

서울특별시 도시계획 조례 일부개정조례안(대안)

의안 번호	463
----------	-----

제안연월일 : 2019. 2.28.
제안자 : 도시계획관리위원장

1. 대안의 제안경위

- 김태수 의원이 발의한 의안번호 248번 서울특별시 도시계획 조례 일부개정조례안, 신정호 의원이 발의한 의안번호 359번 같은 조례 일부개정조례안, 서울특별시장이 제출한 의안번호 428번 같은 조례 일부개정조례안을 심사한 결과, 이들 3건의 조례안을 각각 본회의에 부의하지 아니하고, 이를 통합·조정하여 위원회 대안으로 제안하기로 함.

2. 대안의 제안이유

- 도시계획 원칙에 주민참여를 규정하고, 위원회 수당 지급기준을 명확히 하며, 주택공급 활성화를 위해 3년 한시적으로 상업지역의 주거용도비율 및 주거용용적률, 그리고, 준주거지역의 상한용적률을 상향 조정하고, 유휴토지 개발 또는 시설 이전·재배치 등 집중적인 정비가 필요한 지역에 대하여 지구단위계획구역으로 지정할 수 있는 면적요건이 조례에 위임됨에 따라 이를 5천제곱미터로 규정하며, 도로명 기준의 건축선 지정 고시내용을 토지이용계획확인서에 등재토록 하고, 민간임대주택에 관한

특별법 개정사항을 반영함.

3. 대안의 주요내용

- 도시계획 및 관리의 기본방향에 주민참여 기회 제공, 주민의견 수렴 등을 추가함(안 제2조제2항 신설)
- 유휴토지를 효율적으로 개발하거나 교정시설 등의 이전 또는 재배치 등 집중적인 정비가 필요한 지역에 대하여 시장이 지구단위계획구역으로 지정할 수 있는 면적요건을 5천제곱미터 이상으로 함(안 제16조제4항 신설)
- 「민간임대주택에 관한 특별법」 개정에 따라 기업형임대주택을 공공지원민간임대주택으로, 준공공임대주택을 장기일반민간임대주택으로 용어를 변경하되 안 제55조제4항제4호가목에서는 장기일반민간임대주택을 삭제함(안 제35조제1호나목, 안 제55조제4항제2호·제3호·제4호가목, 안 [별표3]제1호나목4))
- 지구단위계획구역 내에서 용적률의 적용 범위를 제55조로 명확히 함(안 제55조제7항)
- 현행 준주거지역 용적률은 400% 이하이나, 이를 초과하는 용적률의 50% 이상을 공공임대주택으로 확보시 준주거지역 용적률을 최대 500%까지 가능토록 함(안 제55조제22항 신설)
- 위원회 수당 및 여비 지급기준을 구체적으로 명시함(안 제62조)
- 토지이용계획확인서 등재 대상에 「건축법 시행령」 제31조에 따

라 구청장이 지정·고시한 건축선을 포함토록 함(안 제68조의2 제5호 신설)

- 상업지역 내 주거복합건축물의 주거외 용도비율을 완화하여 주거용 외의 용도로 사용되는 부분을 전체 연면적의 30% 이상에서 20% 이상으로 조정함(안 [별표3]제1호가목)
- 상업지역 내 주거복합건축물의 주거용 용적률을, 중심상업 및 역사도심 외 일반상업에서는 600퍼센트 이하, 역사도심 내 일반상업 및 근린상업에서는 500퍼센트 이하로 함(안 [별표3]제2호나목)
- 도시계획위원회 등의 심의를 거치는 경우 도시환경정비구역이나 재정비촉진지구 등의 상업지역 내 주거복합건축물의 주거용 용적률을 '400퍼센트 이상' 확대할 수 있도록 한 조항을 '가목 및 나목에서 정한 주거용 용적률 이상' 확대할 수 있도록 함(안 [별표3]제2호라목)

서울특별시 도시계획 조례 일부개정조례안

서울특별시 도시계획 조례 일부를 다음과 같이 개정한다.

제2조 제목 외의 부분을 제1항으로 하고, 제2항을 다음과 같이 신설한다.

- ② 시의 도시계획 및 관리는 계획을 입안하고 결정하는 전 과정에 주민 참여 기회를 제공하고 주민의견을 수렴할 수 있는 계획 체계 구축을 기본방향으로 한다.

제16조제4항을 다음과 같이 신설한다.

- ④ 영 제43조제3항에서 조례로 정하는 면적이란 5천제곱미터를 말한다.

제35조제1호나목 중 “기업형임대주택”을 “공공지원민간임대주택”으로, “준공공임대주택”을 “장기일반민간임대주택”으로 한다.

제55조제4항제2호 및 제3호 중 “기업형임대주택”을 각각 “공공지원민간임대주택”으로, “준공공임대주택”을 각각 “장기일반민간임대주택”

으로 한다.

제55조제4항제4호가목 중 “기업형임대주택 및 제5호의 준공공임대주택”을 “공공지원민간임대주택”으로 한다.

제55조제7항 중 “제1항부터 제4항까지”를 “이 조”로 한다.

제55조제22항을 다음과 같이 신설한다.

㉔ 제1항제6호 규정에도 불구하고 준주거지역에서는 「공공주택 특별법」 제2조제1호가목에 따른 임대주택 추가 확보시(증가하는 용적률의 2분의1에 해당하는 용적률) 500퍼센트 이하로 한다.

제62조 제목 외의 부분 중 “대하여는 예산”을 “대하여는 「서울특별시 위원회 수당 및 여비 지급 조례」에서 정하는 바에 따라 예산”으로 한다.

제68조의2 각 호 외의 부분 중 “제2조제2항제6호”를 “제2조제2항제9호”로 하고, 제5호를 다음과 같이 신설한다.

5. 「건축법 시행령」 제31조제2항에 따라 구청장이 지정·고시한 건축선

[별표3]제1호가목을 다음과 같이 한다.

가. 주거용 외의 용도로 사용되는 부분의 면적(부대시설의 면적을 포

함한다)은 전체 연면적의 20퍼센트(의무 비율) 이상으로 한다. 이때 주거용 외의 용도 비율(의무 비율)에서 「주택법 시행령」 제4조에 따른 준주택은 제외한다.

[별표3]제1호나목4) 중 “기업형임대주택”을 “공공지원민간임대주택”으로 한다.

[별표3]제2호나목은 다목으로 하여 1)·2) 외의 부분 중 “가목”을 “가목 및 나목”으로 하고, 다목은 라목으로 하여 본문 중 “가목”을 “가목 및 나목”으로, “400퍼센트 이상으로”를 “가목 및 나목에서 정한 주거용 용적률 이상으로”로 하며, 나목을 다음과 같이 신설한다.

나. 가목에도 불구하고 「공공주택 특별법」 제2조제1호가목, 「민간임대주택에 관한 특별법」 제2조제4호 및 제5호에 따른 임대주택 추가 확보시(증가하는 용적률의 2분의1에 해당하는 용적률) 주거용으로 사용되는 부분의 용적률은 중심상업지역 및 역사도심을 제외한 일반상업지역은 600퍼센트 이하, 역사도심 내의 일반상업지역과 근린상업지역은 500퍼센트 이하로 한다.

부 칙

제1조(시행일) 이 조례는 공포한 날부터 시행한다.

제2조(준주거지역의 용적률 변경 및 상업지역내 주거복합건축물의 용도 비율 및 용적률 변경에 관한 규정의 유효기간) 제55조제22항

및 별표 3(제1호나목을 제외한다)의 개정규정은 이 조례의 시행일부터 3년이 되는 날까지 건축허가를 신청(건축허가가 의제되거나 건축허가 또는 사업계획 승인을 신청하는 경우를 말한다)하는 경우까지 적용한다.

신 · 구조문 대비표

현 행	개 정 안
<p>제2조(도시계획 및 관리의 기본방향) (생략)</p> <p style="text-align: right;"><신 설></p>	<p>제2조(도시계획 및 관리의 기본방향) ① (현행 제목 외의 부분과 같음)</p> <p>② <u>시의 도시계획 및 관리는 계획을 입안하고 결정하는 전 과정에 주민참여 기회를 제공하고 주민의 견을 수렴할 수 있는 계획 체계 구축을 기본방향으로 한다.</u></p>
<p>제16조(지구단위 계획구역의 지정 대상) ① ~ ③ (생략)</p> <p style="text-align: right;"><신 설></p>	<p>제16조(지구단위 계획구역의 지정 대상) ① ~ ③ (현행과 같음)</p> <p>④ <u>영 제43조제3항에서 조례로 정하는 면적이란 5천제곱미터를 말한다.</u></p>
<p>제35조(준공업지역안에서 건축할 수 없는 건축물) 준공업지역안에서는 영 별표 14 제1호의 각 목의 건축물과 영 별표 14 제2호에 따라 다음 각 호의 건축물을 건축할 수 없다.</p> <p>1. 「건축법 시행령」 별표1 제2호의 공동주택 중 공장부지(이적지 포함)에 건축하는 공동주</p>	<p>제35조(준공업지역안에서 건축할 수 없는 건축물) -----</p> <p>-----</p> <p>-----</p> <p>-----</p> <p>-----</p> <p>1. -----</p> <p>-----</p> <p>-----</p>

현행	개정안
<p>택. 다만, 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 경우는 그러하지 아니하다.</p>	<p>----- ----- -----.</p>
<p>가. (생략)</p>	<p>가. (현행과 같음)</p>
<p>나. 「공공주택 특별법」 제2조 제1호가목의 공공임대주택, 「민간임대주택에 관한 특별법」 제2조제4호의 <u>기업형임대주택</u> 및 제5호의 <u>준공공임대주택</u>(단, 임대주택이 아닌 시설이 포함된 경우는 제외한다)</p>	<p>나. ----- ----- ----- ----- <u>공공지원민간임대주택</u> ----- <u>장기일반민간임대주택</u> ----- ----- -----</p>
<p>다. (생략)</p>	<p>다. (현행과 같음)</p>
<p>1의2. ~ 5. (생략)</p>	<p>1의2. ~ 5. (현행과 같음)</p>
<p>제55조(용도지역안에서의 용적률)</p>	<p>제55조(용도지역안에서의 용적률)</p>
<p>① ~ ③ (생략)</p>	<p>① ~ ③ (현행과 같음)</p>
<p>④ 제1항제13호에도 불구하고 준공업지역안에서 공동주택 등의 용적률은 다음 각 호 이하로 한다.</p>	<p>④ ----- ----- ----- -----.</p>
<p>1. (생략)</p>	<p>1. (현행과 같음)</p>
<p>2. 제1호 본문에 불구하고 「공공주택 특별법」 제2조제1호가목의 공공임대주택, 「민간임대주</p>	<p>2. ----- ----- -----</p>

현행	개정안
<p>0% 미만인 3천제곱미터 이상의 사업구역에 건축하는 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 경우의 용적률은 400퍼센트로 한다.</p> <p>가. 「공공주택 특별법」 제2조 제1호가목의 공공임대주택, 「민간임대주택에 관한 특별법」 제2조제4호의 <u>기업형임대주택</u> 및 제5호의 <u>준공공임대주택</u></p> <p>나. (생략)</p> <p>5.~6. (생략)</p> <p>⑤ ~ ⑥ (생략)</p> <p>⑦ 법 제51조·영 제43조 및 이 조 제16조에 따라 지정된 지구단위계획구역안에서의 용적률은 <u>제1항부터 제4항까지의 규정과 법 제52조 및 영 제46조의 규정의 범위안에서</u> 규칙으로 정한다.</p> <p>⑧ ~ ⑳ (생략)</p> <p style="text-align: right;">〈신설〉</p>	<p>----- ----- ----- ----- -----.</p> <p>가. ----- ----- ----- ----- <u>공공지원민간임대주택</u></p> <p>나. (현행과 같음)</p> <p>5.~6. (현행과 같음)</p> <p>⑤ ~ ⑥ (현행과 같음)</p> <p>⑦ ----- ----- ----- ----- <u>이 조</u>----- -----.</p> <p>⑧ ~ ⑳ (현행과 같음)</p> <p>㉑ <u>제1항제6호 규정에도 불구하고</u> <u>준주거지역에서는 「공공주택 특별법」 제2조제1호가목에 따른 임</u></p>

현행	개정안
<p>제62조(수당 등) 시장은 시 공무원이 아닌 위원과 속기사에 대하여는 예산의 범위 안에서 수당 및 여비를 지급할 수 있다.</p> <p>제 68조의 2(토지이용계획확인서 등재 대상) 「토지이용규제 기본법 시행규칙」 제2조제2항제6호에 따른 지방자치단체가 도시계획조례로 정하는 토지이용 관련 정보란 다음 각 호와 같다.</p> <p>1. ~ 4. (생략)</p> <p style="text-align: right;">〈신 설〉</p> <p>[별표3] 상업지역내 주거복합건축물의 용도 비율 및 용적률 (제31조제1항제1호, 제32조제1항제2호, 제33조제1항제1호, 제55조제3항 관련)</p>	<p><u>대주택 추가 확보시(증가하는 용적률의 2분의1에 해당하는 용적률) 500퍼센트 이하로 한다.</u></p> <p>제62조(수당 등) ----- ----- 대하여는 「서울특별시 위원회 수당 및 여비 지급 조례」에서 정하는 바에 따라 예산----- -----.</p> <p>제 68조의 2(토지이용계획확인서 등재 대상)----- ----- 제2조제2항제9호 ----- -----.</p> <p>1. ~ 4. (현행과 같음)</p> <p>5. 「건축법 시행령」 제31조제2항에 따라 구청장이 지정·고시한 건축선</p> <p>[별표3] 상업지역내 주거복합건축물의 용도 비율 및 용적률 (제31조제1항제1호, 제32조제1항제2호, 제33조제1항제1호, 제55조제3항 관련)</p>

현행	개정안
<p>연면적의 10퍼센트 이상으로 할 수 있다.</p> <p>1) ~ 3) (생략)</p> <p>4) 「민간임대주택에 관한 특별법」에 의한 <u>기업형임대주택 공급촉진지구</u></p> <p>5) (생략)</p> <p>2. 상업지역 내에서 주거복합건물의 용적률</p> <p>상업지역 내에서 주거복합건물의 용적률은 제55조제1항7호부터 9호까지 정한 용적률 이하로 하되 주거용 용적률은 다음과 같이 한다.</p> <p>가. (생략)</p> <p style="text-align: right;">〈신설〉</p>	<p>----- -----.</p> <p>1) ~ 3) (현행과 같음)</p> <p>4) ----- ----- <u>공공지원민간임대주택</u> -----</p> <p>5) (현행과 같음)</p> <p>2. ----- ----- ----- ----- ----- -----.</p> <p>가. (현행과 같음)</p> <p>나. <u>가목에도 불구하고 「공공주택 특별법」 제2조제1호가목, 「민간임대주택에 관한 특별법」 제2조제4호 및 제5호에 따른 임대주택 추가 확보시(증가하는 용적률의 2분의1에 해당하는 용적률) 주거용으로 사용되는 부분의 용적률은 중심상업지역 및 역사도심을 제</u></p>

현행	개정안
<p>나. <u>가목</u>에도 불구하고 다음의 어느 하나에 해당하는 용도를 도입하는 경우, 해당 용적률과 같은 비율의 주거용 용적률을 추가로 허용할 수 있다.</p> <p>1)·2) (생략)</p> <p>다. <u>가목</u>에도 불구하고 1호 나목의 어느 하나에 해당하는 경우에는 시도시계획위원회·도시재정비위원회 또는 시장정비사업심의위원회 등 해당 위원회의 심의를 거쳐 주거용으로 사용되는 부분의 용적률(주거용 부대시설의 용적률을 포함한다)은 <u>400퍼센트 이상</u>으로 할 수 있다.</p>	<p><u>외한 일반상업지역은 600퍼센트 이하, 역사도심 내의 일반상업지역과 근린상업지역은 500퍼센트 이하로 한다.</u></p> <p>다. <u>가목 및 나목</u>----- ----- ----- ----- -----.</p> <p>1)·2) (현행과 같음)</p> <p>라. <u>가목 및 나목</u>----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- <u>가목 및 나목</u> <u>에서 정한 주거용 용적률 이상으로</u> -----.</p> <p style="text-align: center;">부칙</p> <p>제1조(시행일) 이 조례는 공포한</p>

현행	개정안
	<p>날부터 시행한다.</p> <p>제2조(준주거지역의 용적률 변경 및 상업지역내 주거복합건축물의 용도 비율 및 용적률 변경에 관한 규정의 유효기간) 제55조제22항 및 별표 3(제1호나목을 제외한다)의 개정규정은 이 조례의 시행일부터 3년이 되는 날까지 건축허가를 신청(건축허가가 의제되거나 건축허가 또는 사업계획 승인을 신청하는 경우를 말한다)하는 경우까지 적용한다.</p>