

2024. 4. 19.(금) 석간용

이 보도자료는 2024년 4월 19일 오전 06:00부터 보도할 수 있습니다.



보도자료

담당 부서: 도시공간본부 도시관리과

도시관리과장

하대근

02-2133-8370

사진 없음 사진 있음 쪽수: 7쪽

도시관리정책팀장

송정미

02-2133-8372

서울시, 지구단위계획 손본다… 용적률 체계 개편해 민간개발 활성화

- 「서울시 지구단위계획 용적률 체계 개편 방안」 발표, 과감한 인센티브+규제폐지
- 공개공지 설치시 상한용적률 120% 전(준) 지역으로 확대, 지능형 건축물도 인센티브 대상
- UAM·스마트 기술도입·전선지중화 등 미래도시정책·공공성 중심으로 인센티브 항목 개편
- 용도변경 없이도 조례용적률 최대 110% 상향, 용도지역 상향없이 밀도있는 개발 가능
- 용도지역 변경 기준시점 2000년으로 통일, 대부분 강북·강서 수혜… 균형발전에도 기여

앞으로 서울 시내 지구단위계획구역에서 공개공지를 조성하면 조례 용적률의 120% 까지 용적률 인센티브를 받는다. 또한 그동안 건축선, 권장 용도 등 지역 여건과 관계없이 일률적으로 적용해온 용적률 인센티브 항목이 미래도시 공간 정책, 공공성을 중심으로 재편되고, 같은 지역이라도 용도지역 변경 시기에 따라 달리 적용되던 상한용적률 기준도 통일된다.

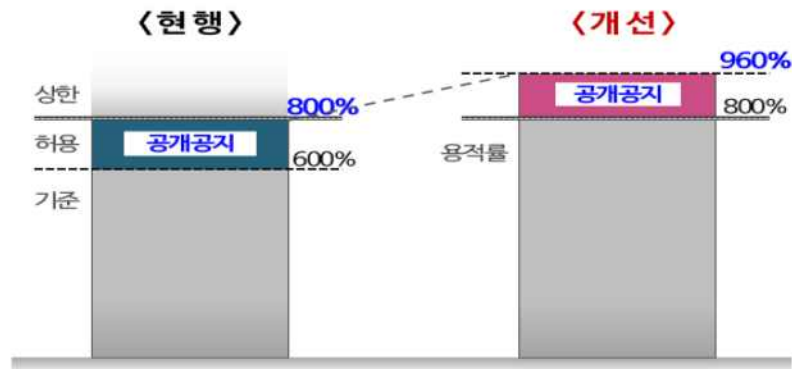
서울시는 과감한 인센티브 제공, 불필요한 규제 해소 등을 골자로 하는 「서울시 지구단위계획 용적률 체계 개편 방안」 을 19일(금) 발표했다.

- 이번 방안은 향후 지구단위계획 결정 또는 변경 시부터 적용되며, 주민 제안이 있다면 신속한 사업추진을 위해 즉시 반영한다.
- 현재 서울 시가화(녹지지역 제외) 면적의 35%에 달하는 지구단위계획 구역은 그간 건축물 밀도 관리와 기반시설 확충의 수단으로 운영되어 왔다. 하지만 제도 도입 24년이 지나면서 계속되는 규제 누적과 인구 감소·디지털전환·기후변화 등 급변하는 도시 상황에 대응하지 못해 도심 개발의 걸림돌로 작용한다는 지적이 계속되어 왔다.
- 이에 서울시는 지구단위계획을 미래도시 변화에 유연하게 대응 가능한 체계로 전환하기 위한 용적률 체계 개편을 추진한다고 밝혔다. 이를 통해 민간개발이 활성화 되면 서울시가 추진하고 있는 권역별 도심 대개조에도 가속도가 붙을 것으로 기대하고 있다고 덧붙였다.
- 이번 개편의 핵심은 ▲상한용적률 대상 확대 ▲시 정책 방향에 부합하는 인센티브 항목 마련 ▲용적률 운영체계의 단순화 및 통합화 등이다.

<공개공지 설치시 상한용적률 적용 전(全)지역으로 확대, 지능형 건축물도 인센티브 대상>

- 먼저, 그동안 준공업지역 등 특정 대상지만 허용되던 공개공지 조성에 따른 상한용적률 적용이 전 지구단위계획구역으로 확대된다. 공개공지 외 지능형 건축물, 특별건축구역 등도 대상에 추가된다.

- 예를 들어, 일반상업지역인 지구단위계획구역에서 800% 이하였던 공개공지 설치 인센티브가 기준 개정으로 최대 960%까지 확대 적용되는 것이다.
- 공개공지, 지능형 건축물 등을 통해 추가되는 인센티브는 시행령 용적률 최대한도의 120%까지 이다.



<기준용적률 하향 폐지, 허용용적률 조례용적률 대비 최대 110% 인센티브 제공>

- 둘째, 지구단위계획구역에서 낮게 설정된 기준용적률 하향 규정이 폐지되고, 시(市) 정책 목적에 부합하거나 공공성 항목 도입 시 허용용적률 인센티브를 조례용적률 대비 최대 110% 추가 제공된다.
- 그간 지구단위계획구역에서는 준주거·상업지역 기준용적률을 조례용적률 대비 100~300%p 낮게 설정 후, 공개공지, 건축한계선, 공동개발 등 기존 인센티브 항목 이행 여부에 따라 허용용적률 인센티브를 제공하는 구조로 운영해 왔다.
- 현재의 허용용적률 체계는 인센티브 이행이 용이한 항목 위주로 취사선택이 가능하여, 지구단위계획구역 별 목적 달성을 위한 계획 유도에는 한계가 있다는 지적이 계속 되어왔다.

- 앞으로는 이와 같은 기준용적률 하향이 사라지고, 기준용적률이 조례 용적률과 동일하게 적용된다. 대신 일반적 항목은 기준용적률 범위에서 의무 이행되고, 서울시 정책 방향에 부합하는 미래도시정책·공공성 항목 도입시 최대 110%까지 상향된 인센티브가 제공되는 방식으로 변경된다.

◇ 용적률 계획기준 개선(안) : 용도지역 변경이 없는 지역

구분	현 행	개선 후	비고
제1종일반	150% / 150% / 300%	150% / 165% / 300%	
제2종일반	200% / 200% / 400%	200% / 220% / 400%	
제3종일반	250% / 250% / 500%	250% / 275% / 500%	
준주거	300% / 400% / 800%	400% / 440% / 800%	
일반상업	500~600% / 800% / 1,600% (450% / 600% / 1,200%)	800% / 880% / 1,600% (600% / 660% / 1,200%)	() 도심지역
중심상업	600~700% / 1,000% / 2,000% (600% / 800% / 1,600%)	1,000% / 1,100% / 2,000% (800% / 800% / 1,600%)	() 도심지역
근린상업	400~500% / 600% / 1,200% (350% / 500% / 1,000%)	600% / 660% / 1,200% (500% / 550% / 1,000%)	() 도심지역

※ 도시계획조례 및 시행규칙 개정후 시행

<UAM·스마트 기술도입·전선지중화 등 미래도시정책·공공성 중심의 인센티브 항목 마련>

- 셋째, 지역 상황과 여건 변화를 반영하지 않고 일률적으로 적용해온 용적률 인센티브 항목이 미래 도시공간 수요와 공공성을 중심으로 재편된다.
- 서울시는 기존 인센티브 항목인 건축한계선, 권장용도, 공동개발 등 일반적 항목(10개 분야, 38개 항목)으로는 미래 변화 대응에 한계가 있다고 판단하고,
- 로봇 친화형 건물·UAM 시설 등 미래산업 용도를 도입하거나, 탄소 중립·녹지생태도심 등 서울시 정책방향에 부합하는 항목을 도입하는 경우 인센티브를 제공하는 방식으로 용적률 제도를 전환하는 것이다.

◇ 허용용적률 인센티브 항목 개선(안)

III장. 개선방안

정책화 03. 허용용적률 인센티브 항목 재편

市 도시정책과 인센티브 항목이 일치되도록

정책 연계성, 공공성을 중심으로 허용용적률 인센티브 항목 재편

스마트 도시	탄소 중립	디자인 혁신	녹지생태도시	지역 맞춤형
스마트도시 및 정보화계획	2050 기후동행계획	도시건축디자인혁신	녹지생태도시 재창조	해당 지구단위계획
				
로봇친화형 건축물	저영향개발	특색 있는 건축설계	입체녹지 조성	역사문화 특성 보전
UAM 시설	신재생에너지(지열 등)	공공시설 연계 경관사업	개방형공간 조성 (공공보행통로)	지역특화용도
첨단기술 테스트베드		유니버설디자인		전선 지중화
스마트산업 육성				

1

<용도지역 변경시기에 따라 달라지는 용적률 산정기준을 2000년으로 통일>

□ 마지막으로 동일 지역에서도 용도지역 변경 시점에 따라 달리 운영해 온 용적률 체계를 통합하여 시민들의 혼선을 막는다.

○ 지구단위계획구역 용적률 체계는 도시계획법 개정에 따라 복잡하게 결정되어 왔다. 예를 들면, '91년 이전에 용도지역이 변경된 상업 지역은 허용용적률이 800%지만, '91년 이후에 변경된 지역은 630%로 낮추어 적용되는 식이다.

※ '91.05.11. 도시설계지구 신설(도시계획법시행령 개정), '00.07.01. 지구단위계획구역 신설(도시계획법 개정)

○ 서울시는 각기 달리 적용하던 용도지역 변경시점 기준을 2000년으로 단순화하여 시민들이 쉽게 이해하고 예측 가능성을 높일 수 있도록 관리기준을 개선한다.

◇ 용도지역 변경 이력에 따른 용적률 체계 예시(준주거→일반상업)

구분	현행			변경		
	기준용적률	허용용적률	상한용적률	기준용적률	허용용적률	상한용적률
'91.5.11.이전	500~600%	800%	1,600% (조례용적률의 2배이하)	800%	880%	1,600% (조례용적률의 2배이하)
'91.5.11.~ '00.6.30.	400%	630%	1,600% (조례용적률의 2배이하)			
'00.7.1.이후	400%	630%	800%	400%	630%	800%

(출처 : 서울시 지구단위계획수립기준 2023)

- 2000년 이전 용도지역 변경 여부는 관할 구청이나 서울시 도시계획 포털(<https://urban.seoul.go.kr/>)에서 확인이 가능하다.
- 시는 이번 용적률 체계 개선을 통해 사업자들이 용도지역 상향 없이도 밀도 있는 개발이 가능해져 지역 정비를 위한 사업 전반에 활력을 불어 넣고 그간 개발이 지체됐던 구역에서의 사업성 또한 크게 개선될 것으로 기대하고 있다.
- 특히, 용도지역 기준시점 조정에 따라 용적률이 상향되는 상업지역이 대부분 강북, 강서지역에 위치하고 있어, 강남북 균형 발전에도 크게 기여할 것으로 보인다.
- 조남준 서울시 도시공간본부장은 “다양한 도시변화가 예상되는 이 시점에서 이번 제도개선으로 지구단위계획구역이 민간의 개발을 지원하고 활력을 주는 지역으로 재조명될 것”이라며 “앞으로도 서울시 정책과 균형 있는 개발이 이뤄질 수 있도록 지속적인 제도개선을 추진하겠다”고 밝혔다.

구 분	개정항목	변경내용		비고	
		기정	변경		
상 한 용적률	항목	- 국토계획법 항목 ① 공공시설 등 제공 ② 공동개발 특별지정 ③ 개발진흥지구 권장용도 ④ 임대주택 건립 ⑤ 지하철 출입구 설치 등 - 다른 법령 항목 ⑥ 공개공지(준공업지역) ⑦ 친환경 건축물	- 국토계획법 항목 - 개별법상 모든 항목	유연화	
	조정계수	공개공지, 건축협정 1.0 친환경건축물 0.7	<폐지>	단순화	
	적용기준	허용용적률 × 완화비율 (의무기준 초과시)	기준(조례)용적률 × 완화비율 (의무기준 초과시)	단순화	
	개별법령 중첩범위	- 시행령의 1.2배 이내	- 시행령의 1.2배 이내 (단 준공업지역은 1.4배 이내)	유연화	
허 용 용적률	항목	1. 획지계획 2. 대지내 공지 3. 건축물용도 4. 건축물 형태 및 색채 5. 보행 및 가로 경관개선 6. 주차계획 7. 건축물 개발 8. 지역(역사)자산보전 9. 친환경 10. 지능형건축물	1. 스마트도시(로봇친화형건축물, UAM 등) 2. 탄소중립(저열, 저영향개발 등) 3. 디자인 혁신(지역특화디자인 등) 4. 녹지생태도시(입체녹지, 공공보행통로 등) 5. 지역 맞춤형계획(전선지중화 등) ※ 계획적 필요시 당연 이행 항목(공동개발, 지정용도, 건축한계선 등)은 기준 용적률 반영	정책화	
	최대 완화범위	조례용적률 이하	조례용적률의 1.1배 이하	유연화	
기 준 용적률	용도 지역 유지시	준주거	300%	400%	간소화
		근상	400~500%	600%	
		일상	500~600%	800%	
		중상	600~700%	1,000%	
기타	용도지역 변경시점	기준·허용 '91.05.11. 상한 '00.07.01.	기준·허용·상한 '00.07.01.	간소화	
	기반시설 충분여부 심의	시행령 용적률 초과시	시행령 용적률 초과시 (단 상업지역은 조례 용적률 +200% 초과시)	간소화	