

서울특별시 도시계획 조례 일부개정조례안

심 사 보 고

의안 번호	2967
----------	------

2025년 9월 1일
도 시 계 획 균 형 위 원 회

1. 심사경과

가. 제 안 자 : 김원태 의원 외 19명

나. 제 안 일 : 2025년 8월 11일

다. 회 부 일 : 2025년 8월 14일

라. 상 정 일 : 제332회 서울시의회 정례회 제1차 도시계획균형위원회
2025년 9월 1일 상정·의결 (원안 가결)

2. 제안설명의 요지 (김원태 의원)

가. 제안이유

- 사대문안의 서울도심부는 강북지역의 주요 중심지로서 고밀복합개발 등 활성화가 필요하며, 또한 현재까지 기반시설 부족 및 노후불량 건축물이 밀집된 곳도 다수 있어 지속적인 정비 추진이 필요한 지역임
- 이러한 현황에 따라 서울도심부에 대해 고밀복합개발을 유도하고 지역 필요 시설 및 기반시설을 확충하기 위해 서울도심부에서 도시정비형 재개발사업 시 일반상업지역의 경우, 조례상 용적률 600%에도 불구하고 800%까지 용적률을 완화해왔음

- 다만, 도시계획 조례 개정('24.10.14.)으로 인해 서울도심부 내 지구단위 계획구역의 일반상업지역 용적률은 당초 600%에서 660%까지 완화 되는 여건 변화가 있었으나, 도시정비형 재개발사업의 용적률은 여전히 800%로 유지됨에 따라 정비사업 촉진 및 다른 사업과의 형평성을 고려 시 용적률 완화의 필요성이 있음
- 또한, 도심부 외 지구단위계획구역 내 일반상업지역에서 용적률이 880% 까지 가능하게 되었음에도, 도심부 도시정비형 재개발사업의 용적률은 여전히 800%까지만 가능함에 따라, 동일 용도지역 내 사업 간 불균형이 발생하여 정비사업 촉진이 필요한 도심부 도시정비형 재개발사업의 활성화 자체가 우려됨
- 동일 용도지역 내 사업간 불균형 해소 및 도심부의 고밀개발을 통한 강북과 강남의 지역간 균형발전, 중심지 기능 고도화를 위하여 서울 도심부에서 시행되는 재개발사업의 용적률을 변경할 필요성이 있음

나. 주요내용

- 가. 도시정비형 재개발사업 시 일반상업지역의 서울도심 내 용적률을 800 퍼센트 범위에서 880퍼센트 범위로 변경함 (안 제51조제2항제4호)

3. 참고사항

가. 관계법령 : 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」

나. 예산조치 : 해당사항 없음 (비용추계 비대상 사유서 별첨)

4. 전문위원 검토보고 요지 (수석전문위원 조성준)

가. 개요

- 이번 「서울특별시 도시계획 조례」 일부개정조례안은 같은 용도지역 내 용적률 차이 등으로 인한 사업 간 불균형을 해소하고 서울 도심부 고밀 개발을 통해 강북·강남의 균형발전과 중심지 기능 고도화를 추진하기 위하여 일반상업지역에서 서울도심 내 도시정비형 재개발사업으로 시행하는 경우 용적률을 800퍼센트 범위에서 880퍼센트 범위(안 제51조제2항제4호)로 변경하고자 하는 것임

현행	개정안
제51조(용적률의 완화) ① (생략)	제51조(용적률의 완화) ① (현행과 같음)
② 제48조에도 불구하고 다음 지역 안에서의 용적률은 각 호에 따라 정할 수 있다.	② ----- ----- -----.
1. ~ 3. (생략)	1. ~ 3. (현행과 같음)
4. 제48조제8호의 지역에서 서울도심 내 도시정비형 재개발사업으로 시행하는 경우의 용적률은 800퍼센트 범위에서 도시·주거환경정비 기본계획(도시정비형 재개발사업)에서 정하는 용적률을 적용	4. ----- ----- ----- 880퍼센트 ----- ----- -----
5. ~ 9. (생략)	5. ~ 9. (현행과 같음)

나. 검토 내용

“개정 배경”

- 현재 서울 사대문안의 도심부¹⁾는 종로·중구 일대를 중심으로 경제활동이 집중되는 지역으로 업무·상업·관광·주거·공공·교통 등 복합 기능 수요가 밀집되어 있으며 활성화가 요구되는 지역임
- 서울시는 고밀복합개발을 유도하고 지역필요시설 및 기반시설 확충을 위한 도시정비형 재개발사업을 유도하며 용적률을 완화해 왔으나 도심지역의 과소필지 비율 및 노후도는 여전히 높은 것으로 확인됨 (붙임1)
- 서울시는 「서울특별시 건축 조례」, 「서울특별시 도시계획 조례」 등 관련 조례 개정을 통해 도심부 고밀복합개발과 기반시설 확충을 위해 용적률 완화를 지속적으로 추진해왔음. '83.4월에는 서울시 상업지역 용적률을 670퍼센트에서 최대 1,000퍼센트까지 허용하였으며 '93.4월 800퍼센트로 상향 조정함. '00.7월 이후에는 기본 용적률을 600퍼센트로 조정하되, 도시정비형 재개발사업에는 800퍼센트까지 적용하여 개발 활성화와 공공성 확보의 균형을 도모하고자 하였음

< 서울시 상업지역 용적률 완화 이력(붙임2) >

연 혁	용적률 기준(%)			도심부 도시정비형 재개발사업 용적률(%)
	도심부	도심부 외	강남지역	
1983.04.(건축조례)	670	900	1000%	<u>1,000</u>
1993.04.(건축조례)	800	1,000	조례 규정에 따름 ²⁾	<u>1,000</u>
2000.07.(도시계획조례)	600	800		<u>800</u>
2003.07.(도시계획조례)	600	800		<u>800</u>
2005.01.(도시계획조례)	600	800		<u>800</u>
2024.10.(도시계획조례)	660	880		<u>800</u>

- 1) 「서울특별시 서울도심 정비 및 관리에 관한 조례」 제2조(정의) 이 조례에서 사용하는 용어의 정의는 다음과 같다.
2. "도심부"라 함은 4대문안 범역인 퇴계로·다산로·왕산로·율곡로·사직로·통일로로 경계로 하여 그 주변지역을 포함하는 지역으로서 서울도심 기본계획에서 정한 범역을 말한다.
- 2) 「서울특별시건축조례」 [시행 1993. 4. 10.] [서울특별시조례 제2994호, 1993. 4. 10., 전부개정]에 따라 상업지역 중

- '24.10월 「서울특별시 도시계획 조례」 개정에 따라 서울도심 내 지구단위계획구역 일반상업지역의 용적률이 600퍼센트에서 660퍼센트까지 완화³⁾되었고 도심부 외 일반상업지역(지구단위계획구역)에서 용적률이 800퍼센트에서 880퍼센트까지 완화⁴⁾되었음에도 불구하고 도심부 도시정비형 재개발사업 용적률은 800퍼센트에 머물러 있어 정비사업 촉진이 필요한 도심부 도시정비형 재개발사업 활성화가 우려된다고 하겠음

“개정안 검토”

1) 서울도심 내 도시정비형 재개발사업 용적률 상향 (안 제51조제2항제4호)

- 이번 일부개정조례안 제51조제2항제4호는 일반상업지역에서 서울도심 내 도시정비형 재개발사업으로 시행하는 경우 용적률을 800퍼센트 범위에서 880퍼센트 범위로 변경하고자 하는 것임

현행	개정안
제51조(용적률의 완화) ① (생략) ② 제48조에도 불구하고 다음 지역 안에서의 용적률은 각 호에 따라 정할 수	제51조(용적률의 완화) ① (현행과 같음) ② ----- -----

강남지역만 적용된 용적률 1000% 규정이 삭제되었고, 이후 조례 규정에 따라 적용되었음

- 3) 「서울특별시 도시계획 조례」 [시행 2024. 10. 14.] [서울특별시조례 제9351호, 2024. 7. 15., 전부개정]
 1. 개정이유
 - 지구단위계획구역 내 용도지역에서 용적률을 정하는 경우 관련 법령에 따른 용적률 완화 규정을 중첩 적용할 수 있는 근거를 명시하고, 용도지역 변경이 없는 지역에도 조례에서 정하는 용도지역별 용적률의 110% 이하까지 완화할 수 있도록 함
- 4) 「서울특별시 도시계획 조례」 제49조(그 밖의 용적률) ② 법 제51조와 영 제43조 및 이 조례 제17조에 따라 지정된 지구단위계획구역 안에서의 용적률은 다음 각 호 규정의 범위에서 규칙으로 정한다.
 2. 제48조에 따른 용도지역별 용적률의 110퍼센트 이하 (제48조제2호부터 제10호까지의 지역에 한한다.)

「서울특별시 도시계획 조례 시행규칙」 제10조(지구단위계획구역 안의 용적률 계획 및 운용) ① 조례 제20조제1항 및 제49조제2항에 따라 지구단위계획을 수립할 때 적용하는 용적률은 다음 각 호에서 정하는 바에 따른다.

 2. 용도지역이 변경되지 않거나 용적률이 같은 용도지역으로 변경되거나 변경된 경우
 - 가. 기준용적률: 조례 제48조, 제49조제3항, 제50조, 제51조제2항제2호의 용적률 이내
 - 나. 허용용적률: 조례 제48조, 제49조제2항제2호, 제49조제3항, 제50조, 제51조제2항제2호의 용적률 이내
 - 다. 상한용적률: 조례 제48조, 제49조제3항, 제50조의 용적률의 200퍼센트 이내

현행	개정안
있다.	-----.
1. ~ 3. (생략)	1. ~ 3. (현행과 같음)
4. 제48조제8호의 지역에서 서울도심 내 도시정비형 재개발사업으로 시행하는 경우의 용적률은 <u>800퍼센트</u> 범위에서 도시·주거환경정비 기본계획(도시정비형 재개발사업)에서 정하는 용적률을 적용	4. ----- ----- ----- 880퍼센트 ----- -----
5. ~ 9. (생략)	5. ~ 9. (현행과 같음)

- '24.10월 개정된 「서울특별시 도시계획 조례」 제49조제2항⁵⁾에 따라 서울 도심부 내 지구단위계획구역의 일반상업지역 용적률이 당초 600퍼센트 이하에서 660퍼센트 이하까지 완화되고 도심부 외 지구단위계획구역 내 일반상업지역의 용적률이 800퍼센트에서 880퍼센트까지 허용되었으나 도심부 도시정비형 재개발사업의 용적률은 여전히 800퍼센트 범위로 유지되고 있음

< 도심부 도시정비형 재개발사업 용적률 완화 이력 >

구분	'24.10.14. 이전		'24.10.14. 이후	
	지구단위계획	도시정비형 재개발사업	지구단위계획	도시정비형 재개발사업
도심부	600%	800%	<u>660%</u>	<u>800%</u>
도심부 외	800%	800%	<u>880%</u>	<u>880%</u>

- 현행 조례 제48조제8호⁶⁾는 일반상업지역의 용적률을 800퍼센트 이하

5) 「서울특별시 도시계획 조례」 제49조(그 밖의 용적률)

② 법 제51조와 영 제43조 및 이 조례 제17조에 따라 지정된 지구단위계획구역 안에서의 용적률은 다음 각 호 규정의 범위에서 규칙으로 정한다.

1. 법 제52조 및 제78조제7항과 영 제46조 규정

2. 제48조에 따른 용도지역별 용적률의 **110퍼센트 이하** (제48조제2호부터 제10호까지의 지역에 한한다.)

6) 「서울특별시 도시계획 조례」 제48조(용도지역 안에서의 용적률) 법 제78조제1항·제2항 및 영 제85조제1항에 따라 용도지역별 용적률은 다음 각 호의 비율 이하로 한다.

로, 서울도심의 경우 600퍼센트 이하로 규정하고 있고, 같은 조례 제 51조제2항제4호⁷⁾는 일반상업지역에서 서울 도심 내 도시정비형 재개발 사업을 시행하는 경우 800퍼센트 범위에서 ‘2030 서울특별시 도시·주거환경정비기본계획(도시정비형 재개발사업부문)(이하, ‘도시정비형 기본계획’)에서 정하는 용적률을 적용하도록 규정하고 있음

- 이에 따라 현행 도시정비형 기본계획⁸⁾은 기준용적률을 600퍼센트로 설정하고 공공성이 인정되는 경우 인센티브를 부여하여 용적률을 200퍼센트 범위 내에서 완화하여 최대 800퍼센트 이하로 적용할 수 있도록 하고 있음(붙임3)
- 이를 통해 서울시는 도심부의 토지이용 효율을 제고하고 복합 기능이 집약된 고밀복합개발을 촉진하여 경쟁력을 강화하는 한편, 용적률 인센티브 부여를 통해 공공성이 높은 개발을 유도함으로써 기반시설 및 공공편의시설 확충을 도모하고자 하였으나 도심부에는 여전히 과소필지 밀집 및 건축물 노후화 등의 문제가 존재하고 상대적으로 사업 활성화 유도가 어려울 것으로 판단됨
- 이번 일부개정조례안은 도심과 비도심 지역 간 도시정비형 재개발사업 추진에 대한 형평성을 확보하고 도심복합개발을 촉진함으로써 과소필지 밀집 및 건축물 노후화 등 도심부의 구조적 문제에 대응할 수 있으며 나아가 지역 경쟁력 강화에도 기여할 수 있다는 측면에서 타당하다고 판단됨

8. 일반상업지역 : 800퍼센트(단, 서울도심 : 600퍼센트)

7) 「서울특별시 도시계획 조례」 제51조(용적률의 완화)

② 제48조에도 불구하고 다음 지역 안에서의 용적률은 각 호에 따라 정할 수 있다.

4. 제48조제8호의 지역에서 서울도심 내 도시정비형 재개발사업으로 시행하는 경우의 용적률은 800퍼센트 범위에서 도시·주거환경정비 기본계획(도시정비형 재개발사업)에서 정하는 용적률을 적용

⑬ 제1항제8호의 규정에도 불구하고 역사도심내 도시정비형 재개발사업으로 시행하는 경우의 용적률은 800퍼센트 범위내에서 도시·주거환경정비기본계획(도시정비형 재개발사업)에서 정하는 용적률을 적용한다.

8) 서울특별시, 2030 서울특별시 도시·주거환경정비기본계획(변경)_본보고서, 2024.11.15., P.72

2) 도심부 내 용적률 상향 시 우려 사항 검토

- 서울 도심부는 경복궁·창덕궁·종묘 등 역사문화자원이 밀집하고 ‘역사 문화미관지구’ 및 ‘경관지구’로 지정된 구역이 많아 용적률 상향 시 건축물 고도 상승과 스카이라인 변화가 문화재 경관에 영향을 미칠 수 있으므로 이에 대한 사전 검토가 필요함
- 또한, 고밀개발로 인한 도심부의 교통 혼잡, 미세먼지 증가, 일조권 저하 등 생활환경 변화와 원주민·영세상인 등의 거주 여건에 미치는 영향을 종합적으로 살펴볼 필요가 있음
- 개별 사업 단위 추진 시 기반시설·공공시설·녹지 확보 등과의 연계성이 저하될 우려가 있어 지구단위계획과 도시정비형 기본계획 등 상·하위 계획 간 정합성과 공공인프라 공급 계획에 대한 검토가 요구됨

다. 종합 의견

- 이번 「서울특별시 도시계획 조례」 일부개정조례안은 도심부의 과소필지 밀집, 건축물 노후화, 기반시설 확보의 어려움 등으로 인한 기능저하와 '24.10월 현행 조례 개정 이후 지구단위계획 용적률 완화에 따른 도심·비도심 간 도시정비형 재개발사업 추진의 형평성 문제를 해소하기 위한 것으로 타당하다고 판단됨
- 이번 일부개정조례안 제51조제2항제4호는 일반상업지역에서 서울도심내 도시정비형 재개발사업을 시행하는 경우 용적률을 현행 800퍼센트 범위에서 880퍼센트 범위로 상향하고자 하는 것으로, 도심부 과소필지 밀집·건축물 노후화 등 구조적 문제를 개선하고 복합기능 집약을 통한 고밀개발을 촉진하여 지역 경쟁력 강화를 유도할 수 있다는 측면에서 적절하다고 보임
- 도심부 도시정비형 재개발사업의 용적률 상향은 사업 활성화와 지역 경쟁력 강화에 기여 할 수 있으나 역사문화자원의 경관 훼손, 거주 환경 악화, 기반시설·공공인프라 연계성 저하 등의 우려가 있으므로 지구단위 계획과 도시정비형 기본계획 등 경관·환경·계획 간 정합성을 확보하고 사회적 영향에 대한 종합적 사전 검토를 병행해야 할 것임

5. 질의 및 답변요지 : 생 략.

6. 토 론 요 지 : 없 음.

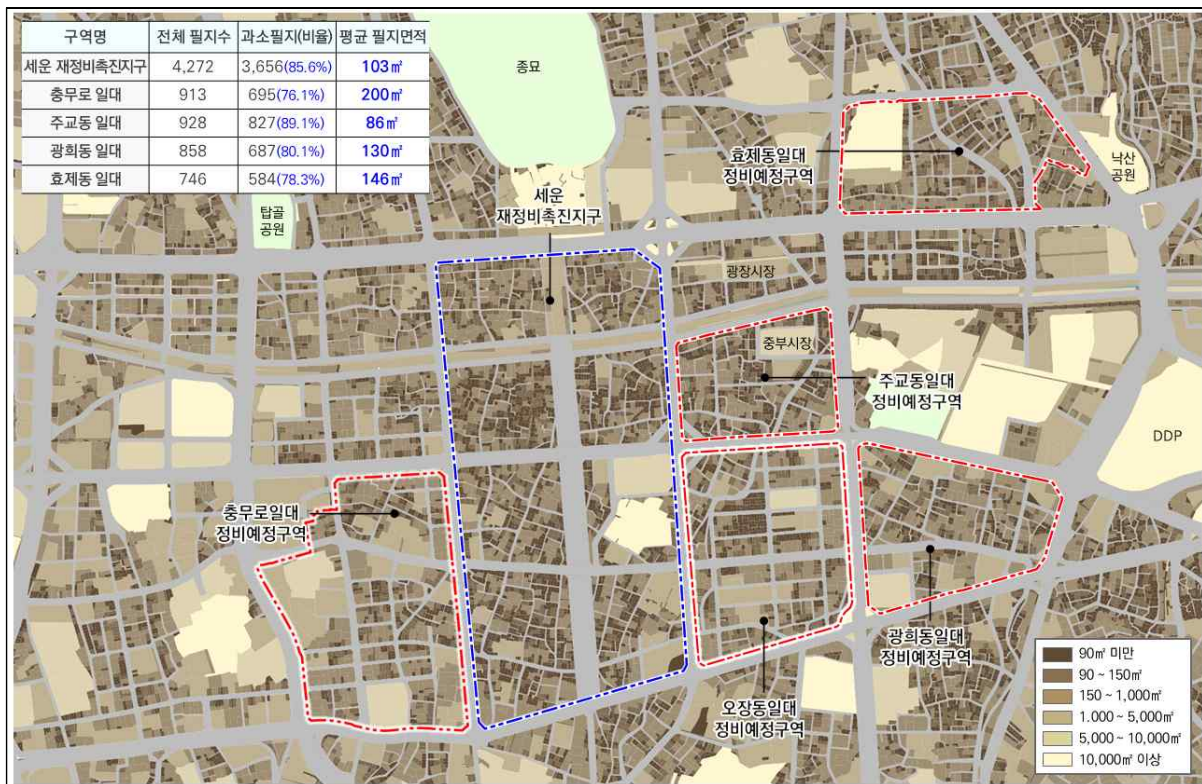
7. 심 사 결 과 : 원안가결.

8. 소수의견의 요지 : 없 음.

9. 기타 필요한 사항 : 없 음.

- 도심 지역인 세운 재정비촉진지구⁹⁾를 비롯해 충무로·주교동·광희동·효제동 일대의 과소필지 비율은 모두 76퍼센트 이상⁹⁾으로 나타나 토지 활용이 어렵고 기반시설 확보에 큰 제약을 초래하고 있으며 블록 통합 등 고밀 복합 토지이용을 촉진할 수 있는 제도 개선이 필요할 것으로 판단됨

〈 서울 도심부 과소필지 현황 〉



- 이에 더해, 동일 구역의 건축물 노후도는 전 구역에서 77퍼센트 이상, 일부 구역은 90퍼센트를 초과¹⁰⁾하고 있고 이는 건축물의 안전성 및

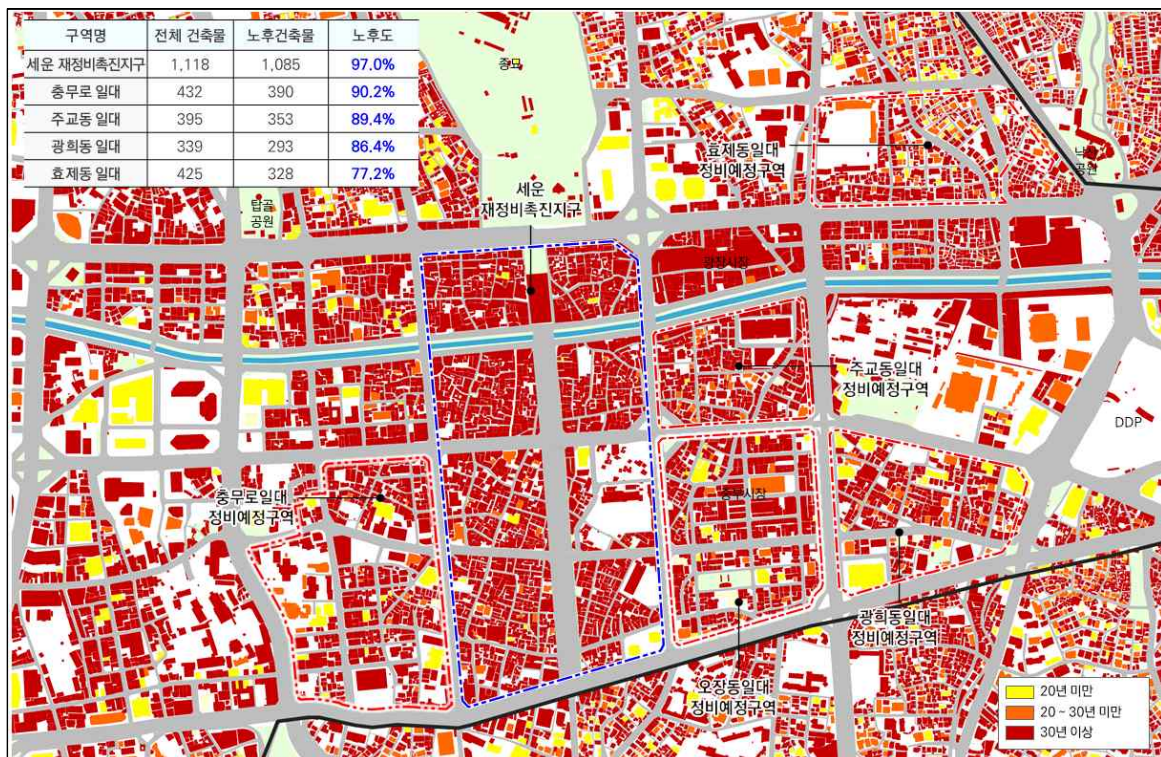
9) 과소필지 비율은 세운 재정비촉진지구 85.6%, 충무로 일대 76.1%, 주교동 일대 89.1%, 광희동 일대 80.1%, 효제동 일대 78.3%로 확인됨

구역명	전체 필지 수	과소필지 수	과소필지 비율(%)	평균 필지 면적(㎡)
세운 재정비촉진지구	4,272	3,656	85.6	103
충무로 일대	913	695	76.1	200
주교동 일대	928	827	89.1	86
광희동 일대	858	687	80.1	130
효제동 일대	746	584	78.3	146

기능성 저하를 심화시키는 요인으로 판단됨에 따라 재개발·리모델링 등을 통한 물리적 환경개선과 함께 도시기능 고도화를 도모할 필요가 있음

- 결론적으로, 서울 사대문안 도심부는 현재 과소필지 밀집과 건축물 노후화가 심각하게 진행된 수준으로, 토지 집적과 기반시설 확보가 어렵고 안전·기능 측면에서도 한계에 도달하고 있음. 이에 따라 고밀복합개발을 통한 토지 재편, 기반시설 확충, 공공성 강화가 시급하며 이를 뒷받침할 용적률 완화 등 제도적 보완이 시급히 요구된다고 하겠음

〈 서울 도심부 건축물 노후도 현황 〉



10) 건축물의 노후도 비율은 세운 재정비촉진지구 97.0%, 충무로 일대 90.2%, 주교동 일대 89.4%, 광희동 일대 86.4%, 효제동 일대 77.2%로 확인됨

구역명	전체 건축물 수	노후 건축물 수	노후도(%)
세운 재정비촉진지구	1,118	1,085	97.0
충무로 일대	432	390	90.2
주교동 일대	395	353	89.4
광희동 일대	339	293	86.4
효제동 일대	425	328	77.2

* 2005년까지는 '관련조례 연혁'을 2005년 이후부터는 '기본계획 연혁' 확인4

□ 관련 조례 연혁

서울시 건축조례 (1983.4.30.)

제39조(용적율)

- ① 법 제40조제1항 단서 및 령 제86조제1항 단서의 규정에 의한 용적율은 별표와 같다.
- ② 특정가구 정비지구, 법 제8조의2 규정에 의하여 도시설계를 수립한 구역 또는 도시재개발법에 의한 재개발구역의 건축계획에 적합하게 건축할 경우의 용적율은 제1항의 규정에 불구하고 상업지역안에서는 1,000퍼센트 이하, 주거지역안에서는 400퍼센트 이하, 준주거지역안에서는 1,000퍼센트 이하, 주거지역안에서는 400퍼센트 이하, 준주거지역안에서는 750퍼센트 이하로 할 수 있다.

(별표) 용적율

상업지역	강북지역	4대문내 지역	670
		4대문외 지역	900
	<u>강남지역</u>		<u>1000</u>

서울시 건축조례 (1993.04.10.)

제28조(지역 안에서의 용적률) ① 법 제48조제1항 및 영 제79조제1항의 규정에 의하여 건축물의 용적률은 용도지역에 따라 다음 각호에서 정한 비율 이하로 한다.

- ① 법 제48조제1항 및 영 제79조제1항의 규정에 의하여 건축물의 용적률은 용도지역에 따라 다음 각호에서 정한 비율 이하로 한다.

5. 일반상업지역: 1천 퍼센트(단, 4대문 내: 800퍼센트)

- ③ 제1항의 규정에 불구하고 특정가구 정비지구 · 도시설계지구 · 재개발구역안의 건축물과 주거면적이 연면적의 3분의 1이상 복합된 건축물의 용적률은 중심상업지역안에서는 1천 200퍼센트 이하, 일반상업지역 및 유통상업지역안에서는 1천 퍼센트 이하, 근린상업지역안에서는 900퍼센트 이하, 준주거지역안에서는 700퍼센트 이하로 한다.

서울시 도시계획 조례 (2000.07.15.)

제56조(지역안에서의 용적률) ① 법 제55조제1항·제2항 및 영 제63조제1항의 규정에 의하여 지역안에서의 용적률은 다음 각 호에서 정한 비율 이하로 한다.

8. 일반상업지역 : 800퍼센트(단, 4대문안 : 600퍼센트)

부칙 제4조 (지구단위계획 및 재개발구역에 관한 경과조치)이 조례 시행 당시 상세계획 또는 도시설계로 지구단위계획이 결정된 구역 및 지구단위계획을 수립중인 구역과 도시재개발법 제4조의 규정에 의하여 지정된 재개발구역으로서 건축계획을 포함하여 결정된 구역안에서의 건축물의 허가·인가·승인 등에 대하여는 이 조례의 규정에 의한다. 다만, 2003년 6월 30일까지는 당해 구역중 준주거지역안에서의 용적률은 제56조제1항제6호의 규정에 불구하고 500퍼센트에서, 도심재개발구역중 일반상업지역안에서의 용적률은 제56조제1항제8호의 규정에 불구하고 800퍼센트 이하에서 시도시계획위원회의 심의를 거쳐 정할 수 있다.

서울시 도시계획 조례 (2003.07.25.)

제55조(용도지역안에서의 용적률) ① 법 제78조제1항·제2항 및 영 제85조제1항의 규정에 의하여 용도지역별 용적률은 다음 각호의 비율 이하로 한다.

8. 일반상업지역 : 800퍼센트(단, 4대문안 : 600퍼센트)

부칙 제3조 (재개발구역에 관한 경과조치) 이 조례 시행 당시 도시재개발법 제4조의 규정에 의하여 지정된 재개발구역으로서 건축계획을 포함하여 결정된 구역안에서의 건축물의 허가·인가·승인 등에 대하여는 이 조례의 규정에 의한다. 다만, 4대문안의 도심재개발구역중 일반상업지역안에서의 용적률은 제55조제1항제8호의 규정에 불구하고 2006년 6월 30일까지는 800퍼센트 이하에서 시도시계획위원회의 심의를 거쳐 정할 수 있다.

서울시 도시계획 조례 (2005.01.05.)

제55조(용도지역안에서의 용적률) ① 법 제78조제1항·제2항 및 영 제85조제1항의 규정에 의하여 용도지역별 용적률은 다음 각호의 비율 이하로 한다.

8. 일반상업지역 : 800퍼센트(단, 4대문안 : 600퍼센트)

⑬ 제1항제8호의 규정에 불구하고 4대문내 도시환경정비사업으로 시행하는 경우의 용적률은 800퍼센트 범위내에서 도시·주거환경정비기본계획(도시환경정비사업)에서 정하는 용적률을 적용한다.

□ 기본계획 연혁

2010 기본계획(2004년 수립)

건 폐 율 / 용 적 률 계 획

시책 1: 건폐율 계획

도시계획조례에 따른 건폐율 관리 _____
서울시 도시계획조례는 상업지역, 준주거지역, 일반주거지역에서 최대 60% (3종 일반주거지역의 건폐율 최대한도는 50%)로 정하고 있다. 다만, 도심부의 전통적인 도시조직을 유지하기 위하여 수복재개발수법을 적용하는 도시환경정비구역에서는 건폐율 최대한도를 80% 까지 완화할 수 있도록 규정하고 있다. 이러한 조례상의 규정은 도시환경정비기본계획이 따라야 하는 상위 법령이므로 도시환경정비사업에서의 건폐율은 다음과 같이 정한다.

- 일반적인 도시환경정비구역: 최대 60%
(단, 3종 일반주거지역의 경우 최대 50%)
- 수복재개발수법을 적용하는 도시환경정비구역: 최대 80%

심의를 통한 강화 또는 완화 _____

위와 같은 범위 내에서 건폐율의 최대한도는 공익을 증진하기 위해 정비계획의 수립 및 정비사업 시행인가시 도시계획위원회 심의를 통하여 강화될 수 있다. 예컨대, 청계천변에 면한 정비사업 시행구역에서는 개발유도지침을 통하여 청계천 변 공개공지 또는 공개공간의 설치를 유도하기 위하여 건폐율의 최대한도를 강화하여 적용할 수 있다.

시책 2: 용적률 계획

일반상업지역에서의 용적률 _____
2005년 1월 5일 개정된 서울시 도시계획조례(제55조 제12항)에 의거, 사대문안 도심부 일반상업지역에서 도시환경정비구역의 용적률은 기준용적률을 600%로 설정하고, 주거도입, 도심활성화시설, 친환경개발, 역사보전 등 공익기여요소에 따른 용적률 인센티브를 추가하여 800% 범위내에서 정하도록 한다.

- 도시환경정비사업 용적률 : $A + B \leq 800\%$
 - A: 기준용적률 : 600%
 - B: 주거도입, 도심활성화, 친환경개발, 역사보전 등 (200%이내)

이에 더하여, 공공시설 부지 제공(도시계획조례 제55조 제10항) 및 공개공지 의무면적 초과제공(건축조례 제22조 제3항)에 따른 용적률 인센티브를 추가하되, 최대 1,000%를 넘지 않도록 한다. 공공시설 부지 제공 및 공개공지 초과제공에 따른 인센티브 산정시 적용하는 용적률은 도시계획조례 제55조 제12항에서 계산된 용적률(A+B)로 한다.

- 최대용적률 : $A + B + C \leq 1,000\%$
 - C: 공공시설부지 제공 및 공개공지 초과 제공에 따른 용적률 인센티브

2020 기본계획(2010년 수립)

- A타입: 토지병합(건축) 및 공공시설 확보(내부 도로망 개설 등)를 수반하는 도시환경정비사업
- B타입: 지정 정비구역 이외 지역에서 공공시설 확보(내부 도로망 개설 등) 없이 토지병합(건축)을 주목적으로 시행하는 도시환경정비사업

A타입일 때, 사대문안 도심부내 도시환경정비구역의 허용용적률은 기준용적률 600%에 공익기여요소에 따라 200% 범위 내에서 인센티브를 부여하여 결정한다. B타입은 100% 범위 내에서 항목별로 A타입의 절반에 해당하는 인센티브를 적용한다.

- A타입 허용용적률: $a + b \leq 800\%$
 - a : 기준용적률: 600%
 - b : 도심활성화, 역사보전 등 (200% 이내)
- B타입 허용용적률: $a + b \leq 700\%$
 - a : 기준용적률: 600%
 - b : 도심활성화, 역사보전 등 (100% 이내)

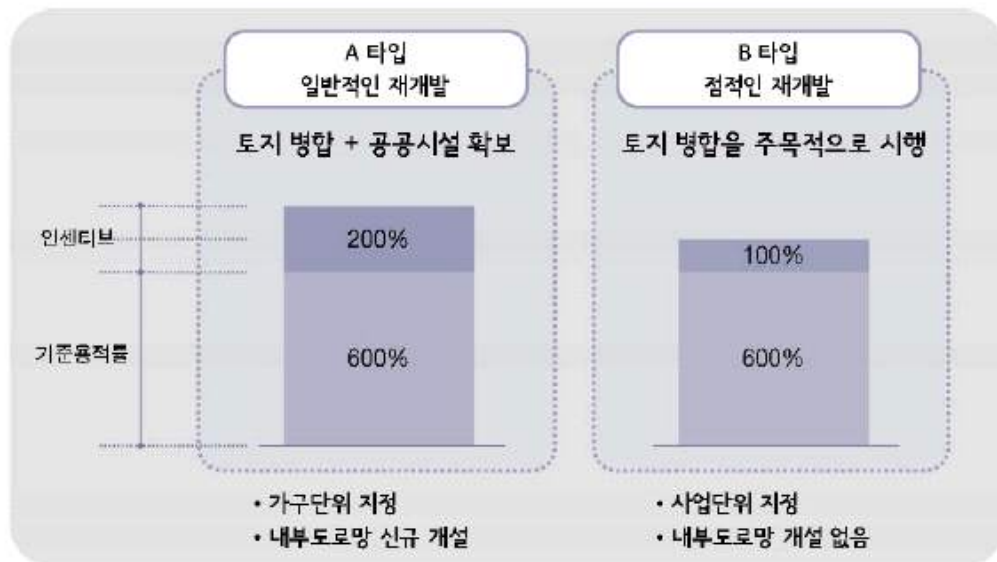
상한용적률(a+b+c)

사대문안 도심부내 도시환경정비구역의 상한용적률은 허용용적률에서 공공시설 부지 제공 및 공개공지 의무면적 초과제공에 따른 용적률 인센티브를 추가 하되, 최대 1,000%는 넘지 않도록 한다.

- 상한용적률 : $a + b + c \leq 1,000\%$

- c : 공공시설부지 제공 및 공개공지 초과 제공에 따른 용적률 인센티브

도심부 내 도시환경정비구역에서 관광숙박시설을 주 용도로 도입하거나 금융특정개발진흥지구내에서 금융산업을 주용도로 도입하는 경우에 한해, 공공시설 부지 제공 및 공개공지 의무면적 초과제공에 따른 용적률을 최대 1,200% 범위 내에서 완화할 수 있도록 한다.



〈그림 5-13〉 도시환경정비사업의 유형 구분

2025 기본계획(2016년 수립)

3.3 용적률 계획

용적률 계획방향

금번 기본계획에서는 지역별로 상이하게 운영되던 용적률 적용체계를 재정비하여 사용자의 혼란을 방지하고, 지역별 특성에 따라 인센티브 항목 및 인센티브량을 차등 적용하여 지역의 정책유도를 강화시키고자 하였다.

또한 친환경 및 에너지부문의 정책유도 강화를 위하여 친환경 설계기준을 재정비·강화하고 이를 의무적용토록 하였으며, 설계기준 준수를 준수할 경우 용적률 인센티브를 부여하여 계획의 실효성을 고려하였다.

기준용적률

서울시내 도시환경정비구역의 기준용적률은 서울시 도시계획조례상 해당 용도지역의 용적률 기준에도 불구하고 다음과 같이 적용한다.

- 일반상업지역 : 600% 이하
- 준주거지역 : 300% 이하
- 이외 지역 : 서울시 지구단위계획 수립지침에서 정하는 용적률 적용

단, 기존 지구단위계획으로 결정된 지역 중 용도지역 혼재, 상황에 대해서는 지구단위계획에서 정한 용적률 체계를 적용하도록 한다.

허용용적률

허용용적률은 용도지역별로 상업지역 200%, 준주거지역 100% 차등 적용하고, 친환경 설계기준 이상 준수 시 허용용적률 인센티브 총량의 1/2을 인센티브로 적용한다.

- 일반상업지역 : 200% 범위 이내
 - 상업지역 친환경 기준 준수시 : 100% 부여
- 준주거지역 : 100% 범위 이내
 - 준주거지역 친환경 기준 준수시 : 50% 부여

상한용적률

도시환경정비구역의 상한용적률은 허용용적률에 사업 시행자가 현금 및 공공시설 등을 제공하는 경우에 추가로 부여되는 용적률을 합산한 용적률로 정하되, 도시계획조례 제55조에서 규정하고 있는 용도지역 용적률의 2배를 넘지 않도록 한다.

<상한용적률 인센티브>

공공시설 부지 제공 등에 따른 인센티브는 서울시 도시계획조례 제55조 제10항에서 규정한 산식에 의거, 다음과 같이 산정한다.

- 상한용적률 : 허용용적률 $\times (1 + 1.3\alpha)$
 - α : 공공시설 부지로 제공한 후의 대지면적 대 공공시설 부지로 제공하는 면적의 비율

공공시설 등 기부채납에 따른 용적률 완화는 관련 규정에 따라 적용하고, 공공시설물을 기부채납하는 경우 서울시 「기부채납 공공시설 통합관리시스템 운영계획(공공재생과)」에 따라 운영한다.

도시 및 주거환경정비법 제4조 제10항에 따라 기부채납량을 금액을 환산하여 현금으로 납부하려는 경우 관련 지침 마련 시 적용할 수 있도록 한다.

종전 기본계획에서 공개공지 의무면적 초과제공에 따른 인센티브는 금번 기본계획에서는 적용하지 아니한다.

2) 용적률 계획

■ 기준용적률

- 도시정비형 재개발구역의 기준용적률은 「서울시 도시계획 조례」상 해당 용도지역의 용적률 기준에도 불구하고 다음과 같이 적용한다.
 - 일반상업지역 : 600%이하
 - 준주거지역 : 300%이하
 - 이외지역 : 서울시 지구단위계획 수립지침에서 정하는 용적률 적용
 - ※ 단, 기존 지구단위계획으로 결정된 지역 중 용도지역 혼재, 상향에 대해서는 지구단위계획에서 정한 용적률 체계를 적용한다.

■ 허용용적률

- 허용용적률은 용도지역별로 상업지역 200%, 준주거지역 100% 차등 적용한다.
 - 이외지역 : 서울시 지구단위계획 수립지침에서 정하는 용적률 적용
 - ※ 단, 기존 지구단위계획으로 결정된 지역 중 용도지역 혼재, 상향에 대해서는 지구단위계획에서 정한 용적률 체계를 적용한다.

■ 상한용적률

- 도시정비형 재개발구역의 상한용적률은 허용용적률에 사업시행자가 공공시설 등을 제공하거나 서울도심 도심부의 경우 공개공지 의무면적 초과 조성 시 추가로 부여되는 용적률을 합산한 용적률로 정하되, 「서울시 도시계획 조례」 제55조 규정에 따라 해당 용도지역 용적률의 2배를 넘지 않도록 한다.

① 공공시설 등 부지 제공 등에 따른 인센티브

- ▶ 상한용적률 : 허용용적률 $\times [1 + (1.3 \times \text{가중치} \times \alpha_{\text{토지}}) + (1.2 \times \alpha_{\text{건축물}}) + (1.0 \times \alpha_{\text{현금}})]$
 - $\alpha_{\text{토지}}$: 공공시설 등 부지(토지) 제공 후의 대지면적 대 공공시설 등 부지(토지) 제공면적 비율
 - ※ 공공시설 등 부지(토지)는 '기부채납 부지' 및 '건축물 기부채납 토지지분' 포함
 - $\alpha_{\text{건축물}}$, $\alpha_{\text{현금}}$: 공공시설 등 부지(토지) 제공 후의 대지면적 대 공공시설 등 부지(건축물 설치비용 및 현금 환산부지) 제공 면적 비율
 - 가중치 : 사업부지 용적률에 대한 '공공시설 등 제공부지'의 용적률 비율 (2개 이상의 용도지역인 경우 면적대비 가중평균한 용적률)
 - ※ 공공시설 등 기부채납에 따른 용적률 완화는 관련 규정에 따라 적용하고, 공공시설물을 기부채납하는 경우 「기부채납 공공시설 통합관리시스템 운영 계획 (공공자산담당관)」에 따라 운영한다.

2030 서울특별시 도시주거환경정비기본계획(도시정비형 재개발부문)

■ 2030 기본계획 고시('23.2.) 이후 여건 변화 등 반영 필요('24.8.)

- 문화인프라, 도시경제활성화를 위한 지역필요시설 도입이 저조하여 활성화를 위한 인센티브 조정 필요
- 친환경 건축 적극 도입 유도과 지구단위계획 수립기준과의 정합성 확보를 위해 친환경분야 용적률 체계 조정
- 공개공지 초과 조성으로 인한 상한용적률 인센티브 축소 검토
- 도심부 부족한 숙박시설 확충 및 관광활성화를 위한 호텔 도입 유도과 도시경쟁력 제고를 위한 대규모 통합개발 유도 필요

2) 용적률 계획

■ 기준용적률

- 도시정비형 재개발구역의 기준용적률은 「서울시 도시계획 조례」상 해당 용도지역의 용적률 기준에도 불구하고 다음과 같이 적용한다.
 - 일반상업지역 : 600%이하
 - 준주거지역 : 300%이하
 - 이외지역 : 서울시 지구단위계획 수립지침에서 정하는 용적률 적용
 - ※ 단, 기존 지구단위계획으로 결정된 지역 중 용도지역 혼재, 상향에 대해서는 지구단위계획에서 정한 용적률 체계를 적용한다.

■ 허용용적률

- 허용용적률은 용도지역별로 상업지역 200%, 준주거지역 100% 차등 적용한다.
 - 이외지역 : 서울시 지구단위계획 수립지침에서 정하는 용적률 적용
 - ※ 단, 기존 지구단위계획으로 결정된 지역 중 용도지역 혼재, 상향에 대해서는 지구단위계획에서 정한 용적률 체계를 적용한다.

■ 상한용적률

- 도시정비형 재개발구역의 상한용적률은 허용용적률에 사업시행자가 공공시설 등을 제공하거나 공개공지 의무면적 초과 조성 시 추가로 부여되는 용적률 및 친환경 인센티브 용적률을 합산한 용적률로 정하되, 「서울시 도시계획 조례」 제55조 규정에 따라 해당 용도지역 용적률의 2배를 넘지 않도록 한다.

서울특별시 도시계획 조례 일부개정조례안

(김원태 의원 발의)

의안 번호	2967
----------	------

발 의 년 월 일: 2025년 08월 11일

발 의 자: 김원태 의원(1명)

찬 성 자: 강석주, 김영철, 김용호,
김재진, 김태수, 남궁역,
남창진, 민병주, 박 석,
서상열, 신복자, 유만희,
윤종복, 이봉준, 이상욱,
이종태, 임규호, 최민규,
황철규 의원(19명)

1. 제안이유

- 사대문안의 서울도심부는 강북지역의 주요 중심지로서 고밀복합개발 등 활성화가 필요하며, 또한 현재까지 기반시설 부족 및 노후불량 건축물이 밀집된 곳도 다수 있어 지속적인 정비 추진이 필요한 지역임
- 이러한 현황에 따라 서울도심부에 대해 고밀복합개발을 유도하고 지역 필요시설 및 기반시설을 확충하기 위해 서울도심부에서 도시정비형 재개발사업 시 일반상업지역의 경우, 조례상 용적률 600%에도 불구하고 800%까지 용적률을 완화해왔음
- 다만, 도시계획 조례 개정('24.10.14.)으로 인해 서울도심부 내 지구단위계획구역의 일반상업지역 용적률은 당초 600%에서 660%까지 완화되는 여건 변화가 있었으나, 도시정비형 재개발사업의 용적률은 여전히 800%로 유지됨에 따라 정비사업 촉진 및 다른 사업과의 형평성을 고려 시 용적률 완화의 필요성이 있음
- 또한, 도심부 외 지구단위계획구역 내 일반상업지역에서 용적률이 880%까지 가능하게 되었음에도, 도심부 도시정비형 재개발사업의 용적률은 여전히 800%까지만 가능함에 따라, 동일 용도지역 내 사업 간 불균형이 발생하여 정비사업 촉진이 필요한 도심부 도시정비형 재개발사업의 활성화 자체가 우려됨

- 동일 용도지역 내 사업간 불균형 해소 및 도심부의 고밀개발을 통한 강북과 강남의 지역간 균형발전, 중심지 기능 고도화를 위하여 서울 도심부에서 시행되는 재개발사업의 용적률을 변경할 필요성이 있음

2. 주요내용

- 가. 도시정비형 재개발사업 시 일반상업지역의 서울도심 내 용적률을 800퍼센트 이내에서 880퍼센트 이내로 변경함 (안 제51조제2항제4호)

서울특별시조례 제 호

서울특별시 도시계획 조례 일부개정조례안

서울특별시 도시계획 조례 일부를 다음과 같이 개정한다.

제51조제2항제4호 중 “800퍼센트”를 “880퍼센트”로 한다.

부 칙

이 조례는 공포한 날부터 시행한다.

신 · 구조문대비표

현 행	개 정 안
제51조(용적률의 완화) ① (생략)	제51조(용적률의 완화) ① (현행과 같음)
② 제48조에도 불구하고 다음 지역 안에서의 용적률은 각 호에 따라 정할 수 있다.	② ----- ----- -----.
1. ~ 3. (생략)	1. ~ 3. (현행과 같음)
4. 제48조제8호의 지역에서 서울도심 내 도시정비형 재개발사업으로 시행하는 경우의 용적률은 <u>800퍼센트</u> 범위에서 도시·주거환경정비 기본계획(도시정비형 재개발사업)에서 정하는 용적률을 적용	4. ----- ----- ----- ----- <u>880퍼센트</u> ----- ----- -----
5. ~ 9. (생략)	5. ~ 9. (현행과 같음)

서울특별시 도시계획 조례 일부개정조례안 비용추계 비대상 사유서

1. 판단 근거

- 서울특별시 도시계획 조례 일부개정조례안은 조례 제51조(용적률의 완화)제2항제4호의 내용을 수정(800퍼센트 → 880퍼센트)하여, 도시정비형 재개발사업 시 동일용도지역(일반상업지역) 내 사업간 불균형 해소 및 도심부 고밀개발을 통한 지역 균형발전, 중심지 기능 고도화를 위해 서울 도심 내 일반상업지역의 용적률을 완화하도록 한 것으로 별도의 비용을 수반하지 않아 비용추계 대상에서 제외함

2. 작성자

시의회사무처	재정분석과
재정분석과장	이 선 희
추계세제팀장	김 중 헌
추 계 분 석 관	김 진 형

☎ 02-2180-7954

e-mail : kjh0816@seoul.go.kr

※ 이 서류는 의안 발의 참고 자료입니다.