

서울특별시 도시계획 조례 일부개정조례안 검 토 보 고

의안 번호	1307
----------	------

2020년 6월 18일
도시계획관리위원회
수석전문위원

1. 제안경위

- 2020. 2. 1. 장상기 의원 발의 (2020. 2. 12. 회부)

2. 제안이유

- 자연경관지구는 산지·구릉지 등의 자연경관을 보호하거나 도시의 자연 풍치를 유지하기 위해 지정하는 용도지구이나, 건폐율 및 높이, 조경면적 등에 대한 과도한 규제로 시민의 재산권 제약과 주거환경이 악화되는 문제를 야기하면서 지구 해제 등의 민원이 다수 발생하고 있는 실정임. 이에 따라 건폐율의 규제를 완화하여 주거환경개선을 도모하여 시민 삶의 질을 개선하고자 함.
- 서울시는 현재 자연경관지구 내 건축은 3층 12m, 건폐율 30% 이하의 건축물만을 허용하고 있으며, 예외적으로 「서울특별시 도시계획 조례」 제39조제2항부터 제5항까지에 해당하는 지역과 도시계획시설에 한하여 완화 규정을 적용하고 있음.

3. 주요내용

- 서울특별시 도시계획 조례 제39조제2항 본문 중 “30퍼센트”를 “40퍼센트”로 단서 조항 중 “40퍼센트”를 “50퍼센트”로 개정한다.(안 제39조제2항)

4. 검토의견

- 이 개정조례안은 자연경관지구의 건폐율을 완화하려는 것으로, 주요 내용은 자연경관지구 기본 건폐율 30%를 40%로 완화하고, 너비 25m 이상 도로변에 위치하거나 노후·불량건축물이 밀집된 지역을 대상으로 서울시 도시계획위원회 심의를 거쳐 건폐율 40% 이하로 완화해주는 사항을(이하, 건축규제완화구역) 50% 이하로 완화폭을 확대하는 것임.

현행	개정안
<p>제39조(자연경관지구안에서의 건축제한)</p> <p>② 영 제72조제2항에 따라 자연경관지구안에서 건축하는 건축물의 건폐율은 <u>30퍼센트</u>를 초과하여서는 아니된다.다만, 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 지역으로서 구청장이 시도시계획위원회의 심의를 거쳐 지정·공고한 구역안에서는 건폐율을 <u>40퍼센트</u> 이하로 할 수 있다.</p> <p>1. 너비 25미터 이상인 도로변에 위치하여 경관지구의 기능을 유지하면서 토지이용의 효율성 제고가 필요한 지역</p> <p>2. 「도시 및 주거환경정비법」 제2조 제3호에 따른 노후·불량건축물이 밀집한 지역으로서 건축규제 완화하여 주거환경 개선을 촉진할 수 있고 주변지역의 경관유지에 지장이 없는 지역</p>	<p>제39조(자연경관지구안에서의 건축제한)</p> <p>② -----</p> <p>-----</p> <p>----- <u>40퍼센트</u> -----</p> <p>-----</p> <p>-----</p> <p>----- <u>50퍼센트</u> -----</p> <p>-----.</p> <p>1. (현행과 같음)</p> <p>2. (현행과 같음)</p>

- 자연경관지구의 높이(3층·12m 이하)·건폐율(30% 이하) 규제가 용도지역 용적률 확보도 어렵게 하여¹⁾ 건축물의 신축 또는 개량 행위를 제약하고 있는 실정에서, 이 개정조례안은 자연경관지구의 건폐율 규제를 완화함으로써 민간의 건축행위를 활성화하려는 취지로 이해됨.
- 다만, 완화 수준은 자연경관지구 취지·특성 보전과 기반시설 부담 범위에서 논의될 필요가 있고, 민간 건축행위 활성화를 위한 용도지역 용적률 실현을 위해서는 건폐율과 높이가 종합적으로 고려될 필요가 있다고 판단됨.
- 이 개정조례안대로 자연경관지구의 기본 건폐율을 40%로 완화할 경우, 단독(중·대규모 토지) 또는 합필을 통해 기존의 단독주택이 다가구·다세대 주택으로 변경되어 자연경관지구의 단독주택이 밀집된 특성이 훼손될 수 있고, 주차장·도로 등이 확충되지 않은 채 밀도만 증가되는 우려가 있어, 기본 건폐율 완화 대상 토지는 일정 규모로 제한할 필요가 있다고 사료됨.
- 또한, 건축규제완화구역은 이 조례 제39조제2항 및 제4항에²⁾ 따

1) 자연경관지구 약 80%를 차지하는 제1종 일반주거지역의 경우에 용적률이 150% 이하이나, 자연경관지구 건축제한(건폐율 30% 층수 3층)을 적용할 경우 용적률은 90% 수준임

2) 제39조(자연경관지구안에서의 건축제한) ④ 제72조제2항에 따라 자연경관지구안에서 건축하는 건축물의 높이는 3층 이하로서 12미터 이하로 하여야 한다.다만, 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 지역으로서 구청장이 시도시계획위원회의 심의를 거쳐 지정·공고한 구역안에서는 건축물의 높이를 4층 이하로서 16미터 이하로 할 수 있다.

1. 인접지역과 높이차이가 현저하여 높이제한의 실효성이 없는 지역으로서 건축규제를 완화하여도 조망축을 차단하지 않고 인접부지와 조화를 이룰 수 있는 지역
2. 너비 25미터 이상 도로변에 위치하여 경관지구의 기능을 유지하면서 토지이용의 효율성 제고가 필요한 지역
3. 「도시 및 주거환경정비법」 제2조제3호에 따른 노후·불량 건축물이 밀집한 지역으로서 건축규제를 완화하여

라 건폐율 40%, 층수 4층(16m)으로 완화할 수 있어 용도지역 용적률을 실현할 수 있으므로³⁾, 이 개정조례안의 건축규제완화구역 건폐율 50% 완화는 자연경관지구 개방감 확보 측면에서 보다 신중한 접근이 필요하다고 판단됨.

- 자연경관지구 건축제한 완화 관련하여 이 개정조례안 외에도 2건이 상정되어 있으므로⁴⁾, 이 개정조례안들의 병합심사를 통해 자연경관지구 건축제한 완화 규정이 다각적이고 종합적으로 개선되어야 할 것임.

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

주거환경 개선을 촉진할 수 있고 주변지역의 경관유지에 지장이 없는 지역

3) 건축규제완화구역 지정시 건폐율 및 높이 완화를 통해 제1종일반주거지역 용적률 150% 실현 가능
(40% * 4층)

4) 의안번호 404(장상기의원 발의, 자연경관지구 층수 완화), 의안번호 1559(고병국의원 발의, 자연경관지구 건폐율 및 높이 완화)