

2025 서울특별시 도시·주거환경정비기본계획 의견청취안
(도시환경정비사업부문)

검 토 보 고 서

의안 번호	842
----------	-----

제출연월일 : 2015. 10. 30

1. 안 건 명 : 2025 서울특별시 도시·주거환경정비기본계획
의견청취안(도시환경정비사업부문)

2. 제안이유

가. 법정계획인 ‘2025년도 서울특별시 도시·주거환경정비기본계획’
(도시환경정비사업부문) 수립 추진

- 「도시 및 주거환경정비법」 제3조에 의거 우리시 「2020 서울특별시
도시·주거환경정비기본계획」을 전반적으로 검토하여 법정계획인
본 기본계획(안)을 수립하였음.

나. 2025 서울특별시 도시·주거환경정비기본계획(안)에 대해 「도
시 및 주거환경정비법」 제3조 제3항에 따라 서울특별시의회 의
견을 청취하고자 본 안건을 상정함.

3. 주요내용

가. 2030서울플랜, 역사도심기본계획 등 최근 서울시 정책방향 및
사회여건 변화를 수용하고 기존 도시환경정비사업의 한계를 해
소하는 계획으로서 2020 도시환경정비기본계획을 재정비

- 2030 서울플랜의 도시공간구조개편 반영, 역사도심기본계획 관리방

향과의 정합성을 고려하여 높이 및 지역별 관리수법 등을 반영

- 기존 도시환경정비기본계획의 문제점을 해소하고 미래 도시재생의 비전을 실현하는 새로운 계획기준 제시

나. 중심별 차별화된 육성 전략을 통한 지역경쟁력 확보

- 서울플랜 및 정책사항을 반영하여 중심지별 차별화된 정비예정구역 운영원칙 및 기준 마련
- 지역별로 상이하게 운영되던 용적률 체계를 일원화하고 지역별 특성을 반영한 허용인센티브 세부 항목 운영

다. 역사문화 보전과 도시재생을 통한 도심활성화

- 철거위주의 정비사업 추진에서 보전과 관리를 통한 도시재생을 유도
- 역사문화보전 관리절차 및 기준 마련
- 도심공동화 해소를 위한 주거용도 확대 및 완료지구 활성화 방안 마련
- 보행활성화를 위한 가로활성화 구간 확대 및 세부 조성 기준 강화

라. 지역특성을 고려한 맞춤형 재생 유도

- 한 구역내 일반, 소단위, 보전형 등 다양한 정비방식 혼합
- 정비방식 조정을 통해 기존 도시조직 유지 및 사업실현성 제고

마. 미래사회 변화에 대응하는 새로운 계획기준 제시

- 친환경 및 에너지 기준 강화하고 사회여건 변화에 대응하는 새로운 공공기여 및 계획 기준 마련

4. 참고사항

가. 관계법령 : 도시 및 주거환경정비법 제3조

나. 예산조치 : 별도조치 필요 없음

다. 합 의 : 해당사항 없음

라. 기 타

5. 검토의견

□ 도시·주거환경정비기본계획(도시환경정비사업부문) 재정비 추진배경 및 제출경위

○ 도시환경정비사업부문 도시·주거환경정비기본계획은 서울시 도시환경정비사업에 대한 정책방향과 정비예정구역 선정 등 사업의 기본골격을 제시하는 계획으로서, 「도시 및 주거환경정비법」(이하, 도정법) 제3조 및 같은 법 시행령 제8조의 규정에 의한 법정계획으로 아래와 같은 여건 변화를 반영할 목적에서 지난 2010년 수립된 도시환경정비기본계획을 재정비하려는 것으로 시장이 제출하여 2015년 11월 4일 우리 위원회에 회부되었음.

○ 재정비 추진배경을 살펴보면,

- 첫째, 서울 플랜에 따른 도시공간구조 개편과 한양도성 내 철거형 정비사업 억제, 영등포·용산·청량리 등 노후 중심지의 도시재생 촉진 등 지역별 도시재생 방향을 반영하고,
- 둘째, 철거위주의 획일화된 사업방식이 적용된 기존 도시환경정비계획의 문제점을 해소하기 위해 중심지의 종합적인 재생지침수립 및 정비예정구역의 재정비, 철거·수복·보전 등의 다양한 정비수법을 마련하며,
- 셋째, 기후변화 및 사회구조변화, 일자리 창출, 안전한 사회 등 미래사회 변화와 패러다임 전환에 대응하여 정비기본계획을 재정비함.

□ 기본계획 재정비의 세부내용

○ 정비예정구역 재정비

- 한양도성은 정비예정구역의 추가지정 배제

- 영등포 등 도심 격상 지역은 정비예정구역 확대 지정
- 지역중심지들은 정비예정구역 지정 최소화
- 서울시 정책사항(도시재생활성화계획, 생활권계획, 준공업지역 종합발전계획 등)을 반영하여 도시환경정비예정구역 신규 지정

○ 다원적 정비수법 도입

- 정비수법 재정립(일반정비형, 소단위정비형, 보전정비형)
- 혼합형 정비구역 도입(일반정비, 소단위정비, 보전정비 등)

○ 용적률 적용체계 일원화 및 인센티브 조정

- 용적률 적용체계 일원화(기준용적률, 허용용적률, 상한용적률)
- 친환경·에너지효율화·역사자원보존 항목 용적률 인센티브 의무 적용

○ 도심부 높이규제 강화 및 주거용도 확대

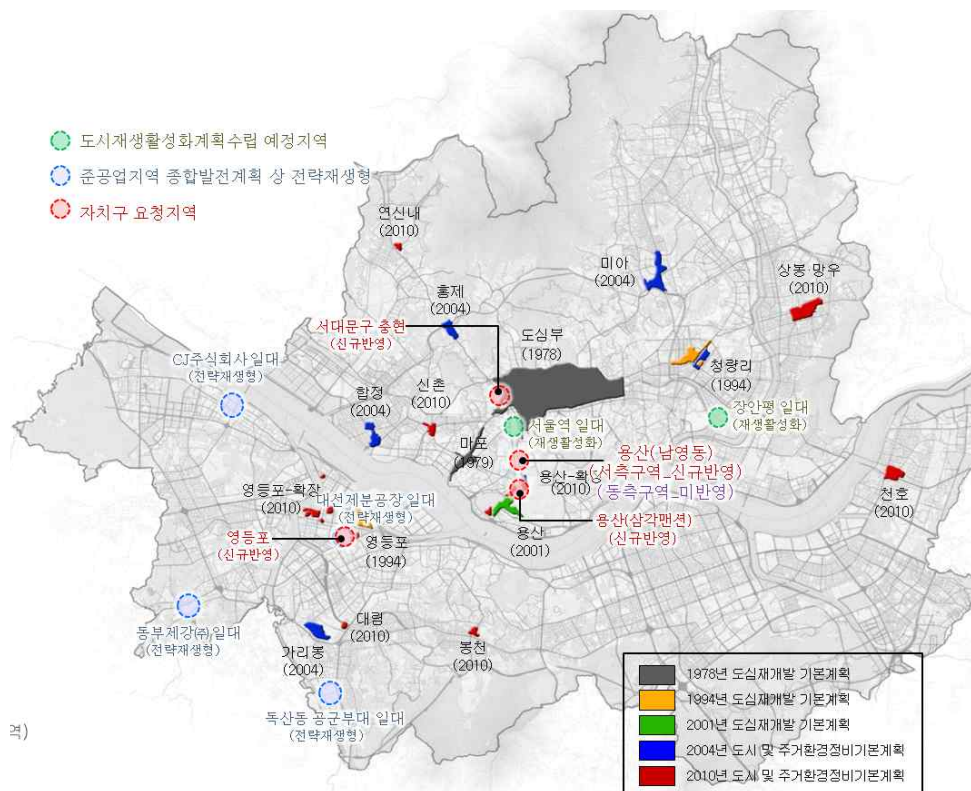
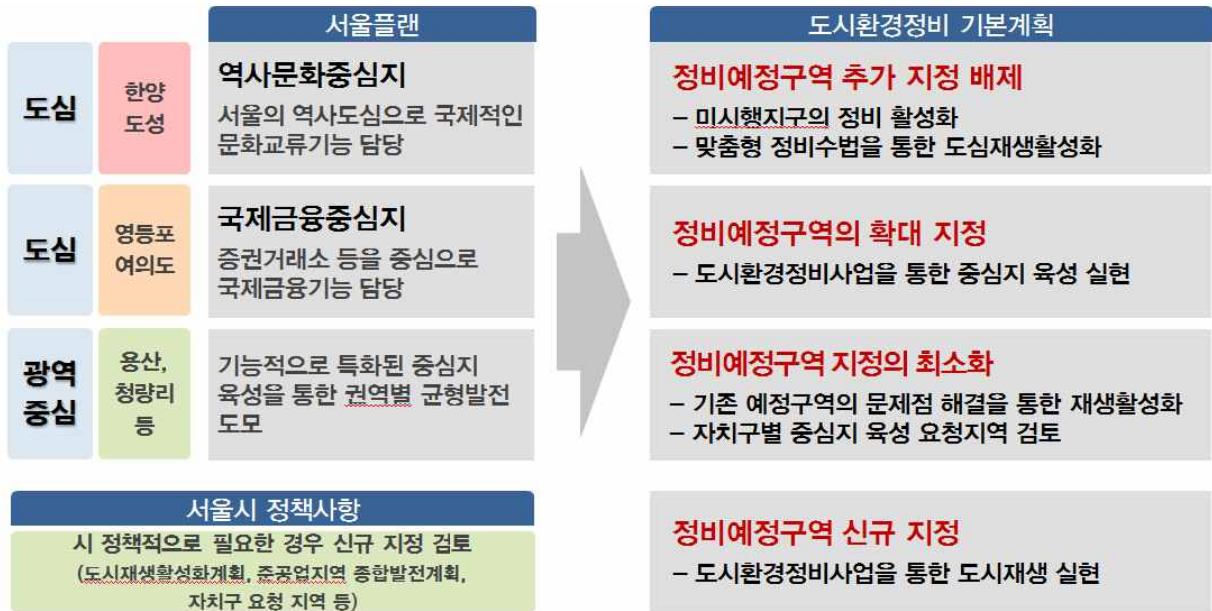
- 역사문화경관을 고려한 높이계획 수립(역사도심 기본계획 정합성)
- 도심공동화 방지를 위한 주거용도 확대

□ 기본계획 재정비에 대한 의견

첫째, 정비예정구역 재정비 관련,

- 2030 서울도시기본계획, 역사도심 기본계획 등 상위 및 관련계획을 반영하여 중심지별로 차별화하여 정비예정구역을 지정토록 하는 것으로,

- 도심 중 한양도성은 정비예정구역 추가 지정을 배제하고, 도심 중 영등포와 여의도는 정비예정구역을 확대 지정하며, 용산·청량리 등 광역중심은 정비예정구역 지정을 최소화하고, 이 외, 자치구 요청지역이나, 도시재생활성화계획과 준공업지역 종합발전계획 등은 반영하여 정비예정구역을 신규 지정함.



<표> 도시환경정비예정구역 확대 대상지역

구분		기정	변경 및 추가
도심	한양도성	<ul style="list-style-type: none"> 일부 배제(경희궁, 운현궁, 종묘, 탑골공원 주변, 남대문시장 주변, 조계사 주변, 특가구, 서울경찰청부지, 북창동, 종로 5,6가동 일부, 회현동, 남산동 일부 등) 일부 추가(동대문디자인프라자 주변 지역) 	<ul style="list-style-type: none"> 일부 배제(익선구역, 돈화문로 주변지역, 신문로2가 일부, 종로2·3가, 돈화문로, 종로4·5가, 주교, 남대문로5가, 동대문역사문화공원 주변 지구단위계획구역 등)
	영등포 등	<ul style="list-style-type: none"> 영등포 뉴타운지구 경인로변 유곽 및 쪽방 밀집지역 	<ul style="list-style-type: none"> 대선제분 공장 일대 추가(71,600㎡)
광역 중심	용산	<ul style="list-style-type: none"> 용산역~국제빌딩주변, 용산공원 남측, 전쟁기념관 일대 신용산역 북측 ~ 용산소방서 남측지역, 빗물펌프장 주변지역, 삼각지역 남측지역, 태평양부지 주변지역 	<ul style="list-style-type: none"> 남영동 업무지구 일대(한강로변 서측구역) 추가(20,856㎡) 삼각맨션 부지 일대 추가(20,860㎡)
	청량리 등	<ul style="list-style-type: none"> 청량리 균형발전촉진지구(청량리역, 용두동일대) 및 제기동 일대 	좌동
	가산·대림	<ul style="list-style-type: none"> 구로디지털단지 지역 지구단위계획구역 내 일부 지역 	좌동
지역 중심	마포 등	<ul style="list-style-type: none"> 마포로변 및 충정로, 중림동 일부 이현동 일부 지역 	<ul style="list-style-type: none"> 서대문역 일대 추가(8,384㎡) (서대문구 충정로2가 2-2번지 일대)
	신촌	<ul style="list-style-type: none"> 마포구 신촌 지역중심·마포 지구단위계획, 서대문구 신촌 지구단위계획구역 내 일부 지역 	좌동
	연신내 등	<ul style="list-style-type: none"> 연신내 지구단위계획구역 내 일부 지역 	좌동
	봉천 (서울대입구역)	<ul style="list-style-type: none"> 봉천 지구단위계획구역 내 일부 지역 	좌동
재정비촉진지구	<ul style="list-style-type: none"> 도시기본계획의 중심지체계(지구중심 이상)에 포함되어 있는 재정비촉진지구내에서 정비예정구역 지정 가능 	좌동	
준공업지역 일부	<ul style="list-style-type: none"> 양평 10, 11, 12, 13구역 성동구 성수동 2가 257-2번지 일원 양평 1, 14구역, 당산 8구역 준공업지역 종합발전계획 상 우선정비대상구역 3개소 	<ul style="list-style-type: none"> 준공업지역 종합발전계획 상 전략재생형에 한해 정비예정구역으로 의제 <ul style="list-style-type: none"> - CJ 주식회사 일대 (138,000㎡) - 영등포 대선제분 일대 (18,954㎡) - 동부제강(주) 일대 (97,184㎡) - 독산동 군부대 부지 일대 (124,965㎡) 	
역세권시프트*	<p>도시 및 주거환경정비법 시행령 제10조제1항 관련 <별표1> 제4호 마목 신설에 따라 역세권 시프트 공급요건을 만족하는 지역에 한해 도시환경정비예정구역으로 간주</p>	좌동	
도시재생활성화계획	-	<ul style="list-style-type: none"> 도시재생활성화계획에서 도시환경정비사업방식 적용시 정비예정구역으로 의제 <ul style="list-style-type: none"> - 서울역 역세권 주변 (약 167만㎡) - 장안평 일대 (43,977㎡) 	

* 역세권 시프트 공급 요건 및 부문별계획은 「역세권 장기전세주택 건립관련 지구단위계획(정비계획) 수립 및 운영 기준」을 준용하도록 한다.

* 자치구 요청지역 중 생활권계획 수립에 따라 중심지 범위에 포함되거나 기중심지범위에 포함된 지역은 상위계획에 따라, 정비예정구역 지정요건이 충족될 경우 정비계획수립을 통해 정비예정구역으로 의제한다.

- 2015년 10월말 기준, 서울시 도시환경정비구역은 약 314.6ha로, 전체 구역(314.6ha) 중 완료 지구의 면적은 약 119.8ha로 38.0%이고, 시행중인 지구가 약 40.9ha(13%)에 이르는 등 전체의 51%만이 사업이 완료되었거나 시행중에 있음.
- 또한, 서울시 도시환경정비예정구역은 도심(한양도성, 여의도·영등포), 광역중심(용산, 청량리·왕십리, 가산·대림), 재정비촉진지구 등에 걸쳐 약 988.7ha가 지정되어 있음.
- 도시환경정비예정구역과 정비구역이 서울시에 광범위하게 지정되어 있고 도시환경정비구역의 50%가 사업이 시행되고 있지 않다는 점에서, 이 재정비계획은 도시환경정비예정구역 지정을 최소화하고자 하는 것으로 이해됨.
 - 다만, 영등포·여의도의 경우, 중심지 육성을 위하여 정비예정구역의 확대 지정을 추진하고, 자치구 지정 요청지역의 경우 신규 지정을 검토하였으며, 도시재생활성화계획에서 도시환경정비사업을 적용하거나 준공업지역 종합발전계획 상 전략재생형의 경우에는 도시환경정비예정구역으로 의제토록 함.
 - 도시재생활성화계획이나 준공업지역 종합발전계획 등 관련계획을 반영한 것은 관련계획 간의 정합성 측면에서는 바람직하나, 해당 계획의 대상지들이 도심이나 광역중심, 지역중심, 생활권중심에 위치하지 않을 경우, 서울시 전체 공간구조 및 위계에 부합하지 않는다는 점을 감안하여 도시재생활성화계획 수립시 이를 반영토록 지도할 필요가 있다고 판단됨.
 - 또한, 자치구 지정 요청지역 중 일부에서 기존부터 추진해 왔던 사업을 들어 구역 지정에 반대하는 민원도 있으니¹⁾ 해당 사안을 면밀히 검토하여 정비예정구역 지정 여부를 판단해야 할 것으로 사료됨.

1) 용산구 삼각맨션부지 특별계획구역의 경우, 지역주택조합 사업추진을 이유로 반대 민원이 있음.

둘째, 다원적 정비수법 도입 관련,

- 전면 철거형 정비사업은 ‘일반 정비형’으로, 철거를 전제로 하되 정비 단위를 소규모로 하여 기존 도로망과 필지 패턴을 보전하는 수복형은 ‘소단위 정비형’으로, 역사문화유산 보존을 전제로 하는 철거형 정비는 ‘보전 정비형’으로 정비수법 용어를 재정립함.
- 또한, 기존에 철거형 아니면 수복형으로 이원화된 정비구역 운영에서, 지역 특성과 여건 등을 고려하여 일반, 소단위, 보전 등을 혼합하여 적용할 수 있도록 함.
- 이는 도시환경정비사업 시행률이 저조한 실태를 감안하여, 개발 부담이 큰 대규모 전면 철거형 대신 소단위 정비형을 확대하고, 구역 여건 등을 고려하여 일반·소단위·보전을 혼합 시행할 수 있도록 함으로써 정비구역 운영의 유연성을 제고했다고 이해됨.
- 다만, 소단위 정비형은 2010년 도시·주거환경정비기본계획(도시환경정비사업부문) 재정비시 처음 도입되었고, 그 당시, 사업과정의 예측 어려움, 공공의 지원범위 불투명, 제도기반의 미비 등을 들어 실효성에 의문이 제기되었으나, 소단위정비형(수복형) 도입 이후 현재까지 건축조례 제3조(적용의 완화)를 개정하여(‘15.10.8) 건축기준의 적용완화 대상에 수복형 도시환경정비구역을 추가한 것 외에는 소단위 정비형 실효성 제고를 위한 가시적 노력이 부족했다고 사료됨.
- 따라서, 그 동안 추진해 왔던 소단위 정비형 적용의 현황과 효과, 한계 등을 면밀히 고찰하여 이를 토대로 정비수법을 발전시키는 것이 필요하고, 일반·소단위·보전·혼합 등 유형별로 미시행 지구에 직접 시뮬레이션을 해 본 후 각각의 정비사업 매뉴얼을 마련·제공하여 해당 주민 및 사업자의 이해를 높임으로써 도시환경정비사업의 시행률을 제고할 필요가 있다고 사료됨.

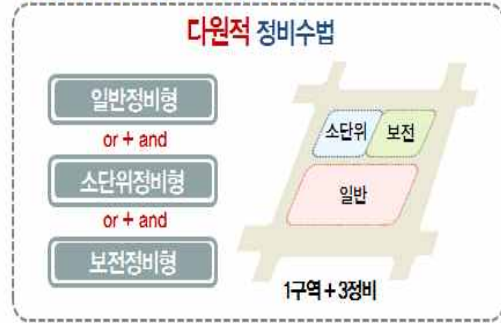
<표> 도심부 정비수법 조정

현행	변경	해당지역	비고
일반	소단위	을지로3가, 남대문구역, 중학2, 내자필운	주변지역 개발여건 변화, 정비수법 기 전환지역
	혼합형	기존 일반형 정비사업구역 모든 지역	기존 도시기능과 조적을 고려하여 사업지구별로 개발단위와 정비수법 적용

▶ 현행 정비구역 운영방식



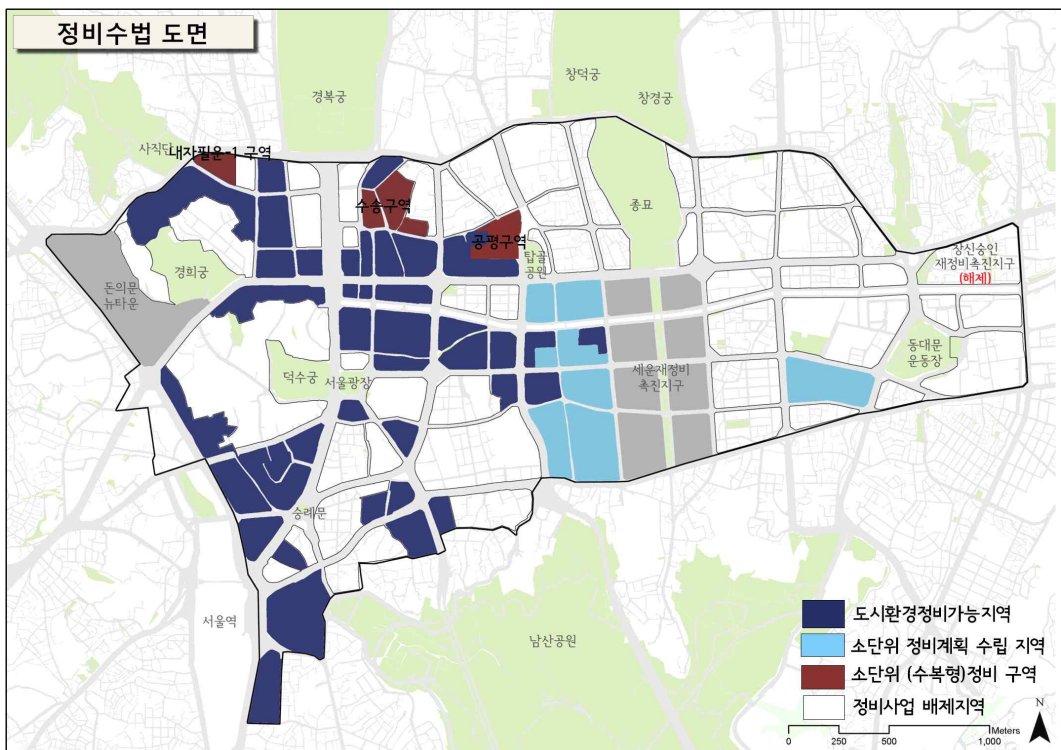
▶ 정비구역 운영방식의 개선방향



소단위정비형(수복형) 구역 및 정비사업 추진 현황

<표> 소단위 정비구역별 정비사업 추진현황

구분	총지구	완료지구	시행중	미시행지구	준치지구	미시행율 (%)
공평구역	69	-	-	69	-	100.0
수송구역	18	1	1	11	5	88.9
내자필운-1	11	-	-	9	2	100.0
계	98 ²⁾	1	1	89	7	98.0



셋째, 용적률 적용체계 일원화 및 인센티브 조정 관련,

- 용적률 적용체계 일원화는 이번 재정비에서 핵심사안 중의 하나로, 그 동안 허용용적률을 적용받지 않았던 지역도 이번 재정비를 통해 허용용적률을 적용함으로써, 모든 도시환경정비구역의 용적률 적용체계를 ‘기준-허용-상한’으로 일원화한다는 내용임.



<그림> 용적률 적용체계 일원화

- 도시환경정비구역 중 도심부와 지구단위계획구역은 ‘기준-허용-상한’ 용적률 체계를 적용하고 있으나, 이 외 구역은 ‘기준-상한’ 용적률 체계를 적용해 왔음.



<그림> 지역별 용적률 체계 현황

- 이는 대부분의 도시환경정비구역이 용적률 체계가 3단으로 발전되기 전부터 지정되어 있어서 ‘기준-상한’ 용적률 체계를 유지하고 있는 가운데, 정책적으로 매우 중요한 도심부와 지구단위계획구역과 중복되는 구역만 3단 용적률 체계를 적용하고 있기 때문으로 이해됨.
- 허용용적률은 공공의 계획 통제권한을 강화하는 수단으로서, 일반적으로 기준용적률을 낮춘 상태에서 공공의 정책적 유도사항을 수용하게 되면 인센티브로 용적률을 추가적으로 받게 되는 형태로 운영됨.
- 따라서, 이번 재정비를 통해 허용용적률을 새로 적용받게 되거나 허용용적률 규모가 증대되는 구역은 그 만큼 공공의 통제를 받아들여 용적률을 확보해 나가는 노력이 필요하게 됨으로써, 이번 재정비가 규제 강화로 인식될 수 있음.
- 바람직한 도시환경을 조성하고 정비사업의 공공성 제고를 위하여 공공정책의 유도 수단으로 허용 용적률을 신규 도입하는 필요성에 대해서는 이해되나, 이러한 도입 취지가 주민·시행자에게 일방적인 규제 강화로 인식되지 않도록 서울시와 해당 구역 간에 적극적인 소통이 필요하다고 사료됨.
- 또한, 용적률 계획에 대한 경과규정이 기본계획 고시 이후 신규로 정비계획을 수립하거나 정비계획 변경(중대한 변경)시 적용토록 하였는데, 정비계획 수립은 긴 시간 복잡한 사항과 절차에 따라 진행되기 때문에 계획과정에서 이러한 변경사항이 발생하면 주민·시행자에게 큰 부담을 주게 되고 정비사업 추진 여부에도 영향을 줄 수 있기 때문에³⁾ 경과규정을 기본계획 고시 이후 신

3) 정비계획 변경 추진 중에 있는 마포로3구역제3지구의 경우, 이번 경과규정을 적용하게 되면 2005년부터 추진한 도시환경정비계획사업이 사실상 불가능하게 됨을 들어, 기결정된 정비계획의 경우 기정 도시환경정비기본계획 기준을 따를 수

규로 정비계획을 수립할 시에만 적용토록 하는 방안을 고려해 볼 필요가 있다고 사료됨.

- 용적률 인센티브는 친환경·에너지효율화·역사자원보존 항목은 강화하고, 안전·방재, 무장애(barrier free) 도시조성, 실내 공개공지, 산업(벤처, 창업, R&D) 임대시설 유치 등과 관련한 항목은 추가하였으며, 지하광장, 공공보행통로, 지하철관련시설(연결통로, 출입구, 환기시설 등) 등의 항목은 삭제함으로써, 정책환경 변화에 대응하고 운영상 실효성을 평가하여 개선한 것으로 판단됨.

2010년 도시환경정비기본계획 인센티브 항목(도심부)			지구단위계획구역 인센티브 항목			2025년 허용용적률 인센티브 개선방안			
목적	인센티브 대상	재정비 적용검토	항목	세분	재정비 적용검토	의무 사항	선택 사항	비고	
도심 활성화	도시공동화방지	주거복합건물	적용	획지계획	획지, 공동개발, 맞벌건축, 필지교환	미적용	친환경 및 에너지 효율화	■ 녹색건축물 인증 (그린 1등급 이상)	신규
	공연장	적용	대지내공지	공개공지, 쌈지형, 침상형 공지 건축연계선(전면공지)	미적용	역사자원보존		■ 건축물 에너지 소비총량제 (1등급 이상)	
	박물관, 미술관	적용		■ 신·재생에너지부문 (10% 이상)					
	도시관	적용	■ 옛길/물길 복원 및 재현	-					
	보육시설	적용	■ 지정 및 등록문화재 보존, 옛 건축물 보존						
	영화상영관	적용	■ 역사흔적남기기(흔적표시, 원형보존, 형태보존)						
	호텔(관광숙박시설)	적용	건축물 용도	지정용도 / 권장용도	적용	안전·방재	■ 방재와 관련된 시설 설치 시	신규	
	금융산업	적용		■ 특정층(꼭대기층) 개방	적용				
	가로활성화 용도 (저층부 상업용도)	적용	■ 지중부 가로활성화 용도	적용	도시경제활성화	■ 지역별 경제활성화정책 유도 용도 (국제 회의·전시시설, MICE 산업 등)	신규		
	공공보행통로	미적용	■ 보행개선	가로지장물 지중화 또는 이전설치, 지하철 지하연결통로 등 설치시				미적용	
	지하광장, 지하보행통로, 및 지하철관련시설 (연결통로, 출입구, 환기시설 등)	미적용	주차계획	■ 주차계획	■ 공동주차통로, 공동주차장	미적용	도심공동화방지	■ 도심(한양도성) 추가 도입	-
	현상설계	미적용		■ 건축물 개방	■ 건축물내 공익시설 설치	적용			
	옛길/물길 등 복원 및 재현	적용	역사보존	■ 역사보존	■ 옛길/물길 복원 및 재현	적용	생활문화 및 관광인프라	■ 공연장, 박물관, 미술관, 영화상영관 등	-
	최상층 공공공간 (전망대, 로비 등)	적용			■ 지정 및 등록문화재 보존				
	국제회의시설	적용	환경친화 및 에너지 효율화	■ 환경친화 및 에너지 효율화	■ 역사흔적 남기기	적용	공익시설	■ 건축물내 공익시설 설치	신규
기준산업, 상업용도	미적용	■ 녹색건축물 인증			■ 녹색건축 기준 강화로 대체				
중수도	녹색건축 기준 강화로 대체	■ 에너지효율등급 인증	신규	■ 신재생 에너지 보급확대	적용	보행가로활성화	■ 특정층(최상층) 개방	신규	
친환경 개발	친환경건축물인증 및 신재생에너지이용시설	■ 중수도시설 설치		■ 빗물관리시설 설치(저류·침투·이용)					■ 목상 녹화
역사보존	지정문화재 및 등록문화재	적용	적용	■ 자연지반 보존	적용	신규	■ 실내 공개공지	신규	
				■ 녹색주차장					■ 무장애(barrier free) 도시조성

※ 도심부 이외 지역은 지구단위계획을 따름

※ 서울시 지구단위계획 수립기준(2015.8) 인센티브 항목

※ 지역특성을 고려해 위원회 심의를 통해 별도의 허용 인센티브 항목 추가 적용 가능

<그림> 허용용적률 인센티브 개선방안

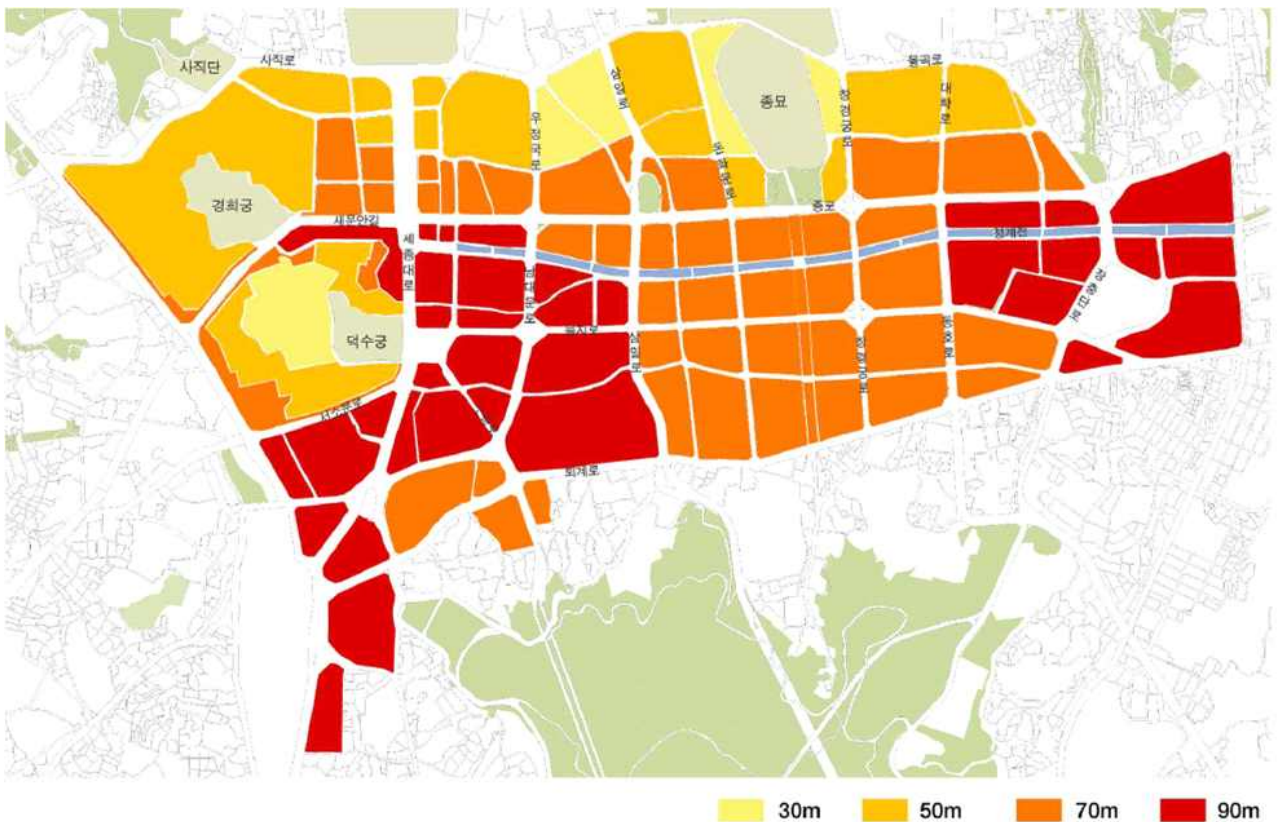
넷째, 도심부 높이규제 강화 및 주거용도 확대 관련,

- 도심부(한양도성) 건축물 최고높이를 90m 이하로 제한하고, 역사도심 기본계획의 지역별 높이기준을 최고높이로 적용토록 함.

역사도심 기본계획 최고높이 = 도시환경정비사업 최고높이

있도록 경과규정 변경을 요청함(공람의견)

- 기존 높이완화 20m를 적용하지 않고, 기부채납에 따른 높이완화도 적용하지 않게 되어, 도심부 높이 규제가 강화되었다고 할 수 있음.
- 서울시의 역사문화정책 강화와 역사도심 기본계획의 정합성을 고려한 것이라 이해되나, 도심부(한양도성)는 역사문화중심지이기도 하지만 중심상업업무지역(CBD, central business district)으로서 최상의 공간 위계에 부합한 높이 수요가 강한 것이 사실임.
- 따라서, 역사도심 기본계획의 최고높이를 토대로 하되, 높이 적용의 유연성을 둘 수 있는 방안이 다각적으로 검토되어야 할 것으로 사료됨.



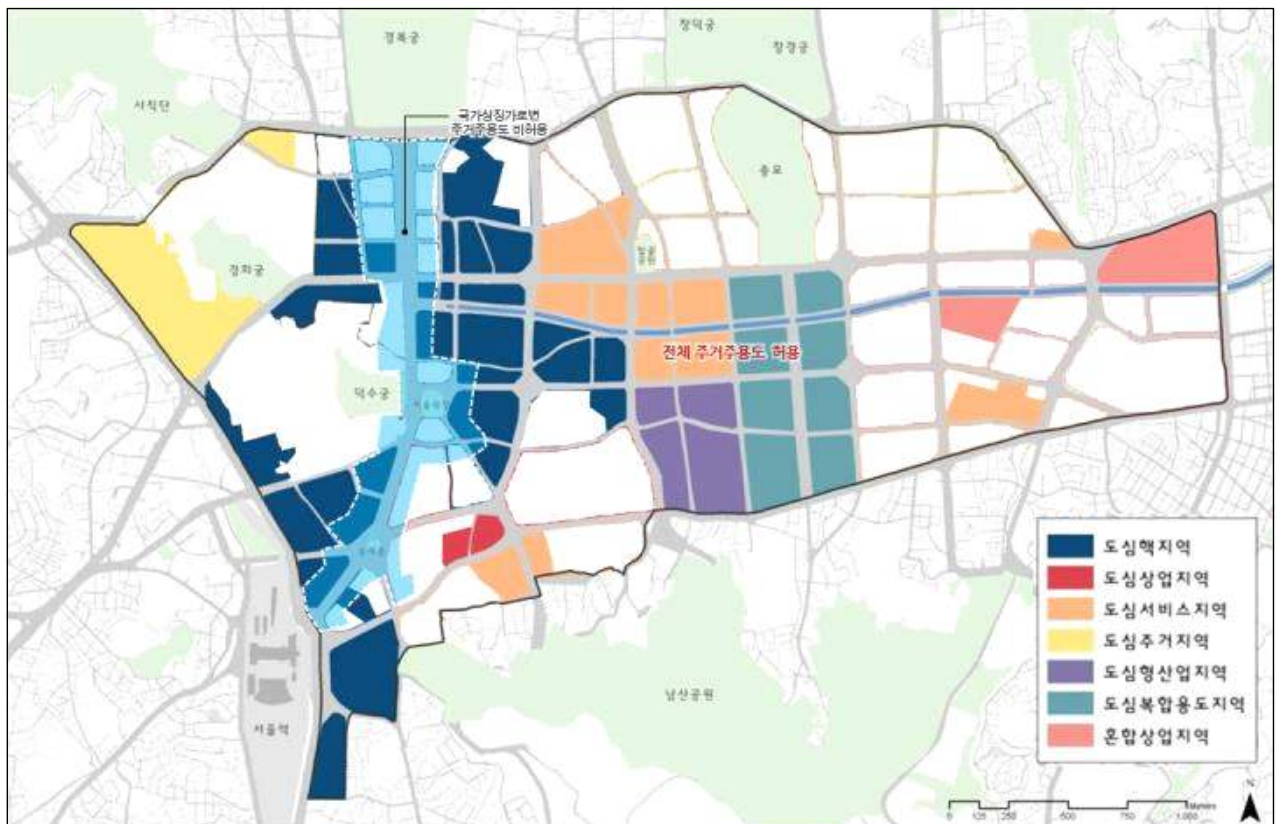
<그림> 도심부(한양도성) 높이계획

- 이번 재정비에서는 도심부(한양도성)에 제한적으로 적용되었던 주거 주용도4) 가능지역을 세종대로변 등만 제외하고 도심부 전체

4) 해당 건축물에서 가장 많은 연면적을 차지하는 용도

로 확대 적용함.

- 이는 도심 내 상주인구 증가를 통한 도심공동화현상을 방지하기 위함으로 이해되나, 상주인구 증가는 도심부가 업무환경 뿐 아니라 주거환경으로도 기능할 수 있도록 쾌적성과 생활 편리성 등을 갖추어야 한다는 의미로서, 도심부의 공해와 소음, 교통문제 등의 개선과 생활 인프라 확충 등이 우선 요구된다고 하겠음.



<그림> 도심부(한양도성) 주거 주용도 가능지역

□ 종합하면,

- 서울특별시 도시·주거환경정비기본계획 도시환경정비사업부문의 재정비 수립은 기본계획의 재정비 시기가 도래하였고, 도시재생 및 역사문화·친환경 정책 강화 등 서울시 정책 변화를 반영하기 위한 것으로 이해됨.

- 다만, 용적률 체계 일원화와 도심부 높이 계획 등 규제 강화적 내용은 그 취지의 공유와 운영의 유연성 제고를 위한 노력이 필요하다고 판단되고, 정비수법 다원화는 실효성 제고를 위한 방안 마련이, 도심부 주거용도 확대는 제반여건에 대한 면밀한 검토가 요구된다고 하겠음.
- 또한, 주민공람시 제출된 주민 및 유관부서 의견 중 합리적인 문제제기 및 요청사항에 대해서는 주관부서에서 채택하여 기본계획 재정비에 반영해야 할 것임.

제출의견 심사내역서

공 랑 내 용						
공 랑 기 간			공 랑 장 소			
2015.11.19. ~ 2015.12.4.			서울시 도시활성화과 25개 자치구			
의 견 제 출 및 심 사 내 용						
총제출 건 수	의 견 별		심 사 내 용(건수)			
	요 지 구 분	제출건수	채택	일부채택	불채택	
총 괄 52건	총 계		52	15	10	27
	용적률체계 및 인센티브 개선방안		11	4	2	5
	정비예정구역의 적용		10	1	2	7
	정비수법의 적용 및 세부기준		6	2	1	3
	높이계획 적용기준 및 지역별 높이계획		5	2	1	2
	용도지역의 적용 및 상향관련 사항		5	-	-	5
	한양도성(도심부) 주거주용도의 적용		3	3	-	-
	역사문화자원의 보전 적용 방안		2	-	1	1
	건폐율 및 저층부 가로활성화 적용 관련		2	-	1	1
	완료지구의 신축처리 기준		2	1	1	-
	기본계획 적용에 대한 경과 규정		2	-	-	2
	지역별 토지이용계획 적용		2	1	1	-
	소단위 정비방식에 관한 사항		1	1	-	-
	기반시설계획의 적용과 공공기여		1	-	-	1
	의견서 제출자		의 견 요 지		채택여부	채택내용 또는 불채택 사유
연 번	성 명					
1	원종한 219명	외 ○ 남영동특별계획구역(5,6)을 도시 환경정비예정구역에 편입 요청		불채택	용산공원 주변지역 관리 기본계획 수립 중이므로 향후 개발방향 결정시 추 후 정비예정구역 추가 지 정토록 하겠음	

2	최석준	○ 해당 지역이 “특별계획구역”으로 지정되어 있어 재산상 손실발생, 계획안 반대 및 해지 건의	불채택	특별계획구역 지정/해제 해당 없음
3	을지로3가구역 토지등소유자 10인	○ 을지로3가구역 소단위 정비 가능 지역을 철거형 재개발(일반 정비형)으로 전환 요구	불채택	해당지역은 역사도심 기본계획 상 옛 도시평면 보존지역으로서 관리유형은 정비관리지구(수복형)로 지정되어있어, 대규모 철거보다는 지역특성을 감안한 소단위 정비형으로 관리함이 타당함
4	정재열	○ 구역별 평균 부담률 완화 또는 제외 요구	불채택	구역별 기반시설은 사업지구가 공동으로 부담조성하도록 하고 있으며, 사업지구 면적비율에 따라 기반시설의 부담이 필요하고, 기반시설(토지+시설조성) 이외는 건축물기부채납 등을 통해 기존 부담율을 유지하여야 함
5	서울신문사(대표이사 김영안), 한국방송광고진흥공사(사장 박상문)	○ 완료지구 신축 시 친환경기준은 의무사항으로 제시되어 있으나, 신축이 아닌 증·개축에서는 사실상 불가한 사항으로 단서조항 또는 예외조항 필요	채택	신축과 동일하게 다시 건축물을 축조 하는 행위인 재축, 개축의 경우에는 친환경 및 에너지효율화 기준을 준수하며, 리모델링(증축 및 대수선)의 친환경 에너지효율화는 관련규정에 따르는 것이 타당함
6	(주)시티코어 대표 이진호	○ 허용용적률 인센티브 항목 추가 확대 요구 (기 제시된 내용 외, 추가적인 허용용적률 인센티브 항목 제안)	불채택	- 기존 인센티브 항목 중 계획적으로 적용가능한 내용(공공보행통로, 지하연결통로 설치 등)은 인센티브 실효성을 고려하여 제외 - 지역별 경제활성화 유도 용도는 지역별 여건을 감안하여 기준을 마련 하였으며 추가적 제안항목은 해당되지 않음

7	"	<ul style="list-style-type: none"> ○ 완료지구 신축 허용기준 변경(최소한의 노후기준(25년 경과)은 유지하되, 안전진단 등급 제외) 	부분채택	<p>완료지구의 신축처리 기준은 서울시 방침(2007.3.5)을 수정·반영하였으며, 완료지구의 무분별한 신축은 국가 자원의 낭비와 환경오염 문제를 초래할 수 있어 지양하는 바에 따라 리모델링을 권장하되, 경과년수와 안전 상의 문제가 있는 경우를 구분하여 도시계획위원회 심의를 통해 신축 허용여부를 결정하도록 함</p>
8	학교법인포항공과대학교 이사장(무교다동구역 29지구 금세기빌딩)	<ul style="list-style-type: none"> ○ 도심부(한양도성)내에서 업무전용빌딩 및 호텔 설치 시 지역 및 구역별 특성을 고려하여 심의를 통하여 결정할 수 있도록 요청 	부분채택	<ul style="list-style-type: none"> - 도심부(한양도성) 업무시설의 인센티브는 실효성이 낮아 2020 기본계획(2010년)에서 제외된 사항임 - 도심부의 정책유도항목에 해당되는 용도는 문화시설, 국제회의시설, 도심형주거 등으로 계획하였으나 도심관광산업육성을 위해 호텔을 포함하는 것으로 반영
9	학교법인포항공과대학교 이사장(무교다동구역 29지구 금세기빌딩)	<ul style="list-style-type: none"> ○ 도심공동화 방지를 위한 주거주용도 허용 요구(국가상징가로변에서 대상지 제외 요청) 	채택	<p>도심공동화 해소를 위하여 세종대로변에 연접한 필지를 제외하고, 세종대로 이면부와 인접 블럭은 주용도가 가능하도록 반영(해당도면 수정)</p>
10	마포구청	<ul style="list-style-type: none"> ○ 마포대교 주변 용도변경 요청(준주거지역 → 일반상업지역) 	불채택	<p>관련규정상 기본계획에서 용도지역을 변경할 수 없으며, 해당지역은 기본계획에서 향후 정비구역 지정(변경)시 도시계획위원회 심의를 거쳐 용도지역을 상향할 수 있도록 되어 있음</p>

11	주식회사 풍농 (마포로1구역 제24지구 토지등소유자)	○ 마포로1구역내 준주거지역 용도지역 상향 요청 (준주거지역 → 일반상업지역)	불채택	관련규정상 기본계획에서 용도지역을 변경할 수 없으며, 해당지역은 기본계획에서 향후 정비구역 지정(변경)시 도시계획위원회 심의를 거쳐 용도지역을 상향할 수 있도록 되어 있음
12	마포로3구역 제3지구 도시환경정비사업조합	○ 용적률 경과규정 변경 요청 (기결정된 정비사업의 진행상황 등을 고려하여 도시환경정비기본계획의 기준을 따를 수 있도록 요청)	불채택	변경된 용적률 적용체계는 기본계획 고시 이후 신규로 정비계획을 수립하거나 정비계획 변경(중대한 변경)시 적용토록 하였으며, 기 사업시행인가 후 정비계획(경미한) 변경시에는 기정 정비계획 기준을 따르도록 함
13	"	○ 지구단위계획 상 허용용적률 인센티브항목 적용 가능토록 변경 요청	불채택	금번 기본계획에서는 도시환경정비사업과 지구단위계획의 인센티브항목을 비교·분석하여 실효성이 낮은 일부 항목은 제외하고 여건변화에 따라 새로운 정책유도항목을 통합하여 조정하여 결정하였음
14	대선제분(주)	○ 토지이용계획 - 현재 영등포 부도심권 지구단위계획상 용도 중 지식산업센터 등의 권장용도 추가 요청	채택	지역특성을 감안한 복합개발이 가능하도록 영등포 부도심권 지구단위계획에 따라 특별계획구역내 권장용도인 지식산업센터를 주용도로 추가 반영
15	"	○ 용도지역 - 계획의 취지상 대선제분부지 일대는 상업지역으로 명시 요청	불채택	용도지역 상향조정 적용여부는 상위계획의 결정을 따라야 할 사항임

16	"	<ul style="list-style-type: none"> ○ 개발단위 - 서측의 영일시장과 의견조율이 어려워 개발에 어려움이 있는바 영일시장과 분리 요청 	불채택	해당지역은 정비예정구역을 추가 지정하는 사항으로 정비예정구역내 사업시행단위의 설정은 정비구역 지정(정비계획수립)시 결정할 사항임
17	영등포구	<ul style="list-style-type: none"> ○ 운영방향 - 영등포 도심기능 강화를 위해 상업·업무기능 또는 자족형 고밀복합개발 수립 시 이에 적합한 용도지역으로 변경 가능하다는 문안 추가 반영 요청 	불채택	용도지역 상향조정 적용여부는 상위계획의 결정을 따라야 할 사항임
18	"	<ul style="list-style-type: none"> ○ 토지이용계획 - 영등포 도심지역은 일반상업지역, 준주거지역, 준공업지역이 혼재되어 있는 지역으로 일반상업지역과 하나의 도시환경정비예정구역으로 결정된 준공업지역은 도심기능 강화를 위한 대규모 상업·업무기능, 복합개발계획 수립 시 일반상업지역으로 변경 가능으로 변경 요청 	불채택	용도지역 상향조정 적용여부는 상위계획의 결정을 따라야 할 사항임
19	"	<ul style="list-style-type: none"> ○ 주용도 - 용도지역별 세부 기준 마련 필요 	부분채택	영등포는 2030 서울플랜에 따라 도심으로 격상된 지역특성을 감안하여 제시된 주용도를 일부 수정하는 것으로 채택
20	"	<ul style="list-style-type: none"> ○ 용적률 계획 - 도시환경정비사업 추진 시 다양한 시설 등이 공공기여될 수 있도록 상한용적률의 기준을 법 적용적률의 2배 이하로 반영 요청 - 준공업지역 용적률 계획 추가 또는 서울시 준공업지역 종합발전계획에 따름 등의 별도 표기 요청 	채택 (기반영)	도시환경정비사업은 기준, 허용, 상한용적률 체계로 운영되고 있으며, 별도의 상한용적률 완화를 설정하지 않으므로 기반영

21	"	<ul style="list-style-type: none"> ○ 허용용적률 인센티브 요건 추가 <ul style="list-style-type: none"> - 도시환경정비사업을 통한 준공업 지역 재생 및 활성화를 도모하기 위해서는 지식산업시설, 벤처기업집적시설 도입 시 인센티브 추가 - 도심의 공동화 현상을 줄이고 영등포 역세권의 직주근접을 실현하기 위해 도심형주거 도입 시 인센티브 추가 	부분채택	<p>준공업지역 재생 및 활성화 도모와 자족형 고밀복합개발 실현을 위하여 영등포 지역내 지식산업시설, 벤처관련시설 도입은 가능하나 주거, 오피스텔 등 도입시 인센티브 적용은 용도지역 취지상 채택이 불가함</p>
22	도시관리과	<ul style="list-style-type: none"> ○ 도시환경정비예정구역 확대 대상 지역에 "지구단위계획구역 내 특별계획구역 중 도시환경정비사업 방식 적용시 정비예정구역 의제"추가 검토 	불채택	<p>기본계획에서 정비예정구역 추가반영은 2030서울플랜의 공간구조상 중심지를 고려하여 도시재생활성화계획, 준공업지역발전계획에서 도시환경정비사업의 적용이 필요한 경우 반영하도록 하고 일반지역의 경우 검토된 예정구역 검토범역내에서 자치구 요청지역에 대해 도시환경정비사업 적용 필요성을 검토 후 반영하도록 하고 있으나 지구단위계획에 대해 정비사업을 반영할 수 있도록 할 경우 도시환경정비사업이 난개발 될 우려가 있어 기본계획에서 정한 경우에만 도시환경정비사업을 적용하는 것이 타당함</p>
23	"	<ul style="list-style-type: none"> ○ 중심지별 부문별계획 관련 "지구단위계획으로 결정된 용적률 등과의 정합성 유지" 검토 필요 	불채택	<p>금번 기본계획은 용적률 적용체계를 용도지역별로 일원화 하였으며 경과조치에 따라 기존 지구단위계획구역은 지구단위계획상 용적률 체계를 따르되 용적률 적용항목은 정책유도를 위해 도시환경정비사업의 인센티브 항목을 적용할 수 있도록 하였음</p>

24	도시계획상업 기획단	<ul style="list-style-type: none"> ○ 중심지 육성을 위한 정비예정구역의 조정은 관련계획(생활권계획, 도시재생전략계획) 등과의 적합성을 고려하여 구체적인 조정기준 제시 필요 	부분채택	2030서울플랜의 중심지 체계를 고려하여 중심지별 예정구역 검토기준에 따라 정비예정구역 검토범역을 설정하여 예정구역을 검토 적용함
25	"	<ul style="list-style-type: none"> ○ 정비유형 변경을 계획한 바, 지정 정비유형과의 차별성 및 변경된 정비유형의 실효성 제시 필요 <ul style="list-style-type: none"> - 소단위정비형의 경우 주변지역 개발현황 등을 고려하여 적정 개발규모 등에 대한 기준 마련 검토 필요 - 보전정비형의 경우 보전대상 및 공공지원을 제외하고는 일반 정비형과 개발밀도 및 개발규모에서 차이가 없는 바, 세부적인 기준마련 검토 	채택 (추후 보완)	<ul style="list-style-type: none"> - 소단위 정비형의 개발 규모는 기존도시조직과 필지규모를 고려하여 정비계획수립시 최대개발규모를 결정하도록 함 - 정비유형에 따른 개발 밀도는 용적률 적용 체계에 따라 유형별로 적용하도록 하되, 정비유형과 대상지 특성에 따라 정비계획에서 결정할 사항임 ※ 세부적 가이드라인 마련 예정
26	"	<ul style="list-style-type: none"> ○ 서울플랜에서 중심지 체계 개편 및 중심지별 차별화된 육성방향을 제시한 점을 고려하여, 지정 정비계획에서 차등적으로 적용해오던 용적률 체계 일원화의 적정성 검토 필요 <ul style="list-style-type: none"> - 허용용적률 인센티브 항목 관련 <ul style="list-style-type: none"> · 의무사항 : 역사보존 항목 중 '옛 건축물 보존' 등과 관련 대상건축물에 대한 명확한 기준 제시 필요 · 계획유도 인센티브 : 도시경 제활성화의 세부항목과 타 계획유도 항목 간의 중복 적용의 적정성 검토 - 인센티브 항목별 적용량 및 부여방식(정량/정률)에 대한 적정성 검토 필요 	채택 (추후 검토)	<ul style="list-style-type: none"> - 기본계획의 용적률 체계는 일원화 하되 중심지별 육성방향에 따라 정책유도 항목 인센티브를 적용함으로써 서울플랜의 중심지체계 개편을 실현할 수 있도록 기준을 마련함 - 역사보존, 건축물 보전 관련해서는 재생유도 지침에 적용기준과 예시를 수록하도록 하겠음 - 인센티브 적용방식은 인센티브 적용항목별 특성에 따라 적량, 정률을 구분하여 적용한 사항임

27	"	<ul style="list-style-type: none"> ○ 정비구역별 높이계획은 재정비촉진지구(영등포 및 청량리 등) 및 일반지역(신규 정비예정구역 등)과의 차이를 감안하여 별도의 높이계획을 제시하고, 주변지역 현황 및 관련계획(지구단위계획 등)을 고려한 계획 수립 필요 	<p style="text-align: center;">채택 (기검토)</p>	<p>영등포 지역은 2030서울플랜의 공간구조상 도심으로 중심지 위상이 격상되어 공간구조 개편을 실현하기 위해 높이를 150m이하로 하되 도시계획위원회 심의를 통해 완화가능하도록 반영하였음</p>
28	"	<ul style="list-style-type: none"> ○ 기정 정비기본계획에서 도심부 지역특성에 따라 8개 지역으로 구분하고 지역별 주용도를 구분한 취지를 고려하여, 도심부 모든 지역의 주용도에 주거용도를 추가한 사항에 대해 적정성 검토 필요 	<p style="text-align: center;">채택 (기검토)</p>	<p>도심의 주거는 기존에는 도심주거지역, 도심복합용도지역에서만 주거주용도가 가능하였으나 도심공동화 해소와 주야간 활력 넘치는 도심을 유도하기 위해 국가상징가로변을 제외하고 도심 모든 지역에 주거 주용도를 허용하는 것으로 반영한 사항임</p>
29	"	<ul style="list-style-type: none"> ○ 도시환경관리사업, 가로건축정비사업 제도화의 필요성 제시 필요 <ul style="list-style-type: none"> - 미시행지구의 관리방안에 대한 구체적인 기준마련 필요 	<p style="text-align: center;">채택 (추후보완)</p>	<p>주거부분은 주거환경관리사업과 가로주택정비사업 등 적용방식이 법제화 되었으나 도시환경정비사업은 대규모 철거형 정비와 구분하여 소단위정비형을 수용하는 법적 유형이 필요하여 도시환경관리사업과 가로주택 정비사업의 유형을 후속과제로 제안하였으며 미시행지구 관리방안에 대해서는 재생지침에서 정비방향을 제시할 예정임</p>

30	역사도심재생과	<ul style="list-style-type: none"> ○ 정비용정구역 <ul style="list-style-type: none"> - 동대문역사문화공원, 지구단위 계획에서 정한 정비사업 검토 가능지역 경계 조정(국립의료원 부지, 광희동) - 중학2구역 정비구역 해제(근현대 건축자산) - 종로6가 정비구역 해제 검토로 변경 또는 예정구역 유지 시 정비수법 변경 검토 	부분채택	<ul style="list-style-type: none"> - 지구단위계획에서 정한 정비사업 검토 가능지역으로 경계로 재조정 및 문구 삽입 - 중학2구역은 정비계획 재정비시 정비구역에서 제외하는 것이 바람직함 - 종로6가는 사업 시행 중임으로 해제가 불가하나 향후 구역 해제 요건이 만족 시 해제 검토 하겠음
31	"	<ul style="list-style-type: none"> ○ 용적률 인센티브 계획 <ul style="list-style-type: none"> - 친환경 및 에너지 효율화, 역사 자원보존 항목 의무 적용 (100%→150%로 수정 요구) ▶ 역사문화자원 보존항목 의무 적용(50%)문구 추가 	채택	친환경 및 에너지효율화 100%와 별도로 역사자원 보존 항목 준수 시 50% 부여함
32	"	<ul style="list-style-type: none"> ○ 정비수법 <ul style="list-style-type: none"> - 정비용정구역 그림 수정을 반영한 지도로 교체(정비사업 배제하는 지역의 정비수법 표현을 삭제) 	채택	도면 교체하였음
33	"	<ul style="list-style-type: none"> ○ 높이계획 <ul style="list-style-type: none"> - 건축물의 고층부 폭원 제한 관련 문구 추가 ▶ 청계천변은 역사도심 기본계획(2015)의 청계천 주변 건축물 가이드라인을 적용한다. 	채택	청계천 주변 건축물 가이드라인 적용
34	"	<ul style="list-style-type: none"> ○ 역사도심 기본계획에서 제시한 정비(예정)구역 내의 근·현대 건축자산 보존 또한 정비용정구역에서도 보존방안을 마련하여 정비계획 수립 	부분채택	<ul style="list-style-type: none"> - 지역 여건을 반영하여 검토 반영하겠음 - 세부 관리 지침은 역사도심기본계획 관리지침 준용토록 하겠음


35	중구 도심재생과	<ul style="list-style-type: none"> ○ 정비수법 <ul style="list-style-type: none"> - 을지로3가 지역 : 2020 도시·주거환경정비기본계획에서 “철거/수복 및 수복형 지역”에서 “철거형 지역”으로 지정되어 도시환경정비구역 지정을 추진하여 현재 도시계획위원회 심의가 진행 중에 있는 지역으로 사업지구단위별로 철거형 정비방식을 적용할 수 있는 일반정비형 지역으로 지정되어야 할 것임. - 남대문구역 : 현재 재정비안을 수립하여 정비계획 변경이 추진 중이므로 혼합형 정비수법 지역으로 지정이 필요함 	불채택	<ul style="list-style-type: none"> - 본 기본계획의 상위계획인 역사도심 기본계획에서 명시한 사항임 - 본 기본계획의 상위계획인 역사도심 기본계획에서 명시한 사항임
36	”	<ul style="list-style-type: none"> ○ 정비예정구역 검토기준 <ul style="list-style-type: none"> - 검토기준 중“지역중심 이상 지하철역 반경 500m 이내의 상업 및 준주거, 공업지역”과 “지역중심 이상 지구단위계획구역”이 중복되는 기준이 되므로 “지역중심 이상” 문구 삭제 요망 - “정비예정구역은 리모델링활성화구역으로 지정된 것으로 본다”라는 조항 반영 요망 	불채택	<ul style="list-style-type: none"> - 다양한 중심지특성에 따라 도시환경정비사업이 가능하도록 검토기준을 지역·지구 중심지로 조정하였으나 ‘지역중심 이상’의 문구 삭제는 무리가 있음 - 정비사업과 서로 상충되는 사항임
37	”	<ul style="list-style-type: none"> ○ 저층부 건폐율 완화 <ul style="list-style-type: none"> - 가로활성화, 옛길 보전과 같은 역사문화특성 보전 필요시 위원회에서 인정하는 경우 저층부(5층 이하)에 한해 국토계획법상 건폐율 범위 내에서 완화가능하다고 계획 되어 있는데, 건축물 신축시 제약을 주는 규제가 되므로 저층부로 한정하지 않음. - 남대문구역과 충무로 수복형 정비예정구역은 건폐율을 70% 이상으로 반영 요망 	부분채택	<ul style="list-style-type: none"> - 고층부까지 완화 할 경우 도심 공간 과밀화 및 경관차폐 우려가 있어 저층부에 한하여 완화한 사항임 - 소단위 정비지구는 건폐율 80%까지 완화 가능

<p>38</p>	<p>”</p>	<p>○ 용적률 계획</p> <ul style="list-style-type: none"> - 상한 용적률 계획에서 공공시설 부지 제공 및 공공시설물 기부채납만 적용하는 것으로 되어 있으나, 건축법 개정 사유를 고려하여 도심공간의 쾌적성을 확보할 수 있도록 공개공지 제공에 대하여도 상한용적률 적용요망 - 친환경 및 에너지부문의 친환경 설계기준 준수시 용적률 인센티브를 허용용적률에서 상한용적률로 조정 적용요망 - 허용용적률 인센티브중 “의무/역사보전/지정문화재 및 등록문화재”요건인 “문화재보호법상 지정 및 등록문화재 보존시, 옛건축물 보전시”의 보상계수가 역사흔적남기기와 같은 율로 적용되어 있는 바, 보전 가치 및 재산권의 제약을 감안үүл 대폭 상향 조정요망 - 계획의 유연성을 고려 인센티브 항목을 탄력적으로 운영하기 위하여 도시계획위원회 심의를 거치도록 되어 있으나 인센티브는 정량적이고 명확하게 운영되어야 하는 점을 감안하여 도시계획위원회 심의에서 제외하는 것이 바람직함. 	<p>불채택</p>	<ul style="list-style-type: none"> - 공개공지 부분은 공공성이 낮아 상한 용적률 인센티브 적용을 제외토록 한 사항임 - 상한용적률은 공공시설 기부채납에 따라 적용이 가능하고 친환경 적용은 허용용적률 인센티브로 부여토록 하였음 - 전체 허용용적률의 25%에 해당하는 양으로 적정하다고 판단됨 - 본 기준은 지역 특성상 사전에 예측하지 못한 항목이 나올 수 있어 정비계획 수립 시 탄력적으로 운영을 목적으로 하는 사항임.
-----------	----------	---	------------	---

39	"	<p>○ 허용용적률 인센티브</p> <ul style="list-style-type: none"> - 허용용적률 인센티브 항목을 살펴본 바, 항목이 많은 듯하나 실제 건축물의 용도에 따라 기준용적률과 허용용적률의 차이인 200%를 충족하기가 어려우므로 인센티브량의 상한을 정하지 말 것을 요망함. - 도심환경 개선, 친환경(중수도 등) 및 방재관련 시설(저류조 등) 설치에 따른 인센티브 등이 누락되어 있으므로, 지하공간 활성화 유도, 공공보행통로 설치 등 도심지내 보행환경 개선을 위한 사항과 방재관련 시설(저류조 등) 설치에 따른 인센티브 추가 부여 필요 	불채택	<ul style="list-style-type: none"> - 허용용적률은 조례에 따라 기본계획에서 200%범위내 적용하는 사항이고 상한용적률 적용 대상은 아님 - 중수도, 저류조 등은 공공성이 낮아 인센티브 추가 부여 제외
40	"	<p>○ 높이계획</p> <ul style="list-style-type: none"> - 도시환경정비사업의 시행을 위해서는 용적률을 달성할 수 있는 높이가 절대적이므로 기존 높이체계를 유지하여 줄 것을 요구함. - 을지로3가 지역은 2010년도부터 도시환경정비구역 지정을 추진중에 있는 지역으로 당초 90m+a(110m까지 가능) 지역이었으나 금번에 역사도심 기본계획 최고높이를 적용하는 계획은 행정의 불신을 초래하는 불합리하므로 주변을 고려한 높이인 최소 90m를 반영하여야 함. - 남대문구역 주변은 모두 90m 지역으로 되어있는데 반하여 남대문구역만 70m로 지역으로 분류되어 있으니 인근지역과 형평성이 맞도록 90m 지역으로 조정 요망 	불채택	본 기본계획의 상위계획인 역사도심 기본계획을 준용한 사항임

41	"	<p>○ 친환경 및 에너지 기준 재정비</p> <ul style="list-style-type: none"> - 신재생 에너지 부분에서 주거 7%, 비주거 10% 이상을 의무화 하고 있는데, 신재생 에너지 비율이 너무 과도하며, 특히 소단위 정비구역에서는 획지면적이 작아 이를 달성하기가 어려우므로 주거 5%, 비주거 8%로 조정 요망 	채택 (기반영)	허용용적률 적용 체계적용하는 공동개발지구에 대해서만 반영하고 소규모 필지는 적용 제외됨
42	"	<p>○ 주용도</p> <ul style="list-style-type: none"> - 도심핵지역 및 도심상업지역에서는 주거용도의 비율이 50%가 넘지 않도록 하는 규정은 용도용적제를 배제하고자 하는 기준과 배치되므로 50% 제한 삭제 요망 	채택 (기반영)	국가상징가로변을 제외하고 도심 모든 지역에 주거주용도 허용하였음
43	"	<p>○ 가로활성화 구간의 건축물 저층부 및 공지 디자인 제시</p> <ul style="list-style-type: none"> - 연도형 상업시설의 경우 상업시설의 입구가 각각 생기도록 규정되어 있으나, 건축물의 전면 에 공개공지 등 공적공간을 조성하는 계획이 일반적인 것인데 각각 출입구를 설치할 경우 공개공지 인정여부에 논란이 되고 있으므로 본 규정을 삭제하는 것이 적절할 것임 - 가로 활성화 측면에서 보면 전면부에 건축지정선을 지정하고 배면에 공개공간을 확보하도록 하는 대안 등 검토 필요 	불채택	기존 기본계획의 개발유도 지침에서는 공개공지 위치를 명시하였으나 금번에는 공개공지 위치 유연하게 조정이 가능하도록 가로활성화 측면에서 다수의 출입구 개소는 필요하다고 판단됨

44	"	<ul style="list-style-type: none"> ○ 역사문화자원 보전계획 <ul style="list-style-type: none"> - 정비구역내의 시 지정 문화재 관리방안 중 광통관을 포함한 통합 개발시 기부채납할 경우 기반시설 부담률로만 인정할 것이 아니라, 문화재 양각규정 적용 배제 및 문화재 현상변경 심의 대상에서 제외 요망 - 역사보존이 필요한 지구의 정비 기반시설은 공공이 부담하는 것으로 계획되어 있는 데 정비계획 수립 및 사업시행 인가시 검토될 수 있도록 대상구역과 시설을 구체적으로 명시할 필요가 있음 	불채택	<ul style="list-style-type: none"> - 법적 권한 없음 - 기본계획에서 정할 사항이 아니며 정비계획 수립 시 구역별 특성에 따라 적용될 사항임
45	"	<ul style="list-style-type: none"> ○ 마포로5구역 <ul style="list-style-type: none"> - 서울특별시고시 제2003-89호 (2013.4.15.)로 결정된 구역 경계 수정 - 최고높이를 90m까지 완화 요망 - 지하철출입구, 환기구 이전설치에 따른 용적률 완화를 상한용적률로 적용 요망 	부분채택	<ul style="list-style-type: none"> - 도면 수정 - 역사도심 기본계획 준용한 사항임 - 관련 법규에 따라 적용하겠음
46	"	<ul style="list-style-type: none"> ○ 을지로2가 구역 제1, 4, 5지구 는 사업을 추진 중에 있는 지역으로 제1지구내 신한은행을 보존지구로 지정할 경우 인접지구와의 공동 개발이 불가하므로 신한은행 건물의 보존가치에 대한 재검토가 필요함. 	부분채택	<ul style="list-style-type: none"> - 보전형 정비수법으로 사업이 가능한 지구로서 역사도심기본계획에서 제시한 보전 요소에 대한 보존을 전제로 정비사업이 가능함 - 필요하다면 인접지구와 공동개발도 가능함

47	"	<ul style="list-style-type: none"> ○ 완료지구 신축시 인센티브 운영 기준에서 “구역내 시급한 기반시설(소단위 정비형 포함)의 선확보”를“구역내 시급한 기반시설(소단위 정비형 포함)을 선확보 하거나 타구역의 기반시설 확보”로 변경 요망 	불채택	<p>당해 구역내에서 정비기반시설을 확보하는 것이 원칙이며, 필요시 타 구역내 기반시설은 정비구역 변경(구역 통합)지정 등의 방안을 통해 확보가 가능할 것임</p>
48	"	<ul style="list-style-type: none"> ○ 황학동지역 정비예정구역 추가 지정 요청 <ul style="list-style-type: none"> - 도심재생과-9495(2015.8.17.)호 및 도심재생과-11896(2015.10.13.)호로 기 요청 드렸던 바와 같이 황학동지역을 도시환경정비예정구역으로 지정하여 주기 바람. 	불채택	<p>해당지역은 한양도성 밖에 위치하고 있어 2030 서울도시기본계획의 공간구조상 중심지에 포함되지 않는 지역으로 정비예정구역 지정 검토기준에 부적합한 지역임</p>
49	"	<ul style="list-style-type: none"> ○ 서울역-서대문1.2구역(북측) 제4-1지구 구역해제 반영 요망 <ul style="list-style-type: none"> - “2020 서울특별시 도시환경정비기본계획(구역별 개발유도지침)”에 따르면 서울역-서대문1.2구역(북측) 제4-1지구에 대한 대지형상 및 개발조건 불리에 따른 구역해제 검토를 명시하고 있으며, 제4-1지구 토지 등 소유자들의 구역해제에 대한 지속적인 민원이 제기되고 있으므로 해당 지구의 구역해제 반영 조치 요망 	불채택	<p>구역별 정비계획변경 수립을 통해 조정가능한 사항임</p>

50	광진구 도시디자인과	<p>○ 정비예정구역 검토기준 조정 요구</p> <p>- 상위계획인 생활권계획에서 지역여건 변화 및 지역 특성을 고려하여 중심지로 조정된 지역에 대하여는 자치구별 중심지 육성의 필요성 등을 고려하여 정비예정구역 지정요건이 충족되는 경우에 한하여 지구중심을 포함할 수 있도록 중심지 범역에 대한 범위 설정 필요</p>	채택	다양한 중심지특성에 따라 도시환경정비사업이 가능하도록 검토 기준을 지역·지구 중심지로 조정반영
		<table border="1"> <thead> <tr> <th data-bbox="480 667 746 712">공람(안)</th> <th data-bbox="746 667 1018 712">수정(안)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="480 712 746 1171"> 자치구 요청지역 중 생활권계획 수립에 따라 중심지 범역에 포함되거나 기중심지 범역에 포함된 지역은 상위계획에 따라, 정비예정구역 지정요건이 충족될 경우 정비계획수립을 통해 정비예정구역으로 의제한다. </td> <td data-bbox="746 712 1018 1171"> 자치구 요청지역 중 생활권계획 수립에 따라 중심지(지구중심 이상) 범역에 포함되거나, 기중심지 범역에 포함된 지역은 상위계획에 따라, 정비예정구역 지정요건이 충족될 경우 정비계획수립을 통해 정비예정구역으로 의제한다. </td> </tr> </tbody> </table>		
공람(안)	수정(안)			
자치구 요청지역 중 생활권계획 수립에 따라 중심지 범역에 포함되거나 기중심지 범역에 포함된 지역은 상위계획에 따라, 정비예정구역 지정요건이 충족될 경우 정비계획수립을 통해 정비예정구역으로 의제한다.	자치구 요청지역 중 생활권계획 수립에 따라 중심지(지구중심 이상) 범역에 포함되거나, 기중심지 범역에 포함된 지역은 상위계획에 따라, 정비예정구역 지정요건이 충족될 경우 정비계획수립을 통해 정비예정구역으로 의제한다.			

51	국방부	<p>○ 용적률 계획</p> <ul style="list-style-type: none"> - 국제법 및 동법 시행령상 공개공지 등을 조성할 경우 용적률 및 높이를 법 상 허용되는 수준보다 완화 적용할 수 있으나 이를 배제하고 있는 바, 공개공지 조성과 관련하여 용적률과 높이를 법 상 허용되는 수준보다 완화할 수 있는 근거 마련필요 - 위 동법 및 동법 시행령상 부지제공 및 조성이 함께 이루어질 경우 조성비용에 대해서 추가 용적률 완화가 가능한 바, 이에 대한 반영요청 - 녹색건축물 조성 지원법상 녹색인증건축물에 대하여 용적률 및 높이를 법상 기준의 115%범위 이내에서 완화 가능하므로 계획 상 허용용적률에 대한 인센티브 적용이 아닌 상한용적률 및 높이완화에 포함되도록 조정 필요, 위 사항과 관련하여 계획 조정시 장려책이라는 의미에 부합하는 다양한 인센티브가 제시되어 민간의 투자활성화 촉진의 정부정책에 부합되기를 기대 	불채택	<ul style="list-style-type: none"> - 공개공지의 공공성이 낮아 상한용적률 인센티브를 제외하되 실내 공개공지에 한해 허용 인센티브를 부여토록한 사항임. 아울러, 역사도심 기본계획에 따라 높이완화 적용 배제함 - 공공시설등 건축물 조성 기부채납시에만 조성비에 대해 적용하고 있음 - 친환경 건축물 등은 허용용적률 인센티브로 100%를 적용하고 있으며, 공공성 등을 고려하여 상한용적률 추가는 과도하다는 측면이 있어 반영 불가함
52	"	<p>○ 높이 계획</p> <ul style="list-style-type: none"> - 한양도심의 높이를 최대 90m로 제한하고 있으나, FED(미극동공병단) 부지는 희소성 있는 대규모 부지로 서울의 경쟁력 강화에 활용가능하므로, 매장문화재 기부채납 시 뿐만 아니라 FED(미극동공병단) 부지에도 높이완화를 할 수 있는 근거마련 필요 	불채택	역사도심 기본계획에 따라 높이완화 적용이 불가함