

# 서울특별시 도시계획 조례 일부개정조례안 검 토 보 고

의안 번호	910
----------	-----

2019. 9. 2.  
도시계획관리위원회  
수석전문위원

## 1. 제안경위

- 2019. 8. 7. 서울특별시시장 제출 (2019. 8. 13. 회부)

## 2. 제안이유

- 용도지구 재정비에 따른 서울특별시 도시관리계획의 변경 사항을 조례에 반영하고, 2015.7.30.자 「서울특별시 도시계획 조례」(서울특별시 조례 제5981호)의 부칙에 경과규정을 신설하고자 함.

## 3. 주요내용

- 경관지구, 방재지구 및 특정용도제한지구가 폐지됨에 따라 관련 조문을 삭제함(안 제8조, 제40조, 제50조, 제51조)
- 시가지경관지구, 역사문화특화경관지구 및 조망가로특화경관지구 내에서의 제한대상 건축물 정비함(안 제43조제1항, 제44조 제1항, 제44조의2제1항)
  - 각 경관지구에서 건축이 제한되는 건축물 중 동물 및 식물 관련 시설, 자원순환 관련 시설, 묘지관련 시설 등을 삭제하고, 자동차관련시설은 세차장 및 차고의 건축을 제한함

- 다만, 지구단위계획구역으로 지정된 구역으로서, 시도시계획 위원회의 심의를 거쳐 각 경관지구의 지정 목적에 위배되지 않는다고 인정되는 경우에는 제한되는 건축물을 건축할 수 있도록 함
- 시가지경관지구, 역사문화특화경관지구 및 조망가로특화경관 지구에서의 건축물 높이 및 완화요건을 개정함(안 제43조 제2항, 제44조제2항 및 제44조의2제2항)
  - 시가지경관지구에서의 건축물 높이는 6층 이하로 함
  - 역사문화특화경관지구에서의 건축물 높이는 4층 이하로 하되, 건축심의회 또는 경관심의회 심의를 거쳐 경관 상 지장이 없다고 인정하는 때에는 6층 이하로 할 수 있음
  - 조망가로특화경관지구에서의 건축물 높이는 6층 이하로 하되, 건축심의회 또는 경관심의회 심의를 거쳐 경관 상 지장이 없다고 인정하는 때에는 8층 이하로 할 수 있음
- 2015 7. 30.자 「서울특별시 도시계획 조례」(서울특별시 조례 제 5981호)의 부칙에 경과규정을 신설하여 조례의 시행(2015. 7. 30.) 이전에 정비계획 또는 지구단위계획이 결정된 경우에는, 개정 전의 산업부지 확보비율을 적용하도록 함.

#### 4. 참고사항

- 관계법령: 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 및 같은 법 시행령
- 예산조치: 협의 완료
- 기 타

- 신·구조문 대비표: 별도 붙임
- 입법예고 (2019. 5. 16. ~ 6. 5.) 결과: 별도 첨부
- 비용추계서 미첨부사유서: 별도 첨부

## 5. 검토의견

- 이 개정조례안은 용도지구 재정비 사항을 반영하고 ‘15년에 개정된 산업부지 확보비율 관련 경과조치를 마련하려는 것으로 2019년 8월 7일 서울특별시장이 제출하여 같은 해 8월 13일 우리위원회에 회부된 사안임.

### “용도지구 재정비 사항 반영”

- 토지이용의 중복 규제를 해소하고 용도지구를 지구단위계획으로 대체토록 유도하는 취지에서 국토의 계획 및 이용에 관한 법률(이하, 국토법)이 개정되어(’17.4. 개정, ’18.4. 시행) 용도지구 통폐합 등이 이루어졌고, 이에 따라 서울시는 이 조례 개정<sup>1)</sup> 및 도시관리계획 변경<sup>2)</sup>을

1) 이 조례를 두 차례 개정하여(’18.7., ’18.10.) 용도지구의 명칭 변경 및 행위제한 대체 등을 통해 국토법령의 용도지구 통폐합사항을 반영함

도시계획 조례 개정전		개정 후(’18.7.)	
시설보호지구 및 보존지구	학교시설보호지구	특정용도제한지구	
	공용시설보호지구	공용시설보호지구	중요시설물 보호지구
	공항시설보호지구	공항시설보호지구	
	중요시설물보존지구	중요시설보호지구	
도시계획 조례 개정전		개정 후(’18.10.)	
중심지미관지구		시가지경관지구	
일반미관지구			
역사문화미관지구			
조망가로미관지구			
		역사문화특화경관지구	
		조망가로특화경관지구	

2) 도시관리계획(용도지구: 미관지구, 경관지구) 변경 결정 고시

- 서울특별시고시 제2019-129호(2019.4.19.)
- 미관지구(중심지/일반/역사문화/조망가로) 330개소 폐지

통해 국토법령의 개정 취지와 개정 사항을 반영해 온 가운데,

이 개정조례안은 용도지구 해제 및 통폐합 등 용도지구 재정비와 관련된 도시관리계획 변경사항을 반영하고 경관지구 행위제한 규정을 정비하고자 하는 것임.

○ 도시관리계획 변경(폐지) 사항 반영(안 제8조, 제40조·제50조·제51조)

- 타 법령과 중복규제 중이거나 토지이용 관리의 실효성이 상실되어 용도지구가 전부 해제된(서울특별시고시 제2019-133호(2019.4.25.), 붙임1) 시계경관지구·방재지구·특정용도제한지구와 관련된 규정을 전부 삭제코자 함.
- 용도지구의 대상지 해제, 즉, 도시관리계획 변경(폐지)과는 별도로, 용도지구의 조례 규정 삭제는 원래 입법취지 등에 비추어 신중히 검토될 필요가 있으나, 서울시가 수십 년 만에 용도지구 재정비 차원에서<sup>3)</sup> 일부 용도지구를 해제하였음을 감안하면, 현재 유지할 필요성이 없는 용도지구 규정은 전부 삭제하고 향후 필요시 보다 실효적 규정을 신설하는 것이 타당할 것으로 사료됨.
- 특히, 방재지구는 풍수해 뿐 아니라 산사태·지반붕괴·지진·열섬 등 다양한 유형의 재해를 예방하기 위한 용도지구이고 도시의 방재 기능이 더욱 요구되고 있는 상황에서, 재해에 적극 대응할 수 있는 실효

---

- 조망가로특화경관지구 16개소 및 시가지경관지구 1개소 신설

도시관리계획(용도지구) 변경 결정 고시

- 서울특별시고시 제2019-133호(2019.4.25.)

- 김포공항주변 고도지구, 특정용도제한지구, 시계경관지구, 방재지구 폐지

3) '62년 용도지구 제도가 정착된지(도시계획법 제정) 57년만에 전면 재정비

적 도시관리수단으로서 방재지구의 운영이 필요하다 할 수 있으므로, 현재 개별적으로 접근되고 있는 방재 관련사항들을<sup>4)</sup> 도시계획적으로 종합 검토하여 방재지구의 유형화 및 지구 지정, 재해저감대책<sup>5)</sup> 등을 마련하고 이를 토대로 향후 조례 입법도 수반되어야 할 것으로 판단됨.

○ 도시관리계획 변경(미관지구 폐지 및 경관지구 지정) 사항 반영 및 행위제한 조정

- 미관지구와 경관지구가 경관지구로 통합되고, 통합된 경관 지구는 자연경관지구·시가지경관지구·특화경관지구로 세분화된<sup>6)</sup> 국토법령 개정에 따라 서울시 미관지구 336개소가 경관지구 23개소로 통합된 가운데(서울특별시고시 제2019-129호(2019.4.19.)),

종 전(개소)		개 편(개소)	
경관 지구	자연(19)	자연(19)	경관 지구
	시계(3)	-	
	수변(0)	수변특화(0)	
	시가지(0)	시가지(1)	
중심지(115)			
미관 지구	일반(153)	역사문화특화(6)	
	역사문화(50)		
	조망가로(18)		조망가로특화(16)

4) 자연재해대책법의 자연재해위험개선지구, 재난 및 안전관리 기본법의 특정관리대상지역 등

5) 방재지구의 지정 또는 변경에 관한 사항의 내용에는 해당 방재지구의 재해저감대책을 포함하여야 함(국토법 제37조제4항 신설(2013년))

국토법 제37조(용도지구의 지정) ④ 시·도지사 또는 대도시 시장은 연안침식이 진행 중이거나 우려되는 지역 등 대통령령으로 정하는 지역에 대해서는 제1항제5호의 방재지구의 지정 또는 변경을 도시·군관리계획으로 결정하여야 한다. 이 경우 도시·군관리계획의 내용에는 해당 방재지구의 재해저감대책을 포함하여야 한다.

6) 조례로 특화경관지구 세분 등 경관지구의 추가 세분 가능(시행령 제31조제3항)

- 이 개정조례안은 시가지경관지구의 층수 규정(6층 이하)을 신설하고, 재편된 경관지구의 행위제한 규정을 보다 실효성있게 정비하고자 하는 것임.

구 분		시가지경관지구	조망가로특화경관지구	역사문화특화경관지구
지정		1개소 (압구정로변 지구단위계획구역)	16개소	6개소
정의 (지정)	현행	(국토법시행령 제31조제2항) 지역 내 주거지, 중심지 등 시가지의 경관을 보호 또는 유지하거나 형성하기 위하여 필요한 지구	주요 자연경관의 조망 확보와 가로공간의 개방감 등 조망축을 보호 또는 유지 또는 형성	문화재 또는 문화적 보존 가치가 큰 건축물 주변의 역사문화적 경관을 보호 또는 유지 또는 형성 - 궁궐·성·왕릉 등 면단위 지정문화재 또는 근현대 건축물·사적지 등 역사문화적 가치가 있는 건조물 주변지역으로서 역사 또는 문화적 맥락을 유지하거나 형성 - 한옥밀집지역으로서 한옥 경관 보호
	개정안		주요 자연경관의 조망 확보 또는 가로공간의 개방감 등 조망축을 보호 또는 유지 또는 형성	문화재 또는 문화적 보존 가치가 큰 건축물 주변의 역사문화적 경관을 보호 또는 유지 또는 형성
행위 제한	층수	현행	-	4층 이하 (완화 시 6층 이하)
		개정안	6층 이하	4층 이하 (완화 시 6층 이하)
	용도	현행	옥외철탑골프장/공장/창고시설/위험물저장 및 처리시설 중 위험물저장소/자동차관련시설(주차장제외)/축사·가축시설·도축장·도계장/자원순환관련시설/교정시설·보호관찰소·갱생보호소·소년원/묘지관련시설 등 (미관보호시설을 하는 경우, 도시계획위원회 심의를 거쳐 용도 허용 가능) ※ 역사문화·조망가로 특화경관지구의 경우 위락시설 추가하여 용도제한	옥외철탑골프장/공장/창고시설/세차장 및 차고/교정시설 및 갱생보호시설 등 (지구단위계획구역으로서, 시도시계획위원회의 심의를 거쳐 용도 허용 가능) ※ 조망가로특화경관지구의 경우 위락시설 추가하여 용도제한 <sup>7)</sup>
		개정안	(후퇴부분)공작물·담장·계단·주차장·화단·영업과 관련된 시설물 및 그 밖의 이와 유사한 시설물 설치 제한 (건축물 앞면부)차면시설·세탁물 건조대·장독대·철조망·굴뚝·환기시설·건축물 외부에 노출된 계단, 그 밖의 이와 유사한 것	(후퇴부분)공작물·담장·계단·주차장·화단·영업과 관련된 시설물 및 그 밖의 이와 유사한 시설물 설치 제한
후퇴부분 관리	현행	(후퇴부분)공작물·담장·계단·주차장·화단·영업과 관련된 시설물 및 그 밖의 이와 유사한 시설물 설치 제한		
개정안	(후퇴부분)공작물·담장·계단·주차장·화단·영업과 관련된 시설물 및 그 밖의 이와 유사한 시설물 설치 제한			
건축선		도로명 고시로 변경(건축선 지정 현황은 유지, 건축법으로 관리)		

- 시가지경관지구 층수 제한(안 제43조제2항): 시가지경관지구는 단 1개소로서 압구정로변 지구단위계획구역에 지정되어 있는 가운데8), 이 조례가 개정되면 지구단위계획의 층수 규정이 현행 5층 이하에서 6층 이하로 완화된다고 할 수 있음9).

지구단위계획으로도 층수 제한을 할 수 있고 압구정로변 외에는 시가지경관지구의 추가 지정이 사실상 어려운 상황임에도10) 불구하고 압구정로변 지구단위계획구역을 유일하게 시가지경관지구로 지정하여 조례로 층수를 제한코자 하는 것은, 강남의 높은 개발압력에 대항하여 압구정로 일대의 고유한 저층의 상업가로 특성을 지속적으로 유지하기 위한 것으로 이해됨.

- 
- 7) 위락시설은 상업지역에만 허용하는 용도로서, 상업지역에 거의 해당없는 역사문화경관지구의 관련규정은 삭제함
  - 8) 시가지경관지구는 저층의 상업가로 경관을 보호·유지하기 위하여 기존 역사문화·조망가로 미관지구를 대상으로 중심상업지역·시가지내상징가로·도시진입부·주거지역 해당 사항을 검토하여 지정코자 하였으나, 압구정로를 제외하면 지구 지정의 실효성이 없거나(중심상업지역 새문안로3길의 경우, 대부분 10층 이상 건물이 기 형성) 조망가로특화경관지구와 중복되는 등의 사유로, 압구정로 주변만 지정되었음
  - 9) 압구정로 북측, 남측 모두 역사문화미관지구로 지정되어 있었고, 건축물 층수는 기본적으로 4층 이하이며 아파트지구와 중복되어 있는 지역은 5층 이하, 압구정로변 지구단위계획구역과 중복되어 있는 지역은 건축위원회에서 인정시 5층 이하까지 완화 가능토록 되어 있었으나(현행 압구정로변 지구단위계획에서 건축물 높이는 5층(20m) 이하로 계획됨), 도시관리계획이 변경되어(서울특별시고시 제2019-129호(2019.4.19.)), 압구정로 북측 역사문화미관지구는 조망가로특화경관지구로 전환되어 6층 이하(완화시 8층 이하) 층수 제한을 받게 되고, 압구정로 남측 역사문화미관지구는 압구정로변 지구단위계획구역으로 그 범위가 확대되어 시가지경관지구로 지정된 결과, 이번 조례에 따른 층수 제한을 받게 됨.
  - 10) 압구정로 주변은 기존 역사문화미관지구, 지구단위계획 등으로 높이 등 행위제한을 받던 지역을 시가지경관지구로 전환하면서 높이도 일부 완화하는 것이기 때문에 시가지경관지구 신설이 가능하였으나, 타 지역은 높이 등 행위제한에 따른 주민의 규제 저항을 고려하였을 때 시가지경관지구의 추가 지정은 어려운 상황임(도시계획과)

다만, 조망가로 및 역사문화 특화경관지구에서 위원회 심의를 거쳐 층수 완화를 허용해주고자 하는 것과 달리 시가지경관지구는 층수 완화 규정이 마련되지 않았는데<sup>11)</sup>, 향후 압구정로변 지구단위계획구역의 건축행위 등을 모니터링하면서 필요시에는 위원회 심의를 거쳐 층수 완화가 가능토록 하는 사항이 검토될 여지가 있다고 사료됨.

- **경관지구의 건축 제한**(안 제43조제1항, 제44조, 제44조의2, 제45조): 시가지경관지구·조망가로특화경관지구가 주로 제2종 또는 제3종 일반주거지역에 지정되어 있음을 감안하여, 해당 용도지역 허용용도 내에서 경관지구의 건축용도를 제한함으로써 행위제한 규정을 보다 간략히 정비하려는 것으로, 용도지구 건축제한 규정의 실효성을 높이는 측면에서 타당하다고 판단됨.

구 분		자연녹지지역	제1종일반주거지역	제2종일반주거지역 (7층)	제2종일반주거지역	제3종일반주거지역	준주거지역	일반상업지역	유통상업지역	준공업지역
시가지경관지구	면적(m <sup>2</sup> )	-	-	-	-	158,769	-	800		
	비율(%)	-	-	-	-	<b>99.5</b>	-	0.5		
조망가로특화경관지구	면적(m <sup>2</sup> )	290	47,986	153,372	218,718	378,534	34,018	444		
	비율(%)	0.01	5.8	18.4	<b>26.2</b>	<b>45.4</b>	4.1	0.1		
역사문화특화경관지구	면적(m <sup>2</sup> )	863,410	1,492,627	201,577	37,755	253,953	58,287	746	5,410	13,870
	비율(%)	<b>29.5</b>	<b>51.0</b>	6.9	1.3	8.7	2.0	0.03	0.2	0.4

※ UPIS자료 GIS구적면적으로, 실제 면적과 차이가 있을 수 있음 (자료: 도시계획과)

※ 역사문화특화경관지구는 제1종일반주거지역·자연녹지지역이 비율이 높아 제2종·제3종일반주거지역보다 용도제한이 강하게 적용됨

11) 강남구에서는 압구정로 양측의 도시경관 및 형평성 등을 감안하여, 시가지경관지구도 압구정로 북측의 조망가로특화경관지구 층수(6층 이하, 완화시 8층 이하) 수준으로 요구하고 있음



- **경관지구의 정의(지정):** 역사문화특화경관지구 지정에 관한 규정을 간략화하고(지정대상 삭제(안 제44조제1항)), 조망가로특화경관지구의 개념은 확대하고자 함(안 제8조의2제1항제2호).

역사문화특화경관지구의 규정 정비는 대상지 축소(50개소 → 6개소<sup>12)</sup>)에 따른 것으로 이해되고, 조망가로특화경관지구 개념 확대는<sup>13)</sup> 종전 역사문화미관지구 일부가 조망가로특화경관지구로 지정된<sup>14)</sup> 사항을 반영한 것으로 파악됨.

- **경관지구의 건축물 앞면부 관리(안 제46조):** 세탁물건조대·장독대·철조망·굴뚝 등 시대 현황에 맞지 않는 건축물 앞면부 설치 제한 규정을 삭제하려는 것임.

## “산업부지 확보비율 개정(‘15)에 따른 경과조치 마련”

- 준공업지역 공장부지에서 공동주택은 원칙적으로 불허하고 있으나, 기숙사·임대주택 등은 허용하고 있고, 지구단위계획·정비사업·도시개발사업에서도 이 조례 <별표2>의 산업부지 확보비율에 따라 일정 비율 이상의 산업부지를 확보하는 등의 경우에는 공동주택을 허용하는 가운데(이 조례 제35조제1호<sup>15)</sup>, 별표2(붙임2)),

12) 집단2개소(북촌,남산), 한강변 4개소(강변북로,올림픽대로)

13) 조망확보와 가로공간의 개방감 → 조망 확보 또는 가로공간의 개방감

14) 역사문화미관지구를 조망가로특화경관지구로 전환하는 과정에서 조망 확보 또는 가로공간의 개방감을 충족하는 대상을 지정(도봉구 방학로, 성북구 성북로, 강남구 압구정로(편측(북측)), 송파구 백제고분로·오금로, 강동구 올림픽로)

15) 제35조(준공업지역안에서 건축할 수 없는 건축물) 준공업지역안에서는 영 별표 14 제1호의 각 목의 건축물과 영 별표 14 제2호에 따라 다음 각 호의 건축물을 건축할 수 없다.

이 개정조례안은 '15년 <별표2> 산업부지 확보비율이 개정되기 전에 정비계획 또는 지구단위계획이 결정된 경우에는 개정 전 규정을 적용토록 하는 것임(안 부칙<제5981호, 2015. 7. 30.>).

개 정 전		개 정 후 ('15.7.30.)	
사업구역내 공장비율 (2008.1.31기준)	사업구역 면적대비 산업부지 확보비율	사업구역내 공장비율 (2008.1.31기준)	사업구역 면적대비 산업부지 확보비율
10~30% 미만	20% 이상	10~20% 미만	10% 이상
		20~30% 미만	20% 이상
30~50% 미만	30% 이상	30~40% 미만	30% 이상
		40~50% 미만	40% 이상
50% 이상	40% 이상	50% 이상	50% 이상

### ○ 종전 조례의 부칙 신설 배경

- <별표2>가 개정된 지 4년이나 지난 현재, '15년 개정 조례의 부칙에 경과조치를 마련하려는 것은, 강서구 가양동 CJ공장부지 특별계획구역의 세부개발계획을 수립하는 과정에서 해당 지구단위계획은 개정 전에 결정된(서울특별시고시 제 2012-285호, '12.10.25.) 반면 특별계획구역 세부개발계획은 개정 후 수립되고 있어서 <별표2> 개정규정의 적용 시차에 따른 논란이 발생된 데 기인함.

1. 「건축법 시행령」 별표1 제2호의 공동주택 중 공장부지(이적지 포함)에 건축하는 공동주택. 다만, 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 경우는 그러하지 아니하다.
  - 가. 「건축법 시행령」 별표 1 제2호의 공동주택 중 기숙사
  - 나. 「공공주택 특별법」 제2조제1호가목의 공공임대주택, 「민간임대주택에 관한 특별법」 제2조제4호의 공공지원민간임대주택 및 제5호의 장기일반민간임대주택(단, 임대주택이 아닌 시설이 포함된 경우는 제외한다)
  - 다. 지구단위계획, 「도시 및 주거환경정비법」 제2조제2호 각 목의 정비사업 또는 「도시개발법」 제2조제1항의 도시개발사업은 별표 2에서 정하는 비율 이상의 산업시설의 설치 또는 산업부지를 확보하고 산업시설을 설치하는 경우

- 좀 더 살펴보면, 대상지의 세부개발계획에 대한 도시건축공동위원회 심의에서('18.12.26.) 신법 우선의 원칙에 의해 개정 후 산업부지 확보비율(50%)을 적용해야 한다는 의견이 제시된 반면, 사업자 측은 신뢰 보호의 원칙에 의해 기결정된 지구단위계획, 즉, 개정 전 산업부지 확보비율(40%) 적용을 주장함에 따라 집행부가 이 규정의 개정 경위를 추적하게 되었고, 그 결과 당시 입법과정에서 경과조치 규정을 누락한 것으로 확인하여, 지금까지도 '15년 개정 조례의 부칙에 경과조치를 마련하고자 하는 것으로 파악됨.

#### ○ '15년 산업부지 확보비율 개정 취지

- '15년 7월 <별표2>의 개정된 사항을 살펴보면, 공장비율의 구간을 보다 세분화하고, 공장비율이 작은 구간은 산업부지 확보비율을 축소 한 반면 공장비율이 큰 구간은 산업부지 확보비율을 확대하되<sup>16)</sup>, 공장비율이 상대적으로 낮은 지역에 대한 산업부지 비율을 경감시키려는 뜻이 우선하고<sup>17)</sup> 산업부지의 총량적 측면에서 상대적으로 공장비율이 높은 지역에 대한 산업부지 확보비율을 높인 것으로 파악됨.

#### ○ '15년 경과조치 누락과 영향 범위

- '15년 조례 개정 당시 경과규정을 마련하지 않은 것은, 개정 전 기결정된 지구단위계획·정비계획의 경우에는 신뢰 보호의 원칙에 따라 개

16) 공장비율이 10~20% 미만일 경우 당초 산업부지 확보비율이 20%에서 10%로 줄어드는 반면, 공장비율이 40~50% 미만인 경우와 50%이상인 경우에는 산업부지 확보비율이 10% 이상 증가

17) '15. 7.30 도시계획조례 별표2(산업부지 비율) 개정(김정태의원 대표발의, 의안번호 456) 취지 : 공장비율이 20%미만인 지역에 대해서는 산업부지 확보비율 완화

정 전 규정이 적용되는 것으로 판단하였기 때문으로 확인되었고,

- 개정 전 기결정된 도시계획과 개정 후 개발계획 수립 간에 산업부지 확보비율의 불일치성이 발생하는 경우는, 가양동 CJ공장부지 외에도 3건이 추가적으로 파악되었음<sup>18)</sup>(붙임3).

## ○ 종합

- 신법 우선의 원칙에 따라 조례 개정 후에는 개정 사항을 반영하여야 하고, 신법 우선을 적용치 않을 경우에는 부칙에 경과조치를 두는 것이 타당하며,
- 현 시점에서 소급 적용을 해야 할, 즉, 신뢰 보호의 원칙을 신법 우선의 원칙에 우선해야 할 당위성의 관점에서 판단의 준거가 되는 공익과 사익의 균형에 대하여(개정 후 산업부지 확보비율의 증가에 따른 공익의 규모와 이에 따른 사익의 침해 규모 비교) 충분히 다툼의 소지가 있음을 감안해 볼 때, '15년 개정 조례의 부칙 개정은 상당한 논란이 발생할 수 있을 것으로 사료됨.
- 그러나, '15년 개정 취지가, 공장비율이 높은 지역에 대한 산업부지 확보비율을 높이고자 한 것보다는, 공장비율이 상대적으로 낮은 지역에 대한 산업부지 확보비율을 경감하려는 뜻이 우선하였고,
- 당시 경과규정을 두지 않은 것은, 신법을 우선하고자 한 의도성이 있었던 것이 아니라, 기결정된 계획의 신뢰 보호를 당연시하여 입법 누

---

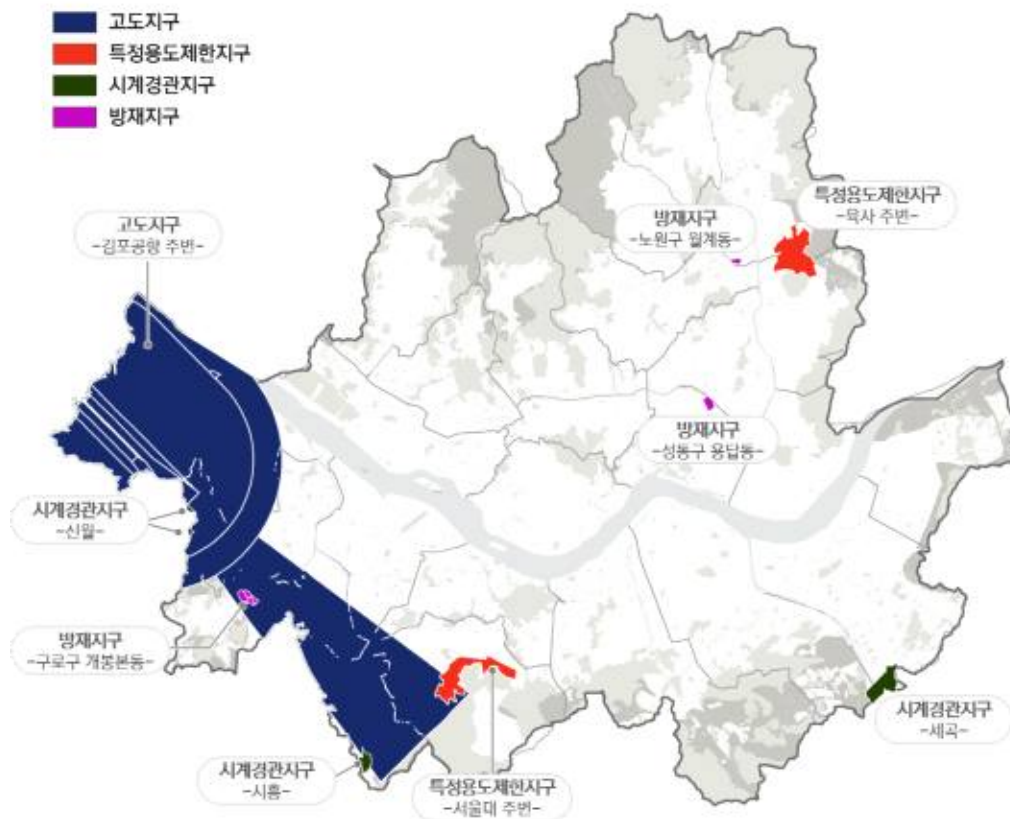
18) 구로구 CJ공장부지 지구단위계획(특별계획구역), 구로구 신도림동 도시환경정비계획, 영등포구 문래동1~4가 도시환경정비계획

락이 되었던 만큼,

- 이러한 당시 입법 경위를 감안하여 입법 치유의 차원에서 '15년 개정 조례의 경과조치 마련은 필요하다고 판단됨.

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

<붙임1> 용도지구 해제 관련(자료: 도시계획과)



구 분	특정용도 제한지구	시계경관지구	방재지구
목적	주거 및 교육환경보호	도시 무질서한 확산방지	풍수해 등 재해예방 (정비사업 유도)
위치	서울대 주변, 육사 주변	시원, 시흥, 세곡	노원, 성동, 구로
면적	5.7km <sup>2</sup>	0.7km <sup>2</sup>	0.2km <sup>2</sup>
최초지정	'70.3.17.	'77.12.3.	'05.4.
행위제한 등	「교육환경법」 교육환경보호구역 유사	3층12m이하, 건폐율 30%이하	별도 조례 미제정
해제사유	과다지정, 중복규제, 공간구조 여건변화, 타대학과의 형평성	시계지역 별도 도시관리계획 관리 및 실효성 상실	「재난안전법」 및 「자연재해대책법」 등 타법령으로 관리 및 실효성 상실

## <붙임2> 서울특별시 도시계획 조례

### [별표 2]

#### 준공업지역내 공장부지(이적지 포함)에 대한 공동주택 허용기준 (제35조제1호 관련)

##### 1. 공장의 범위

- 가. 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」 및 같은 법 시행령상의 공장
- 나. 「건축법시행령」 별표 1 제18호의 창고시설 및 제20호 바목의 자동차관련시설 중 자동차정비공장
- 다. 현재 공장기능을 수행하지 않고 있더라도 지목이 “공장용지”로서 나대지이거나 주차장 등으로 사용하고 있는 토지

##### 2. 산업부지 확보비율

- 가. 도시계획조례 제35조제1호의 단서에서 정하는 산업부지 확보비율은 다음과 같다. 다만 사업구역내 공장비율이 10% 미만인 경우 이를 적용하지 않는다.

사업구역내 공장비율 (2008.1.31 기준)	사업구역 면적대비 산업 부지 확보비율	비 고
10~20% 미만	10% 이상	사업구역은 준공업지역만을 대상으로 산정한다.
20~30% 미만	20% 이상	
30~40% 미만	30% 이상	
40~50% 미만	40% 이상	
50% 이상	50% 이상	

- 나. 산업부지에 설치하는 산업시설의 용적률은 공동주택 부지의 용적률 이상으로 한다.

- 다. 산업부지중 공공시설로 제공 또는 지방자치단체가 매입하는 부지는 산업시설을 설치한 것으로 볼 수 있다.

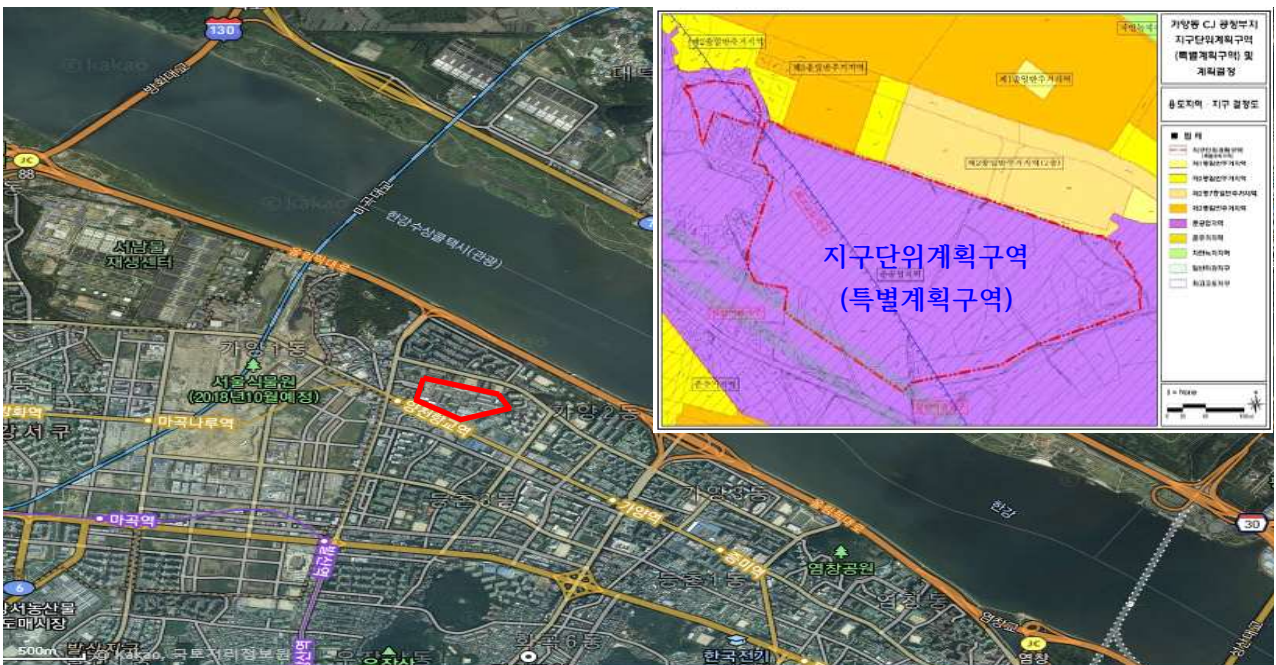
- 라. 제3호다목에 따른 산업시설 중 「의료법」 제3조의3의 종합병원 또는 「초·중등교육법」 제2조의 학교를 설치하는 경우에는 가목의 산업부지 확보비율을 1단계(10%) 하향하여 조정할 수 있다.

<붙임3> '15년 조례 개정 전 결정된 지구단위계획·정비계획 사례(자료: 도시계획과)

(1) 강서구 CJ공장부지 지구단위계획

대상지 개요

- 위 치 : 강서구 가양동 92-1번지 일대 / 면 적 : 105,762 $m^2$
- 도시계획 : 준공업지역, 지구단위계획구역(특별계획구역)
- 공장비율 : 100%



추진경위

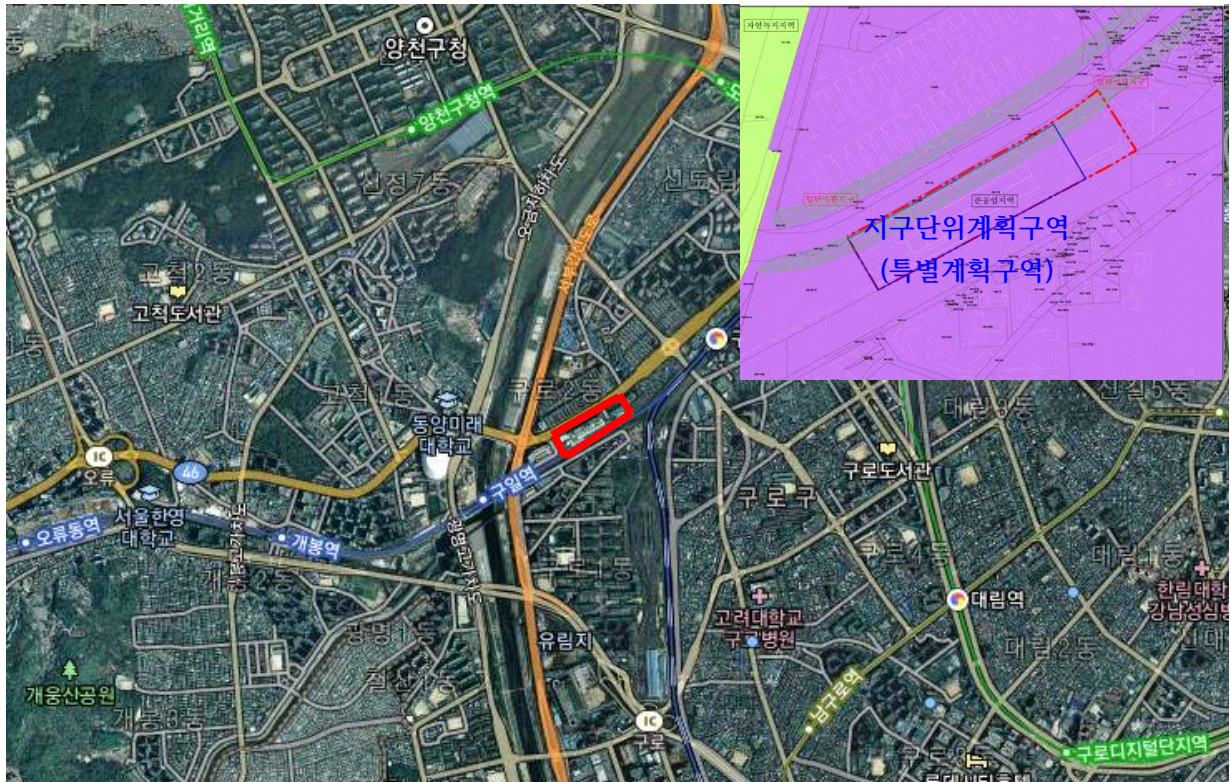
- 2008. 7. 30 「도시계획조례」 별표2 개정
  - 산업부지 확보비율 40%이상(산업구역 내 공장비율 50% 이상시)
- 2012. 10. 25 가양동 CJ 부지 지구단위계획(특별계획구역지정) 결정고시
  - 산업부지 확보비율 40% 적용
- 2015. 7. 30 「도시계획 조례」 별표2 개정
  - 산업부지 확보비율 50%이상(산업구역 내 공장비율 50% 이상시)
- 2018. 1. ~ 8. 특별계획구역 세부개발계획 수립 사전협의 및 열람공고
  - 산업부지 확보비율 적정성 검토 필요(도시계획과·상임기획단 회신)



## (2) 구로구 CJ공장부지 지구단위계획

### 대상지 개요

- 위 치 : 구로구 구로동 636-1번지 일대 / 면 적 : 34,443m<sup>2</sup>
- 도시계획 : 준공업지역, 지구단위계획구역(특별계획구역)
- 공장비율 : 100%



### 추진경위

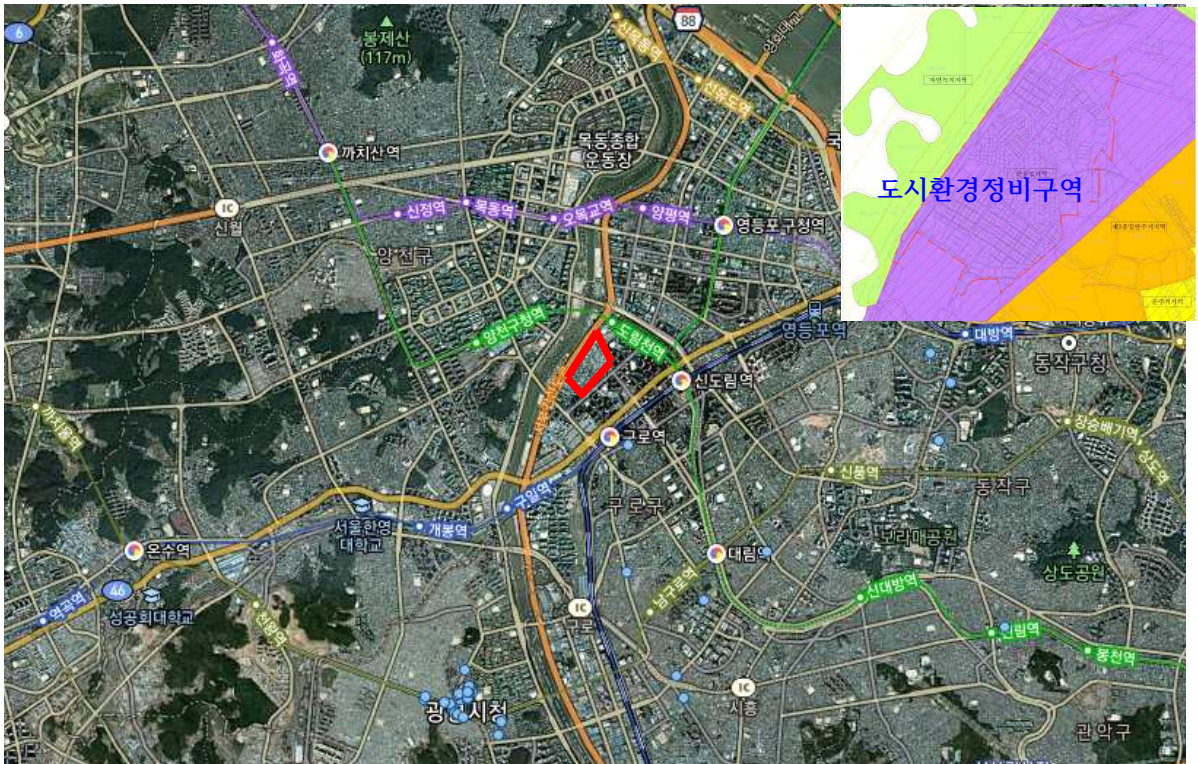
- 2008. 7. 30 「도시계획조례」 별표2 개정
  - 산업부지 확보비율 40%이상(산업구역 내 공장비율 50% 이상시)
- 2014. 10. 2 구로동 CJ 부지 지구단위계획(특별계획구역지정) 결정고시
  - 산업부지 확보비율 40% 적용
- 2015. 7. 30 「도시계획 조례」 별표2 개정
  - 산업부지 확보비율 50%이상(산업구역 내 공장비율 50% 이상시)
- 2018. 현재 특별계획구역 세부개발계획 수립 중



### (3) 구로구 신도림동 도시환경정비계획

#### 대상지 개요

- 위 치 : 구로구 신도림동 293번지 일대 / 면 적 : 196,648 $m^2$
- 도시계획 : 준공업지역, 도시환경정비구역
- 공장비율 : 40%



#### 추진경위

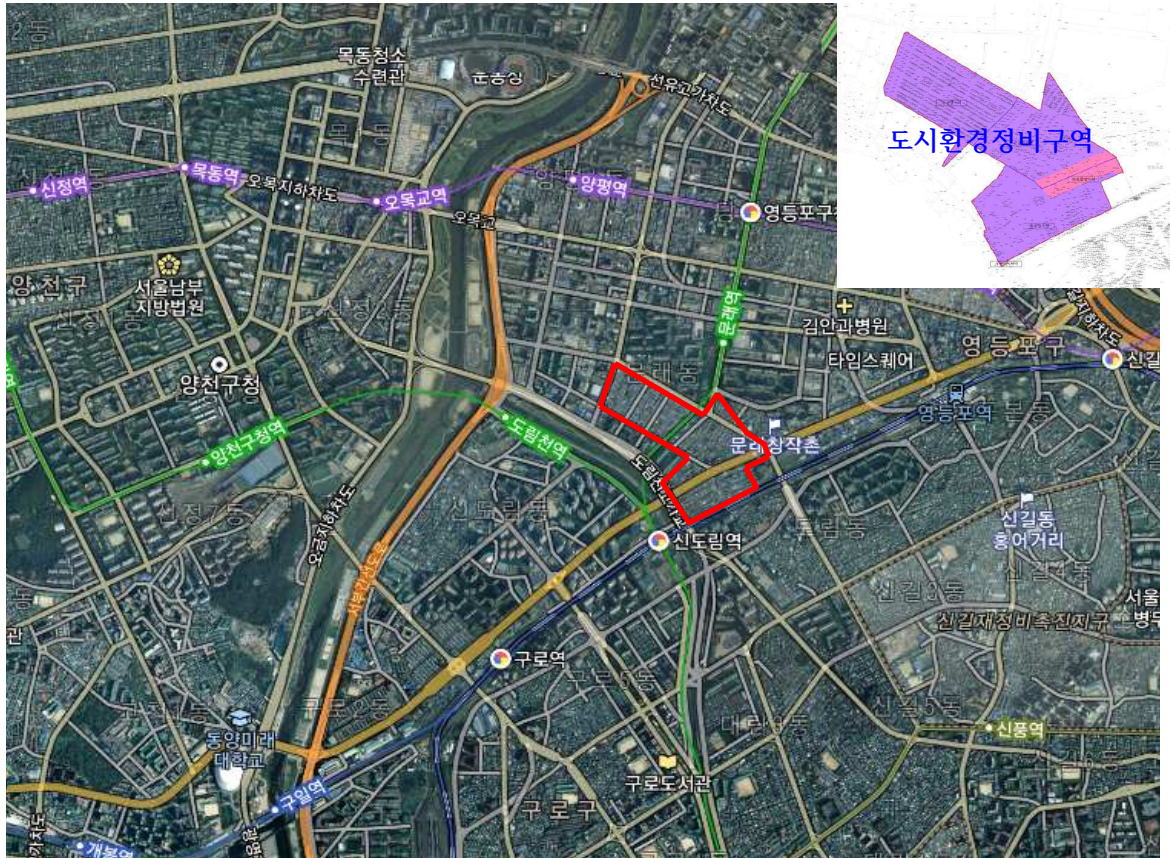
- 2008. 7. 30 「도시계획조례」 별표2 개정
  - 산업부지 확보비율 30%이상(산업구역 내 공장비율 30~50% 시)
- 2012. 10. 25 신도림동 도시환경정비구역 지정
  - 산업부지 확보비율 30% 적용
- 2015. 7. 30 「도시계획 조례」 별표2 개정
  - 산업부지 확보비율 40%이상(산업구역 내 공장비율 40~50% 시)
- 2018. 8. 23 건축위원회 심의 신청에 따른 협의 회신
  - 산업부지 확보비율 적정성 검토 필요(도시계획과)



#### (4) 영등포구 문래동1~4가 도시환경정비계획

##### 대상지 개요

- 위 치 : 영등포구 문래동 1가 일대 / 면 적 : 279,472m<sup>2</sup>
- 도시계획 : 준공업지역, 도시환경정비구역
- 공장비율 : 40%



##### 추진경위

- 2008. 7. 30 「도시계획조례」 별표2 개정
  - 산업부지 확보비율 30%이상(산업구역 내 공장비율 30~50% 시)
- 2013. 7. 11 문래동 1~4가 도시환경정비구역 지정
  - 산업부지 확보비율 30% 적용
- 2015. 7. 30 「도시계획 조례」 별표2 개정
  - 산업부지 확보비율 40%이상(산업구역 내 공장비율 40~50% 시)
- 2018. 현재 건축계획 수립 중