

# 서울특별시 도시재생 활성화 및 자원에 관한 조례 일부개정조례안 심 사 보 고 서

의안 번호	1485
----------	------

2020. 06. 16  
도시계획관리위원회

## I . 심사경과

가. 제안일자 및 제안자 : 2020. 5. 20 노식래 의원

나. 회부일자 : 2020. 5. 29

다. 상정 및 의결일자

- 제295회 정례회 제1차 도시계획관리위원회(2020. 6. 16. 상정·의결)

## II . 제안설명의 요지 (노식래 의원)

### 제안이유

- 도시재생활성화지역의 건축활성화를 위해 도입된 현행 조례 27조 건축규제의 완화 등에 관한 특례중 주차장 설치기준은 서울시 주차장 설치 및 관리조례로 정하는 범위내에서 완화하도록 하고 있으나 서울시 주차장 설치 및 관리조례에서 별도의 완화사항을 정하고 있지 않아 실행되지 않고 있으며
- 도시재생활성화지역의 주차장 완화기준은 도시재생활성화 지역 현황 여건과 도시재생 방향성을 종합적으로 고려하여 기준을 마련하는 것이 바람직함.

- 이에 현행 서울시 주차장 설치 및 관리조례로 정하도록 되어 있는 주차장 완화기준을 본 조례에서 정하는 것으로 개정하여 주차장 완화규정 도입이 조기 실효되어 주거환경이 열악한 도시재생 활성화지역의 건축활성화를 달성하고자 함.

#### □ 주요골자

- 가. 도시재생활성화지역에서의 주차장 설치기준은 「주차장법 시행령」 제7조제2항 각 호의 위치에 공용주차장이 설치되어 있는 경우로서
- 나. 아래 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에 한하여 도시재생활성화계획으로 완화할 수 있도록 함.

- 신축·개축·재축·이전 : 주차장 1대 설치가 필요한 경우
- 증축 : 주차장 1대 추가설치가 필요한 경우

### Ⅲ. 검토보고 요지 (조정래 수석전문위원)

- 개정안의 취지는 도시재생활성화지역(이하 “활성화지역”)에서의 주차장 설치기준 완화를 통해 주거환경이 열악한 활성화지역 내 소규모 건축행위 활성화와 주거환경개선을 유도함으로써 도시재생사업의 효과와 주민의 사업성과에 대한 체감도를 높이려는데 있음.
- 개정안 올해 말에 도시재생활성화 사업이 종료될 예정인 주거재생 선도지역(3개소)<sup>1)</sup>과 시범사업지역(5개소)<sup>2)</sup>의 주택신축 및 개량

1) 선도사업 3개소 : 종로구 창신·송인동, 용산구 용산2가 해방촌, 구로구 가리봉동

2) 시범사업 5개소(서울형) : 성동구 성수동, 성북구 장위동, 서대문구 신촌동, 동작구 상도4동, 강동구 암사동

실적 미흡 등으로 사업성과에 대한 주민체감도 저조에 대한 제도적 개선방안의 하나로 제안된 것으로 이해됨.

- 실제로 1단계 13개 도시재생지역의 지난 5년간 신축비율은 4.1%로서 일반저층주거지의 6.1% 보다 낮은 상황임<sup>3)</sup>.

〈도시재생활성화지역에서의 주차장 설치 기준〉(안 제27조제2항)

현 행	개 정 안
▷ 「주차장법 시행령」 제7조제2항 각 호의 위치에 공용주차장이 설치되어 있는 경우 - 「서울특별시 주차장 설치 및 관리 조례」로 정하는 범위 내에서 도시재생활성화계획으로 완화 가능	▷ 「주차장법 시행령」 제7조제2항 각 호의 위치에 공용주차장이 설치되어 있는 경우로서 <u>다음에 해당하는 경우에 한해 완화 가능</u> 1. 신축·개축·재축이전 : 주차장 1대 설치가 필요한 경우 2. 증축 : 주차장 1대 추가설치가 필요한 경우

- 「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법」 제32조제2항<sup>4)</sup>과 같은 법 시행령 제39조제2항<sup>5)</sup>에 따르면, 「주차장법 시행령」 제7조제2항 각 호의 위치<sup>6)</sup>에 공용주차장이 설치되어 있는 경우 해당 지방자치단체의 조례로 주차장 설치기준을 완화할 수 있다

3) 도시재생활성화지역의 건축규제 완화 실효성 진단 연구(서울연구원 내부자료, 2020년)

4) 제32조(건축규제의 완화 등에 관한 특례) ② 전략계획수립권자 또는 구청장등은 필요한 경우 「주택법」 및 「주차장법」에 따른 주차장 설치기준을 완화하는 내용으로 도시재생활성화계획을 수립할 수 있다.

5) 제39조(건축규제의 완화 등에 관한 특례의 적용범위) ② 법 제32조제2항에 따라 도시재생활성화지역에서의 주차장 설치기준은 「주차장법 시행령」 제7조제2항 각 호의 위치에 공용주차장이 설치되어 있는 경우에는 해당 지방자치단체의 조례로 완화할 수 있다.

6) 「주차장법 시행령」 제7조제2항 각 호의 위치란, “해당 부지의 경계선으로부터 부설주차장의 경계선까지의 직선거리 300미터 범위 안이거나 도보거리 600미터 이내” 또는 “해당 시설물이 있는 동·리 및 그 시설물과의 통행 여건이 편리하다고 인정되는 인접 동·리”를 말함.

록 정하고 있음(검토보고서 붙임 1).

- 이를 근거로 현행 조례 제27조제2항에서는 「서울특별시 주차장 설치 및 관리 조례」 (이하 '주차장 조례')로 정하는 범위 내에서 도시재생활성화계획(이하 "활성화계획")으로 주차장 설치기준을 완화할 수 있게 규정하고 있으나, 현행 주차장 조례에서는 완화할 수 있는 구체적 대상 범위를 정하고 있지 않음.
- 이에 개정안은 "주차장법 시행령에서 정하는 위치에 공용주차장이 설치"되어 있는 경우로서, 건축물의 신축·개축·재축·이전에 따라 주차장 1대의 설치가 필요한 경우 또는 증축 시 주차장 1대의 추가설치가 필요한 경우에 한해 활성화계획을 통해 주차장설치 기준을 완화할 수 있도록 그 구체적 범위를 정하려는 것임.
- 주차장설치 기준의 완화는 주차장 조례 [별표 2]에 규정된 모든 시설물 종류에 적용될 수 있으나(검토보고서 붙임 2 참고), 구체적 적용대상은 활성화계획을 통해 정할 수 있으며, 적용완화 시기는 활성화계획에서 정하는 '사업기간'에만 가능함.
- 종합하면, 이 개정안은 활성화지역 내 일부 주차장 부족을 야기할 우려도 있으나, 대상지 인근에 공용주차장이 설치된 경우에 한해 소규모 건축행위를 위한 제한적 완화를 허용하려는 것인 바, 주차장 설치의무로 인해 활기를 띠지 못했던 주택개량의 활성화와 주민필요시설 확보에 기여할 수 있을 것으로 사료됨.

IV. 질의 및 답변요지 : 생략

V. 토론요지 : 없음

VI. 심사결과 : 원안 가결(출석위원 전원 찬성)

VII. 소수의견의 요지 : 없음

## 서울특별시 도시재생 활성화 및 지원에 관한 조례 일부개정조례안

서울특별시 도시재생 활성화 및 지원에 관한 조례 일부를 다음과 같이 개정한다.

제27조제2항 중 “공용주차장이 설치되어 있는 경우에는 「서울특별시 주차장 설치 및 관리 조례」로 정하는 범위 내에서”를 “공용주차장이 설치되어 있는 경우로서 아래 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에 한 하여”로 하고 같은 항에 제1호 및 제2호를 다음과 같이 신설한다.

1. 신축·개축·재축·이전 : 주차장 1대 설치가 필요한 경우
2. 증축 : 주차장 1대 추가설치가 필요한 경우

### 부 칙

이 조례는 공포한 날부터 시행한다.

## 신 · 구조문 대비표

현 행	개 정 안
<p>제27조(건축규제의 완화 등에 관한 특례)</p> <p>① (생략)</p> <p>② 법 제32조제2항에 따라 도시재생 활성화지역에서의 주차장 설치기준은 「주차장법 시행령」 제7조 제2항 각 호의 위치에 <u>공용주차장이 설치되어 있는 경우에는 「서울특별시 주차장 설치 및 관리 조례」로 정하는 범위 내에서 도시재생활성화계획으로 완화할 수 있다.</u></p>	<p>제27조(건축규제의 완화 등에 관한 특례)</p> <p>① (현행과 같음)</p> <p>② ----- ----- ----- -----<u>공용주차장이 설치되어 있는 경우로서 아래 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우</u>에 한하여 ----- -----.</p> <p>1. <u>신축 · 개축 · 재축 · 이전</u> : <u>주차장 1대 설치가 필요한 경우</u></p> <p>2. <u>증축</u> : <u>주차장 1대 추가설치가 필요한 경우</u></p>