

서울특별시 도시재생 활성화 및 자원에 관한 조례 일부개정조례안

검 토 보 고

의안 번호	1485
----------	------

2020. 06. 16
도시계획관리위원회
수석전문위원

1. 제안경위

- 2020. 5. 20. 노식래 의원 발의 (2020. 5. 29 회부)

2. 제안이유

- 도시재생활성화지역의 건축활성화를 위해 도입된 현행 조례 27 조 건축규제의 완화 등에 관한 특례중 주차장 설치기준은 서울시 주차장 설치 및 관리조례로 정하는 범위내에서 완화하도록 하고 있으나 서울시 주차장 설치 및 관리조례에서 별도의 완화사항을 정하고 있지 않아 실행되지 않고 있으며
- 도시재생활성화지역의 주차장 완화기준은 도시재생활성화 지역 현황 여건과 도시재생 방향성을 종합적으로 고려하여 기준을 마련하는 것이 바람직함
- 이에 현행 서울시 주차장 설치 및 관리조례로 정하도록 되어 있는 주차장 완화기준을 본 조례에서 정하는 것으로 개정하여 주차장 완화규정 도입이 조기 실효되어 주거환경이 열악한 도시재생 활성화지역의 건축활성화를 달성하고자 함

3. 주요골자

가. 도시재생활성화지역에서의 주차장 설치기준은 「주차장법 시행령」

제7조제2항 각 호의 위치에 공용주차장이 설치되어 있는 경우로서

나. 아래 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에 한하여 도시재생활성화 계획으로 완화할 수 있도록 함

- 신축·개축·재축·이전 : 주차장 1대 설치가 필요한 경우
- 증축 : 주차장 1대 추가설치가 필요한 경우

4. 검토의견

- 개정안의 취지는 도시재생활성화지역(이하 “활성화지역”)에서의 주차장 설치기준 완화를 통해 주거환경이 열악한 활성화지역 내 소규모 건축행위 활성화와 주거환경개선을 유도함으로써 도시재생사업의 효과와 주민의 사업성과에 대한 체감도를 높이려는데 있음.

〈도시재생활성화지역에서의 주차장 설치 기준〉(안 제27조제2항)

현 행	개 정 안
<p>▷ 「주차장법 시행령」 제7조제2항 각 호의 위치에 공용주차장이 설치되어 있는 경우</p> <p>- 「서울특별시 주차장 설치 및 관리 조례」로 정하는 범위 내에서 도시재생활성화계획으로 완화 가능</p>	<p>▷ 「주차장법 시행령」 제7조제2항 각 호의 위치에 공용주차장이 설치되어 있는 경우로서 다음에 해당하는 경우에 한해 완화 가능</p> <p>1. 신축·개축·재축·이전 : 주차장 1대 설치가 필요한 경우</p> <p>2. 증축 : 주차장 1대 추가설치가 필요한 경우</p>

- 개정안 올해 말에 도시재생활성화 사업이 종료될 예정인 주거재생 선도지역(3개소)¹⁾과 시범사업지역(5개소)²⁾의 주택신축 및 개량

실적 미흡 등으로 사업성과에 대한 주민체감도 저조에 대한 제도적 개선방안의 하나로 제안된 것으로 이해됨.

- 실제로 1단계 13개 도시재생지역의 지난 5년간 신축비율은 4.1%로서 일반저층주거지의 6.1% 보다 낮은 상황임³⁾.
- 「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법」 제32조제2항⁴⁾과 같은 법 시행령 제39조제2항⁵⁾에 따르면, 「주차장법 시행령」 제7조제2항 각 호의 위치⁶⁾에 공용주차장이 설치되어 있는 경우 해당 지방자치단체의 조례로 주차장 설치기준을 완화할 수 있도록 정하고 있음(붙임 1).
- 이를 근거로 현행 조례 제27조제2항에서는 「서울특별시 주차장 설치 및 관리 조례」 (이하 ‘주차장 조례’)로 정하는 범위 내에서 도시재생활성화계획(이하 “활성화계획”)으로 주차장 설치기준을 완화할 수 있게 규정하고 있으나, 현행 주차장 조례에서는 완화할 수

1) 선도사업 3개소 : 종로구 창신·송인동, 용산구 용산2가 해방촌, 구로구 가리봉동

2) 시범사업 5개소(서울형) : 성동구 성수동, 성북구 장위동, 서대문구 신촌동, 동작구 상도4동, 강동구 암사동

3) 도시재생활성화지역의 건축규제 완화 실효성 진단 연구(서울연구원 내부자료, 2020년)

4) 제32조(건축규제의 완화 등에 관한 특례) ② 전략계획수립권자 또는 구청장등은 필요한 경우 「주택법」 및 「주차장법」에 따른 주차장 설치기준을 완화하는 내용으로 도시재생활성화계획을 수립할 수 있다.

5) 제39조(건축규제의 완화 등에 관한 특례의 적용범위) ② 법 제32조제2항에 따라 도시재생활성화지역에서의 주차장 설치기준은 「주차장법 시행령」 제7조제2항 각 호의 위치에 공용주차장이 설치되어 있는 경우에는 해당 지방자치단체의 조례로 완화할 수 있다.

6) 「주차장법 시행령」 제7조제2항 각 호의 위치란, “해당 부지의 경계선으로부터 부설주차장의 경계선까지의 직선거리 300미터 범위 안이거나 도보거리 600미터 이내” 또는 “해당 시설물이 있는 동·리 및 그 시설물과의 통행 여건이 편리하다고 인정되는 인접 동·리”를 말함.

있는 구체적 대상 범위를 정하고 있지 않음.

- 이에 개정안은 “주차장법 시행령에서 정하는 위치에 공용주차장이 설치”되어 있는 경우로서, 건축물의 신축·개축·재축·이전에 따라 주차장 1대의 설치가 필요한 경우 또는 증축 시 주차장 1대의 추가설치가 필요한 경우에 한해 활성화계획을 통해 주차장 설치 기준을 완화할 수 있도록 그 구체적 범위를 정하려는 것임.
- 주차장설치 기준의 완화는 주차장 조례 [별표 2]에 규정된 모든 시설물 종류에 적용될 수 있으나(붙임 2 참고), 구체적 적용대상은 활성화계획을 통해 정할 수 있으며, 적용완화 시기는 활성화계획에서 정하는 ‘사업기간’에만 가능함.
- 종합하면, 이 개정안은 활성화지역 내 일부 주차장 부족을 야기할 우려도 있으나, 대상지 인근에 공용주차장이 설치된 경우에 한해 소규모 건축행위를 위한 제한적 완화를 허용하려는 것인 바, 주차장 설치의무로 인해 활기를 띠지 못했던 주택개량의 활성화와 주민필요시설 확보에 기여할 수 있을 것으로 사료됨.

담당자	도시계획관리위원회 입법조사관 임경숙
연락처	02-2180-8205
이메일	kslimga@seoul.go.kr

[붙임 1] 관계법령

○ 주차장법 시행령

제7조(부설주차장의 인근 설치)

① 법 제19조제4항 전단에서 "대통령령으로 정하는 규모"란 주차대수 300대의 규모를 말한다. 다만, 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 별표 1의 부설주차장 설치기준에 따라 산정한 주차대수에 상당하는 규모를 말한다. <개정 2016.1.19>

1. 「도로교통법」 제6조에 따라 차량통행이 금지된 장소의 시설물인 경우
2. 시설물의 부지에 접한 대지나 시설물의 부지와 통로로 연결된 대지에 부설 주차장을 설치하는 경우
3. 시설물의 부지가 너비 12미터 이하인 도로에 접해 있는 경우 도로의 맞은편 토지(시설물의 부지에 접한 도로의 건너편에 있는 시설물 정면의 필지와 그 좌우에 위치한 필지를 말한다)에 부설주차장을 그 도로에 접하도록 설치하는 경우
4. 「산업입지 및 개발에 관한 법률」 제2조제8호에 따른 산업단지 안에 있는 공장인 경우

② 법 제19조제4항 후단에 따른 시설물의 부지 인근의 범위는 다음 각 호의 어느 하나의 범위에서 특별자치도·시·군 또는 자치구(이하 "시·군 또는 구"라 한다)의 조례로 정한다.

1. 해당 부지의 경계선으로부터 부설주차장의 경계선까지의 직선거리 300미터 이내 또는 도보거리 600미터 이내
2. 해당 시설물이 있는 동·리(행정동·리를 말한다. 이하 이 호에서 같다) 및 그 시설물과의 통행 여건이 편리하다고 인정되는 인접 동·리

○ 도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법

제32조(건축규제의 완화 등에 관한 특례)

① 전략계획수립권자 또는 구청장등은 필요한 경우 「국토의 계획 및 이용에 관

한 법률」 또는 같은 법의 위임에 따라 규정한 조례에도 불구하고 다음 각 호의 내용을 포함하는 내용으로 도시재생활성화계획을 수립할 수 있다.

1. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제77조와 관련한 위임 규정에 따라 조례로 정한 건폐율 최대한도의 예외
2. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제78조와 관련한 위임 규정에 따라 조례로 정한 용적률 최대한도의 예외. 다만, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제78조에 따른 용적률의 최대한도를 초과할 수 없다.

② 전략계획수립권자 또는 구청장등은 필요한 경우 「주택법」 및 「주차장법」에 따른 주차장 설치기준을 완화하는 내용으로 도시재생활성화계획을 수립할 수 있다.

③ 전략계획수립권자 또는 구청장등은 필요한 경우 「건축법」 제60조제2항에 따라 조례로 정한 가로구역별 건축물의 최고 높이 또는 같은 조 제3항에 따른 높이 제한에도 불구하고 이를 완화하는 내용으로 도시재생활성화계획을 수립할 수 있다.

④ 제1항부터 제3항까지의 규정에 따른 구체적인 적용 범위 등에 관하여 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

○ 도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법 시행령

제39조(건축규제의 완화 등에 관한 특례의 적용범위)

① 법 제32조제1항제1호에 따른 건폐율은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제84조에서 규정한 범위에서 해당 지방자치단체의 조례로 완화할 수 있다.

② 법 제32조제2항에 따라 도시재생활성화지역에서의 주차장 설치기준은 「주차장법 시행령」 제7조제2항 각 호의 위치에 공용주차장이 설치되어 있는 경우에는 해당 지방자치단체의 조례로 완화할 수 있다.

[붙임 2] 서울특별시 주차장 설치 및 관리 조례 [별표 2] (개정 '13.10.4.)

부설주차장의 설치대상시설물종류 및 설치기준 (제20조제1항 관련)

시설물	설치기준
1. 위탁시설	시설면적 67㎡당 1대
2. 문화 및 집회시설(관람장을 제외한다), 종교시설, 판매시설, 운수시설, 의료시설(정신병원·요양병원 및 격리병원을 제외한다), 운동시설(골프장·골프연습장 및 옥외수영장을 제외한다), 업무시설(외국공관 및 오피스텔을 제외한다), 방송통신시설중 방송국, 장례식장	시설면적 100㎡당 1대
2-1.업무시설(외국공관 및 오피스텔을 제외한다)	일반업무시설 : 시설면적 100㎡당 1대 공공업무시설 : 시설면적 200㎡당 1대
3. 제1종 근린생활시설(제3호 바목 및 사목을 제외한다), 제2종 근린생활시설, 숙박시설	시설면적 134㎡당 1대
4. 단독주택(다가구주택을 제외한다)	시설면적 50㎡초과 150㎡ 이하 : 1대, 시설면적 150㎡초과 : 1대에 150㎡를 초과하는 100㎡당 1대를 더한 대수 [1 + {(시설면적-150㎡)/100㎡}]
5. 다가구주택, 공동주택(외국공관안의 주택 등의 시설물 및 기숙사를 제외한다) 및 업무시설 중 오피스텔	「주택건설기준 등에 관한 규정」 제27조제1항에 따라 산정된 주차대수(다가구주택, 오피스텔의 전용면적은 공동주택 전용면적 산정방법을 따른다)로 하되, 주차대수가 세대당 1대에 미달되는 경우에는 세대당(오피스텔에서 호실별로 구분되는 경우에는 호실당) 1대(전용면적이 30제곱미터이하인 경우에는 0.5대, 60제곱미터이하인 경우 0.8대)이상으로 한다. 다만, 주택법시행령 제3조 규정에 의한 도시형 생활주택 원룸형은 「주택건설기준 등에 관한 규정」 제27조의 규정에서 정하는 바에 따른다.
6. 골프장, 골프연습장, 옥외수영장, 관람장	골프장 : 1홀당 10대 골프연습장 : 1타석당 1대 옥외수영장 : 정원 15인당 1대 관람장 : 정원 100인당 1대
7. 수련시설, 공장(아파트형제외), 발전시설	시설면적 233㎡당 1대
8. 창고시설	시설면적 267㎡당 1대
9. 그 밖의 건축물	○ 대학생기숙사: 시설면적 400㎡당 1대 ○ 대학생기숙사를 제외한 그 밖의 건축물: 시설면적 200㎡ 당 1대