

2025 서울특별시 도시·주거환경정비기본계획 의견청취안

(도시환경정비사업부문)

의안 번호	842
----------	-----

제출년월일 : 2015년 10월 30일
제출자 : 서울특별시장

1. 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 「도시 및 주거환경정비법」 제3조 제3항에 따라 서울특별시의회 의견을 청취하고자 본 안건을 상정함.

2. 주요내용

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

- 2030 서울플랜의 도시공간구조개편 반영, 역사도심기본계획 관리방향과의 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

3. 참고사항

가. 관계법령 : 도시 및 주거환경정비법 제3조

나. 예산조치 : 별도조치 필요 없음

다. 합 의 : 해당사항 없음

라. 기 타

별첨 1) 2025 서울특별시 도시·주거환경정비기본계획(안) 요약내용 1부.

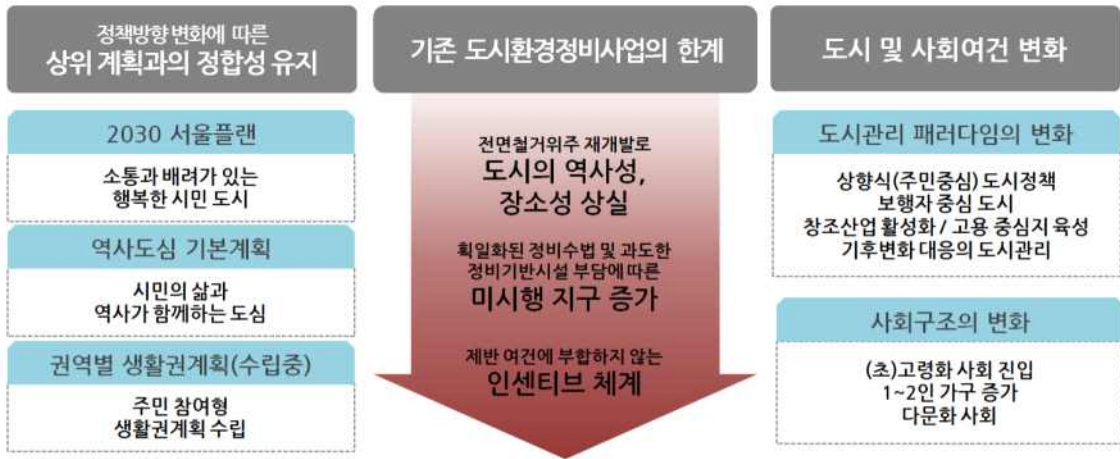
2) 2025 서울특별시 도시·주거환경정비기본계획(안) PPT 1부(별도송부). 끝.

※ 작성자 : 도시활성화 도시활성화정책팀 김지호 (☎4635)

[별첨 1]

2025 도시·주거환경정비기본계획(도시환경정비부문) 요약내용

- 도시환경정비기본계획 재정비 필요성
 - 가. 사회여건 변화 및 상위계획과의 정합성 유지



**여건변화 및 상위계획 재수립과의 정합성 확보를 위해
기존 도시환경정비기본계획의 재정비 필요**

- 도시환경정비기본계획 수립방향 및 비전
 - 가. 서울플랜 및 도시정책패러다임 전환을 수용하는 계획 수립



나. 기존 도시환경정비계획의 문제점을 해소하는 계획 수립

- 사업성 중심의 획일적 철거방식에서 공공성 강화 및 다양한 정비방식 도입을 통한 도시재생차원의 접근



다. 미래 도시재생의 비전을 실현하는 계획 수립

- 미래사회 변화와 패러다임 전환에 대응하는 정비기본계획 수립
 - 기후변화 및 사회구조 변화에 대응하는 계획
 - 일자리 창출 및 안전한 도시 조성을 위한 새로운 공공기여 기준 마련 가능

기후변화 대응	사회구조변화	일자리 창출	안전한 사회 대응
<p>친환경·에너지 강화</p> <p>에너지 저감 건축</p>  <p>실내 공개공지</p> 	<p>도심형 주거 공급</p> <p>1~2인 가구 소형주택 - 소중, 빌트인 원룸, 준공공 임대주택</p>  <p>학생, 직장인 주거 기숙사, 쉼터하우스</p> 	<p>임대산업시설 도입</p> <p>Open Lounge, Residence Area, Creative Lounge, Show Case, Meeting Rooms, Party Lounge, Show Case</p> 	<p>안전·방재계획 수립</p> <p>철거위 기포수, 빗물 차단시설, 빗물 저류시설, 배수기, 옥상녹화</p>  <p>교도 역사지대 스퀘어</p> 

미래사회 변화와 패러다임 전환에 대응하는 정비기본계획 수립

라. 비전 및 계획 목표

○ 비 전

- 보전과 개발의 조화를 통해 경쟁력 있고 활성화된 중심지 육성

비전 및 계획목표

보전과 개발의 조화를 통해

경쟁력 있고 활성화된 중심지 육성을 위한

『2025 도시환경정비기본계획』

○ 계획 목표 및 실천방안

- ① 중심지별 차별화 된 육성전략을 통한 지역 경쟁력 확보
- ② 역사문화보전과 도시재생을 통한 도심활성화
- ③ 지역 특성을 고려한 맞춤형 재생 유도
- ④ 미래사회 변화에 대응하는 계획기준 제시

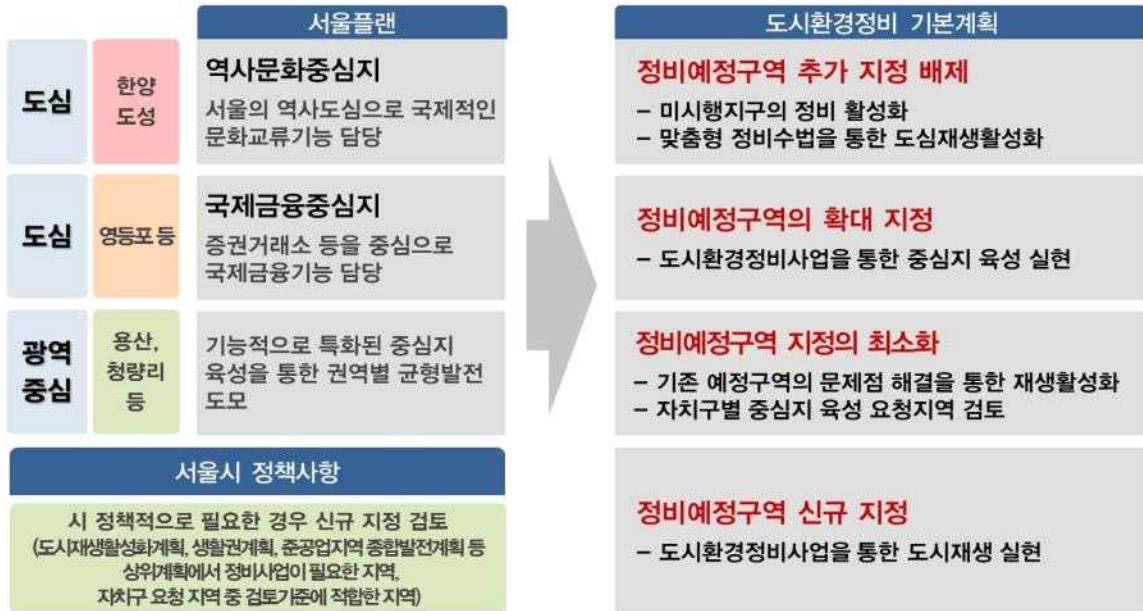
계획목표	실천방안
중심지 별 차별화된 육성전략을 통한 지역 경쟁력 확보	<ul style="list-style-type: none"> • 정비예정구역 재정비 • 용적률 적용체계 개선
역사문화보전과 도시재생을 통한 도심 활성화	<ul style="list-style-type: none"> • 높이기준 강화 • 도심공동화 해소를 위한 대책방안 마련 • 역사문화 보전 관리절차 및 기준 마련 • 가로활성화 방안
지역특성을 고려한 맞춤형 재생 유도	<ul style="list-style-type: none"> • 다원적 정비수법 도입 • 미시행지구의 합리적 조정 • 존치지구 및 완료지구의 합리적 관리 • 맞춤형 도시재생지침 개선
미래사회 변화에 대응하는 계획기준 제시	<ul style="list-style-type: none"> • 친환경 에너지 기준 강화 • 사회여건 변화 대응 새로운 공공기여 및 계획기준 마련 • 안전한 도시공간 조성을 위한 기준 마련

□ 2025 도시·주거환경정비기본계획(안)

가. 중심지별 차별화 된 육성전략을 통한 지역경쟁력 확보

○ 중심지별 정비예정구역 운영 원칙 및 기준 마련

서울플랜 및 정책사항을 반영한 정비예정구역 지정 기준 및 관리방안 마련



○ 서울시 정책사항 및 자치구 요청지역 등 정비예정구역 신규 지정

- 도시재생활성화계획/생활권계획 및 준공업지역 발전계획에서 제시한 구역
- 정비예정구역 기준과 부합하는 자치구 요청지역 반영 검토

1 도시재생활성화계획 / 생활권계획

• 도시재생전략계획에서 활성화지역 및 생활권계획에서 정비사업 제안 시 정비예정구역 의제

2 준공업지역 종합발전계획

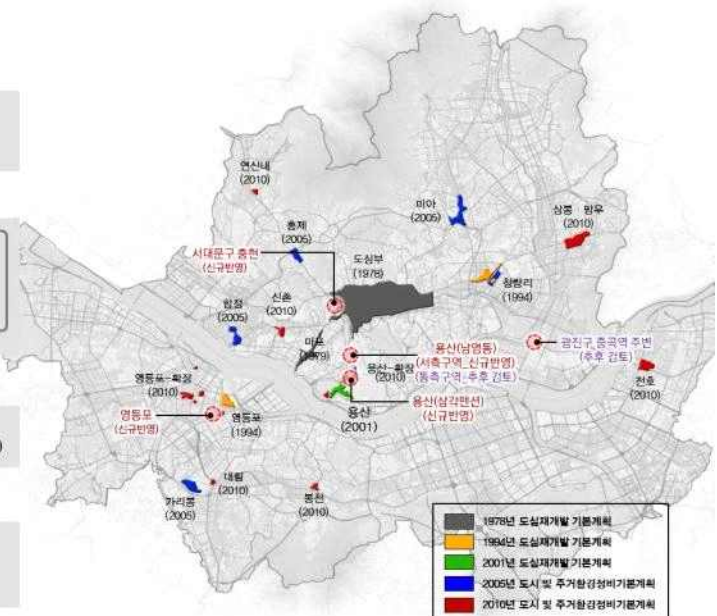
전략재생형 → • 준공업지역 종합발전계획에서 전략재생형의 경우 정비예정구역 의제
산업재생형
주거재생형
산업단지재생형

3 역세권 시프트

• 역세권 시프트 공급요건 만족지역 예정구역 의제
- 검토기준: 기본계획의 정비예정구역 검토기준 준용(노후도, 과소필지, 저밀이용)(변경예정)

4 자치구 요청지역 검토

• 정비예정구역 지정 요건 검토
- 노후도, 과소필지, 저밀이용 중 2가지 이상 + 10년 이내 신축 건축물 비율
• 자치구별 중심지 육성의 필요 지역 검토



○ 용적률 적용 체계 및 운영 방향

계획의 목적	운영원칙
패러다임 변화 수용 정책적 유도	• 친환경 및 에너지 부문 의무 적용 → 미 준수 시 사업 불가(단, 인센티브 부여)
	• 역사보존 의무 적용 및 실효성 있는 인센티브 방안 마련
	• 안전한 도시공간 조성을 위한 안전·방재 시설 설치 유도
지역특성별 육성	• 상위계획과의 정합성, 정책방향 변화 반영(2030 서울플랜 등)
	• 중심지별 차별화된 육성전략을 통한 지역 경쟁력 확보
계획의 정합성	• 지역별로 상이한 용적률 체계 일원화
	• 지구단위계획과의 허용 인센티브 항목 통합
계획의 유연성	• 지역특성에 따라 필요 시 도시계획 심의를 통해 인센티브 항목 추가 가능

○ 용적률 적용체계 재정비(안)

- 지역별 상이하게 운영되던 용적률 체계 일원화
- 친환경 및 에너지 부문 기준 강화 및 의무화
- 정책 유도 및 지역별 특성에 따라 차등적 인센티브 요율 적용

도시환경정비사업의 용적률 적용체계 변경(안)

적용체계일원화 + 지역별 특성에 따라 차등 + 정책유도 강화



나. 역사문화보전과 도시재생을 통한 도심활성화

○ 역사문화 경관을 고려한 높이계획

- 역사도심 기본계획에서 제시한 높이를 최고높이로 적용
- 기존 높이완화 및 기부채납에 따른 높이 완화 적용 배제
단, 매장문화재를 전면보존하고 기부채납시 위원회 심의를 통해 높이 완화 가능

2020 정비기본계획 높이계획

기존높이에 높이 완화 하는 방식
 도심부 발전계획 높이+정비사업 높이완화(A형 20m, B형 10m)+α

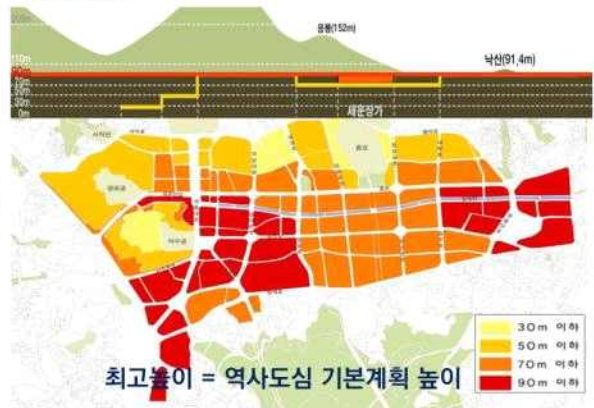
- 높이완화 : 도심부 발전계획 높이(기준높이) + 20m +α
- 공공용지, 공개공지 초과 제공에 따른 높이완화 실시
- 계획단위개발(PUD) 을 위한 높이 완화 실시



2025 정비기본계획 재정비(안)

역사도심 기본계획 높이 적용

- 기준높이를 최고높이로 반영
- 기존 높이완화20m 미적용, 기부채납에 따른 높이완화 미적용
단, 매장문화재를 전면보존하고 기부채납시 위원회 심의를 통해 높이 완화 가능



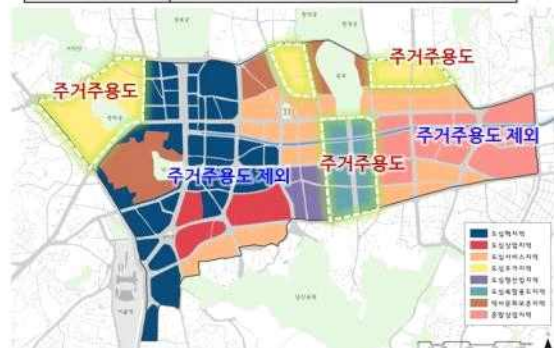
○ 도심공동화 해소를 위한 대책 마련

- 국가상징가로변을 제외한 모든 지역에서 주거주용도 허용
- 주거용도 미 도입 시 가로활성화 용도 등 도시활성화 용도 도입

2020 정비기본계획 토지이용계획

도심주거지역, 도심복합용도지역에서만 주거 주용도 포함

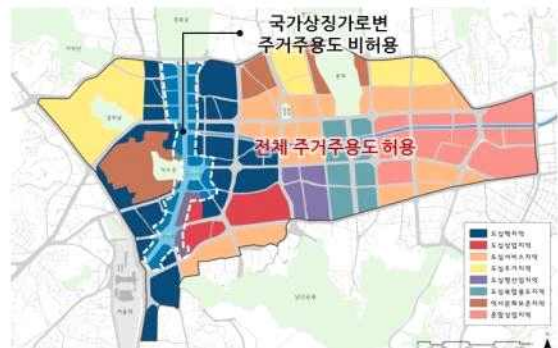
지역구분	기존 지역별 주용도
도심핵지역	업무, 숙박, 문화/집회
도심상업지역	판매, 위락, 문화/집회, 숙박
도심서비스지역	업무, 판매, 문화/집회, 숙박, 교육연구
도심형산업지역	업무, 근린생활, 숙박, 아파트형공장
도심주거지역	주거(공동주택), 교육연구, 의료시설, 근린생활
도심복합용도지역	업무, 판매, 문화/집회, 숙박, 주거, 위락, 교육, 연구, 의료 등 복합개발
혼합상업지역	일반상업지역에서 허용용도로 함, 주거용도 제외
역사문화보전지역	도시환경정비구역 지정금지



2025 정비기본계획 재정비(안)

정비구역 지정금지인 역사문화보전지역만 제외하고 전지역에서 주거 주용도 포함

지역구분	지역별 주용도	추가 주용도
도심핵지역	업무, 숙박, 문화/집회	주거 주용도 가능 (상징가로변 제외)
도심상업지역	판매, 위락, 문화/집회, 숙박	
도심서비스지역	업무, 판매, 문화/집회, 숙박, 교육연구	
도심형산업지역	업무, 근린생활, 숙박, 아파트형공장	
도심주거지역	교육연구, 의료시설, 근린생활	
도심복합용도지역	업무, 판매, 문화/집회, 숙박, 위락, 교육, 연구, 의료 등 복합개발	
혼합상업지역	일반상업지역에서 허용용도로 함	
역사문화보전지역	도시환경정비구역 지정금지	



- Area Management 도입을 통한 완료지구 활성화

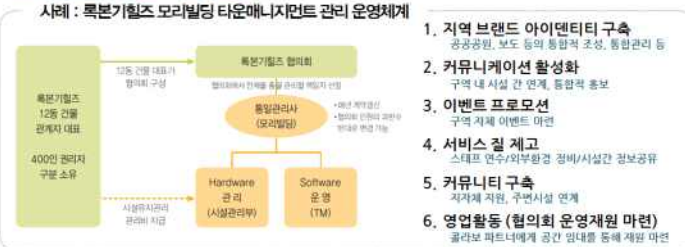
▶ 청계천변 금융업무시설 전면공간 보행 미활성화

• 조경 및 업무시설 위주로 공간구성 : 도시활력 저하
- 특히 업무 조기 마감하는 금융업 전면부의 문제



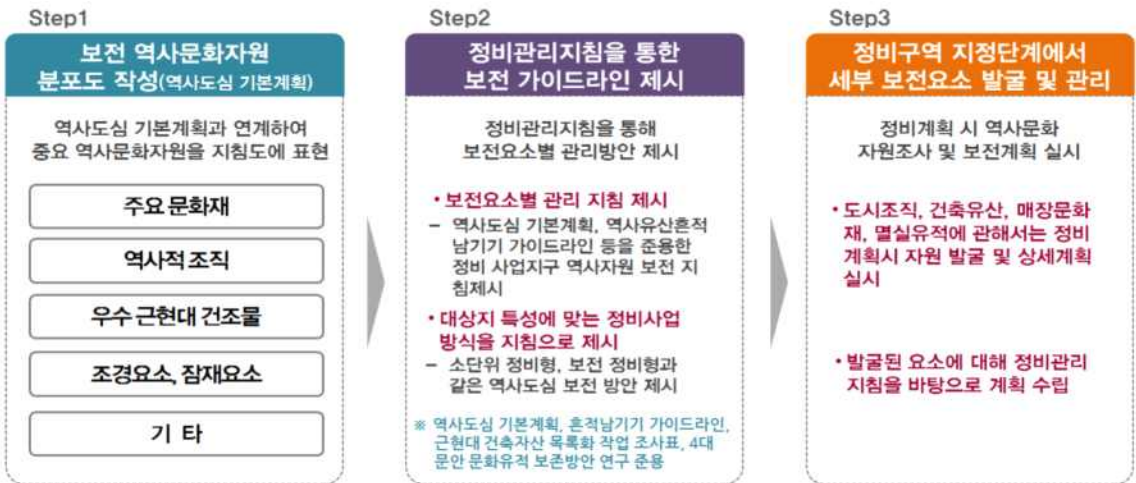
▶ Area Management 개념 및 사례

• 복수의 건물 및 기능이 모여있는 지역을 하나의 '지역'으로 일체적으로 운영·관리하여 지역의 가치를 향상시키고 지역 활성화의 거점으로의 조성을 목적으로 함

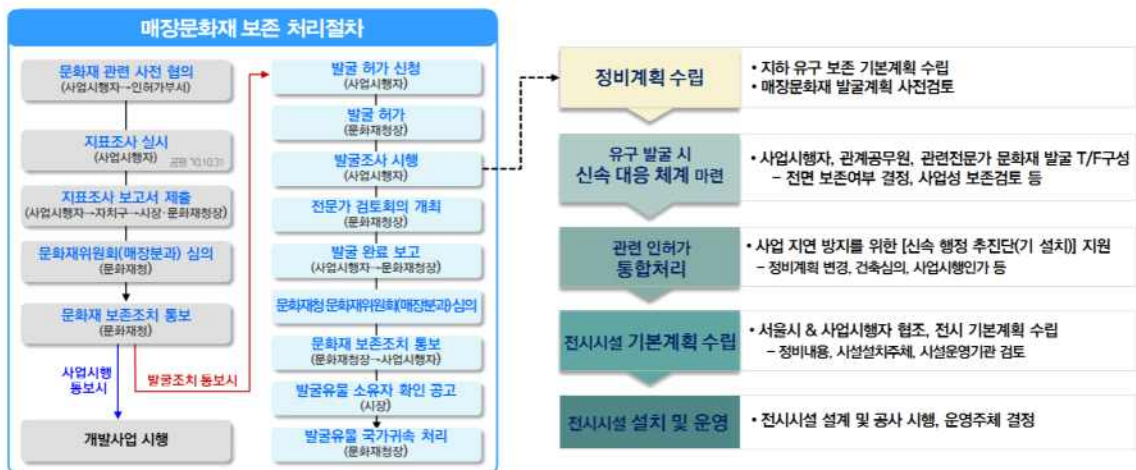


○ 역사문화보전을 위한 세부 관리 방안 마련

- 역사문화보전 관리 지침 신설



- 역사도심 유구 보존 관리 프로세스 마련

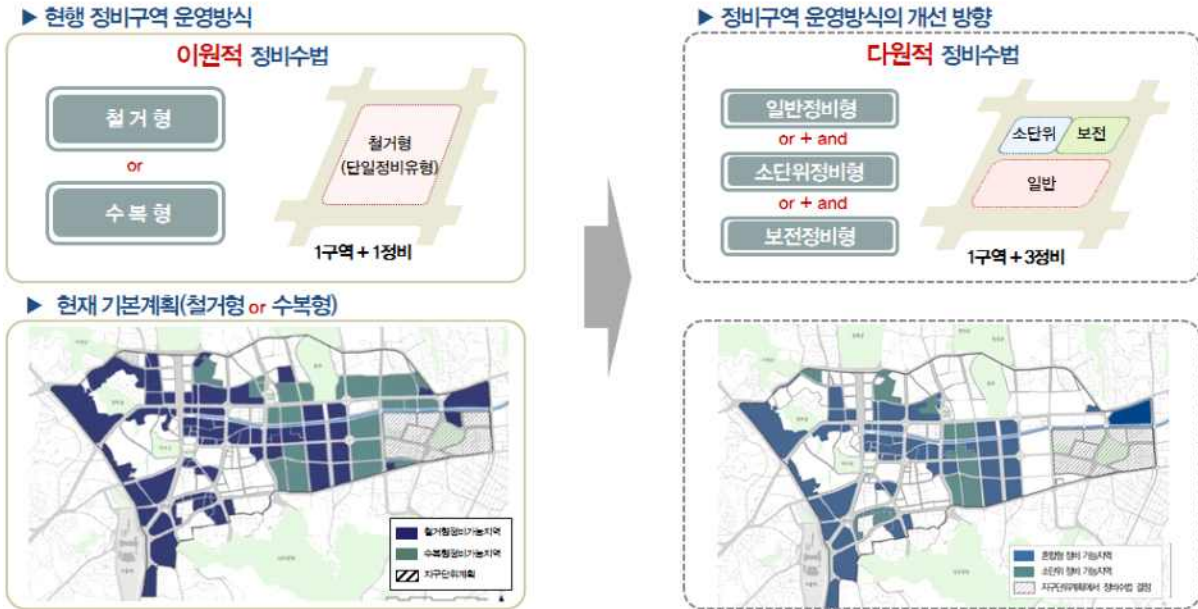


다. 지역특성을 고려한 맞춤형 재생 유도

○ 다원적 정비수법 도입

- 철거/수복 이원적 방식에서 한구역내 여러 정비방식의 혼합

철거/수복 이원적 방식 ▶ 한 구역내 여러 정비방식 혼합



○ 미시행지구의 합리적 조정

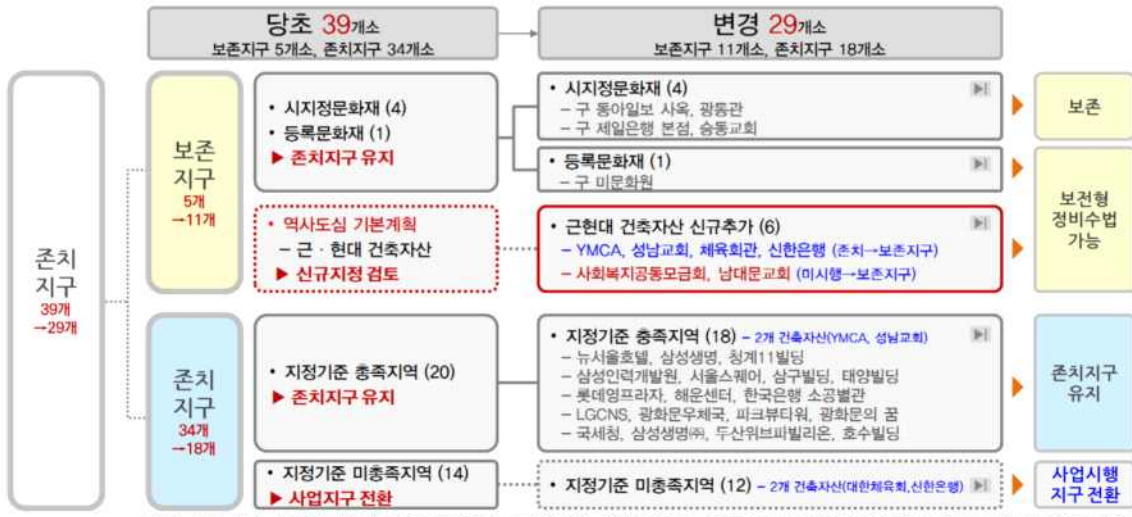
- 기존 도시조직을 고려한 정비방식 조정으로 사업실현성 제고 및 역사도심 특성 보호



○ 존치 및 완료지구 관리 방안

- 존치지구 지정 기준을 20년에서 30년으로 조정(재건축 기준 정합성)
- 새로운 요건에 부합하지 않는 지구는 사업지구로 전환 검토

역사도심기본계획의근·현대건축자산의검토를통해보존지구신규반영(6개지구)
존치지구 총 39개소 → 29개소로 조정(보존지구 11개소, 존치지구 18개소)



- 완료구역은 정비구역에서 해제하고 지구단위계획으로 전환 관리
- 미 완료구역 내 완료지구는 정비사업지구와 동일한 기준 적용

구 분	관리방향	용적률 체계	신축 진입기준	비 고
정비사업 완료구역 	정비 → 관리 재개발 목적 달성 지구단위계획 관리	600% + α 단, 기존 용적률 및 높이기준 인정 ※ 기본계획상 허용용적률 인센티브 항목 의무 적용 (친환경 기준 강화·의무화 등)	진입기준 없음 현재 건축허가 기준과 동일하게 적용	
정비사업 진행구역 	주변 정비지원 미시행지구 사업실현 정비구역으로 관리	정비사업과 동일 - 기준 600% - 허용 800% - 상한 (기부채납 α)	1. 완료후 30년 경과 2. 안전진단 D등급 or C등급 설비유지관리 문제 3. 위원회 인정 시	

라. 미래사회 변화에 대응한 계획기준 제시

○ 친환경 및 에너지 부문 기준 강화

구분	기정	변경				
관련기준	2020 도시환경정비기본계획	도시환경정비기본계획(안)				
친환경 개발	<ul style="list-style-type: none"> 친환경건축물 인증(85점 이상) (단, 친환경 건축물 점수 75점 및 에너지 성능지표 (EPI) 74점 의무) 총 건축비 또는 총 에너지 사용량의 1%를 신재생에너지 사용 	연면적	10,000㎡ 이상	3,000㎡ 이상 ~10,000㎡미만	3000㎡미만	서울시 녹색건축실계 기준 적용
		녹색건축물	그린1등급(최우수)	그린2등급(우수)		
		에너지총량	246(kWh/㎡·y) (1등급)	256(kWh/㎡·y) (1등급)		
		신재생에너지	10% 이상	9% 이상		
적용방식	선택 적용	적용방법	의무	의무		

* 도시환경정비사업의 95% 이상이 10,000m² 이상임

○ 기후변화 및 에너지 저감 도시 실현을 위한 지침 마련

| 친환경, 에너지저감 |

일조와 통풍

- 외부공간에 그늘이 최소화 되도록 건물물배치하고 디자인
- 일조 방향과, 지역의 바람패턴을 고려한 건물 디자인으로(루버, 창문 디자인 등) 건물내 난방과 환풍에 의한 에너지 소비 최소화

에너지 효율 높은 건축물 디자인 도입

- 커튼월 건축물 지양, 다양한 외벽 디자인 및 탄소제로 설비 도입 건축물 확대
- 신재생에너지(태양광, 태양열 등) 활용

식생

- 기준에 대상지의 식생을 최대한 활용하고(유지하거나 옮겨 심음)
- 새로 조성시에는 주변 식생을 연계하도록 한다.

빗물관리, 열섬방지 : 옥상정원 일사량 조절 : 다양한 Shading 디자인 빗물관리, 식생 : Bioswale 에너지저감 : 신재생에너지

| 기후변화 대응 |

실내공개공지

- 뚜렷한 4계절, 잦은 날씨 변화와 폭우 등에 대응해 실제적인 공공 휴식공간 제공

실내공개공지형

+
실내공개공지형

침상형 필로티형 개방형

○ 새로운 공공기여시설 도입

청년 일자리 창출 및 창업지원을 위한 공공기여시설 적극 유도

- 도심 내 지식 창조 산업(벤처, 창업, R&D) 임대시설 유치
- 건축물 기부채납을 통한 인센티브 제공
- 기부채납 받은 공공기여시설은 사회적기업, NGO 등을 통해 운영

| 소형 창업자를 위한 Creative Lounge 사례 |

- 1인 기업, 소규모 청년기업이 사업을 펼치는데 있어 효과적인 공간을 제공 하는 Co-working Space 를 공공기여시설로 도입

Open Lounge Residence Area Show Case Meeting Room

Open Lounge **Residence Area**

카매형 업무공간 (자리 비지정) 개별실형 업무공간 (자리 지정)

Show Case - aiima **Meeting Rooms**

aiima 상품 등을 전시하는 쇼케이스 회의실