

# 서울특별시 도시계획 조례 일부개정조례안 검 토 보 고 서

의안 번호	428
----------	-----

2019. 2. 28.  
도시계획관리위원회  
수석전문위원

## 1. 제안경위

- 2019. 2. 1. 서울특별시상 제출 (2019. 2. 7. 회부)

## 2. 제안이유

- 가. 도시 전반의 개발활력 저하, 도심 공동화 심화 등 저성장 시대의 도시문제를 극복하고 주택공급을 활성화하고자 함
- 나. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」, 「민간임대주택에 관한 특별법」 등 관련법령의 개정사항을 반영하고 용어 정비
- 다. 시민들이 건축선 지정고시 대상지에 대한 토지이용정보를 쉽게 알 수 있도록 토지이용계획확인서에 등재할 수 있는 근거를 마련하고자 함

## 3. 주요내용

- 가. 도심 내 주택공급 활성화를 위하여 준주거지역의 용적률 및 상업지역내 주거복합건축물의 용도 비율 및 주거용 용적률 규정 완화
- 1) 현행 준주거지역 용적률은 400% 이하이나, 이를 초과하는 용적률의 50% 이상을 공공임대주택으로 확보시 준주거지역

용적률은 최대 500%까지 가능(안 제55조제22항)

2) 상업지역 내 주거복합건축물의 주거외 용도비율을 완화하여 주거용 외의 용도로 사용되는 부분을 전체 연면적의 30% 이상 → 20% 이상으로 조정함(안 별표 3 중 제1호가목)

3) 상업지역 내 주거복합건축물의 주거용 용적률 규정 신설 및 개정

가) 중심상업 및 역사도심 외 일반상업에서는 600퍼센트 이하, 역사도심 내 일반상업 및 근린상업에서는 500퍼센트 이하로 함(안 별표 3 중 제2호나목)

나) 도시계획위원회 등의 심의를 거치는 경우 상업지역 내 주거복합건축물의 용적률을 '400퍼센트 이상' 확대할 수 있도록 한 조항을 '가목 및 나목에서 정한 주거용 용적률 이상' 확대할 수 있도록 함(안 별표 3 중 제2호라목)

나. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」의 위임에 따라 도시지역내 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)

다. 「민간임대주택에 관한 특별법」의 개정에 따라 기업형임대주택 →공공지원민간임대주택, 준공공임대주택→장기일반민간임대주택 등의 용어를 변경함(안 제35조제1호, 안 제55조 제4항, 안 별표 3 중 제1호나목4))

라. 토지이용계획확인서 등재 대상에 「건축법 시행령」 제31조에 따라 구청장이 지정·고시한 건축선'을 포함하도록 함

#### 4. 참고사항

가. 관계법령: 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」, 같은 법 시행령 등

나. 예산조치: 협의완료

다. 기 타

(1) 신·구조문 대비표: 별도 첨부

(2) 입법예고 결과(2018. 11. 8. ~ 11. 28.): 의견있음(별도첨부)

(3) 비용추계서 미첨부사유서: 별도첨부

#### 5. 검토의견

- 이 개정조례안은 주택공급 활성화를 위해 3년 한시적으로 상업지역의 주거용도비율 및 주거용용적률, 그리고, 준주거지역의 상한용적률을 상향 조정하고, 유희토지 개발 또는 시설 이전·재배치 등 집중적인 정비가 필요한 지역에 대하여 지구단위계획구역으로 지정할 수 있는 면적요건이 조례에 위임됨에 따라 이를 규정하려는 것이며, 민간임대주택에 관한 특별법(이하, 민특법) 개정사항을 반영하고, 도로명 기준의 건축선 지정 고시내용을 토지이용계획확인서에 등재토록 하려는 것으로, 2019년 2월 1일 서울특별시장의 제출하여 같은 해 2월 7일 우리위원회에 회부된 사안임.

#### 도시계획변경 사전협상대상지 확대(안 제16조제4항 신설)

- 서울시는 국토의 계획 및 이용에 관한 법률(이하, 국토법)에 따라 복합적인 토지이용을 증진시키거나(제51조제1항제8의2호), 유희토지 개

밭 또는 시설 이전·재배치 등이 필요한 지역(제51조제1항제8의3호)을 대상으로 '09년부터 도시계획변경 사전협상(이하, 사전협상)을 시행하고 있는데,

안 제16조제4항은, 국토법 시행령 개정으로('18.7. 붙임1) 유휴토지 및 이전부지의 면적 요건이 '1만제곱미터 이상'에서 '5천제곱미터 이상 조례로 정한 면적'으로 조례에 위임되면서 해당 면적을 5천제곱미터로 정하여 사전협상 대상지를 확대코자 하는 것임.

- 국토법 시행령 개정은 서울시 건의로 이루어진 것으로 파악되고<sup>1)</sup>, 서울시는 소생활권 중심지역 육성 및 민간투자 활성화 등을 위하여 사전협상 대상지 규모는 5천제곱미터 이상이 적합하다는 입장이며, 이 경우, 사전협상 대상은 현재 6개소<sup>2)</sup>에서 약 200개소 추가되는 것으로 산정됨(붙임2).
- 사전협상은 지구단위계획 수립의 하나의 유형으로서 사전협상형 지구단위계획으로도 지칭되며, 도시계획변경의 필요성이 인정되는 주요 부지를 대상으로 민간이 지구단위계획을 통해 도시관리계획 변경(용도지역 상향 또는 도시계획시설 폐지 등)을 제안하고 이에 따른 계획이득환수를 위한 공공기여의 총량과 방법을 사전협상을 통해 결정하는 제도라 할 수 있으며<sup>3)</sup>, 서울시와 사업제안자간 협상운영 원칙과 방법 등은 서울시 방침<sup>4)</sup>에 규정되어 있음.
- 일반적인 지구단위계획의 경우, 용도지역 안에서 세분 또는 변경은

1) 국토부-서울시 핵심 정책협의 TF 전체회의('17.9.12.)에서 서울시가 국토법 시행령 개정건의

2) 협상진행 3개소(광진 동서울터미널, 노원 광운대물류시설, 도봉 성대야구장), 협상준비중 3개소(서초 롯데칠성, 은평 수색역세권, 강남 구한국감정원)

※ 사전협상완료 4개소 : 강동 서울승합, 마포 흥대역사, 용산 관광버스터미널, GBC(구 한전부지)

3) 도시계획변경 사전협상 지원 및 제도개선 방안 검토('16.10.~'17.12.) 10p

4) 도시계획변경 사전협상 운영지침(2016. 8. 5. 서울특별시 행정2부시장 방침 제220호)

가능하나 용도지역간 변경을 위해서는 별도로 도시관리계획 결정(변경 포함) 절차를 이행해야<sup>5)</sup> 하는 반면, 사전협상은 용도지역간 변경과 공공기여 등이 사전에 협의되는 관계로 지구단위계획 수립 절차만으로 용도지역간 변경이 가능하고 공공기여의 방법과 범위도 일반적인 지구단위계획보다 넓다는데 그 특성이 있음(붙임3).

즉, 사전협상은 대규모로서 개발 잠재력과 개발 영향력이 큰 특정 요건에서만(복합용도 증진 필요, 유희토지, 이전부지 등) 토지이용 변경의 폭을 넓혀 토지이용의 일반적 운영에 미치는 영향을 제한코자 한 취지로 이해되며, 이러한 제도적 취지에 비추어 사전협상 대상의 확대는 보다 신중한 접근이 필요하다고 사료됨.

- 서울시는 특별계획구역의 나대지 및 유희부지의 면적 기준인 5천제곱미터 이상 기준<sup>6)</sup>을 준용하여 사전협상 대상을 확대코자 하나, 이 경우, 사전협상 대상이 과다하게 되어 원래의 제도 취지가 희석될 수 있고 특별계획구역의 제도적 실효성도 위축될 수 있다고<sup>7)</sup> 판단됨.

또한, 새로 추가되는 1만제곱미터 미만 사전협상 대상에 기존의 1만제곱미터 이상 대규모 부지와 동일한 조건과 절차를 적용하는 것이 타당한지에 대한 면밀한 검토도 필요하다고 사료됨.

---

5) 용도지역 지정 또는 변경은 市 도시계획위원회 심의를, 지구단위계획 및 지구단위계획구역 지정 또는 변경은 市 도시·건축공동위원회 심의 절차를 각각 이행하여야 함

6) 서울특별시 지구단위계획수립기준(특별계획구역의 지정기준)

7) 특별계획구역은, 민간이 개발계획을 마련해 오면 민간과 공공이 협의하여 지구단위계획을 구체화하게 되는데, 대체로 용도지역 변경을 통해 복합개발되고 있음을 감안할 때, 개발의 성격은 사전협상과 큰 차이가 없음. 따라서, 사전협상 대상 규모와 특별계획구역 규모가 동일할 경우 절차적 효율성(용도지역 변경 절차 생략)과 공공기여의 유연성(1만㎡ 미만의 경우 부지가 작아 기반시설 부지제공이나 설치제공으로는 사업추진에 어려운 경우가 있는데, 사업자 입장에서는 사전협상의 설치비용 제공 가능성이 장점이 될 수 있음)이 확보되는 사전협상이 선호되며 특별계획구역의 제도적 실효성이 축소될 수 있을 것임.

- 즉, 이 개정사안은 사전협상 대상을 확대하여 민간이 개발사업을 시행하는데 효율성과 유연성을 높이고자 하는 것으로 이해되나, 사전협상이 과다 적용될 소지가 있으므로,

근본적으로는 일반 지구단위계획 운영에 보다 유연성을 접목하여 민간개발을 활성화하는 방안을 강구할 필요가 있고, 사전협상 대상을 확대하더라도 대상의 성격을 구체적으로 명시하고<sup>8)</sup> 사전협상의 조건·절차 등을 종합적으로 검토하여 제도화될 필요가 있다고 판단됨.

- 특히, 현재는 사전협상이 방침으로 운영되고 있는데 사전협상의 대상 및 주요 운영 사항을 조례로(가칭: 서울특별시 도시계획변경 사전협상 운영 조례) 정하여 사전협상의 법적 위상과 기준을 견고히 할 필요가 있다고 사료됨. 더불어, 사전협상 대상지 선정부터 착공까지 대체로 5년 이상의 기간이 소요됨을 감안할 때(5~8년, 붙임4), 절차·방법·내용적으로 사전협상의 효율성을 높이는 방안도 숙고될 필요가 있음.

종합하면, 사전협상의 대상 확대는 단순히 면적을 축소하는 사안이 아닌, 대상의 성격과 조건·절차 등이 종합적으로 검토되어 제도화될 사안이므로, 사전협상 대상을 확대한다 하더라도 사전협상 대상의 구체성을 포함하여 관련 사항들을 면밀히 검토한 후 별도의 조례를 제정하면서, 연동하여 이 조례 규정을 개정하는 것이 보다 합당하다고 판단됨.

#### 도심형 주택공급 활성화(안 제55조제22항, 별표3제1호가목 제2호나목 등)

- 국토교통부의 ‘수도권 주택공급 확대방안’과(‘18.9.21.) 관련하여 서울

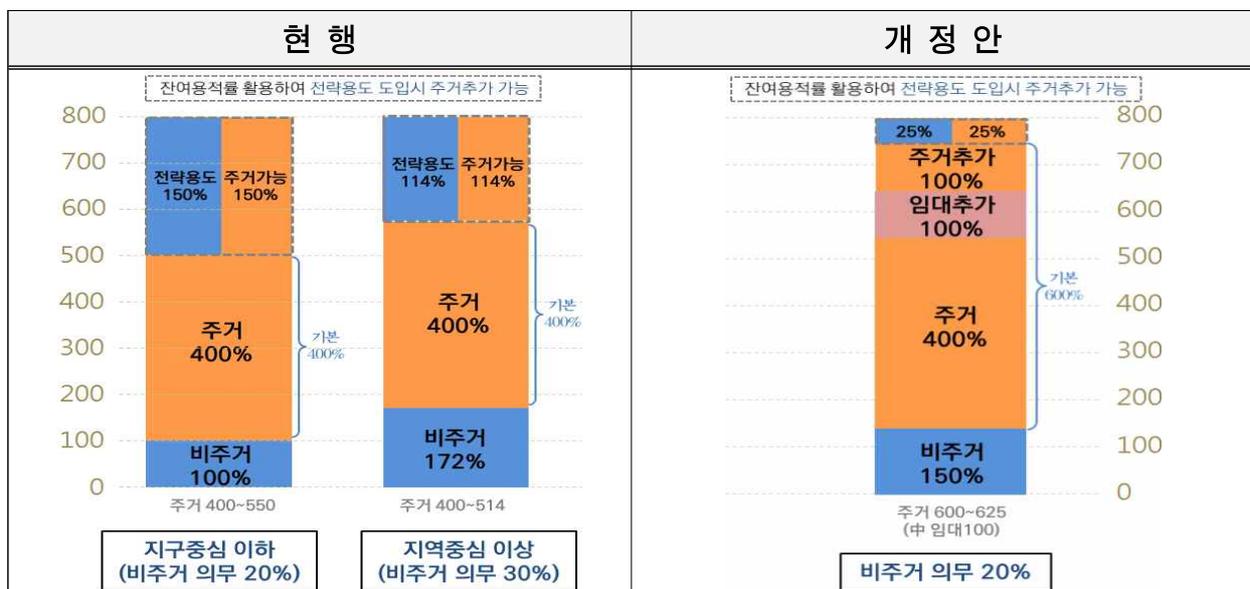
<sup>8)</sup> 법적 요건에 해당하더라도 사전협상 대상지를 선정하기 위해서 위원회 자문을 받도록 되어 있는데(도시계획변경 사전협상 운영지침 3.5), 대상지 선정기준을 위원회 재량에서 조례 규정으로 명확히 할 필요가 있음

시는 부지 활용(2만5천호), 도심형 주택 공급(3만5천호), 저층주거지 활성화(1만6천호), 정비사업 및 노후 임대단지 활용(4,600호) 등을 통한 주택 8만호 추가공급 계획을 발표한 가운데('18.12.26.),

이 개정조례안은 도심형 주택 공급의 일환으로 상업지역 및 준주거지역의 용적률을 완화코자 하는 것임.

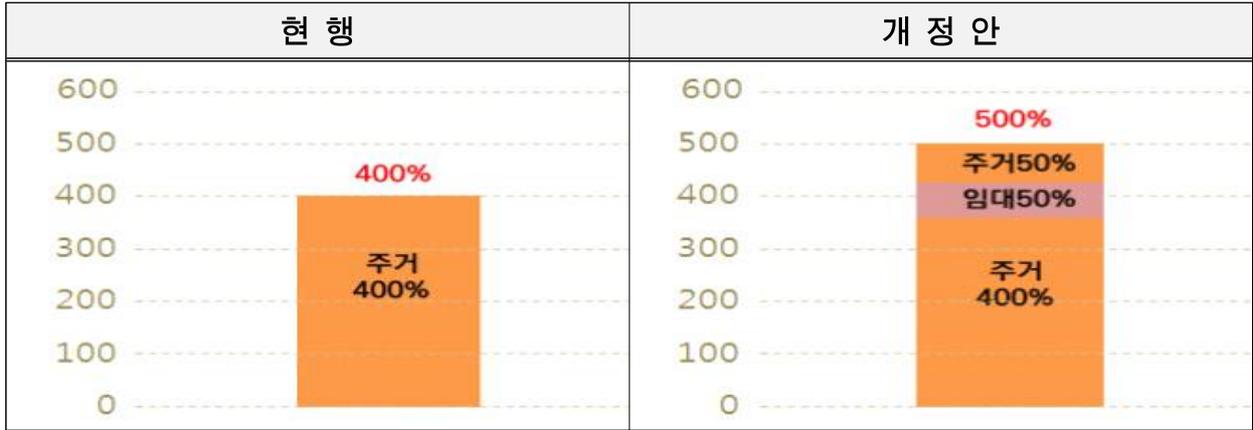
- 상업지역의 경우, 지구중심 이하 20% 이상, 지역중심 이상 30% 이상으로 규정된 비주거 의무비율을 일괄 20% 이상으로 개정하고(안 별표3제1호가목), 주거용 기본 용적률을 400% 이하에서 600% 이하로 상향조정하되<sup>9)</sup>, 주거용 기본 용적률 400%를 초과하는 용적률의 50% 이상은 공공·민간임대주택으로 공급토록 함(안 별표3제2호나목).

용도지역		용적률			비고
		상한용적률	주거용 용적률 (현행)	주거용 용적률 (개정안)	
상업지역	중심상업	1,000%(800)	400%	600%	( )는 역사도심내 ※ 도시계획 조례 별표3에 따라 전략용도 도입, 도시계획 관련 해당 위원회 심의 통해 추가 허용 가능(적용 사례는 아직 없음)
	일반상업	800%(600)		600%(500)	
	근린상업	600%(500)		500%	
	유통상업	600%(500)		400%	



9) 역사도심 및 근린상업지역은 500% 이하로 조정

- **준주거지역** 상한 용적률은 400%에서 500%로 상향 조정하되, 용적률 400%를 초과하는 용적률의 50% 이상을 공공임대주택으로 공급토록 함(안 제55조제22항 신설).



- 이와 같이 개정할 경우(정비구역 제외, 지구단위계획구역 포함), 3년간 상업지역에서는 7,764호, 준주거지역에서는 4,413호가 추가 공급 될 것으로 산정되었으며 이 중 임대주택은 상업지역에서 3,087호, 준주거지역에서 1,620호가 공급될 것으로 추산되었음(붙임5).

※ 3년간 12,177호 추가공급 가능 (정비구역 제외, 지구단위계획구역 포함)

구 분	산정방법	공급물량			조례개정 효과 (용적률 완화분)		
		계	임대	분양	계	임대	분양
상업지역	5년 평균 인허가 대지면적을 기준으로 추가연면적을 산정한 후 분양은 85㎡, 임대는 40㎡를 적용하여 호수 산정 (활성화효과 140% 가정)	14,922	3,087	11,835	<b>7,764</b>	3,087	4,677
준주거지역		9,495	1,621	7,874	<b>4,413</b>	1,620	2,793
<b>총 계</b>		<b>24,417</b>	<b>4,708</b>	<b>19,709</b>	<b>12,177</b>	<b>4,707</b>	<b>7,470</b>

(도시계획과 자료 재구성)

## “조례 개정과 지구단위계획”

- 기고시된 지구단위계획의 경우에 조례 개정사항이 반영되지 않으나, 서울시는 올 상반기 지구단위계획 일괄 정비를 통해 이 조례 개정사항(3년 한시)을 반영코자 하고 있으며, 기존 지구단위계획에 주거용도 및 용적률 개정 사항만을(용적률 완화분 50% 이상 임대주택 확보) 추가할 것으로 파악됨(붙임6).
- 참고로, 이 조례 제55조제7항<sup>10)</sup>에서 지구단위계획구역의 용적률 적용 범위를 규정한 가운데, 이번 준주거지역의 상한용적률 완화사항(안 제55조제22항)을 포함하여 제7항에 포함되지 않은 용적률 조항(제55조제5항부터 제21항까지)의 지구단위계획구역 적용 여부에 대해 논란이 있을 수 있는데,

국토법령의 조례 위임사항은 제55조제1항에 규정되어 있고 나머지 항들은 제1항에서 파생·연결된 사항으로서, 제7항에 규정되어 있지 않아도 제55조를 구성하는 항은 지구단위계획구역에 적용된다고 볼 수 있을 것임.

---

10) 제55조(용도지역안에서의 용적률)

① 법 제78조제1항·제2항 및 영 제85조제1항에 따라 용도지역별 용적률은 다음 각 호의 비율 이하로 한다.

1. 제1종전용주거지역 : 100퍼센트
2. 제2종전용주거지역 : 120퍼센트
3. 제1종일반주거지역 : 150퍼센트
4. 제2종일반주거지역 : 200퍼센트
5. 제3종일반주거지역 : 250퍼센트
6. 준주거지역 : 400퍼센트

(이하생략)

⑦ 법 제51조·영 제43조 및 이 조례 제16조에 따라 지정된 지구단위계획구역안에서의 용적률은 제1항부터 제4항까지의 규정과 법 제52조 및 영 제46조의 규정의 범위안에서 규칙으로 정한다.

다만, 논란의 여지를 줄이고 시민의 이해를 돕기 위해서는 제55조 제7항을 추가 개정하여, 지구단위계획구역의 용적률 적용 범위를 제 55조로 명확히 하는 것이 바람직할 것으로 사료됨.

### “용적률 완화와 임대주택 유형”

- 서울시는 주택공급과 더불어, 용적률 완화분의 1/2을 임대주택으로 공급하여 주택공급의 공공성을 도모코자 하는 가운데, 임대주택의 유형에 관해서는 준주거지역은 공공임대주택으로 제한하고 상업지역은 공공·민간임대주택을 허용하는 것으로 제시함(붙임7).

※ 임대주택 주요 유형 (자료: 도시계획과)

유형	공공임대주택	공공지원민간임대주택	장기일반민간임대주택
개요	-공공주택사업자 직접 건설하여 공급 또는 매매 등으로 취득하여 공급하는 임대주택	-임대사업자가 민간임대주택을 8년 이상 임대할 목적으로 취득하여 임대료 및 임차인의 자격 제한등을 받아 임대하는 민간임대주택	- 임대사업자가 공공지원민간임대주택이 아닌 주택을 8년 이상 임대할 목적으로 취득하여 임대하는 민간임대주택
	-영구임대, 국민임대, 행복주택, 장기전세, 분양전환공공임대, 기존주택매입임대, 기존주택전세임대		
	공공주택 특별법 제2조, 동법 시행령 제2조	민간임대주택에 관한 특별법 제2조	민간임대주택에 관한 특별법 제2조
조건	임대의무기간 : 유형별 6년~50년임	임대의무기간 : 8년이상	임대의무기간 : 8년이상
	입주자선정 : 공공주택 특별법 제48조, 동법 시행규칙 제13조	임차인 자격 및 선정방법 및 최초 임대료에 관한 기준 적용	연 5% 임대료 증액 제한, 임대차계약신고 등의 규정 적용
	공공주택 특별법 시행령 제2조	민간임대주택에 관한 특별법 시행규칙 별표1,2	민간임대주택에 관한 특별법 제46조, 동법시행령 제36조
공공인수 (토지)	기부채납 주택법제20조, 도시 및 주거환경정비법제 54조, 제55조	-	-
공공인수 (건물)	표준건축비 매입 주택법 제20조, 도시 및 주거환경정비법 제54조, 제55조	-	-

- 이는 현행 제도에서 상한용적률 완화분을 적용받을 수 있는 임대주택은 공공임대주택과 공공지원민간임대주택(이하, 공공지원임대주택)인 가운데(붙임8),

상한용적률 변경으로 용적률이 100% 추가되는 준주거지역에서는 용적률 완화 폭이 큰 만큼 공공임대주택을 공급케 함으로써 주택공급의 공공성을 강화하는 반면,

상한용적률 변경없이 주거용 용적률만 상향 조정되는 상업지역은 공공임대주택 확보의 법적 근거를 적용하기 어렵고, 사업성 측면에서도 공공임대주택 공급은 현실성이 낮아서, 민간임대주택까지 허용하여 주택공급 확대에 입법 취지를 둔 것으로 이해됨<sup>11)</sup>.

- 민간임대주택 중<sup>12)</sup> 장기일반민간임대주택(이하, 장기임대주택)은 임대료 인상률만 제한하는(연 5% 이내) 반면, 상한용적률완화·공급촉진지구지정·주택도시기금출자 등 공공지원을 받는 공공지원임대주택은 임대료 및 임차인자격 등을 제한할 수 있어 공공성 수준이 더 높다 하겠으나,

상업지역의 상한용적률 변경이 없고, 상업지역에 공급촉진지구지정도 검토되고 있지 않은 상황에서, 상업지역에 공공지원임대주택을 공급하는 방안은 주택도시기금 출자 정도로 압축된다 하겠음.

- 상업지역에서 상한용적률이 변경되지는 않았으나 주거용 용적률이 200% 추가되는 것은 사실상 용적률을 대폭 완화해주는 것으로서 이에 상응한 공공성을 확보하기 위해서는 공공지원임대주택 공급에

---

11) 사실상, 상업지역에서 공공임대주택 공급 가능성이 희박함에도 개정안에 공공임대주택을 포함시킨 것은 SH공사가 직접 사업을 시행하여 공공임대주택을 공급할 수 있는 여지를 감안한 것으로 보여지나, 적극 검토되고 있지는 않은 것으로 파악됨

12) 민특법의 민간임대주택 중, 4년 임대무기간인 단기일반민간임대주택만 제외

주력할 필요가 있으므로, 임대사업자가 주택도시기금<sup>13)</sup>을 합리적 수준에서 원활히 출자받을 수 있도록 서울시의 적극적인 관심과 대외적 노력이 요구된다 하겠음.

### “공공임대주택 인수사항”

- 이 개정조례안에는 용적률 완화에 따른 공공임대주택 추가 공급 사항은 규정되어 있으나 해당 토지지분의 기부채납 여부에 대한 구체적인 사항은 규정되어 있지 않는데, 이는 개별 인허가 법률 내 공공임대주택 인수기준을 적용할 수 있고<sup>14)</sup>, 사업법이 아닌 계획법의 이 조례에서 임대주택 인수기준을 규정하는 것이 국토법 체계상 부자연스러울 수 있기 때문으로 보여지나,

추가되는 공공임대주택 공급과 인수를 보다 명확히 연계하고 이에 대한 시민의 법적 이해를 높인다는 취지를 감안하여, 이에 대해서는 보다 면밀한 검토가 필요하다고 판단됨.

13) 2017년 주택도시기금 결산보고서에 의하면, 총규모 55조원 중 활용규모는 18조원이며, 이 중 1조원이 임대사업자 출자 규모로 파악됨(호당 8천만원 용자)

14) 이 경우, 30세대 미만 공동주택을 제외하고는 해당 개별 법률에 따라 공공임대주택을 매입할 수 있는데, 30세대 미만 공동주택의 경우 용적률 완화분에 따라 확보되는 임대주택이 각 1~2세대로 추산되어, 이 조례 개정이 해당 사업에 적극 반영됨을 기대하기 어렵고, 반영된다 하더라도 정책 효과가 미비하므로 공공임대주택 매입 대상에서 간과됨은 이해될 수 있다고 사료됨.

**(도시계획과 자료) 개별 인허가 법률 내 매입기준 미적용 대상지 검토(30세대 미만 공동주택)**

- 준주거지역내 지난 5년간('13~'17) 소규모 공동주택 인허가율(20.6%)
- 개정조례 적용 시 공급세대수 증가로 다수의 대상지 매입 기준 적용 가능(미적용 6.8%)

참고로, 상업지역에서 300세대 이상 주거복합건축물을 조성할 경우, 주택법을 적용받게 되어 부대시설 설치 의무 등으로 조례 개정 효과(정책 효과)가 낮아질 수도 있으나, 지난 5년간 관련 건축인허가·사업계획승인된 152개소 중 4개소만 300세대 이상인 것으로 조사되어(도시계획과), 이 사항 역시 미치는 영향은 간과될 수 있다고 사료됨

※ 개별 인허가 법률 (자료: 도시계획과)

- ▶ 주택법 : 임대주택 건설·공급시 용적률 완화 적용 가능하며, 공급가격은 공공건설임대주택 표준건축비, 부속토지는 기부채납(주택법 제20조)
- ▶ 도시 및 주거환경정비법(이하, 도정법) : 초과용적률의 50%를 소형주택(주거전용면적 60㎡)건설하여 인수자(시·도지사등)에게 공급하여야함(공급가격은 공공건설임대주택 표준건축비, 부속토지는 기부채납(도정법 제54조, 제55조))

## “상업지역 주거용도 확대와 주거환경”

- 상업지역의 주거용 용적률 완화는 한시규정이나, 도심공동화현상에 대응하여 상업지역의 주거시설 공급 확대 필요성 등을 감안하면, 상업지역의 주거시설 공급은 향후에도 지속적으로 검토될 수 있는 사안이므로, 상업지역에서 학교나 유치원, 도서관, 공중 공원, 주민편의시설 등의 입체적 조성을 포함하여, 정주환경의 질적 제고를 높일 수 있는 방안들이 다각적으로 검토될 필요가 있다고 사료됨.

### □ 민특법 개정 사항 반영(안 제35조제1호나목, 제55조제4항제2호·제3호·제4호가목, 별표3제1호나목4))

- 이 개정사항은, 김태수의원이 발의한 이 조례 일부개정조례안(제285회 임시회, 의안번호 248)에 포함된 사항으로(별표3제1호나목4)<sup>15)</sup>만 추가), 해당 검토보고서의 검토의견으로 같음함.
- 다만, 준공업지역 내 역세권의 공장비율 10% 미만인 3천제곱미터 이상 지역의 임대주택 또는 기숙사 건축시 용적률 완화사항인 제55조제4항제4호의 경우 3년 한시규정으로(’16.3.24.~’19.3.23.) 다음 달에 유효기간이 만료되는데,

그 동안, 이 규정을 활용하여 임대주택이나 기숙사를 건축한 사례가

15) 기업형임대주택 공급촉진지구 → 공공지원민간임대주택 공급촉진지구

전무하고, 임대주택의 경우에는 역세권 청년주택 공급 지원에 관한 조례(제12조) 및 관련 지침을 통해서(붙임10) 용적률 완화가 가능하므로 유효기간 연장을 추진하지 않은 것으로 파악됨.

- 이 조례 제55조제4항에서(붙임11) 준공업지역을 대상으로 여러 지원사항을 마련하고 있으나 대체로 가시적 효과를 보이고 있지 못한 상황에서, 집행부는 해당 규정들의 그 동안 실효성을 검토하고 보완책 등을 마련코자 하고 있는데 이는 독려할만한 사항이라고 사료됨.

이와 더불어, 이 규정과 같이, 전혀 성과없이 입법력·행정력만 소모되지 않도록 조례 입법시 정책 효과 대비 규정 실효성이 사전에 충분히 면밀히 검토되어야 할 것이며, 유효기간이 지난 규정은 조례(본문)에서 삭제하는 후속 입법조치를 통해 시민의 법적 혼선을 방지해야 할 것임.

#### □ 건축선 지정 사항의 토지이용계획확인서 등재(안 제68조의2)

- 국토법 개정으로('17.4 개정, '18.4 시행, '19.4 전환) 미관지구가 폐지됨에 따라, 미관지구와 연동하여 지정한 건축선을 도로명 기준으로 변경하고 해당 사항(건축선 지정 고시내용)을 토지이용계획확인서에 등재하여 건축선 지정 정보 제공을 유지코자 하는 것임.
- 미관지구 전체(경복궁 및 남산주변 집단형 제외)에 건축선 지정 및 건축선후퇴부분 관리가 이루어져 온 가운데, 미관지구 폐지에 따라 건축선 지정도 폐지되는 것으로 시민들이 오인할 수 있으므로, 건축선 지정에 대해 토지이용계획확인서 등재 뿐 아니라 일선 구청 등에서 주민들에게 적극 공지할 수 있도록 서울시의 지도가 필요하다 하겠음.
- 참고로, 미관지구 폐지에 따라 미관지구 행위제한에 기반한 건축선

후퇴부분 관리의 법적 근거가 상실되면서<sup>16)</sup>, 서울시는 건축법에 법적 근거를 마련코자 건축법 개정을 정부에 건의해 놓은 상태임(의안 번호 439 검토보고서 참고).

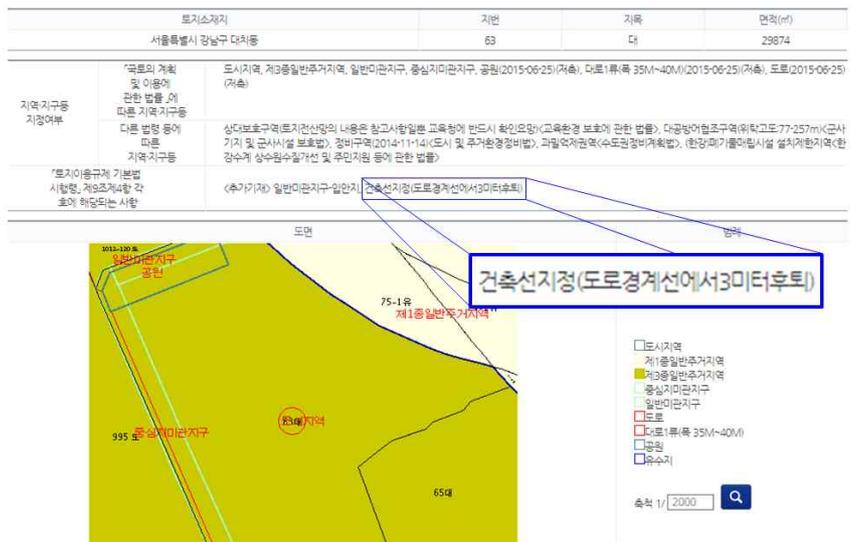
**토지이용규제 기본법 시행규칙 제2조제2항9호 (토지이용계획확인서 등)**

일반 국민에게 그 지정 내용을 알릴 필요가 있는 사항으로 지방자치단체가 **도시·군계획조례**로 정하는 토지 이용 관련 정보

↓

**도시계획 조례 제 68조2 (토지이용계획확인서 등재 대상) - 개정 필요 -**

- 도시계획 조례에 따른 '학교이적지'
- 도시계획 조례에 따른 '사교지'
- 도시계획 조례에 따른 '비옴1등급 토지'
- 도시계획 조례에 따른 '역사도심'
- 건축법에 따른 '건축선의 지정'(추가)



(자료: 도시관리계획 용도지구 결정(변경)도서 283p)

## □ 총 합

- 이 개정조례안은 주택공급 확대를 위한 한시규정, 사전협상대상 확대, 민특법 개정사항 반영 등이 주요 내용으로,
- 한시규정의 경우, 주택공급 시급성과 용적률 완화에 따른 공공성 확보가 주요 쟁점인 가운데, 사실상 용적률이 크게 완화되는 상업지역에서 민간임대주택 중 보다 공공성 수준이 높은 공공지원임대주택 공급을 위한 서울시의 적극적인 관심과 대외적 노력이 요구된다 하겠고, 지구단위계획구역의 용적률 적용 범위를 보다 명확히 규정하여 이번 용적률 완화사항 등의 지구단위계획 반영을 확실히 할 필요가 있다고 사료됨.

16) 국토법 시행령 제73조(미관지구안에서의 건축제한) 삭제, 이 조례 제46조(건축선 후퇴부분 등의 관리) 개정(미관지구 삭제)

- 사전협상 대상의 경우, 대상지 면적 축소로 대상지가 약 200개소 추가될 것으로 예상되는 가운데, 특정 대상지에 한해 용도지역간 변경을 허용함으로써 일반적인 토지이용 질서를 훼손치 않도록 한 사전협상의 입법취지가 희석되지 않도록, 사전협상 대상지 선정기준을 구체적으로 마련하고 사전협상의 조건·절차 등을 종합적으로 검토하여 별도의 조례로 제도화할 필요가 있다고 판단됨.

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

## 〈붙임1〉 도시계획변경 사전협상 관련 법규

### 국토의 계획 및 이용에 관한 법률

**제51조(지구단위계획구역의 지정 등)** ① 국토교통부장관, 시·도지사, 시장 또는 군수는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 지역의 전부 또는 일부에 대하여 지구단위계획구역을 지정할 수 있다.

8의2. 도시지역 내 주거·상업·업무 등의 기능을 결합하는 등 복합적인 토지 이용을 증진시킬 필요가 있는 지역으로서 대통령령으로 정하는 요건에 해당하는 지역

8의3. 도시지역 내 유휴토지를 효율적으로 개발하거나 교정시설, 군사시설, 그 밖에 대통령령으로 정하는 시설을 이전 또는 재배치하여 토지 이용을 합리화하고, 그 기능을 증진시키기 위하여 집중적으로 정비가 필요한 지역으로서 대통령령으로 정하는 요건에 해당하는 지역

**제52조(지구단위계획의 내용)** ① 지구단위계획구역의 지정목적을 이루기 위하여 지구단위계획에는 다음 각 호의 사항 중 제2호와 제4호의 사항을 포함한 둘 이상의 사항이 포함되어야 한다. 다만, 제1호의2를 내용으로 하는 지구단위계획의 경우에는 그러하지 아니하다.

1. 용도지역이나 용도지구를 대통령령으로 정하는 범위에서 세분하거나 변경하는 사항

### 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령

**제45조(지구단위계획의 내용)** ① 삭제

②법 제52조제1항제1호의 규정에 의한 용도지역 또는 용도지구의 세분 또는 변경은 제30조 각호의 용도지역 또는 제31조제2항 각호의 용도지구를 그 각호의 범위(제31조제3항의 규정에 의하여 도시·군계획조례로 세분되는 용도지구를 포함한다)안에서 세분 또는 변경하는 것으로 한다. 이 경우 법 제51조제1항제8호의2 및 제8호의3에 따라 지정된 지구단위계획구역에서는 제30조 각 호에 따른 용도지역 간의 변경을 포함한다.

**제30조(용도지역의 세분)** 국토교통부장관, 시·도지사 또는 「지방자치법」 제175조에 따른 서울특별시·광역시 및 특별자치시를 제외한 인구 50만 이상 대도시(이하 "대도시"라 한다)의 시장(이하 "대도시 시장"이라 한다)은 법 제36조제2항에 따라 도시·군관리계획결정으로 주거지역·상업지역·공업지역 및 녹지지역을 다음 각 호와 같이 세분하여 지정할 수 있다.

1. 주거지역

2. 상업지역

3. 공업지역

4. 녹지지역

**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 내 기반시설의 부지를 제공하거나 기반시설을 설치하여 제공하는 것을 고려하여 용적률 또는 건축제한을 완화할 수 있도록 계획할 것. 이 경우 기반시설의 부지를 제공하거나 기반시설을 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 한다.

13. 제12호는 해당 지구단위계획구역 안의 기반시설이 충분할 때에는 해당 지구단위계획구역 밖의 관할 시·군·구에 지정된 고도지구, 역사문화환경보호지구, 방재지구 또는 기반시설이 취약한 지역으로서 시·도 또는 대도시의 도시·군계획조례로 정하는 지역에 기반시설을 설치하거나 기반시설의 설치비용을 부담하는 것으로 같음할 수 있다.

14. 제13호에 따른 기반시설의 설치비용은 해당 지구단위계획구역 밖의 관할 시·군·구에 지정된 고도지구, 역사문화환경보호지구, 방재지구 또는 기반시설이 취약한 지역으로서 시·도 또는 대도시의 도시·군계획조례로 정하는 지역 내 기반시설의 확보에 사용할 것

15. 제12호 및 제13호에 따른 기반시설 설치내용, 기반시설 설치비용에 대한 산정방법 및 구체적인 운영기준 등은 시·도 또는 대도시의 도시·군계획조례로 정할 것

**제43조(도시지역 내 지구단위계획구역 지정대상지역)** ① 법 제51조제1항제8호의2에서 “대통령령으로 정하는 요건에 해당하는 지역”이란 준주거지역, 준공업지역 및 상업지역에서 낙후된 도심 기능을 회복하거나 도시균형발전을 위한 중심지 육성이 필요하여 도시·군기본계획에 반영된 경우로서 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 지역을 말한다.

1. 주요 역세권, 고속버스 및 시외버스 터미널, 간선도로의 교차지 등 양호한 기반시설을 갖추고 있어 대중교통 이용이 용이한 지역

2. 역세권의 체계적·계획적 개발이 필요한 지역

3. 세 개 이상의 노선이 교차하는 대중교통 결절지(結節地)로부터 1킬로미터 이내에 위치한 지역

4. 「역세권의 개발 및 이용에 관한 법률」에 따른 역세권개발구역, 「도시재정비 촉진을 위한 특

별법」에 따른 고밀복합형 재정비촉진지구로 지정된 지역

② 법 제51조제1항제8호의3에서 “대통령령으로 정하는 시설”이란 다음 각 호의 시설을 말한다.

1. 철도, 항만, 공항, 공장, 병원, 학교, 공공청사, 공공기관, 시장, 운동장 및 터미널
2. 그 밖에 제1호와 유사한 시설로서 특별시·광역시·특별자치시·특별자치도·시 또는 군의 도시·군계획조례로 정하는 시설

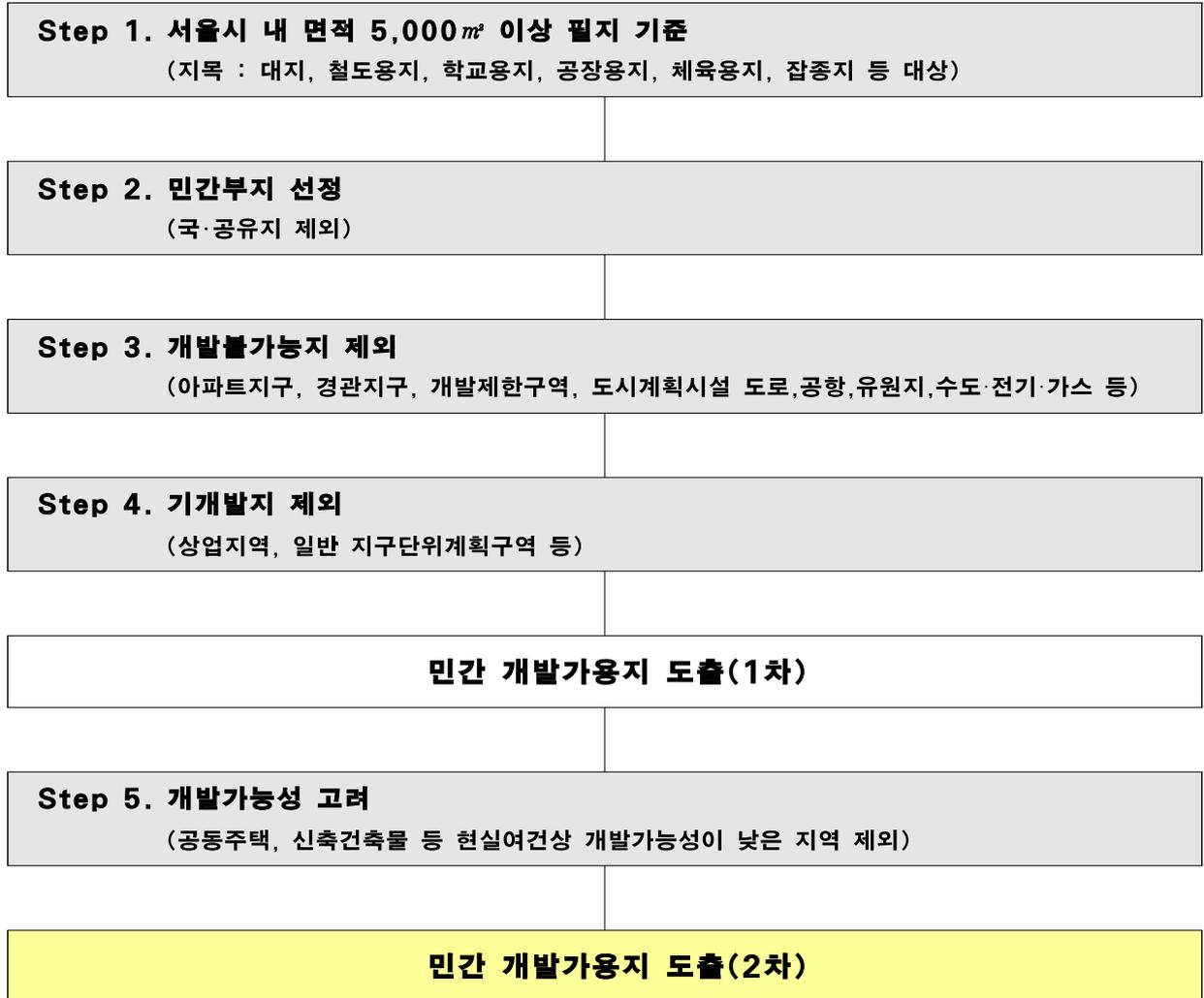
③ 법 제51조제1항제8호의3에서 “대통령령으로 정하는 요건에 해당하는 지역”이란 **5천제곱미터 이상**으로서 도시·군계획조례로 정하는 면적 이상의 유희토지 또는 대규모 시설의 이전부지로서 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 지역을 말한다.

1. 대규모 시설의 이전에 따라 도시기능의 재배치 및 정비가 필요한 지역
2. 토지의 활용 잠재력이 높고 지역거점 육성이 필요한 지역
3. 지역경제 활성화와 고용창출의 효과가 클 것으로 예상되는 지역

국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령 [대통령령 제28686호, 2018. 2. 27., 다법개정]	국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령 (시행 '19.1.18.) [대통령령 제29051호, 2018. 7. 17., 일부개정]
<p><b>제43조(도시지역 내 지구단위계획구역 지정대상지역)</b></p> <p>③ 법 제51조제1항제8호의3에서 “대통령령으로 정하는 요건에 해당하는 지역”이란 <b>1만제곱미터</b> 이상의 유희토지 또는 대규모 시설의 이전부지로서 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 지역을 말한다.</p> <p>1. ~ 3. (생략)</p>	<p><b>제43조(도시지역 내 지구단위계획구역 지정대상지역)</b></p> <p>③ - - - - - - - - - - <b>5천제곱미터</b> 이상으로서 도시·군계획조례로 정하는 면적 - - - - - - - - - - - .</p> <p>1. ~ 3. (현행과 같음)</p>

〈붙임2〉 5천 $m^2$ 이상 민간 개발 가용지 검토 (자료: 공공개발기획단)

○ 검토 프로세스



○ 민간 개발가용지 도출

- (1차) 총 1,013개소 도출 : 공공기관 부지 53개소, 민간부지 960개소
- (2차) 총 196개소 도출 : 공공기관 부지 31개소, 민간부지 165개소

구분	1차 도출		2차 도출	
	공공부지	민간부지	공공부지	민간부지
5천 $m^2$ 이상 ~ 1만 $m^2$ 미만	53	960	31	165

※ 단 위 내용은 단순 지적(단일 필지)을 기준으로 검토한 값으로, 동일소유, 공동개발 여부 등은 고려할 수 없음

〈붙임3〉 사전협상과 특별계획구역 비교 (자료: 공공개발기획단)

구 분	특별계획구역(일반형 지구단위계획)	사전협상 제도(사전협상형 지구단위계획)
수립대상	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 체계적·계획적 개발 또는 관리가 필요한 지역 [근거 : 법 제51조제1항 ~ 제3항]</li> <li>※ 특별계획구역 지정 대상면적               <ul style="list-style-type: none"> <li>- 소필지 밀집지역의 공동개발 : 3천㎡ 이상</li> <li>- 나대지 및 이전적지 : 5천㎡ 이상</li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 체계적·계획적 개발 또는 관리가 필요한 지역 중 복합적인 토지이용 증진 필요지역, 유휴토지 및 시설 이전적지 [근거 : 법 제51조제1 제8의2호, 제8의3호]</li> <li>※ 사전협상 대상 면적 : 1만㎡ 이상               <ul style="list-style-type: none"> <li>- 5천㎡ 이상으로 대상 확대('19.1.18 시행)에 따른 조례개정 후 적용</li> </ul> </li> </ul>
용도지역 변경 범위	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 용도지역안에서 세분 또는 변경 가능 [근거 : 법 제52조제1항제1호 및 시행령 제45조제2항]</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 용도지역안에서 세분 또는 변경 + <b>용도지역간 변경 가능</b> [근거 : 법 제52조제1항제1호 및 시행령 제45조제2항]</li> </ul>
공공기여 제공방법 및 시설	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 제공방법 : 공공시설등 부지제공 및 설치제공</li> <li>• 제공가능시설 : 공공시설등(기반시설 중 일부)               <ol style="list-style-type: none"> <li>① 공공시설 : 도로, 공원, 철도, 수도, 항만, 공항, 운하, 광장, 녹지, 공공공지, 공동구, 하천, 우수지, 방화설비, 방풍설비, 방수설비, 사방설비, 방조설비, 하수도, 구거, 주차장, 운동장, 저수지, 화장장, 공동묘지, 봉안시설, 유비쿼터스도시 통합운영센터</li> <li>② 학교</li> <li>③ 조례로 정한 기반시설 : 공공청사, 문화시설, 체육시설, 도서관, 연구시설, 사회복지시설, 공공직업훈련시설, 청소년수련시설, 종합의료시설 및 폐기물처리시설</li> </ol> </li> <li>[근거 : 시행령 제46조제1항]</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 제공방법 : 기반시설 부지제공, 설치제공 및 <b>설치비용 제공</b></li> <li>• 제공가능시설 : 기반시설 전체 [근거 : 시행령 제42조의3제2항 제12호~제15호]</li> </ul>
공공기여 제공범위	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 해당 지구단위계획구역 내, 배수구역 범위               <ul style="list-style-type: none"> <li>- 지구단위계획구역 내 : 공공시설등 부지 및 설치제공</li> <li>- 배수구역 : 공공하수처리시설</li> </ul> </li> <li>[근거 : 시행령제46조]</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 해당 지구단위계획구역 내, 배수구역, <b>자치구 내 기반시설 취약지역</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 지구단위계획구역 내 : 기반시설 부지 및 설치제공</li> <li>- 지구단위계획구역 밖 자치구 내 : 기반시설 설치 및 설치비용 제공</li> <li>- 배수구역 : 공공하수처리시설</li> </ul> </li> <li>[근거 : 시행령 제42조의3제2항제12호~제15호]</li> </ul>

구 분	특별계획구역(일반형 지구단위계획)	사전협상 제도(사전협상형 지구단위계획)																																																					
<b>공공기여량 산정방법</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 종상향 단계별 차등비율 적용</li> </ul> <table border="1" data-bbox="398 408 1205 611"> <thead> <tr> <th rowspan="2">기 준</th> <th colspan="3">변 경</th> <th rowspan="2">준주거지역</th> </tr> <tr> <th>제2종(7층)</th> <th>제2종</th> <th>제3종</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>제1종일반주거지역</td> <td>10%이상</td> <td>15%이상</td> <td>20%이상</td> <td>30%이상</td> </tr> <tr> <td>제2종일반주거지역(7층이하)</td> <td></td> <td>10%이상</td> <td>15%이상</td> <td>25%이상</td> </tr> <tr> <td>제2종일반주거지역</td> <td></td> <td></td> <td>10%이상</td> <td>20%이상</td> </tr> <tr> <td>제3종일반주거지역</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>15%이상</td> </tr> </tbody> </table> <p>[근거 : 서울시 지구단위계획수립기준 1-1-4]</p>	기 준	변 경			준주거지역	제2종(7층)	제2종	제3종	제1종일반주거지역	10%이상	15%이상	20%이상	30%이상	제2종일반주거지역(7층이하)		10%이상	15%이상	25%이상	제2종일반주거지역			10%이상	20%이상	제3종일반주거지역				15%이상	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 토지가치 상승분 범위내(감정평가) <ul style="list-style-type: none"> <li>- 용도지역 변경 : 증가된 용적률의 6/10</li> </ul> </li> </ul> <table border="1" data-bbox="1272 400 2078 707"> <thead> <tr> <th>구 분</th> <th>변 경 내 용</th> <th>공공기여율(공공+공익)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="5">용도지역 변경</td> <td>준주거지역 ⇒ 일반상업지역</td> <td>30% 내외</td> </tr> <tr> <td>제3종일반주거지역 ⇒ 일반상업지역</td> <td>40% 내외</td> </tr> <tr> <td>제3종일반주거지역 ⇒ 준주거지역</td> <td>20% 내외</td> </tr> <tr> <td>제2종일반주거지역(제1종일반주거지역) ⇒ 일반상업지역</td> <td>45% 내외 (48% 내외)</td> </tr> <tr> <td>제2종일반주거지역(제1종일반주거지역) ⇒ 준주거지역</td> <td>30% 내외 (37% 내외)</td> </tr> </tbody> </table> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 시설폐지(복합화)</li> </ul> <table border="1" data-bbox="1272 767 2078 954"> <thead> <tr> <th>구 분</th> <th>시설결정 당시 변경내용</th> <th>공공기여율(공공+공익)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>도시계획</td> <td>일반주거지역 ⇒ 일반상업지역</td> <td>35% 내외</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">시설폐지(복합화)</td> <td>일반주거지역 ⇒ 준주거지역</td> <td>25% 내외</td> </tr> <tr> <td>용도지역 변경 없음</td> <td>20% 내외</td> </tr> </tbody> </table> <p>[근거 : 시행령 제42조의3 제2항 제12호, 조례 제19조의3 제2항, 협상운영지침 5.2.32]</p>	구 분	변 경 내 용	공공기여율(공공+공익)	용도지역 변경	준주거지역 ⇒ 일반상업지역	30% 내외	제3종일반주거지역 ⇒ 일반상업지역	40% 내외	제3종일반주거지역 ⇒ 준주거지역	20% 내외	제2종일반주거지역(제1종일반주거지역) ⇒ 일반상업지역	45% 내외 (48% 내외)	제2종일반주거지역(제1종일반주거지역) ⇒ 준주거지역	30% 내외 (37% 내외)	구 분	시설결정 당시 변경내용	공공기여율(공공+공익)	도시계획	일반주거지역 ⇒ 일반상업지역	35% 내외	시설폐지(복합화)	일반주거지역 ⇒ 준주거지역	25% 내외	용도지역 변경 없음	20% 내외
	기 준		변 경				준주거지역																																																
제2종(7층)		제2종	제3종																																																				
제1종일반주거지역	10%이상	15%이상	20%이상	30%이상																																																			
제2종일반주거지역(7층이하)		10%이상	15%이상	25%이상																																																			
제2종일반주거지역			10%이상	20%이상																																																			
제3종일반주거지역				15%이상																																																			
구 분	변 경 내 용	공공기여율(공공+공익)																																																					
용도지역 변경	준주거지역 ⇒ 일반상업지역	30% 내외																																																					
	제3종일반주거지역 ⇒ 일반상업지역	40% 내외																																																					
	제3종일반주거지역 ⇒ 준주거지역	20% 내외																																																					
	제2종일반주거지역(제1종일반주거지역) ⇒ 일반상업지역	45% 내외 (48% 내외)																																																					
	제2종일반주거지역(제1종일반주거지역) ⇒ 준주거지역	30% 내외 (37% 내외)																																																					
구 분	시설결정 당시 변경내용	공공기여율(공공+공익)																																																					
도시계획	일반주거지역 ⇒ 일반상업지역	35% 내외																																																					
시설폐지(복합화)	일반주거지역 ⇒ 준주거지역	25% 내외																																																					
	용도지역 변경 없음	20% 내외																																																					
<b>용적률 적용체계</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 기준용적률 : 용도지역 변경전 용적률</li> <li>• 허용용적률 : 인센티브 적용된 용적률</li> <li>• 상한용적률 : 공공시설 등 제공을 통해 추가로 부여되는 용적률</li> </ul> <table border="1" data-bbox="389 1241 1205 1369"> <thead> <tr> <th>기준용적률</th> <th>허용용적률</th> <th>상한용적률</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>용도지역 용적률 범위 이내</td> <td>친환경 인센티브, 계획유도 인센티브</td> <td>공공시설 부지 제공시 등</td> </tr> </tbody> </table>	기준용적률	허용용적률	상한용적률	용도지역 용적률 범위 이내	친환경 인센티브, 계획유도 인센티브	공공시설 부지 제공시 등	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 기준용적률 : 용도지역 변경전 용적률</li> <li>• 허용용적률 : 계획유도 인센티브 등에 따라 제공되는 용적률</li> <li>• 상한용적률 : 개발 가능한 최대 용적률</li> </ul> <table border="1" data-bbox="1272 1241 2087 1369"> <thead> <tr> <th>기준용적률</th> <th>허용용적률</th> <th>상한용적률</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>용도지역 용적률 범위 이내</td> <td>계획유도 인센티브</td> <td>공공기여 제공시 등</td> </tr> </tbody> </table>	기준용적률	허용용적률	상한용적률	용도지역 용적률 범위 이내	계획유도 인센티브	공공기여 제공시 등																																									
기준용적률	허용용적률	상한용적률																																																					
용도지역 용적률 범위 이내	친환경 인센티브, 계획유도 인센티브	공공시설 부지 제공시 등																																																					
기준용적률	허용용적률	상한용적률																																																					
용도지역 용적률 범위 이내	계획유도 인센티브	공공기여 제공시 등																																																					

구 분	특별계획구역(일반형 지구단위계획)	사전협상 제도(사전협상형 지구단위계획)
<p>규제완화 기준 (인센티브)</p> <p>규제완화 기준 (인센티브)</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 인센티브(건폐율·용적률·높이제한 완화) 적용 기준               <ul style="list-style-type: none"> <li>① 부지제공시                   <div style="border: 1px dashed black; padding: 5px; margin: 5px 0;"> <ul style="list-style-type: none"> <li>◦ 완화건폐율=적용건폐율×[1+부지제공면적÷원래대지면적]이내</li> <li>◦ 완화용적률=적용용적률+[1.5×부지제공면적×제공부지용적률÷부지제공후 대지면적]이내</li> <li>◦ 완화높이=제한높이×[1+부지제공면적÷원래대지면적]이내</li> </ul> </div> </li> <li>② 설치제공시                   <ul style="list-style-type: none"> <li>◦ 시설 설치비용을 부지가액으로 환산하여 ①항 기준 적용</li> </ul> </li> <li>③ 부지+설치제공시                   <ul style="list-style-type: none"> <li>◦ ①항+②항 기준 합산하여 적용 [근거 : 시행령 제46조제1항]</li> </ul> </li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 공공기여량 산정기준               <ul style="list-style-type: none"> <li>① 기준 대지면적 산정                   <div style="border: 1px dashed black; padding: 5px; margin: 5px 0;"> <ul style="list-style-type: none"> <li>◦ 공공기여 기준대지면적 =[{1-(도시계획시설용도 건축연면적or공공성용도 건축연면적/건축총연면적)}×(계획용적률/(법정)최대용적률)]×부지면적</li> </ul> </div> </li> <li>② 공공기여 토지면적 산정                   <div style="border: 1px dashed black; padding: 5px; margin: 5px 0;"> <ul style="list-style-type: none"> <li>◦ 공공기여 토지면적=공공기여 기준대지면적×공공기여 비율</li> </ul> </div> </li> <li>③ 총공공기여량 산정                   <div style="border: 1px dashed black; padding: 5px; margin: 5px 0;"> <ul style="list-style-type: none"> <li>◦ 총 공공기여량=공공기여 토지면적×대상토지 m<sup>2</sup>당 감정평가액</li> </ul> </div> </li> </ul> </li> </ul> <p>[근거 : 시행령 제42조의3 제2항 제15호, 조례 제19조의3 제2항, 협상운영지침 5.2.34~38]</p>
<p>지구단위계획 결정고시</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 도시건축공동위원회 심의 후 고시 [근거 : 법 제30조]</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 도시건축공동위원회 심의 후 건축허가와 같이 고시 [근거 : 법 제30조, 협상운영지침 3.45]</li> </ul>

〈붙임4〉 사전협상 및 특별계획구역 소요기간 비교 (자료: 공공개발기획단)

○ 사전협상

- 사전협상 기간 : 평균 약 1년 3개월 소요
- 대상지 선정~지구단위계획 결정 고시 : 평균 약 5년 8개월 소요
- 지구단위계획구역결정~준공(사용승인) : 평균 약 3년 10개월 소요
- 대상지 선정~준공(사용승인) : 평균 약 9년 6개월 소요

○ 특별계획구역

- 지구단위계획구역결정~준공(사용승인) : 평균 약 4년 10개월 소요

<사전협상 및 특별계획구역 추진 현황>

구 분	사전협상 제도			특별계획구역	
	강동 서울융합	마포 홍대역사	용산 관광마스터플랜	한남 특계 ②	문배 특계 ③
타당성 평가 (협상대상지 선정)	`09.06.04 (조건부협상)	`09.06.04 (조건부협상)	`09.06.04 (조건부협상)	-	-
사업제안서 접수	`09.09.10	`10.02.	`10.08.30	-	-
협상조정협의회	`09.10.16 ~ `10.03.10	`10.12.15 ~ `13.06.12	`11.10.07 ~ `12.05.22	-	-
지구단위계획 제안	`11.12.12	`13.07.01	`13.08.08	-	-
지구단위계획 고시	`17.04.20	`14.04.03	`14.04.17	`11.09.08 (재정비)	`10.12.02 (재정비)
세부개발계획 고시	-	-	-	`13.11.28	`11.01.06
사업계획승인 (실시계획인가, 건축허가)	`17.05.17	`14.04.24	`14.05.14	`14.07.23	`11.09.30
착 공	`17.06.21	`16.09.30	`14.07.11	`14.10.02	`11.12.
준 공 (예 정)	`20.08.20	`18.07.25	`17.07.13	`17.03.	`15.03.27

※ 서울시 특별계획(가능)구역 수 : 535개소 (특계 513 / 가능구역 22)

- 세부개발계획 미수립 수(비율) : 334개소 (62.4%)

〈붙임5〉 조례 개정에 따른 주택추가공급 산정 관련 (자료: 도시계획과)

○ 기존 상업, 준주거지역내 주택공급 통계('13~'17)

구 분	상업지역			준주거지역		
	대지면적(㎡)	건수	호수	대지면적(㎡)	건수	호수
2017	32,886	43	3,577	39,269	17	4,381
2016	17,916	28	1,806	6,673	6	526
2015	48,511	34	3,205	7,060	8	399
2014	31,910	29	1,770	83,695	14	1,908
2013	15,812	29	1,573	34,767	9	1,259
총합	147,035	163	11,931	171,464	54	8,473
5년 평균	<b>29,407</b>	<b>32.6</b>	<b>2,386</b>	<b>34,292</b>	<b>10.8</b>	<b>1,694</b>

※ 건축인허가 및 주택법에 따른 사업계획승인 자료기준

※ 개별법에 따른 정비사업, 공공임대주택 등 제외

○ 조례개정 효과 : 3년간 약 17,000만호 추가공급 가능

구 분		공급물량			조례개정 효과		
		계	임대	분양	계	임대	분양
상업 지역	건축인허가등통계	14,922	3,087	11,835	7,764	3,087	4,677
	정비사업*	13,775	2,465	11,310	4,634	1,045	3,589
준주거지역	건축인허가등통계	9,495	1,621	7,874	4,413	1,620	2,793
<b>총 합</b>		<b>38,192</b>	<b>7,173</b>	<b>31,019</b>	<b>16,811</b>	<b>5,752</b>	<b>11,059</b>

\* 도시계획 조례(별표3제1호나목)에 따라, 도시정비형 재개발사업은 관련 위원회 심의를 거쳐 주거용 용도를 전체 연면적의 90%까지 할 수 있으므로, 위 표(정비사업)는 90%로 산정

- 지난 5년간 상업지역·준주거지역 내 공급물량 평균 : 2,386호 / 1,694호

※ 건축인허가 및 주택법에 따른 사업계획승인분만 포함(지단포함, 정비구역 제외)

- 증가된 분양(85㎡), 임대(40㎡) 물량 : 지난 5년간 대지면적 평균×증가 용적률/분양 또는 임대면적

- 사업성 증가, 한시운영, 풍부한 시장유동자금 등 사업 활성화 효과가정 : 140%

⇒ 상업·준주거지역 조례개정에 따른 공급 효과는 지난 5년간('13~'17) 주택공급 물량 평균을 기초로 추산되었으며, 사업활성화 효과(140%)가 반영된 사항임.

〈붙임6〉 조례 개정에 따른 지구단위계획 일괄정비방안 (자료: 도시계획과)

○ 상업지역

- 도시계획조례를 그대로 적용한 구역(52개소) : 현 조례개정(안) 일괄적용
- 용도지역 상향 및 용적률을 별도 정한 구역(48개소)
  - 용도지역 상향 지역의 경우 비주거 도입유도를 위해 주거용적률 제한 가능
    - ※ 허용용적률 660%인 경우 주거용적률 330%
  - (3년 한시) 임대주택 확보에 따른 허용용적률 일괄조정 : 최대 200%(임대100+주거100)
- 용도지역 상향시 공동주택+오피스텔 전체연면적의 70%이하 기준 관련
  - 용도지역 상향 지역의 경우 비주거 도입유도를 위해 기존 70%이하 유지하되, 지구 중심이하 일반상업, 근린상업의 경우 80%로 조정
  - (3년한시) 현 조례개정중인 사항을 반영하여 전지역 80%로 조정 운영

○ 준주거지역

- 허용·상한 용적률 조정 : 공공임대주택 확보에 따른 추가 용적률(100%) 반영·고시
    - 허용용적률 : 공공임대주택 위한 추가 용적률 일괄적용 ※ 최대100%(공공임대50+주거50)
    - 상한용적률 : 허용용적률 변경에 따른 상한 용적률 조정 필요
- ※ 공공임대주택 확보 적용 용적률 예시(지구단위계획 수립기준 관광숙박시설 용적률 체계 참고)

종 전	변 경	기준용적률	허용용적률	일반건축물 상한 용적률	공공임대 주택 확보 허용 용적률	공공임대 주택 확보 상한 용적률
제1종일반	준주거	150%이하	310%이하	400%이하	410%	500%이하
제2종일반	준주거	200%이하	330%이하	400%이하	430%	500%이하
제3종일반	준주거	250%이하	350%이하	400%이하	450%	500%이하
일반주거	준주거	300%이하	360%이하	법적용적률의 2배이하	460%	법적용적률의 2배이하
준주거	준주거	250~300%	400%이하	법적용적률의 2배이하	500%	법적용적률의 2배이하

- 비주거 용도비율 적용방안 : 공공임대주택 확보시 비주거 용도비율 적용 제외
  - 도시계획조례 개정 취지에 맞춰 공공임대주택 확보를 통해 완화되는 용적률은 비주거 용도비율 적용에서 배제
    - (예 : 일반건축물 용적률 350% 시 비주거 35%이나, 공공임대주택 확보로 450%시 비주거 35% 확보)
- 높이계획 : 현 높이체계 유지

## 〈붙임7〉 임대주택 주요 유형

### 공공주택특별법

제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

1. "공공주택"이란 제4조제1항 각 호에 규정된 자 또는 제4조제2항에 따른 공공주택사업자가 국가 또는 지방자치단체의 재정이나 「주택도시기금법」에 따른 주택도시기금(이하 "주택도시기금"이라 한다)을 지원받아 이 법 또는 다른 법률에 따라 건설, 매입 또는 임차하여 공급하는 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 주택을 말한다.

가. 임대 또는 임대한 후 분양전환을 할 목적으로 공급하는 「주택법」 제2조제1호에 따른 주택으로서 대통령령으로 정하는 주택(이하 "공공임대주택"이라 한다)

### 민간임대주택에 관한 특별법

제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

4. "공공지원민간임대주택"이란 임대사업자가 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 민간임대주택을 8년 이상 임대할 목적으로 취득하여 이 법에 따른 임대료 및 임차인의 자격 제한 등을 받아 임대하는 민간임대주택을 말한다.

가. 「주택도시기금법」에 따른 주택도시기금(이하 "주택도시기금"이라 한다)의 출자를 받아 건설 또는 매입하는 민간임대주택

나. 「주택법」 제2조제24호에 따른 공공택지 또는 이 법 제18조제2항에 따라 수익계약 등으로 공급되는 토지 및 「혁신도시 조성 및 발전에 관한 특별법」 제2조제6호에 따른 종전부동산(이하 "종전부동산"이라 한다)을 매입 또는 임차하여 건설하는 민간임대주택

다. 제21조제2호에 따라 용적률을 완화 받거나 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제30조에 따라 용도지역 변경을 통하여 용적률을 완화 받아 건설하는 민간임대주택

라. 제22조에 따라 지정되는 공공지원민간임대주택 공급촉진지구에서 건설하는 민간임대주택

마. 그 밖에 국토교통부령으로 정하는 공공지원을 받아 건설 또는 매입하는 민간임대주택

5. "장기일반민간임대주택"이란 임대사업자가 공공지원민간임대주택이 아닌 주택을 8년 이상 임대할 목적으로 취득하여 임대하는 민간임대주택을 말한다.

## 〈붙임8〉 임대주택의 용적률 완화 및 건축 인허가 관련

### 주택법

**제15조(사업계획의 승인)** ① 대통령령으로 정하는 호수 이상의 주택건설사업을 시행하려는 자 또는 대통령령으로 정하는 면적 이상의 대지조성사업을 시행하려는 자는 다음 각 호의 사업계획승인권자(이하 "사업계획승인권자"라 한다. 국가 및 한국토지주택공사가 시행하는 경우와 대통령령으로 정하는 경우에는 국토교통부장관을 말하며, 이하 이 조, 제16조부터 제19조까지 및 제21조에서 같다)에게 사업계획승인을 받아야 한다. 다만, 주택 외의 시설과 주택을 동일 건축물로 건축하는 경우 등 대통령령으로 정하는 경우에는 그러하지 아니하다.

1. 주택건설사업 또는 대지조성사업으로서 해당 대지면적이 10만제곱미터 이상인 경우: 특별시장·광역시·특별자치시장·도지사 또는 특별자치도지사(이하 "시·도지사"라 한다) 또는 「지방자치법」 제175조에 따라 서울특별시·광역시 및 특별자치시를 제외한 인구 50만 이상의 대도시(이하 "대도시"라 한다)의 시장
2. 주택건설사업 또는 대지조성사업으로서 해당 대지면적이 10만제곱미터 미만인 경우: 특별시장·광역시·특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수

**제20조(주택건설사업 등에 의한 임대주택의 건설 등)** ① 사업주체(리모델링을 시행하는 자는 제외한다)가 다음 각 호의 사항을 포함한 사업계획승인신청서(「건축법」 제11조제3항17)의 허가신청서를 포함한다. 이하 이 조에서 같다)를 제출하는 경우 사업계획승인권자(건축허가권자를 포함한다)는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제78조의 용도지역별 용적률 범위에서 특별시·광역시·특별자치시·특별자치도·시 또는 군의 조례로 정하는 기준에 따라 용적률을 완화하여 적용할 수 있다.

1. 제15조제1항에 따른 호수 이상의 주택과 주택 외의 시설을 동일 건축물로 건축하는 계획

### 2. 임대주택의 건설·공급에 관한 사항

#### 17) 건축법 제11조(건축허가)

- ① 건축물을 건축하거나 대수선하려는 자는 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장의 허가를 받아야 한다. 다만, 21층 이상의 건축물 등 대통령령으로 정하는 용도 및 규모의 건축물을 특별시나 광역시에 건축하려면 특별시장이나 광역시장의 허가를 받아야 한다.
- ③ 제1항에 따라 허가를 받으려는 자는 허가신청서에 국토교통부령으로 정하는 설계도서와 제5항 각 호에 따른 허가 등을 받거나 신고를 하기 위하여 관계 법령에서 제출하도록 의무화하고 있는 신청서 및 구비서류를 첨부하여 허가권자에게 제출하여야 한다. 다만, 국토교통부장관이 관계 행정기관의 장과 협의하여 국토교통부령으로 정하는 신청서 및 구비서류는 제21조에 따른 착공신고 전까지 제출할 수 있다.

#### 건축법 시행령

**제8조(건축허가)** ① 법 제11조제1항 단서에 따라 특별시장 또는 광역시장의 허가를 받아야 하는 건축물의 건축은 층수가 21층 이상이거나 연면적의 합계가 10만 제곱미터 이상인 건축물의 건축(연면적의 10분의 3 이상을 증축하여 층수가 21층 이상으로 되거나 연면적의 합계가 10만 제곱미터 이상으로 되는 경우를 포함한다)을 말한다. 다만, 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 건축물의 건축은 제외한다.

1. 공장
2. 창고
3. 지방건축위원회의 심의를 거친 건축물(특별시 또는 광역시의 건축조례로 정하는 바에 따라 해당 지방건축위원회의 심의사항으로 할 수 있는 건축물에 한정하며, 초고층 건축물은 제외한다)

② 제1항에 따라 용적률을 완화하여 적용하는 경우 사업주체는 완화된 용적률의 60퍼센트 이하의 범위에서 대통령령으로 정하는 비율 이상에 해당하는 면적을 임대주택으로 공급하여야 한다. 이 경우 사업주체는 임대주택을 국토교통부장관, 시·도지사, 한국토지주택공사 또는 지방공사(이하 "인수자"라 한다)에 공급하여야 하며 시·도지사가 우선 인수할 수 있다. 다만, 시·도지사가 임대주택을 인수하지 아니하는 경우 다음 각 호의 구분에 따라 국토교통부장관에게 인수자 지정을 요청하여야 한다.

1. 특별시장, 광역시장 또는 도지사가 인수하지 아니하는 경우: 관할 시장, 군수 또는 구청장이 제1항의 사업계획승인(「건축법」 제11조의 건축허가를 포함한다. 이하 이 조에서 같다)신청 사실을 특별시장, 광역시장 또는 도지사에게 통보한 후 국토교통부장관에게 인수자 지정 요청
2. 특별자치시장 또는 특별자치도지사가 인수하지 아니하는 경우: 특별자치시장 또는 특별자치도지사가 직접 국토교통부장관에게 인수자 지정 요청

③ 제2항에 따라 공급되는 임대주택의 공급가격은 「공공주택 특별법」 제50조의3제1항에 따른 공공건설임대주택의 분양전환가격 산정기준에서 정하는 건축비로 하고, 그 부속토지는 인수자에게 기부채납한 것으로 본다.

④ 사업주체는 제15조에 따른 사업계획승인을 신청하기 전에 미리 용적률의 완화로 건설되는 임대주택의 규모 등에 관하여 인수자와 협의하여 사업계획승인신청서에 반영하여야 한다.

⑤ 사업주체는 공급되는 주택의 전부(제11조의 주택조합이 설립된 경우에는 조합원에게 공급하고 남은 주택을 말한다)를 대상으로 공개추첨의 방법에 의하여 인수자에게 공급하는 임대주택을 선정하여야 하며, 그 선정 결과를 지체 없이 인수자에게 통보하여야 한다.

⑥ 사업주체는 임대주택의 준공인가(「건축법」 제22조의 사용승인을 포함한다)를 받은 후 지체 없이 인수자에게 등기를 촉탁 또는 신청하여야 한다. 이 경우 사업주체가 거부 또는 지체하는 경우에는 인수자가 등기를 촉탁 또는 신청할 수 있다.

## 주택법 시행령

제27조(사업계획의 승인) ① 법 제15조제1항 각 호 외의 부분 본문에서 "대통령령으로 정하는 호수"란 다음 각 호의 구분에 따른 호수 및 세대수를 말한다.

1. 단독주택: 30호. 다만, 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 단독주택의 경우에는 50호로 한다.
  - 가. 법 제2조제24호 각 목의 어느 하나에 해당하는 공공사업에 따라 조성된 용지를 개별 필지로 구분하지 아니하고 일단(一團)의 토지로 공급받아 해당 토지에 건설하는 단독주택

나. 「건축법 시행령」 제2조제16호에 따른 한옥

2. 공동주택: 30세대(리모델링의 경우에는 증가하는 세대수를 기준으로 한다). 다만, 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 공동주택을 건설(리모델링의 경우는 제외한다)하는 경우에는 50세대로 한다.

가. 다음의 요건을 모두 갖춘 단지형 연립주택 또는 단지형 다세대주택

1) 세대별 주거전용면적이 30제곱미터 이상일 것

2) 해당 주택단지 진입도로의 폭이 6미터 이상일 것. 다만, 해당 주택단지의 진입도로가 두 개 이상인 경우에는 다음의 요건을 모두 갖추면 진입도로의 폭을 4미터 이상 6미터 미만으로 할 수 있다.

가) 두 개의 진입도로 폭의 합계가 10미터 이상일 것

나) 폭 4미터 이상 6미터 미만인 진입도로는 제5조에 따른 도로와 통행거리가 200미터 이내일 것

나. 「도시 및 주거환경정비법」 제2조제1호에 따른 정비구역에서 같은 조 제2호가목에 따른 주거환경개선사업(같은 법 제23조제1항제1호에 해당하는 방법으로 시행하는 경우만 해당한다)을 시행하기 위하여 건설하는 공동주택. 다만, 같은 법 시행령 제8조제3항제6호에 따른 정비기반시설의 설치계획대로 정비기반시설 설치가 이루어지지 아니한 지역으로서 시장·군수·구청장이 지정·고시하는 지역에서 건설하는 공동주택은 제외한다.

② 법 제15조제1항 각 호 외의 부분 본문에서 "대통령령으로 정하는 면적"이란 1만제곱미터를 말한다.

④ 법 제15조제1항 각 호 외의 부분 단서에서 "주택 외의 시설과 주택을 동일 건축물로 건축하는 경우 등 대통령령으로 정하는 경우"란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우를 말한다.

1. 다음 각 목의 요건을 모두 갖춘 사업의 경우

가. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제30조제1호다목에 따른 준주거지역 또는 같은 조 제2호에 따른 상업지역(유통상업지역은 제외한다)에서 300세대 미만의 주택과 주택 외의 시설을 동일 건축물로 건축하는 경우일 것

나. 해당 건축물의 연면적에서 주택의 연면적이 차지하는 비율이 90퍼센트 미만일 것

2. 「농어촌정비법」 제2조제10호에 따른 생활환경정비사업 중 「농업협동조합법」 제2조제4호에 따른 농업협동조합중앙회가 조달하는 자금으로 시행하는 사업인 경우

제37조(주택건설사업 등에 따른 임대주택의 비율 등) ① 법 제20조제2항 각 호 외의 부분에서 "대통령령으로 정하는 비율"이란 30퍼센트 이상 60퍼센트 이하의 범위에서 특별시·광역시·특별

자치시·도 또는 특별자치도(이하 "시·도"라 한다)의 조례로 정하는 비율을 말한다.

② 국토교통부장관은 법 제20조제2항에 따라 시장·군수·구청장으로부터 인수자를 지정하여 줄 것을 요청받은 경우에는 30일 이내에 인수자를 지정하여 시·도지사에게 통보하여야 한다.

③ 시·도지사는 제2항에 따른 통보를 받은 경우에는 지체 없이 국토교통부장관이 지정한 인수자와 임대주택의 인수에 관하여 협의하여야 한다.

## 도시 및 주거환경정비법

### 제54조(재건축사업 등의 용적률 완화 및 소형주택 건설비율)

④ 사업시행자는 법적상한용적률에서 정비계획으로 정하여진 용적률을 뺀 용적률(이하 "초과용적률"이라 한다)의 다음 각 호에 따른 비율에 해당하는 면적에 주거전용면적 60제곱미터 이하의 소형주택을 건설하여야 한다. 다만, 제26조제1항제1호 및 제27조제1항제1호에 따른 정비사업을 시행하는 경우에는 그러하지 아니하다.

1. 과밀억제권역에서 시행하는 재건축사업은 초과용적률의 100분의 30 이상 100분의 50 이하로서 시·도조례로 정하는 비율
2. 과밀억제권역에서 시행하는 재개발사업은 초과용적률의 100분의 50 이상 100분의 75 이하로서 시·도조례로 정하는 비율
3. 과밀억제권역 외의 지역에서 시행하는 재건축사업은 초과용적률의 100분의 50 이하로서 시·도조례로 정하는 비율
4. 과밀억제권역 외의 지역에서 시행하는 재개발사업은 초과용적률의 100분의 75 이하로서 시·도조례로 정하는 비율

제55조(소형주택의 공급 및 인수) ① 사업시행자는 제54조제4항에 따라 건설한 소형주택을 국토교통부장관, 시·도지사, 시장, 군수, 구청장 또는 토지구획공사등(이하 이 조에서 "인수자"라 한다)에 공급하여야 한다.

② 제1항에 따른 소형주택의 공급가격은 「공공주택 특별법」 제50조의4에 따라 국토교통부장관이 고시하는 공공건설임대주택의 표준건축비로 하며, 부속 토지는 인수자에게 기부채납한 것으로 본다.

## 민간임대주택에 관한 특별법

제21조(국토의 계획 및 이용에 관한 법률 등에 관한 특례) 「주택법」 제15조에 따른 사업계획승인권자 또는 「건축법」 제11조에 따른 허가권자(이하 "승인권자등"이라 한다)는 임대사업자가

공공지원민간임대주택을 건설하기 위하여 「주택법」 제15조에 따른 사업계획승인을 신청하거나 「건축법」 제11조에 따른 건축허가를 신청하는 경우에 관계 법령에도 불구하고 다음 각 호에 따라 완화된 기준을 적용할 수 있다. 다만, 공공지원민간임대주택과 공공지원민간임대주택이 아닌 시설을 같은 건축물로 건축하는 경우 전체 연면적 대비 공공지원민간임대주택 연면적의 비율이 50퍼센트 이상의 범위에서 대통령령으로 정하는 비율 이상인 경우에 한정한다.

1. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제77조에 따라 조례로 정한 건폐율에도 불구하고 같은 조 및 관계 법령에 따른 건폐율의 상한까지 완화
2. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제52조에 따라 지구단위계획에서 정한 용적률 또는 같은 법 제78조에 따라 조례로 정한 용적률에도 불구하고 같은 조 및 관계 법령에 따른 용적률의 상한까지 완화
3. 「건축법」 제2조제2항에 따른 건축물의 층수 제한을 대통령령으로 정하는 바에 따라 완화

#### 제21조의2(용적률의 완화로 건설되는 주택의 공급 등)

① 승인권자등이 임대사업자의 사업계획승인 또는 건축허가 신청 당시 30호 이상으로서 대통령령으로 정하는 호수 이상의 공공지원민간임대주택을 건설하는 사업에 대하여 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따라 해당 지방자치단체의 조례로 정한 용적률 또는 지구단위계획으로 정한 용적률(이하 "기준용적률"이라 한다)보다 완화된 제21조제2호에 따른 용적률(이하 "완화용적률"이라 한다)을 적용하는 경우 승인권자등은 시·도지사 및 임대사업자와 협의하여 임대사업자에게 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 조치를 명할 수 있다. 다만, 다른 법령에서 임대사업자에게 부여한 이행 부담이 있는 경우에는 본문에 따른 조치를 감면하여야 한다.

1. 임대사업자는 완화용적률에서 기준용적률을 뺀 용적률의 50퍼센트 이하의 범위에서 해당 지방자치단체의 조례로 정하는 비율을 곱하여 증가하는 면적에 해당하는 임대주택을 건설하여 시·도지사에게 공급하여야 한다. 이 경우 주택의 공급가격은 「공공주택 특별법」 제50조의 3제1항에 따른 공공건설임대주택의 분양전환가격 산정기준에서 정하는 건축비로 하고, 그 부속토지는 시·도지사에게 기부채납한 것으로 본다.

#### 민간임대주택에 관한 특별법 시행령

#### 제17조(국토의 계획 및 이용에 관한 법률 등에 관한 특례)

- ① 법 제21조 각 호 외의 부분 단서에서 "대통령령으로 정하는 비율"이란 50퍼센트를 말한다.
- ② 법 제21조제3호에 따라 「건축법 시행령」 별표 1 제2호나목의 연립주택과 같은 호 다목의 다세대주택에 대하여 「건축법」 제4조에 따른 건축위원회의 심의를 받은 경우에는 주택으로 쓰는 층수를 5층까지 건축할 수 있다.

## 제17조의2(용적률의 완화로 공급되는 주택의 공급절차 등)

- ① 법 제21조의2제1항 각 호 외의 부분 본문에서 “대통령령으로 정하는 호수”란 30호 또는 30세대를 말한다.
- ② 임대사업자는 법 제21조의2제1항제1호에 따라 임대주택을 건설하여 시·도지사에게 공급하는 경우 공개추첨의 방법으로 시·도지사에게 공급하는 임대주택을 선정하여야 한다. 다만, 시·도지사가 임대주택의 효율적인 운영을 위하여 동별 또는 구획별로 구분된 임대주택의 공급을 요청하는 경우에는 특별한 사유가 없는 한 이에 따라야 한다.
- ③ 임대사업자는 법 제21조의2제1항제1호에 따라 시·도지사에게 공급하는 주택의 사용검사(「주택법」 제49조에 따른 사용검사를 말한다. 이하 같다) 또는 사용승인(「건축법」 제22조의 사용승인을 말한다. 이하 같다)을 받은 경우 지체 없이 해당 주택의 등기를 촉탁(囑託) 또는 신청하여야 한다. 다만, 임대사업자가 거부 또는 지체하는 경우에는 시·도지사가 등기를 촉탁 또는 신청할 수 있다.

〈붙임9〉 공공임대주택 인수 관련 (자료: 도시계획과)

- 관계법령 : 주택법제20조, 동법시행령 제37조
- 인 수 자 : 서울특별시
- 매입가격 : ‘공공건설임대주택 표준건축비’ 매입
  - 부속토지 : 인수자에게 기부채납
  - ※ 공공건설임대주택 표준건축비 중 일부('16.6.8 국토부고시)

층별 구분	주거전용면적기준	건축비 상한가격(천원/㎡)
5층이하	40㎡ 이하	1,026.1
	40㎡ 초과 ~ 50㎡이하	1,043.0
6~10층이하	40㎡ 이하	1,101.8
	40㎡ 초과 ~ 50㎡이하	1,116.7

- 계약시기 : 건축공정 20%후 사업시행자의 매입 신청에 의한 계약
  - ※ 건축공정 20% : 전체층수의 1/2이상에 해당하는 층수의 골조공사가 완성된 때
- 매입비 지급 방법
  - 계약금 : 매입가격의 20%(건축공정 20% 이상)
  - 중도금 : 매입가격의 60%(건축공정 35%, 50%, 65%, 80% 이상인 때 각 15% 지급)
  - 잔 금 : 매입가격의 20%(준공인가 이후 10%, 소유권 이전 완료 후 10% 지급)
  - ※ 책임 감리자의 확인을 거쳐 각 단계별 건축 공정 확인
- 마감재 및 현장 점검
  - 내부 마감재 : 매입주택의 마감재는 일반분양분과 동일시공  
(마감재 변경 시 인수자와 사전협의)
  - 현장 점검 : 2회 점검
    - 1차 : 건축공정 80%(서울시 및 SH공사)
    - 2차 : 입주자 사전 점검 시
- 인수 및 관리
  - 인 수 : 사업시행자 요청에 의해 SH공사에서 인수 일정 협의
  - 소유권 이전 : 소유권보존등기 후 60일 이내

## 〈붙임10〉 역세권 청년주택 공급 관련

### 민간임대주택에 관한 특별법

**제21조(「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 등에 관한 특례)** 「주택법」 제15조에 따른 사업 계획승인권자 또는 「건축법」 제11조에 따른 허가권자(이하 "승인권자등"이라 한다)는 임대 사업자가 공공지원민간임대주택을 건설하기 위하여 「주택법」 제15조에 따른 사업계획승인을 신청하거나 「건축법」 제11조에 따른 건축허가를 신청하는 경우에 관계 법령에도 불구하고 다음 각 호에 따라 완화된 기준을 적용할 수 있다. 다만, 공공지원민간임대주택과 공공지원민간임대주택이 아닌 시설을 같은 건축물로 건축하는 경우 전체 연면적 대비 공공지원민간임대주택 연면적의 비율이 50퍼센트 이상의 범위에서 **대통령령**으로 정하는 비율 이상인 경우에 한정한다.

1. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제77조에 따라 조례로 정한 건폐율에도 불구하고 같은 조 및 관계 법령에 따른 건폐율의 상한까지 완화
2. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제52조에 따라 지구단위계획에서 정한 용적률 또는 같은 법 제78조에 따라 조례로 정한 용적률에도 불구하고 같은 조 및 관계 법령에 따른 용적률의 상한까지 완화
3. 「건축법」 제2조 제2항에 따른 건축물의 층수 제한을 대통령령으로 정하는 바에 따라 완화

### **제35조(촉진지구에서의 공공지원민간임대주택 건설에 관한 특례)**

① 지정권자는 촉진지구에서 공공지원민간임대주택 건설의 원활한 시행을 위하여 다음 각 호의 완화된 기준을 적용한다.

1. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제76조에 따른 용도지역에서의 건축물 용도, 종류 및 규모 제한에도 불구하고 공공지원민간임대주택 외의 건축물 중 위락시설, 일반숙박시설 등 대통령령으로 정하는 시설을 제외하고는 설치를 허용. 다만, 제33조 제3항에 따라 주거지역에 촉진지구를 지정하는 경우로서 용도지역별로 허용하는 범위를 초과하는 건축물을 설치하는 경우에는 통합심의위원회의 심의를 거쳐야 한다.
2. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제77조에 따라 조례로 정한 건폐율에도 불구하고 같은 조 및 관계 법령에 따른 건폐율의 상한까지 완화
3. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제78조에 따라 조례로 정한 용적률에도 불구하고 같은 조 및 관계 법령에 따른 용적률의 상한까지 완화

## 서울특별시 역세권 청년주택 공급 지원에 관한 조례

제12조(도시·군관리계획 규제 완화) ① 시장은 청년주택 공급 활성화를 위해 다음 각 호에 따라 「민간임대주택에 관한 특별법」 상 특례를 적용할 수 있다.

1. 사업대상지가 촉진지구 지정 대상인 경우: 「민간임대주택에 관한 특별법」 제35조에 따른 특례
  2. 사업대상지가 촉진지구 지정 대상이 아닌 경우: 「민간임대주택에 관한 특별법」 제21조에 따른 특례
- ② 시장은 청년주택 공급 활성화를 위하여 「서울특별시 도시계획 조례」 제55조제3항에 따른 상업지역에서 주거복합건물의 용적률 기준을 적용하지 아니할 수 있다.
- ③ 시장은 청년주택 공급 활성화를 위하여 「서울특별시 지구단위계획 수립기준」에 따른 비주거용도 비율을 적용하지 아니할 수 있다.
- ④ 「서울특별시 도시계획 조례」 제55조제4항에도 불구하고 준공업지역에서 청년주택을 공급하는 경우 공동주택의 용적률을 400퍼센트까지 완화할 수 있다. 이 경우 「서울특별시 도시계획 조례」 별표 2에서 정한 산업부지 확보비율은 제5조제3항 각 호에 해당하는 위원회의 결정에 따른다.

### <서울시 역세권 청년주택 건립 및 운영기준>

3-2-2. 조례 제7조제4항에 따라 용도지역 변경이 없는 경우 시장이 정하는 용적률, 공공기여율 등 기준은 다음과 같다.

#### 가. 준주거지역의 경우

##### 1) 기본용적률 및 공공기여율

가) 기본용적률 500% 이하 및 공공기여율 6% 이상

2) 용도별 비율은 준주거지역으로 변경되는 경우와 동일

#### 나. 준공업지역의 경우

##### 1) 기본용적률 및 공공기여율

가) 기본용적률: 400% 이하

##### 나) 공공기여율

① 공장비율 10% 미만인 경우: 10% 이상

② 공장비율 10% 이상인 경우: 15% 이상(단, 공공기여율의 2분의 1은 공공임대주택, 2분의 1은 임대사업시설로 확보)

〈붙임11〉 서울특별시 도시계획 조례 (준공업지역 관련)

**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.

1. 「건축법 시행령」 별표1 제2호의 공동주택 중 공장부지(이적지 포함)에 건축하는 공동주택. 다만, 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 경우는 그러하지 아니하다.

가. 「건축법 시행령」 별표 1 제2호의 공동주택 중 기숙사

나. 「공공주택 특별법」 제2조제1호가목의 공공임대주택, 「민간임대주택에 관한 특별법」 제2조제4호의 **기업형임대주택** 및 제5호의 **준공공임대주택**(단, 임대주택이 아닌 시설이 포함된 경우는 제외한다)

다. 지구단위계획, 「도시 및 주거환경정비법」 제2조제2호 각 목의 정비사업 또는 「도시개발법」 제2조제1항의 도시개발사업은 별표 2에서 정하는 비율 이상의 산업시설의 설치 또는 산업부지를 확보하고 산업시설을 설치하는 경우

1의2. 제1호의 본문규정에 불구하고 2008. 7. 30현재 주택지 등으로 둘러싸여 산업부지의 활용이 어렵고, 주변과 연계하여 개발이 불가능한 3천제곱미터 미만의 공장이적지의 경우 공동주택(아파트는 제외한다)을 건축할 수 있다.(허가권자가 해당 도시계획위원회의 심의를 거치는 경우에 한한다)

**제55조(용도지역안에서의 용적률)**

④ 제1항제13호에도 불구하고 **준공업지역안에서** 공동주택 등의 용적률은 다음 각 호 이하로 한다.

1. 공동주택, 노인복지주택, 오피스텔, 다중생활시설(그 밖의 용도와 함께 건축하는 경우도 포함한다)의 용적률은 250퍼센트로 한다. 다만, 전략적인 산업재생이 필요하다고 인정되고 임대 산업시설(시장이 영세제조시설, 산업시설 등을 지원하기 위하여 임대로 공급하는 시설물 또는 그 시설물을 설치하기 위한 부지를 말한다. 이하 같다)이 포함된 경우에는 400퍼센트로 한다.

2. 제1호 본문에 불구하고 「공공주택 특별법」 제2조제1호가목의 공공임대주택, 「민간임대주택에 관한 특별법」 제2조제4호의 **기업형임대주택** 및 제5호의 **준공공임대주택**은 임대분과 임대분의 3분의1에 해당하는 용적률을 추가 허용할 수 있으며, 이 경우 용적률은 300퍼센트로 한다.

3. 제1호 본문에 불구하고 「공공주택 특별법 시행령」 제2조제1항제2호의 국민임대주택, 제3호의 행복주택이나 제4호의 장기전세주택 또는 임대산업시설을 확보하는 「민간임대주택에 관한 특별법」 제2조제4호의 **기업형임대주택** 및 제5호의 **준공공임대주택**이 포함된 공동주

택노인복지주택오피스텔(그 밖의 용도와 함께 건축하는 경우도 포함한다)의 용적률은 300퍼센트로 한다.

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.

가. 「공공주택 특별법」 제2조제1호가목의 공공임대주택, 「민간임대주택에 관한 특별법」 제2조제4호의 기업형임대주택 및 제5호의 준공공임대주택

나. 「건축법 시행령」 별표 1 제2호의 공동주택 중 기숙사(단, 다른 용도와 함께 건축하는 경우는 제외한다)

5. 제1호 본문에도 불구하고 「산업입지 및 개발에 관한 법률」 제2조제8호의 각 목에 해당하는 산업단지인 경우, 「산업입지 및 개발에 관한 법률」 및 「산업집적 활성화 및 공장 설립에 관한 법률」의 각종 계획에 의하여 기숙사를 건축할 경우의 용적률은 400퍼센트로 한다.(공동주택, 노인복지주택, 오피스텔, 다중생활시설 이외의 용도와 함께 건축하는 경우도 포함한다)

6. 제1호 본문에도 불구하고 준공업지역안에서 제35조제1호다목에 따른 산업복합건물(별표 2 제3호에 따른 산업시설과 공동주택 등의 용도가 복합된 건축물)을 건축하는 경우에는 별표 2의2의 용적률을 적용한다.

부칙 <제6189호, 2016.3.24>

제1조(시행일) 이 조례는 공포한 날부터 시행한다.

제2조(유효기간) 제55조제4항제4호는 이 조례 시행일부터 3년이 경과한 날까지 건축허가 신청(건축허가가 의제되는 경우와 건축허가 또는 사업계획 승인을 신청하기 위하여 건축위원회 심의를 받은 경우를 포함한다) 또는 건축신고를 접수한 경우까지만 적용한다.