

13. 대구광역시 도시계획 조례 일부개정조례안

심 사 보 고 서

1. 심사경과

- 제출일자 : 2020년 9월 25일
- 제출자 : 대구광역시장(도시재창조국장)
- 회부일자 : 2020년 9월 29일
- 상정일자
 - 대구광역시의회 제278회 임시회
제1차 건설교통위원회(2020년 10월 12일) : 유보
 - 대구광역시의회 제279회 정례회
제6차 건설교통위원회(2020년 12월 16일) : 수정안 가결

2. 제안설명 요지 (제안설명자 : 김창엽 도시재창조국장)

제안이유

- 상업지역의 주거지화 방지를 위해 상업지역 내 주거복합건축물의 용적률 산정기준을 정비하는 등 현행 조례를 개선·보완하고자 함

□ 주요내용

- 상업지역 안에서 주거복합건축물의 준주택을 주거용 용도로 분류
(안 별표2 제1호)
 - 「주택법」상 “준주택”으로 분류된 오피스텔 등을 주거용 용도로 현실화 함
- 상업지역 안에서 주거복합건축물의 용도용적제 정비(안 별표2 제2호)
 - 기존 용도용적제를 폐지하고, 전체 용적률을 800%, 1,000%, 1,300%로 하고 주거용 용적률은 400%까지만 허용토록 조정

□ 참고자료

- 신·구조문 대비표 : 붙임 참조
- 관계 법령 : 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 및 같은법 시행령
- 예산조치 : 별도 조치 필요 없음
- 합 의 : 해당사항 없음
- 기 타
 - (1) 입법예고
 - 가. 예고기간 : 2020. 8. 20. ~ 2020. 9. 10.(20일간)
 - 나. 예고결과 : 187건(입법예고 결과 참조)
 - (2) 규제심사 : 규제개혁위원회 원안가결
 - (3) 성별영향평가 : 개선사항 없음
 - (4) 부패영향평가 : 원안동의

(5) 갑질영향평가 : 원안동의

(6) 비용추계서 : 미첨부사유서 붙임

3. 검토보고 요지 (보고자 : 전문위원 박진성)

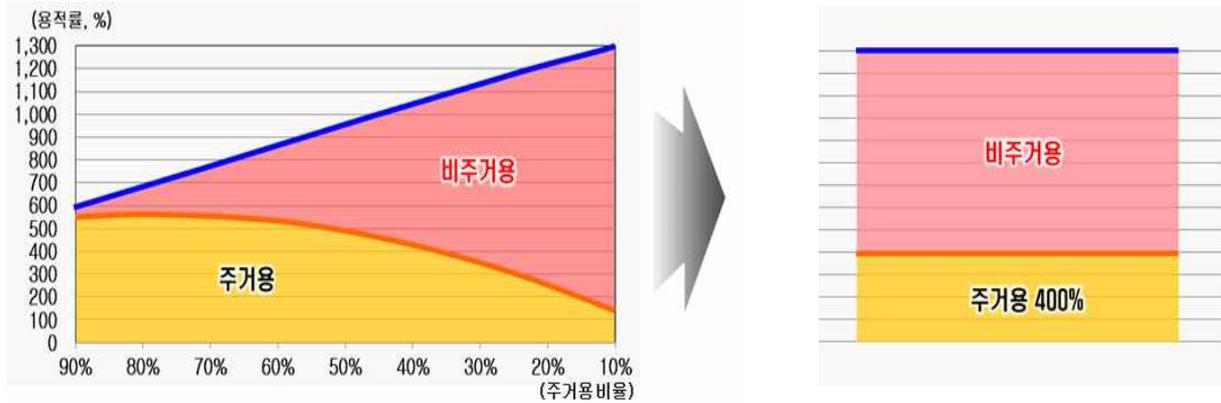
□ 개정조례안 제출 내용

- 본 개정조례안은 상업지역의 주거지화 방지를 위해 상업지역 내 주거복합건축물의 용적률 산정기준을 정비하는 등 현행 조례를 개선 보완 하려는 것으로,
- 안 제37조 ~ 제39조에서는 상업지역 안에서 건축할 수 없는 건축물을 규정하였고, 안 제80조에서는 상업지역 안에서 주거복합건축물을 건축하는 경우 용적률을 규정하였음.
 - 기존의 용도용적제를 폐지하고 주거용 용도(공동주택 및 준주택)의 용적률 합계는 400% 이하로 규정함. (전체 용적률은 현행 조례상 최대로 허용)
 - 주거용 외의 용도로 사용되는 부분의 면적은 10% 이상으로 하고 주거용 외의 용도비율에서 준주택은 제외

도시계획 조례 개정(안)

- ◆ 기존 용도용적제 폐지 후 전체 용적률 완화 및 주거용 용적률의 상한 설정(400% 이하)
- ◆ 주거용으로 사용되는 준주택(오피스텔 등)의 용도 현실화

구 분	현 행	개 정 안
용 적 률 (조례안 별표2 제2호)	중심 : 600~1,300%, 일반: 500~1,000% 근린 : 400~800%(용도에 따라 용적률 차등 적용)	중심 : 1,300%, 일반 : 1,000%, 근린 : 800% (다만, 주거용 400%)



○ 부칙에서는

- 공포한 날부터 시행
- 조례 시행전에 건축허가(심의)신청 혹은 건축위원회 심의를 받은 경우 종전규정 적용

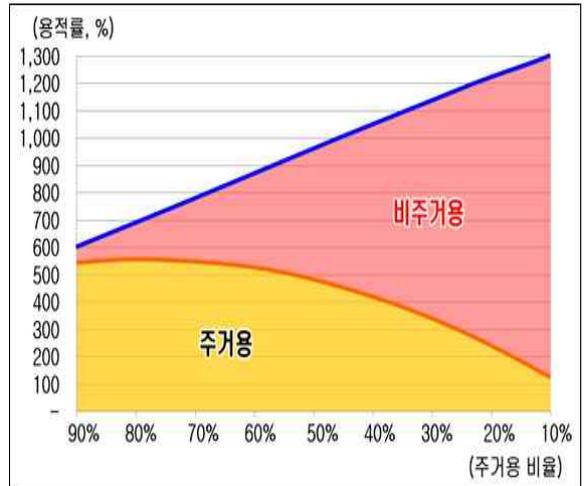
□ 검토내용

- 용도용적제는 상업지역에서 주거복합건축물을 건축할 경우 주거용과 비주거용의 비율에 따라 용적률을 차등 적용하는 제도임 (중심상업지역의 경우 600~1,300%).

현행 규정

<중심상업지역의 경우 주거비율(90~10%)에 따라 용적률 600~1,300% 적용>

주거용 비율	용적률 (주거용+비주거용)
90% 미만	600%이하 (540 + 60)
80% 미만	690%이하 (552 + 138)
70% 미만	780%이하 (546 + 234)
60% 미만	870%이하 (522 + 348)
50% 미만	960%이하 (480 + 480)
40% 미만	1,050%이하 (420 + 630)
30% 미만	1,140%이하 (342 + 798)
20% 미만	1,220%이하 (244 + 976)
10% 미만	1,300%이하 (130 + 1,170)



- 우리시에서는 도시계획법이 폐지(2002.12.31.)되고 국토이용관리법과 도시계획법을 통합한 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」이 제정되어 시행(2003.1.1.)됨에 따라 2003년 도시계획 조례 제정시 상업지역에서 주거비율을 최소화 함으로써 건전하고 지속가능한 도시성장관리에 안정을 기하고 직주근접 및 도심부 공동화 방지 등을 위하여 용도용적제를 도입하여 시행해 오고 있음.

상업지역안 주거복합건축물의 용적률

주택연면적 비율(%)	중심상업지역(%)	일반상업지역(%)	근린상업지역(%)
80 이상 ~ 90 미만	600 이하	500 이하	400 이하
70 이상 ~ 80 미만	690 이하	560 이하	450 이하
60 이상 ~ 70 미만	780 이하	620 이하	500 이하
50 이상 ~ 60 미만	870 이하	680 이하	550 이하
40 이상 ~ 50 미만	960 이하	740 이하	600 이하
30 이상 ~ 40 미만	1,050 이하	800 이하	650 이하
20 이상 ~ 30 미만	1,140 이하	860 이하	700 이하
10 이상 ~ 20 미만	1,220 이하	930 이하	750 이하
10 미만	1,300 이하	1,000 이하	800 이하

<자료 : 대구광역시 도시계획 조례 제80조제4항 관련 [별표2]>

- 상업지역은 도시공간구조상 도심·부도심 등에 상업·업무기능 등을 집중 배치하여 도시활력을 제공하고자 지정하게 되며, 상업지역에는 아파트 등 순수 공동주택은 건축이 불가하나 공동주택 부분의 면적이 연면적 합계의 90% 미만인 주거복합건축물은 건축이 가능함에 따라 최근 상업지역에 적용되는 높은 용적률을 이용한 고층·고밀의 주거복합 건축물이 집중 건립되고 있으며 과도한 주거기능 유입으로 상업지역의 주거지역화로 발생하는 문제점이 있어 이번 조례 개정안에서는 이를 개선·보완 하려는 취지로 보여짐
- 상업지역 안에서 주거복합건축물을 건축하는 경우 주거용 용도(공동주택 및 준주택)의 용적률 합계를 400% 이하로 규정한 것은 상업지역에 과도한 주거기능 유입을 방지하고자 한 것으로 이는 주거지역 최대 용적률인 준주거지역의 용적률(400%) 수준으로 관리하고, 준주택³⁾을 주거용 용도에 포함한 것은 준주택이 사실상 주거용도로 많이 사용되고 있다고 판단한 것으로 이해되며, 이는 용도용적제를 적용하고 있는 현 조례에 비하여 사업성 저하 등으로 관련 건설업계, 주민 등의 반대가 이어지고 있는 실정임.
- 다만, 용도용적제 폐지 후 전체용적률은 현행 조례에서 정한 최대 용적률까지 허용하였는데 이는 상업시설은 그 수요에 따라 입지 특성에 맞는 자율적인 밀도 및 높이 관리를 유도한 것으로 보여짐

3) **준주택**이란? 주택 외의 건축물과 그 부속토지로서 주거시설로 이용가능한 시설 등으로 기숙사, 다중생활시설, 노인복지주택, 오피스텔이 포함됨(주택법 제2조제4호 및 동법시행령 제4조)

구 분	중심상업지역	일반상업지역	근린상업지역
용적률(%)	1,300 이하	1,000 이하	800 이하

○ 또한, 상업지역 안에서 주거복합건축물의 주거용 외의 용도비율을 10% 이상으로 규정한 것은 현 조례와 동일하며, 최근 조례를 개정한 서울 20%, 광주 15% 보다 완화된 규정으로 보여짐. 다만, 주거용 외의 용도 비율에서 준주택을 제외한 것은 상업지역에서 상업·업무 용도를 확보하여 상업기능을 유지하고자 하는 취지로 이해됨.

○ 부칙 내용을 살펴보면,

시행시기를 공포한 날부터 시행하는 것으로 규정되어 있어, 갑작스런 시행으로 개발사업을 진행중인 건설 현장에 다소의 혼란과 충격을 줄 우려가 있으며,

이 조례 시행전에 건축허가(심의) 신청한 경우나 건축위원회 심의를 받은 경우는 종전 규정을 따르도록 경과 규정을 부여한 것은 타당해 보임. 다만, 「도시및주거환경정비법」에 따른 정비사업 등 사업 진행이 상당 부분 이루어진 사업의 경우 사업계획 변경 등으로 인해 건설 현장에 혼란을 줄 우려가 있음

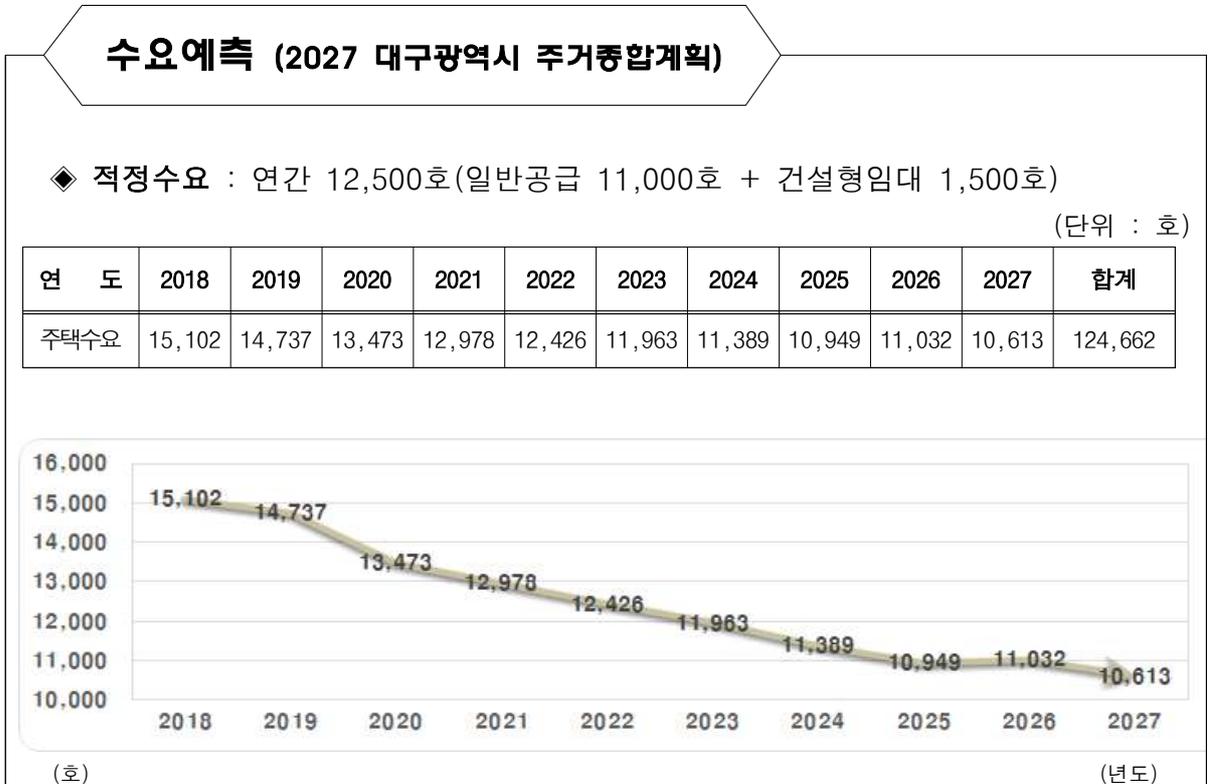
《市 의견》

○ 상업지역은 상업·업무 중심으로 주거지역은 주거중심으로 각 용

도지역별 원활한 기능수행을 통하여 도시의 지속가능한 발전과 지역 간 균형발전이 이루어져야 하나 최근 상업지역의 높은 용적률 등을 이용하여 고층고밀 주거복합 건축물 집중에 따른 상업지역의 주거지화, 도시공간구조 훼손 등의 문제점이 있음.

- 「2027 대구광역시 주거종합계획」에 의하면 우리시 주택 적정수요는 연간 12,500호 정도로 추정되고 있으나, 최근 2년간 적정수요 대비 2배 이상 주택이 공급되고 있는 실정이며,

[분양 현황 : 2018년 25,141호, 2019년 28,057호 <자료제공 : 대구시>]



<자료제공 : 대구시>

- 또한, 상업지역에 높은 용적률의 고밀도 주거복합시설이 들어섬으로 인해 교육·교통 등 정주여건이 나빠질 우려가 있으며, 최근 일조·조망, 교통 관련 민원이 다수 발생되고 있는 현실이므로 이번 개정 조례안은 반드시 필요하다는 의견임

상업지역내 주거복합건축물 유형별 민원발생 현황

(단위 : 건)

유형별	계	일조권 침해	도로·교통불편	공사장 관리
건수	1,275	976	198	101

〈자료제공 : 대구시, 적용대상 : 최근 3년〉

《 관련업계, 지역주민 등 의견 》

- 코로나19로 인해 경기가 악화되고 있는 상황에서 주거용 용적률 상한설정, 오피스텔 등 준주택의 용도 제한 등으로 건설 경기마저 위축될 우려가 있으며, 이로 인해 도심공동화 현상 및 대구의 경기침체가 가속화 될 수 있고, 도시경쟁력마저 약화될 우려가 있다는 의견이며, 이와 관련 본 조례 입법예고 기간 중 조례 개정을 반대하는 다수의 의견이 있었음

유형별 계	개 정 대	정비사업 제 외	가 로 주 택 정비사업 등 경과규정 요구	조례 시행 유예 기간 구 요	상업지역 특례요구	개 정 성	기 타 사 업 특 례 요 구
183건	147건	16건	8건	4건	3건	3건	2건

* 입법예고기간 경과 후 접수 : 66건(개정반대 64 및 찬성 2) 포함

* 구·군(중구,서구,남구,수성구) : 4건(개정반대, 유예기간, 정비구역 경과규정 등 필요) 미포함

□ 종합 검토의견

- 상업지역은 상업·업무 중심으로, 주거지역은 주거중심으로 각 용도지역별 원활한 기능 수행을 하도록 하는 것이 도시계획 목적이라고 생각되나, 최근 상업지역에 대규모 주거단지가 들어섬으로서 여러 가지 문제점들이 발생할 수 있고 이를 해소하고 상업지역으로서의 원활한 기능 수행을 통해 도시 발전과 시민 생활환경을 개선함은 물론 장기적으로는 합리적인 도시공간 구조를 형성하고자 하는 취지에서 이번 조례 개정안은 타당해 보임.

- 대구지역 주택보급율이 104%에 달하고 있는 가운데 앞서서도 언급한 바와 같이 최근 2년간 분양물량이 급격하게 증가하고 있으며, 적정수요인 연간 12,500호를 크게 상회하고 있는 상황에서 최근 정부의 투기수요 억제정책이 강도를 높여감에 따라 장기적으로는 지역주택시장에 충격이 우려됨에 따른 대책으로 보여짐
- 상업지역내 주거복합건축은 구도심을 재생하고 건설경기 활성화와 인구유입 등의 효과가 있겠으나, 주거만을 위한 고층건물의 집중 건립은 학교용지 부족, 교통문제, 일조권 민원 등 부작용도 덩달아 커지므로, 용도지역별 적절한 기능유지를 통한 도시의 지속가능한 발전과 생활환경의 질적향상 및 한정된 토지자원의 효율적인 활용을 도모할 수 있는 도시계획정책이 마련되어야할 것임.
- 다만, 최근 코로나19로 인한 경기침체와 더불어 건설경기 마저 위축될 우려가 있다는 관련 건설업계와 시민들의 반대 의견도 고려되어야 할 것이며, 또한 유예기간 없이 공포한 날부터 시행함으로 인해 주택건설시장의 혼란이 우려되는 부분이 있으므로 이를 종합하여 다각적인 검토를 통해 합리적인 방안을 모색할 필요가 있을 것으로 보여짐.

4. 질의 및 답변 요지

질 의	답 변
○ 현재 진행 중인 사업을 위한 유예기간이 필요하다고 생각되는데, 이 부분에 대해 어떻게 생각하시는지?	○ 토지매입이 거의 완료되었거나 사업이 상당 부분 진행된 경우 이를 보호하기 위해 최소한의 유예기간을 두는 것은 합리적인 것이라 판단되지만 유예기간이 길어진다면 새로운 사업들이 추진될 수 있는 부분은 문제가 됨. 최소한의 유예기간 설정에 대해서는 공감하고 있음.
○ 조례 개정으로 도심공동화 현상 등 슬럼화가 진행될 때를 대비해 대구시에서 대책을 강구하고 있는지?	○ 중구에는 많은 주상복합 건축물이 공급되고 있음. 당장 도시계획적 측면만으로 해결될 문제는 아니지만, 금회 조례에서 가이드라인 설정 후 시청후적지 활용, 역세권 활성화 등 여러 가지 방향이 나온다면 시에서 충분히 지원방향을 검토하는 등 종합적으로 판단할 예정임
○ 이번 개정과 관련해 반대여론이 많은데, 이대로 개정·시행된다면 문제될 수 있는 부분들에 대해서 보완할 수 있는 사항들을 강구하고 있는지?	○ 일정기간의 유예기간과 재건축 재개발 등의 사업에 대해 경과규정을 두는 등 고민을 많이 하고 있음. 당초 개정안에서 제시했던 건축심의 신청기준보다 경과규정 완화 의견을 제출한 바 있음.
○ 당초 개정안에서 경과규정을 건축심의 신청기준으로 하였던 것으로 알고 있는데 이 기준에 대해서도 완화할 생각이 있는지?	○ 건축심의 신청이 기본적인 경과규정이라 생각되나, 사업추진에 많은 시간과 노력이 소요되는 재개발·재건축 등 정비사업에 대해서는 별도의 경과규정을 적용하는 것이 합리적인 방법이라고 판단하고 있음.

질 의	답 변
<p>○ 전통시장 부분을 일반 사업과 동일하게 적용한다면 문제점이 클 것임. 현재 대구시 경기는 그 어느 지역보다 좋지 않은 상황으로 국가에서도 재래시장 활성화를 위한 특례법 운영 등 이 부분에 대해서 권장하고 있는데, 전통시장에 대해서도 충분히 배려하고 있는지?</p>	<p>○ 전통시장은 기본적으로 시장 활성화가 목적이므로 전통시장에 대해 일반지역보다 주거용적률을 높이는 것은 어려우며, 재개발·재건축과 유사한 사업방식으로 진행 중이므로 정비사업과 동일한 경과규정을 두는 것이 바람직하다고 판단됨.</p>
<p>○ 상업지역의 주거용도 용적률을 조금 더 상향할 의향은?</p>	<p>○ 개정 조례에 주거용적률을 400%로 설정한 기준은 주거지역 중 용적률이 높은 준주거지역을 고려한 것임. 일률적인 주거용적률 400%를 상업지역별로 차등 적용하는 것에 대해 검토의 필요성은 있으나, 현재처럼 높은 주거용적률로 완화하는 것은 어려움.</p>
<p>○ 코로나19 등으로 아무리 좋은 정책이라도 시기가 적절하지 않음</p>	<p>○ 건설경기는 활발한 상황이며 현상황이 계속 지속되면 나중에 상당수의 시민들이 고통받을 수 있음.</p>
<p>○ 현재 용도용적제가 2003년에 시작됐는데 그 용도용적제로 인해 지금의 주택경기가 활성화 되었다고 생각하는지?</p>	<p>○ 용도용적제가 직주근접을 위해 제정되었고, 최근 주택경기가 활성화되면서 단기간에 사업을 추진할 수 있는 상업지역에 대해서 사업이 활발히 추진되고 있음.</p>

5. 토론요지

- 「대구광역시 도시계획 조례 일부개정조례안」에 대하여 질의 답변 등을 통해 충분히 심사하였고, 우리 위원들 간의 논의결과에 따라 배부해 드린 유인물과 같이 수정하여 의결할 것을 동의함.

6. 수정안 요지

- 붙임 ‘위원회 수정안’ 참조

7. 심사결과

- 수정안 가결(재적의원 6명, 재석위원 4명 찬성)

8. 소수의견 요지

- 없음

9. 기타 필요한 사항

- 없음

10. 첨부서류

- 위원회 수정안 : [붙임1]

[붙임1] 위원회 수정안

대구광역시 도시계획 조례 일부개정조례안에 대한 수정안

대구광역시 도시계획 조례 일부개정조례안에 대한 조례 일부를 다음과 같이 수정한다.

안 부칙 제1조 중 “공포한 날” 을 “공포 후 5개월이 경과한 날” 로 한다.

안 부칙 제2조를 다음과 같이 한다.

제2조(경과조치) 이 조례 시행 전에 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 종전의 규정을 따른다.

1. 「건축법」에 따라 건축허가(건축허가가 의제되는 허가인가 등을 포함한다)를 신청한 경우나 건축허가를 신청하기 위하여 건축 심의를 신청한 경우
2. 「도시 및 주거환경정비법」에 따라 정비구역의 지정을 신청한 경우
3. 「전통시장 및 상점가 육성을 위한 특별법」에 따라 시장정비사업추진계획의 승인을 신청한 경우

안 별표 2 제2호를 다음과 같이 한다.

2. 상업지역 안에서 주거복합건축물을 건축하는 경우에는 제80조제1항제7호부터 제9호까지 정한 용적률로 한다. 다만, 주거용 용도[공동주택 및 준주택(부대시설을 포함한다)]의 용적률 합계는 다음 각 목에서 정한 비율로 한다.
 - 가. 중심상업지역 : 450퍼센트 이하
 - 나. 일반상업지역 : 430퍼센트 이하
 - 다. 근린상업지역 : 400퍼센트 이하

수정안 조문대비표

현 행	개 정 안	수 정 안
	<p style="text-align: center;">부 칙</p> <p>제1조(시행일) 이 조례는 공포한 날부터 시행한다.</p> <p>제2조(경과조치) 이 조례 시행 전에 건축허가(건축허가가 의제되는 허가인가 등을 포함한다)를 신청한 경우나 건축허가를 신청하기 위하여 「건축법 시행령」 제5조의5에 따라 건축위원회의 심의를 받았거나 건축 심의를 신청한 경우에는 종전의 규정을 따른다.</p>	<p style="text-align: center;">부 칙</p> <p>제1조(시행일) ----- 공포 후 5개월이 경과한 날-----.</p> <p>제2조(경과조치) 이 조례 시행 전에 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 종전의 규정을 따른다.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 「건축법」에 따라 건축허가(건축허가가 의제되는 허가인가 등을 포함한다)를 신청한 경우나 건축허가를 신청하기 위하여 건축 심의를 신청한 경우 2. 「도시 및 주거환경정비법」에 따라 정비구역의 지정을 신청한 경우 3. 「전통시장 및 상점가 육성을 위한 특별법」에 따라 시장정비사업추진계획의 승인을 신청한 경우

현 행				개 정 안	수 정 안
[별표 2] 상업지역안 주거복합건축물의 용적률(제80조제4항 관련)				[별표 2] 상업지역 안에서 주거복합건축물의 용도 비율 및 용적률 (제37조제2항제1호, 제38조제2항제1호, 제39조제2항제1호, 제80조제4항 관련) 2. 상업지역 안에서 주거복합건축물을 건축하는 경우에는 제80조제1항제7호 부터 제9호까지 정한 용적률로 한다. 다만, 주거용 용도[공동주택 및 준주택(부대시설을 포함한다)]의 용적률 합계는 <u>400퍼센트 이하로 한다.</u>	[별표 2] (개정안과 같음) 2. ----- ----- ----- ----- ----- <u>다음 각 목에서 정한 비율로 한다.</u> <u>가. 중심상업지역 : 450퍼센트 이하</u> <u>나. 일반상업지역 : 430퍼센트 이하</u> <u>다. 근린상업지역 : 400퍼센트 이하</u>
주택연면적 비율(%)	중심상업 지역(%)	일반상업 지역(%)	근린상업 지역(%)		
80 이상 ~ 90 미만	600 이하	500 이하	400 이하		
70 이상 ~ 80 미만	690 이하	560 이하	450 이하		
60 이상 ~ 70 미만	780 이하	620 이하	500 이하		
50 이상 ~ 60 미만	870 이하	680 이하	550 이하		
40 이상 ~ 50 미만	960 이하	740 이하	600 이하		
30 이상 ~ 40 미만	1,050 이하	800 이하	650 이하		
20 이상 ~ 30 미만	1,140 이하	860 이하	700 이하		
10 이상 ~ 20 미만	1,220 이하	930 이하	750 이하		
10 미만	1,300 이하	1,000 이하	800 이하		

대구광역시조례 제 호

대구광역시 도시계획 조례 일부개정조례안

「대구광역시 도시계획 조례」 일부를 다음과 같이 개정한다.

제37조제2항 중 제1호를 제2호로, 제2호를 제3호로 하고, 같은 조 같은 항에 제1호를 다음과 같이 신설한다.

1. 「건축법 시행령」 별표 1 제2호의 공동주택(별표 2에 따른 주거용 외의 용도가 복합된 것은 제외한다)

제38조제2항제1호 및 제39조제2항제1호를 각각 다음과 같이 한다.

1. 「건축법 시행령」 별표 1 제2호의 공동주택(별표 2에 따른 주거용 외의 용도가 복합된 것은 제외한다)

제80조제4항 중 “공동주택과 주거용 외의 용도가 복합된 건축물(다수의 건축물이 일체적으로 연결된 하나의 건축물을 포함한다)의 경우에는 해당 건축물의 연면적에 대한 주택 연면적의 비율에 따른” 을 “주거복합건축물(공동주택과 주거용 외의 용도가 복합된 건축물)을 건축하는 경우에는” 으로 한다.

별표 2를 별지와 같이 한다.

부 칙

제1조(시행일) 이 조례는 공포 후 5개월이 경과한 날부터 시행한다.

제2조(경과조치) 이 조례 시행 전에 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 종전의 규정을 따른다.

1. 「건축법」에 따라 건축허가(건축허가가 의제되는 허가인가 등을 포함한다)를 신청한 경우나 건축허가를 신청하기 위하여 건축 심의를 신청한 경우
2. 「도시 및 주거환경정비법」에 따라 정비구역의 지정을 신청한 경우
3. 「전통시장 및 상점가 육성을 위한 특별법」에 따라 시장정비사업추진 계획의 승인을 신청한 경우

[별표 2]

상업지역 안에서 주거복합건축물의 용도 비율 및 용적률

(제37조제2항제1호, 제38조제2항제1호, 제39조제2항제1호, 제80조제4항 관련)

1. 상업지역 안에서 주거복합건축물의 주거용 외의 용도 비율
 - 가. 주거용(부대시설을 포함한다) 외의 용도로 사용되는 부분의 면적은 전체 연면적의 10퍼센트 이상으로 한다. 이때 주거용 외의 용도 비율에서 「주택법 시행령」 제4조에 따른 준주택(부대시설을 포함한다)은 제외한다.

2. 상업지역 안에서 주거복합건축물을 건축하는 경우에는 제80조제1항제7호 부터 제9호까지 정한 용적률로 한다. 다만, 주거용 용도[공동주택 및 준주택(부대시설을 포함한다)]의 용적률 합계는 다음 각 목에서 정한 비율로 한다.
 - 가. 중심상업지역 : 450퍼센트 이하
 - 나. 일반상업지역 : 430퍼센트 이하
 - 다. 근린상업지역 : 400퍼센트 이하