

서울특별시 도시계획 조례 일부개정조례안 검 토 보 고 서

의안 번호	2242
----------	------

2017. 11. 21
도시계획관리위원회
수 석 전 문 위 원

1. 제안경위

- 2017. 11. 8 이창섭·박운기 의원 공동발의 (2017. 11. 10 회부)

2. 제안이유

- 현행 경사도 기준의 단서조항(격자별 평균경사도의 최댓값 적용)으로 인해 기존 건물을 철거한 후 신축하거나 기존 건물을 증축할 수 없는 사례가 발생하고 있어, 비합리적인 규제를 개선함으로써 시민의 재산권을 보호하고자 함.

3. 주요골자

- 개발행위허가 기준 중 평균경사도 최댓값 적용을 하지 아니하는 경우를 규정함(별표 1 제1호 가목(3)의 (나) 단서).

4. 검토의견

- 이 개정조례안은 개발행위허가 경사도 기준의 운영상 문제점을 개선하기 위한 것으로 이창섭·박운기 의원이 공동발의하여 11월 10일 우리위원회에 회부된 사안임.

현행	개정안
<p>제24조(개발행위허가 기준 등) 별표 1 개발행위허가 기준 1. 분야별 검토사항 가. 공통분야 (나) 평균경사도 18도 (녹지지역에서는 12도) 미만인 토지. 다만, 일필지 내에 격자(10m×10m)가 1개 이상일 경우 격자별 산출된 평균경사도 중 최댓값을 적용한다.</p>	<p>제24조(개발행위허가 기준 등) 별표 1 개발행위허가 기준 1. (현행과 같음) 가. (현행과 같음) (나) _____ _____. 다만 일필지 내에 격자(10m×10m)가 1개 이상일 경우(기존 건축물이 있는 대지에 건축허가·신고를 받거나 공작물을 설치하기 위한 경우는 제외) 격자별 산출된 평균경사도 중 최댓값을 적용한다.</p>

- 개발행위허가 경사도 기준과 관련하여 지난 3월 기존의 기준인 최대경사도 21°를 평균경사도 18° 미만으로 하되, 18°미만의 필지인 경우, 한 필지내에 격자(10×10m)가 1개 이상일 경우 격자별 산출된 평균경사도 중 최대값을 적용하여 개발행위 허가 여부를 결정하도록 하는 내용으로 조례를 개정·공포한 바 있음.

※ 경사도 기준 변경 (2017. 3. 23 개정)

○ 최대경사도 21° (녹지지역 15°) 미만

→ 평균경사도 18° (녹지지역 12°) 미만

다만, 일필지내에 격자(10×10m)가 1개 이상일 경우 격자별 산출된 평균경사도 중 최대값 적용

- 그러나, 기존 제정이나 기존 변경 전에 합법적으로 건축한 기존 건축물의 경우, 철거 후 신축, 재축, 증축 등이 불가능한 사례가 발생하고 있어, 이를 바로 잡을 필요가 있음.
- 이 개정조례안은 기존 건축물이 있는 경우 현행 경사도 기준의 단서조항을 적용하지 않도록 하는 것으로서, 기존 건축물 소유자의 불편해소 및 재산권 보호, 행정의 신뢰성 측면에서 타당하다고 사료됨.
- 참고로, 기존 건축물 철거후 단서조항 적용으로 신축이 불가능한 사례는 관악구 남현동 및 성북구 성북동 등이 있음.

〈기존 건축물 철거 후 단서 조항 적용시 신축 불가 사례〉

소재지	지번	지목	면적 (㎡)	경사도		비고
				평균	최대	
관악구 남현동	1072-40	대	274.9	14	20	'17. 3. 23 개발행위허가 반려
성북구 성북동	304-1	대	413	19	26	민원 발생 후 절·성토없이 행위허가