

서울특별시 도시계획 조례 일부개정조례안 검 토 보 고

1. 제출자 및 제출경과

- 가. 의안번호 : 제876호
- 나. 제안자 : 서울특별시장
- 다. 제안일 : 2023년 5월 30일
- 라. 회부일 : 2023년 6월 5일

2. 제안이유

- 대학시설의 용적률을 완화하여 대학 내 공간수요 증가에 대응하고자 함
- 자연경관지구 내 도시계획시설의 건축물 높이 제한 근거를 삭제하여 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령(이하, 국토계획법 시행령)」 제 83조제1항과의 정합성을 높이고자 함
- 지구단위계획 내용의 중요도와 무관하게 결정 권한이 市 공동위원회 심의를 거치도록 상향되어 있어 시 심의에 따른 절차 이행으로 도시관리 계획 변경에 장기간 소요됨에 따라 신속한 의사결정을 위해 자치구 권한위임 사무를 확대하고자 함

3. 주요내용

- 대학 내 세부시설조성계획으로 정하는 혁신성장 용도 도입 시 조례 용적률의 120퍼센트 완화 (안 제55조제25항)

- 자연경관지구 내 도시계획시설 높이 제한 규정을 삭제하고, 용도지구 내 자치구 권한위임 도시계획시설의 건축범위 결정(변경) 시 시장 사전동의를 거치도록 규정 (안 제39조5항 및 별표4)
- 지구단위계획의 변경결정에 관한 자치구 권한위임 사무 변경·추가 (안 별표4제4호)

4. 참고사항

가. 관계법령 : 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제83조

나. 예산조치 : 협의완료(예산담당관 협조)

다. 협의사항

- 1) 법무담당관(규제심사) : 원안의결
- 2) 예산담당관(비용추계) : 비용추계서 미첨부사유서 참조
- 3) 감사담당관(부패영향평가) : 원안동의
- 4) 양성평등정책담당관(성별영향평가) : 해당없음
- 5) 갈등관리협치과(공공갈등진단) : 갈등없음
- 6) 조직담당관(위원회 신설) : 해당없음
- 7) 그 밖의 입법안의 시행과 관계가 있는 실·본부·국 검토의견 : 해당없음

라. 기타

- 1) 입법예고(‘23.3.9.~3.29.) 결과 : 1건
 - (별표4 제2호) 건축범위 → 건폐율, 용적률 및 높이
 - (별표4 제4호 다목) 획지면적의 변경, 신설, 폐지의 경우
→ 획지의 변경(신설, 폐지를 포함한다.)
- 2) 신·구조문대비표 : 붙임

5. 검토 의견

가. 조례안 개요

- 이번 「서울특별시 도시계획 조례 일부개정조례안」은 대학의 혁신성장 기능을 도입하기 위해 대학시설 용적률을 완화하고, 자연경관지구의 도시 계획 높이 제한 규정을 삭제하여 관련 법령과의 정합성을 높이며, 지구 단위계획의 신속한 변경 결정을 위해 자치구의 권한 위임사무 확대를 추진하고자 하는 것임

나. 검토 내용

(1) 대학시설 용적률 완화

- 이번 일부개정조례안은 대학이 혁신성장 기능을 도입하기 위해 세부 시설 조성계획을 수립하는 경우 용도지역별 용적률의 120퍼센트 이하의 범위에서 용적률을 완화하고자 하는 것임
- 이는 서울시 소재 대학 중 용적률 사용률이 높아 현실적으로 추가 공간 마련이 어렵고, 향후 첨단 신기술 분야, 핵심 인재 양성 및 산학협력 거점으로서의 환경 조성이 어려워짐에 따라 이에 대한 대응책 마련과 대학경쟁력 제고를 위해 마련되었다고 볼 수 있음
- 현재, 서울시 소재 50개 대학의 용적률 사용현황을 살펴보면, 50개 대학의 평균 용적률 사용률은 67.1%이며, 용적률 사용이 80%가 넘는 상위 15개 대학의 용적률 사용률 평균은 91.4%인 것으로 확인됨
또한, 50개 대학 중 8개 대학¹⁾을 제외한 42개 대학은 자연녹지지구나 제1·2종 일반주거지와 같은 용적률 200% 이하의 저밀 용도지역에 속해있음을 확인함(붙임2참조)

1) 다음의 8개 대학은 제3종일반주거지역, 준주거지역, 일반상업지역, 준공업지역의 용도지역을 일부(또는 전부)를 포함하고 있음 : 가톨릭대(제3종일반), 명지대(제3종일반 포함), 서경대(제3종일반 포함), 서강대(준주거지역 포함), 한국외대(일반상업 포함), 고려대(제3종일반 포함), 건국대(제3종일반, 준주거 포함), 서울한영대(준공업 포함)

- 그중에서도 용적률 사용률이 80% 이상 90% 미만인 학교는 6개교, 90% 이상인 학교 9개교가 존재하는 것을 확인하였으며, 특히 한양대학교(1캠퍼스), 홍익대학교, 서울여자간호대의 경우는 조례 용적률 대비 사용 용적률이 99%를 넘는 것을 확인할 수 있었음
- 특히, 용적률 사용률이 80%가 넘는 15개교 중 가톨릭대학교(성의), 서경대학교와 명지대학교 세 곳을 제외하고는 모두 조례 용적률이 200% 이하인 것을 확인할 수 있었음(붙임1참조)
- 이와 같은 서울시 내 대학의 용적률 사용률 현황에 비취볼 때, 대학 내 추가 공간 마련을 위한 용적률 완화의 필요성은 충분히 입증된다 할 수 있겠음

< 서울시 내 용적률 사용률 80% 이상 대학 현황 >

구 분	대 학 현 황	
용적률 사용비율 (15개교)	90%이상 (9개교)	한양대, 홍익대, 서울여자간호대, 한국성서대, 중앙대 서일대, 명지전문대, 가톨릭대, 성신여대
	80%~90%미만 (6개교)	서경대, 한국방송통신대, 명지대, 동국대, 경기대, 세종대

참고 : 2023.06월 기준

- 최근 교육부는 반도체 관련 인재 양성방안('22.7.19.), 디지털 인재 양성 종합방안('22.8.22.) 발표에 이어 기술혁신을 이끌 신기술 분야의 고급 인재 양성 수요 증가에 대응하기 위해 2023학년도 반도체 등 첨단 분야를 대상으로 석·박사 정원을 1,303명 증원한다고 밝힌 바 있음 ('22.12.29.)²⁾
- 이에, 수도권 대학의 증원 인원은 1,037명(79.6%, 신청 인원 2,137명의 48.5%)이고, 지방 대학의 증원은 266명(20.4%, 신청 인원 524명의 50.7%)이며, 설립유형별 증원 인원은 국·공립 대학 483명(37.1%), 사립 대학 820명(62.9%)인 것으로 확인됨

2) 대한민국 정책브리핑, 새해 첨단신기술 분야 석·박사 정원 1,300여 명 늘린다, 2022.12.29.

- 특히, 첨단분야의 경우 해당 분야의 석·박사 학생을 지도할 추가 교원 확보를 포함하여, AR·VR³⁾, 미래 자동차, 지능형 로봇, 항공 드론, 차세대 반도체 등 각 분야를 대상으로 한 대학별 시설 투자 및 관련 기자재 확충을 위한 공간 마련이 필요할 것으로 보이는 바, 서울시 내 대학의 첨단분야 경쟁력 제고를 위해서는 용적률 완화를 통한 추가 공간 마련이 필요하다 판단됨
- 또한, 서울시 발표에 따르면 추가 확보한 대학 공간에 창업공간, 산학협력공간, 대학R&D시설을 5:4:1 비율로 확충할 경우, 연간 9,140억 원의 매출 및 1조 1,800억 원의 투자 유치와 23,800 명의 일자리 창출 효과도 기대할 수 있을 것⁴⁾으로 예상됨

< 교육부 2023학년도 첨단분야 유형별 석·박사 증원 인원 >

구분	SW통신			기계·전자			바이오			에너지신소재			반도체			합계		
	석사	박사	소계	석사	박사	소계	석사	박사	소계	석사	박사	소계	석사	박사	소계	석사	박사	소계
증원 인원	224	117	341	86	31	117	85	24	109	76	39	115	436	185	621	907	396	1,303

참고 : 2022.12월 발표

- 여기서, 대학시설 용적률 120퍼센트 완화 가능 여부를 살펴보면, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령(이하, 국토계획법 시행령)」 제 85조제1항에서 대통령령으로 정한 용도지역의 용적률을 초과하지 않는 범위 내에서 조례로 정하도록 하고 있으며,

「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」

제85조(용도지역 안에서의 용적률) ①법 제78조제1항 및 제2항에 따른 용적률은 다음 각 호의 범위에서 관할구역의 면적, 인구규모 및 용도지역의 특성 등을 고려하여 특별시·광역시·특별자치시·특별자치도·시 또는 군의 도시·군계획조례가 정하는 비율을 초과할 수 없다.

3) AR (Augmented Reality) : 현실 세계에 컴퓨터 기술로 만든 가상물체 및 정보를 융합, 보완해 주는 기술

VR (Virtual Reality) : 기술이 컴퓨터그래픽이 만든 가상환경에 사용자를 몰입하도록 하는 기술

4) 서울시, 대학 도시계획 지원방안 '혁신성장, 열린대학' 기자설명회, 2022.12.12.

- 대학 혁신성장구역(시설)에 대해서 첨단신기술, 핵심인재양성계획, 산학협력계획 등 구체적인 대학 혁신성장 방안에 따른 건축물 용도 계획 등의 구체적 개발계획(안)에 대해 도시계획시설 결정(변경) 절차에 따라 서울시 도시계획위원회 심의를 거치도록 규정⁵⁾하고 있음을 확인함

〈 대학시설 및 세부시설조성계획의 결정(변경) 절차 〉

대학시설 결정(변경)	
대 상	* 대학시설 신설 또는 면적 5% 이상 변경 (세부시설조성계획 결정(변경)포함)
절 차	㉠ 대학(학내 위원회 사전검토 권장) → ㉡ 사전협의(관련부서 및 자치구) → ㉢ 자치구(접수) → ㉣ 주민의견청취(열람공고 및 관련부서 협의) → ㉤ 구의회 의견청취 → ㉥ 구 도시계획위원회 자문 → ㉦ 시의회 의견청취 → ㉧ 서울시 도시계획위원회 심의 → ㉨ 결정·지형도면 고시 → ㉩ 자치구 및 대학 통보
세부시설조성계획의 결정(변경)	
대 상	* 구역면적, 건축물 연면적, 높이의 변경이 50% 이상인 경우로 「국토계획법시행령」 제25조제3항제3호에 해당되지 않는 경우 * 세부시설조성계획 기본계획 ¹⁾ 결정
절 차	㉠ 대학(대학내 관련위원회 사전검토 권장) → ㉡ 사전협의(관련부서 및 자치구) → ㉢ 서울시(접수) → ㉣ 주민의견청취(열람공고 및 관련부서 협의) → ㉤ 시의회 의견청취 → ㉥ 서울시 도시계획위원회 심의 → ㉦ 결정·지형도면 고시 → ㉧ 자치구 및 대학 통보

참고 : 서울특별시 도시계획국, 대학 세부시설조성계획 수립·운영기준, 2023.1.1.

- 한편 대학 캠퍼스 내 상징경관구역, 외부활동구역, 녹지보존구역⁶⁾의 용적률을 이전받아 일반관리구역은 최대 400%, 혁신성장구역⁷⁾의 혁신성장시설⁸⁾의 경우 필요한 만큼 용적률 상향 적용 가능⁹⁾하다는 기준에

5) 국토교통부, 질의에 대한 회신(서울, 용도지역에서의 용적률 관련), 2023.1.6. (도시정책과-111), p.17~18

6) 상징경관구역 : 대학의 정체성과 상징이 나타날 수 있는 광장, 구조물, 건물 등이 위치하고 있는 구역 등
외부활동구역 : 대학내 지역주민 등이 함께 공유할 수 있는 운동장, 광장, 문화재, 체육시설, 노천극장, 박물관 등
녹지보존구역 : 비오톱 1등급지, 공원, 도시자연공원으로 지정된 대학 내 임야로 개발이 불가한 구역, 녹지축 등

7) 혁신성장구역이란 혁신성장 시설이 입지한 구역으로서 혁신성장기능 도입을 목적으로 하는 구역

8) 혁신성장시설이란 건물 단위의 혁신성장 기능 도입을 지원하는 시설로서, 혁신성장기능은 전체 지상연면적 기준 50% 이상 확보하는 것을 원칙으로 함

9) 서울특별시 도시계획국, 대학 세부시설조성계획 수립·운영기준, 2023.1.1., p.17 : 혁신성장구역(시설)은 대학과 지역의 혁신성장 도모를 위한 계획으로서 도시계획위원회심의를 거쳐 4-2-1.학교 경계부 높이계획, 3-2. 용적률 적용계획을 완화할 수 있다.

대해서는 꼭 필요한 기능·시설·면적 등을 세부 내용에 따라 구분하여 불필요한 용적률 상향이 되지 않도록 기준을 만들어야 할 것으로 보임

- 또한, 이번 일부개정조례안의 용적률 상향으로 대학 내 초고층 건축이 가능해짐에 따라 인근 건축물의 일조권·조망권 침해 여부, 도로교통 및 기반시설 등의 재정비 필요성을 면밀하게 검토해 볼 필요가 있으며, 대학 인근 지역 현황에 따라 용적률 상향 기준을 세분화할 필요가 있다고 판단됨
- 더하여, 용적률 상향분에 대한 적정 수준의 초과 이익의 환수 방안은 지역기여시설 설치 시 활용방안을 면밀하게 검토해야 하며, 이는 지역 간 형평성 확보 차원에서 반드시 필요한 부분이라고 생각함

〈 혁신성장기능의 정의 〉

	구 분	혁신성장기능
1	산학혁신	산학연협력시설, 창업지원시설 등
2	미래인재육성	첨단(신기술) 분야 관련 학과 신증설 등 (붙임3참조)
3	지역기여	생활밀착형 생활SOC, 평생교육시설

〈 혁신성장구역 내 용적률 이전 계획¹⁰⁾ 〉

구 분	용적률의 사용	용적률의 이전*
일반관리구역	○ (허용)	◎
혁신성장구역	○ (허용)	◎
상징경관구역	△ (제한적 허용)	●
외부활동구역	△ (제한적 허용)	●
녹지보존구역	X (불가)	● (공원, 도시자연공원구역 제외)
● 여유 용적률을 줄 수 있는 구역 ◎ 여유 용적률을 받을 수 있는 구역		

* 용적률의 이전 : 상징관리구역, 외부활동구역, 녹지보존구역의 유지·보존에 따라 발생하는 해당 구역의 용적률을 일반관리구역 또는 혁신성장구역으로 이전가능

10) 서울특별시 도시계획국, 대학 세부시설조성계획 수립·운영 기준, 2023.1.1., p.7

(2) 자연경관지구 내 도시계획시설의 높이 제한 규정 삭제

- 현재 자연경관지구에서는 현행 조례에 따라 도시계획시설에도 최고높이 및 층수를 제한하여 경관 관리가 이루어져 왔으나, 이번 일부개정조례안은 관련 상위법과의 정합성 및 도시계획시설의 특성을 고려하여 제한 규정을 삭제하고자 하는 사안임
- 「국토계획법 시행령」 제83조제1항에 따르면, 용도지역·용도지구안에서의 도시·군계획시설에 대하여 건축 제한¹¹⁾을 예외로 규정하고 있음
- 이러한 도시·군계획시설은 「도시·군계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙」에 따라 시설의 위치·면적 등을 결정해야 하며, 공간이용에 상당한 영향을 주는 건축물의 경우에는 건폐율·용적률 및 높이를 포함하여 세부 조성 계획(도시관리계획)을 수립해야 한다고 정하고 있음

「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」

제83조(용도지역·용도지구 및 용도구역안에서의 건축제한의 예외 등) ①용도지역·용도지구 안에서의 도시·군계획시설에 대하여는 제71조 내지 제82조의 규정을 적용하지 아니한다.

「도시·군계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙」

제2조(도시·군계획시설결정의 범위) ①기반시설에 대한 도시·군관리계획결정(이하 "도시·군계획시설결정"이라 한다)을 할 경우에는 해당 도시·군계획시설의 종류와 기능에 따라 그 위치·면적 등을 결정해야 하며, 시장·공공청사·문화시설·연구시설·사회복지시설·장사시설 중 장례식장·종합의료시설 등 건축물인 시설로서 그 규모로 인하여 특별시·광역시·특별자치시·시 또는 군(광역시의 관할구역에 있는 군을 제외한다. 이하 같다)의 공간이용에 상당한 영향을 주는 도시·군계획시설인 경우에는 건폐율·용적률 및 높이의 범위를 함께 결정해야 한다.

②다음 각 호의 시설에 대하여 도시·군계획시설결정을 하는 경우에는 그 시설의 기능 발휘를 위하여 설치하는 중요한 세부시설에 대한 조성계획을 함께 결정해야 한다. 다만, 다른 법률에서 해당 법률에 따른 허가, 승인, 인가 등을 받음에 따라 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제30조에 따른 도시·군관리계획의 결정을 받은 것으로 의제되는 경우에는 그 시설의 기능발휘를 위하여 설치하는 중요한 세부시설에 대한 조성계획은 해

11) 「국토계획법 시행령」 제71조(용도지역안에서의 건축제한), 제72조(경관지구안에서의 건축제한), 제74조(고도지구 안에서의 건축제한), 제75조(방재지구안에서의 건축제한), 제76조(보호지구 안에서의 건축제한), 제78조(취락지구 안에서의 건축제한), 제79조(개발진흥지구에서의 건축제한), 제80조(특정용도제한지구안에서의 건축제한), 제81조(복합 용도지구에서의 건축제한), 제82조(그 밖의 용도지구안에서의 건축제한)

당 도시·군계획시설사업의 실시계획 인가를 받기 전까지 결정할 수 있다.

1. 항만
2. 공항
3. 유원지
4. 유통업무설비
5. 학교(제88조제3호에 따른 학교로 한정한다)
6. 체육시설(제99조제7호에 따른 운동장으로 한정한다)
7. 문화시설(제96조제7호 및 제8호에 따른 문화시설로 한정한다)

- 하지만 서울시는 건축물이 자연경관지구에 속해있는 경우, 건축물 제한 규정에 따라 3층 이하 12미터 이하로 건축물의 층수와 높이를 규제해 왔으며, 도시계획시설 중 서울시 도시계획위원회의 심의를 거쳐 도시 경관 보호 등에 지장이 없다고 인정하는 경우 현행 조례 제39조제5항에 근거하여 7층 이하 28미터 이하의 범위 내에서 완화하는 등의 경관 관리를 지속해왔음
- 이에, 이번 일부개정조례안에서는 도시계획시설인 대학 내 세부시설 조성계획을 수립시 주변 경관등을 고려하여 건축물의 높이를 정하고자 하는 사항임
- 또한 용도지구 내 자치구로 결정 권한이 위임된 도시계획시설의 건폐율, 용적률 및 높이의 범위를 결정·변경 결정하고 할 때는 서울 특별시장의 사전동의를 받고자 하는 사항임

「서울특별시 도시계획 조례」

제39조(자연경관지구안에서의 건축제한) ⑤ 제4항의 규정에도 불구하고 자연경관지구안에서 도시계획시설중 다음 각 호의 건축물로서 시장이 시도도시계획위원회의 심의를 거쳐 도시의 경관 보호에 지장이 없다고 인정하는 건축물의 경우에는 높이를 7층 이하로서 28미터 이하로 할 수 있다. 다만, 대지의 표고가 해발 70미터 이상인 경우에는 건축물의 높이를 5층 이하로서 20미터 이하로 하여야 한다.

1. 「교육기본법」에 따른 학교¹²⁾
2. 특별법에 따라 설립된 정부출연 연구기관
3. 「의료법」 제33조제2항제2호 부터 제5호까지의 규정에 따라 개설된 종합병원
4. 국가 또는 지방자치단체의 청사

- 더하여, 서울시 소재 종합병원 56곳 중 21곳이 건축물 증축을 위한 용적률이 부족한 상황으로, 대부분 1970~80년대 지어져 건축물 및 의료시설 노후화가 진행된 것으로 확인되었으며, 코로나19 유행 당시 병상 부족 사태를 겪었으나 용적률 부족으로 추가 병상 확보가 어려웠던 점도 이번 일부개정조례안의 타당성을 뒷받침한다고 하겠음(붙임4참조)
- 한편 서울시 소재 대학 중 자연경관지구가 포함된 대학은 총 20개교인 것으로 확인되었으며, 그 중 학교면적기준 대비 자연경관지구 면적이 50%가 넘는 14개 학교에 대해서는 자연경관의 보전·관리·형성에 있어 지정목적에 위배 되지 않는 범위 안에서 구체적인 지침 또는 기준을 마련해야 할 것으로 보임
- 또한, 국가 및 지방자치단체의 청사 건축물 및 정부출연 연구기관 또한 자연경관지구가 포함되어있는 경우, 공간 확장 및 개선 목적에 맞도록 구체적인 지침 또는 기준마련이 필요하다고 판단됨
- 하지만, 위에서 언급한 대학 및 공공청사, 정부출연 연구기관 이외 자연경관지구 내 일반 건축물에 대한 용적률 완화와 관련한 내용을 보완할 필요가 있다고 하겠음

< 서울시 내 자연경관지구 포함 대학 현황 >

구 분	대 학 현 황		
자연경관지구 포함 대학 (20개교)	50%이상 (14개교)	80%이상 (6개교)	감리교신학대, 송의여대, 상명대, 성균관대, 경희대, 서울시립대
		70%~80%미만 (5개교)	삼육보건대, 동국대, 고려대, 국민대, 배화여대
		50%~70%미만 (3개교)	이화여대, 숙명여대, 한양대
	50%미만 (6개교)	서강대, 연세대, 강서대, 한신대, 장로회신대, 중앙대	

참고 : 2023.06월 기준

12) 학교는 「고등교육법」제2조(학교의 종류)에서 대학, 산업대학, 교육대학, 전문대학, 방송대학·통신대학·방송통신대학 및 사이버대학, 기술대학, 각종학교로 규정하고 있음

(3) 지구단위계획의 변경 결정에 관한 자치구 권한위임 사무 변경·추가

- 현재 지구단위계획 변경·결정을 위해서는 대부분 서울시 건축위원회와 도시계획위원회(이하, 서울시 도시·건축공동위원회) 심의를 거쳐야 하며, 비교적 경미한 사안도 서울시 도시·건축공동위원회의 심의·결정 절차를 이행하게 되어 있으므로
- 이번 일부개정조례안은 지구단위계획 변경 시 경미한 사안의 신속한 결정을 위하여 자치구 권한위임 사무를 확대하고자 하는 취지임

「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」

제139조(권한의 위임 및 위탁) ② 이 법에 따른 시·도지사의 권한은 시·도의 조례로 정하는 바에 따라 시장·군수 또는 구청장에게 위임할 수 있다. 이 경우 시·도지사는 권한의 위임사실을 국토교통부장관에게 보고하여야 한다.

③ 제1항이나 제2항에 따라 권한이 위임되거나 재위임된 경우 그 위임되거나 재위임된 사항 중 다음 각 호의 사항에 대하여는 그 위임 또는 재위임받은 기관이 속하는 지방자치단체에 설치된 지방도시계획위원회의 심의 또는 시·도의 조례로 정하는 바에 따라 「건축법」 제4조에 의하여 시·군·구에 두는 건축위원회와 도시계획위원회가 공동으로 하는 심의를 거쳐야 하며, 해당 지방의회의 의견을 들어야 하는 사항에 대하여는 그 위임 또는 재위임받은 기관이 속하는 지방자치단체의 의회의 의견을 들어야 한다.

1. 중앙도시계획위원회·지방도시계획위원회의 심의를 거쳐야 하는 사항
2. 「건축법」 제4조에 따라 시·도에 두는 건축위원회와 지방도시계획위원회가 공동으로 하는 심의를 거쳐야 하는 사항

- 「국토계획법」 제139조제2항 및 같은 법 같은 조 제3항에 따르면, 국토교통부장관의 권한은 시·도 조례에 따라 시장·군수 또는 구청장에게 위임 또는 재위임 할 수 있도록 하고 있으며,
- 이에 따라 현행 조례 제68조제1항에서는 시장의 권한에 속하는 사무 중 별표4의 ‘권한위임 사무’를 구청장에게 위임하도록 규정하고 있음
- 이번 일부개정조례안은 현행 조례 별표4-4의 지구단위계획 변경 결정과 관련된 자치구의 권한을 확대하고자 하는 것으로,

- ① 개정안 별표4-4의 ‘다목’은 획지의 분할, 합병 및 변경 시 획지 면적 변경 범위에 대한 해석의 차이로 발생하는 자치구의 운영상 혼란을 방지하고, 획지의 신설 또는 폐지를 포함한 권한을 자치구가 행사할 수 있도록 하는 내용임

< 개정안 별표4-4의 ‘다목’ 지구단위계획 관련 국토부 질의 회신 사례¹³⁾ >

연번	민원 질의	국토부 회신
1	공공시설의 설치를 위한 면적 30% 이내의 획지 분할	하나의 획지를 2개의 획지로 만드는 경우, 경미한 변경인 획지 면적의 30% 이내의 변경 적용 대상이 아님
2	지구단위계획상 ‘획지의 합병은 인접한 동일 용도에 한해 허용한다.’라고 되어 있는데, 획지를 합병하는 경우 경미한 사항의 변경에 해당하는지 여부	경미한 사항의 변경에 획지 면적의 30% 이내의 변경인 경우로 정하고 있고, 지구단위계획에서 획지를 합병하는 경우에는 경미한 사항의 변경에 해당하지 아니할 것으로 판단됨
3	획지를 동일 면적으로 분할하는 경우 경미한 사항의 변경에 해당하는지	1개의 획지를 2개 이상의 획지로 변경(분할)하는 경우 동 획지 분할에 따라 새롭게 만들어지는 획지 기준으로 판단할 때 100퍼센트 면적 변경에 해당하므로 경미한 사항의 변경에 해당하지 않음
4	지구단위계획 내 도로 개설공사로 부득이하게 도로 비탈면이 발생되어 일부 구간이 지구단위계획 내용 중 획지면적의 30%이상 및 건축선 1m 이상 변경이 수반될 경우 경미한 변경이 가능한지	이미 결정된 도시군계획시설의 근소한 위치 변경 또는 비탈면 등으로 인한 시설부지의 불가피한 변경인 경우는 ‘경미한 변경사항’에 해당되나 획지면적의 30%이상 및 건축선 1m이상의 변경은 경미한 사항 아님

- ② 개정안 별표4-4의 ‘라목’은 현행 높이계획에 대한 위임사무는 「국토계획법 시행령」 제25조제4항제4호의 경미한 변경 범위내에서 건축물 높이의 20퍼센트 이내의 경우만 자치구로 위임하고 있어, 층수변경과 같은 경미한 사항도 시장이 결정해야 하는 운영 상의 불합리한 점이 있음. 이에 층수변경이 수반되는 경우도 자치구로 위임하고자 함

다만, 아파트 및 오피스텔의 층수변경 권한을 자치구에 위임하지 않은 사항에 대해서는 아파트 및 오피스텔을 층수변경 범위에 포함시켰을 때 예상되는 세대수 증가 및 무분별한 돌출 경관 야기 등의 부작용을 막고자 한 것으로 판단됨

13) 박성남 외3, 지구단위계획 변경 제도 합리화 방안 -경미한 사항 변경을 중심으로-, AURI-정책-2016-5, 2016.9.

「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」

제25조(도시·군관리계획의 결정) ④지구단위계획 중 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우(다른 호에 저촉되지 않는 경우로 한정한다)에는 법 제30조제5항 단서에 따라 관계 행정기관의 장과의 협의, 국토교통부장관과의 협의 및 중앙도시계획위원회·지방도시계획위원회 또는 제2항에 따른 공동위원회의 심의를 거치지 않고 지구단위계획을 변경할 수 있다. 다만, 제14호에 해당하는 경우에는 공동위원회의 심의를 거쳐야 한다.

1. 지구단위계획으로 결정한 용도지역·용도지구 또는 도시·군계획시설에 대한 변경결정으로서 제3항 각 호의 어느 하나에 해당하는 변경인 경우(다른 호에 저촉되지 않는 경우로 한정한다)
2. 가구(제42조의3제2항제4호에 따른 별도의 구역을 포함한다. 이하 이 항에서 같다)면적의 10퍼센트 이내의 변경인 경우
3. 획지(劃地) 면적의 30퍼센트 이내의 변경인 경우
4. 건축물높이의 20퍼센트 이내의 변경인 경우(층수변경이 수반되는 경우를 포함한다)

③ 개정안 별표4-4의 ‘버목’은 기존에는 건축물의 권장 용도만 자치구에서 변경할 수 있도록 권한이 부여되었으나, 해당 용도지역 내 건축물의 허용용도와 불허용도도 자치구에서 변경할 수 있도록 권한을 추가하여 서울시 도시·건축공동위원회 심의에 필요한 도면 및 근거자료 작성 의뢰에 따른 비용 및 심의기간 증가 등의 주민부담을 완화하고자 함
다만, 건축물 용도변경에 따라 요구되는 관련 기반시설(도로, 상하수도, 통신 시설 등)의 확보 없이 단순 사업성 위주의 무분별한 용도변경의 우려가 예상되는 아파트 및 오피스텔의 허용용도와 불허용도는 자치구 변경 권한에서 제외하여 쾌적한 거주환경 유지를 도모하고자 하는 것임

④ 개정안 별표4-4의 ‘차목(신설)’은 「국토계획법 시행령」 제25조의 4제14항의 내용에 따르면 현재 건축법 등 다른 법에 의한 용적률 완화 내용을 반영하기 위해서는 서울시의 결정 사항에 따르도록 되어 있음
이에, 최근 친환경 건축물 활성화¹⁴⁾에 대해 지구단위계획수립 기준을 개선하여 「녹색건축법」 및 「주택법」 따라 건축물의 친환경 인증 획득 시 용적률 상향 권한을 자치구로 위임하여 절차 간소화 및 신속한 결정을 할 수 있도록 하고자 하는 사항임

14) 서울시, 친환경 건축물 활성화를 위한 지구단위계획 수립기준 개선 (‘22.11.17. 행정2부시장 방청)

「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」

제25조(도시·군관리계획의 결정) ④지구단위계획 중 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우(다른 호에 저촉되지 않는 경우로 한정한다)에는 법 제30조제5항 단서에 따라 관계 행정기관의 장과의 협의, 국토교통부장관과의 협의 및 중앙도시계획위원회·지방도시계획위원회 또는 제2항에 따른 공동위원회의 심의를 거치지 않고 지구단위계획을 변경할 수 있다. 다만, 제14호에 해당하는 경우에는 공동위원회의 심의를 거쳐야 한다.

14. 「건축법」 등 다른 법령의 규정에 따른 건폐율 또는 용적률 완화 내용을 반영하기 위하여 지구단위계획을 변경하는 경우

- ⑤ 개정안 별표4-4의 ‘리목(신설)’은 현행 조례에서 「국토계획법 시행령」 제45조제4항제1호부터 제6호까지를 자치구 권한 사항으로 위임하고 있으나, 같은 법 같은 조 같은 항 제7호 ‘문화재 및 역사문화환경 보호에 관한 계획’에 대해서는 자치구 위임사항으로 규정하고 있지 않음

이와 관련하여 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행규칙(이하, 국토계획법 시행규칙)」 제3조제4항을 살펴보면 「국토계획법 시행령」 제45조제4항 각 호 모두를 국토교통부령으로 정하는 경미한 사항으로 규정하고 있어 자치구 위임이 가능한 것으로 확인되며, 이번 일부개정조례안에서 상위법과의 정합성 확보 측면에서 문화재 및 역사문화환경 보호에 관한 항목을 신설하고자 하는 내용임

「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」

제45조(지구단위계획의 내용) ④법 제52조제1항제8호에서 “대통령령으로 정하는 사항”이란 다음 각 호의 사항을 말한다.

1. 지하 또는 공중공간에 설치할 시설물의 높이·깊이·배치 또는 규모
2. 대문·담 또는 울타리의 형태 또는 색채
3. 간판의 크기·형태·색채 또는 재질
4. 장애인·노약자 등을 위한 편의시설계획
5. 에너지 및 자원의 절약과 재활용에 관한 계획
6. 생물서식공간의 보호·조성·연결 및 물과 공기의 순환 등에 관한 계획
7. 문화재 및 역사문화환경 보호에 관한 계획

「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행규칙」

제3조(경미한 도시·군관리계획변경사항) ④ 영 제25조제4항제12호에서 “국토교통부령으로 정하는 경미한 사항의 변경”이란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 변경(다른 호에 저촉되지 않는 경우로 한정한다)을 말한다.

1. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」(이하 “법”이라 한다) 제52조제1항제7호에 따른 교통처리계획 중 주차장 출입구, 차량 출입구 또는 보행자 출입구의 위치 변경 및 보행자 출입구의 추가 설치
2. 영 제45조제4항 각 호에 관한 사항의 변경

⑥ 개정안 별표4-9(신설)은 「국토계획법」 제78조제7항의 내용에 따르면 지구단위계획구역 외의 지역에서 용적률 완화 규정을 중첩 적용하여 완화되는 용적률이 용도지역별 용적률의 최대한도를 초과하는 경우 용적률 완화 여부에 대한 개별건축물에 대한 심의사항에 대해, 기반시설 충족 및 그에 필요한 용지확보 충분여부 등 관련 내용을 자치구의 판단하에 심의·처리할 수 있도록 절차를 간소화하고자 관련 내용을 신설하는 사항임

「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」

제78조(용도지역에서의 용적률) ⑦ 이 법 및 「건축법」 등 다른 법률에 따른 용적률의 완화에 관한 규정은 이 법 및 다른 법률에도 불구하고 다음 각 호의 구분에 따른 범위에서 중첩하여 적용할 수 있다. 다만, 용적률 완화 규정을 중첩 적용하여 완화되는 용적률이 제1항 및 제2항에 따라 대통령령으로 정하고 있는 해당 용도지역별 용적률 최대한도를 초과하는 경우에는 관할 시·도지사, 시장·군수 또는 구청장이 제30조제3항 단서 또는 같은 조 제7항에 따른 건축위원회와 도시계획위원회의 공동 심의를 거쳐 기반시설의 설치 및 그에 필요한 용지의 확보가 충분하다고 인정하는 경우에 한정한다.

1. 지구단위계획구역: 제52조제3항에 따라 지구단위계획으로 정하는 범위
2. 지구단위계획구역 외의 지역: 제1항 및 제2항에 따라 대통령령으로 정하고 있는 해당 용도지역별 용적률 최대한도의 120퍼센트 이하

○ 이번 일부개정조례안은 현행 조례 별표4의 지구단위계획 변경 결정과 관련하여 ①~③번까지의 내용으로 변경하고자 하는 사항으로 획지

면적 비율의 삭제 및 획지의 신설·폐지 사항, 건축물 높이 20퍼센트 이내의 변경에 층수 변경사항의 포함, 건축물 용도변경 권한 추가(권장용도, 허용용도, 불허용도)에 관한 것이며,

이는 자치구의 획지 분할 및 합병에 대한 행정 절차의 간소화, 획지 변경면적 30% 기준에 대한 운영상 혼란 등을 방지하고 상위법과의 정합성 확보, 건축물의 유연한 용도변경을 위한 심의기간 단축과 심의에 필요한 도면 및 근거자료 작성에 따른 주민 비용 부담 문제 등을 완화하고자 하는 측면에서 필요성이 인정된다고 하겠음

- 특히, 개정안 별표4-4의 ‘다목’의 획지의 면적 비율 삭제 및 획지의 신설·폐지 관련 내용에 대해서는 문구의 해석 차이로 지속적인 민원¹⁵⁾이 제기되어 왔던 만큼 조례개정 타당성을 뒷받침한다고 하겠음
- 이어, 이번 일부개정조례안 중 ④~⑥번까지의 내용은 친환경 건축물 활성화를 위해 건축물 에너지 인증제를 통한 용적률 상향, 문화재 및 역사문화환경 보호 관련 내용 추가, 용적률 최대한도 초과 개별건축물의 자치구 심의 처리 가능 규정을 신설하고자 하는 것으로, 이는 서울시의 친환경 및 역사문화 건축물의 보전 노력과 조례의 법적 안정성 측면에서 그 필요성이 인정된다고 하겠음
- 한편 이번 일부개정조례안을 통해 자치구의 사무 위임 범위 및 내용이 강화되는 만큼, 특히 크게 내용이 변경되는 용적률 상향, 자치구 권한 위임 사항, 획지 변경 및 신설·폐지 관련 사항에 대해서는 면밀한 세부 기준 정립을 위한 기초조사가 병행되어야 할 것이며, 파급효과 또한 예측하여 대비하여야 할 것으로 판단됨

15) 획지의 30% 면적 산정에 대한 기준, 획지의 합병 및 분할이 경미한 변경에 해당하는지 등 시각에 따른 문구의 해석 차이로 국토교통부에 민원이 지속적으로 발생하고 있는 것을 확인 (본 검토보고서 13페이지)

- 또한, 이번 일부개정조례안으로 개정되는 규정에 따라 지구단위계획과 관련한 내용과 관련하여 서울시는 자치구 심의결과에 대한 정기적 모니터링과 지속적인 보완 대책 마련을 통해 향후 발생하는 문제점에 신속하고 적극적으로 대응해 나갈 수 있는 체계를 구축해야 할 필요성이 있다고 생각함

6. 종합 의견

- 이번 일부개정조례안은 특히 서울시 내 대학시설의 용적률 완화, 자연 경관지구 내 도시계획시설의 건축물 높이 제한 근거를 삭제하여 부족한 공간 수요에 대응하고, 또한 지구단위계획의 변경 결정을 위한 자치구의 권한위임 사무를 확대하여 유연한 사업 추진과 지역 특성을 고려한 사업 추진을 도모하기 위한 것으로,
- 이를 위해 관련 상위법과의 정합성 여부를 포함하여 다른 사업과의 연계성 및 지역 파급 효과 등을 검토한 바, 향후 증가하는 공간 수요에 대응하고 신속한 자치구의 의사결정 체계를 마련해야 한다는 측면에서 입법 타당성과 그 필요성이 인정됨
- 세부적으로는 상한선에 다다른 일부 대학들의 용도지역별 용적률 사용률 문제를 해결하기 위해 본래 규정을 초과한 용적률 120퍼센트 완화 내용과 혁신성장구역 내 혁신성장시설 건축 시 다른 구역¹⁶⁾의 용적률을 이전받아 필요 용적률을 적용하는 부분에 있어서 첨단 신기술 분야 신설 및 핵심인재 양성 등 대학경쟁력을 강화하고 산학협력을 통한 지역 경제 활성화 기여에 대한 효과는 인정되나,
- 대학 내 불필요한 용적률 상향으로 인한 인근 지역과의 갈등 유발, 초고층 건축물에 따른 일조권 및 조망권 침해, 도로교통 및 기반시설 등의 재정비 필요 내용을 사전에 면밀하게 검토하여 대비해야 할 필요가 있다고 판단됨

또한 용적률 상향분에 대한 적정 수준의 초과 이익의 환수 방안은 지역 기여시설 설치 시 활용방안을 면밀하게 검토하여 지역 균형발전 차원에서 적극적인 대응이 필요하다고 보임

16) 서울특별시 도시계획규, 대학 세부시설조성계획 수립·운영기준에서 규정하는 대학 캠퍼스 내 상징경관구역, 외부활동구역, 녹지보존구역을 의미

- 그리고 이번 일부개정조례안은 자연경관지구 내 도시계획시설의 높이 제한 규정 삭제와 관련된 사항은 관련 상위법과의 정합성 및 도시계획시설의 특성을 고려하여 개정하고자 하는 사안으로 현행 조례 제39조제1항부터 제4항까지 규정하고 있는 학교, 정부출연 연구기관, 종합병원, 국가 또는 지방자치단체의 청사 시설개선과 공간 확보 차원에서 그 타당성이 인정된다고 하겠음
- 마지막으로 이번 일부개정조례안 중 지구단위계획의 자치구 권한위임 사무 및 범위 확대와 관련한 내용은 그간 개정된 「국토계획법」 및 같은법 시행령과의 내용에 정합성을 맞추고자 하였으며, 서울시의 현황에 맞도록 획지의 신설 및 폐지, 건축물 높이 변경에 따른 층수 변경, 건축물 용도 변경 권한의 자치구 포함, 친환경 건축물 활성화, 문화재 및 역사문화 환경 보호, 용적률 최대한도 초과 개별건축물의 자치구 심의 처리 등 6개 항목을 개정하고자 하는 것임
- 이를 통해 지구단위계획에 대한 자치구의 권한이 확대됨에 따라 빠른 행정처리 및 자치구 특성에 맞는 사업 추진이 가능할 것으로 예상되며, 특히 용적률 변경에 관한 자치구의 결정 권한이 강화되면서 지역 경쟁력 강화와 활성화에 크게 기여할 것으로 보임
- 하지만 강화된 자치구의 사무 위임 내용에 있어 이를 남용·악용하지 않도록 세부 기준을 사전에 정립해야 할 것으로 판단되며, 이를 위한 사전 조사 및 용적률 상향 적용 이전에 필요 수요를 적절히 예측할 수 있는 방안을 마련해야 할 것으로 판단됨

붙임1 서울특별시 도시계획 조례 신·구조문 대비표

현 행	개 정 안
<p>제39조(자연경관지구안에서의 건축제한) ①~④ (생략) ⑤ 제4항의 규정에 불구하고 자연경관지구안에서 도시계획시설 중 다음 각 호의 건축물로서 시장이 시도시계획위원회 심의를 거쳐 도시의 경관보호에 지정이 없다고 인정하는 건축물의 경우에는 높이를 7층이하로서 28미터 이하로 할 수 있다. 다만, 대지의 표고가 해발70미터 이상인 경우에는 건축물의 높이를 5층이하로서 20미터 이하로 하여야 한다.</p> <p>1. 「교육기본법」에 따른 학교 2. 특별법에 따라 설립된 정부 출현 연구기관 3. 「의료법」제33조제2항제2호부터 제5호까지의 규정에 따라 개설된 종합 병원 4. 국가 또는 지방자치단체의 청사</p> <p>제55조(용도지역안에서의 용적률) ① 법 제78조제1항·제2항 및 영 제85조제1항에 따라 용도지역별 용적률은 다음 각 호의 비율 이하로 한다.</p> <p>② (생략) <신설></p>	<p>제39조(자연경관지구안에서의 건축제한) ①~④ (현행과 같음) <삭제></p> <p>제55조(용도지역안에서의 용적률) ① ----- ----- ----- -----.</p> <p>② (현행과 같음) ⑤ 제1항에도 불구하고 도시계획시설인 대학에 세부시설조성계획을 수립하여 고시하는 경우 제1항 각 호에 따른 용도지역별 용적률의 120퍼센트</p>

현행		개정안	
<p>계획시설을 중복결정 또는 변경결정하는 경우와 제2호 각 목에 따라 사전동의가 필요한 경우에는 시장의 사전동의를 받아야 한다)</p>		<p>----- -----제2호에 따라 ----- -----</p>	
사무명	관계법령	사무명	관계법령
<p><신설></p> <p>9.~14. (생략)</p>	<p><신설></p> <p>(생략)</p>	<p>9. 법 제78조제7항제2호에 따라 지구단위계획구역 외의 지역에서 용적률 완화에 관한 규정을 중첩 적용하여 완화되는 용적률이 해당 용도지역별 용적률 최대한도를 초과하는 경우 건축위원회와 도시계획위원회의 공동심의에 관한 사무</p> <p>10.~15. (중전의 제9호부터 제14호 까지와 같음)</p>	<p>• 법 제78조 제7항제2호</p>

붙임2

서울시 내 대학별 용적률 사용 현황

연번	학교명	기본계획 (고시일)	면적 (㎡)	용도지역	조례용적률 (%)	사용용적률 (%)	용적률 사용률(%)
1	한양대학교 (1캠퍼스)	수립	411,356	제1종일반,제2종일반(7층)	170.60	170.48	99.93
2	홍익대학교	수립	94,508	제2종일반,제2종일반(7층)	200.00	199.50	99.75
3	서울여자간호대	미수립	4,054.59	제2종일반	200.00	198.91	99.46
4	한국성서대	수립	18,618.80	제2종일반,자연녹지	131.02	126.69	96.70
5	중앙대학교 (1캠퍼스)	수립	145,579	제1종일반,제2종일반	199.00	192.20	96.58
6	서일대학교	수립	24,509.70	제2종일반(7층)	200.00	191.76	95.88
7	명지전문대 (제1캠퍼스)	미수립	28,126	제2종일반	200.00	191.76	95.88
8	가톨릭대 (성의)	수립	110,147.00	제3종일반주거지역	250.00	230.90	92.36
9	성신여대 (1캠퍼스)	미수립	67,748	제2종일반주거지역	200.00	184.33	92.17
10	서경대학교	미수립	49,818	제2종일반,제3종일반	247.82	218.54	88.18
11	한국방송통신대	미수립	25,472	제2종일반(7층)	200.00	174.30	87.15
12	명지대학교	수립	55,651.10	제2종일반,제2종일반(7층), 제3종일반	201.00	169.70	84.43
13	동국대학교	수립	123,304	제1종일반,제2종일반(7층)	150.82	123.12	81.63
14	경기대학교	미수립	20,383	제2종일반	200.00	163.20	81.60
15	세종대학교	입안	118,420	제2종일반주거지역	200.00	160.00	80.00
16	한성대학교	미수립	39,310.90	제1종일반,제2종일반	200.00	155.93	77.97
17	서울대학교	수립	3,895,659	제1종일반,자연녹지	102.24	76.18	74.51
18	서강대학교	수립	158,883.00	제1종일반,제2종일반(7층), 제2종일반,준주거지역	181.46	133.82	73.75
19	상명대학교	미수립	85,002	제1종일반,자연녹지	134.90	97.40	72.20
20	서울여대	미수립	159,043	자연녹지지역	100.00	71.00	71.00
21	동덕여자대	미수립	53,410	제1종일반,제2종일반	197.47	138.50	70.14
22	숙명여대 (1캠퍼스)	수립	40,050.90	제2종일반(7층)	200.00	137.30	68.65
23	국민대학교 (1캠퍼스)	수립	167,743	제1종일반,제2종일반	150.00	102.00	68.00
24	동양미래대	미수립	36,338.90	제2종일반(7층),제2종일반	200.00	136.00	68.00
25	연세대학교	수립	859,425.80	제1종일반,제2종일반	170.78	114.80	67.22
26	한국체육대	수립	111,902.30	자연녹지지역	100.00	66.65	66.65

연번	학교명	기본계획 (고시일)	면적 (m ²)	용도지역	조례용적률 (%)	사용용적률 (%)	용적률 사용률(%)
27	한국외대	수립	80,508	제2종일반,일반상업	219.00	145.80	66.58
28	고려대학교	수립	640,850	1종일반,제2종일반(7층), 제2종일반,제3종일반	156.38	102.86	65.78
29	인덕대학교	미수립	76,485	자연녹지,제2종일반	150.71	98.41	65.30
30	송실대학교 (1캠퍼스)	수립	122,366.40	제2종일반,제2종일반(7층)	200.00	129.51	64.76
31	성균관대학교 (본교)	수립	126,937.80	제1종일반,제2종일반, 자연녹지지역	151.14	96.58	63.90
32	감리교신학대	미수립	24,323	제1종일반	150.00	91.13	60.75
33	한예종 (서초)	수립	15,919.40	자연녹지지역	100.00	58.96	58.96
34	서울기독대	미수립	7,939	제2종일반	200.00	115.44	57.72
35	배화여대	미수립	42,650.00	제1종일반주거지역	150.00	83.30	55.53
36	성공회대	미수립	30,778	제2종일반(7층)	200.00	110.91	55.46
37	이화여대 (신촌)	수립	546,405.10	제1종일반,제2종일반(7층)	161.00	89.00	55.28
38	삼육대학교	수립	173,141	자연녹지지역	100.00	53.54	53.54
39	추계예술대	미수립	45,720	제2종일반	200.00	101.99	51.00
40	광운대학교	수립	70,521	제1종일반,제2종일반, 제2종일반(7층)	200.00	100.56	50.28
41	한신대학교	미수립	47,735	제2종일반(7층)	200.00	100.06	50.00
42	경희대학교	입안	412,933	제1종일반주거지역	150.00	75.10	50.07
43	서울시립대	수립	270,595	제1종일반,제2종일반(7층)	155.70	76.50	49.13
44	장로회신학대	미수립	56,424	제1종일반주거지역	150.00	65.90	43.93
45	서울교육대	수립	86,349.90	제2종일반주거지역	200.00	85.00	42.50
46	건국대학교	수립	460,443.20	제2종일반,제2종일반(7층) 제3종일반,준주거	200.30	76.97	38.43
47	총신대학교	미수립	42,309	제2종일반	200.00	71.37	35.69
48	서울한영대	미수립	13,129	준공업지역	400.00	123.88	30.97
49	서울과기대	수립	503,528	제2종일반,자연녹지	189.00	53.00	28.04
50	덕성여대	미수립	196,234	제1종일반,제2종일반	152.96	21.38	13.98

분 야	주요 육성 직무 내용
인공지능	AI핵심기술 개발 (언어지능, 시각지능, 음성지능, 학습·추론, 비디오 스토리 이해기술 등)
빅데이터	빅데이터 개방·활용
차세대(지능형) 반도체	Si용 반도체 개발, 초고집적·이머징 메모리 개발 메모리 반도체 연구직, 인공지능·IoT의 기술 구현 반도체회로설계 시스템 반도체 연구직
차세대 디스플레이	투명성·폴더블·롤러블 등 차세대 디스플레이 구현 소재 연구직, 다양한 제품·공간에 적용할 수 있는 디스플레이 디자인직
차세대통신	5G, IoT 상용화
IoT(사물인터넷) 가전	IoT전자 기기 개발직, IoT 제품/서비스의 보안성을 평가하는 IoT홈보안 전문직, IoT가전 빅데이터 분석직, IoT 융합서비스 기획직
AR(증강현실) VR(가상현실)	가상 항공기·선박 등 체험 모션시뮬레이터와 가상환경 컨트롤러 및 감각재현 장비 연구개발직, 가상·증강현실 콘텐츠 기획자 및 디자인직
첨단신소재	기존 섬유기술과 첨단기술의 융합을 통해 차별화된 용도·성능·형태적 특성을 가지는 의류, 패션섬유 소재를 연구 개발하는 하이테크섬유 연구직, 항공부품, 자동차 경량화
미래 자동차 (전기·자율차·자율주행차 등)	자율주행 SW로서 컴퓨팅, 인지·통신·판단 모듈 및 가속·조향·제동 등 차량 핵심부품 개발
에너지 신산업 (신재생 에너지)	태양광·풍력 등 신재생에너지 발전효율 안정성 제고를 위한 기술개발 인력 육성
바이오 헬스	바이오 융복합 기술 R&D 지원, 맞춤형 정밀 의료 고도화를 위한 데이터 활용기반 구축
맞춤형 헬스케어	개인맞춤 정밀의료
혁신신약	후보물질 100개 개발
스마트 공장	스마트공장 스마트화 수준 향상을 위한 R&D 지원
스마트 시티	스마트시티 연구개발 (데이터 허브 구축, 교통, 안전, 도시행정, 환경, 에너지, 생활복지 등 다양한 서비스 연계 실증 모델 개발, 도시문제 저감)
스마트 팜	스마트 영농 확산을 위한 기술개발
핀테크	핀테크 기술·서비스
스마트·친환경선박	LNG추진선 등 친환경 선박 개발
지능형 로봇	지능형로봇개발 (의료·안전용 서비스 로봇)
항공·드론	드론의 연구개발·안전검증을 위한 드론 전용 비행시험장 등 인프라 구축, 공공용·산업용 무인기 보급
프리미엄 소비재	소비재의 수출 성장을 위해 문화, 기술 등을 융합해 소비재 제품 최고급화

17) 교육부「첨단(신기술)분야 모집단위별 입학정원 기준」고시(제2022 -17호, 2022.6.7.) [별표 1] 제2조제2항관련

붙임4 서울특별시 소재 종합병원 용적률 사용률 현황

연번	병원명	도시계획 시설 등	용도 지역	소유	생활 권역	용적률(%)			용적률 사용률
						시행령	조례	현황	
1	인제대학교성계백병원	종합의료시설	제3종일반주거	민간	동북	300	250	374.76	124.92%
2	세란병원	-	제3종일반주거	민간	도심	300	250	359.62	119.87%
3	노원을지대병원	종합의료시설 지구단위계획	제2종일반주거	민간	동북	250	200	299.50	119.80%
4	미즈메디병원	-	제3종일반주거	민간	서남	300	250	357.10	119.03%
5	녹색병원	-	제2종일반주거(7층)	민간	동북	250	200	293.14	117.26%
6	성애병원	-	제2종일반주거	민간	서남	250	200	260.71	104.28%
7	여의도성모병원	종합의료시설	제3종일반주거	민간	서남	300	250	310.36	103.45%
8	대림성모병원	-	제3종일반주거	민간	서남	300	250	299.81	99.94%
9	삼성서울병원	종합의료시설 (상급)	자연녹지	민간	동남	100	50	96.07	96.07%
10	서울동부병원	-	제2종일반주거	시립	동북	250	200	209.62	104.81%
11	강동경희대병원	종합의료시설 지구단위계획	제3종일반주거	민간	동남	300	250	249.98	99.99%
12	홍익병원	지구단위계획	제3종일반주거	민간	서남	300	250	249.93	99.97%
13	이대목동병원	종합의료시설 (상급) 지구단위계획	제2종일반주거	민간	서남	250	200	199.94	99.97%
14	순천향대부속서울병원	종합의료시설 지구단위계획	제3종일반주거	민간	도심	300	250	249.88	99.95%
15	서울대병원	상급종합병원	제2종일반주거	국립	도심	250	200	198.14	99.07%
16	한림대 한강성심병원	-	준주거지역	민간	서남	500	400	394.01	98.50%
17	한림대 강남성심병원	-	제3종일반주거	민간	서남	300	250	243.62	97.45%
18	은평성모병원	종합의료시설 지구단위계획	준주거지역	민간	서북	500	400	389.20	97.30%
19	서울아산병원	종합의료시설 (상급)	제3종일반주거	민간	동남	300	250	224.90	89.96%
20	서울보라매병원	종합의료시설	제2종일반주거	시립	서남	250	200	179.49	89.75%
21	서울성심병원	-	일반상업, 제3종일반주거	민간	동북	820	536	480.59	89.59%
22	한양대병원	대학 (상급)	제1종일반주거, 제2 종일반(7층)	민간	동북	400	170	170.48	99.93%
23	중앙대병원	대학 (상급)	제1종일반주거, 제2 종일반주거	민간	서남	400	199	192.20	96.58%
24	서울성모병원	대학 (상급)	제3종일반주거	민간	동남	400	250	230.90	92.36%
25	구로성심병원	-	준공업지역	민간	서남	400	400	362.91	90.73%
26	에이치플러스영지병원	지구단위계획	준주거지역	민간	서남	500	400	341.63	85.41%
27	강북삼성병원	(상급)	일반상업, 제3종일 반주거	민간	도심	328	265	225.97	84.98%
28	고려대구로병원	종합의료시설 (상급)	제3종일반주거	민간	서남	300	250	211.36	84.54%
29	혜민병원	지구단위계획	준주거지역	민간	동북	500	400	310.24	77.56%

연번	병원명	도시계획 시 설 등	용 도 지 역	소유	생활 권역	용 적 륜(%)			용적률 사용률
						시행령	조례	현황	
30	동부제일병원	-	제3종일반주거	민간	동북	300	250	180.91	72.36%
31	강남치병원	지구단위계획	제3종일반주거	민간	동남	300	250	172.40	68.96%
32	원자력병원	종합의료시설	제2종일반주거(7층), 제3종일반주거, 자연 녹지	국립	동북	221	171	118.31	68.82%
33	명지성모병원	지구단위계획	준주거지역	민간	서남	500	400	272.13	68.03%
34	부민병원	지구단위계획	일반상업	민간	서남	1300	800	537.91	67.24%
35	신촌연세 세브란스병원(연세대)	대학 (상급)	제1종일반주거, 제2종일반주거	민간	서북	400	170	114.80	67.22%
36	고대안암병원	대학 (상급)	제1종일반주거, 제2종일반(7층), 제2종일반주거, 제3종일반주거	민간	동북	400	156	102.86	65.78%
37	이대서울병원	종합의료시설 지구단위계획	준주거지역	민간	서남	500	400	256.75	64.19%
38	인제대학교서울백병원	-	일반상업	민간	도심	1300	800	511.42	63.93%
39	강남세브란스병원	종합의료시설 (상급) 지구단위계획	제3종일반주거	민간	동남	470	470	297.79	63.36%
40	서울적십자병원	-	일반상업, 제3종일반주거	국립	도심	366	286	177.53	61.99%
41	씨엠병원	지구단위계획	준주거지역	민간	서남	500	400	244.91	61.23%
42	강동성심병원	지구단위계획	일반상업	민간	동남	1300	800	482.02	60.25%
43	동신병원	지구단위계획	준주거지역	민간	서북	500	400	240.21	60.05%
44	건국대병원	종합의료시설 (상급) 지구단위계획	제3종일반주거	민간	동북	400	400	215.36	53.84%
45	한일병원	-	제2종일반주거(7층)	민간	동북	250	200	101.26	50.63%
46	경희대병원	대학 (상급)	제1종일반주거	민간	동북	400	150	75.10	50.07%
47	경찰병원	-	제3종일반주거	국립	동남	300	250	121.43	48.57%
48	청구상심병원	지구단위계획	일반상업	민간	서북	1300	800	386.63	48.33%
49	중앙보훈병원	-	자연녹지	국립	동남	300	300	138.90	46.30%
50	서울서남병원	지구단위계획	준주거지역	시립	서남	500	400	172.13	43.03%
51	희명병원	지구단위계획	일반상업	민간	서남	1300	800	288.72	36.09%
52	서울의료원	종합의료시설 지구단위계획	준주거지역	시립	동북	500	400	130.16	32.54%
53	대한병원	지구단위계획	일반상업	민간	동북	1300	800	179.75	22.47%
54	삼육서울병원	종합의료시설	제2종일반주거	민간	동북	250	200	43.50	21.75%
55	우리들병원(김포공항)	공항	자연녹지	민간	서남	100	50	8.89	17.78%
56	국립중앙의료원	지구단위계획	일반상업	국립	도심	1300	800	137.04	17.13%

서울특별시 도시계획 조례 일부개정조례안
비용추계서 미첨부 사유서

1. 비용발생 요인
해당없음

2. 미첨부 근거 규정(제3조제1항에 해당하는지 표시)

「서울특별시 의안의 비용 추계에 관한 조례」 제3조에 따른 비용추계서 제출 범위에 해당하지 않음

제3조(비용추계서의 제출 범위)

제3조(비용추계서의 제출 범위) ① 의원·위원회·시장·교육감이 **비용을 수반하는 의안**을 발의·제안 또는 제출하는 경우에는 비용추계서를 첨부하여야 한다. 다만, 의안이 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 그러하지 아니하다.

1. 예상되는 비용이 연평균 5억원 미만이거나 한시적인 경비로서 총 10억원 미만인 경우
2. 의안의 내용이 선언적·권고적인 형식으로 규정되는 등 기술적으로 추계가 어려운 경우

3. 미첨부 사유

아래 사항은 도시계획 규제혁신을 위해 진행하는 사항으로 수반되는 비용이 없음

- 대학 내 미래핵심인재 양성 및 창업과 산학연을 지원하는 혁신공간 조성 시 용적률 완화
- 자연경관지구 내 도시계획시설에 대해 건축제한 근거조항 삭제 및 용도지구 내 자치구로 결정권한이 위임된 도시계획시설의 건축범위 결정(변경) 시는 시장의 사전동의를 받도록 하는 내용
- 신속한 지구단위계획 수립과 자치구 결정권한의 다양화 및 실행력 제고를 위해 권한위임 확대

4. 작성자

도시계획과 유민중(02-2133-8329)