

# 서울특별시 도시계획 조례 일부개정조례안 수정안

의안 번호	1130
----------	------

제안일자 : 2019. 12. 17.  
제안자 : 도시계획관리위원장

## 1. 수정이유

- 시가지경관지구의 높이제한에 대하여 시행일을 별도로 정하고, 경과조치 및 유효기간을 규정함

## 2. 수정 주요내용

- 안 [별표 4]제6호를 보다 명확히 규정함
- 안 부칙 제1조(시행일) 및 제2조(시가지경관지구의 높이제한에 대한 경과조치 및 유효기간)를 각각 신설함
- 안 부칙 제1조(시행일)는 공포한 날부터 이 조례를 시행하되, 안 제 43조제2항의 개정규정은 2020년 10월 1일부터 시행함
- 안 부칙 제2조(시가지경관지구의 높이제한에 대한 경과조치 및 유효기간)는, 이 조례 시행 당시 지구단위계획으로 결정된 구역은 이 조례 시행일 이전에 지구단위계획으로 고시한 건축물의 높이계획을 따르되, 이 조례 시행일로부터 3년이 되는 날까지 건축허가 신청 또는 건축신고를 접수한 경우까지 적용함

# 서울특별시 도시계획 조례 일부개정조례안 수정안

서울특별시 도시계획 조례 일부개정조례안 일부를 다음과 같이 수정한다.

안 [별표 4]제6호 각 목 외의 부분 중 “지구단위계획구역 등의”를 “지구단위계획구역의”로 하고, 같은 호 나목 중 “지구단위계획구역 등”을 “지구단위계획구역”으로 한다.

안 부칙을 다음과 같이 한다.

제1조(시행일) 이 조례는 공포한 날부터 시행한다. 다만, 제43조제 2항의 개정규정은 2020년 10월 1일부터 시행한다.

제2조(시가지경관지구의 높이제한에 대한 경과조치 및 유효기간) ① 이 조례 시행 당시 지구단위계획으로 결정된 구역은 이 조례 시행 일 이전에 지구단위계획으로 고시한 건축물의 높이계획을 따른다.

② 제1항은 이 조례 시행일로부터 3년이 되는 날까지 건축허가 신청 (건축허가가 의제되는 경우와 건축허가 또는 사업계획 승인을 신청하기 위한 건축위원회 심의를 받은 경우를 포함한다) 또는 건축 신고를 접수한 경우까지 적용한다.

## 수정안 조문대비표

현 행	개 정 안	수 정 안
<p>[별표 4] 권한위임 사무 (제68조 관련)</p> <p>1. ~ 5. (생략)</p> <p>6. 도시계획 등의 실효고시에</p>	<p>[별표 4] 권한위임 사무 (제68조 관련)</p> <p>1. ~ 5. (현행과 같음)</p> <p>6. 도시계획시설 및 지구단위</p>	<p>[별표 4] 권한위임 사무 (제68조 관련)</p> <p>1. ~ 5. (개정안과 같음)</p> <p>6. ----- 지구단위</p>
<p>관한 사무 (시장이 입안하여 결정고시한 것은 제외한다)</p>	<p><u>계획구역 등의 실효고시에</u> 관한 사무. 다만, 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 사무는 제외한다.</p> <p>가. <u>시장이 단계별집행계획을 수립·공고한 도시계획시설</u></p> <p>나. <u>시장이 입안하여 결정고시한 지구단위계획구역 등</u></p> <p style="text-align: center;">부 칙</p>	<p><u>계획구역의</u> -----</p> <p>-----</p> <p>-----</p> <p>-----</p> <p>가. -----</p> <p>-----</p> <p>나. -----</p> <p>----- <u>지구단위계획구역</u></p> <p style="text-align: center;">부 칙</p>
<p>이 조례는 공포한 날부터 시행한다.</p>	<p>이 조례는 공포한 날부터 시행한다.</p>	<p>제1조(시행일) 이 조례는 공포한 날부터 시행한다. 다만, 제43조제2항의 개정규정은 2020년 10월 1일부터 시행한다.</p> <p>제2조(시가지경관지구의 높이 제한에 대한 경과조치 및 유효기간) ① 이 조례 시행 당시 지구단위계획으로 결정된 구역은 이 조례 시행 일 이전에 지구단위계획으</p>

로 고시한 건축물의 높이계  
획을 따른다.

② 제1항은 이 조례 시행일로  
부터 3년이 되는 날까지 건  
축허가 신청(건축허가가 의  
제되는 경우와 건축허가 또  
는 사업계획 승인을 신청하  
기 위한 건축위원회 심의를  
받은 경우를 포함한다) 또  
는 건축신고 접수한 경우  
까지 적용한다.

## 서울특별시 도시계획 조례 일부개정조례안

서울특별시 도시계획 조례 일부를 다음과 같이 개정한다.

제8조를 삭제한다.

제8조의2제1항 본문과 각 호를 같은 조 본문과 각 호로 하고, 제2호 중 “조망확보와”를 “조망 확보 또는”으로 한다.

제40조를 삭제한다.

제43조제1항 각 호 외의 부분에 단서를 다음과 같이 신설한다.

다만, 지구단위계획구역으로 지정된 구역으로서, 시도시계획위원회의 심의를 거쳐 시가지경관지구의 지정 목적에 위배되지 아니하다고 인정하는 경우에는 그러하지 아니하다.

제43조제1항제5호 및 제6호를 각각 다음과 같이 하고, 같은 항 제7호부터 제10호까지를 각각 삭제한다.

5. 「건축법 시행령」 별표 1 제20호의 자동차 관련 시설 중 세차장 및 차고

6. 「건축법 시행령」 별표 1 제23호의 교정 및 군사 시설 중 교정 시설 및 갱생보호시설, 그 밖에 범죄자의 갱생·보육·교육·보건 등의 용도로 쓰는 시설

제43조제2항을 다음과 같이 한다.

② 영 제72조제2항에 따라 시가지경관지구 안에서 건축하는 건축물의 높이는 6층 이하로 한다. 다만, 구청장이 시도시계획위원회 심의를 거쳐 경관 상 지장이 없다고 인정하여 지정·공고한 구역에서는 건축물의 높이를 8층 이하로 할 수 있다.

제44조제1항 및 제2항을 각각 다음과 같이 하고, 같은 조 제3항을 삭제한다.

① 영 제72조제1항에 따라 역사문화특화경관지구 안에서는 제43조제1항 각 호 건축물을 건축하여서는 아니된다. 다만, 지구단위 계획구역으로 지정된 구역으로서, 시도시계획위원회의 심의를 거쳐 역사문화특화경관지구의 지정 목적에 위배되지 아니하다고 인정하는 경우에는 그러하지 아니하다.

② 영 제72조제2항에 따라 역사문화특화경관지구 안에서 건축하는 건축물의 높이는 4층 이하로 한다. 다만, 허가권자가 「서울특별시 건축 조례」에 따른 건축위원회 또는 「서울특별시 경관 조례」에 따른 경관위원회의 심의를 거쳐 경관 상 지장이 없다고 인정하는 때에는 6층 이하로 할 수 있다.

제44조의2제1항에 단서를 다음과 같이 신설하고,

다만, 지구단위계획구역으로 지정된 구역으로서, 시도시계획위원회의 심의를 거쳐 조망가로특화경관지구의 지정 목적에 위배되지 아니하다고 인정하는 경우에는 그러지 아니하다.

같은 조 제2항을 다음과 같이 한다.

② 영 제72조제2항에 따라 조망가로특화경관지구 안에서 건축하는 건축물의 높이는 6층 이하로 한다. 다만, 허가권자가 「서울특별시 건축 조례」에 따른 건축위원회 또는 「서울특별시 경관 조례」에 따른 경관위원회의 심의를 거쳐 경관 상 지장이 없다고 인정하는 때에는 8층 이하로 할 수 있다.

제45조를 삭제한다.

제46조제2항을 삭제하고, 같은 조 제1항 본문과 각 호를 같은 조 본문과 각 호로 한다.

제50조 및 제51조를 각각 삭제한다.

[별표 4]제6호를 다음과 같이 한다.

6. 도시계획시설 및 지구단위계획구역의 실효고시에 관한 사무. 다만, 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 사무는 제외한다.

가. 시장이 단계별 집행계획을 수립·공고한 도시계획시설

나. 시장이 입안하여 결정고시한 지구단위계획구역

[별표 4]제10호나목 중 “시설은 제외한다”를 “시설과 공항은 제외한다”로 하고, 같은 호 다목 중 “사업은 제외한다”를 “사업과 공항은 제외한다”로 한다.

## 부 칙

제1조(시행일) 이 조례는 공포한 날부터 시행한다. 다만, 제43조제2항의 개정규정은 2020년 10월 1일부터 시행한다.

제2조(시가지경관지구의 높이제한에 대한 경과조치 및 유효기간) ① 이 조례 시행 당시 지구단위계획으로 결정된 구역은 이 조례 시행일 이전에 지구단위계획으로 고시한 건축물의 높이계획을 따른다.

② 제1항은 이 조례 시행일로부터 3년이 되는 날까지 건축허가 신청(건축허가가 의제되는 경우와 건축허가 또는 사업계획 승인을 신청하기 위한 건축위원회 심의를 받은 경우를 포함한다) 또는 건축신고를 접수한 경우까지 적용한다.

## 신 · 구조문대비표

현 행	개 정 안
<p><u>제8조(경관지구의 세분) ①영 제31조제3항에 따라 도시관리계획 결정으로 세분하여 지정할 수 있는 경관지구는 다음 각 호와 같다.</u></p> <p>1. <u>시계경관지구 : 도시의 무질서한 확산을 방지하고 도시 외곽지역의 양호한 주거환경을 보호하기 위하여 필요한 지구</u></p> <p>2. <u>삭 제</u></p> <p>3. <u>삭 제</u></p>	<p>&lt;삭 제&gt;</p>
<p><u>제8조의2(특화경관지구의 세분) ①영 제31조제3항에 따라 도시관리계획 결정으로 세분하여 지정할 수 있는 특화경관지구는 다음 각 호와 같다.</u></p> <p>1. (생략)</p> <p>2. <u>조망가로특화경관지구 : 주요자연경관의 조망확보와 가로공간의 개방감 등 조망축을 보호 또는 유지하거나 형성하기 위하여 필요한 지구</u></p> <p>3. (생략)</p>	<p><u>제8조의2(특화경관지구의 세분) ---</u></p> <p>-----</p> <p>-----</p> <p>-----</p> <p>-----.</p> <p>1. (현행과 같음)</p> <p>2. -----</p> <p>----- <u>조망 확보 또는</u> -----</p> <p>-----</p> <p>-----</p> <p>3. (현행과 같음)</p>
<p><u>제40조(시계경관지구안에서의 건축제한) ① 영 제72조제1항에 따라 시계경관지구안에서는 제39조 제1</u></p>	<p>&lt;삭 제&gt;</p>

현행	개정안
<p><u>항 각 호의 건축물을 건축하여서는 아니된다.</u></p> <p><u>②영 제72조제2항에 따라 시계경관지구안에서 건축하는 건축물의 건폐율은 30퍼센트를 초과하여서는 아니된다.다만, 구청장이 시도 시계획위원회의 심의를 거쳐 지정·공고한 구역안에서는 건폐율을 50퍼센트 이하로 할 수 있다.</u></p> <p><u>③영 제72조제2항에 따라 시계경관지구안에서 건축하는 건축물의 높이는 3층 이하로서 12미터 이하로 하여야 한다.다만, 구청장이 시도시계획위원회의 심의를 거쳐 지정·공고한 구역안에서는 건축물의 높이를 5층 이하로서 18미터 이하로 할 수 있되 용적률은 200퍼센트를 초과하여서는 아니된다.</u></p> <p><u>④제3항의 규정에 불구하고 시계경관지구안에서 도시계획시설중 다음 각 호의 건축물로서 시장이 시도시계획위원회의 심의를 거쳐 도시의 경관 보호에 지장이 없다고 인정하는 건축물의 경우에는 높이를 7층 이하로서 28미터 이하로 할 수 있다.다만, 대지의 표고</u></p>	



현행	개정안
<p>1. ~ 4. (생략)</p> <p>5. 「건축법 시행령」 별표 1 제19호의 <u>위험물저장 및 처리시설중 위험물저장소</u></p> <p>6. 「건축법 시행령」 별표 1 제20호의 <u>자동차관련시설(주차장은 제외한다)</u></p> <p>7. 「건축법 시행령」 별표 1 제21호의 <u>동물 및 식물관련시설중 축사·가축시설·도축장·도계장</u></p> <p>8. 「건축법 시행령」 별표 1 제22호의 <u>자원순환 관련 시설</u></p> <p>9. 「건축법 시행령」 별표 1 제23호의 <u>교정 및 군사시설중 다음 각 목의 건축물</u>  가. <u>교정시설</u>  나. <u>보호관찰소, 갱생보호소 그 밖의 범죄자의 갱생·보육·교육 및 보건 등의 용도에 쓰이는 시설</u></p>	<p><u>계획위원회의 심의를 거쳐 시가지 경관지구의 지정 목적에 위배되지 아니하다고 인정하는 경우에는 그러하지 아니하다.</u></p> <p>1. ~ 4. (현행과 같음)</p> <p>5. 「건축법 시행령」 별표 1 제20호의 <u>자동차 관련 시설 중 세차장 및 차고</u></p> <p>6. 「건축법 시행령」 별표 1 제23호의 <u>교정 및 군사 시설 중 교정 시설 및 갱생보호시설, 그 밖에 범죄자의 갱생·보육·교육·보건 등의 용도로 쓰는 시설</u></p> <p>&lt;삭제&gt;</p> <p>&lt;삭제&gt;</p> <p>&lt;삭제&gt;</p>

현행	개정안
<p>다. 소년원 및 소년분류심사원</p> <p>10. 「건축법 시행령」 별표 1 제2 6호의 묘지관련시설</p> <p>② 제1항의 규정에 불구하고 제1 항제1호부터 제4호까지와, 제6호 및 제7호의 건축물로서 「건축법」 제46조제2항 및 같은 법 시행령 제31조제2항에 따라 지정된 건축선으로부터 너비 2미터 이상인 차폐 조경 등 미관보호시설을 하는 경우로서 허가권자가 해당 도시계획위원회의 심의를 거쳐 시가지경관지구의 지정목적에 반하지 아니하다고 인정하는 경우에는 그러하지 아니하다.</p> <p>제44조(역사문화특화경관지구안에서 건축제한) ① 역사문화특화경관지구는 다음 각 호의 어느 하나의 경우에 지정할 수 있다.</p> <p>1. 궁궐·성·왕릉 등 면단위지정 문화재 또는 근현대 건축물·사적지 등 역사·문화적 가치가 있는 건조물 주변지역으로서 역사 또는 문화적 맥락을 유지하거나 형성하기 위해 필요한 지역</p> <p>2. 한옥밀집지역으로서 한옥경관</p>	<p>&lt;삭 제&gt;</p> <p>② 영 제72조제2항에 따라 시가지경관지구 안에서 건축하는 건축물의 높이는 6층 이하로 한다. 다만, 구청장이 시도시계획위원회 심의를 거쳐 경관 상 지장이 없다고 인정하여 지정·공고한 구역에서는 건축물의 높이를 8층 이하로 할 수 있다.</p> <p>제44조(역사문화특화경관지구안에서 건축제한) ① 영 제72조제1항에 따라 역사문화특화경관지구 안에서는 제43조제1항 각 호 건축물을 건축하여서는 아니된다. 다만, 지구단위계획구역으로 지정된 구역으로서, 시도시계획위원회의 심의를 거쳐 역사문화특화경관지구의 지정 목적에 위배되지 아니하다고 인정하는 경우에는 그러하지 아니하다.</p>

현행	개정안
<p><u>보호를 위해 필요한 지역</u></p> <p>② 영 제72조제1항에 따라 역사문화 특화경관지구안에서는 제43조제1항 각호의 건축물과 「건축법 시행령」 별표 1 제16호의 위락시설을 건축하여서는 아니된다.</p> <p>③ 제2항의 규정에 불구하고 제43조제1항제1호부터 제4호까지와, 제6호 및 제7호의 건축물로서 「건축법」 제46조제2항 및 같은 법 시행령 제31조제2항에 따라 지정된 건축선으로부터 너비 2미터 이상인 차폐 조경 등 미관보호 시설을 하는 경우로서 허가권자가 해당 도시계획위원회의 심의를 거쳐 역사문화특화경관지구의 지정 목적에 반하지 아니하다고 인정하는 경우에는 그러하지 아니하다.</p> <p>제44조의2 (조망가로특화경관지구안에서의 건축제한) ① 영 제72조제1항에 따라 조망가로특화경관지구안에서는 제43조 제1항 각호의 건</p>	<p>② 영 제72조제2항에 따라 역사문화특화경관지구 안에서 건축하는 건축물의 높이는 4층 이하로 한다. 다만, 허가권자가 「서울특별시 건축 조례」에 따른 건축위원회 또는 「서울특별시 경관 조례」에 따른 경관위원회의 심의를 거쳐 경관상 지장이 없다고 인정하는 때에는 6층 이하로 할 수 있다.</p> <p>&lt;삭 제&gt;</p> <p>제44조의2(조망가로특화경관지구안에서의 건축제한) ① ----- ----- -----</p>



현행	개정안
<p>2. 조망가로특화경관지구 : 6층 이하</p> <p>②제1항의 규정에 불구하고 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우로서 허가권자가 해당 건축(경관)위원회의 심의를 거쳐 경관상 지장이 없다고 인정하는 때에는 역사문화특화경관지구안에서는 6층 이하, 조망가로특화경관지구안에서는 8층 이하로 완화하여 적용할 수 있다.</p> <p>1. 「건축법」 제6조를 적용하는 대지</p> <p>2. 너비 20미터 이상인 도로에 접한 역사문화특화경관지구안에서 허가권자가 건축물의 형태, 색채 등의 외관을 지구지정 목적에 맞게 건축하여 도시의 경관을 현저히 향상시킬 것이라고 인정하는 때</p> <p>3. 대지가 경관도로변보다 현저하게 높거나 낮아서 제1항의 규정을 적용하기 어려운 때</p> <p>4. 조망가로특화경관지구 안에서 주변 경관의 조망축을 차단하지 않고 인접부지와 조화를 이룰 수</p>	



현행	개정안
<p>아니하다.</p> <p>1. ~ 4. (생략)</p> <p>② 영 제72조제3항에 따라 시가지 경관지구·역사문화특화경관지구 ·조망가로특화경관지구안에서의 건축물의 앞면부에는 도시경관을 저해하는 차면시설·세탁물 건조 대·장독대·철조망·굴뚝·환기 시설·건축물 외부에 노출된 계 단, 그 밖의 이와 유사한 것을 설 치하여서는 아니 된다.</p> <p>제50조(방재지구안에서의 건축제한) 영 제75조에 따라 방재지구안에서 의 건축제한은 지구의 지정 목적 달성에 필요한 범위안에서 별도의 조례가 정하는 바에 따른다.</p> <p>제51조(특정용도제한지구안에서의 건축물) 영 제80조제1항에 따라 특정용도제한지구안에서는 다음 각 호의 건축물을 건축하여서는 아니 된다.</p> <p>1. 「건축법 시행령」 별표 1 제4 호의 제2종 근린생활시설중 안 마시술소</p> <p>2. 「건축법 시행령」 별표 1 제7 호의 판매시설(소매시장, 상점 중 (1)에 해당하는 건축물은 제</p>	<p>-----.</p> <p>1. ~ 4. (현행과 같음)</p> <p>&lt;삭제&gt;</p> <p>&lt;삭제&gt;</p> <p>&lt;삭제&gt;</p>

현행	개정안
<p>외한다)</p> <p>3. 「건축법 시행령」 별표 1 제8호의 운수시설</p> <p>4. 「건축법 시행령」 별표 1 제9호의 의료시설중 격리병원·정신병원·요양병원</p> <p>5. 「건축법 시행령」 별표 1 제15호의 숙박시설</p> <p>6. 「건축법 시행령」 별표 1 제16호의 위락시설</p> <p>7. 「건축법 시행령」 별표 1 제17호의 공장</p> <p>8. 「건축법 시행령」 별표 1 제18호의 창고시설</p> <p>9. 「건축법 시행령」 별표 1 제19호의 위험물 저장 및 처리 시설(주유소는 제외한다)</p> <p>10. 「건축법 시행령」 별표 1 제20호의 자동차 관련 시설(세차장, 「여객자동차 운수사업법」에 따른 차고 및 주차장은 제외한다)</p> <p>11. 「건축법 시행령」 별표 1 제21호의 동물 및 식물 관련 시설중 축사·가축시설·도축장·도계장</p> <p>12. 「건축법 시행령」 별표 1 제22호의 자원순환 관련 시설</p>	

현행	개정안
<p>13. 「건축법 시행령」 별표 1 제23호의 교정 및 군사 시설중 다음 각 목의 건축물</p> <p>가. 교정시설</p> <p>나. 보호관찰소, 갱생보호소 그 밖의 범죄자의 갱생·보육·교육 및 보건 등의 용도에 쓰이는 시설</p> <p>다. 소년원 및 소년분류심사원</p> <p>14. 「건축법 시행령」 별표1 제26호의 묘지 관련 시설</p> <p>15. 「건축법 시행령」 별표 1 제28호의 장례식장</p>	
<p>[별표 4] 권한위임 사무 (제68조 관련)</p> <p>1. ~ 5. (생략)</p> <p>6. 도시계획 등의 실효고시에 관한 사무 (시장이 입안하여 결정고시한 것은 제외한다)</p> <p>6의2. (생략)</p> <p>7. ~ 9. (생략)</p>	<p>[별표 4] 권한위임 사무 (제68조 관련)</p> <p>1. ~ 5. (현행과 같음)</p> <p>6. 도시계획시설 및 지구단위계획구역의 실효고시에 관한 사무. 다만, 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 사무는 제외한다.</p> <p>가. 시장이 단계별 집행계획을 수립·공고한 도시계획시설</p> <p>나. 시장이 입안하여 결정고시한 지구단위계획구역</p> <p>6의2. (현행과 같음)</p> <p>7. ~ 9. (현행과 같음)</p>

현행	개정안
<p>10. 도시계획시설사업의 시행에 관한 다음의 사무</p> <p>가. (생략)</p> <p>나. 도시계획시설사업의 시행(시장이 시행하는 사업은 제외한다) 및 시행자 지정(시행자가 지방공사인 경우, 그 밖에 시장이 필요하다고 인정하여 해당 도시계획시설 결정시 통지한 시설은 제외한다)</p> <p>다. 도시계획시설사업의 실시계획의 작성, 인가 및 고시, 실시계획을 위한 공람공고 및 그에 따른 공시송달(시장이 시행하거나, 시장이 시행자를 지정한 사업은 제외한다)</p> <p>라. (생략)</p> <p>11. ~ 14. (생략)</p>	<p>10. 도시계획시설사업의 시행에 관한 다음의 사무</p> <p>가. (현행과 같음)</p> <p>나. ----- ----- ----- ----- ----- 시설과 공항은 제외한다-</p> <p>다. ----- ----- ----- ----- ---- 사업과 공항은 제외한다-</p> <p>라. (현행과 같음)</p> <p>11. ~ 14. (현행과 같음)</p>
	<p style="text-align: center;">부 칙</p> <p><u>제1조(시행일)</u> 이 조례는 공포한 날부터 시행한다. 다만, 제43조제2항의 개정규정은 2020년 10월 1일부터 시행한다.</p> <p><u>제2조(시가지경관지구의 높이제한에 대한 경과조치 및 유효기간)</u> ① 이 조례 시행 당시 지구단위계획으로 결정된 구역은 이 조례 시행일 이</p>

현행	개정안
	<p><u>전에 지구단위계획으로 고시한 건축물의 높이계획을 따른다.</u></p> <p>② <u>제1항은 이 조례 시행일로부터 3년이 되는 날까지 건축허가 신청(건축허가가 의제되는 경우와 건축허가 또는 사업계획 승인을 신청하기 위한 건축위원회 심의를 받은 경우를 포함한다) 또는 건축신고를 접수한 경우까지 적용한다.</u></p>