

서울특별시 도시계획 조례 일부개정조례안 검 토 보 고 서

의 안 번호	1245
-----------	------

2016. 6. 20
도시계획관리위원회
수석전문위원

1. 제안경위

- 2016. 6. 1. 남창진 의원 발의 (2016. 6. 2. 회부)

2. 제안이유

- 최상위 법정계획인 2030 서울도시기본계획에서 기존 도심의 범위를 한양도성 지역으로 확장하여 역사도심으로 계획하고 있어 도시기본계획과 정합성을 유지할 필요가 있으며,
- 또한 4대문(승례문, 흥인지문, 돈의문, 숙정문)이 한양도성에 위치하고 있으므로 한양도성을 기준으로 역사도심의 범위를 재설정할 필요가 있음.

3. 주요내용

- 기존 4대문안의 범위 확장 및 명칭 변경 (안 제54조, 제55조, 제68조의2)
- 기존 4대문안의 범위확장에 따른 상업지역 및 주거복합건축물의 용적률은 종전 규정에 따름(부 칙)

4. 참고사항

가. 관계법령 : 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 및 시행령

나. 예산조치 : 해당 없음

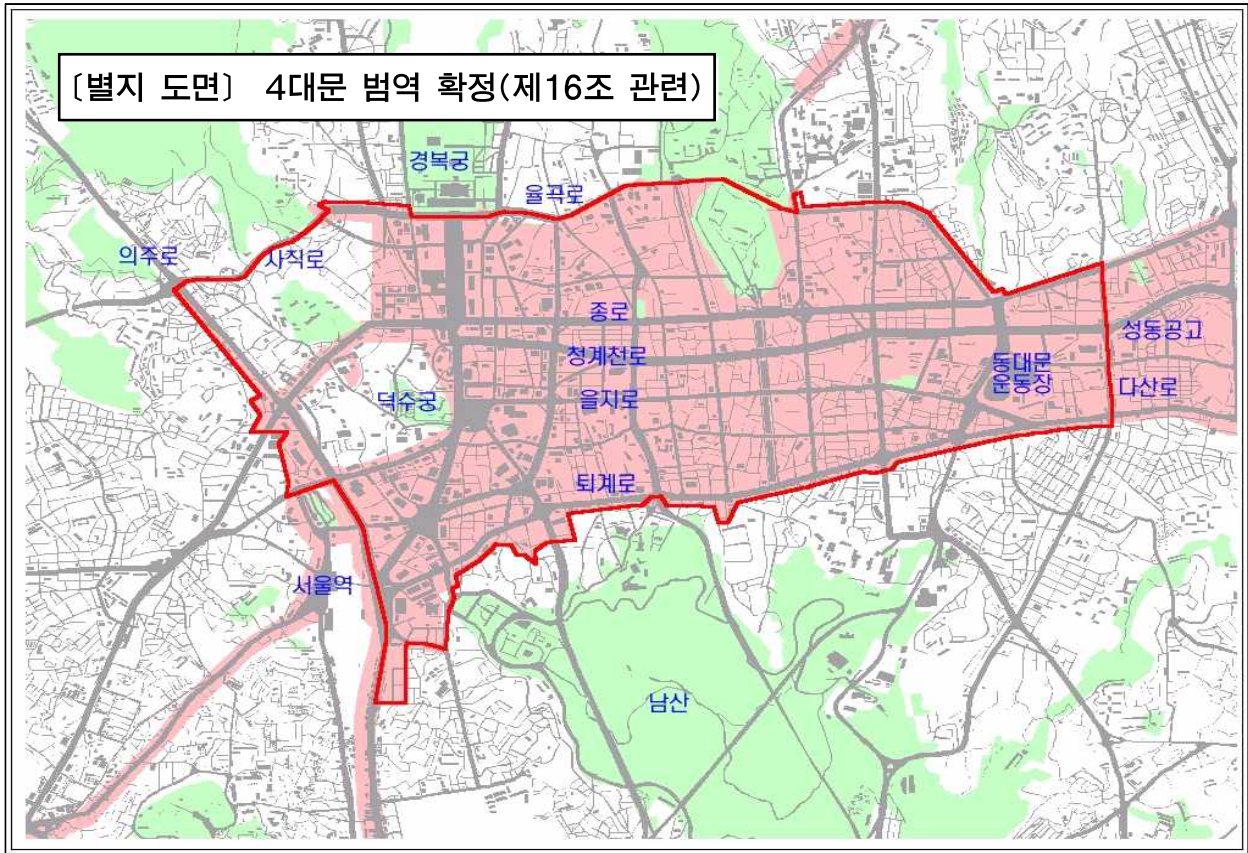
다. 기 타 : 신·구조문대비표

5. 검토의견

- 이 개정조례안은 2030 서울도시기본계획에 부합하여 기존 도심의 범위를 확장하고 이에 따른 용적률 규정을 명확히 하려는 것으로 2016년 6월 1일 남창진 의원이 발의하여 6월 2일 우리위원회에 회부된 사안임.
- 주요 내용은 도심을 ‘4대문안’에서 ‘한양도성과 그 일부지역을 포함하는 지역’으로 확장(붙임 1)하여 “한양도성 역사도심”으로 명명하고, 도심에 신규 포함된 상업지역과 주거복합건축물의 용적률은 종전 규정에 따르도록 한 것임(붙임 2).
- 2030 서울도시기본계획의 정합성을 확보하되 도심에 추가 편입된 지역의 용적률 불이익은 방지한 것으로, 이 개정조례안은 타당하다고 사료됨.

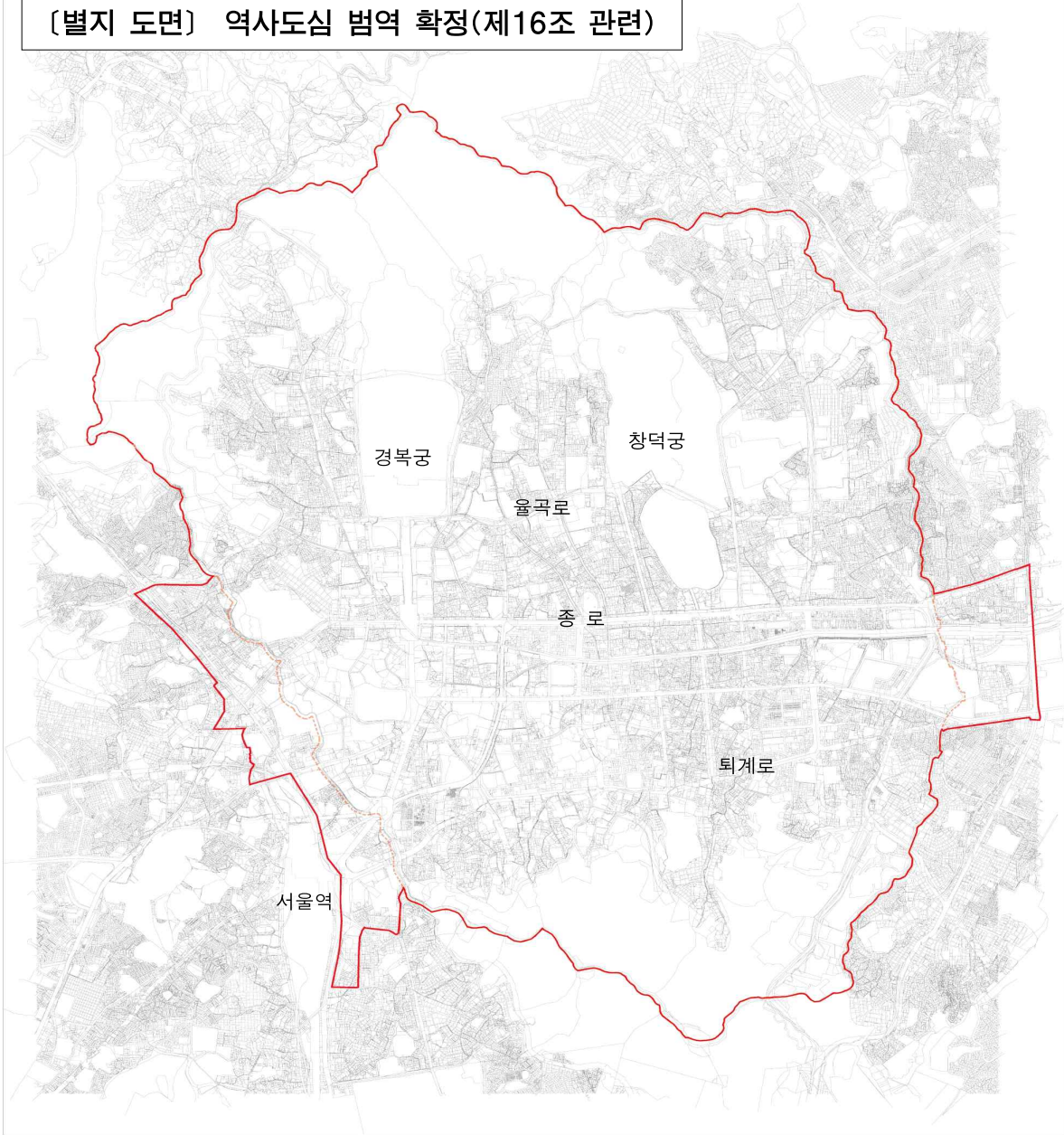
<붙임 1> 4대문안 범역도면

(현행)



(개정)

[별지 도면] 역사도심 범역 확정(제16조 관련)



<붙임 2> 사대문 안팎 용적률 비교

구 분			용적률(%)	사대문 안 용적률(%)	
주거지역	제1종 전용주거지역		100	좌 동	
	제2종 전용주거지역		120		
	제1종 일반주거지역		150		
	제2종 일반주거지역		200		
	제3종 일반주거지역		250		
	준주거지역		400		
상업지역	중심상업지역		1,000	800	
	일반상업지역		800	600	
	근린상업지역		600	500	
	유통상업지역		600	500	
주거복합 건축물	주택 연면 적비 율 (%)	80이상~90미만	중심상업지역	600	
			일반상업지역	480	
			근린상업지역	420	
		70이상~80미만	중심상업지역	650	
			일반상업지역	510	
			근린상업지역	450	
		60이상~70미만	중심상업지역	720	700
			일반상업지역	600	540
			근린상업지역	480	480
		50이상~60미만	중심상업지역	790	750
			일반상업지역	650	570
			근린상업지역	510	510
		40이상~50미만	중심상업지역	860	800
			일반상업지역	700	600
			근린상업지역	540	540
		30이상~40미만	중심상업지역	930	800
			일반상업지역	750	600
			근린상업지역	570	570
		20이상~30미만	중심상업지역	1,000	800
			일반상업지역	800	600
			근린상업지역	600	600
		20미만	중심상업지역	1,000	800
			일반상업지역	800	600
			근린상업지역	600	600

<붙임 2> 관련 법규

서울특별시 도시계획 조례

제54조 (용도지역안에서의 건폐율)

⑤제1항의 규정에 불구하고 퇴계로·다산로·왕산로·울곡로·사직로·의주로를 경계로 하여 그 주변지역을 포함하는 지역으로서 규칙으로 정하는 4대문안(이하 "4대문안"이라 한다)의 도시환경정비구역중 도시·주거환경정비기본계획에 따라 수복재개발방식으로 사업을 시행하는 상업지역안에서의 건폐율은 시도시계획위원회의 심의를 거쳐 영 제84조제1항의 범위안에서 도시·주거환경정비기본계획으로 정할 수 있다.

제55조 (용도지역안에서의 용적률) ① 법 제78조제1항·제2항 및 영 제85조제1항에 따라 용도지역별 용적률은 다음 각 호의 비율 이하로 한다.

1. 제1종전용주거지역 : 100퍼센트
2. 제2종전용주거지역 : 120퍼센트
3. 제1종일반주거지역 : 150퍼센트
4. 제2종일반주거지역 : 200퍼센트
5. 제3종일반주거지역 : 250퍼센트
6. 준주거지역 : 400퍼센트
7. 중심상업지역 : 1천퍼센트(단, 4대문안 : 800퍼센트]
8. 일반상업지역 : 800퍼센트(단, 4대문안 : 600퍼센트)
9. 근린상업지역 : 600퍼센트(단, 4대문안 : 500퍼센트)
10. 유통상업지역 : 600퍼센트(단, 4대문안 : 500퍼센트)
11. 전용공업지역 : 200퍼센트
12. 일반공업지역 : 200퍼센트
13. 준공업지역 : 400퍼센트
14. 보전녹지지역 : 50퍼센트
15. 생산녹지지역 : 50퍼센트

16. 자연녹지지역 : 50퍼센트

③ 제1항제7호부터 제10호까지의 규정에 불구하고 상업지역안에서 제31조제1항제1호, 제32조제1항제2호 및 제33조제1항제1호에 따른 주거복합건물(공동주택과 주거외의 용도가 복합된 건축물)을 건축하는 때에는 별표 3의 용적률을 적용한다. 다만, 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 시도시계획위원회, 도시재정비위원회 또는 시장정비사업심의위원회의 심의를 거쳐 별표 3의 용적률을 적용하지 아니할 수 있다.

1. 도시환경정비구역중 도시·주거환경정비기본계획에 의하여 시장이 주거기능의 입지가 필요하다고 인정하여 선정한 지역
2. 균형발전사업지구
3. 「도시재정비 촉진을 위한 특별법」에 의한 "재정비촉진지구"
4. 시장정비사업 추진계획 승인대상 전통시장

⑬ 제1항제8호의 규정에 불구하고 4대문내 도시환경정비사업으로 시행하는 경우의 용적률은 800퍼센트 범위내에서 도시·주거환경정비기본계획(도시환경정비사업)에서 정하는 용적률을 적용한다.

⑰ 제1항에도 불구하고 제1항제6호부터 제10호까지의 지역(4대문안 지역을 포함한다)에서 「관광진흥법 시행령」 제2조제1항제2호 가목 및 다목의 관광호텔업, 한국전통호텔업을 위한 관광숙박시설을 건축할 경우에는 시도시계획위원회 심의를 거쳐 제1항에 따른 용적률의 20퍼센트 이하의 범위안에서 완화할 수 있다.

제68조의2(토지이용계획확인서 등재 대상) 「토지이용규제 기본법 시행규칙」 제2조제2항제6호에 따른 지방자치단체가 도시계획조례로 정하는 토지이용 관련 정보란 다음 각 호와 같다.

1. 제54조제3항에 따른 '학교이적지'
2. 별표 1 제1호라목(2)(마)에 따른 '사고지' (고의 또는 불법으로 임목이 훼손되었거나 지형이 변경되어 원상회복이 이루어지지 않은 토지)
3. 별표 1 제1호가목(4)에 따른 '비오톱1등급 토지' <제4조제4항의 도시생태현황 조사결과 비오톱유형평가 1등급이고 개별비오톱평가 1등급인 토지>
4. 제54조제5항에 따른 '4대문안'

[별표 3]

상업지역내 주거복합건물의 용적률 (제55조제3항 관련)

1. 상업지역내에서 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 경우에는 시도시계획위원회·도시재정비위원회 또는 시장정비사업심의위원회의 심의를 거쳐 주거복합건물의 용적률을 적용하지 아니할 수 있다.

- 가. 도시환경정비구역중 도시·주거환경정비기본계획에 의하여 시장이 주거기능의 입지가 필요하다고 인정하여 선정한 지역
- 나. 균형발전사업지구
- 다. 「도시재정비 촉진을 위한 특별법」에 따른 “재정비촉진지구”
- 라. 시장정비사업 추진계획 승인대상 재래시장

2. 제1호 이외 4대문안의 용적률

주택연면적비율(%)	중심상업지역	일반상업지역	근린상업지역
80 이상 ~ 90 미만	600% 이하	480% 이하	420% 이하
70 이상 ~ 80 미만	650% 이하	510% 이하	450% 이하
60 이상 ~ 70 미만	700% 이하	540% 이하	480% 이하
50 이상 ~ 60 미만	750% 이하	570% 이하	510% 이하
40 이상 ~ 50 미만	800% 이하	600% 이하	540% 이하
30 이상 ~ 40 미만	800% 이하	600% 이하	570% 이하
20 이상 ~ 30 미만	800% 이하	600% 이하	600% 이하
20 미만	800% 이하	600% 이하	600% 이하

3. 제1호 및 제2호 이외 지역의 용적률

주택연면적비율(%)	중심상업지역	일반상업지역	근린상업지역
60 이상 ~ 70 미만	720% 이하	600% 이하	480% 이하
50 이상 ~ 60 미만	790% 이하	650% 이하	510% 이하
40 이상 ~ 50 미만	860% 이하	700% 이하	540% 이하
30 이상 ~ 40 미만	930% 이하	750% 이하	570% 이하
20 이상 ~ 30 미만	1,000% 이하	800% 이하	600% 이하
20 미만	1,000% 이하	800% 이하	600% 이하