

◆ 서울특별시공고 제2022-1629호

**2025 서울특별시 도시·주거환경정비기본계획
[도시정비형 재개발사업 부문] 변경(안) 재공람 공고**

「도시 및 주거환경정비법」 제4조 제1항의 규정에 의거 수립되고, 서울특별시 고시 제 2019-343호(2019.10.17.)로 변경결정된 「2025 서울특별시 도시·주거환경정비기본계획[도시정비형 재개발사업 부문]」의 일부 내용을 변경하고자 2022년 제6차 도시계획위원회 심의('22.5.18.)결과를 반영하여 같은 법 제6조 제1항 및 같은법 시행령 제6조 규정에 의하여 다음과 같이 재공람 공고합니다.

2022년 6월 2일
서울특별시장

1. 공람명칭 : 2025 서울특별시 도시·주거환경정비기본계획[도시정비형 재개발사업 부문] 변경(안) 재공람 공고
2. 공람기간 : 2022. 6. 2. ~ 2022. 6. 16.(15일간)
3. 공람장소 및 의견제출처 : 서울특별시청 도시활성화과(도시활성화정책팀)
4. 의견 제출방법 : 방문 제출, 등기우편 제출, 이메일 제출
 - 주소 : 서울특별시 중구 세종대로 110, 11층
도시활성화과 도시활성화정책팀(배현경 주무관)
 - 이메일 주소 : xodiddls@seoul.go.kr
 - ※ 이메일 제출 시에는 스팸 보안 등의 사유로 확인이 안 되어 접수가 안 될 수 있으니, 이메일 송신 후 유선(2133-4635)으로 접수 여부 확인해 주시기 바랍니다
5. 공람내용 : 서울특별시 고시 제2019-343호('19.10.17.)로 변경결정된 「2025 서울특별시 도시·주거환경정비기본계획(도시정비형 재개발사업 부문)」의 변경(안)
 - 변경사유 : 도시정비형 재개발구역내 '주거 주용도' 허용 및 상업지역 주거비율 완화(50% → 90%), 준주거지역 용적률(400% → 500%) 상향을 '19.10.17.부터 3년 한시로 운영 중이나, 주택공급 확대에 대한 사회적 요구에 따라 기본계획의 유효기간을 연장하고, 그간 제도 운영과정에서 발생된 미비점을 보완개선하여 주택공급을 활성화하고자 함
 - 변경내용

변경 전	변경 후
I-2. 계획의 범위	I-2. 계획의 범위

변경 전	변경 후
○ 시간적범위 : 목표연도는 2025년으로 동일 ○ 공간적범위 : 대상지는 '2025 서울특별시 도시·주거환경정비기본계획'에서 정한 정비예정구역 범위와 동일	○ 시간적범위 : 목표연도는 2025년 ○ 공간적범위 : '2025 서울특별시 도시·주거환경정비기본계획'에서 정한 정비예정구역 범위
I-3.경과조치 및 구속력 ○ 주거도입을 위한 완화사항(주거비율완화 및 주거주용도 변경 등)에 대해서는 기본계획 변경 후 <u>운영기간(3년 한시) 내 정비계획을 수립(변경)하고 사업시행계획인가(건축허가)를 신청한 때 까지 유효</u> ○ 한시적 주거비율 완화 이외의 변경사항은 2030 도사·주거환경 기본계획 (도시정비형 재개발사업부문)수립 전까지 적용	I-3.경과조치 및 구속력 ○ 주거도입을 위한 완화사항(주거비율완화 및 주거주용도 변경 등)에 대해서는 기본계획 변경 후 <u>2025년 3월27일까지(다만, 해당일이 도래하기 전에 2030 도사·주거환경 기본계획(도시정비형 재개발사업부문)이 수립될 경우, 그 결정·고시일까지로 한다.) 정비계획을 수립(변경)하고 사업시행계획인가(건축허가) 신청까지 유효</u>
II.현황분석 및 개선방향 (생략)	< 삭제 >
III-2.주거비율 및 공공주택 확보기준 < 신설 > ○ 금회 주거비율 확대에 대한 명확한 기준제시를 위해 주거비율 적용과 공공주택 확보기준을 별도로 마련 [주거비율] - 주거주용도 도입 시 <u>주거비율 (현행) 50%→ 90% 이하 완화적용</u> (비주거 10%이상 의무) - 주거비율 완화범위에 대하여는 지구단위계획 및 관련계획과의 정합성 등을 고려하여 90% 범위 내에서 도시계획위원회 심의를 통해 결정 - 공공시설 기부채납에 따른 상한용적률은 공공주택 확보비를 제외, 사업시행 시 용도 자율적 선택 [공공주택 확보기준] - 주거용적률 400%를 기준으로 완화되는 용적률의	II-2. 상업지역 주거비율 및 공공주택 등 확보기준 ○ <u>주거비율 90%이하인 한양도성 도심부는 변경없음</u> ○ 금회 주거비율 확대에 대한 명확한 기준제시를 위해 주거비율 적용과 공공주택 확보기준을 별도로 마련 [주거비율] - 주거주용도 도입 시 <u>주거비율은 전체 용적률의 90%이하 적용</u> (비주거 용도는 전체 용적률의 10%이상 의무) - 주거비율 완화범위에 대하여는 지구단위계획 및 관련계획과의 정합성 등을 고려하여 <u>전체 용적률의 90% 범위 내에서</u> 도시계획위원회 심의를 통해 결정 < 삭제 > [공공주택 등 확보기준]

변경 전	변경 후												
1/2은 공공주택 공급 < 신설 > - 건설하는 주택 전체세대수의 80%이상을 전용85㎡ 이하 규모의 주택으로 건설하여야하며, 공공주택은 '공공주택 총 세대수'의 60%이상 전용 40㎡ 이하 확보 - 주거비용 완화에 따라 증가하는 공공주택 확보 시 공공이 부담하여 인수하는 것이 원칙. 단, 상업지역에서는 민간임대주택(장기일반민간임대주택, 공공지원민간임대주택)도 가능 [상한용적률 적용사항] < 생략 > <표>주거비용 적용기준 <table border="1"> <thead> <tr> <th>지역별 주거비용 운영현황</th><th>변경</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>한양도성 도심부 ○ 용도용적률 배제지역으로 인해 주거90% 이하 가능(비주거 10%이상 의무)</td><td>주거비용 적용기준 ○ 도시정비형 재개발사업에서 주거주용도 도입 시 주거90%이하 적용(비주거 10%이상 의무) ※ 주거완화비율은 90% 범위내에서 도시계획위원회 심의를 통해 결정 ※ 400%를 기준으로 완화되는 용적률의 1/2은 공공주택 공급 ※ 공공시설 기부채납에 따른 상한용적률은 공공주택 확보비용 제외, 사업시행 시 용도 자율적 선택</td></tr> <tr> <td>한양도성 도심부 이외 지역 ○ 주용도가 주거가 아닌 경우 비주거 50% 이상 확보 - 주거주용도일 경우 해당 지구단위계획 내용에 따라 운영 관리</td><td></td></tr> </tbody> </table>	지역별 주거비용 운영현황	변경	한양도성 도심부 ○ 용도용적률 배제지역으로 인해 주거90% 이하 가능(비주거 10%이상 의무)	주거비용 적용기준 ○ 도시정비형 재개발사업에서 주거주용도 도입 시 주거90%이하 적용(비주거 10%이상 의무) ※ 주거완화비율은 90% 범위내에서 도시계획위원회 심의를 통해 결정 ※ 400%를 기준으로 완화되는 용적률의 1/2은 공공주택 공급 ※ 공공시설 기부채납에 따른 상한용적률은 공공주택 확보비용 제외, 사업시행 시 용도 자율적 선택	한양도성 도심부 이외 지역 ○ 주용도가 주거가 아닌 경우 비주거 50% 이상 확보 - 주거주용도일 경우 해당 지구단위계획 내용에 따라 운영 관리		- 주거용적률 400%를 기준으로 완화되는 용적률의 1/2은 공공주택 공급 - 단, 상업지역에서는 관련부서 협의 시 매입예산의 과다소요 등으로 공공주택 확보 실효성이 낮다고 판단되는 경우에는 위원회 심의를 통해 민간임대주택(장기일반민간임대주택, 공공지원민간임대주택)도 가능 - 공공시설 등 기부채납에 따른 상한용적률은 공공주택 확보의무비용 산정 시 제외 - 건설하는 주택 전체세대수의 80%이상을 전용 85㎡ 이하 규모의 주택으로 건설하여야 하며, 공공주택은 국민주택규모(전용85㎡)이하로 확보 - 주거비용 완화에 따라 증가하는 공공주택 확보 시 공공이 부담하여 인수 하는 것이 원칙 < 삭제 > <표>주거비용 적용기준 <table border="1"> <thead> <tr> <th>기정</th><th>변경</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>한양도성 도심부 ○ 용도용적률 배제지역으로 인해 주거90% 이하 가능(비주거 10%이상 의무)</td><td>한양도성 도심부 ○ 용도용적률 배제지역으로 인해 주거비용은 전체 용적률의 90%이하 가능(비주거 10%이상 의무)</td></tr> <tr> <td>한양도성 도심부 이외 지역 ○ 주용도가 주거가 아닌 경우 비주거 50% 이상 확보 - 주거주용도일 경우 해당 지구단위계획 내용에 따라 운영 관리</td><td>한양도성 도심부 이외 지역 ○ 주거주용도 도입 시 주거비용은 전체 용적률의 90%이하 적용(비주거 10%이상 의무) ※ 주거비용은 전체 용적률의 90% 범위내에서 도시계획위원회 심의를 통해 결정 ※ 400%를 기준으로 완화되는 용적률의 1/2은 공공주택 공급 ※ 공공시설 등 기부채납에 따른 상한용적률은 공공주택 등 확보의무 제외</td></tr> </tbody> </table>	기정	변경	한양도성 도심부 ○ 용도용적률 배제지역으로 인해 주거90% 이하 가능(비주거 10%이상 의무)	한양도성 도심부 ○ 용도용적률 배제지역으로 인해 주거비용은 전체 용적률의 90%이하 가능(비주거 10%이상 의무)	한양도성 도심부 이외 지역 ○ 주용도가 주거가 아닌 경우 비주거 50% 이상 확보 - 주거주용도일 경우 해당 지구단위계획 내용에 따라 운영 관리	한양도성 도심부 이외 지역 ○ 주거주용도 도입 시 주거비용은 전체 용적률의 90%이하 적용(비주거 10%이상 의무) ※ 주거비용은 전체 용적률의 90% 범위내에서 도시계획위원회 심의를 통해 결정 ※ 400%를 기준으로 완화되는 용적률의 1/2은 공공주택 공급 ※ 공공시설 등 기부채납에 따른 상한용적률은 공공주택 등 확보의무 제외
지역별 주거비용 운영현황	변경												
한양도성 도심부 ○ 용도용적률 배제지역으로 인해 주거90% 이하 가능(비주거 10%이상 의무)	주거비용 적용기준 ○ 도시정비형 재개발사업에서 주거주용도 도입 시 주거90%이하 적용(비주거 10%이상 의무) ※ 주거완화비율은 90% 범위내에서 도시계획위원회 심의를 통해 결정 ※ 400%를 기준으로 완화되는 용적률의 1/2은 공공주택 공급 ※ 공공시설 기부채납에 따른 상한용적률은 공공주택 확보비용 제외, 사업시행 시 용도 자율적 선택												
한양도성 도심부 이외 지역 ○ 주용도가 주거가 아닌 경우 비주거 50% 이상 확보 - 주거주용도일 경우 해당 지구단위계획 내용에 따라 운영 관리													
기정	변경												
한양도성 도심부 ○ 용도용적률 배제지역으로 인해 주거90% 이하 가능(비주거 10%이상 의무)	한양도성 도심부 ○ 용도용적률 배제지역으로 인해 주거비용은 전체 용적률의 90%이하 가능(비주거 10%이상 의무)												
한양도성 도심부 이외 지역 ○ 주용도가 주거가 아닌 경우 비주거 50% 이상 확보 - 주거주용도일 경우 해당 지구단위계획 내용에 따라 운영 관리	한양도성 도심부 이외 지역 ○ 주거주용도 도입 시 주거비용은 전체 용적률의 90%이하 적용(비주거 10%이상 의무) ※ 주거비용은 전체 용적률의 90% 범위내에서 도시계획위원회 심의를 통해 결정 ※ 400%를 기준으로 완화되는 용적률의 1/2은 공공주택 공급 ※ 공공시설 등 기부채납에 따른 상한용적률은 공공주택 등 확보의무 제외												

변경 전	변경 후
주거허용에 따라 증가되는 용적률의 1/2 공공주택 공급 <그림> 주거비율 완화기준 및 공공주택 확보기준	주거허용에 따라 증가되는 용적률의 1/2 공공주택 공급 <그림> 한양도성 도심부 이외지역 주거비율 완화기준 및 공공주택 등 확보기준
Ⅳ. 행정사항 및 적용절차 ○ 주거도입을 위한 완화사항(주거비율완화 및 주거주 용도 변경 등)에 대해서는 기본계획 변경 후 <u>운영기간(3년 한시) 내 정비계획을 수립(변경)하고 사업시행계획인가(건축허가)를 신청한 때 까지 유효</u> ○ 한시적 주거비율 완화 이외의 변경사항은 2030 도사주거환경 기본계획 (도시정비형 재개발사업부문)수립 전까지 적용	Ⅲ. 행정사항 및 적용절차 ○ 주거도입을 위한 완화사항(주거비율완화 및 주거주 용도 변경 등)에 대해서는 기본계획 변경 후 <u>2025년 3월27일까지(다만, 해당일이 도래하기 전에 2030 도사주거환경 기본계획(도시정비형 재개발사업부문)이 수립될 경우, 그 결정·고시일까지로 한다.) 정비계획을 수립(변경)하고 사업시행계획인가(건축허가) 신청까지 유효</u>

<붙임> 2025 서울특별시 도시·주거환경정비기본계획 변경[도시정비형 재개발사업 부문] 재공람에
따른 의견서 제출양식

성명	(인)	연락처	
거주지 주소			
의견			
제출일	년 월 일		