

서울특별시 2030 도시·주거환경정비기본계획 (주거환경사업부문) 변경 의견청취안

의 안 번 호	2665
------------	------

제출년월일 : 2025년 3월 31일
제 출 자 : 서 울 특 별 시 장

1. 제안이유

- 가. 최근 건설경기 침체 등으로 인해 정비사업 여건이 악화됨에 따라 규제혁신을 통해 주택정비형 재개발 및 재건축사업을 지속적으로 지원하고자 「2030 서울특별시 도시·주거환경정비기본계획(주거환경사업부문)」 변경(안)을 마련하고
- 나. 「도시 및 주거환경정비법」 제6조제2항에 따라 서울특별시의회의 의견을 청취하고자 함

2. 주요내용

- 가. 역세권 준주거 종상향 기준 구체화
- 역세권임에도 지가가 서울시 평균 공시지가 이하인 구역 등 사업성 낮은 정비구역에 대해 지하철역 경계로부터 250m (위원회 심의를 통해 350m까지 완화 가능) 이내 해당 면적 준주거로 종상향 원칙 제시
 - 신속통합기획 등 계획 수립 과정에서 지역특성과 사업여건을 종합적으로 고려하여 종상향 적용구역이나 면적범위를 조정할 수 있도록 함
- 나. 입체공원 설치 및 제공에 따른 상한 용적률 적용기준
- 사업여건이 불리한 지역에 대해 신속통합기획 등을 통해 입체공원을 적용할 수 있도록 하고, 입체공원 조성 및 제공 시 조성비용과 구분지상권 설정에 따른 용적률 인센티브 제공

다. 높이규제지역 재개발 사업 종상향 시 공공기여율 완화

- 고도·경관지구 및 국가유산 주변 등 법령 등에 의해 건축물 최고높이가 제한된 지역 및 구릉지 지형, 도시자연공원 등에 인접해 실질적으로 높이계획 제한을 받는 지역을 높이규제지역으로 명시
- 높이규제지역에 대해서는 용도지역 상향 시 10%의 일률적인 공공기여 비율 적용이 아닌 실제 추가 확보된 용적률에 비례한 비율

라. 재개발 사업의 입안동의율 용어 및 동의서 서식 변경

- 정비구역 지정을 위한 주민동의서 징구와 정비계획 관련 위원회 심의를 병행 이행할 수 있도록 입안동의 → 정비구역 지정 동의 용어 변경, 동의서 서식 개정

마. 기타 합리적인 기준 운용을 위한 경과규정 보완

- 재건축 사업의 현황용적률 관련 사업시행자가 원하는 경우 종전의 「2025 서울특별시 도시·주거환경정비기본계획(주거환경사업 부문)」을 적용할 수 있도록 경과규정 보완

3. 참고사항

가. 관계법령 : 「도시 및 주거환경정비법」 제6조

나. 예산조치 : 별도조치 필요 없음

다. 합 의 : 해당사항 없음

라. 기 타 : 시의회 의견청취 사항임

※ 작성자 : 주택실 주거정비과 한희진 (☎2133-7206)

공동주택과 유태운 (☎2133-7138)