

서울특별시 도시계획 조례 일부개정조례안
검 토 보 고 서

의 안 번 호	1611
------------	------

2017년 2월 23일
도시계획관리위원회
수 석 전 문 위 원

1. 제안경위

- 2017. 2. 6 서울특별시장 제출 (2017. 2. 8 회부)

2. 제안이유

용도지역별 지정목적을 실현하고 용도지역별 건축물의 허용용도를 재정비하고, 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령 개정으로 개발행위허가 기준 변경 및 자연녹지지역에서 학교의 건폐율 완화범위를 조례에서 정하도록 함에 따라 새로운 개발행위허가 기준을 변경하고 학교의 건폐율 완화를 위하여 「서울특별시 도시계획 조례」를 일부 개정하고자 함.

3. 주요내용

- 가. 제1종전용주거지역에서 「건축법 시행령」 별표 1 제2호의 공동주택 중 다세대주택은 허가권자가 해당 도시계획위원회의 심의를 거쳐서 건축할 수 있도록 하는 한편, 「주택법」상 준주택에 해당하는 노인복지주택은 제1종전용주거지역에서 단독주택 위주의 정온한 주거환경 보호를 위하여 불허함(안 제25조제2호 및 8호)
- 나. 제2종전용주거지역에서 「건축법 시행령」 별표 1 제10호의 교육연구시설중 유치원을 건축할 수 있도록 하여 해당 용도지역 내 유아 교육시설을 확충할 수 있도록 함(안 제26조제4호)
- 다. 「건축법 시행령」 별표 1 제4호의 제2종 근린생활시설 중 가목(공연장 등), 다목(자동차영업소), 마목(총포판매소), 사목(청소년게임제공업소 등), 거목(다중생활시설), 너목(제조업소 등), 러목(안마시술소, 노래연습장)의 용도는 제1종일반주거지역에서 제한하고, 제2종일반주거지역에서 조건부 허용하여 주거환경을 보호하도록 함(안 제27조제1호 ·제28조제3항제1호)
- 라. 기존 제1종일반주거지역에 입지한 군부대시설 내 장병 생활여건 보장을 위한 시설물을 개선할 수 있도록 함(안 제27조제9호)
- 마. 「건축법 시행령」 별표 1의 신규용도로 도입된 야영장 시설은 주거지역에서 불허되고 있는 관광·숙박시설의 기능을 수반하므로 주거지역에서 불허함(안 제28조제3항제6호, 제29조제6호)

- 바. 준주거지역, 준공업지역, 녹지지역에서 「사행산업통합감독위원회법」에 의해 사행 산업으로 규정되는 경마, 경륜, 경정 관련시설은 불허하고, 일단의 면적을 요하는 경마장, 경륜장, 경정장의 경우 자연녹지지역에서 허용함(안 제 30조제1호 · 제35조제2호 · 제38조제3호)
- 사. 중심상업지역, 근린상업지역에서 상업지역 지정취지 달성 및 활성화를 위해 「건축법 시행령」 별표 1 제27호의 관광휴게시설 중 야외음악당, 야외극장, 어린이회관 등을 건축할 수 있도록 완화함(안 제31조 제1항제5호 · 제33조제1항제7호)
- 아. 일반상업지역, 근린상업지역에서 산업입지현황 등을 고려하여 금은세공업 공장을 허용함(안 제32조제1항제4호 · 제33조제1항제2호)
- 자. 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」 개정에 따라 아파트형 공장을 지식산업센터로 건축물 명칭을 변경함(안 제33조제1항제2호)
- 차. 보전녹지지역 및 생산녹지지역의 지정취지에 걸맞도록 용도지역별 건축 가능한 건축물의 종류를 정비하고자 해당 용도지역의 취지와 걸맞지 않은 문화 및 집회 시설, 자원순환 관련시설 등을 불허함(안 제36조제2호, 제37조제2호 및 제10호, 제36조제4호부터 제8호까지, 제10호가목, 제11호, 제12호 및 제37조제3호 및 제5호, 제11호가목, 제12호부터 제14호까지 삭제)
- 카. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제84조제6항제7호에 따른 자연녹지역내 학교의 건폐율은 30%이하로 함(안 제54조제14항)
- 타. 개발행위허가 기준을 입목축적과 평균경사도로 함(별표1 개발행위허가 기준 (3))

4. 참고사항

가. 관계법령 : 국토의 계획 및 이용에 관한 법률

나. 예산조치 : 별도 예산확보 불필요

다. 협의사항

- (1) 법무담당관(규제심사): 원안동의
- (2) 민관협력담당관(위원회): 해당없음
- (3) 예산담당관(비용추계): 비용없음
- (4) 감사담당관(부패영향평가): 원안동의
- (5) 여성정책담당관(성별영향분석평가): 원안동의
- (6) 갈등조정담당관(공공갈등진단): 갈등없음
- (7) 그 밖에 입법안의 시행과 관계가 있는 실·본국·국 협의 사항: 해당없음

라. 기타

- (1) 입법예고 (2016.11.16. ~ 12. 8.) 결과: 별도 불입
- (2) 신·구조문 대비표: 별도 불입
- (3) 비용추계 등 자료: 별도 불입

5. 검토의견

□ 개정조례안의 제출 배경

- 이 조례개정안은 용도지역별 건축물의 허용용도를 재정비하고, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 개정으로 조례로 정하도록 위임한 개발행위허가 기준과 자연녹지지역내 학교시설에 대한 건폐율의 완화범위를 정하려는 것으로 서울특별시장이 제출하여 2017년 2월 8일 우리위원회에 회부된 사안임.

□ 개정조례안의 주요 내용 및 검토사항

가. 용도지역별 허용용도 재정비 관련

- 용도지역별 건축물의 허용용도 재정비는 「서울특별시 용도지역별 허용용도 정비방안 연구」(’15.3.27~’16.9.30, [붙임 1] 참조) 용역 결과를 반영하여 용도지역별 건축제한(「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제71조제1항 관련 별표 2)에서 도시계획 조례로 정하도록 한 용도지역별 건축할 수 있는 건축물의 허용 용도를 재정비하려는 것임.

① 전용주거지역¹⁾에서의 허용용도

- 공동주택과 노인복지주택
 - 현재 제1종전용주거지역²⁾에서 허용되는 공동주택과 노인복지주택³⁾과 관련하여, 공동주택의 성격을 지닌 다세대 주택⁴⁾은 구도시계획위원회의 심의를 거쳐 허용 여부를 결정하는 것으로 하고, 노인복지주택⁵⁾은 불허하였음.

(제1종전용주거지역) 다세대주택 : 허용 → 조건부 허용

노인복지주택 : 허용 → 불허 (안 제25조 제2호·제8호)

- 다세대주택을 조건부 허용한 것은 세대수를 제한할 경우 다세대 주택이 가능한 용도지역으로 상향 조정을 요구하는 새로운 민원발생 등을 고려하고, 자치구별 차별화된 지역현황 및 여건을 감안하여 탄력적 운영을 가능하도록 함과 동시에 신규 발생을 최대한 억제하기 위한 것으로 이해되나, 구 도시계획위원회의 일관된 기준 마련이 필요한 것으로 사료됨.

<다세대주택/노인복지주택 허용현황>

- 1) 전용주거지역은 제1종 및 제2종 전용주거지역으로 분류됨. 제1종은 단독주택, 제2종전용주거지역은 공동주택 중심의 양호한 주거환경을 보호하기 위하여 필요한 지역에 지정함.
- 2) 제1종전용주거지역 지정현황은 시 전체의 1.0%, 주거지역의 1.7%, 지정반경은 300m이내 소규모임.
- 3) 노인복지주택은 노인에게 주거시설을 임대하여 주거의 편의·생활지도·상담 및 안전관리 등 일상생활에 필요한 편의를 제공함을 목적으로 하는 시설(「노인복지법」 제32조제1항제3호)로서, 기숙사, 다중생활주택, 오피스텔과 같이 준주택에 해당함(「주택법」 시행령 제4조).
- 4) 다세대주택으로서 19세대 이하인 것
- 5) 노인복지주택은 공동생활 및 서비스를 위한 부대시설 등으로 구성되며, 그 형태가 공동주택과 유사하지만 별도의 세대수 제한 기준이 없음.

●○: 허용, △:부분허용, ■:불허

구분	전용주거		일반주거			준주거	상업지역				준공업	보전녹지	생산녹지	자연녹지
	제1종	제2종	제1종	제2종	제3종		중심	일반	근린	유통				
다세대	△ ¹⁾	●	●	●	●	●	△ ²⁾	△ ²⁾	△ ²⁾	■	△ ³⁾	■	○	○
복지주택	○	○	●	●	●	●	●	●	●	○	●	○	●	●

1)19세대 이하 2)용도용적제 적용 3)산업비율 확보

○ 유치원

- 제2종전용주거지역 안에서 불허되고 있는 유치원을 허용⁶⁾하는 것으로 재정비하여 주민의 유아 교육시설에 대한 접근성을 높이고자 하였음.

② 일반주거지역에서의 허용용도

○ 제2종근린생활시설

- 제2종근린생활시설을 ‘주거생활의 편의성’과 ‘위해(危害) 수준의 정도’를 판단 기준으로 하여 시설의 종류를 세 부류, ① 주거생활에 필요하고 위해수준이 낮은 용도, ② 주거생활에 편의성은 도모할 수 있지만 위해수준이 있는 정도, ③ 「건축법 시행령」 별표1 관련 시설군과 유사한 관리가 필요한 용도로 구분하여 용도지역별허용 여부를 차등 적용하였음. 이는 “근린생활시설 입지에 대한 대시민(4,000명) 설문조사”(‘15.11~16.2) 결과를 바탕으로 전문가 자문회의와 토론회를 거쳐 최종 결정한 사항임.
- 이번 개정조례안에서는 ②와 ③으로 구분되는 용도는 제1종일반주거지역에서는 불허하고, 제2종일반주거지역에서는 최소 12m(총포판매소, 자동차영업소, 단란주점의 경우는 20m) 이상 도로에 연결하는 경우에 한해 조건부 허용하도록 하였음(안 제27조제1호·제28조제3항제1호).

제2종 근린 생활 시설 용도 지역	① 주거생활에 필요하고 위해수준이 낮은 용도 종교집회장(나목), 서점(라목), 사진관 등(바목), 휴게음식점 등(아목), 일반음식점(자목), 장의사 등(차목), 학원 등(카목), 독서실 등(타목), 테니스장 등(파목), 금융업소 등(하목)	② 주거생활에 편의성은 도모할 수 있지만 위해수준이 있는 용도 공연장 등(가목), 청소년게임제공업소 등(사목), 다중생활시설(거목), 제조업소 등(나목), 노래연습장 등(라목)	③ 「건축법 시행령」 별표1 관련시설군과 유사한 관리가 필요한 용도 판매시설(제7호) 준하여 관리 ·자동차영업소(다목) ·총포판매소(미목) 위탁시설(제6호)에 준하여 관리 ·단란주점(터목)
제1종 일반주거	허용	불허	불허
제2종 일반주거	허용	12m이상 도로에 접한 대지에 건축한 것에 한하여 허용*	20m이상 도로에 접한 대지에 건축한 것에 한하여 허용**
제3종 일반주거	허용	허용	허용

※ 조례개정 대상 항목, 단란주점은 현행기준(불허) 유지

* 현행 12m이상 접도조건이 있는 건축물 : 일반주거지역에 입지하는 운동시설, 제1·2종일반주거지역에 입지하는 전시장 등

* 현행 20m이상 접도기준이 있는 건축물 : 제2종일반주거지역(소매시장), 제3종일반주거지역(상점, 오피스텔, 공연장, 집회장) 등

6) 제1종전용주거지역에서도 이미 유치원을 허용하고 있음.

- 서울시가 선도적으로 제2종근린생활시설을 세 부류로 나누어 용도지역과 도로 폭에 따라 차등 관리하려는 것은 실생활과 밀접한 관련이 없는 용도가 더 이상 주택가에 침투하지 못하도록 하여 주거환경을 적극 보호하려는 취지로 이해됨. 또한, 이 조례 시행 이전에 개발행위허가 신청서를 접수하였거나, 개발행위허가를 받아 공사 또는 사업을 시행 중인 경우에는 종전의 규정을 적용(부칙 제3조)함으로써 기존 시설에 대한 민원 및 논란을 해소하고자 하였음.
- 그러나, ‘주거생활의 편의성’과 ‘위해 정도’로 용도를 분류한 것에 대한 적정성에 대해서는 다소 논란의 소지가 있을 수 있겠음.
- 따라서 제2종 및 제3종일반주거지역에서 개정안의 도로폭(12m, 20m)을 충족하지 못하는 지역에 근린생활시설이 집단적으로 형성(예, 창신동 ‘제조업 등’ 형성지역 등)되어 있거나 집단적 형성이 필요한 지역에 대해서는 행위제한을 완화할 수 있는 방안으로, 지구단위계획구역 지정 및 지구단위계획 수립 기준 등의 후속 조치에 대한 검토가 필요하다 사료됨.

<근린생활시설 입지에 대한 대시민 설문조사 개요>

- 주거지역에서 비주거 용도 중 가장 큰 비중을 차지하는 근린생활시설을 중심으로 실시
- 근린생활시설이 주거환경에 미치는 심리적·경험적 위해성과 불편경험을 조사

구 분	1차 조사	2차 조사
조사항목	사람들의 선호도 차이가 있으리라 판단되는 18개 용도 (5점 척도 질문)	근린생활시설의 용도를 중심으로 44개 용도 (7점 척도 질문)
질의요점	거주지 주변 입지 찬반 유무 및 반대 이유	거주지 주변 입지 필요성, 위해성 및 불편경험 여부
조사대상	서울시 및 인천/경기 거주 성인 (총3천명: 서울2천명, 인천/경기 1천명)	서울시 거주 20세 이상 성인 남녀 (주거지역을 대상으로 1천명)
조사기간	'15. 11. 20. ~ 12. 2.(13일간)	'16. 2. 5. ~ 2. 26. (21일간)
조사방법	온라인 조사 (Web-Survey)	온라인 조사 (Web-Survey)
조사기관	전문조사기관(사라홀딩스)	전문조사기관(사라홀딩스)

○ 국방·군사시설

- 제1종일반주거지역에서 불허하고 있는 국방·군사시설 중 ‘군부대시설이 이미 입지한 대지 안에서 건축하는 경우’와 ‘군부대의 부속된 시설로서 군인의 주거·복지·체육 또는 휴양 등을 위하여 필요한 시설’을 건축할 수 있도록 하였음(안 제27조 제9호).
- 국방시설은 여러 목적의 건축물로 구성된 집합건축물의 성격을 지니고 있고, 저층주거를 주목적으로 하는 제1종일반주거지역에서 일반적으로 필요한 용도라 하기 어려우나, 해당 시설물은 수도방어라는 안보·공익적 목적이 있고, 기존에 적법하게 입지한 군부대에 대해서는 장병들의 생활여건 보장을 위한 시설 등을 제공할 필요가 있어 제한적으로 허용하도록 한 것으로 불가피하다 사료됨7).

○ 야영장 시설

- 제2종 및 제3종일반주거지역에서 야영장 시설⁸⁾을 불허하였음(안 제28조제3항제6호, 제29조제6호). 현재 제2종 및 제3종 일반주거지역에서는 300㎡이상의 야영장(수련시설)은 허용되고 300㎡미만의 야영장은 불허하는 불합리한 체계로 되어 있는 바, 일반주거지역에서 관광·숙박시설의 기능을 수반하는 야영장은 규모에 상관 없이 전면 불허하겠다는 취지로 이해됨.
- 수련시설은 「청소년활동진흥법」에 근거한 허가요건, 설치운영자, 안전기준, 설치시설의 종류 등을 구체적으로 제시하고 있으나, 야영장시설은 「관광진흥법」에 따라 최소한의 안전확보(자연재해와 대피만 언급)와 편의 시설(화장실, 지원시설 등) 구비 기준만을 두고 있고, 사실상 이용측면에서 관광휴게시설로의 성격이 강하여, 주거용도 및 주거지원용도 위주로 허용하는 주거지역에서는 불허하는 것이 바람직하다는 판단에 따른 것이라 하겠음.

<야영장 허용현황>

●:시행령 허용, ■:시행령 불허 ○:조례 허용, X:조례불허

구 분	전용주거		일반주거			준주거	상업지역				준공업	보전녹지	생산녹지	자연녹지
	제1종	제2종	제1종	제2종	제3종		중심	일반	근린	유통				
12.수련시설 (300㎡이상)	■	■	X	○	○	●	○	○	●	○	●	■	●	●
29.야영장시설 (300㎡미만)	■	■	X	X	X	●	○	○	●	○	●	■	●	●

③ 준주거 및 준공업지역, 자연녹지지역에서의 허용용도

- 준주거 및 준공업지역에서는 문화 및 집회시설⁹⁾ 중 마권장외발매소, 마권전화투표소(이상은 준주거지역에서는 이미 불허)와 함께 경마장, 경륜장, 경정장을 불허하였으며,
- 자연녹지지역에서는 마권전화발매소와 마권전화투표소를 불허하였음.
 - 용산 마권장외발매소(일명 ‘용산 화상경마장’, 소재지: 용산구 청파로 52)와 같이 사회적 갈등과 논란을 야기하는 사행산업 관련시설¹⁰⁾은 상업지역을 제외하고 원칙적으로 불허하는 것으로 하였음¹¹⁾(안 제30조제1호 및 제35조제2호, 제38조제3호). 이는 사행산업 입지에 따른 인근지역 주민들에 미치는 부작용 등 폐해 대책 마련의 일환인 것으로 이해됨. 위 용도의 일부는 「사행산업통합감독위원회법」에 의해 사행산업¹²⁾으로 분류되고 있음.

7) 이는 수도방위사령부의 요청사항임.

8) ‘야영장 시설’은 「관광진흥법」상 “야영에 적합한 시설 및 설비 등을 갖추고 야영편의를 제공하는 시설(청소년야영장 제외)을 관광객에게 이용하게 하는 시설로서 건축법 시행령 별표1 용도별 건축물의 종류에 따라 관리동, 화장실, 샤워실, 대피소, 취사시설 등의 용도로 쓰는 바닥면적의 합계가 300㎡ 이상인 것(12호 수련시설에 해당)과 300㎡ 미만인 시설(29호)로 구분됨.

9) 「건축법 시행령」 별표 1 제5호

10) 서울시내 합법적인 사행산업체는 경마, 경륜 및 경정 장외발매소, 복권류 판매소가 있으며, 마권 장외 발매소는 9개 자치구 10개소, 경륜·경정 장외 발매소는 8개 자치구 14개소 운영('13년 기준) 중 (경마) 강남구, 강북구, 강동구, 동대문구, 종로구, 영등포구, 용산구, 중랑구, 도봉구 (경륜/경정) 중랑구, 중구, 동대문구, 성북구, 관악구, 영등포구, 강남구, 송파구

11) 넓은 면적을 요하는 경마장, 경륜장, 경정장의 경우에만 자연녹지지역에서 예외적으로 허용하고 있음.

<준주거 및 준공업지역, 자연녹지지역에서 허용→불허 용도>

준주거지역	○ 경마장, 경륜장, 경정장 (이미 불허: 마권장의발매소, 마권전화투표소)
준공업지역	○ 마권장의발매소, 마권전화투표소, 경마장, 경륜장, 경정장
자연녹지지역	○ 마권장의발매소, 마권전화투표소, (이미 허용: 경마장, 경륜장, 경정장)

④ 상업지역에서의 허용용도

○ 관광휴게시설 및 금은세공업 용도

- **중심상업과 근린상업지역**에서 불허하던 ‘관광휴게시설’ 중 일부(야외음악당, 야외극장, 어린이회관, 관망탑)를 허용¹³⁾하고 (안 제31조 제1항 제5호·제33조 제1항 제7호), 중심상업지역에서만 허용하던 금은세공업의 공장을 **일반상업지역 및 근린상업지역**에서도 허용(안 제32조 제1항 제4호·제33조 제1항 제2호)하도록 하였음.
- 이는 상업지역의 지정 목적 달성 및 활성화, 일반상업지역에 폭넓게 분포되어 있는 금은세공업을 일반상업지역 및 근린상업지역에도 허용하여 도심산업의 입지기반을 유지하려는 취지로 이해됨.

(중심상업지역, 근린상업지역)

- **관광휴게시설** : 불허 → **일부 허용** (야외음악당, 야외극장, 어린이회관, 관망탑)
(안 제31조 제1항 제5호·제33조 제1항 제7호)

(일반상업지역, 근린상업지역)

- **금은세공업**: 불허 → **허용** (안 제32조 제1항 제4호·제33조 제1항 제2호)

⑤ 보전녹지 및 생산녹지지역에서의 허용용도

○ 제1종근린생활시설

- 제1종근린생활시설 중 **보전녹지지역**에서 허용하던 「다중이용업소의 안전관리에 관한 특별법」¹⁴⁾에 따른 다중이용업에 해당하는 목욕장, 산후조리원, 금융업소 등, 문화 및 집회시설, 종교시설, 의료시설, 교육·연구시설, 축사, 묘지관련시설, 장례식장은 도시의 자연환경·경관·산림 및 녹지공간보전을 목적으로 하지 않는 용도로 보아 불허하였음(안 제36조제2호, 제4호부터 제8호, 제10호 가목, 제11호, 제12호).
- 또한 **생산녹지지역**에서 허용하던 문화 및 집회시설, 의료시설, 위험물 저장 및 처리시설, 운전학원·정비학원, 자원순환 관련시설, 묘지관련시설을 농업적 생산과 관계가 적은 용도로 보아 불허하였음.
- 당초 용도지역 지정목적에 부적합한 용도를 정비하고자 하는 취지이나, 서울시 보전녹지(0.07km²)와 생산녹지지역의 규모(1.06km²)나 이용현황을 볼 때 그 영향은 미미할 것으로 판단됨.

12) "사행산업"이란 카지노업, 경마, 경륜·경정, 복권, 체육진흥투표권, 소싸움경기를 말함.

13) 일반상업지역에서는 이미 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에서 직접 허용하고 있음.

14) "다중이용업"이란 불특정 다수인이 이용하는 영업 중 화재 등 재난 발생 시 생명·신체·재산상의 피해가 발생할 우려가 높은 것으로서 대통령령으로 정하는营业을 말함.

<보전·생산녹지지역에서 허용→불허 용도>

보전 녹지 지역	<ul style="list-style-type: none"> ○ 제1종 근린생활시설 중 목욕장, 산후조리원 ○ 문화 및 집회시설 중 전시장(박물관, 미술관, 과학관 등) ○ 의료시설(종합병원, 정신병원, 요양병원, 격리병원 등) ○ 교육연구시설 중 중·고등학교 ○ 노유자시설(아동복지시설, 노인복지시설 등) ○ 동물 및 식물 관련시설 중 축사(양잠·양봉·양어시설 및 부화장 등 포함) ○ 묘지관련시설, 종교시설, 장례식장
생산 녹지 지역	<ul style="list-style-type: none"> ○ 제2종 근린시설 중 공연장, 자동차영업소, 총포판매소, 청소년게임제공업소, 복합유통게임제공업소 등 이와 유사한 게임시설, 제조업소, 수리점 등 제조·가공·수리 등을 위한 시설, 노래연습장

<p><보전·생산녹지지역 지정현황></p> <ul style="list-style-type: none"> - (보전녹지) 남산야외식물원 1개소(0.07km²) - (생산녹지) 강서, 강남, 송파구에(1.06km²) 학교 등으로 이용 중

<용도지역별 허용용도 관련 주요 개정사항 종합>

용도지역	용도지역별 허용용도 관련 주요 개정사항
전용주거	<ul style="list-style-type: none"> ▶ (제1종) 다세대주택 : 허용→자치구 도시계획위원회를 거쳐 허용 ▶ (제2종) 유아 교육시설 입지기반 확대 :유치원 불허→허용
제1·2·3종 일반주거	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 기존 제1·2종근린생활시설을 대시민 설문조사결과를 바탕으로 주거지역에 미치는 영향정도에 따라 제1종, 제2종, 제3종, 근린생활시설이 아닌 것으로 구분하여 용도지역별 차등관리 ▶ 주거지역에서 숙박을 전제로 하는 야영장 불허 ▶ 기존 제1종일반주거지역에 입지한 ‘군사시설’내에서 장병의 생활여건을 개선하기 위해 시설물을 설치할 수 있도록 제한적 허용
준주거 준공업	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 「사행산업통합감독위원회법」에 의해 사행산업으로 규정되는 경마장, 경륜장, 경정장 불허
중심상업	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 상업지역의 지정취지 달성 및 활성화를 위해 관광휴게시설(야외음악당, 야외극장, 어린이회관, 관망탑)을 허용
일반상업	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 중심상업지역에서만 허용하던 금은세공업의 공장을 일반상업지역에서 허용
근린상업	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 중심상업지역에서만 허용하던 금은세공업의 공장을 근린상업지역에서 허용 ▶ 상업지역의 지정취지 달성 및 활성화를 위해 관광휴게시설(야외음악당, 야외극장, 어린이회관)을 허용
보전녹지	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 보전녹지지역의 지정취지에 저해되는 용도 불허(목욕장, 산후조리원, 금융업소 등, 문화 및 집회시설, 종교시설, 의료시설, 교육·연구시설, 축사, 묘지관련시설, 장례식장)
생산녹지	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 생산녹지지역에서 농업적 생산과 관계가 적은 용도 불허(문화 및 집회시설, 의료시설, 위험물 저장 및 처리시설, 운전학원·정비학원, 자원순환 관련시설, 묘지관련시설)
자연녹지	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 도시 녹지공간의 확보, 도시확산의 방지, 장래 도시용지의 공급 등 자연녹지지역의 취지와 관련이 적은 사행산업시설(마권전화발매소·마권전화투표소) 불허

나. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 개정에 따른 조례 정비

① 자연녹지지역내 학교 건폐율 완화(안 제54조제14항)

- 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 개정¹⁵⁾에 따라 자연녹지지역 안에서 이미 설립·운영 중인 학교(초·중·고 및 대학)¹⁶⁾에 대하여 조례로 건폐율을 현재 20% 이하에서 30%이하로 완화하려는 것임.
- 이는 교육환경 개선을 위하여 학교 시설 (예: 급식실, 도서관, 기숙사 등)의 확충이 필요한 경우가 있음에도 자연녹지지역내 건폐율 제한으로 인한 시설 확충의 어려움 해소와 시설 확충을 위한 용도지역 상향 조정 요청에 대한 민원을 차단하기 위한 것으로 불가피한 것으로 판단됨.

② 개발행위허가 기준 변경(안 별표 1 제1호가목(3))

- 개발행위허가기준 중 **경사도 및 임상에 대한 산정방법**을 「산지관리법」 시행규칙에 따르도록([붙임2] 참조) 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 시행령 및 규칙('16.5~ 7)이 개정¹⁷⁾되어, 변경된 기준에 따라 조례상 개발행위허가기준(평균경사도, 입목축적)을 마련하려는 것임.
- 경사도 및 임상 산정방법과 관련된 국토계획법 시행령 및 시행규칙 개정에 따른 주요 변경사항은 아래 표와 같음.

15) 자연녹지지역 내 학교의 건폐율 완화(시행령 제84조제6항제7호 신설, '16.5.17)

: 자연녹지지역의 건폐율은 20퍼센트 이내로 제한하고 있으나, 학교 설치 이후 인근 지역의 개발행위 등으로 부지 확장을 통한 증축이 곤란하게 된 경우로서 해당 도시계획위원회의 심의를 거쳐 기존 부지에서의 증축이 불가피하다고 인정되는 경우에는 도시·군계획조례로 30퍼센트까지 건폐율을 완화할 수 있도록 하되, 대학의 경우에는 교육기본시설, 지원시설 또는 연구시설을 증축하는 경우로 한정함.

16) 자연녹지지역 내 학교 현황

- 초·중·고등학교 : 총 33개소
 - 수락초교 외 10개교가 체육관 증축 계획임
 - ※ '14년 용도지역 변경 (자연녹지지역→제1종일반주거지역) : 2개소(한천초교, 수락초교)
- 대학교 : 총 6개소
 - 서울대, 서울과학기술대, 한국체육대, 서울여대, 인덕대, 한국예술종합학교

〈한국체육대학교 용도지역 변경 요청〉

- 위 치 : 송파구 양재대로 1239 일대(오류동)
- 현 황 : 총 15개동(최고 7층) - 건폐율 19.9%, 용적률 57.75%
- 내 용 : 시설확충을 위한 건폐율 완화 ('15.11.6 시장 면담 시 건의)

17) 허가기준 관련 법규가 개정된 것은 전국적으로 통일된 허가 기준은 법적으로 규정되어 있으나, 실제 최대 경사도 실측 등에 있어 지방자치단체별로 임의적으로 선정하여 실측하는 등 공정성과 정확성을 기할 수 없어 이를 개선하기 위한 입법조치임.

<경사도 산정방법>

개정 전	개정 후
<ul style="list-style-type: none"> • 수평거리와 고저차에 따른 경사각 실측 - 지형이 구간에 따라 변하는 경우 구간 별로 나누어 가중평균 - 지형이 평면적으로 변하는 경우 수개의 단면 측정 후 최대경사도로 산정 (도시계획조례 시행규칙으로 규정) 	<ul style="list-style-type: none"> • 수치지형도 활용 공간분석 프로그램에 의한 평균 경사도 산출 - 10×10m 격자 설정 → 불규칙 삼각망 생성→삼각면의 경사도에 면적비율 적용 → 평균경사도 산출 (산지관리법 시행규칙으로 규정)

※ 국토법 시행령 개정('16. 5. 17), 시행규칙 개정('16. 5. 26)

<임상 산정방법>

개정 전	개정 후
<ul style="list-style-type: none"> • 입목본수도 가슴높이직경 1cm 이상 수목을 대상으로 정상 입목본수에 대한 생육하는 본수의 비율로 산정 (도시계획 조례 시행규칙으로 규정) 	<ul style="list-style-type: none"> • 입목축적 가슴높이직경 6cm 이상 수목을 대상으로 수고와 흉고직경 및 수량에 따른 부피를 산출하여 ha당 입목축적으로 산출 (산지관리법 시행규칙으로 규정)

※ 국토법 시행령 및 시행규칙 개정('16. 7. 1.)

○ 경사도·임상 기준 변경에 따른 서울특별시 도시계획 조례 개정사항은 아래와 같음.

<경사도>

현 행	개 정 (안)	비 고
<p>최대경사도 21° (녹지지역 15°) 미만</p>	<p>평균경사도 18° (녹지지역 12°) 미만 다만, 일필지내에 격자 (10×10m)가 1개 이상일 경우 격자별 산출된 평균경사도 중 최대값 적용</p>	<p>최대경사도에서 평균경사도로 변경되면서 3° 하향</p>

<임 상>

현 행	개 정 (안)	비 고
<p>입목본수도 51% (녹지지역 41%) 미만</p>	<p>입목축적 30% (녹지지역 20%) 미만</p>	<p>입목본수도에서 입목축적으로 변경되면서 21% 하향</p>

○ 현행 입목본수도 51%(녹지지역 41%)와 동일한 수준의 입목축적 기준 마련을 위하여, 동일 필지 내 입목본수도 값과 입목축적 값을 가지고 상관관계 분석¹⁸⁾을 한

18) 대상필지 22필지에 대하여 비교분석한 결과 입목본수도 51%는 입목축적 25%에 해당함. 서울시 주요 산림식생인 참나무류, 소나무, 아까시나무 등으로 입목본수도 51%에 대한 입목축적을 비교분석한 결과 31%가 도출됨. 입목본수도·입목축적 간 상관관계 분석결과는 0.5로 상관관계가 있음.

구 분	입목본수도	입목축적	비 고
측정값 차	51%	25%	동일 필지 입목본수도·입목축적 측정값 비교
	51%	31%	서울시 주요 산림식생으로 비교분석

※ 자문의견 : 입목본수도·입목축적 간 측정값 비교와 서울시 적용 가능한 대표수종으로 입목본수 기준표를 입목 축적으로 환산 필요

결과를 기준으로 입목본수도 51%에 해당하는 입목축적 값을 산정한 결과 30%(녹지지역 20%)로 추출된 값을 따랐음.¹⁹⁾

- 경사도의 경우, 현행 최대경사도 21°(녹지지역 15°)와 동일한 수준의 평균경사도 기준 마련을 위해, 44건의 필지에 대한 사례를 측정된 결과 최대경사도 21°와 유사수준의 평균경사도는 18°(녹지지역 12°)인 것으로 나타나, 평균경사도는 18° 미만으로 하되, 18°미만의 필지인 경우, 한 필지내에 격자(10×10m)가 1개 이상일 경우 격자별 산출된 평균경사도 중 최대값을 적용하여 개발행위 허가여부를 결정 하도록 하였음.

다. 종합의견

먼저, 용도지역별 건축물의 허용용도 재정비와 관련하여,

- 용도지역에서의 용도(행위)제한은 바람직한 토지이용을 실현하기 위한 것으로, 건축물의 이용용도뿐만 아니라 건축물이 없는 지표면의 이용상태를 관리하는 것으로서, 도시의 토지이용계획을 실현하는 유도적 성격과, 환경악화·근린분쟁을 미연에 방지하는 예방적 성격을 동시에 지닌다 하겠음.
- 금번 용도지역별 허용용도 재정비는 「용도지역별 허용용도 관리 개선방안」의 용역 결과를 반영한 것으로, 2000년 「도시계획 조례」 제정 이후 최초로 용도지역별 허용용도의 전면적 재정비를 통해, 서울시 여건과 특성에 부합하는 용도지역별 관리 방향을 실현하는 용도관리체계 마련이라는 점에서 그 의의가 크다 하겠음.
- 이 개정조례안은 용도지역 관리방향을 용도관리측면에서 실현하기 위한 용도관리 검토기준에 따라 건축물 용도별 용도지역에서의 필요성과 주변에 미치는 부정적 영향을 고려하여 용도지역별 허용수준을 전반적으로 재설정하고, 시대적 변화에 따라 새롭게 등장하거나 사회적 갈등을 초래하는 건축물 용도에 대해 용도지역별 용도 허용 여부를 새롭게 정립하였다는 측면에서 고무적이라고 사료됨.
- 특히, 다세대주택의 제1종전용주거지역에서의 조건부 허용, 사회적 논란을 불러일으키는 사행산업에 대한 입지 제한, 근린생활시설의 용도지역별 차등 허용 등은 당초의 용도지역의 지정취지를 살리고 현실적 여건 등을 반영한 결과라 할 수 있겠음.
- 다만, 앞서 언급한 바와 같이 근린생활시설의 용도지역별 제한 완화가 필요한 지역에 대해서는 지구단위계획수립을 통한 용도 완화가 가능할 수 있도록 하는 방안을 후속 조치로 검토할 필요가 있다고 판단됨.

19) 최대경사도·평균경사도간의 상관관계 분석은 44필지를 대상으로 한국산지보전협회에서, 입목본수도·입목축적간의 상관관계 분석은 22필지를 대상으로 자체분석하였으며('16.6~8), 분석결과에 대한 전문가 및 실무자 자문(2회,'16.8~9)을 거쳐 최종 결정한 사항임.

둘째, 개발행위 허가기준 중 경사도와 관련하여,

- 현행 기준은 최대경사도 21° 미만이고 변경 기준은 평균경사도를 18° 미만으로 하 되, 한 필지 내에 격자(10m×10m)가 1개 이상일 경우 격자별 산출된 평균경사도 중 최대값을 적용하여 개발행위 허가여부를 결정하도록 하여, 단서 규정을 신설한 것에 대해 규제 강화라는 지적을 받을 수 있겠으나,
- 사례지역의 시뮬레이션 자료에 따르면, 현행 기준으로는 불허대상인 필지의 상당 수가 변경 기준에서 단서를 적용하지 않고 측정할 경우 허가 대상으로 전환되어 과도한 난개발 우려가 뒤따를 수 있고, 한 필지의 면적이 커질수록 그 차이는 더 커지는 것으로 파악됨. 이는 변경된 경사도 측정기준이 산지에 적용되는 기준을 시가지에도 동일하게 적용됨에 따른 결과로 보임. 이에 그 영향을 최소화하되 상위법규 개정 취지를 감안하여 단서규정을 둠으로써 큰 필지의 난개발을 제한하려는 뜻으로 이해됨.
 - 일례로, 절개지 등 부분 단차가 있는 필지의 경우 현행 기준 최대경사도 21°를 적용할 경우 불허 대상이 되나, 평균경사도 18°만을 적용할 경우에는 허가 대상으로 뒤바뀌는 정반대의 결과가 발생하는 사례가 많음. 그러나, 평균경사도 18° 미만의 필지에 단서규정까지 적용할 경우, 현행 기준과 같은 결과를 얻게 되는 사례도 있고, 불허대상이 허가대상으로 바뀌는 사례도 가능함.
 - 현행 기준하에서 최대경사도가 21°를 초과하는 토지의 개발행위는 제한되나, 평균 경사도를 기준으로 할 경우 최대경사도 25°~30°인 토지도 개발될 수 있으므로, 다양한 사례조사를 거쳐 평균경사도 값에 대한 검증체계를 거칠 필요가 있겠음.

<경사도 산정기준 개정 전후 장단점 비교>

개정 전		개정 후	
장점	대상 토지의 최대경사도 를 전체토지의 경사도로 함으로써 서울시에 얼마 남지 않은 자연환경을 보호하고 무분별한 개발을 제한할 수 있음.	장점	산지관리법에 의한 경사도 산정방법 도입 시 전체 지형에 대한 평균경사도 를 측정하므로 적용에 따른 혼란은 감소될 수 있음.
단점	현행 경사도 산정방법은 다양한 현황을 정확히 반영하기 어려워 지형여건에 따른 측정방법 적용 시 혼란을 초래함.	단점	지형이 구간에 따라 변화되거나, 평면적으로 변화되는 경우에는 기존 산정방법에 대해 경사도 값이 현저히 낮게 측정되어 무분별한 개발이 이루어질 수 있음.

- 개발행위 허가기준은 2020년 장기미집행 도시계획시설이 해제될 경우 공원 등의 개발여부와도 밀접한 관련이 있다는 점을 감안해 볼 때, 보다 많은 사례 지역에 대한 분석 후 그 기준을 명료하게 설정할 필요가 있다 하겠으나, 상위법규가 이미 시행 중인 상황에서 현행 기준대로 개발행위 허가를 할 경우 지나친 규제 완화로 난개발의 우려가 있다 하겠음.

- 따라서 변경된 기준이 다소 불합리하거나 규제 강화 또는 완화 측면이 있다 하더라도, 개발행위허가 기준은 규제 완화 후 강화하기는 매우 어렵다는 점에서 이번 개정안대로 실시하고, 추후 개발행위허가 기준과 관련한 면밀한 조사·분석 후 그 결과에 따라 조치를 취하는 것이 합리적이라 판단됨.

<개발행위허가 경사도 기준 변경에 따른 사례지역 분석 결과>

지번	지목	면적 (㎡)	경사도(°)			비고
			최대	평균	평균 (단서까지 적용시)	
동대문구 00동 00번지	임야	16,554	23.76	16.36	35이상	최대경사 적용 : 불허 평균경사도만 적용: 허가 단서까지 적용 : 불허
중구 00동 00번지	임야	3,709	25.53	7.90	20.32	위와 동일한 결과
용산구 00동 00번지	임야	365	31.66	10.89	12.76	최대경사 적용 : 불허 평균경사도만 적용: 허가 단서까지 적용 : 허가

[붙임 1] 용도지역별 허용용도 관리 개선방안 용역결과

□ 용도지역별 건축물 용도관리 방향 및 검토기준

① 주거지역

○ 전용주거지역

✓ 양호한 주거환경을 목표로 주거친화용도로 순화

용도지역	용도관리 방향
제1종 전용주거	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 단독주택 중심의 양호한 주거환경을 보호 ▶ 저층위주의 주거지역을 형성하여 과도한 비주거용도 잠식 방지 ▶ 주요 생활가로에 면한 지역에 일상생활에 필수적인 교육시설, 소규모 생활용품 구매시설, 소규모 전시장 등 허용, 주거 편리성 확보
제2종 전용주거	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 환경악화 우려가 없는 범위 내에서 공동주택 허용 ▶ 과도한 상업용도 잠식 방지 ▶ 일상생활에 필수적인 교육시설, 소규모 생활용품 구매시설, 소규모 전시장 등 허용, 주거 편리성 확보

○ 일반주거지역

✓ 일반주거지역의 세분화 취지에 맞도록 차등 관리

용도지역	용도관리 방향
제1종 일반주거	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 저층 주택을 중심으로 편리한 주거환경 조성 ▶ 일상생활의 편의성을 도모할 수 있는 교육시설, 복지시설, 중규모 생활용품 구매시설, 주차장 등 허용, 주거 편리성 확보 ▶ 주거환경을 저해할 우려가 있는 일정 규모 이상의 시설은 중로 이상의 도로에 면하도록 유도, 주거지 내부 침투를 방지하여 주택가 내부 주거환경 보호
제2종 일반주거	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 중층 주택을 중심으로 편리한 주거환경 조성 ▶ 일상생활의 편의성을 도모할 수 있는 교육시설, 복지시설, 생활용품 구매시설, 판매시설, 중규모(3,000㎡미만) 사무실, 의료시설, 주유소, 주차장, 소규모 창고 등 허용, 주거 편리성 확보 ▶ 주거환경을 저해할 우려가 있는 일정 규모 이상 시설의 주거지 내부 침투를 방지할 수 있도록 접도 규정 제시
제3종 일반주거	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 중고층 주택을 중심으로 편리한 주거환경 조성 ▶ 일상생활의 편의성을 도모할 수 있는 교육시설, 복지시설, 생활용품 구매시설, 판매시설, 중규모(3,000㎡미만) 사무실, 오피스텔, 의료시설, 주유소, 주차장, 일부 공장, 중규모 창고 등 허용, 주거 편리성 확보 ▶ 일부 공장 등은 소로 이상의 도로에 면하도록 유도, 주거지 내부 침투 방지

○ 준주거지역

✓ 준주거지역 내 주거기능에 과도한 부정적 외부효과를 미칠 수 있는 용도 출현을 방지하는 범위 내에서 네거티브 관리방식의 취지를 실현하는 자율성 부여

용도지역	용도관리 방향
준주거	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 주거기능을 위주로 이를 지원하는 일부 상업기능 및 업무기능 보완 ▶ 주거환경에 위해가 되는 위락시설, 철도시설을 제외한 운수시설, 격리병원, 숙박시설, 물류터미널, 주유소 등을 제외한 위험물 저장 및 처리시설, 자동차 종합정비공장, 동물관련시설, 자원순환시설 등 불허

② 상업지역

✓ 상업지역별 세분화된 특성에 맞는 기능 중심의 토지이용 유도

용도지역	용도관리 방향
중심상업	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 도심·광역중심의 대규모 상업기능 및 업무기능 확충 ▶ 중심상업지역의 특성을 저해하는 복합용이 아닌 단독주택 및 공동주택 불허, 복합용 공동주택의 주거 비율 관리 ▶ 상업지역의 안전을 저해하는 위험물 제조소·저장소, 동물 및 식물관련시설, 교정 및 군사시설 등 불허 ▶ 숙박·위락시설은 주거지로부터 일정 거리 이격 유도
일반상업	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 일반적인 중소규모의 상업기능 및 업무기능 담당 ▶ 일반상업지역의 특성을 저해하는 복합용이 아닌 단독주택 및 공동주택 불허, 복합용 공동주택의 주거 비율 관리 ▶ 상업지역의 안전을 저해하는 위험물 제조소·저장소, 동물 및 식물관련시설, 자원순환시설, 교정 및 군사시설 등 불허 ▶ 숙박·위락시설은 주거지로부터 일정 거리 이격 유도
근린상업	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 근린지역에서 소규모의 상업시설 입지. 지역 내 필요한 상업기능 및 생활 서비스 확충을 위한 중저밀 상업지역 ▶ 근린상업지역의 특성을 저해하는 복합용이 아닌 단독주택 및 공동주택 불허, 복합용 공동주택의 주거 비율 관리 ▶ 근린상업지역의 안전을 저해하는 위험물 제조소·저장소, 주차장·세차장·차고 등을 제외한 자동차 관련시설, 동물 및 식물관련시설, 자원순환시설, 교정 및 군사시설 등 불허 ▶ 숙박·위락시설은 주거지로부터 일정 거리 이격 유도
유통상업	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 도시 내 및 지역 간 유통기능 증진 ▶ 유통상업지역의 특성을 저해하는 단독주택, 공동주택, 숙박시설 입지 불허 ▶ 상업지역의 안전을 저해하는 위험물 제조소·저장소, 폐차영업소를 제외한 자동차 폐차장, 동물 및 식물관련시설, 자원순환시설, 교정 및 군사시설 등 불허 ▶ 위락시설은 주거지로부터 일정 거리 이격 유도

③ 준공업지역

✓ 복합산업지역으로서 준공업지역의 역할에 맞는 기능 중심의 토지이용 유도

용도지역	용도관리 방향
준공업	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 산업기반이 되는 시설 및 산업지원 시설 등의 폭넓은 허용 ▶ 경공업 그 밖의 공업을 수용하면서 주거기능·상업기능 및 업무기능 보완 ▶ 준공업지역의 특성과 환경을 저해하는 위락시설, 교정 및 군사시설, 숙박시설 등 불허

④ 녹지지역

✓ 녹지지역별 세분화된 관리방향을 실현하고, 무질서한 시가화 및 환경오염을 방지하는 차원에서, 녹지지역 지정목적과 연계된 필수적 용도 위주로 제한적 허용

용도지역	용도관리 방향
보전녹지	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 도시의 자연환경·경관·산림 및 녹지공간을 보전 ▶ 문화재 등 역사적·문화적 보전가치가 있는 건축물 용도에 한해 제한적 허용 ▶ 시가화, 환경오염 및 재해에 영향을 끼칠 수 있는 용도의 적극적 배제
생산녹지	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 주로 농업적 생산을 위하여 필수적으로 필요한 용도로 제한적 허용 ▶ 무질서한 시가지 확산방지 및 농지보전을 위해 용도의 선별적 허용
자연녹지	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 도시 녹지공간의 확보, 도시확산의 방지, 장래 도시용지의 공급 등을 위하여 개발유보 ▶ 자연환경을 고려한 휴식·여가 용도로 제한적 허용 ▶ 주거, 상업, 공업 등 도시인구가 집중되는 지역에 입지하기 어려운 불가피한 용도(위험·특수 용도) 허용

□ 새로운 용도분류체계(안)

① 용도지역별 토지이용 용도의 체계

✓ 현행 건축물의 종류(「건축법 시행령」 별표1)를 재분류하는 한편, 건축물이 없는 토지이용 반영을 위한 용도군 제시



용도군	세 부 용 도(「건축법 시행령」 별표1에 따른 호·목)
1. 주거시설군	단독주택(제1호), 공동주택(제2호)
2. 근린생활시설군	제1종근린생활시설(제3호, 산후조리원 및 다중이용업소에 해당하는 목욕장 제 외), 제2종근린생활시설(제4호의 가목, 다목, 마목, 사목, 거목, 너목, 러목 제 외, 제3호의 산후조리원 및 다중이용업소에 해당하는 목욕장 포함)
3. 교육/복지시설군	교육연구시설(제9호), 노유자시설(제11호), 생활권수련시설·유스호스텔(제12호의 가목, 다목)
4. 문화 및 집회시설군	문화 및 집회시설(제5호의 가목, 나목, 리목, 미목(건물)), 종교시설(제6호), 운동 시설(제12호의 가(살내), 나목)
5. 오픈스페이스/여가시설군	자연권수련시설(제2호의 나목, 리목), 운동시설(제3호 가목(살내), 다목), 자동차관련시 설(제20호의 노유주차장·운전학원), 관광휴게시설(제7호), 야영장(제2호의 리목, 제9호)
6. 영업/업무시설군	제2종근린생활시설(제4호의 가목, 다목, 마목, 사목, 너목, 러목), 판매시설(제7호), 업무시설(제4호), 병원시설(제9호의 가목), 공장(제17호의 인쇄업, 봉제업 등의 공장, 지식산업센터), 방송통신시설(제24호)
7. 숙박/위락시설군	다중생활시설(제4호의 거목), 숙박시설(제15호), 위락시설(제16호, 제5호의 관람장, 마권장의 발매소 포함)
8. 교정/군사, 격리시설군	교정 및 군사시설(제23호), 격리병원시설(제9호 나목)
9. 산업/자동차관련시설군	운수시설(제8호), 창고시설(제18호), 공장(제17호 중 인쇄업, 봉제업 등의 공 장, 지식산업센터를 제외한 것), 위험물저장및처리시설(제19호), 자원순환 관련시설(제22호), 자동차관련시설(제20호)
10. 그 밖의 시설군	동물및식물관련시설(제21호), 묘지관련시설(제26호), 장례식장(제28호)

② 주거지역에의 영향을 고려한 근린생활시설의 분류체계

- ✓ 근린생활시설이 주거용도를 지원하는 시설임에도 불구하고 다양한 시설을 광범위하 게 포괄하므로, 보다 정교하게 세분화하여 용도지역별 관리
- 생활 필수용도로 구성되는 제1종 근린생활시설은 적합한 규모로 조정
 - 일용품소매점(식품, 의류, 잡화, 전자재 등) 1천 → 5백㎡
- 근린생활시설은 주거지역 내 생활환경에의 영향 등을 고려하여 재분류
 - 제1종 근린생활시설 중 다중이용업소에 해당하는 목욕장과, 산후조리원은 제2 종 근린생활시설로 분류
 - 제2종 근린생활시설 중 주거생활에 편의성은 도모할 수 있지만 위해수준이 있 는 용도는 ‘제3종 근린생활시설’로 신설
 - 제2종 근린생활시설 중 자동차영업소, 총포판매소는 판매시설, 단란주점은 위락 시설로 분류

제1종 근린생활시설

주거생활 영위에 가장 필수적인 시설

500㎡미만의 일용품을 판매하는 소매점(가목), 300㎡미만의 휴게음식점 등(나목), 이용원 등(다목), 의원 등(리목), 500㎡미만의 탁구장 등(미목), 지역 자치센터 등(바목), 마을회관 등(사목), 1천㎡미만의 변전소 등(아목), 30㎡미만의 금융업소 등(자목)

제2종 근린생활시설

주거생활의 편의성을 도모하는 시설

종교집회장(나목), 서점(라목), 사진관 등(바목), 휴게음식점 등(아목), 일반음식점(자목), 장의사 등(차목), 학원 등(카목), 독서실 등(타목), 테니스장 등(과목), 금융업소 등(하목), 다중이용업소에 해당하는 목욕장(제1종근린생활시설의 다목) 산후조리원(제1종근린생활시설의 라목)

제3종 근린생활시설

주거생활에 편의성은 도모할 수 있으나, 위해수준이 있는 용도

제2종 근린생활시설의 공연장 등(가목), 청소년게임 제공업소 등(사목), 다중생활시설(거목), 제조업소 등(너목), 안마시술소, 노래연습장(리목)

근린생활시설에서 제척

제2종 근린생활시설 중 주거생활과 관련이 적어 타시설군으로 재분류가 필요한 용도

판매시설(제7호)로 이동 **위락시설(제6호)로 이동**

· 자동차영업소(다목)

· 단란주점(더목)

· 총포판매소(마목)

[붙임 2] 산지관리법 시행규칙에 따른 평균경사도 측정방법 및 입목축적 산정방법

□ 평균경사도 측정방법(산지관리법 시행규칙 [별표 1의3])

○ 국토계획법 시행령 제56조 [별표 1의2] 및 시행규칙 제10조의2

- 개발행위허가 경사도 산정은 산지관리법 시행규칙 [별표 1의3]에 따른 평균경사도 측정방법에 따르도록 규정.(’16. 5. 17. 개정)

산지관리법 시행규칙 [별표 1의3]

2. 평균경사도의 측정방법은 다음 각 목에 따른다.

- 가. 평균경사도는 수치지형도(축척 1/5,000 지형도의 수치전산파일을 말한다. 이하 같다.)를 이용하여 측정한다. 다만, 수치지형도가 현실과 맞지 않거나 수치지형도가 없는 지역은 「공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률 시행규칙」 제21조제4항에 따라 측량을 하여 수치지형도를 작성한 후 이를 이용하여 평균경사도를 측정한다.
- 나. 평균경사도 측정을 위한 격자는 10m×10m의 크기로 설정하고, 격자의 시점은 측정대상지의 서쪽 경계 접선과 북쪽 경계 접선의 교점으로 한다.
- 다. 수치지형도의 공간분석 프로그램을 이용하여 불규칙삼각망을 생성한 후 격자 내 삼각면의 경사도에 면적비율을 적용하여 측정대상지의 평균경사도를 산출한다.

□ 입목축적(임상) 산정방법(산지관리법 시행규칙 [별표 1의3] 및 [별표 1])

○ 국토계획법 시행령 제56조 [별표 1의2] 및 시행규칙 제10조의2

- 개발행위허가 임상은 산지관리법 시행규칙 [별표 1의3]에 따른 입목축적 산정방법에 따르도록 규정.(’16. 7. 1. 개정)

※ '산지관리법 시행규칙 [별표 1의3]에 따른 입목축적 산정방법은 [별표 1] 비고 제1호부터 제4호까지를 준용

산지관리법 시행규칙 [별표 1]

1. 위 표에 따른 입목축적의 조사는 다음 각 목에 따른다.

- 가. 조사방법은 표준지조사를 원칙으로 한다. 다만, 다음 1) 또는 2)의 어느 하나에 해당하는 경우에는 전수조사의 방법으로 입목축적을 조사할 수 있다.
 - 1) 협의 신청 산지의 면적이 2,000㎡ 미만인 경우
 - 2) 협의 신청 산지가 불규칙적이거나 분산된 형태 등으로 이루어져 있어 표준지조사 방법으로 입목축적을 조사할 수 없는 경우
- 나. 조사대상은 가슴높이지름(사람의 가슴높이에서 측정한 나무줄기의 지름을 말한다. 이하 같다)이 6cm 이상인 입목으로 한다. 이 경우 가슴높이지름의 측정은 2cm 범위를 하나의 직경단위로 묶어 짝수로 표시하는 2cm 괄약(括約)조사 방법을 적용한다.
- 다. 수고(樹高)는 나무 종류별·가슴높이지름별로 측정하여 평균수고를 산출한다.
- 라. 입목축적은 다음의 방법으로 산출한다.
 - 1) 전수조사의 경우: 입목축적 = 입목간재적표(立木幹材積表)상의 단목재적(單木材積) × 나무 종류별 조사본수

2) 표준지조사의 경우: 입목축적 = 표준지 재적합계 × (협의 신청 산지의 면적/표준지의 총 면적)

2. 제1호가목 본문에 따른 표준지는 다음 각 목의 기준에 모두 적합해야 한다.

가. 표준지의 면적

- 1) 1개 표준지의 면적: 수평투영면적(하늘에서 내려다보이는 수평 면적을 말한다) 400㎡ 이상
- 2) 전체 표준지의 합산면적: 협의 신청 산지의 수평투영면적 5% 이상

나. 표준지의 개수

- 1) 협의신청 산지의 면적이 2,000㎡ 이상 20,000㎡ 미만인 경우: 3개 이상
- 2) 협의신청 산지의 면적이 20,000㎡ 이상 50,000㎡ 미만인 경우: 5개 이상
- 3) 협의 신청 산지의 면적이 50,000㎡ 이상 100,000㎡ 미만인 경우: 10개 이상
- 4) 협의 신청 산지의 면적이 100,000㎡ 이상 200,000㎡ 미만인 경우: 15개 이상
- 5) 협의 신청 산지의 면적이 200,000㎡ 이상인 경우: 20개 이상

다. 표준지의 선정

- 1) 협의 신청 산지가 도로·철도 등의 건설을 위한 경우로서 선형(線形)인 경우 표준지는 선형 중심선을 기준으로 등간격추출법에 따라 선정한다.
- 2) 협의 신청 산지가 선형이 아닌 경우 표준지는 등간격추출법에 따라 선정하며, 표준지 선정을 위한 격자의 시점·거리 등은 다음과 같다.
 - 가) 격자의 시점(始點)은 조사대상지의 서쪽 경계 접선과 북쪽 경계 접선의 교점(交點)으로 한다.
 - 나) 격자간 거리는 조사대상지의 면적을 표준지의 개수로 나눈 값의 제곱근(소수점 첫째 자리에서 반올림) 이내로 하되, 미터(m) 단위로 조정할 수 있다.

3. 협의 과정에서 협의 신청 산지의 면적이 축소되거나 증가되는 경우 당초 격자의 시점 및 거리를 적용하여 변경면적에 표준지를 추가로 선정할 수 있다. 이 경우 제2호가목 및 나목에 따른 기준을 충족하지 못하는 때에는 새롭게 표준지를 선정하여야 한다.

4. 협의 신청 산지가 훼손되어 벌채 전의 입목축적으로 환산하는 등의 방법을 통하여 입목 축적조사를 할 수 없는 경우와 협의 신청 산지에 지뢰가 매설되어 있는 등의 사유로 입 목축적조사를 할 수 없는 경우에는 협의 신청 산지와 입목의 구성이 유사한 인근 지역에서 입목축적조사를 할 수 있다.

입목축적 산정방법

1. 수고와 가슴높이지름(6cm 이상 수목 대상)으로 부피 산정

예시) “수종별 단목재적(單木材積) × 나무수량 = 부피”

※ 단목재적은 산림청에서 작성한 입목간재적표 상 수고와 흉고직경별 재적비율을 나타낸 표를 말한다.

2. 대상지 면적 대비 입목축적으로 ha(10,000㎡)당 입목축적 계산

예시) 대상지 면적 : 입목축적 = 10,000㎡ : A (A = ha당 입목축적)

3. 서울시 ha당 입목축적 대비 비율 산출

예시) 입목축적 비율 = $\frac{\text{대상지 ha당 입목축적(A)}}{\text{서울시 ha당 평균입목축적(B)}} \times 100$

※ 서울시 ha당 평균입목축적은 산림자원의 조성 및 관리에 관한 법률 제32조에 따라 산림청에서 5년 주기로 공표하고 있음.