

서울특별시 도시계획 조례 일부개정조례안 검 토 보 고

의 안 번호	1130
-----------	------

2019. 12. 17.
도시계획관리위원회
수석전문위원

1. 제안경위

- 2019. 10. 16. 서울특별시시장 제출 (2019. 10. 22. 회부)

2. 제안이유

용도지구 재정비에 따른 서울특별시 도시관리계획의 변경 사항을 조례에 반영하고, 시장이 구청장에게 위임한 도시계획 관련 사무의 범위 등을 조정하고자 함.

3. 주요내용

가. 경관지구, 방재지구 및 특정용도제한지구가 폐지됨에 따라 관련 조문을 삭제함(안 제8조, 제40조, 제50조 및 제51조)

나. 시가지경관지구, 역사문화특화경관지구 및 조망가로특화경관지구 내에서의 제한대상 건축물 정비함(안 제43조제1항, 제44조제1항 및 제44조의2제1항)

- (1) 각 경관지구에서 건축이 제한되는 건축물 중 동물 및 식물 관련 시설, 자원순환 관련 시설, 묘지관련 시설 등을 삭제하고, 자동차관련시설은 세차장 및 차고의 건축을 제한함
- (2) 다만, 지구단위계획구역으로 지정된 구역으로서, 시도시계획위원회의 심의를 거쳐 각 경관지구의 지정 목적에 위배되지

않는다고 인정되는 경우에는 제한되는 건축물을 건축할 수 있도록 함

다. 시가지경관지구, 역사문화특화경관지구 및 조망가로특화경관지구에서의 건축물 높이 및 완화요건을 개정함(안 제43조 제2항, 제44조제2항 및 제44조의2제2항)

- (1) 시가지경관지구에서의 건축물 높이는 6층 이하로 함. 다만, 구청장이 시(市) 도시계획위원회의 심의를 거쳐 경관 상 지정이 없다고 인정하여 지정·공고한 구역에서는 8층 이하로 할 수 있음.
- (2) 역사문화특화경관지구에서의 건축물 높이는 건축심의회 또는 경관심의회 심의를 거쳐 경관 상 지장이 없다고 인정하는 때에는 6층 이하로 할 수 있음.
- (3) 조망가로특화경관지구에서의 건축심의회 또는 경관심의회 심의를 거쳐 경관 상 지장이 없다고 인정하는 때에는 8층 이하로 할 수 있음.

라. 도시계획 등의 실효고시에 관한 사무 권한 조정(안 별표 4 제6호)

- (1) 시장이 입안하여 결정고시한 도시계획시설이나 지구단위계획구역의 실효고시는 시장의 권한이었으나
- (2) ① 시장이 단계별 집행계획을 수립하는 도시계획시설 ② 시장이 입안하여 결정고시한 지구단위계획구역 등을 제외하고는 구청장이 실효고시를 할 수 있도록 위임사무의 범위를 조정함

마. 공항의 도시계획시설사업 시행자 지정, 실시계획의 작성·인가·고시, 실시계획을 위한 고시·공고·공시송달 등의 권한을 구청장

위임사무에서 제외함(안 별표 4 제10호)

4. 참고사항

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

나. 예산조치: 협의 완료

다. 기 타

(1) 신·구조문 대비표: 별도 첨부

(2) 입법예고 결과

① 도시계획 등의 실효고시에 관한 사무권한 조정 등(2019. 8. 1. ~ 8. 21.): 의견없음

② 용도지구 재정비에 따른 건축 제한 등(2019. 9. 16. ~ 10. 7.): 의견있음(별도 첨부)

(3) 비용추계서 미첨부사유서: 별도 첨부

5. 검토의견

- 이 개정조례안은 용도지구 재정비 사항을 반영하고, 도시계획 실효고시 및 도시계획시설사업 시행과 관련하여 서울시와 자치구의 권한을 조정하려는 것으로 2019년 10월 16일 서울특별시장이 제출하여 같은 해 10월 22일 우리위원회에 회부된 사안임.

□ 용도지구 재정비 사항 반영

- 용도지구 해제 및 통폐합 등 용도지구 재정비와 관련된 도시관리계획 변경사항을 반영하고 경관지구 행위제한 규정을 정비하고자 하

는 것으로서, 지난 회기에(제289회 임시회) 상정된 내용과(의안번호 910) 거의 동일하므로¹⁾ 검토의견은 의안번호 910번 검토보고서로 같음하되(아래표 요지 참고), 추가 사항 위주로 보고 드림.

※ **서울특별시 도시계획 조례 일부개정조례안(910) 주요 검토의견**

- 용도지구가 전부 해제된 시계경관지구·방재지구·특정용도제한지구와 관련된 규정을 전부 삭제 : 현재 유지할 필요성이 없는 용도지구 규정은 전부 삭제하고 향후 필요시 보다 실효적 규정을 신설하는 것이 타당할 것으로 사료됨
- 시가지경관지구의 층수 규정(6층 이하) 신설 : 시가지경관지구는 단 1개소로서 압구정로변 지구단위계획구역에 지정되어 있는 가운데, 이 조례가 개정되면 지구단위계획의 층수 규정이 현행 5층 이하에서 6층 이하로 완화됨. 압구정로변 지구단위계획구역을 유일하게 시가지경관지구로 지정하여 조례로 층수를 제한하려는 것은, 강남의 높은 개발압력에 대항하여 압구정로 일대의 고유한 저층의 상업가로 특성을 유지하기 위한 것으로 이해됨. 다만, 압구정로변 지구단위계획구역의 건축행위 등을 모니터링하면서 향후 필요시에는 위원회 심의를 거쳐 층수 완화가 가능토록 하는 사항이 검토될 여지가 있다고 사료됨.
- 재편된 경관지구의 행위제한 규정 정비 : 해당 용도지역 허용용도 내에서 경관지구의 건축용도를 제한함으로써 행위제한 규정을 보다 간략히 정비
- 조망가로특화경관지구 개념 확대(조망 확보와 가로공간의 개방감 → 조망 확보 또는 가로공간의 개방감) : 종전 역사문화미관지구 일부가 조망가로특화경관지구로 지정된 사항을 반영

1) 지난 회기에, 용도지구 재정비에 관한 사항과 '15년에 개정된 산업부지 확보비율 관련 경과조치 마련 사항이, 이 조례 일부개정조례안(의안번호 910)의 주요 내용으로 상정되었으나, 우리위원회에서 경과조치 마련에 대한 사항은 부결하되, 용도지구 재정비에 관한 사항은 이번 회기에 다시 제출하도록 함.

- 이번 개정조례안에서 시가지경관지구의 건축물 높이 완화사항이 추가되었는데(안 제43조제2항)²⁾, 조망가로 및 역사문화 특화경관 지구에서 건축물 층수 완화 규정이 있음을 감안할 때, 경관지구 건축제한의 형평성 측면에서 타당하다고 사료됨.

다만, 조망가로 및 역사문화 특화경관지구에서는 해당 건축위원회 또는 경관위원회 심의를 받아 건축물 층수 완화가 가능토록 한 반면, 시가지경관지구에서는 시도시계획위원회 심의를 거쳐 구청장이 지정·공고한 구역에서 건축물 층수 완화를 가능토록 하였는데, 이는 조망가로 및 역사문화 특화경관지구가 주로 선적 경관을 형성하는 반면 시가지경관지구는 자연경관지구와 같이 면적 경관을 형성하게 되므로 자연경관지구의 건축물 층수 완화 방법을³⁾ 준용한 것으로 이해됨.

□ 도시계획 실효고시의 구청장 위임 대상 명료화(안 [별표4]제6호)

- 도시계획 등의 실효고시에 관한 사무는, 시장이 입안하여 결정한 사항을 제외하면 구청장에게 모두 위임되어 있는 가운데, 이 개정조례안은 도시계획시설에서 입안·결정주체와 상관없이 관리주체가 실효고시를 하도록 하려는 것이고, 국토의 계획 및 이용에 관한 법률(이

2) 안 제43조(시가지경관지구안에서의 건축제한) ② 영 제72조 제2항에 따라 시가지경관지구 안에서 건축하는 건축물의 높이는 6층 이하로 한다. 다만, 구청장이 시도시계획위원회 심의를 거쳐 경관 상 지장이 없다고 인정하여 지정·공고한 구역에서는 건축물의 높이를 8층 이하로 할 수 있다.

3) 이 조례 제39조(자연경관지구안에서의 건축제한) ④ 영 제72조제2항에 따라 자연경관지구안에서 건축하는 건축물의 높이는 3층 이하로서 12미터 이하로 하여야 한다. 다만, 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 지역으로서 구청장이 시도시계획위원회의 심의를 거쳐 지정·공고한 구역안에서는 건축물의 높이를 4층 이하로서 16미터 이하로 할 수 있다

하, 국토법)에 신설된(15.8.) 지구단위계획구역의 실효 규정에 따라 실효고시 사무 위임을 보다 명확히 하려는 것임.

- 도시계획시설은, 장기미집행 도시계획시설(이하, 장기미집행시설)의 내년 자동실효를(20.7.1.) 시작으로, 결정고시 후 20년이 지나도록 도시계획시설사업이 시행되지 않은 경우 그 결정이 효력을 잃게 되고 이 사실을 지체없이 고시하여야 하는 상황에서⁴⁾,

서울시가 입안·결정하였으나 자치구가 관리하는 도시계획시설이 다수 임을 감안하여, 입안·결정주체와 상관없이 자치구가 관리하는 도시계획시설의 실효고시는 해당 자치구가 수행토록 하려는 것임.

좀 더 살펴보면, 지방자치제도 시행(95.6.27.) 이전에는 구청장에 도시계획 입안 권한이 없어서 소로 등 현행 자치구 결정·관리시설도 ([별표4]제2호)⁵⁾ 시에서 입안하고 결정하였던 반면, 구청장에 위임된

4) 국토의 계획 및 이용에 관한 법률

제48조(도시·군계획시설결정의 실효 등) ① 도시·군계획시설결정이 고시된 도시·군계획시설에 대하여 그 고시일부터 20년이 지날 때까지 그 시설의 설치에 관한 도시·군계획시설사업이 시행되지 아니하는 경우 그 도시·군계획시설결정은 그 고시일부터 20년이 되는 날의 다음날에 그 효력을 잃는다.

② 시·도지사 또는 대도시 시장은 제1항에 따라 도시·군계획시설결정이 효력을 잃으면 대통령령으로 정하는 바에 따라 지체 없이 그 사실을 고시하여야 한다.

5) 서울특별시 도시계획 조례

[별표 4] 권한위임 사무 (제68조 관련)

2. 다음 각 목에 해당하는 도시계획시설의 결정·변경결정 및 고시에 관한 사무(시장이 직접 입안한 도시계획시설, 둘 이상의 자치구에 걸치는 도시계획시설은 제외하며, 시장이 결정권한을 가지고 있는 도시계획시설내 자치구로 결정권한이 위임된 도시계획시설을 중복결정 또는 변경결정하는 경우에는 시장의 사전동의를 받아야 한다)

가. 도로(폭 12미터 이하 또는 구도에 한함)

나. 광장(폭 12미터 이하 도로 또는 구도에 접속되는 경우에 한함)

다. 주차장(부지면적 5천제곱미터 이하에 한하되, 개발제한구역은 제외함)

라. 하천(소하천에 한함)

마. 체육시설(부지면적 3천제곱미터 이하에 한하되, 개발제한구역은 제외함)

실효고시 사무에는 서울시가 입안하여 결정고시한 것은 제외토록 되어 있어서, 이 개정조례안은 도시계획시설 단계별 집행계획을 수립하는 관리주체가 실효고시를 하도록 명확히 함으로써 업무 혼선을 방지하고자 하는 것으로 이해됨.

(단위 : 개소)

구분	총계	서울시 관리	자치구 관리			
			계	서울시입안 및 결정	자치구입안 및 결정	자치구입안 서울시결정
장기미집행시설 (`19.10.10)	1,478	150	1,328	951	297	80
`20.7.1. 자동실효대상	1,209	140	1,069	951	87	31

- 한편, 지구단위계획구역은 구역 결정 고시일부터 3년 이내에 지구단위계획이 결정되지 않거나(국토법 제53조제1항), 주민제안으로 지구단위계획이 결정된 후 5년 이내에 허가·인가·승인 등을 받지 못한 경우(국토법 제53조제2항) 그 효력을 잃게 되는데6),

바. 공공공지(부지면적 3천제곱미터 이하에 한함)

사. 공공청사(동사무소, 파출소, 소방파출소, 우체분국, 보건지소로 한정함)

아. 학교(「초·중등교육법」 제2조의 규정에 의한 학교의 건폐율·용적률·높이의 변경결정과 유치원·새마을유아원에 한함)

자. 문화시설(부지면적 3천제곱미터 이하의 시설로 한정하되, 전시시설, 국제회의시설 등 세부시설 조성계획 결정대상은 제외함)

차. 수도(저수용량이 5천톤 이하의 배수지 및 가압장에 한함)

카. 전기공급설비(소형변전소 154Kv 미만 및 이와 관련되는 송배전시설에 한함)

타. 가스공급설비(가스배관시설로 한정함)

파. 방수설비

하. 사회복지시설

거. 하수도(공공하수처리시설 및 차집관거는 제외)

너. 청소년수련시설(부지면적 3천제곱미터 이하에 한함)

더. 공원(어린이공원, 소공원으로 한정하되, 면적의 축소 또는 폐지는 시장의 사전동의를 받아야 함)

러. 시장(市場). 다만, 부지면적 3천제곱미터 이하로 한정한다.

6) 국토의 계획 및 이용에 관한 법률

서울시는 구역지정과 계획결정을 동시에 하고 있어 전자에 해당하는 실효 대상은 없는 반면, 주민제안형 지구단위계획의 경우에는(붙임1) 향후 실효될 수 있는 가능성을 감안하여 지구단위계획구역 실효고시 사무의 구청장 위임사항을 명확히 하려는 것으로 이해됨.

□ 공항시설사업 시행에 관한 구청장 권한 환수(안 [별표4]제10호)

- 도시계획시설사업의 시행자 지정 및 실시계획 인가 등의 사무권한이, 시장이 시행하거나 시행자를 지정한 사업 등을 제외하면, 구청장에 위임되어 있어서, 공항시설도 실시계획 변경시 구청장과 협의토록 되어 있는 가운데, 이 개정조례안은 지방항공청과의 공항시설 실시계획 협의 권한을 서울시가 자치구로부터 회수하려는 것임.
- 공항시설은 공항시설법에 의해 국토교통부장관이(지방항공청) 실시계획인가를 의제 처리토록 되어 있고, 실시계획인가 의제시 관계 행정

제53조(지구단위계획구역의 지정 및 지구단위계획에 관한 도시·군관리계획결정의 실효 등) ① 지구단위계획구역의 지정에 관한 도시·군관리계획결정의 고시일부 3년 이내에 그 지구단위계획구역에 관한 지구단위계획이 결정·고시되지 아니하면 그 3년이 되는 날의 다음날에 그 지구단위계획구역의 지정에 관한 도시·군관리계획결정은 효력을 잃는다. 다만, 다른 법률에서 지구단위계획의 결정(결정된 것으로 보는 경우를 포함한다)에 관하여 따로 정한 경우에는 그 법률에 따라 지구단위계획을 결정할 때까지 지구단위계획구역의 지정은 그 효력을 유지한다.

② 지구단위계획(제26조제1항에 따라 주민이 입안을 제안한 것에 한정한다)에 관한 도시·군관리계획결정의 고시일부 5년 이내에 이 법 또는 다른 법률에 따라 허가·인가·승인 등을 받아 사업이나 공사에 착수하지 아니하면 그 5년이 된 날의 다음날에 그 지구단위계획에 관한 도시·군관리계획결정은 효력을 잃는다. 이 경우 지구단위계획과 관련한 도시·군관리계획결정에 관한 사항은 해당 지구단위계획구역 지정 당시의 도시·군관리계획으로 환원된 것으로 본다. <신설 2015. 8. 11.>

③ 국토교통부장관, 시·도지사, 시장 또는 군수는 제1항 및 제2항에 따른 지구단위계획구역 지정 및 지구단위계획 결정이 효력을 잃으면 대통령령으로 정하는 바에 따라 지체 없이 그 사실을 고시하여야 한다.

기관의 장과 협의토록 되어 있는데(붙임2), 이 과정에서 지방항공청이 권한위임된 자치구와 협의하고 서울시는 협의대상에서 제외되어 있는 결과(붙임3),

공항시설이 도시계획적으로 큰 영향이 있는 중요한 시설임에도 서울시의 협의 권한이 보장되지 않은 문제에 대응하여, 구청장의 해당 권한을 회수코자 한 것으로 이해됨.

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

〈붙임1〉 '15년 이후 주민제안형 지구단위계획구역 및 계획결정 현황 (자료: 도시관리과)

□ 주민제안형 지구단위계획구역

(‘19. 6월말. 기준)

연번	구역명	구역결정 고시일	면적 (㎡)	계획결정 고시일
1	광진구 구의동 587-64 역세권 청년주택	2017-09-28	659.1	2017-09-28
2	광진구 구의동 593-11 역세권 청년주택	2019-01-24	916.2	2019-01-24
3	동대문구 장안동 459-1 역세권 청년주택	2018-07-19	1,990.2	2018-07-19
4	동대문구 신설동 98-18 일원 역세권 청년주택	2018-08-23	549.0	2018-08-23
5	도봉구 쌍문동 507-1 일원 공공지원민간임대주택 (역세권 청년주택)	2019-05-23	3,111.0	2019-05-23
6	노원구 공릉동 617-3 일원 역세권 청년주택	2019-1-10	1,456.7	2019-1-10
7	강서구 화곡동 401-1 역세권 청년주택	2019-01-17	574.0	2019-01-17
8	강남성심병원 지구단위계획구역	2017-04-13	5,635.0	2017-04-13
9	영등포구 도림동 250-20 역세권 청년주택	2019-05-16	680.8	2019-05-16
10	동작구 노량진동 128-2 역세권 청년주택	2019-02-14	3,790.0	2019-02-14
11	서초동 1365-8 일원 역세권 청년주택	2017-12-28	2805.1	2017-12-28
12	서초동 1502-12 일원 역세권 청년주택	2018-10-11	2,558.0	2018-10-11
13	강남구 논현동 202-7 역세권 청년주택	2017-09-28	1,556.3	2017-09-28
14	강남구 논현동 278-4 일원 역세권 청년주택	2017-09-28	2,213.2	2017-09-28

□ 특별계획구역

(‘19. 6월말. 기준)

연번	구역명	구역결정 고시일	면적 (㎡)	계획결정 고시일	비 고
1	명동관광특구지구단위계획구역	2005.11.17	3,908.1	2018.01.11	사업추진중
2	명동관광특구지구단위계획구역	2005.11.17	7,186.1	2019.02.21	사업추진중
3	북창 지구단위계획구역	2005.09.01	6,562.0	2016.12.22	사업추진중
4	테헤란로제2지구	2009.07.02	18,489.7	2016.07.21	사업추진중
5	국제교류복합지구(코엑스~잠실중 합운동장 일대)	2009.07.02	79,341.8	2019.06.27	사업추진중

〈붙임2〉 공항시설 실시계획 의제사항 관련 (자료: 시설계획과)

□ 실시계획 의제사항

◦ 실시계획 의제사항 발생시

⇒ 관계행정기관의 장은 협의 요청받은 날로부터 20일 이내에 의견 제출

※ 도시관리계획 관련 의제사항

- 도시관리계획 결정, 개발행위허가, 도시계획시설 시행자 지정, 실시계획 인가 및 고시

공항시설법 제8조(인·허가등의 의제 등)

- ① 국토교통부장관이 제7조제1항 및 제3항에 따라 실시계획을 수립하거나 승인하였을 때에는 다음 각 호의 승인·허가·인가·결정·지정·면허·협의·동의·심의 또는 해제 등(이하 "인·허가등"이라 한다)을 받은 것으로 보고, 국토교통부장관이 제7조제6항에 따라 실시계획의 고시 또는 실시계획의 승인을 고시하였을 때에는 다음 각 호의 법률에 따른 인·허가등의 고시 또는 공고가 있는 것으로 본다.
6. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제30조에 따른 도시·군관리계획의 결정, 같은 법 제56조에 따른 개발행위의 허가, 같은 법 제86조에 따른 도시·군계획시설사업 시행자의 지정, 같은 법 제88조에 따른 실시계획의 인가 및 같은 법 제91조에 따른 실시계획의 고시
- ② 국토교통부장관은 제7조제1항 또는 제3항에 따라 실시계획을 수립 또는 승인을 하려는 경우에는 그 실시계획에 제1항 각 호의 어느 하나에 해당하는 사항이 포함되어 있으면 그 실시계획이 제1항 각 호에 따른 법률에 적합한지에 관하여 미리 관계 행정기관의 장과 협의하여야 한다.

□ 도시관리계획 의제사항 발생시 협의 주체

◦ 서울시 ⇒ 도시관리계획 결정, 개발행위허가

◦ 강서구 ⇒ 도시계획시설 시행자 지정, 실시계획 인가 및 고시 관련사항
(도시계획시설사업 일부사항 자치구 권한위임)

서울특별시 도시계획 조례 별표3(권한위임 사무)

10. 도시계획시설사업의 시행에 관한 다음의 사무

- 가. 도시계획시설에 대한 단계별 집행계획의 수립·공고 및 매년 2단계 집행계획의 검토 (시장이 재정계획을 수립하여 설치하는 시설은 제외한다)
- 나. 도시계획시설사업의 시행(시장이 시행하는 사업은 제외한다) 및 시행자 지정(시행자가 지방공사인 경우, 그 밖에 시장이 필요하다고 인정하여 해당 도시계획시설 결정시 통지한 시설은 제외한다)
- 다. 도시계획시설사업의 실시계획의 작성, 인가 및 고시, 실시계획을 위한 공람공고 및 그에 따른 공시송달 (시장이 시행하거나, 시장이 시행자를 지정한 사업은 제외한다)

〈붙임3〉 ‘15~’19년 김포공항 실시계획 승인 관련 협의 이력(자료: 시설계획과)

연번	강서구청 의견조회일	서울시 의견조회일	사 업 명
1	2015.4.1.	-	김포공항 오수처리시설 신축공사
2	2015.5.19.	-	김포공항 경호종합훈련장 증축공사
3	2015.7.9.		김포공항 국내선 진입 교통동선 개선공사
4	2015.10.2		김포공항 대중골프장 및 주민체육시설 조성사업
5	2015.10.27	2018.10.30.	김포공항 무단주기 경항공기 임시주기장 설치
6	2015.12.1		김포공항 비즈니스항공기 지원센터 신축공사
7	2016.3.24	2016.3.24	김포공항 대중골프장 및 주민체육시설 조성사업(재협의)
8	2016.4.27		김포공항 경호종합 훈련장 증축공사(변경)
9	2016.5.10		김포공항 국제선여객터미널 대형 상업시설지역 시설개선
10	2017.1.2		김포공항 대중골프장(클럽하우스) 조성사업(변경)
11	2017.1.11		김포공항 대중골프장 및 주민체육시설 조성사업(변경)
12	2017.3.2		김포공항 국립항공박물관 건립사업
13	2018.1.4		김포공항 대중골프장 및 주민체육시설 조성사업(변경)
14	2018.1.11		김포공항 토목장비고 증축사업
15	2018.4.2.		김포공항 대중골프장 및 주민체육시설 조성사업(변경)
16	2018.5.10	2018.5.10	김포공항 외곽전력계통 개선공사
17	2018.6.25		김포공항 외부화장실 신축 및 주차대기실 증축
18	2018.7.12	2018.7.17	김포공항 소방항공대 격납고 증축공사
19	2018.8.7		김포공항 대중골프장 및 주민체육시설 조성사업(변경)
20	2018.8.14		김포공항 토목장비고 증축(변경)
21	2019.1.7		김포공항 다목적 체육시설 조성
22	2019.2.18		김포공항 국제선 주차빌딩 신축공사
23	2019.6.18		김포공항 대중골프장 및 주민체육시설 조성사업(변경)
24	2019.6.25		김포공항 대중골프장 및 주민체육시설 조성사업(보완)
25	2019.8.21	2019.8.21	김포공항 관제수신소 증축 및 개량
26	2019.8.22		김포공항 대중골프장 및 주민체육시설 조성사업(변경)
27	2019.9.16		김포공항 대중골프장 및 주민체육시설 조성사업준공전 사용허가 관련 협의