

2023. 7. 20.(목) 조간용

이 보도자료는 7.19.(수) 오전 11:15부터 보도할 수 있습니다.



보도자료

담당부서 : 미래공간기획관 공공개발기획담당관

공공개발기획담당관	양병현	2133-8345
사전협상팀장	권경희	2133-8356
담당자	김남익	2133-8359

사진없음 사진있음 매수 : 4매

서울시, '사전협상제도' 인센티브 신설...혁신 디자인·친환경·관광숙박 건축물 유도

- 사전협상제도 손질...글로벌 톱5 도약 위한 공간계획 유도로 도시경쟁력 강화
- (건축혁신) 혁신 건축디자인 적정성 인정시 최대 110%p 내 상한 용적률 부여
- (탄소제로) ZEB, 녹색건축 에너지효율 인증 등 적용 대상지에 최대 약 60%p 상한 용적률
- (관광숙박) 관광숙박 용도 도입 사전협상 대상지에 최대 160%p 추가 용적률...관광활성화 유도

서울시가 민간이 소유한 저이용 땅의 개발 기회를 높여 사업성과 공공성을 동시에 확보하는 ‘사전협상제도’를 손질해 친환경·매력·관광 도시 서울 정책 활성화에 나선다. 건축디자인 혁신, 친환경 계획, 관광숙박시설 용도 도입 시 용적률 인센티브를 확대해 친환경·매력·관광 도시를 조성해 나간다는 목표다.

서울시는 ‘사전협상제도’ 활용 시 상한 용적률 등을 부여하는 인센티브 항목을 신설했다고 밝혔다.

○ 사전협상제도는 민간사업자가 5000㎡ 이상 부지를 개발할 때 도시계획 변경의 타당성과 개발의 공공성·합리성을 확보하기 위해 민간과 공공이

사전에 협의하는 제도다. 용도지역 상향 등으로 민간사업자의 사업성을 높여주고, 개발이익 일부를 공공기여로 확보함으로써 민간 개발사업의 활성화와 도시균형발전을 동시에 촉진하는 ‘좋은개발’ 실현을 목표로 한다.

□ 그간 사전협상제도는 주거지역에서 상업지역으로의 변경 등 용도지역 간 변경이 가능했기 때문에 도시계획조례에서 정한 상한 용적률 범위 내에서만 운영되어왔다. 상대적으로 많은 공사비가 소요되는 혁신적인 건축 디자인과 친환경 인증 등 정책적인 활성화가 필요한 사항을 유도하려 해도 상한 용적률 인센티브가 없어 추진에 어려움이 있었다.

□ 시는 건축 디자인 혁신, 친환경 건축물, 관광숙박시설을 적극 유인하고 공공성도 높인다는 목표로 사전협상제도를 손질했다. 이를 위해 ▲건축혁신 인센티브 ▲탄소제로 인센티브 ▲관광숙박 인센티브 등 사전협상 인센티브 항목 3종을 마련했다.

○ 건축 혁신, 탄소제로, 관광 숙박형 사전협상 인센티브 항목 적용 시 상한 용적률 인센티브를 예외적으로 허용하되, 증가하는 용적률의 60% 비율에 해당하는 토지가치분을 공공기여로 환수한다.

□ 우선, 도시건축 디자인 혁신 활성화를 위한 ‘건축혁신 인센티브’로 사업 시행자가 혁신적인 건축디자인을 제안하고 적정성을 인정받을 경우, 최대 110%p 이내 추가 상한 용적률 인센티브를 받을 수 있다.

○ 오세훈 시장은 지난 2월 ‘서울 도시·건축 디자인 혁신방안’을 발표하면서, 도시·건축 혁신 디자인 유도·확산을 위해 공공과 민간분야를 망라

한 다양한 디자인 혁신 시범사업을 추진하겠다고 밝힌 바 있다.

- 건축혁신 대상지 선정 시 특별건축구역 지정을 통해 서울시 창의혁신 디자인 가이드라인 적합 수준에 따라 인센티브를 차등 적용, 인센티브량은 건축위원회 심의에서 최종 결정된다.

□ 또한, ‘탄소제로 인센티브’를 제공한다. 서울시는 ZEB(제로에너지빌딩)인증, 녹색건축 및 에너지효율 인증, 재활용 건축자재 사용 계획을 적용한 사전협상 대상지에 최대 약 60%p의 추가 용적률 인센티브를 부여한다.

- 기후변화가 시대적 화두로 떠오르는 가운데 서울시는 2050 탄소중립 실현을 목표로 '05년 대비 '26년까지 탄소배출을 30% 감축하고, 민간건축물 ZEB(제로에너지빌딩)인증 의무화를 촉진하는 등 기후변화에 대응하기 위한 적극적인 정책 의지를 표명한 바 있다.
- 탄소제로 계획 시 추가 용적률 인센티브량은 친환경 건축물 인증 완화 비율을 고려한 서울시 지구단위계획 수립기준 적용 산식으로 계산되며, 최종 인센티브는 도시건축공동위원회 심의에서 결정된다.

□ 마지막으로, ‘관광숙박 인센티브’다. 시는 관광활성화를 유도하기 위해 관광숙박시설 용도를 도입하는 사전협상 대상지에 최대 160%p의 추가 용적률 인센티브를 부여할 계획이다.

- 서울시는 지난해 9월 민선 8기 서울관광 마스터플랜으로 해외 관광객 3천만 시대를 연다는 목표로 「서울관광 활성화 계획(2022~2026)」을 발표한 바 있으며, 외래관광객 증가를 대비한 관광호텔 공급 확대 방안 마련이 시급히 필요한 시점이다.
- 관광숙박시설을 도입하는 계획 시 추가 용적률 인센티브량은 주변 도시

경관 조화를 고려한 기반시설 적정성, 건축계획의 적정성 등 서울시 지구단위계획 수립기준에 따라 결정되며, 최종 인센티브는 도시건축공동위원회 심의에서 결정된다.

- 아울러, 시는 새롭게 신설되는 사전협상제도 인센티브 3종의 활성화를 도모하기 위해 각 항목의 중첩 적용을 허용하고, 3가지 항목 모두 적용시 최대 330%p 용적을 완화가 가능토록 해 사업 실현성을 높였다.



- 홍선기 서울시 미래공간기획관은 “새로운 사전협상 인센티브 신설로 민간의 부담을 줄이면서 공공성을 높여 친환경·매력·관광 도시로 변화하는 서울시가 기대되며, 나아가 서울시가 글로벌 톱 5 도시로 도약할 수 있도록 최선을 다하겠다.”고 말했다.