

서울특별시 도시계획 조례 일부개정조례안 검 토 보 고 서

의 안 번 호	517
------------	-----

2019년 4월 25일
도시계획관리위원회
수 석 전 문 위 원

1. 제안경위

- 2019. 3. 29. 최기찬 의원 대표 발의 (2019. 4. 3. 회부)

2. 제안이유

- 준공업지역내 공장부지(이적지 포함)에 공동주택 사업 시 일정비율 이상의 산업부지를 확보하게 되어 있는데, 설치되는 산업시설의 종류와 관계없이 동일한 산업부지 확보비율이 적용되고 있음
- 이에, 비영리법인이 운영하는 종합병원 또는 학교를 설치하는 경우에 한하여 「서울특별시 도시계획 조례」에서 규정한 산업부지 확보비율을 일부 완화하여 지역 주민들에게 필요한 의료 및 교육 시설 건립을 유도하고자 함

3. 주요내용

- 산업시설 중 종합병원 또는 학교를 설치하는 경우 산업부지 확보비율을 일부 완화할 수 있는 규정 신설 (안 별표2제2호라목 신설)

4. 참고사항

- 가. 관계법령 : 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 및 같은 법

시행령

나. 예산조치 : 해당 없음(비용추계 비대상사유서 별첨)

다. 기 타 : 신·구조문대비표

5. 검토의견

- 이 개정조례안은 준공업지역에서 종합병원과 학교에 한하여 산업부지 확보비율을 완화하려는 것으로 2019년 3월 29일 최기찬 의원이 대표 발의하여 같은 해 4월 3일 우리위원회에 회부된 사안임.
- 준공업지역에서 공동주택 건축은 원칙적으로 불허하고 있으나, 기숙사·공공임대주택·공공지원민간임대주택 등은 허용하고 있고, 지구단위계획·정비사업·도시개발사업에서도 이 조례 <별표2>의 산업부지 확보비율에 따라(붙임1) 일정 비율 이상의 산업부지를 확보하는 등의 경우에는 공동주택 건축을 허용하는 가운데(이 조례 제35조제1호)¹⁾,

이 개정조례안은 준공업지역내 공장부지(이적지 포함)에 종합병원 또는 학교를 설치하는 경우에는 산업부지 확보비율을 1단계

1) 제35조(준공업지역안에서 건축할 수 없는 건축물) 준공업지역안에서는 영 별표 14 제1호의 각 목의 건축물과 영 별표 14 제2호에 따라 다음 각 호의 건축물을 건축할 수 없다.

1. 「건축법 시행령」 별표1 제2호의 공동주택 중 공장부지(이적지 포함)에 건축하는 공동주택. 다만, 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 경우는 그러하지 아니하다.

가. 「건축법 시행령」 별표 1 제2호의 공동주택 중 기숙사

나. 「공공주택 특별법」 제2조제1호가목의 공공임대주택, 「민간임대주택에 관한 특별법」 제2조제4호의 공공지원민간임대주택 및 제5호의 장기일반민간임대주택(단, 임대주택이 아닌 시설이 포함된 경우는 제외한다)

다. 지구단위계획, 「도시 및 주거환경정비법」 제2조제2호 각 목의 정비사업 또는 「도시개발법」 제2조제1항의 도시개발사업은 별표 2에서 정하는 비율 이상의 산업시설의 설치 또는 산업부지를 확보하고 산업시설을 설치하는 경우

(10%) 완화할 수 있도록 하려는 것임.

- 밭의 배경을 살펴보면, 금천구 대한전선부지(금천구심 지구단위계획, 대한전선부지 특별계획구역)에 공동주택과 종합병원(민간자본)을 계획하는 과정에서, 대한전선부지를 도로(금하로)가 관통하여 두 블록(금하로 북측: 전체 면적의 57.8%, 금하로 남측: 42.2%)으로 분할되어 있는 가운데, 분할된 구역별로 각각 공동주택과 종합병원을 계획하고자 하나 해당 블록 면적을 감안시 이 조례에 규정된 산업부지(종합병원) 확보비율을 충족시킬 수 없기 때문에(붙임2) 이 조례를 개정코자 하는 것으로 파악됨.

또한, 이 조례의 산업부지 확보비율은 '15년 7월 개정되어 해당 지구단위계획 변경 당시('15.2.)에는 이 조례 개정 전으로서, 사업주체(부영주택, '13년 대한전선으로부터 계약 및 소유권 이전 받음)는 개정 전 산업부지 확보비율을 염두에 두고 세부개발계획을 수립한 것으로 추정되나, '15년 지구단위계획 변경시에는 의료시설이 산업시설로 인정되고 지정용도로(의료시설 부지면적 2만 평방미터 내외) 결정되었을 뿐(붙임3) 다른 관련사항들은 세부개발계획 수립시 결정토록 하였기 때문에, 현재 세부개발계획 수립 시에는 현행 산업부지 확보비율을 적용받아야 함에 따라, 종합병원의 지역사회 공공기여를 들어 산업부지 확보비율 완화를 요청하게 된 것으로 파악됨.

개 정 전		개 정 후	
사업구역내 공장비율 (2008.1.31기준)	사업구역 면적대비 산업부지 확보비율	사업구역내 공장비율 (2008.1.31기준)	사업구역 면적대비 산업부지 확보비율
10~30% 미만	20% 이상	10~20% 미만	10% 이상
		20~30% 미만	20% 이상
30~50% 미만	30% 이상	30~40% 미만	30% 이상
		40~50% 미만	40% 이상
50% 이상	40% 이상	50% 이상	50% 이상

- 이에 대하여 집행부는, 지역특성 및 여건, 계획의 유연성 측면에서 산업비율 일부조정이 불가피할 경우 비율 완화를 검토할 수는 있으나, 미리 특정용도를 지정하여 일괄 완화규정을 도입하기 보다는 해당 계획을 심의하는 위원회가 필요시 비율 조정을 할 수 있도록 위원회에 재량을 부여하는 방안을 제시함.

개정안	수정안(서울시)
<p>[별표2] 준공업지역내 공장부지(이적지 포함)에 대한 공동주택 허용기준 (제35조제1호 관련)</p> <p>2. 산업부지 확보비율</p> <p>라. 제3호다목에 따른 산업시설 중 「의료법」 제3조의3 종합병원 또는 「초중등교육법」 제2조의 학교를 설치하는 경우에는 가목의 산업시설 확보비율을 1단계(10%) 하향하여 완화할 수 있다.</p>	<p>[별표2] 준공업지역내 공장부지(이적지 포함)에 대한 공동주택 허용기준 (제35조제1호 관련)</p> <p>2. 산업부지 확보비율</p> <p>라. 사업계획이 지역의 공공성 증진에 현저히 기여하는 것으로 인정될 경우 시 도시계획위원회 또는 도시·건축공동위원회 심의를 거쳐 산업부지 확보비율을 일부 조정할 수 있다.</p>

- 준공업지역의 산업기반 유지를 목적으로 산업부지 확보비율을 충족할 경우 예외적으로 공동주택을 허용한다는 제도 취지에 비추어, 산업시설의 유형과 창출되는 일자리 성격 등은 지역사회 여건을 토대로 현실적 유연성이 필요하다고 보여지며, 산업부지 확보비율도 이러한 맥락에서 제한된 범위 내에서 필요시 조정할 수 있는 여지는 마련될 필요가 있다고 사료됨.
- 특히, 비영리 성격의 종합병원 및 학교 등은 대체로 공공성이 공인되는 시설이라고 할 수 있고, 이 개정조례안의 직접적인 배경이 된 종합병원 설립 계획은, 구 내 종합병원이 부족하여 구민들이 응급상황에도 장거리를 무릅쓰고 인근 자치구의 종합병원을 찾아

야 하는 고충을 겪고 있는 금천구 및 지역사회의 오랜 숙원사업 이자, 새로운 일자리를 창출할 수 있다는(금천구는 직접 일자리 약 2천명 추정) 측면에서 지역사회 수요 및 공공기여가 인정된다 하겠고, 이러한 측면에서 산업부지 확보비율 완화는 이해될 수 있다고 보여짐.

※ 의료기관 현황 (자료: 금천구)

	총	상급 종합병원	종합 병원	병원	요양 병원	한방 병원	의원	치과 의원	한의원
전국	64,747	42	298	1,514	1,428	282	30,292	17,023	13,868
서울	16,761	13	42	222	110	38	8,004	4,751	3,581
금천구	336	-	1	6	4	1	145	104	75

(전국, 서울 통계자료 : 건강보험심사평가원 2016년 손에 잡히는 의료심사평가 길잡이)

- 다만, 종합병원과 학교 외에도 지역사회 여건·특성에 따라 공공성이 인정될 수 있는 다른 시설들도 있을 수 있고, 대체로 공공성이 인정되는 시설이라 할지라도 개별 사안에 따라 해당 지역사회의 실질적 수요와 산업적 측면에서 그 필요성과 공공기여 수준, 그리고, 향후 권리관계 변동 등 여건 변화에 따른 공공기여 지속의 불안정성 해소방안 등이 면밀히 검토될 필요가 있으므로,

공공성이 인정되는 시설로서 종합병원·학교를 비롯해 다른 시설들도 고려될 수 있도록 그 대상을 열어놓을 필요가 있고, 관련 위원회 심의를 통해 사안별로 공공성 대비 산업부지 확보비율 완화의 필요성·적정성, 그리고, 도시계획시설 결정 등을 통한 공공기여의 지속성 확보방안²⁾ 등이 검토될 필요가 있다고 판단됨.

2) 이 개정조례안의 발의 배경이 된 금천구의 경우에도, 지구단위계획에서 종합의료시설로 도시계획시설을 결정할 수 있는 바(국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령 제35조제1항제1호가목, 붙임4), 이 조례를 개정하여 산업부지 확보비율을 완화시 종합병원을 도시계획시설로 결정토록 하여 의료시설 운영의 안정된 지속성을 확보할 필요가 있다고 판단됨

- 즉, 입법된 사항의 보편적 적용을 감안하여, 이 개정조례안은 공공성이 인정되는 대상을 열어놓고 위원회 심의를 통하여 필요시 산업부지 확보비율을 1단계(10%) 완화할 수 있도록 수정하는 것이 보다 타당하다고 사료됨.
- 한편, 산업부지 확보비율과 관련하여 ‘15년 개정 당시 경과조치 누락으로 인해 관련 계획의 심의 보류 및 이에 대한 민원이 발생되고³⁾ 이와 관련한 개정조례안도(의안번호 275) 발의되어 있는데, 이 개정조례안의 산업부지 확보비율 완화에 관한 논의와 더불어, ‘15년 개정 전에 결정된 지구단위계획(특별계획구역 포함) 등은 개정 전 사항을 적용토록 경과규정을 마련하는 방안 등 기결정된 계획의 신뢰를 보호하는 조치도 함께 논의될 필요가 있다고 보여짐.

담 당 자	도시계획관리위원회 입법조사관 최 정 희
연 락 처	02-2180-8206
이 메 일	rienrien@seoul.go.kr

3) 강서구 가양동 C 공장부지 지구단위계획은 '12년 10월에 결정되었고, 결정된 지침에 따라 산업부지 확보비율(이 조례 개정 전)을 적용하여 세부개발계획을 수립하였으나 도시건축공동위원회 심의에서('18.12.) 현행 산업부지 확보비율 준수 등을 들어 보류됨에 따라, 사업주체 측은 산업부지 비율이 기 결정된 상황에서 조례 개정에 따른 계획 변경의 부당함을 지속적으로 제기하고 있음

〈붙임1〉 [별표 2] 준공업지역내 공장부지(이적지 포함)에 대한 공동주택 허용 기준 (제35조제1호 관련)

1. 공장의 범위

- 가. 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」 및 같은 법 시행령상의 공장
- 나. 「건축법시행령」 별표 1 제18호의 창고시설 및 제20호 바목의 자동차관련시설 중 자동차정비공장
- 다. 현재 공장기능을 수행하지 않고 있더라도 지목이 “공장용지”로서 나대지이거나 주차장 등으로 사용하고 있는 토지

2. 산업부지 확보비율

- 가. 도시계획조례 제35조제1호의 단서에서 정하는 산업부지 확보비율은 다음과 같다.
- 다. 다만 사업구역내 공장비율이 10% 미만인 경우 이를 적용하지 않는다.

사업구역내 공장비율 (2008.1.31 기준)	사업구역 면적대비 산업 부지 확보비율	비 고
10~20% 미만	10% 이상	사업구역은 준공업지역만을 대상으로 산정한다.
20~30% 미만	20% 이상	
30~40% 미만	30% 이상	
40~50% 미만	40% 이상	
50% 이상	50% 이상	

- 나. 산업부지에 설치하는 산업시설의 용적률은 공동주택 부지의 용적률 이상으로 한다.
- 다. 산업부지중 공공시설로 제공 또는 지방자치단체가 매입하는 부지는 산업시설을 설치한 것으로 볼 수 있다.

3. 산업부지에 설치할 수 있는 산업시설의 범위

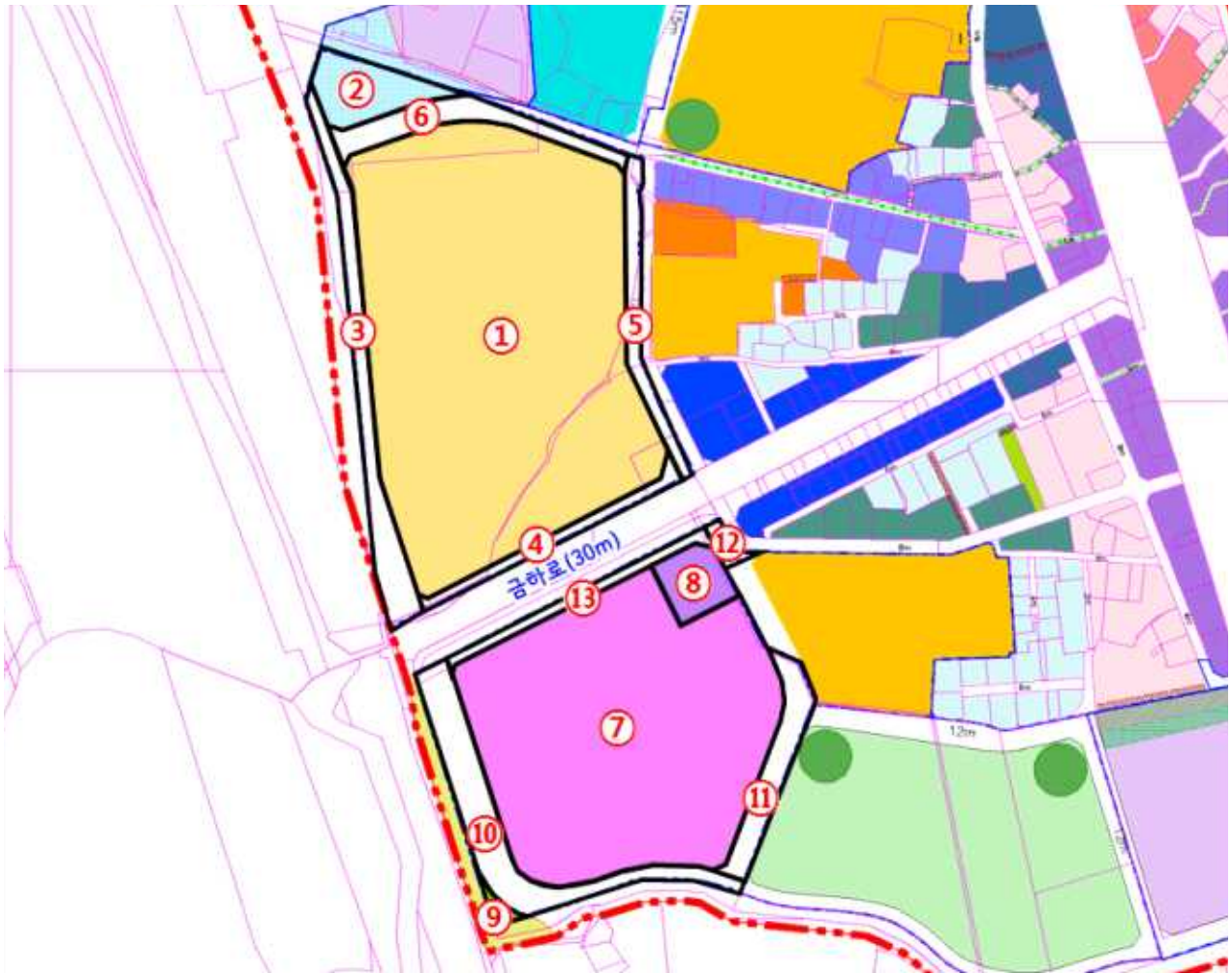
- 가. 「서울특별시 전략산업 육성 및 기업지원에 관한 조례」 제2조 제10호의 산업시설
- 나. 「산업집적 활성화 및 공장 설립에 관한 법률 시행령」 제36조의4제2항에 따른 산업지원시설(해당 건축물의 바닥면적 합계의 100분의 30이하에 한정한다). 단, 기숙사는 산업지원시설 바닥면적 합계의 3분의 1 이하인 경우만 허용한다.
- 다. 정비사업, 지구단위계획, 도시개발사업의 시행을 위한 시도시계획위원회 또는 도시·건축공동위원회의 심의를 거쳐 산업시설 또는 산업지원시설로 인정하는 경우

4. 기타

- 가. 공동주택 건립을 위한 노후건축물 적용기준은 시행규칙으로 정한다.
- 나. 공공시설부지의 위치·용도·비율과 공공시설 제공에 따른 용적률 완화 등에 대하여는 정비사업, 지구단위계획, 도시개발사업의 시행을 위한 시 도시계획위원회 또는 도시·건축공동위원회 심의를 거쳐 정한다.

〈붙임2〉 대한전선부지 분할과 토지이용계획(안) (자료: 금천구)

▪ 대한전선부지 분할 면적표(측량면적 기준)



구 분		면적(m ²)	비율(%)	비고	
계		80,985.0	100.0		
금하로 북측	소계	46,807.1	57.8		
	①	공동주택	36,866.6	45.5	
	②	광장	2,083.1	2.6	
	③	도로	3,163.0	3.9	
	④	도로	1,094.4	1.4	
	⑤	도로	1,497.1	1.8	
	⑥	도로	2,102.9	2.6	
금하로 남측	소계	34,177.9	42.2		
	⑦	의료시설	24,720.6	30.5	
	⑧	업무시설	1,414.0	1.7	
	⑨	완충녹지	384.3	0.5	
	⑩	도로	4,198.7	5.2	
	⑪	도로	2,084.9	2.6	
	⑫	도로	355.2	0.4	
⑬	도로	1,020.2	1.3		

▪ 토지이용계획안



구 분		면적(㎡)	비율(%)	비 고
계		80,985.0	100.0	
주택부지	소계	36,866.6	45.5	
	공동주택	36,866.6	45.5	
산업부지	소계	26,134.6	32.3	
	업무시설	1,414.0	1.7	
	의료시설	24,720.6	30.6	공공청사 중복지정
공공시설	소계	17,983.8	22.2	
	도로	15,516.4	19.2	
	광장	2,083.1	2.6	
	완충녹지	384.3	0.5	

※ 산업부지 비율은 공공시설 부지를 제외하고 산정: $26,134.6 / (26,134.6 + 36,866.6) = 41.48\%$

〈붙임3〉 대한전선부지 지구단위계획 변경 관련(15.2.)

■ 지정용도 결정조서

구분	도면표시 번호	전용	비고
신설	a	· 의료시설(종합병원) (부지면적 20,000㎡ 내외)	대한전선부지 특별계획구역

※ 상기용도는 [건축법시행령 별표] 적용, 용도별 건축물 종류의 각호에 의한 분류임

○ 건축물의 지정용도에 관한 결정 사유서

- 의료서비스 증진을 위한 의료시설(종합병원)을 지정용도로 지정
 - ※ 의료시설(종합병원)의 위치는 주변지역 여건 등을 고려하여 세부개발계획 수립 시 대한전선 부지 특별계획구역내에서 결정
 - ※ 의료시설(종합병원)은 산업부지에 설치할 수 있는 산업시설로 인정함

2) 건축물의 밀도 결정(변경)조서

■ 건폐율 결정조서 : 변경없음

구분	구분	건폐율	비고
주거지역	제3종일반주거지역	50%이하	서울특별시 도시계획조례 제54조
	준주거지역	60%이하	
상업지역	일반상업지역	60%이하	
공업지역	준공업지역	60%이하	

■ 용적률 결정(변경)조서

구분	용도지역 기준		접도조건 및 기타	지구단위계획 내용		
	종전 용도지역	변경 용도지역		기준용적률	허용용적률	상한용적률
기정	일반상업	일반상업	12m이상	600%이하	800%이하	대지의 일부를 공공시설용지로 기부채납한경우 허용용적률×(1+1.3a)이내 <small>(a=공공시설제공면적 / (공공시설제공 후 대지면적))</small>
			12m이상	400%이하	660%이하	
			12m미만	250%이하	450%이하	
			12m이상	300%이하	630%이하	
	준공업	준공업	12m미만	250%이하	450%이하	
			-	300%이하	400%이하	
	준공업	준주거	8m이상	250%이하 (300%이하 ^{주1})	400%이하	
			8m미만	250%이하	350%이하	
			군부대부지	250%이하	400%이하	
	준공업	제3종 일반주거	아파트단지 (레프빌,무지개,건영사)	230%이하	-	
군부대부지			250%이하	300%이하 ^{주2}	-	
제2종 일반주거	제3종 일반주거	아파트단지 (목련사)	200%이하	-	250%이하	
		-	200%이하	230%이하	-	

주1) 1)는 15m이상 도로에 인접한 대지에 한해 적용

주2) 군부대부지 내 제3종일반주거지역은 역세권 장기전세주택 건립에 따른 용적률 체계를 적용하여 기준/허용 용적률 산정

주3) 구역계 면적 증가에 따라 증가된 부지의 용적률은 기정 용적률 체계를 따름

나. 특별계획구역 계획지침

1) 군부대부지 특별계획구역 계획지침 : 변경없음

2) **대한권선부지 특별계획구역 계획지침**

■ 기정

구분	계획내용	비고
용도지구	• 최고고도지구 (전입표면 해발 297.86m~335.36m)	
공공시설	<p>도로</p> <ul style="list-style-type: none"> • 도로 확폭 및 노선변경 3개소 ① 중로3-372 : 폭원 12m → 20m (선형 변경) ② 중로1-383 : 폭원 12m → 20m (선형 변경) • 도로 신설 5개소 ① 중로2-317 : 시흥대로73길(구,시흥역길)~시흥대로83길(구,팔소길) ~ 금하로 연결 (폭원 15m) ② 중로2-318 : 금하로 ~ 중로1-383 (폭원 15m) ③ 중로2-319 : 시흥대로83길(구,팔소길) ~ 북꽃로 (폭원 15m) ④ 소로3-113-12 : 금하로 연결부 양측 2개소 (폭원 6m) 	
	<p>공원녹지</p> <ul style="list-style-type: none"> • 소공원 신설 1개소 (위치 지정) - 위 치 : 시흥대로83길(구,팔소길)변 소공원용지 - 면 적 : 1,950㎡ 이상 • 현충녹지 신설 1개소 - 위 치 : 시흥동 1000-83 일대 (중3-372 화후반) - 면 적 : 570㎡ 	
	<p>광장</p> <ul style="list-style-type: none"> • 일반광장 신설 1개소 - 위 치 : 시흥동 113-119 일대 - 면 적 : 2,200㎡ 	
건축물 용도	<p>보육용도</p> <ul style="list-style-type: none"> • 단독주택 → 공동주택 • 의료시설 중 격리병실, 정신병원 • 공장, 창고시설 • 위험물저장 및 처리시설 • 자동차 관련시설(주차장, 정비공장 제외) 	
	<p>편향용도</p> <ul style="list-style-type: none"> • 문화 및 집회시설 중 공연장, 전시장 • 교육·연구시설 중 아동관련시설 	
건축물 밀도	<p>건폐율</p> <ul style="list-style-type: none"> • 60%이하 	
	<p>기준/허용 용적률</p> <ul style="list-style-type: none"> • 300% / 400% 이하 	
	<p>상한용적률</p> <ul style="list-style-type: none"> • 허용용적률 × (1+1.3x) ※ x : 공공시설부지로 제공하는 면적/ 공공시설부지 제공 후 대지면적 	
	<p>최고높이</p> <ul style="list-style-type: none"> • 250m이하 [도로시선제한 (H=1.5D 이하) 비제] 	
기타사항에 관한 계획	<p>건축한계선</p> <ul style="list-style-type: none"> • 가로변 5m 	
	<p>대지내 공지</p> <ul style="list-style-type: none"> • 공개공지 2개소 (중로2-317,318번 위치지정, 폭원 15m이상) • 차폐조경 2개소 (중로3-372번 위치지정, 폭원 10m이상) 	
	<p>차량출입금지구간</p> <ul style="list-style-type: none"> • 폭 20m이상 도로변 교차로에서 50m구간 차량출입금지구간 지정 	
	<p>문화·복지시설</p> <ul style="list-style-type: none"> • 문화복지시설 입지유도지역 내에 설치 • 개발연계적(주차용으로 사용하는 면적 제외)의 3%이상 확보 (구분시상권) 	

주1) 소공원은 지구단위계획(개발계획) 수립시 도시계획시설로 검정함

주2) 공공시설의 설치 및 조성은 사업시행시 원인가(개발주체)가 부담함을 원칙으로 함

■ 변경

구분	계획내용		비고	
토지이용	<ul style="list-style-type: none"> • 금천구 의료서비스 강화를 위하여 종합병원을 유치하고, 구심 배후주거지로서의 기능 강화를 위해 공동주택 건설 등 복합개발 유도 ※ 종합병원은 산업부지/공동주택부지에 상관없이 임지 가능하며, 산업부지에 설치가능한 용도로 인정 			
용도지역	• 준공업지역			
용도지구	• 최고고도지구 (진입표면 해발 297.86m~335.36m)			
정비유형	• 산업정비형			
공공시설	도로	<ul style="list-style-type: none"> • 도로 확폭 및 노선변경 3개소 ① 폭원 12m → 20m (신형 변경) ② 종로1-383 : 폭원 12m → 20m (신형 변경) • 도로 신설 5개소 ① 종로2-317 : 시흥대로73길(구, 시흥역길)~시흥대 63길(구, 발소길)~금하로 연결(폭원 15m) ② 종로2-318 : 금하로 ~ 종로1-383 (폭원 15m) ③ 종로2-319 : 시흥대로63길(구, 발소길) ~ 빗뚝로 (폭원 15m) ④ 소포3-11,3-12 : 금하로 연결부 양측 2개소(폭원 6m) 	순무담 (23.9%이상)	
	광장	<ul style="list-style-type: none"> • 일반광장 신설 1개소 - 위치 : 시흥동 113-119 일대 - 면 적 : 2,200㎡ 		
	완충녹지	<ul style="list-style-type: none"> • 완충녹지 신설 1개소 - 위치 : 시흥동 1000-83 일대 (종3-372 직육면) - 면 적 : 570㎡ 		
	가타	• 1,950㎡이상		
건축물 용도	설비용도	<ul style="list-style-type: none"> • 단독주택 • 공동주택(준공업지역, 종합발전계획에 외할 경우 제외하여, 산업부지 가 팔이 우선하거나 분할되어야함) • 의료시설 중 격리병원, 정신병원 • 창고시설 • 위험물저장 및 처리시설 • 자동차 관련시설(수차장, 정비공장 제외) 		
	편용용도	<ul style="list-style-type: none"> • 문화 및 집회시설 중 공연장, 전시장 • 노유자시설 중 아동관련시설 		
	지정용도	• 의료시설(종합병원)부지면적 20,000㎡내지)		
건축물 밀도	건계율	• 60%이하	※ 밀도·인선타브 등 2014 서울특별시 지구단위계획 수립기준 2-9 준공업지역 지구단위계획 수립기준 적용	
	용적률	산업부지		<ul style="list-style-type: none"> • 기준 300%, 허용 400% • 상한=허용x(1+1.3xx가중치)
		공동주택부지		<ul style="list-style-type: none"> • 기준 210%, 허용 230/280%, 상한 250/300% • 상한=허용+(기준x1.3xx가중치) ※ 1)안은 shh 건설사
최고높이	• 150m이하			
기타사항에 관한 계획	대지내 공지	건축한계선	• 5m	
		공개공지	• 커뮤니티가로변에 공개공지 위치지정(3개소)	
		차폐조경	• 2개소(종로3-372번 위치지정, 폭원 10m이상)	
차량출입금지구간	• 폭 20m이상 도로변 교차로에서 50m구간 차량출입금지구간 지정			

주1) 기반시설은 지구단위계획(세부개발계획) 수립시 도시계획시설로 결정
 주2) 도로 및 광원 등 기반시설은 사업시행시 개발주체가 조성후 기부채납함을 원칙으로 함
 주3) 기타 기반시설은 기부채납되는 사실에 한함. 단, 건축물 기부채납의 경우 도시로 환산한 면적을 적용
 주4) 산업부지 및 의료시설(종합병원)의 위치는 주변지역 여건 등을 고려하여 세부가발계획 수립시 결정함
 주5) 현재 진행중인 서울시 준공업지역 종합발전계획(2009) 재정비 내용을 세부개발계획 수립시 검토·반영할 것
 주6) 공개공지 확보면적은 공동주택 입시 등을 고려하여 세부개발계획 수립 시 변경 가능

〈붙임4〉 관련법규

국토의 계획 및 이용에 관한 법률

제43조(도시·군계획시설의 설치·관리) ① 지상·수상·공중·수중 또는 지하에 기반시설을 설치하려면 그 시설의 종류·명칭·위치·규모 등을 미리 도시·군관리계획으로 결정하여야 한다. 다만, 용도지역·기반시설의 특성 등을 고려하여 대통령령으로 정하는 경우에는 그러하지 아니하다.

국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령

제35조(도시·군계획시설의 설치·관리) ①법 제43조제1항 단서에서 “대통령령으로 정하는 경우”란 다음 각 호의 경우를 말한다.

1. 도시지역 또는 지구단위계획구역에서 다음 각 목의 기반시설을 설치하고자 하는 경우

가. 주차장, 자동차 및 건설기계검사시설, 공공공지, 열공급설비, 방송·통신시설, 시장·공공청사·문화시설·공공필요성이 인정되는 체육시설·연구시설·사회복지시설·공공직업 훈련시설·청소년수련시설·저수지·방화설비·방풍설비·방수설비·사방설비·방조설비·장사시설, 종합의료시설, 빗물저장 및 이용시설, 폐차장

나. 「도시공원 및 녹지 등에 관한 법률」의 규정에 의하여 점용허가대상이 되는 공원안의 기반시설

다. 그 밖에 국토교통부령으로 정하는 시설

2. 도시지역 및 지구단위계획구역외의 지역에서 다음 각목의 기반시설을 설치하고자 하는 경우

가. 제1호 가목 및 나목의 기반시설

나. 궤도 및 전기공급설비

다. 그 밖에 국토교통부령이 정하는 시설

②법 제43조제3항의 규정에 의하여 국가가 관리하는 도시·군계획시설은 「국유재산법」 제2조제11호에 따른 중앙관서의 장이 관리한다.

의료법

제3조의3(종합병원) ① 종합병원은 다음 각 호의 요건을 갖추어야 한다.

1. 100개 이상의 병상을 갖추는 것

2. 100병상 이상 300병상 이하인 경우에는 내과·외과·소아청소년과·산부인과 중 3개 진료과목, 영상의학과, 마취통증의학과와 진단검사의학과 또는 병리과를 포함한 7개 이상의 진료과목을 갖추고 각 진료과목마다 전속하는 전문의를 둘 것

3. 300병상을 초과하는 경우에는 내과, 외과, 소아청소년과, 산부인과, 영상의학과, 마취통증의학과, 진단검사의학과 또는 병리과, 정신건강의학과 및 치과를 포함한 9개 이상의 진료과목을 갖추고 각 진료과목마다 전속하는 전문의를 둘 것

② 종합병원은 제1항제2호 또는 제3호에 따른 진료과목(이하 이 항에서 "필수진료과목"이라 한다) 외에 필요하면 추가로 진료과목을 설치·운영할 수 있다. 이 경우 필수 진료과목 외의 진료과목에 대하여는 해당 의료기관에 전속하지 아니한 전문의를 둘 수 있다.

초·중등교육법

제2조(학교의 종류) 초·중등교육을 실시하기 위하여 다음 각 호의 학교를 둔다.

1. 초등학교·공민학교
2. 중학교·고등공민학교
3. 고등학교·고등기술학교
4. 특수학교
5. 각종학교