

 국토교통부		보도 설명자료	
		배포일시	2021. 1. 21(목) / 총2매(본문2)
담당 부서	도시정책과	담당자	·과장 정채교, 사무관 김세묵 ·☎ (044) 201- 3709
보도일시		즉시 보도 가능합니다.	

역세권 용적률 700%는 제한적으로 적용될 예정입니다.

< 관련 보도내용('21.1.20., 머니투데이) >

- ◆ 용적률 700% 아파트 기대반 우려반 “공급 확대” vs “홍콩 닭장”
 - 교통난, 일조권 침해 등 부작용 지적...수요자들도 평가 엇갈려

- 정부는 『서울권역 등 수도권 주택공급 확대방안(‘20.8.4)』에서 역세권 복합용도개발 지구단위계획을 통해 역세권 주거지역에서 용적률 최대 700%까지 허용하겠다고 발표*하였고,

- ◆ 역세권 준주거·상업 지역에서 적용 가능한 복합용도 개발 지구 단위계획을 역세권 주거지역에도 확대하고 용적률 완화(최대 700%)

- 그간 서울시와 긴밀한 협의를 통해 세부내용을 마련하여 지난 1월 19일 국무회의에서 국토계획법 시행령 개정을 확정하였습니다.

< 주요 개선내용 >

구분	현재	개선
지정대상	- 준주거, 준공업, 상업지역	- 일반주거지역 추가
용적률 (예: 2종일주)	- 서울시 기준 200% 기부채납시 최대 400%	- 준주거지역으로 변경시 최대 700%
일조권 높이제한 (준주거지역)	- 대지경계선과 거리의 4배 이내 - 동간 거리의 2배 이내	- 현행의 2배까지 완화

□ 이에 대해, 일각에서는 이번 국토계획법 시행령 개정으로 일반주거지역이 용적률 700% 수준의 고밀로 광범위하게 개발될 우려가 있다고 지적하고 있으나,

○ 지구단위계획은 지자체 도시건축공동위원회의 심의를 통해 수립하고 있으며, 역세권 등 지구단위계획구역의 지정대상이나 개발방향, 엄격한 심의절차 등을 감안할 때 광범위한 고밀 개발로 이어질 가능성은 현실적으로 크지 않은 실정입니다.

○ 역세권 복합용도개발 지구단위계획의 대상지역은 역세권 등 대중교통이 편리하여야 하고, 주거·상업·업무 등 여러 기능을 포괄하는 복합적 개발에 적합하여야 합니다.

○ 또한, 용도지역 측면에서 일반주거지역이 복합용도개발의 대상에 포함될 수 있도록 하고 최대 용적률을 700%까지 줄 수 있도록 하였으나, 구체적인 용적률은 일반주거지역의 경우 준주거지역 등으로 용도지역이 변경*되어야 하고, 도시건축공동위원회 심의 과정에서 주변 지역과의 조화, 스카이라인, 교통인프라 등을 고려하여 쾌적한 주거환경을 유지할 수 있는 수준에서 결정되는 것입니다.

* 용도지역이 변경되지 않는 경우 2종일반주거지역의 용적률은 200~400%(기부채납시) 적용

□ 한편, 토지주가 과도한 이익을 얻지 않도록 용적률 완화로 인해 발생하는 개발이익은 지자체 조례 및 도시건축공동위원회에서 정하는 기부채납(공공임대주택, 기반시설 등)을 통해 충분히 환수하고 있음을 알려드립니다.

□ 국토교통부는 이번에 개선된 역세권 복합용도개발 지구단위계획이 쾌적한 도시환경을 유지하면서 충분한 주택공급에 활용될 수 있도록 지자체와 적극 협조해 나가겠습니다.



이 보도자료와 관련하여 보다 자세한 내용이나 취재를 원하시면 국토교통부 도시정책과 김세묵 사무관(3709)에게 연락주시기 바랍니다.