

서울특별시 도시계획 조례 일부개정조례안 검 토 보 고

의 안 번호	1575
-----------	------

2020. 6. 18.
도시계획관리위원회
수석전문위원

1. 제안경위

- 2020. 5. 25. 서울특별시시장 제출 (2020. 5. 29. 회부)

2. 제안이유

용도지역 안에서의 용적률 완화 요건 등을 보다 명확하게 규정하고, 「국토의 이용 및 계획에 관한 법률」 등 관계 법령의 개정사항을 반영하여 조례의 용어 및 인용 조항 등을 정비하고자 함

3. 주요내용

- 가. 국토교통부장관의 협의 및 시도시계획위원회의 심의를 거치지 않고 도시관리계획으로 세부시설을 변경할 수 있는 범위를 세부시설의 면적, 건축물의 연면적 또는 건축물 높이가 50퍼센트 미만 변경되는 경우로 명시함. 다만, 이 경우에도 시 도시계획위원회 또는 도시건축공동위원회의 자문을 받을 수 있도록 함(안 제10조의2)

- 나. 지구단위계획구역으로 지정할 수 있는 구역 외에서도 토지 소유자가 공동주택을 건축하려는 경우에는 해당 부지를 지구단위계획구역으로 지정하도록 함(안 제16조)
- 다. 도시계획위원회에서만 수행했던 지구단위계획구역 지정에 관한 자문, 지구단위계획의 경미한 변경 심의 등을 공동위원회(건축위원회와 도시계획위원회가 공동으로 구성한 위원회)에서 수행할 수 있도록 함(안 제17조, 제18조 및 제19조의3)
- 라. 시가지경관지구 등에서 건축선 후퇴 부분에 시설물 설치 금지에 대한 예외 사유로 시도시계획심의위원회의 심의 외에 지구단위계획으로 결정된 경우를 추가함(안 제46조)
- 마. 용도지역 안에서의 용적률을 완화할 수 있는 요건에 시도시계획위원회의 심의를 받은 경우 외에 지구단위계획으로 결정한 경우를 추가함(안 제55조)
- 바. 자치구 공동위원회의 설치 및 운영을 임의사항에서 의무사항으로 규정함(안 제63조)
- 사. 도시계획 정책자문단 위원의 구성시에 시공동위원회의 위원을 포함하도록 함(안 제63조의2)
- 아. 도시계획상임기획단의 기능에 시공동위원회에서 요구하는 사항에 대한 조사연구 및 상정안건 검토를 추가함(안 제64조)
- 자. 자치구에 위임하는 사무를 조정·정비함(안 별표 4)
 - 1) 특별계획구역 내에서의 지구단위계획 변경결정에 관한 사무를 자치구의 사무에서 제외함

- 2) 주차장출입구·차량출입구·보행자출입구의 위치 변경에 따른 차량출입 불허 구간의 변경 및 건축물 권장용도의 변경을 자치구의 사무로 위임함
- 3) 자치구청장에게 위임된 특별계획구역의 세부개발계획에 관한 사항을 지구단위계획 결정 범위의 사무로 한정하고, 용도지역·용도지구의 변경결정이 수반되거나 시장의 건축허가, 시의 사업승인 및 건축심의 대상 등은 제외하도록 함
- 4) 자치구청장이 실효고시하는 대상을 주민이 입안을 제안한 도시계획시설 및 지구단위계획구역으로 한정함
- 5) 자치구에 위임하는 개발행위의 허가 및 준공 관련 사무에서 용도지역별 개발행위의 규모를 초과하는 개발행위허가를 제외함

차. 그 밖에 「국토의 이용 및 계획에 관한 법률」 및 같은 법 시행령의 개정 사항을 반영하여 조례의 용어, 인용조문 등을 정비함(안 제19조의3, 제54조 및 제61조)

- 1) 용적률 또는 건축제한을 완화할 수 있는 기부채납 대상 시설을 기반시설에서 공공시설등(공공시설, 기반시설, 조례로 정하는 공공 필요성이 인정되는 시설)으로 변경함
- 2) 용도지역 안에서의 건폐율 완화에 대한 법령 인용조문을 현행화하고, 지방산업단지를 일반산업단지로 용어를 정비함
- 3) 회의록 공개 방법에 열람 외에 사본 제공을 포함함

4. 검토의견

- 이 개정조례안은 지구단위계획과 관련된 사항을 전반적으로 정비하고, 자치구 권한위임 사무를 조정하며, 법령 개정사항을 반영하고, 인용조항 등을 정비하려는 것임.

□ 지구단위계획 관련사항 정비

“지구단위계획의 용적률 완화사항 인정 명시”(안 제55조)

- 용도지역별 용적률에도(이 조례 제55조제1항) 불구하고, 도시계획시설이나 특정대상·특정경우 등에 대해서는¹⁾ 시도시계획위원회(이하, 시도계위) 심의를 거쳐 용적률을 완화할 수 있는 가운데, 이 개정조례안은 용적률 완화 조건에 지구단위계획 결정을 추가하여 이 조례에 따른 용적률 완화사항이 지구단위계획으로 결정된 경우에는 시도계위 심의를 거치지 않고서도 그대로 인정하려는 것임.
- 용적률 완화를 비롯해 지구단위계획의 제반사항은²⁾ 시도시건축공동위원회(이하, 시공동위)에서 심의·자문하고 있는 현황을 반영하는 것으로, 규정과 운영을 일치하는데 필요한 개정이라고 판단됨.
- 이 조례가 개정되면, 재정비촉진계획³⁾·정비계획 등을 비롯해 지

1) 산업·유통개발진흥지구, 외국인투자기업 또는 특정관리대상 아파트의 용적률, 또는 박물관·도서관·미술관·공연장을 건축하여 기부채납하는 경우, 관광호텔업·한국전통호텔업을 위한 관광숙박시설을 건축할 경우, 지하철출입구·환기구·배전함 등을 건물 또는 대지내 설치하여 기부채납하거나 구분지상권을 설정하는 경우, 기숙사를 건설하는 경우 등

2) 지구단위계획 관련 사안은 시공동위에서 심의·자문하고 있고, 용도지역간 변경만 시도계위에서 심의

3) 현재까지는 재정비촉진계획에서 이 조례에 따른 용적률 완화를 적용한 바 없음(도시계획과 답변)

구단위계획으로 의제처리되는 사안들도, 용적률 완화 사항이 해당 계획에서 결정된 경우 그대로 인정받게 됨.

“지구단위계획의 경관지구 건축선 후퇴부분 관리 추가”(안 제46조)

- 용적률 완화사항 외에도, 경관지구의 건축선 후퇴부분 관리를 위한 행위제한을 완화하는 조건에 지구단위계획 결정을 추가하는 사항임.
- 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령(이하, 시행령)에서 건축물 바깥쪽으로 돌출하는 건축설비 및 그 밖의 유사한 것의 형태나 그 설치의 제한 또는 금지에 관한 사항 등을 도시관리계획으로 따로 정할 수 있도록 되어 있어(시행령 제72조제3항제2호), 이 개정조례안은(안 제46조제4호) 건축물 바깥쪽으로 돌출하는 사항 등에 건축선 후퇴부분을 적용하여 지구단위계획으로(도시관리계획) 해당 사항을 정할 수 있도록 하려는 것으로 이해됨(붙임1).

“시공동위의 권한·기능 명시와 구공동위 운영 의무화”

(안 제17조~제18조, 제19조의3제1항제3호, 제63조, 제63조의2, 제64조, 부칙)

- 지구단위계획 관련 심의·자문은 시공동위가 수행하고 있음에도, 지구단위계획구역을 지정하거나(안 제17조), 지구단위계획 수립시 지구단위계획구역 밖의 관할 자치구에 공공시설등을 설치하거나 설치비용을 부담할 수 있는 공공시설등의 취약지역을 정하는 경우(안 제19조의3) 해당 위원회를 시도계위로만 규정하고 있어, 이 개정조례안은 해당 위원회에 시공동위를 추가하려는 것임. 더불어, 도시계획의 주요 현안에 대하여 자문을 수행하는 도시계획 정책자문단(붙임2) 구성에 시도계위 뿐 아니라 시공동위 위원을

추가하고(안 제63조의2), 도시계획상임기획단이 지원하는 위원회에도 시공동위를 추가하는 사항임(안 제64조).

이 조례에서 도시계획과 관련한 심의·자문은 시도계위 중심으로 규정하되, 지구단위계획과 관련된 사항은 시도계위를 시공동위를 포함한 개념으로 해석·적용해 온 가운데, 이 개정조례안은 이러한 법규의 임의적 해석을 해소하고 시공동위의 권한과 기능을 명확히 하는데 있어 타당하다고 판단됨.

다만, 이 조례 전반적으로 도계위(시,구)와 공동위(시,구)가 병기된 사항들에 대해서는 면밀한 검토를 통해 세부적으로 해당 위원회를 명확히 해 주는 것이(붙임3), 사업관계자나 시민들이 위원회의 심의대상을 구분하여 이해하는데 보다 바람직할 것으로 사료됨.

- 안 제18조와 안 제63조제2항은 구공동위와 관련된 사항으로, 지구단위계획의 경미한 변경에서 공동위 심의를 생략하는 규정을 ‘해당 공동위’로 명시하여 시공동위 뿐 아니라 구공동위 심의를 생략할 수 있음을 보다 명확히 하는 것이며⁴⁾(붙임4), 지구단위계획 관련 자치구 위임사무 처리를 위해 구공동위 설치 및 운영을 의무화하는 것임.

이 개정조례안에도(안 별표4) 지구단위계획의 자치구 위임사무가 추가되어 있듯이⁵⁾ 자치구의 지구단위계획 사무가 앞으로도 확대

4) 시행령(제25조제4항)에 따라 위원회 심의를 거치지 않고 지구단위계획을 변경할 수 있으나(경미한 변경), 경미한 변경임에도 지구단위계획에서 공동위 심의를 받도록 결정된 경우에는 해당 공동위 심의를 받고 있음

* 예) 공동개발(지정) 변경(석촌고분 지구단위계획, '19.12.), 공동개발(지정) 변경 및 불허(송인2 지구단위계획, '16.1.)

5) 차량출입 불허구간 변경, 건축물 권장용도 변경

될 수 있고, 지구단위계획이 지역맞춤형 도시계획으로서 자치구의 역할과 기능이 보다 중요함을 감안해 볼 때, 구공동위 설치·운영의 의무화는 필요하다고 판단됨. 현재, 서울시 25개 자치구 중 3개구에(중랑,은평,강남) 구공동위가 설치되지 않았는데, 해당 자치구의 공동위 설치에 소요되는 기간을 감안하여 이 개정조례안은 6개월의 경과기간을 마련함(안 부칙).

“기 타”(안 제16조, 제63조제1항)

- 이 외에, 안 제16조는 지구단위계획구역 지정대상에서 규칙으로 정한 범위 또는 지역에 해당되어⁶⁾ 아파트를 건축하는 경우에는 사실상 모두 지구단위계획구역을 지정해야 하므로, 불필요한 인용 조항을 삭제하는 것이고,
- 안 제63조제1항은, 시도계위 운영규정을 상당 부분 준용하여 시 공동위를 운영하고 있는 가운데, 시행령에 공동위 구성 규정이 있음에도⁷⁾ 이 조례에서 시도계위 구성 규정을 준용토록 한 사항을

6) 서울특별시 도시계획 조례 시행규칙 제4조(지구단위계획구역의 지정대상 등)

① 조례 제16조제2항에서 “규칙으로 정하는 범위 또는 지역”이란 「주택법」 제15조제1항에 따른 사업계획승인 대상 또는 「건축법」 제11조제1항에 따른 건축허가 대상인 아파트를 건축하고자 하는 경우를 말한다. 다만, 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 그렇지 않다.

1. 삭제
2. 건립예정 세대수가 30세대 미만인 경우
3. 사업부지 면적(사업부지의 일부를 공공시설로 제공하는 경우에는 그 제공면적은 제외한다)이 5천제곱미터 미만이고 건립예정 세대수가 100세대 미만(도시형 생활주택은 150세대 미만)인 경우로서 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 경우
 - 가. 사업부지가 건축물이 없는 나대지인 경우
 - 나. 사업부지내 기존 건축물이 별표 1에서 정한 노후건축물 기준에 적합한 경우
- ② 제1항에 따른 지구단위계획구역을 지정할 때에는 그 구역의 건축물이 별표 1에서 정한 노후건축물 기준에 적합하여야 한다.

7) 시행령 제25조(도시·군관리계획의 결정) ②법 제30조제3항 단서 또는 제7항에

삭제하는 것임(준용조항 중 제57조제2항·제3항 삭제).

□ 자치구 권한위임 사무 조정(안 별표4)

○ 안 별표4는 지구단위계획 및 개발행위 관련한 자치구 권한위임 사무를 조정하는 사안임.

○ [별표 4] 제4호와 제4의2호에 규정된 특별계획구역의 자치구 위임사무를 제4의2호에서 종합 규정토록 하고(지구단위계획 결정 범위 내에서 특별계획구역 세부개발계획의 결정 및 변경), 자치구에 위임된 지구단위계획 변경 사무에 차량출입 불허구간 변경 및 건축물 권장용도 변경을 추가하는 것으로, 지구단위계획 관련 시·구의 권한을 보다 명확하고 합리적으로 정비·조정하려는 것으로 이해됨.

또한, 입안권자·결정권자와 상관없이 모든 지구단위계획구역의 실효고시를 자치구가 수행토록 하고, 주민이 입안 제안한 지구단위계획의 실효고시도⁸⁾ 자치구에 위임하는 사안임.

따라 건축위원회와 도시계획위원회가 공동으로 지구단위계획을 심의하고자 하는 경우에는 다음 각 호의 기준에 따라 공동위원회를 구성한다.

1. 공동위원회의 위원은 건축위원회 및 도시계획위원회의 위원중에서 시·도지사 또는 시장·군수가 임명 또는 위촉할 것. 이 경우 법 제113조제3항에 따라 지방도시계획위원회에 지구단위계획을 심의하기 위한 분과위원회가 설치되어 있는 경우에는 당해 분과위원회의 위원 전원을 공동위원회의 위원으로 임명 또는 위촉하여야 한다.
2. 공동위원회의 위원 수는 25인 이내로 할 것
3. 공동위원회의 위원중 건축위원회의 위원이 3분의 1 이상이 되도록 할 것
4. 공동위원회의 위원장은 특별시·광역시·특별자치시의 경우에는 부시장, 도·특별자치도의 경우에는 부지사, 시의 경우에는 부시장, 군의 경우에는 부군수로 할 것

8) 국토의 계획 및 이용에 관한 법률

제53조(지구단위계획구역의 지정 및 지구단위계획에 관한 도시·군관리계획결정의 실효 등) ② 지구단위계획(제26조제1항에 따라 주민이 입안을 제안한 것에 한정한다)에 관한 도시·군관리계획결정의 고시일부터 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 경

- 개발행위 관련해서는 자치구 위임사무에서 시도계위 심의대상을 제외토록 되어 있는데, 시도계위 심의대상은 두 가지로서(이 조례 제21조제2항·제3항)⁹⁾ 자치구 위임사무 적용에 혼선이 발생할 수 있으므로, 이 개정조례안은 자치구 위임사무에서 제외되는 사안을 ‘용도지역별 개발행위 규모를 초과하는 개발행위허가’로(이 조례 제21조제3항) 명시하는 것임.

□ 법령 개정사항 반영

“도시계획시설 세부시설조성계획의 경미한 변경 범위 규정”(안 제10조의2)

- 도시계획시설 세부시설의 결정(변경)은 위원회 심의를 생략하는 경미한 변경에 포함되었으나, 시행령 개정(‘19.8.) 따라 세부시설 면적¹⁰⁾ 및 건축물 연면적·높이의 변경은¹¹⁾ 조례로 정하는 범위만 경미한 변경에 포함됨으로써, 이 개정조례안은 50% 미만의 변경을 경미한 변경 범위로 정하고자 하고, 더불어, 경미한 변경에 포함되더라도 관련 위원회가 자문할 수 있도록 하려는 것임.

우 지구단위계획과 관련한 도시·군관리계획결정에 관한 사항은 해당 지구단위계획구역 지정 당시의 도시·군관리계획으로 환원된 것으로 본다.

9) 제21조(개발행위허가의 절차 등)

- ② 시장은 토지형질변경, 토석채취 및 대상토지면적 1천제곱미터 이상 물건을 쌓아 놓는 행위허가에 대하여는 시도시계획위원회의 심의를 거쳐야 한다.
- ③ 영 제55조제1항제1호에 따라 용도지역별 개발행위의 규모를 초과하는 개발행위허가에 대하여는 해당 개발행위가 영 제55조제3항제3의2 각 목의 어느 하나에 해당하는 경우 시도시계획위원회의 심의를 거쳐야 하고, 자치구의 구청장은 시도시계획위원회의 심의를 요청하기 전에 해당 자치구에 설치된 구도시계획위원회에 자문할 수 있다.
- 10) 도시계획시설의 기능 및 장래의 공간수요를 고려한 토지이용계획에 따라 토지용도별 세분된 구역의 면적
- 11) 토지이용계획상 세분된 구역별(필요시 건축물별) 설치할 수 있는 건축물의 연면적·높이(층수포함)에 대한 범위(한도)

국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령 [대통령령 제29629호, 2019. 3. 19, 일부개정, 2019.6.20. 시행]	국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령 [대통령령 제30031호, 2019. 8. 6, 일부개정, 2019.8.6. 시행]
<p>제25조(도시·군관리계획의 결정)</p> <p>③다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 법 제30조제5항 단서에 따라 관계 행정기관의 장과의 협의, 국토교통부장관과의 협의 및 중앙도시계획위원회 또는 지방도시계획위원회의 심의를 거치지 <u>아니하고</u> 도시·군관리계획(지구단위계획은 제외한다)을 변경할 수 있다.</p> <p>3. 이미 결정된 도시·군계획시설의 세부시설의 결정 또는 변경인 경우</p>	<p>제25조(도시·군관리계획의 결정)</p> <p>③----- 경우(다른 호에 저촉되지 않는 경우로 한정한다)-----</p> <p>----- 앞-----</p> <p>-----.</p> <p>3. 이미 결정된 도시·군계획시설의 세부시설을 변경하는 경우로서 세부시설 면적, 건축물 용적률 또는 건축물 높이의 변경[50퍼센트 미만으로서 시·도 또는 대도시(「지방자치법」 제175조에 따른 서울특별시·광역시 및 특별자치시를 제외한 인구 50만 이상 대도시를 말한다. 이하 같다)의 도시·군계획조례로 정하는 범위 이내의 변경은 제외한다]이 포함되지 않는 경우¹²⁾</p>

○ 도시계획시설에 관해 공공의 권한은 시설 결정에 집중된 반면, 세부시설 계획 권한은 한계가 있었으나, 시행령 개정과 이 개정조례안은 세부시설 계획에 대한 위원회 심의·자문사항을 규정하여 공공의 계획 권한을 강화함으로써 도시계획시설의 난개발 방지와 계획적 관리를 도모한 것으로 이해됨. 참고로, 서울시는 지금까지 도시계획시설 중 대학을 중심으로 세부시설조성계획 결정(변경) 시 시도계위 자문을 수행해 왔음.

12) 이후 시행령 개정으로('19.12.31.) 용적률이 연면적으로 변경됨.

3. 이미 결정된 도시·군계획시설의 세부시설을 변경하는 경우로서 세부시설 면적, 건축물 연면적 또는 건축물 높이의 변경[50퍼센트 미만으로서 시·도 또는 대도시(「지방자치법」 제175조에 따른 서울특별시·광역시 및 특별자치시를 제외한 인구 50만 이상 대도시를 말한다. 이하 같다)의 도시·군계획조례로 정하는 범위 이내의 변경은 제외하며, 건축물 높이의 변경은 층수변경이 수반되는 경우를 포함한다]이 포함되지 않는 경우

※ 세부시설조성계획 대상 관련 (자료: 시설계획과)

- 세부시설조성계획 대상 시설(도시계획시설규칙 제2조제2항) : 7개 시설
 - 항만, 공항, 유원지, 유통업무설비, 대학, 운동장, 문화시설(전시시설·국제회의시설)
- 세부시설조성계획 대상 시설의 변경결정 현황

시설명	시설 개소수	세부시설조성계획 수립 완료 (※ 대학은 기본계획)	세부시설조성계획 변경결정 ('14.7.~현재)
유원지	3	1	1(도계위 자문)
유통업무설비	9	8	1(자문미실시)
대학	53개대학 (62캠퍼스)	28개대학 (32캠퍼스)	66(도계위자문)
운동장	3	1	1(자문미실시)

“회의록 공개방법 확대”(안 제61조)

- 시행령이 개정되어('19.8.6.) 회의록의 공개방법이 ‘열람’ 외에도 ‘사본을 제공’하는 방법으로 확대된 사항을 반영하는 것임.
- 시도계위 및 시공동위의 회의록 공개방법과 공개시기 등에 관하여 이 조례 일부개정조례안이(의안번호 1386) 상정되어 있으므로, 이 사안에 대해서는 의안번호 1386의 검토의견으로 같음함.

“인용조항·문구 정비”(안 제19조의3, 제46조본문, 제54조, 제55조제20항, 별표3)

- 시행령 개정에 따라('19.3.개정, '19.6.시행) ‘기반시설’이 ‘공공시설 등13)’으로 변경된 사항을 비롯해, 상위법령 및 관계법령 개정에 따른 인용조항 또는 인용문구를 반영하는 사항으로서 특이사항은 없으나, 법령 개정과 조례 개정 간의 시간적 간극이 너무 커지게 되면 시민의 규정 이해를 어렵게 할 수 있으므로 수요자를 배려한 입법 노력이 보다 요구된다 하겠음.

13) 시행령 제42조의3제2항제12호(공공시설, 기반시설, 공공임대주택 또는 기숙사 등 공공필요성이 인정되어 조례로 정하는 시설)

“추후 검토사항”(안 제46조)

- 경관지구 건축선 후퇴부분 관리에 관한 이 조례 규정은(제46조) 시행령에 비추어 전면 재검토가 필요하다고 판단됨. 이 조례 제46조의 근거가 되는 시행령 제72조는 경관지구의 건축물 용도 및 건축제한(건폐율·용적률·높이·최대너비·색채 및 대지안의 조경 등)을 조례에 위임하고 있고, 필요시 도시관리계획에서 건축물 용도, 건축제한, 건축물 바깥쪽으로 돌출하는 사항 등을 따로 정할 수 있도록 함.

이에 따라 이 조례 제39조부터 제44조의3까지¹⁴⁾ 경관지구의 건축물 용도·건폐율·높이·대지내조경 등을 규정하고 있는 반면, 제46조(건축선 후퇴부분 등의 관리)는¹⁵⁾ 경관지구 건축선 후퇴부분에 공작물·담장·계단·주차장·화단·영업과 관련된 시설물 등의 설치를 금지하는, 즉, 건축선 후퇴부분의 행위제한 규정으로서, 시행령의(제72조) 경관지구 건축제한을 근거로 보기는 어렵다고 할 수 있음.

- 당초 이 조례 규정은 시행령의 미관지구 건축제한을 근거로 하였으나, 미관지구와 경관지구가 경관지구로 통합되면서 시행령에서

14) 제39조(자연경관지구안에서의 건축제한), 제43조(시가지경관지구안에서의 건축제한), 제44조(역사문화특화경관지구안에서 건축제한), 제44조의2(조망가로특화경관지구안에서의 건축제한), 제44조의3(수변특화경관지구안에서의 건축제한)

15) 제46조(건축선 후퇴부분 등의 관리) 영 제72조제3항에 따라 시가지경관지구·역사문화특화경관지구·조망가로특화경관지구안에서 「건축법」 제46조제2항 및 같은 법 시행령 제31조제2항에 따라 지정된 건축선 후퇴부분에는 공작물·담장·계단·주차장·화단·영업과 관련된 시설물 및 그 밖의 이와 유사한 시설물을 설치하여서는 아니 된다.다만, 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 그러하지 아니하다.

1. 허가권자가 차량의 진·출입을 금지하기 위하여 블라드·돌의자 등을 설치하도록 하는 때
2. 조경을 위한 식수를 하는 때
3. 공공보도의 보행환경 개선과 도시미관 향상을 위하여 지하철출입구 또는 환기구 등을 건물 또는 대지 내에 설치하는 때
4. 허가권자가 보행자의 편익 또는 가로미관 향상을 위하여 공간이용계획을 수립하여 해당 도시계획위원회의 심의를 거친 때

미관지구 건축제한 규정이 삭제되는 대신 그 일부가 경관지구 건축제한에 추가되었고, 이 과정에서 건축물 바깥쪽으로 돌출하는 사항 등이 ‘조례 위임’에서 ‘도시관리계획 결정’으로 변경되었음.

- 따라서, 시행령의 현행 규정에 맞게 이 조례 규정을 전면 개정하거나, 법령 개정 건의를 통해 이 조례 규정의 근거를 명확히 하는 것이 필요하다고 판단됨.

국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령 [대통령령 제28553호, 2017.12.29., 일부개정, 2018.4.19. 시행]	
<p><삭 제></p> <p>제73조(미관지구안에서의 건축제한) ① 미관지구 안에서는 그 지구의 위치·환경 그 밖의 특성에 따른 미관의 유지에 장애가 된다고 인정하여 도시·군계획조례가 정하는 건축물을 건축할 수 없다. 다만, 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수가 지구의 지정목적에 위배되지 아니하는 범위안에서 도시·군계획조례가 정하는 기준에 적합하다고 인정하여 당해 지방자치단체에 설치된 도시계획위원회의 심의를 거친 경우에는 그러하지 아니하다.</p> <p>②미관지구안에서의 건축물의 높이 및 규모(건축물의 앞면길이에 대한 옆면길이 또는 높이의 비율을 포함한다), 부속건축물의 규모, 건축물·담장 및 대문의 형태·색채, 건축물의 바깥쪽으로 돌출하는 건축설비 그 밖의 유사한 것의 형태·색채 또는 그 설치의 제한 및 금지 등에 관하여는 그 지구의 위치·환경 그 밖의 특성에 따른 미관의 유지에 필요한 범위안에서 도시·군계획조례로 정한다.</p>	<p><제3항 신설></p> <p>제72조(경관지구안에서의 건축제한) ①경관지구안에서는 그 지구의 경관의 보전·관리·형성에 장애가 된다고 인정하여 도시·군계획조례가 정하는 건축물을 건축할 수 없다. 다만, 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수가 지구의 지정목적에 위배되지 아니하는 범위안에서 도시·군계획조례가 정하는 기준에 적합하다고 인정하여 해당 지방자치단체에 설치된 도시계획위원회의 심의를 거친 경우에는 그러하지 아니하다.</p> <p>②경관지구안에서의 건축물의 건폐율·용적률·높이·최대너비·색채 및 대지안의 조경 등에 관하여는 그 지구의 경관의 보전·관리·형성에 필요한 범위안에서 도시·군계획조례로 정한다.</p> <p>③ 제1항 및 제2항에도 불구하고 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 해당 경관지구의 지정에 관한 도시·군관리계획으로 건축제한의 내용을 따로 정할 수 있다.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 제1항 및 제2항에 따라 도시·군계획조례로 정해진 건축제한의 전부를 적용하는 것이 주변 지역의 토지이용 상황이나 여건 등에 비추어 불합리한 경우. 이 경우 도시·군관리계획으로 정할 수 있는 건축제한은 도시·군계획조례로 정해진 건축제한의 일부에 한정하여야 한다. 2. 제1항 및 제2항에 따라 도시·군계획조례로 정해진 건축제한을 적용하여도 해당 지구의 위치, 환경, 그 밖의 특성에 따라 경관의 보전·관리·형성이 어려운 경우. 이 경우 도시·군관리계획으로 정할 수 있는 건축제한은 규모(건축물 등의 앞면 길이에 대한 옆면길이 또는 높이의 비율을 포함한다) 및 형태, 건축물 바깥쪽으로 돌출하는 건축설비 및 그 밖의 유사한 것의 형태나 그 설치의 제한 또는 금지에 관한 사항으로 한정한다.

□ 종 합

- 이 개정조례안은 주로 지구단위계획과 공동위의 권한과 기능을 명시하려는 것으로, 규정과 운영의 일치 면에서 타당하다고 판단됨. 다만, 경관지구 건축선 후퇴부분 규정에 관하여는 향후 추가 검토가 필요하고, 도계위(시,구)와 공동위(시,구)가 병기된 사항들에 대해서는 세부적으로 해당 위원회를 명확히 하는 것이 시민의 규정 이해에 보다 바람직할 것으로 사료됨.

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

<붙임1> 건축선 후퇴부분 관리 연혁 (자료: 도시관리과)

□ 건축선 후퇴부분 관리 변경 연혁

○ '82.08.07. 건축법시행령 제70조제2항 미관지구안의 건축제한 도입

건축법시행령 [시행 1982. 8. 7.] [대통령령 제10882호, 1982. 8. 7., 전부개정]

제70조 (미관지구안의 건축제한)

- ① 미관지구안에서는 그 지구의 위치·환경 기타 특성에 따른 미관의 유지에 장애가 된다고 인정하여 당해 지방자치단체의 조례로 정하는 건축물은 이를 건축할 수 없다.
- ② 미관지구안의 대지면적의 최소한도, 대지의 최소폭, 대지안의 공지, 건축물의 높이 및 규모(건축물의 앞면 길이에 대한 옆면 길이 또는 높이의 비율을 포함한다), 부속건축물의 규모, 건축물·담장·대문의 형태 및 색채와 건축물의 옥외에 돌출하는 건축설비·차면시설·세탁물건조대·장독대 기타 이와 유사한 것의 형태·색채 또는 그 설치의 제한·금지등에 관하여는 그 지구의 위치·환경 기타 특성에 따른 미관의 유지에 필요한 범위안에서 당해 지방자치단체의 조례로 정한다.

○ '83.05.04. 건축조례 제15조제2항 미관지구안의 대지안의 공지 도입

서울특별시건축조례 [시행 1983. 4. 30.] [서울특별시조례 제1766호, 1983. 5. 4., 전부개정]

제15조(대지안의 공지)

- ① 미관지구안의 건축물은 미관도로변의 건축선으로부터 3미터 이상을 띄워서 건축하여야 한다. 다만, 기존건축물의 수직방향의 증축 및 집단으로 지정된 미관지구안에서의 도로폭이 15미터 미만인 경우에 있어서는 그러하지 아니하다.
- ② 제1항의 규정에 의한 미관도로변의 건축선 후퇴부분에는 개방감 확보, 출입의 용이 및 보행자통행에 제공될 수 있도록 담장, 제단, 기타 이와 유사한 시설물의 설치를 하여서는 아니 된다.

○ '99.04.30. 건축법시행령 제69조(미관지구 건축제한) 개정, 삭제

○ '02.12.26. 국토계획법시행령 제73조(미관지구 건축제한) 제정

국토계획법시행령 [시행 2003. 1. 1.] [대통령령 제17816호, 2002. 12. 26., 제정]

제73조 (미관지구안에서의 건축제한)

- ① 미관지구안에서는 그 지구의 위치·환경 그 밖의 특성에 따른 미관의 유지에 장애가 된다고 인정하여 도시계획조례가 정하는 건축물을 건축할 수 없다. 다만, 특별시장·광역시장·시장 또는 군수가 지구의 지정목적에 위배되지 아니하는 범위안에서 도시계획조례가 정하는 기준에 적합하다고 인정하여 당해 지방자치단체에 설치된 도시계획위원회의 심의를 거친 경우에는 그러하지 아니하다.
- ② 미관지구안에서의 건축물의 높이 및 규모(건축물의 앞면길이에 대한 옆면길이 또는 높이의 비율을 포함한다), 부속건축물의 규모, 건축물·담장 및 대문의 형태·색채, 건축물의 바깥쪽으로 돌출하는 건축설비 그 밖의 유사한 것의 형태·색채 또는 그 설치의 제한 및 금지 등에 관하여는 그 지구의 위치·환경 그 밖의 특성에 따른 미관의 유지에 필요한 범위안에서 도시계획조례로 정한다.

○ '00.7.15. 도시계획조례 제47조 미관지구 행위제한 제정

서울특별시도시계획조례 [시행 2000. 7. 15.] [서울특별시조례 제3760호, 2000. 7. 15., 제정]

제47조(건축선 후퇴부분 등의 관리)

① 건축법제36조제2항의 규정에 의하여 미관지구안에서 건축선이 지정된 경우에는 동법 제37조의 규정에 따라 건축선 후퇴부분에는 공작물·담장·계단·주차장·화단 및 기타 이와 유사한 시설물을 설치하여서는 아니 된다. 다만, 다음 각 호의 1에 해당하는 경우에는 그러하지 아니하다.

1. 허가권자가 차량의 진·출입을 금지하기 위하여 블라드·돌의자 등을 설치하도록 하는 때
2. 조경을 위한 식수를 하는 때
3. 허가권자가 공간이용계획을 수립하여 당해 도시계획위원회의 심의를 거친 때

② 영 제53조제2항의 규정에 의하여 미관지구 안의 건축물의 전면부에는 도시미관을 저해하는 차면시설·세탁물 건조대·장독대·철조망·굴뚝·환기시설·건축물 외부에 노출된 계단, 기타 이와 유사한 것을 설치하여서는 아니 된다. 다만, 허가권자가 당해 건축위원회의 심의를 거쳐 미관상 지장이 없다고 인정하는 때에는 그러하지 아니하다.

○ '17.12.29. 국토계획법시행령 제73조(미관지구안에서의 건축제한) 삭제,
제72조(경관지구안에서의 건축제한) 개정

국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령 [시행 2020. 1. 1.] [대통령령 제30299호, 2019. 12. 31., 일부개정]

제72조(경관지구안에서의 건축제한)

① 경관지구안에서는 그 지구의 경관의 보전·관리·형성에 장애가 된다고 인정하여 도시·군계획조례가 정하는 건축물을 건축할 수 없다. 다만, 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수가 지구의 지정목적에 위배되지 아니하는 범위안에서 도시·군계획조례가 정하는 기준에 적합하다고 인정하여 해당 지방자치단체에 설치된 도시계획위원회의 심의를 거친 경우에는 그러하지 아니하다.

② 경관지구안에서의 건축물의 건폐율·용적률·높이·최대너비·색채 및 대지안의 조경 등에 관하여는 그 지구의 경관의 보전·관리·형성에 필요한 범위안에서 도시·군계획조례로 정한다.

③ 제1항 및 제2항에도 불구하고 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 해당 경관지구의 지정에 관한 도시·군관리계획으로 건축제한의 내용을 따로 정할 수 있다. <신설 2017. 12. 29.>

1. 제1항 및 제2항에 따라 도시·군계획조례로 정해진 건축제한의 전부를 적용하는 것이 주변 지역의 토지이용 상황이나 여건 등에 비추어 불합리한 경우. 이 경우 도시·군관리계획으로 정할 수 있는 건축제한은 도시·군계획조례로 정해진 건축제한의 일부에 한정하여야 한다.
2. 제1항 및 제2항에 따라 도시·군계획조례로 정해진 건축제한을 적용하여도 해당 지구의 위치, 환경, 그 밖의 특성에 따라 경관의 보전·관리·형성이 어려운 경우. 이 경우 도시·군관리계획으로 정할 수 있는 건축제한은 규모(건축물 등의 앞면 길이에 대한 옆면길이 또는 높이의 비율을 포함한다) 및 형태, 건축물 바깥쪽으로 돌출하는 건축설비 및 그 밖의 유사한 것의 형태나 그 설치의 제한 또는 금지에 관한 사항으로 한정한다.

제73조 삭제(2017.12.29.)

※ 제73조(미관지구안에서의 건축제한) ① 미관지구안에서는 그 지구의 위치·환경 그 밖의 특성에 따른 미관의 유지에 장애가 된다고 인정하여 도시·군계획조례가 정하는 건축물을 건축할 수 없다. 다만, 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수가 지구의 지정 목적에 위배되지 아니하는 범위안에서 도시·군계획조례가 정하는 기준에 적합하다고 인정하여 당해 지방자치단체에 설치된 도시계획위원회의 심의를 거친 경우에는 그러하지 아니하다.

②미관지구안에서의 건축물의 높이 및 규모(건축물의 앞면길이에 대한 옆면길이 또는 높이의 비율을 포함한다), 부속건축물의 규모, 건축물·담장 및 대문의 형태·색채, 건축물의 바깥쪽으로 돌출하는 건축설비 그 밖의 유사한 것의 형태·색채 또는 그 설치의 제한 및 금지 등에 관하여는 그 지구의 위치·환경 그 밖의 특성에 따른 미관의 유지에 필요한 범위안에서 도시·군계획조례로 정한다.

○ '20.1.9. 도시계획조례 제46조(건축선후퇴부분 등의 관리) 개정

서울특별시 도시계획 조례 [시행 2020. 1. 9.] [서울특별시조례 제7441호, 2020. 1. 9., 일부개정]
제46조(건축선 후퇴부분 등의 관리) 영 제72조제3항에 따라 시가지경관지구·역사문화특화경관지구·조망가로특화경관지구안에서 「건축법」 제46조제2항 및 같은 법 시행령 제31조제2항에 따라 지정된 건축선 후퇴부분에는 공작물·담장·계단·주차장·화단·영업과 관련된 시설물 및 그 밖의 이와 유사한 시설물을 설치하여서는 아니 된다.다만, 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 그러하지 아니하다. <개정 2008. 7. 30., 2010. 1. 7., 2010. 4. 22., 2018. 10. 4., 2020. 1. 9.>

1. 허가권자가 차량의 진·출입을 금지하기 위하여 블라드·돌의자 등을 설치하도록 하는 때
2. 조경을 위한 식수를 하는 때
3. 공공보도의 보행환경 개선과 도시미관 향상을 위하여 지하철출입구 또는 환기구 등을 건물 또는 대지 내에 설치하는 때
4. 허가권자가 보행자의 편의 또는 가로미관 향상을 위하여 공간이용계획을 수립하여 해당 도시계획위원회의 심의를 거친 때

〈붙임2〉 도시계획 정책자문단 구성 현황 (자료: 도시계획과)

(2020.5.1.)

구 분	성 명	소속(직위)	분 야	소속 위원회
위 원 장	김기호	견고싶은 도시 시민연대 대표	도시계획	역사도시서울위원회
부위원장	구자훈	한양대학교 도시대학원 교수	도시계획	도계위, 공동위
시의원 (3)	노식래	시의원(용산구)	시의원	도시재생기금심의위, 시장정비사업심의위 건축위, 학술용역위
	이상훈	시의원(강북구)	시의원	재생위, 재정비위, 사회주택위, 좋은빛위, 주거정책심의위, 열린광장위
	김종무	시의원(강동구)	시의원	도계위, 재정비위, 시장정비위, 주거정책심의위
위원 (19)	강우원	세종사이버대학교 자산관리학부 교수	도시계획	-
	김현수	단국대학교 도시계획부동산학부 교수	도시계획	-
	김상일	서울연구원 도시정보실 실장	도시계획	도계위, 창의상심사위
	남 진	서울시립대학교 도시공학과 교수	도시재생	산업단지계획심의위
	배응규	중앙대학교 사회기반시스템공학부 교수	도시재생	지방보조금심의위
	이인성	서울시립대학교 조경학과 교수	도시설계	도계위, 공동위, 통심위, 산업단지계획심의위
	신중진	성균관대학교 건축학부 교수	도시설계	도계위, 공동위, 통심위, 사회주택위
	이정형	중앙대학교 건축학부 교수	도시설계	-
	강병근	건국대학교 건축학과 교수	도시건축	도계위, 균형발전위, 통심위
	장영희	서울시립대 국제도시과학대학원 교수	도시건축	산업특정개발진흥지구심의위
	박인석	명지대학교 건축학부 교수	도시건축	-
	김원호	서울연구원 전략연구실 실장	교 통	건축위, 교통영향평가위
	손기민	중앙대학교 사회기반시스템공학부 교수	교 통	균형발전위원회
	신상영	서울연구원 안전환경연구실 선임연구원	도시안전	-
	안창모	경기대학교 건축학과 교수	역사도시	건축위, 미래유산보전위
	김은희	도시연대 정책연구센터장	생태환경	지방보조금심의위원회
	김학열	서경대학교 도시공학과 교수	생태환경	도시재생위원회
	홍진기	산업연구원 선임연구원	미래산업	-
	이은희	서울여자대학교 환경학과 교수	조 경	한강시민위원회

〈붙임3〉 위원회 심의대상 구분 (자료: 도시관리과)

시도계위	구도계위
<ul style="list-style-type: none"> ○ 기본계획 수립 <ul style="list-style-type: none"> - 도시기본계획, 광역도시계획, 도시·주거환경정비기본계획, 생활권계획, 공원·녹지기본계획, 리모델링기본계획 등 ○ 도시관리계획 결정 <ul style="list-style-type: none"> - 도시관리계획(용도지역·지구·구역 등), 정비계획(재개발, 재건축 등), 도시개발계획 등 ○ 기타 도시계획 관련 결정 <ul style="list-style-type: none"> - 개발행위허가 및 허가제한, 개발제한구역관리계획 등 ○ 도시계획 완화 <ul style="list-style-type: none"> - 제2종일반주거(7층이하) 평균높이 완화 등 	<ul style="list-style-type: none"> ○ 도시관리계획 결정 및 변경 <ul style="list-style-type: none"> - 도시계획시설의 결정·변경결정(폭 12m이하 도로, 폭 12m이하 도로 또는 구도에 접속한 광장, 부지면적 5천㎡이하 주차장 등) ○ 경미한 도시관리계획의 변경결정 ○ 기타 개발행위허가 및 준공 등 구청장 위임사항
시공동위	구공동위
<ul style="list-style-type: none"> ○ 지구단위계획구역 및 계획 결정 <ul style="list-style-type: none"> - 용도지역·지구 변경, 도시기반시설(도로, 공원, 주차장 등), 건축물의 용도·건폐율·용적률, 높이의 최저·최고한도, 건축물의 배치·형태 등 ○ 역세권청년주택분과위원회 <ul style="list-style-type: none"> - 지구단위계획구역 및 계획결정 	<ul style="list-style-type: none"> ○ 지구단위계획 결정 및 변경 <ul style="list-style-type: none"> - 지구단위계획의 경미한 변경결정(획지면적 30%이내 변경, 건축물높이 20%이내 변경, 구역면적의 5%이내 변경 등) - 특별계획구역의 세부개발계획 결정 및 변경 - 최대개발규모 이내 획지면적 변경, 건축선 변경 또는 신설 ○ 기타 구청장 위임사항 <ul style="list-style-type: none"> - 지구단위계획에서 구청장 위임사항으로 결정 고시한 사항

〈붙임4〉 지구단위계획 경미한 변경 관련 (자료: 도시관리과)

구 분	서울시	자치구
<p>공동위 심의</p>	<p>경미한 변경임에도 불구하고 당해 지구 단위계획에서 시공동위 심의를 받도록 결정된 경우</p>	<p>경미한 변경임에도 불구하고 당해 지구 단위계획에서 구공동위 심의를 받도록 결정된 경우</p>
<p>공동위 심의 생략</p>	<ul style="list-style-type: none"> · 지구단위계획구역 면적의 10퍼센트(용도지역 변경을 포함하는 경우에는 5퍼센트를 말한다) 이내의 변경 및 동 변경지역 안에서의 지구단위계획의 변경 	<ul style="list-style-type: none"> · 지구단위계획으로 결정한 용도지역·용도지구 또는 도시·군계획시설에 대한 경미한 변경 · 가구면적의 10퍼센트 이내의 변경 · 획지면적의 30퍼센트 이내의 변경 · 건축물높이의 20퍼센트 이내의 변경 (층수변경 포함) · 획지의 규모 및 조성계획의 변경 · 건축선 또는 차량출입구의 변경으로서 다음에 해당하는 변경 <ul style="list-style-type: none"> - 건축선의 1미터 이내의 변경 - 교통영향평가 심의에서 결정 · 건축물의 배치·형태 또는 색채 변경 · 지구단위계획에서 경미한 사항으로 결정된 사항의 변경인 경우 · 지구단위계획구역 면적의 5퍼센트(용도지역 세분 또는 변경 제외)이내의 변경 및 동 변경지역 안에서의 지구단위계획의 변경 · 국토교통부령으로 정하는 경미한 사항의 변경인 경우
<p>도계위 심의 생략</p>	<ul style="list-style-type: none"> · 지구단위계획구역 면적의 10퍼센트(용도지역 변경을 포함하는 경우에는 5퍼센트를 말한다) 이내 변경 <p>※지구단위계획구역에 한함</p>	<ul style="list-style-type: none"> · 지구단위계획구역 면적의 5퍼센트(용도지역 세분 또는 변경 제외)이내 변경 <p>※지구단위계획구역에 한함</p>