2025 서울특별시 도시·주거환경정비기본계획 의견청취안
(도시환경정비사업부문)
심 사 보 고 서

의안 번호	842

2016. 2. 25
도시계획관리위원회

1. 안 건 명 : 2025 서울특별시 도시·주거환경정비기본계획 의견청취안(도시환경정비사업부문)

2. 심사경과

의안 번호	제출일자	회부일자	상 정 내 역 (상정일자)	심사결과
842	2015.10.30	2015.11.4	제264회 정례회 제7차 도시계획관리위원회(2015.12.17)	보류
			제266회 임시회 제1차 도시계획관리위원회(2016.2.25)	조건부 가결

3. 제안설명의 요지(진희선 도시재생본부장)

□ 제안이유

가. 법정계획인 '2025년도 서울특별시 도시·주거환경정비기본계획' (도시환경정비사업부문) 수립 추진

-「도시 및 주거환경정비법」제3조에 의거 우리시 「2020 서울특별시 도시·주거환경정비기본계획」을 전반적으로 검토하여 법정계획인 본 기본계획(안)을 수립하였음.

나. 2025 서울특별시 도시·주거환경정비기본계획(안)에 대해 「도시 및 주거환경정비법」제3조 제3항에 따라 서울특별시의회 의견을 청취하고자 본 안건을 상정함.

□ 주요 내용

가. 2030서울플랜, 역사도심기본계획 등 최근 서울시 정책방향 및 사회여건 변화를 수용하고 기존 도시환경정비사업의 한계를 해소하는 계획으로서 2020 도시환경정비기본계획을 재정비

- 2030 서울플랜의 도시공간구조개편 반영, 역사도심기본계획 관리방향과의 정합성을 고려하여 높이 및 지역별 관리수법 등을 반영
- 기존 도시환경정비기본계획의 문제점을 해소하고 미래 도시재생의 비전을 실현하는 새로운 계획기준 제시

나. 중심별 차별화된 육성 전략을 통한 지역경쟁력 확보

- 서울플랜 및 정책사항을 반영하여 중심지별 차별화된 정비예정구역 운영원칙 및 기준 마련
- 지역별로 상이하게 운영되던 용적률 체계를 일원화하고 지역별 특성을 반영한 허용인센티브 세부 항목 운영

다. 역사문화 보전과 도시재생을 통한 도심활성화

- 철거위주의 정비사업 촉진에서 보전과 관리를 통한 도시재생을 유도
- 역사문화보전 관리절차 및 기준 마련
- 도심공동화 해소를 위한 주거용도 확대 및 완료지구 활성화 방안 마련
- 보행활성화를 위한 가로활성화 구간 확대 및 세부 조성 기준 강화

라. 지역특성을 고려한 맞춤형 재생 유도

- 한 구역내 일반, 소단위, 보전형 등 다양한 정비방식 혼합
- 정비방식 조정을 통해 기존 도시조직 유지 및 사업실현성 제고

마. 미래사회 변화에 대응하는 새로운 계획기준 제시

- 친환경 및 에너지 기준 강화하고 사회여건 변화에 대응하는 새로운 공공기여 및 계획 기준 마련

4. 참고사항

가. 관계법령 : 도시 및 주거환경정비법 제3조

나. 예산조치 : 별도조치 필요 없음

다. 합　　의 : 해당사항 없음

라. 기　　타

5. 검토보고 요지(조정래 수석전문위원)

☐ 도시·주거환경정비기본계획(도시환경정비사업부문) 재정비 추진배경 및 제출경위

○ 도시환경정비사업부문 도시·주거환경정비기본계획은 서울시 도시환경정비사업에 대한 정책방향과 정비예정구역 선정 등 사업의 기본골격을 제시하는 계획으로서, 「도시 및 주거환경정비법」(이하, 도정법) 제3조 및 같은 법 시행령 제8조의 규정에 의한 법정계획으로 아래와 같은 여건 변화를 반영할 목적에서 지난 2010년 수립된 도시환경정비기본계획을 재정비하려는 것으로 시장이 제출하여 2015년 11월 4일 우리 위원회에 회부되었음.

○ 재정비 추진배경을 살펴보면,

- 첫째, 서울 플랜에 따른 도시공간구조 개편과 한양도성 내 철거형 정비사업 억제, 영등포·용산·청량리 등 노후 중심지의 도시재생 촉진 등 지역별 도시재생 방향을 반영하고,

- 둘째, 철거위주의 획일화된 사업방식이 적용된 기존 도시환경정비계획의 문제점을 해소하기 위해 중심지의 종합적인 재생지침수립 및 정비예정구역의 재정비, 철거·수복·보전 등의 다양한 정비수법을 마련하며,

- 셋째, 기후변화 및 사회구조변화, 일자리 창출, 안전한 사회 등 미래사회 변화와 패러다임 전환에 대응하여 정비기본계획을 재정비함.

☐ 기본계획 재정비의 세부내용

○ 정비예정구역 재정비

- 한양도성은 정비예정구역의 추가지정 배제

- 영등포 등 도심 격상 지역은 정비예정구역 확대 지정
- 지역중심지들은 정비예정구역 지정 최소화
- 서울시 정책사항(도시재생활성화계획, 생활권계획, 준공업지역 종합발전계획 등)을 반영하여 도시환경정비예정구역 신규 지정

○ 다원적 정비수법 도입

- 정비수법 재정립(일반정비형, 소단위정비형, 보전정비형)
- 혼합형 정비구역 도입(일반정비, 소단위정비, 보전정비 등)

○ 용적률 적용체계 일원화 및 인센티브 조정

- 용적률 적용체계 일원화(기준용적률, 허용용적률, 상한용적률)
- 친환경·에너지효율화·역사자원보존 항목 용적률 인센티브 의무 적용

○ 도심부 높이규제 강화 및 주거용도 확대

- 역사문화경관을 고려한 높이계획 수립(역사도심 기본계획 정합성)
- 도심공동화 방지를 위한 주거용도 확대

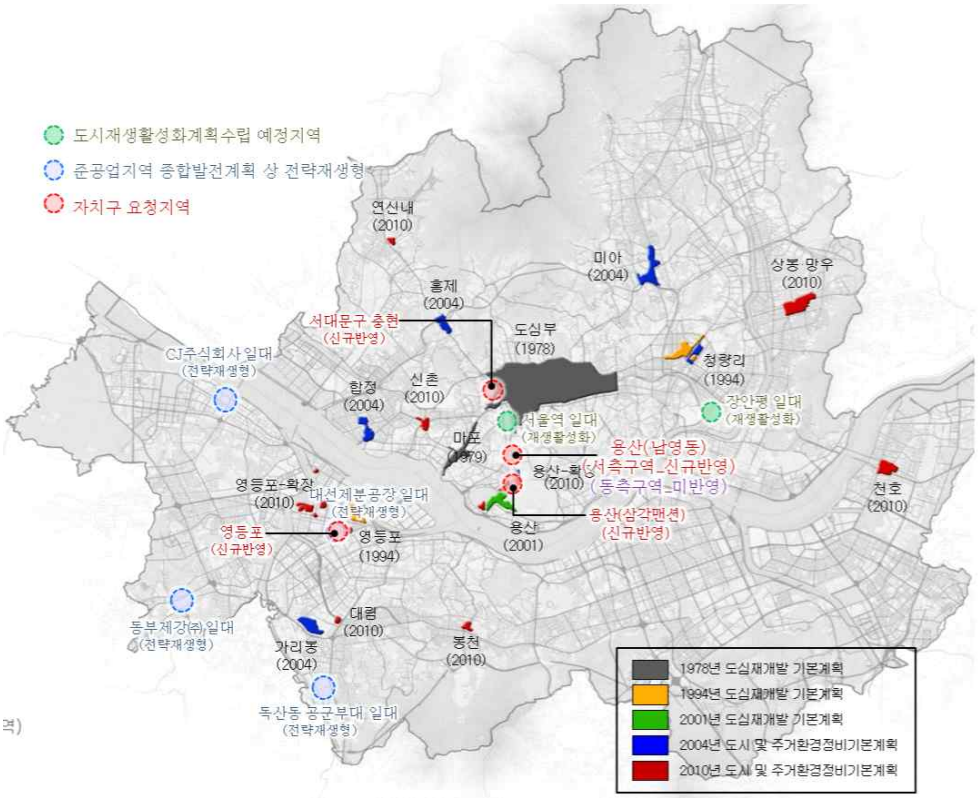
□ 기본계획 재정비에 대한 의견

첫째, 정비예정구역 재정비 관련,

○ 2030 서울도시기본계획, 역사도심 기본계획 등 상위 및 관련계획을 반영하여 중심지별로 차별화하여 정비예정구역을 지정토록 하는 것으로,

- 도심 중 한양도성은 정비예정구역 추가 지정을 배제하고, 도심 중 영등포와 여의도는 정비예정구역을 확대 지정하며, 용산·청량리 등 광역중심은 정비예정구역 지정을 최소화하고, 이 외, 자치구 요청지역이나, 도시재생활성화계획과 준공업지역 종합발전계획 등은 반영하여 정비예정구역을 신규 지정함.

		서울플랜	도시환경정비 기본계획
도심	한양도성	**역사문화중심지** 서울의 역사도심으로 국제적인 문화교류기능 담당	**정비예정구역 추가 지정 배제** – 미시행지구의 정비 활성화 – 맞춤형 정비수법을 통한 도심재생활성화
도심	영등포 여의도	**국제금융중심지** 증권거래소 등을 중심으로 국제금융기능 담당	**정비예정구역의 확대 지정** – 도시환경정비사업을 통한 중심지 육성 실현
광역중심	용산, 청량리 등	기능적으로 특화된 중심지 육성을 통한 권역별 균형발전 도모	**정비예정구역 지정의 최소화** – 기존 예정구역의 문제점 해결을 통한 재생활성화 – 자치구별 중심지 육성 요청지역 검토
서울시 정책사항		시 정책적으로 필요한 경우 신규 지정 검토 (도시재생활성화계획, 준공업지역 종합발전계획, 자치구 요청 지역 등)	**정비예정구역 신규 지정** – 도시환경정비사업을 통한 도시재생 실현



<표> 도시환경정비예정구역 확대 대상지역

구분		기정	변경 및 추가
도심	한양도성	• 일부 배제(경희궁, 운현궁, 종묘, 탑골공원 주변, 남대문시장 주변, 조계사 주변, 특가구, 서울경찰청부지, 북창동, 종로 5,6가동 일부, 회현동, 남산동 일부 등) • 일부 추가(동대문디자인프라자 주변 지역)	• 일부 배제(익선구역, 돈화문로 주변지역, 신문로2가 일부, 종로2·3가, 돈화문로, 종로4·5가, 주교, 남대문로5가, 동대문역사문화공원 주변 지구단위계획구역 등)
	영등포 등	• 영등포 뉴타운지구 • 경인로변 유곽 및 쪽방 밀집지역	• 대선제분 공장 일대 추가(71,600㎡)
광역중심	용산	• 용산역~국제빌딩주변, 용산공원 남측, 전쟁기념관 일대 • 신용산역 북측 ~ 용산소방서 남측지역, 빗물펌프장 주변지역, 삼각지역 남측지역, 태평양부지 주변지역	• 남영동 업무지구 일대(한강로변 서측구역) 추가(20,856㎡) • 삼각맨션 부지 일대 추가(20,860㎡)
	청량리 등	• 청량리 균형발전촉진지구(청량리역, 용두동일대) 및 제기동 일대	좌동
	가산·대림	• 구로디지털단지역 지구단위계획구역 내 일부 지역	좌동
지역중심	마포 등	• 마포로변 및 충정로, 중림동 일부 • 아현동 일부 지역	• 서대문역 일대 추가(8,384㎡) (서대문구 충정로2가 2-2번지 일대)
	신촌	• 마포구 신촌 지역중심·마포 지구단위계획, 서대문구 신촌 지구단위계획구역 내 일부 지역	좌동
	연신내 등	• 연신내 지구단위계획구역 내 일부 지역	좌동
	봉천(서울대입구역)	• 봉천 지구단위계획구역 내 일부 지역	좌동
재정비촉진지구		• 도시기본계획의 중심지체계(지구중심 이상)에 포함되어 있는 재정비촉진지구내에서 정비예정구역 지정 가능	좌동
준공업지역 일부		• 양평 10, 11, 12, 13구역 • 성동구 성수동 2가 257-2번지 일원 • 양평 1, 14구역, 당산 8구역 • 준공업지역 종합발전계획 상 우선정비대상구역 3개소	• 준공업지역 종합발전계획 상 전략재생형에 한해 정비예정구역으로 의제 **- CJ 주식회사 일대 (138,000㎡)** **- 영등포 대선제분 일대 (18,954㎡)** **- 동부제강(주) 일대 (97,184㎡)** **- 독산동 군부대 부지 일대 (124,965㎡)**
역세권시프트*		도시 및 주거환경정비법 시행령 제10조제1항 관련 <별표1> 제4호 마목 신설에 따라 역세권 시프트 공급요건을 만족하는 지역에 한해 도시환경정비예정구역으로 간주	좌동
도시재생활성화계획		-	• 도시재생활성화계획에서 도시환경정비사업방식 적용시 정비예정구역으로 의제 **- 서울역 역세권 주변 (약 167만㎡)** **- 장안평 일대 (43,977㎡)**

* 역세권 시프트 공급 요건 및 부문별계획은 「역세권 장기전세주택 건립관련 지구단위계획(정비계획) 수립 및 운영기준」을 준용하도록 한다.

* 자치구 요청지역 중 생활권계획 수립에 따라 중심지 범역에 포함되거나 기중심지범역에 포함된 지역은 상위계획에 따라, 정비예정구역 지정요건이 충족될 경우 정비계획수립을 통해 정비예정구역으로 의제한다.

○ 2015년 10월말 기준, 서울시 도시환경정비구역은 약 314.6ha로, 전체 구역(314.6ha) 중 완료 지구의 면적은 약 119.8ha로 38.0%이고, 시행중인 지구가 약 40.9ha(13%)에 이르는 등 전체의 51%만이 사업이 완료되었거나 시행중에 있음.

○ 또한, 서울시 도시환경정비예정구역은 도심(한양도성, 여의도·영등포), 광역중심(용산, 청량리·왕십리, 가산·대림), 재정비촉진지구 등에 걸쳐 약 988.7ha가 지정되어 있음.

○ 도시환경정비예정구역과 정비구역이 서울시에 광범위하게 지정되어 있고 도시환경정비구역의 50%가 사업이 시행되고 있지 않다는 점에서, 이 재정비계획은 도시환경정비예정구역 지정을 최소화하고자 하는 것으로 이해됨.

- 다만, 영등포·여의도의 경우, 중심지 육성을 위하여 정비예정구역의 확대 지정을 추진하고, 자치구 지정 요청지역의 경우 신규 지정을 검토하였으며, 도시재생활성화계획에서 도시환경정비사업을 적용하거나 준공업지역 종합발전계획 상 전략재생형의 경우에는 도시환경정비예정구역으로 의제토록 함.
- 도시재생활성화계획이나 준공업지역 종합발전계획 등 관련계획을 반영한 것은 관련계획 간의 정합성 측면에서는 바람직하나, 해당 계획의 대상지들이 도심이나 광역중심, 지역중심, 생활권중심에 위치하지 않을 경우, 서울시 전체 공간구조 및 위계에 부합하지 않는다는 점을 감안하여 도시재생활성화계획 수립시 이를 반영토록 지도할 필요가 있다고 판단됨.
- 또한, 자치구 지정 요청지역 중 일부에서 기존부터 추진해 왔던 사업을 들어 구역 지정에 반대하는 민원도 있으니[1] 해당 사안을 면밀히 검토하여 정비예정구역 지정 여부를 판단해야 할 것으로 사료됨.

---

1) 용산구 삼각맨션부지 특별계획구역의 경우, 지역주택조합 사업추진을 이유로 반대 민원이 있음.

둘째, 다원적 정비수법 도입 관련,

○ 전면 철거형 정비사업은 '일반 정비형'으로, 철거를 전제로 하되 정비 단위를 소규모로 하여 기존 도로망과 필지 패턴을 보전하는 수복형은 '소단위 정비형'으로, 역사문화유산 보존을 전제로 하는 철거형 정비는 '보전 정비형'으로 정비수법 용어를 재정립함.

○ 또한, 기존에 철거형 아니면 수복형으로 이원화된 정비구역 운영에서, 지역 특성과 여건 등을 고려하여 일반, 소단위, 보전 등을 혼합하여 적용할 수 있도록 함.

○ 이는 도시환경정비사업 시행률이 저조한 실태를 감안하여, 개발부담이 큰 대규모 전면 철거형 대신 소단위 정비형을 확대하고, 구역 여건 등을 고려하여 일반·소단위·보전을 혼합 시행할 수 있도록 함으로써 정비구역 운영의 유연성을 제고했다고 이해됨.

○ 다만, 소단위 정비형은 2010년 도시·주거환경정비기본계획(도시환경정비사업부문) 재정비시 처음 도입되었고, 그 당시, 사업과정의 예측 어려움, 공공의 지원범위 불투명, 제도기반의 미비 등을 들어 실효성에 의문이 제기되었으나,
소단위정비형(수복형) 도입 이후 현재까지 건축조례 제3조(적용의 완화)를 개정하여('15.10.8) 건축기준의 적용완화 대상에 수복형 도시환경정비구역을 추가한 것 외에는 소단위 정비형 실효성 제고를 위한 가시적 노력이 부족했다고 사료됨.

○ 따라서, 그 동안 추진해 왔던 소단위 정비형 적용의 현황과 효과, 한계 등을 면밀히 고찰하여 이를 토대로 정비수법을 발전시키는 것이 필요하고, 일반·소단위·보전·혼합 등 유형별로 미시행 지구에 직접 시뮬레이션을 해 본 후 각각의 정비사업 매뉴얼을 마련·제공하여 해당 주민 및 사업자의 이해를 높임으로써 도시환경정비사업의 시행률을 제고할 필요가 있다고 사료됨.

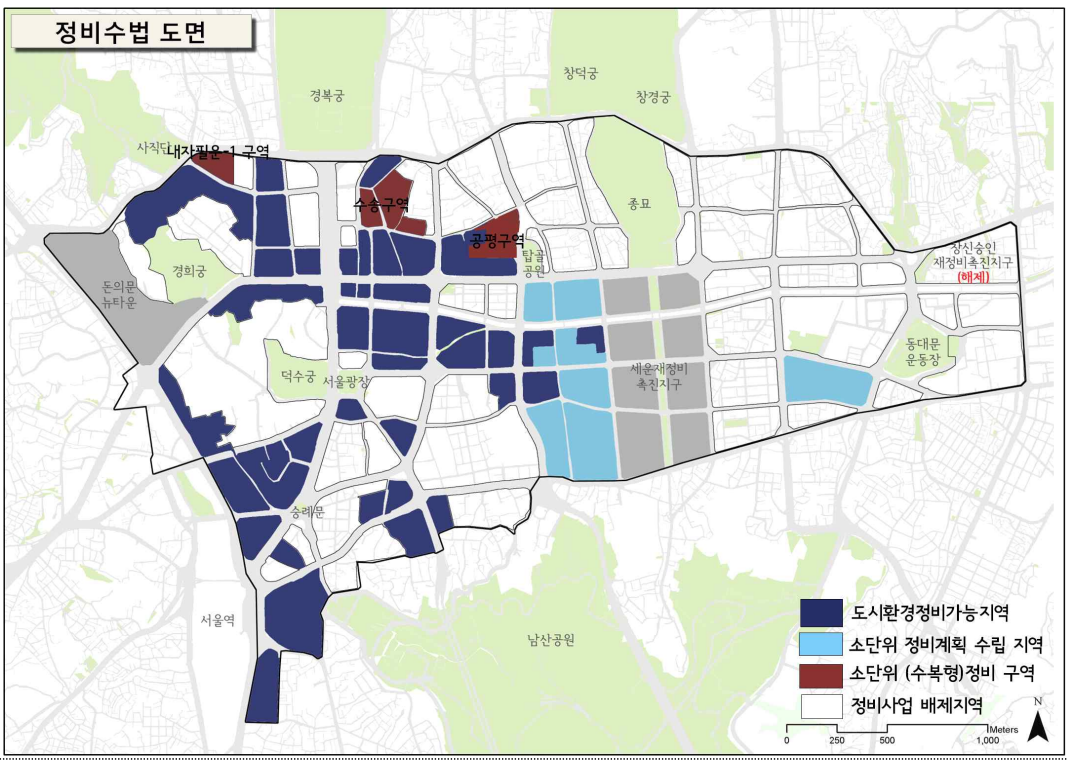
<표> 도심부 정비수법 조정

현행	변경	해당지역	비 고
일반	소단위	을지로3가, 남대문구역, 중학2, 내자필운	주변지역 개발여건 변화, 정비수법 기 전환지역
	혼합형	기존 일반형 정비사업구역 모든 지역	기존 도시기능과 조직을 고려하여 사업지구별로 개발단위와 정비수법 적용

소단위정비형(수복형) 구역 및 정비사업 추진 현황

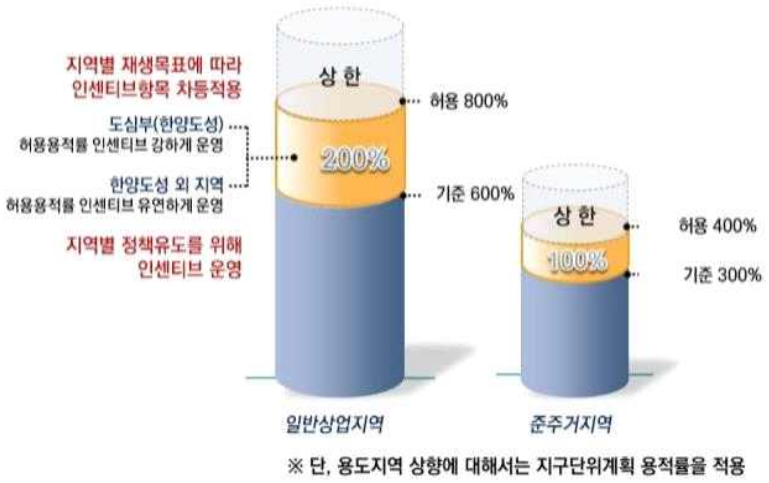
<표> 소단위 정비구역별 정비사업 추진현황

구분	총지구	완료지구	시행중	미시행지구	존치지구	미시행율 (%)
공평구역	69	-	-	69	-	100.0
수송구역	18	1	1	11	5	88.9
내자필운-1	11	-	-	9	2	100.0
계	98[2)]	1	1	89	7	98.0



셋째, 용적률 적용체계 일원화 및 인센티브 조정 관련,

○ 용적률 적용체계 일원화는 이번 재정비에서 핵심사안 중의 하나로, 그 동안 허용용적률을 적용받지 않았던 지역도 이번 재정비를 통해 허용용적률을 적용함으로써, 모든 도시환경정비구역의 용적률 적용체계를 '기준-허용-상한'으로 일원화한다는 내용임.



<그림> 용적률 적용체계 일원화

- 도시환경정비구역 중 도심부와 지구단위계획구역은 '기준-허용-상한' 용적률 체계를 적용하고 있으나, 이 외 구역은 '기준-상한' 용적률 체계를 적용해 왔음.

<그림> 지역별 용적률 체계 현황

- 이는 대부분의 도시환경정비구역이 용적률 체계가 3단으로 발전되기 전부터 지정되어 있어서 '기준-상한' 용적률 체계를 유지하고 있는 가운데, 정책적으로 매우 중요한 도심부와 지구단위계획구역과 중복되는 구역만 3단 용적률 체계를 적용하고 있기 때문으로 이해됨.
- 허용용적률은 공공의 계획 통제권한을 강화하는 수단으로서, 일반적으로 기준용적률을 낮춘 상태에서 공공의 정책적 유도사항을 수용하게 되면 인센티브로 용적률을 추가적으로 받게 되는 형태로 운영됨.
- 따라서, 이번 재정비를 통해 허용용적률을 새로 적용받게 되거나 허용용적률 규모가 증대되는 구역은 그 만큼 공공의 통제를 받아들여 용적률을 확보해 나가는 노력이 필요하게 됨으로써, 이번 재정비가 규제 강화로 인식될 수 있음.
- 바람직한 도시환경을 조성하고 정비사업의 공공성 제고를 위하여 공공정책의 유도 수단으로 허용 용적률을 신규 도입하는 필요성에 대해서는 이해되나, 이러한 도입 취지가 주민·시행자에게 일방적인 규제 강화로 인식되지 않도록 서울시와 해당 구역 간에 적극적인 소통이 필요하다고 사료됨.
- 또한, 용적률 계획에 대한 경과규정이 기본계획 고시 이후 신규로 정비계획을 수립하거나 정비계획 변경(중대한 변경)시 적용토록 하였는데, 정비계획 수립은 긴 시간 복잡한 사항과 절차에 따라 진행되기 때문에 계획과정에서 이러한 변경사항이 발생하면 주민·시행자에게 큰 부담을 주게 되고 정비사업 추진 여부에도 영향을 줄 수 있기 때문에[3] 경과규정을 기본계획 고시 이후 신

3) 정비계획 변경 추진 중에 있는 마포로3구역제3지구의 경우, 이번 경과규정을 적용하게 되면 2005년부터 추진한 도시환경정비계획사업이 사실상 불가능하게 됨을 들어, 기결정된 정비계획의 경우 기정 도시환경정비기본계획 기준을 따를 수

규로 정비계획을 수립할 시에만 적용토록 하는 방안을 고려해 볼 필요가 있다고 사료됨.

○ 용적률 인센티브는 친환경·에너지효율화·역사자원보존 항목은 강화하고, 안전·방재, 무장애(barrier free) 도시조성, 실내 공개공지, 산업(벤처, 창업, R&D) 임대시설 유치 등과 관련한 항목은 추가하였으며, 지하광장, 공공보행통로, 지하철관련시설(연결통로, 출입구, 환기시설 등) 등의 항목은 삭제함으로써, 정책환경 변화에 대응하고 운영상 실효성을 평가하여 개선한 것으로 판단됨.

2010년 도시환경정비기본계획 인센티브 항목(도심부)

목 적	인센티브 대상	재정비 적용검토
도심공동화방지	주거복합건물	적용
도심 활성화	공연장	적용
	박물관, 미술관	적용
	도서관	적용
	보육시설	적용
	영화상영관	적용
	호텔(관광숙박시설)	적용
	금융산업	적용
	가로활성화 용도 (저층부 상업용도)	적용
	공공보행통로	미적용
	지하광장, 지하보행통로, 및 지하철관련시설 (연결통로,출입구,환기시설등)	미적용
	현상설계	미적용
	옛길/물길 등 복원 및 재현	적용
	최상층 공공공간 (전망대, 로비 등)	적용
	국제회의시설	적용
	기존 산업, 상업용도	미적용
친환경 개발	중수도	녹색건축 기준 강화로 대체
	친환경건축물인증 및 신재생에너지이용시설	
역사보전	지정문화재 및 등록문화재	적용

※ 도심부 이외 지역은 지구단위계획을 따름

지구단위계획구역 인센티브 항목

항 목	세 분	재정비 적용검토
획지계획	획지, 공동개발, 맞벽건축, 필지교환	미적용
대지내공지	공개공지, 쌈지형·침상형 공지 건축한계선(전면공지)	미적용
	공공보행통로, 보차혼용 통로	미적용
건축물 용도	지정용도 / 권장용도	적용
	특정층(꼭대기층) 개방	적용
	저층부 가로활성화 용도	적용
보행개선	가로지장물 지중화 또는 이전설치, 지하철 지하연결통로 등 설치시	미적용
주차계획	공동주차통로, 공동주차장	미적용
건축물 개방	건축물내 공익시설 설치	적용
역사보전	옛길/물길 복원 및 재현	적용
	지정 및 등록문화재 보전	
	역사흔적 남기기	
환경친화 및 에너지 효율화	녹색건축물 인증	적용
	에너지효율등급 인증	
	신재생 에너지 보급확대	
	중수도시설 설치	녹색건축 기준 강화로 대체
	빗물관리시설 설치(저류·침투·이용)	
	옥상 녹화	
	자연지반 보존	
	녹색주차장	

※ 서울시 지구단위계획 수립기준(2015.8) 인센티브 항목

2025년 허용용적률 인센티브 개선방안

의무 사항	친환경 및 에너지 효율화	▪ 녹색건축물 인증 (그린 1등급 이상) ▪ 건축물 에너지 소비총량제 (1등급 이상) ▪ 신·재생에너지부문 (10% 이상)	신규
	역사자원보존	▪ 옛길/물길 복원 및 재현 ▪ 지정 및 등록문화재 보존, 옛 건축물 보전 ▪ 역사흔적남기기(흔적표시, 원형보전, 형태보전)	-
선택 사항	안전 · 방재	▪ 방재와 관련된 시설 설치 시	신규
	도시경제활성화	▪ 지역별 경제활성화정책 유도 용도 (국제 회의·전시시설, MICE 산업 등) ▪ 산업(벤처, 창업, R&D) 임대시설 유치	신규
	도심공동화방지	▪ 도심(한양도성) 주거 도입	-
	생활문화 및 관광인프라	▪ 공연장, 박물관, 미술관, 영화상영관 등 ▪ 호텔(관광숙박시설)	-
	공익시설	▪ 건축물내 공익시설 설치 ▪ 특정층(최상층) 개방 ▪ 실내 공개공지	신규
	보행가로활성화	▪ 저층부 가로활성화 용도 도입 ▪ 무장애(barrior free) 도시조성	신규

※ 지역특성을 고려해 위원회 심의를 통해 별도의 허용 인센티브 항목 추가 적용 가능

<그림> 허용용적률 인센티브 개선방안

넷째, 도심부 높이규제 강화 및 주거용도 확대 관련,

○ 도심부(한양도성) 건축물 최고높이를 90m 이하로 제한하고, 역사도심 기본계획의 지역별 높이기준을 최고높이로 적용토록 함.

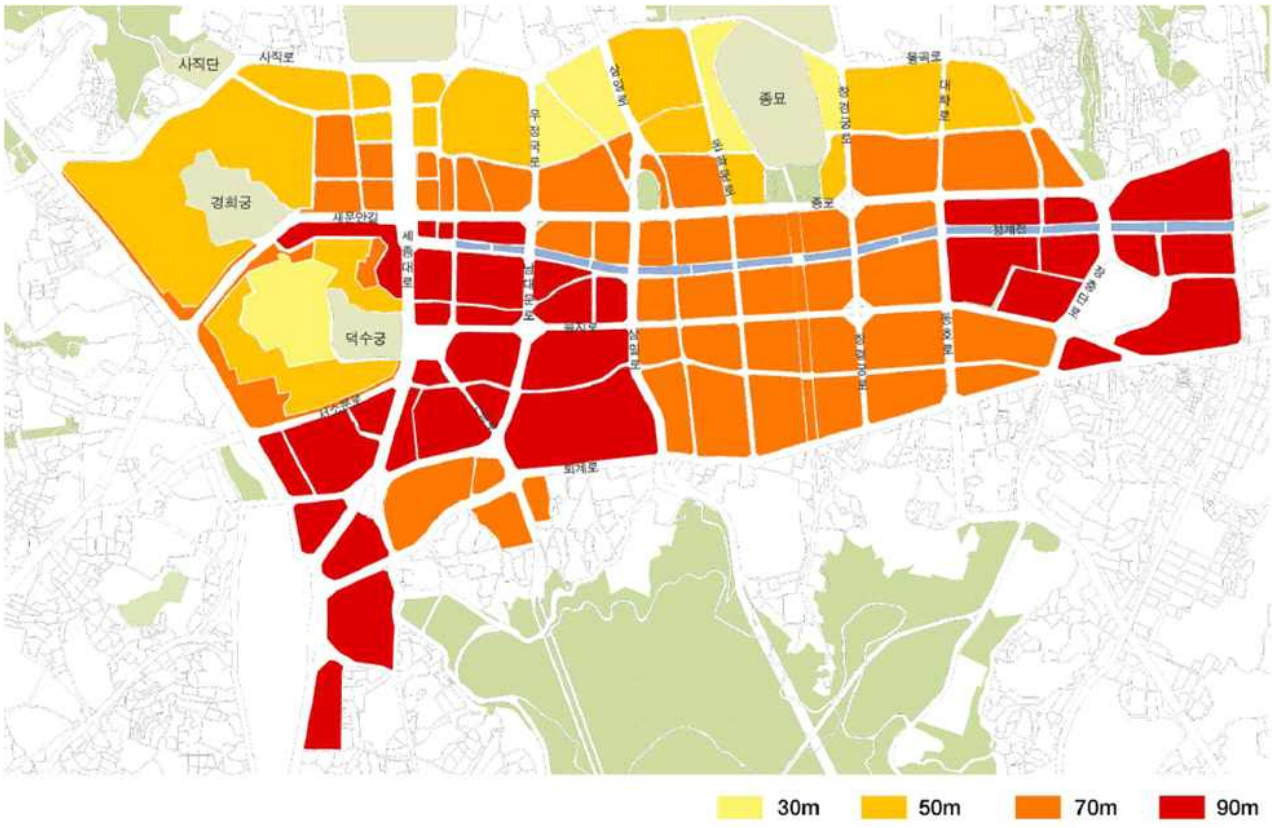
역사도심 기본계획 최고높이 = 도시환경정비사업 최고높이

있도록 경과규정 변경을 요청함(공람의견)

- 기존 높이완화 20m를 적용하지 않고, 기부채납에 따른 높이완화도 적용하지 않게 되어, 도심부 높이 규제가 강화되었다고 할 수 있음.

- 서울시의 역사문화정책 강화와 역사도심 기본계획의 정합성을 고려한 것이라 이해되나, 도심부(한양도성)는 역사문화중심지이기도 하지만 중심상업업무지역(CBD, central business district)으로서 최상의 공간위계에 부합한 높이 수요가 강한 것이 사실임.

- 따라서, 역사도심 기본계획의 최고높이를 토대로 하되, 높이 적용의 유연성을 둘 수 있는 방안이 다각적으로 검토되어야 할 것으로 사료됨.



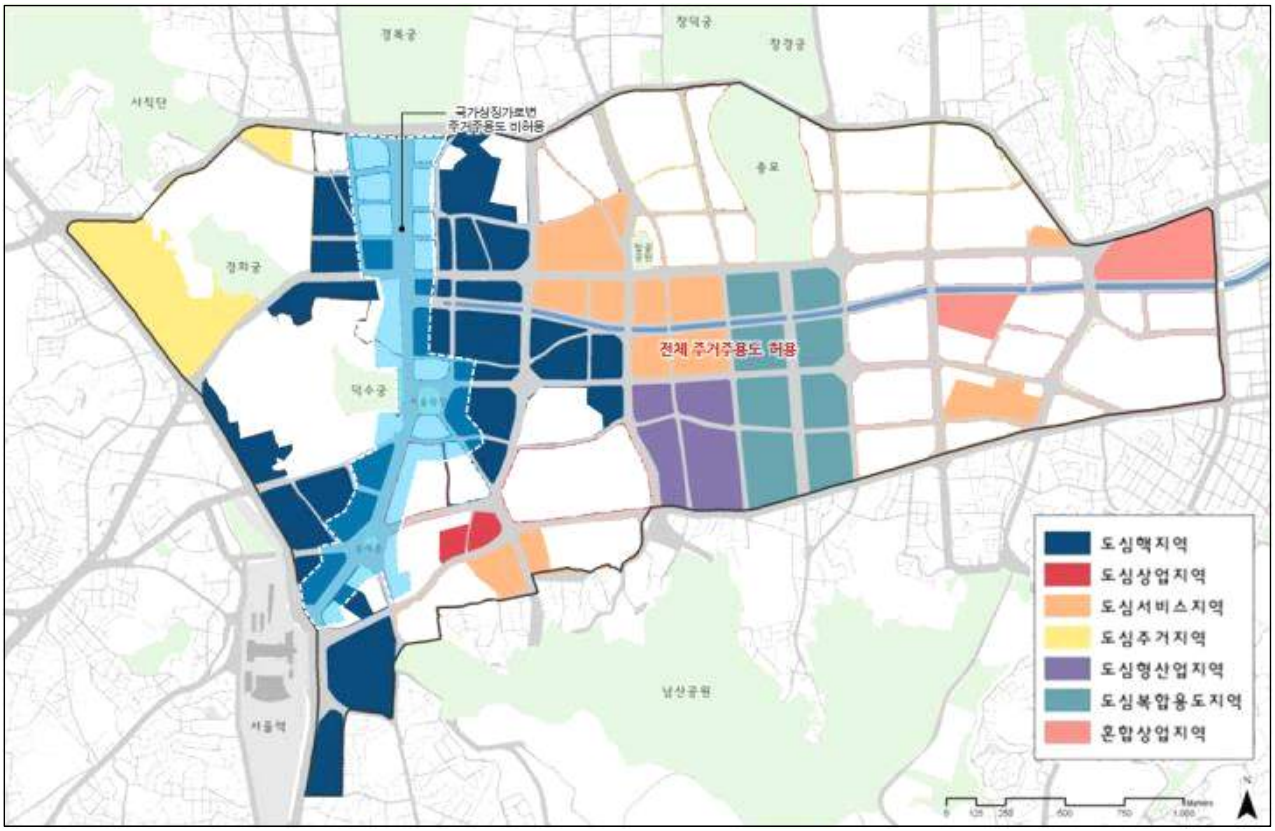
<그림> 도심부(한양도성) 높이계획

○ 이번 재정비에서는 도심부(한양도성)에 제한적으로 적용되었던 주거 주용도[4] 가능지역을 세종대로변 등만 제외하고 도심부 전체

4) 해당 건축물에서 가장 많은 연면적을 차지하는 용도

로 확대 적용함.

- 이는 도심 내 상주인구 증가를 통한 도심공동화현상을 방지하기 위함으로 이해되나, 상주인구 증가는 도심부가 업무환경 뿐 아니라 주거환경으로도 기능할 수 있도록 쾌적성과 생활 편리성 등을 갖추어야 한다는 의미로서, 도심부의 공해와 소음, 교통문제 등의 개선과 생활 인프라 확충 등이 우선 요구된다고 하겠음.



<그림> 도심부(한양도성) 주거 주용도 가능지역

☐ 종합하면,

○ 서울특별시 도시·주거환경정비기본계획 도시환경정비사업부문의 재정비 수립은 기본계획의 재정비 시기가 도래하였고, 도시재생 및 역사문화·친환경 정책 강화 등 서울시 정책 변화를 반영하기 위한 것으로 이해됨.

○ 다만, 용적률 체계 일원화와 도심부 높이 계획 등 규제 강화적 내용은 그 취지의 공유와 운영의 유연성 제고를 위한 노력이 필요하다고 판단되고, 정비수법 다원화는 실효성 제고를 위한 방안 마련이, 도심부 주거용도 확대는 제반여건에 대한 면밀한 검토가 요구된다고 하겠음.

○ 또한, 주민공람시 제출된 주민 및 유관부서 의견 중 합리적인 문제제기 및 요청사항에 대해서는 주관부서에서 채택하여 기본계획 재정비에 반영해야 할 것임.

6. 질의 및 답변 요지 : 생략

7. 토론요지 : 없음

8. 심사결과 : 조건부 가결

○ 공람공고 이후 결정고시 이전 정비구역을 지정 요청한 구역은 종전 기본계획을 적용할 수 있도록 할 것

○ 도시환경정비사업의 공공기여 사항에 대해서는 해당 지역에 긴요한 내용으로 제공될 수 있도록 관계부서 협의 절차 등을 기본계획에 명시할 것

○ 준공업지역내 정비구역 지정 당시 기준용적률이 230%인 구역에 대해서는 기준용적률 적용에 불이익이 없도록 조정할 것

○ 도심부(한양도성) 정비예정구역에서 배제되는 익선구역은 지구단위계획 또는 일반건축 관리가능지역으로 조정을 검토할 것

9. 소수의견의 요지 : 없음

2025 서울특별시 도시·주거환경정비기본계획 의견청취안

(도시환경정비사업부문)

의 안 번 호	842

제출년월일 : 2015년 10월 30일
제 출 자 : 서 울 특 별 시 장

1. 제안이유

가. **법정계획인 '2025년도 서울특별시 도시·주거환경정비기본계획' (도시환경정비사업부문) 수립 추진**

- 「도시 및 주거환경정비법」 제3조에 의거 우리시 「2020 서울특별시 도시·주거환경정비기본계획」을 전반적으로 검토하여 법정계획인 본 기본계획(안)을 수립하였음.

나. **2025 서울특별시 도시·주거환경정비기본계획(안)에 대해 「도시 및 주거환경정비법」 제3조 제3항에 따라 서울특별시의회 의견을 청취하고자 본 안건을 상정함.**

2. 주요내용

가. 2030서울플랜, 역사도심기본계획 등 최근 서울시 정책방향 및 사회여건 변화를 수용하고 기존 도시환경정비사업의 한계를 해소하는 계획으로서 2020 도시환경정비기본계획을 재정비

- 2030 서울플랜의 도시공간구조개편 반영, 역사도심기본계획 관리방향과의 정합성을 고려하여 높이 및 지역별 관리수법 등을 반영
- 기존 도시환경정비기본계획의 문제점을 해소하고 미래 도시재생의 비전을 실현하는 새로운 계획기준 제시

나. 중심별 차별화된 육성 전략을 통한 지역경쟁력 확보

- 서울플랜 및 정책사항을 반영하여 중심지별 차별화된 정비예정구역 운영원칙 및 기준 마련
- 지역별로 상이하게 운영되던 용적률 체계를 일원화하고 지역별 특성을 반영한 허용인센티브 세부 항목 운영

다. 역사문화 보전과 도시재생을 통한 도심활성화

- 철거위주의 정비사업 촉진에서 보전과 관리를 통한 도시재생을 유도
- 역사문화보전 관리절차 및 기준 마련
- 도심공동화 해소를 위한 주거용도 확대 및 완료지구 활성화 방안 마련
- 보행활성화를 위한 가로활성화 구간 확대 및 세부 조성 기준 강화

라. 지역특성을 고려한 맞춤형 재생 유도

- 한 구역내 일반, 소단위, 보전형 등 다양한 정비방식 혼합
- 정비방식 조정을 통해 기존 도시조직 유지 및 사업실현성 제고

마. 미래사회 변화에 대응하는 새로운 계획기준 제시

- 친환경 및 에너지 기준 강화하고 사회여건 변화에 대응하는 새로운 공공기여 및 계획 기준 마련

3. 참고사항

가. 관계법령 : 도시 및 주거환경정비법 제3조

나. 예산조치 : 별도조치 필요 없음

다. 합　　의 : 해당사항 없음

라. 기　　타

별첨 1) 2025 서울특별시 도시·주거환경정비기본계획(안) 요약내용 1부.

2) 2025 서울특별시 도시·주거환경정비기본계획(안) PPT 1부(별도송부). 끝.

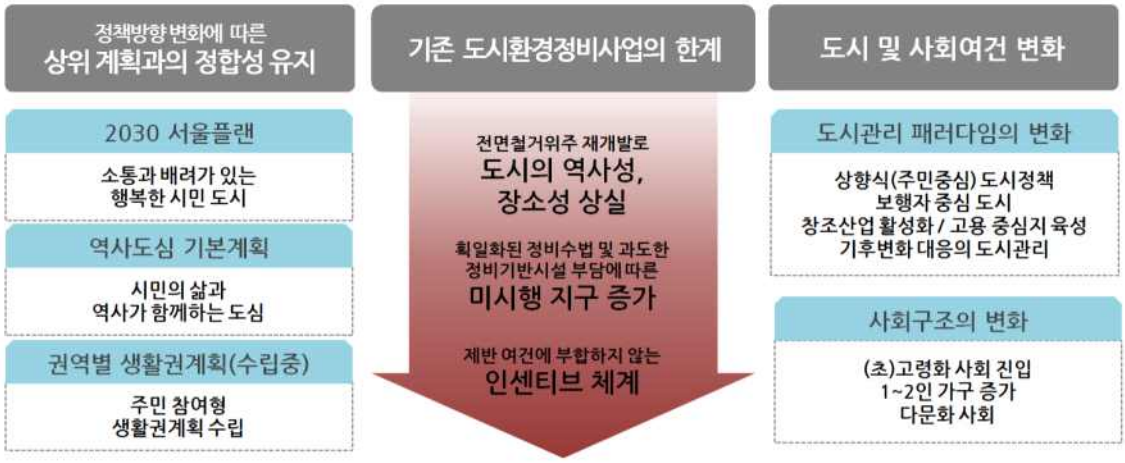
※ 작성자 : 도시활성화 도시활성화정책팀 김지호 (☎4635)

〔 별첨 1 〕

2025 도시·주거환경정비기본계획(도시환경정비부문) 요약내용

□ 도시환경정비기본계획 재정비 필요성

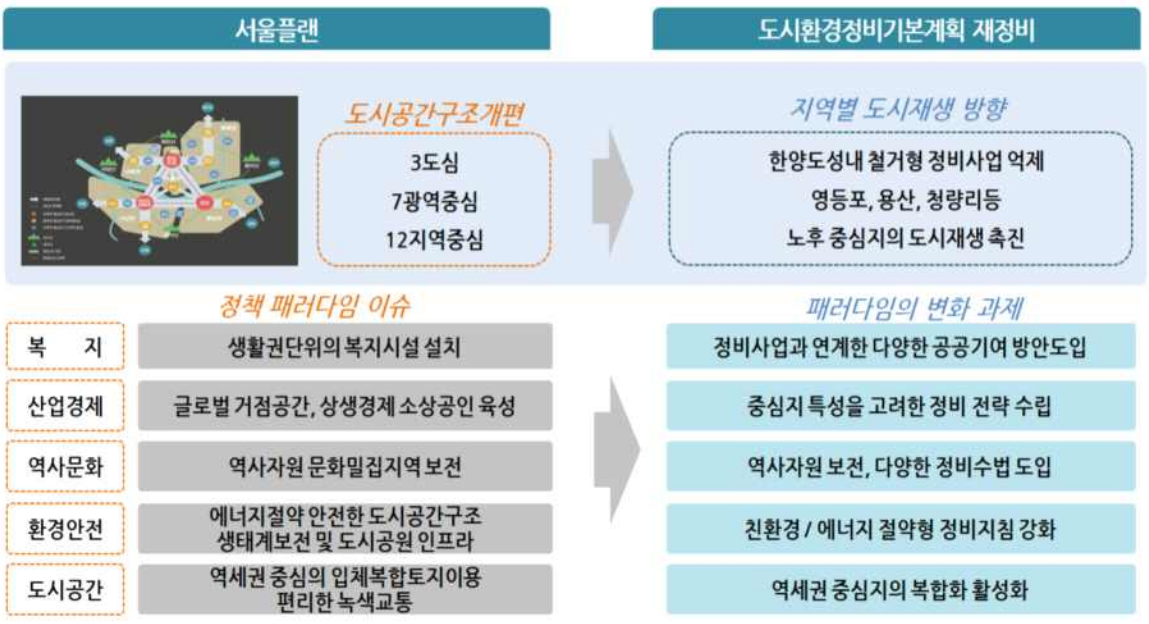
가. 사회여건 변화 및 상위계획과의 정합성 유지



여건변화 및 상위계획 재수립과의 정합성 확보를 위해
기존 도시환경정비기본계획의 재정비 필요

□ 도시환경정비기본계획 수립방향 및 비전

가. 서울플랜 및 도시정책패러다임 전환을 수용하는 계획 수립



나. 기존 도시환경정비계획의 문제점을 해소하는 계획 수립

○ 사업성 중심의 획일적 철거방식에서 공공성 강화 및 다양한 정비방식 도입을 통한 도시재생차원의 접근

2020 도시환경정비 기본계획	2025 도시환경정비 기본계획
사업성 중심의 정비계획	공공의 역할 및 지원강화로 공공성 확보
정비(예정)구역 위주의 계획	중심지의 종합적인 재생 지침수립 및 정비예정구역의 재정비
획일적이고 물리적 환경 개선	사회적, 경제적, 환경적 통합적 도시재생측면에서 접근
철거위주의 사업방식 획일화	다양한 정비수법 마련 (철거, 수복, 보전 등)

다. 미래 도시재생의 비전을 실현하는 계획 수립

○ 미래사회 변화와 패러다임 전환에 대응하는 정비기본계획 수립

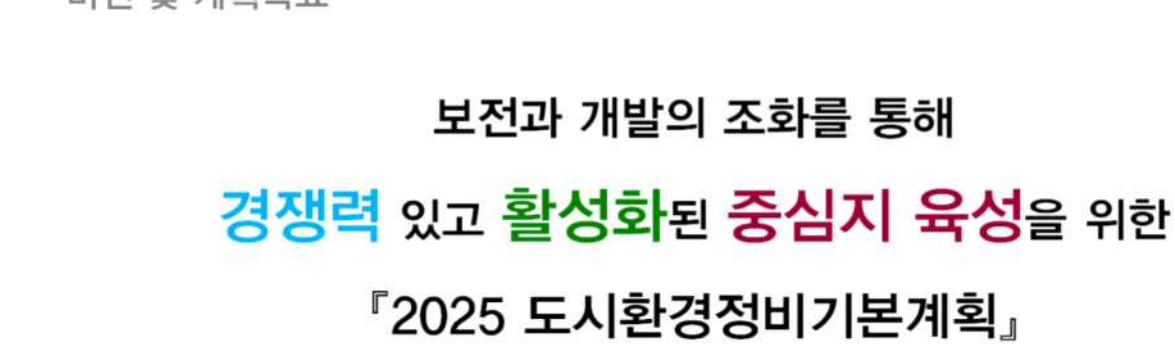
– 기후변화 및 사회구조 변화에 대응하는 계획

– 일자리 창출 및 안전한 도시 조성을 위한 새로운 공공기여 기준 마련 가능

라. 비전 및 계획 목표

○ 비 전

– 보전과 개발의 조화를 통해 경쟁력 있고 활성화된 중심지 육성



○ 계획 목표 및 실천방안

❶ 중심지별 차별화 된 육성전략을 통한 지역 경쟁력 확보

❷ 역사문화보전과 도시재생을 통한 도심활성화

❸ 지역 특성을 고려한 맞춤형 재생 유도

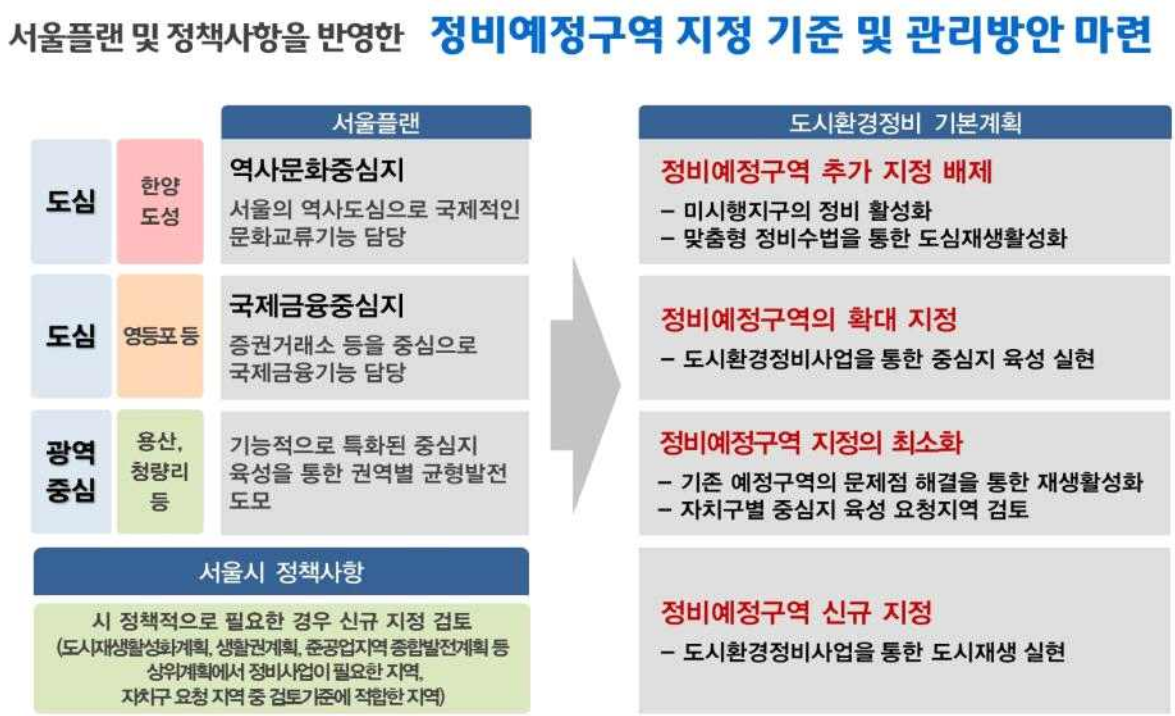
❹ 미래사회 변화에 대응하는 계획기준 제시

계획목표	실천방안
중심지 별 차별화된 육성전략을 통한 **지역 경쟁력 확보**	• 정비예정구역 재정비 • 용적률 적용체계 개선
역사문화보전과 도시재생을 통한 **도심 활성화**	• 높이기준 강화 • 도심공동화 해소를 위한 대책방안 마련 • 역사문화 보전 관리절차 및 기준 마련 • 가로활성화 방안
지역특성을 고려한 **맞춤형 재생 유도**	• 다원적 정비수법 도입 • 미시행지구의 합리적 조정 • 존치지구 및 완료지구의 합리적 관리 • 맞춤형 도시재생지침 개선
미래사회 변화에 대응하는 **계획기준 제시**	• 친환경 에너지 기준 강화 • 사회여건 변화 대응 새로운 공공기여 및 계획기준 마련 • 안전한 도시공간 조성을 위한 기준 마련

□ 2025 도시·주거환경정비기본계획(안)

가. 중심지별 차별화 된 육성전략을 통한 지역경쟁력 확보

○ 중심지별 정비예정구역 운영 원칙 및 기준 마련



○ 서울시 정책사항 및 자치구 요청지역 등 정비예정구역 신규 지정

– 도시재생활성화계획/생활권계획 및 준공업지역 발전계획에서 제시한 구역

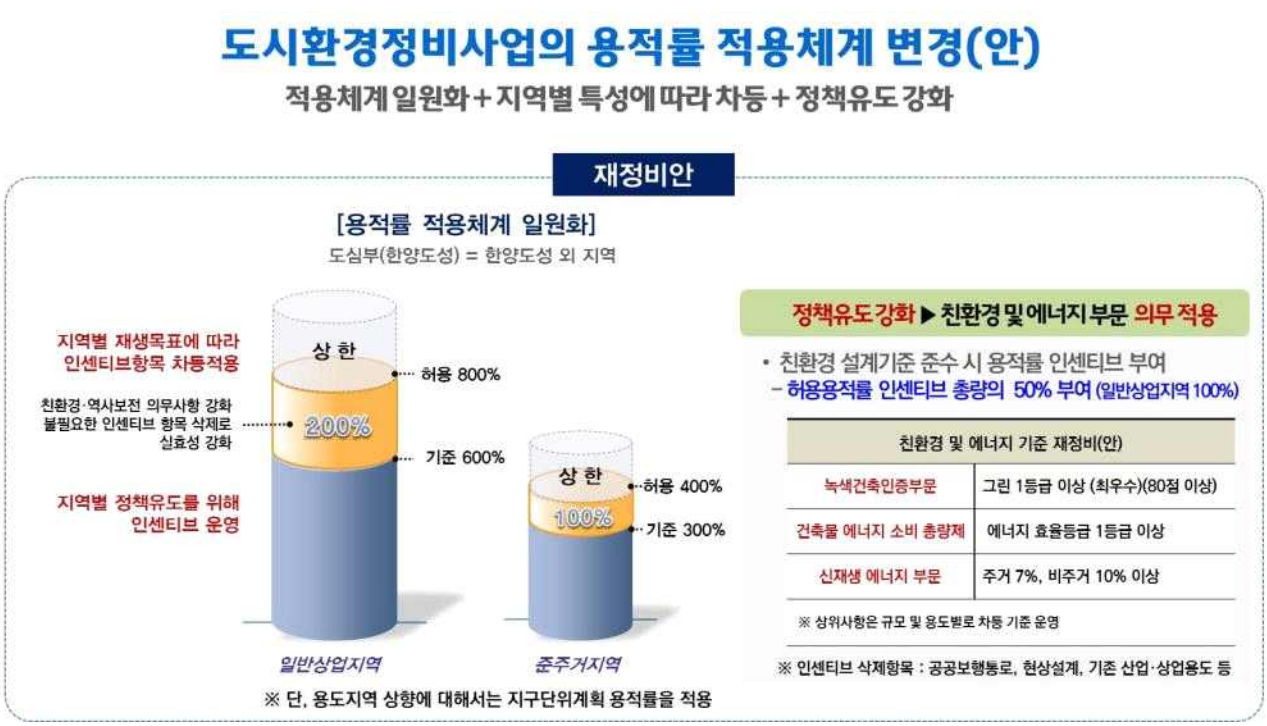
– 정비예정구역 기준과 부합하는 자치구 요청지역 반영 검토

○ 용적률 적용 체계 및 운영 방향

계획의 목적	운영원칙
패러다임 변화 수용 정책적 유도	• 친환경 및 에너지 부문 의무 적용 → 미 준수 시 사업 불가(단, 인센티브 부여)
	• 역사보존 의무 적용 및 실효성 있는 인센티브 방안 마련
	• 안전한 도시공간 조성을 위한 안전·방재 시설 설치 유도
지역특성별 육성	• 상위계획과의 정합성, 정책방향 변화 반영(2030 서울플랜 등)
	• 중심지별 차별화된 육성전략을 통한 지역 경쟁력 확보
계획의 정합성	• 지역별로 상이한 용적률 체계 일원화
	• 지구단위계획과의 허용 인센티브 항목 통합
계획의 유연성	• 지역특성에 따라 필요 시 도시계획 심의를 통해 인센티브 항목 추가 가능

○ 용적률 적용체계 재정비(안)

– 지역별 상이하게 운영되던 용적률 체계 일원화
– 친환경 및 에너지 부문 기준 강화 및 의무화
– 정책 유도 및 지역별 특성에 따라 차등적 인센티브 요율 적용



나. 역사문화보전과 도시재생을 통한 도심활성화

○ 역사문화 경관을 고려한 높이계획

– 역사도심 기본계획에서 제시한 높이를 최고높이로 적용

– 기존 높이완화 및 기부채납에 따른 높이 완화 적용 배제

단, 매장문화재를 전면보존하고 기부채납시 위원회 심의를 통해 높이 완화 가능

2020 정비기본계획 높이계획

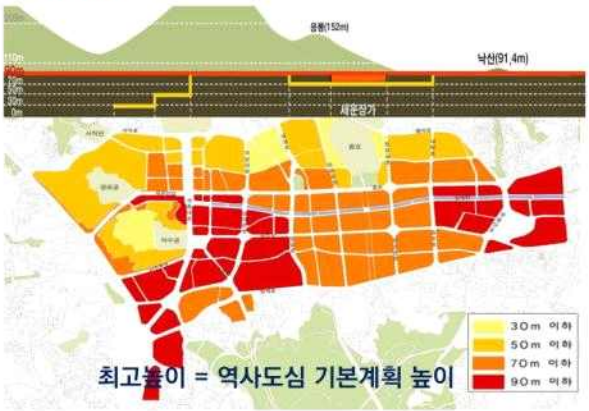
기준높이에 높이 완화 하는 방식
도심부 발전계획 높아+정비사업 높이완화(A형 20m,B형 10m)+ a

- 높이완화 : 도심부 발전계획 높이(기준높이) + 20m +α
- 공공용지, 공개공지 초과 제공에 따른 높이완화 실시
- 계획단위개발(PUD) 을 위한 높이 완화 실시

2025 정비기본계획 재정비(안)

역사도심 기본계획 높이 적용

- 기준높이를 최고높이로 반영
- 기존 높이완화20m 미적용, 기부채납에 따른 높이완화 미적용
  단, 매장문화재를 전면보존하고 기부채납시 위원회 심의를 통해 높이 완화 가능



○ 도심공동화 해소를 위한 대책 마련

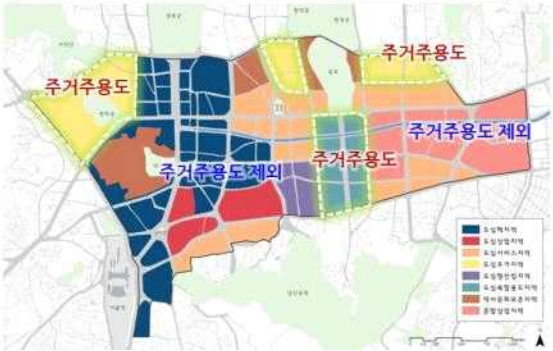
– 국가상징가로변을 제외한 모든 지역에서 주거주용도 허용

– 주거용도 미 도입 시 가로활성화 용도 등 도시활성화 용도 도입

2020 정비기본계획 토지이용계획

도심주거지역, 도심복합용도지역에서만 주거 주용도 포함

지역구분	기존 지역별 주용도
도심핵지역	업무, 숙박, 문화/집회
도심상업지역	판매, 위락, 문화/집회, 숙박
도심서비스지역	업무, 판매, 문화/집회, 숙박, 교육연구
도심형산업지역	업무, 근린생활, 숙박, 아파트형공장
도심주거지역	주거(공동주택), 교육연구, 의료시설, 근린생활
도심복합용도지역	업무, 판매, 문화/집회, 숙박, 주거, 위락, 교육, 연구, 의료 등 복합개발
혼합상업지역	일반상업지역에서 허용용도로 함, 주거용도 제외
역사문화보전지역	도시환경정비구역 지정금지



2025 정비기본계획 재정비(안)

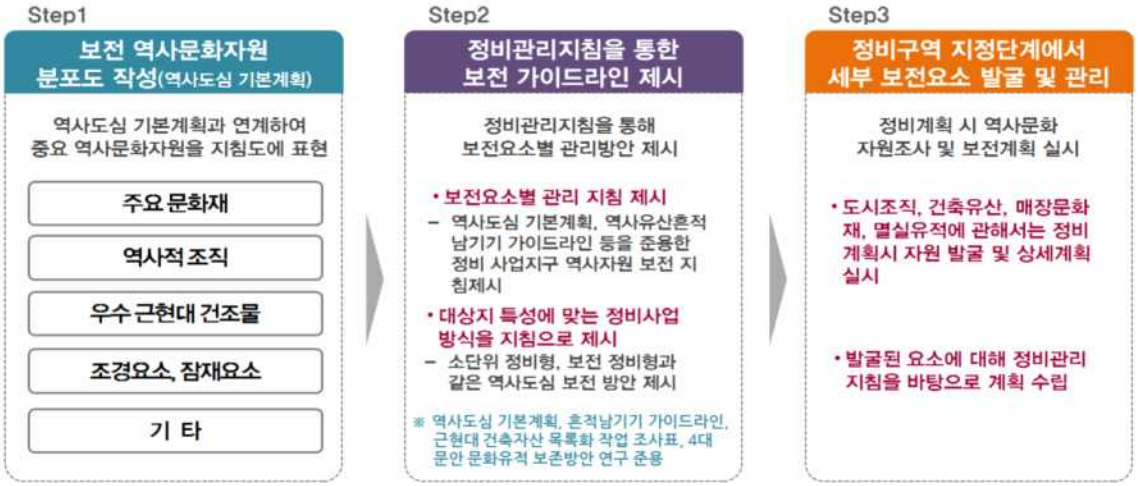
정비구역 지정금지인 역사문화보전지역만 제외하고
전지역에서 주거 주용도 포함

지역구분	지역별 주용도	추가 주용도
도심핵지역	업무, 숙박, 문화/집회	주거 주용도 가능 (상징가로변 제외)
도심상업지역	판매, 위락, 문화/집회, 숙박	
도심서비스지역	업무, 판매, 문화/집회, 숙박, 교육연구	
도심형산업지역	업무, 근린생활, 숙박, 아파트형공장	
도심주거지역	교육연구, 의료시설, 근린생활	
도심복합용도지역	업무, 판매, 문화/집회, 숙박, 위락, 교육, 연구, 의료 등 복합개발	
혼합상업지역	일반상업지역에서 허용용도로 함	
역사문화보전지역	도시환경정비구역 지정금지	

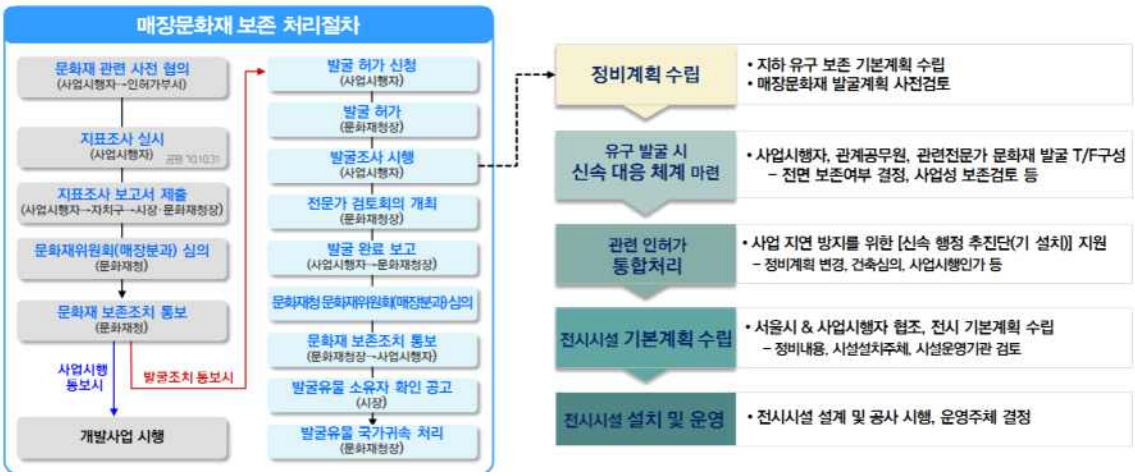
– Area Management 도입을 통한 완료지구 활성화

○ 역사문화보전을 위한 세부 관리 방안 마련

– 역사문화보전 관리 지침 신설



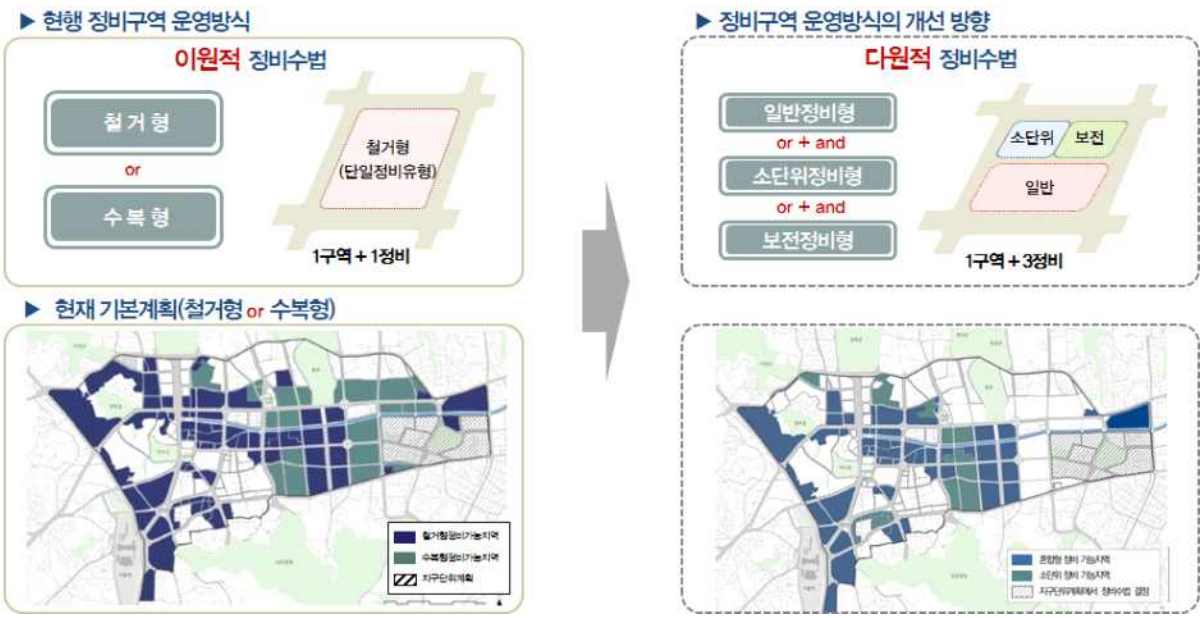
– 역사도심 유구 보존 관리 프로세스 마련



다. 지역특성을 고려한 맞춤형 재생 유도

○ 다원적 정비수법 도입

– 철거/수복 이원적 방식에서 한구역내 여러 정비방식의 혼합



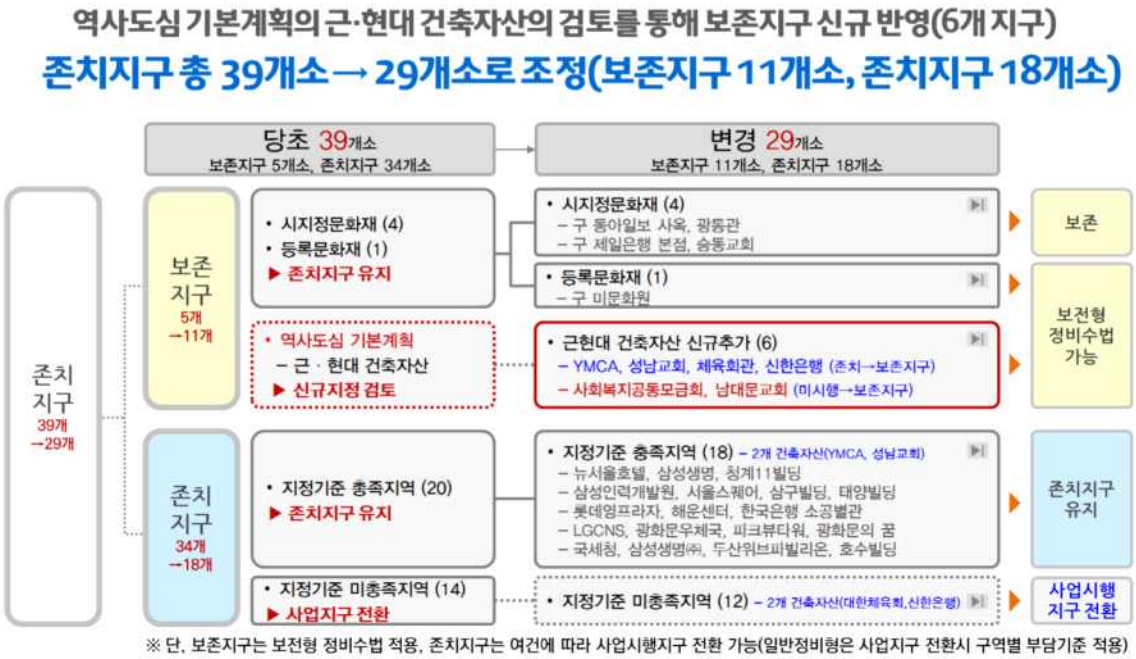
○ 미시행지구의 합리적 조정

– 기존 도시조직을 고려한 정비방식 조정으로 사업실현성 제고 및 역사도심 특성 보호

○ 존치 및 완료지구 관리 방안

– 존치지구 지정 기준을 20년에서 30년으로 조정(재건축 기준 정합성)

– 새로운 요건에 부합하지 않는 지구는 사업지구로 전환 검토



– 완료구역은 정비구역에서 해제하고 지구단위계획으로 전환 관리

– 미 완료구역 내 완료지구는 정비사업지구와 동일한 기준 적용

구 분	관리방향	용적률 체계	신축 진입기준	비 고
정비사업 완료구역 완료 / 완료 완료 / 완료 완료 / 완료	정비 → 관리 재개발 목적 달성 지구단위계획 관리	600% + α 단, 기존 용적률 및 높이기준 인정 ※ 기본계획상 허용용적률 인센티브 항목 의무 적용 (친환경 기준 강화·의무화 등)	진입기준 없음 현재 건축허가 기준과 동일하게 적용	
정비사업 진행구역 완료 / 미시행 완료 / 완료 미시행 / 사업추진중	주변 정비지원 미시행지구 사업실현 정비구역으로 관리	정비사업과 동일 – 기준 600% – 허용 800% – 상한 (기부채납 α)	1. 완료후 30년 경과 2. 안전진단 D등급 or C등급 설비유지관리 문제 3. 위원회 인정 시	

라. 미래사회 변화에 대응한 계획기준 제시

○ 친환경 및 에너지 부문 기준 강화

구분	기 정
관련기준	2020 도시환경정비기본계획
친환경 개발	• 친환경건축물 인증(85점 이상) (단, 친환경 건축물 점수 75점 및 에너지 성능지표(EPI) 74점 의무) • 총 건축비 또는 총 에너지 사용량의 1%를 신재생에너지 사용
적용방식	선택 적용

변 경			
도시환경정비기본계획(안)			
구분 \ 연면적	10,000㎡ 이상	3,000㎡이상 ~10,000㎡미만	3000㎡미만
녹색건축물	그린1등급(최우수)	그린2등급(우수)	서울시 녹색건축설계 기준 적용
에너지총량	246(kWh/㎡·y) (1등급)	256(kWh/㎡·y) (1등급)	
신재생에너지	10% 이상	9% 이상	
적용방법	의무	의무	

* 도시환경정비사업의 95%이상이 10,000m2 이상임

○ 기후변화 및 에너지 저감 도시 실현을 위한 지침 마련

○ 새로운 공공기여시설 도입