

서울특별시 도시계획 조례 일부개정조례안

(서준오 의원 대표 발의)

의안 번호	1560
----------	------

발 의 년 월 일: 2024년 02월 05일

발 의 자: 서준오, 김기덕, 김인제,
박철성, 아이수루, 왕정순,
, 유정희, 이민옥, 이원형,
임만균, 전병주, 최재란,
한·신 의원(13명)

1. 제안이유

- 폭염 등 기후위기 대응 도시계획 기법으로서의 생태면적률 중요성 부각

- 생태면적률 : 전체면적 중 자연순환기능을 가진 공간 비율(녹지·투수면 등)

- 미기후 조절 및 물순환 기능 통한 도시열섬·홍수 완화, 대기질 개선 등 기여

제도연혁 : 시장방침 수립(최초도입, '04.5.), 市 환경영향평가 기준 포함('05,10.), 환경성검토 항목 포함('07.7.), 개발행위허가 기준 포함('10.6. 시행)

적용대상 : 정비계획, 지구단위계획, 기반시설 계획, 개발행위허가* 등

* 건축물을 건축하는 경우 지목이 변경되는 토지 형질변경 허가 대상에 한해 적용

적용기준 : 업무시설 20%, 공동주택 30%, 공공시설 30% 등

- 도시계획 정책활용성 개선을 위한 생태면적률 제도 정비계획 수립('23.10.)

- 市 생태면적률 운영지침 개정('23.11.20. 시행), 실행력 제고·사후관리 강화 등 추진

- 제도 정비사항 등 반영 위한 서울시 도시계획 조례 개정 필요

- 도시계획·개발행위허가 기준상의 생태면적률 적용대상 명확화, 용어 교정 등

2. 주요내용

가. 도시관리계획 수립시 생태면적률 적용 및 市 지침 운영 근거 강화

- 생태면적률 계획의 적정성 여부 검토토록 조례 상에 직접 명시

나. 개발행위허가 생태면적률 적용대상 신설 및 명확화

- 개발행위허가 대상이 아닌 도시계획시설사업 적용기준 삭제
- 지침에만 명시되어 있던 주택용도 외의 건축물에 대한 기준을

조례에 반영

다. 생태면적률 적용 완화 가능 규정 신설

- 사업수행상 기준 적용이 어려운 경우 도시계획위원회 심의 통해 완화

라. 공공기관 생태면적률 확보 의무 규정 신설

- 공공기관 건축시에는 지목변경이 없어도 생태면적률 확보토록 의무 부여

3. 참고사항

가. 관계법령 : 국토의 계획 및 이용에 관한 법률

나. 예산조치 : 해당사항 없음 (비용추계 비대상사유서 별첨)

서울특별시조례 제 호

서울특별시 도시계획 조례 일부개정조례안

서울특별시 도시계획 조례 일부를 다음과 같이 개정한다.

제6조제2항제7호 중 “훼손가능성”을 “훼손가능성 여부 및 생태면적률 계획의 적정성”으로 한다.

별표 1 제2호 가의 허가기준란을 별지와 같이 한다.

부 칙

이 조례는 공포한 날부터 시행한다.

<별지>

별표 1 개발행위허가 기준(제24조 관련)

2. 개발행위별 검토사항

검토분야	허 가 기 준
<p>가. 건축물의 건축 또는 공작물의 설치</p>	<p>(1) 「건축법」의 적용을 받는 건축물의 건축 또는 공작물의 설치에 해당하는 경우 그 건축 또는 설치의 기준에 관하여는 「건축법」과 법 및 영 그리고 이 조례에서 정하는 바에 따르고, 그 건축 또는 설치의 절차에 관하여는 「건축법」에 따른다. 이 경우 건축물의 건축 또는 공작물의 설치를 목적으로 하는 토지의 형질변경 또는 토석 채취에 관한 개발행위허가는 「건축법」에 따른 건축 또는 설치의 절차와 동시에 할 수 있다.</p> <p>(2) 도로·상수도 및 하수도가 설치되지 아니한 지역에 대하여는 건축물의 건축(건축을 목적으로 하는 토지의 형질변경을 포함한다)은 이를 허가하지 아니할 것. 다만, 무질서한 개발을 초래하지 아니하는 범위 안에서 다음에 해당하는 경우에는 그러하지 아니하다.</p> <p>(가) 도시계획이 결정되어 있는 지역으로서 신청인이 인접의 기존시설과 연계되는 도로·상수도 및 하수도를 설치할 것을 조건으로 하는 경우(상수도를 대신하여 「먹는물관리법」에 따른 먹는 물 수질기준에 적합한 지하수개발·이용시설을 설치하도록 하거나, 하수도를 대신하여 「하수도법」에 따른 오수정화시설을 설치하는 경우를 포함한다)</p> <p>(나) 자연녹지지역 및 생산녹지지역 안에서 농업·임업·어업 또는 광업에 종사하는 자가 주거용 건축물 및 그 부대시설의 건축을 목적으로 행하는 1천200제곱미터 미만의 토지형질변경을 하고자 하는 경우</p> <p>(다) 창고 등 상수도나 하수도의 설치를 필요로 하지 아니하는 건축물을 건축하고자 하는 경우로서 도로가 설치되어 있거나 도로의 설치를 조건으로 하는 경우</p> <p>(3) 건축법의 적용을 받는 건축물을 건축하는 경우 공간계획 대상면적 중 생태적 기능 또는 자연순환기능이 있는 토양면적이 차지하는 비율인 생태면적률 지목이 변경되는 토지의 형질변경 허가</p>

대상에 한하여 다음과 같이 적용한다.

- (가) 공동주택(다세대주택 제외) 30% 이상, 그 이외 용도의 건축물 20% 이상
 - (나) 녹지지역 내 건축물 50% 이상
 - (다) (가) 및 (나)에도 불구하고 지형 여건 또는 사업수행상 기준을 그대로 적용하는 것이 불합리하다고 인정되는 경우에는 도시계획위원회 심의를 거쳐 완화하여 적용할 수 있다.
- (4) 국가, 지방자치단체 및 공공기관, 지방공기업 등이 토지의 형질변경을 수반하는 건축물을 건축하는 경우 생태면적률은 다음과 같이 적용한다.
- (가) 녹지지역 내 건축물 50% 이상
 - (나) 그 외 지역의 건축물 30% 이상

신·구조문대비표

현 행	개 정 안
<p>제6조(제안서의 처리절차 등) ① (생략)</p> <p>② 제1항에 따른 도시관리계획 입안의 제안서를 받은 시장은 다음 각 호의 사항에 대하여 검 토하여야 한다.</p> <p>1. ~ 6. (생략)</p> <p>7. 도시생태의 <u>훼손가능성</u> 여부</p> <p>8. (생략)</p> <p>③ (생략)</p>	<p>제6조(제안서의 처리절차 등) ① (현행과 같음)</p> <p>② ----- ----- ----- -----.</p> <p>1. ~ 6. (현행과 같음)</p> <p>7. ----- <u>훼손가능성</u> 여부 <u>및 생태면적을 계획의 적정성</u> ----</p> <p>8. (현행과 같음)</p> <p>③ (현행과 같음)</p>

[별표1] 개발행위허가 기준(제24조 관련)

2. 개발행위별 검토사항

검토 분야	허 가 기 준
가. 건축물 의 건축 또는 공작물 의 설치	(1)·(2) (생 략)
	(3) 건축법의 적용을 받는 건축물을 건축하는 경우 <u>대지 면적 중 자연순환기능을 가진 토양면적의 비율인 생태면적률을</u> 지목이 변경되는 토지의 형질변경 허가 대상에 한하여 다음과 같이 적용한다.
	(가) <u>단독주택 20% 이상</u>
	(나) <u>공동주택 30% 이상</u>
	(다) <u>유통업무설비, 방송통신시설, 종합의료시설, 교통시설(주차장, 자동차정류장, 운전학원) 20% 이상</u>
	(라) <u>공공문화체육시설 및 공공기관이 건설하는 시설 또는 건축물 30% 이상</u>
	(마) <u>녹지지역 내 시설 및 건축물 50% 이상</u>
	(신 설)

[별표1] 개발행위허가 기준(제24조 관련)

2. 개발행위별 검토사항

검토 분야	허 가 기 준
가. 건축물 의 건축 또는 공작물 의 설치	(1)·(2) (현행과 같음)
	(3) ----- ----- <u>공간계획 대상 면적 중 생태적 기능 또는 자연순환기능이 있는 토양면적이 차지하는 비율인 생태면적률</u> ----- -----.
	(가) <u>공동주택(다세대주택 제외) 30% 이상, 그 외 용도의 건축물 20% 이상</u>
	(나) <u>녹지지역 내 건축물 50% 이상</u>
	(다) (가) 및 (나)에도 불구하고 지형여건 또는 사업수행상 기준을 그대로 적용하는 것이 불합리하다고 인정되는 경우에는 도시계획위원회 심의를 거쳐 완화하여 적용할 수 있다.
	<삭 제>
	<삭 제>
	(4) <u>국가, 지방자치단체 및 공공기관, 지방공기업 등이 토지의 형질변경을 수반하는 건축물을 건축하는 경우 생태면적률은 다음과 같이 적용한다.</u>
	(가) <u>녹지지역 내 건축물 50% 이상</u>
	(나) <u>그 외 지역의 건축물 30% 이상</u>

서울특별시 도시계획 조례 일부개정조례안

비용추계 비대상사유서

1. 판단 근거

- 서울특별시 도시계획 조례 일부개정조례안은 제6조제2항제7호 중 “훼손가능성”을 “훼손가능성 여부 및 생태면적률 계획의 적정성”으로 변경하려는 것으로 서울시의 재정 수입 순감소나 재정 지출 순증가에 영향을 미치지 않아 비용추계 대상이 아님

2. 작성자

시의회사무처 재정분석담당관

담 당 관 오희선

추계세제팀장 이정수

추계분석관 김지혜

☎ 02-2180-7953

e-mail : kjh0123@seoul.go.kr

※ 이 서류는 의안 발의 참고 자료입니다.