

서울특별시 도시계획 조례 일부개정조례안 검 토 보 고 서

의안 번호	32
----------	----

2018. 9. 5
도시계획관리위원회
수석전문위원

1. 제안경위

- 2018. 8. 16 서울특별시시장 제출 (2018. 8. 21 회부)

2. 제안이유

- 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」, 같은 법 시행령이 개정·시행됨에 따라 유사목적 용도지구 통폐합을 위한 도시계획 조례의 조문 등을 변경하고, 「건축법 시행령」과의 정합성을 위해 조례를 개정하고자 함.

3. 주요골자

- 특화경관지구를 세분하여 기존의 미관지구와 수변경관지구의 명칭 재편 (안 제8조의 2)
- 미관지구를 삭제하고 보존지구를 보호지구로 통합하여, 인용조항 현행화 (안 제19조의3)
- 「건축법 시행령」에 따라 제2종근린생활시설 중 일부시설 면적 조정 (안 제27조, 제29조)
- 중심지·일반미관지구가 시가지경관지구로 변경됨에 따라 기존 조례상 중심지·일반미관지구의 행위제한 내용을 시가지경관지구로 대체함 (안 제43조, 제46조)

- 역사문화미관지구, 조망가로미관지구, 수변경관지구의 행위제한 내용을 역사문화특화경관지구, 조망가로특화경관지구, 수변특화경관지구로 대체하고, 지정대상을 규정 (안 제44조, 제44조의 2, 제44조의 3)
- 특화경관지구 지정목적 달성을 위한 도시관리계획 결정 근거 마련 (안 제45조 제3항)
- 미관지구 명칭을 시가지·특화경관지구로 대체 (안 별표4 제3항)

4. 검토의견

- 이 개정조례안은 토지이용 간소화를 위한 용도지구 통·폐합과 관련하여 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 1)과 같은 법 시행령(이하 “국토계획법령”)2) 개정사항을 반영하여 용도지구 체계를 개편하고, 일반주거지역내 허용용도의 규모와 관련한 「건축법 시행령」 개정사항을 반영하려는 것으로 서울특별시장이 제출하여 2018년 8월 21일 우리위원회에 회부된 사안임.

○ 용도지구 명칭 변경 관련

- 용도지구와 관련한 국토계획법령 개정사항을 살펴보면, 유사한 목적의 용도지구인 보존지구와 시설보호지구를 보호지구로, 미관지구와 경관지구를 경관지구로 통폐합하여 세분하고, 복합적 토지이용을 도모하기 위해 특정시설의 입지를 완화할 수 있는 복합용도지구3)

1) 법률 제14795호, 2017. 4. 18. 공포, 2018. 4. 19. 시행

2) 대통령령 제28553호, 2017.12.29., 공포, 2018. 4. 19. 시행

3) 복합용도지구: 지역의 토지이용 상황, 개발 수요 및 주변 여건 등을 고려하여 효율적이고 복합적인 토지이용을 도모하기 위하여 특정시설의 입지를 완화할 필요가 있는 지구 (국토계획법 제37조제1항제9호)

를 새로이 도입하였음. 이는 토지이용체계를 간소화·합리화하고 다양한 토지수요에 대응하기 위한 것으로서, 용도지구 제도가 도입된 이후 유사한 목적의 용도지구가 세분되거나 경직적으로 운영되는 부작용을 개선하고, 최근의 다양한 토지이용 수요에 대응하여 유연하고 복합적인 토지이용을 유도하기 위한 것임.

- 이와 관련하여 학교시설보호지구를 특정용도제한지구로 명칭을 변경하고, 시설보호지구와 보존지구를 ‘보호지구’로 통합·세분한 국토계획법령 개정 사항은 이미 조례에 반영되어 지난 7월 19일 공포·시행되고 있음4).

〈국토계획법령 및 조례 기 개정사항〉

구 법	개정 전 시행령	현행 법·시행령	조례 세분	건축제한
시설보호지구	학교시설보호지구	특정용도제한지구		유지
	공용시설보호지구		공용시설보호지구	유지
	공항시설보호지구		공항시설보호지구	유지
보존지구	중요시설물보존지구	보호지구 중요 시설물 보호지구	중요시설보호지구	유지

〈이 개정조례안 관련 국토계획법령 및 조례 개정사항〉

舊 법	舊 시행령	조례	서울시 지구지장여부	新 법·시행령	조례	
미관지구	중심자알미관지구		○	경관지구	시가지경관지구	
	역사문화미관지구		○		특화 경관지구	역사문화특화경관지구
	조망가로미관지구		○			조망가로특화경관지구
경관지구	수변경관지구		×		수변특화경관지구	

※ 기존의 건축행위 규제는 동일

4) 의원발의(의안번호: 2480)에 따라 제281회 정례회에서 심사·의결되었음.

- 참고로, 이 개정안과 관련하여 명칭 변경되는 용도지구 지정현황을 살펴보면, 다음 표와 같음.

구분	세분	지정목적	지정실태	지정현황	
계				345개소 35,502,416㎡	
경관지구	자연	산지, 구릉지 등 자연경관의 보호 및 자연풍치 유지		19개소 12,406,570㎡	
	시계	무질서한 확산 방지 및 도시 외곽지역의 양호한 주거환경 보호		3개소 704,367㎡	
	시가지	주거지, 중심지 등 시가지의 경관을 보호·유지		264개소 17,724,921㎡	
	특화경관	역사문화	문화재 또는 문화적 보존가치가 큰 건축물 주변의 역사문화적 경관 보호·유지		41개소 3,986,912㎡
		수변	주요 수계의 수변 자연경관의 보호·유지	미지정	
	조망가로	주요 자연경관의 조망확보와 가로공간의 개방감 확보		18개소 679,646㎡	

- 한편, 이 개정조례안에 따라 서울시에 기 지정되어 있는 미관지구를 경관지구로 변경·조정하는 것은 개정법률 부칙5)에 따라 '19.4월까지 적용이 유예된 사항으로서, 현재 서울시에 300개소 이상에 달하는 대상지의 여건과 건축행위 규제에 대한 타당성 검토를 위하여 현재 '용도지구 조정 용역('18.5월 착수)'이 진행되고 있는 바, 이와 연계하여 검토할 것으로 파악되고 있음. (붙임 참조)

< 용역 개요 >

- ◆ 용역명 : 토지이용 합리화를 위한 용도지구 조정용역
- ◆ 용역기간 : '18.5.23 ~ '20.5.22 (24개월)
- ◆ 용역금액 : 755백만원 ('18년 250백만원, '19년 505백만원)

5) 부칙 <법률 제14795호, 2017.4.8.>

제1조(시행일) 이 법은 공포 후 1년이 경과한 날부터 시행한다. 다만, 제26조제1항제3호, 제29조제1항, 제30조제3항, 제84조제3항 본문 및 제103조의 개정규정은 공포한 날부터 시행한다.

제2조(미관지구에 관한 경과조치) ① 이 법 시행 당시 종전의 규정에 따라 지정된 미관지구가 이 법 시행일부 1년 이내에 제52조제1항제1호의2에 따라 지구단위계획으로 대체되거나 다른 용도지구로 변경지정 되지 아니하는 경우 이 법 시행일부 1년이 되는 날의 다음 날부터 해당 미관지구는 제37조제1항제1호에 따른 경관지구로 지정된 것으로 본다.

○ 일반주거지역내 제2종근린생활시설의 건축가능 규모 관련

- 개정('93.8.9/'96.1.6)된 건축법 시행령에 따라 제1종일반주거지역에서 제2종근린생활시설인 “금융업소, 사무소, 부동산중개사무소, 소개업소, 출판사 등 일반업무시설”의 규모를 현재의 1,000 m^2 에서 500 m^2 로, 제3종일반주거지역의 경우 “자동차영업소”의 건축가능 규모를 현재의 2,000 m^2 에서 1,000 m^2 로 개정하는 사항으로서, 이는 건축법 시행령 개정사항을 잘못 반영한 내용을 바로잡는 것임.

※ 조례 제27조 관련 (제1종일반주거지역 내 허용용도)

- 제2종근린생활시설 중 금융업소, 사무소 등 일반업무시설 바닥면적 기준
 - 건축법 시행령 개정('93.8.9) : 바닥면적 합계 3백 m^2 → 5백 m^2 미만 (제2종 근생시설로 분류)
 - 도시계획조례 제정('00.7.15) : 제2종근생 바닥면적 합계 1천 m^2 미만
 - 도시계획조례 개정('17.3.23) : 제2종근생 항목 세분화, 사무소 등 일반업무시설 바닥면적 합계 1천 m^2 미만
- 금번 개정 1,000 m^2 미만 → 500 m^2 미만

※ 조례 제29조 관련 (제3종일반주거지역 내 허용용도)

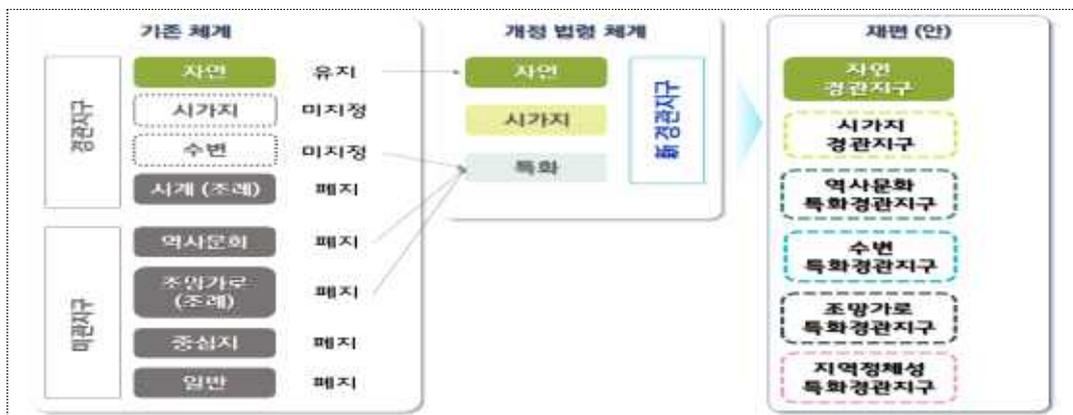
- 제2종근린생활시설 중 자동차영업소 바닥면적 기준
 - 건축법 시행령 개정('96.1.6) : 자동차영업소 바닥면적 합계 1천 m^2 미만
 - 도시계획조례 제정('00.7.15) : 제2종근생 바닥면적 기준 없음
 - 도시계획조례 개정('17.3.23) : 제2종근생 항목 세분화, 자동차영업소 바닥면적 합계 2천 m^2 미만
- 금번 개정 2천 m^2 미만 → 1천 m^2 미만

※ 조례 제28조 관련 (제2종일반주거지역 내 허용용도) : 금번 개정 불필요

- 도시계획조례 제정('00.7.15) : 제2종근생 바닥면적 합계 5백 m^2 미만
- 도시계획조례 개정('17.3.23) : 제2종근생 항목 세분화, 자동차영업소 바닥면적 합계 1천 m^2 미만
- 건축법 시행령 개정사항 제대로 반영

- 이번 개정조례안은 미관지구가 시가지경관지구와 특화경관지구로 변경된 국토계획법령 개정사항을 반영하고, 세분화된 용도지구별 건축행위 제한은 기존대로 유지하려는 것과 건축법 시행령의 개정사항과 다르게 규정되어 있는 건축물의 건축가능 규모를 바로잡고자 하는 것으로 법적 정합성 및 안정성 측면에서 타당하다 사료됨.

(붙임) 용도지구 조정 계획



[참 고] 관 계 법 령

○ 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 [시행 2018.4.19.] [법률 제14795호, 2017.4.18., 일부개정]

제37조(용도지구의 지정)

① 국토교통부장관, 시·도지사 또는 대도시 시장은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 용도지구의 지정 또는 변경을 도시·군관리계획으로 결정한다.

1. 경관지구: 경관의 보전·관리 및 형성을 위하여 필요한 지구
2. 고도지구: 쾌적한 환경 조성 및 토지의 효율적 이용을 위하여 건축물 높이의 최고한도를 규제할 필요가 있는 지구
3. 방화지구: 화재의 위험을 예방하기 위하여 필요한 지구
4. 방재지구: 풍수해, 산사태, 지반의 붕괴, 그 밖의 재해를 예방하기 위하여 필요한 지구
5. 보호지구: 문화재, 중요 시설물(항만, 공항 등 대통령령으로 정하는 시설물을 말한다) 및 문화적·생태적으로 보존가치가 큰 지역의 보호와 보존을 위하여 필요한 지구
6. 취락지구: 녹지지역·관리지역·농림지역·자연환경보전지역·개발제한구역 또는 도시자연공원구역의 취락을 정비하기 위한 지구
7. 개발진흥지구: 주거기능·상업기능·공업기능·유통물류기능·관광기능·휴양기능 등을 집중적으로 개발·정비할 필요가 있는 지구
8. 특정용도제한지구: 주거 및 교육 환경 보호나 청소년 보호 등의 목적으로 오염물질 배출시설, 청소년 유해시설 등 특정시설의 입지를 제한할 필요가 있는 지구
9. 복합용도지구: 지역의 토지이용 상황, 개발 수요 및 주변 여건 등을 고려하여 효율적이고 복합적인 토지이용을 도모하기 위하여 특정시설의 입지를 완화할 필요가 있는 지구
10. 그 밖에 대통령령으로 정하는 지구

○ 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령 [시행 2018.4.19.] [대통령령 제28553호, 2017.12.29., 일부개정]

제31조(용도지구의 지정) 제2항

②국토교통부장관, 시·도지사 또는 대도시 시장은 법 제37조제2항에 따라 도시·군관리계획결정으로 경관지구·방재지구·보호지구·취락지구 및 개발진흥지구를 다음 각 호와 같이 세분하여 지정할 수 있다.

1. 경관지구

- 가. 자연경관지구 : 산지·구릉지 등 자연경관을 보호하거나 유지하기 위하여 필요한 지구
- 나. 시가지경관지구 : 지역 내 주거지, 중심지 등 시가지의 경관을 보호 또는 유지하거나

형성하기 위하여 필요한 지구

다. 특화경관지구 : 지역 내 주요 수계의 수변 또는 문화적 보존가치가 큰 건축물 주변의 경관 등 특별한 경관을 보호 또는 유지하거나 형성하기 위하여 필요한 지구

2. 삭제 <2017. 12. 29.>

3. 삭제 <2017. 12. 29.>

4. 방재지구

가. 시가지방재지구: 건축물·인구가 밀집되어 있는 지역으로서 시설 개선 등을 통하여 재해 예방이 필요한 지구

나. 자연방재지구: 토지의 이용도가 낮은 해안변, 하천변, 급경사지 주변 등의 지역으로서 건축 제한 등을 통하여 재해 예방이 필요한 지구

5. 보호지구

가. 역사문화환경보호지구 : 문화재·전통사찰 등 역사·문화적으로 보존가치가 큰 시설 및 지역의 보호와 보존을 위하여 필요한 지구

나. 중요시설물보호지구 : 중요시설물(제1항에 따른 시설물을 말한다. 이하 같다)의 보호와 기능의 유지 및 증진 등을 위하여 필요한 지구

다. 생태계보호지구 : 야생동식물서식처 등 생태적으로 보존가치가 큰 지역의 보호와 보존을 위하여 필요한 지구

6. 삭제 <2017. 12. 29.>

7. 취락지구

가. 자연취락지구 : 녹지지역·관리지역·농림지역 또는 자연환경보전지역안의 취락을 정비하기 위하여 필요한 지구

나. 집단취락지구 : 개발제한구역안의 취락을 정비하기 위하여 필요한 지구

8. 개발진흥지구

가. 주거개발진흥지구 : 주거기능을 중심으로 개발·정비할 필요가 있는 지구

나. 산업·유통개발진흥지구 : 공업기능 및 유통·물류기능을 중심으로 개발·정비할 필요가 있는 지구

다. 삭제 <2012. 4. 10.>

라. 관광·휴양개발진흥지구 : 관광·휴양기능을 중심으로 개발·정비할 필요가 있는 지구

마. 복합개발진흥지구 : 주거기능, 공업기능, 유통·물류기능 및 관광·휴양기능중 2 이상의 기능을 중심으로 개발·정비할 필요가 있는 지구

바. 특정개발진흥지구 : 주거기능, 공업기능, 유통·물류기능 및 관광·휴양기능 외의 기능을 중심으로 특정한 목적을 위하여 개발·정비할 필요가 있는 지구