

서울특별시 도시계획 조례 일부개정조례안

의안 번호	3752
----------	------

제안년월일 : 2026년 6월 16일
제안자 : 도시계획균형위원장

1. 제안이유

- 학령인구 감소에 따른 학교 통폐합·폐교 및 이적지 발생이 가속화됨에 따라 학교이적지의 공공성을 강화하고 효율적으로 활용하고자 함
- 「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법」 제2조에 따른 도시재생사업에 관한 사항 및 「도시재정비 촉진을 위한 특별법」 제2조에 따른 재정비촉진사업에 관한 사항을 분과위원회 심의·자문 대상에 추가하여 심의·자문 대상 범위를 명확히 하고 효율적인 위원회 운영을 하고자 함

2. 주요내용

- 가. 학교이적지에 대한 정의 및 적용범위를 명확히 함(안 제45조제2항)
- 나. 학교이적지 공공 활용 시에 한해 학교이적지 밀도 제한을 예외로 하여 모든(공공, 민간) 학교이적지에 적용토록 하며, 2000년 7월 1일 이후 이전하여 10년이 경과된 학교이적지를 학교이적지 밀도(건폐율, 용적률) 제한 예외 규정에서 삭제함(안 제45조제2항제2호, 제45조제2항제4호 신설, 제49조제3항, 조례 제9351호 부칙 제3조 삭제)
- 다. 「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법」 제2조에 따른 도시재생사업에 관한 사항을 추가함(안 제56조제1항제6호 신설)

라. 「도시재정비 촉진을 위한 특별법」 제2조에 따른 재정비촉진사업에
관한 사항을 추가함(안 제56조제1항제7호 신설)

마. 토지이용계획확인서 등재 대상에서 누락되지 않도록 학교이적지 등
재 주체를 구체화 함(안 제68조)

3. 참고사항

가. 관계법령 : 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」, 「도시재생 활성화
및 지원에 관한 특별법」, 「도시재정비 촉진을 위한 특
별법」

나. 예산조치 : 해당없음

다. 합 의 : 해당없음

라. 기 타 : 신·구조문대비표

서울특별시 도시계획 조례 일부개정조례안

서울특별시 도시계획 조례 일부를 다음과 같이 개정한다.

제45조제2항을 다음과 같이 한다.

② 도시계획시설인 학교(유치원은 제외한다) 또는 도시계획시설이 아닌 학교(유치원은 제외한다)로서 학교 전체가 이전하거나 폐교된 부지 또는 학교 기능 축소로 도시계획시설이 일부 해제된 부지(이하 “학교이적지”라 한다)의 건폐율은 30퍼센트 이하로 한다. 다만, 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 제44조를 적용한다.

1. 이전 후 10년이 경과된 학교이적지
2. 영 제2조제1항제4호에 따른 공공·문화체육시설로 개발되는 경우
3. 개발이 완료된 학교이적지에 「건축법 시행령」 제34조에 따른 직통계단, 같은 법 시행령 제35조에 따른 피난계단 및 같은 법 시행령 제90조의 비상용승강기를 추가 설치하는 경우(다만, 추가 설치된 부분의 면적에 한정한다)
4. 지구단위계획으로 고시하는 공공필요용도를 설치하는 경우

제49조제3항을 다음과 같이 한다.

③ 학교이적지에 대한 용도지역별 용적률은 다음 각 호의 비율 이하로 한다. 다만, 제45조제2항제1호, 제2호 및 제4호에 해당하는 경우에는 제48조를 적용한다.

- 가. 상업지역: 500퍼센트
- 나. 준주거지역: 320퍼센트
- 다. 전용주거지역: 100퍼센트
- 라. 제1종일반주거지역: 120퍼센트
- 마. 제2종일반주거지역: 160퍼센트
- 바. 제3종일반주거지역: 200퍼센트

제56조제1항을 다음과 같이 한다.

① 시도시계획위원회는 영 제113조에 따라 다음 각 호에 해당하는 사항을 심의 또는 자문하기 위하여 분과위원회를 둘 수 있다.

1. 법 제9조의 규정에 의한 용도지역 등의 변경계획에 관한 사항
2. 법 제50조의 규정에 의한 지구단위계획구역 및 지구단위계획의 결정 또는 변경결정에 관한 사항
3. 법 제59조의 규정에 의한 개발행위에 대한 심의에 관한 사항
4. 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제13조에 따른 이의신청에 관한 사항
5. 「도시 및 주거환경정비법」 제2조에 따른 정비사업에 관한 사항
6. 「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법」 제2조에 따른 도시재생사업에 관한 사항
7. 「도시재정비 촉진을 위한 특별법」 제2조에 따른 재정비촉진사업에 관한 사항
8. 그 밖에 시도시계획위원회에서 위임하는 사항

제68조제1호를 다음과 같이 한다.

1. 구청장이 시장 또는 서울특별시교육감으로부터 통보받은 제45조제2항
에 따른 학교이적지

조례 제9351호 서울특별시 도시계획 조례 전부개정조례 부칙 제3조를 삭제
한다.

부 칙

이 조례는 공포한 날부터 시행한다.

신 · 구조문대비표

현 행	개 정 안
<p>제45조(그 밖의 건폐율) ① (생략)</p> <p>② 도시계획시설인 학교(유치원은 제외한다) 또는 도시계획시설이 아닌 학교(유치원은 제외한다)로서 학교 전체가 <u>이전한 부지(이하 “학교이적지”라 한다)</u>는 30퍼센트 이하로 한다. 다만, 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 제44조를 적용한다.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 이전 후 10년이 경과된 학교이적지 2. <u>국가, 지방자치단체, 교육청, 한국토지주택공사, 서울주택도시개발공사가 소유하는 학교이적지가 영 제2조제1항제4호에 따른 공공·문화체육시설로 개발되는 경우</u> 3. 개발이 완료된 학교이적지에 「건축법 시행령」 제34조에 따른 직통계단, 같은 법 시행령 제35조에 따른 피난계단 	<p>제45조(그 밖의 건폐율) ① (현행과 같음)</p> <p>② 도시계획시설인 학교(유치원은 제외한다) 또는 도시계획시설이 아닌 학교(유치원은 제외한다)로서 학교 전체가 <u>이전하거나 폐교된 부지 또는 학교 기능 축소로 도시계획시설이 일부 해제된 부지(이하 “학교이적지”라 한다)</u>의 건폐율은 30퍼센트 이하로 한다. 다만, 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 제44조를 적용한다.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 이전 후 10년이 경과된 학교이적지 2. <u>영 제2조제1항제4호에 따른 공공·문화체육시설로 개발되는 경우</u> 3. 개발이 완료된 학교이적지에 「건축법 시행령」 제34조에 따른 직통계단, 같은 법 시행령 제35조에 따른 피난계단

및 같은 법 시행령 제90조의 비상용승강기를 추가 설치하는 경우(다만, 추가 설치된 부분의 면적에 한정한다)

<신 설>

제49조(그 밖의 용적률) ①·② (생략)

③ 학교이적지에 대한 용도지역별 용적률은 다음 각 호의 비율 이하로 한다. 다만, 이전 후 10년이 경과된 학교이적지는 제48조를 적용한다.

- 가. 상업지역: 500퍼센트
- 나. 준주거지역: 320퍼센트
- 다. 전용주거지역: 100퍼센트
- 라. 제1종일반주거지역: 120퍼센트
- 마. 제2종일반주거지역: 160퍼센트
- 바. 제3종일반주거지역: 200퍼센트

④·⑤ (생략)

제56조(분과위원회) ① 시도시계획위원회는 영 제113조에 따라

및 같은 법 시행령 제90조의 비상용승강기를 추가 설치하는 경우(다만, 추가 설치된 부분의 면적에 한정한다)

4. 지구단위계획으로 고시하는 공공필요용도를 설치하는 경우

제49조(그 밖의 용적률) ①·② (현행과 같음)

③ 학교이적지에 대한 용도지역별 용적률은 다음 각 호의 비율 이하로 한다. 다만, 제45조제2항제1호, 제2호 및 제4호에 해당하는 경우에는 제48조를 적용한다.

- 가. 상업지역: 500퍼센트
- 나. 준주거지역: 320퍼센트
- 다. 전용주거지역: 100퍼센트
- 라. 제1종일반주거지역: 120퍼센트
- 마. 제2종일반주거지역: 160퍼센트
- 바. 제3종일반주거지역: 200퍼센트

④·⑤ (현행과 같음)

제56조(분과위원회) ① 시도시계획위원회는 영 제113조에 따라

다음 각 호에 해당하는 사항을 심의 또는 자문하기 위하여 분과위원회를 둘 수 있다.

1. 법 제9조의 규정에 의한 용도지역 등의 변경계획에 관한 사항
2. 법 제50조의 규정에 의한 지구단위계획구역 및 지구단위계획의 결정 또는 변경결정에 관한 사항
3. 법 제59조의 규정에 의한 개발행위에 대한 심의에 관한 사항
4. 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제13조에 따른 이의신청에 관한 사항
5. 「도시 및 주거환경정비법」 제2조에 따른 정비사업에 관한 사항

<신 설>

<신 설>

6. 그 밖에 시도시계획위원회에서 위임하는 사항

다음 각 호에 해당하는 사항을 심의 또는 자문하기 위하여 분과위원회를 둘 수 있다.

1. 법 제9조의 규정에 의한 용도지역 등의 변경계획에 관한 사항
2. 법 제50조의 규정에 의한 지구단위계획구역 및 지구단위계획의 결정 또는 변경결정에 관한 사항
3. 법 제59조의 규정에 의한 개발행위에 대한 심의에 관한 사항
4. 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제13조에 따른 이의신청에 관한 사항
5. 「도시 및 주거환경정비법」 제2조에 따른 정비사업에 관한 사항
6. 「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법」 제2조에 따른 도시재생사업에 관한 사항
7. 「도시재정비 촉진을 위한 특별법」 제2조에 따른 재정비촉진사업에 관한 사항
8. 그 밖에 시도시계획위원회에서 위임하는 사항

② ~ ⑦ (생략)

제68조(토지이용계획확인서 등재 대상) 「토지이용규제 기본법 시행규칙」 제2조제2항제9호에 따른 “지방자치단체가 도시계획조례로 정하는 토지이용 관련 정보”란 다음 각 호와 같다.

1. 제45조제2항에 따른 학교이적지

2. ~ 5. (생략)

조례 제9351호 서울특별시 도시계획 조례 전부개정조례 부칙

제1조 ~ 제2조 (생략)

제3조(용도지역에서의 건폐율 및 용적률에 관한 적용례) 제45조제2항제1호 및 제49조제3항 단서는 2000년 7월 1일 이후 이전한 학교이적지에 대하여만 적용한다.

제4조 ~ 제14조 (생략)

② ~ ⑦ (현행과 같음)

제68조(토지이용계획확인서 등재 대상) -----

-----.

1. 구청장이 시장 또는 서울특별시교육감으로부터 통보받은 제45조제2항에 따른 학교이적지

2. ~ 5. (현행과 같음)

조례 제9351호 서울특별시 도시계획 조례 전부개정조례 부칙

제1조 ~ 제2조 (현행과 같음)

제3조<삭제>

제4조 ~ 제14조 (현행과 같음)