

도시관리계획(용도지구: 미관지구, 경관지구) 변경결정(안)에 대한 의견청취안 심 사 보 고 서

의 안 번 호	439
------------	-----

2019. 2. 28.
도시계획관리위원회

I. 안 건 명 : 도시관리계획(용도지구: 미관지구, 경관지구) 변경결정(안)에 대한 의견청취안

II. 심사경과

의안 번호	제출일자	회부일자	상 정 내 역 (상정일자)	심사결과
439	2019.2.1.	2019.2.7.	제285회 임시회 제3차 도시계획관리위원회(2019.2.28.)	원안 동의 (조건부)

III. 제안설명 요지 (권기욱 도시계획국장)

1. 제안이유

- 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 개정 시행('18.4.18)으로 미관지구 제도가 폐지되고 선형으로 지정된 미관지구의 실효성 제고에 따라, 토지이용 합리화·간소화를 위해 기존 선형의 미관지구를 일괄 폐지하고, 폐지되는 기존 미관지구를 대상으로 경관 보전·관리 및 형성을 위해 필요한 지역에 경관지구(조망가로특화경관지구, 시가지 경관지구)를 지정하는 도시관리계획 변경 결정을 추진하고자 시의회 의견청취안건을 상정하고자 함.

2. 도시관리계획(용도지구: 미관지구, 경관지구) 변경 결정(안)

가. 미관지구 변경 결정 조서 및 사유서

○ 미관지구 변경(폐지) 결정 조서(총괄)

미관지구	기정		증감		변경후	
	개소	면적(m^2)	개소	면적(m^2)	개소	면적(m^2)
중심지미관지구	115	8,455,584	115	감)8,455,584	-	-
역사문화미관지구	50	3,949,771	44	감)1,157,871	6	2,791,900
조망가로미관지구	18	679,646	18	감)679,646	-	-
일반미관지구	153	8,268,477	153	감)8,268,477	-	-
합 계	336	21,353,478	330	감)18,561,578	6	2,791,900

※ 역사문화미관지구는 '19.4.20일부터 부칙 경과조치에 따라 역사문화특화경관지구로 명칭 변경

○ 미관지구 변경(폐지) 결정 사유서

가. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 개정시행('18.4.18)으로 미관지구가 폐지되고 선형으로 지정된 용도지구의 실효성 제고에 따라,

나. 토지이용 합리화를 위해 지정목적은 달성하였거나 용도지역 또는 지구단위계획 등으로 대체 관리가 가능한 선형으로 지정된 미관지구를 폐지하고,

다. 가로변 건축물의 경관관리가 필요한 지역은 시가지경관지구 또는 조망가로특화 경관지구로 전환하여 지정목적에 적합하게 관리토록 함

※ 미관지구내 도로변을 기준으로 지정된 “건축선”은 개방감 확보 효력유지를 위해 도로명을 기준으로 변경 지정고시 추진(25개 자치구 건축부서)

나. 경관지구 결정 조서 및 사유서

○ 경관지구 결정 조서(총괄)

경관지구	개소	지정폭(m)	연장(km)	면적(m^2)	비고
조망가로 특화경관지구	16	15~18	29.9	833,362	신설
시가지 경관지구	1	50~60	3.1	159,569	신설
합 계	17	-	33	992,931	

○ 조망가로특화경관지구 결정 조서(신설)

구분	지구세분	도면 표시	위 치	면적 (m^2)	연장 (km)	폭원 (m)	비고
신설	조망가로 특화경관지구	①	우이동 319 ~ 양동사거리	150,203	5.3	양측15	삼양로
		②	연산군묘 ~ 방학사거리	43,613	1.7	양측15	방학로
		③	망우사거리 ~ 중곡동 117-11	154,416	5.3	양측15	용마산로
		④	중랑초교 사거리 ~ 우림시장오거리	60,115	2.4	양측15	봉우재로
		⑤	중랑천 ~ 겸재삼거리	43,926	1.6	양측15	겸재로
		⑥	용곡삼거리 ~ 중곡동 647-15	36,545	1.3	양측15	능동로
		⑦	동곡삼거리 ~ 중곡사거리	31,286	1.1	양측15	긴고랑로
		⑧	성북초교삼거리 ~ 한성대입구	24,708	0.9	양측15	성북로
		⑨	불광동 314-25 ~ 연신초교	25,198	0.9	양측15	연서로
		⑩	갈현동 527-3 ~ 산131-23	19,615	0.7	양측15	서오릉로
		⑪	은평구 신사동 19-145 ~ 덕산중학교	23,496	0.8	양측15	가좌로
		⑫	한남IC ~ 청담사거리	50,016	2.9	편측18	압구정로
		⑬	방배역 ~ 강남아파트앞 삼거리	27,406	0.7	양측18	방배로
		⑭	석촌동 15 ~ 석촌동 173-7	22,060	0.6	양측18	백제고분로
		⑮	방이동고분군 ~ 개롱역 교차로	51,082	1.5	양측18	오금로
		⑯	선사초교 ~ 천호동공원사거리 천호사거리 ~ 강동구청역	69,677	2.2	양측18	올림픽로
		합계		833,362	29.9		

○ 조망가로특화경관지구 결정 사유서

가. 주요 자연경관의 조망 확보 및 가로공간의 개방감 등 가로를 중심으로 건축물 층수 등 높이관리를 통하여 지속적인 조망축의 보호·유지가 필요한 지역에 조망가로특화경관지구 신설

※ 기존 역사문화미관지구 및 조망가로미관지구를 대상으로 토지이용규제 해소 및 합리적인 도시계획 정책 실현을 위해 실효성이 미흡한 지역은 해제하고, 지속적인 조망 보호 및 유지관리가 필요한 지역에 조망가로 특화경관지구로 전환 지정

○ 시가지경관지구 결정 조서(신설)

구분	지구세분	도면 표시	위 치	면적(m^2)	연장(km)	폭원(m)
신설	시가지 경관지구	①	강남구 한남IC ~ 청담사거리 (압구정로)	159,569	3.1	50 ~ 60

○ 시가지경관지구 결정 사유서

가. 강남구 압구정로 일대 저층 상업건축물 및 주변 주거지역에 대하여 시가지 상징 경관을 보호·유지를 위하여 시가지 경관지구로 신설

※ 기존 지정목적에 부합하지 않은 선형의 압구정로 역사문화미관지구를 폐지하고 시가지의 지속적인 높이관리를 위하여 시가지경관지구로 전환 지정

3. 도시관리계획(안)에 대한 의견청취

○ 주민 의견청취 사항

- 공람기간 : 2019.1.17. ~ 1.31. (14일간)
- 공람방법 : 국민일보, 아주경제신문(2개 일간신문)
- 주민의견(5건)

의견제출자	검토의견	조치계획
한강현대아파트 103동 주민일동 (동작구 현충로 151)	동작구 현충로 131(블루스톤 스포츠센터, 실외골프장영업장)앞 중심지미관지구 폐지 반대	[미반영] 국토계획법 개정('18.4)으로 미관지구가 폐지됨에 따라 실효성을 상실하는 선형의 중심지 미관지구 폐지가 불가피함 아울러, 대상지는 자연녹지지역으로 해당 용도지역서의 건축행위제한을 적용받는 것이 바람직할 것으로 판단됨
명수대 현대아파트 주민일동 (동작구 현충로 119)	동작구 현충로 131앞 중심지 미관지구 존치 요망	
한강석유공업 주식회사 (용산구 이촌동 302-79)	대상지는 폐지되는 간선도로변 역사문화미관지구내의 토지와외 형평성에 반하며, 한강변 중점 경관관리구역으로 지정 되어있어 이중제한을 가하는 것으로 한강변 역사문화미관지구 폐지 요청	[미반영] 한강변 역사문화미관지구는 금번 도시관리 계획에서 존치(기정)되는 지역으로, 향후, 한강변 수변특성에 부합하는 도시관리계획을 마련할 예정임
최승천 (중랑구 상봉2동 126-28)	봉우재로 및 검재로 조망가로특화 경관지구 지정 반대	[미반영] 검재로 및 봉우재로는 서울시 경관계획 상 망우산과 중랑천을 연결하는 주요한 조망 축으로 계획되어 있으며, 2008년 조망가로 미관지구로 지정하여 정책적으로 가로 개방감 확보를 위해 층수 관리해 온 지역으로 향후에도 지속적인 경관관리가 필요함
임병선 (중랑구 봉우재로59)	봉우재로 조망가로특화경관지구 지정 반대	

4. 관련부서 의견 조치계획(9건)

부서	검토의견	조치계획
도시계획과 상임기획단	용도지구 재정비 관련, 「국토계획법」 등 관련 규정의 지정 취지를 고려하여, 용도, 층수, 건폐율 외에 건축계획(입면 디자인, 재료 색채 등) 관련 관리기준 마련 필요성 검토	[향후 검토] 용도지구 지정목적과 운영취지 등의 전반의 관련사항으로 현재 진행중인 관련 용역에서 입면디자인, 재료 색채 등 관리기준마련에 대한 적정성 및 타당성을 검토하겠음
	조망가로 특화경관지구 관련, 금회협(안)의 조망가로 특화경관으로 변경 지정되는 16개의 조망가로 특화경관지구의 적정성에 대한 검토가 필요하며, 「경관법」 및 ‘서울시 경관계획’ 상 중점경관 관리구역·조망점 및 주요산을 조망 대상으로 시각회랑을 형성하는 주요한 지정 조망가로 미관지구는 경관계획과의 정합성을 유지하여 주변지역과의 조화로운 경관관리가 될 수 있도록, 조망가로 특화경관지구로의 전환 검토 필요	[기반영] 조망가로 특화경관지구로 전환지정되는 대상지는 기존 층수제한을 통해 관리해온 역사문화미관지구 및 조망가로미관지구를 대상으로, 검토프로세스 마련하여 1단계에서는 지정대상의 현황 여건을 종합적으로 검토하여 가로공간의 개방감확보 및 조망축 보호유지형성이 필요한 지구에 대하여 지정대상을 검토하고, 2단계에서는 타 도시관리수단으로 관리되고 있거나 중복규제 및 실효성 검토를 통한 관리필요성을 종합적으로 검토하여 최종적인 조망가로 특화경관지구 신설대상지를 도출하였음
	역사문화 특화경관지구는 국가 지정문화재 등 역사문화자원이 밀집된 ‘한양도성도심부’의 역사문화 미관지구(50개소→6개소) 및 중심지 미관지구(115개소 폐지)의 변경은 선별하여 양호한 문화적 보존을 위한 수단으로 역사문화 특화경관지구로의 전환 우선 검토 필요	[기반영] 역사문화 특화경관지구는 문화재 및 문화적 보존가치가 큰 건축물 등의 미관을 유지관리하기 위하여 필요한 지구로 4층이하 층수제한을 통해 높이관리가 필요한 지역에 지정하는 사항임 해제되는 대상지 검토결과, 문화재보호법에 의한 역사문화환경보존지역 및 문화재보호구역으로 높이관리되거나 용도지역 및 별도 도시관리계획으로 운영관리되고 있으므로 중복규제 및 실효성 상실된 지역에 대하여 역사문화특화경관지구 전환 지정은 타당하지 않음
도시재생실 역사도심재생과	사직로변 선형 역사문화미관지구 폐지 시 남측 「도시 및 주거환경정비법상」 정비구역의 높이관리수단이 없으므로 역사문화특화경관지구로 전환 필요	[미반영] 사직로변 남측은 제1종일반주거지역 및 자연경관지구로 지정되어 역사문화미관지구의 행위제한보다 강한 규제를 적용받는 대상지로, 불합리한 중복규제 해소를 통한 토지이용간소화 합리화 추진 아울러, 기존 정비구역 직권해제지역으로 주거환경정비사업 추진 중인 바, 별도의 도시관리수단으로 계획적 높이관리가 가능할 것으로 판단됨

부서	검토의견	조치계획
광진구청 도시계획과	서울시 용도지구 재정비 학술 용역(2018) 용역결과를 반영하 여 긴고랑로, 능동로, 용마산로 조망가로 미관지구 해제 요망	[미반영] 용도지구 선행연구는 우리 시 도시관리정책 방향과 상이할 수 있는 연구진의 연구내 용으로, 금회 도시관리계획(안)은 선행연구 결과를 토대로 현황분석을 종합적 검토하여 정책적으로 결정하는 사항이며, 긴고랑로, 능동로, 용마산로는 주요 산 및 가로 경관 보호 유지가 필요한 지역으로 계획적 높이 관리가 요구되는 지역임
영등포구청 도시계획과	영등포 한강변 역사문화미관지구 일대는 ‘한강변 관리 기본계획’상 중점경관관리구역에 포함되어 7층 이상의 건축물은 건축위원회 심의를 통해 관리되고 있으므로 역사문화미관지구 폐지 요청	[미반영] 한강변 역사문화미관지구는 금번 도시관리 계획에서 존치(기정)되는 지역으로, 향후, 한강변 수변특성에 부합하는 도시관리계획을 마련할 예정임
강동구청 도시계획과	중심성 기능 강화 등 생활권계획 취지와 경관관리의 실효성, 지구 단위계획 및 건축선과의 중복 규제 등 고려 시 올림픽로 조망 가로특화경관지구(안) 폐지 필요	[미반영] 올림픽로는 한강변과 인접하는 주요 상징가로 로서, 기존 역사문화미관지구를 통한 높이관 리를 통해 가로의 개방감이 유지되어 온 지역 으로 향후에도 지속적인 경관관리가 필요함. 아울러, 금회 역사문화미관지구에서 조망가로 특화경관지구 전환으로 층수제한이 완화됨에 따라 해당 용도지역에서의 용적률 범위 내 에서 건축계획 실현이 가능하며, 중심성 기능 강화 등 생활권계획과 부합한 지역활성화가 가능할 것으로 판단됨
중랑구청 도시계획과	검재로 및 봉우재로는 「면목패션 (봉제)특정개발진흥지구」에 포함 된 가로변으로 패션·봉제 산업 육성을 위하여 조망가로특화경관 지구 지정 재검토 필요	[미반영] 검재로 및 봉우재로는 서울시 경관계획 상 망우산과 중랑천을 연결하는 주요한 조망축 및 조망점으로 계획되어 있으며, 2008년 조 망가로미관지구로 지정하여 정책적으로 가로 개방감을 관리해 온 지역으로, 앞으로도 지속 적인 경관관리가 필요함. 또한, 조망가로특화경관지구는 제2종·제3종 일 반주거지역 위주의 용도지역에 대해 용도지구 지정을 계획한 바, 해당 용도지역에서의 용 적률 범위 내에서 건축계획 실현이 가능함.
	용마산로는 주변이 대규모 고층 아파트로 기개발 되었거나 개발 예정이므로 강·남북 균형발전을	[미반영] 용마산로는 외사산인 용마산의 경관보존을 위해 조망가로특화경관지구 지정이 필요하며,

부서	검토의견	조치계획
	위하여 조망가로특화경관지구 지정 재검토 필요	대지구모가 대부분 500m'이하이고 일반주거 지역인 바 용도지역에서의 용적률 범위 내에서 건축계획 실현이 가능함.
도봉구청 도시계획과	조망가로특화경관지구 폭원 확장 (15M)을 통한 가로변 필지 전체 행위제한 적용에 대하여 기존 미관지구 내에서 적용기준에 해당되지 않았던 필지가 조망가로 특화경관지구의 적용기준의 적용을 받게 됨에 따른 보완 검토	[기반영] 도봉구 내 기존 미관지구의 행위제한에 해당 되지 않았던 대지 중 조망가로특화경관지구 신설에 따라 행위제한이 적용되는 대지는 없음
강남구청 도시계획과	『국토계획법』 개정 시('17.4.18. 개정, '8.4.19시행), “유사한 목적의 용도지구를 통·폐합하고 정비하는 동시에 복잡하게 중첩되어 있는 용도지구는 지구단위계획으로 대체를 확대해나갈 수 있도록 하여 토지이용 체계를 간소화·합리화”한다고 밝히고 있는바, 기존 지구단위계획에다가 불필요한 행위제한이 가중되고, 법령정의 취지에도 반하는 계획(안)이므로, 경관지구는 삭제하고 지구단위계획으로 체계적·합리적으로 관리함이 타당함.	[부분반영] 압구정로 지구단위계획구역내 시가지특화 경관지구 전환지정은 서울의 대표적인 중심지 상징가로인 압구정로에 대하여 저층중심의 상가시설 및 주변 주거지역 경관보호 유지 관리를 위해 지정목적과 부합하게 시가지경관 지구로 전환지정하는 사항으로, 지구단위 계획에서 계획적 관리가 어려운 높이계획에 대하여 도시관리계획으로 결정함으로써 정책적으로 관리하고자 하는 사항으로 지구 단위계획구역내 시가지경관지구 삭제는 부합하지 않음
강북구청 도시계획과	삼양로변에 경전철역세권 8개역과 지구단위계획 4개소가 지정 및 신규지정하고 있고, 강남·북 균형발전에 역행하는 불합리한 계획이므로 강북구 삼양로변에 조망가로특화경관지구 지정에 대하여 재검토	[미반영] 강북구 삼양로는 북한산 자락에 위치하는 서울의 대표적인 조망가로축으로 경관보호 유지관리가 절대적으로 필요한 지역임 아울러, 현재 조망가로특화경관지구의 행위 제한인 6층이하(완화시 8층이하)의 범위내에서 용도지역별 건축계획 실현이 가능한 바 조망가로특화경관 전환지정을 통한 서울시 전반의 정책적 경관관리는 타당하다고 판단됨

5. 교통성 및 환경성 검토 결과 : 해당사항 없음

6. 참고사항

가. 관계법령

- 「국토계획법」 제37조 및 동 법 시행령 제31조(용도지구의 지정)
- 「국토계획법」 제34조(도시관리계획의 정비)
 - 지정 목적과 행위제한내용이 유사한 지역·지구 통합 일원화
 - 여건변화를 반영한 적극적인 변경·해제 유도
 - 과다·중첩지역·지구 해소를 통한 합리화 및 간소화 등
- 「국토계획법」 제28조 및 동 법 시행령 제22조(지방의회 의견청취)
- 「토지이용규제 기본법」 제13조(지역·지구 등의 지정과 운영실적 등의 평가)
 - 지정목적 달성 및 여건변화 등으로 존치 필요성 없는 용도지구 해제
 - 다른 법률에 따라 중첩된 용도지구 존치 타당성 여부 등

나. 예산조치 : 별도 조치 필요 없음

다. 합 의 : 해당사항 없음

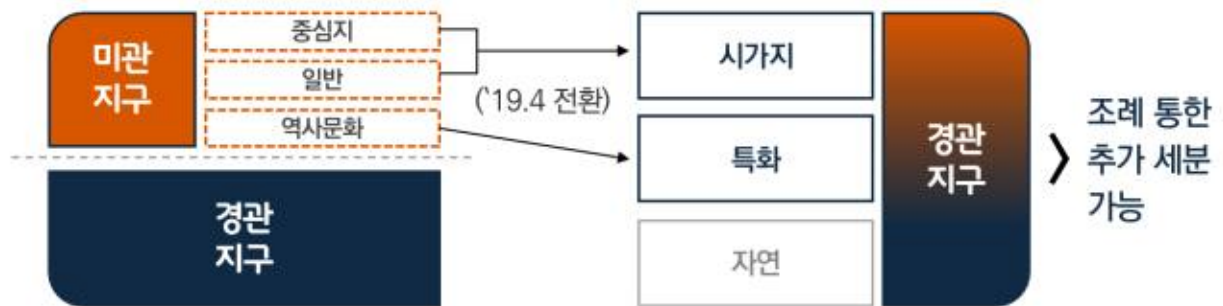
IV. 검토보고 요지 (조정래 수석전문위원)

- 이 의견청취안은 기존 선형의 미관지구를 일괄 폐지하고, 폐지되는 미관지구를 대상으로 경관 보전·관리·형성이 필요한 지역에 경관지구를 지정하려는 것으로 2019년 2월 1일 서울특별시장이 제출하여 같은 해 2월 7일 우리위원회에 회부된 사안임.

□ 배 경

- 국토의 계획 및 이용에 관한 법률(이하, 국토법) 개정('17.4. 개정, '18.4. 시행, '19.4. 전환, 붙임1)으로, 미관지구와 경관지구가 경관지구로 통합되고, 통합된 경관지구는 자연경관지구·시가지경관지구·특화경관지구(신설)로 세분화되었으며¹⁾, '둘 이상의 용도지구 등에

걸치는 대지에 대한 적용 기준'의 미관지구 예외사항(국토법 제84조)과 미관지구의 건축제한(국토법 시행령 제73조) 조항도 삭제되었음.



- 이에 따라, 서울특별시 도시계획 조례(이하, 도시계획 조례)를 두 차례 개정하여('18.7., '18.10.) 용도지구의 명칭 변경 및 행위제한 대체 등을 통해 국토법령의 용도지구 통폐합사항을 반영해 온 가운데, 이 의견청취안은 미관지구를 폐지하고 관련하여 경관지구를 지정하는 도시관리계획 변경 절차의 일환으로 제출되었음.

도시계획 조례 개정전		개 정 후('18.7.)	
시설보호지구 및 보존지구	학교시설보호지구	특정용도제한지구	
	공용시설보호지구	공용시설보호지구	중요시설물 보호지구
	공항시설보호지구	공항시설보호지구	
	중요시설물보존지구	중요시설보호지구	

도시계획 조례 개정전		개 정 후('18.10.) ²⁾	
중심지미관지구		시가지경관지구	
일반미관지구			
역사문화미관지구		역사문화특화경관지구	
조망가로미관지구		조망가로특화경관지구	

1) 조례로 특화경관지구 세분 등 경관지구의 추가 세분 가능, 시행령 제31조제3항

2) 미관지구에 관한 경과조치 마련: 법령 시행일(18.4.19.)로부터 1년이 되는 날의 다음날부터 경관지구로 지정된 것으로 보고, 지구단위계획으로 대체되거나 다른 용도지구로 변경 지정될 때까지 해당 미관지구 안에서의 행위제한에 관하여는 종전의 규정에 따름

□ 주요 내용

- 국토법령 및 도시계획 조례 개정³⁾에 따라, 종전 경관지구(4개 유형)와 미관지구(4개 유형)가 경관지구(5개 유형)로 통폐합된 상황에서³⁾,

종 전(개소)		개 편(개소)	
경관지구	자연(19)	자연(19)	경관지구
	시계(3)	-	
	수변(0)	수변특화(0)	
	시가지(0)	시가지(1)	
중심지(115)			
일반(153)			
미관지구	역사문화(50)	역사문화특화(6)	
	조망가로(18)	조망가로특화(16)	

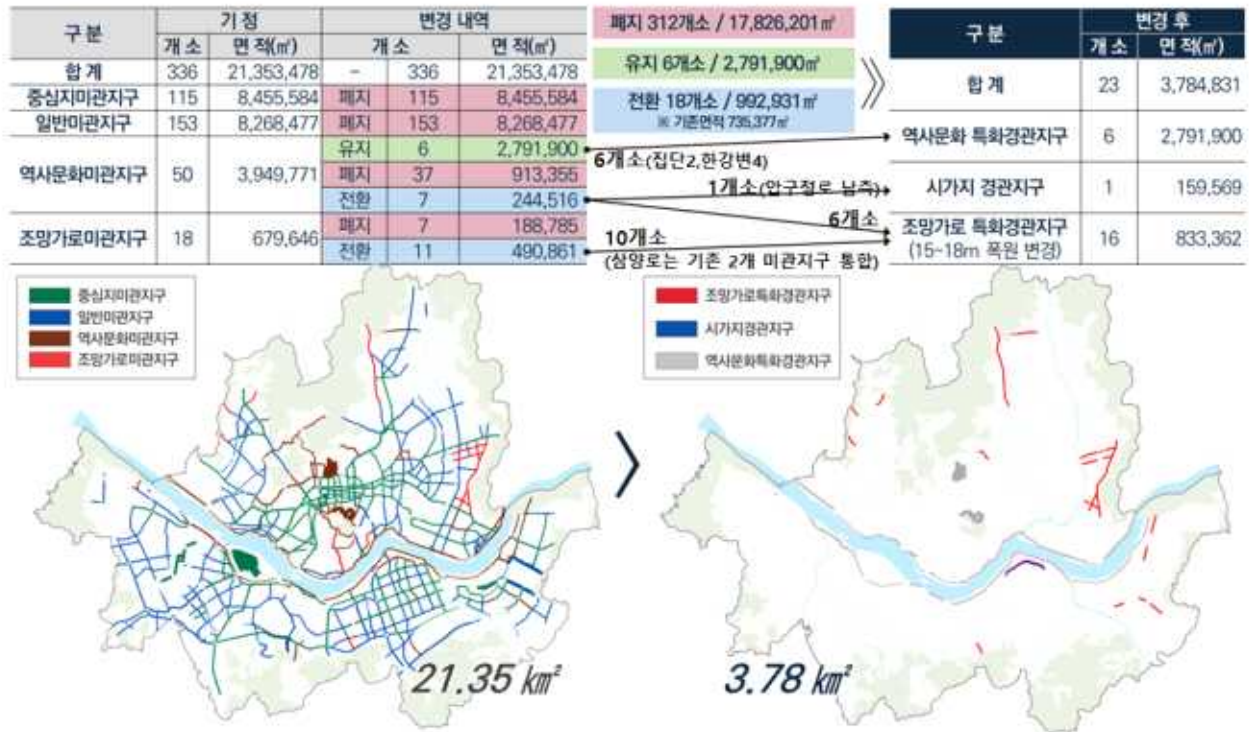
중심지미관지구와 일반미관 지구는 모두 폐지하고, 역사문화미관지구 50개소 중 1개소(압구정로 편측(남측))는 시가지경관지구로, 6개소⁴⁾는 역사문화특화경관지구로, 6개소⁵⁾는 조망가로특화경관지구로 전환하며 나머지 37개소는 폐지하고, 조망가로미관지구 18개소 중 11개소⁶⁾는 조망가로특화경관지구로, 나머지 7개소는 폐지하여, 미관지구 총 336개소를 경관지구 23개소로 통폐합하고자 함.

3) 시계경관지구의 경우, 이번 회기(제285회 임시회)에 3개 대상지를 모두 해제한 후(의안번호 438) 이후 도시계획 조례 개정을 통해 시계경관지구를 삭제코자 하는 것으로 파악됨

4) 집단2개소(북촌,남산), 한강변 4개소(강변북로,올림픽대로)

5) 도봉구 방학로, 성북구 성북로, 강남구 압구정로(편측(북측)), 송파구 백제고분로·오금로, 강동구 올림픽로

6) 강북구 삼양로(2개 미관지구), 중랑구 용마산로·봉주재로·검재로, 광진구 능동로·긴고랑로, 은평구 연서로·서로릉로·가좌로, 서초구 방배로



- 즉, 미관지구 폐지 대상은 중심지 115개소, 일반 153개소, 역사문화 37개소, 조망가로 7개소 등 312개소이고, 유지 대상은 16개소(역사문화 6개소(집단, 한강변), 조망가로 10개소⁷⁾)이며, 전환 대상은 7개소(1개소(역사문화→시가지), 6개소(역사문화→조망가로))임.
- 행위제한 사항을 살펴보면, 그 동안 법령의 용도지구 재편에 따른 행위제한 대체에 따라, 시가지경관지구는 중심지·일반 미관지구의 행위제한이, 역사문화·조망가로 특화경관지구는 각각 역사문화·조망가로 미관지구 행위제한이 적용되고, 미관지구와 연동되어 온 건축선 지정은 그대로 유지하되 미관지구 대신 도로명으로 변경 고시를 추진함⁸⁾.

7) 삼양로 2개 미관지구를 1개 조망경관특화경관지구로 전환

8) 건축선지정의 도로명 고시 사항은 토지이용계획확인서에 등재할 계획임(도시계획 조례 개정 추진, 의안번호 428)

구분		중심지미관지구	일반미관지구	조망가로미관지구	역사문화미관지구
목적		토지이용도가 높은 지역의 미관	중심지/역사문화/조망가로외 미관	조망확보 가로 개방감	문화재·문화적 보존가치가 큰 건축물 미관
지정개소		115개소,	153개소	18개소	50개소
- 해제		115개소	153개소	7개소	37개소
- 전환		-	-	-	7개소 : 1개소(→시가지), 6개소(→조망)
- 유지		-	-	11개소	6개소
행위제한	층수	-	-	6층 이하 (완화시 8층 이하)	4층 이하 (완화시 6층 이하)
	용도	옥외 철탑골프장/공장/창고시설/위험물저장 및 처리시설 중 위험물저장소/ 자동차관련시설(주차장제외)/축사·가축시설·도축장·도계장/자원순환관련시설/ 교정시설·보호관찰소·갱생보호소·소년원/묘지관련시설 등 ※ 역사문화·조망가로 미관지구의 경우 위락시설 추가하여 용도제한			
	후퇴부분 관리	건축법 시행령 제31조제2항에 따라 지정된 건축선 후퇴부분에는 공작물·담장· 계단·주차장·화단·영업과 관련된 시설물 및 그 밖의 이와 유사한 시설물 설치 불가			
건축선		「건축법」 제46조제2항 및 같은 법 시행령 제31조 제2항에 따라 자치구청장이 지정고시한 건축선(미관지구 도로변 3m 후퇴)			

구분		시가지경관지구	조망가로특화경관지구	역사문화특화경관지구
지정개소		1개소 (압구정로 편측(남측))	16개소	6개소
폭원 변경		12m → 50~60m	기존 12~15m → 강북 15m, 강남 18m	-
행위제한	신규 (대지)	170개 필지	강북(11개지구) : 19필지 강남(5개지구) : 0필지	-
	층수	-	6층 이하 (완화 시 8층 이하)	4층 이하 (완화 시 6층 이하)
	용도	옥외 철탑골프장/공장/창고시설/위험물저장 및 처리시설 중 위험물저장소/ 자동차관련시설(주차장제외)/축사·가축시설·도축장·도계장/자원순환관련시설/ 교정시설·보호관찰소·갱생보호소·소년원/묘지관련시설 등 ※ 역사문화·조망가로 특화경관지구의 경우 위락시설 추가하여 용도제한		
	후퇴부분 관리	- (건축선후퇴부분 관리를 위한 건축법 개정 건의)		
건축선		「건축법」 제46조제2항 및 같은 법 시행령 제31조 제2항에 따라 자치구청장이 지정고시한 건축선 (도로명 고시로 변경(건축선 지정 현황은 유지))		

- 경관지구 범위를 보면, 조망가로특화경관지구(이하, 조망경관지구)는 조망가로미관지구(이하, 조망미관지구) 대비 폭원이 증가되고⁹⁾ 시가지경관지구는 50~60m로 폭원이 설정되어¹⁰⁾, 폭원 확대에 따른 신규 행위제한 대상지가 조망경관지구 19개 필지(강북19필지, 강남 0필지),

9) 12~15m → 강북 15m, 강남 18m

10) 압구정로 양측 12m → 편측(남측) 50~60m

시가지경관지구 170개 필지가 발생하게 됨.

연번	지구명	위치	연장 (km)	기정 미관지구	기정 폭원	변경 폭원	행위제한 대상(신규)
1	삼양로	우이동 319 ~ 삼양동사거리	5.4	조망가로	양측 12~15	양측15	780(7)
2	방학로	연산군묘 ~ 방학사거리	1.7	역사문화	양측, 일부편측 15	양측15	134(-)
3	용마산로	망우사거리 ~ 중국동 117-11	5.3	조망가로	양측12	양측15	535(4)
4	봉우재로	중랑초교사거리 ~ 우림시장오거리	2.4	조망가로	양측12	양측15	238(-)
5	검재로	중랑천 ~ 검재삼거리	1.6	조망가로	양측12	양측15	194(1)
6	능동로1	용곡삼거리 ~ 중국동 647-15	1.3	조망가로	양측12	양측15	126(-)
7	긴고랑로	동곡삼거리 ~ 중국사거리	1.1	조망가로	양측12	양측15	145(-)
8	성북동길	성북초교앞삼거리 ~ 한성대입구	0.9	역사문화	양측12	양측15	197(2)
9	연서로	불광동 314-25 ~ 연신초교	0.9	조망가로	양측12	양측15	130(2)
10	서오릉로	갈현동 527-3 ~ 갈현동 산131-23	0.7	조망가로	양측12	양측15	72(3)
11	가좌로	신사동 19-145 ~ 덕산중학교	0.8	조망가로	양측12	양측15	61(-)
12	압구정로	한남IC ~ 청담사거리	2.9	역사문화	북측12	편측18	48(-)
13	방배로	방배역 ~ 경남아파트앞삼거리	0.7	조망가로	양측12	양측18	44(-)
14	백제고분 로	석촌동 15 ~ 석촌동 173-7	0.6	역사문화	양측12	양측18	44(-)
15	오금로	방이동고분군 ~ 개롱역 교차로	1.5	역사문화	양측12	양측18	56(-)
16	올림픽로	선사초교 ~ 천호동공원사거리, 천호사거리 ~ 강동구청역	2.2	역사문화	양측12	양측18	191(-)
시가지 경관지구	위치		연장 (km)	기정 미관지구	기정 (남측)	폭원 (집단형)	행위제한 대상(신규)
압구정로	한남IC ~ 청담사거리		2.9	역사문화	12m	50~60m	325(170)

□ 주요 쟁점사항

- 미관지구에 건축물이 걸치기만 해도 미관지구의 행위제한이 적용되
었던 사항이, 국토법 개정으로 여타 용도지구와 마찬가지로(고도지
구 제외) 대지면적 기준에 따라 행위제한이 적용되면서(국토법 제84
조 개정¹¹⁾, 서울시 전체 미관지구 중 약 68%만 행위제한을 적용받게 됨),

행위제한 실효성 등을 감안하여 미관지구 전체를 대상으로 그 존폐 여부 등이 검토된 것으로 파악됨¹²⁾.



- 즉, 현재의 미관지구 행위제한 적용을 유지하기 위해서는 미관지구 폭원을 넓혀야 하는데 이는 미관지구 면적의 절대적 증가를 초래하여 토지이용의 과도한 운영으로 이어지게 되므로, 행위제한의 실효성이 낮아진 미관지구는 폐지하되, 꼭 필요한 경우는 폭원을 넓혀 시가지경관지구 또는 조망경관지구로 지정코자 한 것임.

11) 국토법 제84조 개정 이전에는 건축물이 미관지구나 고도지구에 걸쳐 있는 경우 그 건축물 및 대지의 전부에 대하여 미관지구나 고도지구의 건축물 및 대지에 관한 규정을 적용받았으나 개정 이후 미관지구가 삭제됨에 따라 대지 중 가장 넓은 면적이 속하거나 330제곱미터 이상일 경우에만 규정을 적용받도록 변경됨

국토법 제84조(둘 이상의 용도지역·용도지구·용도구역에 걸치는 대지에 대한 적용 기준)		
구분	개정 전	개정 후
적용 기준	•하나의 대지가 둘 이상의 용도지역·용도지구 또는 용도구역에 걸치는 경우로서 각 용도지역등에 걸치는 부분 중 가장 작은 부분의 규모가 330제곱미터규모 이하인 경우 •건폐율 및 용적률 : 각 용도지역등별 가중평균값 적용 •그 밖의 건축 제한 등 : 대지 중 가장 넓은 면적이 속하는 용도지역등에 관한 규정적용	
예외 규정	•건축물이 <u>미관지구나 고도지구</u>에 걸쳐 있는 경우에는 그 건축물 및 대지의 전부에 대하여 <u>미관지구나 고도지구의</u> 건축물 및 대지에 관한 규정을 적용	•건축물이 <u>고도지구</u>에 걸쳐 있는 경우에는 그 건축물 및 대지의 전부에 대하여 <u>고도지구의</u> 건축물 및 대지에 관한 규정을 적용

12) * 도시관리계획(용도지구) 재정비 학술용역 시행('16.4~'18.2.)

- 지정목적 달성 및 상실, 중복규제 등 폐지대상 용도지구 관리방안 제시
- 미관지구 제도 운영평가 및 존치 타당성 검토, 합리적 결정·운영기준 마련

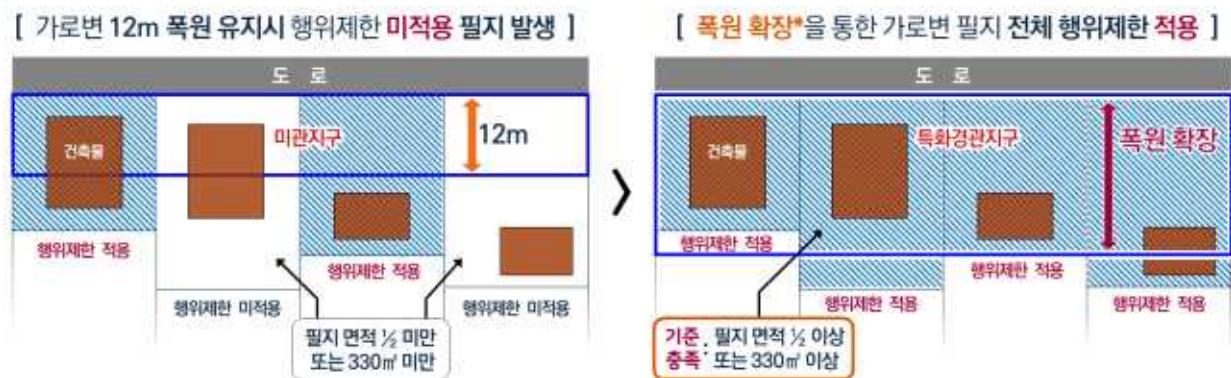
* 토지이용 합리화 위한 용도지구 재정비 기술용역('18.5~'20.5)

- 국토계획법 개정사항 반영 유사용도지구 통·폐합 등 용도지구 재정비
- 미관지구 일괄폐지에 따른 개방강 확보유지위한 건축선 변경지정(안) 마련, 특화경관지구 및 시가지경관지구로의 도시관리계획 변경 결정(안) 수립

- 그 결과, 대다수의 미관지구가 폐지되어 건축선 지정 사항 외에는 미관지구 행위제한을 적용받지 않게 되어 규제 완화의 효과가 발생하게 되나, 시가지경관지구나 조망경관지구로 지정되는 곳은 상대적 형평성 논란 등이 발생할 수 있다고 사료됨.

“조망경관지구 지정”

- 좀 더 살펴보면, 역사문화미관지구(이하, 역사미관지구)에서 조망경관지구로 전환되는 6개소는 층수가 완화되고(4층 → 6층) 조망미관지구에서 조망경관지구로 유지되는 10개소는 행위제한에 변동은 없으나 미관지구에서 해제되는 다른 대상지들과 비교하여 형평성 문제가 제기될 수 있고, 폭원 확장으로 경관지구에 신규 편입되는 필지들은 새로 행위제한을 적용받게 되므로, 조망경관지구 지정에 대해서는 그 필요성 및 기준이 명확해야 할 것임.

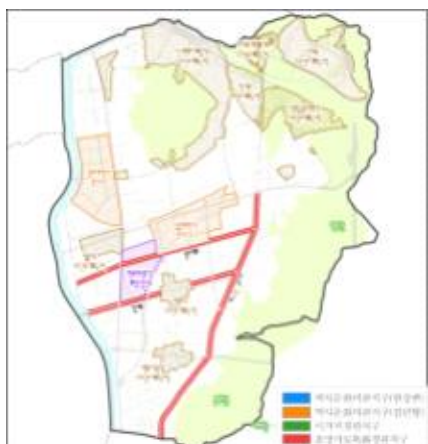


- 도시계획 조례(제8조의2)에 의하면, 조망경관지구는 조망축 보호·유지·형성이 주요 지정목적인 가운데, 기정 조망미관지구와 역사미관지구를 대상으로 경관지구 지정이 필요한 대상지를 추출한 후(1단계)¹³⁾, 중복규제 여부 및 규제 실효성 등을 검토하여(2단계)¹⁴⁾ 최종

13) 조망가로미관지구 17개소 + 역사문화미관지구 중 서울시 경관계획(2016)에 따른 조망축·중점

16개소를 지정하였는데(붙임2), 이 과정에서 용도지구 중복여부나 지구단위계획 대체 등이 보다 면밀히 검토될 필요가 있다고 보여짐.

예를 들면, 중랑구의 겸재로·봉우재로의 경우, 특정개발진흥지구(면목패션(봉제))·지구단위계획구역(상봉,면목)·재정비촉진계획구역(상봉) 등이 분포되어 있고, 송파구의 백제고분로 등에도 문화재보호법에 의한 현상변경허가구역과 역세권 지구단위계획구역(석촌역, 석촌고분역(수립중)) 등이 상당 부분 중첩되어 있는데,



〈겸재로·봉우재로 일대〉



〈백제고분로 일대〉

이 의견청취안의 배경이 된 국토법 개정은 토지이용의 중복 규제를 해소하고 용도지구를 지구단위계획으로 대체토록 유도하는¹⁵⁾ 취지가 있으므로, 지구 지정 기준의 보다 면밀한 검토 및 현장실사를

경관관리구역·중요경관자원거점·역사문화경관거점 대상지 추출 21개소

14) · 중복규제 검토 항목 : 용도지역, 용도지구, 개발제한구역, 도시계획시설

· 실효성 검토 항목 : 연장, 단절 여부, 개발현황, 지구단위계획 등 타 관리계획 대체 가능 여부

15) (국토교통위원회 검토보고서, 의안번호 제4690호, '17.2.)용도지구의 지구단위계획 대체 절차 완화 등(안 제26조제1항제3호, 제29조제1항 및 제30조제3항)

현행	개정안
○ 용도지구를 지구단위계획으로 대체하려는 경우 용도지구 변경·폐지에 관한 주민제안 불가 ○ 용도지구를 지구단위계획으로 대체하려는 경우 용도지구 폐지 절차(도시계획위원회 심의, 시·도지사 결정) 이행 필요	○ 용도지구를 지구단위계획으로 대체하려는 경우 용도지구 변경·폐지에 관한 주민제안 허용 ○ 용도지구를 지구단위계획으로 대체하려는 경우 용도지구 폐지 절차(도시계획위원회 심의, 시·도지사 결정) 생략

통한 적용 실효성 검토 등을 통해 조망경관지구 지정에 국토법 개정취지가 충분히 반영되도록 해야 할 것임.

“시가지경관지구 지정”

- 시가지경관지구는 유일하게 압구정로 편측(남측)이 폭원 50~60m로 지정되는데, 역사미관지구(폭원 12m)에서 시가지경관지구로 전환되는 곳으로서¹⁶⁾ 해제되는 다른 역사미관지구와의 형평성 문제가 제기될 수 있고, 압구정로 지구단위계획구역과 중복됨으로써 토지이용의 중복규제 논란이 발생될 수 있음.



- 압구정로 일대는¹⁷⁾ 북측의 공동주택 재건축 추진과 이에 따른 주변지역의 개발수요 상승 등이 예상되는 가운데, 서울시는 역사미관지구를 시가지경관지구로 전환하여 층수는 완화해주되(5층 이하¹⁸⁾)

16) 압구정로는 양측으로 역사문화미관지구에 해당하고 가로 북측으로는 압구정 아파트지구와 중복 결정 되어있으며 남측으로는 압구정로 지구단위계획구역과 중복결정 되어 있는 가운데, 가로 남측의 압구정로 지구단위계획구역 전체를 시가지경관지구로 지정하고, 북측 아파트지구와 중복결정 되어 있는 지역은 조망가로 특화경관지구로 지정코자 함(도시관리계획 용도지구 결정(변경)도서).

17) 압구정로는 압구정로 주변에 위치한 안창호 묘소 주변의 경관 관리를 위한 역사문화미관지구로 지정되었는데, 역사문화미관지구 지정 목적과 현황의 불부합됨(안창호 묘소와 연계성 미흡)을 사유로 지속적인 폐지 요구가 있어 왔음.

18) 건축물 층수 관리는 기본적으로 역사문화 미관지구 내에서는 4층 이하(완화시 6층 이하)이며 아파트지구와 중복되어 있는 지역은 5층 이하, 압구정로 지구단위계획과 중복되어 있는 지역은 건축위원회에서 인정시 5층 이하까지 완화 가능함(도시관리계획 용도지구 결정(변경)도서).

→ 6층 이하) 저층의 상업가로 특성을 유지코자 한 것으로 파악됨.

강남의 높은 개발압력에도 불구하고, 저층의 고유한 상업가로 특성이 형성된 것은 토지이용 계획·규제의 성과라고 보여지며, 이러한 장소성을 유지코자 하는 것은 충분히 공감될 수 있다고 사료됨.

또한, 지구단위계획으로 층수 계획을 할 수 있으나, 입안권자인 자치구와 서울시 간에 층수 계획 수준의 차이가 있을 수 있으므로¹⁹⁾, 도시환경 관리의 특별성을 요하는 지역의 경우에는, 중복규제의 논란에도 불구하고, 합리적 용도지구 지정으로 지구단위계획 수립에 명확한 이정표를 제공하는 것은 타당하다고 판단됨.

- 다만, 시가지경관지구는 중심지·일반 미관지구의 행위제한으로 대체되어²⁰⁾, 정작 지구 지정의 주요 목적인 층수 규제는 현행 법규에서 적용받지 않게 되는 오류가 발생하게 되므로, 시가지경관지구 행위제한 규정을 보완하는 입법조치가 신속히 수반되어야 할 것임.

“미관지구 연동 건축 관련사항”

- 건축선지정에 따른 건축선후퇴부분 관리는 미관지구 폐지에 따라 법적 근거를 상실하게 되어 건축법에 근거를 마련코자(붙임3) 정부에 건축법 개정 건의를 해놓은 상태임(‘18.10.).
- 사유지에 공적 성격으로 행위제한을 하는 사항은 건축선후퇴부분과 공개공지로서, 건축법규에서 해당 사항에 대한 일관된 관리를 하는 것은 바람직하다고 사료됨. 다만, 건축법 개정에 시간이 소요될 것이므로 그 동안 미관지구 건축선후퇴부분 관리대책 마련이 요구된

19) 지구단위계획 입안권자인 강남구에서는 압구정로 지구단위계획의 층수를 10층 이하로 계획 검토

20) 국토계획법 개정(‘18.4.19.)에 따라 중심지·일반 미관지구가 시가지 경관지구로 자동으로 전환 되게 되면서 기존 중심지·일반미관지구 기준 준용하여 행위제한을 변경

다 하겠고, 건축선후퇴부분 외에도, 건축법령의 대수선 범위²¹⁾ 등 미관지구와 연동된 건축사항들을 면밀히 검토하여 미관지구 폐지 시에도 유지되어야 할 사항들은 법령 개정 건의 및 조례 개정 등 후속 입법조치가 이행되어야 할 것임.

“경관지구 재정비”

- 이번 회기에 제출된 용도지구 관련 의견청취안(의안번호 438, 439)은 국토법령 개정 취지에 따라 용도지구 재정비의 시발점으로 보여지며, ‘62년 용도지구 제도가 정착된지(도시계획법 제정) 57년만에 전면 재정비하는 차원에서 그 동안의 용도지구 운영 현황 및 쟁점 사항 등과 시대성·합리성 등이 종합적으로 검토되어 정비방안이 마련되어야 할 것임.
- 경관지구 관련해서는, 경관지구의 개념과 지정의 합일성이 제고되어야 할 필요가 있음. 예를 들어, 한강변(강변북로·올림픽대로 주변)이 역사경관지구로 유지되는데 수변경관 형성의 측면에서 수변특화 경관지구로의 전환이 검토될 필요가 있고, 역사문화적 가치를 사유로 정비구역에서 직권해제된 옥인1·사직2 구역의 경우에는 정작 역사경관지구로 지정되지 않고 자연경관지구를 유지하고 있는데 이에 대한 재검토도 필요하다고 사료됨.
- 경관계획(경관법)·한강변관리기본계획·역사도심기본계획 등 경관 관련계획들(붙임4)과의 정합성 확보도 필요하다 하겠음. 이 계획들은 경관 형성 및 보전 등을 위해 서울시가 수립한 계획임에도, 서울시 도시관리계획과의 관계성이 모호한 채 개별적으로 접근됨으로

21) 건축법 시행령 제3조의2(대수선의 범위) 법 제2조제1항제9호에서 "대통령령으로 정하는 것"이란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 것으로서 증축·개축 또는 재축에 해당하지 아니하는 것을 말한다.

7. 미관지구에서 건축물의 외부형태(담장을 포함한다)를 변경하는 것

써 실행력의 한계가 있는데, 경관 관련계획을 통합적으로 접근하여 경관지구 지정 및 행위제한 등에 활용할 필요가 있다고 판단됨.

- 또한, 자연경관지구의 경우 고성장시대 개발행위를 제한코자 마련된 규정이, 저성장시대 도시재생으로 정책 기조가 변화된 현재까지도 거의 그대로 유지되고 있는데, 건축행위 활성화를 통한 정주환경 개선이 실현될 수 있도록, 구역계 조정 및 행위제한 현실화 등이 심도있게 검토될 필요가 있음.

□ 종 합

- 이 의견청취안은, 국토법령의 개정에 따라 미관지구를 폐지하되, 경관 형성·보전이 필요한 지역은 경관지구로 지정하는 사안으로 타당하다고 판단됨. 다만, 조망경관지구 지정의 필요성과 기준, 그리고, 기준의 지역현황 적용 등에 대해서는 보다 면밀히 검토될 필요가 있다고 보여지고, 앞으로 경관지구 개념과 지정의 합일화, 경관 관련계획들간의 정합성 확보와 용도지구 반영, 자연경관지구 구역계 조정 및 행위제한의 현실화 등 경관지구 전반적으로 재정비가 필요하다 사료됨.

V. 질의 및 답변 요지 : 생략

VI. 토론요지 : 없음

VII. 심사결과 : 원안 동의 (의견 제시)

※ 의견 제시

- 강북구의 삼양로, 중랑구의 겸재로·봉우재로·용마산로, 강동구 및 송파구의 올림픽로, 송파구의 백제고분로·오금로 등 용도지구나 지구단위계획구역, 다른 법령에 따른 관리구역, 지구중심 등이 분포되어 규제가 중복되는 조망가로특화경관지구에 대해서는, 현장실사 및 관련계획 검토 등을 통해 조망가로특화경관지구 지정의 필요성과 상위계획 등과의 정합성, 지정 기준의 타당성과 실효성 등에 대해서 보다 면밀히 검토하여 결정할 것
- 시가지경관지구로 지정된 압구정로의 경우, 지구단위계획 등을 고려하여 보다 면밀히 검토할 것
- 경관지구 개념과 지정 지역의 타당성 여부, 경관 관련계획들 간의 정합성 확보와 용도지구 반영, 자연경관지구 구역계 조정 및 행위제한의 재검토 등 용도지구 재정비 방안을 추가적으로 검토할 것

VIII. 소수의견의 요지 : 없음

도시관리계획(용도지구: 미관지구, 경관지구) 변경결정(안)에 대한 의견청취안

의안 번호	439
----------	-----

제출년월일 : 2019년 2월 1일
제출자 : 서울특별시

1. 제안이유

가. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 개정 시행('18.4.18)으로 미관지구 제도가 폐지되고 선형으로 지정된 미관지구의 실효성 제고에 따라, 토지이용 합리화·간소화를 위해 기존 선형의 미관지구를 일괄 폐지하고, 폐지되는 기존 미관지구를 대상으로 경관 보호 및 유지관리가 필요한 지역에 대하여 경관지구(조망가로특화경관지구, 시가지경관지구)를 지정하는 도시관리계획 변경 결정을 추진하고자 시의회 의견청취안건을 상정하고자 함.

2. 도시관리계획(용도지구: 미관지구, 경관지구) 변경 결정(안)

가. 미관지구 변경 결정 조서 및 사유서

○ 미관지구 변경(폐지) 결정 조서(총괄)

미관지구	기정		증감		변경후	
	개소	면적(m^2)	개소	면적(m^2)	개소	면적(m^2)
중심지미관지구	115	8,455,584	115	감)8,455,584	-	-
역사문화미관지구	50	3,949,771	44	감)1,157,871	6	2,791,900
조망가로미관지구	18	679,646	18	감)679,646	-	-
일반미관지구	153	8,268,477	153	감)8,268,477	-	-
합 계	336	21,353,478	330	감)18,561,578	6	2,791,900

※ 역사문화미관지구는 '19.4.20일부터 부칙 경과조치에 따라 역사문화특화경관지구로 명칭 변경

○ 미관지구 변경 결정 조서(세부내역) - 중심지미관지구 (1)

구분	지구세분	자치구	위 치	폭원(m)	면적(m ²)	비고
폐지	중심지 미관지구	강남구	영동교 ~ 대치동	양측 12	78,803	영동대로
		강남구	도곡동 ~ 대치동	단측 12	32,138	남부순환로
		강남구	영동지구 820 ~ 716블록	양측 12	92,213	언주로
		강남구	학동 ~ 학동(강남구청주변)	양측 12	4,088	학동로
		강남구	학동 ~ 학동(강남구청주변)	양측 12	6,572	선릉로
		강남구	영동2지구 48블록 ~ 385블록	양측 12	79,984	테헤란로
		강남구	논현동 200-8 ~ 삼성동 110-2	양측 12	92,746	봉은사로
		강남구 서초구	영동2지구 72블록 ~ 52블록	양측 12	39,559	강남대로
		강남구 성동구 광진구	신사동 ~ 성수동2가 영동교북단	양측 12	74,888	도산대로 동이로
		강동구	길동 429 ~길동 216-1	양측 12	65,759	천호대로
		강동구 송파구	등촌동 ~ 길동, 국립경기장 ~가락, 명일동	양측 12	124,124	둔촌로
		강북구	수유동 ~ 상변동	양측 12	31,962	화계사길
		강서구	등촌동로터리 ~ 화곡시장	양측 12	22,205	화곡로
		강서구	제1한강교 ~강변제2로 ~ 김포공항	양측 15	110,178	공항로
		관악구	신림동(상업지역 내)	양측 12	3,859	신림로
		관악구	노량진터널입구가까 ~ 봉천동로터리	양측 15	11,124	관악로
		관악구	신림동(상업)	양측 12	7,811	신림로
		광진구	구의동 220 ~ 234(준주거)	양측 12	23,859	자양로
		구로구	구로동 49-4 ~ 구로동 23	양측 20	28,223	거리공원길
		구로구	구로동 106-5 ~ 426-167	양측 20	35,367	가마산길
		동대문구	신설동로터리 ~ 마장동	양측 12	34,860	하정로
		동대문구	전농동 183-37 ~ 용답동	양측 12	34,522	전농로
		동대문구	전농동 495-16 ~ 536-23	편측 12	2,249	서울시립대로
		동대문구	시조사 ~ 이문동	양측 12	48,152	이문로길
		동대문구	동대문 ~ 청량리동 80-1	양측 12	76,177	왕산로
		동대문구	전농동 로터리 ~ 38-25	양측 12	2,359	사가정길
		동대문구	전농동 로터리 ~ 325-117	양측 12	5,813	사가정길
		동대문구 성북구 중구 종로구	배명중고교 ~ 종암동	양측 12	57,051	난계로 안암로
		동대문구 중랑구	청량리 ~ 망우동	양측 12	143,661	망우로
		동작구	한강인도교 ~ 동작동국립묘지	양측 12~20	99,027	현충로
		동작구 관악구	동작동 ~ 남현동	양측 20	101,402	동작대로

○ 미관지구 변경 결정 조서(세부내역) - 중심지미관지구 (2)

구분	지구세분	자치구	위 치	폭원(m)	면적(m ²)	비고
폐지	중심지 미관지구	동작구 관악구 금천구	사당동 ~ 구로동	양측 12	172,364	남부순환로
		동작구 영등포구	상도터널입구 ~ 영등포로터리	양측 12	89,778	노량진로
		마포구	공덕동 ~ 마포동	양측 12	39,803	마포로
		마포구	신촌로터리 ~ 신정동	양측 20	53,070	신촌로
		마포구 서대문구 은평구	동교동 ~ 수색동	양측 12	85,477	수색로 연희로
		서대문구	유진상가	양측 12	16,161	의주로
		서대문구 마포구	의주로2가 ~ 제2한강교	양측 15~20	186,046	신촌로 양화로
		서대문구 마포구 용산구	연대 ~ 공덕동 ~ 삼각지	양측 12	109,038	서강로 백범로
		서초구	서초동 ~ 영동지구 48구획	양측 20	84,367	서초로
		서초구	학동 249 ~ 동작동 산29	양측 12	76,504	신반포로
		서초구	반포동 산45 ~ 반포동 273	양측 12	19,492	반포로
		서초구	반포동 산181 ~ 반포동 225	양측 12	5,578	우면로
		서초구	방배동 1736 ~ 방배동 952-8 방배동 1695 ~ 방배동 866-6	양측 15	5,477	서초로
		서초구 강남구	서초동 1366-18 ~ 양재동 11-27	편측 12	6,096	남부순환로
		서초구 강남구	신사동 ~ 양재동	양측 12	105,409	강남대로
		성동구	성동교 ~ 잠실교	양측 12	111,833	구의로 자양로
		성동구 광진구	왕십리로터리 ~ 광진교	양측 15	170,814	광나룻길 왕십리길
		성동구 중구	서울운동장 ~ 왕십리로터리	양측 12	58,641	왕십리길
		성북구	종암동 ~ 미아동	양측 12	15,481	종암로
		성북구	대광교교 ~ 동소문동	양측 12	37,777	보문로
		성북구 성동구	돈암동 26-4 ~ 종암동 69-4	양측 12	36,077	정릉길
		성북구 성동구	마장동 ~ 왕십리사거리	양측 12	26,936	정릉길
		송파구	방이동 431블록 ~ 신천동	양측 12	15,504	올림픽로
		송파구	잠실지구 내	집단	259,266	올림픽로
		송파구	잠실 1134 ~ 잠실 1142블록	양측 12	19,292	올림픽로
		송파구	잠실동 196-5 ~ 석촌동 210-9	양측 12	49,562	백제고분로
		송파구	석촌동 286-9 ~ 방이동 51-11	양측 12	35,970	백제고분로
		송파구	신천동교통회관 ~잠실 1134블록	양측 12	46,867	석촌호수길
		송파구 강동구	성내동 65 ~ 천호동 442 (상업, 준주거)	양측 12	7,465	선사로

○ 미관지구 변경 결정 조서(세부내역) - 중심지미관지구 (3)

구분	지구세분	자치구	위 치	폭원(m)	면적(m^2)	비고
폐지	중심지 미관지구	양천구	목동 909, 신정동 324일대	집단	545,786	목동지구
		영등포구	영등포구 여의도동일부	집단	1,830,817	여의서로
		영등포구	당산동6가 ~ 영등포 임체교차로	양측 12	37,765	버드나룻길
		영등포구	당산동7가 ~ 영등포동	양측 12	50,955	양평로
		영등포구	영등포역 ~ 문래동사거리 및 도림교	양측 20	76,278	경인로
		영등포구	영등포시장로타리 ~ 역전 ~ 구청앞 광장	양측 15~25	53,951	영등포로 영중로 경인로
		영등포구 구로구 금천구 동작구 관악구	신길동 ~ 시흥동	양측 12~20	222,972	대방로 시흥대로
		용산구	한강로2가 15 ~한강로3가(45.2.1)	양측 12	9,819	용호로
		용산구	원효교 ~ 신계동(상업)	양측 12	7,738	용호로
		용산구	문배동 ~ 원효로4가	양측 20	99,123	원효로 용호로
		용산구	한남동로터리(준주거)	양측 12	15,221	독서당길
		용산구	남산1호 터널 ~ 제3한강교	양측 20	23,802	한남대로
		용산구	이태원34 ~ 한남 736(준주거)	양측 12.5	22,701	이태원로
		은평구	녹번동 ~ 신사동	양측 12	48,652	은평로
		은평구	녹번동 ~ 갈현동 통일로	양측 20	131,642	통일로
		은평구	연서로변	양측 12	10,968	연서로
		종로구	혜화동 90 ~ 연건동 178	양측 20	35,917	대학로
		종로구	종로4가 ~ 원남동	양측 12	11,919	창경궁로
		종로구	종로3가 ~ 돈화문	양측 12	18,058	돈화문로
		종로구	종로2가 ~ 경운동	양측 12	16,341	삼일로
		종로구	세종로 광장 ~ 화신 앞 광장	양측 12	9,210	종로
		종로구	화신 앞 ~ 안국동로터리	양측 12	13,145	우정국로
		종로구	종로2가 ~ 동대문	양측 12	46,940	종로
		종로구 성북구 강북구	원남동 ~ 우이동	양측 12~20	285,139	동소문로 도봉로 창경궁로 미아로
		종로구 중구	동아일보 앞 ~ 청계천6가	양측 12	61,230	청계천로

○ 미관지구 변경 결정 조서(세부내역) - 중심지미관지구 (4)

구분	지구세분	자치구	위 치	폭원(m)	면적(㎡)	비고
폐지	중심지 미관지구	종로구 중구	쌍림동 ~ 연건동	양측 20	35,233	훈련원로 대학로
		종로구 중구	내자동 ~ 광희동2가	양측 12	71,731	율곡로 사직로
		종로구 중구	광화문 ~ 서대문	양측 12	23,422	새문안길
		종로구 중구	중앙청 앞 광장 ~ 서울역 앞 광장	양측 25~50	66,699	세종로 태평로
		종로구 중구	남대문광장 ~ 한국은행 앞 광장 ~ 을지로입구 ~ 화신 앞 광장	양측 30	28,904	남대문로
		종로구 중구	충무로2가 ~ 종로2가	양측 12	19,275	삼일로
		종로구 중구	필동1가 ~ 종로3가	양측 12	19,060	돈화문로
		종로구 중구	북정동 ~ 종로4가	양측 12	18,016	배오개길
		중구	충정로 ~ 서울신학대학 앞	양측 20	16,406	서소문로
		중구	장충체육관 ~ 을지로6가	양측 12	12,754	장충단길
		중구	태평로 ~ 광희로	양측 12	47,827	마른내길 명동길
		중구	회현동2가 10-1일대	양측 12	5,351	반포로
		중구	남대문 ~ 남산 어린이놀이터 앞	양측 12	6,600	소월길
		중구	시청 앞 광장 ~ 의주로사거리	양측 15	16,811	서소문로
		중구	충무로 ~ 회현동1가	집단	17,331	회현동~집단
		중구	소공로 ~ 남대문로 ~ 을지로	집단	76,447	남대문지구
		중구	서울역 ~ 광희동로터리	양측 12	73,904	퇴계로
		중구	시청 앞 광장 ~ 을지로6가	양측 12	51,891	을지로
		중구	북정동 18-27일대	단측 12	6,622	훈련원로
		중구	남대문 ~ 남창동	양측 12	9,489	남창지구
		중구	중립동 10-3 ~ 봉래동1가 25-4	양측 12	9,143	철패로
		중구	태평로2가 43번지일대	집단	11,419	태평로
		중구 마포구	신공덕동 ~ 충정로	양측 20	99,684	마포로 충정로
		중구 서대문구	서울역 광장 ~ 독립문	양측 12	57,494	의주로
		중구 용산구	만리동 ~ 원효로	양측 12	32,623	청파로
		중구 용산구	서울역광장 ~ 이촌동길	양측 12	91,662	한강로
		중구 용산구 마포구	염천교 ~ 공덕동	양측 12	65,497	만리재길
		중구 종로구	약수동로터리 ~ 청계천7가	양측 12	46,754	다산로
		중구 종로구 광진구 동대문구 성동구	신당동 217-119 ~ 광장동 190-21	양측 12	207,700	천호대로
		중랑구	망우동 ~ 면목동 (상봉동79의 7 ~ 85의7 간선도로변)	양측 12	6,866	터미널길

○ 미관지구 변경 결정 조서(세부내역) - 역사문화미관지구 (1)

구분	지구세분	자치구	위 치	폭원(m)	면적(m ²)	비고
기정	역사문화 미관지구	광진구	자양동 21 ~ 자양동 109(강변도로)	양측 15	22,500	강변북로
		마포구	상암동 1537 ~ 상암동 1566	양측 12	82,800	강변북로
		마포구 용산구 성동구 광진구	강변북로	양측 12	559,200	강변북로
		영등포구 동작구 강남구 강서구 강동구	강남도로	양측 12	782,400	올림픽대로
		종로구	종로구 사간, 소격, 안국, 가회, 원서, 삼청, 계동, 제동일대	집단	645,000	삼청동길 울곡로 사직로(집단)
		중구	중구 회현동 ~ 장충동일대	집단	700,000	남산공원길 (집단)
폐지	역사문화 미관지구	강남구	신사동 ~ 청담	양측 12	71,832	압구정로
		강남구	역삼동 682-21 ~ 삼성동 172-98	양측 12	17,520	선릉로
		강동구	암사동 507-4 ~ 암사동 506-9번지일대	양측 12	3,345	고덕동길
		강동구	암사동 214 ~ 서울 암사동 유적	양측 12	23,005	올림픽로 (과거선사로 풍납로)
		강동구	암사동 440-1 ~ 천호동 314-4	양측 12	25,123	올림픽로
		강동구 송파구	국립경기장 ~ 암사동	양측 12	20,549	올림픽로
		강서구	가양동 265 ~ 가양사거리	편측 12	4,880	양천길
		관악구	봉천동1662-36 ~ 244-2	양측12	28,800	낙성대길
		광진구	모진동 199-1 ~ 구의동 253-1	양측 15	22,500	광나룻길
		광진구	광진교 북측삼거리 ~ 서울시계	양측 12	36,480	아차산로
		광진구	군자동 1-1 ~ 군자동 98(세종대)	양측 12	18,840	능동로
		도봉구	방학동 산76 ~ 도봉로(방학사거리)	양측 편측 15	42,000	방학로
		동대문구	제기동 664-1 ~ 제기동 136-235	양측 12	-	고산자로
		동대문구	청량리동 520-2 ~ 제기동 1149-16	양측 12	24,000	홍릉길 회기로
		동작	용양봉저정 앞 ~ 상도터널입구	양측 12	3,360	노량진로
		동작구	노량진 수원지 건너편 ~ 터널입구	양측 12~20	800	노량진로
		동작구	상도터널입구 ~ 상도터널 북단	양측 15	6,300	노량진로

○ 미관지구 변경 결정 조서(세부내역) - 역사문화미관지구 (2)

구분	지구세분	자치구	위 치	폭원(m)	면적(m^2)	비고
폐지	역사문화 미관지구	마포구	성산대교북단 ~ 성산교	-	-	성산3교
		마포구	상수동 352-19 ~ 상수동 304-1	단측 12	1,800	강변북로
		서대문구	영천동 산246 ~ 영천동 산12-7	양측 12	12,000	성산로
		서대문구	봉원동 45 ~ 신촌동 1	양측 12	32,400	성산로
		서대문구	연대입구 ~ 연희IC	양측 12	25,680	성산로
		서대문구	독립문 ~ 홍제동 43-342	양측 15	16,800	의주로
		서대문구	홍은동 277-98 ~ 신영동 세검정삼거리	양측 12	91,680	연희로 세검정길
		서초구	-	양측 12	-	서초로
		서초구	방배역 ~ 서울고교사거리	양측 12	14,880	효령로
		성동구	옥수동 2-306 ~ 옥수동 78	양측 15	14,700	동호로
		성북구	안암동5가 1-2 ~ 종암동 28-360	양측 12	-	안암로 종암로
		성북구	성북동 35 ~ 성북동 272	양측 12	49,500	성북로
		송파구	풍납동 98-24 ~ 풍납동 473-5	편측 12	6,000	천호대로
		송파구	석촌동 235 ~ 석촌동 173-7	양측 12	16,320	백제고분로
		송파구	백제고분 앞 ~ 오금근린공원	양측 12	44,640	오금로
		송파구	풍납동 404 ~ 풍납동 403-11	양측 12	5,880	토성남길
		송파구	풍납동 388-1 ~ 풍납동 392-13	양측 12	12,960	올림픽대교로
		강서구	동양고교앞 교차로 ~ 가양동 1472-3	양측 12	3,697	올림픽대로
		용산구	남산동1가 ~ 한남동 외인아파트	양측 16.8	100,800	소월길
		종로구	적선동 ~ 중화로	양측 12	52,800	효자로 청와대앞길 삼청동길
		종로구	독립문 ~ 체부동	양측 12	36,000	사직로
		종로구	적선동 107 ~ 청운동 108	양측 20	40,800	자하문길
		종로구	경복궁역 ~ 사직동 223	-	-	새문안로
		종로구	사직동 72 ~ 사직동 58-1	-	-	새문안로
		종로구	남산어린이놀이터 ~ 필동1가	양측 12	31,200	소파길
		종로구 용산구	한남동 ~ 힐탑 ~ 광희동	양측 8.5	28,800	장충단길
		종로구	궁정동 ~ 정릉입구	양측 12	169,200	창의문길 자하문길 세검정길 정릉길

○ 미관지구 변경 결정 조서(세부내역) - 조망가로미관지구

구분	지구세분	자치구	위 치	폭원(m)	면적(m^2)	비고
폐지	조망가로 미관지구	강남구	포이동 239-14 ~ 포이동 1163-8	편측 12	14,400	논현로
		서초구	방배역 ~ 방배동	양측 12	19,200	방배로
		중랑구	망우동 516-2 ~ 면목동 50-46	양측 12	25,705	터미널길
		중랑구	면목동 91-69 ~ 면목동 121-10	양측 12	6,240	면목동길
		중랑구	망우동 ~ 중랑천(금성국교)	양측 12	49,649	봉우재길
		중랑구	망우동 ~ 중랑천(서울식품)	양측 12	38,400	겸재길
		중랑구 광진구	망우동 359-2 ~ 중곡동 92-9	양측 12	127,200	용마산길 중곡동길
		광진구	중곡동 249-2 ~ 중곡동 125-5	양측 12	26,400	고랑길
		광진구	중곡동 291-1 ~ 중곡동 647-15	양측 12	29,712	능동로
		용산구	서빙고 ~ 이태원동	양측 15	96,000	반포로
		용산구	한남동 683-127 ~ 한남동 727-64	양측 12	13,200	이태원로
		용산구 성동구	한남동 32-38 ~ 옥수동 559	양측 12	23,760	독서당길
		중구	회현동2가 20-5 ~ 회현동1가 145-6	양측 12	9,480	반포로
		강북구	수유동 279-3(4.19길) ~ 미아동 1348-3(솔샘길)	양측 15	93,300	삼양로 우이동길
		강북구 도봉구	수유동 279-16(4.19길) ~ 우이동 그린파크	양측 12	47,960	우이동길
		은평구	신사동 229-24 ~ 신사동 산32	양측 12	19,200	가좌로
		은평구	불광동 314-25 ~ 연신초등학교	양측 12	22,080	연서로
		은평구	갈현동 527-3 ~ 수곡사	양측 12	17,760	서오릉로

○ 미관지구 변경 결정 조서(세부내역) - 일반미관지구 (1)

구분	지구세분	자치구	위 치	폭원(m)	면적(㎡)	비고
폐지	일반 미관지구	강남구	금호대로 남측 ~ 압구정동	양측 12	24,000	논현로
		강남구	도곡동지구 내	양측 12	14,400	역삼로
		강남구	삼성동 ~ 도곡동	양측 12	24,000	선릉로
		강남구	신사동 ~ 청담 ~ 대치동	양측 12	72,168	삼성로
		강남구	청담 ~ 학동	양측 12	26,400	선릉로
		강남구	신사동 580-7 ~ 도곡동 448-2	양측 12	126,480	논현로
		강남구	논현동 ~ 학동(구청부근)	양측 12	40,800	학동로
		강남구	논현동 279-91 ~ 삼성동 37-20	양측 12	13,680	선릉로
		강남구	역삼동 705-24 ~ 삼성동 141-36	양측 12	2,400	선릉로
		강남구	학동 ~ 청담동	양측 12	16,800	학동로
		강남구	대치동 937 ~ 대치동 63	양측 12	44,640	도곡동길
		강남구 서초구	광장47호(제3한강교 남측 광장주변)	양측 12	12,000	경부고속도로 진입부광장
		강남구 서초구	양재IC ~ 수서IC(양재대로)	양측 12	150,000	양재대로
		강동구	암사동 441-15 ~ 고덕동 313번지	양측 12	52,800	고덕동길
		강북구	변동 410-95 ~ 수유동 278-3	양측 12	52,800	한천로 4.19길
		강북구	미아동 688-5 ~ 미아동 1261-359	양측 15	27,000	삼양로
		도봉구	도봉로 ~ 창원초등학교	양측 12	10,320	노해길
		강북구 도봉구	수유동 7-4 ~ 도봉로(정의여중입구)	양측 12	53,709	쌍문동길
		강북구 성북구	미아동 ~ 하계동	양측 12	43,200	월계로
		강서구	가양동 ~ 양화교	양측 12	106,400	양천길
		강서구	가양동 265 ~ 가양사거리	편측 12	4,510	양천길
		강서구	내발산동 645-1 ~ 화곡동 907-5	양측 12	78,960	강서로
		강서구	방화동 ~ 공항동(순환도로)	양측 12	36,240	광로3-19
		강서구	화곡동 569블록(준주거지역)	양측 12	14,400	화곡로
		강서구	화곡동(준주거지역)	양측 12	5,040	화곡로
		강서구 양천구	제2한강교 ~ 오정면(경인고속)	양측 20	90,760	경인국도
		강서구 양천구	가양동 ~ 신월동	양측 12	40,320	화곡로

○ 미관지구 변경 결정 조서(세부내역) - 일반미관지구 (2)

구분	지구세분	자치구	위 치	폭원(m)	면적(㎡)	비고
폐지	일반 미관지구	강서구 양천구	화곡동 ~ 신월동	양측 12	40,800	가로공원길
		관악구	서울대학입구	집단	150,000	관악로
		관악구	사당동 산55-2 ~ 봉천동 1656-1	양측 12	12,000	남부순환로
		관악구	봉천6동 1663-53 ~ 신림5동 1446-18	양측 12 ~ 45	135,570	봉천천 복개도로
		관악구 서초구	사당동사거리 ~ 원각사	양측 15	14,850	동작로
		광진구	모진동 ~ 능동	양측 12	19,200	자양로
		광진구	중곡동 648-17 ~ 군자동 477-12	양측 12	6,744	능동로
		광진구	군자동 98-8 ~ 노유동 74-14	양측 12	50,304	능동로
		광진구	자양동 ~ 구의동	양측 12	33,600	구의로
		광진구 성동구 노원구 중랑구	묵동 ~ 성수동2가	양측 12	243,780	동이로 동일로
		구로구	문래동1가 ~ 오류동	양측 20	188,000	경인로
		구로구	오류인터체인지 주변	양측 12	9,600	오류 인터체인지
		구로구	내발산동 ~ 고척동, 고척동 188-2 ~ 고척동 1-3	편측 12	4,656	강서로
		구로구	고척동(양천구계) ~ 76-209	양측 12	34,080	강서로
		구로구	구로동 810-5 ~ 구로동 74-30	단측 12	16,560	도림천로
		구로구	경인로 ~ 광명시계	양측 12	29,784	개봉로
		구로구	양천구계 ~ 안양교	양측 12	70,200	남부순환로
		구로구	신도림 400-1 ~ 신도림 288-1	양측 12	4,800	등촌로
		구로구	오류동 81-53 ~ 온수동 45-32	양측 12	38,304	경인로
		구로구	구로동 147-9 ~ 구로동 519-4	양측 12	28,968	구로큰길
		구로구	신도림동 643 ~ 신도림동 277-5	양측 12	9,840	십자로
		구로구	신도림동 639 ~ 401-1	단측 12	13,632	십자로
		구로구	가리봉동 127-11 ~ 구로동 1256	양측 12	25,200	공단로
		구로구	신도림동 400-1 ~ 288-11	양측 12	2,400	등촌로
		구로구 금천구	안양교 ~ 구로인터체인지	양측 12	88,000	남부순환로
		구로구 동작구 영등포구	노량진역앞 ~ 구로공단 (노량진 240-1 ~ ~남부순환로)	양측 12	158,160	장승배기길 상도동길 도림로
		구로구	구로동 467-43 ~ 구로동 108-1	양측 12	23,520	보건소길

○ 미관지구 변경 결정 조서(세부내역) - 일반미관지구 (3)

구분	지구세분	자치구	위 치	폭원(m)	면적(m ²)	비고
폐지	일반 미관지구	구로구	구로동 188-11 ~ 구로동 1125-9	양측 12	12,840	창조길
		구로구	개봉동 307-6 ~ 향동산 50-2	양측 12	95,376	계수대로
		노원구	성북구계 ~ 화랑대역(6호선)	양측 12	37,920	화랑로
		노원구	상계동15단지~ 수락산역(동일로)	양측 12	20,640	동일로
		도봉구	우이교 ~ 도봉 구민회관	양측 12	34,800	도봉로
		도봉구	창동 731-1 ~ 도봉동 620	양측 12	35,040	도봉로
		도봉구	도봉로(방학사거리) ~ 상계교	양측 15	24,000	방학로
		도봉구	도봉동	양측 12	12,000	도봉로
		도봉구	도봉동 617-24 ~ 도봉동274-7	양측 12	44,400	도봉로
		도봉구 강북구	반동 455 ~ 창동 442일대	양측 15	26,400	창골길
		동대문구	장안동 413-1 ~ 장위동 308-44	양측12	175,820	한천로
		동대문구	이문동 217-8	단측 12	1,620	한천로
		동대문구	답십리동 ~ 중곡동	양측 12	31,200	촬영소길
		동대문구	제기동 137-544 ~ 전농동 295-7	양측 12	62,400	제기로 전농로
		동대문구	청량리동 743-2 ~ 청량리동 519	양측 12	16,800	홍릉길
		동대문구	청량리역 후편	양측 12	24,000	배봉로
		동대문구	전농동광장 ~ 마장동	양측 12	28,800	사가정길
		동대문구	안암동광장 ~ 하왕십리동	양측 12	48,000	무학로
		동대문구	전농동 ~ 장안평	양측 12	40,800	사가정길
		동대문구	동대문전농동 63 ~ 장안동 147	양측 15	63,000	촬영소길
		동대문구	경동시장 ~ 고대앞	양측 12	48,000	고산자로
		동작구	사당동 148-10 ~ 147-110	양측 12	4,440	사당로
		동작구	사당동 708-434 ~ 상도동 46-2	양측 12	68,880	사당로
		동작구	상도동 170-2 ~ 상도동 691-1	양측 15	23,400	상도동길
		동작구 관악구	상도터널남단 ~ 봉천10동 34-51	양측 15	86,100	관악로
		동작구 관악구	신대방동 355-26 ~ 신림5동 1428-21	양측 12	34,320	신림로
		관악구	신림동 1641-20 ~ 신림동 103-167	양측 12	60,516	신림로

○ 미관지구 변경 결정 조서(세부내역) - 일반미관지구 (4)

구분	지구세분	자치구	위 치	폭원(m)	면적(㎡)	비고
폐지	일반 미관지구	마포구	대흥동 ~ 합정동 373	양측 15	71,580	대흥로
		마포구	대흥동 12 ~ 용강동 494	양측 12	48,000	대흥로
		마포구	마포동 ~ 합정동	양측 12	78,432	토정길
		마포구	성산동 451 ~ 동교동 106	양측 12	52,800	서교로
		마포구	망원동 463 ~ 연남동 487	편측 15	30,000	성산로
		마포구	성산동 592 ~ 성산동 389	편측 12	18,600	모래내길
		마포구	합정동 416-33 ~ 성산동 279-1	양측 12	40,800	합정로
		마포구	창전삼거리 ~ 서강나루 공원	양측 12	16,810	창천로
		서대문구	남가좌동 102-2 ~ 홍은동 277-98	양측 12 편측	33,360	모래내길
		서대문구	연희동 ~ 홍연교	양측 12	52,800	연희로
		서대문구	연희IC ~ 사천교	양측 12	28,800	성산로
		서대문구 은평구	홍제동 43-342 ~ 홍은동 11-67	양측 15	46,200	의주로 통일로
		서대문구 은평구	남가좌동 ~ 대조동	양측 12	90,000	응암로 진흥로
		서대문구 은평구	연희동 89-12 ~ 신사동 228-35	양측 12	93,600	가좌로
		서초구	신사동 ~ 염곡동(경부고속)	양측 12	170,400	경부고속도로
		서초구	종합터미널 ~ 남부순환도로	양측 20	104,000	우면로
		서초구	반포동산 46-1 ~ 서초동788블록	양측 20	98,000	반포로
		서초구	서초IC ~ 도곡동(언주로)	양측·편측 12	47,520	남부순환로
		서초구	이수역 ~ 방배동 883	양측 15	46,500	사당로 서초로
		서초구	이수교 ~ 방배역	양측 12	50,400	방배로
		서초구	양재동 2-41 ~ 영동2교	편측 12	6,600	논현로
		서초구	영동2교 ~ 포이동	편측 12	14,400	논현로
		서초구	양재동(서초구민회관) ~ 영동1교	양측 12	13,200	강남대로
		서초구	동작동 ~ 외인주택 앞	양측 12	80,700	사평로
		서초구	방배동(지하철공사) ~ 서초IC	양측 12	96,000	남부순환로
		서초구	강남대로변(영동1교 ~ 여의교)	양측 12	9,810	강남대로
		서초구	방배동(지하철공사) ~ 방배역	양측 12	30,000	효령로

○ 미관지구 변경 결정 조서(세부내역) - 일반미관지구 (5)

구분	지구세분	자치구	위 치	폭원(m)	면적(m^2)	비고
폐지	일반 미관지구	서초구	서울고교사거리 ~ 초동(뱅뱅사거리)	양측 12	60,240	효령로
		서초구 강남구	우면동 ~ 도곡동 (도곡동 518-14 ~ 도곡동 422-4)	양측 12	62,400	바우피길 벚꽃길
		성동구	옥수로 일부구간 (옥수동 244 ~ 응봉동 131)	양측 15	75,900	독서당길
		성동구	응봉동 ~ 성수동	양측 12	48,000	응봉로
		성동구	금호동 3가 1331 ~ 옥수동 517-29	양측 15	14,700	동호로
		성동구 광진구	성수동2가 영동교 북단광장 주변	광장주변	7,200	영동대교 북단
		성북구	종암동7 ~ 화랑대역(6호선)	양측 12	81,600	화랑로
		성북구	하월곡동 90 ~ 하월곡동 27	양측 12	21,600	화랑로
		성북구	석관동 332 ~ 번동 98	양측 15	66,000	장석로
		성북구	안암동 ~ 종암극장	양측 12	43,200	안암로 종암로
		성북구	길음동 1268-499 ~ 길음동 1077	양측 15	23,700	삼양로
		송파구	잠실동 306 ~ 잠실동 86-1	양측 12	17,760	도곡동길
		송파구	석촌동 ~ 장지동	양측 12	110,400	송파대로
		송파구	가락본동 102 ~ 오금동 120-33	양측 12	67,200	거여동길
		송파구	거여동289 ~ 마천동52-6	양측 12	38,400	거마로
		송파구	송파동59 ~ 방이동 124-8	양측 12	19,200	오금로
		송파구	오금동 166 ~ 거여동 562-2	양측 12	27,360	오금로
		송파구	삼전동 130-5 ~ 석촌동 220	양측 18	36,000	삼학사길
		송파구	삼전동 28-2 ~ 석촌동 534	양측 12	45,600	삼전로
		송파구 강동구	둔촌동, 방이동, 오금동일대	집단	1,137,650	강동대로 위례성길 올림픽대로
		양천구	남부순환로 강서구계 ~ 구로구계	양측 12	74,160	남부순환로
		양천구	등촌3거리 ~ 경인국도간	단측 12	29,296	등촌로
		양천구	경인국도 ~ 신서중교	양측 12	24,696	강서로
		양천구	영등포동 ~ 신월동	양측 12	52,680	신월로
		영등포구	문래동4가 9-3 ~ 도림천	양측 12	8,400	도림천변
		영등포구	양평동로타리 ~ 신길광장	양측 12	120,000	선유로 도림로

○ 미관지구변경 결정 조서(세부내역) - 일반미관지구 (6)

구분	지구세분	자치구	위 치	폭원(m)	면적(m^2)	비고
폐지	일반 미관지구	영등포구	영등포동1가 94-1 ~ 대방동 3거리	양측 12	69,960	신길로
		영등포구	양평동3가 ~ 영등포동7가	양측 12	42,000	서강대로
		영등포구 구로구	신길동 102-8 ~ 구로동 46	양측 12	66,000	도신로
		영등포구 양천구	영등포동 ~ 신월동	양측 12	81,720	신월로 영등포로 오목로
		용산구	한남동 726-1일대	양측 12	21,600	한남로
		용산구	한남동(지구단위계획구역 내)	양측 12	16,800	독서당길
		용산구	서빙고동 241-11 ~ 이촌동 302-79	양측 15	84,000	서빙고로 이촌동길
		은평구	녹번동 산1-44 ~ 녹번동 55-9	양측 15	13,500	통일로
		은평구	증산동 ~ 폭포동	양측 12	68,400	증산로 연서로
		은평구	녹번동 ~ 구산사거리(선진운수앞)	양측 12	42,240	서오릉로
		은평구	신사동 29-23 ~ 29-30	양측 12	4,320	갈현동길
		은평구	응암동 117주변(준주거지역)	양측 12	22,800	응암로 진흥로
		은평구	역촌동 4428 ~ 17-1	양측 12	22,800	진흥로
		은평구	보건원사거리 ~ 불광동 1-261	양측 12	15,360	진흥로
		중구	장충체육관앞 ~ 터널북측(금호대로)	양측 20	41,200	동호로
		중구	묵정동 18-27일대	편측 12	8,400	훈련원로
		중구	다산로변	양측 15	27,000	다산로
		중랑구	망우동 487-2 ~ 신내동 384-1	양측 12	20,400	능산길
		중랑구	신내동 594 ~ 망우동 489	양측 12	19,032	신내길

○ 미관지구 변경(폐지) 결정 사유서

- 가. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 개정시행('18.4.18)으로 미관지구가 폐지되고 선형으로 지정된 용도지구의 실효성 제고에 따라,
- 나. 토지이용 합리화를 위해 지정목적을 달성하였거나 용도지역 또는 지구단위계획 등으로 대체 관리가 가능한 선형으로 지정된 미관지구를 폐지하고,
- 다. 가로변 건축물의 경관관리가 필요한 지역은 시가지경관지구 또는 조망가로특화 경관지구로 전환하여 지정목적에 적합하게 관리토록 함

※ 미관지구내 도로변을 기준으로 지정된 “건축선”은 개방감 확보 효력유지를 위해 도로명을 기준으로 변경 지정고시 추진(25개 자치구 건축부서)

나. 경관지구 결정 조서 및 사유서

○ 경관지구 결정 조서(총괄)

경관지구	개소	지정폭(m)	연장(km)	면적(m^2)	비고
조망가로 특화경관지구	16	15~18	29.9	833,362	신설
시가지 경관지구	1	50~60	3.1	159,569	신설
합 계	17	-	33	992,931	

○ 조망가로특화경관지구 결정 조서(신설)

구분	지구세분	도면 표시	위 치	면적 (m^2)	연장 (km)	폭원 (m)	비고
신설	조망가로 특화경관지구	①	우이동 319 ~ 양동사거리	150,203	5.3	양측15	삼양로
		②	연산군묘 ~ 방학사거리	43,613	1.7	양측15	방학로
		③	망우사거리 ~ 중곡동 117-11	154,416	5.3	양측15	용마산로
		④	중랑초교 사거리 ~ 우림시장오거리	60,115	2.4	양측15	봉우재로
		⑤	중랑천 ~ 겸재삼거리	43,926	1.6	양측15	겸재로
		⑥	용곡삼거리 ~ 중곡동 647-15	36,545	1.3	양측15	능동로
		⑦	동곡삼거리 ~ 중곡사거리	31,286	1.1	양측15	긴고랑로
		⑧	성북초교삼거리 ~ 한성대입구	24,708	0.9	양측15	성북로
		⑨	불광동 314-25 ~ 연신초교	25,198	0.9	양측15	연서로
		⑩	갈현동 527-3 ~ 산131-23	19,615	0.7	양측15	서오릉로
		⑪	은평구 신사동 19-145 ~ 덕산중학교	23,496	0.8	양측15	가좌로
		⑫	한남IC ~ 청담사거리	50,016	2.9	편측18	압구정로
		⑬	방배역 ~ 강남아파트앞 삼거리	27,406	0.7	양측18	방배로
		⑭	석촌동 15 ~ 석촌동 173-7	22,060	0.6	양측18	백제고분로
		⑮	방이동고분군 ~ 개롱역 교차로	51,082	1.5	양측18	오금로
		⑯	선사초교 ~ 천호동공원사거리 천호사거리 ~ 강동구청역	69,677	2.2	양측18	올림픽로
		합계		833,362	29.9		

○ 조망가로특화경관지구 결정 사유서

가. 주요 자연경관의 조망 확보 및 가로공간의 개방감 등 가로를 중심으로 건축물 층수 등 높이관리를 통하여 지속적인 조망축의 보호·유지가 필요한 지역에 조망가로 특화경관지구 신설

※ 기존 역사문화미관지구 및 조망가로미관지구를 대상으로 토지이용규제 해소 및 합리적인 도시계획 정책 실현을 위해 실효성이 미흡한 지역은 해제하고, 지속적인 조망 보호 및 유지관리가 필요한 지역에 조망가로 특화경관지구로 전환 지정

○ 시가지경관지구 결정 조서(신설)

구분	지구세분	도면 표시	위 치	면적(m^2)	연장(km)	폭원(m)
신설	시가지 경관지구	①	강남구 한남IC ~ 청담사거리 (압구정로)	159,569	3.1	50 ~ 60

○ 시가지경관지구 결정 사유서

가. 강남구 압구정로 일대 저층 상업건축물 및 주변 주거지역에 대하여 시가지 상징경관을 보호·유지하기 위하여 시가지 경관지구로 신설

※ 기존 지정목적에 부합하지 않은 선형의 압구정로 역사문화미관지구를 폐지하고 시가지의 지속적인 높이관리를 위하여 시가지경관지구로 전환 지정

3. 도시관리계획(안)에 대한 의견청취

가. 주민 의견청취 사항

- 공람기간 : 2019.1.17. ~ 1.31. (14일간)
- 공람방법 : 국민일보, 아주경제신문(2개 일간신문)
- 주민의견(5건)

의견제출자	검토의견	조치계획
한강현대아파트 103동 주민일동 (동작구 현충로 151)	동작구 현충로 131(블루스톤 스포츠센터, 실외골프장영업장)앞 중심지미관지구 폐지 반대	[미반영] 국토계획법 개정('18.4)으로 미관지구가 폐지됨에 따라 실효성을 상실하는 선형의 중심지미관지구 폐지가 불가피함 아울러, 대상지는 자연녹지지역으로 해당 용도지역에서의 건축행위제한을 적용받는 것이 바람직할 것으로 판단됨
명수대 현대아파트 주민일동 (동작구 현충로 119)	동작구 현충로 131앞 중심지 미관지구 존치 요망	
한강석유공업 주식회사 (용산구 이촌동 302-79)	대상지는 폐지되는 간선도로변 역사문화미관지구내의 토지와 의 형평성에 반하며, 한강변 중점 경관관리구역으로 지정 되어있어 이중제한을 가하는 것으로 한강변 역사문화미관지구 폐지 요청	[미반영] 한강변 역사문화미관지구는 금번 도시관리 계획에서 존치(기정)되는 지역으로, 향후, 한강변 수변특성에 부합하는 도시관리계획을 마련할 예정임
최승천 (중랑구 상봉2동 126-28)	봉우재로 및 검재로 조망가로특화 경관지구 지정 반대	[미반영] 검재로 및 봉우재로는 서울시 경관계획 상 망우산과 중랑천을 연결하는 주요한 조망 축으로 계획되어 있으며, 2008년 조망가로 미관지구로 지정하여 정책적으로 가로 개 방감 확보를 위해 층수 관리해 온 지역으로 향후에도 지속적인 경관관리가 필요함
임병선 (중랑구 봉우재로59)	봉우재로 조망가로특화경관지구 지정 반대	

4. 관련부서 의견 조치계획(9건)

부서	검토의견	조치계획
도시계획과 상임기획단	용도지구 재정비 관련, 「국토계획법」 등 관련 규정의 지정 취지를 고려하여, 용도, 층수, 건폐율 외에 건축계획(입면 디자인, 재료 색채 등) 관련 관리기준 마련 필요성 검토	[향후 검토] 용도지구 지정목적과 운영취지 등의 전반의 관련사항으로 현재 진행 중인 관련 용역에서 입면디자인, 재료 색채 등 관리기준 마련에 대한 적정성 및 타당성을 검토하겠음
	조망가로 특화경관지구 관련, 금회 협의(안)의 조망가로 특화경관으로 변경 지정되는 16개의 조망가로 특화경관지구의 적정성에 대한 검토가 필요하며, 「경관법」 및 ‘서울시 경관계획’ 상 중점경관 관리구역·조망점 및 주요산을 조망 대상으로 시각회랑을 형성하는 주요한 지정 조망가로 미관지구는 경관계획과의 정합성을 유지하여 주변지역과의 조화로운 경관관리가 될 수 있도록, 조망가로 특화경관지구로의 전환 검토 필요	[기반영] 조망가로 특화경관지구로 전환 지정되는 대상지는 기존 층수제한을 통해 관리해온 역사문화미관지구 및 조망가로미관지구를 대상으로, 검토프로세스 마련하여 1단계에서는 지정대상의 현황 여건을 종합적으로 검토하여 가로공간의 개방감 확보 및 조망축 보호유지 형성이 필요한 지구에 대하여 지정대상을 검토하고, 2단계에서는 타 도시관리수단으로 관리되고 있거나 중복규제 및 실효성 검토를 통한 관리필요성을 종합적으로 검토하여 최종적으로 조망가로 특화경관지구 신설대상지를 도출하였음
	역사문화 특화경관지구는 국가 지정문화재 등 역사문화자원이 밀집된 ‘한양도성도심부’의 역사문화 미관지구(50개소→6개소) 및 중심지 미관지구(115개소 폐지)의 변경은 선별하여 양호한 문화적 보존을 위한 수단으로 역사문화 특화경관지구로의 전환 우선 검토 필요	[기반영] 역사문화 특화경관지구는 문화재 및 문화적 보존가치가 큰 건축물 등의 미관을 유지관리하기 위하여 필요한 지구로 4층이하 층수 제한을 통해 높이관리가 필요한 지역에 지정하는 사항임 해제되는 대상지 검토결과, 문화재보호법에 의한 역사문화환경보존지역 및 문화재보호구역으로 높이관리되거나 용도지역 및 별도 도시관리계획으로 운영관리되고 있으므로 중복규제 및 실효성 상실된 지역에 대하여 역사문화특화경관지구 전환 지정은 타당하지 않음
도시재생실 역사도심재생과	사직로변 선형 역사문화미관지구 폐지 시 남측 「도시 및 주거환경정비법상」 정비구역의 높이관리 수단이 없으므로 역사문화특화경관지구로 전환 필요	[미반영] 사직로변 남측은 제1종일반주거지역 및 자연경관지구로 지정되어 역사문화미관지구의 행위제한보다 강한 규제를 적용받는 대상지로, 불합리한 중복규제를 해소 하고자하는 사항임 아울러, 기존 정비구역 직권해제지역으로 주거환경정비사업 추진 중인 바, 별도의 도시관리수단으로 계획적 높이관리가 가능할 것으로 판단됨

부서	검토의견	조치계획
광진구청 도시계획과	서울시 용도지구 재정비 학술 용역(2018) 용역결과를 반영하 여 긴고랑로, 능동로, 용마산로 조망가로 미관지구 해제 요망	[미반영] 용도지구 선행연구는 우리 시 도시관리정책 방향과 상이할 수 있는 연구진의 연구내 용으로, 금회 도시관리계획(안)은 선행연구 결과를 토대로 현황분석을 종합적 검토하여 정책적으로 결정하는 사항이며, 긴고랑로, 능동로, 용마산로는 주요 산 및 가로 경관 보호 유지가 필요한 지역으로 계획적 높이 관리가 요구되는 지역임
영등포구청 도시계획과	영등포 한강변 역사문화미관지구 일대는 ‘한강변 관리 기본계획’상 중점경관관리구역에 포함되어 7층 이상의 건축물은 건축위원회 심의를 통해 관리되고 있으므로 역사문화미관지구 폐지 요청	[미반영] 한강변 역사문화미관지구는 금번 도시관리 계획에서 존치(기정)되는 지역으로, 향후, 한강변 수변특성에 부합하는 도시관리계획을 마련할 예정임
강동구청 도시계획과	중심성 기능 강화 등 생활권계획 취지와 경관관리의 실효성, 지구 단위계획 및 건축선과의 중복 규제 등 고려 시 올림픽로 조망 가로특화경관지구(안) 폐지 필요	[미반영] 올림픽로는 한강변과 인접하는 주요 상징가로 로서, 기존 역사문화미관지구를 통한 높이관 리를 통해 가로의 개방감이 유지되어 온 지역 으로 향후에도 지속적인 경관관리가 필요함. 아울러, 금회 역사문화미관지구에서 조망가로 특화경관지구 전환으로 층수제한이 완화됨에 따라 해당 용도지역에서의 용적률 범위 내 에서 건축계획 실현이 가능하며, 중심성 기능 강화 등 생활권계획과 부합한 지역활성화가 가능할 것으로 판단됨
중랑구청 도시계획과	검재로 및 봉우재로는 「면목패션 (봉제)특정개발진흥지구」에 포함 된 가로변으로 패션·봉제 산업 육성을 위하여 조망가로특화경관 지구 지정 재검토 필요	[미반영] 검재로 및 봉우재로는 서울시 경관계획 상 망우산과 중랑천을 연결하는 주요한 조망축 및 조망점으로 계획되어 있으며, 2008년 조 망가로미관지구로 지정하여 정책적으로 가로 개방감을 관리해 온 지역으로, 앞으로도 지속 적인 경관 유지관리가 필요함. 또한, 조망가로특화경관지구는 제2종·제3종 일 반주거지역 위주의 용도지역에 대해 용도지구 지정을 계획한 바, 해당 용도지역에서의 용 적률 범위 내에서 건축계획 실현이 가능함.

부서	검토의견	조치계획
	용마산로는 주변이 대규모 고층 아파트로 기개발 되었거나 개발 예정이므로 강·남북 균형발전을 위하여 조망가로특화경관지구 지정 재검토 필요	[미반영] 용마산로는 외사산인 용마산의 경관보존을 위해 조망가로특화경관지구 지정이 필요하며, 대지규모가 대부분 500㎡이하이고 일반주거 지역인 바 용도지역에서의 용적률 범위 내에서 건축계획 실현이 가능함.
도봉구청 도시계획과	조망가로특화경관지구 폭원 확장(15m)을 통한 가로변 필지 전체 행위제한 적용에 대하여 기존 미관지구 내에서 적용기준에 해당되지 않았던 필지가 조망가로특화경관지구의 적용기준의 적용을 받게 됨에 따른 보완 검토	[기반영] 도봉구 내 기존 미관지구의 행위제한에 해당되지 않았던 대지 중 조망가로특화경관지구 신설에 따라 행위제한이 적용되는 대지는 없음
강남구청 도시계획과	『국토계획법』개정 시(‘17.4.18. 개정, ’18.4.19시행), “유사한 목적의 용도지구를 통·폐합하고 정비하는 동시에 복잡하게 중첩되어 있는 용도지구는 지구단위계획으로 대체를 확대해나갈 수 있도록 하여 토지이용 체계를 간소화·합리화”한다고 밝히고 있는 바, 기존 지구단위계획에다가 불필요한 행위제한이 가중되고, 법령정의 취지에도 반하는 계획(안)이므로, 경관지구는 삭제하고 지구단위계획으로 체계적·합리적으로 관리함이 타당함.	[부분반영] 압구정로 지구단위계획구역내 시가지경관지구 전환지정은 서울의 대표적인 중심지 상징가로인 압구정로에 대하여 저층중심의 상가시설 및 주변 주거지역 경관보호 유지관리를 위해 지정목적과 부합하게 시가지경관지구로 전환지정하는 사항으로, 지구단위계획에서 계획적 관리가 어려운 높이계획에 대하여 도시관리계획으로 결정함으로써 정책적으로 관리하고자 하는 사항으로 지구단위계획구역내 시가지경관지구 삭제는 부합하지 않음
강북구청 도시계획과	삼양로변에 경전철역세권 8개역과 지구단위계획 4개소가 지정 및 신규지정하고 있고, 강남·북 균형발전에 역행하는 불합리한 계획이므로 강북구 삼양로변에 조망가로특화경관지구 지정에 대하여 재검토	[미반영] 강북구 삼양로는 북한산 자락에 위치하는 서울의 대표적인 조망가로축으로 경관보호 유지관리가 절대적으로 필요한 지역임 아울러, 현재 조망가로특화경관지구의 행위제한인 6층이하(완화시 8층이하)의 범위내에서 용도지역별 건축계획 실현이 가능한 바 조망가로특화경관지구 전환지정을 통한 서울시 전반의 정책적 경관관리는 타당하다고 판단됨

5. 교통성 및 환경성 검토결과 : 해당사항 없음

6. 참고사항

가. 관계법령

- 「국토계획법」 제37조 및 동 법 시행령 제31조(용도지구의 지정)
- 「국토계획법」 제34조(도시관리계획의 정비)
 - 지정 목적과 행위제한내용이 유사한 지역·지구 통합 일원화
 - 여건변화를 반영한 적극적인 변경·해제 유도
 - 과다·중첩지역·지구 해소를 통한 합리화 및 간소화 등
- 「국토계획법」 제28조 및 동 법 시행령 제22조(지방의회 의견청취)
- 「토지이용규제 기본법」 제13조(지역·지구 등의 지정과 운영실적 등의 평가)
 - 지정목적 달성 및 여건변화 등으로 존치 필요성 없는 용도지구 해제
 - 다른 법률에 따라 중첩된 용도지구 존치 타당성 여부 등

나. 예산조치 : 별도 조치 필요 없음

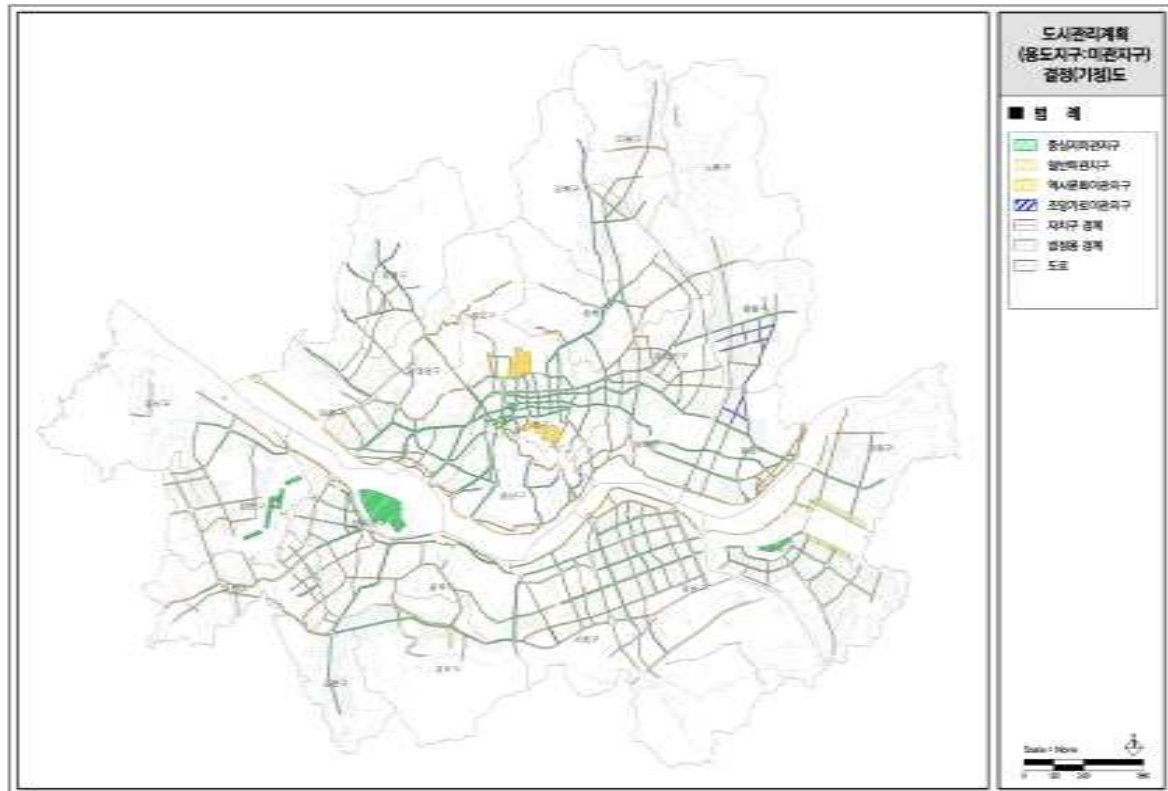
다. 합 의 : 해당사항 없음

붙임 : 도시관리계획(용도지구: 미관지구, 경관지구) 결정도면 각 1부.

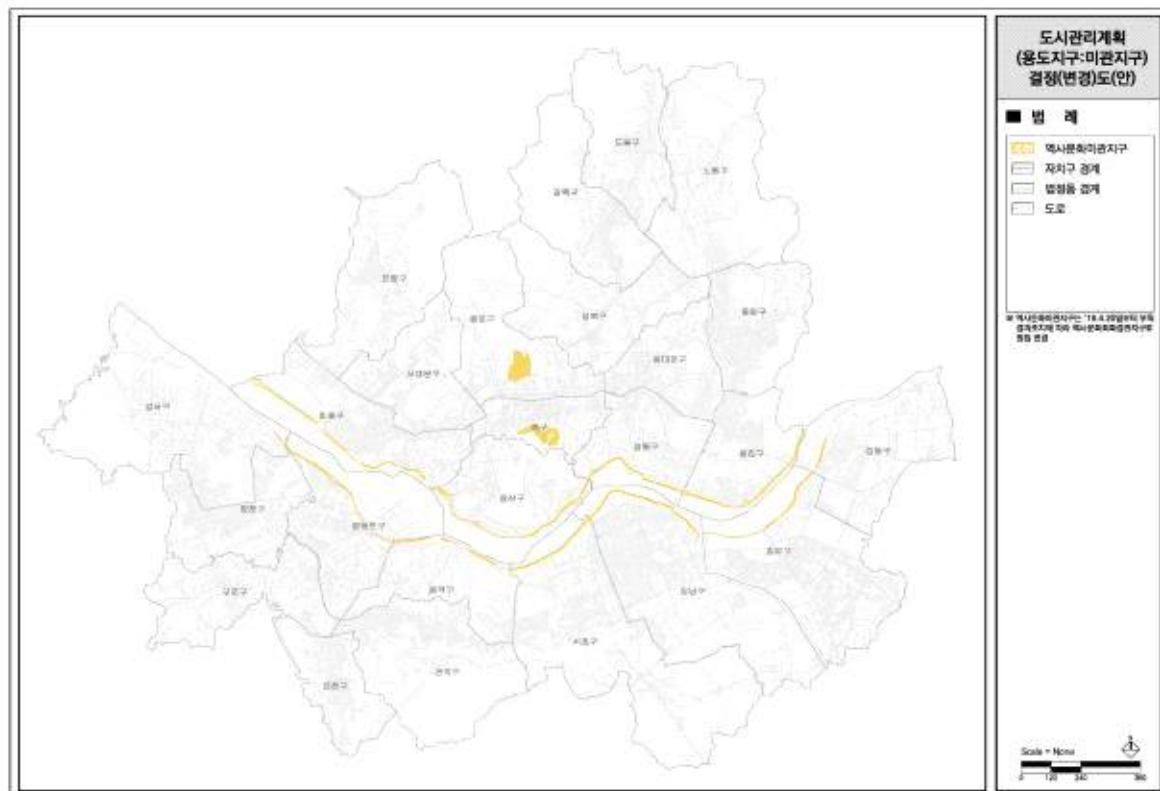
※ 작성자 : 도시계획과 지구계획팀 김 경 신(☎ 2133-8333)

[붙임1] 미관지구 및 경관지구 결정(변경)도(안)

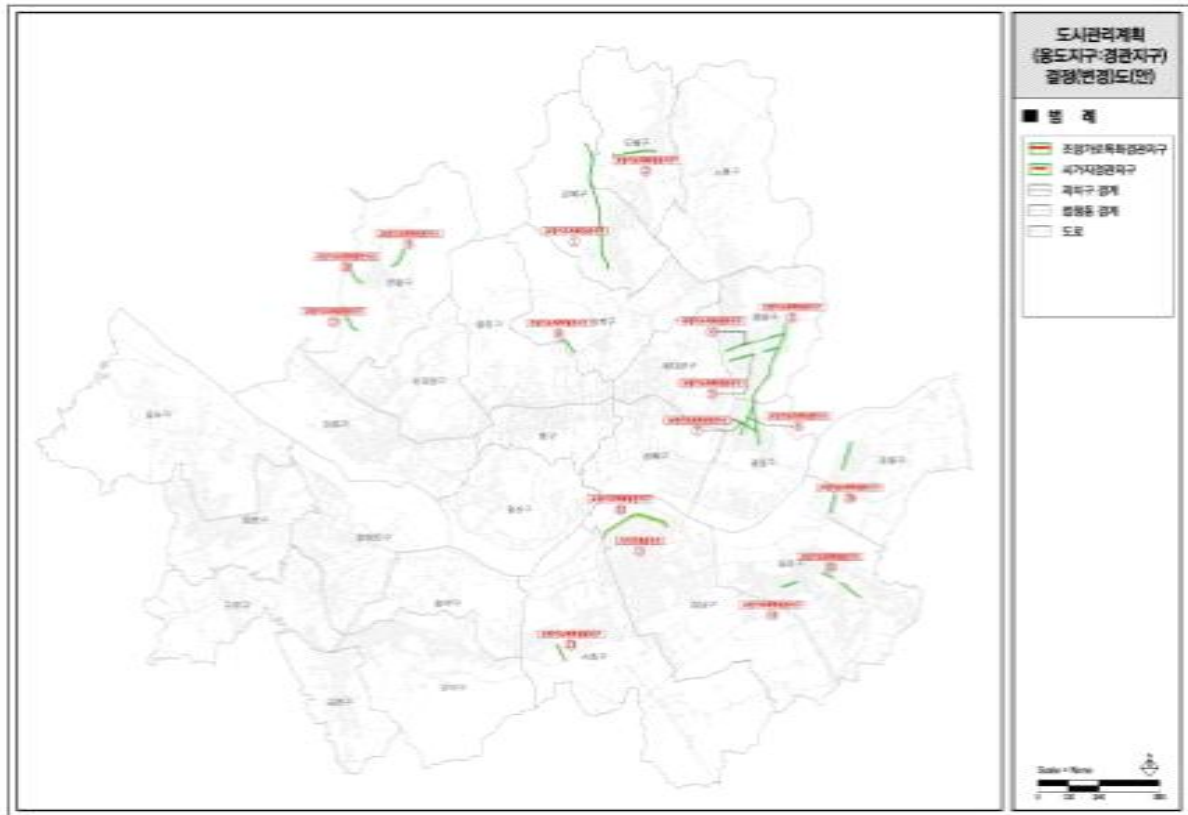
■ 미관지구 결정(기정)도(안)



■ 미관지구 결정(변경)도(안) - 역사문화특화경관지구 자동전환 대상지

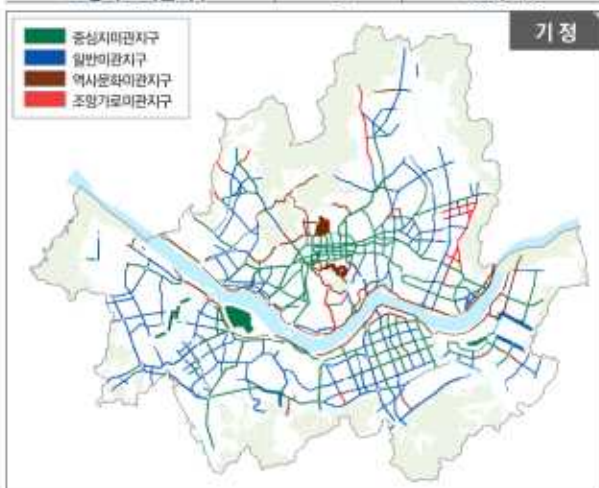


■ 경관지구 결정(변경)도(안) - 조망가로특화경관지구, 시가지경관지구



■ 미관지구 폐지 및 경관지구 전환지정도

구분	기정	
	개 소	면적(㎡)
합 계	336	21,353,478
중심지미관지구	115	8,455,584
일반미관지구	153	8,268,477
역사문화미관지구	50	3,949,771
조망가로미관지구	18	679,646



구분	변경	
	개 소	면적(㎡)
합 계	23	3,784,831
조망가로특화경관지구	16	833,362
시가지경관지구	1	159,569
역사문화특화경관지구	6	2,791,900

