

# 서울특별시 도시계획 조례 일부개정조례안에 대한 수정안

의안 번호	관련 1988
----------	------------

제안연월일 : 2024년 9월 9일  
제안자 : 도시계획균형위원장

## 1. 수정이유

- 본 일부개정조례안은 자연경관지구 내 건축규제에 대한 완화사항 중, 정비사업 등을 추진하는 경우 건축물의 층수 제한을 삭제하고 높이를 28미터로 이하로 완화하고 있음
- 자연경관지구는 주로 높은 표고가 높은 곳에 지정되는 특성이 있으며 고도지구와 개발제한구역의 완충 역할을 하고 있음을 고려할 때, 자연경관지구의 지정 목적 훼손 우려와 인접 지역과의 형평성 논란이 발생할 수 있으므로 건축물의 높이를 28미터에서 24미터로 수정하여 합리적인 건축 제한 규제 기준을 마련하고자 하는 것임

## 2. 주요내용

- 정비사업 등 추진 시 건축물의 높이를 24미터 이하로 완화할 수 있도록 함 (안 제34조제4항제2호)

## 3. 참고사항 : 생략

**< 수정안 조문 대비표 >**

현 행1)	개 정 안	수 정 안
<p>제34조(자연경관지구 안에 서의 건축제한) ① (생 략)</p> <p>② 영 제72조제2항에 따 라 자연경관지구 안에서 건축하는 건축물의 건폐 율은 30퍼센트를 초과하 지 아니하고, 높이는 3층 이하, 12미터 이하로 하 여야 한다.</p> <p>③ 제2항에도 불구하고 다음 각 호에 따라 건폐 율을 달리 정할 수 있다.</p> <p>1. 다음 각 목의 어느 하 나에 해당하는 지역으 로서 구청장이 시도시 계획위원회 또는 서울 특별시 도시재생위원회 (이 호 다목에 한정하 며, 이하 "시도시재생위 원회"라 한다)의 심의를 거쳐 지정·공고한 구 역 안에서는 다음 각 목 의 비율 이하로 건폐율 완화 가능</p> <p>가. 너비 25미터 이상 인 도로변에 위치 하여 경관지구의 기능을 유지하면서 토지이용의 효율성 제고가 필요한 지 역: 40퍼센트</p> <p>나. 단. (생 략)</p>	<p>제34조(자연경관지구 안에 서의 건축제한) ① (현행 과 같음)</p> <p>② ----- ----- ----- -- <b>40퍼센트</b>----- ----- <b>4층 이 하, 16미터</b> ----- -----.</p> <p>③ ----- ----- -----.</p> <p>1. ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- -----</p> <p><u>&lt;삭 제&gt;</u></p> <p>가. 나. (현행 나목 및</p>	<p>제34조(자연경관지구 안에 서의 건축제한) ① (개정 안과 같음)</p> <p>② (개정안과 같음)</p> <p>③ (개정안과 같음)</p> <p>1. (개정안과 같음)</p> <p>(개정안과 같음)</p> <p>가. 나. (개정안과 같음)</p>

현행1)	개정안	수정안
<p>2. 자연경관지구 안의 토지로서 대지면적 330제곱미터 미만이거나 「건축법 시행령」 별표 1 제1호의 단독주택(다가구주택은 제외한다)을 건축하는 경우에는 건폐율을 40퍼센트 이하로 완화 가능</p> <p>3. (생략)</p> <p>④ 제2항의 규정에도 불구하고 다음 각 호에 따라 건축물의 높이를 달리 정할 수 있다.</p> <p>1. 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 지역으로서 구청장이 시도시계획위원회 또는 시도시재생위원회(이 호의 라목에 한정함)의 심의를 거쳐 지정·공고한 구역에서는 건축물의 높이를 4층 이하, 16미터 이하로 완화 가능</p> <p>가. ~ 라. (생략)</p> <p>&lt;신설&gt;</p> <p>2. 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 지역에서는 시도시계획위원회 또는 시도시재생위원회(이 호의 나목에 한정</p>	<p>다목과 같음)</p> <p>&lt;삭제&gt;</p> <p>2. (현행 제3호와 같음)</p> <p>④ ----- ----- ----- -----.</p> <p>1. ----- ----- ----- 시도시 재생위원회(이 호의 라 목에 한정함) 또는 시건축 위원회(이 호의 마목 에 한정함)----- -- 20미터 ----- -----</p> <p>가. ~ 라. (현행과 같음)</p> <p>마. 「건축법」 제69조에 따라 지정된 특별 건축구역</p> <p>2. ----- ----- ----- -----</p>	<p>(개정안과 같음)</p> <p>2. (개정안과 같음)</p> <p>④ (개정안과 같음)</p> <p>1. (개정안과 같음)</p> <p>가. ~ 라. (개정안과 같음)</p> <p>마. (개정안과 같음)</p> <p>2. ----- ----- ----- -----</p>



## 서울특별시 도시계획 조례 일부개정조례안

서울특별시조례 제9351호 서울특별시 도시계획 조례 전부개정조례 일부를 다음과 같이 개정한다.

제34조제2항 중 “30퍼센트”를 “40퍼센트”로, “3층 이하, 12미터”를 “4층 이하, 16미터”로 하고, 같은 조 제3항제1호가목을 삭제하며, 같은 호 나목 및 다목을 각각 가목 및 나목으로 하고, 같은 항 제2호를 삭제하며, 같은 항 제3호를 제2호로 하고, 같은 조 제4항제1호 각 목 외의 부분 중 “시도시재생위원회(이 호의 라목에 한정함)”을 “시도시재생위원회(이 호의 라목에 한정함) 또는 시건축위원회(이 호의 마목에 한정함)”로, “4층 이하, 16미터”를 “20미터”로 하며, 같은 호에 마목을 다음과 같이 신설하고, 같은 항 제2호 각 목 외의 부분 중 “5층 이하, 20미터”를 “24미터”로 하며, 같은 항 제3호 중 “4층 이하, 16미터”를 “20미터”로 하고, 같은 조 제5항 본문 중 “30퍼센트”를 “20퍼센트”로 한다.

마. 「건축법」 제69조에 따라 지정된 특별건축구역

### 부 칙

이 조례는 2024년 10월 14일부터 시행한다.

**< 신 · 구조문 대비표 >**

현 행2)	개 정 안
제34조(자연경관지구 안에서의 건축제한)	제34조(자연경관지구 안에서의 건축제한)
① (생 략)	① (현행과 같음)
② 영 제72조제2항에 따라 자연경관지구 안에서 건축하는 건축물의 건폐율은 30퍼센트를 초과하지 아니하고, 높이는 3층 이하, 12미터 이하로 하여야 한다.	② ----- ----- <b>40퍼센트</b> ----- <b>4층 이하, 16미터</b> -----.
③ 제2항에도 불구하고 다음 각 호에 따라 건폐율을 달리 정할 수 있다.	③ ----- -----.
1. 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 지역으로서 구청장이 시도시계획위원회 또는 서울특별시 도시재생위원회(이 호 다목에 한정하며, 이하 "시도시재생위원회"라 한다)의 심의를 거쳐 지정·공고한 구역 안에서는 다음 각 목의 비율 이하로 건폐율 완화 가능	1. ----- ----- ----- ----- ----- -----
가. 너비 25미터 이상인 도로변에 위치하여 경관지구의 기능을 유지하면서 토지이용의 효율성 제고가 필요한 지역: 40퍼센트	<삭 제>
나·단. (생 략)	가·나. (현행 나목 및 다목과 같음)
2. 자연경관지구 안의 토지로서 대지면적 330제곱미터 미만이거나 「건축법 시행령」 별표 1 제1호의 단독주택(다가구주택은 제외한다)을 건축하는 경우에는 건폐율을 40퍼센트 이하로 완화 가능	<삭 제>
3. (생 략)	2. (현행 제3호와 같음)
④ 제2항의 규정에도 불구하고 다음 각 호에 따라 건축물의 높이를 달리 정할 수 있다.	④ ----- ----- -----.
1. 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 지역으로서 구청장이 시도시계획위원	1. ----- -----

현 행2)	개 정 안
<p>회 또는 시도시재생위원회(이 호의 라 목에 한정함)의 심의를 거쳐 지정·공 고한 구역에서는 건축물의 높이를 4층 이하, 16미터 이하로 완화 가능 가. ~ 라. (생 략)</p> <p>&lt;신 설&gt;</p> <p>2. 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 지역에서는 시도시계획위원회 또는 시 도시재생위원회(이 호의 나목에 한정 함)의 심의를 거쳐 건축물의 높이를 5 층 이하, 20미터 이하로 완화 가능 가.·나. (생 략)</p> <p>3. 주거환경개선사업을 위한 정비구역에 서 정비계획을 수립 또는 변경하는 경 우에는 토지 규모 및 지역 현황 등을 고려하여 4층 이하, 16미터 이하의 범 위에서 층수·높이를 달리 규정 가능</p> <p>⑤ 영 제72조제2항에 따라 자연경관지 구 안에서 건축물을 건축하는 때에는 대 지면적의 30퍼센트 이상에 해당하는 조 경면적을 확보하여 식수(植樹) 등의 조 경을 하여야 한다. 다만, 면적 200제곱 미터 미만의 대지에 건축하는 경우와 「서울특별시 건축 조례」(이하 “건축 조 례”라 한다) 제24조제4항 각 호의 건축 물과 학교건축물의 수직 증축에 있어서 는 그러하지 아니하다.</p>	<p>----- 시도시재생위원회(이 호의 라 목에 한정함) 또는 시건축위원회(이 호 의 마목에 한정함)----- 20미 터 -----</p> <p>가. ~ 라. (현행과 같음)</p> <p><b>마. 「건축법」 제69조에 따라 지정된 특별건축구역</b></p> <p>2. ----- ----- ----- ----- 24 미터 -----</p> <p>가.·나. (현행과 같음)</p> <p>3. ----- ----- ----- 20미터 ----- -----</p> <p>⑤ ----- ----- 20퍼센트 ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- -----</p>