

# 서울특별시 도시계획 조례 일부개정조례안 검 토 보 고 서

의 안 번 호	592
------------	-----

2019년 4월 25일  
도시계획관리위원회  
수 석 전 문 위 원

## 1. 제안경위

- 2019. 3. 29. 서울특별시시장 제출 (2019. 4. 3. 회부)

## 2. 제안이유

경관지구 안의 토지로서 정비구역 직권해제 지역에 대하여 주거환경개선사업을 하는 경우에는 건폐율을 정비계획으로 따로 정할 수 있도록 근거조항을 마련하고자 함

## 3. 주요내용

자연경관지구 안의 토지로서 역사문화 가치보전을 이유로 정비구역 직권해제된 지역에서 주거환경개선사업을 하는 경우 건폐율을 정비계획으로 따로 정할 수 있도록 함(안 제39조제4항)

## 4. 참고사항

가. 관계법령 : 국토의 계획 및 이용에 관한 법률

나. 예산조치: 협의완료

다. 기 타

(1) 신·구조문 대비표: 별도 첨부

(2) 비용추계서 미첨부사유서: 별도 첨부

## 5. 검토의견

- 이 개정조례안은 역사·문화적 가치 보전이 필요하다고 인정되어 직권해제된 정비구역에서 주거환경개선사업을 하는 경우 자연경관지구 건폐율 완화를 가능토록 하려는 것으로 2019년 3월 29일 서울특별시장의 제출하여 같은 해 4월 3일 우리위원회에 회부된 사안임.
- 서울특별시 도시 및 주거환경정비 조례(이하, 도정조례)에서는 역사·문화적 가치 보전이 필요하다고 도시계획위원회에서 인정하는 경우 서울시장이 정비(예정)구역을 해제할 수 있도록 되어 있고<sup>1)</sup>, 이에 따라 2017년 옥인1, 충신1, 사직2 재개발구역이 해제된 바 있음('17.3.30.)<sup>2)</sup>.
- 해제된 3개 구역 중 옥인1 및 사직2 구역에 자연경관지구가 지정되어 있고 각각 주거환경개선사업을 추진하고 있는 가운데, 이 개정조례안은 자연경관지구임에도 주거환경개선사업을 위한 정비계획에서 건폐율을 따로 정할 수 있도록 함으로써 사실상 해당 용

---

1) 도시 및 주거환경정비법 제21조(정비구역등의 직권해제) ① 정비구역의 지정권자는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우 지방도시계획위원회의 심의를 거쳐 정비구역등을 해제할 수 있다. 이 경우 제1호 및 제2호에 따른 구체적인 기준 등에 필요한 사항은 시·도조례로 정한다.

2. 정비구역등의 추진 상황으로 보아 지정 목적을 달성할 수 없다고 인정되는 경우 **도정조례 제14조(정비구역등의 직권해제 등)** ③ 법 제21조제1항제2호에서 "정비구역등의 추진 상황으로 보아 지정 목적을 달성할 수 없다고 인정되는 경우"란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우를 말한다.

**5. 도시계획위원회에서 구역지정 이후 여건변화에 따라 해당구역 및 주변지역의 역사·문화적 가치 보전이 필요하다고 인정하는 경우**

2) 옥인1정비구역(주택정비형 재개발사업), 충신1정비구역(주택정비형 재개발사업), 사직2정비구역(도시정비형 재개발사업)

도지역의 건폐율을 적용 가능토록 하여 건폐율을 완화해주려는 것이라고 할 수 있음.

- 제출 배경을 살펴보면, 자연경관지구의 건폐율·층수 규정 때문에 해당 용도지역의 용적률을 확보하기 어려운 상황에서 옥인1구역의 자연경관지구를 건폐율 규정이 없는 역사문화특화경관지구로 변경하는 내용으로 옥인1구역 주거환경개선사업 정비계획(안)이 수립되었으나(붙임1), 도시계획위원회 심의에서('18.12.19.)<sup>3)</sup> 다른 자연경관지구와의 형평성 등을 들어 자연경관지구를 유지하되 이 조례 개정을 통한 건폐율 완화를 제시하였기 때문으로 파악됨. 즉, 역사·문화적 가치 보전을 사유로 직권해제한 옥인1, 사직2 구역의 주거환경개선사업을 위해 자연경관지구의 건폐율 완화가 필요한 상황에서, 당초 역사문화특화경관지구로의 변경이 어려워짐에 따라, 해당 구역의 정비계획을 통해 자연경관지구의 건폐율 완화가 가능토록 이 조례를 개정하고자 하는 것임.

---

3) 종로구 옥인동 역사문화형 주거환경개선사업 정비계획 수립 및 정비구역 지정결정(안)

○ 심의결과 : 수정가결

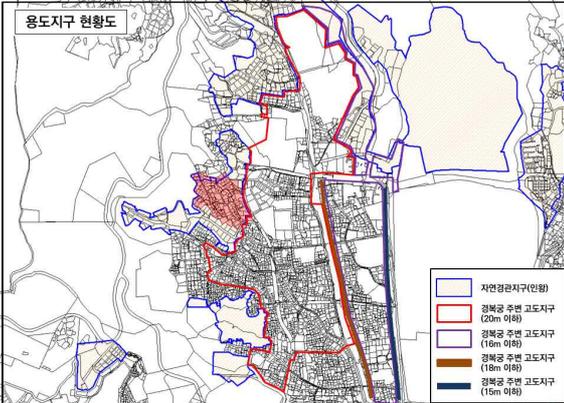
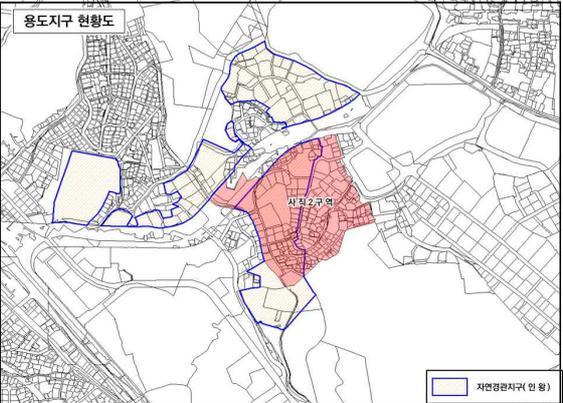
▶ 수정사항

- 용도지구 변경(자연경관지구→역사문화특화경관지구)은 자연경관지구의 지정 취지, 타 자연경관지구와의 형평성 및 주변지역으로의 파급 등을 고려할 때 신중한 검토가 필요한 바, 기정 자연경관지구를 유지하되, 그간 당해 구역의 추진경위의 특수성 및 현황 건폐율 등을 종합적으로 볼 때 관리형 주거환경개선사업을 위해 건폐율 완화는 필요한 것으로 판단되므로, 「서울특별시 도시계획 조례」 개정을 통해 자연경관지구 내 규제사항의 정비를 우선적으로 검토 요망

▶ 조건사항

- 정비계획 결정고시 이전 도시계획위원회에 건폐율 완화(30%→60%) 관련 구역내 각각의 필지형상, 도로 폭원 등을 고려한 건축물 경관시물레이션을 보고할 것
- 일정기간 내 「서울특별시 도시계획 조례」 미개정 시 도시계획위원회에 별도 보고없이 역사문화특화경관지구로 변경하여 결정고시 할 것

구분	자연경관지구	역사문화특화경관지구	대상지 용도지역별 사항
건폐율	30% (완화 시 40%)	해당 용도지역 건폐율	옥인1구역 - 자연녹지: 20%, 제1종/제2종(7층이하) : 60% 사직2구역 - 제1종/제2종(7층이하)/제2종 : 60%
층수	3층 12m이하 (완화시 4층 16m이하) ※ 장비구역: 5층 20m 이하	4층 이하 (완화 시 6층 이하)	옥인1구역 - 자연녹지/제1종: 4층, 제2종(7층이하): 7층 사직2구역 - 제1종: 4층, 제2종(7층이하): 7층, 제2종: -
용적률	해당 용도지역 용적률	해당 용도지역 용적률	옥인1구역 - 자연녹지: 50%, 제1종: 150%, 제2종(7층이하): 200% 사직2구역 - 제1종: 150%, 제2종(7층이하): 200%. 제2종: 200%

구분	옥인1			사직2		
용도지구	자연경관지구 30,276.3㎡ (구역 전체 30,276.3㎡ 중 91.90%)			자연경관지구 20,432.0㎡ (구역 전체 41,583.0㎡ 중 49.14%)		
						
용도지역	자연녹지	제1종일반	제2종일반 (7층이하)	제1종일반	제2종일반 (7층이하)	제2종일반
	876.2㎡ 2.89%	28,602.4㎡ 94.47%	797.7㎡ 2.63%	35,269.6㎡ 84.82%	4,750.5㎡ 11.42%	1,562.9㎡ 3.76%
						

## “시책의 일관성”

- 옥인1구역과 사직2구역은 사업시행인가를 받고 정비사업을 추진하고 있었음에도(붙임2), 당시 서울시의 한양도성 세계문화유산 등재 추진 등과 맞물려, 해당 구역 일대의 한옥 또는 근현대 건축 자산 등을 들어 역사·문화적 가치 보전을 사유로 사업추진 주체의 반대와 소송 제기 등에도 불구하고 서울시가 직권해제한 구역으로서, 이 구역들의 역사문화적 특별성을 서울시가 인정했다고 볼 수 있음.
- 따라서, 시책의 일관성 측면에서는 이 조례 개정보다는 역사문화 특화경관지구로의 변경이 보다 타당하다고 판단되며, 주민들이 해제를 요구하여 직권해제를 한 다른 일반적 경우와는 달리, 옥인1·사직2구역은 사업을 정상적으로 추진하고 있는 와중에 서울시가 이 구역들의 특별성을 우선하여 해제하였음을 감안할 때, 도시계획위원회의 다른 자연경관지구와의 형평성 문제 제기는 이 구역들과 다른 정비구역등과의 형평성 문제를 가중시키며 논쟁의 합리성이 다소 부족하다고 보여짐. 특히, 도시계획위원회는 옥인1·사직2구역의 역사문화적 가치를 인정하여 직권해제를 심의·결정한 주체로서 위원회 심의의 일관성 측면에서도 옥인1·사직2구역의 자연경관지구를 역사문화특화경관지구로 변경하는 것이 타당하다고 사료됨.

## “자연경관지구 현황의 보편성”

- 다만, 옥인1구역과 사직2구역의 노후화되고 열악한 환경이 비단 이 구역들뿐만 아니라 자연경관지구의 대체적 현황임을 감안할 때, 자연경관지구에서 추진되는 주거환경개선사업의 계획 재량을

확대하여 민간의 건축행위를 활성화할 필요는 있다고 판단됨.

- 현재, 자연경관지구에서 주거환경개선사업이 추진되고 있는 지역은 총 11개소(후보지 포함, 붙임3)로서 그 대상이 서울시의 계획 검토 역량을 무리하게 요할 만큼 과다하지 않고, 주거환경개선사업의 정비계획에서 해당 지역 여건을 고려하여 건축 및 기반시설 등 종합적인 계획을 수립할 수 있으며, 도시계획위원회 심의를 통해 그 적절성 등이 재검토될 수 있으므로,

옥인1·사직2 구역 뿐 아니라 자연경관지구의 모든 주거환경개선사업의 정비계획에 건폐율 계획 재량을 부여토록 이 조례를 개정하더라도, 규제 완화로 인한 자연경관지구의 난개발 우려 등은 미흡할 것으로 사료됨.

## “법적 안정성”

- 또한, 이 개정조례안에서 인용된 도정조례 규정(제14조제3항제5호4)은 관련 소송에서 상위법(도시 및 주거환경정비법)의 위임범위를 일탈하여 무효로 판결된 만큼<sup>5)</sup>, 법적 안정성이 위태로운 특정

---

4) 도시 및 주거환경정비법 제21조(정비구역등의 직권해제) ① 정비구역의 지정권자는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우 지방도시계획위원회의 심의를 거쳐 정비구역등을 해제할 수 있다. 이 경우 제1호 및 제2호에 따른 구체적인 기준 등에 필요한 사항은 시·도조례로 정한다.

2. 정비구역등의 추진 상황으로 보아 지정 목적을 달성할 수 없다고 인정되는 경우  
도정조례 제14조(정비구역등의 직권해제 등) ③ 법 제21조제1항제2호에서 “정비구역등의 추진 상황으로 보아 지정 목적을 달성할 수 없다고 인정되는 경우”란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우를 말한다.

5. 도시계획위원회에서 구역지정 이후 여건변화에 따라 해당구역 및 주변지역의 역사·문화적 가치 보전이 필요하다고 인정하는 경우

### 5) 옥인1구역

- 2016구합82737 직권해제대상구역선정처분취소(원고: 옥인1구역 조합, 피고: 서울특별시·종로구청장)
- 판결선고(서울행정법원, '17.12.21.) : 이 사건 조례 규정은 위임의 범위를 일탈하

대상을 전제로 이 조례를 개정하는 것보다는, 자연경관지구의 모든 주거환경개선사업을 대상으로 이 조례를 개정하는 것이 타당할 것임.

## “종 합”

- 역사·문화적 가치 보전을 사유로 직권해제한 옥인1, 사직2 구역만의 자연경관지구 건폐율 완화를 위해서는, 이들 구역의 특별성을 인정한 시책의 일관성 측면에서 이 조례 개정보다는 역사문화 특화경관지구로의 용도지구 변경이 타당할 것으로 판단됨.
- 다만, 옥인1구역과 사직2구역 뿐만 아니라 노후화되고 열악한 환경이 자연경관지구의 대체적 현황임을 감안할 때, 역사·문화적 가치라는 특별한 접근이 아닌, 자연경관지구 정주환경 개선이라는 보편적 접근으로서, 자연경관지구의 모든 주거환경개선사업 정비계획으로 대상을 확대하여 이 조례를 개정하는 것은 타당할 것으로 사료됨.

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

여 무효라고 판단한다(근거법률인 도시정비법 제4조의3 제4항 제2호의 ‘정비구역의 추진 상황으로 보아라는 문언적 의미의 한계를 벗어나 무효이다)

### 사직2구역(붙임4)

- 서울고등법원 2018누34451 정비구역해제고시 무효확인 등 청구(원고: 사직2구역 조합, 피고: 서울특별시장/종로구청장)
- 1심 판결(‘17.12.15.) : 서울시 도시정비조례 제4조의3 제3항제6호(역사·문화적 가치 보전이 필요하다고 인정하는 경우 해제함)는 도시정비법 문언적 의미의 한계를 벗어나 무효임
- 2심 판결(‘18.11.28.) : 항소 기각(서울시,종로구 패소)

# 신·구조문 대비표

현 행	개 정 안
<p>제39조(자연경관지구안에서의 건축제한 ① ~ ③ (생 략)  <span style="text-align: right;">&lt;신 설&gt;</span></p> <p>④ (생 략)</p> <p>⑤ 제4항의 규정에 불구하고 자연경관지구안에서 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 표고가 해발 70미터 이상인 경우에는 건축물의 높이를 5층 이하로서 20미터 이하로 하여야 한다.</p> <p>1. ~ 4. (생 략)</p> <p>⑥ (생 략)</p> <p>⑦ 제4항 본문의 규정에 불구하고, 정비구역안에서는 시도시계획위원회의 심의를 거쳐 건축물의 높이를 5층 이하로서 20미터 이하로 할 수 있다.</p>	<p>제39조(자연경관지구안에서의 건축제한) ① ~ ③ (현행과 같음) ④ 제2항 및 제3항 본문의 규정에도 불구하고 자연경관지구 안의 토지로서 「서울특별시 도시 및 주거환경정비 조례」 제14조제3항제5호에 따라 해제된 정비구역에 포함되는 지역에서 주거환경개선사업을 하는 경우에는 제54조제1항에 따른 건폐율의 범위에서 정비계획으로 건폐율을 따로 정할 수 있다.</p> <p>⑤ (현행 제4항과 같음)</p> <p>⑥ 제5항----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- -----</p> <p>1. ~ 4. (현행과 같음)</p> <p>⑦ (현행 제6항과 같음)</p> <p>⑧ 제5항 ----- ----- ----- -----</p>

<붙임 1> 옥인동 역사문화형 주거환경개선사업 (자료: 도시재생실)

## □ 추진배경

- 역사문화도시 서울을 대표하는 인왕산과 경복궁 사이에 위치한 옥인1주택재개발 정비구역이 직권해제됨에 따라 보전·관리계획 필요성 대두

## □ 사업개요

- 위 치 : 종로구 옥인동 47-64 일대
- 지역현황 : 제1종일반주거, 자연경관지구/ 368필지, 155동(한옥 16동, 공가 41동)
- 사업예산 : 총사업비 268억원, '19년 153억원

## □ 추진경위

- '07.12.27. 주택재개발 정비구역 지정고시(서고시 제2007-477호)
- '09.11.19. 사업시행인가(區)
- '15. 8.13. 관리처분계획인가 신청 반려
- '15.11.10. 관리처분인가 거부처분취소 등 소송(조합승소)
- '17. 3.30. 정비구역 직권해제 및 개발행위허가제한(市)
- '17. 6.26. 주거환경관리사업 정비계획수립((주)이스트엔지니어링건축사사무소 외 1)
- '17.12.21. 직권해제대상구역선정처분취소 소송(조합승소)
- '18. 4.10. 옥인1, 사직2 역사문화보전을 위한 부시장 현안회의  
- 자연경관지구(건폐율30%, 높이3층)를 특화경관지구(역사문화미관지구, 건폐율 60%, 높이4층)로 용도지구 변경 추진, 주거환경관리계획에 포함하여 절차 진행
- '18. 4.17. 총괄코디네이터-옥인조합장 면담
- '18. 4.30. 옥인1구역 조합의견 제시에 대한 회신(市→조합)  
- 특화경관지구(역사문화미관지구)로 변경 추진계획 포함
- '18. 8.14. 옥인1구역 행정소송 종결
- '18.11.22. 옥인1구역 갈등치유 및 상생협력 선언식
- '18.12.19. 도시계획위원회 심의(수정가결)  
- 용도지구 변경대신 조례 개정을 통해 자연경관지구 내 규제사항의 정비를 우선적으로 검토  
- 정비계획 결정고시 전 위원회에 건폐율 완화 고려한 건축물 경관시뮬레이션 보고
- '19. 1. 4. 옥인동 정비기반시설 기본 및 실시설계 착수

정비계획



구 분	사업내용
생활기반시설	<ul style="list-style-type: none"> <li>소방도로 확보, 막다른 길 및 비좁은 골목길 개선</li> <li>도시가스 인입(구역내 주공급관 약 1km 내외)</li> <li>노후 상하수도관 교체(회주철관 약 300m/30년 이상)</li> </ul>
마중물 사업	<ul style="list-style-type: none"> <li>마을 공동체 거점조성(주민공동이용시설 설치)</li> <li>공가활용(주차장, 쌈지공원, 임대주택 등)</li> </ul>
제도적 지원방안	<ul style="list-style-type: none"> <li>건폐율, 층수 완화 제도개선 검토</li> </ul>
소규모 필지 개발방안	<ul style="list-style-type: none"> <li>단독개발, 건축협정, 공동개발 등</li> <li>노후주택개량 상담, 용자, 지원 등</li> </ul>

향후계획

- '19. 2.20. 정비계획 시뮬레이션 도시계획위원회 보고(예정)
- '19. 2. 정비계획 결정고시
- '19.10. 기반시설 기본 및 실시설계 완료

<붙임2> 옥인1구역 및 사직2구역 정비사업 세부 추진경위 (자료: 도시계획과)

## □ 옥인1구역 추진경위

- '07.12.27 : 주택재개발 정비구역 지정
- '09.11.19. : 사업시행인가
- '12.03.30. : 관리처분계획인가 신청 1차 반려('11.10.20. 접수)
  - 국공유지 관련 서류 보완 및 한옥 보존을 위한 협의 불성립
- '13.05.27. : 관리처분계획인가 신청 2차 반려('13.4.29. 접수)
- '15.04.09. : 관리처분계획인가거부처분취소 소송 대법원 판결(조합 승소)
  - 한옥 보존 등에 대하여 착공신고 전까지 협의토록 사업시행인가 조건 부여한 사항으로 동 협의 불성립을 사유로 관리처분인가를 거부하는 것은 위법함
- '15.08.13. : 대법원 판결 후 다른 사유로 관리처분계획인가 신청서 반려
  - (사유) 사업시행기간('09.11.19. ~ '14.11.18.) 도과
- '15.11.10. : 관리처분계획인가거부처분취소등 소송제기(조합→구)
  - 1심 및 2심 조합 승소 현재 대법원 계류 중
- '16.12.06. : 직권해제 취소 및 조합설립인가 취소 취소소송(조합→시)
  - 직권해제 대상지 지정처분에 대한 소송을 제기, 직권해제 후 청구원인 변경
- '17.03.30. : 옥인1구역 주택재개발사업구역 직권해제
- '17.04.14 : 옥인1구역 조합설립인가 취소
- '17.12.21. : 직권해제취소등 소송 판결 (조합승)
- '18.08.07. : 직권해제취소 소송 외 1개 소송 취하
- '18.11.22. : 옥인1구역 갈등치유 및 상생협력선언
- '19.03.13. : 손해배상청구 소송 취하

## □ 사직2구역 추진경위

- '09.11.19. : 정비구역 지정
- '12.09.21. : 사업시행인가
- '13.10.14. : 사업시행인가(변경) 신청
- '13.12. ~ '14.04. : 한양 도성 자문위원회 자문(3회)
  - 선교사 주택 터와 함께 보전, 아파트 피트층 삭제, 전체 지반고 조정 등을 통해 높이 하양 조정
- '15.05. : 역사도심기본계획 수립 확정(역사도심재생과)
  - 사직2구역 구역 해제 및 사업방식 조정 검토
- '15.12.02. : 서울시 도시계획위원회 자문
  - 전면 철거형 재개발 방식의 사업계획은 신중히 고려되어야 함
  - 당초 정비계획 결정 당시의 취지가 재량 범위 이상으로 왜곡되었는지 여부 세밀히 검토하여 결과에 따른 조치 필요
- '16.10.06. : 제5차 정비구역 등 직권해제 전문가 검토회의(적합)
- '17.03.30. : 정비구역 해제 및 개발행위제한 고시
- '17.04.14. : 조합설립인가 취소(구)
- '17.05. ~ : 직권해제 및 조합설립인가 취소소송
  - ※ 서울시 패소(1심, 2심)후 '18.12.상고

<붙임3> 자연경관지구 주거환경개선사업 추진 현황 (자료: 도시계획과)

연번	자치구	위 치	마을명	면적 (m <sup>2</sup> )	용도지역	특성	추진단계
1	종로구	신영동 214번지 일대	너랑나우리	48,614	1,2종 일반	재건축(예정) 해제 ('15.4.9.)	설계/공사
2		옥인동 47-64 일대	옥인1	30,282	1,2종 일반	재개발 해제 ('17.3.30.)	계획수립
3		부암동 48-4 일대	창의문백악	36,763	1,2종 일반	일반지역	설계/공사
4		사직동 311-10 일대	사직2	41,583	1,2종 일반	도시환경정비 해제 ('17.3.30.)	계획수립중
5	성북구	정릉동 716-8 일대	삼덕마을	33,443	1종일반	재건축(예정) 해제 ('13.1.31.)	완료 ('17.7)
6		정릉동 894번지 일대	정릉3	55,812	1종일반	재개발(예정) 해제 ('16.6.16.)	후보지
7		정릉동 895번지 일대	정릉8	57,461	1종일반	재개발(예정) 해제 ('16.6.16.)	후보지
8		상월곡동 24번지 일대	삼태기마을	35,997	1,2종 일반	일반지역	완료 ('18.7)
9		성북동 29-51 일대	성북4	54,870	1종일반	재개발(예정) 해제 ('15.1.2.)	후보지
10	강북구	수유동 516-21 일대	인수봉 숲길마을	40,446	1종일반	재건축(예정) 해제 ('15.6.18.)	설계/공사
11	동작구	흑석동 186-19 일대	흑석 숲마을	26,841	1종일반	존치지역	완료 ('13.12)

<붙임4> 사직2구역 해제 행정소송 현황 (자료: 도시재생실)

## □ 사건개요

- 사건명 : 서울고등법원 2018누34451 정비구역해제고시 무효확인 등 청구
  - ① 정비구역해제 및 개발행위제한고시 무효 확인 ② 조합설립인가취소처분 취소
- 당사자 : 원고(사직2구역 조합), 피고(서울특별시, 종로구청장)
- 원고 주장
  - ① 도시정비법 위임 범위를 초과한 정비조례에 의한 구역해제 고시 무효
    - 도시 및 주거환경정비조례의 역사·문화적 가치 보전 필요에 의한 구역해제 조항은 도시 및 주거환경정비법의 위임범위를 초과함
  - ② 신뢰보호 원칙의 위반
    - 정비구역 지정, 사업시행인가 이후 사업을 적극적으로 추진하였으나 해제됨
  - ③ 사실오인 및 비례의 원칙 위반
    - 구역지정 이후 여건변화는 없음. 사업추진비용(약 330억) 보전 불투명함

## □ 추진경위

- '17. 3.30. : 사직2도시환경정비구역 해제 및 개발행위제한 고시(서울시)
- '17. 4.14. : 조합설립인가취소 고시(종로구)
- '17. 5.10. : 정비구역해제고시 무효확인 등 청구 소송
- '17. 9.22. : 변론(1차), '17.11.10. : 변론(2차)
- '17.12.15. : 판결 선고(서울시, 종로구 패소)
- '18. 1.31. : 항소 접수(2심) ※ 집행정지 인용결정(서울고등법원) '18.7.19.
- '18.10. 8. : 변론(1차), '18.10.31. : 변론(2차)
- '18.11.28. : 판결 선고(항소 기각) - 서울시, 종로구 패소
- '18.12.18. : 상고장 제출

- 1심 결과 : 원고 일부승(서울시, 종로구 패소) ※ '18.1.2. 판결문 송달
  - 구역해제 및 개발행위제한 고시 취소, 조합설립인가취소 처분 취소
  - 원고의 나머지 청구는 기각한다.(구역해제 및 개발행위제한고시 무효확인)

### 《판결 이유》

- 서울시 도시정비조례 제4조의3 제3항제6호(역사·문화적 가치 보전이 필요하다고 인정하는 경우 해 제함)는 도시정비법 문언적 의미의 한계를 벗어나 무효인
- 무효인 조례에 근거한 해제고시의 하자는 취소사유에 해당(무효로 볼 수 없음)
- 2심 결과 : 항소 기각(서울시, 종로구 패소) ※ '18.12.6. 판결문 송달
  - 정비구역해제 및 개발행위제한 고시와 조합설립인가취소처분을 판결확정사까지 효력 정지

<붙임5> 관련 법규

서울특별시 도시계획 조례

제39조(자연경관지구안에서의 건축제한)

② 영 제72조제2항에 따라 자연경관지구안에서 건축하는 건축물의 건폐율은 30퍼센트를 초과하여서는 아니된다.다만, 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 지역으로서 구청장이 시도시계획위원회의 심의를 거쳐 지정·공고한 구역안에서는 건폐율을 40퍼센트 이하로 할 수 있다.

1. 너비 25미터 이상인 도로변에 위치하여 경관지구의 기능을 유지하면서 토지이용의 효율성 제고가 필요한 지역

2. 「도시 및 주거환경정비법」 제2조제3호6)에 따른 노후·불량건축물이 밀집한 지역으로서 건축규제 완화하여 주거환경 개선을 촉진할 수 있고 주변지역의 경관유지에 지장이 없는 지역

③ 제2항 본문의 규정에도 불구하고 자연경관지구안의 토지로서 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 건폐율을 40퍼센트 이하로 할 수 있다.

1. 2000년 7월 1일 이전에 대지면적 330제곱미터 미만인 토지로서 바닥면적 132제곱미터 미만인 경우

2. 저층의 양호한 주거환경을 조성하기 위해 지구단위계획을 수립하는 토지로서 지구단위계획을 통해 2층(8미터)이하로 높이를 추가로 제한하여 건축하는 경우(다만, 경사지붕으로 조성할 때의 지붕 높이와 층고 1.8미터 이하 다락의 층수는 높이 산정에서 제외한다)

---

6) 도시 및 주거환경정비법

제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

3. "노후·불량건축물"이란 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 건축물을 말한다.

가. 건축물이 훼손되거나 일부가 멸실되어 붕괴, 그 밖의 안전사고의 우려가 있는 건축물

나. 내진성능이 확보되지 아니한 건축물 중 중대한 기능적 결함 또는 부실 설계·시공으로 구조적 결함 등이 있는 건축물로서 대통령령으로 정하는 건축물

다. 다음의 요건을 모두 충족하는 건축물로서 대통령령으로 정하는 바에 따라 특별시·광역시·특별자치시·도·특별자치도 또는 「지방자치법」 제175조에 따른 서울특별시·광역시 및 특별자치시를 제외한 인구 50만 이상 대도시(이하 "대도시"라 한다)의 조례(이하 "시·도조례"라 한다)로 정하는 건축물

1) 주변 토지의 이용 상황 등에 비추어 주거환경이 불량한 곳에 위치할 것

2) 건축물을 철거하고 새로운 건축물을 건설하는 경우 건설에 드는 비용과 비교하여 효용의 현저한 증가가 예상될 것