

| | |
|----------|-----|
| 의안 번호 | 573 |
|----------|-----|

- 서울특별시 성북구 길음재정비촉진지구
재정비촉진계획(지구단위계획) 변경 의견청취(안) -

검 토 보 고 서

도 시 건 설 위 원 회

제317회 성북구의회 제1차 임시회 (2026년도)

서울특별시 성북구 길음재정비촉진지구
재정비촉진계획(지구단위계획) 변경 의견청취(안)

검 토 보 고 서

(주거정비과)

| | |
|------------|-----|
| 의 안 번 호 | 573 |
|------------|-----|

제출년월 : 2026년03월
제 출 자 : 성북구청장

2026.03.19.

전문위원 송 세 창

1. 제안 경위

- 본 의견청취안은 2026년 03월 03일(의안 번호 제573호) 성북구청장으로부터 제출되어 동년 03월 10일 성북구의회 도시건설 위원회로 회부된 안건임.

2. 제안 사유

- 가. 서울특별시고시 제2006-357호(2006.10.19.)로 재정비촉진지구 지정 및 재정비촉진계획 결정 고시되고, 서울특별시고시 제2012-205호(2012.07.26.)로 재정비촉진계획이 변경 결정 고시된 성북구 길음 재정비촉진지구에 대하여,
- 나. 길음동 624, 971번지 일대 길음 재정비촉진지구 내 존치관리 구역인 길음동 1170번지 일원 재정비촉진계획(지구단위계획)을 변경하고자 「도시재정비 촉진을 위한 특별법」 제9조제3항에 따라 구의회 의견을 청취하고자 함.

[※관계법령 : 도시재정비 촉진을 위한 특별법]

제9조(재정비촉진계획의 수립 등) ③ 시장·군수·구청장은 제1항에 따라 재정비촉진계획을 수립하거나 변경하려는 경우에는 그 내용을 14일 이상 주민에게 공람하고 지방의회의 의견을 들은 후(이 경우 지방의회는 시장·군수·구청장이 재정비촉진계획의 수립 또는 변경을 통지한 날부터 60일 이내에 의견을 제시하여야 하며, 의견제시 없이 60일이 지난 때에는 이의가 없는 것으로 본다) 공청회를 개최하여야 한다. 다만, 대통령령으로 정하는 경미한 사항을 변경하는 경우에는 그러하지 아니하다.

다. 이 안건의 변경 사유는 다음과 같음

- 1) 서울시 지구단위계획 수립기준·관리운영기준 및 매뉴얼 개정(2024.7.15.)에 따라 기준·허용·상한 용적률의 3단계 체계 및 허용용적률 인센티브 항목이 개편됨에 따라, 이를 길음지구 단위계획구역에 반영할 필요가 있음.

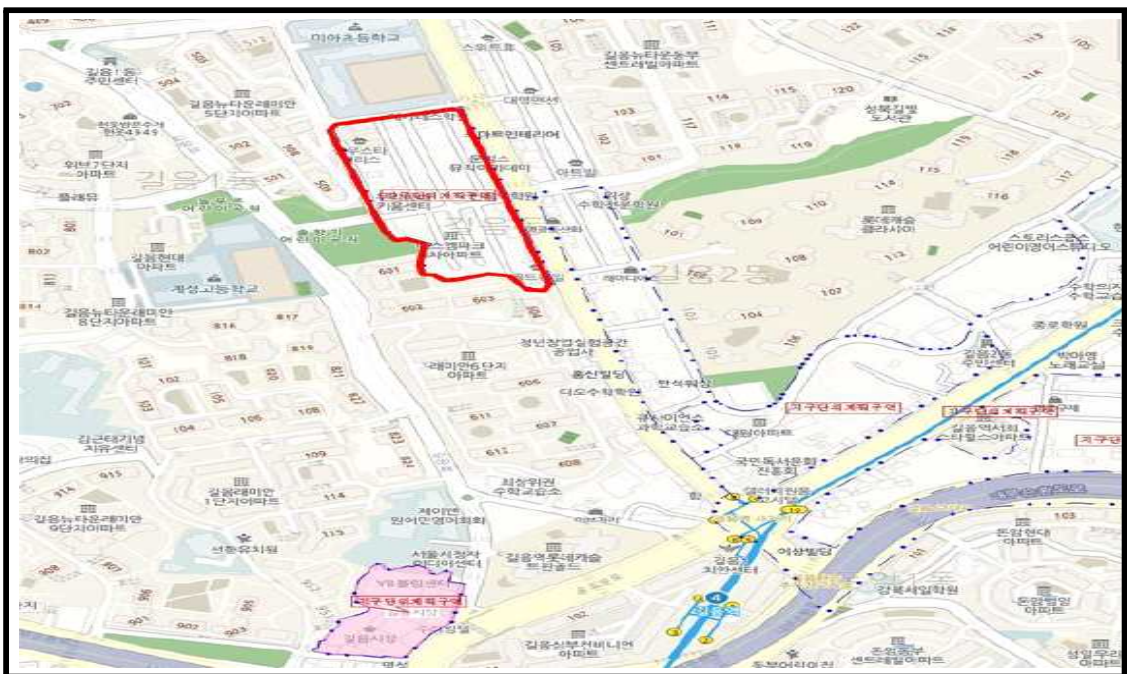
- 2) 서울특별시 도시계획조례 개정(2025.5.19.)으로 제51조제2항 제9호가 신설되어 제3종일반주거지역에 대한 한시적 용적률 완화 근거가 마련됨에 따라, 해당 규정을 지구단위계획에 수용할 필요가 있음.
- 3) 서울시 재정비촉진지구 존치관리구역 지구단위계획 일괄재정비 추진방안(재정비촉진과-10509호, 2025.10.24.)에 따라 불허 용도 근거법령의 최신화 및 건축물 용도 규율방식의 정비가 요구됨.

3. 주요 내용

가. 대상지 현황

- 1) 위치 : 서울특별시 성북구 길음동 1170번지 일대
(길음지구단위계획구역 내 존치관리구역)

[도면1. 길음지구단위계획구역 위치도]



2) 총면적 : 26,566.4㎡ (기정=변경, 0% (변동 없음))

- 이번 변경은 지구단위계획의 용적률 체계·건축물 용도 등 계획 내용만을 변경하는 것으로, 구역 경계 및 면적은 변경 없음.
- 길음채정비촉진지구 전체 면적은 1,250,264.23㎡이며, 이 중 길음지구단위계획구역(존치관리구역)은 26,566.4㎡로 전체의 약 2.1%에 해당함.

3) 용도지역 : 제3종일반주거지역 (전체 면적의 100%, 변경없음)

- 구역 전체가 제3종일반주거지역으로, 이번 변경에서 용도지역 변경은 없음.
- 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제85조에 따른 제3종일반주거지역 용적률 최댓값은 300%이며, 「서울특별시 도시계획조례」 제48조에 따른 조례 용적률 기준은 250% 이하임.

[도면2. 용도지역 결정(안)]



[표1.] 변경 내용 대비표

| 구 분 | 기 정 | 변 경(안) |
|---------------|--|---|
| 용도지구 | 일반미관지구 지정 (서고시 제2006-158호) | 폐지 [국토계획법 개정(2018.4.19. 시행)에 따른 미관지구 법적 폐지] |
| 용적률 체계 | 단일 용적률 · 250% 이하 (기준·허용·상한 구분 없음) | 3단계 체계 · 기준용적률: 250% 이하 · 허용용적률: 275% 이하 · 상한용적률: 법적용적률 2배 이하 |
| 허용용적률 인센티브 | < 신 설 > | 5개 분야 항목 신설 (스마트도시·탄소중립·디자인혁신·녹지생태·지역맞춤) |
| 상한용적률 인센티브 | < 신 설 > | 공공시설 기부채납, 지하철출입구 설치, 개별법(에너지·장수명 등) 항목 신설 |
| 한시적 용적률 완화 | < 신 설 > | 제3종일반주거지역 50%p 한시 완화 (실질 적용 상한: 300%) 존속기간: 2025.2.26.~2028.5.18. |
| 건축물 용도 (규율방식) | 허용용도 방식 · A·B·C 구역별 허용용도 열거 · 불허: 학교보건법 제6조 기준 | 권장용도 방식으로 전환 · 허용용도 규정 폐지 · 불허 : 교육환경법 제9조·시행령 제22조 + 건축법 시행령 별표1 15개 항목 명시 |
| 경미한 변경 범위 | 도재법·국토계획법 시행령 준용 | 허용용적률 인센티브 항목 추가·기준 변경 포함 (단, 서울시장 서면동의 전제) |

나. 결정(변경)조서 내용

1) 용도지구 폐지 — 일반미관지구

- 근거 : 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 개정(2018.4.19. 시행)
- 국토계획법 개정으로 미관지구가 폐지됨에 따라 지정 일반미관지구 (서울특별시고시 제2006-158호, 2006.5.4. 지정)를 결정조서에서 삭제
- ※ 실질적인 내용 변경이 아닌 법령 정비 성격의 변경임

2) 용적률 체계 개편 및 제3종일반주거지역 한시적 완화

- 근거
 - 서울시 지구단위계획 수립기준·관리운영기준 및 매뉴얼 개정 (2024.7.15.)
 - 서울특별시 도시계획조례 제48조 (제3종일반주거지역 용적률 250% 이하)
 - 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령 제85조 (용도지역별 용적률 최대한도)
 - 서울특별시 도시계획조례 제51조제2항제9호 (개정 2025.5.19.)

| 구 분 | 기준용적률 | 허용용적률 | 상한용적률 |
|-----------------|--|---|---------------------------------|
| 계획(안) | 250% 이하 | 275% 이하 | 법적용적률 2배 (500%) 이하 |
| 근거 | 서울시 도시계획조례 제48조 | 서울시 지구단위계획 수립기준 개정(2024.7.15.) | 국토계획법 시행령 제46조제10항 및 제85조 |
| 한시적 완화 적용 예시 | 250% | 275% + 50% = 325% → 시행령 상한으로 300% 적용 | 300% 이내 (조례 상한 범위) |
| 한시적 완화 근거 | 서울시 도시계획조례 제51조제2항제9호 (개정 2025.5.19.) 2025.2.26.~2028.5.18. (조례 유효기간 종료 시 자동 실효) | | |

- ※ 완화량 : 50%p 이내 (경미한 변경 범위 내 높이 완화 병행 가능)
- ※ 상한용적률 실질 적용은 조례 상한(300%) 범위 안에서만 가능하며, 이를 초과하려면 시 도시재정비위원회 심의를 거쳐야 함.
- ※ 한시적 용적률 완화는 조례 제51조제2항에서 정한 완화 조건을 갖춘 경우에만 적용 가능함.
- ※ 동 규정은 2028년 5월 18일 실효되며, 이후에는 허용용적률 (275%)이 기준으로 환원됨.

3) 허용용적률 인센티브 항목 신설

근거 : 서울시 지구단위계획 수립기준·관리운영기준 및 매뉴얼 개정 (2024.7.15.)
 5개 분야 13개 항목 신설 / 산정기준 : 기준용적률의 3~5%
 ※ UAM시설·첨단기술 테스트베드·특색있는 건축설계 등 7개 항목은 세부기준 미확정 → 서울시장 서면동의를 통해 추후 결정

| 분 야 | 인센티브 항목 | 산정기준 | 비 고 |
|--------|----------------|-------------------|----------------------------|
| 스마트 도시 | UAM시설 | 기준용적률 × 0.03 이하 | 세부기준·산정요율: 시장 서면동의로 결정 |
| 스마트 도시 | 첨단기술 테스트베드 | 기준용적률 × 0.03 이하 | 세부기준·산정요율: 시장 서면동의로 결정 |
| 스마트 도시 | 로봇친화형 건축물 | 기준용적률 × 0.03~0.05 | 최우수 0.05 / 우수 0.03 (인증 필요) |
| 탄소중립 | 지열 등 신재생에너지 설치 | 기준용적률 × 0.05 | 서울시 녹색설계기준 재생열 의무기준 이상 |
| 탄소중립 | 저영향 개발 | 기준용적률 × 0.05 | 빗물분담량 기준의 1.2배 이상 설치 |
| 디자인 혁신 | 특색있는 건축설계 | 기준용적률 × 0.03 이하 | 시장 서면동의로 결정 |
| 디자인 | 공공시설 연계 | 기준용적률 × | 시장 서면동의로 결정 |

| 분 야 | 인센티브 항목 | 산정기준 | 비 고 |
|-----------|----------------|----------------------|---------------------------------|
| 혁신 | 경관사업 | 0.03 이하 | |
| 디자인 혁신 | 유니버설 디자인 도입 | 기준용적률 × 0.03~0.05 | 최우수 0.05 / 우수 0.04 / 일반 0.03 |
| 녹지생태 | 입체녹지 조성 | 기준용적률 × 0.05 | 녹지생태도심 인정한도 이상 설치 시 |
| 녹지생태 | 공공보행통로 설치 | 기준용적률 × 0.03 | 통행목적 지역권 설정 시 |
| 지역맞춤 | 역사문화 특성 보전 | 기준용적률 × 0.03 | 시장 서면동의로 결정 |
| 지역맞춤 | 지역특화용도 도입 | 기준용적률 × 0.03 | 시장 서면동의로 결정 |
| 지역맞춤 | 전선지중화 설치 | 기준용적률 × 0.03 | 시장 서면동의로 결정 |

4) 상한용적률 인센티브 신설

■ 근거 : 국토계획법 제52조, 공공시설 등 기부채납 용적률 인센티브 운영기준, 서울시 도시계획조례 제51조제2항

□ 항목 ① 공공시설 기부채납

- 산정식 : 허용(또는 기준)용적률 × (1 + 1.3× α 토지 + 1.0× α 건축물 + 1.0× α 현금)
- 계수 : 토지 1.3 / 건축물·현금 1.0 (권역생활서비스시설 인정 시 건축물계수 1.2)
금회 결정고시 이전 사업: 변경 전 규정 적용 가능 (경과규정)

□ 항목 ② 지하철출입구·환기구 설치

- 대지 설치 : 허용용적률 × (설치 건폐면적 / 대지면적) 이내
- 건물 설치 : 허용용적률 × (설치 연면적 / 건물 연면적) 이내

□ 항목 ③ 개별법에 따른 인센티브

- 건축법(공개공지·특별건축구역), 녹색건축법(에너지등급·녹색건축·제로에너지 인증) 주택법(장수명주택 인증), 지능형건축물 인증기준(지능형건축물 인증)
- 산정식 : 허용용적률 + 법적용적률 × 해당 법률에서 정한 완화 비율

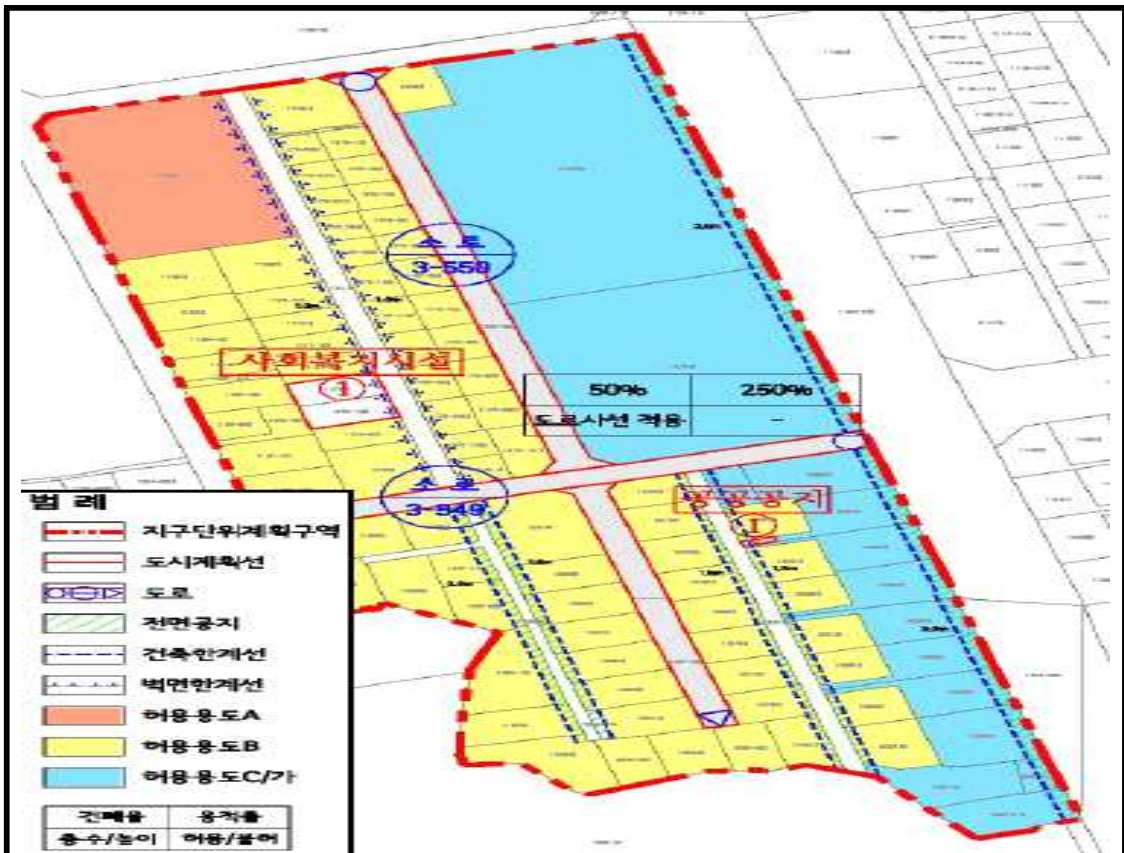
※ 다른 법률에 따른 인센티브 중첩 적용 시 : 용도지역별 법적 상한의 1.2배 이내

※ 이를 초과하는 경우 : 시 도시재정비위원회 심의 필요

5) 건축물 용도 체계 전환

- 근거 : 국토계획법 제76조, 동법 시행령 제71조, 서울시 도시계획조례 제29조
 - 허용용도 방식 폐지 → 권장용도 방식 전환
 - 기존 : A·B·C 구역별 허용용도를 명시적으로 열거
 - 변경 : 용도 허용 범위를 국토계획법·조례에서 정한 제3종일반주거지역 전체로 귀속, 지구 내에서는 권장용도와 불허용도만 별도 규정
 - 불허용도 세부화
 - 근거법령 : 학교보건법 제6조 → 교육환경법 제9조·시행령 제22조로 최신화
 - 건축법 시행령 별표1. 기준 15개 항목 명시적 불허 추가
(공장·창고·위험물·자동차관련·동식물·자원순환·교정군사·방송통신·발전시설 등)
- ※ 지정 허용용도 중 슈퍼마켓은 일용품소매점으로 정리됨

[도면3. 획지 및 건축물 등에 관한 결정도]



4. 주요 추진 현황

| 일자 | 주요 내용 |
|--------------|---|
| 2006.10.19. | 길음재정비촉진지구 지정 및 재정비촉진계획 결정고시 (서고시 제2006-357호) |
| 2012.07.26. | 길음지구단위계획구역 결정고시 (서고시 제2012-205호) |
| 2024.07.15. | 서울시 지구단위계획 수립기준·관리운영기준 및 매뉴얼 개정 |
| 2025.02.26. | 한시적 용적률 완화 적용 개시 (제2·3종일반주거지역) |
| 2025.05.19. | 서울특별시 도시계획조례 제51조제2항제9호 개정·시행 |
| 2025.09.16. | 재정비촉진지구 존치관리구역 지구단위계획 일괄재정비 추진방안 통보 (서울시 재정비촉진과-9170호) |
| 2025.10.24. | 재정비촉진지구 존치관리구역 지구단위계획 일괄재정비 요청 (서울시 재정비촉진과-10509호) |
| 2026.01.29. | 주민공람 공고 (공람기간: 2026.1.29.~2.12., 14일간), 의견없음 |
| 2026.03.~04. | 2026년 3월 ~ 4월 중 주민 공청회 개최 예정 |
| 2026.04. | 서울시 도시재정비위원회 심의 상정 예정 |

5. 참고 사항

가. 관계법령 :

- 「도시재정비 촉진을 위한 특별법」 제9조제3항
- 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제52조 (지구단위계획 내용), 제76조 (건축제한)
- 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제25조제4항 (경미한 변경), 제71조(건축제한), 제46조제10항(도시지역 내 지구단위계획구역에서의 건폐율 등의 완화적용) 및 제85조 (용적률 최대한도)
- 「서울특별시 도시계획 조례」 제48조, 제51조제2항제9호
- 「서울특별시 지구단위계획 수립기준·관리운영기준 및 매뉴얼」 (개정 2024.7.15.)
- 「공공시설 등 기부채납 용적률 인센티브 운영기준」
- 「교육환경 보호에 관한 법률」 제9조, 동법 시행령 제22조
- 「건축법 시행령」 별표1. (용도별 건축물의 종류)

나. 예산조치 : 별도 예산조치 사항 없음.

다. 주민공람 : 2026.01.29.~02.12.(14일간) 완료.(의견없음)

라. 향후 일정

- 주민공청회 : 2026.03.~04. 개최 예정.
- 서울시 도시재정비위원회 심의 2026년 4월 상정 예정.

6. 검토 의견

- 본 재정비촉진계획 변경(안)은 「도시재정비 촉진에 관한 특별법」 제9조제3항에 따른 법정 절차에 의해 추진 중인 사안으로, 동 조항에서 정한 주민공람 14일(2026.1.29.~2.12.)을 완료하였고 공람 결과 주민 의견은 없으며, 이후 주민공청회 등 관계 법령상 절차가 현재 진행 중인 것으로 확인됨.

- 「서울특별시 지구단위계획 수립기준·관리운영기준 및 매뉴얼」 개정(2024.7.15.)에 따라 기존 단일 용적률 체계를 기준(250%)·허용(275%)·상한(법적용적률 2배(500%) 이하)의 3단계 체계로 재편하고, 인센티브 항목을 스마트도시·탄소중립·디자인혁신·녹지생태·지역맞춤 등 5개 분야로 개편한 것으로 상위계획과의 정합성을 확보한 적절한 조치로 사료됨.

- 다만 상한용적률은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제85조에 따라 제3종일반주거지역 최대한도(300%)를 초과하여 적용할 수 없으며, 개별 법령 인센티브를 중첩 적용하는 경우에도 법적 상한의 1.2배 이내로 제한됨. 이 한도를 초과하여 적용하고자 하는 경우에는 시 도시재정비위원회 심의를 별도로 거쳐야 하는 바, 실질적인 운용 범위 및 절차에 대한 명확한 안내가 필요해 보임.

- 한편, 「서울특별시 도시계획 조례」 제51조제2항제9호에 따른 한시적 용적률 완화(법적 상한 300%까지)는 존치관리구역 내 건축 활성화를 지원하는 적절한 조치로 사료됨. 이와 관련하여 동 규정은 2028년 5월 18일 자동 실효되며 이후 허용용적률(275%)로 환원되므로, 토지소유자 및 건축주가 일몰 이후의 기준 변화를 충분히 인지할 수 있도록 향후 예정된 주민공청회 등을 통한 사전 안내 방안 마련이 필요해 보임.
- 아울러, 허용용도 열거 방식에서 권장용도 방식으로의 전환은 서울시 정책 기조에 부합하는 조치로 사료됨. 다만 권장용도 방식으로의 전환에 따라 건축 가능 용도의 범위가 확대되는 만큼, 주거 환경 보호를 위한 불허용도 규정이 실질적으로 작동할 수 있는지에 대한 보완 설명이 필요해 보임.

7. 종합 의견

- 본 의견청취안은 서울시 지구단위계획 수립기준 개편 및 도시계획조례 개정에 따른 사항을 길음재정비촉진지구 내 존치관리구역(길음지구단위계획구역)의 지구단위계획에 반영하는 것으로, 「도시재정비 촉진을 위한 특별법」 제9조제3항에 따른 절차적 요건을 충족하였고, 관련 법령 및 상위계획과의 정합성이 확보된 적법한 사안으로 사료됨.

- 다만 상한용적률 운용 범위·심의 절차 및 한시적 완화 일몰 (2028.5.18.)에 따른 사전 주민 안내 방안에 대하여 향후 예정된 주민공청회에서 충분한 설명과 논의가 이루어진다면, 본 의견 청취안은 계획의 목적과 방향에 부합하는 것으로 사료됨.

[별첨1. 도시재정비 촉진을 위한 특별법]

제9조(재정비촉진계획의 수립 등) ③ 시장·군수·구청장은 제1항에 따라 재정비촉진계획을 수립하거나 변경하려는 경우에는 그 내용을 14일 이상 주민에게 공람하고 지방의회의 의견을 들은 후(이 경우 지방의회는 시장·군수·구청장이 재정비촉진계획의 수립 또는 변경을 통지한 날부터 60일 이내에 의견을 제시하여야 하며, 의견제시 없이 60일이 지난 때에는 이의가 없는 것으로 본다) 공청회를 개최하여야 한다. 다만, 대통령령으로 정하는 경미한 사항을 변경하는 경우에는 그러하지 아니하다.

[별첨2. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」]

제52조(지구단위계획의 내용) ① 지구단위계획구역의 지정목적에 이루기 위하여 지구단위계획에는 다음 각 호의 사항 중 제2호와 제4호의 사항을 포함한 둘 이상의 사항이 포함되어야 한다. 다만, 제1호의2를 내용으로 하는 지구단위계획의 경우에는 그러하지 아니하다.

1. 용도지역이나 용도지구로 대통령령으로 정하는 범위에서 세분하거나 변경하는 사항
 - 1의2. 기존의 용도지구를 폐지하고 그 용도지구에서의 건축물이나 그 밖의 시설의 용도·종류 및 규모 등의 제한을 대체하는 사항
 2. 대통령령으로 정하는 기반시설의 배치와 규모
 3. 도로로 둘러싸인 일단의 지역 또는 계획적인 개발·정비를 위하여 구획된 일단의 토지의 규모와 조성계획
 4. 건축물의 용도제한, 건축물의 건폐율 또는 용적률, 건축물 높이의 최고 한도 또는 최저한도
 5. 건축물의 배치·형태·색채 또는 건축선에 관한 계획
 6. 환경관리계획 또는 경관계획
 7. 보행안전 등을 고려한 교통처리계획
 8. 그 밖에 토지 이용의 합리화, 도시나 농·산·어촌의 기능 증진 등에 필요한 사항으로서 대통령령으로 정하는 사항
- ② 지구단위계획은 도로, 상하수도 등 대통령령으로 정하는 도시·군계획시설의 처리·공급 및 수용능력이 지구단위계획구역에 있는 건축물의 연면적, 수용인구 등 개발밀도와 적절한 조화를 이룰 수 있도록 하여야 한다.
- ③ 지구단위계획구역에서는 제76조부터 제78조까지의 규정과 「건축법」 제42조·제43조·제44조·제60조 및 제61조, 「주차장법」 제19조 및 제19조의2를 대통령령으로 정하는 범위에서 지구단위계획으로 정하는 바에 따라 완화하여 적용할 수 있다.

[별첨3. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」]

제76조(용도지역 및 용도지구에서의 건축물의 건축 제한 등) ① 제36조에 따라 지정된 용도지역에서의 건축물이나 그 밖의 시설의 용도·종류 및 규모 등의 제한에 관한 사항은 대통령령으로 정한다.

② 제37조에 따라 지정된 용도지구에서의 건축물이나 그 밖의 시설의 용도·종류 및 규모 등의 제한에 관한 사항은 이 법 또는 다른 법률에 특별한 규정이 있는 경우 외에는 대통령령으로 정하는 기준에 따라 특별시·광역시·특별자치시·특별자치도·시 또는 군의 조례로 정할 수 있다.

③ 제1항과 제2항에 따른 건축물이나 그 밖의 시설의 용도·종류 및 규모 등의 제한은 해당 용도지역과 용도지구의 지정목적에 적합하여야 한다.

④ 건축물이나 그 밖의 시설의 용도·종류 및 규모 등을 변경하는 경우 변경 후의 건축물이나 그 밖의 시설의 용도·종류 및 규모 등은 제1항과 제2항에 맞아야 한다.

⑤ 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우의 건축물이나 그 밖의 시설의 용도·종류 및 규모 등의 제한에 관하여는 제1항부터 제4항까지의 규정에도 불구하고 각 호에서 정하는 바에 따른다.

1. 제37조제1항제6호에 따른 취락지구에서는 취락지구의 지정목적 범위에서 대통령령으로 따로 정한다.

1의2. 제37조제1항제7호에 따른 개발진흥지구에서는 개발진흥지구의 지정목적 범위에서 대통령령으로 따로 정한다.

1의3. 제37조제1항제9호에 따른 복합용도지구에서는 복합용도지구의 지정목적 범위에서 대통령령으로 따로 정한다.

2. 「산업입지 및 개발에 관한 법률」 제2조제8호라목에 따른 농공단지에서는 같은 법에서 정하는 바에 따른다.

3. 농림지역 중 농업진흥지역, 보전산지 또는 초지인 경우에는 각각 「농지법」, 「산지관리법」 또는 「초지법」에서 정하는 바에 따른다.

4. 자연환경보전지역 중 「자연공원법」에 따른 공원구역, 「수도법」에 따른 상수원보호구역, 「문화유산의 보존 및 활용에 관한 법률」에 따라 지정된 지정문화유산과 그 보호구역, 「자연유산의 보존 및 활용에 관한 법률」에 따라 지정된 천연기념물등과 그 보호구역, 「해양생태계의 보전 및 관리에 관한 법률」에 따른 해양보호구역인 경우에는 각각 「자연공원법」, 「수도법」, 「문화유산의 보존 및 활용에 관한 법률」, 「자연유산의 보존 및 활용에 관한 법률」 또는 「해양생태계의 보전 및 관리에 관한 법률」에서 정하는 바에 따른다.

5. 자연환경보전지역 중 수산자원보호구역인 경우에는 「수산자원관리법」에서 정하는 바에 따른다.

⑥ 보전관리지역이나 생산관리지역에 대하여 농림축산식품부장관·해양수산부장관·기후에너지환경부장관 또는 산림청장이 농지 보전, 자연환경 보전, 해양환경 보전 또는 산림 보전에 필요하다고 인정하는 경우에는 「농지법」, 「자연환경보전법」, 「야생생물 보호 및 관리에 관한 법률」, 「해양생태계의 보전 및 관리에 관한 법률」 또는 「산림자원의 조성 및 관리에 관한 법률」에 따라 건축물이나 그 밖의 시설의 용도·종류 및 규모 등을 제한할 수 있다. 이 경우 이 법에 따른 제한의 취지와 형평을 이루도록 하여야 한다.

[별첨4. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」]

제46조(도시지역 내 지구단위계획구역에서의 건폐율 등의 완화적용) ⑩제1항 내지 제4항 및 제7항의 규정에 의하여 완화하여 적용되는 건폐율 및 용적률은 당해 용도지역 또는 용도지구에 적용되는 건폐율의 150퍼센트 및 용적률의 200퍼센트를 각각 초과할 수 없다.

[별첨5. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」]

제85조(용도지역 안에서의 용적률) ①법 제78조제1항 및 제2항에 따른 용적률은 다음 각 호의 범위에서 관할구역의 면적, 인구규모 및 용도지역의 특성 등을 고려하여 특별시·광역시·특별자치시·특별자치도·시 또는 군의 도시·군계획조례가 정하는 비율을 초과할 수 없다.
5. 제3종일반주거지역 : 100퍼센트 이상 300퍼센트 이하

[별첨6. 「서울특별시 도시계획 조례」]

제48조(용도지역 안에서의 용적률) 법 제78조제1항·제2항 및 영 제85조제1항에 따라 용도지역별 용적률은 다음 각 호의 비율 이하로 한다.
5. 제3종일반주거지역: 250퍼센트

[별첨7. 「서울특별시 도시계획 조례」]

제51조(용적률의 완화) ② 제48조에도 불구하고 다음 지역 안에서의 용적률은 각 호에 따라 정할 수 있다. 9. 제48조제4호 및 제5호의 지역에서 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 경우 영 제85조제1항의 해당 용도지역별 용적률 최대한도의 범위까지 완화할 수 있으며, 세부 운영기준에 관한 사항은 시장이 별도로 정한다.
가. 「건축법」 제11조에 따른 건축허가 및 제14조에 따른 건축신고
나. 소규모 주택정비법 제2조제1항제3호에 따른 자율주택정비사업, 소규모 재건축사업 및 소규모재개발사업

[별첨8. 「교육환경 보호에 관한 법률」]

제9조(교육환경보호구역에서의 금지행위 등) 누구든지 학생의 보건·위생, 안전, 학습과 교육환경 보호를 위하여 교육환경보호구역에서는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 행위 및 시설을 하여서는 아니 된다. 다만, 상대보호구역에서는 제14호부터 제27호까지 및 제29호부터 제32호까지에 규정된 행위 및 시설 중 교육감이나 교육감이 위임한 자가 지역위원회의 심의를 거쳐 학습과 교육환경에 나쁜 영향을 주지 아니한다고 인정하는 행위 및 시설은 제외한다.

1. 「대기환경보전법」 제16조제1항에 따른 배출허용기준을 초과하여 대기오염물질을 배출하는 시설
2. 「물환경보전법」 제32조제1항에 따른 배출허용기준을 초과하여 수질오염물질을 배출하는 시설과 제48조에 따른 폐수종말처리시설
3. 「가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률」 제11조에 따른 배출시설, 제12조에 따른 처리시설 및 제24조에 따른 공공처리시설
4. 「하수도법」 제2조제11호에 따른 분뇨처리시설
5. 「악취방지법」 제7조에 따른 배출허용기준을 초과하여 악취를 배출하는 시설
6. 「소음·진동관리법」 제7조 및 제21조에 따른 배출허용기준을 초과하여 소음·진동을 배출하는 시설
7. 「폐기물관리법」 제2조제8호에 따른 폐기물처리시설(규모, 용도, 기간 및 학습과 학교보건위생에 대한 영향 등을 고려하여 대통령령으로 정하는 시설은 제외한다)
8. 「가축전염병 예방법」 제11조제1항·제20조제1항·제2항에 따른 가축 사체, 제23조제1항에 따른 오염물건 및 제33조제1항에 따른 수입금지 물건의 소각·매몰지
9. 「장사 등에 관한 법률」 제2조제8호에 따른 화장시설·제9호에 따른 봉안시설 및 제13호에 따른 자연장지(같은 법 제16조제1항제1호에 따른 개인·가족자연장지와 제2호에 따른 중중·문중자연장지는 제외한다)
10. 「축산물 위생관리법」 제21조제1항제1호에 따른 도축업 시설
11. 「축산법」 제34조제1항에 따른 가축시장
12. 「영화 및 비디오물의 진흥에 관한 법률」 제2조제11호의 제한상영관
13. 「청소년 보호법」 제2조제5호가목7)에 해당하는 업소와 같은 호 가목8), 가목9) 및 나목7)에 따라 성평등가족부장관이 고시한 영업에 해당하는 업소
14. 「고압가스 안전관리법」 제2조에 따른 고압가스, 「도시가스사업법」 제2조제1호에 따른 도시가스 또는 「액화석유가스의 안전관리 및 사업법」 제2조제1호에 따른 액화석유가스의 제조, 충전 및 저장하는 시설(관계 법령에서 정한 허가 또는 신고 이하의 시설이라 하더라도 동일 건축물 내에 설치되는 각각의 시설용량의 총량이 허가 또는 신고 규모 이상이 되는 시설은 포함하되, 규모, 용도 및 학습과 학교보건위생에 대한 영향 등을 고려하여 대통령령으로 정하는 시설의 전부 또는 일부는 제외한다)
15. 「폐기물관리법」 제2조제1호에 따른 폐기물을 수집·보관·처분하는 장소(규모, 용도, 기간 및 학습과 학교보건위생에 대한 영향 등을 고려하여 대통령령으로 정하는 장소는 제외한다)

16. 「총포·도검·화약류 등의 안전관리에 관한 법률」 제2조에 따른 총포 또는 화약류의 제조소 및 저장소
17. 「감염병의 예방 및 관리에 관한 법률」 제37조제1항제2호에 따른 격리소·요양소 또는 진료소
18. 「담배사업법」에 의한 지정소매인, 그 밖에 담배[연초(煙草)나 니코틴을 원료의 전부 또는 일부로 하여 피우거나, 빨거나, 증기로 흡입하거나, 씹거나, 냄새 맡기에 적합한 상태로 제조한 것을 포함한다. 이하 이 호에서 같다]를 판매하는 자가 설치하는 담배자동판매기(「고등교육법」 제2조 각 호에 따른 학교의 교육환경보호구역은 제외한다)
19. 「게임산업진흥에 관한 법률」 제2조제6호, 제7호 또는 제8호에 따른 게임제공업, 인터넷컴퓨터게임시설제공업 및 복합유통게임제공업(「유아교육법」 제2조제2호에 따른 유치원 및 「고등교육법」 제2조 각 호에 따른 학교의 교육환경보호구역은 제외한다)
20. 「게임산업진흥에 관한 법률」 제2조제6호가목에 따라 제공되는 게임물 시설(「고등교육법」 제2조 각 호에 따른 학교의 교육환경보호구역은 제외한다)
21. 「체육시설의 설치·이용에 관한 법률」 제3조에 따른 체육시설 중 무도학원 및 무도장(「유아교육법」 제2조제2호에 따른 유치원, 「초·중등교육법」 제2조제1호에 따른 초등학교, 같은 법 제60조의3에 따라 초등학교 과정만을 운영하는 대안학교 및 「고등교육법」 제2조 각 호에 따른 학교의 교육환경보호구역은 제외한다)
22. 「한국마사회법」 제4조에 따른 경마장 및 제6조제2항에 따른 장외발매소, 「경륜·경정법」 제5조에 따른 경주장 및 제9조제2항에 따른 장외매장
23. 「사행행위 등 규제 및 처벌 특별법」 제2조제1항제2호에 따른 사행행위영업
24. 「음악산업진흥에 관한 법률」 제2조제13호에 따른 노래연습장업(「유아교육법」 제2조제2호에 따른 유치원 및 「고등교육법」 제2조 각 호에 따른 학교의 교육환경보호구역은 제외한다)
25. 「영화 및 비디오물의 진흥에 관한 법률」 제2조제16호가목 및 라목에 해당하는 비디오물감상실업 및 복합영상물제공업의 시설(「유아교육법」 제2조제2호에 따른 유치원 및 「고등교육법」 제2조 각 호에 따른 학교의 교육환경보호구역은 제외한다)
26. 「식품위생법」 제36조제1항제3호에 따른 식품접객업 중 단란주점영업 및 유흥주점영업
27. 「공중위생관리법」 제2조제1항제2호에 따른 숙박업 및 「관광진흥법」 제3조제1항제2호에 따른 관광숙박업(「국제회의산업 육성에 관한 법률」 제2조제3호에 따른 국제회의시설에 부속된 숙박시설과 규모, 용도, 기간 및 학습과 학교보건위생에 대한 영향 등을 고려하여 대통령령으로 정하는 숙박업 또는 관광숙박업은 제외한다)
28. 삭제
29. 「화학물질관리법」 제39조에 따른 사고대비물질의 취급시설 중 대통령령으로 정하는 수량 이상으로 취급하는 시설
30. 「통계법」 제22조제1항에 따라 국가데이터처장이 고시하는 한국표준

산업분류에 따른 제조업 중 레미콘 제조업(시멘트와 모래, 자갈 등의 광물성 물질 혼합물에 물을 첨가하여 굳지 아니한 상태로 구매자에게 공급하는 콘크리트용 비내화 혼합물을 제조하는 산업활동)

31. 「정신건강증진 및 정신질환자 복지서비스 지원에 관한 법률」 제3조제7호에 따른 정신재활시설 중 중독자재활시설(알코올 중독, 약물 중독 또는 게임 중독 등으로 인한 정신질환자들을 치유하거나 재활을 돕는 시설)
32. 「관광진흥법」 제3조제1항제5호에 따른 카지노업

제22조(보호구역에서의 금지행위 등) ① 법 제9조제7호에서 “대통령령으로 정하는 시설”이란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 시설을 말한다.

1. 「택지개발촉진법」 제2조제4호에 따른 택지개발사업을 시행하는 동안 발생하는 임목(林木) 폐기물을 처리하기 위한 「폐기물관리법 시행령」 별표 3 제1호나목2) 또는 제3호가목2)에 따른 파쇄·분쇄 시설
2. 「의료법」 제3조에 따른 의료기관에서 배출되는 「폐기물관리법」 제2조제5호에 따른 의료폐기물을 해당 의료기관 내에서 처리하기 위한 같은 법 시행령 별표 3 제1호나목9)에 따른 멸균분쇄 시설

② 법 제9조제14호에서 “대통령령으로 정하는 시설”이란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 시설을 말한다.

1. 학교에서 교육 또는 연구 목적으로 설치하는 시설
2. 「고압가스 안전관리법 시행령」 제4조제2호에 따른 고압가스제조업의 신고대상(동일 건축물 내에 설치되는 각각의 시설용량의 총량이 신고 규모인 경우를 포함한다) 중 건축물의 냉·난방용 냉동제조에 사용되는 시설
3. 「의료법」 제3조에 따른 의료기관의 의료용 산소 공급 시설
4. 「소방시설 설치 및 관리에 관한 법률」 제2조제1항제1호에 따른 소방시설
5. 다음 각 목의 기관에서 설치하는 소방·의료용 시설

가. 「소방기본법」 제3조제1항에 따른 소방기관

나. 중앙소방학교 및 중앙119구조본부

③ 법 제9조제15호에서 “대통령령으로 정하는 장소”란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 장소를 말한다.

1. 「폐기물관리법」 제8조제1항에 따라 특별자치시장, 특별자치도지사, 시장·군수·구청장이나 공원·도로 등 시설의 관리자가 폐기물의 수집을 위하여 마련한 장소
2. 「폐기물관리법」 제46조제1항제2호에 해당하는 자가 해당 폐기물의 수집을 위하여 마련한 장소

④ 법 제9조제27호에서 “대통령령으로 정하는 숙박업 또는 관광숙박업”이란 다음 각 호의 업(業)을 말한다.

1. 「관광진흥법 시행령」 제2조제1항제2호다목의 한국전통호텔업
2. 「관광진흥법 시행령」 제2조제1항제2호라목의 가족호텔업

⑤ 법 제9조제29호에서 “대통령령으로 정하는 수량 이상으로 취급하는 시설”이란 「화학물질관리법」 제23조제4항에 따른 기준 이상의 유해화학물질 취급시설을 말한다.