

서울특별시 도시계획 조례 일부개정조례안 검 토 보 고 서

의안 번호	1309
----------	------

2016. 8. 31
도시계획관리위원회
수 석 전 문 위 원

1. 제안이유

학교이적지의 건폐율 제한 기준을 완화하여 공공시설 전환 및 안전시설 확충을 유도하고 용도지역간 적용 용적률의 형평성을 제고하기 위한 용적률 완화를 위하여 「서울특별시 도시계획 조례」를 일부 개정하고자 함.

2. 주요내용

- 가. 학교이적지의 건폐율 완화 범위를 공공시설 전환 및 안전시설을 확충하는 경우로 추가 확대함(안 제54조제3항).
- 나. 학교이적지의 용도지역별 용적률을 각 용도지역간 형평성을 고려하여 일부 완화함(안 제55조제2항).

3. 참고사항

- 가. 관계법령 : 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 및 같은 법 시행령
- 나. 예산조치 : 해당사항 없음
- 다. 협의사항

- (1) 법무담당관(규제심사): 신설·강화규제 없음
- (2) 예산담당관(비용추계): 해당사항 없음
- (3) 감사담당관(부패영향평가): 원안동의
- (4) 여성정책담당관(성별영향분석평가): 원안동의

(5) 갈등조정담당관(공공갈등진단): 갈등없음

라. 기 타

(1) 입법예고(2016.5.26.~ 6. 15.) 결과 : 의견없음

(2) 신·구조문 대비표: 별첨

(3) 비용추계 등 자료: 미첨부 사유서 별첨

5. 검토의견

□ 개정조례안의 제출 배경

- 이 개정조례안은 도시계획시설 중 학교이적지의 건폐율 및 용적률 제한기준을 완화하는 등 학교이적지의 관리방안을 개선하려는 것으로 서울특별시장이 제출하여 2016년 8월 16일 우리위원회에 회부된 사안임.
- 학교이적지¹⁾에 대한 밀도 제한은 고밀개발 억제를 위해 2000년부터 도입되었으며²⁾, 2014년 1월 건축제한의 예외로 학교이적지에 대한 기준³⁾을 마련하여 시행하여 왔음. 그러나, 학령인구 감소와 신규개발지 이전 추진 등으로 학교이적지에 대한 도시계획 규제 폐지 요구가 증가함으로써 도시계획적 측면에서 학교이적지 관리기준에 대한 재정립 필요성이 증대하고 있어 이에 적극 대응하려는 것으로 보임.

1) “학교이적지”란 도시계획시설인 학교(유치원 제외) 또는 도시계획시설이 아닌 학교(유치원 제외)로서 학교 전체가 이전한 부지를 말함(도시계획 조례 제54조제3항). 학교이적지는 신규 이적지와 기존 이적지로 구분되며, 기존 이적지는 개발완료된 이적지와 미개발 이적지로 구분됨.

2) 2000. 7. 15. 학교이적지에 대한 건폐율, 용적률 제한 강화

- 건폐율 : 30%,

- 용적률 : 상업지역 500%, 준주거지역 300%, 전용·제1종주거지역 100%, 제2종주거지역 150%, 제3종주거지역 200%

3) 2014. 1. 9. 건축제한 예외 학교이적지 기준

- 2000년 7월 1일 이후 학교이적지로서 이전 후 10년 경과한 이적지는 건축제한 예외

□ 개정안의 주요내용 및 검토사항

- 먼저, 건폐율의 경우 현행은 「서울특별시 도시계획 조례」에서 정한 용도지역별 건폐율(이하 “조례건폐율”이라 함)⁴⁾에도 불구하고 일률적으로 30%이하를 적용하도록 하고 있으나, 예외적으로 “2000년 7월 1일 이후 이전한 학교에 한해 이전 후 10년이 경과된 학교이적지”에 대해서는 조례건폐율을 적용하도록 하고 있음. 이 개정조례안은 조례건폐율을 적용받을 수 있는 예외 사항으로 “학교이적지를 공공·문화체육시설⁵⁾로 조성”하거나 “개발이 완료된 학교이적지내 건축물에 안전시설⁶⁾을 추가 설치”하는 경우에도 해당될 수 있도록 확대하려는 것임.
- 둘째, 용적률 규제와 관련하여, 현재 용도지역별로 학교이적지에 적용되는 용적률을 일반 건축물에 적용되는 용적률과 비교하여 차이나는 현황을 보면, 일반주거지역은 세분화된 용도지역별로 기준 대비 용적률 비중이 20%에서 33%까지, 상업지역의 경우는 4대문 안과 밖의 차감 비중이 각각 16.7%와 37.5%임⁷⁾.

이에 이 개정조례안에서는 전용주거지역과 상업지역을 제외한 용도지역(일반주거지역, 준주거지역)의 경우, 조례에서 정한 용적률 기준 대비 차이나는 부분의 20% 정률만큼 규제하려는 것으로 적용·완화하려는 것임.

4) 전용주거지역 : 제1종 50% 제2종 40%, 주거지역 : 제1,2종일반주거 및 준주거 60%, 제3종일반주거 50%, 상업 및 공업지역 60%, 녹지지역 20% (제54조제1항)

5) 공공(국가, 지방자치단체, 교육청 등)이 소유하는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제2조제1항사목 ‘공공·문화체육시설(공공청사, 문화시설, 도서관, 사회복지시설 등 지역주민이 활용하는 공간 등)’으로 한정함.

6) 「건축법 시행령」 제34조 ‘직통계단’, 제35조 ‘피난계단’, 제90조 ‘비상용승강기’로 한정함.

7) 일반주거지역은 제3종일반주거지역의 경우 학교이적지 용적률이 조례용적률 대비 20%가 차감되나, 제2종일반주거지역은 25%가 차감되고, 제1종지역의 경우는 33%가 차감되어, 제1종 및 제2종 일반주거지역의 용적률 차감비율이 제3종일반주거지역에 비해 상대적으로 높음.

일반상업지역의 조례용적률은 4대문 안은 600%, 4대문 밖은 800%이나, 학교이적지의 경우 일괄 500%로 한정되어 있음. 따라서 4대문 밖의 경우는 조례용적률의 37.5%가 차감되며, 4대문 안의 경우는 조례용적률의 16.7%가 차감됨.

<개정조례안의 주요 내용>

구분	현행	개정
건폐율 제한 (제54조 제3항)	<ul style="list-style-type: none"> • 학교이적지는 30퍼센트 이하로 한다. <u>다만, 이전 후 10년이 경과된 학교이적지는 제1항(용도지역별 용적률)을 적용한다.</u> 	<ul style="list-style-type: none"> • 학교이적지는 30퍼센트 이하로 한다. <u>다만, 다음의 경우에는 제1항(용도지역별 용적률)을 적용한다.</u> 가. <u>이전 후 10년이 경과된 학교이적지</u> 나. <u>학교이적지가 공공시설로 개발되는 경우</u> 다. <u>개발이 완료된 학교이적지에서 관련법에서 규정하는 안전시설을 추가로 설치하는 경우 추가로 설치된 부분의 면적에 한하여 제1항의 범위까지 완화 가능</u>
	<ul style="list-style-type: none"> * 나목의 ‘공공시설’이란 공공(국가 및 지자체, 교육청 등)이 소유하는 ‘공공·문화체육시설’에 한정 * 다목의 ‘안전시설’이란 건축법 시행령 상 ‘직통계단’, ‘피난계단’, ‘비상용승강기’에 한정 * 가목의 ‘이전 후 10년이 경과된 학교이적지’는 2000년 7월 1일 이후 이전한 학교이적지에만 적용 	
용적률 제한 (제55조 제2항)	<ul style="list-style-type: none"> • 이전 후 10년이 경과된 학교이적지는 제1항(용도지역별 용적률) 적용 	
	가. 상업지역 : 500퍼센트 나. <u>준주거지역 : 300퍼센트</u> 다. <u>전용주거지역 및 제1종일반주거지역 : 100퍼센트</u> 라. 제2종일반주거지역 : 150퍼센트 마. 제3종일반주거지역 : 200퍼센트	가. 상업지역 : 500퍼센트 나. <u>준주거지역 : 320퍼센트</u> 다. <u>전용주거지역 : 100퍼센트</u> 라. 제1종일반주거지역 : 120퍼센트 마. 제2종일반주거지역 : 160퍼센트 바. 제3종일반주거지역 : 200퍼센트

전용주거지역의 경우는 대상지가 매우 한정적이며, 상업지역은 용적률을 완화할 경우 고밀개발에 따른 부작용 우려가 있어 밀도제한을 현행대로 유지하려는 것으로 이해됨.

<용도지역별 학교이적지 현황(기 개발)>

일반주거지역	준주거지역	준공업지역	상업지역	자연녹지지역	총 계
32개소	3개소	2개소	13개소	2개소	52개소

- 학교이적지에 대한 건폐율 완화는 공공소유 학교이적지에 대해서는 학교외의 용도로 사용하고자 하는 경우 공공·문화체육시설로의 전환을 유도하되, 시설의 용도 특성상 건폐율 완화가 인접지 경관에 미치는 영향이나 개발 과밀화로 이어질 정도의 영향은 적다고 보여짐.

또한, 상업 및 업무시설 등으로 이미 개발이 완료된 건축물의 경우 안전시설에 국한하여 그에 해당하는 면적 만큼의 건폐율 건축제한 완화는 형평성 측면을 고려하더라도 검토 가능하다고 보여짐.

- 이어서 학교이적지에 대한 용적률 제한 부분 완화는 주거지역 밀도제한 범위를 정량적 규제(50%포인트 일률 제한)에서 정률(기준용적률의 20%) 범위에서만 규제하려는 것으로 부분 완화되는 주거지역(제1종 및 제2종일반주거지역, 준주거지역)의 경우 학교부지의 개발가능성을 높여 학교이전을 촉진할 수 있다는 우려가 있을 수 있으나, 그 완화범위가 제한적이고, 용도지역간 규제범위의 형평성 측면을 고려했다는 점에서 이해할 수 있다고 사료됨.

- 다만, 공공기관이 소유하는 학교이적지를 공공·문화체육시설로 개발할 경우 적용되는 건폐율 완화 규정이 “공공·문화체육시설이 아닌 시설과 입체적으로 복합개발할 경우”에도 적용 가능한지 여부에 대해서는 명확히 할 필요가 있을 것으로 판단됨.

서울특별시 도시계획 조례 일부개정조례안

서울특별시 도시계획 조례 일부를 다음과 같이 개정한다.

제54조제2항 중 “지역안에서”를 “지역 안에서”로 한다.

제54조제3항 각 호외의 부분 본문 중 “제1항의 규정에”를 “제1항에도”로 한다.

제54조제3항 단서를 다음과 같이 한다.

다만, 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 제1항을 적용한다.

제54조제3항 각 호를 다음과 같이 신설한다.

1. 이전 후 10년이 경과된 학교이적지
2. 국가, 지방자치단체, 교육청, 한국토지주택(LH)공사, 서울주택도시공사가 소유하는 학교이적지가 영 제2조제1항제4호에 따른 공공·문화체육시설로 개발되는 경우
3. 개발이 완료된 학교이적지에 「건축법 시행령」 제34조에 따른 직통계단, 같은 법 시행령 제35조에 따른 피난계단 및 같은 법 시행령 제90조의 비상용승강기를 추가 설치하는 경우(다만, 추가 설치된 부분의 면적에 한한다)

제54조제13항 중 “제1항의 규정에도”를 “제1항에도”로 하고, “120퍼센트이하”를 “120퍼센트 이하”로 한다.

제55조제2항 중 “제1항의 규정에”를 “제1항에도”로 하고, “각호”를 “각 호”로 하며 같은 항 가목부터 마목까지를 각각 삭제하고, 각 호를 다음과 같이 신설한다.

1. 상업지역: 500퍼센트
2. 준주거지역: 320퍼센트
3. 전용주거지역: 100퍼센트
4. 제1종일반주거지역: 120퍼센트
5. 제2종일반주거지역: 160퍼센트
6. 제3종일반주거지역: 200퍼센트

제55조제3항 각 호외의 부문 본문 중 “제1항제7호부터 제10호까지의 규정에”를 “제1항제7호부터 제10호까지에도”로 하고, “상업지역안에서”를 “상업지역 안에서”로 한다.

제55조제3항제1호 중 “ 도시환경정비구역중”을 “도시환경정비구역 중”으로 한다.

부 칙

제1조(시행일) 이 조례는 공포한 날부터 시행한다.

제2조 (용도지역에서의 건폐율 및 용적률에 관한 적용례) 제54조제3항제1호 및 제55조제2항 단서는 2000년 7월 1일 이후 이전한 학교이적지에 대하여만 적용한다.

신 · 구조문 대비표

현 행	개 정 안
<p>제54조 (용도지역안에서의 건폐율)</p> <p>① (생략)</p> <p>② 법 제77조제3항 및 영 제84조제3항에 따라 다음 각 호의 <u>지역안에서</u>의 건폐율은 제1항에도 불구하고 다음 각 호의 비율 이하로 한다.</p> <p>1. ~ 2. (생략)</p> <p>③ 도시계획시설인 학교(유치원은 제외한다) 또는 도시계획시설이 아닌 학교(유치원은 제외한다)로서 학교 전체가 이전한 부지(이하 "학교이적지"라 한다)는 <u>제1항의 규정에</u> 불구하고 30퍼센트 이하로 한다. <u>다만, 이전 후 10년이 경과된 학교이적지는 제1항을 적용한다.</u></p> <p style="text-align: right;"><신설></p>	<p>제54조 (용도지역안에서의 건폐율)</p> <p>① (현행과 같음)</p> <p>② _____ _____ <u>지역 안에서</u> _____.</p> <p>1. ~ 2. (현행과 같음)</p> <p>③ _____ _____ _____ _____ <u>제1항에도</u> _____ _____. <u>다만, 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 제1항을 적용한다.</u></p> <p>1. <u>이전 후 10년이 경과된 학교이적지</u></p> <p>2. <u>국가, 지방자치단체, 교육청, 한국토지주택(LH)공사, 에스에이치(SH)공사가 소유하는 학교이적지가 영 제2조제1항제4호에 따른 공공·문화체육시설로 개발되는 경우</u></p> <p>3. <u>개발이 완료된 학교이적지에 「건축법 시행령」 제34조에 따른</u></p>

현행	개정안
<p>④~⑫ (생략)</p> <p>⑬ 제1항의 규정에도 불구하고 영 제 84조제5항제2호에 따라 완화하는 비율은 해당 용도지역별 건폐율의 <u>120퍼센트</u>이하로 한다.</p> <p>제55조 (용도지역안에서의 용적률)</p> <p>① (생략)</p> <p>② 제1항의 규정에 불구하고 학교이적지에 대한 용도지역별 용적률은 다음 각호의 비율 이하로 한다. 다만, 이진 후 10년이 경과된 학교이적지는 제1항을 적용한다.</p> <p>가. 상업지역 : 500퍼센트</p> <p>나. 준주거지역 : 300퍼센트</p> <p>다. 전용주거지역 및 제1종일반주거지역 : 100퍼센트</p> <p>라. 제2종일반주거지역 : 150퍼센트</p> <p>마. 제3종일반주거지역 : 200퍼센트</p> <p>③ 제1항제7호부터 제10호까지의 규정에 불구하고 상업지역안에서 제31조</p>	<p><u>직통계단, 같은 법 시행령 제35조에 따른 피난계단 및 같은 법 시행령 제90조의 비상용승강기를 추가 설치하는 경우 추가 설치된 부분의 면적(다만, 추가 설치된 부분의 면적에 한다)</u></p> <p>④~⑫ (현행과 같음)</p> <p>⑬ 제1항에도 _____ _____ _____ <u>120퍼센트</u> 이하_____.</p> <p>제55조 (용도지역안에서의 용적률)</p> <p>① (현행과 같음)</p> <p>② 제1항에도 _____ _____ _____ <u>각 호</u> _____ _____.</p> <p>1. <u>상업지역 : 500퍼센트</u></p> <p>2. <u>준주거지역 : 320퍼센트</u></p> <p>3. <u>전용주거지역 : 100퍼센트</u></p> <p>4. <u>제1종일반주거지역 : 120퍼센트</u></p> <p>5. <u>제2종일반주거지역 : 160퍼센트</u></p> <p>6. <u>제3종일반주거지역 : 200퍼센트</u></p> <p>③ 제1항제7호부터 제10호까지에도 _____<u>상업지역 안에서</u> _____</p>

