서울특별시 도시계획 조례 일부개정조례안(대안)

의안 번호	1871

제안연월일 : 2020. 9. 7.
제 안 자 : 도시계획관리위원장

1. 대안의 제안경위

○ 서윤기 의원이 발의한 **의안번호 1687번** 서울특별시 도시계획 조례 일부개정조례안, 장상기 의원이 발의한 **의안번호 1829번** 같은 조례 일부개정조례안, 고병국 의원이 발의한 **의안번호 1839번** 같은 조례 일부개정조례안, 이상 3건의 일부개정조례안을 각각 본회의에 부의하지 아니하고, 이를 통합·조정하여 위원회 대안으로 제안하기로 함.

2. 대안의 제안이유

○ 지구단위계획구역 기부채납 대상시설을 확대하고, 제2종일반주거지역 층수 심의를 서울시 도시계획 관련 위원회가 수행토록 하며, 자연경관지구 건축규제 완화대상에 공공이 참여하는 가로주택정비사업구역 등을 추가하고, 과태료의 이의제기 절차를 추가함.

3. 대안의 주요내용

○ 지구단위계획구역 기부채납 대상시설에 ‘서울특별시 전략산업육성 및 기업지원에 관한 조례’에 따른 권장업종 관련 시설과 ‘서울특별시 상가임차인 보호를 위한 조례’에 따른 상가를 추가함(안 제19조제2항)

○ 제2종일반주거지역 7층 이하에서 층수를 완화하거나, 제2종일반주거지역 7층 이하 외의 지역에서 아파트 건축시 층수를 따로 정하는 경우, 해당 심의 위원회를 ‘시도시계획위원회, 시공동위원회, 시도시재정비위원회, 시도시재생위원회 또는 시시장정비사업 심의위원회 등 시도시계획 관련 위원회’로 함(안 제28조제1항)

○ 자연경관지구에서 건폐율 40% 이하의 건축규제완화구역에 공공이 참여하는 가로주택정비사업구역을 추가하되, 이 경우 시도시재생위원회의 심의를 거치도록 함(안 제39조제2항)

○ 자연경관지구에서 높이 5층 이하(20m 이하) 완화 대상에 재건축사업구역과 공공이 참여하는 가로주택정비사업구역을 추가하되, 재건축사업구역은 시도시계획위원회의 심의를 거치도록 하고, 가로주택정비사업구역은 시도시재생위원회의 심의를 거치도록 함(안 제39조제7항)

○ 과태료의 이의제기 절차를 추가함(안 제69조)

서울특별시조례 제　　호

서울특별시 도시계획 조례 일부개정조례안

서울특별시 도시계획 조례 일부를 다음과 같이 개정한다.

제19조제2항제3호 중 “제2조에 따른 산업 관련시설로서”를 “제2조에 따른 산업 관련시설 또는 서울특별시 전략산업육성 및 기업지원에 관한 조례 제11조제3항에 따른 권장업종과 관련된 시설로서”로 하고, 같은 항 제4호를 다음과 같이 신설한다.

4. 공공임대상가(서울특별시 상가임차인 보호를 위한 조례 제3조제2호에 의한 상가로서, 시장 또는 구청장이 영세상인 지원을 위해 임대로 공급하거나 직접 운영하는 시설물 및 이를 위한 부지를 말한다)

제28조제1항제1호 각 목 외의 부분 및 같은 항 제2호 중 각각 “해당 위원회”를 “시도시계획위원회, 시공동위원회, 시도시재정비위원회, 시도시재생위원회 또는 시시장정비사업 심의위원회 등 시도시계획 관련 위원회”로 한다.

제39조제2항 각 호 외의 부분 중 “소규모재건축사업”을 “빈집 및 소

규모주택 정비에 관한 특례법(이하, 소규모주택정비법)에 따른 가로주택정비사업(서울주택도시공사 또는 한국토지주택공사가 단독으로 시행하거나, 토지등소유자나 조합과 공동으로 시행하는 경우에 한한다) 또는 소규모재건축사업”으로 하고, 같은 항 제3호 중 “「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」 제2조제1항제3호에 따른 소규모주택정비사업 중 소규모재건축사업”을 “소규모주택정비법에 따른 가로주택정비사업(서울주택도시공사 또는 한국토지주택공사가 단독으로 시행하거나, 토지등소유자나 조합과 공동으로 시행하는 경우에 한한다) 또는 소규모재건축사업”으로 한다.

제39조제7항 각 호 외의 부분 중 “소규모재건축사업”을 “소규모주택정비법에 따른 가로주택정비사업(서울주택도시공사 또는 한국토지주택공사가 단독으로 시행하거나, 토지등소유자나 조합과 공동으로 시행하는 경우에 한한다) 또는 소규모재건축사업”으로 하고, 같은 항 제1호 중 “「서울특별시 도시 및 주거환경정비 조례」 제3조제1호에 따른 주택정비형 재개발구역”을 “재개발사업 또는 재건축사업을 시행하는 구역”으로 하며, 같은 항 제2호 중 “「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」 제2조제1항제3호에 따른 소규모주택정비사업 중 소규모재건축사업”을 “소규모주택정비법에 따른 가로주택정비사업(서울주택도시공사 또는 한국토지주택공사가 단독으로 시행하거나, 토지등소유자나 조합과 공동으로 시행하는 경우에 한한다) 또는 소규모재건축사업”으로 한다.

제69조 제목 중 “징수절차”를 “징수절차 등”으로 하고, 같은 조 본문 중 “징수절차”를 “징수 및 이의제기 절차”로 한다.

부 칙

이 조례는 공포한 날부터 시행한다.

신 · 구조문 대비표

현 행	개 정 안
제19조(지구단위계획의 수립기준 등)	제19조(지구단위계획의 수립기준 등)
① (생 략)	① (현행과 같음)
② 영 제42조의3제2항제12호다목에서 도시계획 조례로 정하는 시설이라 함은 다음 각 호의 시설을 말한다. 다만, 해당 지구단위계획구역에 공공시설 및 기반시설이 충분히 설치되어 있는 경우로 한정한다.	② ----------.
1. ~ 2. (생 략)	1. ~ 2. (현행과 같음)
3. 공공임대산업시설(산업발전법 시행령 제2조에 따른 산업 관련시설로서, 시장 또는 구청장이 산업 지원 또는 창업 지원, 영세상인 지원을 위해 임대로 공급하거나 직접 운영하는 시설물 및 이를 위한 부지를 말한다)	3. ---------- 제2조에 따른 산업 관련시설 또는 서울특별시 전략산업육성 및 기업지원에 관한 조례 제11조제3항에 따른 권장업종과 관련된 시설로서, ----------
〈신 설〉	4. 공공임대상가(서울특별시 상가임차인 보호를 위한 조례 제3조제2호에 의한 상가로서, 시장 또는 구청장이 영세상인 지원을 위해 임대로 공급하거나 직접 운영하는 시설물 및

현 행	개 정 안
	이를 위한 부지를 말한다)
제28조(제2종일반주거지역안에서 건축할 수 있는 건축물) ① 영 별표 5 제1호 및 제2호에 따라 제2종일반주거지역안에서 건축할 수 있는 건축물의 층수는 다음 각 호와 같다.	**제28조(제2종일반주거지역안에서 건축할 수 있는 건축물)** ① ----------.
1. 5층 이하의 건축물이 밀집한 지역으로서 스카이라인의 급격한 변화로 인한 도시경관의 훼손을 방지하기 위하여 시 도시계획위원회의 심의를 거쳐 시장이 지정·고시한 구역안에서의 건축물의 층수는 7층 이하로 한다. 다만, 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 경우에는 해당 위원회의 심의를 거쳐 그 층수를 완화할 수 있다.	1. ---------- 시도시계획위원회, 시공동위원회, 시도시재정비위원회, 시도시재생위원회 또는 시시장정비사업 심의위원회 등 시도시계획 관련 위원회----------.
가. ~ 다. (생 략)	가. ~ 다. (현행과 같음)
2. 제1호 이외의 지역에서 「건축법 시행령」 별표 1 제2호가목에 따른	2. ----------

현 행	개 정 안
아파트를 건축하는 경우 경관관리 또는 주거환경 보호를 위해 해당 위원회 심의를 거쳐 층수를 따로 정할 수 있다.	---------- 시도시계획위원회, 시공동위원회, 시도시재정비위원회, 시도시재생위원회 또는 시시장정비사업 심의위원회 등 시도시계획 관련 위원회 ----------.
② ~ ④ (생 략)	② ~ ④ (현행과 같음)
제39조(자연경관지구안에서의 건축제한) ① (생 략)	**제39조(자연경관지구안에서의 건축제한)** ① (현행과 같음)
② 영 제72조제2항에 따라 자연경관지구안에서 건축하는 건축물의 건폐율은 30퍼센트를 초과하여서는 아니된다. 다만, 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 지역으로서 구청장이 시도시계획위원회 또는 시도시재생위원회(소규모재건축사업을 시행하려는 지역에 한한다)의 심의를 거쳐 지정·공고한 구역안에서는 건폐율을 40퍼센트 이하로 할 수 있다.	② ----------빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법(이하, 소규모주택정비법)에 따른 가로주택정비사업(서울주택도시공사 또는 한국토지주택공사가 단독으로 시행하거나, 토지등소유자나 조합과 공동으로 시행하는 경우에 한한다) 또는 소규모재건축사업----------

현 행	개 정 안
	----------.
1. ~ 2. (생 략)	1. ~ 2. (현행과 같음)
3. 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」 제2조제1항제3호에 따른 소규모주택정비사업 중 소규모재건축사업을 시행하려는 지역으로서 건축규제를 완화하여 주거환경 개선을 촉진할 수 있고 주변지역의 경관 유지에 지장이 없는 지역	3. 소규모주택정비법에 따른 가로주택정비사업(서울주택도시공사 또는 한국토지주택공사가 단독으로 시행하거나, 토지등소유자나 조합과 공동으로 시행하는 경우에 한한다) 또는 소규모재건축사업----------
③ ~ ⑥ (생 략)	③ ~ ⑥ (현행과 같음)
⑦ 제4항 본문의 규정에 불구하고, 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 지역에서는 시도시계획위원회 또는 시도시재생위원회(소규모재건축사업을 시행하려는 지역에 한한다)의 심의를 거쳐 건축물의 높이를 5층 이하로서 20미터 이하로 할 수 있다.	⑦ ----------소규모주택정비법에 따른 가로주택정비사업(서울주택도시공사 또는 한국토지주택공사가 단독으로 시행하거나, 토지등소유자나 조합과 공동으로 시행하는 경우에 한한다) 또는 소규모재건축사업-------

현 행	개 정 안
	----------.
1. 「도시 및 주거환경정비법」 제2조제1호에 따른 정비구역 중 「서울특별시 도시 및 주거환경정비 조례」 제3조제1호에 따른 주택정비형 재개발구역	1. ---------- 재개발사업 또는 재건축사업을 시행하는 구역
2. 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」 제2조제1항제3호에 따른 소규모주택정비사업 중 소규모재건축사업을 시행하려는 지역으로서 같은 법 제48조제2항 또는 제49조제1항에 따라 용적률을 완화받는 경우	2. 소규모주택정비법에 따른 가로주택정비사업(서울주택도시공사 또는 한국토지주택공사가 단독으로 시행하거나, 토지등소유자나 조합과 공동으로 시행하는 경우에 한한다) 또는 소규모재건축사업----------
⑧ (생 략)	⑧ (현행과 같음)
제69조(과태료의 징수절차) 영 제134조에 따른 과태료의 징수절차는 「질서위반행위규제법」에 따른다.	**제69조(과태료의 징수절차 등)** ---------- 징수 및 이의제기 절차----------.