서울특별시 도시계획 조례 전부개정조례안

검 토 보 고

1. 제안자 및 제안경과

가. 의안번호 : 제1908호

나. 제 출 자 : 서울특별시장

다. 제 출 일 : 2024년 5월 27일

라. 회 부 일 : 2024년 5월 30일

2. 제안이유

○ 「국토의 계획 및 이용이 관한 법률」과 같은 법 시행령의 개정사항 등을 반영하고, 전반적인 체계·용어·표현 등을 정비하여 보다 간결하고 명확히하여 이해하기 쉽도록 조례를 전부개정하고자 함

3. 주요내용

가. 조례 구성체계 재정비

○ 장과 절의 명칭 변경 등 (안 제4장, 제8장)

○ 위계에 맞게 조문의 체계와 순서를 변경 (안 제4조, 제8조, 제9조)

○ 조문 번호 변경 (안 제5조, 제11조~제44조, 제48조, 제52조~제58조, 제64조~제68조)

○ 용도지역 안에서의 건축 제한을 별표로 이관 (안 제33조, 별표 2~15)

○ 자연경관지구 안에서의 건축제한 규정 재배치 (안 제34조)

○ 건폐율에 관한 규정을 세분화 (안 제44조~제47조)

○ 용적률에 관한 규정을 세분화 (안 제48조~제51조)

○ 조문의 순서에 따라 별표의 순서를 조정 (안 별표 16~19)

나. 법령 개정사항 등 반영

○ 도시관리계획 입안 시 의견청취 방법 변경 (안 제7조)

○ 지구단위계획 경미한 사항의 처리 중 불필요한 조항 삭제 (안 제19조)

○ 뉴타운지구 및 균형발전지구에 대한 근거 법령 (「도시재정비 촉진을 위한 특별법」) 및 용어(재정비촉진지구) 수정 (안 제23조)

○ 건축법 시행령 별표 1(건축물의 용도별 건축물의 종류) 개정사항 반영 (안 제34조, 제35조, 제40조, 안 별표 4~6, 별표 8~12)

○ 「공공주택 특별법」 개정에 따른 용적률 완화대상에 '통합공공임대주택' 추가 (안 제51조)

○ 분과위원회 구성 근거 추가 및 구성 인원수 변경 (안 제56조)

○ 도시계획정책자문단 명칭 변경 및 인원제한 폐지 등 (안 제64조)

○ 노인복지주택 근거 법령 (「노인복지법」) 수정 (안 별표 2)

다. 불명확한 문구 등 용어·표현 등 재정비

○ 중요시설물보호지구 세분 명칭 변경 (안 제9조, 제40조)

○ 한자 표기 및 근거 법령 등 오기 정정 (안 제34조, 제40조)

○ 유사문구 등 표현 방식 통일 및 반복되는 불필요한 문구 삭제 (안 별표 2~15)

○ 시장 결정 권한의 도시계획시설·지구단위계획을 자치구에 권한이 위임된 도시계획시설·지구단위계획과 함께 결정할 경우 서울시 일괄결정의 근거 및 권한위임사무 명확화 (안 별표19)

라. 종전 부칙 실효 등에 따른 개정 조례 부칙 신설 (안 부칙 제1조~제14조)

4. 참고사항

가. 관계법령 : 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」

나. 예산조치 : 비용추계서 미첨부사유서 참조

다. 협의사항

(1) 법무담당관(규제심사): 규제없음

(2) 예산담당관(비용추계): 비용추계서 미첨부사유서 제출

(3) 감사담당관(부패영향평가): 원안동의

(4) 양성평등담당관(성별영향평가): 개선의견 있음(미반영)

연번	개선의견	반영여부
1	○조례안 제17조제1항의 각 호와 관련, 안전하고 지속가능한 생활권 조성을 위한 계획적 정비 필요 지역을 지구단위계획구역 지정 범위에 포함할 것을 제안함 - 국토교통부에서 제시하고 있는 "정책정보"의 지구단위계획 내용 중 지구단위계획의 수립 시 "안전하고 지속가능한 생활권의 조성"을 포함하도록 하고 있음. 따라서 지정 대상의 범위에도 해당 내용을 포함할 필요성이 있음에 따라, 호를 신설하여 명시할 것을 제안함	○ 미반영 - 지구단위계획의 입안 및 결정을 위한 국토교통부「지구단위계획 수립 지침」에 따르면, "보행친화적인 안전하고 지속가능한 생활권의 조성"은 동 기준상 수립기준(3-1-1)으로 기 반영되어 있어, - 지구단위계획구역 지정 범위 추가 의견은 불수용
2	○조례안 제55조제1항과 관련하여, 의사결정을 위한 위원회를 구성할 시 성별균형을 고려할 것을 제안함	○ 미반영 - 도시계획 관련 분야 전문가의 다수가 남성으로 여성위원 확보에 어려움이 있음 ※ 서울시 소재 주요 도시공학 관련 학과 교수의 87.3%, 서울연구원 선임연구위원의 88.9%, 도시계획 관련 학회 임원 구성의 95.3%가 모두 남성임

(5) 평가담당관(공공갈등진단): 갈등 사항 없음

(6) 조직담당관(위원회 신설): 해당 없음

(7) 그 밖에 입법안의 시행과 관계가 있는 실·본부·국 검토 의견: 해당 없음

라. 기타

(1) 입법예고 (2024. 4. 11. ~ 5. 1.) 결과: 의견있음

의견제출자	제출의견	조치내용
서울시 공공 주택과	○ 제51조(용적률의 완화) 제2항 제2호에 「공공주택 특별법 시행령」 제2조제1항제3의2호 '통합공공임대주택' 신설('20.09.)에 따른 공공임대주택 유형 추가 ○ 제51조(용적률의 완화) 제2항 제2호 및 제3호 후단부 "이하로 한다."를 "이내"로 수정 - 제51조제2항 후단부에서 "할 수 있다."고 규정하였으나, 제51조제2항제2호와 제3호에서 "로 한다"고 규정함에 따라 임의/의무 여부에 대한 해석의 모호성 발생	○ 반영 - 「공공주택 특별법 시행령」 개정에 따라 신설된 '통합공공임대주택'을 용적률 완화가능한 공공임대주택 유형으로 추가 - 「제51조제2항제2호 및 제3호 후단부 '이하로 한다.'를' 이내'로 변경
서울시 도시 정비과	○ 〔별표16〕 제1호나목3) 중 "재래시장"을 「전통시장 및 상점가 육성을 위한 특별법」에 따라 '전통시장'으로 용어 수정	○ 반영 - 「전통시장 및 상점가 육성을 위한 특별법」 개정('09.12.)으로 '재래시장'이 '전통시장'으로 법 제명 및 명칭이 변경됨에 따라 '전통시장'으로 변경

(2) 신·구조문 대비표: 해당없음

5. 검토 의견

가. 개요

○ 이번 「서울특별시 도시계획 조례」 전부개정조례안은 ’00.7월 최초 제정된 이후 ’03.7월 전부개정을 포함해 반복된 조례 개정으로 신설 조항과 삭제 조항, 단서 조항 등이 증가하여 조례의 구성체계가 복잡해지고, 그간 개정된 관련 법령의 개정사항이 현행 조례에 일부 반영되지 못한 부분이 있어 전반적인 조례의 정비 필요성이 제기됨

○ 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률(이하, 국토계획법)」 및 관련 법령의 개정 내용을 조례에 반영하고 현행 조례의 복잡한 구성체계와 불명확한 문구 등 용어·표현을 재정비하며, 조례의 전부개정으로 종전 부칙 규정이 실효됨에 따라 필요한 부칙을 신설하고자 하는 것임

○ 이번 전부개정조례안은 현행 조례의 조문 체계를 위계에 맞게 변경하고 용어의 오기 정정, 반복 문구 삭제, 명칭의 변경 등을 포함하고 있으므로, ① 관련 법령 개정사항 반영(안 제7조, 제9조, 제19조, 제23조, 제34조, 35조, 제40조, 제51조, 제56조, 제64조, 별표2, 별표4~12), ② 조례 구성체계 재정비(안 제33조, 제34조, 제44~51조, 별표 2~15),③ 불명확한 문구 등 용어·표현 등 재정비(안 별표 2~7, 별표 9, 별표 14, 별표 19)를 중심으로 검토하고자 함

< 「서울특별시 도시계획 조례」 전부개정조례안 개정 내용 >

① 관련 법령 개정사항 등 반영

조항	개정 내용
안 제7조	- 도시관리계획 입안시 의견청취 방법 변경
안 제19조	- 지구단위계획 경미한 사항의 처리 중 불필요한 조항 삭제
안 제23조	- 반환금에 관한 사항 근거 법령(「도시재정비 촉진을 위한 특별법」) 및 대상(재정비촉진지구) 수정
안 제34~35조, 안 제40조 안 별표 4~12	- 건축법 시행령 개정사항 반영
안 제9조, 제40조	- 중요시설물보호지구의 세분명칭 변경
안 제51조	- 「공공주택 특별법」 개정에 따른 용적률 완화 대상 추가
안 제56조	- 분과위원회 심의 및 구성·운영에 관한 사항 변경
안 제64조	- 도시계획정책자문단 명칭 변경 및 인원제한 폐지 등
안 별표 2	- 노인복지주택 근거 법령(「노인복지법」) 수정

② 조례 구성체계 재정비

조항	개정 내용
안 제4장, 제8장	- 장과 절의 명칭 변경
안 제4조, 제8~9조	- 위계에 맞게 조문의 체계와 순서를 변경
안 제33조 안 별표 2~15	- 용도지역 안에서의 건축 제한을 별표로 이관
안 제34조	- 자연경관지구 안에서의 건축 규정 재배치
안 제44~47조	- 건폐율에 관한 규정을 세분화
안 제48~51조	- 용적률에 관한 규정을 세분화
안 별표 16~19	- 조문의 순서에 따라 별표의 순서를 조정
안 제5조 안 제11~44조 안 제48조 안 제52~58조 안 제64~68조	- 조문번호 변경

③ 불명확한 문구 등 용어·표현 등 재정비

조항	개정 내용
안 제34조, 40조	- 한자 표기 및 근거 법령 등 오기 정정
안 제40조	- 중요시설물보호지구 세분 명칭 변경, 한자 표기 및 근거 법령 등 오기 정정
안 별표 2~15	- 유사문구 등 표현 방식 통일 및 반복되는 불필요한 문구 삭제
안 별표 19	- 시장 결정 권한의 도시계획 시설·지구단위계획을 자치구에 권한이 위임된 도시계획시설·지구단위계획과 함께 결정할 경우, 서울시 일괄결정의 근거 및 권한 위임사무 명확화

④ 전부개정으로 종전 부칙 실효에 따른 필요 부칙 신설(안 부칙 제1조~제14조)

나. 검토 내용

“개정 배경”

○ 서울시는 2001년 「도시계획법[1]」의 전면 개정에 따라 법에서 위임한 사항을 조례로 정하고 환경친화적이며 지속가능한 발전을 지향하는 도시성장관리를 위한 제도적인 토대를 마련[2]하고자 ’00.7.15일 전국 최초로 「서울특별시 도시계획 조례(이하, ‘도시계획 조례’)」를 제정함

○ 「도시계획 조례」는 현재까지 지속가능한 도시의 성장과 관리, 지역 균형발전을 위한 토대를 마련하였으며, 서울시의 여건에 맞는 도시계획 관리가 효율적이고 합리적으로 이루어질 수 있도록 변화해 왔음

○ 그러나, 「도시계획 조례」는 ’00.7월 최초 제정 이후 현재까지 약 24년 동안 98회[3]에 걸쳐 개정되면서 삭제된 조항과 가지번호가 붙은 장·절·조·호가 많고, 조항에 단서 또는 후단으로 규정된 내용이 많아 복잡하고 이해하기 어렵다는 지적이 제기되어 왔으며, 그간의 관련 법령 개정 사항이 모두 반영되지 않은 부분이 있으므로 조례를 현행화하고 보다 간결하며 명확하게 이해하기 쉽도록 재정비해야 할 필요성이 제기됨

---

1) 「도시계획법」은 도시계획의 수립 및 집행에 관하여 필요한 사항을 규정하기 위하여 1962년 1월 20일에 제정되었으나, 2002년 2월 4일 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」이 제정되면서 폐지되었음

2) 서울특별시, 서울 도시계획 연혁, 2002년 1월

3) 서울특별시, 도시계획 조례 연혁집, 2013년, 서울특별시, 도시계획 조례 연혁집, 2022년, 법제처 국가법령 정보센터, 서울특별시 도시계획 조례 [시행 2024. 3. 26.] [서울특별시조례 제9167호, 2024. 3. 26., 타법개정]

“개정안 검토”

1) 법령 개정사항 등 반영

(1) 도시관리계획 입안시 주민 의견청취 변경(안 제7조)

○ 이번 전부개정조례안 제7조제1항은 개정(2024.1.26. 개정, 2024.7.27. 시행)된 「국토계획법」 제22조제2항에 따라 도시관리계획 입안에 필요한 주민 의견 청취에 대한 관련 법의 근거 조항 번호를 변경하고, 같은 조 같은 항 제1호 다목을 신설하여 도시관리계획 입안시 주민의견 청취를 위한 방법 중 국토교통부장관이 구축·운영하는 국토이용정보체계를 추가하고, 시의 공보나 둘 이상의 일반일간신문 중 선택할 수 있도록 허용됨에 따라 이를 반영하고자 하는 것임

○ 현행 조례 제7조제1항에서는 「국토계획법」 제28조제3항과 같은 조 제4항에 근거하여 도시관리계획의 입안시 주민 의견을 청취하도록 규정하고 있으나, 이번 전부개정조례안에서는 ’21.1월 「국토계획법」 개정사항을 반영하여 근거 법령의 조항을 법 제28조제5항으로 변경하고자 하는 것으로 관련 법과의 정합성 제고 측면에서 타당한 조치라 판단됨

< 「국토계획법」 개정사항 >

[개정 2020. 1. 29.] [시행 2020. 7. 30.]	[개정 2021. 1. 12.] [시행 2021. 7. 13.]
제28조(주민과 지방의회의 의견 청취) (생략) ③ 제2항에 따라 도시·군관리계획안을 받은 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수는 명시된 기한까지 그 도시·군관리계획	**제28조(주민과 지방의회의 의견 청취)** (생략) ③ 제2항에 따라 도시·군관리계획안을 받은 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수는 명시된 기한까지 그 도시·군관리계획

[개정 2020. 1. 29.] [시행 2020. 7. 30.]	[개정 2021. 1. 12.] [시행 2021. 7. 13.]
안에 대한 주민의 의견을 들어 그 결과를 국토교통부장관이나 도지사에게 제출하여야 한다. ④ 제1항에 따른 주민의 의견 청취에 필요한 사항은 대통령령으로 정하는 기준에 따라 해당 지방자치단체의 조례로 정한다.	안에 대한 주민의 의견을 들어 그 결과를 국토교통부장관이나 도지사에게 제출하여야 한다. ④ 국토교통부장관, 시·도지사, 시장 또는 군수는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우로서 그 내용이 해당 지방자치단체의 조례로 정하는 중요한 사항인 경우에는 그 내용을 다시 공고·열람하게 하여 주민의 의견을 들어야 한다. 1. 제1항에 따라 청취한 주민 의견을 도시·군관리계획안에 반영하고자 하는 경우 2. 제30조제1항·제2항에 따른 관계 행정기관의 장과의 협의 및 같은 조 제3항에 따른 중앙도시계획위원회의 심의, 시·도도시계획위원회의 심의 또는 시·도에 두는 건축위원회와 도시계획위원회의 공동 심의에서 제시된 의견을 반영하여 도시·군관리계획을 결정하고자 하는 경우 ⑤ 제1항 및 제4항에 따른 주민의 의견 청취에 필요한 사항은 대통령령으로 정하는 기준에 따라 해당 지방자치단체의 조례로 정한다.

○ 현행 조례 제7조제1항에서는 도시관리계획안의 주요 내용에 대한 주민과 의회 의견청취 방법에 대해 ▲시 지역을 주된 보급지역으로 하는 둘 이상의 일반신문, ▲시를 포함한 입안하는 기관의 인터넷 홈페이지에 공고하고 게시판 또는 공보에 게재하여 14일 이상 일반인이 열람할 수 있도록 규정하고 있음

○ 이번 전부개정조례안은 ’24.7.27일 시행(2024.1.26. 개정) 예정인 「국토계획법 시행령」의 제22조제2항제1호다목이 신설되어 법 제128조제1항[4]에 따른 국토교통부장관이 구축·운영하는 국토이용정보체계[5]가 도시관리계획 입안시 주민 의견 청취 방법에 추가되고, 시의 공보 또는 둘 이상의 일반일간신문 중 선택할 수 있게 됨에 따라 해당 사항을 반영하고자 하는 것임

○ 이번 전부개정조례안은 「국토계획법 시행령」 개정 후 시행을 앞두고 있는 시점에서 선제적으로 관련 법 개정사항을 반영하고자 하는 것으로 관련 법과의 정합성 확보는 물론 주민의견 청취 방법을 다양화하여 의견수렴을 할 수 있다는 측면에서 의미가 있다고 하겠음

「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 [개정 2024. 1. 26.] [시행 2024. 7. 27.]

제22조(주민 및 지방의회의 의견청취) ② 법 제28조제5항에 따라 조례로 주민의 의견 청취에 필요한 사항을 정할 때 적용되는 기준은 다음 각 호와 같다.

1. 도시·군관리계획안의 주요 내용을 다음 각 목의 매체에 각각 공고할 것
   가. 해당 지방자치단체의 공보나 둘 이상의 일반일간신문(「신문 등의 진흥에 관한 법률」 제9조제1항에 따라 전국 또는 해당 지방자치단체를 주된 보급지역으로 등록한 일반일간신문을 말한다)
   나. 해당 지방자치단체의 인터넷 홈페이지 등의 매체
   다. 법 제128조제1항에 따라 국토교통부장관이 구축·운영하는 국토이용정보체계
2. 도시·군관리계획안을 14일 이상의 기간 동안 일반인이 열람할 수 있도록 할 것

현 행	개 정 안
제7조(도시관리계획 입안시 주민의견 청취) ① 시장은 법 제28조제3항·제4항에 따라 도시관리계획의 입안에 관하여 주민	제7조(도시관리계획 입안시 주민의견 청취) ① **시장은 법 제28조제5항에 따라 도시관리계획의 입안에 관하여 주민의 의견**

4) **「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제128조(국토이용정보체계의 활용)** ① 국토교통부장관, 시·도지사, 시장 또는 군수가 「토지이용규제 기본법」 제12조에 따라 국토이용정보체계를 구축하여 도시·군계획에 관한 정보를 관리하는 경우에는 해당 정보를 도시·군계획을 수립하는 데에 활용하여야 한다.

5) 국토이용정보체계는 국토의 이용 및 관리 업무를 효율적으로 추진하기 위하여「토지이용규제 기본법」제12조에 근거하여 구축·운영되는 것으로, 한국토지정보시스템(KLIS), 토지용규제정보시스템(LURIS), 건축행정시스템(AIS), 도시계획정보시스템(UPIS), 국토공간계획지원체계(KOPSS) 등이 연계된 것을 의미함

현 행	개 정 안
의 의견을 청취하려는 때에는 도시관리계획안의 주요내용을 시 지역을 주된 보급지역으로 하는 2 이상의 일간신문과 시를 포함한 입안하는 기관의 인터넷 홈페이지에 공고하고 게시판 또는 공보에 게재하여 도시관리계획안을 14일 이상 일반이 열람할 수 있도록 하여야 한다. 다만, 기반시설의 설치·정비 또는 개량에 관한 계획, 도시개발사업이나 정비사업에 관한 계획 입안시 다음 각 호에 해당하는 자에 대해서는 의견청취 관련 사항을 우편 발송 등을 통해 알릴 수 있다.	**을 청취 시 적용되는 기준은 다음 각 호와 같다.**
1. 등기부에 표기된 토지 및 건물 소유자(세입자 포함)	**1. 도시관리계획안의 주요 내용을 다음 각 목의 매체에 각각 공고하여 14일 이상 일반인이 열람할 수 있도록 하여야 한다.** **가. 시의 공보나 시 지역을 주된 보급지역으로 하는 둘 이상의 일반 일간신문** **나. 시를 포함한 입안하는 기관의 인터넷 홈페이지** **다. 법 제128조 제1항에 따라 국토교통부장관이 구축·운영하는 국토이용정보체계**
2. 도시관리계획 입안·변경 대상지에 접한 대지 및 건물 소유자(세입자 포함)	**2. 기반시설의 설치·정비 또는 개량에 관한 계획, 도시개발사업이나 정비사업에 관한 계획 입안 시 다음 각 목에 해당하는 자에 대해서는 의견청취 관련 사항을 우편 발송 등을 통해 알릴 수 있다.** **가. 등기부에 표기된 토지 및 건물 소유자(세입자 포함)** **나. 도시관리계획 입안·변경 대상지에 접한 대지 및 건물 소유자(세입자 포함)** **다. 20m 이하 도로에 접한 경우 도로 반대편에 접한 대지 및 건물 소유자(세입자 포함)**
3. 20m 이하 도로에 접한 경우 도로 반대편에 접한 대지 및 건물 소유자(세입자 포함)	<삭 제>

(2) 지구단위계획의 경미한 개정사항 반영(안 제19조)

○ 이번 전부개정조례안 제19조(현행 제18조)는 「국토계획법 시행령」 개정에 따라 지구단위계획의 경미한 사항의 처리와 관련하여 변경된 내용을 반영하고자 하는 것임

○ 현행 조례 제18조제1항에서는 「국토계획법 시행령」 제25조제4항 각 호 외의 부분 후단에 따라 건축위원회와 도시계획위원회의 공동 심의를 거치지 아니하고 지구단위계획의 경미한 사항을 변경할 수 있다고 규정하고 있음

○ 현행 「국토계획법 시행령」 제25조제4항에서 이 규정은 삭제된 것으로 확인됨에 따라 이를 이번 전부개정조례안 제19조에 반영하고자 하는 것은 관련 법령과의 정합성 제고 및 조례 체계 정비 측면에서도 타당한 조치라 판단됨

< 「국토계획법 시행령」 개정사항 >

[개정 2012. 4. 10.] [시행 2012. 4. 15.]	[개정 2021. 1. 12.] [시행 2021. 7. 13.]
제25조(도시 · 군관리계획의 결정) (생략) ④ 지구단위계획중 다음 각호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 법 제30조제5항 단서에 따라 관계 행정기관의 장과의 협의, 국토해양부장관과의 협의 및 중앙도시계획위원회 또는 지방도시계획위원회의 심의를 거치지 아니하고 지구단위계획을 변경할 수 있다. 이 경우 특별시·광역시·특별자치시·특별자치도·시 또는 군의 도시·군계획조례가 정하는 사항에 대하여는 건축위원회와 도	**제25조(도시 · 군관리계획의 결정)** (생략) ④ 지구단위계획 중 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우(다른 호에 저촉되지 않는 경우로 한정한다)에는 법 제30조제5항 단서에 따라 관계 행정기관의 장과의 협의, 국토교통부장관과의 협의 및 중앙도시계획위원회·지방도시계획위원회 또는 제2항에 따른 공동위원회의 심의를 거치지 않고 지구단위계획을 변경할 수 있다. 다만, 제14호에 해당하는 경우에는 공동위원회의 심의를 거쳐

[개정 2012. 4. 10.] [시행 2012. 4. 15.]	[개정 2021. 1. 12.] [시행 2021. 7. 13.]
시계획위원회의 공동심의를 거치지 아니하고 변경할 수 있다	야 한다. <생략> 14. 「건축법」 등 다른 법령의 규정에 따른 건폐율 또는 용적률 완화 내용을 반영하기 위하여 지구단위계획을 변경하는 경우

현 행	개 정 안
제18조(지구단위계획의 경미한 사항의 처리 등) ① 시장은 영 제25조제4항 각 호의 어느 하나에 해당하는 지구단위계획을 변경하는 경우에는 영 제25조제4항 각 호 외의 부분 후단에 따라 해당 공동위원회의 심의를 거치지 아니하고 변경할 수 있다.	**제19조**(지구단위계획의 경미한 사항의 처리 등) <삭 제>
② 영 제25조제4항 각 호의 어느 하나에 해당하는 경미한 사항의 변경함에 있어 해당 도시계획위원회 또는 공동위원회의 심의를 거쳐 처리하는 경우 동 위원회는 해당 지구단위계획의 수립취지에 반하지 아니하는 범위안에서 조건을 붙여 의결할 수 있다.	영 제25조제4항 각 호의 어느 하나에 해당하는 경미한 사항의 **변경을** 해당 도시계획위원회 또는 공동위원회의 심의를 거쳐 처리하는 경우 동 위원회는 해당 지구단위계획의 수립취지에 반하지 아니하는 **범위**에서 조건을 붙여 의결할 수 있다.

(3) 반환금에 관한 사항 근거 법령 정정(안 제23조)

○ 이번 전부개정조례안 제23조제1항(현행 제19조의4)은 「국토계획법 시행령」 제46조제2항[6]에서 규정한 반환금의 적용 대상을 「서울

6) **「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제46조(도시지역 내 지구단위계획구역에서의 건폐율 등의 완화적용)**
② 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수는 지구단위계획구역에 있는 토지를 공공시설부지로 제공하고 보상을 받은 자 또는 그 포괄승계인이 그 보상금액에 국토교통부령이 정하는 이자를 더한 금액(이하 이 항에서 "반환금"이라 한다)을 반환하는 경우에는 당해 지방자치단체의 도시·군계획조례가 정하

특별시 지역균형발전 지원 조례」에 따른 뉴타운지구 및 균형발전촉진지구에서 「도시재정비 촉진을 위한 특별조치법」에 따른 재정비촉진지구로 변경하고자 하는 것임

○ 서울시는 '03.3월 「서울특별시 지역균형발전 지원에 관한 조례[7]」를 제정(2003.3.15. 시행)하여 지역 간 균형발전을 위해 뉴타운지구 및 균형발전촉진지구의 사업추진에 필요한 사항 등을 규정하였음

○ '05.12월 「도시재정비 촉진을 위한 특별조치법(이하, '도시재정비법')」이 제정(2006.7.1. 시행)되고 같은 법 부칙 제2조의 '기존 사업지구 등에 대한 특례'에 따라 기존의 뉴타운지구 및 균형발전촉진지구 사업은 재정비촉진지구 사업으로 추진할 수 있게 되었으며, '15.6월 모두 재정비촉진지구로 의제 전환[8]되었음(붙임1)

○ '17.7월 「서울특별시 지역균형발전 지원에 관한 조례」가 「서울특별시 지역균형발전 지원 조례」로 전부개정 되면서 뉴타운지구 및 균형발전촉진지구 사업 관련 조항이 삭제되었고, 이에 따라 이번 전부개정조례안에 변경된 근거 조항을 반영하고자 하는 것은 마땅한 조치라고 생각함

는 바에 따라 제1항제1호 각 목을 적용하여 당해 건축물에 대한 건폐율·용적률 및 높이제한을 완화할 수 있다. 이 경우 그 반환금은 기반시설의 확보에 사용하여야 한다.

7) 해당 조례는 서울시의 뉴타운·균형발전촉진지구 등 서울시 균형발전사업에 대한 지원사항을 규정하고자 제정된 것으로 관련법에 근거가 없는 자치조례임. 2017년 7월 13일 전부개정으로 제명이 「서울특별시지역균형발전지원에 관한조례」에서 「서울특별시 지역균형발전 지원 조례」로 변경됨

8) 도시계획관리위원회, 서울특별시 지역균형발전지원에 관한 조례 폐지조례안 검토보고서, 서울특별시의회 제264회 정례회, 2015.12.

「서울특별시 지역균형발전 지원에 관한 조례」[제정 · 시행 2003. 3. 15.]

제2조(정의) 이 조례에서 사용하는 용어의 정의는 다음과 같다.

1. "균형발전사업"이라 함은 제2호의 **뉴타운사업 및 제3호의 균형발전촉진지구사업과 기타의 사업으로서 도시의 균형 있고 건전한 발전을 위하여 추진되는 제반 사업**을 말한다.
2. "뉴타운사업"이라 함은 동일생활권의 도시기능을 종합적으로 증진시키기 위하여 시행하는 제반사업을 말하며, 신시가지형뉴타운사업, 도심형뉴타운사업, 주거중심형뉴타운사업으로 구분한다.
3. "균형발전촉진지구사업"이라 함은 지역간 균형발전이 이루어질 수 있도록 지역생활권 중심으로서의 성장 잠재력이 큰 거점지역에 대해 토지이용을 합리적으로 조정하고 도시기반시설을 체계적으로 확충함으로써 상업·유통·업무·정보산업 등의 도시기능을 집중적으로 증진시키는 제반 사업을 말한다.

「도시재정비 촉진을 위한 특별조치법」[제정 2005. 12. 30.] [시행 2006. 7. 1.]

제2조(용어의 정의) 이 법에서 사용하는 용어의 정의는 다음과 같다.

1. "**재정비촉진지구**"라 함은 **도시의 낙후된 지역에 대한 주거환경개선과 기반시설의 확충 및 도시기능의 회복을 광역적으로 계획하고 체계적이고 효율적으로 추진**하기 위하여 제5조의 규정에 의하여 지정하는 지구를 말한다. 이 경우 지구의 특성에 따라 다음 각 목의 유형으로 구분한다.
   가. 주거지형 : 노후・불량주택과 건축물이 밀집한 지역으로서 주로 주거환경의 개선과 기반시설의 정비가 필요한 지구
   나. 중심지형 : 상업지역・공업지역 또는 역세권・지하철역・간선도로의 교차지 등으로서 토지의 효율적 이용과 도심 또는 부도심 등의 도시기능의 회복이 필요한 지구
2. **"재정비촉진사업"이라 함은 재정비촉진지구 안에서 시행되는 다음 각 목의 사업**을 말한다.
   가. 「도시 및 주거환경정비법」에 의한 주거환경개선사업・주택재개발사업・주택재건축사업・도시환경정비사업
   나. 「도시개발법」에 의한 도시개발사업
   다. 「재래시장 육성을 위한 특별법」에 의한 시장정비사업
   라. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 의한 도시계획시설사업

[부칙] 제2조(기존 사업지구 등에 대한 특례) 이 법 시행 당시 **재정비촉진지구**와 유사한 경우로서 시·도지사가 이미 지구 지정·고시한 지구 중 이 법에서 정한 면적 이상으로서 이 법에 의한 주민공람·지방의회 의견청취 및 관련 위원회의 심의 등의 절차와 유사한 절차를 거친 경우 **시·도지사의 요청에 의해 건설교통부장관이 인정하는 지구 또는 당해 사업계획은 이 법에 의한 재정비촉진지구의 지정·고시 또는 재정비촉진계획의 결정·고시를 한 것으로 본다**.

현 행	개 정 안
제19조의4(반환금의 관리 등) ① 영 제46조제2항에 따른 반환금에 관한 사항은 「서울특별시 지역균형발전 지원 조례」에 따른 뉴타운지구 및 균형발전촉진지구(이하 "균형발전사업지구"라 한다)와 지구단위계획구역에서 지구단위계획을 수립한 지역에 한한다.	**제23조**(반환금의 관리 등) ① 영 제46조제2항에 따른 반환금에 관한 사항은 **「도시재정비 촉진을 위한 특별법」**에 따른 **재정비촉진지구**와 지구단위계획구역에서 지구단위계획을 수립한 지역에 한한다.

(4) 건축법 시행령 개정사항 반영(안 제34조, 안 제35조, 안 제40조, 안 별표 4~12)

○ 이번 전부개정조례안 제34조제1항제16호(현행 제39조제1항제16호), 안 제35조제1항제6호(현행 제43조제1항제6호), 안 제40조제1항제14호(현행 제48조제1항제17호), 안 별표 4~12(현행 제27조~제35조)[9]는 「건축법」 및 같은 법 시행령 개정에 따라 현행 조례에서 규정하고 있는 자연경관지구와 시가지경관지구 안에서 건축할 수 없는 건축물 용도의 변경 사항("교정 및 군사시설"→"교정시설")을 반영하고자 하는 것임

○ 이번 전부개정조례안 별표 5·6(현행 제28조, 제29조)[10]은 「건축법 시행령」 개정에 따라 판매시설의 분류에서 상점에 추가된 청소년게임제공업, 일반게임제공업, 인터넷컴퓨터게임시설제공업, 복합유통게임제공업 중 일반게임제공업 시설을 제외하고자 하는 것임

① 안 제34조제1항제16호, 안 제35조제1항제6호, 안 제40조제1항제14호, 안 별표 4~12

9) 이번 전부개정조례안의 **별표 4** 9호, **별표 5** 3호 파목, **별표 6** 14호·15호, **별표 7** 8호, **별표 8** 1호 라목, **별표 9** 1호 사목, **별표 10** 1호 마목, **별표 11** 1호 바목, **별표 12** 5호를 의미함

10) 이번 전부개정조례안의 **별표 5** 3호 다목 1), **별표 6** 3호 가목을 의미함

○ 현행 조례상 자연경관지구 안에서 건축할 수 없는 건축물은 「건축법 시행령」 별표 1 제23호의 “교정 및 군사시설” 중 각 목에서 정한 건축물[11]을 규정하고 있음

○ ’22.5월 「건축법」 제2조제2항이 개정(2022.11.15. 개정, 2023.5. 16. 시행)됨에 따라, 건축물의 구조나 이용 목적 등 유사성이 낮음에도 불구하고 그간 하나의 용도로 묶어 분류되었던 “교정 및 군사시설”이 “교정시설”과 “국방·군사시설”로 나누어 규정되었고, ’23.5월 같은 법 시행령 제14조제5항제8호 및 별표 1 제23호 및 제23의2호 역시 같은 사유로 “교정 및 군사시설”을 “교정시설”과 “국방·군사시설”로 구분하는 내용으로 개정되었음

○ 이에 따라 현행 조례에서 규정하고 있는 “교정 및 군사시설”을 관련 법령 개정에 따라 “교정시설”과 “국방·군사시설”로 각각 구분하는 것은 관련 법령과의 정합성 확보와 조례의 법적 안전성을 도모한다는 측면에서 타당하다고 생각함

「건축법」 [개정 2022. 11. 15.] [시행 2023. 5. 16.]
제2조(정의) ② 건축물의 용도는 다음과 같이 구분하되, 각 용도에 속하는 건축물의 세부 용도는 대통령령으로 정한다.
(생략)
23. 교정(矯正)시설
24. 국방・군사시설
25. 방송통신시설
26. 발전시설
27. 묘지 관련 시설
28. 관광 휴게시설
29. 그 밖에 대통령령으로 정하는 시설

11) 현행 조례상 각 목에서 정한 건축물은 다음과 같음.
가) 교정시설
나) 보호관찰소, 갱생보호소 그 밖의 범죄자의 갱생·보육·교육·보건 등의 용도에 쓰이는 시설
다) 소년원 및 소년분류심사원

「건축법 시행령」[개정 2023. 5. 15.] [시행 2023. 5. 16.]

제14조(정의) ⑤ 법 제19조제4항 각 호의 시설군에 속하는 건축물의 용도는 다음 각 호와 같다.

8. 주거업무시설군

가. 단독주택

나. 공동주택

다. 업무시설

라. <u>교정시설</u>

마. <u>국방・군사시설</u>

[별표 1] 용도별 건축물의 종류 (제3조의5 관련)

23. <u>교정시설</u>(제1종 근린생활시설에 해당하는 것은 제외한다)

가. 교정시설(보호감호소, 구치소 및 교도소를 말한다)

나. 갱생보호시설, 그 밖의 범죄자의 갱생·보육·교육·보건 등의 용도로 쓰는 시설

다. 소년원 및 소년분류심사원

라. 삭제 <2023.5.15.>

23의2. <u>국방·군사시설</u>(제1종 근린생활시설에 해당하는 것은 제외한다)

「국방·군사시설 사업에 관한 법률」에 따른 국방·군사시설

현 행	개 정 안
제39조(자연경관지구안에서의 건축제한) ① 영 제72조제1항에 따라 자연경관지구 안에서는 다음 각 호의 건축물을 건축하여서는 아니 된다. (생략) <u>16.「건축법 시행령」별표 1 제23호의 교정 및 군사시설중 다음 각 목의 건축물</u> <u>가. 교정시설</u> <u>나. 보호관찰소, 갱생보호소 그 밖의 범죄자의 갱생・보육・교육・보건 등의 용도에 쓰이는 시설</u> <u>다. 소년원 및 소년분류심사원</u>	**제34조(자연경관지구 안에서의 건축제한)** ① 영 제72조제1항에 따라 자연경관지구 안에서는 다음 각 호의 건축물을 건축하여서는 아니된다. (생략) **<u>16.「건축법 시행령」별표 1 제23호의 교정시설</u>**
제43조(시가지경관지구안에서의 건축제한) ① 영 제72조제1항에 따라 시가지경관지구 안에서는 다음 각 호의 건축물	**제35조(시가지경관지구안에서의 건축제한)** ① 영 제72조제1항에 따라 시가지경관지구 안에서는 다음 각 호의 건축

을 건축하여서는 아니된다. 다만, 지구단위계획구역으로 지정된 구역으로서, 시도시계획위원회의 심의를 거쳐 시가지경관지구의 지정 목적에 위배되지 아니하다고 인정하는 경우에는 그러하지 아니하다. (생략) 6.「건축법 시행령」별표 1 제23호의 교정 및 군사 시설 중 교정시설 및 갱생보호시설, 그 밖에 범죄자의 갱생・보육・교육・보건 등의 용도로 쓰는 시설	물을 건축하여서는 아니된다. 다만, 지구단위계획구역으로 지정된 구역으로, 시도시계획위원회의 심의를 거쳐 시가지경관지구의 지정 목적에 위배되지 않는 경우에는 그러하지 아니하다. (생략) 6.「건축법 시행령」별표 1 제23호의 **교정시설** 중 교정시설 및 갱생보호시설, 그 밖에 범죄자의 갱생·보육·교육·보건 등의 용도로 쓰는 시설
제48조(중요시설물보호지구안에서의 건축물) ① 영 제76조제2호에 따라 공용시설보호지구안에서는 다음 각 호의 건축물을 건축하여서는 아니 된다. (생략) 17.「건축법 시행령」별표 1 제23호의 교정 및 군사시설중 다음 각 목의 건축물 가. 교정시설 나. 보호관찰소, 갱생보호소 그 밖의 범죄자의 갱생・보육 ・교육・보건 등의 용도에 쓰이는 시설 다. 소년원 및 소년분류심사원	**제40조(중요시설물보호지구 안에서의 건축물)** ① 영 제76조제2호에 따라 공용중요시설물보호지구 안에서는 다음 각 호의 건축물을 건축하여서는 아니된다. (생략) 14. **「건축법 시행령」별표 1 제23호의 교정시설**

※ 별표 4~12는 전부개정안 전문 참조

② 안 별표 5·6

○ 이번 전부개정조례안에서는 '08.5월 「건축법 시행령」 별표 1 제7호 다목 2)가 신설(개정·시행 2008.5.15.)되면서 판매시설의 분류 중 상점에 청소년게임제공업, 일반게임제공업, 인터넷컴퓨터게임시설제공업, 복합유통게임제공업 시설[12]이 추가되었으며, 이번 전부개정조례안 별표

12) **「게임산업진흥에 관한 법률」 제2조(정의)** 이 법에서 사용하는 용어의 정의는 다음과 같다.

5 제3호다목1)과 별표 6 제3호가목에 따라 제2종 및 제3종일반주거지역안에서 건축할 수 있는 건축물 상점 중 일반게임제공업 시설을 제외하고자 하는 것임

○ 현행 조례 제28조제3항제3호 및 제29조제3호에서는 제2종 및 제3종일반주거지역안에서 건축할 수 있는 건축물로 「건축법 시행령」 별표 1 제7호에서 규정하고 있는 시설 중 상점을 포함하고 있으나,

○ '19.3월 「국토계획법 시행령」 개정(2019.3.19. 개정·시행)으로 「건축법 시행령」 별표 1 제7호에서 규정하고 있는 상점 중 일반게임제공업 시설을 주거지역(제1종·제2종·제3종일반주거지역)에 건축할 수 없도록 함에 따라, 이번 전부개정조례안에서 주거지역(제2종·제3종일반주거지역) 내 거주 청소년에 대한 유해환경 노출 방지 및 범죄 발생 예방 차원에서 상점 시설 중 일반게임제공업 시설을 제외하는 것은 적절하다고 판단됨

「건축법 시행령」 **[개정 · 시행 2008. 5. 15.]**

[별표 1] 용도별 건축물의 종류 (제3조의4 관련)

7. 판매시설
   가. 도매시장(도매시장에 소재한 근린생활시설을 포함한다)
   나. 소매시장(「유통산업발전법」에 의한 시장·대형점·백화점 및 쇼핑센터 그밖에 이와 유사한 것을 말하며 그에 소재한 근린생활시설을 포함한다)
   다. 상점(상점 안에 있는 근린생활시설을 포함한다)
      1) 제3호가목에 해당하는 용도(서점은 제외한다)로서 제1종 근린생활시설에 해당하지 아니하는 것

6의2. 제6호의 게임제공업 중 일정한 물리적 장소에서 필요한 설비를 갖추고 게임물을 제공하는 영업은 다음 각 호와 같다.

가. 청소년게임제공업 : 제21조의 규정에 따라 등급분류된 게임물 중 전체이용가 게임물을 설치하여 공중의 이용에 제공하는 영업

나. 일반게임제공업 : 제21조의 규정에 따라 등급분류된 게임물 중 청소년이용불가 게임물과 전체이용가 게임물을 설치하여 공중의 이용에 제공하는 영업

7. "인터넷컴퓨터게임시설제공업"이라 함은 컴퓨터 등 필요한 기자재를 갖추고 공중이 게임물을 이용하게 하거나 부수적으로 그 밖의 정보제공물을 이용할 수 있도록 하는 영업을 말한다.

8. "복합유통게임제공업"이라 함은 게임제공업 또는 인터넷컴퓨터게임시설제공업과 이 법에 의한 다른 영업 또는 다른 법률에 의한 영업을 동일한 장소에서 함께 영위하는 영업을 말한다.

2) 「게임산업진흥에 관한 법률」 제2조제6호의2가목에 따른 청소년게임제공업의 시설, 같은 호 나목에 따른 일반게임제공업의 시설, 같은 조 제7호에 따른 인터넷컴퓨터게임시설제공업의 시설 및 같은 조 제8호에 따른 복합유통게임제공업의 시설로서 제2종 근린생활시설에 해당하지 아니하는 것

「서울특별시 도시계획 조례」 [개정 · 시행 2006. 11. 20.]

제28조(제2종일반주거지역안에서 건축할 수 있는 건축물)

③ 제2종일반주거지역안에서는 영 별표 5 제1호의 각목의 건축물과 영 별표 5 제2호의 규정에 의하여 다음 각호의 건축물을 건축할 수 있다.

3. **「건축법 시행령」 별표 1 제7호의 판매시설중 다음 각목의 건축물**

가. 소매시장 및 **상점**으로서 당해 용도에 쓰이는 바닥면적의 합계가 2천제곱미터 미만인 것(너비 20미터 이상의 도로에 접한 대지에 건축하는 것에 한한다)

나. 기존의 도매시장 또는 소매시장을 재건축하는 경우로서 종전의 당해 용도에 쓰이는 바닥면적의 합계의 3배 이하 또는 대지면적의 2배 이하인 것

현 행	개 정 안
제28조(제2종일반주거지역안에서 건축할 수 있는 건축물) (생략) ③ 제2종일반주거지역안에서는 영 별표 5 제1호의 각목의 건축물과 영 별표 5 제2호에 따라 다음 각 호의 건축물을 건축할 수 있다 3. 「건축법 시행령」 별표 1 제7호의 판매시설중 다음 각 목의 건축물 가. 소매시장 및 상점으로서 해당 용도에 쓰이는 바닥면적의 합계가 2천제곱미터 미만인 것(너비 20미터 이상인 도로에 접한 대지에 건축하는 것에 한한다)	**[별표 5] 제2종일반주거지역 안에서 건축할 수 있는 건축물(제33조제4호 관련)** (생략) 3. 제2종일반주거지역 안에서는 영 별표 5 제1호의 각 목의 건축물과 영 별표 5 제2호에 따라 다음 각 목의 건축물을 건축할 수 있다. 다. 「건축법 시행령」 별표 1 제7호의 판매시설 중 다음 요건의 어느 하나에 해당하는 것 1) 소매시장 및 **상점(일반게임제공업의 시설은 제외한다)으로서** 해당 용도에 쓰이는 바닥면적의 합계가 2천제곱미터 미만인 것(너비 20미터 이상인 도로에 접한 대지에 건축하는 것에 한정한다)
제29조(제3종일반주거지역안에서 건축할 수 있는 건축물) 제3종일반주거지역안에서는 영 별표 6 제1호의 각 목의 건축물과 영 별표 6 제2호에 따라 다음 각	**[별표 6] 제3종일반주거지역 안에서 건축할 수 있는 건축물(제33조제5호 관련)** 제3종일반주거지역 안에서는 영 별표 6 제1호의 각 목의 건축물과 영 별표 6 제

호의 건축물을 건축할 수 있다. (생략) 3.「건축법 시행령」별표 1 제7호의 판매시설중 다음 각 목의 건축물 가. 소매시장 및 상점으로서 해당 용도에 쓰이는 바닥면적의 합계가 2천제곱미터 미만인 것(너비 20미터 이상인 도로에 접한 대지에 건축하는 것에 한한다)	2호에 따라 다음 각 호의 건축물을 건축할 수 있다. (생략) 3.「건축법 시행령」별표 1 제7호의 판매시설 중 다음 각 목의 건축물 가. 소매시장 및 **상점(일반게임제공업의 시설은 제외한다)으로서** 해당 용도에 쓰이는 바닥면적의 합계가 2천제곱미터 미만인 것(너비 20미터 이상인 도로에 접한 대지에 건축하는 것에 한정한다)

(5) 중요시설물보호지구의 세분명칭 변경(안 제9조, 안 제40조)

○ 이번 전부개정조례안 제9조제2항(현행 제8조의3) 및 안 제40조제1항부터 제3항(현행 제48조 제1항~제3항)까지는 국토교통부에서 시행한 '2023년 토지이용규제 평가 결과'에 따라 중요시설물보호지구 세분 명칭 변경 사항을 반영하고자 하는 것임

○ 현행 「국토계획법 시행령」제31조제3항에 따르면 시장은 필요시 「도시계획 조례」로 정하는 바에 따라 중요시설물보호지구를 세분화하여 지정할 수 있다고 규정하고 있음에 따라, 서울시는 현행 조례 제8조의3제1항[13]에서 중요시설물보호지구를 공용시설보호지구, 공항시설보호지구, 중요시설보호지구로 세분화하여 규정하고 있음

○ 국토교통부[14]는 2023년 토지이용규제 평가 결과에 따라 지방자치단체가 지역·지구 등을 세분하더라도 그 명칭은 관련 법령에서 정한 명칭에

13) **「서울특별시 도시계획 조례」제8조의3(중요시설물보호지구의 세분)** ① 영 제31조제3항에 따라 도시관리계획 결정으로 세분하여 지정할 수 있는 중요시설물보호지구는 다음 각 호와 같다.
1. 공용시설보호지구 : 공용시설을 보호하고 공공업무기능을 효율화하기 위하여 필요한 지구
2. 공항시설보호지구 : 공항시설의 보호와 항공기의 안전운항을 위하여 필요한 지구
3. 중요시설보호지구 : 국방상 또는 안보상 중요한 시설물의 보호와 보존을 위하여 필요한 지구

14) 국토교통부, 2023년 토지이용규제 평가 결과

따라 세분할 필요가 있다고 지적하고 있음

○ 이번 전부개정조례안은 현행 조례에서 규정하고 있는 '공용시설보호지구'는 '공용중요시설물보호지구'로, '공항시설보호지구'는 '공항중요시설물보호지구'로, '중요시설보호지구'는 '국가중요시설물보호지구'로 변경하고자 하는 것으로, 중요시설보호지구의 명칭 변경을 통해 관련 법령에 따른 지역·지구임과 토지이용규제를 명확히 파악하게 하고자 한다는 측면에서 의미가 있다고 하겠음

「국토계획법 시행령」

제31조(용도지구의 지정) ③ 시·도지사 또는 대도시 시장은 지역여건상 필요한 때에는 해당 시·도 또는 대도시의 **도시·군계획조례로 정하는 바에 따라** 제2항제1호에 따른 경관지구를 추가적으로 세분(특화경관지구의 세분을 포함한다)하거나 **제2항제5호나목에 따른 중요시설물보호지구** 및 법 제37조제1항제8호에 따른 특정용도제한지구를 **세분하여 지정할 수 있다.**

< 상위법 명칭 준수가 필요한 지역 · 지구 >

연번	지역·지구명 또는 과제명	소 관	제도개선과제(요약)
1	중요시설물보호지구	서울특별시	• 각 지자체의 도시계획조례를 개정하여 중요시설물보호지구의 명칭이 상위법(국계법)상 명칭을 따르도록 변경
2		울산광역시	
3		부산광역시	
4		대구광역시	
5		강원도	
6		경상남도	

※ 용도지구인 경관지구의 세분은 OO경관지구 등이며, 중요시설보호지구 등도 OO중요시설물보호지구 등으로 명칭이 변경되어야 상위법에 따른 지역·지구임과 토지이용규제를 명확히 파악 가능

자료 : 국토교통부, 2023년 토지이용규제 평가결과, 2024.1.

(6) 「공공주택 특별법」 개정에 따른 용적률 완화대상 추가(안 제51조제2항제2호)

○ 이번 전부개정조례안 제51조제2항제2호는 「공공주택 특별법 시행

령」 개정(2020.9.8. 개정·시행)[15]에 따라 사회 취약계층 등의 주거안정을 위한 공공임대주택 유형 중 '통합공공임대주택'이 신설되었으나 현재까지 해당 유형이 용적률 완화대상에 포함되지 않아 이를 반영하고자 하는 것으로 관련 법령과의 정합성 제고 측면에서 타당한 조치라 생각함

「공공주택 특별법 시행령」 [개정·시행 2020. 9. 8.]

제2조(공공임대주택) ① 「공공주택 특별법」(이하 "법"이라 한다) 제2조제1호가목에서 "대통령령으로 정하는 주택"이란 다음 각 호의 주택을 말한다.

1. 영구임대주택: 국가나 지방자치단체의 재정을 지원받아 최저소득 계층의 주거안정을 위하여 50년 이상 또는 영구적인 임대를 목적으로 공급하는 공공임대주택
2. 국민임대주택: 국가나 지방자치단체의 재정이나 「주택도시기금법」에 따른 주택도시기금(이하 "주택도시기금"이라 한다)의 자금을 지원받아 저소득 서민의 주거안정을 위하여 30년 이상 장기간 임대를 목적으로 공급하는 공공임대주택
3. 행복주택: 국가나 지방자치단체의 재정이나 주택도시기금의 자금을 지원받아 대학생, 사회초년생, 신혼부부 등 젊은 층의 주거안정을 목적으로 공급하는 공공임대주택

3의2. 통합공공임대주택: 국가나 지방자치단체의 재정이나 주택도시기금의 자금을 지원받아 최저소득 계층, 저소득 서민, 젊은 층 및 장애인·국가유공자 등 사회 취약계층 등의 주거안정을 목적으로 공급하는 공공임대주택

4. 장기전세주택: 국가나 지방자치단체의 재정이나 주택도시기금의 자금을 지원받아 전세계약의 방식으로 공급하는 공공임대주택
5. 분양전환공공임대주택: 일정 기간 임대 후 분양전환할 목적으로 공급하는 공공임대주택
6. 기존주택매입임대주택: 국가나 지방자치단체의 재정이나 주택도시기금의 자금을 지원받아 기존주택을 매입하여 「국민기초생활 보장법」에 따른 수급자 등 저소득층과 청년 및 신혼부부 등에게 공급하는 공공임대주택
7. 기존주택전세임대주택: 국가나 지방자치단체의 재정이나 주택도시기금의 자금을 지원받아 기존주택을 임차하여 「국민기초생활 보장법」에 따른 수급자 등 저소득층과 청년 및 신혼부부 등에게 전대(轉貸)하는 공공임대주택

15) 공공임대주택의 유형을 최저소득 계층 및 저소득 서민 등 입주 대상자별로 구분하고 그 유형에 따라 입주자의 자격 및 임대료 등의 기준을 달리 정하고 있어 공공임대주택의 입주 수요를 탄력적으로 반영하지 못하고 그 기준이 복잡하여 수요자가 이해하는 데 어려움이 있는바 앞으로는 입주 대상자를 통합하여 운영할 수 있도록 **통합공공임대주택의 유형을 신설** (법제처 국가법령정보센터, 제정·개정이유)

현 행	개 정 안
제55조(용도지역안에서의 용적률) (생략) ⑯ 제1항제5호와 제6호에도 불구하고 규칙으로 정하는 지역 안에서 「공공주택 특별법 시행령」제2조제1항제2호의 국민임대주택, 제3호의 행복주택이나 제4호의 장기전세주택이 포함된 공동주택 또는 주거복합건물을 건립하는 경우와 제4조제1호의 공공준주택 중「건축법 시행령」별표 1 제2호라목2)에 따른 임대형기숙사를 건립하는 경우(연면적의 50% 이상이 기숙사인 경우에 한함) 제3종일반주거지역은 300퍼센트 이하로 하고, 준주거지역은 500퍼센트 이하로 한다.	**제51조(용적률 완화)** (생략) ② 제48조에도 불구하고 다음 지역 안에서의 용적률은 각 호에 따라 정할 수 있다. (생략) 2. 규칙으로 정하는 지역 안에서 「공공주택 특별법 시행령」 제2조제1항제2호의 국민임대주택, 제3호의 행복주택, **제3의2호의 통합공공임대주택이나** 제4호의 장기전세주택이 포함된 공동주택 또는 주거복합건물을 건립하는 경우와 제4조제1호의 공공준주택 중「건축법 시행령」별표 1 제2호라목2)에 따른 임대형기숙사를 건립하는 경우(연면적의 50% 이상이 기숙사인 경우에 한정함) 제3종일반주거지역은 300퍼센트 이하, 준주거지역은 500퍼센트 이하

(7) 분과위원회 심의 및 구성·운영에 관한 사항 변경(안 제56조)

○ 이번 전부개정조례안 제56조는 현행 조례 제58조의 제1분과위원회, 제2분과위원회 및 제3분과위원회의 구분을 삭제하고, 「국토계획법」 및 같은 법 시행령에 따라 도시계획위원회에 분과위원회를 둘 수 있도록 규정하며, 시장이 분과위원회 위원장 임명·위촉할 수 있도록 명시하고, 분과위원회의 구성 및 운영에 관한 사항을 시장이 정할 수 있도록 하며, 분과위원회별 전문가 위촉 확대를 통한 안건 심의의 전문성 제고를 위해 분과위원회 정원을 확대하고자 하는 것임

○ 「국토계획법」 제113조제3항에서는 시도시계획위원회에 분과위

원회를 둘 수 있다고 규정하고 있고, 같은 법 시행령 제113조에서는 법령과 도시계획위원회의 위임에 따라 분과위원회에서 심의할 수 있는 사항을 명시하고 있으므로, 안 제56조제1항제6호를 신설하여 '그 밖에 시도시계획위원회에서 위임하는 사항'에 대해 분과위원회를 둘 수 있다고 명시하는 것은 타당하다고 생각함

○ 안건별 전문분야 위원을 중심으로 한 분과위원회 운영을 통해 안건 심의의 전문성과 효율성을 제고하고, 안건 심의를 위한 다양한 분야의 전문가 위촉을 위해 분과위원회 위원 수를 확대할 필요성이 있음

○ 따라서, 이번 전부개정조례안은 현행 조례에서 심의 분야별로 규정하고 있는 분과위원회[16]의 구분을 삭제하고자 하는 것으로 심의 안건의 성격 및 특성에 따라 효율적인 분과위원회 운영이 가능하다는 측면에서 의미가 있다고 하겠으며, 안 제56조제2항에서 분과위원회 정원을 9명에서 17명으로 확대한 것은 다양한 분야의 전문가 위촉을 통한 심사 전문성 제고 측면에서 타당하다고 생각됨

○ 안 제56조제3항은 시장이 분과위원회 위원장을 임명·위촉할 수 있도록 규정한 것으로, 이번 전부개정조례안 제55조제2항[17]에서 시도시계획위원회의 위원장을 시장이 임명·위촉할 수 있도록 하고 있으므로 분과위원장의 임명·위촉 권한도 시장에게 부여하는 것은 조례

---

16) 현행 조례 제58조(분과위원회)에서 규정하고 있는 분과위원회는 다음과 같음
제1분과위원회 : 법 제9조에 따른 용도지역 등의 변경계획에 관한 사항의 심의
제2분과위원회 : 법 제59조에 따른 개발행위에 관한 사항 및 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제13조에 따른 이의신청에 관한 사항 및 「도시 및 주거환경정비법」 제2조에 따른 정비사업에 관한 사항의 심의
제3분과위원회 : 법 제50조에 따른 지구단위계획구역 및 지구단위계획의 결정 또는 변경결정에 관한 사항의 심의

17) **「서울특별시 도시계획 조례」 전부개정조례안 제55조(구성 및 운영)** ② 시도시계획위원회의 위원장(이하 "위원장"이라 한다)은 위원 중에서 시장이 임명 또는 위촉하며, 시도시계획위원회의 부위원장(이하 "부위원장"이라 한다)은 위원 중에서 호선한다.

운영의 일관성을 고려할 때 타당하다고 판단됨

○ 또한, 「국토계획법」 제114조제2항에서 분과위원회의 설치 및 운영에 필요한 사항은 지방자치단체의 조례로 정하도록 규정하고 있으므로, 안 제56조제6항를 신설하여 분과위원회의 구성과 운영에 필요한 사항을 시장이 정한다고 명시하는 것은 타당하다고 할 수 있음. 다만, 분과위원회가 안건을 심의·자문하고 안건 처리기한 및 반복 심의 제한 등 운영의 객관성을 담보해야 할 필요가 있으며, 이를 위해서 사전에 충분한 협의를 거쳐 운영방식과 기준 등을 정립해야 할 것임

「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」

제113조(지방도시계획위원회) ③ 시・도도시계획위원회나 시・군・구도시계획위원회의 심의 사항 중 대통령령으로 정하는 사항을 효율적으로 심의하기 위하여 시・도도시계획위원회나 시・군・구도시계획위원회에 분과위원회를 둘 수 있다.

④ 분과위원회에서 심의하는 사항 중 시・도도시계획위원회나 시・군・구도시계획위원회가 지정하는 사항은 분과위원회의 심의를 시・도도시계획위원회나 시・군・구도시계획위원회의 심의로 본다.

제114조(운영 세칙) ② 지방도시계획위원회와 분과위원회의 설치 및 운영에 필요한 사항은 대통령령으로 정하는 범위에서 해당 지방자치단체의 조례로 정한다.

「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」

제113조(지방도시계획위원회의 분과위원회) 법 제113조제3항에서 "대통령령으로 정하는 사항"이란 다음 각 호의 사항을 말한다.

1. 법 제9조의 규정에 의한 용도지역 등의 변경계획에 관한 사항
2. 법 제50조의 규정에 의한 지구단위계획구역 및 지구단위계획의 결정 또는 변경결정에 관한 사항
3. 법 제59조의 규정에 의한 개발행위에 대한 심의에 관한 사항
4. 법 제120조의 규정에 의한 이의신청에 관한 사항
5. **지방도시계획위원회에서 위임하는 사항**

현 행	개 정 안
제58조(분과위원회) ① 시도시계획위원회는 영 제113조 각 호에 해당하는 사항을 심의 또는 자문하기 위하여 다음 각 호와 같이 분과위원회를 둘 수 있다.	**제56조**(분과위원회) ① 시도시계획위원회는 영 제113조 각 호에 해당하는 사항을 심의 또는 자문하기 위하여 다음 각 호와 같이 분과위원회를 둘 수 있다.
1. 제1분과위원회 : 법 제9조에 따른 용도지역 등의 변경계획에 관한 사항의 심의	**1. 법 제9조의 규정에 의한 용도지역 등의 변경계획에 관한 사항**
2. 제2분과위원회 : 법 제59조에 따른 개발행위에 관한 사항 및「부동산 거래신고 등에 관한 법률」제13조에 따른 이의신청에 관한 사항 및「도시 및 주거환경정비법」제2조에 따른 정비사업에 관한 사항의 심의	**2. 법 제50조의 규정에 의한 지구단위계획구역 및 지구단위계획의 결정 또는 변경결정에 관한 사항**
3. 제3분과위원회 : 법 제50조에 따른 지구단위계획구역 및 지구단위계획의 결정 또는 변경결정에 관한 사항의 심의	**3. 법 제59조의 규정에 의한 개발행위에 대한 심의에 관한 사항**
<신 설>	**4.「부동산 거래신고 등에 관한 법률」제13조에 따른 이의신청에 관한 사항**
<신 설>	**5.「도시 및 주거환경정비법」제2조에 따른 정비사업에 관한 사항**
<신 설>	**6. 그 밖에 시도시계획위원회에서 위임하는 사항**
② 시도시계획위원회에서 위임하는 사항을 심의하기 위하여 제1항 각 호외에 별도의 분과위원회를 구성할 수 있다.	<삭 제>
③ 분과위원회는 시도시계획위원회가 그 위원중에서 선출한 5명 이상 9명 이하의 위원으로 구성하며, 시도시계획위원회의 위원은 2 이상의 분과위원회의 위원이 될 수 있다.	② 분과위원회는 시도시계획위원회가 그 위원중에서 선출한 5명 이상 **17명** 이하의 위원으로 구성하며, 시도시계획위원회의 위원은 2 이상의 분과위원회의 위원이 될 수 있다.
④ 분과위원회 위원장은 분과위원회 위원중에서 호선한다.	③ 분과위원회 위원장은 분과위원회 위원중에서 **시장이 임명 또는 위촉한다.**
⑤ 분과위원회의 회의는 재적위원 과반수의 출석으로 개의하고, 출석위원 과반	④ 분과위원회의 회의는 **재적 분과위원** 과반수의 출석으로 개의하고, **출석 분과**

현 행	개 정 안
수의 찬성으로 의결한다. ⑥ (생 략) <신 설>	**위원** 과반수의 찬성으로 의결한다. ⑤ (현행 제6항과 같음) **⑥ 그 밖에 분과위원회 구성과 운영에 필요한 사항은 시장이 별도로 정한다.**

(8) 도시공간 정책자문단 명칭 변경 및 인원제한 폐지(안 제64조)

○ 이번 전부개정조례안 제64조(현행 제63조의2)는 조문 제목과 본문 중 '도시계획 정책자문단'의 명칭을 '도시공간 정책자문단'으로 변경하고, 현행 조례에서 규정하고 있는 '도시계획 정책자문단'의 설치·운영 관련 세부 사항을 시장이 따로 정할 수 있도록 하여 주요 사업의 계획 수립 등 초기 방향 설정을 하는 데 있어 혁신적이고 실효성 있는 자문단 운영을 실현하고자 하는 것임

○ '도시계획 정책자문단'은 최초 구성된 '12.8월 이후 '23.12월까지 총 178회 개최되었으며, 도시계획 정책 의제 발굴과 도시관리계획 및 제도, 공간계획 관련 안건을 중심으로 운영되어왔음. 위촉된 자문위원의 대부분은 전(前)·현(現) 도시계획위원회·도시건축공동위원회 위원으로 구성되어 있어, 공원녹지·미래·산업 등 미래 도시공간 구성에 필요한 다양한 전문분야를 주제로 실효성 있는 자문단 운영에 한계가 있음[18]을 알 수 있음

○ 이번 전부개정조례안은 위원 구성을 도시계획에 한정하지 않고 도시공간 정책 전반을 포괄하는 정책자문단을 운영하고자 하는 것으로, 현행 조례의 '도시계획 정책자문단'을 '도시공간 정책자문단'으로 명칭을 변경하는 것은 타당한 조치라고 판단됨

18) 도시공간본부 도시공간전략과, 서울대개조 실현을 위한 2024「도시공간정책자문단」운영계획, 2024.05.23.

< 도시계획 정책자문단 운영 실적 및 논의 안건 현황 (2012~2023년) >

구 분	계	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
합 계	178	28	6	21	13	19	29	22	15	8	13	1	3
전체회의	31	6	3	5	8	4	2	1	1	-	-	-	1
분과회의	136	22	3	16	5	12	24	19	14	8	13	-	-
기획회의	11	-	-	-	-	3	3	2	-	-	-	1	2

○ ’24.1월 서울시 조직개편에 따라 도시계획국이 도시공간본부로 명칭이 변경되면서 도시계획 수립 중심에서 ‘입체·복합적 공간계획’으로 업무영역이 확장되어 도시공간정책 컨트롤타워로서 역할[19]을 담당하게 되었으며, 서울의 미래 도시·공간계획의 방향 설정을 위한 정책 의제 발굴과 혁신 정책을 선제적으로 제안할 수 있는 역할 또한 요구되고 있음

○ 안건의 성격에 따라 도시계획 외 다른 분야의 연구기관·민간기업의 실무전문가 등의 자문을 받기 위해서 현행 조례 제63조의2제2항에서 명시한 정책자문단 위원 중 도시계획위원회·도시건축공동위원회 위원 위촉 비율을 삭제하고, 안 제64조제2항에서 도시계획 관련 분야 전문가 외 인문사회 관련 분야 전문가까지 정책자문단 자문위원으로 다양하게 구성하도록 명시하는 것은 타당하다고 생각하며, 정책 자문을 통해서 도출된 주요 정책 의제가 실현될 수 있도록 관련 부서와의 긴밀한 협력이 요구된다 하겠음

○ 안 제64조제3항은 그 밖에 정책자문단의 운영에 관한 구체적인 사항은 시장이 따로 정하도록 명시하는 것으로, 자문단의 설치·운영 주체인 시장이 그 운영에 관한 사항을 정하는 것은 마땅하나, 자문

19) 서울시 조직담당관, 24년 상반기 도시계획국 조직개편안, 23.10.19.

단이 원칙에 따라 객관적으로 운영될 수 있도록 주의를 기울여야 할 것임

현 행	개 정 안
제63조의2(도시계획 정책자문단 설치·운영 등) 시장은 도시계획의 합리적인 수립·운영 등을 위하여 **도시계획** 정책자문단(이하 "자문단"이라 한다)을 설치·운영하여 자문할 수 있다.	**제64조(도시공간 정책자문단 설치·운영 등)** <삭제>
① 자문단은 위원장과 부위원장 각 1명을 포함하여 25명 이상 30명 이하로 구성하며, 위원장 및 부위원장은 외부전문가 중 호선에 의하여 위촉한다.	**① 시장은 도시공간계획의 합리적인 수립·운영 등을 위하여 도시공간 정책자문단(이하 "자문단"이라 한다)을 설치·운영할 수 있다.**
② 자문위원은 도시경관·도시설계·교통 등 도시계획 관련분야 전문가와 문화·미래·역사·관광 등 인문사회 관련분야 전문가 및 시의원으로 구성한다. 이 경우 전체 위원수의 3분의 1 이상은 제57조 제3항의 제1호와 제3호에 해당되는 시도시계획위원회 또는 시공동위원회 위원으로 구성하여야 한다.	**② 자문단의 자문위원은 도시경관·도시설계·교통 등 도시계획 관련분야 전문가와 문화·미래·역사·관광 등 인문사회 관련분야 전문가 및 서울특별시의회의원으로 구성한다.**
③ 자문단의 효율적 운영을 위하여 필요할 경우 분과자문단, 실무지원반, 전문위원을 둘 수 있다.	**③ 그 밖에 자문단의 운영에 관한 구체적인 사항은 시장이 따로 정한다.**
④ 제58조의2, 제62조의 규정은 자문단의 운영에 준용한다.	<삭 제>
⑤ 이 조례에서 정한 것 외에 자문단의 운영에 관한 사항은 자문단 회의를 거쳐 위원장이 정한다.	<삭 제>

(9) 노인복지주택 근거 법령 수정(안 별표2)

○ 이번 전부개정조례안 별표2 제8호(현행 제25조제8호)는 제1종전용주거지역 안에서 건축할 수 있는 노인복지시설에서 제외되는 노인복지주택의 근거 법령을 「주택법 시행령」에서 「노인복지법」으로 변경하고자 하는 것임

○ 노인복지시설은 「건축법 시행령」 별표 1 제11호 나목[20]에서 노유자시설의 한 종류로 규정하고 있고, 「노인복지법」 제31조[21]에서 노인복지시설을 총 5종류로 분류하고 있으며, 같은 법 제32조제1항제3호에서 노인주거복지시설의 한 종류로 노인복지주택을 정의하고 있음

○ 현행 「주택법 시행령」 제4조제3호의 노인복지주택은 「노인복지법」 제32조제1항제3호에서 정의하고 있는 노인복지주택을 지칭하고 있으므로, 이번 전부개정조례안에서 노인복지주택의 근거 법령을 「노인복지법」으로 변경하는 것은 관련 법과의 정합성을 제고하고 관련 법령을 명확하게 명시한다는 측면에서 타당한 조치라고 판단됨

---

20) **「건축법 시행령」 별표 1 용도별 건축물의 종류(제3조의5 관련)**
11. 노유자시설
가. 아동 관련 시설
나. 노인복지시설
다. 그 밖에 다른 용도로 분류되지 아니한 사회복지시설 및 근로복지시설

21) **「노인복지법」 제31조(노인복지시설)** 노인복지시설의 종류는 다음 각호와 같다.
1. 노인주거복지시설
2. 노인의료복지시설
3. 노인여기복지시설
4. 재가노인복지시설
5. 노인보호전문기관

현 행	개 정 안
제25조(제1종전용주거지역안에서 건축할 수 있는 건축물) 제1종전용주거지역안에서는 영 별표 2 제1호의 각 목의 건축물과 영 별표 2 제2호에 따라 다음 각 호의 건축물을 건축할 수 있다. (생략) 8.「건축법 시행령」별표 1 제11호의 노유자시설중 다음 각 목의 건축물 가. 아동관련시설 나. 노인복지시설(「주택법 시행령」제4조제3호에 따른 노인복지주택은 제외한다)	**[별표2] 제1종전용주거지역 안에서 건축할 수 있는 건축물**(제33조제1호 관련) 제1종전용주거지역 안에서는 영 별표 2 제1호의 각 목의 건축물과 영 별표 2 제2호에 따라 다음 각 호의 건축물을 건축할 수 있다. (생략) 8.「건축법 시행령」별표 1 제11호의 노유자시설 중 다음 각 목의 건축물 가. 아동관련시설 나. 노인복지시설**(「노인복지법」 제32조제1항제3호에 따른 노인복지주택은 제외한다)**

「노인복지법」 [개정 2007. 8. 3.] [시행 2008. 8. 4.]

제32조(노인주거복지시설) ①**노인주거복지시설은 다음 각 호의 시설**로 한다.

1. 양로시설 : 노인을 입소시켜 급식과 그 밖에 일상생활에 필요한 편의를 제공함을 목적으로 하는 시설
2. 노인공동생활가정 : 노인들에게 가정과 같은 주거여건과 급식, 그 밖에 일상생활에 필요한 편의를 제공함을 목적으로 하는 시설
3. **노인복지주택 : 노인에게 주거시설을 분양 또는 임대하여 주거의 편의·생활지도·상담 및 안전관리 등 일상생활에 필요한 편의를 제공함을 목적으로 하는 시설**

②노인주거복지시설의 입소대상·입소절차·입소비용 및 분양·임대 등에 관하여 필요한 사항은 보건복지부령으로 정한다.

③노인복지주택의 설치·관리 및 공급 등에 관하여 이 법에서 규정된 사항을 제외하고는 「주택법」의 관련규정을 준용한다.

「주택법 시행령」

제4조(준주택의 종류와 범위) 법 제2조제4호에 따른 준주택의 종류와 범위는 다음 각 호와 같다.

1.「건축법 시행령」별표 1 제2호라목에 따른 기숙사
2.「건축법 시행령」별표 1 제4호거목 및 제15호다목에 따른 다중생활시설
3.「건축법 시행령」별표 1 제11호나목에 따른 **노인복지시설 중「노인복지법」제32조제1항제3호의 노인복지주택**
4.「건축법 시행령」별표 1 제14호나목2)에 따른 오피스텔

2) 조례 구성체계 재정비

(1) 용도지역 내 건축제한 내용을 별표로 이관(안 제33조, 안 별표2~15)

○ 이번 전부개정조례안 제33조(신설)는 용도지역 안에서의 건축제한 조항을 별표로 이관함에 따라 이관 내용을 정리하고, 안 별표2~15는 현행 조례 제25조~제38조 본문에 명시된 내용을 「국토계획법 시행령」의 구성체계에 따라 별표로 이관하고자 하는 것임

○ 현행 「국토계획법 시행령」 제71조제1항에서는 용도지역 안에서의 건축물의 용도·종류 및 규모 등의 건축 제한 내용을 별표에서 규정하고 있고, 같은 법 시행령 제71조 제3항에서는 세부적인 건축물의 종류 및 규모 등의 제한에 관해 각 시 도시계획조례에서 따로 정할 수 있도록 하였음

○ 현행 조례는 본문 제25조~제38조에서 용도지역 안에서의 건축제한 관련 내용을 규정하고 있으나 규정 내용이 관련 법과 체계가 서로 다르고 규정하고 있는 내용이 많아, 보다 알기 쉽게 조례의 체계를 개편하는 방안 마련이 필요할 것으로 보임

○ 이에 따라 이번 전부개정조례안에서는 용도지역 안에서의 건축 제한 조항을 별표로 이관하고, 이관된 내용을 정리한 조항을 신설하는 것은 관련 법과 법령체계를 통일할 수 있다는 것 뿐만 아니라, 조례 본문의 내용을 보다 간결하고 알기 쉽게 정리할 수 있다는 측면에서 의미가 있다고 하겠음

< 용도지역 안에서의 건축제한 조항의 별표 이관 내용(안) >

현행	개정(안)	조항 내용
제25조	별표 2	제1종전용주거지역 안에서 건축할 수 있는 건축물
제26조	별표 3	제2종전용주거지역 안에서 건축할 수 있는 건축물
제27조	별표 4	제1종일반주거지역 안에서 건축할 수 있는 건축물
제28조	별표 5	제2종일반주거지역 안에서 건축할 수 있는 건축물
제29조	별표 6	제3종일반주거지역 안에서 건축할 수 있는 건축물
제30조	별표 7	준주거지역 안에서 건축할 수 없는 건축물
제31조	별표 8	중심상업지역 안에서 건축할 수 없는 건축물
제32조	별표 9	일반상업지역 안에서 건축할 수 없는 건축물
제33조	별표 10	근린상업지역 안에서 건축할 수 없는 건축물
제34조	별표 11	유통상업지역 안에서 건축할 수 없는 건축물
제35조	별표 12	준공업지역 안에서 건축할 수 있는 건축물
제36조	별표 13	보전녹지지역 안에서 건축할 수 있는 건축물
제37조	별표 14	생산녹지지역 안에서 건축할 수 없는 건축물
제38조	별표 15	자연녹지지역 안에서 건축할 수 있는 건축물

「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」

제71조(용도지역안에서의 건축제한) ① 법 제76조제1항에 따른 용도지역안에서의 건축물의 용도·종류 및 규모 등의 제한(이하 "건축제한"이라 한다)은 다음 각호와 같다.

1. 제1종전용주거지역안에서 건축할 수 있는 건축물 : **별표 2**에 규정된 건축물
2. 제2종전용주거지역안에서 건축할 수 있는 건축물 : **별표 3**에 규정된 건축물
3. 제1종일반주거지역안에서 건축할 수 있는 건축물 : **별표 4**에 규정된 건축물
4. 제2종일반주거지역안에서 건축할 수 있는 건축물 : **별표 5**에 규정된 건축물
5. 제3종일반주거지역안에서 건축할 수 있는 건축물 : **별표 6**에 규정된 건축물
6. 준주거지역안에서 건축할 수 없는 건축물 : **별표 7**에 규정된 건축물
7. 중심상업지역안에서 건축할 수 없는 건축물 : **별표 8**에 규정된 건축물
8. 일반상업지역안에서 건축할 수 없는 건축물 : **별표 9**에 규정된 건축물
9. 근린상업지역안에서 건축할 수 없는 건축물 : **별표 10**에 규정된 건축물
10. 유통상업지역안에서 건축할 수 없는 건축물 : **별표 11**에 규정된 건축물
11. 전용공업지역안에서 건축할 수 있는 건축물 : **별표 12**에 규정된 건축물
12. 일반공업지역안에서 건축할 수 있는 건축물 : **별표 13**에 규정된 건축물

13. 준공업지역안에서 건축할 수 없는 건축물 : **별표 14**에 규정된 건축물
14. 보전녹지지역안에서 건축할 수 있는 건축물 : **별표 15**에 규정된 건축물
15. 생산녹지지역안에서 건축할 수 있는 건축물 : **별표 16**에 규정된 건축물
16. 자연녹지지역안에서 건축할 수 있는 건축물 : **별표 17**에 규정된 건축물
17. 보전관리지역안에서 건축할 수 있는 건축물 : **별표 18**에 규정된 건축물
18. 생산관리지역안에서 건축할 수 있는 건축물 : **별표 19**에 규정된 건축물
19. 계획관리지역안에서 건축할 수 없는 건축물 : **별표 20**에 규정된 건축물
20. 농림지역안에서 건축할 수 있는 건축물 : **별표 21**에 규정된 건축물
21. 자연환경보전지역안에서 건축할 수 있는 건축물 : **별표 22**에 규정된 건축물

② 제1항의 규정에 의한 건축제한을 적용함에 있어서 부속건축물에 대하여는 주된 건축물에 대한 건축제한에 의한다.

③ 제1항에도 불구하고 「건축법 시행령」 별표 1에서 정하는 건축물 중 다음 각 호의 요건을 모두 충족하는 **건축물의 종류 및 규모 등의 제한에 관하여는 해당 특별시·광역시·특별자치시·특별자치도·시 또는 군의 도시·군계획조례**로 따로 정할 수 있다.

1. 2012년 1월 20일 이후에 「건축법 시행령」 별표 1에서 새로이 규정하는 건축물일 것
2. 별표 2부터 별표 22까지의 규정에서 정하지 아니한 건축물일 것

(2) 조례 구성내용 정비 및 주제별 세분화(안 제34조, 안 제44조~안 제51조)

○ 법제처의 법령 정비기준에 따르면 법령문의 기본 단위인 조나 항은 되도록 한 가지 주제로 구성하도록 하고 있고 한 조에 규정하는 항의 개수는 되도록 5개를 넘지 않도록[22] 권고하고 있는데, 이는 많은 내용을 담으려다 보면 문장이 너무 복잡해지기 때문이라고 기술하고 있음

○ 다만, 조문의 내용상 전단(후단의 앞 문장)의 주된 내용에 대해 부수적인 사항 또는 유의사항, 요건 등을 추가하거나 보완하여 설명해야 하는 경우 후단[23]을 둘 수 있고[24], 주된 내용에 대한 예외를 정하거나

22) 법제처, 알기 쉬운 법령 정비기준 - 열 번째판 -, p.134

23) 후단을 두는 경우 : 후단은 통상 '이 경우'로 시작하며, 그 앞 문장을 '전단'이라고 부른다. 후단은 전단의 내용에 대한 부수적인 사항 또는 유의 사항, 요건 등을 추가하거나 보완하여 설명할 때에 규정한다. 또한 전단에서 규정한 절차에 대응하는 조치나 의무 등을 규정하고 있는 경우도 많다. (정부입법지원센터, https://www.lawmaking.go.kr/)

규율 대상 중 일부에 대해서만 의무 또는 절차를 달리 정하는 경우 단서[25]로 처리하도록 권고하고 있음

○ 「도시계획 조례」는 '00년 7월 최초 제정 이후 현재까지 많은 개정을 거치는 과정에서 조례의 구성이 복잡해지고 내용이 다양화됨에 따라 항의 개수가 많아졌으며 조항에 단서 또는 후단으로 규정된 내용이 많아짐

○ 이번 전부개정조례안은 조례의 구성내용을 주제에 맞게 재구성하고자 하는 것으로, 특히 단서 조항과 다른 조문을 인용하는 표현 등이 많아 이해하기 어려운 ① 자연경관지구 내 건축 규정, ② 건축물 건폐율 규정, ③ 건축물 용적률 규정 내용을 중심으로 변경 사항을 살펴보고자 함

① 자연경관지구 내 건축 규정 재배치(안 제34조)

○ 이번 전부개정조례안 제34조(현행 제39조)는 현행 조례에서 규정하고 있는 자연경관지구 안에서의 건축물 제한 규정 내용에 대해 건축물의 건폐율과 높이·층수 제한 규정을 중심으로 조례의 구성체계를 재정비하고자 하는 것임

○ 현행 조례 제39조에서는 자연경관지구안에서의 건축 제한 사항에 대해 총 8개 조항으로 나누어 규정하고 있으나, 8개의 조항 중 단서 조항이 3개 조항[26], 다른 조문을 인용하는 표현이 3개 조항[27]

24) 주된 내용을 규정하고 있는 전단과의 관계가 긴밀하지 않은 경우나 규정할 내용이 많고 전단과의 관계가 그렇게 긴밀하지 않아도 되어 별도의 세부 주제로 구분이 가능한 경우에는 다른 항으로 구분할 수 있음

25) 단서를 규정하는 경우 : 조나 항의 주된 내용에 대한 예외를 인정하거나 규율 대상 중 일부에 대해 달리 정할 필요가 있을 때에는 접속사 '다만'을 사용하여 단서로 규정한다. (정부입법지원센터, https://www.lawmaking.go.kr/)

26) 단서 조항은 문장 서두에 접속사 '**다만**'을 사용하여 규정하는 표현을 의미 (현행 조례 제39조 제2항, 제4항, 제6항)

27) 다른 조문을 인용하는 표현은 '제0조**의 규정에도 불구하고**'의 표현을 의미 (현행 조례 제39조 제3항, 제7항, 제8항)

있으며, 건축물의 건폐율과 높이 제한 규정이 여러 조항에 나뉘어 규정되어 있어 내용을 이해하기가 어렵고 구성이 복잡하다고 판단됨

○ 이번 전부개정조례안 제34조제2항에서는 자연경관지구 내 건축물의 건축 제한 사항을 명시하고, 예외 조항 내용 중 건폐율을 안 제3항으로 규정하며, 높이·층수를 안 제4항으로 통합하고, 그 밖의 규정을 안 제5항으로 재배치하는 것은 조항 구조의 간결화 및 내용의 명확화 차원에서 타당한 조치라 생각함

< '자연경관지구 안에서의 건축제한' 조항의 구성체계 재정비(안) >

개정(안) 제34조
① 자연경관지구 내 **건축 제한** 건축물 명시
② 건축물 **건폐율**, **높이·층수** 명시
③ 건축물 **건폐율** 예외 규정 명시
④ 건축물 **높이·층수** 예외 규정 명시
⑤ **그 밖의** 규정 명시

② 건축물 건폐율 규정 재구조화(안 제44조~제47조)

○ 이번 전부개정조례안 제44조부터 제47조(현행 제54조)는 현행 조례에서 규정하고 있는 건축물의 건폐율에 대한 규정 내용의 구성체계를 재정비하고자 하는 것임

○ 현행 조례 제54조에서는 용도지역안에서의 건축물에 대한 건폐율에 대해 총 15개의 조항으로 나누어 규정하고 있으나 15개 조항 중 10개 조항[28]에 다른 조문을 인용하는 표현이 있고 단서 조항이 3개 조항[29]이 있어 조문 내용이 복잡하고 내용을 이해하는데 상

28) 현행 조례 제39조 제3항, 제5항~제10항, 제12항, 제13항, 제14항

29) 현행 조례 제39조, 제3항, 제7항, 제9항

당히 어렵다고 하겠음

○ 이에 따라 이번 전부개정조례안 제44조에서 용도지역 안에서는 건축물에 대한 건폐율의 비율을 명시하고, 제45조에서는 특정 지역 및 학교 도시계획시설 지정유무에 따른 건폐율 등 그 밖의 용적률을 규정하며, 제46조에서는 건폐율의 강화 규정, 제47조에서 건폐율의 완화 규정의 순서로 조항의 내용을 재배치한 것은 조례 구조의 간결화 및 내용의 명확화 차원에서 타당한 조치라 생각함

< '용도지역 건폐율' 관련 조항의 구성체계 재정비(안) >

개정(안) 제44조~제47조
제44조 (용도지역 안에서의 건폐율) **용도지역별** 건폐율 비율 명시 **제45조 (그 밖의 건폐율)** ① **특정 지역** 안에서의 건폐율 ② **학교의 도시계획시설 지정 유무에 따른 이전 부지**의 건폐율 **제46조 (건폐율의 강화)** **토지이용 과밀화 방지**를 위한 건폐율 기준 **제47조 (건폐율의 완화)** ① · ② 건폐율 **완화** 사항

③ 건축물 용적률 규정 재구조화(안 제48조~제51조)

○ 이번 전부개정조례안 제48조부터 제51조(현행 제55조)는 현행 조례에서 규정하고 있는 건축물의 용적률에 대한 규정 내용의 구성체계를 재정비하고자 하는 것임

○ 현행 조례 제55조에서는 용도지역안에서의 용적률에 대해 총 25

개 조항으로 나누어 규정하고 있으나 25개 조항 중 19개 조항[30]에 다른 조문을 인용하는 표현이 있고 단서 조항이 5개 조항[31]이 있어 조문 내용이 복잡하고 내용을 이해하는데 상당히 어려울 수 밖에 없는 구조임

○ 이번 전부개정조례안 제48조에서는 용도지역 안에서 건축물에 대한 용적률의 비율을 명시하고, 제49조에서는 자연공원 안·지구단위계획구역 안·학교이적지에 대한 용도지역별 용적률 등 그 밖의 용적률을 규정하며, 제50조에서는 용적률의 강화 규정, 제51조에서는 용적률의 완화 규정의 순서로 조항의 내용을 재배치한 것은 조례 구조의 간결화 및 내용의 명확화 차원에서 타당한 조치라 생각함

< '용도지역 용적률' 관련 조항의 구성체계 재정비(안) >

개정(안) 제48조~제51조
제48조 (용도지역 안에서의 용적률) **용도지역별** 용적률 비율 명시 **제49조 (그 밖의 용적률)** ① **자연공원 안**에서의 용적률 ② **지구단위계획구역 안**에서의 용적률 ③ **학교이적지**에 대한 용도지역별 용적률 **제50조 (용적률의 강화)** 1. **상업지역 안**에서 주거복합건물의 용적률 2. **준공업지역 안**에서 공동주택 등의 용적률 **제51조 (용적률의 완화)** ① **영 제85조에 따라** 조례로 정하는 용적률 **완화** 사항 ② **특정 지구·지역·시설 안**에서의 용적률 **완화** 사항

30) 현행 조례 제55조 제3항, 제4항, 제4항제1의2호, 제4항제5호, 제4항제6호, 제5항, 제8항, 제9항, 제11항~제19항, 제22항, 제24항

31) 현행 조례 제55조 제4항제1호, 제10호, 제14호, 제17호, 제20호

3) 용어·표현 등 재정비

(1) 관련 법에 중복내용이 있는 문구 삭제(안 별표 2~5, 안 별표 14)

○ 이번 전부개정조례안 별표 2~5(현행 제25조~제28조), 안 별표 14(현행 제37조)는 「건축법 시행령」에 규정된 내용 중 현행 조례에 중복하여 규정된 내용을 삭제하고자 하는 것임

○ 현행 조례 제25조~제28조와 제37조[32]에서는 용도지역 내에 건축할 수 있는 건축물을 규정하고 있으나, 「건축법 시행령」 별표 1 용도별 건축물의 종류에서 규정하고 있는 내용을 일부 중복해서 명시한 것을 확인할 수 있음

○ 법제처에서는 지방자치단체의 일부 자치법규 등에서 해당 조례의 이해 편의를 위하여 관련 법령의 내용을 중복으로 규정하는 경우가 일부 있는 것으로 나타나고 있으나 이는 원칙적으로는 바람직한 입안 방법이 아니라고 제시하고[33] 있음

○ 또한 입법 체계적으로도 관련 법령의 내용을 조례에 재기재한 경우 재기재한 내용의 법률이 개폐되면서 조례의 내용이 함께 정비되지 아니하면 조례의 효력에 관한 다툼이 있을 수 있으므로 적절한 자치입법은 아니라고 해석[34]하고 있음

○ 이에 따라 이번 전부개정조례안에서는 관련 법령의 내용을 중복으로 규정하고 있는 내용을 삭제하여 정비[35]하고자 하는 것으로 조례

---

32) 제25조(제1종전용주거지역안에서 건축할 수 있는 건축물), 제26조(제2종전용주거지역안에서 건축할 수 있는 건축물), 제27조(제1종일반주거지역안에서 건축할 수 있는 건축물), 제28조(제2종일반주거지역안에서 건축할 수 있는 건축물), 제37조(생산녹지지역안에서의 건축할 수 있는 건축물)

33) 법제처, 알기쉬운 법령입안 상식 Q&A, 법제, 2009.01.01., p.61.

34) 법제처 2012. 6. 29. 회신 의견12-0179

35) 전부개정조례안 별표 3 3호, 별표 4 1호, 별표 5 3호가목, 별표 15 2호

내용을 간결하게 하고 향후 관련 법령과의 정합성 제고를 할 수 있다는 측면에서 타당하다고 생각함

현 행	개 정 안
제27조(제1종일반주거지역안에서 건축할 수 있는 건축물) 제1종일반주거지역안에서는 영 별표 4 제1호의 각 목의 건축물과 영 별표 4 제2호에 따라 다음 각 호의 건축물을 건축할 수 있다. 1.「건축법 시행령」별표 1 제4호의 제2종근린생활시설 중 다음 각 목의 건축물 가. <u>종교집회장(교회, 성당, 사찰, 기도원, 수도원, 수녀원, 제실(祭室), 사당, 그 밖에 이와 비슷한 것을 말한다)으로서 같은 건축물에 해당 용도로 쓰는 바닥면적의 합계가 5백제곱미터 미만인 것</u>	**[별표4] 제1종일반주거지역 안에서 건축할 수 있는 건축물(제33조제3호 관련)** 제1종일반주거지역 안에서는 영 별표 4 제1호의 각 목의 건축물과 영 별표 4 제2호에 따라 다음 각 호의 건축물을 건축할 수 있다. 1.「건축법 시행령」별표 1 제4호의 제2종근린생활시설 중 다음 각 목의 건축물 **<u>가. 종교집회장</u>**

※ 관련법에 중복내용이 있는 문구 삭제 예시 조항

(2) 자치법규의 적용 범위를 적극적으로 규정하는 표현방식으로 변경(안 별표 5~7, 안 별표 9)

○ 이번 전부개정조례안 별표 5~7(현행 제28조~제30조), 안 별표 9(현행 제32조)는 용도지역 내 건축 가능한 건축물 중 창고시설, 위험물저장 및 처리시설, 수련 시설에 대해 건축이 불가한 대상을 규정하는 표현방식[36]에서 건축이 가능한 대상으로 표현을 변경하고자 하는 것임

○ 자치법규의 적용 범위에 관한 규정의 표현방식은 그 자치법규의 적용

36) 예를 들어, ~을 제외한다. 의 표현 따위가 있음

대상을 적극적으로 규정하는 방식과 그 자치법규의 적용이 제외되는 대상을 규정하는 방식 등으로 나누어지는데, 입법기술 상 필요에 따라 어느 방식에 의하든 관계없으나 그 자치법규가 적용되는 범위를 명확히 규정하여 자치법규를 해석하고 집행할 때 혼동이 생기지 않도록 하여야 할 필요[37]가 있음

○ 특히 이번 전부개정조례안에서는 용도지역 내 건축이 불가능한 건축물 대상이 아닌 건축이 가능한 건축물 대상을 명확히 규정하여 조례 해석의 혼동을 줄이고 대상을 명확히 할 수 있다는 측면에서 타당하다고 생각함

< 용어 부정 표현의 긍정 · 가능 표현 변경(안) >

현행 조례	개정안
제28조제3호9 :「건축법 시행령」 별표 1 제18호의 창고시설(**물류터미널 및 집배송시설 제외**)로서 해당 용도에 쓰이는 바닥면적의 합계가 1천제곱미터 미만인 것	별표 5 제3호자목 :「건축법 시행령」 별표 1 제18호의 창고시설 중 **창고, 하역장으로서** 해당 용도에 쓰이는 바닥면적의 합계가 1천제곱미터 미만인 것
제29조제10호 :「건축법 시행령」 별표 1 제18호의 창고시설(**물류터미널 및 집배송시설 제외**)로서 해당 용도에 쓰이는 바닥면적의 합계가 2천제곱미터 미만인 것	별표 6 제10호 :「건축법 시행령」 별표 1 제18호의 창고시설 중 **창고, 하역장으로서** 해당 용도에 쓰이는 바닥면적의 합계가 2천제곱미터 미만인 것
제30조제4호 :「건축법 시행령」 별표 1 제18호의 창고시설(**창고 및 하역장은 제외한다**)	별표 7 제4호 :「건축법 시행령」 별표 1 제18호의 창고시설 중 **물류터미널 및 집배송시설**
제30조제5호 :「건축법 시행령」 별표 1 제19호의 위험물저장 및 처리시설중 다음 **각 목을 제외한** 건축물	별표 7 제5호 :「건축법 시행령」 별표 1 제19호의 위험물저장 및 처리시설 중 다음 **각 목의** 건축물
제30조제6호나목 : 차고(**「여객자동차 운수사업법」 및 「화물자동차 운수사업법」에 따른 차고는 제외한다**) 및 주기장	별표 7 제6호나목 : **「건설기계관리법」에 따른 차고** 및 주기장

37) 서울시 기획조정실, 자치법규 입법 매뉴얼, 2024.2., p. 23

현행 조례	개정안
제32조제1항제3호 : 「건축법 시행령」 별표 1 제12호의 수련시설(**생활권 수련시설은 <u>제외</u> 한다**)	별표 9 제1호다목 : 「건축법 시행령」 별표 1 제12호의 수련시설 중 **<u>자연권 수련시설, 유스호스텔, 야영장</u>**

(다) 권한 위임사무 내용의 명확화(안 별표 19)

○ 이번 전부개정조례안 별표 19(현행 별표 4)는 시장이 결정하는 도시계획시설과 시장이 구청장에게 위임하여 구청장이 결정하는 도시계획시설을 중복결정해야 하는 경우 구청장이 결정하는 도시계획시설은 시장이 결정할 수 없음에 따라, 결정 권한이 서로 다른 도시계획시설의 중복결정 시 시장이 일괄 결정고시를 할 수 있도록 근거를 마련하고자 하는 것임

○ 현행 조례 제68조제1항에 따르면 별표 4의 사무를 구청장에게 위임하도록 규정하고 있고, 별표 4 제2호에서는 도시계획시설의 결정·변경결정 및 고시에 관한 사무를 구청장에게 위임하도록 명시하고 있음

「서울특별시 도시계획 조례」

제68조(권한의 위임) ① 법 제139조제2항에 따라 **시장의 권한에 속하는 사무중 <u>별표 4의 사무를 구청장에게 위임</u>**한다.

② 제1항의 위임사무는 별도의 규정이 없는 한 이에 부수되는 사무를 포함한 것으로 본다.

③ 구청장은 제1항에 따른 위임사무 중 별표4의 제1호부터 제10호까지의 사무를 처리한 때에는 시장에게 그 결과를 보고하여야 한다.

[별표 4] 권한위임 사무 (제68조 관련)

2. 다음 각 목에 해당하는 **<u>도시계획시설의 결정·변경결정 및 고시</u>에 관한 사무**(시장이 직접 입안한 도시계획시설, 둘 이상의 자치구에 걸치는 도시계획시설은 제외하며, 시장이 결정권한을 가지고 있는 도시계획시설내 자치구로 결정권한이 위임된 도시계획시설을 중복결정 또는 변경결정하는 경우와 용도지구 내 자치구로 결정권한이 위임된 도시계획시설의 건폐율, 용적률 및 높이의 범위를 결정·변경결정하는 경우에는 시장의 사전동의를 받아야 한다)

○ 하지만, 현행 조례상에서는 구청장에게 결정권한을 위임한 도시계획시설에 대해 시장이 결정할 수 있는 근거가 없어 시장이 결정하는 도시계획시설과 시장이 구청장에게 위임하여 구청장이 결정하는 도시계획시설을 중복결정해야 하는 경우 결정고시를 시장과 구청장이 각각 별도로 진행[38]하고 있음

○ 이러한 반복적이고 중복적인 도시관리계획 절차에 따라 불필요하게 행정력이 낭비되고 있다고 판단되는 바, 이번 전부개정조례안에서 관련 근거를 마련하는 것은 행정절차의 간소화를 통한 행정력 제고 차원에서 타당하다고 생각함

< 도시계획시설의 결정(변경) 절차(현행) >

<table>
<tr><th>구분</th><th>입안</th><th>열람공고</th><th>구도시계획
위원회</th><th>시도시계획
위원회</th><th>결정고시</th></tr>
<tr><td>주차장 (폐지)
-시장권한</td><td rowspan="2">구청장</td><td rowspan="2">구청장</td><td>구청장
(자문)</td><td>시장
(심의)</td><td>시장</td></tr>
<tr><td>사회복지시설
공공청사 (중복결정)
-구청장권한</td><td>구청장
(심의)</td><td>-</td><td>구청장</td></tr>
</table>

< 도시계획시설의 결정(변경) 절차(조례개정 시) >

<table>
<tr><th>구분</th><th>입안</th><th>열람공고</th><th>구도시계획
위원회</th><th>시도시계획
위원회</th><th>결정고시</th></tr>
<tr><td>주차장 (폐지)
-시장권한</td><td rowspan="2">구청장</td><td rowspan="2">구청장</td><td rowspan="2">구청장
(자문)</td><td rowspan="2">시장
(심의)</td><td rowspan="2">시장</td></tr>
<tr><td>사회복지시설
공공청사 (중복결정)
-구청장권한</td></tr>
</table>

38) 서초구 신원동 225번지일대, **주차장 폐지(시결정사항)** 후 **사회복지시설과 공공청사(보건지소)(구청장 권한사항)** 중복결정 도시관리계획 절차 사례
- (서초구고시 제2022-43호, 2022.2.24.) - 도시계획시설(공공청사 및 사회복지시설) 결정(변경) 및 지형도면 고시
- (서울특별시고시 제2022-75호, 2022.2.24.) - 도시계획시설(주차장) 결정(변경) 및 지형도면 고시

현 행	개 정 안
[별표 4] 권한위임 사무 (제68조 관련) 2. 다음 각 목에 해당하는 도시계획시설의 결정·변경결정 및 고시에 관한 사무 (시장이 직접 입안한 도시계획시설, 둘 이상의 자치구에 걸치는 도시계획시설은 제외하며, 시장이 결정권한을 가지고 있는 도시계획시설내 자치구로 결정권한이 위임된 도시계획시설을 중복결정 또는 변경결정하는 경우와 용도지구 내 자치구로 결정권한이 위임된 도시계획시설의 건폐율, 용적률 및 높이의 범위를 결정·변경결정하는 경우에는 시장의 사전동의를 받아야 한다)	[별표 19] 권한위임 사무 (제67조 관련) 2. 다음 각 목에 해당하는 도시계획시설의 결정·변경결정 및 고시에 관한 사무 (시장이 직접 입안한 도시계획시설, **시장이 결정권한을 가지고 있는 도시계획시설을 포함하여 입안하는 도시계획시설, 둘 이상의** 자치구에 걸치는 도시계획시설은 제외하며, 시장이 결정권한을 가지고 있는 도시계획시설내 자치구로 결정권한이 위임된 도시계획시설을 중복결정 또는 변경결정하는 경우와 용도지구 내 자치구로 결정권한이 위임된 도시계획시설의 건폐율, 용적률 및 높이의 범위를 결정·변경결정하는 경우에는 시장의 사전동의를 받아야 한다)

다. 종합 의견

○ 이번 「서울특별시 도시계획 조례 」 전부개정조례안은 관련 법령의 개정사항 등을 반영하고, 조례의 구성체계 및 내용의 위계를 재정비하며, 용어의 표현과 불명확한 문구를 수정하고자 하는 것으로, 조례의 내용을 간결하고 명확히 하여 이해하기 쉽도록 개선하고자 하였음

○ “전부개정조례안 제7조”는 관련 법 개정으로 주민의견 청취 방법 중 국토이용정보체계가 추가되고 시의 공보 또는 둘 이상의 일반일간신문 중 선택할 수 있도록 조례에 반영하고자 하는 것으로, 관련 법과의 정합성 확보 측면에서 적절하다고 생각함

○ “전부개정조례안 제19조”는 지구단위계획의 경미한 사항의 처리와 관련하여 관련 법의 변경된 내용을 반영하고자 하는 것으로, 현행 조례에서는 지구단위계획의 경미한 사항을 별도로 규정하고 있지 않으므로, 관련 법령과의 정합성 제고 및 조례 체계 정비 측면에서 변경된 내용을 반영하고자 하는 것은 타당하다고 보임

○ “전부개정조례안 제23조”는 관련 법령의 개정에 따라 반환금의 적용 대상을 뉴타운지구 및 균형발전촉진지구에서 재정비촉진지구로 변경하고자 하는 것으로, 관련 법령의 변경된 근거 조항을 반영하고자 한다는 측면에서 마땅한 조치라고 하겠음

○ “전부개정조례안 제34조, 안 제35조, 안 제40조, 안 별표 4～12”는 관련 법 개정에 따라 현행 조례에서 규정하고 있는 자연경관지구와 시가지경관지구 안에서 건축할 수 없는 건축물의 변경사항을 반영하고, 판매시설의 분류에서 추가된 일반게임제공업 시설을 주거지역에서 제외하고자 하는 것으로, 관련 법과의 정합성을 확보하고 거주민들의 유해환경 노출 방지를 도모하고자 한다는 측면에서 필요한 조치라 판단됨

○ “전부개정조례안 제9조, 안 제40조”는 국토교통부에서 시행한 ‘2023년 토지이용규제 평가 결과’를 반영하여 중요시설물보호지구 세분명칭을 변경하고자 하는 것으로 적절하다고 생각함

○ “전부개정조례안 제51조”는 관련 법 개정으로 공공임대주택의 유형 중 ‘통합공공임대주택’이 신설됨에 따라 이를 반영하고자 하는 것으로, 관련 법령과의 정합성 제고 측면에서 타당한 조치라고 생각함

○ “전부개정조례안 제56조”는 분과위원회를 안건별로 전문분야 위원을 탄력적으로 구성하여 운영하고자 근거를 마련하는 것으로, 전문성과 효율성 제고 측면에서 적절하다고 보여지나, 안건을 심의·자문하고 안건 처리 기한 및 반복심의 제한 등 운영의 객관성을 담보해야 할 것임

○ “전부개정조례안 제64조”는 실효성 있는 사업 계획의 초기 방향 설정 및 정책 의제 발굴을 위한 ‘도시공간 정책자문단’ 운영 근거를 마련하기 위한 것으로, 서울의 미래 도시·공간계획의 방향 설정을 위한 의제 등을 선제적으로 제안할 수 있다는 측면에서 의미가 있으며, 도출된 내용이 실현될 수 있도록 관련 부서와의 긴밀한 협력이 요구된다 하겠음

○ “전부개정조례안 안 별표 2”는 노인복지주택의 근거 법령을 「주택법 시행령」에서 「노인복지법」으로 변경하고자 하는 것으로, 관련 법과의 정합성을 제고하고 관련 법령을 명확하게 명시한다는 측면에서 타당함

○ “전부개정조례안 제33조, 안 별표 2～15”는 용도지역 안에서의 건축 제한 조항을 별표로 이관함에 따라 이관 내용을 정리하고, 현행 조례 제25조～제38조 본문에 명시된 내용을 「국토계획법 시행령」 구성 체계에 따라 별표로 이관하는 것으로, 관련 법과의 법령체계를 통일하고 조례 본문을 간결하게 정리할 수 있다는 측면에서 의미가 있다고 하겠음

○ “전부개정조례안 제34조, 안 제44조～제51조”는 ① 자연경관지구 내

건축 규정, ② 건축물 건폐율 규정, ③ 건축물 용적률 규정 내용을 주제별로 분류하여 조례의 구성체계를 재정비하고자 하는 것으로, 조례 구조의 간결화 및 내용의 명확화 차원에서 타당한 조치라 생각함

○ “전부개정조례안 안 별표 2~5, 안 별표 14”는 관련 법령의 내용을 중복으로 규정하고 있는 내용을 삭제하고자 하는 것으로, 조례 내용을 간결하게 하고 향후 관련 법과의 정합성 제고를 할 수 있다는 측면에서 타당하다고 생각함

○ “전부개정조례안 별표 5~7, 안 별표 9”는 용도지역 내 건축 가능한 건축물에 대해 건축이 불가능한 대상을 규정하는 표현방식에서 건축이 가능한 대상을 표현하는 방식으로 변경하고자 하는 것으로, 조례 해석의 혼동을 줄이고 건축물 대상을 명확히 할 수 있다는 측면에서 타당하다고 생각함

○ “전부개정조례안 별표 19”는 결정 권한이 서로 다른(시장, 구청장) 도시계획시설의 중복결정 시 시장이 일괄 결정고시를 할 수 있도록 근거를 마련하고자 하는 것으로, 행정절차의 간소화를 통한 행정력 제고 차원에서 타당하다고 생각됨

○ 「도시계획 조례」는 ’00.7월 최초 제정 이후 현재까지 98회에 걸쳐 개정되어 그 구조가 복잡해지면서 이해가 어렵다는 지적이 제기되어 왔고, 그간의 관련 법령 개정 사항이 모두 반영되지 않아 관련 법령과의 정합성 제고의 필요성도 제기되어온 바, 이번 전부개정조례안을 통해 조례를 현행화하고 보다 간결하고 명확하게 재정비하는 것은 필요한 조치라 판단됨. 다만, 「도시계획 조례」는 국토의 이용에 관한 기본법이자 최상위 법인 「국토계획법」의 위임 조례에 해당하여 「도시계획 조례」를 기본으로 인용하고 있는 관련 조례들이 많으므로, 이번 전부개정조례안에 따른 개정사항이 관련 조례에 누락되지 않고 빠짐없이 반영될 수 있도록 대비를 철저히 해야 할 것임

붙임 1 재정비촉진지구 의제 현황 ('15.6.11. 의제 전환 완료)

구 분	연번	지 구 명	유 형	국토부 의제 인정일	재정비촉진지구 (의제) 고시일
시범 뉴타운 (3개)	1	왕십리(성동구)	중심지형	'15.6.1	**'15.6.11**
	2	은 평(은평구)	주거지형	'06.10.17	'06.10.19.
	3	길 음(성북구)	주거지형	'06.10.17	'06.10.19.
2차 뉴타운 (12개)	1	한 남(용산구)	주거지형	'06.10.17	'06.10.19.
	2	노량진(동작구)	주거지형	'06.12.18	'06.12.21.
	3	돈의문(종로구)	주거지형	'15. 6. 1	**2015.6.11**
	4	신 정(양천구)	주거지형	'06.12.18	'06.12.21.
	5	방 화(강서구)	주거지형	'06.12.18	'06.12.21.
	6	영등포(영등포)	중심지형	'10. 1. 7	**'10.1.21**
	7	천 호(강동구)	주거지형	'14. 7.23	**'14.7.31**
	8	가재울(서대문)	주거지형	'10.12.4	**'0912.10**
	9	아 현(마포구)	주거지형	'10. 7.29	**'10.8.19**
	10	전농,답십리(동대문)	주거지형	'05.1028	**'08.11.20**
	11	중 화(중랑구)	주거지형	'06.12.18	'06.12.21.
	12	미 아(강북구)	주거지형	'08.11.27	**'08.12.19**
3차 뉴타운 (10개)	1	시 흥(금천구)	주거지형	'06.10.17	'06.10.19.
	2	수색,증산(은평구)	주거지형	'06.10.17	'06.10.19.
	3	신 길(영등포)	주거지형	'06.10.17	'06.10.19.
	4	북아현(마포구)	주거지형	'06.10.17	'06.10.19.
	5	이문,휘경(동대문)	주거지형	'06.10.17	'06.10.19.
	6	거여,마천(송파구)	주거지형	'06.10.17	'06.10.19.
	7	상 계(노원구)	주거지형	'06.10.17	'06.10.19.
	8	장 위(성북구)	주거지형	'06.10.17	'06.10.19.
	9	흑 석(동작구)	주거지형	'06.10.17	'06.10.19.
	10	신 림(관악구)	주거지형	'06.10.17	'06.10.19.
	11	~~창신.숭인(종로구)~~	~~주거지형~~	~~도촉법지정~~	~~'07.04.30.~~
시범 균형발전촉진지구 (5개)	1	청량리(동대문)	중심지형	'09.8.27	**'09.9.10**
	2	미 아(강북구)	중심지형	'15.6.1	**'15.6.11**
	3	홍 제(서대문)	중심지형	'10.12.1	**'10.12.16**
	4	합 정(마포구)	중심지형	'10. 1. 7	**'10.1.21**
	5	~~가리봉(구로구)~~	~~중심지형~~	~~'08.5.9~~	~~'08.5.22~~
2차 균형발전촉진지구 (3개)	1	구의,자양(광진구)	중심지형	'06.10.17	'06.10.19.
	2	망 우(중랑구)	중심지형	'06.10.17	'06.10.19.
	3	천호,성내(강동구)	중심지형	'06.10.17	'06.10.19.
재정비 촉진지구	1	세운(종로,중구)	중심지형	도촉법 지정	'06.10.26.