

서울특별시 도시계획 조례 일부개정조례안

검 토 보 고

1. 제안자 및 제안경과

- 가. 의안번호 : 제1783호
- 나. 제 출 자 : 서울특별시장
- 다. 제 출 일 : 2024년 4월 3일
- 라. 회 부 일 : 2024년 4월 8일

2. 제안이유

- 관광인프라 확충 지원을 위해 관광숙박시설 건축 시 용적률 완화 범위를 확대하고자 함

3. 주요내용

- 관광숙박 특화를 목적으로 지구단위계획을 수립하는 경우 상업지역 용적률의 30%까지 완화할 수 있도록 함(안 제55조제17항)

4. 참고사항

- 가. 관계법령 : 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」
- 나. 예산조치 : 협의완료(예산담당관 협조)
- 다. 협의사항

- (1) 법무담당관(규제심사): 규제없음
- (2) 예산담당관(비용추계): 비용추계서 미첨부사유서 제출
- (3) 감사담당관(부패영향평가): 평가제외
- (4) 양성평등담당관(성별영향평가): 개선사항 없음
- (5) 평가담당관(공공갈등진단): 갈등 사항 없음
- (6) 조직담당관(위원회 신설): 해당 없음
- (7) 그 밖에 입법안의 시행과 관계가 있는 실·본부·국 검토
의견: 해당 없음

라. 기타

- (1) 입법예고 (2024. 2. 1. ~ 2. 21.) 결과: 의견없음
- (2) 신·구조문 대비표: 붙임

5. 검토 의견

가. 개요

- 이번 「서울특별시 도시계획 조례 일부개정조례안」은 관광숙박 특화를 목적으로 지구단위계획을 수립하는 경우 용적률의 30퍼센트 이하의 범위에서 완화할 수 있도록 하기 위한 것으로, 노후 모텔이 밀집되어있는 지역을 양질의 관광숙박시설과 제반 인프라가 정비된 지역으로 전환하여 서울시 관광인프라를 확충하고자 하는 것임

현행	개정안
제55조(용도지역안에서의 용적률) ① ~ ⑫ (생략) ⑬ 제1항에도 불구하고 제1항제6호부터 제10호까지의 지역(역사도심 지역을 포함한다)에서 「관광진흥법 시행령」 제2조제1항제2호 가목 및 다목의 관광호텔업, 한국전통호텔업을 위한 관광숙박시설을 건축할 경우에는 지구단위계획으로 고시하거나 시도시계획위원회의 심의를 거쳐 제1항에 따른 용적률의 20퍼센트 이하의 범위안에서 완화할 수 있다. <단서 신설> ⑭ ~ ⑮ (생략)	제55조(용도지역안에서의 용적률) ① ~ ⑫ (현행과 같음) ⑬ ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- 범위----- --. 다만, 관광숙박 특화를 목적으로 지구단위계획을 수립하는 제1항제7호부터 제10호까지의 지역(서울도심 지역을 포함한다)에서는 30퍼센트 이하의 범위에서 완화할 수 있다. ⑭ ~ ⑮ (현행과 같음)

나. 검토 내용

“개정 배경”

(1) 관광숙박시설 확충 제도의 운영 경과

- 서울시는 다양한 관광 호텔급의 중저가 숙박시설 건설이 활성화되도록 유도하고 국내외 관광수요에 대처하기 위한 장기 관광인프라 확충지원을 하고자, 「서울특별시 도시계획 조례(이하, ‘도시계획 조례’)」 개정(2009.9.29. 시행)을 통해 준주거지역, 상업지역에서 「관광진흥법」 시행령 제2조제1항제2호에 따른 관광호텔업, 한국전통호텔업을 위한 관광숙박시설을 건축할 경우 용적률을 20% 이하 범위에서 완화할 수 있도록 하였으며, '09.11월 ‘관광숙박시설 용적률 완화에 따른 용적률 적용 업무처리지침¹⁾’을 수립하였음

「서울특별시 도시계획 조례」

제55조(용도지역안에서의 용적률) ⑰ 제1항에도 불구하고 제1항제6호부터 제10호까지의 지역(서울도심 지역을 포함한다)에서 「관광진흥법 시행령」 제2조제1항제2호 가목 및 다목의 관광호텔업, 한국전통호텔업을 위한 관광숙박시설을 건축할 경우에는 지구단위계획으로 고시하거나 시도시계획위원회의 심의를 거쳐 제1항에 따른 용적률의 20퍼센트 이하의 범위안에서 완화할 수 있다.

- 정부는 G20 정상회의 개최로 국가 브랜드가 크게 높아짐에 따라 한국을 방문하는 외국인 관광객의 증가로 인해 관광숙박시설의 부족 현상이 나타나자 이에 대한 대책 마련을 위한 ‘관광숙박시설 확충 특별대책²⁾’을 발표(2010.11.2.)하였으며, 관광숙박시설 확충을 위한 관련 제도 개선 및 각종 인센티브를 부여 방안을 마련하고 대규모 관광 숙박단지 조성계획을 수립하고자 하였음

1) 서울특별시 도시계획국, 관광숙박시설 용적률 완화에 따른 용적률 적용 업무처리지침, 2009.11. (2011년 개선안 수립)

2) 관계부처합동, 관광숙박시설 확충 특별대책, 2010.11.02.

- 특히, 정부는 서울 등 수도권 지역의 관광숙박시설 부족난 해소를 위해 한시법³⁾인 「관광숙박시설 확충을 위한 특별법(이하 ‘관광숙박시설법’)」 제정을 지원하여 각종 특례 규정을 마련하고 관광숙박시설의 민간투자 활성화를 유도하겠다고 하였음
- '12.7.27일 「관광숙박시설법」이 제정됨에 따라 서울시는 이를 근거로 '12.10.5일 관광숙박시설 용적률에 관한 특례 운영기준⁴⁾을 수립하여 합리적인 도시관리 및 양질의 관광숙박시설 공급 지원을 위한 용적률·높이 관리 운영기준을 마련하였음(붙임2)
- 「관광숙박시설법」은 '16.12.31일까지 시행되고 만료되었으나, 문화체육관광부는 서울시의 관광호텔 수요는 여전히 부족⁵⁾할 것으로 전망하였으며, 서울시는 「관광숙박시설법」 시행 이전에 「도시계획조례」에 따라 운용했던 ‘관광숙박시설 용적률 완화에 따른 용적률 적용 업무처리지침’을 보완하여 '17.1.16일 개선안을 수립⁶⁾하고 관광숙박시설 공급 지원방안을 마련하였음

「관광진흥법 시행령」

제2조(관광사업의 종류) ①「관광진흥법」(이하 “법”이라 한다) 제3조제2항에 따라 관광사업의 종류를 다음 각 호와 같이 세분한다.

1. 여행업의 종류

- 가. 종합여행업: 국내외를 여행하는 내국인 및 외국인을 대상으로 하는 여행업[사증(査證)을 받는 절차를 대행하는 행위를 포함한다]
- 나. 국내외여행업: 국내외를 여행하는 내국인을 대상으로 하는 여행업(사증을 받는 절차를 대행하는 행위를 포함한다)
- 다. 국내여행업 : 국내를 여행하는 내국인을 대상으로 하는 여행업

3) 「관광숙박시설 확충을 위한 특별법」은 한시법으로 2012.7.27.일 제정되고 2016.12.31.일 시행 만료됨

4) 서울특별시 도시계획국, 「관광숙박시설 확충을 위한 특별법」 시행 관련 관광숙박시설 용적률에 관한 특례 운영기준, 2012.10. (2014년 개선안 수립)

5) 문화체육관광부, 서울 숙박시장 가격대별 수급불균형으로 나타나, 2016.10.24.

6) 서울특별시 도시계획국, 관광숙박시설 용적률 완화 업무처리지침 개선, 2017.1.16.

2. 호텔업의 종류

- 가. **관광호텔업** : 관광객의 숙박에 적합한 시설을 갖추어 관광객에게 이용하게 하고 숙박에 딸린 음식·운동·오락·휴양·공연 또는 연수에 적합한 시설 등(이하 “부대시설”이라 한다)을 함께 갖추어 관광객에게 이용하게 하는 업(業)
- 나. 수상관광호텔업 : 수상에 구조물 또는 선박을 고정하거나 매어 놓고 관광객의 숙박에 적합한 시설을 갖추거나 부대시설을 함께 갖추어 관광객에게 이용하게 하는 업
- 다. **한국전통호텔업** : 한국전통의 건축물에 관광객의 숙박에 적합한 시설을 갖추거나 부대시설을 함께 갖추어 관광객에게 이용하게 하는 업

(2) ‘서울 관광인프라 종합계획’ 발표

- 서울시는 '23.9.12일 ‘서울관광 미래비전’을 선포⁷⁾하며 ▲외국인 관광객 3,000만 명 유치, ▲1인당 지출액 300만 원, ▲체류 기간 7일, ▲재방문을 70%를 의미하는 ‘3·3·7·7 관광 시대’를 만들겠다고 밝힌 바 있으며, ‘서울관광 미래비전’의 일환으로 '23.9.25일 ‘서울 관광인프라 종합계획’을 수립하고 그 첫 번째 전략⁸⁾으로 ‘숙박 시설 3대 확충방안’을 발표⁹⁾하였음
- 그 내용을 구체적으로 살펴보면, ① 대규모 관광객의 숙박 지원을 위해 폐교·대학 기숙사·노후 상가 등을 활용하고, ② 「도시민박법」 제도 개선과 한시적으로 운영됐던 「관광숙박시설법」 제정을 건의하며, ③ 관광숙박시설 공급을 위해 ‘노선형 상업지역’ 일대의 용도지역 상향과 ‘관광숙박 특화 지구단위계획’ 수립 시 용적률을 최대 30%(일반 상업지역은 240%)까지 완화¹⁰⁾할 수 있도록 「도시계획 조례」를 개정할 것이라고 밝혔음
- 현재 서울시는 ‘관광숙박 특화 지구단위계획구역’ 지정을 위해 9곳의

7) 서울특별시, 9.12(화) ‘3·3·7·7 관광시대’ 열어줄 서울관광 미래비전 발표, 2023.9.13.

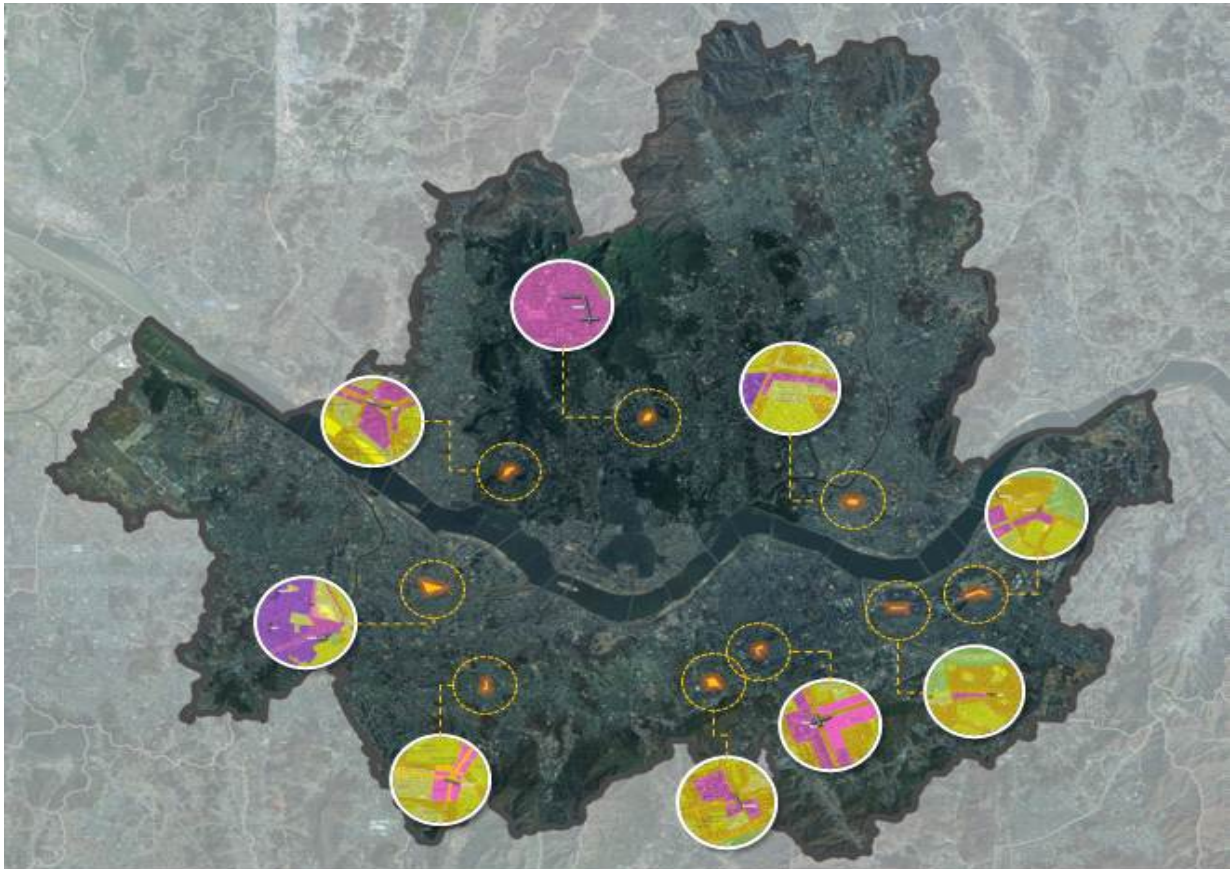
8) ‘서울관광 미래비전’의 4대 핵심 전략인 △숙박(Stay) △환대(Welcome) △청결(Clean) △재미(Fun) 중 ‘숙박시설 개선’에 해당

9) 서울특별시, ‘더 머물고 싶은 도시’ 실현... ‘숙박시설’ 확충 나선다, 2023.9.25.

10) n뉴스, 신촌·종로 일대 노후호텔 재건축 땀 용적률 30% 더 준다, 2023.9.24.

노후 모텔촌을 재정비할 계획¹¹⁾이며, 서대문구 신촌역 주변, 종로구 종로3가 일대, 광진구 화양동 일대, 관악구 서울대입구역 등을 우선 검토 중인 것으로 확인됨

〈 서울시 노후 모텔촌 재정비 관련 지역 현황 〉



자료 : '서울 관광인프라 종합계획'(23.09월)

“개정안 검토”

(1) 관광숙박시설 개선을 위한 용적률 완화(안 제55조제17항)

- 이번 일부개정조례안 제55조제17항은 관광숙박 특화를 목적으로 지구단위계획을 수립하는 경우 용적률을 최대 30% 이하의 범위에서 완화할 수 있도록 근거를 마련하고자 하는 것임

11) 서울특별시 도시관리과, 관광숙박 특화 지구단위계획구역 지정 및 계획수립, 과업내용서, 2024.2.

현행	개정안
제55조(용도지역안에서의 용적률) ① ~ ⑩ (생략) ⑪ 제1항에도 불구하고 제1항제6호부터 제10호까지의 지역(역사도심 지역을 포함한다)에서 「관광진흥법 시행령」 제2조제1항제2호 가목 및 다목의 관광호텔업, 한국전통호텔업을 위한 관광숙박시설을 건축할 경우에는 지구단위계획으로 고시하거나 시도시계획위원회의 심의를 거쳐 제1항에 따른 용적률의 20퍼센트 이하의 범위안에서 완화할 수 있다. <단서 신설>	제55조(용도지역안에서의 용적률) ① ~ ⑩ (현행과 같음) ⑪ ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- 범위----- --. 다만, 관광숙박 특화를 목적으로 지구단위계획을 수립하는 제1항제7호부터 제10호까지의 지역(서울도심 지역을 포함한다)에서는 30퍼센트 이하의 범위에서 완화할 수 있다.
⑫ ~ ⑮ (생략)	⑫ ~ ⑮ (현행과 같음)

- 현행 조례 제55조제17항(2009.9.29. 개정·시행)에서는 준주거지역과 상업지역에서 관광호텔업, 한국전통호텔업을 위한 관광숙박시설을 건축할 경우 지구단위계획으로 고시하거나 시도시계획위원회의 심의를 거쳐 용적률을 20% 이하의 범위에서 완화할 수 있도록 하고 있으며, 이는 서울시 내 관광숙박시설을 확충하고 모텔·여관 등 숙박시설 밀집 지역에 대한 관광호텔 공동개발 등 정비사업 추진을¹²⁾ 위한 것이었으나,

12) 서울특별시 도시계획국, 관광숙박시설 용적률 완화에 따른 용적률 적용 업무처리지침, 2009.11., p.1

「서울특별시 도시계획 조례」

제55조(용도지역안에서의 용적률) 법 제78조제1항·제2항 및 영 제85조제1항에 따라 용도지역별 용적률은 다음 각 호의 비율 이하로 한다.

6. 준주거지역 : 400퍼센트
7. 중심상업지역 : 1천퍼센트(단, 서울도심 : 800퍼센트)
8. 일반상업지역 : 800퍼센트(단, 서울도심 : 600퍼센트)
9. 근린상업지역 : 600퍼센트(단, 서울도심 : 500퍼센트)
10. 유통상업지역 : 600퍼센트(단, 서울도심 : 500퍼센트)

- 2009년~2014년 서울시 숙박시설의 변화 추이를 살펴보면 2014년 서울시 모텔·여관은 2,902개소인 것으로 집계되어 2009년 2,858개소 대비 44개소 증가¹³⁾한 것으로 나타나, '09.09월 「도시계획조례」 개정 당시의 목적(붙임2)에 따라 모텔·여관 등 숙박시설 밀집지역에 대한 관광호텔 공동개발 등의 정비사업 추진이 효과적으로 이뤄졌는지에 대한 검토가 필요한 것으로 보임

< 서울시 숙박시설 변화 추이(2009~2014년) >

(단위 : 개, 실, %)

구 분		2009	2010	2011	2012	2013	2014	연평균 증가율	증가량
일반 호텔	개	138	147	149	155	160	173	4.62%	35
	실	6,096	6,818	7,054	7,624	8,581	9,084	8.30%	2,988
여관/ 모텔	개	2,858	2,853	2,880	2,878	2,901	2,902	0.31%	44
	실	55,237	55,149	55,778	55,750	56,230	56,290	0.38%	1,053
전체	개	2,996	3,000	3,029	3,033	3,061	3,075	0.52%	79
	실	61,333	61,967	62,832	63,374	64,811	65,374	1.28%	4,041

주 : 2013년 이후 일반호텔 수에는 등급미정 관광 숙박시설을 객실 수에 따라 분류하여 일부 포함함

자료 : 서울시 내부자료

- 또한, 「관광숙박시설법」 시행 기간(2012년~2016년) 동안에는 관광 숙박시설 용적률 심의가 활발하게 일어났으나(80건) 법 시행 만료

13) 서울연구원, 서울시 숙박시설의 유형별 수급실태와 대응방안, 정책리포트 194, 2015.5.25.

이후 심의가 감소(8건)한 것으로 미루어 볼 때, 현행 「도시계획 조례」에서 명시한 인센티브(용적률 20% 완화)만으로는 관광숙박시설 건축 촉진에 한계가 있다고 보이며 이에 관련 법령 등의 제정 등 관련 대책 마련이 요구된다 하겠음

＜ 관광숙박시설 용적률 완화 심의 현황(2011년~2018년) ＞

「관광숙박시설법」 시행 기간 ('12.7월~'16.12월)

	합계	2011년	2012년	2013년	2014년	2015년	2016년	2017년	2018년
소계	88	4	9	22	15	26	8	3	1
지구단위계획구역 (도시건축공동위원회)	61	2	6	14	12	18	6	2	1
일반구역 (도시계획위원회)	27	2	3	8	3	8	2	1	-

- 서울시 관광숙박시설의 양적 공급 확대뿐만 아니라 질적 개선을 위해서는 지구단위계획 등의 수립을 통해 관광숙박시설 밀집 지역의 노후도와 관련 인프라를 개선할 필요가 있으므로, 이번 일부개정 조례안은 의미가 있다고 할 수 있으나,
- 기존에 추진되어온 모텔·여관 등 숙박시설 밀집 지역에 대한 관광 호텔 공동개발 등 정비사업의 문제점 및 부작용이 무엇이었는지 사전에 점검하여 보완 대책 마련을 할 필요가 있다 하겠음

(2) 관광숙박시설 용적률 완화에 따른 우려사항

- 서울시는 관광숙박시설 확충을 위해 2011년부터 2018년¹⁴⁾까지 도시 건축공동위원회(61건)와 도시계획위원회(27건)를 통해 총 88건의 관광숙박시설 용적률 완화를 심의하였으며,

14) 2018년 이후 관광숙박호텔 확충을 위한 용적률 특례 적용 심의는 없음을 확인

- 용적률 완화를 적용받은 총 88건의 관광숙박시설 사업추진 현황을 살펴보면 준공 54건(61.4%), 공사중 2건(2.3%)으로 확인되었으나 미준공(미추진 등)은 32건(36.4%)으로 전체의 약 1/3을 차지하고 있는 것으로 확인되었음

< 서울시 관광숙박시설 용적률 완화 적용 및 사업추진 현황(2011년~2018년) >

구분	총 심의건수	추진여부			비고
		준공	공사중	미준공(미추진 등)	
계	88	54	2	32	
비율	100%	61.4%	2.3%	36.4%	

- 관광숙박시설 사업이 미준공(미추진 등)된 32건에 대한 사유를 살펴본 결과 인가취소 14건(43.8%), 용도변경이 10건(31.2%), 미추진 7건(21.9%), 공사중단 1건(3.1%) 중 인가취소와 용도변경이 24건으로 전체의 75.0%를 차지하는 것으로 확인되었음(붙임3)

< 서울시 관광숙박시설 사업 미준공 사유(2011년~2018년) >

구분	합계	인가취소	용도변경	미추진	공사중단	비고
계	32	14	10	7	1	
비율	100%	43.8%	31.2%	21.9%	3.1%	

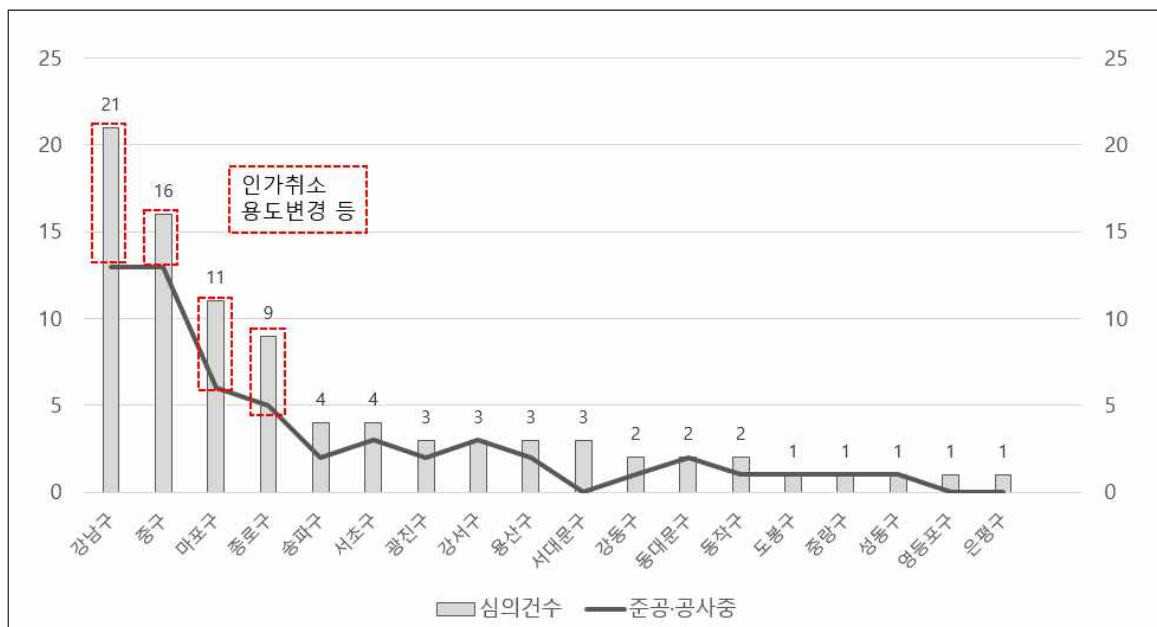
- 관광숙박시설이 인가취소 및 용도 변경된 사유는 호텔 물량 급증으로 인한 사업성 감소로 사업자가 호텔 사업을 중단하거나 오피스텔 등으로 용도변경을 한 것이 영향¹⁵⁾을 준 것으로 보이며, 특히 마포·종로 등 서울 시내 호텔 사업이 중단되거나 용도변경¹⁶⁾이 된 것을 알 수 있음

15) 매일경제, '유커' 감소에 서울 호텔 잇단 사업 취소, 2018.8.23.

16) 조선비즈, 관광호텔의 굴욕... 임대주택·기숙사로 급선회, 2019.6.10.

- 「관광숙박시설법」에 따라 용적률 완화를 적용받은 부지는 사업계획 승인 후 2년 안에 착공하지 못하면 인허가가 취소되는데, 호텔 공급 과잉으로 사업성이 나오지 않는 상태에서 호텔 사업자들은 사업계획 승인 후, 착공하지 못해 인허가가 취소되는 사례도 확인¹⁷⁾됨

< 서울시 자치구별 관광숙박시설 심의 및 준공 건수(2011년~2018년) >



- 또한, 2022년 서울시 관광호텔 등급별 객실 이용률¹⁸⁾을 살펴보면, 5성급 55.0%, 4성급 62.8%, 3성급 64.4%, 2성급 67.6%, 1성급 62.8%, 등급 미정 57.8%, 호스텔 58.0%, 전체 관광호텔 객실 평균 이용률은 61.2%로, 관광호텔의 흑자전환을 위한 최소 객실 가동률¹⁹⁾ 60%를 근소하게 상회한 것으로 나타나, 서울시 관광호텔의 추가 공급의 필요성에 대해 신중하게 검토할 필요가 있다고 생각함

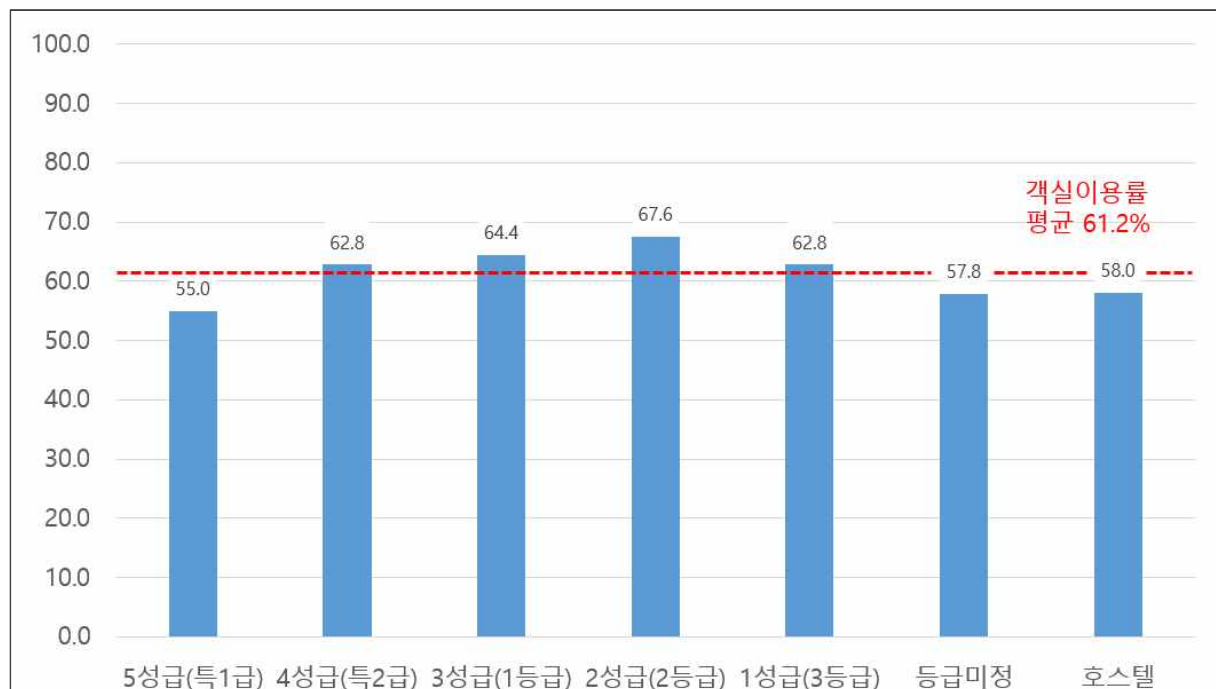
17) 월간중앙, [관광객 유치하려 지은 서울 관광호텔 현주소는] 업계는 “남아돈다” 정부는 “모자라다”

18) 서울 열린데이터 광장, 2022년 서울시 관광호텔 등록 현황 통계, 2023.10.13.

19) 한국경제, 유커 반토막 났는데... 올해에만 서울서 특급호텔 13곳 문열어, 2017.8.1.

- 이번 일부개정조례안은 노후 모텔촌 재정비를 위해 관광숙박 특화 지구단위계획을 수립하는 경우 관광숙박시설의 공급과 제반 인프라 정비가 가능할 것으로 보이나, 관광숙박시설의 추가 공급으로 인한 기존 관광숙박시설의 공실률 증가, 사업 인가취소·용도변경 등의 부작용이 발생하지 않도록 사전 대책을 마련해야 할 것임

〈 2022년 서울시 관광호텔 객실 이용률 〉



다. 종합 의견

- 이번 「서울특별시 도시계획 조례」 일부개정조례안은 관광숙박 특화를 목적으로 지구단위계획을 수립하는 경우 용적률의 30퍼센트 이하의 범위에서 완화할 수 있도록 하기 위한 것으로,
- ‘관광숙박 특화 지구단위계획’ 수립을 통해 노후 모텔촌 밀집 지역에 대한 관광숙박시설의 양적 공급 확대뿐만 아니라 지역의 노후도 개선과 관광산업 인프라 확충이 동시에 가능하다는 측면에서 의미가 있다고 하겠음
- 다만, 현행 「도시계획 조례」 제55조제17항(2009.9.29. 개정·시행)에 따라 과거 추진된 모텔·여관 등 숙박시설 밀집 지역에 대한 관광호텔 공동개발 등의 정비사업이 효과적으로 이뤄졌는지 면밀한 검토를 통해 향후 추진될 사업계획에 반영할 필요가 있으며,
- 「관광숙박시설 확충을 위한 특별법」의 한시적 적용 기간(2012년~2016년) 동안 관광숙박시설 용적을 완화를 받은 사업의 인가취소·용도변경 등의 부작용이 발생한 바 있으므로 이를 방지할 수 있는 보완 대책을 마련하고,
- 현재 서울시 관광호텔의 객실 가동률이 관광호텔의 흑자전환을 위한 최소 수준인 60%를 근소하게 상회하고 있다는 점을 고려하여 관광호텔의 추가 공급 필요성에 대해 신중한 검토가 요구된다 하겠음
- 이에 더해 「관광숙박시설 확충을 위한 특별법」의 만료(2016.12.31.) 이후 관광숙박시설 용적률 완화 심의가 감소한 점을 고려할 때 「도시계획 조례」에서 명시한 인센티브만으로는 관광숙박시설 공급 활성화에 한계가 있다고 보이는 바, 조례 개정의 목적 달성을 위해서는 관련 법령 등의 제정 촉구가 필요하다고 판단됨

붙임 1 서울특별시 도시계획 조례 신·구조문 대비표

현행	개정안
제55조(용도지역안에서의 용적률) ① ~ ⑯ (생략) ⑰ 제1항에도 불구하고 제1항제6호부터 제10호까지의 지역(역사도심 지역을 포함한다)에서 「관광진흥법 시행령」 제2조제1항제2호 가목 및 다목의 관광호텔업, 한국전통호텔업을 위한 관광숙박시설을 건축할 경우에는 지구단위계획으로 고시하거나 시도도시계획위원회의 심의를 거쳐 제1항에 따른 용적률의 20퍼센트 이하의 범위 안에서 완화할 수 있다. <단서 신설>	제55조(용도지역안에서의 용적률) ① ~ ⑯ (현행과 같음) ⑰ ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- 범위 ----- --. 다만, 관광숙박 특화를 목적으로 지구단위계획을 수립하는 제1항제7호부터 제10호까지의 지역(서울도심 지역을 포함한다)에서는 30퍼센트 이하의 범위에서 완화할 수 있다.
⑱ ~ ㉓ (생략)	⑱ ~ ㉓ (현행과 같음)

관광숙박시설 용적률 완화에 따른 용적률 적용 업무처리지침

「관광진흥법」에 따라 관광호텔업, 한국전통호텔업을 위한 관광숙박시설을 건축할 경우 시도시계획위원회 심의를 거쳐 용적률을 완화할 수 있도록 하는 도시계획조례 개정(2009.9.29)에 따라 용적률 심의기준을 마련하고자 함.

1

개 요

■ 검토배경

- 최근 서울을 방문하는 외국 관광객이 급증하고 있으나, 실질적으로 외국 관광객이 숙박할 수 있는 다양한 중저가 숙박시설은 부족한 실정으로
- 관광숙박시설을 확충하고, 모텔·여관 등 숙박시설 밀집지역에 대해서는 관광호텔 공동개발 등 정비사업을 촉진할 수 있도록 도시계획 조례가 개정됨에 따라 용적률 완화에 대한 업무처리기준을 마련 시행코자 함.

■ 관련근거

- 서울특별시 도시계획조례 제55조제17항 : **2009.9.29 신설**
 - 일반주거지역, 준주거지역, 상업지역(4대문안 지역 포함)에서 「관광진흥법 시행령」에 따라 관광호텔업, 한국전통호텔업을 위한 관광숙박시설을 건축할 경우에는 시도시계획위원회 심의를 거쳐 조례에서 정한 용적률의 20%이하의 범위안에서 용적률을 완화할 수 있음.

※ 관광숙박시설 수요에 대비, 도시계획적인 지원방안으로 검토

■ 심의대상

- 「관광진흥법 시행령」 제2조1항에 따른 관광호텔업, 한국전통호텔업을 위한 관광숙박시설 (일반숙박시설 제외)
 - 「건축법 시행령」 제2조 제1호, 제2호와 같이 **신축 또는 증축**되는 건축물

■ 심의기준

< 용적률 완화 범위 >

용도지역		용 적 률	
		현행 조례	최대 완화범위(개정안)
주거지역	1종일반주거	150%이하	180%이하
	2종일반주거	200%이하	240%이하
	3종일반주거	250%이하	300%이하
	준주거	400%이하	480%이하
상업지역	중심상업	1,000%이하 (단,4대문안:800%)	1,200%이하 (단,4대문안:960%)
	일반상업	800%이하 (단,4대문안:600%)	960%이하 (단,4대문안:720%)
	근린상업	600%이하 (단,4대문안:500%)	720%이하 (단,4대문안:600%)
	유통상업	600%이하 (단,4대문안:500%)	720%이하 (단,4대문안:600%)

< 용적률 완화 세부기준 >

- 건축물 신축시 : **최대 완화범위에서 용적률 적용**
- 건축물 증축시 : 증축 면적중 **객실 연면적¹⁾ 비율에 따라 용적률 차등 적용**
 - 객실 연면적 비율 70%이상 : **최대 완화범위의 100%** 적용
 - 객실 연면적 비율 50%이상 70%미만 : **최대 완화범위의 50%** 적용
 - 객실 연면적 비율 50%미만 : **최대 완화범위의 25%** 적용

※ 일반숙박시설을 관광숙박시설로 변경하기 위한 증축시에는 최대범위 완화

1) **객실 연면적** : 용적률에 산정되는 증축부분의 건축 연면적 중에서 객실 사용 바닥면적의 합계 (복도, 기계실, 화장실 등 공용면적 포함)

○ 복합건축물(관광숙박시설 포함) 건축시 : 관광숙박시설 **연면적 비율**에 대해서만 완화 적용

○ 지구단위계획구역에서 건축시

- 개별 사업단위로 지구단위계획 수립(변경) 절차 이행
- 조례상 용적률의 **20%범위내에서 허용용적률에 반영**
(다만, 용도지역이 변경된 경우 지구단위계획 수립기준에 따라 용적률 완화범위 조정)
- ※ 도시·건축공동위원회 심의는 도시계획위원회 심의로 간주

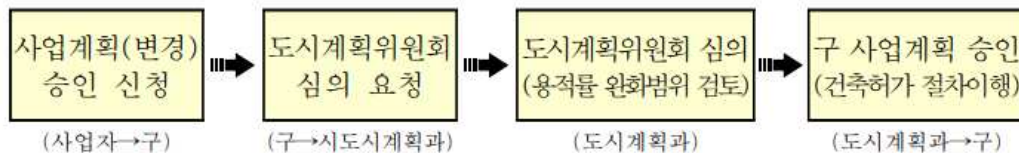
○ 도시환경정비구역에서 건축시 : **개별 사업단위로 용적률 완화 적용**

■ 용적률 적용 운영절차

- 1) 용적률 완화사항 포함 사업계획(변경) 신청 (사업자→구)
- 2) 구 주관부서 도시계획 관련 검토 요청 (구 주관부서→구 도시계획부서)
- 3) 구 도시계획부서 시 도시계획위원회 심의요청 (구→시 도시계획과)
- 4) 도시계획위원회 심의 (시 도시계획과)
- 5) 도시계획위원회 심의결과 통보 (시 도시계획과→구)
- 6) 사업계획(변경) 승인 (구)

※ 지구단위계획 또는 도시환경정비사업은 관련 변경 절차에 따름.

< 용적률 완화 심의절차 >



3

행정사항

■ 시행일

- 「서울특별시 도시계획조례」 개정 시행(09.9.29) 이후 「관광진흥법」에 따라 관광사업 사업계획(변경) 승인 신청한 사업부터 적용

붙임 3
관광숙박시설 용적률 특례 적용 및 사업추진 현황
1. 관광숙박시설 용적률 특례 적용 심의 현황(' 11 ~ ' 18년)

년도	지구단위계획구역				일반구역				계
	(도시건축공동위원회)				(도시계획위원회)				
	소계	완료	공사중	미추진 용도변경, 인가취소	소계	완료	공사중	미추진 용도변경, 인가취소	
2011년	2	2	-	-	2	2	-	-	
2012년	6	6	-	-	3	3			9
2013년	14	11		3	8	5		3	22
2014년	12	7		5	3	1		2	15
2015년	18	11	2	5	8	2		6	26
2016년	6	1		5	2	1		1	8
2017년	2	1		1	1	1			3
2018년	1			1					
계	61	37	2	20	27	13	0	12	88

2. 관광숙박호텔 용적률 특례 적용 현황

구분	관광숙박시설 용적률 특례 적용				비고
	심의건수	추진여부			
		준공	공사중	미준공(미추진 등)	
계	88	54	2	32	

3. 자치구별 사업 추진현황

연번	자치구	관광숙박호텔 용적률 특례 적용							
		심의 건수	추진여부						
			준공	공사중	미준공(미추진)				
					소계	인가취소	용도변경	미추진	공사중단
계		88	54	2	32	14	10	7	1
1	강동구	2	1	-	1	1	-	-	-
2	광진구	3	2	-	1	-	1	-	-
3	강남구	21	13	-	8	5	1	2	-
4	송파구	4	2	-	2	-	1	1	
5	동대문구	2	2	-	-	-	-	-	-
6	중구	16	12	1	3	-	-	3	
7	종로구	9	5	-	4	2	2		
8	동작구	2	1	-	1	-	1		
9	마포구	11	6	-	5	4	-	-	1
10	강서구	3	3	-	-	-	-	-	-
11	서초구	4	3	-	1	-	1		
12	용산구	3	2	-	1	-	1		
13	도봉구	1	1	-	-	-	-	-	-
14	중랑구	1	1	-	-	-	-	-	-
15	서대문구	3	-	-	3	2	1		
16	성동구	1	-	1	-	-	-		
17	영등포구	1	-	-	1	-	1		
18	은평구	1	-	-	1	-	-	1	

서울특별시 도시계획 조례 일부개정조례안
비용추계서 미첨부 사유서

1. 비용발생 요인

해당없음

2. 미첨부 근거 규정

「서울특별시 의안의 비용추계에 관한 조례」 제3조제2항에 해당

제3조(비용추계서의 제출 범위)

제3조(비용추계서의 제출 범위) ① 의원·위원회·시장이 비용을 수반하는 의안을 발의·제안 또는 제출하는 경우에는 비용추계서를 첨부하여야 한다.

② 제1항에도 불구하고 의안의 내용이 선언적·권고적인 형식으로 규정되는 등 기술적으로 추계가 어려운 경우에는 별지 제1호서식의 비용추계서 미첨부 사유서를 제출하여야 한다.

3. 미첨부 사유

「서울특별시 도시계획 조례 일부개정조례안」은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」에서 조례로 위임된 사항을 규정하고 관광숙박시설의 확충을 지원하고자 용적률을 완화하는 것으로 수반되는 비용이 없음.

4. 작성자

도시공간본부 도시계획과 송주한(02-2133-8327)