

서울특별시 도시계획 조례 일부개정조례안(대안)

의안 번호	761
----------	-----

제안연월일 : 2019. 6.18.
제안자 : 도시계획관리위원장

1. 대안의 제안경위

- 서울특별시장이 제출한 의안번호 592번 서울특별시 도시계획 조례 일부개정조례안, 노식래 의원이 발의한 의안번호 645번 같은 조례 일부개정조례안, 서울특별시장이 제출한 의안번호 706번 같은 조례 일부개정조례안을 심사한 결과, 이들 3건의 조례안을 각각 본회의에 부의하지 아니하고, 이를 통합·조정하여 위원회 대안으로 제안하기로 함.

2. 대안의 제안이유

- 생활권계획의 수립·운영·실행에 관한 규정을 신설하고, 지구단위계획구역 내에서 기부채납 대상 시설로 공공임대산업시설을 추가하며, 자연경관지구 내 주거환경개선사업구역에서는 정비계획으로 건폐율을 따로 정할 수 있도록 하고, 도시정비형 재개발구역 중 소단위 및 보전 정비형 정비구역의 건폐율은 법적 건폐율의 범위에서 완화할 수 있도록 하며, 학교 부지 내·외에 기숙사를 건설할 경우에는 조례상 용적률의 20% 이하의 범위에서 용적률을 완화할 수 있도록 함.

3. 대안의 주요내용

- 시장의 생활권계획 수립을 의무화하고, 생활권 정의를 명확히 하며, 도시기본계획 및 권역생활권계획과 부합하여 지역생활권 계획안 및 지역생활권계획 실행계획안을 구청장이 제출할 수 있도록 하고, 생활권계획의 수립·운영·실행에 대한 세부사항을 시장이 별도로 정할 수 있도록 함(안 제4조의2 신설)
- 지구단위계획구역 내에서 기부채납 대상 시설로 공공임대산업시설을 추가함(안 제19조제2항)
- 자연경관지구 안의 토지로서 주거환경개선사업을 위한 정비구역 안에서는 토지 규모 및 지역 현황 등을 고려하여 제54조제1항에 따른 건폐율의 범위에서 정비계획으로 건폐율을 따로 정할 수 있도록 함(안 제39조제8항)
- 도시정비형 재개발구역 중 소단위 및 보전 정비형 정비구역의 건폐율은 시도시계획위원회 심의를 거쳐 도시·주거환경정비기본계획에서 법적 건폐율의 범위에서 완화할 수 있도록 함(안 제54조제5항)
- 유효기간이 경과된, 준공업지역 역세권 내 직주근접 지원을 위해 임대주택 및 기숙사 건축 시 용적률을 완화한 조항을 삭제함(안 제55조제4항제4호 삭제)
- 학교 부지 내·외에 기숙사를 건설할 경우에는 조례상 용적률의 20% 이하의 범위에서 용적률을 완화할 수 있도록 함(안 제55조제23항)

서울특별시 도시계획 조례 일부개정조례안

서울특별시 도시계획 조례 일부를 다음과 같이 개정한다.

제4조의2를 다음과 같이 신설한다.

제4조의2(생활권계획의 수립·관리)

- ① 시장은 도시기본계획의 내용에 대해 생활권 단위로 상세화한 계획을 수립하여야 한다.
- ② 생활권은 일상적인 생활활동이 이루어지는 1개 이상 동 규모의 지역 생활권과 1개 이상의 자치구 규모인 권역생활권으로 구분한다.
- ③ 시장은 구청장에게 지역생활권계획의 수립 또는 변경과 관련하여 관할구역에 관한 계획안을 제출하게 할 수 있다.
- ④ 제3항에 따른 지역생활권계획안은 도시기본계획 및 권역생활권계획에 부합하여야 한다.
- ⑤ 시장은 생활권계획의 구체적 실현을 위하여 중심지 육성방안, 생활서비스시설(생활SOC) 확충방안, 연차별 집행계획 등을 포함한 실행계획을 수립할 수 있다. 다만, 시장은 자치구와 협의하여 구청장에게 실행계획안을 제출하게 할 수 있다.
- ⑥ 시장은 생활권계획 수립, 운영 및 실행에 관한 세부적인 사항을 별

도로 정할 수 있다.

제19조제2항을 다음과 같이 한다.

② 영 제42조의3제2항제12호다목에서 도시계획 조례로 정하는 시설이라 함은 다음 각 호의 시설을 말한다. 다만, 해당 지구단위계획구역에 공공시설 및 기반시설이 충분히 설치되어 있는 경우로 한정한다.

1. 「공공주택특별법」 제2조제1호가목에 따른 공공임대주택
2. 「건축법 시행령」 별표1제2호라목에 따른 기숙사(이하 “기숙사”라 한다)
3. 공공임대산업시설(산업발전법 시행령 제2조에 따른 산업 관련시설로서, 시장 또는 구청장이 산업 지원 또는 창업 지원, 영세상인 지원을 위해 임대로 공급하거나 직접 운영하는 시설물 및 이를 위한 부지를 말한다)

제39조제8항을 다음과 같이 신설한다.

⑧ 제2항 및 제3항 본문의 규정에도 불구하고 자연경관지구 안의 토지로서 주거환경개선사업을 위한 정비구역 안에서는 토지 규모 및 지역 현황 등을 고려하여 제54조제1항에 따른 건폐율의 범위에서 정비계획(변경하는 경우를 포함한다)으로 건폐율을 따로 정할 수 있다.

제54조제5항 중 “한양도성 역사도심(이하 “역사도심”이라 한다)의 도시정비형 재개발구역중 도시·주거환경정비기본계획에 따라 소단위 정비형으로 사업을 시행하는 상업지역안에서의 건폐율은”을 “한양도성 역사도심(이하 “역사도심”이라 한다) 등 도시정비형 재개발구역 중 소단위 및 보전 정비형의 건폐율은”으로 한다.

제55조제4항제4호를 삭제한다.

제55조제23항을 다음과 같이 신설한다.

㉓ 제1항제2호부터 제6호까지에 따른 지역에서 「고등교육법」 제2조에 따른 학교의 학생이 이용하는 다음 각 호의 기숙사를 건설하는 경우에는 시도시계획위원회의 심의를 거쳐 제1항에 따른 해당 용도지역 용적률의 20퍼센트 이하의 범위에서 용적률을 완화할 수 있다.

1. 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 자가 도시계획시설인 학교 부지 외에 건설하는 기숙사

가. 국가 또는 지방자치단체

나. 「사립학교법」에 따른 학교법인

다. 「한국사학진흥재단법」에 따른 한국사학진흥재단

라. 「한국장학재단 설립 등에 관한 법률」에 따른 한국장학재단

마. 가목부터 라목까지의 어느 하나에 해당하는 자가 단독 또는 공동으로 출자하여 설립한 법인

2. 도시계획시설인 학교 부지 내의 기숙사

부 칙

이 조례는 공포한 날부터 시행한다.

신 · 구조문 대비표

현 행	개 정 안
<p><신 설></p>	<p>제4조의2(생활권계획의 수립·관리)</p> <p>① 시장은 도시기본계획의 내용에 대해 생활권 단위로 상세화한 계획을 수립하여야 한다.</p> <p>② 생활권은 일상적인 생활활동이 이루어지는 1개 이상 동 규모의 지역생활권과 1개 이상의 자치구 규모인 권역생활권으로 구분한다.</p> <p>③ 시장은 구청장에게 지역생활권계획의 수립 또는 변경과 관련하여 관할구역에 관한 계획안을 제출하게 할 수 있다.</p> <p>④ 제3항에 따른 지역생활권계획안은 도시기본계획 및 권역생활권계획에 부합하여야 한다.</p> <p>⑤ 시장은 생활권계획의 구체적 실현을 위하여 중심지 육성방안, 생활서비스시설(생활SOC) 확충방안, 연차별 집행계획 등을 포함한 실행계획을 수립할 수 있다. 다만, 시장은 자치구와 협의하여 구청장에게 실행계획안을 제출하게 할 수 있다.</p> <p>⑥ 시장은 생활권계획 수립, 운영 및 실행</p>

현행	개정안
<p>제19조(지구단위계획의 수립기준 등) ① (생략)</p> <p>② 영 제42조의3제2항제12호에 따라 도시계획 조례가 정하는 시설이라 함은 「공공주택특별법」 제2조제1호가목에 따른 공공임대주택 및 「건축법 시행령」 별표1제2호라목에 따른 기숙사를 말한다(해당 지구단위계획구역에 공공시설 및 기반시설이 충분히 설치되어 있는 경우로 한정한다).</p>	<p>에 관한 세부적인 사항을 별도로 정할 수 있다.</p> <p>제19조(지구단위계획의 수립기준 등) ① (현행과 같음)</p> <p>② 영 제42조의3제2항제12호다목에서 도시계획 조례로 정하는 시설이라 함은 다음 각 호의 시설을 말한다. 다만, 해당 지구단위계획구역에 공공시설 및 기반시설이 충분히 설치되어 있는 경우로 한정한다.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 「공공주택특별법」 제2조제1호가목에 따른 공공임대주택 2. 「건축법 시행령」 별표1제2호라목에 따른 기숙사(이하 “기숙사”라 한다) 3. 공공임대산업시설(산업발전법 시행령 제2조에 따른 산업 관련시설로서, 시장 또는 구청장이 산업 지원 또는 창업 지원, 영세상인 지원을 위해 임대로 공급하거나 직접 운영하는 시설물 및 이를 위한 부지를 말한다)
<p>제39조(자연경관지구안에서의 건축제한) ① ~ ⑦ (생략)</p>	<p>제39조(자연경관지구안에서의 건축제한) ① ~ ⑦ (현행과 같음)</p>

현행	개정안
<p>〈신설〉</p> <p>제54조(용도지역안에서의 건폐율)</p> <p>① ~ ④ (생략)</p> <p>⑤ 제1항의 규정에 불구하고 한양도성과 그 일부지역을 포함하는 지역으로서 규칙으로 정하는 한양도성 역사도심(이하 "역사도심"이라 한다)의 도시정비형 재개발구역중 도시·주거환경정비기본계획에 따라 소단위 정비형으로 사업을 시행하는 상업지역안에서의 건폐율은 시도계획위원회의 심의를 거쳐 영 제 84조제1항의 범위안에서 도시·주거환경정비기본계획으로 정할 수 있다.</p> <p>⑥ ~ ⑭ (생략)</p> <p>제55조(용도지역안에서의 용적률)</p>	<p>⑧ 제2항 및 제3항 본문의 규정에도 불구하고 자연경관지구 안의 토지로서 주거환경개선사업을 위한 정비구역 안에서는 토지 규모 및 지역 현황 등을 고려하여 제54조제1항에 따른 건폐율의 범위에서 정비계획(변경하는 경우를 포함한다)으로 건폐율을 따로 정할 수 있다.</p> <p>제54조(용도지역안에서의 건폐율)</p> <p>① ~ ④ (현행과 같음)</p> <p>⑤ ----- ----- ----- 한양도성 역사도심(이하 "역사도심"이라 한다) 등 도시정비형 재개발구역 중 소단위 및 보전 정비형의 건폐율은 ----- ----- ----- ----- -----.</p> <p>⑥ ~ ⑭ (현행과 같음)</p> <p>제55조(용도지역안에서의 용적률)</p>

현행	개정안
<p>① ~ ③ (생략)</p> <p>④ 제1항제13호에도 불구하고 준공업지역안에서 공동주택 등의 용적률은 다음 각 호 이하로 한다.</p> <p>1. ~ 3. (생략)</p> <p>4. 제1호 본문에도 불구하고 역세권(철도역의 각 승강장의 중심점으로부터 반경 500m 이내)내 별표 2에 따른 공장비율이 10% 미만인 3천제곱미터 이상의 사업구역에 건축하는 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 경우의 용적률은 400퍼센트로 한다.</p> <p>가. 「공공주택 특별법」 제2조제1호가 목의 공공임대주택, 「민간임대주택에 관한 특별법」 제2조제4호의 기업형 임대주택 및 제5호의 준공공임대주택</p> <p>나. 「건축법 시행령」 별표 1 제2호의 공동주택 중 기숙사(단, 다른 용도와 함께 건축하는 경우는 제외한다)</p> <p>5. ~ 6. (생략)</p> <p>⑤ ~ ⑯ (생략)</p> <p>〈신설〉</p>	<p>① ~ ③ (현행과 같음)</p> <p>④ ----- ----- -----.</p> <p>1. ~ 3. (현행과 같음)</p> <p>〈삭제〉</p> <p>5. ~ 6. (현행과 같음)</p> <p>⑤ ~ ⑯ (현행과 같음)</p> <p>⑰ 제1항제2호부터 제6호까지에 따른 지역에서 「고등교육법」 제2조에 따른 학</p>

현행	개정안
	<p>교의 학생이 이용하는 다음 각 호의 기숙사를 건설하는 경우에는 시도시계획위원회의 심의를 거쳐 제1항에 따른 해당 용도지역 용적률의 20퍼센트 이하의 범위에서 용적률을 완화할 수 있다.</p> <p>1. 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 자가 도시계획시설인 학교 부지 외에 건설하는 기숙사</p> <p>가. 국가 또는 지방자치단체</p> <p>나. 「사립학교법」에 따른 학교법인</p> <p>다. 「한국사학진흥재단법」에 따른 한국사학진흥재단</p> <p>라. 「한국장학재단 설립 등에 관한 법률」에 따른 한국장학재단</p> <p>마. 가목부터 라목까지의 어느 하나에 해당하는 자가 단독 또는 공동으로 출자하여 설립한 법인</p> <p>2. 도시계획시설인 학교 부지 내의 기숙사</p>