

서울특별시 도시계획 조례 일부개정조례안(대안)

의안 번호	945
----------	-----

제안연월일 : 2015. 12. 17
제안자 : 도시계획관리위원장

1. 대안의 제안경위

- 2015년 10월 22일 남창진 의원이 발의한 「서울특별시 도시계획 조례 일부개정조례안」, 같은 해 10월 30일 서울특별시장이 제출한 같은 조례 일부개정조례안, 이상 2건의 조례안을 심사한 결과, 각각 본회의에 부의하지 아니하고, 이를 통합·조정하여 위원회 대안으로 제안하기로 함.

2. 대안의 제안이유

- 개발행위허가 관련 규정 중 공작물 설치기준과 토지분할 기준 완화 등 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」의 개정 사항과 규제개선 사항을 반영하고, 자치법규의 원활한 이해를 위해 「알기 쉬운 법령 정비기준」에 맞추어 일부 내용을 수정 보완하는 것임.

3. 대안의 주요내용

- 가. 개발행위허가 관련 규정 중 공작물 설치기준 및 토지분할기준을 완화하고, 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령에 규정된 사항을 반영하여 개발행위허가 시 이행보증금을 정함(안 제20조, 제22조).

- 나. 미관지구에 걸치지 않는 건축물은 미관지구 높이규제를 적용하지 아니함(안 제45조).
- 다. 방화지구안의 건폐율을 완화할 수 있는 건축물의 종류를 지구단위계획을 수립하는 건축물로 함(안 제54조).
- 라. 민간이 건축물을 건축하면서 그 대지의 일부에 사회복지시설을 설치하여 기부하는 경우 용적률을 완화할 수 있는 사회복지시설의 종류와 완화범위를 규정함(안 제55조제20항 및 제21항)
- 마. 자치입법의 정확성 향상을 위하여 관계 법령 개정사항 반영하고, 「알기 쉬운 법령 정비기준」에 따라 조례를 정비함(안 제6조 및 제7조, 제16조 및 제17조, 제25조, 제55조, 제55조의2, 제59조).

서울특별시 도시계획 조례 일부개정조례안

서울특별시 도시계획 조례 일부를 다음과 같이 개정한다.

제6조제1항 각 호외의 부분 중 “제안하고자 하는”을 “제안하려는”으로 하고, 제7조제3항 중 “당해”를 “해당”으로 한다.

제16조제2항 중 “해당하는 때”를 “해당하는 경우”로 하고,

제17조제1항 중 “지정하고자 하는 때”를 “지정하고자 할 때”로, 같은 조제2항 중 “자문하고자 하는 때”를 “자문하고자 할 때”로 한다.

제20조제1호 중 “15제곱미터”를 “30제곱미터”로 한다.

제22조제2항 중 “소요되는 총공사비의 20퍼센트”를 “필요한 총공사비의 20퍼센트(산지에서의 개발행위의 경우 「산지관리법」 제38조에 따른 복구비를 합하여 총공사비의 20퍼센트 이내)”로 한다.

제25조제3호 및 제5호 중 “당해”와 제41조제3항 중 “당해”를 각각 “해당”으로 하고,

제45조제1항 각 호 외의 부분 중 “건축물”을 “건축물(하나의 대지에 미관지구가 걸치는 경우 미관지구 안 또는 미관지구에 걸치는 건축물만 해당한다. 이하 이 조에서 같다.)”로 한다.

제54조제8항 중 “지구단위계획을 수립하는 준주거지역·일반상업지역 및 근린상업지역의 방화지구안의 건축물로서 영 제84조제5항제1호 각 목의 어느 하나에 해당하는”을 “영 제84조제5항제1호에 따른 건

축물 중 지구단위계획을 수립하는 지역의”로 한다.

제55조제3항 중 “제31조제1항제2호, 제32조제2항 및 제33조제2항”을 “제31조제1항제1호, 제32조제1항제2호 및 제33조제1항제1호”로, “적용한다.다만,”을 “적용한다. 다만,”으로 하고, 같은 조에 제20항 및 제21항을 각각 다음과 같이 신설한다.

⑳ 법 제78조제6항 및 영 제85조제11항에 따라 건축물을 건축하려는 자가 그 대지의 일부에 영 제85조제10항에 따른 사회복지시설을 설치하여 기부하는 경우에는 기부하는 시설의 연면적의 2배 이하 범위에서 영 제42조의2제2항 및 46조제1항에 따라 용적율을 완화하여 추가 건축할 수 있다. 다만, 해당 용적율은 다음 각 호의 기준을 초과할 수 없다.

1. 제1항에 따른 용적률의 120퍼센트
2. 영 제85조제1항의 해당 용도지역의 용적률의 범위

㉑ 영 제85조제10항제3호에 따라 도시계획 조례가 정하는 사회복지시설이란 「도시·군계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙」 제107조에 따른 사회복지시설을 말한다.

제55조의2 중 “영 제93조제2항 단서의 “기존 업종보다 오염배출수준이 같거나 낮은 경우””를 “영 제93조제6항에 따라 “대기오염물질 발생량 또는 폐수배출량이 증가하지 아니하는 경우””로 한다.

제59조제2항 중 “당해”를 “해당”으로 한다.

별표 1의 제2호라목(2)(라)3) 중 “분할된 토지”를 “분할된 토지 중 하나를 제외한 나머지 분할된 토지”로 한다.

부 칙

이 조례는 공포한 날부터 시행한다.

신 · 구조문 대비표

현 행	개 정 안
<p>제6조 (제안서의 처리절차 등) ① 법 제 26조제1항에 따라 도시관리계획의 입안을 <u>제안하고자 하는</u> 자는 제안서에 법 제25조제2항 및 영 제18조에 따라 작성한 다음 각호의 서류를 첨부하여 시장에 제출하여야 한다.</p> <p>1. ~ 3. (생략) ② ~ ③ (생략)</p>	<p>제6조 (제안서의 처리절차 등) ① ----- ----- --- <u>제안하려는</u> ----- ----- ----- -----.</p> <p>1. ~ 3. (생략) ② ~ ③ (생략)</p>
<p>제7조 (도시관리계획 입안시 주민의견의 청취) ① ~ ② (생략)</p> <p>③ 시장은 열람기간이 종료된 날부터 60일 이내에 제2항에 따라 제출된 의견을 도시관리계획의 입안에 반영할 것인지를 검토하여 그 결과를 <u>당해</u> 의견을 제출한 자에게 통보하여야 한다.</p> <p>④ ~ ⑤ (생략)</p>	<p>제7조 (도시관리계획 입안시 주민의견의 청취) ① ~ ② (현행과 같음)</p> <p>③ ----- ----- ----- ----- <u>해당</u> ----- -----.</p> <p>④ ~ ⑤ (생략)</p>
<p>제16조(지구단위 계획구역의 지정대상) ① (생략)</p> <p>1.~8. (생략)</p> <p>② 시장은 제1항 각 호 또는 영 제43조 제4항 각호의 어느 하나에 해당하는 지역안에서 토지소유자 등이 공동주택(아파트에 한한다)을 건축하고자 하는 경우, 그 규모 등이 규칙으로 정하는 범위 또는 지역에 <u>해당하는</u> 때에는 해당 공동주택 건축예정부지를 지구단위계획구역으</p>	<p>제16조(지구단위 계획구역의 지정대상) ① (현행과 같음)</p> <p>1.~8. (현행과 같음)</p> <p>② ----- ----- ----- ----- ----- <u>해당하는 경우</u> ----- -----</p>

로 지정하여야 한다. 다만, 다른 법률에 의하여 해당 지역에 토지이용 및 건축에 관한 계획이 수립되어 있는 경우에는 그러하지 아니한다.

③ (생략)

제17조 (도시계획위원회의 자문)

① 시장은 지구단위계획구역을 지정하고자 하는 때에는 법 제28조에 따른 주민의견을 청취하기 전에 지정의 타당성 여부 등에 대하여 법 제113조에 따라 설치된 서울특별시도시계획위원회(이하 “시도시계획위원회”라 한다)에 자문을 할 수 있다.

② 제1항에 따라 시도시계획위원회에 자문하고자 하는 때에는 구역지정을 위한 기초조사결과 및 개략적인 구역의 지정구상계획을 제출하여야 한다.

제20조 (허가를 받지 아니하여도 되는 경미한 행위) 영 제53조의 단서에 따라 개발행위의 허가를 받지 아니하여도 되는 경미한 행위는 다음 각 호와 같다.

1. 무게가 30톤 이하, 부피가 30세제곱미터 이하 및 수평투영면적이 15제곱미터 이하인 공작물을 설치하는 행위

2. ~ 3. (생략)

제22조(이행보증금 등)

① (생략)

② 영 제59조제2항에 따라 이행보증금은

-----.

③ (현행과 같음)

제17조 (도시계획위원회의 자문)

① ----- 지정하고자 할 때-----

-----.

② ----- 자문하고자 할 때 -----

-----.

제20조 (허가를 받지 아니하여도 되는 경미한 행위) (현행과 같음) -----

-----.

1. ----- 30제곱미터

2. ~ 3. (현행과 같음)

제22조(이행보증금 등)

① (현행과 같음)

② -----

개발행위에 소요되는 총공사비의 20퍼센트에 해당하는 금액으로 한다.

③~⑤ (생략)

10~13. (생략)

제25조(제1종전용주거지역안에서 건축할 수 있는 건축물) (생략)

1.~2. (생략)

3. 「건축법시행령」 별표 1 제3호의 제1종근린생활시설중 변전소 양수장정수장 대피소공중화장실 그 밖에 이와 유사한 것으로서 당해 용도에 쓰이는 바닥면적의 합계가 1천제곱미터 미만인 것

4. (생략)

5. 「건축법 시행령」 별표 1 제5호의 문화 및 집회시설중 전시장(박물관미술관 기념관)으로서 당해 용도에 쓰이는 바닥면적의 합계가 1천제곱미터 미만인 것에 한한다.

6.~9. (생략)

제41조(수변경관지구안에서의 건축제한)

① ~ ② (생략)

③ 수변경관지구안에서 6층 이하의 건축물로서 당해 허가권자가 산지, 구릉지 등 지역특성을 고려하여 수변경관의 보호를 위하여 필요하다고 인정하는 경우에는 해당 건축위원회의 심의를 거쳐야 한다.

④ (생략)

----- 필요한 총공사비의 20퍼센트(산지에서의 개발행위의 경우 「산지관리법」 제38조에 따른 복구비를 합하여 총공사비의 20퍼센트 이내) -----

③~⑤ (현행과 같음)

10~13. (생략)

제25조(제1종전용주거지역안에서 건축할 수 있는 건축물) (현행과 같음)

1.~2. (현행과 같음)

3. -----

----- 해당 -----

4. (현행과 같음)

5. -----

----- 해당 -----

-----.

6.~9. (현행과 같음)

제41조(수변경관지구안에서의 건축제한)

① ~ ② (현행과 같음)

③ -----
----- 해당 -----

-----.

④ (현행과 같음)

제45조 (건축물의 높이)

① 영 제73조제2항에 따라 미관지구안에서 건축하는 건축물의 높이는 다음 각 호와 같다.

- 1. 역사문화미관지구 : 4층 이하
- 2. 조망가로미관지구 : 6층 이하

② ~ ③ (생략)

제54조 (용도지역안에서의 건폐율)

①~⑦ (생략)

⑧ 제1항의 규정에 불구하고 지구단위계획을 수립하는 준주거지역·일반상업지역 및 근린상업지역의 방화지구안의 건축물로서 영 제84조제5항제1호 각 목의 어느 하나에 해당하는 건축물의 경우에는 건폐율을 80퍼센트 이상 90퍼센트 이하의 범위 안에서 지구단위계획으로 따로 정할 수 있다.

⑨~⑬ (생략)

제55조 (용도지역안에서의 용적률)

①~② (생략)

③ 제1항제7호부터 제10호까지의 규정에 불구하고 상업지역안에서 제31조제1항제2호, 제32조제2항 및 제33조제2항에 따른 주거복합건물(공동주택과 주거외의 용도가 복합된 건축물)을 건축하는 때에

제45조 (건축물의 높이)

① -----
----- 건축물(하나의 대지에 미관지구가 걸치는 경우 미관지구 안 또는 미관지구
에 걸치는 건축물만 해당한다. 이하 이
조에서 같다.) -----.

- 1. ~ 2. (현행과 같음)

② ~ ③ (현행과 같음)

제54조(용도지역안에서의 건폐율)

①~⑦ (현행과 같음)

⑧ ----- 영 제84조
제5항제1호에 따른 건축물 중 지구단위
계획을 수립하는 지역의 -----

-----.

⑨~⑬ (현행과 같음)

제55조 (용도지역안에서의 용적률)

①~② (현행과 같음)

③ -----
-----제31조제1항제1호,
제32조제1항제2호 및 제33조제1항제1호

는 별표 3의 용적률을 적용한다.다만, 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 시도시계획위원회, 도시재정비위원회 또는 시장정비사업심의위원회의 심의를 거쳐 별표 3의 용적률을 적용하지 아니할 수 있다.

④~⑱ (생략)

〈신 설〉

〈신 설〉

제55조의2 (기존의 건축물에 대한 특례)
영 제93조제2항 단서의 "기존 업종보다 오염배출수준이 같거나 낮은 경우"란 다음 각 호의 어느 하나에 해당되지 아니하는 것을 말한다.

----- 적용한다. 다만, -----

-----.

④~⑱ (현행과 같음)

⑳ 법 제78조제6항 및 영 제85조제11항에 따라 건축물을 건축하려는 자가 그 대지의 일부에 영 제85조제10항에 따른 사회복지시설을 설치하여 기부하는 경우에는 기부하는 시설의 연면적의 2배 이하 범위에서 영 제42조의2제2항 및 제46조제1항에 따라 용적율을 완화하여 추가 건축할 수 있다. 다만, 해당 용적율은 다음 각 호의 기준을 초과할 수 없다.

1. 제1항에 따른 용적률의 120퍼센트

2. 영 제85조제1항의 해당 용도지역의 용적률의 범위

㉑ 영 제85조제10항제3호에 따라 도시계획 조례가 정하는 사회복지시설이란 「도시·군계획시설의 결정·구조 및 설치 기준에 관한 규칙」 제107조에 따른 사회복지시설을 말한다.

제55조의2 (기존의 건축물에 대한 특례)
영 제93조제6항에 따라 "대기오염물질발생량 또는 폐수배출량이 증가하지 아니하는 경우"-----

-----.

제59조(자료제출 및 제안설명)

- ① (생략)
- ② 구청장은 당해 자치구의 도시계획관련 사항에 관하여 위원장의 사전 승인을 받아 시도시계획위원회에 출석하여 발언할 수 있다.
- ③ ~ ④ (생략)

[별표 1] 개발행위허가 기준(제24조 관련)

- 1. (생략)
- 2. 개발행위별 검토사항
 - 라. 토지분할
 - (2) 「건축법」 제57조제1항에 따른 분할제한면적(이하 이 칸에서 “분할제한면적”이라 한다) 미만으로 분할하는 경우에는 다음 어느 하나에 해당할 것
 - (라) 토지이용상 불합리한 토지경계선을 시정하여 해당 토지의 효용을 증진시키기 위하여 분할 후 인접 토지와 합병하고자 하는 경우에는 다음의 어느 하나에 해당할 것. 이 경우 허가신청인은 분할 후 합병되는 토지의 소유권 또는 공유지분을 소유하고 있거나 그 토지를 매수하기 위한 매매계약을 체결하여야 한다.
 - 3) 분할하고자 하는 기존토지의 면적이 분할제한면적에 미달되고, 분할된 토지와 인접 토지를 합

제59조(자료제출 및 제안설명)

- ① (현행과 같음)
- ② ----- 해당 -----

-----.
- ③ ~ ④ (현행과 같음)

[별표 1] 개발행위허가 기준(제24조 관련)

- 1. (현행과 같음)
- 2. 개발행위별 검토사항
 - 라. 토지분할
 - (2) (현행과 같음)
 - (라) (현행과 같음)
 - 3) -----

분할된 토지 중 하나를 제외한

병한 후의 면적이 분할제한면적
에미달되지 아니할 것

나머지 분할된 토지-----
