
2025 서울특별시 도시·주거환경정비 기본계획 변경(안)
- 도시정비형 재개발사업부문 -
(도시정비형 재개발사업구역내 주택공급확대)

2019. 10.

목 차

I 개 요

- 1. 계획의 배경 및 목적 3
- 2. 계획의 범위 3
- 3. 경과조치 및 구속력 3

II 현황분석 및 개선방향

- 1. 주거공급기준 현황 4
- 2. 한양도성 도심부 이외 지역 사업추진 현황 5
- 3. 주거허용 여건변화 6
- 4. 도시정비형 재개발구역 내 주거허용 확대 방향 7

III 기본계획 변경사항

- 1. 주거주용도 확대 8
- 2. 주거비율 및 공공주택 확보기준 14
- 3. 준주거지역 용적률 체계 16
- 4. 생활SOC적용 허용용적률 인센티브 기준 18

IV 행정사항 및 적용절차

- 1. 경과조치 22
- 2. 적용절차 22

I 개 요

1. 계획의 배경 및 목적

- 국지적으로 과열된 부동산시장 안정을 위한 ‘서울시 주택공급 5대 혁신방안’ 및 ‘8만호 추가공급 세부계획’에 따라 도심 및 생활권 중심지에서 직주근접 실현이 가능하도록 도시정비형 재개발사업구역에서 주택공급 확대 필요
- 상업지역 등 중심지 내 빌딩은 중층은 물론 일부 저층까지 공실이 다수 발생하여 도심부의 공동화 같이 빌딩공동화를 유발하여 도시환경 저해요소 발생
- 도심부 주거공급과 더불어 주민편의시설 및 지역사회에 꼭 필요한 창업시설 등의 인프라 조성으로 지속가능한 정주환경 마련 필요
- 따라서 금번 2025 도시·주거환경정비기본계획(도시정비형 재개발사업 부문)변경을 통해 도심 및 생활권 중심지내 주거공급을 확대하고, 주민편의시설 등 인프라 조성으로 지속가능한 정주환경을 마련하고자 함

2. 계획의 범위

- 시간적범위 : 목표연도는 2025년으로 동일
- 공간적범위 : 대상지는 ‘2025 서울특별시 도시·주거환경정비기본계획’에서 정한 정비예정구역 범위와 동일

3. 경과조치 및 구속력

- 주거도입을 위한 완화사항(주거비율완화 및 주거주용도 변경 등)에 대해서는 기본계획 변경 후 운영기간(3년 한시) 내 정비계획을 수립(변경)하고 사업시행계획인가(건축허가)를 신청한 때 까지 유효
- 한시적 주거비율 완화 이외의 변경사항은 2030 도시·주거환경 기본계획(도시정비형 재개발사업부문)수립 전까지 적용

II 현황분석 및 개선방향

1. 주거공급기준 현황

○ 한양도성 도심부

- 주거 주용도 도입(단, 상징가로변 제외) 및 주거비율 90% 완화
[2025 서울특별시 도시·주거환경정비기본계획에서 기(既)완화]
- 도심 내 소형주택 및 장기일반민간임대주택을 도입할 경우 인센티브 부여

보전과 개발의 조화를 통해 **경쟁력** 있고 **활성화된 중심지 육성** 목표 2016 재정비

도심부 주거허용 (2016年)

- 주거주용도 가능지역 개념을 탈피해 도심부 전체에 주거용도 가능지역 확대
- 도심부 용도용적제 배제 및 기존 주거용도에 따른 인센티브 부여

『2025 도시환경정비기본계획』 (2016년재정비)

※ 한양도성 도심내 주거도입시 허용용적률 인센티브

- 건축연면적의 30%이상을 전용40㎡이하 주거 도입 시 주거복합비율에 비례하여 **최대50% 부여**
- 장기일반민간임대주택 도입(전용 60㎡이하 전체 연면적의 20% 이상) 시 **정량 50% 부여**

<그림> 2025 도시환경정비기본계획(2016)

도심부(한양도성) 주거주용도 허용

■ 도심 내 주거도입 시 인센티브

- 주택 연면적 비율 30% 이상 시
최대 허용용적률 50% 적용

주거복합비율	인센티브 부여량
30% 미만	-
30 ~ 40% 미만	10%
40 ~ 50% 미만	20%
50 ~ 60% 미만	30%
60 ~ 70% 미만	40%
70% 이상	50%

■ 장기일반민간임대 도입에 따른 인센티브

- 전체 연면적의 20%이상 도입 시
정량 50% 허용용적률 (전용 60㎡이하)

<그림> 한양도성 도심내 주거공급 및 도심공동화 방지를 위한 인센티브 기준

- 한양도성 도심부 이외 지역(생활권 중심지)
 - 한양도성 도심부 이외 지역은 주거 주용도 불허구역 다수 존재로 주거비율 50% 이하로 제한
 - 용도용적제 적용으로 주거비율 상향 시 용적률 감소
- 한양도성 도심부와 이외지역 간의 주택공급 규정이 다름

〈표〉 2025 도시환경정비기본계획 상 주거공급 가능지역

구 분	주거공급 가능지역	주거비율 (800% 기준)	비 고
한양도성 도심부	모든 지역 (국가상징가로변 제외)	최대 90% (용적률 720%)	
한양도성 도심부 이외지역	용산, 청량리(일부), 마포(일부)	최대 50% (용적률 400%)	영등포, 청량리, 마포 등 일부지역은 주거주용도 불허

2. 한양도성 도심부 이외 지역 사업추진 현황

- 한양도성 도심부 이외 지역은 구역지정 이후 마포 및 용산 등 일부지역을 제외하고는 사업추진 실적이 미미한 실정임
- 생활권중심지 내 도시정비형 재개발구역 내 비주거부분 공실 발생으로 도시환경 저해, 야간 안전이 우려되는 상황

〈표〉 도시환경정비사업 추진현황

(2015년 10월말 기준)

구분	구역지정(ha)	완료지구(ha)	시행중(ha)	미시행지구(ha)	존치지구(ha)	미시행율(%)
한양도성	148.5	84.7	14.2	27.0	10.9	25.5
마 포	45.5	26.7	3.1	6.2	0.6	14.9
영등포	40.2	-	11.2	29.1	-	72.4
청량리	21.5	2.1	-	14.4	-	67.0
용 산	30.2	6.3	12.4	10.5	1.2	38.7
신 촌	7.2	-	-	5.4	1.8	100.0
기 타	21.5	-	-	21.5	-	100.0
계	314.6	119.8	40.9	114.1	14.5	40.9



〈그림〉 생활권중심지내 비주거부분 공실 현황

3. 주거허용 여건변화

- 최근 주택시장이 국지적 과열현상으로 주택공급 확대 필요
 - 국토교통부 '수도권 주택공급 확대방안' 발표('18.9.21)
 - 정부, 서울시 부동산안정 대책 추진(주택공급 5대 혁신방안)
 - 도시외곽 신규 주택공급과 더불어 도시 내 주거공급 확대 필요
- 도시정비형 재개발사업을 통해 청년, 신혼부부, 1~2인가구에게 저렴한 공공주택 공급 필요
 - 도심부의 지속적인 인구유출에 따른 도심공동화 해소 및 도심활력 증진
 - 주택시장 과열로 거주환경이 불안한 청년, 1~2인가구, 신혼부부에게 직주근접형 저렴한 소형주택 공급으로 주거문제 해결



〈그림〉 도시정비형 재개발사업 구역내 주거허용 여건 변화

4. 도시정비형 재개발구역 내 주거허용 확대방향

■ 도심 및 중심지 지역 내 주거공급의 필요성

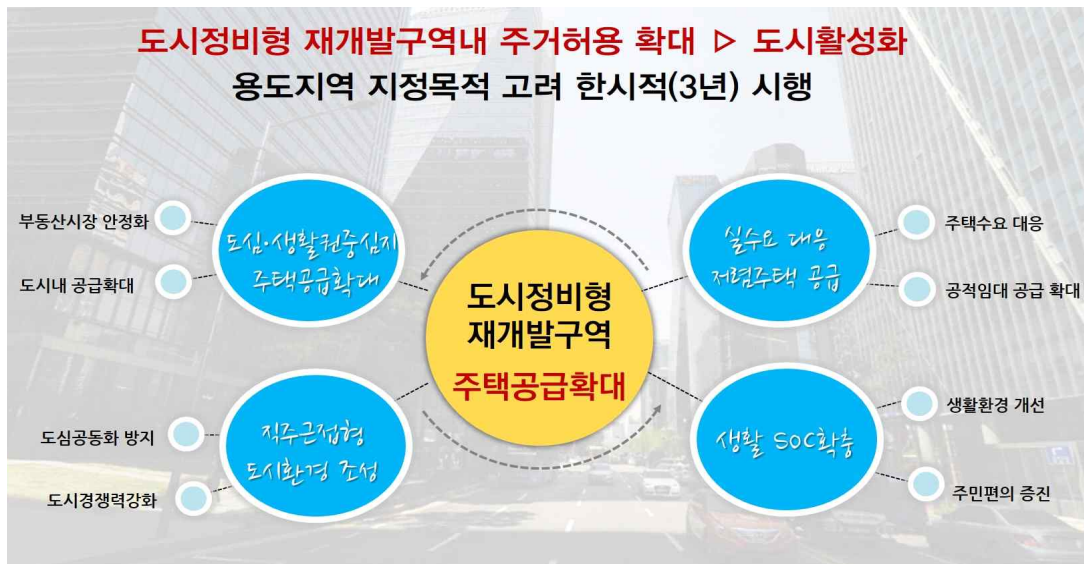
- 최근 급등한 부동산 시장 안정화
- 도심 공동화 방지 및 직주근접 실현
 - 주로 대중교통이 불편한 외곽지역에 입지했던 민간, 공공주택을 경제 활동이 집중되는 도심형으로 확대해 직주근접 실현
 - 도심 공동화 방지 및 차량진입 감소로 미세먼지, 에너지 등 도시문제 해결
- 빈 사무실을 주거로 변경하여 도심활력 증진 및 주택문제 해결



부동산 시장 안정 및 도심공동화 방지를 위해 주거비율을 한시적으로 완화
도시정비형 재개발구역내 주택공급 확대, 생활 SOC 적극 공급, 도시활성화 유도

■ 도시정비형 재개발구역 주택공급 방향

- 실수요자 중심의 주택공급 및 생활 SOC 설치로 지속가능한 도시공간 창출
 - 주거비율 완화로 건설되는 소형주택, 공공주택을 신혼, 청년, 1~2인가구를 중심으로 공급, 직주근접의 안정적인 주거환경 제공
 - 일자리 창출공간, 도서관, 복지시설 등 시민체감도 높은 생활인프라 확보를 통해 주거와 삶이 어우러진 도시공간 창출



〈그림〉 도시정비형 재개발사업 구역내 주거허용 확대방향

Ⅲ 기본계획 변경사항

1. 주거주용도 확대

- 한양도성 도심부만 적용하던 ‘용도용적제 배제시책’을 한양도성 도심부 이외 지역으로 확대

〈표〉 도시정비형 재개발구역 상업지역내 주거복합건축물의 용도 비율 및 용적률 적용기준

기 정	변 경
<p>한양도성 도심부 용도용적제 배제시책 유지</p> <p>도심공동화 방지 및 도심 주거 유지를 위해 사대문안 도심부 일반상업지역 내 도시환경정비구역에서는, 서울시 도시계획조례 제55조에 의거, 주거 기능을 도입할수록 용적률이 하향 조정되는 용도용적제의 적용을 배제하도록 한다(※한양도성 도심부 이외의 지역에서는 용도용적제 적용됨).</p>	<p>상업지역내 주거복합건축물의 용도 비율 및 용적률 적용기준을 준용하여 도시정비형 재개발사업에서 별도 기준 적용(한양도성 도심부 + 도심부 이외 지역)</p> <p>도심공동화 방지 및 중심지 주거 확대를 위해 도시정비형 재개발구역내 일반상업지역에서는 서울시 도시계획조례 별표3(상업지역내 주거복합건축물의 용도 비율 및 용적률)을 준용하여 기본계획에 따라 용도 비율 및 용적률 기준을 적용한다. (※ 한양도성 도심부 이외의 지역도 한시적으로 기준 적용)</p>

- 주거 주용도 확대지역: 7개 지역

▲영등포·여의도 도심 ▲청량리 광역중심 ▲가산·대림 광역중심
▲마포 지역중심 ▲연신내 지역중심 ▲신촌 지역중심 ▲봉천 지역중심

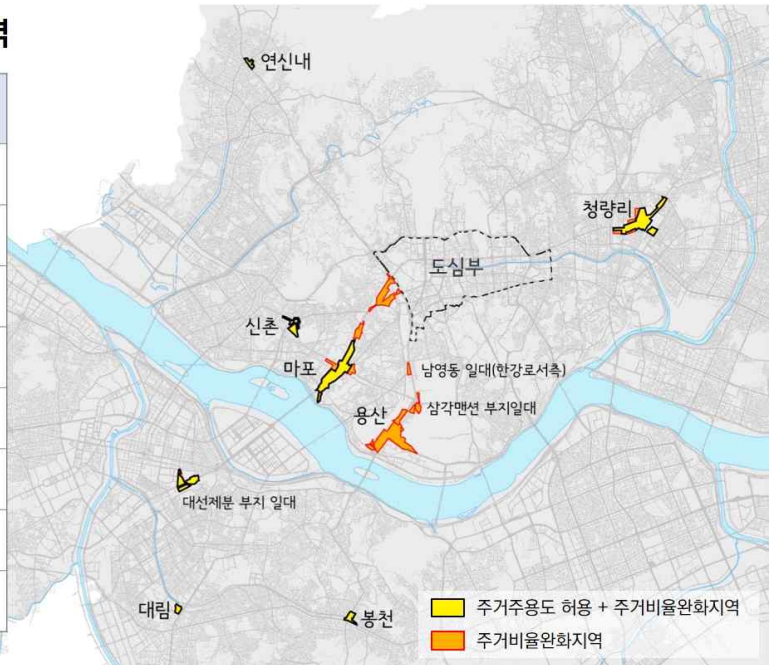
※ 도심내 주거공급 확대에 대한 한시적 서울시 정책에 따라 지구단위계획의 주용도 변경을 적극 반영하도록 한다. 지구단위계획구역으로 지정된 지역에서 도시정비형 재개발사업을 시행하는 경우 해당 지구단위계획에서 정한 건축물 용도계획 상의 권장용도와 불허용도를 정비계획 수립(변경) 시 지구단위계획상 권장용도와 불허용도 변경 가능.

〈표〉 주거주용도 확대지역

구 분		현행	변경
영등포·여의도 도심		-	주거허용, 주거비율 완화
용산 광역중심		공동주택	주거비율 완화
청량리 광역중심	역세권	-	주거허용, 주거비율 완화
	일반업무상업	-	주거허용, 주거비율 완화
	혼합서비스	주거	주거비율 완화
	전략재개발	-	주거허용, 주거비율 완화
가산·대림 광역중심		-	주거허용, 주거비율 완화
마포 지역중심	역세권	-	주거허용, 주거비율 완화
	일반업무·상업	-	주거허용, 주거비율 완화
	업무주거	주거	주거비율 완화
	주거복합	주거	주거비율 완화
	일반업무	주거	주거비율 완화
연신내		-	주거허용, 주거비율 완화
신촌지역		-	주거허용, 주거비율 완화
봉천지역		-	주거허용, 주거비율 완화

주거주용도 확대·비율 완화 추가지역

구 분	주거주용도
1. 영등포·여의도 도심	허용, 비율완화
2. 용산 광역중심	비율완화
3. 청량리 광역중심	허용, 비율완화
4. 가산·대림 광역중심	허용, 비율완화
5. 마포 지역중심	허용, 비율완화
6. 연신내	허용, 비율완화
7. 신촌지역	허용, 비율완화
8. 봉천지역	허용, 비율완화



〈그림〉 서울시 주거주용도 확대 및 비율 완화지역 종합도

1. 영등포·여의도 도심 주거주용도 확대지역

주용도 (현재)

건축물 주용도는 해당 지구단위계획(영등포지역 부도심권 지구단위계획)에서 정한 건축물의 용도계획 상의 권장용도 중에서 선택
 • 주용도 : 판매, 업무, 문화/집회시설, 숙박시설, 지식산업센터 등

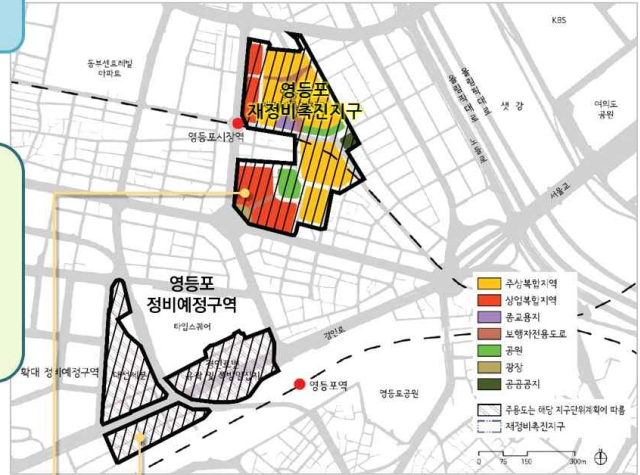
주용도 (변경)

■ 영등포는 정비계획이 수립되지 않은 정비예정구역으로 토지이용계획상 주거주용도를 적용하지 않았으나 금회 변경을 통해 주거주용도 허용

- ※ 정비계획수립(변경)시 영등포지역 부도심권 지구단위계획상 권장용도와 불허용도 변경 가능
- ※ 재정비촉진지구 기준에 따른

■ 영등포·여의도지역 - 지구단위계획 주용도(변경안)

지구단위 계획	주용도	
	기정	변경
영등포지역 부도심권 지구단위계획	판매, 업무, 문화/집회시설, 숙박시설, 지식산업센터 등	주거주용도 허용



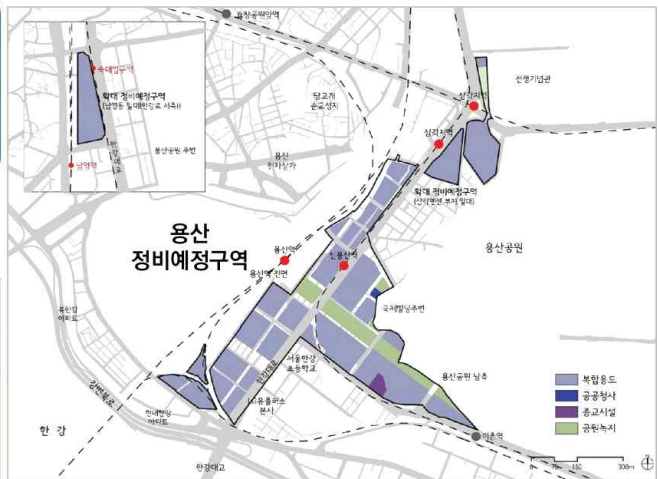
2. 용산 광역중심 주거주용도 확대지역

용산지역 - 주거비를 완화

■ 용산은 기존에 공동주택(주거)가 허용되었으나 조례상 비주거비를 적용과 지구단위계획지침에 따라 주거비용이 제약되었으나 금회 변경을 통해 주거비용 완화 적용

■ 용산지역 - 지구단위계획 주용도

지구단위 계획	주용도	
	기정	변경
용산 지구단위계획	업무, 근린생활, 공동주택, 복합용도, 판매시설, 숙박시설 등	



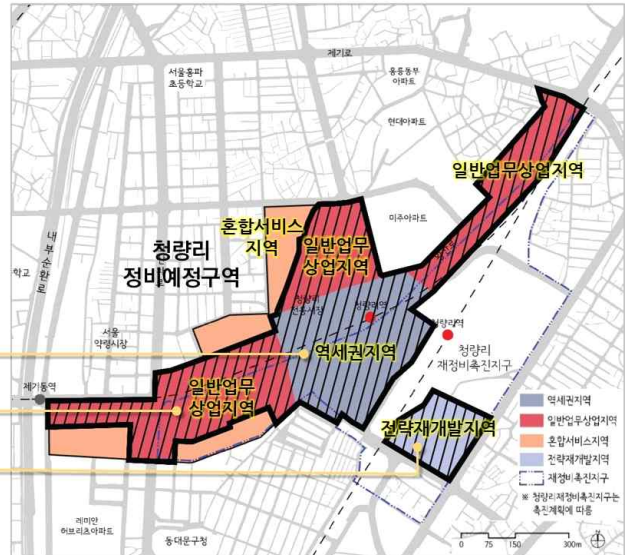
3. 청량리 광역중심 주거주용도 확대지역

청량리지역 - 기본계획 토지이용계획 변경

- 역세권지역, 일반업무상업·전략재개발지역 추가로 주거주용도 허용

청량리 광역중심 - 토지이용계획(변경안)

토지이용 계획	주용도	
	기정	변경
역세권	업무, 판매, 숙박, 문화/집회	주거주용도 허용
일반 업무상업	판매, 근린생활, 업무, 문화/집회, 숙박	주거주용도 허용
전략재개발	업무, 숙박, 문화/집회	주거주용도 허용
혼합서비스	근린생활, 업무, 주거, 숙박	기존 허용지역



4. 가산·대림 광역중심 주거주용도 확대지역

주용도 (현재)

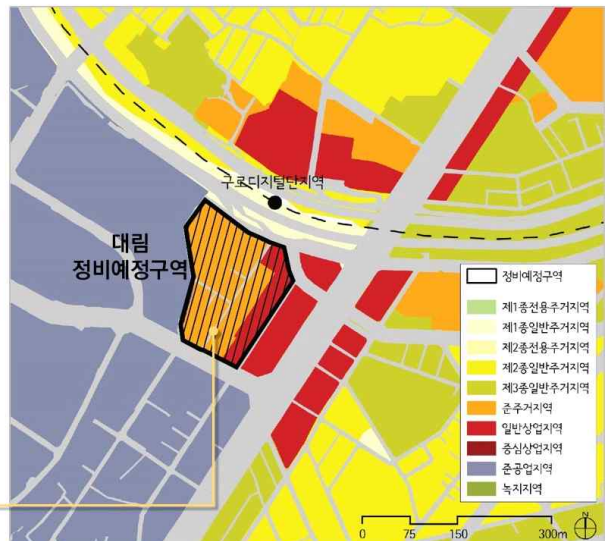
- 건축물 주용도는 구로디지털단지 지구단위계획에서 정한 건축물의 권장용도 중에서 선택하도록 한다
- 주용도 : 문화 및 집회, 교육연구, 업무, 판매시설, 숙박시설 등

주용도 (변경)

- 가산·대림지역 금회변경을 통해 주거주용도 허용
- ※ 정비계획수립(변경)시 구로디지털단지 지구단위계획상 권장용도와 불허용도 변경 가능

가산·대림 광역중심 - 지구단위계획 주용도(변경안)

지구단위 계획	주용도	
	기정	변경
구로디지털 단지지구단위계획	문화 및 집회, 교육연구, 업무, 판매시설, 숙박시설 등	주거주용도 허용



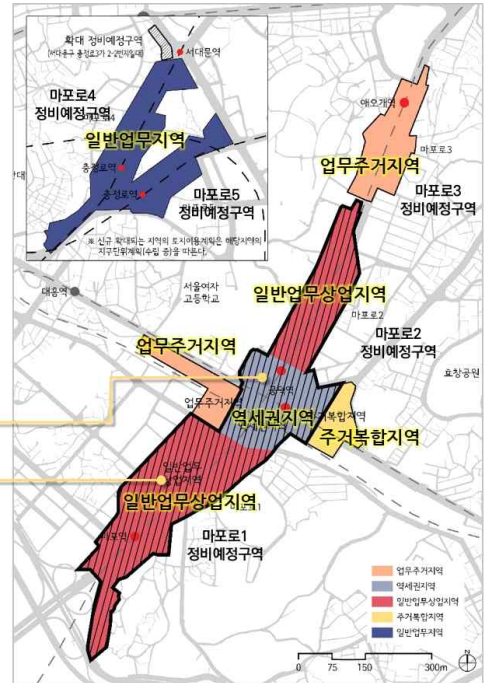
5. 마포 지역중심 주거주용도 확대지역

마포지역 - 기본계획 토지이용계획 변경

- 역세권지역, 일반업무·상업지역 주거주용도 허용
- 구역별 여건과 계획 타당성을 고려하여 90% 주거허용

마포 지역중심 - 토지이용계획(변경안)

토지이용계획	주용도	
	기정	변경
역세권	업무, 판매, 숙박, 문화/집회	주거주용도 허용
일반업무·상업	업무, 판매, 근린생활, 문화/집회, 숙박	주거주용도 허용
업무주거	업무, 주거, 근린생활, 교육연구시설, 숙박	기존 허용지역
주거복합	주거, 근린생활, 문화/집회, 숙박	기존 허용지역
일반업무	업무, 판매, 근린생활, 주거, 숙박 (준주거지역에서는 주거 주용도 가능)	기존 허용지역



6. 연신내 지역중심 주거주용도 확대지역

주용도 (현재)

건축물 주용도는 연신내 지구단위계획에서 정한 건축물의 권장주용도 중에서 선택하도록 한다

- 주용도 : 업무, 근린생활, 문화 및 집회, 판매, 의료, 운동, 숙박 등

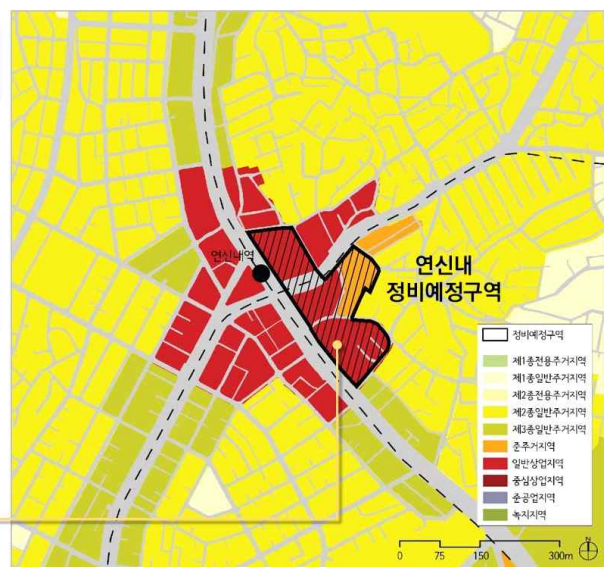
주용도 (변경)

- 연신내지역 금회 변경을 통해 주거 주용도 허용

※ 정비계획수립(변경)시 연신내 지구단위계획상 권장주용도와 불허용도 변경 가능

연신내 지역중심 - 지구단위계획 주용도(변경안)

지구단위 계획	주용도	
	기정	변경
연신내 지구단위계획	업무, 근린생활, 문화 및 집회, 판매, 의료, 운동, 숙박시설 등	주거주용도 허용



7. 신촌 지역중심 주거주용도 확대지역

주용도 (현재)

건축물 주용도는 마포구·서대문구 신촌 지구단위계획에서 정한 건축물의 권장용도 중에서 선택하도록 한다

- 주용도 : 업무, 문화 및 집회, 판매, 교육연구, 노유자, 숙박시설 등

주용도 (변경)

■ 신촌지역 금회 변경을 통해 주거 주용도 허용

※ 정비계획수립(변경)시 마포구·서대문구 신촌 지구단위계획상 권장용도와 불허용도 변경 가능

■ 신촌 지역중심 - 지구단위계획 주용도(변경안)

지구단위 계획	주용도	
	기정	변경
마포구·서대문구 신촌 지구단위계획	업무, 문화 및 집회, 판매, 교육연구, 노유자, 숙박시설 등	주거 주용도 허용



8. 봉천 지역중심 주거주용도 확대지역

주용도 (현재)

건축물 주용도는 봉천 지구단위계획에서 정한 건축물의 권장용도 중에서 선택하도록 한다

- 주용도 : 업무, 판매, 문화 및 집회, 근린생활, 숙박시설 등

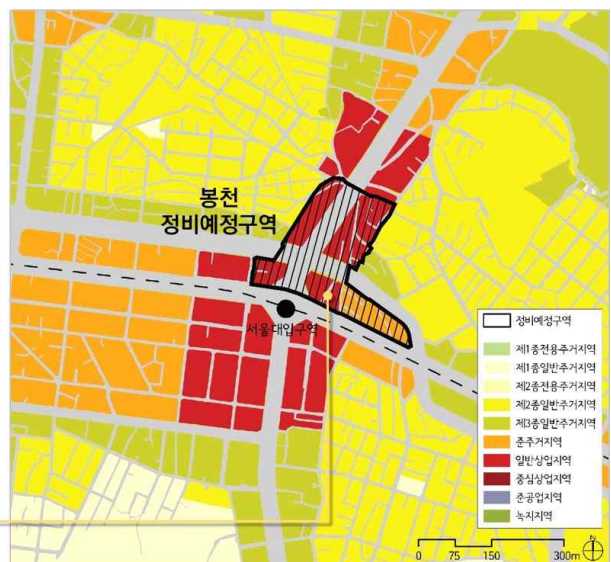
주용도 (변경)

■ 봉천지역 금회변경을 통해 주거 주용도 허용

※ 정비계획수립(변경)시 봉천 지구단위계획상 권장용도와 불허용도 변경 가능

■ 봉천 지역중심 - 지구단위계획 주용도(변경안)

지구단위 계획	주용도	
	기정	변경
봉천 지구단위계획	업무, 판매, 문화 및 집회, 근린생활, 숙박시설 등	주거 주용도 허용



2. 주거비율 및 공공주택 확보기준

- 종전 기본계획 상 주거비율 관련 기준은 별도로 없음. 단 관련법령(도시계획 조례, 지구단위계획 수립지침 등)에 근거하여 주거비율 관리
- 금회 주거비율 확대에 대한 명확한 기준제시를 위해 주거비율 적용과 공공주택 확보기준을 별도로 마련

[주거비율]

- 주거주용도 도입 시 주거비율 (현행) 50%→ 90%이하 완화적용 (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 확보비율 제외, 사업시행 시 용도 자율적 선택

[공공주택 확보기준]

- 주거용적률 400%를 기준으로 완화되는 용적률의 1/2은 공공주택 공급
- 건설하는 주택 전체세대수의 80%이상을 전용85㎡ 이하 규모의 주택으로 건설하여야하며, 공공주택은 전체 세대수의 60%이상 전용40㎡ 이하 확보
- 주거비율 완화에 따라 증가하는 공공주택 확보 시 공공이 부담하여 인수하는 것이 원칙. 단, 상업지역에서는 민간임대주택(장기일반민간임대주택, 공공지원민간임대주택)도 가능
 - ※ 공공임대주택 인수 시 공공주택특별법 제44조 및 시행령 제38조에 따라 토지, 건축물 감정평가금액 이내 매입. 단, 서울시 공공주택과에서 공공주택에 관한 매입기준 별도 마련 시에는 그에 따름
- 공공주택은 청년, 신혼부부, 1~2인가구 직장인 등 도심에 적합한 거주자 우선 공급

[상한용적률 적용사항]

- 도시정비형 재개발구역의 공공시설 등 기부채납에 따른 상한용적률은 1개구역 내 다수의 지구가 지정되어 있는 도시정비형 재개발구역의 특수

성을 고려하여 2020.7.1.부터 ‘공공시설 등 기부채납 용적률 인센티브 운영기준(개정 2019.1.16.)을 적용한다.(2020.6.30. 까지 주민공람 공고를 완료한 경우 종전 운영기준 적용)

※ 단, 구역 내 지구 구분이 없는 구역(역세권 공공임대주택 건립을 위한 도시정비형 재개발 등)은 개정기준을 바로 적용하는 것을 원칙으로 한다.

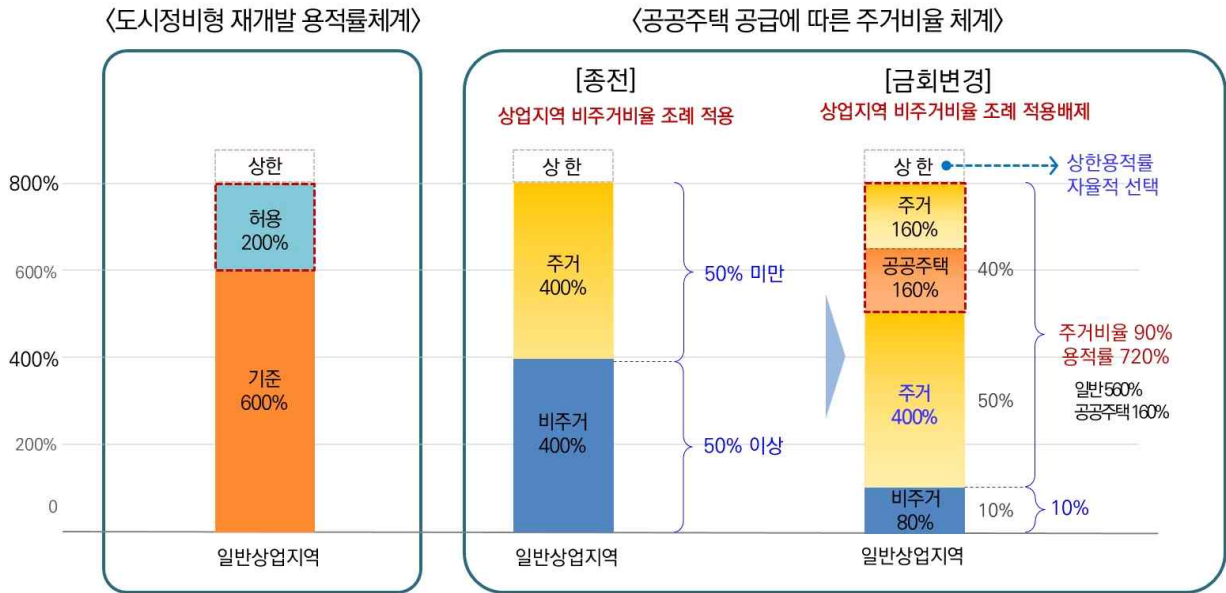
[기타사항]

- 도심주거에 적합하지 않는 대규모 아파트 단지형 개발은 지양
- 상업지역에서 주택공급을 위한 주거도입 시 생활SOC를 적극 도입하도록 한다.
- 주거복합형 건축물 도입 시 가로활성화 용도는 건물 공용공간으로 출입하는 주출입구 등을 제외하고 그 구간에 면한 벽면길이 만큼 저층부 가로활성화 용도를 설치하여야 한다. 세부사항은 재생관리지침(민간부문 일반 재생관리지침)에 따름

〈표〉 주거비율 적용기준

지역별 주거비율 운영현황	변 경
<p>한양도성 도심부</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 용도용적제 배제시책으로 인해 주거90% 이하 가능(비주거 10%이상 의무) <p>한양도성 도심부 이외 지역</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 주용도가 주거가 아닌 경우 비주거 50% 이상 확보 - 주거주용도일 경우 해당 지구단위계획 내용에 따라 운영 관리 	<p>주거비율 적용기준</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 도시정비형 재개발사업에서 주거주용도 도입 시 주거90%이하 적용(비주거 10%이상 의무) ※ 주거완화비율은 90% 범위내에서 도시계획 위원회 심의를 통해 결정 ※ 400%를 기준으로 완화되는 용적률의 1/2은 공공주택 공급 ※ 공공시설 기부채납에 따른 상한용적률은 공공주택 확보비율 제외, 사업시행 시 용도 자율적 선택

주거허용에 따라 증가되는 용적률의 1/2 공공주택 공급



〈그림〉 주거비율 완화기준 및 공공주택 확보기준

3. 준주거지역 용적률 체계

- 준주거지역은 기준 300%이하, 허용 100% 범위 이내로 기존과 같이 적용한다. 단, 개정된 도시계획조례 제55조 22항에 따라 「공공주택 특별법」 상 공공주택이 포함된 공동주택 또는 주거복합건물을 건립하는 경우에는 최대 100%이내에서 용적률 완화가 가능
 - 공공주택 도입에 따라 증가하는 용적률은 최대 100%범위내에서 증가하는 용적률의 1/2은 공공주택으로 공급한다.
 - 용적률 완화에 따라 공급하는 공공주택은 토지는 기부채납, 건축물은 공공건설임대주택의 표준건축비를 적용한다. 단, 서울시 공공주택과에서 공공주택에 관한 매입기준 별도 마련 시에는 그에 따름
- 공공주택 도입 시 친환경기준은 기존과 동일하게 의무 적용하며, 주택공급확대에 따라 생활SOC를 적극적으로 우선 확보토록 한다.

〈표〉 준주거지역 용적률 적용기준

기 정	변 경
용적률계획 ○ 기준용적률 : 300% 이하 ○ 허용용적률 : 100% 범위이내	공공주택 미도입시 용적률계획(기정과 같음) ○ 기준용적률 : 300% 이하 ○ 허용용적률 : 100% 범위이내 공공주택 도입시 용적률계획(신설) ○ 기준용적률 : 300% 이하 ○ 허용용적률 : 100% 범위이내 ○ 공공주택 도입 시 조례에 따른 완화용적률 : 최대 100%범위 이내, 증가하는 용적률의 1/2은 공공주택으로 공급

준주거지역내 공공주택 도입 시 400%→500%, 증가되는 용적률의 1/2 공공주택 공급

친환경기준 의무 적용, 주택공급확대에 따라 생활SOC 적극 확보

■ 준주거지역 용적률 체계

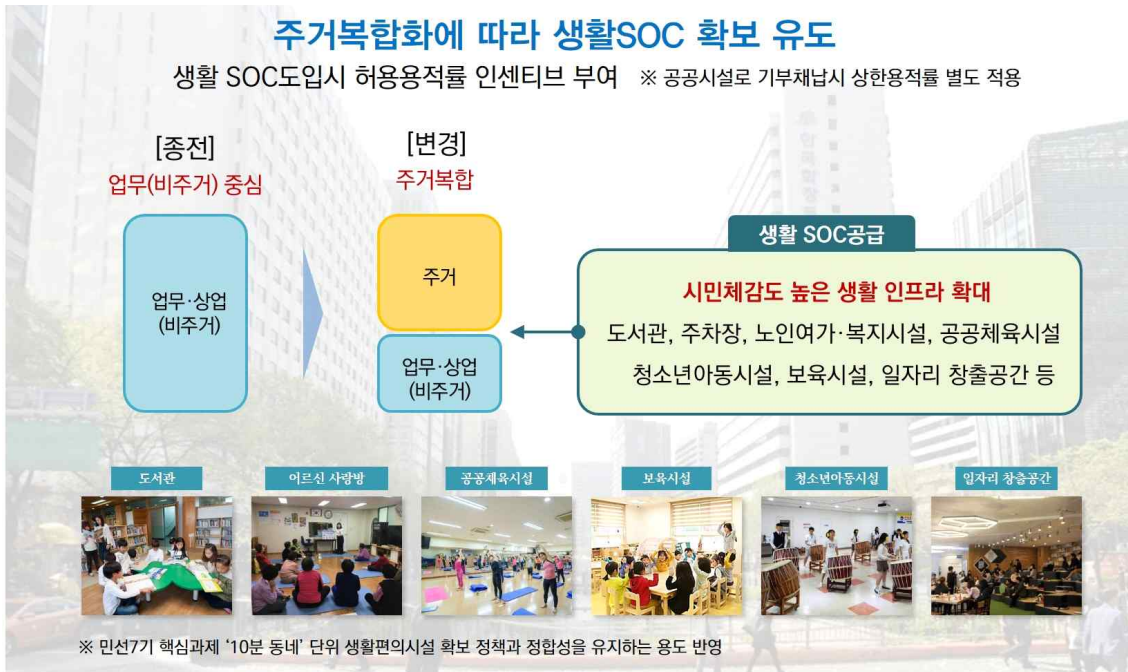


〈그림〉 준주거지역 용적률 체계 및 공공주택 확보기준

4. 생활 SOC적용 허용용적률 인센티브 기준

■ 생활 SOC의 정의 : ‘사람·이용’ 중심의 생활 환경을 만드는 것

- 도심부 주택공급에 따라 생활편의, 지역일자리 창출, 삶의 질 개선을 위한 시설
 - 일자리 창출을 위한 업무, 창업공간 확보
 - 삶의 질 개선을 위한 문화, 커뮤니티, 생활체육시설 등



〈그림〉 주거복합화에 따른 생활SOC 유도방안

■ 생활 SOC 인센티브 적용

- 주택공급확대에 따라 주거복합건축물 건립 시에는 허용용적률 인센티브 항목 중 생활SOC를 적극 도입하도록 한다.
 - 민선7기 핵심과제 ‘10분 동네’단위 생활편의시설 확보 정책과 정합성을 유지하는 용도 반영
 - 도서관, 주차장, 노인여가·복지시설, 공공체육시설, 청소년아동시설, 보육시설, 일자리 창출공간 등
- 생활 SOC 확보 시 허용용적률 인센티브 부여
 - 당초 허용용적률 인센티브 항목 중 생활문화 인프라와 공익시설 항목을 생활 SOC내용을 포함하여 생활 SOC 문화인프라로 통합운영 및 보상 계수 상향을 통해 계획유도 강화

- 당초 : 보상계수 0.1, 최대 30% → 변경 : 보상계수 0.2, 최대 50%
- ※생활 SOC 시설 적용 시 주택법 등 관련법령에 따라 의무적으로 설치하는 면적 이상 확보한 면적에 대해서만 인센티브 부여
- 생활 SOC시설을 기부채납할 경우에는 상한용적률 별도 적용하며, 허용용적률과의 중복적용은 불허

〈표〉 생활 SOC확충을 위한 허용용적률 인센티브 적용기준

기 정	변 경
생활문화 인프라 ○ 공연장, 박물관, 미술관, 영화상영관 등 - 보상계수 0.1, 최대 30%	생활 SOC 문화 인프라 ○ <u>도서관, 주차장, 노인여가, 복지시설, 공공체육시설, 청소년아동시설, 보육시설, 일자리창출공간 등</u> ○ 공연장, 박물관, 미술관, 영화상영관 등 - <u>보상계수 0.2, 최대 50%</u> ※ 주거도입 시 생활SOC 적극 도입

주거복합화시 시민체감도가 높은 생활SOC를 우선확보 ▷ 생활 SOC 확보시 인센티브 부여
 (기정) 정량부여, 보상계수 0.1 최대 30% → (변경) 정량부여, 보상계수 0.2 최대 50%



〈그림〉 생활 SOC 확충을 위한 허용용적률 인센티브 적용기준

[기정] 허용용적률 인센티브 적용여건 및 부여량

구분	목표	인센티브 대상	요건	산정 방식	완화량 또는 보상계수	적용량																
의무	친환경 개발	녹색건축물 인증 건축물에너지소비 총량제 신재생에너지 이용시설	<p>(친환경개발 기준 : 일반상업지역 예시)</p> <table border="1"> <tr> <td>연면적 구분</td> <td>1만㎡ 이상</td> <td>3천㎡이상 ~1만㎡미만</td> <td>3천㎡미만</td> </tr> <tr> <td>녹색건축물</td> <td>그린1등급 (최우수)</td> <td>그린2등급 (우수)</td> <td>서울시 녹색건축 설계기준 적용</td> </tr> <tr> <td>에너지총량</td> <td>240 (kWh/㎡·y)</td> <td>260 (kWh/㎡·y)</td> <td></td> </tr> <tr> <td>신재생 에너지</td> <td>11% 이상(비주거) 7% 이상(주거)</td> <td>10% 이상(비주거) 6.5% 이상(주거)</td> <td></td> </tr> </table> <p>※ 신재생에너지 비율은 에너지총량을 줄인만큼 서울시 녹색건축물 설계기준 상 성능대체비율에 따라 완화 가능</p>	연면적 구분	1만㎡ 이상	3천㎡이상 ~1만㎡미만	3천㎡미만	녹색건축물	그린1등급 (최우수)	그린2등급 (우수)	서울시 녹색건축 설계기준 적용	에너지총량	240 (kWh/㎡·y)	260 (kWh/㎡·y)		신재생 에너지	11% 이상(비주거) 7% 이상(주거)	10% 이상(비주거) 6.5% 이상(주거)		기준등급 준수 시 허용용적률 총량의 1/2 부여		최대 100%
	연면적 구분	1만㎡ 이상	3천㎡이상 ~1만㎡미만	3천㎡미만																		
녹색건축물	그린1등급 (최우수)	그린2등급 (우수)	서울시 녹색건축 설계기준 적용																			
에너지총량	240 (kWh/㎡·y)	260 (kWh/㎡·y)																				
신재생 에너지	11% 이상(비주거) 7% 이상(주거)	10% 이상(비주거) 6.5% 이상(주거)																				
역사 보전	옛길/물길 복원 및 재현 지정문화재 및 등록문화재 역사학적 남기기	역사도시 기본계획에서 정한 관리지침(Guideline)에 적합하게 조성 시 문화재보호법 상 지정 및 등록문화재 보전 시 역사적 가치가 있는 건축물(시설물 포함) 및 지역유래 등 스토리텔링을 위한 전시공간유치 등 위원회에서 보전 가치가 있다고 인정하는 경우	역사도시 기본계획에서 정한 관리지침(Guideline)에 적합하게 조성 시 문화재보호법 상 지정 및 등록문화재 보전 시 역사적 가치가 있는 건축물(시설물 포함) 및 지역유래 등 스토리텔링을 위한 전시공간유치 등 위원회에서 보전 가치가 있다고 인정하는 경우	정량 부여 정률 부여	50% 0.25	최대 50%																
계획 유도	도시경제 활성화	지역별 도시경제활성화 유도 용도	국제회의산업육성에관한법률 상 전문회의시설, 준회의시설, 전시시설 MICE 산업관련시설로 위원회에서 필요하다고 인정하는 경우 업무전용빌딩(업무시설 50% 이상 복합하는 경우에 한함) 설치시(단, 오피스텔 제외) 벤처기업육성에 관한 특별조치법 상 벤처기업 및 벤처기업집적시설 도입 시 산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률 상 지식기반산업 시설 도입 시 관광진흥법 상 1성급 호텔이상 도입시 건축연면적의 30%이상을 전용40㎡이하 주거도입 시 사회혁신창업조류클러스터를 활용한 신성장산업육성을 위한 시설 도입시 대학생 창업을 위한 창업지원센터 등 도입 시	인센티브 항목 및 적용량은 지역별 도시경제활성화 인센티브 적용기준에 따름																		
	생활문화 인프라	공연장, 박물관, 미술관, 영화상영관 등	공연법 등록대상, 박물관 및 미술관진흥법 등록대상, 영화진흥법 등록대상	정률 부여	0.1	최대 30%																
	주거안정	장기일반민간임대주택	임대주택법에 의한 장기일반민간임대주택 도입 (전용 60㎡이하, 전체 연면적의 20% 이상 도입 시)	정량 부여	50%	최대 50%																
	공익시설	건축물내 공익시설	도서관 및 독서진흥법 등록대상(문고제외), 영유아보육법 신고대상(가정보육시설 제외) 소규모 기업의 다양한 활동공간 (개방형라운지 등)을 제공하는 시설 도입시	도서관 및 독서진흥법 등록대상(문고제외), 영유아보육법 신고대상(가정보육시설 제외) 소규모 기업의 다양한 활동공간 (개방형라운지 등)을 제공하는 시설 도입시	정률 부여	0.1	최대 50%															
		특정층(최상층)개방	재생관리지침에 따라 건축물 최상층에 공공에게 개방된 공공공간(전면대 로비) 조성 시	재생관리지침에 따라 건축물 최상층에 공공에게 개방된 공공공간(전면대 로비) 조성 시																		
		실내 공개공지	재생관리지침에 따라 기후변화 대응을 위한 실내 공개공지 도입시	재생관리지침에 따라 기후변화 대응을 위한 실내 공개공지 도입시																		
	보행가로 활성화	저층부 가로활성화용도	재생관리지침에 따라 가로활성화 용도 도입 시	재생관리지침에 따라 가로활성화 용도 도입 시	정량 부여	30%	최대 50%															
		무장애도시조성	장애물 없는 생활환경 인증제도 시행지침상 우수 등급 인증 시	장애물 없는 생활환경 인증제도 시행지침상 우수 등급 인증 시																		
		공공보행통로 등 (지하보행통로 포함)	재생관리지침에 따라 적합하게 조성 시	재생관리지침에 따라 적합하게 조성 시	정률 부여	2	최대 30%															
	안전·방재	방재 관련시설	재생관리지침에 따라 방재와 관련된 시설 설치시	정량 부여	30%	최대 30%																

※ 지역특성을 고려해 도시계획위원회 심의를 통해 별도의 허용 인센티브 항목 추가 적용 가능
 ※ 정률방식 인센티브부량 = 기준용적률 × (도입시설면적 ÷ 대지면적) × 보상계수
 ※ 호텔 도입시 인센티브 적용기준
 - 한양도성 도심부 지역 : 호텔복합비율에 따라 최대 100% 부여
 - 한양도성 도심부 이외 지역 : 관련법규 및 서울시 방침에 따라 인센티브 적용

[변경] 허용용적률 인센티브 적용여건 및 부여량

구분	목표	인센티브 대상	요건	산정 방식	완화량 또는 보상계수	적용량													
의무	친환경 개발	녹색건축물 인증 건축물에너지소비 총량제 신재생에너지 이용시설	<친환경개발 기준 : 일반상업지역 예시> <table border="1"> <tr> <td>연면적 구분</td> <td>1만㎡ 이상</td> <td>3천㎡이상 ~1만㎡미만</td> <td>3천㎡미만</td> </tr> <tr> <td>녹색건축물</td> <td>그린1등급 (최우수)</td> <td>그린2등급 (우수)</td> <td rowspan="3">서울시 녹색건축 설계기준 적용</td> </tr> <tr> <td>에너지총량</td> <td>240 (kWh/㎡·y)</td> <td>260 (kWh/㎡·y)</td> </tr> <tr> <td>신재생 에너지</td> <td>11% 이상(비주거) 7% 이상(주거)</td> <td>10% 이상(비주거) 6.5% 이상(주거)</td> </tr> </table> ※ 신재생에너지 비율은 에너지총량을 줄인만큼 서울시 녹색건축물 설계기준 상 성능대체비율에 따라 완화 가능	연면적 구분	1만㎡ 이상	3천㎡이상 ~1만㎡미만	3천㎡미만	녹색건축물	그린1등급 (최우수)	그린2등급 (우수)	서울시 녹색건축 설계기준 적용	에너지총량	240 (kWh/㎡·y)	260 (kWh/㎡·y)	신재생 에너지	11% 이상(비주거) 7% 이상(주거)	10% 이상(비주거) 6.5% 이상(주거)	기준등급 준수 시 허용용적률 총량의 1/2 부여	최대 100%
	연면적 구분	1만㎡ 이상	3천㎡이상 ~1만㎡미만	3천㎡미만															
녹색건축물	그린1등급 (최우수)	그린2등급 (우수)	서울시 녹색건축 설계기준 적용																
에너지총량	240 (kWh/㎡·y)	260 (kWh/㎡·y)																	
신재생 에너지	11% 이상(비주거) 7% 이상(주거)	10% 이상(비주거) 6.5% 이상(주거)																	
의무	역사 보전	옛길/물길 복원 및 재현 지정문화재 및 등록문화재 역사흔적 남기기	역사도심 기본계획에서 정한 관리지침(Guideline)에 적합하게 조성 시 문화재보호법 상 지정 및 등록문화재 보전 시 역사적 가치가 있는 건축물(시설물 포함) 및 지역유래 등 스토리텔링을 위한 전시공간유치 등 위원회에서 보전가치가 있다고 인정하는 경우	정량 부여 정률 부여	50% 0.25	최대 50%													
	도시경제 활성화	지역별 도시경제활성화 유도 용도	국제회의산업육성에관한법률 상 전문회의시설, 준회의시설, 전시시설 MICE 산업관련시설로 위원회에서 필요하다고 인정하는 경우 업무전용빌딩(업무시설 50% 이상 복합하는 경우에 한함) 설치시(단, 오피스텔 제외) 벤처기업육성에 관한 특별조치법 상 벤처기업 및 벤처기업집적시설 도입 시 산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률 상 지식기반산업 시설 도입 시 관광진흥법 상 1성급 호텔이상 도입시 건축연면적의 30%이상을 전용40㎡이하 주거도입 시 사회혁신창조클러스터를 활용한 신성장산업육성을 위한 시설 도입시 대학생 창업을 위한 창업지원센터 등 도입 시	인센티브 항목 및 적용량은 지역별 도시경제활성화 인센티브 적용기준에 따름															
계획 유도	생활SOC 문화인프라	생활SOC, 공연장, 박물관, 미술관, 영화상영관 등	도서관, 주차장, 노인여가, 복지시설, 공공체육시설, 청소년야동시설, 보육시설, 일자리창출공간, 공연법 등록대상, 박물관 및 미술관진흥법 등록대상, 영화진흥법 등록대상	정률 부여	0.2	최대 50%													
	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 도입시	재생관리지침에 따라 건축물 최상층에 공공에게 개방된 공공공간(전망대 로비) 조성 시 재생관리지침에 따라 기후변화 대응을 위한 실내 공개공지 도입시	정률 부여	0.1	최대 50%												
		특정층(최상층)개방																	
	보행가로 활성화	저층부 가로활성화용도	재생관리지침에 따라 가로활성화 용도 도입 시	장애물 없는 생활환경 인증제도 시행지침상 우수 등급 인증 시 재생관리지침에 따라 적합하게 조성 시	정량 부여 정률 부여	30% 2	최대 50% 최대 30%												
무장애도시조성																			
공공보행통로 등 (지하보행통로 포함)																			
안전·방재	방재 관련시설	재생관리지침에 따라 방재와 관련된 시설 설치시	정량 부여	30%	최대 30%														

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

※ 정률방식 인센티브량 = 기준용적률 × (도입시설면적 ÷ 대지면적) × 보상계수

※ 호텔 도입시 인센티브 적용기준

- 한양도성 도심부 지역 : 호텔복합비율에 따라 최대 100% 부여 - 한양도성 도심부 이외 지역 : 관련법규 및 서울시 방침에 따라 인센티브 적용

IV 행정사항 및 적용절차

1. 경과조치

- 주거도입을 위한 완화사항(주거비율완화 및 주거주용도 변경 등)에 대해서는 기본계획 변경 후 운영기간(3년 한시) 내 정비계획을 수립(변경)하고 사업시행계획인가(건축허가)를 신청한 때 까지 유효
- 한시적 주거비율 완화 이외의 변경사항은 2030 도시·주거환경 기본계획(도시정비형 재개발사업부문)수립 전까지 적용

2. 적용절차

- 일반정비지구 및 소단위정비지구에서 주거비율 완화사항 적용 시 정비계획 변경 절차를 거쳐 도시계획위원회 심의를 통해 계획내용을 적용
- 소단위관리지구에서 주거비율 완화사항 적용 시 건축허가 진행