

서울특별시 도시계획 조례 일부개정조례안(대안)

의안 번호	1629
----------	------

제안연월일 : 2020. 6.18.
제안자 : 도시계획관리위원장

1. 대안의 제안경위

- 장상기 의원이 발의한 의안번호 404번 서울특별시 도시계획 조례 일부개정조례안, 장상기 의원이 발의한 의안번호 1307번 같은 조례 일부개정조례안, 고병국 의원이 발의한 의안번호 1386번 같은 조례 일부개정조례안, 김용연 의원이 발의한 의안번호 1423번 같은 조례 일부개정조례안, 고병국 의원이 발의한 의안번호 1559번 같은 조례 일부개정조례안, 서울특별시장이 제출한 의안번호 1575번 같은 조례 일부개정조례안, 이들 6건의 조례안을 각각 본회의에 부의하지 아니하고, 이를 통합·조정하여 위원회 대안으로 제안하기로 함.

2. 대안의 제안이유

- 주민의견 청취 관련 우편 통보 대상자를 확대하고 도시계획위원회 심의자료 공개 규정을 마련하여 시민의 알 권리를 높이고, 자연경관지구 건폐율 및 층수 규제를 완화하여 자연경관지구 정주환경 개선을 도모하며, 지구단위계획과 관련된 사항을 전반적으로 정비하고, 자치구 권한위임 사무를 조정하며, 도시계획

시설 세부시설조성계획의 경미한 변경 범위를 규정하고, 인용조항·문구 등을 정비함.

3. 대안의 주요내용

- 기반시설 또는 도시계획사업에 관한 도시관리계획 입안시 주민의견 청취 관련 사항을 우편 등으로 통보하는 대상자를, 대상지의 주민 뿐 아니라 대상지 인근 주민들까지 확대함(안 제7조제1항)
- 도시계획위원회 및 도시건축공동위원회의 회의록 공개방법을 기존의 '열람' 외에도 '사본을 제공'하는 방법을 추가하며, 회의록 중 심의자료는 심의결과에 상관없이 심의 후 바로 공개토록 함(안 제61조)
- 자연경관지구에서 소규모 토지의 경우 또는 단독주택을 건축하는 경우에는 건폐율 40%로 완화하고, 건폐율 40%·높이 4층 또는 높이 5층으로 완화할 수 있는 대상에 소규모재건축사업을 시행하려는 지역을 추가하며 관련하여 시도시재생위원회가 심의할 수 있도록 하고, 주거환경개선사업 정비계획 또는 2층 높이제한이 있는 지구단위계획에 건폐율 또는 높이를 따로 정할 수 있도록 함(안 제39조)
- 용적률 완화 및 경관지구 건축선 후퇴부분 관리에 지구단위계획 고시를 추가하고, 자치구 도시건축공동위원회 설치 및 운영을 의무화하며, 시 도시건축공동위원회의 권한과 기능을 명시하는 등 지구단위계획과 관련된 사항을 정비함(안 제46조, 제55조, 제63조)

- 자치구에 위임된 지구단위계획 변경 사무에 차량출입 불허구간 변경 및 건축물 권장용도 변경을 추가하는 등 지구단위계획 및 개발행위 관련한 자치구 권한위임 사무를 조정함(안 제68조 관련 별표4)
- 도시계획시설 세부시설조성계획의 경미한 변경 범위를 규정하고, 상위법령 및 관계법령 개정 등에 따른 인용조항 또는 인용 문구를 정비함(안 제10조의2)

서울특별시 도시계획 조례 일부개정조례안

서울특별시 도시계획 조례 일부를 다음과 같이 개정한다.

제7조제1항 중 “등기부에 표기된 토지 및 건물소유자(세입자 포함)에게”를 “다음 각 호에 해당하는 자에 대해서는”으로 하고, 같은 항에 제1호부터 제3호까지를 다음과 같이 신설한다.

1. 등기부에 표기된 토지 및 건물 소유자(세입자 포함)
2. 도시관리계획 입안·변경 대상지에 접한 대지 및 건물 소유자(세입자 포함)
3. 20m 이하 도로에 접한 경우 도로 반대편에 접한 대지 및 건물 소유자(세입자 포함)

제10조의2를 다음과 같이 신설한다.

제10조의2(도시계획시설의 세부시설조성계획) 영 제25조제3항제3호에서 “도시·군계획조례로 정하는 범위 이내의 변경”이란 “50퍼센트 미만의 변경”을 말한다. 다만, 이 경우에도 법 제113조에 따른 서울특별시도시계획위원회(이하 “시도시계획위원회”라 한다) 또는 법 제30조제3항 단서에 따른 서울특별시도시건축공동위원회(이하

“시공동위원회”라 한다)에 자문을 할 수 있다.

제16조제2항 중 “제1항 각 호 또는 영 제43조제4항 각 호의 어느 하나에 해당하는 지역안에서 토지소유자”를 “토지소유자”로 한다.

제17조제1항 중 “법 제113조에 따라 설치된 서울특별시도시계획위원회(이하 “시도시계획위원회”라 한다)“를 ”시도시계획위원회 또는 시공동위원회“로 하고, 같은 조 제2항 중 ”시도시계획위원회“를 “시도시계획위원회 또는 시공동위원회”로 한다.

제18조제1항 중 “영 제25조제2항에 따른 공동위원회(이하 “공동위원회”라 한다)“를 ”해당 공동위원회“로 하고, 같은 조 제2항 중 ”시구도시계획위원회 또는 공동위원회“를 “해당 도시계획위원회 또는 공동위원회”로 한다.

제19조의3제1항 각 호 외의 부분 중 “기반시설”을 “공공시설등”으로 하고, 같은 항 제3호 중 “1호 및 2호”를 “제1호 및 제2호”로, “기반시설”을 “공공시설등”으로, “시도시계획위원회”를 “시도시계획위원회 또는 시공동위원회”로 한다.

제19조의3제2항 각 호 외의 부분 중 “기반시설”을 “공공시설등”으로 한다.

제19조의3제3항 각 호 외의 부분 중 “기반시설”을 “공공시설등”으로 하고, 같은 항 제1호 및 제3호 중 “기반시설”을 “공공시설등”으로 한다.

제39조제2항 각 호 외의 부분 중 “아니된다.다만”을 “아니된다. 다만”으로 하고, “시도시계획위원회”를 “시도시계획위원회 또는 시도시재생위원회(소규모재건축사업을 시행하려는 지역에 한한다)”으로 하며, 같은 항 제3호를 다음과 같이 신설한다.

3. 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」 제2조제1항제3호에 따른 소규모주택정비사업 중 소규모재건축사업을 시행하려는 지역으로서 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.

제39조제4항 각 호 외의 부분 중 “한다.다만”을 “한다. 다만”으로 하고, “시도시계획위원회”를 “시도시계획위원회 또는 시도시재생위원회(소규모재건축사업을 시행하려는 지역에 한한다)”으로 하며, 같은 항 제4호를 다음과 같이 신설한다.

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

제39조제7항 중 “정비구역안에서는 시도시계획위원회”를 “다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 지역에서는 시도시계획위원회 또는 시도시재생위원회(소규모재건축사업을 시행하려는 지역에 한한다)”로 하고, 같은 항 제1호 및 제2호를 다음과 같이 각각 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 소규모재건축사업을 시행하려는 지역으로서 같은 법 제48조제2항 또는 제49조제1항에 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 범위

에서 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 건축하는 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.

제46조 각 호 외의 부분 중 “영 제72조제3항”을 “영 제72조제2항”으로 하고, 제4호를 다음과 같이 한다.

4. 보행자의 편익 또는 가로미관 향상을 위하여 공간이용계획을 수립하여 지구단위계획으로 고시한 경우 또는 허가권자가 해당 도시계획위원회의 심의를 거친 때

제54조제2항 각 호 외의 부분 중 “영 제84조제3항”를 “영 제84조제4항”으로 하고, 같은 항 제3호 중 “지방산업단지”를 “일반산업단지”로 하며, 같은 조 제6항 중 “영 제84조제4항”을 “영 제84조제5항”으로 하고, 같은 조 제7항 중 “제55조제11항”을 “제55조제12항”으로 하며, 같은 조 제8항 중 “영 제84조제5항제1호”를 “영 제84조제6항제1호”로 하고, 같은 조 제11항 각 호 외의 부분 중 “영 제84조제5항제5호”를 “영 제84조제6항제5호”로 하며 같은 항 제2호 중 “제2조제2항”을 “제2조제3항”으로, “제3항”을 “제4항”으로 하

고, 같은 조 제12항 각 호 외의 부분 중 “영 제84조제7항”을 “영 제84조제8항”으로 한다.

제55조제5항, 제12항, 제15항, 제17항, 제18항 각 호 외의 부분, 제23항 각 호 외의 부분 중 “시도시계획위원회의”를 “지구단위계획으로 고시하거나 시도시계획위원회의”으로 하고, 같은 조 제20항 각 호 외의 부분 중 “영 제42조의2제2항 및 46조제1항”을 “영 제42조의3제2항 및 제46조제1항”으로, “용적율 을”을 “용적률을”로 한다.

제61조제2항 각 호 외의 부분 중 “회의록의”를 “회의록 및 심의자료의”로 하고, 같은 항 제4호를 다음과 같이 신설한다.

4. 제1호부터 제3호까지의 규정에도 불구하고 심의자료는 심의결과에 상관없이 심의 후 바로 공개한다. 다만, 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 경우는 그러하지 아니하다.

가. 부동산 투기 유발 등 공익을 현저히 해칠 우려가 있다고 인정하는 경우

나. 심의·의결의 공정성을 침해할 우려가 있다고 인정되는 이름·주민등록번호·직위 및 주소 등 특정인임을 식별할 수 있는 정보

다. 의사결정과정 또는 내부검토회정에 있는 사항으로서 공개될 경우 업무의 공정한 수행에 현저한 지장을 초래한다고 인정할 만한 상당한 이유가 있는 경우

제61조제3항 중 “회의록의 공개는 열람의”를 “회의록 및 심의자료의 공개는 열람 또는 사본을 제공하는”으로 한다.

제63조제1항 중 “제57조제2항, 제6항”을 “제57조제4항”으로 하고, 같은 조 제2항 중 “제68조제1항”을 “구청장은 제68조제1항”으로, “필요한 경우 자치구 공동위원회를 설치하여 운영할 수 있다”를 “자치구 공동위원회를 설치하여 운영하여야 한다”로 한다.

제63조의2제2항 중 “시도시계획위원회”를 “시도시계획위원회 또는 시공동위원회”로 한다.

제64조제2항제3호 각 목 외의 부분 중 “조사연구”를 “조사연구 및 상정안건 검토”로 하고, 같은 호 마목을 다음과 같이 신설한다.

마. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제25조제2항에 따른
서울특별시도시건축공동위원회

[별표 3]제1호나목1) 중 “도시환경정비구역”을 “도시정비형 재개발 구역”으로 한다.

[별표 4]제4호 각 목 외의 부분 중 “단, 특별계획구역내에서 시장이 결정한 지구단위계획의 변경결정”을 “다만, 특별계획구역”으로 하고, 같은 호 차목 중 “(신설, 폐지를 포함한다)”를 “(신설, 폐지를 포함한다)과 그 위치변경에 따른 차량출입 불허구간의 변경”으로 하며, 같

은 호 리목을 다음과 같이 신설한다.

러. 건축물 권장용도의 변경

[별표 4]제4의2호를 다음과 같이 한다.

4의2. 특별계획구역에 대한 지구단위계획 결정 범위에서의 세부개발계획 결정 및 변경에 관한 사무(용도지역·용도지구의 변경결정이 수반되거나 시장이 하는 건축허가, 시의 사업승인 대상과 시 건축위원회 심의 대상은 제외)

[별표 4]제6호 각 목 외의 부분 중 “도시계획시설 및 지구단위계획 구역”을 “도시계획시설, 지구단위계획구역 및 법 제26조제1항에 따라 주민이 입안을 제안한 지구단위계획”으로 하고, 같은 호 나목을 삭제한다.

[별표 4]제8호 각 목 외의 부분 중 “조례에서 정한 시도시계획위원회 심의대상에 대한 심의”를 “제21조제3항의 사무”로 한다.

부 칙

이 조례는 공포한 날부터 시행한다. 다만, 제63조제2항의 개정규정은 공포한 날부터 6개월이 경과한 날부터 시행한다.

현행	개정안
<p><신설></p> <p>② ~ ⑥ (생략)</p> <p><신설></p> <p>제16조(지구단위 계획구역의 지정 대상) ① (생략)</p> <p>② 시장은 <u>제1항 각 호 또는 영 제43조제4항 각 호의 어느 하나에 해당하는 지역안에서 토지소유자</u></p>	<p><u>에 접한 대지 및 건물 소유자(세입자 포함)</u></p> <p>3. <u>20m 이하 도로에 접한 경우 도로 반대편에 접한 대지 및 건물 소유자(세입자 포함)</u></p> <p>② ~ ⑥ (현행과 같음)</p> <p><u>제10조의2(도시계획시설의 세부시설조성계획) 영 제25조제3항제3호에서 “도시·군계획조례로 정하는 범위 이내의 변경”이란 “50퍼센트 미만의 변경”을 말한다. 다만, 이 경우에도 법 제113조에 따른 서울특별시도시계획위원회(이하 “시도계획위원회”라 한다) 또는 법 제30조제3항 단서에 따른 서울특별시도시건축공동위원회(이하 “시공동위원회”라 한다)에 자문을 할 수 있다.</u></p> <p>제16조(지구단위 계획구역의 지정 대상) ① (현행과 같음)</p> <p>② ----- <u>토지소유자</u> -----</p> <p>-----</p> <p>-----</p>

현행	개정안
<p>등이 공동주택(아파트에 한한다)을 건축하려는 경우, 그 규모 등이 규칙으로 정하는 범위 또는 지역에 해당하는 때에는 해당 공동주택 건축예정부지를 지구단위계획구역으로 지정하여야 한다. 다만, 다른 법률에 의하여 해당 지역에 토지이용 및 건축에 관한 계획이 수립되어 있는 경우에는 그러하지 아니하다.</p>	<p>----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- -----.</p>
<p>③ ~ ④ (생략)</p>	<p>③ ~ ④ (현행과 같음)</p>
<p>제17조(도시계획위원회의 자문)</p>	<p>제17조(도시계획위원회 등의 자문)</p>
<p>①시장은 지구단위계획구역을 지정하려는 때에는 법 제28조에 따른 주민의견을 청취하기 전에 지정의 타당성 여부 등에 대하여 법 제113조에 따라 설치된 <u>서울특별시도시계획위원회</u>(이하 “<u>시도시계획위원회</u>”라 한다)에 자문을 할 수 있다.</p>	<p>① ----- ----- ----- ----- <u>시도시계획위원회 또는 시공동위원회</u> ----- ----- -----.</p>
<p>②제1항에 따라 <u>시도시계획위원회</u>에 자문하려는 때에는 구역지정을 위한 기초조사결과 및 개략적인 구역의 지정구상계획을 제출하여야 한다.</p>	<p>② ----- <u>시도시계획위원회 또는 시공동위원회</u> ----- ----- ----- -----.</p>

현행	개정안
<p>제18조(지구단위계획의 경미한 사항의 처리 등) ① 시장은 영 제25조제4항 각 호의 어느 하나에 해당하는 지구단위계획을 변경하는 경우에는 영 제25조제4항 각 호 외의 부분 후단에 따라 <u>영 제25조제2항에 따른 공동위원회(이하 “공동위원회”라 한다)</u>의 심의를 거치지 아니하고 변경할 수 있다.</p> <p>② 영 제25조제4항 각 호의 어느 하나에 해당하는 경미한 사항의 변경함에 있어 <u>시 구도시계획위원회 또는 공동위원회</u>의 심의를 거쳐 처리하는 경우 동 위원회는 해당 지구단위계획의 수립취지에 반하지 아니하는 범위안에서 조건을 붙여 의결할 수 있다.</p>	<p>제18조(지구단위계획의 경미한 사항의 처리 등) ① ----- ----- ----- ----- ----- <u>해당 공동위원회</u>----- ----- -----.</p> <p>② ----- ----- ----- <u>해당 도시계획위원회 또는 공동위원회</u>----- ----- ----- ----- -----.</p>
<p>제19조의3(대규모 시설이전지 등에 대한 지구단위계획 수립) ① 영 제42조의3제2항제13호, 제14호에 따른 관할 시·군·구 내 <u>기반시설</u>이 취약한 지역은 다음 각 호의 지역을 말한다.</p> <p>1. ~ 2. (생략)</p>	<p>제19조의3(대규모 시설이전지 등에 대한 지구단위계획 수립) ① ----- ----- ----- <u>공공시설등</u>----- ----- -----.</p> <p>1. ~ 2. (현행과 같음)</p>

현행	개정안
<p>3. <u>1호 및 2호</u>의 어느 하나에 해당하지 않는 지역중 <u>기반시설</u>이 부족하여 지원이 필요하다고 <u>시도시계획위원회</u>에서 인정하는 지역</p> <p>② 영 제42조의3제2항제14호에 따른 <u>기반시설</u>의 설치비용의 효율적 관리를 위하여 시장은 별도의 기금을 설치할 수 있으며, 그 기금의 사용 용도는 다음 각 호와 같다.</p> <p>1. ~ 4. (생략)</p> <p>③ 영 제42조의3제2항제15호에 따른 <u>기반시설</u> 설치내용, <u>기반시설</u> 설치비용에 대한 산정방법 및 구체적인 운영기준은 다음 각 호와 같다.</p> <p>1. 도시관리계획의 변경에 따른 구체적인 개발계획과 그에 따른 <u>기반시설</u>의 설치 제공 또는 <u>기반시설</u> 설치를 위한 비용 제공 등(이하 “<u>공공기여</u>”라 한다.)을 도시관리계획 결정권자와 사전에 협의하여 인정된 경우에 한하여 협의된 내용을 바탕으로 수립할 것.</p> <p>2. (생략)</p>	<p>3. <u>제1호 및 제2호</u>----- ----- <u>공공시설등</u>----- ----- <u>시도시계획위원회</u> <u>회 또는 시공동위원회</u>-----</p> <p>② ----- <u>공공시설등</u>----- ----- ----- -----.</p> <p>1. ~ 4. (현행과 같음)</p> <p>③ ----- <u>공공시설등</u> ----- <u>공공시설등</u> -- ----- -----.</p> <p>1. ----- ----- <u>공공</u> <u>시설등</u>----- <u>공공시설등</u> ----- ----- ----- -----</p> <p>2. (현행과 같음)</p>

현행	개정안
<p>3. 공공기여 내용 중 <u>기반시설</u> 설치비용의 산정은 제19조의2(공공시설 설치비용 및 부지가액 산정 방법)를 적용한다.</p> <p>4. (생략)</p>	<p>3. ----- <u>공공시설등</u> ----- ----- ----- -----.</p> <p>4. (현행과 같음)</p>
<p>제39조(자연경관지구안에서의 건축제한) ① (생략)</p> <p>② 영 제72조제2항에 따라 자연경관지구안에서 건축하는 건축물의 건폐율은 30퍼센트를 초과하여서는 <u>아니된다.다만</u>, 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 지역으로서 구청장이 <u>시도시계획위원회의</u> 심의를 거쳐 지정·공고한 구역안에서는 건폐율을 40퍼센트 이하로 할 수 있다.</p>	<p>제39조(자연경관지구안에서의 건축제한) ① (현행과 같음)</p> <p>② ----- ----- ----- <u>아니된다. 다만</u>, ----- ----- <u>시도시계획위원회 또는 시도시재생위원회(소규모재건축사업을 시행하려는 지역에 한한다)</u>----- -----.</p>
<p>1. 너비 25미터 이상인 도로변에 위치하여 경관지구의 기능을 유지하면서 토지이용의 효율성 제고가 필요한 지역</p> <p>2. 「도시 및 주거환경정비법」 제2조제3호에 따른 노후·불량건축</p>	<p>1. (현행과 같음)</p> <p>2. (현행과 같음)</p>

현행	개정안
<p>물이 밀집한 지역으로서 건축규제 완화하여 주거환경 개선을 촉진할 수 있고 주변지역의 경관유지에 지장이 없는 지역</p> <p><u><신 설></u></p> <p>③ 제2항 본문의 규정에도 불구하고 자연경관지구안의 토지로서 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 건폐율을 40퍼센트 이하로 할 수 있다.</p> <p>1. 2000년 7월 1일 이전에 대지면적 330제곱미터 미만인 토지로서 바닥면적 132제곱미터 미만인 경우</p> <p>2. 저층의 양호한 주거환경을 조성</p>	<p>3. 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」 제2조제1항제3호에 따른 소규모주택정비사업 중 소규모재건축사업을 시행하려는 지역으로서 건축규제를 완화하여 주거환경 개선을 촉진할 수 있고 주변지역의 경관유지에 지장이 없는 지역</p> <p>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.</p> <p><u><삭 제></u></p> <p><u><삭 제></u></p>

현행	개정안
<p><u>하기 위해 지구단위계획을 수립하는 토지로서 지구단위계획을 통해 2층(8미터)이하로 높이를 추가로 제한하여 건축하는 경우 (다만, 경사지붕으로 조성할 때의 지붕 높이와 층고 1.8미터 이하 다락의 층수는 높이 산정에서 제외한다)</u></p> <p>④ 영 제72조제2항에 따라 자연경관지구안에서 건축하는 건축물의 높이는 3층 이하로서 12미터 이하로 하여야 <u>한다.다만, 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 지역으로서 구청장이 시도시계획위원회의 심의를 거쳐 지정·공고한 구역 안에서는 건축물의 높이를 4층 이하로서 16미터 이하로 할 수 있다.</u></p> <p>1. 인접지역과 높이차이가 현저하여 높이제한의 실효성이 없는 지역으로서 건축규제를 완화하여도 조망축을 차단하지 않고 인접부지와 조화를 이룰 수 있는 지역</p> <p>2. 너비 25미터 이상 도로변에 위</p>	<p>④ ----- ----- ----- ----- 한다. 다만, ----- ----- ----- <u>시도시계획위원회</u> <u>또는 시도시재생위원회(소규모재건축사업을 시행하려는 지역에 한한다)</u>----- -----.</p> <p>1. (현행과 같음)</p> <p>2. (현행과 같음)</p>

현행	개정안
<p>치하여 경관지구의 기능을 유지하면서 토지이용의 효율성 제고가 필요한 지역</p> <p>3. 「도시 및 주거환경정비법」 제2조제3호에 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, 정비구역안에서는 시도시계획위원회의 심의를 거쳐 건축물의 높이를 5층 이하로서 20미터 이하로 할 수 있다.</p>	<p>3. (현행과 같음)</p> <p>4. 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」 제2조제1항제3호에 따른 소규모주택정비사업 중 소규모재건축사업을 시행하려는 지역으로서 건축규제를 완화하여 주거환경 개선을 촉진할 수 있고 주변지역의 경관유지에 지장이 없는 지역</p> <p>⑤ ~ ⑥ (현행과 같음)</p> <p>⑦ -----, 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 지역에서는 시도시계획위원회 또는 시도시재생위원회(소규모재건축사업을 시행하려는 지역에 한한</p>

현행	개정안
<p data-bbox="172 501 336 539"><신 설></p> <p data-bbox="172 860 336 898"><신 설></p> <p data-bbox="172 1352 788 1928">⑧ 제2항 및 제3항 본문의 규정에 도 불구하고 자연경관지구 안의 토지로서 주거환경개선사업을 위 한 정비구역 안에서는 토지 규모 및 지역 현황 등을 고려하여 제54 조제1항에 따른 건폐율의 범위에 서 정비계획(변경하는 경우를 포 함한다)으로 건폐율을 따로 정할 수 있다.</p>	<p data-bbox="842 344 1430 383">다)----- -----.</p> <p data-bbox="847 501 1430 808">1. 「도시 및 주거환경정비법」 제2 조제1호에 따른 정비구역 중 「서울특별시 도시 및 주거환경 정비 조례」 제3조제1호에 따른 주택정비형 재개발구역</p> <p data-bbox="847 860 1430 1301">2. 「빈집 및 소규모주택 정비에 관 한 특별법」 제2조제1항제3호에 따른 소규모주택정비사업 중 소 규모재건축사업을 시행하려는 지 역으로서 같은 법 제48조제2항 또는 제49조제1항에 따라 용적률 을 완화받는 경우</p> <p data-bbox="810 1352 1430 1592">⑧ 제2항부터 제4항까지 각각의 본 문 규정에도 불구하고, 다음 각 호에 따라 건폐율 또는 층수·높이 를 따로 정할 수 있다.</p>

현행	개정안
<p><신설></p> <p><신설></p> <p>제46조(건축선 후퇴부분 등의 관리) 영 제72조제3항에 따라 시가지 경관지구·역사문화특화경관지구·조</p>	<p>1. <u>주거환경개선사업을 위한 정비 구역에서 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.</u></p> <p>2. <u>저층의 양호한 주거환경을 조성하기 위해 지구단위계획을 수립하는 토지로서 지구단위계획을 통해 2층(8미터) 이하로 높이를 추가로 제한하여 건축하는 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.</u></p> <p>제46조(건축선 후퇴부분 등의 관리) 영 제72조제2항----- -----</p>

현행	개정안
<p>망가로특화경관지구안에서 「건축법」 제46조제2항 및 같은 법 시행령 제31조제2항에 따라 지정된 건축선후퇴부분에는 공작물·담장·계단·주차장·화단·영업과 관련된 시설물 및 그 밖의 이와 유사한 시설물을 설치하여서는 아니 된다.다만, 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 그러하지 아니하다.</p> <p>1. ~ 3. (생략)</p> <p>4. <u>허가권자가 보행자의 편의 또는 가로미관 향상을 위하여 공간이용계획을 수립하여 해당 도시계획위원회의 심의를 거친 때</u></p>	<p>----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- -----.</p> <p>1. ~ 3. (현행과 같음)</p> <p>4. <u>보행자의 편의 또는 가로미관 향상을 위하여 공간이용계획을 수립하여 지구단위계획으로 고시한 경우 또는 허가권자가 해당 도시계획위원회의 심의를 거친 때</u></p>
<p>제54조(용도지역안에서의 건폐율)</p> <p>① (생략)</p> <p>②법 제77조제3항 및 영 제84조제3항에 따라 다음 각 호의 지역안에서의 건폐율은 제1항에도 불구하고 다음 각 호의 비율 이하로 한다.</p> <p>1. ~ 2. (생략)</p> <p>3. 공업지역안에 있는 「산업입지</p>	<p>제54조(용도지역안에서의 건폐율)</p> <p>① (현행과 같음)</p> <p>② ----- 영 제84조제4항----- ----- ----- -----.</p> <p>1. ~ 2. (현행과 같음)</p> <p>3. -----</p>

현행	개정안
<p>및 개발에 관한 법률」 제2조제8호가목 및 나목에 따른 국가산업단지 및 지방산업단지 : 60퍼센트</p>	<p>----- ----- ----- <u>일반산업단지</u> -----</p>
<p>③ ~ ⑤ (생략)</p>	<p>③ ~ ⑤ (현행과 같음)</p>
<p>⑥시장은 영 제84조제4항에 따라 토지이용의 과밀화를 방지하기 위하여 건폐율을 낮추어야 할 필요가 있는 경우에는 제1항 및 제2항의 규정에 불구하고 시도시계획위원회의 심의를 거쳐 구역을 정하고, 그 구역에 적용할 건폐율의 최대한도의 10분의 5까지 낮출 수 있다.</p>	<p>⑥ ----- <u>영 제84조제5항</u> ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- -----</p>
<p>⑦제1항의 규정에 불구하고 산업·유통개발진흥지구 및 외국인투자기업에 대한 용도지역 안에서의 건폐율은 제84조제1항의 건폐율 범위 안에서 시도시계획위원회의 심의를 거쳐 완화할 수 있다. 다만, 제55조 제11항에 따라 시도시계획위원회의 심의를 거쳐 용적률 완화를 받은 경우는 제외한다.</p>	<p>⑦ ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- <u>제55조 제12항</u> ----- ----- -----</p>
<p>⑧제1항의 규정에 불구하고 영 제84조제5항제1호에 따른 건축물 중 지</p>	<p>⑧ ----- <u>영 제84조제6항제1호</u> -----</p>

현행	개정안
<p>구단위계획을 수립하는 지역의 건축물의 경우에는 건폐율을 80퍼센트 이상 90퍼센트 이하의 범위 안에서 지구단위계획으로 따로 정할 수 있다.</p>	<p>----- ----- ----- ----- ----- -----.</p>
<p>⑨ ~ ⑩ (생략)</p>	<p>⑨ ~ ⑩ (현행과 같음)</p>
<p>⑪ 법 제77조제4항제2호 및 영 제84조제5항제5호에 따라 녹지지역의 건축물로서 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 건축물의 건폐율은 30퍼센트 이하로 한다.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. (생략) 2. 「문화재보호법」 제2조제2항에 따른 지정문화재 또는 같은 조 제3항에 따른 등록문화재 3. (생략) 	<p>⑪ ----- 영 제84조제6항제5호----- ----- ----- ----- -----.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. (현행과 같음) 2. ----- 제2조제3항제4항----- 3. (현행과 같음)
<p>⑫ 제1항제15호에도 불구하고 영 제84조제7항에 따라 생산녹지지역에서 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 건축물의 건폐율은 30퍼센트 이하로 한다.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. ~ 2. (생략) 	<p>⑫ ----- 영 제84조제8항----- ----- ----- -----.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. ~ 2. (현행과 같음)

현행	개정안
<p>⑬ ~ ⑭ (생략)</p> <p>제55조(용도지역안에서의 용적률)</p> <p>① ~ ④ (생략)</p> <p>⑤ 제1항제15호 및 제16호의 규정에 불구하고 생산녹지지역 또는 자연녹지지역안에서 법 제2조제6호의 기반시설중 도시관리계획으로 설치하는 시설의 용적률은 <u>시도시계획위원회</u>의 심의를 거쳐 100퍼센트 이하로 할 수 있다.</p> <p>⑥ ~ ⑪ (생략)</p> <p>⑫ 제1항의 규정에 불구하고 산업·유통개발진흥지구, 외국인투자기업 또는 특정관리대상 아파트의 용적률은 해당 용도지역안에서의 용적률을 초과하여 100퍼센트 이하(해당 용도지역의 용적률과 초과 용적률 100퍼센트 이하의 용적률을 합한 전체 용적률이 영 제85조제1항의 용적률 범위를 초과하는 경우에는 영 제85조제1항의 용적률 이하)범위안에서 <u>시도시계획위원회의</u> 심의를 거쳐 완화할 수 있다.</p>	<p>⑬ ~ ⑭ (현행과 같음)</p> <p>제55조(용도지역안에서의 용적률)</p> <p>① ~ ④ (현행과 같음)</p> <p>⑤ ----- ----- ----- ----- <u>지구단위계획</u>으로 <u>고시하거나 시도시계획위원회</u>의 -----.</p> <p>⑥ ~ ⑪ (현행과 같음)</p> <p>⑫ ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- <u>지구단위계획</u>으로 <u>고시하거나 시도시계획위원회의</u> ---</p>

현행	개정안
<p>⑬ ~ ⑭ (생략)</p> <p>⑮ 제1항제3호부터 제10호까지의 규정에 불구하고 국·공유지에 「문화예술진흥법 시행령」 제2조에 따른 문화시설 중 박물관, 도서관, 미술관, 공연장을 건축하여 기부채납하는 경우에는 영 제85조제1항의 해당 용도지역의 용적률의 범위 안에서 <u>시도시계획위원회의</u> 심의를 거쳐 완화 할 수 있다.</p> <p>⑯ (생략)</p> <p>⑰ 제1항에도 불구하고 제1항제6호부터 제10호까지의 지역(역사도심지역을 포함한다)에서 「관광진흥법 시행령」 제2조제1항제2호 가목 및 다목의 관광호텔업, 한국전통호텔업을 위한 관광숙박시설을 건축할 경우에는 <u>시도시계획위원회의</u> 심의를 거쳐 제1항에 따른 용적률의 20퍼센트 이하의 범위안에서 완화할 수 있다.</p>	<p>-----.</p> <p>⑬ ~ ⑭ (현행과 같음)</p> <p>⑮ ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- -----</p> <p>----- <u>지구단위계획으로 고시하거나 시도시계획위원회의</u> ----- -----.</p> <p>⑯ (현행과 같음)</p> <p>⑰ ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- -----</p> <p>----- <u>지구단위계획으로 고시하거나 시도시계획위원회의</u> ----- -----.</p>

현행	개정안
<p>⑱ 제1항의 규정에 불구하고 공공보도의 보행환경 개선과 도시미관향상을 위하여 지하철출입구·환기구·배전함 등(이하 “지하철출입구등”이라 한다)을 건물 또는 대지내 설치하여 기부채납하거나 구분지상권을 설정하는 경우에는 영 제85조제1항의 해당 용도지역의 용적률의 범위 안에서 다음 산식에 따라 <u>시도시계획위원회의</u> 심의를 거쳐 완화 할 수 있다.</p> <p>1. ~ 2. (생략)</p>	<p>⑱ ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- 지구단 위계획으로 고시하거나 시도시계획 <u>위원회의</u> -----.</p> <p>1. ~ 2. (현행과 같음)</p>
<p>⑲ (생략)</p> <p>⑳ 법 제78조제6항 및 영 제85조제1항에 따라 건축물을 건축하려는 자가 그 대지의 일부에 영 제85조제10항에 따른 사회복지시설을 설치하여 기부하는 경우에는 기부하는 시설의 연면적의 2배 이하 범위에서 <u>영 제42조의2제2항 및 46조제1항에 따라 용적율을 완화하여</u> 추가 건축할 수 있다. 다만, 해당 용적율은 다음 각 호의 기준을 초과할 수 없다.</p>	<p>⑲ (현행과 같음)</p> <p>⑳ ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- 영 제42조의3제2항 및 제46조제 <u>1항</u>----- 용적율을 ----- ----- -----.</p>

현행	개정안
<p>1. ~ 2. (생략)</p> <p>㉑ ~ ㉒ (생략)</p> <p>㉓ 제1항제2호부터 제6호까지에 따른 지역에서 「고등교육법」 제2조에 따른 학교의 학생이 이용하는 다음 각 호의 기숙사를 건설하는 경우에는 <u>시도시계획위원회의</u> 심의를 거쳐 제1항에 따른 해당 용도지역 용적률의 20퍼센트 이하의 범위에서 용적률을 완화할 수 있다.</p> <p>1. ~ 2. (생략)</p>	<p>1. ~ 2. (현행과 같음)</p> <p>㉑ ~ ㉒ (현행과 같음)</p> <p>㉓ ----- ----- ----- -- <u>지구단위계획으로 고시하거나 시도시계획위원회의</u> ----- ----- -----.</p> <p>1. ~ 2. (현행과 같음)</p>
<p>제61조(회의록) ① 위원장은 시도시 계획위원회의 회의록을 2명 이하의 속기사로 하여금 작성하게 할 수 있다.</p> <p>② 시장은 법 제113조의2 및 영 제113조의3의 규정에 따라 시도시계획위원회 <u>회의록의</u> 공개요청이 있을 경우 다음 각 호의 기준에 따라 공개하여야 한다.</p> <p>1. 심의 종결된 안건의 경우 심의 후 30일이 경과한 날부터 공개한</p>	<p>제61조(회의록) ① (현행과 같음)</p> <p>② ----- ----- -- <u>회의록 및 심의자료의</u> ----- ----- -----.</p> <p>1. ~ 3. (현행과 같음)</p>

현행	개정안
<p>다.</p> <p>2. 보류된 안건의 경우 최초 심의한 날부터 3개월이 경과한 날부터 공개한다.</p> <p>3. 제2호의 기간이 지나 재상정된 보류 안건의 경우 심의 종결 또는 보류에도 불구하고 심의 후 30일이 경과한 날부터 공개한다.</p> <p><신설></p>	<p>4. 제1호부터 제3호까지의 규정에도 불구하고 심의자료는 심의결과에 상관없이 심의 후 바로 공개한다. 다만, 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 경우는 그러하지 아니하다.</p> <p>가. 부동산 투기 유발 등 공익을 현저히 해칠 우려가 있다고 인정하는 경우</p> <p>나. 심의·의결의 공정성을 침해할 우려가 있다고 인정되는 이름·주민등록번호·직위 및 주소 등 특정인임을 식별할 수 있는 정보</p> <p>다. 의사결정과정 또는 내부검토과정 등에 있는 사항으로서 공개될 경우 업무의 공정한 수행에 현저한</p>

현행	개정안
<p>③ 제2항에 따른 <u>회의록의 공개는 열람의 방법으로 한다.</u></p> <p>제63조(공동위원회의 운영) ① 제56조, 제57조제2항, 제6항부터 제11항, 제58조제2항부터 제6항까지, 제58조의2, 제58조의3, 제59조부터 제62조까지의 규정은 공동위원회의 운영에 준용한다.</p> <p>② 제68조제1항에 따른 권한위임사무 처리를 위해 <u>필요한 경우 자치구 공동위원회를 설치하여 운영할 수 있다.</u></p> <p>제63조의2(도시계획 정책자문단 설치·운영 등) 시장은 도시계획의 합리적인 수립·운영 등을 위하여 도시계획 정책자문단(이하 "자문단"이라 한다)을 설치·운영하여 자문할 수 있다.</p> <p>① (생략)</p>	<p><u>지장을 초래한다고 인정할 만한 상당한 이유가 있는 경우</u></p> <p>③ ----- <u>회의록 및 심의자료의 공개는 열람 또는 사본을 제공하는</u> -----.</p> <p>제63조(공동위원회의 운영) ① ----- ----- <u>제57조제4항</u>----- ----- ----- ----- ----- -----.</p> <p>② <u>구청장은 제68조제1항</u>----- ----- <u>자치구 공동위원회를 설치하여 운영하여야 한다.</u></p> <p>제63조의2(도시계획 정책자문단 설치·운영 등) ----- ----- ----- ----- -----.</p> <p>① (현행과 같음)</p>

현행	개정안
<p>② 자문위원은 도시경관·도시설계·교통 등 도시계획 관련분야 전문가와 문화·미래·역사·관광 등 인문사회 관련분야 전문가 및 시의원으로 구성한다. 이 경우 전체 위원수의 3분의 1 이상은 제57조 제3항의 제1호와 제3호에 해당되는 <u>시도시계획위원회</u> 위원으로 구성하여야 한다.</p>	<p>② ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- <u>시도시계획위원회</u> 또는 <u>시공동위원회</u> ----- -----.</p>
<p>③ ~ ⑤ (생략)</p>	<p>③ ~ ⑤ (현행과 같음)</p>
<p>제64조(설치 및 기능) ① (생략)</p>	<p>제64조(설치 및 기능) ① (현행과 같음)</p>
<p>② 기획단의 기능은 다음의 각 호와 같다.</p>	<p>② ----- -----.</p>
<p>1. ~ 2. (생략)</p>	<p>1. ~ 2. (현행과 같음)</p>
<p>3. 다음 각 목의 위원회에서 요구하는 사항에 대한 <u>조사연구</u></p>	<p>3. ----- ----- <u>조사연구 및 상정안건 검토</u></p>
<p>가. ~ 라. (생략)</p>	<p>가. ~ 라. (현행과 같음)</p>
<p><신설></p>	<p>마. 「<u>국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령</u>」 제25조제2항에 따른 <u>서울특별시도시건축공동위원회</u></p>
<p>4. (생략)</p>	<p>4. (현행과 같음)</p>

현행	개정안
<p>[별표 3] 상업지역내 주거복합건축물의 용도 비율 및 용적률 (제31조제1항제1호, 제32조제1항제2호,제33조제1항제1호, 제55조제3항 관련)</p> <p>1. 상업지역 내에서 주거복합건물의 주거외 용도 비율</p> <p>가. (생략)</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) <u>도시환경정비구역</u> 중 도시·주거환경정비기본계획에 따라 시장이 주거기능의 입지가 필요하다고 인정하여 선정한 지역</p> <p>2) ~ 5) (생략)</p>	<p>[별표 3] 상업지역내 주거복합건축물의 용도 비율 및 용적률 (제31조제1항제1호, 제32조제1항제2호,제33조제1항제1호, 제55조제3항 관련)</p> <p>1. 상업지역 내에서 주거복합건물의 주거외 용도 비율</p> <p>가. (현행과 같음)</p> <p>나. ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- -----.</p> <p>1) <u>도시정비형 재개발구역</u> ----- ----- ----- -----</p> <p>2) ~ 5) (현행과 같음)</p>

현행	개정안
<p>2. (생략)</p> <p>[별표 4] 권한위임 사무 (제68조 관련)</p> <p>1. ~ 3. (생략)</p> <p>4. 다음 각목에 해당하는 지구단위계획의 변경결정에 관한 사무(단, 특별계획구역내에서 시장이 결정한 지구단위계획의 변경결정은 제외한다). 나목부터 라목까지의 규정 및 자목의 경우에는 2회 이상 나누어 변경하는 때에는 총 변경되는 합을 말한다.</p> <p>가. ~ 자. (생략)</p> <p>차. 법 제52조제1항제7호에 따른 교통처리계획중 주차장출입구·차량출입구·보행자출입구의 위치 변경(신설, 폐지를 포함한다)</p> <p>카 ~ 더. (생략)</p> <p><신설></p>	<p>2. (현행과 같음)</p> <p>[별표 4] 권한위임 사무 (제68조 관련)</p> <p>1. ~ 3. (현행과 같음)</p> <p>4. ----- -----다 만, 특별계획구역----- ----- ----- ----- ----- -----.</p> <p>가. ~ 자. (현행과 같음)</p> <p>차. ----- ----- ----- --(신설, 폐지를 포함한다)과 그 위치변경에 따른 차량출입 불허구간의 변경</p> <p>카. ~ 더. (현행과 같음)</p> <p>러. <u>건축물 권장용도의 변경</u></p>

현행	개정안
<p>4의2. <u>특별계획구역의 세부개발계획 결정 및 변경에 관한 사무(시장이 하는 건축허가, 시 사업승인대상과 시 건축위원회 심의대상은 제외)</u></p>	<p>4의2. <u>특별계획구역에 대한 지구단위계획 결정 범위에서의 세부개발계획 결정 및 변경에 관한 사무(용도지역·용도지구의 변경결정이 수반되거나 시장이 하는 건축허가, 시의 사업승인 대상과 시 건축위원회 심의 대상은 제외)</u></p>
<p>5. (생략)</p>	<p>5. (현행과 같음)</p>
<p>6. <u>도시계획시설 및 지구단위계획구역의 실효고시에 관한 사무.</u> 다만, 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 사무는 제외한다.</p>	<p>6. <u>도시계획시설, 지구단위계획구역 및 법 제26조제1항에 따라 주민이 입안을 제안한 지구단위계획</u> -----.</p>
<p>가. (생략)</p>	<p>가. (현행과 같음)</p>
<p>나. <u>시장이 입안하여 결정고시한 지구단위계획구역</u></p>	<p><삭제></p>
<p>7. (생략)</p>	<p>7. (현행과 같음)</p>
<p>8. 개발행위의 허가 및 준공과 관련한 다음의 사무(<u>조례에서 정한 시도시계획위원회 심의대상</u>에 대한 심의는 제외한다.)</p>	<p>8. ----- -----<u>제21조제3항의 사무</u>----- -----</p>
<p>가. ~ 라. (생략)</p>	<p>가. ~ 라. (현행과 같음)</p>
<p>9. ~ 14. (생략)</p>	<p>9. ~ 14. (현행과 같음)</p>

현행	개정안
	<p style="text-align: center;">부칙</p> <p>이 조례는 공포한 날부터 시행한다. 다만, 제63조제2항의 개정규정은 공포한 날부터 6개월이 경과한 날부터 시행한다.</p>