

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

서울특별시 고시 제2025-608호(2025.11.6.)로 결정된 「2030 서울특별시 도시·주거환경정비기본계획[도시정비형 재개발사업 부문]」의 경미한 사항을 변경하여 「도시 및 주거환경정비법」 제7조에 의거 아래와 같이 결정·고시합니다.

2026년 1월 15일

서울특별시 장

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

2. 변경내용

- 허용용적률 인센티브 기준 변경

기 정	변 경
◆ 허용용적률(서울도심 도심부 및 도심부 외) - 전기차충전소 설치 ☞ 정량 / 최대 인센티브 20% - 생활SOC(도서관, 보육시설 등) : · 요건 : 도서관, 노인여가, 복지시설, <u>체육시설</u>, 청소년아동시설, 보육시설 ☞ 정량 / 최대 인센티브 100% - 안전방재(방재 관련시설) · 요건 : 옥상녹화, 투수성포장, 우수저류조, 저류시설, 하수관거, 공동소화전 등 포함하여 4가지 항목 설치 ☞ 정량 / 최대 인센티브 20%	◆ 허용용적률(서울도심 도심부 및 도심부 외) - <u>(삭제)</u> - 생활SOC(도서관, 보육시설 등) : · 요건 : 도서관, 노인여가, 복지시설, 청소년아동시설, 보육시설 ☞ 정량 / 최대 인센티브 100% - 안전방재(방재 관련시설) · 요건 : 옥상녹화, 투수성포장, 우수저류조, 저류시설, 공동소화전, <u>하수관거(접한도로)</u>, 상수관거(<u>접한 도로</u>) 등 포함하여 4가지 항목 설치 ※ 접한도로의 노후 하수관거, 상수관거는 개량 의무화 ☞ 정량 / 최대 인센티브 20%

기 정	변 경
- 신설	- 안전방재(상·하수도 개량) · 요건 : <u>구역 내 노후 상수, 하수관로 개량</u> ※ 가로의 연속성을 감안하여 구역 내에서 연결되는 구역 외 관로도 포함 ※ 개량범위는 관련부서 협의를 통해 결정 ※ 정비기반시설(상·하수도) 정비에 따른 허용용적률 인센티브 적용 시 상한 용적률 인센티브 적용 불가 ☞ <u>정비물량(연장)에 따라 최대 20%*</u>

* 구역 내 노후 상수, 하수관로 개량에 따른 인센티브량(안)

정비물량	50m 미만	50m 이상 ~ 60m 미만	60m 이상 ~ 70m 미만	70m 이상 ~ 80m 미만	80m 이상 ~ 90m 미만	90m 이상 ~ 100m 미만	100m 이상
인센티브	5%	10%	12%	14%	16%	18%	20%

3. 경과규정 : 기본계획 변경(경미한) 고시일부터 즉시 시행

- 정비계획 결정(변경포함)하는 경우 금번 기본계획 변경사항 적용

[변경] 허용용적률 인센티브_서울도심 도심부

구 분	목 표	인센티브 대상	요 건	산정 방식	완화량 또는 보상계수	적용량
계 획 유 도	녹지 생태공간	개방형녹지 확보 시	지구별 개방형녹지 30%(3천㎡미만 소규모 20%) 초과 - 초과면적을 도입시설면적으로 산정	정률부여	2.0	최대 100%
		공동개발 시 녹지 확보	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 법적의무 사항 1이상 초과설치 시	정량부여	20%	최대 20%
		장수명 주택인증	장수명 주택인증항목 적용 시	정량부여	20%	최대 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 따른 정률부여 0.4 최대 100%		
			벤처기업육성에 관한 특별조치법 상 벤처기업 및 벤처 기업집적시설 도입 시			
			산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률 상 지식기반 산업시설 도입 시			
			전략산업육성조례에 따른 신성장산업육성시설 도입 시			
			관광진흥법 상 3성급 호텔이상 도입시	호텔복합비율에 따라 최대 100%		
			건축연면적의 30%이상 주거도입 시 ※ 오피스텔 제외 및 주거 안정항목 중복 적용 불가	주거복합비율에 비례하여 최대 100%		
	생활SOC	도서관, 보육시설 등	도서관, 노인여가, 복지시설, 체육시설 , 청소년아동시설, 보육시설	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	특정층(최상층)개방	정비유도지침에 따라 건축물 최상층에 공공에게 개방된 공공공간(전망대 로비) 조성 시	정률부여	0.2	최대 50%
		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	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) ※ 도입시설면적은 공시구가 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	옥상녹화, 투수성포장, 우수저류조, 저류시설, 공동 소화전, 하수관거(접한도로), 상수관거(접한도로) 등 포함하여 4가지 항목 설치 ※ 접한 도로의 노후 하수관거, 상수관거는 개량 의무	정량부여	20%	최대 20%
		상·하수도 개량	구역 내 노후 상수, 하수관로 개량 ※가로의 연속성을 감안하여 구역 내에서 연결되는 구역 외 관로도 포함 ※개량범위는 관련부서 협의를 통해 결정 ※정비기본시설(상·하수도) 정비에 따른 허용용적률 인센티브 적용 시 상한용적률 인센티브 적용 불가	정비물량(연장)에 따라 최대 20%		
		세입자 대책	순환형 정비사업	수용비율에 따라 최대 200%		
		역사보전	건축자산 등	법적의무대상은 아니나 사회적·경제적·경관적 가치를 지니는 것에 대하여 보전계획 수립 시	정량부여	50%
의무	역사보전	지정·등록문화재 등	문화재 등 법적의무대상에 대하여 보전계획 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	
계 획 유 도	녹지 생태공간	개방형 녹지 확보 시	지구별 개방형 녹지 20% 설치 시	점량 부여	50%	최대 150%	
			지구별 개방형 녹지 20% 초과 설치 시 - 초과면적을 도입시설면적으로 산정	점률 부여	1		
		공동개발 시 녹지 확보	지구간 건축협정(협의 등)에 따른 공동개발을 통해 도로일부를 녹지공간으로 조정 시	점량 부여	50%	최대 50%	
	복합개발	구역(지구)간 공동개발	구역(지구)간 통합을 통해 대지면적 1만㎡이상 개발시	점량 부여	100%	최대 100%	
	친환경	신재생에너지 의무확보기준 초과설치	신재생에너지 의무설치기준의 15%이상 추가 설치 시	점량 부여	20%	최대 20%	
		전기차충전소 설치	서울시 친환경자동차 조례에 따른 충전기 법적의무 사항 이상 초과설치 시	점량 부여	20%	최대 20%	
		장수명 주택인증	장수명 주택인증항목 적용 시	점량 부여	20%	최대 20%	
	저출산 고령화 대책시설	산후조리원	관련법령 등에 의거 설치 시 ※ 공공 무상임대 조건으로 관련부서 운영계획 수립 시 적용 가능	점률 부여	0.4	최대 200%	
		예식장	관련법령 등에 의거 설치 시 ※ 공공 무상임대 조건으로 관련부서 운영계획 수립 시 적용 가능	점률 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 따른 정률부여 0.4 최대 100%			
			벤처기업육성에 관한 특별조치법 상 벤처기업 및 벤처 기업집적시설 도입 시				
			산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률 상 지식기반 산업시설 도입 시				
			전략산업육성조례에 따른 신성장산업육성시설 도입 시				
			대학생 창업을 위한 창업지원센터 등 도입 시				
			관광진흥법 상 3성급 호텔이상 도입시	호텔 복합비율에 따라 최대 100%			
			업무전용빌딩(업무시설 50% 이상 복합하는 경우에 한함) 설치 시(단, 오피스텔 제외)	업무 복합비율에 비례하여 최대 100%			
	생활SOC	도서관, 보육시설 등	도서관, 노인여가, 복지시설, 체육시설 , 청소년아동시설, 모육시설	점률 부여	0.4	최대 100%	
	문화인프라	공연장, 박물관, 미술관, 영화상영관 등	공연법 등록대상, 박물관 및 미술관진흥법 등록대상, 영화진흥법 등록대상	점률 부여	0.4	최대 100%	
	주거안정	장기일반민간임대주택	임대주택법에 의한 장기일반민간임대주택 도입 (전용 60㎡이하, 전체 연면적의 20% 이상 도입 시)	점량 부여	50%	최대 50%	
	공익시설	특정층(최상층)개방	정비유도지침에 따라 건축물 최상층에 공공에게 개방된 공공공간(전당대 로비) 조성 시	점률 부여	0.2	최대 50%	
		실내 공개공간	정비유도지침에 따라 기후변화 대응을 위한 실내 공개 공지 도입 시(세부지침 조정)				
		저층부 개방공간	지상부 개방형 녹지공간과 직접 연결되는 저층부 (최소 1층) 특정시간대 완전 개방 시		0.3		
	보행가로 활성화	공공보행통로 등 (지하보행통로 포함)	정비유도지침에 따라 적합하게 조성 시	점률 부여	2.0	최대 30%	
		가로지장물 이전/지중화	가로지장물이전/지중화 (가로의 연속성을 감안하여 구역내에서 연결되는 구역의 도로도 포함) ※ 도입시설면적은 공사구가 면적 기준 단 지상 전차전선의 이전/지중화 시에는 시설 공사비 환산면적 기준으로 적용	점률 부여	3.0	최대 100%	
			지하철 출입구 이전 시		2.0	최대 100%	
	안전·방재	방재 관련시설	옥상녹화, 투수성 포장, 우수저류조, 저류시설, 공동 소화전, 하수관거(집하도로), 상수관거(집하도로) 등을 포함하여 4가지 항목 설치 ※ 접한 도로의 노후 하수 관거, 상수관거는 개량 의무	점량 부여	20%	최대 20%	
		상·하수도 개량	구역 내 노후 상수, 하수관로 개량 ※가로의 연속성을 감안하여 구역 내에서 연결되는 구역 외 관로도 포함 ※개량범위는 관련부서 협의를 통해 결정 ※정비기본시설(상·하수도) 정비에 따른 허용용적률 인센티브 적용 시 상한용적률 인센티브 적용 불가	정비물량(연장)에 따라 최대 20%			
		세입자 대책	순환형 정비사업	순환형 정비사업 추진 시	수용비율에 따라 최대 200%		
	역사보전	건축자산 등	법적의무대상에 아니나 사회적·경제적·경관적 가치를 지니는 것에 대하여 보전계획 수립 시	점량 부여	50%	최대 50%	
의무	역사보전	지정·등록문화 등	문화재 등 법적의무대상에 대하여 보전계획 수립 시	점량 부여	50%	최대 50%	