

서울특별시 도시관리계획(용도지구 : 고도지구, 역사문화  
특화경관지구) 결정(변경)을 위한 의견청취안

## 검 토 보 고

### 1. 제출자 및 제출경과

- 가. 의안번호 : 제1229호
- 나. 제 출 자 : 서울특별시장
- 다. 제 출 일 : 2023년 8월 14일
- 라. 회 부 일 : 2023년 8월 21일

### 2. 입안사유

- 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제34조 및 같은 법 시행령 제29조에 의거, 여건 변화 등으로 변경이 필요한 용도지구의 체계적 정비의 일환으로, 도시관리계획(용도지구 : 고도지구, 특화경관지구) 재정비를 추진하고자 시의회 의견 청취 안건을 상정하고자 함

### 3. 안건내용

- ① 도시관리계획(용도지구 : 고도지구) 결정(변경)(안)
  - 고도지구 총괄표 : 남산·북한산·구기·평창·국회의사당·경복궁 주변 6곳의 고도지구 면적을 완화하고, 오류·서초동 법원단지 주변 2곳의 고도지구를 폐지함

지구명	면 적(㎡)			비 고
	기 정	변 경	변경후	
합 계	9,232,299	감) 2,167,894	7,064,405	-
남산 주변	2,977,229	감) 167,401	2,809,828	-
북한산 주변	3,557,000	감) 1,204,502	2,352,498	-
구기.평창	480,290	감) 48,731	431,559	-
국회의사당 주변	770,000	감) 345,751	424,249	-
경복궁 주변	1,189,800	감) 193,679	996,121	-
배봉산 주변	50,150	-	50,150	-
오류	94,130	감) 94,130	-	폐지
서초동 법원단지 주변	113,700	감) 113,700	-	폐지

○ 고도지구 결정(변경) 조서

구분	도면 표시 번호	지구명	지구의 세분	위 치	고도제한 내용	면적 (㎡)	최초 결정일	비 고
■ 남산 주변 고도지구								
기정	1	남산 주변	고도지구	용산구 소월로 일대	도로면 -1.5m이하	135,000	'72.5.8. (건설부고시 제174호)	-
변경	1	남산 주변	고도지구	용산구 소월로 일대	도로면 이하	135,000	"	건축물 높이산정 기준 별도참조
기정	2	남산 주변	고도지구	중구 남창동, 회현동1가 일대	도로면 이하	14,400	"	건축물 높이산정 기준 별도참조
기정	3	남산 주변	고도지구	중구 신당동 일대	도로면 +4m이하	22,500	"	건축물 높이산정 기준 별도참조
기정	4	남산 주변	고도지구	중구 회현동 1·2가, 예장동, 남산동2·3가, 필동2·3가, 장충동2가, 신당동 일대, 용산구 후암동, 이태원동, 용산2가동, 한남동 일대	12m이하 (완화시 16m이하)	1,020,972	"	① 건축물 높이산정 기준 별도참조 ② 완화시 기준 도시계획위원회 심의를 거쳐 완화 (별도참조)
변경	4	남산 주변	고도지구	중구 회현동1가 146-1 일대, 신당동 432-24 일대, 용산구 용산동2가 31, 5-1488, 이태원동 193-6, 한남동 741-20 일대	12m이하 (완화시 20m이하)	529,552	"	① 건축물 높이산정 기준 별도참조 ② 완화시 기준 도시계획위원회 심의를 거쳐 완화 (별도참조)
	15			중구 남산동2가 49-49,	20m이하	343,461	"	"

구분	도면 표시 번호	지구명	지구의 세분	위 치	고도제한 내용	면적 (㎡)	최초 결정일	비 고
				예장동 1-1, 용산구 후암동 402-3 일대				
기정	5	남산 주변	고도지구	중구 남창동, 회현동1·2·3가, 남산동1·2가, 주자동, 남학동, 목정동, 필동2·3가, 장충동2가, 신당동일대 용산구 후암동, 이태원동, 용산2가동, 한남동 일대	20m이하 (완화시 28m이하)	1,434,427	"	<완화시 기준> 도시계획위원회 심의를 거쳐 완화 (별도참조)
변경	5	남산 주변	고도지구	중구 신당동 432-1979일대, 용산구 후암동 443-1일대, 이태원동204-3 일대, 한남동 일대	20m이하 (완화시 28m이하)	335,900	"	①건축물 높이산정 기준 별도참조 ②(완화시 기준 도시계획위원회 심의를 거쳐 완화 (별도참조)
	16			중구 회현동1가 143-4일대,남산 동2가 32-3, 필동2가 85-1, 신당동 432-106일대, 용산구 후암동 244-79일대, 이태원동 729일대, 한남동 일대	28m이하	1,021,831	"	건축물 높이산정 기준 별도참조
	17			중구 신당동 355-7 일대	32m이하	19,109	"	"
	18			중구 신당동 369-7 일대	40m이하	14,673	"	"
	19			중구 회현동1가 86-3 일대	36m이하	23,724	"	"
기정	6	남산 주변	고도지구	용산구 한남동 810, 4-13 일대	18m이하	49,882	"	①건축물 높이산정 기준 별도참조 ②지반고를 6m범위 내에서 건축심의를 받아 낮출 수 있음
변경	6	남산 주변	고도지구	용산구 한남동 810, 4-13 일대	18m이하	49,630	"	"
기정	7	남산 주변	고도지구	용산구 한남동 810 일대	30m이하	29,224	"	①건축물 높이산정 기준 별도참조 ②지반고를 6m범위 내에서 건축심의를 받아 낮출 수 있음
기정	8	남산 주변	고도지구	용산구 한남동 810 일대	36m이하	15,074	"	①건축물 높이산정 기준 별도참조

구분	도면 표시 번호	지구명	지구의 세분	위 치	고도제한 내용	면적 (㎡)	최초 결정일	비 고
								②지반고를 6m범위 내에서 건축심의를 받아 낮출 수 있음
기정	9	남산 주변	고도지구	용산구 한남동 829 일대	18m이하	36,020	"	건축물 높이산정 기준 별도참조
기정	10	남산 주변	고도지구	용산구 한남동 829 일대	30m이하	27,080	"	건축물 높이산정 기준 별도참조
기정	11	남산 주변	고도지구	용산구 이태원동 57-35, 56-13, 124-7, 136-6, 한남동 736-42, 685-2일대	20m이하	120,800	"	건축물 높이산정 기준 별도참조
기정	12	남산 주변	고도지구	용산구 이태원동 123-15, 127-7, 141-11 일대	28m이하	19,496	"	"
기정	13	남산 주변	고도지구	용산구 이태원동 57-1, 72-16, 132-8, 한남동 737-57 일대	15m이하	51,113	"	"
기정	14	남산 주변	고도지구	용산구 이태원동 137-23 일대	23m이하	1,241	"	"
<b>■ 북한산 주변 고도지구</b>								
기정	-	북한산 주변	고도지구	강북구 미아1·2동, 수유1·4·5·6동 일대 도봉구 도봉1동, 방학2·3동, 쌍문1동 일대	20m이하 (완화시 28m)	3,557,000	'90.12.10. (서울특별시 고시 제404호)	<완화시 기준> 도시계획위원회 심의를 거쳐 완화 (별도참조)
변경	1	북한산 주변	고도지구	강북구 우이동, 인수동, 수유1동, 삼양동 도봉구 도봉1동, 방학2·3동, 쌍문1동 일대	20m 이하	248,450	"	건축물 높이산정 기준 별도참조
	2			강북구 미아1·2동, 수유1·4·5·6동 일대 도봉구 도봉1동, 방학2·3동, 쌍문1동 일대	28m 이하	2,104,048	"	①건축물 높이산정 기준 별도참조 ②높이완화 기준 별도참조
<b>■ 구기·평창 고도지구</b>								
기정	-	구기·평창	고도지구	종로구 평창동, 구기동, 신영동, 부암동, 홍지동 일대	20m 이하	480,290	'93.4.26. (서울특별시 고시 제122호)	건축물 높이산정 기준 별도참조

구분	도면 표시 번호	지구명	지구의 세분	위 치	고도제한 내용	면적 (㎡)	최초 결정일	비 고
변경	-	구기· 평창	고도지구	종로구 평창동, 구기동, 신영동, 부암동, 홍지동 일대	20m 이하 (완화시 28m이하)	431,559	"	① 건축물 높이산정 기준 별도참조 ② (완화시) 기준 도시계획위원회 심의를 거쳐 완화 (별도참조)
<b>■ 국회의사당 주변 고도지구</b>								
기정	-	국회의사당 주변	고도지구	여의도동 10~12일대	해발 65m이하	396,500	'76.7.19. (건설부 고시 제109호)	-
기정	-	국회의사당 주변	고도지구	여의도동 13~18일대	해발 55m이하	373,500	"	-
변경	1	국회의사당 주변	고도지구	여의도동 18 일대	75m이하	178,274	"	건축물 높이산정 기준 별도참조
	2			여의도동 17~10일대	120m이하	175,812	"	"
	3			여의도동 17일대	170m이하	70,163	"	"
<b>■ 경복궁 주변 고도지구</b>								
기정	1	경복궁 주변	고도지구	종로구 청운, 궁정, 통의, 적선 가회, 재동 일대	15m이하 (단, 국·공유지는 12m이하로 함)	10,080	'77.5.9. (서울특별시 고시 제139호)	건축물 높이산정 기준 별도참조
기정	-	경복궁 주변	고도지구	종로구 적선, 통의, 창성, 효자, 궁정, 청운, 중학, 사간, 송현, 안국, 재, 소격, 화, 가회, 팔관, 삼청동 일대 재동 83 일대 소격동 165 일대	16m이하	743,040	"	건축물 높이산정 기준 별도참조
변경	2	경복궁 주변	고도지구	종로구 적선, 통의, 창성, 효자, 궁정, 청운, 중학, 사간, 송현, 안국, 재, 소격, 화, 가회, 팔관, 삼청동 일대	16m이하	551,442	"	"
기정	3	경복궁 주변	고도지구	종로구 적선, 통의, 창성, 효자, 궁정동 일대	18m이하	20,880	"	건축물 높이산정 기준 별도참조
기정	-	경복궁 주변	고도지구	종로구 청운, 통의, 누상, 누하, 필운, 효자, 체부, 옥인, 창성, 궁정, 통인	20m이하	415,800	"	건축물 높이산정 기준 별도참조
변경	4	경복궁 주변	고도지구	종로구 청운, 통의, 누상, 누하,	20m이하	413,719	"	"

구분	도면 표시 번호	지구명	지구의 세분	위 치	고도제한 내용	면적 (㎡)	최초 결정일	비 고
				필운, 효자, 채부, 옥인, 창성, 궁정, 통인				
<b>■ 배봉산 주변 고도지구</b>								
기정	-	배봉산 주변	고도지구	동대문구 휘경동 43번지 일대	조망선 높이 이하 (해발 44.0~62.6m)	50,150	'06.1.5. (서울특별시 고시 제2006-4호)	①건축물 높이산정 기준 별도참조 ②조망선: 조망점과 봉우리의 7부능선 (산 정상 해발 높이의 70%) 차이를 연결하는 선 (높이계획 결정도 참조)
<b>■ 오류 고도지구</b>								
폐지	-	오류	고도지구	구로구 운수동 100-64 일대	20m이하 (단, 아파트형공장에 한하여 30m이하)	94,130	'90.12.1. (서울특별시 고시 제390호)	건축물 높이산정 기준 별도참조
<b>■ 서초동 법원단지 주변 고도지구</b>								
폐지	-	서초동 법원단지 주변	고도지구	서초구 서초동 1702일대	28m이하	113,700	'80.12.31. (서울특별시 고시 제437호)	건축물 높이산정 기준 별도참조
<b>[ 참조 ]</b>								
<b>■ 건축물 높이산정 기준(변경) : 전체 고도지구 일괄 변경 적용</b>								
<b>&lt;기정&gt;</b>								
<ul style="list-style-type: none"> <li>지표면(건축법령적용)으로부터 건물 최상단까지의 높이(단, 필로티부분은 높이에 포함하되, 계단실 및 엘리베이터 면적 범위내 높이 3m 이내의 계단탑 및 엘리베이터탑은 제외)</li> </ul>								
<b>&lt;변경&gt;</b>								
<ul style="list-style-type: none"> <li>지표면으로부터 건물 최상단까지의 높이[단, 지표면 산정방법은 건축법령을 따르되, 건물 옥상 돌출부, 옥상돌출물 및 필로티는 높이에 포함하며, 옥상에 설치되는 높이 3m 이내의 승강기탑·계단탑 및 난간벽(투시형 또는 그 벽면적의 2분의1 이상이 공간으로 되고 높이 1.5m 미만인 것에 한정)은 제외]</li> </ul>								
<b>■ 고도지구 완화기준(변경)</b>								
<b>&lt;기정&gt;</b>								
<ul style="list-style-type: none"> <li>북한산·남산주변 고도제한 완화 <ul style="list-style-type: none"> <li>12m지역 → 16m이하까지 완화, 20m지역 → 28m이하까지 완화</li> <li>인접건축물의 높이연장선 : 가상높이 12m 또는 20m</li> </ul> </li> </ul>								
<b>&lt;변경&gt;</b>								
<ul style="list-style-type: none"> <li>남산주변·구기·평창 고도제한 완화 <ul style="list-style-type: none"> <li>대상지가 인접대지보다 낮은 지역에 대해 완화 (12m지역 → 최대 20m이하까지 완화, 20m지역 → 최대 28m이하까지)</li> <li>도시계획위원회 심의를 거쳐 도시의 경관보호에 지장이 없다고 인정하는 경우 완화</li> </ul> </li> <li>북한산주변 고도제한 완화 <ul style="list-style-type: none"> <li>경관관리 가이드 라인*을 준수하여 정비사업 등 사업 추진 시, 시 도시계획 관련 위원회 심의를 거쳐 최고 15층(45m)이하 범위 내 완화 가능</li> <li>높이초과 아파트는 리모델링 시 주택법상 가능범위 내에서 층수완화 가능</li> </ul> </li> </ul>								
<p>※ 완화적용 방법 및 세부운영기준, 북한산주변 고도지구 경관관리 가이드라인은 서울특별시장이 별도로 정함</p>								

○ 고도지구 결정(변경) 사유서

지구명	변경내용	변경사유
남산주변	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 면적 변경 - 2,977,229㎡ → 2,809,828㎡ 감)167,401㎡</li> <li>• 높이기준 변경 - 소월로일대 : 도로면-1.5m이하 → 도로면이하 - 12m(완화시16m)이하 → 12m(완화시20m)/20m이하 - 20m(완화시28m)이하 → 20m(완화시28m)/28m/32m/36m/40m이하</li> <li>• 높이완화 기준 변경</li> <li>• 건축물 높이산정 기준 변경</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 고도지구 내 자연경관지구 중첩지역 고도지구 해제</li> <li>• 경관보전 범위 내 지형, 지역여건 변화 및 노후 주거환경 개선 등을 고려 높이기준 세분화</li> <li>• 건축물 높이산정 기준 구체화 및 옥상활용 안전성 확보를 위해 옥상 설치 난간(투시형)을 높이산정에서 제외</li> </ul>
북한산주변	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 면적 변경 - 3,557,000㎡ → 2,352,498㎡ 감)1,204,502㎡</li> <li>• 높이기준 변경 - 20m이하(완화시 28m) → 제1종일반주거지역 : 20m 이하 제2종일반주거지역(7층)이상: 28m 이하</li> <li>• 높이 완화기준 변경 - 경관관리 가이드라인을 준수하여 정비사업 등 사업 추진시 시 도시계획 관련 위원회 심의를 거쳐 최고15층(45m) 범위 내 완화 가능 * 경관 관리 가이드라인은 서울시장이 별도로 정함</li> <li>- 높이초과 아파트는 리모델링 시 주택법상 가능범위 내에서 층수완화 가능</li> <li>• 건축물 높이산정 기준 변경</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 자연경관지구 및 제1종일반주거지역 일부 중첩지역 고도지구 조정</li> <li>• 경관보전 범위 내 주거환경 개선을 위해 높이 세분화 및 기존 높이완화기준('14)을 정비사업 추진 시 높이 완화기준으로 변경</li> <li>• 높이초과 아파트 리모델링을 고려, 주택법상 허용범위 내에서 층수완화 기준 신설</li> <li>• 건축물 높이산정 기준 구체화 및 옥상활용 안전성 확보를 위해 옥상 설치 난간(투시형)을 높이산정에서 제외</li> </ul>
구기·평창	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 면적 변경 - 480,290㎡ → 431,559㎡ 감) 48,731㎡</li> <li>• 높이기준 변경 - 20m이하 → 20m이하(완화시 28m이하)</li> <li>• 높이완화 기준 신설</li> <li>• 건축물 높이산정 기준 변경</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 자연경관지구 및 제1종일반주거지역 일부 중첩지역 고도지구 조정</li> <li>• 지형여건 고려 합리적 높이관리 위한 높이완화 기준 신설</li> <li>• 건축물 높이산정 기준 구체화 및 옥상활용 안전성 확보를 위해 옥상 설치 난간(투시형)을 높이산정에서 제외</li> </ul>
국회의사당 주변	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 면적 변경 - 770,000㎡ → 424,249㎡ 감) 345,751㎡</li> <li>• 높이기준 변경 - 표고 65m이하, 표고 55m이하 → 75m이하, 120m이하, 170m이하</li> <li>• 건축물 높이산정 기준 변경</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 고도제한이 불필요한 여의도공원 지역 고도지구 폐지</li> <li>• 중요시설 경관 및 도심기능 활성화 등 고려 높이기준 변경</li> <li>• 건축물 높이산정 기준 구체화 및 옥상활용 안전성 확보를 위해 옥상 설치 난간(투시형)을 높이산정에서 제외</li> </ul>
경복궁 주변	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 면적 변경 -1,189,800㎡ → 996,121㎡ 감)193,679㎡</li> <li>• 건축물 높이산정 기준 변경</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 자연경관지구 중첩지역 고도지구 폐지</li> <li>• 건축물 높이산정 기준 구체화 및 옥상활용 안전성 확보를 위해 옥상 설치 난간(투시형)을 높이산정에서 제외</li> </ul>
배봉산 주변	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 건축물 높이산정 기준 변경</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 건축물 높이산정 기준 구체화 및 옥상활용 안전성 확보를 위해 옥상 설치 난간(투시형)을 높이산정에서 제외</li> </ul>
오류	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 폐지</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 주변지역 개발에 따른 고도지구 지정목적(도시연담화 방지) 및 실효성 상실로 고도지구 폐지</li> </ul>
서초동 법원단지 주변	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 폐지</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 중요시설 경관보호 차원 도시관리 일관성 결여 및 도심 기능 활성화를 고려하여 고도지구 폐지</li> </ul>

② 도시관리계획(용도지구 : 역사문화특화경관지구) 결정(변경)(안)

- 역사문화특화경관지구 결정(변경) 조서 : 광진구·마포구·강변북로·강남도로 일부 4곳의 역사문화특화경관지구를 폐지하고, 종로구·중구 일대 2곳의 역사문화특화경관지구를 유지함

구분	지구의 세분	위 치	면적(m <sup>2</sup> )	폭원(m)	최초결정일	비고
폐지	역사문화특화경관지구	광진구 자양동 21 ~ 자양동109 (강변도로)	22,500	도로 양측 15	'19.04.19 (서울특별시고시 제2019-129호)	강변북로
폐지	역사문화특화경관지구	마포구 상암동 1527~ 상암동 1566	82,800	도로 양측 12	"	
폐지	역사문화특화경관지구	강변북로 (마포구, 용산구, 성동구, 광진구)	559,200	도로 양측 12	"	
폐지	역사문화특화경관지구	강남도로 (영등포구, 동작구, 강남구, 강서구, 강동구)	782,400	도로 양측 12	"	올림픽대로
기정	역사문화특화경관지구	종로구 사간, 소격, 안국, 가회, 원서, 삼청, 계동, 제동 일대	780,735	집단	"	삼청동길, 울곡로, 사직로 (집단)
기정	역사문화특화경관지구	중구 회현동~ 장충동 일대	700,000		"	남산공원길 (집단)

○ 역사문화특화경관지구 결정(변경) 사유서

용도지구	지구의 세분	면적(m <sup>2</sup> )	변경내용	변경사유
경관지구	역사문화특화경관지구	1,446,900	· 한강변 역사문화특화경관지구 폐지(강변북로 및 올림픽대로)	· 한강변 역사문화특화경관지구의 지정목적 범위 등 고려 실효성 상실로 폐지



## 4. 도시관리계획(안)에 대한 의견 청취 및 검토의견

- 공람기간 : 2023. 7. 7. ~ 7. 20.(14일간)
- 공람방법 : 파이낸스뉴스, 아주경제신문(2개 일간신문)
- 주민의견(20건/5,663명)
  - 제출지역 : 남산주변, 북한산주변, 구기.평창, 국회의사당, 경복궁, 배봉산(붙임1 참조)
- 관련부서의견(35건/14개 부서)
  - 제출기관 : 서울시(상임기획단, 전략주택공급과 등), 국회사무처, 법원행정처, 대검찰청, 중구, 용산구, 강북구, 도봉구, 종로구(붙임2 참조)
- 해당 지역구 시의원 의견(붙임3 참조)
- 집행부 검토의견
  - 그동안 규제로 인식되어 온 고도지구를 일률적 규제에서 지역에 맞는 합리적인 관리로 전환하고자 고도지구 재정비(안)을 추진하는 사항임
  - 주요 산·시설물의 중요 경관을 보전하고자 하는 고도지구 지정 목적 범위 내에서, 노후된 도시 및 주거환경을 개선하고 제도적 여건 변화와 지형적 특성, 용도지역 현황 등을 고려하여 세밀하게 관리기준을 마련함
  - 오류, 법원단지 등 경관 보호 대상·목적이 불분명한 고도지구와 관리 수단 중첩 등으로 실효성이 없는 일부 지역은 해제하고 주거환경개선을 위하여 조망에 영향을 미치지 않는 범위 내에서 관리기준을 조정함
  - 향후, 시의회 의견청취 및 도시관리계획 절차 등을 거쳐 해당 의견에 대해 면밀히 검토하겠음

## 5. 환경성 검토결과 : 해당사항 없음

## 6. 참고사항

### ○ 관계법령

- 「국토계획법」 제37조 및 같은 법 시행령 제31조(용도지구의 지정)
- 「국토계획법」 제34조(도시·군관리계획의 정비)
- 「국토계획법」 제28조 및 같은 법 시행령 제22조(지방의회 의견청취) 등

### ○ 예산조치 : 별도 조치 필요 없음

## 7. 검토의견

### 가. 의견청취안 개요

- 이번 「서울특별시 도시관리계획(용도지구 : 고도지구, 역사문화특화경관지구) 결정(변경)을 위한 의견청취안」은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률(이하, 국토계획법)」 제34조 및 같은 법 시행령 제29조에 따라 지역의 요구 및 여건 변화에 맞춘 용도지구의 체계적 정비를 위해 고도지구와 특화경관지구에 대한 재정비를 추진하고자 하는 것으로, 2023년 8월 14일 서울특별시장의 제출하여 2023년 8월 21일에 우리 위원회에 회부 된 사안임

### 나. 검토 내용

#### “고도지구·역사문화특화경관지구 재정비 배경 및 목적”

##### ① 서울시 고도지구 재정비<sup>1)</sup>

- 1970~90년대 최초 지정된 고도지구는 서울의 주요 상징경관 조망환경 보호에 기여해 왔으나, 시대적 여건 변화(건축물 노후화 등)를 반영한 재정비 필요성이 증대됨
- 이에, 도시 여건 및 패러다임의 변화에 대응하기 위해 용도지구(고도지구, 특화경관지구)의 조정을 통해 토지 이용의 합리화를 실현하고, '14년 고도지구 높이 관리 개선 이후 서울의 지역 여건 및 실태 분석을 통해 합리적인 조정 및 완화기준을 마련하고자 함

##### ② 서울시 역사문화특화경관지구 재정비<sup>2)</sup>

- 문화재 및 문화적 보존가치가 큰 건축물 주변의 역사문화적 경관을 보호·유지 또는 형성하기 위해 필요한 지구를 지정·관리하고자 함

1) 서울특별시, 도시관리계획(용도지구:고도지구)결정(변경)(안), 2023.7.

2) 서울특별시, 도시관리계획(용도지구:역사문화특화경관지구)결정(변경)(안), 2023.7.

## “서울시 고도지구 재정비 방향 및 내용”


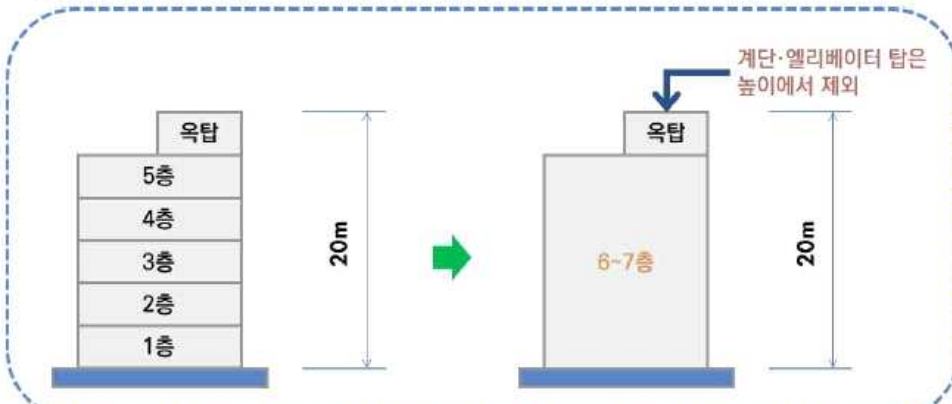
### ① 서울시 고도지구의 제도개선 이력

- 고도지구는 최초 '65.4월 舊「도시계획법 시행령」 제14조의2에 따라 고도지구와 관련된 규정을 신설하여, 도시계획구역내에서 도시계획상 또는 토지이용상 건축물의 최고 또는 최저한도를 규제할 필요가 있을 때에 설정할 수 있도록 규정하였음

舊 「도시계획법 시행령」 [시행 1965. 4. 20.] [대통령령 제2106호, 1965. 4. 20., 일부개정]  
제14조의2(기타 지구의 설정) 건설부장관은 법 제24조제1항의 규정에 의하여 도시계획구역내에서 도시계획상 또는 토지이용상 건축물의 최고 또는 최저한도를 규제할 필요가 있을 때에 고도지구를, 항만의 관리운영상 필요할 때에 임항지구를, 공공용건축물을 집중시켜 업무집행에 관한 상호이편을 도모하고 그 분위기를 조성하기 위하여 필요할 때에 업무지구를, 불량지구개량사업을 촉진하기 위하여 필요할 때에 재개발지구를 각각 설정할 수 있다.

- 서울시는 주요 산, 주요시설물을 중심으로 고도지구를 지정하고 유지·관리하여 현재까지 양호한 경관을 유지하려고 노력하고 있으며, 그간 제도개선과 관련한 변경 이력을 살펴보면,
- '05.9월 북한산·남산 주변 등을 대상으로 지형을 고려한 건축물의 층고 높이를 완화할 수 있는 기준을 마련하였으며, '14.3월 층수와 높이를 병행하여 규제하던 것을, 높이로만 관리하는 내용으로 변경하였음
- '17.3월에는 토지이용체계 간소화를 위해 도시 여건 변화에 맞지 않는 최저고도지구를 폐지하고, '19.4월에는 「공항시설법」에 따라 중복 규제를 받았던 김포공항 고도지구를 폐지, '22.4월에는 지역의 여건 및 제도 변화 등에 따라 실효성이 상실된 어린이대공원 고도지구를 해제하는 등의 개선을 지속해 옴

## 〈 서울시 고도지구 제도개선 연혁 〉

구분	제도개선 사항	비고
1965년	<ul style="list-style-type: none"> <li>고도지구 규정 신설</li> <li>- 도시계획법 시행령</li> </ul>	
2005년	<ul style="list-style-type: none"> <li>'05.09.08 : 층고높이 기준완화 및 지형 고려한 높이완화기준 마련</li> <li>- 건축물 한 개 층 평균 4m로 조정(5층 18m → 5층 20m)</li> <li>- 북한산·남산주변 최고고도지구 도시계획위원회 심의를 통한 완화 제도 도입 (5층 20m지역 → 7층 28m 이하로 완화 가능, 3층 12m지역 → 4층 16m 이하로 완화 가능)</li> </ul> 	
2014년	<ul style="list-style-type: none"> <li>'14.03.27 : 최고고도지구 층수규제 폐지</li> <li>- 층수 + 높이 병행규제 → 높이로만 관리</li> </ul> 	
2017년	<ul style="list-style-type: none"> <li>'17.03.30 : 최저고도지구 폐지</li> <li>- 토지이용체계 간소화를 위해 도시여건변화에 맞지 않는 최저고도지구 폐지</li> </ul>	
2019년	<ul style="list-style-type: none"> <li>'19.04.25 : 김포공항주변 고도지구 폐지</li> <li>- 「공항시설법」에 따라 관리되어 중복규제인 김포공항 고도지구 해제</li> </ul>	
2022년	<ul style="list-style-type: none"> <li>'22.04.14 : 어린이대공원주변 고도지구 폐지</li> <li>- 여건 및 제도변화 등에 따라 실효성이 상실되어 어린이대공원 고도지구 해제</li> </ul>	

## ② 고도지구 재정비 관리 원칙

- 서울시는 고도지구 관리 및 재정비를 위해 현재까지의 관리 방향은 ‘규제’였으나, 향후의 관리 방향은 ‘관리’로 패러다임을 변경하고, 경관관리가 꼭 필요한 지역에 대해서는 지속적으로 관리하며, 보호대상과 목적이 불명확한 고도지구는 해제하고, 규제가 중복되거나 불합리한 지역은 조정하고자 하고 있으며, 지역 특성에 따라 합리적인 높이 제한 정비를 위해 도심 기능 및 지역 특성 및 지형을 고려한 세밀한 높이 조정을 하고자 노력하고 있음

### < 서울시 고도지구 재정비를 위한 방향 >



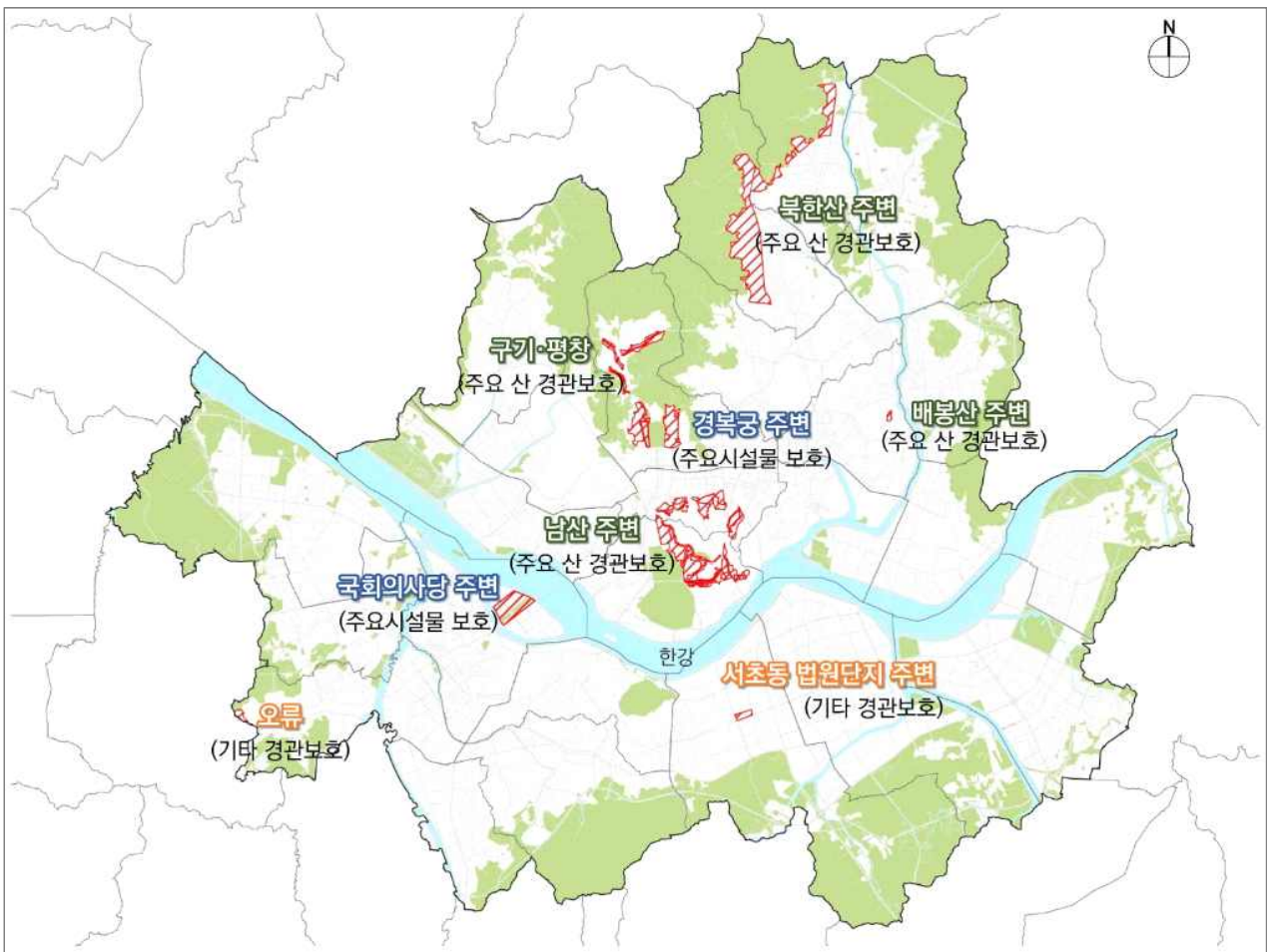
출처 : 서울특별시 도시계획국 도시계획과

### “서울시 고도지구별 관리방안 및 쟁점사항”

- 이번 의견청취안은 지역의 요구 및 여건 변화에 맞춘 고도지구 재정비방안을 포함하며, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제34조 및 같은 법 시행령 제29조에 따라 간담회를 개최하고 그 결과를 반영하여 제출되었으며,

- 주요 의견<sup>3)</sup>으로는 고도지구<sup>4)</sup> 내 중복규제(자연경관지구 등) 해제, 주택정비사업 추진지역 높이제한 완화, 고도지구 관련 시-구 협의체 구성 및 운영 등의 의견이 제시되었음
- 현재 서울시 고도지구는 총 8곳(남산 주변, 북한산 주변, 구기·평창, 배봉산 주변, 경복궁 주변, 국회의사당 주변, 오류, 서초동 법원단지 주변)이며, 유형 특성(주요산 보호, 주요시설물 보호, 기타)으로 구분하여 높이 제한 및 완화기준을 제시함

**< 서울시 고도지구 지정 제한 높이 및 지정현황 >**



3) '22.10월 ~ '22.12월에 실시된 고도지구별 자치구 간담회 및 의견수렴을 실시

4) '22.10.(북한산) / '22.11.(남산) / '22.12.(구기·평창, 국회의사당, 서초 법원단지, 오류)

\* 2개소 재정비 완료 : 어린이대공원 폐지('22.4), 배봉산 높이완화('23.6. 결정고시)

유형	지구명	행위제한 사항 (완화시)	비고
주요산 보호	남산 주변	도로면 4m 이하, 18m, 30m, 36m 이하 15m, 20m, 23m, 28m 이하 12m(16m) 이하, 20m(28m) 이하	인접 지역과 현저한 지형 차이가 있는 경우 심의를 통해 완화 가능
	북한산 주변	20m(28m) 이하	
	구기, 평창	20m 이하	
	배봉산 주변	조망선 높이 이하(해발 44.0~62.6m)	
주요시설물 보호	경복궁 주변	15m~20m 이하	
	국회의사당 주변	해발 55m 이하, 65m 이하	
기타	오류	20m(아파트형공장 30m) 이하	
	서초동 법원단지 주변	28m 이하	



## ① 남산 주변

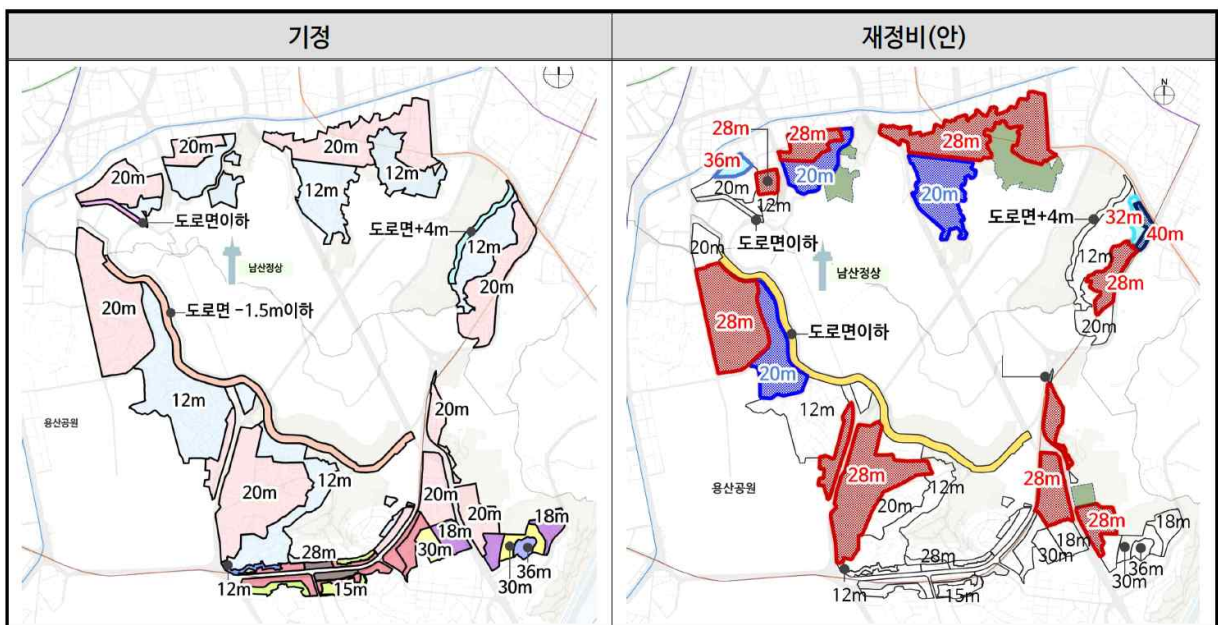
### ○ 고도지구 지정개요

- 위치 : 남산 주변 일대(용산구, 중구)
- 면적 : 2,977,229 $m^2$
- 최초결정일 : '72.5.9.
- 지정목적 : 남산 및 주변지역의 경관보호를 위하여 고도지구로 지정<sup>5)</sup>('95.4월)

### ○ 지정배경

- 남산제모습찾기 기본계획(1991년)은 남산 경관 보호를 위해 수립한 최초의 남산 경관종합계획임
- 구역별 조망·부감대상과 남산 단면상 위치에 따른 관리구역 세분화 및 높이 규제 구역을 설정
- 남산제모습찾기 기본계획을 준용하여 남산 및 주변 지역의 경관 보호를 위하여 남산 일대를 고도지구로 지정('95.4월)

### ○ 고도지구 변경 도면



5) 서울시, 도시관리계획 용도지구(고도지구) 변경 결정 고시, 1995.

○ 검토 의견

- 남산 주변 지역은 오랜 남산 고도지구 지정으로 건축물 노후화가 상당 부분 진행<sup>6)</sup>되어 있고, 고도지구 이외 자연경관지구 등이 중복 지정되어 있으며, 지역의 여건 변화로 고도지구 내 준주거지역 및 역세권 지역 개발 요구가 높아짐에 따라 고도지구 변경에 대한 필요성이 높아지고 있음
- 고도지구 높이관리기준의 검토 항목을 살펴보면 1991년 ‘남산제 모습찾기 종합기본계획’, 2010년 ‘경관계획’에서 규정하고 있는 조망 축을 주요 기준점으로 삼아 높이 완화를 검토하여, 수려한 남산의 경관을 보전한다는 취지는, 어느 정도 타당성이 있다고 보이나,
- 건축물 노후화가 진행된 주택지나 개발이 필요한 곳을 대상으로 한 고도지구 완화기준은 찾아볼 수 없어, 해당 지역은 건축물의 노후화가 많이 진행된 곳이므로 고도지구 완화로 사업성을 확보할 수 있는 부분에 대해 면밀한 검토를 해야 하며 관련 완화기준을 재조정할 필요가 있다고 보임

**< 고도지구 재정비 관련 지역구 시의원 의견 >**

연번	자치구	상임위	시의원	방문일	고도지구	의견
1	중구	행자위	옥재은 (국민의힘)	8/9 16:00~	남산 주변	- (민원) 중구 회현동, 다산동 일대의 절대높이 완화가 필요함
2	용산구	교육위	최유희 (국민의힘)	8/30 16:00~		- (민원) 용산구에서 2006년 시행한 「남산최고고도지구 완화 시뮬레이션 용역」 결과에 따라 건의한 지역 중 미반영된 지역(용산2가동, 한남동, 후암동)도 높이 관리기준에 충족하는 것으로 판단되어 추가 완화 조치가 필요함 - 시-용산구 협력 건축물 개선 및 소규모 주택 정비사업 등 연계하여 기반 시설 개선 적극 지원 마련 및 경관 시뮬레이션 검토 적극 활용 필요
3	중구	도균위	박영한 (국민의힘)	9/7 14:00~		- 노후 아파트 재건축 시 사업성이 나오도록 북한산만큼 완화가 필요함 - 고도지구 완화에 대한 납득할만한 기준 제시 필요함

6) 현재 20년 이상 노후한 건축물 비율이 83.4%

## ② 북한산 주변

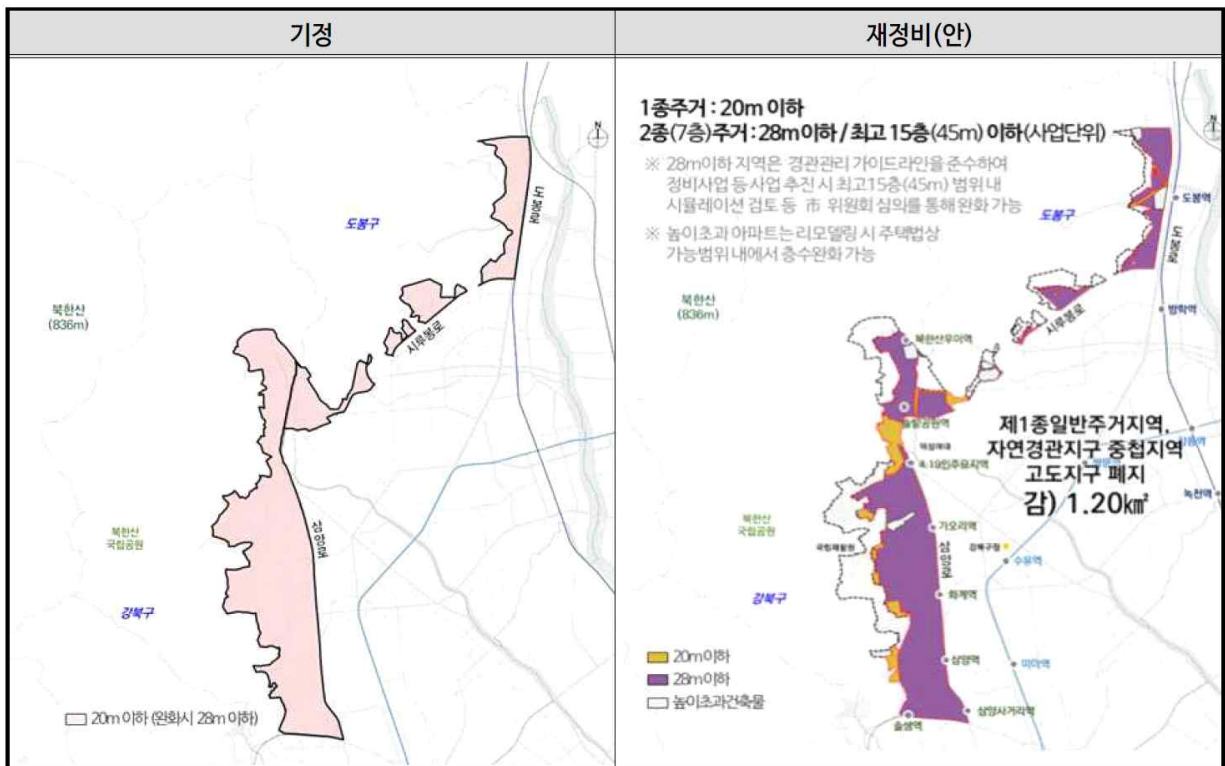
### ○ 고도지구 지정개요

- 위치 : 강북구 미아동, 도봉구 방학동 일대
- 면적 : 3,557,000m<sup>2</sup>
- 최초결정일 : '90.12.14
- 지정목적 : 북한산 국립공원 경관보호<sup>7)</sup>

### ○ 지정배경

- 북한산 국립공원에 연접하여 고층아파트 등의 건립시 자연경관 훼손 및 경관지에 대한 시야차단 우려
  - ※ 도심지역의 지가상승에 따라 주거기능의 도시외곽부 입지추이
- 서울의 대표 자연경관지인 북한산을 찾는 시민들이 빼어난 경관을 향유 할 수 있도록 고층 건물 건립

### ○ 고도지구 변경 도면



7) 서울시, 서울시 용도지구 재정비 방안 연구, 2000.

○ 검토 의견

- 북한산 주변 지역은 고도지구 및 자연경관지구 등의 중복규제로 인해 주택지 개선이나 정비사업 등을 추진하기에 사업성이 나오지 않는 지역적 특성이 있음
- 또한, 해당 지역은 주거지 노후화가 상당 부분 진행되어, 이에 대한 대책 마련이 시급한 것으로 파악되며, 정비사업 등 주거지 개선과 경관 보호를 동시에 해야 하는 여건임
- 고도지구의 높이관리기준 설정을 위해 검토한 항목을 살펴보면 북한산(도봉산) 조망을 위한 조망점 27개소를 활용했음을 확인하였음
- 이는 북한산의 경관 및 조망축을 확보하는데 일부 기여가 가능하다고 보여지나, 해당 지역의 현안인 주거지 개선 및 노후 건축물 개선을 위해 필요한 사업성 확보 등은 어렵다고 보여짐
- 이에, 경관 조망 및 자연보전을 위한 기준 이외 정비사업 등 사업성 확보가 가능한 부분에 대해 면밀한 검토를 거쳐 고도지구를 재설정할 필요가 있다고 하겠음

**< 고도지구 재정비 관련 지역구 시의원 의견 >**

연번	자치구	상임위	시의원	방문일	고도지구	의견
1	강북구	도균위	이용균 (더민주)	8/18 14:00~	북한산 주변	- 주요 조망가로 저층 배치 구간 (28m)로 인한 사업성 저하에 따라 단지내 평균높이(20층)로 높이로 기준 조정 필요함
2	도봉구	주택위	박 석 (국민의힘)	8/25 13:30~		- 1종일반주거지역 中 고도지구 미해제지역 28m로 완화 - 쌍문동 모아타운 추진을 위한 고도지구 결정 신속 추진이 요구됨

### ③ 구기, 평창

#### ○ 고도지구 지정개요

- 위치 : 구기·평창 주변 일대(종로구 구기동, 평창동 일대)
- 면적 : 480,290m<sup>2</sup>
- 최초결정일 : '93.04.26
- 지정목적 : 북한산 국립공원 경관보호, 저층 주거환경 보호, 쾌적한 도시환경 조성위해 추가 지정

#### ○ 지정배경

- 1993년 풍치지구 미지정 지역에 고도지구 지정
  - ※ 5층이하, 18m이하
- 1994년 풍치지구와 중복지역 제외
- 1999년 고도지구 추가지정

#### ○ 고도지구 변경 도면

- 주요산 조망 경관 보호 및 형평성 유지를 위해 고도지구 현재 높이 기준을 유지하되 고도지구 내 건축물 고도제한 완화기준 적용



○ 검토 의견

- 구기·평창 지역은 고도지구와 인접하여 자연경관지구 및 개발제한 구역이 지정되어있는 곳으로, 높이 관리를 위해 저밀도 용도지역<sup>8)</sup>이 지정 되어 있음
- 해당 지역은 20년 이상 된 저층 건축물 위주로 주거지가 형성되어 있으며, 20년 이상 건축물이 87.1%, 4층 이하 건축물이 84.9%로 구성<sup>9)</sup>되어 있음
- 이곳의 고도지구 높이관리기준은 도로변을 따라 주요 산(북한산, 북악산, 인왕산)이 조망되는 지점을 중심으로 조망축을 선정하였고, 이를 기준으로 고도지구 높이에 대한 기준을 정립한 것으로 확인됨
- 하지만, 저층 노후 주거지에 대한 개선 대책 방안이 고도지구 완화 기준에 포함되어 있지 않아, 거주환경의 개선이나 정비사업 등 추진에 어려움이 있을 것으로 판단됨
- 따라서, 경관 조망 및 자연보전을 위한 기준 이외 정비사업 등 사업성 확보가 가능한 부분에 대해 면밀한 검토가 추가적으로 필요하다고 하겠으며, 경관 보호와 함께 주거지 환경 개선을 동시에 만족시킬 수 있는 방안에 대해 우선적으로 고려할 필요가 있다고 보임

**< 고도지구 재정비 관련 지역구 시의원 의견 >**

연번	자치구	상임위	시의원	방문일	고도지구	의견
1	종로구	도균위	윤종복 (국민의힘)	8/22 14:00~	구기 평창	- 정비사업 등 추진이 가능하도록 사업성, 경제성이 확보되도록 절대높이 완화가 요구됨

8) 제1종전용주거지역, 제1종일반주거지역, 제2종일반주거지역(7층) 등

9) 중세분화 이전, 고도지구 지정 이전(1999년 이전)에 건축된 건축물 중 일부는 건축물 높이 기준 초과하여 있음

#### ④ 경복궁 주변

##### ○ 고도지구 지정개요

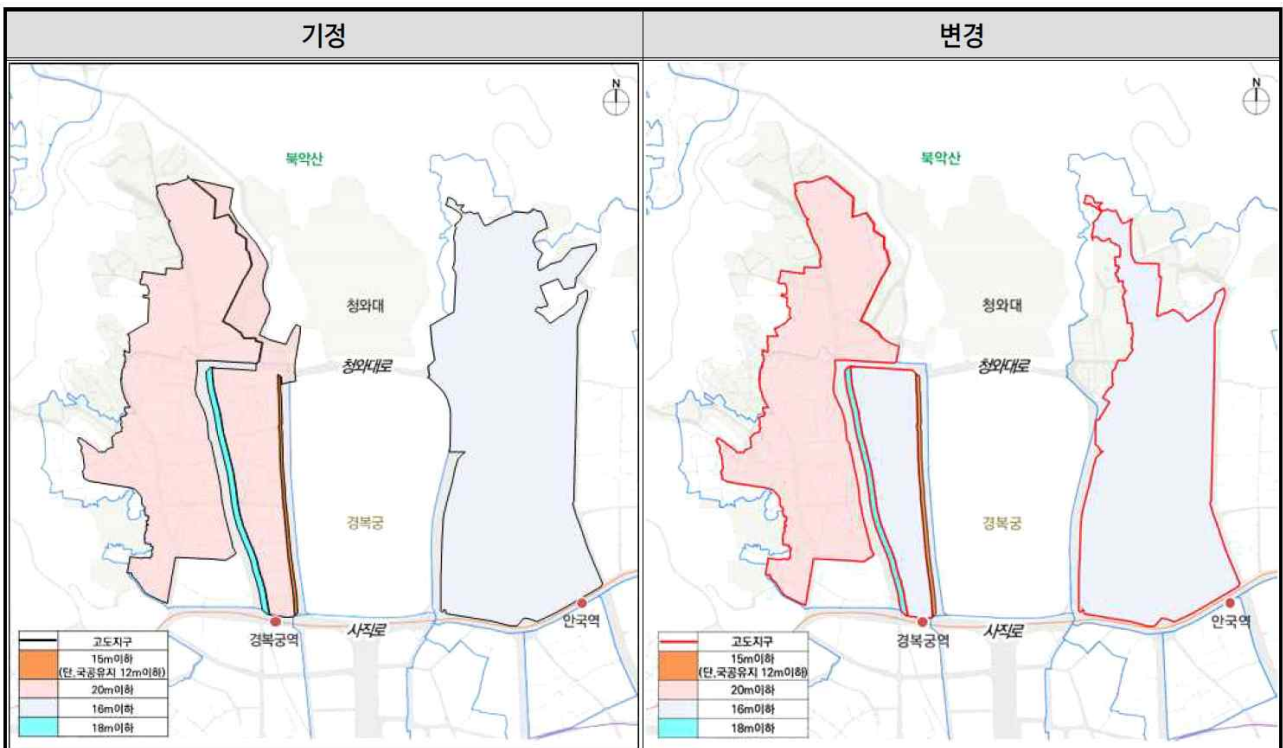
- 위치 : 경복궁 주변 일대(서촌, 북촌지역)
- 면적 : 1,189,800 $m^2$
- 최초결정일 : '77.05.09
- 지정목적 : 한옥 및 문화재 경관보호 및 경복궁과 인왕산, 북악산과의 경관적 조화

##### ○ 지정배경

- 경복궁 일대 중앙청 주변 일대의 건축물 고도를 통제하기 위하여 지정
- 경복궁과 인왕, 북악산과의 경관적 조화와 주변여건을 고려하여 지정

##### ○ 고도지구 변경 도면

- 한옥 및 문화재 보호를 위해 고도지구 현재 높이 기준 유지



○ 검토 의견

- 경복궁 주변은 인왕산, 북악산이 인접해 있어 경관 보호를 해야 하는 지역임과 동시에 경복궁, 한옥 등 문화재가 밀집해 있는 지역으로 고도지구 지정목적이 명확한 곳이라고 볼 수 있음
- 해당 지역은 한옥 등 주택과, 근린생활시설 위주의 저층주거지가 밀집해 있는 곳으로 3층 이하 건축물이 84.5%, 단독주택이 60.3%의 비율로 구성되어 있고, 20년 이상 건축물 비율이 85.7%로 구성되어 있어 상당히 노후한 지역임을 알 수 있음
- 이 지역은 자연경관지구, 역사문화특화경관지구, 역사도심중점경관관리구역 등 한옥 문화재, 저층주거지 보호 및 규제를 위해 여러 관리 수단과 중첩되어 있어 고도 제한 완화를 하기에 용이하지 않은 조건을 가지고 있음을 알 수 있음
- 이에, 이번 고도지구 완화 시, 자연경관지구 중첩지역의 고도지구를 폐지하고 건축물 높이 산정 기준을 구체화하여 옥상 활용 안전성 확보를 위해 옥상 설치 난간(투시형)을 높이 산정에서 제외하는 등의 노력을 하였지만, 주민들이 느끼는 고도지구 완화 효과는 크지 않은 것으로 판단됨
- 또한, 해당 지역의 현안인 저층 노후 주거지 개선 대책에 대한 방안이 크게 효과적이지 않음을 알 수 있었고, 고도지구 완화에 따른 정주여건 개선이나 정비사업 등 추진에 어려움이 있을 것이라고 보임

**< 고도지구 재정비 관련 지역구 시의원 의견 >**

연번	자치구	상임위	시의원	방문일	고도지구	의견
1	종로구	도균위	윤종복 (국민의힘)	8/22 14:00~	경복궁 주변	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 정비사업 등 추진이 가능하도록 사업성, 경제성이 확보되도록 절대높이 완화가 요구됨</li> <li>- 문화재 주변 거주환경 개선 방안 마련이 필요함</li> </ul>



## ⑤ 국회의사당 주변

### ○ 고도지구 지정개요

- 위치 : 국회의사당 전면부 일대
- 면적 : 770.000m<sup>2</sup>
- 최초결정일 : '76.07.18
- 지정목적 : 국가중요건물 국회의사당 보호를 위해 지정

### ○ 지정배경

#### - 1975년 국회의사당 준공

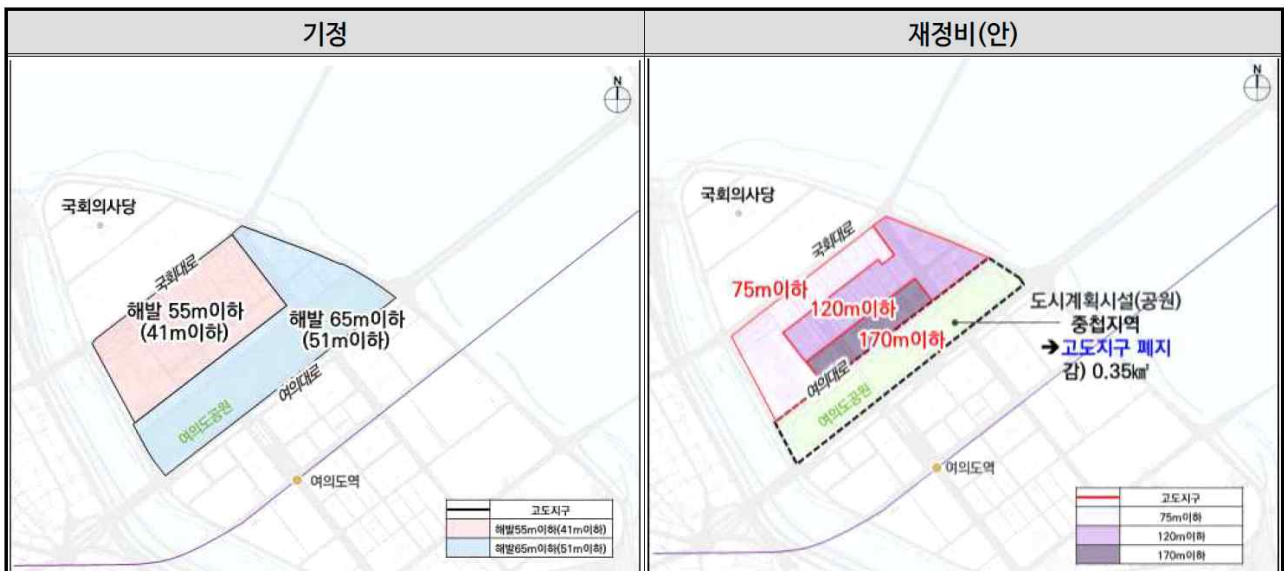
※ 국회의사당 등 공공기관이 들어선 지역에 업무용 건축물이 아닌 일반건축물을 건립할 수 없게 함

#### - 1976년 고도지구, 시설보호지구 지정

※ 고도지구 최초 지정(770,000m<sup>2</sup>)

### ○ 고도지구 변경 도면

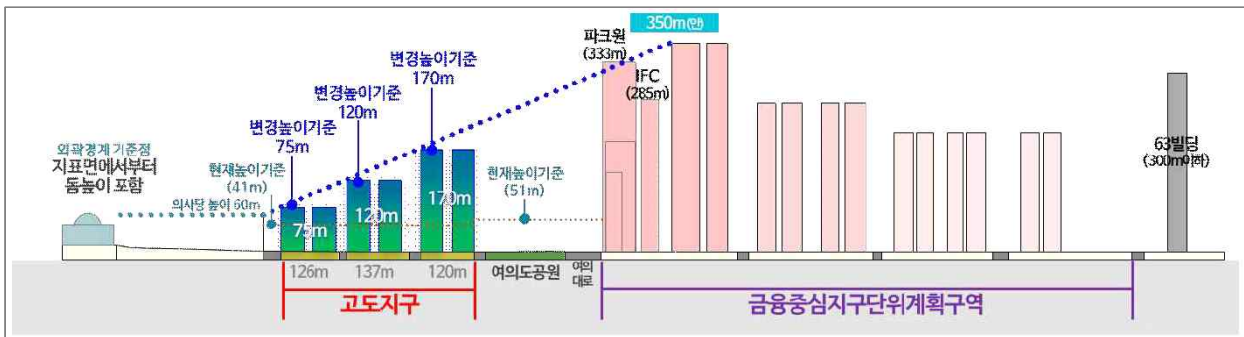
- 본 고도지구 변경검토는 고도제한이 불필요한 여의도 공원구역을 고도지구에서 해제
- 고도지구 해제지역은 도시계획시설(근린공원)으로 관리



○ 검토 의견

- 국회의사당 주변은 인접한 곳에 중요시설인 국회의사당을 기준으로 고도지구가 지정되어있으며,
- 국회의사당 돔 높이인 60m를 기준으로 고도지구 경계 높이를 설정하여, 고도지구를 75m, 120m, 170m의 3단계로 나누어 완화한 것을 알 수 있음

< 국회의사당 주변 고도지구 지정 현황 >



- 국회의사당 주변은 국회의사당과 금융중심지구단위계획구역 사이 고도지구 지정 거리가 365m로 짧음에도 불구하고 현재 고도지구 설정 구역은 3단계로 구분되어 있으며, 고도지구 높이 또한 단계별 건축물의 높이차(75m, 120m, 170m)가 크게 느껴질 우려가 있으므로, 높이 산정 기준을 재검토할 필요가 있다고 판단됨
- 또한, 현재 설정된 고도지구 부지 규모상 현재 3단계 높이 기준에서 2단계(120m, 170m)로 구분하여 건축물 간 높이차를 줄여 경관상 압도감을 낮추는 방안으로 높이 산정 기준을 재설정하는 것도 필요하다고 보임

- 주변 고층 빌딩에서 중요시설(국회의사당)을 내려다보지 못하게 시야 차단 목적으로 고도지구를 지정하는 것이라면 현재의 고도지구 설정 기준이 아닌 별도의 기준을 고민하여 고도지구 높이를 재설정하는 것 또한 필요하다고 생각됨

**< 국회의사당 주변 고도지구 전경 >**



**< 고도지구 재정비 관련 지역구 시의원 의견 >**

연번	자치구	상임위	시의원	방문일	고도지구	의견
1	영등포	도균위	도문열 (국민의힘)	8/07 16:00~	국회 의사당	- 국회의사당 전면부 고도지구 지정부지 높이 기준 완화 필요함

## ⑥ 오류

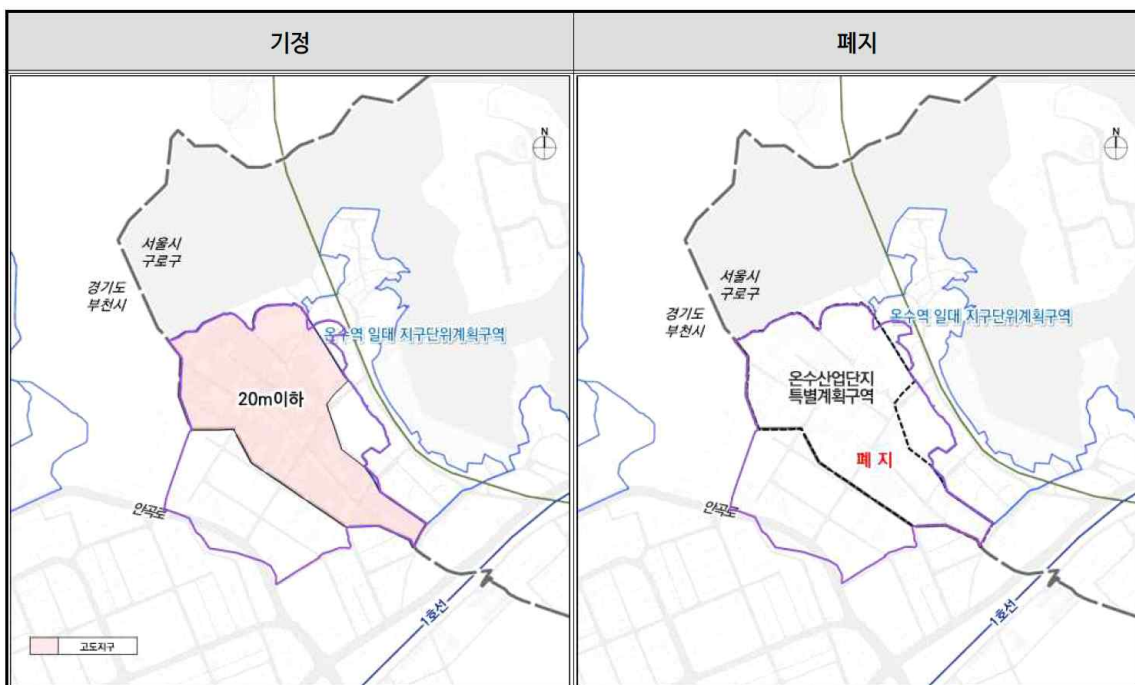
### ○ 고도지구 지정개요

- 위치 : 온수산업단지 일대(구로구 온수동 100일대)
- 면적 : 94,130 $m^2$
- 최초결정일 : '90.12.01
- 지정목적 : 당초 풍치지구가 시계 연접구간 도시 연담화 방지목적  
으로 지정<sup>10)</sup>

### ○ 지정배경

- 1977년 풍치지구 지정(2,330,000 $m^2$ )
  - ※ 1977.12. 시계 연접구간 도시연담화 방지를 위하여 온수동 일대 풍치지구 지정
- 1990년 고도지구 최초 지정
  - ※ 1990.11. 풍치지구 해제 후 고도지구로 대체 지정
- 1999년 풍치지구 해제

### ○ 고도지구 변경 도면



10) 고도지구 지정목적: 풍치지구 내 주거환경개선이 가능하도록 하기 위해 고도지구로 대체 지정

## ○ 검토 의견

- 오류 지역은 서울 온수 산업단지로 대부분의 건축물이 제조업 중심의 공장시설로 되어 있음. 3층이하 건물이 96.8%로 저층 건축물이 밀집해 있는 특성이 있음
- 이 지역은 20년 이상 된 건축물이 92.7%이나, 주거 기능은 거의 없어 지역에서 주거환경 개선이나 정비사업 추진 등의 요구는 많지 않을 것이라고 생각되며,
- 지역 및 입지 여건의 변화로 다른 고도지구와 달리 조망대상이나 보호 대상이 없어 고도지구 지정목적 상실했다고 판단되어 폐지 되는 곳이라고 보임

## ⑦ 서초동 법원단지 주변

### ○ 고도지구 지정개요

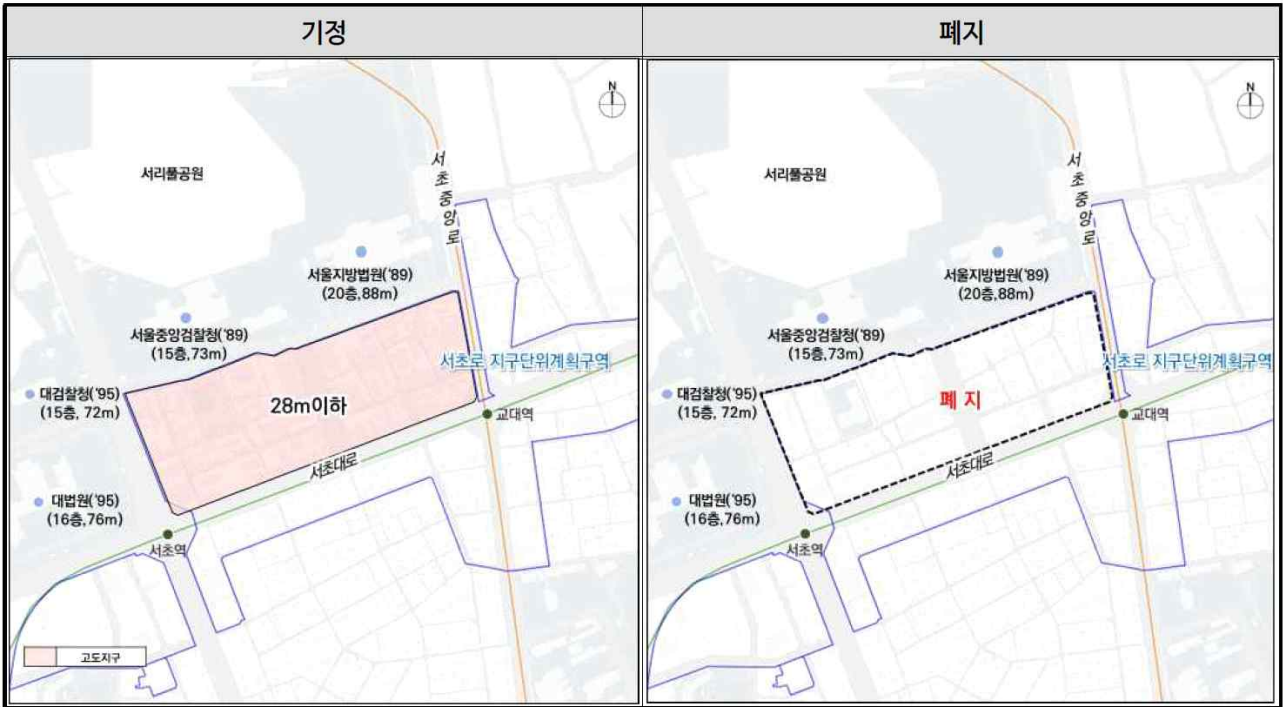
- 위 치 : 서초동 법원단지 주변 일대
- 면 적 : 113,700 $m^2$
- 최초결정일 : '80.12.30
- 지정목적 : 법원단지 주변의 균형개발과 도시 경관을 보호, 영동 부도심의 발전추세와 서초동 법원단지의 높은 개발 수요를 반영하여 관리

### ○ 지정배경

- 1975년 공공기관 강남 이전 계획 수립
  - ※ 강북억제 및 강남 촉진 방안으로 시청, 법원 등 주요 공공기관 강남 이전 계획 수립, 법원과 검찰청만 강남으로 이전
- 1980년 고도지구 최초 지정

- 1989년 법원, 검찰청 준공

○ 고도지구 변경 도면



○ 검토 의견

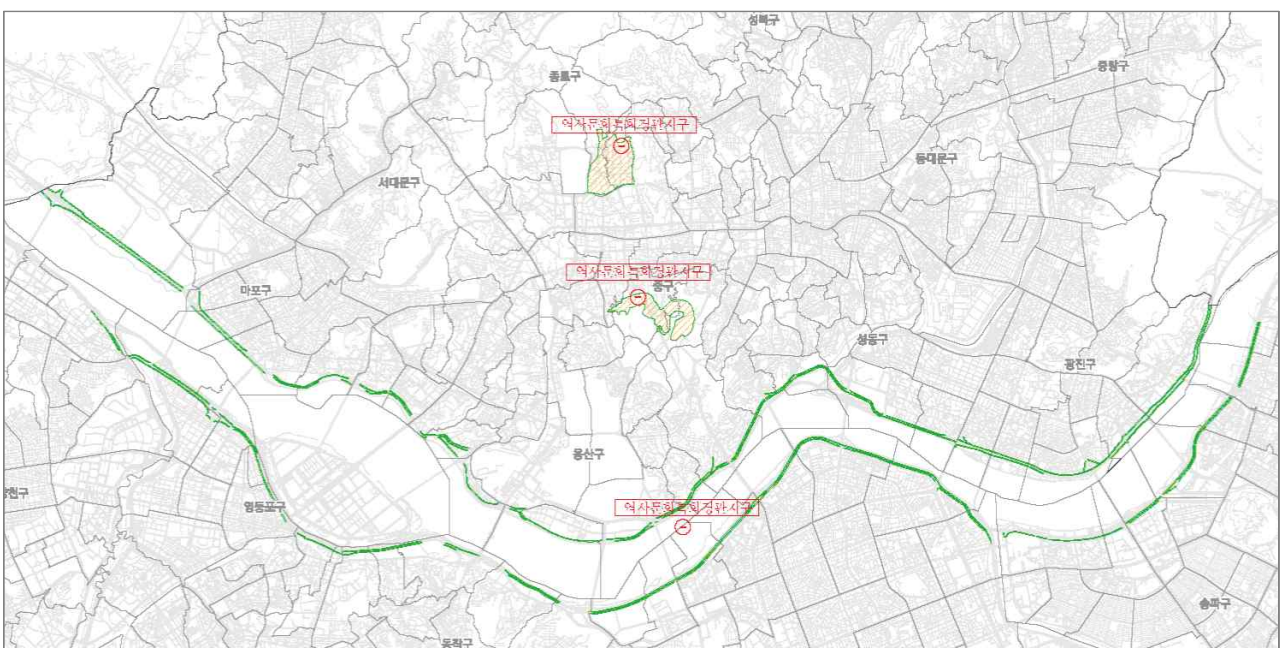
- 서초동 법원 단지 지역은 고도지구 지정 구역 주변이 고층 개발이 많이 진행되어 현재 고도지구 지정 지역과의 개발 격차가 심화된 특징이 있는 지역으로, 해당 지역은 업무시설 51.8%, 근린생활 시설 40.4%로 업무·근린생활시설 위주의 건축물이 입지 해있어 업무단지의 성격을 가지고 있음을 알 수 있음
- 이에 해당 지역의 고도지구 지정 및 관리 필요성이 불명확하고, 주변과의 개발 격차 심화, 용도지역 상향 및 도심 중심지구 포함 등 지역의 큰 여건 변화로 토지 효율성 제고가 요구되므로, 고도지구로서의 관리 필요성이 미약하고 토지이용 효율성을 제고해야 하는 여건을 고려하여 고도지구 지정 실효성을 상실했다고 판단됨

## “서울시 역사문화특화경관지구 관리방안 및 쟁점사항”

- 역사문화특화경관지구는 문화재 또는 문화적 보존가치가 큰 건축물 주변의 역사문화적 경관을 보호·유지 또는 형성하기 위해 필요한 지구로, 현재 서울시 역사문화특화경관지구는 강변북로, 올림픽대로, 종로구 일대, 중구 일대에 지정되어있음

### < 서울시 역사문화특화경관지구 지정 현황 >

구분	위치	폭원(m)	면적(m <sup>2</sup> )
계		2,927,635	
강변북로	광진구 자양동	양측 15m	22,500
	마포구 상암동	양측 12m	82,800
	용산구, 성동구	양측 12m	559,200
올림픽대로	영등포구, 동작구, 강남구, 강서구, 강동구 등	양측 12m	782,400
종로구 사간, 소격, 안국, 가회, 원서, 삼청, 계동, 제동 일대		집단	780,735
중구 회현동~장충동 일대		집단	700,000



## ① 강변북로 및 올림픽대로 일대

### ○ 역사문화특화경관지구 지정개요

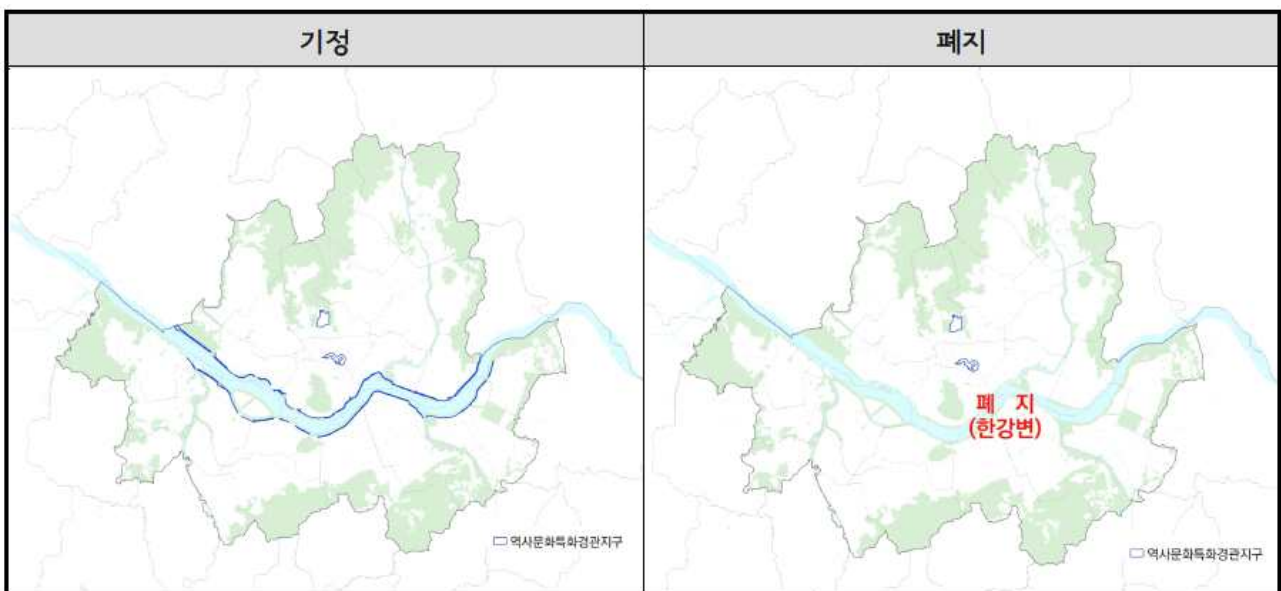
- 위 치 : 강변북로, 올림픽대로 일대
- 면 적 : 1,446,900 $m^2$
- 지정목적 : 문화재 또는 문화적 보존가치가 큰 건축물 주변의 역사 문화적 경관을 보호·유지 또는 형성하기 위하여 필요한 지구<sup>11)</sup>

### ○ 지정배경

- 1965년 최초 미관지구 지정
- 2018년 미관지구 폐지 및 경관지구로 명칭 변경
- 2019년 역사문화특화경관지구로 경과 지정

### ○ 역사문화특화경관지구 변경 도면

- 한강변 역사문화특화경관지구의 지정목적, 범위 등 고려 실효성 상실로 폐지



11) 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제31조



○ 검토 의견

- 역사문화특화경관지구 지정목적은 문화재 또는 문화적 보존 가치가 큰 건축물, 주변 역사문화적 경관 보호하기 위한 것으로, 한강변 관리 목적에는 불부합하는 것으로 확인되었으며,
- 현재 고도지구로 지정된 한강변 역사문화특화경관지구의 경우, 지정목적에 불부합하고 관리범위 및 대상이 불명확하여 실효성을 상실했다고 판단되어 폐지되는 것이라고 판단됨

〈 특화경관지구 행위 제한 사항(서울시 도시계획 조례) 〉

구분	역사문화특화경관지구 (6개소)	조망가로특화경관지구 (6개소)	수변특화경관지구 (미지정)
지정목적	문화재 또는 문화적 보존가치가 큰 건축물, 주변의 역사문화적 경관을 보호 또는 유지 하거나 형성하기 위하여 필요한 지구	주요 자연경관의 조망 확보 또는 가로공간의 개방감 등 조망축을보호 또는 유지하거나 형성하기 위하여 필요한 지구	지역 내 주요 수계의 수변경관을 보호 또는 유지하거나 형성하기 위하여 필요한 지구
높이제한	4층 이하(심의시6층 이하)	6층 이하(심의시8층 이하)	제한없음(단, 7층 이상 건축시위원회 심의 필요)
불허용도	옥외철탑골프연습장, 공장, 창고, 세차장, 차고, 교정시설, 갱생보호시설, 위탁시설 등		-

「서울특별시 도시계획 조례」

제44조의3(수변특화경관지구안에서의 건축제한) ① 영 제72조제2항에 따라 수변특화경관지구 안에서 건축하는 건축물의 높이·형태·배치·색채 및 조경 등은 수변경관과 조화되도록 계획하여야 한다.

② 영 제72조제2항에 따라 수변특화경관지구안에서 건축하는 7층 이상인 건축물은 양호한 수변경관의 보호 형성을 위해 건축물의 높이 형태 배치 색채 및 조경 등에 대하여 해당 건축위원회의 심의를 거쳐야 한다.

③ 수변특화경관지구안에서 6층 이하의 건축물로서 해당 허가권자가 산지, 구릉지 등 지역특성을 고려하여 수변경관의 보호를 위하여 필요하다고 인정하는 경우에는 해당 건축위원회의 심의를 거쳐야 한다.

④ 수변특화경관지구안에서 건축물의 심의에 필요한 사항은 규칙으로 정한다.

## 다. 종합 의견

- 이번 「서울특별시 도시관리계획(용도지구 : 고도지구, 역사문화특화경관지구) 결정(변경)을 위한 의견청취안」은 「국토계획법」 제34조 및 같은 법 시행령 제29조에 따라, 지역의 요구 및 여건 변화에 맞춘 용도지구의 체계적 정비를 위해 고도지구와 특화경관지구에 대한 재정비를 추진하고자 하는 것임
- 서울시는 그간 고도지구와 특화경관지구를 ‘규제’해 왔으나, 향후에는 ‘관리’의 방향으로 합리적이고 지역 특성을 고려한 용도지구 관리계획을 수립하고자 하였음
- 이번 ‘도시관리계획 변경’에 따라 남산·북한산·구기평창·국회의사당·경복궁 주변의 6개 지역은 고도지구 면적이 완화되며, 오류·서초동 법원단지 주변의 2개 지역은 고도지구 지정 면적이 폐지되는 등 총 9개 지역의 고도지구 면적을 완화하거나 폐지하고자 함
- “남산·북한산·구기평창 주변”은 고도지구 외에 자연경관지구 등 건축물 높이 규제를 위한 지구가 중복으로 지정되어있는 경우가 많은 곳으로, 자연경관의 보호를 포함하여 고도지구 완화를 검토해야 하는 특성을 가진 지역이라 할 수 있음
  - 해당 지역은 대부분 주거지 노후화가 상당히 진행(20년 이상 경과 건축물이 약 80% 이상)되어 있어 거주환경 개선 및 정비사업 추진 등이 요구되는 지역으로 판단되나,
  - 고도지구 완화기준을 주로 조망 축이나 경관축으로 설정하여 고도지구 완화에 따른 노후 주거지 개선 및 정비사업 추진 가능성이 높지 않을 것이라고 보이며, 노후 주거지 등을 특정하여 개선방안을 도출하는 등의 계획 수립 또한 어려울 것으로 판단됨

- 따라서 해당 지역들의 경우 경관 조망 보전 및 자연 보호를 위한 고도지구 설정 기준 이외, 노후 주거지를 대상으로 한 정비사업 추진을 위한 사업성 확보를 고도지구 완화기준의 재검토를 통해 마련해야 할 것으로 보임
- “**경복궁 주변**”은 자연경관지구, 역사문화특화경관지구, 역사도심중점경관관리구역 등 한옥 문화재, 저층주거지 보호 및 규제를 위해 여러 관리 수단과 중첩되어 있어 고도 제한 완화를 하기에 용이하지 않은 조건을 가지고 있음
  - 이에, 이번 고도지구 완화를 하는데 있어 자연경관지구 중첩지역의 고도지구를 폐지하고, 건축물 높이 산정 기준을 구체화하고, 옥상 활용 안전성 확보를 위해 옥상 설치 난간(투시형)을 높이 산정에서 제외하는 등의 노력을 하였지만, 주민들이 느끼는 고도지구 완화 효과는 크지 않은 것으로 판단되며,
  - 고도지구 완화에 따른 정주 여건 개선이나 정비사업 등 추진에 어려움이 있을 것으로 예상됨
- “**국회의사당 주변**”은 국회의사당에서 금융중심지구단위계획구역 사이의 고도지구 지정 직선거리가 365m로 많이 짧음에도 불구하고 현재 고도지구 설정 구역이 3단계로 구분되어 있으며, 고도지구 높이가 또한 75m, 120m, 170m로 설정되어있어, 건축물의 높이차가 크게 느껴질 우려가 있으므로, 높이 산정 기준의 재검토 필요성이 있다고 보여짐
  - 현재 설정된 고도지구 부지 규모상 현재 3단계 높이 기준에서 2단계(120m, 170m)로 구분하여 건축물 간 높이차를 줄여 경관상 압도감을 낮추는 방안으로 높이 산정 기준을 재검토할 필요도 있겠음

- 고층 빌딩에서 중요시설(국회의사당)을 내려다보지 못하게 시야 차단을 목적으로 고도지구를 지정하는 것이라면, 현재의 고도지구 설정 기준이 아닌 별도의 기준을 고민하여 고도지구 높이를 재설정하는 것 또한 토지 이용 효율성 측면에서 필요하다고 보임
- “오류 주변”은 서울 온수 산업단지 지역으로, 대부분의 건축물이 제조업 중심의 공장시설로 구성되어 있으며, 지역 및 입지 여건의 변화로 고도지구 지정으로 보호해야 할 조망 대상이나 보호 대상이 없어 지정 목적을 상실했다고 판단되는 지역임
- “서초동 법원 단지 주변”은 고도지구 지정 구역 주변의 고층 개발이 많이 진행되어 고도지구 지정 지역과의 개발 격차가 심화된 곳으로, 고도지구로서의 관리 필요성이 약해졌으며, 오히려 주변과의 개발 격차를 줄이고 토지이용 효율성을 높이기 위해 고도지구 지정을 폐지하는 것이 필요하다고 보임
- “강변북로 및 올림픽대로 일대”는 현재 역사문화특화경관지구로 지정되어있으나, 원래 역사문화특화경관지구 지정목적은 문화재 또는 문화적 보존 가치가 큰 건축물, 주변 역사문화적 경관을 보호하기 위함으로, 한강변 관리 목적에는 불부합하는 것으로 확인되었으며,
  - 고도지구로 지정된 한강변 역사문화특화경관지구의 경우, 지정목적에 불부합하고 관리범위 및 대상이 불명확하여 실효성을 상실했다고 판단되는 지역임
- 고도지구와 관련한 제도개선은 그간 1965년 이후 6차례에 걸쳐 추진되어 왔으나 이번과 같은 종합적인 개선방안은 2014년 ‘최고 고도지구 층수규제 폐지’ 이후 약 9년 만에 실시되는 것으로,
  - 오랜 기간동안 고도지구로 지정되어있던 곳을 대상으로 완화 검토를 하는 경우에는 합리적인 기준 제시는 물론 시민들에 대한 공감대가 형성되어야 할 것임

- 반면, 이번에 제출된 고도지구 관리방안에 대해 서울시와 자치구별 입장 차이가 있는 것으로 확인되며, 이에 대한 이견을 좁혀나가고 합의를 도출하는 과정이 필요하다고 생각됨
- 특히, 자연경관 보호를 목적으로 고도지구 관리방안이 결정된 것으로 보이는 “남산·북한산·구기평창 주변” 지역은 주택 노후도가 상당 부분 진행되어 주거환경 개선이 필요함에도 불구하고 관련 대책이 전무한 바, 해당 지역 주민의 민원사항을 고도지구 관리방안에 일정 부분 반영하는 것을 검토할 필요가 있음

■ (주요제출의견) 남산 주변 고도지구

의견제출자	주요의견	비고
김OO 외 2,776인	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 주거지 환경개선을 위한 정비사업과 인접대지와 높이 격차 심화 등 고려 추가 완화 요구(용산동2가, 후암동, 다산동, 회현동, 남창동, 이태원동)</li> <li>· 서울역에서 조망 시 주변 빌딩으로 남산타워가 이미 경관차폐되어 있어 시물레이션에 대한 의문제기(후암동)</li> </ul>	
양OO 외 9인	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 도로면 +4m 이하 지역과 인근 필지 높이제한(20m) 격차 문제제기(신당동)</li> <li>· 회현시민아파트 인근 건축물 노후화 심화로 12층까지 리모델링 가능토록 높이제한 완화(회현동)</li> <li>· 소파로변의 도로면 이하 기준 관련 높이 8m 추가 완화 요구(회현동)</li> </ul>	
이OO 외 474인	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 이태원 관광특구 고도제한 완화 요구</li> <li>· 퇴계로변 준주거지역 높이기준 40m로 완화 요구(필동)</li> <li>· 높이초과 아파트 리모델링 시 완화 요구(다산동)</li> </ul>	

■ (주요제출의견) 북한산 주변 고도지구

의견제출자	주요의견	비고
윤OO 외 3인	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 1종일반주거지역 중첩지역 고도지구 해제(방학동)</li> </ul>	
한OO 외 952인	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 높이 초과 아파트에 대해 재건축이 가능하도록 고도지구 폐지 또는 22~25층 까지 완화(도봉동, 방학동)</li> </ul>	
남OO 외 1,030인	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 모아타운 관련 1종일반주거지역에 대해 용도지역 상향 및 28m 이하 지역과 동일한 높이완화 적용 요구(쌍문동)</li> <li>- 주요 조망가로변 저층배치구간 건축물 높이를 28→36m로 완화</li> </ul>	

■ (주요제출의견) 구기·평창 주변 고도지구

의견제출자	주요의견	비고
김OO 외 111인	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 모아타운 등 정비사업 시 사업성 확보를 위해 고도지구 폐지 또는 북한산과 동일한 높이기준(15층 45m) 적용 요구(구기동, 평창동)</li> </ul>	
최OO 외 7인	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 2종일반주거지역의 종 상향 및 최소 15층(45m)까지 완화 요구(구기동)</li> </ul>	

■ (주요제출의견) 국회의사당 주변 고도지구

의견제출자	주요의견	비고
KBS	<ul style="list-style-type: none"> <li>· KBS부지는 인근 170m 지역의 고층건물로 인해 전파장애 발생 가능</li> </ul>	

의견제출자	주요의견	비고
	성 등이 있으므로 국회의사당으로부터 이격거리가 같은 지역들과 동일수준으로 고도제한 적용 필요	
이OO 외 25명	· 여의도금융중심 공간 기능 등을 고려 국회의사당 이면부 부지(75, 120m 지역)에 대해 고도제한 완화(120m, 170m) 요청	
한OO 외 2인	· 여의도 공원에 인접한 토지는 170m 이하를 적용하고 있으므로 동일 선상에 위치한 순복음교회도 170m 이하 적용 요구	
정OO	· 일부 필지의 75m 구간과 120m 구간 중복 시 두 가지 높이 기준의 평균높이 적용 등 예외 조항 필요 · KBS 부지(75m 이하)와 순복음교회(120m 이하) 적용 기준 불합리	

■ (주요제출의견) 경복궁 주변 고도지구

의견제출자	주요의견	비고
이OO 외 2인	· 열악한 주거환경 개선과 정비사업의 경제성 확보 등을 위해 높이기준 (최소 28m 이상) 변경 요청 · 다른 지역과의 형평성을 고려 합리적인 높이기준으로 변경 요구	

■ (주요제출의견) 배봉산 주변 고도지구

의견제출자	주요의견	비고
이OO 외 258인	· 배봉산주변 고도지구 폐지 및 용도지역 상향 요청	

■ 주요의견

부서	주요의견	비고
도시계획 상임기획과	<ul style="list-style-type: none"> <li>·(남산 주변) 주요 조망점에서의 조망과 남산에서의 부감 등 조정 기준과 변경 내용을 시민들이 알기 쉽도록 상세한 설명자료 필요</li> <li>·(북한산·구기평창·경북궁·남산 주변) 제1종일반주거지역 중 고도지구 유지 계획 관련 지역·지구 중첩 등 관리의 실효성 검토</li> <li>·(역사문화특화경관지구) 주요 경관자원인 한강변에 대한 적정 경관관리 측면에서 '수변특화경관지구'로의 검토 필요</li> </ul>	
전략주택공급과	<ul style="list-style-type: none"> <li>·(북한산 주변) 쌍문동 모아타운 관련 합리적 계획 수립을 위해 제1종일반주거지역, 20m 이하 지역에서 정비사업 시 15층(45m)이하 까지 완화 요청                         <ul style="list-style-type: none"> <li>- 완화 심의 시 다른 법률에 관한 위원회 대상일 경우 해당 위원회 심의</li> </ul> </li> <li>·(북한산 주변) 모아타운 관련 도시재생위원회(수권분과위원회) 통합심의 시 '북한산주변 고도지구 경관관리 가이드라인' 등을 통해 저층 배치구간 폭원 축소 및 높이 완화할 수 있도록 요구</li> <li>·(구기·평창 주변) 구기동 모아타운의 경우 최대 28m까지 완화 시 도시계획위원회 심의가 아닌 도시재생위원회(수권분과위원회) 통합심의를 통해 관리계획 및 층수 완화 여부를 심의할 수 있도록 요청</li> </ul>	
중구청	<ul style="list-style-type: none"> <li>(남산 주변)                         <ul style="list-style-type: none"> <li>·회현동, 다산동 지역 조건부 완화 대신 절대높이 완화, 고도지구 지정 이전 높이 초과 건축물 구제방안 마련 등</li> <li>·정비사업 추진 시 높이완화 기준(최고 44m 범위 내) 추가(다산동)</li> <li>·역사문화특화경관지구 등 고도지구 중첩지역에 대한 추가 해제 및 퇴계로변 일대 고도지구 경계부 조정 요구</li> <li>·지구단위계획구역으로 관리 가능 지역은 단계적 해제 및 지구단위계획구역 내 고도지구 높이변경사항 일괄고시 등</li> </ul> </li> </ul>	
용산구청	<ul style="list-style-type: none"> <li>·(남산 주변) 고도지구 내 노후 기반시설 개선을 위해 경관 시뮬레이션을 통해 최고높이 완화 검토</li> <li>·용산2가동, 한남동 높이기준 추가 완화 검토요청 등</li> </ul>	
강북구청	<ul style="list-style-type: none"> <li>·(북한산 주변) 제1종일반주거지역 내 고도지구 전체 해제 요구</li> </ul>	
도봉구청	<ul style="list-style-type: none"> <li>(북한산 주변)                         <ul style="list-style-type: none"> <li>·제1종일반주거지역의 중 상향 시 최고 15층(45m) 완화 기준 동일 적용</li> <li>·높이초과 아파트 재건축 시 추가적인 층수 완화</li> <li>·제1종일반주거지역인 방학동 533-16, 17번지 고도지구 해제 요청</li> </ul> </li> </ul>	
종로구청	<ul style="list-style-type: none"> <li>·(구기·평창) 조망점 신설을 통해 높이관리기준 재검토                         <ul style="list-style-type: none"> <li>- '북한산주변' 고도지구 높이관리 기준 적용 요구(20m→28m 이하, 정비사업 추진 시 15층 45m)</li> </ul> </li> <li>·(경복궁 주변) 근정전마당에서 행각을 바라보는 각도(3°)를 적용하는 높이관리기준 산정방식의 재검토 요구(문화재보호구역 양각을 고려한 높이 조정 또는 해제) 등</li> </ul>	



부서	주요의견	비고
국회사무처	·(국회의사당 주변) 국가 중요시설물(가급)에 적합한 보안·방호 및 건물의 상징성 등에 맞는 경관 보호 필요	
법원행정처	·(법원 단지 주변) 추후 지구단위계획 변경 등 추진 시 서울법원종합청사의 보안 및 일조·조망권 등을 위해 사전 협의 조치 필요	
대검찰청	·(법원 단지 주변) 사건관계인의 인권보호 등을 위해 검찰청사 보안 및 일조권·조망권 침해 등 대책 마련을 위한 사전 협의 필요	

**붙임3**

**고도지구 재정비 관련 지역구 시의원 의견**

연번	자치구	상임위	시의원	방문일	고도지구	의견
1	중구	행자위	옥재은 (국민의힘)	8/9 16:00~	남산 주변	- (민원) 중구 회현동, 다산동 일대의 절대높이 완화가 필요함
2	용산구	교육위	최유희 (국민의힘)	8/30 16:00~		- (민원) 용산구에서 2006년 시행한 「남산최고고도지구 완화 시뮬레이션 용역」 결과에 따라 건의한 지역 중 미반영된 지역(용산2가동, 한남동, 후암동)도 높이 관리 기준에 충족하는 것으로 판단되어 추가 완화 조치가 필요함 - 시-용산구 협력 건축물 개선 및 소규모 주택 정비사업 등 연계하여 기반 시설 개선 적극 지원 마련 및 경관 시뮬레이션 검토 적극 활용 필요
3	강북구	도균위	이용균 (더민주)	8/18 14:00~	북한산 주변	- 주요 조망가로 저층 배치 구간(28m)로 인한 사업성 저하에 따라 단지내 평균높이(20층)로 높이로 기준 조정 필요함
4	도봉구	주택위	박 석 (국민의힘)	8/25 13:30~		- 1종일반주거지역 中 고도지구 미해제지역 28m로 완화가 필요함 - 쌍문동 모아타운 추진을 위한 고도지구 결정 신속 추진이 요구됨
5	종로구	도균위	윤종복 (국민의힘)	8/22 14:00~	구기 평창	- 정비사업 등 추진이 가능하도록 사업성, 경제성이 확보되도록 절대높이 완화가 요구됨
					경복궁 주변	- 정비사업 등 추진이 가능하도록 사업성, 경제성이 확보되도록 절대높이 완화가 요구됨 - 문화재 주변 거주환경 개선 방안 마련이 필요함
6	중구	도균위	박영한 (국민의힘)	9/7 14:00~		- 노후 아파트 재건축 시 사업성이 나오도록 북한산만큼 완화가 필요함 - 고도지구 완화에 대한 납득할 만한 기준 제시 필요함
7	영등포	도균위	도문열 (국민의힘)	8/07 16:00~	국회 의사당	- 국회의사당 전면부 고도지구 지정부지 높이 기준 완화 필요함