

# 서울특별시 도시계획 조례 일부개정조례안 심사보고

|          |      |
|----------|------|
| 의안<br>번호 | 2222 |
|----------|------|

2024년 11월 22일  
도시계획균형위원회

## 1. 심사경과

- 가. 제안자 : 임종국 의원 외 27명  
나. 제안일 : 2024년 10월 16일  
다. 회부일 : 2024년 10월 18일  
라. 상정일 : 제327회 서울시의회 정례회 제2차 도시계획균형위원회  
2024년 11월 22일 상정·의결 (수정안 가결)

## 2. 제안설명의 요지 (제안설명자 : 임종국 의원)

### 가. 제안이유

- 준주거지역 용적률 변경 및 상업지역 내 주거복합건축물의 용도 비율 및 용적률 변경에 관한 규정의 유효기간을 3년 추가 연장하여 도심 내 주택공급을 확대하고자 함
- '2030 도시·주거환경정비계획'의 용적률체계 개편에 따라 도시계획 조례 내 「도시 및 주거환경정비법」에 따른 정비사업에 대한 용적률 체계를 도입하여 시 도시계획위원회 심의를 거쳐 법적상한용적률

적용이 가능하도록 하고자 함

- 정비구역 내 미래 정책수요 대응 차원의 목적으로 결정된 공공공지 (정비기반시설)의 권한 위임사항 개정을 통해 결정 권한과 관리 주체 (소유권) 간 정합성을 확보하고자 함

## 나. 주요내용

- 준주거지역의 용적률 변경 및 상업지역 내 주거복합건축물의 용도 비율 및 용적률 변경에 관한 규정의 유효기간을 2028년 3월 27일 까지 3년 추가 연장함 (안 부칙 제2조)
- 「도시 및 주거환경정비법」에 따른 정비사업에 대한 용적률 체계를 규정하고 주택재개발사업의 미적용 상한용적률 산식 규정을 삭제함 (안 제49조, 제51조)
- 서울시 소유 부지의 공공공지 결정·변경은 서울시의 사전 동의를 받도록 함 (안 별표 19 제2호)

## 3. 참고사항

가. 관계법령 : 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」, 「도시 및 주거환경정비법」

나. 예산조치 : 해당사항 없음 (비용추계 비대상 사유서 별첨)

다. 기 타 : 신·구조문 대비표

## 4. 전문위원 검토보고 요지 (수석전문위원 조성준)

### 가. 개요

- 이번 「서울특별시 도시계획 조례(이하, “도시계획 조례”)」 일부개정 조례안은 「도시 및 주거환경정비법(이하, “도시정비법”)」에 따른 정비사업 용적률체계를 현행 조례에 도입하고, 공공공지 결정·변경 관련 도시계획시설 위임사무 규정을 변경하며 준주거지역 및 상업지역의 용적률 한시 완화 규정의 유효기간을 연장하고자 하는 것으로,
- 「도시정비법」에 따라 추진되는 정비사업의 용적률체계를 현행 조례에 도입하여 정합성을 확보(안 제49조제4항)하고, 주택재개발사업의 미적용 상한 용적률 산식 규정의 단서 조항을 삭제(안 제51조제1항제4호가목)하며, 서울시 소유의 공공공지 결정·변경에 대해 서울시의 사전 동의(안 별표 19 제2호바목)를 받도록 하고, 준주거지역의 용적률 변경 및 상업지역 내 주거복합건축물의 용도 비율 및 용적률 변경에 관한 규정의 유효기간을 연장하고자(안 부칙 제2조) 하는 것임

| 현 행   | 개 정 안  |
|---|--|
| 제49조(그 밖의 용적률)<br>① ~ ③ 생략<br>< 신 설 >   | 제49조(그 밖의 용적률)<br>① ~ ③ (현행과 같음)<br>④ 「도시 및 주거환경정비법」(이하 “도시정비법”이라 한다)에 의한 정비사업의 경우 용적률은 도시정비법 제11조·제54조·제66조에 따라 따로 정할 수 있다. |
| 제51조(용적률의 완화)<br>① 제48조 규정에도 불구하고 영 제85조에 따라 조례로 정하는 사항은 다음 각 호와 같다.<br><br>1. ~ 3. (생 략) | 제51조(용적률의 완화)<br>① (현행과 같음)<br><br>1. ~ 3. (현행과 같음)  |

| 현 행   | 개 정 안   |
|---|---|
| <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 각목의 기준에 따라 산출되는 비율 이하로 할 것. 이 경우 <math>\alpha</math>는 공공시설부지로 제공한 후의 대지면적 대 공공시설부지로 제공하는 면적의 비율을 말한다.</p> <p>가. <math>(1+1.3\alpha) \times</math> 제48조 규정에 따른 <u>용적률(다만, 주택재개발사업의 경우 제48조제3호는 180퍼센트 이하, 제48조제4호는 220퍼센트 이하로 한다)</u></p> <p>나. ~ 다. (생략)</p> <p>5. ~ 6. (생략)</p> | <p>4. (현행과 같음)</p> <p>가. <math>(1+1.3\alpha) \times</math> 제48조 규정에 따른 <b>용적률</b></p> <p>나. ~ 다. (현행과 같음)</p> <p>5. ~ 6. (현행과 같음)</p> |

「서울특별시 도시계획 조례」 부칙 <제9351호, 2024.7.15.>

| 현 행   | 개 정 안  |
|---|--|
| <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>제2조(준주거지역의 용적률 변경 및 상업지역 내 주거복합건축물의 용도 비율 및 용적률 변경에 관한 규정의 유효기간) 제51조제2항제3호와 별표 16 제1호가목 및 제2호나목 규정은 <b>2028년 3월 27일</b> <b>까지</b> 건축허가를 신청(건축허가가 의제되거나 건축허가 또는 사업계획 승인을 신청하는 경우를 말한다)하는 경우까지 적용한다.</p> |

[별표 19] 권한위임사무 (제67조 관련)

| 현<br>행   | 개<br>정<br>안  |
|--|--|
| <p>1. (생략)</p> <p>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 용도지구 내 자치구로 결정권한이 위임된 도시계획시설의 건폐율, 용적률 및 높이의 범위를 결정·변경결정하는 경우에는 시장의 사전동의를 받아야 한다)</p> <p>가. ~ 마. (생략)</p> <p>바. 공공공지(부지면적 5천제곱미터 미만에 한정하되, 3천제곱미터 초과 공공공지의 면적 축소 또는 폐지는 시장의 사전동의를 받아야 함)</p> <p>사. ~ 러. (생략)</p> | <p>1. (현행과 같음)</p> <p>2. (현행과 같음)</p> <p>가. ~ 마. (현행과 같음)</p> <p>바. 공공공지(부지면적 5천제곱미터 미만에 <b>한정하되, 서울시가 부지의 일부 또는 전부를 소유하거나</b> 3천제곱미터 초과 공공공지의 면적 축소 또는 폐지는 시장의 사전동의를 받아야 함)</p> <p>사. ~ 러. (생략)</p> |

## 나. 검토 내용

### “개정안 검토”

#### 1) 정비사업 용적률체계 정합성 확보 (안 제49조제4항, 제51조제1항제4호가목)

- 이번 일부개정조례안 제49조제4항은 「도시정비법」에서 규정하는 용적률체계를 현행 조례에 도입하고, 제51조제1항제4호가목은 주택재개발사업의 미적용 용적률 산식의 단서 규정을 삭제하고자 하는 것임

| 현 행  | 개 정 안   |
|--|---|
| <p>제49조(그 밖의 용적률)</p> <p>① ~ ③ 생략</p> <p><u>&lt; 신 설 &gt;</u></p>  | <p>제49조(그 밖의 용적률)</p> <p>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 따로 정할 수 있다.</u></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>제51조(용적률의 완화)</p> <p>① (현행과 같음)</p> <p>1. ~ 3. (현행과 같음)</p> <p>4. (현행과 같음)</p>   |

| 현행   | 개정안                                |
|--|------------------------------------|
| 가. <u>(1+1.3α)×제48조 규정에 따른 용적률(다만, 주택재개발사업의 경우 제48조제3호는 180퍼센트 이하, 제48조제4호는 220퍼센트 이하로 한다)</u> | 가. (1+1.3α)×제48조 규정에 따른 <b>용적률</b> |
| 나. ~ 다. (생략)   | 나. ~ 다. (현행과 같음)                   |
| 5. ~ 6. (생략)   | 5. ~ 6. (현행과 같음)                   |

- 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령(이하, “국토계획법 시행령”)」 제85조1)에 따르면 용도지역의 용적률은 도시·군계획조례가 정하는 비율을 초과할 수 없음
- 「도시계획 조례」 제48조에서는 용도지역별 용적률을 정하고 있고, 같은 조례 제49조는 자연공원, 지구단위계획구역 등 그 밖의 용적률을 정하고 있으며, 같은 조례 제51조제1항제4호에서는 주택재개발의 경우 제1종·제2종일반주거지역에서 공공기여를 통해 용적률 완화를 할 수 있도록 규정2)하고 있음

1) 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제85조(용도지역 안에서의 용적률) ①법 제78조제1항 및 제2항에 따른 용적률은 다음 각 호의 범위에서 관할구역의 면적, 인구규모 및 용도지역의 특성 등을 고려하여 특별시·광역시·특별자치시·특별자치도·시 또는 군의 도시·군계획조례가 정하는 비율을 초과할 수 없다.

2) 「서울특별시 도시계획 조례」

**제48조(용도지역 안에서의 용적률)** 법 제78조제1항·제2항 및 영 제85조제1항에 따라 용도지역별 용적률은 다음 각 호의 비율 이하로 한다.

**제49조(그 밖의 용적률)** ① 법 제78조제3항 및 영 제85조제6항에 따라 「자연공원법」에 따른 자연공원 안에서의 용적률은 100퍼센트 이하로 한다.

**제51조(용적률의 완화)** ① 제48조 규정에도 불구하고 영 제85조에 따라 조례로 정하는 사항은 다음 각 호와 같다.

4. 영 제85조제8항 각 호의 지역·지구 또는 구역 안에서 건축물을 건축하려는 자가 그 대지의 일부를 공공시설 부지로 제공하는 경우 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.

가. (1+1.3α)×제48조 규정에 따른 용적률(다만, 주택재개발사업의 경우 제48조제3호는 180퍼센트 이하, 제48조제4호는 220퍼센트 이하로 한다)

나. (1+1.3α)×제49조제3항 규정에 따른 용적률

다. (1+1.3α)×제50조 규정에 따른 용적률

- ② 법 제51조와 영 제43조 및 이 조례 제17조에 따라 지정된 지구단위계획구역 안에서의 용적률은 다음 각 호 규

- 「도시정비법」 제11조 및 같은 법 제54조<sup>3)</sup>는 정비사업의 경우 법적상한용적률 범위 내에서 별도로 정할 수 있도록 하고 있으며, 같은 법 제66조<sup>4)</sup>에서는 정비구역이 역세권에 해당하는 경우 법적상한용적률의 1.2배까지 추가 완화 가능하다고 규정하고 있음
- ‘2030 도시·주거환경정비기본계획(주거환경정비사업 부문)’은 「도시계획 조례」의 규정에도 불구하고 임대주택 도입 시 법적상한용적률을 적용<sup>5)</sup> 할 수 있도록 하고 있음

**< 국민주택규모 주택 건설에 따른 용적률 완화 >**

**Ⅰ 국민주택규모 주택 건설에 따른 용적률 완화**

- 「도시정비법」 제54조 규정에 따라 재개발사업, 재건축사업 추진 시 주거지역 및 준공업지역에서 국민주택규모의 주택 건설 시 법적상한용적률까지 용적률 완화가 가능함
- 법적상한용적률은 정비계획으로 정하여진 용적률(상한용적률)에도 불구하고 위원회 심의를 거쳐 국토계획법 제78조 및 관계 법률에 따른 용적률의 상한을 의미함
- 법적상한용적률은 관련 규정을 적용하여 제1종일반주거지역 200%, 제2종일반주거지역 250%, 제3종일반주거지역 300%, 준주거지역 500%, 준공업지역(공장비율 10% 미만) 400% 이하가 적용됨

정의 범위에서 규칙으로 정한다.

- 3) 「도시 및 주거환경정비법」 제11조(기본계획 및 정비계획 수립 시 용적률 완화) ① 기본계획의 수립권자 또는 정비계획의 입안권자는 정비사업의 원활한 시행을 위하여 기본계획을 수립하거나 정비계획을 입안하려는 경우에는(기본계획 또는 정비계획을 변경하려는 경우에도 또한 같다) 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제36조에 따른 주거지역에 대하여는 같은 법 제78조에 따라 조례로 정한 용적률에도 불구하고 같은 조 및 관계 법률에 따른 용적률의 상한까지 용적률을 정할 수 있다.
- 제54조(재건축사업 등의 용적률 완화 및 국민주택규모 주택 건설비용)** ① 사업시행자는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 정비사업(「도시재정비 촉진에 관한 특별법」 제2조제1호에 따른 재정비촉진지구에서 시행되는 재개발사업 및 재건축사업은 제외한다. 이하 이 조에서 같다)을 시행하는 경우 정비계획(이 법에 따라 정비계획으로 의제되는 계획을 포함한다. 이하 이 조에서 같다)으로 정하여진 용적률에도 불구하고 지방도시계획위원회의 심의를 거쳐 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제78조 및 관계 법률에 따른 용적률의 상한(이하 이 조에서 “법적상한용적률”이라 한다)까지 건축할 수 있다.
1. 「수도권정비계획법」 제6조제1항제1호에 따른 과밀억제권역(이하 “과밀억제권역”이라 한다)에서 시행하는 재개발사업 및 재건축사업(「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제78조에 따른 주거지역 및 대통령령으로 정하는 공업지역으로 한정한다. 이하 이 조에서 같다)
- 4) 「도시 및 주거환경정비법」 제66조(용적률에 관한 특례 등) ② 정비구역이 역세권 등 대통령령으로 정하는 요건에 해당하는 경우(제24조제4항, 제26조제1항제1호 및 제27조제1항제1호에 따른 정비사업을 시행하는 경우는 제외한다)에는 제11조, 제54조 및 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제78조에도 불구하고 다음 각 호의 어느 하나에 따라 용적률을 완화하여 적용할 수 있다
1. 지방도시계획위원회의 심의를 거쳐 법적상한용적률의 100분의 120까지 완화
- 5) 서울특별시, 2030 서울특별시 도시·주거환경정비기본계획, 주거환경정비사업부문, 2024년, p.173



- 이번 일부개정조례안 제49조제4항은 「도시정비법」 제11조 및 같은 법 제54조에서 주거지역과 준공업지역의 정비계획 수립 시 도시계획위원회의 심의를 거쳐 법적상한용적률 적용이 가능하도록 규정하고 있고, 같은 법 제64조는 역세권에서 정비계획 수립 시 도시계획위원회의 심의를 거쳐 법적상한용적률의 1.2배 적용이 가능하도록 규정하고 있으므로 해당 규정 사항을 현행 조례에 반영하고자 하는 것으로, 관련 법령과의 정합성을 확보한다는 측면에서 적절하다고 판단됨

### 「도시 및 주거환경정비법」

**제11조(기본계획 및 정비계획 수립 시 용적률 완화)** ① 기본계획의 수립권자 또는 정비계획의 입안권자는 정비사업의 원활한 시행을 위하여 기본계획을 수립하거나 정비계획을 입안하려는 경우에는(기본계획 또는 정비계획을 변경하려는 경우에도 또한 같다) 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제36조에 따른 주거지역에 대하여는 같은 법 제78조에 따라 조례로 정한 용적률에도 불구하고 같은 조 및 관계 법률에 따른 용적률의 상한까지 용적률을 정할 수 있다.

**제54조(재건축사업 등의 용적률 완화 및 국민주택규모 주택 건설비율)** ① 사업시행자는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 정비사업(「도시재정비 촉진을 위한 특별법」 제2조제1호에 따른 재정비촉진지구에서 시행되는 재개발사업 및 재건축사업은 제외한다. 이하 이 조에서 같다)을 시행하는 경우 정비계획(이 법에 따라 정비계획으로 의제되는 계획을 포함한다. 이하 이 조에서 같다)으로 정하여진 용적률에도 불구하고 지방도시계획위원회의 심의를 거쳐 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제78조 및 관계 법률에 따른 용적률의 상한(이하 이 조에서 “법적상한용적률”이라 한다)까지 건축할 수 있다.

1. 「수도권정비계획법」 제6조제1항제1호에 따른 과밀억제권역(이하 “과밀억제권역”이라 한다)에서 시행하는 재개발사업 및 재건축사업(「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제78조에 따른 주거지역 및 대통령령으로 정하는 공업지역으로 한정한다. 이하 이 조에서 같다)

**제66조(용적률에 관한 특례 등)** ② 정비구역이 역세권 등 대통령령으로 정하는 요건에 해당하는 경우(제24조제4항, 제26조제1항제1호 및 제27조제1항제1호에 따른 정비사업을 시행하는 경우는 제외한다)에는 제11조, 제54조 및 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제78조에도 불구하고 다음 각 호의 어느 하나에 따라 용적률을 완화하여 적용할 수 있다

1. 지방도시계획위원회의 심의를 거쳐 법적상한용적률의 100분의 120까지 완화

- 현행 「도시계획 조례」 제51조제1항제4호가목은 「도시정비법」에 따라 주택재개발사업 추진 시 공공시설등을 제공하는 경우 조례에서 정하고 있는 산식이 아닌 제1종일반주거지역에서는 180퍼센트 이하, 제2종일반주거지역에서는 220퍼센트 이하를 적용할 수 있도록 규정하고 있음

**「서울특별시 도시계획 조례」**

**제51조(기본계획 및 정비계획 수립 시 용적률 완화)** ① 제48조 규정에도 불구하고 영 제85조에 따라 조례로 정하는 사항은 다음 각 호와 같다.

- 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, 제50조 규정에 따른 해당 용적률의 200퍼센트 이하의 범위에서 다음 각 목의 기준에 따라 산출되는 비율 이하로 할 것. 이 경우  $\alpha$ 는 공공시설부지로 제공한 후의 대지면적 대 공공시설부지로 제공하는 면적의 비율을 말한다.
  - 가.  $(1+1.3\alpha) \times$  제48조 규정에 따른 용적률(다만, 주택재개발사업의 경우 제48조제3호는 180퍼센트 이하, 제48조제4호는 220퍼센트 이하로 한다)
  - 나.  $(1+1.3\alpha) \times$  제49조제3항 규정에 따른 용적률
  - 다.  $(1+1.3\alpha) \times$  제50조 규정에 따른 용적률

- 이번 일부개정조례안은 현재 「도시정비법」에 따라 주택재개발사업을 추진하는 경우 ‘2030 도시·주거환경정비기본계획(주거환경정비사업 부문)’에 근거하여 용적률체계를 운영하고 있으므로 현행 조례 제51조제1항제4호가목의 해당 단서 조항을 삭제하려는 것으로, 이는 사문화된 규정을 정비하고자 한다는 측면에서 적절하다고 생각함
- 다만, 「도시재정비 촉진을 위한 특별법(이하, “도시재정비법”）」에 따라 시행하는 주택재개발사업의 경우 이번 일부개정조례안에서 삭제하고자 하는 현행 조례 제51조제1항제4호가목의 단서 조항<sup>6)</sup>을 근

6) 「도시계획 조례」 제51조제1항제4호가목의 단서조항 : ‘다만, 주택재개발사업의 경우 제48조제3호는 180퍼센트 이하, 제48조제4호는 220퍼센트 이하로 한다.’



에 한정하되, 3천제곱미터 초과 공공공지의 면적 축소 또는 폐지는 시장의 사전동의를 받아야 함)

사. ~ 러. (생략)

한정하되, 서울시가 부지의 일부 또는 전부를 소유하거나 3천제곱미터 초과 공공공지의 면적 축소 또는 폐지는 시장의 사전동의를 받아야 함)

사. ~ 러. (생략)

- 「도시·군계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙」 제59조<sup>8)</sup>는 주요시설물 또는 환경의 보호, 경관의 유지, 재해대책, 보행자의 통행과 주민의 일시적 휴식공간을 공공공지로 규정하고 있음
- 공공공지는 정비계획 수립 시 미래 정책수요 대응 차원에서 공공공지(정비기반시설)로 결정하고, 향후 사업계획 수립 시 필요 용도로 개발하고 있으며 현재 정비기반시설로 결정된 공공공지<sup>9)</sup>는 해당 구역의 여건 등에 따라 시 또는 구로 무상귀속<sup>10)</sup>되고 있음
- 서울시 내 지정되어있는 공공공지는 총 850개소이며 그 중 3천제곱미터 미만이 95.3퍼센트(810개소)로 가장 높은 비율을 차지하고 있고, 3천제곱미터~5천제곱미터 미만이 2.4퍼센트(20개소), 5천제곱미터 이상이 2.4퍼센트(20개소)를 차지하고 있음

### < 서울시 내 공공공지 지정 현황 >

| 구분 | 합계   | 3천제곱미터 미만 | 3천제곱미터~5천제곱미터 미만 | 5천제곱미터 이상 |
|----|------|-----------|------------------|-----------|
| 개소 | 850  | 810       | 20               | 20        |
| 비율 | 100% | 95.3%     | 2.4%             | 2.4%      |

8) 「도시·군계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙」 제59조(공공공지) 이 절에서 “공공공지”라 함은 시·군내의 주요시설물 또는 환경의 보호, 경관의 유지, 재해대책, 보행자의 통행과 주민의 일시적 휴식공간의 확보를 위하여 설치하는 시설을 말한다.

9) 공공공지는 정비계획 수립 시 향후 발생할 수 있는 정책 수요에 대응하기 위한 목적으로 공공공지(정비기반시설)를 결정하고 있으며 향후 구체적인 사업계획 수립 시 필요 용도로 개발됨

10) 도시공간본부 도시계획과, 정비사업 관련 도시계획 조례 개정 검토, 2024.11.

- 현행 「도시계획 조례」 별표 19 제2호바목은 5천 제곱미터 미만의 공공공지 결정·변경은 구청장 결정 사항이나, 3천 제곱미터를 초과하는 면적에 대한 공공공지의 면적 축소 또는 폐지는 시장의 사전동의를 받아야 하도록 규정되어 있어, 현재 결정되어있는 공공공지의 95.3퍼센트가 3천 제곱미터 미만으로 대부분 구청장 결정·변경 사항임
- 3천 제곱미터 미만의 공공공지를 결정·변경하고자 하는 면적 중, 시 소유의 공공공지가 포함되어있는 경우도 구청장 결정 사항으로 규정되어 있음에 따라 결정 권한(구청장)과 관리주체(서울시)가 불일치 되는 사례가 발생하고 있음
- 이번 일부개정조례안은 결정·변경하고자 하는 공공공지의 면적이 3천 제곱미터 미만인 경우라도 서울시 소유의 공공공지가 포함되어있으면 서울시의 사전 동의를 받도록 변경하고자 하는 것으로, 자치구가 다른 필요에 따라 서울시 소유의 공공공지를 축소하거나 폐지하는 것을 방지할 수 있다는 측면에서 타당하다고 보임

### 3) 상업·준주거지역 주거 용적률 완화 관련 한시 규정 연장 (안 부칙 제2조)

- 이번 일부개정조례안 부칙 제2조는 주택공급 확대를 위해 ‘준주거 지역의 용적률 변경 및 상업지역 내 주거복합건축물의 용도 비율 및 용적률 변경에 관한 규정의 유효기간’의 한시 규정을 2025년 3월 27일에서 2028년 3월 27일까지 3년 연장하고자 하는 것임

| 「서울특별시 도시계획 조례」 부 칙 <제9351호, 2024.7.15.>   |   |
|--|---|
| 현 행  | 개 정 안   |
| 제2조(준주거지역의 용적률 변경 및 상업지역 내 주거복합건축물의 용도 비율 및 용적률 변경에 관한 규정의 유효기간) 제51조제2항제3호와 별표 16 제1호가목 및 제2호나목 규정은 2025년 3월 27일까지 건축허가를 신청(건축허가가 의제되거나 건축허가 또는 사업계획 승인을 신청하는 경우를 말한다)하는 경우까지 적용한다. | 제2조(준주거지역의 용적률 변경 및 상업지역 내 주거복합건축물의 용도 비율 및 용적률 변경에 관한 규정의 유효기간) 제51조제2항제3호와 별표 16 제1호가목 및 제2호나목 규정은 <b>2028년 3월 27일까지</b> 건축허가를 신청(건축허가가 의제되거나 건축허가 또는 사업계획 승인을 신청하는 경우를 말한다)하는 경우까지 적용한다. |

- 이번에 연장하고자 하는 한시 규정의 내용을 살펴보면, 준주거지역은 공공임대주택 확보 시 용적률을 400퍼센트에서 500퍼센트로 상향하는 대신, 400퍼센트를 초과하는 용적률에 대해 50퍼센트를 임대주택으로 공급하도록 하였고, 상업지역은 비주거 의무 비율을 20퍼센트로 하고 임대주택 추가확보 시 주거용 용적률을 400퍼센트에서 600퍼센트<sup>11)</sup>로 상향 조정하고, 주거용 용적률 400퍼센트를 초과하는 용적률에 대해 50퍼센트를 임대주택으로 공급<sup>12)</sup>하도록 하였음

11) 서울도심 내 및 근린상업지역의 용적률은 500%로 조정

12) 잔여용적률 활용하여 전락용도 도입시 주거 추가 가능 (비주거 25%, 주거 25%)

## < 임대주택 확보시 용적률 완화 및 상업지역내 비주거비율 완화 내용 >

| 준주거지역   | 상업지역  |
|---|---|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• 공공임대주택 추가 확보 시 용적률 완화 (400% → 500%)</li> <li>※ 조례용적률 400%를 초과하는 용적률의 50%를 임대주택 공급</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 임대주택 추가확보 시 주거용 용적률 상향 (400%→600%)</li> <li>*서울도심내 및 근린상업지역 500%</li> <li>※ 주거용 용적률(400%)의 초과 용적률의 50% 임대주택 공급</li> <li>• 비주거 의무비율 완화 (연면적 30% → 20%)</li> </ul> |
|   |   |

※ 도시계획조례 제55조 22항, [별표3] 2호 나항

- 해당 한시 규정을 근거로 서울시에 임대주택 3,358세대(허가전수 84건)가 추가로 공급되었고, 다른 지역 대비 지역경제 기반이 열악한 동북·서남·서북권 중심으로 주택 공급량이 높게 나타났으며 이는 주택공급 측면에서 긍정적인 것으로 판단됨
- 해당 한시 규정은 국토교통부의 '18.9월 '수도권 주택공급 확대방안' 발표<sup>13)</sup>(붙임1)에 따라 도심형 주택공급의 일환으로 처음 마련되었고, 주거 안정 주택공급 확대를 위해 서울시는 '24.5월 지구단위계획 수립기준 개정<sup>14)</sup>을 통해 개발을 유도, '24.8월 정부의 주택공급

13) 국토교통부, 수도권 주택공급 확대 방안, 2018.9.21.

14) 도시공간본부 도시관리과, 서울시 지구단위계획 손본다... 용적률 체계 개편해 민간개발 활성화, 2024.4.19.

확대 방안<sup>15)</sup>을 발표하는 등 지속적인 주택공급 확대를 위한 정책을 추진하고 있으므로, 안정적인 주택공급을 위해 용적률 한시 완화 규정을 연장하는 것은 타당하다고 보여짐

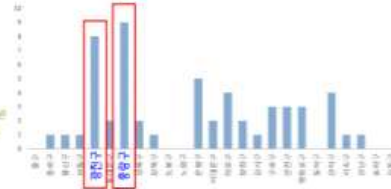
〈 한시 규정 적용 주택공급 현황 〉

| 구분    | 총건수 | 추가 공급호수 |                  |       | 총호수    |
|-------|-----|---------|------------------|-------|--------|
|       |     | 소계      | 임대<br>(공공/민간)    | 분양    |        |
| 합계    | 84  | 6,716   | 3,358(2,768/590) | 3,358 | 16,908 |
| 준주거지역 | 54  | 1,578   | 789(789/0)       | 789   | 4,537  |
| 상업지역  | 30  | 5,138   | 2,569(1,979/590) | 2,569 | 12,371 |

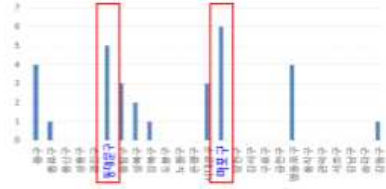
권역별 비교  
(준주거지역)



자치구별 허가건수(준주거지역)



자치구별 허가건수(상업지역)



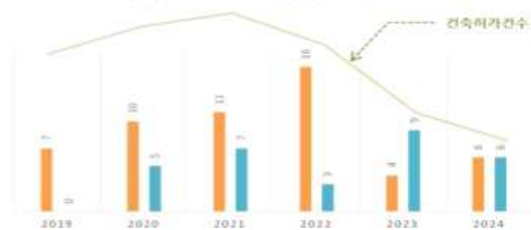
권역별 비교  
(상업지역)



- 연도별 허가건수

| 구분   | 준주거지역 | 상업지역 |
|------|-------|------|
| 계    | 54    | 30   |
| 2019 | 7     | 0    |
| 2020 | 10    | 5    |
| 2021 | 11    | 7    |
| 2022 | 16    | 3    |
| 2023 | 4     | 9    |
| 2024 | 6     | 6    |

연도별 허가건수



15) 관계부처 합동, 국민 주거안정을 위한 주택공급 확대방안, 2024.8.8.



## 다. 종합 의견

- 이번 「서울특별시 도시계획 조례」 일부개정조례안은 관련 법령에 따라 추진하는 정비사업 용적률체계를 현행 조례에 도입하여 정합성을 도모하고, 공공공지 결정·변경 관련 위임사무를 변경하며, 준주거지역 및 상업지역 용적률 한시 완화 규정의 유효기간 연장을 통해 주택공급 및 합리적인 도시관리 체계를 실현하고자 하는 것임
- 이번 일부개정조례안 제49조제4항은 「도시정비법」에서 규정하는 용적률체계를 현행 조례에 도입하고자 하는 것으로, 관련 법령에 따라 정합성을 확보하고자 한다는 측면에서 타당하다고 생각함
- 이번 일부개정조례안 제51조제1항제4호가목은 상한용적률 산식에서 「도시정비법」에 따라 추진하는 주택재개발사업에 적용되는 단서 조항을 삭제하고자 하는 것으로, 사문화된 규정을 정비한다는 차원에서 적절하다고 생각함. 다만, 「도시재정비법」에 따라 추진하는 주택재개발사업의 경우 이번 일부개정조례안을 통해 삭제하고자 하는 단서 조항을 근거로 용적률을 별도 규정하여 사업을 추진하고 있으므로 조례와의 정합성을 유지할 수 있는 근거를 마련하는 등 보완 조치가 필요할 것으로 판단됨
- 이번 일부개정조례안 별표 19제2호는 공공공지의 면적이 3천 제곱미터 미만인 경우라도 서울시 소유의 공공공지가 포함되어있으면 서울시의 사전 동의를 받도록 변경하고자 하는 것으로, 자치구가 다른 필요에 따라 서울시 소유의 공공공지를 결정·변경하는 것을 방지할 수 있다는 측면에서 타당하다고 보임
- 이번 일부개정조례안 부칙 제2조는 준주거지역의 용적률 변경 및

상업지역 내 주거복합건축물의 용도 비율 및 용적률 변경에 관한 한시 규정의 유효기간을 2025년 3월 27에서 2028년 3월 27일로 3년 연장하고자 하는 것으로, 최근 주택공급 확대와 부동산시장의 안정화 요구가 지속되고 있다는 측면에서 적절하다고 생각함

**5. 질의 및 답변요지 : 생략.**

**6. 토론요지 : 없음.**

**7. 심사결과 : 수정가결.**

#### 가. 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

#### 나. 주요내용

- 개정안 제49조제5항에 ‘「도시재정비 촉진에 관한 특별법」(이하 “도시재정비법”이라 한다) 제2조제2호가목 중 재개발사업의 경우 제

48조제3호는 180퍼센트 이하, 제48조제4호는 220퍼센트 이하로 할 수 있다.’를 신설함(안 제49조제5항)

**8. 소수의견의 요지 : 없 음.**

**9. 기타 필요한 사항 : 없 음.**

# 서울특별시 도시계획 조례 일부개정조례안에 대한 수정안

|          |            |
|----------|------------|
| 의안<br>번호 | 관련<br>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.



제50조 규정에 따른 해당 용적률의 200퍼센트 이하의 범위에서 다음 각 목의 기준에 따라 산출되는 비율 이하로 할 것. 이 경우  $\alpha$ 는 공공시설부지로 제공한 후의 대지면적 대 공공시설부지로 제공하는 면적의 비율을 말한다.

가.  $(1+1.3\alpha) \times$  제48조 규정에 따른 용적률(다만, 주택재개발사업의 경우 제48조제3호는 180퍼센트 이하, 제48조제4호는 220퍼센트 이하로 한다)

- 나. · 다. (생략)
- 5. · 6. (생략)
- ② (생략)

-----  
-----  
-----  
-----  
-----  
-----  
-----  
-----  
-----  
-----  
-----  
-----

가. -----  
----- **용적률**

- 나. · 다. (현행과 같음)
- 5. · 6. (현행과 같음)
- ② (현행과 같음)

-----  
-----  
-----  
-----  
-----  
-----  
-----  
-----  
-----  
-----  
-----  
-----

가. (개정안과 같음)

- 나. · 다. (개정안과 같음)
- 5. · 6. (개정안과 같음)
- ② (개정안과 같음)

## 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>&lt; 신 설 &gt;</u></p>  | <p>제49조(그 밖의 용적률)</p> <p>① ~ ③ (현행과 같음)</p> <p><b>④ 「도시 및 주거환경정비법」(이하 “도시정비법”이라 한다)에 의한 정비사업의 경우 용적률은 도시정비법 제11조·제54조·제66조에 따라 따로 정할 수 있다.</b></p> <p><b>⑤ 「도시재정비 촉진을 위한 특별법」(이하 “도시재정비법”이라 한다) 제2조 제2호가목 중 재개발사업의 경우 제48조제3호는 180퍼센트 이하, 제48조제4호는 220퍼센트 이하로 할 수 있다.</b></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. (생략)</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 <math>\alpha</math>는 공공시설부지로 제공한 후의 대지면적 대 공공시설부지로 제공하는 면적의 비율을 말한다.</p> <p>가. <math>(1+1.3\alpha) \times</math> 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. <math>(1+1.3\alpha) \times</math> 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 <b>2028년 3월 27일</b>까지 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)<br>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)<br>가. ~ 마. (현행과 같음)<br>바. 공공공지(부지면적 5천제곱미터 미만에 한정하되, 3천제곱미터 초과 공공공지의 면적 축소 또는 폐지는 시장의 사전 동의를 받아야 함) | ·법 제29조·제30조<br>영 제23조·제25조 |
| 사. ~ 러. (생 략)  |                             |

## 개 정 안

[별표 19] 권한위임사무 (제67조 관련)

| 사 무 명  | 관계법령                        |
|--|-----------------------------|
| 1. (생 략)<br>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)<br>가. ~ 마. (현행과 같음)<br>바. 공공공지(부지면적 5천제곱미터 미만에 <b>한정하되, 서울시가 부지의 일부 또는 전부를 소유하거나</b> 서울시가 부지의 일부 또는 전부를 소유하거나 3천제곱미터 초과 공공공지의 면적 축소 또는 폐지는 시장의 사전동의를 받아야 함) | ·법 제29조·제30조<br>영 제23조·제25조 |
| 사. ~ 러. (생 략)  |                             |