

서울특별시 도시계획 조례

일부개정조례안(대안)

의안 번호	3389
----------	------

제안연월일 : 2025년 12월 18일

제안자 : 도시계획균형위원장

1. 대안의 제안경위

- 허 훈 의원이 발의한 의안번호 제3159호, 제3160호 서울특별시 도시계획 조례 일부개정조례안, 이상욱 의원이 발의한 의안번호 제3182호 서울특별시 도시계획 조례 일부개정조례안, 임규호 의원이 발의한 의안번호 제3217호 서울특별시 도시계획 조례 일부개정조례안 이상 4건의 일부개정조례안을 제333회 정례회 도시계획균형위원회에 상정해 각각 심사한 결과 이를 본회의에 부의하지 아니하고 그 내용을 통합·조정한 대안을 위원회 안으로 제안하기로 함

2. 대안의 제안이유

- 증가하는 관광객 수요에 대응하기 위해 관광숙박시설 건립에 대한 용적률 완화 등으로 숙박 인프라를 확충하고자 함
- 도시계획위원회로 도시재생위원회를 통합(25.7)함에 따라 도시재생

위원회는 도시계획위원회 2분과 위원회로 개편 예정임. 이에 심도 있고 신속한 심의 추진을 위해 도시계획위원회 분과위원회에 고정된 위원을 두지 않고 개최 시 상정 안건에 따라 해당 안건을 가장 잘 심의할 수 있는 위원으로 구성할 수 있도록 규정을 변경하고자 함

- 제2종 및 제3종일반주거지역 내 공연장과 집회장의 바닥면적 제한을 완화하여 시민의 문화 향유권을 보장하고 도시 내 문화 인프라를 확충하며 K-콘텐츠 활성화와 지역경제 활력 제고에 기여하고자 함
- 건설경기 침체로 비아파트 기피 현상이 심화되어 신규 공급이 위축됨에 따라 소규모 오피스텔의 접도조건을 완화하여 개발여건을 개선하고 비아파트 주택공급 활성화를 도모하고자 함

3. 대안의 주요내용

- 가. 준주거지역과 상업지역에서 관광숙박시설 건축 시 용적률을 120퍼센트 이하로 하고 상업지역에서 관광특화 목적 지구단위계획 수립 시 130퍼센트 이하로 완화할 수 있도록 호텔업 중 가족호텔업과 호스텔업을 추가하고자 하는 것임 (안 제51조제2항제1호다목)
- 나. 상업지역 안에서 관광숙박시설을 건립하는 경우 서울 도심과 비도심의 구분 없이 용적률을 130퍼센트 이하의 범위에서 2029년 1월 4일까지 한시적으로 완화 적용하고자 하는 것임 (안 제51조제2항제1호사목)
- 다. 도시재생위원회가 시도시계획위원회로 통합됨에 따라 안건별 분과위원 구성 방법 및 회의자료 배포 절차 등을 규정함 (안 제56조제2항 및 제4항)
- 라. 구성 분과위원 과반수 출석으로 회의를 개회하고 출석한 분과위원의 과반수 찬성으로 의결하도록 규정함 (안 제56조제5항)

- 마. 제2종일반주거지역에서 건축할 수 있는 문화 및 집회 시설 중 공연장과 집회장의 설치가 가능한 최대 바닥면적을 기존 2천제곱미터 미만에서 4천제곱미터 미만으로 상향 조정하고 구청장이 시장과의 협의 및 구도시계획위원회 심의시 완화할 수 있음 (안 별표 5 제3호나목1))
- 바. 제3종일반주거지역에서 건축할 수 있는 문화 및 집회 시설 중 공연장과 집회장의 설치가 가능한 최대 바닥면적을 기존 3천제곱미터 미만에서 5천제곱미터 미만으로 상향 조정하고 시장과의 협의 및 구도시계획위원회 심의를 거치는 경우 바닥면적 합계를 완화할 수 있음 (안 별표 6 제2호가목)
- 사. 제3종일반주거지역 안에서 건축할 수 있는 건축물 중 오피스텔에 대해 구청장은 시장과의 협의 및 구도시계획위원회 심의를 거치는 경우 접도 조건을 기존 20미터 이상에서 12미터 이상(안 별표 6 제8호)으로 완화할 수 있음 (안 별표 6 제8호)

서울특별시 도시계획 조례 일부개정조례안

서울특별시 도시계획 조례 일부를 다음과 같이 개정한다.

제51조제2항제1호다목 중 “가목 및 다목의 관광호텔업, 한국전통호텔업”을 “가목, 다목부터 마목까지의 관광호텔업, 한국전통호텔업, 가족호텔업, 호스텔업”으로 하고, 같은 호에 사목을 다음과 같이 신설한다.

사. 다목에도 불구하고 제48조제7호부터 제10호까지의 지역(서울도심 지역을 포함한다)에서 다목에 따른 관광숙박시설을 건축하는 경우 다음 항목에서 정하는 범위까지 용적률을 완화할 수 있다.

- 1) 서울도심 외 지역은 해당 용도지역 용적률의 130퍼센트 이하의 범위
- 2) 서울도심 지역은 서울도심 용적률에도 불구하고, 서울도심 외 용적률의 130퍼센트 이하의 범위

제56조제2항 중 “분과위원회는 위원 중에서 선출한”을 “분과위원회는 위원 중에서”로 하고, 같은 조 제4항을 다음과 같이 하며, 같은 조 제5항 및 제6항을 각각 제6항 및 제7항으로 하고, 같은 조에 제5항을 다음과 같이 신설한다.

④ 분과위원회의 위원장은 회의 개최 10일 전까지 회의의 안건과 분과위원 구성을 확정하고, 회의 일시, 장소 등을 구성된 분과위원에게 알려야 한다. 심의안건 및 심의상 필요한 자료의 배포는 회의 개최 5일 전까지 하여야 한다. 다만, 긴급한 안건이 있는 경우 등 부득이한 사정이 있는 경우에는

그러하지 아니하다.

⑤ 구성 분과위원(위원장이 제4항에 따라 구성한 위원을 말한다) 과반수의 출석으로 개의하고, 출석 분과위원 과반수의 찬성으로 의결한다.

별표 5와 별표 6 일부를 다음과 같이 한다.

별표 5 제3호나목1) 전단 중 “2천제곱미터”를 “4천제곱미터”로 하고, 후단 중 “다만, 지구단위계획을 수립할 경우 지구단위계획으로 완화할 수 있다.”를 “다만, 구청장은 시장과의 협의 및 구도시계획위원회 심의를 거쳐 주거환경 및 주변의 교통 등에 미치는 영향이 없다고 인정하여 지정·공고한 구역이거나, 시장이 지구단위계획을 수립할 경우 지구단위계획으로 완화할 수 있다.”로 한다.

별표 6 제2호가목 전단 중 “3천제곱미터”를 “5천제곱미터”로 하고, 후단 중 “다만, 예식장을 제외한 용도의 건축물은 너비 20미터 이상인 도로에 접한 대지에 건축하는 경우에는 그러하지 아니하다”를 “다만, 예식장을 제외한 용도의 건축물은 시장과의 협의 및 구도시계획위원회 심의를 거쳐 주거환경 및 주변의 교통 등에 미치는 영향이 없다고 인정하여 지정·공고한 구역이거나, 너비 20미터 이상인 도로에 접한 대지에 건축하는 경우에는 그러하지 아니하다.”로 한다.

별표 6 제8호 중 “오피스텔의 경우 너비 20미터 이상 도로에 접한 대지에 건축하는 것에 한정한다”를 “오피스텔의 경우 너비 20미터 이상 도로에 접한

대지에 건축하는것에 한정한다. 다만, 구청장은 시장과의 협의 및 구도시계획위원회 심의를 거쳐 주변의 교통·경관 등에 미칠 영향이 없다고 인정하여 지정·공고한 구역의 경우 너비 12미터까지 완화할수 있다.”로 한다.

부 칙

제1조(시행일) 이 조례는 공포한 날부터 시행한다.

제2조(상업지역 내 관광숙박시설 용적률 완화에 관한 규정의 유효기간) 제51조제2항제1호사목 규정은 2029년 1월 4일까지 건축허가를 신청(건축허가가 의제 되거나 건축허가 또는 사업계획 승인을 신청하는 경우를 말한다)하는 경우까지 적용한다.

〈 신 · 구 조문대비표 〉

현 행	개 정 안
제51조(용적률의 완화) ① (생 략) ② 제48조에도 불구하고 다음 지역 안에서의 용적률은 각 호에 따라 정할 수 있다. 1. 지구단위계획으로 고시하거나 시도계획위원회의 심의를 거쳐 그 용적률을 다음 각 목의 규정에 따라 완화 가능 가.·나. (생 략) 다. 제48조제6호부터 제10호까지의 지역(서울도심 지역을 포함한다)에서 「관광진흥법 시행령」 제2조제1항제2호 가목 및 다목의 <u>관광호텔업, 한국전통호텔업</u> 을 위한 관광숙박시설을 건축할 경우 제48조에 따른 해당 용도지역 용적률의 120퍼센트 이하의 범위. 다만, 관광숙박 특화를 목적으로 지구단위계획을 수립하는 제48조제7호부터 제10호까지의 지역(서울도심 지역을 포함한다)에서는 130퍼센트 이하의 범위에서 완화할 수 있다. 라.~바. (생 략) <신 설> <신 설> <신 설> 제56조(분과위원회) ① (생 략) ② <u>분과위원회는 위원 중에서 선출한 5명 이상 17명 이하로 구성하며, 위원은 2 이상의 분과위원회의 위원(이하 "분과위원"이라 한다)이 될 수 있다.</u> ③ (생 략) ④ <u>분과위원회의 회의는 재적 분과위원 과반수의</u>	제51조(용적률의 완화) ① (현행과 같음) ② ----- -----. 1. ----- ----- ----- 가.·나. (현행과 같음) 다. ----- ----- ----- ----- <u>가목, 다목부터 마목까지의 관광호텔업, 한국전통호텔업, 가족호텔업, 호스텔업</u> ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- -----. 라.~바. (현행과 같음) <u>사. 다목에도 불구하고 제48조제7호부터 제10호까지의 지역(서울도심 지역을 포함한다)에서 다목에 따른 관광숙박시설을 건축하는 경우 다음 항목에서 정하는 범위까지 완화할 수 있다.</u> <u>1) 서울도심 외 지역은 해당 용도지역 용적률의 130퍼센트 이하의 범위</u> <u>2) 서울도심 지역은 서울도심 용적률에도 불구하고, 서울도심 외 용적률의 130퍼센트 이하의 범위</u> 제56조(분과위원회) ① (현행과 같음) ② <u>분과위원회는 위원 중에서</u> ----- ----- -----. ③ (현행과 같음) ④ <u>분과위원회의 위원장은 회의 개최 10일 전까지</u>

현행	개정안
<p>출석으로 개의하고, 출석 분과위원 과반수의 찬성으로 의결한다.</p> <p><신설></p> <p>⑤·⑥ (생략)</p>	<p><u>회의의 안건과 분과위원 구성을 확정하고, 회의일시, 장소 등을 구성된 분과위원에게 알려야 한다. 심의안건 및 심의상 필요한 자료의 배포는 회의 개최 5일 전까지 하여야 한다. 다만, 긴급한 안건이 있는 경우 등 부득이한 사정이 있는 경우에는 그러하지 아니하다.</u></p> <p>⑤ <u>구성 분과위원(위원장이 제4항에 따라 구성한 위원을 말한다) 과반수의 출석으로 개의하고, 출석 분과위원 과반수의 찬성으로 의결한다.</u></p> <p>⑥·⑦ (현행 제5항 및 제6항과 같음)</p>

[별표 5] 제2종일반주거지역 안에서 건축할 수 있는 건축물 (제33조제4호 관련)	
현행	개정안
<p>3. 제2종일반주거지역 안에서는 영 별표 5 제1호의 각 목의 건축물과 영 별표 5 제2호에 따라 다음 각 목의 건축물을 건축할 수 있다.</p> <p>가. (생략)</p> <p>1) ~ 18) (생략)</p> <p>나. (생략)</p> <p>1) 공연장·집회장(마권 장외 발매소, 마권 전화투표소는 제외하며, 해당 용도에 쓰이는 바닥면적의 합계가 2천제곱미터 미만인 것에 한정한다. 다만, <u>지구단위계획을 수립할 경우 지구단위계획으로 완화할 수 있다.</u>)</p> <p>2) (생략)</p> <p>다. ~ 거. (생략)</p>	<p>3. ----- ----- -----.</p> <p>가. (현행과 같음)</p> <p>1) ~ 18) (현행과 같음)</p> <p>나. (현행과 같음)</p> <p>1) 공연장·집회장(마권 장외 발매소, 마권 전화투표소는 제외하며, 해당 용도에 쓰이는 바닥면적의 합계가 4천제곱미터 미만인 것에 한정한다. 다만, 구청장은 시장과의 협의 및 구도시계획위원회 심의를 거쳐 주거환경 및 주변의 교통 등에 미치는 영향이 없다고 인정하여 지정·공고한 구역이거나, 시장이 지구단위계획을 수립할 경우 지구단위계획으로 완화할 수 있다.)</p> <p>2) (현행과 같음)</p> <p>다. ~ 거. (현행과 같음)</p>

[별표 6] 제3종일반주거지역 안에서 건축할 수 있는 건축물 (제33조제5호 관련)	
현행	개정안
<p>1. (생략)</p> <p>2. 「건축법 시행령」 별표 1 제5호의 문화 및 집회 시설 중 다음 각 목의 건축물</p> <p>가. 공연장·집회장(마권 장외 발매소, 마권 투표소는 제외하며, 해당용도에 쓰이는 바닥면적의 합계가 3천제곱미터 미만인 것에 한정한다. 다만, <u>예식장을 제외한 용도의 건축물은 너비 20미터 이상인</u></p>	<p>1. (현행과 같음)</p> <p>2. ----- -----</p> <p>가. 공연장·집회장(마권 장외 발매소, 마권 투표소는 제외하며, 해당용도에 쓰이는 바닥면적의 합계가 5천제곱미터 미만인 것에 한정한다. 다만, 예식장을 제외한 용도의 건축물은 시장과의 협의 및 구</p>

<p><u>도로에 접한 대지는 그러하지 아니하다)</u></p> <p>나. (생 략)</p> <p>3. ~ 7. (생 략)</p> <p>8. 「건축법 시행령」 별표 1 제14호의 업무시설(<u>오피스텔의 경우 너비 20미터 이상 도로에 접한 대지에 건축하는 것에 한정한다</u>)로서 해당 용도에 쓰이는 바닥면적의 합계가 3천제곱미터 미만인 것</p> <p>9. ~ 17. (생 략)</p>	<p><u>도시계획위원회 심의를 거쳐 주거환경 및 주변의 교통 등에 미치는 영향이 없다고 인정하여 지정·공고한 구역이거나, 너비 20미터 이상인 도로에 접한 대지에 건축하는 경우에는 그러하지 아니하다.)</u></p> <p>나. (현행과 같음)</p> <p>3. ~ 7. (현행과 같음)</p> <p>8. -----<u>오피스텔의 경우 너비 20미터 이상 도로에 접한 대지에 건축하는 것에 한정한다. 다만, 구청장은 시장과의 협의 및 구도시계획위원회 심의를 거쳐 주변의 교통·경관 등에 미칠 영향이 없다고 인정하여 지정·공고한 구역의 경우 너비 12미터까지 완화할 수 있다.</u>-----</p> <p>-----</p> <p>9. ~ 17. (현행과 같음)</p>
--	--

부 칙	
현 행	개 정 안
< 신 설 >	<p>제1조(시행일) 이 조례는 공포한 날부터 시행한다.</p> <p>제2조(상업지역 내 관광숙박시설 용적률 완화에 관한 규정의 유효기간) 제51조제2항제1호사목 규정은 2029년 1월 4일까지 건축허가를 신청(건축허가가 의제 되거나 건축허가 또는 사업계획 승인을 신청하는 경우를 말한다)하는 경우까지 적용한다.</p>