

서울특별시 도시계획 조례 일부개정조례안

(김길영 의원 발의)

의안 번호	2605
----------	------

발 의 년 월 일: 2025년 03월 31일

발 의 자: 김길영 의원(1명)

찬 성 자: 강석주, 김규남, 김영철,
김용호, 김원중, 김원태,
김재진, 김종길, 김지향,
김태수, 김혜영, 남궁역,
남창진, 도문열, 문성호,
민병주, 박성연, 서상열,
송경택, 신복자, 유만희,
유정인, 윤기섭, 윤영희,
윤종복, 이봉준, 이상욱,
이성배, 이종환, 이희원,
임규호, 채수지, 최민규,
홍국표, 황철규 의원(35
명)

1. 제안이유

- 경제침체, 온라인 기반 소비 증가 등 사회 여건 변화로 상가 공실이 지속적으로 발생함에 따라 상업지역 주거복합건축물의 비주거비를 완화를 통해 적정 상가 공급을 유도하고자 함.
- 제2종·제3종일반주거지역의 경우, 건설경기 침체 등으로 소규모 건축물 공급이 급격히 감소됨에 따라 용적률 완화를 통한 개발 여건을 한시적으로 향상시켜 건축 활성화를 유도하고자 함

2. 주요내용

- 가. 상업지역 내 주거복합건물의 비주거 비율을 20퍼센트 이상에서 10퍼센트 이상으로 완화함(안 별표 16)
- 나. 제2종일반주거지역 및 제3종일반주거지역 내 건축물 건축 시 용적률을 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제85조제1항의 해당 용도지역별 용적률 최대한도 범위까지 3년간 한시적으로 완화함(안 제51조제2항제9호 및 부칙 제2조)

3. 참고사항

가. 관계법령 : 「소규모주택정비법」

나. 예산조치 : 해당사항 없음 (비용추계 비대상사유서 별첨)

서울특별시 도시계획 조례 일부개정조례안

서울특별시 도시계획 조례 일부를 다음과 같이 개정한다.

제51조제2항에 제9호를 다음과 같이 신설한다.

9. 제48조제4호 및 제5호의 지역에서 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 경우 영 제85조제1항의 해당 용도지역별 용적률 최대한도의 범위까지 완화할 수 있으며, 세부 운영기준에 관한 사항은 시장이 별도로 정한다.

가. 「건축법」 제11조에 따른 건축허가 및 제14조에 따른 건축신고

나. 소규모 주택정비법 제2조제1항제3호에 따른 자율주택정비사업, 소규모재건축사업 및 소규모재개발사업

별표 16을 별지와 같이 한다.

부 칙

제1조(시행일) 이 조례는 공포한 날부터 시행한다.

제2조(제2종일반주거지역 및 제3종일반주거지역의 용적률 완화에 관한 규정의 유효기간) 제51조제2항제9호 규정은 2028년 5월 18일까지 건축허가(건축신고 포함) 및 소규모주택정비사업 사업시행계획인가를 신청하는 경우까지 적용한다.

[별표 16]

상업지역 안에서 주거복합건물의 용도 비율 및 용적률

(별표 8 제1호가목, 별표 9 제1호나목, 별표 10 제1호가목, 제50조제1호 관련)

1. 상업지역 안에서 주거복합건물 건축 시 주거용 외의 용도로 사용되는 부분의 면적(부대시설의 면적을 포함한다)은 전체 연면적의 10퍼센트(의무 비율) 이상으로 한다. 이 경우 주거용 외의 용도 비율(의무 비율)에서 「주택법 시행령」 제4조에 따른 준주택은 제외한다.
2. 상업지역 안에서 주거복합건물의 용적률
상업지역 안에서 주거복합건물의 용적률은 제48조제7호부터 제9호까지 정한 용적률 이하로 하되 주거용 용적률은 다음과 같이 한다.
 - 가. 주거용으로 사용되는 부분의 용적률(주거용 부대시설의 용적률을 포함한다)은 400퍼센트 이하로 한다.
 - 나. 가목에도 불구하고 「공공주택 특별법」 제2조제1호가목, 「민간임대주택에 관한 특별법」 제2조제4호 및 제5호에 따른 임대주택 추가 확보 시(증가하는 용적률의 2분의1에 해당하는 용적률) 주거용으로 사용되는 부분의 용적률은 중심상업지역 및 서울도심을 제외한 일반상업지역은 600퍼센트 이하, 서울도심 내의 일반상업지역과 근린상업지역은 500퍼센트 이하로 한다.
 - 다. 가목과 나목에도 불구하고 다음의 어느 하나에 해당하는 용도를 도입하는 경우, 해당 용적률과 같은 비율의 주거용 용적률을 추가로 허용할 수 있다.
 - 1) 법 제2조제3호에 따른 도시기본계획(생활권계획을 포함한다)상의 중심지 육성방향에 부합하는 용도로 시도시계획위원회, 시공동위원회 등 도시계획 심의를 위한 해당 위원회에서 인정하는 용도
 - 2) 그 밖에 지역의 전략적 육성, 시 정책목적 달성 등을 위해 시도시계획위원회, 시공동위원회 등 도시계획 심의를 위한 해당 위원회에서 필요하다고 인정하는 용도
 - 라. 가목과 나목에도 불구하고 다음 요건의 어느 하나에 해당하는 경우에는 시도시계획위원회·시도시재정비위원회 또는 시시장정비사업심의위원회 등 해당 위원회의 심의를 거쳐 주거용으로 사용되는 부분의 용적률(주거용 부대시설의 용적률을 포함한다)을 가목과 나목에서 정한 주거용 용적률 이상으로 할 수 있다.
 - 1) 도시·주거환경정비기본계획에 따라 시장이 주거기능의 입지가 필요하다고 인정하여 선정한 지역
 - 2) 「도시재정비 촉진에 관한 특별법」에 따른 재정비촉진지구
 - 3) 「전통시장 및 상점가 육성을 위한 특별법」에 따른 시장정비사업 추진계획 승인대상 전통시장
 - 4) 「민간임대주택에 관한 특별법」에 의한 공공지원민간임대주택 공급촉진지구
 - 5) 시장이 임대주택 공급을 위해 필요하다고 인정하여 선정한 지역

신 · 구조문 대비표

현 행	개 정 안
제51조(용적률의 완화) ① (생 략) ② 제48조에도 불구하고 다음 지 역 안에서의 용적률은 각 호에 따 라 정할 수 있다. 1. ~ 8. (생 략) <u>< 신 설 ></u>	제51조(용적률의 완화) ① (현행과 같음) ② ----- -----. 1. ~ 8. (현행과 같음) 9. 제48조제4호 및 제5호의 지역 에서 다음 각 목의 어느 하나의 해당하는 경우 영 제85조제1항 의 해당 용도지역별 용적률 최 대한도의 범위까지 완화할 수 있으며, 세부 운영기준에 관한 사항은 시장이 별도로 정한다. 가. 「건축법」 제11조에 따른 건축허가 및 제14조에 따른 건축신고 나. 소규모 주택정비법 제2조제1 항제3호에 따른 자율주택정비 사업, 소규모재건축사업 및 소규모재개발사업

서울특별시 도시계획 조례 일부개정조례안 비대상 사유서

1. 판단 근거

- 서울특별시 도시계획 조례 일부개정조례안은 조례 제48조 제4호 및 제5호의 지역에서 건축법 및 소규모주택 정비법에 의한 개별사업을 추진할 경우 영 제85조제1항의 해당 용도지역별 용적률 최대한도의 범위까지 완화할 수 있도록 조례 제51조(용적률의 완화)제2항에 제9호를 신설한 것 등으로 별도의 비용을 수반하지 않아 비용추계 대상에서 제외함

2. 작성자

시의회사무처 재정분석담당관

담 당 관 주 병 준

추계세제팀장 김 중 헌

추 계 분 석 관 김 진 형

☎ 02-2180-7954

e-mail : kjh0816@seoul.go.kr

※ 이 서류는 의안 발의 참고 자료입니다.