

서울특별시 도시계획 조례 일부개정조례안 검 토 보 고

의안 번호	2768
----------	------

2021년 12월 20일
도시계획관리위원회
수석전문위원

1. 제안경위

- 2021. 10. 14. 임만균 의원 발의 (2021. 10. 20. 회부)

2. 제안이유

- 제2종일반주거지역(7층이하)의 층수규제를 완화하여 저층주거지 주거환경개선을 촉진하고 주택공급을 통한 집값안정에 기여하고자 함.
- 도시계획 조례(제7093호, 2019. 3. 28.) 부칙 제2조에 따른 준주거지역의 용적률 상향 및 상업지역 내 주거복합건축물의 용도 비율 및 주거 용적률 상향에 관한 규정의 유효기간을 3년에서 6년으로 연장하여 도심 내 주택공급을 확대하고자 함.

3. 주요내용

- 제2종일반주거지역(7층이하) 내 아파트의 층수완화 시 공공기여 삭제(안 제28조제1항제1호다목)
- 조례 개정에 대한 유효기간 연장(안 부칙(제7093호, 2019.3.28.))

4. 검토의견

- 이 개정조례안은 제2종(7층이하) 일반주거지역 층수 규제를 완화하고, '19년 개정된 준주거지역 용적률 및 상업지역 주거복합건 축물 용도 비율 등에 관한 규정의 유효기간을 연장하려는 것임.

“제2종(7층이하) 평균층수 완화”

- 제2종일반주거지역에서 건축물의 층수 제한은 없으나 필요시 조례에서 층수 제한을 할 수 있도록 되어 있어(국토계획법 시행령(별표 5), 붙임1) 이 조례에 따라 시장이 지정·고시한 구역은 7층 이하로 제한하는 가운데(서울시 면적 중 14.17%, 붙임2), 아파트를 건축하는 경우에는 시 관련위원회 심의를 거쳐 평균층수 7층까지 또는 기부채납시 평균층수 13층까지 완화가 가능함.
- 이에 대하여 이 개정조례안은 기부채납없이 평균층수 13층까지 완화토록 하려는 것으로서, 일부 사업지에 한해 도시계획 변경을 통해 공공기여없이 제2종7층을 제2종으로 완화하는 시책과 형평성을 맞추려는 것으로 파악됨.

현 행	개 정 안
제28조(제2종일반주거지역안에서 건축할 수 있는 건축물) ① 영 별표 5 제1호 및 제2호에 따라 제2종일반주거지역안에서 건축할 수 있는 건축물의 층수는 다음 각 호와 같다.	제28조(제2종일반주거지역안에서 건축할 수 있는 건축물) ① ----- ----- ----- -----.
1. 5층 이하의 건축물이 밀집한 지역으로서 스카이라인의 급격한 변화	1. ----- -----

에 관한 특례법) 소규모주택정비사업, 지구단위계획 주택건설사업 등 일부 개발사업지에 한하여 공공기여없이 제2종으로 도시계획을 변경하고(붙임3),

높이관리필요지역을 포함하여 이 외 지역은 현행대로 층수 규제를 유지하되 아파트를 건축하는 경우에는 이 조례에 따라 층수만 완화하려는 것임.

- 즉, 높이관리필요지역을 제외한 지역에서 일정 사업에서만 공공기여없이 용도지역을 제2종으로 완화하여 최고 25층까지 가능하고, 이 외 아파트를 건축하는 경우에는 용도지역을 유지하되 이 조례를 개정하여 평균층수 13층까지 완화하는데 도시계획 변경과 같이 공공기여를 없애려는 것임.

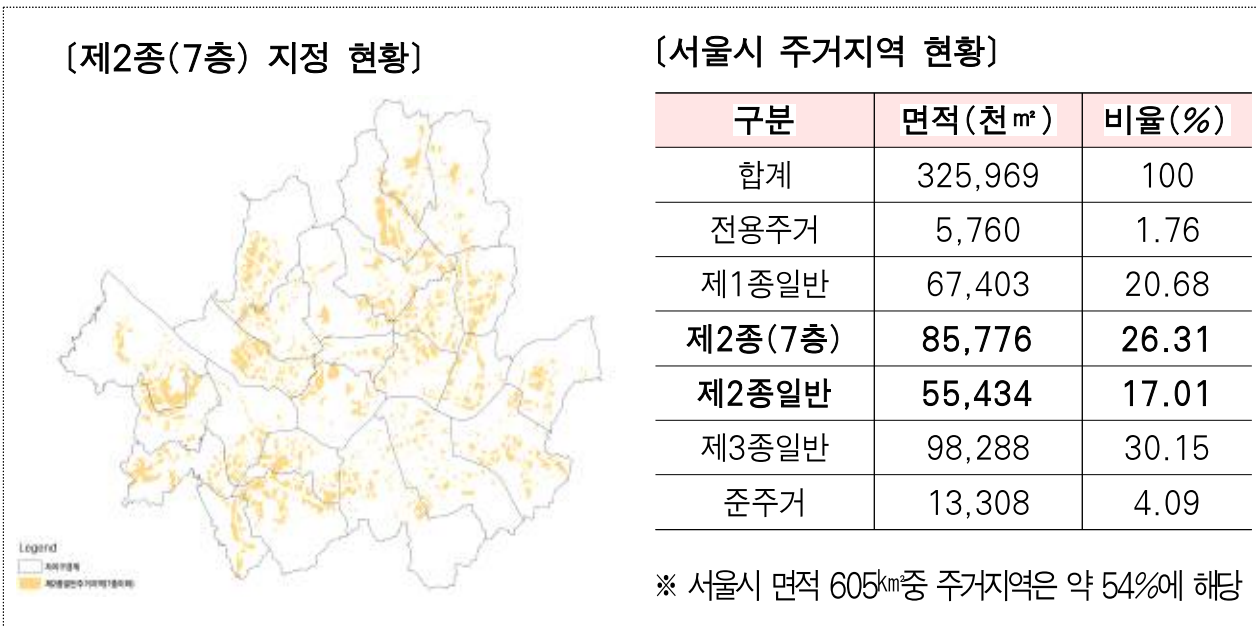
	제2종7층 (일반)	제2종7층 (높이관리필요지역)
정비사업, 소규모주택 정비사업, 지구단위계획 주택건설사업	도시계획 변경 (공공기여없이 제2종 완화) * 최고 25층(2030 서울플랜)	위원회 심의 (공공기여없이 층수 완화) * 평균층수 13층
이 외 아파트 건축	위원회 심의 (공공기여없이 층수 완화) * 평균층수 13층	위원회 심의 (공공기여없이 층수 완화) * 평균층수 13층
기타 건축행위	7층 이하	7층 이하

- 제2종7층 규제 완화 조건의 형평성 측면에서 이 개정조례안은 타당하다고 사료되나, '21년 행정사무감사에서 지적된 바와 같이, 제2종7층의 토지이용 정체성과 규제 완화 대상·범위에 있어 전반적인 재검토가 필요하다고 사료됨.

- 제2종7층은 법령상의 용도지역이 아닌, 서울시 고시로 지정되는

지역으로서 반드시 필요한 경우에 한하여 예외적으로 운영되어야 함에도 제2종보다 비중이 훨씬 큰 실정이고,

- 제2종7층에서 층수 완화를 받아 7층 이상의 건축물이 조성된 경우에도 용도지역을 변경하지 않아³⁾ 7층 이하 지역에서 7층 이상 건물이 조성되어 있는 모순된 상황이 발생하고 있으므로,
- 국토계획법의 용도지역 체계에 수용되지 못한 채 서울시가 과도하게 운영하는 토지이용 왜곡의 시정과, 제도와 현상의 괴리에 따른 모순의 치유를 위해 제2종7층 지역을 축소해가야 할 것으로 판단 됨.



3) 제2종일반주거지역 '7층 이하'를 해제할 경우, 제2종일반주거지역에서 25층까지도 건축이 가능해지므로 집행부는 '7층 이하'를 계속 유지하고 있음

※ 2030 서울플랜 중심지체계 및 용도지역별 높이기준

용도지역	도심·광역 중심	지역·지구 중심	그 외 지역
상업, 준주거	복합: 51층 이상 가능 주거: 35층 이하	복합: 50층 이하 주거: 35층 이하	복합: 40층 이하 주거: 35층 이하
준공업	복합: 50층 이하, 주거: 35층 이하		
일반주거	제3종일반: 주거 35층 이하, 복합 50층 이하 제2종일반: 25층 이하		제3종일반: 35층 이하 제2종일반: 25층 이하

- 관련하여, 이번에 높이관리필요지역을 설정한 것은, 이 외 지역은 제2종7층을 꼭 고수해야 할 당위성·필연성이 부족하다고도 볼 수 있으므로, 높이관리필요지역만 제2종7층을 유지하고 나머지 지역은 제2종으로 변경하거나, 또는, 일반주거지역을 추가 세분화하여⁴⁾ 높이관리필요지역을 국토계획법 용도지역 체계에 수용하는 방안 등이 검토되어야 할 것으로 사료됨.
- 또한, 제2종7층을 유지한다면 높이관리필요지역만 고시토록 이 조례를 개정하여, 궁극적으로 제2종(7층이하) 지역을 축소해 가야 할 것으로 판단됨.
- 집행부에서 일부 사업지에만 용도지역을 변경하고 나머지 지역은 제2종7층을 유지하려는 것은, 제2종은 층수 제한이 없어 제2종7층을 제2종으로 일괄 완화시 이에 따른 도시경관 문제와 난개발 문제, 그리고, 부동산가격 상승 등을 우려하기 때문으로 보여짐.
- 그러나, 이번 행정사무감사에서 언급된 바와 같이, 제2종7층 지역의 필지 규모가 크지 않으므로(붙임4) 규제를 풀더라도 1~2개층 더 올라갈 것으로 예상되고, 시뮬레이션을 통해 난개발 여부가 사전 검증될 수 있으며, 일정 사업에만 용도지역 완화시 오히려 해당 사업구역의 부동산가격이 급등할 수 있으므로, 제2종7층 용도지역 완화에 보다 적극적인 검토가 필요하다고 사료됨.

4) 국토계획법 시행령 제30조제2항 신설에 따라('19.8.), 서울시는 주거지역·상업지역 추가 세분화를 위해 '서울형 용도지역 체계재편 실행계획 수립' 용역을 수행 중임('20.3.~'21.12.)

국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령

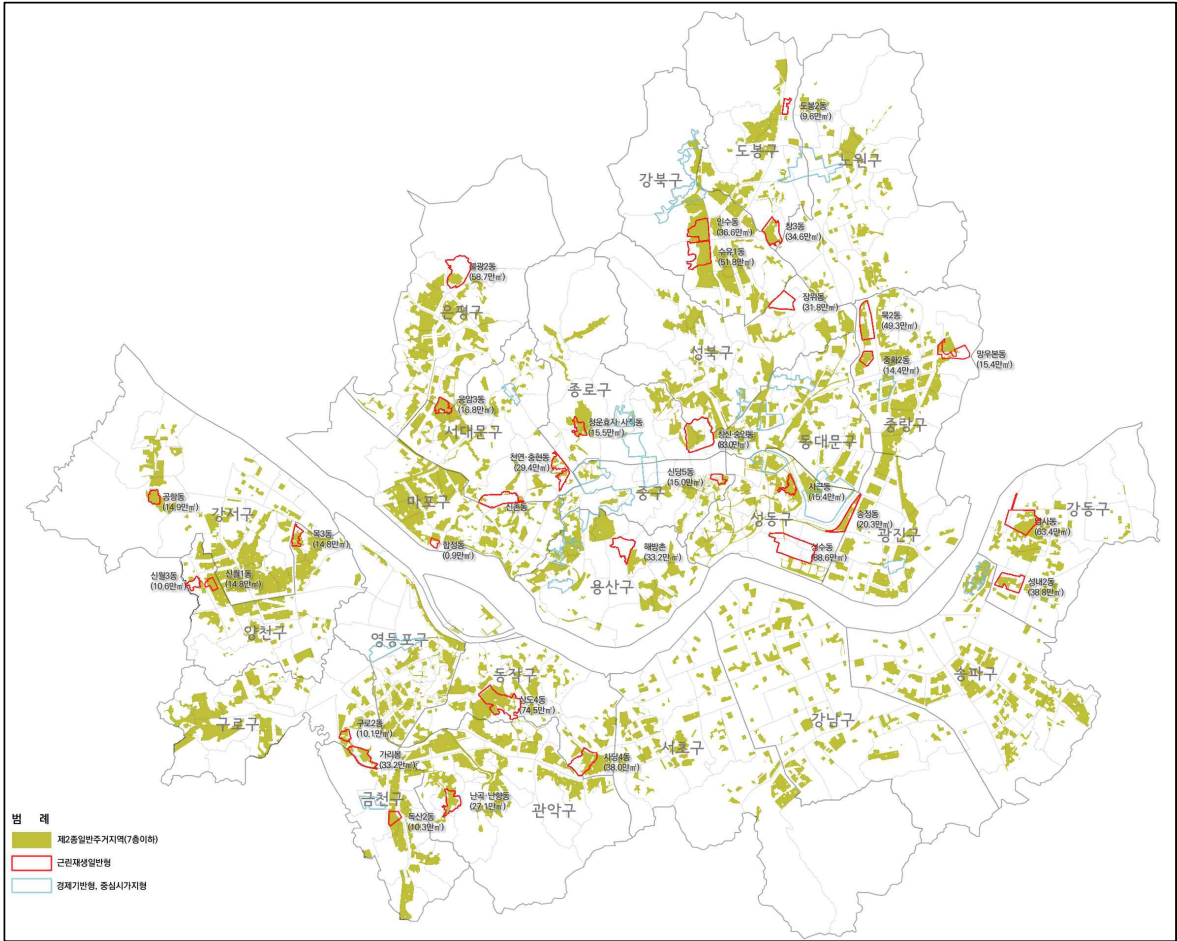
제30조(용도지역의 세분) ② 시·도지사 또는 대도시 시장은 해당 시·도 또는 대도시의 도시·군계획조례로 정하는 바에 따라 도시·군관리계획결정으로 제1항에 따라 세분된 주거지역·상업지역·공업지역·녹지지역을 추가적으로 세분하여 지정할 수 있다.

- 더불어, 도시재생활성화지역과 같이 주거환경 개선이 시급한 지역을 우선 완화하여 그 효과와 부영향을 면밀히 검토 후, 높이관리 필요지역을 제외한 제2종7층의 제2종으로 용도지역 변경을 확대해 가는 방안도 검토될 수 있을 것임.

도시재생활성화지역은(주거지형) 50%가 제2종7층으로(붙임5), 주택공급 확대를 위한 대책·시책이 여러모로 강구되는 상황에서, 제2종으로 완화는 개별 건축행위까지 활성화하여 서민주택 공급에 긍정적 시그널을 줄 것으로 전망됨.

○ 도시재생활성화지역(주거지) 전체 면적의 50%

- 도시재생활성화지역(일반근린형·주거지지원형 10,186,636㎡) 중 제2종7층이 5,080,634㎡ 점유



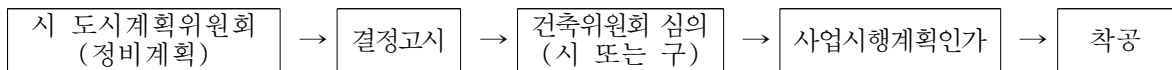
- 한편, 제2종일반주거지역에서 층수 심의는 이 조례에 따라 서울시의 관련 위원회에서 수행하게 되는데(붙임6)5), 기존에는 층수를 완화할 경우 용도지역 상향과 같이 공공기여의 적정성 등을 토대로 심의하게 되므로 서울시의 도시계획 심의 대상으로 규정하였으나, 이번에 조례가 개정되면 공공기여 등의 심의가 불필요하게 되므로 각 사업승인·건축허가와 관련된 시 또는 구 위원회에서 층수를 심의토록 하여 절차를 간소화하되6), 높이관리필요지역만 경관 형성

5) 제2종일반주거지역 층수는, 사안에 따라 서울시의 해당 위원회 또는 자치구의 해당 위원회에서 심의할 수 있었으나, 작년에 이 조례를 개정하여(‘20.10.) 시도시계획위원회나 시도시재정비위원회, 시시장정비사업 심의위원회, 시도시재생위원회 등 각 사업에 해당되는 서울시의 도시계획 관련 위원회에서 제2종일반주거지역 층수를 심의하게 됨

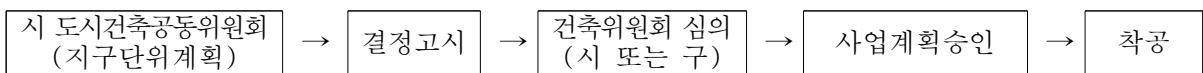
※ 관련 절차

〈용도지역 조정시〉

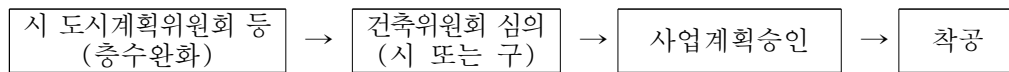
- 정비사업



- 주택건설사업(지구단위계획)



〈평균층수 완화시〉



6) 빈집특례법의 소규모주택정비사업은 용도지역·용도지구 지정하거나(변경 포함) 임대주택 건설로 용적률 상한까지 건축하는 경우 외에는 해당 사업계획을 자치구에서 심의하고, (구)도정법(‘17.2. 전부개정전)의 ‘정비구역이 아닌 구역에서 시행하는 주택재건축사업(예정세대수가 300세대 미만이고 부지면적이 1만제곱미터 미만)도 자치구 건축위원회 심의 대상임

※ 빈집특례법

제27조(통합심의) ① 시장·군수등은 소규모주택정비사업과 관련된 다음 각 호 중 둘 이상의 심의가 필요한 경우에는 이를 통합하여 심의(이하 "통합심의"라 한다)하여야 한다. 다만, 제2호에 따른 도시·군관리계획 중 용도지역·용도지구 지정 또는 변경하거나 제49조제1항에 따라 용적률 상한까지 건축하는 경우에는 특별시장, 광역시장, 특별자치시장 또는 특별자치도지사에게 통합심의를 요청하여야 한다.

1. 「건축법」에 따른 건축심의(제26조 및 제48조제1항에 따른 심의를 포함한다)
2. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 도시·군관리계획 및 개발행위 관련 사항

의 중요성을 고려하여 시 관련 위원회에서 심의를 하는 방안이 검토될 필요가 있고, 이에 따른 후속 입법이 필요할 것으로 보여짐.

“한시규정 유효기간 연장”

- 주택공급 확대를 위해 상업지역의 주거용도비율 및 주거용용적률, 그리고, 준주거지역의 상한용적률을 상향 조정한 3년 한시규정이 (‘19.3.28.공포·시행, ‘22.3.27.만료) 내년 초에 만료됨에 따라 3년 더 연장하려는 사안임.

현 행	개 정 안
부칙(제7093호, 2019. 3. 28.) 제2조(준주거지역의 용적률 변경 및 상업지역내 주거복합건축물의 용도 비율 및 용적률 변경에 관한 규정의 유효기간) 제55조제22항 및 별표 3 (제1호나목을 제외한다)의 개정규정은 이 조례의 시행일부터 3년이 되는 날 까지 건축허가를 신청(건축허가가 의제 되거나 건축허가 또는 사업계획 승인을 신청하는 경우를 말한다)하는 경우까지 적용한다.	부칙(제7093호, 2019. 3. 28.) 제2조(준주거지역의 용적률 변경 및 상업지역내 주거복합건축물의 용도 비율 및 용적률 변경에 관한 규정의 유효기간) ----- ----- 최초 개정 조례(제7093호, 2019. 3, 28.)의 시행일부터 6년이 되는 날 ----- ----- -----.

3. 그 밖에 시장·군수등이 필요하다고 인정하여 통합심의에 부치는 사항

제49조(임대주택 건설에 따른 특례) ① 사업시행자는 빈집정비사업 또는 소규모주택정비사업의 시행으로 다음 각 호의 임대주택을 건설하는 경우 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제78조에 따라 시·도조례로 정한 용적률에도 불구하고 같은 조 및 관계 법령에 따른 용적률의 상한까지 건축할 수 있다. 이 경우 건축물의 전체 연면적 대비 임대주택 연면적의 비율 또는 전체 세대수 대비 임대주택 세대수의 비율이 20퍼센트 이상의 범위에서 시·도조례로 정하는 비율 이상이어야 한다.

1. 공공임대주택
2. 공공지원민간임대주택

○ 한시규정을 살펴보면,

준주거지역 상한 용적률을 400%에서 500%로 상향 조정하되, 용적률 400%를 초과하는 용적률의 50% 이상을 공공임대주택으로 공급토록 하였고(제55조제22항),

상업지역은, 지구중심 이하 20% 이상, 지역중심 이상 30% 이상으로 규정되었던 비주거 의무비율을 일괄 20% 이상으로 하고(별표3제1호가목), 주거용 기본 용적률을 400% 이하에서 600% 이하로 상향조정하되⁷⁾, 주거용 기본 용적률 400%를 초과하는 용적률의 50% 이상은 공공·민간임대주택으로 공급토록 하였음(별표3제2호나목).

▶ 상업·준주거 지역 용적률 완화 등 : 3년 한시 운영 (시행일 '19.3.28.~3년)

용도지역		개정 전	개정 후	비고
상업	비주거 의무비율	지구중심이하 (20%이상) 지역중심이상 (30%이상)	일괄 20%이상	-
	주거용 용적률	400%이하	600%이하 ※ 근린상업, 역사도심 내 일반 상업(500%이하)	증가하는 주거용 용적률의 2분의 1을 공공·민간임대주택 확보
준주거	용적률	400%	500%	증가하는 용적률(100%)의 2분의 1을 공공임대주택 확보

※ 추진현황

- 2019. 3. 28. 「서울특별시 도시계획 조례」 제55조 및 [별표3] 개정·시행
- 2019. 9. 19. 상업·준주거지역 지구단위계획 일괄 재정비(건축물의 용적률 계획 결정 변경)

○ 한시규정에 따른 주택공급 효과, 즉, 3년간 주택공급 증가분은 '19년 개정 당시에는 총 12,177 세대로 추산되었으나, 현재까지 ('21.11.) 1,424세대만(추산물량의 11.6%) 달성된 것으로 파악됨.

7) 역사도심 및 근린상업지역은 500% 이하로 조정

▶ 도시계획 조례 개정 당시('19.3.한시규정) 산정되었던 주택공급 증가분

(단위: 세대)

총 계	상업지역	준주거지역
12,177	7,764	4,413

▶ 주택공급 물량 및 조례 개정에 따른 주택공급 증가분

(단위: 호,세대)

구 분	연 도	허가 건수	주택공급물량	추가 공급물량(증가분)		
				계	분양주택	임대주택
상업지역	2019	2	120	34	17	17
	2020	16	1,896	658	303	355
	2021	3	418	178	66	112
	계	21	2,434	870	386	484
준주거 지역	2019	5	144	113	57	56
	2020	13	732	324	161	163
	2021	5	323	117	59	58
	계	23	1,199	554	277	277

- 한시규정은 국토교통부의 '수도권 주택공급 확대방안'과('18.9.21.) 관련하여 도심형 주택 공급의 일환으로 마련되었는데⁸⁾, 주택공급 확대와 부동산시장 안정화 요구가 계속되고 있는 현재, 한시규정의 연장은 필요하다고 사료됨.
- 다만, 규정 인식에 소요되는 기간과 지구단위계획 재정비 기간을 감안하더라도, 유효기간 만료 5개월을 남겨둔 시점에서 추산물량의 약 12%만 공급된 것은 이 조례 개정에 따른 주택공급 효과가 크지 않음을 보여주는 것으로, 그 원인을 파악하여 필요시 해당규정 개정도 검토되어야 할 것으로 판단됨.

8) 국토교통부의 '수도권 주택공급 확대방안'과('18.9.21.) 관련하여 서울시는 부지 활용(2만5천호), 도심형 주택 공급(3만5천호), 저층주거지 활성화(1만6천호), 정비사업 및 노후 임대단지 활용(4,600호) 등을 통한 주택 8만호 추가공급 계획을 발표('18.12.26.)

- 일례로, ‘21년 행정사무감사에서 서울연구원 보고서를 인용하여 언급된 바와 같이⁹⁾, 온라인 시장 성장과 비대면 소비 확산 등으로 전통적인 상업시설 수요가 급감하는 실정과 동향을 고려하여, 상업지역의 비주거용도 비율을 축소하는 방안과¹⁰⁾ 위원회 심의로 비주거용도 비율 완화가 가능한 사업 대상을¹¹⁾ 확대하는 방안 등이 적극 검토되어야 할 것임.
- 또한, 준주거지역 용적률이 최대 700%까지 가능해짐에 따라¹²⁾ 준주거지역 500% 완화 규정의 특별성이 희석된 한편, 도심공동화 현상에 대응하여 상업지역에 주거시설의 지속적인 공급 확대가 필요함을 고려하면, 한시규정의 유효기간 연장 보다 상시규정

9) 온라인 시장 성장, 인구 고령화로 상업시설 수요가 급감하여 2045년 상업시설 수요가 현재 절반에도 미치지 못할 것으로 전망(서울연구원, 공간 수급현황과 입지행태 변화)

10) 예) 20%(일반)·10%(위원회심의) → 10%(일반)·7%(위원회심의)

11) 도시계획 조례 [별표 3] 상업지역내 주거복합건축물의 용도 비율 및 용적률

1. 상업지역 내에서 주거복합건축물의 주거외 용도 비율

가. 주거용 외의 용도로 사용되는 부분의 면적(부대시설의 면적을 포함한다)은 전체 연면적의 20퍼센트(의무 비율) 이상으로 한다. 이때 주거용 외의 용도 비율(의무 비율)에서 「주택법 시행령」 제4조에 따른 준주택은 제외한다.

나. 가목에도 불구하고 다음의 어느 하나에 해당하는 경우에는 시도시계획위원회·도시재정비위원회 또는 시장정비사업심의위원회 등 해당 위원회의 심의를 거쳐 주거용 외의 용도로 사용되는 부분의 면적(부대시설의 면적을 포함한다)을 전체 연면적의 10퍼센트 이상으로 할 수 있다.

1) 도시정비형 재개발구역 중 도시·주거환경정비기본계획에 따라 시장이 주거기능의 입지가 필요하다고 인정하여 선정한 지역

2) 「도시재정비 촉진을 위한 특별법」에 따른 재정비촉진지구

3) 「전통시장 및 상점가 육성을 위한 특별법」에 따른 시장정비사업 추진계획 승인대상 재래시장

4) 「민간임대주택에 관한 특별법」에 의한 공공지원민간임대주택 공급촉진지구

5) 시장이 임대주택 공급을 위해 필요하다고 인정하여 선정한 지역

12) 역세권 복합개발(고밀주거) 지구단위계획을 통해 역세권(승강장경계 250m 이내) 준주거지역의 경우 상향용적률 1.4배 즉, 700%까지 가능해 짐(완화되는 용적률 50%는 공공기여(공공기여량의 70% 이상은 공공임대주택 공급))

으로 안착시키는 방안의 검토도 가능할 수 있다고 사료됨.

“중 합”

- 종합하면, 제2종7층 규제 완화의 형평성과 주택공급 확대를 위한 한시규정 연장의 필요성에 따라, 이 개정조례안은 타당하다고 사료됨. 다만, 이번에 한시규정의 유효기간을 연장하더라도, 여건 변화와 주택공급의 지속성을 고려하여 비주거용도 비율 축소 및 상시규정화하는 방안이 검토되어 후속 입법이 되어야 할 것으로 사료됨.
- 또한, 제2종7층 관련해서는 공공기여가 불필요해진 상황을 고려하여 층수 심의 위원회에 대한 개정도 검토되어야 할 것으로 사료되고, 서울시의 제2종7층의 과도한 지정·운영에 따른 토지이용 왜곡의 문제를 시정하고, 개별 건축행위 활성화를 통한 서민주택 공급 확대를 위해서는, 높이관리필요지역을 제외한 제2종7층 지역을 제2종으로 완화하는 방안이 적극 검토되어야 할 것으로 판단되며, 제2종7층 고시 대상을 높이관리필요지역으로만 한정토록 이 조례를 개정하는 방안도 추후 검토가 필요하다고 사료됨.

담 당 자	도시계획관리위원회 입법조사관 최 정 희
연 락 처	02-2180-8206
이 메 일	rienrien@seoul.go.kr

<붙임 1> 제2종일반주거지역 건축물 층수 관련규정

국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령

제71조(용도지역안에서의 건축제한) ①법 제76조제1항에 따른 용도지역안에서의 건축물의 용도·종류 및 규모 등의 제한(이하 "건축제한"이라 한다)은 다음 각호와 같다.

4. 제2종일반주거지역안에서 건축할 수 있는 건축물 : 별표 5에 규정된 건축물

[별표 5] 제2종일반주거지역안에서 건축할 수 있는 건축물(제71조제1항제4호관련)

1. 건축할 수 있는 건축물(경관관리 등을 위하여 도시·군계획조례로 건축물의 층수를 제한하는 경우에는 그 층수 이하의 건축물로 한정한다)

가. 「건축법 시행령」 별표 1 제1호의 단독주택

나. 「건축법 시행령」 별표 1 제2호의 공동주택

다. 「건축법 시행령」 별표 1 제3호의 제1종 근린생활시설

라. 「건축법 시행령」 별표 1 제6호의 종교시설

마. 「건축법 시행령」 별표 1 제10호의 교육연구시설 중 유치원·초등학교·중학교 및 고등학교

바. 「건축법 시행령」 별표 1 제11호의 노유자시설

2. 도시·군계획조례가 정하는 바에 따라 건축할 수 있는 건축물(경관관리 등을 위하여 도시·군계획조례로 건축물의 층수를 제한하는 경우에는 그 층수 이하의 건축물로 한정한다)

가. ~ 더. (생략)

서울특별시 도시계획 조례

제28조(제2종일반주거지역안에서 건축할 수 있는 건축물) ① 영 별표 5 제1호 및 제2호에 따라 제2종일반주거지역안에서 건축할 수 있는 건축물의 층수는 다음 각 호와 같다.

1. 5층 이하의 건축물이 밀집한 지역으로서 스카이라인의 급격한 변화로 인한 도시경관의 훼손을 방지하기 위하여 시 도시계획위원회의 심의를 거쳐 시장이 지정·고시한 구역안에서의 건축물의 층수는 7층 이하로 한다. 다만, 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 경우에는 시도시계획위원회, 시공동위원회, 시도시재정비위원회, 시도시재생위원회 또는 시시장정비사업 심의위원회 등 시도시계획 관련 위원회의 심의를 거쳐 그 층수를 완화할 수 있다.

가. 「전통시장 및 상점가 육성을 위한 특별법」 제37조에 따른 시장정비사업 추진계획 승인대상 전통시장 : 15층 이하

나. 균형발전사업지구·산업개발진흥지구 또는 「재난 및 안전관리기본법」 제27조에 따른 특정관리대상시설중 「건축법 시행령」 별표 1 제2호가목에 따른 아파트(이하 "특정관리대상 아파트"라 한다) : 10층 이하

다. 「건축법 시행령」 별표 1 제2호가목에 따른 아파트를 건축하는 경우 : 평균층수 7층 이하. 다만, 사업계획부지의 일부를 공공시설부지로 기부채납하는 경우 평균층수 13층 이하

2. 제1호 이외의 지역에서 「건축법 시행령」 별표 1 제2호가목에 따른 아파트를 건축하는 경우 경관관리 또는 주거환경 보호를 위해 시도시계획위원회, 시공동위원회, 시도시재정비위원회, 시도시재생위원회 또는 시시장정비사업 심의위원회 등 시도시계획 관련 위원회 심의를 거쳐 층수를 따로 정할 수 있다.

<붙임 2> 제2종일반주거지역 현황 (자료: 도시계획과)



〈제2종일반주거지역 (7층이하) 현황도〉

용도지역		면 적(m ²)	비 율	세 분	면 적(m ²)	비 율	
주거지역	전용주거지역	5,759,953	0.95%	제1종전용	5,007,957	0.83%	
				제2종전용	751,996	0.12%	
	일반주거지역	306,905,216	50.68%	제1종일반	67,426,883	11.13%	
				제2종일반(7층)	85,787,717	14.17%	
				제2종일반	55,413,081	9.15%	
제3종일반	98,277,535	16.23%					
준주거지역	13,319,265	2.20%	준주거지역	13,319,265	2.20%		
상업지역	상업지역	25,574,652	4.22%	중심	358,676	0.06%	
				일반	22,851,116	3.77%	
				근린	825,752	0.14%	
				유통	1,539,108	0.25%	
공업지역		19,977,061	3.30%	준공업지역	19,977,061	3.30%	
녹지지역	녹지지역	234,062,142	38.65%	보전녹지지역	72,603	0.01%	
				생산녹지지역	1,057,622	0.17%	
				자연녹지지역	232,931,917	38.47%	
		605,598,289	100%			605,598,289	100%

<붙임 3> 지구단위계획 수립기준 개정 관련 (자료: 도시관리과)

□ (공동주택 건립형) 용도지역 변경이 없는 경우

구분	기준용적률	허용용적률	상한용적률	비고
제1종일반주거지역	150%	150%	200%	
제2종(7층 이하) 일반주거지역	170%	190%	250%	
제2종일반주거지역	190%	200%	250%	
제3종일반주거지역	210%	230%	250%	

□ (공동주택 건립형) 용도지역 변경이 있는 경우

구분	기준용적률	허용용적률	상한용적률	비고
제1종일반주거지역 → 용도지역 상향 시	150%	170%	200%	
제2종(7층 이하) 일반주거지역 → 제2종 및 제3종일반주거지역	170% →190%	190% →200%	250%	
제2종일반주거지역 → 제3종일반주거지역	190%	200%	250%	

□ (공동주택 건립형) 공공기여 기준

변경 기준	일반주거지역			준주거지역
	제2종(7층) 일반주거지역	제2종 일반주거지역	제3종 일반주거지역	
제1종 일반주거지역	10%이상	15%이상	20%이상	30%이상
제2종 일반주거지역 (7층 이하)	-	10%이상 →“삭제”	15%이상 →10%이상	25%이상 →20%이상
제2종 일반주거지역	-	-	10%이상	20%이상
제3종 일반주거지역	-	-	-	15%이상

<붙임 4> 제2종일반주거지역(7층이하) 필지면적 현황 (자료: 도시계획과)

면적(m ²)	필지수
0~50	64,267
50~100	50,773
100~150	85,451
150~200	63,319
200~300	45,119
300~400	15,209
400~500	5,715
500~1,000	9,741
1,000~1,500	2,863
1,500~2,000	1,457
2,000~3,000	1,603
3,000~5,000	1,308
5,000~10,000	814
10,000~20,000	615
20,000~50,000	129
50,000~100,000	15
100,000 이상	3
합계	348,401

<붙임 5> 도시재생활성화지역 제2종일반주거지역(7층이하) 현황 (자료: 도시계획과)

연번	유형	구분	지역	위치	전체면적 (㎡)	제2종7층이하 면적 (㎡)
1	일반그린형	선 도 사 업	창신송인	종로구 창신1,2,3동, 송인1동	830,130	323,000
2	일반그린형		해방촌	용산구 용산2가동 일대	332,472	28,781
3	일반그린형		가리봉	구로구 가리봉동 125-8 일대	332,929	177,955
4	일반그린형		목3동	양천구 목3동 610 일대	148,000	0
5	일반그린형	1 단 계	성수	성동구 성수1가 1·2동 일원	886,560	59,467
6	일반그린형		장위	성북구 장위동 232-17 일대	318,415	295,680
7	일반그린형		신촌	서대문구 신촌동 일대	432,628	68,744
8	일반그린형		상도4동	동작구 상도4동 일원	726,512	159,940
9	일반그린형		암사	강동구 암사1·2동 일대	634,885	352,620
10	일반그린형	2 단 계	창3동	도봉구 창3동 543번지 일대	346,000	279,420
11	일반그린형		목2동	종랑구 목2동 246번지 일원	493,219	205
12	주거지지원형		수유1	강북구 수유동 486번지 일원	518,718	508,193
13	주거지지원형		불광2	은평구 불광2동 480번지 일대	586,400	378,542
14	일반그린형		천연충현동	서대문구 천연동, 충현동 일대	291,780	142,097
15	주거지지원형		난곡난향동	관악구 난곡동, 난향동 일대	270,795	259,441
16	일반그린형	3 단 계	송정	성동구 송정동 12가길 11일대	295,000	195,412
17	일반그린형		인수	강북구 인수봉로 56길 23일대	366,551	355,992
18	주거지지원형		도봉2동	도봉구 도봉2동 625번지 일대	96,615	0
19	일반그린형		사당4동	동작구 사당4동 300-번지 일대	380,000	212,492
20	일반그린형		성내2동	강동구 성내2동 508번지 일원	388,500	160,519
21	주거지지원형	4 단 계	신월3동	양천구 신월3동 176번지 일대	106,023	82,210
22	일반그린형		중화2동	종랑구 중화2동 329-38번지 일대	144,426	97,073
23	일반그린형		응암3동	은평구 응암3동 754번지 일대	168,362	168,362
24	주거지지원형		사근	성동구 사근동 212-1번지 일대	154,000	144,697
25	주거지지원형		구로2동	구로구 구로2동 713번지 일대	101,828	66,069
26	일반그린형		공항동	강서구 공항동 60-28번지 일대	149,976	146,421
27	주거지지원형	5 단 계	합정동	마포구 합정동 369번지 일대	93,000	57,580
28	일반그린형		독산2동	금천구 독산2동 1035번지 일대	143,600	105,840
29	일반그린형		신당5동	중구 신당5동 144-11번지 일대	147,240	45,122.1
30	일반그린형		신월1동	양천구 신월1동 799번지 일대	148,072	140,107
31	주거지지원형		망우본동	종랑구 망우동 182-34일대	154,000	68,653
				계	10,186,636	5,080,634

<붙임 6> 제2종일반주거지역(7층이하) 위원회 심의 현황 (자료: 도시계획과)

연도	자치구	사업명	면적 (㎡)	평균 층수	최고 층수	심의위원회	
						서울시	자치구
2016	강서구	등촌1 주택재건축	30,772	12	15	市도계위 (정비사업)	區건축위
2016	구로구	고척동 산업인아파트 주택재건축	17,052	10	13		區건축위 (예정)
2017	양천구	목재1 재건축	24,520	13	14		區건축위
2017	강북구	미아동3-111일대 재건축	10,160	10	11		區건축위
2019	관악구	뉴서울아파트, 개나리·열망연립 재건축	14,656	13 (12)*	18 (13)*		區건축위 (예정)
2019	구로구	오류동 현대연립 재건축	20,223	13	15		區건축위
2019	금천구	시흥동 현대아파트 재건축	10,558	11	13		區건축위
2020	성동구	응봉1 단독주택재건축	89,642	12	15		市건축위
2020	동작구	사당5 단독주택재건축	20,265	10	12		市건축위 (예정) (특별건축 구역)
2018	강북구	강북종합시장 시장정비사업	5,100	10	15		市시장 정비위 (시장정비 사업)

* () : 제2종(7층)일반주거지역 획지에 대한 높이계획

<붙임 7> 소규모 주택재건축사업 관련규정

※ (구)도시 및 주거환경정비법에 따라, 예정세대수가 300세대 미만이고 부지면적이 1만제곱미터 미만인 경우, 정비구역이 아닌 구역에서 시행되는 주택재건축사업으로서 자치구 건축위원회 심의 대상임

(구)도시 및 주거환경정비법

제28조(사업시행인가)

②시장·군수는 제4조제1항의 규정에 의한 정비구역이 아닌 구역에서 시행하는 주택재건축사업의 사업시행인가를 하고자 하는 경우에는 건축물의 높이·층수·용적률 등 대통령령이 정하는 사항에 대하여 「건축법」 제4조에 따라 특별자치시·특별자치도·시·군·구(자치구를 말한다)에 설치하는 건축위원회(이하 "건축위원회"라 한다)의 심의를 거쳐야 한다.

(구)도시 및 주거환경정비법 시행령

[별표1] 정비계획 수립대상구역 (제10조제1항관련)

3. 기존의 공동주택을 재건축하기 위한 주택재건축사업 정비계획은 제1호, 제2호 및 제4호에 해당하지 아니하는 지역으로서 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 지역에 대하여 수립한다.

- 가. 건축물의 일부가 멸실되어 붕괴나 그 밖의 안전사고의 우려가 있는 지역
- 나. 재해 등이 발생할 경우 위해의 우려가 있어 신속히 정비사업을 추진할 필요가 있는 지역
- 다. 노후·불량건축물로서 기존 세대수 또는 재건축사업 후의 예정세대수가 300세대 이상이거나 그 부지면적이 1만제곱미터 이상인 지역
- 라. 3 이상의 「건축법 시행령」 별표 1 제2호가목에 따른 아파트 또는 같은 호 나목에 따른 연립주택이 밀집되어 있는 지역으로서 제20조에 따른 안전진단 실시 결과 전체 주택의 3분의 2 이상이 재건축이 필요하다는 판정을 받은 지역으로서 시·도 조례로 정하는 면적 이상인 지역