

시 민

주무관	주거사업과장	주택기획관	주택건축본부장	행정2부시장
협 조		도시계획국장 주택정책과장 공공주택과장 도시계획과장 역사도심재생과장 상임기획단장 주거사업총괄팀장 주거사업계획팀장 주무관		

문서번호	주거사업과-2736
결재일자	2019.3.12.
공개여부	부분공개(5)
방침번호	행정2부시장 방침 제63호

재정비촉진지구 건축물 용도에 관한 운영기준 개선

I · SEÒUL · U
너와 나의 서울

주택건축본부
(주거사업과)

재정비촉진지구 건축물 용도에 관한 운영기준 개선

도심 주거비율 완화를 통한 주택공급확대 및 상업지역 활성화를 위해 “재정비촉진지구내 주거비율 운영기준”(18.6.11.)을 개선하여 시행하고자 함.

I 관련규정

재정비촉진지구 주거비율 운영기준

구분	2013년 이전	2013.4.23.	2014.12.19.
상업	주거50%	주거60%(오피스텔10%)	주거70%(오피스텔10%+임대10%)
준주거	주거70%	주거80%(오피스텔10%)	주거90%(오피스텔10%+임대10%)

구분	2018.6.11.
상업	전체 연면적의 10%를 임대주택으로 건립하는 경우에 한해 ○ 도심: 주거70%(주거·오피스텔60%+임대10%) + 비주거30% ○ 광역중심이하: 주거80%(주거·오피스텔70%+임대10%) + 비주거20% ○ 지구중심이하: 주거90%(주거·오피스텔80%+임대10%) + 비주거10% ※ 주거용으로 사용되는 용적률은 400%이하
준주거	주거80 + 임대10

개정 도시계획조례 비교

현행	개정안
<ul style="list-style-type: none"> • 비주거의무비율(전체 연면적) 차등적용 <ul style="list-style-type: none"> - 지역중심 이상 30%↑, 지구중심 이하 20%↑ *주) 비주거 의무비율에 오피스텔 등 준주택 제외 • 주거 부분 용적률 400% 이하 <ul style="list-style-type: none"> - 전략적 육성용도 도입시 해당 용적률 비율만큼 주거용 용적률 추가 허용 • 재정비위원회 심의시 완화 가능 <ul style="list-style-type: none"> - 비주거 의무비율 : 연면적의 10% 이상 - 주거 부분 용적률 : 400% 이상 	<ul style="list-style-type: none"> • 비주거의무비율(전체 연면적) 일괄적용 <ul style="list-style-type: none"> - 일괄 20%↑ *주) 비주거 의무비율에 오피스텔 등 준주택 제외 • 주거 부분 용적률 600% 이하 <ul style="list-style-type: none"> - 역사도심 내 일반상업 및 근린상업 500%이하 • 준주거지역 용적률 최대 500%까지 가능 <ul style="list-style-type: none"> - 증가용적률의1/2은 공공임대주택으로 확보 • 재정비위원회 심의시 완화 가능 <ul style="list-style-type: none"> - 비주거 의무비율 : 연면적의 10% 이상 - 주거 부분 용적률 : 용도지역별 용적률의90%까지

II

개선방안

□ 건축물 용도에 관한 운영기준

【상업지역】

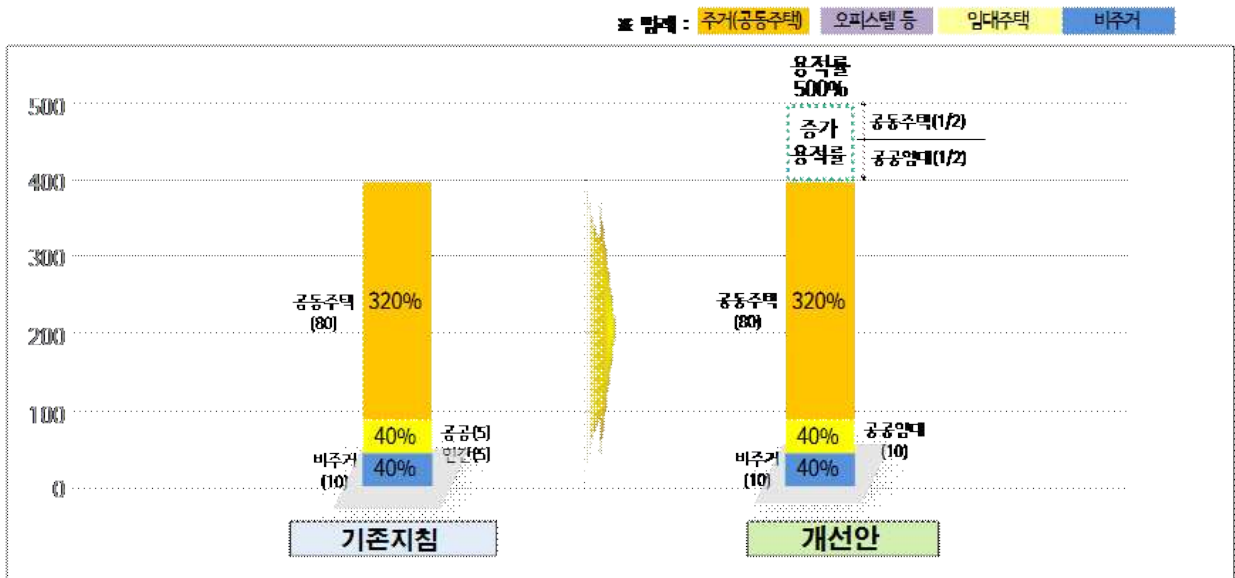
- 도심 : 주거90%(주거·오피스텔 등80+임대주택10) + 비주거10%
 - 주거 용으로 사용되는 부분의 용적률 : 400% 이상
 - 전체 연면적의 10%를 공공임대주택으로 건설
 - 비주거 의무비율 : 전체 연면적의 10% 이상

※ 세운재정비촉진지구는 도시환경정비기본계획에 따름

- 광역중심 이하 : 주거90%(주거·오피스텔 등80+임대주택10) + 비주거10%
 - 주거 용으로 사용되는 부분의 용적률 : 400% 이상
 - 전체 연면적의 10%를 공공임대주택으로 건설
 - 비주거 의무비율 : 전체 연면적의 10% 이상

【준주거지역】

- 전지역 : 주거90%(주거80+임대주택10) + 비주거10%
 - 준주거지역 용적률 400%를 초과하는 용적률의 50%이상을 공공임대주택으로 확보시 준주거지역 용적률은 500%까지 가능



□ 적용원칙

○ 적용대상 : 재정비촉진사업

○ 원 칙

- 기 결정된 재정비촉진계획은 인정하되, 용적률을 10% 이상 변경하거나, 도시계획조례에 따라 재정비촉진계획을 변경하고자 하는 경우 운영기준 적용
- 당해 운영기준을 적용 원칙으로 하되, 구역별 특성에 따라 도시재정비 위원회에서 최종 결정
 - ☞ 지역여건을 고려하여 저층부(지상)의 비주거 용도 비율을 결정
 - ☞ 1층은 비주거 용도로 계획하되, 가로와 접하는 지역은 가로활성화 계획 수립

▶ 비주거 용도 : 오피스텔등 준주택 및 생활형 숙박시설은 제외

▶ 1층 가로활성화 용도는 1층 바닥면적의 2분 1 이상 설치하되, 도로의 전면부에 설치

○ 비주거 의무비율 완화에 따른 주택 건립규모

- 비주거 의무비율 완화로 건립하는 주택은 국민주택규모 이하의 주택으로 건설하고, 그 중 50%이상은 전용면적 60㎡이하로 건설 원칙
- 공공임대주택은 전용면적 45㎡이하를 원칙으로 하고 행복주택으로 활용

□ 변경절차



□ 행정사항

○ 본 운영기준은 서울시 도시계획조례 일부개정일('19.3.28.공포예정)로부터 3년간 한시 적용

- 재정비촉진지구 상업 및 준주거지역 주거비율 운영기준(주거사업과-6529호, 2018.6.11.)은 본 운영기준 적용 만료일 다음일부터 적용.
- 본 운영기준 적용 만료일까지 재정비촉진계획(변경)결정고시된 구역에 한해 유효.
 - ▶ 촉진계획(변경)결정 이후 3년 이내 사업시행인가 신청 원칙
- 세운재정비촉진지구는 본 운영기준 적용을 제외하고 도시환경정비기본계획에 따름

○ 공공임대주택 운영·관리 - 공공주택과. 끝.