

서울특별시 도시관리계획(용도지역) 결정(변경)에 대한 의견청취안 심 사 보 고

의안 번호	2866
----------	------

2025년 6월 19일
도 시 계 획 균 형 위 원 회

1. 제출자 및 제출경과

가. 제 출 자 : 서울특별시장

나. 제 출 일 : 2025년 5월 26일

다. 회 부 일 : 2025년 5월 29일

라. 상 정 일 : 제331회 서울시의회 정례회 제3차 도시계획균형위원회
2025년 6월 19일 상정·의결 (원안 가결)

2. 제안설명의 요지 (제안설명자 : 도시공간본부장 조남준)

가. 제안이유

- 24-A-00부대 군사시설 개축 등 사업 시행을 위해 현행 조례에 적합한 제2종일반주거지역으로 용도지역 변경 결정하고자 함

나. 안건내용

가. 도시관리계획 결정(변경) 조서

구분		면적(m ²)			구성비(%)	비고
		기정	변경	변경후		
합 계		55,898	-	55,898	100.0	
주거 지역	제1종일반주거지역	55,898	감) 55,898	-	-	
	제2종일반주거지역	-	증) 55,898	55,898	100.0	

나. 용도지역 변경 사유서

위치	용도지역		면적(m ²)	결정(변경) 사유
	기정	변경		
***구 외 5개소	제1종일반 주거지역	제2종일반 주거지역	55,898	군사시설 사업 시행을 위한 용도지역 변경

다. 주민 의견 청취 사항

가. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제28조제1항에 따라 국방상 또는 국가안전보장상 기밀을 지켜야 할 필요가 있는 사항으로 주민 의견청취 제외 대상

라. 참고사항

가. 관계법령 : 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제28조제6항

나. 예산조치 : 별도조치 필요 없음

다. 합 의 : 해당사항 없음

라. 기 타 : 없음

마. 위치도

위치도 생략

바. 도시관리계획(용도지역) 결정도

지역1	생략	생략
지역2	생략	생략
지역3	생략	생략
지역4	생략	생략

지역5	생략
-----	----

생략

지역6	생략
-----	----

생략

3. 전문위원 검토보고 요지 (수석전문위원 조성준)

가. 의견청취안 개요

- 이번 「서울특별시 도시관리계획(용도지역) 결정(변경)에 대한 의견청취안」은 ****, ****, ****, ****, ****, **** 등 서울시 내 6곳에 위치한 군사시설의 군사시설사업 시행을 위해 용도지역을 현행 법령에 적합하도록 변경하고자 하는 것임
- 이번 의견청취안은 국방상 또는 국가안전보장상 기밀을 지켜야 할 필요가 있다고 인정되는 사안으로 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률(이하, “국토계획법”)」 제28조제1항 및 같은 법 제30조제4항1)에 따라 도시관리계획의 전부 또는 일부에 대해 주민의견청취, 시도시계획위원회 심의 등 절차를 생략할 수 있다고 규정되어 있음
- 이번 의견청취안은 「국토계획법」 제30조제1항2) 및 같은 법 시행령 제25조제1항3)에 따라 도시관리계획(용도지역)을 결정하기 위해 「국토계획법」 제28조제6항4) 및 같은 법 시행령 제22조제7항제1호5)에

-
- 1) 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제28조(주민과 지방의회의 의견청취) ① 국토교통부장관(제40조에 따른 수산자원보호구역의 경우 해양수산부장관을 말한다. 이하 이 조에서 같다), 시·도지사, 시장 또는 군수는 제25조에 따라 도시·군관리계획을 입안할 때에는 주민의 의견을 들어야 하며, 그 의견이 타당하다고 인정되면 도시·군관리계획안에 반영하여야 한다. 다만, 국방상 또는 국가안전보장상 기밀을 지켜야 할 필요가 있는 사항(관계 중앙행정기관의 장이 요청하는 것만 해당한다)이거나 대통령령으로 정하는 경미한 사항인 경우에는 그러하지 아니하다.
- 제30조(도시·군관리계획의 결정) ④ 국토교통부장관이나 시·도지사는 국방상 또는 국가안전보장상 기밀을 지켜야 할 필요가 있다고 인정되면(관계 중앙행정기관의 장이 요청할 때만 해당된다) 그 도시·군관리계획의 전부 또는 일부에 대하여 제1항부터 제3항까지의 규정에 따른 절차를 생략할 수 있다.
- 2) 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제30조(도시·군관리계획의 결정) ③ 국토교통부장관은 도시·군관리계획을 결정하려면 중앙도시계획위원회의 심의를 거쳐야 하며, 시·도지사가 도시·군관리계획을 결정하려면 시·도도시계획위원회의 심의를 거쳐야 한다. 다만, 시·도지사가 지구단위계획(지구단위계획과 지구단위계획구역을 동시에 결정할 때에는 지구단위계획구역의 지정 또는 변경에 관한 사항을 포함할 수 있다)이나 제52조제1항제1호의2에 따라 지구단위계획으로 대체하는 용도지구 폐지에 관한 사항을 결정하려면 대통령령으로 정하는 바에 따라 「건축법」 제4조에 따라 시·도에 두는 건축위원회와 도시계획위원회가 공동으로 하는 심의를 거쳐야 한다.
- 3) 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제25조(도시·군관리계획의 결정) ① 법 제30조제2항에서 “대통령령으로 정하는 중요한 사항에 관한 도시·군관리계획”이란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 도시·군관리계획을 말한다. 다만, 제3항 각 호 및 제4항 각 호의 사항과 관계 법령에 따라 국토교통부장관(법 제40조에 따른 수산자원보호구역의 경우 해양수산부장관을 말한다. 이하 이 조에서 같다)과 미리 협의한 사항을 제외한다.
1. 광역도시계획과 관련하여 시·도지사가 입안한 도시·군관리계획
- 4) 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제28조(주민과 지방의회의 의견 청취) ⑥ 국토교통부장관, 시·도지사, 시장

따라 시의회 의견을 청취하고자 '25.5.26일 시장 제출하여 '25.5.29일
우리 위원회에 회부된 사안임

나. 검토 내용

“대상지 현황”

- 서울시 내 군사시설사업 시행을 위해 검토되고 있는 시설은 총 6개소
이며 *****년 군부대 개설, *****년 군부대 도시관리계획 결정(변경) 용
역착수, *****년 군부대 산지전용허가를 위한 실시계획 인가 추진,
*****년 도시관리계획(용도지역) 결정(변경) 입안, *****년 관련기관(부서)
협약이 진행되었음

< 대상지 개요 및 위치도 >

대상지 개요 및 위치도 생략

또는 군수는 도시·군관리계획을 입안하려면 대통령령으로 정하는 사항에 대하여 해당 지방의회의 의견을 들어
야 한다.

- 5) 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제22조(주민 및 지방의회의 의견청취) ⑦법 제28조제6항에서 “대통령령으로 정하는 사항”이란 다음 각 호의 사항을 말한다. 다만, 제25조제3항 각 호의 사항 및 지구단위계획으로 결정 또는 변경결정하는 사항은 제외한다.
1. 법 제36조부터 제38조까지, 제38조의2, 제39조, 제40조 및 제40조의2에 따른 용도지역·용도지구 또는 용도구역의 지정 또는 변경지정. 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.

“주요 검토 사항”

- 이번 의견청취안은 적에 대한 *****를 위한 ***** 사업에 따른 군사시설사업(기존 ****시설 개축 등)의 허가를 위해 군부대 6개소를 대상으로 용도지역을 제1종일반주거지역에서 제2종일반주거지역으로 도시관리계획을 결정(변경)하고자 하는 것임
- 「서울특별시 도시계획 조례(이하 “도시계획 조례”)」 제33조제3호6)는 제1종일반주거지역 안에서 건축할 수 있는 건축물을 규정하고 있고 별표 4 제9호7)는 「건축법 시행령」 별표 1 제23호의2의 국방·군사시설8) 중 군부대시설 대지 안에 주거·복지·체육 또는 휴양 등을 위하여 필요한 시설을 건축하는 경우로 한정하고 있음
- 도시계획 조례 제33조제4호9)는 제2종일반주거지역 안에서 건축할 수 있는 건축물을 규정하고 있고 별표 5 제3호과목10)은 「건축법 시행령」

-
- 6) 「서울특별시 도시계획 조례」 제33조(용도지역 안에서의 건축제한) 용도지역 안에서의 건축물의 용도·종류 및 규모 등의 제한(이하 "건축제한"이라 한다)은 다음 각호와 같다.
3. 제1종일반주거지역 안에서 건축할 수 있는 건축물: 별표 4에 규정된 건축물
- 7) 「서울특별시 도시계획 조례」 별표 4 제1종일반주거지역 안에서 건축할 수 있는 건축물 (제33조제3호 관련)
제1종일반주거지역 안에서는 영 별표 4 제1호의 각 목의 건축물과 영 별표 4 제2호에 따라 다음 각 호의 건축물을 건축할 수 있다.
9. 「건축법 시행령」 별표 1 제23호의2의 국방·군사시설 중 다음 각 목의 요건을 모두 갖춘 경우
가. 군부대시설(2016년 12월 31일 현재 제1종일반주거지역에 입지한 시설에 한정한다)인 대지 안에 건축하는 경우
나. 「국방·군사시설 사업에 관한 법률」에 따른 군부대에 부속된 시설로서 군인의 주거·복지·체육 또는 휴양 등을 위하여 필요한 시설을 건축하는 경우
- 8) 「국방·군사시설 사업에 관한 법률」 제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.
1. “국방·군사시설”이란 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 시설을 말한다.
가. 군사작전, 전투준비, 교육·훈련, 병영생활 등에 필요한 시설
나. 국방·군사에 관한 연구 및 시험 시설
다. 군용 유류(油類) 및 폭발물의 저장·처리 시설
라. 진지(陣地) 구축시설
마. 군사 목적을 위한 장애물 또는 폭발물에 관한 시설
바. 대한민국에 주둔하는 외국군대의 부대시설(部隊施設)과 그 구성원·군무원·가족의 거주를 위한 주택시설 등 군사 목적을 위하여 필요한 시설
사. 그 밖에 군부대에 부속된 시설로서 군인의 주거·복지·체육 또는 휴양 등을 위하여 필요한 시설
- 9) 「서울특별시 도시계획 조례」 제33조(용도지역 안에서의 건축제한) 용도지역 안에서의 건축물의 용도·종류 및 규모 등의 제한(이하 "건축제한"이라 한다)은 다음 각호와 같다.
4. 제2종일반주거지역 안에서 건축할 수 있는 건축물: 별표 5에 규정된 건축물
- 10) 「서울특별시 도시계획 조례」 별표 5 제2종일반주거지역 안에서 건축할 수 있는 건축물 (제33조제4호 관련)

별표 1 제23호의2의 국방·군사시설을 건축할 수 있다고 규정하고 있음에 따라 ***** 사업에 따른 *****사업의 허가를 위해 제1종일반주거지역에서 제2종일반주거지역으로의 용도지역 변경 필요성은 인정된다고 하겠음

- 용도지역 변경과 관련하여 유의미한 결정(변경) 사항이 있는 ▲*****부대, ▲*****부대, ▲*****부대, ▲*****부대, ▲*****부대를 중심으로 검토하고자 하며 주요 변경사항의 세부 내용은 아래와 같음

< 도시관리계획(용도지역) 결정(변경) 사항 >

구분		면적(m²)			구성비(%)	비고
		기정	변경	변경후		
합 계		55,898	-	55,898	100.0	
주거지역	제1종일반주거지역	55,898	감) 55,898	-	-	
	제2종일반주거지역	-	증) 55,898	55,898	100.0	

< 도시관리계획(용도지역) 결정(변경) 사유서 >

위 치	용도지역		면적(m²)	용적률	결정(변경)사유
	기 정	변 경			
***** 일원	제1종 일반주거지역	제2종 일반주거지역	*****	200% 이하	군사시설 사업시행을 위한 용도지역변경
***** 일원			*****		
***** 일원			*****		
***** 일원			*****		
***** 일원			*****		
***** 일원			*****		

3. 제2종일반주거지역 안에서는 영 별표 5 제1호의 각 목의 건축물과 영 별표 5 제2호에 따라 다음 각 목의 건축물을 건축할 수 있다.
 파. 「건축법 시행령」 별표 1 제23호의2의 국방·군사시설

- 해당 군부대의 구역계 및 용도지역 설정 기준은 ▲*****, ▲*****, ▲*****, ▲***** 등 총 4가지로 분류되어 있으며 이에 따라 용도지역 변경 타당성을 병행하여 검토하고자 함

< 군사시설 구역계 및 용도지역 설정기준 >

구 분		내 용	비 고
기준1	*****	- *****	서울특별시 용도지역 관리방향 및 지정 가이드라인 (2019.6.) ¹¹⁾
기준2	*****	- *****	
기준3	*****	- *****	
기준4	*****	- *****	

11) 서울특별시 도시계획국, 서울특별시 용도지역 관리방향 및 지정·조정 가이드라인, 2019.6.

1) *****부대

- 이번 의견청취안은 군사시설사업 시행을 위해 ***** 일원의 면적 ***** m^2 를 제1종일반주거지역에서 제2종일반주거지역으로 변경하고자 하는 것임

< ***** 일원 용도지역 결정(변경) 사유서 >

위 치	용도지역		면적 (m^2)	용적률	결정(변경) 사유
	기 정	변 경			
***** 일원	제1종 일반주거지역	제2종 일반주거지역	*****	200% 이하	군사시설사업시행을 위한 용도지역 변경

< ***** 일원 도시관리계획 결정(변경)도 >

부대1	생략	생략
-----	----	----

- 대상지의 용도지역은 제1종일반주거지역이고 *****

***** 있음

- 군사시설 구역제 및 용도지역 설정 기준을 살펴보면, *****

제2종일반주거지역으로 변경하고자 하는 것은 타당하다고 하겠음

< ***** 일원 구역 현황 >

위치 및 주변 현황	구역설정 현황
생략	생략

2) *****부대

- 이번 의견청취안은 군사시설사업 시행을 위해 ***** 일원의 면적 ***** m^2 를 제1종일반주거지역에서 제2종일반주거지역으로 변경하고자 하는 것임

< ***** 일원 용도지역 결정(변경) 사유서 >

위 치	용도지역		면적 (m^2)	용적률	결정(변경) 사유
	기 정	변 경			
***** 일원	제1종 일반주거지역	제2종 일반주거지역	*****	200% 이하	군사시설사업시행을 위한 용도지역 변경

< ***** 일원 도시관리계획 결정(변경)도 >

부대2	생략	생략
-----	----	----

- 대상지의 용도지역은 제1종일반주거지역이고 *****

 ***** 있음

- 군사시설 구역제 및 용도지역 설정 기준을 살펴보면, *****

 제2종일반주거지역으로 변경하고자 하는 것은 타당하다고 하겠음

< ***** 일원 구역 현황 >

위치 및 주변 현황	구역설정 현황
생략	생략

3) *****부대

- 이번 의견청취안은 군사시설사업 시행을 위해 ***** 일원의 면적 ***** m^2 를 제1종일반주거지역에서 제2종일반주거지역으로 변경하고자 하는 것임

< ***** 일원 용도지역 결정(변경) 사유서 >

위 치	용도지역		면적 (m^2)	용적률	결정(변경) 사유
	기 정	변 경			
***** 일원	제1종 일반주거지역	제2종 일반주거지역	*****	200% 이하	군사시설사업시행을 위한 용도지역 변경

< ***** 일원 도시관리계획 결정(변경)도 >

부대3	생략	생략
-----	----	----

- 대상지의 용도지역은 제1종일반주거지역이고 *****

***** 있음

- 군사시설 구역제 및 용도지역 설정 기준을 살펴보면, *****

제2종일반주거지역으로 변경하고자 하는 것은 타당하다고 하겠음

< ***** 일원 구역 현황 >

위치 및 주변 현황	구역설정 현황
생략	생략

4) *****부대

- 이번 의견청취안은 군사시설사업 시행을 위해 ***** 일원의 면적 ***** m^2 를 제1종일반주거지역에서 제2종일반주거지역으로 변경하고자 하는 것임

< ***** 일원 용도지역 결정(변경) 사유서 >

위 치	용도지역		면적 (m^2)	용적률	결정(변경) 사유
	기 정	변 경			
***** 일원	제1종 일반주거지역	제2종 일반주거지역	*****	200% 이하	군사시설사업시행을 위한 용도지역 변경

< ***** 일원 도시관리계획 결정(변경)도 >

부대4	생략	생략
-----	----	----

- 대상지의 용도지역은 제1종일반주거지역이고 *****

***** 있음

- 군사시설 구역제 및 용도지역 설정 기준을 살펴보면, *****

제2종일반주거지역으로 변경하고자 하는 것은 타당하다고 하겠음

< ***** 일원 구역 현황 >

위치 및 주변 현황	구역설정 현황
생략	생략

5) *****부대

- 이번 의견청취안은 군사시설사업 시행을 위해 ***** 일원의 면적 ***** m^2 를 제1종일반주거지역에서 제2종일반주거지역으로 변경하고자 하는 것임

< ***** 일원 용도지역 결정(변경) 사유서 >

위 치	용도지역		면적 (m^2)	용적률	결정(변경) 사유
	기 정	변 경			
***** 일원	제1종 일반주거지역	제2종 일반주거지역	*****	200% 이하	군사시설사업시행을 위한 용도지역 변경

< ***** 일원 도시관리계획 결정(변경)도 >

부대5	생략	생략
-----	----	----

- 대상지의 용도지역은 제1종일반주거지역이고 *****

 ***** 있음

- 군사시설 구역제 및 용도지역 설정 기준을 살펴보면, *****

 제2종일반주거지역으로 변경하고자 하는 것은 타당하다고 하겠음

< ***** 일원 구역 현황 >

위치 및 주변 현황	구역설정 현황
생략	생략

6) *****부대

- 이번 의견청취안은 군사시설사업 시행을 위해 ***** 일원의 면적 ***** m^2 를 제1종일반주거지역에서 제2종일반주거지역으로 변경하고자 하는 것임

< ***** 일원 용도지역 결정(변경) 사유서 >

위 치	용도지역		면적 (m^2)	용적률	결정(변경) 사유
	기 정	변 경			
***** 일원	제1종 일반주거지역	제2종 일반주거지역	*****	200% 이하	군사시설사업시행을 위한 용도지역 변경

< ***** 일원 도시관리계획 결정(변경)도 >

부대6	생략	생략
-----	----	----

- 대상지의 용도지역은 제1종일반주거지역이고 *****

***** 있음

- 군사시설 구역제 및 용도지역 설정 기준을 살펴보면, *****

제2종일반주거지역으로 변경하고자 하는 것은 타당하다고 하겠음

< ***** 일원 구역 현황 >

위치 및 주변 현황	구역설정 현황
생략	생략

다. 종합의견

- 이번 「서울특별시 도시관리계획(용도지역) 결정(변경)에 대한 의견청취안」은 서울시 내 군부대 6개소의 용도지역을 제1종일반주거지역에서 제2종일반주거지역으로 변경하고자 하는 것으로, 관련 법령에 따라 제2종일반주거지역으로의 용도지역 변경을 통해 국방·군사시설 건축이 가능하게 되어 **** 대비 및 ***** 체계 강화를 도모할 수 있다는 측면에서 타당하다고 판단됨
- 다만, 이번 의견청취안을 통해 용도지역 변경신청을 한 일부 면적이 「국방·군사시설 사업에 관한 법률」 제6조에 따른 실시계획 승인·고시를 위한 산지전용허가 협의 면적과 상이한 부분이 있는 것으로 확인¹²⁾되므로 추후 국립산림과학원 등 관련 기관과의 협의를 통해 해당 면적을 일치시킬 필요가 있다고 하겠음

4. 질의 및 답변요지 : 생략.

5. 토론요지 : 없음.

6. 심사결과 : 원안가결.

7. 소수의견의 요지 : 없음.

8. 기타 필요한 사항 : 없음.

12) 도시공간본부 도시계획과, 도시관리계획(용도지역) 결정(변경)(안) 의견청취안 -군부대(***구 외 5개소), 2025년 제331회 서울시의회 의견청취, 2025.6. : 관련 기관(부서) 검토의견 및 조치계획 내용 (2025.2.26.~3.7.)

서울특별시 도시관리계획(용도지역) 결정(변경)에 대한 의견청취안

의안 번호	2866
----------	------

제출년월일 : 2025년 5월 26일
제출자 : 서울특별시장

1. 제안이유

가. 24-A-00부대 군사시설 개축 등 사업 시행을 위해 현행 조례에
적합한 제2종일반주거지역으로 용도지역 변경 결정하고자 함

2. 주요내용

가. 도시관리계획 결정(변경) 조서

구분		면적(㎡)			구성비(%)	비고
		기정	변경	변경후		
합 계		55,898	—	55,898	100.0	
주거 지역	제1종일반주거지역	55,898	감) 55,898	—	—	
	제2종일반주거지역	—	증) 55,898	55,898	100.0	

나. 용도지역 변경 사유서

위치	용도지역		면적(㎡)	결정(변경) 사유
	기정	변경		
성북구 외 5개소	제1종일반 주거지역	제2종일반 주거지역	55,898	군사시설 사업 시행을 위한 용도지역 변경

3. 주민 의견청취

가. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제28조제1항에 따라 국방상 또는 국가안전보장상 기밀을 지켜야 할 필요가 있는 사항으로 주민 의견청취 제외 대상

4. 참고사항

가. 관계법령 : 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제28조제6항

나. 예산조치 : 별도조치 필요 없음

다. 합 의 : 해당사항 없음

라. 기 타 : 없음

※ 작성자 : 도시공간본부 도시계획과 남주연(☎ 2133-8329)

붙임 1. 위치도 1부.

2. 도시관리계획(용도지역) 결정도. 끝.