

공 고

◆ 서울특별시 서대문구 공고 제2026-579호

재정비촉진계획(존치관리구역 지구단위계획) 변경 결정(안) 재공람공고

[가재울 지구단위계획구역 등 4개 지구단위계획구역 “용적률체계 등” 결정 변경]

재정비촉진계획(존치관리구역 지구단위계획) 변경 결정(안)에 대하여 주민공람[서대문구 공고 제 2025-1493호(2025.11.13)]을 실시하고, 서울특별시 제2차 도시재정비위원회(2026.3.24.)에서 심의결과 “수정가결” 되어, 당초 주민공람한 재정비촉진계획(안)의 변경사항이 발생되었기에 「도시재정비 촉진에 관한 특별법」 제9조 제3항 및 같은법 시행령 제9조제1항에 따라 재차 주민공람을 실시하오니, 지정된 공람장소에서 열람하시기 바랍니다.

2026년 4월 9일

서대문구청장

가. 공람기간 : 2026.4.9. ~ 2026.4.23.

나. 공람장소 : 서울특별시 서대문구청 도시계획과(☎02-330-1386, 8층)

다. 공람사유 : 서울시 도시재정비위원회의 심의 결과 반영 등에 의한 재정비촉진계획

(존치관리구역 지구단위계획) 변경 결정(안) 재공람

라. 공람내용 : 재정비촉진계획(존치관리구역 지구단위계획) 변경 결정(안)

※ 본 공람 내용에 관하여 공고 시 생략되었거나 구체적인 내용은 반드시 공람장소에서공람하여야 하며, 모든 공람 관계서류 및 도면은 본 공람으로 고지된 것으로 갈음함.

※ 다만, 재정비촉진계획(안)은 최종적으로 서울시에서 변경결정 고시되므로 변경될 수 있음을 알려드립니다

I. 재정비촉진계획 결정(변경)에 관한 사항

1. 재정비촉진지구의 명칭·유형·위치·면적 및 지정목적(변경)

가재울 재정비촉진지구 : 1,079,304.29㎡ → 1,079,489.19㎡

홍제 재정비촉진지구 : 200,397㎡ → 158,309㎡

2. 재정비촉진사업의 완료목표 연도(변경없음)

3. 재정비촉진지구 정비의 기본방향 및 목표(변경없음)

4. 재정비촉진계획의 개요(변경없음)

II. 존치관리구역 지구단위계획 결정에 관한 사항

1. 지구단위계획구역

가. 지구단위계획구역 결정조서(변경)

구 분	구 역 명	위 치	면 적(㎡)			최초 결정일
			기 정	증 감	변 경	
기정	가재울 지구단위계획구역	104동 11번지 일대	55,644	-	55,644	서울특별시고시 제2001-147호 (2001.05.02)
기정	홍제 지구단위계획구역	홍제동 251 번지 일대	135,910	-	135,900	서울특별시고시 제1997-136호 (1997.4.29)
기정	북아현 지구단위계획구역	북아현동 221-7 번지 일대	24,714	-	18,345.3	서울특별시고시 제1994-189호 (1994.06.07)
기정	아현 지구단위계획구역	북아현동 998번지 일대	17,973.7	-	17,973.7	서울특별시고시 제1997-25호 (1997.02.05.)

2. 존치관리구역에 대한 지구단위계획 결정(변경)(안)

가. 획지 및 건축물 등에 관한 결정(변경)

㉠ 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
제2종일반주거지역	200%이하	200%이하	법적용적률의 2배 이하	200%이하	220%이하	법적용적률의 2배 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 2배 이하	400%이하	440%이하	법적용적률의 2배 이하
준주거→일반상업	400%이하	660%이하		800%이하	880%이하	
일반주거→일반상업	300%이하	630%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 2배 이하	300%이하	330%이하	법적용적률의 2배 이하
일반상업지역	400%이하	500%이하		500%이하	550%이하	

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

② 허용용적을 인센티브 계획

○ 금회 용적을 계획이 변경되는 지역의 허용용적을 인센티브에 관한 사항 : 변경

- 지정 : 지구단위계획구역 별 허용용적을 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 · 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 - 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 보존	기준용적률×0.03	· 세부적인 설치기준 및 산정요율은 시장의 서면동의를 통해 결정
	지역특화용도 도입		
	전선지중화 설치		

■ 운영 기준

- 관련 법률 또는 정책에 따른 의무사항은 허용용적을 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
 - 로봇친화형 건축물, 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 보존, 지역특화 용도 도입, 전선지중화 설치
- 지역특성을 고려하여 허용용적을 인센티브 항목을 추가하거나 산정기준과 계획기준을 변경 또는 구체적인 기준을 마련하는 경우, 지구단위계획의 (경미한)변경 절차를 거쳐 허용용적을 인센티브 변경 가능 (단, 서울시장의 서면동의를 받은 경우에 한함)

③ 상한용적을 인센티브 계획

○ 국토계획법에 따른 상한용적을 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

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

- 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
- $\alpha_{\text{토지}}$ 란 공공시설등 부지(토지)로 제공한 후의 대지면적 대 공공시설등 부지(토지)로 제공하는 면적의 비율
- $\alpha_{\text{건축물}}$ 이란 공공시설등 부지(토지)로 제공한 후의 대지면적 대 공공시설등 부지(건축물 설치비용 환산부지)로 제공하는 면적의 비율
- $\alpha_{\text{현금}}$ 이란 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 : $\text{허용용적률} * X$ (지하철출입구 또는 환기구의 건폐면적 / 대지면적) 이내
 - 건물에 설치할 경우 : $\text{허용용적률} * X$ (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 최대한도 안에서 적용
 - ※ 용적률 체계개편('24.4.)에 따른 허용용적률 체계와 한시적 용적률 완하는 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 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)