

서울특별시 도시계획 조례 일부개정조례안 검 토 보 고 서

의 안 번 호	807
------------	-----

2015년 12월 17일
도시계획관리위원회
수 석 전 문 위 원

1. 제안경위

- 2015. 10. 30 서울특별시상 제출 (2015. 11. 4 회부)

2. 제안이유

국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령 등 관련 법령 개정 사항과 규제개선 사항을 반영하기 위하여 서울특별시 도시계획 조례를 일부 개정하고자 함

3. 주요내용

- 가. 개발행위허가 관련 규정 중 공작물 설치기준 및 토지분할기준을 완화하고, 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령에 규정된 사항을 반영하여 개발행위허가 시 이행보증금을 정함(안 제20조, 제22조)
- 나. 미관지구에 걸치지 않는 건축물은 미관지구 높이규제를 적용하지 아니함(안 제45조)
- 다. 방화지구안의 건폐율을 완화할 수 있는 건축물의 종류를 지구 단위계획을 수립하는 건축물로 함(안 제54조)
- 라. 민간이 건축물을 건축하면서 그 대지의 일부에 사회복지시설을

설치하여 기부하는 경우 용적률을 완화할 수 있는 사회복지시설의 종류와 완화범위를 규정함(안 제55조제20항 및 제21항)
다. 자치입법의 정확성 향상을 위하여 관계 법령개정사항 반영하여 자치법규를 정비함(안 제55조, 제55조의2)

4. 참고사항

가. 관계법령 : 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 및 같은 법 시행령

나. 예산조치 : 해당사항 없음

다. 협의사항

(1) 법무담당관(규제심사): 신설·강화규제 없음

(2) 민관협력담당관(위원회): 해당사항 없음

(3) 예산담당관(비용추계): 해당사항 없음

(4) 감사담당관(부패영향평가): 원안동의

(5) 여성정책담당관(성별영향분석평가): 원안동의

(6) 갈등조정담당관(공공갈등진단): 갈등없음

라. 기 타

(1) 입법예고(2015. 6.18.~ 7. 8.) 결과 : 미반영(별첨)

(2) 신·구조문 대비표: 별첨

(3) 비용추계 등 자료: 미첨부 사유서 별첨

5. 검토의견

- 이 개정조례안은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 (이하 “법 시행령”이라 함) 개정에 따라 조례로 위임된 사항과 규제개선 사항 등을 반영하려는 것으로 서울특별시장이 제출한 사안임. 구체적인 내용을 살펴보면 다음과 같음.
- 첫째, 개발행위허가 기준 완화임(안 제20조).
 - 개발행위허가를 받지 않아도 되는 공작물의 설치 범위 중 “수평투영면적” 기준을 현행 15㎡ 이하에서 30㎡ 이하로 완화하려는 것으로, 이는 공작물 설치 기준과 관련하여, 소규모 태양광발전시설 등의 보급을 촉진하기 위해, 도시지역 또는 지구단위계획구역의 경우 공작물 설치의 수평투영면적 기준을 25㎡ 이하에서 50㎡ 이하로 개정한 국토계획법 시행령(2014.11.11.)의 취지를 일부 반영한 것으로 보임.
 - 개정조례안에서 수평투영면적을 30㎡로 한 이유는 정부의 신재생 에너지 보급 확대정책에 부응하되, 환경과 구조물 등 안전에 영향을 크게 미치지 않는 범위¹⁾에서 기준을 완화하여 인허가 절차를 간소

1) 서울시 건축조례(제44조제2항)에 따르면, 건축물의 구조에 심대한 영향을 줄 수 있는 공작물은 옥상에 설치하는 중량물로서 하중이 30톤 이상의 물탱크 또는 냉각탑, 그 밖에 이와 유사한 것으로 정하고 있음. 따라서 수평투영면적을 50㎡까지 완화할 경우 태양광 발전시설 자체는 무게가 가벼워 하중의 큰 영향을 받지 않으나, 그 외의 공작물인 물탱크나 냉각탑 등을 기존 노후건물 옥상에 설치할 경우 하중이 건축물 구조에 심대한 영향을 미칠 수 있음. 수평투영면적을 30㎡로 할 경우 서울시에서 주로 보급되고 있는 3~5kw의 소규모 주택태양광 발전시설을 개발행위허가 없이 설치할 수 있다는 것이 주관부서의 판단임.

용 량	3kw	5kw	8kw	10kw
수평투영면적	17㎡	28㎡	45㎡	56㎡
무 게	1,050 kg	1,720 kg	2,610 kg	3,260 kg

자료 : 기후환경본부 녹색에너지과

화 하기 위한 것으로 이해됨.

- 그러나, 최근 국토교통부에서는 법 시행령을 개정하여 공작물의 설치범위를 완화하였고, 태양광 발전설비 설치의 확대를 위해 「건축물의 옥상(지붕) 등을 활용한 태양광 발전설비 관련 설치지침」을 각 지방자치단체 등에 시달(2015.11.15.)하여 불필요한 규제를 하지 않도록 한 바 있으므로²⁾, 신재생에너지의 확대 보급 등을 위해 공작물 중 태양광 설비인 경우에 한해 법 시행령 최대 허용 면적인 50㎡로 완화하는 방안 검토가 필요하다 사료됨.

<개발행위허가를 받지 않아도 되는 공작물 설치의 수평투영면적 기준>

국토계획법 시행령에 따른 기준 (제53조)	도시계획조례에 따른 기준 (제20조)
<ul style="list-style-type: none"> ○ 도시지역 또는 지구단위계획구역 <ul style="list-style-type: none"> - 무게 50톤 이하, 부피 50m³ 이하, 수평투영면적 50m² 이하(30m²에서 완화) ○ 도시지역·자연환경보전지역 및 지구단위계획구역 외의 지역 <ul style="list-style-type: none"> - 무게 150톤 이하, 부피 150m³ 이하, 수평투영면적 150m² 이하 ※ 수평투영면적은 2014.11.11. 국토법 시행령 개정으로 변경 ○ 녹지지역·관리지역 또는 농림지역 <ul style="list-style-type: none"> - 농림어업용 비닐하우스의 설치 	<ul style="list-style-type: none"> ○ 용도지역 구분 없음 <ul style="list-style-type: none"> - 무게 30톤 이하, 부피 30m³ 이하, 수평투영면적 15m² 이하
	<ul style="list-style-type: none"> ○ 개정안 <ul style="list-style-type: none"> - 무게 30톤 이하, 부피 30m³ 이하, 수평투영면적 30m² 이하

○ 둘째, 이행보증금 규정을 명확하게 하였음(안 제22조)

2) 건축물 옥상(지붕)에 설치하는 경우 자가용이나 판매용에 관계없이 일정 기준에 적합한 경우 건축물의 부속 건축설비에 해당하는 것으로 간주하여 불필요한 규제를 하지 않도록 시달하였음. 수평투영면적 50㎡에 해당하는 태양광 설비용량은 9kW로 총중량은 약 3,000kg로 무게 30톤의 1/10에 해당함.

- 법 시행령 개정(2014.11.11) 사항을 반영한 것으로, 개발행위허가의 이행담보 등을 위한 이행보증금³⁾ 20%의 범위에 산지관리법에 의한 복구비까지 포함하고 있으나, 일선 행정기관의 이해 부족 등으로 이를 별개로 중복해서 예치시키는 경우가 있어 이중(二重) 계상하지 않도록 규정을 명확하게 하려는 것임.

○ 개발행위 허가시 이행보증금

- 총 공사비의 20% → 총 공사비의 20%

(산지에서의 개발행위의 경우 「산지관리법」에 따른 복구비 포함, 총공사비의 20%)

○ 셋째, 미관지구내 건축물의 높이제한 조정임(안 제45조).

- 용도지구(미관지구)안에서의 건축물의 높이, 규모 등을 조례로 정하도록 한 법 시행령(제73조제2항) 및 건축법(제54조제4항)에 따라⁴⁾, 시 도시계획조례(제45조)에서는 미관지구안에서 건축하는 건축물의 높이를 역사문화미관지구는 4층, 조망가로미관지구는 6층 이하로 하고 있음.
- 그러나, 현행 규정상 하나의 대지 안에 건축물이 미관지구에 걸치는 경우, 그 건축물 및 대지의 전부에 대하여도 미관지구의 높이 규제를 적용⁵⁾하도록 되어 있어, 미관지구 외 건축물까지 과잉 규

3) 이행보증금은 기반시설의 설치나 그에 필요한 용지의 확보, 위해 방지, 환경오염 방지, 경관, 조경 등을 위하여 필요하다고 인정되는 경우(건축물의 건축 또는 공작물의 설치, 토지의 형질 변경, 토석채취 시 적용) 예치하도록 할 수 있음(법 제60조 및 법 시행령 제59조).

4) 법률 시행령 제73조(미관지구안에서의 건축제한) ② 미관지구안에서의 건축물의 높이 및 규모, 부속건축물의 규모, 건축물·담장 및 대문의 형태·색채, 건축물의 바깥쪽으로 돌출하는 건축설비 그 밖의 유사한 것의 형태·색채 또는 그 설치의 제한 및 금지 등에 관하여는 그 지구의 위치·환경 그 밖의 특성에 따른 미관의 유지에 필요한 범위안에서 도시·군계획조례로 정한다.

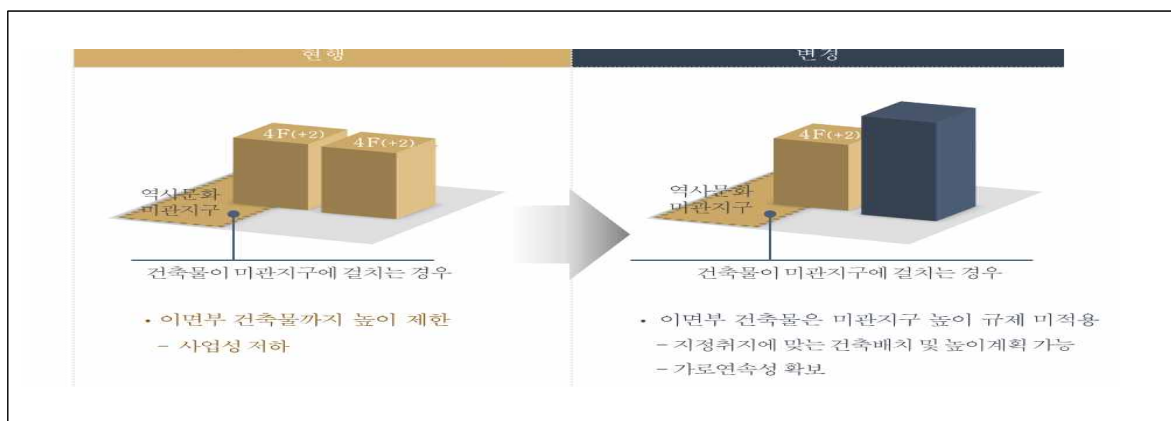
건축법 제54조(건축물의 대지가 지역·지구 또는 구역에 걸치는 경우의 조치) ④ 해당 대지의 규모와 그 대지가 속한 용도지역·지구 또는 구역의 성격 등 그 대지에 관한 주변여건상 필요하다고 인정하여 해당 지방자치단체의 조례로 적용방법을 따로 정하는 경우에는 그에 따른다.

5) 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 제84조제1항 단서 및 건축법 제54조제1항 단서의 규정에

제하게 됨으로써, 미관지구의 지정목적을 훼손하는 등의 문제점6)이 발생하고 있음.

- 개정조례안에서는 이같은 문제점을 해소하고, 당초 미관지구 지정 목적과 높이 제한의 취지에 부합하기 위해, “하나의 대지에 미관지구가 걸치는 경우, 미관지구 내의 건축물 또는 미관지구에 걸치는 건축물에 대해서만 높이 제한을 적용”하고자 하는 것임.

<조례 개정시 미관지구에 걸치지 않는 건축물의 층수 적용 비교>



○ 넷째, 사회복지시설 설치할 경우 용적률 완화 범위(안 제55조)

- 법 제78조제6항(2013.7.16) 및 법 시행령 제85조제11항(2014.6.30)의 개정에 따라 민간 건축물 건축시 어린이집, 노인복지관, 조례로 정하는 사회복지시설을 설치하여 기부하는 경우 시설 연면적의 2배 이하의 범위에서 조례에서 정하는 용도지역별 용적률의 120%, 법 시행령상 용도지역별 용적률의 최대한도의

의하면 건축물이 미관지구에 걸쳐 있는 경우에는 그 건축물 및 대지의 전부에 대하여 미관지구의 건축물 및 대지에 관한 규정을 적용토록하고 있어 미관지구에 건축물이 일부라도 걸치는 경우 대지 전체의 다른 건축물에 대해서도 동일하게 높이 규제를 적용받게 됨.

- 6) 미관지구의 높이제한 규정의 적용을 피하기 위해, 도로연속성에 어긋나는 불합리한 건축물 배치계획이나, 아파트의 경우, 미관지구 지정부분을 회피하여 대지 내측으로 치우치는 건축배치계획을 수립함에 따른 인동 간격 최소화 등으로 환경 및 경관상 문제를 초래함.

범위에서 용적률을 완화할 수 있도록 한 사항을 조례에 반영한 사항임.

- 이는 부족한 지방재정 등으로 주민들의 수요에 비해 부족한 사회 복지시설을 민간의 참여를 통해 확충하고 민간 건설부문의 사업성을 높이기 위한 것으로 이해됨.

○ 다섯째, 토지분할 기준 완화(안 별표 1)

- 분할제한면적에 미달되는 기존 토지의 분할 가능조건(기준)이 현재는 토지 분할 후 분할된 모든 토지를 인접토지와 합병할 때 분할제한면적 이상이 되는 경우에만 가능했으나, 이를 분할된 토지 중 하나를 제외한 나머지 분할된 토지를 인접토지와 합병하였을 때 분할제한면적 이상이 되는 경우에도 가능하도록 기준을 완화하려는 것으로, 공유지분으로 되어 있는 토지의 소유자간 의견 불일치로 인해 개발이 어려운 경우를 구제하기 위한 것으로 이해됨.

현 행	개 선
분할된 모든 토지를 인접토지와 합병함으로써 분할제한면적 이상이 되어야 함.	분할된 토지 중 하나를 제외한 나머지 분할된 토지를 인접토지와 합병함으로써 분할제한면적 이상이 되면 가능함

〈건축물이 있는 대지의 분할제한 면적〉

구 분	건축법 시행령 제80조	서울특별시 건축조례 제29조
주거지역	60㎡ 이상	90㎡
상업지역	150㎡ 이상	150㎡
공업지역	150㎡ 이상	200㎡
녹지지역	200㎡ 이상	200㎡
그 외지역	60㎡ 이상	90㎡