송파구의회
Songpa District Council

미래도시 선진송파 함께하는 열린 의회

# 심사보고서

| | |
|---|---|
| 의 안 명 | 거여·마천재정비촉진지구 재정비촉진계획(존치관리구역 지구단위계획)변경 결정(안)에 따른 의견제시의 건 |
| 의안번호 | 제18호 |
| 심사일자 | 2026. 10. 16. (금) |

위원장 최 상 진

송파구의회 도시건설위원회

서울시 송파구 백제고분로 242 (우편번호 05584) / Tel : (02)2147-3600 / Fax : (02)2147-3956

거여·마천재정비촉진지구 재정비촉진계획 (존치관리구역 지구단위계획)변경 결정(안)에 따른 의견제시의 건

# 심사보고서

| 의안번호 | 제18호 |
|---|---|

2026년 10월 16일

## 1. 심사경과

가. 제출일자 및 제출자 : 2026. 10. 01. 송파구청장

나. 회부일자 : 2026. 10. 07.

다. 상정일자 : 2026.10.16. 제335회 임시회 도시건설위원회 제1차 회의

## 2. 제안 설명 요지 (이봉승 주택사업과장)

### 가. 제안이유

❍ 재정비촉진지구 활성화 및 최근 변화된 정책 반영을 위해 서울시에서 재정비 촉진지구 존치관리구역에 대한 지구단위계획 일괄 재정비를 추진함에 따라 거여·마천재정비촉진지구 재정비촉진계획(존치관리구역 지구단위계획)을 시 정책에 맞춰 변경하고자 함.

## 나. 대상지 개요

### 1) 거여2지구 지구단위계획구역

❍ 위 치 : 거여동 37번지 일대

❍ 면 적 : 17,272㎡

### 2) 마천지구 지구단위계획구역

❍ 위 치 : 마천동 307-48 일대

❍ 면 적 : 3,679.8㎡

## 다. 주요내용

### 1) 거여2지구 지구단위계획 결정 조서

#### 가) 건축물에 관한 사항

(1) 용적률 계획

(가) 용적률 계획기준

■ 기정

| 구분 | | 기준용적률 | 허용용적률 | 상한용적률 | 비고 |
|---|---|---|---|---|---|
| 준주거지역 | 간선변 | 300%이하 | 360%이하 | 법적용적률의 2배이하 | |
| | 이면부 | 250%~300%이하 | 360%이하 | 법적용적률의 2배이하 | |

주1) 준주거지역 내 용적률 중 주거부분의 허용용적률은 250%이하 적용

주2) 준주거지역 이면부 각 필지별 용적률 계획은 도면 참조

주3) 상한용적률은 서울시 도시계획조례 시행규칙 제7조 「허용(기준)용적률×(1+1.3×α토지 + 0.7×α건축물)」 이내 적용

- 가중치 : 사업부지 용적률에 대한 공공시설제공부지의 용적률 비율
- α : 공공시설을 제공한 후의 대지면적 내 공공시설을 제공하는 면적의 비율

※ 준주지역에서 「관광진흥법 시행령」에 따라 관광호텔업, 한국전통호텔업을 위한 관광숙박시설을 건축할 경우에는 「서울특별시 도시계획조례」 제55조 17항에 따라 용적률의 20% 범위 내에서 허용용적률을 완화할 수 있다.

■ 변경

| 구분 | | 기준용적률 | 허용용적률 | 상한용적률 | 비고 |
|---|---|---|---|---|---|
| 준주거지역 | 간선변 | 400%이하 | 440%이하 | 법적용적률의 2배이하 | |
| | 이면부 | 400%이하 | 440%이하 | 법적용적률의 2배이하 | |

주1) 준주거지역 이면부 각 필지별 용적률 계획은 도면 참조

※ 준주지역에서 「관광진흥법 시행령」에 따라 관광호텔업, 한국전통호텔업을 위한 관광숙박시설을 건축할 경우에는 「서울특별시 도시계획조례」 제55조 17항에 따라 용적률의 20% 범위 내에서 허용용적률을 완화할 수 있다.

## (나) 상한용적률 계획 (기정 주3) 사항 변경)

○ 국토계획법에 따른 상한용적률 인센티브

1) 공공시설등 제공

① 산정식

• 공공시설등 기부채납을 포함할 경우 상한용적률 산정기준은 「공공시설 등 기부채납 용적률 인센티브 운영기준」에 따름

상한용적률 = 허용용적률* or 기준용적률 x (1+1.3 x 가중치 x α토지 + 1.0** x α현금·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도시재정비위원회에서 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

• α토지란 공공시설등 부지(토지)로 제공한 후의 대지면적 대 공공시설등 부지(토지)로 제공하는 면적의 비율

• α건축물이란 공공시설등 부지(토지)로 제공한 후의 대지면적 대 공공시설등 부지(건축물 설치비용 환산부지)로 제공하는 면적의 비율

• α현금이란 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

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, 재활용 건축자재사용 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

## (다) 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

### ■ 용적률 계획(변경) 사유서

| 변경내용 | 변경사유서 |
|---|---|
| 용적률 계획 변경 | • 「서울특별시 지구단위계획 수립기준·관리운영기준 및 매뉴얼」 개정(24.07.15.)에 따라 변경된 "용적률 체계 개편"을 지구단위계획구역에 적용 |
| 준주거지역 건축물의 비주거용도 비율 적용 기준 신설 | • 「서울특별시 지구단위계획 수립기준·관리운영기준 및 매뉴얼」 개정(25.01.16.)에 따라 변경된 "준주거지역 건축물의 비주거용도 비율 적용 기준"을 지구단위계획구역에 적용 |

## 나) 용적률 인센티브 계획

### (1) 기정

■ 용적률 인센티브 계획기준(공통사항)

① 허용용적률 산정을 위한 인센티브 계획용적률은 계획유도 인센티브는 100분의 70 이내로 하고, 기준용적률과 인센티브 계획용적률의 합은 허용용적률 범위를 초과할 수 없다.

② 친환경 인센티브 항목은 해당 인센티브의 100분의 30에 미달하는 경우에도 계획유도와 친환경 인센티브 항목 준수를 통하여 부족한 의무형 인센티브의 대체 적용은 인정하지 않는다.

③ 계획유도 인센티브 항목이 두가지 이상인 경우 한 항목의 계획유도 인센티브 계획용적률은 해당 계획유도 인센티브량의 100분의 50이내에서 적용하도록 한다.

④ 친환경 인센티브 계획용적률은 해당 허용용적률 인센티브량의 100분의 50을 초과할 수 없으며, 본 기준을 초과하여 계획용적률이 산출된 경우에는 지구단위계획도상의 규제사항은 건축계획에 반영하여야 한다.

⑤ 권장용도의 면적은

- 전층권장의 경우는 해당 용도의 바닥면적 합계가 지상부 전체 연면적(주차장 제외)의 20% 이상일 경우에 인센티브를 부여하며,
- 특정층(1층 등) 권장의 경우는 해당 용도의 바닥면적 합계가 지상부 전체 연면적(주차장제외)의 (해당면적) 이상일 경우에 인센티브를 부여한다.

⑥ 구분지상권 제공이란 건축물내 일부 공간에 공연장, 전시장 등을 설치하고 공공에 사용권(구분지상권)을 제공하는 것을 말한다. 이 경우 사용범위 등 대하여는 입안권자 등과 사전협의하여야 한다.

⑦ 공동개발(지정)에 관한 인센티브 부여는 본 지구단위계획 결정일 당시 계획이 수립된 대지에 한하여 적용하며, 최대개발규모내에서 토지소유자가 자발적으로 공동개발시에는 해당 도시계획위원회 심의에서 인정하는 경우에 한하여 인센티브를 추가로 부여할 수 있다.

⑧ 조경면적 등 타 법령에서 의무적으로 조성하도록 하는 사항은 인센티브를 부여할 수 없으며, 유사한 계획요소가 중복되는 경우 인센티브 적용은 유리한 하나의 항목을 적용할수 있으나 중복하여 계산할 수 없다.

⑨ 친환경 인센티브 항목은 본 지구단위계획구역내에서 동일하게 아래와 같이 적용한다. 유사한 계획요소가 중복되는 경우 인센티브 적용은 유리한 하나의 항목을 적용할수 있으나 중복 하여 계산할 수 없다.

⑩ 환경친화적 건축물 항목은 본 지구단위계획구역내에서 동일하게 아래와 같이 적용한다.

<table>
<tr><th>구분</th><th>세분</th><th>산정방식</th><th>비고</th></tr>
<tr><td rowspan="8">환경친화적<br>건축물</td><td>자연지반 보존</td><td>기준용적률×<br>보존면적÷ 대지면적)× 0.2이내</td><td></td></tr>
<tr><td>옥상녹화</td><td>기준용적률×<br>(녹화면적÷ 대지면적)× 0.2이내</td><td>• 녹화면적은 대지면적의 20%까지만 허용<br>• 법정 조경으로 산입된 면적 제외</td></tr>
<tr><td>녹색주차장</td><td>기준용적률×<br>(설치면적÷ 대지면적)× 0.05이내</td><td></td></tr>
<tr><td>중수도시설</td><td>기준용적률×0.04</td><td>• 총 사용수량의 10% 이상 처리시설 설치시 적용<br>• 관련법상 의무시설은 제외</td></tr>
<tr><td>빗물관리시설설치<br>(저류·침투·이용)</td><td>기준용적률×0.04</td><td>• 빗물저류·이용시설 용량(ton) 및 빗물침투시설 설계침투량(ton/hr)의 합이 건축면적×0.05 또는 대지면적× 0.02이상되도록 설치</td></tr>
<tr><td>신재생에너지사용</td><td>기준용적률×0.05</td><td>• 건축공사비의 1%이상 또는 총에너지 사용량의 1%이상 부담</td></tr>
<tr><td>에너지 절약</td><td>기준용적률×α<br>(1등급 α=0.08, 2등급 α=0.05)</td><td><table><tr><th>구분</th><th>에너지 절감율</th><th>에너지 성능지표</th><th>친환경<br>건축물인증</th></tr><tr><td>1등급</td><td>33.5%이상</td><td>81점이상</td><td>85점 이상</td></tr><tr><td>2등급</td><td>23.5~33.5%미만</td><td>74~81점미만</td><td>75~85점미만</td></tr></table></td></tr>
</table>

■ 용적률 인센티브 적용기준(A)

<table>
<tr><th>구분</th><th>항목</th><th>세분</th><th>완화기준</th><th>적용계수(×α)</th><th>비고</th></tr>
<tr><td rowspan="4">유도형</td><td>건축물용도</td><td>전층</td><td>• 기준용적률×(권장용도연면적/주차장제외연면적)</td><td>×0.4</td><td>전체연면적의 20%이상시</td></tr>
<tr><td colspan="2">공동개발(권장)</td><td>• 기준용적률</td><td>×0.08</td><td>–</td></tr>
<tr><td colspan="2">쌈지형공지</td><td>• 기준용적률×{(설치면적–의무면적)/대지면적}</td><td>×0.2</td><td>–</td></tr>
<tr><td colspan="2">공공보행통로,<br>보차혼용통로</td><td>• 기준용적률×(조성면적/대지면적)</td><td>×0.2</td><td>미관지구에 따른 건축선 후퇴는 계상하지 않음</td></tr>
<tr><td>규제형</td><td colspan="2">건축한계선</td><td>• 기준용적률×(제공면적/대지면적)</td><td>×0.6</td><td>–</td></tr>
<tr><td>의무형</td><td colspan="2">환경친화적 건축물</td><td>• 각 항목내용 준수시 인센티브량의 20%</td><td>–</td><td>–</td></tr>
</table>

■ 용적률 인센티브 적용기준(B)

<table>
<tr><th>구분</th><th>항목</th><th>세분</th><th>완화기준</th><th>적용계수(×α)</th><th>비고</th></tr>
<tr><td rowspan="4">유도형</td><td>건축물용도</td><td>전층</td><td>• 기준용적률×(권장용도연면적/주차장제외연면적)</td><td>×0.35</td><td>전체연면적의 20%이상시</td></tr>
<tr><td colspan="2">공동개발(권장,자율적)</td><td>• 기준용적률</td><td>×0.15</td><td>–</td></tr>
<tr><td colspan="2">쌈지형공지</td><td>• 기준용적률×{(설치면적–의무면적)/대지면적}</td><td>×0.6</td><td>–</td></tr>
<tr><td colspan="2">공공보행통로,<br>보차혼용통로</td><td>• 기준용적률×(조성면적/대지면적)</td><td>×0.3</td><td>–</td></tr>
<tr><td>규제형</td><td colspan="2">건축한계선</td><td>• 기준용적률×(제공면적/대지면적)</td><td>×1.3</td><td>–</td></tr>
<tr><td>의무형</td><td colspan="2">환경친화적 건축물</td><td>• 각 항목내용 준수시 인센티브량의 20%</td><td>–</td><td>–</td></tr>
</table>

(2) 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 | • 영향개발 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 | | |
| | 유니버셜 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 맞춤 | 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<br>• 유사한 계획요소가 중복되는 경우, 유리한 항목을 선택하여 적용할 수 있으나 중복적용 불가<br>• 계획기준 준수 시 적용 가능한 다음의 항목은 해당 인증기관의 적정성 인증을 받은 경우 적용 가능<br>– 지열 등 신재생에너지 설치, 저영향 개발, 유니버셜 디자인 도입, 입체녹지 조성, 공공보행통로 설치<br>• 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)<br>• UAM시설, 첨단기술 테스트베드, 스마트산업육성, 특색있는 건축설계, 공공시설 연계 경관사업, 역사문화 특성 보전, 지역특화용도 도입, 전선지중화 설치<br>• 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) |

■ 용적률 인센티브 계획(변경) 사유서

| 변경내용 | 변경사유서 |
|---|---|
| 용적률 인센티브 계획 변경 | • 「서울특별시 지구단위계획 수립기준·관리운영기준 및 매뉴얼」 개정(24.07.15.)에 따라 변경된 “용적률 체계 개편”을 지구단위계획구역에 적용 |

### 다) 경미한 사항에 관한 결정(권한 : 구청장) (6번사항 추가)

| |
|---|
| 1. 대지의 분할·교환에 관한 사항<br>2. 공개공지, 쌈지형공지, 대지내 통로의 위치 및 조성방법의 변경(신설, 폐지 포함)<br>3. 전면공지의 조성방법의 변경<br>4. 수종·조경시설물 등의 설치계획의 변경<br>5. 구역과 연접한 필지의 공동개발(지구단위계획에 따를 것을 전제함)<br>6. 허용용적률 인센티브에 관한 다음의 사항 (단, 서울시장의 서면동의를 받은 경우에 한함)<br>- 지역 특성을 고려한 계획유도 항목을 추가하는 경우0<br>- 계획기준 변경 또는 산정요율 결정이 필요한 경우 |

## 2) 마천지구 지구단위계획 결정조서

### 가) 건축물에 관한 사항

#### (1) 용적률 계획

#### (가) 용적률 계획기준

■ 기정

| 구분 | | 기준용적률 | 허용용적률 | 상한용적률 | 비고 |
|---|---|---|---|---|---|
| 준주거지역 | 간선변 | 300%이하 | 360%이하 | 법적용적률의 2배이하 | |
| | 이면부 | 250%이하 | 300%이하 | 법적용적률의 2배이하 | |

주1) 준주거지역 내 용적률 중 주거부분의 허용용적률은 250%이하 적용
주2) 준주거지역 이면부 각 필지별 용적률 계획은 도면 참조
주3) 상한용적률은 서울시 도시계획조례 시행규칙 제7조 「허용(기준)용적률×(1+1.3×α토지 + 0.7×α건축물)」 이내 적용
- 가중치 : 사업부지 용적률에 대한 공공시설제공부지의 용적률 비율
- α : 공공시설을 제공한 후의 대지면적 내 공공시설을 제공하는 면적의 비율

※ 준주지역에서 「관광진흥법 시행령」에 따라 관광호텔업, 한국전통호텔업을 위한 관광숙박시설을 건축할 경우에는 「서울특별시 도시계획조례」 제55조 17항에 따라 용적률의 20% 범위 내에서 허용용적률을 완화할 수 있다.

■ 변경

| 구분 | | 기준용적률 | 허용용적률 | 상한용적률 | 비고 |
|---|---|---|---|---|---|
| 준주거지역 | 간선변 | 400%이하 | 440%이하 | 법적용적률의 2배이하 | |
| | 이면부 | 300%이하 | 330%이하 | 법적용적률의 2배이하 | |

주1) 준주거지역 이면부 각 필지별 용적률 계획은 도면 참조
※ 준주지역에서 「관광진흥법 시행령」에 따라 관광호텔업, 한국전통호텔업을 위한 관광숙박시설을 건축할 경우에는 「서울특별시 도시계획조례」 제55조 17항에 따라 용적률의 20% 범위 내에서 허용용적률을 완화할 수 있다.

## (나) 상한용적률 계획 (기정 주3) 사항 변경)

○ 국토계획법에 따른 상한용적률 인센티브

1) 공공시설등 제공

① 산정식

• 공공시설등 기부채납을 포함할 경우 상한용적률 산정기준은 「공공시설 등 기부채납 용적률 인센티브 운영기준」에 따름

상한용적률 = 허용용적률* or 기준용적률 x (1+1.3 x 가중치 x α토지 + 1.0** x α현금·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도시재정비위원회에서 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

• α토지란 공공시설등 부지(토지)로 제공한 후의 대지면적 대 공공시설등 부지(토지)로 제공하는 면적의 비율

• α건축물이란 공공시설등 부지(토지)로 제공한 후의 대지면적 대 공공시설등 부지(건축물 설치비용 환산부지)로 제공하는 면적의 비율

• α현금이란 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

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, 재활용 건축자재사용 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 법적 용적률 +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

### (다) 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

■ 용적률 계획(변경) 사유서

| 변경내용 | 변경사유서 |
|---|---|
| 용적률 계획 변경 | • 「서울특별시 지구단위계획 수립기준·관리운영기준 및 매뉴얼」 개정(24.07.15.)에 따라 변경된 “용적률 체계 개편”을 지구단위계획구역에 적용 |
| 준주거지역 건축물의 비주거용도 비율 적용 기준 신설 | • 「서울특별시 지구단위계획 수립기준·관리운영기준 및 매뉴얼」 개정(25.01.16.)에 따라 변경된 “준주거지역 건축물의 비주거용도 비율 적용 기준”을 지구단위계획 구역에 적용 |

## 나) 용적률 인센티브 계획

### (1) 기정

■ 용적률 인센티브 계획기준(공통사항)

① 허용용적률 산정을 위한 인센티브 계획용적률은 계획유도 인센티브는 100분의 70 이내로 하고, 기준용적률과 인센티브 계획용적률의 합은 허용용적률 범위를 초과할 수 없다.

② 친환경 인센티브 항목은 해당 인센티브의 100분의 30에 미달하는 경우에도 계획유도와 친환경 인센티브 항목 준수를 통하여 부족한 의무형 인센티브의 대체 적용은 인정하지 않는다.

③ 계획유도 인센티브 항목이 두가지 이상인 경우 한 항목의 계획유도 인센티브 계획용적률은 해당 계획유도 인센티브량의 100분의 50이내에서 적용하도록 한다.

④ 친환경 인센티브 계획용적률은 해당 허용용적률 인센티브량의 100분의 50을 초과할 수 없으며, 본 기준을 초과하여 계획용적률이 산출된 경우에는 지구단위계획도상의 규제사항은 건축계획에 반영하여야 한다.

⑤ 권장용도의 면적은

- 전층권장의 경우는 해당 용도의 바닥면적 합계가 지상부 전체 연면적(주차장 제외)의 20% 이상일 경우에 인센티브를 부여하며,
- 특정층(1층 등) 권장의 경우는 해당 용도의 바닥면적 합계가 지상부 전체 연면적(주차장제외)의 (해당 면적) 이상일 경우에 인센티브를 부여한다.

⑥ 구분지상권 제공이란 건축물내 일부 공간에 공연장, 전시장 등을 설치하고 공공에 사용권(구분지상권)을 제공하는 것을 말한다. 이 경우 사용범위 등 대하여는 입안권자 등과 사전협의하여야 한다.

⑦ 공동개발(지정)에 관한 인센티브 부여는 본 지구단위계획 결정일 당시 계획이 수립된 대지에 한하여 적용하며, 최대개발규모내에서 토지소유자가 자발적으로 공동개발시에는 해당 도시계획위원회 심의에서 인정하는 경우에 한하여 인센티브를 추가로 부여할 수 있다.

⑧ 조경면적 등 타 법령에서 의무적으로 조성하도록 하는 사항은 인센티브를 부여할 수 없으며, 유사한 계획요소가 중복되는 경우 인센티브 적용은 유리한 하나의 항목을 적용할 수 있으나 중복하여 계산할 수 없다.

⑨ 친환경 인센티브 항목은 본 지구단위계획구역내에서 동일하게 아래와 같이 적용한다.

| 구분 | 세분 | 산정방식 | 비고 |
|---|---|---|---|
| 환경친화적 건축물 | 녹색건축 인증 | 기준용적률×α | • 1등급 : α=0.12이내<br>• 2등급 : α=0.08이내<br>• 3등급 : α=0.04이내 |
| | 신재생에너지사용 | 기준용적률×α | • 1등급 : α=0.08이내<br>• 2등급 : α=0.06이내<br>• 3등급 : α=0.04이내 |
| | 에너지 절약 | 기준용적률×α | • 1등급 : α=0.12이내<br>• 2등급 : α=0.10이내<br>• 3등급 : α=0.08이내<br>• 4등급 : α=0.06이내<br>• 5등급 : α=0.04이내 |
| | 중수도시설 | 기준용적률×0.04 | • 총 사용수량의 10% 이상 처리시설 설치시 적용<br>• 관련법상 의무시설은 제외 |
| | 빗물관리시설설치 (저류·침투·이용) | 기준용적률×0.04 | • 빗물저류·이용시설 용량(ton) 및 빗물침투시설 설계침투량(ton/hr)의 합이 건축면적× 0.05 또는 대지면적× 0.02이상되도록 설치 |
| | 옥상녹화 | 기준용적률×<br>(녹화면적÷ 대지면적)× 0.1이내 | • 법정 조경으로 산입된 면적 제외<br>• 녹화면적은 대지면적의 30%까지만 허용 |
| | 자연지반 보존 | 기준용적률×<br>보존면적÷ 대지면적)× 0.2이내 | • 자연토양 및 투수성 포장<br>• 지하구조물 미설치시 |
| | 녹색주차장 | 기준용적률×<br>(설치면적÷ 대지면적)× 0.05이내 | • 기본용적률 × 0.05이내 |

■ 용적률 인센티브 적용기준(A)

| 구분 | 항목 | 세분 | 완화기준 | 적용계수(×α) | 비고 |
|---|---|---|---|---|---|
| 계획유도 | 건축물용도 | 전층 | • 기준용적률×(권장용도연면적/주차장제외연면적) | ×0.4 | 전체연면적의 20%이상시 |
| | 공동개발(권장) | | • 기준용적률 | ×0.08 | – |
| | 쌈지형공지 | | • 기준용적률×{(설치면적-의무면적)/대지면적} | ×0.2 | – |
| | 건축한계선 | | • 기준용적률×(제공면적/대지면적) | ×0.6 | – |
| 친환경 | 환경친화적 건축물 | | • 각 항목내용 준수시 인센티브량의 20% | – | – |

■ 용적률 인센티브 적용기준(B)

| 구분 | 항목 | 세분 | 완화기준 | 적용계수(×α) | 비고 |
|---|---|---|---|---|---|
| 계획유도 | 건축물용도 | 전층 | • 기준용적률×(권장용도연면적/주차장제외연면적) | ×0.35 | 전체연면적의 20%이상시 |
| | 공동개발(권장,자율적) | | • 기준용적률 | ×0.15 | – |
| | 쌈지형공지 | | • 기준용적률×{(설치면적-의무면적)/대지면적} | ×0.6 | – |
| | 건축한계선 | | • 기준용적률×(제공면적/대지면적) | ×1.3 | – |
| 친환경 | 환경친화적 건축물 | | • 각 항목내용 준수시 인센티브량의 20% | – | – |

(2) 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 | • 영향개발 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 | | |
| | 유니버셜 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 맞춤 | 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<br>• 유사한 계획요소가 중복되는 경우, 유리한 항목을 선택하여 적용할 수 있으나 중복적용 불가<br>• 계획기준 준수 시 적용 가능한 다음의 항목은 해당 인증기관의 적정성 인증을 받은 경우 적용 가능<br>- 지열 등 신재생에너지 설치, 저영향 개발, 유니버셜 디자인 도입, 입체녹지 조성, 공공보행통로 설치<br>• 세부 설치기준 및 산정요율을 결정해야하는 다음의 항목은 구체적인 인센티브 기준을 마련하여 시장 서면동의를 통해 인센티브 적용 여부 결정 (다만, 지구단위계획 변경을 통해 인센티브에 관한 구체적인 기준을 마련한 경우 적용 가능)<br>• UAM시설, 첨단기술 테스트베드, 스마트산업육성, 특색있는 건축설계, 공공시설 연계 경관사업, 역사문화 특성 보전, 지역특화용도 도입, 전선지중화 설치<br>• 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) |

■ 용적률 인센티브 계획(변경) 사유서

| 변경내용 | 변경사유서 |
|---|---|
| 용적률 인센티브 계획 변경 | • 「서울특별시 지구단위계획 수립기준·관리운영기준 및 매뉴얼」 개정(24.07.15.)에 따라 변경된 “용적률 체계 개편”을 지구단위계획구역에 적용 |

### 다) 경미한 사항에 관한 결정(권한 : 구청장) (6번사항 추가)

1. 대지의 분할·교환에 관한 사항
2. 공개공지, 쌈지형공지, 대지내 통로의 위치 및 조성방법의 변경(신설, 폐지 포함)
3. 전면공지의 조성방법의 변경
4. 수종·조경시설물 등의 설치계획의 변경
5. 구역과 연접한 필지의 공동개발(지구단위계획에 따를 것을 전제함)
6. 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

## 라. 참고사항

### 1) 추진경위

❍ 2024.07.15. : 지구단위계획 수립기준(용적률 체계 개편) 개정

❍ 2025.01.16. : 지구단위계획 수립기준(비주거 기준 폐지) 개정

❍ 2025.02.25. : 제2,3종일반주거지역 한시적 용적률 완화

❍ 2025.03.19. : 「재정비촉진계획 수립 기준」 1차 개편(안) 시행
❍ 2025.05.01. : 일반 지구단위계획 일괄 변경 결정고시
(서고 제2025-247,248호)
❍ 2025.07.30. : 「재정비촉진계획 수립 기준」 2차 개편(안) 시행
❍ 2025.08.18. : 재정비촉진지구 내 존치관리구역 지구단위계획 일괄재정비 대상 자치구 수요조사 시행
❍ 2025.08.28. : 일반 지구단위계획 일괄 변경 결정고시
(서고 제2025-473,474,475호)
❍ 2025.09.24. : 재정비촉진계획 자치구 간담회 실시
❍ 2026.04.30. ~ 05.14. : 주민공람 실시

2) 향후일정

❍ 공 청 회(예정) : 2026. 11.
❍ 재정비촉진계획(변경) 입안(구 → 시) : 2026. 12.

3) 관련법규

❍ 「도시재정비 촉진을 위한 특별법」 제9조(재정비촉진계획의 수립)

※ 지방의회는 구청장이 정비계획을 통지한 날부터 60일 이내에 의견을 제시하여야 하며, 의견제시 없이 60일이 지난 때에는 이의가 없는 것으로 봄

## 3. 전문위원 검토보고 요지 (손지훈 전문위원)

❍ 본 안건은 서울시 지구단위계획 수립 기준 개정 사항을 반영하여 거여·마천재정비촉진지구 내 거여2지구 지구단위계획구역과 마천지구 지구단위계획구역에 대한 재정비촉진계획을 일부 변경하고자 하는 것으로, 「도시재정비 촉진을 위한 특별법」 제9조에 따라 구의회 의견을 청취하고자 제출된 건임.

❍ 최근 서울시에서 개정한 지구단위계획 수립 기준을 반영한 정비적 성격의 계획 변경으로서 기준·허용용적률 확대, 정책·공공성 중심으로 인센티브 항목 변경, 건축물의 비주거용도 기준 개선 등 용적률 체계를 개편하는 것을 그 주요 내용으로 삼고 있는바, 준주거지역의 건축계획 자율성이 확대되어 민간사업의 사업성을 개선하고 건설투자를 촉진하는 등 존치관리구역 활성화라는 정책 목적을 달성하는데 일정 부분 기여할 것으로 판단됨.

❍ 다만, 추후 공청회에서 논의될 내용 중 합리적인 문제 제기 및 요청사항이 있을 경우 재정비촉진계획에 충실히 반영되도록 송파구에서 진행하고, 서울시 관련 부서와 긴밀히 협의하여 지속적으로 보완해 나가야 할 것으로 사료됨.

## 4. 질의 및 답변

**【 질의 : 채승우 위원 】**

**- 답변 : 이봉승 주택사업과장**

❍ 2026. 04. 30.~ 05. 14. 주민 공람 당시 접수된 별도 의견은?

- 전체적으로 혜택을 주는 내용이라, 별도 의견은 전혀 없었음.

❍ 2026. 11. 실시될 공청회에서 보다 자세하고 주민들이 쉽게 이해할 수 있는 설명이 이루어지기 바람.

- 관련 준비에 최선을 다하겠음.

**【 질의 : 김언주 위원 】**

**- 답변 : 이봉승 주택사업과장**

❍ 지구단위계획구역에 포함되지 않은 인근 지역 주민들의 불만은 없는지?

- 다른 지역들은 애초 지구단위계획 자체가 미설정되어 있었음. 본 2개소의 경우 조례의 내용보다 엄격하게 설정되어 있던 용적률 체계를 완화하는 것이므로, 인근 지역 주민들에 대한 불이익은 없음.

❍ 인근 지역 주민들의 관련 민원 현황 및 주거 환경 개선 방안도 검토하여 알려주기 바람.

- 해당 내용을 정리하여 보고하겠음.

**【 질의 : 정동배 위원 】**

**- 답변 : 이승준, 도시현대화국장, 이봉승 주택사업과장**

❍ 거여2지구 지구단위계획구역 중 거여동 27번지 일대는 대부분 건물 신축이 완료되어 실효성이 미비할 것으로 보임. 거여동 37번지 일대가 지구단위계획구역에서 제외되는 것인지?

- 본 계획변경 결정(안)은 서울시 정책에 맞춰 용적률 인센티브 계획 변경 등을 통해 존치관리구역 내 개발 행위의 촉진을 도모하는 것이며, 지구단위계획구역이 변경되지는 않음.

**【 질의 : 박인섭 위원 】**

**- 답변 : 이봉승 주택사업과장**

❍ 본 변경 결정(안)에 따라 존치관리구역이 확대되는 것은 아니고, 기존 용적률 계획기준에 따른 기준용적률 및 허용용적률, 상한용적률 등이 증가하여 토지 소유자들에게 전반적으로 유리하게 적용된다고 이해하면 되는지?

- 맞음.

**【 질의 : 박순례 위원 】**

**- 답변 : 이봉승 주택사업과장**

❍ 거여·마천재정비촉진지구 개발에 따라 인구 유입이 예상되는데, 주차장이나 공원 및 상가, 병원, 돌봄시설 등은 확보되는지?

- 상가, 근린생활시설로서 모두 충족될 예정임.

## 5. 심사결과 : 찬성의견 채택