

# 서울특별시 도시계획 조례 일부개정조례안

의안 번호	428
----------	-----

제출년월일 : 2019년 2월 1일

제출자 : 서울특별시

## 1. 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

## 2. 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

### 3. 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

## 서울특별시 도시계획 조례 일부개정조례안

서울특별시 도시계획 조례 일부를 다음과 같이 개정한다.

제16조에 제4항을 다음과 같이 신설한다.

- ④ 영 제43조제3항에서 조례로 정하는 면적이란 5천제곱미터를 말한다.

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

제55조제4항제2호, 제3호 및 제4호가목 중 “기업형임대주택”을 각각 “공공지원민간임대주택”으로, “준공공임대주택”을 각각 “장기일반민간임대주택”으로 하고, 같은 조에 제22항을 다음과 같이 신설한다.

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

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

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

별표 3 중 제1호가목을 다음과 같이 하고, 제1호나목4) 중 “기업형 임대주택”을 “공공지원민간임대주택”으로 한다.

가. 주거용 외의 용도로 사용되는 부분의 면적(부대시설의 면적을 포함한다)은 전체 연면적의 20퍼센트(의무 비율) 이상으로 한다. 이때 주거용 외의 용도 비율(의무 비율)에서 「주택법 시행령」 제4조에 따른 준주택은 제외한다.

별표 3 중 제2호나목 및 다목을 각각 다목 및 라목으로 하고, 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.

별표 3 제2호다목(중전의 나목) 중 “가목”을 “가목 및 나목”으로 하고 같은 호 라목(중전의 다목) 중 “가목”을 “가목 및 나목”으로, “400퍼센트 이상으로”를 “가목 및 나목에서 정한 주거용 용적률 이상으로” 로 한다.

## 부칙

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·구조문대비표

현행	개정안
<p>제16조(지구단위 계획구역의 지정 대상) ① ~ ③ (생략)</p> <p><u>&lt;신설&gt;</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 공동주택. 다만, 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 경우는 그러하지 아니하다.</p> <p>가. (생략)</p> <p>나. 「공공주택 특별법」 제2조 제1호가목의 공공임대주택, 「민간임대주택에 관한 특별법」 제2조제4호의 <u>기업형임</u></p>	<p>제16조(지구단위 계획구역의 지정 대상) ① ~ ③ (현행과 같음)</p> <p><u>④ 영 제43조제3항에서 조례로 정하는 면적이란 5천제곱미터를 말한다.</u></p> <p>제35조(준공업지역안에서 건축할 수 없는 건축물) ----- ----- ----- -----.</p> <p>1. ----- ----- ----- ----- -----.</p> <p>가. (현행과 같음)</p> <p>나. ----- ----- ----- ----- <u>공공지</u></p>

현행	개정안
<p><u>대주택</u> 및 제5호의 <u>준공공임대주택</u>(단, 임대주택이 아닌 시설이 포함된 경우는 제외한다)</p>	<p><u>원민간임대주택</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, 「민간임대주택에 관한 특별법」 제2조제4호의 <u>기업형임대주택</u> 및 제5호의 <u>준공공임대주택</u>은 임대분과 임대분의 3분의1에 해당하는 용적률을 추가 허용할 수 있으며, 이 경우 용적률은 300퍼센트로 한다.</p>	<p>2. ----- ----- ----- ----- ----- <u>공공지원민간임대주택</u> ----- ----- <u>장기일반민간임대주택</u>----- ----- ----- ----- ----- -----.</p>



현행	개정안
<p style="text-align: center;"><u>대주택</u></p> <p>나. (생략)</p> <p>⑤ ~ ㉑ (생략)</p> <p><u>&lt;신설&gt;</u></p> <p>제68조의2(토지이용계획확인서 등 재 대상) 「토지이용규제 기본법 시행규칙」 제2조제2항제6호에 따른 지방자치단체가 도시계획조례로 정하는 토지이용 관련 정보란 다음 각 호와 같다.</p> <p>1. ~ 4. (생략)</p> <p><u>&lt;신설&gt;</u></p> <p>[별표3]</p> <p style="text-align: center;">상업지역내 주거복합건축물의 용도비율 및 용적률</p> <p>(제31조제1항제1호, 제32조제1항제2호, 제33조제1항제1호, 제55조제3항 관련)</p> <p>1. 상업지역 내에서 주거복합건물의 주거외 용도 비율</p>	<p style="text-align: center;"><u>일반민간임대주택</u></p> <p>나. (현행과 같음)</p> <p>⑤ ~ ㉑ (현행과 같음)</p> <p><u>㉒ 제1항제6호 규정에도 불구하고 준주거지역에서는 「공공주택 특별법」 제2조제1호가목에 따른 임대주택 추가 확보시(증가하는 용적률의 2분의1에 해당하는 용적률) 500퍼센트 이하로 한다.</u></p> <p>제68조의2(토지이용계획확인서 등 재 대상) ----- -----<u>제2조제2항제9호</u>----- ----- ----- -----.</p> <p>1. ~ 4. (현행과 같음)</p> <p>5. <u>「건축법 시행령」</u> <u>제31조제2항에 따라 구청장이 지정·고시한 건축선</u></p> <p>[별표3]</p> <p style="text-align: center;">상업지역내 주거복합건축물의 용도비율 및 용적률</p> <p>(제31조제1항제1호, 제32조제1항제2호, 제33조제1항제1호, 제55조제3항 관련)</p> <p>1. ----- -----</p>

현행	개정안
<p>가. 주거용 외의 용도로 사용되는 부분의 면적(부대시설의 면적을 포함한다)은 전체 연면적의 30퍼센트(의무 비율) 이상으로 한다[근린상업지역 및 법 제2조제3호에 따른 도시기본계획(생활권계획 포함)의 중심지체계 상 지구중심 이하에 해당하는 일반상업지역에서는 20퍼센트 이상으로 한다]. 이때 주거용 외의 용도 비율(의무 비율)에서 「주택법 시행령」 제4조에 따른 준주택은 제외한다.</p> <p>나. 가목에도 불구하고 다음의 어느 하나에 해당하는 경우에는 시도시계획위원회·도시재정비위원회 또는 시장정비사업심의위원회 등 해당 위원회의 심의를 거쳐 주거용 외의 용도로 사용되는 부분의 면적(부대시설의 면적을 포함한다)을 전체 연면적의 10퍼센트 이상으로 할 수 있다.</p> <p>1) ~ 3) (생략)</p>	<p>가. 주거용 외의 용도로 사용되는 부분의 면적(부대시설의 면적을 포함한다)은 전체 연면적의 20퍼센트(의무 비율) 이상으로 한다. 이때 주거용 외의 용도 비율(의무 비율)에서 「주택법 시행령」 제4조에 따른 준주택은 제외한다.</p> <p>나. ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- -----.</p> <p>1) ~ 3) (현행과 같음)</p>

현행	개정안
<p>4) 「<u>민간임대주택에 관한 특별법</u>」에 의한 <u>기업형임대주택</u> 공급촉진지구</p> <p>5) (생략)</p>	<p>4)----- ----- <u>공공지원민간임대주택</u> -----</p> <p>5) (현행과 같음)</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>2. ----- ----- ----- ----- ----- -----.</p>
<p>가. (생략)</p> <p><u>&lt;신설&gt;</u></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 제외한 일반상업지역은 600퍼센트 이하, 역사도심 내의 일반상업지역과 근린상업지역은 500퍼센트 이하로 한다.</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 이상으로</u> 할 수 있다.</p>	<p>다. <u>가목 및 나목</u>----- ----- ----- ----- ----- ----- -----</p> <p>1)·2) (현행과 같음)</p> <p>라. <u>가목 및 나목</u>----- ----- ----- ----- ----- ----- -----</p> <p>----- <u>가목 및 나목</u>에서 정한 주거용 용적률 <u>이상으로</u> -----.</p>

## 입법예고 결과

<b>입법예고결과 요약서</b>		
의견제출자	제 출 의 건	조 치 내 용
<p><b>【OO아파트 재건축 정비사업 운영위원회】</b></p>	<p>〈관련조문〉 별표 3 상업지역내 주거 복합건축물의 용도 비율 및 용적률</p> <p>〈제출의견〉</p> <p>① 상업지역의 비주거 비율 및 주거용 용적률 추가 완화 요청(비주거: 20%→10%, 주거용 용적률: 600%→700%)</p> <p>② 지구단위계획구역 내 세부계획 및 용적률도 적용토록 부칙 명기 요청(‘지구단위계획구역이라도 조례를 우선한다’)</p>	<p>〈검토결과〉 <b>미반영</b></p> <p>① 이번 도시계획조례 개정취지는 도심내 주택공급 활성화를 위해 한시적으로 상업·준주거지역의 용적률 완화하는 사항으로, 서울시의 상업지역 지정·관리방향인 업무·상업기능 도입을 통한 고용창출, 중심지 육성·기능 강화 등의 목적 및 준주거지역과의 형평성·차별성을 고려하여 추가 완화는 불가</p> <p>② 지구단위계획구역 내 기준/허용/상한용적률의 체계는 조례에서 정한 기준이하에서 정하되 세부기준은 당해 지역의 관리 방향을 고려하여 별도의 인센티브 운영 기준에 따름. 이에 조례 개정 취지를 감안하여 지구단위계획구역 내에서도 한시적으로 완화 적용 가능토록 일괄 재정비 추진 중</p>
<p><b>【금OO-서울시 영등포구】</b></p>	<p>〈관련조문〉 별표 3 상업지역내 주거 복합건축물의 용도 비율 및 용적률</p> <p>〈제출의견〉</p> <p>▶별표3 제2호 다목에 해당위원회 심의를 통해 주거용 용적률 완화 가능한 규정에 도시 및 주거환경정비법에 따른 주택 재건축사업도 포함하여 주택공급 효과를 증진토록 요청</p>	<p>〈검토결과〉 <b>미반영</b></p> <p>▶이번 도시계획조례 개정취지는 국토부 ‘수도권 주택공급 확대방안’ 발표 후 도심내 주택공급 활성화를 위해 한시적으로 상업·준주거지역의 용적률 완화하는 사항으로, 국토부의 ‘주택시장 안정화 방안 발표’ (17.8.2) 후 부동산 시장의 안정화를 위해 추진되고 있는 일련의 정책 방향성에도 재건축사업을 주거용 용적률 완화에 포함시키기는 어려움</p>

**입법예고결과 요약서**

의견제출자	제 출 의 건	조 치 내 용
<p><b>【경제정의실천 시민연합】</b></p>	<p>〈관련조문〉 도시계획조례 제55조 및 별표 3 상업지역내 주거복합건축물의 용도 비율 및 용적률</p> <p>〈제출의견〉</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▶ 상업·준주거지역의 용적률 완화를 통한 주택공급 확대 정책은 민간의 특혜를 제공해 이윤을 극대화하는 단편적이고 일회성 대책으로 도시계획조례 개정안 전면 수정 요청</li> <li>- 상업·준주거지역 용적률 완화 시 전체 공급 주택 중 50% 이상 공공임대주택 확보, 지자체가 기반시설 제공 및 원주민 재입주용 상가 확보 등</li> </ul>	<p>〈검토결과〉 미반영</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▶상업·준주거지역 주택공급 확대 방안은 주거용 사용부분의 용적률 상향 및 비주거 비율 하향을 통해 도심 내 고밀주거 개발 촉진으로 주택공급 활성화 유도하는 정책으로, 한시적(3년)으로 운영되며 지속적인 시장 동향 파악을 통해 시기 적절히 대응하고자 함</li> </ul>
<p><b>【김○○-서울시 종로구】</b></p>	<p>〈관련조문〉 도시계획조례 제55조 및 별표 3 상업지역내 주거복합건축물의 용도 비율 및 용적률</p> <p>〈제출의견〉</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▶상업지역 내 주거복합건축물의 용도비율 및 용적률 개정에 따라 지구단위계획구역의 용적률과 높이 완화에 대한 일괄조치 요망</li> </ul>	<p>〈검토결과〉 미반영</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▶현재 지구단위계획 구역 중 상업지역이 포함된 구역의 주거복합건축물 용적률에 대하여 일괄재정비 용역을 추진('19년 상반기 절차 진행 예정) 중에 있으며, 높이 변경에 대해서는 주변과의 관계성 등을 고려하여 별도 절차 이행 필요</li> </ul>

## 입법예고결과 요약서

의견제출자	제 출 의 건	조 치 내 용
<b>【서울시 주택정책과】</b>	<p>〈관련조문〉 도시계획조례 제55조</p> <p>〈제출의견〉</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▶ 「민간임대주택에 관한 특별법」 제 21조 일부개정에 따라 ‘공공지원 민간임대주택’의 경우에만 용적률 완화 등 특례적용이 가능하므로, 해당 조항에서 ‘준공공임대주택’은 삭제 필요</li> <li>- 현재 준공업지역 내 임대주택 건설 시 용적률 250%→300% 완화</li> </ul>	<p>〈검토결과〉 미반영</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▶ 해당 조항은 ‘08. 7월 서민주택의 안정적인 공급을 유도하기 위해 준공업지역 내 임대주택을 건립할 경우 용적률을 완화(250%→300%)한 사항으로, 「민특법」에 따라 법적용적률 상한까지 완화하는 조항과는 무관한 사항임</li> </ul>
<b>【서울시 공동주택과】</b>	<p>〈관련조문〉 도시계획조례 제55조</p> <p>〈제출의견〉</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▶ 공공임대주택 추가확보에 따른 용적률 완화 조항과 관련하여, 공공임대주택의 공급과 인수에 대한 명확한 기준이 없으므로, 「도시 및 주거환경정비법」 조항 인용 필요</li> <li>- 도정법 제55조 : 사업시행자가 시·도지사에게 공급하는 소형주택의 경우, 공급가격은 공공건설 임대주택의 표준건축비로 하고, 부속토지는 인수자에게 기부채납한 것으로 본다</li> </ul>	<p>〈검토결과〉 미반영</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▶ 같은 조 제14항에 따라 이미 공공임대주택 등 확보를 위한 추가 용적률 부여 제도를 운영 중인 바, 임대주택 공급 및 인수와 관련한 분쟁은 발생치 않을 것으로 예상됨</li> </ul>

서울특별시 도시계획 조례 일부개정조례안  
비용추계서 미첨부 사유서

1. 비용발생 요인

해당없음

2. 미첨부 근거 규정(제3조제1항에 해당하는지 표시)

「서울특별시 의안의 비용 추계에 관한 조례」 제3조에 따른 비용추계서 제출 범위에 해당하지 않음

제3조(비용추계서의 제출 범위)

제3조(비용추계서의 제출 범위) ① 의원·위원회·시장·교육감이 비용을 수반하는 의안을 발의·제안 또는 제출하는 경우에는 비용추계서를 첨부하여야 한다. 다만, 의안이 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 그러하지 아니하다.

1. 예상되는 비용이 연평균 5억원 미만이거나 한시적인 경비로서 총 10억원 미만인 경우

3. 미첨부 사유

「서울특별시 도시계획 조례 일부개정조례안」은 준주거지역의 용적률 및 상업지역내 주거복합건축물의 용도비율 및 용적률 규정을 완화하고 상위 법령 개정에 따른 조례상 용어를 변경하는 등의 내용으로 비용이 소요되지 않음

4. 작성자

도시계획과 정성훈(02-2133-8324)