2030 서울특별시 도시·주거환경정비기본계획 (도시정비형 재개발사업 부문) 변경 의견청취안

검 토 보 고

1. 제출자 및 제출경과

가. 의안번호 : 제3111호

나. 제 출 자 : 서울특별시장

다. 제 출 일 : 2025년 8월 11일

라. 회 부 일 : 2024년 8월 14일

2. 제안이유

가. 「도시 및 주거환경정비법」 제4조에 따라 도시기능의 회복과 도시산업 및 상권 활성화, 도시환경 정비 등을 통해 도시경쟁력을 강화하고, 녹지생태도심 재창조를 통해 쾌적하고 활력 넘치는 도시공간 조성을 위하여 「2030 서울특별시 도시·주거환경정비 기본계획(변경)」을 수립 및 고시('24.8.29.)한 사항과 관련하여,

나. 정비가능구역, 용적률, 높이 계획, 상업지역 주거비율 등 개선이 필요한 사항에 대해 기본계획을 변경 수립하고 「도시 및 주거환경정비법」 제6조 제2항에 의거 서울특별시의회 의견을 청취하고자 하는 것임

3. 주요내용

가. 중심지 정비 유도를 위한 정비가능구역 조정

- 정비가능구역 추가 및 정비구역 지정요건 조정

나. 용적률 및 높이계획 조정

- 용적률 체계 조정
- 허용용적률 인센티브 항목 조정
- 서울도심 外 높이기준 조정

다. 상업지역 주거공급계획 조정

- 상업지역 비주거시설 비율완화 반영
- 공공주택 등 확보기준, 오피스텔 및 노인복지주택 관리방안 변경
- 시니어주택 공급부문 신설 등

4. 추진경위

○ ′23.02.16. : 2030 도시·주거환경정비기본계획 고시

○ ′24.08.29. : 2030 도시·주거환경정비기본계획 변경 고시

○ ′25.04.~07. : 기본계획 변경(안) 수립 및 전문가 자문

○ ′25.08. : 주민공람(예정)

5. 참고사항

가. 관계법령 : 「도시 및 주거환경정비법」 제4조 및 제6조

나. 예산조치 : 별도조치 필요 없음

다. 합 의 : 해당사항 없음

라. 기 타 : 의견청취사항

7. 검토 의견

가. 개요

○ 이번 「2030 서울특별시 도시·주거환경정비기본계획(도시정비형 재개발 사업부문) 변경 의견청취안」은 '2030 기본계획'(2024.4.29. 고시) 중 정비예정구역 가능구역(이하, '정비가능구역') 조정, 용적률계획·높이계획·주거공급계획 변경, 기타 변경사항 등 총 5항목에 대해 개선이 필요한 사항을 변경하고자 하는 것으로, 「도시정비법」 제6조제2항[1]에 따라 시의회의 의견을 청취하고자 하는 것임

○ 「2030 서울특별시 도시·주거환경정비기본계획(도시정비형 재개발사업 부문)(이하, '2030 기본계획')」은 「도시 및 주거환경정비법(이하 '도시정비법')」 제4조[2]에 따라 수립되는 법정계획으로, 서울시 도시정비형 재개발사업의 정책방향과 물리적 골격을 제시하기 위해 10년 단위로 수립되며 5년마다 타당성을 검토 및 반영하도록 하고 있음

< '2030 기본계획' 변경(안) 주요 변경내용 >

목 차	항 목	내 용
가)	정비가능구역 조정	· 정비가능구역 대상 추가 (강남 도심, 잠실 및 창동상계 광역중심) 구역 지정요건 변경
나)	용적률계획 변경	· 용적률 체계 개편(허용용적률 1.1배 상향, 준공업지역 제도개선 반영) · 공공성 및 여건변화를 반영한 용적률 인센티브 조정
다)	높이계획	· 중심지 위계를 고려 기준높이 변경, 최고높이 삭제

1) **「도시 및 주거환경정비법」 제6조(기본계획 수립을 위한 주민의견청취 등)** ② 기본계획의 수립권자는 제1항에 따른 공람과 함께 지방의회의 의견을 들어야 한다. 이 경우 지방의회는 기본계획의 수립권자가 기본계획을 통지한 날부터 60일 이내에 의견을 제시하여야 하며, 의견제시 없이 60일이 지난 경우 이의가 없는 것으로 본다.

2) **「도시 및 주거환경정비법」 제4조(도시·주거환경정비기본계획의 수립)** ① 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장은 관할 구역에 대하여 도시·주거환경정비기본계획(이하 "기본계획"이라 한다)을 10년 단위로 수립하여야 한다. 다만, 도지사가 대도시가 아닌 시로서 기본계획을 수립할 필요가 없다고 인정하는 시에 대하여는 기본계획을 수립하지 아니할 수 있다.

② 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장(이하 "기본계획의 수립권자"라 한다)은 기본계획에 대하여 5년마다 타당성을 검토하여 그 결과를 기본계획에 반영하여야 한다.

	변경	
다)	주거공급계획 변경	· 상업지역 주거비율 조정(지역별 차등적용→비주거 10%이상) · 공공주택(매입) 등 확보기준 삭제
마)	기타 변경사항	· 마포로 일대 완료지구 재개발 용적률 체계 신설

나. 검토 내용

1) '2030 기본계획' 변경(안) 수립 배경[3)]

○ 서울시는 '24.11월 '2030 기본계획' 수립 이후 도시정비형 재개발사업을 통해 보행연계 녹지 휴게공간 확충, 정비사업 촉진 활성화를 통한 도심 활력 증진, 저층부 공공공간 및 여가 공간 확충 등 관련 계획을 수립하여 운영 중임

< '2030 기본계획' 주요 성과 >

3) 서울특별시, 2030 서울특별시 도시·주거환경정비기본계획 변경 –도시정비형 재개발사업부문-, 2025.8.

○ 그러나 그간 추진된 지구단위계획 용적률체계 개편[4], 상업지역 비주거비율 완화[5], 저출산·고령화 대책 마련[6] 등 서울의 여건 변화를 반영한 제도개선 사항과 서울 도심부 활성화를 위한 도시정비형 재개발사업 추진 여건 개선 요구[7], 건설 분야 규제 철폐 관련 추진 사항[8] 등이 '2030 기본계획'에 충분히 반영되지 못하였음

○ 이번 '2030 기본계획' 변경(안)은 이러한 제도적 미비점을 반영하고 기본계획 운영 기준 정합성 확보를 위해 중심지 기능 강화 및 활성화 방안, 용적률체계 조정, 공공성 확보 및 사업 유도 방안 등을 종합적으로 마련하여 도시정비형 재개발사업의 공공성과 실행력을 강화하고자 하는 것임

2) '2030 기본계획' 변경(안) 검토

가) 정비가능구역 조정

"지역중심이상 정비가능구역 지정 재검토"

○ 이번 의견청취안은 중심지 기능 강화와 도시환경 개선을 목적으로 '2030 기본계획'에 지정된 '정비가능구역'에 강남, 잠실, 창동·상계 등 3개 지역을 추가하고자 하는 것임

---

4) **「서울특별시 도시계획 조례」** [시행 2024. 10. 14.] [서울특별시조례 제9351호, 2024. 7. 15., 전부개정]
1. 개정이유
- 지구단위계획구역 내 용도지역에서 용적률을 정하는 경우 관련 법령에 따른 용적률 완화 규정을 중첩 적용할 수 있는 근거를 명시하고, 용도지역 변경이 없는 지역에도 조례에서 정하는 용도지역별 용적률의 110% 이하까지 완화할 수 있도록 함

5) **「서울특별시 도시계획 조례」** [시행 2025. 5. 19.] [서울특별시조례 제9644호, 2025. 5. 19., 일부개정]
1. 개정이유
- 온라인 기반 소비증가 등 상업공간 수요 감소예측 결과에 대응하여 도심공동화 현상을 방지하고 상주인구 증가 등을 유도하기 위해 상업지역 안에서의 주거복합건물 비주거비율을 완화하고자 함 (상업지역 안에서 주거복합건물의 비주거비율을 20퍼센트 이상에서 10퍼센트 이상으로 완화함)

6) 서울특별시의회, 이상욱 서울시의원, 저출산·고령화 대비한 공공기여 시설 확대 조례 개정안 발의, 2025.4.15.

7) '24.10월 「서울특별시 도시계획 조례」 개정에 따라 서울도심 내 지구단위계획구역 일반상업지역의 용적률이 600퍼센트에서 660퍼센트까지 완화되었고 도심부 외 일반상업지역(지구단위계획구역)에서 용적률이 800퍼센트에서 880퍼센트까지 완화되었음에도 불구하고 도심부 도시정비형 재개발사업 용적률은 800퍼센트에 머물러 있어 도시정비형 재개발사업의 활성화 우려 제기됨

8) KBS NEWS, 서울시, 100일간 불필요한 규제 123건 철폐, 2025.4.13.

< 정비가능구역 지정 변경사항(안) >

기 존	변 경(안)
◆ 정비가능구역(11개) - 도심(1개) · 영등포 - 광역중심(3개) · 청량리·왕십리, 용산, 가산·대림 - 지역중심(7개) · 신촌, 연신내·불광, 사당·이수, 성수, 봉천, 천호·길동, 동대문	◆ 정비가능구역(14개) - 도심(2개) · 강남, 영등포 - 광역중심(5개) · 잠실, 청량리·왕십리, 용산, 가산·대림, 창동·상계 - 지역중심(7개) · 신촌, 연신내·불광, 사당·이수, 성수, 봉천, 천호·길동, 동대문

○ 「도시정비법」 제4조[9]에 따라 서울시장은 관할 구역에 대하여 '도시·주거환경정비기본계획(이하, '기본계획')'을 10년 단위로 수립하도록 규정하고 있고, 같은 법 제5조제1항제9호[10]는 '기본계획'의 내용 중 정비구역으로 지정할 예정인 구역인 '정비예정구역'의 개략적 범위를 포함하도록 하고 있음

○ 이에 따라, 서울시는 '2030 기본계획' 수립을 통해 현재 결정되어있는 75개 구역 총 528개 지구 '정비예정구역' 중에 지역중심[11] 이상 중심지 안에서 노후화 등 세부 기준 충족 여부와 기반시설 등 공공성 확보 여부, 중심지 강화 목적 부합 여부 등을 고려하여 총 11곳을 정비예정구역 가능구역(이하, '정비가능구역')으로 지정하였음

---

9) 「**도시 및 주거환경정비법**」 **제4조(도시·주거환경정비기본계획의 수립)** ① 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장은 관할 구역에 대하여 도시·주거환경정비기본계획(이하 "기본계획"이라 한다)을 10년 단위로 수립하여야 한다. 다만, 도지사가 대도시가 아닌 시로서 기본계획을 수립할 필요가 없다고 인정하는 시에 대하여는 기본계획을 수립하지 아니할 수 있다.

10) 「**도시 및 주거환경정비법**」 **제5조(기본계획의 내용)** ① 기본계획에는 다음 각 호의 사항이 포함되어야 한다.
9. 제16조에 따라 정비구역으로 지정할 예정인 구역(이하 "정비예정구역"이라 한다)의 개략적 범위

11) 서울특별시, 2040 서울도시기본계획 본보고서, 2023.2월, p.103., p.110.
- 3도심·7광역중심·12지역중심의 중심지 체계 유지 및 중심지 기능 고도화 : 2030 서울도시기본계획에서는 3도심·7광역중심·12지역중심의 중심지 체계를 통해 미래공간 변화에 대응하고 도시경쟁력을 강화할 수 있도록 중심지 기능 고도화 전략을 제시하고 있음
- 53지구중심 및 역세권 : 지구중심 및 역세권은 주민 생활편의를 증진하는 생활권 중심지로 기능

< 서울시 정비가능구역 지정 현황(2024.11.15. 기준) >

	구 분	내 용
1	도심(1)	· 영등포
2	광역중심(3)	· 청량리·왕십리, 용산, 가산·대림
3	지역중심(7)	· 신촌, 연신내·불광, 사당·이수, 성수, 봉천, 천호·길동, 동대문

※ 참조 : 2030 서울특별시 도시·주거환경정비기본계획(변경) 본보고서, p.35

○ 서울시는 최근 지역 여건 변화 반영 및 중심지 기능 고도화를 위해 '2040 서울도시기본계획[12]'에서 지정하고 있는 중심지 안에서 3도심 중 강남, 여의도, 7광역중심 중 마곡, 상암·수색, 잠실, 창동·상계, 12지역중심 중 마포·공덕, 망우, 목동, 미아, 수서·문정 등 총 11곳에 대해 정비가능구역 기본방향[13]에 따라 '정비가능구역' 지정 가능성을 검토[14]하였음

○ '2030 기본계획'에서는 정비가능구역에 대해 "도시환경 개선이 필요한 지역 중심 이상 중심지역세권을 대상으로 노후도 등 세부기준을 충족하고 기반시설 등 공공성이 확보되며 중심지 강화 목적에 부합하는 경우 별도의 예정구역 지정절차 없이 정비구역으로 지정 가능하도록 계획함"이라고 규정하고 있음

○ 다만, 필지규모에 대한 정량적인 기준은 명시하고 있지 않으나, 일반적으로 행정실무에서는 평균 필지규모가 500㎡ 이하일 경우 작다고 판단하여 정비 필요성이 높고, 600~1,000㎡ 내외일 경우 적정 규모로서 정비사업 추진에 유리하며, 2,000㎡ 이상일 경우 과대 필지로 자체

12) 서울특별시, 2040 서울도시기본계획 본보고서, 2023년 2월
13) 서울특별시, 2030 도시·주거환경정비기본계획(변경)_본보고서, 2024.11.15., p.35.
- 정비가능구역을 별도의 예정구역 지정 절차 없이 직권으로 정비구역으로 지정할 수 있도록 기준을 마련함
1) '2040 서울플랜'에서 지정한 도심, 광역중심, 지역중심 등 중심지 안에서 도시환경 개선이 필요한 지역을 대상
2) 해당 지역은 △노후도 등 세부 기준을 충족하고 △도로·공원 등 기반시설 확충을 통한 공공성 확보가 가능하며 △중심지 기능 강화 목적에 부합하는 경우
3) 다만, 도시개발구역, 택지개발지구, 미준공 공공주택지구 등은 노후도 충족이 어렵고 정비 필요성이 낮아 정비가능구역 지정 대상에서 제외
14) 도시공간본부 도시재창조과, 2030 서울특별시 도시·주거환경정비기본계획(도시정비형 재개발사업부문), 2025.09. 발표자료, p.13

개발 가능성이 높아 정비 취지와 부합하지 않는 것으로 해석하고 있음

○ 해당 기준에 따라 정비가능구역 검토 결과 총 11개 중심지 중 여의도(2,730㎡)와 목동(3,026㎡)은 평균 필지 규모가 과대하고 금융중심지 및 대규모 주거단지라는 특수 입지 여건을 고려할 때 미선정한 것으로 판단됨

○ 마곡, 상암·수색은 도시개발구역 및 택지개발지구로 지정된 신개발지 특성상 노후도 요건을 충족하기 어렵고, 수서 수서·문정은 미준공 개발지로 노후도가 34퍼센트 수준에 머물러 지정 필요성이 낮음. 마포·공덕, 망우, 미아는 기 정비구역 또는 촉진 지구로 지정된 지역으로 추가적인 정비가능구역 필요성이 낮아 미선정한 것으로 판단됨

○ 강남(630㎡), 잠실(830㎡), 창동·상계(736㎡)는 평균 필지규모가 적정 범위에 속하고 노후도 또한 76~91퍼센트 수준으로 높아 도시정비형 재개발사업 취지와 부합하여 정비가능구역으로 선정한 것은 적합하다고 판단됨

○ 다만, 정비가능구역 지정 과정에서 건축물 노후도나 평균 필지규모를 보조 기준으로 활용하는 것은 타당하나 법령이나 계획상 명확한 정량적 기준이 부재하여 동일하거나 유사한 여건의 지역에서 행정 판단이 상이하게 이루어질 경우 형평성 논란이 발생할 우려가 있음

○ 또한, 미선정 지역 주민에 대해서는 단순히 제외하는 데 그치지 않고, 제외 사유를 명확히 설명하고 대안적 관리방안을 함께 제시하지 않을 경우, 주민 수용성 저하와 행정 신뢰성 약화로 이어질 가능성이 있음

< 지역중심이상 정비가능구역 지정 재검토 현황 >

생활권		노후도('25)	노후도('35)	평균필지 규모	주요현황	검토결과
도심	강남	53%	89%	630㎡	테헤란로지단구역('94) 공동주택재건축구역	선정
	여의도	77%	86%	2,730㎡	여의도금융중심지단구역('24) 공동주택재건축구역	미선정
광역중심	마곡	기타사업관리지역 - 마곡도시개발구역				미선정
	상암·수색	기타사업관리지역 - 상암택지개발지구				미선정
	잠실	43%	76%	830㎡	지단구역	선정
	창동·상계	68%	91%	736㎡	도시재생활성화계획('17)	선정
지역중심	마포·공덕	도시정비형 재개발구역				미선정
	망우	기타사업관리지역 - 상상봉재정비촉진지구				미선정
	목동	34%	79%	3,026㎡	목동중심지구지단구역('90)	미선정
	미아	기타사업관리지역 - 상미아중심재정비촉진지구				미선정
	수서·문정	20%	34%	-	문정도시개발구역('07, 미준공) 수서역세권공공주택지구('16, 미준공)	미선정

"정비구역 지정요건 변경"

○ 이번 의견청취안은 중심지 고도화 및 생활환경 개선을 목적으로 하는 정비사업 취지를 고려하여 구역 지정을 위한 검토기준을 변경하고자 하는 것임

< 정비구역 지정요건 변경사항(안) >

기 존	변 경(안)
◆ 검토기준 - 지하철역 반경 500m 이내 상업, 준주거, 준공업지역 < 신설 > - 다음 기준 중 2가지 이상을 만족하는 지역 · 노후도 : 30년 이상 경과 건축물 비율 60% 이상 · 최소필지 : 150㎡ 미만 필지비율 40% 이상 · 저밀이용: 2층 이하 건축물 비율 50% 이상 ※ 신축건축물 비율 : 10년이내 신축건축물 비율 15%이상 지역 제외	◆ 검토기준 - 지하철역 반경 500m 이내 상업, 준주거, 준공업지역 ※ 세부기준 별도 수립 - 다음 기준을 만족하는 지역 · 노후도 : 30년 이상 경과 건축물 비율 60% 이상 · (삭제) · (삭제) ※ (삭제)

- 구역별 최소면적은 3,000㎡이상, 지구별 최소면적은 1,000㎡ 이상 권장. 단, 대상지의 입지적 특성, 사업시행에 따른 주변지역 파급효과 등을 종합적으로 판단하여 정비구역 결정	- **구역(지구)별 최소면적은 2,000㎡ 이상**. 단, 대상지의 입지적 특성, 사업시행에 따른 주변지역 파급효과 등 **도시계획위원회에서** 종합적으로 판단하여 정비구역 결정

〔지하철역 주변 세부 기준 신설〕

○ 이번 의견청취안은 정비구역 지정 검토기준 중 지하철역 반경 500m 이내 상업·준주거·준공업지역에 대해 세부 기준을 별도로 수립하고자 하는 것으로, 역세권에서 나타나는 개발압력, 교통·보행환경, 기반시설 수용능력, 필지 세분화 정도 등 지역별 차이를 정밀하게 반영할 필요가 있기 때문인 것으로 합리적이라고 판단됨

○ 이러한 세부기준을 마련함으로써 과도한 개발로 인한 기반시설 부족이나 생활환경 악화를 예방하고, 동시에 지역 여건에 부합하는 정비구역 지정과 합리적 개발 유도가 가능해질 것으로 기대됨

〔정비구역 지정 검토기준 간소화〕

○ 이번 의견청취안은 정비구역 지정 검토기준 중 기존의 "노후도·최소필지·저밀이용 등 2가지 이상 충족" 항목을 "노후도 60퍼센트 이상" 단일 항목으로 간소화하고자 하는 것임

○ 현행 '2030 기본계획'에서 규정하고 있는 정비구역 지정기준 중 노후도 기준은 「도시정비법 시행령」 별표 1 제2호[15]의 규정을 준용하

15) 「**도시 및 주거환경 정비법시행령**」 **[별표 1]** (정비계획의 입안대상지역(제7조제1항 관련))
2. 재개발사업을 위한 정비계획은 노후·불량건축물(국토교통부령으로 정하는 무허가건축물을 포함한다. 이하 이 호 나목 및 제4호 후단에서 같다)의 수가 전체 건축물(국토교통부령으로 정하는 무허가건축물을 포함한다. 이하 이 호 나목 및 제4호 후단에서 같다)의 수의 60퍼센트(「도시재정비 촉진을 위한 특별법」 제5조에 따른 재정비촉진지구에서 재개발사업을 위한 정비계획을 입안하는 경우에는 50퍼센트로 하며, 재정비촉진지구 외의 지역의 경우에는 50퍼센트 이상 70퍼센트 이하의 범위에서 시·도조례로 증감할 수 있다) 이상인 지역으로서 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 지역에 대하여 입안한다. 이 경우 순환용주택을 건설하기 위하여 필요한 지역을 포함할 수 있다.

여 마련된 것임. 반면, 최소필지 및 저밀이용 기준은 법령상 의무 규정은 아니며, 계획 운영 과정에서 정비 필요성을 보완적으로 판단하기 위해 설정된 보조지표 성격을 가짐

○ 따라서 노후도 기준은 법령적 근거가 뚜렷한 필수 요건인 반면, 최소필지 및 저밀이용 기준은 행정적 판단을 보완하기 위한 보완적 성격을 가진 것으로 이해할 수 있음

○ 이번 의견청취안에서 두 기준을 삭제한 것은 규제 완화와 사업 활성화 차원의 조치로, 실제로 정비 필요성이 충분히 인정되었음에도 요건 미충족으로 제외된 사례를 해소하고, 정비구역 지정 절차를 노후도라는 핵심 요건 중심으로 합리화하기 위한 것으로, 불필요한 제약조건을 줄이고 사업추진 실효성을 높일 수 있다는 측면에서 적절한 조치로 판단됨

〔구역(지구)별 최소면적 완화〕

○ 이번 의견청취안은 정비구역 지정 검토기준 중 최소면적을 기존 "구역 3,000㎡ 이상, 지구 1,000㎡ 이상 권장"에서 "구역(지구)별 2,000㎡ 이상"으로 완화하고, 최종 지정 여부는 시도시계획위원회 심의에서 입지 특성과 파급효과 등을 종합적으로 판단하도록 하고자 하는 것임

○ 이는 지나치게 작은 구역 지정으로 인한 기반시설 부족과 기계식 주차장 위주의 비합리적 개발을 방지하고 일정 규모 이상의 면적을 확보함으로써 자주식 주차계획을 포함한 합리적인 건축계획 수립[16]을 유도하기 위한 조치임

16) 주차장은 법정 주차대수를 충족해야 하나, 필지 면적이 지나치게 작을 경우 차량 이동 동선 확보와 주차면 배치가 제약을 받아 합리적인 주차계획 수립이 어려움

○ 특히 강남 도심과 같이 지가가 높고 토지이용이 집약적인 지역에서는 3,000㎡ 이상 면적을 확보하기 어려워 정비사업 추진 자체가 곤란한 사례가 발생해 왔음. 이에 따라 최소면적을 2,000㎡로 조정하는 것은 현실적인 여건을 반영한 합리적 개선으로 볼 수 있음

< 서울시 주요 지역 공시지가 현황 >

구분	㎡당 평균 공시지가 (2025년)	서울 평균 대비	주요 특징
강남구	약 20,000,000원	3.5배	테헤란로·삼성·역삼 업무·상업 핵심지
서초구	약 14,000,000원	2.5배	법조·업무지구 중심
송파구	약 10,000,000원	1.8배	잠실·문정 개발 축
서울시 평균	약 5,700,000원	-	25개 자치구 평균

※ 참조 : 한국부동산원 부동산 공시가격 알리미 참조 작성 (https://www.realtyprice.kr/)

나) 용적률계획 변경

"용적률체계 변경"

○ 이번 의견청취안은 「서울특별시 도시계획 조례(이하, '도시계획 조례')」 개정 및 준공업지역 제도개선 등 관련 법령과 제도 변경 사항을 반영하여 일반상업지역·준주거지역·준공업지역의 용적률체계를 조정하고자 하는 것임

< 용적률 체계 변경(안) >

기 존	변 경(안)
◆ 일반상업 - 600% / 800% / 법적용적률 2배 ◆ 준주거 - 300% / 400% / 법적용적률 2배 ◆ 준공업 - 양평 10,12,13구역 용적률 체계	◆ 일반상업(서울도심 도심부 및 도심부 외) - 600% / 880% / 법적용적률 2배 ◆ 준주거(서울도심 도심부 및 도심부 외) - 300% / 440% / 법적용적률 2배 ◆ 준공업 - (삭제)

장기전세주택 미설치 시	장기전세주택 설치 시	비고
· 기준 230% · 최대 230%+α	· 기준 230% · 허용 280% (장기전세주택 건립용적률 25%, 장기전세주택으로 인한 완화용적률 25%) · 최대 280%+α	-

- 신규 정비예정구역 운용방안

구분		주거환경정비 예정구역→ 도시정비형 예정구역 전환 ('08.03.)	주거환경 정비예정구역 →예정구역 전환('10.03.)	우선 정비대상구역 ('10.03.)
구역명		양평 10,12,13구역	양평14구역	문래동2가 2, 신도림동 293 상수동2가 301-27
용적률 체계	공동 주택 부지	230%+α	210% + 20% +α	
	산업 부지	400%+α		

- (신설)

- (삭제)

- **준공업지역 제도개선**('24.11.)**에 따라 운용**
※ 준공업지역 운영기준 변경 시 그에 따름

〔일반상업지역·준주거지역 허용용적률 상한 조정〕

○ 이번 의견청취안은 용도지역 중 일반상업지역과 준주거지역의 허용용적률을 각각 800퍼센트에서 880퍼센트, 400퍼센트에서 440퍼센트로 변경하고자 하는 것임

○ '24.10월 「도시계획 조례」 개정에 따라 서울도심 내 지구단위계획구역의 일반상업지역과 준주거지역의의 용적률이 각각 600퍼센트에서 660퍼센트, 400퍼센트에서 440퍼센트까지 완화[17]되었고 도심부 외 일반상업지역(지구단위계획구역)에서 용적률이 800퍼센트에서 880퍼센트로 완화[18]되었음

---

17) **「서울특별시 도시계획 조례」** [시행 2024. 10. 14.] [서울특별시조례 제9351호, 2024. 7. 15., 전부개정]
1. 개정이유
- 지구단위계획구역 내 용도지역에서 용적률을 정하는 경우 관련 법령에 따른 용적률 완화 규정을 중첩 적용할 수 있는 근거를 명시하고, 용도지역 변경이 없는 지역에도 조례에서 정하는 용도지역별 용적률의 110% 이하까지 완화할 수 있도록 함

○ 이는 지구단위계획구역 내 용도지역별 용적률을 법정 상한의 110 퍼센트 이내에서 완화 적용할 수 있도록 한 조례 개정 규정을 반영한 것임

○ 그러나 현행 '2030 기본계획'은 도시정비형 재개발사업의 허용용적률을 일반상업지역 800퍼센트, 준주거지역 400퍼센트로 유지하고 있어 최근 조례 개정으로 완화된 용적률 상한과 불일치 하는 문제가 있음. 따라서 이번 변경은 상위계획 및 조례 개정과의 정합성을 확보하고 도심부 정비사업 활성화를 유도하기 위한 조치로서 타당하다고 판단됨

〔준공업지역 용적률 상한 조정〕

○ 이번 의견청취안은 용도지역 중 준공업지역의 용적률체계를 정비하기 위한 것으로, 양평 10,12,13 구역의 용적률 체계와 신규 정비예정 구역에 대한 특례 규정[19]을 삭제하고 서울시 준공업지역 제도개선에 따른 용적률 기준을 적용하고자 하는 것임

○ '24.11월 서울시가 고시한 '준공업지역 제도개선 방안'[20]은 도심 변화를 반영해 제조업 중심공간에서 직·주·락(職·住·樂)이 어우러진 '미래첨단산업 공간'으로 변화시키고자 하는 것으로, ▲정비유형 재구조화 및 복합개발 확대 허용 ▲준공업지역 활성화를 위한 용적률

---

18) **「서울특별시 도시계획 조례」 제49조(그 밖의 용적률)** ② 법 제51조와 영 제43조 및 이 조례 제17조에 따라 지정된 지구단위계획구역 안에서의 용적률은 다음 각 호 규정의 범위에서 규칙으로 정한다.
2. 제48조에 따른 용도지역별 용적률의 110퍼센트 이하 (제48조제2호부터 제10호까지의 지역에 한한다.)

「서울특별시 도시계획 조례 시행규칙」 제10조(지구단위계획구역 안의 용적률 계획 및 운용) ① 조례 제20조제1항 및 제49조제2항에 따라 지구단위계획을 수립할 때 적용하는 용적률은 다음 각 호에서 정하는 바에 따른다.
2. 용도지역이 변경되지 않거나 용적률이 같은 용도지역으로 변경되거나 변경된 경우
가. 기준용적률: 조례 제48조, 제49조제3항, 제50조, 제51조제2항제2호의 용적률 이내
나. 허용용적률: 조례 제48조, 제49조제2항제2호, 제49조제3항, 제50조, 제51조제2항제2호의 용적률 이내
다. 상한용적률: 조례 제48조, 제49조제3항, 제50조의 용적률의 200퍼센트 이내

19) 서울특별시, 2030 서울특별시 도시·주거환경정비기본계획(변경)_본보고서, p.171

20) 도시공간본부 도시계획과, 준공업지역 제도 개선 방안, 2024.11.1. (도시계획과-12621)

상향 및 체계 개편 ▲토지이용 현황 및 계획을 고려한 용도지역 조정 방안 등을 주요 내용[21]으로 하고 있음

○ 이에 따라 향후 준공업지역 내 정비예정구역은 통합 운영기준에 따라 용적률을 적용하도록 하여 상위계획과 제도개선의 정합성을 확보하고 준공업지역의 합리적 정비 및 산업·주거 균형발전을 유도하고자 하는 조치로서 타당하다고 판단됨

"허용용적률 인센티브 조정"

〔개방형 녹지·복합개발 등 인센티브 확대〕

○ 이번 의견청취안은 현행 '2030 기본계획'에 규정된 인센티브 중 개방형 녹지, 복합개발, 가로지장물 정비, 저출산·고령화 대응 등 공공성 관련 항목의 인센티브를 조정하고자 하는 것임

< 개방형 녹지 · 복합개발 등 인센티브 변경(안) >

2030 기본계획('24.8.)			변경(안)		
목표	인센티브 대상	적용량	목표	인센티브 대상	적용량
녹지생태공간 (도심부 외)	· 지구별 개방형녹지 20% 초과 설치 시	· 정률 1.0 (최대100%)	녹지생태공간 (도심부 외)	· 지구별 개방형녹지 20% 초과 설치 시	· 정률 1.0 (최대150%)
복합개발	· 구역(지구)간 공동개발	· 정량 (최대 50%)	복합개발	· 구역(지구)간 공동개발	· 정량 (최대 100%)
가로지장물 이전/지중화	· 가로지장물 이전/지중화	· 정률 2.0 (최대 50%)	가로지장물 이전/지중화	· 가로지장물 이전/지중화	· 정률 3.0 (최대 100%)
	· 지하철 출입구 이전 시	· 정률 2.0 (최대 50%)		· 지하철 출입구 이전 시	· 정률 2.0 (최대 100%)

○ '녹지생태공간(도심부 외)' 항목은 지구별 개방형녹지 20퍼센트 이상 초과 설치 시 인센티브 상한을 기존 100%에서 150%까지 상향함으로써

21) (보도자료) 서울특별시, 용적률 400%, 복합개발 허용... 준공업지역 개발 '탄력' 받는다, 2024.11.8.

도심부 외 녹지생태도심전략 확대를 도모하고 생활환경 개선 등을 제고하고자 하는 것임

○ ‘복합개발’ 항목은 구역(지구) 간 공동개발 시 적용되는 인센티브 상한을 기존 50퍼센트에서 100퍼센트까지 상향하여, 도시공간구조의 혁신과 대규모 복합개발을 유도하고자 하는 것임

○ ‘가로지장물 이전·지중화’ 항목은 가로지장물 이전·지중화 및 지하보도 출입구 이전 시 인센티브를 기존 계수 2.0, 상한 50퍼센트에서 계수 3.0, 상한 100퍼센트로 확대함으로써 보행환경 개선 효과를 실질적으로 강화하고자 하는 것임

○ 이번 의견청취안은 공공성 확보와 정비사업 활성화를 동시에 도모하는 조치로서, ‘2030 기본계획’의 실효성을 높이고 도시환경의 질적 향상에 기여할 수 있다는 측면에서 타당하다고 판단됨

〔공공성 미흡 인센티브 항목 정비〕

○ 이번 의견 청취안은 ‘2030 기본계획’에 포함되어 있는 인센티브 중 친환경, 공익시설, 보행가로 활성화 관련 인센티브 항목을 삭제하고자 하는 것임

< 공공성 미흡 인센티브 항목 삭제(안) >

2030 기본계획('24.8.)			변경(안)		
목표	인센티브 대상	적용량	목표	인센티브 대상	적용량
친환경	· 재활용 건축자재	· 정량 (최대 20%)	삭제		
공익시설	· 건축물 내 공익시설	· 정률 0.2 (최대 50%)			
보행가로 활성화	· 무장애도시조성	· 정량 (최대 30%)			

○ ‘친환경(재활용 건축자재)’ 항목은 시공 과정에서 사용 여부 확인이 곤란하고, 공식 인증제도가 없어 관리와 적용에 한계가 있는 것으로 검토됨

○ ‘공익시설(건축물 내 공익시설 설치)’ 항목은 개방을 목적으로 한 단순 공간 제공으로 효과가 미미하여 ‘저층부 개방공간 항목’과 통합하고자 하는 것임

○ ‘보행가로 활성화(무장애도시조성)’ 항목은 BF(Barrier Free) 인증 여부를 준공 시점에서만 확인할 수 있어 인센티브 적용의 실효성이 낮은 바, 인센티브 항목에서는 제외하되 별도 지침을 통해 BF 인증을 유도하도록 조정[22]하고자 함

○ 이번 의견청취안은 관리·적용 가능성이 낮은 요소를 검토하여 정비함으로써, 인센티브 체계의 합리성과 효율성을 제고하고 공공성과 직결되는 실질적 항목 중심으로 제도 운영을 위한 조치를 하고자 한다는 측면에서 타당함

〔저출산 고령화 대응 및 세입자 대책 인센티브 신설〕

○ 이번 의견청취안은 사회여건 변화와 정비사업 여건을 반영하여 ‘2030 기본계획’에 저출산·고령화 대응시설 및 세입자 대책 관련 인센티브 항목을 신설하고자 하는 것임

○ ’25.4월 「도시계획 조례」 개정[23]을 통해 저출생 극복과 고령화 대책 마련을 위해 공공기여 시설에 서울형 키즈카페, 공공산후조리원,

---

22) (공람도서) 서울특별시, 2030 서울특별시 도시·주거환경정비기본계획 변경 –도시정비형 재개발사업부문-, 2025.8월

23) **「서울특별시 도시계획 조례」[시행 2025. 5. 19.] [서울특별시조례 제9644호, 2025. 5. 19., 일부개정]**

1. 개정이유

- 저출생 극복과 고령화 대책 마련을 위해 공공기여 시설에 서울형 키즈카페, 공공산후조리원, 노인복지시설 등과 같은 저출산・고령화 대책 지원시설 등이 포함되도록 하고자 함

노인복지시설 등과 같은 저출산·고령화 대책 지원시설 등이 포함되도록 하였음

< 저출산 고령화 대응 관련 인센티브 신설(안) >

2030 기본계획('24.8.)	변경(안)		
	목표	인센티브 대상	적용량
신설	저출산 고령화 대책시설	· 산후조리원(공공 무상임대)	· 정률 0.4 (최대 200%)
		· 예식장(공공 무상임대)	· 정률 0.4 (최대 200%)
		· 시니어주택	· 도입면적에따라 최대200%
	세입자대책	· 순환형 정비사업	· 수용비율에따라 최대200%

➢ 시니어주택 도입면적에 따른 인센티브(양)

도입면적*	20% 이상	50% 이상
인센티브	100%	200%

* 도입면적 : 지상부 연면적 기준

➢ 순환형 정비사업 도입에 따른 인센티브(양)

수용비율*	20% 이상	50% 이상
인센티브	최대 100%	최대 200%

※ 공익성이 충분히 인정될 경우 적용 가능

* [기준] 상가 : 점포수, 사람 : 세대수

○ '저출산·고령화 대책시설' 항목은 산후조리원, 어린이집, 시니어주택 등 생애주기별 맞춤형 시설을 설치할 경우 인센티브를 부여하는 내용으로 사회구조 변화에 대응한 공공성 확보 차원에서 마련된 것임

○ 이에 따라 정량적 계수 0.4, 최대 200퍼센트까지 적용할 수 있도록 하여 인구구조 변화에 따른 생활 SOC[24] 확충을 지원하고자 하는 것임

○ '세입자 대책' 항목은 순환형 정비방식 도입 시 사업성이 저하되는 문제를 보완하기 위해 인센티브를 부여하는 것으로, 세입자 주거안정과 사업 지속가능성을 동시에 확보하기 위한 장치임. 구체적으로는 순환

24) 국민권익위원회가 운영하는 국민생각함 홈페이지(https://www.epeople.go.kr/)
- 생활SOC(Social Overhead Capital) : 사람들의 일상생활에 필요한 필수 인프라로, 국민 생활 편익 증진시설 및 삶의 기본 전제가 되는 안전시설 등을 말한다. 즉 사람들이 먹고, 자고, 자녀를 키우고, 노인을 부양하고, 일하고 쉬는 등 일상생활에 필요한 인프라와 삶의 기본 전제가 되는 안전시설을 뜻함

정비사업에서 수용비율이 20% 이상일 경우 최대 100%, 50% 이상일 경우 최대 200%까지 인센티브를 적용하도록 함

○ 이번 의견청취안은 고령화 등 사회적 여건 변화에 대응하고 사회적 약자를 배려하기 위한 조치로서, 정비사업의 공공성과 지속가능성을 제고하는 방향으로 인센티브 체계를 보완한 것임. 이를 통해 향후 정비사업 추진 과정에서 주민 수용성을 높이고, 제도의 실효성을 강화하는 데 기여할 것으로 기대됨

○ 다만, 인센티브 신설 과정에서 산후조리원, 시니어주택 등 생활 SOC의 실제 설치·운영 여부를 어떻게 담보할 것인지에 대한 관리방안이 미흡할 경우, 제도의 실효성이 저하될 우려가 있음

○ 특히, 시니어주택의 경우 지역 내 고령화 대응이라는 긍정적 목적에도 불구하고 일부 주민들 사이에서 기피 시설로 인식될 가능성이 있어, 입지 선정 및 운영계획 단계에서 주민 의견 수렴과 수용성 제고 방안을 충분히 마련할 필요가 있음

"상한용적률 인센티브 항목 조정"

○ 이번 의견청취안은 보행환경 및 녹색에너지 정책 등 최근 변화된 정책을 반영하여 상한용적률 인센티브 세부항목 중 일부를 삭제하고 신설하여 관련 제도 변화 및 실효성을 반영하고자 하는 것임

< 상한용적률 인센티브 항목 조정(안) >

기 존	변 경(안)
◆ **상한용적률** - 도시정비형 재개발구역의 상한용적률은 허용용적률에 사업시행자가 공공시설등을 제공하거나 **서울도심 도심부의 경우** 공개공지	◆ **상한용적률** - 도시정비형 재개발구역의 상한용적률은 허용용적률에 사업시행자가 공공시설등을 제공하거나 ~~**서울도심 도심부의 경우**~~ 공개공지

의무면적 초과 조성 시 추가로 부여 ~(이하 생략)~ ◆ **상한용적률(서울도심 도심부 및 도심부외)** - (신설)	의무면적 초과 조성 시 추가로 부여 ~(이하 생략)~ ◆ **상한용적률(서울도심 도심부 및 도심부외)** - **지하철출입구등을 대지 또는 건물에 설치하는 경우(기부채납 또는 구분지상권 설정)** **※ 도시계획조례 제51조 2항 라목에 따름** **※ 가로지장물 이전 및 지중화에 따른 허용용적률 인센티브 적용 시 상한용적률 인센티브 적용 불가**
- 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 에너지효율 등급 및 제로에너지건축물 인증완화 비율 ③ 지능형건축물 인증에 따른 인센티브 · 허용용적률 × 0.5 × 지능형건축물 인증완화 비율 ※ ①,②는 별도 적용이 가능하며, ③지능형건축물 인증에 따른 용적률 완화는 녹색건축물 초과등급 인증 또는 에너지효율등급 및 제로에너지건축물 초과등급 인증을 받은 경우에만 적용가능하며, ①+②+③은 허용용적률의 최대 15%까지 완화	**- 녹색건축 초과등급 인증, 제로에너지 건축물 인증 시 인센티브 제공** **① 녹색건축 초과등급 인증에 따른 인센티브** · 허용용적률 × 1.0 × 녹색건축물 인증완화 비율 **② 제로에너지 건축물 인증에 따른 인센티브** · 허용용적률 × 1.0 × 제로에너지건축물 인증완화 비율 **③ (삭제)** **※ ①+②는 허용용적률의 최대 15%까지 완화**
※ 친환경 상한용적률은 구역 부담률 충족 및 필수 정비기반시설 우선 확보 시 적용	※ 친환경 상한용적률은 구역 부담률 충족 및 필수 정비기반시설 우선 확보 시 적용
- (신설)	- **상한용적률 산정 시 허용용적률이 조례용적률을 초과하는 경우 조례용적률 적용**

○ '에너지효율등급' 항목은 '25.1월부터 제도가 폐지[25]됨에 따라 인센티브 적용 근거가 소멸하였으므로 삭제하고 제로에너지건축물(ZEB) 인센티브로 단일화하여 운영하도록 한 것임

○ 제로에너지건축물은 등급별로 최대 11%에서 15%까지 완화비율을

25) 국토교통부, 건축물 에너지효율등급 인증 및 제로에너지건축물 인증 기준 일부개정고시안 행정예고, 2024.8.29.
- 행정예고문(건축물 에너지효율등급 인증 및 제로에너지 건축물 인증 기준)
- 2023년「녹색건축물 조성 지원법 시행령」개정안에 따라 에너지효율등급제도는 2024년까지 한시적으로 운영되다가 2025년 1월부로 공식 폐지되며, 그 기능은 ZEB 인증제도로 통합됩니다. 국토부는 제도의 중복 문제를 해소하고, 탄소중립 건축정책을 효과적으로 추진하기 위해 제도 단일화를 추진한 것임

적용할 수 있도록 하고, 녹색건축물은 최우수 등급 6%, 우수 등급 3%의 완화비율을 부여하는 등 「서울특별시 녹색건축물 설계기준」[26] 등에 따른 기준을 반영하였음

< 녹색건축 인증에 따른 건축기준 완화비율 >

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

※ 서울특별시 녹색건축물 설계기준 및 관계 법령 개정 시 변경된 규정에 따름

< 제로에너지건축물 인증에 따른 건축기준 완화비율 >

완화조건	최대완화비율
제로에너지건축물 1등급 및 제로에너지건축물 플러스(+) 등급	15%
제로에너지건축물 2등급	14%
제로에너지건축물 3등급	13%
제로에너지건축물 4등급	12%
제로에너지건축물 5등급	11%

※ 서울특별시 녹색건축물 설계기준 및 관계 법령 개정 시 변경된 규정에 따름

○ '지능형 건축물' 항목은 공공성 대비 과도한 인센티브 부여가 이루어진다는 지적이 있어 삭제한 것임. 이는 실제 건축물 운영 단계에서 공공성 기여가 제한적이라는 점을 고려한 조치임

○ 지하철 출입구를 대지 또는 건물에 설치하는 경우를 인센티브 대상으로 신설하였음. 이는 「도시계획 조례」 제51조제2항제1호라목[27]에 근거한 것으로, 공공기여 또는 구분지상권 설정을 통해 공공

---

26) 서울특별시장, 서울특별시 녹색건축물 설계기준 일부개정 고시, 2025.1.2. (서울특별시고시 제2025-7호)

27) 「**서울특별시 도시계획 조례**」 **제51조(용적률의 완화)** ② 제48조에도 불구하고 다음 지역 안에서의 용적률은 각 호에 따라 정할 수 있다. <개정 2025.5.19.>

1. 지구단위계획으로 고시하거나 시도시계획위원회의 심의를 거쳐 그 용적률을 다음 각 목의 규정에 따라 완화 가능라. 공공보도의 보행환경 개선과 도시미관향상을 위하여 **지하철출입구**·환기구·배전함 등(이하 "지하철출입구등"이라 한다)을 건물 또는 대지내 도시계획시설로 결정하고 설치하여 기부채납하거나 구분지상권을 설정하는 경우 다음 산식에 따른 영 제85조제1항의 해당 용도지역의 용적률 이하의 범위

이용성을 확보하는 조건임. 다만, 가로지장물 이전 및 지중화에 따른 허용용적률 인센티브를 적용받는 경우에는 상한용적률 인센티브를 중복 적용할 수 없도록 하여 형평성과 제도운영의 일관성을 담보하고자 한 것임

< 지하철 출입구 등 대지 또는 건물 설치 예시 >

○ 상한용적률 산정 과정에서 허용용적률이 「도시계획 조례」 제48조[28]에서 정한 용적률을 초과하는 경우에는 조례용적률을 적용하도록 규정하여 제도 운영의 법적 정합성과 명확성을 확보하고자 한 것임

○ 이번 의견청취안은 불필요하거나 실효성이 낮은 인센티브 항목을 정비하고, 상위 제도 개정사항을 반영하며, 시민 생활과 직결되는 보행환경 개선 요소를 포함한 것으로서, 제도의 합리성과 공공성을 동시에 강화할 수 있을 것으로 판단됨

---

1) 지하철출입구등을 대지 또는 건물에 설치하는 경우에는 다음 요건의 산식에 따라 용적률 완화 가능
가) 대지에 설치할 경우 : 용적률 × (지하철출입구등의 건폐면적 / 대지면적) 이내
나) 건물에 설치할 경우 : 용적률 × (지하철출입구등의 연면적 / 건물 연면적) 이내

2) 지하철출입구등의 연결을 위한 통로를 설치 제공하는 경우에는 공공시설등을 설치하는데 드는 비용에 상응하는 가액(價額)의 부지를 제공한 것으로 보아 용적률 완화 가능. 이때, 통로의 설치비용 등에 상응하는 부지가액의 산정 방법은 제21조를 따른다.

28) **「서울특별시 도시계획 조례」 제48조(용도지역 안에서의 용적률)** 법 제78조제1항·제2항 및 영 제85조제1항에 따라 용도지역별 용적률은 다음 각 호의 비율 이하로 한다.
(이하생략)

다) 높이계획 변경

"도심부 외 기준높이 및 최고높이 조정"

○ 이번 의견청취안은 초고층 개발 수요와 도시공간 구조 변화를 반영하여 도심부 외 지역을 대상으로 중심지 위계에 따른 기준높이 및 최고높이 규정을 정비하고자 하는 것임

< 기준 높이 및 최고높이 조정(서울도심 도심부 외) (안) >

기 존				변 경(안)			
◆ 기준높이 및 최고높이(서울도심 도심부외)				◆ 기준높이 및 최고높이(서울도심 도심부외)			
구 분		기준높이(m)	최고높이(m)	구 분		기준높이(m)	최고높이(m)
영등포	역세권	150	200	영등포	역세권	**제한없음**	-
	일반상업	100	200		일반상업	**제한없음**	-
	준공업	80/150	200		준공업	**제한없음**	-
용산		80 ~ 150	-	용산		**150**	-
청량리	일반업무	70	-	청량리	일반업무	**150**	-
	혼합서비스	50	-		혼합서비스	**150**	-
가산대림		지구단위계획에 따름		**가산대림**		**150**	-
마포·공덕	역세권	110	-	마포·공덕	역세권	**150**	-
	업무상업	110	-		업무상업	**150**	-
	업무주거	70	-		업무주거	**150**	-
	일반업무	70/90	-		일반업무	**150**	-
연신내·불광		지구단위계획에 따름		**연신내·불광**		**130**	-
신촌		지구단위계획에 따름		**신촌**		**130**	-
봉천		지구단위계획에 따름		**봉천**		**130**	-

○ '도심' 영등포 지역은 기준높이 80~150m와 최고높이 200m를 삭제하여 '제한 없음'으로 조정하였음. 이는 파크원(330m)[29], IFC(283m)[30] 등 이미 규정을 초과한 건축물이 입지한 현실을 고려하여 도심 기능 강화를 뒷받침하기 위한 조치임

○ '광역중심' 용산·청량리·가산·대림 지역의 경우 기준높이를 기존

29) 서울 영등포구 여의대로 108
30) 서울 영등포구 국제금융로 10

50~150m 범위에서 150m 단일값으로 상향·통일하고, 최고높이는 별도로 두지 않도록 변경하였음. 이는 국제업무지구 개발, 교통결절지 위상 등을 고려하여 광역거점으로서의 위상을 강화하기 위한 것임

○ '지역중심' 마포·공덕 지역은 기준높이를 기존 70~110m에서 150m로 상향하고, 최고높이는 삭제하였음. 이는 도심부와 여의도를 연결하는 입지 특성을 고려하여 광역중심 수준의 스카이라인을 허용하는 취지임

○ '지역중심' 연신내·불광·신촌·봉천 지역은 기준높이를 기존 40~100m에서 130m로 조정하고, 최고높이 100m를 삭제하였는데 이는 지역중심의 기능 고도화 및 균형적 발전을 고려한 조치임

< 지역별 기준 높이 및 최고높이 변경사항(안) >

2030 기본계획('24.8.)

구분	지역	기준높이(m)	최고높이(m)
도 심	영등포	80~150	200
광역중심	용산, 청량리 가산 · 대림	50~150	-
지역중심	마포 · 공덕	70~110	-
	연신내 · 불광 신촌, 봉천	40~100	100

변경(안)

구분	지역	기준높이(m)	최고높이(m)
도 심	영등포	삭제	삭제
광역중심	용산, 청량리 가산 · 대림	150	-
지역중심	마포 · 공덕	150	-
	연신내 · 불광 신촌, 봉천	130	삭제

도심부 外 기본계획 변경 시 높이 변화

○ 이번 의견청취안은 도심·광역·지역 중심지별 위계와 특성을 반영하여 스카이라인 관리의 경직성을 완화하고 정비사업의 사업성 및 개발 유도를 강화하는 동시에 도시공간의 합리적 고도 관리와 공공성 확보에 기여할 것으로 판단됨

"높이완화 기준 변경 및 명확화"

○ 이번 의견청취안은 공공성 확보와 지역 특성 반영을 강화하기 위해 높이완화 기준을 조정하고 높이 산정방식을 명확히 하고자 하는 것임

< 높이완화 기준 및 변경사항(안) >

기 존	변 경
◆ **완화높이(서울도심 도심부)** - 매장문화재와 같은 역사문화자원을 전면 보존 **하여 기부채납**하는 경우 도시계획위원회 심의를 통해 높이 완화 가능 ◆ **완화높이(서울도심 도심부)** - 공공성 확보 및 지역 특성을 고려한 계획시 도시계획위원회 심의를 통해 높이완화 및 강화 가능 · 경관 및 주변지역과의 보행, 상권활성화, 통경축, 인접대지와의 관계, 스카이라인 등을 고려하여 특별히 인정될 경우 도시계획위원회 심의를 통해 '30m 범위 내 높이 완화' 및 '강화' ◆ **개방형녹지 확보율에 따른 추가 높이 완화(α)** - 완화높이m = 적정건폐율50% × (기준높이+20m) / (80%-개방형녹지율%)	◆ **완화높이(서울도심 도심부)** - 매장문화재와 같은 역사문화자원을 전면 보존 **하는 경우** 도시계획위원회 심의를 통해 높이 완화 가능 ◆ **완화높이(서울도심 도심부 및 도심부외)** - **그 외 추가적 완화는** 공공성 확보 및 지역 특성을 고려한 계획시 도시계획위원회 심의를 통해 높이완화 및 강화 가능 · 경관 및 주변지역과의 보행, **사책사항 반영**, 상권활성화, 통경축, 인접대지와의 관계, 스카이라인 등을 고려하여 특별히 인정될 경우 도시계획위원회 심의를 통해 '30m 범위 내 높이 완화' 및 '강화' ◆ **개방형녹지 확보율에 따른 추가 높이 완화(α)** - 완화높이m = [적정건폐율50% × (기준높이+20m) / (80%-개방형녹지율%)] **- 기준높이**

○ 기존에는 매장문화재와 같은 역사문화자원을 전면 보존하고 이를 기부채납하는 경우 시도시계획위원회 심의를 통해 높이 완화가 가능하였으나, 변경안에서는 '공공기여' 요건이 삭제되고 "전면 보존" 자체만으로 심의 시 높이 완화를 인정할 수 있도록 단순화하였음

○ 또한 높이완화 적용 범위를 “서울도심 도심부”에서 “서울도심 도심부 및 도심부 외”로 확대하고 시도시계획위원회 심의 고려사항에 ‘시책사항 반영’을 추가하여 입지 특성과 경관·보행환경 등을 종합적으로 고려해 최대 30m 범위 안에서 높이를 완화 또는 강화할 수 있도록 하였음

< 주요 높이완화 기준 및 변경 내용 >

2030 기본계획('24.8.)	변경(안)
✓ 대상지 : 도심부 ✓ 심의고려사항 - 공공성 확보 / 지역특성 / 경관 / 주변지역과 보행 ✓ 높이완화 · 강화 범위 : 30m 이내	✓ 대상지 : 도심부 + 도심부 外 ✓ 심의고려사항 - 공공성 확보 / 지역특성 / 경관 / 주변지역과 보행 - 시책사항 반영 ✓ 높이완화 · 강화 범위 : 30m 이내

○ 이에 더해 개방형녹지 확보율에 따른 추가 높이 완화(α) 산정식은 종전의 ‘기준높이와 완화된 높이가 합산된 값’에서, 완화된 높이만 결과값으로 제시되도록 변경[31]하여 불필요한 오해 소지를 해소하고 산정 방식을 명확히 하였음

○ 이번 의견청취안은 역사문화자원 보존 실효성을 높이고 도심부 외 지역까지 포함해 도시계획위원회가 지역 특성을 종합적으로 고려한 유연한 높이 관리가 가능하도록 한 조치로 사업시행자와 행정 모두에게 일관된 기준을 제공하며 도시공간 관리의 합리성과 타당성을 제고할 것으로 판단됨

---

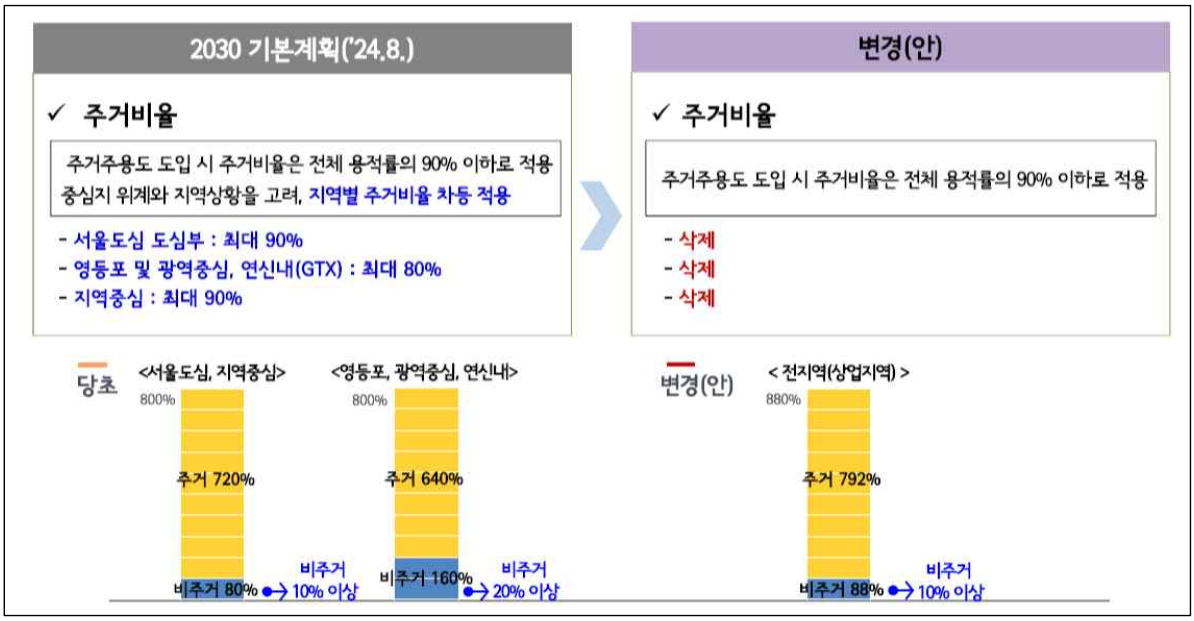
31) 기존 : 완화높이m = 적정건폐율50% × (기준높이+20m) / (80%-개방형녹지율%)
변경 : 완화높이m = 적정건폐율50% × (기준높이+20m) / (80%-개방형녹지율%)] - **기준높이**

라) 주거공급계획 변경

“상업지역 주거비율 조정”

○ 이번 의견청취안은 「도시계획 조례」 개정에 따라 상업지역 내 주거복합건물의 비주거비율 완화 내용을 반영하여 ‘2030 기본계획’ 내용을 반영하고자 하는 것임

< 상업지역 주거비율 조정(안) >



○ 현행 ‘2030 기본계획’은 중심지 위계와 지역 특성에 따라 주거비율을 차등 적용하여, 서울도심 도심부와 지역중심은 최대 90퍼센트, 영등포·광역중심 및 연신내(GTX)는 최대 80퍼센트로 제한하고, 나머지는 비주거용도로 의무 배분하도록 규정하고 있음

○ 그러나 ’25.5월 개정된 「도시계획 조례」[32]는 상업지역 내 주거복합

---

32) 「서울특별시 도시계획 조례」 [시행 2025. 5. 19.] [서울특별시조례 제9644호, 2025. 5. 19., 일부개정]
1. 개정이유
- 온라인 기반 소비증가 등 상업공간 수요 감소예측 결과에 대응하여 도심공동화 현상을 방지하고 상주인구 증가 등을 유도하기 위해 상업지역 안에서의 주거복합건물 비주거비율을 완화하고자 함
2. 주요내용
라. 상업지역 안에서 주거복합건물의 비주거비율을 20퍼센트 이상에서 10퍼센트 이상으로 완화함 (별표 16)

건물의 비주거비율이 20퍼센트에서 10퍼센트로 완화됨에 따라, 이번 의견청취안에서는 지역별 차등 규정을 삭제하고 상업지역 전반에 동일하게 주거비율을 전체 용적률의 90% 이하로 일원화 하고자 하는 것임

○ 이러한 상업지역 주거비율 조정은 관련 조례 개정 규정과의 정합성을 확보하고 주거·비주거 비율 체계를 단순화하여 정비사업 추진 과정의 불확실성을 줄이며 주택공급 확대와 도심공동화 방지에 기여할 수 있다는 점에서 그 타당성이 인정된다 하겠음

○ 다만, 주거비율 완화가 상업지역 고유의 비즈니스·업무 기능을 약화시키거나 주거 일변도의 개발을 초래할 우려가 있으므로, 향후 적용 과정에서 비주거시설의 질적 수준과 기능 확보를 병행하여 담보 가능한 관리방안이 병행될 필요가 있음

"도심부 외 공공주택(매입) 등 확보기준 변경"

○ 이번 의견청취안은 주거복합 개발 시 적용되는 서울도심 도심부외 공공주택 등 확보기준을 삭제[33]하고자 하는 것임

○ 현행 '2030 기본계획'에서 서울도심 도심부는 '22.2월 공공주택 확보기준이 폐지[34]되었으나, 서울도심 도심부 외 주거용으로 사용되는 부분의 용적률 400퍼센트를 초과하는 경우 그 절반을 공공주택 등으로 확보하도록 규정하고 있음

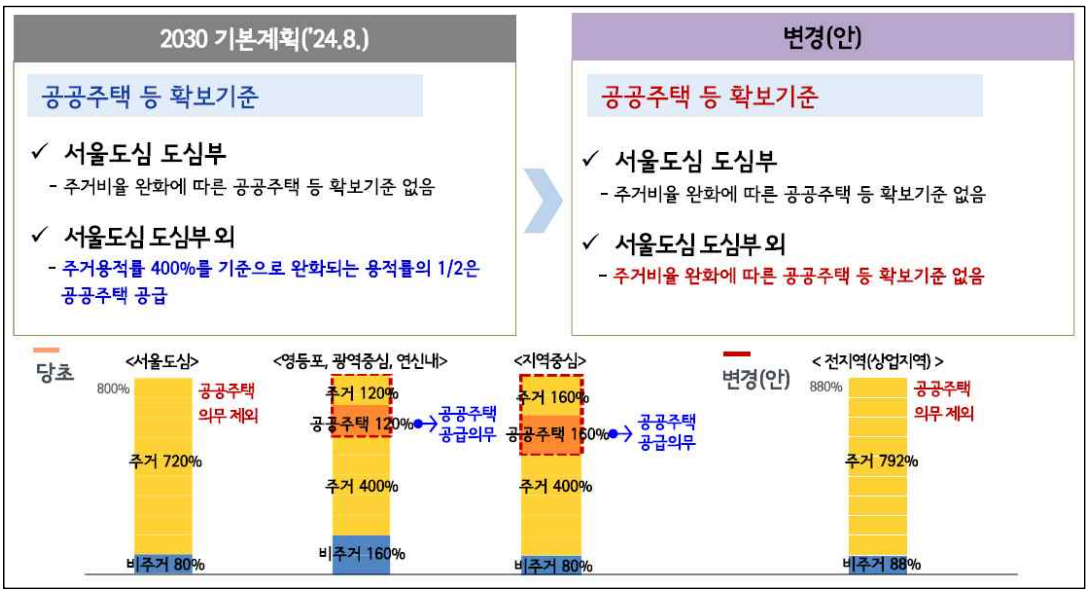
○ 해당 규정은「도시계획 조례」 별표 16 제2호나목[35]에 규정되어

33) 도시공간본부 도시재창조과, 2030 도시·주거환경정비기본계획 변경(안) -도시정비형 재개발사업 부문-, 2025.8.11.
- 해당 방침문서에 따라 오피스텔 관리방안, 노인복지주택 관리방안도 같은 취지로 공공주택 등 확보기준 삭제

34) 균형발전본부 도시활성화과, 2025 서울특별시 도시·주거환경정비 기본계획(도시정비형재개발부문) 중 주택공급확대 유효기간 연장 및 개선방안 보고, 2022.2.28.
- 개선내용 : 한양도성**도심부 '공공주택 등 확보기준' 적용 제외**

있으나 현실적으로 공공주택 매입이나 공급을 강제하는 것은 토지·건축비 부담 및 공급 효율성 측면에서 어려움이 크다는 지적이 지속되어 왔으며, 이에 따라 같은 조례 별표 16 제2호라목[33] 규정에 따라 도심부 외 지역에서도 공공주택 의무 규정을 삭제하고자 하는 것으로 이해됨

< 도심부 외 공공주택(매입) 등 확보기준 삭제(안) >



현 행	•주거주용도 주거비율 90%이하 적용(비주거 10%이상 의무) - 400%를 기준으로 완화되는 용적률의 1/2은 공공주택 공급 ※단, 상업지역에서는 민간임대주택(장기일반민간임대주택, 공공지원민간임대주택)도 가능
변 경	< 한양도성 도심부 > •용도용적제 배제로 주거 90%이하 가능(비주거 10%이상 의무) < 한양도성 도심부외 지역 > •주거주용도 도입 시 주거비율 90%이하 적용(비주거 10%이상 의무) - 400%를 기준으로 완화되는 용적률의 1/2은 공공주택 공급 ※단, 상업지역에서는 민간임대주택(장기일반민간임대주택, 공공지원민간임대주택)도 가능

35) **「서울특별시 도시계획 조례」[별표 16] 상업지역 안에서 주거복합건물의 용도 비율 및 용적률 (별표 8 제1호가목, 별표 9 제1호나목, 별표 10 제1호가목, 제50조제1호 관련)**

2. 상업지역 안에서 주거복합건물의 용적률

상업지역 안에서 주거복합건물의 용적률은 제48조제7호부터 제9호까지 정한 용적률 이하로 하되 주거용 용적률은 다음과 같이 한다.

가. 주거용으로 사용되는 부분의 용적률(주거용 부대시설의 용적률을 포함한다)은 400퍼센트 이하로 한다.

나. 가목에도 불구하고 「공공주택 특별법」 제2조제1호가목, 「민간임대주택에 관한 특별법」 제2조제4호 및 제5호에 따른 **임대주택 추가 확보 시(증가하는 용적률의 2분의1에 해당하는 용적률) 주거용으로 사용되는 부분의 용적률**은 중심상업지역 및 서울도심을 제외한 일반상업지역은 600퍼센트 이하, 서울도심 내의 일반상업지역과 근린상업지역은 500퍼센트 이하로 한다.

라. **가목과 나목에도 불구**하고 1호 나목의 어느 하나에 해당하는 경우에는 시도시계획위원회·시도시재정비위원회 또는 시시장정비사업심의위원회 등 해당 위원회의 심의를 거쳐 주거용으로 사용되는 부분의 용적률(주거용 부대시설의 용적률을 포함한다)을 가목과 나목에서 정한 주거용 용적률 이상으로 할 수 있다.

○ 이번 의견청취안은 도심부에 적용되고 있는 공공주택 등 확보 삭제 기준을 도심부 외 지역에도 동일하게 적용하려는 것으로 상업·업무 기능을 유지하면서도 사업성 및 주택공급의 유연성을 확보할 수 있다는 점에서 타당성이 인정된다고 하겠음

"노인복지주택 관리방안 삭제, 시니어주택 관리 전환"

○ 이번 의견청취안은 고령친화적 도시환경 조성 지원 대응을 위해 '노인주거복지시설'과 '공공지원민간임대주택(고령자)'를 포괄하는 '시니어주택'을 '2030 기본계획'에 반영하고 관리방안을 신설하고자 하는 것임

< 시니어주택 관리방안 신설(안) >

2030 기본계획('24.8.)	변경(안)
노인복지주택 관리방안	**시니어주택 관리방안**
✓ **기존 오피스텔 관리방안 준용**	✓ **대상** - 노인주거복지시설 또는 공공지원민간임대주택(고령자)
※ 노인복지주택 관련 법령에 따른 필수시설 설치	✓ **주용도** - 지역별 토지이용계획에도 불구, 시니어주택 주용도 도입 가능
※ 주민편익시설은 의무설치하나 노인복지주택의 특수성을 고려하여 위원회 심의를 통해 조정 가능	✓ **용적률** - 지상연면적 20% 이상 도입 시, 허용용적률 최대 200% 부여
	✓ **높이** - 지상연면적 20% 이상 도입 시, 위원회에서 30m 추가 완화 가능
	✓ **시설기준** - 데이케어센터 등 노유자시설 및 의료 관련 시설 등 연계시설 설치

○ 노인주거복지시설은 「노인복지법」 제32조제1항[36]에서 양로시설,

36) 「**노인복지법**」 **제32조(노인주거복지시설)** ①노인주거복지시설은 다음 각 호의 시설로 한다.
1. 양로시설 : 노인을 입소시켜 급식과 그 밖에 일상생활에 필요한 편의를 제공함을 목적으로 하는 시설
2. 노인공동생활가정 : 노인들에게 가정과 같은 주거여건과 급식, 그 밖에 일상생활에 필요한 편의를 제공함을 목적으로 하는 시설

노인공동생활가정, 노인복지주택 등 3종류로 구분하고 있고, 공공지원민간임대주택은 「민간임대주택에 관한 특별법」제2조제4호[37]에서 법령에 따라 건설되는 민간임대주택을 4종류로 구분하고 있으며 그중에서도 고령자를 대상으로 특별공급하는 주택(붙임2)을 포괄하여 시니어주택으로 관리방안을 마련하려는 것으로 이해됨

○ 이번 의견청취안에서 시니어주택은 각 지역의 토지이용계획상 건축물 주용도와 무관하게 도입이 가능하며, 지상 연면적의 20% 이상을 도입하는 경우 허용용적률의 최대 200%까지 부여할 수 있도록 하였고, 시도시계획위원회 심의를 거쳐 최대 30m까지 높이 완화도 가능하도록 하여 고령친화적 정비사업의 사업성 확보를 지원하고자 하는 의도를 미루어 짐작할 수 있음

○ 이에 더해 주거공급을 넘어 데이케어센터, 의료시설 등 노유자 복지시설의 연계 설치를 의무화함으로써 고령자 주거환경의 질적 향상을 도모하고자 하는 것[38]으로 이해됨

○ 이번 의견청취안은 급속한 고령화에 대응하여 안정적인 노후 주거를 보장하고 고령자 친화적 공간을 확충하는 계기가 될 것으로 기대됨

○ 특히 용적률·높이 완화 인센티브와 복지시설 연계를 결합함으로써 사

---

3. 노인복지주택 : 노인에게 주거시설을 임대하여 주거의 편의·생활지도·상담 및 안전관리 등 일상생활에 필요한 편의를 제공함을 목적으로 하는 시설

37) **「민간임대주택에 관한 특별법」제2조(정의)** 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

4. "공공지원민간임대주택"이란 임대사업자가 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 민간임대주택을 10년 이상 임대할 목적으로 취득하여 이 법에 따른 임대료 및 임차인의 자격 제한 등을 받아 임대하는 민간임대주택을 말한다.

가. 「주택도시기금법」에 따른 주택도시기금(이하 "주택도시기금"이라 한다)의 출자를 받아 건설 또는 매입하는 민간임대주택

나. 「주택법」 제2조제24호에 따른 공공택지 또는 이 법 제18조제2항에 따라 수의계약 등으로 공급되는 토지 및 「혁신도시 조성 및 발전에 관한 특별법」 제2조제6호에 따른 종전부동산(이하 "종전부동산"이라 한다)을 매입 또는 임차하여 건설하는 민간임대주택

다. 제21조제2호에 따라 용적률을 완화 받거나 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제30조에 따라 용도지역 변경을 통하여 용적률을 완화 받아 건설하는 민간임대주택

라. 제22조에 따라 지정되는 공공지원민간임대주택 공급촉진지구에서 건설하는 민간임대주택

마. 그 밖에 국토교통부령으로 정하는 공공지원을 받아 건설 또는 매입하는 민간임대주택

38) (보도자료) 서울특별시, 초고령사회 진입 초읽기... 나이 들수록 행복한 '9988 서울 프로젝트', 2025.5.26.

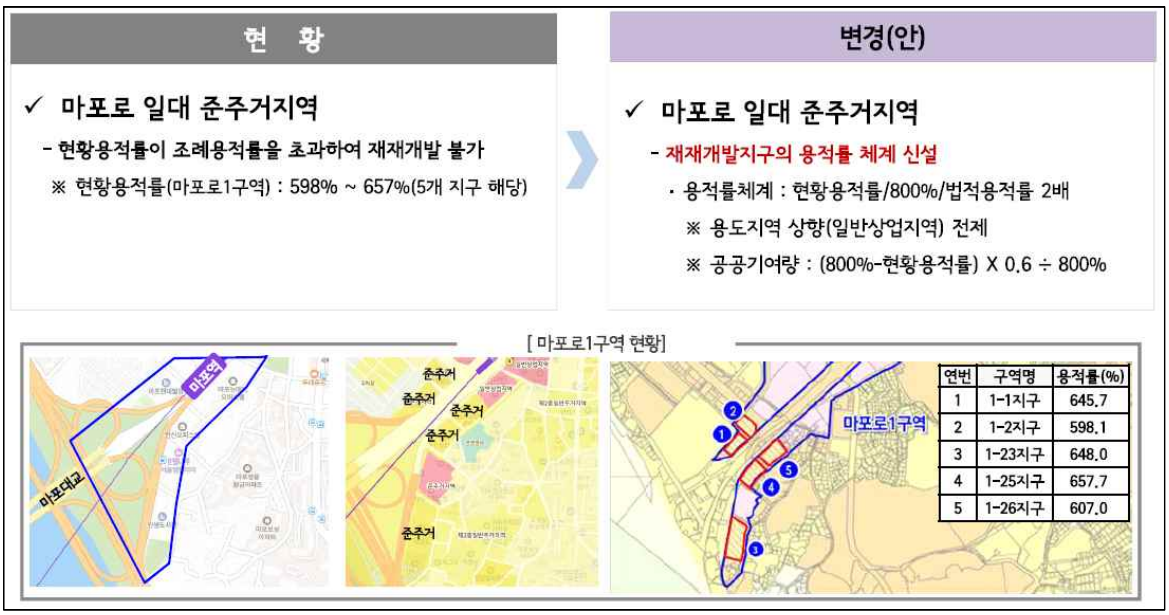
업성 제고와 사회적 수용성을 동시에 충족할 수 있어 제도의 실효성과 타당성이 높다고 판단됨

마) 기타 변경사항

"마포로구역 재개발 유도위한 용적률 체계 조정"

○ 이번 의견청취안은 마포로 일대 준주거지역 내 현황용적률이 조례용적률를 초과하는 재재개발[39] 지구에서 용도지역 상향 시 적용할 별도 용적률 기준을 마련하고자 하는 것임

< 마포로일대 준주거지역 용적률 체계 변경(안) >



연번	구역명	용적률(%)
1	1-1지구	645.7
2	1-2지구	598.1
3	1-23지구	648.0
4	1-25지구	657.7
5	1-26지구	607.0

○ 현재 마포로1구역 준주거지역 5개 지구는 개발 후 30년 이상 경과하여 노후화가 지속되고 정비 필요성이 제기되어 왔으나, 현황용적률이 약 598~657퍼센트 수준으로 「도시계획 조례」 제48조에

39) 재재개발 : 과거에 한 차례 재개발이 이루어졌으나, 시간이 지나면서 다시 노후화되거나 기반시설이 부족해져 재차 재개발을 추진하는 경우 활용되는 용어로 쓰이고 있음

따른 준주거지역 용적률 400퍼센트[40]를 약 200퍼센트 이상 초과하고 있어 재개발사업 추진이 불가능한 상황[41]임

○ 이에 따라 재개발지구의 용적률 산정방식을 별도로 신설하여 현황용적률을 기준으로 상한은 800% 이내, 법적용적률의 2배까지 허용하는 체계를 마련하였음

○ 또한 또한, 공공기여 산정은 사전협상 기준을 준용하여 개발이익의 60%를 환수하도록 하고, 이를 통해 공공시설 확충 등 공공성 확보를 전제로 용적률 완화를 인정하고자 하는 것임

○ 이번 의견청취안은 과도하게 높은 현황용적률로 인해 장기간 정비가 지연된 마포로 일대 재개발 지연 문제를 해소하고, 사업추진의 제도적 기반을 마련하고자 한다는 측면에서 의의가 있음

○ 이에 더해 공공기여를 전제로 한 용적률 상향을 통해 사업성과 공공성을 조화롭게 확보할 수 있을 뿐 아니라, 다른 사업지와의 형평성도 제고할 수 있다는 점에서 타당성이 인정됨

---

40) **「서울특별시 도시계획 조례」 제48조(용도지역 안에서의 용적률)** 법 제78조제1항·제2항 및 영 제85조제1항에 따라 용도지역별 용적률은 다음 각 호의 비율 이하로 한다.
6. 준주거지역 : 400퍼센트

41) 도시공간본부 도시재창조과, 2030 도시·주거환경정비계획 변경(안) -도시정비형 재개발사업 부문-, 2025.8.11.

다. 종합 의견

○ 이번 「2030 서울특별시 도시·주거환경정비기본계획(도시정비형 재개발사업부문) 변경 의견청취안」은 상업지역 주거비율 조정, 고령화 대응시설 도입, 도심부 용적률 체계 개편, 규제철폐 등 최근 제도개선 사항과 더불어 사업 추진 과정에서 드러난 한계 및 개선 필요성을 종합적으로 반영한 것으로, 도시정비형 재개발사업의 공공성 기준을 보완하고 추진 여건을 합리화함으로써 사업의 활성화와 실행력 강화를 동시에 도모하고자 한다는 측면에서 타당성이 인정됨

○ 이번 의견청취안은 1)정비가능구역 조정, 2)용적률계획 변경, 3)높이계획 변경, 4)주거공급계획 변경, 5)기타 변경사항 등 총 5개 항목의 관련 내용을 변경하고자 하는 것으로, 검토된 주요 의견은 아래와 같음

1) 정비가능구역 조정

- ‘지역중심이상 정비가능구역 지정 재검토’는 ‘정비가능구역’에 강남, 잠실, 창동·상계 등 3개 지역을 추가하고자 하는 것으로, 중심지 기능 강화와 도시환경 개선 차원에서 타당하다고 판단되나, 미선정 지역은 제외 사유와 대안적 관리방안을 병행할 필요가 있음

- ‘정비구역 지정요건 변경’은 중심지 고도화 및 생활환경 개선 등을 목적으로 하는 정비사업 취지를 고려하여 구역 지정을 위한 검토기준을 변경하고자 하는 것으로, 지하철역 주변 세부기준 신설, 구역지정 검토기준 간소화, 구역 최소면적 완화 등은 정비사업 추진성을 높이는 합리적 조치라고 판단됨

2) 용적률계획 변경

- ‘용적률체계 변경’은 「도시계획 조례」 개정 및 준공업지역 제도개선

등 관련 법령과 제도 변경사항을 반영하여 일반상업지역·준주거지역·준공업지역의 용적률 체계를 조정하고자 하는 것으로, 관련 법령과의 정합성을 확보하고 준공업지역의 합리적 정비 및 산업과 주거 균형발전을 유도하고자 한다는 측면에서 적절함

- '허용용적률 인센티브 조정'은 현행 '2030 기본계획'에 규정된 인센티브 중 개방형 녹지, 복합개발, 가로지장물 정비, 저출산·고령화 대응 등 공공성 관련 항목의 인센티브를 조정하고자 하는 것으로, 인센티브 체계의 합리성과 효율성을 제고하고 고령화 등 사회적 여건 변화에 대응하고자 한다는 측면에서 적절함

- '상한용적률 인센티브 조정'은 보행환경 및 녹색에너지 정책 등 최근 변화된 정책을 반영하여 상한용적률 인센티브 세부항목 중 일부를 삭제하고 신설하고자 하는 것으로, 불필요하거나 실효성이 낮은 인센티브 항목을 정비하고, 상위 제도 개정사항을 반영하는 등 제도의 합리성과 공공성을 강화할 수 있다는 측면에서 타당함

3) **높이계획 변경**

- '도심부 외 기준높이 및 최고높이 조정'은 초고층 개발 수요와 도시공간 구조 변화를 반영하여 도심부 외 지역을 대상으로 중심지 위계에 따른 기준높이 및 최고높이 규정을 정비하고자 하는 것으로, 도심·광역·지역 중심지별 스카이라인 관리의 경직성을 완화하고 합리적 고도 관리와 함께 개발을 유도할 수 있다는 측면에서 적절함

- '높이완화 기준 변경 및 명확화'는 공공성 확보와 지역 특성 반영을 강화하기 위해 높이완화 기준을 조정하고 높이 산정방식을 명확히 하고자 하는 것으로, 일관되고 명확한 기준 제공을 통해 합리적인 도시공간 관리를 할 수 있다는 측면에서 타당함

4) 주거공급계획 변경

- ‘상업지역 주거비율 조정’은 「도시계획 조례」 개정에 따라 상업지역 내 주거복합건물의 비주거비율 완화 내용을 반영하고자 하는 것으로, 조례 개정 규정과의 정합성을 확보하고 주거·비주거 비율 체계를 정비하고자 한다는 차원에서 적절함

- ‘도심부 외 공공주택(매입) 등 확보기준 변경’은 주거복합 개발 시 적용되는 서울도심 도심부외 공공주택 등 확보기준을 삭제하고자 하는 것으로, 상업·업무 기능을 유지하면서도 사업성 및 주택공급의 유연성을 확보할 수 있다는 점에서 타당성이 인정됨. 다만, 주거비율 완화가 상업지역 고유의 비즈니스·업무 기능을 약화시키거나 주거 일변도의 개발을 초래할 우려가 있으므로, 향후 비주거시설의 질적 수준 및 기능 유지를 위한 관리방안이 병행될 필요가 있음

- ‘노인복지주택 관리방안 삭제, 시니어주택 관리 전환’은 고령친화적 도시환경 조성 지원 대응을 위해 ‘노인주거복지시설’과 ‘공공지원민간임대주택(고령자)’를 포괄하는 ‘시니어주택’을 ‘2030 기본계획’에 반영하고 관리방안을 신설하고자 하는 것으로, 급속한 고령화에 대응하여 안정적인 노후 주거를 보장하고 고령자 친화적 공간 확충이 할 수 있다는 측면에서 적절함

5) 기타 변경사항

- ‘마포로구역 재개발 유도위한 용적률 체계 조정’은 마포로 일대 준주거지역 내 현황용적률이 조례용적률를 초과하는 재재개발 지구에서 용도지역 상향 시 적용할 별도 용적률 기준을 마련하고자 하는 것으로, 장기간 정비가 지연된 마포로 일대 재개발 지연 문제를 해소하고, 사업추진의 제도적 기반을 마련하고자 한다는 측면에서 적절함

붙임 1 허용용적률 인센티브 (서울도심 도심부) [변경(안)]

[변경] 허용용적률 인센티브_서울도심 도심부

구 분	목 표	인센티브 대상	요 건	산정 방식	완화량 또는 보상계수	적용량
계획 유도	녹지 생태공간	개방형녹지 의무확보기준 초과설치	지구별 개방형녹지 30%(3천㎡미만 소규모 20%) 초과 - 의무기준 초과면적을 도입시설면적으로 산정	정률 부여	2.0	최대 100%
		공동개발 시 녹지확보	지구간 건축협정(협의 등)에 따른 공동개발을 통해 도로일부를 녹지공간으로 조성 시	정량 부여	50%	최대 50%
	복합개발	구역(지구)간 공동개발	구역(지구)간 통합을 통해 대지면적 1만㎡이상 개발시	정량 부여	100%	최대 100%
	친환경	신재생에너지 의무확보기준 초과설치	신재생에너지 의무설치기준의 15%이상 추가 설치 시	정량 부여	20%	최대 20%
		전기차충전소 설치	서울시 친환경자동차 조례에 따른 충전기 법적의무 사항 ½이상 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%	
	저출산 고령화 대책시설	산후조리원	관련법령 등에 의거 설치 시 ※ 공공 무상임대 조건으로 관련부서 운영계획 수립 시 적용 가능	정률 부여	0.4	최대 200%
		예식장	관련법령 등에 의거 설치 시 ※ 공공 무상임대 조건으로 관련부서 운영계획 수립 시 적용 가능	정률 부여		최대 200%
		시니어주택	시니어주택 도입(노인복지법 또는 민간임대주택법) (지상부 연면적의 20% 이상 도입 시)	도입면적에 따라 최대 200%		
	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			
			전략산업육성조례에 따른 신성장산업육성시설 도입 시			
			관광진흥법 상 3성급 호텔이상 도입시	호텔복합비율에 따라 최대100%		
			건축연면적의 30%이상 주거도입 시 ※ 오피스텔 제외 및 주거 안정항목 중복 적용 불가	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 공개공간	정비유도지침에 따라 기후변화 대응을 위한 실내 공개공지 도입 시(세부지침 조정)			
		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 (가로의 연속성을 감안하여, 구역내에서 연결되는 구역외 도로도 포함) ※ 도입시설면적은 공사구간 면적 기준 다 지상 전주 전선의 이전/지중화 시에는 시설 공사비 환산면적 기준으로 적용	정률 부여	3.0	최대 100%
			지하철 출입구 이전 시		2.0	최대 100%
	안전·방재	방재 관련시설	정비유도지침에 따라 방재와 관련된 시설 설치 시	정량 부여	20%	최대 20%
	세입자 대책	순환형 정비사업	순환형 정비사업 추진 시	수용비율에 따라 최대 200%		
	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%

[변경] 허용용적률 인센티브_**서울도심 도심부 외**

구 분	목 표	인센티브 대상	요 건	산정방식	완화량 또는 보상계수	적용량
계획유도	녹지생태공간	개방형녹지 확보 시	지구별 개방형녹지 20% 설치 시	정량부여	50%	**최대 150%**
			지구별 개방형녹지 20% 초과 설치 시 - 초과면적을 도입시설면적으로 산정	정률부여	1	
		공동개발 시 녹지확보	지구간 건축협정(협의 등)에 따른 공동개발을 통해 도로일부를 녹지공간으로 조정 시	정량부여	50%	최대 50%
	복합개발	구역(지구)간 공동개발	구역(지구)간 통합을 통해 대지면적 1만㎡이상 개발시	정량부여	**100%**	**최대 100%**
	친환경	신재생에너지 의무확보기준 초과설치	신재생에너지 의무설치기준의 15%이상 추가 설치 시	정량부여	20%	최대 20%
		전기차충전소 설치	서울시 친환경자동차 조례에 따른 충전기 법적의무사항 ½이상 초과설치 시	정량부여	20%	최대 20%
		~~재활용 건축자재~~	~~재활용 건축자재 사용 시~~	~~정량부여~~	~~20%~~	최대 20%
		장수명 주택인증	장수명 주택인증항목 적용 시	정량부여	20%	
	저출산 고령화 대책시설	**산후조리원**	**관련법령 등에 의거 설치 시** **※ 공공 무상임대 조건으로 관련부서 운영계획 수립 시 적용 가능**	**정률부여**	**0.4**	**최대 200%**
		예식장	**관련법령 등에 의거 설치 시** **※ 공공 무상임대 조건으로 관련부서 운영계획 수립 시 적용 가능**	**정률부여**		**최대 200%**
		시니어주택	**시니어주택 도입(노인복지법 또는 민간임대주택법)** **(지상부 연면적의 20% 이상 도입 시)**	**도입면적에 따라 최대 200%**		
	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 지식기반산업시설 도입 시			
			전략산업육성조례에 따른 신성장산업육성시설 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, ~~공공~~체육시설, 청소년아동시설, 보육시설, **일자리창출공간**	정률부여	0.4	최대 100%
	문화인프라	공연장, 박물관, 미술관, 영화상영관 등	공연법 등록대상, 박물관 및 미술관진흥법 등록대상, 영화진흥법 등록대상	정률부여	0.4	최대 100%
	주거안정	장기일반민간임대주택	임대주택법에 의한 장기일반민간임대주택 도입 (전용 60㎡이하, 전체 연면적의 20% 이상 도입 시)	정량부여	50%	최대 50%
	공익시설	**건축물내 공익시설**	~~소규모 기업의 다양한 활동공간(개방형라운지 등)을 제공하는 시설 등 도입 시~~	정률부여	0.2	최대 50%
		특정층(최상층)개방	정비유도지침에 따라 건축물 최상층에 공공에게 개방된 공공공간(전망대 로비) 조성 시			
		실내 공개**공간**	정비유도지침에 따라 기후변화 대응을 위한 실내 공개공지 도입 시(세부지침 조정)			
		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~~	~~정량부여~~	~~30%~~	~~최대 30%~~
		공공보행통로 등 (지하보행통로 포함)	정비유도지침에 따라 적합하게 조성 시	정률부여	2.0	최대 30%
		가로지장물 이전/지중화	가로지장물이전/지중화 (가로의 연속성을 감안하여 구역내에서 연결되는 구역외 도로도 포함) ※ 도입시설면적은 공사구간 면적 기준.단 지상 전주전선의 이전/지중화 시에는 시설 공사비 환산면적 기준으로 적용	정률부여	**3.0**	**최대 100%**
			지하철 출입구 이전 시		2.0	**최대 100%**
	안전·방재	방재 관련시설	정비유도지침에 따라 방재와 관련된 시설 설치 시	정량부여	20%	최대 20%
	세입자 대책	**순환형 정비사업**	**순환형 정비사업 추진 시**	**수용비율에 따라 최대 200%**		
	역사보전	건축자산 등	법적의무대상은 아니나 사회적·경제적·경관적 가치를 지니는 것에 대하여 보전계획 수립 시	정량부여	50%	최대 50%
의무	역사보전	지정·등록문화재 등	문화재 등 법적의무대상에 대하여 보전계획 수립 시	정량부여	50%	최대 50%

붙임 2	공공지원민간임대주택(고령자) 관련 법령 근거

■ 민간임대주택에 관한 특별법 시행규칙 [별표 1] <개정 2023. 11. 20.>

공공지원민간임대주택의 임차인 자격 및 선정방법(제14조의3 관련)

1. 공공지원민간임대주택의 임차인 자격

공공지원민간임대주택은 임차인모집공고일 현재(재계약을 체결하거나 예비임차인으로 선정된 후 2년이 경과된 예비임차인이 종전 임차인이 퇴거함에 따라 공공지원민간임대주택의 임차인으로 선정된 경우에는 임대차계약을 체결하는 때를 말한다) 다음 각 목의 구분에 따라 해당 자격을 충족하는 자에게 1세대 1주택(주택의 공급을 신청하는 경우는 1세대 1명을 말한다) 기준으로 공급한다. 다만, 청년, 예비신혼부부(계약자 1명을 정하여 예비신혼부부 두 명이 함께 1주택을 신청하여야 한다)의 경우에는 세대주, 세대원 및 성년자가 아닌 경우에도 공급할 수 있고, 1인 1주택 또는 2인 1주택의 기준으로 공급할 수 있으며, 제1조의2제3호가목에 따른 공공지원민간임대주택의 공급비율은 국토교통부장관이 따로 정할 수 있다.

주택유형	공급비율	임차인 자격
가. 일반공급 대상자에게 공급하는 주택	80퍼센트 미만	「주택공급에 관한 규칙」 제2조에 따른 무주택세대구성원(이하 “무주택세대구성원”이라 한다)
나. 특별공급 대상자에게 공급하는 주택	20퍼센트 이상	1) 청년: 무주택자로서 가)부터 라)까지의 요건을 모두 갖춘 사람 가) 연령: 19세 이상이면서 39세 이하일 것 나) 혼인: 혼인 중이 아닐 것 다) 소득: 다음의 구분에 따른 기준을 충족할 것 (1) 주택공급신청자가 소득이 있는 경우: 해당 세대의 월평균소득이 전년도 도시근로자 가구원(태아를 포함한다)수별 가구당 월평균소득(이하 "전년도 도시근로자 가구원수별 가구당 월평균소득"이라 한다)의 120퍼센트 이하일 것 (2) 주택공급신청자가 소득이 없는 경우: 부모의 월평

		균소득 합계가 전년도 도시근로자 가구원수별 가구당 월평균소득의 120퍼센트 이하일 것 라) 자산: 제14조의3제2항에 따른 자산요건을 충족할 것 2) 신혼부부: 혼인 중인 사람 또는 예비신혼부부(혼인을 계획 중이며 해당 주택의 입주 전까지 혼인사실을 증명할 수 있는 사람을 말한다. 이하 이 별표에서 같다)로서 무주택세대구성원(예비신혼부부의 경우 혼인으로 구성될 세대의 세대구성원 모두 무주택자인 경우를 말한다)이면서 가)부터 다)까지의 요건을 모두 갖춘 사람 가) 혼인: 주택공급신청자의 혼인 합산 기간이 7년 이내일 것 나) 소득: 해당 세대(예비신혼부부인 경우 혼인으로 구성될 세대의 세대구성원 모두를 말한다)의 월평균소득이 전년도 도시근로자 가구원수별 가구당 월평균소득의 120퍼센트 이하일 것 다) 자산: 제14조의3제2항에 따른 자산요건을 충족할 것 3) <u>고령자</u>: 무주택세대구성원으로서 가)부터 다)까지의 요건을 모두 갖춘 사람 가) 연령: 65세 이상인 사람 나) 소득: 해당 세대의 월평균소득 합계가 전년도 도시근로자 가구원수별 가구당 월평균소득의 120퍼센트 이하일 것 다) 자산: 제14조의3제2항에 따른 자산요건을 충족할 것

비고

1) 해당 주택건설지역의 관할 시·도지사 또는 시장·군수·구청장의 요청이 있는 경우에는 주택유형에 따른 임차인 자격을 갖춘 자로서 해당 주택건설지역에 거주하는 자에게 우선 공급할 수 있다.

2) 가목에 따른 일반공급대상자에게 공급하는 주택(이하 이 별표에서 "일반공급주택"이라 한다)은 임대사업자와 관할 지방자치단체의 장이 협의하는 경우 청년, 신혼부부, 고령자로 그 임차인을 한정하여 선정할 수 있다. 이 경우 나목에 따른 임차인 요건 중 소득 및 자산 요건은 적용하지 않는다.

3) 나목에 따른 임차인 자격에도 불구하고 재계약을 체결하는 경우에는 다음의 구분

에 따른 임차인 자격 요건은 적용하지 않는다. 다만, 소득 요건의 경우 그 기준을 30퍼센트포인트 초과하여 증액된 경우는 제외한다.

가) 나목1)에 해당하는 경우: 나목1)가) 및 다)에 따른 연령 및 소득 요건

나) 나목2)에 해당하는 경우: 나목2)가) 및 나)에 따른 혼인 및 소득 요건

다) 나목3)에 해당하는 경우: 나목3)나)에 따른 소득 요건

4) 나목1)에 따른 임차인 자격을 갖추어 임차인으로 선정된 사람이 임대차계약(재계약을 포함한다)을 체결한 후 혼인하여 같은 목 2)에 따른 임차인 자격을 갖추게 된 경우에는 해당 임차인 자격을 갖춘 임차인으로 선정된 것으로 본다.

2. 주택유형별 세부 비율

가. 공공지원민간임대주택(제1조의2제3호가목에 따른 공공지원민간임대주택은 제외한다)의 임차인 유형별 세부 비율은 임대사업자가 지역 특성을 고려하여 시・도지사 또는 시장・군수・구청장의 의견을 들어 「주택법」 제15조에 따른 사업계획승인 전에 정한다.

나. 제1호에 따른 공급비율(이하 이 별표에서 “공급비율”이라 한다)에도 불구하고 세대수가 50호 또는 50세대 미만인 주택단지의 경우 임대사업자는 시・도지사 또는 시장・군수・구청장의 의견을 들어 공급비율을 달리 정할 수 있다.

3. 우선공급 등

가. 제1호가목에도 불구하고 임대사업자는 공공지원민간임대주택을 건설하기 위하여 철거하는 주택이 있는 경우 해당 주택의 소유자(대지와 건물의 소유자가 같아야 한다) 또는 세입자(이하 “기존거주자”라 한다)로서 다음의 기준을 모두 충족하는 자가 주택을 신청하는 경우에 1세대 1주택 기준으로 일반공급주택을 우선 공급할 수 있다.

1) 기존거주자가 임차인모집공고일 현재 무주택세대구성원일 것

2) 기존거주자가 해당 주택의 매매계약일 현재 철거되는 주택에 1년 이상 거주할 것

나. 제1호가목에도 불구하고 임대사업자는 해당 공공지원민간임대주택을 건설・운영하기 위한 사회적협동조합(「협동조합 기본법」 제2조제3호의 사회적협동조합을 말한다)이 설립된 경우 해당 조합의 조합원으로서 입주자모집공고일 현재 무주택세대구성원인 자가 주택을 신청하는 경우에 1세대 1주택을 기준으로 일반공급주택을 우선 공급할 수 있다.

다. 제1호가목에도 불구하고 「개발제한구역의 지정 및 관리에 관한 특별조치법」에 따라 개발제한구역을 해제하고 공공지원민간임대주택 공급촉진지구 개발사

업을 시행하는 경우 영 제32조제5항제3호에 따라 조성토지를 공급받을 수 있는 자에 해당되나 조성토지를 공급받지 못한 자로서 입주자모집공고일 현재 무주택세대구성원인 자에게 1세대 1주택의 기준으로 일반공급주택을 우선 공급할 수 있다. 다만, 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」 제78조에 따라 수립된 이주대책의 대상자에 포함되어 있거나 이주정착금을 지급받은 자는 제외한다.

라. 제1호나목에 따른 특별공급대상자에게 공급하는 주택(제1조의2제3호가목에 따른 공공지원민간임대주택은 제외한다)의 임차인(예비임차인을 포함한다)을 최초로 선정하는 경우 다음의 순위에 따라 선정하여야 한다. 이 경우 같은 순위에서 경쟁이 있으면 추첨의 방법으로 선정한다.

1) 제1순위: 소득 요건이 전년도 도시근로자 가구원수별 가구당 월평균소득의 100퍼센트 이하

2) 제2순위: 소득 요건이 전년도 도시근로자 가구원수별 가구당 월평균소득의 110퍼센트 이하

3) 제3순위: 소득 요건이 전년도 도시근로자 가구원수별 가구당 월평균소득의 120퍼센트 이하