

서울특별시 도시계획 조례

일부개정조례안(대안)

의안 번호	2685
----------	------

제안연월일 : 2025년 4월 22일
제안자 : 도시계획균형위원장

1. 대안의 제안경위

- 이상욱 의원이 발의한 의안번호 제2517호 서울특별시 도시계획 조례 일부개정조례안, 김길영 의원이 발의한 의안번호 제2605호 서울특별시 도시계획 조례 일부개정조례안 이상 2건의 일부개정조례안을 제330회 임시회 도시계획균형위원회에 상정해 각각 심사한 결과 이를 본회의에 부의하지 아니하고 그 내용을 통합·조정한 대안을 위원회 안으로 제안하기로 함

2. 대안의 제안이유

- 저출생 극복과 고령화 대책 마련을 위해 공공기여 시설에 서울형 키즈 카페, 공공산후조리원, 노인복지시설 등과 같은 저출산·고령화 대책 지원시설 등이 포함되도록 하고자 함
- 기존의 공공청사, 사회복지시설 등에서 명확하게 정의되지 않는 공익적 목적을 가지는 공공지원시설을 공공기여 시설에 포함하여 다양한 공공 서비스 수요에 대응하는 시설의 설치 근거를 마련하고자 함

- 제2종 및 제3종일반주거지역 안에서 조례로 정하는 소규모건축물 건축 시 용적률을 법적상한용적률까지 완화하여 한시적으로 사업성을 개선하고 일시적인 소규모건축물 공급 부족 현상에 대응하고자 함
- 온라인 기반 소비증가 등 상업공간 수요 감소예측 결과에 대응하여 도심 공동화 현상을 방지하고 상주인구 증가 등을 유도하기 위해 상업지역 안에서의 주거복합건물 비주거비율을 완화하고자 함

3. 대안의 주요내용

- 가. 저출생 극복과 출산장려, 효율적 노인복지정책 등 추진을 위해 조례로 정하는 공공기여 시설 중 ‘저출산·고령화 대책 지원시설’을 추가 신설함 (안 제20조제2항제6호)
- 나. 주민의 복리 증진 등 다양한 공공서비스 수요에 대응할 수 있도록 조례로 정하는 공공기여 시설 중 ‘공공지원시설’을 추가 신설함 (안 제20조제2항제7호)
- 다. 제2종 및 제3종일반주거지역 안에서 조례로 정하는 소규모건축물 건축 시 법적상한용적률까지 3년간 한시적으로 완화함 (안 제51조제2항제9호 및 부칙 제2조)
- 라. 상업지역 안에서 주거복합건물의 비주거비율을 20퍼센트 이상에서 10퍼센트 이상으로 완화함 (안 별표 16)

서울특별시 도시계획 조례 일부개정조례안

서울특별시 도시계획 조례 일부를 다음과 같이 개정한다.

제20조제2항제6호 및 제7호를 각각 다음과 같이 신설 한다.

6. 저출산·고령화대책 지원시설(「서울시 출산 및 양육지원에 관한 조례」 제2조, 제4조부터 제4조의8까지에 따라 설치되는 시설, 「서울특별시 고령친화도시 구현을 위한 노인복지 기본 조례」 제14조에 따라 설치되는 시설로 시장 또는 구청장이 직접 운영하거나 또는 위탁 운영하는 시설물 및 이를 위한 부지를 말한다.)
7. 공공지원시설(주민의 복지를 증진하기 위하여 개별 조례에 따라 시장이 별도로 정하여 설치되는 시설로 시장 또는 구청장이 직접 운영하거나 또는 위탁 운영하는 시설물 및 이를 위한 부지를 말한다.)

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 · 구 조문대비표 〉

현 행	개 정 안
제20조(지구단위계획의 수립기준 등) ① (생 략)	제20조(지구단위계획의 수립기준 등) ① (현행과 같 음)
② 법 제52조의2제1항제3호에서 조례로 정하는 시설이란 다음 각 호의 시설을 말한다. 다만, 해당 지구단위계획구역에 공공시설 및 기반시설이 충분히 설치되어 있는 경우로 한정한다.	② ----- -----, ----- -----.
1. ~ 5. (생 략)	1. ~ 5. (현행과 같음)
< 신 설 >	6. <u>저출산·고령화대책 지원시설</u> (「서울특별시 출산 및 양육지원에 관한 조례」 제2조, 제4조부터 제4조의8까지에 따라 설치되는 시설, 「서울특별시 고령친화도시 구현을 위한 노인복지 기본 조례」 제14조에 따라 설치되는 시설로 시장 또는 구청장이 직접 운영하거나 또는 위탁 운영하는 시설물 및 이를 위한 부지를 말한다.)
< 신 설 >	7. <u>공공지원시설</u> (주민의 복리 증진을 위하여 개별 조례에 따라 시장이 별도로 정하여 설치되는 시설로 시장 또는 구청장이 직접 운영하거나 또는 위탁 운영하는 시설물 및 이를 위한 부지를 말한다.)
제51조(용적률의 완화)	제51조(용적률의 완화)
① (생 략)	① (현행과 같음)
② 제48조에도 불구하고 다음 지역 안에서의 용적률은 각 호에 따라 정할 수 있다.	② ----- -----.
1. ~ 8. (생 략)	1. ~ 8. (현행과 같음)
< 신 설 >	9. <u>제48조제4호 및 제5호의 지역에서 다음 각 목의 어느 하나의 해당하는 경우 영 제85조제1항의 해당 용도지역별 용적률 최대한도의 범위까지 완화할 수 있으며, 세부 운영기준에 관한 사항은 시장이 별도로 정한다.</u> 가. 「건축법」 제11조에 따른 건축허가 및 제14조에 따른 건축신고 나. <u>소규모 주택정비법 제2조제1항제3호에 따른 자율주택정비사업, 소규모재건축사업 및 소규모재개발사업</u>

[별표16] 상업지역 내 주거복합건축물의 용도 비율 및 용적률 (별표 8 제1호가목, 별표 9 제1호나목, 별표 10 제1호가목, 제50조제1호 관련)

현행	개정안
[별표16] 상업지역 내 주거복합건축물의 용도 비율 및 용적률 (별표 8 제1호가목, 별표 9 제1호나목, 별표 10 제1호가목, 제50조제1호 관련) 1. 상업지역 내에서 주거복합건물의 주거외 용도 비율 가. 주거용 외의 용도로 사용되는 부분의 면적(부대시설의 면적을 포함한다)은 전체 연면적의 20퍼센트(의무 비율) 이상으로 한다. 이때 주거용 외의 용도 비율(의무 비율)에서 「주택법 시행령」 제4조에 따른 준주택은 제외한다. 나. 가목에도 불구하고 다음의 어느 하나에 해당하는 경우에는 시도시계획위원회·시도시재정비위원회 또는 시시장정비사업심의위원회 등 해당 위원회의 심의를 거쳐 주거용 외의 용도로 사용되는 부분의 면적(부대시설의 면적을 포함한다)을 전체 연면적의 10퍼센트 이상으로 할 수 있다. 1) 도시·주거환경정비기본계획에 따라 시장이 주거기능의 입지가 필요하다고 인정하여 선정한 지역 2) 「도시재정비 촉진을 위한 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 2. 상업지역 내에서 주거복합건물의 용적률 상업지역 내에서 주거복합건물의 용적률은 제48조제7호부터 제9호까지 정한 용적률 이하로 하되 주거용 용적률은 다음과 같이 한다.	[별표16] 상업지역 <u>안에서</u> 주거복합건물의 용도 비율 및 용적률 (별표 8 제1호가목, 별표 9 제1호나목, 별표 10 제1호가목, 제50조제1호 관련) 1. 상업지역 <u>안에서</u> 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. <u><삭 제></u> <u><삭 제></u> 2. 상업지역 내에서 주거복합건물의 용적률 ----- ----- -----.

가. ~ 다. (생략)	가. ~ 다. (현행과 같음)
라. <u>가목과 나목에도 불구하고 1호 나목의 어느 하나에 해당하는 경우에는 시도시계획위원회·도시시재정비위원회 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.</u>	라. <u>가목과 나목에도 불구하고 다음 요건의 -----</u> ----- ----- ----- ----- -----.
< 신설 >	1) <u>도시·주거환경정비기본계획에 따라 시장이 주거기능의 입지가 필요하다고 인정하여 선정한 지역</u>
	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) <u>시장이 임대주택 공급을 위해 필요하다고 인정하여 선정한 지역</u>

부 칙	
현행	개정안
< 신설 >	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.