3	서대문구	마포0000	14.4억	7,093,000원/㎡	30.55㎡/세대
4	성북구	장위동 00000000	8.9억	3,635,000원/㎡	30.55㎡/세대
평 균			11.9억	5,285,250원/㎡	30.55㎡/세대

② 유형별 사업성 비율 도출 : 일반:공분:공임 = 1 : 0.09 : -0.29

구 분	수 익(A)	비 용(B)	순수익(A-B)	비율
일반분양	11.9억 (실거래가 평균)	3.9억 (평당 건축비 750만원, 총 공사비=건축비×1.1)	8.0억	1
공공분양	4.6억 1.2억+3.4억 (공시지가×대지지분×1.5×1/2) + (기본건축비(219만원/㎡)×154㎡)	3.9억	0.7억	0.09
공공임대	1.6억 표준건축비(106만원/㎡)×154㎡	3.9억	-2.3억	-0.29

※ 전용84㎡ 1채 생산원가 : 154㎡ [지상층 110㎡ + 지하층 44㎡ (지상층의 40%)]

※ 표준건축비 : 평균106만원/㎡(지상층 108만원/㎡, 지하층은 지상의 67%, 가산률 10% 가정)

※ 기본형건축비 : 평균219만원/㎡(지상층 207만원/㎡, 지하층 95만원/㎡, 가산률 25% 가정)
(‘23.9. 국토부 고시기준 36층~40층, 전용 60~84㎡ 인 경우)

□ 개정 체계 도입 구간과 현행 법적상한 구간의 사업성 통일방안

○ (준주거) 사업성 비율 검토

① 사례조사(전용84㎡ 기준)

연번	자치구	아파트명	실거래가	공시지가	대지지분
1	강북구	미아동 00000000000	11.4억	4,926,000원/㎡	18.33㎡/세대
2	강서구	화곡동 00000000	12.7억	5,487,000원/㎡	18.33㎡/세대
3	서대문구	마포0000	14.4억	7,093,000원/㎡	18.33㎡/세대
4	성북구	장위동 00000000	8.9억	3,635,000원/㎡	18.33㎡/세대
평 균			11.9억	5,285,250원/㎡	18.33㎡/세대

② 유형별 사업성 비율 도출 : 일반:공분:공임 = 1 : 0.03 : -0.29

구 분	수 익(A)	비 용(B)	순수익(A-B)	비율
일반분양	11.9억 (실거래가 평균)	3.9억 (평당 건축비 750만원, 총 공사비=건축비×1.1)	8.0억	1
공공분양	4.1억 0.7억+3.4억 (공시지가×대지지분×1.5×1/2) + (기본건축비(219만원/㎡)×154㎡)	3.9억	0.2억	0.03
공공임대	1.6억 표준건축비(106만원/㎡)×154㎡	3.9억	-2.3억	-0.29

※ 전용84㎡ 1채 생산원가 : 154㎡ [지상층 110㎡ + 지하층 44㎡ (지상층의 40%)]

※ 표준건축비 : 평균106만원/㎡(지상층 108만원/㎡, 지하층은 지상의 67%, 가산률 10% 가정)

※ 기본형건축비 : 평균219만원/㎡(지상층 207만원/㎡, 지하층 95만원/㎡, 가산률 25% 가정)
(‘23.9. 국토부 고시기준 36층~40층, 전용 60~84㎡ 인 경우)

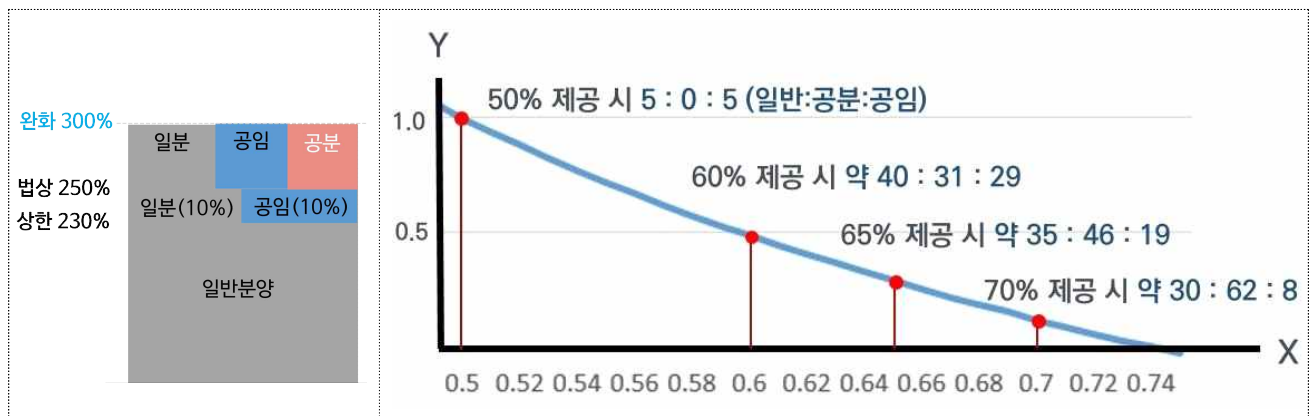
□ (용적률 1.2배 완화 유형) 2종일반주거지역 사업성 검토

○ 법적상한과 사업수지 검토: 일반 : 공분 : 공임 = 1 : 0.13 : -0.29

[사업성을 유지하는 주요 비율]

구 분	X (법상초과 중) 국민주택	1-X (법상초과 중) 일반분양	1-Y (국민주택 중) 공분비율	X*(1-Y) (법상초과 중) 공분 비율	Y (국민주택 중) 공임비율	X*Y (법상초과 중) 공임 비율
①	55.0%	45.0%	27.9%	15.3%	72.1%	39.6%
②	60.0%	40.0%	51.2%	30.7%	48.8%	29.3%
③	65.0%	35.0%	70.9%	46.1%	29.1%	18.9%
④	70.0%	30.0%	87.8%	61.5%	12.2%	8.5%
⑤	74.0%	26.0%	99.6%	73.7%	0.4%	0.3%

[용적률 체계 및 사업성이 유지되는 일반분양·공공분양·공공임대 비율]



○ 시뮬레이션(2종일반): 정비계획 용적률(상한) 210%, 법상 250%, 최대 300%

- 뉴:홈 재건축(공공분양 20% 이상) 법 기준 충족구간 분석

구 분	① 55.0%	② 60.0%	③ 65.0%	④ 70.0%	⑤ 74.0%
공공분양 기준 충족 시점	없음 (341.8%)	271.4%	262.1%	285.4%	256.8%
국민주택 기준 충족여부	-	충족	충족	충족	충족

- 공공재개발(공공분양 50% 이상) 법 기준 충족구간 분석

구 분	① 55.0%	② 60.0%	③ 65.0%	④ 70.0%	⑤ 74.0%
공공분양 기준 충족 시점	없음	없음 (1,650.0%)	없음 (323.7%)	287.8%	277.2%
국민주택 기준 충족여부	-	-	-	충족	충족

○ 투입비용 산정 : 전용84㎡ 1채 생산에 3.9억 소요(전체 동일)

구 분	X (법상초과 중) 국민주택	1-X (법상초과 중) 일반분양	1-Y (국민주택 중) 공분비율)	X*(1-Y) (법상초과 중) 공분 비율	Y (국민주택 중) 공임비율)	X*Y (법상초과 중) 공임 비율
①	55.0%	45.0%	30.9%	17.0%	69.1%	38.0%
②	60.0%	40.0%	56.6%	34.0%	43.4%	26.0%
③	63.0%	37.0%	70.0%	44.1%	30.0%	18.9%
④	64.2%	35.8%	75.0%	48.1%	25.0%	16.1%
⑤	65.0%	35.0%	78.4%	51.0%	21.6%	14.0%
⑥	65.4%	34.6%	80.0%	52.3%	20.0%	13.1%
⑦	66.7%	33.3%	85.0%	56.7%	15.0%	10.0%
⑧	68.0%	32.0%	90.0%	61.2%	10.0%	6.8%
⑨	70.0%	30.0%	97.0%	67.9%	3.0%	2.1%
⑩	75.0%	-	-	-	-	-

완화 360%

법상 300%

상한 250%

일본 25% 공임 25%

일본 공임 일반

일반분양

Y

50% 제공 시 5 : 0 : 5 (일반:공분:공임)

60% 제공 시 약 40 : 34 : 26

65% 제공 시 약 35 : 51 : 14

70% 제공 시 약 30 : 68 : 2

X

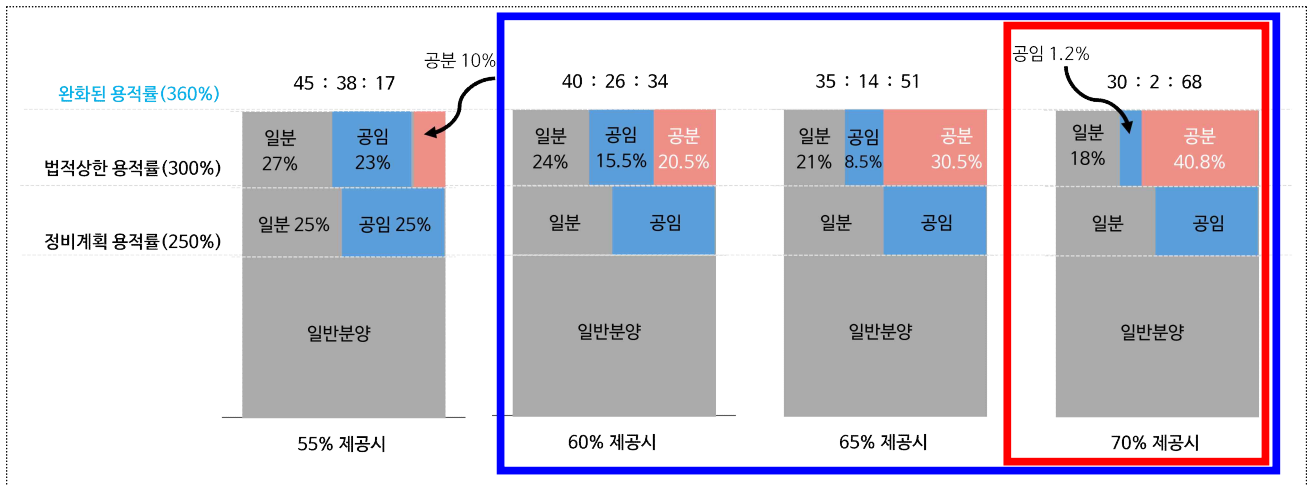
- 뉴:홈 재건축(공공분양 20% 이상) 법 기준 충족구간 분석

- 공공재개발(공공분양 50% 이상) 법 기준 충족구간 분석

구 분	① 55.0%	② 60.0%	③ 63.0%	④ 64.2%	⑤ 65.0%	⑥ 65.4%	⑦ 66.7%	⑧ 68.0%	⑨ 70.0%	⑩ 75.0%
공공분양 기준 총족 시점	없음	없음 (616.7%)	없음 (399.0%)	없음 (377.9%)	없음 (374.4%)	없음 (367.9%)	353.5%	345.9%	338.0%	-
국민주택 기준 총족여부	총족	총족	총족	총족	총족	총족	총족	총족	총족	-

※ 용적률 1.2배 완화 검토

- ① 뉴홈은 310%부터 NG 없이 정상작동 되며 국민주택 비율도 다양한 선택 가능
- ② 공공재개발 353%부터 NG 없이 정상작동 국민주택 비율은 66.7~70%구간 뿐이며 이 경우 공공임대 비율이 너무 작아지는 부작용



※ 뉴홈(재건축/재개발)은 2단계계 도입 가능

- 기존 법상 유지 / 법상 초과 구간은 아래와 같이 검토 가능

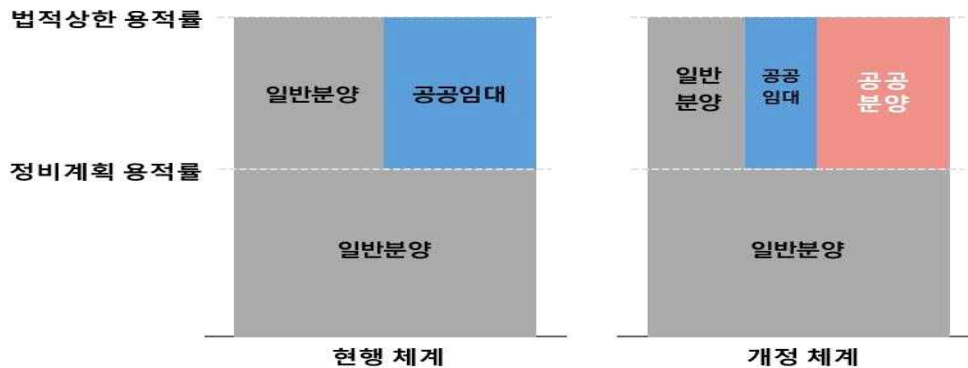
구 분	‘일분 : 공분 : 공임’ 비율	NG구간 (허용 230% 달성시)
국민주택 60% 제공	40 : 35 : 25	322.8% (331.9%)
국민주택 65% 제공	35 : 50 : 15	313.2 (318.5%)
국민주택 70% 제공	30 : 65 : 05	309.3% (313.0%)

※ 공공재개발은 1단계계 도입

- NG구간이 너무 크고(300~353%) 이 경우도 증가용적률 중 공공임대 비율은 5% 미만
- 기존 저층주거지 구간은 기술적으로 360%를 달성하지 못할 단지도 다소 있을 것으로 예상되는 바 353% 이하에서는 작동하지 않는 2단계계는 부적합
- 단, 공공성(공임) 확보를 위해 **공공주택 60%(일분:공분:공임 = 4:3:3) 바람직**

□ (용도지역 변경-종상향 유형) 사업성 검토

- 법적상한용적률 초과 구간이 없으므로 1단 체계



- 법적상한과 사업수지 검토: 일반 : 공분 : 공임 = 1 : 0.13 : -0.29

[사업성을 유지하는 주요 비율(2종 → 3종)]

구 분	X (법상초과 중) 국민주택	1-X (법상초과 중) 일반분양	1-Y (국민주택 중) 공분비율	X*(1-Y) (법상초과 중) 공분 비율	Y (국민주택 중) 공임비율	X*Y (법상초과 중) 공임 비율
①	55.0%	45.0%	27.9%	15.3%	72.1%	39.6%
②	60.0%	40.0%	51.2%	30.7%	48.8%	29.3%
③	65.0%	35.0%	70.9%	46.1%	29.1%	18.9%
④	70.0%	30.0%	87.8%	61.5%	12.2%	8.5%
⑤	74.0%	26.0%	99.6%	73.7%	0.4%	0.3%

- 법적상한과 사업수지 검토: 일반 : 공분 : 공임 = 1 : 0.05 : -0.29

[사업성을 유지하는 주요 비율(3종일반 → 준주거)]

구 분	X (법상초과 중) 국민주택	1-X (법상초과 중) 일반분양	1-Y (국민주택 중) 공분비율	X*(1-Y) (법상초과 중) 공분 비율	Y (국민주택 중) 공임비율	X*Y (법상초과 중) 공임 비율
①	55.0%	45.0%	34.5%	19.0%	65.5%	36.0%
②	60.0%	40.0%	63.2%	37.9%	36.8%	22.1%
③	65.0%	35.0%	87.6%	56.9%	12.4%	8.1%
④	67.0%	33.0%	96.3%	64.5%	3.7%	2.5%
⑤	70.0%	-	-	-	-	-

※ 기존 방식(1/2 공공임대)과 뉴홈 방식(일반, 공분, 공임 혼합) 중 모두 가능

구 분	뉴홈 방식 도입시 '일반 : 공분 : 공임' 비율	
	증가용적률의 55% 제공	증가용적률의 60% 제공
2종일반 → 3종일반	45 : 15 : 40	40 : 30 : 30
3종일반 → 준주거	45 : 20 : 35	40 : 35 : 25