

서울특별시 도시계획 조례 일부개정조례안

(고병국 의원 발의)

의안 번호	1559
----------	------

발의년월일 : 2020년 5월 25일

발 의 자 : 고병국 의원(1명)

찬 성 자 : 임종국, 이승미, 김정태, 김화숙,
최기찬, 이병도, 이태성, 경만선,
김제리, 노식래 의원(10명)

1. 제안이유

자연경관지구는 산지·구릉지 등 자연경관을 보호하거나 유지하기 위하여 운영되어 왔으나, 과도한 건축제한으로 건축행위가 한정적이었음.

이로 인해 노후·불량 건축물 및 현행 제한을 초과하는 건축물이 증가하고 있어, 건축제한 완화 사항을 마련하여 노후·불량 저층주거지의 자율적 정비 여건을 마련하고자 함.

2. 주요내용

가. 자연경관지구 건축제한완화구역 대상에 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」에 따른 소규모재건축사업시행구역을 추가(안 제39조제2항제3호 및 제4항제4호 각각 신설)

나. 대지면적 330제곱미터 미만의 소규모 토지이거나 단독주택(다가구주택 제외)을 건축하는 경우에는 건폐율을 40퍼센트 이하로 완화(안 제39조제3항)

- 다. 건축물의 높이를 5층·20m로 완화하는데 소규모재건축사업시행구역으로서 시도시계획위원회 심의를 거쳐 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 등 관계법령에 따라 용적률 상한의 범위에서 완화받는 경우 추가(안 제39조제7항)
- 라. 주거환경개선사업을 위한 정비구역에서 정비계획을 수립 또는 변경하는 경우에는 이 조례 제54조제1항에 따른 건폐율의 범위 및 4층 이하로서 16미터 이하의 범위에서 건폐율 및 층수·높이를 따로 정할 수 있도록 하고, 지구단위계획을 통해 2층(8미터) 이하로 높이를 추가로 제한하여 건축하는 경우에는 이 조례 제54조제1항에 따른 건폐율의 범위에서 건폐율을 따로 정할 수 있도록 함(안 제39조제8항)

3. 참고사항

- 가. 관계법령 : 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 및 시행령
- 나. 예산조치 : 해당없음(비용추계서 비대상사유서 별첨)
- 다. 기 타 : 해당없음

서울특별시 도시계획 조례 일부개정조례안

서울특별시 도시계획 조례 일부를 다음과 같이 개정한다.

제39조제2항제3호를 다음과 같이 신설한다.

3. 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」 제2조제1항제3호에 따른 소규모주택정비사업 중 소규모재건축사업시행구역으로서 건축규제를 완화하여 주거환경 개선을 촉진할 수 있고 주변지역의 경관유지에 지장이 없는 지역

제39조제3항을 다음과 같이 한다.

- ③ 제2항 본문의 규정에도 불구하고 자연경관지구안의 토지로서 대지면적 330제곱미터 미만이거나 「건축법 시행령」 별표1제1호의 단독주택(다가구주택은 제외한다)을 건축하는 경우에는 건폐율을 40퍼센트 이하로 할 수 있다.

제39조제4항제4호를 다음과 같이 신설한다.

4. 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」 제2조제1항제3호에 따른 소규모주택정비사업 중 소규모재건축사업시행구역으로서 건축규제를 완화하

여 주거환경 개선을 촉진할 수 있고 주변지역의 경관유지에 지장이 없는 지역

제39조제7항 중 “정비구역안에서는”을 “다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 지역에서는”으로 하고, 같은 항 제1호 및 제2호를 각각 다음과 같이 신설한다.

1. 「도시 및 주거환경정비법」 제2조제1호에 따른 정비구역 중 「서울특별시 도시 및 주거환경정비 조례」 제3조제1호에 따른 주택정비형 재개발구역
2. 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」 제2조제1항제3호에 따른 소규모주택정비사업 중 소규모재건축사업시행구역으로서 같은 법 제48조제2항 또는 제49조제1항 및 「도시 및 주거환경정비법」 제54조에 따라 용적률을 완화받는 경우

제39조제8항을 다음과 같이 한다.

⑧ 제2항부터 제4항까지 각각의 본문 규정에도 불구하고, 다음 각 호에 따라 건폐율 또는 층수·높이를 따로 정할 수 있다.

1. 주거환경개선사업을 위한 정비구역에서 정비계획을 수립 또는 변경하는 경우에는 토지 규모 및 지역 현황 등을 고려하여 제54조제1항에 따른 건폐율의 범위 및 4층 이하로서 16미터 이하의 범위에서 건폐율 및 층수·높이를 따로 정할 수 있다.
2. 저층의 양호한 주거환경을 조성하기 위해 지구단위계획을 수립하는 토지로서 지구단위계획을 통해 2층(8미터) 이하로 높이를 추가로 제한하여 건축

하는 경우(다만, 경사지붕으로 조성할 때의 지붕 높이와 층고 1.8미터 이하 다락의 층수는 높이 산정에서 제외한다)에는 토지 규모 및 지역 현황 등을 고려하여 제54조제1항에 따른 건폐율의 범위에서 건폐율을 따로 정할 수 있다.

부 칙

이 조례는 공포한 날부터 시행한다.

신 · 구조문대비표

현 행	개 정 안
<p>제39조(자연경관지구안에서의 건축제한)</p> <p>① (생 략)</p> <p>② 영 제72조제2항에 따라 자연경관 지구안에서 건축하는 건축물의 건폐율은 30퍼센트를 초과하여서는 아니된다.다만, 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 지역으로서 구청장이 시도시계획위원회의 심의를 거쳐 지정·공고한 구역안에서는 건폐율을 40퍼센트 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><u>〈신 설〉</u></p>	<p>제39조(자연경관지구안에서의 건축제한)</p> <p>① (현행과 같음)</p> <p>② ----- ----- ----- ----- ----- ----- -----.</p> <p>1. (현행과 같음)</p> <p>2. (현행과 같음)</p> <p>3. <u>「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」 제2조제1항제3호에 따른 소규모주택정비사업 중 소규모재</u></p>

현행	개정안
<p>지 않고 인접부지와 조화를 이룰 수 있는 지역</p> <p>2. 너비 25미터 이상 도로변에 위치하여 경관지구의 기능을 유지하면서 토지이용의 효율성 제고가 필요한 지역</p> <p>3. 「도시 및 주거환경정비법」 제2조 제3호에 따른 노후·불량 건축물이 밀집한 지역으로서 건축규제를 완화하여 주거환경 개선을 촉진할 수 있고 주변지역의 경관유지에 지장이 없는 지역</p> <p><u>〈신설〉</u></p> <p>⑤ ~ ⑥ (생략)</p> <p>⑦ 제4항 본문의 규정에 불구하고, <u>정비구역안에서는</u> 시도시계획위원회의 심의를 거쳐 건축물의 높이를 5층 이하</p>	<p>2. (현행과 같음)</p> <p>3. (현행과 같음)</p> <p>4. <u>「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」 제2조제1항제3호에 따른 소규모주택정비사업 중 소규모재건축사업시행구역으로서 건축규제를 완화하여 주거환경 개선을 촉진할 수 있고 주변지역의 경관유지에 지장이 없는 지역</u></p> <p>⑤ ~ ⑥ (현행과 같음)</p> <p>⑦ -----, 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 지역에서는 -----</p>

현행	개정안
<p>로서 20미터 이하로 할 수 있다.</p> <p><u><신설></u></p> <p><u><신설></u></p> <p><u>⑧ 제2항 및 제3항 본문의 규정에도 불구하고 자연경관지구 안의 토지로서 주거환경개선사업을 위한 정비구역 안에서는 토지 규모 및 지역 현황 등을 고려하여 제54조제1항에 따른 건폐율의 범위에서 정비계획(변경하는 경우를 포함한다)으로 건폐율을 따로 정할 수 있다.</u></p>	<p>-----.</p> <p><u>1. 「도시 및 주거환경정비법」 제2조제1호에 따른 정비구역 중 「서울특별시 도시 및 주거환경정비 조례」 제3조제1호에 따른 주택정비형 재개발구역</u></p> <p><u>2. 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특별법」 제2조제1항제3호에 따른 소규모주택정비사업 중 소규모재건축사업시행구역으로서 같은 법 제48조제2항 또는 제49조제1항 및 「도시 및 주거환경정비법」 제54조에 따라 용적률을 완화받는 경우</u></p> <p><u>⑧ 제2항부터 제4항까지 각각의 본문 규정에도 불구하고, 다음 각 호에 따라 건폐율 또는 층수·높이를 따로 정할 수 있다.</u></p>

