

함께 만드는 서울, 함께 누리는 서울

「관광숙박시설 확충을 위한 특별법」 시행 관련
관광숙박시설 용적률 특례 운용기준 Q&A

2012. 10.

도시계획국

목 차

I . 관광숙박시설 특별법령 관련

- Q1. 관광숙박시설 건축가능 용도지역은 ?
- Q2. 특별법령 용적률 적용 범위는 ?
- Q3. 서울시 도시계획위원회 심의 대상은 ?
- Q4. 각종 개발계획의 층수, 높이 완화 대상지는 ?

II . 용적률·높이 운영기준 관련

- Q5. 각종 개발계획에서 결정된 건축물 높이/층수는 위원회 심의를 통하여 완화가 가능한지 ?
- Q6. 일반지역의 용적률 특례 적용 방법은 ?
- Q7. 일반주거지역도 용적률 완화를 받을 수 있는지 ?
- Q8. 위락시설의 용도 범위는 ?
- Q9. 2종과 3종일반주거지역은 용적률이 2가지로 운영되는데 그 차이가 무엇인지 ?
- Q10. 보조간선도로와 주간선도로로 설정한 사유 및 구분 방법은 ?
- Q11. 건축물 연면적을 5천㎡로 규정한 사유는 ?
- Q12. 특별법령 용적률 적용방법은 ?

Q13. 정량적 기준 선정원칙은 ?

Q14. 정량적 기준 항목별 적용방법은 ?

Q15. 산정된 계수 적용방법은 ?

Q16. 정성적 기준 적용방법은 ?

Q17. 지구단위계획구역 용적률 적용 체계는 ?

Q18. 도심부 도시환경정비구역의 현행 기본계획 상 용적률 체계 유지는 특별법령 제정 취지와 맞지 않는데 변경이 필요한 것이 아닌지 ?

Q19. 도심부 외 도시환경정비구역의 용적률 적용 체계는 ?

Ⅲ. 행정사항 관련

Q20. 관광숙박시설 용적률에 관한 특례 운영기준 위상은 ?

Q21. 서울시 도시계획위원회 심의 상정 절차는 ?

Q22. 건축위원회 심의 대상이 아닌 관광숙박시설에 대한 용적률 완화 적용 방법은 ?

Q23. 도시계획 조례 제55조 17항의 용적률 완화(1.2배)와 특별법령 용적률 특례 차이점은 ?

「관광숙박시설 확충을 위한 특별법」 시행 관련 관광숙박시설 용적률 특례 운용기준 Q&A

I. 관광숙박시설 특별법령 관련

Q1. 관광숙박시설 건축가능 용도지역은 ?

- 관광숙박시설은 「관광진흥법」 제16조 제5항 및 동법 시행령 제14조(관광숙박 시설 건축지역)에 의거 **일반주거지역, 준주거지역, 상업지역, 준공업지역, 자연 녹지지역에서 건축할 수 있음**

Q2. 특별법령 용적률 적용 범위는 ?

- 「관광숙박시설 확충을 위한 특별법 시행령」 제12조(용적률에 관한 특례) 제1항에 의거 **국토계획법 시행령 제85조 제1항의 범위까지 완화 가능**

Q3. 서울시 도시계획위원회 심의 대상은 ?

- **각종 개발계획에서 결정된 건축물 층수, 높이 완화가 필요한 경우**
- **제2종일반 및 제3종일반주거지역에서 국토계획법 시행령 제85조 제1항 범위에 각각 50%, 100% 더한 범위에서 추가완화가 필요한 경우**

Q4. 각종 개발계획의 층수, 높이 완화 대상지는 ?

- 각종 개발계획의 층수, 높이는 관계법령에서 규정한 층수, 높이가 아니라 특정지역의 높이기준을 시장이 정한 지역으로,
 - 국토계획법에 의한 **지구단위계획에서 정한 높이계획**
 - 도정법에 의한 **도시환경정비사업은 도시환경정비기본계획에서 정한 높이계획**
 - 건축법에 의한 **가로구역별 높이기준**
 - **도심부발전계획 상 도심부 높이계획** 등을 말함

II. 용적률·높이 운영기준 관련

Q5. 각종 개발계획에서 결정된 건축물 높이/층수는 위원회 심의를 통하여 완화가 가능한지 ?

- 용적률 특례에 따른 도시경관 및 주거환경 저해 등 문제점 최소화를 위하여 **관계법령 및 특정지역의 현행 높이기준 범위 내에서** 지역별·사업별 특성을 고려하여 용적률을 적용할 예정임

Q6. 일반지역의 용적률 특례 적용 방법은 ?

- 지구단위계획구역과 도시환경정비구역이 아닌 일반지역의 용적률 특례 적용은 **특별법령의 용적률과 도시계획조례 상 용적률 차이**에 대하여 **정량적/정성적 기준 충족 여부에 따라 인센티브로 차등 운용**할 예정임

Q7. 일반주거지역도 용적률 완화를 받을 수 있는지 ?

- 일반주거지역은 주거·교육환경 저해 방지 및 과도한 밀도증가로 인한 주변지역 토지이용 부조화 방지를 위하여 **위락시설 용도 배제 및 입지조건을 충족하는 경우에 한하여 정량적/정성적 기준에 의한 인센티브 용적률을 부여**할 예정임

Q8. 위락시설의 용도 범위는 ?

- 「건축법 시행령」 별표 1 제16호의 위락시설을 말함
 - 가. 단란주점으로서 제2종근린생활시설에 해당하지 아니하는 것
 - 나. 유흥주점이나 그 밖에 이와 비슷한 것
 - 다. 「관광진흥법」에 따른 유원시설업의 시설, 그 밖에 이와 비슷한 시설(제2종 근린생활시설과 운동시설에 해당하는 것은 제외)
 - 라. 무도장, 무도학원
 - 마. 카지노영업소

Q9. 2종과 3종일반주거지역은 용적률이 2가지로 운영되는데 그 차이가 무엇인지 ?

- 국토계획법 시행령 범위인 **2종(250%), 3종(300%)까지 용적률 적용은 보조간선도로 이상** **연접**하고, **부대시설로 위락시설 용도도입 불허시 자치구 인허가 등을 거쳐 완화가 가능**하고,
- 국토계획법 시행령 범위를 초과하는 **2종(300%), 3종(400%)은 주간선도로 이상** **연접**하고, **건축물 연면적이 5천㎡ 이상인** 경우에 한하여 **서울시 도시계획위원회 심의를 통하여 용적률 완화 가능**

Q10. 보조간선도로와 주간선도로로 설정한 사유 및 구분 방법은 ?

- 기능적으로 위계가 높은 도로변을 중심으로 상업·업무, 근린생활 기능 등이 입지 하고, 주거지에 미치는 영향이 적어 보조간선도로 이상을 도로 접도조건으로 설정함
- 보조간선도로 및 주간선도로는 「도시계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙」 제9조 도로의 기능에 의한 분류이며, 도로법에 의한 **관리주체 구분시 시도에 해당되는 도로**임 (시도중 도시고속도로와 연접한 대상지는 제외)

※ 특별시도 인정 노선현황 (2012.8.31 기준)

구 분	노선수	연 장(km)	정 의
계	166	1,012.64	
주간선도로	26	423.42	도시내 주요지역을 연결하거나 도시 상호간이나 주요지방 상호간을 연결하여 대량 통과교통을 처리하는 도로로서 도시의 골격 을 형성하는 도로
보조간선도로	140	589.22	주간선도로를 집산도로 또는 주요 교통발생원과 연결하여 도시교통의 집산기능을 하는 도로로서 근린 생활권의 외곽 을 형성하는 도로

※ 특별시도 노선명 및 노선도면(별첨목록 참고)

Q11. 건축물 연면적을 5천㎡로 규정한 사유는 ?

- 관광숙박시설 연면적 5천㎡ 이상 건축물은 건축위원회 심의대상 및 공개공지 확보 법정기준으로 양질의 관광숙박시설로서의 기능 유지가 가능할 것으로 판단됨

Q12. 특별법령 용적률 적용방법은 ?

- 일반주거지역은 입지조건을 충족하는 대상지에 한정하고, 일반주거지역 외 지역은 입지조건에 관계없이 특별법령과 조례상 용적률 차이에 대하여 정량적 기준에 따라 용적률을 적용함

Q13. 정량적 기준 선정원칙은 ?

- 정량적 기준은 그 동안 도시계획 조례에 의해 1.2배 용적률 완화 운영시 도시계획위원회에서 권고 및 조건부 되었던 사항들을 수치화한 것으로
- 교육환경 보호를 위한 상대정화구역 유무, 양질의 관광숙박시설 확보를 위한 대지면적 적정성, 가로활성화 등을 위한 공개공지 면적 및 실효성, 부족한 숙박시설 확보를 위한 객실 확보 비율, 외국인 관광객 유치를 고려한 버스 주차공간 확보 여부, 주변 교통흐름 최소화를 위한 이면부 진출입 및 완화차로 조성 등 총 6개 항목을 정량적 기준으로 정함

Q14. 정량적 기준 항목별 적용방법은 ?

- 상대정화구역은 학교보건법에 의한 학교학생 위생정화구역 중 학교경계선으로부터 직선거리 200m 이내 지역 중 절대정화구역(학교 출입문으로부터 직선거리 50m 이내의 지역)을 제외한 지역으로 상대정화구역에 해당되면 계수 0.9를 적용하고, 상대정화구역이 아닌 경우 계수 1.0을 적용함
- 양질의 관광숙박시설 확보를 위하여 대지면적에 따라 500㎡ 미만은 계수 0.9, 500~1,000㎡는 0.95, 1,000㎡ 이상은 1.0을 적용함
- 공개공지 면적은 법정 초과 확보비율에 따라 계수를 차등 적용하고, 법정 의무 확보가 아닌 건축물(연면적 5천㎡ 미만)에 대해서는 0.85 계수를 적용함

건축물 연면적	공개공지 법정 확보면적	계 수		
		0.9	0.95	1.0
		법정면적 10% 미만 추가확보	법정면적 10~ 20% 추가확보	법정면적 20% 이상 추가확보
5천㎡이상~1만㎡미만	대지면적 5%	대지면적 5.5% 미만	대지면적 5.5~6.0 미만	대지면적 6.0% 이상
1만㎡이상~3만㎡미만	대지면적 7%	대지면적 7.7% 미만	대지면적 7.7~8.4 미만	대지면적 8.4% 이상
3만㎡ 이상	대지면적 10%	대지면적 11% 미만	대지면적 11~12% 미만	대지면적 12% 이상

- 부족한 관광숙박시설 확충이라는 특별법령 제정 취지를 감안하여 **객실 비율이 70% 미만인 경우 0.9, 70~80%는 0.95, 80% 이상인 경우 1을 적용함.**
객실비율은 전체 연면적에 대한 객실 사용 바닥면적의 합계로 호텔 운영을 위한 주차장, 기계/전기 등 **지원시설 및 복도, 화장실 등 공용면적은 객실 연면적에 포함되며, 근린생활시설 등 부대시설은 객실 비율에서 제외함**
- 외국인 등 단체 관광객이 이용하는 건축물 특성을 감안하여 부지내 **버스 주차 공간 확보 유무에 따라 계수 1.0, 0.9 차등 적용함**
- 또한, 주변 지역의 교통흐름 최소화를 위하여 **이면부로 차량 진출입을 유도**하거나 또는 부지 특성상 **이면부 진출입이 어려운 경우 완화차로 조성 여부에 따라 계수를 1.0, 0.9 차등 적용함**

Q15. 산정된 계수 적용방법은 ?

- **6개 항목에 의하여 산정된 계수는 인센티브 용적률(특별법-조례 용적률)에 곱하고, 최종적으로 조례 용적률과 합산하여 건축가능 용적률로 산정함**

Q16. 정성적 기준 적용방법은 ?

- 정량적 기준 충족 여부에 따라 인센티브 확보 용적률 및 건축가능 용적률을 검토한 후 도시계획 또는 건축위원회 심의에 상정하고,
- 해당 위원회에서 정성적 기준에 의한 건축계획, 기반시설, 용도도입 적정성 주요 내용을 참고하여 관광숙박시설 용적률을 최종적으로 결정할 예정임

Q17. 지구단위계획구역 용적률 적용 체계는 ?

- 지구단위계획구역은 일반지역과의 용적률 특례 정합성 유지를 위하여 **특별법령 용적률과 허용용적률 차이를 관광숙박시설 인센티브 용적률로 운용**하고,
- **인센티브 용적률은 정량적 기준 충족 여부에 따라 차등 적용**하고, 도시·건축공동위원회 심의를 통하여 결정될 예정임

Q18. 도심부 도시환경정비구역의 현행 기본계획 상 용적률 체계 유지는 특별법령 제정 취지와 맞지 않는데 변경이 필요한 것이 아닌지 ?

- 성곽으로 둘러싸인 역사도시로써의 서울의 고유성을 간직하고 있는 도심부의 특성 보존 및 면적으로 넓게 지정되어 있는 상업지역 지정 현황을 감안하여 기반시설 및 경관예의 과도한 부담을 완화코자 **4대문안의 용적률 및 건축물의 높이를 제한하고 있는 우리시 도시관리계획의 기본방향 유지**를 위하여 도심부 도시환경정비구역은 현행 용적률 적용체계 유지 필요

Q19. 도심부 외 도시환경정비구역의 용적률 적용 체계는 ?

- 도심부 외 마포, 청량리 상업지역은 현재 상한용적률이 1,000%로 제한되어 있으나, 관광숙박시설 도입시 **도시경관 및 주변지역의 교통영향 등을 고려하여 위원회 심의를 통하여 1,300%까지 완화할 예정임** (도시환경정비기본계획 변경 절차 선행 필요)

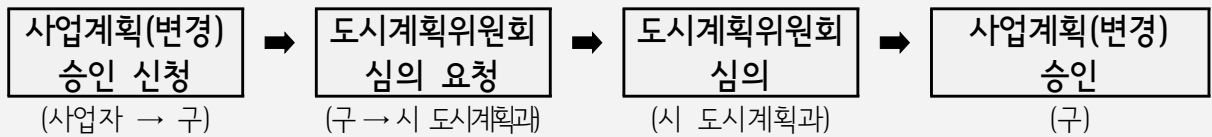
III. 행정사항 관련

Q20. 관광숙박시설 용적률에 관한 특례 운영기준 위상은 ?

- 관광숙박시설 사업계획 (변경)승인 신청 사업의 용적률 특례 적용 적정성 검토를 위한 내부검토 자료 및 도시계획, 도시건축공동위원회, 건축위원회 심의자료로 활용

Q21. 서울시 도시계획위원회 심의 상정 절차는 ?

- 관광숙박시설 사업계획 (변경)승인이 자치구 문화관광 부서에 접수되면, 도시계획 관련사항을 자치구 도시계획과에 검토 요청하고, 자치구 도시계획과에서 서울시 도시계획과로 심의를 요청함



※ 지구단위계획 또는 도시환경정비사업은 관련변경 절차에 따름

Q22. 건축위원회 심의 대상이 아닌 관광숙박시설에 대한 용적률 완화 적용 방법은 ?

- 건축물 연면적 5천㎡ 미만의 관광숙박시설은 건축위원회 심의 대상이 아니나, 용적률 자치구 도시계획위원회 또는 건축위원회 자문을 통해 용적률 완화 적정 여부 판단 필요

※ 서울시 건축조례 제7조 1항 2호 (구 위원회 심의사항)

라. 그 밖의 법령에 따른 심의대상 및 구청장이 위원회의 자문이 필요하다고 인정하여 부의하는 사항

Q23. 도시계획 조례 제55조 17항의 용적률 완화(1.2배)와 특별법령 용적률 특례 차이점은 ?

- 관광숙박시설 확충을 위한 특별법 시행('12.7.27)에 따라 용적률 특례 운영기준을 마련한 사항으로 도시계획 조례 용적률 완화(1.2배)와 별도로 적용 가능함. 다만, 한시법('15.12.31)으로 조례 용적률 완화 조항은 유지할 예정임