

2026. 5. 22.(금) 조간용

이 보도자료는 2026년 5월 21일 오전 11:15부터 보도할 수 있습니다.



보도자료

담당 부서: 주택실 재정비촉진과

재정비촉진과장

김학선

02-2133-7210

재정비계획팀장

김민정

02-2133-7221

사진 없음 ☒ 사진 있음 ☐ 쪽수: 5쪽

관련 홈페이지
(서울도시공간포털)

<http://urban.seoul.go.kr/>

도시정비형 재개발 법적상한 용적률 '최대 1.2배'로...서울시, 재정비촉진사업 규제 완화

- '도시정비형 재개발' 활성화 3차 개선안 시행... 재정비촉진사업 규제혁신 1·2차에 추가 완화
- 용적률 체계 전면 개편...공개공지, 관광숙박 등 인센티브 항목 확대 주택정책 연계 강화
- 법적상한용적률 1.2배 완화...사업성 개선, 추진동력 확보로 도심 주택공급 확대 도모
- 중심지 위계별 기준높이 제시, 지역특성 반영 높이완화 기준 적용 입체적 스카이라인 조성

☐ 서울시가 준주거·상업지역 재개발사업의 용적률 제한을 대폭 완화해 도심 내 양질의 주택 공급을 끌어올린다.

☐ 서울시는 낮은 사업성으로 인해 정체됐던 재정비촉진지구 내 '도시정비형 재개발사업'을 살리기 위해 전방위적 규제 완화에 나선다. 시는 법적상한용적률을 최대 1.2배까지 확대하고 높이 규제를 완화하는 등 '재정비촉진사업 규제혁신 3차 개선안'을 본격 시행한다. 이를 통해 사업의 추진동력을 확보하고 도심 내 주택공급을 확대하겠다는 계획이다.

- 이번 개선안은 2025년 주택정비형 재개발사업 대상으로 시행한 ‘재정비촉진사업 규제혁신’ 1·2차에 이은 추가 완화책이다. 시는 3차 개선안을 통해 준주거·상업지역 위주 ‘도시정비형 재개발사업’의 사업성을 대폭 개선함으로써, 그동안 사업성 부족으로 정체됐던 사업들이 탄력을 받을 것으로 기대하고 있다.

<재정비촉진사업 규제혁신(1·2차)>

- [1차] 공공기여 완화(10%→폐지) / 상업지역(20→10%)·준주거(10%→폐지) 비주거비율 완화 (‘25.3월 시행)
[2차] 기준용적률 완화(20%→30%) / 법상한용적률 확대(1.0배→1.2배) / 인센티브 확대 등 (‘25.7월 시행)

< 용적률 체계 통합·완화 확대로 사업 예측 가능성 높여 >

- 기존 도시정비형 재개발사업에 지구·구역별로 다르게 적용되던 용적률을 ‘기준·허용·상한 용적률’ 체계로 일원화한다. 상한용적률 적용 범위도 적용 항목을 공개공지 확보, 녹색건축·제로에너지 건축물 인증, 관광숙박시설까지 대폭 확대해 사업의 자율성을 높였다.
- 사업의 예측 가능성을 높이기 위해 허용용적률을 조례용적률의 1.1배로 일괄 적용한다. 허용용적률 인센티브 항목은 녹지생태공간, 저출산·고령화 대책시설, 보행가로활성화 등으로 변화하는 주거 환경을 반영했다.

< 법적상한 1.2배 도입… 사업성 높여 추진 동력 확보>

- 특히 그동안 제한적으로 운영됐던 도시정비형 재개발사업의 법적상한용적률을 최대 1.2배까지 완화한다. 사업성을 개선하고 민간 참여를 유도해 도심 내 양질의 주택을 속도감 있게 공급할 계획이다.
- 법적상한용적률을 최대 준주거지역은 600%, 근린상업지역 1,080%, 일반상업지역 1,560% 이하까지 허용하고, ▲경관·조망 및 기반시설 용량

등을 종합 고려한 세부 적용기준 마련 ▲상업지역은 1.0배 초과 적용 시 입지요건(역세권, 간선도로 접도요건 등)과 공공성 검토기준(역세권 환경개선, 건축물 열린공간 등)을 제시토록 해 사업성과 공공성의 균형을 이루도록 한다.

< 중심지 위계별 높이 기준 차등 적용, 입체적 스카이라인 형성 >

- 시는 획일적인 높이 규제를 걷어내고 중심지 위계에 따라 높이 기준을 달리 적용하는 ‘유연한 높이 관리 체계’를 가동한다. ▲도심은 높이 제한 없이, ▲광역중심은 150m, ▲지역중심 이하는 130m를 기준으로 차등 설정해 입체적 도시경관을 조성할 계획이다. 이에 더해 공공시설 제공 및 지역 특성을 고려하여 도시재정비위원회 심의를 통해 기준을 추가 조정할 수 있는 근거를 마련했다.
- 이번 재정비촉진사업 3차 개선안은 시행일(2026.5.14.) 이전 준공 인가를 신청하지 않은 사업장은 신규 또는 변경 계획 수립 시 모두 적용받을 수 있다.
- 시는 5월 중 시·자치구 실무자 대상 설명회를 진행해 신속한 제도 정착을 지원하고, 세부 기준은 정비사업 통합 정보 플랫폼 서울시 정비사업정보몽땅(<https://cleanup.seoul.go.kr/>)에서 공개한다.
- 서울시는 재정비촉진지구 내 도시정비형 재개발이 활성화될 것으로 기대하며 지속적인 규제 개선으로 주택공급을 확대할 계획이다.

1 용적률체계 개선(안)

구 분		현행		
		기준	허용	상한
'91.5.11. 이전	준주거	300% 이하	400% 이하	법적 용적률의 2배 이하
	일반상업	800% 이하	-	
'91.5.11 ~ '00.7.1	일반주거 → 근린상업	300% 이하	500% 이하	
	준주거 → 일반상업	400% 이하	660% 이하	
	일반주거 → 일반상업	300% 이하	630% 이하	
		630% 이하	-	



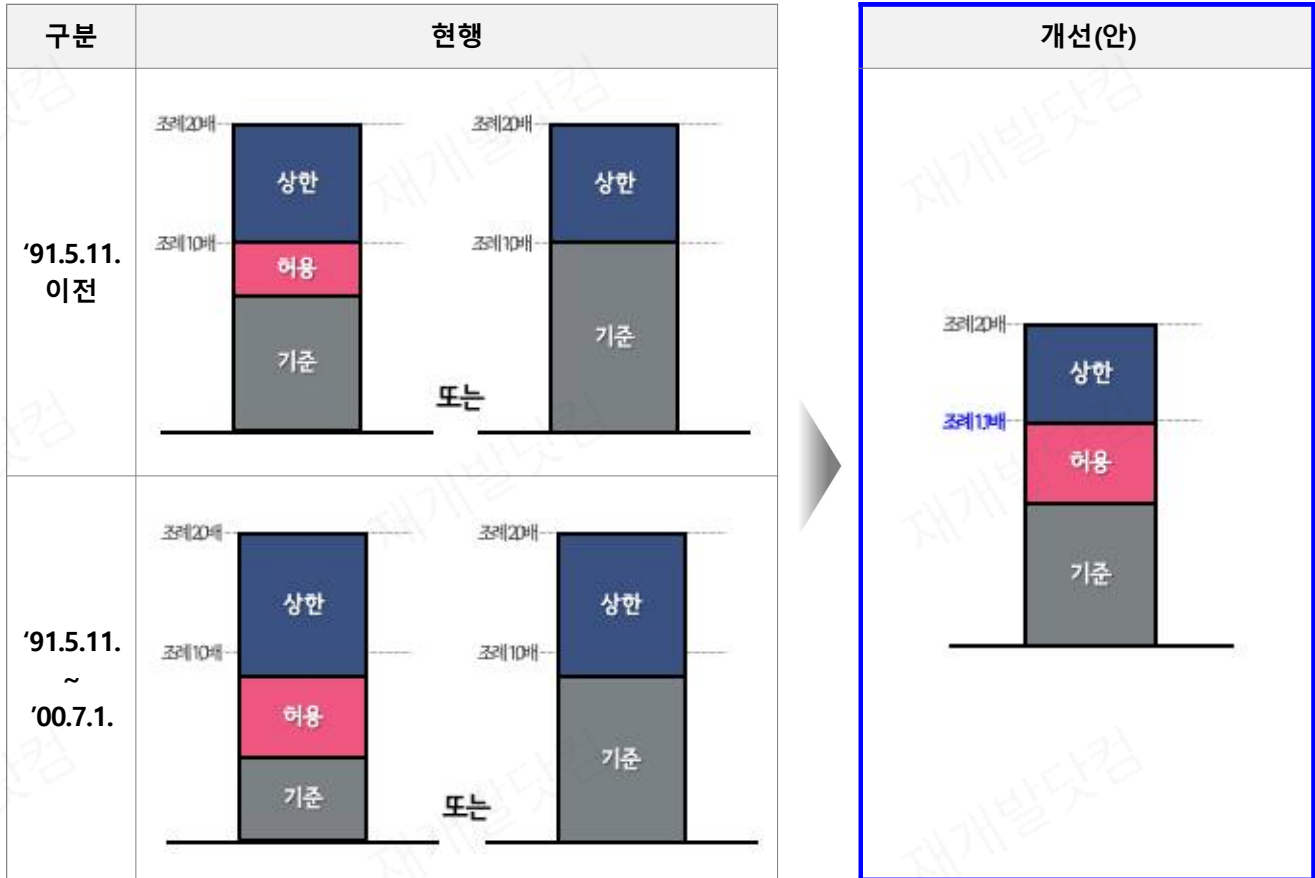
구분		개선(안)		
		기준	허용	상한
'00.7.1. 이전	준주거	300% 이하	440% 이하	법적 용적률의 2배 이하
	근린상업	500% 이하	660% 이하	
	일반상업	600% 이하	880% 이하	

'00.7.1 이후	일반주거 → 준주거	300% 이하	360% 이하	400% 이하
		360% 이하	-	
	일반주거 → 근린상업	500% 이하	-	600% 이하
	일반주거 → 일반상업	300% 이하	630% 이하	800% 이하
		630% 이하	-	



'00.7.1. 이후	일반주거 → 준주거	300% 이하	360% 이하	400% 이하
	일반주거 → 근린상업	300% 이하	500% 이하	600% 이하
	일반주거 → 일반상업	300% 이하	630% 이하	800% 이하
	준주거 → 일반상업	400% 이하	660% 이하	

< 용적률체계 개선(안) >



* '00.7.1. 이후 용도지역이 변경된 지역은 지구단위계획에 따름

** 법적상한용적률은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제85조제1항 용적률의 최대 1.2배까지 완화 가능

② 높이기준 개선(안)

