

서울특별시 도시계획 조례 일부개정조례안(대안)

의안 번호	2980
----------	------

제안연월일 : 2021.12.20.
제안자 : 도시계획관리위원장

1. 대안의 제안경위

건명	의안번호	발의자 (제출자)	회부일	회의정보	
서울특별시 도시계획 조례	2768	임만균 의원	'21.10.20.	상정 · 심사	제303회 정례회 제8차 도시계획관리위원회('21.12.20.)
서울특별시 도시계획 조례	2897	시장	'21.10.20.	상정 · 심사	제303회 정례회 제8차 도시계획관리위원회('21.12.20.)

- 제303회 정례회 제8차 도시계획관리위원회는(2021.12.20.) 위 2건의 일부개정조례안을 심사한 결과, 본회의에 부의하지 아니하고 이를 통합·조정하여 위원회 대안으로 제안하기로 함.

2. 대안의 제안이유

- 제2종 7층 이하 일반주거지역의 층수를 완화하고, 공공시설등의 설치비용 사용 및 납부 등의 사항을 규정하며, 부칙 제 7093호 준주거지역 및 상업지역 용적률 등에 관한 한시규정의 유효기간을 3년 더 연장함.

3. 대안의 주요내용

- 국토계획법령 개정에 따라 인용조항을 정비함(안 제19조제2항)
- 안 제19조의3의 제목을 ‘공공시설등의 설치비용 사용 및 납부 등’으로 하여, 공공시설등 설치비용은 국토계획법령에 따라 장기미집행 시설 설치에 우선 사용하고(안 제19조의3제1항제1호)

이 외 공공시설등 설치비용은 지역균형발전을 위하여 사용하되, 고도지구·경관지구·취락지구·개발제한구역·도시자연공원구역, 주거환경 개선이 시급한 저층주거지, 시 도시계획위원회 또는 시 도시건축공동위원회에서 인정하는 지역에 우선 사용할 수 있도록 하며(안 제19조의3제1항제2호)

지구단위계획 수립시 공공시설등 설치비용 사용대상 세부사업을 구체적으로 정할 수 있도록 하고(안 제19조의3제1항제3호)

공공기여는 도시관리계획 결정권자와 사전에 협의토록 하며(안 제19조의3제1항제4호)

공공시설등 설치비용에 관한 지구단위계획 등은 시의회 정례회 중 상임위원회에 보고토록 하고(안 제19조의3제1항제5호)

이상의 공공시설등 사용기준 시행에 필요한 사항은 시장이 별도로 정하며(안 제19조의3제1항제6호)

공공시설등의 설치비용 산정은 제19조의2를 적용하고, 감정평

가를 통한 토지가액 차이의 범위 내에서 결정하며(안 제19조의3 제2항)

설치비용 납부는 착공일부터 사용승인 또는 준공검사 신청 전까지 분할납부를 허용하되, 건축허가 등 이전에 비용 납부액 및 납부방법 등을 시장 및 구청장과 협약토록 함(안 제19조의3제3항)

- 제2종 7층 이하 일반주거지역에서 아파트 건축 시에는 공공기여없이 평균층수 13층 이하로 완화할 수 있도록 함(안 제28조제1항제1호)
- 용적률 완화를 위한 민간임대 의무기간을 10년으로 함(안 제55조제14항제2호)
- 부칙 제7093호에서 준주거지역 및 상업지역 용적률 등에 관한 한시규정의 유효기간을 2025년 3월 27일까지로 함(안 부칙(제7093호, 2019.3.28.) 제2조)

서울특별시 도시계획 조례 일부개정조례안

서울특별시 도시계획 조례 일부를 다음과 같이 개정한다.

제19조제2항 각 호 외의 부분 중 “영 제42조의3제2항제12호다목”을 “법 제52조의2제1항제3호”로 한다.

제19조의3을 다음과 같이 한다.

제19조의3(공공시설등의 설치비용 사용 및 납부 등) ① 법 제52조의2제5항에 따른 공공시설등 설치비용의 사용기준 등 필요한 사항은 다음 각 호와 같다.

1. 시장 또는 구청장은 공공시설등 설치비용 중 법 제52조의2제5항 전단에서 정하는 비용을 장기미집행 시설의 설치에 우선 사용하여야 한다.
2. 제1호에 따른 비용 이외의 공공시설등 설치비용은 지역균형발전을 위하여 공공시설등 공급이 필요한 지역으로서 다음 각 목에 해당하는 지역에 우선 사용할 수 있다.
 - 가. 용도지구 중 고도지구, 경관지구, 취락지구
 - 나. 용도구역 중 개발제한구역, 도시자연공원구역

다. 가목부터 나목까지에 해당되지 않는 지역으로서 주거환경 개선이 시급한 저층주거지 또는 시도시계획위원회나 시공동위원회에서 인정하는 지역

3. 지구단위계획 수립 시 제1호 및 제2호의 범위에서 공공시설등 설치비용의 사용대상 세부사업을 구체적으로 정할 수 있다.
4. 도시관리계획의 변경에 따른 구체적 개발계획과 그에 따른 공공시설등의 부지를 제공하거나 설치 제공 또는 공공시설등 설치를 위한 비용 납부(이하 “공공기여”라 한다)는 도시관리계획 결정권자와 사전에 협의하여 인정된 경우에 한하여 협의된 내용을 바탕으로 한다.
5. 도시계획국장은 제3호 및 제4호의 사항을 서울특별시의회 정례회 중에 상임위원회에 보고하여야 한다.
6. 제1호부터 제5호까지의 시행에 필요한 사항은 시장이 별도로 정한다.

② 영 제46조의2제2항에 따라 조례로 정하는 금액은 감정평가를 통한 도시관리계획의 변경 전후 토지가치 상승분의 범위 이내에서 결정하며, 공공시설등 설치비용의 산정방법은 제19조의2를 적용한다.

③ 영 제46조의2제3항에 따라 설치비용 납부액의 납부방법은 다음 각 호와 같다.

1. 공공시설등 설치비용을 착공일부터 사용승인 또는 준공검사 신청 전까지 분할납부하게 할 수 있다.
2. 사업시행자는 건축허가 등 이전에 현금납부액, 납부방법 및 기한등을 포함하여 시장 및 구청장과 협약을 체결하여야 한다.

제28조제1항제1호다목 중 “평균층수 7층 이하. 다만, 사업계획부지의 일부를 공공시설부지로 기부채납하는 경우 평균층수 13층 이하”를 “평균층수 13층 이하”로 한다.

제55조제14항제2호 중 “8년”을 “10년”으로 한다.

부칙(제7093호, 2019. 3. 28.) 제2조 중 “이 조례의 시행일부터 3년이 되는 날”을 “2025년 3월 27일”로 한다.

부 칙

이 조례는 공포한 날부터 시행한다.

신 · 구조문 대비표

현 행	개 정 안
<p>제19조(지구단위계획의 수립기준 등) ① (생략)</p> <p>② 영 제42조의3제2항제12호다목에서 도시계획 조례로 정하는 시설이라 함은 다음 각 호의 시설을 말한다. 다만, 해당 지구단위계획 구역에 공공시설 및 기반시설이 충분히 설치되어 있는 경우로 한정한다.</p> <p>1. ~ 4. (생략)</p>	<p>제19조(지구단위계획의 수립기준 등) ① (현행과 같음)</p> <p>② 법 제52조의2제1항제3호----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- -----.</p> <p>1. ~ 4. (현행과 같음)</p>
<p>제19조의3(대규모 시설이전지 등에 대한 지구단위계획 수립) (생략)</p>	<p>제19조의3(공공시설등의 설치비용 사용 및 납부 등) ① 법 제52조의2제5항에 따른 공공시설등 설치비용의 사용기준 등 필요한 사항은 다음 각 호와 같다.</p> <p>1. 시장 또는 구청장은 공공시설등 설치비용 중 법 제52조의2제5항 전단에서 정하는 비용을 장기미집행 시설의 설치에 우선 사용하여야 한다.</p> <p>2. 제1호에 따른 비용 이외의 공공시설등 설치비용은 지역균형발전을 위하여 공공시설등 공급이</p>

현행	개정안
	<p><u>필요한 지역으로서 다음 각 목에 해당하는 지역에 우선 사용할 수 있다.</u></p> <p>가. <u>용도지구 중 고도지구, 경관지구, 취락지구</u></p> <p>나. <u>용도구역 중 개발제한구역, 도시자연공원구역</u></p> <p>다. <u>가목부터 나목까지에 해당되지 않는 지역으로서 주거환경 개선이 시급한 저층주거지 또는 시도시계획위원회나 시공동위원회에서 인정하는 지역</u></p> <p>3. <u>지구단위계획 수립 시 제1호 및 제2호의 범위에서 공공시설등 설치비용의 사용대상 세부사업을 구체적으로 정할 수 있다.</u></p> <p>4. <u>도시관리계획의 변경에 따른 구체적 개발계획과 그에 따른 공공시설등의 부지를 제공하거나 설치 제공 또는 공공시설등 설치를 위한 비용 납부(이하 “공공기여”라 한다)는 도시관리계획 결정권자와 사전에 협의하여 인정된 경우에 한하여 협의된</u></p>

현행	개정안
	<p><u>내용을 바탕으로 한다.</u></p> <p>5. <u>도시계획국장은 제3호 및 제4호의 사항을 서울특별시의회 정례회 중에 상임위원회에 보고하여야 한다.</u></p> <p>6. <u>제1호부터 제5호까지의 시행에 필요한 사항은 시장이 별도로 정한다.</u></p> <p>② <u>영 제46조의2제2항에 따라 조례로 정하는 금액은 감정평가를 통한 도시관리계획의 변경 이후 토지가치 상승분의 범위 이내에서 결정하며, 공공시설등 설치비용의 산정방법은 제19조의2를 적용한다.</u></p> <p>③ <u>영 제46조의2제3항에 따라 설치비용 납부액의 납부방법은 다음 각 호와 같다.</u></p> <p>1. <u>공공시설등 설치비용을 착공일부터 사용승인 또는 준공검사 신청 전까지 분할납부하게 할 수 있다.</u></p> <p>2. <u>사업시행자는 건축허가 등 이전에 현금납부액, 납부방법 및 기</u></p>

현 행	개 정 안
<p>제28조(제2종일반주거지역안에서 건축할 수 있는 건축물) ① 영 별 표 5 제1호 및 제2호에 따라 제2종 일반주거지역안에서 건축할 수 있는 건축물의 층수는 다음 각 호와 같다.</p> <p>1. 5층 이하의 건축물이 밀집한 지역으로서 스카이라인의 급격한 변화로 인한 도시경관의 훼손을 방지하기 위하여 시 도시계획위원회의 심의를 거쳐 시장이 지정·고시한 구역안에서의 건축물의 층수는 7층 이하로 한다. 다만, 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 경우에는 시도시계획위원회, 시공동위원회, 시도시재정비위원회, 시도시재생위원회 또는 시시장정비사업 심의위원회 등 시도시계획 관련 위원회'의 심의를 거쳐 그 층수를 완화할 수 있다.</p> <p>가. ~ 나. (생략)</p>	<p><u>한 등을 포함하여 시장 및 구청장과 협약을 체결하여야 한다.</u></p> <p>제28조(제2종일반주거지역안에서 건축할 수 있는 건축물) ① -----</p> <p>1. -----</p> <p>가. ~ 나. (현행과 같음)</p>

현 행	개 정 안
<p>다. 「건축법 시행령」 별표 1 제2호가목에 따른 아파트를 건축하는 경우 : <u>평균층수 7층 이하</u>. 다만, <u>사업계획부지의 일부를 공공시설부지로 기부채납하는 경우 평균층수 13층 이하</u></p>	<p>다. ----- ----- ----- <u>평균층수 13층 이하</u></p>
<p>2. (생략)</p>	<p>2. (현행과 같음)</p>
<p>② ~ ④ (생략)</p>	<p>② ~ ④ (현행과 같음)</p>
<p>제55조(용도지역안에서의 용적률) ① ~ ⑬ (생략)</p>	<p>제55조(용도지역안에서의 용적률) ① ~ ⑬ (현행과 같음)</p>
<p>⑭ 제1항에도 불구하고 영 제85조 제3항에 따라 제1항제1호부터 제6호까지의 지역에서는 「공공주택특별법」 제2조제1호가목, 「민간임대주택에 관한 특별법」 제2조제4호 및 제5호에 따른 임대주택의 임대기간에 따라 임대주택의 추가 건설을 허용할 수 있는 용적률은 다음 각 호와 같다. 다만, 임대주택건설 사업자가 다음 각 호의 기준 이하로 용적률을 신청하는 경우 그에 따른다.</p>	<p>⑭ ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- -----</p>
<p>1. (생략)</p>	<p>1. (현행과 같음)</p>

