

서울특별시 도시계획 조례 전부개정조례안

의안 번호	1908
----------	------

제출년월일 : 2024년 5월 27일
제출자 : 서울특별시장

1. 제안이유

「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」과 같은 법 시행령의 개정사항 등을 반영하고, 전반적인 구성체계·용어·표현 등을 정비하여 보다 간결하고 명확히하여 이해하기 쉽도록 하고자 함

2. 주요내용

가. 조례 구성체계 재정비

- 장과 절의 명칭 변경 등 (안 제4장, 제8장)
- 위계에 맞게 조문의 체계와 순서를 변경 (안 제4조, 제8조, 제9조)
- 조문 번호 변경 (안 제5조, 제11조~제44조, 제48조, 제52조~제58조, 제64조~제68조)
- 용도지역 안에서의 건축제한을 별표로 이관 (안 제33조, 별표 2~15)
- 자연경관지구 안에서의 건축제한 규정 재배치 (안 제34조)
- 건폐율에 관한 규정을 세분화 (안 제44조~제47조)
- 용적률에 관한 규정을 세분화 (안 제48조~제51조)
- 조문의 순서에 따라 별표의 순서를 조정 (안 별표 16~19)

나. 법령 개정사항 등 반영

- 도시관리계획 입안 시 의견청취 방법 변경 (안 제7조)
- 지구단위계획 경미한 사항의 처리 중 불필요한 조항 삭제 (안 제19조)
- 뉴타운지구 및 균형발전지구에 대한 근거 법령(「도시재정비 촉진을 위한 특별법」) 및 용어(재정비촉진지구) 수정 (안 제23조)
- 건축법 시행령 별표 1(건축물의 용도별 건축물의 종류) 개정사항 반영 (안 제34조, 제35조, 제40조, 안 별표 4~6, 별표 8~12)
- 「공공주택 특별법」 개정에 따른 용적률 완화대상에 ‘통합공공임대주택’ 추가 (안 제55조)
- 분과위원회 구성 근거 추가 및 구성 인원수 변경 (안 제56조)
- 도시계획정책자문단 명칭 변경 및 인원제한 폐지 등 (안 제64조)
- 노인복지주택 근거 법령(「노인복지법」) 수정 (안 별표 2)

다. 불명확한 문구 등 용어·표현 등 재정비

- 중요시설물보호지구 세분 명칭 변경 (안 제9조, 안 제40조)
- 한자 표기 및 근거 법령 등 오기 정정 (안 제34조, 제40조)
- 유사문구 등 표현 방식 통일 및 반복되는 불필요한 문구 삭제 (안 별표 2~15)
- 시장 결정 권한의 도시계획시설·지구단위계획을 자치구에 권한이 위임된 도시계획시설·지구단위계획과 함께 결정할 경우 서울시 일괄 결정의 근거 및 권한위임사무 명확화 (안 별표 19)

라. 종전 부칙 실효 등에 따른 개정 조례 부칙 신설 (안 부칙 제1조~제14조)

3. 참고사항

가. 관계법령 : 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」

나. 예산조치 : 비용추계서 미첨부사유서 참조

다. 협의사항

- (1) 법무담당관(규제심사): 규제없음
- (2) 예산담당관(비용추계): 비용추계서 미첨부사유서 제출
- (3) 감사담당관(부패영향평가): 원안동의
- (4) 양성평등담당관(성별영향평가): 개선의견 있음(미반영)

연번	개선의견	반영여부
1	<p>○조례안 제17조제1항의 각 호와 관련, 안전하고 지속가능한 생활권 조성을 위한 계획적 정비 필요 지역을 지구단위계획구역 지정 범위에 포함할 것을 제안함</p> <p>- 국토교통부에서 제시하고 있는 “정책정보”의 지구단위계획 내용 중 지구단위계획의 수립 시 “안전하고 지속가능한 생활권의 조성”을 포함하도록 하고 있음. 따라서 지정 대상의 범위에도 해당 내용을 포함할 필요성이 있음에 따라, 호를 신설하여 명시할 것을 제안함</p>	<p>○ 미반영</p> <p>- 지구단위계획의 입안 및 결정을 위한 국토교통부 「지구단위계획 수립 지침」에 따르면, “보행친화적인 안전하고 지속가능한 생활권의 조성”은 동 기준상 수립기준(3-1-1)으로 기 반영되어 있어,</p> <p>- 지구단위계획구역 지정 범위 추가 의견은 불수용</p>
2	<p>○조례안 제55조제1항과 관련하여, 의사결정을 위한 위원회를 구성할 시 성별균형을 고려할 것을 제안함</p>	<p>○ 미반영</p> <p>- 도시계획 관련 분야 전문가의 다수가 남성으로 여성위원 확보에 어려움이 있음</p> <p>※ 서울시 소재 주요 도시공학 관련 학과 교수의 87.3%, 서울연구원 선임연구위원의 88.9%, 도시계획 관련 학회 임원 구성의 95.3%가 모두 남성임</p>

(5) 평가담당관(공공갈등진단): 갈등사항 없음

(6) 조직담당관(위원회 신설): 해당없음

(7) 그 밖에 입법안의 시행과 관계가 있는 실·본부·국 검토 의견: 해당없음

라. 기타

(1) 입법예고(2024. 4.11.~ 5. 1.) 결과: 의견있음(일부반영)

의견제출자	제출의견	조치내용
서울시 공공 주택과	<ul style="list-style-type: none">○ 제51조(용적률의 완화) 제2항 제2호에 「공공주택 특별법 시행령」 제2조제1항제3의2호 ‘통합공공임대주택’ 신설(‘20.09.)에 따른 공공임대주택 유형 추가○ 제51조(용적률의 완화) 제2항 제2호 및 제3호 후단부 “이하로 한다.”를 “이내”로 수정<ul style="list-style-type: none">- 제51조제2항 후단부에서 “할 수 있다.”고 규정하였으나, 제51조 제2항제2호와 제3호에서 “로 한다”고 규정함에 따라 임의/의무 여부에 대한 해석의 모호성 발생	<ul style="list-style-type: none">○ 반영<ul style="list-style-type: none">- 「공공주택 특별법 시행령」 개정에 따라 신설된 ‘통합공공임대주택’을 용적률 완화가능한 공공임대주택 유형으로 추가- 「제51조제2항제2호 및 제3호 후단부 ‘이하로 한다.’를 ‘이내’로 변경
서울시 도시 정비과	<ul style="list-style-type: none">○ [별표16] 제1호나목3) 중 “재래시장”을 「전통시장 및 상점가 육성을 위한 특별법」에 따라 ‘전통시장’으로 용어 수정	<ul style="list-style-type: none">○ 반영<ul style="list-style-type: none">- 「전통시장 및 상점가 육성을 위한 특별법」 개정(‘09.12.)으로 ‘재래시장’이 ‘전통시장’으로 법제명 및 명칭이 변경됨에 따라 ‘전통시장’으로 변경

의견제출자	제 출 의 건	조 치 내 용
영등포구 도시 계획과	<ul style="list-style-type: none"> ○ 제26조(지구단위계획이 적용되지 않는 가설건축물)의 내용을 ‘영 제50조의2제1호에서 조례로 정하는 존치기간이란 3년을 말한다.’에서 ‘영 제50조의2제1호가목 중 공익 목적으로 건축하는 가설건축물은 횡수 제한 없음, 「건축법 시행령」 제15조 제5항제4호에 따른 가설건축물은 분양완료시 까지로 개정 요청 - 국토계획법 시행령 제50조의2 개정(‘23.07.)에 따라 횡수별 3년의 범위에서 조례로 횡수 지정 필요 	<ul style="list-style-type: none"> ○ 미반영 - 지구단위계획 담당부서의 별도 검토 후 개정이 필요한 사항임

(2) 신·구조문 대비표: 해당없음

※ 작성자 : 도시공간본부 도시계획과 심현주 (☎ 2133-8329)

서울특별시 도시계획 조례 전부개정조례안

서울특별시 도시계획 조례 전부를 다음과 같이 개정한다.

제1장 총칙

제1조(목적) 이 조례는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」, 같은 법 시행령, 같은 법 시행규칙 및 관계 법령에서 조례로 정하도록 한 사항과 그 시행에 필요한 사항을 규정함을 목적으로 한다.

제2조(도시계획 및 관리의 기본방향) ① 서울특별시(이하 “시”라 한다)의 도시계획 및 관리는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」(이하 “법”이라 한다) 제3조의 기본원칙을 바탕으로 환경친화적이며 지속가능한 도시성장·계획·관리 및 지역균형발전을 지향하는 것을 기본방향으로 한다.

② 시의 도시계획 및 관리는 계획을 입안하고 결정하는 전 과정에 주민 참여 기회를 제공하고 주민의견을 수렴할 수 있는 체계 구축을 기본방향으로 한다.

제2장 광역도시계획 및 도시기본계획

제3조(공청회의 개최 및 방법 등) ① 서울특별시시장(이하 “시장”이라 한다)은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」(이하 “영”이라 한다) 제12조제4항에 따라 광역도시계획의 수립 또는 변경을 위한 공청회를 개최하는 때에는 공청회를 주관하는 자에게 주민 및 관계전문가 등으로부터 청취된 의견을 검토하여 의견을 제출하게 할 수 있다.

② 시장은 공청회를 주관하는 자 및 공청회에 참여한 관계전문가 등에

계 예산의 범위에서 수당을 지급할 수 있다.

③ 제1항 및 제2항은 법 제18조에 따른 서울특별시도시기본계획(이하 “시도시기본계획”이라 한다)의 수립 또는 변경을 위한 공청회를 개최하는 경우에 준용한다.

제4조(도시기본계획의 수립) ① 시장은 법 제18조제1항에 따라 관할구역에 대하여 시도시기본계획을 수립하여야 한다.

② 시장은 자치구청장(이하 “구청장”이라 한다)에게 시도시기본계획의 수립 또는 변경과 관련하여 관할구역에 관한 계획안을 제출하게 할 수 있다.

③ 시장이 수립하는 도시관리계획, 그 밖의 도시의 개발 및 관리에 관한 계획은 시도시기본계획에 적합하여야 한다.

④ 시장은 지속가능한 시도시기본계획의 수립에 필요한 기초조사 내용에 도시생태현황 등을 포함시킬 수 있다.

⑤ 시장은 시도시기본계획 수립 시 성·계층·인종·지역 간 평등의 원칙 아래 다양한 집단의 입장을 고려한 계획이 되도록 노력하여야 한다.

⑥ 시장은 시도시기본계획의 실현정도 및 집행상황을 점검하고 시의 전반적 도시변화를 상시적으로 진단할 수 있도록 도시기본계획 모니터링을 매년 실시하여야 한다.

⑦ 시장은 시도시기본계획의 합리적인 수립을 위하여 관계전문가에게 자문할 수 있다.

제5조(생활권계획의 수립·관리) ① 시장은 도시기본계획을 생활권 단위로 상세화한 계획을 수립하여야 한다.

② 생활권은 일상적인 생활활동이 이루어지는 1개 이상 동(洞) 규모의 지역생활권과 1개 이상의 자치구 규모인 권역생활권으로 구분한다.

③ 시장은 구청장에게 지역생활권계획의 수립 또는 변경과 관련하여 관할구역에 관한 계획안을 제출하게 할 수 있다.

④ 제3항에 따른 지역생활권계획안은 시도시기본계획 및 권역생활권계획에 부합하여야 한다.

⑤ 시장은 생활권계획의 구체적 실현을 위하여 중심지 육성방안, 생활 서비스시설(생활SOC) 확충방안, 연차별 집행계획 등을 포함한 실행계획을 수립할 수 있다. 다만, 시장은 자치구와 협의하여 구청장에게 실행계획안을 제출하게 할 수 있다.

⑥ 시장은 생활권계획 수립, 운영 및 실행에 관한 세부적인 사항을 별도로 정할 수 있다.

제3장 도시관리계획의 입안

제6조(제안서의 처리절차 등) ① 법 제26조제1항에 따라 도시관리계획의 입안을 제안하려는 자는 제안서에 법 제25조제2항 및 영 제18조에 따라 작성한 다음 각 호의 서류를 첨부하여 시장에게 제출하여야 한다.

1. 도시관리계획도서(계획도 및 계획조서)
2. 계획설명서(법 제13조에 따른 기초조사결과, 재원조달방안, 경관계획, 환경성 검토결과, 교통성 검토결과 및 토지적성평가 등을 포함한다)

3. 그 밖에 도시관리계획 입안의 타당성을 입증하는 서류

② 제1항에 따른 도시관리계획 입안의 제안서를 받은 시장은 다음 각 호의 사항에 대하여 검토하여야 한다.

1. 기초조사 내용의 적정성 여부
2. 자연 및 생활환경의 훼손가능성 여부
3. 인구·교통유발의 심화 여부
4. 도시계획시설의 설치·정비 및 개량에 관한 적정성 여부
5. 용도지역·용도지구 및 용도구역 지정의 적합성 여부
6. 지구단위계획구역 지정 및 지구단위계획의 적정성 여부
7. 도시생태의 훼손가능성 여부 및 생태면적률 계획의 적정성 여부
8. 그 밖에 도시관리계획과 관련하여 필요한 사항

③ 시장은 제1항 각 호의 서류가 첨부되지 아니하였거나 미비된 주민제안에 대하여는 제안한 주민에게 보완하도록 요청할 수 있다.

제7조(도시관리계획 입안시 주민의 의견청취) ① 법 제28조제5항에 따

라 도시관리계획의 입안에 관하여 주민의 의견청취 시 적용되는 기준은 다음 각 호와 같다.

1. 도시관리계획안의 주요 내용을 다음 각 목의 매체에 각각 공고하여 14일 이상 일반인이 열람할 수 있도록 할 것

가. 시의 공보나 시 지역을 주된 보급지역으로 하는 둘 이상의 일반일간신문

나. 시를 포함하여 입안하는 기관의 인터넷 홈페이지

다. 법 제128조제1항에 따라 국토교통부장관이 구축·운영하는 국토이용정보체계

2. 기반시설의 설치·정비 또는 개량에 관한 계획, 도시개발사업이나 정비사업에 관한 계획 입안 시 다음 각 목에 해당하는 자에게는 의견청취 관련 사항을 우편 발송 등을 통해 알릴 가능

가. 등기부에 표기된 토지 및 건물 소유자(세입자 포함)

나. 도시관리계획 입안·변경 대상지에 접한 대지 및 건물 소유자(세입자 포함)

다. 20미터 이하 도로에 접한 경우 도로 반대편에 접한 대지 및 건물 소유자(세입자 포함)

② 시장은 제1항에 따라 인터넷 홈페이지에 공고하는 경우 도면 등이 포함된 도시관리계획안의 세부사항을 첨부파일 등의 방법으로 공개하여야 한다.

③ 제1항에 따라 공고된 도시관리계획안의 내용에 대하여 의견이 있는 자는 열람기간 내에 시장에게 의견서를 제출할 수 있다.

④ 시장은 열람기간이 종료된 날부터 60일 이내에 제3항에 따라 제출된 의견을 도시관리계획의 입안에 반영할 것인지 여부를 검토하여 그 결과를 해당 의견을 제출한 자에게 통보하여야 한다.

⑤ 시장은 제3항에 따라 제출된 의견을 도시관리계획안에 반영하려는 경우 그 내용이 영 제25조제3항 각 호 및 제4항 각 호에 해당되지 아니하는 사항의 변경인 경우에는 그 내용을 다시 공고·열람하게 하여 주민

의 의견을 들어야 한다.

⑥ 제1항부터 제4항까지의 규정은 제5항에 따른 재공고·열람에 관하여 준용한다.

제4장 용도지구 · 용도구역의 지정

제8조(용도지구 · 용도구역의 지정) 시장은 법 제37조제3항에 따라 「지역문화진흥법」 제18조에 따른 역사문화자원의 관리·보호와 문화환경 조성을 위하여 필요한 지구로서 문화지구를 도시관리계획으로 지정 또는 변경결정할 수 있다.

제9조(용도지구 · 용도구역의 세분) ① 영 제31조제3항에 따라 도시관리계획 결정으로 세분하여 지정할 수 있는 특화경관지구는 다음 각 호와 같다.

1. 역사문화특화경관지구: 국가유산 또는 문화적 보존가치가 큰 건축물 주변의 역사문화적 경관을 보호 또는 유지하거나 형성하기 위하여 필요한 지구
2. 조망가로특화경관지구: 주요 자연경관의 조망 확보 또는 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

② 영 제31조제3항에 따라 도시관리계획 결정으로 세분하여 지정할 수 있는 중요시설물보호지구는 다음 각 호와 같다.

1. 공용중요시설물보호지구: 공용시설을 보호하고 공공업무기능을 효율화하기 위하여 필요한 지구
2. 공항중요시설물보호지구: 공항시설의 보호와 항공기의 안전운항을 위하여 필요한 지구
3. 국가중요시설물보호지구: 국방상 또는 안보상 중요한 시설물의 보호와 보존을 위하여 필요한 지구

제5장 도시계획시설의 관리

제10조(도시계획시설의 관리) 법 제43조제3항에 따라 시가 관리하는 도시계획시설은 「서울특별시 공유재산 및 물품 관리 조례」, 「서울특별시 행정기구 설치 조례」, 「서울특별시 사무위임 조례」, 「서울특별시 도로 등 주요시설물 관리에 관한 조례」, 「서울특별시 도시공원 조례」 그 밖의 도시계획시설의 관리에 관한 조례에 따라 관리한다.

제11조(도시계획시설의 세부시설조성계획) 영 제25조제3항제3호에서 조례로 정하는 범위란 50퍼센트 미만의 변경을 말한다. 다만, 이 경우에도 법 제113조에 따른 서울특별시 도시계획위원회(이하 “시도시계획위원회”라 한다) 또는 법 제30조제3항 단서에 따른 서울특별시 도시건축공동위원회(이하 “시공동위원회”라 한다)에 자문을 할 수 있다.

제12조(공동구의 점용료 또는 사용료) 법 제44조의3제3항에 따른 공동구의 점용료 또는 사용료에 관한 사항은 「서울특별시 공동구 설치 및 점용료 등 징수 조례」에 따른다.

제13조(공동구협회의 구성 및 운영 등) 영 제39조의2제6항에 따른 공동구협회의 구성·운영 등에 관하여 필요한 사항은 「서울특별시 도로 등 주요시설물 관리에 관한 조례」에 따른다.

제14조(도시계획시설채권의 상환기간 및 이율) 도시계획시설채권의 상환기간 및 이율에 관한 구체적인 사항은 법 제47조제3항의 범위에서 「서울특별시 도시철도공채 조례」 제4조를 준용한다.

제15조(도시계획시설부지의 매수 결정 등) ① 법 제47조에 따라 매수청구된 토지에 대한 매수여부 결정 및 통지와 매수 등의 절차 이행은 제10조 및 제67조에 따라 해당 도시계획시설을 설치·관리할 자가 행한다.

② 도시계획시설을 설치·관리할 자가 불분명하거나 시가 관리하지 아니하는 시설로서 해당 도시계획시설사업의 시행자가 정하여지지 아니한 시설의 매수청구에 대한 절차 등의 이행은 제10조 및 제67조에 따라 해당 도시계획시설에 대한 인가·허가·승인 또는 신고 등의 사무(주된 용

도의 사무처리를 말한다)를 처리하는 자가 행한다.

제16조(매수불가 토지 안에서의 설치 가능한 건축물 등의 허용범위)

① 영 제41조제5항 단서에 따라 법 제47조제7항 각 호의 어느 하나에 해당하는 토지에 설치할 수 있는 건축물은 해당 용도지역·용도지구 또는 용도구역별 건축기준 범위에서 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 것을 말한다.

1. 「건축법 시행령」 별표 1 제1호가목의 단독주택으로서 3층 이하인 것(연면적의 합계가 300제곱미터 이하인 것으로 한정한다)
2. 「건축법 시행령」 별표 1 제3호의 제1종근린생활시설로서 3층 이하인 것(분양을 목적으로 하지 아니하고 연면적의 합계가 1천 제곱미터 이하인 것으로 한정한다)
3. 「건축법 시행령」 별표 1 제4호의 제2종근린생활시설(같은 호 거목·터목 및 리목은 제외한다)로서 3층 이하인 것(분양을 목적으로 하지 아니하고, 연면적의 합계가 1천 제곱미터 이하인 것으로 한정한다)

② 영 제41조제5항 단서에 따라 법 제47조제7항 각 호의 어느 하나에 해당하는 토지에 설치할 수 있는 공작물은 높이가 10미터 이하인 것으로 한정한다.

제6장 지구단위계획

제17조(지구단위계획구역의 지정대상) ① 시장은 영 제43조제4항제8호에 따라 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 지역을 지구단위계획구역으로 지정할 수 있다.

1. 공공시설의 정비 및 시가지 환경정비가 필요한 지역
2. 도시미관의 증진과 양호한 환경을 조성하기 위하여 건축물의 용도·건폐율·용적률 및 높이 등의 계획적 관리가 필요한 지역
3. 문화기능 및 벤처산업 등의 유치로 지역 특성화 및 활성화를 도모할 필요가 있는 지역
4. 준공업지역 내 주거·공장 등이 혼재한 지역으로서 계획적인 환경정

비가 필요한 지역

5. 단독주택 등 저층주택이 밀집된 지역으로서 계획적 정비가 필요한 지역

6. 지역균형발전 등의 목적을 달성하기 위하여 계획적 개발 및 공공의 재정적 지원이 필요한 지역

7. 민자역사를 개발하려는 지역

8. 공공성 있는 전략개발을 실현할 필요가 있는 지역

② 시장은 토지소유자 등이 공동주택(아파트로 한정한다)을 건축하려는 경우, 그 규모 등이 규칙으로 정하는 범위 또는 지역에 해당하는 때에는 해당 공동주택 건축예정부지를 지구단위계획구역으로 지정하여야 한다. 다만, 다른 법률에 의하여 해당 지역에 토지이용 및 건축에 관한 계획이 수립되어 있는 경우에는 그러하지 아니하다.

③ 영 제43조제2항제2호에 따른 유사시설은 주차장, 자동차정류장, 자동차·건설기계운전학원, 유통업무설비, 전기·가스·열공급설비, 방송통신시설, 문화시설, 체육시설, 연구시설, 사회복지시설, 종합의료시설, 폐기물처리시설을 말한다.

④ 영 제43조제3항에서 조례로 정하는 면적이란 5천 제곱미터를 말한다.

제18조(도시계획위원회의 자문) ① 시장은 지구단위계획구역을 지정하려는 때에는 법 제28조에 따른 주민의견을 청취하기 전에 지정의 타당성 여부 등에 대하여 시도시계획위원회 또는 시공동위원회에 자문을 할 수 있다.

② 제1항에 따라 시도시계획위원회 또는 시공동위원회에 자문하려는 때에는 구역지정을 위한 기초조사 결과 및 개략적인 구역의 지정구상계획을 제출하여야 한다.

제19조(지구단위계획의 경미한 사항의 처리 등) 영 제25조제4항 각 호의 어느 하나에 해당하는 경미한 사항의 변경을 해당 도시계획위원회 또는 공동위원회의 심의를 거쳐 처리하는 경우 각 위원회는 해당 지구

단위계획의 수립취지에 반하지 아니하는 범위에서 조건을 붙여 의결할 수 있다.

제20조(지구단위계획의 수립기준 등) ① 법 제51조와 영 제43조 및 이 조례 제17조에 따라 지정된 지구단위계획구역에 대한 지구단위계획의 수립 및 운용에 필요한 사항은 규칙으로 정한다.

② 법 제52조의2제1항제3호에서 조례로 정하는 시설이란 다음 각 호의 시설을 말한다. 다만, 해당 지구단위계획구역에 공공시설 및 기반시설이 충분히 설치되어 있는 경우로 한정한다.

1. 공공임대주택(「공공주택특별법」 제2조제1호가목)
2. 기숙사(「건축법 시행령」 별표 1 제2호라목)
3. 공공임대산업시설(「산업발전법 시행령」 제2조에 따른 산업 관련시설 또는 「서울특별시 전략산업육성 및 기업지원에 관한 조례」 제11조제3항에 따른 권장업종과 관련된 시설로서, 시장 또는 구청장이 산업 지원 또는 창업 지원, 영세상인 지원을 위해 임대로 공급하거나 직접 운영하는 시설물 및 이를 위한 부지를 말한다)
4. 공공임대상가(「서울특별시 상가임차인 보호를 위한 조례」 제3조제2호에 의한 상가로서, 시장 또는 구청장이 영세상인 지원을 위해 임대로 공급하거나 직접 운영하는 시설물 및 이를 위한 부지를 말한다)
5. 공공임대업무시설(「건축법 시행령」 별표 1 제14호에 따른 업무시설로서, 시장 또는 구청장이 지역혁신 역량강화 및 전략산업을 육성·관리·지원하기 위하여 임대로 공급하거나 직접 운영하는 시설물 및 이를 위한 부지를 말한다)

제21조(공공시설등의 설치비용 및 부지가액 산정방법) ① 영 제46조제1항제2호에 따른 공공시설등의 설치비용과 부지가액 산정방법은 다음 각 호와 같다.

1. 공공시설등의 설치비용은 시설설치에 소요되는 노무비, 재료비, 경비등을 고려하여 산정
2. 부지가액은 개별공시지가를 기준으로 인근 지역의 실거래가 등을 참

고하여 산정. 다만, 감정평가를 시행하는 경우 이를 기준으로 할 수 있다.

② 제1항의 산정방법 등 시행에 필요한 사항은 규칙으로 정한다.

제22조(공공시설등의 설치비용 사용 및 납부 등) ① 법 제52조의2제5항에 따른 공공시설등의 설치비용의 사용기준 등 필요한 사항은 다음 각 호와 같다.

1. 시장 또는 구청장은 공공시설등의 설치비용 중 법 제52조의2제5항 전단에서 정하는 비용을 장기미집행 시설의 설치에 우선 사용
2. 제1호에 따른 비용 이외의 공공시설등 설치비용은 지역균형발전을 위하여 공공시설등의 공급이 필요한 지역으로서 다음 각 목에 해당하는 지역에 우선 사용 가능
 - 가. 용도지구 중 고도지구, 경관지구, 취락지구
 - 나. 용도구역 중 개발제한구역, 도시자연공원구역
 - 다. 가목 및 나목에 해당되지 않는 지역으로서 주거환경 개선이 시급한 저층주거지 또는 시도시계획위원회나 시공동위원회에서 인정하는 지역
3. 지구단위계획 수립 시 제1호 및 제2호의 범위에서 공공시설등 설치비용의 사용대상 세부사업을 구체적으로 규정 가능
4. 도시관리계획의 변경에 따른 구체적 개발계획과 그에 따른 공공시설등의 부지를 제공하거나 설치·제공하는 것 및 공공시설등 설치를 위한 비용 납부(이하 "공공기여"라 한다)는 도시관리계획 결정권자와 사전에 협의하여 인정된 경우에 한정하여 협의된 내용을 바탕으로 할 것
5. 도시공간본부장은 제3호 및 제4호의 사항을 서울특별시의회 정례회 중에 상임위원회에 보고할 것
6. 제1호부터 제5호까지의 시행에 필요한 사항은 시장이 별도로 정함

② 영 제46조의2제2항에 따라 조례로 정하는 금액은 감정평가를 통한 도시관리계획의 변경 전후 토지가치 상승분의 범위 안에서 결정하며,

공공시설등 설치비용의 산정방법은 제21조를 적용한다.

③ 영 제46조의2제3항에 따른 설치비용 납부액의 납부방법은 다음 각 호와 같다.

1. 공공시설등 설치비용은 착공일부터 사용승인 또는 준공검사 신청 전 까지 분할납부 가능
2. 사업시행자는 건축허가 등 이전에 현금납부액, 납부방법 및 기한 등을 포함하여 시장 및 구청장과 협약을 체결할 것

제23조(반환금의 관리 등) ① 영 제46조제2항에 따른 반환금에 관한 사항은 「도시재정비 촉진을 위한 특별법」에 따른 재정비촉진지구와 지구단위계획구역에서 지구단위계획을 수립한 지역으로 한정한다.

② 반환금의 반환기간은 보상금 수령일로부터 10년이 되는 날까지이며, 건축허가(다른 법률에서 건축허가를 의제하는 경우를 포함한다)를 얻기 전까지 납부하여야 한다. 이 경우 반환금의 일부 반환은 허용되지 아니한다.

③ 반환된 반환금은 기반시설의 확보에 사용하여야 하며 별도로 관리하여야 한다.

제24조(지구단위계획구역의 지정 및 행위제한 내용의 제공) 시장은 지구단위계획구역을 지정 또는 변경하는 경우 다음 각 호의 내용을 「토지이용규제 기본법」 제12조에 따른 국토이용정보체계를 통하여 시민들에게 제공할 수 있다.

1. 건축물의 용도제한
2. 건축물의 건폐율 및 용적률
3. 건축물 높이의 최고한도 또는 최저한도
4. 그 밖에 시장이 지구단위계획 중 시민에게 제공이 필요하다고 인정하는 사항

제25조(역세권 복합개발 지구단위계획 수립) ① 영 제46조제11항에 따라 용적률 완화를 위하여 공공시설등의 부지를 제공하거나 공공시설등을 설치하여 제공하는 비용은 증가하는 용적률의 2분의 1에 해당하는

용적률을 부지면적 기준으로 환산하여 적용한 토지가치를 말한다.

② 영 제46조제11항에 따른 조례로 정하는 비율은 제1항에 따라 산정된 비용의 70퍼센트를 말한다.

제26조(지구단위계획이 적용되지 않는 가설건축물) 영 제50조의2제1호에서 조례로 정하는 존치기간이란 3년을 말한다.

제7장 개발행위의 허가

제27조(허가를 받지 아니하여도 되는 경미한 행위) 영 제53조의 단서에 따라 개발행위의 허가를 받지 아니하여도 되는 경미한 행위는 다음 각 호와 같다.

1. 무게가 30톤 이하, 부피가 30세제곱미터 이하, 수평투영면적이 30제곱미터 이하인 공작물을 설치하는 행위
2. 채취면적이 15제곱미터 이하인 토지에서의 부피가 30세제곱미터 이하의 토석을 채취하는 행위
3. 녹지지역 또는 지구단위계획구역에서 물건을 쌓아놓는 면적이 15제곱미터 이하인 토지에 전체무게 30톤 이하, 전체부피 30세제곱미터 이하로 물건을 쌓아놓는 행위

제28조(개발행위허가의 절차 등) ① 시장은 법 제57조제4항에 따라 개발행위허가를 함에 있어서 다음 각 호의 사항을 검토하여 필요한 경우 조건을 부여할 수 있다.

1. 공익상 적정 여부
2. 이해관계인의 보호 여부
3. 주변의 환경·경관·교통 및 미관 등의 훼손 여부
4. 역사적·문화적·향토적 가치 및 보존 여부
5. 조경 및 재해예방 등의 조치 필요 여부
6. 관계 법령에서 규정하고 있는 공공시설의 확보 여부 등

② 시장은 토지형질변경, 토석채취 및 대상토지면적 1천제곱미터 이상 물건을 쌓아 놓는 행위허가에 대하여는 시도시계획위원회의 심의를 거

쳐야 한다.

③ 영 제55조제1항제1호에 따라 용도지역별 개발행위의 규모를 초과하는 개발행위허가에 대하여는 해당 개발행위가 영 제55조제3항제3호의2 각 목의 어느 하나에 해당하는 경우 시도시계획위원회의 심의를 거쳐야 하고, 구청장은 시도시계획위원회의 심의를 요청하기 전에 해당 자치구 도시계획위원회(이하 "구도시계획위원회"라 한다)에 자문할 수 있다.

제29조(이행보증금 등) ① 법 제60조제1항제3호에 따라 이행보증금의 예치가 제외되는 공공단체는 「지방공기업법」에 따라 시 또는 자치구에서 설립한 공사 및 공단 등으로 한다.

② 영 제59조제2항에 따라 이행보증금은 개발행위에 필요한 총공사비의 20퍼센트(산지에서의 개발행위의 경우 「산지관리법」 제38조에 따른 복구비를 합하여 총공사비의 20퍼센트 이내)에 해당하는 금액으로 한다.

③ 제2항에 따른 이행보증금은 「서울특별시 회계관리에 관한 규칙」에 따라 현금으로 예치하거나 「국가를 당사자로 하는 계약에 관한 법률시행령」 제37조제2항 각 호의 보증서 등으로 갈음할 수 있다.

④ 시장은 개발행위허가를 받은 자(이하 "허가를 받은 자"라 한다)가 착공 후 허가기간 내에 공사를 이행하지 아니하거나 재해방지를 위한 조치 등을 이행하지 아니하는 때에는 허가를 받은 자에게 공사이행 등의 조치를 하도록 촉구하여야 한다.

⑤ 시장은 허가를 받은 자가 제4항에 따른 조치를 하지 아니한 때에는 예치된 이행보증금으로 공사중단 등에 따른 재해방지를 위하여 「행정대집행법」에 따라 대집행을 할 수 있다.

제30조(개발행위허가의 기준 등) 영 별표 1의2에 따른 개발행위허가의 기준 등은 별표 1과 같다.

제31조(기반시설의 부담 등) 기반시설 용량의 범위에서 개발행위허가를 허용하는 기반시설연동제의 적용에 관하여는 법 및 영이 정하는 범위에서 규칙으로 정한다.

제32조(개발행위허가 제한 시 주민의 의견청취) ① 시장은 법 제63조에 따라 개발행위허가를 제한하려면 「토지이용규제 기본법」 제8조에 따라 주민 의견을 청취하여야 한다.

② 시장은 주민 의견청취를 위하여 개발행위허가 제한 열람공고와 동시에 등기부에 표기된 토지 및 건물소유자(세입자 포함)에게 의견청취 관련 사항에 관하여 우편(전자우편 포함)을 발송하거나 현수막 설치 등을 통해 알릴 수 있다.

제8장 용도지역·용도지구 및 용도구역 안에서의 행위제한

제1절 용도지역 안에서의 행위제한

제33조(용도지역 안에서의 건축제한) 용도지역 안에서의 건축물의 용도·종류 및 규모 등의 제한(이하 “건축제한”이라 한다)은 다음 각호와 같다.

1. 제1종전용주거지역 안에서 건축할 수 있는 건축물: 별표 2에 규정된 건축물
2. 제2종전용주거지역 안에서 건축할 수 있는 건축물: 별표 3에 규정된 건축물
3. 제1종일반주거지역 안에서 건축할 수 있는 건축물: 별표 4에 규정된 건축물
4. 제2종일반주거지역 안에서 건축할 수 있는 건축물: 별표 5에 규정된 건축물
5. 제3종일반주거지역 안에서 건축할 수 있는 건축물: 별표 6에 규정된 건축물
6. 준주거지역 안에서 건축할 수 없는 건축물: 별표 7에 규정된 건축물
7. 중심상업지역 안에서 건축할 수 없는 건축물: 별표 8에 규정된 건축물
8. 일반상업지역 안에서 건축할 수 없는 건축물: 별표 9에 규정된 건축물

9. 근린상업지역 안에서 건축할 수 없는 건축물: 별표 10에 규정된 건축물
10. 유통상업지역 안에서 건축할 수 없는 건축물: 별표 11에 규정된 건축물
11. 준공업지역 안에서 건축할 수 없는 건축물: 별표 12에 규정된 건축물
12. 보전녹지지역 안에서 건축할 수 있는 건축물: 별표 13에 규정된 건축물
13. 생산녹지지역 안에서 건축할 수 있는 건축물: 별표 14에 규정된 건축물
14. 자연녹지지역 안에서 건축할 수 있는 건축물: 별표 15에 규정된 건축물

제2절 용도지구·용도구역 안에서의 건축제한

제34조(자연경관지구 안에서의 건축제한) ① 영 제72조제1항에 따라 자연경관지구 안에서는 다음 각 호의 건축물을 건축하여서는 아니된다.

1. 「건축법 시행령」 별표 1 제4호의 제2종근린생활시설 중 안마시설소와 옥외에 철탑이 있는 골프연습장
2. 「건축법 시행령」 별표 1 제5호의 문화 및 집회시설 중 공연장·집회장·관람장으로서 해당 용도에 사용되는 건축물의 연면적의 합계가 1천제곱미터를 초과하는 것
3. 「건축법 시행령」 별표 1 제7호의 판매시설
4. 「건축법 시행령」 별표 1 제8호의 운수시설
5. 「건축법 시행령」 별표 1 제9호의 의료시설 중 격리병원
6. 「건축법 시행령」 별표 1 제12호의 수련시설 중 「청소년활동진흥법」에 따른 유스호스텔
7. 「건축법 시행령」 별표 1 제13호의 운동시설 중 골프장과 옥외에 철탑이 있는 골프연습장

8. 「건축법 시행령」 별표 1 제15호의 숙박시설. 다만, 너비 25미터 이상인 도로변에 위치하여 경관지구의 기능을 유지하면서 토지이용의 효율성 제고가 필요한 지역으로 시도시계획위원회의 심의를 득한 「관광진흥법 시행령」 제2조제1항제2호 다목의 한국전통호텔업으로 등록받아 건축하는 한국전통호텔의 경우에는 그러하지 아니하다.
 9. 「건축법 시행령」 별표 1 제16호의 위락시설
 10. 「건축법 시행령」 별표 1 제17호의 공장
 11. 「건축법 시행령」 별표 1 제18호의 창고시설로서 해당 용도에 사용되는 바닥면적의 합계가 500제곱미터를 초과하는 것
 12. 「건축법 시행령」 별표 1 제19호의 위험물저장 및 처리시설 중 다음 각 목의 건축물
 - 가. 액화석유가스충전소 또는 고압가스 충전소·판매소·저장소로서 저장탱크 용량이 10톤을 초과하는 것
 - 나. 위험물 제조소·저장소·취급소
 - 다. 유독물 보관·저장·판매시설
 - 라. 화약류 저장소
 13. 「건축법 시행령」 별표 1 제20호의 자동차 관련시설. 다만, 다음 각 목의 건축물인 경우에는 그러하지 아니하다.
 - 가. 주차장
 - 나. 주유소와 함께 설치하는 자동세차장
 14. 「건축법 시행령」 별표 1 제21호의 동물 및 식물 관련시설(축사·가축시설·도축장·도계장에 한정한다)
 15. 「건축법 시행령」 별표 1 제22호의 자원순환 관련시설
 16. 「건축법 시행령」 별표 1 제23호의 교정시설
 17. 「건축법 시행령」 별표 1 제24호의 방송통신시설 중 촬영소, 그 밖에 이와 유사한 것
 18. 「건축법 시행령」 별표 1 제26호의 묘지 관련시설
- ② 영 제72조제2항에 따라 자연경관지구 안에서 건축하는 건축물의 건

폐율은 30퍼센트를 초과하지 아니하고, 높이는 3층 이하, 12미터 이하로 하여야 한다.

③ 제2항에도 불구하고 다음 각 호에 따라 건폐율을 달리 정할 수 있다.

1. 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 지역으로서 구청장이 시도시계획위원회 또는 서울특별시 도시재생위원회(이 호 다목에 한정하며, 이하 "시도시재생위원회"라 한다)의 심의를 거쳐 지정·공고한 구역 안에서는 다음 각 목의 비율 이하로 건폐율 완화 가능

가. 너비 25미터 이상인 도로변에 위치하여 경관지구의 기능을 유지하면서 토지이용의 효율성 제고가 필요한 지역: 40퍼센트

나. 「도시 및 주거환경정비법」 제2조제3호에 따른 노후·불량건축물이 밀집한 지역으로서 건축규제 완화하여 주거환경 개선을 촉진할 수 있고 주변지역의 경관유지에 지장이 없는 지역: 50퍼센트

다. 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」(이하 "소규모주택정비법"이라 한다)에 따른 가로주택정비사업 또는 소규모재건축사업을 시행하려는 지역으로서 건축규제를 완화하여 주거환경 개선을 촉진할 수 있고 주변지역의 경관유지에 지장이 없는 지역: 50퍼센트

2. 자연경관지구 안의 토지로서 대지면적 330제곱미터 미만이거나 「건축법 시행령」 별표 1 제1호의 단독주택(다가구주택은 제외한다)을 건축하는 경우에는 건폐율을 40퍼센트 이하로 완화 가능

3. 다음 각 목에 해당하는 경우 토지 규모 및 지역 현황 등을 고려하여 제44조 각 호에 따른 건폐율의 범위에서 달리 규정 가능

가. 주거환경개선사업을 위한 정비구역에서 정비계획을 수립 또는 변경하는 경우

나. 저층의 양호한 주거환경을 조성하기 위해 지구단위계획을 수립하는 토지로서 2층(8미터) 이하로 높이를 추가로 제한하여 건축하는 경우(다만, 경사지붕으로 조성할 때의 지붕 높이와 층고 1.8미터 이

하 다락의 층수는 높이 산정에서 제외한다)

④ 제2항의 규정에도 불구하고 다음 각 호에 따라 건축물의 높이를 달리 정할 수 있다.

1. 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 지역으로서 구청장이 시도시계획위원회 또는 시도시재생위원회(이 호의 라목에 한정함)의 심의를 거쳐 지정·공고한 구역에서는 건축물의 높이를 4층 이하, 16미터 이하로 완화 가능

가. 인접지역과의 높이 차이가 현저하여 높이 제한의 실효성이 없는 지역으로서 건축규제를 완화하여도 조망축을 차단하지 않고 인접 부지와 조화를 이룰 수 있는 지역

나. 너비 25미터 이상인 도로변에 위치하여 경관지구의 기능을 유지하면서 토지이용의 효율성 제고가 필요한 지역

다. 「도시 및 주거환경정비법」 제2조제3호에 따른 노후·불량건축물이 밀집한 지역으로서 건축규제를 완화하여 주거환경 개선을 촉진할 수 있고 주변지역의 경관유지에 지장이 없는 지역

라. 소규모주택정비법에 따른 가로주택정비사업 또는 소규모재건축사업을 시행하려는 지역으로서 건축규제를 완화하여 주거환경 개선을 촉진할 수 있고 주변지역의 경관유지에 지장이 없는 지역

2. 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 지역에서는 시도시계획위원회 또는 시도시재생위원회(이 호의 나목에 한정함)의 심의를 거쳐 건축물의 높이를 5층 이하, 20미터 이하로 완화 가능

가. 「도시 및 주거환경정비법」 제2조제1호에 따른 정비구역 중 재개발사업 또는 재건축사업을 시행하는 구역

나. 소규모주택정비법에 따른 가로주택정비사업 또는 소규모재건축사업을 시행하려는 지역으로서 같은 법 제48조 또는 제49조에 따라 용적률이 완화되는 경우

3. 주거환경개선사업을 위한 정비구역에서 정비계획을 수립 또는 변경하는 경우에는 토지 규모 및 지역 현황 등을 고려하여 4층 이하, 16미

터 이하의 범위에서 층수·높이를 달리 규정 가능

⑤ 영 제72조제2항에 따라 자연경관지구 안에서 건축물을 건축하는 때에는 대지면적의 30퍼센트 이상에 해당하는 조경면적을 확보하여 식수(植樹) 등의 조경을 하여야 한다. 다만, 면적 200제곱미터 미만의 대지에 건축하는 경우와 「서울특별시 건축 조례」(이하 “건축 조례”라 한다) 제24조제4항 각 호의 건축물과 학교건축물의 수직 증축에 있어서는 그러하지 아니하다.

제35조(시가지경관지구 안에서의 건축제한) ① 영 제72조제1항에 따라 시가지경관지구 안에서는 다음 각 호의 건축물을 건축하여서는 아니된다. 다만, 지구단위계획구역으로 지정된 구역으로, 시도시계획위원회의 심의를 거쳐 시가지경관지구의 지정 목적에 위배되지 않는 경우에는 그러하지 아니하다.

1. 「건축법 시행령」 별표 1 제4호의 제2종근린생활시설 중 옥외에 철탑이 있는 골프연습장
2. 「건축법 시행령」 별표 1 제13호의 운동시설 중 옥외에 철탑이 있는 골프연습장
3. 「건축법 시행령」 별표 1 제17호의 공장
4. 「건축법 시행령」 별표 1 제18호의 창고시설
5. 「건축법 시행령」 별표 1 제20호의 자동차 관련 시설 중 세차장 및 차고
6. 「건축법 시행령」 별표 1 제23호의 교정시설 중 교정시설 및 갱생보호시설, 그 밖에 범죄자의 갱생·보육·교육·보건 등의 용도로 쓰는 시설

② 영 제72조제2항에 따라 시가지경관지구 안에서 건축하는 건축물의 높이는 6층 이하로 한다. 다만, 구청장이 시도시계획위원회 심의를 거쳐 경관상 지장이 없다고 인정하여 지정·공고한 구역에서는 건축물의 높이를 8층 이하로 할 수 있다.

제36조(역사문화특화경관지구 안에서 건축제한) ① 영 제72조제1항에

따라 역사문화특화경관지구 안에서는 제35조제1항 각 호 건축물을 건축하여서는 아니된다. 다만, 지구단위계획구역으로 지정된 구역으로서, 시도시계획위원회의 심의를 거쳐 역사문화특화경관지구의 지정 목적에 위배되지 않는 경우에는 그러하지 아니하다.

② 영 제72조제2항에 따라 역사문화특화경관지구 안에서 건축하는 건축물의 높이는 4층 이하로 한다. 다만, 허가권자가 건축 조례에 따른 건축위원회 또는 「서울특별시 경관 조례」(이하 “경관 조례”라 한다)에 따른 경관위원회의 심의를 거쳐 경관상 지장이 없다고 인정하는 때에는 6층 이하로 할 수 있다.

제37조(조망가로특화경관지구 안에서의 건축제한) ① 영 제72조제1항에 따라 조망가로특화경관지구 안에서는 제35조제1항 각 호의 건축물과 「건축법 시행령」 별표 1 제16호의 위락시설을 건축하여서는 아니된다. 다만, 지구단위계획구역으로 지정된 구역으로, 시도시계획위원회의 심의를 거쳐 조망가로특화경관지구의 지정 목적에 위배되지 않는 경우에는 그러하지 아니하다.

② 영 제72조제2항에 따라 조망가로특화경관지구 안에서 건축하는 건축물의 높이는 6층 이하로 한다. 다만, 허가권자가 건축 조례에 따른 건축위원회 또는 경관 조례에 따른 경관위원회의 심의를 거쳐 경관상 지장이 없다고 인정하는 때에는 8층 이하로 할 수 있다.

제38조(수변특화경관지구 안에서의 건축제한) ① 영 제72조제2항에 따라 수변특화경관지구 안에서 건축하는 건축물의 높이, 형태, 배치, 색채 및 조경 등은 수변경관과 조화되도록 계획하여야 한다.

② 영 제72조제2항에 따라 수변특화경관지구 안에서 건축하는 7층 이상인 건축물은 양호한 수변경관의 보호 형성을 위해 건축물의 높이, 형태, 배치, 색채 및 조경 등에 대하여 해당 건축위원회의 심의를 거쳐야 한다.

③ 수변특화경관지구 안에서 6층 이하의 건축물로서 해당 허가권자가 산지, 구릉지 등 지역특성을 고려하여 수변경관의 보호를 위하여 필요

하다고 인정하는 경우에는 해당 건축위원회의 심의를 거쳐야 한다.

④ 수변특화경관지구 안에서 건축물의 심의에 필요한 사항은 규칙으로 정한다.

제39조(보호지구 안에서의 건축제한) ① 영 제76조제1호에 따라 역사문화환경보호지구 안에서는 「문화유산의 보존 및 활용에 관한 법률」 또는 「자연유산의 보존 및 활용에 관한 법률」의 적용을 받는 국가유산을 직접 관리·보호하기 위한 건축물과 시설 이외에는 이를 건축하거나 설치할 수 없다. 다만, 시장 또는 구청장이 그 국가유산의 보존상 지장이 없다고 인정하여 국가유산청장과의 협의를 거친 경우에는 그러하지 아니하다.

② 영 제76조제2호에 따라 중요시설물보호지구 안에서는 해당 시설물의 보호·관리에 지장을 주는 건축물과 시설은 이를 건축하거나 설치할 수 없다. 다만, 시장 또는 구청장이 그 시설물의 보호·관리에 지장이 없다고 인정하는 경우에는 그러하지 아니하다.

③ 영 제76조제1호부터 제3호까지에 따라 역사문화환경보호지구 및 중요시설물보호지구, 생태계보호지구안에서의 건축제한에 대하여는 그 지구의 지정 목적 달성에 필요한 범위에서 별도의 조례로 정할 수 있다.

제40조(중요시설물보호지구 안에서의 건축물) ① 영 제76조제2호에 따라 공용중요시설물보호지구 안에서는 다음 각 호의 건축물을 건축하여서는 아니된다.

1. 「건축법 시행령」 별표 1 제1호의 단독주택(공관은 제외한다)
2. 「건축법 시행령」 별표 1 제2호의 공동주택
3. 「건축법 시행령」 별표 1 제5호의 문화 및 집회시설(전시장 및 동·식물원과 집회장 중 회의장·공회당, 국가 또는 지방자치단체가 외국인 투자유치를 목적으로 하는 「외국인투자촉진법」 제2조제1항제6호에 따른 외국인투자기업(이하 "외국인투자기업" 이라 한다)과 공동으로 하는 투자사업인 공연장 또는 「건축법 시행령」 별표 1 제5호가목에 해당하는 용도인 경우의 공연장과 공연장 중 바닥면적 2천500제곱미터

터 이하의 음악당은 제외한다.)

4. 「건축법 시행령」 별표 1 제7호의 판매시설 중 다음 각 목의 건축물

가. 도매시장

나. 소매시장(대형점·백화점·쇼핑센터는 제외한다)

5. 「건축법 시행령」 별표 1 제8호의 운수시설

6. 「건축법 시행령」 별표 1 제9호의 의료시설중 격리병원

7. 「건축법 시행령」 별표 1 제16호의 위락시설(관광숙박시설 중 관광호텔 내 위락시설은 제외한다)

8. 「건축법 시행령」 별표 1 제17호의 공장

9. 「건축법 시행령」 별표 1 제18호의 창고시설

10. 「건축법 시행령」 별표 1 제19호의 위험물저장 및 처리시설(주유소는 제외한다)

11. 「건축법 시행령」 별표 1 제20호의 자동차 관련시설. 다만, 다음 각 목의 건축물은 그러하지 아니하다

가. 주차장

나. 주유소와 함께 설치한 자동세차장

12. 「건축법 시행령」 별표 1 제21호의 동물 및 식물 관련시설 중 축사·가축시설·도축장·도계장

13. 「건축법 시행령」 별표 1 제22호의 자원순환 관련시설

14. 「건축법 시행령」 별표 1 제23호의 교정시설

15. 「건축법 시행령」 별표 1 제26호의 묘지 관련시설

② 영 제76조제2호에 따라 공항중요시설물보호지구 안에서는 다음 각 호의 건축물을 건축하여서는 아니된다.

1. 「공항시설법」에 따라 제한되는 건축물

2. 「건축법 시행령」 별표 1 제17호의 공장 중 「대기환경보전법」, 「물환경보전법」, 「폐기물관리법」 또는 「소음·진동관리법」에 따라 배출시설의 설치허가를 받거나 신고를 하여야 하는 공장

3. 「건축법 시행령」 별표 1 제25호의 발전시설(다만, 지역난방을 위한 열병합발전소와 항공안전에 미치는 영향 등에 대해 국토교통부장관과 협의를 거친 신재생에너지 설비로 태양에너지·연료전지·지열에너지·수소에너지를 이용한 발전시설은 제외한다)

③ 영 제76조제2호에 따라 국가중요시설물보호지구 안에서는 해당 시설물의 보호·관리에 지장을 주는 건축물과 시설은 이를 건축하거나 설치할 수 없다. 다만, 시장 또는 구청장이 그 시설물의 보호·관리에 지장이 없다고 인정하여 국방부장관과의 협의를 거친 경우에는 그러하지 아니하다.

제41조(자연취락지구 안에서의 건축할 수 있는 건축물) 자연취락지구 안에서는 영 별표 23 제1호 각 목의 건축물과 영 별표 23 제2호에 따라 「건축법 시행령」 별표 1 제2호의 공동주택(아파트는 제외한다)을 건축할 수 있다.

제42조(그 밖의 용도지구·용도구역 안에서의 건축제한) 영 제79조·영 제80조 및 영 제82조에 따라 다음 각 호의 용도지구 안에서의 건축물, 그 밖의 시설의 용도·종류 및 규모 등의 건축제한에 관한 사항은 그 용도지구의 지정 목적 달성에 필요한 범위에서 별도의 조례가 정하는 바에 따른다.

1. 방화지구
2. 개발진흥지구
3. 문화지구

제43조(건축선 후퇴부분 등의 관리) 영 제72조제2항에 따라 시가지경관지구·역사문화특화경관지구·조망가로특화경관지구 안에서 「건축법」 제46조제2항 및 같은 법 시행령 제31조제2항에 따라 지정된 건축선 후퇴부분에는 공작물·담장·계단·주차장·화단·영업과 관련된 시설물 및 그 밖에 이와 유사한 시설물을 설치하여서는 아니된다. 다만, 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 그러하지 아니하다.

1. 허가권자가 차량의 진·출입을 금지하기 위하여 볼라드·돌의자 등을

설치하도록 하는 때

2. 조경을 위한 식수를 하는 때

3. 공공보도의 보행환경 개선과 도시미관 향상을 위하여 지하철 출입구 또는 환기구 등을 건물 또는 대지 내에 설치하는 때

4. 보행자의 편의 또는 가로미관 향상을 위하여 공간이용계획을 수립하여 지구단위계획으로 고시한 경우 또는 허가권자가 해당 도시계획위원회 심의를 거친 때

제3절 건폐율 및 용적률

제44조(용도지역 안에서의 건폐율) 법 제77조 및 영 제84조제1항에 따라 용도지역별 건폐율은 다음 각 호의 비율 이하로 한다.

1. 제1종전용주거지역: 50퍼센트
2. 제2종전용주거지역: 40퍼센트
3. 제1종일반주거지역: 60퍼센트
4. 제2종일반주거지역: 60퍼센트
5. 제3종일반주거지역: 50퍼센트
6. 준주거지역: 60퍼센트
7. 중심상업지역: 60퍼센트
8. 일반상업지역: 60퍼센트
9. 근린상업지역: 60퍼센트
10. 유통상업지역: 60퍼센트
11. 전용공업지역: 60퍼센트
12. 일반공업지역: 60퍼센트
13. 준공업지역: 60퍼센트
14. 보전녹지지역: 20퍼센트
15. 생산녹지지역: 20퍼센트
16. 자연녹지지역: 20퍼센트

제45조(그 밖의 건폐율) ① 법 제77조제3항 및 영 제84조제4항에 따라

다음 각 호의 지역 안에서의 건폐율은 다음 각 호의 비율 이하로 한다.

1. 취약지구: 60퍼센트(집단취락지구에 대해서는 「개발제한구역의 지정 및 관리에 관한 특별조치법」이 정하는 바에 따른다)

2. 「자연공원법」에 따른 자연공원

가. 공원시설: 20퍼센트

나. 공원시설이 아닌 시설: 60퍼센트

3. 공업지역 안에 있는 「산업입지 및 개발에 관한 법률」 제2조제8호가목 및 나목에 따른 국가산업단지 및 일반산업단지: 60퍼센트

② 도시계획시설인 학교(유치원은 제외한다) 또는 도시계획시설이 아닌 학교(유치원은 제외한다)로서 학교 전체가 이전한 부지(이하 "학교이적지"라 한다)는 30퍼센트 이하로 한다. 다만, 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 제44조를 적용한다.

1. 이전 후 10년이 경과된 학교이적지

2. 국가, 지방자치단체, 교육청, 한국토지주택공사, 서울주택도시공사가 소유하는 학교이적지가 영 제2조제1항제4호에 따른 공공·문화체육시설로 개발되는 경우

3. 개발이 완료된 학교이적지에 「건축법 시행령」 제34조에 따른 직통계단, 같은 법 시행령 제35조에 따른 피난계단 및 같은 법 시행령 제90조의 비상용승강기를 추가 설치하는 경우(다만, 추가 설치된 부분의 면적에 한정한다)

제46조(건폐율의 강화) 영 제84조제5항에 따라 시장은 토지이용의 과밀화를 방지하기 위하여 건폐율을 낮추어야 할 필요가 있는 경우에는 제44조 및 제45조제1항 규정에도 불구하고 시도시계획위원회의 심의를 거쳐 구역을 정하고, 그 구역에 적용할 건폐율의 최대한도의 50퍼센트까지 낮출 수 있다.

제47조(건폐율의 완화) ① 제44조 규정에도 불구하고 영 제84조에 따라 조례로 정하는 사항은 다음 각 호와 같다.

1. 영 제84조제6항제1호에 따른 건축물 중 지구단위계획을 수립하는 지

역의 건축물의 경우에는 건폐율을 80퍼센트 이상 90퍼센트 이하의 범위에서 지구단위계획으로 따로 규정 가능

2. 영 제84조제6항제2호에 따라 완화하는 비율은 해당 용도지역별 건폐율의 120퍼센트 이하

3. 법 제77조제4항제2호 및 영 제84조제6항제5호에 따라 녹지지역의 건축물로서 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 건축물의 건폐율은 30퍼센트 이하

가. 「전통사찰의 보존 및 지원에 관한 법률」 제2조제1호에 따른 전통사찰

나. 「문화유산의 보존 및 활용에 관한 법률」 제2조제3항에 따른 지정문화유산 또는 같은 조 제4항에 따른 등록문화유산 또는 「자연유산의 보존 및 활용에 관한 법률」 제2조제2호부터 제4호까지에 따른 지정자연유산

다. 「건축법 시행령」 제2조제16호에 따른 한옥

4. 영 제84조제6항제7호에 따른 자연녹지지역에서 학교의 건폐율은 30퍼센트 이하

5. 영 제84조제6항제8호에서 조례로 정하는 비율은 30퍼센트임

6. 영 제84조제8항에 따라 생산녹지지역에서 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 건축물의 건폐율은 30퍼센트 이하

가. 「농지법」 제32조제1항제1호에 따른 농수산물의 가공·처리시설 및 농수산업 관련 시험·연구시설

나. 「농지법 시행령」 제29조제5항제1호에 따른 농산물 건조·보관시설

7. 영 제84조제9항에 따라 자연녹지지역에 설치되는 도시계획시설 중 유원지의 건폐율은 30퍼센트 이하, 공원의 건폐율은 20퍼센트 이하

② 제44조 규정에도 불구하고 다음 지역 안에서의 건폐율은 다음 각 호에 따라 정할 수 있다.

1. 한양도성과 그 일부지역을 포함하는 지역으로서 규칙으로 정하는 서

울도심 등 도시정비형 재개발구역 중 소단위 및 보전 정비형의 건폐율은 시도시계획위원회의 심의를 거쳐 영 제84조제1항의 범위에서 도시·주거환경정비기본계획으로 규정 가능

2. 산업·유통개발진흥지구 및 외국인투자기업에 대한 용도지역 안에서의 건폐율은 영 제84조제1항의 건폐율 범위에서 시도시계획위원회의 심의를 거쳐 완화 가능. 다만, 제51조제2항제1호마목에 따라 시도시계획위원회의 심의를 거쳐 용적률 완화를 받은 경우는 제외한다.

3. 시장정비사업 추진계획 승인대상 전통시장의 경우 구청장이 주변의 교통·경관·미관·일조·채광 및 통풍 등에 미칠 영향이 없다고 인정하는 경우 「전통시장 및 상점가 육성을 위한 특별법 시행령」 제30조에 따라 건폐율은 각 목 이하로 할 것

가. 제1종일반주거지역, 제2종일반주거지역, 준주거지역 및 준공업지역: 70퍼센트

나. 제3종일반주거지역: 60퍼센트

다. 상업지역: 80퍼센트. 다만, 서울특별시 시장정비사업심의위원회(이하 “시시장정비사업심의위원회”라 한다)의 심의를 거쳐 90퍼센트 이하로 할 수 있다.

제48조(용도지역 안에서의 용적률) 법 제78조제1항·제2항 및 영 제85조 제1항에 따라 용도지역별 용적률은 다음 각 호의 비율 이하로 한다.

1. 제1종전용주거지역: 100퍼센트
2. 제2종전용주거지역: 120퍼센트
3. 제1종일반주거지역: 150퍼센트
4. 제2종일반주거지역: 200퍼센트
5. 제3종일반주거지역: 250퍼센트
6. 준주거지역: 400퍼센트
7. 중심상업지역: 1천퍼센트(단, 서울도심: 800퍼센트)
8. 일반상업지역: 800퍼센트(단, 서울도심: 600퍼센트)
9. 근린상업지역: 600퍼센트(단, 서울도심: 500퍼센트)

10. 유통상업지역: 600퍼센트(단, 서울도심: 500퍼센트)
11. 전용공업지역: 200퍼센트
12. 일반공업지역: 200퍼센트
13. 준공업지역: 400퍼센트
14. 보전녹지지역: 50퍼센트
15. 생산녹지지역: 50퍼센트
16. 자연녹지지역: 50퍼센트

제49조(그 밖의 용적률) ① 법 제78조제3항 및 영 제85조제6항에 따라 「자연공원법」에 따른 자연공원 안에서의 용적률은 100퍼센트 이하로 한다.

② 법 제51조와 영 제43조 및 이 조례 제17조에 따라 지정된 지구단위 계획구역 안에서의 용적률은 제48조부터 제51조까지 및 법 제52조, 영 제46조의 범위에서 규칙으로 정한다.

③ 학교이적지에 대한 용도지역별 용적률은 다음 각 호의 비율 이하로 한다. 다만, 이전 후 10년이 경과된 학교이적지는 제48조를 적용한다.

- 가. 상업지역: 500퍼센트
- 나. 준주거지역: 320퍼센트
- 다. 전용주거지역: 100퍼센트
- 라. 제1종일반주거지역: 120퍼센트
- 마. 제2종일반주거지역: 160퍼센트
- 바. 제3종일반주거지역: 200퍼센트

제50조(용적률의 강화) 제48조 규정에도 불구하고 다음 지역 안에서의 용적률은 다음 각 호에 따라 정할 수 있다.

1. 제48조제7호부터 제9호까지의 상업지역 안에서 별표 8 제1호가목, 별표 9 제1호나목, 별표 10 제1호가목에 따른 주거복합건물(공동주택과 주거외의 용도가 복합된 건축물)을 건축하는 때에는 별표 16의 용적률을 적용할 것
2. 준공업지역 안에서 공동주택 등의 용적률은 다음 각 목의 이하로 할

것

가. 공동주택·노인복지주택·오피스텔·다중생활시설(그 밖의 용도와 함께 건축하는 경우도 포함한다)의 용적률: 250퍼센트. 다만, 지구단위 계획을 통한 공공시설등 제공 시 시장이 정하는 바에 따라 400퍼센트까지 할 수 있다.

나. 가목 본문에도 불구하고 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률 시행령」 제36조의4제2항 또는 별표 17에 따른 산업지원시설인 기숙사 및 오피스텔의 용적률: 400퍼센트

다. 가목 본문에도 불구하고 「산업입지 및 개발에 관한 법률」 제2조 제8호의 각 목에 해당하는 산업단지인 경우, 「산업입지 및 개발에 관한 법률」 및 「산업집적 활성화 및 공장 설립에 관한 법률」의 각종 계획에 의하여 기숙사를 건축할 경우의 용적률: 400퍼센트. 이 경우 공동주택, 노인복지주택, 오피스텔, 다중생활시설 이외의 용도와 함께 건축하는 경우도 포함한다.

라. 가목 본문에도 불구하고 준공업지역 안에서 별표 12 제1호다목에 따른 산업복합건물(별표 17 제3호에 따른 산업시설과 공동주택 등의 용도가 복합된 건축물)을 건축하는 경우에는 별표 18의 용적률 적용

제51조(용적률의 완화) ① 제48조 규정에도 불구하고 영 제85조에 따라 조례로 정하는 사항은 다음 각 호와 같다.

1. 영 제85조제3항제1호에 따라 제48조제1호부터 제6호까지의 지역에서는 「공공주택 특별법」 제2조제1호가목, 「민간임대주택에 관한 특별법」 제2조제4호 및 제5호에 따른 임대주택의 임대기간에 따라 임대주택의 추가 건설을 허용할 수 있는 용적률은 다음 각 목을 따를 것. 다만, 임대주택 유형별 임대 의무기간에도 불구하고 20년 이상 임대 운영할 계획으로 건축하는 임대주택은 가목을 적용할 수 있다.

가. 임대 의무기간이 20년 이상인 경우: 제48조에 따른 용적률의 20퍼센트

나. 임대 의무기간이 10년 이상인 경우: 제48조에 따른 용적률의 15퍼센트

다. 임대 의무기간이 5년 이상인 경우: 제48조에 따른 용적률의 10퍼센트

2. 영 제85조제3항제6호에 따라 감염병 대응 등을 위하여 필요한 경우 영 제85조제1항 각 호에 따른 용도지역별 용적률 최대한도의 120퍼센트 이하의 범위에서 완화 가능

3. 영 제85조제5항에 따라 완화하는 비율은 해당 용도지역별 용적률의 120퍼센트 이하

4. 영 제85조제8항 각 호의 지역·지구 또는 구역 안에서 건축물을 건축하려는 자가 그 대지의 일부를 공공시설부지로 제공하는 경우에는 해당 건축물에 대한 용적률은 제48조, 제49조제3항, 제50조 규정에 따른 해당 용적률의 200퍼센트 이하의 범위에서 다음 각 목의 기준에 따라 산출되는 비율 이하로 할 것. 이 경우 a 는 공공시설부지로 제공한 후의 대지면적 대 공공시설부지로 제공하는 면적의 비율을 말한다.

가. $(1+1.3a) \times$ 제48조 규정에 따른 용적률(다만, 주택재개발사업의 경우 제48조제3호는 180퍼센트 이하, 제48조제4호는 220퍼센트 이하로 한다)

나. $(1+1.3a) \times$ 제49조제3항 규정에 따른 용적률

다. $(1+1.3a) \times$ 제50조 규정에 따른 용적률

5. 영 제85조제10항제3호에 따라 조례가 정하는 사회복지시설이란 「도시·군계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙」 제107조에 따른 사회복지시설을 말함

6. 영 제85조제11항에 따라 건축물을 건축하려는 자가 그 대지의 일부에 영 제85조제10항에 따른 사회복지시설을 설치하여 기부하는 경우에는 기부하는 시설의 연면적의 2배 이하 범위에서 영 제42조의3제2항 및 제46조제1항에 따라 용적률을 완화하여 추가 건축 가능. 다만, 해당 용적률은 다음 각 목의 기준을 초과할 수 없다.

가. 제48조에 따른 용적률의 120퍼센트

나. 제85조제1항의 해당 용도지역의 용적률의 범위

② 제48조에도 불구하고 다음 지역 안에서의 용적률은 각 호에 따라 정할 수 있다.

1. 지구단위계획으로 고시하거나 시도시계획위원회의 심의를 거쳐 그 용적률을 다음 각 목의 규정에 따라 완화 가능

가. 생산녹지지역 또는 자연녹지지역에서 법 제2조제6호의 기반시설 중 도시관리계획으로 설치하는 시설의 경우 100퍼센트 이하

나. 제48조제3호부터 제10호까지의 지역에서 국·공유지에 「문화예술진흥법 시행령」 제2조에 따른 문화시설 중 박물관, 도서관, 미술관, 공연장을 건축하여 기부채납하는 경우 영 제85조제1항의 해당 용도지역의 용적률 이하의 범위

다. 제48조제6호부터 제10호까지의 지역(서울도심 지역을 포함한다)에서 「관광진흥법 시행령」 제2조제1항제2호 가목 및 다목의 관광호텔업, 한국전통호텔업을 위한 관광숙박시설을 건축할 경우 제48조에 따른 해당 용도지역 용적률의 120퍼센트 이하의 범위. 다만, 관광숙박 특화를 목적으로 지구단위계획을 수립하는 제48조제7호부터 제10호까지의 지역(서울도심 지역을 포함한다)에서는 130퍼센트 이하의 범위에서 완화할 수 있다.

라. 공공보도의 보행환경 개선과 도시미관향상을 위하여 지하철출입구·환기구·배전함 등(이하 "지하철출입구등"이라 한다)을 건물 또는 대지내 도시계획시설로 결정하고 설치하여 기부채납하거나 구분지상권을 설정하는 경우 다음 산식에 따른 영 제85조제1항의 해당 용도지역의 용적률 이하의 범위

1) 지하철출입구등을 대지 또는 건물에 설치하는 경우에는 다음 요건의 산식에 따라 용적률 완화 가능

가) 대지에 설치할 경우 : 용적률 × (지하철출입구등의 건폐면적 / 대지면적) 이내

나) 건물에 설치할 경우 : 용적률 × (지하철출입구등의 연면적 / 건물 연면적) 이내

2) 지하철출입구등의 연결을 위한 통로를 설치 제공하는 경우에는 공공시설등을 설치하는데 드는 비용에 상응하는 가액(價額)의 부지를 제공한 것으로 보아 용적률 완화 가능. 이때, 통로의 설치비용 등에 상응하는 부지가액의 산정방법은 제21조를 따른다.

마. 산업·유통개발진흥지구, 외국인투자기업 또는 특정관리대상 아파트의 용적률은 해당 용도지역 안에서의 용적률을 초과하여 100퍼센트 이하(해당 용도지역의 용적률과 초과 용적률 100퍼센트 이하의 용적률을 합한 전체 용적률이 영 제85조제1항의 용적률 범위를 초과하는 경우에는 영 제85조제1항의 용적률 이하)의 범위

바. 제48조제2호부터 제6호까지에 따른 지역에서 「고등교육법」 제2조에 따른 학교의 학생이 이용하는 다음 어느 하나에 해당하는 기숙사를 건설하는 경우 제48조에 따른 해당 용도지역 용적률의 120퍼센트 이하의 범위에서 용적률 완화 가능

1) 다음 어느 하나에 해당하는 자가 도시계획시설인 학교 부지 밖에 건설하는 기숙사

가) 국가 또는 지방자치단체

나) 「사립학교법」에 따른 학교법인

다) 「한국사학진흥재단법」에 따른 한국사학진흥재단

라) 「한국장학재단 설립 등에 관한 법률」에 따른 한국장학재단

마) 가)부터 라)까지의 어느 하나에 해당하는 자가 단독 또는 공동으로 출자하여 설립한 법인

2) 도시계획시설인 학교 부지 안의 기숙사

2. 규칙으로 정하는 지역 안에서 「공공주택 특별법 시행령」 제2조제1항제2호의 국민임대주택, 제3호의 행복주택, 제3의2호의 통합공공임대주택이나 제4호의 장기전세주택이 포함된 공동주택 또는 주거복합건물을 건립하는 경우와 제4조제1호의 공공준주택 중 「건축법 시행령」

별표 1 제2호라목 2)에 따른 임대형기숙사를 건립하는 경우(연면적의 50퍼센트 이상이 기숙사인 경우에 한정함) 제3종일반주거지역은 300퍼센트 이하, 준주거지역은 500퍼센트 이하

3. 준주거지역에서는 「공공주택 특별법」 제2조제1호가목에 따른 임대주택 추가 확보시(증가하는 용적률의 2분의 1에 해당하는 용적률) 500퍼센트 이하
4. 제48조제8호의 지역에서 서울도심 내 도시정비형 재개발사업으로 시행하는 경우의 용적률은 800퍼센트 범위에서 도시·주거환경정비 기본계획(도시정비형 재개발사업)에서 정하는 용적률을 적용
5. 도시계획시설인 대학에 세부시설조성계획을 수립하여 고시하는 경우 영 제85조제1항의 해당 용도지역의 용적률 내에서 제48조 각 호에 따른 용도지역별 용적률의 120퍼센트 이하의 범위에서 완화할 수 있고, 이 경우 완화되는 용적률은 세부시설조성계획으로 고시하는 혁신성장시설을 설치 할 것
6. 제48조제3호부터 6호까지와 제50조제2호에도 불구하고 시장정비사업 추진계획 승인대상 전통시장의 용적률은 일반주거지역은 400퍼센트 이하, 준주거지역은 450퍼센트 이하, 준공업지역은 400퍼센트 이하
7. 제6호에도 불구하고 구청장이 「전통시장 및 상점가 육성을 위한 특별법 시행령」 제16조에 따른 사업추진계획을 검토하여 주변의 교통·경관·미관·일조·채광 및 통풍 등에 미칠 영향이 없다고 인정하여 이를 시시장정비사업심의위원회에서 심의·의결한 경우에는 준주거지역에 위치한 전통시장의 용적률은 500퍼센트 이하로 가능
8. 감염병 대응 등을 위하여 도시계획시설인 종합의료시설 부지(도시계획시설 대학 내 의료시설 포함)에 지구단위계획으로 고시하는 경우(대학은 세부시설에 대한 조성계획으로 고시) 영 제85조제1항의 해당 용도지역의 용적률 내에서 제48조 각 호에 따른 용도지역별 용적률의 120퍼센트 이하의 범위에서 완화 가능. 다만, 이 경우 완화되는 용적률의 2분의 1 이상은 지구단위계획으로 정하는 공공이 필요로 하는

의료시설을 설치하여야 한다.

제4절 기존 건축물의 특례

제52조(기존의 건축물에 대한 특례) 영 제93조제6항에 따라 “대기오염 물질발생량 또는 폐수배출량이 증가하지 아니하는 경우”란 다음 각 호의 어느 하나에 해당되지 아니하는 것을 말한다.

1. 「대기환경보전법」 제2조제9호에 따른 특정대기유해물질을 배출하는 것
2. 「대기환경보전법」 제2조제11호에 따른 대기오염물질배출시설에 해당하는 시설로서 같은 법 시행령 별표 1의3에 따른 1종사업장부터 3종사업장까지에 해당하는 것
3. 「물환경보전법」 제2조제8호에 따른 특정수질유해물질을 배출하는 것. 다만, 같은 법 제34조에 따라 폐수무방류배출시설의 설치허가를 받아 운영하는 경우는 제외한다.
4. 「물환경보전법」 제2조제10호에 따른 폐수배출시설에 해당하는 시설로서 같은 법 시행령 별표 13에 따른 1종사업장부터 4종사업장까지에 해당하는 것

제5절 개발제한구역의 관리

제53조(개발제한구역 경계선 관통대지의 해제 기준 면적) 「개발제한구역의 지정 및 관리에 관한 특별조치법 시행령」 제2조제3항제6호나목에 따라 개발제한구역 경계선 관통대지 중 개발제한구역인 부분의 해제 기준 면적은 1천제곱미터 미만으로 한다.

제9장 서울특별시 도시계획위원회

제1절 서울특별시 도시계획위원회의 운영 등

제54조(기능) 시도시계획위원회는 다음 각 호의 사항을 심의 또는 자문한다.

1. 법, 다른 법령 또는 이 조례에서 시도시계획위원회의 심의 또는 자문을 거치도록 한 사항
2. 시장이 결정하는 도시계획에 대한 사항
3. 국토교통부장관의 권한에 속하는 사항 중 중앙도시계획위원회의 심의대상에 해당하는 사항이 시장에게 위임된 경우 그 심의에 관한 사항
4. 그 밖에 도시계획과 관련된 사항으로서 시장이 요청하는 사항

제55조(구성 및 운영) ① 시도시계획위원회는 위원장 및 부위원장 각 1명을 포함한 25명 이상 30명 이하 위원으로 구성한다.

② 시도시계획위원회의 위원장(이하 “위원장”이라 한다)은 위원 중에서 시장이 임명 또는 위촉하며, 시도시계획위원회의 부위원장(이하 “부위원장”이라 한다)은 위원 중에서 호선한다.

③ 시도시계획위원회의 위원(이하 “위원”이라 한다)은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사람 중에서 시장이 임명 또는 위촉한다. 이 경우 제3호에 해당하는 위원의 수는 전체 위원수의 3분의 2 이상이 되어야 한다.

1. 서울특별시의회의 의원 4명 이상 5명 이하
2. 시 공무원 4명
3. 토지이용·건축·주택·경관·교통·환경·방재·문화·정보통신·도시설계·조경 등 도시계획 관련분야에 식견과 경험이 있는 자 17명 이상 21명 이하

④ 제3항제3호에 해당하는 위원의 임기는 2년으로 하되, 한 차례만 연임할 수 있다. 다만, 보궐위원의 임기는 전임자의 남은 임기로 한다.

⑤ 제3항제3호에 해당하는 위원이 해촉된 후 1년 이내에 재위촉되는 경우에는 이를 연임으로 본다.

⑥ 위원장은 시도시계획위원회의 업무를 총괄하며, 시도시계획위원회를 소집하고 그 의장이 된다.

⑦ 부위원장은 위원장을 보좌하며, 위원장이 부득이한 사정으로 그 직무를 수행할 수 없을 때에는 그 직무를 대행한다.

- ⑧ 위원장 및 부위원장이 모두 부득이한 사정으로 그 직무를 수행할 수 없을 때에는 위원장이 미리 지명한 위원이 그 직무를 대행한다.
- ⑨ 시도시계획위원회의 회의는 재적위원 과반수의 출석(출석위원의 과반수는 제3항제3호에 해당하는 위원이어야 한다)으로 개의하고, 출석위원 과반수의 찬성으로 의결한다.
- ⑩ 시도시계획위원회에 간사 1명과 서기 약간 명을 두되, 간사는 위원회를 주관하는 과의 과장이 맡고, 서기는 위원회의 업무를 담당하는 사무관이 맡는다.
- ⑪ 시도시계획위원회의 간사는 위원장의 명을 받아 서무를 담당하며, 서기는 간사를 보좌한다.

제56조(분과위원회) ① 시도시계획위원회는 영 제113조에 따라 다음 각 호에 해당하는 사항을 심의 또는 자문하기 위하여 분과위원회를 둘 수 있다.

1. 법 제9조의 규정에 의한 용도지역 등의 변경계획에 관한 사항
2. 법 제50조의 규정에 의한 지구단위계획구역 및 지구단위계획의 결정 또는 변경결정에 관한 사항
3. 법 제59조의 규정에 의한 개발행위에 대한 심의에 관한 사항
4. 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제13조에 따른 이의신청에 관한 사항
5. 「도시 및 주거환경정비법」 제2조에 따른 정비사업에 관한 사항
6. 그 밖에 시도시계획위원회에서 위임하는 사항

② 분과위원회는 위원 중에서 선출한 5명 이상 17명 이하로 구성하며, 위원은 2 이상의 분과위원회의 위원(이하 “분과위원”이라 한다)이 될 수 있다.

③ 분과위원회 위원장은 분과위원 중에서 시장이 임명 또는 위촉한다.

④ 분과위원회의 회의는 재적 분과위원 과반수의 출석으로 개의하고, 출석 분과위원 과반수의 찬성으로 의결한다.

⑤ 분과위원회의 심의사항 중에서 시도시계획위원회가 지정하는 사항에

대한 분과위원회의 심의·의결은 시도시계획위원회의 심의·의결로 본다. 이 경우 간사는 분과위원회의 심의·의결 사항을 차기 시도시계획위원회에 보고하여야 한다.

⑥ 그 밖에 분과위원회 구성과 운영에 필요한 사항은 시장이 별도로 정한다.

제57조(위원의 제척 및 회피) ① 위원이 법 제113조의3제1항 및 영 제113조의2 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 해당 안건의 심의·의결에서 제척된다.

② 위원은 제1항에 해당하는 경우에는 해당 안건의 심의 또는 자문에 대하여 회피를 신청하여야 하며, 회의 개최일 3일 전까지 이를 간사에게 통보하여야 한다.

③ 위원장은 해당 안건에 대하여 위원에게 제1항 및 제2항의 사유가 있다고 인정되는 경우 회의개최 전까지 직권 또는 위원의 회피 신청에 따라 제척결정을 하여야 한다.

제58조(위원의 해촉) ① 시장은 다음 각 호의 사유가 발생하였을 때에는 임기 만료 전이라도 위원을 해촉할 수 있다.

1. 위원 스스로 직무를 수행하기 어렵다는 의사를 밝히는 경우
2. 질병 또는 그 밖의 사유로 3개월 이상 시도시계획위원회 회의에 참석할 수 없다고 인정될 때
3. 위원이 해당분야에 대한 자격을 상실한 때
4. 시도시계획위원회의 업무와 관련하여 취득한 비밀사항 등을 누설한 때
5. 위원이 제57조제1항에 해당됨에도 불구하고 회피신청을 하지 아니하여 공정성에 저해를 가져온 경우
6. 제55조제3항제3호에 따라 위촉된 위원 중 감사원장 또는 서울특별시장으로부터 징계의결이 요구된 경우
7. 1년 단위(위촉일부터 기산(起算)한다. 이하 이 조에서 같다)의 출석률이 50퍼센트 미만인 경우

② 제1항제7호와 관련하여 다음 각 호의 어느 하나에 해당되는 경우에는 예외로 적용한다.

1. 위원의 1년 단위 참석대상 회의 개최 횟수가 1회인 경우
2. 잔여임기 1년 미만 등으로 1년 단위 출석률 적용이 어려운 경우
3. 천재지변, 응급상황, 그 밖에 위원회가 인정하는 특별한 사정으로 인해 출석하지 못하는 경우

③ 위원이 각종 범죄 또는 법률위반이나 시도시계획위원회의 업무에 중대한 지장을 초래하여 해촉된 경우 재위촉할 수 없다.

제59조(자료제출 및 제안설명) ① 시도시계획위원회는 필요하다고 인정하는 때에는 관계기관 또는 부서의 장에게 필요한 자료의 제출을 요구할 수 있으며, 도시계획에 관하여 해당 자치구 또는 관련 전문가의 설명을 들을 수 있다.

② 시도시계획위원회는 공동주택 건설 등을 위하여 민간사업자가 제안한 도시관리계획안을 심의하는 경우 민간사업자가 요청하는 때에는 규칙이 정하는 절차에 따라 그 의견을 청취할 수 있다.

③ 시장은 민간사업자가 제안한 도시관리계획의 주요내용을 변경하거나 민간사업자에게 부담을 추가하는 내용으로 심의한 경우에는 해당 심의 결과를 구체적인 사유를 명시하여 입안권자에게 통보하고 입안권자는 민간사업자에게 통보하여야 한다.

제60조(회의의 비공개) ① 시도시계획위원회의 회의는 공개하지 아니한다. 다만, 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우는 공개할 수 있다.

1. 관계 법령에 공개하도록 규정된 경우
2. 그 밖에 위원장이 필요하다고 인정하는 경우

② 제1항의 규정에 따른 회의 공개 대상·방법 등에 관하여 필요한 사항은 시장이 별도로 정한다.

제61조(회의록) ① 위원장은 시도시계획위원회의 회의록을 2명 이하의 속기사로 하여금 작성하게 할 수 있다.

② 시장은 법 제113조의2 및 영 제113조의3의 규정에 따라 시도시계획

위원회 회의록 및 심의자료의 공개요청이 있을 경우 다음 각 호의 기준에 따라 공개하여야 한다.

1. 심의 종결된 안건의 경우 심의 후 30일이 경과한 날부터 공개
2. 보류된 안건의 경우 최초 심의한 날부터 3개월이 경과한 날부터 공개
3. 제2호의 기간이 지나 재상정된 보류 안건의 경우 심의 종결 또는 보류에도 불구하고 심의 후 30일이 경과한 날부터 공개
4. 제1호부터 제3호까지의 규정에도 불구하고 심의자료는 심의결과에 상관없이 심의 후 바로 공개. 다만, 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 경우는 그러하지 아니하다.

가. 부동산 투기 유발 등 공익을 현저히 해칠 우려가 있다고 인정하는 경우

나. 심의·의결의 공정성을 침해할 우려가 있다고 인정되는 이름·주민등록번호·직위 및 주소 등 특정인임을 식별할 수 있는 정보

다. 의사결정과정 또는 내부검토과정에 있는 사항으로서 공개될 경우 업무의 공정한 수행에 현저한 지장을 초래한다고 인정할만한 상당한 이유가 있는 경우

③ 제2항에 따른 회의록 및 심의자료의 공개는 열람 또는 사본을 제공하는 방법으로 한다.

제62조(수당 등) 시장은 시 공무원이 아닌 위원과 속기사에 대하여는 「서울특별시 위원회 수당 및 여비 지급 조례」에서 정하는 바에 따라 예산의 범위에서 수당 및 여비를 지급할 수 있다.

제63조(공동위원회의 운영) ① 제54조, 제55조제4항부터 제11항까지, 제56조제1항제6호부터 제5항까지, 제57조부터 제62조까지의 규정은 시공동위원회의 운영에 준용한다.

② 구청장은 제67조제1항에 따른 권한위임사무 처리를 위해 자치구 공동위원회를 설치하여 운영하여야 한다.

제64조(도시공간 정책자문단 설치·운영 등) ① 시장은 도시공간계획의

합리적인 수립·운영 등을 위하여 도시공간 정책자문단(이하 "자문단"이라 한다)을 설치·운영할 수 있다.

② 자문단의 자문위원은 도시경관·도시설계·교통 등 도시계획 관련분야 전문가와 문화·미래·역사·관광 등 인문사회 관련분야 전문가 및 서울특별시회의위원으로 구성한다.

③ 그 밖에 자문단의 운영에 관한 구체적인 사항은 시장이 따로 정한다.

제2절 도시계획상임기획단

제65조(설치 및 기능) ① 법 제116조에 따라 시도시계획위원회에 도시계획상임기획단(이하 "기획단"이라 한다)을 둔다. 이 경우 「서울특별시행정기구 설치 조례 시행규칙」에 따른 도시계획상임기획과를 기획단으로 본다.

② 기획단의 기능은 다음의 각 호와 같다.

1. 시장이 입안한 도시기본계획 또는 도시관리계획에 대한 검토
2. 시장이 의뢰하는 도시계획에 관한 기획·지도 및 조사·연구
3. 다음 각 목의 위원회에서 요구하는 사항에 대한 조사연구 및 상정안건 검토
 - 가. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제113조제1항에 따른 시도시계획위원회
 - 나. 「서울특별시 도시재정비 촉진을 위한 조례」 제21조제1항에 따른 서울특별시 도시재정비위원회(이하 "시도시재정비위원회"라 한다)
 - 다. 「서울특별시 도시재생 활성화 및 지원에 관한 조례」 제6조제1항에 따른 시도시재생위원회
 - 라. 「전통시장 및 상점가 육성을 위한 특별법」 제36조제1항에 따른 시시장정비사업심의위원회
 - 마. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제25조제2항에 따른 시공동위원회

바. 그 밖에 시장이 필요하다고 인정한 위원회

4. 그 밖의 도시계획에 대한 심사·자문 및 「서울특별시 행정기구 설치 조례 시행규칙」에 따른 도시계획상임기획과의 사무

제66조(기획단의 구성) 기획단에는 법 제116조에 따른 전문위원을 포함한 임기제 공무원과 일반직 공무원을 둘 수 있다.

제10장 보칙

제67조(권한의 위임) ① 법 제139조제2항에 따라 시장의 권한에 속하는 사무중 별표 19의 사무를 구청장에게 위임한다.

② 제1항의 위임사무는 별도의 규정이 없는 한 이에 부수되는 사무를 포함한 것으로 본다.

③ 구청장은 제1항에 따른 위임사무 중 별표 19의 제1호부터 제15호까지의 사무를 처리한 때에는 시장에게 그 결과를 보고하여야 한다.

제68조(토지이용계획확인서 등재 대상) 「토지이용규제 기본법 시행규칙」 제2조제2항제9호에 따른 “지방자치단체가 도시계획조례로 정하는 토지이용 관련 정보”란 다음 각 호와 같다.

1. 제45조제2항에 따른 학교이적지
2. 별표 1 제1호라목(2)(마)에 따른 사고지(고의 또는 불법으로 임목이 훼손되었거나 지형이 변경되어 원상회복이 이루어지지 않은 토지)
3. 별표 1 제1호가목(4)에 따른 비오톱1등급 토지 <제4조제4항의 도시생태현황 조사결과 비오톱유형평가 1등급이고 개별비오톱평가 1등급인 토지>
4. 제47조제2항제1호에 따른 서울도심
5. 「건축법 시행령」 제31조제2항에 따라 구청장이 지정·고시한 건축선

제69조(과태료의 징수절차 등) 영 제134조에 따른 과태료의 징수 및 이의제기 절차는 「질서위반행위규제법」에 따른다.

제70조(규칙) 이 조례의 시행에 필요한 사항은 규칙으로 정한다.

부 칙

제1조(시행일) 이 조례는 공포한 날부터 시행한다.

제2조(준주거지역의 용적률 변경 및 상업지역 내 주거복합건축물의 용도 비율 및 용적률 변경에 관한 규정의 유효기간) 제51조제2항제3호와 별표 16 제1호가목 및 제2호나목 규정은 2025년 3월 27일까지 건축허가를 신청(건축허가가 의제되거나 건축허가 또는 사업계획 승인을 신청하는 경우를 말한다)하는 경우까지 적용한다.

제3조(용도지역에서의 건폐율 및 용적률에 관한 적용례) 제45조제2항제1호 및 제49조제3항 단서는 2000년 7월 1일 이후 이전한 학교이적지에 대하여만 적용한다.

제4조(위원 해촉에 관한 적용례) 제58조의 개정규정은 종전의 규정에 따라 위촉된 위원에 대해서도 적용한다. 다만, 2023. 7. 24. 이전에 위촉된 위원의 경우 임기 만료 전까지는 2023. 7. 24.부터 1년 단위의 출석률을 적용한다.

제5조(일반적인 경과조치) ① 이 조례 시행 전에 종전의 규정에 따라 행하여진 처분·절차 그 밖의 행위는 이 조례의 규정에 따라 행하여진 것으로 본다.

② 이 조례 시행 당시 개발행위허가(개발행위허가가 의제되는 경우를 포함한다) 신청서를 접수하였거나 개발행위허가를 받아 공사 또는 사업을 시행중인 경우에는 종전의 규정을 적용한다.

③ 이 조례 시행 당시 건축허가 신청(건축허가가 의제되는 경우와 건축허가 또는 사업계획 승인을 신청하기 위하여 건축위원회 심의를 받은 경우를 포함한다) 또는 건축신고를 접수한 경우에는 종전의 규정을 적용한다.

제6조(아파트지구에 관한 경과조치) 이 조례 시행 전에 아파트지구개발 기본계획(변경)고시된 잠실지구, 반포지구, 화곡지구, 암사·명일지구 및 청담·도곡지구 안에서의 사업계획승인 및 건축허가 등에 관하여는 이 조례의 규정에 불구하고 주택건설촉진법의 규정에 의한 당해 아파트지구개발기본계획에 의한다.

제7조(자연경관지구에 관한 경과조치) 이 조례 시행 당시 종전 조례(서울특별시조례 제4082호) 제8조제1항제1호 규정에 의한 자연경관지구는 영 제31조제2항제1호가목에 의한 자연경관지구로 본다.

제8조(미관광장에 관한 경과조치) 이 조례 시행 당시 종전의 「도시계획법시행령」(2003. 1. 1. 대통령령 제17816호로 폐지되기 전의 것을 말함) 제2조제2항제4호나목의 규정에 의한 미관광장은 영 제2조제2항제3호의 규정에 의한 일반광장 또는 경관광장으로 결정·고시된 것으로 본다.

제9조(지구단위계획의 경미한 변경에 관한 경과 조치) ① 이 조례 시행 당시 종전 「건축법」(2000. 1.28. 법률 제6247호로 개정되기 전의 것을 말함)에 의한 도시설계 및 종전 「도시계획법」(2000. 1.28. 법률 제6243호로 개정되기 전의 것을 말함)에 의한 상세계획에서 경미한 사항으로 규정한 사항과 종전 「도시계획법」(2003. 1. 1. 법률 제6655호로 폐지되기 전의 것을 말함)에 의한 지구단위계획의 경미한 사항 또는 운영지침으로 정한 사항은 영 제25조제4항제9호의 규정에 의한 "지구단위계획에서 경미한 사항으로 결정된 사항"으로 본다.

② 이 조례 시행 당시 종전의 규정에 의하여 결정된 지구단위계획 중 이 조례가 정하는 경미한 사항의 변경에 대하여는 해당 지구단위계획에서 정하는 변경절차에도 불구하고 이 조례가 정하는 바에 의한다.

제10조(시가지경관지구의 높이제한에 대한 경과조치) ① 종전 조례(서울특별시 조례 제7441호) 시행(2020.1.9.) 당시 지구단위계획으로 결정된

구역은 2020. 1. 9. 이전에 지구단위계획으로 고시한 건축물의 높이계획을 따른다.

② 종전 조례(서울특별시 조례 제7441호) 시행일(2020.1.9.)로부터 3년이 되는 날까지 건축허가 신청(건축허가가 의제되는 경우와 건축허가 또는 사업계획 승인을 신청하기 위한 건축위원회 심의를 받은 경우를 포함한다) 또는 건축신고를 접수한 경우까지는 종전 조례(서울특별시 조례 제7423호)를 적용한다.

제11조(중요시설물보호지구에 관한 경과조치) ① 이 조례 시행 전 종전 조례 제48조에 따른 공용시설보호지구, 공항시설보호지구, 중요시설보호지구 안에서의 건축제한은 제40조의 개정 규정에 따른 각각 공용중요시설물보호지구, 공항중요시설물보호지구, 국가중요시설물보호지구 안에서 건축제한으로 본다.

제12조(준공업지역 내 공장부지에 대한 공동주택 허용기준에 관한 경과조치) ① 2008.7.30. 이전 도시계획 조례 시행규칙(서울특별시규칙 제3602호) 별표 4 규정의 비공업기능 우세지구로 서울특별시 도시·주거환경정비기본계획에 반영된 지역은 당시 규정을 적용할 수 있다.

② 종전 조례(서울특별시조례 제5981호) 시행일(2015.7.30.) 이전에 산업부지 확보비율이 포함되어 정비계획 또는 지구단위계획이 결정된 경우는 종전 조례(서울특별시조례 제5925호)의 규정을 적용한다.

제13조(용도지역 안에서의 건폐율 및 용적률에 관한 경과조치) ① 종전 조례(서울특별시조례 제5376호) 시행 당시(2012.11.1.) 「자연공원법」에 따라 공원계획으로 결정된 공원집단지구에서의 건폐율은 제45조 제1항제2호가목 개정 규정에도 불구하고 종전 조례(서울특별시조례 제5349호)의 규정에 따른다.

② 종전 조례(서울특별시조례 제5376호) 시행 당시(2012.11.1.) 「자연공원

법」에 따라 공원계획으로 결정된 공원밀집마을지구 및 공원집단시설지구에서의 용적률은 제49조제1항 개정 규정에도 불구하고 종전 조례(서울특별시조례 제5349호)의 규정에 따른다.

③ 제48조부터 제51조까지의 개정 규정에도 불구하고 이 조례 시행일 이전에 「서울특별시 지역균형발전지원 조례」에 따라 뉴타운사업을 시행하는 지구 안의 제2종전용주거지역에서 시도시계획위원회의 심의를 거쳐 용적률을 완화받은 경우 그 완화된 용적률을 적용한다.

④ 제47조제2항제1호 개정 규정에 의한 서울도심 중 종전 조례(서울특별시조례 제6242호)에 의한 4대문 안 이외의 상업지역은 제48조제7호부터 제10호까지의 단서 규정을 적용하지 아니한다.

제14조 (다른 조례와의 관계) 이 조례 시행 당시 다른 조례나 규칙에서 종전 조례의 규정을 인용하고 있는 경우 이 조례 중 그에 해당하는 규정이 있는 경우에는 이 조례의 해당 규정을 인용한 것으로 본다.

[별표 1]

개발행위허가 기준(제30조 관련)

1. 분야별 검토사항

검토분야	허 가 기 준
가. 공통분야	<p>(1) 조수류, 수목 등의 집단서식지가 아니고, 우량농지 등으로 보전의 필요성이 없을 것</p> <p>(2) 개발행위로 인하여 해당 지역 및 그 주변지역의 역사적·문화적·향토적 가치가 있는 지역이 훼손되지 아니하고, 국방상 목적 등에 따른 원형 보전의 필요성이 없을 것</p> <p>(3) 토지의 형질변경이나 토석채취의 경우에는 표고, 경사도, 임상, 인근 도로의 높이, 물의 배수 등을 참작하여 다음의 기준에 적합할 것. 이 경우 기준의 적용은 일필지 단위로 함. 다만, 종전의 「도시계획법」에 따라 일단의 주택지조성사업이 완료된 지목이 “대”인 토지로서 지구단위계획구역으로 지정되어 지구단위계획을 수립한 지역은 다음의 기준을 적용하지 아니한다.</p> <p>(가) ha당 입목축적이 산림기본통계(산림청장이 가장 최근 고시한 산림기본통계를 말한다) 상 서울특별시 ha당 평균입목축적의 30퍼센트(녹지지역에서는 20퍼센트) 미만인 토지</p> <p>(나) 평균경사도 18도(녹지지역에서는 12도) 미만인 토지. 다만, 일필지 내에 격자(10m×10m)가 1개 이상일 경우(기존 건축물이 있는 대지에 건축허가신청을 받거나 공작물을 설치하기 위한 경우는 제외) 격자별 산출된 평균경사도 중 최댓값을 적용한다.</p> <p>(4) 제4조제4항의 도시생태현황 조사결과 비오톱유형평가 1등급이고 개별비오톱평가 1등급으로 지정된 부분은 보전하여야 한다. 다만, 종전의 「도시계획법」에 따라 일단의 주택지조성사업이 완료된 지목이 “대”인 토지로서 지구단위계획구역으로 지정되어 지구단위계획을 수립한 지역 또는 시장이 별도로 정하는 기준에 따라 비오톱의 관리 방안을 마련하는 경우는 적용하지 아니한다.</p> <p>(가) “비오톱”이란 특정한 식물과 동물이 하나의 생활공동체를 이루어 지표상에서 다른 곳과 명확히 구분되는 생물서식지를 말한다.</p> <p>(나) 비오톱유형평가는 5개의 등급으로 구분하여 서식지기능, 생물서식의 잠재성, 식물의 층위구조, 면적 및 희귀도를 종합하여 평가한다.</p> <p>(다) 개별비오톱평가는 자연형 비오톱유형과 근자연형 비오톱유형을 대상으로 평가하여 3개의 등급으로 구분하며 자연성, 생물서식지기능, 면적, 위치 등을 평가항목으로 고려한다.</p>
나. 도시관리계획	<p>(1) 용도지역별 개발행위의 규모 및 건축제한 기준에 적합할 것</p> <p>(2) 개발행위허가제한지역에 해당하지 아니할 것</p>
다. 도시계획사업	<p>(1) 도시계획사업부지에 해당하지 아니할 것(영 제61조에 따라 허용되는 개발행위를 제외한다)</p> <p>(2) 개발시기와 가설시설의 설치 등이 도시계획사업에 지장을 초래하지 아니할 것</p>

검토분야	허 가 기 준
라. 주변지역과의 관계	<p>(1) 개발행위로 건축 또는 설치하는 건축물 또는 공작물이 주변의 자연경관 및 미관을 훼손하지 아니하고, 그 높이·형태 및 색채가 주변건축물과 조화를 이루어야 하며, 도시관리계획으로 경관계획이 수립되어 있는 경우에는 그에 적합할 것</p> <p>(2) 개발행위로 인하여 해당 지역 및 그 주변지역에 대기오염·수질오염·토질오염·소음·진동·분진 등에 의한 환경오염·생태계파괴 및 위해의 발생 등이 우려되는 다음에 해당하지 아니하는 것. 다만, 환경오염·생태계파괴 및 위해발생 등의 방지가 가능하여 환경오염의 방지, 위해의 방지, 조경, 녹지의 조성, 완충지대의 설치 등을 허가조건으로 붙이는 경우에는 그러하지 아니하다.</p> <p>(가) 「서울특별시 도시녹화 등에 관한 조례」에 따라 지정된 보호수가 있어 보전의 필요가 있는 경우</p> <p>(나) 「자연환경보전법」에 따른 멸종위기 야생 동·식물, 보호 야생동·식물, 국제적 멸종위기종 등이 자생하고 있거나, 생물종 다양성이 풍부한 습지 등과 연결되어 생태보전이 필요한 경우</p> <p>(다) 개발행위로 인하여 위해·붕괴 등 재해발생의 우려가 있는 경우</p> <p>(라) 공원·개발제한구역 등에 인접한 지역으로서 개발행위로 인하여 주변의 경관이 크게 손상될 우려가 있는 경우</p> <p>(마) 고의 또는 불법으로 임목이 훼손되었거나 지형이 변경되어 원상회복이 이루어지지 않은 토지로서 토지이용계획확인서에 그 사실이 명시된 경우</p> <p>(3) 개발행위로 인하여 임야 및 녹지축이 단절되지 아니하고, 개발행위로 배수가 변경되어 하천·호소·습지로의 유수를 막지 아니할 것</p>
마. 기반시설	<p>해당 행위가 도로·급수시설 또는 배수시설의 설치를 포함하는 경우에는 각각 「도로의 구조·시설 기준에 관한 규칙」, 「수도법」 제18조, 「하수도법」 제12조 및 다음의 기준에 적합할 것</p> <p>(1) 도로의 설치를 포함하는 개발행위허가의 기준은 다음과 같다.</p> <p>(가) 행위지역 이외의 모든 도로의 기능과 조화되도록 하고, 인근도로와 연결하여 도로로서의 기능이 발휘될 수 있도록 하여야 하며, 도로에 대한 도시계획이 이미 결정되어 있을 때에는 이에 적합하도록 하여야 한다.</p> <p>(나) 대지와 도로와의 관계는 「건축법」에 적합하도록 하여야 한다.</p> <p>(다) 주변의 교통소통에 지장을 초래하지 아니하고, 안전한 구조로 하여야 하고, 보행자전용도로 이외에는 계단 형태로 하여서는 아니된다.</p> <p>(라) 하수를 충분하게 배출할 수 있는 배수구 등 필요한 시설을 하여야 한다.</p> <p>(마) 다른 도로와의 연결이 예정되어 있거나 차를 돌릴 수 있는 공간이 있는 경우 등 차량의 통행에 지장이 없는 경우를 제외하고는 막다른 길이 되어서는 아니된다.</p>

검토분야	허 가 기 준
<p>마. 기반시설</p>	<p>(2) 급수시설의 설치를 포함하는 개발행위허가의 기준은 다음과 같다.</p> <p>(가) 수도, 그 밖의 급수시설은 해당 행위지역의 규모·형상 및 주변의 상황과 대상건축물 등의 용도 및 규모 등을 감안하여 예상되는 수요에 지장이 없는 규모 및 구조로 하고, 급수시설에 대한 도시관리계획이 결정되어 있는 때에는 이에 적합하도록 하여야 한다.</p> <p>(나) 배수본관은 부득이한 경우를 제외하고는 말단부가 없는 그물 형태로 하고, 외력인 토압 등의 하중과 내력인 수압에 의하여 파괴되지 아니하는 강도를 유지하도록 하여야 한다.</p> <p>(다) 급수시설은 얼어서 해를 입는 일이 없도록 토양이 얼지 아니하는 깊이 이상으로 이를 묻거나 덮개 등 보호조치를 하여야 한다.</p> <p>(3) 하수도 등 배수시설의 설치를 포함하는 개발행위허가의 기준은 다음과 같다.</p> <p>(가) 행위지역의 규모, 형상 및 주변의 상황과 지반의 성질, 대상건축물 등의 용도, 해당 행위지역 안으로 유입되는 지역 밖의 하수상황 또는 강수량 등에 의하여 예상되는 오수 및 빗물을 유효하게 배출하고, 그 배출에 의하여 해당 행위지역 안 및 그 주변지역에 피해를 끼치지 아니할 규모 및 구조로 하며, 배수시설에 대한 도시관리계획이 결정되어 있을 때에는 이에 적합하도록 하여야 한다.</p> <p>(나) 해당 행위지역 안의 하수를 충분하게 배출할 수 있도록 행위지역 밖의 하수도·하천 그 밖의 공공의 수역 또는 해역에 연결되도록 하고 이 경우 방류선에서의 배수능력의 부족으로 부득이하다고 인정될 때에는 해당 행위지역 안의 하수를 저류하는 유수지 그 밖의 필요한 시설을 설치하도록 하여야 한다.</p> <p>(다) 하수의 배출은 분류식으로 하되, 해당 행위지역 밖의 조건 등에 따라 부득이한 경우에는 합류식으로 할 수 있다.</p> <p>(라) 하수의 배출은 부득이한 경우를 제외하고는 암거방식에 따르고, 자연환경을 심하게 파괴할 오수를 방출할 경우에는 중말처리시설을 설치하여야 한다.</p> <p>(마) 배수시설의 구조는 자중·수압·토압 또는 차량 등의 하중 및 지진 등에 대한 내구력이 있고, 누수되거나 지하수가 침입하지 아니하는 구조로 하여야 한다.</p> <p>(바) 구조물은 지하수의 부력에 견딜 수 있도록 축조하여야 한다.</p> <p>(사) 배수관은 도로 또는 배수시설의 유지·관리상 지장이 없는 장소에 매설하고, 관경은 200밀리미터 이상이어야 한다.</p> <p>(아) 하수처리시설의 처리능력은 1일에 처리할 수 있는 평균하수처리량으로 하고, 그 하수처리시설과 연결되는 도수관의 처리능력은 1일에 통과시킬 수 있는 최대하수량으로 한다.</p>
<p>바. 그 밖의 사항</p>	<p>(1) 공유수면 매립의 경우에는 그 매립목적이 도시계획에 적합할 것</p> <p>(2) 토지의 분할 및 물건을 쌓아놓는 행위에 임목의 벌채가 수반되지 아니할 것</p>

2. 개발행위별 검토사항

검토분야	허 가 기 준
<p>가. 건축물의 건축 또는 공작물의 설치</p>	<p>(1) 「건축법」의 적용을 받는 건축물의 건축 또는 공작물의 설치에 해당하는 경우 그 건축 또는 설치의 기준에 관하여는 「건축법」과 법 및 영 그리고 이 조례에서 정하는 바에 따르고, 그 건축 또는 설치의 절차에 관하여는 「건축법」에 따른다. 이 경우 건축물의 건축 또는 공작물의 설치를 목적으로 하는 토지의 형질변경 또는 토석채취에 관한 개발행위허가는 「건축법」에 따른 건축 또는 설치의 절차와 동시에 할 수 있다.</p> <p>(2) 도로·상수도 및 하수도가 설치되지 아니한 지역에 대하여는 건축물의 건축(건축을 목적으로 하는 토지의 형질변경을 포함한다)은 이를 허가하지 아니할 것. 다만, 무질서한 개발을 초래하지 아니하는 범위에서 다음에 해당하는 경우에는 그러하지 아니하다.</p> <p>(가) 도시계획이 결정되어 있는 지역으로서 신청인이 인접의 기존시설과 연계되는 도로·상수도 및 하수도를 설치할 것을 조건으로 하는 경우(상수도를 대신하여 「먹는물관리법」에 따른 먹는 물 수질기준에 적합한 지하수개발·이용시설을 설치하도록 하거나, 하수도를 대신하여 「하수도법」에 따른 오수정화시설을 설치하는 경우를 포함한다)</p> <p>(나) 자연녹지지역 및 생산녹지지역 안에서 농업·임업·어업 또는 광업에 종사하는 자가 주거용 건축물 및 그 부대시설의 건축을 목적으로 행하는 1천200제곱미터 미만의 토지형질변경을 하고자 하는 경우</p> <p>(다) 창고 등 상수도나 하수도의 설치를 필요로 하지 아니하는 건축물을 건축하고자 하는 경우로서 도로가 설치되어 있거나 도로의 설치를 조건으로 하는 경우</p> <p>(3) 건축법의 적용을 받는 건축물을 건축하는 경우 공간계획 대상 면적 중 생태적 기능 또는 자연순환기능이 있는 토양면적이 차지하는 비율인 생태면적률을 지목이 변경되는 토지의 형질변경 허가대상에 한정하여 다음과 같이 적용한다.</p> <p>(가) 공동주택(다세대주택 제외) 30퍼센트 이상, 그 이외 용도의 건축물 20퍼센트 이상</p> <p>(나) 녹지지역 내 건축물 50퍼센트 이상</p> <p>(다) (가) 와 (나)에도 불구하고 지형 여건 또는 사업수행상 기준을 그대로 적용하는 것이 불합리하다고 인정되는 경우에는 도시계획위원회 심의를 거쳐 완화하여 적용할 수 있다</p> <p>(4) 국가, 지방자치단체 및 공공기관, 지방공기업 등이 토지의 형질 변경을 수반하는 건축물을 건축하는 경우 생태면적률은 다음과 같이 적용한다.</p> <p>(가) 녹지지역 내 건축물 50퍼센트 이상</p> <p>(나) 그 외 지역의 건축물 30퍼센트 이상</p>

검토분야	허 가 기 준
나. 토지의 형질변경	<p>(1) 토지의 지반이 연약한 지반인 때에는 그 두께·넓이·지하수위 등의 조사와 지반의 지지력·내려앉음·숫아오름에 관한 시험을 실시하여 흙바꾸기·다지기·배수 등의 방법으로 이를 개량할 것</p> <p>(2) 토지의 형질변경에 수반되는 성토 및 절토에 의한 비탈면 또는 절개면에 대하여는 옹벽 또는 석축의 설치 등 다음의 안전조치를 할 것</p> <p>(가) 상단면과 접속되는 지반면은 특별한 사정이 없는 한 비탈면 및 절벽면의 반대방향으로 빗물 등의 지표수가 흘러가도록 하여야 한다.</p> <p>(나) 토사가 무너져내리지 아니하도록 옹벽·석축·폐붙임 등을 하여야 하고, 비탈면의 경사는 토압 등에 의하여 유실되지 아니하도록 안전하게 하여야 한다.</p> <p>(다) 비탈면의 경사와 석축 또는 콘크리트옹벽의 설치에 관하여는 「건축법 시행규칙」 제25조를 준용한다.</p> <p>(라) 경사가 심한 토지에 성토를 하는 경우에는 성토하기 전의 지반과 성토된 흙과의 접하는 면의 토사가 붕괴되지 아니하도록 필요한 조치를 하여야 한다.</p> <p>(마) 옹벽은 토사의 붕괴 또는 침하 등에 버틸 수 있어야 하고, 그 구조 및 설계방법은 콘크리트 표준시방서에 따른다.</p> <p>(바) 석축은 물이 솟아나오는 경우 등에 대비하여 멧쌓기 또는 찰쌓기 등의 방법을 선택하되 배수 및 토압분산을 위한 뒷채움을 충분히 하여야 하고, 특히 찰쌓기의 경우에는 충분한 배수공을 두어야 한다.</p>
다. 토석채취	<p>(1) 주변의 상황·교통 및 자연경관 등을 종합적으로 고려할 것</p> <p>(2) 소음·진동 또는 분진 등에 의하여 인근에 피해가 없는 지역에 한정하도록 할 것</p> <p>(3) 지하자원의 개발을 위한 토석의 채취허가는 시가화대상이 아닌 지역으로서 인근에 피해가 없는 경우에 한정하도록 할 것. 다만, 국민경제상 중요한 광물자원의 개발을 위한 경우로서 인근의 토지이용에 대한 피해가 최소한에 그치도록 하는 때에는 그러하지 아니하다.</p>
라. 토지분할	<p>(1) 녹지지역 안에서 관계 법령에 따른 허가인가 등을 받지 아니하고 토지를 분할하는 경우에는 「건축법」 제57조제1항 및 「서울특별시 건축 조례」 제29조에 따른 분할제한면적 이상으로 분할할 것</p> <p>(2) 「건축법」 제57조제1항에 따른 분할제한면적(이하 이 칸에서 “분할제한면적”이라 한다) 미만으로 분할하는 경우에는 다음 어느 하나에 해당할 것</p> <p>(가) 녹지지역 안에서의 기존묘지의 분할</p> <p>(나) 사설도로를 개설하기 위한 분할(「사도법」에 따른 사도개설허가를 받아 분할하는 경우는 제외한다)</p> <p>(다) 사설도로로 사용되고 있는 토지 중 도로로서의 용도가 폐지되는 부분을 인접 토지와 합병하기 위하여 하는 분할</p>

검토분야	허 가 기 준
라. 토지분할	<p>(라) 토지이용상 불합리한 토지경계선을 시정하여 해당 토지의 효용을 증진시키기 위하여 분할 후 인접토지와 합병하고자 하는 경우에는 다음의 어느 하나에 해당할 것. 이 경우 허가신청인은 분할 후 합병되는 토지의 소유권 또는 공유지분을 소유하고 있거나 그 토지를 매수하기 위한 매매계약을 체결하여야 한다.</p> <ul style="list-style-type: none"> ◦ 분할 후 남는 토지의 면적 및 분할된 토지와 인접 토지가 합병된 후의 면적이 분할 제한면적에 미달되지 아니할 것. ◦ 분할 전후의 토지면적에 증감이 없을 것 ◦ 분할하고자 하는 기존토지의 면적이 분할제한면적에 미달되고, 분할된 토지와 인접 토지를 합병한 후의 면적이 분할제한면적에 미달되지 아니할 것 <p>(3) 너비 5미터 이하로 분할하는 경우로서 토지의 합리적인 이용에 지장이 없을 것</p>
마. 물건을 쌓아놓는 행위	<p>해당 행위로 인하여 위해의 발생, 주변 환경의 오염 및 도시경관의 훼손 등의 우려가 없고, 해당 물건을 쉽게 옮길 수 있는 경우로서 다음의 기준에 적합할 것</p> <ol style="list-style-type: none"> (1) 물건적치로 인하여 소음, 악취 및 침출수 등의 피해가 발생되지 않아야 한다. (2) 물건적치로 인하여 시각통로 차폐, 도시미관 훼손 등이 발생되지 않아야 한다.

[별표 2]

제1종전용주거지역 안에서 건축할 수 있는 건축물(제33조제1호 관련)

제1종전용주거지역 안에서는 영 별표 2 제1호의 각 목의 건축물과 영 별표 2 제2호에 따라 다음 각 호의 건축물을 건축할 수 있다.

1. 「건축법시행령」 별표 1 제1호의 단독주택 중 다가구주택
2. 「건축법 시행령」 별표 1 제2호의 공동주택 중 다세대주택으로서 19세대 이하인 것(허가권자가 해당 도시계획위원회의 심의를 거치는 것에 한정한다)
3. 「건축법 시행령」 별표 1 제3호의 제1종근린생활시설 중 변전소·양수장·정수장·대피소·공중화장실 그 밖에 이와 유사한 것으로서 해당 용도에 쓰이는 바닥면적의 합계가 1천제곱미터 미만인 것
4. 「건축법 시행령」 별표 1 제4호의 제2종근린생활시설 중 종교집회장(타종시설 및 옥외확성장치가 없는 것에 한정한다)
5. 「건축법 시행령」 별표 1 제5호의 문화 및 집회시설 중 전시장(박물관·미술관·기념관)으로서 해당 용도에 쓰이는 바닥면적의 합계가 1천제곱미터 미만인 것
6. 「건축법 시행령」 별표 1 제6호의 종교시설 중 종교집회장(타종시설 및 옥외확성장치가 없는 것에 한정한다)으로서 해당 용도에 쓰이는 바닥면적의 합계가 1천제곱미터 미만인 것
7. 「건축법 시행령」 별표 1 제10호의 교육연구시설 중 유치원·초등학교
8. 「건축법 시행령」 별표 1 제11호의 노유자시설 중 다음 각 목의 건축물
 - 가. 아동관련시설
 - 나. 노인복지시설(「노인복지법」 제32조제1항제3호에 따른 노인복지주택은 제외한다)
9. 「건축법 시행령」 별표 1 제20호의 자동차 관련시설 중 주차장(너비 12미터 이상인 도로에 접한 대지에 건축하는 것에 한정한다)

[별표 3]

제2종전용주거지역 안에서 건축할 수 있는 건축물(제33조제2호 관련)

제2종전용주거지역 안에서는 영 별표 3 제1호의 각 목의 건축물과 영 별표 3 제2호에 따라 다음 각 호의 건축물을 건축할 수 있다.

1. 「건축법 시행령」 별표 1 제4호의 제2종근린생활시설 중 종교집회장(타종시설 및 옥외확성장치가 없는 것에 한정한다)
2. 「건축법 시행령」 별표 1 제5호의 문화 및 집회시설 중 전시장(박물관·미술관·기념관)으로서 해당 용도에 쓰이는 바닥면적의 합계가 1천제곱미터 미만인 것
3. 「건축법 시행령」 별표 1 제6호의 종교시설 중 종교집회장(타종시설 및 옥외확성장치가 없는 것에 한정한다)으로서 해당 용도에 쓰이는 바닥면적의 합계가 1천제곱미터 미만인 것
4. 「건축법 시행령」 별표 1 제10호의 교육연구시설 중 유치원·초등학교·중학교 및 고등학교
5. 「건축법 시행령」 별표 1 제11호의 노유자시설 중 다음 각 목의 건축물
 - 가. 아동 관련시설
 - 나. 노인복지시설
6. 「건축법 시행령」 별표 1 제20호의 자동차 관련시설 중 주차장(너비 12미터 이상인 도로에 접한 대지에 건축하는 것에 한정한다)

[별표 4]

제1종일반주거지역 안에서 건축할 수 있는 건축물(제33조제3호 관련)

제1종일반주거지역 안에서는 영 별표 4 제1호의 각 목의 건축물과 영 별표 4 제2호에 따라 다음 각 호의 건축물을 건축할 수 있다.

1. 「건축법 시행령」 별표 1 제4호의 제2종근린생활시설 중 다음 각 목의 건축물
 - 가. 종교집회장
 - 나. 사진관, 표구점으로서 같은 건축물에 해당 용도로 쓰는 바닥면적의 합계가 1천제곱미터 미만인 것
 - 다. 휴게음식점, 제과점 등 음료·차·음식·빵·떡·과자 등을 조리하거나 제조하여 판매하는 시설로서 같은 건축물에 해당 용도로 쓰는 바닥면적의 합계가 1천제곱미터 미만인 것
 - 라. 일반음식점으로서 같은 건축물에 해당 용도로 쓰는 바닥면적의 합계가 1천제곱미터 미만인 것
 - 마. 장의사, 동물병원, 동물미용실, 그 밖에 이와 유사한 것으로서 같은 건축물에 해당 용도에 쓰이는 바닥면적의 합계가 1천제곱미터 미만인 것
 - 바. 학원, 교습소, 직업훈련소
 - 사. 독서실, 기원으로서 같은 건축물에 해당 용도로 쓰는 바닥면적의 합계가 1천제곱미터 미만인 것
 - 아. 테니스장, 체력단련장, 에어로빅장, 볼링장, 당구장, 실내낚시터, 골프연습장, 놀이형시설(「관광진흥법」에 따른 기타유원시설업의 시설을 말한다) 등 주민의 체육 활동을 위한 시설
 - 자. 금융업소, 사무소, 부동산중개사무소, 결혼상담소 등 소개업소, 출판사 등 일반업무시설
2. 「건축법 시행령」 별표 1 제5호의 문화 및 집회시설 중 전시장 및 동·식물원(너비 12미터 이상인 도로에 12미터 이상 접한 대지에 건축하는 것에 한정한다. 다만, 해당 용도에 쓰이는 바닥면적의 합계가 1천제곱미터 미만인 박물관·미술관·기념관은 그러하지 아니하다)
3. 「건축법 시행령」 별표 1 제6호의 종교시설(봉안당은 유골 750구 이하에 한정한다. 다만, 도시자연공원구역 내 설치하는 경우에는 「장사 등에 관한 법률」에 따른다)
4. 「건축법 시행령」 별표 1 제9호의 의료시설 중 요양병원(「의료법」 제3조3호에 따른 요양병원을 말한다)
5. 「건축법 시행령」 별표 1 제10호의 교육연구시설(학원은 제외한다)
6. 「건축법 시행령」 별표 1 제12호의 수련시설 중 유스호스텔(너비 15미터 이상인 도로에 20미터 이상 접한 대지에 건축하는 것에 한정한다)
7. 「건축법 시행령」 별표 1 제13호의 운동시설(옥외 철타미 설치된 골프연습장을 제외하며, 너비 12미터 이상인 도로에 12미터 이상 접한 대지에 건축하는 것에 한정한다)
8. 「건축법 시행령」 별표 1 제20호의 자동차 관련시설 중 주차장
9. 「건축법 시행령」 별표 1 제23호의2의 국방·군사시설 중 다음 각 목의 요건을 모두 갖춘 경우
 - 가. 군부대시설(2016년 12월 31일 현재 제1종일반주거지역에 입지한 시설에 한정한다)인 대지 안에 건축하는 경우
 - 나. 「국방·군사시설 사업에 관한 법률」에 따른 군부대에 부속된 시설로서 군인의 주거·복지·체육 또는 휴양 등을 위하여 필요한 시설을 건축하는 경우
10. 「건축법 시행령」 별표 1 제25호의 발전시설 중 발전소(「신에너지 및 재생에너지 개발·이용·보급 촉진법」 제2조제2호에 따른 태양에너지·연료전지·지열에너지·수소에너지를 이용한 발전소에 한정한다)

[별표 5]

제2종일반주거지역 안에서 건축할 수 있는 건축물 (제33조제4호 관련)

1. 영 별표 5 제1호와 제2호에 따라 제2종일반주거지역 안에서 건축할 수 있는 건축물의 층수는 다음 각 목과 같다.
 - 가. 5층 이하의 건축물이 밀집한 지역으로서 스카이라인의 급격한 변화로 인한 도시경관의 훼손을 방지하기 위하여 시도시계획위원회의 심의를 거쳐 시장이 지정·고시한 구역 안에서의 건축물의 층수는 7층 이하로 한다. 다만, 다음 요건의 어느 하나에 해당하는 경우에는 시도시계획위원회, 시공동위원회, 시도시재정비위원회, 시도시재생위원회 또는 시시장정비사업심의위원회 등 시도시계획 관련 위원회의 심의를 거쳐 그 층수를 완화할 수 있다.
 - 1) 「전통시장 및 상점가 육성을 위한 특별법」 제37조에 따른 시장정비사업 추진계획 승인대상 전통시장 : 15층 이하
 - 2) 균형발전사업지구·산업개발진흥지구 또는 「재난 및 안전관리기본법」 제27조에 따른 특정관리대상시설 중 「건축법 시행령」 별표 1 제2호가목에 따른 아파트(이하 "특정관리대상 아파트"라 한다): 10층 이하
 - 3) 「건축법 시행령」 별표 1 제2호가목에 따른 아파트를 건축하는 경우: 평균층수 13층 이하
 - 나. 제1호 이외의 지역에서 「건축법 시행령」 별표 1 제2호가목에 따른 아파트를 건축하는 경우 경관관리 또는 주거환경 보호를 위해 시도시계획위원회, 시공동위원회, 시도시재정비위원회, 시도시재생위원회 또는 시시장정비사업심의위원회 등 시도시계획 관련 위원회 심의를 거쳐 층수를 따로 정할 수 있다.
2. 제1호가목에 따른 "평균층수"는 아파트의 지상 연면적을 규칙으로 정하는 기준면적으로 나누어 환산한 층수를 말한다.
3. 제2종일반주거지역 안에서는 영 별표 5 제1호의 각 목의 건축물과 영 별표 5 제2호에 따라 다음 각 목의 건축물을 건축할 수 있다.
 - 가. 「건축법 시행령」 별표 1 제4호의 제2종근린생활시설 중 다음의 어느 하나에 해당하는 건축에 해당하는 건축물
 - 1) 공연장(너비 12미터 이상인 도로에 접한 대지에 건축하는 것에 한정한다)
 - 2) 종교집회장
 - 3) 자동차영업소(너비 20미터 이상인 도로에 접한 대지에 건축하는 것에 한정한다)
 - 4) 서점
 - 5) 총포판매소(너비 20미터 이상인 도로에 접한 대지에 건축하는 것에 한정한다)
 - 6) 사진관, 표구점
 - 7) 청소년게임제공업소, 복합유통게임제공업소, 인터넷컴퓨터게임시설제공업소, 그 밖에 이와 비슷한 게임 관련 시설(너비 12미터 이상인 도로에 접한 대지에 건축하는 것에 한정한다)
 - 8) 휴게음식점, 제과점 등 음료·차(茶)·음식·빵·떡·과자 등을 조리하거나 제조하여 판매하는 시설
 - 9) 일반음식점
 - 10) 장의사, 동물병원, 동물미용실, 그 밖에 이와 유사한 것
 - 11) 학원, 교습소, 직업훈련소

12) 독서실, 기원

13) 테니스장, 체력단련장, 에어로빅장, 볼링장, 당구장, 실내뒹시터, 골프연습장, 놀이형시설(「관광진흥법」에 따른 기타유원시설업의 시설을 말한다) 등 주민의 체육 활동을 위한 시설

14) 금융업소, 사무소, 부동산중개사무소, 결혼상담소 등 소개업소, 출판사 등 일반업무시설

15) 다중생활시설(너비 12미터 이상인 도로에 접한 대지에 건축하는 것에 한정한다)

16) 제조업소, 수리점 등 물품의 제조·가공·수리 등을 위한 시설(너비 12미터 이상인 도로에 접한 대지에 건축하는 것에 한정한다)로서 다음 요건 중 어느 하나에 해당하는 것

가) 「대기환경보전법」, 「물환경보전법」 또는 「소음·진동관리법」에 따른 배출시설의 설치 허가 또는 신고의 대상이 아닌 것

나) 「대기환경보전법」, 「물환경보전법」 또는 「소음·진동관리법」에 따른 배출시설의 설치 허가 또는 신고의 대상 시설 중 귀금속·장신구 및 관련 제품 제조시설로서 발생하는 폐수를 전량 위탁처리하는 것

17) 노래연습장(너비 12미터 이상인 도로에 접한 대지에 건축하는 것에 한정한다)

나. 「건축법 시행령」 별표 1 제5호의 문화 및 집회시설 중 다음 요건의 어느 하나에 해당하는 것

1) 공연장·집회장(마권 장외 발매소, 마권 진화투표소는 제외하며, 해당 용도에 쓰이는 바닥면적의 합계가 2천제곱미터 미만인 것에 한정한다. 다만, 지구단위계획을 수립할 경우 지구단위계획으로 완화할 수 있다.)

2) 전시장 및 동·식물원(너비 12미터 미만인 도로에 접한 대지에 건축하는 경우에는 해당 용도에 쓰이는 바닥면적의 합계가 2천제곱미터 미만인 것에 한정한다)

다. 「건축법 시행령」 별표 1 제7호의 판매시설 중 다음 요건의 어느 하나에 해당하는 것

1) 소매시장 및 상점(일반게임제공업의 시설은 제외한다)으로서 해당 용도에 쓰이는 바닥면적의 합계가 2천제곱미터 미만인 것(너비 20미터 이상인 도로에 접한 대지에 건축하는 것에 한정한다)

2) 기존의 도매시장 또는 소매시장을 재건축하는 경우로서 종전의 해당 용도에 쓰이는 바닥면적의 합계의 3배 이하 또는 대지면적의 2배 이하인 것

라. 「건축법 시행령」 별표 1 제9호의 의료시설 중 병원

마. 「건축법 시행령」 별표 1 제10호의 교육연구시설

바. 「건축법 시행령」 별표 1 제12호의 수련시설(야영장시설은 제외하며, 유스호스텔의 경우에는 너비 15미터 이상인 도로에 20미터 이상 접한 대지에 건축하는 것에 한정한다)

사. 「건축법 시행령」 별표 1 제13호의 운동시설(너비 12미터 미만인 도로에 접한 대지에 건축하는 경우에는 해당 용도에 쓰이는 바닥면적의 합계가 2천제곱미터 미만인 것에 한정한다)

아. 「건축법 시행령」 별표 1 제14호의 업무시설 중 공공업무시설·금융업소 및 사무소로서 해당 용도에 쓰이는 바닥면적의 합계가 3천제곱미터 미만인 것

자. 「건축법 시행령」 별표 1 제18호의 창고시설 중 창고, 하역장으로서 해당 용도에 쓰이는 바닥면적의 합계가 1천제곱미터 미만인 것

차. 「건축법 시행령」 별표 1 제19호의 위험물저장 및 처리시설 중 다음 요건의 어느 하나에 해당하는 것

1) 주유소·석유판매소 및 액화가스판매소

2) 「대기환경보전법」에 따른 저공해자동차 연료공급시설

3) 시내버스차고지에 설치하는 액화석유가스 충전소 및 고압가스 충전소·저장소

4) 도료류 판매소

카. 「건축법 시행령」 별표 1 제20호의 자동차관련시설 중 다음 요건의 어느 하나에 해당하는 것

1) 주차장

2) 세차장

3) 「여객자동차 운수사업법」 또는 「화물자동차 운수사업법」에 따른 차고 중 다음의 요건을 갖춘 대지에 건축하는 건축물

가) 너비 12미터(일반택시운송사업용 및 자동차대여사업용 차고는 6미터, 마을버스운송사업용의 차고는 8미터) 이상 도로에 접한 대지

나) 입지, 출입구, 주변교통량, 지역여건 등을 고려하여 구청장이 주민 열람 후 구도시계획위원회의 심의를 거쳐 주거환경을 침해할 우려가 없다고 인정하여 지정·공고한 구역 안에 위치한 대지

타. 「건축법 시행령」 별표 1 제21호에 따른 동물 및 식물 관련시설 중 다음 요건의 어느 하나에 해당하는 것

1) 작물재배사

2) 종묘배양시설

3) 화초 및 분재 등의 온실

4) 식물과 관련된 가목부터 다목까지 시설과 유사한 것(동·식물원은 제외한다)

파. 「건축법 시행령」 별표 1 제23호의2의 국방·군사시설

하. 「건축법 시행령」 별표 1 제24호의 방송통신시설

거. 「건축법 시행령」 별표 1 제25호의 발전시설 중 발전소(「신에너지 및 재생에너지 개발·이용·보급 촉진법」 제2조2호에 따른 태양에너지·연료전지·지열에너지·수소에너지를 이용한 발전소와 지역난방을 위한 열병합발전소에 한정한다)

4. 제3호가목에도 불구하고 구청장은 시장과의 협의 및 구도시계획위원회의 심의를 거쳐 주거환경을 침해할 우려가 없다고 인정하여 지정·공고한 구역 안에 위치한 대지에 한해 제3호가목의 1), 7), 16), 17) 각각의 건축물 접도조건을 완화하여 건축하게 할 수 있다.

[별표 6]

제3종일반주거지역 안에서 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.

1. 「건축법 시행령」 별표 1 제4호의 제2종근린생활시설(단란주점 및 안마시술소는 제외하며, 자동차영업소는 1천제곱미터 미만, 총포판매소는 2천제곱미터 미만으로서 너비 20미터 이상인 도로에 접한 대지에 건축하는 것에 한정한다)
2. 「건축법 시행령」 별표 1 제5호의 문화 및 집회시설 중 다음 각 목의 건축물
 - 가. 공연장·집회장(마권 장외 발매소, 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)
 - 나. 전시장 및 동·식물원(너비 12미터 미만인 도로에 접한 대지에 건축하는 경우에는 해당 용도에 쓰이는 바닥면적의 합계가 3천제곱미터 미만인 것에 한정한다)
3. 「건축법 시행령」 별표 1 제7호의 판매시설 중 다음 각 목의 건축물
 - 가. 소매시장 및 상점(일반게임제공업의 시설은 제외한다)으로서 해당 용도에 쓰이는 바닥면적의 합계가 2천제곱미터 미만인 것(너비 20미터 이상인 도로에 접한 대지에 건축하는 것에 한정한다)
 - 나. 기존의 도매시장 또는 소매시장을 재건축하는 경우로서 해당 용도에 쓰이는 바닥면적의 합계의 4배 이하 또는 대지면적의 2배 이하인 것
4. 「건축법 시행령」 별표 1 제9호의 의료시설 중 병원
5. 「건축법 시행령」 별표 1 제10호의 교육연구시설
6. 「건축법 시행령」 별표 1 제12호의 수련시설(야영장 시설은 제외하며, 유스호스텔의 경우 너비 15미터 이상인 도로에 20미터 이상 접한 대지에 건축하는 것에 한정한다)
7. 「건축법 시행령」 별표 1 제13호의 운동시설(너비 12미터 미만인 도로에 접한 대지에 건축하는 경우에는 해당 용도에 쓰이는 바닥면적의 합계가 3천제곱미터 미만인 것에 한정한다)
8. 「건축법 시행령」 별표 1 제14호의 업무시설(오피스텔의 경우 너비 20미터 이상 도로에 접한 대지에 건축하는 것에 한정한다)로서 해당 용도에 쓰이는 바닥면적의 합계가 3천제곱미터 미만인 것
9. 「건축법 시행령」 별표 1 제17호의 공장(너비 8미터 이상인 도로에 접한 대지에 건축하는 것에 한정한다. 다만, 지식산업센터(시장이 필요하다고 인정하여 지정·공고한 구역안의 것으로 한정한다), 인쇄업, 기록매체복제업, 봉제업(의류편조업을 포함한다), 컴퓨터 및 주변기기제조업, 컴퓨터 관련 전자제품조립업 및 두부제조업의 공장으로서 다음의 각 목의 어느 하나에 해당하지 아니하는 것
 - 가. 「대기환경보전법」 제2조제9호에 따른 특정대기유해물질을 배출하는 것
 - 나. 「대기환경보전법」 제2조제11호에 따른 대기오염물질배출시설에 해당하는 시설로서 같은 법 시행령 별표 1의3에 따른 1종사업장부터 4종사업장까지에 해당하는 것
 - 다. 「물환경보전법」 제2조제8호에 따른 특정수질유해물질을 배출하는 것. 다만, 같은 법 제34조에 따라 폐수무방류배출시설의 설치허가를 받아 운영하는 경우는 제외한다.
 - 라. 「물환경보전법」 제2조제10호에 따른 폐수배출시설에 해당하는 시설로서 같은 법 시행령 별표 13에 따른 제1종사업장부터 제4종사업장까지에 해당하는 것

- 마. 「폐기물관리법」 제2조제4호에 따른 지정폐기물을 배출하는 것
 - 바. 「소음·진동관리법」 제7조에 따른 배출허용기준의 2배 이상인 것
- 10. 「건축법 시행령」 별표 1 제18호의 창고시설 중 창고, 하역장으로서 해당 용도에 쓰이는 바닥면적의 합계가 2천제곱미터 미만인 것
- 11. 「건축법 시행령」 별표 1 제19호의 위험물저장 및 처리시설 중 다음 각 목의 건축물
 - 가. 주유소·석유 판매소 및 액화가스 판매소
 - 나. 「대기환경보전법」에 따른 저공해자동차의 연료공급시설
 - 다. 시내버스차고지에 설치하는 액화석유가스 충전소 및 고압가스 충전소·저장소
 - 라. 도료류 판매소
- 12. 「건축법 시행령」 별표 1 제20호의 자동차 관련시설 중 다음 각 목의 건축물
 - 가. 주차장
 - 나. 세차장
 - 다. 「여객자동차 운수사업법」 또는 「화물자동차 운수사업법」에 따른 차고 중 다음의 요건을 갖춘 대지에 건축하는 건축물
 - (1) 너비 12미터(일반택시운송사업용 및 자동차대여사업용 차고는 6미터, 마을버스운송사업용의 차고는 8미터) 이상 도로에 접한 대지
 - (2) 입지, 출입구, 주변교통량, 지역여건 등을 고려하여 구청장이 주민 열람 후 구도시계획위원회의 심의를 거쳐 주거환경을 침해할 우려가 없다고 인정하여 지정·공고한 구역 안에 위치한 대지
- 13. 「건축법 시행령」 별표 1의 제21호에 따른 동물 및 식물 관련시설 중 다음 각 목의 건축물
 - 가. 작물재배사
 - 나. 종묘배양시설
 - 다. 화초 및 분재 등의 온실
 - 라. 식물과 관련된 가목부터 다목까지 시설과 유사한 것(동·식물원은 제외한다)
- 14. 「건축법 시행령」 별표 1 제23호의 교정시설 중 교정시설(보호감호소, 구치소 및 교도소를 말한다), 갱생보호시설, 그 밖에 범죄자의 갱생·보육·교육·보건 등의 용도에 쓰이는 시설(구청장이 구도시계획위원회의 심의를 거쳐 주거환경을 침해할 우려가 없다고 인정하여 지정·공고한 구역에 한정한다)
- 15. 「건축법 시행령」 별표 1 제23호의2의 국방·군사시설
- 16. 「건축법 시행령」 별표 1 제24호의 방송통신시설
- 17. 「건축법 시행령」 별표 1 제25호의 발전시설 중 발전소(「신에너지 및 재생에너지 개발·이용·보급촉진법」 제2조2호에 따른 태양에너지·연료전지·지열에너지·수소에너지를 이용한 발전소와 지역난방을 위한 열병합발전소에 한정한다)

[별표 7]

준주거지역 안에서 건축할 수 없는 건축물 (제33조제6호 관련)

준주거지역 안에서는 영 별표 7 제1호의 각 목의 건축물과 영 별표 7 제2호에 따라 다음 각 호의 건축물을 건축할 수 없다.

1. 「건축법 시행령」 별표 1 제5호의 문화 및 집회시설 중 마권 장외 발매소, 마권 전화투표소, 경마장, 경륜장, 경정장
2. 「건축법 시행령」 별표 1 제8호의 운수시설(철도시설은 제외한다)
3. 「건축법 시행령」 별표1 제15호의 숙박시설 중 생활숙박시설
4. 「건축법 시행령」 별표 1 제18호의 창고시설 중 물류터미널 및 집배송 시설
5. 「건축법 시행령」 별표 1 제19호의 위험물저장 및 처리시설 중 다음 각 목의 건축물
 - 가. 액화석유가스 충전소·판매소·저장소(시내버스차고지에 설치하는 액화석유가스 충전소는 제외한다)
 - 나. 위험물 제조소·저장소·취급소
 - 다. 유독물 보관·저장·판매시설
 - 라. 고압가스 충전소·판매소·저장소(시내버스차고지에 설치하는 고압가스 충전소·저장소와 「환경친화적 자동차의 개발 및 보급 촉진에 관한 법률」 제2조제9호의 수소연료공급시설은 제외한다)
 - 마. 도시가스 제조시설
 - 바. 화학류 저장소
6. 「건축법 시행령」 별표 1 제20호의 자동차 관련시설 중 다음 각 목의 건축물
 - 가. 정비공장 중 「자동차관리법」에 따른 자동차종합정비업을 위한 시설
 - 나. 「건설기계관리법」에 따른 차고 및 주기장
7. 「건축법 시행령」 별표 1 제21호의 동물 및 식물 관련시설 중 가축시설
8. 「건축법 시행령」 별표 1 제23호의 교정시설 중 다음 각 목의 건축물
 - 가. 교정시설, 갱생보호시설, 그 밖에 범죄자의 갱생·보육·교육·보건 등의 용도로 쓰는 시설(구청장이 구 도시계획위원회의 심의를 거쳐 주거환경을 침해할 우려가 없다고 인정하여 지정·공고한 구역은 제외한다)
 - 나. 소년원 및 소년분류심사원
9. 「건축법 시행령」 별표 1 제25호의 발전시설(「신에너지 및 재생에너지 개발·이용·보급 촉진법」 제2조2호에 따른 태양에너지·연료전지·지열에너지·수소에너지를 이용한 발전소와 지역난방을 위한 열병합 발전소는 제외한다)
10. 「건축법 시행령」 별표 1 제27호의 관광휴게시설

[별표 8]

중심상업지역 안에서 건축할 수 없는 건축물(제33조제7호 관련)

1. 중심상업지역 안에서는 영 별표 8 제1호의 각 목의 건축물과 영 별표 8 제2호에 따라 다음 각 목의 건축물을 건축할 수 없다.
 - 가. 「건축법 시행령」 별표 1 제2호의 공동주택(별표 16에 따라 공동주택과 주거용 외의 용도가 복합된 것은 제외한다)
 - 나. 「건축법 시행령」 별표 1 제9호의 의료시설 중 격리병원
 - 다. 「건축법 시행령」 별표 1 제19호의 위험물저장 및 처리시설 중 위험물 제조소·저장소·취급소
 - 라. 「건축법 시행령」 별표 1 제23호의 교정시설
 - 마. 「건축법 시행령」 별표 1 제27호의 관광휴게시설 중 휴게소, 공원·유원지, 관광지에 부수되는 시설

2. 영 별표 8 제1호의 다목과 라목 규정에 따라 주거지역 경계로부터 50미터(주거지역 경계가 너비 6미터 이상 도로에 접한 경우 도로 너비를 거리 산정 시 포함하여 계산한다. 이하 같다) 이내의 지역 안에서는 「건축법 시행령」 별표 1 제15호 숙박시설 중 일반숙박시설 및 생활숙박시설과 제16호 위락시설로의 용도로 건축 또는 용도변경을 할 수 없으며, 주거지역 경계로부터 50미터 초과, 200미터까지는 건축물의 용도·규모 또는 형태가 주거환경·교육환경 등 주변환경에 맞지 않다고 허가권자가 인정하는 경우에는 해당 도시계획위원회의 심의를 거쳐 건축 또는 용도변경을 제한할 수 있다.

[별표 9]

일반상업지역 안에서 건축할 수 없는 건축물(제33조제8호 관련)

1. 일반상업지역 안에서는 영 별표 9 제1호의 각 목의 건축물과 영 별표 9 제2호에 따라 다음 각 목의 건축물을 건축할 수 없다.
 - 가. 「건축법 시행령」 별표 1 제1호의 단독주택(다른 용도와 복합된 것은 제외한다)
 - 나. 「건축법 시행령」 별표 1 제2호의 공동주택(별표 16에 따라 공동주택과 주거용 외의 용도가 복합된 것은 제외한다)
 - 다. 「건축법 시행령」 별표 1 제12호의 수련시설 중 자연권 수련시설, 유스호스텔, 야영장
 - 라. 「건축법 시행령」 별표 1 제17호의 공장 중 출판업, 인쇄업, 금은세공업, 기록매체복제업의 공장과 지식산업센터를 제외한 것
 - 마. 「건축법 시행령」 별표 1 제19호의 위험물저장 및 처리시설 중 위험물 제조소·저장소·취급소
 - 바. 「건축법 시행령」 별표 1 제21호의 동물 및 식물 관련시설 중 다음 요건의 어느 하나에 해당하는 것
 - 1) 작물 재배사
 - 2) 종묘배양시설
 - 3) 화초 및 분재 등의 온실
 - 4) 식물과 관련된 1)부터 3)까지의 시설과 비슷한 것
 - 사. 「건축법 시행령」 별표 1 제23호의 교정시설
2. 영 별표 9 제1호의 가목 및 나목 규정에 따른 「건축법 시행령」 별표 1 제15호 숙박시설 중 일반숙박시설 및 생활숙박시설과 제16호 위락시설의 경우 별표 8 제2호에 따른다.

[별표 10]

근린상업지역 안에서 건축할 수 없는 건축물(제33조제9호 관련)

1. 근린상업지역 안에서는 영 별표 10 제1호의 각 목의 건축물과 영 별표 10 제2호에 따라 다음 각 목의 건축물을 건축할 수 없다.
 - 가. 「건축법 시행령」 별표 1 제2호의 공동주택(별표 16에 따라 공동주택과 주거용 외의 용도가 복합된 것은 제외한다)
 - 나. 「건축법 시행령」 별표 1 제17호의 공장 중 출판업, 인쇄업, 금은세공업, 기록매체복제업의 공장과 지식산업센터를 제외한 것
 - 다. 「건축법 시행령」 별표 1 제19호의 위험물저장 및 처리시설 중 위험물 제조소·저장소·취급소
 - 라. 「건축법 시행령」 별표 1 제21호의 동물 및 식물 관련시설 중 다음 요건의 어느 하나에 해당하는 것
 - 1) 작물 재배사
 - 2) 종묘배양시설
 - 3) 화초 및 분재 등의 온실
 - 4) 식물과 관련된 1)부터 3)까지의 시설과 비슷한 것
 - 마. 「건축법 시행령」 별표 1 제23호의 교정시설
 - 바. 「건축법 시행령」 별표 1 제25호의 발전시설(「신에너지 및 재생에너지 개발·이용·보급 촉진법」 제2조2호에 따른 태양에너지·연료전지·지열에너지·수소에너지를 이용한 발전소와 지역난방을 위한 열병합발전소는 제외한다)
 - 사. 「건축법 시행령」 별표 1 제27호의 관광휴게시설 중 관망탑, 휴게소, 공원·유원지, 관광지에 부수되는 시설
2. 영 별표 10 제1호의 나목 및 다목, 제2호마목 규정에 따른 「건축법 시행령」 별표 1 제15호 숙박시설 중 일반숙박시설 및 생활숙박시설과 제16호 위락시설의 경우 별표 8 제2호에 따른다.

[별표 11]

유통상업지역 안에서 건축할 수 없는 건축물(제33조제10호 관련)

1. 유통상업지역 안에서는 영 별표 11 제1호의 각 목의 건축물과 영 별표 11 제2호에 따라 다음 각 목의 건축물을 건축할 수 없다.
 - 가. 「건축법 시행령」 별표 1 제10호의 교육연구시설
 - 나. 「건축법 시행령」 별표 1 제13호의 운동시설
 - 다. 「건축법 시행령」 별표 1 제15호의 숙박시설
 - 라. 「건축법 시행령」 별표 1 제19호의 위험물저장 및 처리시설 중 위험물 제조소·저장소·취급소
 - 마. 「건축법 시행령」 별표 1 제20호의 자동차 관련시설 중 폐차장(폐차영업소는 제외한다)
 - 바. 「건축법 시행령」 별표 1 제23호의 교정시설
 - 사. 「건축법 시행령」 별표 1 제25호의 발전시설(「신에너지 및 재생에너지 개발·이용·보급 촉진법」 제2조2호에 따른 태양에너지·연료전지·지열에너지·수소에너지를 이용한 발전소와 지역난방을 위한 열병합 발전소는 제외한다)
 - 아. 「건축법 시행령」 별표 1 제27호의 관광휴게시설

2. 영 별표 11 제1호마목 및 제2호자목 규정에 따른 「건축법 시행령」 별표 1 제16호 위락시설의 경우 별표 8 제2호에 따른다.

[별표 12]

준공업지역 안에서 건축할 수 없는 건축물(제33조제11호 관련)

준공업지역 안에서는 영 별표 14 제1호의 각 목의 건축물과 영 별표 14 제2호에 따라 다음 각 호의 건축물을 건축할 수 없다.

1. 「건축법 시행령」 별표1 제2호의 공동주택 중 공장부지(이적지 포함)에 건축하는 공동주택. 다만, 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 경우는 그러하지 아니하다.
 - 가. 「건축법 시행령」 별표 1 제2호의 공동주택 중 기숙사
 - 나. 「공공주택 특별법」 제2조제1호가목의 공공임대주택, 「민간임대주택에 관한 특별법」 제2조제4호의 공공지원민간임대주택 및 제5호의 장기일반민간임대주택(단, 임대주택이 아닌 주택이 포함된 경우는 제외한다.)
 - 다. 지구단위계획, 법 제2조제2호 각 목의 정비사업 또는 「도시개발법」 제2조제1항의 도시개발사업은 별표 17에서 정하는 비율 이상의 산업시설의 설치 또는 산업부지를 확보하고 산업시설을 설치하는 경우
- 1의2. 제1호의 본문 규정에도 불구하고 2008. 7. 30. 현재 주택지 등으로 둘러싸여 산업부지의 활용이 어렵고, 주변과 연계하여 개발이 불가능한 3천제곱미터 미만의 공장이적지의 경우 공동주택(아파트는 제외한다)을 건축할 수 있다.(허가권자가 해당 도시계획위원회의 심의를 거치는 경우에 한정한다)
2. 「건축법 시행령」 별표 1 제4호의 제2종근린생활시설 중 단란주점
3. 「건축법 시행령」 별표 1 제5호의 문화 및 집회시설 중 마권 장외 발매소, 마권 전화투표소, 경마장, 경륜장, 경정장
4. 「건축법 시행령」 별표 1 제15호의 숙박시설
5. 「건축법 시행령」 별표 1 제23호의 교정시설
6. 「건축법 시행령」 별표 1 제27호의 관광휴게시설

[별표 13]

보전녹지지역 안에서 건축할 수 있는 건축물 (제33조제12호 관련)

보전녹지지역 안에서는 영 별표 15 제1호의 각 목의 건축물과 영 별표 15 제2호에 따라 다음 각 호의 건축물을 건축할 수 있다.

1. 「건축법 시행령」 별표 1 제1호의 단독주택(다가구주택은 제외한다)
2. 「건축법 시행령」 별표 1 제3호의 제1종 근린생활시설로서 해당 용도에 쓰이는 바닥면적의 합계가 500제곱미터 미만인 것(같은 호 다목의 목욕장 중 「다중이용업소의 안전관리에 관한 특별법」에 따른 다중이용업에 해당하는 것과 같은 호 라목의 산후조리원은 제외한다)
3. 「건축법 시행령」 별표 1 제4호의 제2종근린생활시설 중 종교집회장
4. 「건축법 시행령」 별표 1 제19호의 위험물저장 및 처리시설 중 액화석유가스 충전소 및 고압가스 충전소·저장소
5. 「건축법 시행령」 별표 1 제21호의 동물 및 식물 관련시설 중 다음 각 목의 건축물
 - 가. 작물재배사
 - 나. 종묘배양시설
 - 다. 화초 및 분재 등의 온실
 - 라. 식물과 관련된 가목부터 라목까지의 시설과 유사한 것

[별표 14]

생산녹지지역 안에서의 건축할 수 있는 건축물(제33조제13호 관련)

생산녹지지역 안에서는 영 별표 16 제1호의 각 목의 건축물과 영 별표 16 제2호에 따라 다음 각 호의 건축물을 건축할 수 있다.

1. 「건축법 시행령」 별표 1 제2호의 공동주택(아파트는 제외한다)
2. 「건축법 시행령」 별표 1 제4호의 제2종근린생활시설 중 해당 용도에 쓰이는 바닥면적의 합계가 1천 제곱미터 미만인 다음 각 목의 건축물
 - 가. 종교집회장
 - 나. 사진관, 표구점
 - 다. 휴게음식점, 제과점 등 음료·차·음식·빵·떡·과자 등을 조리하거나 제조하여 판매하는 시설
 - 라. 일반음식점
 - 마. 장의사, 동물병원, 동물미용실, 그 밖에 이와 유사한 것
 - 바. 학원, 교습소, 직업훈련소
 - 사. 독서실, 기원
 - 아. 테니스장, 체력단련장, 에어로빅장, 볼링장, 당구장, 실내낚시터, 골프연습장, 놀이형시설(「관광진흥법」에 따른 기타유원시설업의 시설을 말한다) 등 주민의 체육 활동을 위한 시설
 - 자. 금융업소, 사무소, 부동산중개사무소, 결혼상담소 등 소개업소, 출판사 등 일반업무시설
3. 「건축법 시행령」 별표 1 제7호의 판매시설(농업·임업·축산업·수산업용 판매시설에 한정한다)
4. 「건축법 시행령」 별표1 제10호의 교육연구시설 중 다음 각 목의 건축물
 - 가. 학교(중학교·고등학교에 한정한다)
 - 나. 교육원(농업·임업·축산업·수산업과 관련된 교육시설에 한정한다)
 - 다. 직업훈련소(운전 및 정비 관련 직업훈련소는 제외한다.)
5. 「건축법 시행령」 별표 1 제13호의 운동시설
6. 「건축법 시행령」 별표 1 제17호의 공장 중 도정공장·식품공장(「농업·농촌 및 식품산업 기본법」 제3조제6호에 따른 농수산물을 직접 가공하여 음식물을 생산하는 것으로 한정한다) 및 제1차산업생산품 가공공장으로서는 다음 각 목의 어느 하나에 해당하지 아니하는 것
 - 가. 「대기환경보전법」 제2조제9호에 따른 특정대기유해물질을 배출하는 것
 - 나. 「대기환경보전법」 제2조제11호에 따른 대기오염물질배출시설에 해당하는 시설로서 같은 법 시행령 별표 1의3에 따른 1종사업장부터 3종사업장까지에 해당하는 것
 - 다. 「물환경보전법」 제2조제8호에 따른 특정수질유해물질을 배출하는 것. 다만, 같은 법 제34조에 따라 폐수무방류배출시설의 설치허가를 받아 운영하는 경우는 제외한다.
 - 라. 「물환경보전법」 제2조제10호에 따른 폐수배출시설에 해당하는 시설로서 같은 법 시행령 별표 13에 따른 1종사업장부터 4종사업장까지에 해당하는 것
 - 마. 「폐기물관리법」 제2조제4호에 따른 지정폐기물을 배출하는 것
7. 「건축법 시행령」 별표 1 제18호의 창고시설 중 창고
8. 「건축법 시행령」 별표 1 제19호의 위험물 저장 및 처리시설 중 주유소
9. 「건축법 시행령」 별표 1 제20호의 자동차 관련시설 중 「여객자동차 운수사업법」·「화물자동차 운수사업법」 및 「건설기계관리법」에 따른 차고 및 주기장
10. 「건축법 시행령」 별표 1 제28호의 장례식장

[별표 15]

자연녹지지역 안에서 건축할 수 있는 건축물(제33조제14호 관련)

자연녹지지역 안에서는 영 별표 17 제1호의 각 목의 건축물과 영 별표 17 제2호에 따라 다음 각 호의 건축물을 건축할 수 있다.

1. 「건축법 시행령」 별표 1 제2호의 공동주택(아파트는 제외한다)
2. 「건축법 시행령」 별표 1 제4호의 제2종근린생활시설 중 휴게음식점, 제과점, 일반음식점 및 안마시술소
3. 「건축법 시행령」 별표 1 제5호의 문화 및 집회시설(마권 장의 발매소 및 마권 전화투표소는 제외한다)
4. 「건축법 시행령」 별표 1 제6호의 종교시설
5. 「건축법 시행령」 별표 1 제7호의 판매시설 중 다음 각 목의 건축물
 - 가. 「농수산물 유통 및 가격안정에 관한 법률」 제2조에 따른 농수산물공판장
 - 나. 「농수산물 유통 및 가격안정에 관한 법률」 제68조제2항에 따른 농수산물직판장으로서 해당 용도에 쓰이는 바닥면적의 합계가 1만제곱미터 미만인 것(「농업·농촌 및 식품산업 기본법」 제3조제2호에 따른 농업인, 같은 법 제25조에 따른 후계농업경영인, 같은 법 제26조에 따른 전업농업인 및 「수산업·어촌 발전 기본법」 제3조제3호에 따른 어업인, 같은 법 제16조에 따른 후계수산업경영인, 같은 법 제17조에 따른 전업수산 또는 시 또는 구가 설치·운영하는 것에 한정한다)
 - 다. 산업통상자원부장관이 관계 중앙행정기관의 장과 협의하여 고시하는 대형할인점 및 중소기업공동판매시설
6. 「건축법 시행령」 별표 1 제9호의 의료시설 중 종합병원·병원·치과병원 및 한방병원
7. 「건축법 시행령」 별표 1 제10호의 교육연구시설 중 직업훈련소 및 학원
8. 「건축법 시행령」 별표 1 제15호의 숙박시설로서 「관광진흥법」에 따라 지정된 관광지 및 관광단지에 건축하는 것
9. 「건축법 시행령」 별표 1 제17호의 공장 중 다음 각 목의 건축물
 - 가. 지식산업센터·도정공장 및 식품공장(「농업·농촌 및 식품산업 기본법」 제3조제6호에 따른 농수산물을 직접 가공하여 음식물을 생산하는 것으로 한정한다)으로서 다음 요건의 어느 하나에 해당하지 아니하는 것
 - 1) 「대기환경보전법」 제2조제9호에 따른 특정대기유해물질을 배출하는 것
 - 2) 「대기환경보전법」 제2조제11호에 따른 대기오염물질배출시설에 해당하는 시설로서 같은 법 시행령 별표 1의3에 따른 1종사업장부터 3종사업장까지에 해당하는 것
 - 3) 「물환경보전법」 제2조제8호에 따른 특정수질유해물질을 배출하는 것. 다만, 같은 법 제34조에 따라 폐수무방류배출시설의 설치허가를 받아 운영하는 경우는 제외한다.
 - 4) 「물환경보전법」 제2조제10호에 따른 폐수배출시설에 해당하는 시설로서 같은 법 시행령 별표 13에 따른 1종사업장부터 4종사업장까지에 해당하는 것
 - 5) 「폐기물관리법」 제2조제4호에 따른 지정폐기물을 배출하는 것
 - 나. 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」에 따른 공익사업 및 「도시개발법」에 따른 도시개발사업으로 인하여 이전하는 레미콘공장 또는 아스콘공장

10. 「건축법 시행령」 별표 1 제18호의 창고시설 중 창고
11. 「건축법 시행령」 별표 1 제19호의 위험물저장 및 처리시설(위험물제조소는 제외한다)
12. 「건축법 시행령」 별표 1 제20호의 자동차 관련시설

[별표 16]

상업지역 내 주거복합건축물의 용도 비율 및 용적률

(별표 8 제1호가목, 별표 9 제1호나목, 별표 10 제1호가목, 제50조제1호 관련)

1. 상업지역 내에서 주거복합건축물의 주거의 용도 비율

- 가. 주거용 외의 용도로 사용되는 부분의 면적(부대시설의 면적을 포함한다)은 전체 연면적의 20퍼센트(의무 비율) 이상으로 한다. 이때 주거용 외의 용도 비율(의무 비율)에서 「주택법 시행령」 제4조에 따른 준주택은 제외한다.
- 나. 가목에도 불구하고 다음의 어느 하나에 해당하는 경우에는 시도시계획위원회·시도시재정비위원회 또는 시시장정비사업심의위원회 등 해당 위원회의 심의를 거쳐 주거용 외의 용도로 사용되는 부분의 면적(부대시설의 면적을 포함한다)을 전체 연면적의 10퍼센트 이상으로 할 수 있다.
- 1) 도시·주거환경정비기본계획에 따라 시장이 주거기능의 입지가 필요하다고 인정하여 선정한 지역
 - 2) 「도시재정비 촉진에 관한 특별법」에 따른 재정비촉진지구
 - 3) 「전통시장 및 상점가 육성을 위한 특별법」에 따른 시장정비사업 추진계획 승인대상 전통시장
 - 4) 「민간임대주택에 관한 특별법」에 의한 공공지원민간임대주택 공급촉진지구
 - 5) 시장이 임대주택 공급을 위해 필요하다고 인정하여 선정한 지역

2. 상업지역 내에서 주거복합건축물의 용적률

상업지역 내에서 주거복합건축물의 용적률은 제48조제7호부터 제9호까지 정한 용적률 이하로 하되 주거용 용적률은 다음과 같이 한다.

- 가. 주거용으로 사용되는 부분의 용적률(주거용 부대시설의 용적률을 포함한다)은 400퍼센트 이하로 한다.
- 나. 가목에도 불구하고 「공공주택 특별법」 제2조제1호가목, 「민간임대주택에 관한 특별법」 제2조제4호 및 제5호에 따른 임대주택 추가 확보 시(증가하는 용적률의 2분의1에 해당하는 용적률) 주거용으로 사용되는 부분의 용적률은 중심상업지역 및 서울도심을 제외한 일반상업지역은 600퍼센트 이하, 서울도심 내의 일반상업지역과 근린상업지역은 500퍼센트 이하로 한다.
- 다. 가목과 나목에도 불구하고 다음의 어느 하나에 해당하는 용도를 도입하는 경우, 해당 용적률과 같은 비율의 주거용 용적률을 추가로 허용할 수 있다.
- 1) 법 제2조제3호에 따른 도시기본계획(생활권계획을 포함한다)상의 중심지 육성방향에 부합하는 용도로 시도시계획위원회, 시공동위원회 등 도시계획 심의를 위한 해당 위원회에서 인정하는 용도
 - 2) 그 밖에 지역의 전략적 육성, 시 정책목적 달성 등을 위해 시도시계획위원회, 시공동위원회 등 도시계획 심의를 위한 해당 위원회에서 필요하다고 인정하는 용도

라. 가목과 나목에도 불구하고 1호 나목의 어느 하나에 해당하는 경우에는 시도시계획위원회·시도시
재정비위원회 또는 시시장정비사업심의위원회 등 해당 위원회의 심의를 거쳐 주거용으로 사용되
는 부분의 용적률(주거용 부대시설의 용적률을 포함한다)은 가목과 나목에서 정한 주거용 용적률
이상으로 할 수 있다.

[별표 17]

준공업지역 내 공장부지(이적지 포함)에 대한 공동주택 허용기준

(제33조제11호 별표 12 관련)

1. 공장의 범위

- 가. 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」 및 같은 법 시행령에 따른 공장
- 나. 「건축법 시행령」 별표 1 제18호의 창고시설 및 제20호 바목의 자동차 관련시설 중 자동차정비 공장
- 다. 현재 공장기능을 수행하지 않고 있더라도 지목이 “공장용지”로서 나대지이거나 주차장 등으로 사용하고 있는 토지

2. 산업부지 확보비율

- 가. 별표 12 제1호의 단서에서 정하는 산업부지 확보비율은 다음과 같다. 다만 사업구역 내 공장비율이 10퍼센트 미만인 경우 이를 적용하지 않는다.

사업구역내 공장비율(2008.1.31 기준)	사업구역 면적대비 산업 부지 확보비율	비 고
10~20% 미만	10% 이상	사업구역은 준공업지역만을 대상으로 산정한다.
20~30% 미만	20% 이상	
30~40% 미만	30% 이상	
40~50% 미만	40% 이상	
50% 이상	50% 이상	

- 나. 산업부지에 설치하는 산업시설의 용적률은 공동주택 부지의 용적률 이상으로 한다.
- 다. 산업부지 중 공공시설로 제공 또는 시 또는 자치구가 매입하는 부지는 산업시설을 설치한 것으로 볼 수 있다.
- 라. 제3호다목에 따른 산업시설 중 「의료법」 제3조의3의 종합병원 또는 「초·중등교육법」 제2조의 학교를 설치하는 경우에는 가목의 산업부지 확보비율을 1단계(10퍼센트) 하향하여 조정할 수 있다.

3. 산업부지에 설치할 수 있는 산업시설의 범위

- 가. 「서울특별시 전략산업 육성 및 기업지원에 관한 조례」 제2조제10호의 산업시설
- 나. 「산업집적 활성화 및 공장 설립에 관한 법률 시행령」 제36조의4제2항에 따른 산업지원시설(해당 건축물의 바닥면적 합계의 100분의 30이하에 한정한다). 단, 기숙사 및 오피스텔은 산업지원시설 바닥면적 합계의 3분의1 이하인 경우만 허용한다.
- 다. 정비사업, 지구단위계획, 도시개발사업의 시행을 위한 시도시계획위원회 또는 시공동위원회의 심의를 거쳐 산업시설 또는 산업지원시설로 인정하는 경우

라. 한국토지주택공사 또는 서울주택도시공사가 「공공주택 특별법 시행령」 제2조제1항제2호부터 제4호까지의 공공임대주택을 공급하면서 단독 또는 민간 사업자와 공동으로 사업을 시행하는 경우에는 나목에 따른 기숙사를 「건축법 시행령」 별표 1 제14호나목2)에 따른 오피스텔로 대체할 수 있다.

4. 그 밖의 사항

가. 공동주택 건립을 위한 노후건축물 적용기준은 시행규칙으로 정한다.

나. 공공시설부지의 위치·용도·비율과 공공시설 제공에 따른 용적률 완화 등에 대하여는 정비사업, 지구단위계획, 도시개발사업의 시행을 위한 시도시계획위원회 또는 시공동위원회 심의를 거쳐 정한다.

[별표 18]

준공업지역 내 공장부지(이적지포함)에 대한 공동주택 허용기준

(제33조제11호 별표 12 관련)

1. 준공업지역 내 산업복합건물의 용적률 적용방법

가. 전체 바닥면적의 합계에 대한 산업시설 바닥면적의 합계의 비율에 따라서 산업복합건물의 용적률을 차등 적용한다.

나. 사업구역의 면적이 3천제곱미터부터 1만제곱미터까지인 경우에 적용한다. 다만, 한국토지주택공사 또는 서울주택도시공사가 단독 또는 민간 사업자와 공동으로 사업을 시행하는 경우에는 면적을 2만제곱미터까지 완화할 수 있다.

다. 산업시설 바닥면적의 합계 비율은 별표 17에 따른 산업부지 확보 비율 이상이 되도록 한다.

전체 바닥면적 대비 산업시설 바닥면적의 합계 비율	용적률
30% 미만	250% 이하
30~40% 미만	270% 이하
40~50% 미만	290% 이하
50~60% 미만	310% 이하
60~70% 미만	330% 이하
70~80% 미만	350% 이하
80~90% 미만	370% 이하
90% 이상	400% 이하

2. 산업복합건물에 설치할 수 있는 시설의 범위

가. 산업시설은 별표 17 제3호에 따른 산업부지에 설치할 수 있는 산업시설 중 「건축법 시행령」 별표 1 제5호 문화 및 집회시설 중 전시장, 제10호 교육연구시설 중 연구소, 제14호 업무시설 중 일반업무시설(오피스텔 제외), 그 밖에 시도시계획위원회 또는 시공동위원회에서 인정하는 시설로 한다. 다만, 한국토지주택공사 또는 서울주택도시공사가 단독 또는 민간 사업자와 공동으로 사업을 시행하는 경우에는 산업시설 바닥면적의 10퍼센트까지 「건축법 시행령」 별표 1 제2호라목에 따른 기숙사 또는 같은 법 시행령 별표 1 제14호나목2)에 따른 오피스텔 설치를 허용할 수 있다.

나. 산업시설 외의 시설은 별표 12에 따라서 공동주택 등 준공업지역 내 허용되는 시설로 한다.

[별표 19]

권한위임 사무(제67조 관련)

사 무 명	관계법령
<p>1. 다음의 도시관리계획 입안에 관한 사무 (시 계획과 관련하여 필요하다고 인정할 때에는 시장이 입안할 수 있으며, 둘 이상의 자치구에 걸치는 경우에는 공동입안하거나 입안할 자를 정한다. 협의가 이루어지지 않을 경우에는 시장이 직접 입안하거나 입안할 자를 정할 수 있음)</p> <p>가. 용도지역 나. 용도지구 다. 도시계획시설(철도, 궤도 시설은 제외한다) 라. 지구단위계획구역의 지정 및 지구단위계획의 수립(기초조사 포함) 마. 다목 또는 라목의 입안에 대한 주민 제안서의 처리</p>	<p>◦법 제24조부터 제28조까지 영 제18조부터 제22조까지 조례 제6조, 제7조</p>
<p>2. 다음 각 목에 해당하는 도시계획시설의 결정·변경결정 및 고시에 관한 사무(시장이 직접 입안한 도시계획시설, 시장이 결정권한을 가지고 있는 도시계획시설을 포함하여 입안하는 도시계획시설, 둘 이상의 자치구에 걸치는 도시계획시설은 제외하며, 시장이 결정권한을 가지고 있는 도시계획시설내 자치구로 결정권한이 위임된 도시계획시설을 중복결정 또는 변경결정하는 경우와 용도지구 내 자치구로 결정권한이 위임된 도시계획시설의 건폐율, 용적률 및 높이의 범위를 결정·변경결정하는 경우에는 시장의 사전동의를 받아야 한다)</p> <p>가. 도로(폭 12미터 이하 또는 구도에 한정함) 나. 광장(폭 12미터 이하 도로 또는 구도에 접속되는 경우에 한정함) 다. 주차장(부지면적 5천제곱미터 미만에 한정하되, 개발제한구역은 제외함) 라. 하천(소하천에 한정함) 마. 체육시설(부지면적 5천제곱미터 미만에 한정하되, 개발제한구역은 제외함) 바. 공공공지(부지면적 5천제곱미터 미만에 한정하되, 3천제곱미터 초과 공공공지의 면적 축소 또는 폐지는 시장의 사전동의를 받아야 함) 사. 공공청사(동주민센터, 파출소, 소방파출소, 우체분국, 보건지소에 한정함) 아. 학교(「초·중등교육법」 제2조의 규정에 의한 학교 시설의 건폐율·용적률·높이의 변경결정 및 「유아교육법」 제2조제2호의 규정에 의한 유치원에 한정함)</p>	<p>◦법 제29조·제30조 영 제23조·제25조</p>

- 자. 문화시설(부지면적 5천제곱미터 미만)에 한정하되, 전시시설, 국제회의 시설 등 세부시설 조성계획 결정대상은 제외함)
- 차. 수도(저수용량이 5천톤 이하의 배수지 및 가압장에 한정함)
- 카. 전기공급설비(소형변전소 154Kv 미만 및 이와 관련되는 송배전시설에 한정함)
- 타. 가스공급설비(가스배관시설로 한정함)
- 파. 방수설비
- 하. 사회복지시설
- 거. 하수도(공공하수처리시설 및 차집관거는 제외함)
- 너. 청소년수련시설(부지면적 5천제곱미터 미만)에 한정함)
- 더. 공원(어린이공원, 소공원으로 한정하되, 면적의 축소 또는 폐지는 시장의 사전동의를 받아야 함)
- 러. 시장(市場)(부지면적 5천제곱미터 미만)에 한정함)

3. 다음의 경미한 도시관리계획의 변경결정에 관한 사무

- 가. 단위 도시계획시설 부지면적의 5퍼센트 미만인 시설부지의 변경결정(공원·녹지 및 세부시설에 대한 조성계획을 포함하여 결정하여야 하는 시설을 제외하며, 도로의 경우에는 시종점이 변경되지 아니하는 경우와 중심선이 종전에 결정된 도로의 범위를 벗어나지 아니하는 경우에 한정한다)
- 나. 지형사정으로 인한 도시계획시설의 근소한 위치변경 또는 비탈면 등으로 인하여 불가피하게 된 시설부지의 변경인 경우
- 다. 「도시·군계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙」 제14조의 규정에 적합한 도로 모퉁이변을 조정하기 위한 도시계획시설의 변경결정
- 라. 도시계획결정의 내용중 면적 산정착오 등을 정정하기 위한 변경결정과 「공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률」 제26조제2항 및 「건축법」 제26조에 따라 허용되는 오차를 반영하기 위한 변경결정
- 마. 가목과 나목에 따라 도시계획시설(도로) 변경결정에 따른 시가지·특화경관지구의 변경결정

◦법 제30조제5항 단서
영 제25조제3항

4. 다음 각 목에 해당하는 지구단위계획의 변경결정에 관한 사무(다만, 특별계획구역과 시장이 결정권한을 가지고 있는 지구단위계획을 포함하여 입안하는 경우는 제외한다). 나목부터 라목까지의 규정 및 자목의 경우에는 2회 이상 나누어 변경하는 때에는 총 변경되는 합을 말한다.

- 가. 지구단위계획으로 결정한 용도지역·용도지구 또는 도시계획시설에 대한 변경결정으로서 영 제25조제3항 각 호의 어느 하나에 해당하는 변경인 경우
- 나. 가구(영 제42조의3제2항제4호에 따른 별도의 구역을 포함한다.)면적의 10퍼센트 이내의 변경인 경우

◦법 제30조제5항 단서
영 제25조제4항
조례 제19조

- 다. 획지면적의 변경(신설, 폐지를 포함한다.)
- 라. 건축물 높이의 20퍼센트 이내의 변경인 경우(층수변경이 수반되는 경우를 포함하되, 아파트와 오피스텔의 층수변경은 제외한다)
- 마. 영 제46조제7항제2호 각 목의 어느 하나에 해당하는 획지의 규모 및 조성계획의 변경인 경우
- 바. 건축선(건축한계선, 건축지정선, 벽면지정선 등을 포함한다)의 변경 또는 신설, 폐지의 경우
- 사. 건축물의 배치·형태 또는 색채의 변경인 경우
 - 아. 지구단위계획에서 경미한 사항으로 결정된 사항의 변경인 경우. 다만, 해당 지구단위계획으로 결정권자를 시장으로 지정한 경우는 제외한다.
 - 자. 지구단위계획구역 면적의 5퍼센트 이내의 변경 및 동 변경지역 안에서 지구단위계획의 변경(다만, 용도지역의 세분 또는 변경은 제외한다)
- 차. 건축법 등 다른 법령의 규정에 따른 용적률 완화(친환경 에너지 상한 용적률에 한정함) 내용을 반영하기 위한 변경
- 카. 법 제52조제1항제7호에 따른 교통처리계획 중 주차장출입구·차량출입구·보행자출입구의 위치변경(신설, 폐지를 포함한다)과 그 위치변경에 따른 차량출입 불허구간의 변경
- 타. 지하 또는 공중공간에 설치할 시설물의 높이·깊이·배치 또는 규모
- 파. 대문·담 또는 울타리의 형태 또는 색채
- 하. 간판의 크기·형태·색채 또는 재질
- 거. 장애인·노약자 등을 위한 편의시설계획
- 너. 에너지 및 자원의 절약과 재활용에 관한 계획
- 더. 생물서식공간의 보호·조성·연결 및 물과 공기의 순환 등에 관한 계획
- 러. 국가유산 및 역사문화환경 보호에 관한 계획
- 머. 공개공지, 보행전용통로, 보차혼용로 등 대지내 공지 위치 변경(신설, 폐지를 포함한다.)
- 버. 건축물 권장용도, 허용용도, 불허용도의 변경(다만, 아파트와 오피스텔의 허용용도 및 불허용도는 제외한다)
- 서. 제2호에 해당하는 도시계획시설의 결정·변경결정 및 고시에 관한 사무(시장이 직접 입안한 도시계획시설, 시장이 결정권한을 가지고 있는 도시계획시설을 포함하여 입안하는 도시계획시설, 둘 이상의 자치구에 걸치는 도시계획시설은 제외하며, 시장이 결정권한을 가지고 있는 도시계획시설 내 자치구로 결정권한이 위임된 도시계획시설을 중복결정 또는 변경결정하는 경우와 제2호에 따라 사전동의를 필요한 경우에는 시장의 사전동의를 받아야 한다)

4의2. 특별계획구역에 대한 지구단위계획 결정 범위에서의 세부개발계획 결정 및 변경에 관한 사무(용도지역·용도지구의 변경결정이 수반되거나

·법 제30조
영 제25조

시장이 하는 건축허가, 시의 사업승인 대상과 시 건축위원회 심의 대상은 제외)	
5. 지형도면 등의 작성 및 고시에 관한 사무(다만, 시장이 결정 또는 변경 결정한 도시관리계획 및 개발행위허가 제한은 제외한다)	◦법 제32조·제63조 영 제27조·제60조
6. 도시계획시설, 지구단위계획구역 및 법 제26조제1항에 따라 주민이 입안을 제안한 지구단위계획의 실효고시에 관한 사무. 다만, 시장이 단계별 집행계획을 수립·공고한 도시계획시설에 관한 사무는 제외한다.	◦법 제48조, 제53조 영 제42조, 제50조
6의2. 도시계획시설의 정비, 장기미집행 도시계획시설 현황 및 단계별집행 계획의 지방의회 보고에 관한 사무(시장이 재정계획을 수립하여 설치하는 시설은 제외한다)	◦법 제48조 영 제42조
7. 도시계획시설 부지에 대한 매수청구가 있는 토지의 매수여부의 결정, 매수결정의 통지 및 매수절차 이행 등 매수청구 일체의 사무(구청장이 결정한 시설과 제10조 및 제15조에 따라 구청장이 매수의무자인 도시계획 시설에 한정한다)	◦법 제47조, 영 제41조 조례 제10조, 제15조
8. 개발행위의 허가 및 준공과 관련한 다음의 사무(제28조제3항의 사무는 제외한다.)	◦법 제56조부터 제58조까지, 제60조부터 제62조까지
가. 건축물의 건축 또는 공작물의 설치(다만, 개발행위가 건축법의 적용을 받는 경우에는 「건축법」의 규정에 따른다)	◦영 제51조부터 제56조까지 (영 제55조제3항제3의2 제외)
나. 토지의 형질변경	◦영 제58조부터 제59조까지
다. 토석의 채취	◦조례 제27조부터 제30조까지
라. 토지분할	(조례 제28조제3항 제외)
마. 물건을 쌓는 행위	
9. 법 제78조제7항제2호에 따라 지구단위계획구역 외의 지역에서 용적률 완화에 관한 규정을 중첩 적용하여 완화되는 용적률이 해당 용도지역 별 용적률 최대한도를 초과하는 경우 건축위원회와 도시계획위원회의 공동심의에 관한 사무	◦법 제78조제7항제2호
10. 개발행위허가의 제한에 관한 사무(시 도시계획과 관련하여 시장이 필요하다고 인정할 때에는 개발행위허가의 제한을 할 수 있다)	◦법 제63조 영 제60조 조례 제32조
11. 도시계획시설사업의 시행에 관한 다음의 사무	
가. 도시계획시설에 대한 단계별 집행계획의 수립·공고 및 매년 2단계 집행계획의 검토(시장이 재정계획을 수립하여 설치하는 시설은 제외한다)	◦법 제85조, 영 제95조
나. 도시계획시설사업의 시행(시장이 시행하는 사업은 제외한다) 및 시행	◦법 제86조, 영 제96조

<p>자 지정(시행자가 지방공사인 경우와 그 밖에 시장이 필요하다고 인정하여 해당 도시계획시설 결정시 통지한 시설과 공항은 제외한다)</p>	
<p>다. 도시계획시설사업의 실시계획의 작성, 인가 및 고시, 실시계획을 위한 공람공고 및 그에 따른 공시송달 (시장이 시행하거나 시장이 시행자를 지정한 사업과 공항은 제외한다)</p>	<p>◦법 제88조부터 제94조까지 영 제97조부터 제101조까지</p>
<p>라. 도시계획시설사업의 공사완료보고서의 수리 및 준공검사, 준공검사필증교부, 공사완료공고(시장이 시행하거나 시장이 시행자를 지정한 사업은 제외한다)</p>	<p>◦법 제98조, 영 제102조</p>
<p>12. 기초조사 및 도시계획사업에 관한 조사·측량 등에 따른 타인의 토지 출입허가에 관한 사항(시장이 시행하거나 시장이 시행하는 자를 지정하는 사업은 제외한다)</p>	<p>◦법 제130조</p>
<p>13. 법률 등의 위반자에 대한 감독처분(자치구에 위임된 사무에 한정한다)</p>	<p>◦법 제133조</p>
<p>14. 기반시설부담계획의 수립 및 고시에 관한 사항(시 계획과 관련하여 시장이 필요하다고 인정하는 경우에는 시장이 수립 및 고시할 수 있음)</p>	<p>◦법 제67조, 제68조 ◦영 제67조</p>
<p>15. 사업부지 면적(기부채납 면적 포함)이 1만제곱미터 미만인 경우의 주택법에 의한 사업계획 승인 또는 변경 승인 시 다음 각 목의 요건을 모두 충족하는 지구단위계획구역 변경지정 및 지구단위계획의 변경결정에 관한 사무</p> <p>가. 기존 지구단위계획구역 내 구청장에게 권한위임된 지구단위계획 변경이 수반되는 경우</p> <p>나. 용도지역 변경 또는 층수 완화의 내용이 포함되지 않은 경우</p> <p>다. 시장이 처리해야 할 도시계획시설의 결정(변경) 내용이 포함되지 않은 경우</p>	<p>◦법 제30조</p>

서울특별시 도시계획 조례 전부개정조례안

비용추계서 미첨부사유서

1. 비용발생 요인

해당없음

2. 미첨부 근거 규정

「서울특별시 의안의 비용추계에 관한 조례」 제3조제2항에 해당

제3조(비용추계서의 제출 범위)

제3조(비용추계서의 제출 범위) ① 의원·위원회·시장이 비용을 수반하는 의안을 발의·제안 또는 제출하는 경우에는 비용추계서를 첨부하여야 한다.
② 제1항에도 불구하고 의안의 내용이 선언적·권고적인 형식으로 규정되는 등 기술적으로 추계가 어려운 경우에는 별지 제1호서식의 비용추계서 미첨부 사유서를 제출하여야 한다.

3. 미첨부 사유

「서울특별시 도시계획 조례 전부개정조례안」은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 등의 개정사항을 반영하고, 전반적인 체계·용어·표현 등을 정비하고자 하는 사항으로 수반되는 비용이 없음.

4. 작성자

도시공간본부 도시계획과 심현주(02-2133-8329)