

(상업지역, 준주거지역)

지구단위계획 일괄재정비 관련 결정사항 설명자료

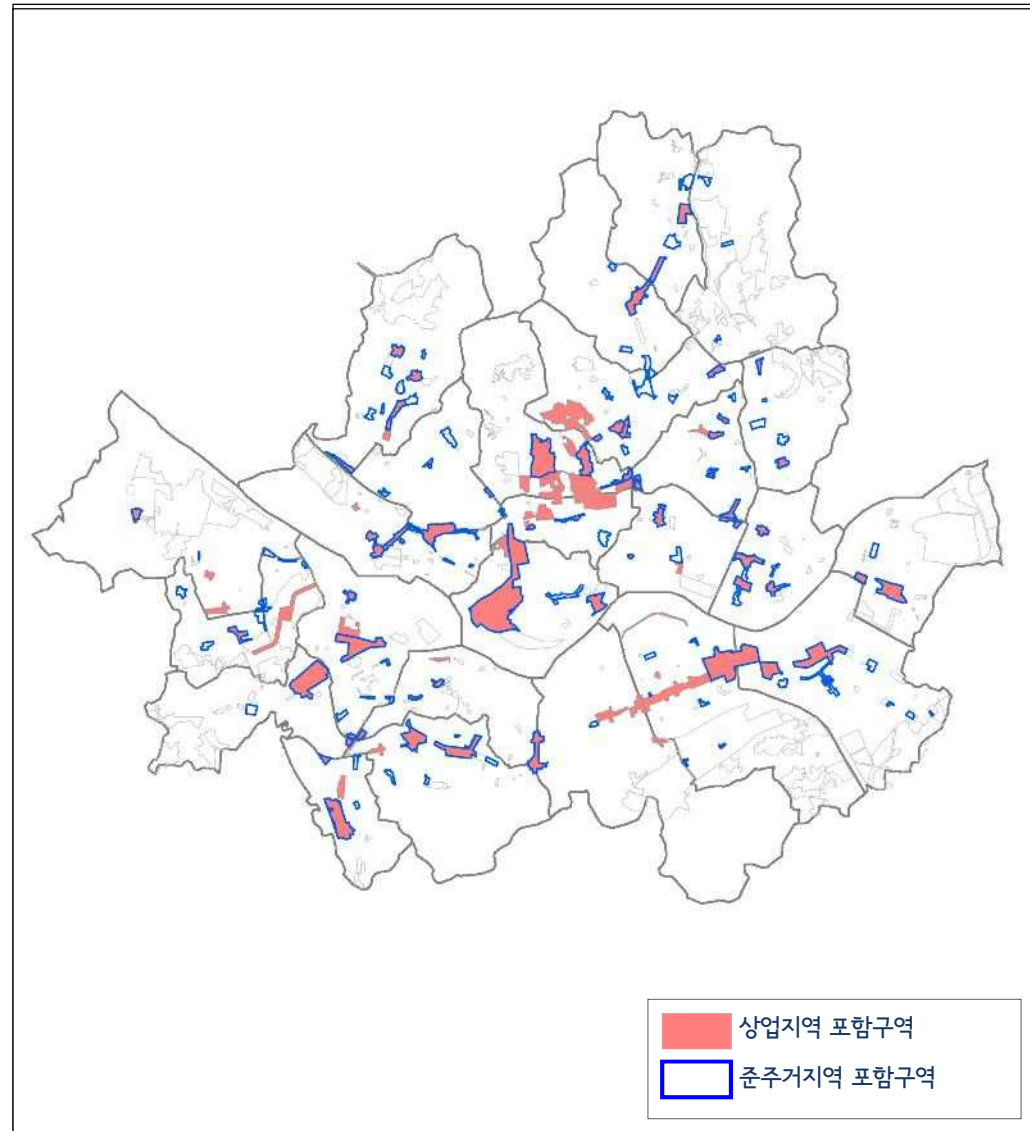
2019. 9. 24.

(도시관리과)

지구단위계획 변경 대상 구역

■ 대상 구역

- 상업지역 : 102개 구역
 - 용도용적률제 개선 방안 반영
 - 임대주택 확보 시 주거용 용적률 완화
- 준주거지역 : 130개 구역
 - 임대주택 추가 확보 시 용적률 완화



추진 배경

추진 배경

▶ 도시계획조례 개정 (2017.7.13.)

- 상업지역 내 주거복합건축물에 대한 용도용적률제 개선
- 주요개정사항

1

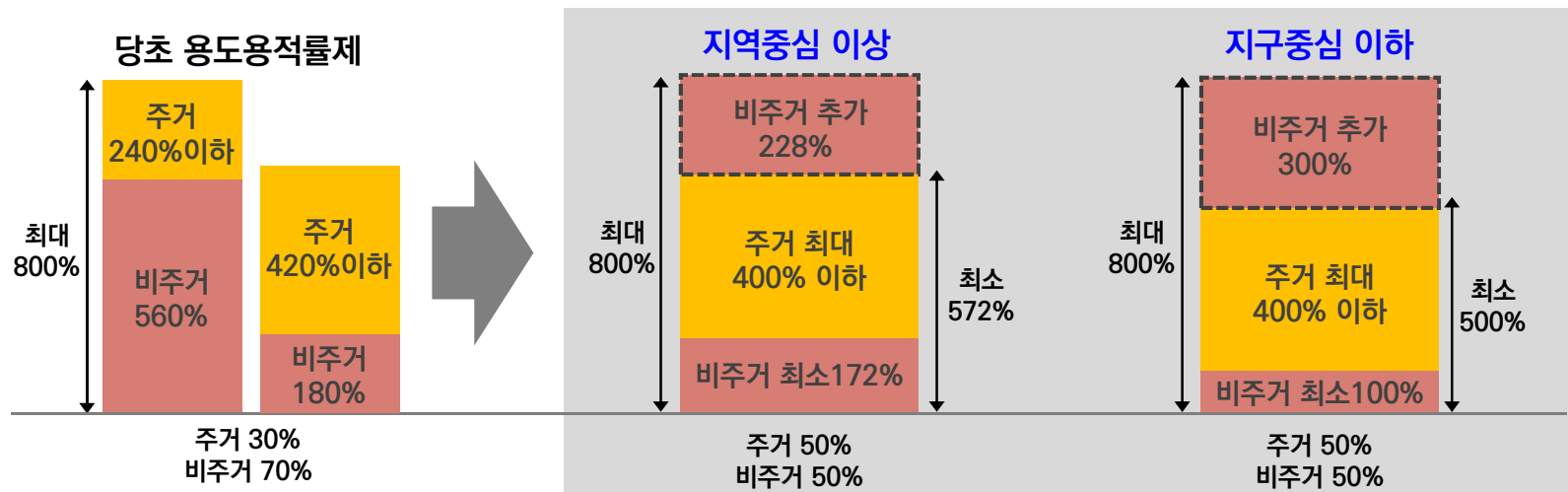
비주거 의무비율 차등화 : 30% → 20~ 30%

- 지구중심이하, 근린상업지역은 비주거 의무비율 20%로 완화

2

주거용적률 준주거 수준(400%)까지 일괄 허용

- 용적률 상향과 관계없이 주거용적률 400% 유지, 미이용 용적률 활용 가능
- 중심지 육성방향 등 정책목표 부합용도 도입 시 같은 비율의 주거용적률 추가 가능



추진 배경

▶ 도시계획조례 개정 (2019.3.28.)

- 정부의 “수도권 주택공급 확대 방안”에 따라 **한시적(3년)**으로 임대주택 확보 시 상업지역의 주거용 용적률 등을 완화
- 주요 개정사항

상업지역 내 주거복합건물 주거 외 용도비율과 주거용 용적률 완화

[한시적 완화조례 개정]

주거 외 용도 전체 연면적의 30%이상
(지구중심이하, 근린상업지역 20%이상)

주거 외 용도 전체 연면적의 **20% 이상**

주거용으로 사용되는 부분의 용적률
400%이하

임대주택 추가 확보시 **500~600%이하**
(증가하는 용적률의 50%는 임대주택)

- 근린상업지역, 역사도심내 일반상업지역 500%이하
- 중심상업지역, 일반상업지역 600%이하

준주거지역 임대주택 추가 확보시 용적률 완화

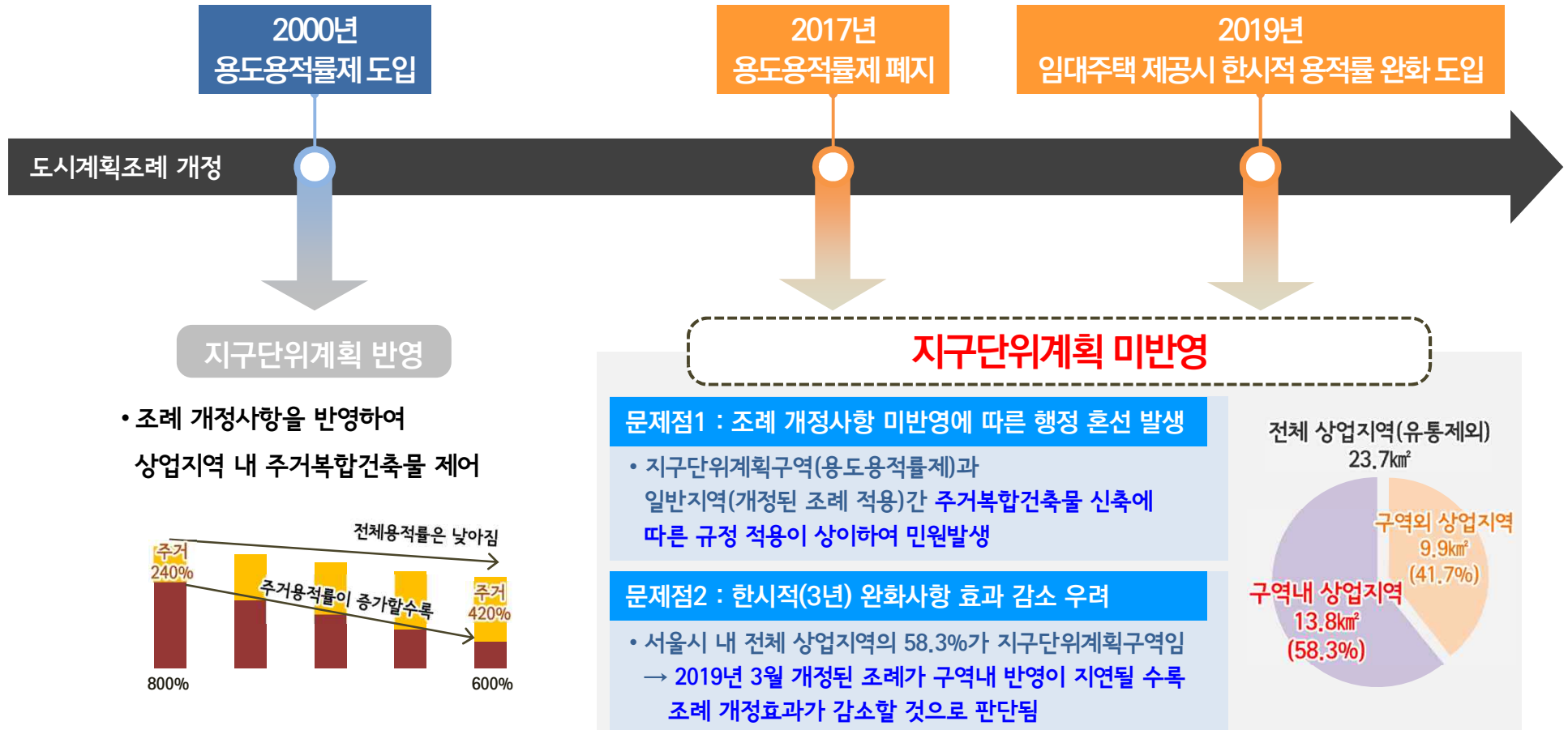
[한시적 완화조례 개정]

준주거지역 용적률 400%이하

임대주택 추가확보시 **500%이하**
(증가하는 용적률의 50%는 임대주택)

추진 배경

▶ 배경 및 목적



- 개정된 도시계획조례의 내용을 신속하게 지구단위 계획에 반영하여 행정혼선을 최소화 하고 조례개정의 취지(주택공급 및 미이용 용적률 활성화)를 달성하기 위함

도시관리계획(지구단위계획) 결정(변경)

-양재지구중심 지구단위계획 구역 외 101개 지구단위계획구역
‘건축물의 용적률계획’ 결정 변경-

건축물의 용적률 계획(변경)

전 구역 공통-건축물의 용적률 계획 변경 지침

- 상업지역 내 주거복합건축물의 주거외 용도 비율은 도시계획 조례 제55조제3항 [별표3] 제1호가목에 따라 전체 연면적의 20%이상으로 적용한다. (단, 비주거용도 비율에 대한 별도 계획이 수립된 경우 해당 계획내용을 준수한다.)
- 도시계획 조례 제55조제3항 [별표3] 제2호가목에 따라 상업지역 내 주거복합건축물의 용적률 중 주거용으로 사용되는 부분의 용적률은 다음의 산식 이하로 적용한다.

주거용으로 사용되는 부분의 용적률 = (주거부문 용적률(400%) / 상업지역 용적률**) × 지구단위계획 허용용적률

* 도시계획 조례 제55조제3항 [별표3] 제2호가목에 따라 주거용으로 사용되는 부분의 용적률(주거용 부대시설의 용적률을 포함한다)은 400퍼센트 이하

** 도시계획 조례 제55조제1항7호부터 9호까지의 용적률

- 도시계획 조례 제55조제3항 [별표 3] 제2호나목에 따라 「공공주택 특별법」 제2조제1호가목, 「민간임대주택에 관한 특별법」 제2조제4호 및 제5호에 따른 임대주택 추가 확보 시 주거용으로 사용되는 부분의 용적률은 다음의 산식 이하로 적용한다.

- 임대주택 추가 확보에 따라 허용용적률 인센티브 계획에서 권장용도 면적을 준수하기 어려운 경우

‘임대주택 추가 확보에 따라 증가되는 면적 중 임대주택 확보 면적’을 부족한 권장용도 면적에 포함하여 산정 할 수 있다.

임대주택 추가 확보시 주거용으로 사용되는 부분의 용적률=(주거부문 용적률(500~600%)* / 상업지역 용적률**) × 지구단위계획 허용용적률

* 도시계획 조례 제55조제3항 [별표3] 제2호나목에 따라 임대주택 추가 확보시(증가하는 용적률의 2분의1에 해당하는 용적률)

주거용으로 사용되는 부분의 용적률은 중심상업지역 및 역사도심을 제외한 일반상업지역은 600퍼센트 이하, 역사도심 내의

일반상업지역과 근린상업지역은 500퍼센트 이하

** 도시계획 조례 제55조제1항7호부터 9호까지의 용적률

건축물의 용적률 계획(변경)

전 구역 공통-건축물의 용적률 계획 변경 지침

- **특별계획구역**은 세부개발계획 수립 시 상기한 “「서울특별시 도시계획 조례」제55조제3항 [별표 3](상업지역내 주거 복합건축물의 용도비율 및 용적률)에 대한 지구단위계획 적용 기준”을 적용하되 도시·건축공동위원회 심의를 통하여 결정한다.

※ 「서울특별시 도시계획 조례」 [별표 3] 제1호가목에 따른 주거용 외의 용도로 사용되는 부분의 비율과 제2호나목에 따른 임대주택 추가확보에 따른 주거용으로 사용되는 용적률 기준은 같은 조례 부칙(제7093호, 2019.3.28.) 제2조에 따른 유효기간이 지나면 적용하지 않는다. 다만, 유효기간에 대해 도시계획 조례가 개정 또는 폐지되는 경우 그에 따른다.

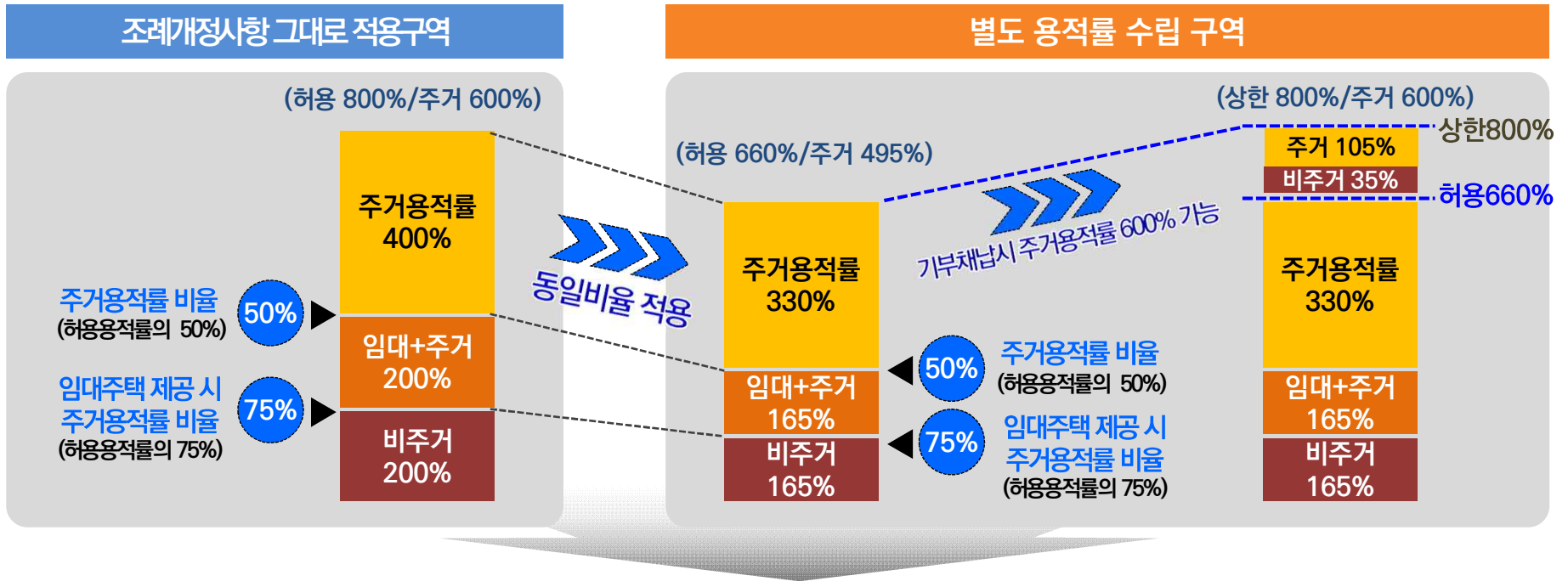
건축물의 용적률 계획(변경)

주거복합건축물의 주거용적률 차등적용

- 조례개정사항이 그대로 적용될 때의 주거용적률과 허용용적률의 비율을 동일하게 별도 용적률 수립구역에 적용

[일반상업지역]

[준주거지역 → 일반상업지역]



차등 적용의
주요 목적

- 한시적 조례개정의 주요 취지인 **임대주택 추가확보 가능**
- 임대주택 면적을 권장용도로 인정하여 **허용용적률 인센티브 달성가능**

건축물의 용적률 계획(변경)

주거복합건축물의 주거용적률 차등적용

도시계획조례 개정사항 차등적용의 목적

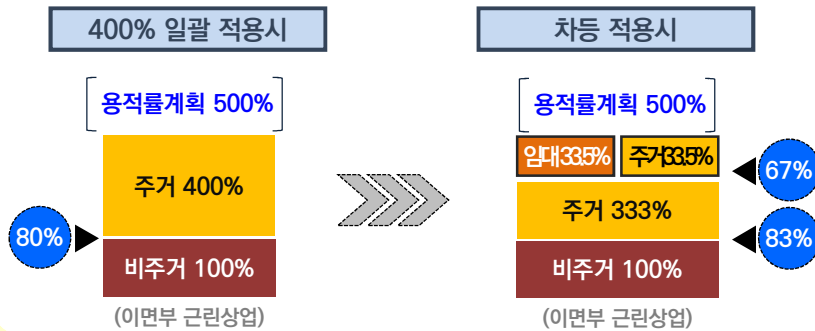
도시계획조례 개정사항의 취지



별도 용적률계획 수립의 목적

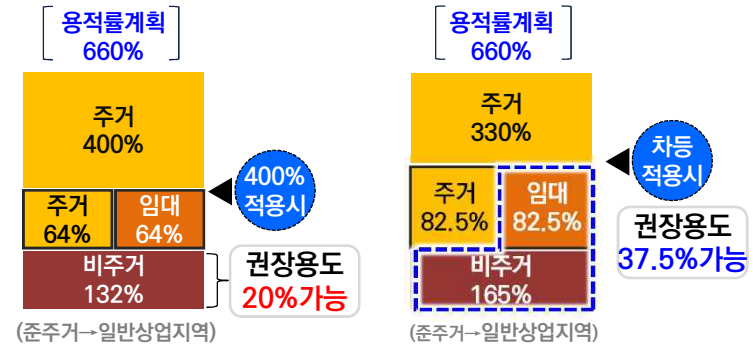
임대주택 추가 도입

- 주거용적률 400% 일괄 적용시 전체 용적률에서 주거용적률이 차지하는 비율이 높아 임대주택 추가 도입 곤란
- 차등 적용시 전 구역 임대주택 추가 도입 가능



허용용적률 인센티브(권장용도)계획 준수

- 임대주택 추가 확보에 따른 권장용도 비율 축소로 인해 허용용적률 인센티브 달성이 어려움
- 차등 적용시 권장용도 37.5%까지 가능



지구단위계획 결정 변경

도시계획조례 그대로 용적률 적용구역

• 예시(올림픽로(잠실광역중심 제1지구 지구단위계획))

구분	용적률계획		
	기준용적률	허용용적률	상한용적률
일반상업지역	600%이하	800%이하	법적용적률의 2배 이하

CASE 1 (일반상업지역)

• 대상지 현황

- 위치: 송파구 석촌동
(잠실광역중심1지구)
- 대지면적: 470㎡
- 용적률 산정용 연면적
: 470㎡ × 800% = 3,760㎡
- 건축연면적
: 3,760㎡(지상) + 470㎡(지하)
= 4,230㎡



개정사항 적용방법

- 주거용으로 사용되는 부분의 용적률
= (주거부문용적률 / 상업지역 용적률) × 지구단위계획 허용용적률
= (400% / 800%) × 800% = 최대 400%*
*주거용으로 사용되는 부분의 연면적: 470㎡ × 400% = 1,880㎡
- 임대주택 추가 확보시 주거용으로 사용되는 부분의 용적률
= (주거부문용적률 / 상업지역 용적률) × 지구단위계획 허용용적률
= (600% / 800%) × 800% = 최대 600%**
**주거용으로 사용되는 부분의 연면적: 470㎡ × 200% = 940㎡
- 비주거 의무비율
= 주거용 외의 용도로 사용되는 부분의 면적은
전체 연면적의 20% 이상으로 한다.(준주택 제외)
- 비주거의무비율: 4,230㎡ × 20% = 846㎡
→ 846㎡ = 지상 376㎡ + 지하 470㎡

[건축연면적: 4,230㎡/지상연면적 3,760㎡]



※ 준주택: 「주택법 시행령」 제4조에 따른 준주택

지구단위계획 결정 변경

별도 용적률계획 수립 구역

- 예시 (화양1지구 지구단위계획)

구분	용적률계획		
	기준용적률	허용용적률	상한용적률
일반상업지역 (준주거지역 → 일반상업지역)	400% 이하	660% 이하	800% 이하

CASE 2 (준주거 → 일반상업)

대상지 현황

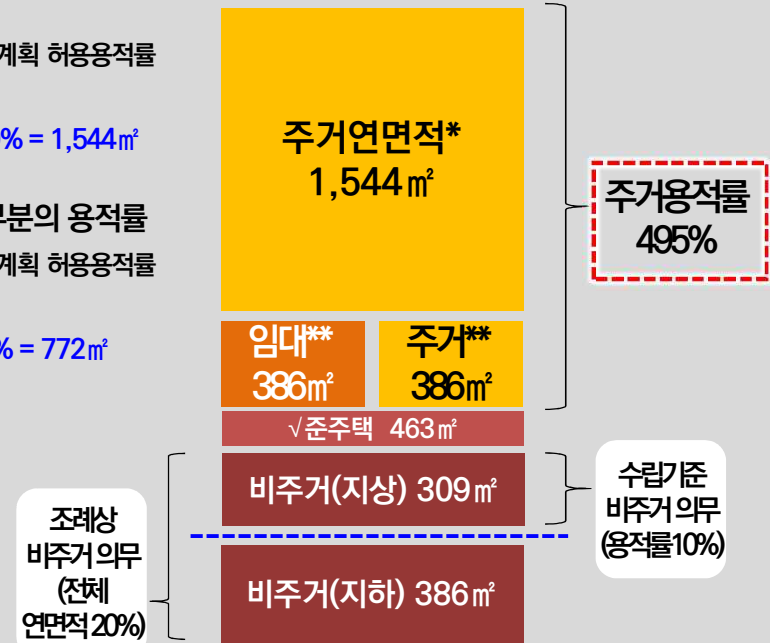
- 위치 : 광진구 화양동 (화양1지구)
- 대지면적 : 468㎡
- 용적률 산정용 연면적 : 468㎡ × 660% = 3,089㎡
- 건축연면적 : 3,089㎡(지상) + 386㎡(지하) = 3,475㎡



개정사항 적용방법

- 주거용으로 사용되는 부분의 용적률
 = (주거부문용적률 / 근린상업지역 용적률) × 지구단위계획 허용용적률
 = (400% / 800%) × 660% = 최대 330%*
 *주거용으로 사용되는 부분의 연면적 : 468㎡ × 330% = 1,544㎡
- 임대주택 추가 확보시 주거용으로 사용되는 부분의 용적률
 = (주거부문용적률 / 근린상업지역 용적률) × 지구단위계획 허용용적률
 = (600% / 800%) × 660% = 최대 495%**
 **주거용으로 사용되는 부분의 연면적 : 814㎡ × 75% = 772㎡
- 비주거 의무비율
 = 주거용 외의 용도로 사용되는 부분의 면적은 전체 연면적의 20% 이상으로 한다.(준주택 제외)
 - 비주거의무비율 : 3,475㎡ × 20% = 695㎡
 → 695㎡ = 지상 309㎡ + 지하 386㎡

[건축연면적: 3,475㎡/지상연면적:3,089㎡]



※ 준주택 : 「주택법 시행령」 제4조에 따른 준주택

건축물의 용적률 계획 변경

용적률 계획 중 권장용도 인센티브 사항 수정

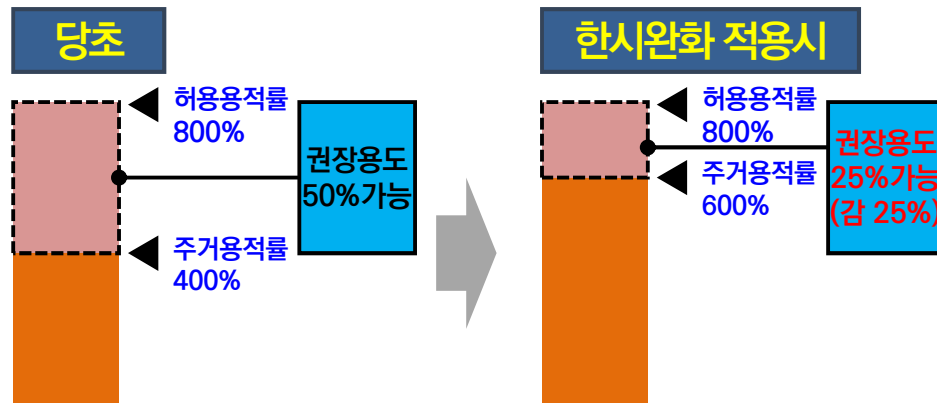
임대주택 도입에 따른 한시적 주거용적률 완화 시 허용용적률의 권장용도 인센티브 적용

도시계획조례 [별표3] 지구단위계획 수립기준 11-1-4-4-(2)-2)

2. 상업지역 내에서 주거복합건물의 용적률으로 상향된 경우

나. 가목에도 불구하고 「공공주택 특별법」 제2조제1호가목, 「민간임대주택에 관한 특별법」 제2조제4호에 따른 임대주택 추가 확보시(증가하는 용적률의 2분의1에 해당하는 용적률) 주거용으로 사용되는 부분의 용적률은 중심상업 및 역사도심 외 일반 상업에서는 600퍼센트 이하, 역사도심 내 일반상업 및 근린상업에서는 500퍼센트 이하로 한다.

역사도심 외 일반상업지역 예시

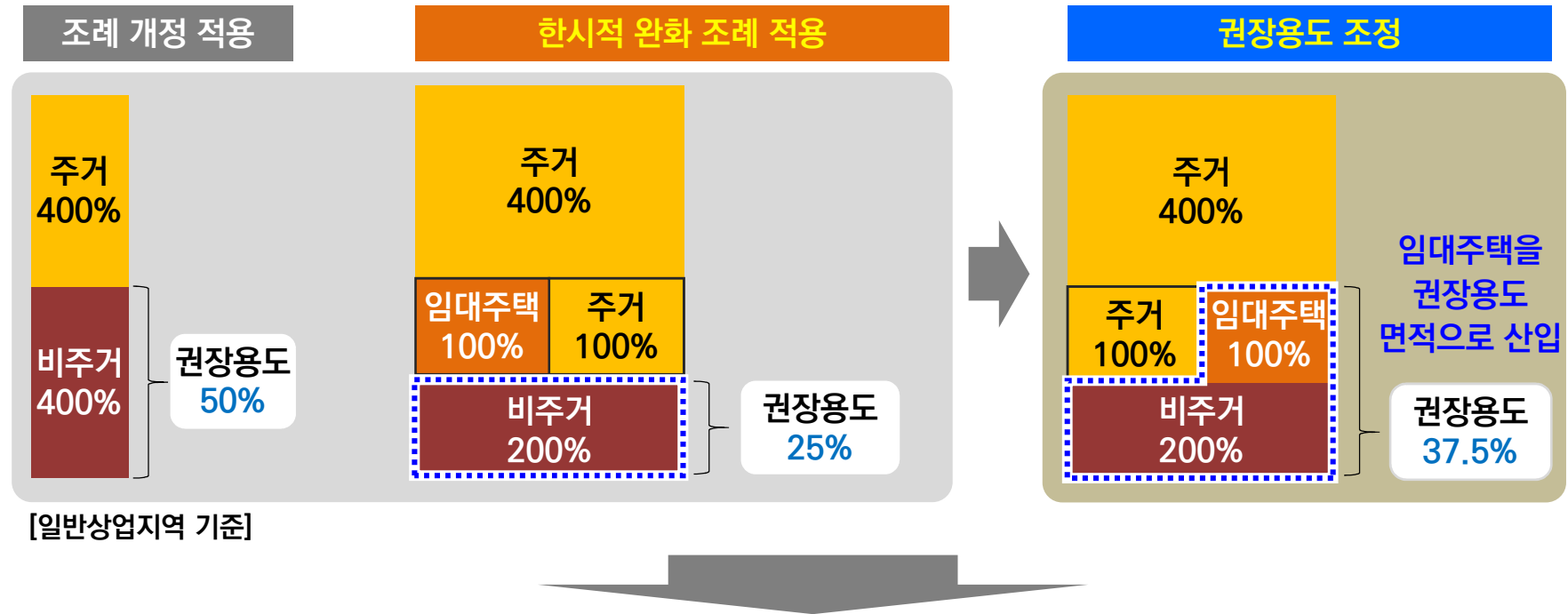


용도지역별 권장용도 적용가능 비율

구분		권장용도 적용가능 비율	
		당초	한시완화 적용시
역사도심 외	중심상업지역	60.0%	40.0%
	일반상업지역	50.0%	25.0%
	근린상업지역	33.3%	16.7%
역사도심 내	중심상업지역	50.0%	25.0%
	일반상업지역	33.3%	16.7%
	근린상업지역	33.3%	16.7%

건축물의 용적률 계획 변경

용적률 계획 중 권장용도 인센티브



- 임대주택 추가확보시 허용용적률의 인센티브 항목 중 권장용도 면적에 임대주택 면적을 산입
- 적용 : 「서울특별시 도시계획 조례」제55조제3항 [별표3] 제2호나목의 임대주택 추가 확보에 따라 허용용적률 인센티브 계획에서 권장용도 면적을 준수하기 어려운 경우 '임대주택 추가 확보에 따라 증가되는 면적 중 임대주택 확보 면적'을 부족한 권장용도 면적에 포함하여 산정할 수 있다.

지구단위계획 결정 변경

용적률 계획 중 권장용도 인센티브

• 예시(불광 지구단위계획)

구 분	용적률계획			
	기준용적률	허용용적률	상한용적률	
일반주거지역 → 일반상업지역	간선부	300%이하	630%이하	법적용적률의 2배 이하
	이면부	300%이하	500%이하	
	2001아울렛 특별계획구역	286%이하	571%이하	

CASE 3 (일반상업지역)

권장용도 완화 적용(GC1유형)

• 대상지 현황

- 위치 : 은평구 불광동 ○○번지
(불광지구, 간선부)
- 대지면적 : 998㎡

구 분	건 축 계 획
건폐율	50%
용적률	630%
지상연면적	6,287㎡
주거연면적	4,716㎡(75.0%)
임대주택 연면적	786㎡(12.5%)
권장용도 가능면적	1,572㎡ (25%)
임대주택 포함시 권장용도 가능면적	1,886㎡(25%+5%) (지상부연면적의 30%이상)
공개공지 의무면적	50㎡

항 목	세 분	완 화 기 준	완화량	
계획용도 (80%)	공동개발	공동개발 권장	• 기준용적률 × 0.19 = 300% × 0.19 = 57%	57% (고정)
	대지 내 공지	건축한계선	• 기준용적률 × (제공면적/대지면적) × 3.0 = 300% × (39㎡/998㎡) × 3.0 = 35%	35% (공개공지와 중복 불가)
		공개공지	• 기준용적률 × {(설치면적-의무면적)/대지면적} × 3.0 = 300% × {(200-50㎡)/998㎡} × 3.0 = 135%	135% (대지면적의 20%)
	건축물 용도	권장용도 (임대주택 면적 포함시)	• 기준용적률 × {(권장용도면적+임대주택 인정면적)/지상부연면적} × 1.0 = 300% × {(1,572㎡ + 314㎡) / 6,287㎡} × 1.0	90% (지상부 연면적의 30%이상 충족시)
권장용도 (임대주택 면적 미포함시)		• 기준용적률 × (권장용도면적/지상부연면적) × 1.0 = 권장용도 면적 미충족으로 산정불가 (임대주택 설치시 최대 권장용도 가능면적 : 전체 연면적의 25%)	-	
친환경 (20%)	환경친화	• 녹색건축물 인증, 자연지반보존, 중수로 또는 빗물이용시설, 옥상녹화 등	66% (고정)	
허용용적률 완화량			포함시 : 348% 미포함시 : 258%	

※ 「서울특별시 도시계획 조례」제55조제3항 [별표3] 제2호나목의 임대주택 추가 확보에 따라 허용용적률 인센티브 계획에서 권장용도 면적을 준수하기 어려운 경우 임대주택 추가 확보에 따른 면적(증가하는 용적률의 2분의 1)을 활용하여 부족한 권장용도 면적을 산정할 수 있다.

지구단위계획 결정 변경

조례개정사항과 지구단위계획 수립기준에 따른 내용과 상충 부분 수정

기 정

※ 주거복합 건축물 건립시 주거 대비 주거 상한용적률 배분

구 분	내 용	비 고
일반주거지역 또는 제3종일반주거지역에서 준주거지역으로 용도지역 변경	• 용적률 중 주거부분의 허용용적률은 250% 이하 적용	혼재된 경우
주거지역에서 상업지역으로 상향된 경우	• 공동주택과 업무시설 중 오피스텔을 합한 연면적은 전체연면적의 70% 이하 적용	가중평균

변 경

※ 주거복합 건축물 건립시 주거 대비 주거 상한용적률 배분

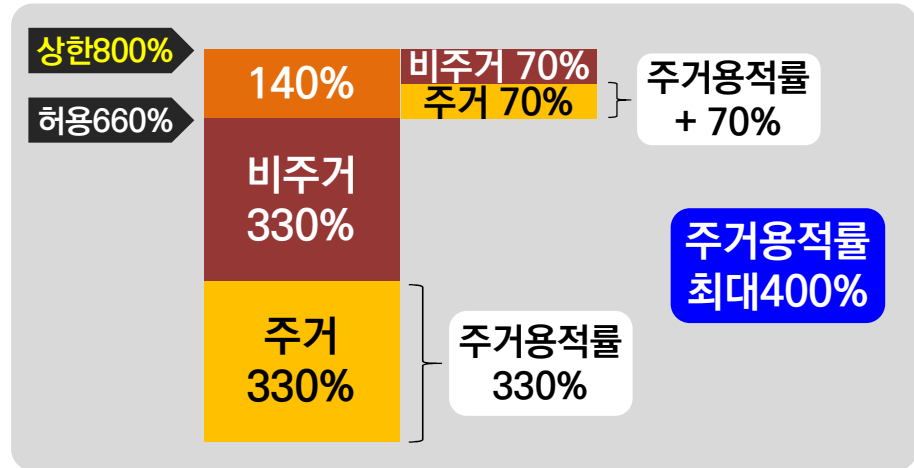
구 분	내 용	비 고
일반주거지역 또는 제3종일반주거지역에서 준주거지역으로 용도지역 변경	• 용적률 중 주거부분의 허용용적률은 250% 이하 적용	혼재된 경우 가중평균
(삭제)		

지구단위계획 결정 변경

용적률 계획 중 용도지역 상향된 상업지역에 대한 상한용적률 배분 항목 수정

조례 개정에 따라 지구단위계획수립기준에서 적용되던
상업지역 상향시 상한용적률의 주거용적률 배분기준 조정

- 상업지역 상향에 따라 허용용적률에서 주거용적률이 400%미만으로 계획된 경우,
 기부채납을 통해 최대 400%까지 주거용적률 허용
- 상한용적률의 주거비율은 허용용적률 대비 주거용적률의 비율을 적용



기정

구 분	상한용적률 배분	
	주거건립가능	비주거건립
〈상업지역으로 상향된 경우〉	기부채납으로 증가되는 용적률 × 7/10	기부채납으로 증가되는 용적률 × 3/10
	기부채납에 의해 증가되는 용적률 배분시 도시계획조례 별표3의 용도용적제 적용	

변경

상한용적률 배분	
주거건립가능	비주거건립
기부채납으로 증가되는 용적률 × α/β	기부채납으로 증가되는 용적률 × $(\beta-\alpha)/\beta$
α :주거용 용적률, β :허용용적률	
기부채납에 의해 증가되는 용적률 배분시 도시계획조례 별표3의 상업지역내 주거복합건축물의 용도 비율 및 용적률 적용	

도시관리계획(지구단위계획) 결정(변경) (안)

- 개포택지개발지구 지구단위계획 구역 외 129개 지구단위계획구역
‘건축물의 용적률계획’ 결정 변경(안)-

건축물의 용적률 계획(변경)

▶ 지구단위계획 적용기준 신설

(신설)

「서울특별시 도시계획 조례」 제55조 제22항에 따른 ‘준주거지역 내 공공임대주택 확보시 적용기준‘

○ 공공임대주택을 추가로 확보할 경우 적용되는 용적률은 기 계획된 용적률계획과 별도로 100% 이하의 범위에서 추가하여 계획할 수 있다.

- 준주거지역으로 상향된 지역에서 도시계획 조례에 따라 임대주택 추가 확보 시 종전 용도지역의 용적률만큼 허용되는 ‘주거 부분의 허용용적률’은 적용하지 않는다.
 - 건축물 비주거용도(오피스텔 등 준주택 제외) 비율은 전체 용적률에서 임대주택 도입으로 완화되는 용적률을 제외한 용적률의 10%이상으로 계획한다. (단, 비주거용도 비율에 대해 별도 계획이 수립된 경우 해당 계획내용을 준수한다.)
 - 특별계획구역은 세부개발계획 수립시 ‘준주거지역 내 공공임대주택 확보시 적용기준’을 적용하되 도시·건축공동위원회 심의를 통하여 결정한다.
 - 건축물 용도 중 공동주택이 불허용도로 지정된 경우는 적용에서 제외한다.
 - 임대주택 추가 확보시 10m 이내의 범위에서 높이계획을 변경하여 적용할 수 있다. 단, 해당 지구단위계획의 취지, 인근지역과의 조화 등을 고려하여 자치구 건축위원회의 자문(심의)을 거쳐야 하고, 지구단위계획의 경미한 변경에 따른 높이완화와 중복으로 적용할 수 없다.
- ※ 「서울특별시 도시계획조례」 부칙 (제7093호, 2019.3.28.)제2조에 따른 유효기간이 지나면 ‘준주거지역 내 공공임대주택 확보시 적용기준’은 적용하지 않는다. 다만, 유효기간에 대하여 도시계획조례가 개정 또는 폐지되는 경우 그에 따른다.

지구단위계획 결정 변경

준주거지역 완화사항 반영 관련 주요사항1

공공임대주택을 추가로 확보할 경우 적용되는 용적률은 기 계획된 용적률계획과는 별도로 **100% 이하**의 범위에서 추가하여 계획할 수 있다.

• 적용 예시 (면목생활권중심 지구단위계획)

구 분		용적률계획		
		기준용적률	허용용적률	상한용적률
준주거지역	간선변(검재길, 면목동길)	300%이하	360%이하	400%이하
	이면부	250%이하	360%이하	400%이하

CASE 1 (준주거지역)

• 대상지 현황

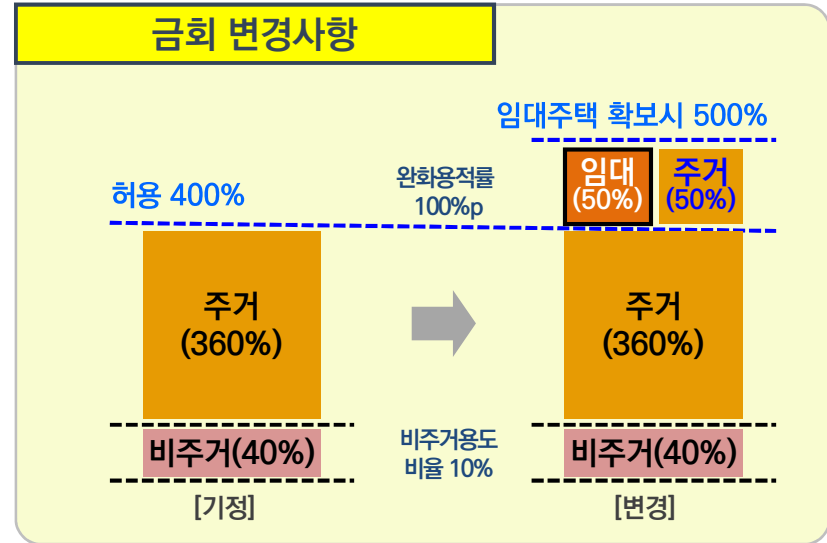
- 위치 : 종량구 면목동 △△번지 (면목생활권중심, 간선변)
- 대지면적 : 680㎡
- 임대주택 도입시 용적률 : 460%
- 전체연면적 : 3,128㎡



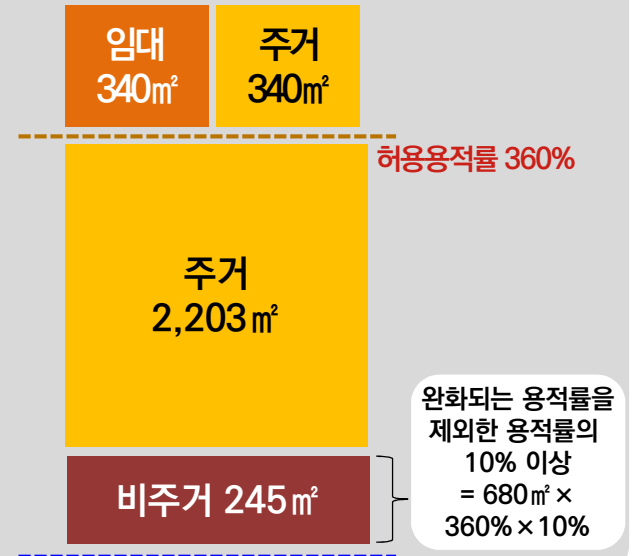
용적률 완화규정 적용

- 공공임대주택을 추가로 확보할 경우 적용되는 용적률은 기 계획된 용적률계획과는 별도로 **100% 이하**의 범위에서 추가하여 계획할 수 있다.
- 건축물 비주거용도(오피스텔 등 준주거 제외) 비율은 전체 용적률에서 임대주택 도입으로 완화되는 용적률을 제외한 용적률의 **10%이상**으로 계획한다.
 - 임대주택 도입으로 완화되는 용적률 : 100%
 - 임대주택 완화에 따른 추가 연면적 : 680㎡
 - 비주거용도 의무비율 = 허용용적률 × 의무비율
= 360% × 10% = 36%
 - 비주거용도 의무연면적 : 36% × 680㎡ = 245㎡

금회 변경사항



[건축연면적 : 3,128㎡] 완화용적률 : 460%



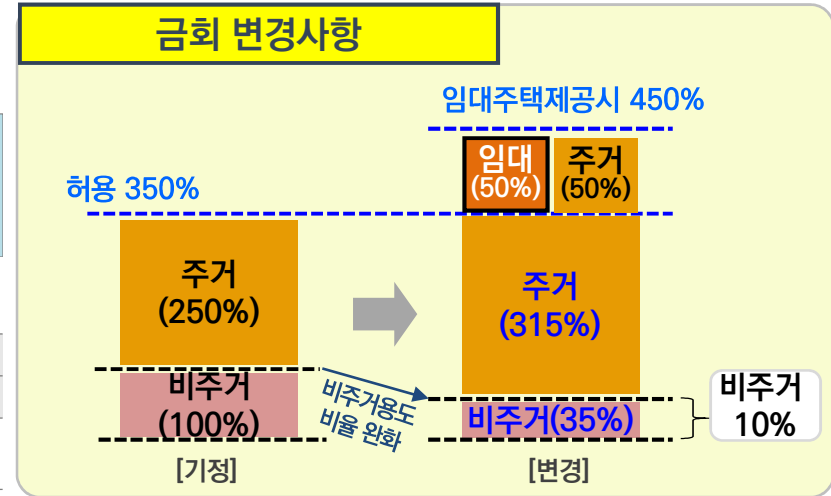
지구단위계획 결정 변경

준주거지역 완화사항 반영 관련 주요사항2

준주거지역으로 상향된 지역에서 도시계획 조례에 따라 임대주택 추가 확보 시 종전 용도지역의 용적률만큼 허용되는 '주거부분의 허용용적률'은 적용하지 않는다. (단, 비주거용도 비율에 대해 별도 계획이 수립된 경우 해당 계획내용을 준수한다.)

- 적용 예시(구청생활권 지구단위계획)

구 분		용적률계획	
		기준용적률	허용용적률
일반주거지역→준주거지역	상업·업무복합	300%이하	360%이하



CASE 2 (일반주거 → 준주거)

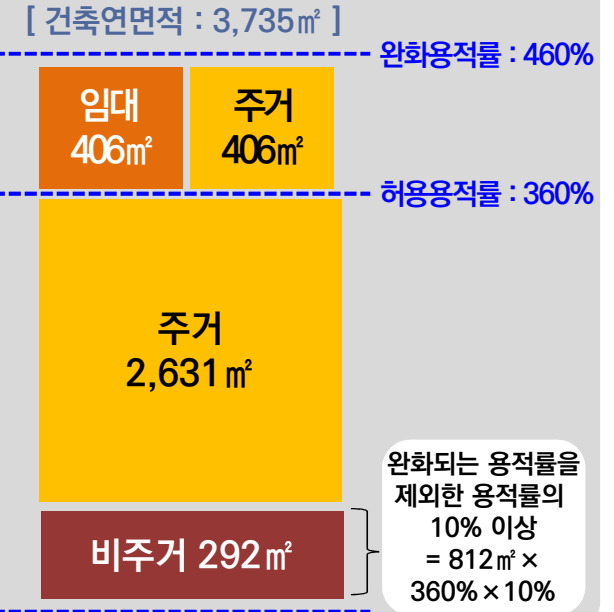
- 대상지 현황
 - 위치: 은평구 응암동 △△번지 (구청생활권, 상업·업무복합)
 - 대지면적: 812㎡
 - 임대주택 도입시 용적률: 460%
 - 전체연면적: 3,735㎡



용적률 완화규정 적용

- 준주거지역으로 상향된 지역에서 도시계획 조례에 따라 임대주택 추가 확보 시 종전 용도지역의 용적률만큼 허용되는 '주거부분의 허용용적률'은 적용하지 않는다.
- 서울시 지구단위계획 수립기준(2017) 1-4-4-(2)
 - 준주거지역으로 용도지역이 상향된 경우 주거부분의 용적률은 종전 용도지역 만큼 허용

구 분	내 용
일반주거, 준공업, 제3종일반주거 → 준주거지역	용적률 중 주거부분의 허용용적률은 250% 이하 적용
제2종일반주거 → 준주거지역	용적률 중 주거부분의 허용용적률은 200% 이하 적용
제1종일반주거 → 준주거지역	용적률 중 주거부분의 허용용적률은 150% 이하 적용



지구단위계획 결정 변경

준주거지역 완화사항 반영 관련 주요사항3

임대주택 추가 확보시 10m 이내의 범위에서 높이계획을 변경하여 적용할 수 있다

→ 높이계획 10m 완화시 20~35m로 높이계획이 되어있는 준주거지역에서 임대주택 도입이 원활해질 것으로 예상

• 높이완화에 대한 검토자료

자치구	구역명	용적률기준	허용용적률	한시적 완화 용적률	높이계획	임대주택 도입시 개발 가능 높이 (1층 : 층고 3.8m, 건폐율 50%, 2층이상 : 층고 2.8m, 건폐율 30%)	높이계획 10m 완화
강서구	목동사거리	등촌로변	360%	460%	40	43.9	50
		곰달래길변	360%	460%	35	43.9	45
		이면부(1)	300%	400%	35	38.3	45
		이면부(2)	360%	460%	40	43.9	50
	방화1택지	상업a1-10	400%	500%	40	47.7	50
	방화2택지	상업(A-1)	400%	500%	46	47.7	56
	우장산역지구	a	360%	460%	35	43.9	45
양천구	신정네거리	6m 접도	250%	350%	25	33.7	35
관악구	봉천지구중심	간선변(속고개길변)	400%	500%	40	47.7	50
	은천생활권중심	8m미만(이면부)	300%	400%	30	38.3	40
은평구	구산생활권	주거	300%	400%	30	38.3	40
	구청생활권	주거	300%	400%	30	38.3	40
	불광지구	이면부(6M이상)	360%	460%	35	43.9	45
		이면부	360%	460%	35	43.9	45
	수색지구	간선부	400%	500%	40	47.7	50
	신사생활권	이면부	300%	400%	30	38.3	40
	역촌역세권	이면부	300%	400%	30	38.3	40
	응암생활권	이면부	300%	400%	30	38.3	40
연신내지구	이면부	360%	460%	35	43.9	45	

감 사 합 니 다

참고 자료

도시계획조례 개정사항

▶ 2017.7.13 개정 (별표3 상업지역 내 주거복합건축물의 용도비율 및 용적률)

1. 상업지역 내에서 주거복합건물의 주거외 용도 비율

가. 주거용 외의 용도로 사용되는 부분의 면적(부대시설의 면적을 포함한다)은 전체 연면적의 30퍼센트(의무 비율) 이상으로 한다(근린상업지역 및 법 제2조제3호에 따른 도시기본계획(생활권계획 포함)의 중심지체계 상 지구중심 이하에 해당하는 일반상업지역에서는 20퍼센트 이상으로 한다). 이때 주거용 외의 용도 비율(의무 비율)에서 「주택법 시행령」 제4조에 따른 준주택은 제외한다.

나. 가목에도 불구하고 다음의 어느 하나에 해당하는 경우에는 시도시계획위원회·도시재정비위원회 또는 시장정비사업심의위원회 등 해당 위원회의 심의를 거쳐 주거용 외의 용도로 사용되는 부분의 면적(부대시설의 면적을 포함한다)을 전체 연면적의 10퍼센트 이상으로 할 수 있다.

- 1) 도시환경정비구역 중 도시·주거환경정비기본계획에 따라 시장이 주거기능의 입지가 필요하다고 인정하여 선정한 지역
- 2) 「도시재정비 촉진을 위한 특별법」에 따른 재정비촉진지구
- 3) 「전통시장 및 상점가 육성을 위한 특별법」에 따른 시장정비사업 추진계획 승인대상 재래시장
- 4) 「민간임대주택에 관한 특별법」에 의한 기업형임대주택 공급촉진지구
- 5) 시장이 임대주택 공급을 위해 필요하다고 인정하여 선정한 지역

2. 상업지역 내에서 주거복합건물의 용적률

상업지역 내에서 주거복합건물의 용적률은 제55조제1항7호부터 9호까지 정한 용적률 이하로 하되 주거용 용적률은 다음과 같이 한다.

가. 주거용으로 사용되는 부분의 용적률(주거용 부대시설의 용적률을 포함한다)은 400퍼센트 이하로 한다.

나. 가목에도 불구하고 다음의 어느 하나에 해당하는 용도를 도입하는 경우, 해당 용적률과 같은 비율의 주거용 용적률을 추가로 허용할 수 있다.

- 1) 법 제2조제3호에 따른 도시기본계획(생활권계획을 포함한다)상의 중심지 육성방향에 부합하는 용도로 시도시계획위원회, 시도시·건축공동위원회 등 도시계획 심의를 위한 해당 위원회에서 인정하는 용도
- 2) 그 밖에 지역의 전략적 육성, 시 정책목적 달성 등을 위해 시도시계획위원회, 시도시·건축공동위원회 등 도시계획 심의를 위한 해당 위원회에서 필요하다고 인정하는 용도

다. 가목에도 불구하고 1호 나목의 어느 하나에 해당하는 경우에는 시도시계획위원회·도시재정비위원회 또는 시장정비사업심의위원회 등 해당 위원회의 심의를 거쳐 주거용으로 사용되는 부분의 용적률(주거용 부대시설의 용적률을 포함한다)은 400퍼센트 이상으로 할 수 있다.

도시계획조례 개정사항

▶ 2019.3.28 개정 (별표3 상업지역 내 주거복합건축물의 용도비율 및 용적률)

1. 상업지역 내에서 주거복합건축물의 주거외 용도 비율

- 가. 주거용 외의 용도로 사용되는 부분의 면적(부대시설의 면적을 포함한다)은 전체 연면적의 20퍼센트(의무 비율) 이상으로 한다. 이때 주거용 외의 용도 비율(의무 비율)에서 「주택법 시행령」 제4조에 따른 준주택은 제외한다.
- 나. 가목에도 불구하고 다음의 어느 하나에 해당하는 경우에는 시도시계획위원회·도시재정비위원회 또는 시장정비사업심의위원회 등 해당 위원회의 심의를 거쳐 주거용 외의 용도로 사용되는 부분의 면적(부대시설의 면적을 포함한다)을 전체 연면적의 10퍼센트 이상으로 할 수 있다.
- 1) 도시환경정비구역 중 도시·주거환경정비기본계획에 따라 시장이 주거기능의 입지가 필요하다고 인정하여 선정한 지역
 - 2) 「도시재정비 촉진에 관한 특별법」에 따른 재정비촉진지구
 - 3) 「전통시장 및 상점가 육성을 위한 특별법」에 따른 시장정비사업 추진계획 승인대상 재래시장
 - 4) 「민간임대주택에 관한 특별법」에 의한 기업형임대주택 공급촉진지구
 - 5) 시장이 임대주택 공급을 위해 필요하다고 인정하여 선정한 지역

2. 상업지역 내에서 주거복합건축물의 용적률

상업지역 내에서 주거복합건축물의 용적률은 제55조제1항7호부터 9호까지 정한 용적률 이하로 하되 주거용 용적률은 다음과 같이 한다.

- 가. 주거용으로 사용되는 부분의 용적률(주거용 부대시설의 용적률을 포함한다)은 400퍼센트 이하로 한다.
- 나. 가목에도 불구하고 「공공주택 특별법」 제2조제1호가목, 「민간임대주택에 관한 특별법」 제2조제4호 및 제5호에 따른 임대주택 추가 확보시(증가하는 용적률의 2분의1에 해당하는 용적률) 주거용으로 사용되는 부분의 용적률은 중심상업지역 및 역사도심을 제외한 일반상업지역은 600퍼센트 이하, 역사도심 내의 일반상업지역과 근린상업지역은 500퍼센트 이하로 한다.
- 다. 가목 및 나목에도 불구하고 다음의 어느 하나에 해당하는 용도를 도입하는 경우, 해당 용적률과 같은 비율의 주거용 용적률을 추가로 허용할 수 있다.
- 1) 법 제2조제3호에 따른 도시기본계획(생활권계획을 포함한다)상의 중심지 육성방향에 부합하는 용도로 시도시계획위원회, 시도시·건축공동위원회 등 도시계획 심의를 위한 해당 위원회에서 인정하는 용도
 - 2) 그 밖에 지역의 전략적 육성, 시 정책목적 달성 등을 위해 시도시계획위원회, 시도시·건축공동위원회 등 도시계획 심의를 위한 해당 위원회에서 필요하다고 인정하는 용도
- 라. 가목 및 나목에도 불구하고 1호 나목의 어느 하나에 해당하는 경우에는 시도시계획위원회·도시재정비위원회 또는 시장정비사업심의위원회 등 해당 위원회의 심의를 거쳐 주거용으로 사용되는 부분의 용적률(주거용 부대시설의 용적률을 포함한다)은 400퍼센트 이상으로 할 수 있다.

도시계획조례 개정사항

➤ 2019.3.28 개정 (준주거지역 용적률 관련)

[도시계획조례 제55조 제22항]

제1항제6호 규정에도 불구하고 준주거지역에서는 「[공공주택 특별법](#)」 제2조제1호가목에 따른 임대주택 추가 확보시 (증가하는 용적률의 2분의1에 해당하는 용적률) 50퍼센트 이하로 한다. <신설 2019. 3. 28.>

주택법 관련

▶ 매입주택 업무 추진 절차도



주택법 관련

▶ 매매계약 신청시 첨부서류 목록

매매계약신청

• 매입주택 동·호수 선정 통보 및 매매계약 체결 신청(형별,호수,배치,마감재,매입가격 등 근거자료 첨부)

[매매계약 신청시 첨부서류]

- 주택(소형, 임대, 역세권) 매매(매입) 계약서 1부
- 주택(소형, 임대, 역세권) 전체단지, 배치도, 위치 현황 사진 1부
- 주택(소형, 임대, 역세권) 매입가격 산출검토서 및 근거 자료 1부
- 사업시행인가서 1부(건축허가인 경우 허가서)
- 관리처분계획인가서 1부.
- 건축공정확인서(감리확인) 1부
- 시공보증 및 분양보증서 1부
- 마감재 리스트 1부
- 주택(소형, 임대, 역세권) 동·호수 추첨 문서 (추첨결과 서명서, 배치도, 현장사진)

사업
승인후

매입
업무처리

상업지역 주거용적률 차등적용 방안

- 용도지역 등에 따라 주거용적률과 일시완화 주거용적률의 조례상 용적률 대비 비율 상이
- 역사도심에 해당하는 구역이 용적률 대비 주거용적률이 높게 나타남
- 당초 용적률계획을 제어하고자 하는 지구단위계획 계획취지를 반영하기 위해 주거용적률 차등 적용

구분		용적률	주거용적률	한시완화 주거용적률	주거용적률 (조례용적률 대비)	한시완화 용적률 (조례용적률 대비)
중심 상업지역	역사도심 외	1000%	400%	600%	40%(2/5)	60%(3/5)
	역사도심	800%	400%	600%	50%(1/2)	75%(3/4)
일반 상업지역	역사도심 외	800%	400%	600%	50%(1/2)	75%(3/4)
	역사도심	600%	400%	500%	66.7%(2/3)	83.3%(5/6)
근린 상업지역	역사도심 외	600%	400%	500%	66.7%(2/3)	83.3%(5/6)
	역사도심	600%	400%	500%	66.7%(2/3)	83.3%(5/6)