

# 서울특별시 도시계획 조례 일부개정조례안(대안)

의안 번호	1280
----------	------

제안연월일 : 2016. 6. 20  
제안자 : 도시계획관리위원장

## 1. 대안의 제안경위

- 남재경 의원이 대표 발의한 의안번호 28번 「서울특별시 도시계획 조례 일부개정조례안」과 남창진 의원이 발의한 의안번호 1245번 같은 조례 일부개정조례안, 이상 두 건의 개정조례안을 심사한 결과, 각각 본회의에 부의하지 아니하고 이를 통합·조정하여 우리위원회 대안으로 제안하기로 함.

## 2. 대안의 제안이유

- 자연경관지구 안에서의 건폐율을 40퍼센트로 완화할 수 있는 경우의 바닥면적을 완화함으로써 노후된 주택의 개량을 촉진하고,
- 기존 도심의 범역 확대 및 명칭을 변경하고, 기존 4대문안의 범위확장에 따른 상업지역 및 주거복합건축물의 용적률은 종전 규정에 따르도록 함으로써, 2030 서울도시기본계획의 정합성을 확보하되 도심에 추가 편입된 지역의 용적률 불이익은 방지하고자 함.

### 3. 대안의 주요내용

- 가. 자연경관지구안에서의 건폐율은 원칙적으로 30퍼센트이나, 예외적으로 건폐율을 40퍼센트로 완화할 수 있는 경우의 바닥면적을 현행 100제곱미터 미만에서 132제곱미터 미만으로 완화하고(안 제39조제3항제1호),
- 나. 도심을 '4대문안'에서 '한양도성과 그 일부지역을 포함하는 지역'으로 확장하여 "한양도성 역사도심"으로 명명하고(안 제54조제5항, 제55조제1항, 제68조의2제4호, 별표 3),
- 다. 한양도성 역사도심에 새로 편입되는 상업지역과 주거복합건축물의 용적률은 종전 규정을 따르도록 함(부칙).

## 서울특별시 도시계획 조례 일부개정조례안

서울특별시 도시계획 조례 일부를 다음과 같이 개정한다.

제39조제3항제1호 중 “100제곱미터”를 “132제곱미터”로 한다.

제54조제5항 중 “퇴계로·다산로·왕산로·율곡로·사직로·의주로를 경계로 하여 그 주변지역을 포함하는 지역으로서 규칙으로 정하는 4대문안(이하 “4대문안”이라 한다)”을 “한양도성과 그 일부지역을 포함하는 지역으로서 규칙으로 정하는 한양도성 역사도심(이하 “역사도심”이라 한다)”으로 하고, “수복재개발방식”을 “소단위 정비형”으로 한다.

제55조제1항 제7호부터 제10호 중 “4대문안”을 “역사도심”으로 한다.

제55조제13항 중 “4대문내”를 “역사도심내”으로 하고, 제17항 중 “4대문안”을 “역사도심”으로 한다.

제68조의2제4호 “4대문안”을 “역사도심”으로 한다.

[별표 3] 상업지역내 주거복합건물의 용적률(제55조제3항 관련)  
제2호 “4대문안”을 “역사도심”으로 한다.

## 부 칙

제1조(시행일) 이 조례는 공포한 날부터 시행한다.

제2조(종전 4대문안 이외의 상업지역에 대한 용적률 경과조치) 제54조제5항의 규정에 의한 역사도심 중 종전 조례에 의한 4대문안 이외의 상업지역은 제55조제1항제7호부터 제10호의 단서 규정을 적용하지 아니한다.

제3조(종전 4대문안 이외의 상업지역내 주거복합건축물에 대한 용적률 경과조치) 제54조제5항의 규정에 의한 역사도심 중 종전 조례에 의한 4대문안 이외의 상업지역안에서 주거복합건축물에 대한 용적률은 제55조제3항 단서 규정에 의할 경우를 제외하고는 별표3의 3호를 적용한다.

## 신·구조문 대비표

현 행	개 정 안
<p><b>제39조(자연경관지구안에서의 건축제한)</b></p> <p>① ~ ② (생략)</p> <p>③ 제2항 본문의 규정에도 불구하고 자연경관지구안의 토지로서 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 건폐율을 40퍼센트 이하로 할 수 있다.</p> <p>1. 2000년 7월 1일 이전에 대지면적 330제곱미터 미만인 토지로서 바닥면적 <u>100제곱미터</u> 미만인 경우</p> <p>2. 저층의 양호한 주거환경을 조성하기 위해 지구단위계획을 수립하는 토지로서 지구단위계획을 통해 2층(8미터)이하로 높이를 추가로 제한하여 건축하는 경우(다만, 경사지붕으로 조성할 때의 지붕 높이와 층고 1.8미터 이하 다락의 층수는 높이산정에서 제외한다)</p> <p>③ ~ ⑦ (생략)</p>	<p><b>제39조(자연경관지구안에서의 건축제한)</b></p> <p>① ~ ② (현행과 같음)</p> <p>③ ----- ----- ----- -----</p> <p>1. ----- ----- ----- <u>132제곱미터</u> -----</p> <p>2. ----- ----- ----- ----- ----- -----</p> <p>③ ~ ⑦ (현행과 같음)</p>
<p><b>제54조(용도지역안에서의 건폐율)</b></p> <p>① ~ ④ (생략)</p> <p>⑤ 제1항의 규정에 불구하고 <u>퇴계로·다산로·왕산로·율곡로·사직로·의주로를</u> 경계로 하여 그 주변지</p>	<p><b>제54조(용도지역안에서의 건폐율)</b></p> <p>① ~ ④ (현행과 같음)</p> <p>⑤ ----- <u>한양도성과 그 일부지역을 포함하는 지역으로서</u> 규칙으로 정하는 한양도성 역사도</p>

역을 포함하는 지역으로서 규칙으로 정하는 4대문안(이하 "4대문안"이라 한다)의 도시환경정비구역 중 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. ~ 6. (생략)
7. 중심상업지역 : 1천퍼센트  
(단, 4대문안 : 800퍼센트)
8. 일반상업지역 : 800퍼센트  
(단, 4대문안 : 600퍼센트)
9. 근린상업지역 : 600퍼센트  
(단, 4대문안 : 500퍼센트)
10. 유통상업지역 : 600퍼센트  
(단, 4대문안 : 500퍼센트)

② ~ ⑫ (생략)

심(이하 "역사도심"이라 한다) ---

----- 소단위 정비형 -----

**제55조(용도지역안에서의 용적률)**

① -----  
-----  
-----

1. ~ 6. (현행과 같음)
7. 중심상업지역 : 1천퍼센트  
(단, 역사도심 : 800퍼센트)
8. 일반상업지역 : 800퍼센트  
(단, 역사도심 : 600퍼센트)
9. 근린상업지역 : 600퍼센트  
(단, 역사도심 : 500퍼센트)
10. 유통상업지역 : 600퍼센트  
(단, 역사도심 : 500퍼센트)

② ~ ⑫ (현행과 같음)

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

⑭ ~ ⑯ (생략)

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 등 재 대상)

4. 제54조제5항에 따른 '4대문안'

[별표 3]

상업지역내 주거복합건물의 용적률 (제55조제3항 관련)

⑬ ----- 역사

도심내 -----

⑭ ~ ⑯ (현행과 같음)

⑰ -----

----- 역사도심 -----

제68조의2(토지이용계획확인서 등 재 대상)

4. 제54조제5항에 따른 '역사도심'

[별표 3]

상업지역내 주거복합건물의 용적률 (제55조제3항 관련)

<p>2. 제1호 이외 '<u>4대문안</u>'의 용적률</p>	<p>2. 제1호 이외 '<u>역사도심</u>'의 용적률</p> <p style="text-align: center;">부 칙</p> <p><b>제1조(시행일)</b> 이 조례는 공포한 날부터 시행한다.</p> <p><b>제2조(중전 4대문안 이외의 상업 지역에 대한 용적률에 관한 경과 조치)</b> 제54조 제5항의 규정에 의한 역사도심 중 중전 조례에 의한 4대문안 이외의 상업지역은 제55조 제1항 제7호부터 제10호의 단서 규정을 적용하지 아니한다.</p> <p><b>제3조(중전 4대문안 이외의 상업 지역내 주거복합건축물에 대한 용적률 경과조치)</b> 제54조 제5항의 규정에 의한 역사도심 중 중전 조례에 의한 4대문안 이외의 상업 지역안에서 주거복합건축물에 대한 용적률은 제55조 제3항 단서 규정에 의할 경우를 제외하고는 별표3의 3호를 적용한다.</p>
-------------------------------------	--