서울특별시 도시·건축디자인혁신 사업 운영에 관한 조례 일부개정조례안

검 토 보 고

의 안 번 호	3413

2026. 3. 3.
주택공간위원회
수 석 전 문 위 원

1. 제안경위

○ 2026. 2. 9. 이민석 의원 발의(2026. 2. 12. 회부)

2. 제안이유

○ 도시·건축디자인혁신 사업의 활성화를 위해 사업참여 기회 및 신청대상지의 범위를 확대하고, 설계의도 구현을 위한 시장의 책무를 조례에 명시하는 등 창의적인 건축문화 확산을 통한 서울시 도시경쟁력 강화를 도모하고자 함.

3. 주요내용

○ 시장이 사업시행자와 협력하여 설계의도 구현을 위해 노력하도록 규정함(안 제3조제2항).

○ 특별건축구역 지정 시 사업 대상지에서 제외되는 지역과 예외적으로 선정할 수 있는 지역을 명시하여 대상지를 확대함(안 제5조제2항 및 제3항).

○ 사업 대상지 신청을 수시로 접수할 수 있는 근거를 신설함(안 제5조제4항).

4. 검토의견 (수석전문위원 윤은정)

○ 이 개정조례안은 도시·건축디자인혁신 사업의 활성화를 위해 사업대상지의 범위를 확대하고 우수 건축설계가 구현될 수 있도록 시장의 책무를 규정하려는 것임.

가. 설계의도 구현(안 제3조제2항)

○ **안 제3조제2항**은 설계자의 건축 설계의도 구현을 위한 시장의 노력을 신설하려는 것으로, 시장이 사업시행자와 협력하여 설계자를 건축과정에 참여시킬수 있도록 하는 등의 책무를 규정하려는 것임.

현 행	개 정 안
제3조(시장의 책무) (생 략)	제3조(시장의 책무) ① (현행 제목 외의 부분과 같음)
<신 설>	② 시장은 창의적·혁신적 건축디자인이 시공 과정 중 일관되게 유지될 수 있도록 사업시행자와 협력하여 설계자의 건축과정 참여, 협약 체결 등 설계의도 구현을 위해 노력해야 한다.

- 현재, **공공건축물**의 경우 「건축서비스산업 진흥법」 제22조제1항[1]에 근거하여 공공기관이 발주하는 **설계비 1억원 이상 공공건축물**등 공사에, **민간건축물**의 경우 「건축법」(이하 '법')제25조제12항[2]에 근거하

1) 「건축서비스산업 진흥법」
제22조(설계의도 구현) ① 공공기관이 대통령령으로 정하는 건축물등의 공사를 발주하는 경우 설계자의 설계의도가 구현되도록 대통령령으로 정하는 바에 따라 해당 건축물등의 설계자를 건축과정에 참여시켜야 한다.

2) 「건축법」
제25조(건축물의 공사감리) ⑫ 제2항에 따라 허가권자가 공사감리자를 지정하는 건축물의 건축

여 **허가권자가 감리자를 지정하는 건축물**[3]에 한해서 설계의도 구현을 위해 설계자를 건축과정에 의무적으로 참여[4]시키도록 하고 있음.

- 따라서, 설계비 1억원 이하 소규모 공공건축물과 허가권자가 아닌 건축주가 공사감리자를 지정하는 경우인 사업계획승인대상 공동주택, 연면적 200㎡이상 근린생활시설, 업무시설 등에는 건축과정에서 설계자의 참여가 배제되고 있음.

<설계자가 건축과정에 참여하는 건축물>

공공건축물	민간건축물
• 설계공모를 통해 설계안 또는 설계자를 정하는 건축물 중 설계비 추정가격이 1억원 이상인 건축물 • 지역자치센터, 유치원, 노유자시설 등 ※ 공장, 창고시설, 위험물 저장 및 처리시설, 자동차 관련시설, 동물 및 식물, 자원순환, 교정시설, 군사·국방시설, 방송통신, 발전시설, 묘지관련 시설은 제외	• 아파트, 연립주택, 다세대주택, 다가구주택, 다중주택(사업계획승인 대상은 제외) • 연면적 200㎡이하 주택외 제1종 및 제2종 근린생활시설, 업무시설 등 ※ 허가권자가 공사감리자를 지정하는 건축물에 한함

주는 설계자의 설계의도가 구현되도록 해당 건축물의 설계자를 건축과정에 참여시켜야 한다. 이 경우 「건축서비스산업 진흥법」 제22조를 준용한다.

3) **<허가권자가 공사감리자를 지정하는 경우>**
건축주가 직접 시공하는 건축물 및 주택으로 사용하는 건축물 중 아파트, 연립주택, 다세대주택, 다가구주택, 다중주택, 주택외의 용도가 복합된 공동주택과 연면적 200㎡이하 근린생활시설·업무시설 등을 포함
※ 공동주택은 분양 및 임대목적, 세대수 등에 상관없이 모두 허가권자 지정감리 대상임. 단, 사업계획승인 대상 공동주택은 제외
※ 법 제25조제2항 및 제10항, 영 제19조의2제1항, 「건설산업기본법」 제41조제1항, 「건설산업기본법 시행령」 제36조제1항 및 제2항

<건축주가 공사감리자를 지정하는 경우>
건축주는 건축허가를 받아야 하는 건축물을 건축하거나 리모델링을 할 경우 건축사를, 다중이용건축물을 건축할 경우 건설엔지니어링사업자 또는 건축사를 공사감리자로 지정해야함(법 제25조제1항 및 영 제19조제1항)
※ 다중이용 건축물 : 문화·종교·판매·운수·의료·숙박시설, 16층 이상 건축물
※ 「건축법」 제11조, 「건축법 시행령」 제2조제17호 및 제8조제1항

4) (민간건물) 착공신고 시 "설계자의 건축과정 참여에 관한 계획서"와 "건축주와 설계자와의 계약서"를 허가권자에게 제출해야함(법 제25조제13항, 영 제19조의2제8항)
(공공건물) 사용승인시 참여설계자 확인서(「건축서비스산업 진흥법」 제22조, 시행령 제19조제4항, 시행규칙 제6조)

- 이에, 대부분 연면적 200㎡를 초과하는 민간 대형 주거복합시설 또는 업무시설 등을 사업대상(붙임2 참고)으로 하는 도시·건축디자인혁신사업(이하 '혁신사업')의 경우 현행 법령상 설계자의 건축과정 참여의무가 부재한 상황으로 혁신디자인의 설계의도 구현이 담보되지 않는 실정임.

○ 안 제3조제2항은 이러한 법령상의 한계를 극복하기 위한 조치로, 시장의 책무에 '사업시행자와 협력하여 설계자의 설계의도 구현을 위한 노력'을 의무로 규정함으로써, 혁신사업의 실현성을 담보하기 위한 것으로 이해됨.

나. 사업 대상지 선정 등(안 제5조제2항 및 제3항)

○ 안 제5조제2항 및 제3항은 사업 대상지에서 제외되는 지역과 예외적으로 사업 대상지로 선정할 수 있는 지역에 대한 규정을 정비하려는 것으로, 제외대상 사업 중 '도시정비형 재개발사업'을 혁신사업 대상으로 포함하려는 것임.

현 행	개 정 안
제5조(사업 대상지 선정 등) ① (생 략)	제5조(사업 대상지 선정 등) ① (현행과 같음)
② 제1항의 규정에도 불구하고 다음 각 호에 해당하는 지역은 사업 대상지에서 제외된다.	② ----------.
1. (생 략)	1. (현행과 같음)
2. 「도시재정비 촉진을 위한 특별법」에 따른 재정비촉진구역. 다만, 존치관리구역은 예외로 한다.	2. ----------. <단서 삭제>
<신 설>	3. 그 밖에 시장이 별도로 정하는 구역

현 행	개 정 안
③ 사업 대상지는 공모 등의 방식을 적용하여 도시·건축디자인혁신위원회(이하 “위원회”라 한다)의 의결을 거쳐 선정한다.	③ 시장은 제2항에도 불구하고 다음 각 호에 해당하는 구역을 사업 대상지로 선정할 수 있다. 1. 「도시 및 주거환경정비법」에 따른 도시정비형 재개발구역 2. 「도시재정비 촉진을 위한 특별법」에 따른 재정비촉진구역 중 존치관리구역 및 도시정비형 재개발구역

- 현재 조례상 사업 대상지는 법 제69조에 따른 특별건축구역 지정기준을 충족하는 지역에서 건축기준 특례사항을 적용[5]하여 건축할 수 있는 건축물로서, 정비(예정)구역과 재정비촉진구역을 제외(존치관리구역은 포함)하되, 공모를 통해 선정한 지역 및 위원회의 의결을 거쳐 선정된 사업인 ‘역세권 활성화사업’(도시정비형 재개발 방식은 제외)[6]과 ‘사전협상 대상지’[7]에서만 사업추진이 가능함.

---

5) 「건축법」 제70조 및 시행령 별표3(붙임3 참고)
제70조(특별건축구역의 건축물) 특별건축구역에서 제73조에 따라 건축기준 등의 특례사항을 적용하여 건축할 수 있는 건축물은 다음 각 호의 어느 하나에 해당되어야 한다.
1. 국가 또는 지방자치단체가 건축하는 건축물
2. 「공공기관의 운영에 관한 법률」 제4조에 따른 공공기관 중 대통령령으로 정하는 공공기관이 건축하는 건축물
3. 그 밖에 대통령령으로 정하는 용도·규모의 건축물로서 도시경관의 창출, 건설기술 수준향상 및 건축 관련 제도개선을 위하여 특례 적용이 필요하다고 허가권자가 인정하는 건축물

6) 「서울특별시 역세권 활성화사업 운영 및 지원에 관한 조례」
제5조(사업대상지) ① 역세권 활성화사업 대상지(이하 "사업대상지"라 한다)는 역세권등에 위치하면서 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제30조에 따른 용도지역 중 다음 각 호의 지역으로 한다.
1. 주거지역 중 제2종일반주거지역(7층 이하 지역을 포함한다), 제3종일반주거지역, 준주거지역
2. 상업지역 중 근린상업지역, 일반상업지역
② 제1항에 따른 지역으로서 역세권 활성화사업이 필요하다고 인정되는 지역을 사업대상지로 지정할 수 있으며, 최소면적·노후도·접도조건을 포함한 지정 요건 등 구체적인 기준은 시장이 따로 정한다.

7) 「서울특별시 도시계획변경 사전협상 운영에 관한 조례」
제2조(정의) 이 조례에서 사용하는 용어의 정의는 다음 각 호와 같다.
2. "협상대상지"란 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」(이하 ‘법’이라 한다) 제51조제1항제8호의2, 제8호의3 및 「서울특별시 도시계획 조례」(이하 ‘도시계획 조례’라고 한다) 제16조제4항

- 정비(예정)구역과 재정비촉진구역을 제외한 것은 대규모 단지형 주택개발사업에 과도한 용적률 인센티브 적용을 지양하려는 의도이나, 주로 상업지역, 준주거지역, 준공업지역에서 업무·상업·문화시설 등 주거 이외 또는 복합용도로 개발되는 도시정비형 재개발사업[8]도 함께 제외됨에 따라, 이를 예외적으로 포함시킴으로써 역세권, 간선도로변의 도시경관개선과 도시경쟁력 제고 효과를 함께 도모하려는 것으로 이해됨.

- 현재, 도시정비형 재개발사업은 서울 4대문안의 도심지역 42개소, 도심외 지역 39개소, 재정비촉진지구 내 43개소로 총 124개소가 있고, 시책사업 중 도시정비형 재개발사업 방식으로 추진 중인 역세권활성화 사업이 17개소, 역세권 장기전세주택 사업이 65개소가 있으며, 도시재생활성화지역 내 진행 중인 3개소까지 총 209개가 추진 중임(붙임4 참고).

- 이중 혁신사업 적용이 가능한 '정비계획 수립', '사업시행인가 준비단계'에 있는 사업은 115개소로 확인되나, 주거단지로 개발되는 '역세권 장기전세주택' 22개소를 제외하면, 총 93개소가 실질적인 혁신사업 대상지에 포함되어, 향후 사업 활성화 효과를 기대할 수 있겠음.

에 해당하는 부지로서 제9조에 따라 선정된 부지를 말한다.

8) 「도시 및 주거환경정비법」
제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.
나. 재개발사업: 정비기반시설이 열악하고 노후·불량건축물이 밀집한 지역에서 주거환경을 개선하거나 **상업지역·공업지역 등에서 도시기능의 회복 및 상권활성화 등을 위하여 도시환경을 개선하기 위한 사업**. 이 경우 다음 요건을 모두 갖추어 시행하는 재개발사업을 "공공재개발사업"이라 한다.
「서울특별시 도시 및 주거환경정비 조례」
제3조(재개발사업의 구분) ① 법 제2조제2호나목에 따른 재개발사업은 다음 각 호에 따라 구분한다.
1. 주택정비형 재개발사업: 정비기반시설이 열악하고 노후·불량건축물이 밀집한 지역에서 주거환경을 개선하기 위하여 시행하는 재개발사업
2. **도시정비형 재개발사업: 상업지역·공업지역 등에서 도시 기능의 회복 및 상권 활성화 등 도시환경을 개선하기 위하여 시행하는 재개발사업**

<도시정비형 재개발구역 지정 및 사업추진 현황>

사업추진 단계	정비구역내		재정비 촉진지구내	역세권 활성화 사업	도시재생 활성화 지역내	역세권 장기전세 주택
	도심부	도심 외				
사전검토	X	X	X	X	X	18
주민제안	X	X	X	X	X	24
정비계획 수립중	9	11	19	13	1	19
사업시행인가 준비중	10	10	14	4	2	3
관리처분인가 준비중	5	9	4	-	-	-
착공준비중	6	4	1	-	-	1
공사중	12	5	5	-	-	-
합 계	42	39	43	17	3	65

○ 한편, 안 제5조제2항제3호의 경우 시장이 별도로 사업대상지 제외 구역 등을 정하도록 위임한 것으로, 이는 도시정비형 재개발구역에서 진행될 수 있는 사업유형 중 주거단지 포함여부 등 세부적인 기준을 시장이 정할 수 있도록 하려는 것으로 이해됨.

- 특히 '역세권 활성화사업'의 경우 서울시는 지난 2025년 10월 운영기준[9]을 개정하여 "도시·건축 디자인 혁신 추진계획"에 따른 **'용적률 완화 미적용을 원칙'**으로 하되, 예외적으로 주관부서가 적용이 필요하다고 인정하는 경우에만 허용[10]하도록 변경했고, '역세권 장기전세주택'의 경

9) 「서울특별시 역세권 활성화사업 운영기준」, 개정 2025.10.31.

10) 「서울특별시 역세권 활성화사업 운영기준」 제3장 제2절 용적률 기준

3-2-2. 아래의 항목을 적용하여 용적률을 완화받는 경우, 상한용적률에 가산할 수 있다. 단, 두 개 이상의 항목을 중첩하여 완화 받으려는 경우 지원 자문단 자문을 통해 적정성을 인정받아야 한다.

가. 「도시·건축 디자인 혁신 추진계획」 4)에 따라 창의·혁신 디자인 건축물 유도를 위해 특별건축구역 지정을 통한 용적률 완화는 미적용을 원칙으로 하되 **도시공간본부 및**

우 현재 혁신사업 대상지에서 제외시키고 있는 등 운영기준을 통하여 세부규정을 정하고 있는데, 도시정비형 재개발사업을 혁신사업 대상지로 포함할 경우도 현실적인 제약사항 등을 시장이 운영기준에 반영하도록 위임한 것임.[11]

다. 사업 대상지의 수시접수(안 제5조제4항)

○ 현재 사업 대상지의 선정은 '공모방식'을 통해 선정하고 있으며, 지난 2023년 3월 제도 도입 이후 총 3차례의 공모절차를 거쳐 20개소의 대상지를 선정하였음.

현 행	개 정 안
제5조(사업 대상지 선정 등)	제5조(사업 대상지 선정 등)
④ 제3항의 규정에도 불구하고 「서울특별시 역세권 활성화사업 운영 및 지원에 관한 조례」 제5조에 따른 '역세권 활성화사업 대상지'와 「서울특별시 도시계획변경 사전협상 운영에 관한 조례」 제2조제2호에 따른 '협상대상지'는 위원회의 의결로 사업 대상지로 선정할 수 있다.	④ 시장은 사업 대상지를 수시로 접수하여 도시·건축디자인혁신위원회의 의결을 거쳐 선정한다.

도시건축혁신디자인 주관부서가 적용이 필요하다고 모두 인정하는 경우 예외적으로 가능함.

11) ① 역세권 활성화사업 사업방식
- 도시관리계획 결정(변경) 또는 정비계획 결정(변경)을 통한 「건축법」에 따른 건축허가나 「주택법」에 따른 사업계획승인
※ 건축허가 및 사업계획승인 대상은 개별법에 따라 건축허가 및 사업계획승인이 의제되는 경우를 포함
- 「도시 및 주거환경정비법」에 따른 사업시행계획인가

② 역세권 장기전세주택 사업방식
- 「도시 및 주거환경정비법」에 따른 도시정비형 재개발
- 「주택법」에 따른 사업계획승인
- 「건축법」에 따른 건축허가

- 그러나, 공모신청 건수가 저조하고, 일부사업의 경우 공모일정에 맞추면서 사업지연이 발생하는 등 부작용이 나타나고 있어, 이 개정조례안에서는 사업 대상지의 선정을 '수시 접수방식'으로 전환하려는 것으로 이해됨.

- 다만, 수시 접수방식의 원활한 운영을 위해 대상지 선정요건 및 절차, 신청양식 등에 대한 세부기준 등은 운영기준을 개정하여 구체화할 필요가 있겠음.

구 분	1차공모 결과 (`23.4.19.)	2차공모 결과 (`23.12.28.)	3차공모 결과 (`25.2.17.)
개 소	10개	9개	4개
대상지	① 이마트부지(성수동) ② 르메르디앙 호텔부지(역삼동) ③ 리버사이드 호텔부지(잠원동) ④ 대일화학 사옥예정지(관철동) ⑤ 프리마호텔부지(청담동)(선정 취소) ⑥ 어번 플라타너스업무시설 (효제동) ⑦ 도화서길 업무시설(수송동) ⑧ 테라스형 주거시설(청담동) ⑨ 크라운호텔 부지(이태원동) (선정 취소) ⑩ 크리에이티브 오피스텔 (망원동)(선정 취소)	① 겔러리아 백화점부지 (압구정동) ② 나진상가 부지 (용산 한강로3가 1-3) ③ 나진상가 부지 (용산 한강로2가 15-13) ④ 코오롱스포렉스 부지(서초동) ⑤ 복합업무시설(삼성동) ⑥ 5제로타워 오피스텔(청담동) ⑦ 복합주거시설(한남동) ⑧ 복합판매시설(신사동) ⑨ 삼표레미콘부지(성수동)	① 복합주거시설(양평동4가) ② 빗썸사옥(대치동) ③ 복합개발사옥(성내동) ④ 더케이호텔(양재동)

○ **종합하면**, 이 개정조례안은 혁신사업을 통한 창의적인 건축문화 확산과 서울시 도시경쟁력 강화를 도모하려는 것으로 개정의 필요성이 인정됨.

- 특히, 설계자의 건축과정 참여보장과 함께, 사업 대상지 범위를 도시정비형 재개발사업까지 확대하고, 대상지 신청을 수시로 접수하는 등 조례가 개정될 경우 혁신적인 건축물의 확산을 통한 서울시 도시경관의 개선

과 도시경쟁력 제고에 기여할 수 있을 것으로 기대됨.

- 다만 서울시는 지난 2023년 2월 수립한 “도시·건축 디자인 혁신 추진계획”[12]에서 주거혁신 대책으로 ‘성냥갑 아파트 퇴출’과 ‘저층주거지 한 층 더 예쁜집 만들기 프로젝트’ 추진계획을 수립한 점을 고려할 때, 향후에는 역세권 장기전세주택 등 주거단지의 경우도 용적률 완화 특례 적용에 대한 일조 영향 등을 고려하여 특화설계가 반영될 수 있도록 혁신사업의 확대도 검토할 필요가 있겠음.
- 추가적으로, 현재까지 공모절차를 통해 사업 대상지로 선정된 곳 중 3곳이 실무협의회 개시 후 2년간 지구단위계획 등을 고시하지 않아 대상지 선정이 취소된 상태이므로, 제도운용 및 사업추진 상 문제점을 면밀히 분석하여 재발 방지를 위해 노력할 필요도 있음[13].

의안심사지원팀장	강대만	02-2180-8204
입법조사관	한승윤	02-2180-8207

〔붙임1〕 관계법령(p.11)

〔붙임2〕 도시·건축디자인 혁신사업 추진현황(p.16)

〔붙임3〕 특별건축구역의 특례사항 적용 대상 건축물(p.19)

〔붙임4〕 도시정비형 재개발사업 추진 현황(p.20)

12) “도시·건축 디자인 혁신 추진계획”, 서울특별시장방침 제21호(도시공간기획담당관-2217, 2023.3.3.)

13) 총 22개소 중 3개소가 취소되고 사전협상대상지인 양재동 복합개발(더케이호텔) 1개소가 선정되며 현재 20개소에서 사업 시행 중(붙임2 참고)

〔붙임 1〕 관계법령

「건축법」

제25조(건축물의 공사감리) ① 건축주는 대통령령으로 정하는 용도·규모 및 구조의 건축물을 건축하는 경우 건축사나 대통령령으로 정하는 자를 공사감리자(공사시공자 본인 및 「독점규제 및 공정거래에 관한 법률」 제2조에 따른 계열회사는 제외한다)로 지정하여 공사감리를 하게 하여야 한다.

② 제1항에도 불구하고 「건설산업기본법」 제41조제1항 각 호에 해당하지 아니하는 소규모 건축물로서 건축주가 직접 시공하는 건축물 및 주택으로 사용하는 건축물 중 대통령령으로 정하는 건축물의 경우에는 대통령령으로 정하는 바에 따라 허가권자가 해당 건축물의 설계에 참여하지 아니한 자 중에서 공사감리자를 지정하여야 한다. 다만, 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 건축물의 건축주가 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 허가권자에게 신청하는 경우에는 해당 건축물을 설계한 자를 공사감리자로 지정할 수 있다.

⑩ 「주택법」 제15조에 따른 사업계획 승인 대상과 「건설기술 진흥법」 제39조제2항에 따라 건설사업관리를 하게 하는 건축물의 공사감리는 제1항부터 제9항까지 및 제11항부터 제14항까지의 규정에도 불구하고 각각 해당 법령으로 정하는 바에 따른다.

⑫ 제2항에 따라 허가권자가 공사감리자를 지정하는 건축물의 건축주는 설계자의 설계의도가 구현되도록 해당 건축물의 설계자를 건축과정에 참여시켜야 한다. 이 경우 「건축서비스산업 진흥법」 제22조를 준용한다.

⑬ 제12항에 따라 설계자를 건축과정에 참여시켜야 하는 건축주는 제21조에 따른 착공신고를 하는 때에 해당 계약서 등 대통령령으로 정하는 서류를 허가권자에게 제출하여야 한다.

제70조(특별건축구역의 건축물) 특별건축구역에서 제73조에 따라 건축기준 등의 특례사항을 적용하여 건축할 수 있는 건축물은 다음 각 호의 어느 하나에 해당되어야 한다.

1. 국가 또는 지방자치단체가 건축하는 건축물
2. 「공공기관의 운영에 관한 법률」 제4조에 따른 공공기관 중 대통령령으로 정하는 공공기관이 건축하는 건축물
3. 그 밖에 대통령령으로 정하는 용도·규모의 건축물로서 도시경관의 창출, 건설기술 수준향상 및 건축 관련 제도개선을 위하여 특례 적용이 필요하다고 허가권자가 인정하는 건축물

「건축법 시행령」

제2조(정의) 이 영에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

17. “다중이용 건축물”이란 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 건축물을 말한다.

가. 다음의 어느 하나에 해당하는 용도로 쓰는 바닥면적의 합계가 5천제곱미터 이상인 건축물

1) 문화 및 집회시설(동물원 및 식물원은 제외한다)

2) 종교시설

3) 판매시설

4) 운수시설 중 여객용 시설

5) 의료시설 중 종합병원

6) 숙박시설 중 관광숙박시설

나. 16층 이상인 건축물

제19조의2(허가권자가 공사감리자를 지정하는 건축물 등) ① 법 제25조제2항 각 호 외의 부분 본문에서 “대통령령으로 정하는 건축물”이란 다음 각 호의 건축물을 말한다.

1. 「건설산업기본법」 제41조제1항 각 호에 해당하지 아니하는 건축물 중 다음 각 목의 어느 하나에 해당하지 아니하는 건축물

가. 별표 1 제1호가목의 **단독주택**

나. 농업·임업·축산업 또는 어업용으로 설치하는 창고·저장고·작업장·퇴비사·축사·양어장 및 그 밖에 이와 유사한 용도의 건축물

다. 해당 건축물의 건설공사가 「건설산업기본법 시행령」 제8조제1항 각 호의 어느 하나에 해당하는 경미한 건설공사인 경우

2. 주택으로 사용하는 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 건축물(각 목에 해당하는 건축물과 그 외의 건축물이 하나의 건축물로 복합된 경우를 포함한다)

가. 아파트

나. 연립주택

다. 다세대주택

라. 다중주택

마. 다가구주택

3. 삭제 <2019. 2. 12.>

⑧ 법 제25조제13항에서 “해당 계약서 등 대통령령으로 정하는 서류”란 다음 각 호의 서류를 말한다. <신설 2019. 2. 12., 2020. 10. 8.>

1. 설계자의 건축과정 참여에 관한 계획서
2. 건축주와 설계자와의 계약서

「건설산업기본법」

제41조(건설공사 시공자의 제한) ① 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 건축물의 건축 또는 대수선(大修繕)에 관한 건설공사(제9조제1항 단서에 따른 경미한 건설공사는 제외한다. 이하 이 조에서 같다)는 건설사업자가 하여야 한다. 다만, 다음 각 호 외의 건설공사와 농업용, 축산업용 건축물 등 대통령령으로 정하는 건축물의 건설공사는 건축주가 직접 시공하거나 건설사업자에게 도급하여야 한다. <개정 2011. 8. 4., 2016. 2. 3., 2017. 12. 26., 2019. 4. 30.>

1. 연면적이 200제곱미터를 초과하는 건축물

2. 연면적이 200제곱미터 이하인 건축물로서 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 경우

가. 「건축법」에 따른 **공동주택**

나. 「건축법」에 따른 **단독주택 중 다중주택, 다가구주택, 공관, 그 밖에 대통령령으로 정하는 경우**

다. **주거용 외의 건축물**로서 많은 사람이 이용하는 건축물 중 학교, 병원 등 대통령령으로 정하는 건축물

3. 삭제 <2017. 12. 26.>
4. 삭제 <2017. 12. 26.>

「건설산업기본법 시행령」

제36조(시공자의 제한을 받는 건축물) ① 법 제41조제1항제2호나목에서 “대통령령으로 정하는 경우”란 「건축법 시행령」 별표 1 제1호가목의 단독주택의 형태를 갖춘 가정어린이집·공동생활가정·지역아동센터 및 노인복지시설(노인복지주택은 제외한다)을 말한다.

② 법 제41조제1항제2호다목에서 “대통령령으로 정하는 건축물”이란 건축물의 전부 또는 일부가 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 용도로 사용되는 건축물을 말한다.

1. 「초·중등교육법」, 「고등교육법」 또는 「사립학교법」에 의한 학교

1의2. 「영유아보육법」에 따른 어린이집

1의3. 「유아교육법」에 따른 유치원

1의4. 「장애인 등에 대한 특수교육법」에 따른 특수교육기관 및 장애인평생교육시설

1의5. 「평생교육법」에 따른 평생교육시설

2. 「학원의 설립·운영 및 과외교습에 관한 법률」에 의한 학원

3. 「식품위생법」에 의한 식품접객업중 유흥주점

4. 「공중위생관리법」에 의한 숙박시설

5. 「의료법」에 의한 병원(종합병원·한방병원 및 요양병원을 포함한다)

6. 「관광진흥법」에 의한 관광숙박시설 또는 관광객 이용 시설중 전문휴양시설·종합휴양시설 및 관광공연장

7. 「건축법 시행령」 별표 1 제4호거목에 따른 다중생활시설

8. 「건축법 시행령」 별표 1 제14호에 따른 업무시설

「건축서비스산업 진흥법」

제22조(설계의도 구현) **① 공공기관이 대통령령으로 정하는 건축물등의 공사를 발주하는 경우 설계자의 설계의도가 구현되도록 대통령령으로 정하는 바에 따라 해당 건축물등의 설계자를 건축과정에 참여시켜야 한다.**

② 건축물등의 설계자는 설계의도가 구현될 수 있도록 건축주·시공자·감리자 등에게 설계의 취지 및 건축물의 유지·관리에 필요한 사항을 제안할 수 있다.

③ 제1항에 따라 건축과정에 설계자의 적정한 참여가 이루어질 수 있도록 시공자 및 감리자는 이를 정당한 사유 없이 방해하여서는 아니 되며, 설계자의 참여에 관한 내용 및 책임범위 등 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

「건축서비스산업 진흥법 시행령」

제17조(설계공모방식의 우선 적용대상 등) ① 법 제21조제2항에서 “대통령령으로 정하는 용도 및 규모에 해당하는 건축물등”이란 다음 각 호의 구분에 따른 용도 및 규모의 건축물과 공간환경(이하 “건축물등”이라 한다)을 말한다. <개정 2019. 1. 15., 2023. 5. 15.>

1. 설계비 추정가격이 1억원 이상인 건축물. 다만, 「건축법 시행령」 별표 1 제17호부터 제23호까지, 제23호의2, 제24호부터 제26호까지 및 제28호에 해당하는 건축물은 제외한다.

2. 「건축법 시행령」 별표 1 제3호바목에 따른 지역자치센터, 같은 표 제10호가목에 따른

유치원, 같은 표 제11호에 따른 노유자시설 등 다수의 주민이 이용하는 시설로서 설계 시 특별한 고려가 필요하여 국토교통부장관이 정하여 고시하는 용도의 건축물

제19조(건축과정에의 설계자 참여 기준 등) ① 법 제22조제1항에서 "대통령령으로 정하는 건축물등의 공사를 발주하는 경우"란 제17조제1항 각 호에 따른 건축물등의 공사를 발주하는 경우를 말한다.

② 법 제22조제1항에 따른 설계자의 참여에 관한 내용 및 책임범위는 다음 각 호와 같다.

1. 설계도서의 해석 및 자문
2. 현장여건 변화 및 업체선정에 따른 자재와 장비의 치수·위치·재질·질감·색상 등의 선정 및 변경에 대한 검토·보완

「건축서비스산업 진흥법 시행규칙」

제6조(참여설계자의 확인서) 영 제19조제3항에서 "국토교통부령으로 정하는 참여설계자의 확인서"란 별지 제8호서식의 참여설계자 확인서를 말한다.

〔붙임 2〕 도시·건축디자인 혁신사업 추진현황

□ 선정대상지 추진현황 (20건)

○ 특별건축구역 지정 및 인·허가 단계(5개소)

구분	사 업 명	조감도	규 모	용도지역, (용적률)	기부채납	특례사항	추진현황(현안사항)
1	**성수동 이마트부지** [데이비드치퍼필드, 삼우] ※ 1차 공모		대지면적 20,810㎡ 지하8층~지상18층	**준공업지역** 400%(기준)+52.2%p(공개공지 등)+47.6%p(친환경)+**76%p(혁신)**=578.8% (560%이하)	없음	**용적률** (76%p)	('23.8.) 혁신위원회 선정 ('24.8.) 도시관리계획 결정 ('25.2.)특별건축구역 지정 **現 공사중('28.2. 준공예정)**
2	**역삼동 르메르디앙 호텔 부지** **※ 사전협상** [모마니그페로, ANU] ※ 1차 공모		대지면적 10,362㎡ 지하7층~지상36층	일반상업, 3종일반 → **일반상업** 355%(기준)+158%p(허용)+237%p(상한)+**98.5%p(혁신)**=848.5%	설치제공 (550억), 현금 (2,645억)	**용적률** 98.5%p **건폐율** 60%→70%	('23.8.)혁신위원회 선정 ('24.2.)도시관리계획 결정 ('25.6.)특별건축구역 지정 **現 사업계획 변경 검토 중**
3	**잠원동 리버사이드 호텔 부지** **※ 사전협상** [위진복, 한림건축] ※ 1차 공모		대지면적 6,491.9㎡ 지하9층~지상47층	3종일반 →**일반상업** 309%(기준)+196%p(허용)+295%p(상한)+56.6%p(탄소제로)+64.1%(관광숙박)+**102.9%p(혁신)** =1,023.6%	설치제공 (244억), 현금 (1,247억)	**용적률** 102.9%p,	('24.3.)혁신위원회 선정 ('25.2.)도시관리계획 결정 **現 건축위원회 상정 준비 중**
4	**압구정동 갤러리아 백화점 부지** [토마스헤더윅, 해안건축] ※ 2차 공모		대지면적 18,033.1㎡ 2개동 지하9 ~ 지상8층	**3종 일반주거지역** [서관] 250%(기준)+31.4%p(기부채납)+**56.1%p(혁신)**=337.5% [동관] 250%(기준)+26.6%p(기부채납)+**55.8%p(혁신)**=332.4%	[서관]설치제공 (지하광장, 청담고부지 문화복합시설) [동관]설치제공 (동측도로)	**용적률** 동관 56.1%p, 서관 55.8%p **건폐율** 50%→60%	('24.4.)혁신위원회 선정 ('25.11.)도시관리계획 결정 **現 건축위원회 상정 준비 중**
5	**용산 나진상가 부지** **(특계10)** [더 시스템 랩 (김찬중)] ※ 2차 공모		대지면적 6,335.2㎡ 지하6층~지상28층	**일반상업지역** 250%(기준)+360%p(허용)+190%p(상한)+85.4%p(친환경)+6.8%p(공개공지 등)+**107.8%p(혁신)** =1,000%	현금 (723억)	**용적률** 107.8%p **건폐율** 60%→70% **높이** (120m→150m)	('24.4.)혁신위원회 선정 ('25.12.)도시관리계획 결정 ('26.1.)건축위원회 소위원회 **現 건축위원회 상정 준비 중**

○ 도시관리계획 수립·변경 단계 (4개소)

구분	사 업 명	조감도	규 모	용도지역, (용적률)	기부채납	특례사항	추진현황(현안사항)
1	**성수동 삼표 레미콘 부지** **※ 사전협상** [KPF, 삼우] ※ 수시 접수(24년)		대지면적 28,106㎡ 지하9층~지상79층 2개동	1종 일반주거 → **일반상업** 150%(기준)+260%p(허용)+390%p(상한)+17.22%p(탄소제로)+ **104%p(혁신)=** **921.22%**	설치제공 (3,742억) 현금 (2,311억원)	**용적률** (104%p), **건폐율** (60%→ 저층부90%) **대지안의 공지** **대지안의 조경**	('24.8.)혁신위원회 선정 ('25.8.)디자인 변경 보고 ('25.11.)도시건축공동위원회 심의 가결 ('25.12.26.~1.16.) 재열람공고 ('26.2.5) 도시관리계획 결정 고시 **現 협약서(안) 작성 중**
2	**관철동 대일화학 사옥예정지** [라움그룹, 포스코A&C] ※ 1차 공모		대지면적 1,061.2㎡ 지하6층~지상17층	**일반상업지역** 600%(기준) + 12%p(허용)+ 17.74%p(기부채납)+ 26.63%p(공개공지)+ 66%p(제로에너지)+ **76.55%(혁신)=** **798.92%**	설치제공 (남측도로)	**용적률** (76.55%p) **높이** (70m→80m)	('23.8.)혁신위원회 선정 ('25.3~8.)실무협의회 ('25.12.)혁신위원회 보고 **現 도시관리계획 도서 작성 중**
3	**서초동 코오롱 스포렉스 부지** **※ 사전협상** [BIG, 창조건축] ※ 2차 공모		대지면적 8,900.4㎡ 지하6층~지상38층	2종 일반주거 → **준주거지역** 200%(기준)+80%p(허용)+120%p(상한)+ 40%p(공개공지)+ 30%p(탄소제로)+ **100%p(혁신)=570%**	설치제공 (277억) 현금 (386억)	**용적률** 100%p **높이** 120m→190m	('24.4.)혁신위원회 선정 ('25.11.) 실무협의회 2차 ('25.12.)혁신위원회 보고 **現 도시관리계획 도서 작성 중**
4	**한남동 복합주거시설** [해안건축] ※ 2차 공모		대지면적 6,738㎡ 지하6층~지상49층	**일반상업지역** 400%(기준)+ 260%p(허용)+ 132%p(기부채납)+ 48%(친환경)= **840%**	설치제공 (도로, 건축물)	**건폐율** (60%→70%) **높이** (65m→107m)	('24.11.)혁신위원회 선정 ('25.4.)실무협의회 1차 ('25.7.)혁신위원회 보고 **現 도시관리계획 도서 작성 중**

○ 사전 협의 단계 (6개소)

구분	사 업 명	조감도	규 모	용도지역, (용적률)	기부채납	특례사항	추진현황(현안사항)
1	**양평동4가 복합주거시설** [해안건축] ※ 3차 공모		대지면적 3,299.5㎡ 지하3~지상42층	**준주거지역** 400%(기준)+ 40%p(허용)+ 60%p(공개공지등)+ 167%p(기부채납) + **100%(혁신) = 767%**	설치제공 (건축물)	**용적률** (100%p) **건폐율** (60%→69.9%) **높이, 일조** (60m→165m)	('25.4.)혁신위원회 선정 ('25.7.)혁신위원회 보고 ('25.10.)실무협의회 1차 **現 실무협의회 2차 준비 중**
2	**대치동 빗썸사옥 예정지** [SSP 건축] ※ 3차 공모		대지면적 1,322.2㎡ 지하7층~지상22층	**일반상업지역** 800%(기준)+ 80%p(허용)+ 52.7%p(공개공지)+ 120.3%p(친환경)+ **110%(혁신) =** **1,163.09%**	없음	**용적률** (110%p) **건폐율** (59.98%→ 69.04%)	('25.7.)혁신위원회 선정 ('25.8.)혁신위원회 보고 **現 실무협의회 1차 준비 중**

구분	사 업 명	조감도	규 모	용도지역, (용적률)	기부채납	특례사항	추진현황(현안사항)
3	**성내동 복합개발사업** [공간종합건축] ※ 3차 공모		대지면적 3,194㎡ 지하9층~ 지상36층	일반상업지역 300%(기준)+ 330%p(허용)+ 170%p(상한)+ **110%p(혁신)=** **910%**	설치제공 (공공업무시설, 도서관)	**용적률** (110%p) **높이** (140m→160m) **대지안의공지**	('25.7.)혁신위원회 조건부 선정 ('25.12.)혁신위원회 조건부 사항 보고 (재보고) ('25.12.)혁신위원회 재보고 (보고안 수용) **現 실무협의회 1차 준비 중**
4	**가로수길 복합판매시설** (키플렉스더가로수) [건축가 이은영] ※ 2차 공모		대지면적 1,123.1㎡ 지하4층~ 지상8층	제2종일반주거 200%(기준)+ 20%(친환경)+ 30%(공개공지) **50%p(혁신)= 300%**	없음	**용적률** (50%p) **건폐율** (60%→ 78.35%) **높이, 일조** (54.1m → 64m)	('24.4.) 혁신위원회 보류 ('24.11.)혁신위원회 조건부 선정 **現 조건부 결과 반영 검토 중**
5	**효제동 관광숙박시설** (어번플라타너스) [간삼건축] ※ 1차 공모		대지면적 1,799.9㎡ 지하3층~ 지상20층	**일반상업지역** 600%(기준·허용)+ 153.29%p(관광숙박)+ 84%p(친환경)+ **110%p(혁신)=** **947.29%**	없음	**용적률** (110%p), **건폐율** (60→65%) **높이** (70m→90m)	('24.4.)혁신위원회 선정 ('25.12.)계획변경 심의(보류) ('25.12.)혁신위원회 조건부 선정 **現 실무협의회 1차 준비 중**
6	**The K호텔 부지** **※ 사전협상** [해안건축] ※ 수시 접수(25년)		대지면적 93,659.89㎡ 지하5층~ 지상51층, 3개동	자연녹지→ **준주거** 50%(기준)+ 140%p(허용)+ 210%p(상한)+ 4.2%p(관광숙박)+ 14.6%p(탄소제로)+ **100%p(혁신)=518.8%**	설치제공 (4,237.4억) 현금 (5,188.9억)	**용적률** 100%p	('25.12.)혁신위원회 조건부 선정 **現 조건부 결과 반영 검토 중**

○ 대상지 선정 이후 사업계획 검토중 (5개소)

연번	사업명	대표이미지	연번	사업명	대표이미지
1	**테라스형 주거시설** (강남구 청담동) ※ 1차 공모		4	**5Zero타워 오피스텔** (강남구 청담동) **※ 역세권활성화사업** ※ 2차 공모	
2	**도화서길 업무시설** (종로구 수송동) ※ 1차 공모		5	**나진상가 부지** (용산구 한강로동) ※특별계획구역 4 ※ 2차 공모	
3	**삼성동 업무복합시설** (강남구 삼성동) **※ 역세권활성화사업 검토중** ※ 2차 공모				

〔붙임 3〕 특별건축구역의 특례사항 적용 대상 건축물

■ 건축법 시행령 [별표 3]

특별건축구역의 특례사항 적용 대상 건축물(제106조제2항 관련)

용도	규모(연면적, 세대 또는 동)
1. 문화 및 집회시설, 판매시설, 운수시설, 의료시설, 교육연구시설, 수련시설	2천제곱미터 이상
2. 운동시설, 업무시설, 숙박시설, 관광휴게시설, 방송통신시설	3천제곱미터 이상
3. 종교시설	-
4. 노유자시설	5백제곱미터 이상
5. 공동주택(주거용 외의 용도와 복합된 건축물을 포함한다)	100세대 이상
6. 단독주택 가. 「한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 법률」 제2조제2호 또는 제3호의 한옥 또는 한옥건축양식의 단독주택 나. 그 밖의 단독주택	 1) 10동 이상 2) 30동 이상
7. 그 밖의 용도	1천제곱미터 이상

비고

1. 위 표의 용도에 해당하는 건축물은 허가권자가 인정하는 비슷한 용도의 건축물을 포함한다.
2. 용도가 복합된 건축물의 경우에는 해당 용도의 연면적 합계가 기준 연면적을 합한 값 이상이어야 한다. 이 경우 공동주택과 주거용 외의 용도가 복합된 건축물의 경우에는 각각 해당 용도의 연면적 또는 세대 기준에 적합해야 한다.
3. 위 표 제6호가목의 건축물에는 허가권자가 인정하는 범위에서 단독주택 외의 용도로 쓰는 한옥 또는 한옥건축양식의 건축물을 일부 포함할 수 있다.

〔붙임 4〕 도시정비형 재개발사업 추진 현황

도심부

※ 도시재창조과

NO	구역・지구	위치	용도	주거비율	면적:㎡
ㅇ 정비계획 수립중 : 9개소					
1	을지로3가구역 13지구	을지로3가 118-1,	업무	-	2,184.4㎡
2	소공4구역 8지구	소공동 40	업무	-	1,405.6㎡
3	을지로2가구역 10・11지구	을지로2가 6	업무	-	5,899.6㎡
4	무교다동구역 4지구	무교동 45번지	업무	-	3,969.7㎡
5	무교다동구역 15·16지구	다동 130번지	업무	-	7,053.3㎡
6	숭인지단특계구역(Ⅲ-4)	숭인동 1433	주거복합	89.27%	6,305㎡
7	관수동구역 소단위정비 1지구	종로3가 103-2	업무	-	1,495.9㎡
8	종로6가구역	종로6가 117	주거복합	21.7%	12,556.3㎡
9	사직2구역	사직동 311-10	주거	-	34,619.74㎡
ㅇ 사업시행인가 준비 중 : 10개소					
10	을지로2가구역 1・3・6・18지구	삼각동 66-1,	업무	-	13,711.2㎡
11	남대문구역 7-1지구	남창동 9-1,	주거복합	77.16%	2,194.6㎡
12	남대문로5가 1구역	남대문로5가 84-1,	업무	-	820.5㎡
13	봉래구역 2지구	봉래동1가 82	업무	-	4,279.6㎡
14	광희동1가 303-1일대구역	광희동1가 303-1일대	업무	-	12,096.9㎡
15	신문로2구역 12지구	신문로1가 158	주거	-	1,237.1㎡
16	공평구역 3지구	공평동 1	업무	-	4,298.1㎡
17	수송 1-7지구	수송동 80	업무	-	8,975㎡
18	수송 1-2지구	수송동 146-12	업무	-	4,072.8㎡
19	내자・필운구역 2-1지구	내자동 81	주거	-	13,285.34㎡

NO	구역・지구	위치	용도	주거비율	면적:㎡
ㅇ 관리처분인가 준비 중 : 5개소					
20	봉래구역 3지구	남대문로5가 63-1	업무	-	4,592.5㎡
21	무교다동구역 29지구	을지로1가 16	업무	-	2,208.4㎡
22	관수동구역 8지구	관수동 129-1	업무	-	3,596.8㎡
23	관수동구역 3지구	관수동 59-7	업무	-	4,725.7㎡
24	서린구역 3・4・5지구	서린동 111-1	업무	-	2,830.1㎡
ㅇ 착공 준비 중 : 6개소					
25	명동구역 2지구	을지로2가 163-3	업무	-	3,698㎡
26	을지로3가구역 10지구	을지로3가 95-12,	업무	-	2,186.4㎡
27	양동구역 11・12지구	남대문로5가 580	업무	-	3,395.9㎡
28	양동구역 4-2・7지구	남대문로5가 395	업무	-	20,350.7㎡
29	양동구역 8-1・6지구	남대문로5가 526	업무	-	7,199.9㎡
30	수송구역 1-3지구	수송동 146-13	업무	-	8,622.3㎡
ㅇ 공사 중 : 12개소					
31	마포로5구역 9-1지구	순환동 6-11	주거복합	53.3%	1,591㎡
32	무교다동구역 31지구	을지로1가 42	업무	-	2,193.3㎡
33	을지로3가구역 6지구	수표동 35-10	업무	-	4,993㎡
34	을지로3가구역 9지구	을지로3가 5-1	업무	-	1,619.5㎡
35	을지로3가구역 12지구	을지로3가 65-14	업무	-	3,963㎡
36	서소문구역 10지구	서소문동 58-7	업무	-	3,530.7㎡
37	서소문구역 11・12지구	서소문동 58-9	업무	-	9,531.5㎡
38	수표구역	입정동 237	업무	-	12,443.7㎡
39	을지로3가구역 1・2지구	수표동 56-1	업무	-	4,756.1.㎡
40	명동구역 1지구	을지로2가 185	업무	-	2,735.4㎡

NO	구역・지구	위치	용도	주거비율	면적:㎡
41	공평구역 15・16지구	인사동 87 일대	업무	-	12,860㎡
42	서-서 1·2구역 1지구	순화동 7	업무	-	17,273.4㎡

도심 외

NO	구역・지구	위치	용도	주거비율	면적:㎡
ㅇ 정비계획 수립중 : 11개소					
1	용산역전면 1-2구역	한강로3가 40-881	업무	30.9%	14,577.87㎡
2	남영동 4-1구역	남영동 17-1	주거복합	58.7%	7,680㎡
3	남영동 4-2구역	남영동 31-1	주거복합	58.5%	8,693㎡
4	정류장부지 동측	한강로3가 65-179	주거복합	84.3%	5,631㎡
5	정비창전면 3구역	한강로3가 40-19	주거복합	39.7%	5,805㎡
6	신촌마포 3-3지구	노고산동 31-77	주거	-	3,245㎡
7	신촌마포4구역 5-6・7・10지구	노고산동 109-62	주거복합	90.4%	7,813.2㎡
8	영등포 도심역세권	영등포동4가 431-6	주거복합	56%	23,094㎡
9	문래동4가구역	문래동4가 23-6	주거,산업	43%	94,087㎡
10	범서구역	불광동 308-20	업무	-	5,560.7㎡
11	신도림동 293번지 일대	신도림동 293	주거,산업	43.4%	196,648㎡
ㅇ 사업시행인가 준비 중 : 10개소					
12	정비창전면 1구역	한강로3가 40-641	주거복합	48.1%	71,901㎡
13	남영동 업무지구 2구역	갈월동 92	주거복합	69%	17,658.8㎡
14	동자동 2구역	동자동 15-1	업무	-	10,533㎡
15	한강로구역	한강로1가 158	주거복합	50.7%	32,489㎡
16	마포로 1-34지구	도화동 169-1	주거복합	8.5%	4,079㎡
17	마포로 4-1지구	북아현동 876	주거복합	68.66%	3,430㎡

NO	구역・지구	위치	용도	주거비율	면적:㎡
18	마포로 5-2지구	충정로3가 250-70	주거복합	75.09%	4,565㎡
19	충현 2구역	냉천동 171-1	업무	-	1,820.3㎡
20	문래동1가A구역 8・11지구	문래동1가 55	산업	-	6,543.4㎡
21	문래동2가A구역 4지구	문래동2가 30-1	업무	-	3,338.1㎡
ㅇ 관리처분인가 준비 중 : 9개소					
22	마포로 5-10・11지구	중림동 157-2	주거복합	45.1%	13,028㎡
23	신용산역 북측 1구역	한강로2가 2-116	주거복합	58.8%	13,963.1㎡
24	신용산역 북측 2구역	한강로2가 2-194	주거복합	44.3%	22,324.8㎡
25	마포로 1-58-2지구	도화동 16-1	주거복합	86.5%	3,806.3㎡
26	마포로 1-10지구	도화동 536	주거복합	78.3%	3,660.7㎡
27	신촌마포 4-1지구	노고산동 107-2	주거복합	85.7%	1,816.7㎡
28	양평13구역	양평동2가 33-20	주거,산업	60.2%	27,428.1㎡
29	대선제분1구역 1지구	문래동3가 16-32	주거	53%	2,200.7㎡
30	대선제분1구역 5지구	문래동3가 8-1	업무	-	3,386.9㎡
ㅇ 착공 준비 중 : 4개소					
31	신촌마포 2-7지구	노고산동 57-20	주거복합	89.9%	1,874.3㎡
32	신촌마포 4-9지구	노고산동 106-9	주거복합	86.3%	4,717.3㎡
33	신촌마포 4-12지구	노고산동 106-46	주거복합	88.4%	4,115.27㎡
34	문래동1가A구역 5지구	문래동1가 74	산업	-	2,715.2㎡
ㅇ 공사 중 : 5개소					
35	마포로 3-1지구	아현동 617-1	주거복합	35.9%	4,602.8㎡
36	마포로 3-3지구	아현동 613-10	주거복합	88.7%	6,217㎡
37	양평12구역	양평동1가 243-1	주거,산업	62.8%	37,561.8㎡

NO	구역 · 지구	위치	용도	주거비율	면적:㎡
38	연신내구역	불광동 305-3	업무	-	8,699㎡
39	신촌(서대문) 2-2구역	아현동 18-36	주거	-	1,820.3㎡

역세권활성화사업

NO	구역 · 지구	위치	용도	주거비율	면적:㎡
ㅇ 정비계획 수립중 : 13개소					
1	염창	목동 523-45	주거	-	12,236.6㎡
2	신대방삼거리역A	대방동 393-66	주거복합	86.29%	21,398㎡
3	내방역A	방배동 872-11	주거복합	76.08%	5,076.4㎡
4	봉천역A	봉천동 944-1	주거복합	69.02%	7,552.5㎡
5	남성역B	사당동 318-99	주거복합	79.17%	10,677.7㎡
6	대림삼거리역	신대방동 588-7	주거복합	74.77%	14,637.7㎡
7	오목교역	신정동 86-45	주거복합	85.24%	4,506㎡
8	봉천역B	봉천동 923-1	주거복합	79.97%	6,106.3㎡
9	상계역	중계동 133-13	주거복합	86.55%	11,076㎡
10	월곡역	하월곡동 47-38	주거복합	79.94%	10,405.6㎡
11	정릉역	정릉동 150-20	주거복합	80.00%	2,904.2㎡
12	청량리역	전농동 127-61	주거복합	79.00%	13,287.6㎡
13	아현역	북아현동 156-1	주거복합	78.38%	3,465.9㎡
ㅇ 사업시행인가 준비 중 : 4개소					
14	왕십리A	행당동 248	주거복합	73.9%	11,421㎡
15	강동역A	성내동 19-1	주거복합	79.92%	18,103.8㎡
16	남성역A	사당동 252-15	주거복합	76.63%	20,005.8㎡
17	홍제역	홍제동 298-9	주거복합	72.20%	42,515㎡

도시재생활성화지역 내

NO	구역 · 지구	위치	용도	면적:㎡
ㅇ 정비계획 수립중 : 1개소				
1	서계동 특별계획구역	용산구 서계동 217-28	용도미정	12,507㎡
ㅇ 사업시행인가 준비 중 : 2개소				
2	장안평 중고차 매매센터	성동구 용답동 234	자동차관련시설, 업무시설	29,833.7㎡
3	장안평 부품상가	동대문구 답십리동 952	판매,업무, 공동주택	17,882㎡

재정비촉진지구 내

NO	구역 · 지구	위치	용도	주거비율	면적:㎡
ㅇ 정비계획 수립중 : 19개소					
1	자양5 구의자양	자양동 680-81번지 일대	주거복합	-	55,151
2	상봉10 상봉	상봉동 50-1번지 일대	주거복합	-	12,009
3	수색1 수색증산	수색동 361-11일대	용도미정	-	4,422
4	수색3 수색증산	수색동 106-1일대	용도미정	-	3,704
5	수색5 수색증산	수색동 102-20일대	용도미정	-	2,961
6	수색12 수색증산	수색동 369-3일대	용도미정	-	4,453
7	신정3-1 신정	신정3동 1190-1번지 일대	주거복합	-	20,537
8	신정3-2 신정	신정3동 1182-1번지 일대	주거복합	-	15,047
9	영등포1-12 영등포	영등포동5가 22-3번지 일대	주거복합	-	31,215
10	전농13 전농답십리	전농동 295-29번지	주거복합	-	21,381
11	천호8 천호성내	천호동 166-4번지 일대	주거복합	-	7,613
12	용두1-1 청량리	용두동 24-1 일대	용도미정	-	3,212
13	용두1-5 청량리	용두동 23-1 일대	주거복합	-	17,794
14	홍제2 홍제	홍제동 326-5번지 일대	주거복합	-	3,069

NO	구역・지구	위치	용도	주거비율	면적:㎡
15	북아현4 북아현	북아현동 221-7번지 일대	주거복합	-	7,299
16	세운 6-1-4구역	중구 초동 18-5	업무	-	4,502.7㎡
17	세운 6-4-1구역	중구 인현동2가 181-22	주거복합	90%	19,349.4㎡
18	세운 6-1-1구역	중구 을지로3가 291-45	업무	-	5,139.5㎡
19	세운 5-5구역	중구 을지로4가 61	주거복합	29.9%	16,215㎡
ㅇ 사업시행인가 준비 중 : 14개소					
20	가재울9 가재울	남가좌동 295-5번지 일대	주거복합	-	3,007
21	강북3 미아중심	미아동 45-32	주거복합	-	24,349
22	강북5 미아중심	미아동 61-79번지 일대	주거복합	-	12,863
23	신길음 미아중심	길음동 524-87번지 일대	주거복합	-	28,499
24	상봉7 상봉	상봉동 88번지 일대	주거복합	-	14,996
25	영등포1-2 영등포	영등포동7가 76-5번지 일대	주거복합	-	5,381
26	영등포1-11 영등포	영등포동5가 30번지 일대	주거복합	-	17,335
27	용두1-2 청량리	용두동 23-8 일대	주거복합	-	3,660
28	전농 청량리	전농동 494번지 일대	주거복합	-	27,623
29	홍은1 홍제	홍은동 48-163번지 일대	주거복합	-	11,571
30	흑석2 흑석	흑석동 99번지 일대	주거복합	-	45,229
31	세운 4구역	종로구 예지동 85	업무	-	32,222.4㎡
32	세운 6-1-3구역	중구 인현동1가 31	주거복합	43.46%	15,987.4㎡
33	세운 6-4-22・23구역	중구 충무로4가 108-21	업무	-	6,427.8㎡
ㅇ 관리처분인가 준비 중 : 4개소					
34	돈의문2 돈의문	교남동 28번지 일대	주거복합	-	6,836
35	신월곡1 미아중심	하월곡동 88-142번지 일대	주거복합	-	56,024
36	중화3 중화	중화동 303-9번지 일대	주거복합	-	6,878
37	세운 3-8,9,10구역	중구 을지로3가 227	업무	-	12,496.9㎡

NO	구역 · 지구	위치	용도	주거비율	면적:㎡
ㅇ 착공 준비 중 : 1개소					
38	세운 5-1,3구역	중구 산림동 190-3	업무	-	7,605.8㎡
ㅇ 공사 중 : 5개소					
39	상봉9 상봉	상봉동 83-1번지 일대	주거복합	-	28,527
40	영등포1-13 영등포	영등포동5가 32-8번지 일대	주거복합	-	27,035
41	합정7 합정	합정동 381-49번지 일대	주거복합	-	2,897.2
42	세운6-3-3구역	중구 을지로4가 310-2	업무	-	4,606.90㎡
43	세운3-2,3구역	중구 입정동 175-1	업무	-	10,575.1㎡

역세권 장기전세주택

NO	자치구	위치	용도	세대수			면적:㎡
				계	분양	임대 (장기전세)	
ㅇ 사전 검토 : 18개소							
1	영등포구	신길동 1448 (보라매역)	주거	933	583	350 (280)	22,050㎡
2	영등포구	도림동 239-12 (도림사거리역)	주거	1,593	1,084	509 (386)	60,462㎡
3	마포구	연남동 607-6 (가좌역)	주거	3,337	2,179	1,158 (937)	119,611㎡
4	강서구	염창동 272-23 (등촌역)	주거	157	93	64	3,288㎡
5	종로구	숭인동 725 (신설동역)	주거	351	215	136 (116)	7,347㎡
6	마포구	성산동 669 (마포구청역)	주거	3,470	2,199	1,271 (1,025)	102,541㎡
7	관악구	봉천동 711-4 (당곡역)	주거	1,296	926	370 (248)	46,920㎡
8	중구	신당동 403-20 (청구역)	주거	273	177	96 (81)	4,929㎡
9	동작구	신대방동 600 (신대방삼거리역)	주거	907	620	287 (216)	25,598㎡
10	강동구	성내동 174-13 (강동역)	주거	739	451	288 (251)	18,447㎡
11	강북구	미아동 122-2 (미아역)	주거	632	398	234 (198)	12,776㎡
12	강동구	성내동 112-24 (천호역)	주거	616	391	225 (189)	14,245㎡
13	영등포구	대림동 993-8 (구로디지털단지역)	주거	888	555	333 (285)	20,168㎡

NO	자치구	위치	용도	세대수			면적:㎡
				계	분양	임대 (장기전세)	
14	성북구	하월곡동 64 (월곡역)	주거	460	290	170 (138)	11,589.4㎡
15	강동구	성내동 150-7 (강동역)	주거	416	259	157 (135)	10,270㎡
16	금천구	시흥동 892 (시흥사거리역)	주거	772	462	310 (266)	18,200㎡
17	동작구	상도동 315-39 (신대방삼거리역)	주거	538	340	198 (167)	12,398㎡
18	동대문구	용두동 39-15 (용두역)	주거	966	609	357 (302)	26,486㎡
ㅇ 주민 제안 : 24개소							
19	용산구	한강로3가 65-342 (이촌역)	주거	304	192	112 (112)	9,842㎡
20	양천구	신정동 965-30 (신정역·신정네거리역)	주거	4,524	2,412	2,112 (1,202)	130,686㎡
21	마포구	구수동 16-1 (광흥창역)	주거	606	351	255 (217)	12,882㎡
22	은평구	대조동 46-1 (구산역)	주거	3,551	2,390	1,161 (924)	101,612㎡
23	중랑구	면목동 542-7 (면목역)	주거	2,198	1,452	746 (582)	72,683㎡
24	마포구	현석동 1-31 (광흥창역)	주거	665	473	192 (130)	23,794㎡
25	마포구	합정동 376-3 (합정역)	주거	391	249	142 (97)	8,403㎡
26	강서구	화곡동 1033 (화곡역)	주거	2,148	1,581	567 (376)	88,051㎡
27	은평구	역촌역 14-70 (역촌역)	주거	999	623	376 (304)	26,222㎡
28	성동구	금호동2가 684 (신금호역)	주거	483	335	148 (88)	15,733㎡
29	성동구	금호동2가 421-1 (신금호역)	주거	373	210	163 (129)	10,237㎡
30	영등포구	신길동 1343 (대방역)	주거	679	421	258 (223)	14,239㎡
31	은평구	수색동 154-5 (수색역)	주거	352	220	132 (113)	4,903.6㎡
32	중구	신당동 741 (상왕십리역)	주거	443	265	178 (111)	13,162㎡
33	은평구	신사동 340-1 (새절역)	주거	557	341	216 (179)	19,378㎡
34	구로구	구로동 714-21 (남구로역2)	주거	565	364	201 (182)	12,549㎡
35	은평구	녹번동 125-1 (불광역)	주거	4,285	2,793	1,492 (1,167)	120,853㎡
36	은평구	녹번동 142-1 (역촌역)	주거	3,400	2,163	1,237 (961)	64,506㎡

NO	자치구	위치	용도	세대수			면적:㎡
				계	분양	임대 (장기전세)	
37	서대문구	홍제동 311-1 (홍제역)	주거	3,155	1,942	1,213 (784)	91,059㎡
38	중랑구	면목동 572-1 (사가정역)	주거	2,137	1,373	764 (633)	63,766㎡
39	강동구	고덕동 294 (고덕강일역)	주거	187	146	41 (41)	7,310㎡
40	서대문구	홍제동 131-2 (홍제·무악재역)	주거	1,382	675	707 (557)	65,783㎡
41	마포구	신수동 301-1 (광흥창역)	주거	696	473	223 (175)	20,801㎡
42	강북구	수유동 58 (삼양역)	주거	867	504	363 (316)	21,101㎡
ㅇ 정비계획 수립 중 : 19개소							
43	영등포구	대림동 805-20 (대림역)	주거	653	377	276 (245)	18,048㎡
44	동대문구	이문동 170-65 (신이문역2)	주거	757	481	276 (232)	18,326㎡
45	용산구	효창동 5-307 (효창공원앞역)	주거	3,124	1,915	1,209 (736)	103,402㎡
46	영등포구	신길동 96-24 (신길역)	주거	505	285	220 (193)	11,636㎡
47	동대문구	신설동 91 (신설동역)	주거	609	389	220 (183)	13,368㎡
48	은평구	신사동 338-41 (새절역)	주거	506	319	187 (151)	14,889㎡
49	용산구	원효로1가 82-1 (효창공원앞역)	주거	3,173	2,090	1,083 (963)	91,650.3㎡
50	은평구	역촌동 13-4 (구산역)	주거	1,588	1,013	575 (465)	41,346㎡
51	성북구	장위동 66-300 (돌곶이, 상월곡역)	주거	2,900	1,935	965 (740)	93,645㎡
52	동작구	신대방동 600-14 (신대방역)	주거	1,459	1,024	435 (295)	58,747㎡
53	영등포구	신길동 39-3 (신길역)	주거	999	599	400 (341)	29,080㎡
54	동대문구	이문동 168-1 (신이문역)	주거	1,265	899	366 (251)	39,717㎡
55	구로구	오류동 206-2 (천왕역3)	주거	408	226	182 (120)	8,476㎡
56	은평구	대조동 59-1 (역촌역)	주거	1,302	725	577 (358)	37,275㎡
57	강북구	미아동 754 (삼양사거리역)	주거	630	405	225 (176)	17,716㎡
58	영등포구	신길동 1358 (대방역)	주거	654	398	256 (209)	14,922㎡
59	서대문구	북아현동 221-7 (아현역, 이대역)	주거	365	229	136 (107)	7,299㎡

NO	자치구	위치	용도	세대수			면적:㎡
				계	분양	임대 (장기전세)	
60	용산구	청파동1가 46 (서울역)	주거	729	395	334 (189)	19,799㎡
61	용산구	갈월동 52-6 (숙대입구역)	주거	885	570	315 (253)	36,634㎡
ㅇ 사업시행인가 준비 중 : 3개소							
62	구로구	오류동 172-2 (천왕역2)	주거	421	274	147 (147)	12,746
63	노원구	월계동 411-53 (광운대역)	주거	164	101	63 (63)	3,539
64	은평구	불광동 227-7 (독바위역)	주거	1,457	1,055	402 (261)	47,778
ㅇ 착공 준비 중 : 1개소							
65	구로구	구로동 715-24 (남구로역)	주거	299	211	85 (47)	10,832