

# 도시관리계획(용도지구) 변경결정(안)에 대한 의견청취안 심 사 보 고 서

의안 번호	438
----------	-----

2019. 2. 28.  
도시계획관리위원회

## I. 안 건 명 : 도시관리계획(용도지구) 변경결정(안)에 대한 의견청취안

## II. 심사경과

의안 번호	제출일자	회부일자	상 정 내 역 (상정일자)	심사결과
438	2019.2.1.	2019.2.7.	제285회 임시회 제3차 도시계획관리위원회(2019.2.28.)	원안 동의

## III. 제안설명 요지 (권기욱 도시계획국장)

### 1. 제안이유

- 토지이용 간소화 및 합리화 추진을 위한 용도지구의 체계적 정비의 일환으로 타 법령·제도와 중복규제 중이거나 지정목적 달성 및 당초 지정취지 상실 등으로 실효성 제고가 필요한 용도지구 - 김포공항주변 고도지구, 특정용도제한지구(학교), 시계경관지구, 방재지구 - 에 대한 도시관리계획 변경 결정 추진을 위해 시의회 의견청취를 하고자 함.

### 2. 도시관리계획(용도지구) 변경 결정 조서(안)

#### 가. 고도지구 변경 결정 조서 및 사유서

- 변경(폐지) 결정 조서

구분	도면번호	지구명	위 치	면적(m <sup>2</sup> )	고도제한 내용	최초 결정일	비고
폐지	①	김포공항주변 고도지구	기본표면 (강서구 일부지역)	1,869,000	활주로 높이미만	1977.4.22. (서고 제120호)	단, 건축허가 협의 시 비행기 안전운항에 지장이 없다고 공항관리청에 서 승인한 경우는 그 승인높이를 최고고도로 한다.
			전이표면 (강서구, 양천구 일부지역)	3,097,000	해발10.50~ 57.86m 미만		
			진입표면 (강서구, 양천구, 구로구, 영등포구, 동작구, 관악구, 금천구 일부지역)	33,204,000	해발12.50~ 372.86m 미만		
			수평표면 (강서구, 양천구 일부지역)	29,129,000	해발57.86m 미만		
			원추표면 (강서구, 양천구, 구로구 일부지역)	12,804,000	해발57.86~ 112.86m 미만		

○ 변경(폐지) 결정 사유서

지구명	면 적(m <sup>2</sup> )	변경 사유
김포공항주변 고도지구	80,193,000	- 「공항시설법」 장애물제한표면 고도제한과의 중복규제 해소를 위하여 용도지구 폐지 ※ 서울특별시고시제1994-138호(94.5.6.) 고도지구 결정조서상 면적임

## 나. 특정용도제한지구

○ 변경(폐지) 결정 조서

구분	도면번호	지구명	위 치	면적(m <sup>2</sup> )	최초 결정일
폐지	①	서울대 주변 특정용도제한지구	관안구 신림동 봉천동 일대	3,760,400	1970.3.17. (건고 제124호)
폐지	②	육사 주변 특정용도제한지구	노원구 공릉동 일대	1,978,000	1972.8.14. (건고 제349호)

○ 변경(폐지) 결정 사유서

지구명	면 적(m <sup>2</sup> )	변경 사유
특정용도제한지구	5,738,400	- 최초 지정('62)이후 56여년 경과 시대적 도시여건 변화 및 타대학교 주변지역과의 형평성 반영 - 2030서울플랜 및 생활권계획 공간발전구상 반영 · 서울대 주변 - 봉천지역중심, 미림지구중심 · 육사 주변 - 묵동 지구중심 - 「교육환경법」에 따른 교육환경보호구역과 유사 행위제한 중복규제 및 과다지정 등 실효성 저하로 폐지

## 다. 시계 경관지구

### ○ 변경(폐지) 결정 조서

구분	도면번호	지구명	위 치	면적(m <sup>2</sup> )	최초 결정일
폐지	①	시계경관지구 (신월지구)	양천구 신월동 일대	4,200	1977.12.3 (건고 제235호)
폐지	②	시계경관지구 (시흥지구)	금천구 시흥동 일대	125,567	1977.12.3 (건고 제235호)
폐지	③	시계경관지구 (세곡지구)	송파구 장지동 일대	381,268	1977.12.3 (건고 제235호)

### ○ 변경(폐지) 결정 사유서

지구명	면 적(m <sup>2</sup> )	변경 사유
시계경관지구	511,035	- 시계지역 도시 연담화 방지목적 지정취지 상실 - 소규모 잔여지, 도시계획시설(유통업무설비) 및 용도지역 등으로 별도 관리중임에 따라 토지이용규제 합리화를 위해 폐지

## 라. 방재지구

### ○ 변경(폐지) 결정 조서

구분	도면번호	지구명	위 치	면적(m <sup>2</sup> )	최초 결정일
폐지	①	방재지구	노원구 월계동 487-17일대	14,704	2005.4.14. (서공고 제519호)
폐지	②	방재지구	성동구 용답동 108-1일대	73,392.94	2006.6.7. (서공고 제900호)
폐지	③	방재지구	구로구 개봉본동 90-22 일대	42,863.01	2005.7.14. (서공고 제942호)
폐지	④	방재지구	구로구 개봉본동 138-2일대	31,840.19	2006.6.7. (서공고 제901호)
폐지	⑤	방재지구	구로구 개봉본동 133-11일대	45,901.6	2006.6.7. (서공고 제902호)

### ○ 변경(폐지) 결정 사유서

지구명	면 적(m <sup>2</sup> )	변경 사유
방재지구	208,701.74	- 타 법령에 따라 「서울시 안전관리기본계획」 및 「풍수해저감 종합계획」 등으로 방재지구에 대한 풍수해저감 개선사업 시행 완료 등 풍수해 종합관리 - 당초 정비구역 지정을 통한 침수예방 지정목적 달성 및 제도운영변화에 따라 지정취지 상실 및 실효성 저하로 토지이용 합리화 추진위해 폐지

### 3. 관련부서 검토의견 조치계획(1건)

부서	검토의견	조치계획	비고
송파구청 도시계획과	금번 열람공고된 시계경관지구(세곡지구) 구역은 위례택지개발사업으로 기 해제된 구역이 일부포함되어 있어 제외 요망	시계경관지구(세곡지구) 중 위례택지개발사업으로 기 해제된 구역 정정 표기	반영

### 4. 도시관리계획(안)에 대한 의견청취

#### 가. 주민 의견청취 사항

- 공람기간 : 2018.12.06. ~12.21. (14일간)
- 공람방법 : 서울신문, 아주경제신문(2개 일간신문)
- 주민의견 : 의견 없음

### 5. 교통성 및 환경성 검토결과 : 해당사항 없음

### 6. 참고사항

#### 가. 관계법령

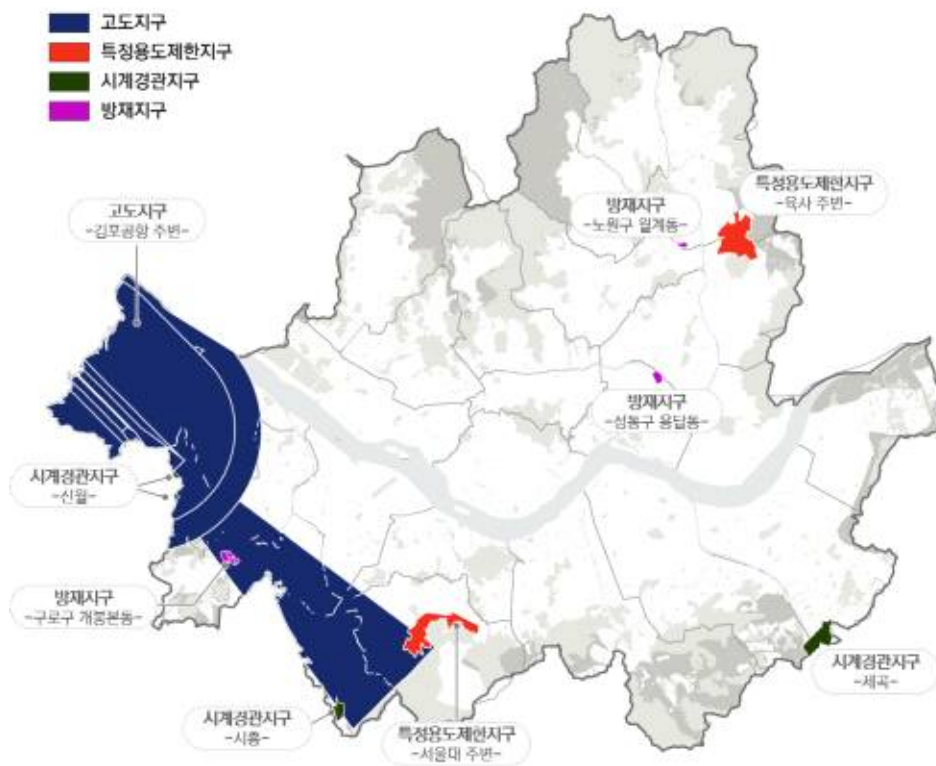
- 「국토계획법」 제37조 및 동 법 시행령 제31조(용도지구의 지정)
- 「국토계획법」 제34조(도시관리계획의 정비)
  - 지정 목적과 행위제한내용이 유사한 지역·지구 통합 일원화
  - 여건변화를 반영한 적극적인 변경·해제 유도
  - 과다·중첩지역·지구 해소를 통한 합리화 및 간소화 등
- 「국토계획법」 제28조 및 동 법 시행령 제22조(지방의회 의견청취)
- 「토지이용규제 기본법」 제13조(지역·지구 등의 지정과 운영실적 등의 평가)
  - 지정목적 달성 및 여건변화 등으로 존치 필요성 없는 용도지구 해제
  - 다른 법률에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

#### 나. 예산조치 : 별도 조치 필요 없음

#### 다. 합 의 : 해당사항 없음

#### IV. 검토보고 요지 (조정래 수석전문위원)

- 이 의견청취안은 타 법령과 중복규제 중이거나 지정목적 달성 또는 당초 지정취지를 상실한 4개 용도지구<sup>1)</sup>를 해제하려는 것으로 2019년 2월 1일 서울특별시장이 제출하여 같은 해 2월 7일 우리위원회에 회부된 사안임.
- 고도지구(10개소, 89.6km<sup>2</sup>) 중 김포공항주변 고도지구(80.2km<sup>2</sup>, 고도지구 전체 면적의 89.47%)를 해제하고, 특정용도제한지구(2개소, 5.7km<sup>2</sup>)·시계경관지구(3개소, 0.7km<sup>2</sup>)·방재지구(5개소, 0.2km<sup>2</sup>)는 전부 해제하는 사항으로, 이 경우 서울시 전체 용도지구(507개소, 약 198.3km<sup>2</sup>, 붙임1)의 43%(86.8km<sup>2</sup>)가 해제됨.



1) '용도지구'는 용도지역, 용도구역과 함께 토지이용을 규제·관리하는 대표적인 법적 실행수단으로, 토지는 국토의 계획 및 이용에 관한 법률에 따라 용도지역(주거·상업·공업 등)으로 나뉘고, 용도 지구는 미관, 경관, 안전 등을 도모하기 위해 용도지역 내 건축물의 용도, 건폐율, 용적률, 높이 같은 제한을 강화하거나 완화하며, 도시관리계획으로 지정됨

구 분	김포공항주변 고도지구	특정용도 제한지구	시계경관지구	방재지구
목 적	비행기 이착륙 안전 도모	주거 및 교육환경보호	도시 무질서한 확산방지	풍수해 등 재해예방 (정비사업 유도)
위 치	김포공항 주변 (강서구 등)	서울대 주변, 육사 주변	시원, 시흥, 세곡	노원, 성동, 구로
면 적	80.2km <sup>2</sup>	5.7km <sup>2</sup>	0.7km <sup>2</sup>	0.2km <sup>2</sup>
최초지정	'77.4.27	'70.3.17	'77.12.3	'05.4
행위제한 등	「공항시설법」 장애물제한표면	「교육환경법」 교육환경보호구역 유사	3층12m이하, 건폐율 30%이하	별도 조례 미제정
해제사유	과다지정, 중복규제	과다지정, 중복규제, 공간구조 여건변화, 타대학과의 형평성	시계지역 별도 도시관리계획 관리 및 실효성 상실	「재난안전법」 및 「자연재해대책법」 등 타법령으로 관리 및 실효성 상실

## “김포공항주변 고도지구”

- 건축물 최고높이를 규제하는 고도지구는 서울시에 10개소 지정되어 있는 가운데(89.6km<sup>2</sup>, 붙임2), 이 중 김포공항주변 고도지구를 해제하고자 함.
- 김포공항 일대는 고도지구와 공항시설보호지구로 지정되어 각각 건축물의 최고높이 및 용도를 제한하고 있는 상황에서(붙임3), 건축물 최고높이가 ‘국토의 계획 및 이용에 관한 법률’(이하, 국토법) 및 공항시설법의 중복 규제를 받음에 따라, 고도지구를 해제코자 하는 것임.
- 김포공항주변 고도지구는 공항시설법의 장애물 제한표면 기준 중 건축물에 대한 제한을 준용하여 건축물 높이 규제를 하고 있고(붙임4) 공항시설법에 따라 공항관리청의 승인시 높이제한을 완화할 수 있어<sup>2)</sup>, 사실상 국토법보다 공항시설법이 우선된다고 볼 수 있음.

2) 공항시설법 제34조(장애물의 제한 등) ① 누구든지 제4조제5항에 따른 기본계획의 고시(변경 고시를 포함한다) 또는 제7조제6항에 따른 실시계획의 고시(변경 고시를 포함한다) 이후에는 해당 고시에 따른 장애물 제한표면의 높이 이상의 건축물·구조물(고시 당시 이미 관계 법령에 따라 행위허가를 받았거나 허가를 받을 필요가 없는 행위에 관하여 그 공사에 착수한 건축물 또는 구조물은 제외한다)·식물 및 그 밖의 장애물을 설치·재배하거나 방치해서는 아니 된다. 다만, 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 그러하지 아니하다.

구분	「국토법」에 따른 김포공항주변 고도지구	「공항시설법」에 따른 장애물 제한표면
대상지	「공항시설법」에 따른 장애물 제한표면 대상지	
행위 제한	높이	활주로 높이 미만 ~ 해발 372.86m 미만
	대상 시설	건축물, 공작물, 식물, 그 밖에 장애물
	행위	건축, 재배, 설치
인센티브	-	매수청구권, 손실보상권

- 따라서, 규제의 실효성과 중복규제 해소의 측면에서 김포공항주변 고도지구 해제는 타당하다고 판단되며, 해당 사항들의 고시 시점('94년)을<sup>3)</sup> 감안하면 오히려 늦은 조치라고 사료됨.
- 참고로, 김포공항주변 고도지구는 서울시를 비롯하여 김포시·부천시·인천시에 걸쳐 지정되었는데, 인천시와 부천시는 '17년 고도지구를 해제함.

1. 관계 행정기관의 장이 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 국토교통부장관 또는 사업시행자등과 협의하여 설치 또는 방치를 허가하거나 그 공항 또는 비행장의 사용 개시 예정일 전에 제거할 예정인 가설물이나 그 밖에 국토교통부령으로 정하는 장애물의 경우
2. 국토교통부령으로 정하는 항공학적 검토 기준 및 방법 등에 따른 항공학적 검토 결과에 대하여 제35조에 따른 항공학적 검토위원회의 의결로 국토교통부장관이 항공기의 비행안전을 특히 해치지 아니한다고 결정하는 경우

**공항시설법 시행규칙 제22조(장애물의 제한에 관한 협의)** ① 법 제34조제1항제1호에서 "국토교통부령으로 정하는 장애물"이란 다음 각 호의 것을 말한다.

6. 별표 6의 기준에 적합한 건축물이나 구조물

※ 항공학적 검토 기준 및 방법 등이 아직 마련되지 않아 현 시점에서 높이완화를 위한 항공학적 검토의뢰는 어려운 상황이나, 강서구는 검토기준 고시에 대비하여 방화재정비촉진지구 5,6구역 등 항공학적 검토를 통한 고도제한 완화 최고35층 시범사업을 추진할 계획이고, 강서구의 재건축 높이제한 완화 사례('04.8.)도 있음

[서울시 강서구 재건축 높이 제한 완화 사례 (자료: 도시계획과)]

- 항공법 제82조, 시행규칙 제246조(물건 제한의 특례)의 규정에 따라 2004.6.29.일 개정된 "장애물설치 특례조항에 관한 세부 적용기준"에 따라
- 화곡아파트지구 화곡2주구 재건축 지역에 위치한 우장산(해발98.8m) 높이를 감안하여 하방 경사도 10분의1인 경사면의 낮은 높이까지 건축계획 조정 협의
- 당초 15층이었으나 최고 23층으로 재건축 준공(우장산 힐스테이트)

3) **서울특별시고시제1994-138호(94.5.6)** 고도지구 변경 결정조서 높이제한

- 「공항시설법」에 장애물제한표면 높이제한 적용(활주로높이 미만~372.86m 미만)

\* 단, 건축협약시 비행기 안전운항에 지장이 없다고 공항관리청이 승인한 경우 그 승인 높이를 최고 고도한다.

## “특정용도제한지구”

- 주거 및 교육 환경 보호나 청소년 보호 등을 위해 건축물 용도를 제한하는 특정용도제한지구에 대하여, 서울시에 지정된 총 2개소 (5,738,400 $m^2$ )를 전부 해제하고자 함.
- 70년대 초반에 서울대 주변(관악구 신림동·봉천동 일대 3,760,400 $m^2$ , 결정고시 1970.3.17.) 및 육사 주변(노원구 공릉동, 신내동 일대 1,978,000 $m^2$ , 결정고시 1972.8.14.)이 특정용도제한지구로 지정되었고4) 도시계획 조례에 따라(제51조) 건축물 용도를 제한해 왔으나,

구 분	행위제한
용도	- 제2종 근린생활시설 중 안마시술소, 판매시설(소매시장, 상점 중(1)에 해당하는 건축물 <sup>5)</sup> 은 제외), 운수시설, 의료시설중 격리병원·정신병원·요양병원, 숙박시설, 위탁시설, 공장, 창고시설, 위험물 저장 및 처리 시설(주유소는 제외), 자동차 관련 시설(세차장, 「여객자동차 운수사업법」에 따른 차고 및 주차장은 제외), 동물 및 식물 관련 시설중 축사·가축시설·도축장·도계장, 자원순환 관련 시설, 교정시설, 보호관찰소, 갱생보호소 그 밖의 범죄자의 갱생·보육·교육 및 보건 등의 용도에 쓰이는 시설, 소년원 및 소년분류심사원, 묘지 관련 시설, 장례식장

용도지역 및 교육환경보호구역·지구단위계획구역 등을 통한 용도제한이 가능하고, 시대적 변화에 따라 해당 지역에 새로운 역할과 기능이 요구되어 용도지구를 해제하고자 하는 것으로 이해됨.

- 특정용도제한지구는 대부분 일반주거지역으로서 용도지역에 따른 건축물 용도제한으로 상당 부분 충족되고(붙임5),

4) 특정용도제한지구는 '41년 조선시가지계획령에 따라 ‘교육 및 연구지구’로 지정됐고 '92년 도시계획법이 개정되면서 ‘학교시설보호지구’로 변경되었다가, 2017년 국토법 개정으로 ‘특정용도제한지구’로 명칭이 변경되었음

5) 제3호가목(식품·잡화·의류·완구·서적·건축자재·의약품·의료기기 등 일용품을 판매하는 소매점으로서 같은 건축물(하나의 대지에 두 동 이상의 건축물이 있는 경우에는 이를 같은 건축물로 본다. 이하 같다)에 해당 용도로 쓰는 바닥면적의 합계가 1천 제곱미터 미만인 것)에 해당하는 용도(서점은 제외한다)로서 제1종 근린생활시설에 해당하지 아니하는 것



지구 내 초·중·고등학교 입지에 따른 교육환경보호구역이 다수 지정되어 있어<sup>6)</sup> 특정용도제한지구와 교육환경보호구역의 중복 면적이 상당한 반면, 각각의 용도 제한 사항은 큰 차이점이 없으며<sup>7)</sup>,

근거법률	명칭	지정목적	대상요건
국토 계획법	학교시설 보호지구	학교 교육환경의 보호·유지	(1) 학교의 주변지역 (2) 학교의 교육환경을 보호·유지하기 위하여 필요한 지역 (3) 학교의 집단화를 위하여 필요한 지역 (4) 대학촌조성을 위하여 필요한 지역
교육 환경법	교육 환경 보호 구역	절대 정화구역	학교의 유치원, 초·중·고등학교, 특수학교, 각종 대학교, 학교설립예정지 학교출입문으로부터 직선거리로 50미터까지인 지역
		상대 정화구역	학교경계등으로부터 직선거리로 200미터까지인 지역 중 절대보호구역을 제외한 지역

교육환경보호구역과 특정용도 제한지구 중복 제한 행위	특정용도제한지구 추가규제 용도	학교환경 위해 여부 검토 결과
축사 분뇨 및 쓰레기처리시설 장례식장, 묘지 관련 시설 도축장, 도계장 안마시술소 격리병원, 정신병원, 요양소 숙박시설	판매시설(소매시장 및 상점 중 (1)에 해당하는 건축물 제외) 위락시설 운수시설 공장 및 창고 자동차 관련 시설 (세차장 및 주차장 제외) 교도소, 감화원 등	허용 가능
		별도 관리



- 6) 학생 및 교직원 건강의 보호·증진을 통한 학교교육 능률화를 목적으로 1967년 제정된 「교육 환경 보호에 관한 법률」(구 학교보건법)에 따른 '교육환경보호구역'(구 학교환경위생정화구역) 지정·운영
- 7) 판매·위락·공장·창고시설 등 특정용도제한지구에서 추가 규제되고 있는 용도의 경우, 실질적으로는 학교환경에 위해를 가하지 않는 것으로 검토되었음(서울시 도시관리계획 용도지구 재정비 (2017, 서울연구원))

건축물 용도를 포함하여 건폐율·용적률·높이 등 종합적인 도시관리계획을 수립하는 지구단위계획구역과 정비구역이 특정용도제한지구에 분포하고 있어 지구단위계획·정비계획을 통한 용도제한도 가능하므로,



서울대주변	지구단위계획	낙성대 주변, 미림생활권, 서울대 주변지역
	정비계획	봉천12-1 주택재개발, 봉천12-2 주택재개발
육사주변	지구단위계획	공릉2택지개발사업지구, 공릉, 신내택지지구
	정비계획	목1 주택재건축

- 규제외 유사 중복성 측면에서 특정용도제한지구 해제는 타당하다고 판단되며, 토지이용의 중복규제 해소 및 용도지구의 지구단위계획 대체 등을 도모한 국토법 개정('17.4 개정, '18.4 시행) 취지에도 부합하다고 사료됨.
- 또한, 특정용도제한지구는 당초 면학분위기 조성 및 교육환경 보호를 목적으로 지정되었으나, 현재는 대학과 지역사회를 융합하여 지역 활성화를 도모하고(도시재생, 캠퍼스타운 등), 생활권계획<sup>8)</sup>을 통한 공간 위상 및 특성 재편으로 보다 중심적 역할과 기능이 요구되고 있으므로, 이러한 시대적 변화를 감안하더라도 지구 해제는 타당하다고 사료됨.

구분	서울대 주변		육사 주변
권역생활권	서남권생활권		동북1권생활권
지역생활권	봉천, 낙성대, 대학지역생활권		중화목동지역생활권
중심지	봉천 지역중심, 미림 지구중심		목동 지구중심
공간관리지침	봉천	서남부 생활권의 R&D 및 산·학·연 위주 행정·상업·업무·교육·문화 중심지	저이용 상업지역 활성화를 통한 중랑구 북서측 근린상업의 중심지
	미림	고시촌 재생 전략 및 경전철 신설과 연계한 대학문화 및 근린생활 중심지	

## “시계경관지구”

8) 서울시는 2030 서울생활권계획에서 3도심, 7광역중심, 12지역중심, 53지구중심으로 도시기본계획을 구체화하였음. (참고로, 지역중심은 직주균형의 지역고용기반을 형성하고 공공서비스 공급 및 상업·문화 중심기능을 담당하고, 지구중심은 자치구 단위의 중심지로서 주민 일상생활을 지원하기 위한 근린생활의 기반기능을 담당함)

- 도시의 무질서한 확산을 막기 위한 시계경관지구에 대하여, 서울시에 지정된 총 3개소(511,035㎡)를 전부 해제하고자 함.
- 시계경관지구는 도시계획 조례(제40조)에 따라 건축물 높이·용도·건폐율·조경면적 등을 제한하고 있는 가운데, 도시 외곽의 계획적 개발 추세와 개발제한구역·용도지역·지구단위계획 등을 통해 필요사항을 규제할 수 있음을 들어, 시계경관지구 자체를 폐지하고자<sup>9)</sup> 하는 것으로 파악됨.

구분	행위제한
용도	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 제2종 근린생활시설 중 안마시술소, 옥외철탑 골프 연습장</li> <li>• 문화 및 집회시설 중 연면적 1천㎡ 초과인 공연장, 집회장, 관람장</li> <li>• 판매시설, 운수시설, 의료시설 중 격리병원</li> <li>• 운동시설 중 골프장과 옥외에 철탑이 있는 골프연습장</li> <li>• 숙박시설, 위락시설, 공장, 연면적 500㎡ 초과하는 창고시설</li> <li>• 위험물 저장 및 처리시설 중 액화석유가스충전소용량이 10톤을 초과하는 것 / 위험물제조소저장소취급소 / 유독물보관저장판매시설 / 화약류 저장소</li> <li>• 자동차 관련 시설(주차장, 주유소에 설치하는 자동세차장)</li> <li>• 축사, 가축시설, 도축장, 도계장 등</li> </ul>
높이	• 3층 12m 이하 (심의 시 5층 18m이하)
건폐율	• 30% 이하 (심의 시 50%이하)
조경	• 대지면적의 30% 이상 조경면적 확보

- 시계경관지구는 그 동안 도시의 가용공간 확보를 위한 택지개발사업과 도심 부적격 용도의 외곽 이전 등이 이루어져 옴으로써, 현재는 전체 시계경관지구의 약 10%만 유지되고 있음.

9) 향후 도시계획 조례 개정을 통해 시계경관지구를 폐지하고자 함

기 존		▷	개 편	
경관	자연경관지구 (시행령)		경관	특화 경관지구
	<del>시계경관지구 (조례)</del>	시가지경관지구		
	수변경관지구 (시행령)	역사문화		
	시가지경관지구 (시행령)	수변		
미관	중심지/일반/역사문화/조망가로			조망가로

신월지구		시흥지구		세곡지구		오류지구	
일자	면적 (변경 사유)	일자	면적 (변경 사유)	일자	면적 (변경 사유)	일자	면적 (변경 사유)
'71.08	3,360,000㎡ (최초 고시)	'71.08	1,235,520㎡ (최초 고시)	'77.12	585,000㎡ (최초 고시)	'77.12	2,102,490㎡ (최초 고시)
'77.12	2,984,700㎡ (실효 및 재결정)	'77.12	863,500㎡ (실효 및 재결정)	'03.12	감) 10,400㎡ (장지지구 택지개발사업)	'96.07	감) 2,102,490㎡ (서남권 계획적 개발)
'91.09	감) 2,710,000㎡ (부천시 분리)	'90.09	감) 69,920㎡ (고도지구 전환)	'17.12	감) 193,332㎡ (위례 택지개발사업)		∴
'96.07	감) 270,500㎡ (면적산정 착오정정)	'96.07	감) 668,013㎡ (서남권 계획적 개발)	∴	∴	∴	∴
'18.09	4,200㎡	'18.09	125,567㎡	'18.09	381,268㎡	'18.09	0㎡
최초 지정면적 대비 0.1%		최초 지정면적 대비 15%		최초 지정면적 대비 65%		지구 폐지	

- 신월지구는 부천시가 분리되면서 시계경관지구 대부분이 해제된 가운데 소규모 잔여지만(공원, 도로) 남아 있고,
- 시흥지구는 주거지역 내 시계경관지구는 해제된 후<sup>10)</sup> 준공업지역만 시계경관지구가 유지되고 있는 상태에서 도시계획시설(유통업무설비)로 결정<sup>11)</sup>되어 있음.



< 신월지구 >



< 시흥지구 >

10) 2005년 시흥재정비촉진사업을 위해 시계경관지구를 해제하였으나, 사업추진이 어려워 2017년 재정비촉진구역이 직권 해제되었음

11) 80년대 도시환경 개선을 위해 서울 도심부적격업소 외곽 이전 계획에 따라 시흥지구 내 시흥산업용재 유통센터를 조성(1986.04.11. 도시계획시설(유통업무설비) 결정)하였고, 2016년 6월 도시첨단물류단지 시범단지(낙후된 물류·유통시설의 본격적인 재개발 추진을 위해 국토교통부에서 선정)로 선정되어 향후 복합물류기능을 갖출 계획임

- 세곡지구는 장지 및 위례 택지개발사업으로 용도지구 일부가 해 제되었고, 동남권유통단지(가든파이프, 유통상업지역, 도시계획시설: 유통업무설비) 일부가<sup>12)</sup> 지구에 포함되어 있으며, 대부분 자연녹 지지역인 가운데 주요 외곽도로가<sup>13)</sup> 교차하거나 관통하고 있으 며, 무허가 주거밀집지역(장지동 화훼마을<sup>14)</sup>)이 위치하고 있음.



- 12) 동남권유통단지 중 송파구 자원순환공원(도시계획시설:폐기물처리시설)
- 13) 외곽순환도로, 동부간선도로, 수서-분당간고속도로, 현릉로 등
- 14) 82년 잠실아파트 조성 당시 철거민들이 이주

- 시계경관지구 해제시, 용도지역 사항을 적용받아 개발행위제한이 완화되었으나(붙임6), 대부분 자연녹지지역이거나 도시계획시설로 결정되어 있어서 용도지구 해제에 따른 난개발 여지는 미흡하고, 도시 외곽에 계획적 개발이 이루어지면서 현재는 시계경관지구의 잔여지 정도 운영되고 있음을 감안할 때 시계경관지구 해제는 타당하고 판단되며, 오히려 시계경관지구 일대는 지구단위계획 등을 통한 계획적 관리가 도모될 필요가 있다고 사료됨.
- 다만, 세곡지구의 경우, 무허가 밀집지역(화훼마을)에 대한 대책이 마련되어야 할 것으로 사료되고<sup>15)</sup>, 시계경관지구의 제도적 폐지 여부는, 대상지 해제와는 별도로 향후 신중히 검토되어야 할 것으로 판단됨.
  - 도시의 무질서한 확산 방지를 위해서 개발제한구역을 지정·운영할 수 있음에도 도시계획 조례로 시계경관지구를 운영한 것은(현재 개발제한구역 149.62km<sup>2</sup>, 시계경관지구 0.7km<sup>2</sup>, 붙임7), 국토교통부 장관의 인정 여부와 관계없이 서울시가 필요시 운영토록 한 취지가 있으므로, 시계경관지구 제도적 폐지 여부는 입법 취지와 규정의 필요성·실효성 등을 다각적으로 검토할 필요가 있음.

## “방재지구”

- 풍수해·산사태·지반붕괴 등 재해를 예방하기 위한 방재지구에 대하여, 서울시에 지정된 총 5개소(208,701.74m<sup>2</sup>)를 전부 해제하고자 함.

15) 인근에 추진 중인 북정역 환승센터 개발과 연계하여 계획을 검토 중인 것으로 파악됨

※ 화훼마을 현황 : 송파구 장지동 610-2 외 9필지(자연녹지지역, 면적 7,486m<sup>2</sup>, 무허가 46개동(주거 41, 비주거 5)), 184세대 323명 거주

- 서울시의 경우, 상습침수구역이자 노후화된 지역을 방재지구로 지정하고 정비사업을 통해 침수환경을 개선코자 하였는데<sup>16)</sup>, 5개소 중 1개소는 정비사업이 완료되었고 2개소는 진행 중이며 나머지 2개소는 정비구역이 해제된 결과,

정비사업이 완료되었거나 진행 중인 방재지구는 지구 지정 목적이 달성되었거나 달성 추진 중이고, 해제된 구역은 방재지구 지정 목적을 달성하기 어려우므로, 지정목적 달성 또는 실효성 상실 등을 사유로 전부 해제하고자 하는 것으로 파악됨.

구분		사업명	진행상황
노원구 월계동 487-17번지 일대		월계동 재건축	- '09.07.15 정비구역 지정 - 진행중('16.3. 시공사 변경)
성동구 용답동 108-1일대		용답1구역 재개발	- '09.07.08 정비구역 지정 - 진행중('18.7. 관리처분 인가)
구로구 개봉본동	90-22번지 일대	개봉1구역 재건축	- '08.02.14 정비구역 지정 - '14.05.20 정비사업 완료
	138-2번지 일대	개봉1구역 재개발	- '08.06.19 정비구역 지정 - '17.03.30 정비구역 해제
	133-11번지 일대	개봉2구역 재건축	- '09.01.22 정비구역 지정 - '15.03.19 정비구역 해제



16) 서울시 방재지구 연혁 (자료: 도시계획과)

- 2005년~2006년 상습침수지역 5개소에 대하여 건축법상의 재해관리구역으로 지정
- 2006년 토지이용규제법이 제정되어 건축법의 재해관리구역을 삭제하고 방재지구로 관리 전환
- 도시 및 주거환경 정비조례를 통해 재해발생 우려지역에 대해 정비구역으로 지정토록 독려 (2010년 해당규정 삭제)
- 2008년 이후 모든 방재지구에 대하여 주택 재건축·재개발 구역 지정



- 방재지구 관련 규정을 살펴보면, 국토법 시행령에 따라 1층 전부를 필로티 구조로 하는 경우 필로티 부분을 층수산정에서 제외하는 완화사항이 있고, 건축물 불허용도나 용적률 완화 등은 조례가 정하는 바에 따르도록 하였으나, 서울시는 별도의 건축제한·완화규정을 마련하지 않음으로써<sup>17)</sup> 시행령의 완화사항 외에는 방재지구 지정 목적을 달성하기 위한 제도적 장치는 미비되어 있다고 할 수 있음.

관련규정	내용
1층 필로티 층수 제외 (시행령 제83조제6항)	방재지구 안에서의 건축물 중 1층 전부를 필로티 구조로 하는 경우 필로티 부분을 층수에서 제외
용적률 완화 (시행령 제85조제5항)	방재지구의 재해저감대책에 부합하게 재해예방시설을 설치하는 경우 해당 용적률의 120% 범위에서 도시계획조례로 완화
용도 (시행령 제75조)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 국토계획법 시행령 제75조에 따라 방재지구 안에서는 풍수해·산사태·지반붕괴·지진 그 밖에 재해예방에 장애가 된다고 인정하여 도시·군계획조례가 정하는 건축물을 건축할 수 없음</li> <li>• 지정목적에 위배되지 않는 범위 안에서 도시계획 조례가 정하는 기준에 적합하다고 인정하여 시 도시계획위원회의 심의를 통한 경우는 건축이 가능하나, 조례상 별도로 행위제한을 규정하고 있지 않음</li> </ul>

- 이와 같이, 정비사업 외에는 방재지구 지정목적을 달성하기 위한 별도의 방법이 마련되어 있지 않아 해제된 정비구역을 방재지구로 유지해야 할 당위성이 부족한 상황에서, 자연재해대책법(제16조)에 따른 풍수해저감종합계획의 시행으로 방재지구 일대의 침수피해가 감소되면서 모든 방재지구를 해제하는 것으로 이해됨.

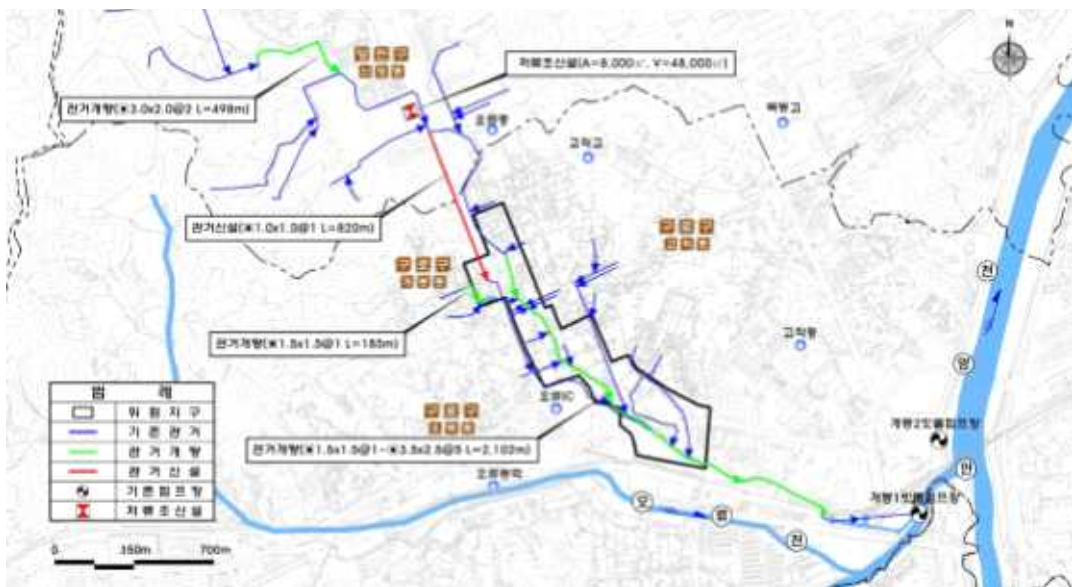
17) 도시계획 조례 제50조(방재지구안에서의 건축제한) 영 제75조에 따라 방재지구안에서의 건축제한은 지구의 지정 목적 달성에 필요한 범위안에서 별도의 조례가 정하는 바에 따른다.

■ 풍수해위험지구 : '풍수해 저감 종합계획(2016)'에 따라 저감대책을 수립하는 지역

구분	재해의 종류	지정현황	방재지구
하천재해위험지구	수공구조물 붕괴, 하천범람	74개	월계동(일부)
내수재해위험지구	홍수량 증가로 내수배제불량	51개	용담동, 개봉본동
토사재해위험지구	토석류 유출로 침수 및 매몰	10개소	-
사면재해위험지구	급경사지 붕괴 및 낙석	107개소	-



구분	풍수해 저감 · 개선사업(15건)
구로구 개봉동 일대	구로간이펌프 개량 개봉유수지 및 하천개수 성토 및 하수관 개량 하수암거보수보강('08~'10) 하수관거 정비사업('01)
성동구 용담동 일대	간이펌프4개소 개설(금호·옥수·응봉·군자) 자양유수지 건설 성토 및 하수관 개량 용담빗물펌프장 증설사업('04, '12) 하수암거보수보강('07)
노원구 월계동 일대	하수암거보수보강('08~'10)



- 그러나, 방재지구는 풍수해 뿐 아니라 산사태·지반붕괴·지진·열섬 등 다양한 유형의 재해를 예방하기 위한 용도지구이고, 도시의 방재 기능이 더욱 요구되고 있는 상황에서, 재해에 적극 대응할 수 있는 실효적 도시관리수단으로서 방재지구의 운영이 필요하다고 사료됨.

즉, 침수피해와 정비사업 위주로 운영되어 현재는 존속 이유를 상실한 방재지구는 모두 해제하되, 현재 개별적으로 접근되고 있는 방재 관련사항들<sup>18)</sup>을 도시계획적으로 종합 검토하여 필요사항은 도시관리계획에 반영하는 등 서울시 도시계획의 방재 기능을 강화하고, 이 일환으로, 방재지구의 유형화 및 지구 지정, 재해저감대책<sup>19)</sup>과 규정 마련 등도 수반되어야 할 것으로 판단됨.

## “종 합”

- 용도지구를 재정비하여 불필요한 토지이용 규제를 폐지하려는 국토법 개정('17.4 개정, '18.4 시행)을 계기로 서울수도 용도지구 재정비를 추진하고 있는 가운데, 이 의견청취안은 더 이상 용도지구를 유지할 필요성이 없는 4개 지구, 11개소 대상지를 우선 해제코자 하는 것으로서 타당하다고 판단되며, 이후에도 (목구조에서 방화구조로 전환된 방화지구의 해제 등을 비롯하여)용도지구의 당위성·실효성을

---

18) 자연재해대책법의 자연재해위험개선지구(붙임8), 재난 및 안전관리 기본법의 특정관리대상지역 등

19) 방재지구의 지정 또는 변경에 관한 사항의 내용에는 해당 방재지구의 재해저감대책을 포함하여야 함(국토법 제37조제4항 신설(2013년))

국토법 제37조(용도지구의 지정) ④ 시·도지사 또는 대도시 시장은 연안침식이 진행 중이거나 우려되는 지역 등 대통령령으로 정하는 지역에 대해서는 제1항제5호의 방재지구의 지정 또는 변경을 도시·군관리계획으로 결정하여야 한다. 이 경우 도시·군관리계획의 내용에는 해당 방재지구의 재해저감대책을 포함하여야 한다.

상실한 대상지는 신속히 지구 해제를 추진해야 할 것임.

- 다만, 용도지구의 대상지 해제와는 별도로, 시계경관지구 등 용도지구의 제도적 폐지는 원래 입법취지에 비추어 다각적으로 신중히 검토될 필요가 있고, 특히, 방재지구의 경우는 도시의 여러 방재기능을 강화하는 방향으로 정비되어 적극 운영될 필요가 있다고 사료됨.

V. 질의 및 답변 요지 : 생략

VI. 토론요지 : 없음

VII. 심사결과 : 원안 동의

VIII. 소수의견의 요지 : 없음

# 도시관리계획(용도지구) 변경결정(안)에 대한 의견청취안

의안 번호	438
----------	-----

제출년월일 : 2019년 2월 1일  
제출자 : 서울특별시

## 1. 제안이유

가. 토지이용 간소화 및 합리화 추진을 위한 용도지구의 체계적 정비의 일환으로 타 법령·제도와 중복규제 중이거나 지정목적 달성 및 당초 지정취지 상실 등으로 실효성 제고가 필요한 용도지구 - 김포공항주변 고도지구, 특정용도제한지구(학교), 시계경관지구, 방재지구 - 에 대한 도시관리계획 변경 결정 추진을 위해 시의회 의견청취를 하고자 함.

## 2. 도시관리계획(용도지구) 변경 결정 조서(안)

### 가. 고도지구 변경 결정 조서 및 사유서

#### ○ 변경(폐지) 결정 조서

구분	도면 번호	지구명	위 치	면적(m <sup>2</sup> )	고도제한 내용	최초 결정일	비고
폐지	①	김포 공항 주변 고도 지구	기본표면 (강서구 일부지역)	1,869,000	활주로 높이미만	1977.4.22. (서고 제120호)	단, 건축허가 협의 시 비행기 안전운항에 지장이 없다고 공항관리청에 서 승인한 경우는 그 승인높이를 최고고도로 한다.
			전이표면 (강서구, 양천구 일부지역)	3,097,000	해발10.50~ 57.86m 미만		
			진입표면 (강서구, 양천구, 구로구, 영등포구, 동작구, 관악구, 금천구 일부지역)	33,204,000	해발12.50~ 372.86m 미만		
			수평표면 (강서구, 양천구 일부지역)	29,129,000	해발57.86m 미만		
			원추표면 (강서구, 양천구, 구로구 일부지역)	12,804,000	해발57.86~ 112.86m 미만		

#### ○ 변경(폐지) 결정 사유서

지구명	면 적(m <sup>2</sup> )	변경 사유
김포공항주변 고도지구	80,193,000	- 「공항시설법」 장애물제한표면 고도제한과의 중복규제 해소를 위하여 용도지구 폐지 ※ 서울특별시고시제1994-138호(94.5.6.) 고도지구 결정조서상 면적임

## 나. 특정용도제한지구

### ○ 변경(폐지) 결정 조서

구분	도면번호	지구명	위 치	면적(m <sup>2</sup> )	최초 결정일
폐지	①	서울대 주변 특정용도제한지구	관안구 신림동 봉천동 일대	3,760,400	1970.3.17. (건고 제124호)
폐지	②	육사 주변 특정용도제한지구	노원구 공릉동 일대	1,978,000	1972.8.14. (건고 제349호)

### ○ 변경(폐지) 결정 사유서

지구명	면 적(m <sup>2</sup> )	변경 사유
특정용도제한지구	5,738,400	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 최초 지정('62)이후 56여년 경과 시대적 도시여건 변화 및 타대학교 주변지역과의 형평성 반영</li> <li>- 2030서울플랜 및 생활권계획 공간발전구상 반영               <ul style="list-style-type: none"> <li>· 서울대 주변 - 봉천지역중심, 미림지구중심</li> <li>· 육사 주변 - 묵동 지구중심</li> </ul> </li> <li>- 「교육환경법」에 따른 교육환경보호구역과 유사 행위제한 중복규제 및 과다지정 등 실효성 저하로 폐지</li> </ul>

## 다. 시계 경관지구

### ○ 변경(폐지) 결정 조서

구분	도면번호	지구명	위 치	면적(m <sup>2</sup> )	최초 결정일
폐지	①	시계경관지구 (신월지구)	양천구 신월동 일대	4,200	1977.12.3 (건고 제235호)
폐지	②	시계경관지구 (시흥지구)	금천구 시흥동 일대	125,567	1977.12.3 (건고 제235호)
폐지	③	시계경관지구 (세곡지구)	송파구 장지동 일대	381,268	1977.12.3 (건고 제235호)

### ○ 변경(폐지) 결정 사유서

지구명	면 적(m <sup>2</sup> )	변경 사유
시계경관지구	511,035	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 시계지역 도시 연담화 방지목적 지정취지 상실</li> <li>- 소규모 잔여지, 도시계획시설(유통업무설비) 및 용도지역 등으로 별도 관리중임에 따라 토지이용규제 합리화를 위해 폐지</li> </ul>

## 라. 방재지구

### ○ 변경(폐지) 결정 조서

구분	도면번호	지구명	위 치	면적(m <sup>2</sup> )	최초 결정일
폐지	①	방재지구	노원구 월계동 487-17일대	14,704	2005.4.14. (서공고 제519호)
폐지	②	방재지구	성동구 용답동 108-1일대	73,392.94	2006.6.7. (서공고 제900호)
폐지	③	방재지구	구로구 개봉본동 90-22 일대	42,863.01	2005.7.14. (서공고 제942호)
폐지	④	방재지구	구로구 개봉본동 138-2일대	31,840.19	2006.6.7. (서공고 제901호)
폐지	⑤	방재지구	구로구 개봉본동 133-11일대	45,901.6	2006.6.7. (서공고 제902호)

### ○ 변경(폐지) 결정 사유서

지구명	면 적(m <sup>2</sup> )	변경 사유
방재지구	208,701.74	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 타 법령에 따라 「서울시 안전관리기본계획」 및 「풍수해저감 종합계획」 등으로 방재지구에 대한 풍수해저감 개선사업 시행 완료 등 풍수해 종합관리</li> <li>- 당초 정비구역 지정을 통한 침수예방 지정목적 달성 및 제도운영변화에 따라 지정취지 상실 및 실효성 저하로 토지이용 합리화 추진위해 폐지</li> </ul>

## 3. 관련부서 검토의견 조치계획(1건)

부서	검토의견	조치계획	비고
송파구청 도시계획과	금번 열람공고된 시계경관지구(세곡지구) 구역은 위례택지개발사업으로 기 해제된 구역이 일부포함되어 있어 제외 요망	시계경관지구(세곡지구) 중 위례택지개발사업으로 기 해제된 구역 정정 표기	반영

#### 4. 도시관리계획(안)에 대한 의견청취

##### 가. 주민 의견청취 사항

- 공람기간 : 2018.12.06. ~12.21. (14일간)
- 공람방법 : 서울신문, 아주경제신문(2개 일간신문)
- 주민의견 : 의견 없음

#### 5. 교통성 및 환경성 검토결과 : 해당사항 없음

#### 6. 참고사항

##### 가. 관계법령

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

##### 나. 예산조치 : 별도 조치 필요 없음

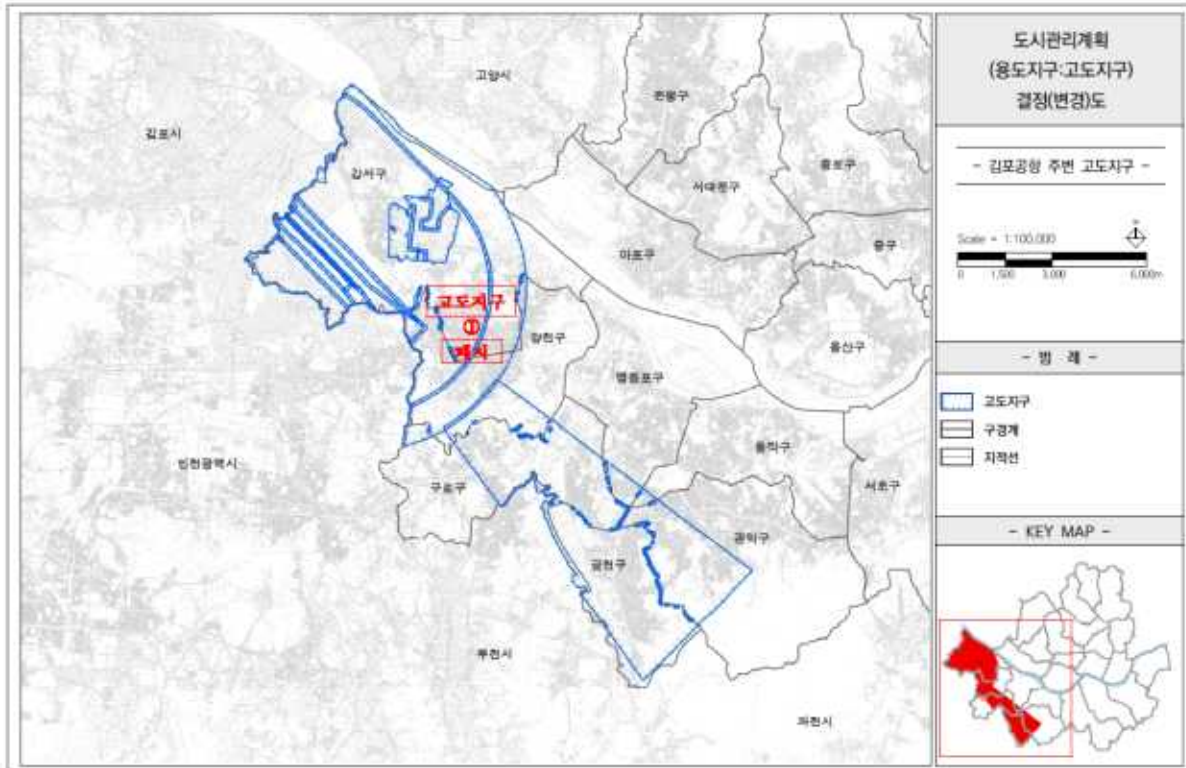
##### 다. 합 의 : 해당사항 없음

붙 임 : 도시관리계획(용도지구) 결정도면 및 총괄위치도 각 1부.

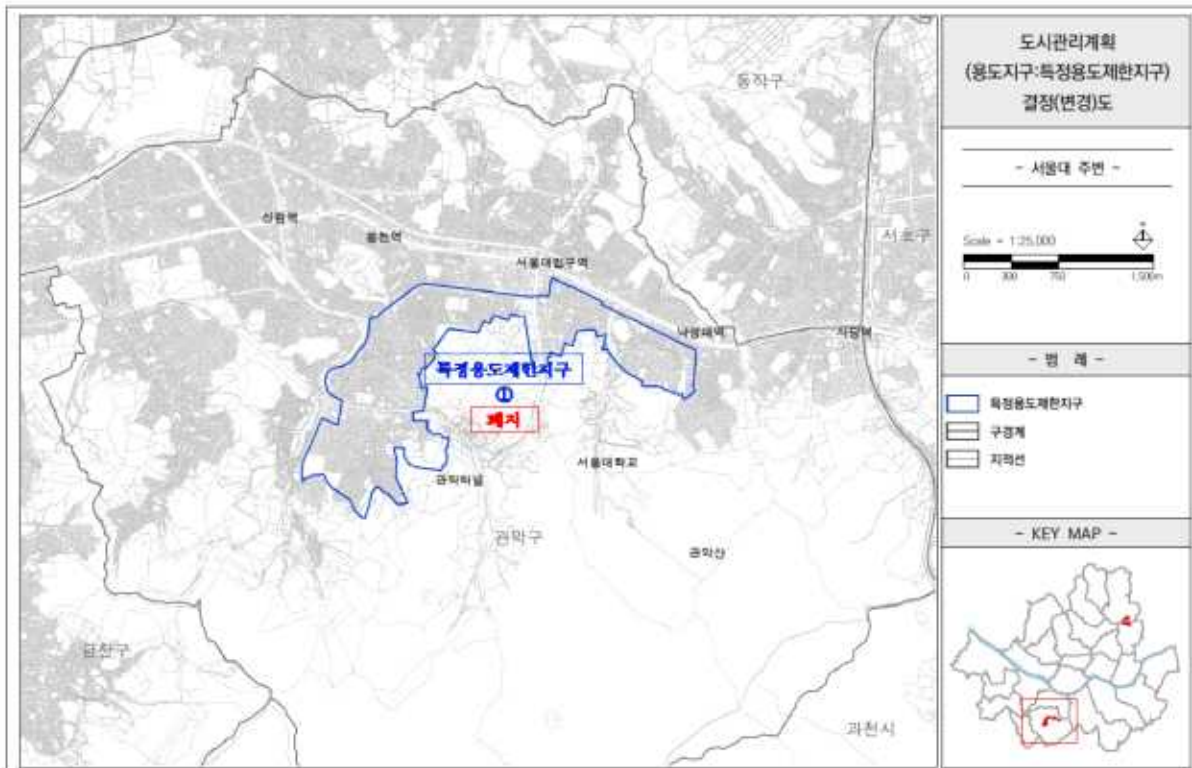
※ 작성자 : 도시계획과 지구계획팀 김 경 신(☎ 2133-8333)



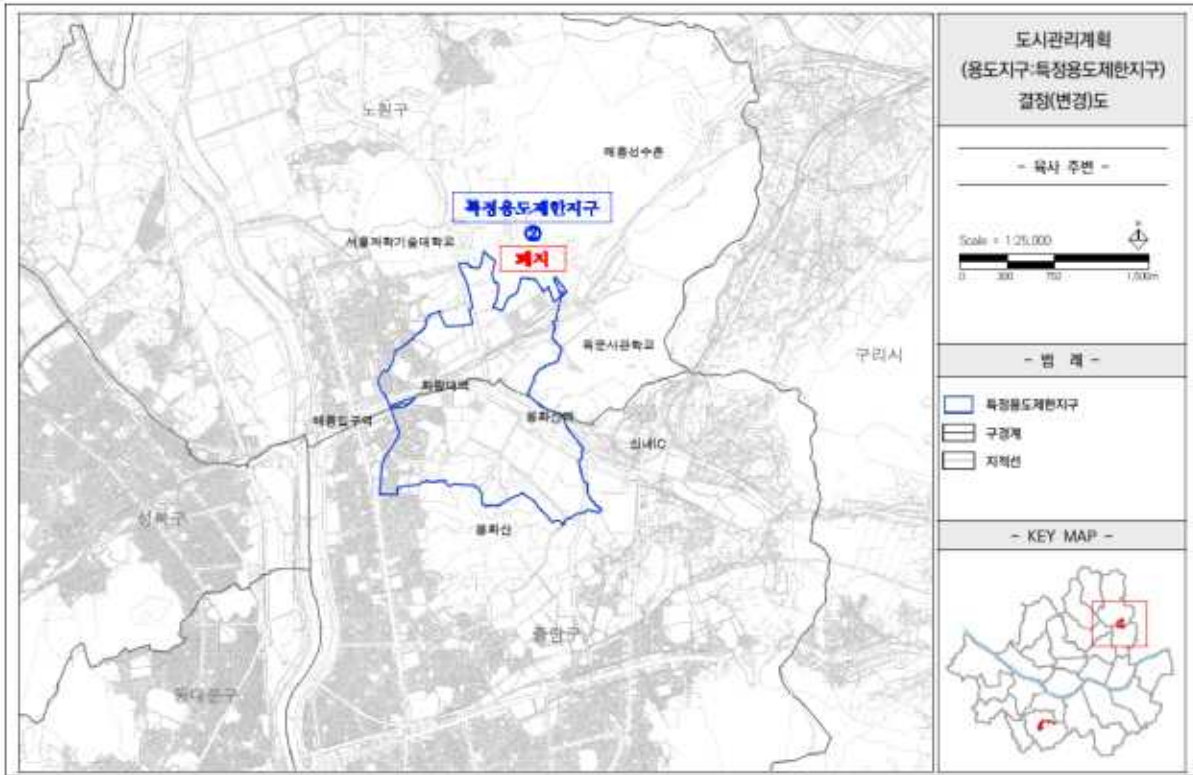
■ 김포공항 주변 고도지구 결정(변경)도



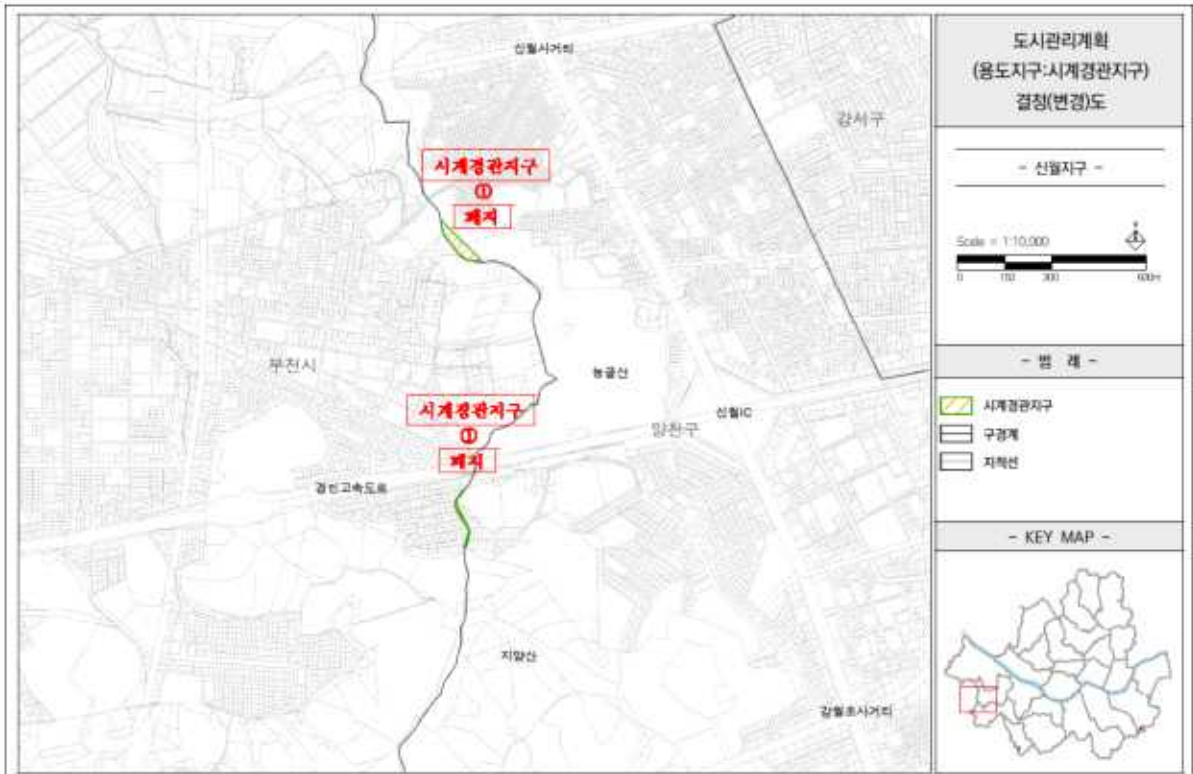
■ 특정용도제한지구(서울대 주변) 결정(변경)도



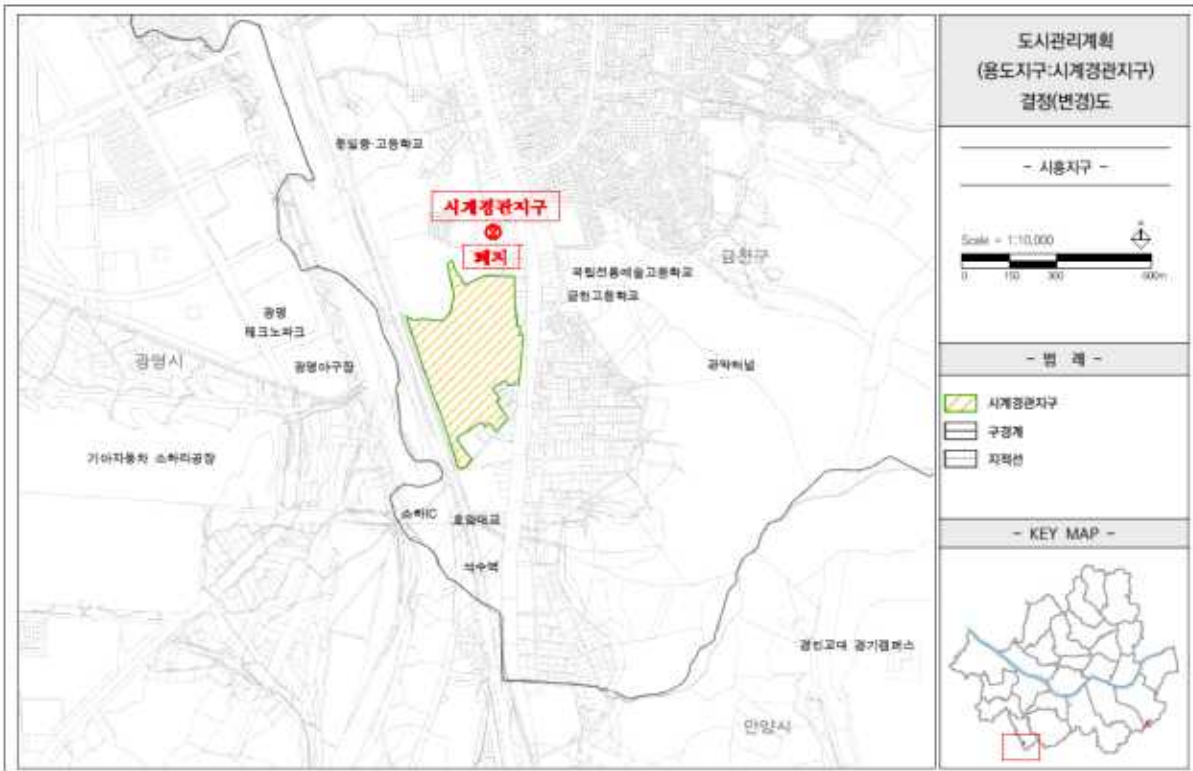
■ 특정용도제한지구(육사 주변) 결정(변경)도



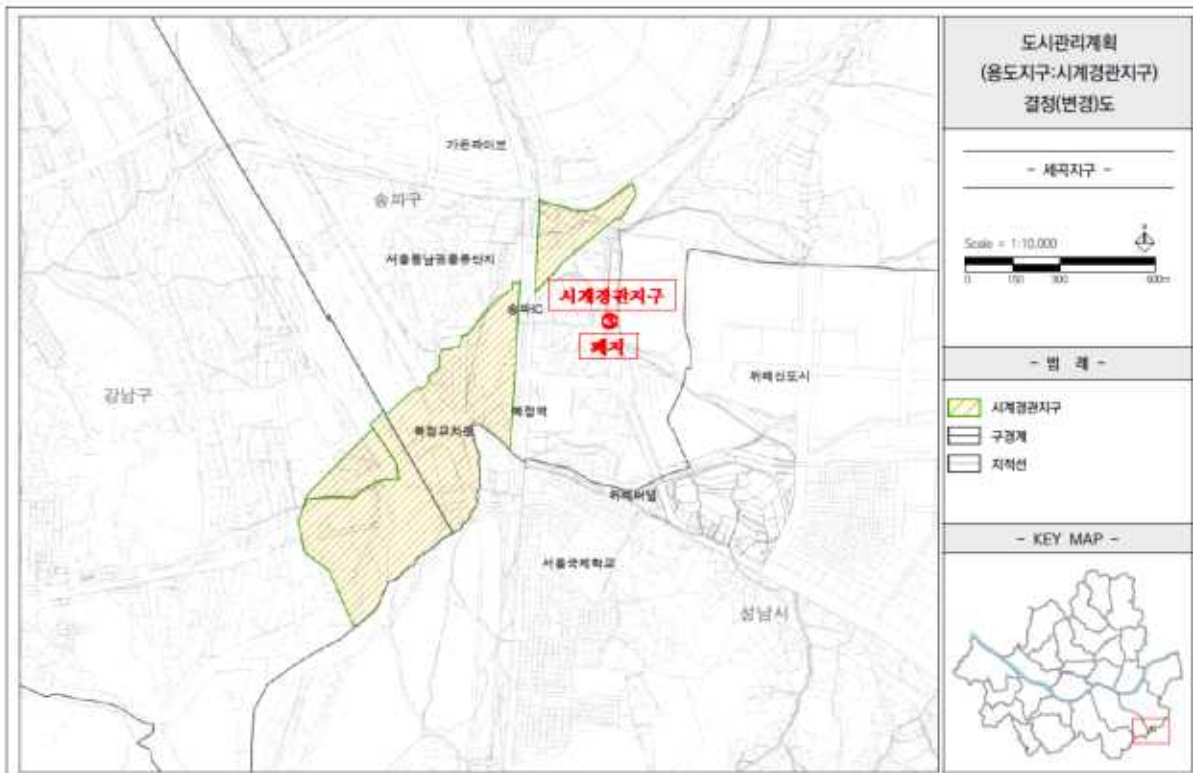
■ 시계경관지구(신월지구) 결정(변경)도



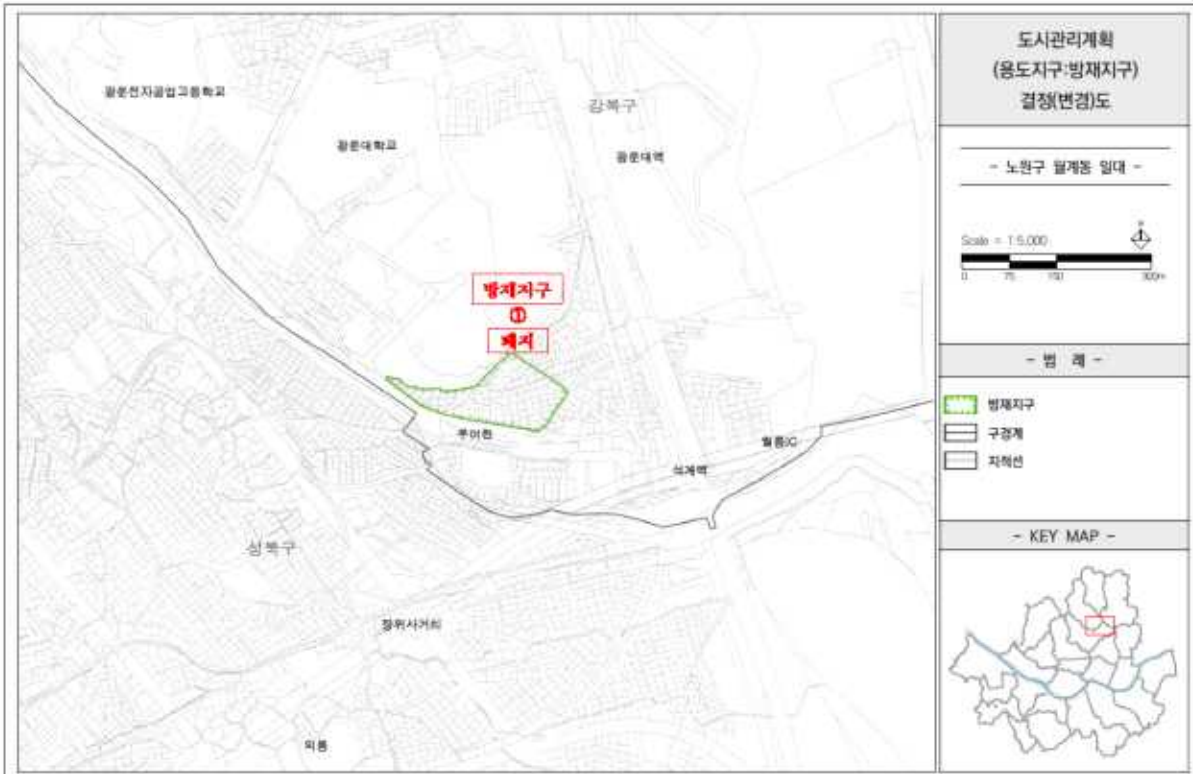
■ 시계경관지구(시흥지구) 결정(변경)도



■ 시계경관지구(세곡지구) 결정(변경)도



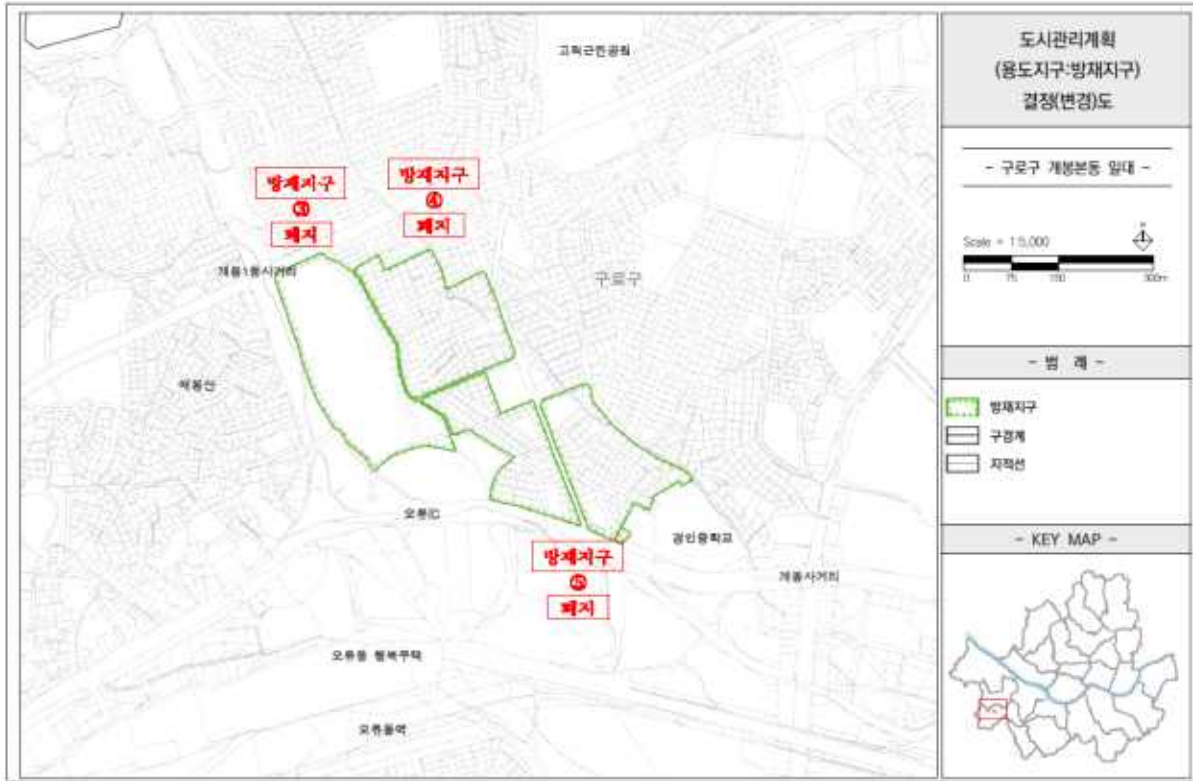
■ 방재지구(노원구 월계동) 결정(변경)도



■ 방재지구(성동구 용답동) 결정(변경)도



## ■ 방재지구(구로구 개봉본동) 결정(변경)도



## ■ 총괄 위치도

