

서울특별시 도시계획 조례 일부개정조례안 심 사 보 고 서

의안 번호	1717
----------	------

2014년 2월 20일
도시계획관리위원회

1. 심사경과

가. 제출일자 및 제출자 : 2014년 2월 11일, 김정중 의원
(찬성자 27인)

나. 회부일자 : 2014년 2월 18일

다. 상정 및 의결 일자

- 제251회 임시회 제1차 도시계획관리위원회(2014.2.20. 상정·의결)

2. 제안설명의 요지 (김정중 의원)

가. 제안이유

- 시가지경관지구안에서의 건축제한 규정이 조례로 신설되었으나, 건폐율 및 높이에 대한 사항을 도시관리계획으로 정할 수 있도록 함에 따라, 규제의 구체적인 법적근거가 명확하지 않은 등 운용상 문제가 예상됨.
- 따라서 서울시 다른 경관지구의 규제사항과 타시도의 사례 등을 고려하여 서울시 시가지의 경관요소 보호와 시민의 재산권 제약 완화라는 두가지 목적을 모두 꾀할 수 있는 수준인, 건폐율 40퍼센트(완화시 50퍼센트), 건축물 높이는 7층 이하로서 28미터 이하로 시가지경관지구안에서의 건축제한 규정을 개정하려는 것임.

나. 주요내용

- 도시관리계획으로 정할 수 있도록 하였던 시가지경관지구 안에서의 건폐율 및 높이를 조례로 명확히 규정함. (안 제43조 제2항부터 제4항까지)

3. 참고사항

가. 관계법령 : 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 및 시행령

나. 예산조치 : 별도 조치 필요없음.

다. 기 타 : 없음.

4. 검토보고의 요지 (수석전문위원 김동수)

- 이 개정조례안은 시가지경관지구 안에서 건축할 수 있는 건축물의 건폐율 및 높이 기준을 조례에 규정하려는 것으로,
 - 시가지경관지구안에서 건축하는 건축물의 건폐율·높이 등 건축제한에 대해 도시관리계획으로 정할 수 있도록 한 현행 규정(2014.1.9. 시행)을 건폐율 40퍼센트(완화시 50퍼센트), 건축물 높이는 7층 이하로서 28미터 이하로 개정하려는 것임.
 - 참고로 이 개정 조례안과 관련하여 같은 취지의 조례안을 지난 정례회(2013.12.17.)에서 심사한 바 있음. 당시 우리 위원회는 시가지경관지구 도입 취지에 공감하며 시가지 경관지구의 지정 대상(제43조 제1항), 건축할 수 없는 건축물의 종류(제43조 제2항)와 건축물의 건폐율·높이 등 건축제한에 관한 사항은 도시관리계획으로 정할 수 있도록 처리하였음(제43조 제3항).

- 따라서 금번 개정조례안은 당초 입법 목적대로 건축할 수 있는 건축물의 건축제한을 조례로 명시함으로써 자연경관지구 중 지구 지정 목적을 달성하기 어렵다고 판단되거나 시가지경관지구로 관리하는 것이 합리적이라 평가되는 지역에 적용될 수 있도록 명확히 하자는 취지로 이해됨.
- 이에 대해 서울시(도시계획국)는 금년도 시행 예정인 관련 연구 용역 시 심층적으로 검토한 후 처리할 필요가 있다는 의견임.
- 참고로 5대 광역시 시가지경관지구 건축제한 현황에 따르면 대체로 건폐율에 대해서는 구체적으로 규정하고 있으나 층수 및 높이 규제 사항은 제한적이었음.

〈 5대 광역시의 시가지경관지구 건축규제 사항 〉

광역시명	개소	지정면적 (천㎡)	규제사항			
			층수	높이(m)	건폐율(%)	용도규제
부산	×	×	4	15	20	○
대구	×	×	-	-	30	○
인천	1	258	-	-	40	○
광주	5	212	-	-	40	○
대전	×	×	-	-	-	-

- 그 외 사항에 대해서는 같은 취지의 조례안(의안번호 1649, 김정중 의원 발의)에 대한 검토보고서를 참고할 수 있겠음.

5. 질의 및 답변요지 : 생략

6. 토론요지 : 생략

7. 수정안의 요지 : 별첨 수정이유 및 주요내용 참조

8. 심사결과 : 수정안 가결 (출석위원 전원 찬성)

9. 소수의견의 요지 : 없음

서울특별시 도시계획 조례 일부개정조례안에 대한 수정안

의안 번호	관련 1717
----------	------------

2014년 2월 20일
도시계획관리위원회

1. 수정이유

- 시가지경관지구 지정 목적에 부합토록 건축제한 규정을 지정대상의 지역특성에 맞게 탄력적으로 운영할 수 있도록 도시계획으로 정할 수 있도록 하고, 그 외 자구 정정 등 일부 조문을 수정·보완한 것임.

2. 수정주요내용

- 안 제43조의 제목을 시가지경관지구안에서의 건축제한으로 함. (안 제43조)
- 건축물의 높이에 대한 건축제한을 7층 이하 28미터 이하의 범위에서 도시관리계획을 정할 수 있도록 함. (안 제43조 제4항)

서울특별시 도시계획 조례 일부개정조례안에 대한 수정안

서울특별시 도시계획 조례 일부개정조례안을 다음과 같이 수정한다.

안 제43조의 제목 “그 밖의 경관지구안에서의 건축제한”을 “시가지경관지구안에서의 건축제한”으로 변경하고, 같은 조 제4항 후단의 “이하로 하여야 한다”를 “이하의 범위에서 도시관리계획으로 정할 수 있다”로 한다.

수정안 조문 대비표

현 행	개 정 안	수 정 안
<p>제43조 (그 밖의 경관지구안에 서의 건축제한)</p> <p>① (생략)</p> <p>② 영 제72조제2항에 따라 시가지경관지구안에서는 다 음 각 호의 건축물을 건축하 여서는 아니 된다.</p> <p>1.~7. (생략)</p> <p>③ <u>시가지경관지구안에서 건축하는 건축물의 건폐율· 높이 등 건축제한에 관한 사항은 도시관리계획으로 정할 수 있다.</u></p> <p style="text-align: right;">〈신설〉</p>	<p>제43조 (<u>그 밖의 경관지구안 에서의 건축제한</u>)</p> <p>① (현행과 같음)</p> <p>② -- 제72조제1항에 ---- ----- ----- -----</p> <p>1.~7. (현행과 같음)</p> <p>③ 영 제72조제2항에 따라 <u>시가지경관지구안에서 건축 하는 건축물의 건폐율은 40 퍼센트를 초과하여서는 아 니 된다. 다만, 구청장이 시 도시계획위원회의 심의를 거쳐 지정·공고한 구역안에 서는 건폐율을 50퍼센트 이 하로 할 수 있다.</u></p> <p>④ 영 제72조제2항에 따라 <u>시가지경관지구안에서 건축 하는 건축물의 높이는 7층 이하로서 28미터 이하로 하 여야 한다.</u></p>	<p>제43조 (<u>시가지경관지구안에 서의 건축제한</u>)</p> <p>① (현행과 같음)</p> <p>② (개정안과 같음)</p> <p>1.~7. (현행과 같음)</p> <p>③ (개정안과 같음)</p> <p>④ ----- ----- ----- ----- <u>이하의 범 위에서 도시관리계획으로 정할 수 있다.</u></p>

서울특별시 도시계획 조례 일부개정조례안

서울특별시 도시계획 조례 일부를 다음과 같이 개정한다.

제43조의 제목 “그 밖의 경관지구안에서의 건축제한”을 “시가지경관지구안에서의 건축제한”으로 하고, 같은 조 제2항 중 “제72조제2항에”를 “제72조제1항에”로 하며, 같은 조 제3항을 다음과 같이 한다.

- ③ 영 제72조제2항에 따라 시가지경관지구안에서 건축하는 건축물의 건폐율은 40퍼센트를 초과하여서는 아니 된다. 다만, 구청장이 시 도시계획위원회의 심의를 거쳐 지정·공고한 구역안에서는 건폐율을 50퍼센트 이하로 할 수 있다.

제43조 제4항을 다음과 같이 신설한다.

- ④ 영 제72조제2항에 따라 시가지경관지구안에서 건축하는 건축물의 높이는 7층 이하로서 28미터 이하의 범위에서 도시관리계획으로 정할 수 있다.

부 칙

이 조례는 공포한 날부터 시행한다.

신·구조문 대비표

현 행	개 정 안
<p>제43조 (<u>그 밖의 경관지구안에서의 건축제한</u>)</p> <p>① (생략)</p> <p>② 영 제72조제2항에 따라 시가지경관지구안에서는 다음 각 호의 건축물을 건축하여서는 아니 된다. 1.~7. (생략)</p> <p>③ <u>시가지경관지구안에서 건축하는 건축물의 건폐율·높이 등 건축제한에 관한 사항은 도시관리계획으로 정할 수 있다.</u></p> <p style="text-align: right;">〈신설〉</p>	<p>제43조 (<u>시가지경관지구안에서의 건축제한</u>)</p> <p>① (현행과 같음)</p> <p>② -- <u>제72조제1항에</u> ----- ----- ----- 1.~7. (현행과 같음)</p> <p>③ 영 제72조제2항에 따라 시가지경관지구안에서 건축하는 건축물의 건폐율은 40퍼센트를 초과하여서는 아니 된다. 다만, 구청장이 시 도시계획위원회의 심의를 거쳐 지정·공고한 구역안에서는 건폐율을 50퍼센트 이하로 할 수 있다.</p> <p>④ 영 제72조제2항에 따라 시가지경관지구안에서 건축하는 건축물의 높이는 7층 이하로서 28미터 이하의 범위에서 도시관리계획으로 정할 수 있다.</p>

※ 별첨: 시가지경관지구관련 국토교통부 도시관리계획 수립지침

제2절 경관지구

3-2-2-3. 시가지경관지구

- (1) 시가지경관지구는 기존 시가지에서 도시이미지 제고를 위하여 양호한 경관을 유지하거나 조성할 필요가 있는 지역에 지정한다.
- (2) 대상지로는 건축물을 정비하여 도시적인 이미지의 경관을 조성하거나 자연환경과 건축물의 조화를 필요로 하는 도시내부 지역 및 도시진입부, 우량 주택지구 등이 될 수 있다. 도시진입부란 외부로부터 도시로 진입하는 도시경계부로서 고속도로, 철도, 주요 지역간도로 등의 양쪽 인접지역이 된다.
- (3) 도시진입부의 경우에는 행정구역 경계선으로부터 내부로 약 1~3km정도 까지 노선을 따라 선형으로 지정하며, 그 폭은 가시거리에 따라 달라지나 대략 도로(또는 철도) 경계로부터 500~1,000m에 이르는 개발가능지에 지정한다. 우량 주택지구에 지정하는 경우에는 기존의 우량주택지구 경계를 따라 지정한다.