

서울특별시 도시계획 조례 일부개정조례안

의안 번호	807
----------	-----

제출년월일 : 2015년 10월 30일

제출자 : 서울특별시장

1. 제안이유

국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령 등 관련 법령 개정 사항과 규제개선 사항을 반영하기 위하여 서울특별시 도시계획 조례를 일부 개정하고자 함

2. 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 법령개정사항 반영하여 자치법규를 정비함(안 제55조, 제55조의2)

3. 참고사항

가. 관계법령 : 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 및 같은 법 시행령

나. 예산조치 : 해당사항 없음

다. 협의사항

(1) 법무담당관(규제심사): 신설·강화규제 없음

(2) 민관협력담당관(위원회): 해당사항 없음

(3) 예산담당관(비용추계): 해당사항 없음

(4) 감사담당관(부패영향평가): 원안동의

(5) 여성정책담당관(성별영향분석평가): 원안동의

(6) 갈등조정담당관(공공갈등진단): 갈등없음

라. 기 타

(1) 입법예고(2015. 6.18.~ 7. 8.) 결과 : 미반영(별첨)

(2) 신·구조문 대비표: 별첨

(3) 비용추계 등 자료: 미첨부 사유서 별첨

서울특별시 도시계획 조례 일부개정조례안

서울특별시 도시계획 조례 일부를 다음과 같이 개정한다.

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.

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 건축물 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
- ① 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.

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>제20조 (허가를 받지 아니하여도 되는 경미한 행위) 영 제53조의 단서에 따라 개발행위의 허가를 받지 아니하여도 되는 경미한 행위는 다음 각 호와 같다.</p> <p>1. 무게가 30톤 이하, 부피가 30세제곱미터 이하 및 수평투영면적이 15제곱미터 이하인 공작물을 설치하는 행위</p> <p>2. ~ 3. (생략)</p> <p>제22조(이행보증금 등)</p> <p>① (생략)</p> <p>② 영 제59조제2항에 따라 이행보증금은 개발행위에 소요되는 총공사비의 20퍼센트에 해당하는 금액으로 한다.</p> <p>③~⑤ (생략)</p> <p>10~13. (생략)</p> <p>제45조 (건축물의 높이)</p> <p>① 영 제73조제2항에 따라 미관지구안에서 건축하는 건축물의 높이는 다음 각 호와 같다.</p> <p>1. 역사문화미관지구 : 4층 이하</p> <p>2. 조망가로미관지구 : 6층 이하</p> <p>② ~ ③ (생략)</p>	<p>제20조 (허가를 받지 아니하여도 되는 경미한 행위) (현행과 같음) -----</p> <p>-----</p> <p>-----.</p> <p>1. -----</p> <p>----- 30제곱미터</p> <p>-----</p> <p>2. ~ 3. (현행과 같음)</p> <p>제22조(이행보증금 등)</p> <p>① (현행과 같음)</p> <p>② -----</p> <p>----- 필요한 총공사비의 20퍼센트(산지에서의 개발행위의 경우 「산지관리법」 제38조에 따른 복구비를 합하여 총공사비의 20퍼센트 이내) -----</p> <p>③~⑤ (현행과 같음)</p> <p>10~13. (생략)</p> <p>제45조 (건축물의 높이)</p> <p>① -----</p> <p>----- 건축물(하나의 대지에 미관지구가 걸치는 경우 미관지구 안 또는 미관지구에 걸치는 건축물만 해당한다. 이하 이 조에서 같다.) -----.</p> <p>1. ~ 2. (현행과 같음)</p> <p>② ~ ③ (현행과 같음)</p>

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 때에는 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〉

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 -----

----- 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 경우

〈신 설〉

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

[별표 1] 개발행위허가 기준(제24조 관련)

1. (생 략)
2. 개발행위별 검토사항
라. 토지분할
(2) 「건축법」 제57조제1항에 따른 분
할제한면적(이하 이 칸에서 “분할
제한면적”이라 한다) 미만으로 분
할하는 경우에는 다음 어느 하나에
해당할 것
(라) 토지이용상 불합리한 토지경계선
을 시정하여 해당 토지의 효용을

에는 기부하는 시설의 연면적의 2배 이
하 범위에서 영 제42조의2제2항 및 제46
조제1항에 따라 용적율을 완화하여 추가
건축할 수 있다. 다만, 해당 용적율은 다
음 각 호의 기준을 초과할 수 없다.

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

㉑ 영 제85조제10항제3호에 따라 도시
계획 조례가 정하는 사회복지시설이란
「도시·군계획시설의 결정·구조 및 설
치기준에 관한 규칙」 제107조에 따른 사
회복지시설을 말한다.

제55조의2 (기존의 건축물에 대한 특례)
영 제93조제6항에 따라 “대기오염물질발
생량 또는 폐수배출량이 증가하지 아니
하는 경우”-----

[별표 1] 개발행위허가 기준(제24조 관련)

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

(라) (현행과 같음)

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 합병한 후의 면적이 분할제한면적에 미달되지 아니할 것

- 3) -----
----- 분할된 토지
중 하나를 제외한 나머지 분할
된 토지-----

입법예고 결과 요약서

의견제출자	분 야 별	제 출 의 건	검 토 결 과
은평구 (도시계획과)	개발행위허가 기준	<p>○ 인명구조에 필요하여 공공기관에서 설치하는 가설 건축물의 경우 비오톱1등급지에도 설치</p> <p>- (당초) (4) 제4조 제4항의도시생태현황 조사결과 비오톱유형평가 1등급이고 개별비오톱평가1등급으로 지정된 부분은 보전하여야 한다</p> <p>→ (조정) (4) 제4조 제4항의도시생태현황 조사결과 비오톱유형평가 1등급이고 개별비오톱평가1등급으로 지정된 부분은 보전하여야 한다. (단, 인명구조에 필요하여 공공기관에서 설치하는 가설건축물 제외)</p>	<p>○ 미반영</p> <p>- 국토계획법 제56조제4항제1호 규정에 재해복구나 재난수습을 위한 응급조치의 경우 개발행위허가를 받지 아니하고 설치할 수 있음</p>
강서구 (도시계획과)	공항시설보호 지구	<p>○ 공항시설보호지구 안에서 「신에너지 및 재생에너지 개발·이용·보급 촉진법」 제2조2호에 따른 태양에너지·연료전지·지열에너지·수소에너지를 이용한 발전소 허용</p> <p>- (당초) 3. 「건축법 시행령」 별표 1 제25호의 발전시설(지역난방을 위한 열병합발전소를 제외한다)</p> <p>→ (조정) 3. ----- ----- (「신에너지 및 재생에너지 개발·이용·보급 촉진법」 제2조2호에 따른 태양에너지·연료전지·지열에너지·수소에너지를 이용한 발전소와 지역난방을 위한 열병합발전소는 제외한다)</p>	<p>○ 미반영</p> <p>- 이번 입법예고 한 사항이 아님</p> <p>※ 공항시설보호지구내 행위제한 관련 사항은 의원입법 발의되어 처리중임</p>

도시계획 조례 일부개정조례안 비용추계서 미첨부 사유서

1. 비용발생 요인

동 개정안은 별도 비용발생 요인이 없음

2. 미첨부 근거 규정

의안의 비용 추계에 관한 조례 제3조 제1호에 따라 비용추계서 작성을 생략할 수 있는 경우에 해당

3. 미첨부 사유

개발행위허가, 미관지구 등의 기준을 완화하고, 자치입법의 정확성 향상을 위하여 관계 법령개정사항 반영하는 등의 내용으로 추가적으로 발생하는 비용이 없음

4. 작성자

고경곤 주무관 (2133-8324)