

---

2030 서울특별시 도시·주거환경정비기본계획 변경  
- 도시정비형 재개발사업부문 -

---

2024. 5.

서울특별시

# 목 차

## I 개 요

- 1. 계획의 배경 및 목적 ..... 1
- 2. 계획의 범위 ..... 1

## II 현황 분석 및 개선 방향

- 1. 현황 분석 ..... 2
- 2. 2030 기본계획 운용 결과 ..... 2
- 3. 개선 방향 ..... 3

## III 기본계획 변경사항

- 1. 개방형녹지공간 ..... 4
- 2. 용적률 계획 ..... 6
- 3. 건폐율 계획 ..... 10
- 4. 높이 계획 ..... 11
- 5. 정비예정구역 의제사항 추가 ..... 12
- 6. 기타 변경사항 ..... 13

## IV 행정사항

- 1. 경과규정 ..... 13

# I 개 요

## 1. 계획의 배경 및 목적

- 2030 서울특별시 도시·주거환경정비기본계획(도시정비형 재개발사업 부문) 고시(2023.2.16.)에 따라 충분한 녹지공간 확보를 위하여 개방형 녹지 도입 및 의무비율 설정, 개방형녹지 제공에 따른 용적률·높이 인센티브 제공 등 관련 계획을 운영 중임
- 서울도심 도심부 등 녹지공간 확보를 통해 녹지와 빌딩이 어우러진 쾌적한 녹색도시 조성을 위하여 수립·고시한 기본계획에 따라 도시정비형 재개발사업 정비계획을 수립하는 과정에서 개방형녹지 중심의 용적률 및 높이 완화 기준 등에 대한 개선 필요 의견이 제기됨
- 또한, 도심 발전 및 활성화를 위해 다양한 필요 시설의 유도 및 기후변화에 대응하는 친환경 및 탄소저감 정책 등을 반영할 필요성이 대두되고 있음
- 여건 변화를 반영하고 기본계획 운영상의 기준 보완 등을 위해 금번 2030 도시·주거환경정비기본계획(도시정비형 재개발사업부문) 변경하여 정비사업의 공공성 및 실행력을 강화하고자 함

## 2. 계획의 범위

- 시간적범위 : 목표연도 2030년
- 공간적범위 : 상업·준주거·준공업지역 등으로 3도심, 7광역중심, 12지역중심, 역세권지역 등 도시기능의 회복이나 상권활성화 등이 필요한 지역 등

## II 현황 분석 및 개선 방향

### 1. 현황

- 2030 기본계획 결정 및 시행('23.2.~)
  - 개방형 녹지 도입 및 의무비율 설정, 건폐율 강화, 개방형녹지 제공에 따른 용적률·높이 인센티브 제공 관련 기준 마련
- 2030 기본계획 고시 이후 정비사업 활성화
  - 정비계획수립 건수 증가 ('17 ~ '22: 17건 ⇒ '23년: 9건)
- 보행 연계 녹지 및 휴게공간 대폭 확충
  - '23년 이후 개방형녹지 14개소 약 43,000㎡ 계획
  - 개발 시행 시 녹지 및 오픈스페이스 조성을 통한 도시생태 연계
  - 개방형녹지와 연계한 저층부 개방공간 및 여가공간 확보
- 도시경쟁력 강화를 위한 업무시설 확보 등 중심지 기능 강화
  - 정비사업 활성화를 통한 서울도심 내 업무시설 확충 추진

### 2. 2030 기본계획 운용 결과

- 용적률 및 높이 완화 기준, 개방형녹지 확보 기준에 대한 개선 요구
  - 개방형녹지 및 공개공지 용적률, 높이 인센티브 적용 이슈
  - 개방형녹지 중심의 인센티브 체계로 타 공공성 확보 유인 부족
- 개방형녹지 제도에 대한 다양한 의견 제시
  - 개방형녹지 의무비율, 토심확보에 따른 비합리적인 건축계획 및 지하 활용성 저하 우려
  - 지상부에 한정된 개방형녹지 외 다양한 유형의 녹지확보 방안 검토

### **3. 개선 방향**

- **개방형녹지 관련 인센티브 조정 및 공공성 확보 방안 다양화**
  - 개방형녹지 개념 재정립을 통한 실효성 있는 녹지공간 조성 유도
  - 개방형녹지, 공개공지에 대한 용적률 인센티브 및 높이 완화기준 조정
  - 문화시설, 생활SOC 등 공공이용 필요 시설 적극적 도입 유도
  
- **사업추진 활성화를 위한 개발 유도방안 마련**
  - 개방형녹지 토심 기준, 건폐율 등 완화로 유연한 건축계획 수립 유도
  - 구역 여건·특성 등을 고려한 개발 등에 인센티브 추가 부여
  - 소규모 부지 등 무리한 건축계획 방지를 위해 개방형녹지 기준 조정

### Ⅲ 기본계획 변경 사항

#### 1. 개방형녹지공간

##### ○ 개방형녹지 개념

기 존	변 경
◆ 민간대지 내 <u>지상부 중 공중(公衆)</u> 이 자유롭게 이용할 수 있는 상부가 개방된 녹지공간으로서 도시계획위원회 심의에서 인정받은 공간	◆ 민간대지 내 <u>공공(公共)</u> 이 자유롭게 이용할 수 있는 상부가 개방된 녹지공간으로서 도시계획위원회 심의에서 인정받은 공간 ※ 구체적인 기준은 녹지생태도심 개방형 녹지 조성 및 운영관리 기준으로 관리

##### ※ 개방형녹지 심의기준(안) (녹지생태도심 개방형녹지 조성 및 운영관리 기준)

##### ① 입체 녹지공간을 개방형녹지로 인정하되, 입체 녹지공간 식재면적의 50%만 개방형 녹지로 인정

##### - 입체 녹지공간 인정기준(안)

- 토심 1m 이상 / 식재면적 40% 이상
- 보행 가로 및 다른 공공공간과 직접 연결되도록 하고, 별도의 접근 가능한 동선 확보

##### ② 제외면적 추가 : 보행전용공간으로 사용되는 전면공지 등 개방형녹지로서 실효성이 미흡한 부분 개방형녹지 면적 제외

##### ○ 개방형녹지 조성원칙

기 존	변 경
◆ 다양한 종의 식물이 도심에서 서식하기 위해 <u>토심확보기준(3m이상)을 마련한다</u>	◆ 다양한 종의 식물이 도심에서 서식하기 위해 식재 및 시설물에 필요한 토심을 확보한다 - 토심확보 범위에 따른 차등적인 계수 적용 ※ 구체적인 기준은 녹지생태도심 개방형녹지 조성 및 운영관리 기준으로 관리
◆ 단, 3,000㎡ 미만의 소규모 대지 등 토심확보 3m 확보가 어려운 경우 도시계획위원회 심의를 통해 완화가 가능하다	◆ (삭제)

※ 개방형녹지 심의기준(안) (녹지생태도심 개방형녹지 조성 및 운영관리 기준)

- 토심별 적용계수

토심(m)	1.5미만	1.5이상 ~ 2.0미만	2.0 이상
적용계수	0.0	0.8	1.0

- 개방형녹지 면적 산정시 토심에 따른 차등적 계수를 적용한다. 다만, 개방형녹지 식재부분 중 교목식재구간(식혈면 기준)은 토심 2.0m 이상을 확보
- 식재구간을 제외한 포장면 하부 등은 원활한 물순환을 위해 배수연결 및 빗물관리를 고려할 것

- 개방형녹지율 의무기준

기 존	변 경
◆ 서울도심 도심부 : 획지면적의 30% 이상	◆ (삭제)

※ 개방형녹지 심의기준(안) (녹지생태도심 개방형녹지 조성 및 운영관리 기준)

- 적정 높이완화 및 합리적인 건축계획 등을 위하여 개방형녹지 인정한도 설정

\* 개방형녹지 면적 인정한도(안)

대지면적(㎡)	① 3천 미만	② 3천~5천	③ 5천~8천	④ 8천 이상
개방형녹지율	25% 이하	35% 이하	40% 이하	45% 이하 (통합개발시 50% 이하)

## 2. 용적률 계획

### ○ 허용용적률 인센티브 기준 변경

기 존	변 경
<ul style="list-style-type: none"> <li>◆ 허용용적률(서울도심 도심부)               <ul style="list-style-type: none"> <li>- (신설)</li> </ul> </li> <li>◆ 허용용적률(서울도심 도심부 및 도심부외)               <ul style="list-style-type: none"> <li>- 문화인프라(공연장, 박물관, 미술관 등) : 보상계수 0.3 / 최대인센티브 50%</li> <li>- 생활SOC(도서관, 보육시설 등) : 보상계수 0.3 / 최대인센티브 50%</li> <li>- 지역별 도시경제활성화 유도 용도 : 보상계수 0.3 / 최대인센티브 100%</li> <li>- 녹색건축물 인증, 에너지 효율등급, 신재생 에너지 이용시설 항목 모두 법적기준 초과시 : 정량 30% 부여</li> <li>- (신설)</li> <li>- (신설)</li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>◆ 허용용적률(서울도심 도심부)               <ul style="list-style-type: none"> <li>- 관광진흥법 상 4성급 호텔이상 도입시 : 호텔도입 비율에 따라 최대 100% 부여*</li> </ul> </li> <li>◆ 허용용적률(서울도심 도심부 및 도심부외)               <ul style="list-style-type: none"> <li>- 문화인프라(공연장, 박물관, 미술관 등) : 보상계수 0.4 / 최대인센티브 100%</li> <li>- 생활SOC(도서관, 보육시설 등) : 보상계수 0.4 / 최대인센티브 100%</li> <li>- 지역별 도시경제활성화 유도 용도 : 보상계수 0.4 / 최대인센티브 100%</li> <li>- (삭제)</li> <li>- 구역(지구)간 통합을 통해 1만㎡이상 개발시 : 정량 50% 부여</li> <li>- 서울특별시 녹색건축물 설계기준에 따른 신재생 에너지 의무설치 기준의 15%이상 추가 설치시 : 정량 20% 부여</li> </ul> </li> </ul>

\* 호텔 도입 비율에 따른 인센티브량(안) ※ 원료지구 개발시는 기존호텔용도 면적 초과하는 경우 적용

서울도심 도심부	전체 연면적의 10% 이상 호텔 도입 시				
호텔 복합 비율	10%미만	10%이상	20%이상	30%이상	40% 이상
인센티브 부여량	-	25%	50%	75%	100%

[변경] 허용용적률 인센티브\_서울도심 도심부

구분	목표	인센티브 대상	요건	산정 방식	완화량 또는 보상계수	적용량	
계획 유도	녹지 생태공간	개방형녹지 초과설치	지구별 개방형녹지 30% 초과(3천㎡미만 소규모대지는 20%초과) 설치 시 - 초과면적을 도입시설면적으로 산정	정률 부여	2.0	최대 100%	
		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	50%	최대 50%	
	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%		
	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				
			사회혁신창조클러스터를 활용한 신성장산업육성을 위한 시설 도입 시				
			관광진흥법 상 4성급 호텔이상 도입시	호텔복합비율에 따라 최대100%			
	건축연면적의 30%이상 주거도입 시	주거복합비율에 비례하여 최대 100%					
	생활SOC	도서관, 보육시설 등	도서관, 노인여가, 복지시설, 공공체육시설, 청소년아동 시설, 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 공개공지	정비유도지침에 따라 기후변화 대응을 위한 실내 공개공지 도입 시(세부지침 조정)		0.3	
			저층부 개방공간	지상부 개방형녹지공간과 직접 연결되는 저층부 (최소1층) 특정시간대 완전 개방 시			
보행가로 활성화		무장애도시조성	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 또는 지하철 출입구 이전 시 (가로의 연속성을 감안하여 구역내에서 연결되는 구역외 도로도 포함) ※ 도입시설면적은 공사구간 면적 기준단, 지상 전주·전선의 이전/지중화 시에는 시설 공사비 환산면적 기준으로 적용	정률 부여	2.0	최대 50%	
		안전·방재	방재 관련시설	정비유도지침에 따라 방재와 관련된 시설 설치 시	정량 부여	20%	최대 20%
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%	

[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 100%
			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	50%	최대 50%
	친환경 개발	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%
		재활용 건축자재	재활용 건축자재 사용 시	정량 부여	20%	최대 20%
		장수명 주택인증	장수명 주택인증항목 적용 시	정량 부여	20%	
	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 지식 기반산업시설 도입 시					
	사회혁신창조클러스터를 활용한 신성장산업육성을 위한 시설 도입 시					
	대학생 창업을 위한 창업지원센터 등 도입 시					
	생활SOC	도서관, 보육시설 등	도서관, 노인여가, 복지시설, 공공체육시설, 청소년 아동시설, 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(전대대 로비) 조성 시				
	실내 공개공지	정비유도지침에 따라 기후변화 대응을 위한 실내 공개공지 도입 시				
	저층부 개방공간	지상부 개방형녹지공간과 직접 연결되는 저층부 (최소1층) 특정시간대 완전 개방 시				
보행가로 활성화	무장애도시조성	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 또는 지하철 출입구 이전 시 (가로의 연속성을 감안하여 구역내에서 연결되는 구역외 도로도 포함) ※ 도입시설면적은 공사구간 면적 기준단 지상 전주·전선의 이전/지중화 시에는 시설 공사비 환산면적 기준으로 적용	정률 부여	2.0	최대 50%	
안전·방재	방재 관련시설	정비유도지침에 따라 방재와 관련된 시설 설치 시	정량 부여	20%	최대 20%	
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%

○ 상한용적률 인센티브 기준 변경

기 존	변 경
<p>◆ 상한용적률(서울도심 도심부)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 공개공지 초과조성에 따른 인센티브 제공</li> <li>· 상한용적률 = 허용용적률 × [의무면적을 초과하는 공개공지 면적/대지면적]</li> </ul> <p>- (신설)</p>	<p>◆ 상한용적률(서울도심 도심부 및 도심부외)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 공개공지 초과조성에 따른 인센티브 제공</li> <li>· 상한용적률 = 허용용적률 × [의무면적을 초과하는 공개공지 면적/대지면적] × (1/2)</li> <li>· 개방형녹지에 따른 허용용적률 인센티브 적용시 공개공지에 따른 상한용적률 인센티브 적용 불가</li> <li>- 녹색건축 초과등급 인증, 건축물 에너지효율 등급 및 제로에너지 건축물 초과등급 인증, 지능형건축물 인증시 인센티브 제공</li> </ul> <p>① 녹색건축 초과등급 인증에 따른 인센티브</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>· 허용용적률 × 1.0 × 녹색건축물 인증완화 비율</li> </ul> <p>② 건축물 에너지효율등급 및 제로에너지 건축물 초과등급 인증에 따른 인센티브</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>· 허용용적률 × 1.0 × 건축물 에너지효율 등급 및 제로에너지건축물 인증완화 비율</li> </ul> <p>③ 지능형건축물 인증에 따른 인센티브</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>· 허용용적률 × 0.5 × 지능형건축물 인증 완화 비율</li> </ul> <p>※ 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 법적용적률의 최대 15%까지 완화</p>

※ 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

※ 건축물 에너지효율등급 및 제로에너지건축물 인증에 따른 건축기준 완화비율

완화조건	최대완화비율
제로에너지건축물 1등급	15%
제로에너지건축물 2등급	14%
제로에너지건축물 3등급	13%
제로에너지건축물 4등급	12%
제로에너지건축물 5등급	11%
건축물 에너지효율 1++등급	6%
건축물 에너지효율 1+등급	3%

- 서울특별시 녹색건축물 설계기준 및 관계 법령 개정시 변경된 규정에 따름

※ 지능형건축물 인증에 따른 건축기준 완화비율

지능형 건축물 인증등급	1등급	2등급	3등급	4등급	5등급
건축기준 완화 비율	15%	12%	9%	6%	0%

- 지능형건축물 인증기준 및 관계 법령 개정시 변경된 규정에 따름

### 3. 건폐율 계획

○ 건폐율 계획 변경

기 존	변 경
<p>◆ 건폐율 계획(서울도심 도심부)</p> <p>- 50%이하 의무 적용</p> <p>· 다만, 도심부 내 3천㎡미만의 소규모 대지, 역사보존, 전통시장 입지, 공연장 등 개발여건과 지역특성에 따라 도계위 심의를 통해 완화 가능</p>	<p>◆ 건폐율 계획(서울도심 도심부)</p> <p>- 60%이하 의무 적용</p> <p>· 다만, 도심부 내 5천㎡미만의 대지, 역사보존, 전통시장 입지, 공연장 등 개발여건과 지역특성 고려, 가로활성화시설 또는 저층부 개방공간과 연계하여 특화설계시 도계위 심의를 통해 추가완화 가능</p>

#### 4. 높이 계획(서울도심 도심부)

##### ○ 공개공지 초과 제공에 따른 높이완화 삭제

기 존	변 경
<p>◆ 완화높이(서울도심 도심부)</p> <p>- 완화높이(m)</p> $\frac{\text{적정건폐율 } 50\% \times (\text{기준높이} + 20m)}{80\% - \text{개방형 녹지율\%}}$ <p>- 공개공지 초과제공에 따른 높이완화</p> <p>· 서울도심 도심부는 미시행지구의 정비활성화, 건축물의 창의적 디자인 유도, 질높은 개방형 녹지 조성 등을 위해 추가 높이완화를 제공</p>	<p>◆ 완화높이(서울도심 도심부)</p> <p>- 완화높이(m)</p> $\frac{\text{적정건폐율 } 50\% \times (\text{기준높이} + 20m)}{80\% - \text{개방형 녹지율\%}}$ <p>· 단, 3천㎡미만 소규모대지는 적정건폐율을 60% 적용</p> <p>- (삭제)</p>

##### ※ 개방형녹지 인정한도(안)

대지면적(㎡)	① 3천 미만	② 3천~5천	③ 5천~8천	④ 8천 이상
개방형녹지율	25% 이하	35% 이하	40% 이하	45% 이하 (통합개발시 50% 이하)

##### ○ 공공용지 제공, 공공성 확보시 높이완화 추가

기 존	변 경
<p>◆ 완화높이(서울도심 도심부)</p> <p>- (신설)</p> <p>- (신설)</p>	<p>◆ 완화높이(서울도심 도심부)</p> <p>- 공공용지 제공에 따른 높이 완화</p> <p>· {기준높이 × (공공시설 등의 부지로 제공하는 면적 ÷ 당초의 대지면적)} 이내</p> <p>- 공공성 확보 및 지역 특성을 고려한 계획시 도시계획위원회 심의를 통해 높이완화</p> <p>· 경관 및 주변지역과의 보행, 상권활성화, 통경축, 인접대지와의 관계, 스카이라인 등을 고려하여 특별히 인정될 경우 도시계획위원회 심의를 통해 최고높이 30m이내 완화</p>

## 5. 정비예정구역 의제사항 추가

### ○ 정비예정구역 의제사항

기 존	변 경
<p>◆ 정비예정구역 의제 항목</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 정비예정기능구역(의제)               <ul style="list-style-type: none"> <li>· 지역중심 이상 중심지 중 11곳 선정</li> </ul> </li> <li>- 재정비촉진지구(의제)</li> <li>- 도시재생활성화계획(의제)</li> <li>- 준공업지역 종합발전계획(의제)</li> <li>- 역세권 장기전세주택(의제)</li> <li>- 역세권 활성화사업(의제)</li> <li>- (신규)</li> </ul>	<p>◆ 정비예정구역 의제 항목</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 정비예정기능구역(의제)               <ul style="list-style-type: none"> <li>· 지역중심 이상 중심지 중 11곳 선정</li> </ul> </li> <li>- 재정비촉진지구(의제)</li> <li>- 도시재생활성화계획(의제)</li> <li>- 준공업지역 종합발전계획(의제)</li> <li>- 역세권 장기전세주택(의제)</li> <li>- 역세권 활성화사업(의제)</li> <li>- 지구단위계획구역(특별계획구역)(의제)</li> </ul>

구분	의제사업	비고
정비예정 가능구역	지역중심 이상 중심지 중 선별된 11곳에 대하여 정비구역 지정요건에 충족되는 경우 정비예정구역(도시정비형 재개발사업)으로 의제	
재정비 촉진지구	도시기본계획의 중심지체계(지구중심 이상)에 포함되어 있는 재정비촉진지구 내에서 도시정비형 재개발사업 방식 적용시 정비예정구역으로 의제	
도시재생 활성화계획	도시재생활성화계획에서 도시정비형 재개발사업 방식 적용시 정비예정구역으로 의제	
준공업지역 종합발전계획	준공업지역 종합발전계획상 전략재생형에 한해 정비예정구역으로 의제	
역세권 장기전세주택	역세권 장기전세주택 공급요건을 만족하는 지역에 대해서는 정비예정구역(도시정비형 재개발사업)으로 의제	
역세권 활성화사업	역세권 활성화사업 요건을 만족하는 지역에 대해서는 정비예정구역(도시정비형 재개발사업)으로 의제	
지구단위 계획구역 (특별계획구역)	<p>특별계획구역 중 중심기능 강화, 노후지역 정비, 지역균형발전을 위해 도시정비형 재개발사업을 사업방식으로 결정하는 경우 정비예정구역으로 의제</p> <p>- 지정요건 : 지역중심 이상(준주거 이상) 또는 상업지역 중 지하철역 반경 500m 이내 지역</p>	신설

## 6. 기타 변경 사항

### ○ 구역별 공원·녹지 의무 부담량 수정

기 존	변 경
<ul style="list-style-type: none"> <li>◆ <u>기존 정비구역</u></li> <li>- <u>구역면적이 5만㎡ 이상인 경우 구역면적의 5%이상</u>을 공원·녹지로 부담</li> <li>◆ <u>신규 정비구역</u></li> <li>- <u>구역면적에 관계없이</u> 구역면적의 5% 이상을 공원·녹지로 의무 부담 (서울도심 도심부)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>◆ (삭제)</li> <li>◆ <u>신규 정비구역</u></li> <li>- <u>구역면적이 5만㎡ 이상인 경우 구역면적의 5%이상</u>을 공원·녹지로 부담</li> </ul>

## IV 행정사항

### 1. 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.