

# 서울특별시 도시계획 조례 일부개정조례안 심 사 보 고 서

의안 번호	32
----------	----

2018. 9. 5  
도시계획관리위원회

## 1. 심사경과

- 가. 제안일자 및 제안자 : 2018. 8. 16 서울특별시장
- 나. 회부일자 : 2018. 8. 21
- 다. 상정 및 의결일자
  - 제283회 임시회 제1차 도시계획관리위원회(2018.9.5. 상정·의결)

## 2. 제안설명 요지(권기욱 도시계획국장)

### 제안이유

- 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」, 같은 법 시행령이 개정·시행됨에 따라 유사목적 용도지구 통폐합을 위한 도시계획 조례의 조문 등을 변경하고, 「건축법 시행령」과의 정합성을 위해 조례를 개정하고자 함.

### 주요내용

- 특화경관지구를 세분하여 기존의 미관지구와 수변경관지구의 명칭 재편 (안 제8조의 2)
- 미관지구를 삭제하고 보존지구를 보호지구로 통합하여, 인용조항 현행화 (안 제19조의3)

- 「건축법 시행령」에 따라 제2종근린생활시설 중 일부시설 면적 조정 (안 제27조, 제29조)
- 중심지·일반미관지구가 시가지경관지구로 변경됨에 따라 기존 조례상 중심지·일반미관지구의 행위제한 내용을 시가지경관지구로 대체함 (안 제43조, 제46조)
- 역사문화미관지구, 조망가로미관지구, 수변경관지구의 행위제한 내용을 역사문화특화경관지구, 조망가로특화경관지구, 수변특화경관지구로 대체하고, 지정대상을 규정 (안 제44조, 제44조의 2, 제44조의 3)
- 특화경관지구 지정목적 달성을 위한 도시관리계획 결정 근거 마련 (안 제45조 제3항)
- 미관지구 명칭을 시가지·특화경관지구로 대체 (안 별표4 제3항)

### 3. 검토보고 요지 (조정래 수석전문위원)

- 이 개정조례안은 토지이용 간소화를 위한 용도지구 통·폐합과 관련하여 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 1)과 같은 법 시행령(이하 “국토계획법령”)2) 개정사항을 반영하여 용도지구 체계를 개편하고, 일반주거지역내 허용용도의 규모와 관련한 「건축법 시행령」 개정사항을 반영하려는 것으로 서울특별시장이 제출하여 2018년 8월 21일 우리위원회에 회부된 사안임.
- 용도지구 명칭 변경 관련
  - 용도지구와 관련한 국토계획법령 개정사항을 살펴보면, 유사한 목적

1) 법률 제14795호, 2017. 4. 18. 공포, 2018. 4. 19. 시행

2) 대통령령 제28553호, 2017.12.29., 공포, 2018. 4. 19. 시행

의 용도지구인 보존지구와 시설보호지구를 보호지구로, 미관지구와 경관지구를 경관지구로 통폐합하여 세분하고, 복합적 토지이용을 도모하기 위해 특정시설의 입지를 완화할 수 있는 복합용도지구3)를 새로이 도입하였음. 이는 토지이용체계를 간소화·합리화하고 다양한 토지수요에 대응하기 위한 것으로서, 용도지구 제도가 도입된 이후 유사한 목적의 용도지구가 세분되거나 경직적으로 운영되는 부작용을 개선하고, 최근의 다양한 토지이용 수요에 대응하여 유연하고 복합적인 토지이용을 유도하기 위한 것임.

- 이와 관련하여 학교시설보호지구를 특정용도제한지구로 명칭을 변경하고, 시설보호지구와 보존지구를 ‘보호지구’로 통합·세분한 국토계획법령 개정 사항은 이미 조례에 반영되어 지난 7월 19일 공포·시행되고 있음4).

〈국토계획법령 및 조례 기 개정사항〉

구 법	개정전 시행령	현행 법·시행령	조례 세분	건축제한
시설보호지구	학교시설보호지구	특정용도제한지구	공용시설보호지구	유지
	공용시설보호지구			유지
	공항시설보호지구			유지
보존지구	중요시설물보존지구	보호지구	중요시설보호지구	유지

〈이 개정조례안 관련 국토계획법령 및 조례 개정사항〉

舊 법	舊 시행령	조례	서울시 지구지정여부	新 법·시행령	조례	
미관지구	중심자일미관지구	조망가로미관지구	○	경관지구	시가지경관지구	
	역사문화미관지구		○		특화경관지구	역사문화특화경관지구
			○			조망가로특화경관지구
경관지구	수변경관지구		×		수변특화경관지구	

※ 기존의 건축행위 규제는 동일

3) 복합용도지구: 지역의 토지이용 상황, 개발 수요 및 주변 여건 등을 고려하여 효율적이고 복합적인 토지이용을 도모하기 위하여 특정시설의 입지를 완화할 필요가 있는 지구 (국토계획법 제37조제1항제9호)

4) 의원발의(의안번호: 2480)에 따라 제281회 정례회에서 심사·의결되었음.

- 참고로, 이 개정안과 관련하여 명칭 변경되는 용도지구 지정현황을 살펴보면, 다음 표와 같음.

구분	세분	지정목적	지정실태	지정현황	
계				345개소 35,502,416㎡	
경관지구	자연	산지, 구릉지 등 자연경관의 보호 및 자연풍치 유지		19개소 12,406,570㎡	
	시계	무질서한 확산 방지 및 도시 외곽지역의 양호한 주거환경 보호		3개소 704,367㎡	
	시가지	주거지, 중심지 등 시가지의 경관을 보호·유지		264개소 17,724,921㎡	
	특화경관	역사문화	문화재 또는 문화적 보존가치가 큰 건축물 주변의 역사문화적 경관 보호·유지		41개소 3,986,912㎡
		수변	주요 수계의 수변 자연경관의 보호·유지	미지정	
	조망가로	주요 자연경관의 조망확보와 가로공간의 개방감 확보		18개소 679,646㎡	

- 한편, 이 개정조례안에 따라 서울시에 기 지정되어 있는 미관지구를 경관지구로 변경·조정하는 것은 개정법률 부칙5)에 따라 '19.4월까지 적용이 유예된 사항으로서, 현재 서울시에 300개소 이상에 달하는 대상지의 여건과 건축행위 규제에 대한 타당성 검토를 위하여 현재 '용도지구 조정 용역('18.5월 착수)'이 진행되고 있는 바, 이와 연계하여 검토할 것으로 파악되고 있음. (붙임 참조)

5) 부칙 <법률 제14795호, 2017.4.8.>

**제1조(시행일)** 이 법은 공포 후 1년이 경과한 날부터 시행한다. 다만, 제26조제1항제3호, 제29조제1항, 제30조제3항, 제84조제3항 본문 및 제103조의 개정규정은 공포한 날부터 시행한다.

**제2조(미관지구에 관한 경과조치)** ① 이 법 시행 당시 종전의 규정에 따라 지정된 미관지구가 이 법 시행일부 1년 이내에 제52조제1항제1호의2에 따라 지구단위계획으로 대체되거나 다른 용도지구로 변경지정 되지 아니하는 경우 이 법 시행일부 1년이 되는 날의 다음 날부터 해당 미관지구는 제37조제1항제1호에 따른 경관지구로 지정된 것으로 본다.

< 용역 개요 >

- ◆ 용역명 : 토지이용 합리화를 위한 용도지구 조정용역
- ◆ 용역기간 : '18.5.23 ~ '20.5.22 (24개월)
- ◆ 용역금액 : 755백만원 ('18년 250백만원, '19년 505백만원)

○ 일반주거지역내 제2종근린생활시설의 건축가능 규모 관련

- 개정('93.8.9/'96.1.6)된 건축법 시행령에 따라 제1종일반주거지역에서 제2종근린생활시설인 “금융업소, 사무소, 부동산중개사무소, 소개업소, 출판사 등 일반업무시설”의 규모를 현재의 1,000㎡에서 500㎡로, 제3종일반주거지역의 경우 “자동차영업소”의 건축가능 규모를 현재의 2,000㎡에서 1,000㎡로 개정하는 사항으로서, 이는 건축법 시행령 개정사항을 잘못 반영한 내용을 바로잡는 것임.

※ 조례 제27조 관련 (제1종일반주거지역 내 허용용도)

- 제2종근린생활시설 중 금융업소, 사무소 등 일반업무시설 바닥면적 기준
  - 건축법 시행령 개정('93.8.9) : 바닥면적 합계 3백㎡ → 5백㎡ 미만 (제2종 근생시설로 분류)
  - 도시계획조례 제정('00.7.15) : 제2종근생 바닥면적 합계 1천㎡ 미만
  - 도시계획조례 개정('17.3.23) : 제2종근생 항목 세분화, 사무소 등 일반업무시설 바닥면적 합계 1천㎡ 미만
- 금번 개정 1,000㎡ 미만 → 500㎡ 미만

※ 조례 제29조 관련 (제3종일반주거지역 내 허용용도)

- 제2종근린생활시설 중 자동차영업소 바닥면적 기준
  - 건축법 시행령 개정('96.1.6) : 자동차영업소 바닥면적 합계 1천㎡ 미만
  - 도시계획조례 제정('00.7.15) : 제2종근생 바닥면적 기준 없음
  - 도시계획조례 개정('17.3.23) : 제2종근생 항목 세분화, 자동차영업소 바닥면적 합계 2천㎡ 미만
- 금번 개정 2천㎡ 미만 → 1천㎡ 미만

※ 조례 제28조 관련 (제2종일반주거지역 내 허용용도) : 금번 개정 불필요

- 도시계획조례 제정('00.7.15) : 제2종근생 바닥면적 합계 5백㎡ 미만
- 도시계획조례 개정('17.3.23) : 제2종근생 항목 세분화, 자동차영업소 바닥면적 합계 1천㎡ 미만
- 건축법 시행령 개정사항 제대로 반영

- 이번 개정조례안은 미관지구가 시가지경관지구와 특화경관지구로 변경된 국토계획법령 개정사항을 반영하고, 세분화된 용도지구별 건축행위 제한은 기존대로 유지하려는 것과 건축법 시행령의 개정사항과 다르게 규정되어 있는 건축물의 건축가능 규모를 바로잡고자 하는 것으로 법적 정합성 및 안정성 측면에서 타당하다 사료됨.

4. 질의 및 답변요지 : 생략

5. 토론요지 : 생략

6. 심사결과 : 원안 가결(출석위원 전원 찬성)

7. 소수의견의 요지 : 없음

## 서울특별시 도시계획 조례 일부개정조례안

서울특별시 도시계획 조례 일부를 다음과 같이 개정한다.

제8조제1항제1호 중 “시계(시계)경관지구”를 “시계경관지구”로 한다.

제8조의2 제목 “(미관지구의 세분)”을 “(특화경관지구의 세분)”으로 하고, 같은 조 제1항 각 호 외의 부분 중 “미관지구”를 “특화경관지구”로 하며, 같은 항 제1호부터 제3호까지를 각각 다음과 같이 한다.

1. 역사문화특화경관지구 : 문화재 또는 문화적 보존가치가 큰 건축물 주변의 역사문화적 경관을 보호 또는 유지하거나 형성하기 위하여 필요한 지구
2. 조망가로특화경관지구 : 주요 자연경관의 조망확보와 가로공간의 개방감 등 조망축을 보호 또는 유지하거나 형성하기 위하여 필요한 지구
3. 수변특화경관지구 : 지역 내 주요 수계의 수변 경관을 보호 또는 유지하거나 형성하기 위하여 필요한 지구

제8조의2제1항제4호를 삭제한다.

제19조의3제1항 각 호 외의 부분 중 “영 제42조의2 제2항 제13호”를 “영 제42조의3제2항제13호”로 하고, 같은 항 제1호 중 “미관지구, 보존지구”를 “보호지구”로 하며, 같은 조 제2항 및 제3항을 각각 제3항 및 제2항으로 하고, 같은 조 제3항(종전의 제2항) 각 호 외의 부분 중 “영 제42조의2 제2항 제15호”를 “영 제42조의3 제2항제15호”로 하며, 같은 조 제2항(종전의 제3항) 각 호 외의 부분 중 “영 제42조의2제2항제13호”를 “영 제42조의3제2항제14호”로 한다.

제27조제1호차목 중 “1천제곱미터”를 “5백제곱미터”로 한다.

제29조제1호 중 “자동차영업소 및 총포판매소는 2천제곱미터 미만”을 “자동차영업소는 1천제곱미터 미만, 총포판매소는 2천제곱미터 미만”으로 한다.

제41조를 제44조의3으로 하고, 같은 조 제목 “(수변경관지구안에서의 건축제한)”을 “(수변특화경관지구안에서의 건축제한)”으로 하며, 같은 조 제1항부터 제4항까지 중 “수변경관지구”를 각각 “수변특화경관지구”로 한다.

제43조를 삭제한다.

제44조를 제43조로 하여, 제43조(종전의 제44조) 제목 “(용도제한)”을 “(시가지경관지구안에서의 건축제한)”으로 하고, 같은 조 제

1항 각 호 외의 부분 중 “영 제73조제1항”을 “영 제72조제1항”으로, “중심지미관지구 및 일반미관지구”를 “시가지경관지구”로 하며, 같은 항 제2호를 삭제하고, 같은 항 제3호부터 제11호까지를 각각 제2호부터 제10호까지로 하며, 같은 항 제8호(종전의 제9호) 중 “「건축법 시행령」 별표1”을 “「건축법 시행령」 별표 1”로 하고, 같은 조 제2항을 삭제하며, 같은 조 제3항을 제2항으로 하고, 같은 항 중 “제1항 및 제2항”을 “제1항”으로, “제1항제1호부터 제5호까지와, 제7호 및 제8호”를 “제1항제1호부터 제4호까지와, 제6호 및 제7호”로, “미관지구”를 “시가지경관지구”로 한다.

제44조를 다음과 같이 신설하고, 제44조 앞의 “제3절 미관지구안에서의 건축제한”을 삭제한다.

제44조(역사문화특화경관지구안에서 건축제한) ① 역사문화특화경관 지구는 다음 각 호의 어느 하나의 경우에 지정할 수 있다.

1. 궁궐·성·왕릉 등 면단위지정문화재 또는 근현대 건축물·사적지 등 역사·문화적 가치가 있는 건조물 주변지역으로서 역사 또는 문화적 맥락을 유지하거나 형성하기 위해 필요한 지역
2. 한옥밀집지역으로서 한옥경관 보호를 위해 필요한 지역

② 영 제72조제1항에 따라 역사문화특화경관지구안에서는 제43조 제1항 각 호의 건축물과 「건축법 시행령」 별표 1 제16호의 위락시설을 건축하여서는 아니된다.

③ 제2항의 규정에 불구하고 제43조제1항제1호부터 제4호까지와, 제6호 및 제7호의 건축물로서 「건축법」 제46조제2항 및 같은 법

시행령 제31조제2항에 따라 지정된 건축선으로부터 너비 2미터 이상인 차폐 조경 등 미관보호시설을 하는 경우로서 허가권자가 해당 도시계획위원회의 심의를 거쳐 역사문화특화경관지구의 지정목적에 반하지 아니하다고 인정하는 경우에는 그러하지 아니하다.

제44조의2를 다음과 같이 신설한다.

제44조의2 (조망가로특화경관지구안에서의 건축제한) ① 영 제72조 제1항에 따라 조망가로특화경관지구안에서는 제43조제1항 각 호의 건축물과 「건축법 시행령」 별표 1 제16호의 위락시설을 건축하여서는 아니된다.

② 제1항의 규정에도 불구하고 제43조제1항제1호부터 제4호까지와, 제6호 및 제7호의 건축물로서 「건축법」 제46조제2항 및 같은 법 시행령 제31조제2항에 따라 지정된 건축선으로부터 너비 2미터 이상인 차폐 조경 등 미관보호시설을 하는 경우로서 허가권자가 해당 도시계획위원회의 심의를 거쳐 조망가로특화경관지구의 지정목적에 반하지 아니하다고 인정하는 경우에는 그러하지 아니하다.

제45조제1항 각 호 외의 부분을 다음과 같이 한다.

① 영 제72조제2항에 따라 특화경관지구안에서 건축하는 건축물의 높이는 다음 각 호와 같다.

제45조제1항제1호 중 “역사문화미관지구”를 “역사문화특화경관지구”로 하고, 같은 항 제2호 중 “조망가로미관지구”를 “조망가로특화

경관지구”로 하며, 같은 조 제2항 각 호 외의 부분 중 “건축위원회”를 “건축(경관)위원회”로, “미관상”을 “경관상”으로, “역사문화미관지구”를 “역사문화특화경관지구”로, “조망가로미관지구”를 “조망가로특화경관지구”로 하고, 같은 항 제2호 중 “역사문화미관지구”를 “역사문화특화경관지구”로, “미관”을 “경관”으로 하며, 같은 항 제3호 중 “미관도로변”을 “경관도로변”으로 하고, 같은 항 제4호 중 “조망가로미관지구”를 “조망가로특화경관지구”로 하며, 같은 항 제5호 중 “역사문화미관지구 및 조망가로미관지구”를 “역사문화특화경관지구 및 조망가로특화경관지구”로, “도시미관”을 “도시경관”으로 하고, 같은 조에 제3항을 다음과 같이 신설한다.

- ③ 영 제72조제2항에 따라 특화경관지구안에서 건축하는 건축물의 높이·형태·배치·색채 및 대지안의 조경 등은 경관과 조화되도록 필요한 범위안에서 도시관리계획으로 정할 수 있다.

제46조제1항 각 호 외의 부분 본문 중 “영 제73조제2항”을 “영 제72조제3항”으로, “미관지구”를 “시가지경관지구·역사문화특화경관지구·조망가로특화경관지구”로 하고, 같은 조 제2항 중 “영 제73조제2항”을 “영 제72조제3항”으로, “미관지구”를 “시가지경관지구·역사문화특화경관지구·조망가로특화경관지구”로, “도시미관”을 “도시경관”으로 한다.

제47조 앞의 “제4절 보호지구안에서의 건축제한”을 삭제한다.

제47조 앞에 “제3절 보호지구안에서의 건축제한”을 신설한다.

제50조 앞의 “제5절 그 밖의 용도지구안에서의 건축제한”을 삭제한다.

제50조 앞에 “제4절 그 밖의 용도지구안에서의 건축제한”을 신설한다.

제54조 앞의 “제6절 건폐율 및 용적률”을 삭제한다.

제54조 앞에 “제5절 건폐율 및 용적률”을 신설한다.

제55조의2 앞의 “제7절 기존 건축물의 특례”를 삭제한다.

제55조의2 앞에 “제6절 기존 건축물의 특례”를 신설한다.

제55조의3 앞의 “제8절 개발제한구역의 관리”를 삭제한다.

제55조의3 앞에 “제7절 개발제한구역의 관리”를 신설한다.

[별표 4] 제3호를 다음과 같이 한다.

마. 각 호 외의 부분 중 “미관지구”를 “시가지·특화경관지구”로 한다.

## 부 칙

제1조(시행일) 이 조례는 공포한 날부터 시행한다.

제2조(미관지구에 관한 경과조치) ① 이 조례 시행전에 종전의 제44조에 따라 지정된 다음 표 왼쪽 칸의 미관지구가 「국토의 계획의 이용에 관한 법률(법률 제14795호, 2017.4.18.)」 부칙 제2조제1항 및 같은법 시행령(대통령령 제28553호, 2017.12.29.) 부칙 제3

조제2항에 따라 같은 법 및 같은 법 시행령 시행일(2018.4.19.)부터 1년이 되는 날의 다음날부터 경관지구로 지정된 것으로 보는 경우에는 이 조례 제43조, 제44조, 제44조의2의 개정규정에 따른 다음 표 오른쪽 칸의 경관지구로 각각 지정된 것으로 본다.

종전의 미관지구	경관지구
1. 중심지미관지구	1. 시가지경관지구
2. 일반미관지구	
3. 역사문화미관지구	2. 역사문화특화경관지구
4. 조망가로미관지구	3. 조망가로특화경관지구

② 이 조례시행 당시 종전의 규정에 따라 지정된 미관지구가 「국토의 계획의 이용에 관한 법률(법률 제14795호, 2017.4.18.)」 부칙 제2조제1항 및 같은법 시행령(대통령령 제28553호, 2017.12.29.) 부칙 제3조제2항에 따라 같은 법 시행령 시행일(2018.4.19.)부터 1년이 되는 날까지 같은법 제52조제1항제1호의2에 따라 지구단위계획으로 대체되거나 다른 용도지구로 변경 지정될 때까지 해당 미관지구 안에서의 행위제한에 관하여는 종전의 규정에 따른다.

제3조(다른 조례의 개정) ① 「서울특별시 건축 조례」 일부를 다음과 같이 개정한다.

제3조제1항제3호의 “국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령 제31조제2항제2호나목에 따른 역사문화미관지구”를 “서울특별시 도시계획조례 제8조의2제1항제1호에 따른 역사문화특화경관지구”로, 제7조제1항제1호다목1), 2) 및 3) 외의 부분 및 같은 항 제2호다목1), 2) 및 3) 외의 부분 본문 중 “미관지구”를 각각 “시가지·특화경관지구”

로, 제33조제2호 전단 중 “상업지역·미관지구”를 “상업지역·시가지·특화경관지구”로 한다.

② 「서울특별시 도시녹화 등에 관한 조례」 일부를 다음과 같이 개정한다.

제5조제3항제3호 중 “미관지구, 보존지구”를 “보호지구”로 한다.

제22조제1항제5호 중 “경관·미관지구”를 “경관지구”로 한다.

③ 「서울특별시 경관조례」 일부를 다음과 같이 개정한다.

제24조제1항제1호 중 “경관지구”를 “경관지구(시가지·특화경관지구를 제외한다)”로 한다.

④ 「서울특별시 문화재 보호 조례」 일부를 다음과 같이 개정한다.

제16조 제목 외의 부분 중 “역사문화환경보존지구”를 “역사문화환경보호지구”로 한다.

⑤ 「서울특별시 도시 및 주거환경 정비조례」 일부를 다음과 같이 개정한다.

제4조제5항제2호가목 중 “최고고도지구(김포공항주변 최고고도지구는 제외한다)”를 “고도지구(김포공항주변 고도지구는 제외한다)”로 한다.

제4조의3제3항제3호 각 목 외의 부분 중 “최고고도지구”를 “고도지구”로 한다.

## 신 · 구조문 대비표

현 행	개 정 안
<p>제8조(경관지구의 세분) ① 영 제31조제3항에 따라 도시관리계획 결정으로 세분하여 지정할 수 있는 경관지구는 다음 각 호와 같다.</p> <p>1. <u>시계(시계)경관지구</u> : 도시의 무질서한 확산을 방지하고 도시 외곽지역의 양호한 주거환경을 보호하기 위하여 필요한 지구</p> <p>2.·3. 삭 제</p> <p>제8조의2(<u>미관지구의 세분</u>) ①영 제31조제3항에 따라 도시관리계획 결정으로 세분하여 지정할 수 있는 <u>미관지구</u>는 다음 각 호와 같다.</p> <p>1. <u>중심지미관지구</u> : 토지의 이용도가 높은 지역의 미관을 유지·관리하기 위하여 필요한 지구</p> <p>2. <u>역사문화미관지구</u> : 문화재와 문화적으로 보존가치가 큰 건축물 등의 미관을 유지·관리하기 위하여 필요한 지구</p>	<p>제8조(경관지구의 세분) 영 제31조제3항에 따라 도시관리계획 결정으로 세분하여 지정할 수 있는 경관지구는 다음 각 호와 같다.</p> <p>1. <u>시계경관지구</u> ----- ----- ----- -----</p> <p>제8조의2(<u>특화경관지구의 세분</u>) -- ----- ----- ----- --- <u>특화경관지구</u>----- ---</p> <p>1. <u>역사문화특화경관지구</u> : 문화재 또는 문화적 보존가치가 큰 건축물 주변의 역사문화적 경관을 보호 또는 유지하거나 형성하기 위하여 필요한 지구</p> <p>2. <u>조망가로특화경관지구</u> : 주요 자연경관의 조망 확보와 가로공간의 개방감 등 조망축을 보호 또는 유지하거나 형성하기 위하여 필요한 지구</p>

3. 조망가로미관지구 : 도시이미지 및 주변자연경관의 조망확보와 가로공간의 개방감 등 미관을 유지·관리하기 위하여 필요한 지구

4. 일반미관지구 : 중심지미관지구, 역사문화미관지구 및 조망가로미관지구 외의 지역으로서 미관을 유지·관리하기 위하여 필요한 지구

제19조의3(대규모 시설이전지 등에 대한 지구단위계획 수립) ① 영 제42조의2 제2항 제13호, 제14호에 따른 관할 시·군·구 내 기반시설이 취약한 지역은 다음 각 호의 지역을 말한다.

1. 용도지구 중 경관지구, 미관지구, 보존지구, 취락지구, 개발진흥지구 또는 용도구역 중 개발제한구역 및 도시자연공원구역

2.·3. (생략)

② 영 제42조의2 제2항 제15호에 따른 기반시설 설치내용, 기반시설 설치비용에 대한 산정방법 및 구체적인 운영기준은 다음 각 호와 같다.

3. 수변특화경관지구 : 지역 내 주요 수계의 수변 경관을 보호 또는 유지하거나 형성하기 위하여 필요한 지구

〈삭제〉

제19조의3(대규모 시설이전지 등에 대한 지구단위계획 수립) ① 영 제42조의3제2항제13호-----  
-----  
-----  
-----.

1. ----- 보호지구-----  
-----  
-----

2.·3. (현행과 같음)

③ 영 제42조의3제2항제15호-----  
-----  
-----  
-----.





여 해당 건축위원회의 심의를 거쳐야 한다.

③ 수변경관지구안에서 6층 이하의 건축물로서 당해 허가권자가 산지, 구릉지 등 지역특성을 고려하여 수변경관의 보호를 위하여 필요하다고 인정하는 경우에는 해당 건축위원회의 심의를 거쳐야 한다.

④ 수변경관지구안에서 건축물의 심의에 필요한 사항은 규칙으로 정한다.

제43조(시가지경관지구안에서의 건축제한) ① 시가지경관지구는 다음 각 호의 어느 하나의 경우에 지정할 수 있다.

1. 주거지역으로서 양호한 주거환경 조성을 위해 필요한 지역

2. 기타 시가지의 도시경관 보호를 위해 필요한 지역

② 영 제72조제1항에 따라 시가지경관지구안에서는 다음 각 호의 건축물을 건축할 수 없다.

1. 건축법시행령 별표1 제17호의 공장

2. 건축법시행령 별표1 제18호의

-----  
-----.

③ 수변특화경관지구-----  
-----  
-----  
-----  
-----  
-----.

④ 수변특화경관지구-----  
-----  
-----.

<삭 제>

## 참고시설

3. 건축법시행령 별표1 제19호의  
위험물저장 및 처리시설(주유소  
는 제외한다)

4. 건축법시행령 별표1 제20호의  
자동차관련시설(주차장은 제외  
한다)

5. 건축법시행령 별표1 제21호의  
동물 및 식물관련시설 중 축사·  
가축시설·도축장 및 도계장

6. 건축법시행령 별표1 제22호의  
자원순환 관련 시설

7. 건축법시행령 별표1 제26호의  
묘지관련시설

③ 영 제72조제2항에 따라 시가  
지경관지구안에서 건축하는 건축  
물의 건폐율은 40퍼센트를 초과  
하여서는 아니 된다. 다만, 구청장  
이 시 도시계획위원회의 심의를  
거쳐 지정·공고한 구역안에서는  
건폐율을 50퍼센트 이하로 할 수  
있다.

④ 영 제72조제2항에 따라 시가  
지경관지구안에서 건축하는 건축  
물의 높이는 7층 이하로서 28미  
터 이하의 범위에서 도시관리계획

으로 정할 수 있다.

제3절 미관지구안에서의 건축제한

제44조(용도제한) ①영 제73조제1

항에 따라 중심지미관지구 및 일  
반미관지구안에서는 다음 각 호의  
건축물을 건축하여서는 아니된다.

1. (생략)
2. 「건축법 시행령」 별표 1 제9  
호의 의료시설중 정신병원과 격  
리병원
3. ~ 8. (생략)
9. 「건축법 시행령」 별표1제22호  
의 자원순환 관련 시설
- 10.·11. (생략)

② 영 제73조제1항에 따라 역사  
문화미관지구·조망가로미관지구  
안에서는 제1항 각 호의 건축물과  
「건축법 시행령」 별표 1 제16호  
의 위락시설을 건축하여서는 아니  
된다.

③ 제1항 및 제2항의 규정에 불구  
하고 제1항제1호부터 제5호까지  
와, 제7호 및 제8호의 건축물로서  
「건축법」제46조제2항 및 같은

〈삭제〉

제43조(시가지경관지구안에서의 건

축제한) ① 영 제72조제1항- 시  
가지경관지구-----  
-----.

1. (현행과 같음)

〈삭제〉

2. ~ 7. (현행 제3호부터 제8호  
까지와 같음)

8. 「건축법 시행령」 별표 1 -----  
-----

- 9.·10. (현행 제10호 및 제11호  
와 같음)

〈삭제〉

② 제1항-----  
제1항제1호부터 제4호까지와, 제  
6호 및 제7호-----  
-----

법 시행령 제31조제2항 에 따라 지정된 건축선으로부터 너비 2미터 이상인 차폐 조경 등 미관보호 시설을 하는 경우로서 허가권자가 해당 도시계획위원회의 심의를 거쳐 미관지구의 지정목적에 반하지 아니하다고 인정하는 경우에는 그러하지 아니하다.

〈신 설〉

-----  
-----  
-----  
-----  
-----  
-----  
-----  
-----  
-----  
-----  
-----  
-----

제44조(역사문화특화경관지구안에서의 건축제한) ① 역사문화특화경관지구는 다음 각 호의 어느 하나의 경우에 지정할 수 있다.

1. 궁궐·성·왕릉 등 면단위지정문화재 또는 근현대 건축물·사적지 등 역사·문화적 가치가 있는 건조물 주변지역으로서 역사 또는 문화적 맥락을 유지하거나 형성하기 위해 필요한 지역
2. 한옥밀집지역으로서 한옥경관 보호를 위해 필요한 지역

② 영 제72조제1항에 따라 역사문화특화경관지구안에서는 제43조제1항 각 호의 건축물과 「건축법 시행령」 별표 1 제16호의 위락시설을 건축하여서는 아니된다.

③ 제2항의 규정에 불구하고 제4

3조제1항제1호부터 제4호까지와, 제6호 및 제7호의 건축물로서 「건축법」 제46조제2항 및 같은 법 시행령 제31조제2항에 따라 지정된 건축선으로부터 너비 2미터 이상인 차폐 조경 등 미관보호시설을 하는 경우로서 허가권자가 해당 도시계획위원회의 심의를 거쳐 미관지구의 지정목적에 반하지 아니하다고 인정하는 경우에는 그러하지 아니하다.

〈신 설〉

제44조의2(조망가로특화경관지구 안에서의 건축제한) ① 영 제72조제1항에 따라 조망가로특화경관지구안에서는 제43조제1항 각 호의 건축물과 「건축법 시행령」 별표 1 제16호의 위락시설을 건축하여서는 아니된다.

② 제1항의 규정에도 불구하고 제43조제1항제1호부터 제4호까지와, 제6호 및 제7호의 건축물로서 「건축법」 제46조제2항 및 같은 법 시행령 제31조제2항에 따라 지정된 건축선으로부터 너비 2미터 이상인 차폐 조경 등 미관보호시설을 하는 경우로서 허가권자가

제45조(건축물의 높이) ① 영 제73 조제2항에 따라 미관지구안에서 건축하는 건축물(하나의 대지에 미관지구가 걸치는 경우 미관지구 안 또는 미관지구에 걸치는 건축물만 해당한다. 이하 이 조에서 같다.)의 높이는 다음 각 호와 같다.

1. 역사문화미관지구 : 4층 이하
2. 조망가로미관지구 : 6층 이하

②제1항의 규정에 불구하고 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우로서 허가권자가 해당 건축위원회의 심의를 거쳐 미관상 지장이 없다고 인정하는 때에는 역사문화미관지구안에서는 6층 이하, 조망가로미관지구안에서는 8층 이하로 완화하여 적용할 수 있다.

1. (생략)
2. 너비 20미터 이상인 도로에 접한 역사문화미관지구안에서 허가권자가 건축물의 형태, 색채 등의 외관을 지구지정 목적에 맞

해당 도시계획위원회의 심의를 거쳐 특화경관지구의 지정목적에 반하지 아니하다고 인정하는 경우에는 그러하지 아니하다.

제45조(건축물의 높이) ① 영 제72 조제2항에 따라 특화경관지구안에서 건축하는 건축물의 높이는 다음 각 호와 같다.

1. 역사문화특화경관지구 ----
2. 조망가로특화경관지구 ----

② -----  
-----  
----- 건축(경관)위원회 -----  
----- 경관상 -----  
----- 역사문화특화경관지구-----  
----- 조망가로특화경관지구-----  
-----.

1. (현행과 같음)
2. -----  
----- 역사문화특화경관지구-----  
-----  
-----

게 건축하여 도시의 미관을 현저히 향상시킬 것이라고 인정하는 때

3. 대지가 미관도로변보다 현저하게 높거나 낮아서 제1항의 규정을 적용하기 어려운 때

4. 조망가로미관지구 안에서 주변 경관의 조망축을 차단하지 않고 인접부지와 조화를 이룰 수 있는 지역

5. 역사문화미관지구 및 조망가로미관지구 안에서 공공보도의 보행환경 개선과 도시미관 향상을 위하여 지하철출입구 또는 환기구 등을 건물 또는 대지내에 설치하는 경우

<신 설>

제46조(건축선 후퇴부분 등의 관리) ① 영 제73조제2항에 따라 미관지구안에서 「건축법」제46조제2항 및 같은 법 시행령 제31조

----- 경관을 -----  
-----

3. ---- 경관도로변-----  
-----  
-----

4. 조망가로특화경관지구 -----  
-----  
-----

5. 역사문화특화경관지구 및 조망가로특화경관지구 -----  
----- 도시경관 -----  
-----  
-----

③ 영 제72조제2항에 따라 특화경관지구안에서 건축하는 건축물의 높이·형태·배치·색채 및 대지안의 조경 등은 경관과 조화되도록 필요한 범위안에서 도시관리계획으로 정할 수 있다.

제46조(건축선 후퇴부분 등의 관리) ① 영 제72조제3항----- 시가지경관지구·역사문화특화경관지구·조망가로특화경관지구-----



〈신 설〉

제8절 개발제한구역의 관리

제7절 개발제한구역의 관리

〈삭 제〉