

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

의 안 번 호	439
------------	-----

2019. 2. 28.
도시계획관리위원회
수 석 전 문 위 원

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

2. 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.

3. 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 조망가로특화경관지구로 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	도면표시	위 치	면적(m ²)	연장(km)	폭원(m)
신설	시가지경관지구	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·유지를 위하여 시가지 경관지구로 신설

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

4. 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 폐지 됨에 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 토지와 의 형평성에 반하며, 한강변 중점 경관관리구역으로 지정 되어있어 이중제한을 가하는 것으로 한강변 역사문화미관지구 폐지 요청	[미반영] 한강변 역사문화미관구는 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	

5. 관련부서 의견 조치계획(9건)

부서	검토의견	조치계획
도시계획과 상임기획단	용도지구 재정비 관련, 「국토계 획법」 등 관련 규정의 지정 취지 를 고려하여, 용도, 층수, 건폐율 외에 건축계획(입면 디자인, 재료 색채 등) 관련 관리기준 마련 필 요성 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, 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 기정 조망가로 미관지구는 경관계획과의 정합성을 유지하여 주변지역과의 조화로운 경관관리가 될 수 있도록, 조망가로 특화경 관지구로의 전환 검토 필요	[기반영] 조망가로 특화경관지구로 전환지정되는 대상 지는 기존 층수제한을 통해 관리해온 역사문 화미관지구 및 조망가로미관지구를 대상으 로, 검토프로세스 마련하여 1단계에서는 지 정대상의 현황 여건을 종합적으로 검토하여 가로공간의 개방감확보 및 조망축 보호유지 형성이 필요한 지구에 대하여 지정대상을 검 토하고, 2단계에서는 타 도시관리수단으로 관리되고 있거나 중복규제 및 실효성 검토를 통한 관리필요성을 종합적으로 검토하여 최 종적인 조망가로 특화경관지구 신설대상지를 도출하였음

부서	검토의견	조치계획
	<p>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</p>	<p>[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</p>
<p>도시재생실 역사도심재생과</p>	<p>사직로변 선형 역사문화미관지구 폐지 시 남측 「도시 및 주거환경정비법상」 정비구역의 높이관리 수단이 없으므로 역사문화특화경관지구로 전환 필요</p>	<p>[미반영] 사직로변 남측은 제1종일반주거지역 및 자연경관지구로 지정되어 역사문화미관지구의 행위제한보다 강한 규제를 적용받는 대상지로, 불합리한 중복규제 해소를 통한 토지이용 간소화 합리화 추진 아울러, 기존 정비구역 직권해제지역으로 주거환경정비사업 추진 중인 바, 별도의 도시관리수단으로 계획적 높이관리가 가능할 것으로 판단됨</p>
<p>광진구청 도시계획과</p>	<p>서울시 용도지구 재정비 학술용역(2018) 용역결과를 반영하여 긴고랑로, 능동로, 용마산로 조망가로 미관지구 해제 요망</p>	<p>[미반영] 용도지구 선행연구는 우리 시 도시관리정책 방향과 상이할 수 있는 연구진의 연구내용으로, 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 높이관리가 요구되는 지역임</p>
<p>영등포구청 도시계획과</p>	<p>영등포 한강변 역사문화미관지구 일대는 ‘한강변 관리 기본계획’상 중점경관관리구역에 포함되어 7층 이상의 건축물은 건축위원회 심의를 통해 관리되고 있으므로 역사문화미관지구 폐지 요청</p>	<p>[미반영] 한강변 역사문화미관지구는 금번 도시관리계획에서 존치(기정)되는 지역으로, 향후, 한강변 수변특성에 부합하는 도시관리계획을 마련할 예정임</p>
<p>강동구청 도시계획과</p>	<p>중심성 기능 강화 등 생활권계획 취지와 경관관리의 실효성, 지구단위계획 및 건축선과의 중복규제 등 고려 시 올림픽로 조망가로특화경관지구(안) 폐지 필요</p>	<p>[미반영] 올림픽로는 한강변과 인접하는 주요 상징가로로서, 기존 역사문화미관지구를 통한 높이관리를 통해 가로의 개방감이 유지되어 온 지역으로 향후에도 지속적인 경관관리가 필요함.</p>

부서	검토의견	조치계획
		아울러, 금회 역사문화미관지구에서 조망가로 특화경관지구 전환으로 층수제한이 완화됨에 따라 해당 용도지역에서의 용적률 범위 내에서 건축계획 실현이 가능하며, 중심성 기능 강화 등 생활권계획과 부합한 지역활성화가 가능할 것으로 판단됨
중랑구청 도시계획과	검재로 및 봉우재로는 「면목패션(봉제)특정개발진흥지구」에 포함된 가로변으로 패션·봉제 산업 육성을 위하여 조망가로특화경관지구 지정 재검토 필요	<p>[미반영] 검재로 및 봉우재로는 서울시 경관계획 상 망우산과 중랑천을 연결하는 주요한 조망축 및 조망점으로 계획되어 있으며, 2008년 조망가로미관지구로 지정하여 정책적으로 가로 개방감을 관리해 온 지역으로, 앞으로도 지속적인 경관관리가 필요함. 또한, 조망가로특화경관지구는 제2종·제3종 일반주거지역 위주의 용도지역에 대해 용도지구 지정을 계획한 바, 해당 용도지역에서의 용적률 범위 내에서 건축계획 실현이 가능함.</p>
	용마산로는 주변이 대규모 고층 아파트로 기개발 되었거나 개발 예정이므로 강·남북 균형발전을 위하여 조망가로특화경관지구 지정 재검토 필요	<p>[미반영] 용마산로는 외사산인 용마산의 경관보존을 위해 조망가로특화경관지구 지정이 필요하며, 대지규모가 대부분 500㎡이하이고 일반주거지역인 바 용도지역에서의 용적률 범위 내에서 건축계획 실현이 가능함.</p>
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	<p>[기반영] 도봉구 내 기존 미관지구의 행위제한에 해당되지 않았던 대지 중 조망가로특화경관지구 신설에 따라 행위제한이 적용되는 대지는 없음</p>
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,	<p>[부분반영] 압구정로 지구단위계획구역내 시가지특화경관지구 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</p>

부서	검토의견	조치계획
	<p>기존 지구단위계획에다가 불필요한 행위제한이 가중되고, 법령정의 취지에도 반하는 계획(안)이므로, 경관지구는 삭제하고 지구단위계획으로 체계적·합리적으로 관리함이 타당함.</p>	<p>정책적으로 관리하고자 하는 사항으로 지구단위계획구역내 시가지경관지구 삭제는 부합하지 않음</p>
<p>강북구청 도시계획과</p>	<p>삼양로변에 경전철역세권 8개역과 지구단위계획 4개소가 지정 및 신규지정하고 있고, 강남·북 균형발전에 역행하는 불합리한 계획이므로 강북구 삼양로변에 조망가로특화경관지구 지정에 대하여 재검토</p>	<p>[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 조망가로특화경관 전환지정을 통한 서울시 전반의 정책적 경관관리는 타당하다고 판단됨</p>

6. 교통성 및 환경성 검토 결과 : 해당사항 없음

7. 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

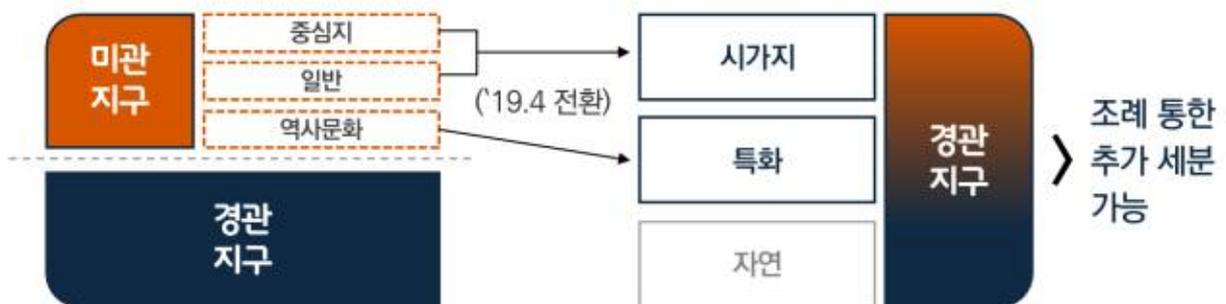
다. 합 의 : 해당사항 없음

8. 검토의견

- 이 의견청취안은 기존 선형의 미관지구를 일괄 폐지하고, 폐지되는 미관지구를 대상으로 경관 보전·관리·형성이 필요한 지역에 경관지구를 지정하려는 것으로 2019년 2월 1일 서울특별시장에게 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.

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

도시계획 조례 개정전		개정 후('18.7.)	
시설보호지구 및 보존지구	학교시설보호지구	특정용도제한지구	
	공용시설보호지구	공용시설보호지구	중요시설물 보호지구
	공항시설보호지구	공항시설보호지구	
	중요시설물보존지구	중요시설보호지구	
도시계획 조례 개정전		개정 후('18.10.) ²⁾	
중심지미관지구		시가지경관지구	
일반미관지구			
역사문화미관지구		역사문화특화경관지구	
조망가로미관지구		조망가로특화경관지구	

□ 주요 내용

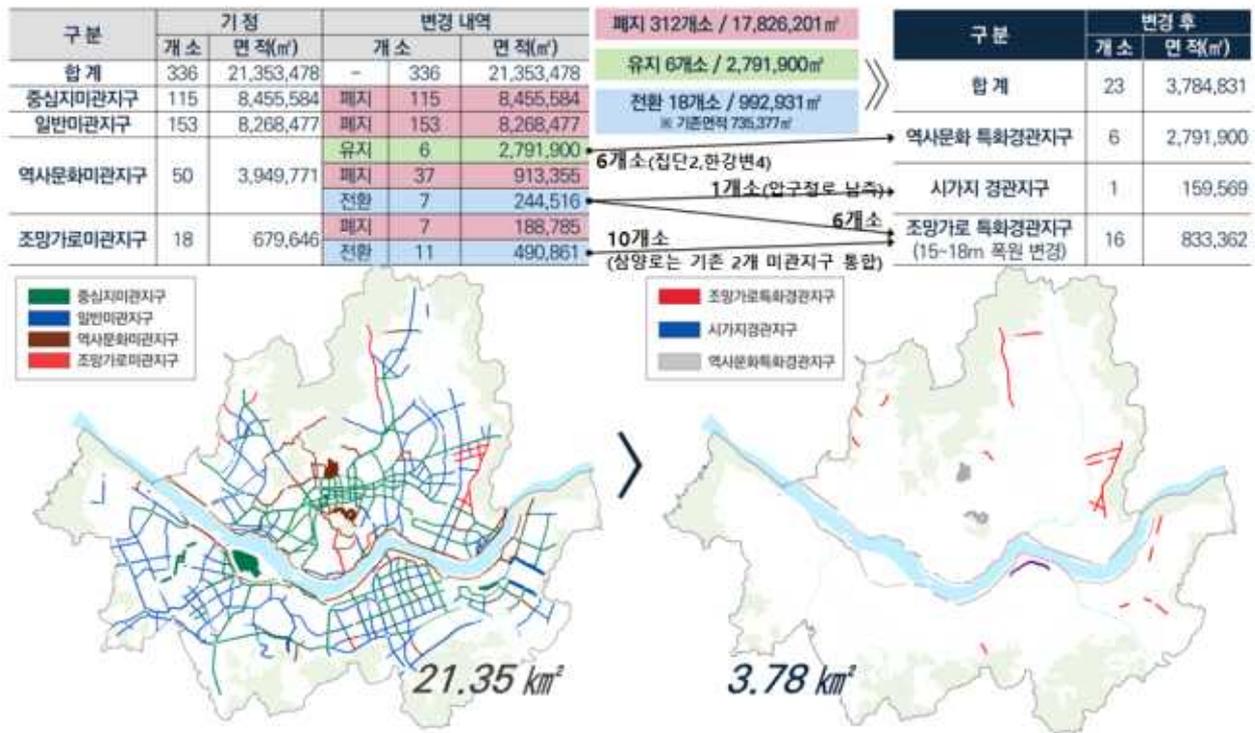
- 국토법령 및 도시계획 조례 개정에 따라, 종전 경관지구(4개 유형)와 미관지구(4개 유형)가 경관지구(5개 유형)로 통폐합된 상황에서³⁾,

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

중심지미관지구와 일반미관지구는 모두 폐지하고, 역사문화미관지구 50개소 중 1개소(압구정로 편측(남측))는 시가지경관지구로, 6개소⁴⁾

-
- 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
 - 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)

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.



○ 즉, 미관지구 폐지 대상은 중심지 115개소, 일반 153개소, 역사 문화 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

5) 도봉구 방학로, 성북구 성북로, 강남구 압구정로(편측(북측)), 송파구 백제고분로·오금로, 강동구 올림픽로
 6) 강북구 삼양로(2개 미관지구), 중랑구 용마산로·봉주재로·경재로, 광진구 능동로·긴고랑로, 은평구 연서로·서로릉로·가좌로, 서초구 방배로
 7) 삼양로 2개 미관지구를 1개 조망경관특화경관지구로 전환

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).

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	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	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			
신규(대지)	170개 필지	강북(11개지구) : 19필지 강남(5개지구) : 0필지	-	
층수	-	6층 이하 (완화 시 8층 이하)	4층 이하 (완화 시 6층 이하)	
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))			

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

- 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), 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 ~ 중곡동 117-11	5.3	조망가로	양측12	양측15	535(4)
4	봉우재로	중랑초교사거리 ~ 우림시장오거리	2.4	조망가로	양측12	양측15	238(-)
5	겸재로	중랑천 ~ 겸재삼거리	1.6	조망가로	양측12	양측15	194(1)
6	능동로1	용곡삼거리 ~ 중곡동 647-15	1.3	조망가로	양측12	양측15	126(-)
7	긴고랑로	동곡삼거리 ~ 중곡사거리	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 ~ 강남아파트앞삼거리	0.7	조망가로	양측12	양측18	44(-)
14	백제고분로	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)

9) 12~15m → 강북 15m, 강남 18m

10) 압구정로 양측 12m → 편측(남측) 50~60m

□ 주요 쟁점사항

- 미관지구에 건축물이 걸치기만 해도 미관지구의 행위제한이 적용되었던 사항이, 국토법 개정으로 여타 용도지구와 마찬가지로(고도지구 제외) 대지면적 기준에 따라 행위제한이 적용되면서(국토법 제84조 개정¹¹⁾, 서울시 전체 미관지구 중 약 68%만 행위제한을 적용받게 됨), 행위제한 실효성 등을 감안하여 미관지구 전체를 대상으로 그 준폐 여부 등이 검토된 것으로 파악됨¹²⁾.



- 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	<ul style="list-style-type: none"> •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	<ul style="list-style-type: none"> •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 	<ul style="list-style-type: none"> •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)

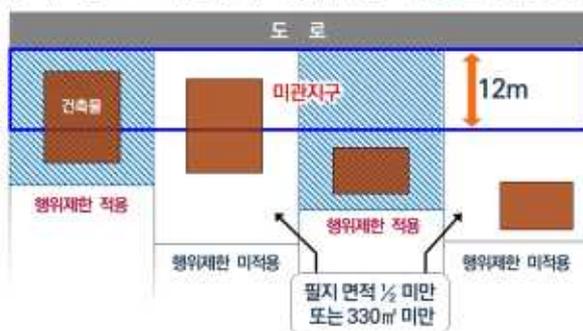
- 국토계획법 개정사항 반영 유사용도지구 통·폐합 등 용도지구 재정비
- 미관지구 일괄폐지에 따른 개방감 확보유지위한 건축선 변경지정(안) 마련, 특화경관지구 및 시가지경관지구로의 도시관리계획 변경 결정(안) 수립

- 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.
- 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.

[가로변 12m 폭원 유지시 행위제한 미적용 필지 발생]



[폭원 확장*을 통한 가로변 필지 전체 행위제한 적용]



○ 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 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)·재정비축진계획구역(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⁾ 취지

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

가 있으므로, 지구 지정 기준의 보다 면밀한 검토 및 현장실사를 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 발생할 수 있음.



- 압구정로 일대는¹⁷⁾ 북측의 공동주택 재건축 추진과 이에 따른 주

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

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 사

변지역의 개발수요 상승 등이 예상되는 가운데, 서울시는 역사미관 지구를 시가지경관지구로 전환하여 층수는 완화해주되(5층 이하¹⁸⁾ → 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.).

유료 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).

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 전환되게 되면서 기존 중심지·일반미관지구 기준 준용하여 행위제한을 변경

- 사유지에 공적 성격으로 행위제한을 하는 사항은 건축선후퇴부분과 공개공지로서, 건축법규에서 해당 사항에 대한 일관된 관리를 하는 것은 바람직하다고 사료됨. 다만, 건축법 개정에서 시간이 소요될 것이므로 그 동안 미관지구 건축선후퇴부분 관리대책 마련이 요구된다 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.

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

- 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 접근됨으로써 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.

□ 종합

- 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.

담당자	도시계획관리위원회 입법조사관 최정희
연락처	02-2180-8206
이메일	rienrien@seoul.go.kr

〈붙임1〉 용도지구 관련 국토법령 개정사항

국토의 계획 및 이용에 관한 법률 [법률 제14567호, 2017.2.8., 타법개정]	국토의 계획 및 이용에 관한 법률 (시행 '18.4.19.) [법률 제14795호, 2017.4.18., 일부개정]
<p>제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.</p> <p>1. ~ 15. (생략)</p> <p>16. “용도지구”란 토지의 이용 및 건축물의 용도·건폐율·용적률·높이 등에 대한 용도지역의 제한을 강화하거나 완화하여 적용함으로써 용도지역의 기능을 증진시키고 미관·경관·안전 등을 도모하기 위하여 도시·군관리계획으로 결정하는 지역을 말한다.</p> <p>17. ~ 20. (생략)</p>	<p>제2조(정의) - - - - -</p> <p>1. ~ 15. (현행과 같음)</p> <p>16. - - - - - 경관 - - - - -</p> <p>17. ~ 20. (현행과 같음)</p>
<p>제26조(도시·군관리계획 입안의 제안) ① 주민(이해관계자를 포함한다. 이하 같다)은 다음 각 호의 사항에 대하여 제24조에 따라 도시·군관리계획을 입안할 수 있는 자에게 도시·군관리계획의 입안을 제안할 수 있다. 이 경우 제안서에는 도시·군관리계획도서와 계획설명서를 첨부하여야 한다.</p> <p>1.·2. (생략)</p> <p>3. <u>개발진흥지구 중 공업기능 또는 유통물류기능 등을 집중적으로 개발·정비하기 위한 개발진흥지구로서 대통령령으로 정하는 개발진흥지구의 지정 및 변경에 관한 사항</u></p> <p>② ~ ⑤ (생략)</p>	<p>제26조(도시·군관리계획 입안의 제안) ① - - - - -</p> <p>1.·2. (현행과 같음)</p> <p>3. 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 용도지구의 지정 및 변경에 관한 사항</p> <p><u>가. 개발진흥지구 중 공업기능 또는 유통물류기능 등을 집중적으로 개발·정비하기 위한 개발진흥지구로서 대통령령으로 정하는 개발진흥지구</u></p> <p><u>나. 제37조에 따라 지정된 용도지구 중 해당 용도지구에 따른 건축물이나 그 밖의 시설의 용도·종류 및 규모 등의 제한을 지구단위계획으로 대체하기 위한 용도지구</u></p> <p>② ~ ⑤ (현행과 같음)</p>
<p>제29조(도시·군관리계획의 결정권자) ① 도시·군관리계획은 시·도지사가 직접 또는 시장·군수의 신청에 따라 결정한다. 다만, 「지방자치법」 제175조에 따른 서울특별시와 광역시 및 특별자치시를 제외한 인구 50만 이상의 대도시(이하 “대도시”라 한다)의 경우에는 해당 시장(이하 “대도시 시장”이라 한다)이 직접 결정하고, 시장 또는 군수가 입안한 지구단위계획구역의 지정·변경과 지구단위계획의 수립·변경에 관한 도시·군관리계획은 해당 시장 또는 군수가 직접 결정한다.</p>	<p>제29조(도시·군관리계획의 결정권자) ① - - - - -</p> <p>- - - - - 결정하고, 다음 각 호의 도시·군관리계획은 - - - - - <u>군수</u> - - - - -</p>

<p>가. ~ 라. (생략)</p> <p>마. 해당 도시·군계획시설의 결정을 해제하려는 경우</p> <p>바. 그 밖에 국토교통부령으로 정하는 요건에 해당하는 경우</p> <p><신설></p>	<p>가. ~ 라. (현행과 같음)</p> <p>마. 기존의 용도지구를 폐지하고 지구단위계획을 수립 또는 변경하여 그 용도지구에 따른 건축물이나 그 밖의 시설의 용도·종류 및 규모 등의 제한을 그대로 대체하려는 경우</p> <p>바. 해당 도시·군계획시설의 결정을 해제하려는 경우</p> <p>사. 그 밖에 국토교통부령으로 정하는 요건에 해당하는 경우</p>
-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

<p>제22조(주민 및 지방의회의 의견청취) ① ~ ⑥ (생략)</p> <p>⑦법 제28조제5항에서 “대통령령으로 정하는 사항”이란 다음 각 호의 사항을 말한다. 다만, 제25조제3항 각 호의 사항 및 지구단위계획으로 결정 또는 변경결정하는 사항은 제외한다.</p> <p>1. 법 제36조 내지 제40조의 규정에 의한 용도지역·용도지구 또는 용도구역의 지정 또는 변경지정 <단서 신설></p> <p>2.·3. (생략)</p>	<p>제22조(주민 및 지방의회의 의견청취) ① ~ ⑥ (현행과 같음)</p> <p>⑦- - - - -</p> <p>1. - - 제36조부터 제38조까지, 제38조의2, 제39조, 제40조 및 제40조의2에 따른 - - - - -</p> <p>- 다만, 용도지구에 따른 건축물이나 그 밖의 시설의 용도·종류 및 규모 등의 제한을 그대로 지구단위계획으로 대체하기 위한 경우로서 해당 용도지구를 폐지하기 위하여 도시·군관리계획을 결정하는 경우에는 제외한다.</p> <p>2.·3. (현행과 같음)</p>
----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

<p>제31조(용도지구의 지정) <신설></p> <p>②국토교통부장관, 시·도지사 또는 대도시 시장은 법 제37조제2항에 따라 도시·군관리계획결정으로 <u>경관지구·미관지구·고도지구·방재지구·보존지구·시설보호지구·취락지구 및 개발진흥지구</u>를 다음 각 호와 같이 세분하여 지정할 수 있다.</p> <p>1. 경관지구</p> <p>가. 자연경관지구 : 산지·구릉지 등 <u>자연경관의 보호 또는 도시의 자연풍치를 유지하기 위하여 필요</u>한 지구</p>	<p>제31조(용도지구의 지정)</p> <p>① 법 제37조제1항제5호에서 “항만, 공항 등 대통령령으로 정하는 시설물”이란 항만, 공항, 공용시설(공공업무시설, 공공필요성이 인정되는 문화시설·집회시설·운동시설 및 그 밖에 이와 유사한 시설로서 도시·군계획조례로 정하는 시설을 말한다), 교정시설·군사시설을 말한다.</p> <p>②- - - - -</p> <p>- - - - - 방재지구·보호지구- - - - -</p> <p>1. - - - - -</p> <p>가.- - - - -</p> <p>- - - - - 자연경관을 보호하거나 - - - - -</p>
----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

나. 수변경관지구 : 지역내 주요 수계의 수변 자연경관을 보호·유지하기 위하여 필요한 지구

다. 시가지경관지구 : 주거지역의 양호한 환경조성과 시가지의 도시경관을 보호하기 위하여 필요한 지구

2. 미관지구

가. 중심지미관지구 : 토지의 이용도가 높은 지역의 미관을 유지·관리하기 위하여 필요한 지구

나. 역사문화미관지구 : 문화재와 문화적으로 보존가치가 큰 건축물 등의 미관을 유지·관리하기 위하여 필요한 지구

다. 일반미관지구 : 중심지미관지구 및 역사문화미관지구외의 지역으로서 미관을 유지·관리하기 위하여 필요한 지구

3. 고도지구

가. 최고고도지구 : 환경과 경관을 보호하고 과밀을 방지하기 위하여 건축물높이의 최고한도를 정할 필요가 있는 지구

나. 최저고도지구 : 토지이용을 고도화하고 경관을 보호하기 위하여 건축물높이의 최저한도를 정할 필요가 있는 지구

4. (생 략)

5. 보존지구

가. 역사문화환경보존지구 : 문화재·전통사찰 등 역사·문화적으로 보존가치가 큰 시설 및 지역의 보호와 보존을 위하여 필요한 지구

나. 중요시설물보존지구 : 국방상 또는 안보상 중요한 시설물의 보호와 보존을 위하여 필요한 지구

다. 생태계보존지구 : 야생동식물서식처 등 생태적으로 보존가치가 큰 지역의 보호와 보존을 위하여 필요한 지구

6. 시설보호지구

가. 학교시설보호지구 : 학교의 교육환경을 보호·유지하기 위하여 필요한 지구

나. 공용시설보호지구 : 공용시설을 보호하고 공공업무기능을 효율화하기 위하여 필요한 지구

다. 항만시설보호지구 : 항만기능을 효율화하고 항만시설을 관리·운영하기 위하여 필요한 지구

라. 공항시설보호지구 : 공항시설의 보호와 항공

나. 시가지경관지구 : 지역 내 주거지, 중심지 등 시가지의 경관을 보호 또는 유지하거나 형성하기 위하여 필요한 지구

다. 특화경관지구 : 지역 내 주요 수계의 수변 또는 문화적 보존가치가 큰 건축물 주변의 경관 등 특별한 경관을 보호 또는 유지하거나 형성하기 위하여 필요한 지구

<삭 제>

<삭 제>

4. (현행과 같음)

5. 보호지구

가. 역사문화환경보호지구 - - - - -
- - - - -
- - - - -

나. 중요시설물보호지구 : 중요시설물(제1항에 따른 시설물을 말한다. 이하 같다)의 보호와 기능의 유지 및 증진 등을 위하여 필요한 지구

다. 생태계보호지구 - - - - -
- - - - -
- - - - -

<삭 제>

회의 심의를 거친 경우에는 그러하지 아니하다.

②경관지구안에서의 건축물의 건폐율·용적률·높이·최대너비·색채 및 대지안의 조경 등에 관하여는 그 지구의 경관의 보호·형성에 필요한 범위 안에서 도시·군계획조례로 정한다.

<신 설>

----- .

②-----

----- 보전·관리-----
----- .

③ 제1항 및 제2항에도 불구하고 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 해당 경관지구의 지정에 관한 도시·군관리계획으로 건축제한의 내용을 따로 정할 수 있다.

1. 제1항 및 제2항에 따라 도시·군계획조례로 정해진 건축제한의 전부를 적용하는 것이 주변 지역의 토지이용 상황이나 여건 등에 비추어 불합리한 경우. 이 경우 도시·군관리계획으로 정할 수 있는 건축제한은 도시·군계획조례로 정해진 건축제한의 일부에 한정하여야 한다.

2. 제1항 및 제2항에 따라 도시·군계획조례로 정해진 건축제한을 적용하여도 해당 지구의 위치, 환경, 그 밖의 특성에 따라 경관의 보전·관리·형성이 어려운 경우. 이 경우 도시·군관리계획으로 정할 수 있는 건축제한은 규모(건축물 등의 앞면 길이에 대한 옆면길이 또는 높이의 비율을 포함한다) 및 형태, 건축물 바깥쪽으로 돌출하는 건축설비 및 그 밖의 유사한 것의 형태나 그 설치의 제한 또는 금지에 관한 사항으로 한정한다.

제73조(미관지구안에서의 건축제한) ① 미관지구 안에서는 그 지구의 위치·환경 그 밖의 특성에 따른 미관의 유지에 장애가 된다고 인정하여 도시·군계획조례가 정하는 건축물을 건축할 수 없다. 다만, 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수가 지구의 지정목적에 위배되지 아니하는 범위안에서 도시·군계획조례가 정하는 기준에 적합하다고 인정하여 당해 지방자치단체에 설치된 도시계획위원회의 심의를 거친 경우에는 그러하지 아니하다.

②미관지구안에서의 건축물의 높이 및 규모(건축물의 앞면길이에 대한 옆면길이 또는 높이의 비율을 포함한다), 부속건축물의 규모, 건축물·담장 및 대문의 형태·색채, 건축물의 바깥쪽으로 돌출하는 건축설비 그 밖의 유사한 것의 형태·색채 또는 그 설치의 제한 및 금지 등에 관하여는 그 지구의 위치·환경 그 밖의 특성에 따른 미관의 유지에 필요한 범위안에서 도시·군계획조례로 정한다.

<삭 제>

제83조(용도지역·용도지구 및 용도구역안에서의 건축제한의 예외 등) ① (생략)

②경관지구·미관지구 또는 고도지구안에서의 「건축법 시행령」 제6조제1항제6호의 규정에 의한 리모델링이 필요한 건축물에 대하여는 제72조 내지 제74조의 규정에 불구하고 동시행령 제6조제1항제5호의 규정에 의하여 건축물의 높이·규모 등의 제한을 완화하여 제한할 수 있다.

③ (생략)

④용도지역·용도지구 또는 용도구역안에서의 건축물이 아닌 시설의 용도·종류 및 규모 등의 제한에 관하여는 별표 2부터 별표 25까지, 제72조부터 제77조까지, 제79조, 제80조 및 제82조에 따른 건축물에 관한 사항을 적용한다. 다만, 다음 각 호의 시설의 용도·종류 및 규모 등의 제한에 관하여는 적용하지 아니한다.

1.2. (생략)

⑤·⑥ (생략)

⑦ 경관지구 또는 미관지구에서 제72조 및 제73조에 따라 도시·군계획조례로 정해진 건축제한의 전부를 적용하는 것이 주변지역의 토지이용 상황이나 여건 등에 비추어 불합리한 경우에는 제72조 및 제73조에도 불구하고 해당 용도지구의 지정에 관한 도시·군관리계획으로 건축제한의 내용을 따로 정할 수 있다. 이 경우 도시·군관리계획으로 정할 수 있는 건축제한은 도시·군계획조례에 정해진 건축제한의 일부를 그 내용으로 하여야 하며, 도시·군계획조례에 정해진 건축제한 전부를 적용하지 아니하는 것으로 도시·군관리계획을 결정해서는 아니 된다.

제83조(용도지역·용도지구 및 용도구역안에서의 건축제한의 예외 등) ① (현행과 같음)

② 경관지구 또는 고도지구 안에서의 「건축법 시행령」 제6조제1항제6호에 따른 리모델링이 필요한 건축물에 대해서는 제72조부터 제74조까지의 규정에도 불구하고 같은 법 시행령 제6조제1항제5호에 따라 건축물의 높이·규모 등의 제한을 완화하여 제한할 수 있다.

③ (현행과 같음)

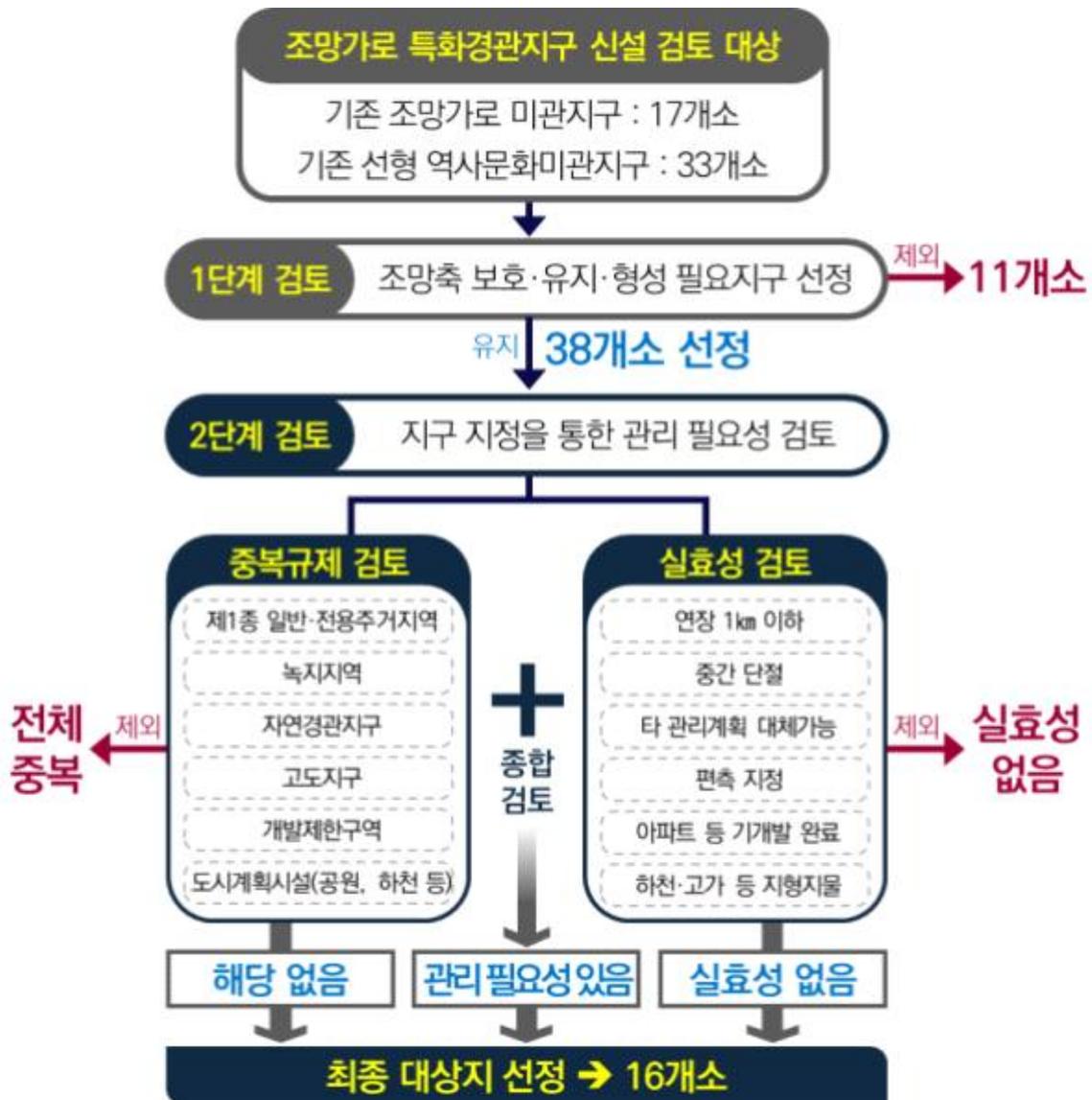
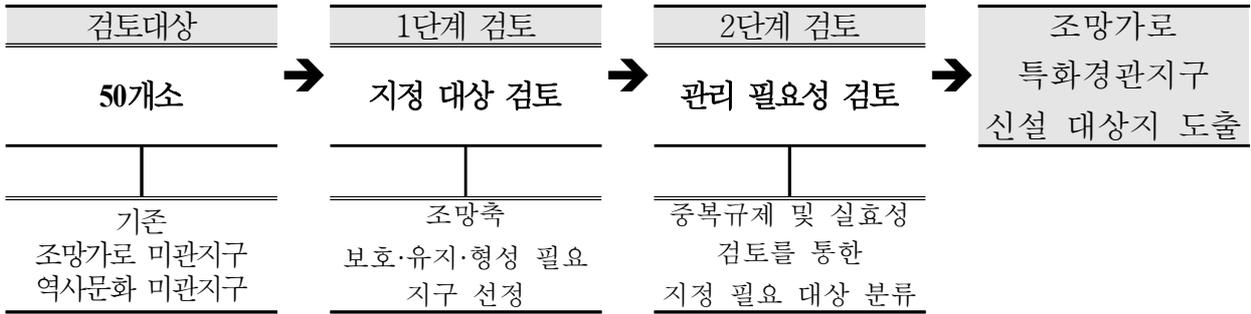
④- - - - -
- - - - -
- - - - - 제72조,
제74조부터 제76조까지- - - - -
- - - - -
- - - - -
- - - - -

1.2. (현행과 같음)

⑤·⑥ (현행과 같음)

<삭제>

〈붙임2〉 조망가로특화경관지구 지정 관련 (자료: 도시계획과)



〈붙임3〉 건축선후퇴부분 관련 (자료: 주택건축본부)

· 법적 근거 상실

국토법 시행령(종전)	국토법 시행령(현행) ('17.12.29 개정)
<p>제73조(미관지구안에서의 건축제한) ① 미관지구안에서는 그 지구의 위치·환경 그 밖의 특성에 따른 미관의 유지에 장애가 된다고 인정하여 도시·군계획조례가 정하는 건축물을 건축할 수 없다. 다만, 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수가 지구의 지정목적에 위배되지 아니하는 범위안에서 도시·군계획조례가 정하는 기준에 적합하다고 인정하여 당해 지방자치단체에 설치된 도시계획위원회의 심의를 거친 경우에는 그러하지 아니하다.</p> <p>② 미관지구안에서의 건축물의 높이 및 규모(건축물의 앞면길이에 대한 옆면길이 또는 높이의 비율을 포함한다), 부속건축물의 규모, 건축물·담장 및 대문의 형태·색채, 건축물의 바깥쪽으로 돌출하는 건축설비 그 밖의 유사한 것의 형태·색채 또는 그 설치의 제한 및 금지 등에 관하여는 그 지구의 위치·환경 그 밖의 특성에 따른 미관의 유지에 필요한 범위안에서 도시·군계획조례로 정한다.</p>	<p>제73조 (삭제) <2017.12.29.></p>

도시계획 조례(종전)	도시계획 조례(현행) ('18.10.4. 개정)
<p>제46조(건축선 후퇴부분 등의 관리) ① 영 제73조제2항에 따라 미관지구안에서 「건축법」 제46조제2항 및 같은 법 시행령 제31조제2항에 따라 지정된 건축선 후퇴부분에는 공작물·담장·계단·주차장·화단·영업과 관련된 시설물 및 그 밖의 이와 유사한 시설물을 설치하여서는 아니 된다. 다만, 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 그러하지 아니하다.</p> <p>1.~4. (생략)</p> <p>② 영 제73조제2항에 따라 미관지구안에서의 건축물의 앞면부에는 도시미관을 저해하는 차면 시설·세탁물 건조대·장독대·철조망·굴뚝·환기시설·건축물 외부에 노출된 계단, 그 밖의 이와 유사한 것을 설치하여서는 아니 된다.</p>	<p>제46조(건축선 후퇴부분 등의 관리) ① 영 제72조제3항----- <u>시가지경관지구·역사문화특화경관지구·조망가로특화경관지구</u>-----</p> <p>-----</p> <p>-----</p> <p>-----</p> <p>-----</p> <p>-----</p> <p>1.~4. (종전과 같음)</p> <p>② 영 제72조제3항----- <u>시가지경관지구·역사문화특화경관지구·조망가로특화경관지구</u>-----</p> <p>-----</p> <p>-----</p> <p>-----</p>

· 건축법령 개정 건의 및 건축조례 개정 추진

현 행	개정 건의안
<p>〈건축법〉</p> <p>제46조(건축선의 지정) ① 도로와 접한 부분에 건축물을 건축할 수 있는 선(이하 "건축선(建築線)"이라 한다)은 대지와 도로의 경계선으로 한다. 다만, 제2조제1항제11호에 따른 소요 너비에 못 미치는 너비의 도로인 경우에는 그 중심선으로부터 그 소요 너비의 2분의 1의 수평거리만큼 물러난 선을 건축선으로 하되, 그 도로의 반대쪽에 경사지, 하천, 철도, 선로부지, 그 밖에 이와 유사한 것이 있는 경우에는 그 경사지 등이 있는 쪽의 도로경계선에서 소요 너비에 해당하는 수평거리의 선을 건축선으로 하며, 도로의 모퉁이에서는 대통령령으로 정하는 선을 건축선으로 한다.</p> <p>② 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장은 시가지 안에서 건축물의 위치나 환경을 정비하기 위하여 필요하다고 인정하면 제1항에도 불구하고 대통령령으로 정하는 범위에서 건축선을 따로 지정할 수 있다.</p>	<p>〈건축법〉</p> <p>제46조(건축선의 지정) ① (현행과 같음)도로와 접한 부분에 건축물을 건축할 수 있는 선(이하 "건축선(建築線)"이라 한다)은 대지와 도로의 경계선으로 한다. 다만, 제2조제1항제11호에 따른 소요 너비에 못 미치는 너비의 도로인 경우에는 그 중심선으로부터 그 소요 너비의 2분의 1의 수평거리만큼 물러난 선을 건축선으로 하되, 그 도로의 반대쪽에 경사지, 하천, 철도, 선로부지, 그 밖에 이와 유사한 것이 있는 경우에는 그 경사지 등이 있는 쪽의 도로경계선에서 소요 너비에 해당하는 수평거리의 선을 건축선으로 하며, 도로의 모퉁이에서는 대통령령으로 정하는 선을 건축선으로 한다.</p> <p>② 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장은 시가지 안에서 건축물의 위치나 환경을 정비하기 위하여 필요하다고 인정하면 제1항에도 불구하고 대통령령으로 정하는 범위에서 건축선을 따로 지정·관리할 수 있다.</p>
<p>〈건축법시행령〉</p> <p>제31조(건축선) ① 법 제46조제1항에 따라 너비 8미터 미만인 도로의 모퉁이에 위치한 대지의 도로모퉁이 부분의 건축선은 그 대지에 접한 도로경계선의 교차점으로부터 도로경계선에 따라 다음의 표에 따른 거리를 각각 후퇴한 두 점을 연결한 선으로 한다.</p> <p>② 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장은 법 제46조제2항에 따라 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제36조제1항제1호에 따른 도시지역에는 4미터 이하의 범위에서 건축선을 따로 지정할 수 있다.</p> <p>③ (생략)</p> <p>〈신 설〉</p>	<p>〈건축법시행령〉</p> <p>제31조(건축선) ① (현행과 같음)법 제46조제1항에 따라 너비 8미터 미만인 도로의 모퉁이에 위치한 대지의 도로모퉁이 부분의 건축선은 그 대지에 접한 도로경계선의 교차점으로부터 도로경계선에 따라 다음의 표에 따른 거리를 각각 후퇴한 두 점을 연결한 선으로 한다.</p> <p>② 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장은 법 제46조제2항에 따라 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제36조제1항제1호에 따른 도시지역에는 4미터 이하의 범위에서 건축선을 따로 지정·관리할 수 있다.</p> <p>③ (현행과 같음)</p> <p>④ 제2항의 규정에 따라 지정된 건축선 안에서 공작물, 담장, 계단, 주차장, 화단, 영업과 관련된 시설물 설치의 제한 및 금지 등에 관하여는 위치·환경 그 밖의 특성에 따른 유지에 필요한 범위안에서 시·군 건축조례로 정한다.</p>

건축조례(현행)	건축조례(개정안)
<p><u>〈신 설〉</u></p>	<p><u>제27조2(건축선 후퇴부분 등의 관리) ① 「건축법」 제46조제2항 및 같은 법 시행령 제31조제2항에 따라 지정된 건축선 후퇴부분에는 제4항에 따라 공작물·담장·계단·주차장·화단·영업과 관련된 시설물 및 그 밖의 이와 유사한 시설물을 설치하여서는 아니 된다. 다만, 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 그러하지 아니하다.</u></p> <ol style="list-style-type: none"> <u>1. 허가권자가 차량의 진·출입을 금지하기 위하여 블라드·돌의자 등을 설치하도록 하는 때</u> <u>2. 조경을 위한 식수를 하는 때</u> <u>3. 공공보도의 보행환경 개선과 도시미관 향상을 위하여 지하철출입구 또는 환기구 등을 건물 또는 대지 내에 설치하는 때</u> <u>4. 허가권자가 보행자의 편익 또는 가로미관 향상을 위하여 공간이용계획을 수립하여 해당 건축위원회의 심의를 거친 때</u> <p><u>② 제1항에 따라 건축선 후퇴부분에 접하고 있는 건축물의 앞면부에는 도시미관을 저해하는 차면 시설·세탁물 건조대·장독대·철조망·굴뚝·환기시설·건축물 외부에 노출된 계단, 그 밖의 이와 유사한 것을 설치하여서는 아니 된다.</u></p>

〈붙임4〉 경관지구와 중점경관관리구역 (자료: 도시계획과)

구 분	경관지구	중점경관관리구역												
근거	「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」	「경관법」												
정의	경관의 보전·관리 및 형성을 위하여 필요한 지구	중점적으로 경관을 보전·관리 및 형성하여야 할 구역												
결정	<ul style="list-style-type: none"> 도시·군관리계획으로 결정 	<ul style="list-style-type: none"> 경관계획으로 결정 												
세분	<ul style="list-style-type: none"> 자연경관지구 특화경관지구 (조례로 세분) <ul style="list-style-type: none"> - 서울시 : 수변, 역사문화, 조망가로 시가지경관지구 조례로 정하는 경관지구 <ul style="list-style-type: none"> - 서울시 : 시계 	<ul style="list-style-type: none"> 경관계획에서 세분 <ul style="list-style-type: none"> - 서울시 : 주요 산 주변, 한강변, 역사도심 												
행위제한	<ul style="list-style-type: none"> 건축물이나 그 밖의 시설의 용도·종류 및 규모 등의 제한 	<ul style="list-style-type: none"> 건축물 중 경관계획에서 정하는 건축물은 경관심의 대상 												
경관심의 대상 (서울시)	<ul style="list-style-type: none"> 경관지구*의 건축물로서 높이 3층 또는 12미터 초과, 건폐율 30퍼센트를 초과하여 건축하는 건축물 *시가지·특화경관지구 제외 	<table border="1"> <thead> <tr> <th>구 분</th> <th>개별건축물</th> <th>공동주택</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>역사도심</td> <td>5층 이상</td> <td>모든 층수</td> </tr> <tr> <td>한강변</td> <td>7층 이상</td> <td>7층 이상</td> </tr> <tr> <td>주요산 주변</td> <td>6층 이상</td> <td>6층 이상</td> </tr> </tbody> </table>	구 분	개별건축물	공동주택	역사도심	5층 이상	모든 층수	한강변	7층 이상	7층 이상	주요산 주변	6층 이상	6층 이상
구 분	개별건축물	공동주택												
역사도심	5층 이상	모든 층수												
한강변	7층 이상	7층 이상												
주요산 주변	6층 이상	6층 이상												

※ 서울시 중점경관관리구역 현황

총 면적: 약 113km²(서울시 면적의 약 18%)

역사도심 | 19.58km²(서울시면적의 3%)

한강변 | 55.20km²(서울시면적의 9%)

주요산 주변 | 38.43km²(서울시면적의 6%)

