

서울특별시 건축 조례 일부개정조례안

검 토 보 고

의 안 번호	3435
-----------	------

2026. 3. 4.
주택공간위원회
수석전문위원

1. 제안경위

- 2026. 2. 9. 임춘대 의원 발의 (2026. 2. 12. 회부)

2. 제안이유

- 「건축법 시행령」 제27조제1항제5호는 건축물의 용도 특성상 조경 조치가 곤란하거나 불합리한 경우 조례로 조경 의무를 제외할 수 있도록 규정하고 있음.
- 현행 조례는 농수산물 도매시장을 조경 제외 대상으로 규정하면서 부칙을 통해 그 적용범위를 '시설현대화 사업기간 중'으로 한정하고 있어 효율적인 부지 활용에 제약이 발생하고 있음.
- 이에 해당 부칙 조항을 삭제하여 농수산물 도매시장에 대한 조경 의무 제외 적용을 상시화함으로써 안정적인 물류 공간을 확보하고 도매시장의 운영 효율성을 제고하고자 하는 것임.

3. 주요내용

가. 서울특별시조례 제5184호 서울특별시 건축 조례 일부개정조례 부칙 제2조(대지안의 조경에 관한 적용례)를 삭제함.

4. 검토의견 (수석전문위원 윤은정)

- 이 개정조례안은 농수산물 도매시장에 대한 조경 설치 의무 제외 규정을 기존의 '시설현대화 사업기간 중'으로 한정하지 않고 상시적으로 적용할 수 있도록 하기 위해 서울특별시조례 제5184호 부칙 제2조를 삭제하고자 하는 것임.¹⁾

<서울특별시 건축조례>

○ 제24조(대지 안의 조경)

- ④ 영 제27조제1항제5호 에 따라 조경 등의 조치를 하지 아니할 수 있는 건축물은 다음 각 호의 어느 하나와 같다. <개정 2011.10.27., 2012.11.1., 2018.7.19.>
8. 「농수산물 유통 및 가격안정에 관한 법률」 제2조제2호에 따른 농수산물도매시장

○ 부칙 제5184호, 2011.10.27.

- 제1조(시행일) 이 조례는 공포한 날부터 시행한다.
- 제2조(대지안의 조경에 관한 적용례) 제24조제4항제8호의 규정은 농산물가격안정기금을 지원받는 시설현대화 사업의 사업기간 중에 한한다.

□ 농수산물 도매시장 설치현황

- 「농수산물 유통 및 가격안정에 관한 법률」 (이하 '농안법')에 따라 개설·운영되는 농수산물도매시장은 농수산물의 도매거래를 위해 지방자치단체가 개설한 시장으로 ▲대량 농수산물의 원활한 유통, ▲적정 가격 유지를 통한 생산자와 소비자 보호, ▲국민생활 안정 도모를 목적

1) 참고로, 2025년 1월, 서울시 기획담당관의 '규제철폐 100일 실행계획'의 일환으로 각 부서 및 산하기관에 규제철폐 안건 발굴 요청에 따라, 서울시 농수산식품공사는 현행 조경설치 규정이 도매시장의 유통·물류기능 특성을 반영하지 못하고 있고, 타 지자체의 경우 조경설치를 제외하고 있음을 들어 '건축조례에 따른 조경설치 제외 규정을 상시화'할 것을 건의한 바 있는 것으로 확인됨.(서울특별시농수산식품공사 담당자 확인 사항)

으로 함.2)

- 이에 대량 물품의 하역·분산·배송이 매일 이루어지고 있으며³⁾, 대형 화물차의 상시 진·출입, 하역 적치 공간 확보, 물류 동선의 원활한 확보를 고려해야 하는 공간적 특성이 있음.

○ 서울시 내 농안법에 따른 도매시장은 총 4개소로, 서울특별시농수산물식품공사에서 운영하고 있는 가락시장, 양곡시장, 강서시장과 수산업협동조합중앙회에서 운영하는 노량진수산물시장임.

< 「농수산물 유통 및 가격안정에 관한 법률」에 따른 농수산물도매시장 설치현황>
(출처: 서울시 건축기획과 및 서울시농수산물식품공사 내부자료에서 발췌, 정리)

시장	전경	위치	부지면적 조경면적	시설 현대화사업
① 가락시장		송파구 양재대로 932	543,451 m ² 74,867 m ² (16.05%) ※현대화사업 완료 기준임. '26.27기준, 29,383 m ² (5.5%)	· '15. 2. 소매권역 준공 · '24.10.1공구 준공 · '27. 2공구 준공(예정) · '30. 3공구 준공(예정) · '31. 4공구 준공(예정)
② 강서시장		강서구 발산로 40	213,031 m ² 32,649 m ² (15.33%)	· '04년 개장된 시설로 시설현대화 추진계획 없음
③ 양곡시장		서초구 양재대로 12길 36 → 양재동 229-7	32,095 m ² 3,228 m ² (10.06%) → 8,426 m ² 1,941 m ² (23.04%)	· 인근 1km이내로 이전 예정으로, 건축중임. · '24.03. 착공 · '27.01. 준공(예정)
④ 노량진 수산물시장		동작구 노량진동 334	40,173 m ² 9,498 m ² (23.62%)	· '10. 1. 현대화사업 추진 · '16. 3. 현대화시장 개장

2) 서울시농수산물식품공사 홈페이지 참조

3) 일평균 출입차량이 가락시장의 경우 4만 7천여대, 강서시장은 1만 6천여대, 양곡시장은 1천여대로 확인됨(서울시농수산물식품공사 홈페이지 참조)

□ 대지의 조경 제외 관련 법령 및 조례 개정이력(붙임)

- 현재 조경 설치 규정은 「건축법」 (이하 ‘법’)상 면적이 200제곱미터 이상인 대지에 건축을 하는 경우에 대해 그 용도지역 및 건축물의 규모에 따라 조례로 정하도록 위임하고 있으며, 조례는 연면적의 합계가 1천㎡ 미만 5%, 1천㎡~2천㎡ 미만 10%, 2천㎡ 이상인 건축물의 경우 대지면적의 15% 이상을 설치토록 규정하고 있음.
- 다만 조경 설치 제외대상⁴⁾은 「건축법 시행령」 (이하 ‘시행령’) 제27조 제1항에서 제1호~제10호까지 정하고 있고, 조례로의 위임에 따라 8개 예외 대상을 정하고 있는데, 그 내용은 아래 표와 같음.

< 조경 등의 조치를 하지 아니할 수 있는 건축물 (현행기준) >

「건축법 시행령」 제27조	「조례」 제24조
① 법 제42조제1항 단서에 따라 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 건축물에 대하여는 조경 등의 조치를 하지 아니할 수 있다. 1. 녹지지역에 건축하는 건축물 2. 면적 5천 제곱미터 미만인 대지에 건축하는 공장 3. 연면적의 합계가 1천500제곱미터 미만인 공장 4. 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」 제2조제14호에 따른 산업단지의 공장 5. 대지에 염분이 함유되어 있는 경우 또는 건축물 용도의 특성상 조경 등의 조치를 하기가 곤란하거나 조경 등의 조치를 하는 것이 불합리한 경우로서 건축조례로 정하는 건축물 6. 축사 7. 법 제20조제1항에 따른 가설건축물 8. 연면적의 합계가 1천500제곱미터 미만인 물류시설(주거지역 또는 상업지역에 건축하는 것은 제외한다)로서 국토교통부령으로 정하는 것	④ 영 제27조제1항제5호에 따라 조경 등의 조치를 하지 아니할 수 있는 건축물은 다음 각 호의 어느 하나와 같다. 1. 구청장이 시장환경을 위하여 지정·공고한 기존재래시장 2. 구청장이 녹지보존에 지장이 없다고 인정하여 지정·공고한 지역에서 농·어업을 영위하기 위한 주택·축사 또는 창고 3. 교정시설·군사시설 4. 「주차장법」 제2조제11호에

4) 「건축법」 제42조(대지의 조경) ① 면적이 200제곱미터 이상인 대지에 건축을 하는 건축주는 용도지역 및 건축물의 규모에 따라 해당 지방자치단체의 조례로 정하는 기준에 따라 대지에 조경이나 그 밖에 필요한 조치를 하여야 한다. 다만, 조경이 필요하지 아니한 건축물로서 대통령령으로 정하는 건축물에 대하여는 조경 등의 조치를 하지 아니할 수 있으며, 옥상 조경 등 대통령령으로 따로 기준을 정하는 경우에는 그 기준에 따른다.

<p>9. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따라 지정된 자연환경보전지역·농림지역 또는 관리지역(지구단위계획구역으로 지정된 지역은 제외한다)의 건축물</p> <p>10. 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 건축물 중 건축조례로 정하는 건축물</p> <p>가. 「관광진흥법」 제2조제6호에 따른 관광지 또는 같은 조 제7호에 따른 관광단지에 설치하는 관광시설</p> <p>나. 「관광진흥법 시행령」 제2조제1항제3호가목에 따른 전문휴양업의 시설 또는 같은 호 나목에 따른 종합휴양업의 시설</p> <p>다. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제48조제10호에 따른 관광·휴양형 지구단위계획구역에 설치하는 관광시설</p> <p>라. 「체육시설의 설치·이용에 관한 법률 시행령」 별표 1에 따른 골프장</p>	<p>다른 주차전용건축물</p> <p>5. 지방자치단체가 설치하는 시내 버스 공영차고 및 관련시설</p> <p>6. 학교(조경면적 기준의 2분의 1 이하로 한정한다)</p> <p>7. 여객자동차터미널 및 화물터미널</p> <p>8. 「농수산물 유통 및 가격안정에 관한 법률」 제2조제2호에 따른 농수산물도매시장</p>
--	--

○ **시행령상 ‘도매시장’에 대한 조경 설치 제외는 1981년에 처음 규정⁵⁾ 되었다가, 1992년 법과 시행령을 전부개정하면서 조경설치 제외규정이 모두 삭제되었음. 이후 1994년 시행령에 다시 조경설치 제외규정이 추가되면서 도매시장을 명시하지는 않았으나, ‘조경에 필요한 조치를 하기가 곤란한 경우로서 건축조례가 정하는 건축물’ 위임규정이 신설되었음.**

○ **조례상 조경설치 제외 규정은 시행령의 위임규정이 생긴 뒤인 1996년⁶⁾에 신설되었는데(조례 제16조) 이 때 ‘도매시장 및 소매시장’(제1호)**

5) 「건축법 시행령」 [대통령령 제12022호, 1986. 12. 29., 일부개정] 제15조(대지안의 조경) ② 다음 각호에 해당하는 건축물의 경우에는 제1항의 규정을 적용하지 아니한다.<신설 1986·12·29>

1. **도매시장 및 일반소매시장**

2. 석유화학공업단지안에서 건축등을 하는 건축물

3. 인구 10만미만의 시지역과 군지역중 시장·군수가 녹지보존에 지장이 없다고 인정하여 지정·공고한 지역에서 농어업을 영위하기 위하여 건축등을 하는 주택·축사 또는 창고

4. 상업지역중 시장·군수가 녹지보존에 지장이 없다고 인정하여 지정·공고한 지역에서 면적이 200제곱미터이하인 대지에 건축등을 하는 건축물

6) 「서울특별시건축조례」 [서울특별시조례 제3320호, 1996. 8. 10., 전부개정] 제16조(대지안의 조경) ② 제1항의 규정에 의한 조경면적의 산정기준은 다음 각호의 경우에는 구위원회의 심의를 거쳐 이를 일부 완화하거나 적용하지 아니할 수 있다.

1. **도매시장 및 소매시장(농수산물공판장 및 통상산업부장관이 정하여 고시하는 대형할인점 및 중소기업 공동판매시설을 포함한다)**

2. 상업지역안의 건축물로서 대지면적이 500제곱미터 이하인 건축물

3. 구청장이 녹지보존에 지장이 없다고 인정하여 지정·공고한 지역에서 농·어업을 영위하기 위한 주택·축사 또는 창고

4. 공항시설·교정시설·군사시설

5. 주차장법 제2조의 규정에 의한 주차전용건축물

6. 지방자치단체가 설치하는 시내버스 공영차고 및 관련시설

이 포함됨. 2002년에 ‘도매시장 및 소매시장’을 ‘구청장이 지정공고한 기존재래시장’으로 조례가 개정⁷⁾되면서, 다시 도매시장에 대해 조경설치 의무가 생겼음.

- 당시 조례개정 사유는 조경설치 후 유지관리가 소홀한 사례가 있고, 서울시 역점사업인 『생명의 나무 1,000만 그루 심기』 사업과 연계하여 대지안의 조경기준을 강화하고자 하는 취지였음.⁸⁾

- 이후 2011년에 조례 상 “「농수산물 유통 및 가격안정에 관한 법률」에 따른 농수산물도매시장”을 추가하되, 부칙에 농산물가격안정기금을 지원받는 시설현대화 사업의 사업기간 중에 한하도록 적용례를 신설하여 현재에 이른 것임.⁹⁾

7. 학교(조경면적 기준의 2분의 1의 범위안에서 완화한다)

7) 「서울특별시건축조례」 [서울특별시조례 제4006호, 2002. 5. 20., 일부개정] “개정이유 및 주요골자”

나. 건축물 사용승인 후 조경면적이 유지관리 소홀로 감소되거나 가설물·주차장등 타 용도로 변경되는 사례가 있어 서울시 역점사업인 『생명의 나무 1,000만그루 심기』 사업과 연계하여 대지안의 조경기준을 강화함.

(1) 200제곱미터이상 300제곱미터미만 대지의 조경기준을 현행 대지면적의 3퍼센트로 완화하여 적용하던 것을 시행령에서 정한 기준인 5퍼센트 이상으로 강화

(2) 현행 조경설치 제외대상 중 **도매시장, 소매시장을 구청장이 지정공고한 기존재래시장으로 조정**하고, 상업지역안의 대지면적 300제곱미터 이하를 삭제

(3) 현행 건설교통부고시에 의하던 조경기준을 조례로서 강화함
 -조경식재면적을 현행 조경면적의 100분의 50이상에서 100분의 60이상
 -인공지반 조경의 식재토심은 1.2미터 이상으로 하며 플랜터등 지장물은 가급적 돌출 되지 않도록 하는 기준을 신설

8) 이 사업은 2022년까지 3,000만 그루를 심는 사업* 으로 확대되었다가, 현재는 종료된 것으로 확인됨.**

* 매일경제(2019.3.27.) 서울시 3천만그루 나무 심어 미세먼지,열섬현상 잡는다. 기사에 따르면, 서울시는 2022년까지 서울 전역에 3,000만그루를 심는 ‘아낌없이 주는 나무 심기 프로젝트’를 2019년 3월 26일 발표 및 시행하였음.

**담당부서 확인 사항

9) 당시 서울특별시장의 제출한 일부개정조례안 원안은 제8호에 ‘허가권자가 건축위원회의 심의를 거쳐 시설현대화 등이 필요하다고 인정하는 도·소매시장’이었으나, 이후 세 차례에 걸친 안건 심사 이후에 현재와 같이 수정가결하였음. 당시 검토보고서에 따르면, 개정안 제안 이유는 ‘1985년 개장한 가락동 농수산물 도매시장의 시설현대화 사업이 계기’가 된 것으로, 시설현대화 사업계획에 따라 2018년까지 3단계로 나누어 사업을 추진할 예정이나 ‘단계별 사업추진 과정에서 현재 조례에서 규정하고 있는 법정 조경면적을 확보할 수 없는 문제점을 해소하기 위한 것’으로 파악됨. ※가락동 농수산물 도매시장 시설현대화사업은 당초계획과 달리 사업기간이 지연되어 5단계로 나누어 31년까지 추진하는 것으로 변경되었으며, 현재 3단계로 도매권 2공구(채소1동, 수산동)에 대한 실시설계를 추진중에 있음.

< 도매시장 조경 설치 제외 규정 변화 >

시점	81.1	86.1	92.6	94.5	96.8	02. 5	11.1~현재	개정안
시행령	시장	도매 시장	*	**				
조례					도매시장	규정삭제	농수산물도매시장 (부칙)사업기간중	부칙 삭제
제외 여부	○	○	-	-	○	X	△	○
	21년 *조경설치 제외규정 부재(2년) **조례위임후 미규정(2년)					9년	15년	

□ 타 지자체 규정 현황

- ‘도매시장’에 대한 타 지방자치단체의 조례를 살펴보면, 특·광역시외의 경우 부산광역시를 제외한 모든 자치단체가 제외 규정을 두고 있는데, 이는 과거 시행령에서 최초로 도매시장에 대한 조경의무를 제외했던 사항을 각 조례에 그대로 반영 및 유지해왔던 영향으로 보임.

< 타 지방자치단체 조례 상 ‘도매시장’ 조경 설치 제외 여부 >

구분	지자체	‘도매시장’ 제외여부	비 고
광역 자치 단체	서울특별시	△ (시설현대화 사업기간중)	「농수산물 유통 및 가격안정에 관한 법률」 제2조제2호에 따른 농수산물도매시장 ※(부칙)농산물가격안정기금을 지원받는 시설현대화사업의 사업기간 중 에 한해서만 조경 면적 면제
	부산광역시	X	(시장환경개선을 위하여 구청장이 지정·공고한 기존 전통시장)
	인천광역시	○	도매시장 또는 소매시장
	대구광역시	○	도매시장·소매시장(농수산물공판장과 산업통상자원부 장관이 정하여 고 시하는 대형할인점 및 중소기업 공동판매시설을 포함한다)
	광주광역시	○	도매시장 및 소매시장(다만, 「유통산업발전법」에 의한 대규모점포· 백화점 및 쇼핑센터 그밖에 이와 유사한 것은 제외한다)
	대전광역시	○	도매시장 및 소매시장(농수산물공판장 및 산업통상자원부 장관이 정하여 고시하는 대형할인점 및 중소기업공동판매시설을 포함한다)
	울산광역시	○	「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따라 지정된 시장시설 결정지에 건축하는 「유통산업발전법」에 따른 도매 및 소매시장. 다만, 주상복합건물은 제외한다.
	세종 특별자치시	○	「농수산물 유통 및 가격안정에 관한 법률」에 따른 농수산물도매시장 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따라 지정된 시장시설 결정지에 건축하는 「유통산업발전법」에 따른 도매 및 소매시장. 다만, 주상복합건물은 제외한다.

기초 자치 단체	수원시	○	농수산물 유통 및 가격안정에 관한 법률 제2조제2호에 따른 농수산물도매시장
	성남시	○	도매시장 및 소매시장안의 건축물
	안양시	○	시장(市場)의 건축물
	이천시	○	도매시장 및 소매시장 안의 건축물
	과천시	○	도매시장 및 소매시장 안 건축물
	용인시	○	판매시설 중 도매 및 소매시장 용도의 건축물
	남양주시	○	도매시장 및 소매시장(농수산물 공판장 및 지식경제부장관이 정하여 고시하는 대형 할인점 및 중소기업 공동판매시설을 포함한다)
	광명시	X	(시장이 시장(市場)의 환경을 위하여 지정·공고한 재래시장)
	고양시	X	(전통시장 및 상점가 육성을 위한 특별법 제2조에 따른 전통시장 내 건축물)

□ 도매시장 특성 및 가락시장 현대화사업

- 서울시농수산물공사에서 관리하고 있는 가락, 양곡, 강서, 노량진시장의 현황을 살펴보면, 각 도매시장은 부지의 규모 뿐만 아니라 시장에서 다루는 품목, 거래 물량¹⁰⁾, 건축물 구성 등 기능적, 공간계획적 특성이 모두 다름.

< 시장별 취급품목, 거래물량, 상인수 및 건축물 현황 >

(출처: 서울시농수산물공사 내부자료 발체정리, 노량진수산물시장은 각주로 표기
노량진수산물시장 자료는 작성기준 등이 다소 상이할 수 있음)

구분	가락시장	양곡시장	강서시장	노량진수산물시장 ¹¹⁾
주요 취급품목	청과(채소·과일) 수산물·축산물	양곡 (미곡, 잡곡)	청과 (채소·과일) ¹²⁾	수산물
연간거래물량 (‘24년,톤)	2,270,557	29,299	609,086	9~11만 (일250톤 역산)
상인 수(명)	2,769	35	283	990 (아래 상인수 합계)
도매시장법인·공판장	9	-	-	-
중도매인	1,717	35	266	180
매매 참가인	170	-	17	-
직판 및 관련상인	873	-	-	810

10) 거래물량은 가락시장이 강서시장 대비 3.7배, 양곡시장 대비 77배 이상으로 차이가 큼

	29	4	13	1
건축물 수(동) (주요기능)	청과수산물 축산 도매동, 종합상가, 가락물(소매동), 냉동·저장시설, 물류작업장, 관리·금융동, 환경·설비시설, 주차시설	양곡 도매동, 중도매인 점포, 관리시설	청과 도매동, 시장도매인 점포동, 식품상가, 환경관리시설, 주차 충전시설	경매장, 판매장, 주차장, 유통인 및 중도매인 사무실, 기타편의시설
건축연면적(㎡)	506,096	18,089	122,178	118,346

- 이 중, 가장 규모가 큰 가락시장의 경우 시설현대화사업이 진행중으로, 사업의 1단계로 '16년 소매권역인 '가락물'을 신축·개장하였음. 이는 기존 도매시장 내 약 1,100여명의 소매상인을 이전하여 도소매 기능을 완전 분리하기 위함이었음.
- 이에 따라 '가락물'은 일반 도매공간과 달리 시민과 소비자가 직접 방문하여 이용하는 집객시설로서 기능하고 있음. 이에 다수 시민이 이용하는 공간이라는 점에서 도시환경 개선, 쾌적성 확보 등 조경 기능이 필요할 것으로 보이며, 법적 조경기준은 준수한 것으로 확인됨.
- 가락시장 시설현대화사업의 2단계로 '24년 12월 개장한 도매권역 채소2동의 경우, 농산물의 상품화시설(소분,가공,포장)을 확충하였음. 향후 3~5단계 사업을 통해 '31년까지 가락시장 도매권역에는 물류를 원활히 할 수 있도록 대규모 공동배송장을 구축하고, 전자송품장 등 IT기술을 접목하여 차량의 입,출차까지 관리하는 것을 목표로 하고 있음.¹³⁾

11) 거래규모(서울시 영문관광안내 상 일 거래량(250톤) 기준 단순환산)
상인 수(노량진수산물시장 현대화사업 연구보고서,p.10.(2006), KDI공공투자관리센터)
건축연면적(노량진수산물시장 홈페이지 시장현황 웹페이지에서 발췌)

12) 강서시장 부지 내에 있는 수협강서수산물시장은 농안법에 따른 도매시장이 아님.

13) 서울특별시농수산물공사, 가락시장 시설현대화사업 추진현황 보고 자료 참조(2025.5.23.)



<가락시장 내 소매상인 이전 개념도>



<시설현대화사업에 따른 물류체계 개념도>

- 이는 최근 유통환경이 온라인 신선식품 거래 확대, 1인가구 증가, 소량·소포장 수요 증가 등 구조적 변화를 겪고 있음에 따라 이에 대응하기 위한 스마트 물류 시스템을 구축하기 위한 것으로¹⁴⁾ 가락시장 도매권역 내 조정면적 확보와 관련하여 이러한 기능적 특성을 더욱 고려해야 할 것으로 보여짐.

○ 한편, 이와 일부 기능이 유사한 ‘물류단지’의 경우, 2015년 「물류시설의 개발 및 운영에 관한 법률」에 도시 내부에 노후화된 물류시설을 물류·유통·첨단산업이 융복합된 물류단지로 현대화하기 위해 ‘도시첨단물류단지’ 제도를 도입하면서 이를 포함한 ‘물류단지’에 대한 조정의무를 면제하여 물류시설과 관련된 규제를 개선한 바 있는데¹⁵⁾ 이는 물류시설의 특성상 대규모 하역공간, 차량 동선 확보 등 기능적 공간

14) 조선일보, “1조 투입”.. 40년 된 가락시장의 뒤늦은 변신(2025.06.16.)에 따르면, 신선식품의 온라인 구매 일반화, 1인가구 증가로 인한 소규모 포장식품 수요 등의 변화, 대형마트 및 이커머스의 산지 직접거래 등으로 인해 가락시장 등 도매시장을 거치는 국내 농수산물 비율(경유율)이 2003년 78%에서 2020년 58%로 떨어지는 등 한계를 극복하기 위해 변화된 유통 환경에 맞춘 스마트 물류 시스템을 갖춘 풀필먼트(물류센터)시스템을 구축을 목표로 하고 있음.

15) 2015년 「물류시설의 개발 및 운영에 관한 법률」 제59조의3(물류단지 안의 조정의무 면제) 입주 기업체에 대해서는 「건축법」 제42조에도 불구하고 해당 입주기업체 부지 안의 조경(造景) 의무를 면제한다. [본조신설 2015. 12. 29.]

이 필수적이라는 점을 고려한 것으로, 도시 물류기능의 원활한 수행과 물류체계의 효율성 확보 또한 중요한 공익적 가치로 평가된 결과로 볼 수 있음. 즉, 조경을 통한 환경적 가치뿐만 아니라, 안정적이고 효율적인 물류 인프라 구축 역시 도시 전체의 공익과 직결된다는 정책적 판단이 반영된 것으로 이해됨.

□ 종합의견

- 종합하면, ‘1,000만 그루 나무 심기’ 시책 시기를 제외하고는 조경면적 전부 또는 일부 제외 시설로 인정해온 점, 인천 등 대도시에서는 예외로 인정하는 점, 물류중심 기능 수행을 위한 공간적 특수성을 지닌 점 등을 감안할 때, 현대화사업기간만을 제외한 조경면적의 일괄적 의무 부여는 무리한 측면이 있다고 보여져 부칙 삭제는 일견 타당성이 있음.
- 그러나 4개 농수산물도매시장의 규모·기능적 차이·소매집객 시설(가락몰)의 존재 여부에 따라 공간계획 특성이 다르므로, 조경설치 제외 역시 일률적으로 규정하는 것은 개별 시장의 특성을 충분히 반영하지 못할 우려가 있음.
- 이에 기존 부칙 제2조를 개정하여, 조경 등의 조치 시 도매시장의 기능적 특수성을 반영하되 개별 시장의 규모·배치 및 환경적 영향을 종합적으로 고려하여 판단할 수 있도록 건축위원회의 심의를 거치게 하는 것이 타당할 것으로 판단됨.

- 또한, 집행기관은 조례 개정 시 조경면적 기준완화 또는 설치 제외에 대한 심의기준을 조속히 마련할 필요가 있음.

현 행	개 정 안	수 정 안
서울특별시조례 제5184호 서울특별시 건축 조례 일부 개정조례 부칙 제1조(시행일) (생략) 제2조(대지안의 조경에 관한 적용례) 제24조제4항 제8호의 규정은 농산물 가격안정기금을 지원받는 시설현대화 사업의 사업기간 중에 한한다.	서울특별시조례 제5184호 서울특별시 건축 조례 일부 개정조례 부칙 제1조(시행일) (현행과 같음) <삭 제>	서울특별시조례 제5184호 서울특별시 건축 조례 일부 개정조례 부칙 제1조(시행일) (개정안과 같음) 제2조(조경 등의 조치에 대한 적용례) 제24조제4항 제8호에 따른 농수산물 도매시장에 대한 조경 등의 조치 범위는 건축위원회 심의(변경심의를 포함한다)를 거쳐 정한다.

의안심사지원팀장	강대만	02-2180-8204
입 법 조 사 관	홍예지	02-2180-8205

[붙임] 법령 및 조례 개정 이력(p.13)

시점	법	시행령	조례
1977.12.31. 법 일부개정	제9조의2(토지굴착부분에 대한 정리등) ②건축주는 대통령령이 정하는 바에 의하여 당해 지방자치단체의 조례로 정하는 기준에 따라 공해방지 또는 조경을 위한 식수 기타 필요한 조치를 하여야 한다.<개정 1977·12·31>	<생략>	제외규정 없음
1980.7.25. 조례 제정			
1981.10.8. 시행령 일부개정		제168조의3(대지내의 조경)①법 제9조의2제2항의 규정에 의하여 165평방미터 이상인 대지에 건축물(시장 및 석유화학공업단지안의 건축물을 제외한다)을 건축하는 경우에는 당해대지에 다음 각호의 기준에 따른 식수등 조경에 필요한 조치를 당해 지방자치단체의 조례로 정하는 바에 의하여 하여야 한다.<개정 1981·10·8> 1. 연면적이 2천평방미터이상인 건축물 : 대지면적의 15퍼센트 2. 연면적이 1천평방미터이상 2천평방미터미만인 건축물 : 대지면적의 10퍼센트 3. 연면적이 1천평방미터 미만인 건축물 : 대지면적의 5퍼센트 4. 생략	
1986.12.29. 시행령 전부개정		제15조(대지안의 조경) ②다음 각호에 해당하는 건축물의 경우에는 제1항의 규정을 적용하지 아니한다. <신설 1986·12·29> 1. 도매시장 및 일반소매시장 2. 석유화학공업단지안에서 건축등을 하는 건축물 3. 인구 10만미만의 시지역과 군지역중 시장·군수가 녹지보존에 지장이 없다고 인정하여 지정·공고한 지역에서 농어업을 영위하기 위하여 건축등을 하는 주택·축사 또는 창고 4. 상업지역중 시장·군수가 녹지보존에 지장이 없다고 인정하여 지정·공고한 지역에서 면적이 200제곱미터이하인 대지에 건축등을 하는 건축물	
1990.1.18. 시행령 일부개정		제15조(대지안의 조경) ②제1항의 기준은 다음 각호의 경우에는 이를 일부 완화하거나 적용하지 아니한다.<개정 1990·1·18> 1. 도매시장 및 소매시장안의 건축물 2. ~4.생략	
1992.6.1. 법/시행령 전부개정	제32조 (대지안의 조경) 건축주는 대통령령이 정하는 범위안에서 시·군·구의 조례로 정하는 기준에 의하여 대지안에 조경 기타 필요한 조치를 하여야 한다.	제27조(대지안의 조경) ①법 제32조의 규정에 의하여 면적이 200제곱미터이상인 대지(읍·면의 자연녹지지역안에 있는 대지를 제외한다)에 건축등을 하는 건축주는 용도지역 및 건축물의 규모에 따라 건축조례가 정하는 기준에 의하여 식수등 조경에 필요한 조치를 하여야 한다.	
1994.5.28. 시행령 일부개정		제27조(대지안의 조경) ①법 제32조의 규정에 의하여 면적이 200제곱미터이상인 대지에 건축등을 하는 건축주는 용도지역 및 건축물의 규모에 따라 건축조례가 정하는 기준에 의하여 식수등 조경에 필요한 조치를 하여야 한다. 다만, 다음 각호의 1에 해당하는 건축물의 경우에는 그러하지 아니하다.<개정 1994·5·28> 1. 읍·면의 자연녹지지역에 건축하는 건축물 2. 면적 5천제곱미터미만인 대지에 건축하는 공장 3. 대지에 염분이 함유되어 있는등 조경에 필요한 조치를 하기가 곤란한 경우로서 건축조례가 정하는 건축물 <개정 1995. 2. 2.> 4. 축사 추가 <개정 1995.12.30.> 3. 대지에 염분이 함유되어 있는 경우 또는 건축물 용도의 특성상 조경에 필요한 조치를 하기가 곤란하거나 불합리한 경우로서 건축조례가 정하는 건축물 <개정 1997. 9. 9.> 5. 법 제15조제1항의 규정에 의한 가설건축물 추가	
1996.8.10. 조례 전부개정			제16조(대지안의 조경) ① 영 제27조제1항의 규정에 의하여 면적 200제곱미터 이상인 대지에는 다음 각호의 기준에 따른 식수 등 조경에 필요한 면적(이하 "조경면적"이라 한다)을 확보하여야 한다. 1. 연면적의 합계가 2천 제곱미터 이상인 건축물: 대지면적의 15퍼센트 이상 2. 연면적의 합계가 1천 제곱미터 이상 2천 제곱미터 미만인 건축물: 대지면적의 10퍼센트 이상 3. 연면적의 합계가 1천 제곱미터 미만인 건축물: 대지면적의 5퍼센트 이상 4. ~5. 생략 ② 제1항의 규정에 의한 조경면적의 산정기준은 다음 각호의 경우에는 구위원회의 심의를 거쳐 이를 일부 완화하거나 적용하지 아니할 수 있다. 1. 도매시장 및 소매시장 (농수산물공판장 및 통상산업부장관이 정하여 고시하는 대형할인점 및 중소기업 공동판매시설을 포함한다) 2. 상업지역안의 건축물로서 대지면적이 500제곱미터 이하인 건축물 3. 구청장이 녹지보존에 지장이 없다고 인정하여 지정·공고한 지역에서 농·어업을 영위하기 위한 주택·축사 또는 창고

			<p>4. 공항시설·교정시설·군사시설 5. 주차장법 제2조의 규정에 의한 주차전용건축물 6. 지방자치단체가 설치하는 시내버스 공영차고 및 관련시설 7. 학교(조경면적 기준의 2분의 1의 범위안에서 완화한다)</p>
<p>1999. 5.9. 법/시행령 일부개정</p> <p>1999. 7. 31. 조례 전부개정</p>	<p>제32조 (대지안의 조경) ①면적 200제곱미터이상인 대지에 건축을 하는 건축주는 용도지역 및 건축물의 규모에 따라 당해 지방자치단체의 조례가 정하는 기준에 따라 대지안에 조경 기타 필요한 조치를 하여야 한다. 다만, 조경이 필요하지 아니한 건축물로서 대통령령이 정하는 건축물에 대하여는 조경등의 조치를 하지 아니할 수 있으며, 옥상조경등 대통령령으로 따로 기준을 정하는 경우에는 그 기준에 의한다.</p> <p>②생략</p>	<p>제27조(대지안의 조경) ①법 제32조제1항 단서의 규정에 의하여 다음 각호의 1에 해당하는 건축물에 대하여는 조경등의 조치를 하지 아니할 수 있다.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 읍·면의 자연녹지지역에 건축하는 건축물 2. 면적 5천제곱미터미만인 대지에 건축하는 공장 3. 연면적의 합계가 1천500제곱미터미만인 공장 4. 공업배치및공장설립에관한법률 제2조제7호의 규정에 의한 산업단지안의 공장 5. 대지에 염분이 함유되어 있는 경우 또는 건축물 용도의 특성상 조경등의 조치를 하기가 곤란하거나 조경등의 조치를 하는 것이 불합리한 경우로서 건축조례가 정하는 건축물 6. 축사 7. 법 제15조제1항의 규정에 의한 가설건축물 8. 연면적의 합계가 1천500제곱미터미만인 물류시설(주거지역 또는 상업지역에 건축하는 것을 제외한다)로서 건설교통부령이 정하는 것 9. 국토이용관리법에 의하여 지정된 자연환경보전지역·농림지역 또는 준농림지역안의 건축물 	<p>제21조(대지안의 조경) ①생략 ② 영 제27조제1항제5호의 규정에 의하여 조경 등의 조치를 하지 아니할 수 있는 건축물은 다음 각 호의 1과 같다.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 도매시장 및 소매시장(농수산물공판장 및 산업자원부장관이 정하여 고시하는 대형할인점 및 중소기업 공동판매시설을 포함한다) 2. 상업지역안의 건축물로서 대지면적이 500제곱미터 이하인 건축물 3. 구청장이 녹지보존에 지장이 없다고 인정하여 지정·공고한 지역에서 농·어업을 영위하기 위한 주택·축사 또는 창고 4. 교정시설·군사시설 5. 주차장법 제2조의 규정에 의한 주차전용건축물 6. 지방자치단체가 설치하는 시내버스 공영차고 및 관련시설 7. 학교(조경면적 기준의 2분의 1이하에 한한다) 8. 여객자동차터미널 및 화물터미널
<p>2002. 5. 20. 조례 일부개정</p>	<p>제32조 (대지안의 조경) ①면적 200제곱미터이상인 대지에 건축을 하는 건축주는 용도지역 및 건축물의 규모에 따라 당해 지방자치단체의 조례가 정하는 기준에 따라 대지안에 조경 기타 필요한 조치를 하여야 한다. 다만, 조경이 필요하지 아니한 건축물로서 대통령령이 정하는 건축물에 대하여는 조경등의 조치를 하지 아니할 수 있으며, 옥상조경등 대통령령으로 따로 기준을 정하는 경우에는 그 기준에 의한다.</p> <p>②생략</p>		<p>제20조(대지안의 조경) ① ~ ③ 생략 ④ 영 제27조제1항제5호 의 규정에 의하여 조경 등의 조치를 하지 아니할 수 있는 건축물은 다음 각호의 1과 같다.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 구청장이 시장환경을 위하여 지정·공고한 기존재래시장(개정 2002.05.20) 2. <삭제2002.05.20.> 3. ~8. 생략 <p><개정 2009. 11. 11.> 2. 구청장이 녹지보존에 지장이 없다고 인정하여 지정·공고한 지역에서 농·어업을 영위하기 위한 주택·축사 또는 창고 신설</p>
<p>2011.10.27. 조례 일부개정</p> <p>※현행 법,시행령</p>	<p>제42조(대지의 조경) ① 면적이 200제곱미터 이상인 대지에 건축을 하는 건축주는 용도지역 및 건축물의 규모에 따라 해당 지방자치단체의 조례로 정하는 기준에 따라 대지에 조경이나 그 밖에 필요한 조치를 하여야 한다. 다만, 조경이 필요하지 아니한 건축물로서 대통령령으로 정하는 건축물에 대하여는 조경 등의 조치를 하지 아니할 수 있으며, 옥상 조경 등 대통령령으로 따로 기준을 정하는 경우에는 그 기준에 따른다.</p> <p>② 생략 <개정 2013. 3. 23.></p>	<p>제27조(대지의 조경) ① 법 제42조제1항 단서에 따라 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 건축물에 대하여는 조경 등의 조치를 하지 아니할 수 있다. <개정 2009. 7. 16., 2010. 12. 13., 2012. 4. 10., 2012. 12. 12., 2013. 3. 23.></p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 녹지지역에 건축하는 건축물 2. 면적 5천 제곱미터 미만인 대지에 건축하는 공장 3. 연면적의 합계가 1천500제곱미터 미만인 공장 4. 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」 제2조제14호에 따른 산업단지의 공장 5. 대지에 염분이 함유되어 있는 경우 또는 건축물 용도의 특성상 조경 등의 조치를 하기가 곤란하거나 조경 등의 조치를 하는 것이 불합리한 경우로서 건축조례로 정하는 건축물 6. 축사 7. 법 제20조제1항에 따른 가설건축물 8. 연면적의 합계가 1천500제곱미터 미만인 물류시설(주거지역 또는 상업지역에 건축하는 것은 제외한다)로서 국토교통부령으로 정하는 것 9. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따라 지정된 자연환경보전지역·농림지역 또는 관리지역(지구단위계획구역으로 지정된 지역은 제외한다)의 건축물 10. 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 건축물 중 건축조례로 정하는 건축물 <ol style="list-style-type: none"> 가. 「관광진흥법」 제2조제6호에 따른 관광지 또는 같은 조 제7호에 따른 관광단지에 설치하는 관광시설 나. 「관광진흥법 시행령」 제2조제1항제3호가목에 따른 전문휴양업의 시설 또는 같은 호 나목에 따른 종합휴양업의 시설 다. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제48조제10호에 따른 관광·휴양형 지구단위계획구역에 설치하는 관광시설 라. 「체육시설의 설치·이용에 관한 법률 시행령」 별표 1에 따른 골프장 	<p>제24조(대지안의 조경) ① ~ ③ 생략 ④ 영 제27조제1항제5호 에 따라 조경 등의 조치를 하지 아니할 수 있는 건축물은 다음 각 호의 어느 하나와 같다. <개정 2002.5.20., 2009.11.11., 2011.10.27.></p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 구청장이 시장환경을 위하여 지정·공고한 기존재래시장 2. 구청장이 녹지보존에 지장이 없다고 인정하여 지정·공고한 지역에서 농·어업을 영위하기 위한 주택·축사 또는 창고 3. 교정시설·군사시설 4. 「주차장법」 제2조제5의2호 의 규정에 의한 주차전용건축물 5. 지방자치단체가 설치하는 시내버스 공영차고 및 관련시설 6. 학교(조경면적 기준의 2분의 1이하에 한한다) 7. 여객자동차터미널 및 화물터미널 8. 「농수산물 유통 및 가격안정에 관한 법률」 제2조제2호에 따른 농수산물도매시장