

---

**2025 서울특별시 도시·주거환경정비 기본계획안**  
**- 도시정비형 재개발사업부문 -**  
**( 도심부 주거공급 및 지속가능한 정주환경 마련 )**

---

2019. 1.

# 목 차

## I 개 요

- 1. 계획의 배경 및 목적 ..... 3
- 2. 계획의 범위 및 구속력 ..... 3
- 3. 경과조치 ..... 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 ..... 17
- 5. 한양도성 도심부 높이기준 ..... 19

# I 개 요

## 1. 계획의 배경 및 목적

- 국지적으로 과열된 부동산시장 안정하고 서울시 주택공급 5대 혁신방안에 따라 한양도성 도심 및 생활권중심지(한양도성 도심 이외지역)에서 직주 근접 실현이 가능한 도시정비형 재개발사업구역에서 주택공급 확대 필요
- 한양도성 도심부 및 도심부 외 지역의 빌딩은 중층은 물론 일부 저층까지 공실이 다수 발생하여 도심부의 공동화 같이 빌딩 공동화를 유발하여 도시 환경 저해요소 발생
- 도심부 주거공급과 더불어 주민편의시설 및 지역사회에 꼭 필요한 창업 시설 등의 인프라 조성으로 지속가능한 정주환경 마련
- 따라서 금번 2025 도시·주거환경정비 기본계획(도시정비형 재개발사업부문)변경을 통해 도심 및 생활권중심지 주거공급을 확대하고, 주민편의시설 및 지역사회에 꼭 필요한 창업시설 등의 인프라 조성으로 지속가능한 정주환경을 마련하고자 함

## 2. 계획의 범위 및 구속력

- 시간적범위 : 목표연도는 2025년으로 동일
- 공간적범위 : 대상지는 '2025 서울특별시 도시·주거환경정비기본계획'에서 정한 정비예정구역 범위와 동일
- 구속력 : 기본계획 변경 고시일로부터 3년간(2022년) 한시 시행

## 3. 경과조치

- 기본계획 변경 후 운영기간(3년 한시) 내 정비계획을 수립(변경)하고 주민 공람공고를 완료한 때까지 유효

# 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 준공공임대주택을 도입할 경우 인센티브 부여

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

**도심부 주거허용 (2016년)**

- 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**
- 준공공임대주택 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%

**■ 준공공임대 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 존재
  - 용도용적제 적용으로 주거비율 50% 이하로 제한
- 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)	<b>최대 90%</b> (용적률 720%)	
한양도성 도심부 이외지역	용산, 청량리(일부), 마포(일부)	<b>최대 50%</b> (용적률 400%)	영등포, 청량리, 마포등 일부지역은 주거주용도 불허

## 2. 한양도성 도심부 이외 지역 사업추진 현황

- 한양도성 도심부 이외지역은 구역지정 이후 마포 및 용산지역 등 일부지역을 제외하고는 사업추진 실적이 미미한 실정임
- 생활권중심지 내 도시형 재개발구역 내 비주거부분 공실 발생으로 도시 환경 저해, 야간 안전이 우려되는 상황

〈표〉 도시환경정비사업 추진현황

(2015년 10월말 기준)

구분	구역지정(ha)	완료지구(ha)	시행중(ha)	미시행지구(ha)	준치지구(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	-	<b>72.4</b>
청량리	21.5	2.1	-	14.4	-	<b>67.0</b>
용 산	30.2	6.3	12.4	10.5	1.2	38.7
신 촌	7.2	-	-	5.4	1.8	<b>100.0</b>
기 타	21.5	-	-	21.5	-	<b>100.0</b>
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
  - 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

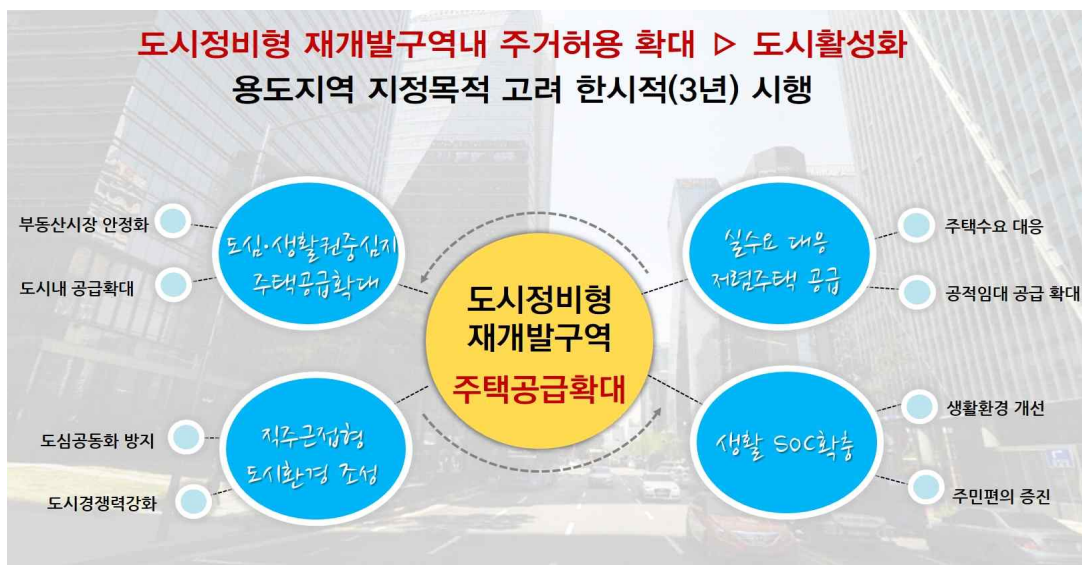
### ■ 한양도성 도심부 및 한양도성 도심부 외 지역 내 주거공급의 필요성

- 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, 생활SOC 적극공급 생활안전, 도시활성화 유도

### ■ 도시정비형 재개발구역 주택공급 방향

- 실수요자 중심의 주택공급 및 생활SOC 설치로 지속가능한 도시공간 창출
  - 주거비율 완화로 건설되는 소형 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
한양도성 도심부 용도용적제 배제시책 유지	<u>상업지역내 주거복합건축물의 용도 비율 및 용적률 적용기준 배제(한양도성 도심부+도심부 이외 지역)</u>
도심공동화 방지 및 도심 주거 유지를 위해 <u>사대문안 도심부 일반상업지역 내 도시환경정비구역에서는</u> , 서울시 도시계획조례 제55조에 의거, 주거 기능을 도입할수록 용적률이 하향 조정되는 용도용적제의 적용을 배제하도록 한다(※한양도성 도심부 이외의 지역에서는 용도용적제 적용됨).	도심공동화 방지 및 <u>중심지 주거 확대</u> 를 위해 <u>도시정비형 재개발구역내 일반상업지역에서는</u> 서울시 도시계획조례 별표3 상업지역내 주거복합건축물의 용도 비율 및 용적률 적용을 배제하도록 한다(※ 한양도성 도심부 이외의 지역은 <u>한시적으로 용도용적제 배제</u> ).

#### - 주거 주용도 확대지역: 8개 지역

- ▲영등포·여의도 도심 ▲용산 광역중심 ▲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

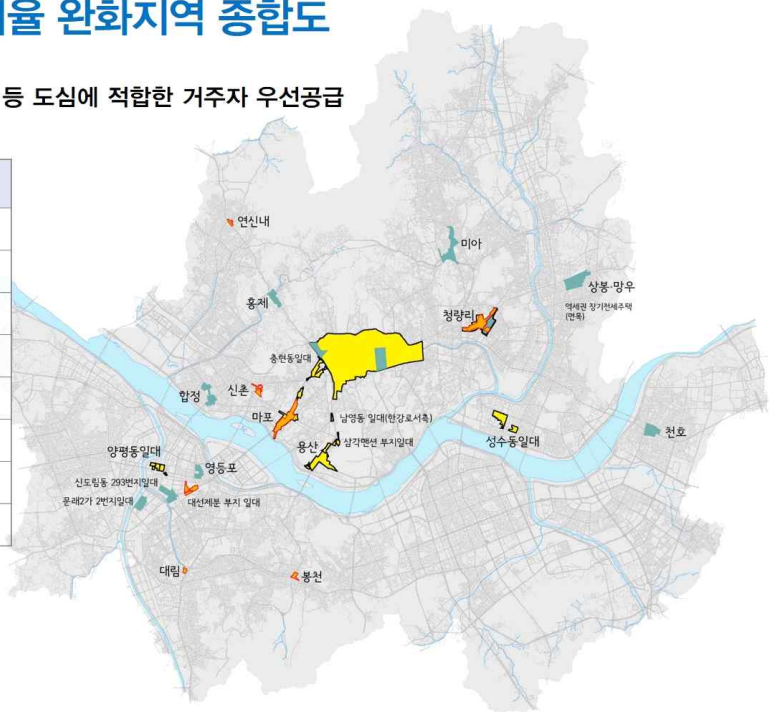
구분		현행	변경
영등포·여의도 도심		-	주거허용, 주거비율 완화
용산 광역중심		공동주택	주거비율 완화
청량리 광역중심	역세권	-	주거허용, 주거비율 완화
	일반업무상업	-	주거허용, 주거비율 완화
	혼합서비스	주거	주거비율 완화
	전략재개발	-	주거허용, 주거비율 완화
가산·대림 광역중심		-	주거허용, 주거비율 완화
마포 지역중심	역세권	-	주거허용, 주거비율 완화
	일반업무·상업	-	주거허용, 주거비율 완화
	업무주거	주거	주거비율 완화
	주거복합	주거	주거비율 완화
일반업무		주거	주거비율 완화
연신내		-	주거허용, 주거비율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

## 주거주용도 확대 및 비율 완화지역 종합도

청년, 신혼부부, 1~2인가구 직장인 등 도심에 적합한 거주자 우선공급

구분	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

- 주거주용도 확대지역
- 주거주용도 비율완화지역
- 재정비촉진지구



〈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

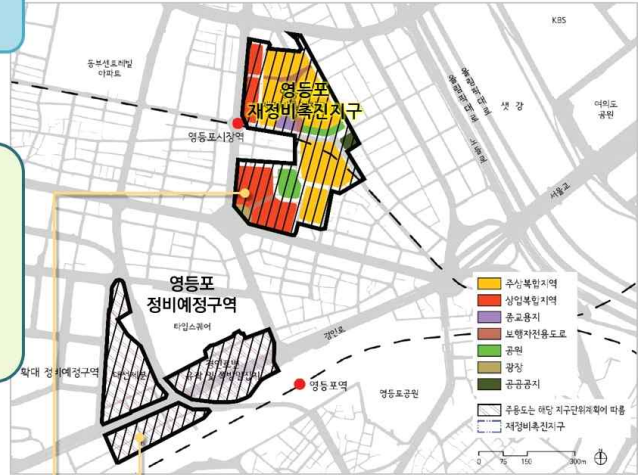
## 주용도 (변경)

■ 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 is 촉진계획 기준에 따름

## ■ 영등포·여의도지역 - 지구단위계획 주용도(변경안)

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



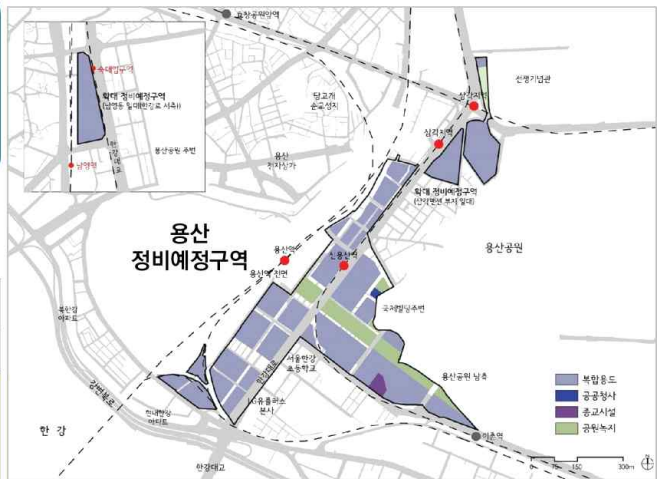
# 2. 용산 광역중심 주거주용도 확대지역

## 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	



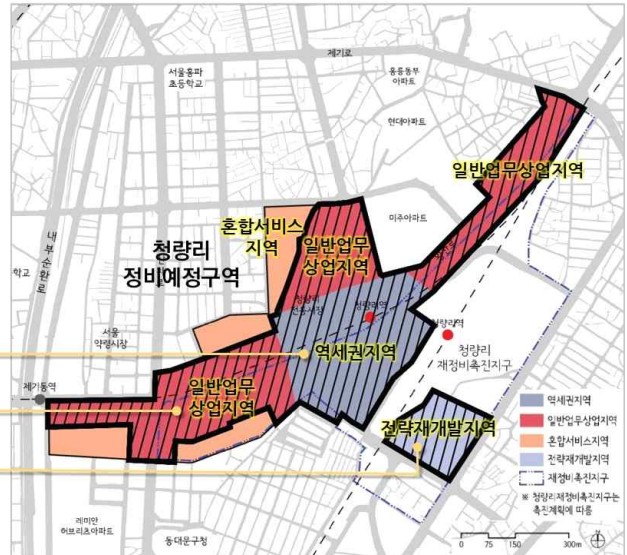
### 3. 청량리 광역중심 주거주용도 확대지역

#### 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



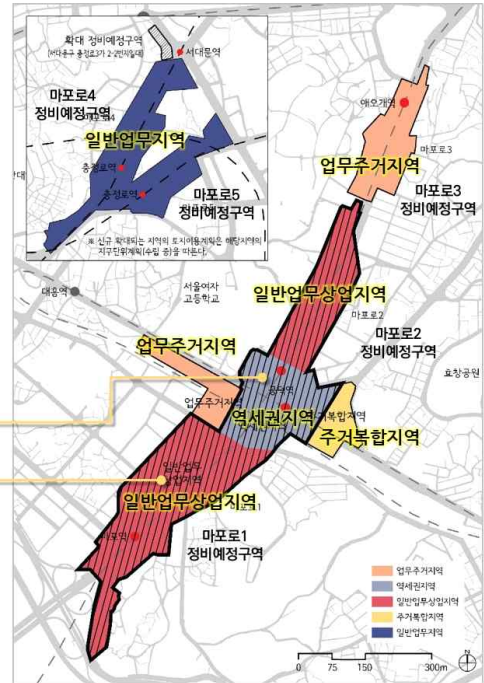
## 5. 마포 지역중심 주거주용도 확대지역

### 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

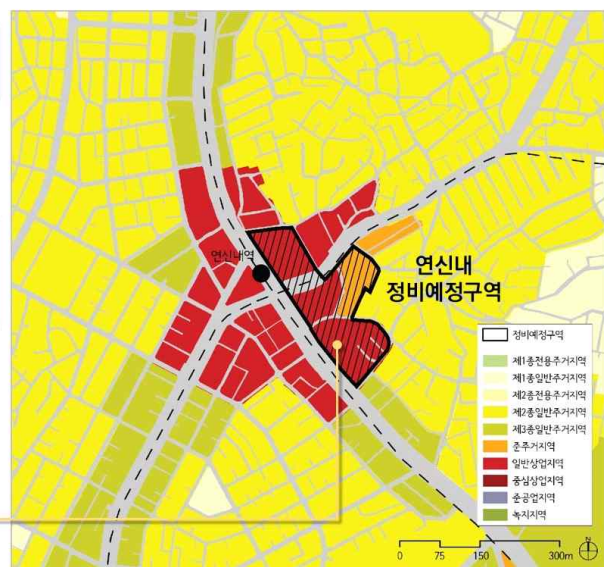
### 주용도 (변경)

- 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

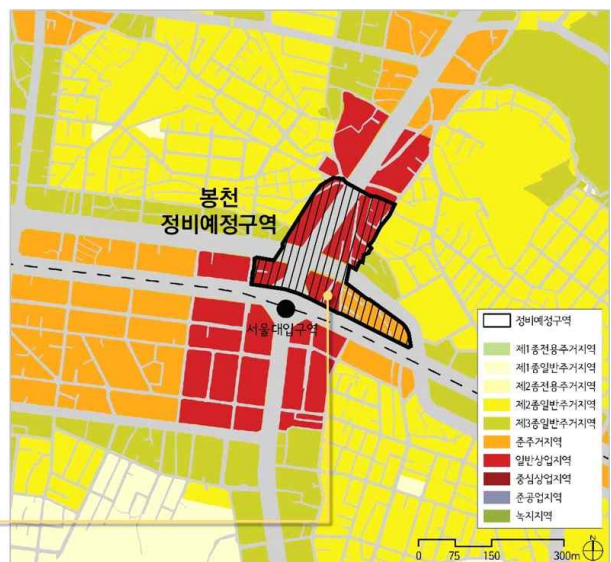
### 주용도 (변경)

#### ■ 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

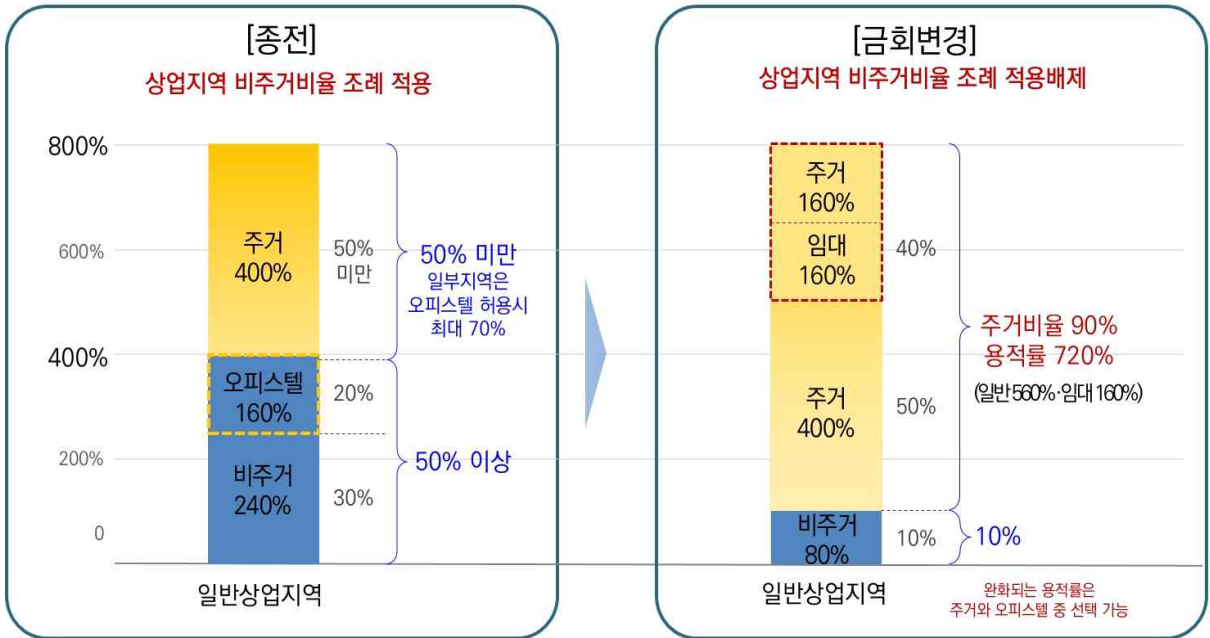
- 종전 기본계획 상 주거비율 관련 기준은 별도로 없음. 단 관련법령(도시계획 조례, 지구단위계획 수립지침 등)에 근거하여 주거비율 관리
- 금회 주거비율 확대에 대한 명확한 기준제시를 위해 주거비율 적용과 공공주택 확보기준을 별도로 마련
  - 주거주용도 도입 시 주거비율 (현행) 50%→ 90%이하 완화적용 (비주거 10%이상 의무)
  - 주거 용적률400%를 기준으로 완화되는 용적률의 1/2은 공공주택 공급 (준주거지역도 동일하게 적용)
  - 건설하는 주택 전체세대수의 80%이상을 전용85㎡ 이하 규모의 주택으로 건설하여야하며, 공공주택은 전체 세대수의 60%이상 전용40㎡ 이하 확보
  - 주거비율 완화에 따라 증가하는 공공주택 확보 시 공공이 부담하여 인수
  - 공공주택은 청년, 신혼부부, 1~2인가구 직장인 등 도심에 적합한 거주자 우선 공급

〈표〉 주거비율 적용기준

지역별 주거비율 운영현황	변경
<p><b>한양도성 도심부</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 용도용적제 배제시책으로 인해 주거90% 이하 가능(비주거 10%이상 의무)</li> </ul> <p><b>한양도성 도심부 이외 지역</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 주용도가 주거가 아닌 경우 비주거 50% 이상 확보</li> <li>- 주거주용도일 경우 해당 지구단위계획 내용에 따라 운영 관리</li> </ul>	<p><b>주거비율 적용기준</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 도시정비형 재개발사업에서 주거주용도 도입 시 주거90%이하 적용(비주거 10%이상 의무)</li> <li>※ 400%를 기준으로 완화되는 용적률의 1/2은 공공주택공급</li> </ul>

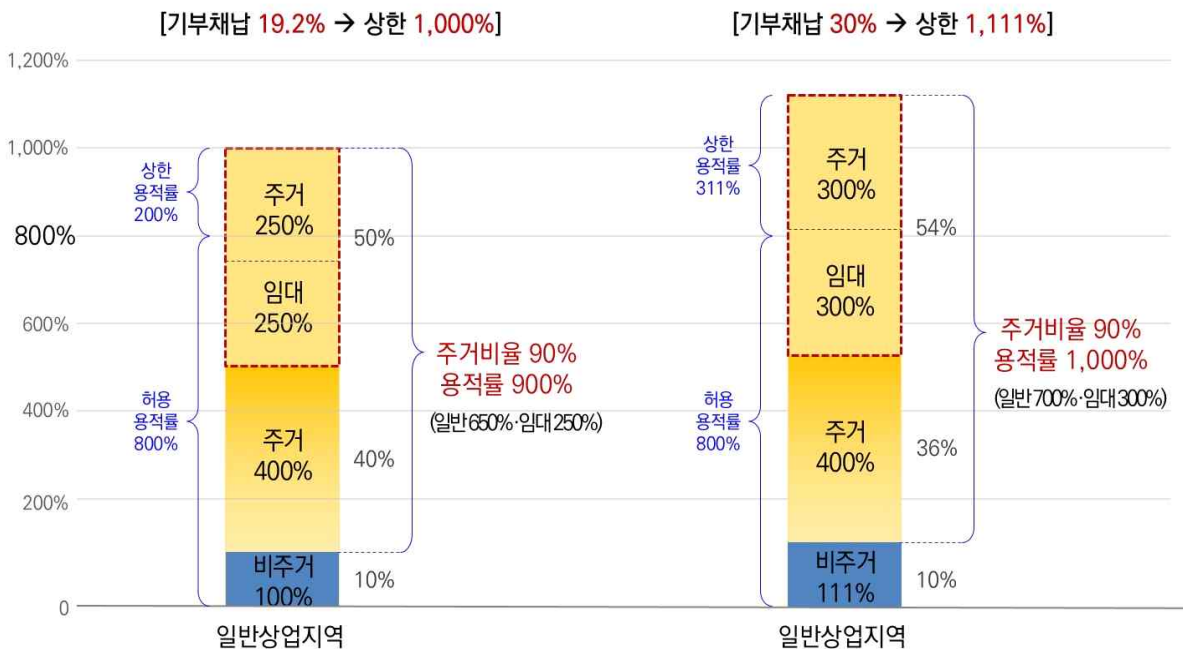
## 주거허용에 따라 증가되는 용적률의 1/2 공공주택 공급

청년, 신혼부부, 1~2인가구 직장인 등 도심에 적합한 거주자 우선공급



<그림> 주거비율 완화기준 및 공공주택 확보기준

### ■ 용적률의 1/2 임대주택 공급 시뮬레이션 예시



<그림> 상한용적률 적용시 공공주택 확보기준 시뮬레이션

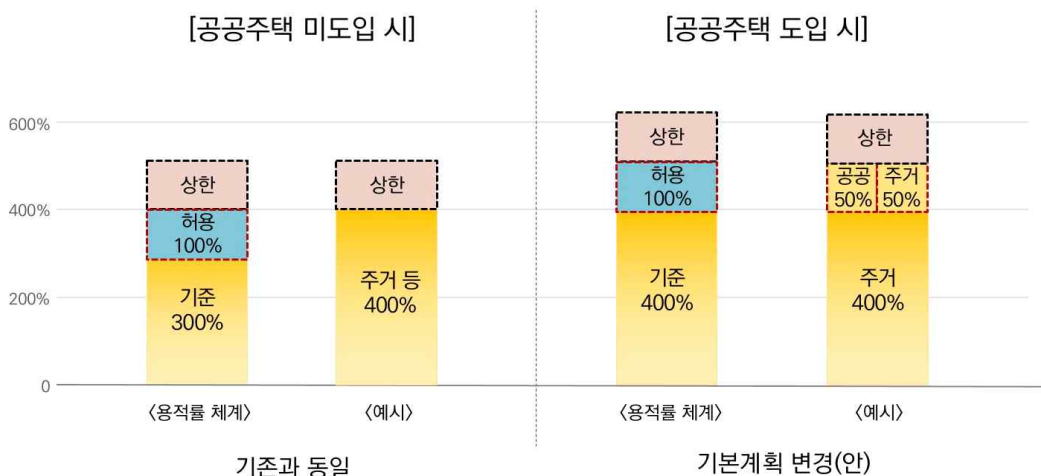
### 3. 준주거지역 용적률 체계

- 준주거지역은 기존 300%이하, 허용 100% 범위 이내로 기존과 같이 적용한다. 단, 개정된 도시계획조례 제55조 16항에 따라 「공공주택 특별법」 상 공공주택이 포함된 공동주택 또는 주거복합건물을 건립하는 경우에는 기존 400%이하, 허용 100% 범위 이내로 적용하고 400%→500%로 증가하는 용적률의 1/2은 임대주택으로 공급한다.
- 공공주택 도입 시 친환경기준은 기존과 동일하게 의무 적용하며, 주택공급확대에 따라 생활SOC를 적극적으로 확보토록 한다.

〈표〉 준주거지역 용적률 적용기준

기 정	변 경
<b>용적률계획</b> ○ 기준용적률 : 300% 이하 ○ 허용용적률 : 100% 범위이내 ○ 상한용적률 : 허용용적률 × (1 + 1.3a) ※ a : 공공시설 부지로 제공한 후의 대지면적 대 공공시설 부지로 제공하는 면적의 비율	<b>공공주택 미도입시 용적률계획(기정과 같음)</b> ○ 기준용적률 : 300% 이하 ○ 허용용적률 : 100% 범위이내 ○ 상한용적률 : 허용용적률 × (1 + 1.3a) ※ a : 공공시설 부지로 제공한 후의 대지면적 대 공공시설 부지로 제공하는 면적의 비율  <b>공공주택 도입시 용적률계획(신설)</b> ○ <u>기준용적률 : 400% 이하</u> ○ 허용용적률 : 100% 범위이내 ○ 상한용적률 : 허용용적률 × (1 + 1.3a) ※ a : 공공시설 부지로 제공한 후의 대지면적 대 공공시설 부지로 제공하는 면적의 비율 ※ 임대주택 확보비율은 500%이하에서 적용

#### ■ 준주거지역 용적률 체계



〈그림〉 준주거지역 용적률 체계



#### 4. 생활SOC적용 허용용적률 인센티브 기준

##### ■생활SOC의 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

##### ■생활SOC 인센티브 적용

- 주택공급확대에 따라 주거복합건축물 건립 시에는 생활SOC 우선 확보
  - 민선7기 핵심과제 ‘10분 동네’단위 생활편의시설 확보 정책과 정합성을 유지하는 용도 반영
  - 도서관, 주차장, 노인여가·복지시설, 공공체육시설, 청소년아동시설, 보육시설, 일자리 창출공간 등
- 생활SOC 확보 시 허용용적률 인센티브 부여
  - 당초 허용용적률 인센티브 항목 중 생활문화 인프라 항목을 생활SOC 내용을 포함하여 생활SOC로 통합운영 및 보상계수 상향을 통해 계획 유도 강화
  - 당초 : 보상계수 0.1, 최대 30% → 변경 : 보상계수 0.2, 최대 50%
- 생활SOC시설을 기부채납할 경우에는 상한용적률 별도 적용
  - 공공시설 부지 제공 등에 따른 인센티브는 도시계획조례 제55조 제10항에서 에서 규정한 산식에 의거 산정
  - 공공시설 등 기부채납에 따른 용적률 완화는 관련규정에 따라 적용

〈표〉 생활SOC확충을 위한 허용용적률 인센티브 적용기준

기 정	변 경
<b>생활문화 인프라</b> ○ 공연장, 박물관, 미술관, 영화상영관 등 - 보상계수 0.1, 최대 30%	<b>생활SOC</b> ○ <u>도서관, 주차장, 노인여가, 복지시설, 공공체육시설, 청소년아동시설, 보육시설, 일자리창출공간 등</u> ○ 공연장, 박물관, 미술관, 영화상영관 등 - <u>보상계수 0.2, 최대 50%</u>

## 주거복합화에 따라 생활SOC 확보 유도

생활 SOC도입시 허용용적률 인센티브 부여 ※ 공공시설로 기부채납시 상한용적률 별도 적용



<그림> 주거복합화에 따른 생활SOC 유도방안

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

구분	항목	허용용적률
의무	친환경 및 에너지 효율화	100%
	역사자원 보존	50%
계획유도 (선택사항)	도시경제활성화	100% ◀ 인센티브 항목 수정
	주거안정	
	생활SOC	
	공익시설	
	보행가로활성화	
	안전·방재	

상한

허용

기준

일반상업지역

※ α : 공공시설 등 제공에 따른 용적률 인센티브

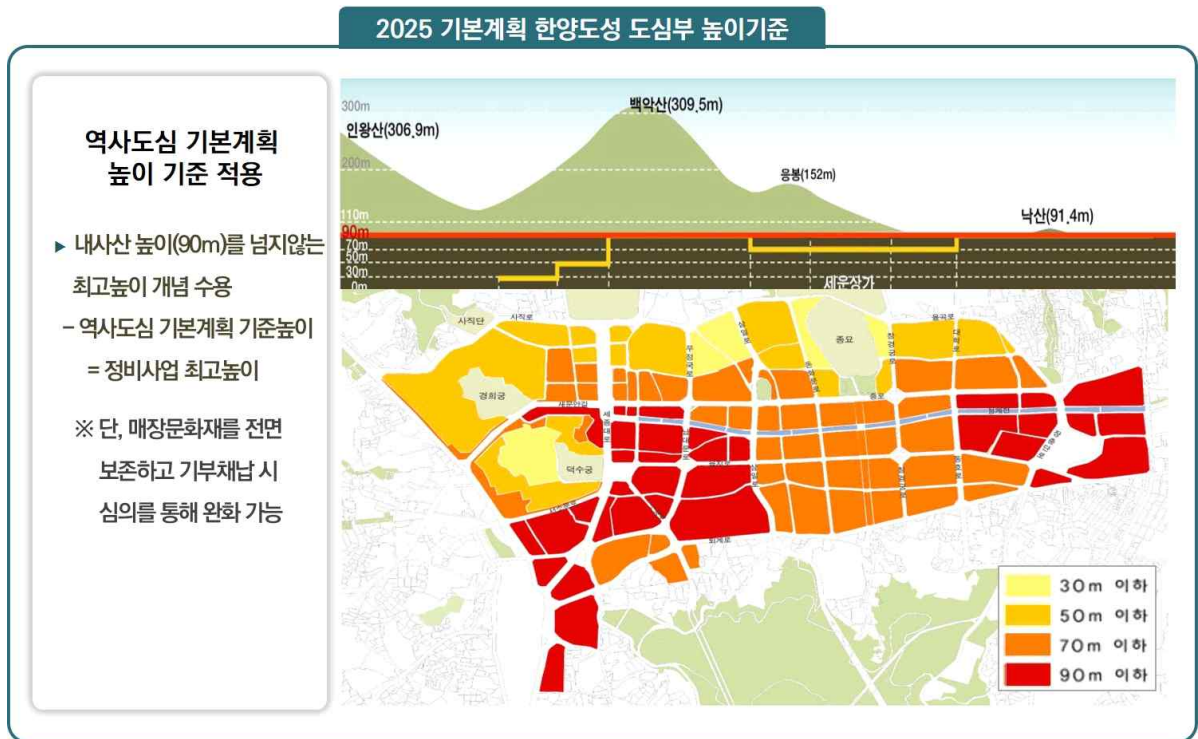
※ 지역특성 고려해 도시계획위원회 심의를 통해 별도의 허용 인센티브 항목 추가 적용 가능

<그림> 생활SOC확충을 위한 허용용적률 인센티브 적용기준

## 5. 한양도성 도심부 높이기준

### ■ 한양도성 도심부 높이계획 현황

- 한양도성 도심부는 역사도심 기본계획 높이 기준 적용
  - 내사산 높이(90m)를 넘지 않는 최고높이 개념 수용(기준높이=최고높이)
  - 단, 매장문화재를 전면보존하고 기부채납 시 심의를 통해 높이 완화 가능



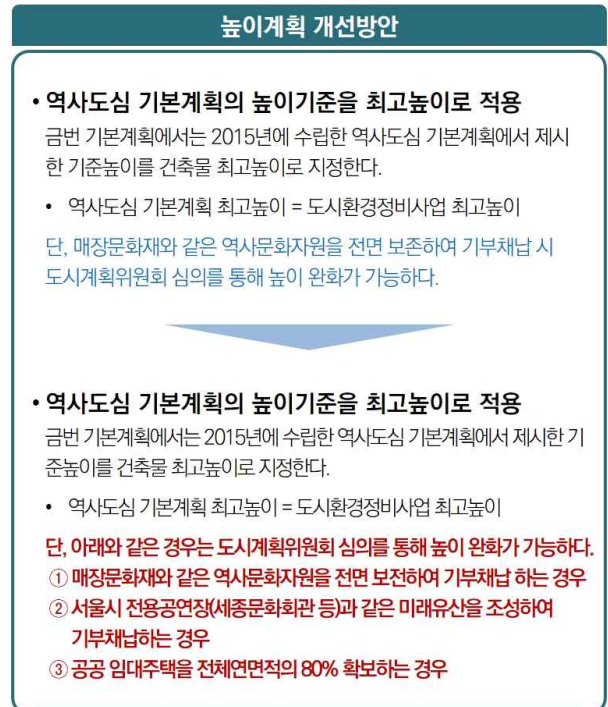
〈그림〉 한양도성 도심부 높이기준

### ■ 한양도성 도심부 높이기준 변경

- 도심활성화를 위한 시에서 정책적으로 추진하는 기능유치를 위해 필요한 경우 높이 완화를 할 수 있는 유연성 확보 필요
- 당초 매장문화재 전면 보전방안과 함께 공공주택을 전체 연면적의 80% 이상 확보하는 경우와 서울시 전용공연장(세종문화회관 등)과 같은 미래 유산을 조성하여 기부채납하는 경우는 도시계획위원회 심의를 통해 높이 완화가 가능토록 조정

<표> 한양도성 도심부 높이기준 변경

기 정	변 경
<p><b>높이 계획</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 역사도심 기본계획 최고높이 = 도시환경정비사업 최고높이</li> <li>- 단, 매장문화재와 같은 역사문화자원을 전면 보존하여 기부채납 시 도시계획위원회 심의를 통해 높이 완화가 가능하다.</li> </ul>	<p><b>높이 계획</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 역사도심 기본계획 최고높이 = 도시환경정비사업 최고높이</li> <li>- 단, 아래와 같은 경우는 도시계획위원회 심의를 통해 높이 완화가 가능하다</li> <li>① 매장문화재와 같은 역사문화자원을 전면 보존하여 기부채납하는 경우</li> <li>② <u>서울시 전용공연장(세종문화회관 등)과 같은 미래유산을 조성하여 기부채납하는 경우</u></li> <li>③ <u>공공주택을 전체 연면적의 80%이상 확보하는 경우</u></li> </ul>



<그림> 한양도성 도심부 높이기준 변경