

## ◆ 서울특별시고시 제2025-608호

## 2030 서울특별시 도시·주거환경정비기본계획 [도시정비형 재개발사업 부문] 변경 고시

「도시 및 주거환경정비법」에 따라 수립된 「2030 서울특별시 도시·주거환경정비기본계획(도시정비형 재개발사업 부문)」(서울특별시 고시 제2023-50호, 2023.2.16.), 「2030 서울특별시 도시·주거환경정비기본계획(도시정비형 재개발사업 부문)」 변경 고시(서울특별시 고시 제2024-423호, 2024.8.29.)에 대하여, 일부 내용을 변경하여 「도시 및 주거환경정비법」 제7조에 따라 확정·고시합니다.

2025년 11월 6일  
서울특별시 장

1. 고 시 명 : 2030 서울특별시 도시·주거환경정비기본계획  
[도시정비형 재개발사업 부문] 변경 고시

## 2. 변경사유

- 「도시 및 주거환경정비법」 제4조에 따라 도시환경 정비, 중심지 기능 회복을 통한 도시경쟁력을 강화하고, 녹지생태도심 재창조 전략에 따른 쾌적하고 활력 넘치는 도시공간 조성을 위하여 운영 중인 「2030 서울특별시 도시·주거환경정비 기본계획(도시정비형 재개발사업 부문)」에 대하여,
- 정비가능구역, 용적률높이 계획, 상업지역 주거비율 등 개선이 필요한 사항 및 사회적 여건 변화를 반영하고 기본계획 운영상의 기준 보완 등을 위해, 금번 기본계획을 변경을 통하여 정비사업의 공공성 및 실행력을 강화하고자 함

## 3. 변경내용

## 가. 정비가능구역

- 정비가능구역 추가

| 기 존                                                                                                                                              | 변 경                                                                                                                                                                    |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>◆ 정비가능구역(11개)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 도심(1개)</li> <li>· 영등포</li> <li>- 광역중심(3개)</li> <li>· 청량리·왕십리, 용산, 가산·대림</li> </ul> | <p>◆ 정비가능구역(14개)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 도심(2개)</li> <li>· 강남, 영등포</li> <li>- 광역중심(5개)</li> <li>· 잠실, 청량리·왕십리, 용산, 가산·대림, <u>창동·상계</u></li> </ul> |

| 기 준                                                   | 변 경                                                   |
|-------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------|
| - 지역중심(7개)<br>· 신촌, 연신내·불광, 사당·이수, 성수, 봉천, 천호·길동, 동대문 | - 지역중심(7개)<br>· 신촌, 연신내·불광, 사당·이수, 성수, 봉천, 천호·길동, 동대문 |

※ 정비가능구역 : 서울도시기본계획 등에 따른 지역중심이상의 중심지로서, 상기 중심지 범위 내 용도지역이 상업, 준주거, 준공업지역을 대상으로 하며, 세부기준은 별도 수립

— 정비구역 지정요건 변경

| 기 준                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | 변 경                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>◆ 검토기준</b><br>- 지하철역 반경 500m 이내 상업, 준주거, 준공업지역<br>< 신설 ><br><br>- 다음 기준 중 2가지 이상을 만족하는 지역<br>· 노후도 : 30년 이상 경과 건축물 비율 60% 이상<br>· 최소필지 : 150㎡ 미만 필지비율 40% 이상<br>· 저밀이용: 2층 이하 건축물 비율 50% 이상<br>※ 신축건축물 비율 : 10년 이내 신축건축물 비율 15% 이상 지역 제외<br><br>- 구역별 최소면적은 3,000㎡ 이상, 지구별 최소면적은 1,000㎡ 이상 권장. 단, 대상지의 입지적 특성, 사업시행에 따른 주변지역 파급효과 등을 종합적으로 판단하여 정비구역 결정 | <b>◆ 검토기준</b><br>- <u>지하철역 반경 500m 이내</u> 상업, 준주거, 준공업지역<br>※ 세부기준은 별도 수립<br><br>- 다음 기준을 만족하는 지역<br>· 노후도 : 30년 이상 경과 건축물 비율 60% 이상<br>· <u>(삭제)</u><br>· <u>(삭제)</u><br>※ <u>(삭제)</u><br><br>- <u>구역(지구)별 최소면적은 2,000㎡ 이상</u> . 단, 대상지의 입지적 특성, 사업시행에 따른 주변지역 파급효과 등 <u>도시계획위원회에서</u> 종합적으로 판단하여 정비구역 결정 |

— 통합 마스터플랜 세부 수립기준

| 기 준                                                                                                                                                   | 변 경                                                                                                       |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>◆ 높이기준(지구단위계획 기수립지역)</b><br>- 해당 지구단위계획상 높이계획 적용<br><br><b>◆ 높이기준(지구단위계획 미수립지역)</b><br>- 범위 내 건축물 현황과 대상지 주변의 지구단위계획구역, 정비사업구역 등 개발(예정)지의 결정된 높이체계 | <b>◆ 높이기준(공통사항)</b><br>- 범위 내 건축물 현황과 대상지 주변의 지구단위계획구역, 도시정비기본계획 높이체계 등을 종합적으로 고려하여 조화로운 스카이라인이 되도록 계획 수립 |

| 기 준                                 | 변 경 |
|-------------------------------------|-----|
| 등을 종합적으로 고려하여 조화로운 스카이라인이 되도록 계획 수립 |     |

## 나. 정비예정구역의 의제

## - 예정구역 의제사업

| 기 준                                                                                              | 변 경                                                             |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------|
| <b>◆ 준공업지역 종합발전계획</b><br>- 준공업지역 종합발전계획상 전략재생형에 한해 정비예정구역으로 의제(현재 수립중인 2040준공업지역 종합발전계획 변경사항 준용) | <b>◆ 준공업지역 제도개선방안</b><br>- 준공업지역 제도개선방안 상 산업복합형에 한해 정비예정구역으로 의제 |

## 다. 용적률 계획

## - 용적률 체계 변경

| 기 준                                                                                                                                                                                                                                                                           | 변 경                                                                                                                                                                                             |             |    |                                             |                                                                                                                       |   |  |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|----|---------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---|--|
| <div>◆ 일반상업</div> <div>- 600% / <u>800%</u> / 법적용적률 2배</div> <div>◆ 준주거</div> <div>- 300% / <u>400%</u> / 법적용적률 2배</div> <div>◆ 준공업</div> <div>- 양평 10.12.13구역 용적률 체계</div>                                                                                                   | <div>◆ 일반상업(서울도심 도심부 및 도심부 외)</div> <div>- 600% / <u>880%</u> / 법적용적률 2배</div> <div>◆ 준주거(서울도심 도심부 및 도심부 외)</div> <div>- 300% / <u>440%</u> / 법적용적률 2배</div> <div>◆ 준공업</div> <div>- (삭제)</div> |             |    |                                             |                                                                                                                       |   |  |
| <table><tr><th>장기전세주택 미설치 시</th><th>장기전세주택 설치 시</th><th>비고</th></tr><tr><td><div>· 기준 230%</div><div>· 최대 230%+α</div></td><td><div>· 기준 230%</div><div>· 허용 280%</div><div>(장기전세주택 건립용적률 25%, 장기전세주택으로 인한 완화용적률 25%)</div><div>· 최대 280%+α</div></td><td>-</td></tr></table> | 장기전세주택 미설치 시                                                                                                                                                                                    | 장기전세주택 설치 시 | 비고 | <div>· 기준 230%</div> <div>· 최대 230%+α</div> | <div>· 기준 230%</div> <div>· 허용 280%</div> <div>(장기전세주택 건립용적률 25%, 장기전세주택으로 인한 완화용적률 25%)</div> <div>· 최대 280%+α</div> | - |  |
| 장기전세주택 미설치 시                                                                                                                                                                                                                                                                  | 장기전세주택 설치 시                                                                                                                                                                                     | 비고          |    |                                             |                                                                                                                       |   |  |
| <div>· 기준 230%</div> <div>· 최대 230%+α</div>                                                                                                                                                                                                                                   | <div>· 기준 230%</div> <div>· 허용 280%</div> <div>(장기전세주택 건립용적률 25%, 장기전세주택으로 인한 완화용적률 25%)</div> <div>· 최대 280%+α</div>                                                                           | -           |    |                                             |                                                                                                                       |   |  |

| 기 준              |                |                                                    |                                          | 변 경                                                                     |
|------------------|----------------|----------------------------------------------------|------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------|
| - 신규 정비예정구역 운용방안 |                |                                                    |                                          | - (삭제)                                                                  |
| 구분               |                | 주거환경정비예정<br>구역→<br>도시정비형<br>예정구역 전환<br>( ' 08.03.) | 주거환경<br>정비예정구역<br>→예정구역<br>전환( ' 10.03.) | 우선 정비대상구역<br>( ' 10.03.)                                                |
| 구역명              |                | 양평 10,12,13구역                                      | 양평14구역                                   | 문래동2가 2,<br>신도림동 293<br>성수동2가 301-27                                    |
| 용적률<br>체계        | 공동<br>주택<br>부지 | 230%+α                                             | 210% + 20% + α                           |                                                                         |
|                  | 산업<br>부지       | 400%+α                                             |                                          |                                                                         |
| - (신설)           |                |                                                    |                                          | - <u>준공업지역 제도개선( ' 24.11.)에 따라 운용</u><br>※ <u>준공업지역 운영기준 변경 시 그에 따름</u> |

## ※ 공통사항

- 용도지역 변경이 없는 지역 또는 2000.7.1. 이전 용도지역이 결정되었거나 변경된 지역은 금번 변경된 용적률 체계 적용
- 2000.7.1. 이후 용도지역이 변경된 지역은 지구단위계획에 따름
- 용도지역 세분 변경에 따른 공공기여량

| 기 준  | 변 경                                                                                                                |
|------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| ◆ 신설 | ◆ (서울도심 도심부) 일반주거지역 용도지역 세분 변경에 따른 공공기여량<br>- 일반주거지역 내에서 용도지역 세분 변경 시, 2030도시·주거환경정비기본계획(주거환경정비부문)에 따른 공공기여량 적용 가능 |

－ 허용용적률 인센티브 기준 변경

| 기 준                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 변 경                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>◆ 허용용적률(서울도심 도심부)</p> <p>－ 도시경제활성화(관광진흥법 상 3성급 이상 호텔 도입 시) : 호텔복합비율에 따라 최대 100%</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | <p>◆ 허용용적률(서울도심 도심부 및 도심부 외)</p> <p>－ 도시경제활성화(관광진흥법 상 3성급 이상 호텔 도입 시) : 호텔복합비율에 따라 최대 100%</p>                                                                                                                                                                                                                                          |
| <p>◆ 허용용적률(서울도심 도심부 외)</p> <p>－ 개방형녹지 확보 시: <u>최대 100%</u></p> <p>· 개방형녹지 20% 설치 시 : 정량 50%</p> <p>· 개방형녹지 20% 초과 설치 시<br/>: 정률 / 보상계수 1</p> <p>－ 도시경제활성화(업무전용빌딩) :<br/>업무복합비율에 비례하여 최대 <u>50%</u></p>                                                                                                                                                                                                                                                | <p>◆ 허용용적률(서울도심 도심부 외)</p> <p>－ 개방형녹지 확보 시: <u>최대 150%</u></p> <p>· 개방형녹지 20% 설치 시 : 정량 50%</p> <p>· 개방형녹지 20% 초과 설치 시<br/>: 정률 / 보상계수 1</p> <p>－ 도시경제활성화(업무전용빌딩)* :<br/>업무복합비율에 비례하여 최대 <u>100%</u></p>                                                                                                                                |
| <p>◆ 허용용적률(서울도심 도심부 및 도심부 외)</p> <p>－ 복합개발(구역(지구)간 공동개발) :<br/>정량 / 최대 인센티브 <u>50%</u></p> <p>－ <u>친환경(재활용 건축자재)</u> :<br/>정률 / 보상계수 0.4 / 최대 인센티브 20%</p> <p>－ 생활SOC(도서관, 보육시설 등) :<br/>정량 / 최대 인센티브 100%</p> <p>· 요건 : 도서관, 노인여가, 복지시설, 공공체육시설,<br/>청소년아동시설, 보육시설, <u>일자리창출공간</u></p> <p>－ 공익시설(건축물 내 공익시설) :<br/>정률 / 보상계수 0.2 / 최대 인센티브 50%</p> <p>－ 공익시설(실내 공개공지) :<br/>정률 / 보상계수 0.2 / 최대 인센티브 50%</p> <p>－ <u>무장애도시조성(장애물 없는 생활환경인증)</u> :</p> | <p>◆ 허용용적률(서울도심 도심부 및 도심부 외)</p> <p>－ 복합개발(구역(지구)간 공동개발) :<br/>정량 / 최대 인센티브 <u>100%</u></p> <p>－ <u>(삭제)</u></p> <p>－ 생활SOC(도서관, 보육시설 등) :<br/>정량 / 최대 인센티브 100%</p> <p>· 요건 : 도서관, 노인여가, 복지시설, <u>체육시설</u>,<br/>청소년아동시설, 보육시설</p> <p>－ <u>(삭제)</u></p> <p>－ 공익시설(실내 공개공간) :<br/>정률 / 보상계수 0.2 / 최대 인센티브 50%</p> <p>－ <u>(삭제)**</u></p> |

| 기 존                       | 변 경                                      |
|---------------------------|------------------------------------------|
| 정률 / 최대 인센티브 30%          |                                          |
| - 가로지장물 이전/지중화:           | - 가로지장물 이전/지중화:                          |
| 정률 / 보상계수 2 / 최대 인센티브 50% | 정률 / <u>보상계수 3</u> / 최대 인센티브 <u>100%</u> |
| - 지하철 출입구 이전 시:           | - 지하철 출입구 이전 시:                          |
| 정률 / 보상계수 2 / 최대 인센티브 50% | 정률 / 보상계수 2 / 최대 인센티브 <u>100%</u>        |

\* 업무복합비율에 따르 인센티브 부여량

| 복합비율  | 50%미만 | 50%이상~60%미만 | 60%이상~70%미만 | 70%이상 |
|-------|-------|-------------|-------------|-------|
| 인센티브량 | -     | 60%         | 80%         | 100%  |

\*\* 필요시 BF유도 별도 지침 운영

| 기 존                                        | 변 경                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|--------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>◆ 허용용적률(서울도심 도심부 및 도심부 외)</b><br>- (신설) | <b>◆ 허용용적률(서울도심 도심부 및 도심부 외)</b><br>- <u>관련 법령에 의거 산후조리원 설치 시 :</u><br>정률 / 보상계수 0.4 / 최대 인센티브 200%*<br>- <u>관련 법령에 의거 음식점 설치 시 :</u><br>정률 / 보상계수 0.4 / 최대 인센티브 200%*<br>- <u>시니어주택 도입 시 : 도입 면적에 따라</u><br><u>최대 200%**</u><br>· <u>노인복지법에 의한 ‘노인복지주택’ 또는 민간임대 주택법에 따른 ‘공공지원민간임대주택(고령자 대상)’</u><br>- <u>순환형 정비사업 추진 시 :</u><br><u>세입자 수용비율에 따라 최대 200%***</u> |

\* 산후조리원, 음식점 설치는 공공 무상임대 조건이며 관련기관(부서) 요청 시 적용 가능

**\*\* 시니어주택 도입 면적에 따른 인센티브량(안)**

|               |        |        |
|---------------|--------|--------|
| 도입면적(지상부 연면적) | 20% 이상 | 50% 이상 |
| 인센티브          | 100%   | 200%   |

**\*\*\* 정비사업 추진 시 임시장소(대체 영업장 또는 거처) 마련에 따른 인센티브량(안)**

|                    |         |         |
|--------------------|---------|---------|
| 수용비율 <sup>1)</sup> | 20% 이상  | 50% 이상  |
| 인센티브               | 최대 100% | 최대 200% |

※ 공익성이 충분히 인정될 경우 적용 가능

**[변경] 허용용적률 인센티브\_서울도심 도심부**

| 구 분     | 목 표                | 인센티브 대상                 | 요 건                                                        | 산정<br>방식                                  | 원화량 또는<br>보상계수    | 적용량        |
|---------|--------------------|-------------------------|------------------------------------------------------------|-------------------------------------------|-------------------|------------|
| 계 획 유 도 | 녹지<br>생태공간         | 개발형녹지<br>확보 시           | 지구별 개발형녹지 30%(3천㎡미만 소규모 20%) 초과<br>- 초과면적을 도입시설면적으로 산정     | 점률부여                                      | 2.0               | 최대<br>100% |
|         |                    | 공동개발 시 녹지확보             | 지구간 건축협정(협의 등)에 따른 공동개발을 통해 도로일부를<br>녹지공간으로 조정 시           | 점량부여                                      | 50%               | 최대<br>50%  |
|         | 복합개발               | 구역(지구)간 공동개발            | 구역(지구)간 통합을 통해 대지면적 1만㎡이상 개발시                              | 점량부여                                      | 100%              | 최대<br>100% |
|         | 친환경                | 신재생에너지 의무확보기준<br>초과설치   | 신재생에너지 의무설치기준의 15%이상 추가 설치 시                               | 점량부여                                      | 20%               | 최대<br>20%  |
|         |                    | 전기차충전소 설치               | 서울시 친환경자동차 조례에 따른 충전기 법적의무<br>사항 1/2이상 초과설치 시              | 점량부여                                      | 20%               | 최대<br>20%  |
|         |                    | 재활용 건축자재                | 재활용 건축자재 사용 시                                              | 점량부여                                      | 20%               | 최대<br>20%  |
|         |                    | 장수명 주택인증                | 장수명 주택인증항목 적용 시                                            | 점량부여                                      | 20%               |            |
|         | 저출산<br>고령화<br>대책시설 | 산후조리원                   | 관련법령 등에 의거 설치 시<br>※ 공공 무상임대 조건으로 관련부서 운영계획 수립 시 적용 가<br>능 | 점률부여                                      | 0.4               | 최대<br>200% |
|         |                    | 예식장                     | 관련법령 등에 의거 설치 시<br>※ 공공 무상임대 조건으로 관련부서 운영계획 수립 시 적용 가<br>능 | 점률부여                                      |                   | 최대<br>200% |
|         |                    | 시니어주택                   | 시니어주택 도입(노인복지법 또는 민간임대주택법)<br>(지상부 연면적의 20% 이상 도입 시)       | 도입면적에 따라<br>최대 200%                       |                   |            |
|         | 도시경제<br>활성화        | 지역별<br>도시경제활성화<br>유도 용도 | MICE 산업관련시설로<br>위원회에서 필요하다고 인정하는 경우                        | 지역별 유도용도<br>기준에 따름<br>점률부여 0.4<br>최대 100% |                   |            |
|         |                    |                         | 벤처기업육성에 관한 특별조치법 상 벤처기업 및 벤처기업접적<br>시설 도입 시                |                                           |                   |            |
|         |                    |                         | 산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률 상 지식기반<br>산업시설 도입 시                  |                                           |                   |            |
|         |                    |                         | 전략산업육성조례에 따른 신성장산업육성시설 도입 시                                |                                           |                   |            |
|         |                    |                         |                                                            | 관광진흥법 상 3성급 호텔이상 도입시                      | 호텔복합비율에 따라 최대100% |            |

1) [기준] 상가 : 점포수, 사람 : 세대수

| 구 분 | 목 표           | 인센티브 대상                | 요 건                                                                                                                    | 산정 방식       | 완화량 또는 보상계수             | 적용량           |
|-----|---------------|------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|-------------------------|---------------|
|     |               |                        | 건축면적의 30%이상 주거도입 시<br>※ 오피스텔 제외 및 주거 인정항목 중복 적용 불가                                                                     |             | 주거복합비율에 비례하여 최대 100%    |               |
|     | 생활SOC         | 도서관, 보육시설 등            | 도서관, 노인여가 복지시설, 공공체육시설, 청소년아동시설, 보육시설, <b>일자리창출공간</b>                                                                  | 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, 전세 연면적의 20% 이상 도입 시)                                                                | 정량부여        | 50%                     | 최대 50%        |
|     | 공익시설          | <b>건축물내 공익시설</b>       | <b>소규모 기업의 다양한 활동공간(개방형라운지 등)을 제공하는 시설 등 도입 시</b>                                                                      | 정률부여        | 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)                                                                           |             | 0.3                     |               |
|     |               | 저층부 개방공간               | 지상부 개방형 녹지공간과 직접 연결되는 저층부(최소1층) 특정시간대 완전 개방 시                                                                          |             |                         |               |
|     | 보행가로 활성화      | <b>무장애도사조성과</b>        | <b>장애물 없는 생활환경 인증제도 시행자참상 우수 등급 인증 시</b>                                                                               | <b>정량부여</b> | <b>30%</b>              | <b>최대 30%</b> |
|     |               | 공공보행통로 등 (지하보행통로 포함)   | 정비유도지침에 따라 적합하게 조성 시                                                                                                   | 정률부여        | 2.0                     | 최대 30%        |
|     |               | 가로지장물 이전/지중화           | 가로지장물이전/지중화 (가로의 연속성을 감안하여 구역내에서 연결되는 구역의 도로도 포함)<br>※ 도입시설면적은 공사구간 면적 기준. 단, 지상 전주·전선의 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%        |
|     | <b>세입자 대책</b> | <b>순환형 정비사업</b>        | <b>순환형 정비사업 추진 시</b>                                                                                                   |             | <b>수용비율에 따라 최대 200%</b> |               |
|     | 역사보전          | 건축자산 등                 | 법적의무대상은 아니나 사회적·경제적·경관적 가치를 지니는 것에 대하여 보존계획 수립 시                                                                       | 정량부여        | 50%                     | 최대 50%        |
| 의무  | 역사보전          | 지정·등록문화재 등             | 문화재 등 법적인무대상에 대하여 보존계획 수립 시                                                                                            | 정량부여        | 50%                     | 최대 50%        |

[변경] 허용용적률 인센티브\_서울도심 도심부 외

| 구 분  | 목 표     | 인센티브 대상            | 요 건                                          | 산정 방식 | 완화량 또는 보상계수 | 적용량     |
|------|---------|--------------------|----------------------------------------------|-------|-------------|---------|
| 계획규도 | 녹지 생태공간 | 개방형녹지 확보 시         | 지구별 개방형녹지 20% 설치 시                           | 정량부여  | 50%         | 최대 150% |
|      |         |                    | 지구별 개방형녹지 20% 초과 설치 시<br>- 초과면적을 도입시설면적으로 산정 | 정률부여  | 1           |         |
|      |         | 공동개발 시 녹지 확보       | 지구간 건축협정(협) 등에 따른 공동개발을 통해 도로일부를 녹지공간으로 조성 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%  |

2) 필요시 BF유도 별도 지침 운영

| 구 분                      | 목 표                       | 인센티브 대상                                                                                                                        | 요 건                                                        | 산정<br>방식                                  | 원화량 또는<br>보상계수      | 적용량        |
|--------------------------|---------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------|-------------------------------------------|---------------------|------------|
| 저출산<br>고령화<br>대책시설       |                           | 전기차충전소 설치                                                                                                                      | 서울시 친환경자동차 조례에 따른 충전기 법적의무<br>사항 1/2이상 초과설치 시              | 정량<br>부여                                  | 20%                 | 최대<br>20%  |
|                          |                           | 재활용 건축자재                                                                                                                       | 재활용 건축자재 사용 시                                              | 정량<br>부여                                  | 20%                 | 최대<br>20%  |
|                          |                           | 장수명 주택인증                                                                                                                       | 장수명 주택인증항목 적용 시                                            | 정량<br>부여                                  | 20%                 |            |
|                          | 산후조리원                     | 관련법령 등에 의거 설치 시<br>※ 공공 무상임대 조건으로 관련부서 운영계획 수립 시 적용 가<br>능                                                                     | 정률<br>부여                                                   | 0.4                                       | 최대<br>200%          |            |
|                          |                           | 예식장                                                                                                                            | 관련법령 등에 의거 설치 시<br>※ 공공 무상임대 조건으로 관련부서 운영계획 수립 시 적용 가<br>능 |                                           | 정률<br>부여            | 최대<br>200% |
|                          |                           | 시니어주택                                                                                                                          | 시니어주택 도입(노인복지법 또는 민간임대주택법)<br>(지상부 연면적의 20% 이상 도입 시)       |                                           | 도입면적에 따라<br>최대 200% |            |
|                          | 도시경제<br>활성화               | 지역별<br>도시경제활성화<br>유도 용도                                                                                                        | MICE 산업관련시설로<br>위원회에서 필요하다고 인정하는 경우                        | 지역별 유도용도<br>기준에 따른<br>정률부여 0.4<br>최대 100% |                     |            |
|                          |                           |                                                                                                                                | 벤처기업육성에 관한 특별조치법 상 벤처기업 및 벤처기업집적<br>시설 도입 시                |                                           |                     |            |
|                          |                           |                                                                                                                                | 산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률 상 지식기반<br>산업시설 도입 시                  |                                           |                     |            |
|                          |                           |                                                                                                                                | 전략산업육성조례에 따른 신성장산업육성시설 도입 시                                |                                           |                     |            |
| 대학생 창업을 위한 창업지원센터 등 도입 시 |                           |                                                                                                                                | 호텔복합비율에 따라 최대100%                                          |                                           |                     |            |
| 관광진흥법 상 3성급 호텔이상 도입시     |                           |                                                                                                                                |                                                            |                                           |                     |            |
|                          |                           | 업무전용빌딩(업무시설 50% 이상 복합하는 경우에 한함) 설치<br>시(단, 오피스텔 제외)                                                                            | 업무복합비율에 비례하여<br>최대 100%                                    |                                           |                     |            |
| 생활SOC                    | 도서관, 보육시설 등               | 도서관, 노인여가 복지시설, 공공체육시설, 청소년아동시설, 보<br>육시설, <b>일자리창출공간</b>                                                                      | 정률<br>부여                                                   | 0.4                                       | 최대<br>100%          |            |
| 문화인프라                    | 공연장, 박물관, 미술관,<br>영화상영관 등 | 공연법 등록대상, 박물관 및 미술관진흥법 등록대상, 영화진흥<br>법 등록대상                                                                                    | 정률<br>부여                                                   | 0.4                                       | 최대<br>100%          |            |
| 주거안정                     | 장기일반민간임대주택                | 임대주택법에 의한 장기일반민간임대주택 도입<br>(전용 60㎡이하, 전세 연면적의 20% 이상 도입 시)                                                                     | 정량<br>부여                                                   | 50%                                       | 최대<br>50%           |            |
| 공익시설                     | <b>건축물내 공익시설</b>          | <b>소규모 기업의 다양한 활동공간(개방형라운지 등)을 제공하는<br/>시설 등 도입 시</b>                                                                          | 정률<br>부여                                                   | 0.2                                       | 최대<br>50%           |            |
|                          | 특정층(최상층)개방                | 정비유도지침에 따라 건축물 최상층에 공공에게 개방된 공공공<br>간(천장대 로비) 조성 시                                                                             |                                                            |                                           |                     |            |
|                          | 실내 공개공간                   | 정비유도지침에 따라 기후변화 대응을 위한 실내 공개공지 도<br>입 시(세부지침 조정)                                                                               |                                                            |                                           |                     |            |
|                          | 저층부 개방공간                  | 지상부 개방형 녹지공간과 직접 연결되는 저층부<br>(최소1층) 특정시간대 완전 개방 시                                                                              |                                                            | 0.3                                       |                     |            |
| 보행가로<br>활성화              | <b>무장애도사조성</b>            | <b>장애물 없는 생활환경 인증제도 시행자참상 우수 등급 인증 시</b>                                                                                       | 정량<br>부여                                                   | 30%                                       | 최대<br>30%           |            |
|                          | 공공보행통로 등<br>(지하보행통로 포함)   | 정비유도지침에 따라 적합하게 조성 시                                                                                                           | 정률<br>부여                                                   | 2.0                                       | 최대<br>30%           |            |
|                          | 가로지장물 이전/지중화              | 가로지장물이전/지중화<br>(가로의 연속성을 감안하여 구역내에서 연결되는 구역외 도로도<br>포함)<br>※ 도입시설면적은 공사구간 면적 기준 단, 지상 전주·전선의<br>이전/지중화 시에는 시설 공사비 환산면적 기준으로 적용 | 정률<br>부여                                                   | 3.0                                       | 최대<br>100%          |            |
|                          |                           | 지하철 출입구 이전 시                                                                                                                   |                                                            | 2.0                                       | 최대<br>100%          |            |

| 구 분 | 목 표               | 인센티브 대상         | 요 건                                              | 상정<br>방식                    | 완화량 또는<br>보상계수 | 적용량       |
|-----|-------------------|-----------------|--------------------------------------------------|-----------------------------|----------------|-----------|
|     | 안전·방재             | 방재 관련시설         | 정비유도지침에 따라 방재와 관련된 시설 설치 시                       | 점량<br>부여                    | 20%            | 최대<br>20% |
|     | <b>세입자<br/>대책</b> | <b>순환형 정비사업</b> | <b>순환형 정비사업 추진 시</b>                             | <b>수용비율에 따라<br/>최대 200%</b> |                |           |
|     | 역사보전              | 건축자산 등          | 법적의무대상은 아니나 사회적·경제적·경관적 가치를 지니는 것에 대하여 보전계획 수립 시 | 점량<br>부여                    | 50%            | 최대<br>50% |
| 의무  | 역사보전              | 지정·등록문화재 등      | 문화재 등 법적의무대상에 대하여 보전계획 수립 시                      | 점량<br>부여                    | 50%            | 최대<br>50% |

#### － 상한용적률 인센티브 기준 변경

| 기 준                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 변 경                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>◆ 상한용적률</p> <p>－ 도시정비형 재개발구역의 상한용적률은 허용용적률에 사업시행자가 공공시설등을 제공하거나 <u>서울도심 도심</u> 부의 경우 공개공지 의무면적 초과 조성 시 추가로 부여 ~ (이하생략)~</p> <p>◆ 상한용적률(서울도심 도심부 및 도심부외)</p> <p>－ (신설)</p> <p>－ 녹색건축 초과등급 인증, 건축물 에너지효율등급 및 제로에너지 건축물 초과등급 인증, 지능형건축물 인증시 인센티브 제공</p> <p>① 녹색건축 초과등급 인증에 따른 인센티브</p> | <p>◆ 상한용적률</p> <p>－ 도시정비형 재개발구역의 상한용적률은 허용용적률에 사업시행자가 공공시설등을 제공하거나 <u>서울도심 도심</u> 부의 경우 공개공지 의무면적 초과 조성 시 추가로 부여 ~ (이하생략)</p> <p>◆ 상한용적률(서울도심 도심부 및 도심부외)</p> <p>－ <u>지하철출입구등을 대지 또는 건물에 설치하는 경우(기부채납 또는 구분지상권 설정) 및 관광숙박시설 건립 시</u></p> <p>※ <u>도시계획조례 제51조제2항제1호 다목 및 라목에 따른</u></p> <p>(관련조항 개정시 그에 따름)</p> <p>※ <u>가로지장물 이전 및 지중화, 관광숙박시설 건립에 따른 허용용적률 인센티브 적용 시 상한용적률 인센티브 적용 불가</u></p> <p>－ 녹색건축 초과등급 인증, 제로에너지 건축물 인증 시 인센티브 제공</p> <p>① 녹색건축 초과등급 인증에 따른 인센티브</p> |

3) 필요시 BF유도 별도 지침 운영

| 기 준                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 변 경                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>· 허용용적률 <math>\times 1.0 \times</math> 녹색건축물 인증완화 비율</li> <li>② 건축물 에너지효율등급 및 제로에너지 건축물 <u>초과 등급 인증에 따른 인센티브</u></li> <li>· 허용용적률 <math>\times 1.0 \times</math> <u>건축물 에너지효율 등급 및 제로에너지건축물 인증완화 비율</u></li> <li>③ <u>지능형건축물 인증에 따른 인센티브</u></li> <li>· 허용용적률 <math>\times 0.5 \times</math> 지능형건축물 인증완화 비율</li> </ul> <p>※ ①,②는 별도 적용이 가능하며, ③지능형건축물 인증에 따른 용적률 완하는 녹색건축물 초과등급 인증 또는 에너지효율등급 및 제로에너지건축물 초과등급 인증을 받은 경우에만 적용가능하며, ①+②+③은 허용용적률의 최대 15%까지 완화</p> <p>※ 친환경 상한용적률은 구역 부담률 충족 및 필수 정비기반시설 우선 확보 시 적용</p> <p>- (신설)</p> | <ul style="list-style-type: none"> <li>· 허용용적률 <math>\times 1.0 \times</math> 녹색건축물 인증완화 비율</li> <li>② <u>제로에너지 건축물 인증에 따른 인센티브</u></li> <li>· 허용용적률 <math>\times 1.0 \times</math> 제로에너지건축물 인증완화 비율</li> <li>③ (삭제)</li> </ul> <p>※ ①+②는 허용용적률의 최대 15%까지 완화</p> <p>※ 친환경 상한용적률은 구역 부담률 충족 및 필수 정비기반시설 우선 확보 시 적용</p> <p>◆ 상한용적률 산정 시 허용용적률은 확보한 값을 적용하되, 일반상업지역은 800%, 준주거지역은 400%를 초과할 수 없음</p> |

## ※ 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

## ※ 제로에너지건축물 인증에 따른 건축기준 완화비율

| 완화조건                              | 최대완화비율 |
|-----------------------------------|--------|
| 제로에너지건축물 1등급 및 제로에너지건축물 플러스(+) 등급 | 15%    |
| 제로에너지건축물 2등급                      | 14%    |
| 제로에너지건축물 3등급                      | 13%    |

| 완화조건         | 최대완화비율 |
|--------------|--------|
| 제로에너지건축물 4등급 | 12%    |
| 제로에너지건축물 5등급 | 11%    |

－ 서울특별시 녹색건축물 설계기준 및 관계 법령 개정시 변경된 규정에 따름

#### 라. 건폐율 계획

| 기 존                                                                                                                                                   | 변 경                                                                                                                                                                           |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>◆ 건폐율(서울도심 도심부)</p> <p>－ 60%이하, 도시계획위원회 심의 통해 완화 가능</p> <p>◆ 건폐율(서울도심 도심부외)</p> <p>－ 도시계획조례 건폐율 적용</p> <p>◆ 건폐율(서울도심 도심부 및 도심부외)</p> <p>－ (신설)</p> | <p>◆ 건폐율(서울도심 도심부)</p> <p>－ 60%이하, 도시계획위원회 심의 통해 완화 가능</p> <p>◆ 건폐율(서울도심 도심부외)</p> <p>－ 도시계획조례 건폐율 적용</p> <p>◆ 건폐율(서울도심 도심부 및 도심부외)</p> <p>－ 숙박인프라 확충 관련 별도 정책 수립 시 그에 따름</p> |

#### 마. 높이 계획

| 기 존                      |       |            |         | 변 경                      |       |         |         |
|--------------------------|-------|------------|---------|--------------------------|-------|---------|---------|
| ◆ 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        | -       |                          | 업무주거  | 150     | -       |
|                          | 업무주거  | 70         | -       |                          |       | 일반업무    | 150     |
|                          | 일반업무  | 70/90      | -       |                          |       |         |         |

| 기 준    |            |         | 변 경    |         |         |
|--------|------------|---------|--------|---------|---------|
| 구 분    | 기준높이(m)    | 최고높이(m) | 구 분    | 기준높이(m) | 최고높이(m) |
| 연신내·불광 | 지구단위계획에 따름 |         | 연신내·불광 | 130     | -       |
| 신촌     | 지구단위계획에 따름 |         | 신촌     | 130     | -       |
| 봉천     | 지구단위계획에 따름 |         | 봉천     | 130     | -       |

◆ 완화높이(서울도심 도심부)

- 매장문화재와 같은 역사문화자원을 전면 보존하여 기 부채납하는 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)

- 완화높이<sub>m</sub> = 적정건폐율50% × (기준높이+20m) / (80%-개방형녹지율%)

◆ 완화높이(서울도심 도심부)

- 매장문화재와 같은 역사문화자원을 전면 보존하여 가 부채납하는 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, 시책사항 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)

- 완화높이<sub>m</sub> = [적정건폐율50% × (기준높이+20m) / (80%-개방형녹지율%)] - 기준높이

바. 상업지역 주거공급계획

| 기 준                                                                                                                                                   | 변 경                                                                                                                                         |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>◆ 주거비율</b><br>- 주거주용도 도입 시 주거비율은 전체 용적률의 90% 이하로 적용하며(비주거용도는 전체 용적률의 10% 이상 의무) <u>중심지 위계와 지역상황을 고려, 지역별 주거비율 차등 적용</u><br><br>· 서울도심 도심부 : 최대 90% | <b>◆ 주거비율</b><br>- 주거주용도 도입 시 주거비율은 전체 용적률의 90% 이하로 적용(비주거용도는 전체 용적률의 10% 이상 의무) <u>중심지 위계와 지역상황을 고려, 지역별 주거비율 차등 적용</u><br><br>· <b>삭제</b> |

| 기 준                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 변 경                                                                                                                                                                                       |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>· 영등포 및 광역중심, 연신내(GTX) : 최대 80%</li> <li>· 지역중심 : 최대 90%</li> </ul> <p>◆ 공공주택 등 확보기준</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 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, 공공지원 민간임대주택도 가능</li> <li>- 공공시설 등 기부채납에 따른 상한용적률은 공공주택 확보 의무비율 산정 시 제외</li> <li>- 건설하는 주택 전체세대수의 80% 이상을 전용 85㎡ 이하 규모의 주택으로 건설하여야 하며, 공공주택은 국민주택규모(전용 85㎡)이하로 확보</li> <li>- 주거비용 완화에 따라 증가하는 공공주택 등 확보 시 공공이 부담하여 인수하는 것을 원칙으로 함</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>· 삭제</li> <li>· 삭제</li> </ul> <p>◆ 삭제</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- (삭제)</li> <li>- (삭제)</li> <li>- (삭제)</li> <li>- (삭제)</li> </ul> |

| 기 준                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 변 경                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>◆ 오피스텔 관리방안(준주거지역 공통사항)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 오피스텔은 준주택 용도로 관리토록 하며, 주민편익 시설 등 설치를 의무화한다.</li> <li>· <u>주거용 오피스텔은 준주택 용도로 관리, 주거비를 완화 시 완화받는 용적률의 1/2 공공주택 의무 적용</u></li> <li>· 거주 주민의 편익 도모와 지역특성을 고려한 생활 SOC 공급을 위해 주민편익시설 등 설치를 의무화 (「주택건설기준등에 관한 규정」 제55조의 2 주민공동시설 설치 준용)</li> <li>※ 지역특성 및 대상지 여건상 주민 공동시설 설치가 어려울 경우 위원회 심의를 통해 조정 가능</li> </ul> <p>◆ 노인복지주택 관리방안(준주거지역 공통사항)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <u>노인복지주택은 준주택 용도로 관리토록 하며, 주민 편익시설 등 설치 의무화</u></li> <li>· <u>주거용 오피스텔은 준주택 용도로 관리, 주거비를 완화 시 완화받는 용적률의 1/2 공공주택 의무 적용</u></li> <li>· <u>거주 주민의 편익 도모와 지역특성을 고려한 생활SOC 공급을 위해 주민편익시설 등 설치 의무화</u></li> <li>※ <u>노인복지주택 관련 법령에 따른 필수시설 설치</u></li> <li>※ <u>주민편익시설은 의무설치하나 노인복지주택의 특수성을 고려하여 위원회 심의를 통해 조정가능</u></li> </ul> | <p>◆ 오피스텔 관리방안(준주거지역 공통사항)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 오피스텔은 준주택 용도로 관리토록 하며, 주민편익 시설 등 설치를 의무화한다.</li> <li>· <del>삭제</del></li> <li>· 거주 주민의 편익 도모와 지역특성을 고려한 생활 SOC 공급을 위해 주민편익시설 등 설치를 의무화 (「주택건설기준등에 관한 규정」 제55조의 2 주민공동시설 설치 준용)</li> <li>※ 지역특성 및 대상지 여건상 주민 공동시설 설치가 어려울 경우 위원회 심의를 통해 조정 가능</li> </ul> <p>◆ <del>삭제</del></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <del>(삭제)</del></li> </ul> |

## 사. 시니어주택 공급 부문 신설

| 기 존  | 변 경                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| ◆ 신설 | <p>◆ 시니어주택 도입 및 활성화</p> <p>- 정의</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>· 노인복지법에 따른 ‘노인주거복지시설’ 또는 민간임대주택법에 따른 ‘공공지원민간임대주택(고령자)’ (입주대상자 변경 불가)</li> </ul> <p>※ 공공지원민간임대주택은 도시정비법 제9조 제1항 10호에 따라 정비계획 수립·적용</p> <p>※ 고령자는 민간임대주택법 시행규칙 별표1 1호 나목 3) 적용</p> <p>- 주 용 도</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>· 각 지역별 토지이용계획상 건축물 주용도 계획에도 불구하고 시니어주택 주용도 도입 가능</li> </ul> <p>- 주거비용</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>· 시니어주택 및 필수부대시설은 주거비용 산정시 주거로 산정</li> </ul> <p>- 용적률 계획</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>· 허용용적률 인센티브 : 지상 연면적의 20%이상 시니어주택 도입 시 허용용적률 최대 200% 부여</li> </ul> <p>- 높이 계획</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>· 지상 연면적의 20% 이상 시니어주택 계획 시, 도시계획위원회를 통하여 기준높이 외 추가높이 완화(최대 30m) 가능</li> </ul> <p>- 도입시설 기준</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>· 노인주거복지시설 시설기준 등 관련 기준 충족</li> <li>※ 관련 법령 개정 시 변경된 규정에 따름</li> <li>· 데이케어센터 등 노유자시설, 의료 관련 시설 등 시니어주택과 연계되는 시설 설치 원칙. 단, 개발규모상 설치가 불가능할 경우 인접시설과 협약 및 운영계획 등 제시</li> </ul> <p>※ 그 외 세부기준은 별도로 정함</p> |

## 아. 기타 변경 사항

| 기 존                                                                                                                                                                                                                                      | 변 경                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>◆ 마포·공덕지역 용적률계획</p> <p>- 마포로 일대 일부 준주거지역(마포로 4-7지구, <u>마포로2구역</u>, 마포대교·공덕동 로타리 주변, 중림동 등)은 주변 완료지구 현황을 고려하여 용적률 등을 설정한 바, 용도지역 상향 조정 여부는 정비구역 지정 (변경) 시 도시계획위원회 심의를 거쳐 결정. 단, 용도지역 상향이 없는 경우 해당 용도지역에 맞게 용적률 체계 적용</p> <p>- (신설)</p> | <p>◆ 마포·공덕지역 용적률계획</p> <p>- 마포로 일대 일부 준주거지역(마포로 4-7지구, <u>마포로2구역</u>, 마포대교·공덕동 로타리 주변, 중림동 등)은 주변 완료지구 현황을 고려하여 용적률 등을 설정한 바, 용도지역 상향 조정 여부는 정비구역 지정 (변경) 시 도시계획위원회 심의를 거쳐 결정. 단, 용도지역 상향이 없는 경우 해당 용도지역에 맞게 용적률 체계 적용</p> <p>- <u>현황용적률이 조례 용적률을 초과하는 재개발지구에서 용도지역 상향(일반상업지역) 시는 아래의 용적률 및 의무공공기여 적용</u></p> <p>· <u>용적률체계 : 현황용적률/800%/법적용적률 2배</u></p> <p>※ 다만, 국토계획법 시행령 제46조제9항제2호 적용</p> <p>· <u>공공기여량 : (800%-현황용적률) × 0.6 / 800%</u></p> |

## 자. 경과규정

- 기본계획 변경 고시 이전
  - 정비계획 결정(변경포함)을 위한 주민공람을 추진한 경우에는 종전 기본계획 적용이 가능하다.
- 기본계획 변경 고시 이후
  - 정비계획 결정(변경포함)하는 경우 금번 기본계획변경 사항을 적용한다
  - 단, 높이와 용적률은 추가로 증가하지 않는 범위 내에서 기결정된 사항은 인정하되, 도시계획위원회 심의를 통해서 결정한다.
  - 경미한 변경 시에는 종전 기본계획 적용이 가능하다.
  - 공공주택이 계획된 사업지의 경우 매입 주관부서와 협의를 거쳐 변경한다.

4. 관련도서 : 서울도시공간포털(<https://urban.seoul.go.kr>)-정보광장-자료실