

2030 서울특별시 도시·주거환경정비기본계획
(도시정비형 재개발사업부문) 변경 의견청취안

심 사 보 고

의안 번호	1939
----------	------

2024년 6월 26일
도시계획균형위원회

1. 제출자 및 제출경과

- 가. 제출자 : 서울특별시
나. 제출일 : 2024년 5월 27일
다. 회부일 : 2024년 5월 30일
라. 상정일 : 제324회 서울시의회 정례회 제4차 도시계획균형위원회
2024년 6월 26일 상정·의결(원안가결)

2. 제안설명의 요지 (도시공간본부장 조남준)

가. 입안사유

- 「도시 및 주거환경정비법」 제4조에 따라 도시기능의 회복과 도시산업 및 상권 활성화, 도시환경 정비 등을 통해 도시경쟁력을 강화하고, 녹지생태도심 재창조를 통해 쾌적하고 활력 넘치는 도시공간 조성을 위하여 「2030 서울특별시 도시·주거환경정비 기본계획」을 수립 및 고시

(’23.2.16.)한 사항과 관련하여,

- 개방형녹지 확보 기준, 용적률, 건폐율, 높이 계획 등 개선이 필요한 사항에 대해 기본계획을 변경 수립하고 「도시 및 주거환경정비법」 제6조 제2항에 의거 서울특별시의회 의견을 청취하고자 하는 것임

나. 주요내용

가. 개방형녹지 개념 등 재정립을 통한 실효성 있는 녹지조성 유도

- 유연한 건축계획을 위한 개방형녹지 개념 확장
- 개방형녹지 의무비율 조정
- 대지 규모별 개방형녹지율 인정한도 설정 등

나. 용적률 인센티브 및 건폐율 조정

- 의무면적 초과 공개공지 상한용적률 인센티브 조정
- 지역 필요시설 용도(문화인프라, 생활SOC) 등 허용인센티브 조정
- 친환경분야 용적률 인센티브 조정
- 가로활성화 용도 유도 등을 위해 건폐율 조정 등

다. 높이 완화기준 조정

- 공개공지 초과 조성 높이완화 삭제
- 지역특수성 고려 등 공공성이 특별히 인정될 경우 높이완화 추가 등

다. 추진경위

- ’23.02.16. : 2030 도시·주거환경정비기본계획 고시
- ’24.01.~05. : 기본계획 변경(안) 수립 및 전문가 자문
- ’24.05.23~06.07.: 주민공람

라. 관련부서 검토의견

연번	협의의견								
도시 계획 상업 기획과	<p>서울도심 도심부 내 신설 계획한 「관광진흥법」 상 4성급 호텔이상 도입' 항목은 다음 사항 검토 필요</p> <p>① 호텔 도입 비율별 인센티브 부여 관련 '호텔 최소 비율'(10% 이상 인센티브 25%) 및 '최대 인센티브 적용(40% 이상 인센티브 최대 100%) 비율' 적정성 검토 필요.</p> <p>② 「관광진흥법」 상 4성급 호텔 이상 도입'에 따른 허용용적률 인센티브는 「서울시 도시계획 조례」 제55조 제17항에 따른 용적률 완화와 중복적용이 되지 않도록 관련 사항 명확히 제시 필요.</p>								
	<p>친환경(녹색건축물, 건축물 에너지효율등급 및 제로에너지 건축물, 지능형 건축물) 항목의 상한 용적률 인센티브계획 관련 다음 사항 적정성 검토 필요</p> <p>① 친환경 항목의 상한용적률인센티브 부여 관련 도로 등 필수기반시설이 우선 확보될 수 있도록 상한용적률인센티브 적용 우선순위 제시 필요.</p> <p><상한용적률 인센티브 적용 항목></p> <table border="1" data-bbox="277 969 1417 1182"> <thead> <tr> <th>구분</th> <th>서울도심 도심부</th> <th>서울도심 도심부 외</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>기정 2030 기본계획</td> <td>- 기부채납, 공개공지 초과</td> <td>- 기부채납</td> </tr> <tr> <td>2030 기본계획 변경 (안)</td> <td>- 기부채납, 공개공지 초과 - 친환경</td> <td>- 기부채납 - 공개공지 초과, 친환경</td> </tr> </tbody> </table> <p>② 인센티브 최대 적용 비율(법적용적률의 최대 15%)은 해당 용도지역별 허용용적률의 최대 15% 등으로 명확하게 제시 필요.</p> <p>③ 친환경 항목은 기정 허용용적률(최대 30%)에서 상한용적률(법적용적률의 최대 15%)로 인센티브 적용 기준을 변경한 바, 최대 인센티브 적용 비율은 기정 대비 과도하지 않도록 조정 검토 필요.</p> <p>※ 일반상업지역 : (기정) 허용인센티브 30%, (변경안) 상한인센티브 120%.</p>	구분	서울도심 도심부	서울도심 도심부 외	기정 2030 기본계획	- 기부채납, 공개공지 초과	- 기부채납	2030 기본계획 변경 (안)	- 기부채납, 공개공지 초과 - 친환경
구분	서울도심 도심부	서울도심 도심부 외							
기정 2030 기본계획	- 기부채납, 공개공지 초과	- 기부채납							
2030 기본계획 변경 (안)	- 기부채납, 공개공지 초과 - 친환경	- 기부채납 - 공개공지 초과, 친환경							

마. 참고사항

가. 관계법령 : 「도시 및 주거환경정비법」 제4조 및 제6조

나. 예산조치 : 별도조치 필요 없음

다. 합 의 : 해당사항 없음

라. 기 타 : 의견청취사항

3. 전문위원 검토보고 요지 (수석전문위원 조성준)

가. 개요

- 「2030 서울특별시 도시·주거환경정비기본계획(도시정비형 재개발 사업부문)(이하 ‘2030 기본계획’)은 서울시 도시정비형 재개발 사업의 기본적인 정책방향을 제시하고 물리적인 골격을 정하는 계획으로 「도시 및 주거환경정비법(이하 ‘도시정비법」 제4조¹⁾에 따라 수립되는 법정계획임
- 이번 「2030 서울특별시 도시·주거환경정비기본계획(도시정비형 재개발사업부문) 변경 의견청취안(이하 ‘2030 기본계획 변경(안)’은 ‘2030 기본계획’(2023.2.16. 고시) 중 개방형녹지 확보 기준, 허용·상한용적률 인센티브, 건폐율 및 높이계획 조정 등 개선이 필요한 사항을 반영하여 기본계획을 변경하고자 하는 것으로, 「도시정비법」 제6조제2항²⁾에 따라 의회의 의견 청취를 위해 ’24.5.27일 시장이 제출하여 ’24.5.30일 우리 위원회에 회부된 사안임

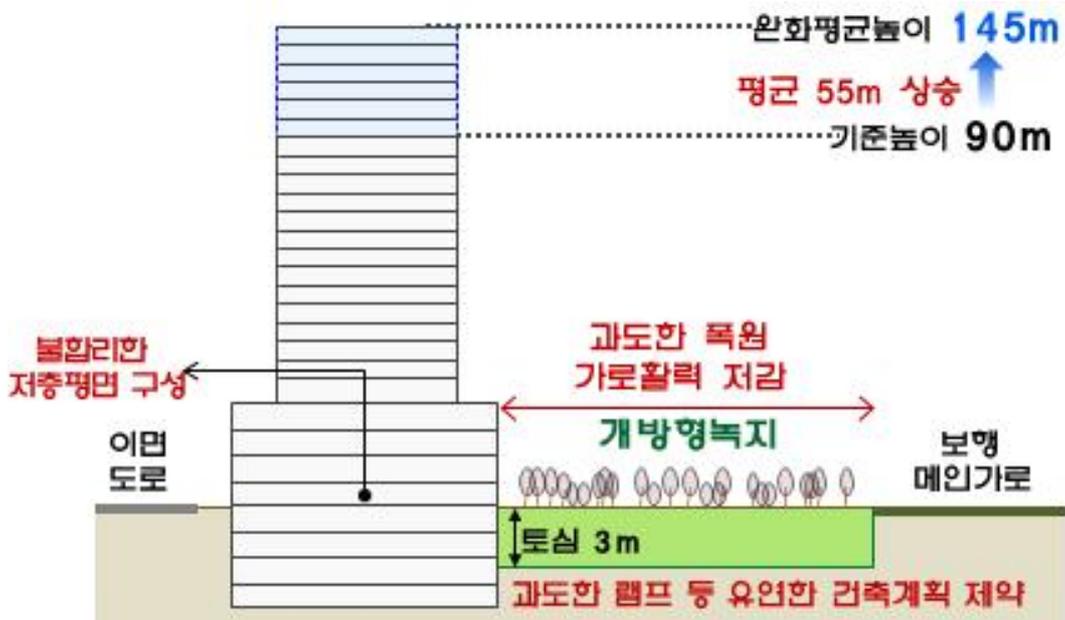
1) 「도시 및 주거환경정비법」 제4조(도시·주거환경정비기본계획의 수립) ① 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장은 관할 구역에 대하여 도시·주거환경정비기본계획(이하 “기본계획”이라 한다)을 10년 단위로 수립하여야 한다. 다만, 도지사가 대도시가 아닌 시로서 기본계획을 수립할 필요가 없다고 인정하는 시에 대하여는 기본계획을 수립하지 아니할 수 있다.
② 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장(이하 “기본계획의 수립권자”라 한다)은 기본계획에 대하여 5년마다 타당성을 검토하여 그 결과를 기본계획에 반영하여야 한다.

2) 「도시 및 주거환경정비법」 제6조(기본계획 수립을 위한 주민의견청취 등) ② 기본계획의 수립권자는 제1항에 따른 공람과 함께 지방의회의 의견을 들어야 한다. 이 경우 지방의회는 기본계획의 수립권자가 기본계획을 통지한 날부터 60일 이내에 의견을 제시하여야 하며, 의견제시 없이 60일이 지난 경우 이의가 없는 것으로 본다.

나. 검토 내용

1) '2030 기본계획 변경(안)' 수립 배경

- '2030 기본계획'은 '23.2월 수립 당시 도심에 부족한 녹지를 조성하여 시민 휴식공간을 확보하고, 개방형녹지 조성에 따른 용적률·높이완화 인센티브 제공으로 도심의 정비사업 활성화를 도모할 수 있을 것으로 기대되었음
- 그러나 당초 의도와 달리 개방형녹지 조성으로 과도한 사업성 확보(높이완화)에 치중하거나, 대지 규모에 상관없는 개방형녹지 의무비율(획지면적의 30%이상) 적용으로 인해 3,000m²미만 소규모 대지의 비합리적인 건축계획이 양산되는 등 한계가 지적되어왔음
- 이번 '2030 기본계획 변경(안)'은 도시의 입체적 개발을 위해 개방형 녹지와 연계한 공공성 확보를 강화하고, 개방형녹지 의무확보비율 삭제 및 건폐율 완화 등을 통해 유연한 정비사업 추진을 유도하며 녹색건축물 인증 및 신재생에너지 도입 등으로 지속가능한 친환경 도시 조성을 도모하고자 하는 것임



2) '2030 기본계획 변경(안)' 검토

가) 개방형녹지공간

“개방형녹지 개념 변경”

- '2030 기본계획'에서는 '개방형녹지'를 지상부 중 공중(公衆)이 자유롭게 이용가능하고 상부가 개방된 녹지공간으로 정의하였으나, 이번 '2030 기본계획 변경(안)'에서는 지상부 표현을 삭제함으로써 입체 녹지공간 식재면적의 50%를 개방형녹지로 인정할 수 있는 근거를 마련하였음
- 이는 공원 조성 부지가 제한적인 도심의 한계를 고려하여 융복합적인 공간 활용을 통해 입체 복합도시로 대전환하고 '입체공원제도'를 도입하겠다는 서울시의 전략적 방향을 내포하는 결정이라 할 수 있음
- 또한, ▲시민이 쉽게 접근할 수 있는 공간이자 모두에게 개방된 공간, ▲휴식·여가공간이자 소통·교류의 활력공간으로 조성하도록 하는 '2030 기본계획'의 개방형녹지 조성원칙에 비추볼 때, 별도의 접근 동선 확보가 가능한 옥상조경, 저층부 상부 등에 입체 녹지공간을 조성하는 경우에 한해 개방형녹지로 인정하는 것은 타당하다고 생각함

< 개방형녹지 개념 변경사항 >

2030 기본계획	2030 기본계획 변경(안)
· 민간대지 내 지상부 중 공중(公衆)이 자유롭게 이용할 수 있는 상부가 개방된 녹지공간으로서 도시계획위원회 심의에서 인정받은 공간	· <u>민간대지 내 공공(公共)이 자유롭게 이용할 수 있는 상부가 개방된 녹지공간</u> 으로서 도시계획위원회 심의에서 인정받은 공간 ※ 구체적인 기준은 '녹지생태도심 개방형 녹지 조성 및 운영관리 기준'으로 관리

* 입체 녹지공간 인정기준(안) ※ 녹지생태도심 개방형녹지 조성 및 운영관리 기준

- 토심 1m 이상 / 식재면적 40% 이상

- 보행 가로 및 다른 공공공간과 직접 연결되도록 하고, 별도의 접근 가능한 동선 확보

“개방형녹지 산정기준 변경”

- ‘2030 기본계획’ 중 보도에 접한 개방형녹지는 보행통로 등으로 활용되어 녹지로서의 기능을 하지 못한다고 판단되는 바, ‘2030 기본계획 변경(안)’에서는 보행전용공간으로 사용되는 전면공지 등 실효성이 없는 녹지는 개방형녹지에서 제외하도록 하였음
- 이는 실제 녹지로서 기능하는 공간만을 개방형녹지에 포함하고자 하는 것으로, 보도로 활용되는 공간을 개방형녹지 면적에 포함시켜서 과도한 인센티브를 받아 가는 사례를 방지하고, 도심에 부족한 녹지공간 확보라는 ‘녹지생태도심 재창조 전략’ 본래의 목적을 고려할 때 ‘2030 기본계획 변경(안)’의 해당 변경사항은 합리적이라고 판단됨

< 개방형녹지 제외면적 변경사항 >

2030 기본계획	2030 기본계획 변경(안)
<p>· 개방형녹지 면적에서 공개공지와 조경공간의 중복면적, 공공보행통로, 필로티 하부, 설비시설 차폐를 위한 조경 등 실효성 없는 녹지 등은 제외</p>	<p>· 개방형녹지 면적에서 공개공지와 조경공간의 중복면적, 공공보행통로, 필로티 하부, 설비시설 차폐를 위한 조경, <u>보행전용공간으로 사용되는 전면공지 등 실효성 없는 녹지 등은 제외</u></p>
<p>인접대지 공개공지, 건물사이 공지, 보행통로, 주출입구, 필로티 하부 공개공지, 공개공지, 보도에 면한 공지, 보도</p> <p>개방형 녹지 인정 (green hatched), 개방형 녹지 제외 (red hatched)</p>	<p>인접대지 공개공지, 건물사이 공지, 보행통로 (폭5m이상), 주출입구, 필로티 하부 공개공지, 공개공지, 보도에 면한 공지, 보도</p> <p>개방형 녹지 인정 (green hatched), 개방형 녹지 제외 (red hatched)</p>

“개방형녹지 조성원칙 변경”

- 당초 ‘2030 기본계획’에서는 교목³⁾을 포함한 다양한 종의 식물이 도심에 서식할 수 있도록 개방형녹지 토심 기준을 3m 이상으로 설정하였으나, 토심 기준 3m 적용 시 지하주차장 등 지하공간 개발에 한계가 있을 것으로 예상됨에 따라, ‘2030 기본계획 변경(안)’에서는 지상 녹지와 지하공간의 합리적이고 유기적인 개발을 위해 토심기준을 완화하고 토심확보 범위에 따라 계수를 차등적으로 적용하도록 하였음

< 개방형녹지 토심기준 변경사항 >

2030 기본계획	2030 기본계획 변경(안)
<ul style="list-style-type: none"> · 다양한 종의 식물이 도심에서 서식하기 위해 토심확보기준(3m이상)을 마련 · 단, 3,000㎡ 미만의 소규모 대지 등 토심확보 3m 확보가 어려운 경우 도시계획위원회 심의를 통해 완화가 가능 	<ul style="list-style-type: none"> · 다양한 종의 식물이 도심에서 서식하기 위해 식재 및 시설물에 필요한 토심을 확보 <ul style="list-style-type: none"> - 토심확보 범위에 따른 차등적인 계수 적용 ※ 구체적인 기준은 ‘녹지생태도심 개방형 녹지 조성 및 운영관리 기준’으로 관리 · (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

3) "교목"이라 함은 다년생 목질인 곧은 줄기가 있고, 줄기와 가지의 구별이 명확하여 중심줄기의 신장 생장이 뚜렷한 수목을 말한다. (출처: 조경기준(국토교통부고시 제2021-1778호) 제3조제17호)

- 「도시공원 및 녹지 등에 관한 법률(이하 '공원녹지법)」 제50조4) 및 「서울특별시 도시공원 조례」 제24조5)에 따라 공원녹지와 관련된 사항은 '서울특별시 도시공원위원회'에서 심의하고 있고, 해당 위원회의 심의 기준이 되는 '도시공원위원회 운영 매뉴얼('22.12월)'에서는 도시공원의 지상부 녹지의 경우 배수층과 함께 토심 2m 이상을 확보하도록 규정⁶⁾하고 있음
- 또한, 「건설기술진흥법」 제44조7)에 따른 '조경설계기준' 중 '일반식재기반(KDS 34 30 10, 2019)'의 식물의 생육토심 기준에 따르면 배수층(30cm)을 포함한 교목(심근성 교목 기준)의 생육 최소 토심은 1.8m 인 것으로 확인되므로, '2030 기본계획 변경(안)'의 개방형녹지 토심기준 변경사항(교목식재 기준 3m 이상 → 2m 이상)은 도심의 녹지조성에 적합한 수준이라 판단됨

4) 「도시공원 및 녹지 등에 관한 법률」 제50조(도시공원위원회) ① 공원녹지와 관련된 다음 각 호의 기능을 수행하기 위하여 시·도에 시·도도시공원위원회를 둘 수 있다.

1. 공원녹지기본계획에 관한 자문에 대한 조언
2. 공원조성계획의 심의
3. 도시녹화계획의 심의
4. 그 밖에 공원녹지와 관련하여 시·도지사가 회의에 부치는 사항의 심의

② 공원녹지기본계획에 대한 자문에 응하고 공원조성계획 및 공원녹지와 관련하여 시장·군수가 회의에 부치는 사항을 심의하기 위하여 시·군에 시·군도시공원위원회를 둘 수 있다.

③ 시·도도시공원위원회 및 시·군도시공원위원회는 각각 위원장·부위원장 1명씩을 포함하여 10명 이상의 위원으로 구성한다.

④ 시·도도시공원위원회 및 시·군도시공원위원회의 위원은 관계 행정기관의 공무원과 도시공원·녹지·도시계획·경관·조경·산림·도시생태 등 공원녹지에 관한 학식과 경험이 풍부한 사람 중에서 시·도지사 또는 시장·군수가 임명하거나 위촉한다.

⑤ 시·도도시공원위원회 및 시·군도시공원위원회의 운영과 관련하여 필요한 사항은 특별시·광역시·특별자치시·도·특별자치도·시 또는 군의 조례로 정한다.

5) 「서울특별시 도시공원 조례」 제24조(서울특별시 도시공원위원회) 법 제16조제4항, 법 제50조제1항 각 호의 사항 및 공원녹지와 관련하여 시장이 회의에 부치는 사항을 자문 또는 심의하기 위하여 서울특별시(이하 "시"라 한다)에 서울특별시 도시공원위원회(이하 "위원회"라 한다)를 둔다.

6) '도시공원위원회 운영 매뉴얼('22.12월)' p.42, 4. 공원조성계획 심의기준, 건축계획 시 주의사항
 - 건축물 부설 주차장 : 관련 법규와 수용능력을 고려하여 가급적 건축물 지하로 유도하고, 건축물 지하 외 지역까지 초과 조성 시 지상부는 녹지로 조성 (배수 철저 및 토심 2m 이상 확보)

7) 「건설기술진흥법」 제44조(설계 및 시공 기준) ① 국토교통부장관이나 그 밖에 대통령령으로 정하는 자는 건설공사의 기술성·환경성 향상 및 품질 확보와 적절한 공사 관리를 위하여 다음 각 호에 관한 기준(이하 "건설기준"이라 한다)을 정할 수 있다.

1. 건설공사 설계기준
2. 건설공사 시공기준 및 표준시방서 등
3. 그 밖에 건설공사의 관리에 필요한 사항

- 이번 '2030 기본계획 변경(안)'에서는 입체 녹지공간을 개방형녹지 공간에 포함하도록 하고, 입체 녹지공간의 경우 지상부 녹지와는 별도의 토심 기준(1m 이상)이 적용됨. 입체 녹지공간에 해당하는 옥상조경⁸⁾ 및 인공지반조경은 「건축법」 제42조제2항⁹⁾ 및 '조경기준(국토교통부고시 제2021-1778호)'에 따라 식재토심 적용이 가능한데, 개방형녹지로 인정받기 위한 토심 기준(1m 이상)을 충족하기 위해서는 대관목(붙임1 참조)¹⁰⁾과 교목을 식재해야 할 것으로 보임. 따라서, 입체 녹지공간의 토심 기준(1m 이상)은 입체 녹지공간이 초화류나 지피식물, 소관목 위주로 조성되는 것을 방지하고, 대관목과 교목의 식재에 따른 건축물의 전면녹화를 통해 녹지공간으로서의 기능을 충실히 한다는 측면에서 타당하다 판단됨

「조경기준」 (국토교통부고시 제2021-1778호, 시행 2022. 1. 7.)

제15조(식재토심) ① 옥상조경 및 인공지반 조경의 식재 토심은 배수층의 두께를 제외한 다음 각호의 기준에 의한 두께로 하여야 한다.

1. 초화류 및 지피식물 : 15센티미터 이상 (인공토양 사용시 10센티미터 이상)
2. 소관목 : 30센티미터 이상 (인공토양 사용시 20센티미터 이상)
3. 대관목 : 45센티미터 이상 (인공토양 사용시 30센티미터 이상)
4. 교목 : 70센티미터 이상 (인공토양 사용시 60센티미터 이상)

② 새로운 녹화공법이 개발되어 토양 소재나 관수 방법 등이 제1항의 식재토심 규정과 맞지 않다고 조경기술사 등 관련 전문가의 검토의견이 제시될 경우 제1항의 식재토심 규정을 적용하지 아니할 수 있다.

- 8) "옥상조경"이라 함은 인공지반조경 중 지표면에서 높이가 2미터 이상인 곳에 설치한 조경을 말한다. 다만, 발코니에 설치하는 화훼시설은 제외한다. (출처: 조경기준(국토교통부고시 제2021-1778호) 제3조제10호)
- 9) 「건축법」 제42조(대지의 조경) ① 면적이 200제곱미터 이상인 대지에 건축을 하는 건축주는 용도지역 및 건축물의 규모에 따라 해당 지방자치단체의 조례로 정하는 기준에 따라 대지에 조경이나 그 밖에 필요한 조치를 하여야 한다. 다만, 조경이 필요하지 아니한 건축물로서 대통령령으로 정하는 건축물에 대하여는 조경 등의 조치를 하지 아니할 수 있으며, 옥상 조경 등 대통령령으로 따로 기준을 정하는 경우에는 그 기준에 따른다.
② 국토교통부장관은 식재(植栽) 기준, 조경 시설물의 종류 및 설치방법, 옥상 조경의 방법 등 조경에 필요한 사항을 정하여 고시할 수 있다.
- 10) "관목"이라 함은 교목보다 수고가 낮고, 나무 줄기가 지상부에서 다수로 갈라져 원줄기와 가지의 구별이 분명하지 않은 수목을 말한다 (출처: 조경기준(국토교통부고시 제2021-1778호) 제3조제20호)
"대관목"은 조경수목이 크게 자랐을 때 3~4.5m까지 성장하는 나무들(예: 돈나무, 광나무, 금목서, 쥐똥나무, 무궁화, 산수유, 꽃사과 등)

「조경설계기준」 (일반식재기반(KDS 34 30 10, 2019))

1.6.3 식물의 생육토심

식물의 종류	생존 최소 토심 (cm)			생육 최소 토심 (cm)		배수층의 두께
	인공토	자연토	혼합토 (인공토 50%기준)	토양등급 중급이상	토양등급 상급이상	
잔디, 초화류	10	15	13	30	25	10
소관목	20	30	25	45	40	15
대관목	30	45	38	60	50	20
천근성 교목	40	60	50	90	70	30
심근성 교목	60	90	75	150	100	30

“개방형녹지 의무확보비율 삭제 및 개방형녹지 인정한도 설정”

- 도심에 부족한 녹지공간 확보와 고밀·복합 개발을 유도하는 ‘녹지생태도심 재창조 전략’에 따라 ‘2030 기본계획’에서는 도심부의 경우 획지면적의 30% 이상을 개방형녹지로 조성해야 한다고 규정하고 3,000m² 미만 소규모 대지는 도시계획위원회 등 심의를 통해 개방형녹지 면적 기준을 완화할 수 있도록 명시하였으며, ‘녹지생태도심 개방형녹지 조성 및 운영관리 기준’에서도 이를 준용하여 ‘개방형녹지 심의기준’을 제시하고 있음
- ‘2030 기본계획’이 개방형녹지 의무확보비율을 적용함으로써 경직적이고 비합리적인 건축계획이 양산될 수 있다는 문제 제기에 따라 이번 ‘2030 기본계획 변경(안)’은 개방형녹지 의무확보비율을 삭제하고자 하는 것으로, 개방형녹지 초과설치 시 용적률(붙임 2 참조) 및 높이 완화가 적용되므로 개방형녹지 의무확보비율을 삭제하더라도 적정 수준의 개방형녹지가 확보될 수 있을 것으로 기대할 수 있음

- 또한, 기존의 ‘2030 기본계획’에서는 개방형녹지 초과설치에 따른 과도한 용적률 및 높이 완화 적용으로 무리한 건축계획이 수립될 가능성을 배제할 수 없었으나, 이번 ‘2030 기본계획 변경(안)’에서는 대지면적에 따라 차등적으로 개방형녹지 인정한도를 설정하여 용적률 및 높이완화에 제한을 두어 비합리적인 건축계획을 방지하고 조화로운 녹지공간이 조성될 수 있도록 하였음
- 일례로, ‘2030 기본계획 변경(안)’에서는 개방형녹지 30% 초과 설치시(3,000m² 미만은 20% 초과 설치시) 용적률 완화(붙임2 참조)를 적용하도록 하고 있으며, 이에 따라 대지면적 5,000m² 미만의 개방형녹지 초과설치 인정률은 최대 5%이므로 소규모 대지에 맞는 적정수준의 녹지 조성이 이뤄질 수 있도록 한 조치라 판단됨
- 또한, 이번 ‘2030 기본계획 변경(안)’에서는 필요시 도시계획위원회 심의를 통해 대상지 여건에 따라 최고 30m이내 높이완화가 가능하도록 하였으므로, 과도한 높이완화가 되지 않도록 조정한다는 측면에서도 개방형녹지 인정한도 설정은 필요하다고 생각함

〈 개방형녹지 의무확보비율 및 인정한도 변경사항 〉

2030 기본계획	2030 기본계획 변경(안)
<ul style="list-style-type: none"> · 서울도심 도심부 : 획지면적의 30% 이상 ※ 3,000m² 미만의 소규모 대지 등 불가피한 경우 도시계획위원회 심의를 통해 완화 가능 · (신설) 	<ul style="list-style-type: none"> · (삭제) · 대지면적에 따라 개방형녹지 인정한도 설정 ※ 개방형녹지 심의기준(안)으로 운영

* 개방형녹지 심의기준(안) ※ 녹지생태도심 개방형녹지 조성 및 운영관리 기준
 - 개방형녹지 인정한도(안)

대지면적(m ²)	① 3천 미만	② 3천~5천	③ 5천~8천	④ 8천 이상
개방형녹지율	25% 이하	35% 이하	40% 이하	45% 이하 (통합 개발시 50% 이하)
개방형녹지 초과설치 인정률 ¹⁾	5% 이하	5% 이하	10% 이하	15% 이하 (통합개발시 20% 이하)
개소	159개소(55%)	65개소(22%)	36개소(12%)	31개소(11%)

1) 개방형녹지 초과설치 인정률 = 개방형녹지 인정한도 - 개방형녹지 초과설치 기준(3천m² 미만 20%, 3천m² 이상은 30%)

※ 3천m² 미만 : 소규모 대지, 8천m² 이상 : 프라임오피스(전용 700평) 건설 가능 규모

나) 허용용적률

“지역필요시설 확보”

- 이번 ‘2030 기본계획 변경(안)’에서는 지역 경제성장을 촉진하고 지역주민을 위한 다양한 생활편의·여가시설의 적극적인 도입을 유도하기 위해 문화인프라·생활SOC·도시경제활성화 항목의 인센티브 대상 도입 시 보상계수를 0.3에서 0.4로 확대하고 적용량을 최대 100%까지 부여하는 것으로 변경하였음
- ‘2025 기본계획’에서는 ‘생활문화인프라’ 항목으로 제공되었던 인센티브 대상이 ‘2030 기본계획’에서는 ‘생활SOC’와 ‘문화인프라’ 항목으로 분리되었으며, 보상계수도 이미 0.25에서 0.3으로 확대된 바 있음
- 이번 ‘2030 기본계획 변경(안)’은 이와 같은 인센티브 대상 항목과 보상계수를 추가 확대하고자 하는 것으로 도심에 부족한 생활편의·여가시설 확충을 통해 주거, 일자리 및 여가가 어우러진 ‘직·주·락’ 도시를 실현한다는 측면에서 볼 때 의미가 있다 하겠음

< 허용용적률 변경사항(공통) - 지역필요시설 >

구분	2025 기본계획	2030 기본계획	2030 기본계획 변경(안)
· 문화인프라 - 보상계수 / 최대인센티브	- 0.2 / 50%	- 0.3 / 50%	- 0.4 / 100%
· 생활SOC - 보상계수 / 최대인센티브	- 0.2 / 50%	- 0.3 / 50%	- 0.4 / 100%
· 도시경제활성화 - 보상계수 / 최대인센티브	- 0.25 / 100%	- 0.3 / 100%	- 0.4 / 100%

“도심 복합개발 유도”

- 이번 ‘2030 기본계획 변경(안)’은 도시경쟁력 제고를 위한 복합개발의 필요성이 커지고 있는 바, 구역(지구)간 통합을 통해 1만m² 이상 개발 시 최대 50%까지 인센티브를 적용하는 항목을 신설하였음
- 최근 도심 복합개발을 통해 도시공간을 복합적이고 혁신적으로 활용하기 위해 도심복합개발혁신 지구의 지정 및 운영에 관한 사항을 규정한 「도심 복합개발 지원에 관한 법률」이 제정(2024.2.6.)되어 시행(2025.2.7.) 예정이며, 서울시는 ‘서울대개조’의 일환으로 고밀복합개발을 통한 도심 활성화 계획을 밝힌 바 있는 등 도심 복합개발의 필요성이 부각되고 있으므로, 업무·상업·숙박시설이 복합적으로 구성된 프라임오피스 공급을 통해 도시경쟁력을 도모한다는 측면에서 복합개발에 따른 인센티브 적용은 적절한 조치라 판단됨

< 허용용적률 변경사항(공통) - 복합개발 >

2030 기본계획	2030 기본계획 변경(안)
· (신설)	· 구역(지구)간 통합을 통해 1만m ² 이상 개발시 정량 50% 부여

“친환경개발 인센티브 조정”

- ‘2025 기본계획’은 ▲녹색건축물인증, ▲건축물 에너지효율등급, ▲신재생에너지 항목 모두 법적기준 초과 시 정량 100%를 인정하였으나, ‘2030 기본계획’에서는 관련 법령¹¹⁾의 개정¹¹⁾에 따라 친환경개발의 법적기준이 강화되어 인센티브 실효성이 떨어진다고 판단하여 이를 30%로 하향조정하고 친환경개발을 의무항목에서 계획유도 항목으로 조정하였음
- 이번 ‘2030 기본계획 변경(안)’에서는 ▲녹색건축물인증, ▲건축물에너지효율등급은 허용용적률 인센티브 대상에서 삭제하고 상한용적률 인센티브 대상으로 추가하였고, ▲신재생에너지 항목은 의무설치기준 15% 이상 추가설치 시 최대 20%까지 적용하는 것으로 조정하고자 하는 것으로 지구단위계획과의 정합성을 제고하는 한편 친환경개발과 정비사업 활성화를 도모하는 측면에서도 유의미하다고 판단됨
- 이는 ‘지구단위계획 수립기준·관리운영기준’ 개정(‘22.11월) 시 친환경항목(녹색건축물, 건축물에너지효율등급, 제로에너지건축물(ZEB))을 허용용적률 인센티브 대상에서 삭제하고 상한용적률 인센티브 대상으로 추가(붙임3 참조)하였으나, ‘2030 기본계획’에서는 관련 항목을 허용용적률 인센티브 대상으로 유지하고 있어 서울시 정비사업 기준이 계획별로 제각각이라는 지적에 따른 것임

11) 「녹색건축물 조성 지원법」, 「녹색건축 인증에 관한 규칙」, 「건축물 에너지효율등급 인증 및 제로에너지건축물 인증에 관한 규칙」

〈 허용용적률 변경사항(공통) - 친환경개발 〉

2025 기본계획	2030 기본계획	2030 기본계획 변경(안)
· 녹색건축물인증 건축물에너지효율등급 신재생에너지 법적기준 초과시 정량100%	· 녹색건축물인증 건축물에너지효율등급 신재생에너지 법적기준 초과시 정량100%	· (삭제) (삭제) 신재생에너지 <u>의무설치 기준 15%이상</u> <u>추가설치시 정량 20%</u>

“도심부(중구·종로구) 관광숙박시설 도입 유도”

- 도심부 관광인프라 개선을 위한 관광숙박시설 개발 인센티브 제공은 ‘2020 기본계획’에서부터 계속(붙임5 참조)되어왔으며 ‘2025 기본계획’에서 제안하는 인센티브는 「관광진흥법」 상 1성급 이상 호텔의 양적 확보를 촉진하는데 집중하였으나, 코로나19 팬데믹으로 인해 관광수요가 감소하면서 도심부 호텔의 업무용도 변경 사례가 발생하는 등 인센티브 제공의 실효성이 없다고 판단하여 ‘2030 기본계획’에서는 관련 인센티브를 포함하지 않았음
- 이번 ‘2030 기본계획 변경(안)’에서는 최근 명동 일대를 포함한 도심부 관광수요가 되살아나면서 다변화된 관광수요에 대응하기 위한 고급 관광숙박시설 확충을 목적으로 「관광진흥법」 상 4성급 이상 호텔 개발시 인센티브를 부여하는 항목을 신설하였음
- 이는 서울시 ‘서울관광 미래비전’¹²⁾에 따라 관광숙박시설을 확충하는 한편, 도심부 관광숙박시설의 질적 제고에 주력하여 세계적인 호텔 체인의 유치를 도모하기 위한 것으로 이해되는 바이나, 도심부(붙임4 참

12) 서울시는 '23.9.12일 '서울관광 미래비전'을 통해 숙박시설 3대 확충방안을 마련할 것을 발표하였으며, 이의 일환으로 최근에는 관광숙박 특화 목적으로 지구단위계획 수립시 용적률의 30%이하 범위에서 완화할 수 있도록 「서울특별시 도시계획 조례」를 개정하였음 (※의안번호 제1783호, 서울특별시 도시계획 조례 일부개정조례안)

조)를 포함하는 중구의 관광호텔 숙박시설 수는 서울시 자치구 중 가장 많은 수준이며¹³⁾, 4성급 이상 관광호텔의 객실이용률이 2성급 또는 3성급에 비해 저조하다는 점을 감안할 때 해당 인센티브의 실효성에 대한 신중한 검토가 필요하다고 판단됨

- 또한, 「서울시 도시계획 조례」 제55조제7항¹⁴⁾에서 관광숙박시설 건축 시 용적률 완화에 대한 사항을 규정하고 있는 바, ‘2030 기본계획 변경(안)’의 관광숙박시설 개발에 따른 허용용적률 인센티브와 기존의 관광숙박시설 용적률 완화 규정이 중복 적용되지 않도록 계획에 명시할 필요가 있다고 생각함

〈 허용용적률 변경사항(도심부) - 관광숙박시설 개발 〉

2025 기본계획	2030 기본계획	2030 기본계획 변경(안)
- 관광진흥법상 1성급이상 호텔 용도 30%이상 개발시 : 호텔 복합 비율에 따라 최대 100% 부여	- (삭제)	- 관광진흥법상 4성급이상 호텔 용도 10%이상 개발시 : 호텔 복합 비율에 따라 최대 100% 부여

* 호텔 도입 비율에 따른 인센티브량(안)
- 2025 기본계획

호텔 복합 비율	30%미만	30~40%	40~50%	50~60%	60~70%	70% 이상
인센티브 부여량	-	20%	40%	60%	80%	100%

- 2030 기본계획 ※ 완료지구 개발시는 기존호텔용도 면적 초과하는 경우 적용

호텔 복합 비율	10%미만	10%이상	20%이상	30%이상	40% 이상
인센티브 부여량	-	25%	50%	75%	100%

13) 2024년 4월 기준 자치구별 관광호텔 숙박시설 수 : 중구 87개, 강남구 60개, 영등포구 60개, 종로구 39개 (출처 : 한국관광 데이터랩(<https://datalab.visitkorea.or.kr/>))

14) 「서울시 도시계획 조례」 제55조(용도지역안에서의 용적률) ⑰ 제1항에도 불구하고 제1항제6호부터 제10호까지의 지역(서울도심 지역을 포함한다)에서 「관광진흥법 시행령」 제2조제1항제2호 가목 및 다목의 관광호텔업, 한국전통호텔업을 위한 관광숙박시설을 건축할 경우에는 지구단위계획으로 고시하거나 시도시계획위원회의 심의를 거쳐 제1항에 따른 용적률의 20퍼센트 이하의 범위에서 완화할 수 있다. 다만, 관광숙박 특화를 목적으로 지구단위계획을 수립하는 제1항제7호부터 제10호까지의 지역(서울도심 지역을 포함한다)에서는 30퍼센트 이하의 범위에서 완화할 수 있다.

< 2022년 서울시 관광호텔 객실 이용률¹⁵⁾ >



다) 상한용적률

“인센티브 항목 추가”

- 이번 ‘2030 기본계획 변경(안)’에서는 지구단위계획과의 정합성을 맞추기 위해 상한용적률 적용대상에 친환경건축물을 포함하고, ▲녹색건축물 초과등급 인증시, ▲건축물에너지효율등급 및 제로에너지건축물(ZEB) 초과등급 인증시, ▲지능형건축물 인증시 인센티브를 제공하고 자 하는 것임
- 당초 지구단위계획에서 지능형건축물 인증은 허용용적률 인센티브 적용 대상(붙임3 참조)이었으나, '24.4월 서울시 ‘지구단위계획에 대한 용적률 체계 개편방안’ 발표에 따라 공개공지 외에 지능형건축물, 특별건축구역 등도 지구단위계획 상한용적률 인센티브 적용대상에 추가되었으므로, 현재 ‘지구단위계획 수립기준·관리운영기준’ 개정이 완료되지 않은 시점임에도 불구하고 이를 ‘2030 기본계획 변경(안)’의 상한용적률 인

15) 서울 열린데이터 광장, 2022년 서울시 관광호텔 등록 현황 통계, 2023.10.13.

센티브에 선제적으로 반영한 것은 타당한 조치라고 생각함

- 또한, 기존 지구단위계획에서는 녹색건축물과 건축물에너지효율등급 및 제로에너지건축물(ZEB) 인증의 중복 적용은 불가했으며 친환경건축물 인센티브에 조정계수 0.7이 적용되었으나, ‘지구단위계획 수립기준·관리운영기준’ 개정안(’24.4월)에서는 중복 적용을 허용하고 조정계수도 폐지하였음. 이와 같은 지구단위계획 용적률 체계 개편 사항을 ‘2030 기본계획 변경(안)’의 친환경 건축물 인센티브 세부기준(적용산식·인증완화비율)에 동일하게 반영하고자 하는 것은 계획 간 정합성 제고를 통해 서울시 정비사업의 방향성을 명확하게 제시한다는 측면에서 필요한 조치라 판단됨

< 지구단위계획의 친환경 건축물 상한용적률 인센티브(’24.4월 개정안 기준) >

친환경 건축물 인증 완화비율(B) <2023.12.20. 서울시녹색건축물 설계기준 전부개정 반영> ※ ①~③ 항목 중복 적용시 완화비율은 최대 15% 적용 (Σ ①~③) \geq 15% -> 15% 적용) ④ 장수명주택인증은 관련 조례 개정후 시행									
① 에너지효율등급 및 ZEB 인증							② 녹색건축 인증		
구분	ZEB1	ZEB2	ZEB3	ZEB4	ZEB5	에너지 효율 1++	외화조건		최대완화비율
완화비율	15%	14%	13%	12%	11%	6%	녹색건축 최우수 등급		6%
							녹색건축 우수 등급		3%
③ 재활용 건축자재 사용					④ 장수명주택인증				
재활용 건축자재 사용량의 용적비율		15%이상	20%이상	25%이상	장수명주택 인증등급		최우수	우수	
완화비율		5%	10%	15%	완화비율		15%	10%	

< 상한용적률 변경사항(공통) >

2030 기본계획	2030 기본계획 변경(안)
· (신설)	· ▲ 녹색건축물 초과등급 인증, ▲ 건축물 에너지효율 등급 및 제로에너지건축물(ZEB) 초과등급 인증, ▲ 지능형건축물 인증시 인센티브 제공 ① 녹색건축물 초과등급 인증시

2030 기본계획	2030 기본계획 변경(안)
	<ul style="list-style-type: none"> . 허용용적률 × 1.0 × 녹색건축물 인증완화 비율 ② 건축물에너지효율등급 및 제로에너지건축물 (ZEB) 초과등급 인증시 . 허용용적률 × 1.0 × 건축물 에너지효율등급 및 제로에너지건축물 인증완화 비율 ③ 지능형건축물 인증시 . 허용용적률 × 0.5 × 지능형건축물 인증완화 비율 ※ ①,②는 별도 적용 가능 ③ 지능형건축물 인증에 따른 용적률 완화는 ①+② 충족시 적용가능, ①+②+③은 법적용적률의 최대 15%까지 완화

“공개공지 인센티브 조정”

- ‘2030 기본계획’에서는 그동안 자투리 땅에 특징없이 법적 최소기준만 충족하는 수준의 공개공지가 조성되어왔던 도심부에 시민의 유용한 쉼터로 활용될 수 있는 공개공지 확보를 위해 공개공지 초과조성을 상한 용적률 인센티브 적용대상에 포함하였음
- 그러나 상한용적률 적용을 위한 기부채납 대비 공개공지 초과조성에 따른 인센티브가 과도하다는 의견과 함께, 개방형녹지 조성에 따른 허용용적률 인센티브와 높이완화가 제공되는 상황에서 공개공지와 개방형녹지 인센티브를 중복 적용하는 것은 형평성에 어긋난다는 지적이 제기되어 왔음
- 이에 따라 ‘2030 기본계획 변경(안)’에서는 공개공지 초과조성에 따른 상한용적률 인센티브를 1/2로 조정하고, 개방형녹지 조성에 따른 허용용적률 인센티브 적용 시 공개공지 인센티브를 적용할 수 없도록 하였음. 개방형녹지는 시민들이 자유롭게 오갈 수 있는 도심 속 쉼터와 미니공원의 역할을 수행할 것으로 기대되는 바, 동일한 기능을 담당하는 공개공지에도 인센티브를 제공하는 것은 형평성 측면에서도 맞

지 않으므로 이번 ‘2030 기본계획 변경(안)’의 공개공지 인센티브 조정은 필요한 조치라 판단됨

< 상한용적률 변경사항(도심부) >

2030 기본계획	2030 기본계획 변경(안)
<ul style="list-style-type: none"> · 공개공지 초과조성에 따른 인센티브 제공 - 상한용적률 = 허용용적률 × [의무면적을 초과하는 공개공지 면적/대지면적] 	<ul style="list-style-type: none"> · 공개공지 초과조성에 따른 인센티브 제공 - 상한용적률 = 허용용적률 × [의무면적을 초과하는 공개공지 면적/대지면적] × (1/2) - <u>개방형녹지에 따른 허용용적률 인센티브 적용시 공개공지에 따른 상한용적률 인센티브 적용 불가</u>

라) 건폐율 및 높이계획

“건폐율 완화”

- ‘2025 기본계획’에서는 건폐율 60%이하를 의무적용하였으나, ‘2030 기본계획’에서는 개방형녹지 확보 의무(획지면적의 30% 이상)에 따라 건폐율 50%이하 의무적용으로 변경하였음. 그러나, 건폐율 50%이하 의무적용 시 3,000m² 미만 소규모 대지의 경우 저층부 공간이 열악해지는 등의 문제점이 예상되어, 이번 ‘2030 기본계획 변경(안)’에서는 개방형녹지 면적 확대에 의한 가로활성화 저해 우려를 완화하고 저층부의 적정공간 확보를 위해 건폐율 60%이하 의무적용으로 변경하였음
- 또한, 5,000m² 미만의 소규모 대지 등 개발여건과 지역특성을 고려하여 가로활성화시설 또는 저층부 개방공간과 연계한 특화설계를 하는 경우 도시계획위원회 심의를 통해 건폐율을 추가로 완화할 수 있도록 하였으며, 대상지 상황에 따라 지역 수요에 맞는 시설을 도입할 수 있는 근거를 마련하였음

〈 건폐율 변경사항 〉

2030 기본계획	2030 기본계획 변경(안)
· 서울도심 도심부 : 50%이하 의무적용 ※ 단, 서울도심 도심부 내 3,000m ² 미만의 소규모 대지, 역사보존, 전통시장 입지, 공연장 등 개발여건과 지역특성에 따라 50% 이하 의무기준을 확보하기 어려운 경우에는 도시계획위원회 심의를 통해 기준 완화 가능	· 서울도심 도심부 : 60%이하 의무적용 ※ 단, <u>서울도심 도심부 내 5,000m² 미만의 소규모 대지, 역사보존, 전통시장 입지, 공연장 등 개발여건과 지역특성 고려, 가로활성화시설 또는 저층부 개방공간과 연계하여 특화설계 시 도시계획위원회 심의를 통해 기준 완화 가능</u>

“높이완화 변경”

① 공개공지 초과제공 높이완화 삭제

- ‘2030 기본계획 변경(안)’에서는 개방형녹지 조성 및 관리 비용을 고려하여 개방형녹지 30% 초과 설치시(3,000m² 미만은 20% 초과 설치시) 축소되는 밀도를 보전하기 위해 종전과 같이 추가 높이완화를 제공하되, 3,000m² 미만 소규모 대지는 개방형녹지 인정한도가 25%로 제한되어 높이완화에 제약이 있는 바, 이를 고려하여 대지면적 3,000m² 미만에 한해 적정건폐율 60%를 적용하도록 하였음
- ‘2030 기본계획’에서는 개방형녹지 확보와 공개공지 초과제공 모두 높이완화를 제공하였으나, 공개공지와 개방형녹지는 중복되는 개념이므로 공개공지와 개방형녹지 모두에 높이완화를 적용하도록 한 것은 과도한 혜택이라는 지적이 제기된 바 있으며, 이에 따라 ‘2030 기본계획 변경(안)’에서는 공개공지 초과제공에 따른 높이완화를 삭제하였음
- 이번 ‘2030 기본계획 변경(안)’에서는 지하공간의 개발이 가능하도록 개방형녹지 토심기준을 완화하여 개방형녹지 조성이 용이할 수 있도록 하고자 하는 것으로 공개공지 초과제공에 따른 높이완화를 삭제하는 것은 타당한 조치라 판단됨

② 공공용지 제공시 높이완화

- ‘2030 기본계획’에서는 도심부 개방형녹지 조성을 유도하기 위해 도심부 외 지역에만 공공용지 제공에 따른 높이완화를 적용하였으나, 사업성 확보 위주의 과도한 높이계획이 양산된다는 우려에 따라 ‘2030 기본계획 변경(안)’에서는 도심부의 경우 개방형녹지 인정한도를 설정하여 개방형녹지 초과조성에 따른 높이완화에 제한을 두는 대신, 도심부 외 지역과 마찬가지로 공공용지 제공시 높이완화를 적용하도록 하였음
- 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 및 같은 법 시행령¹⁶⁾에서 공공시설 등의 부지를 제공하는 경우 높이완화를 적용할 수 있다고 명시하고 있으며, 도심부의 만성적인 주차장 부족 문제해결과 함께 도로, 공원 등 기반시설을 확충해야 할 필요가 있다고 보이는 바, 공공용지 제공에 따른 높이완화 적용은 도심부의 균형있는 개발을 촉진한다는 측면에서 적합하다고 판단됨

③ 공공성확보·지역특성 반영시 추가 높이완화

- 이번 ‘2030 기본계획 변경(안)’에서는 공공성 확보 및 지역 특성을 고려한 계획시 도시계획위원회의 심의를 통해 최고높이 30m 이내로 완화하는 규정을 신설하였음. 사업대상지 여건에 따라 도시계획위원회 심의 과정에서 탄력적으로 높이완화를 적용할 수 있도록 한 것은 다채로운 스카이라인 조성 측면에서 볼 때 의미가 있다고 하겠음

16) 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제46조(도시지역 내 지구단위계획구역에서의 건폐율 등의 완화적용) ① (생략)

1. 공공시설등의 부지를 제공하는 경우에는 다음 각 목의 비율까지 건폐율·용적률 및 높이제한을 완화하여 적용할 수 있다. 다만, 지구단위계획구역 안의 일부 토지를 공공시설등의 부지로 제공하는 자가 해당 지구단위계획구역 안의 다른 대지에서 건축물을 건축하는 경우에는 나목의 비율까지 그 용적률만 완화하여 적용할 수 있다.

다. 완화할 수 있는 높이 = 「건축법」 제60조에 따라 제한된 높이 × (1 + 공공시설등의 부지로 제공하는 면적 ÷ 원래의 대지면적) 이내

- 다만, 도심부(붙임4 참조)는 남산과 경복궁 주변 등 고도지구와 인접하고 있어, 과도한 높이완화가 적용될 경우 주변 건축물과 조화를 이루지 못하거나 경관을 훼손하는 등의 우려가 있으므로, 높이완화 규정이 건물 높이를 높게 올리는 수단으로만 이용되지 않도록 신중하게 적용되어야 할 것임

< 높이완화 변경사항(도심부) >

2030 기본계획	2030 기본계획 변경(안)
<ul style="list-style-type: none"> · 최고높이 = 기준높이 + 개방형녹지 확보에 따른 높이 + 공개공지 초과제공에 따른 높이 	<ul style="list-style-type: none"> · 최고높이 = 기준높이 + 개방형녹지 확보에 따른 높이 + 공개공지 초과제공에 따른 높이 + 공공용지 제공에 따른 높이 + 공공성확보등에 따른 높이
<ul style="list-style-type: none"> · 개방형녹지 확보에 따른 높이완화 <ul style="list-style-type: none"> - 개방형녹지 의무기준(30%)를 초과하여 확보 시 축소되는 밀도를 보전하기 위해 추가 높이완화를 제공 - 완화높이(m) $\frac{\text{적정건폐율} 50\% \times (\text{기준높이} + 20m)}{80\% - \text{개방형 녹지율}\%}$ 	<ul style="list-style-type: none"> · 개방형녹지 확보에 따른 높이완화 <ul style="list-style-type: none"> - 개방형녹지 30%(3천㎡는 20%)를 초과하여 확보 시 축소되는 밀도를 보전하기 위해 추가높이 완화를 제공 - 완화높이(m) $\frac{\text{적정건폐율} 50\% \times (\text{기준높이} + 20m)}{80\% - \text{개방형 녹지율}\%}$
<ul style="list-style-type: none"> · 공개공지 초과제공에 따른 높이완화 <ul style="list-style-type: none"> - 서울도심 도심부는 미시행지구의 정비활성화, 건축물의 창의적 디자인 유도, 질높은 개방형 녹지 조성 등을 위해 추가 높이완화를 제공 - 완화높이(m) $\text{기준높이} \times \frac{\text{의무면적을 초과하는 공개공지} \times (1/2)}{\text{대지면적}}$ 	<ul style="list-style-type: none"> · (삭제)
<ul style="list-style-type: none"> · (신설) 	<ul style="list-style-type: none"> · 공공용지 제공에 따른 높이 완화 <ul style="list-style-type: none"> - {기준높이 × (공공시설 등의 부지로 제공하는 면적 ÷ 당초의 대지면적)} 이내
<ul style="list-style-type: none"> · (신설) 	<ul style="list-style-type: none"> · 공공성 확보 및 지역 특성을 고려한 계획시 도시계획위원회 심의를 통해 높이완화 <ul style="list-style-type: none"> - 경관 및 주변지역과의 보행, 상권활성화, 통경축, 인접대지와와의 관계, 스카이라인 등을 고려하여 특별히 인정될 경우 도시계획위원회 심의를 통해 최고높이 30m이내 완화

* 개방형녹지 심의기준(안) ※ 녹지생태도심 개방형녹지 조성 및 운영관리 기준
 - 개방형녹지 인정한도(안)

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

마) 정비예정구역

“정비예정구역 의제대상 추가”

- 이번 ‘2030 기본계획 변경(안)’에서는 정비예정구역 의제대상으로 ‘지구단위계획구역 특별계획구역’을 추가하고자 하였으며, 「도시 및 주거환경정비법」 제5조제2항17)에 따라 생활권계획 내에서 정비사업 요건을 충족할 경우 정비계획 수립을 통해 정비예정구역으로 의제할 수 있으므로, ‘지구단위계획구역 특별계획구역’을 정비예정구역 의제대상으로 포함하는 것은 무리가 없다고 판단됨
- 특별계획구역은 지구단위계획구역 내 중요한 위치에 있는 일정 규모 이상의 대상지에 대해 보다 유연한 개발계획이 필요하거나 장기간 신중한

- 17) 「도시 및 주거환경정비법」 제5조(기본계획의 내용) ① 기본계획에는 다음 각 호의 사항이 포함되어야 한다.
1. 정비사업의 기본방향
 2. 정비사업의 계획기간
 3. 인구·건축물·토지이용·정비기반시설·지형 및 환경 등의 현황
 4. 주거지 관리계획
 5. 토지이용계획·정비기반시설계획·공동이용시설설치계획 및 교통계획
 6. 녹지·조경·에너지공급·폐기물처리 등에 관한 환경계획
 7. 사회복지시설 및 주민문화시설 등의 설치계획
 8. 도시의 광역적 재정비를 위한 기본방향
 9. 제16조에 따라 정비구역으로 지정할 예정인 구역(이하 “정비예정구역”이라 한다)의 개략적 범위
 10. 단계별 정비사업 추진계획(정비예정구역별 정비계획의 수립시기가 포함되어야 한다)
 11. 건폐율·용적률 등에 관한 건축물의 밀도계획
 12. 세입자에 대한 주거안정대책
 13. 그 밖에 주거환경 등을 개선하기 위하여 필요한 사항으로서 대통령령으로 정하는 사항
- ② 기본계획의 수립권자는 기본계획에 다음 각 호의 사항을 포함하는 경우에는 제1항제9호 및 제10호의 사항을 생략할 수 있다.
1. 생활권의 설정, 생활권별 기반시설 설치계획 및 주택수급계획
 2. 생활권별 주거지의 정비·보전·관리의 방향

검토가 필요할 때 지정되는 구역으로, 이를 도시정비형 재개발사업 정비예정구역 의제대상에 추가함으로써 도시건축공동위원회의 결정에 따라 정비사업으로도 추진할 수 있게 되어 보다 유연한 사업 추진이 가능하고 활발한 민간 참여를 기대할 수 있을 것으로 보임

- 또한, 정비예정구역으로 의제 가능한 특별계획구역을 ‘지역중심 이상(준주거 이상) 또는 상업지역 중 지하철역 반경 500m 이내 지역’으로 설정한 것은 ‘2030 기본계획 변경(안)’에서 제시하는 정비가능 구역 요건(지역중심 이상 중심지 대상)을 충족하기 위한 것으로 이해할 수 있음

< 정비예정구역 의제대상 추가사항 >

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)	특별계획구역 중 중심기능 강화, 노후지역 정비, 지역균형발전을 위해 도시정비형 재개발사업을 사업방식으로 결정하는 경우 정비예정구역으로 의제 - 지정요건 : 지역중심 이상(준주거 이상) 또는 상업지역 중 지하철역 반경 500m 이내 지역	신설

바) 기타

“구역별 공원·녹지 의무부담량”

- ‘2030 기본계획’에서는 「공원녹지법」, 같은 법 시행령 및 시행규칙 (붙임6 참조)에 따라 기존정비구역은 구역면적이 5만m² 이상인 경우, 신규정비구역은 구역면적에 관계없이 구역면적의 5% 이상을 공원·녹지로 의무 부담하는 것으로 하였음
- 이번 ‘2030 기본계획 변경(안)’에서는 기존정비구역에 대한 공원·녹지 의무부담량을 삭제하고, 신규정비구역은 「공원녹지법」을 준용하여 구역면적이 5만m² 이상인 경우에 구역면적의 5% 이상을 공원·녹지로 의무부담하도록 변경하고자 하는 것임
- 이미 구역 결정이 완료되어 사업을 추진하고 있는 기존정비구역에 전체 구역면적의 5% 이상을 공원·녹지로 의무 부담하도록 하는 것은 정비사업 추진 과정에서 혼란을 야기할 수 있으므로, 기존정비구역에 대한 공원·녹지 의무부담을 삭제하는 것은 합당한 조치라 판단됨
- 또한 ‘2030 기본계획 변경(안)’에 따라 개방형녹지 개념이 입체 녹지 공간을 포함하는 개념으로 확장되었고, 개방형녹지 초과설치에 따른 인센티브 제공으로 정비구역 내 녹지 공간이 다수 확보될 것으로 예상되는 바, 신규정비구역의 구역면적이 5만m² 이상인 경우에 구역면적의 5% 이상을 공원·녹지로 의무부담하도록 하는 것은 「공원녹지법」과의 정합성 확보차원에서 합리적이라고 판단됨

〈 공원·녹지 의무부담량 변경사항 〉

2030 기본계획	2030 기본계획 변경(안)
<ul style="list-style-type: none"> · 기존정비구역 <ul style="list-style-type: none"> - 구역면적이 5만m² 이상인 경우 구역면적의 5% 이상을 공원, 녹지로 의무 부담 · 신규정비구역 <ul style="list-style-type: none"> - 구역면적에 관계없이 구역면적의 5% 이상을 공원, 녹지로 의무부담(서울도심도심부) 	<ul style="list-style-type: none"> · (삭제) · 신규정비구역 <ul style="list-style-type: none"> - <u>구역면적이 5만m² 이상인 경우</u> 구역면적의 5% 이상을 공원, 녹지로 의무 부담 ※ 공원녹지법과의 정합성 확보(구역면적 5만m² 확보 의무)

다. 종합 의견

- 「2030 도시·주거환경정비기본계획(도시정비형 재개발사업부문) 변경안」은 '23.2월 「2030 도시·주거환경정비기본계획(도시정비형 재개발사업부문)」이 고시된 이후 사업 추진 과정에서 발견한 주요 개선사항을 반영하여 도시정비형 재개발 사업의 공공성 기준을 강화하고 사업활성화를 도모한다는 측면에서 의미가 있다고 보임
- 이번 '2030 기본계획 변경(안)'에서는 입체 복합도시로의 대전환을 위해 '입체공원제도'를 도입하겠다는 서울시 전략방향에 따라 개방형녹지 개념에 입체 녹지공간을 추가하였으며, 대지 규모에 상관없이 일괄적으로 적용되었던 개방형녹지 의무비율(획지면적의 30%이상)을 삭제하여 소규모 대지에서 비합리적인 건축계획이 수립되는 것을 방지하고자 하였음
- 또한, 대지 규모별로 개방형녹지 인정한도를 설정하고 그에 따라 허용 용용적률 인센티브와 높이완화가 적용될 수 있도록 하여, 개방형녹지

조성이 자칫 과도한 사업성 확보의 수단으로 악용되는 것을 막고 주변 환경과 조화로운 적정수준의 녹지조성이 이뤄질 수 있도록 하였음

- 시민에게 공개된 공간이라는 측면에서 볼 때 공개공지와 개방형녹지는 중복되는 개념으로 기존 ‘2030 기본계획’에서는 공개공지와 개방형녹지 모두에 높이완화를 적용하여 과도한 혜택이라는 지적이 제기된 바, 이번 ‘2030 기본계획 변경(안)’에서 공개공지 조성에 따른 높이완화 인센티브를 삭제하고, 상한용적률 인센티브를 하향조정하는 것은 필요한 조치라 생각함
- 이번 ‘2030 기본계획 변경(안)’에서는 지역필요시설(생활SOC, 문화인프라, 경제기반시설 등) 확보를 위해 허용용적률 인센티브 보상계수를 확대·조정하고, 업무·상업·숙박시설이 복합적으로 구성된 프라임오피스 공급 촉진을 목표로 구역(지구)간 통합개발에 대한 허용용적률 인센티브 제공을 신규 도입하였으며, 이는 직·주·락의 실현과 서울의 도시경쟁력 제고 측면에서 볼 때 타당하다고 판단됨
- 다만, 도심부 관광숙박시설의 확충과 질적 제고를 위해 「관광진흥법」상 4성급 이상 호텔 도입시 허용용적률 인센티브를 적용하도록 하였으나, 도심부를 아우르는 중구·종로구의 경우 관광호텔 수가 서울시 자치구 중에서 가장 많은 수준이며, 서울시 4성급 이상 관광호텔 객실이용률이 2성급 또는 3성급 대비 저조하다는 점을 감안할 때 해당 인센티브의 필요성에 대해서는 신중한 검토가 필요하다고 하겠음
- 이와 함께 ‘2030 기본계획 변경(안)’에서는 그간 허용용적률 인센티브로 관리되어왔던 친환경개발(녹색건축물, 건축물에너지효율등급) 항목을 상한용적률 적용대상으로 조정하여 ‘지구단위계획 수립기준·관리운영기준’과의 정합성을 제고하는 한편, 친환경개발과 정비사업 활성화를 도모하

고자 하였음

- ‘2030 기본계획’에서는 도심부 개방형녹지 조성을 유도하기 위해 공공용지 제공에 따른 높이완화를 제공하지 않았으나, ‘2030 기본계획 변경(안)’에서는 도심부에 부족한 기반시설 확보를 위해 공공용지 제공에 따른 높이완화를 제공하도록 하였으며, 공공성확보 및 지역특성을 고려한 계획시 도시계획위원회 심의를 통해 최대 30m이내로 높이를 완화하도록 하였음. 다만, 도심부는 경복궁·남산 등 고도지구와 인접하고 있으므로 주변 경관 및 건축물과 조화를 이룰 수 있도록 과도하고 무분별한 높이완화가 이뤄지지 않도록 해야할 것임
- 이번 ‘2030 기본계획 변경(안)’은 기존 ‘2030 기본계획’의 문제점과 지적사항을 보완하고 서울시 전략방향(입체복합도시, 서울대개조 등)을 반영한 것으로, 개방형녹지가 사업성 확보 수단으로만 이용되지 않고 적정수준의 녹지조성과 정비사업 촉진이 이뤄질 수 있도록 관련 규정을 조정하며 공공성 기준을 강화한다는 측면에서 필요한 조치라 판단되고, 개정사항은 ‘녹지생태도심 개방형녹지 조성 및 운영관리 기준’ 등에 반영하여 향후 개방형녹지 심의·관리에 소홀함이 없도록 해야 할 것임

4. 질의 및 답변요지 :

- 시민들이 위화감 없이 건물 내부의 입체녹지공간에 접근할 수 있도록 입체녹지공간에 대한 시민들의 접근성, 개방성 확보를 위한 구체적이고 명확한 기준 마련 요망
- 도심부 4성급 이상 호텔 개발 시 허용용적률 인센티브를 부여하는 것이 타당한지 재고할 필요가 있고, 인센티브 부여시 적정 수준으로 조정할 필요
- 도심부 미등록 숙박업소의 난립을 막고 관광수요에 대비하기 위해 3성급 이하 호텔 개발에도 허용용적률 인센티브를 부여하는 것으로 조정할 필요

5. 토 론 요 지 : 없 음.

6. 심 사 결 과 : 원안 가결.

7. 소수의견의 요지 : 없 음.

8. 기타 필요한 사항 : 없 음.

제1조(목적) 이 기준은 「건축법」(이하 "법"이라 한다) 제42조제2항의 규정에서 위임된 사항과 그 시행에 필요한 사항을 규정함을 목적으로 한다.

제3조(정의) 이 기준에서 사용하는 용어의 뜻은 다음 각 호와 같다.

1. "조경"이라 함은 경관을 생태적, 기능적, 심미적으로 조성하기 위하여 식물을 이용한 식생공간을 만들거나 조경시설을 설치하는 것을 말한다.
2. "조경면적"이라 함은 이 고시에서 정하고 있는 조경의 조치를 한 부분의 면적을 말한다.
3. "조경시설"이라 함은 조경과 관련된 파고라·벤치·환경조형물·정원석·휴게·여가·수경·관리 및 기타 이와 유사한 것으로 설치되는 시설, 생태연못 및 하천, 동물 이동통로 및 먹이공급시설 등 생물의 서식처 조성과 관련된 생태적 시설을 말한다.
4. "조경시설공간"이라 함은 조경시설을 설치한 이 고시에서 정하고 있는 일정 면적 이상의 공간을 말한다.
5. "식재"라 함은 조경면적에 수목(기존수목 및 이식수목을 포함한다)이나 잔디·초화류 등의 식물을 이 기준에서 정하는 바에 따라 배치하여 심는 것을 말한다.
6. < 삭 제 >
7. "벽면녹화"라 함은 건축물이나 구조물의 벽면을 식물을 이용해 전면 혹은 부분적으로 피복 녹화하는 것을 말한다.
8. "자연지반"이라 함은 하부에 인공구조물이 없는 자연상태의 지층 그대로인 지반으로서 공기, 물, 생물 등의 자연순환이 가능한 지반을 말한다.
9. "인공지반조경"이라 함은 건축물의 옥상(지붕을 포함한다)이나 포장된 주차장, 지하구조물 등과 같이 인위적으로 구축된 건축물이나 구조물 등 식물생육이 부적합한 불투수층의 구조물 위에 자연지반과 유사하게 토양층을 형성하여 그 위에 설치하는 조경을 말한다.

10. "옥상조경"이라 함은 인공지반조경 중 지표면에서 높이가 2미터 이상인 곳에 설치한 조경을 말한다. 다만, 발코니에 설치하는 화훼시설은 제외한다.
11. "투수성 포장구조"라 함은 투수성 콘크리트 등의 투수성 포장재료를 사용하거나 조립식 포장방식 등을 사용하여 포장면 상단에서 지하의 지반으로 물이 침투될 수 있도록 한 포장구조를 말한다.
12. "수고"라 함은 지표면으로부터 수목 상단부까지의 수직높이를 말한다.
13. "흉고직경"이라 함은 지표면으로부터 높이 120센티미터 지점에서의 수목 줄기의 직경을 말한다.
14. "근원직경"이라 함은 지표면에서의 수목 줄기의 직경을 말한다.
15. "수관폭"이라 함은 수목의 녹엽 부분을 수평면에 수직으로 투영한 최대 지름을 말한다.
16. "지하고"라 함은 수목의 줄기에 있는 가장 아래 가지에서 지표면까지의 수직거리를 말한다.
17. "교목"이라 함은 다년생 목질인 곧은 줄기가 있고, 줄기와 가지의 구별이 명확하여 중심줄기의 신장생장이 뚜렷한 수목을 말한다.
18. "상록교목"이라 함은 소나무·잣나무·측백나무 등 사계절 내내 푸른 잎을 가지는 교목을 말한다.
19. "낙엽교목"이라 함은 참나무·밤나무 등과 같이 가을에 잎이 떨어져서 봄에 새잎이 나는 교목을 말한다.
20. "관목"이라 함은 교목보다 수고가 낮고, 나무 줄기가 지상부에서 다수로 갈라져 원줄기와 가지의 구별이 분명하지 않은 수목을 말한다.
21. "초화류"라 함은 옥잠화·수선화·백합 등과 같이 초본(草本)류 중 식물의 개화 상태가 양호한 식물을 말한다.
22. "지피식물"이라 함은 잔디·맥문동 등 주로 지표면을 피복하기 위해 사용되는 식물을 말한다.
23. "수경(水景)이라 함은 분수·연못·수로 등 물을 주 재료로 하는 경관시설을 말한다.

구분	목표	인센티브 대상	요건	산정 방식	완화량 또는 보상계수	적용량	
계획유도	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 따름 정률부여 0.4 최대 100%	정률 부여	0.4	최대 100%
			벤처기업육성에 관한 특별조치법 상 벤처기업 및 벤처기업집적시설 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, 청소년이동시설, 보육시설, 일자리창출공간	정률 부여	0.4	최대 100%	
	문화인프라	공연장, 박물관, 미술관, 영화상영관 등	공연장 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)				
		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%	

붙임 3

지구단위계획수립기준 개정 전후 비교표(2022.11월)

○ 3-8-2. 허용용적률 인센티브

기 존(2020.05)		개 정(2022.11)	
(2) 허용용적률 인센티브 항목 4) 다음의 세부항목을 기준으로 계획하되, 계획목적 달성을 위해 필요한 경우 새로운 구분과 세부항목을 추가할 수 있음		(2) 허용용적률 인센티브 항목 4) 다음의 세부항목을 기준으로 계획하되, 계획목적 달성을 위해 필요한 경우 새로운 구분과 세부항목을 추가할 수 있음	
구 분	세부 항목	구 분	세부 항목
획지계획	〈생략〉	획지계획	〈생략〉
대지내 공지	〈생략〉	대지내 공지	〈생략〉
건축물 용도	〈생략〉	건축물 용도	〈생략〉
건축물 형태 및 색채	〈생략〉	건축물 형태 및 색채	〈생략〉
보행 또는 가로경관 개선	〈생략〉	보행 또는 가로경관 개선	〈생략〉
주차계획	〈생략〉	주차계획	〈생략〉
건축물 개방	〈생략〉	건축물 개방	〈생략〉
지역(역사)자산 보전	〈생략〉	지역(역사)자산 보전	〈생략〉
친환경	빗물이용시설, 중수도, 자연지반, 옥상녹화, 녹색주차장, 저공해자동차, 에너지효율등급 및 녹색건축물 인증, 제로에너지건축물 인증 등	친환경	빗물이용시설, 중수도, 환경친화적자동차, 미세먼지저감장치, 재활용보관시설, 녹색건축자재 사용, 생태면적률, 냉방부하저감장치 설치, 유니버설디자인 인증(BF인증), 쓰레기, 오염물, 오염공기 저감 실현 등
지능형건축물	〈생략〉	지능형건축물	〈생략〉

○ 3-8-3. 상한용적률 인센티브 계획기준

기 존(2020.05)		개 정(2022.11)	
3-8-3. 상한용적률 인센티브 계획기준		3-8-3. 상한용적률 인센티브 계획기준	
(1) 상한용적률 인센티브 적용 항목		(1) 상한용적률 인센티브 적용 항목	
1) 〈생략〉		1) 〈생략〉	
2) 다른 법령에 따른 항목		2) 다른 법령에 따른 항목	
① 「건축법」에 따른 공개공지등 설치		① 〈좌동〉	
② 〈신설〉		② 「 녹색건축물 조성 지원법 」에 따른 건축물의 에너지효율등급 인증 및 녹색건축인증, 제로에너지건축물인증, 재활용건축자재사용 시	
③ 〈신설〉		③ 「 주택법 」에 따른 장수명주택 인증 시	
3) 〈생략〉		3) 〈생략〉	

○ 서울도심 범역

- 「서울시 도시계획 조례 시행규칙」 제16조(역사도심의 범역 확정 등)에 따라 한양도성과 그 주변지역을 포함하는 지역으로서 별지 도면에서 정한 구역

○ 서울도심 도심부 범역

- 「서울도심 기본계획」의 서울시 4대문안 범역인 퇴계로·다산로·왕산로·울곡로·사직로·의주로를 경계로 하여 그 주변 지역을 포함하는 지역



○ 2020 도시주거환경정비기본계획(2010)

- 관광진흥법상 3급이상 호텔 또는 시장이 인증하는 숙박시설을 20%이상 개발시 호텔복합 도입비율에 따라 200%까지 인센티브 부여

호텔복합비율	20%미만	20~30%	30~40%	40~50%	50~60%	60~70%	70~80%	80% 이상
인센티브	-	50%	75%	100%	125%	150%	175%	200%

○ 2025 도시주거환경정비기본계획(2016)

- 서울도심 도심부 : 관광진흥법상 1성급이상 호텔 용도 30%이상 개발시 호텔복합 도입비율에 따라 100%까지 인센티브 부여

호텔복합비율	30%미만	30~40%	40~50%	50~60%	60~70%	70% 이상
인센티브	-	20%	40%	60%	80%	100%

「도시공원 및 녹지 등에 관한 법률」

제14조(도시공원 또는 녹지의 확보) ① 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수는 쾌적한 도시환경을 조성하기 위하여 국토교통부령으로 정하는 도시공원 또는 녹지의 확보기준에 따라 도시공원 또는 녹지를 확보하도록 노력하여야 한다.

② 다음 각 호의 계획(이하 “개발계획”이라 한다)으로서 대통령령으로 정하는 규모 이상의 개발을 수반하는 개발계획을 수립하는 자는 국토교통부령으로 정하는 기준에 따라 도시공원 또는 녹지의 확보계획을 개발계획에 포함하여야 한다.

1. 「도시개발법」 제4조에 따른 개발계획
2. 「주택법」 제15조에 따른 주택건설사업계획 또는 대지조성사업계획
3. 「도시 및 주거환경정비법」 제9조에 따른 정비계획
4. 「산업입지 및 개발에 관한 법률」 제2조제9호에 따른 산업단지개발사업의 시행을 위한 개발계획
5. 「택지개발촉진법」 제8조에 따른 택지개발계획
6. 「유통산업발전법」 제29조에 따른 공동집배송센터의 사업계획
7. 「지역균형개발 및 지방중소기업 육성에 관한 법률」 제38조의3에 따른 지역종합개발계획
8. 다른 법률에 따라 제1호부터 제7호까지의 개발계획을 수립하거나 그 승인을 받은 것으로 보는 사업 중 주거·상업·공업을 목적으로 단지를 조성하는 사업의 개발계획
9. 그 밖의 개발계획으로서 다른 법률에 따라 주거·상업 또는 공업을 목적으로 단지를 조성하는 사업의 개발계획

「도시공원 및 녹지 등에 관한 법률 시행령」

제12조(도시공원 또는 녹지의 확보계획을 포함해야 하는 개발계획) 법 제14조제2항 각 호 외의 부분에서 “대통령령으로 정하는 규모 이상의 개발”이란 다음 각 호의 구분에 따른 규모 이상의 개발을 말한다.

(생략)

4. 법 제14조제2항제3호에 의한 정비계획 : 5만제곱미터 이상의 주택재개발사업
· 주택재건축사업 및 도시환경정비사업. 다만, 제2호에 해당하는 경우에는 제2호의 기준을 적용한다.

「도시공원 및 녹지 등에 관한 법률 시행규칙」

제5조(도시공원 또는 녹지의 확보 기준) 법 제14조제2항의 규정에 의하여 개발계획 규모별로 개발계획에 포함하여야 하는 도시공원 또는 녹지는 별표 2에서 정하는 기준 이상이어야 한다.

[별표 2] 개발계획 규모별 도시공원 또는 녹지의 확보기준(제5조관련)

4. 「도시 및 주거 환경정비법」에 의한 정비계획	5만제곱미터 이상의 정비계획 : 1세대당 2제곱미터 이상 또는 개발 부지면적의 5퍼센트 이상 중 큰 면적
-----------------------------	--

2030 서울특별시 도시·주거환경정비기본계획 (도시정비형 재개발사업부문) 변경 의견청취안

의안 번호	1939
----------	------

제출년월일 : 2024년 5월 27일
제출자 : 서울특별시장

1. 제안이유

- 가. 「도시 및 주거환경정비법」 제4조에 따라 도시기능의 회복과 도시산업 및 상권 활성화, 도시환경 정비 등을 통해 도시경쟁력을 강화하고, 녹지생태도심 재창조를 통해 쾌적하고 활력 넘치는 도시공간 조성을 위하여 「2030 서울특별시 도시·주거환경정비 기본계획」을 수립 및 고시('23.2.16.)한 사항과 관련하여,
- 나. 개방형녹지 확보 기준, 용적률, 건폐율, 높이 계획 등 개선이 필요한 사항에 대해 기본계획을 변경 수립하고 「도시 및 주거환경정비법」 제6조 제2항에 의거 서울특별시의회 의견을 청취하고자 하는 것임.

2. 주요내용

- 가. 개방형녹지 개념 등 재정립을 통한 실효성 있는 녹지조성 유도
- 유연한 건축계획을 위한 개방형녹지 개념 확장
 - 개방형녹지 의무비율 조정
 - 대지 규모별 개방형녹지율 인정한도 설정 등
- 나. 용적률 인센티브 및 건폐율 조정
- 의무면적 초과 공개공지 상한용적률 인센티브 조정
 - 지역 필요시설 용도(문화인프라, 생활SOC) 등 허용인센티브 조정
 - 친환경분야 용적률 인센티브 조정
 - 가로활성화 용도 유도 등을 위해 건폐율 조정 등

다. 높이 완화기준 조정

- 공개공지 초과 조성 높이완화 삭제
- 지역특수성 고려 등 공공성이 특별히 인정될 경우 높이완화 추가 등

3. 추진경위

- '23.02.16. : 2030 도시·주거환경정비기본계획 고시
- '24.01.~05. : 기본계획 변경(안) 수립 및 전문가 자문
- '24.05. : 주민공람(예정)

4. 참고사항

- 가. 관계법령 : 「도시 및 주거환경정비법」 제4조 및 제6조
- 나. 예산조치 : 별도조치 필요 없음
- 다. 합 의 : 해당사항 없음
- 라. 기 타 : 의견청취사항

※ 작성자 : 도시공간본부 도시재창조과 최대규 (☎ 2133-4635)