◈ 서울특별시공고 제2025-2901호

2030 서울특별시 도시·주거환경정비기본계획 [도시정비형 재개발사업 부문] 변경(안) 재공람 공고

서울특별시공고 제2025-2441호(2025.8.14.)로 주민공람공고된 「2030 서울특별시 도시·주거환경정비기본계획(도시정비형 재개발사업 부문) 변경(안)」에 대하여 2025년 제15차 도시계획위원회 심의 결과(수정가결)에 따라 주민에게 재공람하여 의견을 청취하고자 같은 법 제6조 제1항 및 같은법 시행령 제6조 규정에 의하여 다음과 같이 공람 공고합니다

2025년 10월 16일
서 울 특 별 시 장

1. 공람명칭 : 2030 서울특별시 도시·주거환경정비기본계획[도시정비형 재개발사업 부문] 변경(안) 재공람 공고
2. 공람기간 : 2025.10.16. ~ 10.30.(15일간)

3. 공람장소 및 의견 제출처
 ○ 서울특별시 홈페이지, 서울특별시청 도시재창조과(도시재창조정책팀)
  - 주소 : 서울특별시 중구 서소문로 124, 시티스퀘어빌딩 10층 도시재창조과 도시재창조정책팀
  - 이메일 주소 : seoyeoreum@seoul.go.kr

4. 의견 제출방법 : 방문 제출, 등기우편 제출, 이메일 제출
 ※ 이메일 제출 시에는 스팸 보안 등의 사유로 확인이 안 되어 접수가 안 될 수 있으니, 이메일 송신 후 유선(02-2133-4636,4633)으로 접수 여부 확인해 주시기 바랍니다.

5. 공람내용 : 2030 서울특별시 도시·주거환경정비기본계획[도시정비형 재개발사업 부문] 변경(안)

○ 변경내용

1) 정비가능구역

- 정비가능구역 추가

기 존	변 경
◆ 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

※ 상기 대상 **범역 내 상업, 준주거, 준공업지역을 대상**으로 하며 세부기준은 별도 수립

- 정비구역 지정요건 변경

기 존	변 경
◆ 검토기준 - 지하철역 반경 500m 이내 상업, 준주거, 준공업지역 < 신설 >	◆ 검토기준 - ~~지하철역 반경 500m 이내~~ 상업, 준주거, 준공업지역 ※ 세부기준은 별도 수립
- 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	- 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

- 통합 마스터플랜 세부 수립기준

기 존	변 경
◆ 높이기준(지구단위계획 기수립지역) - 해당 지구단위계획상 높이계획 적용 ◆ 높이기준(지구단위계획 미수립지역) - 범역 내 건축물 현황과 대상지 주변의 지구단위계획구역, 정비사업구역 등 개발(예정)지의 결정된 높이체계 등을 종합적으로 고려하여 조화로운 스카이라인이 되도록 계획 수립	◆ 높이기준(공통사항) - 범역 내 건축물 현황과 대상지 주변의 지구단위계획구역, 도시정비기본계획 높이체계 등을 종합적으로 고려하여 조화로운 스카이라인이 되도록 계획 수립

2) 정비예정구역의 의제

- 예정구역 의제사업

기 존	변 경
◆ 준공업지역 종합발전계획 - 준공업지역 종합발전계획상 전략재생형에 한해 정비예정구역으로 의제(현재 수립중인 2040준공업지역 종합발전계획 변경사항 준용)	◆ 준공업지역 제도개선방안 - 준공업지역 제도개선방안 상 산업복합형에 한해 정비예정구역으로 의제

3) 용적률 계획

- 용적률 체계 변경

기 존	변 경
◆ 일반상업 - 600% / 800% / 법적용적률 2배 ◆ 준주거 - 300% / 400% / 법적용적률 2배 ◆ 준공업 - 양평 10,12,13구역 용적률 체계 <table><tr><th>장기전세주택 미설치 시</th><th>장기전세주택 설치 시</th><th>비고</th></tr><tr><td>· 기준 230% · 최대 230%+α</td><td>· 기준 230% · 허용 280% (장기전세주택 건립용적률 25%, 장기전세주택으로 인한 완화용적률 25%) · 최대 280%+α</td><td>-</td></tr></table>	◆ 일반상업(서울도심 도심부 및 도심부 외) - 600% / 880% / 법적용적률 2배 ◆ 준주거(서울도심 도심부 및 도심부 외) - 300% / 440% / 법적용적률 2배 ◆ 준공업 - (삭제)

<table>
<tr><th colspan="2">기 존</th><th>변 경</th></tr>
<tr><td colspan="2">- 신규 정비예정구역 운용방안
<table>
<tr><td colspan="2">구분</td><td>주거환경정비 예정구역→ 도시정비형 예정구역 전환 (’08.03.)</td><td>주거환경 정비예정구역 →예정구역 전환(’10.03.)</td><td>우선 정비대상구역 (’10.03.)</td></tr>
<tr><td colspan="2">구역명</td><td>양평 10,12,13구역</td><td>양평14구역</td><td>문래동2가 2, 신도림동 293 상수동2가 301-27</td></tr>
<tr><td rowspan="2">용적률 체계</td><td>공동 주택 부지</td><td>230%+α</td><td colspan="2">210% + 20% +α</td></tr>
<tr><td>산업 부지</td><td colspan="3">400%+α</td></tr>
</table>
- (신설)</td><td>- (삭제)

- 준공업지역 제도개선(’24.11.)에 따라 운용
※ 준공업지역 운영기준 변경 시 그에 따름</td></tr>
</table>

※ 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 존	변 경
◆ 신설	◆ (도심부) 일반주거지역 용도지역 세분 변경에 따른 공공기여량 - 일반주거지역 내에서 용도지역 세분 변경 시, 2030도시·주거환경정비기본계획(주거환경정비 부문)에 따른 공공기여량 적용 가능

- 허용용적률 인센티브 기준 변경

기 존	변 경
◆ 허용용적률(서울도심 도심부) - 도시경제활성화(관광진흥법 상 3성급 이상 호텔 도입 시) : 호텔복합비율에 따라 최대 100%	◆ 허용용적률(서울도심 도심부 및 도심부 외) - 도시경제활성화(관광진흥법 상 3성급 이상 호텔 도입 시) : 호텔복합비율에 따라 최대 100%
◆ 허용용적률(서울도심 도심부 외) - 개방형녹지 확보 시: 최대 100% · 개방형녹지 20% 설치 시 : 정량 50% · 개방형녹지 20% 초과 설치 시 : 정률 / 보상계수 1 - 도시경제활성화(업무전용빌딩) : 업무복합비율에 비례하여 최대 50%	◆ 허용용적률(서울도심 도심부 외) - 개방형녹지 확보 시: 최대 150% · 개방형녹지 20% 설치 시 : 정량 50% · 개방형녹지 20% 초과 설치 시 : 정률 / 보상계수 1 - 도시경제활성화(업무전용빌딩)* : 업무복합비율에 비례하여 최대 100%
◆ 허용용적률(서울도심 도심부 및 도심부 외) - 복합개발(구역(지구)간 공동개발) : 정량 / 최대 인센티브 50% - 친환경(재활용 건축자재) : 정률 / 보상계수 0.4 / 최대 인센티브 20% - 생활SOC(도서관, 보육시설 등) : 정량 / 최대 인센티브 100% · 요건 : 도서관, 노인여가, 복지시설, 공공체육시설, 청소년아동시설, 보육시설, 일자리창출공간 - 공익시설(건축물 내 공익시설) : 정률 / 보상계수 0.2 / 최대 인센티브 50% - 공익시설(실내 공개공지) : 정률 / 보상계수 0.2 / 최대 인센티브 50% - 무장애도시조성(장애물 없는 생활환경인증) : 정량 / 최대 인센티브 30% - 가로지장물 이전/지중화: 정률 / 보상계수 2 / 최대 인센티브 50% - 지하철 출입구 이전 시: 정률 / 보상계수 2 / 최대 인센티브 50%	◆ 허용용적률(서울도심 도심부 및 도심부 외) - 복합개발(구역(지구)간 공동개발) : 정량 / 최대 인센티브 100% - (삭제) - 생활SOC(도서관, 보육시설 등) : 정량 / 최대 인센티브 100% · 요건 : 도서관, 노인여가, 복지시설, 체육시설, 청소년아동시설, 보육시설 - (삭제) - 공익시설(실내 공개공간) : 정률 / 보상계수 0.2 / 최대 인센티브 50% - (삭제)** - 가로지장물 이전/지중화: 정률 / 보상계수 3 / 최대 인센티브 100% - 지하철 출입구 이전 시: 정률 / 보상계수 2 / 최대 인센티브 100%

* 업무복합비율에 따르 인센티브 부여량

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

** BF유도 별도 지침 운영

기 존	변 경
◆ 허용용적률(서울도심 도심부 및 도심부 외) - (신설)	◆ 허용용적률(서울도심 도심부 및 도심부 외) - 관련 법령에 의거 산후조리원 설치 시 : 정률 / 보상계수 0.4 / 최대 인센티브 200%* - 관련 법령에 의거 예식장 설치 시 : 정률 / 보상계수 0.4 / 최대 인센티브 200%* - 시니어주택 도입 시 : 도입 면적에 따라 최대 200%** · 노인복지법에 의한 '노인복지주택' 또는 민간임대주택법에 따른 '공공지원민간임대주택(고령자 대상)' - 순환형 정비사업 추진 시 : 세입자 수용비율에 따라 최대 200%***

* 산후조리원, 예식장 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[1]	20% 이상	50% 이상
인센티브	최대 100%	최대 200%

※ 공익성이 충분히 인정될 경우 적용 가능

1) [기준] 상가 : 점포수, 사람 : 세대수

[변경] 허용용적률 인센티브_서울도심 도심부

구 분	목 표	인센티브 대상	요 건	산정 방식	완화량 또는 보상계수	적용량
계획유도	녹지 생태공간	개방형녹지 의무확보기준 초과설치	지구별 개방형녹지 30%(3천㎡미만 소규모 20%) 초과 - 초과면적을 도입시설면적으로 산정	정률부여	2.0	최대 100%
		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 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	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 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[2)]~~	~~장애물 없는 생활환경 인증제도 사행지침상 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 기준단, 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%
	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%

2) BF유도 별도 지침 운영

[변경] 허용용적률 인센티브_서울도심 도심부 외

구 분	목 표	인센티브 대상	요 건	산정 방식	완화량 또는 보상계수	적용량
계획 유도	녹지 생태공간	개방형녹지 확보 시	지구별 개방형녹지 20% 설치 시	정량 부여	50%	최대 150%
			지구별 개방형녹지 20% 초과 설치 시 - 초과면적을 도입시설면적으로 산정	정률 부여	1	
		공동개발 시 녹지확보	지구간 건축협정(협의 등)에 따른 공동개발을 통해 도로일부를 녹지공간으로 조정 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			
			대학생 창업을 위한 창업지원센터 등 도입 시			
			관광진흥법 상 3성급 호텔이상 도입시	호텔복합비율에 따라 최대100%		
			업무전용빌딩(업무시설 50% 이상 복합하는 경우에 한함) 설치 시(단, 오피스텔 제외)	업무복합비율에 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[3]~~	~~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 구역의 도로도 포함) ※ 도입시설면적은 공사구간 면적 기준 단, 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%

3) BF유도 별도 지침 운영

- 상한용적률 인센티브 기준 변경

기 존	변 경
◆ 상한용적률 - 도시정비형 재개발구역의 상한용적률은 허용용적률에 사업시행자가 공공시설등을 제공하거나 서울도심 도심부의 경우 공개공지 의무면적 초과 조성 시 추가로 부여 ~(이하 생략)~	◆ 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)	◆ 상한용적률(서울도심 도심부 및 도심부외)
- (신설)	- 지하철출입구등을 대지 또는 건물에 설치하는 경우(기부채납 또는 구분지상권 설정) 및 관광숙박시설 건립 시 ※ 도시계획조례 제51조제2항제1호 다목 및 라목에 따름 ※ 가로지장물 이전 및 지중화, 관광숙박시설 건립에 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	- 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 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	※ 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 허용용적률은 확보한 값을 적용하되, 일반상업지역은 800%, 준주거지역은 400%를 초과할 수 없음

※ 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%
제로에너지건축물 4등급	12%
제로에너지건축물 5등급	11%

- 서울특별시 녹색건축물 설계기준 및 관계 법령 개정시 변경된 규정에 따름

4) 건폐율 계획

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

5) 높이 계획

기 존

◆ 기준높이 및 최고높이(서울도심 도심부외)

구 분		기준높이(m)	최고높이(m)
영등포	역세권	150	200
	일반상업	100	200
	준공업	80/150	200
용산		80 ~ 150	-
창량리	일반업무	70	-
	혼합서비스	50	-
가산대림		지구단위계획에 따름	
마포·공덕	역세권	110	-
	업무상업	110	-
	업무주거	70	-
	일반업무	70/90	-
연산내·불광		지구단위계획에 따름	
신촌		지구단위계획에 따름	
봉천		지구단위계획에 따름	

◆ 완화높이(서울도심 도심부)

- 매장문화재와 같은 역사문화자원을 전면 보존하여 기부채납하는 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%)

변 경

◆ 기준높이 및 최고높이(서울도심 도심부외)

구 분		기준높이(m)	최고높이(m)
영등포	역세권	제한없음	-
	일반상업	제한없음	-
	준공업	제한없음	-
용산		150	-
창량리	일반업무	150	-
	혼합서비스	150	-
가산대림		150	-
마포·공덕	역세권	150	-
	업무상업	150	-
	업무주거	150	-
	일반업무	150	-
연산내·불광		130	-
신촌		130	-
봉천		130	-

◆ 완화높이(서울도심 도심부)

- 매장문화재와 같은 역사문화자원을 전면 보존 ~~하여 기부채납~~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, 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)

- 완화높이m = [적정건폐율50% × (기준높이+20m) / (80%-개방형녹지율%)] - 기준높이

6) 상업지역 주거공급계획

기 존	변 경
◆ 주거비율 - 주거주용도 도입 시 주거비율은 전체 용적률의 90% 이하로 적용하며(비주거용도는 전체 용적률의 10% 이상 의무) 중심지 위계와 지역상황을 고려, 지역별 주거비율 차등 적용 · 서울도심 도심부 : 최대 90% · 영등포 및 광역중심, 연신내(GTX) : 최대 80% · 지역중심 : 최대 90%	◆ 주거비율 - 주거주용도 도입 시 주거비율은 전체 용적률의 90% 이하로 적용(비주거용도는 전체 용적률의 10% 이상 의무) ~~중심지 위계와 지역상황을 고려, 지역별 주거비율 차등 적용~~ · 삭제 · 삭제 · 삭제
◆ 공공주택 등 확보기준 - 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, 공공지원민간임대주택도 가능	◆ 삭제 - (삭제)
- 공공시설 등 기부채납에 따른 상한용적률은 공공주택 확보 의무비율 산정 시 제외	- (삭제)
- 건설하는 주택 전체세대수의 80% 이상을 전용 85㎡이하 규모의 주택으로 건설하여야 하며, 공공주택은 국민주택규모(전용 85㎡)이하로 확보	- (삭제)
- 주거비율 완화에 따라 증가하는 공공주택 등 확보 시 공공이 부담하여 인수하는 것을 원칙으로 함	- (삭제)

기 존	변 경
◆ 오피스텔 관리방안(준주거지역 공통사항) - 오피스텔은 준주택 용도로 관리토록 하며, 주민편익시설 등 설치를 의무화한다. · 주거용 오피스텔은 준주택 용도로 관리, 주거비율 완화 시 완화받는 용적률의 1/2 공공주택 의무 적용 · 거주 주민의 편익 도모와 지역특성을 고려한 생활 SOC 공급을 위해 주민편익시설 등 설치를 의무화 (「주택건설기준등에 관한 규정」 제55조의 2 주민 공동시설 설치 준용) ※ 지역특성 및 대상지 여건상 주민 공동시설 설치가 어려울 경우 위원회 심의를 통해 조정 가능	◆ 오피스텔 관리방안(준주거지역 공통사항) - 오피스텔은 준주택 용도로 관리토록 하며, 주민편익시설 등 설치를 의무화한다. · 삭제 · 거주 주민의 편익 도모와 지역특성을 고려한 생활 SOC 공급을 위해 주민편익시설 등 설치를 의무화 (「주택건설기준등에 관한 규정」 제55조의 2 주민 공동시설 설치 준용) ※ 지역특성 및 대상지 여건상 주민 공동시설 설치가 어려울 경우 위원회 심의를 통해 조정 가능
◆ 노인복지주택 관리방안(준주거지역 공통사항) - 노인복지주택은 준주택 용도로 관리토록 하며, 주민편익시설 등 설치 의무화 · 주거용 오피스텔은 준주택 용도로 관리, 주거비율 완화 시 완화받는 용적률의 1/2 공공주택 의무 적용 · 거주 주민의 편익 도모와 지역특성을 고려한 생활 SOC 공급을 위해 주민편익시설 등 설치 의무화 ※ 노인복지주택 관련 법령에 따른 필수시설 설치 ※ 주민편익시설은 의무설치하나 노인복지주택의 특수성을 고려하여 위원회 심의를 통해 조정가능	◆ 삭제 - (삭제)

7) 시니어주택 공급 부문 신설

기 존	변 경
◆ 신설	◆ 시니어주택 도입 및 활성화 - 정의 · 노인복지법에 따른 '노인주거복지시설' 또는 민간임대주택법에 따른 '공공지원민간임대주택(고령자)' (입주대상자 변경 불가) ※ 공공지원민간임대주택은 도시정비법 제9조 제1항 10호에 따라 정비계획 수립·적용 ※ 고령자는 민간임대주택법 시행규칙 별표1 1호 나목 3) 적용 - 주 용 도 · 각 지역별 토지이용계획상 건축물 주용도 계획에도 불구하고 시니어주택 주용도 도입 가능 - 주거비율 · 시니어주택 및 필수부대시설은 주거비율 산정시 주거로 산정 - 용적률 계획 · 허용용적률 인센티브 : 지상 연면적의 20%이상 시니어주택 도입 시 허용용적률 최대 200% 부여 - 높이 계획 · 지상 연면적의 20% 이상 시니어주택 계획 시, 도시계획위원회를 통하여 기준높이 외 추가높이 완화(최대 30m) 가능 - 도입시설 기준 · 노인주거복지시설 시설기준 등 관련 기준 충족 ※ 관련 법령 개정 시 변경된 규정에 따름 · 데이케어센터 등 노유자시설, 의료 관련 시설 등 시니어주택과 연계되는 시설 설치 원칙. 단, 개발규모상 설치가 불가능할 경우 인접시설과 협약 및 운영계획 등 제시 ※ 그 외 세부기준은 별도로 정함

8) 기타 변경 사항

기 존	변 경
◆ 마포·공덕지역 용적률계획 - 마포로 일대 일부 준주거지역(마포로 4-7지구, 마포로2구역, 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 - (신설)	◆ 마포·공덕지역 용적률계획 - 마포로 일대 일부 준주거지역(마포로 4-7지구, ~~마포로2구역,~~ 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 - 현황용적률이 조례 용적률을 초과하는 재재개발지구에서 용도지역 상향(일반상업지역) 시는 아래의 용적률 및 의무공공기여 적용 · 용적률체계 : 현황용적률/800%/법적용적률 2배 ※ 다만, 국토계획법 시행령 제46조제9항제2호 적용 · 공공기여량 : (800%-현황용적률) × 0.6 / 800%

9) 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.

6. 기본계획 변경 관련 도서 : 서울시청 누리집(www.seoul.go.kr)

· [서울소식] → [공고] → [고시공고]

〈붙임〉 2030 서울특별시 도시·주거환경정비기본계획(도시정비형 재개발사업 부문)변경(안) 주민 재공람에 따른 의견서 제출 서식

성 명	(인)	연락처	
거주지 주소			
의 견			
제출일	2025년 10월 일		