

2030 서울특별시 도시·주거환경정비기본계획(변경)

도시정비형 재개발사업부문



2024

서울특별시

2030

서울특별시 도시·주거환경정비기본계획(변경)[도시정비형 재개발사업 부문]

• 본보고서

목 차

제1부 도시정비형 재개발기본계획

01	계획의 개요	3
1.1	계획의 개요	3
02	기본계획의 평가 및 정책방향	6
2.1	서울의 현황	6
2.2	도시정비형 재개발사업 현황	9
2.3	2025 기본계획의 평가 및 정책방향	20
03	기본계획의 비전 및 목표	29
3.1	2030기본계획의 비전 및 목표	29
04	정비예정구역 지정	31
4.1	정비예정구역 조정의 필요성	31
4.2	정비예정구역의 조정방향	33
05	도심녹지 조성방안	47
5.1	도심녹지 조성의 필요성	47
5.2	정비계획 수립체계 전환	48
5.3	공원·녹지 확보 및 공공기여 강화	49
5.4	개방형녹지공간 도입	49
5.5	개방형녹지공간 관리방안	52
06	도시정비형 재개발사업 부문별 계획	53
6.1	정비수법	53
6.2	토지이용계획	68
6.3	용적률계획	71
6.4	건폐율 및 높이계획	89
6.5	정비기반시설 계획	91
6.6	주거공급계획	93
6.7	역사문화자원보존계획	97
6.8	보존·존치 및 완료지구 등 재정비 기준	99
6.9	장기미집행 도시계획시설의 관리	106
6.10	경과규정	108

07	서울도심 도심부 부문별 계획	109
7.1	정비예정구역	109
7.2	정비수법	113
7.3	토지이용계획	115
7.4	용적률계획	122
7.5	건폐율 및 높이계획	126
7.6	보행 및 교통처리계획	128
7.7	역사문화자원 보존계획	130
7.8	공원녹지계획	134
08	서울도심 도심부 외 부문별 계획	137
8.1	기본방향	137
8.2	도심(영등포·여의도)	138
8.3	광역중심지	143
8.4	지역중심지	157
8.5	준공업지역	170
09	단계별 추진계획 및 제도개선	173
9.1	단계별 추진계획	173
9.2	세입자에 대한 주거안정대책 등	174
9.3	도시정비형 재개발사업 관련 제도개선사항	175

제2부 정비유도지침

01	정비유도지침	181
1.1	정비유도지침의 개요	181
1.2	재정비 필요성 및 방향	181
1.3	정비유도지침	182

제1부

도시정비형 재개발기본계획

01 계획의 개요

1.1 계획의 개요

1) 계획의 배경 및 목적

- 본 기본계획은 「도시 및 주거환경정비법」 제4조의 규정에 의거 10년 단위로 수립하는 ‘도시정비형 재개발사업 부문’에 해당하는 법정계획이다.
- 도시정비형 재개발기본계획은 도시정비형 재개발사업의 기본적인 정책방향과 물리적인 골격을 정하는 계획으로, 도시정비형 재개발사업구역의 지정 및 정비계획 수립의 기본방향을 제시하였다.
- 2030 기본계획은 2016년에 수립된 2025 기본계획을 재정비하여 그간 변화된 제도, 사회·문화·경제적 여건을 반영하여 기본계획을 재정비하도록 되어있는 법 규정에 따라 2023.2.16. 수립하였다.
- 2030 기본계획(‘23.2.)은 다음 세 가지에 중점을 두어 계획을 재정비하였다.
 - ① 상위 및 관련계획, 정책변화에 대응하는 계획 수립
 - ② 기존 2025 기본계획의 한계를 보완하는 계획 수립
 - ③ 사회여건 변화를 고려한 서울의 경쟁력강화를 위한 계획 수립
- 이와 같이 새로 수립된 상위계획과 변화하는 도시 여건과의 정합성 확보를 위해 기본계획 및 정비지침을 재정비하였다.

2) 계획 변경(‘24.8.)

- 다만, 서울도심 도심부 등 녹지공간 확보를 통해 녹지와 빌딩이 어우러진 쾌적한 녹색도시 조성을 위하여 수립·고시한 2030 기본계획에 따라 도시정비형 재개발사업 정비계획을 수립하는 과정에서 개방형녹지 중심의 용적률 및 높이 완화 기준 등에 대한 개선 필요 의견이 제기되었고,
- 도심 발전 및 활성화를 위해 다양한 필요 시설의 유도 및 기후변화에 대응하는 친환경 및 탄소저감 정책 등을 반영할 필요성이 대두되고 있다.
- 이에, 여건 변화를 반영하고 기본계획 운영상의 기준 보완 등을 위해 금번 2030 도시·주거환경정비기본계획(도시정비형 재개발사업부문) 변경하여 정비사업의 공공성 및 실행력을 강화하고자 하였다.

3) 계획의 범위

- 목표연도는 2030년으로 설정하였다.
- 대상지는 상업·준주거·준공업지역 등으로 3도심, 7광역중심, 12지역중심, 역세권지역 등 도시기능의 회복이나 상권활성화 등이 필요한 지역 등을 주요 공간범위로 하였다.
- 또한, 2040 서울도시기본계획에서 제시하는 공간구조 개편, 2040 준공업지역 종합발전계획(안) 및 역세권활성화사업 등 서울시 도시정책의 여건 변화를 반영하기 위하여 정비용정구역 확대 여부를 검토하였다.

4) 내용적 범위

- 본 기본계획은 「도시 및 주거환경정비법」 제4조 및 같은 법 시행령 제5조의 규정에 따라 수립하였다.
- 금번 기본계획은 아래와 같이 크게 두 부분으로 구성된다.

■ 제1부 도시정비형 재개발 기본계획

- 계획의 개요
- 기본계획의 비전 및 목표
- 도심녹지 조성방안
- 서울도심 도심부 부문별 계획
- 제도개선
- 기본계획의 평가 및 정책 방향
- 정비용정구역 지정
- 도시정비형 재개발사업 부문별 계획
- 서울도심 도심외 부문별 계획

■ 제2부 정비유도지침

5) 계획수립 추진 경과

일 시	내 용
2019.08.01.	2030 기본계획 수립용역 착수
2019.12.17.	1차 전문가 자문 (기본구상)
2021.06.25.	2차 전문가 자문 (부문별-기본구상)
2022.03.04.	3차 전문가 자문 (부문별-예정구역)
2022.05.09.	4차 전문가 자문 (부문별-주거, 기반시설)
2022.05.30.	5차 전문가 자문 (부문별-높이, 허용용적률 인센티브)
2022.07.13.	6차 전문가 자문 (총괄)
2022.08.30.~09.13	공람공고(14일) 및 관련부서 협의
2022.09.20.	시의회의견청취 (원안가결)
2022.10.19.	공람의견 심사 (총 130건-채택 59, 일부채택 43, 불채택 27, 기타1)
2022.11.30.	서울시 도시계획위원회 심의
2022.12.22.~2023.01.05.	재공람공고(14일)
2023.02.16.	2030 기본계획 결정 고시

6) 변경계획 수립 추진 경과

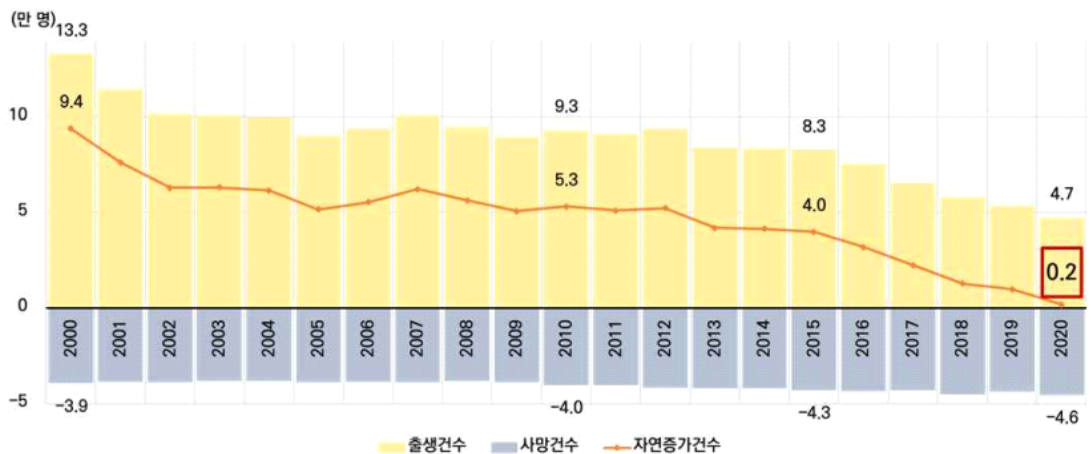
일 시	내 용
2024.01.~	2030 기본계획 변경(안) 수립 추진
2024.01.29./02.20./02.27.	전문가 자문
2024.04.03.	서울시 도시계획위원회 자문
2024.04.19./05.08.	전문가 자문
2024.05.23.~06.07.	공람공고(14일) 및 관련부서 협의
2024.06.21.	공람의견 심사 (총 49건-채택 2, 일부채택 1, 불채택 46)
2024.06.26.	시의회의견청취 (원안가결)
2024.07.17.	서울시 도시계획위원회 심의
2024.08.01.~08.16.	재공람공고(14일)
2024.08.29.	2030 기본계획 변경 고시

02 기본계획의 평가 및 정책방향

2.1 서울의 현황

1) 인구 변화

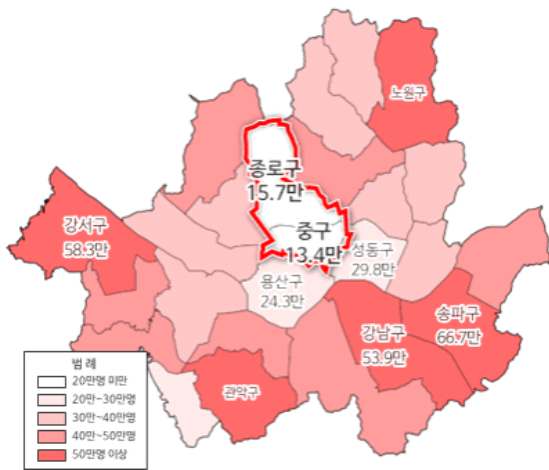
- 2020년 서울의 자연증가 1,923명으로 사상 최저치, 사회적 증가도 10년 연속 ‘마이너스’
 - 서울 인구는 2000년 989.5만 명에서 2020년 958.6만 명으로 점차 감소하고 있다.
 - 자연증가는 같은 기간 9.4만 명에서 0.2만 명으로 감소하면서 사상 최저치를 기록하였다.
 - ※ 서울의 출생아는 2020년 4.7만 명으로 2010년의 절반 가까이 감소
 - 전입과 전출에 따른 사회적 증가도 매년 감소하였다.
 - ※ 순전출은 2001년 11.4만 명, 2010년 11.5만 명, 2020년 6.5만 명으로 감소
 - 서울과 경기·인천 지역 간의 인구이동은 매년 서울에서 전출하는 인구가 많으며, 서울과 수도권 외 지역 간의 인구이동은 매년 서울로 오는 전입인구가 많다. 2020년 연령별 대로는 15~29세 인구 외에는 전출하는 인구가 더 컸다.
 - 급격한 인구 감소, 인구 구조의 변화와 이동에 대응하기 위해서는 주민으로 등록되어 있는 인구에 한정하지 않고, 실질적으로 서울을 생활의 터전으로 삼는 생활인구로 확장하는 가능성에 대한 검토가 필요하다.



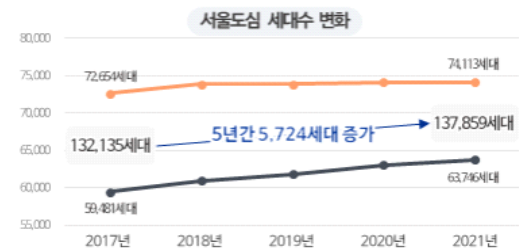
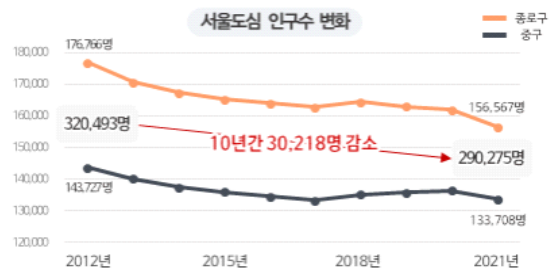
[서울의 자연증가 변화(2000~2020)]

■ 서울 도심내 지속 인구는 감소하나 세대수는 증가

- 서울의 1인 가구는 2020년 139.1만 가구로 2010년(85.5만 가구)보다 연평균 5.0% 증가하였으며, 비율은 2010년 24.4%에서 2020년 34.9%로 10.5% 늘어났다.
- 서울시 내에서 종로구와 중구의 인구수는 서울 최하위에 속하며 10년간 320,493명에서 290,275명으로 30,218명 감소하였다. 반면 세대수는 5년간 132,135세대에서 137,859세대로 5,724세대 증가하였다.
- 지속되는 가구 규모 축소와 1인 가구 증가에 대응하기 위하여 다양한 유형의 주택 공급, 1인 가구의 필요자원에 대한 공유서비스 지원, 문화여가 지원 등 다양한 대책이 필요하다.



[서울시 구 별 인구수 현황]
서울시 열린데이터 광장

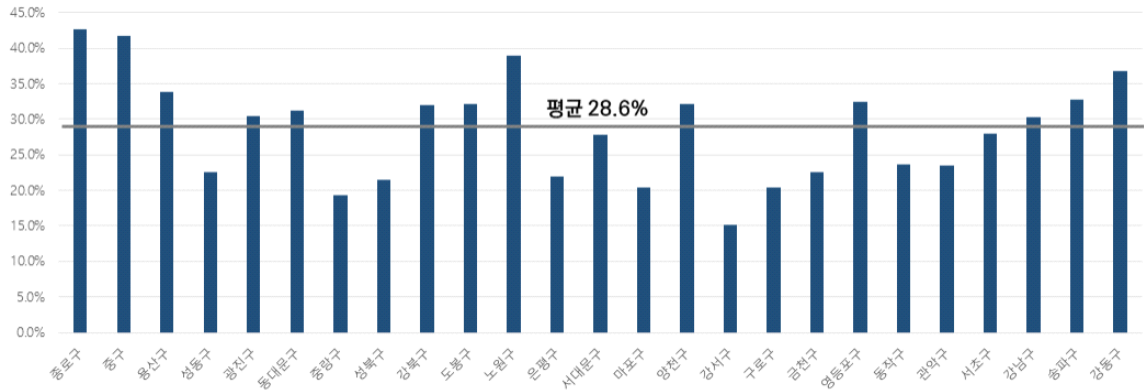


[서울도심 인구수 및 세대수 변화]
서울시 열린데이터 광장

2) 건축물 노후화는 심화되고 신축실적은 저조

■ 30년 이상 경과된 건축물 비율

- 서울 전체에서 사용승인 이후 30년 이상 된 노후 건축물의 비율은 평균 28.6% 이다. 이 중 도심에 해당하는 종로구는 42.6%, 중구는 41.8%로 서울에서 가장 노후화가 심한 지역 1, 2위를 차지하고 있다.
- 2020년 서울시에서 사용승인된 건축물은 총 0.5만 동으로 1999년 0.4만 동 이후 최저치를 기록했으며, 최근 10년간 사용 승인된 건축물은 연간 0.7만 동에 그치고 있다.
- 건축물이 구조·안전에 대한 지속적인 모니터링은 물론이고, 지역 특성을 반영하여 노후 주택에 대한 개·보수, 소규모 정비, 정비사업 등 다양한 방식을 통한 환경 개선이 필요하다.



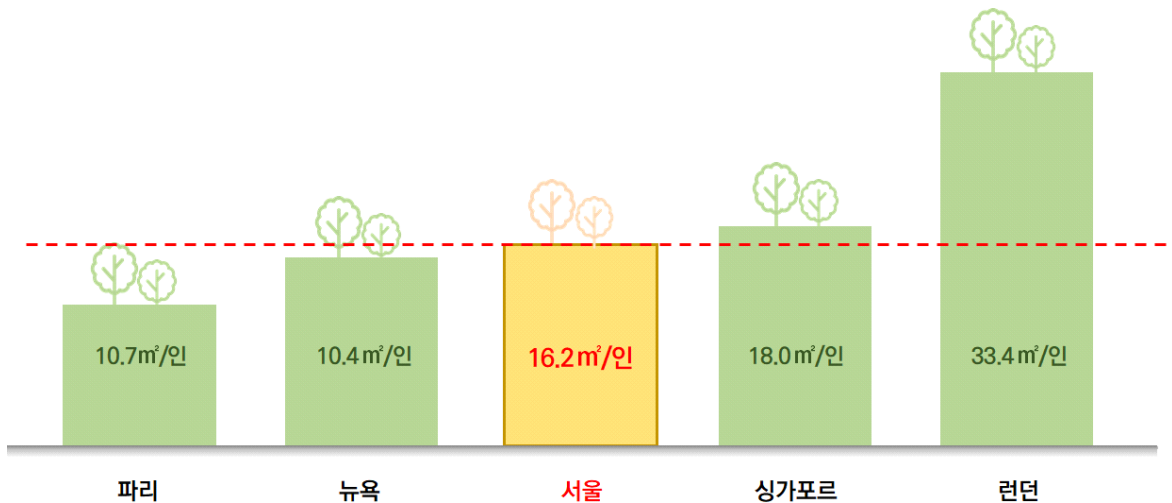
[서울시 30년 이상 노후 건축물 현황]

자료: 국토교통부 건축물 현황 통계 (2021)

3) 공원녹지 수요 증가

■ 세계 대도시와 비교해서 부족한 생활 녹지 인프라

- 2014년 기준 서울의 1인당 공원면적은 16.2㎡로 런던의 33.4㎡에는 미치지 못하지만, 싱가포르, 베이징, 뉴욕 등과 유사한 면적이며, 파리보다 큰 편이다.
 - ※ 서울은 2020년 기준 16.87㎡로 1인당 공원 면적이 다소 증가. 단, 북한산 및 도시자연공원 등 산지 면적을 제외하면 1인당 공원면적은 5.71㎡임
- 디지털 전환과 팬데믹을 거치면서 여가공간에 대한 시민수요가 급증하고 있으며 특히, 생활권내 공원녹지와 오픈스페이스의 양·질적인 수요변화에 적극적 대응이 필요하다.



[세계 주요도시의 1인당 공원면적(2014)]

자료: 서울연구데이터서비스(공원 녹지 부문)

2.2 도시정비형 재개발사업 현황

1) 도시·주거환경정비기본계획의 변천 과정

- 1973년 「도시재개발법」이 제정된 이후 서울시에서는 1978년 도심재개발 기본계획을 최초로 수립하였으며, 2002년 「도시 및 주거환경정비법」이 제정됨에 따라 종전 “도심재개발기본계획”의 명칭이 “도시·주거환경정비기본계획[도시정비형 재개발사업 부문]”으로 변경되었다.
- 2010년 기본계획은 도심부의 역사문화적 특성과 활력, 도심외 지역중심의 전략적 육성 두 가지를 목표로 도심부 관광, 비즈니스 시설 도입에 따른 인센티브 강화 및 정비구역 내 토지 병합과 공공시설 확보를 수반하는 정비사업과 정비구역 내에서 토지병합만을 목적으로 시행하는 정비사업의 허용용적률 차이를 두었으며, 또한 친환경건축물 조성을 강화하였다.
- 2016년 기본계획은 지역 특성을 고려한 맞춤형 재생유도(일반, 소단위, 보전 정비와 같은 다원적 정비방식 도입 및 역사문화 보전) 및 지구통합관리를 통한 도심 활성화 및 건축물 등 다양한 공공기여를 유도하는 정비방안을 제시하였으며, 도심부 역사경관 관리 보호를 위해 높이규제 실시 및 도심 내 기존 도시조직 보존을 위해 일부 예정구역 해제하였다.
- 서울시 도시환경정비기본계획은 1978년 최초 수립된 이래 지금까지 10차례 큰 변경이 있었으며, 주요 변경 내용은 다음과 같다.

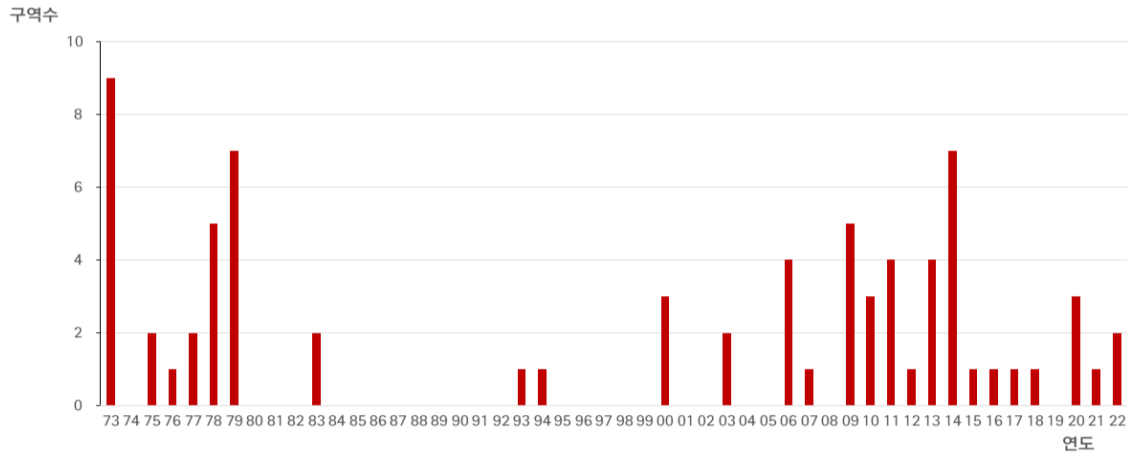
[서울시 도시환경정비기본계획 변천과정]

연도	내용
1978년	• 도심재개발 기본계획 최초 수립
1979년 1차	• 마포로 추가
1994년 2차	• 영등포·청량리 추가, 주거복합 의무화·권장구역
1996년 3차	• 주거복합유도 인센티브, 층수완화 • 환경설계지침 최초 작성
2001년 4차	• 2000년 도심부 관리기본계획 수립 • 용산부도심 추가, 높이/밀도 강화, 수복/보전재개발, 도심부 구역별 유도기준 작성
2005년 5차	• 2002년 도시 및 주거환경정비법 개정, 2004년 도심부 발전계획 • 뉴타운/균축지구 추가, 높이/인센티브 완화, 수복형 정비예정구역 설정
2007년 6차	• 용적률 인센티브량 조정
2008년 7차	• 준공업지역 4개소 포함 • 청진구역 건폐율 완화
2010년 8차	• 정비예정구역 확대 • 미시행지구 촉진방안 마련 • 전면철거지역, 소단위 맞춤형 정비수법 제도화
2016년 9차	• 역사도심 보존을 위한 다원적 정비방식 도입, 맞춤형 재생 • 도심부 최고높이 체계에 도입으로 높이 제한 • 도심 내 예정구역 축소 • 건축물 등 다양한 공공기여 유도
2023년 10차	• 정비가능구역 11곳 지정 • 개방형녹지 연계 용적률 인센티브 도입, 높이 완화 기준 설정 • 주거주용도 확대(주거비율 완화 유지)

2) 사업추진현황

■ 도시정비형 재개발구역 지정현황

- 서울의 도시정비형 재개발구역은 도시재개발법이 제정되기 이전인 1973년부터 도시계획법에 근거하여 도심부를 대상으로 지정되기 시작했다. 서울시 내 도시정비형 재개발구역은 총 280.5ha, 75개 구역(528개 지구)이 지정되어 있으며 2016년 이후로 8개 구역이 새로 지정되었다.



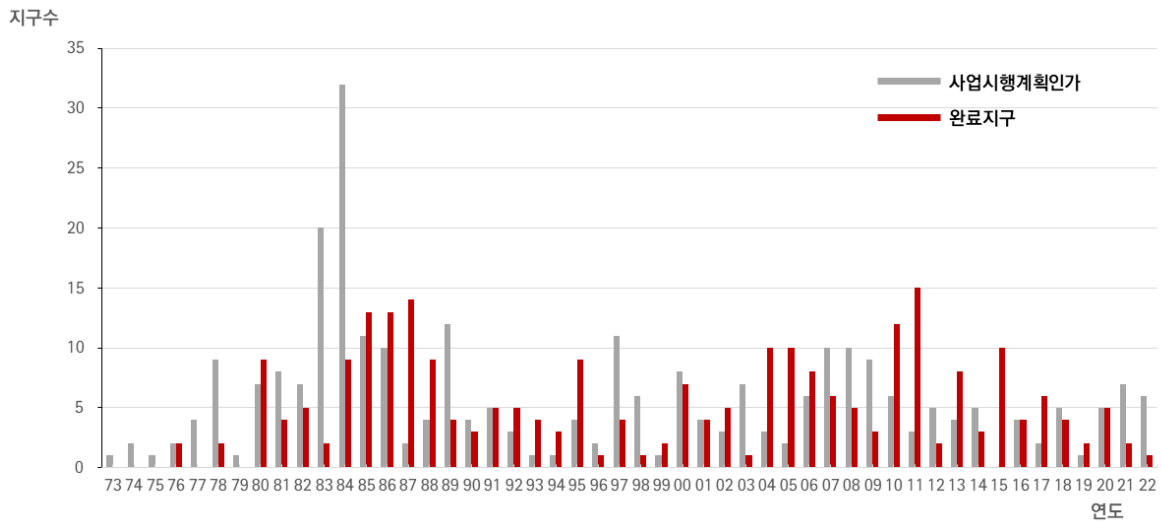
[도시정비형 재개발구역 지정현황]

[정비구역 지정현황]

구 분		총지구	완료	시행	추진중	변경중	미시행	존치
전체(75개구역) (마포로5 중복)		528	252	34	32	10	143	57
서울도심 도심부 (42개)	소계	309	165	14	14	1	76	39
	일반정비형	288	165	13	14	1	62	33
	소단위정비형	21	0	1	0	0	14	6
서울도심 도심부 외 (34개)	소계	219	87	20	18	9	67	18
	일반정비형	219	87	20	18	9	67	18
	소단위정비형	0	0	0	0	0	0	0

■ 사업추진 현황

- 사업이 완료된 지구는 약 140.4ha(252개 지구)로 50.1%이고, 시행중인 지구가 약 30.5ha(34개 지구)로 10.9%에 이르는 등 전체의 61%가 사업이 완료되었거나 시행중에 있다. 사업이 시행되지 않은 미시행지구와 존치지구는 98ha(143개 지구), 11.5ha(57개 지구)로, 전체 구역면적의 39%를 차지하고 있으며, 2016년 이후로 사업이 완료된 지구는 20개로 이전보다 줄어든 양상을 보이고 있다.



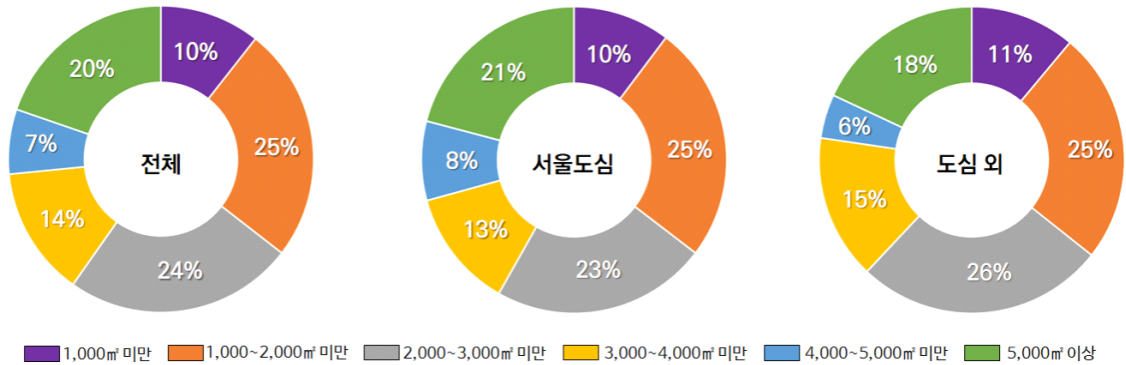
[연도별 사업시행계획인가 및 완료지구 현황]

[도시정비형 재개발사업 추진현황]

구분	구역지정(ha)	완료지구(ha)	시행중(ha)	미시행지구 (ha)	존치지구(ha)	미시행율(%)
서울도심 도심부	140.3	90.9	12.2	28.4	8.7	20.2%
마포로1~5	36.1	28.8	2.2	5	0.1	13.9%
영등포	30.2	0	9	21.2	0	70.2%
청량리	3.9	2.1	0	1.9	0	48.7%
용산	42.3	18.6	5.5	17	1.1	40.2%
신촌	7.2	0	0.8	4.8	1.6	66.7%
기타	20.5	0	0.8	19.7	0	96.1%
계	280.5	140.4	30.5	98	11.5	34.9%

■ 사업지구 규모

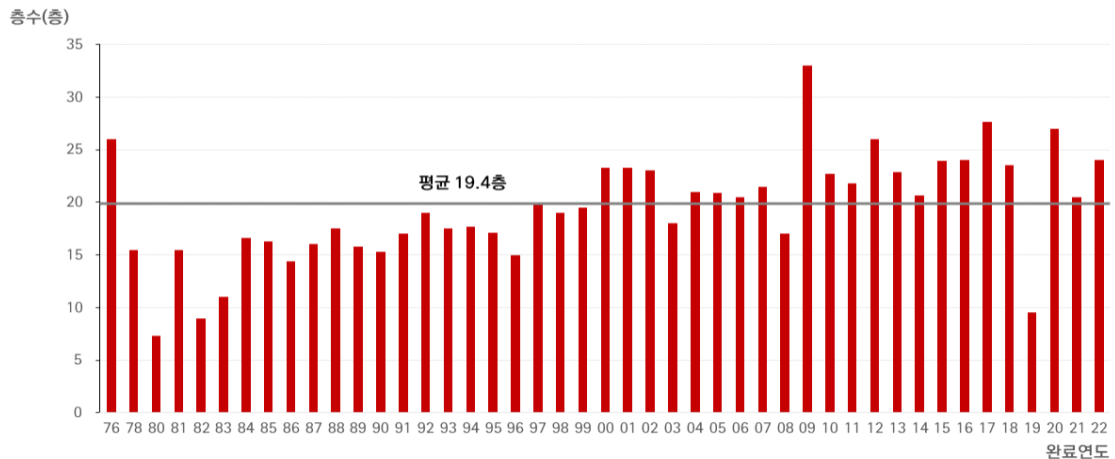
- 사업지구의 규모는 1,000~3,000㎡미만이 서울시 전체의 약 50%를 차지하고 있으며, 4,000~5,000㎡미만이 7%로 가장 낮게 나타나고 있다.
- 5,000㎡이상의 대규모 사업지구는 전체의 20% 수준으로, 서울도심 도심부가 도심부 외 지역에 비해 사업규모가 큰 양상을 보이고 있다.



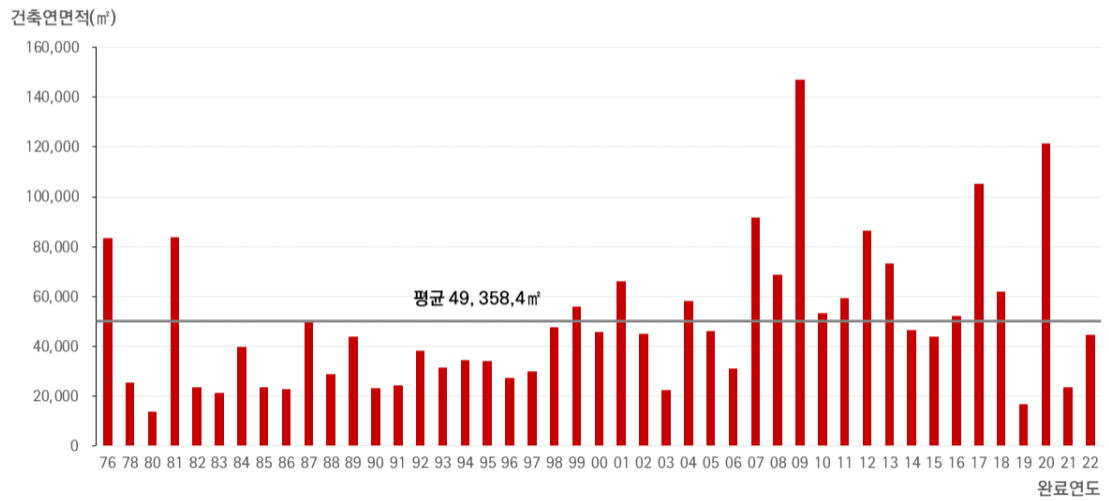
[사업지구 규모 현황]

■ 건축물의 규모 및 층수

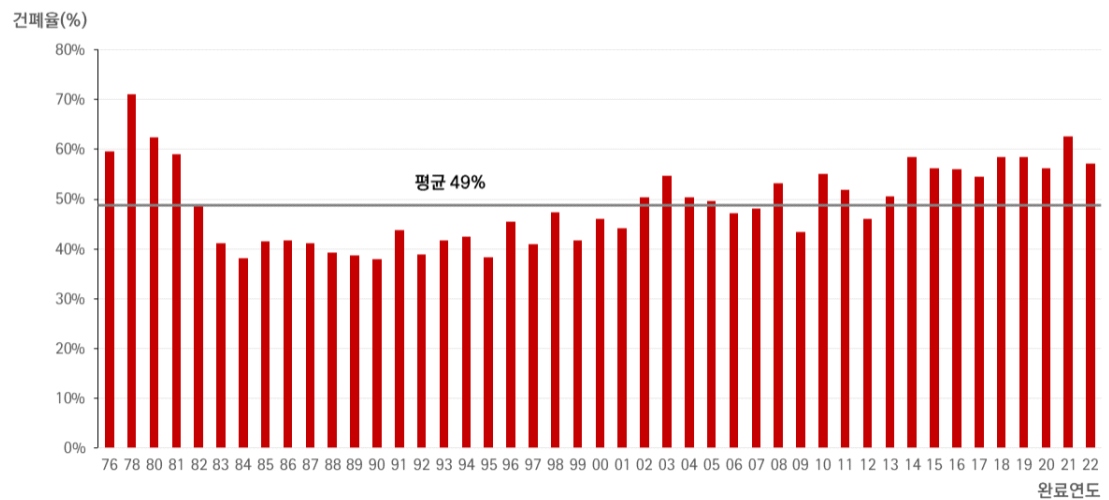
- 도시정비형 재개발사업으로 완료된 지구의 평균 건축물 높이는 19.4층이며, 2000년 이후로 완료지구의 평균층수가 20층을 넘어 고층화 되는 경향을 보이고 있다.
- 완료지구 평균 건축 연면적은 약 49,000㎡으로, 1998년 이전에 완료된 사업지구의 평균 건축연면적은 약 33,000㎡인데 반해 1998년 이후에는 약 61,000㎡으로 크게 증가하였다.
- 2000년을 기준으로 완료지구의 건폐율은 평균 45%에서 53%로, 용적률은 평균 648%에서 819%로 증가하였다.



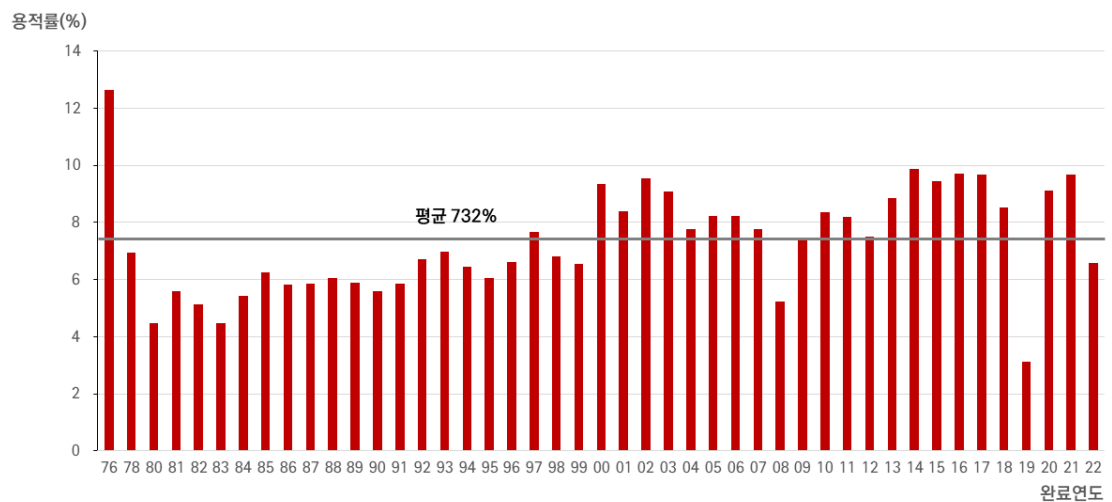
[완료지구 평균 층수]



[완료지구 평균 건축연면적]



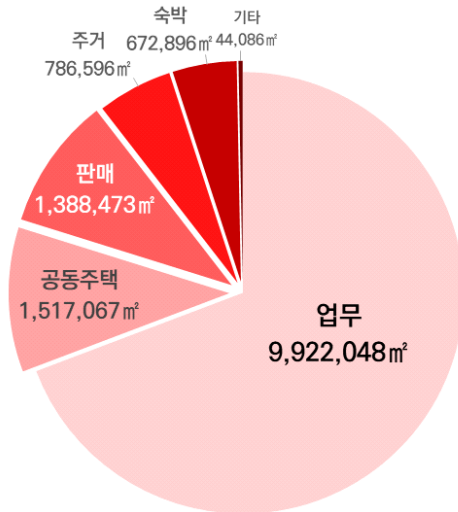
[완료지구 평균 건폐율 현황]



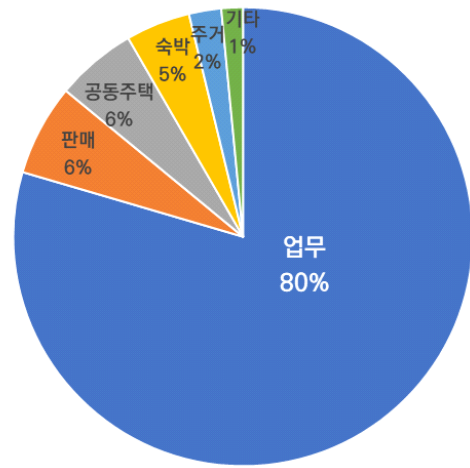
[완료지구 평균 용적률 현황]

■ 완료 건축물의 용도별 구성비

- 서울에서 도시정비형 재개발사업이 완료된 지구의 주용도를 살펴보면 업무 용도가 용도별 구성비 중 제일 많은 부분을 차지하고 있으며 다음으로 공동주택과 판매, 숙박, 주거, 기타 순으로 나타나고 있다.



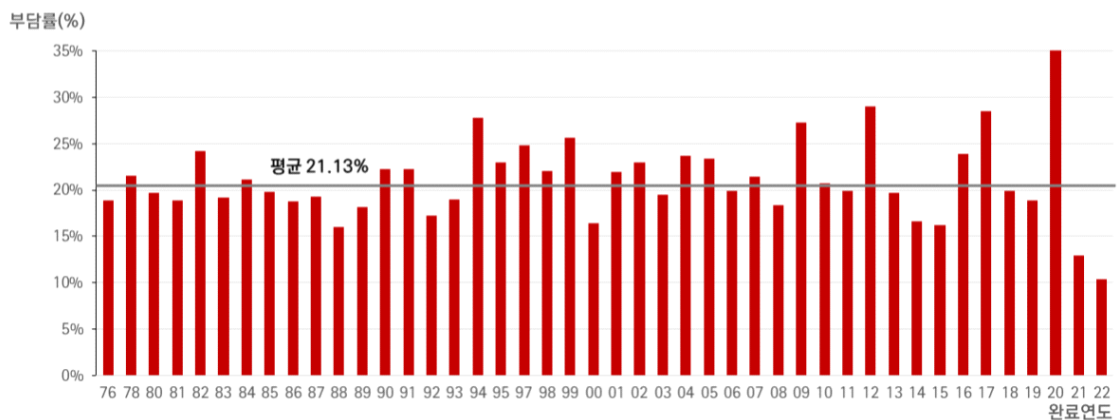
[완료 건축물의 용도별 구성비 (면적)]



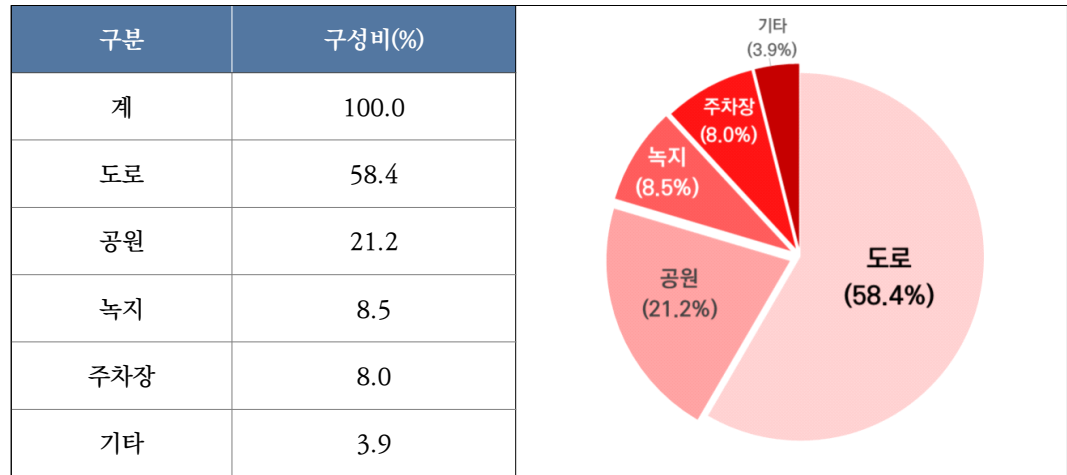
[완료 건축물의 용도별 구성비 (개수)]

■ 완료지구 기반시설 부담률 현황

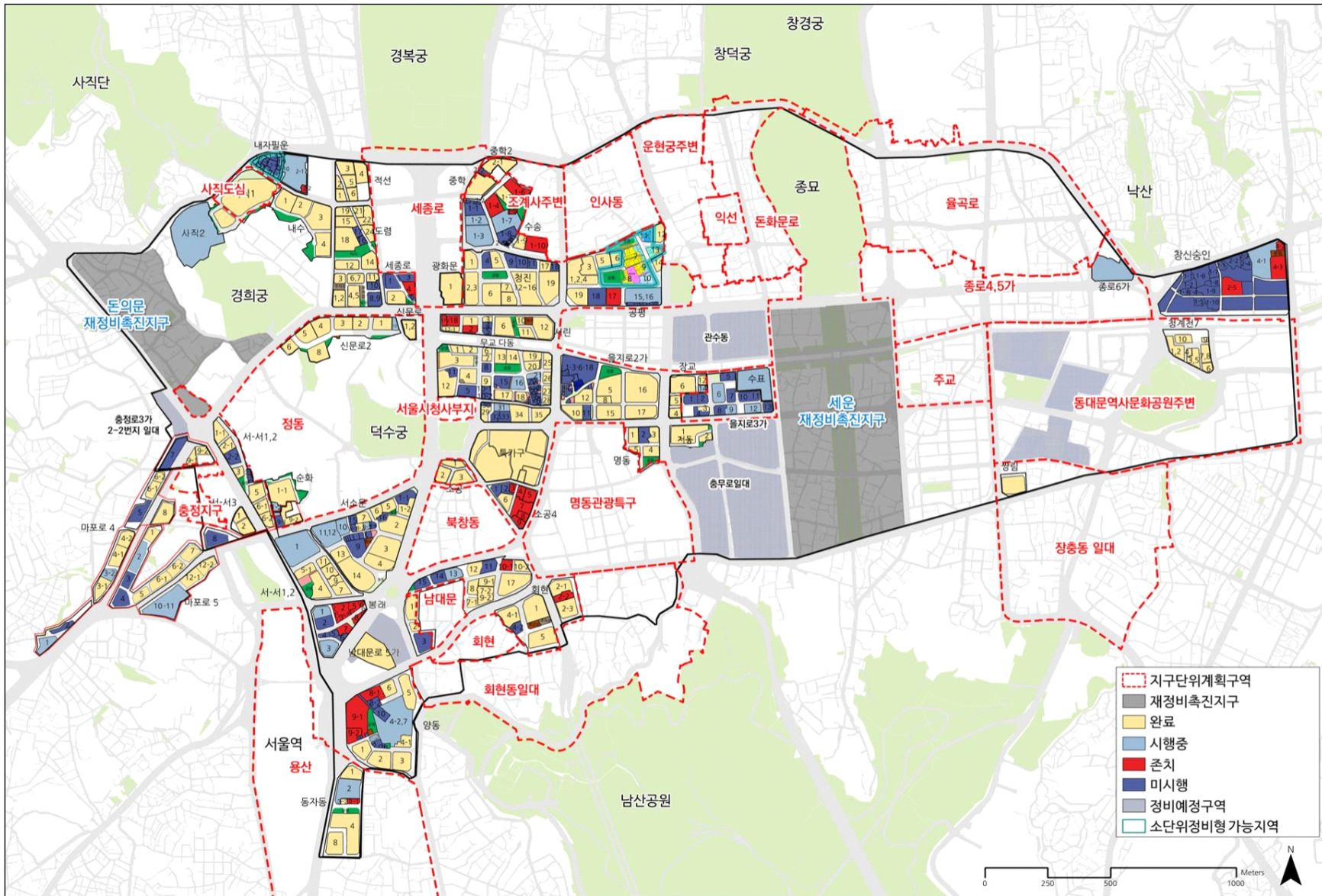
- 도시정비형 재개발사업으로 완료된 지구의 평균 기반시설 부담률 현황은 전체 약 21%이상으로, 2020년을 제외하고는 부담률이 점차 낮아지는 경향을 보이고 있다.
- 완료지구의 기반시설 부담 구성을 살펴보면 도로 및 주차장이 66.4%로 가장 많은 부분을 차지하고 있으며, 공원 및 녹지는 합쳐 29.7%로 나타나고 있다. 이는 여전히 차량중심의 도시공간 체계에 따른 정비사업이 이루어지고 있음을 보여주는 사항으로, 서울의 정책기조를 반영한 공원·녹지공간의 적극적 확보가 필요하다.



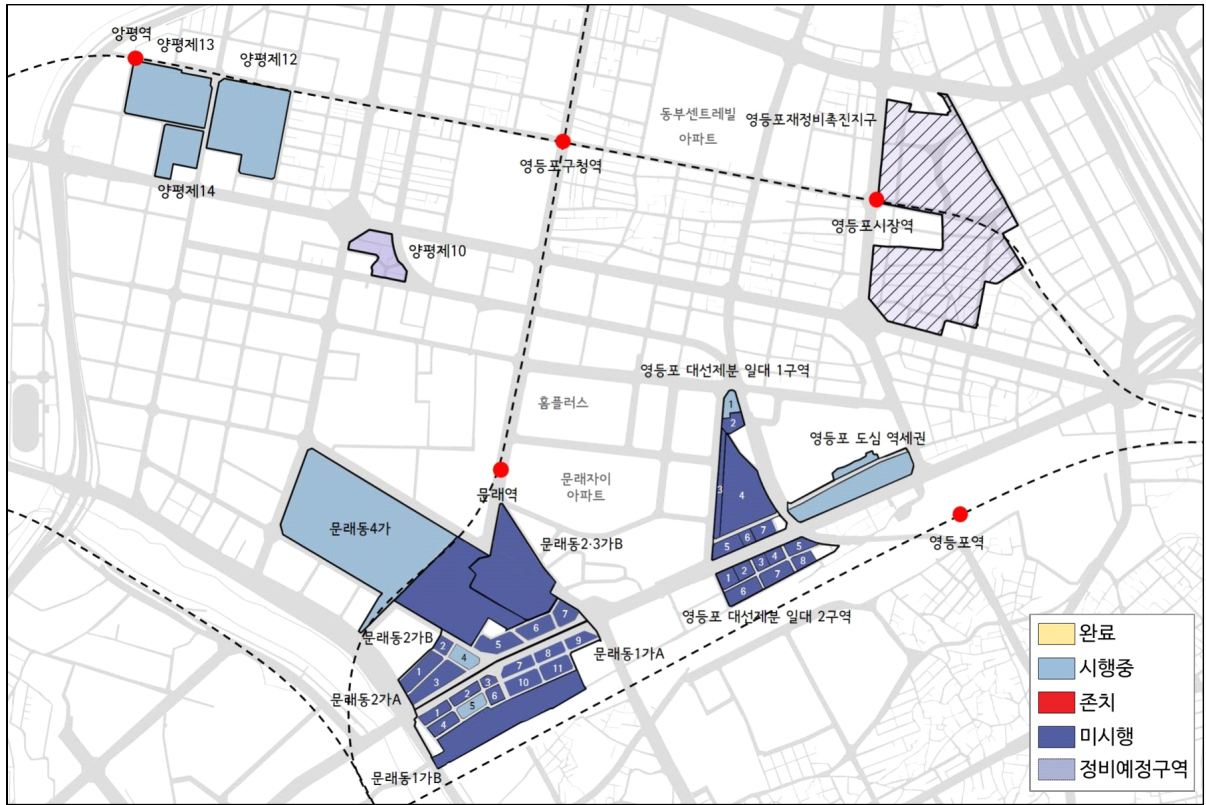
[완료지구 기반시설 부담률 현황]



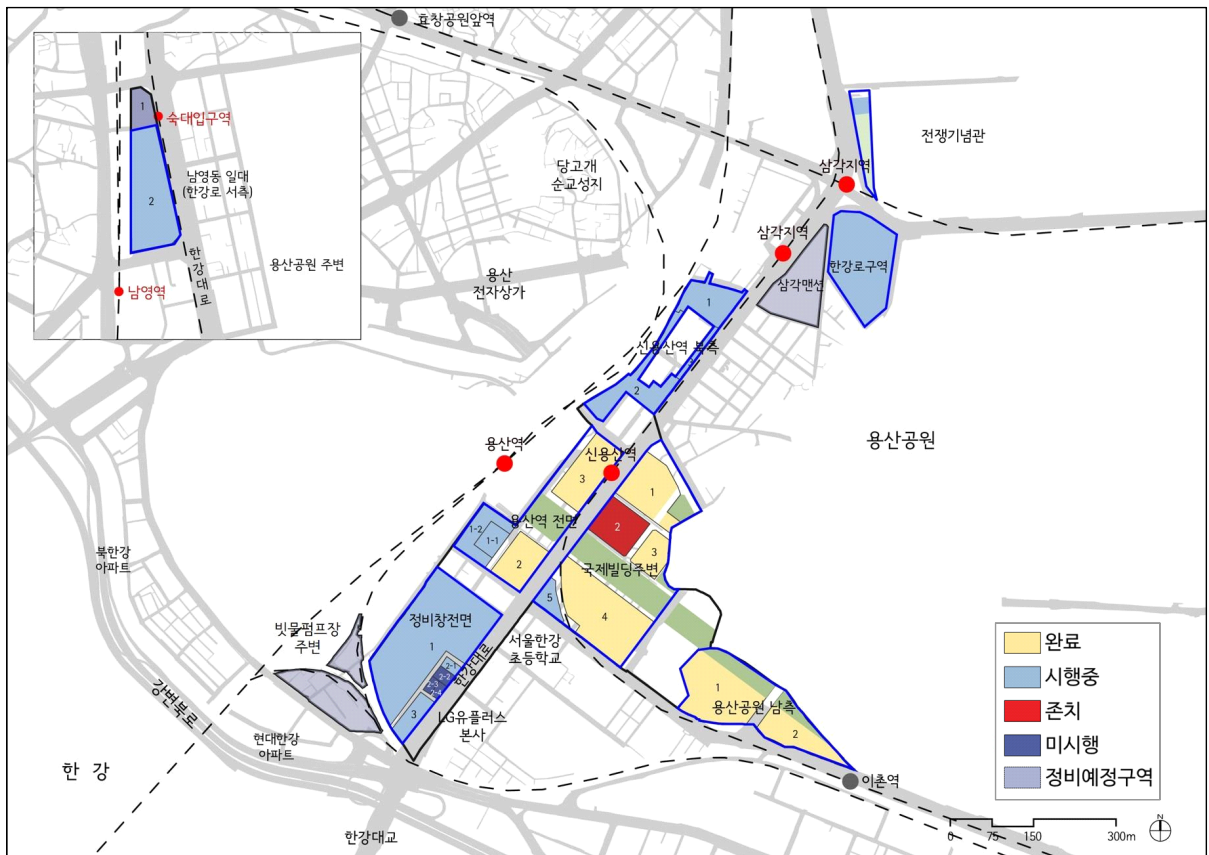
[완료지구 기반시설 부담 구성현황]



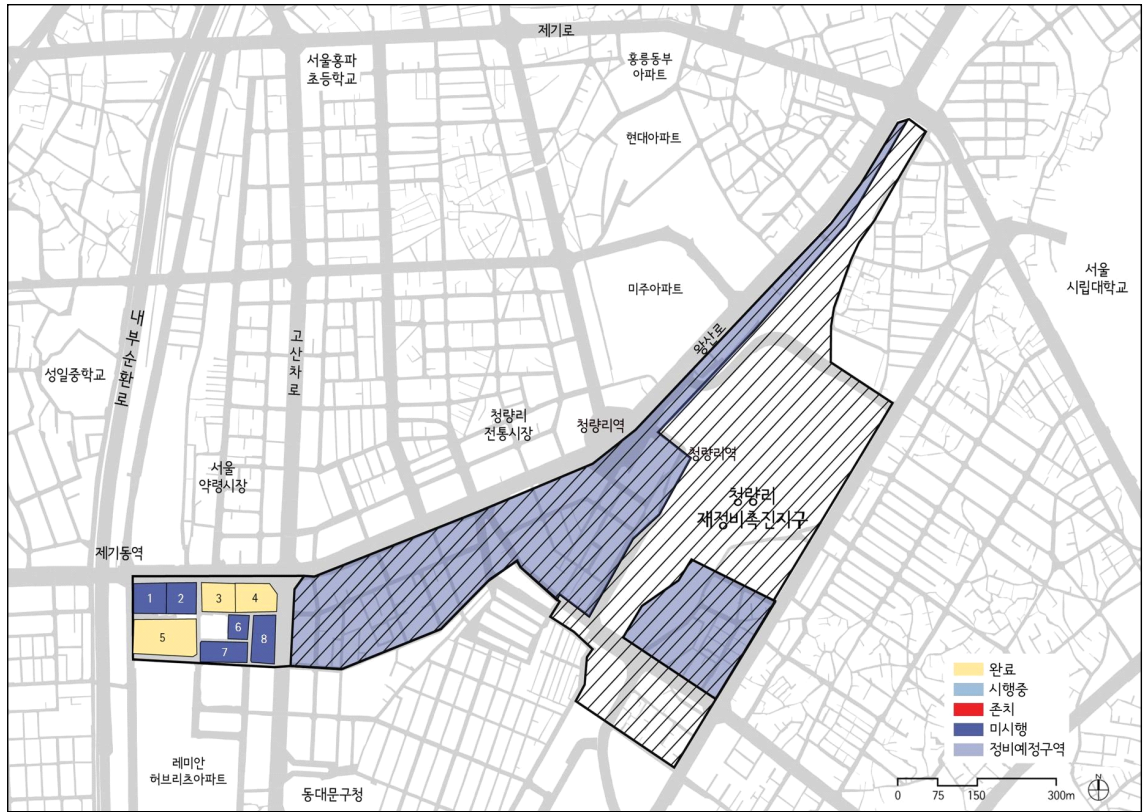
[서울도심 도심부 정비(예정)구역]



[영등포 정비(예정)구역]



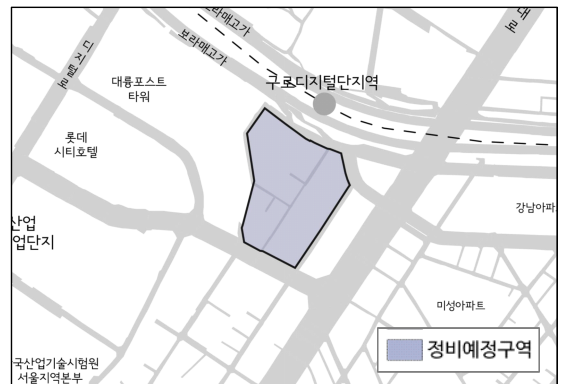
[용산 정비(예정)구역]



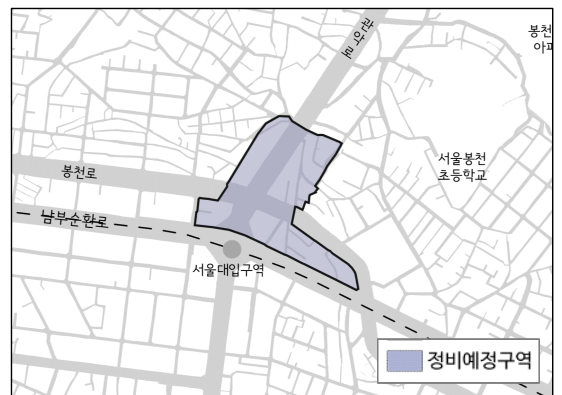
[청량리 정비(예정)구역]



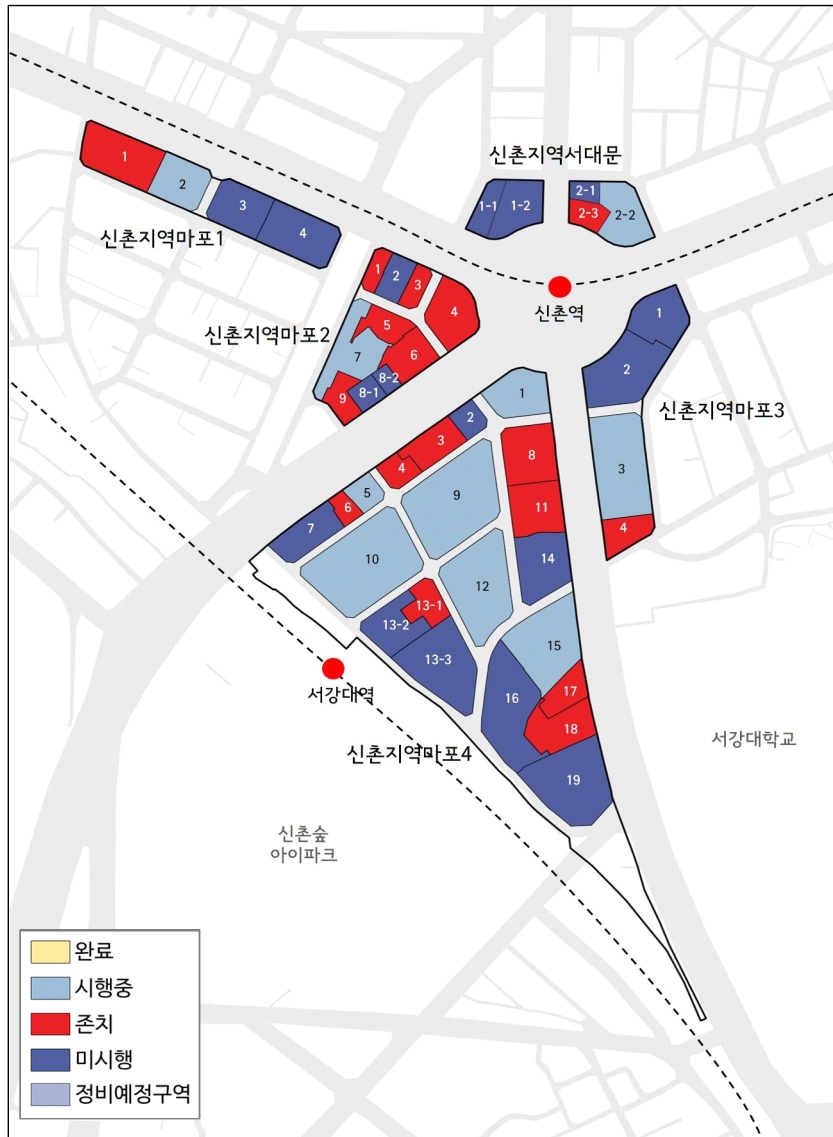
[연신내 정비(예정)구역]



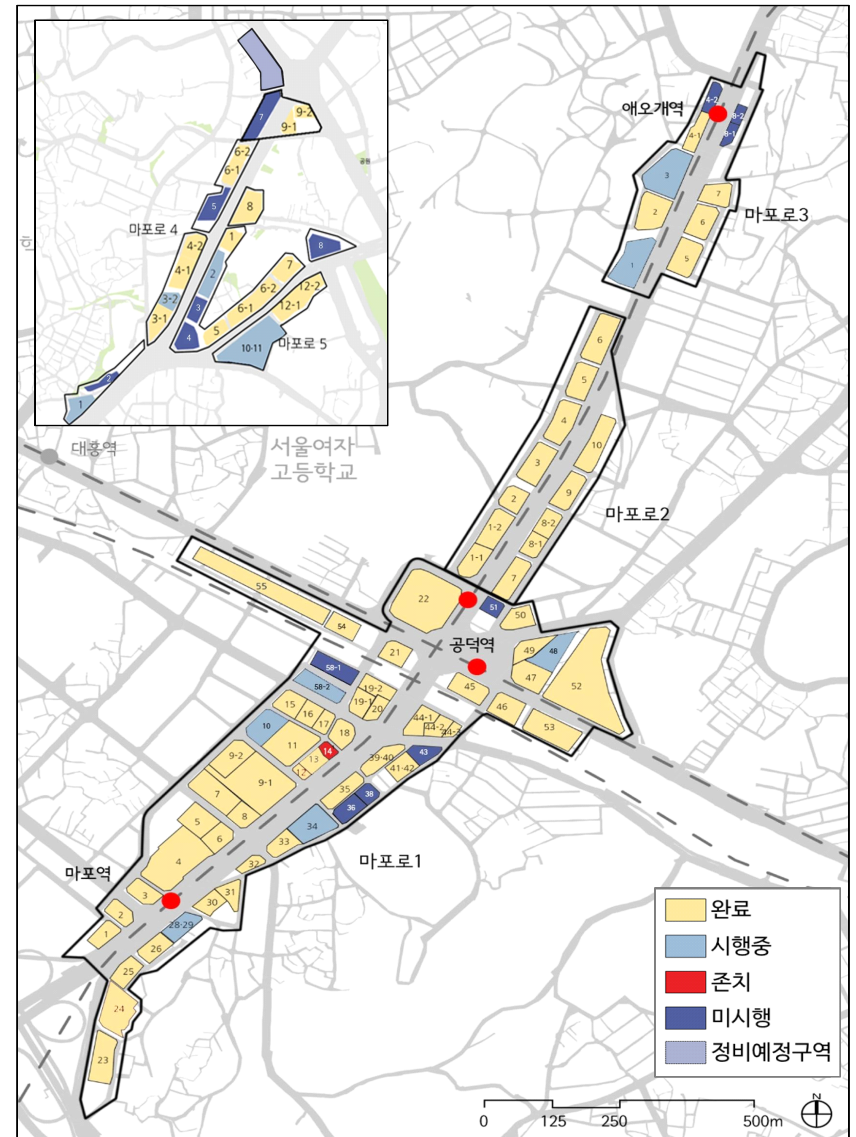
[대림 정비(예정)구역]



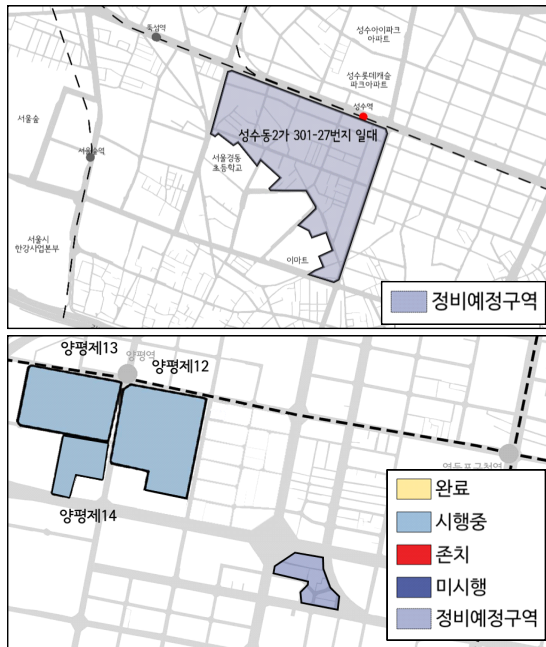
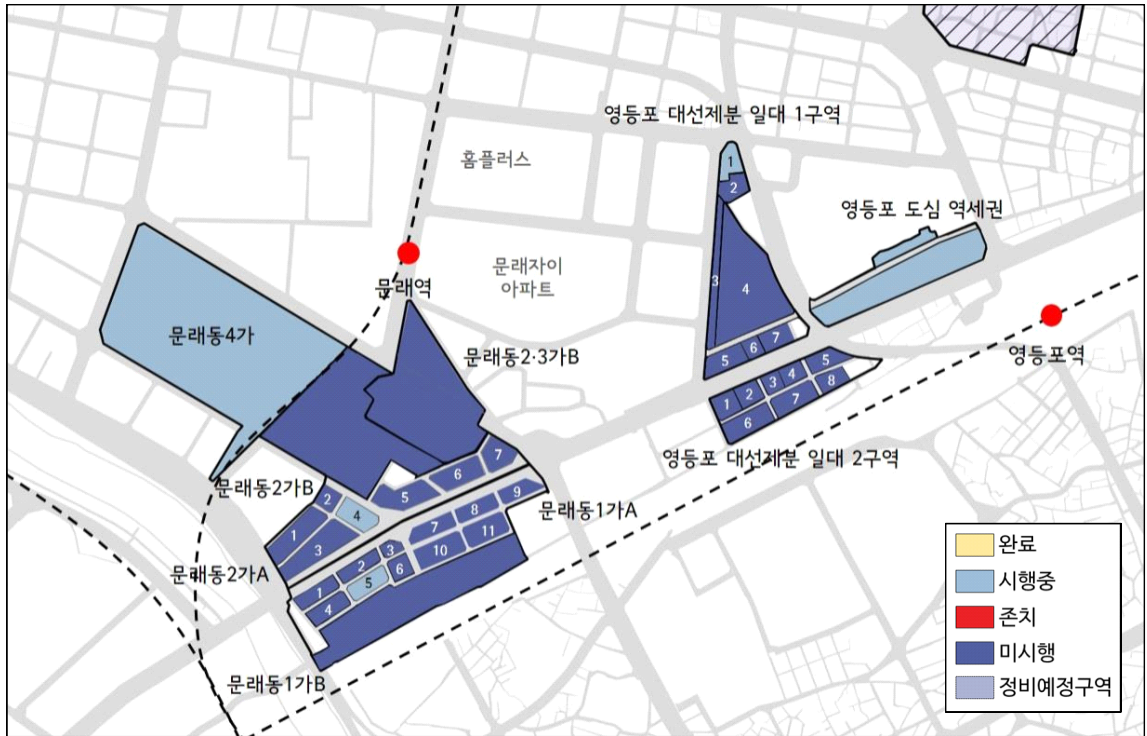
[봉천(서울대입구) 정비(예정)구역]



[신촌지역 정비(예정)구역]



[마포지역 정비(예정)구역]



[준공업지역 내 정비(예정)구역]

2.3 2025 기본계획의 평가 및 정책방향

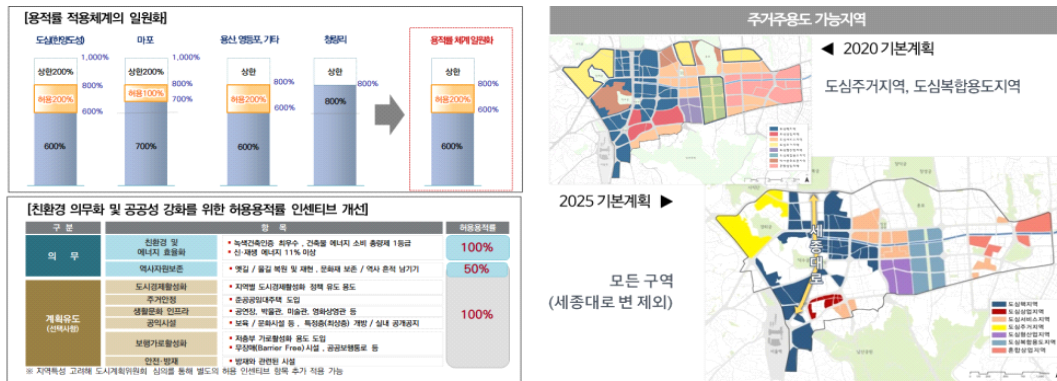
1) 2025 기본계획의 성과

■ 중심지 개편에 따른 용적률 적용체계 마련

- 기존 도심(한양도성), 마포, 청량리, 용산·영등포·기타지역 등 지역별로 상이하게 운영되었던 용적률 체계를 일원화(600/800/ α 체계)하여 사용자의 혼란을 방지하고, 지역별 특성에 따라 인센티브 항목 및 인센티브량을 차등 적용하여 지역의 정책유도를 강화하였다.
- 친환경 및 에너지부문의 정책유도 강화를 위하여 의무 적용토록 하고 기준등급 준수 시 인센티브를 부여하여 계획의 실효성을 고려하였다.

■ 도심부 주거주용도 확대 및 주거비율 완화

- 일부지역에 국한되었던 도심부 주거주용도 가능지역을 국가상징가로(세종대로) 변을 제외한 도심 전 지역으로 확대하고, 주거비율도 당초 50%에서 90%이하로 완화 적용(비주거 10%이상 의무)하여 도심공동화 방지를 도모하였다.



[용적률 체계개편 및 주거비율 완화]

■ 구역내 다양한 정비방식 혼합 유도

- 철거·수복 이원적 정비수법에서 필지별 개발 등으로 기존 도시조직을 유지하는 소단위정비형, 역사문화자산을 보존하는 보전정비형 등 구역여건에 맞는 다양한 정비방식의 혼합을 유도하였다.

■ 사회여건변화에 따른 다양한 공공기여방식 제시

- 도로, 공원 등 토지 위주의 획일적 기부채납 방식에서 사회여건변화와 구역특성을 고려한 건축물(공공청사 등), 현금 등 다양한 공공기여방식을 도입하였다.

2) 2025 기본계획의 한계

■ 보존중심으로 개발 움직임 저조

- 기존 도로망과 건축밀도, 도시조직의 형태와 구성을 유지하는 보존중심의 정책 기조에 따라 정비사업 시행이 감소하였다.

■ 경직된 높이체계와 건폐율 완화에 따른 지상부 시민휴게공간 축소 및 획일적 경관 형성

- ‘역사도심기본계획’에 따른 도심부 최고 90m이하 높이 제한과 그에 따른 건폐율의 완화적용으로 인하여 경관을 차폐하는 건축물이 양산되고 지상부 공공공간이 축소 되는 결과를 보였다.

■ 정비예정구역 축소에 따른 도심활성화에 한계

- ‘역사도심기본계획(2015)’ 관리유형 기준에 따라 도심내 기존 도시조직의 보존을 위해 동대문일대 17개소, 약 110만㎡의 예정구역이 해제된 반면, 신규 지정은 서울시 전체 4개소, 약 12만㎡에 그쳐 필요 기반시설 확보 및 계획적 정비에 한계가 있었다.

■ 사회여건변화 및 관련기준 변경에 대응 필요

- 코로나 팬데믹, 미세먼지 등 기후변화, 녹지생태도심 재창조 전략 등 사회여건 및 서울시 정책이 변화됨에 따라, 친환경, 저층부 가로활성화 등 의무성격이 강한 일부 항목에 대한 인센티브 조정 및 유연한 대응 필요성이 제기되었다.



[2025 기본계획의 한계]

3) 세계 대도시의 도시정책

■ 도쿄 마루노우치

- 역사적 경관 보전을 위한 가이드라인에 따라 저층부 도쿄역사건축물의 용적률 구입을 통한 주변건물의 고밀도 개발로 낙후된 도심에 활력을 부여하였다.
 - 용적률 1,400~1,700%, 높이 130~200m

■ 뉴욕 허드슨야드

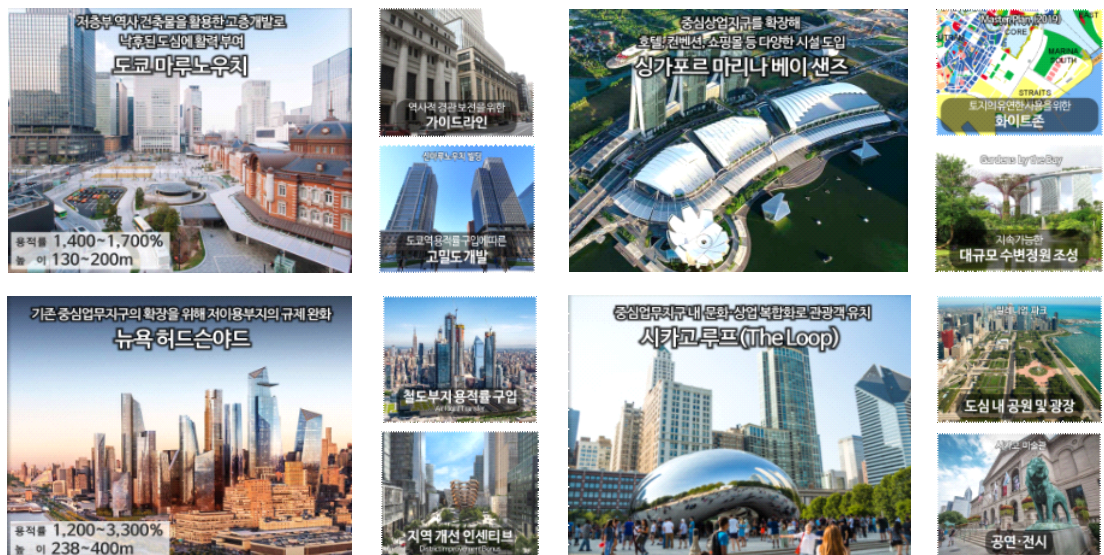
- 중심업무지구내 상업, 주거 등 용도의 복합화를 통해 융복합형 도시중심지를 육성하였다.
- 철도부지 용적률 구입을 통한 중심업무지구의 확장 및 지역개선과 주택공급 인센티브 제공 등 저이용부지의 규제를 적극 완화하였다.
 - 용적률 1,200~3,300%, 높이 238~400m

■ 싱가포르 마리나베이 샌즈

- 토지의 유연한 사용을 위한 화이트존 개념을 도입하고 중심상업지구를 확장해 호텔, 컨벤션, 쇼핑몰 등 다양한 용도가 복합되도록 하였다.
- 지속가능한 대규모 수변정원 등 다양한 공공공간을 통해 도시활력을 증진하였다.

■ 시카고 루프

- 중심업무지구내 공원 및 광장(밀레니엄 파크), 공연·전시장(시카고 미술관) 및 가로연도형 상업 공간(리버워크 변) 등의 복합화로 관광객을 적극 유치하였다.



[세계 대도시의 도시정책]

4) 서울의 여건변화

- 서울은 가구구조의 변화, 이상기후, 팬데믹, 디지털 전환 등 다양한 여건 변화에 따라 쾌적한 도시공간과 미래변화에 대응한 글로벌 선도도시로 도약이 필요한 상황이다.

구분	여건변화	
인구·가구 구조변화	<ul style="list-style-type: none"> • 늘어가는 1·2인 가구, 가속화되는 인구 고령화 <ul style="list-style-type: none"> - 혼인율 감소 및 양육비 부담으로 1·2인 가구 증가 추세 - 1·2인 가구는 2020년 59% ⇒ 2040년 70%로 증가 예상 - 고령인구 : 저출산 및 고령화로 인한 인구구조 역피라미드화 - 2040년 서울시의 고령인구는 약 300만 명에 육박할 전망 	<p>※출처 : 서울시 열린데이터 광장(2021년)</p>
글로벌 경쟁심화	<ul style="list-style-type: none"> • 서울의 글로벌 도시경쟁력 지속적 하락, 경쟁력 약화 <ul style="list-style-type: none"> - 경제 침체, 주거 불안정성 등으로 인한 도시 경쟁력 하락 - 지속적 인구유출 및 기업활동 저하로 인한 인적자원 역량 하락 - 세계 도시의 경쟁력 강화 정책으로 서울의 경쟁력 상대적 하락 	<p>출처 : GCI(Global Competitiveness Index)</p>
기후·환경 지속가능성 이슈	<ul style="list-style-type: none"> • 초미세먼지 및 이상기온 현상의 일상화·장기화 <ul style="list-style-type: none"> - 초미세먼지 주의보 발령 횟수의 지속적 증가추세 - 폭염으로 인해 온열질환자 발생률 지속적으로 증가 	
코로나로 인한 팬데믹 영향	<ul style="list-style-type: none"> • 코로나로 인한 경제마비 및 외부활동 제약 발생 <ul style="list-style-type: none"> - 코로나로 인한 휴업·폐업 점포의 증가 - 집합금지 및 사회적 거리두기로 인한 외부활동의 제약 발생 	
디지털 전환에 따른 생활변화	<ul style="list-style-type: none"> • 생활양식의 온라인화 및 스마트워크의 가속화 <ul style="list-style-type: none"> - 온라인 쇼핑문화의 확대 - 재택근무 및 무인화 공장 확대 등 스마트워크의 적극적 도입 	

5) 서울의 정책방향

■ 2040 서울도시기본계획



[2040 서울도시기본계획 구조도]

① ‘보행 일상권’ 조성

- 쾌적한 생활을 보행권 내에서 누릴 수 있는 ‘보행일상권’을 조성한다.
 - 보행권 중심의 자족기능 강화로 주거·업무·여가 등 도시기능 융복합화
 - 신체적 특성과 무관하게 모든 시민의 편의를 도모하는 보행 네트워크 구축
 - 지역의 현황과 잠재력을 고려한 지역특성별 보행일상권 구축

② 수변중심 공간 재편

- 감춰진 수변공간의 잠재력 발굴로 도시의 새로운 매력을 발굴한다.
 - 시민생활의 중심으로서 수변공간 기능 다양화
 - 물길의 규모·입지별 수변활성화 전략 수립
 - 녹지·문화축과 연계를 통한 수변공간 역할 강화
 - 수변중심 공간 개편으로 생태녹지축·남북녹지축 회복

③ 기반시설 입체화

- 도시공간을 단절하는 노후된 기반시설을 기반시설 입체화를 통한 공간 통합, 新공간 창출, 간선도로 입체화 및 지상철도 지하화로 보행중심의 입체복합공간을 창출한다.

④ 중심지 기능 혁신

- 3도심, 7광역중심, 12지역중심의 규제완화 및 융복합 토지이용으로 기능의 특화 및 고도화를 추진한다.

[중심지별 기능 혁신 계획방안]

구 분	계획방안
3도심	서울 도시경쟁력 견인
	도심의 정체성과 장소성 강화
	도심 가용지 확보 및 복합 개발 추진
	철도망 연계 및 도심 간 이동 수단 다양화
7광역중심	수도권 광역기능 수행
	광역 경제권 일자리 및 다기능 복합 중심
	기반시설의 입체복합화로 광역기능 강화
	선제적으로 미래 신교통수단 환승체계 대비
12지역중심	권역별 자족기능 강화
	고용기반 및 고차 생활서비스 기능 강화
	권역별 지역중심의 특화 육성
	지역중심 육성 및 중심지 간 연계 도모

- 중심지체계~산업거점 간 연계강화 및 수도권 광역 교통망 연결로 광역 대도시권을 실현화한다.

도시 경쟁력 강화를 위한 규제혁신 및 거점 간 연계



3도심 기능 특화 및 고도화
규제완화로 활력 제고

글로벌 경쟁력을 견인하는 성장동력
중심공간의 기능 고도화



미래 성장 시너지 유도
중심지-산업 거점 연계

거점 간 물리적·기능적 연계 강화
혁신 산업의 시너지 창출



미래 신교통수단 활용
중심지 간 직결체계 구축

광역교통-중심지체계 통합적 연계
대중교통 중심의
광역대도시권 공간구조 실현

[중심지 기능 혁신 방안]

⑤ 미래교통 인프라 구축

- 도시인프라 확충 및 지원으로 서울 전역에 미래교통체계를 구축한다.
 - 복합기능의 지역거점에 위계별 모빌리티 허브도입으로 교통수단 간 접근·환승 지원
 - UAM과 지하철 물류체계로 ‘공중+지상+지하’를 활용하는 다차원적 新물류 네트워크 구축

⑥ 탄소중립 안전도시 조성

- 자연재해 및 기후위기에 선제적으로 대응하는 재해에 안전한 환경을 구축한다.
 - 도시관리계획 수립 시 기후변화 대응을 위한 계획기준 적용으로 탄소 중립·기후위기 대응

⑦ 도시계획 대전환

- 자율성·유연성 한계를 보완하는 다기능 복합용도 도입으로 도시기능을 융복합한다.
 - 지역특성을 고려한 도시계획체계 재정비로 용도지역 운영 유연화
 - 일률적 높이 기준 삭제 및 지역 특성을 고려한 정성적·입체적 높이관리 기준 제시
 - 디지털전환, 글로벌 팬데믹 등 여건변화에 선제적으로 유연하게 대응하는 도시 관리제도 도입

■ 녹지생태도심 재창조전략

① 계획수립 배경

- 계획적 고밀·복합개발과 녹지공간 조성이 동시에 이루어진 세계 대도시에 비해 서울 도심은 고밀개발은 이루어졌음에도, 실질적으로 이용 가능한 녹지율은 낮은 상황이다.
- 미세먼지의 일상화 및 혹서기의 장기화 등 기후·환경문제의 일상·장기화에 따른 환경문제 대응 및 주거, 업무, 여가의 융·복합화를 위한 다양한 녹지공간 확충이 필요하다.

② 계획방향

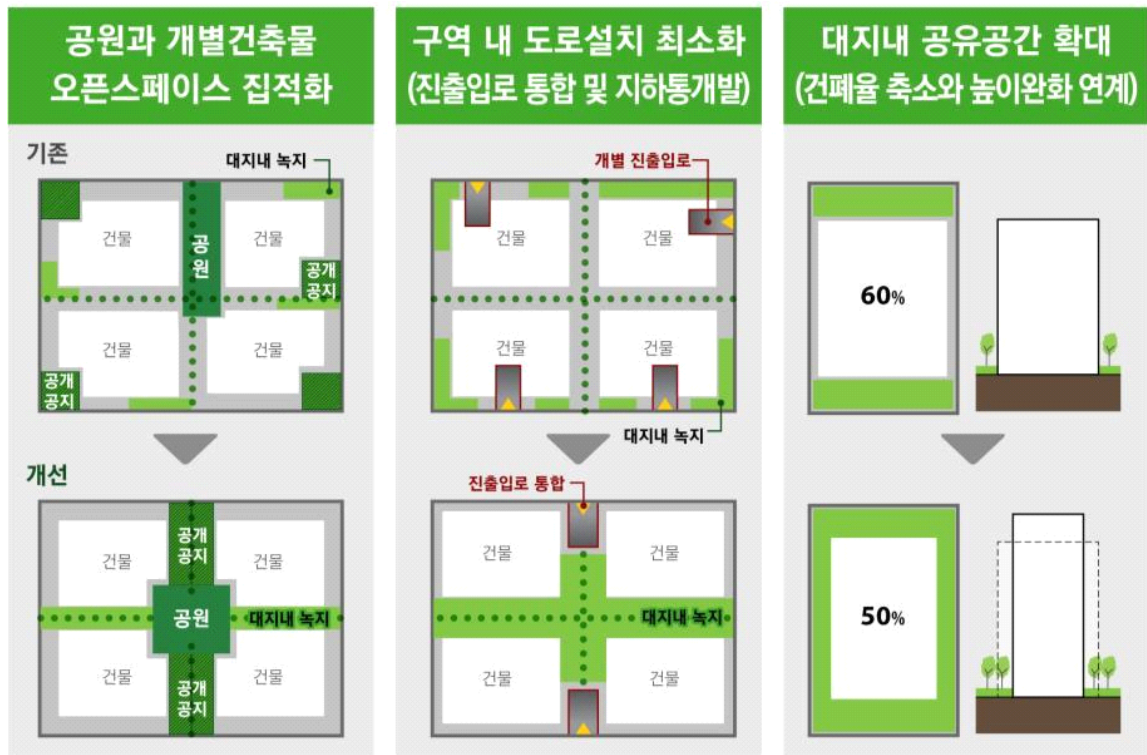
- 빌딩숲과 나무숲이 어우러진 쾌적한 도시공간을 조성한다.
 - 서울도심 도심부 녹지공간 15%이상 확보 및 다양한 녹지공간 조성 계획
 - 공원녹지 확충 및 건물 저층부 개방공간 확대를 통한 녹지생태 네트워크 구축
 - 건폐율 50%이하, 녹지공간 확보 의무화와 연계 기존 서울도심 도심부의 높이 규제를 완화하는 고밀개발 추진



[녹지생태도시 재창조전략]

③ 세부계획내용

- 구역별 특성에 따라 맞춤형 녹지공간 확보계획을 수립한다.
 - 신규 정비구역 : 재개발과 녹지 확보 동시 추진, 공원 및 개방형녹지공간 집적화, 대지 내 공유공간 확대
 - 기시행 정비구역 : 개방형녹지 확보, 공개공지 재구조화, 입체·벽면녹화 등 추진
 - 특성관리구역 : 인사동, 북촌등과 같이 특색 있는 지역에 쌈지공원, 녹지보행네트워크 구축
- 통합형 정비방식 도입 및 통합구역 재개발 시 녹지공간 확보 방안을 제시하도록 한다.



[녹지공간 확보방안]

6) 2030 기본계획의 정책방향

- 기존 2025 기본계획의 한계를 보완하는 계획 수립
 - 보존중심의 계획방향으로 인한 도시경쟁력 약화, 경직된 높이체계로 인한 도시 정비 침체 및 도시경관의 차폐 등 기존 2025 기본계획의 한계를 보완한다.
- 상위 및 관련계획, 정책변화에 대응하는 계획 수립
 - 2040 서울도시기본계획의 4대 혁신축/서울도심 도심부 4+1축 조성계획을 반영, 도시정비형 재개발사업 등을 통한 쾌적한 도시환경 조성 및 지역활성화를 유도한다.
 - 정성적 높이계획의 수립, 용도의 융복합 등 도시계획의 대전환을 유도한다.
 - 녹지생태도심 재창조전략 실현을 위해 정비사업을 통한 서울도심 도심부 녹지 확보방안을 마련한다.
- 사회여건변화를 고려 서울의 경쟁력 강화를 위해 필요한 계획수법 및 요소제시
 - 코로나 팬데믹, 미세먼지 등 기후변화, 디지털사회로의 변화 등 사회여건변화에 대응하는 정비사업의 계획기준을 조정한다.
 - 도심공동화 방지 및 경쟁력 강화를 위해 서울도심 도심부에 적극적인 주거공급을 유도한다.



[기본계획의 수립방향]

03 기본계획의 비전 및 목표

3.1 2030 기본계획의 비전 및 목표

- 본 기본계획에서는 “개발·정비 활성화를 통해 쾌적하고 활력넘치는 新 도시공간 조성, 글로벌 도시경쟁력 견인”이라는 비전을 제시하고 이에 따른 계획목표와 실행 방안을 다음과 같이 설정하였다.

◦ 계획목표 1 : 중심지 기능복합화로 성장하는 도시

- 시 정책사항 및 지역균형발전유도를 위한 정비예정구역 재정비
 - 서울도심 도심부와 도심부 외 지역의 특성을 고려한 정비예정구역의 재설정
- 2040 서울도시기본계획에 따른 지역별 유도용도 조정
 - 2040 서울도시기본계획상 중심지별 전략방향에 부합하는 지역별 유도용도 재지정
- 공공기여의 합리적 조정
 - 구역별 여건 등에 따른 합리적 부담률 조정 및 유형별 용적률 인센티브 계수 조정

◦ 계획목표 2 : 녹지와 빌딩이 어우러진 쾌적한 녹색도시

- 도심녹지 조성방안 마련
 - 서울도심 도심부 녹지공간 확보 및 유기적 연계를 위한 원칙 마련
- 구역내 공원, 녹지 확보 및 공공기여 강화
 - 공원, 녹지 중심 기부채납 우선순위 설정
- 개방형녹지공간 도입
 - 높이완화 및 상한용적률 인센티브 계획과 연계한 개방형녹지 확보기준 마련
- 개방형녹지공간의 적극적 확보를 위한 허용용적률 인센티브 도입
 - 녹지 의무확보기준 초과, 녹지와 연계된 저층부 개방 등에 따른 인센티브 신설

◦ 계획목표 3 : 일과 주거, 여가가 공존하는 활력있는 직주혼합도시

- 다양한 도심형 주거유형 도입
 - 미래수요에 대응하는 도심형 주거유형 도입
- 서울도심 도심부 주거비율 완화기조 유지
 - 직주비, 도심공동화 등을 고려 주거비율기준 유지
- 다양한 인센티브 지원
 - 주거 및 생활SOC, 문화시설 적극도입을 위한 허용용적률 인센티브 조정, 주차기준 완화



[비전 및 목표]

2030기본계획 목표 및 전략실현을 위한 세부 계획방향

 성장하는 도시	 쾌적한 녹색도시	 활력있는 직주혼합도시
[과제] 정비예정구역의 확대 지역별 유도용도 조정 공공기여의 합리적 조정	도심 녹지 조성 원칙 수립 개방형 녹지 건축규제 완화 녹지공간의 체계적 관리	다양한 도심형 주거유형 도입 서울도심 주거비율 완화 주거공급확대 인센티브 부여

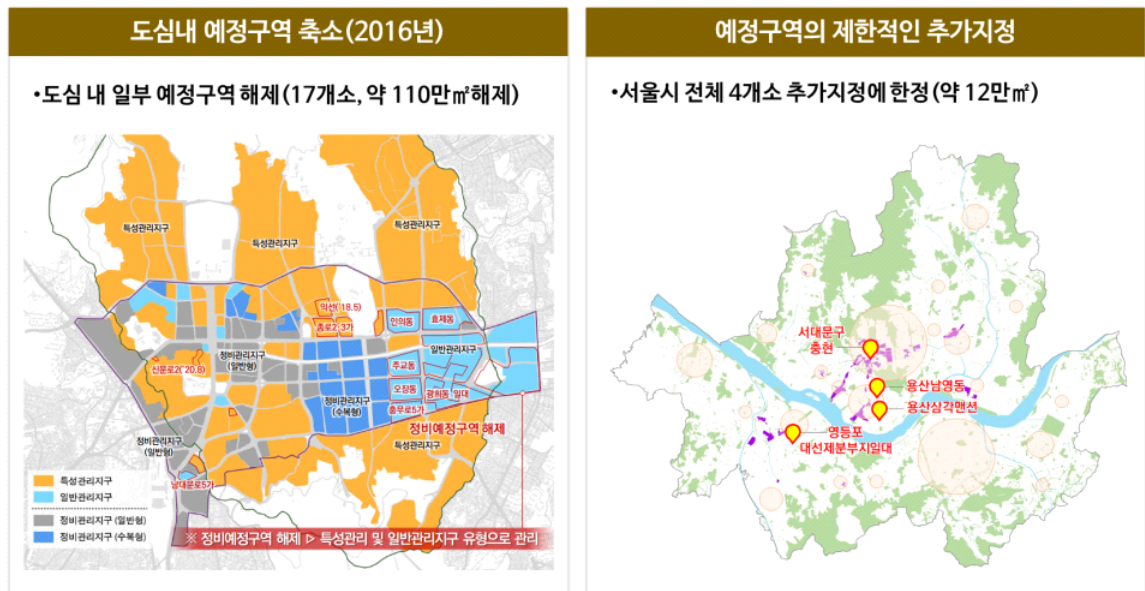
[목표별 세부 계획방향]

04 정비예정구역 지정

4.1 정비예정구역 조정의 필요성

■ 예정구역 축소에 따른 도시정비 정체 및 유연한 대응의 한계 극복

- 도시정비형 재개발사업은 기본계획상 예정구역 지정이 선행되어야 정비사업 추진이 가능하나, ‘역사도심기본계획(2015)’ 관리유형 기준에 따라 도심내 기존 도시 조직의 보존을 위해 동대문일대 17개소, 약 110만㎡의 예정구역이 해제된 반면, 신규 지정은 서울시 전체 4개소, 약 12만㎡에 그쳐 정비사업이 정체되고 도시활성화에 한계가 있었다.



[정비예정구역의 축소]

■ 상위계획과의 정합성을 위한 조정 필요

- 상위계획인 2040 서울도시기본계획과의 정합성을 고려한 계획조정이 필요하다.
 - 중심지 집중육성으로 4대 혁신축(감성문화, 청년첨단, 국제경쟁, 미래융합) 활성화
 - 서울도심 도심부 4+1축 (국가중심축, 역사문화 관광축, 남북녹지축, 복합 문화축, 글로벌 상업축) 조성으로 첨단과 전통이 공존하는 미래 도심 재탄생



[서울도심 4+1축 육성사업 추진]

■ 지역균형발전을 위한 중심기능 강화 실현수단 필요

- 생활권계획상 중심지별 육성방향은 제시되어 있으나 실질적인 실행방안이 미흡하기 때문에 중심기능 강화 및 지역균형발전의 실현수단으로서 정비방식의 적용이 필요하다.



[중심지 육성을 위한 도시정비형 계획방식의 적용필요]

4.2 정비예정구역의 조정방향

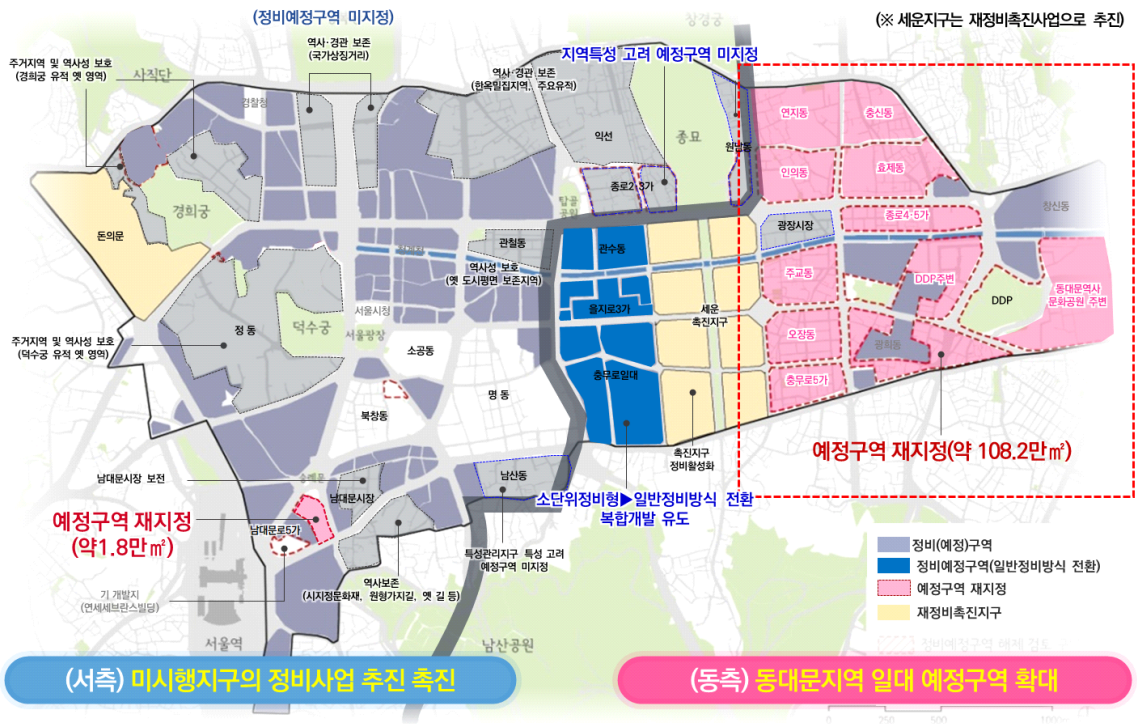
공통사항	<p style="text-align: center;">기존 정비예정구역 유지</p> <ul style="list-style-type: none"> • 현재 결정되어 있는 정비예정구역 유지
서울도심 도심부	<p style="text-align: center;">해제지역의 정비예정구역 재지정</p> <ul style="list-style-type: none"> • 기존 해제지역의 예정구역 재지정 <ul style="list-style-type: none"> - 도심활성화 및 패션, 뷰티산업 허브 육성을 위한 동대문일대 재지정 - 현황여건등을 고려한 남대문로 5가구역 인접지역의 재지정
서울도심 도심부 외	<p style="text-align: center;">유연한 구역지정이 가능하도록 정비예정구역 가능구역 설정</p> <ul style="list-style-type: none"> • 지역중심이상 중심지 중 선별된 11곳을 정비예정구역 가능구역으로 지정 <ul style="list-style-type: none"> - 지역균형발전 및 노후도 등을 고려 동북,서북,서남권을 대상지로 한정 - 강남, 여의도 및 활성화된 중심지는 제외 - 노후도 등 세부기준 충족시 정비구역으로 결정가능(정비예정구역 의제)
서울도심 도심부 외	<p style="text-align: center;">지구단위계획 특별계획구역 정비예정구역 의제(24.8.)</p> <ul style="list-style-type: none"> • 특별계획구역 중 도시정비형 재개발사업을 사업방식으로 결정하는 경우 의제 <ul style="list-style-type: none"> - 지정요건 : 지역중심 이상(준주거 이상) 또는 상업지역 중 지하철역(승강장 경계) 반경 500m 이내 지역

1) 공통사항

- 현재 결정되어 있는 75개 구역 총 528개 지구의 정비(예정)구역은 유지한다.

2) 서울도심 도심부

- 도심전체의 활성화와 2040 서울도시기본계획상 계획방향인 패션·뷰티산업 허브 육성을 위해 기존 해제지역 중 동대문일대 약108.2만㎡에 대한 예정구역을 재지정한다. (※ 세운지구는 재정비촉진사업으로 추진)
- 2016년 해제지역 중 남대문로5가구역 동측지역 약1.8만㎡에 대하여 예정구역을 재지정한다.



[서울도심 도심부 정비예정구역]

3) 서울도심 도심부 외

■ 기본방향

- 서울도심 도심부 외는 중심기능 강화, 낙후지역 우선, 지역균형발전을 고려하여 정비예정구역 가능구역(정비가능구역)을 설정하였다.



[정비가능구역 기본방향]

- 정비가능구역은 서울의 동북·서북·서남권을 대상으로 도시환경개선이 필요한 지역 중심이상 중심지역세권을 선별하여 노후도 등 세부기준을 충족하고 기반시설 등 공공성이 확보되며, 중심지 강화목적에 부합하는 지역에 대해서 별도의 예정구역 지정절차 없이 정비구역으로 지정 가능하도록 계획하였다.

※ 동남권 내 중심지 범역 중 천호·길동과 사당·이수는 현황여건 등을 고려하여 정비가능구역에 포함하였다.

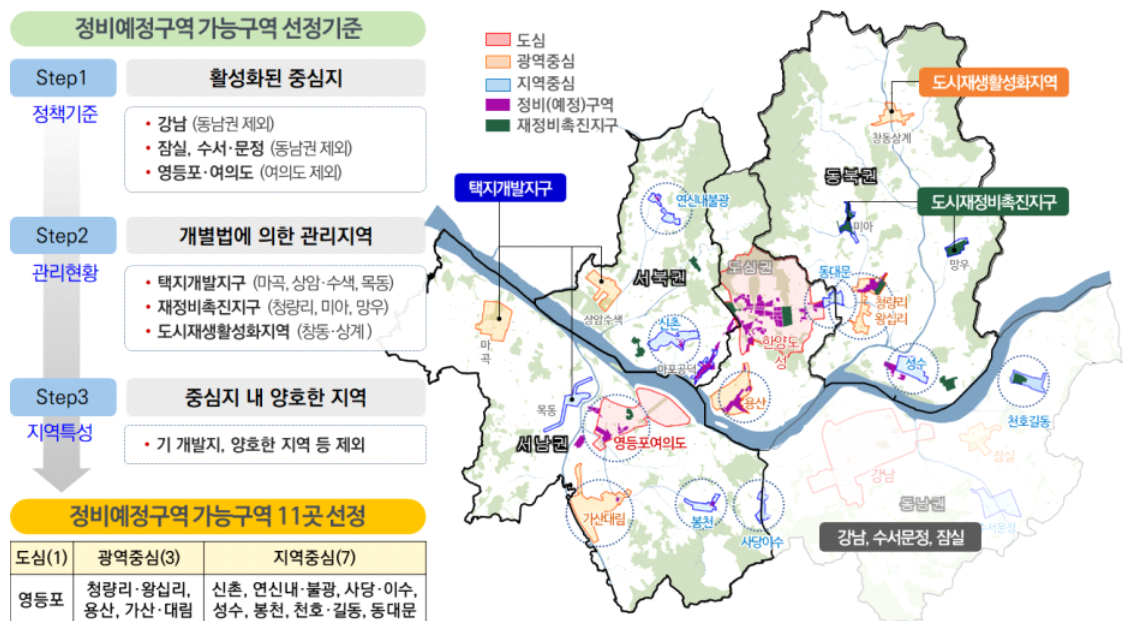
■ 정비가능구역의 선정

- 서울의 공간구조상 지역중심이상 중심지를 대상으로 하였다.
- 활성화된 중심지, 개별법에 의한 관리지역 등은 제외하였다.
 - 현재 활성화된 중심지 : 강남, 잠실, 수서문정, 영등포·여의도 중 여의도
 - 개별법에 의한 관리지역 : 택지개발지구(마곡, 상암수색, 목동), 재정비촉진지구(청량리, 미아, 망우), 도시재생활성화지역(창동상계)

▶ 지역균형발전과 중심지특성을 고려 동북·서북·서남권 대상 정비가능구역 11곳을 선정함

- 도심(1) : 영등포
- 광역중심(3) : 청량리·왕십리, 용산, 가산·대림
- 지역중심(7) : 신촌, 연신내·불광, 사당·이수, 성수, 봉천, 천호·길동, 동대문

※ 정비가능구역 범역은 2030 서울생활권계획상 중심지별 경계임



[정비가능구역의 선정]

■ 지역중심

- 지역중심 권역 내 자족기능 및 생활·문화 인프라 강화를 위해 7개 지역(신촌, 연신내·불광, 성수, 봉천, 사당·이수, 천호·길동, 동대문)에 대한 예정구역 검토 범역을 확대한다.
 - 신촌 : 대학 잠재력 활용 창조문화산업 거점지역 육성
 - 봉천 : 특화기능 융복합 서남권의 복합업무 거점지역 육성
 - 천호·길동 : 시내로 유입되는 통근교통 흡수 고용기반 구축
 - 사당·이수 : 교통 결절점 활용 고용기반 강화
 - 연신내·불광 : 상업·문화기능 집적 신성장 산업 육성
 - 성수 : 창조적 지식기반산업 집적지 전환
 - 동대문 : 패션 산업 등을 통한 창조산업 육성



[신촌 지역중심 범역]



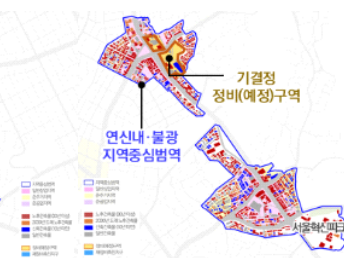
[봉천 지역중심 범역]



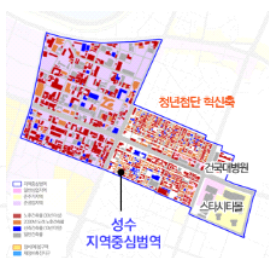
[천호·길동 지역중심 범역]



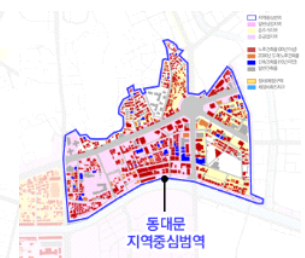
[사당·이수 지역중심 범역]



[연신내·불광 지역중심 범역]



[성수 지역중심 범역]



[동대문 지역중심 범역]

■ 정비구역의 지정

- 지역중심이상 선별된 정비가능구역 11곳에 한하여 세부기준 충족 시 기본계획에 따른 정비예정구역 결정절차 없이 정비구역 지정 가능하도록 하였다. (정비예정구역 의제)
- 기반시설의 확보와 주변지역과의 유기적 연계를 위해 지구단위계획 수립여부에 따른 가이드라인을 추가적으로 제시하였다.

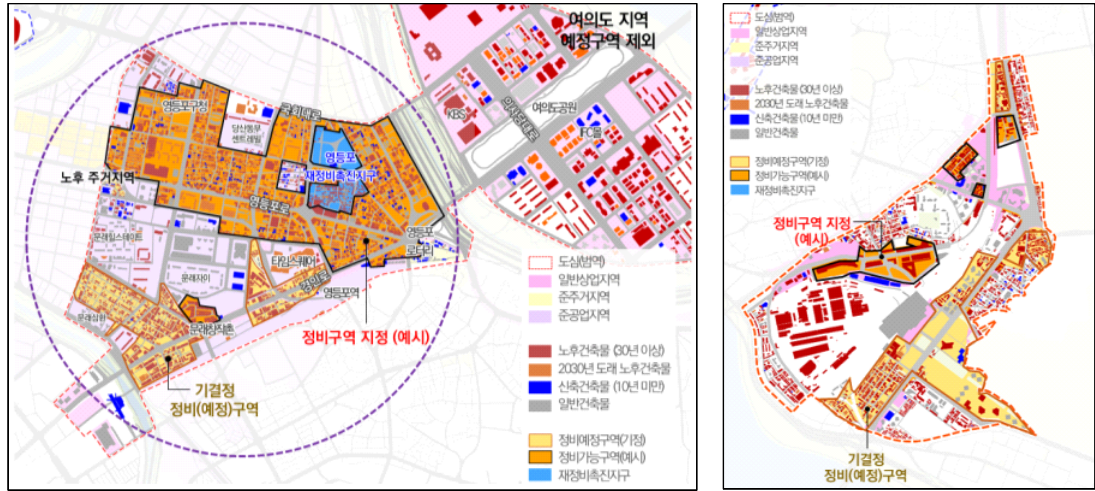
[정비구역 지정요건]

구 분	내 용
대상 범위	<ul style="list-style-type: none"> · 서울의 공간구조상 동북, 서북, 서남권을 대상 · 지역중심이상 선별된 11곳 지하철역(승강장 경계) 반경 500m 이내 상업, 준주거, 준공업지역
검토 기준	<ul style="list-style-type: none"> · 다음 기준 중 2가지 이상을 만족하는 지역 <ul style="list-style-type: none"> - 노후도 : 30년 이상 경과 건축물 비율 60%이상 - 최소필지 : 150㎡ 미만 필지비율 40%이상 - 저밀이용 : 2층 이하 건축물 비율 50%이상 ※ 신축건축물 비율 : 10년 이내 신축건축물 비율 15%이상 지역 제외 · 구역별 최소면적은 3,000㎡ 이상, 지구별 최소면적은 1,000㎡ 이상 권장. 단, 대상지의 입지적 특성, 사업시행에 따른 주변지역 파급효과 등을 종합적으로 판단하여 정비구역 결정
가이드 라인	<ul style="list-style-type: none"> · 통합마스터플랜 수립 의무화 <ul style="list-style-type: none"> - 지구단위계획 기수립지역 : 해당 지구단위계획을 근간으로 한 정비계획 수립 - 지구단위계획 미수립지역 : 주변지역과 연계되는 통합마스터플랜 수립 의무화 · 중심지 특성에 따라 생활SOC 등 지역필요시설을 고려한 계획 수립



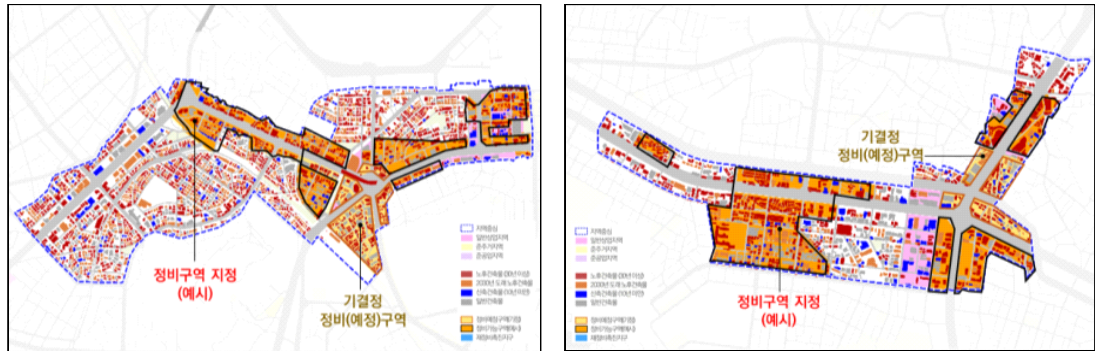
[정비구역 지정절차]

■ 정비가능구역 내 정비구역 지정 검토 예시



[영등포 · 여의도 도심]

[용산 광역중심]



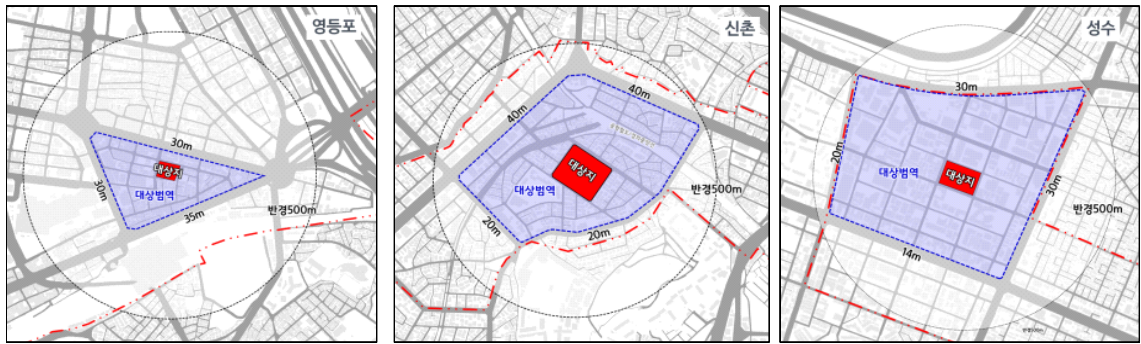
[신촌 지역중심]

[봉천 지역중심]

※ 중심지별 표시된 정비구역은 결정된 사항이 아닌 예시 이미지(참고용)로, 중심지 범위내에서 요건 충족 시 유연한 정비구역 지정 제안 가능

■ 통합 마스터플랜 수립방향

지구단위계획 기수립지역	<ul style="list-style-type: none"> • 해당 지구단위계획구역의 도로, 공원 등 기반시설계획과 교통·보행동선 계획의 제시 및 연계방안 수립 ▶ 지구단위계획과의 정합성 판단
지구단위계획 미수립지역	<ul style="list-style-type: none"> • 사업대상지를 중심으로 보행일상권 중 정비구역 지정요건과 동일한 반경 약 500m 경계에 인접한 가로(최소폭 25m 대로이상, 12m 중로이상)로 구획된 범역을 대상 <ul style="list-style-type: none"> ※ 대상지별 현황여건에 따라 협의를 통해 대상범역기준 조정가능 • 해당 범역내 공원·녹지현황 및 교통·보행동선체계, 관련계획, 대상지 인접건물의 공개공지 등 현황여건 조사 <ul style="list-style-type: none"> ▶ 계획수립시 해당범역의 현황여건과 계획예정사항 등이 포함된 통합 마스터플랜을 제시하여 주변과의 유기적 연계성 및 적정성 판단

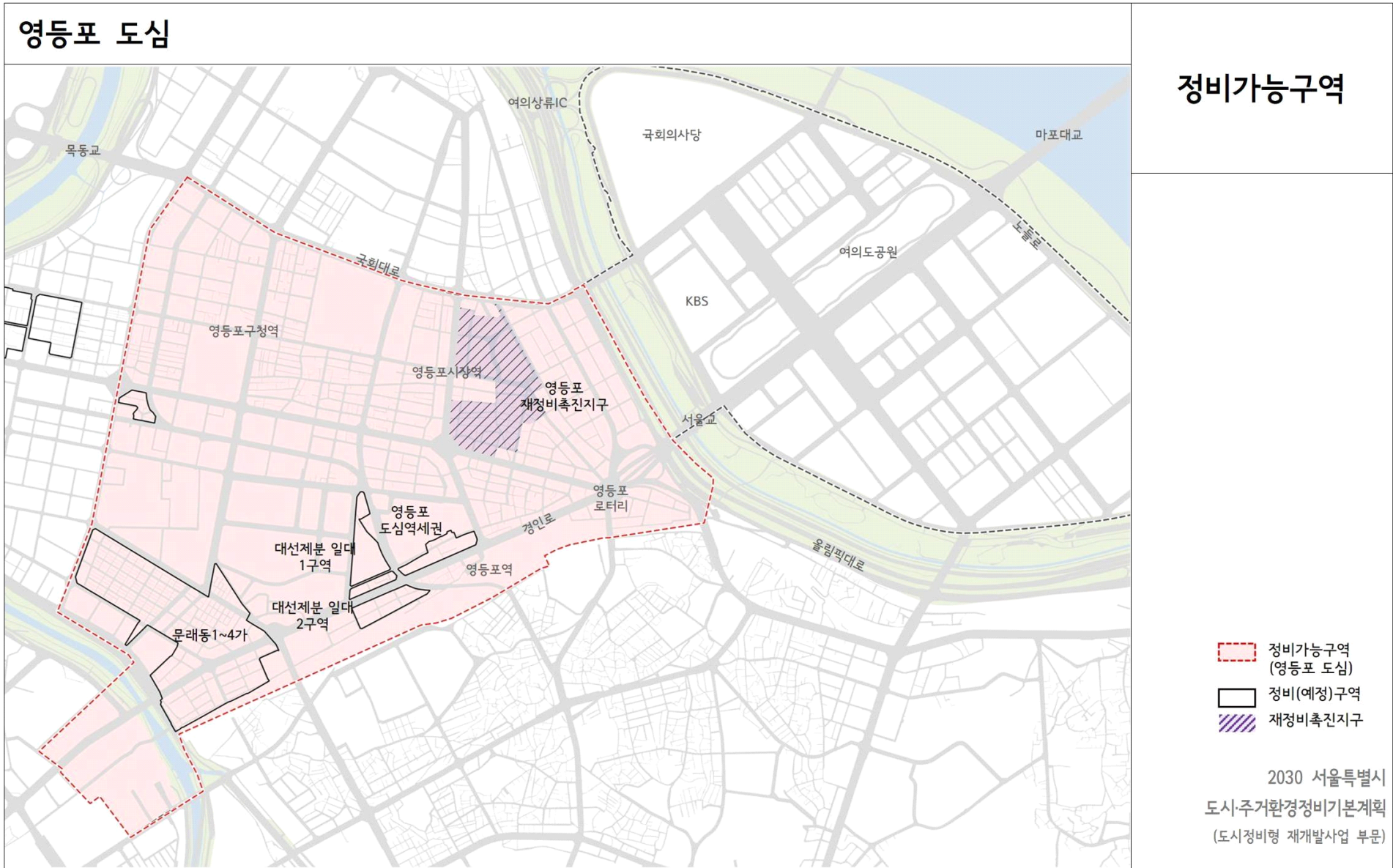


[통합마스터플랜 대상범위 예시(안)]

■ 통합 마스터플랜 세부 수립기준

구 분	지구단위계획 기수립지역	지구단위계획 미수립지역
검토 범위	· 해당 지구단위계획구역	· 사업대상지를 중심으로 보행일상권 중 정비구역 지정요건과 동일한 반경 약 500m 경계에 인접한 가로 (최소 폭 25m대로이상, 12m중로이상)로 구획된 범역을 대상 ※ 대상지별 현황여건에 따라 협의를 통해 대상범역 기준 조정가능
구역계 설정기준	· 활용가치가 없는 자투리 부지가 생기지 않도록 주변지역까지 포함하고, 최대한 정형화된 구역계를 설정	
주변지역 여건 및 연계방안	· 해당 지구단위계획구역의 도로,공원 등 기반시설계획과 교통·보행동선 계획의 제시 및 정합성 판단	· 해당 범역내 공원·녹지현황 및 교통·보행동선체계, 관련계획, 대상지 인접 건물의 공개공지 등 현황여건 조사, 주변과의 유기적 연계성 및 적정성 판단
순부담률	· 해당 지구단위계획 부담률 적용 ※ 부담률 계획이 없는 경우 미수립 지역과 동일기준 적용	· 서울시 내 도시정비형 재개발사업의 평균 순부담률인 15%수준으로 계획 검토를 하되 현황여건 등을 종합적으로 고려하여 협의를 통해 결정
기반시설 계획	· 해당 지구단위계획 기반시설계획 반영	· 해당 검토범역 내 기반시설 현황을 고려 공공성이 인정되는 계획수립 (단순 대상지 진입도로 확폭 등은 제외)
높이 기준	· 해당 지구단위계획상 높이계획 적용	· 범역 내 건축물 현황과 대상지 주변의 지구단위계획구역, 정비사업구역 등 개발(예정)지의 결정된 높이체계 등을 종합적으로 고려하여 조화로운 스카이라인이 되도록 계획수립

■ 정비가능구역

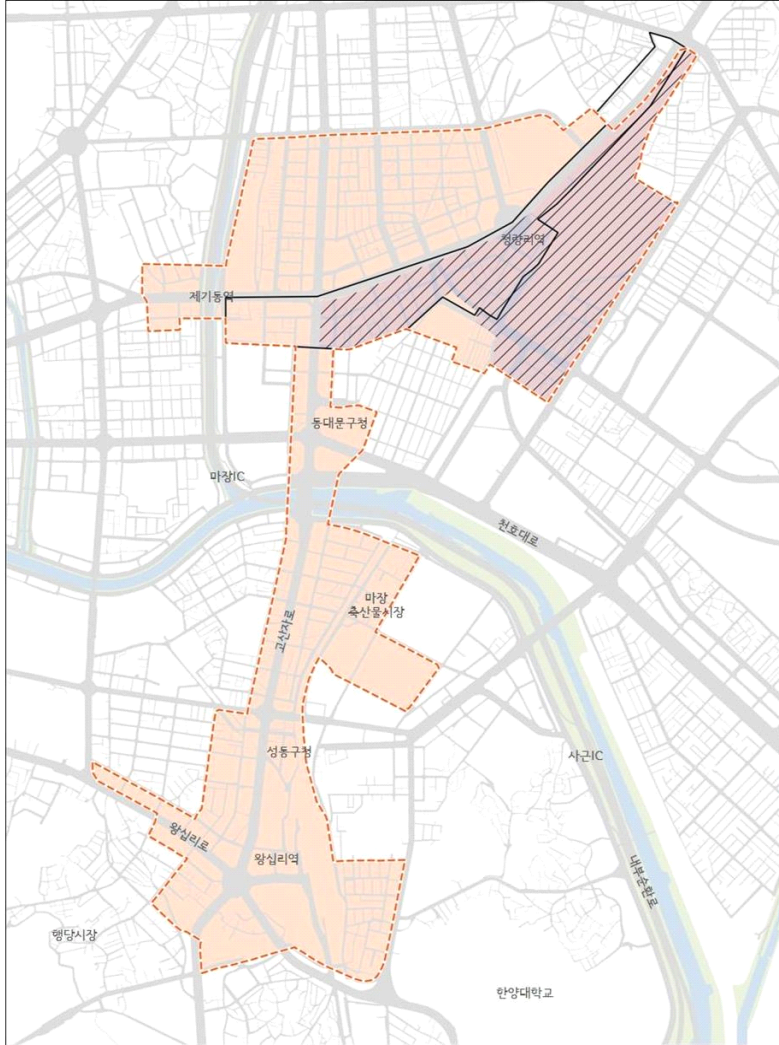


광역중심

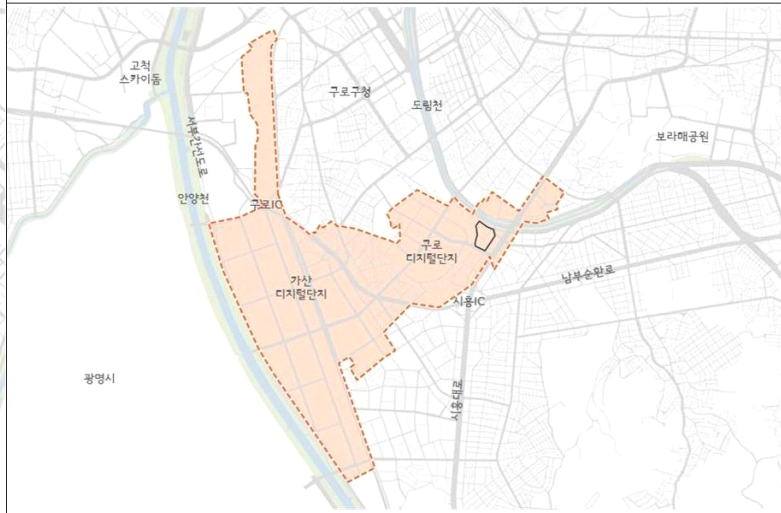
정비가능구역

청량리·왕십리

용산



가산·대림



- 정비가능구역 (광역중심)
- 정비(예정)구역
- 재정비촉진지구

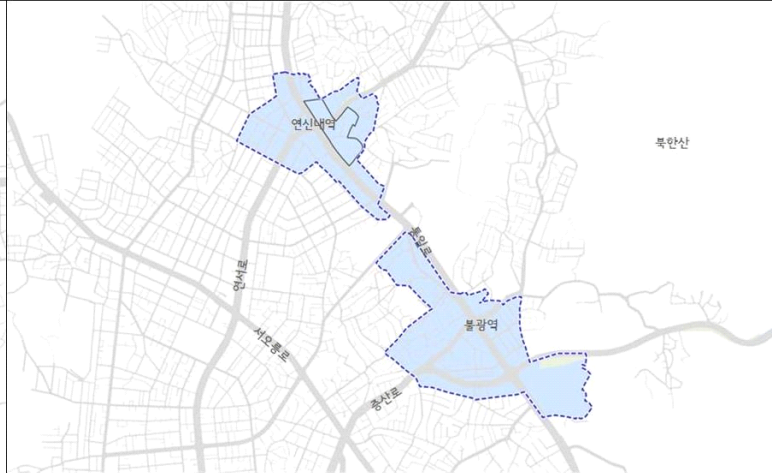
2030 서울특별시
도시·주거환경정비기본계획
(도시정비형 재개발사업 부문)

지역중심

정비가능구역

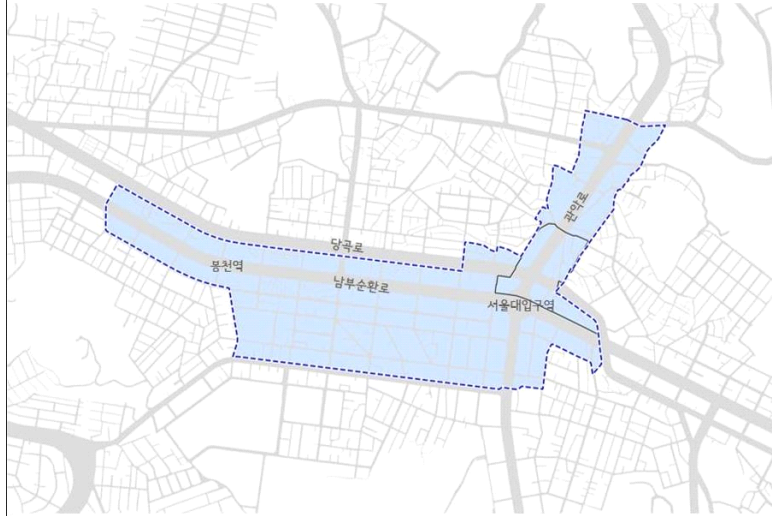
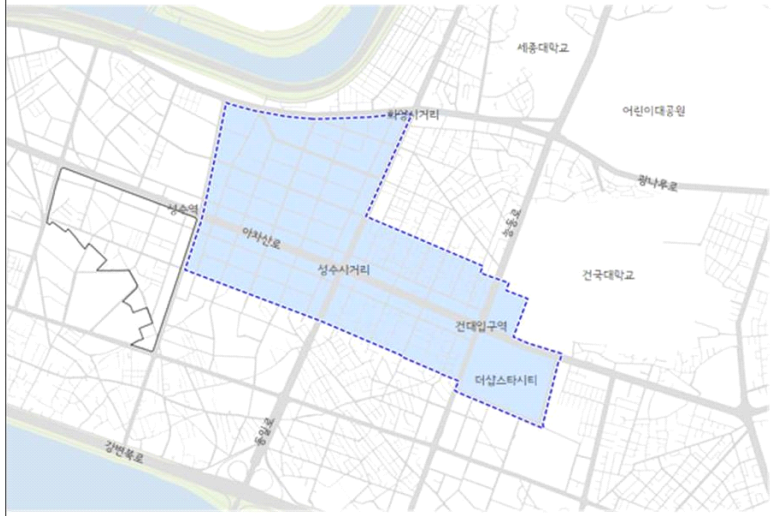
신촌

연신내·불광



성수

봉천

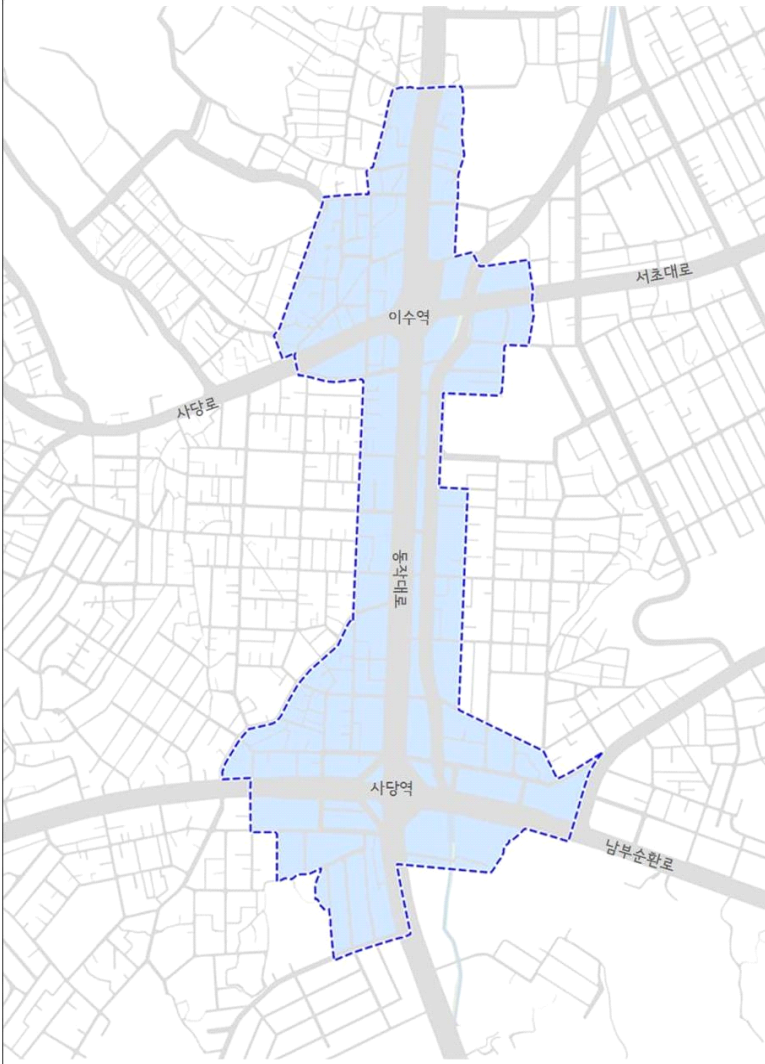


- 정비가능구역 (지역중심)
- 정비(예정)구역
- 재정비촉진지구

2030 서울특별시
도시·주거환경정비기본계획
(도시정비형 재개발사업 부문)

지역중심

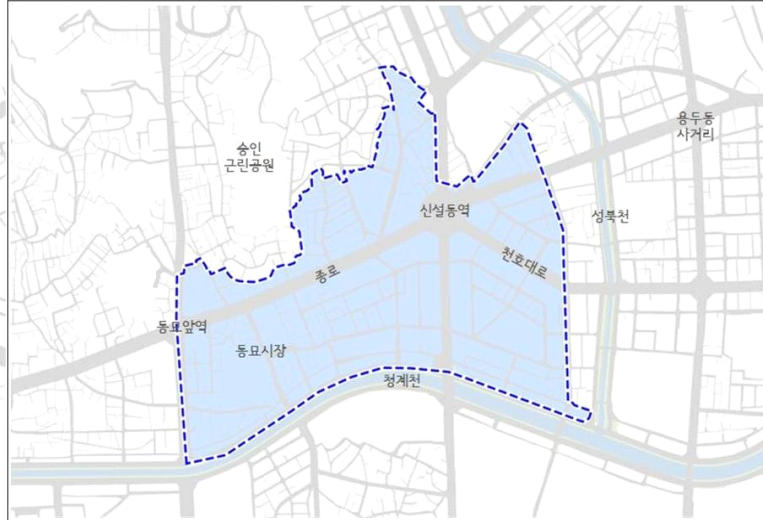
사당·이수



천호·길동



동대문



정비가능구역

- 정비가능구역 (지역중심)
- 정비(예정)구역
- 재정비촉진지구

2030 서울특별시
도시·주거환경정비기본계획
(도시정비형 재개발사업 부문)

4) 정비예정구역의 의제

- 자치구 요청지역 예정구역 의제방식을 정비가능구역 방식으로 변경하고 이외 기존 2025 기본계획상 예정구역 의제대상사업은 유지하도록 한다.
- 지구단위계획 특별계획구역 중 일부를 의제대상사업으로 추가한다.(’24.8.)

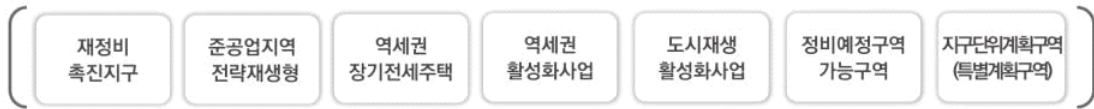


[예정구역 의제사업]

구 분	의제사업
정비예정 가능구역	· 지역중심이상 중심지 중 선별된 11곳에 대하여 정비구역 지정요건에 충족되는 경우 정비예정구역(도시정비형 재개발사업)으로 의제
재정비 촉진지구	· 도시기본계획의 중심지체계(지구중심 이상)에 포함되어 있는 재정비촉진 지구내에서 도시정비형 재개발사업 방식 적용시 정비예정구역으로 의제
도시재생 활성화계획	· 도시재생활성화계획에서 도시정비형 재개발사업 방식 적용시 정비예정 구역으로 의제
준공업지역 종합발전계획	· 준공업지역 종합발전계획상 전략재생형에 한해 정비예정구역으로 의제 (현재 수립중인 2040준공업지역 종합발전계획 변경사항 준용)
역세권 장기전세주택	· 「도시 및 주거환경정비법」시행령 제7조제1항 관련 <별표1>제2호 바목 신설에 따라 역세권 장기전세주택 공급요건을 만족하는 지역에 대해서는 정비예정구역(도시정비형 재개발사업)으로 의제
역세권 활성화사업	· 역세권 활성화사업을 요건을 만족하는 지역에 대해서는 정비예정구역 (도시정비형 재개발사업)으로 의제
지구단위계획 구역 (특별계획구역)	· 특별계획구역 중 중심기능 강화, 노후지역 정비, 지역균형발전을 위해 도시정비형 재개발사업을 사업방식으로 결정하는 경우 정비예정구역으로 의제 - 지정요건 : 지역중심 이상(준주거이상) 또는 상업지역 중 지하철역(승강장 경계) 반경 500m 이내 지역

- 의제사업 시행시 기본계획과의 정합성을 위해 개별사업(법)에 따른 기준 이외의 사항은 2030 기본계획을 최대한 준수하도록 한다.
 - 통합마스터플랜 제시 : 도로, 공원 등 주변지역(계획)과 연계되는 기반시설계획 수립을 위한 통합 마스터플랜 제시
 - 기반시설의 부담 : 개별사업(법)에서 정하는 기반시설 부담계획을 따르되, 서울도심 도심부의 경우는 공원, 녹지 우선확보를 유도하고, 부담계획 미결정시에는 협의를 통해 적정량 제시
 - 개방형녹지 및 가로활성화 : 획지내 개방형녹지의 확보를 적극 유도하고 가로활성화용도의 의무화 및 기준 준수
 - 밀도계획 : 높이는 개별사업(법)에서 정하는 기준을 준수하되, 인접한 정비구역의 높이계획을 고려하여 결정하고, 허용용적률 인센티브는 2030 기본계획상 조정된 항목을 고려한 계획 유도
 - 기타 개별사업(법)이외의 사항은 2030 정비유도지침 준수

예정구역 의제대상 사업



2030기본계획 준수사항

통합마스터플랜 제시	기반시설 부담	개방형녹지 및 가로활성화	밀도계획	기타 정비유도지침
· 도로, 공원 등 주변지역(계획)과 연계되는 기반시설 계획 수립을 위한 통합 마스터플랜 제시 · 보행일상권 중 반경 약 500m 기준 범위 대상	· 해당 계획상 부담량/방식을 준수하되 도심부의 경우는 공원, 녹지 우선확보유도 · 부담량 미결정시 협의를 통해 적정 부담량 결정	· 획지내 개방형 녹지 적극유도 · 가로활성화용도 적용 의무화 및 도입시설, 확보기준 준수	· 높이는 해당 계획기준을 준수하되, 인접한 도시관리 계획의 높이계획을 고려하여 결정 · 2030기본계획상 허용 용적률 인센티브를 고려한 항목 적용	· 건축물 용도 · 주차공간, 차량동선 · 공공공간, 역사문화자원 · 친환경, 안전 및 방재 등

[의제사업 관리기준]

05 도심녹지 조성방안

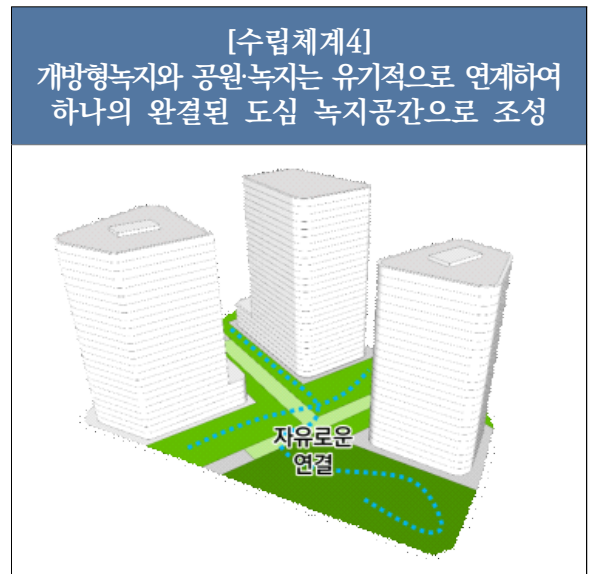
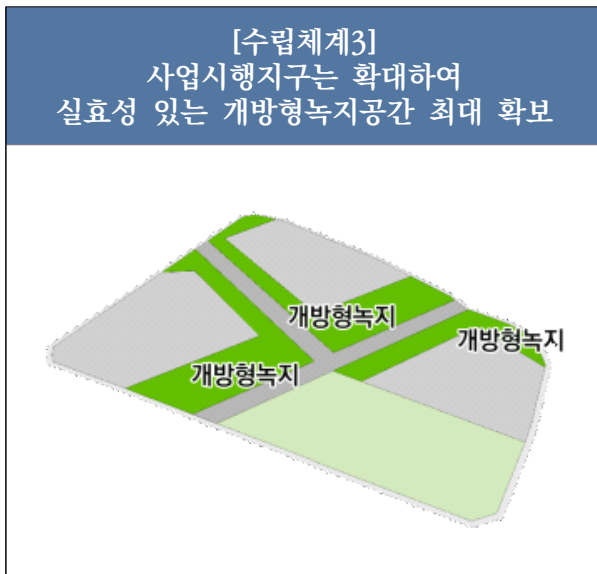
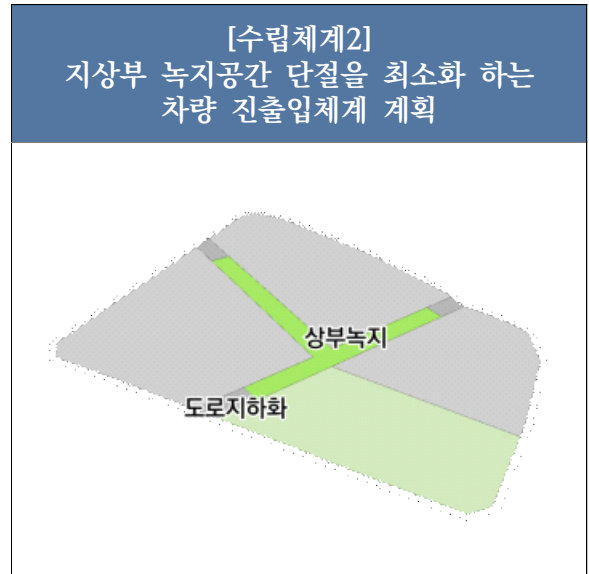
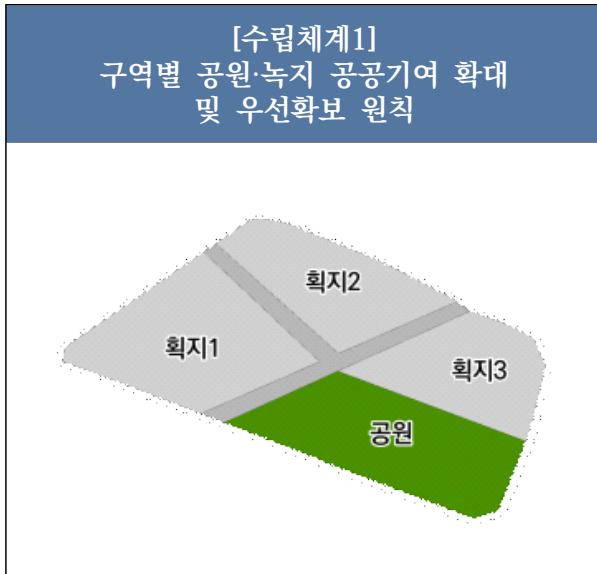
5.1 도심녹지 조성의 필요성

- **최고높이 체계로 인한 도시 공간 문제점 해소 필요**
 - 도시조망 차폐 및 일률적 스카이라인
 - 최고 높이 체계로 인해 일률적인 높이의 건축물이 연속적으로 조성되었으며, 창의적인 디자인이 유도되지 못하고 도시 경관이 획일화되었다.
- **고밀 복합개발과 풍부한 녹지 휴게 공간 동시 확보하는 국제적 수준의 개발전략 필요**
 - 도심부의 대규모 개발 시행 시 이에 상응하는 녹지 및 오픈스페이스를 같이 조성하여 도시 생태를 연계하고 시민들에게 휴식공간을 제공할 필요가 있다.
- **상위계획 ‘서울시 녹지생태도심 재창조 전략’에 따른 서울도심 도심부 녹지공간 확충 필요**
 - ‘녹지생태도심 재창조 전략’의 목표를 이루기 위한 실행계획으로서 정비계획 재정비가 필요하다.
 - 신규정비구역 및 기시행정비구역의 현황 및 특성에 따라 녹지 및 시민 휴게공간 확보할 수 있는 실행기반 마련이 필요하다.

5.2 정비계획 수립체계 전환

■ 신규 정비구역의 정비계획 수립체계

- 기존의 도로 및 건축물 중심의 계획에서 통합적이고 유기적이며 공공성을 확보하는 도심녹지 및 공공공간 계획을 우선으로 정비계획 수립체계를 전환한다.



5.3 공원·녹지 확보 및 공공기여 강화

1) 구역별 공원·녹지 의무 부담량 부여

- 신규 정비구역
 - 구역면적이 5만㎡ 이상인 경우 구역면적의 5% 이상을 공원·녹지로 의무 부담한다.
- 공공의 역할 확대
 - 구역별 공원·녹지 확보를 위해 공공 선투자 활용, 향후 개발 시 비용을 회수한다.

2) 기부채납 우선순위 부여

- 구역별 공원·녹지 조성을 최우선으로 하기 위해 기부채납에 우선순위를 부여,
 - ① 공원·녹지 ②공원·녹지 외 토지 ③ 건축물 및 현금 순으로 기부채납 한다.
 - ※ 단, 공공의 기(既)투입비용 회수 차원의 현금은 토지와 동순위로 간주한다.

5.4 개방형녹지공간 도입

1) 개방형녹지 개념

- 민간대지 내 공공(公共)이 자유롭게 이용할 수 있는 상부가 개방된 녹지공간으로서 도시 계획위원회 심의에서 인정받은 공간이다.(‘24.8.)
- 다양한 이벤트나 시민이 자유롭게 여가 활동을 즐길 수 있는 쉼과 소통이 동시에 이루어지는 활력이 넘치는 공간이다.
- 도심 속 다양한 종의 식물이 서식하는 자연생태 공간을 제공하여 도시생활의 매력을 향상시키고 기후변화 및 포스트 팬데믹에 대응한다.

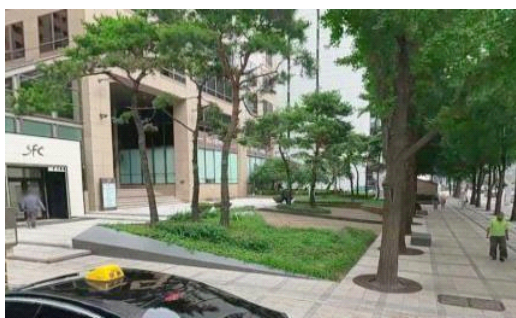
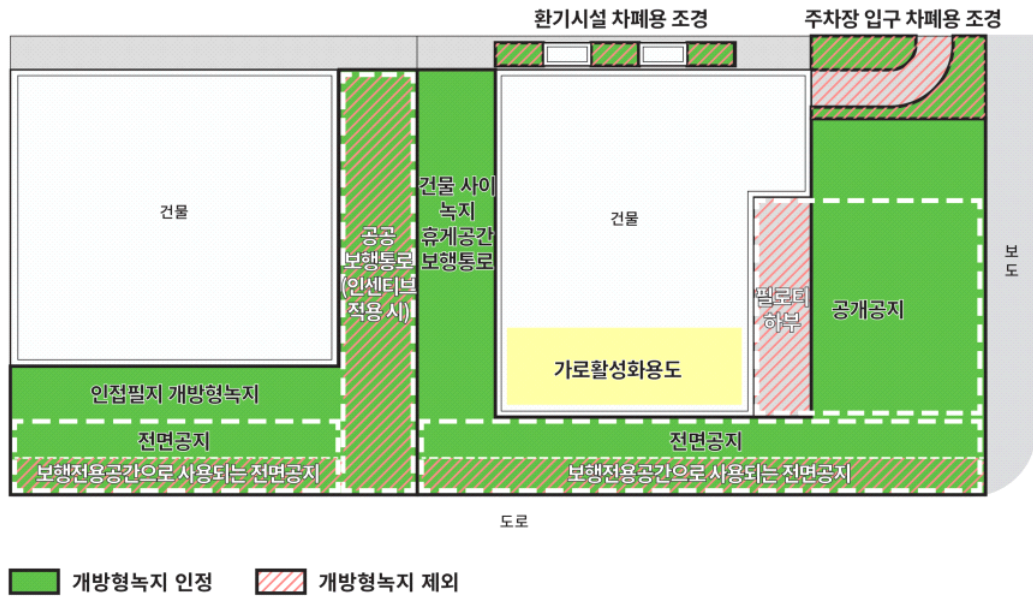
2) 개방형녹지 산정기준

- 「건축법」상 확보가 필요한 공개공지, 조경공간을 포함하며, 보행공간과 연계하여 녹지 및 휴게공간이 조성된 보도에 면한 공지, 주변 개방형녹지와 연계되어 녹지 및 휴게공간이 조성된 건물 사이 공지 및 보행통로를 포함한다.

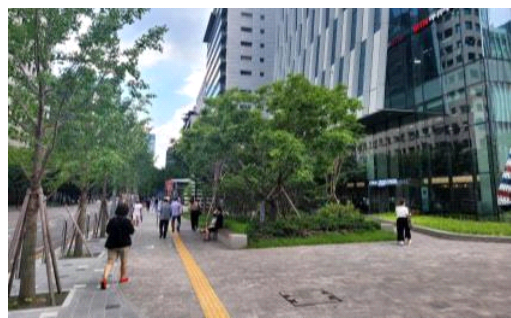
- 개방형녹지 면적에서 공개공지와 조경공간의 중복면적, 공공보행통로, 필로티 하부, 설비시설 차폐를 위한 조경, 보행전용공간으로 사용되는 전면공지 등 실효성 없는 녹지 등은 제외하며 세부 조성기준은 ‘녹지생태도심 개방형녹지 조성 및 운영관리기준’에 따른다.(24.8.)

※ 공공보행통로가 개방형녹지로 인정받는 경우, 공공보행통로 조성에 따른 허용 용적률 인센티브 적용은 제외한다.

※ 구역 전체 마스터플랜을 통해서 특화된 개방형녹지계획을 수립할 경우 해당 계획에 따라 개방형녹지 산정이 가능하다.



[개방형녹지 조성 사례(무교동)]



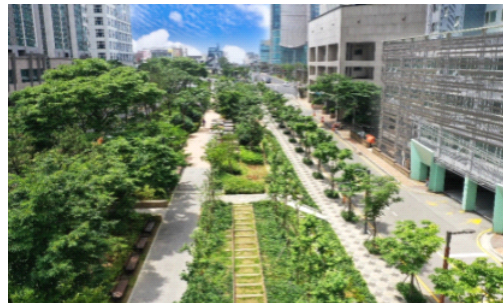
[개방형녹지 조성 사례(여의도)]

3) 개방형녹지 조성원칙

- ① 쉽게 접근할 수 있는 공간으로서, 모두에게 개방한다.
 - 시민의 접근 및 이용이 용이한 위치에 조성하며, 조성 후 지속적인 관리계획을 수립한다.
 - ② 끊기지 않는 연속된 녹색 경험을 제공할 수 있게 유기적으로 배치 및 조성한다.
 - 녹지 간 연결을 통해 보행숲길 조성 및 녹지네트워크를 구축한다.
 - ③ 휴식과 여가 공간이자 소통과 교류의 활력 공간으로 조성한다.
 - 입지조건, 공간의 규모, 주변 건축물의 용도 등을 고려하여 다양한 이벤트 공간으로 활용한다.
 - ④ 주변 건물 및 가로와 조화되고 연계하여 조성한다.
 - 건물 저층부 및 보행가로와 연계하여 개방형녹지공간의 활용도 증진을 유도한다.
 - ⑤ 수목의 생육에 적합하고 생태적으로 조성한다.
 - 다양한 종의 식물이 도심에서 서식하기 위해 식재 및 시설물에 필요한 토심을 확보한다.(24.8.)
- ※ 구체적인 기준은 '녹지생태도심 개방형녹지 조성 및 운영관리기준'에 따른다.
- 일정시간 이상 일조 확보가 가능하도록 배치를 권장한다.



[개방형녹지 내 다양한 이벤트 사례]
(뉴욕 브라이언트 파크)



[연속적인 개방형녹지 사례]
(부산 레일웨이)

4) 개방형녹지 확보에 따른 인센티브 제공

- 용적률 및 높이 완화
 - 개방형녹지 확보에 따라 높이 인센티브를 도입한다.
 - 녹지생태도심의 조속한 실현, 개방형녹지 도입에 따른 조성 및 관리, 비용증가 등을 고려하여 개방형녹지 확보 면적에 따라 허용 및 상한용적률 인센티브를 도입한다.

5.5 개방형녹지공간 관리방안

1) 정비계획 입안단계부터 조성 이후까지 체계적 관리

■ 계획 및 심의 단계

- 정비계획 입안 단계에 공공조경가 설계 또는 자문을 통해 개방형녹지 계획을 수립한다.
- 도시계획위원회 심의 시 개방형녹지 세부계획을 포함한다.

■ 사업계획승인 단계

- 설계 의도 구현 계획서를 제출한다.
- 개방형녹지 관리대장을 제출한다.

■ 조성 단계

- 설계의도 구현을 위한 조치계획을 제출한다.

■ 조성 이후 단계

- 통합플랫폼 운영을 통하여 조성된 공간을 시민에게 정보 제공 및 사후 관리를 한다.
- 연1회 개방형녹지 자가점검 및 확인·관리, 2년 1회 시구합동 정기검사를 실시한다.(‘24.8.)
- 매년 우수 개방형녹지 및 조경가를 선정한다.
- 지속가능한 개방형녹지 관리계획을 수립한다.
 - 준공 시 이행확약서(소유권 이전 시 승계 명시) 징구, 건축물대장 상에 개방형 녹지 관련 계획 내용 기재하여 관리한다.
 - 관리 및 점검 위반사항 발생 시 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 및 「건축법」 등에 따라 시정명령, 원상복구, 이행강제금 부과 등 관련 법령에서 규정된 조치를 이행한다.

※ 구체적인 기준은 ‘녹지생태도심 개방형녹지 조성 및 운영관리기준’에 따른다.

06 도시정비형 재개발사업 부문별 계획

6.1 정비수법

1) 정비수법 조정의 필요성

- 서울시 정책여건 변화에 따른 기준의 정합성
 - ‘서울시 녹지생태도심 재창조전략’에 따라 정비수법별 개방형녹지 의무 확보에 따른 밀도의 기준조정이 필요하다.
- 정비수법별 기준의 불명확화로 적용시 혼선 우려
 - 일반정비방식과 소단위정비방식은 수법별 목적과 개발규모에 차이는 있으나, 실질적으로 밀도와 기반시설 부담기준이 모두 동일하기 때문에 혼선 발생 가능성이 크다.

2) 정비수법 조정방향

- 구역별 현황여건을 고려한 기준 조정
 - 기존 정비수법별 개발규모에 대하여 구역별 필지 및 지구여건 등을 고려 유연하게 적용 가능하도록 조정하였다.
- 서울시 정책사항을 반영한 기준 조정
 - ‘서울시 녹지생태도심 재창조전략’에 따른 도심녹지조성 가이드라인의 항목을 추가하였다.
- 일반정비방식과 소단위정비방식과의 구분 명확화
 - 일반정비방식과 소단위정비방식은 건폐율, 용적률, 높이, 기반시설부담 등이 동일하기 때문에 유형을 구분할 수 있는 차별된 기준을 제시하였다.
 - 단, 구역별 여건이 상이하기 때문에 금번 2030 기본계획에서는 방향성만 제시하고 향후 구역별 정비계획 재정비 시 개별기준을 정립하도록 하였다.

[정비수법별 개발규모]

구분	정비수법별 개발규모		
	2025 기본계획	2030 기본계획('23.2.)	2030 기본계획('24.8.)
일반정비	· 평균 약 4,000㎡이상	· 면적제한 없음 (일반정비지구 평균 면적은 약4,000㎡내외)	변경없음
소단위정비	· 평균 약 1,000㎡내외	· 평균 약 1,000㎡내외 (구역별 여건을 고려하여 조정가능)	변경없음
소단위관리	· 필지(대지)면적 평균값의 2~3배 이내	· 필지(대지)면적 평균값의 2~3배 이내 (구역별 여건을 고려하여 조정가능)	변경없음
보전정비	· 평균 약 4,000㎡이상	· 면적제한 없음	변경없음

[개방형녹지 의무확보비율]

구분	개방형녹지 의무확보비율		
	2025 기본계획	2030 기본계획('23.2.)	2030 기본계획('24.8.)
일반정비	-	· 서울도심 도심부 : 획지면적의 30%이상 - 3,000㎡ 미만의 소규모 대지 등 불가피한 경우 도시계획위원회 심의를 통해 완화가능	-
보전정비	-	· 서울도심 도심부 : 획지면적의 30%이상 ※ 단, 보전대상의 범위를 고려하여 유연하게 적용가능	-

[건폐율]

구분	건폐율		
	2025 기본계획	2030 기본계획('23.2.)	2030 기본계획('24.8.)
일반정비	· 60%이하(완화적용가능)	· 서울도심 도심부 : 50%이하 ※ 단, 서울도심 도심부 내 3,000㎡ 미만의 소규모 대지, 역사보존, 전통시장 입지, 공연장 등 개발 여건과 지역특성에 따라 50% 이하 의무기준을 확보하기 어려운 경우에는 도시계획위원회 심의를 통해 기준 완화 가능 · 서울도심 도심부 외 : 60%이하 (완화적용 가능)	· 서울도심 도심부 : 60%이하 ※ 단, 서울도심 도심부 내 5,000㎡ 미만의 대지, 역사보존, 전통시장 입지, 공연장 등 개발 여건과 지역 특성 고려, 가로활성화 시설 또는 저층부 개방공간과 연계하여 특화설계 시 도시계획위원회 심의를 통해 기준 완화 가능 · 서울도심 도심부 외 : 60%이하 (완화적용 가능)
보전정비	· 80%이하	· 서울도심 도심부 : 50%이하 · 서울도심 도심부 외 : 80%이하 ※ 단, 서울도심 도심부는 보전대상의 범위를 고려하여 유연하게 적용가능	· 서울도심 도심부 : 60%이하 · 서울도심 도심부 외 : 80%이하 ※ 단, 서울도심 도심부는 보전대상의 범위를 고려하여 유연하게 적용가능

[용적률]

구분	용적률		
	2025 기본계획	2030 기본계획('23.2.)	2030 기본계획('24.8.)
소단위 관리	· 기준 600% / 상한 α	· 기부채납에 따라 정비계획 변경이 일어나지 않도록 지구단위계획 결정방식 적용 ▶ 기준 600% / - / 법적용적률의 2배이하	변경없음

[기반시설부담 기준]

구분	기반시설부담 기준		
	2025 기본계획	2030 기본계획('23.2.)	2030 기본계획('24.8.)
일반정비	· 구역별 부담률 적용	· 구역별 부담률 적용	변경없음
소단위정비	· 구역별 부담률 적용	· 일반정비지구 부담률 이하의 범위에서 미확보기반시설 등을 고려 구역별 별도결정	변경없음
소단위관리	· 부담없음	· 원칙적으로 기반시설 부담이 없으나 필요시 부담가능 (단, 소단위관리지구의 최고 높이 이내에서 완화)	변경없음

[높이]

구분	높이		
	2025 기본계획	2030 기본계획('23.2.)	2030 기본계획('24.8.)
일반정비	<ul style="list-style-type: none"> ·서울도심 도심부 : 서울도심기본계획에서 정한 최고높이 이내 ·서울도심 도심부 외 : 정비계획 및 해당 지구단위계획에서 정한 최고높이 이내. 70m 이하인 지역은 90m 이하 범위내 공공용지 제공에 따른 높이 완화 	<ul style="list-style-type: none"> · 서울도심 도심부 : 기준높이(서울도심 기본계획에서 정한 최고높이) + 20m(개방형녹지율 30% 의무설치) + 개방형녹지초과설치에 따른 완화높이 + 공개공지 초과조성에 따른 완화높이 이내 ※ 개방형녹지 비율 완화 시, 확보한 개방형녹지 비율 만큼 산식에 따라 높이 완화 가능 (단, 미확보 개방형녹지 비율 만큼 입체 녹화 등 녹지 확보) · 서울도심 도심부 외 : 정비 계획 및 해당 지구단위계획에서 정한 높이를 기준높이로 하며, 공공용지 등 제공에 따른 높이 완화 가능 ※ 단, 문화재의 경우 문화재 보호법에 따른 높이 규정 준용 	<ul style="list-style-type: none"> · 서울도심 도심부 : 기준높이(서울도심 기본 계획에서 정한 최고높이) + 개방형녹지 설치에 따른 높이 + 공공용지 제공에 따른 높이 완화 ※ 공공성 및 지역특성을 고려한 계획 시 도시계획위원회 심의를 통해 높이 완화 및 강화 · 서울도심 도심부 외 : 정비 계획 및 해당 지구단위계획에서 정한 높이를 기준높이로 하며, 공공용지 등 제공에 따른 높이 완화 가능 ※ 단, 문화재의 경우 문화재 보호법에 따른 높이 규정 준용

[높이]

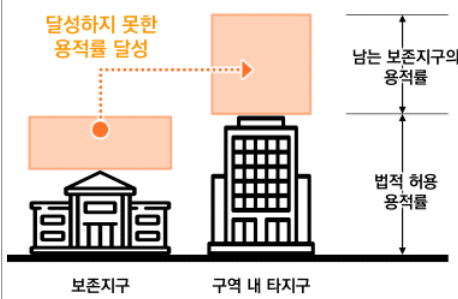
구분	높이		
	2025 기본계획	2030 기본계획('23.2.)	2030 기본계획('24.8.)
소단위정비	· 역사도심기본계획에서 정한 최고높이 이내	· 일반정비지구 높이이하의 범위에서 구역별 별도결정	변경없음
소단위관리	· 역사도심기본계획에서 정한 최고높이 이내에서 대지여건을 고려 별도기준 마련	· 소단위정비지구 높이 이하의 범위에서 구역별 별도결정	변경없음
보전정비	· 역사도심기본계획에서 정한 최고높이 이내 (단, 문화재 경우 문화재보호법에 따른 높이 규정 준용)	· 서울도심 도심부 : 기준높이(서울도심 기본 계획에서 정한 최고높이) + 20m(개방형녹지율 30% 의무설치) + 개방형녹지초과설치에 따른 완화높이 + 공개공지 초과조성에 따른 완화높이 이내 ※ 개방형녹지 비율 완화 시, 확보한 개방형녹지 비율 만큼 산식에 따라 높이 완화 가능 (단, 미확보 개방형녹지 비율 만큼 입체 녹화 등 녹지 확보) · 서울도심 도심부 외 : 정비 계획 및 해당 지구단위계획에서 정한 높이를 기준높이로 하며, 공공용지 등 제공에 따른 높이 완화 가능 ※ 단, 문화재의 경우 문화재 보호법에 따른 높이 규정 준용	· 서울도심 도심부 : 기준높이(서울도심 기본 계획에서 정한 최고높이) + 개방형녹지 설치에 따른 높이 + 공공용지 제공에 따른 높이 완화 ※ 공공성 및 지역특성을 고려한 계획 시 도시계획위원회 심의를 통해 높이 완화 및 강화 · 서울도심 도심부 외 : 정비 계획 및 해당 지구단위계획에서 정한 높이를 기준높이로 하며, 공공용지 등 제공에 따른 높이 완화 가능 ※ 단, 문화재의 경우 문화재 보호법에 따른 높이 규정 준용

■ 유형별 세부기준 추가보완

- 미시행지구에 대한 원활한 사업 추진을 위해 구역 재정비 시 획지분할 가능선을 설정할 수 있도록 조정하였다.
- 소단위정비/관리지구는 동의율, 노후도 등 법상 정비사업 주민제안 요건 충족 시 일반 정비지구로 변경제안이 가능한 기준을 추가하였다. (위원회 심의를 통해 최종 결정)

- 보존지구는 역사문화자원의 보존으로 인한 사업적 손실을 최소화하기 위해 달성하지 못한 용적률을 타지구에 적용할 수 있는 결합정비사업 적용이 가능하도록 하였다. (※ 「도시 및 주거환경정비법」 제18조 및 조례 제13조에 따라 정비구역 내 결합정비사업이 가능한 사항으로, 개별 정비사업 시행 시 협의를 통해 결정)

[유형별 세부기준 추가보완]

구분		2025 기본계획	2030 기본계획('23.2.)	2030 기본계획('24.8.)
완료지구 신축허용기준		· 정비사업완료 후 30년이상	· 정비사업완료 → '준공년도(사용승인일)'를 기준으로 산정 ※ 단, 임시사용승인일은 사안에 따라 자문 등을 통해 허용여부 결정 ※ 일반정비지구, 소단위정비지구, 보존 지구에 적용	변경없음
일반 정비	획지분할 가능선 적용	-	· 구역별 재정비시 미시행지구에 대한 획지분할가능선 적용가능	변경없음
소단위 정비	정비유형 변경제안가능	-	· 「도시 및 주거환경정비법」상 동의율, 노후도 등 법적 요건 충족 시 정비계획 변경을 통해 소단위관리/정비지구에서 일반정비지구로의 변경 제안 가능 (위원회 심의 통해 결정)	변경없음
소단위 관리		-		
보존 정비	결합정비 사업적용 ※ 정비유형 변경제안 가능	-	· 같은 구역 내 보존지구에서 역사문화 자원 보전으로 달성하지 못한 용적률을 타지구에 적용가능 	변경없음

※ 보존지구에서 해당지구 내 보존요소가 문화재 등 법적의무 보존대상이 아닌 경우에는 위원회 심의를 통해 정비유형 등 조정 가능

■ 유형별 세부기준 종합(‘24.8.)

[일반정비지구]

구분	세부기준
개념	· 기존필지 및 도로 구조를 전면 조정하고 정형화하는 대형 사업지구를 지정하여 재개발하는 방식
도시조직	· 신규도로망 구축 및 대규모 필지의 합병
개발규모	· 면적제한 없음 (일반정비지구의 평균면적은 약 4,000㎡내외)
용도	· 토지이용계획상 주용도 적용, 가로활성화 용도도입
건축물 형태 및 외관	· 새로운 형태 및 외관 구성
개방형녹지 확보	· 구체적인 기준은 ‘녹지생태도심 개방형녹지 조성 및 운영관리 기준’에 따른다.
진폐율	· 서울도심 도심부 : 60%이하 ※ 단, 서울도심 도심부 내 5,000㎡ 미만의 대지, 역사보존, 전통시장 입지, 공연장 등 개발여건과 지역특성 고려, 가로활성화 시설 또는 저층부 개방 공간과 연계하여 특화설계 시 도시계획위원회 심의를 통해 기준 완화 가능 · 서울도심 도심부 외 : 60%이하 (완화적용가능)
용적률	· 기준600% / 허용800% / 상한 α
높이	· 서울도심 도심부 : 기준높이(서울도심 기본계획에서 정한 최고높이) + 개방형녹지 설치에 따른 높이 + 공공용지 제공에 따른 높이 완화 ※ 공공성 확보 및 지역 특성을 고려한 계획 시 도시계획위원회 심의를 통해 높이완화 및 강화(경관 및 주변지역과의 보행, 상권활성화, 통영축, 인접 대지와의 관계, 스카이라인 등을 고려하여 특별히 인정될 경우 도시계획위원회 심의를 통해 ‘30m 범위 내 높이 완화 및 강화’) · 서울도심 도심부 외 : 정비계획 및 해당 지구단위계획에서 정한 높이를 기준높이로 하며, 공공용지 등 제공에 따른 높이 완화 가능 ※ 단, 문화재의 경우 문화재보호법에 따른 높이 규정 준용
기반시설부담	· 구역별 부담률 적용
완료지구의 재개발 허용기준 (유형별 공통사항)	· ‘준공년도(사용승인일)’를 기준으로 30년 이상 경과 시 도시계획위원회 심의를 통해 신축 또는 증개축 허용. 안전진단 결과(D등급)가 있는 경우 도시계획위원회 심의를 통해 신축 허용 원칙 ※ 단, 임시사용승인일은 사안에 따라 자문 등을 통해 허용여부 결정 ※ 단, 25년 경과 건축물은 도시계획위원회 사전자문 절차를 거쳐 정비계획에 반영여부 결정
획지분할가능선	· 구역별 재정비 시 미시행지구에 대한 획지분할가능선 적용가능
사업시행절차	· 사업시행계획인가

[소단위정비지구]

구분	세부기준
개념	· 기존 도로망과 필지패턴, 지역의 장소성과 특성을 일부 유지하는 중소규모의 공동개발 방식
도시조직	· 기존 도로 유지 및 중소단위 필지 합병
개발규모	· 평균 약 1,000㎡내외(구역별 여건을 고려하여 조정가능)
용도	· 기존 산업, 상업(특화)기능 유지 및 가로활성화용도 도입
건축물 형태 및 외관	· 기존 건축현황을 고려한 형태 및 외관 구성
개방형녹지 확보	· 미적용 ※ 단, 필요시 적용 가능하며, 확보량에 따라 허용용적률 인센티브 및 높이 완화가 가능함
건폐율	· 60~80%이하(완화적용 가능)
용적률	· 기준600% / 허용800% / 상한 α
높이	· 소단위관리지구~일반정비지구 높이 이하의 범위에서 구역별 별도결정
기반시설부담	· 일반정비지구 부담률 이하의 범위에서 미확보기반시설 등을 고려 구역별 별도결정
완료지구의 재개발 허용기준 (유형별 공통사항)	· ‘준공년도(사용승인일)’를 기준으로 30년 이상 경과 시 도시계획위원회 심의를 통해 신축 또는 증개축 허용. 안전진단 결과(D등급)가 있는 경우 도시계획위원회 심의를 통해 신축 허용 원칙 ※ 단, 임시사용승인일은 사안에 따라 자문 등을 통해 허용여부 결정 ※ 단, 25년 경과 건축물은 도시계획위원회 사전자문 절차를 거쳐 정비계획에 반영여부 결정
정비수법의 변경	· 「도시 및 주거환경정비법」상 동의율, 노후도 등 법적 요건 충족 시 정비계획 변경을 통해 소단위관리/정비지구에서 일반정비지구로의 변경제안 가능 (위원회 심의 통해 결정)
사업시행절차	· 사업시행계획인가

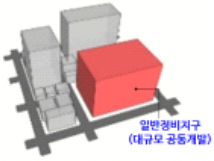
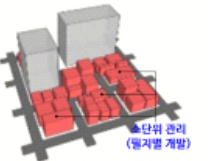
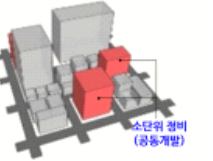
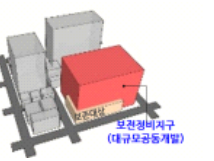
[소단위관리지구]

구분	세부기준
개념	· 기존 도로망과 필지패턴, 지역의 장소성과 특성을 유지, 보존하는 필지별 건축행위
도시조직	· 기존 도로 및 대지 유지
개발규모	· 필지(대지)면적 평균값의 2~3배 이내(구역별 여건을 고려하여 조정가능)
용도	· 기존 산업, 상업(특화)기능 유지 및 가로활성화용도 도입
건축물 형태 및 외관	· 기존 건축현황을 고려한 형태 및 외관 구성
개방형녹지 확보	· 미적용
건폐율	· 80%이하
용적률	· 기부채납에 따라 정비계획 변경이 일어나지 않도록 지구단위계획 결정 방식 적용 ▶ 기준 600% / - / 법적용적률의 2배이하
높이	· 소단위정비지구 이하의 범위에서 구역별 별도결정
기반시설부담	· 원칙적으로 기반시설 부담이 없으나 필요 시 부담가능 (단, 구역별로 정한 소단위 관리지구 최고높이 이내의 범위에서 상한용적률 적용 인정)
정비수법의 변경	· 「도시 및 주거환경정비법」상 동의율, 노후도 등 법적 요건 충족 시 정비계획 변경을 통해 소단위관리/정비지구에서 일반정비지구로의 변경제안 가능 (위원회 심의 통해 결정)
사업시행절차	· 건축허가

[보존지구]

구분	세부기준
개념	· 구역 내 역사문화 유산 보전을 전제로 한 대규모 공동개발
도시조직	· 신규 도로망 구축 및 대규모 필지 합병
개발규모	· 면적제한 없음
용도	· 토지이용계획상 주용도 적용, 가로활성화 용도 도입
건축물 형태 및 외관	· 역사문화유산을 고려한 형태 및 외관 구성
개방형녹지 확보	녹지생태도심 개방형녹지 조성 및 운영관리 기준에 따른다. ※ 단, 보전대상의 범위를 고려하여 유연하게 적용가능
건폐율	· 서울도심 도심부 : 60%이하 ※ 단, 서울도심 도심부 내 5,000㎡ 미만의 대지, 역사보존, 전통시장 입지, 공연장 등 개발여건과 지역특성 고려, 가로활성화 시설 또는 저층부 개방 공간과 연계하여 특화설계 시 도시계획위원회 심의를 통해 기준 완화 가능 · 서울도심 도심부 외 : 80%이하 ※ 단, 서울도심 도심부는 보전대상의 범위를 고려하여 유연하게 적용가능
용적률	· 기준600% / 허용800% / 상한 α
높이	· 서울도심 도심부 : 기준높이(서울도심 기본계획에서 정한 최고높이) + 개방형녹지 설치에 따른 높이 + 공공용지 제공에 따른 높이 완화 ※ 공공성 확보 및 지역 특성을 고려한 계획 시 도시계획위원회 심의를 통해 높이완화 및 강화(경관 및 주변지역과의 보행, 상권활성화, 통경축, 인접 대지와와의 관계, 스카이라인 등을 고려하여 특별히 인정될 경우 도시계획위원회 심의를 통해 '30m 범위 내 높이 완화 및 강화') · 서울도심 도심부 외 : 정비계획 및 해당 지구단위계획에서 정한 높이를 기준높이로 하며, 공공용지 등 제공에 따른 높이 완화 가능 ※ 단, 문화재의 경우 문화재보호법에 따른 높이 규정 준용
기반시설부담	· 구역별 부담률 완화가능
완료지구의 재개발 허용기준 (유형별 공통사항)	· '준공년도(사용승인일)'를 기준으로 30년 이상 경과시 도시계획위원회 심의를 통해 신축 또는 증개축 허용. 안전진단 결과(D등급)가 있는 경우 도시계획위원회 심의를 통해 신축 허용 원칙 ※ 단, 임시사용승인일은 사안에 따라 자문 등을 통해 허용여부 결정 ※ 단, 25년 경과 건축물은 도시계획위원회 사전자문 절차를 거쳐 정비계획에 반영여부 결정
결합정비사업	· 같은 구역 내 보존지구에서 역사문화자원 보전으로 달성하지 못한 용적률을 타지구에 적용가능(개별 정비사업 시행시 협의를 통해 결정)
정비수법의 변경	· 보존지구에서 해당지구 내 보존요소가 문화재 등 법적의무 보존대상이 아닌 경우에는 위원회 심의를 통해 정비유형 등 조정 가능
사업시행절차	· 사업시행계획인가

[각 정비형에 대한 세부기준]

구분	일반정비형	소단위정비형		보전정비형
개념	 일반정비지구 (대규모 공동개발)	 소단위 관리 (필지별 개발)	 소단위 정비 (공동개발)	 보전정비지구 (대규모 공동개발)
	일반정비	소단위관리방식	소단위정비방식	보전정비
	대규모 공동개발	기존 대지내에서 건축행위	중 소규모 공동개발	역사문화 유산 보전을 전제로 한 대규모 공동개발
도시조직	신규 도로망 구축 및 대규모 필지합병	기존 도로 및 대지 유지	기존 도로 유지 및 중소단위 필지 합병	신규 도로망 구축 및 대규모 필지합병
개발규모	면적제한 없음 (일반정비지구의 평균면적은 약 4,000㎡ 이상)	필지(대지)면적 평균값의 2~3배 이내 (구역별 여건을 고려하여 조정가능)	평균 약1,000㎡ 내외 (구역별 여건을 고려하여 조정가능)	면적제한 없음
용도	토지이용계획상 주용도 적용 가로활성화 용도 도입	기존 산업, 상업(특화)기능 유지 및 가로활성화 용도 도입		토지이용계획상 주용도 적용 가로활성화 용도 도입
건축물 형태 및 외관관리	새로운 형태 및 외관 구성	기존 건축현황을 고려한 형태 및 외관 구성		역사문화 유산을 고려한 형태 및 외관 구성
건폐율	·서울도심 도심부 : 60%이하 ·서울도심 도심부 외 : 60% 이하 (완화적용가능)	80%이하	60~80%이하 (완화적용가능)	·서울도심 도심부 : 60%이하 ·서울도심 도심부 외 : 80%이하 ※ 단, 서울도심 도심부는 보전 대상의 범위를 고려하여 유연하게 적용
용적률	기준600%/허용800%/상한 α	기준600%/ - /법적용적률 2배이하	기준600%/허용800%/상한 α	기준600%/허용800%/상한 α
높이	· 서울도심 도심부 : 기준높이 (서울도심기본계획에서 정한 최고높이) + 개방형녹지 설치에 따른 높이 + 공공용지 제공에 따른 높이 완화 ※ 공공성 및 지역특성을 고려한 계획 시 도시계획위원회 심의를 통해 높이 완화 및 강화 · 서울도심 도심부 외 : 정비계획 및 해당 지구단위계획에서 정한 높이를 기준높이로 하며, 공공용지 제공에 따른 높이 완화 가능 ※ 단, 문화재의 경우 문화재 보호법에 따른 높이 규정 준용	소단위정비지구 이하의 범위에서 구역별 별도 결정	일반정비지구 이하의 범위에서 구역별 별도결정	· 서울도심 도심부 : 기준높이 (서울도심기본계획에서 정한 최고높이) + 개방형녹지 설치에 따른 높이 + 공공용지 제공에 따른 높이 완화 ※ 공공성 및 지역특성을 고려한 계획 시 도시계획위원회 심의를 통해 높이 완화 및 강화 · 서울도심 도심부 외 : 정비계획 및 해당 지구단위계획에서 정한 높이를 기준높이로 하며, 공공용지 제공에 따른 높이 완화 가능 ※ 단, 문화재의 경우 문화재 보호법에 따른 높이 규정 준용
기반시설 부담	구역별 부담율 적용	부담없음(필요시 부담가능)	일반정비지구 부담율 이하의 범위에서 구역별 별도 결정	구역별 부담율 완화 가능
사업시행 절차	사업시행계획인가	건축허가	사업시행계획인가	사업시행계획인가

※ 법적으로 충족시 정비계획 변경을 통해 소단위관리/정비지구에서 일반정비지구로의 변경제한 기능(위원회 심의통해 결정)

※ 보전지구에서 해당지구 내 보존요소가 문화재 등 법적의무 보존대상이 아닌 경우에는 위원회 심의를 통해 정비유형 등 조정가능

4) 소단위정비형의 사업방식

■ 구역지정 대상지역

- 소단위정비형은 지역 특성에 맞게 개발단위를 작게 하여 점진적인 변화를 유도 해가는 수법으로, 고궁·문화재·옛길 등 역사문화자원 주변과 도심특성을 보유한 지역, 도심형 산업 밀집지역으로 부분적 정비가 필요한 지역, 그리고 지역 주민들이 철거재개발을 원하지 않는 지역 등을 대상으로 적용할 수 있다.

■ 사업주체 및 시행방식

- 소단위 정비형은 토지등소유자 등(조합, 공동)이 시행주체가 되며 해당 지역주민과 협력을 통해 추진한다.
- 도심부와 같은 노후시기에 소단위 정비방식을 적용할 경우, 공공(시장 또는 구청장 등)은 대상지역에 대한 정비계획을 수립하고, 도로, 공동주차장 등의 정비를 지원할 수 있도록 한다.
- 개별 토지주들은 도로 확보 및 공공시설의 설치를 위해 일정 부분의 토지를 기부 채납한 후, 완화된 건축기준 및 개발지침에 따라 건축물을 개량·신축하거나 공동 개발하는 방식을 활용한다.

■ 정비계획

- 자치구는 지역주민들과 협의하여 지구단위계획과 유사한 정비계획을 수립하고, 계획안은 도로, 필지, 건축물과 공공시설 등 물리적 환경에 대한 ‘정비계획’과 해당 지역의 전체적인 관리방향, 존치 및 자율정비, 주민협의체 구성 등 ‘관리계획’으로 구성한다.
 - 정비계획 : 도로, 획지 및 건축물의 규모, 밀도, 층수 등 정비기준을 제시하여, 소단위 구역별로 도로 등 기반시설을 부분적으로 확보하면서 정비사업을 추진하고, 도로, 공원, 공동주차장 등 공공시설 설치비용의 일부를 공공이 지원할 수 있도록 한다.
 - 관리계획 : 역사문화적 지역특성을 고려한 구역 전체의 관리방향, 존치 도로, 존치 및 자율정비 건축물에 대한 관리방안, 지역관리를 위한 주민협의체 구성 등의 방안 등을 마련한다.

■ 개발규모

- 소단위 정비형의 개발규모는 기존 도로망과 필지경계를 존중하면서 설정하되, 현재 필지상태에서 자체 개량이 가능한 지역과 자율정비가 불가능하여 인접한 필지를 합필해서 개발해야 하는 공동개발 등으로 구분할 수 있다.

- 존치 및 자율정비 : ① 4m이상 도로에 접해 있으면서 필지형상과 규모가 양호한 경우, ② 기존에 양호한 건축물이 건축되어 있어서 개별적인 개량이 가능한 경우
- 공동개발 : ① 현행 건축규제 및 접도규정상 단독으로 건축이 불가능한 필지 ② 도로 확폭 등 공공시설의 설치로 인해 개별 건축이 불가능하거나 영세필지가 발생한 경우 ③ 지역의 도로조건상 공동개발을 통해 원활한 차량접근로를 확보해 줄 필요가 있을 경우

[소단위정비형의 내용정리]

구분	소단위 정비수법
정비방식	· 기존 도로망과 필지패턴 존중 · 도로확폭/연결, 건축/주차장 규제 완화를 통한 자율정비, 공동개발 유도
변화속도	· 물리적 환경의 점진적 개선 · 기존의 기능과 공동체 특성의 연속성 유지
개발밀도 및 규모	· 지역 특성 및 도로 여건에 맞는 개발밀도 유지 · 필지/건물여건에 따라 존치, 자체갱신, 공동 개발 등 소단위 개발 추구
사업주체	· 토지등소유자 등(조합, 공동)이 지역 주민과 협력하여 공공지원을 통한 사업시행

■ 건축규제의 완화

- 소단위정비형을 적용하여 자율정비를 유도하기 위해서는 건축규제 완화가 선행되어야 하며, 노후시가지에 소단위정비형을 유도하기 위해서 완화되어야 할 건축규제는 도로확보 및 건축선 지정, 건폐율, 주차장 설치 기준 등이다.
 - 도로확보 및 건축선 지정 : 소단위 정비지역에서는 현행 「건축법」상의 도로 확보 및 건축선 지정기준을 완화하여 적용할 수 있도록 하되, 완화여부와 정도는 심의를 거쳐 대상지역의 특성과 정비목적에 따라 정할 수 있도록 한다.
 - 건폐율 규정 : 기존 도시조직을 유지하면서 건축물과 기반시설을 정비하는 소단위 정비형을 적용하는 경우, 도시계획위원회의 심의를 통해 완화적용 가능하도록 한다.
 - 주차장설치 규정 : 건물 신축 시 개별적으로 주차장을 설치할 수 없는 도심부의 노후시가지를 정비하기 위해서는 공공의 선투자를 통해 공동 주차장을 설치하거나, 지역에 따라서 협의를 통해 부설주차장 설치의무를 면제하는 대신 이를 비용으로 납부할 수 있도록 한다.

■ 행정절차의 간소화

- 소단위정비형의 정비계획 운영 중 경미한 변경에 대해서는 행정절차를 간소화하도록 한다.

- 다수의 필지를 병합하는 일반 정비형과 달리 별도의 동 및 권리배분이 필요 없는 소규모(단독 또는 공동)필지 개발의 경우 단순한 건축행위로 간주한다.
- 정비구역 안에서 건축을 할 경우 행위허가로 처리 할 수 있는 규정을 적용한다.
- 따라서 다수 필지를 병합하지 않고 개별 또는 소규모 공동개발 시 사업시행 계획인가 (공람 등) 및 관리처분계획인가 절차는 생략한다.
- 소단위 정비사업이 적용되는 개별지구가 단독개발을 하고자 할 경우 관련 규정인 「도시 및 주거환경 정비법」 제19조에 따른 행위허가 절차를 통해 사업을 추진한다.
- 단, 지구 내 토지 등 소유자가 2인 이상일 경우 100% 동의 시 행위허가가 가능하며, 100% 미동의 시 사업추진을 위해서는 동법 제50조에 따라 사업시행 계획인가 절차를 시행해야 한다.

<소단위관리형의 사업시행절차>

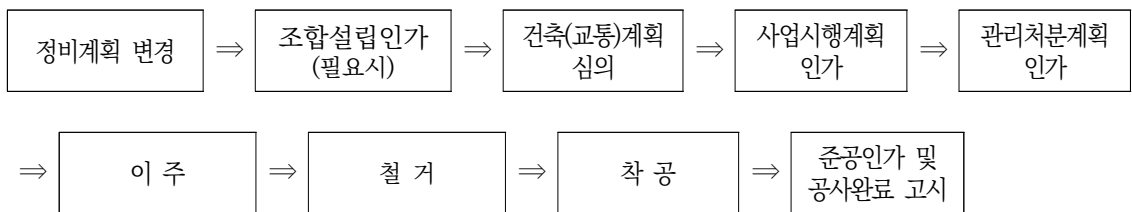
- 사업시행절차가 아닌 「도시 및 주거환경 정비법」 제19조에 따른 행위허가절차를 통해 원활하고 빠른 사업시행을 유도한다.



※ 상기 절차는 개략적인 인허가 흐름을 표현한 것으로 세부적인 절차는 담당부서와 협의를 통해 결정

<소단위정비형의 사업시행절차>

- 「도시 및 주거환경정비법」 제50조에 따른 사업시행계획인가 절차를 준용한다. (10%미만일 경우 경미한 정비계획 변경사항으로 처리)



※ 상기 절차는 개략적인 인허가 흐름을 표현한 것으로 세부적인 절차는 담당부서와 협의를 통해 결정

■ 공공시설 지원 및 개발관리

- 소단위정비형이 적용되는 지역은 도로, 필지, 건축물 등의 물리적 조건을 해당 소유자들이 개별적으로 개선할 수 없는 법적, 경제적 한계를 가지고 있는 지역이므로, 공공(시장 또는 구청장 등)이 주민과 협력하여 추진하되, 특히 기반시설 설치에 대한 공공지원이 필요하다.

- 소단위정비수법에 대해서는 도로 등 정비기반시설 설치를 비롯하여 사업추진에 필요한 제반비용을 공공이 일정 수준 분담·지원이 필요하며, 소단위정비형 정비 지역에서 건축규제 완화로 인한 난개발을 방지하기 위해서는 정비구역 지정 시(또는 재정비시) 건축물의 용도, 배치(건축선, 건축물 전면성 등), 외부 공간 (전면공지 조성, 공개공지 위치지정 등), 동선(차량동선, 공공보행통로 등), 주차장설치 및 공동주차장 위치 등에 대한 지침을 제시함으로써 개별건축을 관리할 필요가 있다.

6.2 토지이용계획

1) 토지이용계획 조정방향

■ 2040 서울도시기본계획의 실현수단

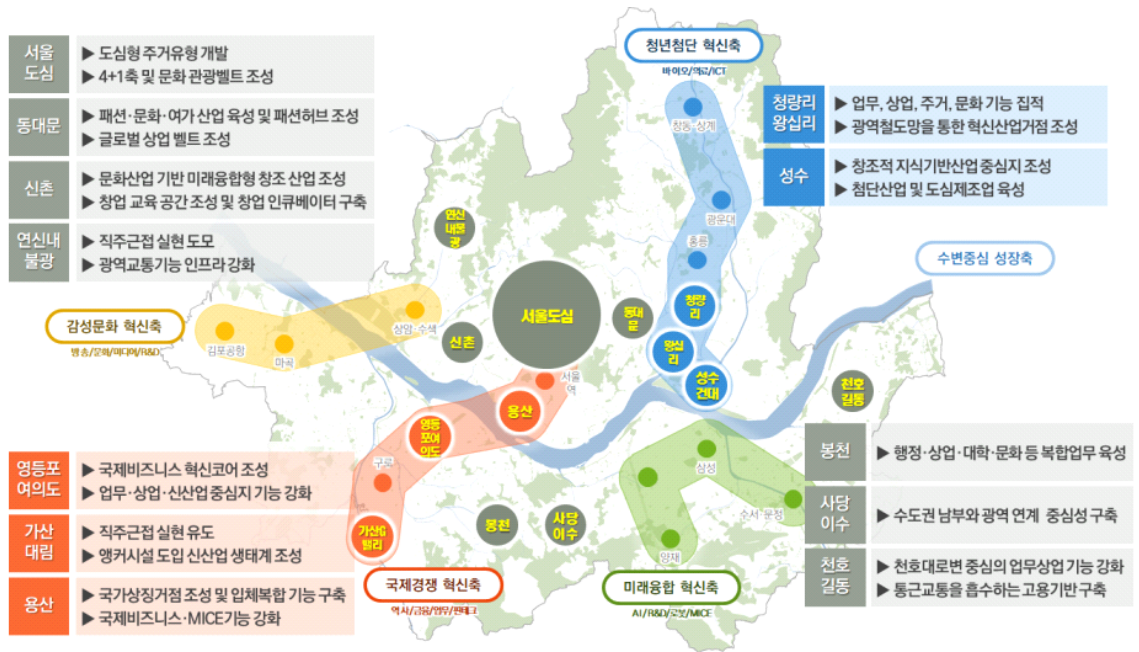
- 상위계획인 2040 서울도시기본계획에서 중심지별 육성전략을 제시하고 있으며, 도시정비형 재개발사업은 이를 실행하는 실현수단으로, 지역별 해당 육성전략을 고려한 토지이용계획의 조정이 필요하다.

■ 중심지별 육성전략을 고려한 토지이용계획 수립

- 서울도심 도심부는 4+1축 조성 및 주거기능 강화, 역사문화자원을 통한 문화관광벨트 조성을 위한 토지이용계획을 수립한다.
- 서울도심 도심부 외 지역은 국제비즈니스 및 MICE기능강화, 국제 금융중심지 육성, 특화된 광역고용기반 창출 및 자족성 강화 등 지역균형발전을 위한 계획으로 유도한다.

[2040 서울도시기본계획상 중심지별 육성전략]

구분	중심지별 전략방향
서울도심 도심부	서울 4+1축 조성 (국가중심축, 역사문화관광축, 남북녹지축, 복합문화축, 글로벌상업축) 주거기능 강화를 위해 도심형 주거유형 개발로 거주계층의 다양화 및 혼합화 지향 청와대, 경복궁, 박물관 등 역사문화자원을 통한 문화관광벨트 조성
영등포·여의도 도심	여의도-용산 연계를 통한 국제비즈니스 혁신코어 조성 국제금융중심지 경쟁력 회복을 위한 기업유치 활성화 영등포역 주변 및 경인로 일대 정비로 업무,상업,신산업 중심지 기능강화
용산 광역중심	글로벌·다국적 기업·국제기구 등 유치로 국제비즈니스 및 MICE기능 강화 용산정비창 부지의 입체복합개발추진으로 업무,주거,문화,여가등이 공존하는 복합기능구축
청량리·왕십리 광역중심	업무, 상업, 주거, 문화 기능 확충·집적 및 글로벌 미래혁신 성장거점 조성 GTX등 광역고속철도 연결 등으로 새로운 성장거점으로 발전 유도 홍릉 바이오의료허브와 연계하여 혁신산업거점으로 육성
가산·대림 광역중심	가산·대림 광역중심 및 인접지역에 다양한 방식의 주택을 공급하여 종사자의 직주 근접 실현 연구개발·투자유치지원 및 신산업육성을 위한 앵커시설 도입을 통해 유기적인 신산업 생태계 조성
지역중심 (동대문,신촌 등)	동대문 : 세계적인 패션산업의 거점으로 육성하기 위해 전략적 거점인 서울 패션허브 조성 연신내·불광 : 직주 근접 도모 및 상업·생활편의시설과의 접근성을 개선 신촌 : 문화산업 자원활용 미래융합형 창조콘텐츠 산업기반 마련 및 서울시 문화발상지 기능강화 봉천 : 행정, 상업, 문화, 대학등의 특화된 기능 융복합, 복합업무거점 육성



[중심지별 육성전략]

■ 중심지별 도입유도항목

- ‘2040 서울도시기본계획’의 중심지별 육성전략에 따라 지역별로 육성·촉진하고자 하는 용도의 적극 도입을 위해 허용용적률 인센티브를 부여하였다.
- 단, 확정방식이 아닌 지역별 특성에 따라 개발사업 시행 시 유연한 적용이 가능하며, 위원회 심의를 통해 해당지역에 필요한 별도 항목도 추가적용이 가능하다.

[중심지별 도입유도항목]

구분	육성전략	도입유도항목
서울도심 도심부	·4+1축 및 문화관광벨트 조성 ·도심형 주거유형 개발	·MICE산업 관련시설, 벤처기업육성 시설, 지식기반산업시설, 신성장 산업육성시설, 도심형주거
영등포·여의도	·국제비즈니스 혁신코어 조성 ·업무,상업,신산업 중심지 기능강화	·MICE산업 관련시설, 벤처기업육성 시설, 업무전용빌딩, 지식기반산업 시설, 신성장산업육성시설
용산	·국가상징거점 조성 및 입체복합기능 구축 ·국제비즈니스 및 MICE기능 강화	·MICE산업 관련시설, 벤처기업육성 시설, 업무전용빌딩, 지식기반산업 시설, 신성장산업육성시설
청량리·왕십리	·업무,상업,주거,문화기능 집적 ·광역철도망을 통한 혁신산업거점 조성	·MICE산업 관련시설, 벤처기업육성 시설, 업무전용빌딩, 지식기반산업 시설, 신성장산업육성시설, 창업 지원센터

[중심지별 도입유도항목]

구분	육성전략	도입유도항목
가산·대림	·직주근접 실현 유도 ·앵커시설 도입 신산업 생태계 조성	·MICE산업 관련시설, 벤처기업육성 시설, 업무전용빌딩, 지식기반산업 시설, 신성장산업육성시설
동대문	·패션,문화,여가산업 육성 및 패션허브 조성 ·글로벌 상업벨트 조성	·업무전용빌딩
성수	·창조적 지식기반산업 중심지 조성 ·첨단산업 및 도심제조업 육성	·업무전용빌딩, 지식기반산업시설
신촌	·문화산업 기반 미래융합형 창조산업 조성 ·창업교육공간 조성 및 창업 인큐베이터 구축	·업무전용빌딩, 신성장산업육성시설, 창업지원센터
마포·공덕	·업무문화상업 기능강화 중심연계 산업축 조성 ·유희부지 활용 신산업 창작공간 조성	·업무전용빌딩
연신내·불광	·직주근접 실현 도모 ·광역교통기능 인프라 강화	·MICE산업 관련시설, 업무전용빌딩, 신성장산업육성시설, 창업지원센터
봉천	·행정,상업,대학,문화 등 복합업무 육성	·업무전용빌딩, 신성장산업육성시설, 창업지원센터
사당·이수	·수도권 남부와 광역연계 중심성 구축	·업무전용빌딩
천호·길동	·천호대로변 중심의 업무상업 기능강화 ·통근교통을 흡수하는 고용기반 구축	·업무전용빌딩

6.3 용적률계획

1) 조정 필요성

■ 서울시 정책 및 관련계획 변화와의 정합성 필요

- ‘서울시 녹지생태도심 재창조전략’에 따른 공원·녹지의 의무 확보 및 서울도심 도심부 주거공급 확대, 역사자산 규제 개선정책 등 관련 계획과의 정합성을 고려한 계획조정이 필요하다.

■ 코로나 팬데믹, 이상기후 일상화 대응 한계

- 코로나 팬데믹과 미세먼지, 이상고온 현상 등 이상기후의 일상화로 기존 인센티브 방식으로는 한계가 있으므로, 공공공간의 실내화 등 다양한 도시공간 조성방식의 도입이 시급하다.

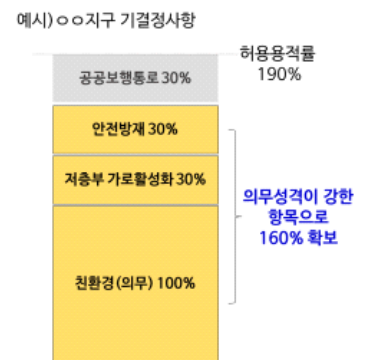
■ 지역필요시설의 적극적 확보 한계

- 허용용적률 인센티브 항목 중 친환경과 저층부 가로활성화, 안전방재와 같이 의무 성격이 강한 항목임에도 불구하고 과도한 인센티브 부여로 인하여 지역필요시설의 확보가 부족했기 때문에 인센티브의 항목조정을 통한 다양한 시설확보 유도가 필요하다.

· 2016년 8월 2025 기본계획 수립 이후 정비계획 결정(변경) 고시된 지구(구역)는 총 40개 (※ 2022년 기준)

· 가장 많은 허용용적률 적용항목은 친환경(39개), 저층부 가로활성화(36개), 안전방재(21개) 순

- ▶ 총 40개 지구 중 36개 지구가 친환경과 저층부 가로활성화 항목으로 허용용적률의 1/2이상 확보
- ▶ 공익시설, 생활SOC등은 총 13개 지구로 저조



[중심지별 도입유도항목]

총 지구수	허용용적률 요소별 적용지구수								
	친환경	저층부 가로활성화	안전방재	도시경제활성화	무장애도시	공공보행통로	공익시설SOC	역사보전	기타
40	39 (97.5%)	36 (90.0%)	21 (52.5%)	13 (32.5%)	11 (27.5%)	11 (27.5%)	13 (32.5%)	8 (20.0%)	8 (20.0%)

■ 2030 기본계획 고시('23.2.) 이후 여건 변화 등 반영 필요('24.8.)

- 문화인프라, 도시경제활성화를 위한 지역필요시설 도입이 저조하여 활성화를 위한 인센티브 조정 필요
- 친환경 건축 적극 도입 유도와 지구단위계획 수립기준과의 정합성 확보를 위해 친환경분야 용적률 체계 조정
- 공개공지 초과 조성으로 인한 상한용적률 인센티브 축소 검토
- 도심부 부족한 숙박시설 확충 및 관광활성화를 위한 호텔 도입 유도와 도시경쟁력 제고를 위한 대규모 통합개발 유도 필요

2) 용적률 계획

■ 기준용적률

- 도시정비형 재개발구역의 기준용적률은 「서울시 도시계획 조례」상 해당 용도지역의 용적률 기준에도 불구하고 다음과 같이 적용한다.
 - 일반상업지역 : 600%이하
 - 준주거지역 : 300%이하
 - 이외지역 : 서울시 지구단위계획 수립지침에서 정하는 용적률 적용※ 단, 기존 지구단위계획으로 결정된 지역 중 용도지역 혼재, 상향에 대해서는 지구단위계획에서 정한 용적률 체계를 적용한다.

■ 허용용적률

- 허용용적률은 용도지역별로 상업지역 200%, 준주거지역 100% 차등 적용한다.
 - 이외지역 : 서울시 지구단위계획 수립지침에서 정하는 용적률 적용※ 단, 기존 지구단위계획으로 결정된 지역 중 용도지역 혼재, 상향에 대해서는 지구단위계획에서 정한 용적률 체계를 적용한다.

■ 상한용적률

- 도시정비형 재개발구역의 상한용적률은 허용용적률에 사업시행자가 공공시설 등을 제공하거나 서울도심 도심부의 경우 공개공지 의무면적 초과 조성 시 추가로 부여되는 용적률 및 친환경 인센티브 용적률을 합산한 용적률로 정하되, 「서울시 도시계획 조례」 제55조 규정에 따라 해당 용도지역 용적률의 2배를 넘지 않도록 한다.

① 공공시설 등 부지 제공 등에 따른 인센티브

▶ 상한용적률 : 허용용적률 × [1 + (1.3 × 가중치 × $\alpha_{\text{토지}}$) + (1.2 × $\alpha_{\text{건축물}}$) + (1.0 × $\alpha_{\text{현금}}$)]

- $\alpha_{\text{토지}}$: 공공시설 등 부지(토지) 제공 후의 대지면적 대 공공시설 등 부지(토지) 제공면적 비율
 - ※ 공공시설 등 부지(토지)는 ‘기부채납 부지’ 및 ‘건축물 기부채납 토지지분’ 포함
- $\alpha_{\text{건축물}}$, $\alpha_{\text{현금}}$: 공공시설 등 부지(토지) 제공 후의 대지면적 대 공공시설 등 부지(건축물 설치비용 및 현금 환산부지) 제공 면적 비율
- 가중치 : 사업부지 용적률에 대한 ‘공공시설 등 제공부지’의 용적률 비율 (2개 이상의 용도지역인 경우 면적대비 가중평균한 용적률)
 - ※ 공공시설 등 기부채납에 따른 용적률 완화는 관련 규정에 따라 적용하고, 공공시설물을 기부채납하는 경우 「기부채납 공공시설 통합관리시스템 운영계획 (공공자산담당관)」에 따라 운영한다.

② 공개공지 초과조성에 따른 인센티브('24.8.)

- 녹지생태도심의 조속한 실현, 개방형녹지 도입에 따른 비용 증가 등을 고려하여 공개공지 초과 조성 시 용적률 완화가 가능하도록 한다.
 - ▶ 상한용적률 = 허용용적률 × [의무면적을 초과하는 공개공지 면적/대지면적] × 1/2
 - 개방형녹지에 따른 허용용적률 인센티브 적용 시 공개공지에 따른 상한용적률 인센티브 적용 불가

③ 친환경 인센티브('24.8.)

- 녹색건축 초과등급 인증, 건축물 에너지효율등급 및 제로에너지 건축물 초과등급 인증, 지능형건축물 인증시 인센티브 제공
 - 1) 녹색건축 초과등급 인증에 따른 인센티브
 - 허용용적률 × 1.0 × 녹색건축물 인증완화 비율
 - 2) 건축물 에너지효율등급 및 제로에너지 건축물 초과등급 인증에 따른 인센티브
 - 허용용적률 × 1.0 × 건축물 에너지효율등급 및 제로에너지건축물 인증완화 비율
 - 3) 지능형건축물 인증에 따른 인센티브
 - 허용용적률 × 0.5 × 지능형건축물 인증완화 비율
 - ※ 1), 2)는 별도 적용이 가능하며, 3)지능형건축물 인증에 따른 용적률 완화는 녹색건축물 초과등급 인증 또는 에너지효율등급 및 제로에너지건축물 초과등급 인증을 받은 경우에만 적용 가능하며, 1)+2)+3)은 허용용적률의 최대 15%까지 완화
 - ※ 친환경 상한용적률은 구역 부담률 충족 및 필수 정비기반시설 우선 확보 시 적용

· 녹색건축 인증에 따른 건축기준 완화비율

완화조건	최대완화비율
녹색건축 최우수 등급	6%
녹색건축 우수 등급	3%

- 서울특별시 녹색건축물 설계기준 및 관계 법령 개정시 변경된 규정에 따름

· 건축물 에너지효율등급 및 제로에너지건축물 인증에 따른 건축기준 완화비율

완화조건	최대완화비율
제로에너지건축물 1등급	15%
제로에너지건축물 2등급	14%
제로에너지건축물 3등급	13%
제로에너지건축물 4등급	12%
제로에너지건축물 5등급	11%
건축물 에너지효율 1++등급	6%
건축물 에너지효율 1+등급	3%

- 서울특별시 녹색건축물 설계기준 및 관계 법령 개정시 변경된 규정에 따름

· 지능형건축물 인증에 따른 건축기준 완화비율

지능형 건축물 인증등급	1등급	2등급	3등급	4등급	5등급
건축기준 완화 비율	15%	12%	9%	6%	0%

- 지능형건축물 인증기준 및 관계 법령 개정시 변경된 규정에 따름

3) 허용용적률 인센티브 계획

- 서울시 정책방향과 여건변화 등을 고려 허용용적률 인센티브 항목을 신설/조정한다.

- 녹지생태도심 재창조전략에 따른 도심녹지의 거점화 및 연계를 위한 항목 신설
⇒ 지구별 개방형녹지 의무확보기준 초과설치, 도로의 녹지화를 위한 건축협정(협의), 가로지장물 지중화, 지상부 녹지와 연계한 저층부(최소1층) 개방 등
- 기후변화, 코로나팬데믹 등 현황여건과 서울시 정책방향을 고려한 항목 신설 및 조정
⇒ 생활SOC, 문화인프라, 공익시설, 서울도심 도심부내 주거도입, 역사보전, 전기차 충전소 설치, 재활용 건축자재 사용 등
- 의무성격이 강한 항목에 대한 인센티브량 조정
⇒ 친환경개발, 저층부가로활성화, 안전방재시설 등

[허용용적률 인센티브 조정방향('23.2.)]

인센티브 항목	금회 조정방향
· 개방형녹지 의무확보기준 초과설치	▶ 도심녹지 거점화 및 연계를 위한 항목 신설
· 공동개발 시 녹지확보	
· 가로지장물 지중화	
· 지상부녹지와 연계한 저층부(최소1층) 개방	
· 생활SOC 문화인프라	▶ 여건변화에 시정책에 부합하는 다양한 공간 확보를 위한 인센티브량 조정
· 도시경제활성화 유도용도	
· 공익시설 (최상층개방 등)	
· 서울도심 도심부내 주거도입 시	
· 역사보전	▶ 의무적용의 성격이 강한 항목에 대한 인센티브량 조정
· 친환경개발	
· 저층부 가로활성화	
· 안전방재시설 설치	▶ 친환경개발의 적극 확대 및 지구단위계획 기준과의 정합성을 위한 항목 신설
· 전기차 충전소 설치	
· 재활용 건축자재	
· 장수명 주택인증	

[허용용적률 인센티브 조정방향('24.8.)]

인센티브 항목	금회 조정방향
· 녹색건축물인증기준 초과, 에너지효율등급 인증 기준 초과	▶ 상한용적률 인센티브로 변경
· 구역(지구)간 통합을 통해 대지면적 1만㎡이상 개발 시	▶ 프라임 오피스 도입 등 도시경쟁력 확보(신설)
· 신재생에너지 설치	▶ 신재생에너지 의무설치 기준 15%이상 추가설치시 인센티브 부여 (신재생에너지중 재생열비율 10%이상 도입시)
· 관광진흥법 상 3성급 호텔이상 도입시	▶ 도심부 부족 숙박시설 확충 및 관광 활성화(신설)
· 생활SOC 문화인프라	▶ 지역 필요시설 도입 유도를 위해 보상계수 상향 및 인센티브량 확대
· 도시경제활성화 유도용도	

① 신규추가항목

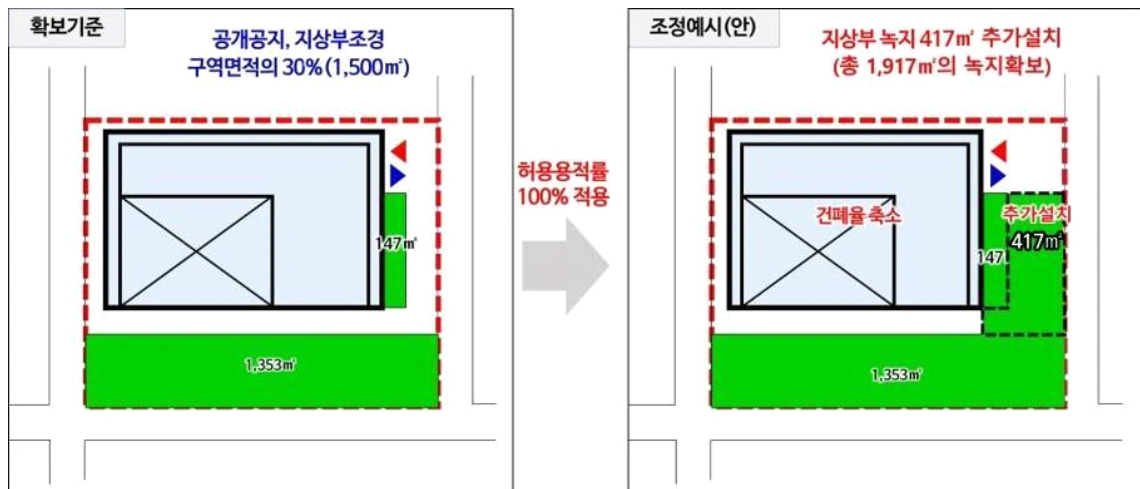
[개방형녹지 확보기준 초과설치](‘24.8.)

필요성	<ul style="list-style-type: none"> · ‘서울시 녹지생태도심 재창조전략’ 정책방향에 따른 녹지공간의 확충 필요 · 미세먼지 등 기후변화에 대응하는 도심녹화 필요성 대두
도입방향	<ul style="list-style-type: none"> · 서울도심 도심부 : 개방형녹지 30% 초과(3천㎡미만 소규모대지는 20%초과) 시 정률 최대 100%(계수 2.0) · 서울도심 도심부 외 : 개방형녹지 20% 설치 시 정률 50% 개방형녹지 20% 초과 설치 시 정률 최대 100% (계수 1.0) ※ 초과면적을 도입시설면적으로 산정

[개방형녹지(지상녹지)]

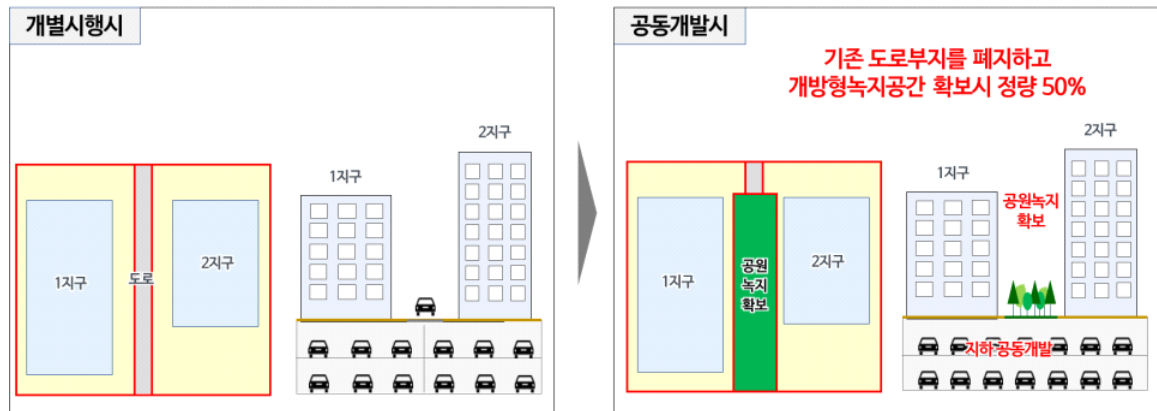


· 획지(지구)면적 : 5,000㎡ · 녹지공간 확보면적 : 1,500㎡(대지면적의 30%)
 ▶ 허용용적률 인센티브 100%확보를 위한 추가 녹지면적 : 417㎡ (총 1,917㎡, 대지면적의 38%)
 ※ 산식 = 기준용적률 × (추가녹지면적 / 획지면적) × 2.0
 $600\% \times (\alpha / 5,000\text{㎡}) \times 2.0 = 100\%$, $\alpha(\text{추가녹지면적}) = 417\text{㎡}$



[공동개발 시 녹지확보]

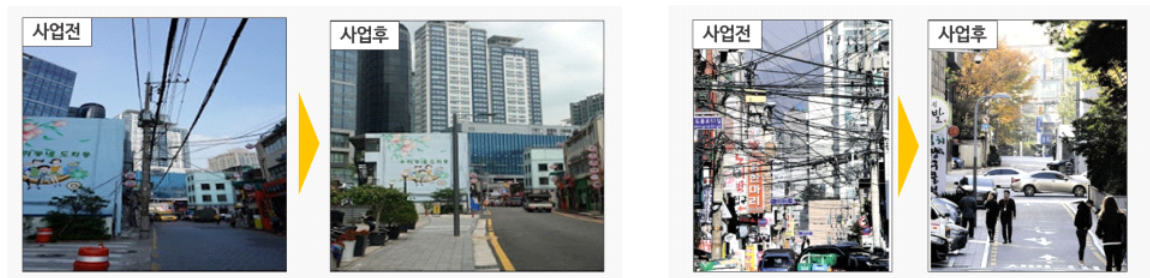
필요성	· 개방형녹지의 적극적 확대를 위해 신설
도입방향	· 시행지구간 건축협정(협의 등)에 따른 공동개발을 통해 도로 일부를 녹지공간으로 조성 시 정량 50%



[공동개발시 녹지확보 예시(안)]

[가로지장물 이전설치 및 지상전주 지중화]

필요성	· 가로지장물(지하철 환풍기 등), 전주(전신주, 배전반 등)의 지중화를 통한 쾌적한 가로환경 및 개방형녹지와 연계된 보행가로 조성 가능
도입방향	· 가로지장물 이전/지중화 또는 지하철 출입구 이전 시 정률 최대 50% (계수2.0) - 가로의 연속성을 감안하여 구역 내에서 연결되는 구역 외 도로도 포함 - 도입시설면적은 공사구간 면적기준. 단, 지상전주·전선의 이전/지중화 시에는 시설 공사비 환산면적 기준으로 적용



[지상전주 지중화 예시(안)]

[저층부 개방공간]

필요성	· 미세먼지 등 기후변화의 대응과 지상부 개방형녹지와 연계되는 가로변의 지속적인 활성화 유도를 위해 저층부(최소1층) 개방공간 필요
도입방향	· 지상부 개방형녹지공간과 연계되는 저층부(최소1층) 특정시간 완전 개방 시 정률 최대 50%(계수 0.3) ※ 해당시설의 의무설치 및 개방을 위해 고시문 및 대장상 해당사항 명기 의무화, 불이행 시 이행강제금 등 벌칙부과

- 설치위치 : 지상부 개방형녹지공간과 직접 연결이 가능한 위치(지상1층부)
- 주요목적 : 지상부 개방형녹지 이용자들의 편의와 시설 간 연계를 통해 다양한 활동이 가능한 공적공간의 조성 (단순 보행통로는 제외)
- 설치기준 : 면적 및 높이기준 없음(지상1층부 의무적용으로 높이 확보 가능)
- 설치시설 : ① 동선에 영향을 주지 않는 범위에서 키오스크와 같은 소규모 상업시설, 분수 및 조경시설 등 설치(권장)
② 시민이 쉴 수 있는 의자 및 테이블 등 편의시설 설치(의무)
- 개방시간 : 건물 관리 목적으로 개방시간을 제한할 수 있으나, 최소 오전 7시부터 오후 10시까지 완전개방(개방시간은 협의 통해 조정 가능)



[공원과 연계된 저층부 개방공간 예시(안)]

[친환경 항목 추가]

필요성	· 친환경개발의 적극 확대 및 지구단위계획 기준과의 정합성을 위한 항목 신설
도입방향	· 전기차 충전소 설치 : 「서울특별시 환경친화적 자동차의 개발 및 보급 촉진에 관한 조례」에 따른 충전기 법적 의무상의 1/2이상 초과 설치 시 정량 20% · 재활용 건축자재 : 재활용 건축자재 사용 시 정량 20% · 장수명 주택인증 : 장수명 주택인증항목 적용 시 정량 20% ※ 재활용 건축자재와 장수명 주택인증은 동시 적용 시에도 정량 20%

[신규 친환경 항목 인센티브 주요 내용] ※ 관련 법령·규정 최소기준 이상 충족 시 정량 인센티브 부여 가능

구분	내용							
전기차 충전소 설치	- 「서울특별시 환경친화적 자동차의 개발 및 보급 촉진에 관한 조례」							
	시설 구분	충전시설 설치비용 기준						
	100세대 이상의 아파트, 판매시설, 기숙사, 제1종 근린생활시설, 제2종 근린생활시설, 문화 및 집회시설, 운수시설, 의료시설, 교육연구시설, 운동시설, 업무시설, 숙박시설, 위락시설, 자동차 관련 시설, 방송통신시설, 발전시설, 관광 휴게시설	법정 주차대수의 100분의 5						
	노상주차장, 노외주차장, 부설주차장							
재활용 건축자재	- 「녹색건축물 조성 지원법」 및 시행령, 재활용 건축자재의 활용기준 재활용 건축자재 : 「건설폐기물 재활용 촉진에 관한 법률」에 따른 콘크리트용 순환골재							
	재활용 건축자재 사용량의 용적비율	15%이상	20%이상	25%이상				
	완화비율	5%	10%	15%				
장수명 주택인증	- 장수명 주택 건설·인증기준							
	구분	내구 성	가변 성	수리용이성		등급	심사점수	비고
				전용	공용	최우수	90점 이상	100점 만점
	1급	35점	35점	15점	15점	우수	80점 이상	
	2급	28점	26점	13점	13점	양호	60점 이상	
	3급	20점	18점	11점	11점	일반	50점 이상	
4급	15점	12점	9점	9점				
장수명주택 인증등급		최우수		우수				
완화비율		15%		10%				

[건축자산 등 역사보전]

필요성	· 법적 의무대상이 아니더라도 가치가 있는 건축자산 등의 보전 필요
도입방향	· 법적 의무대상은 아니나 사회적, 경제적, 경관적 가치를 지니는 것에 대하여 보전 계획 수립 시 정량 50% ※ 서울도심 기본계획과의 정합성을 고려한 계획 수립



체부동 성결교회



한국화랑협회



평화당인쇄소

[건축자산 예시]

② 인센티브 상향·기준조정 항목

[생활SOC, 문화인프라](‘24.8.)

필요성	· 지역주민을 위한 다양한 생활편의/여가시설의 적극 유도를 위해 인센티브 상향조정
도입방향	· 생활SOC, 문화시설 도입 시 계수 0.4, 정률 최대 100%



[지역별 도시경제활성화 유도용도](‘24.8.)

필요성	· 지역별 도시경제 활성화를 위한 유도용도의 적극적 도입 필요
도입방향	· 관련부서 협의 의견 등을 반영하여 지역별 도입 유도항목 조정 · 지역별 도시경제활성화 유도용도 도입 시 계수 0.4, 정률 최대 100%



[도시경제활성화 유도용도 예시]

[공익시설]

필요성	· 이상기후 등에 대응할 수 있는 다양한 실내 공익시설의 적극도입 필요
도입방향	· 공익시설 설치 시 계수 0.2, 정률 최대 50%, - 건축물내 공익시설 : 소규모기업의 활동공간 (개방형라운지 등) - 특정층(최상층)개방 : 최상층에 공공공간(전망대 로비)조성 시 - 실내 공개공지 : 기후변화 대응을 위한 실내공개공지 도입 시 ※ 해당시설의 의무설치 및 개방을 위해 고시문 및 대장상 해당사항 명기 의무화, 불이행 시 이행강제금 등 벌칙부과



[공익시설 예시]

[서울도심 도심부 주거도입]

필요성	· 도심공동화 및 직주 불균형 해소를 위해 서울도심 도심부 주거용도의 적극 도입
도입방향	· 서울도심 내 건축연면적의 30%이상 주거 도입 시 주거복합비율에 비례하여 최대 100% - 전용면적기준 삭제 및 인센티브량 상향조정



2025 기준	구분	목표	인센티브 대상	요건	산정방식	원화량 또는 보상계수	적용량
	계획 유도	도시경제 활성화	지역별 도시경제활성화 유도 용도(서울도심)	건축연면적의 30% 이상을 전용 40㎡이하 주거 도입시	건축연면적의 30% 이상을 전용 40㎡이하 주거 도입시	주거복합비율에 비례하여 최대 50%	최대 100%

금회 조정	서울도심	건축연면적의 30% 이상을 주거 도입시						전용 40㎡이하 기준 삭제
	주거복합 비율	30% 미만	30~40%	40~50%	50~60%	60~70%	70% 이상	50%→100% 확대 적용
	인센티브 부여량	-	10% → 20%	20% → 40%	30% → 60%	40% → 80%	50% → 100%	

③ 인센티브 조정 항목

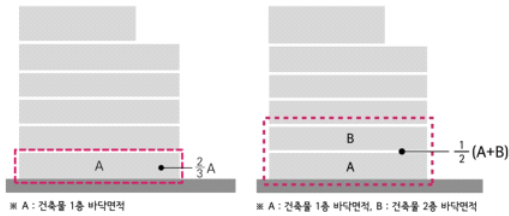
[친환경항목 적용기준]('24.8.)

구분	관련법령	적용기준
신재생에너지 의무확보기준 초과설치	-서울특별시 녹색건축물 설계기준	신재생에너지 의무설치기준의 15%이상 추가 설치시 (신재생에너지 중 재생열비율 10%이상 도입시) ※ 인허가 예정시점(해당연도) 기준 적용

[저층부 가로활성화]

필요성	<ul style="list-style-type: none"> 저층부 가로활성화용도 도입은 의무성격이 강하고, 녹지생태도심 정책을 고려하여 인센티브 항목이 아닌 원칙으로 운영 필요
도입방향	<ul style="list-style-type: none"> 인센티브 항목 삭제 (기존 정량30% ⇒ 삭제) 기존 2025 기본계획상 적용기준을 유지, 원칙으로 운영하되 대상지별 여건에 따라 협의를 통해 조정 가능 - 1층 바닥면적 합계의 2/3 이상 또는 1층과 2층 바닥면적 합계의 1/2 이상 설치 - 저층부 가로활성화 용도 : 저층부 상업시설 + 전시시설 등 - 저층부 상업시설 : 의류, 잡화 등 소매점이나 카페, 식당 등 - 전시시설 등 : 갤러리, 미디어아트, 기업홍보관(공공개방 등)

[저층부 가로활성화 용도설치구간 의무화]



[저층부 가로활성화 사례]



[저층부 가로활성화 기준]

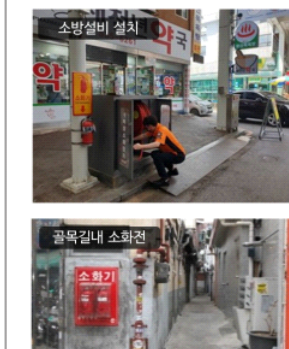
[안전방재]

필요성	<ul style="list-style-type: none"> 안전방재는 의무적으로 설치하여야 하는 사항임을 고려 인센티브량 조정 필요
도입방향	<ul style="list-style-type: none"> 기존 정량 30% ⇒ 20%로 하향조정 - 옥상녹화, 투수성포장, 우수저류조, 저류시설, 하수관거, 공동소화전 등을 포함하여 4가지 이상의 항목 설치 - 설계기준 또는 관계법령 및 지침상 기준이상 설치 - 지역적 특성을 고려하여 위원회에서 인정하는 다양한 항목 적용 가능

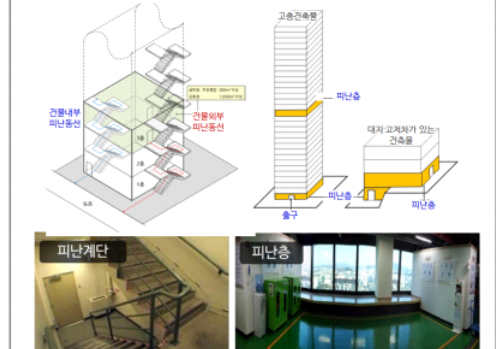
저류조 및 침투시설 설치



소화시설 설치



피난층/피난계단 추가설치



[안전방재시설 예시]

[역사보전(의무)]

필요성	· 민간사업 시 근현대 건축물 및 생활유산 등에 대하여 법령 및 객관적 근거 없는 과도한 규제 결정으로 사업지연 등의 많은 문제 발생되고 있으므로 조정 필요
도입방향	· 「민간개발사업 규제개선 및 지원방안(‘21.12 서울시 도시계획과)」에 따라 기준조정 · 문화재 등 법적 의무대상에 대하여 보존계획 수립 시 정량 50% 의무적용

구분	목표	인센티브 대상	요건	산정방식	원화량 또는 보상계수	적용량	
2025 기준	의무	역사 보전	옛길/물길 복원 및 재현	역사도심 기본계획에서 정한 관리지침(Guideline)에 적합하게 조성 시	정량부여	50%	최대 100%
			지정문화재 및 등록문화재	문화재보호법 상 지정 및 등록문화재 보전 시			
			역사흔적남기기	역사적 가치가 있는 건축물(시설물 포함) 및 지역유래 등 스토리텔링을 위한 전시공간유치 등 위원회에서 보전가치가 있다고 인정하는 경우	정률부여	0.25	



구분	목표	인센티브 대상	요건	산정방식	원화량 또는 보상계수	적용량	
금회 조정	의무	역사 보전	지정문화재 및 등록문화재	문화재 등 법적 의무대상에 대하여 보존계획 수립시	정량부여	50%	최대 50%

④ 인센티브 신설 항목(‘24.8.)

[구역(지구)간 공동개발]

필요성	· 도시경쟁력을 대변하는 프라임오피스 공급 등 필요
도입방향	· 구역(지구) 간 통합을 통해 대지면적 1만㎡이상 개발시, 정량 최대 50%

[도시경제활성화(호텔 도입)]

필요성	· 도심부 부족한 숙박시설 확충 및 관광활성화
도입방향	· 관광진흥법상 3성급 호텔 이상 도입시 호텔복합비율에 따라 최대 100%

- 호텔 도입 비율에 따른 인센티브량(안) ※ 완료지구 개발시는 기존호텔용도 면적 초과하는 경우 적용

서울도심 도심부		전체 연면적의 10% 이상 호텔 도입 시				
호텔 복합 비율 (연면적비율)		10%미만	10%이상	20%이상	30%이상	40% 이상
인센티브 부여량	4성급이상	-	25%	50%	75%	100%
	3성급	-	20%	30%	40%	50%

※ 호텔도입에 따른 허용용적률 인센티브 적용시 서울시 도시계획조례 제55조제17항에 따른 관광숙박 시설 용적률 완화 미적용

[허용용적률 인센티브_서울도심 도심부]('24.8.)

구분	목표	인센티브 대상	요건	산정 방식	완화량 또는 보상계수	적용량	
계획 유도	녹지 생태공간	개방형녹지 의무확보기준 초과설치	지구별 개방형녹지 30% 초과(3천㎡미만 소규모대지는 20%초과)설치 시 - 초과면적을 도입시설면적으로 산정	정률 부여	2.0	최대 100%	
		공동개발 시 녹지확보	지구간 건축협정(협의 등)에 따른 공동개발을 통해 도로일부를 녹지공간으로 조정 시	정량 부여	50%	최대 50%	
	복합개발	구역(지구)간 공동개발	구역(지구)간 통합을 통해 대지면적 1만㎡이상 개발시	정량부여	50%	최대50%	
	친환경	신재생에너지의무확보기준 초과설치	신재생에너지 의무설치기준의 15% 이상 추가 설치 시 (신재생에너지중 재생열비율 10%이상 도입시)	정량부여	20%	최대20%	
		전기차충전소 설치	서울시 친환경자동차 조례에 따른 충전기 법적의무 사항½이상 초과설치 시	정량 부여	20%	최대 20%	
		재활용 건축자재	재활용 건축자재 사용 시	정량 부여	20%	최대 20%	
		장수명 주택인증	장수명 주택인증항목 적용 시	정량 부여	20%		
	도시경제 활성화	지역별 도시경제활성화 유도 용도	MICE 산업관련시설로 위원회에서 필요하다고 인정하는 경우	지역별 유도용도 기준에 따른 정률부여 0.4 최대 100%	정률 부여	0.4	최대 100%
			벤처기업육성에 관한 특별조치법 상 벤처기업 및 벤처기업집적시설 도입 시				
			산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률 상 지식기반 산업시설 도입 시				
			사회혁신장조클러스터를 활용한 신성장산업육성을 위한 시설 도입 시				
			관광진흥법 상 3성급 호텔이상 도입시	호텔복합비율에 따라 최대 100%			
	건축연면적의 30%이상 주거도입 시	주거복합비율에 비례하여 최대 100%					
	생활SOC	도서관, 보육시설 등	도서관, 노인여가, 복지시설, 공공체육시설, 청소년아동 시설, 보육시설, 일자리창출공간	정률 부여	0.4	최대 100%	
	문화인프라	공연장, 박물관, 미술관, 영화상영관 등	공연법 등록대상, 박물관 및 미술관진흥법 등록대상, 영화진흥법 등록대상	정률 부여	0.4	최대 100%	
	주거안정	장기일반민간임대주택	임대주택법에 의한 장기일반민간임대주택 도입 (전용 60㎡이하, 전체 연면적의 20% 이상 도입 시)	정량 부여	50%	최대 50%	
	공익시설	건축물내 공익시설	소규모 기업의 다양한 활동공간(개방형라운지 등)을 제공하는 시설 등 도입 시	정률 부여	0.2	최대 50%	
		특정층(최상층)개방	정비유도지침에 따라 건축물 최상층에 공공에게 개방된 공공공간(전망대 로비) 조성 시				
		실내 공개공지	정비유도지침에 따라 기후변화 대응을 위한 실내 공개공지 도입 시(세부지침 조정)				
		저층부 개방공간	지상부 개방형녹지공간과 직접 연결되는 저층부 (최소1층) 특정시간대 완전 개방 시				
보행가로 활성화	무장애도시조성	장애물 없는 생활환경 인증제도 시행지침상 우수 등급 인증 시	정량 부여	30%	최대 30%		
	공공보행통로 등 (지하보행통로 포함)	정비유도지침에 따라 적합하게 조성 시	정률 부여	2.0	최대 30%		
	가로지장물 이전/지중화	가로지장물이전/지중화 또는 지하철 출입구 이전 시 (가로의 연속성을 감안하여 구역내에서 연결되는 구역의 도로도 포함) ※ 도입시설면적은 공사구간 면적 기준 단, 지상 전주 전선의 이전/지중화사에는 시설 공비 환산면적 기준으로 적용	정률 부여	2.0	최대 50%		
안전·방재	방재 관련시설	정비유도지침에 따라 방재와 관련된 시설 설치 시	정량 부여	20%	최대 20%		
역사보전	건축자산 등	법적의무대상은 아니나 사회적·경제적·경관적 가치를 지니는 것에 대하여 보전계획 수립 시	정량 부여	50%	최대 50%		
의무	역사보전	지정·등록문화재 등	문화재 등 법적의무대상에 대하여 보전계획 수립 시	정량 부여	50%	최대 50%	

- ※ 지역특성을 고려해 도시계획위원회 심의를 통해 별도의 항목 추가적용 가능
- ※ 정률방식 인센티브량 = 기준용적률 × (도입시설면적 / 대지면적) × 보상계수
- ※ 공익시설의 의무개방 유지 관리방안
 - 고시문, 건축물대장상 해당시설 명기 의무화(별도부기)
 - 완공 후 해당시설의 공적이용이 충실히 이행되고 있는지 항시 모니터링을 실시하고, 불이행 시 이행강제금 등 부과
- ※ 호텔 도입에 따른 허용용적률 인센티브 적용시 서울시 도시계획조례 제55조제17항에 따른 관광숙박시설 용적률 완화 미적용

[허용용적을 인센티브_서울도심 도심부 외]('24.8.)

구분	목표	인센티브 대상	요건	산정 방식	완화량 또는 보상계수	적용량	
계획 유도	녹지 생태공간	개방형녹지 확보 시	지구별 개방형녹지 20% 설치 시	정량 부여	50%	최대 100%	
			지구별 개방형녹지 20%초과 설치 시 - 초과면적을 도입시설면적으로 산정	정률 부여	1		
		공동개발 시 녹지확보	지구간 건축협정(협의 등)에 따른 공동개발을 통해 도로 일부를 녹지공간으로 조정 시	정량 부여	50%	최대 50%	
	복합개발	구역(지구)간 공동개발	구역(지구)간 통합을 통해 대지면적 1만㎡이상 개발시	정량부여	50%	최대50%	
	친환경 개발		신재생에너지의무확보기준 초과설치	신재생에너지 의무설치기준의 15% 이상 추가 설치 시 (신재생에너지중 재생열비율 10%이상 도입시)	정량부여	20%	최대20%
			전기차충전소 설치	서울시 친환경자동차 조례에 따른 충전기 법적의무 사항½이상 초과설치 시	정량 부여	20%	최대 20%
			재활용 건축자재	재활용 건축자재 사용 시	정량 부여	20%	최대 20%
			장수명 주택인증	장수명 주택인증항목 적용 시	정량 부여	20%	
	도시경제 활성화	지역별 도시경제활성화 유도 용도	MICE 산업관련시설로 위원회에서 필요하다고 인정하는 경우	지역별 유도용도 기준에 따름 정률부여 0.4 최대 100%			
	벤처기업육성에 관한 특별조치법 상 벤처기업 및 벤처기업집적시설 도입 시						
	산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률 상 지식기반 산업시설 도입 시						
	사회혁신창조클러스터를 활용한 신성장산업육성을 위한 시설 도입 시						
	대학생 창업을 위한 창업지원센터 등 도입 시						
	업무전용빌딩(업무시설 50%이상 복합하는 경우에 한함) 설치 시(단, 오피스텔 제외)	업무복합비율에 비례하여 최대 50%					
	생활SOC	도서관, 보육시설 등	도서관, 노인여가, 복지시설, 공공체육시설, 청소년아동시설, 보육시설, 일자리창출공간	정률 부여	0.4	최대 100%	
	문화인프라	공연장, 박물관, 미술관, 영화상영관 등	공연법 등록대상, 박물관 및 미술관진흥법 등록대상, 영화진흥법 등록대상	정률 부여	0.4	최대 100%	
	주거안정	장기일반민간임대주택	임대주택법에 의한 장기일반민간임대주택 도입 (전용 60㎡이하, 전체 연면적의 20% 이상 도입 시)	정량 부여	50%	최대 50%	
	공익시설		건축물내 공익시설	소규모 기업의 다양한 활동공간(개방형라운지 등)을 제공 하는 시설 등 도입 시	정률 부여	0.2	최대 50%
			특정층(최상층)개방	정비유도지침에 따라 건축물 최상층에 공공에게 개방된 공공공간(전망대 로비) 조성 시			
			실내 공개공지	정비유도지침에 따라 기후변화 대응을 위한 실내 공개공지 도입 시			
저층부 개방공간			지상부 개방형녹지공간과 직접 연결되는 저층부 (최소1층) 특정시간대 완전 개방 시	0.3			
보행가로 활성화		무장애도시조성	장애물 없는 생활환경 인증제도 시행지침상 우수 등급 인증 시	정량 부여	30%	최대 30%	
		공공보행통로 등 (지하보행통로 포함)	정비유도지침에 따라 적합하게 조성 시	정률 부여	2.0	최대 30%	
		가로지장물 이전/지중화	가로지장물이전/지중화 또는 지하철 출입구 이전 시 (가로의 연속성을 감안하여 구역내에서 연결되는 구역의 도로도 포함) ※ 도입시설면적은 공사구간 면적 기준 단, 지상 전주-전선의 이전/지중화시에는 시설 공사비 환산면적 기준으로 적용	정률 부여	2.0	최대 50%	
안전·방재	방재 관련시설	정비유도지침에 따라 방재와 관련된 시설 설치 시	정량 부여	20%	최대 20%		
역사보전	건축자산 등	법적의무대상은 아니나 사회적·경제적·경관적 가치를 지니는 것에 대하여 보전계획 수립 시	정량 부여	50%	최대 50%		
의무	역사보전	지정·등록문화재 등	문화재 등 법적의무대상에 대하여 보전계획 수립 시	정량 부여	50%	최대 50%	

※ 지역특성을 고려해 도시계획위원회 심의를 통해 별도의 항목 추가적용 가능

※ 정률방식 인센티브량 = 기준용적률 × (도입시설면적 / 대지면적) × 보상계수

※ 공익시설의 의무개방 유지 관리방안

- 고시문, 건축물대장상 해당시설 명기 의무화(별도부기)

- 완공 후 해당시설의 공적이용이 충실히 이행되고 있는지 항시 모니터링을 실시하고, 불이행 시 이행강제금 등 부과

④ 지역별 유도용도 조정

- 2040 서울도시기본계획상 중심지 전략 및 자치구 협의의견 등을 반영하여 지역 별 유도용도를 일부 조정하였다.
- 2025 기본계획상 지역별 도시경제활성화 유도용도 중 「국제회의산업육성에 관한 법률」에 따른 회의시설은 MICE산업 관련시설과 중복되는 사항으로 삭제하였다.
- 서울도심 도심부에는 3성급 이상 호텔 도입 시 인센티브 항목을 신설하였다.(24.8.)
- 지역별 유도용도는 확정방식이 아닌 지역 특성에 따라 개별사업 시행 시 유연하게 적용이 가능하며, 위원회 심의를 통해 해당지역에 필요한 별도 항목도 추가 적용이 가능하도록 하였다.

[지역별 유도용도]

도입 유도용도	도심		광역중심			지역중심							
	서울 도심	영등포 여의도	용산	청량리	가산 대림	동대문	성수	신촌	마포 공덕	연신내 불광	봉천	사당 이수	천호 길동
MICE산업 관련시설	●	●	●	●	●	-	-	-	-	●	-	-	-
벤처기업 집적시설	●	●	●	●	●	-	-	-	-	-	-	-	-
업무 전용빌딩	-	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
지식기반 산업시설	●	●	●	●	●	-	●	-	-	-	-	-	-
신성장산업 육성시설	●	●	●	●	●	-	-	●	-	●	●	-	-
창업지원 센터	-	-	-	●	-	-	-	●	-	●	●	-	-
연면적 30%이상 주거도입	●	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

※ 확정방식이 아닌 특성에 따라 개별사업 시행 시 유연하게 적용 가능

※ 도시계획위원회 심의를 통해 해당 지역에 필요한 별도 항목 추가 적용 가능

6.4 건폐율 및 높이계획

1) 조정 필요성

■ 문제점 및 조정 필요성

- 건폐율 완화로 인해 지상부에 녹지와 시민 휴게공간으로 활용가능한 공간이 축소되고, 충분한 규모와 접근성을 지닌 실효성 있는 공개공지 및 조경공간 등의 확보가 미비하게 되었다.
- 또한, 최고높이 체계는 지구별 건축계획 시 용적률 확보를 위한 저층부 포디움 형성 및 고층부를 최대한 확보하는 계획으로 인해 지상부와 고층부에 경관이 차폐되고, 일률적인 높이의 건축물이 연속적으로 조성되어 도시경관의 획일화가 발생하였다.
- 이러한 문제점을 해결하기 위한 실행기반으로서 '서울시 녹지생태도심 재창조 전략'에 따른 건폐율 및 높이계획의 조정을 통하여 도심부 녹지공간 및 국제적 수준의 공공공간 확보, 다양한 도시경관의 창출을 유도한다.
- 2030 기본계획('23.2.)으로 서울도심 도심부 건폐율을 50%로 강화하여 운영한 사항을 개방형녹지와 건축물과의 연계성 확보, 가로활성화 용도 유도 등을 위해 금회 60%로 조정한다.('24.8.)

2) 건폐율 계획

■ 서울도심 도심부 건폐율('24.8.)

- 건폐율 60% 이하로 적용한다.
 - ※ 단, 서울도심 도심부 내 5,000㎡ 미만의 대지, 역사보존, 전통시장 입지, 공연장 등 개발여건과 지역특성 고려, 가로활성화 시설 또는 저층부 개방공간과 연계하여 특화 설계시 도시계획위원회 심의를 통해 기준 완화가 가능하다.
- 소단위 및 보전 정비형 적용 시 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」상 건폐율 범위 내에서 완화 가능하다.

■ 서울도심 도심부 외 건폐율 유지

- 「서울시 도시계획 조례」상 해당 용도지역의 건폐율 적용한다.
- 소단위 및 보전 정비형 적용 시 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」상 건폐율 범위 내에서 완화 가능하다.

3) 높이계획

■ 서울도심 도심부 높이계획

- 2025 기본계획 상 최고높이 체계를 기준높이 체계로 전환
- 개방형녹지 조성 및 관리비용 등 보전을 위해 높이 완화
단, 적정높이 등 주변과 조화되는 계획 유도를 위해 개방형녹지 인정한도를 적용한다. 구체적인 기준은 ‘녹지생태도심 개방형녹지 조성 및 운영관리기준’에 따른다.(‘24.8.)
- 공개공지 초과 제공에 따른 높이 완화는 삭제하고 기부채납(공공용지 등 제공)에 따른 높이완화를 신설하였다.(‘24.8.)
- 공공성 확보 및 지역 특성을 고려한 계획 시 제한적으로 도시계획위원회 심의를 통해 높이완화 및 강화가 가능하다.(‘24.8.)
※ 경관 및 주변지역과의 보행, 상권활성화, 통경축, 인접 대지와와의 관계, 스카이라인 등을 고려하여 특별히 인정될 경우 도시계획위원회 심의를 통해 ‘30m 범위 내 높이 완화 및 강화’
- 매장문화재와 같은 역사문화자원을 전면 보존하여 기부채납하는 경우 도시계획위원회 심의를 통해 높이 완화가 가능하다.
- 구체적인 기준은 07.서울도심 도심부 부문별 계획에 따르도록 한다.

■ 서울도심 도심부 외 지역 높이계획

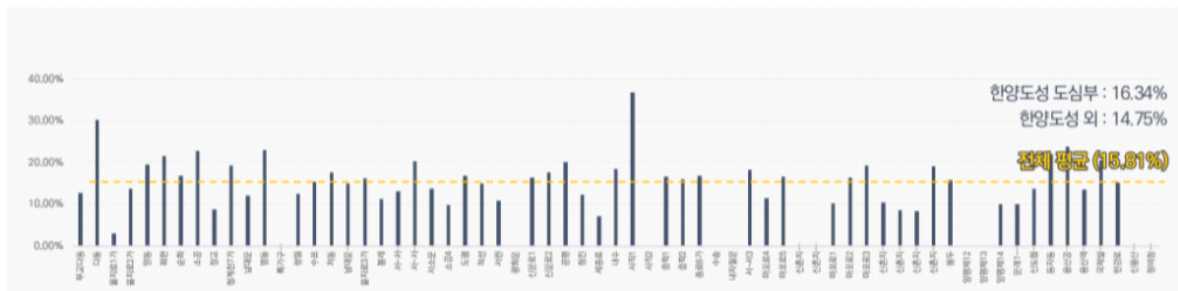
- 2025 기본계획 상 최고높이 체계를 기준높이 체계로 전환한다.
- 해당 정비계획 및 지구단위계획에서 정한 높이를 기준높이로 하며, 기준높이에서 기부채납(공공용지 등 제공)에 따른 높이완화 가능하다.
- 신규 정비가능구역의 높이는 해당지역의 중심지 위계, 상위 및 관련계획, 도시관리계획, 주변 높이 현황 등을 종합적으로 고려하여 계획한다.
- 구체적인 기준은 08.서울도심 도심부 외 부문별 계획에 따르도록 한다.

6.5 정비기반시설 계획

1) 조정 필요성

■ 문제점 및 조정 필요성

- 약 40여 년간 기존 부담률을 유지함에 따라 미확보 기반시설 현황과 구역 부담률 간 정합성이 부재하였다. 따라서 구역 부담률에 따라 구역 내 정비기반시설 전체 확보가 어렵거나, 구역 부담률을 충족하지 못해 사업 시행이 어려운 구역이 다수 발생하였다.



[구역부담률 현황]

구역별 기반시설 여건 등에 따라 구역부담률이 결정되므로, 구역별 부담률 현황이 상이함.(3 ~ 36.%)

2) 기반시설계획 조정방향

■ 구역별 미확보 기반시설 확보 상황에 따라 구역부담률 재정비

- 전체 구역별 기반시설(토지) 확보상황에 따른 구역부담률을 재정비한다.
 - ※ 단, 구역부담률은 토지 기부채납 전제로 산정된 바, 공공의 既 투입비용 회수를 위해 토지 대신 현금 기부채납 시 해당 정비구역의 순부담률을 별도로 정할 수 있다.
- 해당 지역에 필요한 시설(건축물 등)에 따라 부담률 조정이 가능하도록 유연하게 운영한다.
- 완료지구는 기부담한 기반시설 고려하여 재개발 시 구역부담률 조정이 가능하다.
 - ※ 정비구역 전체 재정비 또는 개별 시행지구 사업 시행 시(완료지구 재개발 포함) 아래 요건에 부합할 경우 구역부담률 재정비 가능하다.
 - : 정비구역 전체 재정비 연한이 30년 이상 경과했거나, 미확보 기반시설 현황과 구역부담률 간 차이로 인해 사업 진행이 어려운 경우 등 구역 부담률 재정비가 필요하다고 판단되는 경우
 - ※ 재정비 전까지는 구역별 평균 부담률 유지한다.

■ 구역별 공원·녹지 의무부담량 부여('24.8.)

- 신규 정비구역 : 구역면적이 5만㎡ 이상인 경우 구역면적의 5% 이상 의무부담

■ 녹지생태도심 조성을 위한 공공기여방식 별 우선순위 부여(서울도심 도심부)

- 구역별 공원·녹지 조성을 최우선으로 하기 위해 기부채납에 우선순위 부여한다.
 ※ 단, 공공의 기(既)투입비용 회수 차원의 현금은 토지와 동순위로 간주한다.

[기부채납 우선순위]

순위	①	②	③
기부채납	공원·녹지	공원·녹지 이외 토지	건축물 또는 현금

6.6 주거공급계획

1) 조정 필요성

■ 문제점 및 조정 필요성

- 과열된 부동산시장을 안정시키기 위해 도심 및 생활권 중심지에서 직주근접 실현이 가능하도록 서울도심 도심부에서만 적용하였던 ‘용도용적제 배제시책’(주거주용도 허용 및 주거비율 완화)을 전지역으로 확대하였다.
- 상업지역에서 적용되고 있는 주거비율은 서울도심 도심부와 도심부 외 지역을 구분 없이 획일적으로 운영하고 있어 각 중심지별 위계 및 지역특성을 반영하지 못하고 있으므로 중심지별 지역상황과 특성을 고려한 주거비율의 차등 적용이 필요하다.

2) 상업지역 주거공급계획

■ 주거주용도 확대

- 서울도심 도심부에 적용하던 ‘용도용적제 배제시책’(주거주용도 허용 및 주거비율 완화)을 서울도심 도심부 이외 지역으로 확대한다.

[도시정비형 재개발구역 상업지역 내 주거복합건축물의 용도 비율 및 용적률 적용기준]

- 상업지역 내 주거복합건축물의 용도 비율 및 용적률 적용기준을 준용하여 도시정비형 재개발 사업에서 별도 기준 적용(서울도심 도심부 + 도심부 외 지역)
- 도심공동화 방지 및 중심지 주거 확대를 위해 도시정비형 재개발구역 내 일반상업지역에서는 「서울특별시 도시계획 조례」별표3(상업지역 내 주거복합건축물의 용도 비율 및 용적률)을 준용하여 기본계획에 따라 용도 비율 및 용적률 기준을 적용

※ 주거공급 확대에 대한 한시적 서울시 정책에 따라 지구단위계획의 주용도 변경을 적극 반영하도록 한다. 지구단위계획구역으로 지정된 지역에서 도시정비형 재개발사업을 시행하는 경우 해당 지구단위계획에서 정한 건축물 용도계획 상의 권장용도와 불허용도를 정비계획 수립(변경) 시 지구단위계획상 권장용도와 불허용도 변경이 가능하다.

■ 주거비율

- 주거주용도 도입 시 주거비율은 전체 용적률의 90% 이하로 적용하며(비주거용도는 전체 용적률의 10% 이상 의무) 중심지 위계와 지역상황을 고려하여 지역별 주거비율을 차등하여 적용한다.

- 주거비율 완화범위는 지구단위계획 및 관련 계획과의 정합성 등을 고려하여 중심지별 주거비율 범위 내에서 도시계획위원회 심의를 통해 결정

[중심지별 주거비율 적용방안]

서울도심 도심부	영등포 및 광역중심, 연신내(GTX)	지역중심
직주비 균형과 도심생활환경 구축 최대 90%	고용중심 일자리 창출과 중심기능 강화 최대 80%	자족기능강화 및 도심활력 도모 최대 90%

- ※ GTX역이 입지하는 지역은 향후 중심역할을 고려하여 주거비율 최대 80% 적용
- 비주거비율 산정 시 비주거면적은 용적률과 연면적 기준을 동시에 충족해야 한다.

■ 공공주택 등 확보기준

- 주거용적률 400%를 기준으로 완화되는 용적률의 1/2은 공공주택으로 공급한다. 단, 상업지역에서는 관련 부서 협의 시 매입예산의 과다소요 등으로 공공주택 확보 실효성이 낮다고 판단되는 경우에는 위원회 심의를 통해 장기일반민간임대주택, 공공지원민간임대주택도 가능하다.

※ 서울도심 도심부는 ‘용도용적제 배제시책’에 따라 공공주택 등 확보기준 적용 제외

- 공공시설 등 기부채납에 따른 상한용적률은 공공주택 확보 의무비율 산정 시 제외한다.
- 건설하는 주택 전체세대수의 80% 이상을 전용85㎡ 이하 규모의 주택으로 건설하여야 하며, 공공주택은 국민주택규모(전용 85㎡)이하로 확보한다.
- 주거비율 완화에 따라 증가하는 공공주택 등 확보 시 공공이 부담하여 인수하는 것을 원칙으로 한다.

※ 공공주택 인수 시 「공공주택특별법」 제44조 및 시행령 제38조에 따라 토지, 건축물 감정평가금액 이내 매입한다. 단, 서울시 공공주택과에서 공공주택에 관한 매입기준 별도 마련 시에는 그에 따른다.

■ 생활기반시설

- 도심주거에 적합하지 않는 대규모 아파트 단지형 개발은 지양하며, 상업지역에서 주거복합건축물 건립 시 허용용적률 인센티브 항목 중 생활SOC를 적극 도입하도록 한다.
- 정비계획 수립 초기부터 지역 및 이용자 특성을 고려한 커뮤니티시설, 문화시설, 생활체육시설, 학교 등 생활기반시설을 검토하여 제시한다.

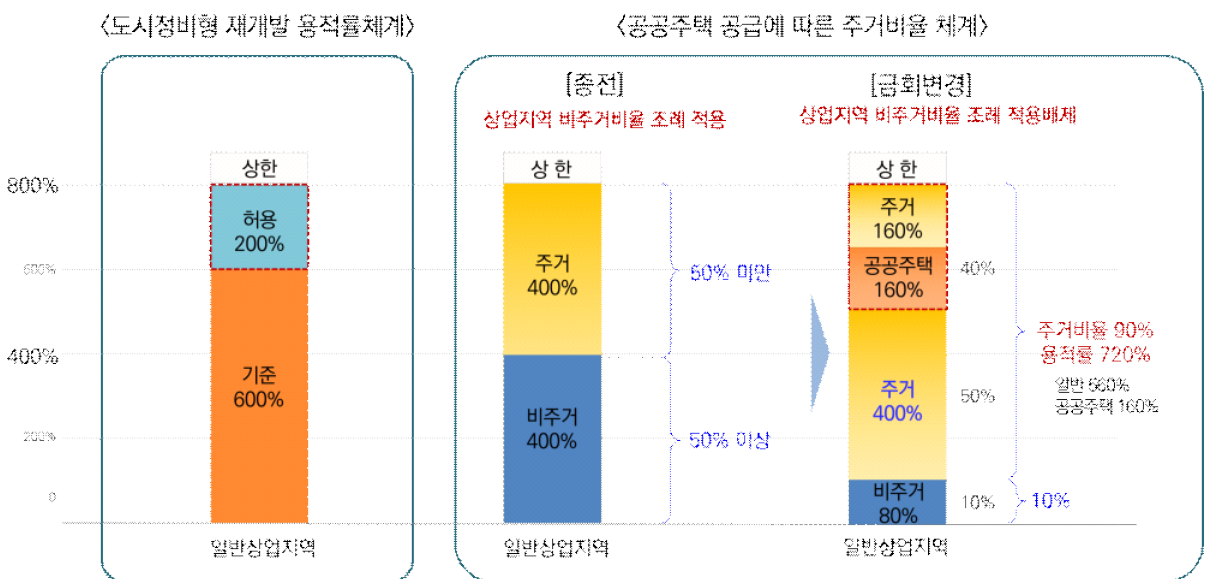
■ 오피스텔 관리방안 (준주거지역 공통사항)

- 오피스텔은 준주택 용도로 관리토록 하며, 주민편익시설 등 설치를 의무화한다.
 - 주거용 오피스텔은 준주택 용도로 관리, 주거비율 완화 시 완화받는 용적률의 1/2 공공주택 의무 적용
 - 거주 주민의 편익 도모와 지역특성을 고려한 생활 SOC 공급을 위해 주민편익 시설 등 설치를 의무화 (「주택건설기준등에 관한 규정」제55조의2 주민공동 시설 설치 준용)
 - ※ 지역특성 및 대상지 여건상 주민공동시설 설치가 어려울 경우 위원회 심의를 통해 조정 가능

■ 노인복지주택 관리방안 (준주거지역 공통사항)(‘24.8.)

- 노인복지주택은 준주택 용도로 관리토록 하며, 주민편익시설 등 설치를 의무화한다.
 - 노인복지주택은 준주택 용도로 관리, 주거비율 완화 시 완화받는 용적률의 1/2 공공주택 의무 적용
 - 거주 주민의 편익 도모와 지역특성을 고려한 생활 SOC 공급을 위해 주민편익시설 등 설치를 의무화 (「주택건설기준등에 관한 규정」 제55조의2 주민공동시설 설치 준용)
 - ※ 노인복지주택 관련 법령에 따른 필수시설 설치
 - ※ 주민편익시설은 의무설치하나 노인복지주택의 특수성을 고려하여 위원회 심의를 통해 조정 가능

주거허용에 따라 증가되는 용적률의 1/2 공공주택 공급



[서울도심 도심부 외 주거비율 완화 및 공공주택 등 확보기준(지역중심 예시)]

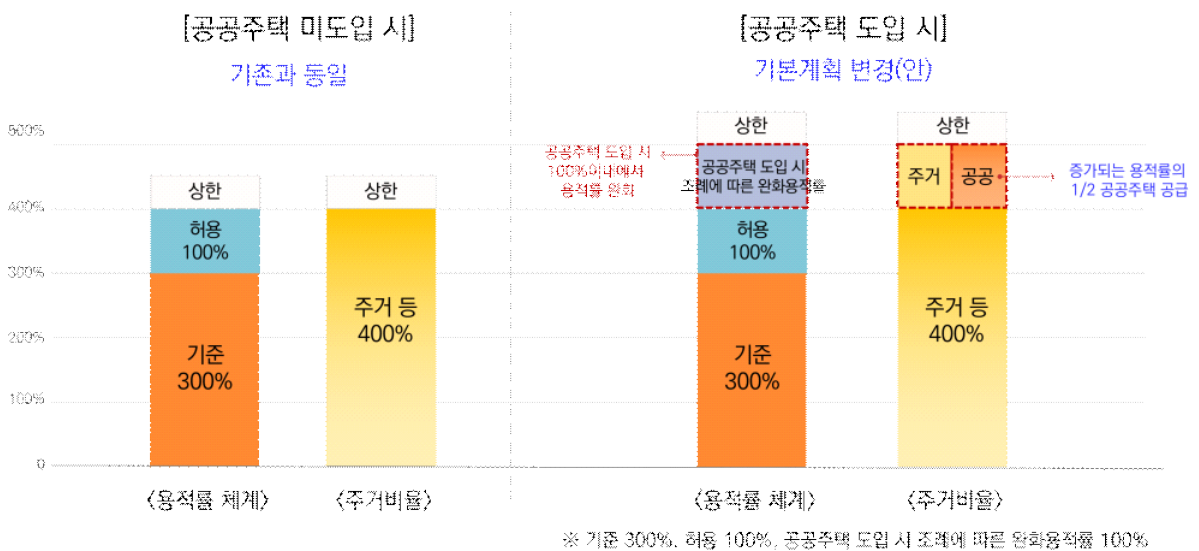
3) 준주거지역 주거공급계획

■ 용적률 체계

- 준주거지역은 기준 300%이하, 허용 100% 범위 이내로 적용한다. 단, 「서울시 도시계획 조례」제55조 제22항에 따라 「공공주택 특별법」상 공공주택이 포함된 공동주택 또는 주거복합건물을 건립하는 경우에는 최대 100% 이내에서 용적률 완화 가능하다.
- 공공주택 도입에 따라 증가하는 용적률의 1/2은 공공주택으로 공급한다.
- 용적률 완화에 따라 공급하는 공공주택은 토지는 기부채납, 건축물은 공공건설 임대주택 표준건축비(국토부장관 고시)를 적용한다. 단, 서울시 공공주택과에서 공공주택에 관한 매입기준 별도 마련시에는 그에 따른다.

■ 생활기반시설

- 주택공급 확대에 따라 허용용적률 인센티브 항목 중 생활SOC를 적극 도입하도록 한다.



[준주거지역 용적률 체계 및 공공주택 확보기준]

6.7 역사문화자원 보존계획

- 역사문화자원 보존에 관한 사항은 기존 2025 기본계획의 기준을 유지하되, 그 대상은 ‘민간개발사업 규제개선 및 지원방안(21.12 서울시 도시계획국)’에 따라 문화재 등 법적 의무대상에 한정하여 보존계획을 수립하도록 조정한다.
- 법적의무대상은 아니나 사회적, 경제적, 경관적 가치를 지니는 건축자산 등은 필요시 협의를 통해 보존계획을 수립할 수 있도록 한다.
- ‘서울도심 기본계획’에서 제시된 사항을 반영, 정비계획을 수립하여 관리한다.

1) 역사문화자원 보존을 위한 단계별 관리체계

Step1. 보존 역사문화자원 여부 결정

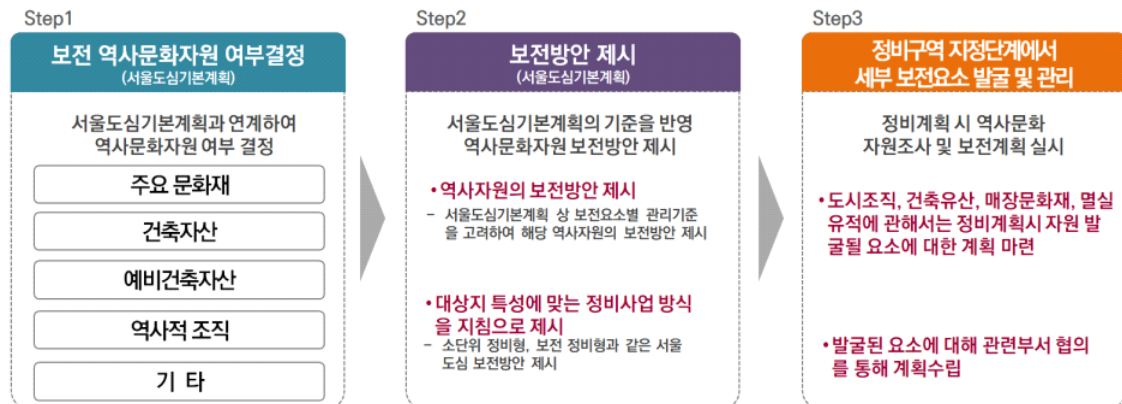
- 서울도심 기본계획에서 제시하고 있는 건축자산 및 ‘서울특별시 한옥 등 건축자산 진흥 시행계획’에 따라 적용대상을 선정하고 그에 따른 인센티브 계획을 결정한다.

Step2. 서울도심 기본계획상 기준을 고려한 보존방향 검토

- 서울도심 기본계획상 기준을 반영, 해당 역사자원의 보존 방안을 제시한다.
- 대상지 특성에 맞는 정비사업 방식을 적용한다.
: 소단위정비형, 보존정비형과 같은 역사문화자원 보존방안을 제시한다.

Step3. 구역 지정단계에서 세부 보존요소 발굴 및 관리

- 도시조직, 건축유산, 매장문화재, 멸실유적에 관해서는 정비계획 시 발굴된 요소에 대한 계획을 마련하도록 한다.
- 발굴된 요소에 대해 관련부서 협의를 통해 계획을 수립한다.



※ 서울도심 기본계획이 변경될 경우 연계 반영

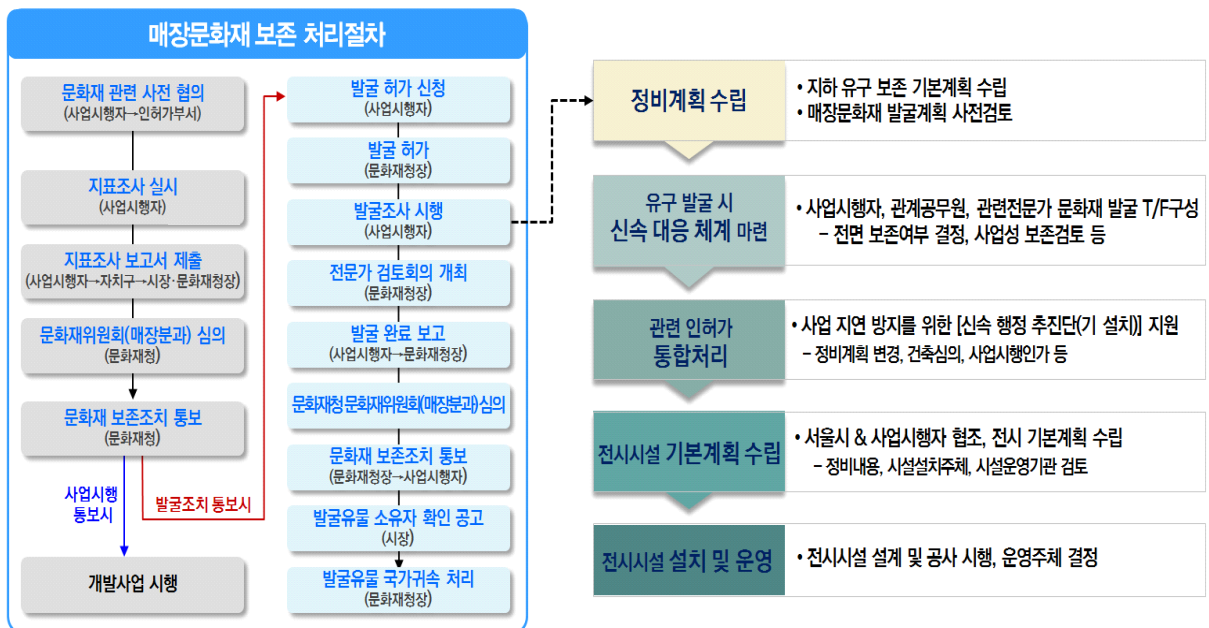
[역사문화보존 프로세스 운영]

2) 매장유구 보존 및 활용을 위한 지하 유구 가이드라인

- 정비계획 수립단계에서 지하 유구에 대한 사전검토를 명시화하고, 유구 발굴 시 사업시행자, 관계 공무원, 관련 전문가와 T/F를 구성하여 신속한 대응체계를 구축하며, 사업 지연 방지를 위한 관련 인허가의 통합 처리방안을 강구한다.
- 발굴된 매장유구를 보존·활용을 위한 전시시설 기본계획 및 설치·운영에 대해 통합적으로 관리할 수 있는 방안을 만들도록 한다.

3) 역사자원 보존 시 인센티브 방안

- 문화재 등 법적 의무대상에 대해서는 역사자원 보존계획을 의무사항으로 유지하고, 이에 따른 허용용적률 인센티브를 부여한다.
- 의무대상은 아니나 사회적·경제적·경관적 가치를 지니는 것에 대해서는 사업자의 판단과 협의를 통해 보존계획을 수립할 수 있으며, 계획유도항목으로 허용용적률 인센티브를 부여하도록 한다.
- 매장문화재 발굴 시 전면보존하고 해당 시설을 기부채납 시 해당 면적만큼 기반시설 기부채납으로 인정하여 상한용적률을 완화하고, 건축물 높이도 도시계획위원회 심의를 통해 완화가 가능하도록 한다.



[매장문화재 전면보전을 위한 대응 프로세스 마련]

6.8 보존·존치 및 완료지구 등 재정비 기준

1) 보존·존치지구 관리방안

■ 보존·존치 지구 현황

- 서울시 도시환경정비 구역 내에 총 57개의 보존·존치지구(일반정비구역 내 51개, 소단위 관리구역 내 6개)가 지정되어 있다.

■ 보존지구 지정 및 관리방안

- 보존지구는 역사적 보존가치가 있는 건축물이 위치한 지구로 시지정문화재 및 등록 문화재로 지정된 건축물이 있는 경우 보존지구로 지정하였다. 단, 서울도심 기본계획에 따른 근·현대건축자산 및 한옥 등 ‘건축자산 진흥 시행계획’에 따른 건축자산 등 보전이 필요할 경우 협의를 통해 보존지구로 지정 및 관리할 수 있다.

■ 존치지구 관리방안

- 존치지구는 일정규모 이상 물리적 상태가 양호하고 건축연한 30년이 경과하지 않은 건축물이 위치한 지구로, 해당 지구는 사업시행지구로 전환할 수 있도록 한다. 사업시행지구로 전환 시에는 구역별 부담기준을 적용하도록 한다.

[보존·존치지구 지정기준 및 관리방안]

구분	보존지구	존치지구
정의	- 지정문화재 등 역사적 보존가치가 있는 건축물이 위치한 지구	- 일정규모 이상의 물리적 상태가 양호한 건축물이 위치한 지구
지정 기준	- 서울시 지정문화재 및 등록문화재 ※ 필요 시 협의를 통해 서울도심 기본계획에 따른 근·현대건축자산 및 한옥 등 ‘건축자산 진흥 시행계획’에 따른 건축자산 등 지정 가능	- 건축연한 30년(리모델링 10년)이 경과하지 않은 건축물로서 다음중 하나 이상을 만족하는 지구 1. 10층 이상 건축물 2. 연면적 1만㎡이상 건축물 3. 용적률 600%이상 건축물
정비 수법	- 지정문화재 : 보존 - 등록문화재, 근현대 건축자산: 보전 정비형 가능	- 필요시 정비사업 및 리모델링 가능, 단 사업시행지구 전환시 구역별 부담기준 적용
정비 기반 시설	- 공공이 정비기반시설 설치	- 우선순위에 따라 공공이 선투자 후회수
대상 지구	- 서린구역 17-2지구(구 동아일보 사옥) - 을지로 1가구역 4지구(구 미 문화원) - 을지로 2가구역 2지구(광통관) - 남대문구역 10-1지구(구 제일은행 본점) - 공평구역(승동교회) ※ 필요 시 협의를 통해 서울도심 기본계획에 따른 근·현대건축자산 및 한옥 등 ‘건축자산 진흥 시행계획’에 따른 건축자산 등 지정 가능	- 서울스퀘어 등 약 40개 지구

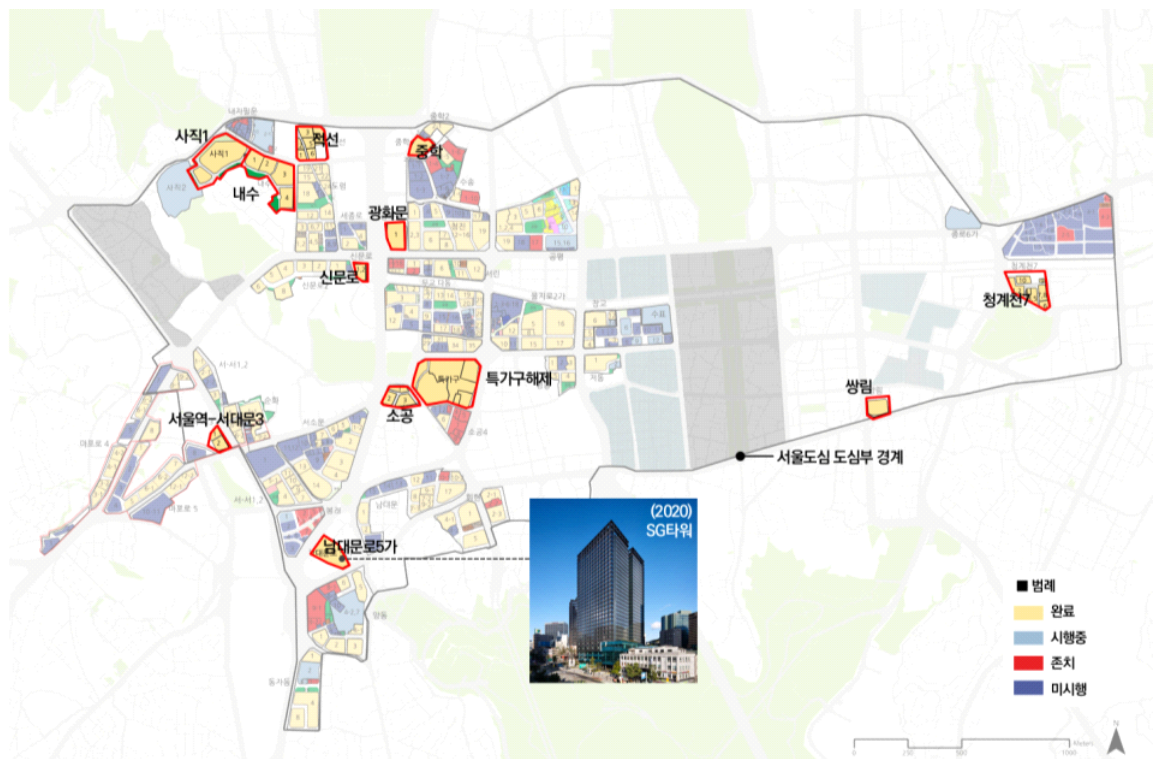
2) 완료구역 관리방안

■ 완료구역 현황

- 75개 구역중 14개 구역의 사업이 완료되었다.

[완료구역 현황]

구분	완료구역	구별	면적(m2)	지구수	완료일
1	소공	중구	14,226.00	3	'01.01.20
2	적선	종로구	23,510.00	6	'00.03.23
3	서울역-서대문3	서대문구	7,945.60	2	'06.11.03
4	광화문	종로구	9,008.00	1	'84.12.29
5	신문로	종로구	5,013.20	1	'93.01.13
6	청계천7가	중구	19,021.30	7	'81.05.06
7	마포로2	마포구	44,845.10	12	'11.08.31
8	내수	종로구	35,474.50	4	'04.07.16
9	특가구해제	중구	35,211.00	4	'09.06.05
10	사직1	종로구	40,125.60	1	'08.06.05
11	중학	종로구	8,163.30	1	'12.04.27
12	용산공원남측	용산구	50,343.00	1	'09.05.13
13	쌍림	중구	7,966.00	1	'10.10.15
14	남대문로5가	중구	13,731.60	1	'20.06.10



[서울도심 도심부 완료지구 현황]

■ 완료구역은 지구단위계획구역으로 전환하여 관리

- 완료구역은 준공인가 고시 다음날 구역 자동 해제 후 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따라 지구단위계획 전환하여 관리한다.

3) 완료지구 재개발, 리모델링 관리방안

■ 완료지구 재개발 관리방안

- 도시환경정비사업 완료지구 중 6개 지구에서 정비계획 변경을 통해 건축물이 재개발 되었다. 무교다동 35지구는 2025 기본계획 이전에 정비계획을 수립하여 이후 2017년도에 재개발 완료되었으며 서-서 1,2구역 1지구의 경우 2030 기본계획의 기준에 맞추어 2024년 정비계획을 변경, 재개발사업 진행중에 있다.

[완료지구 재개발 사례]

구역명	변경내용	준공년도		비고
적선구역 6지구	- 용도: 업무시설(변경없음) - 연면적: 19,502㎡ → 28,643㎡ - 층수: 10/4 → 16/6	'87.11.	'03.10.	준공후 16년 경과
마포로1구역 44-2지구	- 용도: 업무시설 → 업무 및 근생 - 연면적: 3,4㎡ → 21,365㎡ - 층수: 5/1 → 18/6	'88.12.	'11.03.	준공후 23년 경과
마포로1구역 10지구	- 용도: 업무,주거 → 주거,업무,근린 - 연면적: 21,394㎡ → 31,163㎡ - 층수: 15/3 → 35/7	'83.08.	추진 중 (건축심의)	준공후 39년 경과
서-서 1·2구역 1-1지구	- 용도: 업무시설(변경없음) - 연면적: 29,552㎡ → 47,136㎡ - 층수: 17/3 → 21/6	'80.04.	'08.07.	준공후 28년 경과
무교다동구역 35지구	- 용도: 업무시설(변경없음) - 연면적: 34,189㎡ → 53,981㎡ - 층수: 20/4 → 26/6	'83.12.	'17.07.	준공후 34년 경과
서-서 1·2구역 1지구	- 용도: 업무시설(변경없음) - 연면적: 69,296.39㎡ → 249,312㎡ - 층수: 22/3 → 38/8	'85.05.	시행중 (사업시행계획인가)	준공후 37년 경과

• 완료지구 재개발 허용기준(‘24.8.)

- 정비사업 완료 후 30년 이상 경과시 도시계획위원회 심의를 통해 신축 또는 증개축 허용하고, 안전진단 결과(D등급)가 있는 경우 도시계획위원회 심의를 통해 신축을 허용하는 것을 원칙으로 한다.

• 운영기준

- 일반정비형(미시행지구)과 같은 용적률 기준 적용한다.
- 기부담한 기반시설 및 남아있는 미확보 기반시설 등을 고려하여, 기반시설 부담 시 미시행지구와 차등 적용할 수 있으며, 구역별 기반시설(토지) 확보 상황에 따라 구역부담률을 재정비하여 적용한다.

- 구역부담률 재정비는 정비구역 전체 재정비 또는 개별 시행지구 사업 시행시 (완료지구 재재개발 포함) 아래 요건에 부합할 경우 가능하다.
 - ※ 정비구역 전체 재정비 연한이 30년 이상 경과했거나, 미확보 기반시설 현황과 구역부담률 간 차이로 인해 사업 진행이 어려운 경우 등 구역 부담률 재정비가 필요하다고 판단되는 경우이다.

■ 리모델링 관리방안

• 허용기준

- 건축물 준공 후 15년 이상 경과한 건축물에 대하여 기존 연면적의 10% 이내에서 허용한다.
 - ※ 리모델링 활성화 구역에서는 기존 연면적의 30% 이내에서 허용한다.
- 휴게공간 조성, 저층부 가로활성화 용도 도입 등 연면적 완화에 대한 허용 기준을 수립한다.

• 운영기준

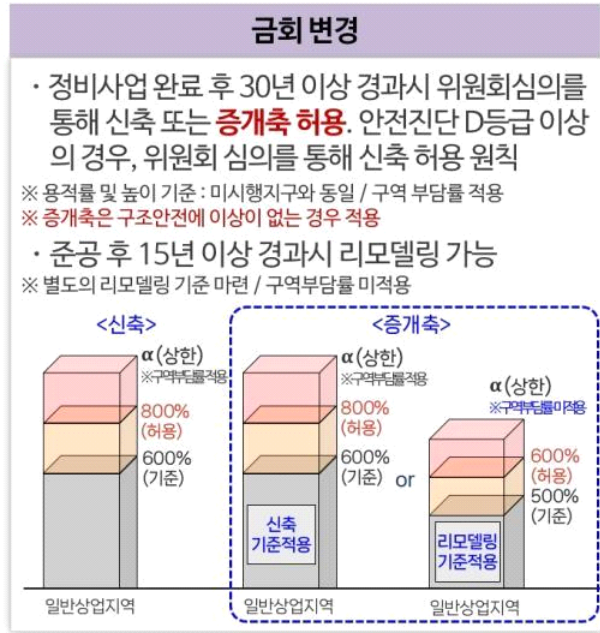
- 2025 기본계획 상에는 기존 건축물 중 용도지역상 기준 용적률(서울도심 도심부 600%) 이상의 건축물에 대해서 운영기준을 마련하고 있어 본 계획에서는 기준 용적률 이하의 건축물을 포함한 리모델링 운영기준을 마련하였다.
- 개방형녹지 도입에 따라 연면적 완화에 대한 허용기준을 일부 조정하였으며, 산식에 사용되는 “기존 용적률”은 적용요건과 맞추기 위해 “기결정 용적률”에서 “현황 용적률”로 변경하여 계획기준을 명확히 한다.
- 용적률 등 허용범위는 용적률과 연면적 기준을 모두 충족하여야 한다.
- 서울도심 도심부 외 지역은 관련 지구단위계획 기준에 따라 운영한다.

■ 리모델링 완화 범위

- 기존 용적률이 용도지역상 기준 용적률(서울도심 도심부 600%) 이하인 경우
 - 증가된 용적률이 기존 용적률(연면적)의 10% 이하인 경우, 최대 660% 이하 범위에서 완료지구는 정비계획 경미한 변경으로 진행, 존치지구는 건축법상 리모델링을 진행한다.
 - 증가된 용적률이 기존 용적률(연면적)의 10% 초과인 경우, 기준 500%/ 허용 600%/ 상한(α) 용적률 체계 (※ 용도지역 상 용적률 기준으로, 허용용적률 1/2 적용)를 적용하며, 완료지구는 정비계획 변경을 통해 진행하고, 존치지구는 정비계획을 수립한다.
- 기존 용적률이 용도지역상 기준 용적률(서울도심 도심부 600%) 초과인 경우
 - 증가된 용적률이 기존 용적률(연면적)의 10% 이하에서만 진행한다.

■ 리모델링 연면적 완화에 대한 허용기준

- 증가된 용적률이 기존 용적률(연면적)의 10% 이하인 경우(리모델링 활성화 지구는 30% 이하) 계획기준
 - 용적률(연면적) 완화기준
 - ① 기초성된 공개공지 및 조경, 옥외주차장 등 외부공간을 개방형녹지 기준에 맞춰 재조성 시
 - ⇒ 산출기준 : (개방형 녹지 조성면적/대지면적) × 현황 용적률
 - ② 보행과 연결되는 저층부의 용도(로비, 은행 등)를 판매, 전시 등 가로활성화 용도로 변경 또는 도입 시
 - ⇒ 산출기준 : (용도도입면적/대지면적) × 현황 용적률 × 보상계수(0.5)
 - ③ 문화복지시설(공연장, 박물관, 미술관, 보육시설, 영화상영관 등 지역에 필요한 생활 SOC 시설)로 용도 변경 또는 도입 시
 - ⇒ 산출기준 : (용도도입면적/대지면적) × 현황 용적률 × 보상계수(0.5)
 - ④ 지구통합관리계획에서 공공기여에 따라 용적률 및 건폐율 계획을 정한 경우 그 범위까지 완화 가능 (* 추후 지구통합관리계획 운영기준이 마련되면 해당 기준에 따름)
 - ⑤ 지역특성을 고려하여 도시계획위원회 자문을 통해 새로운 항목 추가 가능
 - * 단, 각 항목은 최대 연면적의 10%이내에서 완화 가능함
 - 높이, 건폐율 등 세부기준
 - : 기존 정비계획 준용하되 관련법에 따른 완화 가능함 (대지안의 조경, 공개공지, 건축선, 건폐율, 용적률, 대지안의 공지, 높이, 일조에 대해서 건축 심의를 통해 완화 범위 결정)
- 증가된 용적률이 기존 용적률(연면적)의 10% 초과인 경우(리모델링 활성화 지구는 30% 초과) 계획기준
 - 용적률 체계 : 기준 500%/ 허용 600%/ 상한(α)
 - 용적률(연면적) 완화기준
 - : 허용용적률은 기본계획 상 허용용적률 인센티브 지침의 ½을 적용한다. 단, 녹지 생태공간 항목의 경우 초과 설치가 어려우므로, 기 조성 된 공개공지 및 조경을 '개방형녹지'기준에 맞춰 재조성할 경우 인센티브 부여한다. 상한용적률의 경우 구역부담률은 미적용 하되, 기부채납에 따라 상한용적률 확보는 가능하다.
 - 높이, 건폐율 등 세부기준
 - : 기존 건축물이 2030 기본계획 상 계획기준을 초과하는 경우, 기존 건축물의 현황 유지가 가능하다. 반면, 기존 건축물이 2030 기본계획 상 계획기준 이하인 경우, 2030 기본계획 상 계획기준에 부합하는 범위 내에서 정비계획 변경이 가능하다.



[완료지구 관리방안]

[리모델링 운영방안]

구분	연면적(용적률) 10% 이내 리모델링		연면적(용적률)10% 초과하는 리모델링	
대상	-		용도지역상 기준 용적률(서울도심600%) 이하인 경우	
대상지	완료지구	존치지구	완료지구	존치지구
사업 시행 방법	정비계획 변경 (경미한 변경)	건축법상 리모델링	정비계획 변경	정비계획 수립
용적률 체계	<ul style="list-style-type: none"> - 용적률(연면적) 허용범위 : 기존 연면적의 10%이내에서 허용 ※ 리모델링 활성화 구역에서는 기존 연면적의 30% 이내에서 허용(연면적10% 초과 시 정비 계획 변경 필요) ※ 「건축법」시행규칙 제2조의5(적용의 완화) 준용 		<ul style="list-style-type: none"> -기준/ 허용/상한 : 500%/ 600%/ α ※ 용도지역 상 용적률 기준으로, 허용용적률 ½ 적용 	
용적률 (연면적) 완화 기준	<ol style="list-style-type: none"> ① 기조성된 공개공지 및 조경, 옥외주차장 등 외부공간을 개방형녹지 기준에 맞춰 재조성 시 ② 보행과 연결되는 저층부의 용도(로비,은행 등)를 판매, 전시 등 가로활성화 용도로 변경 또는 도입 시 ③ 문화복지시설(공연장, 박물관, 미술관, 보육 시설, 영화상영관 등 지역에 필요한 생활 SOC 시설)로 용도 변경 또는 도입 시 ④ 지구통합관리계획에서 공공기여에 따라 용적률 및 건폐율 계획을 정한 경우 그 범위까지 완화 가능 (※ 추후 지구통합 관리 계획운영 기준이 마련되면 해당 기준에 따름) ⑤ 지역특성을 고려하여 도시계획위원회 자문을 통해 새로운 항목 추가 가능 <ul style="list-style-type: none"> ※ 단, 각 항목은 최대 연면적의 10%이내에서 완화 가능함 		<ul style="list-style-type: none"> - 허용용적률 <ul style="list-style-type: none"> · 기본계획 상 허용용적률 인센티브 지침 ½ 적용 · 단, 녹지생태공간 항목의 경우 초과 설치가 어려우므로, 기 조성된 공개공지 및 조경을 '개방형녹지' 기준에 맞춰 재조성할 경우 인센티브 부여 - 상한용적률 : α <ul style="list-style-type: none"> · 구역부담률은 미적용 하되, 기부채납에 따라 상한용적률 확보 가능 	
높이, 건폐율 등 세부 기준	<ul style="list-style-type: none"> - 기존 정비계획 준용하되 관련법에 따른 완화 가능(대지안의 조경, 공개공지, 건축선, 건폐율, 용적률, 대지안의 공지, 높이, 일조에 대해서 건축 심의를 통해 완화 범위 결정) ※ 「건축법」시행령 제6조(적용의 완화) 준용 		<ul style="list-style-type: none"> - 기존 건축물이 2030 기본계획 상 계획기준을 초과하는 경우 <ul style="list-style-type: none"> · 기존 건축물 현황 유지 가능 - 기존 건축물이 2030 기본계획 상 계획기준 이하인 경우 <ul style="list-style-type: none"> · 2030 기본계획 상 계획기준에 부합하는 범위 내에서 정비계획 변경 내지 수립 가능 	

6.9 장기미집행 도시계획시설의 관리

1) 장기미집행 도시계획시설 실효(장기미집행 도시계획시설 실효고시 가이드라인 '20.03 시설계획과)

■ 실효기준

- 도시계획시설사업이 고시일로부터 20년이 지날 때까지 시행되지 않는 경우 그 시설 결정고시일로부터 20년이 되는 날의 다음날에 효력을 잃게 되며, 시·도지사 또는 대도시 시장은 효력을 잃으면 지체 없이 실효고시를 해야 한다.(자치구 위임)

■ 실효 제외대상

- 도시계획시설사업 실시계획 인가(실시계획 인가권한을 가진 자가 실시계획을 작성하는 경우를 포함)나 그에 상당하는 절차가 진행된 경우는 제외한다.

- 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」제22조에 따른 사업인정고시가 된 경우
- 도시·군계획시설 사업에 필요한 모든 토지·건축물 또는 그 토지에 정착된 물건을 소유하거나 사용할 수 있는 권원을 확보한 경우
- 도시·군계획시설 결정이 고시된 도로로서 국가나 지방자치단체가 도로포장 등 사실상 필요한 공사를 시행하여 도로로서의 형태를 갖춘 다음 일반공중의 교통에 공용함으로써 국가나 지방자치단체가 사실상 지배주체로서의 점유가 인정되는 경우
- 도시·군계획시설의 일부가 실시계획인가나 그에 상당하는 절차가 진행된 경우 부분 집행된 부지는 실효대상 제외
- 도시·군계획시설의 부지조성만을 위하여 절차가 진행된 시설의 경우
- 공익사업이 시행되었으나 보상금이 지급되지 아니한 토지의 경우

2) 장기미집행 도시계획시설 실효의 문제점

■ 도시정비형 재개발사업의 특성

- 도시정비형 재개발사업은 구역 내 다수의 사업시행지구로 분할 시행되며, 구역별 부담비율(약 15% 내외)에 따라 각 시행지구별로 분담하여 정비기반시설(도시계획시설)을 조성하도록 되어 있기 때문에, 개별 지구의 사업시행 시기 차로 인해 대다수의 정비기반시설이 부분적으로 시행되고 있는 상황이다.

■ 도시계획시설 실효 시 시설의 단절, 비정형화 및 기능상실 등 초래

- 도시계획시설 실효 시 기결정된 정비기반시설의 확보가 어렵고, 대부분 부분적으로 시행되어 도시계획시설의 단절, 비정형화 및 기능상실 등이 초래되고 있다.

3) 장기미집행 도시계획시설 실효 후 관리방안

■ 도시정비형 재개발구역 내 도시계획시설 실효부지 행위제한

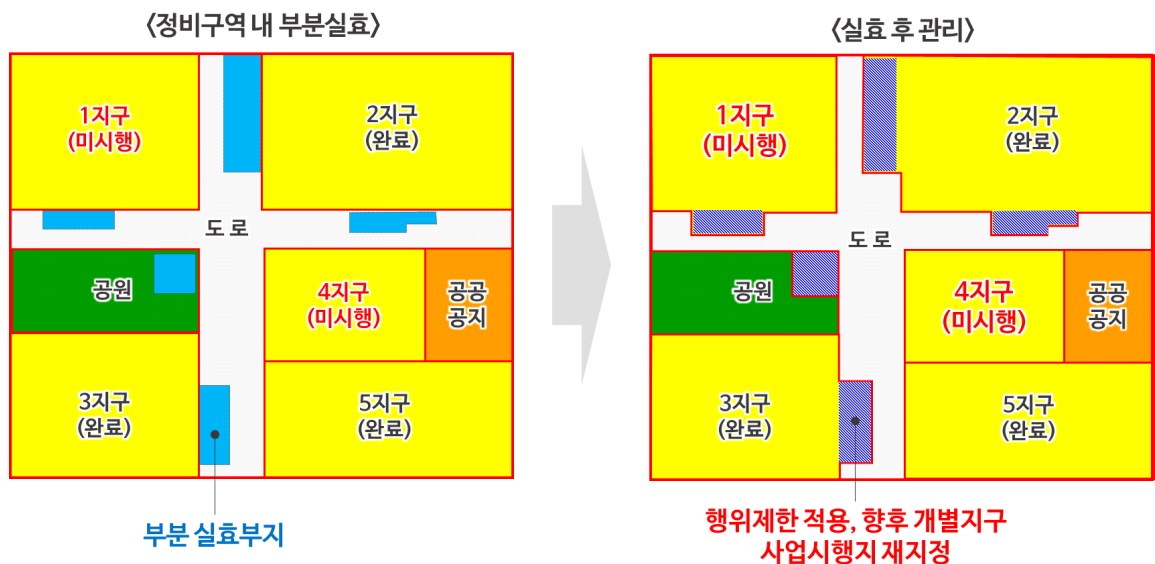
- 도시정비형 재개발구역 내 도시계획시설은 정비사업을 목적으로 결정되어 정비구역 해제 등으로 재개발사업이 취소되지 않은 한, 당초 도시계획시설 결정 목적과 필요성이 소멸되지 않은 점을 감안, 「도시 및 주거환경정비법」 제19조의 규정에 따른 행위제한을 통해 기능을 유지하도록 한다.

■ 시행지구별 정비사업 시행 시 도시계획시설 재결정

- 도시계획시설 실효 이후 미시행지구의 사업시행 시 도시계획시설 재결정하고 사업 시행인가 시 집행하도록 유도한다.

■ 정비계획 재정비를 통한 도시계획시설 정비

- 도시계획시설 실효 이후 필요 시 구역별 정비계획 재정비를 통해 도시계획시설을 정비한다.



[장기미집행 도시계획시설 실효 후 관리]

6.10 경과규정('24.8.)

■ 기본계획 고시 이전

- 정비계획 결정(변경포함)을 위한 주민공람을 추진한 경우에는 종전 기본계획 적용이 가능하다.

■ 기본계획 고시 이후

- 정비계획 결정(변경포함)하는 경우 금번 기본계획 변경사항을 적용한다.
- 단, 높이와 용적률은 추가로 증가하지 않는 범위 내에서 기결정된 사항은 인정하되, 도시계획위원회 심의를 통하여 결정한다.
- 경미한 변경 시에는 종전 기본계획 적용 가능하다.

07 서울도심 도심부 부문별 계획

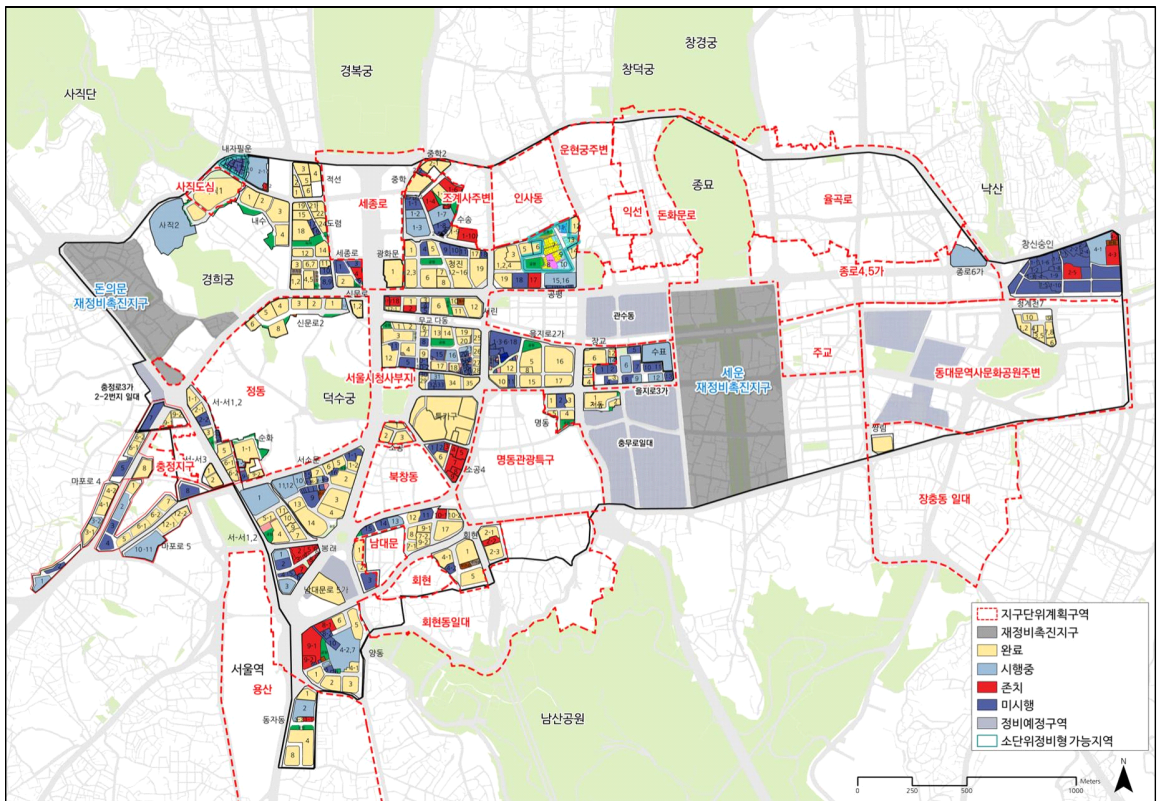
7.1 정비예정구역

1) 정비(예정)구역 결정현황

- 서울도심 도심부 정비(예정)구역은 전체 42개 구역 총 309개 지구로, 이 중 53.4%인 165개 지구가 사업이 완료되었다.

[서울도심 도심부 정비(예정)구역 지정현황]

구 분		총지구	완료	시행	추진중	변경중	미시행	존치
서울도심 도심부 (42개)	소계	309	165	14	14	1		39
	일반정비형	288	165	13	14	1	62	33
	소단위정비형	21	0	1	0	0	14	6



[서울도심 도심부 정비(예정)구역]

※ '마포로4·5구역 일부 지구', '충현 지구단위계획구역 내 특별계획구역', '서울역-서대문3구역(완료)'은 도심부 범위에 포함되나, 해당 구역(지구)별 정비계획 등과의 정합성을 감안하여 08.도심 외 부문(마포)에서 기준을 정하고 그에 따름

2) 정비예정구역 조정의 필요성

■ 도심부 예정구역 축소에 따른 도시정비 정체

- 2015년 역사도심기본계획상 관리유형 재정립으로 서울도심 도심부 내 동대문 일대 17개소, 약 110만㎡의 예정구역을 해제함에 따라 도심부 활성화에 한계가 있었다.

■ 상위계획과의 정합성

- 2040 서울도시기본계획상의 서울도심부 혁신방안인 “4+1축”의 실현을 위한 정비 예정구역의 추가확대가 필요하다.

[2040 서울도시기본계획 4+1축]

- 국가중심축 : 광화문~시청을 중심으로 하는 도심기능 확충으로 도심 활력 증진 유도
- 역사문화 관광축 : 인사동~명동을 중심으로 하는 관광상업허브 조성으로 공공지원 확대 및 규제완화 등을 통한 쇠퇴 상권의 활성화 유도
- 남북녹지축 : 서울의 남북 녹지축을 이루는 북한산-남산-관악산 축 상에 위치한 세운지구를 중심으로 하는 세운상가 일대 혁신거점 조성으로 신산업 활성화 기반 조성
- 복합문화축 : 종로 및 동대문디자인플라자를 중심으로 하는 글로벌 패션 뷰티산업 허브 육성으로 단절된 상업지역을 통합 연계하여 도심부 전체의 활성화 유도



[2040 서울도시기본계획 상 4+1축]

3) 계획방향

- 서울도심 도심부 전체의 활성화와 2040 서울도시기본계획의 방향성을 고려하여 기존 해제되었던 예정구역 중 일부지역에 대하여 예정구역 재지정
 - 패션, 뷰티산업 허브육성을 위해 동대문일대 등 12곳 재지정
- 지역적 특성을 고려하여 종로2,3가 등 일부 해제지역은 유지

4) 계획내용

■ 기존 해제지역의 정비예정구역 재지정

- 종로일대 : 연지동, 인의동, 충신동, 효제동, 종로4·5가 주변
- 중구일대 : 주교동, 오장동, 충무로4·5가, 을지로6가, 광희동, 동대문역사 문화공원 주변
- 중구 남대문로5가구역 일대

■ 일부 해제지역 유지

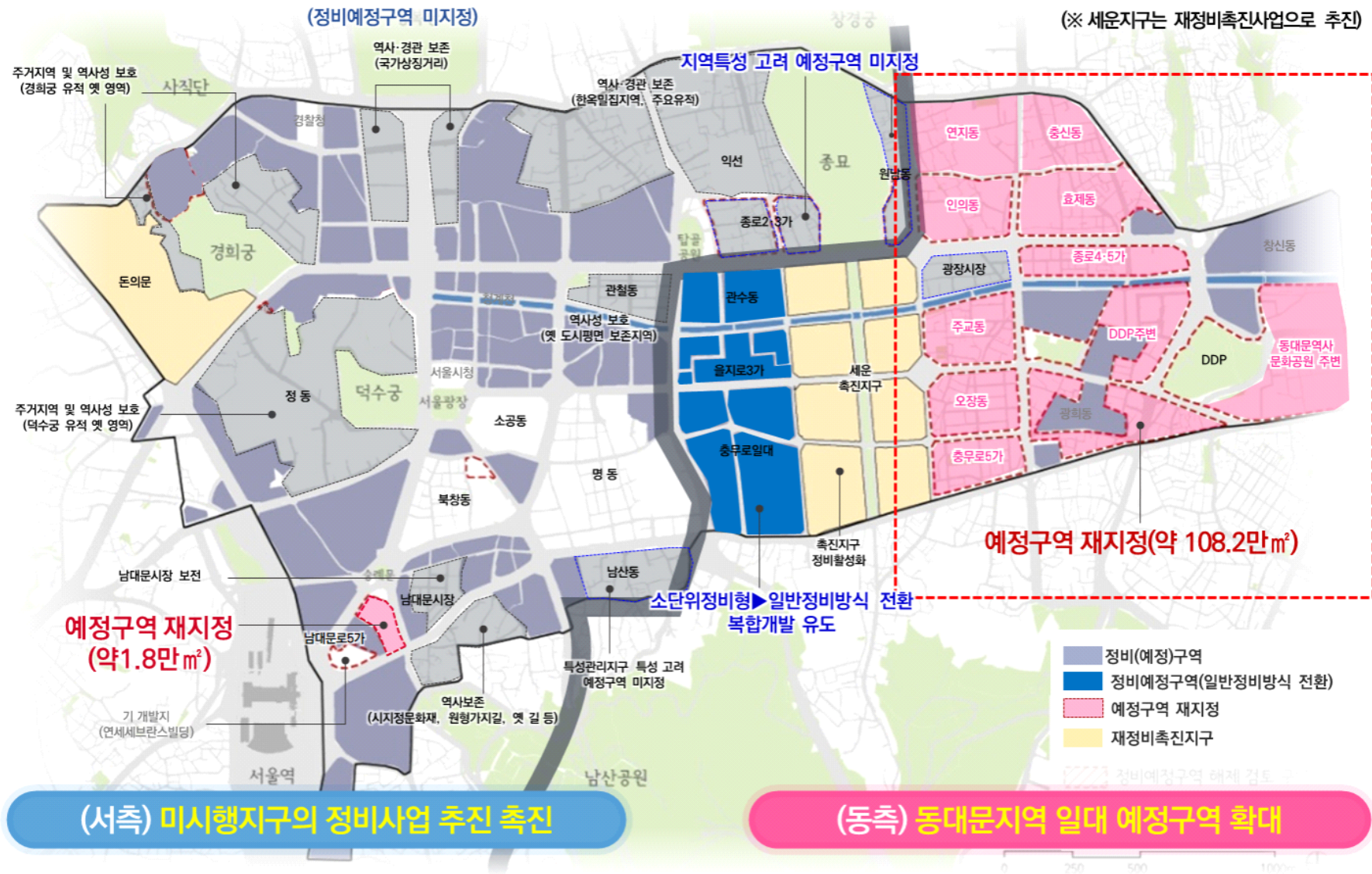
- 종로2·3가, 원남동, 남대문로5가 남측지역 등

[정비예정구역 재지정]

대상지역		면적	사유
계		약110.0만㎡	-
종로구	·연지동 일대	약10.5만㎡	·도심활성화 및 패션, 뷰티산업 허브 육성을 위한 재지정
	·인의동 일대	약8.2만㎡	
	·충신동 일대	약7.8만㎡	
	·효제동 일대	약10.9만㎡	
	·종로4,5가 일대	약6.8만㎡	
중구	·주교동 일대	약7.8만㎡	
	·오장동 일대	약7.4만㎡	
	·충무로5가 일대	약5.7만㎡	
	·을지로6가일대(DDP주변)	약9.9만㎡	
	·광희동 일대	약9.4만㎡	
	·신당동 일대(동대문 역사문화공원 주변)	약23.8만㎡	
	·남대문로5가 일대	약1.8만㎡	

■ 미시행지구의 정비사업 추진 촉진

- 서울도심 도심부 서측 기결정 정비구역 내 미시행지구의 정비사업을 적극적으로 추진하여 도심부 활성화를 유도하도록 한다.



[서울도심 도심부 정비예정구역]

※ '마포로4·5구역 일부 지구', '충현 지구단위계획구역 내 특별계획구역', '서울역-서대문3구역(완료)'은 도심부 범위에 포함되나, 해당 구역(지구)별 정비계획 등과의 정합성을 감안하여 08. 도심 외 부문(마포)에서 기준을 정하고 그에 따름

7.2 정비수법

1) 서울도심 도심부 정비수법 결정 현황

- 서울도심 도심부 내 7개 구역이 소단위정비형 가능지역으로 지정되어 있다.

[서울도심 도심부 정비수법 현황]

소단위정비형	혼합형
공평구역 일부, 수송, 내자필운, 남대문구역, 관수동, 을지로3가, 충무로 일대	철거형 정비구역으로 지정된 모든 구역

2) 정비수법 조정의 필요성

- 녹지생태도심 재창조 전략, 서울도심 도심부 주거공급 확대 등 서울시 정책여건 변화에 부합하고, 사업성 등을 고려한 정비사업의 활성화를 유도하기 위해 기존 소단위정비형지역에 대한 정비수법의 조정이 필요하다.

3) 계획방향

- 2025 기본계획상 혼합형 및 소단위정비형 정비수법 기조 유지
- 주변개발여건을 고려 일부 소단위정비형 가능지역의 조정
- 예정구역 재지정 지역에 대해서는 혼합형 가능지역으로 결정

4) 계획내용

■ 정비수법 기조 유지

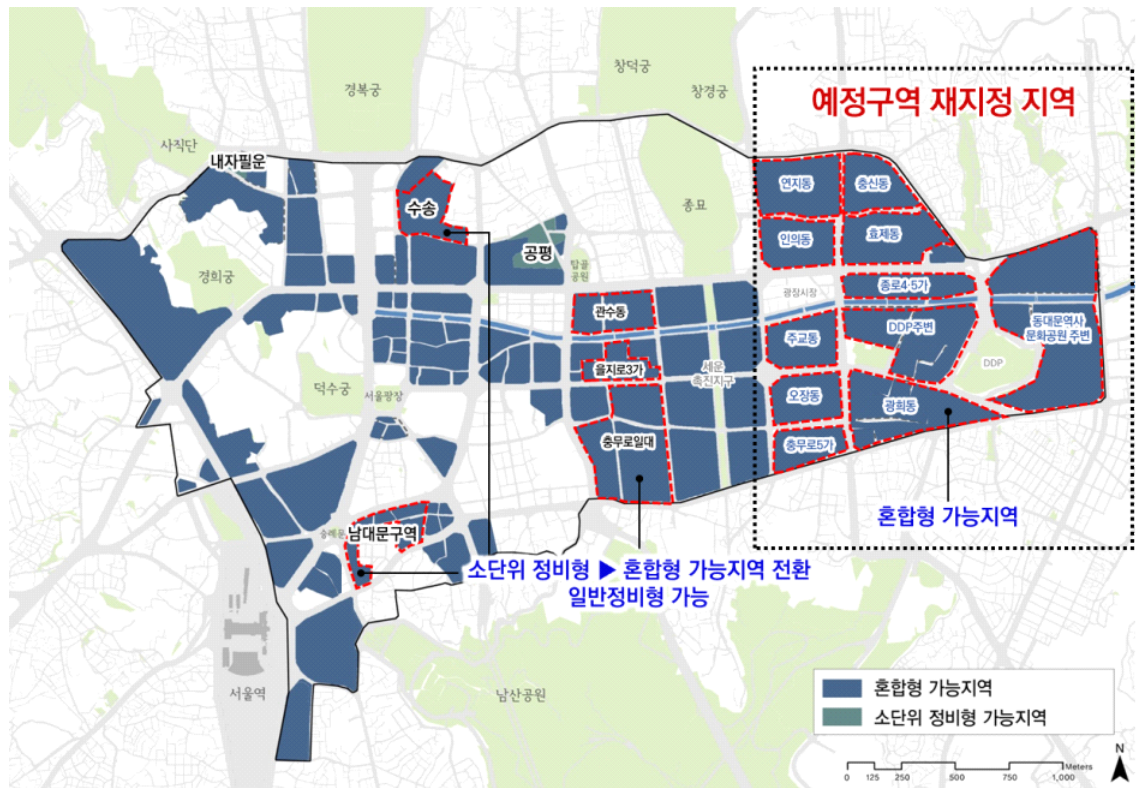
- 기존 일반정비형과 소단위정비형, 보전정비형의 정비수법은 구역별 여건에 맞게 적용가능 하도록 정비수법을 유지한다.
- 보전정비형의 경우, 서울도심 기본계획의 결정사항을 고려하여 해당지구 내 보존 요소가 문화재 등 법적의무 보존대상이 아닌 경우에는 위원회 심의를 통해 정비 유형 등 조정이 가능하도록 한다.

■ 기존 소단위정비형 및 예정구역 재지정지역 ⇒ 혼합형 가능지역으로 결정

- 인접한 세운축진지구 등의 개발사업을 고려하여 충무로, 을지로3가, 수송, 남대문, 관수동 구역일대 기존 소단위정비형 구역을 일반정비방식이 가능한 혼합형 가능지역으로 조정한다.
- 인의동, 주교동, 오장동 등 예정구역 재지정지역은 도심전체 활성화를 위한 적극적인 사업추진 유도를 위해 혼합형 가능지역으로 결정한다.

[서울도심 도심부 정비수법 조정]

현행	변경	해당지역	비고
소단위 정비형	혼합형	수송, 남대문, 관수동, 을지로3가, 충무로	주변지역(세운축진지구 등) 개발여건을 고려 일반정비사업이 가능한 혼합형 가능지역으로 조정
-	혼합형	연지동, 인의동, 충신동, 효제동, 종로4·5가, 주교동, 오장동, 충무로5가, 을지로6가, 광희동, 신당동, 남대문로5가 일대	도심전체 활성화를 위해 기존 해제지역의 예정구역 재지정 및 혼합형 가능지역으로 결정



[서울도심 도심부 정비수법]

7.3 토지이용계획

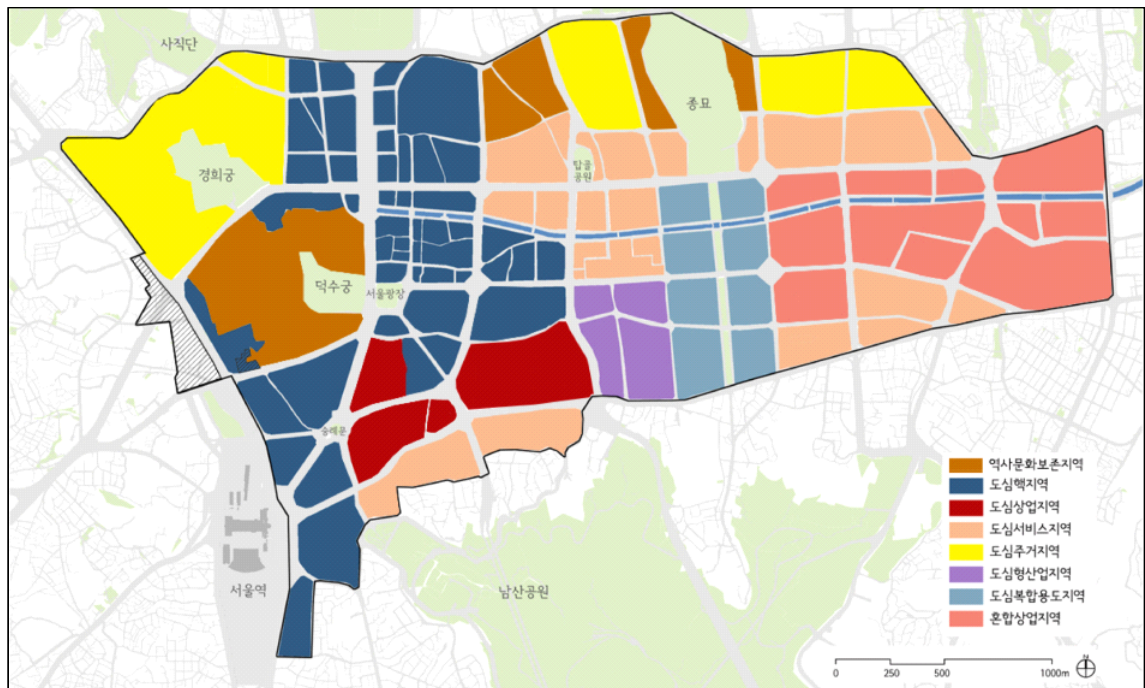
1) 계획방향

- 종전 2025 기본계획 상 서울도심 도심부 토지이용에 관한 주요 시책을 유지한다.
- 2040 서울도시기본계획에서 제시하고 있는 중심지별 전략방향을 토지이용계획에 반영한다.
- 도심공동화 방지 및 직주비 균형을 위해 주거주용도 가능지역을 유지한다.

2) 계획내용

■ 서울도심 도심부 중추관리 및 업무기능 유지

- 세종로-태평로-서울역 일대 입지해 있는 공공행정 및 기업 본사 등의 중추 관리 기능을 국가상징가로와 연계하여 유지 및 강화하도록 한다.
- 서울 중심업무지구로서 종로, 남대문로, 을지로 등 주요 도로변의 전면에 위치한 사업지는 도심부 업무기능을 강화하였다.
- 2040 서울도시기본계획 상 4+1축 조성 및 주거기능 강화, 역사문화자원을 통한 문화관광벨트 조성을 유도한다.



[서울도심 도심부 토지이용계획]

※ '마포로4·5구역 일부 지구', '충현 지구단위계획구역 내 특별계획구역', '서울역-서대문3구역(완료)'은 도심부 범위에 포함되나, 해당 구역(지구)별 정비계획 등과의 정합성을 감안하여 08.도심 외 부문(마포)에서 기준을 정하고 그에 따름

■ 서울도심 도심부 모든 지역에서 주거주용도 가능

- 주거주용도 가능지역을 도심전체로 유지하되, 세종대로변은 기존 도심의 고유한 경관을 유지하기 위해 제외한다.

■ 복수의 주용도 제시 유지

- 건축물 용도의 선택 가능성을 높이기 위해 토지이용계획으로 구분한 지역별로 주용도(해당 건축물에서 가장 많은 연면적을 차지하는 용도)를 3개 이상 복수로 제시하고, 이 중 하나를 선택하는 기존 방식 유지한다.

[서울도심 도심부 토지이용 및 지역별 주용도]

지역구분	토지이용 유도방향	건축물 주용도 (선택가능)
도심핵지역	도심부의 상징적인 업무중심지역으로 유지발전	업무, 숙박, 문화/집회, 주거
도심상업지역	다양하고 활력 있는 도심상업기능과 가로특성을 유지, 보강	판매, 위락, 문화/집회, 숙박, 업무, 주거
도심서비스지역	업무상업지원, 문화, 여가, 숙박 등 도심활동을 지원하는 서비스기능 유도	업무, 판매, 문화/집회, 숙박, 교육연구, 주거
도심형산업지역	인쇄, 광고, 영상 등 도심형 산업 유지/지원	업무, 근린생활, 숙박, 아파트형 공장, 주거
도심주거지역	도심부에 필요한 주거기능 유지	주거(공동주택), 교육연구, 의료시설, 근린생활
도심복합용도지역	장래 남북녹지축을 조성하면서 도심활성화를 위한 복합개발 유도	업무, 판매, 문화/집회, 숙박, 주거, 위락, 교육연구, 의료 등 복합개발 유도
혼합상업지역	다양한 상업활동의 유지, 강화	일반상업지역에서 허용되는 용도로 함 (주거 포함)

※ 주용도는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」시행령과 「서울시 도시계획 조례」에서 정한 해당 용도지역 및 용도지구 안에서 건축할 수 있는 건축물에 한함

※ 소단위 정비형의 경우 토지이용에 따른 건축물 주용도를 적용하지 아니할 수 있으며 관련법에 따름

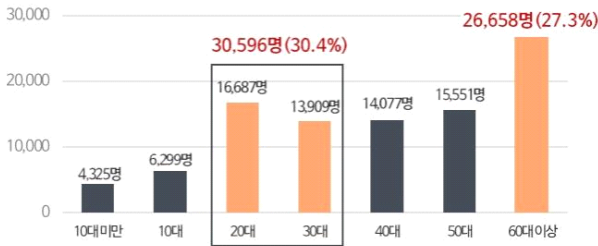
※ 국가상장가로인 세종대로변에 연결한 필지의 건축물 주용도는 주거용도 불허(이면부와 인접블럭은 주거주용도 가능)

※ 재개발 시 기존 건축물의 주용도가 기본계획 상 주용도와 상이한 경우 도시계획위원회 심의를 통해 기존 주용도 허용

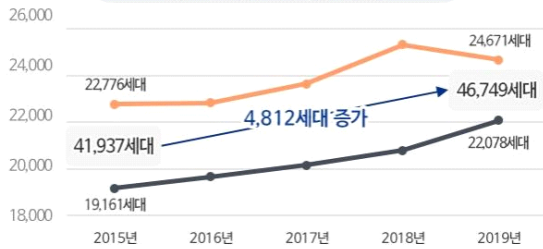
3) 주거관리계획

- 서울도심 도심부 내 인구 감소하나 세대수는 증가
 - 서울도심 도심부 인구는 10년간 32만명('12년)에서 29만명('21년)으로 3만명이 감소하는 등 지속적으로 인구가 감소하고 있으며, 가구분화 등의 영향으로 세대수는 5년간 13만2천 세대에서 13만 7천세대로 5,700세대가 증가하였다.
- 서울시내 인구수 최하위
 - 서울시 내에서 종로구(15.7만, 24위)와 중구(13.4만, 25위)의 인구수는 16만명 미만으로 서울시 최하위에 속하고 있어 도심부 상주인구 확보와 도심 주거의 정착을 제고하기 위한 주거 장려 정책이 지속적으로 필요하다.
- 청년과 노령층 인구 다수 차지
 - 연령별로는 청년층인 20-30대는 30,596명으로 인구수의 30.4%이고, 60대 이상이 26,658명으로 27.3%를 차지하고 있으며, 1인가구수는 41,937세대('15년)에서 46,749세대('19년)로 4,812세대가 증가하였다.
- 외국인 인구 지속 증가
 - 서울시 금융기관 중 외국은행의 94.3%가 종로구·중구에 입지함에 따라 2016년 이후 외국인 인구는 17,522명에서 21,064명으로 3542명이 증가하였다.
- 서울도심 도심부 주간인구지수 1위
 - 서울시 내에서 주간인구지수는 1위(중구, 372.8), 2위(종로구, 265.7)로 야간에 도시의 인구유출이 가장 심한 지역에 속하며, 업무 중심지구인 강남(188.0), 영등포(146.1), 서초(140.7)와 비교하여 중구와 종로구의 주간인구지수가 약 2배 이상을 차지하고 있다.
- 주말·야간 공동화 심화
 - 주말(16.4만명)보다 주중(24.7만명)의 유동인구가 많고, 주간(2.6만명)과 야간(1.6만명) 유동인구의 차이가 심하여 주말·야간 공동화가 심화되고 있다.
- 3도심 중 서울도심 도심부 직주불균형 가장 높음
 - 서울시 내 3도심 중 서울도심의 직주비율은 4.93으로 3도심의 평균인 2.78보다 높아 직주불균형이 가장 높은 상황이다.

서울도심 도심부 연령별 인구 현황

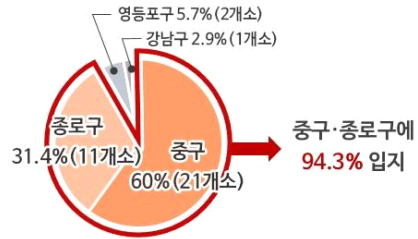


종로구·중구 1인가구수 변화



[서울도심 연령 및 1인가구수 변화]
상관정보시스템, 통계청

서울시 내 외국은행 입지 현황

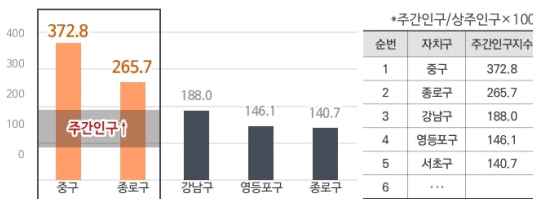


외국인 인구 변화



[서울시 외국인 인구변화]
서울시 열린데이터 광장

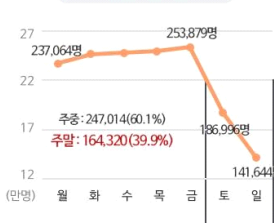
서울시 구별 주간인구지수 현황



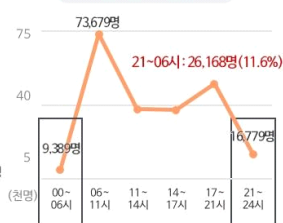
*주간인구/상주인구×100

순번	자치구	주간인구지수
1	중구	372.8
2	종로구	265.7
3	강남구	188.0
4	영등포구	146.1
5	서초구	140.7
6	...	

요일별 유동인구

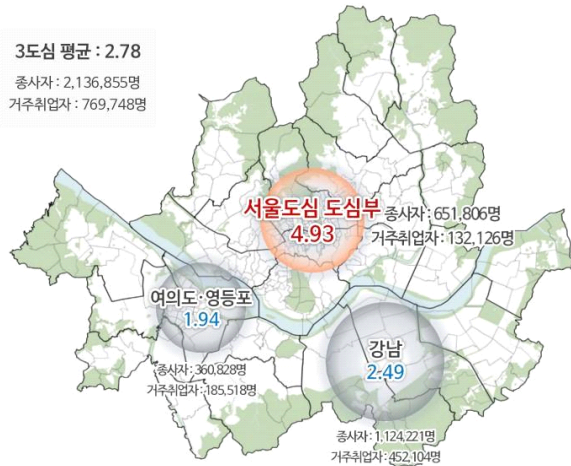


시간대별 유동인구



[서울도심 주간인구지수 현황]
상관정보시스템, 서울시 열린데이터광장

서울시 도심 직주비율 현황 (도심포함 자치구영역)



※ 직주비 = 일자리수(종사자수) / 거주취업자수
직주비가 클수록 직주불균형 부담 의미, 직주비가 0.75~1.25 이내일 때 적정하고 주기가 균형적으로 판단

[서울시 도심 직주비율 현황]
서울시 열린데이터 광장

■ 도심 인구유출과 공동화 방지 대책 마련 필요

- 도심의 인구 감소 현상은 주변지역의 주거지 개선과 강화에 따른 지역생활권이 커지고 있으며, 주거비용측면이나 생활환경 기반시설 부족 등으로 주거지로서의 매력도가 저하되면서 나타나는 현상으로 인구의 지속적인 감소를 막기 위한 대책이 요구된다.

■ 서울도심 도심부 가구유형 및 거주수요자 변화

- 서울도심 도심부내 주상복합 등의 주거개발이 이루어지면서 주거공급이 되고 있지만 실제로 도심 거주 수요자의 특성에 발맞추지 못하는 대형주택이 주를 이루고 있다.
- 최근의 주거 수요양상은 1~2인 가구유형이 증가하는 등 가구특성이 소규모화 되고 있어 도심에 직장을 가진 젊은계층의 주거수요에 대응하고, 65세이상의 고령인구가 지속적으로 증가하고 있어 고령화사회에 필요한 주택공급 및 서비스 등을 고려할 필요가 있다.

■ 다양한 도심형 주거유형 도입

- 도심 거주인구의 특성을 고려하여 미래 주거수요에 대응하는 다양한 도심형 주거유형을 설정하였다.
 - 공동주택, 오피스텔, 도시형생활주택, 노인복지주택, 기타(코리빙하우스, 셰어하우스, SOHO형주택, 기숙사형 주택, 메디텔, 도심고급주거) 등
- 용도 복합화를 통해 도심활력을 증진시키고, 도심 근로자의 생활패턴을 고려한 도심생활환경 구축하도록 유도한다.
- 오피스텔은 준주택 용도로 관리하고, 주민공동시설 등 설치를 의무화한다.
 - 주거용 오피스텔은 준주택 용도로 관리, 주거비율 완화 시 완화받는 용적률의 1/2 공공주택 의무 적용한다.
 - 거주 주민의 편익 도모와 지역특성을 고려한 생활 SOC 공급을 위해 주민공동시설 등 설치를 의무화한다. (「주택건설기준등에 관한 규정」 제55조의 2 주민공동시설 설치 준용)
 - ※ 지역특성 및 대상지 여건 상 주민공동시설 설치가 어려울 경우 위원회 심의를 통해 조정 가능하다.
- 노인복지주택은 준주택 용도로 관리토록 하며, 주민편익시설 등 설치를 의무화한다.(24.8.)
 - 노인복지주택은 준주택 용도로 관리, 주거비율 완화 시 완화받는 용적률의 1/2 공공주택 의무 적용
 - 거주 주민의 편익 도모와 지역특성을 고려한 생활 SOC 공급을 위해 주민편익시설 등 설치를 의무화 (「주택건설기준등에 관한 규정」 제55조의2 주민공동시설 설치 준용)
 - ※ 노인복지주택 관련 법령에 따른 필수시설 설치
 - ※ 주민편익시설은 의무설치하나 노인복지주택의 특수성을 고려하여 위원회 심의를 통해 조정 가능

■ 주택공급확대를 위한 다양한 제도개선 추진

- 대중교통 인프라가 우수한 도심에서 주차장이 필요없는 주택에 대해서도 획일적 주차장 기준 적용으로 주거공급을 저해하고 있는 실정이다.
- 도심주거 공급확대를 위하여 상업지역에서 주차장 분리분양제 시행 시 주차장 설치기준을 최대 1/2 완화할 수 있도록 제도개선 추진이 필요하다.
 - 전용 30㎡ 이하 : 0.5 → 0.25대/세대 이상
 - 전용 60㎡ 이하 : 0.8 → 0.4대/세대 이상
- 서울도심 도심부의 주거용도 적극 도입을 위해 주거도입 시 주거복합비율에 따른 허용용적률 인센티브량을 확대하여 적용토록 유도한다.(최대 50% → 100% 확대)
- 주거도입에 따른 생활SOC 설치 유도를 위해 생활SOC 및 문화인프라 설치 시 허용용적률 인센티브 계수를 0.3 → 0.4으로 상향하여 적용한다.

■ 생활기반시설

- 도심내 주택공급확대에 따라 주거복합건축물 건립 시에는 허용용적률 인센티브 항목 중 생활SOC를 적극 도입하도록 하며,
- 정비계획 수립 초기부터 지역 및 이용자 특성을 고려한 커뮤니티시설, 문화시설, 생활체육시설, 학교 등 생활기반시설을 검토하여 제시한다.

7.4 용적률 계획

1) 계획방향

- 서울시 정책과 현황여건을 고려하여 허용용적률 인센티브 항목 조정
- 2040 서울도시기본계획의 정책방향에 부합하는 도시경제활성화 유도용도의 조정
- 공개공지 초과조성에 따른 상한용적률 추가 부여

2) 계획내용

■ 기준용적률

- 도시정비형 재개발구역의 기준용적률은 「서울시 도시계획 조례」상 해당 용도지역의 용적률 기준에도 불구하고 다음과 같이 적용한다.
 - 일반상업지역 : 600%이하
 - 준주거지역 : 300%이하
 - 이외지역 : 서울시 지구단위계획 수립지침에서 정하는 용적률 적용
 - ※ 단, 기존 지구단위계획으로 결정된 지역 중 용도지역 혼재, 상향에 대해서는 지구단위계획에서 정한 용적률 체계를 적용한다.

■ 허용용적률

- 허용용적률은 용도지역별로 상업지역 200%, 준주거지역 100% 차등 적용한다.
 - 이외지역 : 서울시 지구단위계획 수립지침에서 정하는 용적률 적용
 - ※ 단, 기존 지구단위계획으로 결정된 지역 중 용도지역 혼재, 상향에 대해서는 지구단위계획에서 정한 용적률 체계를 적용한다.

■ 상한용적률

- 도시정비형 재개발구역의 상한용적률은 허용용적률에 사업시행자가 공공시설 등을 제공하거나 서울도심 도심부의 경우 공개공지 의무면적 초과 조성 시 추가로 부여되는 용적률 및 친환경 인센티브 용적률을 합산한 용적률로 정하되, 「서울시 도시계획 조례」 제55조 규정에 따라 해당 용도지역 용적률의 2배를 넘지 않도록 한다.

① 공공시설 등 부지 제공 등에 따른 인센티브

▶ 상한용적률 : 허용용적률 \times [1+(1.3 \times 가중치 $\times\alpha_{\text{토지}}$)+(1.2 $\times\alpha_{\text{건축물}}$)+(1.0 $\times\alpha_{\text{현금}}]$

- $\alpha_{\text{토지}}$: 공공시설 등 부지(토지) 제공 후의 대지면적 대 공공시설 등 부지(토지) 제공면적 비율

※ 공공시설 등 부지(토지)는 '기부채납 부지' 및 '건축물 기부채납 토지지분' 포함

- $\alpha_{\text{건축물}}$, $\alpha_{\text{현금}}$: 공공시설 등 부지(토지) 제공 후의 대지면적 대 공공시설 등 부지(건축물 설치비용 및 현금 환산부지) 제공 면적 비율

- 가중치 : 사업부지 용적률에 대한 '공공시설 등 제공부지'의 용적률 비율 (2개 이상의 용도지역인 경우 면적대비 가중평균한 용적률)

※ 공공시설 등 기부채납에 따른 용적률 완화는 관련 규정에 따라 적용하고, 공공시설물을 기부채납하는 경우 「기부채납 공공시설 통합관리시스템 운영 계획(공공자산담당관)」에 따라 운영한다.

② 공개공지 초과조성에 따른 인센티브(서울도심 도심부)

• 녹지생태도심의 조속한 실현, 개방형녹지 도입에 따른 비용 증가 등을 고려하여 공개공지 초과 조성 시 용적률 완화가 가능하도록 한다.

▶ 상한용적률=허용용적률 \times [의무면적을 초과하는 공개공지 면적/대지면적] \times 1/2

※ 개방형녹지에 따른 허용용적률 인센티브 적용 시 공개공지에 따른 상한용적률 인센티브 적용 불가

③ 친환경 인센티브('24.8.)

• 녹색건축 초과등급 인증, 건축물 에너지효율등급 및 제로에너지 건축물 초과등급 인증, 지능형건축물 인증시 인센티브 제공

1) 녹색건축 초과등급 인증에 따른 인센티브

· 허용용적률 \times 1.0 \times 녹색건축물 인증완화 비율

2) 건축물 에너지효율등급 및 제로에너지 건축물 초과등급 인증에 따른 인센티브

· 허용용적률 \times 1.0 \times 건축물 에너지효율등급 및 제로에너지건축물 인증완화 비율

3) 지능형건축물 인증에 따른 인센티브

· 허용용적률 \times 0.5 \times 지능형건축물 인증완화 비율

※ 1), 2)는 별도 적용이 가능하며, 3)지능형건축물 인증에 따른 용적률 완화는 녹색건축물 초과등급 인증 또는 에너지효율등급 및 제로에너지건축물 초과등급 인증을 받은 경우에만 적용가능하며, 1)+2)+3)은 허용용적률의 최대 15%까지 완화

※ 친환경 상한용적률은 구역 부담률 충족 및 필수 정비기반시설 우선 확보 시 적용

3) 허용용적률 인센티브

- 용적률 인센티브는 06. 도시정비형 재개발사업 부문별계획 상 용적률 인센티브 계획을 따르며, 서울도심 도심부 지역의 지역별 도시경제활성화 유도용도는 아래와 같다.

[서울도심 도심부 도시경제활성화 유도 용도]

목표	인센티브 대상	요건	산정방식
도시경제 활성화	지역별 도시경제 활성화 유도 용도	MICE 산업관련시설로 위원회에서 필요하다고 인정하는 경우	지역별 유도용도 기준에 따름 정률부여 0.4 최대 100%
		벤처기업육성에 관한 특별조치법상 벤처기업 및 벤처기업집적시설 도입 시	
		산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률 상 지식 기반산업시설 도입 시	
		사회혁신창조클러스터를 활용한 신성장산업육성을 위한 시설 도입시	
		관광진흥법 상 3성급 호텔 이상 도입 시	호텔복합비율에 따라 최대 100%
		건축연면적의 30%이상 주거도입 시	주거복합비율에 비례하여 최대 100%

※ 지역별 도시경제활성화 인센티브 적용 도입용도를 도입하는 경우, 다음과 같이 정률방식 인센티브량을 산정함

- 기준용적률 × (도입시설면적 ÷ 대지면적) × 보상계수(0.4)

※ 호텔 도입 비율에 따른 인센티브량(안) - 완료지구 개발시는 기존호텔용도 면적 초과하는 경우 적용

서울도심 도심부		전체 연면적의 10% 이상 호텔 도입 시				
호텔 복합 비율(연면적비율)		10%미만	10%이상	20%이상	30%이상	40% 이상
인센티브 부여량	4성급이상	-	25%	50%	75%	100%
	3성급	-	20%	30%	40%	50%

※ 호텔도입에 따른 허용용적률 인센티브 적용시 서울시 도시계획조례 제55조제17항에 따른 관광숙박시설 용적률 완화 미적용

■ 개방형녹지 도입에 따른 인센티브량

- 개방형녹지 기준 초과 설치 시 초과 면적을 도입시설 면적으로 산정하여 비율에 따라 최대 100%까지 인센티브를 부여한다.

■ 서울도심 도심 내 주거도입에 따른 인센티브량

- 일반상업지역 내 도시정비형 재개발구역에서 건축연면적에서 차지하는 주택 연면적(주택부분에 대한 부대시설의 면적 포함) 비율이 30% 이상일 경우 주거 복합 비율에 따라 최대 100%이내에서 다음과 같이 용적률 인센티브를 산정한다.

[서울도심 도심부 주거복합비율에 따른 인센티브 부여량]

주거복합비율	인센티브 부여량
30% 미만	-
30 ~ 40% 미만	20%
40 ~ 50% 미만	40%
50 ~ 60% 미만	60%
60 ~ 70% 미만	80%
70% 이상	100%

[허용용적률 인센티브_서울도심 도심부]('24.8.)

구분	목표	인센티브 대상	요건	산정 방식	완화량 또는 보상계수	적용량
계획 유도	녹지 생태공간	개방형녹지 의무확보기준 초과설치	지구별 개방형녹지 30% 초과(3천㎡미만 소규모대지는 20%초과)설치 시 - 초과면적을 도입시설면적으로 산정	정률 부여	2.0	최대 100%
		공동개발 시 녹지확보	지구간 건축협정(협의 등)에 따른 공동개발을 통해 도로일부를 녹지공간으로 조정 시	정량 부여	50%	최대 50%
	복합개발	구역(지구)간 공동개발	구역(지구)간 통합을 통해 대지면적 1만㎡이상 개발시	정량부여	50%	최대50%
	친환경	신재생에너지의무확보기준 초과설치	신재생에너지 의무설치기준의 15% 이상 추가 설치 시 (신재생에너지중 재생열비율 10%이상 도입시)	정량부여	20%	최대20%
		전기차충전소 설치	서울시 친환경자동차 조례에 따른 충전기 법적의무 사항½이상 초과설치 시	정량 부여	20%	최대 20%
		재활용 건축자재	재활용 건축자재 사용 시	정량 부여	20%	최대 20%
		장수명 주택인증	장수명 주택인증항목 적용 시	정량 부여	20%	
	도시경제 활성화	지역별 도시경제활성화 유도 용도	MICE 산업관련시설로 위원회에서 필요하다고 인정하는 경우	지역별 유도용도 기준에 따름 정률부여 0.4 최대 100%	지역별 유도용도 기준에 따름 정률부여 0.4 최대 100%	
			벤처기업육성에 관한 특별조치법 상 벤처기업 및 벤처기업 집적시설 도입 시			
			산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률 상 지식기반 산업시설 도입 시			
			사회혁신창조클러스터를 활용한 신성장산업육성을 위한 시설 도입 시			
			관광진흥법 상 3성급 호텔이상 도입시			
	건축연면적의 30%이상 주거도입 시	주거복합비율에 비례하여 최대 100%				
	생활SOC	도서관, 보육시설 등	도서관, 노인여가, 복지시설, 공공체육시설, 청소년아동시설, 보육시설, 일자리창출공간	정률 부여	0.4	최대 100%
	문화인프라	공연장, 박물관, 미술관, 영화상영관 등	공연법 등록대상, 박물관 및 미술관진흥법 등록대상, 영화진흥법 등록대상	정률 부여	0.4	최대 100%
	주거안정	장기일반민간임대주택	임대주택법에 의한 장기일반민간임대주택 도입 (전용 60㎡이하, 전체 연면적의 20% 이상 도입 시)	정량 부여	50%	최대 50%
	공익시설	건축물내 공익시설	소규모 기업의 다양한 활동공간(개방형라운지 등)을 제공하는 시설 등 도입 시	정률 부여	0.2	최대 50%
		특정층(최상층)개방	정비유도지침에 따라 건축물 최상층에 공공에게 개방된 공공공간(전망대 로비) 조성 시			
		실내 공개공지	정비유도지침에 따라 기후변화 대응을 위한 실내 공개공지 도입 시(세부지침 조정)			
		저층부 개방공간	지상부 개방형녹지공간과 직접 연결되는 저층부 (최소1층) 특정시간대 완전 개방 시			
보행가로 활성화	무장애도시조성	장애물 없는 생활환경 인증제도 시행지침상 우수 등급 인증 시	정량 부여	30%	최대 30%	
	공공보행통로 등 (지하보행통로 포함)	정비유도지침에 따라 적합하게 조성 시	정률 부여	2.0	최대 30%	
	가로지장물 이전/지중화	가로지장물이전/지중화 또는 지하철 출입구 이전 시 (가로의 연속성을 감안하여 구역내에서 연결되는 구역외 도로도 포함) ※ 도입시설면적은 공사구간 면적 기준.단, 지상 전주·전선의 이전/지중화시에는 시설 공사비 환산면적 기준으로 적용	정률 부여	2.0	최대 50%	
안전·방재	방재 관련시설	정비유도지침에 따라 방재와 관련된 시설 설치 시	정량 부여	20%	최대 20%	
역사보전	건축자산 등	법적의무대상은 아니나 사회적·경제적·경관적 가치를 지니는 것에 대하여 보전계획 수립 시	정량 부여	50%	최대 50%	
의무	역사보전	지정·등록문화재 등	문화재 등 법적의무대상에 대하여 보전계획 수립 시	정량 부여	50%	최대 50%

- ※ 지역특성을 고려해 도시계획위원회 심의를 통해 별도의 항목 추가적용 가능
- ※ 정률방식 인센티브량 = 기준용적률 × (도입시설면적 / 대지면적) × 보상계수
- ※ 공익시설의 의무개방 유지 관리방안
 - 고시문, 건축물대장상 해당시설 명기 의무화(별도부기)
 - 완공 후 해당시설의 공적이용이 충실히 이행되고 있는지 항시 모니터링을 실시하고, 불이행 시 이행강제금 등 부과
- ※ 호텔 도입에 따른 허용용적률 인센티브 적용시 서울시 도시계획조례 제55조제17항에 따른 관광숙박시설 용적률 완화 미적용

7.5 건폐율 및 높이계획

1) 계획방향

- 건폐율은 개방형녹지와 건축물과의 연계성 확보, 가로활성화 용도 유도 등을 위해 금회 60%로 조정한다.(‘24.8.)
- 녹지생태도심의 조속한 실현 및 개방형녹지 도입에 따른 비용증가 등을 고려하여 높이를 완화한다.

2) 계획내용

■ 서울도심 도심부 건폐율

- 건폐율 60% 이하로 적용한다.(‘24.8.)
 - ※ 단, 서울도심 도심부 내 5,000㎡ 미만의 대지, 역사보존, 전통시장 입지, 공연장 등 개발여건과 지역특성 고려, 가로활성화 시설 또는 저층부 개방공간과 연계하여 특화 설계시 도시계획위원회 심의를 통해 기준 완화가 가능하다.

■ 소단위 및 보전 정비형 적용 시 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」상 건폐율 범위 내에서 완화 가능

■ 기준높이 체계 적용, 개방형녹지율에 따른 높이 완화

- 2025 기본계획 상 최고높이 체계를 기준높이 체계로 전환
- 개방형녹지 확보 시, 개방형녹지 질적 향상에 따른 설계·시공 비용 증가, 토심 확보에 따른 건축구조 변경에 따른 비용증가, 조성 후 개방형녹지의 지속성 담보 등 개방형녹지 조성 및 관리 비용 보전을 고려하여 높이 완화를 한다.(20m)
- 개방형녹지 확보율에 따라 추가 높이 완화를 한다.(α)

[개방형녹지 확보에 따른 높이완화]

$$\text{완화 높이}_m = \frac{\text{적정건폐율 } 50\% \times (\text{기준높이} + 20m)}{80\% - \text{개방형 녹지율}\%}$$

※ 단, 3천㎡미만 소규모 대지는 적정건폐율을 60%로 적용한다.(‘24.8.)

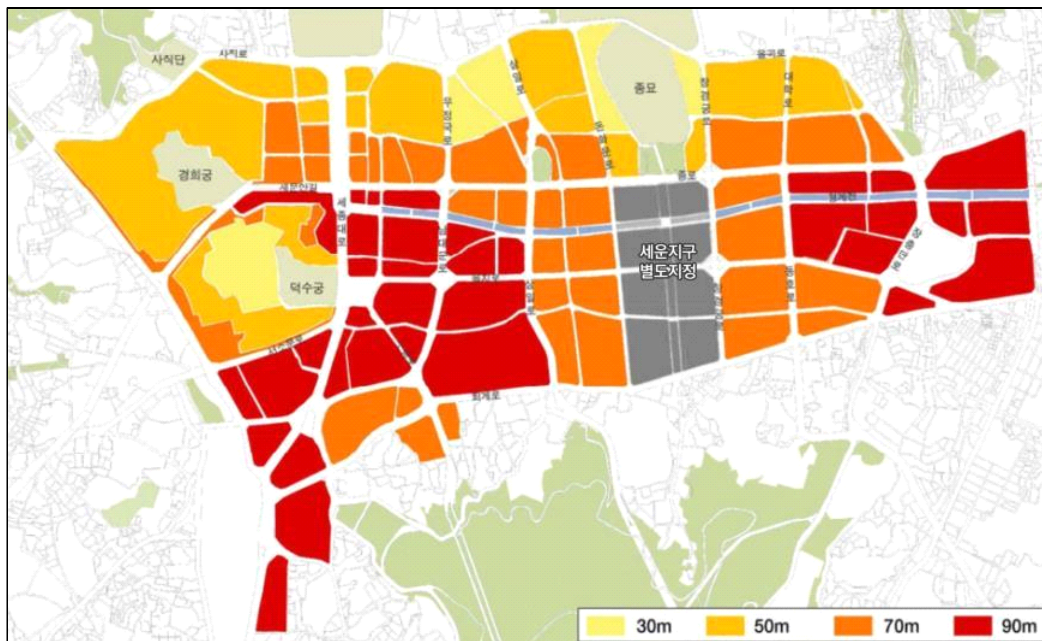
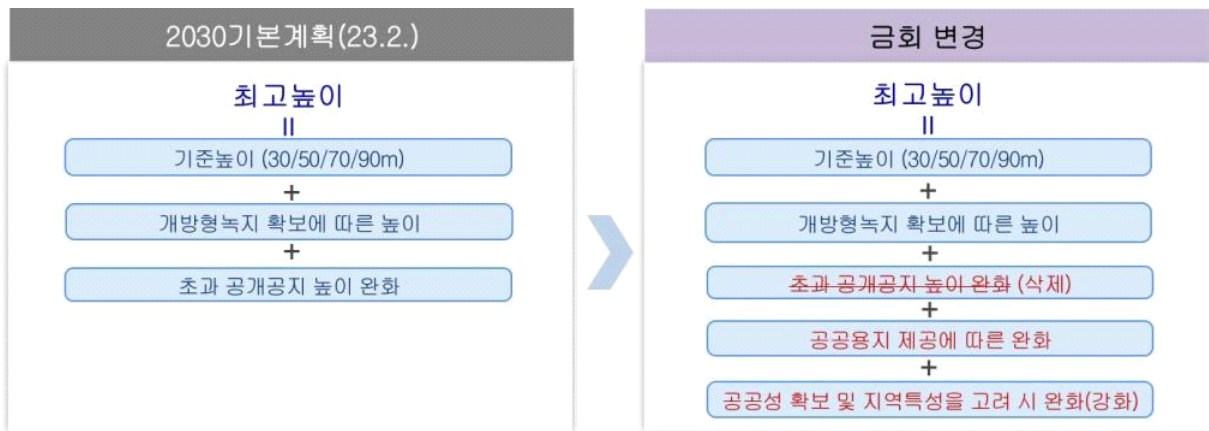
※ 단, 기준높이보다 낮아지는 경우 기준높이를 따른다.

■ 공공용지 제공에 따른 높이 완화('24.8.)

- 기준높이에서 기부채납(공공시설 등 제공)에 따른 높이완화가 가능하다.
 - 공공용지 제공에 따른 높이 완화
 - = 기준높이 × (공공시설 등의 부지로 제공하는 면적 ÷ 당초의 대지면적) 이내

■ 공공성 확보 및 지역특성 고려 계획 시 제한적으로 높이 완화 및 강화 가능('24.8.)

- 경관 및 주변지역과의 보행, 상권활성화, 통경축, 인접대지와의 관계, 스카이라인 등을 고려하여 특별히 인정될 경우 도시계획위원회 심의를 통해 '30m 범위 내 높이 완화' 및 '강화'가 가능하다.



[서울도심 도심부 높이계획(기준높이)]

- 매장문화재와 같은 역사문화자원을 전면 보존하여 기부채납하는 경우 도시계획위원회 심의를 통해 높이 완화가 가능하다.

7.6 보행 및 교통처리계획

- 서울도심 도심부 보행 및 교통처리에 관한 사항은 기존 2025 기본계획의 방향성을 유지한다.
- ‘서울도심 기본계획’에서 제시된 사항을 반영하여, 정비계획을 수립하여 관리한다.

1) 보행자 중심도시 실현

■ 서울도심 도심부 전지역 가로활성화 구간 적용

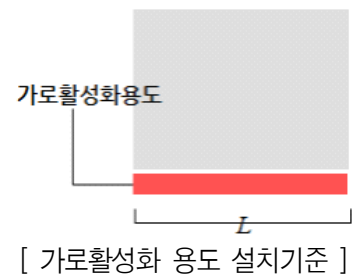
- 서울도심 기본계획에서 정한 보행중심가로와 청계천변 가로 등을 가로활성화 구간을 설정 보행자중심의 도시 실현을 위해 가로활성화 기준을 강화한다.
- 주요가로를 비롯하여 구역별 내부가로에 대해서도 가로활성화 구간 설정을 유지한다.
- 구역 내 차량 속도는 30km 이하를 원칙으로 차량속도를 최소화하여 보행이 자유롭게 오갈 수 있도록 보도 및 차도를 재디자인하고, 다양한 외부 휴식공간과 조경을 조성한다.
- 가로활성화 구간에 면한 건축물은 이에 대응해 가로활성화 시설 도입, 가로에 개방적인 저층부 디자인 실시, 전면부 공지에 대한 공공성 확보를 실현한다.

■ 대중교통활성화 및 보행자중심 개발 유도

- 서울시는 「보행친화도시 서울 비전」을 제시하여 보행환경 개선을 위한 방안을 마련하고 보행자 중심의 매력적인 도심부를 조성하기 위해 다양한 사업을 추진한다.
- 이에 맞추어 도시정비형 재개발사업에서도 저층부에 가로활성화 용도를 의무적으로 도입한다.

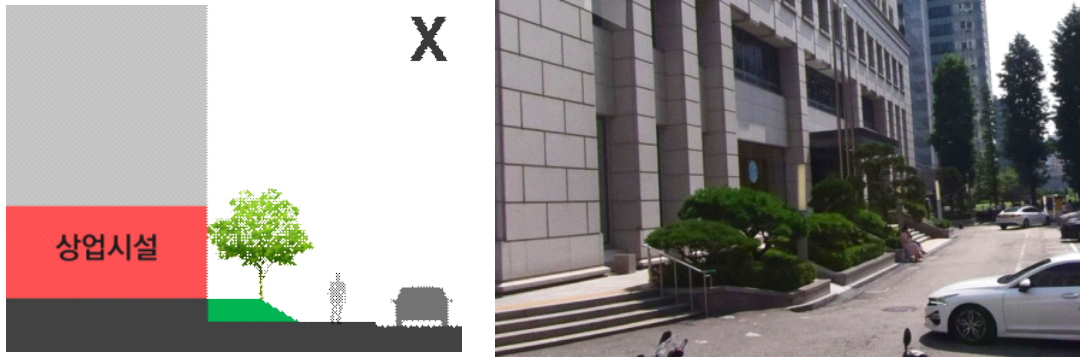
■ 가로활성화구간 내 저층부 및 전면공지 조성기준

- 가로활성화 구간에 접한 건축물의 경우 건축물의 전면을 가로활성화 구간에 면하게 하고 해당 건축물의 저층부는 건축물의 진출입을 위한 개구부를 제외한 전면부 길이만큼 가로활성화 용도를 배치한다. 가로활성화 용도는 1층 바닥 면적의 1/2이상 설치하며 바닥면적 산정 기준은 계단실, 엘리베이터홀, 화장실 등 최소한의 공용면적을 제외한 면적을 바닥면적 기준으로 산정한다.



- 근린생활시설, 문화시설 등과 같은 가로활성화 시설은 가로에 면해 개별 출입구를 두어 건물의 로비를 지나지 않고 가로에서 바로 진출입 하도록 한다.

- 건축물 전면의 공지는 개방적이고 공공성을 가져야 하며 이를 위해 건축물 전면부 진입을 방해하는 조경, 경사, 레벨차이, 화단 등의 설치를 지양한다.
- 공공보도와 연계하여 보도의 패턴과 재료 등을 일체화하고 단 차이를 없게 계획하여 가로에서의 통합성을 최대한 확보하도록 한다. 단, 가로에 활력을 줄 수 있는 오픈 카페, 판매공간들은 보행을 방해하지 않는 범위 내에서 설치를 권장한다.



[보도와 건물 간의 단절 및 레벨차이 발생 지양]



[저층부 시설과 가로공간의 소통강화]

■ 차량동선 및 차량 진출입구 처리

- 정비구역 내 각 지구별 차량 진출입 구간은 가로에서 보행자의 통행에 방해되지 않도록 이면도로에서 진입하는 것을 원칙으로 하고, 차량동선 및 차량출입구는 가급적 보행자 동선과 교차하지 않도록 계획하여 보행자 중심의 가로환경을 조성한다.

■ 지역별 특성을 감안한 교통계획 수립

- 소단위정비형을 적용하는 지역에서는 도심부의 전통적인 조직을 유지하기 위해 기존 도로의 위치와 선형을 유지하면서 도로계획을 수립하되, 접근도로의 폭원은 지역별 특성에 적합하도록 기존 도로의 폭원과 정비구역 특성을 고려하여 결정한다.

7.7 역사문화자원 보존계획

- 서울도심 도심부 역사문화자원 보존에 관한 사항은 기존 2025 기본계획의 방향성은 유지하되, 그 대상을 ‘민간개발사업 규제개선 및 지원방안(21.12 서울시 도시계획국)’에 따라 문화재 등 법적의무대상에 한정하여 보존계획을 수립하도록 조정하였다.
- 법적의무대상은 아니나 사회적, 경제적, 경관적 가치를 지니는 건축자산 등은 필요 시 협의를 통해 보존계획을 수립할 수 있도록 하였다.
- ‘서울도심 기본계획’에서 제시된 사항을 반영, 정비계획을 수립하여 관리하도록 한다.

1) 서울도심부 역사문화자원 현황(서울도심 기본계획)

- 서울도심에는 총 158개의 문화재가 등록되어 있으며, 이 중 도시정비형 재개발 사업구역 내에는 광통관, 구 제일은행 본점 등 문화재로 지정된 5개소가 입지해 있다.
- 문화재 이외 건축자산 및 예비건축자산은 총 130개가 있으며, 예비건축자산을 제외한 235개에 대해서는 ‘서울특별시 한옥 등 건축자산 진흥 시행계획’에 따라 관리하고 있다.



[서울도심부 문화재 · 건축자산 현황 및 계획방향 (서울도심 기본계획)]

2) 역사문화자원보존계획

■ 정비구역 내 문화재 관리방향

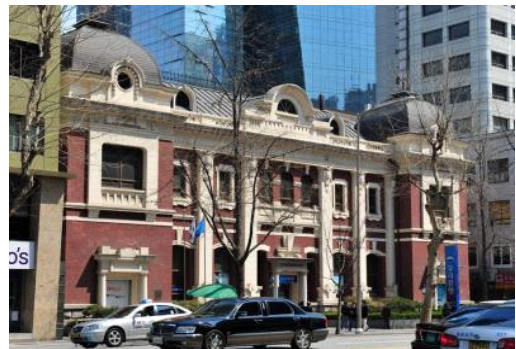
· 기존 2025 기본계획상 문화재 관리방향 기준 유지

- 지정문화재와 같이 문화재로 인해 일반적인 정비사업이 어려운 경우 정비기반 시설은 공공이 부담하거나 제외가 가능하다.
- 문화재로 지정되어 역사적 보존이 필요한 사업지구에 대해서는 사업여건을 고려하여 보전전비형을 적용하고, 문화재와 함께 옛 도시조직의 보존도 필요한 경우는 소단위 정비형의 방식도 적용할 수 있다.
- 문화재가 위치한 5개구역은 보존지구로 관리하며, 문화재 관리방향은 다음과 같다.

[시지정문화재 지정건축물]

	건물명	구역	구역지정	건축연도
①	광통관	을지로2가구역	1979.11	1909년 (소실후 복구1915년)
②	구 제일은행 본점	남대문구역	1977.06	1935년
③	승동교회	공평구역	1978.09	1906년
④	구 동아일보 사옥	서린구역	1973.09	1926년 (리모델링 2011년)
⑤	구 미국 문화원	무교다동구역	1973/09	1938년

- ① **광통관 (시기념물 제19호) : 을지로2가구역 2지구**
 - 광통관을 포함한 을지로2가구역 2지구는 보존지구를 유지하며, 미시행 지구와 통합개발시 해당 문화재를 기부채납할 경우 기반시설 부담률로 인정하고 근대 건축물 보전 시 용적률 및 건폐율 인센티브를 제공한다.



[광통관 (을지로2가구역 2지구)]

② 구 제일은행본점(시지정문화재 제71호) : 남대문구역 10-1지구

- 구 제일은행본점이 입지하고 있는 남대문구역 10-1지구는 보존지구를 유지하며, 근대 건축물을 보전한다. 현재 부담되어 있는 정비 기반시설은 공공이 설치한다.



[구 제일은행본점(남대문구역 10-1지구)]

③ 승동교회 (시지정문화재 제130호) : 공평구역 8지구

- 승동교회를 포함하고 있는 공평구역 8지구는 소단위정비형 시범사업을 추진하고 있으며, 승동교회가 부담해야 하는 정비기반시설을 공공이 부담하도록 한다.



[승동교회 (공평구역 8지구)]

④ 구 동아일보사옥 (시지정문화재 제131호) : 서린구역 17-2지구

- 구 동아일보사옥을 포함한 서린 17-2지구는 기존의 보존지구를 유지하여, 근대 건축물을 보존하고, 공공이 정비기반시설을 부담하도록 한다.



[구 동아일보사옥 (서린구역 17-2지구)]

⑤ 구 미국문화원(등록문화재 제238호) : 무교다동구역 33지구

- 구 미국문화원이 입지하고 있는 무교다동구역 33지구는 기존의 보존지구를 유지하여, 근대 건축물을 보존하고, 보전 정비형 수법을 적용 하되 해당 보존지구에 부담된 정비기반시설을 공공이 부담하도록 한다.



[구 미국문화원 (무교다동구역 33지구)]

■ 정비구역 내 근현대건축자산, 옛길·옛물길·기존도시조직 등에 대한 관리방향

- ‘민간개발사업 규제개선 및 지원방안(21.12 서울시 도시계획국)’에 따라 문화재 등 법적의무대상이 아닌 건축자산과 옛길, 옛물길 등 도시조직에 대해서는 역사 보존 의무대상에서 제외한다.
 - 다만, 법적의무대상은 아니나 사회적, 경제적, 경관적 가치를 지니는 건축자산 등은 필요시 협의를 통해 보존계획을 수립할 수 있으며, 이에 따른 허용용적률 인센티브를 제공하도록 한다.
 - 근현대건축자산과 옛길, 옛물길 등은 대상지의 특성을 고려하여 사안에 따라 협의를 통해 보존의 범위와 방식을 결정하고, 과도한 규제가 되지 않도록 한다.
- ※ 서울도심 기본계획상 건축자산 현황 및 가이드라인을 고려하여 수립

7.8 공원녹지계획

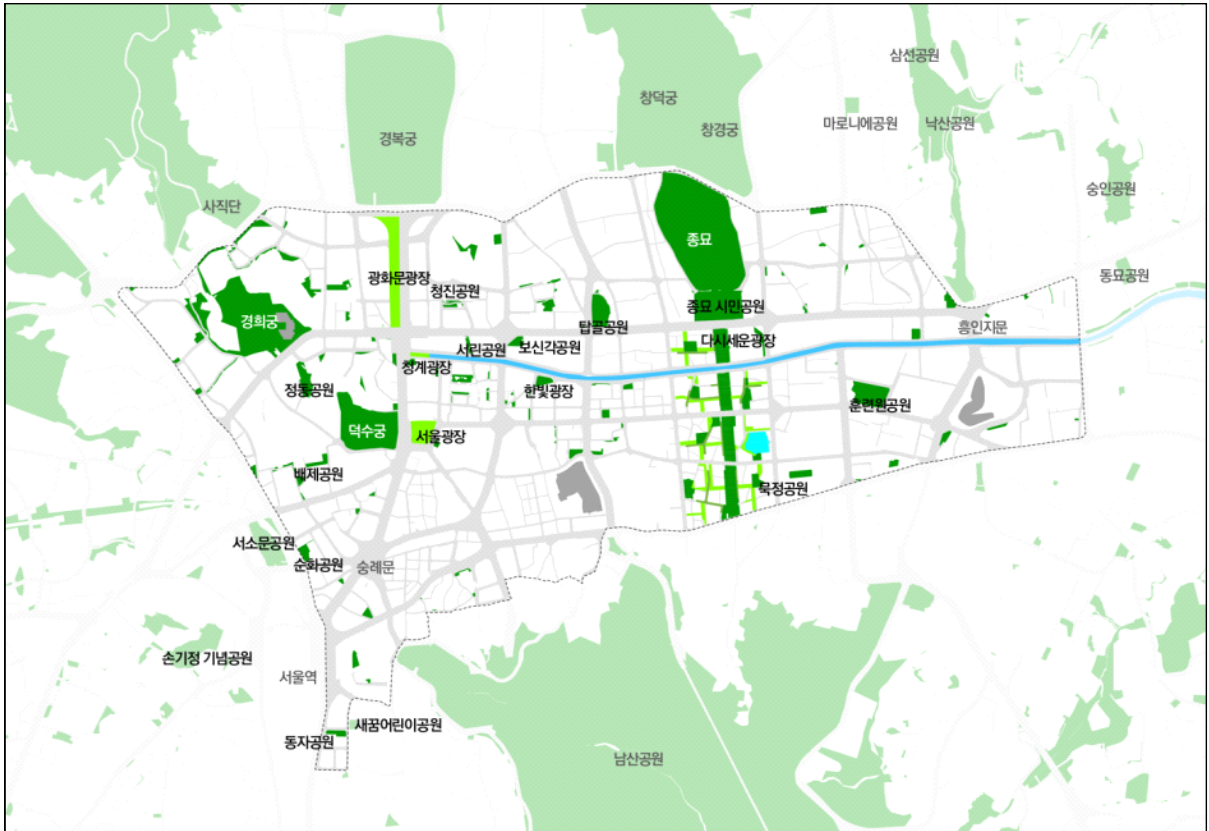
1) 공원녹지 현황

- 서울도심 도심부 면적은 7.4km² 이고, 도심부 내 전체 공원 녹지 면적은 고궁 및 공원, 녹지, 공공공지, 광장, 공개공지 및 옥상공원화 면적을 포함하여 약 0.9km² (11.9%)이다.
- 근린공원으로 관리되고 있는 덕수궁과 종묘, 역사공원으로 관리되는 경희궁(지) 면적은 약 0.4km², 일반적인 공원과 녹지, 공공공지 면적은 약 0.2km²(3.3%)이고, 광장과 공개공지 면적은 약 0.2km²(3.3)이다.

[서울도심 도심부 공원·녹지 유형별 면적 현황]

구분		유형	면적(만m ²)	비율(%)
고궁, 종묘	근린공원	경복궁, 창덕궁, 창경궁, 덕수궁, 종묘	265,035.0	3.6
	역사공원	경희궁(지)	100,930.0	1.4
일반공원 녹지	공원	산지지역의 근린공원과 고궁, 종묘 이외 공원	98,818.7	1.3
	녹지	경관녹지, 완충녹지, 연결녹지	26,091.0	0.4
		청계천 주변 녹지	59,381.3	0.8
공공공지	기반시설 이면서 공공시설	58,207.6	0.8	
광장공개 공지	광장	광화문광장, 시민광장, 광화문시민열린마당 등	149,650.8	2.0
	공개공지	건물주변에 조성된 녹지공간	95,300.9	1.3
옥상공원화		건물에 조성된 녹지공간	30,395.0	0.4
계			883,810.4	11.9

- 도심부는 근린공원, 역사공원이 상당한 면적을 차지하고 있으나 접근이 용이하지 않으며, 누구나 쉽게 이용할 수 있는 실질적인 공원·녹지는 일반적인 공원, 녹지, 공공공지로 그 면적은 0.2km², 3.3%에 불과하다.
- 그동안의 정비사업은 도로와 같은 기반시설 확보를 우선하였으며 적극적인 공원 확충은 미흡하였기 때문에 도심 시가지 내에서 시민들이 쉽게 이용할 수 있는 생활권 공원(근린공원, 소공원, 어린이공원 등)은 여전히 부족한 실정이다.
- 서울시는 ‘서울도심 기본계획’과 ‘녹지생태도심 재창조 전략’을 통해 시민들을 위한 풍부한 녹지 제공을 목표로 하고 있으며 본 계획에서도 이를 실현화하기 위한 적극적인 계획을 마련하였다.



[서울도심 도심부 공원녹지 현황]

2) 계획방향

- 금번 기본계획에서는 현재 수립 중에 있는 ‘2040 서울시 공원녹지 기본계획’의 도심권 계획내용을 최대한 반영하도록 한다.
- 구역별 공원·녹지 의무 부담량을 부여하며, 특히 신규 정비구역은 기반시설 기부채납에서 공원 확보를 1순위로 한다.

3) 계획내용

■ 구역별 공원·녹지 의무 부담량 부여

- 신규 정비구역 : 구역면적이 5만㎡ 이상인 경우 구역면적의 5% 이상 의무부담(24.8.)
- 공공의 역할 확대
 - 구역별 공원·녹지 확보를 위해 공공 선투자 활용, 향후 개발 시 비용을 회수한다.

■ 기부채납 우선순위 부여

- 구역별 공원·녹지 조성을 최선으로 하기 위해 기부채납에도 우선순위를 부여한다.
 - ① 공원·녹지 ②공원·녹지 외 토지 ③ 건축물 및 현금 순으로 기부채납 한다.
 - ※ 단, 공공의 기(既)투입비용 회수 차원의 현금은 토지와 동순위로 간주한다.

■ 개방형녹지 조성을 통한 생활 속 녹지 공간 확충

- 시민들 편리하게 이용하고 지속적으로 활성화 되며 양질의 녹지를 제공할 수 있도록 정비 유도 지침 및 ‘녹지생태도심 개방형녹지 조성 및 운영관리 기준에 따라 녹지 공간을 조성하도록 한다.

08 서울도심 도심부 외 부문별 계획

8.1 기본방향

- 서울도심 도심부 외 지역의 부문별 계획 내용은 기정 2025 기본계획의 체계를 유지한다.
- 정비예정구역은 기정 정비예정구역을 유지하되, 금회 기본계획에서 지역균형발전과 중심지 특성을 고려하여 정비가능구역을 선정, 정비구역 지정 세부기준 충족 시 기본계획에 따른 예정구역 결정절차 없이 정비구역 지정이 가능하다.
- 지역별 운용에 대해서는 기본계획상 정비예정구역으로 지정된 지역은 지역별 부문별 계획을 따르도록 하며, 그 외 사항은 해당 지역의 지구단위계획에 따른다.
- 신규 정비가능구역은 제2장 정비예정구역에서 제시한 통합마스터플랜을 제시하여 부문별 계획을 수립하되, 높이계획은 해당 지역의 중심지 위계, 상위 및 관련계획, 도시관리계획, 주변 높이 현황 등을 종합적으로 고려하여 계획한다.
- 준공업지역 내 정비사업은 준공업지역 종합발전계획 및 서울시 준공업지역 지구단위계획 수립기준에 따라 운용한다.
- 역세권 장기전세주택사업의 공급요건 및 부문별계획은 역세권 장기전세주택 건립 운영기준을 따라 운용한다.
- 역세권 활성화사업에서 도시정비형 재개발사업 방식을 적용하는 경우 정비예정구역으로 의제할 수 있으며, 공급요건 및 부문별 계획은 역세권 활성화사업 별도 운영기준에 따른다.
- 도시재생활성화지역에서 도시재생활성화계획 수립 시 도시정비형 재개발사업 방식을 적용하는 경우 정비예정구역으로 의제할 수 있으며, 정비계획 수립 시 재생지역 특성을 감안하여 본 기본계획 수립내용을 따른다.
- 재정비촉진지구에서 재정비촉진계획 수립 시 도시정비형 재개발사업 방식을 적용하는 경우 정비예정구역으로 의제할 수 있으며, 공급요건 및 부문별 계획은 재정비촉진계획 별도 운영기준에 따른다.
- 지역별 유도용도는 확정방식이 아닌 지역 특성에 따라 개별사업 시행 시 유연하게 적용이 가능하며, 위원회 심의를 통해 해당지역에 필요한 별도 항목도 추가 적용이 가능하다.

8.2 도심(영등포·여의도)

■ 육성방향

- 영등포지역은 2040 서울도시기본계획 공간구조 상 도심으로 여의도-용산 연계를 통한 국제비즈니스 혁신코어 조성, 국제금융중심지(IFC) 경쟁력 회복을 위한 기업 유치 활성화, 영등포역 주변 및 경인로 일대 정비로 업무, 상업, 신산업 중심지 기능 강화지역으로 개발을 유도하였다.

■ 운용방향

- 영등포 도심 역세권 및 대선제분 일대의 부문별계획은 용적률계획, 인센티브 적용방안, 높이계획 등 일부 변경사항을 제외하고는 영등포 부도심권 지구단위계획을 따른다.
- 영등포 재정비촉진지구는 영등포 재정비촉진계획에 따라 운용한다.

■ 정비예정구역

- 기정 정비예정구역은 유지한다.
- 지역중심이상 선별된 정비가능구역은 구역지정요건 충족 시 정비구역 지정이 가능하다.

■ 토지이용계획

- 건축물의 주용도는 해당 지구단위계획에서 정한 건축물 용도계획 상 권장용도 중에서 선택한다.
 - 주용도 : 판매, 업무, 문화/집회시설, 숙박시설, 지식산업센터, 주거 등

■ 정비수법

- 정비구역별 특성에 따라 혼합형 정비수법을 적용한다.

■ 건폐율 계획

- 「서울시 도시계획 조례」상 해당 용도지역의 건폐율 기준을 준용한다.
- 소단위 및 보전형 정비수법을 적용하는 경우 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」상 건폐율 범위 내에서 완화가 가능하다.

■ 용적률 계획

- 일반상업지역은 기준 600% 이하, 허용 800% 이하로, 준주거지역은 기준 300% 이하, 허용 400% 이하로 적용하되, 용도지역 혼재, 용도지역 상향된 지역에 대해서는 해당지역의 지구단위계획에서 정한 용적률 체계를 따른다.

[영등포 도심지역 용적률계획]

구 분	용적률계획		
	기준용적률	허용용적률	상한용적률
상업지역	600% 이하	800% 이하	법적용적률 2배이하
준주거지역	300% 이하	400% 이하	법적용적률 2배이하

※ 용도지역 혼재, 용도지역 상향된 지역에 대해서는 지구단위계획에 따름

- 허용용적률 인센티브는 06. 도시정비형 재개발사업 부문별계획상 용적률 인센티브를 따르며, 영등포지역의 도시경제활성화 유도 용도는 다음과 같다.
 - 2040 서울도시기본계획 상 국제비즈니스 혁신코어 조성 육성전략을 고려하여 MICE산업 관련시설, 신성장산업육성시설 등 설치 시 100% 이내 인센티브를 부여한다.

[영등포 도심지역내 허용용적률 인센티브]

목 표	인센티브 대상	요 건	산정방식	부여량
도시경제 활성화	지역별 경제활성화 정책유도용도	MICE 산업관련시설로 위원회에서 필요하다고 인정하는 경우	정률방식 (보상계수 0.4)	최대 100%
		벤처기업육성에 관한 특별조치법 상 벤처기업 및 벤처기업집적시설 도입 시		
		산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률 상 지식기반산업 시설 도입 시		
		사회혁신창조클러스터를 활용한 신성장산업육성을 위한 시설 도입 시		
		업무전용빌딩(업무시설 50%이상 복합하는 경우에 한함) 설치 시 (단, 오피스텔 제외)	업무복합비율에 비례하여 최대 50%	최대 50%

※ 지역별 인센티브 적용 도입용도를 도입하는 경우, 다음과 같이 정률방식 인센티브량을 산정함

- 기준용적률 × (도입시설면적 ÷ 대지면적) × 보상계수

■ 업무전용빌딩 도입에 따른 인센티브량

- 지역별 도시경제활성화 유도 용도에 따라 업무기능강화를 위해 업무용도를 50% 이상 도입하는 경우, 업무복합 도입비율에 따라 다음과 같이 용적률 인센티브를 산정한다. (단, 오피스텔은 제외)

[업무복합비율에 따른 인센티브 부여량]

업무복합비율	인센티브량	비고
50% 미만	-	-
50 ~ 60% 미만	30%	-
60 ~ 70% 미만	40%	-
70% 이상	50%	-

■ **높이계획**

- 영등포지역은 도심지역의 위계를 고려하여 기준높이를 150m 이하로 하며, 공공 기여에 따라 최고높이 200m 이하 범위 내에서 완화가 가능하다.
- 기준높이에서 기부채납(공공시설 등 제공)에 따른 높이완화가 가능하다.
 - 공공용지 제공에 따른 높이 완화
 = 기준높이 × (공공시설 등의 부지로 제공하는 면적 ÷ 당초의 대지면적) 이내
- 신규 정비가능구역의 높이는 해당지역의 중심지 위계, 상위 및 관련계획, 도시 관리계획, 주변 높이 현황 등을 종합적으로 고려하여 계획한다.

[영등포지역 높이계획]

구분	기준높이	최고높이	비고
영등포 도심 역세권 일대	150m 이하	200m 이하	공공기여에 따라 높이완화 가능
대선제분부지 일대			

※ 영등포 재정비촉진지구는 해당 재정비촉진계획에 따라 운용

■ **주거비율 및 공공주택 확보기준**

- 구체적인 기준은 06. 도시정비형 재개발사업 부문별계획 중 주거공급계획에 따르도록 한다.

8.3 광역중심지

1) 용산지역

■ 지역관리 운영방향

- 용산지역은 2040 서울도시기본계획 상 광역중심지역으로서 국가상징거점을 조성하고 국제비즈니스·MICE기능의 강화 및 용산정비창 부지의 입체복합개발 추진으로 업무·주거·문화·여가 등이 공존하는 복합기능을 구축하도록 한다.

■ 운용방향

- 정비예정구역으로 지정된 지역은 본 부문별 계획을 따르도록 한다. 그 외 사항은 해당 지역의 지구단위계획(용산 지구단위계획)에 따라 운용한다.

■ 정비예정구역

- 기정 정비예정구역은 유지한다.
- 지역중심이상 선별된 정비가능구역은 구역지정요건 충족 시 정비구역 지정이 가능하다.

■ 토지이용계획

- 건축물의 주용도는 해당 지구단위계획에서 정한 건축물 용도계획 상의 권장용도 중에서 선택한다.
 - 주용도 : 업무, 근린생활, 주거, 판매시설, 숙박시설 등

■ 정비수법

- 정비구역별 특성에 따라 혼합형 정비수법을 적용한다.

■ 건폐율계획

- 「서울시 도시계획 조례」상 해당 용도지역의 건폐율 기준 준용한다.
- 소단위 및 보전형 정비수법을 적용하는 경우 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」상 건폐율 범위 내에서 완화가 가능하다.

■ 용적률계획

- 일반상업지역은 기준 600% 이하, 허용 800% 이하로, 준주거지역은 기준 300% 이하, 허용 400% 이하로 적용. 단, 용도지역 혼재, 용도지역 상향된 지역에 대해서는 해당지역의 지구단위계획에서 정한 용적률체계를 따른다.

[용산지역 용적률계획]

구 분	용적률계획		
	기준용적률	허용용적률	상한용적률
상업지역	600% 이하	800% 이하	법적용적률 2배이하
준주거지역	300% 이하	400% 이하	법적용적률 2배이하

※ 용도지역 혼재, 용도지역 상향된 지역에 대해서는 지구단위계획에 따름

- 허용용적률 인센티브는 06. 도시정비형 재개발사업 부문별계획상 용적률 인센티브를 따르며, 용산지역의 도시경제활성화 유도 용도는 다음과 같다.
 - 2040 서울기본계획상 국제비즈니스·MICE기능의 강화 중심지 육성전략을 고려하여 MICE산업 관련시설, 벤처기업 집적시설 등 도입 시 최대 100% 이내 인센티브를 부여한다.

[용산 광역중심지역내 허용용적률 인센티브]

목 표	인센티브 대상	요 건	산정방식	부여량
도시경제 활성화	지역별 경제활성화 정책유도용도	MICE 산업관련시설로 위원회에서 필요하다고 인정하는 경우	정률방식 (보상계수 0.4)	최대 100%
		벤처기업육성에 관한 특별조치법 상 벤처기업 및 벤처기업집적시설 도입 시		
		산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률 상 지식기반산업 시설 도입 시		
		사회혁신창조클러스터를 활용한 신성장산업육성을 위한 시설 도입 시		
		업무전용빌딩(업무시설 50%이상 복합하는 경우에 한함) 설치 시 (단, 오피스텔 제외)	업무복합비율에 비례하여 최대 50%	최대 50%

※ 지역별 인센티브 적용 도입용도를 도입하는 경우, 다음과 같이 정률방식 인센티브량을 산정함
 - 기준용적률 × (도입시설면적 ÷ 대지면적) × 보상계수

■ 업무전용빌딩 도입에 따른 인센티브량

- 지역별 도시경제활성화 유도 용도에 따라 업무기능강화를 위해 업무용도를 50% 이상 도입하는 경우, 업무복합 도입비율에 따라 다음과 같이 용적률 인센티브를 산정한다.(단, 오피스텔은 제외)

[업무복합비율에 따른 인센티브 부여량]

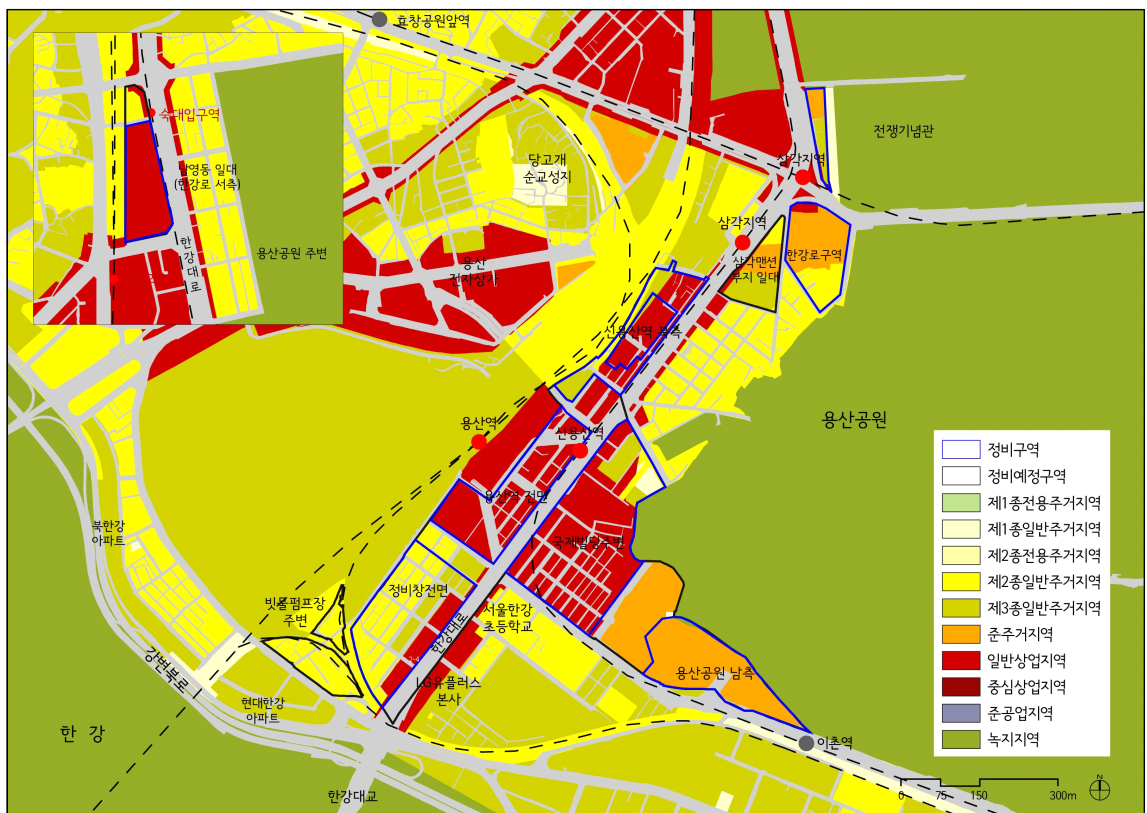
업무복합비율	인센티브량	비 고
50% 미만	-	-
50 ~ 60% 미만	30%	-
60 ~ 70% 미만	40%	-
70% 이상	50%	-

■ 높이계획

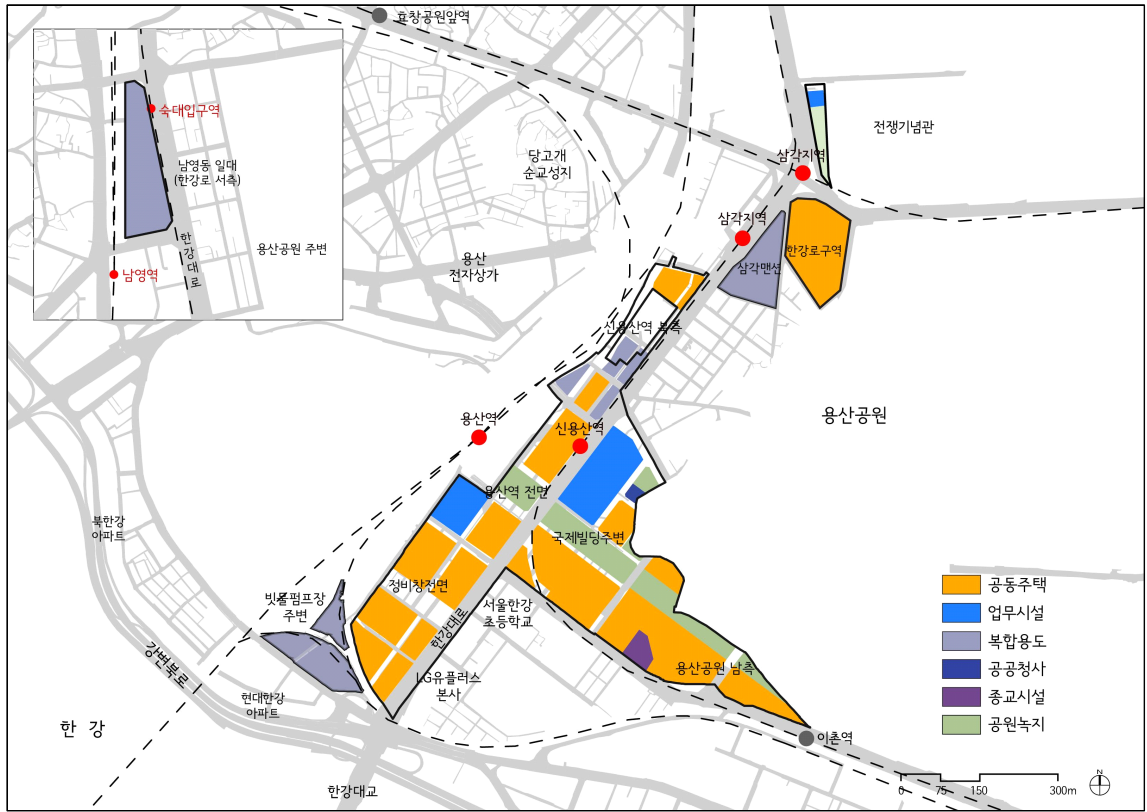
- 건축물 높이계획은 용산 광역중심의 전략적 개발에 필요한 높이를 기준높이 150m 이하로 하며, 사업지구별 높이는 지구단위계획을 따라 기준높이로 정한다.
- 기준높이에서 기부채납(공공시설 등 제공)에 따른 높이완화가 가능하다.
 - 공공용지 제공에 따른 높이 완화
 - = 기준높이 × (공공시설 등의 부지로 제공하는 면적 ÷ 당초의 대지면적) 이내
- 신규 정비가능구역의 높이는 해당지역의 중심지 위계, 상위 및 관련계획, 도시 관리계획, 주변 높이 현황 등을 종합적으로 고려하여 계획한다.

■ 주거비율 및 공공주택 확보기준

- 구체적인 기준은 06. 도시정비형 재개발사업 부문별계획 중 주거공급계획에 따르도록 한다.



[용산지역 정비(예정)구역]



[용산지역 토지이용계획]



[용산지역 용적률계획(기준용적률)]



[용산지역 높이계획(기준높이)]

2) 청량리지역

■ 지역관리 운영방향

- 청량리지역은 2040 서울도시기본계획 상 광역중심지역으로서 업무, 상업, 주거, 문화기능의 확충 및 광역고속철도 연결 등에 따른 새로운 글로벌 미래혁신 산업 거점으로 육성한다.

■ 운용방향

- 청량리 재정비촉진지구는 재정비촉진계획에 따라 운용한다.
- 재정비촉진지구에 속하지 않는 정비예정구역은 본 부문별계획을 따른다.

■ 정비예정구역

- 지정 정비예정구역은 유지한다.
- 지역중심이상 선별된 정비가능구역은 구역지정요건 충족 시 정비구역 지정이 가능하다.

■ 정비수법

- 정비구역별 특성에 따라 혼합형 정비수법 적용한다.

■ 토지이용계획

- 청량리 재정비촉진지구 내 포함되지 않는 지역의 주용도 방식은 다음의 표와 같이 토지이용을 구분하고, 지역별 주용도는 제시된 용도 중에서 선택한다.

[청량리지역 토지이용계획]

지역구분	토지이용유도	지역별 주용도
일반업무상업지역	상업/판매기능 위주의 토지이용 유도	업무, 판매, 근린생활, 문화/집회, 숙박, 주거
혼합서비스지역	다양한 용도의 복합개발 유도	업무, 근린생활, 숙박, 주거
역세권지역	청량리 지역의 중심성 강화	청량리 재정비촉진계획에 따름
전략재개발지역	청량리 민자역사 주변지역의 전략적 개발	청량리 재정비촉진계획에 따름

■ 건폐율 계획

- 「서울시 도시계획 조례」상 해당 용도지역의 건폐율 기준을 준용한다.
- 소단위 및 보전형 정비수법을 적용하는 경우 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」상 건폐율 범위 내에서 완화가 가능하다.

■ 용적률 계획

- 용적률계획은 토지이용계획에 따라 역세권/일반업무상업지역의 경우 기준 600% 이하, 허용 800% 이하로, 혼합서비스지역은 기준 300% 이하, 허용 400% 이하로 적용하며, 전략재개발지역은 재정비촉진계획에 따른다.

[청량리지역 용적률계획]

지역구분	기정 용적률계획			변경 용적률계획			비 고
	기준	허용	상한	기준	허용	상한	
역세권지역	800% 이하	-	-	600% 이하	800% 이하	법적용적률 2배이하	일반상업지역
일반업무상업지역	800% 이하	-	-	600% 이하	800% 이하	법적용적률 2배이하	일반상업지역
혼합서비스지역	400% 이하	-	-	300% 이하	400% 이하	법적용적률 2배이하	준주거지역 제2·3종 일반주거지역

※ 역세권지역 및 전략재개발지역은 청량리재정비촉진계획에 따름

- 허용용적률 인센티브는 06. 도시정비형 재개발사업 부문별계획상 용적률 인센티브를 따르며, 청량리지역의 도시경제활성화 유도 용도는 다음과 같다.
 - 2040 서울도시기본계획 상 글로벌 미래혁신 성장거점 육성전략을 고려하여 MICE산업 관련시설, 신성장산업 육성시설 등 도입시 최대 100% 이내 인센티브를 부여한다.

[청량리 광역중심지역내 허용용적률 인센티브]

목 표	인센티브 대상	요 건	산정방식	부여량
도시 경제 활성화	지역별 경제활성화 정책유도용도	MICE 산업관련시설로 위원회에서 필요하다고 인정하는 경우	정률방식 (보상계수 0.4)	최대 100%
		벤처기업육성에 관한 특별조치법 상 벤처기업 및 벤처기업집적시설 도입 시		
		산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률 상 지식기반산업 시설 도입 시		
		사회혁신창조클러스터를 활용한 신성장산업육성을 위한 시설 도입 시		
		대학생 창업을 위한 창업지원센터 등 도입 시		
		업무전용빌딩(업무시설 50%이상 복합하는 경우에 한함) 설치 시 (단, 오피스텔 제외)	업무복합비율에 비례하여 최대 50%	최대 50%

※ 지역별 인센티브 적용 도입용도를 도입하는 경우, 다음과 같이 정률방식 인센티브량을 산정함
- 기준용적률 × (도입시설면적 ÷ 대지면적) × 보상계수

■ 업무전용빌딩 도입에 따른 인센티브량

- 지역별 도시경제활성화 유도 용도에 따라 업무기능강화를 위해 업무용도를 50% 이상 도입하는 경우, 업무복합 도입비율에 따라 다음과 같이 용적률 인센티브를 산정(단, 오피스텔은 제외)한다.

[업무복합비율에 따른 인센티브 부여량]

업무복합비율	인센티브량	비 고
50% 미만	-	-
50 ~ 60% 미만	30%	-
60 ~ 70% 미만	40%	-
70% 이상	50%	-

■ 높이 계획

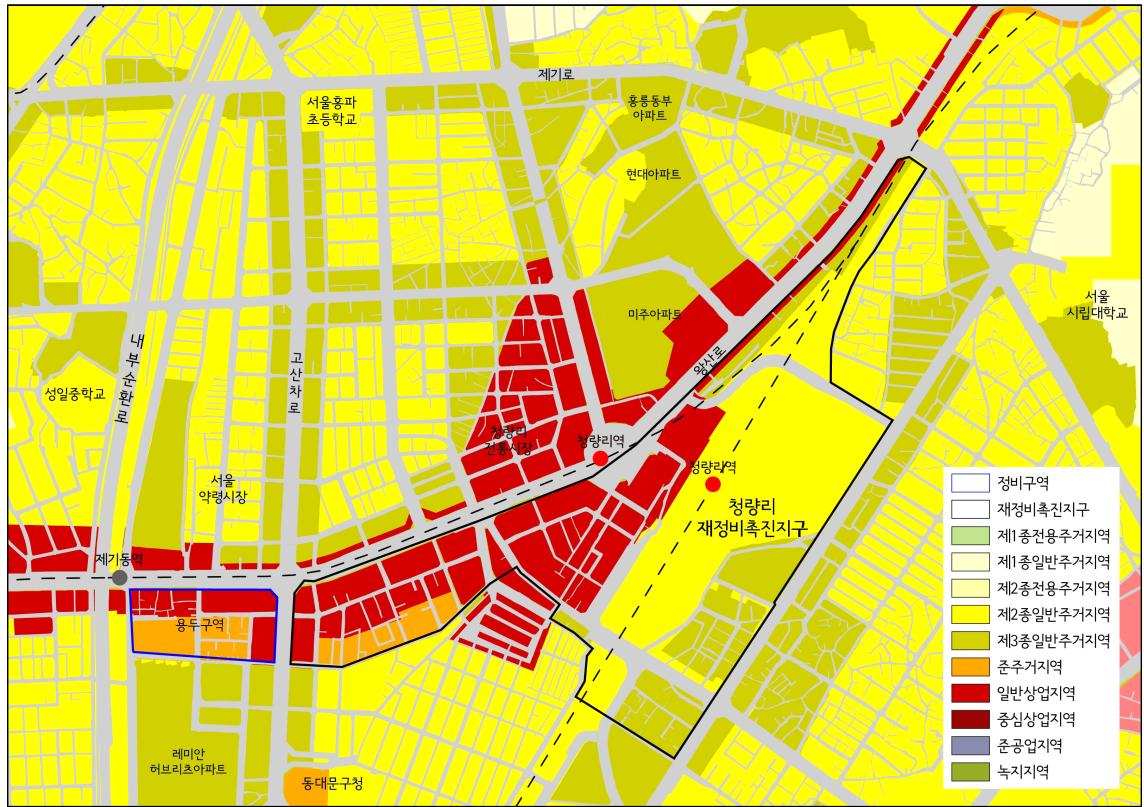
- 건축물 기준높이를 90m 이하로 하며, 지역별로 차등 적용한다.
- 기준높이에서 기부채납(공공시설 등 제공)에 따른 높이완화 가능하다.
 - 공공용지 제공에 따른 높이 완화
= 기준높이 × (공공시설 등의 부지로 제공하는 면적 ÷ 당초의 대지면적) 이내
- 신규 정비가능구역의 높이는 해당지역의 중심지 위계, 상위 및 관련계획, 도시관리계획, 주변 높이 현황 등을 종합적으로 고려하여 계획한다.

[청량리지역 높이계획]

지역구분	기준높이	비고
역세권지역	90m 이하	재정비촉진지구 해당 재정비촉진계획에 따름
일반업무상업지역	70m 이하	-
혼합서비스지역	50m 이하	-
전략재개발지역	90m 이하	해당 재정비촉진계획에 따름

■ 주거비율 및 공공주택 확보기준

- 구체적인 기준은 06. 도시정비형 재개발사업 부문별계획 중 주거공급계획에 따르도록 한다.



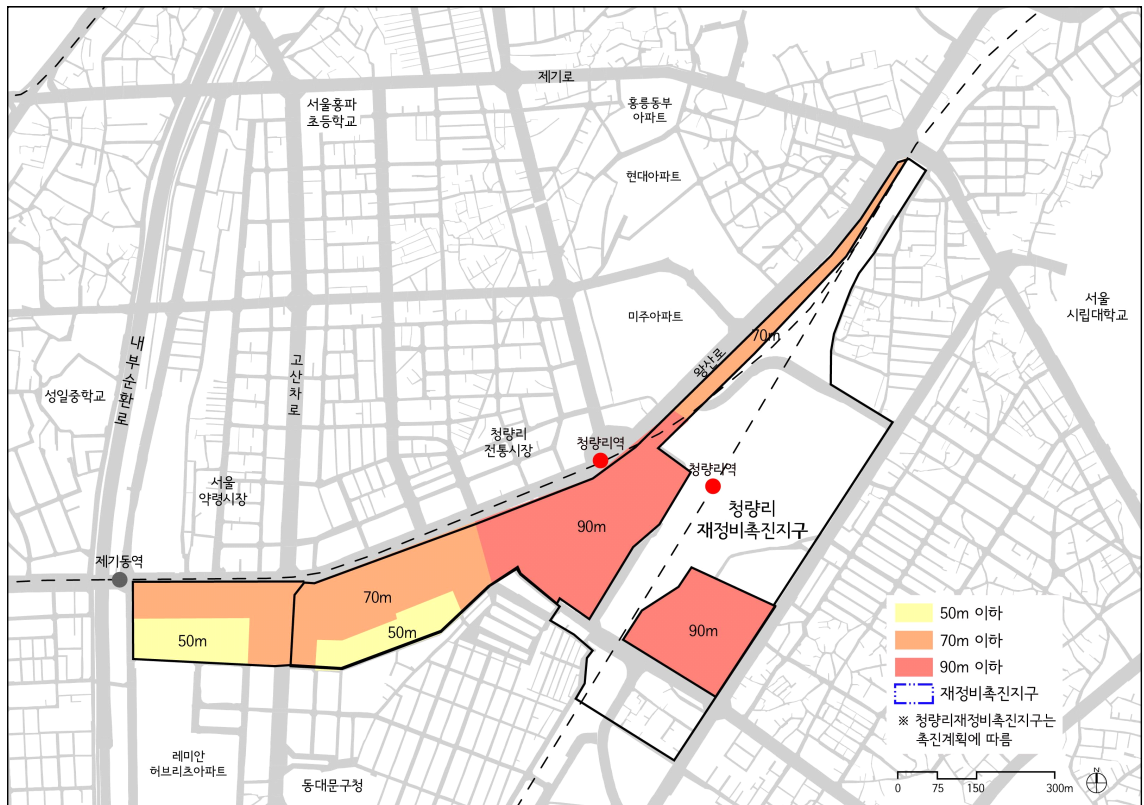
[청량리지역 정비(예정)구역]



[청량리지역 토지이용계획]



[청량리지역 용적률계획]



[청량리지역 높이계획(기준높이)]

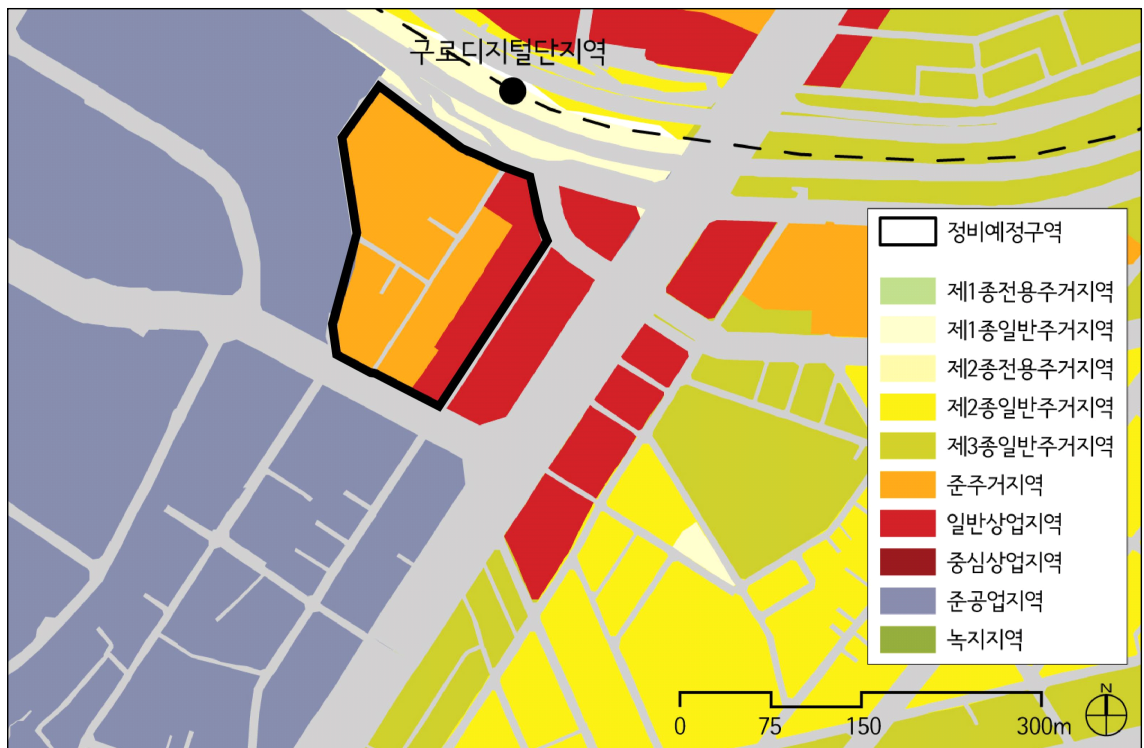
3) 가산·대림

■ 지역관리 운영방향

- 가산·대림지역은 2040 서울도시기본계획상 광역중심지역으로서 다양한 방식의 주택공급을 통한 직주근접 실현 및 신산업 육성을 위한 앵커시설 도입을 통해 유기적인 신산업 생태계 조성한다.
- 정비예정구역으로 지정된 지역은 본 부문별 계획을 따르도록 한다. 그 외 사항은 해당 지역의 지구단위계획(구로디지털단지역 지구단위계획)에 따라 운용한다.

■ 정비예정구역

- 기정 정비예정구역은 유지한다.
- 지역중심이상 선별된 정비가능구역은 구역지정요건 충족 시 정비구역 지정 가능하다.



[대림지역 정비(예정)구역]

■ 토지이용계획

- 건축물의 주용도는 해당 지구단위계획에서 정한 건축물 용도계획 상의 권장용도 중에서 선택한다.
 - 주용도 : 문화 및 집회, 교육연구, 업무, 판매시설, 숙박시설, 주거 등

■ 정비수법

- 정비구역별 특성에 따라 혼합형 정비수법을 적용한다.

■ **건폐율계획**

- 「서울시 도시계획 조례」상 해당 용도지역의 건폐율 기준 준용한다.
- 소단위 및 보전형 정비수법을 적용하는 경우 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」상 건폐율 범위 내에서 완화 가능하다.

■ **용적률계획**

- 일반상업지역은 기준 600% 이하, 허용 800% 이하로, 준주거지역은 기준 300% 이하, 허용 400% 이하로 적용. 단, 용도지역 혼재, 용도지역 상향된 지역에 대해서는 해당지역의 지구단위계획에서 정한 용적률체계를 따른다.

[대림지역 용적률계획]

구 분	용적률계획		
	기준용적률	허용용적률	상한용적률
상업지역	600% 이하	800% 이하	법적용적률 2배이하
준주거지역	300% 이하	400% 이하	법적용적률 2배이하

※ 용도지역 혼재, 용도지역 상향된 지역에 대해서는 지구단위계획에 따름

- 허용용적률 인센티브는 06. 도시정비형 재개발사업 부문별계획상 용적률 인센티브를 따르며, 대림지역의 도시경제활성화 유도 용도는 다음과 같다.
 - 2040 서울도시기본계획상 직주근접 실현 및 신산업육성 중심지 전략을 고려하여 MICE산업관련시설, 지식기반산업시설, 신성장산업 육성시설 등 도입 시 최대 100% 이내 인센티브를 부여한다.

[가산대림 광역중심지역내 허용용적률 인센티브]

목 표	인센티브 대상	요 건	산정방식	부여량
도시경제 활성화	지역별 경제활성화 정책유도용도	MICE 산업관련시설로 위원회에서 필요하다고 인정하는 경우	정률방식 (보상계수 0.4)	최대 100%
		벤처기업육성에 관한 특별조치법 상 벤처기업 및 벤처기업집적시설 도입 시		
		산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률 상 지식기반산업 시설 도입 시		
		사회혁신창조클러스터를 활용한 신성장산업육성을 위한 시설 도입 시		
		업무전용빌딩(업무시설 50%이상 복합하는 경우에 한함) 설치 시 (단, 오피스텔 제외)	업무복합비율에 비례하여 최대 50%	최대 50%

※ 지역별 인센티브 적용 도입용도를 도입하는 경우, 다음과 같이 정률방식 인센티브량을 산정함
 - 기준용적률 × (도입시설면적 ÷ 대지면적) × 보상계수

■ 업무전용빌딩 도입에 따른 인센티브량

- 지역별 도시경제활성화 유도 용도에 따라 업무기능강화를 위해 업무용도를 50% 이상 도입하는 경우, 업무복합 도입비율에 따라 다음과 같이 용적률 인센티브를 산정(단, 오피스텔은 제외)한다.

[업무복합비율에 따른 인센티브 부여량]

업무복합비율	인센티브량	비고
50% 미만	-	-
50 ~ 60% 미만	30%	-
60 ~ 70% 미만	40%	-
70% 이상	50%	-

■ 높이계획

- 건축물 높이계획은 구로디지털단지역 지구단위계획에서 정한 높이를 따른다. (기준높이)
- 기준높이에서 기부채납(공공시설 등 제공)에 따른 높이완화가 가능하다.
 - 공공용지 제공에 따른 높이 완화
 = 기준높이 × (공공시설 등의 부지로 제공하는 면적 ÷ 당초의 대지면적) 이내
- 신규 정비가능구역의 높이는 해당지역의 중심지 위계, 상위 및 관련계획, 도시관리계획, 주변 높이 현황 등을 종합적으로 고려하여 계획한다.

■ 주거비율 및 공공주택 확보기준

- 구체적인 기준은 06. 도시정비형 재개발사업 부문별계획 중 주거공급계획에 따르도록 한다.

8.4 지역중심지

1) 마포·공덕지역

■ 지역관리 운영방향

- 마포지역은 2040 서울도시기본계획 상 지역중심지역으로서 업무·문화·상업기능을 강화하여 중심지와 연계된 산업축을 조성하고 유희부지를 활용한 신산업·창작 공간을 조성한다.

■ 운용방향

- 마포지역의 기본계획은 용적률계획 등의 일부 변경사항을 제외하고는 기정 기본계획의 틀을 유지한다.
- 서대문역 주변 정비예정구역의 부문별계획은 층현 지구단위계획을 따른다.

■ 정비예정구역

- 기정 정비예정구역은 유지한다.
- 지역중심이상 선별된 정비가능구역은 구역지정요건 충족 시 정비구역 지정이 가능하다.

■ 토지이용계획

- 건축물의 주용도는 지역특성에 따라 다음과 같이 토지이용을 구분하고, 지역별 주용도는 제시된 용도 중에서 선택한다.

[마포지역 토지이용계획]

구분	주용도
역세권지역	업무, 판매, 숙박, 문화/집회, 주거
일반업무·상업지역	업무, 판매, 근린생활, 문화/집회, 숙박, 주거
업무주거지역	업무, 주거, 근린생활, 교육연구시설, 숙박
주거복합지역	주거, 근린생활, 문화/집회, 숙박
일반업무지역	업무, 판매, 근린생활, 주거, 숙박

■ **건폐율 계획**

- 「서울시 도시계획 조례」상 해당 용도지역의 건폐율 기준 준용한다.
- 소단위 및 보전형 정비수법을 적용하는 경우 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」상 건폐율 범위 내에서 완화가 가능하다.

■ **용적률 계획**

- 일반상업지역은 기준 600% 이하, 허용 800% 이하로, 준주거지역은 기준 300% 이하, 허용 400% 이하로 적용한다.
- 마포로 일대 일부 준주거지역(마포로 4-7지구, 마포로2구역, 마포대교·공덕동로타리 주변, 중림동 등)은 주변 완료지구 현황을 고려하여 용적률 등을 설정하였는바 용도지역 상향 조정 여부는 정비구역 지정(변경)시 도시계획위원회 심의를 거쳐 결정하도록 한다. 단, 용도지역 상향이 없는 경우 해당 용도지역에 맞게 용적률 체계를 적용한다.

[마포지역 용적률계획]

구 분	용적률계획		
	기준용적률	허용용적률	상한용적률
상업지역	600% 이하	800% 이하	법적용적률 2배이하
준주거지역	300% 이하	400% 이하	법적용적률 2배이하

- 허용용적률 인센티브는 06. 도시정비형 재개발사업 부문별계획상 용적률 인센티브를 따르며, 마포지역의 도시경제활성화 유도 용도는 다음과 같다.
 - 2040 서울도시기본계획 상 중심지 육성 전략을 고려하여 업무전용빌딩, 지역특성에 따라 필요한 시설 등 도입 시 최대 100% 이내 인센티브를 부여한다.

[마포 지역중심지역내 허용용적률 인센티브]

목 표	인센티브 대상	요 건	산정방식	부여량
도시경제 활성화	지역별 경제활성화 정책유도용도	·업무전용빌딩(업무시설 50%이상 복합하는 경우에 한함) 설치 시 (단, 오피스텔 제외)	업무복합비율에 비례하여 최대 50%	최대 50%

■ 업무전용빌딩 도입에 따른 인센티브량

- 지역별 도시경제활성화 유도 용도에 따라 업무기능강화를 위해 업무용도를 50% 이상 도입하는 경우, 업무복합 도입비율에 따라 다음과 같이 용적률 인센티브를 산정(단, 오피스텔은 제외)한다.

[업무복합비율에 따른 인센티브 부여량]

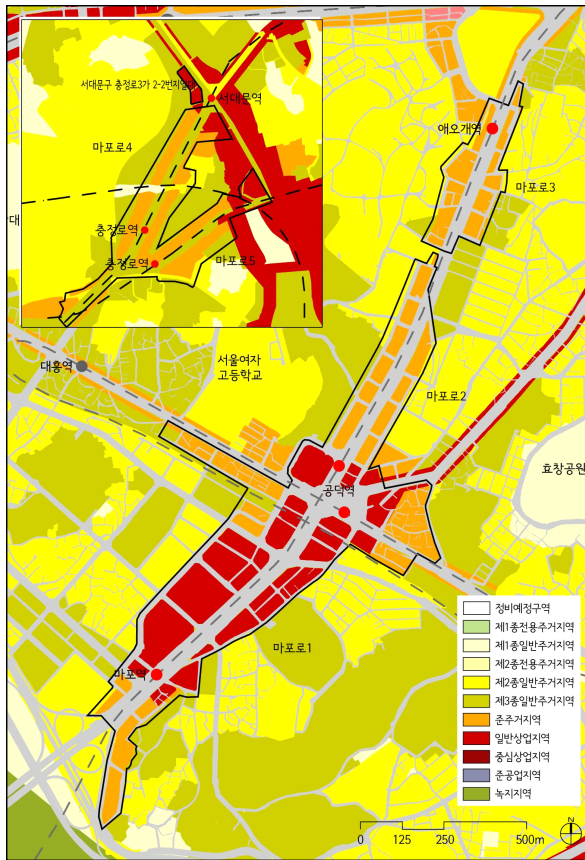
업무복합비율	인센티브량	비 고
50% 미만	-	-
50 ~ 60% 미만	30%	-
60 ~ 70% 미만	40%	-
70% 이상	50%	-

■ 높이 계획

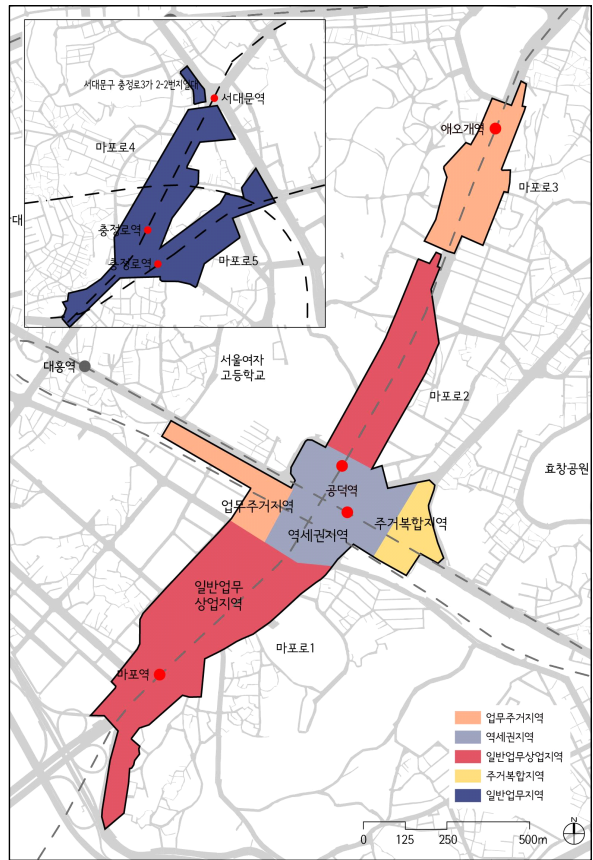
- 마포지역은 기준높이를 110m로 하여 지역별로 차등 적용한다.(역세권지역·일반업무상업지역 110m, 업무주거지역·주거복합지역·일반업무지역 70m) 단, 서울도심 도심부에 포함되는 지역은 해당지역 기준을 따른다.
- 기준높이에서 기부채납(공공시설 등 제공)에 따른 높이완화 가능하다.
 - 공공용지 제공에 따른 높이 완화
= 기준높이 × (공공시설 등의 부지로 제공하는 면적 ÷ 당초의 대지면적) 이내
- 신규 정비가능구역의 높이는 해당지역의 중심지 위계, 상위 및 관련계획, 도시관리계획, 주변 높이 현황 등을 종합적으로 고려하여 계획한다.

■ 주거비율 및 공공주택 확보기준

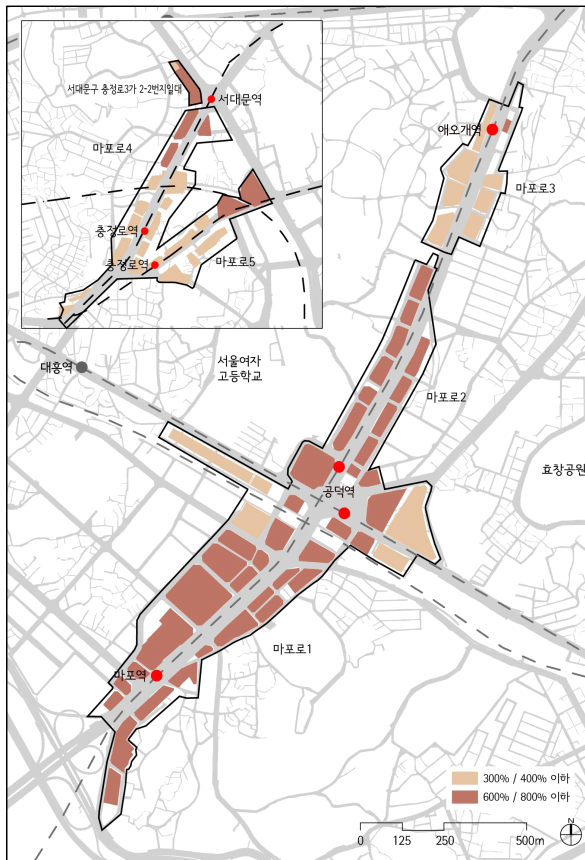
- 구체적인 기준은 06. 도시정비형 재개발사업 부문별계획 중 주거공급계획에 따르도록 한다.



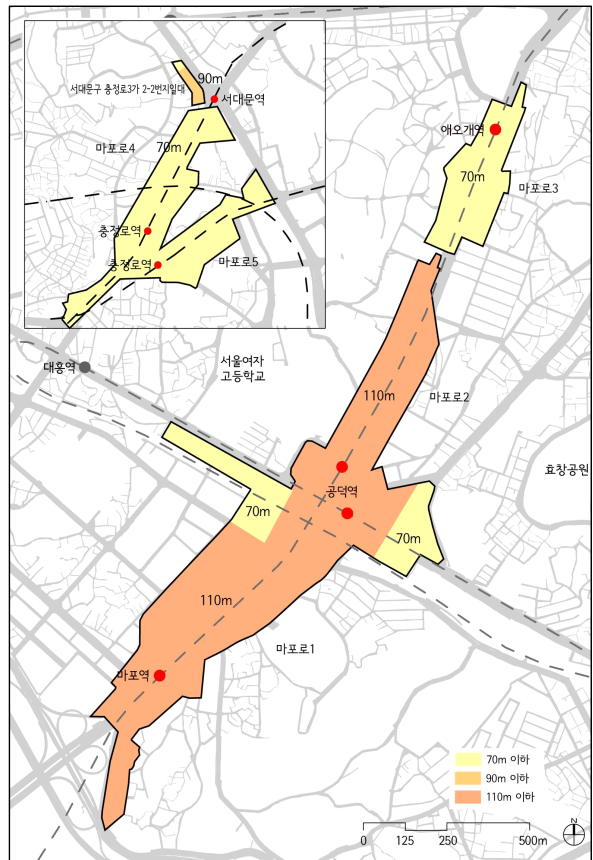
[마포지역 정비(예정)구역]



[마포지역 토지이용계획]



[마포지역 용적률계획]



[마포지역 높이계획(기준높이)]

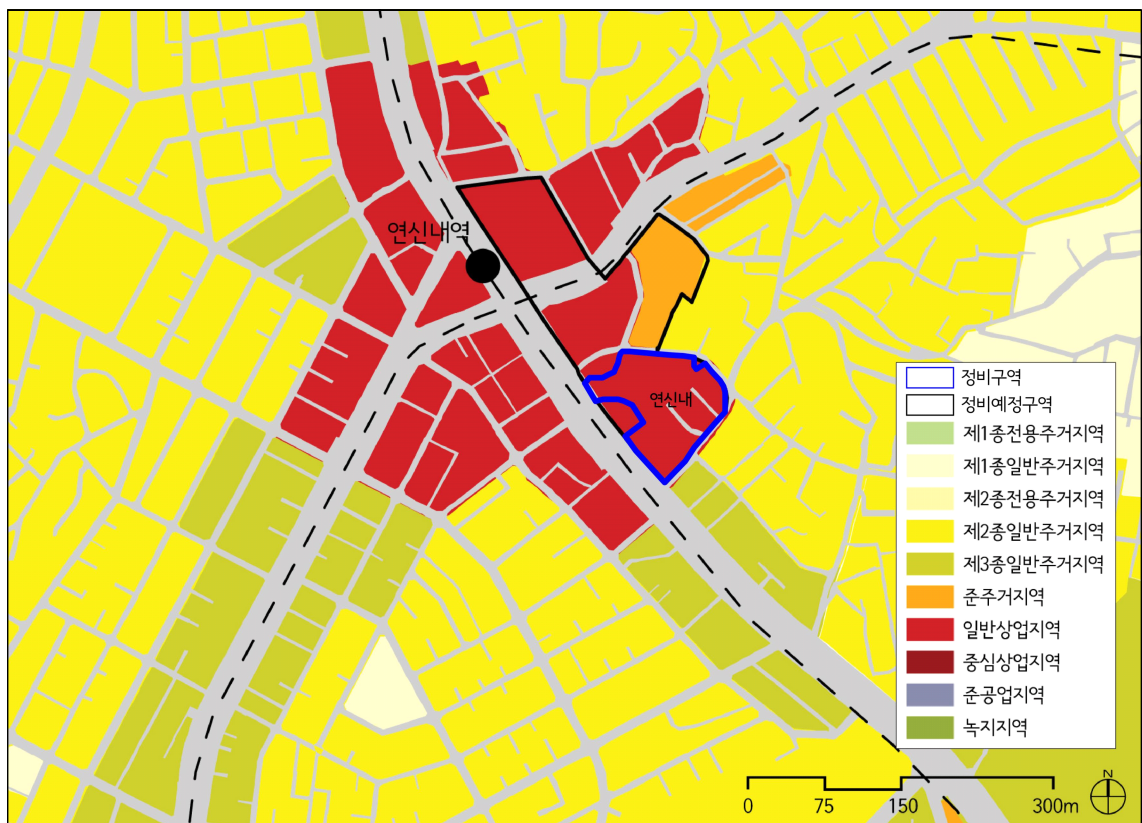
2) 연신내·불광 지역중심

■ 지역관리 운영방향

- 연신내지역은 2040 서울도시기본계획 상 지역중심지역으로서 직주근접의 실현 및 GTX 도입을 통한 광역교통기능 인프라 강화를 통한 토지이용의 효율성을 제고한다.

■ 정비예정구역

- 기정 정비예정구역은 유지한다.
- 지역중심이상 선별된 정비가능구역은 구역지정요건 충족 시 정비구역 지정 가능하다.



[연신내 · 불광역 정비(예정)구역]

■ 토지이용계획

- 건축물의 주용도는 해당 지구단위계획에서 정한 건축물 용도계획 상의 권장용도 중에서 선택한다.
 - 주용도 : 업무, 근린생활, 문화 및 집회, 판매, 의료, 운동, 숙박시설, 주거 등

■ 정비수법

- 정비구역별 특성에 따라 혼합형 정비수법을 적용한다.

■ **건폐율계획**

- 「서울시 도시계획 조례」상 해당 용도지역의 건폐율 기준을 준용한다.
- 소단위 및 보전형 정비수법을 적용하는 경우 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」상 건폐율 범위 내에서 완화 가능하다.

■ **용적률계획**

- 일반상업지역은 기준 600% 이하, 허용 800% 이하로, 준주거지역은 기준 300% 이하, 허용 400% 이하로 적용. 단, 용도지역 혼재, 용도지역 상향된 지역에 대해서는 해당지역의 지구단위계획에서 정한 용적률체계를 따른다.

[연신내지역 용적률계획]

구 분	용적률계획		
	기준용적률	허용용적률	상한용적률
상업지역	600% 이하	800% 이하	법적용적률 2배이하
준주거지역	300% 이하	400% 이하	법적용적률 2배이하

※ 용도지역 혼재, 용도지역 상향된 지역에 대해서는 지구단위계획에 따름

- 허용용적률 인센티브는 06. 도시정비형 재개발사업 부문별계획상 용적률 인센티브를 따르며, 연신내지역의 도시경제활성화 유도 용도는 다음과 같다.
 - 2040 서울도시기본계획 상 직주근접 실현 도모 및 토지이용 효율성 제고 육성전략을 고려하여 신성장산업 육성시설, 창업지원센터 등 도입 시 최대 100% 이내 인센티브를 부여한다

[연신내 지역중심지역내 허용용적률 인센티브]

목 표	인센티브 대상	요 건	산정방식	부여량
도시경제 활성화	지역별 경제활성화 정책유도용도	MICE 산업관련시설로 위원회에서 필요하다고 인정하는 경우	정률방식 (보상계수 0.4)	최대 100%
		사회혁신창조클러스터를 활용한 신성장산업육성을 위한 시설 도입 시		
		대학생 창업을 위한 창업지원센터 등 도입 시		
		업무전용빌딩(업무시설 50%이상 복합하는 경우에 한함) 설치 시 (단, 오피스텔 제외)	업무복합비율에 비례하여 최대 50%	최대 50%

※ 지역별 인센티브 적용 도입용도를 도입하는 경우, 다음과 같이 정률방식 인센티브량을 산정함
 - 기준용적률 × (도입시설면적 ÷ 대지면적) × 보상계수

■ 업무전용빌딩 도입에 따른 인센티브량

- 지역별 도시경제활성화 유도 용도에 따라 업무기능강화를 위해 업무용도를 50% 이상 도입하는 경우, 업무복합 도입비율에 따라 다음과 같이 용적률 인센티브를 산정(단, 오피스텔은 제외)한다.

[업무복합비율에 따른 인센티브 부여량]

업무복합비율	인센티브량	비 고
50% 미만	-	-
50 ~ 60% 미만	30%	-
60 ~ 70% 미만	40%	-
70% 이상	50%	-

■ 높이계획

- 건축물 높이계획은 연신내 지구단위계획에서 정한 높이를 따른다.(기준높이)
- 기준높이에서 기부채납(공공시설 등 제공)에 따른 높이완화 가능하다.
 - 공공용지 제공에 따른 높이 완화
= 기준높이 × (공공시설 등의 부지로 제공하는 면적 ÷ 당초의 대지면적) 이내
- 신규 정비가능구역의 높이는 해당지역의 중심지 위계, 상위 및 관련계획, 도시 관리계획, 주변 높이 현황 등을 종합적으로 고려하여 계획한다.

■ 주거비율 및 공공주택 확보기준

- 구체적인 기준은 06. 도시정비형 재개발사업 부문별계획 중 주거공급계획에 따르도록 한다.

3) 신촌 지역중심

■ 지역관리 운영방향

- 신촌지역은 2040 서울도시기본계획 상 지역중심지역으로서 문화산업자원을 활용한 미래융합형 창조산업기반 마련 및 대학인접지구에 창업교육공간 조성 및 창업 인큐베이터를 구축한다.

■ 정비예정구역

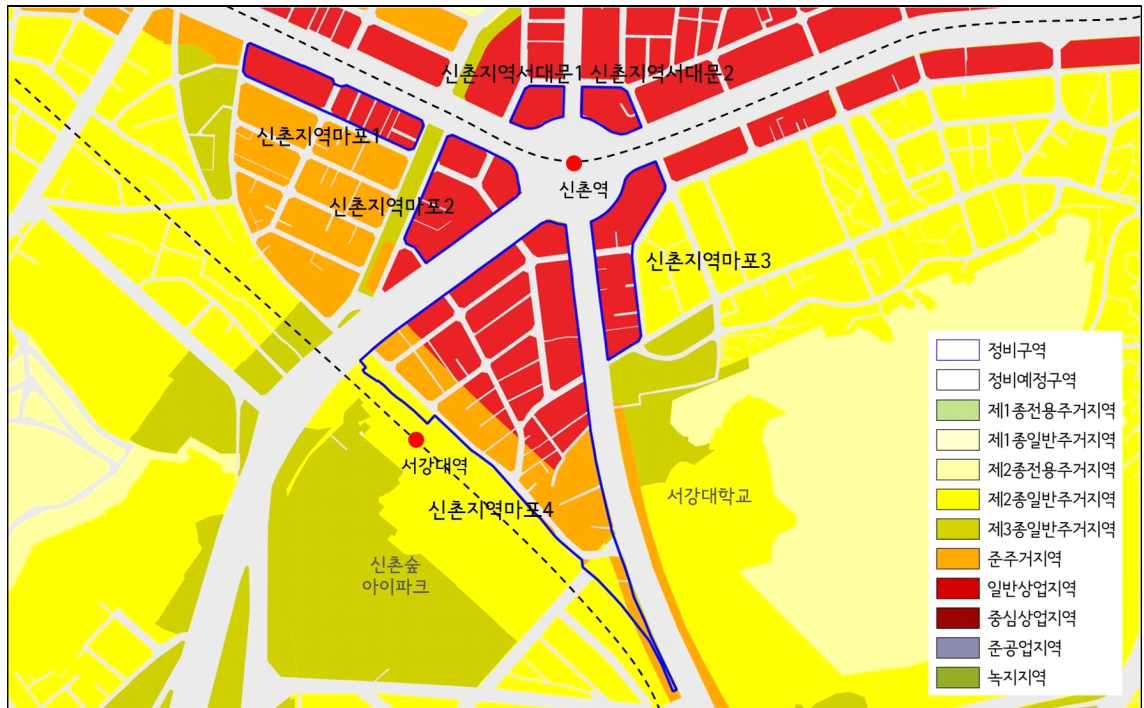
- 기정 정비예정구역은 유지한다.
- 지역중심이상 선별된 정비가능구역은 구역지정요건 충족 시 정비구역 지정 가능하다.

■ 토지이용계획

- 건축물의 주용도는 해당 지구단위계획에서 정한 건축물 용도계획 상의 권장용도 중에서 선택한다.
 - 주용도 : 업무, 판매, 문화 및 집회, 근린생활시설, 숙박시설, 주거 등

■ 정비수법

- 정비구역별 특성에 따라 혼합형 정비수법을 적용한다.



[신촌지역 정비구역]

■ **건폐율계획**

- 「서울시 도시계획 조례」상 해당 용도지역의 건폐율 기준을 준용한다.
- 소단위 및 보전형 정비수법을 적용하는 경우 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」상 건폐율 범위 내에서 완화 가능하다.

■ **용적률계획**

- 일반상업지역은 기준 600% 이하, 허용 800% 이하로, 준주거지역은 기준 300% 이하, 허용 400% 이하로 적용. 단, 용도지역 혼재, 용도지역 상향된 지역에 대해서는 해당지역의 지구단위계획에서 정한 용적률 체계를 따른다.

[신촌지역 용적률계획]

구 분	용적률계획		
	기준용적률	허용용적률	상한용적률
상업지역	600% 이하	800% 이하	법적용적률 2배이하
준주거지역	300% 이하	400% 이하	법적용적률 2배이하

※ 용도지역 혼재, 용도지역 상향된 지역에 대해서는 지구단위계획에 따름

- 허용용적률 인센티브는 06. 도시정비형 재개발사업 부문별계획상 용적률 인센티브를 따르며, 신촌지역의 도시경제활성화 유도 용도는 다음과 같다.
 - 2040 서울도시기본계획 상 창조문화산업의 거점지역 육성전략을 고려하여 신성장 육성시설, 창업지원센터 등 도입 시 최대 100% 이내 인센티브를 부여한다.

[신촌 지역중심지역내 허용용적률 인센티브]

목 표	인센티브 대상	요 건	산정방식	부여량
도시경제 활성화 문화 인프라	지역별 경제활성화 정책유도용도	사회혁신창조클러스터를 활용한 신성장산업육성을 위한 시설 도입 시	정률방식 (보상계수 0.4)	최대 100%
		대학생 창업을 위한 창업지원센터 등 도입 시		
		업무전용빌딩(업무시설 50%이상 복합하는 경우에 한함) 설치 시 (단, 오피스텔 제외)	업무복합비율에 비례하여 최대 50%	최대 50%

※ 지역별 인센티브 적용 도입용도를 도입하는 경우, 다음과 같이 정률방식 인센티브량을 산정함
 - 기준용적률 × (도입시설면적 ÷ 대지면적) × 보상계수

■ 업무전용빌딩 도입에 따른 인센티브량

- 지역별 도시경제활성화 유도 용도에 따라 업무기능강화를 위해 업무용도를 50% 이상 도입하는 경우, 업무복합 도입비율에 따라 다음과 같이 용적률 인센티브를 산정(단, 오피스텔은 제외)한다.

[업무복합비율에 따른 인센티브 부여량]

업무복합비율	인센티브량	비 고
50% 미만	-	-
50 ~ 60% 미만	30%	-
60 ~ 70% 미만	40%	-
70% 이상	50%	-

■ 높이계획

- 건축물 높이계획은 신촌 지구단위계획에서 정한 높이를 따른다.(기준높이)
- 기준높이에서 기부채납(공공시설 등 제공)에 따른 높이완화 가능하다.
 - 공공용지 제공에 따른 높이 완화
 = 기준높이 × (공공시설 등의 부지로 제공하는 면적 ÷ 당초의 대지면적) 이내
- 신규 정비가능구역의 높이는 해당지역의 중심지 위계, 상위 및 관련계획, 도시 관리계획, 주변 높이 현황 등을 종합적으로 고려하여 계획한다.

■ 주거비율 및 공공주택 확보기준

- 구체적인 기준은 06. 도시정비형 재개발사업 부문별계획 중 주거공급계획에 따르도록 한다.

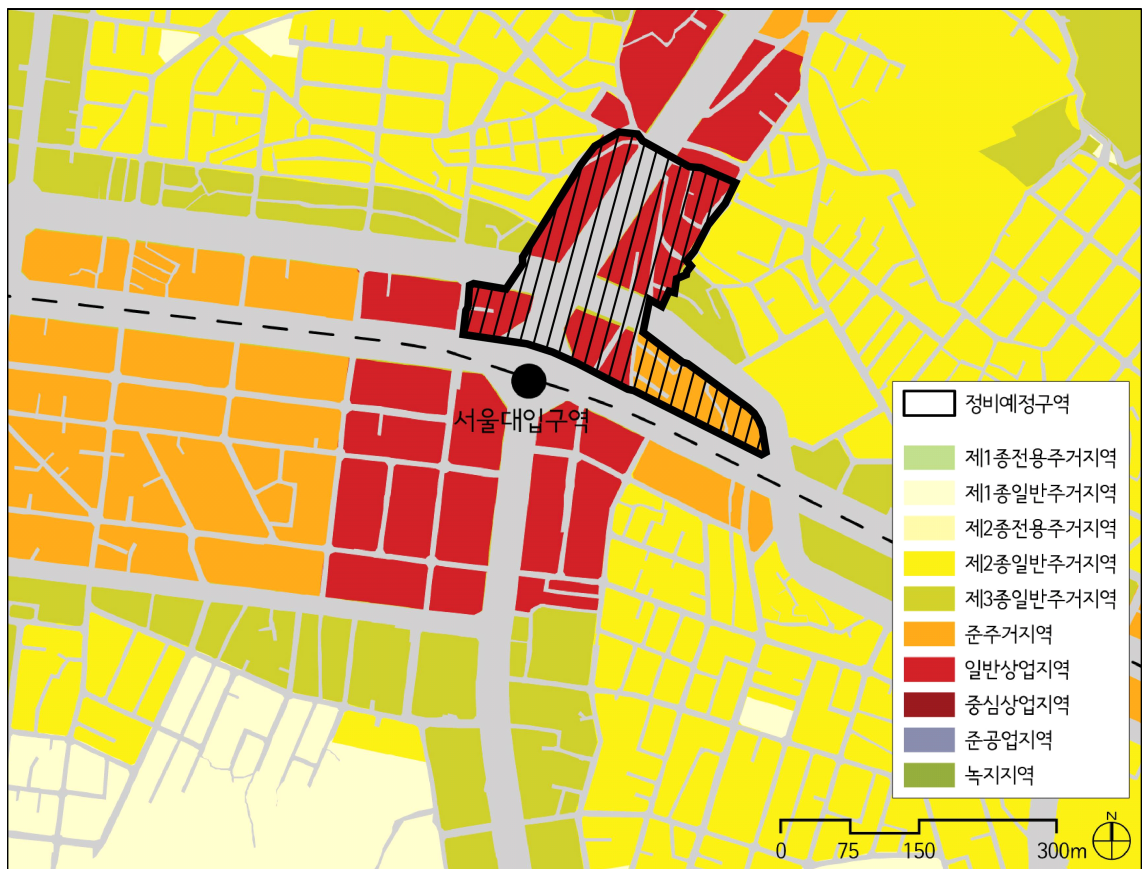
4) 봉천 지역중심

■ 지역관리 운영방향

- 봉천지역은 2040 서울도시기본계획 상 지역중심지역으로서 행정, 상업, 문화, 대학 등의 다양한 입지 특화기능이 시너지를 창출할 수 있는 복합 업무공간으로 육성한다.

■ 정비예정구역

- 기정 정비예정구역은 유지한다.
- 지역중심이상 선별된 정비가능구역은 구역지정요건 충족 시 정비구역 지정 가능하다.



[봉천지역 정비예정구역]

■ 토지이용계획

- 건축물의 주용도는 해당 지구단위계획에서 정한 건축물 용도계획 상의 권장용도 중에서 선택한다.
 - 주용도 : 업무, 문화 및 집회, 판매, 교육연구, 노유자, 숙박시설, 주거 등

■ 정비수법

- 정비구역별 특성에 따라 혼합형 정비수법을 적용한다.

■ 건폐율계획

- 「서울시 도시계획 조례」상 해당 용도지역의 건폐율 기준을 준용한다.
- 소단위 및 보전형 정비수법을 적용하는 경우 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」상 건폐율 범위 내에서 완화 가능하다.

■ 용적률계획

- 일반상업지역은 기준 600% 이하, 허용 800% 이하로, 준주거지역은 기준 300% 이하, 허용 400% 이하로 적용. 단, 용도지역 혼재, 용도지역 상향된 지역에 대해서는 해당지역의 지구단위계획에서 정한 용적률체계를 따른다.

[봉천지역 용적률계획]

구 분	용적률계획		
	기준용적률	허용용적률	상한용적률
상업지역	600% 이하	800% 이하	법적용적률 2배이하
준주거지역	300% 이하	400% 이하	법적용적률 2배이하

※ 용도지역 혼재, 용도지역 상향된 지역에 대해서는 지구단위계획에 따름

- 허용용적률 인센티브는 06. 도시정비형 재개발사업 부문별계획상 용적률 인센티브를 따르며, 봉천지역의 도시경제활성화 유도 용도는 다음과 같다.
 - 2040 서울도시기본계획 상 복합업무거점지역 육성전략을 고려하여 신성장육성 시설, 창업지원센터 등 도입 시 최대 100% 이내 인센티브를 부여한다.

[봉천 지역중심지역내 허용용적률 인센티브]

목 표	인센티브 대상	요 건	산정방식	부여량
도시경제 활성화	지역별 경제활성화 정책유도용도	사회혁신창조클러스터를 활용한 신성장산업육성을 위한 시설 도입 시	정률방식 (보상계수 0.4)	최대 100%
		대학생 창업을 위한 창업지원센터 등 도입 시		
		업무전용빌딩(업무시설 50%이상 복합하는 경우에 한함) 설치 시 (단, 오피스텔 제외)	업무복합비율에 비례하여 최대 50%	최대 50%

※ 지역별 인센티브 적용 도입용도를 도입하는 경우, 다음과 같이 정률방식 인센티브량을 산정함
 - 기준용적률 × (도입시설면적 ÷ 대지면적) × 보상계수

■ 업무전용빌딩 도입에 따른 인센티브량

- 지역별 도시경제활성화 유도 용도에 따라 업무기능강화를 위해 업무용도를 50% 이상 도입하는 경우, 업무복합 도입비율에 따라 다음과 같이 용적률 인센티브를 산정(단, 오피스텔은 제외)한다.

[업무복합비율에 따른 인센티브 부여량]

업무복합비율	인센티브량	비 고
50% 미만	-	-
50 ~ 60% 미만	30%	-
60 ~ 70% 미만	40%	-
70% 이상	50%	-

■ 높이계획

- 건축물 높이계획은 봉천 지구중심 지구단위계획에서 정한 높이를 따른다.(기준높이)
- 기준높이에서 기부채납(공공시설 등 제공)에 따른 높이완화 가능하다.
 - 공공용지 제공에 따른 높이 완화

$$= \text{기준높이} \times (\text{공공시설 등의 부지로 제공하는 면적} \div \text{당초의 대지면적}) \text{ 이내}$$
- 신규 정비가능구역의 높이는 해당지역의 중심지 위계, 상위 및 관련계획, 도시 관리계획, 주변 높이 현황 등을 종합적으로 고려하여 계획한다.

■ 주거비율 및 공공주택 확보기준

- 구체적인 기준은 06. 도시정비형 재개발사업 부문별계획 중 주거공급계획에 따르도록 한다.

8.5 준공업지역

■ 운용방향

- 준공업지역은 준공업지역 종합발전계획 및 서울시 준공업지역 지구단위계획 수립 기준에 따라 용적률계획, 높이계획, 용도계획 등 부문별계획을 적용한다.

■ 정비예정구역

- 기정 정비예정구역은 유지한다.
 - 주택재개발 정비예정구역에서 도시정비형 재개발 정비예정구역으로 전환(4개소)
 - ① 양평 10, 12, 13구역(2008.3)
 - ② 양평14구역(2010.3)
 - 우선정비대상구역 3개소(2010.3)
 - ① 영등포구 문래동2가 2번지 일대
 - ② 구로구 신도림동 293번지 일대
 - ③ 성동구 성수동 301-27번지 일대
- 준공업지역 종합발전계획에서 도시정비형 재개발사업 방식을 적용하는 경우 정비 예정구역으로 의제한다.
- 지역중심이상 선별된 정비가능구역은 구역지정요건 충족 시 정비구역 지정 가능하다.

■ 기정 정비예정구역 운용방안

- 주택재개발 정비예정구역에서 도시정비형 재개발 예정구역으로 전환하여 기본계획을 변경한 지역의 부문별계획은 고시 당시 기본계획 내용을 따라 운용한다.
- 우선정비대상구역의 부문별계획은 준공업지역 종합발전계획 및 서울시 준공업지역 지구단위계획 수립기준에 따라 운용한다.
- 2008년 3월 주택재개발 정비예정구역에서 도시정비형 재개발 사업방식으로 전환한 3개 구역(양평 10, 12, 13)에 대해서는 준공업지역 종합발전계획 상 산업재생형 공동주택부지 기준용적률 경과규정을 고려하여 기준용적률 범위(230%)를 유지하고, 장기전세주택 등 도입 용적률 인센티브를 적용(50%)한다.

[양평 10, 12, 13구역 용적률 체계]

구 분	장기전세주택 미설치 시	장기전세주택 설치 시	비고
용적률 체계	<ul style="list-style-type: none"> •기준 : 230 •최대 : $230+\alpha$ 	<ul style="list-style-type: none"> •기준 : 230% •허용 : 280% (장기전세주택 건립용적률 25%, 장기전세주택으로 인한 완화용적률 25%) •상한 : $280%+\alpha$ 	-

※ α : $1+1.3\alpha$ (공공시설 등 제공에 따른 용적률 인센티브)

■ 신규 정비예정구역 운용방안

- 신규 추가되는 정비예정구역의 부문별계획은 준공업지역 종합발전계획 및 서울시 준공업지역 지구단위계획 수립기준에 따라 운용한다.

[준공업지역 용적률 적용체계]

구 분		주거환경정비예정구역 →도시정비형 예정구역 전환 (2008.3)	주거환경정비예정구역 →도시정비형 예정구역 전환 (2010.3)	우선 정비대상구역 (2010.3)
구역명		양평 10, 12, 13구역 (3개소)	양평 14구역 (1개소)	문래동2가 2, 신도림동 293, 성수동2가 301-27 (3개소)
용적률 체계	공동주택 부지	$230% + \alpha$	$210% + 20% + \alpha$	
	산업부지	$400% + \alpha$		

※ α : 공공시설 등 제공에 따른 용적률 인센티브

09 단계별 추진계획 및 제도개선

9.1 단계별 추진계획

1) 공공의 역할 중심으로 단계별 추진계획 수립

- 도시정비형 재개발사업은 시장 수요에 대응한 민간사업자의 결정에 따라 사업추진 여부가 결정되기 때문에, 공공 주도로 정비사업을 추진하지 않는 한 단계별 추진 계획을 수립하는데 어려움이 있다.
- 그러나 금번 기본계획에서는 서울의 여건변화를 반영하고 2040 서울도시기본계획의 정책을 실현하기 위해 서울도심 도심내 기존 12곳의 해제지역을 공공이 주도하여 1,2단계에 걸쳐 정비구역으로 재지정 하였다.
- 신규 정비예정구역은 기본계획수립 고시일로부터 추진할 수 있도록 하였다.
- 단계별 추진계획은 시 정책여건 등에 따라 변경될 수 있다.

■ 1단계 : 2023~2024년

- 1단계 기간은 2023년에서 2024년까지로 설정하고, 총 5개 구역을 대상으로 지정하였다.

[1단계 정비구역 지정]

구분	대상지역
1단계('23~'24)	· 종로구 : 효제동 일대 · 중 구 : 충무로5가, 광희동, 주교동, 오장동 일대

■ 2단계 : 2025~2028년

- 2단계 기간은 2025년에서 2028년까지로 설정하고, 총 7개 구역을 대상으로 지정하였다.

[2단계 정비구역 지정]

구분	대상지역
2단계('25~'28)	· 종로구 : 연지동, 인의동, 충신동, 종로4·5가 일대 · 중 구 : 을지로6가(DDP주변), 신당동(동대문역사문화공원주변), 남대문로5가 일대

9.2 세입자에 대한 주거안정대책 등

- 서울시는 거주자 및 세입자를 위한 대책마련으로 2009.7.30.일자로 ‘도시 및 주거환경 정비 조례’를 개정, 도시정비형 재개발사업을 통한 공동주택 건립시 주택 규모별 건설기준을 신설하고 임대주택 건립기준을 마련하여 중소규모의 주택공급과 저소득 주민의 입주기회를 확대함으로써 서민주거 안정을 도모하고 있다.
- 서울시 ‘재개발사업의 임대주택 및 주택규모별 건설비율(2022.12)’기준에 따라 상업지역의 총 세대수 200세대 이상 재개발사업의 임대주택 건설비율을 5%로 규정하고 있으며, 전체 임대주택 세대수(법 제54조 제4항에 따라 공급되는 임대주택은 제외)의 30%이상 또는 건설하는 주택 전체 세대수의 5%이상을 주거전용면적 40㎡이하 규모의 임대주택(법 제 54조 제4항에 따라 공급되는 임대주택은 제외한다)으로 건설하도록 하고 있다.
- 더불어, 도시정비형 재개발구역의 주거비율을 지역에 따라 80~90%로 완화하여 완화용적률의 1/2를 공공주택으로 공급하도록 하였다.(서울도심 도심부 제외)
- 세입자 대책에 관한 사항은 서울시 ‘도시 및 주거환경 정비 조례’상 기준에 따라 개별 민간사업 시행시 적절한 세입자 이주대책이 수립될 수 있도록 유도한다.

[세입자 대책 수립기준]

관련규정	수립기준
서울시 도시 및 주거환경정비 조례 제27조제②항	<ol style="list-style-type: none"> 1. 해당 정비사업으로 신축되는 건축물의 상가 또는 공동주택의 분양을 원하는 세입자가 있는 정비구역 또는 지구에 대하여 구청장이 사업 시행계획인가를 하는 때에는 제44조에 따른 보류지를 제3자에 우선하여 제46조제1항제1호에 해당하는 세입자(이하 "적격세입자"라 한다)에게 분양하도록 할 수 있다. 2. 제1호에 따른 적격세입자가 있는 경우 세입자의 자격요건은 제46조를 준용한다. 3. 사업시행자는 사업시행계획인가내용에 제44조에 따른 보류지를 제3자에 우선하여 적격세입자에게 분양하도록 한 경우에는 법 제72조제1항에 따른 분양공고 내용에 이를 포함하여야 한다.

※ 상가 세입자는 상기 수립기준에 따라 대책을 수립하되, 구역내 임시상가 조성을 통한 대체 영업장 확보, 건물 내 임대상가를 조성하여 우선임차권 제공 등의 다양한 계획방식을 유도하도록 한다.

9.3 도시정비형 재개발사업 관련 제도개선사항

1) 서울도심 도심부 주차장 설치기준 완화 제도개선

- **획일적 주차장 설치기준 적용으로 도심 주택공급 저해**
 - 대중교통 밀도가 높은 서울도심 도심부 상업지역 내에 주택 건립 시에도, 주거 지역과 동일한 주차장 설치기준을 적용하고 있다.
 - 높은 지가로 인해 협소한 규모(약 2,000㎡ 이하)로 개발이 진행되는 도심부 특성상 주차장 설치를 위한 과도한 지하개발이 사업성 저하로 이어져 주택공급량 활성화가 저해되었다.
- **대중교통 밀도, 거주자 특성 등을 고려한 주차장 설치기준 완화 필요**
 - 부설주차장 설치제한지역은 주차장법 제9조에 따라 주거용도 이외의 건축물의 경우 주차장 설치기준을 상한으로 제한되고 있으며, 주거용도의 경우는 획일적으로 세대당 1대 이상을 확보토록 하고 있어 다양한 주택공급에 한계로 작용하였다. (※ 「주차장법」 제19조, 령 제6조[별표1], 「주택건설기준 등에 관한 규정」 제27조 제1항)
 - 대중교통 밀도, 거주자 특성 등을 고려하여 주차장 설치기준의 최하한선을 완화하여 도심부 여건에 맞는 다양한 주택공급이 가능하도록 제도개선이 필요하다.
- **제도개선 방안**
 - 서울도심 도심부 내 상업지역은 대중교통이 발달되어 있으므로 주거공급 시 주차장 설치의무 대상에서 제외하거나 차량 미소지자의 거주조건을 담보로 원룸형 주택의 주차장 설치기준을 완화한다.
 - (단기안) 「서울특별시 주차장 설치 및 관리 조례」 개정으로 주차장 별도 분양 주택에 대해서 완화방안 마련 추진한다.
 - (장기안) 「주택건설기준 등에 관한 규정」 개정을 통해 도심 내 주거 주차장 설치 의무를 완화한다.

주차장 설치기준 완화 개선방안(단기안)

- 서울도심 도심부내 상업지역 주차장 별도분양 조건부 원룸형 주택 주차장 설치기준 완화
 - 전용30제곱미터 이하 : 0.5대 / 세대 → 0.25대 / 세대 이상
 - 전용60제곱미터 이하 : 0.8대 / 세대 → 0.4대 / 세대 이상

※ 주차장 별도분양(주차분리분양제) : 주차공간과 주택(건물)을 분리하여 분양 또는 임대하는 방식

■ 제도개선 효과

- 주차장 설치가 어려운 2,000㎡ 미만의 소규모 부지의 경우 주차장 설치기준이 완화됨에 따라, 도심 거주수요를 고려한 다양한 주거공급 활성화를 유도한다.
- 대중교통이 발달해 있는 도심부의 직주근접을 실현하고 차량을 미소지한 청년, 신혼부부 등 도심 거주수요를 위한 주거공급을 도모한다.

2) 도시정비형 재개발구역 내 장기미집행 도시계획시설 실효대상 제외

■ 장기미집행 도시계획시설 실효기준(「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제48조)

- 도시계획시설결정이 고시된 시설에 대하여 그 고시일로부터 20년이 지날 때 까지 그 시설의 설치에 관한 시설사업이 시행되지 않은 경우 그 고시일로부터 20년이 되는 날의 다음날에 그 효력을 잃으며, 시·도지사 또는 대도시 시장은 도시계획 시설 결정이 효력을 잃으면 대통령령으로 정하는 바에 따라 지체 없이 고시해야 한다.(자치구에 위임)

■ 제도개선의 필요성

- 도시정비형 재개발사업은 구역 내 다수의 사업시행지구로 분할 시행되며, 구역별 부담 비율에 따라 각 시행지구별로 분담하여 정비기반시설(도시계획시설)을 조성하도록 결정한다.
- 구역 내 개별 시행지구의 사업시행 시기 차로 인해 정비기반시설이 대부분 부분적으로 시행한다.
 - 도시계획시설 실효시기 결정된 정비기반시설의 확보가 어렵고, 대부분 부분적으로 시행되어 도시계획시설의 단절, 비정형화 및 기능상실 등이 초래된다.

■ 제도개선 방향

- 재개발구역 내 도시계획시설 실효대상 제외하도록 관련 법령 개정을 추진한다.
 - 도시정비형 재개발구역 내 도시계획시설은 정비사업을 목적으로 결정되어 당해 토지 소유자가 사업시행 주체로 참여하고 개별 시행지구의 기반시설 부담률에 따라 분담하여 집행되며, 정비구역이 해제기준에 따라 도시계획시설 해제여부가 결정되기 때문에 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제48조 규정과 별개로 「도시 및 주거환경정비법」에 따라 관리되도록 관련 법령 개정이 필요하다.

3) 공공선(先)투자 후(後)회수 제도개선

- 전면 철거형 재개발의 경우에도 조례 개정하여 공공재원 先 투자 근거 마련
 - 현재는 소단위정비방식으로 시행하는 경우에 한하여, 정비기반시설의 설치비용의 전부 또는 일부를 구청장에게 지원이 가능하다. (「도시 및 주거환경정비법」 제92조, 동법 시행령 제77조, 「서울시 도시 및 주거환경정비 조례」 제52조 제①항 제2호 마)
 - 일반정비지구의 사업시행 시 현금기부채납을 통해 미확보기반시설의 조기확보 및 민간의 원활한 정비사업 추진이 가능하다.
- 서울도심 도심부 내 정비기반시설의 원활한 재투자를 위해 제도법령화 및 별도기금화 필요
 - 법령상 투자금액과 현금 기부채납의 직접적 인과관계 (부재)
 - 현재 기부채납 되는 현금은 주택사업특별회계로 편입되고, 정비기반시설의 설치비용을 예산으로 사용됨에 따라, 특정구역에서 기부채납한 현금이 그 구역의 정비 기반시설 투자에 온전하게 활용 곤란
 - 현금기부채납 시 해당 구역 내 정비기반시설 확보기금으로 우선적으로 사용되도록 하고, 기금의 범위를 서울시 내 도시정비형 재개발사업 구역 내로 한정하여 제도화 추진
- 공공선투자 후회수 시 원활한 자금회수를 위해 현금기부채납 총량기준 1/2 제한 개선 필요
- 공공선투자를 통해 선 보상받은 사람들이 보상비를 반납할 경우, 토지등소유자로 동일권리를 회복할 수 있는 제도 마련 필요
 - 영업행위 지속, 보상액 불만족 등을 사유로 토지등소유자의 민원 대응 가능
 - 보상비 반납 시 재개발사업 토지등소유자와 동일한 권한행사 가능토록 법 개정 추진
 - 향후, 공공 先 투자가 필요한 다양한 사업 (쪽방임대주택사업, 통합 진출입구 및 지하주차장 조성사업 등) 의 원활한 추진을 위해 필요
 - 공공先투자로 보상받은 자가 재개발사업의 토지등소유자와 동일한 권한행사를 위해서는 토지등소유자로 보는 명확한 규정 신설 필요

[도시 및 주거환경정비법 개정(안) : 제2조, 제92조]

현행(안)	개정(안)
<p>제2조(정의)</p> <p>9. “토지등소유자”란 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 자를 말한다.</p> <p>가. 주거환경개선사업 및 재개발사업의 경우에는 정비구역에 위치한 토지 또는 건축물의 소유자 또는 그 지상권자</p>	<p>제2조(정의)</p> <p>9. “토지등소유자”란 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 자를 말한다.</p> <p>가. 주거환경개선사업 및 재개발사업의 경우에는 정비구역에 위치한 토지 또는 건축물의 소유자 또는 그 지상권자(제92조 제3항에 따라 보상금액 반환자를 포함한다)</p>
<p>제92조(비용부담의 원칙)</p> <p>① 정비사업비는 이 법 또는 다른 법령에 특별한 규정이 있는 경우를 제외하고는 사업 시행자가 부담한다.</p> <p>② 시장·군수등은 시장·군수등이 아닌 사업 시행자가 시행하는 정비사업의 정비계획에 따라 설치되는 다음 각 호의 시설에 대하여는 그 건설에 드는 비용의 전부 또는 일부를 부담할 수 있다.</p> <p>1. 도시·군계획시설 중 대통령령으로 정하는 주요 정비기반시설 및 공동이용시설</p> <p>2. 임시거주시설</p>	<p style="text-align: center;">〈 생략 〉</p> <p>③ 제2항에 따라 시장·군수·구청장이 정비 계획에 따라 기반시설을 설치하게 되는 경우에 시장·군수·구청장으로부터 토지 또는 건축물 등에 관한 보상을 받은 자가 그 보상금액에 국토교통부령으로 정하는 이자를 더한 금액을 시·도지사 또는 시장·군수·구청장에게 반환하는 경우에는 해당 정비구역의 토지등소유자로 보며, 이 경우 해당 정비구역 사업시행자가 기반 시설의 설치에 필요한 부지를 제공한 것으로 본다.</p>

• 재개발사업 공동주택 분양대상 포함 등을 위해 市 도정 조례 개정 필요

[서울특별시 도시 및 주거환경정비 조례 개정(안) : 제36조]

<p>제36조(재개발사업의 분양대상 등)</p> <p>① 영 제63조제1항제3호에 따라 재개발사업으로 건립되는 공동주택의 분양대상자는 관리처분계획기준일 현재 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 토지등소유자로 한다.</p> <p>6. (신설) 도시정비법 제92조제3항에 따라 정비계획에 따른 기반시설을 설치하게 되는 경우로서 종전의 주택(사실상 주거용으로 사용되고 있는 건축물을 포함한다)에 관한 보상을 받은 자</p>

제2부

정비유도지침

01 정비유도 지침

1.1 정비유도지침의 개요

1) 정비유도지침의 성격

- 도시정비형 재개발구역의 장소적 특성과 건축 디자인의 질적 향상을 위한 건축유도 기준으로 지구별 정비계획 수립 및 사업시행계획인가 시 심의기준으로 활용하였다.
- 제시되는 내용은 일종의 유도기준으로 법적 강제력을 가지는 기준은 아니나, 심의 과정과 서울시 및 자치구 담당부서에서 검토기준으로 활용된다.
- 사업추진여건 상 반영이 어려운 경우에는 관련 위원회의 심의과정을 통하여 융통성 있게 조정될 수 있다.

2) 정비유도지침의 적용지역

- 도시정비형 재개발사업구역 전체

1.2 재정비 필요성 및 방향

1) 정비유도지침의 재정비 필요성

- 도시관리정책이 보존중심의 도시재생에서 사회여건 변화를 고려하여 서울의 도시 경쟁력 강화를 위한 개발·정비를 활성화하는 양상으로 변화함에 따라 기존 재생관리 지침은 도시관리방식의 제약이 되었다.
- 서울의 여건변화와 녹지생태도심 재창조 전략 등 정책을 반영하여 경쟁력 있는 도시 환경을 창출하기 위해서는 기존 재생관리지침을 재정비할 필요가 있다.

2) 정비유도지침의 방향

(1) 기본원칙

- 지역여건에 맞고 지역특성을 살리는 정비계획 설정을 기본원칙으로 한다.
- 2040 서울도시기본계획의 중심지 육성과 녹지생태도심 재창조전략 실현 등 상위 계획과 정책변화에 대응하는 정비계획 수립 방향을 제시한다.
- 불합리한 획지 또는 기반시설의 변경 및 방향을 제시한다.
- 대상지의 특성에 맞게 정비유형을 구분하여 정비사업을 실시 할 수 있도록 한다.
- 공공과 민간의 통합적인 지침을 수립하고 공공부문의 지원을 강화한 종합적인 가이드라인 성격을 지닌다.

(2) 재정비 방향의 주요내용

- 구역내 특성을 고려한 다양한 정비수법을 제시한다.
- 녹지생태도심 조성을 위한 관리방안을 제시한다.
- 보행중심의 도심을 위한 가로 및 공공공간 활성화 지침을 마련한다.
- 팬데믹, 기후변화 등에 대응하고, 쾌적한 도심형성을 위한 다양한 친환경 계획 도입을 유도한다.
- 정비기반시설 용도와 기능의 유도를 도모한다.

1.3 정비유도지침

1) 용어의 정의 및 항목변경

- 본 정비유도지침에서 사용되는 용도, 건축지정선, 건축한계선, 벽면한계선, 공개공지, 전면공지, 차량출입허용구간, 보행자 우선도로, 공공보행통로 등의 용어는 본 관리 지침에서 별도 정의한 경우를 제외하고는 서울시 지구단위계획 수립기준·관리운영 기준 및 매뉴얼에 정의된 바에 따른다.
- 지침에서 별도로 언급하지 않은 사항에 대해서는 법규·조례·지침 등에 규정된 사항에 따르며, 본 지침 내용이 관련 법규 및 조례의 제정·개정 등으로 서로 상이하게 된 경우에는 관련 법규에서 허용하는 범위 안에서 본 지침을 따른다.

[용어의 정의]

구 분		용어의 정의
건축물 용도	주용도	도시정비형 재개발사업 기본계획 부문별 계획을 따름
	가로활성화 용도	정비유도지침 저층부 가로활성화 용도의 적용기준을 따름
건축물 배치	건축지정선	건축물의 외벽면이 계획에서 정한 선의 수직면에 일정 비율 이상 접해야 하는 것으로 가로경관이 연속적인 형태를 유지하거나 상업지역에서 중요 가로변의 건물을 가지런하게 할 필요가 있는 경우 사용
	건축한계선	도로에 있는 사람이 개방감을 가질 수 있도록 건축물을 도로에서 일정거리 후퇴시켜 건축하는 것으로 건축한계선 지정 시 필지의 형상 및 위치를 고려, 과도한 건축선 지정에 따른 개발 억제를 배제함
	벽면한계선	특정한 층에서 보행공간(공공보행통로 등)등을 확보할 필요가 있는 경우 사용하며 후퇴부분에는 보행공간 등에 필요한 도시설계적 계획요소 제시
	전면성	건축물의 1층 용도를 이용하는 사람들을 위한 주된 출입구를 설치하는 면
공공 공간	공개공지 설치	쾌적한 지역 환경을 위해 사적인 대지 안에 조성하여 일반 대중에게 상시 개방되는 공적 공간
	전면공지 설치	건축선 또는 벽면선에 의해 가로변에 선형으로 조성된 공지로서, 공개 공지로 지정되지 아니한 대지내 공지를 말하며 목적에 따라 세부조성방식 제시
	실내공개공지 설치	건물 내부의 공공의 성격을 가진 공개공지를 말하며 목적에 따라 세부조성방식 제시
	환경조형물 설치	건물 외부에 설치되는 조형물로서 다양한 미술장식품을 말함
	공공보행통로 설치	보행자의 통행을 위해 일반인에게 24시간 개방되어 이용할 수 있도록 대지 내에 조성토록 지정된 통로를 말하며 목적에 따라 세부조성방식 제시
	개방형녹지	공공(公共)이 자유롭게 이용할 수 있는 상부가 개방된 녹지 공간으로 시민이 자유롭게 여가 활동을 즐길 수 있는 쉼과 소통이 동시에 이루어지는 활력이 넘치는 공간
친환경	친환경 계획	환경과 조화되고 자연을 배려하는 계획을 말하며 구체적으로 수자원, 대체 에너지, 에너지 저감, 지형 및 식생, 일조, 통풍, 옥상녹화 등을 활용한 계획
안전· 방재	안전 및 방재 관련	주변지역의 자연재해 및 화재방지에 기여하기 위한 계획을 말하며 목적에 따라 세부조성방식 제시

※ 별도로 명시하지 않은 용어는 서울시 지구단위계획 수립기준·관리운영기준 및 매뉴얼에 정의된 내용을 따름

2) 지침의 구성

- 정비유도지침은 도시정비형 재개발사업에 적용되는 지침으로 공공부문과 민간부문을 구성된다.
- 공공부문 정비유도지침은 서울시 관련규정 및 다양한 정책사항을 반영하는 것을 원칙으로 한다.
- 민간부문 정비유도지침은 건축물, 외부공간, 동선으로 구분하고 각각 세부 지침 제시한다.
 - 건축물 : 저층부용도, 규모 및 형태, 전면성 및 진입부, 건축선
 - 외부공간 : 공개공지, 전면공지, 환경조형물, 옥상녹화 등
 - 동선 : 차량동선구간, 공공보행통로

3) 공공부문 정비유도지침

(1) 도로 : 보행자 도로

■ 적용대상

- 보행자 도로, 일반 도로의 보도

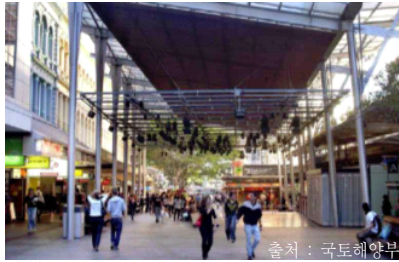
■ 적용방향

- 보행활동 등에 따라서 보행자 전용도로, 보행자 우선도로로 구분하여 지정한다.
- 보행공간의 공공성 및 활용성을 강화하여 조성한다.
- 유효 보도폭을 최대한 확보하여 보행권을 회복한다.
- 도시의 주요 문화, 녹지, 수체계 축을 고려하여 특성화된 보행가로를 조성한다.
- 디자인을 단순화하고 색채 및 패턴, 조명을 차별하게 조성한다.
- 보행 가로의 평탄성과 연속성을 강화하고, 전면공지와 보도의 단차를 최소화하여 걷기 편하고, 안전한 거리로 조성한다.
- 도시홍수, 침수 대비 저류시설 등 빗물관리시설 설치 유도한다.

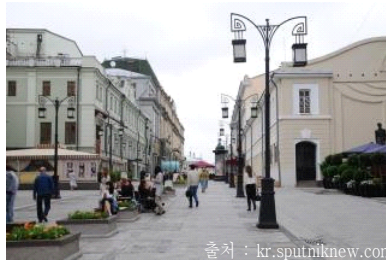
■ 적용기준

- 보행자 전용도로 지정 기준
 - 현재 보행량이 많아 가로의 활력이 있으며, 보행환경을 유지하기 위하여 차량 진출입을 막아야 할 필요성이 있는 구간에 지정한다.

- 간선도로변, 주요 가로변에서 사업지구 사이 이면도로로의 직접적인 차량진출입을 막을 필요가 있는 구간에 지정을 권장한다.



[호주 퀸스트리트 사례]



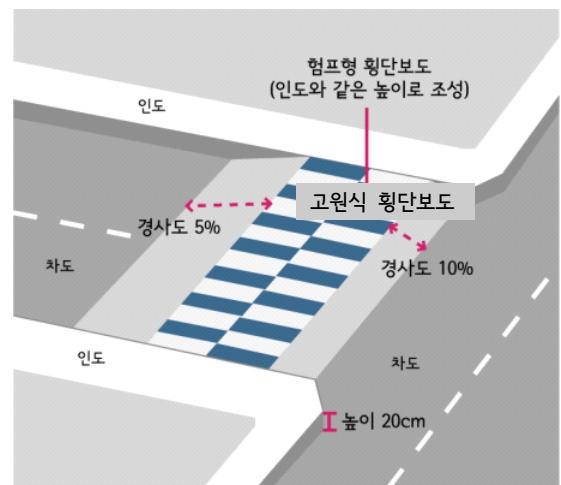
[러시아 모스크바 사례]



[보행자전용도로 예시]

• 보행자 우선도로 지정 기준

- 현재 보행량이 많아 가로의 활력은 있으나 차량통행이 일부 이루어지고 있어 보행에 지장이 있는 구간에 지정한다.
- 보차혼용이 이루어지고 있는 구간에 가급적 보행자 위주의 안전한 도로를 조성하기 위하여 지정을 권장한다.
- 보행자 우선도로에는 차량과속 방지 시설을 설치하여 차량의 속도 저감 시키도록 한다.
- 보도와 차도는 단차 없이 바닥 패턴으로 분리하고, 보행자의 안전을 위하여 볼라드를 설치하여 보행자 통행이 가능하도록 조성한다.
- 보도와 차도의 단차가 부득이하게 발생할 경우에는 고원식 횡단보도 등을 설치하여 신체장애인, 노약자를 위한 보행편의를 도모한다.
- 보행자 우선도로에서는 차량 주차를 금지한다.



[고원식 횡단보도 설치기준]



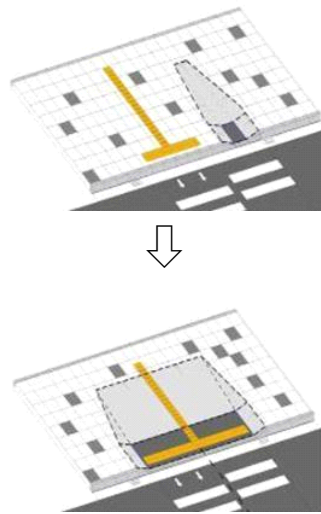
[단차 없는 연속적 보행공간의 예]



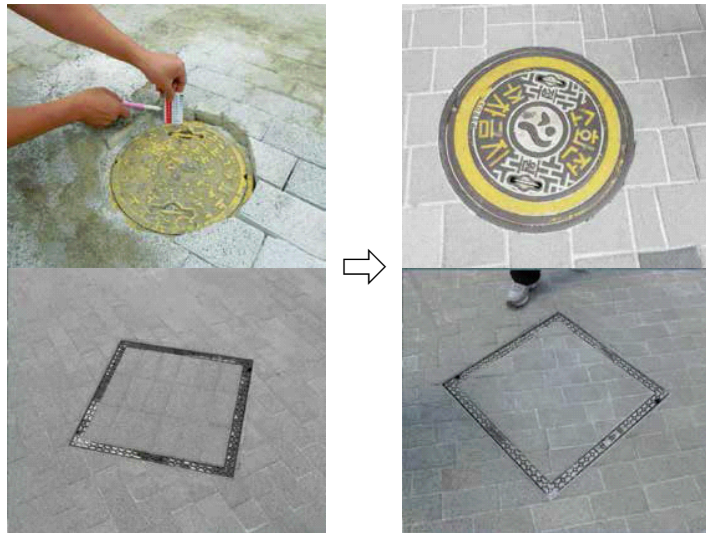
[영국 런던의 보도와 차도 단차 있을 경우 조성된 사례]

• 보도 조성 기준

- 전면공지 및 공개공지 조성 시 주변 도로와 일체화하여 단 차이가 발생하지 않도록 한다.
- 안전하고 매력적인 가로환경 조성을 위해 각종 도로 지장물 등은 이면부에 계획한다.
- 교통약자를 위하여 횡단보도 진입부 등의 턱을 낮추는 등의 무장애공간으로 계획한다.
- 시설물 설치 구역에 통합적으로 설치하여 시설물의 도로 점유율을 최소화한다.
- 통행 구역 내 고정 시설물의 설치를 금지. 단, 점자블록 등 교통약자를 위한 특수 시설물은 예외토록 한다.
- 일상적 정비사업으로 통행이 불편한 구간에 보도턱 낮추기, 험프형 횡단보도 설치, 맨홀덮개 및 빗물받이 개선 사업 등을 실시한다.
- 보행권을 침해하는 가로수 식재를 금지하고 가로수 보호 덮개는 차도 쪽 경계선과 보차도 경계선이 일치하도록 설치한다.
- 볼라드 배치 시 휠체어, 자전거 등이 통과할 수 있는 간격을 확보한다.
- 볼라드는 안전성을 위하여 모든 모서리는 둥글게 처리하며 시민의 보행을 방해하지 않고 안전을 보장할 수 있도록 디자인하고, 보도와의 시각적 연속성을 이루도록 한다.
- 지속적이고 건강한 생태환경을 유지하기 위해 도시 내 녹지 및 투수 면적을 확보한다.
- 침투형 가로수, 레인가든, 저류시설, 빗물이용시설 등 다양한 시스템 도입을 권장한다.
- 보행 가로 내 도로와 전면공지를 연계하여 일체감 있게 계획한다.
- 단일 블록 내의 보도 패턴과 색채를 단순화한다.
- 상징 공간이나 인접 건축물과의 주요 접근로 등은 별도로 디자인 할 수 있도록 한다.
- 서비스 차량 동선이 보행 가로를 단절하는 경우, 보행 가로의 패턴을 차도로 연장하는 방안을 권장한다.
- 바닥 패턴 일부를 공공시각매체로 활용할 것을 권장한다.
- 인접 건축물, 녹지 등 주변 환경과 조화되는 재료 및 색채 계획을 수립한다.
- 주변에 문화재 등 역사문화유산이 있을 경우 그 품격에 맞는 포장 재료와 패턴을 도입하도록 하되, 전통 문양의 남용을 금지한다.
- 도심부내 역사가 숨 쉬는 덕수궁·정동의 문화 산책로(주요탐방지 : 덕수궁, 시립미술관, 러시아공관, 증명전, 정동극장), 조상의 얼이 담긴 고궁을 잇는 역사 탐방로(주요탐방지 : 경희궁, 경복궁, 덕수궁, 운현궁, 창덕궁, 창경궁, 종묘), 남대문, 동대문 시장 및 명동지역의 쇼핑길 등을 조성한다.



[부분 턱낫춤에서
전체 턱낫춤으로 변경한 예]



[보행로점검구 및 맨홀설치 개선도 예]

(2) 도로 : 자전거 도로

■ 적용대상

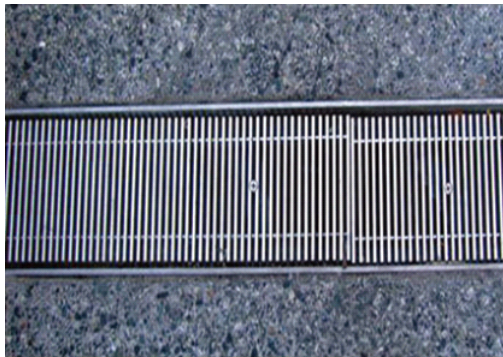
- 자전거 전용도로와 일반도로의 자전거 주행로

■ 적용방향

- 「서울시 자전거도로 인프라 구축 기본계획」에 근거하여 자전거 도로의 연속성을 확보한다.
- 실질적인 이용이 불가능한 부분 설치를 금한다.
- 「자전거 이용 활성화에 관한 법률」 및 「자전거 이용시설의 구조·시설 기준에 관한 규칙」을 근거로 자전거 도로와 주륜장을 설치한다.
- 서울시 자전거도로 인프라 구축 시행계획에 따라 해당 구역에는 자전거 도로와 관련한 이용자의 서비스시설, 자전거 주륜장 등을 설치하고 자전거 이용에 활력을 부여할 수 있도록 한다.
- 자전거 동선과 보행 동선을 엄격히 분리한다.
- 자전거 도로상 돌출시설의 설치를 금지. 기존의 돌출 시설물의 제거가 어려운 구간이나 자전거 도로와 보도폭이 확보되지 않는 보행가로에는 자전거 도로 설치를 금지한다.

■ 적용기준

- 대중교통 연계 지점, 주요 건축물들과의 결절점, 휴게 시설 주변에 자전거 보관소와 대여소를 설치한다.
- 자전거 바퀴가 트랜치에 끼지 않도록 트랜치 살의 방향이 자전거 진행방향과 직각을 이루도록 설치하거나, 살 간격을 촘촘히 한다.
- 자전거 도로는 투수성 탄성 포장 재질을 사용하여 친환경성을 높이는 동시에 안전성을 확보한다.
- 보행가도와 다른 재질의 포장을 쓸 경우 사이 경계를 매끈하게 시공하고, 같은 재질을 쓸 경우 경계선을 명확히 표시한다.
- 보행자 횡단보도와 별도로 자전거 횡단보도를 도입한다.
- 자전거 안내표지판은 「도로교통법 시행규칙 별표 6」 자전거표지 기준을 근거로 자전거 안내표지판을 설치한다.



[자전거 바퀴가 끼지 않는 트랜치]



[자전거 횡단보도 표시 사례]

(3) 도로 : 자동차 도로

■ 적용대상

- 자동차 전용 도로 및 일반 도로의 차도

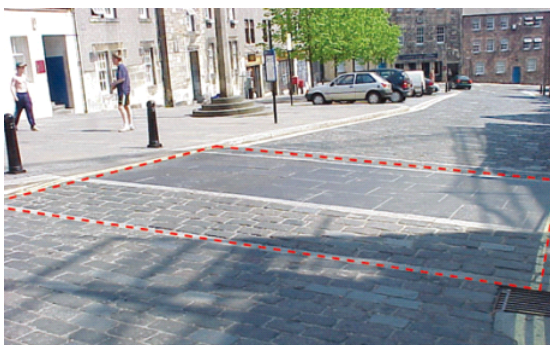
■ 적용방향

- 자동차의 안전한 주행과 대중교통의 이용을 방해하는 일체의 가로시설물 설치를 금지한다.
- 계획된 주행 속도와 주변 여건을 고려하여 차량 중심의 차도와 교통약자 보호 구역으로 구분하되 보행자 위주의 환경을 조성한다.
- 교통약자 보호구역에서는 노선을 곡선화하거나 굴절시키는 등으로 차량 감속을 유도한다.

- 주변 현황과 맞지 않는 과도한 차로의 경우는 차도 폭 조정을 통한 보도공간 신설 및 확보와 보행자 중심의 보차혼용도로로 조성한다.
- 도시홍수, 침수 대비 저류시설 등 빗물관리시설 설치를 유도한다.

■ 적용기준

- 자동차와 보행자의 안전과 원활한 배수를 위하여 평탄한 노면을 조성한다.
- 보행량이 많아 운전자들이 주행 시 특별한 주의를 기울여야 하는 지역에는 차량 감속을 위한 과속 방지 시설을 설치한다.
- 교통약자 보호구역에는 차량 감속을 위한 과속방지시설, 고원식 교차로 및 횡단보도의 설치를 권장한다.
- 교통 관련 공공시각매체와 시설물을 통합하여 시설물의 수를 줄인다.
- 가각부에 운전자의 시선을 차단하는 시설물 설치를 금지한다.
- 가로수를 포함, 차도변 혹은 중앙분리대의 적절한 식재를 통하여 운전자의 시각적·심리적 스트레스를 줄일 수 있도록 권장한다.
- 보행 중심의 집산도로 및 국지도로나 보차 공존 도로의 경우 차도 포장의 패턴을 개선하여 쾌적하고 안전한 도로로 조성할 것을 권장한다.
- 보도와 인접한 차선의 불법 주정차를 금지하고, 제반 상황 검토 후 차선폭을 조정하여 보행 가로와 자전거 도로를 확대한다.
- 주변 환경에 비해 과도하게 설치되어 있는 차도의 경우 가로활성화와 보행환경개선을 위해 차로폭을 인접한 보도와 통합하여 보행 기능의 강화를 권장한다.



[교차로의 레벨을 보도와 일치시켜
보행 안전을 확보한 예]



[가각부의 시각적 개방]

(4) 도시공원 : 소공원, 어린이공원 등

■ 적용대상

- 「도시 공원 및 녹지 등에 관한 법률」에서 규정하는 생활권 공원과 기타 공원 용도로 이용되는 공간

■ 적용방향

- 단순한 식재 위주의 공간이 아니라 다양한 문화 활동의 장으로 활성화한다.
- 공원 계획 시 다른 인접 공공공간 및 옥외 공간과의 연계성을 우선적으로 고려한다.
- 가로와 연계된 부분은 보행자 중심의 휴식공간으로 조성한다.
- 기존의 녹지 및 수체계와의 연속성을 중시하며, 생태계의 교란을 피하거나 최소화한다.
- 기존의 지형 및 식생, 문화·역사적 요소를 존중하여 조성한다.

■ 공원 조성 기준

- 보행 가로에서의 접근성을 극대화하고, 레벨 차이가 심한 경우 교통약자를 배려하여 계단 외의 경사로 등을 설치한다.
- 친환경 재료와 시설물을 사용하고, 공원의 주제에 맞는 시설들을 통합 설치한다.
- 보행 가로와의 경계부에는 담장이나 펜스보다 녹지와 휴게시설 등의 설치를 권장한다.
- 적절한 조명을 통하여 야간 활용도와 안전성을 높인다.
- 안전하고 편리한 공원조성을 위해 야간 산책로 조도개선 및 공원도우미 배치/공원살핌이 운영 등을 시행하고, 유모차 대여소 등 여성친화적인 편의시설을 설치·운영한다.
- 공원 조성시 은폐지역 및 위험요소를 사전에 차단하는 CPTED원칙에 따라 조성한다.
- 시각적 차폐로 우범화되는 부분이 없도록 한다.
- 진입부와 공원 내 주요 결절점에는 공원 시설 안내도를 설치하되, 보행에 방해하지 않는 위치와 시야를 가로막지 않는 크기로 설치한다.
- 기존 식생을 최대한 살리며 특히 랜드마크로 기능하는 노거수나 보호수는 보존한다.
- 보행 가로 및 다른 주변 공공공간과 유기적으로 연계되도록 합리적인 동선계획을 수립한다.
- 시설물과 포장의 색채를 통합적으로 고려하고, 주변 녹지를 포함한 경관 요소에 조화되도록 한다.
- 빗물을 머금고, 침투와 여과를 통한 수질개선, 식재를 통한 도시 쾌적성 증진 및 경관 향상에 기여할 수 있는 녹지공간 설치를 권장한다.

(5) 표지시설 : 교통·도로안내 등

■ 적용방향

- 장식적 요소를 최소화하고 기능을 우선시하여 디자인한다.
- 시각적, 심리적 안정감 확보가 가능하도록 디자인하며, 도시경관의 연속성을 높인다.

■ 적용기준

- 시인성 확보를 위하여 가로수 및 다른 표지 등과 일정 간격을 유지한다.
- 규정된 교통안전표지 이외의 사용을 금지한다.
- 도로 안내 표지판 설치 시 다른 지주 시설물과의 통합 설치를 권장한다.
- 픽토그램은 국제 표준규격(ISO)을 적용한다.
- 문자, 화살표 및 거리 등 주요 표기 요소는 간단명료하게 표현한다.
- 모든 안내 표지는 해당 지역과 주변 환경에 조화되는 형태와 색채를 적용한다.
- 보행자 안내 표지는 다양한 연령층의 사용자와 교통약자를 고려하여 높이와 크기를 결정한다.
- 주차장 위치 표지는 보행자 통행이나 시야를 방해하지 않는 위치 및 높이에 설치한다.
- 신체장애인 전용 주차 구역 표지는 주차 후에도 확인이 가능한 위치에 표시한다.
- 도로명판은 차량용과 보행자용으로 분리하여 설치하고, 차량용은 교차로에 한정한다.
- 공원 시설 안내도는 공원 명칭, 역사나 환경 등의 교육용 정보를 주요소로 표기하고, 시설명칭, 상세 정보, 전화번호, 주소 등은 보조로 표기한다.
- 공원 단위로 공원 안내 표지와 공원 시설 안내도의 정체성, 통일성을 확보한다.
- 문화재 안내 표석은 문화재를 직접적으로 가리지 않는 위치에 설치하며, 선 자세에서 읽기 쉬운 크기로, 보행에 지장을 주지 않는 위치에 설치한다.
- 관광 안내소의 안내판에는 관광 안내소 픽토그램과 거리 이외의 정보 표기를 금지하고, 관광안내도는 이용자의 눈높이를 고려하여 설치한다.
- 자전거 도로의 노면 표지는 식별이 용이하도록 진행 방향의 직각으로 표기한다.
- 신체장애인 유도 사인인 점자블록은 통행에 장애를 주지 않도록 보도면과 동일한 높이로 설치한다.
- 점자블록과 휠체어 통행로를 분리하여 설치한다.

2) 민간부문 정비유도지침

- 민간부문 정비유도지침은 개별 사업지구의 신축 및 건축행위 등에 대응할 수 있도록 하며, 민간부문과 공공부문이 연계 가능하도록 정비유도지침을 제시한다.

(1) 저층부 용도(1층 및 2층 확보 용도)

- 당초 허용용적률 인센티브 항목(계획유도)에서 금회 삭제
- 저층부 가로활성화 용도 도입을 원칙으로 운영하되, 개발여건 등을 고려하여 심의를 통해 조정가능

■ 적용대상

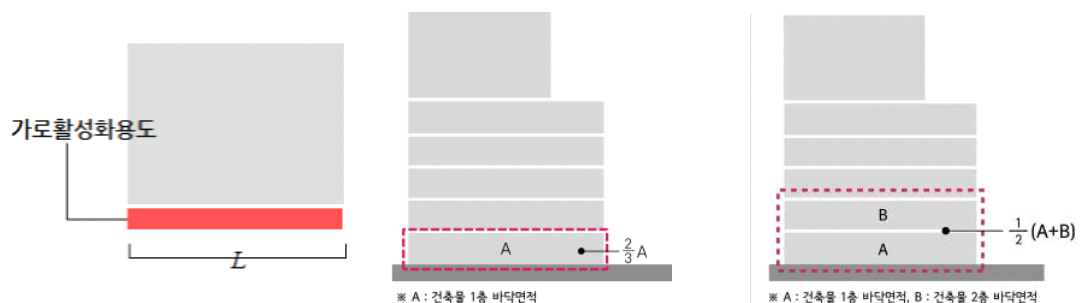
- 건축물 저층부

■ 적용방향

- 저층부 가로활성화 용도 도입을 통하여 가로 친화적 보행환경 조성을 목적으로 한다.
- 가로활성화 용도 도입은 유동인구가 많은 보행로, 교차로, 건널목 주변에 설치하며, 가로활성화 용도가 눈에 잘 띄고, 접근이 쉽도록 건물 전면부에 배치한다.
- 변화에 대응하여 가로활성화 용도의 변화를 쉽게 할 수 있도록 유연성 있는 건축물 디자인을 유도한다.

■ 적용기준

- 건물 공용공간으로 출입하는 주출입구 등을 제외하고 그 구간에 면한 벽면 길이만큼 저층부 가로활성화 용도를 설치한다.
- 저층부 가로활성화 용도는 1층 바닥면적의 2/3 이상 또는 1층과 2층 바닥면적 합계의 1/2이상 설치한다.



[가로활성화 용도 설치 구간]

- 가로활성화 구간의 가로활성화 시설은 도로에서 개별 출입구를 두어 가로에서 바로 연결하도록 하며 연도형 설치로 상업시설 입구가 여러 개 생기도록 한다. 가로활성화 시설의 전면부를 차단하는 조경, 화단설치 지양한다.
 - ※ 해당 바닥면적의 합계 산정 시 계단, 에스컬레이터, 엘리베이터, 통로, 화장실, 설비공간, 출입구 등 공용면적은 바닥면적에 산입하지 않음
 - ※ 저층부 가로활성화 용도 : 저층부 상업시설 + 전시시설 등
 - 저층부 상업시설 : 의류, 잡화, 서적, 음반 등 소매점이나 카페, 식당 등 상업용도
 - 전시시설 등 : 갤러리, 미디어아트, 체험형 스튜디오, 기업홍보관(공공에게 개방 가능), 정보안내소 등
 - 보행자의 가로활동과 관련이 없는 사무실이나 상업가로의 분위기를 훼손하는 자동차판매점, 금융업소 등은 저층부 가로활성화용도로 볼 수 없음. 또한 종교 집회장, 옥외골프연습장, 안마시술소 등도 제외

(2) 규모 및 형태

■ 적용대상

- 개별 건축물

■ 적용방향

- 지역의 건축적 특성, 도시구조, 가로특성, 주변 경관과의 조화를 고려한 매스형태, 높이, 입면 디자인 실시한다.
- 건축물의 형태는 고층부를 후퇴하거나(11층 이상의 건축물), 저층부와 고층부를 재료 및 색채 등으로 가급적 분리하는 형태(10층 이하의 건축물)로 구분한다. (단, 개방형녹지를 의무 도입하는 서울도심 도심부 사업지에서는 제외함)
- 저층부는 가로환경과 건축물을 시각적으로 연계할 수 있도록 하며 인접 건축물 저층부와 연속성을 고려한다.

■ 적용기준

- 건축물의 저층부는 5층 이하로 하되, 11층 이상의 건축물은 6층 이상의 고층부를 후퇴하여 배치, 10층 이하 건축물은 재료, 색채 등의 외관 디자인 처리를 통해 저층부의 외관을 분리한다.
- 가로활성화용도 설치구간 및 주요 보행로 인접 지역은 도로에 투영된 벽면길이의 1/2 이상을 투시형으로 조성한다.
- 가로활성화용도 설치구간 이외에도 가로활성화용도가 설치된 경우에는 가로활성화용도가 설치된 벽면길이의 1/2 이상을 투시형으로 설치한다.

- 저층부는 가로와 연계해 위압적인 경관을 지양하고 휴먼스케일을 확보하기 위해 입면 분절한다.
- 발코니, 어닝, 캐노피, 데크 등의 부수적 건축 요소 활용하여 다양한 입면 연출 및 가로활성화 도모하고, 내부 용도를 쉽게 알 수 있도록 투시형 입면을 가지도록 함. 가로환경과 건축물 간의 시각적 개방감 확보를 위하여 투과율이 낮은 컬러유리 및 컬러필름지 등의 설치 금지한다.

(3) 전면성 및 진입부

■ 적용대상

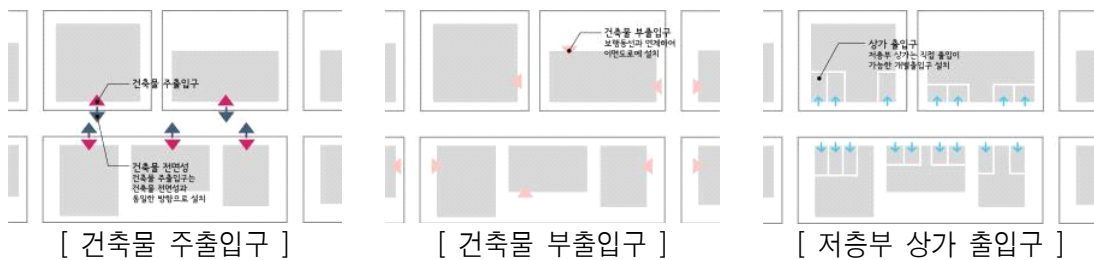
- 각 지구별 건축물 주출입구 및 저층부 가로활성화용도 개별 출입구

■ 적용방향

- 건축물의 전면성은 전면도로와 건축물 방향을 일치시켜 건축물이 도로와 가로의 연속성을 느낄 수 있도록 조성한다.
- 출입구는 보행자 출입구로 주출입구, 부출입구, 상가출입구로 구분한다.

■ 적용기준

- 건축물은 주요 가로변이나 전면도로에 면하도록 배치한다.
- 건물의 전면부와 주 출입구는 동일한 방향으로 배치하고 가로에서 눈에 잘 띄고 접근이 쉽도록 한다.
- 부출입구는 보행동선을 고려하여 설치한다.
- 가로활성화용도 설치구간에서의 상업시설 출입구는 가로에서 개별 진출입이 가능하도록 설치하고, 그 외 지역에서도 가급적 개별 진출입이 가능하도록 설치한다.
- 보행자 통행을 방해하지 않고 안전하고 매력적인 가로환경 조성을 위해 진입부에는 보도 지장물의 설치를 최소화한다. (예: 한전변압기, 개폐기, 신호기기 등)



(4) 건축선

■ 적용대상

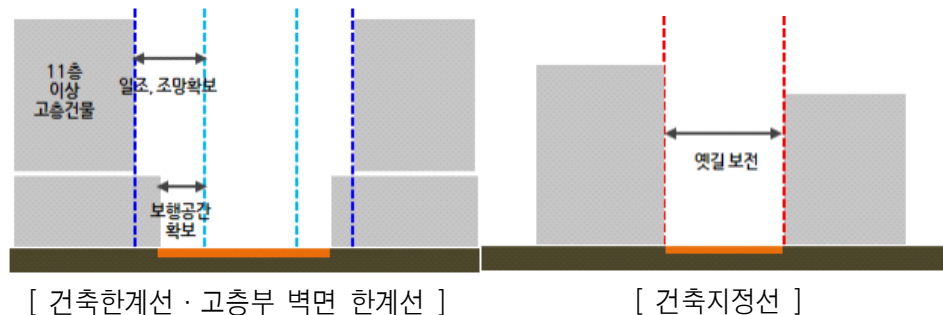
- 각 지구별 건축물

■ 적용방향

- 저층부는 보행자의 보행연속성 및 가로 활력을 유지하기 위하여 건축선 지정한다.
- 고층부는 가로변에서의 위압감을 줄여 휴먼스케일을 반영하고, 주변 경관과의 조화를 위하여 건축선 지정한다.

■ 적용기준

- **건축지정선** : 주요 가로변(종로, 청계천, 국가상징가로 등)과 저층부 가로활성화 용도를 연속적으로 설치할 필요가 있는 구간에 지정하며, 건축 배치 시 건축물 외벽선을 지정선과 일치시켜야 한다.
- **건축한계선** : 건축물의 전면성 확보, 보행공간 확보, 일조·조망·바람길 확보, 오픈스페이스 확보가 필요한 구간에 지정하며 건축한계선을 넘어서는 건축할 수 없고, 가급적 한계선에 맞추어 건축(의무), 옛길, 물길 등의 가로 형태 유지, 상업가로 연도 등을 실시해야 할 경우 건축한계선을 정한다.



- **저층부 벽면한계선** : 저층부 벽면한계선은 건축지정선, 건축한계선과 별도로 저층부의 일부(1, 2층) 벽면선을 후퇴시켜 보행을 원활하게 하기 위하여 지정하며, 필요시 심의를 통해 일부 조정 가능하다.
- **고층부 벽면한계선(11층 이상의 고층 건축물인 경우에 한함)** : 도심부 주요 가로변(종로, 청계천, 국가상징가로 등) 및 일조 확보, 경관자원에 대한 조망, 보행자의 위압감 해소 등을 위해 필요한 지구에서 지정하며, 필요시 심의를 통해 일부 조정 가능하다. (단, 개방형녹지를 의무 도입하는 서울도심 도심부 사업지에서는 제외함)

(5) 개방형녹지

- 모두에게 개방된 공간으로서, 시민의 접근 및 이용이 용이한 위치에 조성하며, 조성 후 지속적인 관리계획을 수립한다.
- 끊기지 않는 연속된 녹색 경험을 제공할 수 있게 유기적으로 배치 및 조성하며, 녹지 간 연결을 통해 보행숲길 조성 및 녹지네트워크를 구축한다.
- 휴식과 여가 공간이자 소통과 교류의 활력 공간으로 조성하며, 입지요건, 공간의 규모, 주변 건축물의 용도 등을 고려하여 다양한 이벤트 공간으로 활용한다.
- 주변 건물 및 가로와 조화되고 연계하여 조성하여, 건물 저층부 및 보행가로와 연계하여 개방형녹지공간의 활용도 증진을 유도한다.
- 수목의 생육에 적합하고 생태적으로 조성하기 위해 다양한 종의 식물이 도심에서 서식하기 위한 충분한 토심을 확보하고, 일정시간 이상 일조 확보가 가능하도록 배치한다.
- 세부 조성 기준은 ‘녹지생태도심 개방형녹지 조성 및 운영관리 기준’에 따른다.

(6) 특정층(최상층)개방

■ 적용대상

- 건축물의 최상층

■ 적용방향

- 조망권이 확보되는 지역의 건축물의 최상층을 개방하여 전망대(공공공간)로 조성한다.

■ 적용기준

- 조망이 양호한 지역 내 고층건축물(80m 이상)에 최상위 1개 층 또는 2개 층을 개방하여 시민이 이용할 수 있도록 한다.
- 고궁, 성곽 등 역사문화재 주변이나 저층 시가지의 중층건축물(50m~80m)에서도 양호한 조망권 확보가 가능한 곳은 최상위층 개방을 권장한다.
- 최상층은 전망대(전시/기념물 판매, 관광안내 등)나 레스토랑, 카페 등의 용도를 권장하며, 옥외카페, 옥상정원, 포토 포인트 등과 연계를 검토한다.
- 전망대 설치 시 가급적 별도의 전망대 전용 엘리베이터를 설치하도록 한다.

(7) 공개공지

■ 적용대상

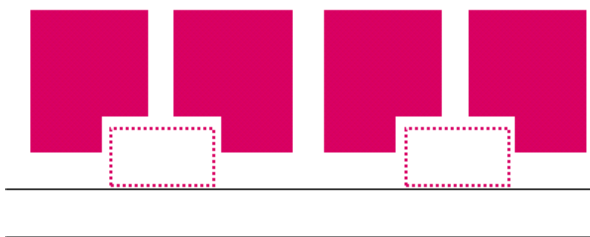
- 각 지구별 건축물의 외부공간

■ 적용방향

- 주변 건축물의 공개공지 및 기타 외부공간과의 연속성을 고려하여 조성한다.
- 지속적인 관리와 외부공간 활성화를 위해 조성 이후 주차공간 등으로 사용되는 공개공지의 개선방안 마련한다.
- 개방형녹지에 속하는 경우 개방형녹지 조성 기준에 맞추어 조성한다.

■ 적용기준

- 공개공지는 정비구역 및 지구별 특성에 따라 의무와 권장으로 구분하여 위치를 지정하며, 변경이 필요한 경우에는 심의를 통하여 결정하도록 한다.
- 저층부 가로활성화 용도와 연계하여 다양한 활동을 지원할 수 있도록 공간을 계획한다.
- 법적 규모 내에서는 공개공지의 분리를 금지하고, 공개공지가 설치된 장소에는 공개공지 운영에 관한 안내판을 설치하도록 한다.
- 공개공지는 침상형을 가급적 배제하고 주요 보행레벨에 조성할 수 있도록 한다.(권장) 단, 지하철역, 지하공공보행통로와 연결 시에는 침상형 설치·검토가 가능하다.
- 공개공지 조성 시에는 설비 시설물 등은 가급적 지양하되, 부득이한 경우에는 건축물과 일체화 시키거나 또는 시각적으로 차폐시키고 주변과 어울리는 재질 및 색채를 사용한다.



[연속성을 갖는 공개공지 위치 지정]



[공개공지를 보행자 휴식공간을 활용]

- 공개공지는 조성 후 보행자 및 시민의 활용도를 높일 수 있도록 가로 및 기존 공원과 연계 및 통합되도록 조성한다.
- 안내판은 공개공지 경계부분이나 입구 등에 한 개 이상 설치한다.

- 안내판에는 공개공지를 알리는 문구(한글/영어), 공개공지 위치를 알려주는 배치도, 공개공지 내부 시설물 현황, 개방시간 및 준수사항, 건축주 및 관리자의 이름, 연락처 등을 명시하여 공개공지 이용에 편의를 도모한다.
- 공개공지 안내판의 디자인은 각 자치구의 기준이나 별도로 정한 기준에 따르도록 한다.



[미국 뉴욕 공개공지 안내판]



[일본 공개공지 안내판]

- 도심 열섬저감 및 물순환 개선을 위해 불투수 포장을 지양하고, 녹지공간 확보, 투수포장, 저영향개발(LID) 계획기법 등 친환경적 계획기법 적용을 고려한다.

(8) 전면공지의 활용

■ 적용대상

- 각 지구별 건축물의 외부공간

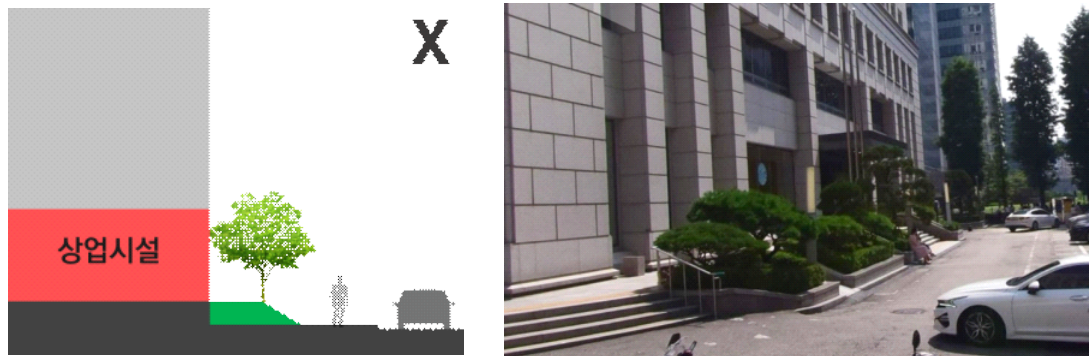
■ 적용방향

- 인접하는 공지와의 연속성을 고려하여 외부공간 조성한다.
- 개방형녹지에 속하는 경우 개방형녹지 조성기준에 맞추어 조성한다.

■ 적용기준

- 가로에서 접근하기 쉽고 눈에 잘 띄는 곳과 주변의 외부공간과 서로 네트워크 될 수 있도록 배치한다.
- 주변의 외부공간과 서로 네트워크 될 수 있도록 배치한다.
- 건물 저층부와 상호작용 할 수 있도록 개방적으로 디자인 하면서 다양한 어메니티시설을 제공하여 옥외공간 활동성을 높인다. (가로시설물 설치, 조경에 의한 가로활성화 시설 차단 방지)

- 전면공지는 정비사업의 규모에 따라 조성 방향을 구분한다.
- 전면공지는 건물 저층부와 상호작용 할 수 있도록 개방적으로 디자인하며, 조경공간과 함께 다양한 휴게시설 및 어메니티시설을 제공하여 옥외공간의 활동성을 높인다.
- 이면도로, 건축물간 이격거리로 발생하는 공지 등에는 보행이 가능하도록 전면공지를 최소 2m 이상 확보하도록 한다. 단, 가로 활력에 도움이 되는 용도 설치를 전제로 한다. (보도와 건물의 레벨 일체화. 건물저층부와 외부공간 상호작용. 옥외공간 활동을 위한 시설 설치)
- 도심 열섬저감 및 물순환 개선을 위해 불투수 포장을 지양하고, 녹지공간 확보, 투수 포장, 저영향개발(LID) 계획기법 등 친환경적 계획기법 적용을 고려한다.



[보도와의 건물 간 단절 및 레벨차이 발생 지양]



[보도와 건물의 레벨 일체화 및 건물 저층부와 외부공간 간 상호작용 유도]

- **보도형 공지** : 최소 2m의 보행공간을 확보하며, 공개공지, 조경공간 등 개방형 녹지공간과 연계하여 보행숲길 조성을 유도한다.
 - **광장형 공지** : 건축선이 10m 이상 후퇴되는 경우에는 보행공간(대지경계선에서 5m 내외)을 제외한 부분에 한해 가로활성화를 위한 시설이나 공개공지 등으로 이용 가능하도록 조성한다.
- 이면도로, 건축물간 이격으로 발생하는 공지 등에는 보행이 가능하도록 전면공지를 최소 2m 이상 확보

(9) 실내 공개공지

■ 적용대상

- 각 지구별 건축물의 내부공간

■ 적용방향

- 기후 여건을 고려하여 사용자의 다양한 욕구를 충족시키는 공공장소로 기능하도록 조성한다.
- 내부 진입시 단절감을 해소하기 위해, 건축물 내외부 공간의 연속성을 고려하여 조성한다.
- 시각적으로 투명하고 장애물 없는 접근이 가능하도록 조성한다.
- 외부 공개공지나 전면공지 또는 공공보행통로등과 연계하여 활성화 방안을 마련한다.

■ 적용기준

- 건물 관리의 목적으로 개방시간을 제한할 수 있으나, 최소 오전 7시부터 오후 10시 까지 일반 시민이 이용할 수 있도록 개방한다. (개방시간은 협의 통해 조정가능)
- 시민들이 쉽게 인식될 수 있는 장소에 위치하고, 실내 공개공지임을 알리는 표지를 의무적으로 설치한다. (면적 및 설기기준은 서울시 건축 조례 기준 준용)
 - 150m² 이상인 경우 최소폭 6m이상, 최소높이 2개층(수준) 이상으로 조성
 - 500m² 이상인 경우 최소폭 9m이상, 최소높이 3개층(수준) 이상으로 조성
 - 1000m² 이상인 경우 최소폭 12m이상, 최소높이 4개층(수준) 이상으로 조성
- 출입구의 규모는 최소폭원 6m 이상 확보하고 대지가 면한 어느 도로에서든 동선 상 무리 없는 접근이 가능한 곳에 설치한다.
- 동선에 영향을 주지 않는 범위에서 키오스크와 같은 소규모 상업시설 및 분수, 조경 등을 설치한다.
- 실내 공개공지 안에는 시민들이 쉴 수 있는 의자 및 테이블을 설치해야 하며, 설치내역을 표지판에 기입한다.
- 실내 공개공지 안내판에는 실내 공개공지를 알리는 문구(한글/영어), 배치도, 장소성 및 역사성을 담은 내용, 개방시간 및 준수사항, 건축주 및 관리자의 이름, 연락처 등을 명시하여 이용에 편의를 도모하고 안내판은 실내 공개공지의 출입구에 각각 설치한다.



[미국 뉴욕 실내 공개공지 설치 사례 (IBM PLAZA)]



[미국 뉴욕 실내 공개공지 설치 사례 (Citigroup Center Atrium)]



[미국 뉴욕 안내판 디자인 제안 사례]

(10) 저층부 개방공간

■ 적용대상

- 각 지구별 건축물의 내부공간

■ 적용방향

- 지상부 개방형녹지 이용자들의 편의와 시설간 연계를 통해 다양한 활동이 가능한 공적공간의 조성한다. (단순 보행통로 제외)
- 내부 진입 시 단절감을 해소하기 위해, 건축물 내외부 공간의 연속성을 고려하여 조성한다.
- 시각적으로 투명하고 장애물 없는 접근이 가능하도록 조성한다.

■ 적용기준

- 지상부 개방형녹지공간과 직접연결이 가능한 위치에 조성한다. (지상 1층부)
- 건물 관리의 목적으로 개방시간을 제한할 수 있으나, 최소 오전 7시부터 오후 10시 까지 일반 시민이 이용할 수 있도록 개방한다. (개방시간은 협의 통해 조정가능)
- 시민들이 쉽게 인식될 수 있는 장소에 위치하고, 저층부 개방공간임을 알리는 표지를 의무적으로 설치한다.
- 출입구의 규모는 최소폭원 6m 이상 확보하고 개방형녹지공간에서 동선 상 무리 없는 접근이 가능한 곳에 설치한다.
- 동선에 영향을 주지 않는 범위에서 키오스크와 같은 소규모 상업시설 및 분수, 조경 등을 설치한다.
- 저층부 개방공간 안에는 시민들이 쉴 수 있는 의자 및 테이블을 설치해야 하며, 설치내역을 표지판에 기입한다.

- 안내판에는 저층부 개방공간을 알리는 문구(한글/영어), 배치도, 장소성 및 역사성을 담은 내용, 개방시간 및 준수사항, 건축주 및 관리자의 이름, 연락처 등을 명시하여 이용에 편의를 도모하고 안내판은 저층부 개방공간 출입구에 각각 설치한다.

(11) 환경조형물의 설치

■ 적용대상

- 각 지구별 건축물의 외부공간

■ 적용방향

- 단순한 시각적인 주목보다는 다양한 보행활동을 유도하고 공간과의 연결을 극대화한 디자인의 환경조형물을 유도한다.

■ 적용기준

- 건축물의 저층부 벽면과 전면공지·공개공지를 활용하여 보행에 방해가 되지 않는 범위 내에서 조형물을 설치한다.
- 보행자의 흥미를 유발하고, 활발한 가로활동 유도를 위해 휴먼스케일이 반영된 조형물을 설치한다.
- 직접적인 이미지 연상이 가능한 조형물, 과도한 기업홍보 조형물 등의 설치는 자제한다.

(12) 친환경 계획

■ 적용대상

- 각 지구별 건축물 및 외부공간

■ 적용방향

- 도심부에 녹지공간 및 어메니티가 증진된 친환경적인 외부공간을 조성한다.
- 홍수 등의 기후변화 대응, 에너지 저감, 친환경 도시를 위한 다양한 계획기법들을 활용한다.
- 관련규정 변경 등 변화된 여건 반영 및 녹색건축 설계기준 개편안과 동일한 항목 적용한다.

■ 적용기준

- **수자원보전 및 활용 및 홍수예방** : 기존의 물길 보전, 배수시스템의 관리 및 도심 열섬효과 방지 등을 위해 옥상녹화 및 옥상정원 조성, Bioswale, 비오톱, 분수대, 빗물저류정원, 조경 등을 조성하고 빗물침수성 개선을 위해 보행량이 많은 가로와 주요 지천, 녹지 주변에 투수성포장 보도/화단형 및 침투형 화단 보도/생태저류형 보도를 조성한다.
- **지형** : 기존 지형을 최대한 보전한다.
- **일조와 통풍** : 외부공간에 그늘이 최소화되도록 건물을 배치하고 디자인, 일조 방향과 지역의 바람 패턴을 고려한 건물 디자인으로(루버, 창문 디자인 등) 건물 내 난방과 환풍에 의한 에너지 소비를 줄인다.
- **대체에너지** : 신재생에너지(태양광, 태양열 등) 활용한다.
- **식생** : 기존에 대상지의 식생을 최대한 활용하고(유지하거나 옮겨 심음) 새로 조경 시에는 주변 식생을 연계하도록 한다.
- **옥상녹화** : 옥상녹화 설치기준은 「건축법 시행령」 제27조 및 「서울특별시 건축 조례」 제20조를 준용하여 조성하도록 함. 저층부 옥상정원은 사람들의 접근이 용이하도록 동선을 계획하며, 데크 등을 활용하여 휴게공간을 마련하도록 함. 대지 내 보도, 지상주차장, 차량진출입구 등에도 가급적 녹화계획을 수립하도록 유도(권장)한다.
- **물환경** : 침투 및 저장, 옥상녹화 등 물순환에 미치는 영향을 최소화 하는 우수유출 저감기법, 빗물관리기법, 저영향 개발 (LID)기법 등을 활용하여 녹지를 최대한 확보하고, 불투수면을 투수면으로 전환하는 등 자연적 물순환이 유지되도록 검토한다.
- **토지환경** : 기존 지형변동을 최소화하여 절·성토량을 줄이고, 대규모 지하 굴착이 필요한 경우 지하수위 변화와 지반안정성에 대한 영향을 최소화 할 수 있도록 검토한다.
- **대기질** : 미세먼지의 발생이 최소화 되도록 계획하고, 대중의 이용이 많은 공간 등에는 미세먼지 저감시설 설치 등 검토한다.
- **친환경적 자원순환** : 폐기물 발생을 최대한 억제하고 발생된(재활용) 폐기물을 순환 이용 하는 등 지속가능한 자원순환 방안을 강구한다.



[빗·물관리, 식생: Bioswale]

[빗물관리, 식생: Rain Garden]

[빗물저류 시설]



[에너지저감: 신재생에너지 사용]

(13) 안전 및 방재 관련

■ 적용대상

- 각 지구별 건축물의 내, 외부공간

■ 적용방향

- 안전 및 방재 관련 시설을 설치하여 주변지역의 자연재해 및 화재방지에 기여 할 수 있도록 유도한다.

■ 적용기준

- 집중강우에 의한 도시 홍수와 침수를 대비한 저류시설 등 다양한 빗물관리시설을 설치한다.
- 도심홍수 방지를 위해 노후된 하수관거 개량 및 설치 여부를 관련부서와 협의하여 시행한다.
- 소단위정비형과 동일 구역 내에 있는 일반정비형 사업지구는 소단위정비형의 화재 방지를 위한 공동소화전(소화전용량상 가능 반경 고려) 등의 설치를 고려한다.
- 옥상녹화, 투수성포장, 우수저류조, 홍수 및 침수를 대비한 저류시설, 하수관거, 공동소화전 등을 포함하여 이중 4가지 이상의 항목을 설치하도록 하며, 설치 시 설계(설비)기준 또는 관계법령 및 관련지침에서 제시하는 기준 이상을 설치한다.

- 기타 안전 및 방재와 관련하여 도움이 된다고 위원회에서 인정하는 경우 항목을 대신 할 수 있다.

(14) 차량동선구간

■ 적용대상

- 각 지구별 건축물의 외부공간

■ 적용방향

- 지하주차장, 차량 진출입구는 보행자 동선과 가급적이면 교차하지 않도록 조성하여 원활한 차량 흐름 유도한다.

■ 적용기준

- 각 지구별 차량의 진출입 구간은 교차로변에 설치를 금지하고, 가급적 이면도로에서 진입을 원칙으로 한다.
- 차량출입과 보행이 최대한 교차하지 않도록 하고 가급적 차량 진출입은 차량속도가 낮고 보행이 적은 이면도로에서 한다.
- 지하주차장 진출입구는 차량의 진출입 구간에 가급적 설치하도록 한다.(권장)
- 주차장 출입구는 보행자의 안전을 위해 인지성을 높이는 페이빙, 경고등을 가급적 설치한다.
- 차량진출입구로 인해 보도가 끊기게 될 경우 그 개수와 폭이 최소가 되도록 하고 보도와 차도의 단차가 부득이하게 발생할 경우에는 험프형 횡단보도¹⁾를 설치하여 신체장애인, 노약자를 위한 보행편의를 도모한다.
- 대지 내부에서 차량이 이동하는 구간에는 차량과속방지시설을 설치하여 차량통행을 제어하고 이때 시설물은 친환경소재 사용을 권장한다.
- 신체 장애인용 주차면을 제외한 지상주차는 가급적 억제한다.

(15) 주차장

■ 적용대상

- 각 지구별 건축물의 지하·지상 주차장

1) 험프형 횡단보도 : 보도 높이에 맞춘 횡단보도로서 기존 차도를 보도만큼 볼록하게 높이는 보도 연결 방식을 말한다.

■ 적용방향

- 차량의 진출입 계획 시 주변현황을 고려하며, 보행자의 안전을 최우선으로 하여 계획한다.
- 주차장 설치의 관련규정 변경 등 변화된 여건 반영 및 서울시 정책 등을 고려하여 계획한다.

■ 적용기준

- 주차장 설치의 「서울특별시 주차장 설치 및 관리 조례」에 따라 설치한다.
- 「서울특별시 주차장 설치 및 관리 조례」 제25조에 따라 여행주차장 주차구획(여성이 우선하여 사용하는 주차구획)을 설치한다.
- 노상주차장의 총 주차 구획수(평행주차 구획수 제외)의 20% 이상을 임산부 등을 위한 확장형 주차구획으로 추진하며, 임산부 등의 주차편의를 위한 승·하차공간을 확보하도록 하는 것을 원칙으로 하나 이의 적용이 어려운 경우 법적 기준을 준수하도록 한다.
- 문화 및 집회시설, 판매시설, 대형건물 등 다중이용건축물, 주차전용시설 등 건축 허가 시 부관으로 여행 주차장을 설치토록 조건부 허가한다. 특히 지하주차장 최상층에 여성전용 주차장 설치를 조건부여할 수 있도록 한다.

(16) 공공보행통로

■ 적용대상

- 각 지구별 건축물의 내, 외부공간

■ 적용방향

- 기존의 도시조직을 유지보존하고 옛 가로 등을 공공보행통로로 조성하여 보행공간으로 활용

■ 적용기준

- 기존의 주요 보행가로나 도로로 이용되었던 곳에는 최소 3m 이상의 폭으로 설치한다.
- 이미 멸실된 가로 또는 개발로 인해 멸실이 예정된 가로(피맛길 등)의 경우, 공공 보행통로 또는 바닥 복원을 통해 보행공간으로 적극 활용하도록 하며 공공보행 통로의 폭은 기존의 도로폭을 유지하여 설치한다.
- 고층부가 2동 이상인 건축물의 경우 저층부에 공공보행통로 조성을 지정하여 보행자의 편의를 도모한다.

- 지구 통합시 블록 내부에 공공보행통로를 설치하여 보행자의 편의를 도모한다.
- 공공보행통로가 설치된 장소에는 이용자가 잘 보이는 곳에 안내판을 설치한다.
- 공공보행통로 안내판에는 공공보행통로를 알리는 문구(한글/영어), 배치도, 장소성 및 역사성을 담은 내용, 개방시간 및 준수사항, 건축주 및 관리자의 이름, 연락처 등을 명시하여 이용에 편의를 도모하고 안내판은 공공보행통로의 출입구에 각각 설치한다.
- 공공보행통로 안내판의 디자인은 별도 표준안이 없는 경우 각 자치구에서 정한 기준에 따른다.
- 역사적 가로나 옛 길을 공공보행통로로 조성한 경우, 역사성을 표현한 안내시설 등의 시설물을 가급적 설치한다.
- 공공보행통로 변으로는 활발한 가로활동 유도를 위해 저층부활성화 용도 도입을 유도한다.
- 지하부분에 설치하는 지하 공공보행통로는 주변의 여건을 고려한 계획을 실시하고, 지하의 상업시설과 연계되거나 사업지구 외의 지하공간과 연결되는 등 공공의 성격을 가질 수 있도록 해야 한다.

(17) 지하공간 활용

■ 적용대상

- 각 지구별 건축물

■ 적용기준

- 지하공간 확보는 「지하 공공보도시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙」을 준용하여 조성하도록 한다.
- 교통결절점과 연결시 보행 및 공간 환경을 고려하여 무장애공간으로 계획한다.
- 인접 건축물간 연결통로 확보 및 통합 개발을 유도하고, 다양한 활동이 가능하도록 공간계획을 수립한다.
 - ※ 대규모 개발지와 연계할 필요가 있는 경우, 공간의 효율적 이용을 유도하고 블록단위의 일체적 계획이 이루어지도록 함

(18) 역사문화자원 관리계획

■ 적용대상

- 각 지구별 서울도심 기본계획에서 제시하는 옛길, 옛물길 우수건축자산, 건축자산, 예비건축자산에 해당하는 건축물

■ 적용방향

- 건축자산을 중심으로 옛길과 경관 특성 보호한다.
- 건축자산 중 보존가치가 높은 예비건축자산의 공공관리가 되도록 한다.
- 옛길 보존보다는 옛길 가꾸기로 전환, 옛길 중심으로 관리, 원형가지길은 유연화 한다.

■ 적용기준

- 옛길, 옛물길, 원형가지길 등
 - 옛길을 중심으로 획지와 건축물이 종합된 경관특성을 보호하고, 지역을 연결하고 통과하는 길의 기능과 역할을 고려한 계획 수립한다.
 - 옛길(옛물길)의 원형적 특성을 보호하기보다는 옛길(옛물길)이 가지고 있는 경관적 특성을 바탕으로 보행과 연계하여 변화하는 도시여건에 맞춰 성장해나갈 수 있도록 가꾸기로 전환한다.
 - 옛길(옛물길)의 선형과 가로변의 필지 및 건축물의 높이를 그대로 보존하기보다는 보행활성화와 연계하여 저층부를 활성화하고 장소성을 강화하는 방향으로 유연화하고, 필요할 경우 정비를 유도하고 녹지도 확보될 수 있도록 계획 수립한다.
 - 변형옛길(옛물길)에 대해서는 기존에 형성된 도시조직 특성과 경관특성을 고려하여 공동개발 등 건축행위를 관리하도록하고, 길을 중심으로 가로가 연속될 수 있도록 건축물의 배치와 저층부 용도를 유도한다.
 - 원형가지길에 대해서는 역사적 스토리가 있는 연속적인 길은 폐도가 되지않고 연속되도록 유도하고, 단속적인 길은 지역의 통합적 계획을 수립하는 경우 부분적으로 활용될 수 있도록 방향을 마련하고, 후속 건축자산 진흥 시행계획에서 구체화한다.



광화문광장 재조성



강그랑길



청계천



네덜란드 오버바이살주연스헤데물길

[보행 중심공간 조성]

[도로형태 및 경관 보호]

- 건축자산 : 건축자산 공공관리 강화
 - 서울도심 기본계획에서 제시하는 보존가치가 높은 건축자산(예비건축자산 47개소)은 원형 보존될 수 있는 방안을 마련하도록 하고, 공공의 매입을 검토하여 장소성 강화 및 관광 활성화에 활용될 수 있도록 계획한다.
 - 예비건축자산으로 선정된 것을 제외한 건축자산(예비건축자산후보)에 대해서는 전면관리형과 부분관리형으로 구분하여 보호방향을 마련하고 해당자산은 인센티브 제공 등 토지소유자와 협의하여 보호할 수 있도록 유연화 한다.
- 매장 문화재 : 전시공간 조성
 - 매장문화재 발견 시 관련 법률에 따라 발굴 및 조치를 취하도록 한다.
 - 기본적으로 매장문화재의 원형 및 원위치를 존중한다.
 - 접근성이 편리한 곳에 전시공간을 설치한다.
 - 고증을 통해 정확한 정보를 전달할 수 있도록 한다.
 - 노화 또는 훼손되지 않도록 대책을 강구한다.



[매장문화재]

※ 상위사항 외 멸실유적 등 보전사항에 관하여는 서울도심 기본계획에서 정하는 바에 따름

서울특별시

시장	오세훈
행정2부시장	유창수
도시공간본부장	조남준
도시공간기획관	전) 김재용
도시재창조과장	신윤철
도시재창조정책팀장	문보성
총괄 담당	최대규
담당	홍윤호, 서여름

2030 서울특별시 도시·주거환경정비기본계획(변경)_본보고서

2024년 11월 15일 초판 1쇄 발행

발행자 서울특별시 오세훈
발행처 서울특별시 도시재창조과
주소 서울특별시 중구 서소문로 124
전화 02) 2133 - 4635
저작권 본 저작물의 저작권 및 판권은 서울특별시에 있습니다.
판매가격 비매품
발간등록번호 51-6110000-003070-01
I S B N 979-11-7177-272-8 (93530)



서울특별시 도시·주거환경정비기본계획(변경)
[도시정비형 재개발사업부문]

