

서울특별시 도시계획 조례 일부개정조례안 검 토 보 고 서

의 안 변 호	1145
------------	------

2016년 04월 29일
도시계획관리위원회
수 석 전 문 위 원

1. 제안경위

- 2016. 4. 20 남재경 의원 발의(찬성자 10명)(2016. 4. 22 회부)

2. 제안이유

- 현재 서울시는 ‘일사편리 서울 부동산 정보조회 시스템’ 및 ‘부동산 종합정보’를 통해 지번별로 건축물 대장, 토지이용계획 등의 정보를 제공하고 있으나, 지구단위계획구역 내의 상세한 건축정보 및 건축제한 정보의 검색이 불가능함.
- 지구단위계획구역 내의 건축행위를 엄격히 제한하고, 위반사항에 대한 처벌이 위중하다는 점에 비추어, 지구단위계획구역 내 건축정보를 국토이용정보체계를 이용하여 지번별로 상세히 제공하는 것이 필요함.

3. 주요내용

- 지구단위계획구역을 지정 또는 변경하는 경우 국토이용정보체계를 통해 시민들에게 해당 건축정보를 제공할 수 있도록 하는 조항의 신설.(안 제19조의5)

4. 참고사항

- 가. 관계법령 : 「토지이용규제 기본법」, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」
- 나. 예산조치 : 별첨참조

5. 검토의견

- 이 개정조례안은 시장이 「토지이용규제 기본법」 1)에 따른 국토이용정보체계²⁾를 통해 지구단위계획구역에 대한 건축물의 용도제한, 건폐율 및 용적률 등 지구단위계획에 대해 필지별로 상세한 정보를 제공할 수 있도록 하는 근거를 마련하기 위한 것임.

제19조의5(지구단위계획구역의 지정 및 행위제한 내용의 제공) : 신설

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 인정되는 사항

- 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따르면, 지구단위계획구역에서 건축물을 건축 또는 용도변경하거나 공작물을 설치하려면 그 지구단위계획에 맞게 하여야 하며(법 제54조), 이를 위반할 경우 2년 이하의 징역 또는 2천만원 이하의 벌금에 처하도록(법 제141조) 하고 있음.
- 그러나, 지구단위계획구역에서 지구단위계획의 결정 및 변경 결정 내용을 알 수 있는 방법은 직접 담당부서에 확인하거나 시보에 고

1) 국토교통부장관과 지방자치단체의 장은 국토이용정보체계를 이용, 필지별 지역·지구등의 지정 여부 및 행위제한 내용 제공해야 하고, 지자체의 장은 지역·지구등이 신설되거나 지역·지구등에서의 행위제한 내용이 변경되는 경우에는 그 내용을 국토교통부장관에게 통보하고 국토이용정보체계를 통해 내용을 직접 변경해야 함(법 제9조).

서울시장은 국토이용정보체계를 구축하여 운영할 수 있으며, “지역·지구등의 지정 내용, 지역·지구등에서의 행위제한 내용, 규제안내서, 그 밖에 대통령령으로 정하는 사항을 일반 국민에게 제공할 수 있음(법 제12조).

2) 국토의 이용 및 관리와 관련하여 구축한 여러 분야의 정보시스템을 포괄하는 것으로서 한국토지정보시스템(KLIS), 도시계획정보시스템(UPIS), 토지이용규제정보시스템(LURIS) 등을 말함(서울특별시, 2015, 「알기 쉬운 도시계획 용어집」, p.56).

시된 내용을 찾아보아야 하나, 시보 확인의 경우, (변경)결정 시기를 일반 시민이 정확히 알 수 없을 뿐만 아니라, 고시된 계획 내용 또한 필지별로 되어 있지 않아 해당지역 주민이 정보를 쉽게 파악하기 어려운 측면이 있음.

- 이 개정조례안은 지구단위계획구역내 건축행위 제한 위반시 처벌 규정의 엄격함에 비해, 현재 시민들에게 제공되는 지구단위계획에 대한 정보 접근의 어려움과 제공되는 정보의 부족 등의 문제가 있으므로, 언제 어디서든 누구나 인터넷을 통해 지번별 도시계획 상세정보를 쉽게 파악할 수 있도록 하기 위한 근거 마련으로서 그 필요성이 있다 하겠음.
- 현재 서울시는 ‘일사편리 서울 부동산정보조회 시스템’ 및 ‘부동산 종합정보’³⁾를 통해 지번별로 건축물 대장, 토지이용계획 등의 정보를 제공하고 있고, 서울시 도시계획정보시스템(UPIS)에서는 지구단위계획구역 경계만 관리하고 있어 상세한 정보의 검색은 불가능함. 시는 2017년 이후 지구단위계획구역 건축규제정보 상세 제공 및 DB 구축을 포함한 UPIS 고도화 방안을 검토 중에 있음.
- 국토교통부의 경우, UPIS 표준시스템 개발 완료계획(‘16.10월 말)에 따라, 일부 지자체에서 지구단위계획구역 규제정보(필지별 상세정보)에 대해 시범 서비스 중이며 2017년에 운영할 예정에 있는 것으로 파악됨.
- 서울시 마포구⁴⁾와 청주시의 경우 ‘원클릭 도시정보(I-System)’⁵⁾

3) http://kras.seoul.go.kr/land_info 및 <http://land.seoul.go.kr/land>

4) 행정자치부의 혁신브랜드사업으로 마포구가 국고지원을 받아 전국 최초로 구축한 종합 도시계획 상세정보제공 시스템임.

5) 『원클릭 도시정보(I-System)』는 인터넷을 통해 지번별 도시계획 상세정보를 한눈에 보여주는 혁신적인 시스템으로 다음과 같은 정보 제공

① 재개발·재건축·뉴타운·균형발전촉진지구 등 사업의 규모·규제내용·추진현황 업무담당자,

를 통해 지구단위계획구역 내의 건축 가능한 높이, 용적률, 용도 등 지구단위계획결정 상세내용을 열람할 수 있도록 하고 있음.

- 한편, 지구단위계획의 세부내용을 제공하기 위해서는 포털 등 시스템의 구축과 기존의 오프라인 자료를 모두 전산화하는 데이터베이스를 구축하는 작업이 필요한 바, 새로운 시스템 구축이나 기존 시스템 활용 등에 대한 기술적인 측면에 대한 검토가 필요할 것이나, 마포구의 ‘원클릭 도시정보’를 도입할 경우의 비용은⁶⁾ 향후 5년간 12억 2,200만원이 소요되는 것으로 파악되고 있음.

<비용추계의 결과>

(단위 : 천원)

연도		1차년도 (2017년)	2차년도 (2018년)	3차년도 (2019년)	4차년도 (2020년)	5차년도 (2021년)	합계
세입	-	-	-	-	-	-	-
	소계(a)	0	0	0	0	0	0
세출	시스템 도입	0	0	0	0	0	0
	시스템 유지관리	540	540	540	540	540	2,700
	DB 구축	1,164,707	-	-	-	-	1,164,707
	신규 발생 DB	-	0	17,701	18,271	18,266	54,238
	소계(b)	1,165,247	540	18,241	18,811	18,806	1,221,645
□ 총 비용(b-a)		1,165,247	540	18,241	18,811	18,806	1,221,645

※ 참고 : 마포구 원클릭 도시정보(I-System)

사업관계자 연락처·홈페이지 등

- ② 지구단위계획구역 내 필지별 지구단위계획결정 상세내용과 건축법상 「가로구역별 건축물 최고높이 지정공고」 내용 및 상세 지침
 - ③ 건축허가제한내용, 개발행위허가제한내용은 물론 토지이용계획확인원, 공시지가, 새주소 등 토지에 대한 각종 규제정보의 상세 내용 등
- 6) 시의회 예산정책담당관에서 한 비용추계서를 보면, 지구단위계획 세부정보 제공 방법으로, ① 마포구의 ‘원클릭 도시정보 I-System’을 도입하는 방안, ② 국토교통부의 ‘부동산정보 조회시스템’을 활용하는 방안 ③ 서울시의 ‘도시계획포털’에 추가하는 방안을 제시하고, 이 중 ①안에 대한 비용 추계를 하였음.

■ 「일클릭 도시정보 (I-System)」란?

- 「일클릭 도시정보(i 시스템)」는 행정자치부의 혁신브랜드사업으로 마포구가 국고지원을 받아 전국 최초로 구축한 종합 도시계획 상세 정보제공 시스템으로, 그동안 도시계획정보 확인을 위해 직접 담당부서를 찾아다녀야 하는 번거로움을 없애고, 언제 어디서나 인터넷 (Internet)을 통해 간단히 지번입력이나 위치선택 한번만으로 알고자 하는 도시계획 상세정보(Information)를 한눈에 보여주는 혁신적인 (Innovation) 시스템입니다.

① 재개발·재건축·뉴타운·균형발전촉진지구 등 각종개발사업을 클릭 한번으로 어느 개발사업구역에 해당하는지, 사업의 규모·규제내용·추진현황·업무담당자를 포함한 사업관계자 연락처·홈페이지 등 원하는 정보를 한 눈에 보여줍니다.

② 지구단위계획구역 내에서 건축을 하기 위해서는 꼭 확인이 필요한 각 필지의 건축가능한 높이, 용적률, 용도 등 지구단위결정 상세내용과 건축법에 의거 공고된 「가로구역별 건축물 최고높이 지정공고」 내용도 일반인이 알기 쉽도록 도표로 제공하고, 상세한 지침도 열람할 수 있도록 하였습니다.

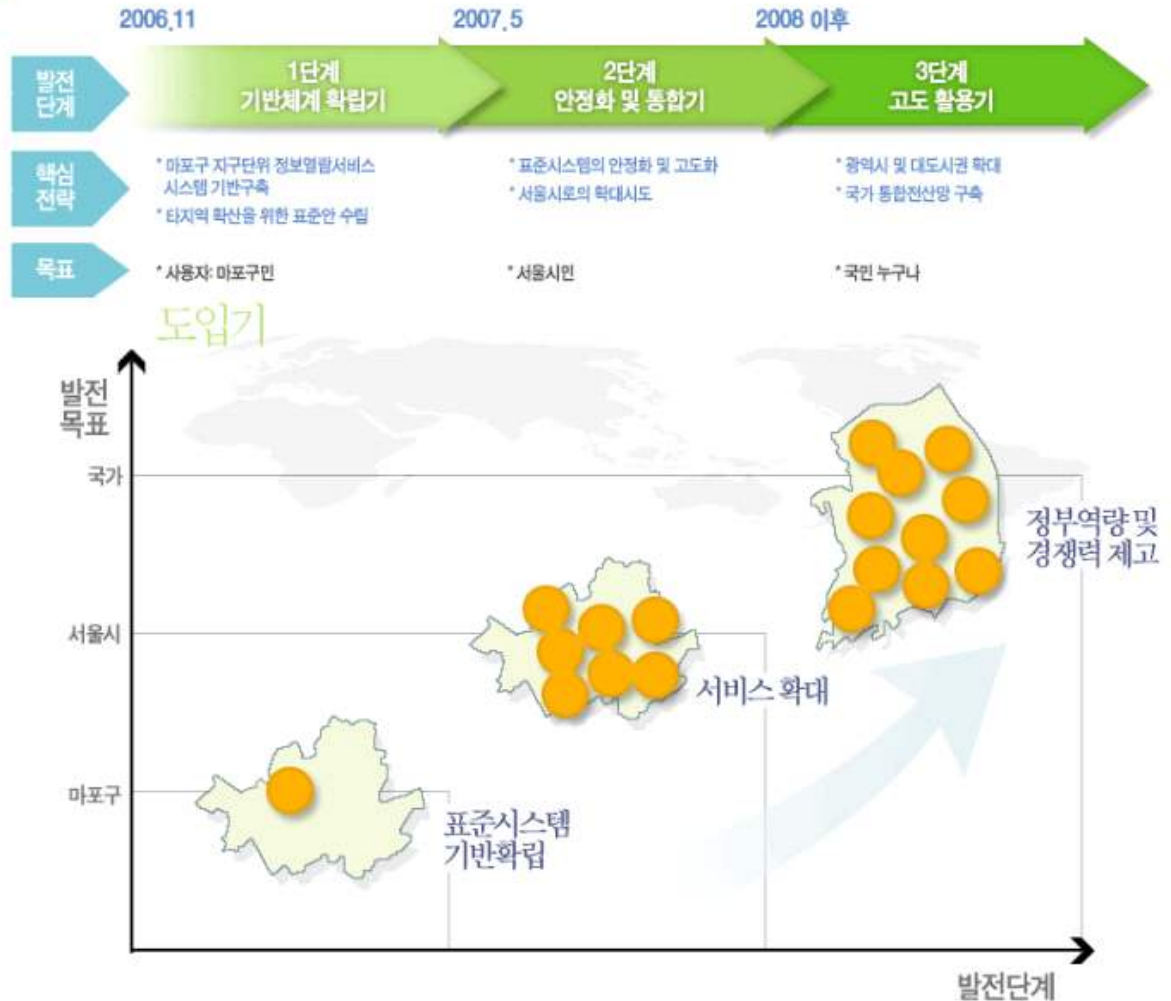
③ 건축허가제한내용, 개발행위허가제한내용은 물론 시스템연계를 통해 토지이용계획확인원, 공시지가, 새주소 등 토지에 대한 각종 규제정보의 상세한 내용을 일괄하여 안내합니다.

④ 지리정보체계(GIS) 기반의 관리시스템을 두어 전문업체 도움 없이 업무담당자가 직접 각 사업에 대한 상세내역과 구역범위를 입력하도록 하여 언제나 새롭고 정확한 정보만 제공합니다.

■ 서비스의 종류



■ 발전방향



서울특별시 도시계획 조례 일부개정조례안

서울특별시 도시계획 조례 일부를 다음과 같이 개정한다.

제19조의5를 다음과 같이 신설한다.

제19조의5(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.

5. 건축물의 용도제한
6. 건축물의 건폐율 및 용적률
7. 건축물 높이의 최고한도 또는 최저한도
8. 그 밖에 시장이 지구단위계획 중 시민에게 제공이 필요하다고 인정하는 사항

부 칙

이 조례는 공포한 날부터 시행한다.

신·구조문 대비표

현 행	개 정 안
<p>〈신 설〉</p>	<p>제19조의5(지구단위계획구역의 지정 및 행위제한 내용의 제공) 시장은 지구단위 계획구역을 지정 또는 변경하는 경우 다음 각 호의 내용을 「토지이용규제 기본법」 제12조에 따른 국토이용정보체계를 통하여 시민들에게 제공할 수 있다.</p> <ol style="list-style-type: none"> 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