

서울특별시 도시관리계획(용도지역, 용도구역)

결정(변경)을 위한 의견청취안

- 도시자연공원구역 -

심 사 보 고

의안 번호	2285
----------	------

2024년 11월 22일
도시계획균형위원회

1. 심사경과

가. 제출자 : 서울특별시

나. 제출일 : 2024년 10월 16일

다. 회부일 : 2024년 10월 18일

라. 상정일 : 제327회 서울시의회 정례회 제2차 도시계획균형위원회
2024년 11월 22일 상정·의결 (원안 가결)

2. 제안설명의 요지 (제안설명자 : 도시공간본부장 조남준)

가. 제안이유

- 「도시공원 및 녹지 등에 관한 법률」 제26조 및 「도시자연공원 구역의 지정·변경 등에 관한 지침」 규정에 따라 도시자연공원 구역의 경계를 조정하고, 도시자연공원구역 지정목적과 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 상 용도지역이 부합되도록 용도지역을 결정(변경)하고자 함

나. 안건내용

○ 용도지역 결정(변경) (안)

구분	면적(m ²)			구성비	비고	
	기정	변경	변경후			
합 계	69,008,975.0		69,008,975.0	100.0%		
주거지역	소계	11,883,610.0	감) 4,783,970.5	7,099,639.5	10.3%	
	제1종일반주거지역	11,811,405.2	감) 4,724,470.6	7,086,934.6	10.3%	
	제2종일반주거지역	48,535.1	감) 36,344.1	12,190.9	0.0%	
	제3종일반주거지역	23,669.7	감) 23,155.7	514.0	0.0%	
상업지역	소계	67.2	감) 67.2	0.0	0.0%	
	일반상업지역	67.2	감) 67.2	0.0	0.0%	
공업지역	소계	21,210.0	감) 165.6	21,044.4	0.0%	
	준공업지역	21,210.0	감) 165.6	21,044.4	0.0%	
녹지지역	소계	57,104,087.8	증) 4,784,203.3	61,888,291.1	89.7%	
	보전녹지지역	1,843.4	-	1,843.4	0.0%	
	자연녹지지역	57,102,244.4	증) 4,784,203.3	61,886,447.7	89.7%	

※ 금회 경계조정으로 변경되는 도시자연공원구역(국·공유지)을 대상으로 용도지역 변경함

○ 용도구역 결정(변경) (안)

구분	위치	면적(m ²)			비고
		기정	변경	변경후	
북악산 도시자연공원구역 외 38개소구역	성북구 성북동 산25-1일대 외 38개소구역	69,297,374.0	감) 288,399.0	69,008.975.0	증)29,537.6m ² 감)317,936.6m ²

다. 도시관리계획 사항

- 용도지역 : 제1종·제2종·제3종일반주거지역, 상업지역, 공업지역,
자연녹지지역
- 용도구역 : 도시자연공원구역

라. 주민 의견 청취

- 열람기간 : 2024.10.4.(금) ~ 10.18.
- 게재신문 : 머니투데이, 아주경제
- 열람장소 : 서울시 시설계획과, 각 구청 공원녹지과, 서울시보, 서울시 홈페이지, 서울시도시계획포털

마. 환경성 검토

- 본 안건은 「환경영향평가법」 제9조 및 같은 법 시행령 제7조에 따라 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제2조제4호에 따른 도시·관리계획으로 전략환경영향평가 대상계획에 해당되어 전략환경영향평가를 실시함

바. 기타

- 재원조달계획
 - 도시자연공원구역 내 산책로 등 시민 이용 토지(공원간 연결토지) 단계적 협의매수
 - 2030년까지 공원 간 연결토지 등 중점 매수 추진 시 2조 1,354억 원 소요

(단위 : 억 원)

구분	합계	'24년	'25년	'26년	'27년	'28년	'29년	'30년
소요예산	21,354	403	650	3,820	3,824	4,219	4,219	4,219

○ 재원조달계획

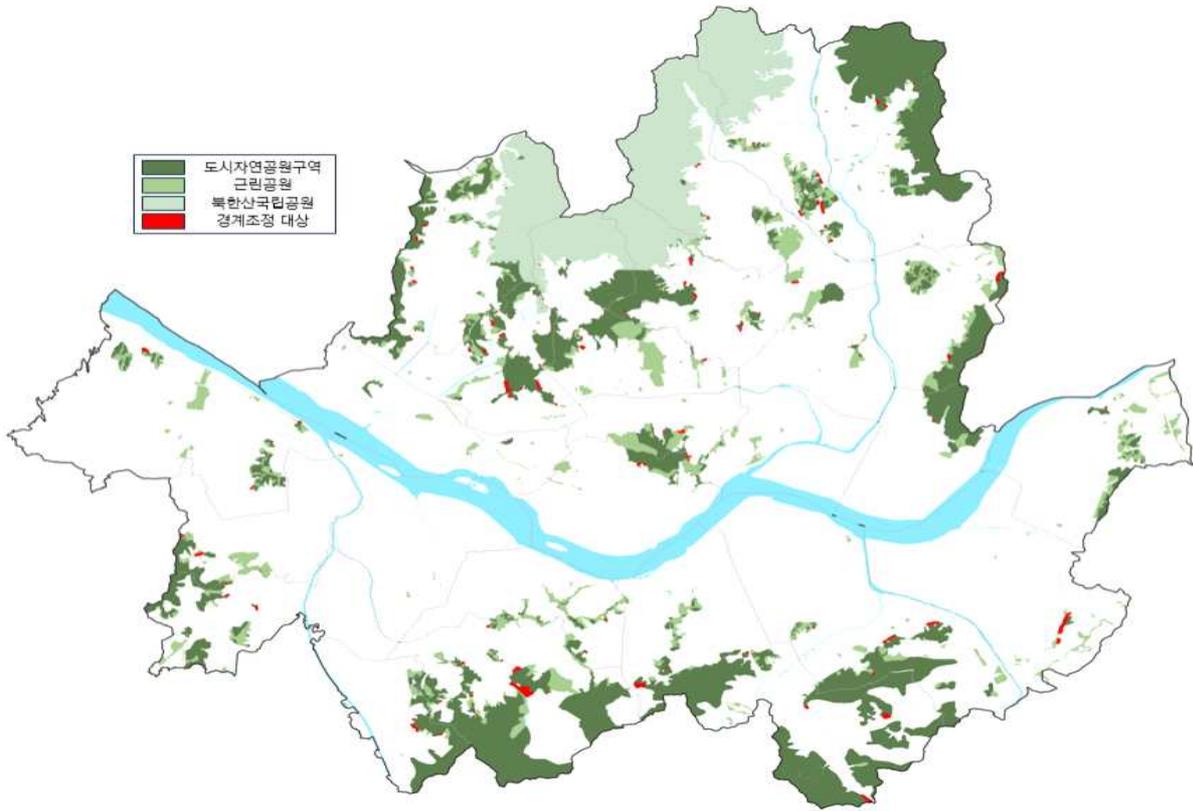
- '22.04. : 도시자연공원구역 재정비 용역 착수
- '23.10.~12. : 외부전문가 TF팀 구성 및 자문회의 (총 8회)
- '23.12. : 전략환경영향평가 용역 착수
- '24.04. : 25개 자치구 협의

일 시	4/2 (화)	4/3 (수)	4/15(월)	4/17(수)	4/18(목)
자치구	서초, 강남	동대문, 성북	중부공원여가센터 중랑, 강서, 양천	성동, 영등포, 금천	종로, 은평
	강동, 송파	강북, 노원, 도봉	중구, 용산, 광진	구로, 동작, 관악	서대문, 마포

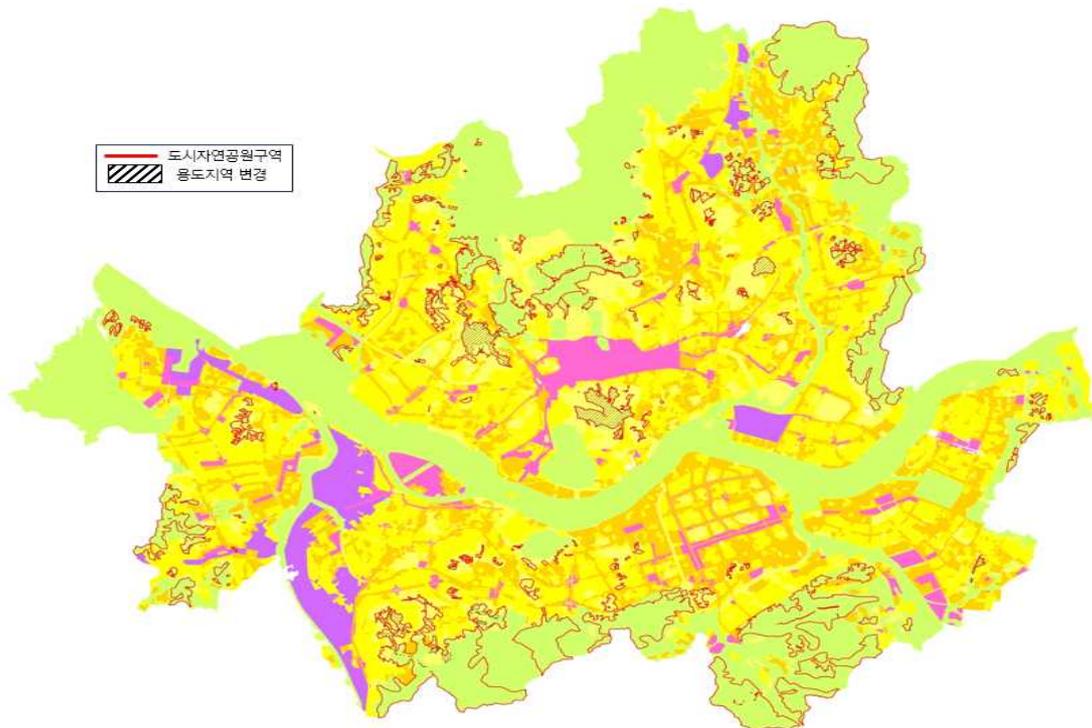
- '24.05. : 도시자연공원구역 용도지역 변경 용역 착수
- '24.09. : 도시관리계획(용도지역·용도구역) 변경 추진 방침

사. 도시관리계획(용도지역·용도구역) 결정도(안)

가. 용도지역 결정(안)



나. 용도구역 결정(안)



3. 전문위원 검토보고 요지 (수석전문위원 조성준)

가. 의견청취안 개요

- 이번 「서울특별시 도시관리계획(용도지역, 용도구역) 결정(변경)을 위한 의견청취안」은 「도시공원 및 녹지 등에 관한 법률(이하, “공원녹지법”)」 및 「도시자연공원구역의 지정·변경 등에 관한 지침」에 따라 기결정된 도시자연공원구역의 용도구역을 결정(변경)하고
- 도시자연공원구역 지정목적과 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률(이하 “국토계획법”)」에서 규정하고 있는 용도지역의 지정목적에 부합하도록 용도지역을 결정(변경)하고자 하는 것으로, '24.10.16일 시장이 제출하여 '24.10.18일에 우리 위원회에 회부된 사안임

< 용도구역 결정(변경)(안) >

구분	위치	면적(m ²)			비고
		기정	변경	변경후	
북악산 도시자연공원구역 외 38개소구역	성북구 성북동 산25-1일대 외 38개소구역	69,297,374.0	감) 288,399.0	69,008,975.0	증)29,537.6m ² 감)317,936.6m ²

< 용도지역 결정(변경)(안) >

구분		면적(m ²)			구성비	비고
		기정	변경	변경후		
합계		69,008,975.0		69,008,975.0	100.0%	
주거지역	소계	11,883,610.0	감) 4,783,970.5	7,099,639.5	10.3%	
	제1종일반주거지역	11,811,405.2	감) 4,724,470.6	7,086,934.6	10.3%	
	제2종일반주거지역	48,535.1	감) 36,344.1	12,190.9	0.0%	
	제3종일반주거지역	23,669.7	감) 23,155.7	514.0	0.0%	
상업지역	소계	67.2	감) 67.2	0.0	0.0%	
	일반상업지역	67.2	감) 67.2	0.0	0.0%	

구분		면적(m ²)			구성비	비고
		기정	변경	변경후		
공업지역	소계	21,210.0	감) 165.6	21,044.4	0.0%	
	준공업지역	21,210.0	감) 165.6	21,044.4	0.0%	
녹지지역	소계	57,104,087.8	증) 4,784,203.3	61,888,291.1	89.7%	
	보전녹지지역	1,843.4	-	1,843.4	0.0%	
	자연녹지지역	57,102,244.4	증) 4,784,203.3	61,886,447.7	89.7%	

나. 검토 내용

“도시자연공원구역의 지정목적 및 현황”

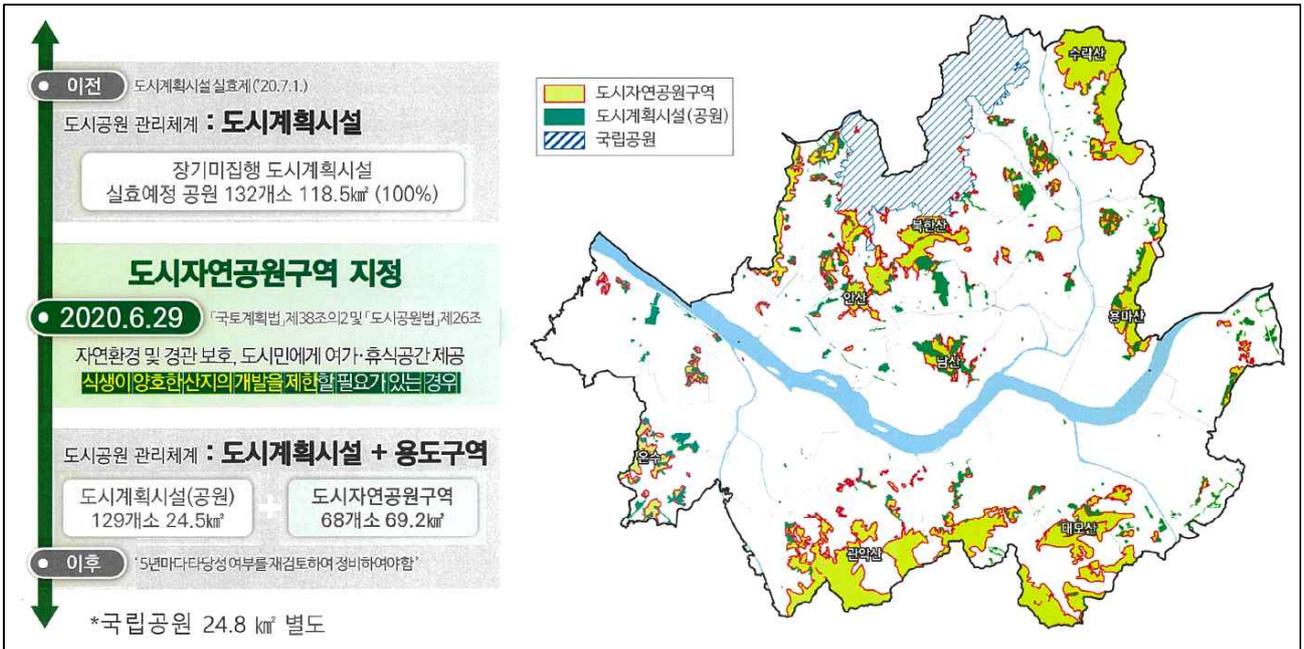
- 서울시는 「국토계획법」 제38조의2¹⁾ 및 「공원녹지법」 제26조²⁾, 「도시자연공원구역의 지정·변경 등에 관한 지침」에 따라 장기미집행시설(공원) 실효 시 예상되는 난개발 등의 무분별한 훼손을 방지하고자, 기존 ‘도시계획시설(공원)’로 관리되어온 산림을 ‘도시계획시설(공원) 및 도시자연공원구역’으로 변경함으로써 서울시 도시공원 관리체계의 전면적 개편 및 도시공원의 관리 방향을 재설정함
- 이를 통해 서울시는 대량 실효 예정이었던 도시계획시설(공원)에 대하여 도시의 환경을 보호하고, 시민에게 건전한 여가·휴식공간의 제공을 위하여 '20.6월 68개소(69.2km²)의 도시자연공원구역을 최초로 지정³⁾하였음

1) 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제38조의2(도시자연공원구역의 지정) ① 시·도지사 또는 대도시 시장은 도시의 자연환경 및 경관을 보호하고 도시민에게 건전한 여가·휴식공간을 제공하기 위하여 도시지역 안에서 식생(植生)이 양호한 산지(山地)의 개발을 제한할 필요가 있다고 인정하면 도시자연공원구역의 지정 또는 변경을 도시·군관리계획으로 결정할 수 있다.

2) 「도시공원 및 녹지 등에 관한 법률」 제26조(도시자연공원구역의 지정 및 변경의 기준) 도시자연공원구역의 지정 및 변경의 기준은 대상 도시의 인구·산업·교통 및 토지이용 등 사회경제적 여건과 지형·경관 등 자연환경적 여건 등을 종합적으로 고려하여 대통령령으로 정한다.

3) 서울특별시, 도시관리계획(도시계획시설, 용도구역) 결정(변경) 및 지형도면 고시, 2020.6.29. (서울특별시고시 제 2020-254호)

〈 서울시 도시자연공원구역 지정현황 〉



“도시자연공원구역 경계 조정 목적”

- 도시자연공원구역은 「국토계획법」 제34조제1항4)에 따라 5년마다 관할 구역의 도시·군관리계획에 대하여 대통령령으로 정하는 바에 따라 그 타당성을 전반적으로 재검토하여 정비하도록 규정하고 있고, 「도시자연공원구역의 지정·변경 등에 관한 지침」에서는⁵⁾ 시장이 5년마다 관할 구역의 도시자연공원구역에 대하여 그 타당성 여부를 전반적으로 재검토하여 정비해야 한다고 규정하고 있음
- 현재 지정된 도시자연공원구역은 '20.6월 최초 지정 당시 「도시공원 및 녹지 등에 관한 법률 시행령(이하, “공원녹지법 시행령”)」 부칙(대통령령 제19173호) 제2조6)에 근거하여 도시계획시설(공원)의 선형

4) 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제34조(도시·군관리계획의 정비) ①특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수는 5년마다 관할 구역의 도시·군관리계획에 대하여 대통령령으로 정하는 바에 따라 그 타당성을 전반적으로 재검토하여 정비하여야 한다.

5) 「도시자연공원구역의 지정·변경 등에 관한 지침」 2-4-5. 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수는 5년마다 관할 구역의 도시자연공원구역에 대하여 그 타당성 여부를 전반적으로 재검토하여 정비하여야 한다.

위주로 공원구역 경계를 설정하였으나, 해당 시설들은 대부분 1940년대와 1970년~80년대에 도시계획시설로 결정되어 최근까지 유지되어 온 선형으로 현재 시점의 토지 현황 등 현장 여건이 반영되지 않아 지속적인 민원이 제기되는 등 구역 지정 경계부에서 다양한 쟁점이 발생⁷⁾하고 있음

- 도시자연공원구역의 경계가 하나의 용도로 이용되는 토지 또는 건축물을 관통하여 지정됨에 따라 사유재산권 행사에 영향을 미치는 사례가 발생하고 있으며, 임상이 양호하여 도시자연공원구역 지정 기준을 충족하는 산림지역이 인접하여 있음에도 불구하고 기결정된 도시자연공원구역에 포함되지 않은 사례도 보고됨
- 또한, 도시자연공원구역 내 개인의 불법 경작지 이용, 적치물 방치, 의도적인 산책로 출입문 폐쇄 등 공원·녹지의 사유화에 따라 공원구역의 경계부가 훼손되고 시민의 공원이용시설 이용에 제한을 받는 경우도 발생하고 있는 것으로 확인되고 있으며 도시자연공원구역이 다른 도시계획시설 등으로 중복결정되어 도시계획시설로서 역할 및 기능이 모호한 경우도 발생하고 있는 것으로 확인되었음
- 이러한 배경으로 비추어볼 때, 현재 서울시 내 지정된 도시자연공원구역이 관련 법령에 따라 재검토 시기가 도래하고 구역 지정에 따라 그간 지적되어온 문제점에 대응하기 위해 도시자연공원구역의 재정비가 필요하다고 할 수 있음

6) 「도시공원 및 녹지 등에 관한 법률 시행령」 부칙 <대통령령 제19173호, 2005.12.9.>

제2조 (기존의 도시자연공원에 관한 특례) 시·도지사는 이 영 시행 당시 도시계획시설의 결정 후 공원조성사업이 시행되지 아니한 도시자연공원 중 자연 상태 그대로 보존이 필요한 지역에 대하여는 제25조의 개정규정에 불구하고 도시자연공원구역으로 지정할 수 있다.

7) 서울특별시, 도시관리계획(용도지역 및 용도구역) 결정(변경)(안), 2024.10., p.18

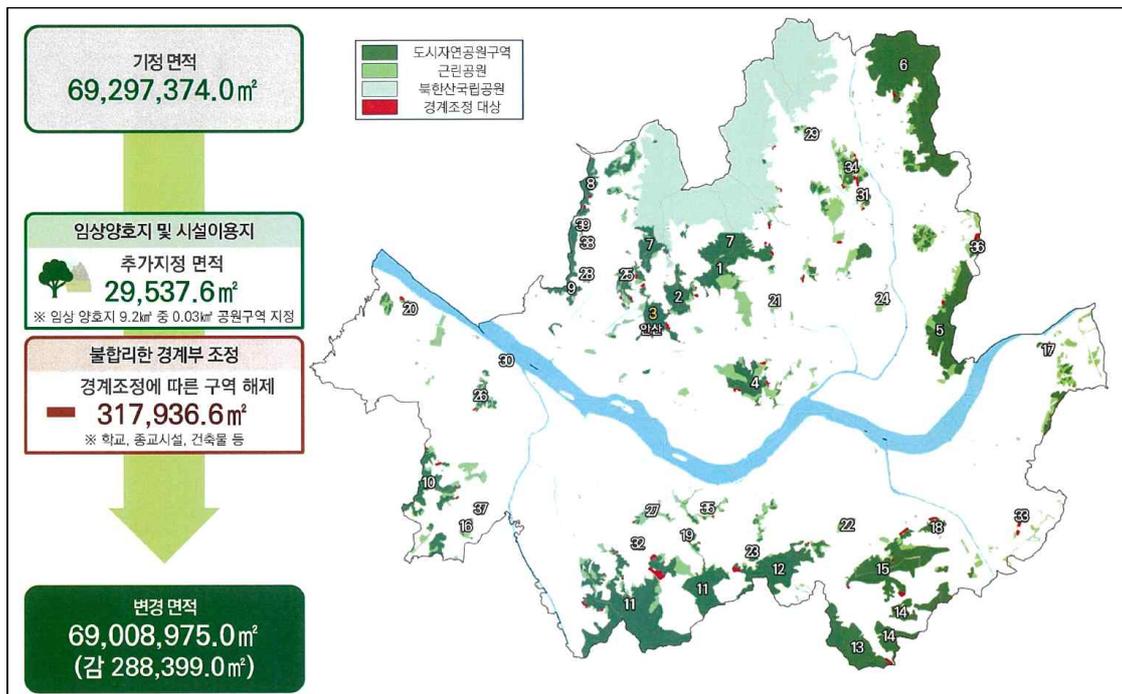
“도시자연공원구역 변경(결정) 주요 검토사항”

- 이번 의견청취안은 관련 법령에 따라 도시자연공원구역의 용도구역 결정(변경)을 통해 불합리한 경계를 조정하고 도시관리체계의 정합성을 위해 용도지역을 결정(변경)하고자 하는 것으로, 도시자연공원구역 39개소를 대상으로 한 ▲용도구역 결정(변경) 사항과 ▲용도지역을 결정(변경) 관련 내용을 중심으로 검토하고자 함

“용도구역 결정(변경)”

- 이번 의견청취안은 도시자연공원구역으로 결정된 39개소에 대하여 관련 법령에 근거한 재정비 원칙 및 기준에 따라, 도시자연공원구역의 면적을 당초 69,297,374㎡에서 공원구역 경계 조정에 따른 변경면적 288,399㎡를 해제시키는 것을 반영하여 69,008,975㎡로 조정하고자 하는 것임

< 서울시 도시자연공원구역 결정(변경)(안) >



< 용도구역 결정(변경)(안) >

구 분	위치	면적(m ²)			비고
		기정	변경	변경후	
북악산 도시자연공원구역 외 38개소구역	성북구 성북동 산25-1일대 외 38개소구역	69,297,374.0	감) 288,399.0	69,008,975.0	증)29,537.6m ² 감)317,936.6m ²

< 서울시 도시자연공원구역 결정(변경)(안) 사유서 >

도면표시 번호	구역명	변경내용	변경사유
1	북악산 도시자연공원구역 외 38개소구역	▶경계조정에 따른 면적감소 - 위치 : 39개 도시자연공원구역 - 면적 : 69,297,374.0m ² → 69,008,975.0m ² (감 288,399.0m ²)	「도시공원 및 녹지 등에 관한 법률」 제26조 및 「도시자연공원구역의 지정·변경 등에 관한 지침」 규정에 따라 도시자연공원구역 경계 조정

- 「공원녹지법 시행령」 제25조제1항8) 및 「도시자연공원구역의 지정·변경 등에 관한 지침」 2-4-1-9)은 녹지가 훼손되어 자연환경의 보전기능이 현저하게 저하되었거나 도시민의 여가·휴식공간으로서의 이용목적 상실한 경우 도시자연공원구역 중 일부를 변경(해제)할 수 있도록 규정하고 있음
- 이러한 규정에 근거하여 총 39곳의 도시자연공원구역에(붙임1) 대해 구역지정(추가) 기준에 따른 ‘구역 포함’ 지역과, 경계설정(변경·해제) 기준에 따른 ‘구역 제외’ 지역으로 구분하는 등 총 4가지의 기준으로 도시자연공원구역을 재정비하고자 하고자 하는 것임(붙임2)

8) 「도시공원 및 녹지 등에 관한 법률 시행령」 제25조(도시자연공원구역의 지정 및 변경의 기준) ① 시·도지사 또는 대도시 시장은 법 제26조에 따라 도시자연공원구역을 지정하거나 변경할 때에는 다음 각 호의 구분에 따른 기준에 따라야 한다.

9) 「도시자연공원구역의 지정·변경 등에 관한 지침」 제4절 도시자연공원구역의 변경(해제)기준
 2-4-1. 시·도지사 또는 대도시 시장은 녹지가 훼손되어 자연환경의 보전기능이 현저하게 저하되었거나 도시민의 여가·휴식공간으로서의 이용목적 상실한 경우에는 국토계획법에 의한 도시·군관리계획 변경 절차에 따라 도시자연공원구역 중 일부를 변경(해제)할 수 있다.

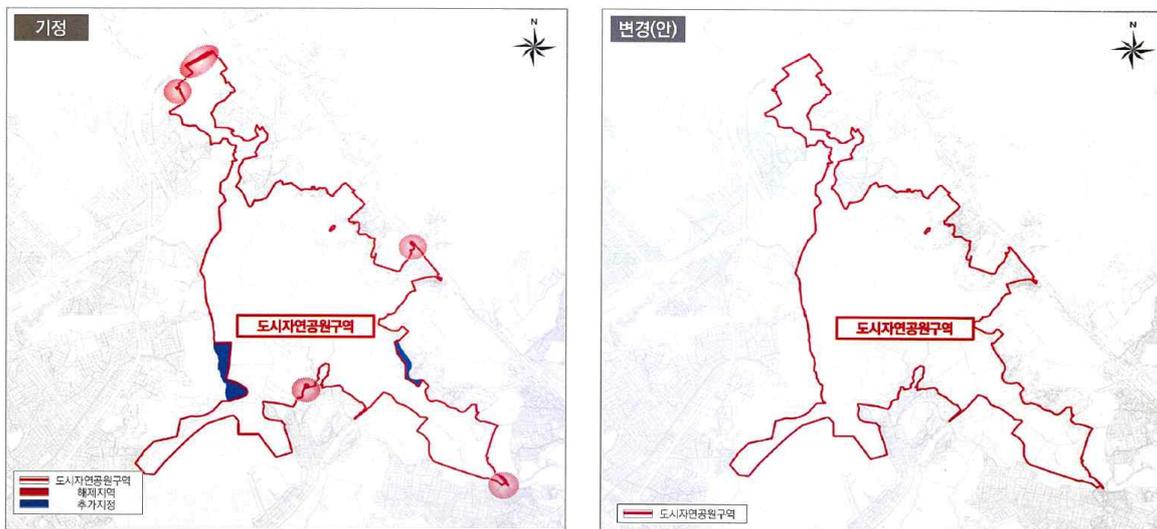
< 도시자연공원구역 재정비 원칙 및 기준¹⁰⁾ >

구역지정(추가)기준	
산림보호 및 시민편의 증진을 위해 시급성, 기대효과에 따라 공원구역으로 관리 필요지역 대상	
1	공원구역과 인접하여 등산로 등 시민에게 휴식공간으로 이용되는 공공소유 필지 구역 포함
경계설정(변경·해제) 기준	
재산권 침해에 따른 갈등(민원) 등 불합리함 해소	
2	경계선이 건축물의 기능상 일체가 되는 필지를 관통하는 경우 구역 제외
3	경계선이 도시계획시설(학교, 체육시설, 자동차정류장 등)을 관통하는 경우 구역 제외
4	도로(도시계획시설 등)가 공원구역 경계부와 중첩되는 경우 구역 제외

1) 구역지정 (추가) 사례 : 공원구역으로 관리가 필요한 지역

- 서대문구 연희동에 위치한 ‘안산 도시자연공원구역’의 경우 이번에 도시자연공원구역으로 새로 편입되는 경계 조정 대상 구역은 2개 소로, 도시자연공원구역 지정 기준을 충족하고 공원 이용시설 연계가 필요한 지역으로 공원구역으로 포함하고자 하는 것임

< 도시자연공원구역 구역 포함 사례(서대문구 연희동) >



10) 도시공간본부 시설계획과, 도시자연공원구역 경계조정·추가 지정(안), 2024.11.5., p.5

2) 경계설정(변경·해제) 사례 : 재산권 침해에 따른 갈등 예상 지역

- 구로구 개봉동에 위치한 '온수 도시자연공원구역'은 도시자연공원구역의 일부가 유희가 건축물, 도로 등으로 이용되고 있어 국토환경성 평가, 생태자연도, 임상도 등급이 낮으며 산림의 형태가 불량하고, 도시자연공원구역의 경계선이 건축물을 관통하고 있어 공원구역에서 해제하고자 하는 것임

< 도시자연공원구역 구역 해제 사례(구로구 개봉동) >

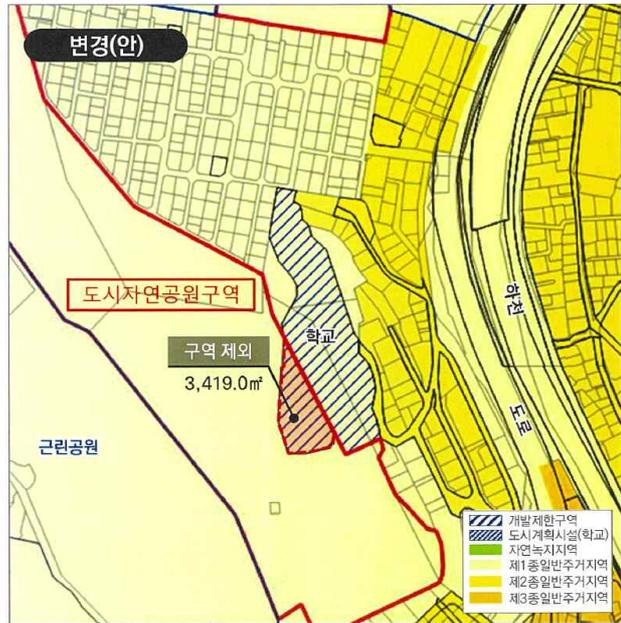


- 서대문구 홍은동에 위치한 '백련 도시자연공원구역'은 도시자연공원구역의 경계선 일부가 학교를 관통하고 있어 공원·녹지로서의 역할 및 기능에 적합하지 않은 것으로 확인되고 해당 구역은 현재 도시계획시설(학교)로 중복결정되어 있어 계획적 관리가 가능한 지역으로 판단되므로 공원구역에서 해제하고자 하는 것임

< 도시자연공원구역 구역 해제 사례(서대문구 흥은동) >



도시자연공원구역 내 학교:정원여자중학교(시설)이 일부 중복지정되어 구역에서 제외



- 강남구 일원동에 위치한 ‘대모산 도시자연공원구역’은 도시자연공원 구역 일부가 도시계획시설(도로)로 중복결정되어 있고 현재 도로 등으로 이용되고 있어, 양호한 임상이 없고 공원의 기능 및 역할에 적합하지 않아 공원구역에서 해제하고자 하는 것임

< 도시자연공원구역 구역 해제 사례(강남구 일원동) >



도시계획시설(도로)이 도시자연공원구역과 중복되어 구역에서 제외

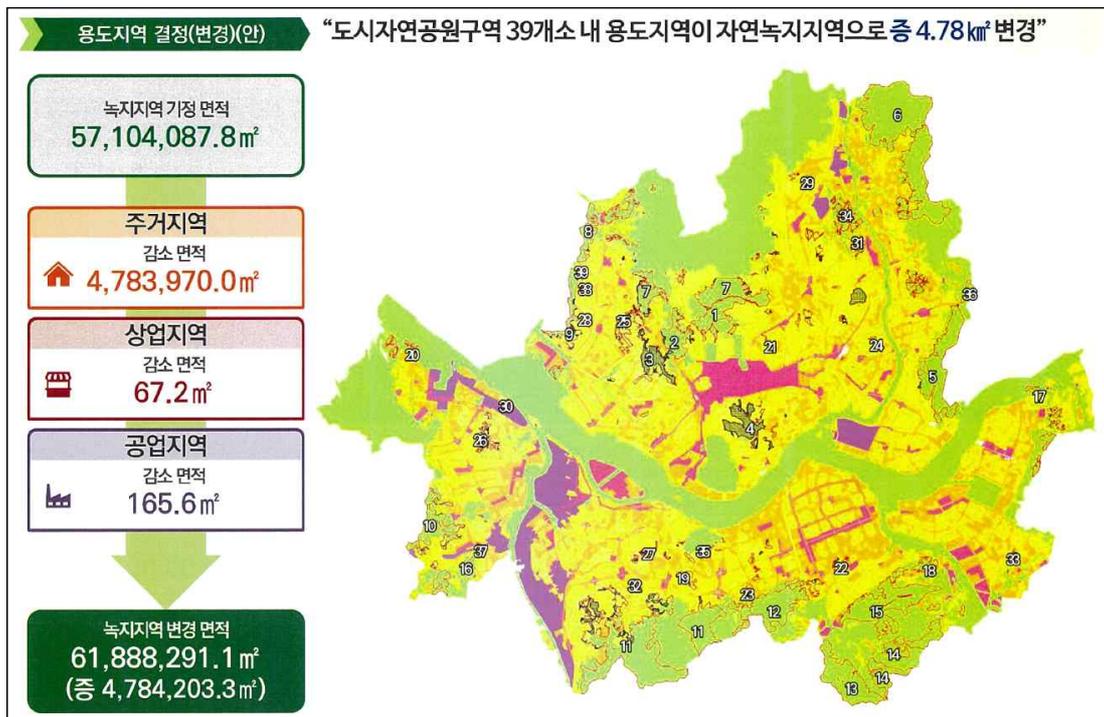


- 이번 의견청취안은 「공원녹지법」 및 「도시자연공원구역의 지정·변경 등에 관한 지침」 및 서울시가 마련한 ‘도시자연공원구역 재정비 및 기준 원칙’에 따라 서울시 내 총 39곳에 대해 도시자연공원구역의 경계를 조정하고자 하였으며, 이를 통해 시민의 재산권 침해에 대응하고 도시의 자연환경과 경관을 보호하여 시민에게 건전한 여가·휴식 공간을 제공하고자 한다는 측면에서 타당하다고 생각함

“용도지역 결정(변경)”

- 이번 의견청취안은 도시자연공원구역 39개소의 경계 조정에 따라 「국토계획법」에 근거하여 용도지역 구분에 부합하도록 현행 주거지역·상업지역·공업지역의 내 용도지역 중 이번에 도시자연공원구역으로 변경되는 구역 중 4,784,202.3㎡를 자연녹지지역으로 변경하고자 하는 것임

< 서울시 용도지역 결정(변경)(안) >



< 용도지역 결정(변경)(안) >

구분		면적(m ²)			구성비	비고
		기정	변경	변경후		
합 계		69,008,975.0		69,008,975.0	100.0%	
주거지역	소계	11,883,610.0	감) 4,783,970.5	7,099,639.5	10.3%	
	제1종일반주거지역	11,811,405.2	감) 4,724,470.6	7,086,934.6	10.3%	
	제2종일반주거지역	48,535.1	감) 36,344.1	12,190.9	0.0%	
	제3종일반주거지역	23,669.7	감) 23,155.7	514.0	0.0%	
상업지역	소계	67.2	감) 67.2	0.0	0.0%	
	일반상업지역	67.2	감) 67.2	0.0	0.0%	
공업지역	소계	21,210.0	감) 165.6	21,044.4	0.0%	
	준공업지역	21,210.0	감) 165.6	21,044.4	0.0%	
녹지지역	소계	57,104,087.8	증) 4,784,203.3	61,888,291.1	89.7%	
	보전녹지지역	1,843.4	-	1,843.4	0.0%	
	자연녹지지역	57,102,244.4	증) 4,784,203.3	61,886,447.7	89.7%	

※ 금회 경계조정으로 변경되는 도시자연공원구역을 대상으로 용도지역 변경

< 서울시 용도지역 결정(변경)(안) 사유서 >

도면 표시 번호	구역명	변경내용		면적(m ²)	변경사유
		기정	변경		
1	북악산, 인왕산, 안산, 남산, 용마산, 수락산, 북한산, 서오능, 봉산, 온수, 관악산, 대모산, 개운산, 궁동, 까치산, 낙산, 도곡, 말죽거리, 방배, 백련, 봉제산, 불광, 상도, 서리풀, 성북, 신사, 쌍문, 염창, 영축산, 오동, 응봉, 장군봉, 장지, 청량, 현충, 등마루, 향동, 노고산, 거북골 도시자연공원구역	제1종일반주거지역 제2종일반주거지역 제3종일반주거지역 일반상업지역 준공업지역	자연녹지 지역	4,784,203.3	도시자연공원 지정 목적과 국토계획법 상 용도지역 구분이 부합되도록 공원구역 내 용도지역 변경

- 용도지역은 「국토계획법」 제6조11)에서 토지의 이용실태 및 특성, 장래의 토지 이용 방향, 지역 간 균형발전 등을 고려하여 구분하고

11) 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제6조(국토의 용도 구분) 국토는 토지의 이용실태 및 특성, 장래의 토지 이용 방향, 지역 간 균형발전 등을 고려하여 다음과 같은 용도지역으로 구분한다.

같은 법 제7조¹²⁾에서 용도지역의 효율적인 이용 및 관리를 위하여 용도지역에 관한 개발·정비 및 보전에 필요한 조치를 마련하여야 한다고 규정하고 있음

- 「국토계획법 시행령」 제30조제1항제4호¹³⁾에서는 용도지역 중 자연녹지지역을 도시의 녹지공간의 확보, 도시확산의 방지, 장래 도시용지의 공급 등을 위하여 보전할 필요가 있는 지역으로서 불가피한 경우에 한하여 제한적인 개발이 허용되는 지역으로 규정하고 있음
- 이에 따라 이번에 도시자연공원구역으로 변경되는 구역 중 제1종일반주거지역 면적 4,724,470.6㎡, 제2종일반주거지역 면적 36,344.1㎡, 제3종일반주거지역 면적 23,155.7㎡, 일반상업지역 면적 67.2㎡, 준공업지역 면적 165.6㎡를 감소시키고, 자연녹지지역의 면적 4,784,203.3㎡를 증가시키고자 하는 것임
- 이번 의견청취안에서는 일부 도시자연공원구역이 용도지역상 주거지역·일반상업지역·준공업지역으로 지정되어 있어 도시자연공원구역의 용도에 맞게 자연녹지지역으로 변경하고자 하는 것으로, 관련 법령에 근거하여 용도지역의 효율적인 이용 및 관리를 하고자 한다는 측면에서 타당하다고 하겠음

12) 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제7조(용도지역별 관리 의무) 국가나 지방자치단체는 제6조에 따라 정하여진 용도지역의 효율적인 이용 및 관리를 위하여 다음 각 호에서 정하는 바에 따라 그 용도지역에 관한 개발·정비 및 보전에 필요한 조치를 마련하여야 한다.

13) 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제30조(용도지역의 세분) ① 국토교통부장관, 시·도지사 또는 대도시의 시장(이하 “대도시 시장”이라 한다)은 법 제36조제2항에 따라 도시·군관리계획결정으로 주거지역·상업지역·공업지역 및 녹지지역을 다음 각 호와 같이 세분하여 지정할 수 있다.

4. 녹지지역

가. 보전녹지지역 : 도시의 자연환경·경관·산림 및 녹지공간을 보전할 필요가 있는 지역

나. 생산녹지지역 : 주로 농업적 생산을 위하여 개발을 유보할 필요가 있는 지역

다. 자연녹지지역 : 도시의 녹지공간의 확보, 도시확산의 방지, 장래 도시용지의 공급 등을 위하여 보전할 필요가 있는 지역으로서 불가피한 경우에 한하여 제한적인 개발이 허용되는 지역

다. 종합의견

- 이번 「서울특별시 도시관리계획(용도지역, 용도구역) 결정(변경)을 위한 의견청취안」은 관련 법령에 따라 서울시의 변화된 여건을 반영하여 도시자연공원구역의 용도구역을 결정(변경)하고, 변경된 도시자연공원구역에 대해 「국토계획법」에서 규정하고 있는 용도지역의 지정 목적에 부합하도록 용도지역을 결정(변경)하고자 하는 것임
- “용도구역 결정(변경)”은 기결정된 도시자연공원구역 39개소에 대하여 관련 법령에 근거한 재정비 원칙 및 기준에 따라 현재 불합리하게 지정된 경계를 조정하고자 하는 것으로, 이를 통해 시민의 재산권 침해에 따른 갈등을 해소하고 도시의 자연환경과 경관을 보호하여 시민에게 건전한 여가·휴식 공간을 제공하고자 한다는 측면에서 타당하다고 생각함
- “용도지역 결정(변경)”은 도시자연공원구역 39개소의 경계가 조정됨에 따라 「국토계획법」에 근거하여 용도지역의 지정 목적에 부합하도록 현행 주거지역·상업지역·공업지역 내 용도지역 중 이번에 도시자연공원구역으로 변경되는 구역을 자연녹지지역으로 변경하고자 하는 것으로, 관련 법령에 근거하여 용도지역의 효율적이고 적합한 이용 및 관리를 하고자 한다는 측면에서 타당하다고 하겠음

- 4. 질의 및 답변요지 : 생략.
- 5. 토론요지 : 없음.
- 6. 심사결과 : 원안가결.
- 7. 소수의견의 요지 : 없음.
- 8. 기타 필요한 사항 : 없음.

■ 서울시 내 도시자연공원구역은 총 68개소, 69,297,374.2㎡가 지정되어 있음

[총괄표]			
도면표시번호	구역명	위치	면적(㎡)
1	북악산 도시자연공원구역	성북구 성북동 산25-1 일대	1,647,738.6
2	인왕산 도시자연공원구역	서대문구 홍제동 산1-1 일대	1,654,792.4
3	안산 도시자연공원구역	서대문구 홍제동 산33-44 일대	1,671,570.7
4	남산 도시자연공원구역	중구 예장동 산5-6 일대	1,784,014.1
5	용마산 도시자연공원구역	광진구 중곡동 143-127 일대	4,185,449.7
6	불암산 도시자연공원구역	노원구 중계동 산101-1 일대	4,894,181.7
7	수락산 도시자연공원구역	노원구 상계동 산153-1 일대	7,072,359.7
8	북한산 도시자연공원구역	종로구 평창동 산6-2 일대	4,265,163.9
9	서오능 도시자연공원구역	은평구 진관동 산58 일대	1,045,260.9
10	봉산 도시자연공원구역	은평구 구산동 산59 일대	1,335,510.1
11	온수 도시자연공원구역	양천구 신정동 산150-9 일대	2,077,256.5
12	천왕 도시자연공원구역	구로구 천왕동 산25-1 일대	525,919.6
13	관악산 도시자연공원구역	관악구 신림동 산56-2 일대	12,513,366.8
14	우면산 도시자연공원구역	서초구 방배동 산92-1 일대	3,721,692.4
15	청계산 도시자연공원구역	서초구 원지동 산4-13 일대	3,609,700.6
16	인능산 도시자연공원구역	서초구 신원동 산39-1 일대	2,523,493.6
17	대모산 도시자연공원구역	강남구 개포동 산53-22 일대	5,026,065.2
18	일자산 도시자연공원구역	강동구 둔촌동 산11-6 일대	421,944.6
19	향림 도시자연공원구역	은평구 진관동 산55 일대	146,427.8
20	개운산 도시자연공원구역	성북구 돈암동 산11-293 일대	220,019.7
21	개웅산 도시자연공원구역	구로구 오류동 산16-18 일대	134,772.3
22	개화 도시자연공원구역	강서구 개화동 332 일대	238,699.2
23	계남 도시자연공원구역	구로구 고척동 산6-2 일대	9,853.0
24	고덕 도시자연공원구역	강동구 고덕동 산82 일대	111,279.5
25	광평 도시자연공원구역	강남구 수서동 364-13 일대	534,012.5
26	궁동 도시자연공원구역	서대문구 연희동 산106-1 일대	31,757.3
27	까치산 도시자연공원구역	동작구 사당동 산32-102 일대	235,768.1
28	평고개 도시자연공원구역	강서구 방화동 산109-3 일대	123,697.1

14) 서울특별시, 도시관리계획(용도지역 및 용도구역) 결정(변경)(안), 2024.10., p.80~81.

도면표시번호	구역명	위치	면적(㎡)
29	낙산 도시자연공원구역	종로구 동숭동 산2-1 일대	33,138.3
30	도곡 도시자연공원구역	강남구 도곡동 산132 일대	86,926.7
31	말죽거리 도시자연공원구역	서초구 서초동 산28 일대	280,822.6
32	명일 도시자연공원구역	강동구 상일동 산57-2 일대	224,958.8
33	방배 도시자연공원구역	서초구 방배동 686-201 일대	210,517.2
34	배봉산 도시자연공원구역	동대문구 휘경동 산6-7 일대	51,607.8
35	백련 도시자연공원구역	서대문구 홍은동 산11-54 일대	815,167.1
36	봉제산 도시자연공원구역	강서구 화곡동 산208 일대	545,735.9
37	봉화산 도시자연공원구역	중랑구 묵동 120-5 일대	490,100.0
38	불광 도시자연공원구역	은평구 불광동 산32-1 일대	11,872.0
39	삼청 도시자연공원구역	종로구 원서동 1-7 일대	205,497.8
40	상도 도시자연공원구역	동작구 상도동 산76-1 일대	192,893.4
41	서리풀 도시자연공원구역	서초구 방배동 산24-3 일대	204,269.7
42	성북 도시자연공원구역	성북구 돈암동 산85-1 일대	46,225.9
43	세곡 도시자연공원구역	강남구 세곡동 361-1 일대	120,930.9
44	신사 도시자연공원구역	은평구 신사동 산80-13 일대	38,358.7
45	쌍문 도시자연공원구역	도봉구 쌍문동 산248-2 일대	120,425.8
46	염창 도시자연공원구역	강서구 염창동 산30-21 일대	34,071.5
47	영축산 도시자연공원구역	노원구 월계동 산122-8 일대	216,130.6
48	오동 도시자연공원구역	강북구 번동 산27-5 일대	341,114.6
49	응봉 도시자연공원구역	성동구 금호2가동 산9-3 일대	128,642.4
50	장군봉 도시자연공원구역	관악구 신림동 산164-4 일대	65,079.1
51	장지 도시자연공원구역	송파구 장지동 산12-2 일대	98,400.0
52	진관 도시자연공원구역	은평구 진관동 396 일대	743,550.8
53	청량 도시자연공원구역	성북구 석관동 333-1 일대	449,839.0
54	초안산 도시자연공원구역	도봉구 창동 산137-11 일대	819,135.3
55	현충 도시자연공원구역	동작구 사당동 산10-5 일대	186,108.1
56	망우 도시자연공원구역	중랑구 망우동 산28-5 일대	317,784.4
57	돌산 도시자연공원구역	강남구 세곡동 산1 일대	84,494.8
58	등마루 도시자연공원구역	강서구 등촌동 산47-6 일대	54,888.2
59	신림 도시자연공원구역	관악구 신림동 산191-16	4,113.4
60	개봉 도시자연공원구역	구로구 개봉동 산21-11 일대	17,960.7
61	향동 도시자연공원구역	구로구 오류동 산43-31 일대	74,653.2
62	노고산 도시자연공원구역	마포구 노고산동 산2-2 일대	51,815.3
63	와우 도시자연공원구역	마포구 상수동 72-1 일대	2,247.7
64	양화폭포 도시자연공원구역	영등포구 양화동 153-34 일대	2,159.3
65	구산 도시자연공원구역	은평구 구산동 산47 일대	26,968.1
66	녹번동 도시자연공원구역	은평구 녹번동 산40-1 일대	13,440.3
67	거북골 도시자연공원구역	은평구 구산동 산145 일대	13,091.0
68	성산 도시자연공원구역	마포구 성산동 산53-13 일대	110,470.0
합계			69,297,374.0

번호	구역명	구역면적(㎡)	경계조정 면적(㎡)
1	북악산 도시자연공원구역	1,647,738.6	감) 286.6
2	인왕산 도시자연공원구역	1,654,792.4	감) 7,224.1
3	안산 도시자연공원구역	1,671,570.7	증) 26,549.4
4	남산 도시자연공원구역	1,784,014.1	감) 5,479.9
5	용마산 도시자연공원구역	4,185,449.7	감) 5,779.4
6	불암산 도시자연공원구역	4,894,181.7	-
7	수락산 도시자연공원구역	7,072,359.7	감) 3,901.4
8	북한산 도시자연공원구역	4,265,163.9	감) 7,687.4
9	서오능 도시자연공원구역	1,045,260.9	감) 661.0
10	봉산 도시자연공원구역	1,335,510.1	감) 39.2
11	온수 도시자연공원구역	2,077,256.5	감) 9,898.0
12	천왕 도시자연공원구역	525,919.6	-
13	관악산 도시자연공원구역	12,513,366.8	감) 102,887.5
14	우면산 도시자연공원구역	3,721,692.4	감) 29,773.6
15	청계산 도시자연공원구역	3,609,700.6	감) 12,755.4
16	인능산 도시자연공원구역	2,523,493.6	-
17	대모산 도시자연공원구역	5,026,065.2	감) 30,454.8
18	일자산 도시자연공원구역	421,944.6	-
19	향림 도시자연공원구역	146,427.8	-
20	개운산 도시자연공원구역	220,019.7	감) 1,743.5
21	개웅산 도시자연공원구역	134,772.3	-
22	개화 도시자연공원구역	238,699.2	-
23	계남 도시자연공원구역	9,853.0	-
24	고덕 도시자연공원구역	111,279.5	감) 368.2
25	광평 도시자연공원구역	534,012.5	감) 8,848.5
26	궁동 도시자연공원구역	31,757.3	-
27	까치산 도시자연공원구역	235,768.1	감) 221.4
28	평고개 도시자연공원구역	123,697.1	감) 8,410.2
29	낙산 도시자연공원구역	33,138.3	감) 1,213.1

15) 서울특별시, 도시관리계획(용도지역 및 용도구역) 결정(변경)(안), 2024.10., p.850~851

번호	구역명	구역면적(㎡)	경계조정 면적(㎡)
30	도곡 도시자연공원구역	86,926.7	증) 20.3
31	말죽거리 도시자연공원구역	280,822.6	-
32	명일 도시자연공원구역	224,958.8	-
33	방배 도시자연공원구역	210,517.2	감) 246.8
34	배봉산 도시자연공원구역	51,607.8	감) 77.9
35	백련 도시자연공원구역	815,167.1	감) 4,414.6
36	봉제산 도시자연공원구역	545,735.9	감) 73.8
37	봉화산 도시자연공원구역	490,100.0	-
38	불광 도시자연공원구역	11,872.0	-
39	삼청 도시자연공원구역	205,497.8	-
40	상도 도시자연공원구역	192,893.4	감) 338.5
41	서리풀 도시자연공원구역	204,269.7	-
42	성북 도시자연공원구역	46,225.9	-
43	세곡 도시자연공원구역	120,930.9	-
44	신사 도시자연공원구역	38,358.7	감) 60.6
45	쌍문 도시자연공원구역	120,425.8	감) 154.0
46	염창 도시자연공원구역	34,071.5	감) 1,371.4
47	영축산 도시자연공원구역	216,130.6	감) 735.4
48	오동 도시자연공원구역	341,114.6	감) 2,689.2
49	응봉 도시자연공원구역	128,642.4	-
50	장군봉 도시자연공원구역	65,079.1	감) 141.8
51	장지 도시자연공원구역	98,400.0	감) 38,324.0
52	진관 도시자연공원구역	743,550.8	-
53	청량 도시자연공원구역	449,839.0	-
54	초안산 도시자연공원구역	819,135.3	감) 7,875.9
55	현충 도시자연공원구역	186,108.1	감) 180.8
56	망우 도시자연공원구역	317,784.4	감) 18,048.9
57	돌산 도시자연공원구역	84,494.8	-
58	등마루 도시자연공원구역	54,888.2	-
59	신림 도시자연공원구역	4,113.4	-
60	개봉 도시자연공원구역	17,960.7	감) 1,202.2
61	향동 도시자연공원구역	74,653.2	-
62	노고산 도시자연공원구역	51,815.3	-
63	와우 도시자연공원구역	2,247.7	-
64	양화폭포 도시자연공원구역	2,159.3	-
65	구산 도시자연공원구역	26,968.1	감) 1,177.0
66	녹번동 도시자연공원구역	13,440.3	-
67	거북골 도시자연공원구역	13,091.0	감) 222.7
68	성산 도시자연공원구역	110,470.0	-
	합계	69,297,374.0	감) 288,399.0

도시자연공원구역별 용도지역 변경(안)

도면표시 번호	구역명	위치	구역면적(㎡)	용도지역 변경 면적(㎡)
1	북악산 도시자연공원구역	성북구 성북동 산25-1 일대	1,647,452.0	62.4
2	인왕산 도시자연공원구역	서대문구 홍제동 산1-1 일대	1,647,568.3	82,132.0
3	안산 도시자연공원구역	서대문구 홍제동 산33-44 일대	1,698,120.1	1,143,720.1
4	남산 도시자연공원구역	중구 예장동 산5-6 일대	1,778,534.2	1,643,984.3
5	용마산 도시자연공원구역	광진구 종곡동 143-127 일대	4,179,670.3	15,756.7
7	수락산 도시자연공원구역	노원구 상계동 산153-1 일대	7,068,458.3	803.5
8	북한산 도시자연공원구역	종로구 평창동 산6-2 일대	4,257,476.5	148,199.3
9	서오능 도시자연공원구역	은평구 진관동 산58 일대	1,044,599.9	3,099.6
10	봉산 도시자연공원구역	은평구 구산동 산59 일대	1,335,470.9	145,604.9
11	온수 도시자연공원구역	양천구 신정동 산150-9 일대	2,067,358.5	24,676.0
13	관악산 도시자연공원구역	관악구 신림동 산56-2 일대	12,410,479.3	804,673.2
17	대모산 도시자연공원구역	강남구 개포동 산53-22 일대	4,995,610.4	920.2
20	개운산 도시자연공원구역	성북구 돈암동 산11-293 일대	218,276.2	9,292.7
26	궁동 도시자연공원구역	서대문구 연희동 106-1일대	31,757.3	4,686.0
27	까치산 도시자연공원구역	동작구 사당동 산32-102 일대	235,546.7	3,190.1
29	낙산 도시자연공원구역	종로구 동숭동 산2-1 일대	31,925.2	148.7
30	도곡 도시자연공원구역	강남구 도곡동 산132 일대	86,947.0	6,006.3
31	말죽거리 도시자연공원구역	서초구 서초동 산28 일대	280,822.6	7,029.0
33	방배 도시자연공원구역	서초구 방배동 686-201 일대	210,270.4	1,311.4
35	백련 도시자연공원구역	서대문구 홍은동 산11-54 일대	810,752.5	50,009.9
36	봉제산 도시자연공원구역	강서구 화곡동 산208 일대	545,662.1	55,081.0
38	불광 도시자연공원구역	은평구 불광동 산32-1 일대	11,872.0	3,138.3
40	상도 도시자연공원구역	동작구 상도동 산76-1 일대	192,554.9	17,090.3
41	서리풀 도시자연공원구역	서초구 방배동 산24-3 일대	204,269.7	16,024.8
42	성북 도시자연공원구역	성북구 돈암동 산85-1 일대	46,225.9	1,714.8
44	신사 도시자연공원구역	은평구 신사동 산80-13 일대	38,298.1	1,110.8
45	쌍문 도시자연공원구역	도봉구 쌍문동 산248-2 일대	120,271.8	9,235.1
46	염창 도시자연공원구역	강서구 염창동 산30-21 일대	32,700.1	150.5
47	영축산 도시자연공원구역	노원구 월계동 산122-8 일대	215,395.2	7.1
48	오동 도시자연공원구역	강북구 번동 산27-5 일대	338,425.4	13,730.9
49	응봉 도시자연공원구역	성동구 금호2가동 산9-3 일대	128,642.4	59,446.8
50	장군봉 도시자연공원구역	관악구 신림동 산164-4 일대	64,937.3	3,589.3
51	장지 도시자연공원구역	송파구 장지동 산12-2 일대	60,076.0	58,638.3
53	청량 도시자연공원구역	성북구 석관동 333-1 일대	449,839.0	442,039.1
55	현충 도시자연공원구역	동작구 사당동 산10-5 일대	185,927.3	5,177.1
58	등마루 도시자연공원구역	강서구 등촌동 산47-6 일대	54,888.2	1,620.9
61	항동 도시자연공원구역	구로구 오류동 산43-31 일대	74,653.2	645.7
62	노고산 도시자연공원구역	마포구 노고산동 산2-2 일대	51,815.3	158.7
67	거북골 도시자연공원구역	은평구 구산동 산145 일대	12,868.3	297.5
합 계 (39개 구역)			48,866,418.8	4,784,203.3

서울특별시 도시관리계획 (용도지역, 용도구역) 결정(변경)을 위한 의견청취안 -도시자연공원구역-

의안 번호	2285
----------	------

제출년월일 : 2024년 10월 16일
제출자 : 서울특별시장

1. 안건명 : 도시관리계획(용도지역·용도구역)결정(변경)을 위한 의견청취안

2. 안건내용

가. 용도지역 결정(변경) (안)

구분	면적(㎡)			구성비	비고	
	기정	변경	변경후			
합계	69,008,975.0		69,008,975.0	100.0%		
주거지역	소계	11,883,610.0	감) 4,783,970.5	7,099,639.5	10.3%	
	제1종일반주거지역	11,811,405.2	감) 4,724,470.6	7,086,934.6	10.3%	
	제2종일반주거지역	48,535.1	감) 36,344.1	12,190.9	0.0%	
	제3종일반주거지역	23,669.7	감) 23,155.7	514.0	0.0%	
상업지역	소계	67.2	감) 67.2	0.0	0.0%	
	일반상업지역	67.2	감) 67.2	0.0	0.0%	
공업지역	소계	21,210.0	감) 165.6	21,044.4	0.0%	
	준공업지역	21,210.0	감) 165.6	21,044.4	0.0%	
녹지지역	소계	57,104,087.8	증) 4,784,203.3	61,888,291.1	89.7%	
	보전녹지지역	1,843.4	-	1,843.4	0.0%	
	자연녹지지역	57,102,244.4	증) 4,784,203.3	61,886,447.7	89.7%	

※ 금회 경계조정으로 변경되는 도시자연공원구역(국·공유지)을 대상으로 용도지역 변경함

나. 용도구역 결정(변경) (안)

구 분	위 치	면적(㎡)			비 고
		기 정	변 경	변 경 후	
북악산 도시자연공원구역 외 38개소구역	성북구 성북동 산25-1일대 외 38개소구역	69,297,374.0	감) 288,399.0	69,008,975.0	증)29,537.6㎡ 감)317,936.6㎡

3. 입안사유

- 「도시공원 및 녹지 등에 관한 법률」 제26조 및 「도시자연공원구역의 지정·변경 등에 관한 지침」 규정에 따라 도시자연공원구역 경계를 조정하고, 도시자연공원구역 지정 목적과 국토계획법 상 용도지역이 부합되도록 용도지역을 결정(변경)하고자 함

4. 도시관리계획 사항

- 가. 용도지역 : 제1종·제2종·제3종일반주거지역, 상업지역, 공업지역, 자연녹지지역
- 나. 용도구역 : 도시자연공원구역

5. 주민 의견청취

- 가. 열람기간 : 2024.10.4.(금)~10.18(금)
- 나. 게재신문 : 머니투데이, 아주경제
- 다. 열람장소 : 서울시 시설계획과, 각 구청 공원녹지과, 서울시보, 서울시 홈페이지, 서울시도시계획포털

6. 환경성 검토

- 본 안건은 「환경영향평가법」 제9조 및 같은법 시행령 제7조에 따라 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제2조제4호에 따른 도시·관리계획으로 전략환경영향평가 대상계획에 해당되어 전략환경영향평가 실시함

7. 기 타

가. 재원조달계획

- 도시자연공원구역 내 산책로 등 시민 이용 토지(공원간 연결토지) 단계적 협의매수
- '30년까지 공원간 연결토지 등 중점 매수 추진 시 2조1,354억원 소요

(단위:억원)

구 분	합 계	'24년	'25년	'26년	'27년	'28년	'29년	'30년
소요예산	21,354	403	650	3,820	3,824	4,219	4,219	4,219

*시 재정 상황에 따라 예산 변동 가능

나. 추진경위

- '22.04. : 도시자연공원구역 재정비 용역 착수
- '23.10.~12. : 외부전문가 TF팀 구성 및 자문회의(총8회)
- '23.12. : 전략환경영향평가 용역 착수
- '24.04. : 25개 자치구 협의

일 시	4/2 (화)	4/3 (수)	4/15(월)	4/17(수)	4/18(목)
자치구	서초, 강남	동대문, 성북	중부공원여가센터 종랑, 강서, 양천	성동, 영등포, 금천	종로, 은평
	강동, 송파	강북, 노원, 도봉	중구, 용산, 광진	구로, 동작, 관악	서대문, 마포

- '24.05. : 도시자연공원구역 용도지역 변경 용역 착수
- '24.09. : 도시관리계획(용도지역·용도구역) 변경 추진 방침

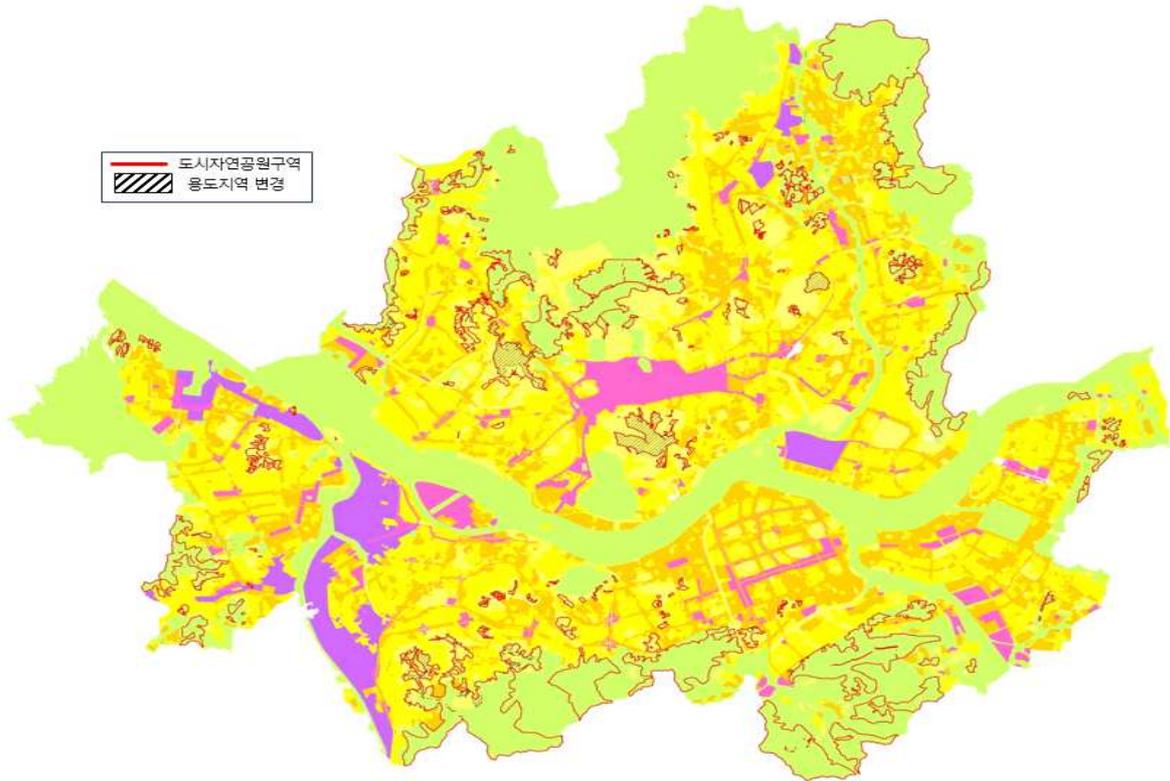
※ 작성자

- 용도지역 : 도시공간본부 시설계획과 김정은 (☎2133-8408)
- 용도구역 : 도시공간본부 시설계획과 장수련 (☎2133-8457)

붙임 : 도시관리계획 결정(변경)도(안) 1부. 끝.

□ 도시관리계획(용도지역·용도구역)결정도(안)

○ 용도지역 결정(안)



○ 용도구역 결정(안)

