

서울특별시 도시계획 조례 일부개정조례안 검 토 보 고

의안 번호	1839
----------	------

2020년 9월 7일
도시계획관리위원회
수석전문위원

1. 제안경위

- 2020. 8. 12. 고병국 의원 발의 (2020. 8. 21. 회부)

2. 제안이유

- 국토계획법 시행령 개정('19.3월)과 이 조례 개정('19.7월)에 따라 지구단위계획에서 공공임대주택, 기숙사, 공공임대산업시설까지 기부채납이 가능토록 되었으나, 현행 조례에서 '임대산업시설'은 '제조업 및 제조업 관련 서비스업 등'으로 한정되어 있는 가운데, 이 조례 개정을 통해 기부채납 가능시설을 확대하여, 4차 산업혁명에 따른 산업간 융복합, 핀테크 등 금융스타트업을 지원하고, 개발사업 등으로 영업 터전을 잃은 상인 등을 지원하고자 함.
- 또한, 제2종일반주거지역(7층 이하)에서 아파트 등을 건축하는 경우 층수를 완화하거나, 제2종일반주거지역(7층 이하 제외) 아파트 건축시 층수를 따로 정할 경우, 해당 심의 위원회를 보다 명확히 규정하고자 함.

3. 주요내용

- 지구단위계획구역내 기부채납 가능시설 중 공공임대산업시설 범위

에 ‘서울특별시 전략산업육성 및 기업지원에 관한 조례’에 따른 산업 관련시설까지 확대하고, ‘서울특별시 상가임차인 보호를 위한 조례’에 따른 상가를 추가함(안 제19조제2항)

- 제2종일반주거지역(7층 이하)에서 아파트를 건축하는 경우 또는 제2종일반주거지역(7층 이하 제외) 아파트 건축시 층수를 따로 정하는 경우, 해당 심의 위원회를 ‘시도시계획위원회, 시공동위원회, 시도시재정비위원회, 시도시재생위원회 또는 시시장정비사업 심의위원회 등 시도시계획 관련 위원회’로 명확히 함(안 제28조제1항)

4. 검토의견

- 이 개정조례안은 지구단위계획의 기부채납 대상시설을 확대하고, 제2종일반주거지역에서 층수를 완화하거나 따로 정할 경우 심의 위원회를 도시계획과 관련된 서울시 위원회로 규정하려는 것임.

“기부채납 대상시설 확대”

- 국토의 계획 및 이용에 관한 법률(이하, 국토계획법) 시행령과 이 조례에 따라, 공공시설·기반시설 외에도 공공임대주택과 기숙사, 공공임대산업시설이 지구단위계획구역 내 기부채납 대상시설로 규정되어 있는 가운데(붙임1), 이 개정조례안은 공공임대산업시설의 범위를 확대하고 공공임대상가를 기부채납 대상시설에 추가하려는 것임.
- 이 조례에서 공공임대산업시설은 산업발전법에 따른 산업 관련시설을 대상으로 하여 제조업과 관련 서비스업, 연구개발업, 전문서비스업, 병원·의원 등 다양한 업종을 망라하고 있는 반면(붙임2)

금융업이나 음식점업 등은 포함되어 있지 않는데,
 현재 수립 중이거나 추진 중인 지구단위계획·정비계획 등에서는 기
 부채납 시설을 금융·보험업, 음식점업 등 보다 다양한 업종을 수
 용하여 운영할 계획이어서, 이를 반영하려는 입법 취지로 이해됨.

현 행	개 정 안
<p>제19조(지구단위계획의 수립기준 등)</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> <p>1. ~ 2. (생략)</p> <p>3. 공공임대산업시설(<u>산업발전법 시행령 제2조에 따른 산업 관련 시설로서, 시장 또는 구청장이 산업 지원 또는 창업 지원, 영세상인 지원을 위해 임대로 공급하거나 직접 운영하는 시설물 및 이를 위한 부지를 말한다</u>)</p> <p><u><신 설></u></p>	<p>제19조(지구단위계획의 수립기준 등)</p> <p>② ----- ----- ----- ----- -----.</p> <p>1. ~ 2. (현행과 같음)</p> <p>3. -----(<u>산업발전법 시행령 제2조 또는 서울특별시 전략산업육성 및 기업지원에 관한 조례 시행규칙 제3조제2항에 따른 산업 관련시설로서, -----</u> -----)</p> <p>4. <u>공공임대상가(서울특별시 상가 임차인 보호를 위한 조례 제3조제2호에 의한 상가로서, 시장 또는 구청장이 영세상인 지원을 위해 임대로 공급하거나 직접 운영하는 시설물 및 이를 위한 부지를 말한다)</u></p>

- 기부채납 대상시설을 기존의 기반시설·공공시설 외에도 조례로 정할 수 있도록 한 것은(국토계획법 시행령 제42조의3제2항제12호다목, 붙임1), 기반시설이 양호한 지역에서는 꼭 필요치 않은 도로·공원 등을 조성하기보다는 사회적으로 확충이 필요한 시설을 공급하기 위함이므로, 기부채납 대상시설은 사회적으로 그 필요성과 공공성이 인정되어야 할 것임.
- 이러한 측면에서, 서울특별시 전략산업육성 및 기업지원에 관한 조례 시행규칙을 들어 금융 및 보험업, 디지털콘텐츠 산업 등으로 공공임대산업시설 범위를 확대하는 것은, 여의도 금융중심 활성화를1) 비롯해 서울시의 주요 산업 정책을 구현하고 지역사회 고유의 산업 유지·육성을 위해서 필요하다고 보여지며, 특히, 산업의 융복합화, 콘텐츠의 창의성 등이 산업 경쟁력이 되고 있는 추세에서, 다양한 공공임대산업시설은 소자본으로도 콘텐츠 독창화를 통해 경쟁력을 확보하는 여건을 조성하여 서울시의 산업 경쟁력 강화에 기여할 수 있을 것으로 사료됨.
- 반면, 공공임대상가를 기부채납 대상시설에 추가하는 것은 음식점업을 포함한 대부분의 근린생활시설·판매시설, 즉, 전통적인 민간시장의 영역에 공공이 개입할 수 있도록 하는 것으로서, 공공개입의 사회적 명분이 확실해야 할 것으로 판단됨.

예를 들면, 정비사업 등으로 상가 이전을 해야 할 영세상인 지원

1) 핀테크 등 금융스타트업 지원 추진

※ 핀테크(FinTech)는 Finance(금융)와 Technology(기술)의 합성어로, 금융과 IT의 융합을 통한 금융서비스 및 산업의 변화를 통칭(주요 사례: 모바일뱅킹, 앱카드, 애플페이 등)

또는 청년·실업자의 창업 지원 등 그 필요성과 공공성이 사회적
으로 인정될 수 있는 범위 내에서 공공임대상가가 운영되어야 할
것으로 사료되고, 이를 위해서 공공임대상가 공급 대상·조건·방법
등이 면밀히 마련되어야 할 것임(붙임3).

- 참고로, 기부채납 대상시설에 공공임대주택·기숙사·공공임대산업
시설이 신설된 후(이 조례 개정, '19.7.) 결정고시된 지구단위계획
을(17개 구역²⁾) 보면, 신설된 기부채납 대상시설 중 공공임대주택
이 1개 구역에서 계획되었음³⁾.

“제2종일반주거지역 층수 심의”

- 제2종일반주거지역에서 건축물의 층수 제한은 없으나 필요시 조례
에서 층수 제한을 할 수 있는 가운데(국토계획법 시행령[별표 5], 붙
임4), 이 조례에 따라 시장이 지정·고시한 구역은 7층 이하로 제
한하고 있고(서울시 면적 중 14.17%, 붙임5), 7층 이하의 지역에서
층수를 완화하거나, 7층 이하 외의 지역에서(서울시 면적 중
9.15%) 아파트 층수를 따로 정하는 경우에는, 해당 계획을 심의
하는 위원회에서 층수 사항도 심의하고 있음(붙임4).
- 즉, 제2종일반주거지역 층수는, 사안에 따라 서울시의 해당 위원회
또는 자치구의 해당 위원회에서 심의할 수 있으나, 제2종일반주거
지역 층수 완화 등은 주로 정비사업에서 이루어짐으로써 시도시계
획위원회나 시시장정비사업 심의위원회에서 공공기여 등을 고려하
여 심의를 하고 있고, (구)도시 및 주거환경정비법(전부개정전⁴⁾), 이

2) 지구단위계획으로 의제처리되거나 역세권 청년주택·공공임대주택 등의 지구단위계획은 제외

3) 역삼동 653-4(공공임대주택 22세대)

하, (구)도정법)에 따른 ‘정비구역이 아닌 구역에서 시행하는 주택재
 건축사업(예정세대수가 300세대 미만이고 부지면적이 1만제곱미터 미만,
 붙임6)’에서만 자치구 건축위원회에서 심의를 하고 있음(붙임7).

- 이에 대하여, 이 개정조례안은 시도시계획위원회나 시도시재정비
 위원회, 시시장정비사업 심의위원회, 시도시재생위원회 등 각 사
 업에 해당되는 서울시의 도시계획 관련 위원회에서 제2종일반주
 거지역 층수를 심의토록 하는 것으로서, 이 조례가 개정되면 자치
 구에서는 심의를 할 수 없게 됨.

현 행	개 정 안
<p>제28조(제2종일반주거지역안에서 건축할 수 있는 건축물) ① 영 별표 5 제1호 및 제2호에 따라 제2종일반주거지역안에서 건축할 수 있는 건축물의 층수는 다음 각 호와 같다.</p> <p>1. 5층 이하의 건축물이 밀집한 지역으로서 스카이라인의 급격한 변화로 인한 도시경관의 훼손을 방지하기 위하여 시 도시계획위원회의 심의를 거쳐 시장이 지정·고시한 구역안에서의 건축물의 층수는 7층 이하로 한다. 다만, 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 경우에는 해당 위원회의 심의를 거쳐 그 층수를 완화할 수 있다.</p>	<p>제28조(제2종일반주거지역안에서 건축할 수 있는 건축물) ① ----- ----- ----- -----.</p> <p>1. ----- ----- ----- ----- ----- ----- 시 도시계획위원회, 시공동위원회, 시 도시재정비위원회, 시도시재생위원 회 또는 시시장정비사업 심의위원 회 등 시도시계획 관련 위원회----- -----.</p>

4) '17.2. 전부개정, '18.2. 시행

현행	개정안
<p>가. ~ 다. (생략)</p> <p>2. 제1호 이외의 지역에서 「건축법 시행령」 별표 1 제2호가목에 따른 아파트를 건축하는 경우 경관관리 또는 주거환경 보호를 위해 <u>해당 위원회</u> 심의를 거쳐 층수를 따로 정할 수 있다.</p>	<p>가. ~ 다. (현행과 같음)</p> <p>2. ----- ----- ----- 시도 시계획위원회, 시공동위원회, 시도 시재정비위원회, 시도시재생위원회 또는 시시장정비사업 심의위원회 등 시도시계획 관련 위원회 ----- -----.</p>

○ 발의 배경을 살펴보면, 빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법(이하, 빈집특례법)에 따른 소규모재건축사업이 제2종일반주거지역에서 추진되면서⁵⁾ 해당 사업의 층수 완화를 심의하는 위원회를 명확히 해 달라는 민원 및 건의 등이 계기가 된 것으로 파악됨.

○ 빈집특례법의 소규모재건축사업은 1만㎡ 미만에서 시행되는 소규모

5) 빈집특례법의 가로주택정비사업은 관련 법규에 따라 시도시재생위원회에서 제2종일반주거지역 층수를 심의함

빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법 시행령

제29조(주택의 규모 및 건설비율 등) ① 법 제32조제1항에 따라 가로주택정비사업으로 건설하는 건축물의 층수는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제76조 및 같은 법 시행령 제71조에 따른다. 다만, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 용도지역 중 제2종일반주거지역인 경우 15층 이하의 범위에서 가로구역의 규모와 도로 너비 등을 고려하여 시도조례로 층수제한을 따로 정하여 적용할 수 있다.

서울특별시 빈집 및 소규모주택 정비에 관한 조례

제34조(제2종일반주거지역내 가로주택정비사업의 건축물 층수) ① 영 제29조제1항 단서에 따라 "시도조례로 정하는 건축물 층수"는 7층 이하로 한다. 다만, 구 건축위원회 심의를 거쳐 평균층수를(「서울특별시 도시계획 조례」 제28조제2항의 "평균층수"를 말한다. 이하 같다) 7층 이하로 적용할 수 있다.

② 제1항에도 불구하고 법 제49조제1항 각 호의 임대주택을 건설하는 경우에는 제30조에 따라 시 도시재생위원회의 심의를 거쳐 건축물 층수를 15층 이하로 정할 수 있다.

모주택정비사업으로서6) 구도정법의 ‘정비구역이 아닌 구역에서 시행하는 주택재건축사업(예정세대수가 300세대 미만이고 부지면적이 1만제곱미터 미만)’의 연장선으로 볼 수 있고,

빈집특례법에서도 용도지역·용도지구를 지정하거나(변경 포함) 임대주택 건설로 용적률 상한까지 건축하는 경우7) 외에는 해당 사업 계획을 자치구에서 심의토록 되어 있어,

6) 빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법 시행령

제3조(소규모주택정비사업 대상 지역) ① 법 제2조제1항제3호 각 목 외의 부분에서 “노후·불량건축물의 밀집 등 대통령령으로 정하는 요건에 해당하는 지역 또는 가로구역(街路區域)”이란 다음 각 호의 구분에 따른 지역을 말한다.

3. 소규모재건축사업: 「도시 및 주거환경정비법」 제2조제7호의 주택단지로서 다음 각 목의 요건을 모두 충족한 지역

가. 해당 사업시행구역의 면적이 1만제곱미터 미만일 것

나. 노후·불량건축물의 수가 해당 사업시행구역 전체 건축물 수의 3분의 2 이상일 것

다. 기존주택의 세대수가 200세대 미만일 것

7) 용도지역·용도지구를 지정 또는 변경하거나 임대주택 건설로 용적률 상한까지 건축하는 경우에는 서울특별시에서 통합심의를 하도록 되어 있음

빈집특례법

제27조(통합심의) ① 시장·군수등은 소규모주택정비사업과 관련된 다음 각 호 중 둘 이상의 심의가 필요한 경우에는 이를 통합하여 심의(이하 “통합심의”라 한다)하여야 한다. 다만, 제2호에 따른 도시·군관리계획 중 용도지역·용도지구를 지정 또는 변경하거나 제49조제1항에 따라 용적률 상한까지 건축하는 경우에는 특별시장, 광역시장, 특별자치시장 또는 특별자치도지사에게 통합심의를 요청하여야 한다.

1. 「건축법」에 따른 건축심의(제26조 및 제48조제1항에 따른 심의를 포함한다)

2. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 도시·군관리계획 및 개발행위 관련 사항

3. 그 밖에 시장·군수등이 필요하다고 인정하여 통합심의에 부치는 사항

제49조(임대주택 건설에 따른 특례) ① 사업시행자는 빈집정비사업 또는 소규모주택정비사업의 시행으로 다음 각 호의 임대주택을 건설하는 경우 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제78조에 따라 시·도조례로 정한 용적률에도 불구하고 같은 조 및 관계 법령에 따른 용적률의 상한까지 건축할 수 있다. 이 경우 건축물의 전체 연면적 대비 임대주택 연면적의 비율 또는 전체 세대수 대비 임대주택 세대수의 비율이 20퍼센트 이상의 범위에서 시·도조례로 정하는 비율 이상이어야 한다.

1. 공공임대주택

2. 공공지원민간임대주택

현행 제도에서 제2종일반주거지역 소규모재건축사업의 층수 심의는 원칙적으로 자치구에서 수행하는 것으로 볼 수 있음.

- 그러나, 제2종일반주거지역에서 ‘7층 이하 지역’과 ‘이 외 지역’은 서울시에서 사실상 별도의 용도지역으로 운영하고 있어⁸⁾, 층수를 완화할 경우 용도지역 상향과 같이 공공기여의 적정성 등을 토대로 심의되고 있는 현황을 감안하면, 제2종일반주거지역의 층수 완화 등은 자치구의 건축 심의보다는 서울시의 도시계획 심의 대상이라고 할 수 있음.
- 또한, 아파트 건축시 7층 이하 지역이 평균층수 13층까지 건축이 가능하여 해당 지역 일대의 도시경관 등에 영향이 작지 않고, 서울시 토지이용에서 제2종일반주거지역의 비중이(23.32%) 크기 때문에, 서울시에서 해당 사업의 도시계획을 심의하는 위원회에서 건축물 층수까지 포함하여 종합적으로 심의하는 것이 타당하다고 판단됨.
- 다만, 이 조례가 개정되면, 제2종일반주거지역에서 빈집특례법의 소규모재건축사업과 구도정법에 의한 1만 제곱미터 미만의 재건

8) 서울시 지구단위계획 수립기준(용도지역 조정 및 기반시설 확보계획)

용도지역 조정기준

- 1) 현재의 용도지역을 유지하는 것을 원칙으로 하되, 용도지역을 상향하고자하는 지역에 대하여는 대상지 요건, 제반요건, 상향관련 체크리스트 등이 충족하는 경우에 한하여 조정을 검토할 수 있음
- 2) 용도지역 상향은 1단계 조정을 원칙으로 하되, 공공시설 부담계획을 만족하여야 하며, 기반시설 확보요건에 부합하는 경우 용도지역 상향을 검토할 수 있음

◆ 용도지역 조정은 1단계 조정을 원칙으로 하며, 용도지역 조정 이후 연접한 지역과 2단계 이상 차이가 발생하지 않도록 계획 함

※ 용도지역 조정단계 : 1종일반/2종(7층)/2종일반/3종일반/준주거·준공업/상업지역

축사업은(붙임8)⁹⁾ 서울시의 층수 심의와 자치구의 건축 심의를 모두 받게 되어 소규모 정비사업의 절차적 간소화를 도모한 제도 취지에는 다소 어긋날 수 있으므로, 서울시 위원회의 상정 및 심의에 소요되는 기간을 최대한 단축시킬 수 있도록 위원회 운영의 묘가 필요하다고 사료됨.

- 참고로, 제2종일반주거지역(7층 이하)에서 층수 완화를 받아 7층 이상의 건축물이 조성된 경우에도 7층 이하 지역으로 유지하고 있는데¹⁰⁾, 이는 7층 이하 지역에서 7층 이상 건물이 조성되어 있는 모순된 상황으로서, 해당 지역은 층수 제한에서 해제하거나 일반주거지역의 추가 세분화 등을 통해 모순의 치유가 필요하다고 보여짐.
- 특히, 서울시에서 제2종일반주거지역(7층 이하)을 사실상 별도의 용도지역으로 운영하는 것은 국토계획법의 용도지역 체계에 수용되지 못한 채 서울시의 임의적 운영 행태로도 볼 수 있으므로, 국토계획법 시행령 개정¹¹⁾에 따른 용도지역 추가 세분화에 제2종

9) 빈집특별법에 의한 소규모재건축사업은 47개소가 있고, 구도정법에 의한 소규모 재건축사업은 17개소가 있음(17개소 중 12개소는 사업시행인가까지 절차 이행되어 심의 대상이 아니고, 나머지 5개소는 사업이 사실상 중단되었거나 유보된 상태임) .

10) 제2종일반주거지역 ‘7층 이하’를 해제할 경우, 제2종일반주거지역에서 25층까지도 건축이 가능해지므로 집행부는 ‘7층 이하’를 계속 유지하고 있음

※ 2030 서울플랜 중심지체계 및 용도지역별 높이기준

용도지역	도심·광역 중심	지역·지구 중심	그 외 지역
상업, 준주거	복합: 51층 이상 가능 주거: 35층 이하	복합: 50층 이하 주거: 35층 이하	복합: 40층 이하 주거: 35층 이하
준공업	복합: 50층 이하, 주거: 35층 이하		
일반주거	제3종일반: 주거 35층 이하, 복합 50층 이하 제2종일반: 25층 이하		제3종일반: 35층 이하 제2종일반: 25층 이하

(7층)을 포함하는 방안도 검토될 필요가 있다고 사료됨.

담 당 자	도시계획관리위원회 입법조사관 최 정 희
연 락 처	02-2180-8206
이 메 일	rienrien@seoul.go.kr

11) 국토계획법 시행령 제30조제2항 신설에 따라('19.8.), 서울시는 주거지역·상업지역 추가 세분화를 위해 '서울형 용도지역 체계재편 실행계획 수립' 용역을 수행 중임('20.3.~'21.12.)

국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령

제30조(용도지역의 세분) ② 시·도지사 또는 대도시 시장은 해당 시·도 또는 대도시의 도시·군계획조례로 정하는 바에 따라 도시·군관리계획결정으로 제1항에 따라 세분된 주거지역·상업지역·공업지역·녹지지역을 추가적으로 세분하여 지정할 수 있다.

<붙임 1> 지구단위계획 기부채납시설 관련규정

국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령

제42조의3(지구단위계획의 수립) ② 국토교통부장관은 법 제49조제2항에 따라 지구단위계획의 수립기준을 정할 때에는 다음 각 호의 사항을 고려하여야 한다.

12. 제45조제2항 후단에 따라 용적률이 높아지거나 건축제한이 완화되는 용도지역으로 변경되는 경우 또는 법 제43조에 따른 도시·군계획시설 결정의 변경 등으로 행위제한이 완화되는 사항이 포함되어 있는 경우에는 해당 지구단위계획구역 내에 다음 각 목의 시설(이하 이 항 및 제46조제1항에서 "공공시설등"이라 한다)의 부지를 제공하거나 공공시설등을 설치하여 제공하는 것을 고려하여 용적률 또는 건축제한을 완화할 수 있도록 계획할 것. 이 경우 공공시설등의 부지를 제공하거나 공공시설등을 설치하는 비용은 용도지역의 변경으로 인한 용적률의 증가 및 건축제한의 변경에 따른 토지가치 상승분(「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」에 따른 감정평가업자가 평가한 금액을 말한다)의 범위로 하고, 제공받은 공공시설등은 국유재산 또는 공유재산으로 관리한다.

가. 공공시설

나. 기반시설

다. 「공공주택특별법」 제2조제1호가목에 따른 공공임대주택 또는 「건축법 시행령」 별표 1 제2호라목에 따른 기숙사 등 공공필요성이 인정되어 해당 시·도 또는 대도시의 도시·군계획조례로 정하는 시설(해당 지구단위계획구역에 가목 및 나목의 시설이 충분히 설치되어 있는 경우로 한정한다)

서울특별시 도시계획 조례

제19조(지구단위계획의 수립기준 등) ② 영 제42조의3제2항제12호다목에서 도시계획조례로 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」 별표1 제2호라목에 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)

<붙임 2> 산업시설 등 관련규정

산업발전법 시행령

제2조(산업의 범위) 「산업발전법」(이하 "법"이라 한다) 제2조 각 호 외의 부분 본문에서 "대통령령으로 정하는 업종"이란 별표 1의 업종을 말한다.

■ 산업발전법 시행령 [별표 1]

산업의 범위(제2조 관련)

해 당 업 종	한국표준산업분류번호
○제조업	10~33
○전기, 가스, 증기 및 공기조절 공급업(석유화학공업단지에 전기 및 증기를 공급하는 사업만 해당한다)	35
○수도사업(석유화학공업단지에 공업용수를 공급하는 사업만 해당한다)	36
○환경 정화 및 복원업	39
○하수, 폐수 및 분뇨 처리업	370
○폐기물 수집운반업	381
○폐기물 처리업	382
○폐기물처리 및 오염방지시설 건설업	41224
○산업플랜트 건설업	41225
○배관 및 냉·난방 공사업	42201
○소방시설 공사업	42204
○전기 공사업	4231
○도매 및 소매업	45~47
○철도운송업(화물을 운송하는 경우에만 해당한다)	49100
○도시철도 운송업(화물을 운송하는 경우에만 해당한다)	49211
○도로 화물 운송업	493
○소화물 전문 운송업	494
○파이프라인 운송업	495
○외항 화물 운송업	50112
○내항 화물 운송업	50122
○내륙 수상 화물 운송업	50202
○항만내 운송업	50203
○정기 항공 운송업(화물을 운송하는 경우에만 해당한다)	511
○부정기 항공 운송업(화물을 운송하는 경우에만 해당한다)	512
○보관 및 창고업	5210
○육상 운송지원 서비스업	5291
○항구 및 기타 해상 터미널 운영업(화물처리시설의 경우에만 해당한다)	52921

○공항 운영업(화물처리시설의 경우에만 해당한다)	52931
○화물 취급업	5294
○화물운송 중개, 대리 및 관련서비스업	52991
○화물포장, 검수 및 형량 서비스업	52992
○소프트웨어 개발 및 공급업	582
○영화, 비디오물 및 방송프로그램 제작업	5911
○영화, 비디오물 및 방송프로그램 제작 관련 서비스업	59120
○음악 및 기타 오디오물 출판업	59201
○방송업	60
○전기통신업	612
○컴퓨터 프로그래밍, 시스템 통합 및 관리업	62
○정보서비스업	63
○운송장비 임대업	691
○연구개발업	70
○전문서비스업	71
○전문디자인업	732
○번역 및 통역서비스업	73902
○사업 및 무형 재산권 중개업	73903
○물품감정, 계량 및 견본 추출업	73904
○그외 기타 분류안된 전문, 과학 및 기술 서비스업	73909
○건물·산업설비 청소 및 방제 서비스업	742
○인력공급 및 고용알선업	751
○경비, 경호 및 탐정업	753
○사무지원 서비스업	7591
○콜센터 및 텔레마케팅 서비스업	75991
○전시 및 행사 대행업	75992
○신용조사 및 추심 대행업	75993
○포장 및 충전업	75994
○온라인 교육 학원	85504
○기술 및 직업훈련학원	8565
○병원	861
○의원	862
○기타 보건업(정보통신기술을 활용한 원격의료서비스 및 요양서비스의 경우에만 해당한다)	869
○기계 및 장비 수리업	951
○자동차 및 모터사이클 수리업	952
○산업용 세탁업	96911

비고: 산업통상자원부장관은 위 표에 열거된 업종 외에 법 적용이 필요한 업종을 추가로 정하여 고시할 수 있다.

서울특별시 전략산업육성 및 기업지원에 관한 조례 시행규칙

제3조(대상지 선정 기본요건)

② 조례 제11조제3항에 따른 권장업종에 포함될 수 있는 산업은 다음 각 호와 같다.

1. 디지털콘텐츠 산업
2. 정보통신(IT)·바이오(BT)·나노(NT) 산업
3. 금융 및 보험업
4. 비즈니스 서비스업
5. 디자인·패션 산업
6. 연구 및 개발(R&D)업
7. 인쇄·출판업
8. 그 밖에 시장이 서울 경제 활성화에 기여할 수 있다고 인정하는 산업

서울특별시 상가임차인 보호를 위한 조례

제3조(정의) 이 조례에서 사용하는 용어의 정의는 다음과 같다.

2. " 장기안심상가"란 차임의 과도한 인상 없이 5년 이상 장기임대차 계약이 가능한 상가를 말한다.

<붙임 3> 공공임대상가 운영방안(안) (자료: SH공사)

□ 유형별 구분관리 : 상가의 수요와 유형에 따라 3개 유형

구분	상권안정형	상권재생형	창업거점형
목적	개발사업으로 인한 상가 철거로 국지적 임대료 급등지역 대응	구조적 상권쇠퇴지역 대응	비 중심상권에 청년, 여성 등 창업거점 마련
공급대상	영세소상공인, 철거임차상인	사회적 기업, 실수요자 등	청년, 경력단절여성, 장애인 등
임대료	직전 3년 임대시세의 80% 수준	공급시점 임대시세의 50% 또는 80% 수준	공급시점 임대시세의 50% 수준, 점진적 인상
임대기간	최장 10년, 2년 단위 갱신		

□ 표준 공급규모

○ 소매·유통형 약 54㎡(16평), 제조·생산형 약 40㎡(12평)

□ 표준임대료 : 분기별 서울 소규모 상권 1㎡ 당 월 임대료*

○ 상가유형별 공급계수(상권안정형 80%, 상권재생형 50%·80% 등)와 지역
계수를 종합 반영하여 임대료 책정

* 한국감정원에서 분기별 발표하며 '19년 4분기 경우 42,000원

<붙임 4> 제2종일반주거지역 건축물 층수 관련규정

국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령

제71조(용도지역안에서의 건축제한) ①법 제76조제1항에 따른 용도지역안에서의 건축물의 용도·종류 및 규모 등의 제한(이하 "건축제한"이라 한다)은 다음 각호와 같다.

4. 제2종일반주거지역안에서 건축할 수 있는 건축물 : 별표 5에 규정된 건축물

[별표 5] 제2종일반주거지역안에서 건축할 수 있는 건축물(제71조제1항제4호관련)

1. 건축할 수 있는 건축물(경관관리 등을 위하여 도시·군계획조례로 건축물의 층수를 제한하는 경우에는 그 층수 이하의 건축물로 한정한다)

가. 「건축법 시행령」 별표 1 제1호의 단독주택

나. 「건축법 시행령」 별표 1 제2호의 공동주택

다. 「건축법 시행령」 별표 1 제3호의 제1종 근린생활시설

라. 「건축법 시행령」 별표 1 제6호의 종교시설

마. 「건축법 시행령」 별표 1 제10호의 교육연구시설 중 유치원·초등학교·중학교 및 고등학교

바. 「건축법 시행령」 별표 1 제11호의 노유자시설

2. 도시·군계획조례가 정하는 바에 따라 건축할 수 있는 건축물(경관관리 등을 위하여 도시·군계획조례로 건축물의 층수를 제한하는 경우에는 그 층수 이하의 건축물로 한정한다)

가. ~ 더. (생략)

서울특별시 도시계획 조례

제28조(제2종일반주거지역안에서 건축할 수 있는 건축물) ① 영 별표 5 제1호 및 제2호에 따라 제2종일반주거지역안에서 건축할 수 있는 건축물의 층수는 다음 각 호와 같다.

1. 5층 이하의 건축물이 밀집한 지역으로서 스카이라인의 급격한 변화로 인한 도시경관의 훼손을 방지하기 위하여 시 도시계획위원회의 심의를 거쳐 시장이 지정·고시한 구역안에서의 건축물의 층수는 7층 이하로 한다. 다만, 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 경우에는 해당 위원회의 심의를 거쳐 그 층수를 완화할 수 있다.

가. 「전통시장 및 상점가 육성을 위한 특별법」 제37조에 따른 시장정비사업 추진계획

승인대상 전통시장 : 15층 이하

나. 균형발전사업지구·산업개발진흥지구 또는 「재난 및 안전관리기본법」 제27조에 따른 특정관리대상시설중 「건축법 시행령」 별표 1 제2호가목에 따른 아파트(이하 "특정관리대상 아파트"라 한다) : 10층 이하

다. 「건축법 시행령」 별표 1 제2호가목에 따른 아파트를 건축하는 경우 : 평균층수 7층 이하. 다만, 사업계획부지의 일부를 공공시설부지로 기부채납하는 경우 평균층수 13층 이하

2. 제1호 이외의 지역에서 「건축법 시행령」 별표 1 제2호가목에 따른 아파트를 건축하는 경우 경관관리 또는 주거환경 보호를 위해 해당 위원회 심의를 거쳐 층수를 따로 정할 수 있다.

<붙임 5> 제2종일반주거지역 현황 (자료: 도시계획과)



<제2종일반주거지역 (7층이하) 현황도>

용도지역		면적(m ²)	비율	세분	면적(m ²)	비율	
주거지역	전용주거지역	5,759,953	0.95%	제1종전용	5,007,957	0.83%	
				제2종전용	751,996	0.12%	
	일반주거지역	306,905,216	50.68%	제1종일반	67,426,883	11.13%	
				제2종일반(7층)	85,787,717	14.17%	
				제2종일반	55,413,081	9.15%	
제3종일반	98,277,535	16.23%					
준주거지역	13,319,265	2.20%	준주거지역	13,319,265	2.20%		
상업지역	상업지역	25,574,652	4.22%	중심	358,676	0.06%	
				일반	22,851,116	3.77%	
				근린	825,752	0.14%	
				유통	1,539,108	0.25%	
공업지역	공업지역	19,977,061	3.30%	준공업지역	19,977,061	3.30%	
녹지지역	녹지지역	234,062,142	38.65%	보전녹지지역	72,603	0.01%	
				생산녹지지역	1,057,622	0.17%	
				자연녹지지역	232,931,917	38.47%	
		605,598,289	100%			605,598,289	100%

<붙임 6> 소규모 주택재건축사업 관련규정

- ※ (구)도시 및 주거환경정비법에 따라, 예정세대수가 300세대 미만이고 부지면적이 1만제곱미터 미만인 경우, 정비구역이 아닌 구역에서 시행되는 주택재건축사업으로서 자치구 건축위원회 심의 대상임

(구)도시 및 주거환경정비법

제28조(사업시행인가)

②시장·군수는 제4조제1항의 규정에 의한 정비구역이 아닌 구역에서 시행하는 주택재건축사업의 사업시행인가를 하고자 하는 경우에는 건축물의 높이·층수·용적률 등 대통령령이 정하는 사항에 대하여 「건축법」 제4조에 따라 특별자치시·특별자치도·시·군·구(자치구를 말한다)에 설치하는 건축위원회(이하 "건축위원회"라 한다)의 심의를 거쳐야 한다.

(구)도시 및 주거환경정비법 시행령

[별표1] 정비계획 수립대상구역 (제10조제1항관련)

3. 기존의 공동주택을 재건축하기 위한 주택재건축사업 정비계획은 제1호, 제2호 및 제4호에 해당하지 아니하는 지역으로서 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 지역에 대하여 수립한다.

- 가. 건축물의 일부가 멸실되어 붕괴나 그 밖의 안전사고의 우려가 있는 지역
- 나. 재해 등이 발생할 경우 위해의 우려가 있어 신속히 정비사업을 추진할 필요가 있는 지역
- 다. 노후·불량건축물로서 기존 세대수 또는 재건축사업 후의 예정세대수가 300세대 이상이거나 그 부지면적이 1만제곱미터 이상인 지역
- 라. 3 이상의 「건축법 시행령」 별표 1 제2호가목에 따른 아파트 또는 같은 호 나목에 따른 연립주택이 밀집되어 있는 지역으로서 제20조에 따른 안전진단 실시 결과 전체 주택의 3분의 2 이상이 재건축이 필요하다는 판정을 받은 지역으로서 시·도 조례로 정하는 면적 이상인 지역

<붙임 7> 최근 3년 제2종일반주거지역(7층) 높이 완화 심의 현황 (자료: 도시계획과)

【市 도시계획위원회】

연도	자치구	사업명	면적(m ²)	용도지역	평균 층수	최고 층수
'17	양천구	목재1주택재건축 정비계획 변경(안)	24,520	제2종(7층)	13	14
'17	강북구	미아동 3-111 일대 주택재건축 정비계획 및 정비구역 지정 변경 결정(안)	10,160	제2종(7층)	10	11
'19	관악구	뉴서울아파트, 개나리·열망연립재건축 정비계획 수립 및 정비구역 지정(안)	14,656	제2종(7층), 제2종	13	18
'19	구로구	오류동 현대연립 예정법적상한용적률 결정 및 정비구역·정비계획 변경(안)	20,223	제2종(7층)	13	15
'19	금천구	시흥동 현대아파트 재건축정비계획 수립 및 정비구역 지정(안)	10,558	제2종(7층)	11	13

【市 시장정비사업 심의위원회】

연도	자치구	사업명	면적(m ²)	용도지역	평균 층수	최고 층수
'18	강북구	강북종합시장 시장정비사업	5,100	제2종(7층)	10	15

【區 건축위원회】

연도	자치구	사업명	면적(m ²)	용도지역	평균 층수	최고 층수
'17	강동구	성내동 목화연립 주택 재건축 정비사업	1,883	제2종(7층)	8	10

<붙임 8> 소규모재건축사업 추진 현황 (자료: 주택건축본부)

[작성기준일 : '20.06.30]

연번	자치구	사업명	대지위치	기존 공동주택 현황			추진단계	(구)도정법 해당
				대지면적 (㎡)	용도지역	세대수 (세대)		
1	용산구	한성APT	한남동 29-4	2,202	준주거	125	지정개발자지정	
2	용산구	원효로풍전APT	원효로4가 109-4	5,171	제2종	78	조합인가	
3	용산구	한남시범APT	한남동 1-387	4,648	제1종	90	조합설립인가	
4	성동구	자양빌라	성수1가 656-329	2,826	준공업	48	조합설립추진	
5	성동구	정안맨션3차	성수2가 265-4	3,866	준공업	66	조합설립추진	
6	광진구	유천빌라	광장동 264-1	9,787	제2종(7층)	60	지정개발자지정	
7	광진구	자양APT	자양동 658-14	5,081	제3종	128	사업시행인가	재건축
8	광진구	성화연립	자양동 199-2	2,410	제2종(7층)	32	조합설립인가 (17.09.20)	재건축
9	동대문구	제기동공성APT	제기동 892-65	2,462	제3종	65	조합설립인가	
10	성북구	월곡동신APT	하월곡동 70-4	6,125	제2종	90	조합설립추진	
11	성북구	동부주택APT	하월곡동 64	4,818	제3종	66	조합설립추진	
12	성북구	종암동 121-1일대	종암동 121-1	9,894	제2종(7층)	172	조합설립추진	
13	강북구	삼흥연립	수유동 486-2	9,144	제2종(7층)	120	사업시행인가	재건축
14	강북구	보광연립	수유동 360-1	7,069	제2종(7층)	96	조합설립인가 (건축심의 완료)	재건축
15	도봉구	쌍문우이그린빌라	쌍문동 486-18	9,451	제1종	114	조합설립추진	
16	도봉구	쌍문동우이빌라	쌍문동 524-87	7,078	제2종(7층)	96	조합설립추진	
17	도봉구	대신빌라	창동 466	4,983	제1종	84	조합설립인가	
18	도봉구	청한빌라	쌍문동 494-22	9,331	제2종(7층)	66	조합설립추진	
19	노원구	대명APT	공릉동 270-71	5,595	제3종	120	지정개발자지정	
20	서대문구	서강빌라	홍제동 90-6	3,126	제3종	66	조합설립인가	
21	마포구	용강우석연립	용강동 39-1	3,145	제2종	40	조합설립인가	
22	마포구	신덕맨션	신공덕동 6-3	3,401	제2종	48	조합설립추진	
23	마포구	기린동산빌라	동교동 20-2	3,3331	제3종	71	지정개발자지정	
24	강서구	등마루APT	염창동 275-5	1,904	제3종	80	착공	재건축
25	강서구	세림연립	등촌동 656-35	5,032	일반상업	39	착공	재건축
26	강서구	원일빌라	방화동 278-7	5,588	제3종	99	착공	재건축
27	강서구	덕수연립	염창동 283	1,654	준주거	36	조합설립인가 (08.08.22)	재건축
28	강서구	강남연립	가양동 115-2외1	1,449	준공업	18	사업시행인가	재건축
29	강서구	우성연립	염창동 276-1외1	4,608	제2종(7층)	48	조합설립인가 (99.07.23)	재건축
30	강서구	한성연립	화곡동 461-1	1,056	제2종(7층)	18	조합설립인가 (03.06.27)	재건축
31	강서구	경남연립1차	발산동 716-20	3,353	제2종(7층)	51	조합설립인가 (03.06.27)	재건축
32	강서구	신성연립	등촌동 516-4	2,994	제1종	48	조합설립인가 (건축심의 완료)	재건축

연번	자치구	사업명	대지위치	기존 공동주택 현황			추진단계	비고
				대지면적 (㎡)	용도지역	세대수 (세대)		
33	구로구	항동동삼파크빌라	항동 1	9,572	제2종(7층)	162	조합설립추진	
34	구로구	오류동길훈APT	오류동 150-42	9,784	제2종(7층)	198	조합설립인가	
35	구로구	남구로역대흥연립	가리봉동 113-1	4,754	준주거지역	84	건축심의완료	
36	구로구	경남구로연립	구로동 1255	4,787	제2종(7층)	57	사업시행인가	
37	구로구	진영주택	구로동 614-2	4,196	준공업	54	조합설립추진	
38	구로구	삼명APT	고척동 97-3	4,599	준공업	170	사업시행인가	재건축
39	구로구	구로우성타운	구로동 33	3,036	제2종(7층)	36	조합설립인가	
40	구로구	대흥연립	구로동 142-66	5,248	제2종	72	조합설립추진	
41	구로구	미래빌라	오류동 68-21	5,306	준공업	124	조합설립인가	
42	구로구	두암빌라	온수동 7-5	6,348	제2종(7층)	108	조합설립인가	
43	구로구	동양연립	궁동 171-1	7,720	제2종(7층)	84	조합설립인가	
44	구로구	월드빌라	궁동 238	6,113	제2종(7층)	90	조합설립인가	
45	구로구	화랑주택	오류동 108-1	6,880	제2종(7층)	90	조합설립인가	
46	금천구	석수빌라	시흥동 1004	4,005	제2종(7층)	57	조합설립인가	
47	금천구	대도연립	시흥동 983-13	7,293	준공업	99	조합설립인가	
48	금천구	대흥형제빌라	시흥동 1003	6,655	제2종(7층)	84	조합설립반려	
49	동작구	대광연립	상도동 211-447	2,818	제2종(7층)	48	-	
50	관악구	대도APT	행운동 37-83	1,658	준주거	40	건축심의완료	
51	관악구	관악그린빌라	청룡동 1580-3	3,183	제1종	66	조합설립인가	
52	관악구	정창연립	은천동 622-83	1,435	제2종(7층)	24	건축심의완료	
53	관악구	남강연립	난곡동 628-1	2,028	제2종(7층)	27	-	
54	관악구	황해연립	신림동 409-151	2,341	제1종	30	건축심의완료	
55	관악구	궁전연립	봉천동 935-4	1,130	제2종(7층)	15	건축심의완료	
56	관악구	관악APT	신림동 244	7,175	제2종(7층)	119	건축심의완료	
57	관악구	북권APT	봉천동 645-87	3,421	제2종(7층)	108	조합설립인가	
58	서초구	신성빌라	방배동 593-98	4,882	제1종	71	사업시행인가	재건축
59	서초구	서초중앙하이츠1구역	방배동 1000-4	3,594	제1종	18	사업시행인가	재건축
60	서초구	서초중앙하이츠2구역	방배동 1000-3	3,042	제1종	18	사업시행인가	재건축
61	강남구	신성아트빌라	역삼동 674-29	1,952	제2종	27	조합설립추진	
62	강남구	역삼아트빌라	도곡동 893-1	1,650	제3종	27	조합설립인가	
63	강동구	고덕대우APT	고덕동 470	6,463	제3종	99	조합설립인가	
64	강동구	효성빌라	상일동 176	9,059	제2종	69	조합설립추진	