

서울특별시 도시계획 조례 일부개정조례안(대안)

| | |
|----------|------|
| 의안 번호 | 1668 |
|----------|------|

제안연월일 : 2024년 3월 5일
제안자 : 도시계획균형위원장

1. 대안의 제안경위

- 윤중복 의원이 발의한 의안번호 제992호 서울특별시 도시계획 조례 일부개정조례안, 김종길 의원이 발의한 의안번호 제1087호 서울특별시 도시계획 조례 일부개정조례안과 서준오 의원이 발의한 의안번호 제1560호 서울특별시 도시계획 조례 일부개정조례안 이상 3건의 일부개정조례안을 제322회 임시회 도시계획균형위원회에 상정해 각각 심사한 결과 이를 본회의에 부의하지 아니하고 그 내용을 통합·조정한 대안을 위원회 안으로 제안하기로 함

2. 대안의 제안이유

- 현행 조례에서 정하고 있는 비오톱 지정에 따라 개발행위를 제한받는 토지에 대해, 일정 조건을 만족하는 경우 개발행위를 할 수 있도록 관련 내용을 정비하고자 함
- 「도시 및 주거환경정비법」이 개정됨에 따라 정비사업 용적률 특례 적용 범위가 준공업지역까지 확대되며 용적률을 최대 400퍼센트까지 부여할 수 있게 되어 관련 내용을 조례에 반영하고자 함

- 도시관리계획 수립 등에 적용되는 생태면적률 제도의 효율적 운영을 위해 세부 기준을 정비하고자 함

3. 대안의 주요내용

- 가. 생태면적률 계획의 적정성 여부의 판단 근거를 마련함 (안 제6조제2항 제7호)
- 나. 준공업지역 내 공동주택, 노인복지주택, 오피스텔, 다중생활시설의 용적률에 대해 지구단위계획 수립을 통해 공공시설 등을 제공하는 경우, 시장이 정하는 바에 따라 용적률을 400퍼센트까지 할 수 있도록 함. 단, 조례 공포 후 3개월이 경과한 날부터 시행함 (안 제55조제4항제1호)
- 다. 일단의 주택지조성사업이 완료된 지목이 “대”인 토지에 대해 지구 단위계획을 수립하거나 시장이 비오톱 관리 방안에 대해 별도의 기준을 마련하는 경우, 비오톱유형평가1등급이고 개별비오톱평가1등급으로 지정된 부분에 대해 보전 기준을 적용하지 아니함 (안 별표1 제1호가목(4))
- 라. 생태면적률의 공간적 범위 및 기능에 대한 정의를 명확히 하고, 주택 용도 이외의 건축물에 대해서도 생태면적률 적용대상을 확대하여 개발 행위허가 비대상인 도시계획시설을 생태면적률 적용대상 항목에서 제외함 (안 별표1 제2호가목(3)(가)~(다))
- 마. 생태면적률 제도 적용이 어려운 경우에는 도시계획위원회 심의를 통해 지역 여건을 고려하여 판단하도록 하며, 공공기관에 대해서는 생태면적률 확보 의무규정을 부여함 (안 별표1 제2호가목(4))

서울특별시 도시계획 조례 일부개정조례안

서울특별시 도시계획 조례 일부를 다음과 같이 개정한다.

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

제55조제4항제1호를 다음과 같이 한다.

공동주택·노인복지주택·오피스텔·다중생활시설(그 밖의 용도와 함께 건축하는 경우도 포함한다)의 용적률은 250퍼센트로 한다. 다만, 지구단위계획을 통한 공공시설등 제공 시 시장이 정하는 바에 따라 400퍼센트까지 할 수 있다.

제55조제4항제2호 및 제3호를 각각 삭제한다.

별표 1 제1호 가의 허가기준란 및 제2호 가의 허가기준란을 별지와 같이 한다.

부 칙

제1조(시행일) 이 조례는 공포한 날부터 시행한다. 다만, 제55조제4항의 개정규정은 공포 후 3개월이 경과한 날부터 시행한다.

제2조(경과조치) 제55조제4항은 조례 시행 당시 건축허가 신청(건축허가가 의제되는 경우와 건축허가 또는 사업계획 승인을 신청하기 위하여 건축위원회 심의를 받은 경우를 포함한다) 또는 건축신고 접수한 경우는 종전의 규정을 적용할 수 있다.

< 신 · 구 조문대비표 >

| 현 행 | 개 정 안 |
|---|--|
| <p>제6조(제안서의 처리절차 등) ① (생 략)</p> <p>② 제1항에 따른 도시관리계획 입안의 제안서를 받은 시장은 다음 각 호의 사항에 대하여 검토하여야 한다.</p> <p>1.~6. (생 략)</p> <p>7. 도시생태의 <u>훼손가능성</u> 여부</p> <p>8. (생 략)</p> <p>③ (생 략)</p> <p>제55조(용도지역안에서의 용적률)</p> <p>①~③ (생 략)</p> <p>④ 제1항제13호에도 불구하고 준공업지역 안에서 공동주택 등의 용적률은 다음 각 호 이하로 한다.</p> <p>1. 공동주택·노인복지주택·오피스텔·다중생활시설(그 밖의 용도와 함께 건축하는 경우도 포함한다)의 용적률은 250퍼센트로 한다. <u>다만, 전략적인 산업재생이 필요하다고 인정되고 임대산업시설(시장이 영세제조시설, 산업시설 등을 지원하기 위하여 임대로 공급하는 시설물 또는 그 시설물을 설치하기 위한 부지를 말한다. 이하 같다)이 포함된 경우에는 400퍼센트로 한다.</u></p> <p>1의2. (생 략)</p> <p>2. (생 략)</p> <p>3. (생 략)</p> <p>4.~6. (생 략)</p> <p>⑤~⑮ (생 략)</p> | <p>제6조(제안서의 처리절차 등) ① (현행과 같음)</p> <p>② ----- ----- -----.</p> <p>1.~6. (현행과 같음)</p> <p>7. ----- 훼손가능성 여부 및 생태면적률 계획의 적정성 -----</p> <p>8. (현행과 같음)</p> <p>③ (현행과 같음)</p> <p>제55조(용도지역안에서의 용적률)</p> <p>①~③ (현행과 같음)</p> <p>④ ----- ----- -----.</p> <p>1. ----- ----- ----- ----- 다만, 지구단위계획을 통한 공공시설등 제공 시 시장이 정하는 바에 따라 400퍼센트까지 할 수 있다.</p> <p>1의2. (현행과 같음)</p> <p><삭 제></p> <p><삭 제></p> <p>4.~6. (현행과 같음)</p> <p>⑤~⑮ (현행과 같음)</p> |

<별지>

별표 1 개발행위허가 기준(제24조 관련)

1. 분야별 검토사항

| 검토분야 | 허 가 기 준 |
|---------|---|
| 가. 공통분야 | <p>(1) 조수류, 수목 등의 집단서식지가 아니고, 우량농지 등으로 보전의 필요성이 없을 것</p> <p>(2) 개발행위로 인하여 해당 지역 및 그 주변지역의 역사적·문화적·향토적 가치가 있는 지역이 훼손되지 아니하고, 국방상 목적 등에 따른 원형 보전의 필요성이 없을 것</p> <p>(3) 토지의 형질변경이나 토석채취의 경우에는 표고, 경사도, 임상, 인근 도로의 높이, 물의 배수 등을 참작하여 다음의 기준에 적합할 것. 이 경우 기준의 적용은 일필지 단위로 함. 다만, 종전의 「도시계획법」에 따라 일단의 주택지조성사업이 완료된 지목이 “대”인 토지로서 지구단위계획구역으로 지정되어 지구단위계획을 수립한 지역은 다음의 기준을 적용하지 아니한다. (가) ha당 입목축적이 산림기본통계(산림청장이 가장 최근 고시한 산림기본통계를 말한다) 상 서울특별시 ha당 평균입목축적의 30% (녹지지역에서는 20%) 미만인 토지. (나) 평균경사도 18도(녹지지역에서는 12도) 미만인 토지. 다만, 일필지 내에 격자(10m×10m)가 1개 이상일 경우(기존 건축물이 있는 대지에 건축허가·신고를 받거나 공작물을 설치하기 위한 경우는 제외) 격자별 산출된 평균경사도 중 최댓값을 적용한다.</p> <p>(4) 제4조제4항의 도시생태현황 조사결과 비오흘유형평가 1등급이고 개별비오흘평가 1등급으로 지정된 부분은 보전하여야 한다. 다만, 종전의 「도시계획법」에 따라 일단의 주택지조성사업이 완료된 지목이 “대”인 토지로서 지구단위계획구역으로 지정되어 지구단위계획을 수립한 지역 또는 시장이 별도로 정하는 기준에 따라 비오흘의 관리방안을 마련하는 경우는 적용하지 아니한다. (가) “비오흘”이란 특정한 식물과 동물이 하나의 생활공동체를 이루어 지표상에서 다른 곳과 명확히 구분되는 생물서식지를 말한다. (나) 비오흘유형평가는 5개의 등급으로 구분하여 서식지기능, 생물서식의 잠재성, 식물의 층위구조, 면적 및 희귀도를 종합하여 평가한다. (다) 개별비오흘평가는 자연형 비오흘유형과 근자연형 비오흘유형을 대상으로 평가하여 3개의 등급으로 구분하며 자연성, 생물서식지기능, 면적, 위치 등을 평가항목으로 고려한다.</p> |

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 토석채취에 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 대상 면적 중 생태적 기능 또는 자연순환기능이 있는 토양면적이 차지하는 비율인 생태면적률을 지목이 변경되는 토지의 형질변경 허가대상에 한하여 다음과 같이 적용한다.</p> <p>(가) 공동주택(다세대주택 제외) 30% 이상, 그 이외 용도의 건축물 20% 이상</p> <p>(나) 녹지지역 내 건축물 50% 이상</p> <p>(다) (가) 및 (나)에도 불구하고 지형 여건 또는 사업수행상 기준을 그대로 적용하는 것이 불합리하다고 인정되는 경우에는 도시계획위원회</p> |

심의를 거쳐 완화하여 적용할 수 있다.

(4) 국가, 지방자치단체 및 공공기관, 지방공기업 등이 토지의 형질 변경을 수반하는 건축물을 건축하는 경우 생태면적률은 다음과 같이 적용한다.

(가) 녹지지역 내 건축물 50% 이상

(나) 그 외 지역의 건축물 30% 이상