

문서번호	도시계획과-14307
결재일자	2012. 10. 5.
공개여부	대시민공개
방침번호	행정2부시장 방침 제321호

함께 만드는 서울, 함께 누리는 서울

『관광숙박시설 확충을 위한 특별법』 시행 관련
관광숙박시설 용적률에 관한 특례 운영기준

2012. 10.

서울특별시
【도시계획국】

『관광숙박시설 확충을 위한 특별법』 시행 관련 관광숙박시설 용적률에 관한 특례 운영기준

I 개 요

□ 검토배경

- '12.7.27 「관광숙박시설 확충을 위한 특별법」이 시행됨에 따라, 용적률 특례 규정에 대한 문제점을 최소화하고, 합리적인 도시관리 및 양질의 관광숙박시설 공급지원을 위하여 지역 특성을 고려한 용적률·높이관리 운영기준을 마련하고자 함

□ 관광숙박시설 특별법 상 건축기준 완화규정

- 각종 개발계획에서 결정된 건축물 총수, 높이는 도시계획위원회 심의를 거쳐 완화
- 국토계획법 시행령 제85조 제1항 각 호의 범위에서 완화(제2종 및 3종은 각각 50%, 100%를 더한 범위에서 도시계획위원회 심의를 통해 추가 완화)

구 분		용 적 률				비 고	
		국토법 제78조	국토법시행령 제85조	서울시 조례 제55조	관광특별법 시행령		
용도 지역	주거지역	제1종 일반	500	100 ~ 200	150	200	위원회
		제2종 일반		150 ~ 250	200	300(+50)	
		제3종 일반		200 ~ 300	250	400(+100)	
		준주거		200 ~ 500	400	500	
	상업지역	중심	1,500	400 ~ 1,500	1,000(800)	1,500	
		일반		300 ~ 1,300	800(600)	1,300	
		근린		200 ~ 900	600(500)	900	
		유통		200 ~ 1,100	600(500)	1,100	
	공업지역	준공업	400	200 ~ 400	400	400	
	녹지지역	보전	100	50 ~ 80	50	80	
생산		50 ~ 100		50	100		
자연		50 ~ 100		50	100		

〈 관광숙박시설 특별법령 용적률 운영 체계 〉

□ 현행 용적률 완화 운용기준

【 일반지역, 지구단위계획구역 】

○ 준주거, 상업지역에서 위원회 심의를 거쳐 조례상 용적률의 1.2배 범위내 완화

종 전	변 경	일반건축물 허용용적률	관광숙박시설 적용 허용용적률	관광숙박시설 적용 상한용적률
3종일반	일반상업	610%이하	720%이하	960%이하
	준주거	350%이하	400%이하	480%이하
일반주거	일반상업	630%이하	740%이하	법적용적률의 2배이하 ★
	준주거	360%이하	420%이하	
준주거	일반상업	660%이하	770%이하	법적용적률의 2배이하 ★
	준주거	400%이하	480%이하	
일반상업	일반상업	800(600)%이하	960(720)%이하	법적용적률의 2배이하
중심상업	중심상업	1,000(800)%이하	1,200(960)%이하	법적용적률의 2배이하
준공업	일반상업	660%이하	770%이하	960%이하

【 도시환경정비구역 】

○ 도심부 상업지역 : 허용용적률 인센티브 부여 (조례 미적용)

상한용적률	1,200
허용용적률	800
기준용적률	600

- 공공시설 부지제공 및 공개공지 추가 설치시 1,200% 범위 내에서 인센티브 부여
- 200% 범위 안에서 공공기여에 따라 인센티브 부여
- 관광숙박시설 복합비율(20~80%)에 따라 50~200%까지 차등부여
- 4대문안 도시환경정비구역 용적률 800%이하

○ 도심외 상업지역 : 용도지역 용적률의 1.2배 범위안에서 완화

< 마포지역 >

상한용적률	1,000
호텔 도입시	960
허용용적률	800
기준용적률	700

< 청량리지역 >

상한용적률	1,000
호텔 도입시	960
기준용적률	800

< 용산·영등포·신촌 등 >

상한용적률	1,600
호텔 도입시	960
허용용적률	800
기준용적률	300~600

- 마포지역은 2020 기본계획 수립시 공공기여 확대를 위해 허용용적률 도입 (자치구 요청)
- 청량리지역은 도심재개발 사업의 용적률 체계 유지 (허용용적률 개념 없음)
- 지구단위계획구역에 수립된 용산영등포신촌 지역 등은 지구단위계획 용적률 기준 적용

※ 사업별 용적률 적용체계

구 분	[도심부 상업지역]			[도심부 외 상업지역]		
	일반지역	지구단위계획구역	도시환경정비구역	일반지역	지구단위계획구역	도시환경정비구역
기준 용적률	600%이하	300~600%이하	600%이하	800%이하	300~600%이하	800%이하 (마포지역 700%)
허용 용적률		600%이하	800%이하		800%이하	(마포지역 800%)
숙박용도 도입시	720%이하	720%이하	800%이하 (허용용적률에 포함)	960%이하	960%이하	960%이하
상한 용적률	1,200%이하	1,200%이하	1,200%이하	1,600%이하	1,600%이하	1,000%이하

□ 건축기준 완화 기본원칙

【 높이기준 관련 】

○ 도시경관 유지, 주거환경 보호 등을 위해 관계법령의 높이제한 규정 준수

- 국토계획법 : 자연녹지·제1종일반주거(4층이하), 제2종일반주거(7층이하)
자연경관지구, 역사문화미관지구, 조망가로미관지구, 최고고도지구 등
- 건축법 : 도로·일조권 사선제한, 가로구역별 높이기준
- 관광진흥법 : 일반주거지역 내 채광높이 한계선

○ 지역특성을 고려한 특정지역의 높이기준 체계 준수

- 도심부는 역사성을 보존하고, 내사산으로 둘러싸인 지형특성을 고려한 점진적인 스카이라인의 변화를 도모하기 위하여 도심부발전계획 및 도시환경정비기본계획에서 제시된 높이기준 준수 (30~110m)
- 지구단위계획으로 결정한 높이계획 준수

【 용적률 적용 관련 】

○ 주거지역 내 밀도증가로 인한 주거환경 저해 최소화 및 주변지역 토지 이용 부조화에 따른 도시경관 훼손 방지를 위해 관계법령 및 특정지역 높이기준 범위 내에서 지역별·사업별 특성을 고려 용적률 적용

- 일반주거지역은 위락시설 용도배제, 입지조건 충족시 용적률 완화 적용
- 특별법령 용적률과 조례상 용적률 차이에 대하여 입지여건, 건축계획, 교통처리 기준 충족 여부에 따라 용적률 차등 부여 (정량적 기준)
- 주변지역과의 조화로운 높이계획 유도, 도로 등 기반시설의 과부하 방지, 공개공지 실효성 등에 대하여는 위원회 심의시 적정성 판단 (정성적 기준)

□ 용적률 세부 운용기준

① 일반지역

- 관광숙박시설 건축시 운용기준(정량적/정성적 기준) 충족 여부에 따라 인센티브 용적률 차등 적용

※ 관광숙박시설 인센티브 용적률 = 특별법령 용적률 - 조례상 용적률

용적률	용도 지역	주거지역				상업지역				준공업	자연녹지
		1종일반	2종일반	3종일반	준주거	중심	일반	근린	유통		
특별법령(A)		200	250(300)	300(400)	500	1,500	1,300	900	1,100	400	100
조례용적률(B)		150	200	250	400	1,000	800(600)	600	600	400	50
인센티브(A-B)		50	50(100)	50(150)	100	500	500(700)	300	500	-	50

- 일반주거지역 용적률 완화 대상지 입지조건

- 도로 접도조건 : 보조간선도로 이상 연결
- 부대시설로 위락시설 용도도입 불허

☞기 상업화된 가로변지역을 중심으로 용적률을 완화함으로써 주거환경 악영향 최소화 도모

※ 2종(300%), 3종(400%) 추가 용적률 완화 대상지 입지요건

- 도로 접도조건 : 주간선도로 이상 연결
- 건축물 연면적 : 5천㎡ 이상

⇒ 입지조건 충족 대상지에 한하여 인센티브 용적률 부여 검토

- 인센티브 용적률 부여기준 (정량적 기준)

항 목	처리기준 및 계수			비 고	
	0.9	0.95	1.0		
입지 여건	상대정화구역	○	-	×	
	대지면적	500㎡ 미만	500~1,000㎡ 이하	1,000㎡ 이상	
건축 계획	공개공지 면적 ¹⁾	법정면적의 10%미만 추가 확보	법정면적의 10~20% 추가 확보	법정면적의 20% 이상 추가 확보	실효성에 대하여 위원회에서 판단
	객실 비율 ²⁾	70%미만	70~80%	80%이상	
교통 처리	부지내 버스 주차 공간 확보	×	-	○	
	이면부 진출입 또는 완화차로 조성 여부	×	-	○	

- 1) 공개공지 의무 확보가 아닌 건축물(연면적 5천㎡ 미만)은 0.85 적용. 단, 확보시 최소 법정비율(5%)을 기준으로 상기항목 적용
- 2) 객실 비율 : 전체 연면적에 대한 객실 사용 바닥면적의 합계(호텔 운영을 위한 주차장, 기계실/전기실 등 지원시설 및 복도, 화장실 등 공용면적은 객실 연면적에 포함)

○ (도시계획·건축)위원회 심의시 고려사항 (정성적 기준)

항 목	주요 내용	비 고
① 건축계획 적정성	<ul style="list-style-type: none"> 주변지역과의 건축물 규모 및 높이의 조화 여부 일조량, 경관차폐 등 저층 주거지와 부조화 여부 건축물 형태 및 외부의 시각적 경관상의 적정성 지속가능 건축구조, 친환경에너지 계획, 옥상녹화 적정성 등 	
② 기반시설 적정성	<ul style="list-style-type: none"> 전면도로 등 주변 교통흐름 영향 최소화 공개공지 위치 및 기능 등 설치계획의 적정성 및 실효성 지하철, 버스정류장 등 대중교통의 접근성 저지대의 수해방지 등을 위한 저류조 설치 포함 등 	
③ 용도도입 적정성	<ul style="list-style-type: none"> 건물 1층부 가로활성화 가능 용도 배치 여부 객실 규모에 적절한 편의·부대시설 설치 여부 향후 관광숙박시설 운영계획의 적정성 등 	

※ 건축위원회 심의기준에 대하여는 별도 체크리스트 마련후 시달 예정임(주택정책실)

○ 복합건축물(관광숙박시설 포함) 건축시

- 관광숙박시설 연면적 비율에 대해서만 완화 적용

< 용적률 산정예시 >

용도 지역	특별법령 용적률 (A)	조례 용적률 (B)	인센티브 용적률 (C=A-B)	관광 숙박시설 비율 (D)	인센티브 확보 용적률 (E=(C×계수)×D)	계수 적용						건축 가능 용적률 (F=B+E)	
						계수	입지여건		건축계획		교통처리		
							상대 정화 구역	대지면적	공개 공지	객실 비율	버스 주차 공간		이면 도로 진출입
일반 상업	1,300	800	500	60%	243	0.81	○ 0.9	600㎡ 0.95	5.6% 0.95	83.3% 1	○ 1	○ 1	1,043

○ 2 이상의 용도지역이 걸치는 경우

- 특별법령에서 제시한 용적률 범위 내에서 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제84조 적용

※ 최소 면적기준(330㎡, 노선상업 660㎡) 이하인 경우 면적 가중평균값 적용

< 용적률 산정예시 >

- ◆ 대지면적 : 1,000㎡ (일반상업 600㎡, 3종일반 400㎡)
- ◆ 인센티브 용적률 (특별법령 용적률 - 조례 용적률) = 320%
 - 특별법령 용적률 = $\{(600 \times 1,300) + (400 \times 300)\} / 1,000 = 900\%$
 - 조례 용적률 = $\{(600 \times 800) + (400 \times 250)\} / 1,000 = 580\%$
- ※ 정량적 기준에 따라 인센티브 용적률 차등 부여

2 지구단위계획구역

○ 용적률 산정방법 : 일반지역과의 용적률 특례 정합성 유지

- 상한용적률 = {허용용적률 + (허용용적률 × 1.3α)} + 관광숙박시설 인센티브 용적률

※ 관광숙박시설 인센티브 용적률 = 특별법령 용적률 - 허용용적률

○ 용적률 운용체계 (예시)

종 전	변 경	특별법령 용적률 (A)	허용용적률 (B)	관광숙박시설 인센티브 용적률 (C=A-B)	상한용적률	
					일반건축물	관광숙박시설
1종 일반	1종일반	200% 이하	150% 이하	50% 이하	법적용적률의 2배 이하	법적용적률의 2배 이하
	2종일반	250(300)% 이하	180% 이하	70[120]% 이하	200% 이하	300% 이하
	3종일반	300(400)% 이하	210% 이하	90[190]% 이하	250% 이하	400% 이하
	준주거	500% 이하	310% 이하	190% 이하	400% 이하	500% 이하
	일반상업	1,300% 이하	580% 이하	720% 이하	800% 이하	1,300% 이하
2종 일반	2종일반	250(300)% 이하	200% 이하	50[100]% 이하	법적용적률의 2배 이하	법적용적률의 2배 이하
	3종일반	300(400)% 이하	230% 이하	70[170]% 이하	250% 이하	400% 이하
	준주거	500% 이하	330% 이하	170% 이하	400% 이하	500% 이하
	일반상업	1,300% 이하	600% 이하	700% 이하	800% 이하	1,300% 이하
3종 일반	3종일반	300(400)% 이하	250% 이하	50[150]% 이하	법적용적률의 2배 이하	법적용적률의 2배 이하
	준주거	500% 이하	350% 이하	150% 이하	400% 이하	500% 이하
	일반상업	1,300% 이하	610% 이하	690% 이하	800% 이하	1,300% 이하
일반주거	준주거	500% 이하	360% 이하	140% 이하	법적용적률의 2배 이하 ★	법적용적률의 2배 이하 ★
	일반상업	1,300% 이하	630% 이하	670% 이하	법적용적률의 2배 이하 ★	법적용적률의 2배 이하 ★
준주거	준주거	500% 이하	400% 이하	100% 이하	법적용적률의 2배 이하	법적용적률의 2배 이하
	일반상업	1,300% 이하	660% 이하	640% 이하	법적용적률의 2배 이하 ★	법적용적률의 2배 이하 ★
일반상업	준주거	500% 이하	400% 이하	100% 이하	800% 이하	800% 이하
	일반상업	1,300% 이하	800(600)% 이하	500(700)% 이하	법적용적률의 2배 이하	1,600(1,300%)이하
	중심상업	1,500% 이하	930(730)% 이하	570(770)% 이하	1,000% 이하	1,500% 이하
유통상업	유통상업	1,100% 이하	600(500)% 이하	500(600)% 이하	법적용적률의 2배 이하	1,200(1,100%) 이하
근린상업	근린상업	900% 이하	600(500)% 이하	300(400)% 이하	법적용적률의 2배 이하	1,200(1,000%) 이하
중심상업	중심상업	1,500% 이하	1,000(800)% 이하	500(700)% 이하	법적용적률의 2배 이하	2,000(1,600%) 이하
준공업	준주거	500% 이하	400% 이하	100% 이하	법적용적률의 2배 이하	법적용적률의 2배 이하
	일반상업	1,300% 이하	660% 이하	640% 이하	800% 이하	1,300% 이하

※ () 안은 4대문 안의 경우 적용

★ 2000.7.1. 이후 용적률이 높은 용도지역으로 변경되고, 용적률 완화를 받은 경우에는 변경된 용도지역의 용적률 범위 내에서 상한용적률을 적용

종 전	변 경	상한용적률			
		일반건축물		관광숙박시설	
		2000. 7. 1 이전	2000. 7. 1 이후	2000. 7. 1 이전	2000. 7. 1 이후
일반주거	준주거	800% 이하	400% 이하	800% 이하	500% 이하
	일반상업	1,600(1,200)% 이하	800(600)% 이하	1,600(1,300)% 이하	1,300% 이하
준주거	일반상업	1,600(1,200)% 이하	800(600)% 이하	1,600(1,300)% 이하	1,300% 이하

③ 도시환경정비구역

○ 도심부 상업지역

- 도심 역사환경 보전정책 및 과도한 밀도 증가 등을 고려하여 현행 도시환경정비 기본계획 상 용적률 체계 유지
 - 기준 600%, 허용 800%(호텔도입 인센티브 포함), 상한 1,200%

○ 도심부 외 상업지역

- 마포·청량리 지역
 - 마포지역 : 기준 700%, 허용 800%, 숙박허용 960%, 상한 1,300%
 - 청량리 : 기준 800%, 숙박허용 960%, 상한 1,300%
 - ※ 도시환경정비기본계획 변경절차 선행 필요
- 용산, 영등포, 신촌 등 : 지구단위계획 용적률 인센티브 기준 적용

□ 용적률 특례 적용 운용절차

○ 일반지역 : 자치구 사업계획 (변경)승인 및 건축위원회 심의·허가절차 이행

- 2층(300%), 3층(400%) 용적률 완화는 시도시계획위원회 심의절차 이행
- 건축위원회 심의 대상이 아닌 관광숙박시설에 대해서는 특별한 사유가 없는 한, 건축위원회 또는 도시계획위원회 자문을 통해 용적률 완화 적정여부 판단

○ 지구단위계획구역 및 도시환경정비구역

- 개별 사업단위로 지구단위/정비계획 수립(변경) 절차 이행

Ⅲ 행정 사항

□ 시행일

- 「관광숙박시설 확충을 위한 특별법」 시행(2012.7.28) 이후, 관광숙박업 사업계획 (변경)승인 신청 사업부터 적용. 끝.