



서울특별시  
강서

Seoul Gangseo

**미라클-메디특구**

**Miracle-Medi**

**규제특례 운영지침**

(규제특례 완화조건 및 세부기준)

**강서구보건소**  
(의약과)

# 목 차

제1장 총 칙 .....	1
제1절 지침의 목적 .....	1
제2절 지침의 적용범위 .....	1
제3절 법적근거 .....	1
제2장 규제특례 운영 및 적용 .....	2
제1절 규제특례 운용의 일반원칙 .....	2
제3장 규제특례 신청 및 처리 .....	3
제1절 규제특례 신청 .....	3
제2절 규제특례 적용시 검토사항 .....	3
제3절 규제특례 결정절차 .....	4
제4장 사업의 시행 및 준공 .....	5
제5장 규제특례 건축물 관리 .....	5
제6장 기타사항 .....	5

# 제1장 총 칙

## 제1절 지침의 목적

- 1-1-1. 이 지침은 서울특별시 강서 미래클메디 특구 운영에 관한 조례(이하 “조례”라 한다) 제2장 제5조의 규정에 의한 국토의 계획 및 이용에 관한 법률에 관한 특례(이하 “특례”이라 한다) 적용 및 운영사항을 규정함으로써 **의료관광은 물론 특구활성화로 지역경제활성화를 목적으로 한다.**

## 제2절 지침의 적용범위

- 1-2-1. 특례를 적용함에 있어 용도지역안에서 건폐율, 용적률 완화여부에 대해서만 적용하며, 그 외의 다른 사항에 대해서는 해당 개별법에 따른다.
- 1-2-2. 이 지침은 조례로 규정된 특례 적용에 필요한 사항을 정한 것으로서 지침의 내용을 종합적으로 고려하여 적용한다.
- 1-2-3. 지역실정 또는 당해 구역여건 등으로 인하여 지침의 세부내용 중 일부에 대하여 이를 그대로 적용하는 것이 불합리한 경우에는 법령의 범위안에서 그 사유를 명백히 밝히고 **도시계획위원회 심의를 거쳐** 다르게 적용할 수 있다.

## 제3절 법적근거

- 1-3-1. 특례 적용은 「지역특화발전특구에 대한 규제특례법」(이하 “특례법”이라 한다) 제32조 및 조례 제2장 제5조를 법적 근거로 한다.

## 제2장 규제특례 운용 및 적용

### 제1절 규제특례 운용의 일반원칙

2-1-1. 규제특례 적용은 특구 구역내에서 특화사업과 직접적으로 관련되어 있는 건축물로 강서 미래클메디(의료관광) 특구 사업 취지에 적합해야 한다.

2-1-2. 특화사업과 직접적으로 관련되어 있는 건축물이라 함은 강서 미래클메디(의료관광) 특구 성격에 적합한 다음과 같이 외국인관광객 유치 및 확대 등의 목적으로 하는 건축물로 한정한다.

- (1) 기존 외국인환자 유치사업 등록을 한 의료기관으로 의료관광활성화를 위하여 유치 및 확대를 위한 증축이나 신축을 계획 하고자 하는 경우  
다만, 신축의 경우에는 건축후 외국인환자 유치사업 등록 가능

2-1-3. 규제특례 적용은 용도지역 안에서의 건폐율, 용적률 적용 기준에도 불구하고 150퍼센트를 초과하지 아니하는 범위내에서 규제완화를 적용할 수 있다.

(1) 건폐율 = (서울시 도시계획 조례로 정하는 건폐율)×150% 이내

(2) 용적률 = (서울시 도시계획 조례로 정하는 용적률)×150% 이내

예시) 건폐율, 용적률 규제특례 적용

구 분		현 행	특례적용	비고
제3종일반주거지역	건폐율	50%	75%	
	용적률	250%	375%	

2-1-4. 규제완화 여부에 대해서는 구 도시계획위원회 심의를 통하여 결정한다.



## 제3장 규제특례 신청 및 처리

### 제1절 규제특례 신청

**3-1-1.** 사업자는 규제특례 적용을 통한 외국인관광객 유치로 의료관광활성화와 특구 활성화로 지역 경제 발전을 도모하고자 하는 경우 사업 계획서를 구청장에게 제출할 수 있다.

**3-1-2.** 사업자는 규제특례 적용에 관한 사항을 제출할 때에는 다음의 요건에 적합하여야 한다.

- (1) 계획의 내용이 관계법령 및 **특례적용 지침에 적합**하여야 한다.
- (2) 규제특례 적용 **수립계획과 사업시행이 전제**되어야 한다.
- (3) 규제특례 적용 목적과 **토지이용계획에 적합**하여야 한다.

**3-1-3.** 사업계획서에는 다음과 같은 사항이 포함되어야 한다.

#### (1) 인적사항

- ① 성명(법인인 경우 그 명칭 및 대표자의 성명)
- ② 주소(법인인 경우 주된 사무소의 소재지)
- ③ 주민등록번호(법인인 경우 법인등록번호)

#### (2) 규제특례(건폐율, 용적률) 신청 내용

#### (3) 사업계획

- 의료관광 특화사업 내용(외국인환자 유치 계획)
- 사업 개요, 규모와 조성 계획
- 사업의 목적, 자원조달계획
- **개별법에 대한 검토결과**
- 규제특례 적용, **도시관리상의 부영향 검토 및 적정 저감**

#### (4) 의료관광 완화조건 및 사후관리 계획

#### (5) 구 도시계획위원회 심의자료(ppt)

#### (6) 관련도면 및 부속서류

### 제2절 규제특례 적용시 검토사항

**3-2-1.** 구청장은 제출된 사업계획의 타당성을 판단함에 있어 사업제안의 목적이 규제특례 적용을 통한 당해 구역의 개발밀도에 맞는 기반시설이 충분히 확보되었는지, 주변지역에 미치는 환경적 영향은 없는지 등을 종합적으로 검토하여 수용여부를 결정하여야 한다.

3-2-2. 건폐율은 다음과 같은 사항을 고려한다.

- (1) 건폐율은 대지내 공개공지의 확보, 대지안의 공지, 전면 건축선 후퇴, 조경확보 면적의 기준, 옥외 주차장의 확보규정 등에 의하여 제한되므로 이들 조건을 종합적으로 고려한다.

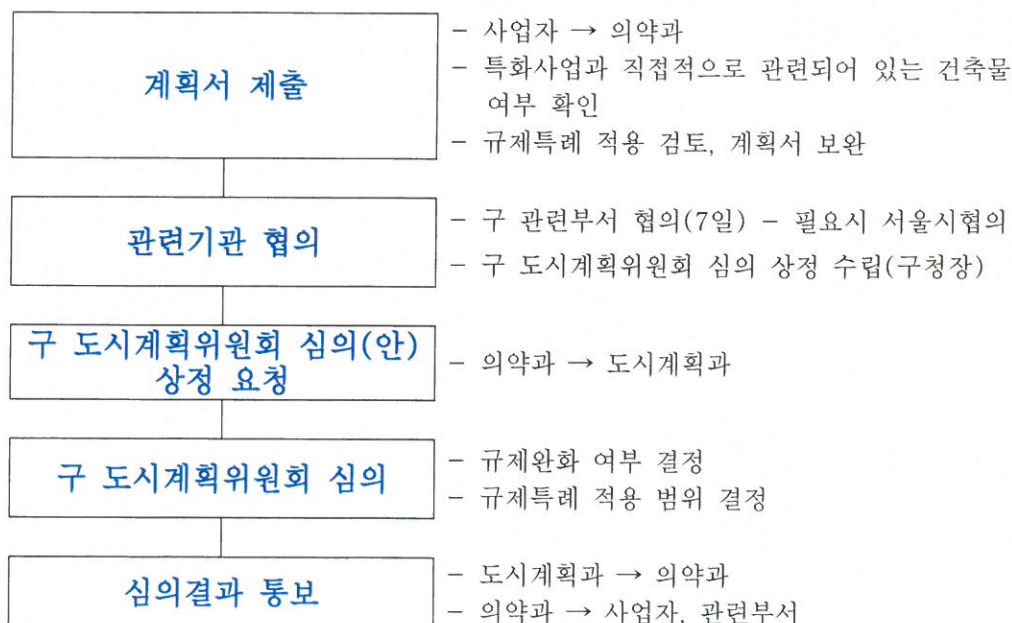
3-2-3. 용적률은 다음과 같은 사항을 고려한다.

- (1) 특례적용을 통해 추가되는 용적률 완화에 따른 증가면적의 주용도는 외국인 환자 전용공간으로 최대한 활용하도록 할 것이며, 다만 세부사항은 구 도시계획위원회에서 최종 결정
- (2) 특례적용 목적 이외 타 용도로의 이용방지를 위해 명확한 특례용도 운영 계획 및 사후관리 방안 마련
  - 건축물 대장상에 특례사항 및 특례용도 기재, 운영현황 정기 점검 실시
- (3) 건폐율, 용적률 완화에 따른 도시관리상의 부영향 검토 및 적정 저감 방안을 마련하여 관련법에 저촉이 없도록 계획

### 제3절 규제특례 결정절차

3-3-1. 사업자 제안을 받은 구청장은 그 타당성 여부를 판단하여 30일 이내에 그 처리결과를 제안자에게 통보하여야 하며, 부득이한 사정이 있는 경우에는 1회에만하여 30일을 연장할 수 있다. 단, 관련기관(부서) 협의 또는 도시계획위원회 심의 기간을 제외한다.

3-3-2. 규제특례 적용 및 결정절차는 다음과 같다.



## 제4장 사업의 시행 및 준공

### 4-1. 착공 및 준공

- (1) 사업신청자는 착공시 착공도서를 제출하며 규제특례 적용에 따른 계획에 따라 충실히 이행해야 한다.
- (2) 사업신청자는 사업 시행시 당초 계획에서 변경 사항이 발생시 사전 협의 해야 한다.
- (3) 사업신청자는 준공시에는 완료보고서를 제출한다.

## 제5장 규제특례 건축물 관리

### 5-1. 조치사항

- (1) **규제특례 완화조건 등 미 이행시 각각의 개별법에 따라 조치한다.**
- (2) 규제특례가 적용된 건축물의 용도는 의료관광특구 성격에 적합한 용도여야 하며, 지정 용도내 사업자 변경시 외국인환자 유치 사업 등록을 완료해야 한다.

## 제6장 기타사항

### 제1절 규제특례 적용 관리

6-1-1. **규제특례 적용은 가급적 변경하지 않는 것을 원칙으로 하되**, 다음의 경우 특례법 제53조 같은법 시행령 제28조에 의거 변경할 수 있다.

- (1) 특구지정이 해제되거나 특구계획의 내용이 변경되어 규제특례의 적용이 중지되거나 그 효력을 상실할때
- (2) 특구의 지정이 해제되거나 취소되면 이 법에 따라 인정된 규제특례 및 그에 따른 허가·인가·승인 등은 그 효력을 상실한다.
- (3) 규제특례 효력이 상실되면 허가·인가·승인 등에 따라 설치한 광고물, 시설물 등을 해당 규제의 근거 법령에 적합하게 변경하거나 철거하여야 한다. 다만, 변경 또는 철거가 매우 곤란 하거나 실익이 없는 경우에는 그러하지 아니하다.
- (4) 특구지정이 해제되거나 사업이 **중단(폐지)**되어 효력이 상실되었을 때 **건폐율, 용적률 기준을 종전대로 환원하여 적용**한다.
- (5) 이 지침에 기재되지 않은 사항에 대해서는 특례법에 의거 적용한다.