

서울특별시 도시계획 조례 일부개정조례안에 대한 수정안

의안 번호	관련 2222
----------	------------

제안연월일 : 2024년 11월 22일

제안자 : 도시계획균형위원장

1. 수정이유

- 이번 일부개정조례안은 용적률체계의 변경 내용 중 「도시정비법」에 따라 주택재개발사업을 추진하는 경우 ‘2030 도시·주거환경정비기본계획’을 근거로 용적률체계를 운영하고 있어 현행 조례상 적용되고 있지 않은 상한용적률 산식 규정의 단서 조항(제51조제1항제4호가목)을 삭제하려고 하는 것임
- 하지만, 「도시재정비법」에 따라 추진하는 주택재개발사업의 경우 이번 일부개정조례안을 통해 삭제하고자 하는 단서 조항에 따라 용적률 상향 조정 등을 하고 있으므로 현행 조례와 정합성을 유지할 수 있는 근거를 마련하고자 하는 것임

2. 주요내용

- 개정안 제49조제5항에 ‘「도시재정비 촉진에 관한 특별법」(이하 “도시재정비법”이라 한다) 제2조제2호가목 중 재개발사업의 경우 제48조제3호는 180퍼센트 이하, 제48조제4호는 220퍼센트 이하로 할 수 있다.’를 신설함(안 제49조제5항)

3. 참고사항 : 생략

서울특별시 도시계획 조례 일부개정조례안에 대한 수정안

서울특별시 도시계획 조례 일부개정조례안의 일부를 다음과 같이 수정한다.

안 제49조에 제5항을 다음과 같이 신설한다.

- ⑤ 「도시재정비 촉진을 위한 특별법」 (이하 “도시재정비법”이라 한다) 제2조제2호가목 중 재개발사업의 경우 제48조제3호는 180퍼센트 이하, 제48조제4호는 220퍼센트 이하로 할 수 있다.

< 수정안 조문대비표 >

현행	개정안	수정안
<p>제49조(그 밖의 용적률) ① ~ ③ (생략)</p> <p><신설></p>	<p>제49조(그 밖의 용적률) ① ~ ③ (현행과 같음)</p> <p>④ 「<u>도시 및 주거환경정비법</u>」(이하 “<u>도시정비법</u>”이라 한다)에 의한 정비사업의 경우 용적률은 <u>도시정비법 제11조·제54조·제66조에 따라</u> 정할 수 있다.</p> <p><신설></p>	<p>제49조(그 밖의 용적률) ① ~ ③ (개정안과 같음)</p> <p>④ (개정안과 같음)</p> <p>⑤ 「<u>도시재정비 촉진에 관한 특별법</u>」(이하 “<u>도시재정비법</u>”이라 한다) 제2조제2호가목 중 <u>재개발사업의 경우 제48조제3호는 180퍼센트 이하, 제48조제4호는 220퍼센트 이하로</u> 할 수 있다.</p>
<p>제51조(용적률의 완화) ① 제48조 규정에도 불구하고 영 제85조에 따라 조례로 정하는 사항은 다음 각 호와 같다.</p> <p>1. ~ 3. (생략)</p> <p>4. 영 제85조제8항 각 호의 지역·지구 또는 구역 안에서 건축물을 건축하려는 자가 그 대지의 일부를 공공시설부지로 제공하는 경우 해당 건축물에 대한 용적률은 제48조, 제49조제3항,</p>	<p>제51조(용적률의 완화) ① ----- ----- ----- -----.</p> <p>1. ~ 3. (현행과 같음)</p> <p>4. ----- ----- ----- ----- ----- ----- -----</p>	<p>제51조(용적률의 완화) ① ----- ----- ----- -----.</p> <p>1. ~ 3. (개정안과 같음)</p> <p>4. ----- ----- ----- ----- ----- ----- -----</p>

서울특별시 도시계획 조례 일부개정조례안

서울특별시 도시계획 조례 일부를 다음과 같이 개정한다.

제49조에 제4항 및 제5항을 각각 다음과 같이 신설한다.

- ④ 「도시 및 주거환경정비법」(이하 “도시정비법”이라 한다)에 의한 정비사업의 경우 용적률은 도시정비법 제11조·제54조·제66조에 따라 따로 정할 수 있다.
- ⑤ 「도시재정비 촉진을 위한 특별법」(이하 “도시재정비법”이라 한다) 제2조제2호가목 중 재개발사업의 경우 제48조제3호는 180퍼센트 이하, 제48조제4호는 220퍼센트 이하로 할 수 있다.

제51조제1항제4호가목 중 “용적률(다만, 주택재개발사업의 경우 제48조제3호는 180퍼센트 이하, 제48조제4호는 220퍼센트 이하로 한다)”을 “용적률”로 한다.

별표 19 제2호 사무명란 바목 중 “한정하되,”를 “한정하되, 서울시가 부지의 일부 또는 전부를 소유하거나”로 한다.

부 칙

제1조(시행일) 이 조례는 공포한 날부터 시행한다.

제2조(준주거지역의 용적률 변경 및 상업지역 내 주거복합건축물의 용도 비율 및 용적률 변경에 관한 규정의 유효기간) 제51조제2항제3호와 별표 16 제1호가목 및 제2호나목 규정은 2028년 3월 27일까지 건축허가를 신청(건축허가가 의제되거나 건축허가 또는 사업계획 승인을 신청하는 경우를 말한다)하는 경우까지 적용한다.

〈 신 · 구조문 대비표 〉

현 행	개 정 안
<p>제49조(그 밖의 용적률)</p> <p>① ~ ③ 생략</p> <p><u>< 신 설 ></u></p>	<p>제49조(그 밖의 용적률)</p> <p>① ~ ③ (현행과 같음)</p> <p>④ 「도시 및 주거환경정비법」(이하 “도시정비법” 이라 한다)에 의한 정비사업의 경우 용적률은 도시정비법 제11조·제54조·제66조에 따라 따로 정할 수 있다.</p> <p>⑤ 「도시재정비 촉진을 위한 특별법」(이하 “도시재정비법”이라 한다) 제2조 제2호가목 중 재개발사업의 경우 제48조제3호는 180퍼센트 이하, 제48조제4호는 220퍼센트 이하로 할 수 있다.</p>
<p>제51조(용적률의 완화)</p> <p>① 제48조 규정에도 불구하고 영 제85조에 따라 조례로 정하는 사항은 다음 각 호와 같다.</p> <p>1. ~ 3. (생 략)</p> <p>4. 영 제85조제8항 각 호의 지역·지구 또는 구역 안에서 건축물을 건축하려는 자가 그 대지의 일부를 공공시설부지로 제공하는 경우에는 해당 건축물에 대한 용적률은 제48조, 제49조제3항, 제50조 규정에 따른 해당 용적률의 200퍼센트 이하의 범위에서 다음 각 목의 기준에 따라 산출되는 비율 이하로 할 것. 이 경우 α는 공공시설부지로 제공한 후의 대지면적 대 공공시설부지로 제공하는 면적의 비율을 말한다.</p> <p>가. $(1+1.3\alpha) \times$ 제48조 규정에 따른 <u>용적률</u>(다만, 주택재개발사업의 경우 제48조제3호는 180퍼센트 이하, 제48조제4호는 220퍼센트 이하로 한다)</p>	<p>제51조(용적률의 완화)</p> <p>① (현행과 같음)</p> <p>1. ~ 3. (현행과 같음)</p> <p>4. (현행과 같음)</p> <p>가. $(1+1.3\alpha) \times$ 제48조 규정에 따른 <u>용적률</u></p>

현행	개정안
<p>나. ~ 다. (생략)</p> <p>5. ~ 6. (생략)</p> <p style="text-align: center;">부칙</p> <p>제1조(시행일) 이 조례는 공포한 날부터 시행한다.</p> <p>제2조(준주거지역의 용적률 변경 및 상업지역 내 주거복합건축물의 용도 비율 및 용적률 변경에 관한 규정의 유효기간) 제51조제2항제3호와 별표 16 제1호가목 및 제2호나목 규정은 <u>2025년 3월 27일</u>까지 건축허가를 신청(건축허가가 의제되거나 건축허가 또는 사업계획 승인을 신청하는 경우를 말한다)하는 경우까지 적용한다.</p>	<p>나. ~ 다. (현행과 같음)</p> <p>5. ~ 6. (현행과 같음)</p> <p style="text-align: center;">부칙</p> <p>제1조(시행일) 이 조례는 공포한 날부터 시행한다.</p> <p>제2조(준주거지역의 용적률 변경 및 상업지역 내 주거복합건축물의 용도 비율 및 용적률 변경에 관한 규정의 유효기간) 제51조제2항제3호와 별표 16 제1호가목 및 제2호나목 규정은 2028년 3월 27일까지 건축허가를 신청(건축허가가 의제되거나 건축허가 또는 사업계획 승인을 신청하는 경우를 말한다)하는 경우까지 적용한다.</p>

현 행

[별표 19] 권한위임사무 (제67조 관련)

사 무 명	관계법령
1. (생 략) 2. 다음 각 목에 해당하는 도시계획시설의 결정·변경결정 및 고시에 관한 사무(시장이 직접 입안한 도시계획시설, 시장이 결정권한을 가지고 있는 도시계획시설을 포함하여 입안하는 도시계획시설, 둘 이상의 자치구에 걸치는 도시계획시설은 제외하며, 시장이 결정권한을 가지고 있는 도시계획시설내 자치구로 결정권한이 위임된 도시계획시설을 중복결정 또는 변경결정하는 경우와 용도지구내 자치구로 결정권한이 위임된 도시계획시설의 건폐율, 용적률 및 높이의 범위를 결정·변경결정하는 경우에는 시장의 사전동의를 받아야 한다) 가. ~ 마. (현행과 같음) 바. 공공공지(부지면적 5천제곱미터 미만에 한정하되, 3천제곱미터 초과 공공공지의 면적 축소 또는 폐지는 시장의 사전 동의를 받아야 함)	·법 제29조·제30조 영 제23조·제25조
사. ~ 러. (생 략)	

개 정 안

[별표 19] 권한위임사무 (제67조 관련)

사 무 명	관계법령
1. (생 략) 2. 다음 각 목에 해당하는 도시계획시설의 결정·변경결정 및 고시에 관한 사무(시장이 직접 입안한 도시계획시설, 시장이 결정권한을 가지고 있는 도시계획시설을 포함하여 입안하는 도시계획시설, 둘 이상의 자치구에 걸치는 도시계획시설은 제외하며, 시장이 결정권한을 가지고 있는 도시계획시설내 자치구로 결정권한이 위임된 도시계획시설을 중복결정 또는 변경결정하는 경우와 용도지구내 자치구로 결정권한이 위임된 도시계획시설의 건폐율, 용적률 및 높이의 범위를 결정·변경결정하는 경우에는 시장의 사전동의를 받아야 한다) 가. ~ 마. (현행과 같음) 바. 공공공지(부지면적 5천제곱미터 미만에 한정하되, 서울시가 부지의 일부 또는 전부를 소유하거나 서울시가 부지의 일부 또는 전부를 소유하거나 3천제곱미터 초과 공공공지의 면적 축소 또는 폐지는 시장의 사전동의를 받아야 함)	·법 제29조·제30조 영 제23조·제25조
사. ~ 러. (생 략)	