

# 서울특별시 도시계획 조례 일부개정조례안

## 검토보고

### 1. 제안자 및 제안경과

가. 의안번호 : 제3182호

나. 제안자 : 이상욱 의원 외 15명

다. 제안일 : 2025년 10월 20일

라. 회부일 : 2025년 10월 23일

### 2. 제안이유

- 최근 서울시 내 대형 공연장 인프라가 절대적으로 부족한 상황이 지속되면서, 대중문화 콘텐츠의 국내외 공연 유치에 어려움이 발생하고 있음. 특히, 기존 대형 공연장들이 개보수 또는 타 용도 활용 등의 사유로 사실상 사용이 제한됨에 따라 수만 명 규모의 대중음악 공연을 개최할 수 있는 장소가 서울 시내에 전무한 실정임
- 이로 인해 해외 유명 아티스트들의 한국 공연 무산, 국내 대형 기획공연의 해외 이전, 암표 거래 및 티켓 가격 상승 등 다양한 문화·경제적 문제가 파생되고 있으며, 문화 향유 기회의 불균형 역시 심화되고 있음
- 현행 조례는 제2종일반주거지역 내 문화 및 집회 시설 중 공연장의 건축을 허용하되, 바닥면적을 제2종 일반주거지역은  $2,000m^2$ , 제3종일반주거지역은  $3,000m^2$  이하로 제한하고 있어 실제 공연장 설치가 어려운 구조임

- 이에 제2종 일반주거지역 내 공연장의 바닥면적 제한을 완화하여 시민의 문화 향유권을 보장하고, 도시 내 문화 인프라를 확충하며, K-콘텐츠 활성화와 지역경제 활력 제고에 기여하고자 함

### 3. 주요내용

- 가. 제2종 일반주거지역 내에서 건축할 수 있는 문화 및 집회 시설 중 공연장의 설치가 가능한 최대 바닥면적을 기존 2천제곱미터에서 4천제곱미터로 상향 조정하고, 시장과의 협의 및 구도시계획위원회 심의시 완화할 수 있음 (안 별표 5 제3호 나목 1))
- 나. 제3종 일반주거지역 내에서 건축할 수 있는 문화 및 집회 시설 중 공연장의 설치가 가능한 최대 바닥면적을 기존 3천 제곱미터에서 5천 제곱미터로 상향 조정하고, 시장과의 협의 및 구도시계획위원회 심의 시 완화할 수 있음 (안 별표 6 제2호 가목)

### 4. 참고사항

- 가. 관계법령 : 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 및 같은 법 시행령
- 나. 예산조치 : 해당사항 없음 (비용추계 비대상 사유서 별첨)

## 5. 검토 의견

### 가. 개요

- 이번 「서울특별시 도시계획 조례」 일부개정조례안은 공연장과 집회장의 공급 부족을 완화하고자 해당 시설의 최대 바닥면적 합계를 현행 2천 제곱미터에서 4천제곱미터 미만으로(안 별표 5 제3호나목1), 제3종일반 주거지역에서 3천제곱미터에서 5천제곱미터 미만으로(안 별표 6 제2호가목) 상향 조정하고, 구청장이 시장과의 협의 및 구도시계획위원회 심의를 거쳐 인정하는 경우 바닥면적 합계를 완화할 수 있도록 하고자 하는 것임

[별표5] 제2종일반주거지역 안에서 건축할 수 있는 건축물(제33조제4호 관련)

현 행	개 정 안
3. 제2종일반주거지역 안에서는 영 별표 5 제1호의 각 목의 건축물과 영 별표 5 제2호에 따라 다음 각 목의 건축물을 건축할 수 있다. 가. (생 략) 1) ~ 18) (생 략) 나. (생 략) 1) 공연장·집회장(마권 장외 발매소, 마권 전화투표소는 제외하며, 해당 용도에 쓰이는 바닥면적의 합계가 2천제곱미터 미만인 것에 한정한다. 다만, 지구단위 계획을 수립할 경우 지구단위계획으로 완화할 수 있다.) 2) (생 략) 다. ~ 거. (생 략)	3. ----- ----- ----- -----. 가. (현행과 같음) 1) ~ 18) (현행과 같음) 나. (현행과 같음) 1) 공연장·집회장(마권 장외 발매소, 마권 전화투표소는 제외하며, 해당 용도에 쓰이는 바닥면적의 합계가 <b>4천제곱미터</b> 미만인 것에 한정한다. <b>다만, 시장과의 협의 및 구도시계획위원회 심의를 거쳐 주거환경 및 주변의 교통 등에 미치는 영향이 없다고 인정하여 지정·공고한 구역이거나, 지구단위계획을 수립할 경우 지구단위계획으로 완화할 수 있다.</b> ) 2) (현행과 같음) 다. ~ 거. (현행과 같음)

[별표6] 제3종 일반주거지역 안에서 건축할 수 있는 건축물(제33조제5호 관련)

현 행	개 정 안
<p>2. 「건축법 시행령」 별표 1 제5호의 문화 및 집회시설 중 다음 각 목의 건축물</p> <p>가. 공연장·집회장(마권 장외 발매소, 마권 투표소는 제외하며, 해당용도에 쓰이는 바닥면적의 합계가 <b>3천제곱미터</b> 미만인 것에 한정한다. <u>다만, 예식장을 제외한 용도의 건축물은 너비 20미터 이상인 도로에 접한 대지는 그러하지 아니하다)</u></p>	<p>2. ----- -----</p> <p>가. 공연장·집회장(마권 장외 발매소, 마권 투표소는 제외하며, 해당용도에 쓰이는 바닥면적의 합계가 <b>5천제곱미터</b> 미만인 것에 한정한다. <u>다만, 예식장을 제외한 용도의 건축물은 시장과의 협의 및 구도 시계획위원회 심의를 거쳐 주거환경 및 주변의 교통 등에 미치는 영향이 없다고 인정하여 지정·공고한 구역이거나, 너비 20미터 이상인 도로에 접한 대지에 건축하는 경우에는 그러하지 아니하다.)</u></p>
나. (생 략)	나. (현행과 같음)

## 나. 검토 내용

### “개정 배경”

- 최근 K-문화콘텐츠의 급격한 성장으로 대형 공연장<sup>1)</sup>에 대한 수요가 급증하고 있으나 노후된 공연장의 개보수와 안전 점검 등으로 사용이 제한<sup>2)</sup>되고 있어 관련 인프라 부족 문제가 심화되고 있음
- 한국대중음악공연산업협회<sup>3)</sup> 역시 이러한 공연장 부족으로 인한 경제 효과 감소, 대관 경쟁 심화에 따른 티켓 가격 상승과 암표 발생 가능성을 지적한 바 있음

1) 「문화예술진흥법 시행령」 [별표 1] 문화시설의 상세 분류 (제2조제2항 관련)

1. 공연시설

가. 공연장: 「공연법」 제2조제4호에 따른 공연장(영화상영관은 제외한다)

- 1) 종합공연장: 시·도 종합문화예술회관 등 1천 석 이상의 대규모 공연장
- 2) 일반공연장: 시·군·구 문화예술회관 등 1천 석 미만 300석 이상의 중규모 공연장
- 3) 소공연장: 300석 미만의 소규모 공연장

2) (보도자료) 'K팝의 심장' 서울에 스타들 누빌 대형 공연장이 없다, 2025.4.25.

3) (보도자료) 뉴스핌, "대형 공연장 부족 문제, 정부와 서울시가 해결하라", 2024.9.3.

- 서울 시내에서 공연장 확보가 어려워짐에 따라 국내외의 공연 수요가 고양, 인천 등 수도권 외곽으로 이동하는 등의 현상<sup>4)</sup>이 나타나고 있으며 이는 서울 문화산업 기반을 약화시킬뿐만 아니라 지역 상권과 도심 경제 활력 저하로 이어질 수 있다고 생각함
- 따라서 지역 차원에서 공연 생태계를 안정적으로 유지·확대하는 것은 지역경제 활력 제고 측면에서 중요한 요소라고 판단되며 거주지로부터 접근성이 우수한 제2종 및 제3종일반주거지역에 공연장 공급을 활성화 하여 문화 인프라를 확충하고 시민 문화 향유권 증진을 도모하고자 하는 것은 필요하다고 할 것임
- 집회장<sup>5)</sup>은 특정한 공동 목적을 위하여 여러 사람이 모이는데 제공되는 장소 등으로 공연장과 마찬가지로 문화 및 집회 시설로 분류되며 서울 시는 예식장, 체험관, 홍보관, 종교시설 등 총 25개소가 설치<sup>6)</sup>되어 있는 것으로 확인됨. 서울시 통계자료에 따르면 2021년<sup>7)</sup> 대비 2022년 오프라인 사회활동과 문화활동이 각각 8.1%, 14.2% 증가하고 있어 지역 생활권 문화 인프라 확충 차원에서 일정 규모의 완화가 필요하다고 할 것임

4) (보도자료) 서울파이낸스, K팝 열풍에도 대형 공연장 없다... 2.8만 명 수용 '서울아레나 뜰까', 2025.4.24.

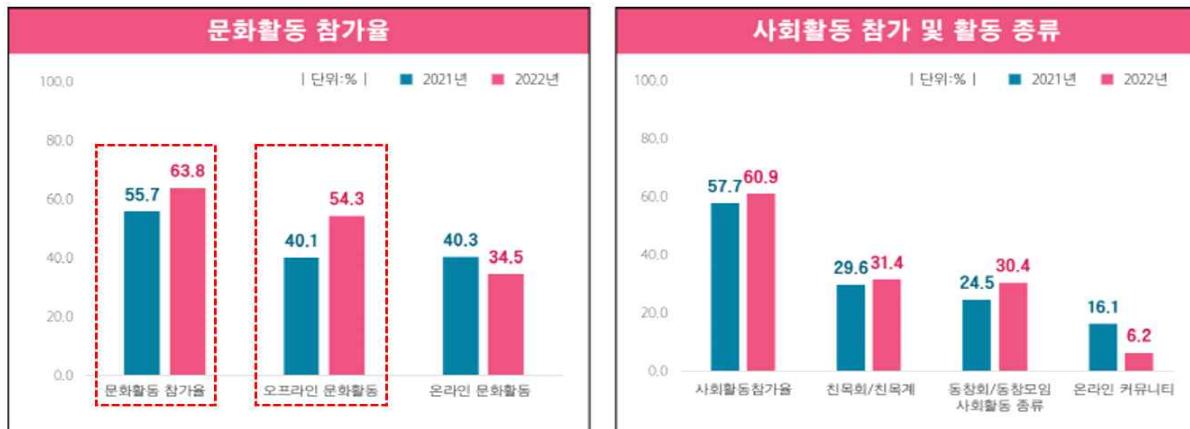
5) 토지이음 (<https://www.eum.go.kr/web/am/amMain.jsp>) 용어사전

- 일반적으로 특정한 공동 목적을 위하여 여러 사람이 모이는 회합에 제공되는 장소 등으로 볼 수 있다.
- 「건축법」에서는 예식장, 공회당, 회의장, 마권 장외 발매소, 마권 전화투표소 및 그 밖에 이와 비슷한 것으로서 제2종 근린생활시설에 해당하지 아니하는 것을 집회장으로 분류하고 있다.
- 집회장은 「건축법」에 의한 용도별 건축물의 종류상 문화 및 집회시설에 해당한다.

6) 국토교통부, V-WORLD 디지털트윈국토, 용도별건물정보, 2025.7.15. 기준

7) 서울특별시, 2022년 서울 조사 결과 : 시민, 외국인, 부모에 관한 통계, 2023.6.2.

## 〈 서울시 2021~2022년 문화활동 및 사회활동 참가 증감율 〉



※ 출처 : 서울특별시, 2022년 서울 조사 결과 시민, 외국인, 부모에 관한 통계 자료

## 〈 서울시 집회장 설치 현황 〉

자치구	개소	비고	자치구	개소	비고
용산구	2	마권장외발매소2	마포구	1	기타집회장(양화진 홍보관)1
광진구	2	예식장1/기타집회장(교통안전체험관)1	양천구	1	회의장1
동대문구	1	예식장1	강서구	3	예식장2/기타집회장1
성북구	2	기타집회장1/마권장외발매소1	영등포구	5	예식장4/마권장외발매소1
강북구	1	기타집회장1	관악구	1	예식장1
노원구	1	공회당(노원구민의전당)1	강남구	1	예식장1
은평구	2	기타집회장1(은평교회)/회의장1	강동구	1	기타집회장(교회)1
서대문구	1	기타집회장1	총 계	25	—

※ 별도의 집회장 용도 표기가 없는 '기타집회장'은 종교시설임

## “개정안 검토”

### 1) 제2종일반주거지역 내 공연장 및 집회장 바닥면적 완화 (안 별표 5 제3호나목1))

- 이번 일부개정조례안 별표 5 제3호나목1)은 제2종일반주거지역 안에서 문화 및 집회시설 중 해당 용도에 쓰이는 공연장과 집회장의 최대 바닥면적 합계를 2천제곱미터 미만에서 4천제곱미터 미만으로 상향 조정하고 구청장이 시장과의 협의 및 구도시계획위원회 심의 등을 거치는 경우 바닥면적 합계를 완화할 수 있도록 하고자 하는 것임

[별표5] 제2종일반주거지역 안에서 건축할 수 있는 건축물(제33조제4호 관련)

현 행	개 정 안
<p>3. 제2종일반주거지역 안에서는 영 별표 5 제1호의 각 목의 건축물과 영 별표 5 제2호에 따라 다음 각 목의 건축물을 건축할 수 있다.</p> <p>가. (생 략)</p> <p>1) ~ 18) (생 략)</p> <p>나. (생 략)</p> <p>1) 공연장·집회장(마권 장외 발매소, 마권 전화투표소는 제외하며, 해당 용도에 쓰이는 바닥면적의 합계가 <u>2천제곱미터</u> 미만인 것에 한정한다. 다만, 지구단위 계획을 수립할 경우 지구단위계획으로 <u>완화할 수 있다</u>)</p> <p>2) (생 략)</p> <p>다. ~ 거. (생 략)</p>	<p>3. ----- ----- ----- -----.</p> <p>가. (현행과 같음)</p> <p>1) ~ 18) (현행과 같음)</p> <p>나. (현행과 같음)</p> <p>1) 공연장·집회장(마권 장외 발매소, 마권 전화투표소는 제외하며, 해당 용도에 쓰이는 바닥면적의 합계가 <u>4천제곱미터</u> 미만인 것에 한정한다. 다만, <u>시장과의 협의 및 구도시계획위원회 심의를 거쳐 주거환경 및 주변의 교통 등에 미치는 영향이 없다고 인정하여 지정·공고한 구역이거나, 지구단위계획을 수립할 경우 지구단위계획으로 완화할 수 있다.)</u></p> <p>2) (현행과 같음)</p> <p>다. ~ 거. (현행과 같음)</p>

○ 문화 및 집회시설의 경우 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령 (이하, “국토계획법 시행령”)별표 5 제2호나목8)은 제2종일반주거지역 안에서 「건축법 시행령」 별표 1 제5호9)에 따른 제2종 근린생활시설

- 8) 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 별표 5 제2종일반주거지역에서 건축할 수 있는 건축물 (제71조제1항 제4호관련)
2. 도시·군계획조례가 정하는 바에 따라 건축할 수 있는 건축물(경관관리 등을 위하여 도시·군계획조례로 건축물의 층수를 제한하는 경우에는 그 층수 이하의 건축물로 한정한다)
- 가. 「건축법 시행령」 별표 1 제4호의 제2종 근린생활시설(단란주점 및 안마시술소를 제외한다)  
나. 「건축법 시행령」 별표 1 제5호의 문화 및 집회시설(관람장을 제외한다)
- 9) 「건축법 시행령」 별표 1 용도별 건축물의 종류(제3조의5 관련)
5. 문화 및 집회시설
- 가. 공연장으로서 제2종 근린생활시설에 해당하지 아니하는 것  
나. 집회장[예식장, 공회당, 회의장, 마권(馬券) 장외 발매소, 마권 전화투표소, 그 밖에 이와 비슷한 것을 말한다]으로서 제2종 근린생활시설에 해당하지 아니하는 것

설에 해당하지 않는 범위에서 조례로 정하는 바에 따라 건축할 수 있도록 위임하고 있음

- 현행 조례 별표 5 제3호나목1)10)은 제2종일반주거지역 안에서 건축할 수 있는 건축물로 공연장과 집회장을 해당 용도에 쓰이는 최대 바닥 면적의 합계를 2천제곱미터 미만으로 한정하고 지구단위계획을 수립하는 경우 바닥면적 합계를 완화할 수 있다고 규정하고 있음
- 이번 일부개정조례안에서 제2종일반주거지역의 공연장과 집회장의 최대 바닥면적 합계를 2천제곱미터 미만에서 4천제곱미터 미만으로 완화하고 구청장이 시장 협의 및 구도시계획위원회 심의 등을 거쳐 추가적인 완화를 할 수 있도록 하는 것은 상위 법령이 위임한 범위 내로 법적 정합성을 확보하였다 할 것임
- 관련 자료11)에 따르면 대형 공연장의 객석 수는 대전 문화 예술의 전당 1,546석, 성남 아트센터 1,854석, 고양 아람누리 1,887석이며 면적은  $11,558m^2 \sim 14,386m^2$ 의 범위로 확인되고, 3개 공연시설의 객석 수와 면적을 비교·평균하여 환산12)하면 객석 1,000석 규모 공연장에 필요한 면적은 약  $7,100m^2$ 로 도출됨
- 이에 따라 이번 일부개정조례안에서 공연장과 집회장의 바닥면적 합계를

- 
- 다. 관람장(경마장, 경륜장, 경정장, 자동차 경기장, 그 밖에 이와 비슷한 것과 체육관 및 운동장으로서 관람석의 바닥면적의 합계가 1천 제곱미터 이상인 것을 말한다)
  - 라. 전시장(박물관, 미술관, 과학관, 문화관, 체험관, 기념관, 산업전시장, 박람회장, 그 밖에 이와 비슷한 것을 말한다)
  - 마. 동·식물원(동물원, 식물원, 수족관, 그 밖에 이와 비슷한 것을 말한다)

- 10) 「서울특별시 도시계획 조례」 별표 5 제2종일반주거지역안에서 건축할 수 있는 건축물(제33조제4호 관련)
3. 제2종일반주거지역 안에서는 영 별표 5 제1호의 각 목의 건축물과 영 별표 5 제2호에 따라 다음 각 목의 건축물을 건축할 수 있다.
- 나. 「건축법 시행령」 별표 1 제5호의 문화 및 집회시설 중 다음 요건의 어느 하나에 해당하는 것
    - 1) 공연장·집회장(마권 장외 발매소, 마권 전화투표소는 제외하며, 해당 용도에 쓰이는 바닥면적의 합계가 2천제곱미터 미만인 것에 한정한다. 다만, 지구단위계획을 수립할 경우 지구단위계획으로 완화할 수 있다.)

11) 류광하, 성수동 레미콘공장부지 문화공원화 계획 및 설계, 서울대학교 환경대학원, 석사 학위논문, 2017년 12월, p.60.

12) 대전문화예술의전당, 성남아트센터, 고양아람누리 등 3개 공연시설의 객석 수와 면적합계를 비교·평균하여 산출한 값을 기준으로 객석 규모가 1,000석인 공연장의 면적합계를 도출하였음

2천제곱미터 미만에서 4천제곱미터 미만으로 완화하는 것은 공연장 기능 구현에 필요한 최소한의 면적을 확보하고 문화시설 공급 여건을 개선한다는 점에서 그 필요성이 인정된다 할 것임

### 〈 대형공연장 용도별 면적 〉

용도	대전 문화 예술의 전당		성남 아트센터		고양 아람누리	
	면적(m <sup>2</sup> )	비율(%)	면적(m <sup>2</sup> )	비율(%)	면적(m <sup>2</sup> )	비율(%)
객석	1,503	10	1,757	16	2,375	21
객석수	1,546석		1,854석		1,887석	
무대	1,788	12	1,503	14	1,608	14
무대밖	2,649	18	504	5	718	6
로비	4,169	29	4,880	44	4,020	35
기술지원	1,036	7	491	4	508	4
리허설공간	1,645	11	818	7	1,095	9
공연자공간	1,058	7	714	6	615	5
제작공간	538	4	422	4	619	51
합계	14,386	100	11,088	100	11,558	100
용도지역	자연녹지지역		자연녹지지역 보전녹지지역		제1종 일반주거지역	

※ 출처 : 류광하, 성수동 레미콘 공장부지 문화공원화 계획 및 설계 (서울대 환경대학원 석사논문)

- 또한, 제2종일반주거지역은 「국토계획법 시행령」 제30조제1항제1호나목(2)<sup>13)</sup>에 따라 중층주택을 중심으로 편리한 주거환경을 조성해야 한다는 점에서 바닥면적 합계를 2천제곱미터 미만에서 4천제곱미터 미만으로 규모를 확대하여 문화 및 집회 시설을 설치할 경우 구청장이 시장

13) 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제30조(용도지역의 세분) ① 국토교통부장관, 시·도지사 또는 대도시의 시장(이하 "대도시 시장"이라 한다)은 법 제36조제2항에 따라 도시·군관리계획결정으로 주거지역·상업지역·공업지역 및 녹지지역을 다음 각 호와 같이 세분하여 지정할 수 있다.

#### 1. 주거지역

가. 전용주거지역 : 양호한 주거환경을 보호하기 위하여 필요한 지역

- (1) 제1종전용주거지역 : 단독주택 중심의 양호한 주거환경을 보호하기 위하여 필요한 지역
- (2) 제2종전용주거지역 : 공동주택 중심의 양호한 주거환경을 보호하기 위하여 필요한 지역

나. 일반주거지역 : 편리한 주거환경을 조성하기 위하여 필요한 지역

- (1) 제1종일반주거지역 : 저층주택을 중심으로 편리한 주거환경을 조성하기 위하여 필요한 지역
- (2) 제2종일반주거지역 : 중층주택을 중심으로 편리한 주거환경을 조성하기 위하여 필요한 지역
- (3) 제3종일반주거지역 : 중고층주택을 중심으로 편리한 주거환경을 조성하기 위하여 필요한 지역

과의 협의와 구도시계획위원회의 심의 등을 통해 지역 여건과 시설 규모의 적정성을 종합적으로 검토하여 편리한 주거환경을 유지하도록 단서 규정을 두고 있다는 점에서 타당성이 인정된다 할 것임

## 2) 제3종일반주거지역 내 공연장 및 집회장 바닥면적 완화 (안 별표 6 제2호가목)

○ 이번 일부개정조례안 별표 6 제2호가목은 제3종일반주거지역에서 문화 및 집회시설 중 공연장과 집회장의 해당 용도에 쓰이는 최대 바닥면적 합계를 3천제곱미터 미만에서 5천제곱미터 미만으로 상향 조정하고 구청장이 시장과의 협의 및 구도시계획위원회 심의 등을 거치는 경우 바닥면적 합계를 완화할 수 있도록 하고자 하는 것임

[별표6] 제3종일반주거지역 안에서 건축할 수 있는 건축물(제33조제5호 관련)

현 행	개 정 안
2. 「건축법 시행령」 별표 1 제5호의 문화 및 집회시설 중 다음 각 목의 건축물 가. 공연장·집회장(마권 장외 발매소, 마권 투표소는 제외하며, 해당용도에 쓰이는 바닥면적의 합계가 <b>3천제곱미터</b> 미만인 것에 한정한다. 다만, 예식장을 제외한 용도의 건축물은 너비 20미터 이상인 도로에 접한 대지는 그러하지 아니하다)  나. (생 략)	2. ----- ----- 가. 공연장·집회장(마권 장외 발매소, 마권 투표소는 제외하며, 해당용도에 쓰이는 바닥면적의 합계가 <b>5천제곱미터</b> 미만인 것에 한정한다. 다만, 예식장을 제외한 용도의 건축물은 시장과의 협의 및 구도시계획위원회 심의를 거쳐 주거환경 및 주변의 교통 등에 미치는 영향이 없다고 인정하여 지정·공고한 구역이거나, 너비 <b>20미터</b> 이상인 도로에 접한 대지에 건축하는 경우에는 그러하지 아니하다.) 나. (현행과 같음)

○ 「국토계획법 시행령」 별표 6 제2호나목<sup>14)</sup>은 제3종일반주거지역 안

14) 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 별표 6 제3종일반주거지역안에서 건축할 수 있는 건축물 (제71조제1항제5호관련)

에서 「건축법 시행령」 별표 1 제5호<sup>15)</sup>에 따른 문화 및 집회시설로서 제2종 근린생활시설에 해당하지 않는 범위에서 조례에서 정하는 바에 따라 건축할 수 있도록 위임하고 있음

- 현행 조례 별표 6 제2호가목<sup>16)</sup>은 제3종일반주거지역 안에서 건축할 수 있는 공연장과 집회장은 해당 용도에 쓰이는 바닥면적의 합계를 3천 제곱미터 미만으로 한정하고 있으나 예식장을 제외한 용도의 건축물이 너비 20미터 이상인 도로에 접한 경우 면적 제한을 두지 않도록 하고 있음
- 이번 일부개정조례안은 제3종일반주거지역에서 공연장과 집회장의 바닥 면적 합계를 3천제곱미터 미만에서 5천제곱미터 미만으로 완화하고 구 청장이 시장 협의 및 구도시계획위원회 심의 등을 거쳐 추가적인 완화를 할 수 있도록 하는 것은 서울시 내 부족한 문화시설 공급 확대를 도모한다는 차원에서 그 필요성이 인정된다고 할 것이며 상위 법령이 위임한 범위 내로 법적 정합성을 확보하였다 할 것임
- 제3종일반주거지역은 「국토계획법 시행령」 제30조제1항제1호나목 (3)<sup>17)</sup>에 따라 중고층주택을 중심으로 편리한 주거환경을 조성하기 위하

---

2. 도시 · 군계획조례가 정하는 바에 따라 건축할 수 있는 건축물

- 가. 「건축법 시행령」 별표 1 제4호의 제2종 근린생활시설(단란주점 및 안마시술소를 제외한다)
- 나. 「건축법 시행령」 별표 1 제5호의 문화 및 집회시설(관람장을 제외한다)

15) 「건축법 시행령」 별표 1 용도별 건축물의 종류(제3조의5 관련)

5. 문화 및 집회시설

가. 공연장으로서 제2종 근린생활시설에 해당하지 아니하는 것

나. 집회장[예식장, 공화당, 회의장, 마권(馬券) 장외 벌매소, 마권 전화투표소, 그 밖에 이와 비슷한 것을 말한다]으로서 제2종 근린생활시설에 해당하지 아니하는 것

16) 「서울특별시 도시계획 조례」 별표 6 제3종일반주거지역안에서 건축할 수 있는 건축물(제33조제5호 관련)

제3종일반주거지역 안에서는 영 별표 6 제1호의 각 목의 건축물과 영 별표 6 제2호에 따라 다음 각 호의 건축물을 건축할 수 있다. 제3종일반주거지역 안에서는 영 별표 6 제1호의 각 목의 건축물과 영 별표 6 제2호에 따라 다음 각 호의 건축물을 건축할 수 있다.

2. 「건축법 시행령」 별표 1 제5호의 문화 및 집회시설 중 다음 각 목의 건축물

가. 공연장·집회장(마권 장외 벌매소, 마권 전화투표소는 제외하며, 해당용도에 쓰이는 바닥면적의 합계가 3천제곱미터 미만인 것에 한정한다. 다만, 예식장을 제외한 용도의 건축물은 너비 20미터 이상인 도로에 접한 대지에 건축하는 경우에는 그러하지 아니하다)

17) 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제30조(용도지역의 세분) ① 국토교통부장관, 시 · 도지사 또는 대도시의 시장(이하 "대도시 시장"이라 한다)은 법 제36조제2항에 따라 도시 · 군관리계획결정으로 주거지역 · 상업지역 · 공

## 여 필요한 지역으로 규정하고 있음

- 현행 조례 제48조<sup>18)</sup>는 제3종일반주거지역의 용적률을 250퍼센트로 규정하고 있고 제2종일반주거지역의 200퍼센트보다 50퍼센트 더 높아 상대적으로 높은 개발 밀도가 허용되는 용도지역임
- 시설의 바닥면적을 과도하게 확대하는 경우 교통, 보행, 주차 여건 등 악화가 우려되므로 구청장은 시장과의 협의 및 구도시계획위원회 심의가 철저히 이루어질 수 있도록 만전을 기해야 할 것이며 지역 여건과 시설 규모의 적정성을 면밀하게 검토하여 편리한 주거환경이 유지될 수 있도록 해야 할 것임

---

업지역 및 녹지지역을 다음 각 호와 같이 세분하여 지정할 수 있다.

### 1. 주거지역

가. 전용주거지역 : 양호한 주거환경을 보호하기 위하여 필요한 지역

(1) 제1종전용주거지역 : 단독주택 중심의 양호한 주거환경을 보호하기 위하여 필요한 지역

(2) 제2종전용주거지역 : 공동주택 중심의 양호한 주거환경을 보호하기 위하여 필요한 지역

나. 일반주거지역 : 편리한 주거환경을 조성하기 위하여 필요한 지역

(1) 제1종일반주거지역 : 저층주택을 중심으로 편리한 주거환경을 조성하기 위하여 필요한 지역

(2) 제2종일반주거지역 : 중층주택을 중심으로 편리한 주거환경을 조성하기 위하여 필요한 지역

(3) 제3종일반주거지역 : 중고층주택을 중심으로 편리한 주거환경을 조성하기 위하여 필요한 지역

18) 「서울특별시 도시계획 조례」 제48조(용도지역 안에서의 용적률) 법 제78조제1항·제2항 및 영 제85조제1항에 따라 용도지역별 용적률은 다음 각 호의 비율 이하로 한다.

1. 제1종전용주거지역: 100퍼센트
2. 제2종전용주거지역: 120퍼센트
3. 제1종일반주거지역: 150퍼센트
4. 제2종일반주거지역: 200퍼센트
5. 제3종일반주거지역: 250퍼센트

## 다. 종합 의견

- 이번 「서울특별시 도시계획 조례」 일부개정조례안은 공연장 공급 부족과 시민 문화활동 증가로 문화공간 확충이 시급한 상황에서 제2종·제3종일반주거지역의 공연장·집회장 도입 여건을 개선함으로써 지역 문화 인프라를 안정적으로 확보하고 시민 문화 향유권을 강화하려는 것으로 그 타당성이 인정된다고 하겠음
- 이번 일부개정조례안 별표 5 제3호나목은 제2종일반주거지역에서 공연장과 집회장의 바닥면적 합계를 2천제곱미터 미만에서 4천제곱미터 미만으로 상향 조정하고 구청장이 시장과의 협의 및 구도시계획위원회 심의를 거치는 경우 바닥면적 합계를 완화할 수 있도록 하고자 하는 것임
- 이번 일부개정조례안 별표 6 제2호가목은 제3종일반주거지역에서 문화 및 집회시설 중 공연장과 집회장의 바닥면적 합계를 3천제곱미터 미만에서 5천제곱미터 미만으로 상향 조정하고 구청장이 시장과의 협의 및 구도시계획위원회 심의를 거치는 경우 바닥면적 합계를 완화할 수 있도록 하고자 하는 것임
- 제2종일반주거지역과 제3종일반주거지역에서의 공연장과 집회장의 바닥면적 완화는 상위 법령이 조례에 위임한 범위 내에서 이루어진 조치로 법적 정합성은 확보되었으며 공연장 기능 구현을 위한 최소한의 면적 확보와 문화시설 공급 여건 개선을 위한 적절한 조치라고 생각함
- 다만 ‘편리한 주거환경 조성을 위해 필요한 지역’으로 지정된 주거지역의 특성을 고려하여 공연장과 집회장의 무분별한 바닥면적 확대로 인한 교통체증, 보행 여건 악화, 주차난과 같은 부정적 영향이 최소화될 수 있도록 구청장은 시장과의 협의 및 구도시계획위원회 심의가 철저히 이루어질 수 있도록 만전을 기해야 할 것임