

**도시관리계획(용도지구:최고고도지구)
결정(변경:폐지)(안)의견제시의 건
심사보고서**



2021. 6. 17.

복지건설위원회

도시관리계획(용도지구:최고고도지구) 결정(변경:폐지)(안)의견제시의 건 심사보고서

| | |
|----------|--------|
| 의안 번호 | 제1773호 |
|----------|--------|

2021.6.17.
복지건설위원회

1. 심사경과

- 가. 제출일자 : 2021. 5. 14.
- 나. 회부일자 : 2021. 5. 24.
- 다. 상정일자 : 2021. 5. 26.

2. 제안설명

가. 제안설명자 : 최원석 미래도시국장

나. 제안이유

- '96. 7월 능동·구의동 일대에 전용주거지역을 제1종 일반주거지역으로 변경하면서 어린이대공원 주변 조망 확보 및 경관보호를 위해 함께 지정된 최고고도지구를 폐지하여,
- 그동안의 지역여건 변화를 반영하고 주민민원 해소 등 현실에 부합하는 합리적이고 체계적인 도시관리계획을 수립하고자 함

다. 주요내용 : 용도지구(최고고도지구)결정(변경:폐지)

- ☐ 위치/면적 : 어린이대공원 주변 능동·구의동 일대 / 219,000㎡
- ☐ 도시계획 : 최고고도지구, 제1종 일반주거지역

고도제한사항 : 16m이하

단, ① 공원경계로부터 30m이내 지역은 13m이하

② 아차산역 지구단위계획구역내(6,879㎡)로서 문화예술용도 50%이상 유치시 20m이하

□ 도시관리계획(용도지구:최고고도지구) 결정(변경:폐지) 조서

| 구분 | 지구명 | 지구의 세분 | 위 치 | 고도제한 내용 | 면 적(㎡) | 최 초 결정일 | 비 고 |
|----|--------------|----------------|---------------------|---|---------|------------------------|-----|
| 폐지 | 어린이대공원 주변 | 최고 고도 지구 | 광진구 능동·구의동 일대 | 16m이하 단,①공원경계로부터 30m이내 지역은 13m이하 ②아차산역 지구단위계획 구역내(6,879㎡)로서 문화예술용도 50%이상 유치 시 20m이하 | 219,000 | 서고195호 ('96.07.13) | |

□ 추진경위

- 1973. 2.28 : 전용주거지역 결정(건고 제72호)
- 1996. 7.13 : 최고고도지구 최초 결정(서고 제1996-195호)
 - └ 용도지역[전용주거지역 ⇒ 제1종일반주거지역]
 - └ 용도지구[최고고도지구, 3층 12m이하] : 219,000㎡
- 2007.10.25 : 최고고도지구 아차산역지구 내 변경 결정
(서고 제2007-380호)
 - 용도지구[최고고도지구, 3층 12m이하 → 아차산역지구
지구단위계획 구역 내 문화예술용도 50%이상 유치 시 4
층이하, 20m이하] : 6,879㎡
- 2009. 3.26 : 최고고도지구 12m→16m 변경 결정(서고 제2009-116호)
 - 용도지구[최고고도지구, 3층 12m이하 → 4층 16m이하,
공원경계 30m내 3층 13m이하]
- 2014. 3.27 : 최고고도지구 층수기준 삭제(변경 결정)(서고 제2014-110호)
 - 4층이하 기준 삭제
(서울시 최고고도지구 일괄 층수기준 삭제)
- 2018~2019 : 천호대로남측 지구단위계획구역 지정 및 계획수립 용역시행

- 시구합동보고회를 위한 실무 협의중

- 2021. 2. : 최고고도지구 폐지 결정안 입안을 위한 사전협의(구↔시)
- 2021. 4.15. ~ 4.29. : 주민열람 시행
- 2021. 4.15. ~ 5. 3. : 관계부서 협의

□ 주민의견 청취 및 관련부서 협의

- 주민열람 결과 : 의견 없음
 - 열람기간 : 2021.04.15. ~ 04.29.(14일 이상)
 - 열람장소 : 광진구청 도시계획과
 - 게재신문 : 2개 일간지(경향신문, 헤럴드경제) 및 인터넷
- 관련부서 의견 : 별첨 참조

□ 관련근거

- 『국토의 계획 및 이용에 관한 법률』 제28조 및 같은법 시행령 제22조

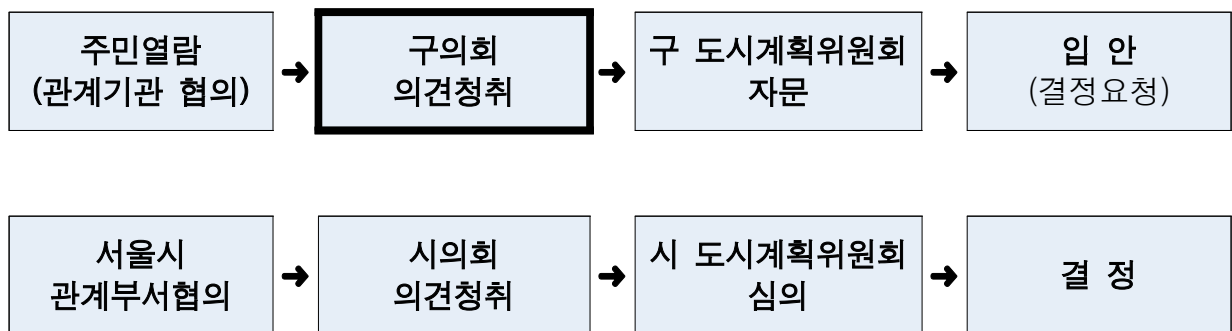
3. 전문위원 검토의견 요지 (전문위원 윤선영)

- 의안번호 제1773호 「도시관리계획(용도지구:최고고도지구)결정(변경:폐지) 의견제시의 건」은 2021년 5월 14일 광진구청장이 제출하여 2021년 5월 24일 복지건설위원회에 심사·회부된 안건임
- 이번에 구의회 의견청취를 하고자 하는 “도시관리계획 결정안”은 광진구 능동·구의동 일대에 지정된 “어린이대공원 주변 최고고도지구를 폐지”하여, 1996년 7월 최고고도지구 결정 이후의 지역여건 변화를 고려하고 주민 민원을 해소하는 등 현실에 맞는 도시관리계획을 수립 추진하고자 마련되었음
- 이번 “도시관리계획 결정안”의 법적 요건을 살펴보면 다음과 같음
 - 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」(이하 “법”) 제37조에 따르면 시

장이 용도지구의 지정 또는 변경을 도시관리계획으로 결정할 수 있는바, 1996년 7월 13일 어린이대공원 주변 최고고도지구가 최초 결정되었음. 이후 2009년 3월 최고고도지구 높이 제한 완화(12m→16m), 2014년 3월 층수기준 삭제(4층 이하 기준 삭제) 등의 변경 결정이 있었음

- 어린이대공원 주변 지구는 최고고도지구이자 제1종 일반주거지역임. 그러나 고도지구 지정에 따른 건축 제한으로 지속적인 민원이 발생하고 광진구의 지역가치를 높이고 계획적인 개발을 유도하는 지구단위계획 수립에도 제약이 생기기 때문에 고도지구 해제를 추진하게 된 것임
- 법 제28조 및 같은 법 시행령 제22조는 도시관리계획 입안에 있어서 “주민과 지방의회의 의견 청취”에 대해 규정하고 있음. 광진구는 지난 4월 15일부터 29일까지(14일 이상) 주민열람을 실시한 후 지방의회 의견 청취를 위한 안건을 제출함으로써 도시관리계획 입안을 위한 적법한 절차를 이행하였음
- 향후 추진일정으로는 구의회 의견 청취 후 구 도시계획위원회 자문을 거친 뒤 서울시에 결정을 요청할 방침임

< 도시관리계획 입안 흐름도 >



※ 서울시 용역(용도지구 재정비) 추진에 따라 일정 변경될 수 있음
(서울시 용역착수예정 2021.6월부터 30개월)

○ 최고고도지구 지정 관련 서울시 추진 사항을 살펴보면

- 최고고도지구는 국회와 같은 주요 시설물과 산, 공원, 문화재 등의 인근 건축물을 일정 높이 이상 짓지 못하도록 하는 규제임. 주요 시설물과 자연 경관을 보호하고자 하는 취지에서 1970년대 후반부터 90년대 중반까지 지정되었고, 현재 서울에서 9곳(약 944만㎡)이 고도지구로 지정되어 있음

| 구 분 | 위 치 |
|-----------|---|
| 경관/환경보호 | 북한산 주변(도봉구, 강북구), 남산 주변(중구, 용산구), 구기·평창동 주변(종로구), 경복궁 주변(종로구), 배봉산 주변(동대문구), 어린이대공원 주변(광진구) |
| 시설보호 | 국회의사당 주변(영등포구), 서초동 법조단지 앞(서초구) |
| 시가지 확산 방지 | 온수동 일대(구로구) |

- 광진구 사례에서 볼 수 있듯이, 최초 결정 이후 높이 규제를 완화하거나 층수 제한을 폐지하는 등 규제를 완화하는 조치는 있었으나 고도지구 지정 자체를 폐지한 경우는 예외적인 경우를 제외하고는 없음¹⁾
- 서울시는 최근(2021년 5월) “도시관리계획(용도지구:고도지구, 수변경관지구)재정비 용역²⁾”을 착수할 것을 밝힌 바 있음. 이는 법 제34조에 따라 5년마다 도시관리계획(용도지구)의 타당성을 재검토하여 정비하기 위해 추진하는 사안임. 홈페이지에 공개된 서울시 설명자료에 따르면 현재까지 규제 완화 등에 대해 결정된 사항은 없는 것으로 확인됨

○ 도시관리계획 결정안에 첨부된 시 관련부서 의견에 따르면,

- 고도지구 지정은 해당 지역의 용도지역 종상향(전용주거지역→ 제1종 일반주거지역)에 따른 보완적 장치이며 용도지구 폐지는 지정 목적 및 취

1) 김포공항주변 고도지구는 1977년 4월 지정되었다가 「공항시설법」과 중복규제의 소지가 있어 용도지구 지정이 폐지되었음

2) 본 용역은 고도지구의 여건변화와 실태분석을 통해 현재의 높이관리 기준을 검토하고 한강변의 경관관리를 위해 현재 지정되어 있는 역사문화특화경관지구를 검토함으로써 합리적인 도시관리를 위한 발전적 방안을 도출하기 위해 실시한다고 되어있음 (출처: 내 손안에 서울)

지, 현황 등을 종합적으로 고려해야한다는 입장임

- 또한 착수 예정인 “도시관리계획 재정비 용역”과의 연계 검토가 필요하다는 의견을 보임
- 이에 대해 광진구 도시계획과는 “천호대로 남측 지구단위계획 수립”을 통해 생활 SOC를 확충하고 노후 주거환경을 개선하여 특색 있는 문화예술단지, 명품 주거지로 조성할 계획이며, 서울시 재정비 용역에 대해서는 적극 협의할 것을 제시하였음

□ 종합 검토의견

- 본 안건은 1996년 7월에 지정된 “어린이대공원 주변 최고 고도지구 결정 폐지” 하여 그동안 변화된 지역여건을 반영하고 주민 민원해소 등 현실에 부합한 체계적인 도시관리계획을 수립하고자 마련되었음
- 최고고도지구 해제 대상은 어린이대공원 주변 능동과 구의동 일대 21만9천㎡임. 이 일대는 서울시 주요 평지 공원인 서울숲, 보라매, 월드컵공원 등 10곳 중 유일하게 최고고도지구로 관리되고 있어 재산권 침해 등 지역발전 저해 요소로 작용하고 있음
- 서울의 수많은 대규모 공원 중 도심 한복판에 있는 어린이대공원만이 유일하게 고도제한을 적용받는다는 것은 불합리한 측면이 있다고 사료되는 바,
- 본 의견제시의 건은 타당하다고 판단되며, 도시관리계획 결정권자인 서울시와 협의를 필요한 사항으로 집행부는 지난 25년 동안의 변화된 모습이 반영될 수 있도록 필요한 자료 등을 제공하며 앞으로 시와 긴밀한 협의가 필요할 것으로 보임

4. 질의 및 답변요지

- 회의록 참조

5. 토론

- 회의록 참조

6. 심사결과

- 재석위원 4인 중 찬성 4인으로 원안가결(찬성의견 채택)
- 집행부 안건대로 동의하고 다음과 같은 의견을 제시함
 - 서울시 용도지구 재정비 용역과 이번 최고고도지구 결정 폐지안은 별건으로 접근하여 추진하여야 할 것임
 - 지역의 숙원사항이므로 집행부, 구의원, 시의원 등 함께 문제를 해결하였으면 함

7. 기타 필요한 사항

- 없 음