

# 서울특별시 도시계획 조례 일부개정조례안 검 토 보 고

의 안 번 호	3054
------------	------

2022. 2. 10.  
도시계획관리위원회  
수 석 전 문 위 원

## 1. 제안경위

- 2022. 1. 21. 김희걸 의원 발의 (2022. 1. 25. 회부)

## 2. 제안이유

국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령 개정(2021.7.6.)에 따른 조  
례 위임사항을 규정하고자 함

## 3. 주요내용

- 가. 지구단위계획이 적용되지 않는 가설건축물의 존치기간을 3년으로  
함(안 제19조의7 신설)
- 나. 자연녹지지역 내 수소연료공급시설을 증축하려는 경우 건폐율을  
30퍼센트로 완화함(안 제54조제15항 신설)

## 4. 검토의견

- 이 개정조례안은 국토계획법 시행령 개정(21.7.) 따라 조례에  
위임된 사항을 규정하는 사안으로, 지구단위계획이 적용되지 않는  
가설건축물의 존치기간과(3년) 자연녹지지역 내 수소연료공급시설  
증축시 건폐율 완화 사항을(30%) 정하려는 것임.

## “지구단위계획 미적용 가설건축물 존치기간”

○ 국토계획법에서(제54조) 지구단위계획구역의 건축물은 해당 지구단위계획에 맞게 건축토록 한 가운데,

이 규정의 건축물에 가설건축물이 포함되는지 여부가 논란이 되어<sup>1)</sup> ‘21년 법령 개정을 통해, 가설건축물은 지구단위계획 미적용 대상임을 명확히 하되 그 존치기간을 한정함으로써 존치기간을 경과한 가설건축물은 지구단위계획을 적용토록 하였고, 존치기간은 3년의 범위에서 조례에 위임한 바(시행령 제50조의2),

이 개정조례안은 지구단위계획 미적용 가설건축물 존치기간을 법령의 최대 허용기간으로(3년) 규정하는 것임.

법 개정전	법 개정후 (개정 '21.1.12., 시행 '21.7.13.)
제54조(지구단위계획구역에서의 건축 등) 지구단위계획구역에서 <u>건축물을</u> 건축 또는 용도변경하거나 공작물을 설치하려면 그 지구단위계획에 맞게 하여야 한다. 다만, 지구단위계획이 수립되어 있지 아니한 경우에는 그러하지 아니하다.	제54조(지구단위계획구역에서의 건축 등) 지구단위계획구역에서 <u>건축물(일정 기간 내 철거가 예상되는 경우 등 대통령령으로 정하는 가설건축물은 제외한다)</u> 을 건축 또는 용도변경하거나 공작물을 설치하려면 그 지구단위계획에 맞게 하여야 한다. 다만, 지구단위계획이 수립되어 있지 아니한 경우에는 그러하지

1) 건축법에서 건축물 정의 규정은 있으나 가설건축물 정의 규정은 없는 가운데, 법제처 질의회신에 따르면, 지구단위계획 적용 건축물에 가설건축물은 포함되지 않으며 이 사항을 명확히 하도록 법령 개정을 권고함(안건번호 18-0584, 회신 '19.2.8.)

※ 법제처 주요 회신 내용 : 국토계획법 제54조는 지구단위계획구역 내 지속적 관리가 필요한 건축물의 건축 용도를 제한하려는 것으로, 가설건축물은 그 구조, 존치기간, 설치목적 등에 있어 건축물 차이가 있고, “임시적” 속성이며(원칙적으로 3년 이내 존치, 건축법 시행령 제15조제1항제2호), 건축법 시행령에 따른(별표1) 건축물 용도 미비로, 건축물과 동일하게 국토계획법 제54조를 적용할 수 없음

※ 관련규정(붙임1 참고)

	아니하다.
--	-------

시행령 개정전	시행령 개정후(시행 '21.7.13.)
---------	-----------------------

<p>&lt;신 설&gt;</p>	<p>제50조의2(지구단위계획이 적용되지 않는 가설건축물) 법 제54조 본문에서 “대통령령으로 정하는 가설건축물”이란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 가설건축물을 말한다.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. <u>존치기간(연장된 존치기간을 포함한 총 존치기간을 말한다)이 3년의 범위에서 해당 특별시·광역시·특별자치시·특별자치도·시 또는 군의 도시·군계획조례로 정한 존치기간 이내인 가설건축물</u></li> <li>2. <u>재해복구기간 중 이용하는 재해복구용 가설건축물</u></li> <li>3. <u>공사기간 중 이용하는 공사용 가설건축물</u></li> </ol> <p><b>부 칙</b> &lt;대통령령 제31877호, 2021. 7. 6.&gt; 제2조(지구단위계획이 적용되지 않는 가설건축물에 관한 적용특례) 이 영 시행전에 「건축법」 제20조에 따라 허가를 받거나 신고를 한 가설건축물은 제50조의2제1호의 개정규정에 따른 존치기간의 상한을 초과하더라도 허가 또는 신고에 따라 부여받은 존치기간까지는 같은 개정규정에 따른 지구단위계획이 적용되지 않는 가설건축물로 본다.</p>
--------------------	---

도시계획 조례(현 행)	도시계획 조례(개정안)
--------------	--------------

<p>&lt;신 설&gt;</p>	<p>제19조의7(지구단위계획이 적용되지 않는 가설건축물) 영 제50조의2제1호에서 “조례로 정하는 존치기간”이란 3년을 말한다.</p>
--------------------	--

- 그 동안 서울시에서는 존치기간과 무관하게 가설건축물은 지구단위계획 미적용 대상이어서 지구단위계획에 맞지 않아도 가설건축물 신고·허가기간에(기간연장 포함) 존치할 수 있었으나, 이번에 조례가 개정되면, 임시적 가설건축물만(존치기간 3년 이내) 지구단위계획이 미적용되어, 존치기간이 3년이 경과되는 가설건축물은 처음부터 또는 기간 연장시 지구단위계획에 맞게 계획 또는 변경될 것으로 예상되며, 이는 지역사회의 종합적 환경 개선 및 미관·기능 증진 등 지구단위계획의 취지에 보다 부합할 것으로 판단됨.

### “자연녹지지역 수소연료공급시설 증축시 건폐율 완화”

- 이 조례에 따라 자연녹지지역의 건폐율은 20% 이하이나<sup>2)</sup>, 국토계획법 시행령이 개정되어(‘21.7.) 자연녹지지역의 주유소 또는 액화석유가스 충전소에 수소연료공급시설을<sup>3)</sup> 증축하는 경우에는 한시적으로(2024.12.31.까지 증축허가 신청) 건폐율 완화가 가능해진 가운데, 그 완화 범위가 30% 범위에서 조례에 위임된 바(시행령 제84조제6항제8호), 이 개정조례안은 건폐율 완화 범위를 법령의 최대 허용범위로 (30%) 규정하는 것임.

2) 서울특별시 도시계획 조례

제54조(용도지역안에서의 건폐율) ① 법 제77조 및 영 제84조제1항에 따라 용도지역별 건폐율은 다음 각 호의 비율 이하로 한다.

16. 자연녹지지역 : 20퍼센트

3) 수소전기자동차에 수소를 공급하는 시설(「환경친화적 자동차의 개발 및 보급 촉진에 관한 법률」 제2조제9호, 붙임1)

시행령 개정전	시행령 개정후(시행 '21.7.13.)
<p>제84조(용도지역안에서의 건폐율) ① ~ ⑤ (생략)</p> <p>⑥법 제77조제4항제2호에 따라 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 건축물의 경우에는 제1항에도 불구하고 그 건폐율은 다음 각 호에서 정하는 비율을 초과할 수 없다.</p> <p>1. ~ 7. (생략)</p> <p>&lt;신설&gt;</p> <p>⑦ ~ ⑨ (생략)</p>	<p>제84조(용도지역안에서의 건폐율) ① ~ ⑤ (개정전과 같음)</p> <p>⑥----- ----- ----- -----.</p> <p>1. ~ 7. (개정전과 같음)</p> <p>8. <u>자연녹지지역의 주유소 또는 액화석유가스 충전소로서 다음 각 목의 요건을 모두 충족하는 건축물: 30퍼센트의 범위에서 도시·군계획조례로 정하는 비율</u></p> <p>가. <u>2021년 7월 13일 전에 준공되었을 것</u></p> <p>나. <u>다음의 요건을 모두 충족하는 「환경친화적 자동차의 개발 및 보급 촉진에 관한 법률」 제2조제9호에 따른 수소연료공급시설의 증축이 예정되어 있을 것</u></p> <p>1) <u>기존 주유소 또는 액화석유가스 충전소의 부지에 증축할 것</u></p> <p>2) <u>2024년 12월 31일 이전에 증축 허가를 신청할 것</u></p> <p>⑦ ~ ⑨ (개정전과 같음)</p>
도시계획 조례(현행)	도시계획 조례(개정안)
<p>제54조(용도지역안에서의 건폐율) ① ~ ⑭ (생략)</p> <p>&lt;신설&gt;</p>	<p>제54조(용도지역안에서의 건폐율) ① ~ ⑭ (현행과 같음)</p> <p>⑮ 영 제84조제6항제8호에서 “<u>조례로 정하는 비율</u>”이란 30퍼센트를 말한다.</p>

- 개정된 시행령 및 이 개정조례안은, 기후변화위기에 대응하여 온실가스 감축을 위한 수소경제 실현 정책의 일환으로서<sup>4)</sup>, 자연녹지지역 건폐율 상향 특례를 한시적으로 부여하여 수소연료공급시설을 신속히 확충하기 위함으로 이해됨.
- 다만, 수소충전소는 과학적으로 안전성이 검증되었더라도<sup>5)</sup> 사고위험을 완전히 배제할 수는 없고, 폭발 시에는 대형사고로 이어질 수 있으며, 이러한 수소충전소 안전 문제를 우려하는 민원도 발생하고 있으므로, 수소충전소의 취지와 안전 사항을 주민들에게 충분히 설명하고 이해를 돕는 과정이 필요하며, 수소충전소의 안전장치 마련과 관리에 공공의 철저한 지도감독이 요구된다 하겠음.
- 참고로, 서울시에는 수소충전소가 5개소 운영 중이며, 이번 입법영향이 미치는 자연녹지지역의 주유소·액화석유가스충전소 등은 33개소로 파악됨(붙임2).

4) 수소경제 활성화 로드맵('19.1.17. 정부(산업통상자원부), '수소충전소 전국 확대 및 자생력 확보' 포함), BIG3 산업별 중점 추진과제('21.7.29. 정부(관계부처합동), 무공해차/반도체/인공혈액 산업 관련 사항이며 '수소충전소 구축 가속화 방안' 포함), 수소충전소 전략적 배치계획('21~'25)('21.11.26. 정부(환경부), '수소충전소 단계별 구축방안' 포함) 등

5) 전문기관\* 종합적 위험도 평가(자료: 산업통상자원부 보도자료, '19.1.17.)

\*한국산업안전공단 MSDS(Meterial Safty Data Sheet), 미국화학공학회 DIPPR(Design Institute for Physical Property)

【 종합적 위험도 평가 : 가솔린 > 프로판 > 메탄 > 수소 】

주요 평가요소	가솔린	LPG(프로판)	도시가스(메탄)	수소
자연발화온도	4	3	2	1
연료 독성	4	3	2	1
불꽃 온도	4	2	1	3
연소 속도	1	2	3	4
상대적 위험도(수소 = 1)	<b>1.44</b>	<b>1.22</b>	<b>1.03</b>	<b>1</b>

※ 서울시 수소충전소 현황 (자료: 도시계획과)

	충전소명 (건립/운영주체)	충전가능 대수	충전비용	충전 면수	주 소	용도지역
1	국회수소전기차충전소 (현대차/하이넷)	80대/일	8,800원 /kg	1면	영등포구 의사당대로 1	일반상업지역
2	상암수소스테이션 (市/서울에너지공사)	40대/일			마포구 하늘공원로 84	자연녹지지역
3	양재그린카스테이션 (市/서울에너지공사)	70대/일			서초구 바우뫼로12길 73	자연녹지지역
4	H강동수소충전소 (현대차/gscal텍스)	70대/일			강동구 천호대로 1458	자연녹지지역
5	마곡에코수소충전소 (에코바이오(주))	60대/일			강서구 양천로 225	자연녹지지역

\* 수소충전소 모두 단독 설치(자연녹지지역 내 H강동수소충전소는 연접부지에 주유소, 액화석유가스충전소(LPG충전소)가 설치되어 있음)

담당자	도시계획관리위원회 입법조사관 최정희
연락처	02-2180-8206
이메일	rienrien@seoul.go.kr

## 〈붙임 1〉 관련 법규

### 국토의 계획 및 이용에 관한 법률

**제54조(지구단위계획구역에서의 건축 등)** 지구단위계획구역에서 건축물(일정 기간 내 철거가 예상되는 경우 등 대통령령으로 정하는 가설건축물은 제외한다)을 건축 또는 용도변경하거나 공작물을 설치하려면 그 지구단위계획에 맞게 하여야 한다. 다만, 지구단위계획이 수립되어 있지 아니한 경우에는 그러하지 아니하다.

### 건축법

**제2조(정의)** ① 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

2. "건축물"이란 토지에 정착(定着)하는 공작물 중 지붕과 기둥 또는 벽이 있는 것과 이에 딸린 시설물, 지하나 고가(高架)의 공작물에 설치하는 사무소·공연장·점포·차고·창고, 그 밖에 대통령령으로 정하는 것을 말한다.

**제20조(가설건축물)** ① 도시·군계획시설 및 도시·군계획시설예정지에서 가설건축물을 건축하려는 자는 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장의 허가를 받아야 한다.

② 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장은 해당 가설건축물의 건축이 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우가 아니면 제1항에 따른 허가를 하여야 한다.

1. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제64조에 위배되는 경우

2. 4층 이상인 경우

3. 구조, 존치기간, 설치목적 및 다른 시설 설치 필요성 등에 관하여 대통령령으로 정하는 기준의 범위에서 조례로 정하는 바에 따르지 아니한 경우

4. 그 밖에 이 법 또는 다른 법령에 따른 제한규정을 위반하는 경우

③ 제1항에도 불구하고 재해복구, 흥행, 전람회, 공사용 가설건축물 등 대통령령으로 정하는 용도의 가설건축물을 축조하려는 자는 대통령령으로 정하는 존치 기간, 설치 기준 및 절차에 따라 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장에게 신고한 후 착공하여야 한다.

④ 제3항에 따른 신고에 관하여는 제14조제3항 및 제4항을 준용한다.

⑤ 제1항과 제3항에 따른 가설건축물을 건축하거나 축조할 때에는 대통령령으로 정하는 바에 따라 제25조, 제38조부터 제42조까지, 제44조부터 제50조까지, 제50조의2, 제51조부터 제64조까지, 제67조, 제68조와 「녹색건축물 조성 지원법」 제15조 및 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제76조 중 일부 규정을 적용하지 아니한다.

⑥ 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장은 제1항부터 제3항까지의 규정에 따라 가설건축물의 건축을 허가하거나 축조신고를 받은 경우 국토교통부령으로 정하는 바에



따라 가설건축물대장에 이를 기재하여 관리하여야 한다.

- ⑦ 제2항 또는 제3항에 따라 가설건축물의 건축허가 신청 또는 축조신고를 받은 때에는 다른 법령에 따른 제한 규정에 대하여 확인이 필요한 경우 관계 행정기관의 장과 미리 협의하여야 하고, 협의 요청을 받은 관계 행정기관의 장은 요청을 받은 날부터 15일 이내에 의견을 제출하여야 한다. 이 경우 관계 행정기관의 장이 협의 요청을 받은 날부터 15일 이내에 의견을 제출하지 아니하면 협의가 이루어진 것으로 본다.

## 건축법 시행령

**제15조(가설건축물)** ① 법 제20조제2항제3호에서 “대통령령으로 정하는 기준”이란 다음 각 호의 기준을 말한다.

1. 철근콘크리트조 또는 철골철근콘크리트조가 아닐 것
2. 존치기간은 3년 이내일 것. 다만, 도시·군계획사업이 시행될 때까지 그 기간을 연장할 수 있다.
3. 전기·수도·가스 등 새로운 간선 공급설비의 설치를 필요로 하지 아닐 것
4. 공동주택·판매시설·운수시설 등으로서 분양을 목적으로 건축하는 건축물이 아닐 것

## 환경친화적 자동차의 개발 및 보급 촉진에 관한 법률

**제2조(정의)** 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

2. “환경친화적 자동차”란 제3호부터 제8호까지의 규정에 따른 전기자동차, 태양광자동차, 하이브리드자동차, 수소전기자동차 또는 「대기환경보전법」 제46조제1항에 따른 배출가스 허용기준이 적용되는 자동차 중 산업통상자원부령으로 정하는 환경기준에 부합하는 자동차로서 다음 각 목의 요건을 갖춘 자동차 중 산업통상자원부장관이 환경부장관과 협의하여 고시한 자동차를 말한다.
  - 가. 에너지소비효율이 산업통상자원부령으로 정하는 기준에 적합할 것
  - 나. 「대기환경보전법」 제2조제16호에 따라 환경부령으로 정하는 저공해자동차의 기준에 적합할 것
  - 다. 자동차의 성능 등 기술적 세부 사항에 대하여 산업통상자원부령으로 정하는 기준에 적합할 것
6. “수소전기자동차”란 수소를 사용하여 발생시킨 전기에너지를 동력원으로 사용하는 자동차를 말한다.
9. “수소연료공급시설”이란 수소전기자동차에 수소를 공급하기 위하여 수소를 생산·저장·운송·충전하는 시설을 말한다.

〈붙임2〉 자연녹지지역 내 주유시설 설치현황(자료: 도시계획과)

구분	자치구	주유시설 현황			비고
		계	주유소	액화석유가스 충전소	
	총계	33	22	11	
1	양천구	3	2	1	신정동 3곳
2	구로구	2	1	1	궁동 1곳, 향동 1곳
3	금천구	-	-	-	-
4	관악구	-	-	-	-
5	동작구	1	1	-	후석동 1곳
6	동대문구	-	-	-	-
7	중랑구	2	1	1	신내동 2곳
8	도봉구	2	1	1	도봉동 2곳
9	강북구	-	-	-	-
10	마포구	-	-	-	-
11	중구	-	-	-	-
12	노원구	2	2	-	월계동 2곳
13	송파구	5	4	1	장지동 4곳, 가여동 1곳
14	강서구	6	4	2	개화동 2곳, 오곡동 2곳, 공향동 1곳, 외발산동 1곳
15	광진구	-	-	-	-
16	서대문구	-	-	-	-
17	용산구	-	-	-	-
18	성북구	-	-	-	-
19	종로구	-	-	-	-
20	서초구	3	2	1	방배동 2곳, 내곡동 1곳
21	강남구	3	2	1	자곡동 2곳, 세곡동 1곳
22	은평구	-	-	-	-
23	강동구	4	2	2	상일동 2곳, 명일동 1곳, 둔촌동 1곳
24	성동구	-	-	-	-
25	영등포구	-	-	-	-