

2025. 5. 19.(월) 조간용

이 보도자료는 2025년 5월 18일 오전 11:15부터 보도할 수 있습니다.



# 보도자료

담당 부서: 도시공간본부 도시계획과

주택실 전략주택공급과

공동주택과

건축기획과

도시계획과장	이광구	02-2133-8305
도시계획혁신팀장	김학선	02-2133-8326
전략주택공급과장	최원석	02-2133-6280
모아주택정책팀장	이재훈	02-2133-8231
공동주택과장	이정식	02-2133-7130
재건축사업팀장	조성국	02-2133-7296
건축기획과장	임우진	02-2133-7090
건축관리팀장	김민정	02-2133-7112

사진 없음  사진 있음  쪽수: 5쪽

## 딱 막힌 소규모 건축 숨통… 서울시, 3년간 용적률 최고 300% 완화

- 소규모 건축물 용적률 한시적 완화(규제철폐 33호) 위한 ‘도시계획 조례’ 개정, 19일(월) 시행
- 제2종지역 200%→250%, 제3종지역 250%→300%, 용적률 3년간 한시적 완화
- 주거·오피스텔 세대당 전용면적 85㎡ 이하에 적용·자율주택정비사업은 조건없이 상한
- 효율적 추진 위한 사업계획 수립기준 마련, 희망 대상지 사업성 분석도 무료 지원
- 침체한 건설경기 신속하게 살리기 위한 전례없이 빠른 속도… 주택공급 확대 기대

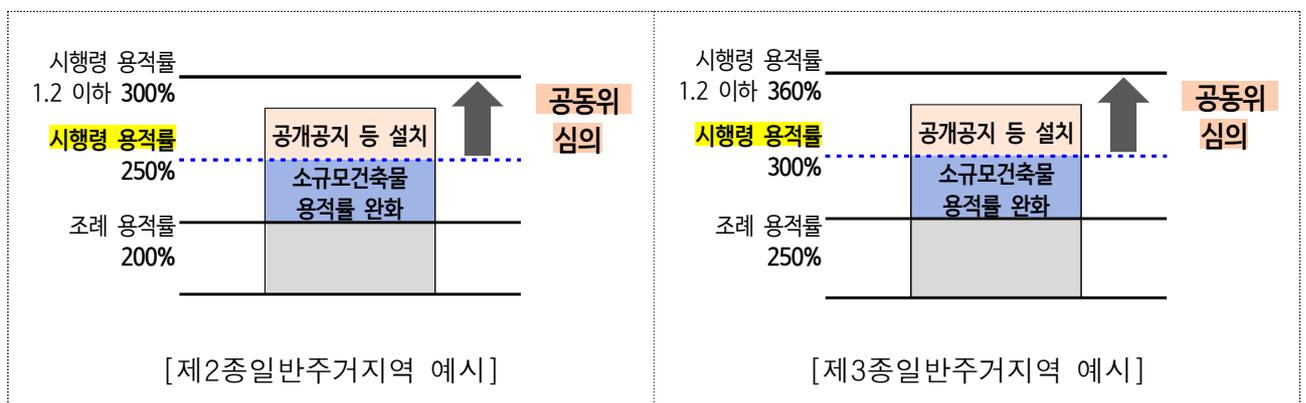
서울시가 침체한 건설경기를 살리고 열악한 주거환경 개선에 속도를 내기 위해 소규모 건축 용적률을 신속하고 과감하게 완화한다. 3년간 제2종지역은 250%, 제3종지역은 300%로 한시적으로 용적률을 완화하는 것이 주요 내용이다. 아울러 빠른 추진을 위한 사업계획 수립 기준을 마련하고 희망대상지에 대한 사업성 분석도 무료로 지원한다.

- 이번 소규모 건축 용적률 한시 완화로 그동안 낮은 사업성으로 정비에 어려움을 겪던 노후 연립·다세대주택 재건축이 활성화할 것으로 기대하고 있다. 이르면 이번 달 공사중인 사업장부터 설계 변경을 통해 용적률 완화가 가능할 것으로 보고 있다.

<소규모 건축물 용적률 한시적 완화(규제철폐 33호)위한 ‘도시계획 조례’ 개정, 19일(월) 시행>

- 서울시는 지난 2월 발표한 규제철폐안 33호 ‘소규모 건축물의 용적률 한시적 완화’를 위한 ‘도시계획 조례’ 일부개정 절차를 마무리하고 19일(월)부터 본격적인 시행에 들어간다고 밝혔다. 시와 시의회의 건설경기활성화와 주택공급 확대에 대한 의견일치로 빠른 추진이 가능했다.
  - 오세훈 시장도 규제철폐안 33호 발표 후 적용예상지인 구로구 오류동 소규모 재건축 현장을 직접 찾아 주민 등과 함께 신속한 정비추진을 위한 방안을 논의한 바 있다.
- 개정 내용의 핵심은 제2·3종 일반주거지역 소규모 건축물 용적률을 제2종지역은 200%→250%, 제3종지역은 250%→300%로 각각 법적 상한까지 3년간(’28년 5월 18일) 한시적으로 완화하는 것이다.
  - 「건축법」에 따른 건축허가·건축신고와 「소규모주택정비법」에 따른 사업시행계획 인가를 신청한 경우까지 적용 가능하다.
- 아울러 시는 ‘건축법’과 ‘소규모주택정비법’에 따른 용적률 완화 관련 구체적 세부 운영기준도 마련해 조례 공포일인 19일(월)에 맞춰 즉각적으로 사업시행이 가능하도록 한다는 계획이다.

- 이번 용적률 완화 적용 대상은 대규모 재개발·재건축 사업과 달리 건설경기 악재에 더 큰 영향을 받는 소규모 사업이다. 구체적으로는 ① 「건축법」에 따른 건축허가·신고와 ② 「빈집 및 소규모 주택정비법」에 따른 ▲소규모재건축(부지 1만 $m^2$  미만) ▲소규모재개발(부지 5천 $m^2$  미만) ▲자율주택정비사업(36세대 미만) 사업이다.
- 사업면적이 2만 $m^2$ 까지 가능한 ‘가로주택정비사업’은 소규모 건축물 활성화 취지와 맞지 않아 대상에서는 제외된다.
- 우선, 건축법에 따른 건축허가·신고 대상은 대지나 건축면적 제한은 없지만, 주거용 다가구·공동주택은 1세대당 전용면적 85 $m^2$  이하, 오피스텔도 1호당 전용면적 85 $m^2$  이하일 때만 적용 가능하다.
- 국토계획법 또는 타 법령에 따른 용적률 완화를 중복 적용시엔 도시·건축공동위원회가 기반시설 적정성 등을 검토한 뒤, 국토계획법 시행령에서 정한 용적률의 120% 한도까지 적용할 수 있다.
- 건축허가·신고 대상이 지구단위계획구역에 해당하면 기존 계획을 일괄 재정비 후 용적률 완화가 적용 가능하며, 제2·3종일반주거지역 허용 용적률에서 50%를 추가로 적용할 수 있도록 할 계획이다.



- ‘빈집 및 소규모주택정비법’에 따른 소규모재건축·재개발 사업은 인근 지역에 미치는 영향을 고려해 ‘사업계획 수립기준’ 충족시 법적 상한까지 용적률을 완화한다. 다만, 자율주택정비사업은 별도 사업계획 수립기준과 관계없이 법적상한까지 완화할 예정이다.
- 소규모 건축물 용적률 완화의 효율적인 추진을 위해 인근 저층 주거지역의 일조와 경관 등에 미치는 영향을 최소화하고, 조화로운 건축계획 유도하는 ‘사업계획 수립기준’도 마련·발표한다.
- 이번에 발표한 기준에는 ▲지형순응형 계획 ▲일조·경관 검토 ▲열린 단지 조성 ▲방재안전 ▲기반시설 정비 등의 내용을 포함하고 있다. 이외에도 용적률 완화 소규모재건축 등은 국민주택규모 이하로 공급한다는 내용도 담았다.
- ‘자율주택·소규모재건축·소규모재개발 조례 용적률 한시 완화 세부 운영기준’은 19일(월)부터 서울시 누리집(분야별정보▶주택▶주택건축▶주택공급 메뉴)에서 확인할 수 있다.

<효율적 추진 위한 사업계획 수립기준 마련, 희망 대상지 사업성 분석도 무료 지원>

- 한편, 서울시는 소규모재건축사업의 속도감 있는 진행을 위해 희망 사업장을 대상으로 법적상한용적률 계획, 용도지역 상향 가능 여부 등을 종합 검토해 최적의 건축계획(안)을 제시하는 사업성 분석도 무료 진행한다. 사업 전·후 자산가치를 평가하고 추정 분담금 산출도 제공해 신속한 주민 의사결정과 사업 추진을 돕는다는 계획이다.

- 소규모재건축 사업성 분석을 희망하는 ▲부지면적 1만 $m^2$ 미만 ▲200세대 미만 ▲노후·불량건축물 60% 이상 단지는 토지등소유자 10% 이상 동의서를 받아 6월 2일~ 30일까지 관할 구청(소규모재건축 담당 부서)에 접수하면 된다.
  - 6월 중에는 용적률 완화 세부 기준 및 사업성 분석 대상지 선정기준 등에 관한 설명회도 권역별로 개최할 예정이다.
  - 자세한 내용과 일정은 서울시 누리집([www.seoul.go.kr](http://www.seoul.go.kr)) ‘분야별정보▶주택▶주택건축▶주택공급▶소규모재건축’이나 구청 누리집에서 확인하면 된다.
  
- 김성보 서울시 행정2부시장은 “비상경제상황과 주택공급상황 등을 고려해 조례 개정 절차를 신속히 완료했다”며 “이번 조례 개정으로 소규모 건축 활성화를 통해 도심 내 주택공급을 확대하고, 침체된 건설경기 회복에도 실질적인 도움이 되기를 기대한다”고 말했다.