

2025. 8. 14.(목) 조간용

이 보도자료는 2025년 8월 13일 오전 11:15부터 보도할 수 있습니다.



# 보도자료

담당 부서: 기획조정실 규제개선담당관

규제개선담당관 김남옥 02-2133-0163

규제개선2팀장 홍석현 02-2133-0170

도시공간본부 도시재창조과

도시재창조과장 김용배 02-2133-4690

주택실 임대주택과

임대주택과장 김장열 02-2133-9573

재무국 계약심사과

계약심사과장 한건수 02-2133-3300

사진 없음  사진 있음  쪽수: 6쪽

## 서울시, 주택·건설 분야 규제 철폐 3건 추가 발표...민생경제 활성화에 총력

- (139호) 도시정비형 재개발사업 규제 개선, 사업 가능 구역 확대 및 높이규제 철폐
- (140호) SH신축약정 매입임대주택사업 피해 개선해 사업자의 피해 요인 사전 차단
- (141호) 조경공사 시 물값, 살수차 경비 원가에 포함...폭염 속 건설업계 부담 경감

지난 1월부터 시작한 서울시의 규제 철폐는 끝이 아닌 현재 진행형이다. 서울시는 불안정한 국제 경기 등으로 어려움을 겪고 있는 주택·건설 시장에 활력을 불어넣고, 업계의 애로사항 해소를 위해 주택·건설 분야의 불합리한 규제 3건을 완화하거나 없앤다.

이번 규제 개선안의 핵심 내용은 ▲서울의 혁신적인 도시공간 구현을 위한 창동·상계, 강남, 잠실의 도시정비형 재개발사업 대상 확대 및 높이 규제 철폐 ▲SH공사 신축약정 매입임대주택사업 피해 개선으로 사업자의 재정적 피해 요인 사전 차단 ▲조경공사 공사원가 산출 시 물주기

작업에 물값과 기계경비 반영으로, 건설업계 주요 애로사항을 적극 반영했다.

<(139호) 혁신적 도시공간 구현을 위한 도시정비형 재개발사업 대상 확대 및 높이 규제 철폐>

□ 규제철폐안 139호<도시정비형 재개발사업 규제개선>은 2030 도시·주거환경정비 기본계획(도시정비형 재개발사업부문)을 변경하는 것으로, 불합리한 규제를 과감히 개선해 서울의 도시경쟁력을 강화한다.

○ 도시정비형 재개발사업은 상업·공업지역 등으로서 토지의 효율적 이용과 도심부의 도시 기능의 회복이 필요한 지역에서 도시환경을 개선하기 위해 시행하는 사업이다.

□ 먼저 대규모·복합개발을 유도하고 공공공간을 확충해 노후화되어가는 도시 중심지가 활성화될 수 있도록 동북권의 창동·상계 광역중심, 동남권의 강남 도심과 잠실 광역중심을 도시정비형 재개발사업 대상으로 추가한다.

現 기본계획	변경(안)
<p>(도심) 영등포                      (광역중심) 가산대림, 용산, 청량리·왕십리                      (지역중심) 신촌, 연신내·불광, 사당·이수, 성수, 봉천, 천호·길동, 동대문</p>	<p>(도심) 영등포, <b>강남(추가)</b>                      (광역중심) 가산대림, 용산, 청량리·왕십리, <b>잠실, 창동·상계(추가)</b>                      (지역중심) 신촌, 연신내·불광, 사당·이수, 성수, 봉천, 천호·길동, 동대문(변경 없음)</p>

- 중심지 위계를 고려해 기준 높이를 완화하는 한편, 최고 높이는 철폐해 다양한 경관 창출에 나선다. 특히 영등포 도심은 기준 높이를 삭제해 새로운 성장거점으로 발전을 유도하고, 광역 중심 및 마포·공덕 지역은 기준 높이 150m로 다른 지역 중심은 기준 높이 130m를 일괄 설정하는 것으로 규제를 완화한다.

現 기본계획				변경(안)				
구 분		기준 높이(m)	최고 높이(m)	구 분		기준 높이(m)	최고 높이(m)	비고
영등포	역세권	150	200	영등포	역세권	제한 없음	삭제	도심
	일반상업	100	200		일반상업	제한 없음	삭제	
	준공업	80/150	200		준공업	제한 없음	삭제	
용산		80 ~ 150	-	용산		150	-	광역 중심
청량리	일반업무	70	-	청량리	일반업무	150	-	
	혼합서비스	50	-		혼합서비스	150	-	
가산대림		지구단위계획에 따름		가산대림		150	-	지역 중심
마포·공덕	역세권	110	-	마포·공덕	역세권	150	-	
	업무상업	110	-		업무상업	150	-	
	업무주거	70	-		업무주거	150	-	
	일반업무	70/90	-		일반업무	150	-	
연신내·불광		지구단위계획에 따름		연신내·불광		130	-	
신촌		지구단위계획에 따름		신촌		130	-	
봉천		지구단위계획에 따름		봉천		130	-	

- 초고령사회 진입에 따른 시니어 주택 도입과 활성화 방안을 모색하기 위해 인센티브도 도입한다. 지상 연면적의 20% 이상 노인복지주택 도입 시 허용용적률 최대 200%, 높이 30m 추가 완화 등 인센티브를 통해 시니어 주택 공급을 위한 제도 개선(안)을 마련했다.
- 도심부 등은 교통·의료 등 고령자 거주에 적합함에도 시니어 주택 공급이 부족해 고령화의 사회 여건 변화에 대응할 필요가 있는 상황이다.

- 일반지역에 비해 오히려 용적률이 낮아 불합리했던 도시정비형 재개발 구역의 용적률 체계를 합리적으로 변경해 대규모·복합개발을 유도한다. 상업·준주거 지역은 허용용적률을 현행 대비 10% 상향하고, 준공업 지역은 준공업지역 제도 개선 사항을 반영했다.

구 분	現 기본계획	개선(안)	비 고
일반상업	600% / 800% / 법적용적률 2배	600% / 880% / 법적용적률 2배	-
준 주 거	300% / 400% / 법적용적률 2배	300% / 440% / 법적용적률 2배	
준 공 업	<2008년 예정구역> 장기전세 有 - 230% / 280% / 300% 장기전세 無 - 230% / - / 250% <2010년 예정구역> 장기전세 有 - 210% / 280% / 300% 장기전세 無 - 210% / 230% / 250%	산업부지 - 400% / 400% / 800% 공동주택 - 230% / 250% / 400%	준공업지역 제도('24.11.) 반영

<(140호) SH신축약정 매입임대주택사업 피해개선...사업자 피해 요인 사전 차단>

- 규제철폐안 140호는 <SH신축 약정 매입임대주택사업 피해 개선>이다. 현재 SH공사와 신축약정 매입임대주택 계약 후 공사 진행 중에 개발 예정지역으로 지정될 경우, '매입 불가 주택'으로 분류돼 그 피해는 고스란히 사업자에게 돌아간다.
  - '공공주택특별법 제43조 및 동법 시행령 제37조'에 따르면 30㎡ 미만 세대 주차대수는 1대에서 0.3대로 완화되는데, 매입 불가 주택이 되면 완화된 규정이 적용되지 않아 불법건축물로 분류된다. 불법건축물로 분류되면 강제 이행금 발생하고 사용 수익이 불가하게 되는 상황이 발생해 그 피해는 전적으로 사업자에게 돌아가게 된다.
- 이번 규제철폐안에 따르면 개발사업 전 착공 승인받은 현장의 경우 개발 예정지역으로 포함되더라도 SH공사에서 주택매입을 가능하게 해 사업자의 피해 요인을 사전에 차단하고, 안정적인 주택공급이 가능해진다.

<(141호) 자금난에 어려움을 겪는 건설업계 애로사항 해소·물값과 기계경비를 공사비에 반영>

- 규제철폐안 141호는 <조경공사 수목 물주기 재료인 물값 원가 계상>이다. 공사비용 상승으로 어려움을 겪고 있는 건설업계의 애로사항을 반영해 조경공사 관련 공사원가 산출 시 물주기 작업에 필요한 물값과 살수차 경비를 적극 반영한다.
  - 서울시 건설공사 원가계산 시 적용되는 물값은 서울아리수본부의 상수도요금으로 산출하고, 운반 경비 등은 건설공사 표준품셈에 따라 기계경비(살수차)로 적용해 공사비에 반영할 수 있도록 했다.
- 그동안 하절기 폭염이 지속돼 반복된 물주기 작업에도 불구하고 물과 운반 경비 지출로 인한 건설업계의 어려움이 있었으나, 이번 개선안으로 재정적 부담이 경감될 것으로 예상된다.
- 규제철폐안 139호<도시정비형 재개발사업 규제개선>은 14일(목) 기본계획 변경을 위한 주민공람을 실시하고 관련 절차를 이행해 연내 완료할 계획이다. 140호<SH신축약정 매입임대주택사업 피해개선>과 141호<조경공사 수목 물주기 재료인 물값 원가 계상>는 즉시 시행한다.
- 서울시는 앞으로도 시민과 기업이 현장에서 체감하는 규제를 지속적으로 발굴하고 개선해 나갈 계획이다.
- 이창현 서울시 규제혁신기획관은 “이번 규제 개선은 경제 활성화를 가로막는 거대한 장애물을 제거하고, 시민·건설업계 애로사항을 해소하기 위한 노력”이라며, “일회성 조치가 아닌 지속적인 소통과 노력을 통해 현장의 목소리에 더욱 귀 기울이겠다”라고 말했다.

<b>붙임</b>	<b>규제철폐안 주요 내용 (139호 ~ 141호)</b>
-----------	----------------------------------

구 분	규제철폐안	주요내용	담당부서
139호	도시정비형 재개발사업 규제 개선	· 정비가능구역 추가 및 지역별 기준높이, 최고높이 완화 · ‘시니어주택 공급’ 지원을 위한 계획수립 · 불합리한 용적률 체계 개편	도시 재창조과 (2133-4633)
140호	SH신축약정매입 임대주택사업 피해개선	· 개발예정지역 지정 전 착공된 현장의 경우, 개발예정지역으로 지정되더라도 임대주택 매입	임대주택과 (2133-9573)
141호	조경공사 수목 물주기 재료인 물값 원가 계상	· 물값 및 기계경비를 원가에 계상할 수 있도록 관련 부서 요청	계약 심사과 (2133-3340)