

◆ 서울특별시 동대문구 공고 제2026 - 1165호

**재정비촉진계획(준치관리구역 지구단위계획) 변경 결정(안) 재공람 공고**

[이문생활권중심 지구단위계획구역 등 3개 지구단위계획구역 “용적률체계 등” 결정변경]

1. 서울특별시 동대문구 공고 제2026-177호(2026.02.05.)로 공람공고한 재정비촉진계획(준치관리구역 지구단위계획) 변경 결정(안)에 대하여, 2026년 제6차 서울특별시 도시재정비위원회(2026.06.30.) 심의결과(수정가결)를 반영하여 「도시재정비촉진을 위한 특별법」 제9조제3항 및 같은 법 시행령 제9조제1항에 따라 주민의견을 청취하고자 다음과 같이 재공람 공고합니다.
2. 본 재정비촉진계획(준치관리구역 지구단위계획) 변경 결정(안)에 대하여 의견이 있을 경우 공람기간 내에 아래 공람 장소에 의견을 제출할 수 있음을 알려드립니다.

2026년 07월 30일

동대문구청장

가. 공람기간 : 2026.07.30. ~ 2026.08.13. (14일 이상)

나. 공람장소 : 서울특별시 동대문구청 도시계획과(☎02-2127-4947, 9층)

다. 공람사유 : 서울특별시 도시재정비위원회 심의 결과 반영에 따른 재공람

라. 공람내용 : 재정비촉진계획(준치관리구역 지구단위계획) 변경(안)

I. 재정비촉진계획 결정(변경)에 관한 사항

1. 재정비촉진지구의 명칭 · 유형 · 위치 · 면적 및 지정목적 (변경없음)
2. 재정비촉진사업의 완료목표 연도 (변경없음)
3. 재정비촉진지구 정비의 기본방향 및 목표 (변경없음)
4. 재정비촉진계획의 개요 (변경없음)

II. 준치관리구역 지구단위계획 결정에 관한 사항

## 1. 지구단위계획구역

가. 지구단위계획구역 결정조서 (변경없음)

| 구 분 | 구 역 명            | 위 치                   | 면 적(㎡)    |     |           | 최초 결정일                            |
|-----|------------------|-----------------------|-----------|-----|-----------|-----------------------------------|
|     |                  |                       | 기 정       | 증 감 | 변 경       |                                   |
| 기정  | 이문생활권중심 지구단위계획구역 | 동대문구 이문동 305-151번지 일대 | 67,460.2  | -   | 67,460.2  | 서울특별시고시 제2002-143호 (2002. 4. 30.) |
| 기정  | 회기구역 지구단위계획구역    | 동대문구 회경동 319-5번지 일대   | 103,816.8 | -   | 103,816.8 | 서울특별시고시 제2002-242호 (2000.08. 30.) |
| 기정  | 전농1지구중심 지구단위계획구역 | 동대문구 전농동 295번지 일대     | 44,029    | -   | 44,029    | 서울특별시고시 제1996-149호 (1996. 6. 3.)  |

## 2. 존치관리구역에 대한 지구단위계획 결정(변경)(안)

가. 획지 및 건축물 등에 관한 결정 (변경)

### ① 용적률 체계 개편

#### ① 용적률 계획

○ 2000.07.01. 이전에 용도지역이 결정되었거나 변경된 지역 : 변경

- 허용용적률이 「서울특별시 도시계획 조례」 제48조에 따른 용적률인 지역

- 기준용적률 : 「서울특별시 도시계획 조례」 제48조에 따른 용적률 이하
- 허용용적률 : 기준용적률의 1.1배 이하
- 상한용적률 : 법적용적률\*의 2배 이하

\* 법적용적률이란 도시계획조례 제48조, 제49조제3항, 제50조제1호 및 제2호와 제51조 제2항제2호에 따른 용도지역 용적률을 말함

■ 용도지역 변경이 없는 지역 (1991.05.01. 이전 결정 또는 변경)

| 구 분       | 기 정       |        |              | 변 경    |        |              |
|-----------|-----------|--------|--------------|--------|--------|--------------|
|           | 기준용적률     | 허용용적률  | 상한용적률        | 기준용적률  | 허용용적률  | 상한용적률        |
| 제1종일반주거지역 | 150%이하    | 150%이하 | 법적용적률의 2배 이하 | 150%이하 | 165%이하 | 법적용적률의 2배 이하 |
| 제2종일반주거지역 | 200%이하    | 200%이하 |              | 200%이하 | 220%이하 |              |
| 제3종일반주거지역 | 250%이하    | 250%이하 |              | 250%이하 | 275%이하 |              |
| 준주거지역     | 300%이하    | 400%이하 |              | 400%이하 | 440%이하 |              |
| 근린상업지역    | 400%~500% | 600%이하 |              | 600%이하 | 660%이하 |              |
| 일반상업지역    | 500%~600% | 800%이하 |              | 800%이하 | 880%이하 |              |

■ 용도지역 변경이 있는 지역 (1991.05.01. ~ 2000.07.01. 결정 또는 변경)

| 구 분       | 기 정    |        |                 | 변 경    |        |                 |
|-----------|--------|--------|-----------------|--------|--------|-----------------|
|           | 기준용적률  | 허용용적률  | 상한용적률           | 기준용적률  | 허용용적률  | 상한용적률           |
| 일반주거→준주거  | 300%이하 | 360%이하 | 법적용적률의<br>2배 이하 | 400%이하 | 440%이하 | 법적용적률의<br>2배 이하 |
| 일반주거→근린상업 | 300%이하 | 500%이하 |                 | 600%이하 | 660%이하 |                 |
| 일반주거→일반상업 | 300%이하 | 630%이하 |                 | 800%이하 | 880%이하 |                 |
| 준주거→일반상업  | 400%이하 | 660%이하 |                 | 800%이하 | 880%이하 |                 |

- 허용용적률을 「서울특별시 도시계획 조례」 제48조에 따른 용적률보다 하향하여 별도로 정한 지역

- 기준용적률 : 변경 전 허용용적률 이하
- 허용용적률 : 기준용적률의 1.1배 이하
- 상한용적률 : 법적용적률의 2배 이하

| 구 분    | 기 정    |        |                 | 변 경    |        |                 |
|--------|--------|--------|-----------------|--------|--------|-----------------|
|        | 기준용적률  | 허용용적률  | 상한용적률           | 기준용적률  | 허용용적률  | 상한용적률           |
| 준주거지역  | 250%이하 | 300%이하 | 법적용적률의<br>2배 이하 | 300%이하 | 330%이하 | 법적용적률의<br>2배 이하 |
| 일반상업지역 | 500%이하 | 700%이하 |                 | 700%이하 | 770%이하 |                 |

○ 특별계획(가능)구역, 2000.07.01.이후 용적률이 높은 용도지역으로 변경된 지역 : 변경 없음

※ 특별계획(가능)구역은 세부개발계획 수립(변경) 시 금회 용적률 체계 개편 적용

(이 하 여 백)

② 허용용적률 인센티브 계획

○ 금회 용적률 계획이 변경되는 지역의 허용용적률 인센티브에 관한 사항 : 변경

- 지정 : 지구단위계획구역 별 허용용적률 인센티브 결정 사항
- 변경

| 인센티브 항목  |                | 산정기준            | 계획기준                                                                         |
|----------|----------------|-----------------|------------------------------------------------------------------------------|
| 구분       | 유형             |                 |                                                                              |
| 스마트 도시   | UAM시설          | 기준용적률×0.03 이하   | • 세부적인 설치기준 및 산정요율은 시장의 서면동의를 통해 결정                                          |
|          | 첨단기술 테스트베드     |                 |                                                                              |
|          | 스마트산업육성        |                 |                                                                              |
| 탄소 중립    | 지열 등 신재생에너지 설치 | 기준용적률×0.05      | • 서울특별시 녹색설계기준에 따른 재생열 의무기준 이상을 준수하는 경우(기후환경본부 방침 연동 적용)                     |
|          | 저영향 개발         | 기준용적률×0.05      | • 저영향개발 사전협의 대상 건축물 : 빗물분담량 기준의 1.2배 이상 설치<br>• 그 외 : 저영향개발 사전협의 빗물분담량 기준 준수 |
| 디자인 혁신   | 특색있는 건축설계      | 기준용적률×0.03 이하   | • 세부적인 설치기준 및 산정요율은 시장의 서면동의를 통해 결정                                          |
|          | 공공시설 연계 경관사업   |                 |                                                                              |
|          | 유니버설 디자인 도입    | 기준용적률×0.03~0.05 | • 장애물 없는 생활환경 인증시<br>- 최우수 0.05, 우수 0.04, 일반 0.03                            |
| 녹지 생태 도심 | 입체녹지조성         | 기준용적률×0.05      | • 녹지생태도심 개방형녹지 조성 기준 상 인정한도 이상 설치시                                           |
|          | 공공보행통로 설치      | 기준용적률×0.03      | • 공공보행통로에 통행을 목적으로 하는 지역권 설정시                                                |
| 지역 맞춤형   | 역사문화 특성 보전     | 기준용적률×0.03      | • 세부적인 설치기준 및 산정요율은 시장의 서면동의를 통해 결정                                          |
|          | 지역특화용도 도입      |                 |                                                                              |
|          | 전선지중화 설치       |                 |                                                                              |

■ 운영 기준

- 관련 법률 또는 정책에 따른 의무사항은 허용용적률 인센티브 대상에서 배제
- 유사한 계획요소가 중복되는 경우, 유리한 항목을 선택하여 적용할 수 있으나 중복적용 불가
- 계획기준 준수 시 적용 가능한 다음의 항목은 해당 인증기관의 적정성 인증을 받은 경우 적용 가능
  - 지열 등 신재생에너지 설치, 저영향 개발, 유니버설 디자인 도입, 입체녹지 조성, 공공보행통로 설치
- 세부 설치기준 및 산정요율을 결정해야하는 다음의 항목은 구체적인 인센티브 기준을 마련하여 시장 서면 동의를 통해 인센티브 적용 여부 결정 (다만, 지구단위계획 변경을 통해 인센티브에 관한 구체적인 기준을 마련한 경우 적용 가능)
  - UAM시설, 첨단기술 테스트베드, 스마트산업육성, 특색있는 건축설계, 공공시설 연계 경관사업, 역사문화 특성 보전, 지역특화 용도 도입, 전선지중화 설치
- 지역특성을 고려하여 허용용적률 인센티브 항목을 추가하거나 산정기준과 계획기준을 변경 또는 구체적인 기준을 마련하는 경우, 지구단위계획의 (경미한)변경 절차를 거쳐 허용용적률 인센티브 변경 가능 (단, 서울시장의 서면동의를 받은 경우에 한함)
- ※ 특별계획(가능)구역은 세부개발계획 수립(변경) 시 금회 허용용적률 인센티브 항목 적용 가능

### ③ 상한용적률 인센티브 계획

#### ○ 국토계획법에 따른 상한용적률 인센티브 : 변경

- 지정 : ‘공공시설등 제공’ 또는 ‘지하철출입구등 건물 또는 대지 내 설치’에 따른 상한용적률 인센티브 결정 사항

(상한용적률 인센티브에 관한 사항이 결정되어있지 않은 경우 포함)

#### - 변경

#### 1) 공공시설등 제공

##### ① 산정식

- 공공시설등 기부채납을 포함할 경우 상한용적률 산정기준은 「공공시설 등 기부채납 용적률 인센티브 운영 기준」에 따름

$$\text{상한용적률} = \text{허용용적률} * \alpha \text{ or } \text{기준용적률} \times (1 + 1.3 \times \text{가중치} \times \alpha \text{토지} + 1.0 * \alpha \text{현금} \cdot \text{건축물})$$

- 인센티브 계수 적용 : 토지 1.3, 건축물 1.0, 현금 1.0
  - \* 용도지역 변경이 없는 지역에서의 허용용적률은 「서울특별시 지구단위계획 수립기준·관리운영기준 및 매뉴얼」 3-8-2에 따른 인센티브를 제외한 법적용적률 적용
  - \*\* 건축물 계수 완화(1.2적용) : 권역생활서비스시설 또는 정책적으로 필요한 시설로서 市도시재정비 위원회에서 인정하는 경우
- 가중치 : 사업부지 용적률에 대한 공공시설등 부지의 해당 용적률
  - 사업부지의 용적률과 공공시설제공 부지의 용적률은 지구단위계획으로 결정한 허용용적률로 적용 (다만 지구단위계획으로 결정한 허용용적률이 없는 경우 「도시계획조례 시행규칙」에서 정한 허용용적률로 봄)
  - 사업부지 및 공공시설 제공부지에 각각의 용도지역이 있는 경우 평균용적률(용적률 적용이 다른 부지 면적으로 가중평균한 용적률)을 산정하여 적용함
  - 공공시설 제공부지는 용도지역이 상향 또는 하향 조정되는 경우 변경 전 허용용적률을 적용함
- $\alpha$ 토지란 공공시설등 부지(토지)로 제공한 후의 대지면적 대 공공시설등 부지(토지)로 제공하는 면적의 비율
- $\alpha$ 건축물이란 공공시설등 부지(토지)로 제공한 후의 대지면적 대 공공시설등 부지(건축물 설치비용 환산부지)로 제공하는 면적의 비율
- $\alpha$ 현금이란 공공시설등 부지(토지)로 제공한 후의 대지면적 대 공공시설등 부지(현금 환산부지)로 제공하는 면적의 비율

##### ② 운영 기준

- 금회 변경 결정고시 이전에 공공시설등 기부채납이 포함되어 종전 지구단위계획 결정 내용에 따라 사업계획 승인 또는 인·허가를 받아 진행중인 사업은 변경 전 규정을 적용할 수 있음
- 건축물·현금 기부채납이 포함된 도시관리계획을 변경하는 경우, 건축물·현금 기부채납 총량이 종전과 동일하거나 그 이하인 경우에는 종전 규정을 적용하며, 초과하는 부분에 대해서는 금회 결정(변경)을 적용

#### 2) 지하철출입구등 건물 또는 대지 내 설치

- ① 도시계획조례 제51조제2항에 따라 지하철출입구·환기구·배전함(지하철출입구등)을 건물 또는 대지내 설치 시 인센티브 제공
- 공공보도의 보행환경 개선과 도시미관 향상을 위하여 지하철출입구 또는 환기구를 건물 또는 대지 내 설치하여 기부채납하거나 구분지상권을 설정하는 경우
- 지하철출입구등 연결을 위한 통로를 설치·제공하는 경우(공공도로 상하부 설치)

##### ② 완화량은 국토계획법 시행령에 따른 해당 용도지역 용적률의 최대한도 안에서 다음의 산식에 따라 산정

- 대지에 설치할 경우 : 허용용적률 \* X (지하철출입구 또는 환기구의 건폐면적 / 대지면적) 이내
- 건물에 설치할 경우 : 허용용적률 \* X (지하철출입구 또는 환기구의 연면적 / 건물 연면적) 이내
  - \* 용도지역 변경이 없는 지역에서의 허용용적률은 「서울특별시 지구단위계획 수립기준·관리운영기준 및 매뉴얼」 3-8-2에 따른 인센티브를 제외한 법적용적률 적용
- 연결통로 공사비 : ‘공공시설등 제공 시 인센티브 산정기준’에 따라 공사비를 환산부지면적으로 환산하여 산정하되, 계수는 1.2로 적용

○ 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 이외의 다른 법률에 따른 상한용적률

인센티브 : 변경

- 지정 : 다음 항목에 해당하는 다른 법률에 따른 상한용적률 인센티브 결정 사항  
(다른 법률에 따른 상한 용적률 인센티브가 결정되어있지 않은 경우 포함)

- 「건축법」에 따른 공개공지등 설치
- 「녹색건축물 조성 지원법」에 따른 건축물의 에너지효율등급 인증 및 녹색건축 인증, 제로에너지건축물인증, 재활용건축자재사용 시
- 「주택법」에 따른 장수명주택 인증 시
- 「건축법」에 따른 특별건축구역 (건축위원회에서 인정하는 경우)
- 「지능형건축물 인증기준」에 따른 지능형건축물 인증 시

- 변경

1) 다른 법률에 따른 상한용적률 인센티브

① 항목

- 「건축법」에 따른 공개공지등 설치
- 「녹색건축물 조성 지원법」에 따른 건축물의 에너지효율등급 인증 및 녹색건축 인증, 제로에너지 건축물인증, 재활용건축자재사용 시
- 「주택법」에 따른 장수명주택 인증 시
- 「건축법」에 따른 특별건축구역 (건축위원회에서 인정하는 경우)
- 「지능형건축물 인증기준」에 따른 지능형건축물 인증 시
- ② 산정식 : 상한용적률 = 허용용적률 + 법적용적률 X 용적률 완화 비율
- 법적용적률 : 조례 제55조 제1항에 따른 용도지역 용적률 (용도지역 상향 시, 변경 전 용도지역 용적률)
- 용적률 완화 비율 : 해당 법률(기준)에서 정한 용적률 완화 비율

2) 다른 법률에 따른 상한용적률 인센티브 운영에 관한 사항

- 관계 법령 등에 따른 용적률 완화 기준 준수
- 관련 법률 또는 정책에 따른 의무사항은 상한용적률 인센티브 대상에서 배제 (예: 「건축법」 제43조에 따른 공개공지 의무면적, 서울시녹색건축물 설계기준에 따른 에너지효율등급 인증 등)
- 유사한 계획요소가 중복되는 경우, 유리한 항목을 선택하여 적용할 수 있으나 중복적용 불가
- 사업부지 내 공공시설등 제공에 따른 상한용적률 우선 적용
  - 지구단위계획으로 정한 공공시설등 설치계획이 있거나 공공시설등 설치가 필요한 경우, 해당 계획을 우선 적용
  - 지구단위계획 결정 전 지역 내 필요 공공시설등(기반시설, 공공임대주택 등)에 대한 상위 및 관련계획 부합 여부 확인
  - 역세권 지역은 환기구, 지하철출입구 신설 또는 이전을 우선 검토
- 다른 법률에 따른 상한용적률 인센티브를 중첩하여 적용하는 경우, 용도지역별 용적률 최대한도의 1.2배 이내 적용
- 준공업지역 내 「건축법」에 따른 공개공지등 설치, 「건축법」에 따른 특별건축구역에 따라 용적률 완화에 관한 계획이 수립되어있는 경우, 기존의 계획기준 유지
- 상한용적률 항목 중첩적용으로 「국토계획법 시행령」 제85조에 따른 용도지역별 용적률 최대한도 (상업지역의 경우 법적용적률 +200%p) 초과 시, 市도시재정비위원회 심의를 통해 기반시설 적정성 등 검토
  - 市도시재정비위원회 심의 전 기반시설 충분여부 검토 및 기부채납 통합관리시스템 사전 수요조사 시행

② 상업지역·준주거지역 건축물의 비주거용도 비율 적용 기준 (신설)

- 건축물의 비주거 용적률 비율 기준(용적률의 10%)은 향후 사회 및 상업 구조 변화로 인한 상업공간 필요면적 급감에 대응을 위해 당해 지구단위계획 상 별도 규정에도 불구하고 미적용할 수 있음
- 도시계획조례에 따른 비주거 비율은 해당 규정에 따름

③ 제2종일반주거지역 및 제3종일반주거지역 한시적 용적률 완화 (신설)

- 당해 지구단위계획 상 용적률 결정에도 불구하고 제2·3종일반주거지역에서는 도시계획조례 제51조제2항에 따라 50%p를 추가 계획할 수 있다.
- 대 상 : 제2종일반주거지역, 제3종일반주거지역
- ※ 용도지역이 변경된 제2종일반주거지역 및 제3종일반주거지역 포함
- 경미한 변경 범위 내 추가 높이 완화 가능  
(단, 고도지구 등 별도의 높이 규제가 있는 경우 준수 필요)
- 완화량 : 50%p 이내.
- ※ 허용용적률+완화량(50%p)는 국토계획법 시행령에 따른 해당 용도지역 용적률의 최대 한도 안에서 적용
- ※ 용적률 체계개편('24.4.)에 따른 허용용적률 체계와 한시적 용적률 완화는 시행령 용적률 범위 안에서 적용 가능

<적용예시 : 3종일반주거지역 기준/허용/상한=250%/275%/500%>  
 · 허용용적률 + 한시적 용적률 완화  
 = 275% + 50% = 325% → 300% 적용(∵ 시행령용적률 300%)

- 도시계획조례 제51조제2항에 따른 용적률 완화조건을 준수해야 하며, 해당 규정의 존속기간이 종료되는 경우 적용 불가

④ 임대유기기간 임대주택 도입 용적률 완화 (신설)

- 당해 지구단위계획 상 용적률 결정에도 불구하고 주거지역에서 임대주택 건설 시 「서울특별시 도시계획 조례」 제51조제1항제1호에 따라 아래 기준을 적용하여 임대주택을 추가 건설할 수 있다.  
(「서울특별시 도시계획 조례」 개정 시 개정 조례에 따름)
- 임대주택 : 허용용적률 + 조례용적률 X 0.2 이내  
(※ 민간임대주택의 경우 임대유기기간 10년 이상에 한함)

| 구분            | 용적률 완화량 |
|---------------|---------|
| 임대유기기간 20년 이상 | 20%     |
| 임대유기기간 10년 이상 | 15%     |
| 임대유기기간 5년 이상  | 10%     |

- 2000.7.1. 이후 용적률이 높은 용도지역으로 상향된 경우에는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제85조제4항 적용

<적용예시 : 3종일반주거지역 기준/허용/상한=250%/275%/500%>  
 · 허용용적률 + 공공임대주택 건설  
 = 275% + (250% X 0.2) = 275% + 50% = 325%

##### ⑤ 관광숙박 특화 계획 (신설)

###### ① 관광숙박 특화구역의 지정

###### 1) 관광숙박 특화구역(한시)

- 교통 접근성이 양호하고 기타 상권이 활발하게 형성된 상업지역
- 완화 적용기간은 결정고시일로부터 2029년 1월 4일까지 건축허가를 신청한 경우에 한함(「도시계획조례」 제51조제2항제1호 사목의 존속기간 적용)

| 구분 | 구역명     | 구역면적(㎡)   | 자치구  | 위치             | 결정 내용                  |
|----|---------|-----------|------|----------------|------------------------|
| 1  | 이문생활권중심 | 67,460.2  | 동대문구 | 이문동 305-151 일원 | 관광숙박<br>특화구역<br>(한시)지정 |
| 2  | 회기구역    | 103,816.8 | 동대문구 | 회경동 319-5 일원   |                        |
| 3  | 전농1지구중심 | 44,029.0  | 동대문구 | 전농동 295번지 일대   |                        |

###### ② 관광숙박 특화구역 내 용적률 계획 및 상한용적률 인센티브 계획

###### 1) 적용기준

- 관광숙박 특화구역 내에서 「서울특별시 도시계획조례」 제51조제2항1호다목에 따른 관광 숙박시설 건립 시 지정 지구단위계획으로 결정된 용적률에도 불구하고 ‘관광숙박시설 건립시 용적률 계획’을 적용할 수 있음
- 관광숙박시설 건립 시 용적률 계획 및 상한용적률 인센티브 계획을 적용하는 경우, 개별 건축 인허가 이전에 서울시 재정비촉진과와 사전 협의 추진
- 특별계획(가능)구역은 세부개발계획 수립(변경) 시 ‘관광숙박시설 건립 시 용적률 계획’ 적용 가능
- 해당 지구단위계획에서 허용하는 상한용적률 항목은 관광숙박시설 건립 시 상한 용적률과 중첩 적용 가능하며, 이 경우 「국토계획법」 제78조제7항 등 관련규정 준수
- 관련 법령 및 조례, 지구단위계획 수립기준 등이 개정되는 경우, 개정된 규정을 적용



2) 관광숙박시설 건립 시 용적률 계획

○ 2000.07.01. 이전에 용도지역이 결정되었거나 변경된 지역

| 구분   |      | 관광숙박시설 건립 시 |        |          |             |
|------|------|-------------|--------|----------|-------------|
|      |      | 기준용적률       | 허용용적률  | 상한용적률    |             |
|      |      |             |        | 관광숙박시설   | 공공시설등 제공    |
| 상업지역 | 근린상업 | 600%이하      | 600%이하 | 780%이하   | 법적용적률의 2배이하 |
|      | 일반상업 | 800%이하      | 800%이하 | 1,040%이하 | 법적용적률의 2배이하 |

○ 2000.07.01. 이후 용적률이 높은 용도지역으로 변경된 지역

2000.07.01.이후 용적률이 높은 용도지역으로 변경된 지역 용적률 계획 예시

| △△ 지구단위계획구역    |        |        |        |             |        |          |          |
|----------------|--------|--------|--------|-------------|--------|----------|----------|
| 구분             | 기정     |        |        | 관광숙박시설 건립 시 |        |          |          |
|                | 기준용적률  | 허용용적률  | 상한용적률  | 기준용적률       | 허용용적률  | 상한용적률    |          |
|                |        |        |        |             |        | 공공시설등 제공 | 관광 숙박시설  |
| 일반주거<br>→ 근린상업 | 300%이하 | 500%이하 | 600%이하 | 300%이하      | 500%이하 | 600%이하   | 780%이하   |
| 일반주거<br>→ 일반상업 | 300%이하 | 630%이하 | 800%이하 | 300%이하      | 630%이하 | 800%이하   | 1,040%이하 |
| 준주거<br>→ 일반상업  | 400%이하 | 660%이하 | 800%이하 | 400%이하      | 660%이하 | 800%이하   | 1,040%이하 |

### 3) 관광숙박시설 건립 시 상한용적률 인센티브 계획

| 구분   | 주요 내용                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |           |            |  |  |     |     |     |      |        |           |        |
|------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|------------|--|--|-----|-----|-----|------|--------|-----------|--------|
| 산정방법 | <p>관광숙박시설 상한용적률 = 허용용적률 + 법적용적률 × 용적률 완화 비율</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• 법적용적률은 「도시계획조례」 제48조, 제49조제3항, 제50조제1호에 따른 용도지역 용적률을 말함(용도지역 상향 시, 변경 후 용도지역 용적률, 「도시계획조례」 제51조제2항제1호 사목의 존속기간 종료 시까지)</li><li>• 용적률 완화 비율은 최대 30퍼센트 범위 이내 ‘관광숙박시설 건립 관련 지구단위계획 수립 기준’에 따라 다음의 기준을 적용하여 산정</li><li>• ‘호텔업등급결정업무 위탁 및 등급결정에 관한 요령」에 따른 호텔업등급평가기준의 3성급 이상에 해당하는 객실, 부대시설 등 확보 (단, 「관광진흥법 시행규칙」 제25조의 호텔업등급 결정 대상에 한하며, 관광수요가 높은 지역 등 필요한 경우 도시재정비위원회 자문을 거쳐 완화가능)</li></ul> |           |            |  |  |     |     |     |      |        |           |        |
|      | <table><tr><th rowspan="2">항목</th><th colspan="3">처리기준 및 계수*</th></tr><tr><th>0.8</th><th>0.9</th><th>1.0</th></tr><tr><td>객실비율</td><td>70% 미만</td><td>(직선보간 적용)</td><td>80% 이상</td></tr></table>                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 항목        | 처리기준 및 계수* |  |  | 0.8 | 0.9 | 1.0 | 객실비율 | 70% 미만 | (직선보간 적용) | 80% 이상 |
|      | 항목                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |           | 처리기준 및 계수* |  |  |     |     |     |      |        |           |        |
| 0.8  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 0.9       | 1.0        |  |  |     |     |     |      |        |           |        |
| 객실비율 | 70% 미만                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | (직선보간 적용) | 80% 이상     |  |  |     |     |     |      |        |           |        |
|      | <p>※ 계수* : 기존 모델을 관광숙박시설로 개발하는 경우 최대 완화범위 적용 가능</p> <p>※ 객실 비율이 70% 이상 80% 미만인 경우, 최저계수부터 직선보간법(이웃한 두 점 사이를 1차식으로 보간하는 선형보간)에 따라 산정</p> <p>※ 객실 비율은 전체 연면적에 대한 객실 사용 바닥면적 합계로서 호텔 운영을 위한 주차장, 기계실/전기실 지원시설 및 복도, 화장실의 공용 면적은 객실 연면적에 포함</p> <p>※ 모델은 「건축법 시행령」 별표1 제15호에 따른 일반숙박시설로서 한국표준 산업분류에 따른 숙박업 중 여관, 모텔, 여인숙 등으로 운영 중인 경우를 말함</p> <p>※ 복합건축물(관광숙박시설 포함) 건립 시에는 관광숙박시설 연면적 비율에 대해서만 용적률 완화를 적용하고, 증축 시에는 증축되는 관광 숙박시설의 객실 연면적 비율에 따라 용적률 완화를 적용함</p>                       |           |            |  |  |     |     |     |      |        |           |        |
| 비고   | <ul style="list-style-type: none"><li>• 관광숙박시설 건립기준, 버스 주차차 유도기준, 교통처리방안 등은 「서울시 지구단위계획 수립기준」의 ‘관광숙박시설 건립 관련 지구단위 계획 수립기준’을 준수함</li></ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |           |            |  |  |     |     |     |      |        |           |        |

### ③ 관광숙박 특화구역 내 건폐율·높이·최대개발규모 완화 사항

- 관광숙박 특화구역 내에서 관광숙박시설 건립 시 서울시 재정비촉진과 협의를 통해 건폐율, 높이, 최대개발규모 완화 적용 가능 (건폐율 완화와 높이 완화는 중복 적용 불가. 단, 기존 호텔을 관광숙박시설로 개발하는 경우 시 재정비촉진과 협의를 통해 중복적용 가능)

| 적용구역      | 완화사항   | 완화범위                             |
|-----------|--------|----------------------------------|
| 관광숙박 특화구역 | 건폐율    | 「국토계획법 시행령」 제46조제4항에서 허용하는 범위 이내 |
|           | 높이     | 지구단위계획으로 결정된 최고높이의 1.3배 이내       |
|           | 최대개발규모 | 지구단위계획으로 결정된 최대개발규모 미적용          |

⑥ 지구단위계획의 경미한 결정(변경)에 관한 사항

○ 지구단위계획의 경미한 결정(변경)에 관한 사항 : 변경

- 지정 : 지구단위계획의 경미한 결정(변경)에 관한 사항이 결정되어 있는 경우
- 변경

- 기존에 결정된 지구단위계획의 경미한 결정(변경)에 관한 사항 유지
- 허용용적률 인센티브에 관한 다음의 사항 (단, 서울시장의 서면동의를 받은 경우에 한함)
  - 지역 특성을 고려한 계획유도 항목을 추가하는 경우
  - 계획기준 변경 또는 산정요율 결정이 필요한 경우

Ⅲ. 관계도서 : 생략 (공람장소에 비치된 도서로 갈음)

※ 본 열람공고는 금회 변경되는 사항에 관한 것으로 그 외 기 결정된 사항은 변경없음