

서울특별시 도시계획 조례 일부개정조례안(대안)

의안 번호	1807
----------	------

제안연월일 : 2024년 4월 24일
제안자 : 도시계획균형위원장

1. 대안의 제안경위

- 도문열 의원이 발의한 의안번호 제1712호 서울특별시 도시계획 조례 일부개정조례안, 박상혁 의원이 발의한 의안번호 제1714호 서울특별시 도시계획 조례 일부개정조례안과 서울특별시장이 제출한 의안번호 제1783호 서울특별시 도시계획 조례 일부개정조례안 이상 3건의 일부개정조례안을 제323회 임시회 도시계획균형위원회에 상정해 각각 심사한 결과 이를 본회의에 부의하지 아니하고 그 내용을 통합·조정한 대안을 위원회 안으로 제안하기로 함

2. 대안의 제안이유

- 상업지역 내 상가의 공실률 증가로 인한 지역경제 침체 및 공동화 문제가 제기됨에 따라 상업지역 내 주거복합건물의 주거용 외의 용도로 사용되는 부분(이하, 비(非)주거비율)을 낮추고자 함
- 기숙사 공급 활성화를 통해 1·2인 가구 증가에 따른 공유주거 수요 및 주거 유형 변화에 유연하게 대응하고자 함

- 노후모텔촌 밀집지역의 노후도 개선과 관광숙박시설 및 산업 인프라 확충을 하고자 함

3. 대안의 주요내용

- 가. 공공주택 중 「건축법 시행령」 별표 1 제2호라목2)에 따른 임대형기숙사를 건립하는 경우 용적률 완화를 할 수 있도록 함 (안 제55조제16항)
- 나. 관광숙박 특화를 목적으로 지구단위계획을 수립하는 경우 용적률을 30% 이하의 범위에서 완화할 수 있도록 함 (안 제55조제17항)
- 다. 도시·주거환경정비기본계획에 따라 시장이 주거기능의 입지가 필요하다고 인정하는 지역에서는 비주거비율의 면적을 전체 연면적의 10퍼센트 이상으로 할 수 있도록 함 (안 별표 3 제1호나목1))

서울특별시 도시계획 조례 일부개정조례안

서울특별시 도시계획 조례 일부를 다음과 같이 개정한다.

제55조제16항 중 “제4호의 장기전세주택이 포함된 공동주택 또는 주거 복합건물을 건립하는 경우”를 “제4호의 장기전세주택이 포함된 공동주택 또는 주거복합건물을 건립하는 경우와 제4조제1호의 공공준주택 중 「건축법 시행령」 별표 1 제2호라목2)에 따른 임대형기숙사를 건립하는 경우(연면적의 50% 이상이 기숙사인 경우에 한함)”으로 한다.

제55조제17항 중 “범위안”을 “범위”로 하고, 같은 항에 단서를 다음과 같이 신설한다.

다만, 관광숙박 특화를 목적으로 지구단위계획을 수립하는 제1항제7호 부터 제10호까지의 지역(서울도심 지역을 포함한다)에서는 30퍼센트 이하의 범위에서 완화할 수 있다.

별표 3 제1호나목1) 중 “도시정비형 재개발구역 중 도시·주거환경정비 기본계획”을 “도시·주거환경정비기본계획”으로 한다.

부 칙

이 조례는 공포한 날부터 시행한다.

< 신 · 구 조문대비표 >

현 행	개 정 안
<p>제55조(용도지역안에서의 용적률) ①~⑮ (생 략)</p> <p>⑯ 제1항제5호와 제6호에도 불구하고 규칙으로 정하는 지역 안에서 「공공주택 특별법 시행령」제2조제1항제2호의 국민임대주택, 제3호의 행복주택이나 제4호의 장기전세주택이 포함된 공동주택 또는 주거복합건물을 건립하는 경우 제3종일반주거지역은 300퍼센트 이하로 하고, 준주거지역은 500퍼센트 이하로 한다.</p> <p>⑰ 제1항에도 불구하고 제1항제6호부터 제10호까지의 지역(역사도심 지역을 포함한다)에서 「관광진흥법 시행령」 제2조제1항제2호 가목 및 다목의 관광호텔업, 한국전통호텔업을 위한 관광숙박시설을 건축할 경우에는 지구단위계획으로 고시하거나 시도시계획위원회의 심의를 거쳐 제1항에 따른 용적률의 20퍼센트 이하의 범위안에서 완화할 수 있다. <단서 신설></p> <p>⑱ ~ ㉔ (생 략)</p>	<p>제55조(용도지역안에서의 용적률) ①~⑮ (생 략)</p> <p>⑯ ----- ----- ----- 제4호의 장기전세주택이 포함된 공동주택 또는 주거복합건물을 건립하는 경우와 제4조제1호의 공공준주택 중 「건축법 시행령」 별표 1 제2호라목2)에 따른 임대형기숙사를 건립하는 경우(연면적의 50% 이상이 기숙사인 경우에 한함) ----- ----- -----</p> <p>⑰ ----- ----- ----- ----- ----- ----- 범위 ----- 다만, 관광숙박 특화를 목적으로 지구단위계획을 수립하는 제1항제7호부터 제10호까지의 지역(서울도심 지역을 포함한다)에서는 30퍼센트 이하의 범위에서 완화할 수 있다.</p> <p>⑱ ~ ㉔ (현행과 같음)</p>
<p>[별표 3] 상업지역내 주거복합건축물의 용도비율 및 용적률</p> <p>1. 상업지역 내에서 주거복합건물의 주거외 용도 비율</p> <p>가. (생 략)</p> <p>나. (각 호외 부분 생략)</p> <p>1) 도시정비형 재개발구역 중 도시·주거환경정비기본계획에 따라 시장이 주거기능의 입지가 필요하다고 인정하여 선정한 지역</p> <p>2)~5) (생 략)</p>	<p>[별표 3] 상업지역내 주거복합건축물의 용도비율 및 용적률</p> <p>1. 상업지역 내에서 주거복합건물의 주거외 용도 비율</p> <p>가. (현행과 같음)</p> <p>나. (각 호외 부분 생략)</p> <p>1) 도시·주거환경정비기본계획 ----- ----- -----</p> <p>2)~5) (현행과 같음)</p>