

주무관	지구단위계획과장	도시관리정책관	도시계획국장	행정2부시장
협 조 도시계획과장 공공개발센터장 지구단위정책팀장 지구단위운영팀장				

문서번호	지구단위계획과-5669
결재일자	2013.6.10.
공개여부	대시민공개
방침번호	행정2부시장 방침 제194호

함께 만드는 서울, 함께 누리는 서울

지구단위계획구역내 용도지역간 변경 적용방안

(금천구심지구단계획 재정비사례 중심)



2013. 6.

도시 계획 국
(지구단위계획과)

지구단위계획구역내 용도지역간 변경 적용방안

(금천구심 지구단위계획 재정비 사례 중심)

‘12. 4월 국제법령 개정에 따라 지구단위계획으로 용도지역간 변경이 가능한 바 금번 금천구심지구단위계획 재정비 사례를 통해 향후 적용방안을 검토하고자 함

□ 개정법령 내용

○ 법령내용 요약(국제법 제51조, 국제법시행령 제43조, 제45조)

- 지구단위계획으로 용도지역간 변경 가능한 경우

- ① 중심지 육성이 필요하여 도시·군기본계획에 반영된 경우로서 역세권 등
- ② 1만제곱미터 이상의 유희토지 또는 대규모 시설의 이전부지

※ 개정전 : 지구단위계획으로는 동일 용도지역내 세분 변경만 가능

○ 법령내용

【국토의 계획 및 이용에 관한 법률시행령】

제45조(지구단위계획의 내용) ②법 제52조제1항제1호의 규정에 의한 용도지역 또는 용도지구의 세분 또는 변경은 제30조 각호의 용도지역 이 경우 법 제51조제1항제8호의2 및 제8호의3에 따라 지정된 지구단위계획구역에서는 제30조 각 호에 따른 용도지역 간의 변경을 포함한다.

【국토의 계획 및 이용에 관한 법률】

제51조(지구단위계획구역의 지정 등) ①

8의2. 도시지역 내 주거·상업·업무 등의 기능을 결합하는 등 복합적인 토지 이용을 증진시킬 필요가 있는 지역으로서 대통령령으로 정하는 요건에 해당하는 지역

8의3. 도시지역 내 유희토지를 효율적으로 개발하거나 교정시설, 군사시설, 그 밖에 대통령령으로 정하는 시설을 이전 또는 재배치하여 토지 이용을 합리화하고, 그 기능을 증진시키기 위하여 집중적으로 정비가 필요한 지역으로서 대통령령으로 정하는 요건에 해당하는 지역

【국토의 계획 및 이용에 관한 법률시행령】

제43조(도시지역 내 지구단위계획구역 지정대상지역)① 법 제51조제1항제8호의2에서 "대통령령으로 정하는 요건에 해당하는 지역"이란 준주거지역, 준공업지역 및 상업지역에서 낙후된 도심 기능을 회복하거나 도시균형발전을 위한 중심지 육성이 필요하여 도시·군기본계획에 반영된 경우로서 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 지역을 말한다.

1. 주요 역세권 등 대중교통 이용이 용이한 지역
2. 역세권의 체계적, 계획적 개발이 필요한 지역
3. 세 개 이상의 노선이 교차하는 대중교통 결절지로부터 1킬로미터 이내에 위치한 지역 등

③ 법 제51조제1항제8호의3에서 "대통령령으로 정하는 요건에 해당하는 지역"이란 1만제곱미터 이상의 유희토지 또는 대규모 시설의 이전부지로서 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 지역을 말한다.

○ 개정법령 적용 문제점

- 국제법시행령제43조3항의 “1만제곱미터 이상의 유희토지 또는 대규모시설의 이전부지” 내용의 경우 대상 기준이 명확하여 논란의 여지가 없으나
 - 국제법시행령제43조1항의 “중심지육성이 필요하여 도시기본계획에 반영” 내용은 대상기준이 모호
- ⇒ 『서울도시기본계획』 의 중심지체계 내용이 시행령과 일치여부 해석논란

□ 금천구심 지구단위계획 사례

○ 구역별 현황 및 검토

【① 군부대특별계획구역】

- ‘10년 군부대이전 완료, 면적 191,189㎡
 - ‘06. 3월 용도지역변경 도시계획위원회심의 통과되었으나 결정고시 되지않았음
- ⇒ 규모가 1만제곱미터이상의 군사시설 이전부지로서 지구단위계획으로 용도 지역간 변경 가능(국제법시행령 제43조 제3항 적용)

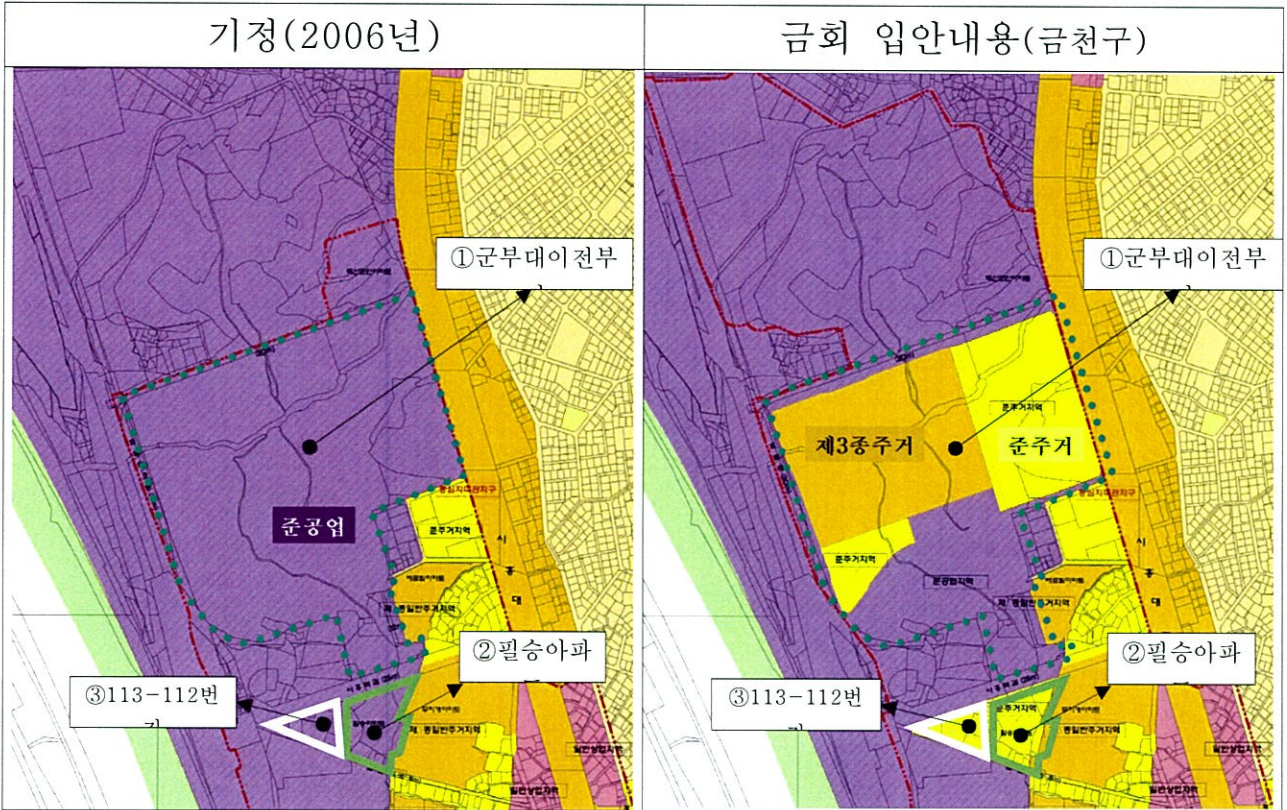
【② 필승아파트 특별계획구역】

- 52사단 관사, 현재 이주계획없음, 면적 9,893㎡
 - ‘06. 3월 용도지역변경 도시계획위원회심의 통과되었으나 결정고시 되지 않았음
- ※ 당초 군부대특별계획구역에 포함되어 심의했으나 현재는 구역 분리
- ⇒ 규모가 1만제곱미터미만이며 군사시설 이전부지가 아니므로 국제법시행령 제43조 제3항 적용 대상 아님
- ⇒ 당해지역은 2020 서울도시기본계획상 시흥지구중심이므로 국제법시행령 제43조 1항에 의거 지구단위계획으로 용도지역간 변경이 가능하다는 의견이 있으나
- ⇒ 도시기본계획상 지구중심이 국제법시행령 내용과 일치여부는 명확하지 않음

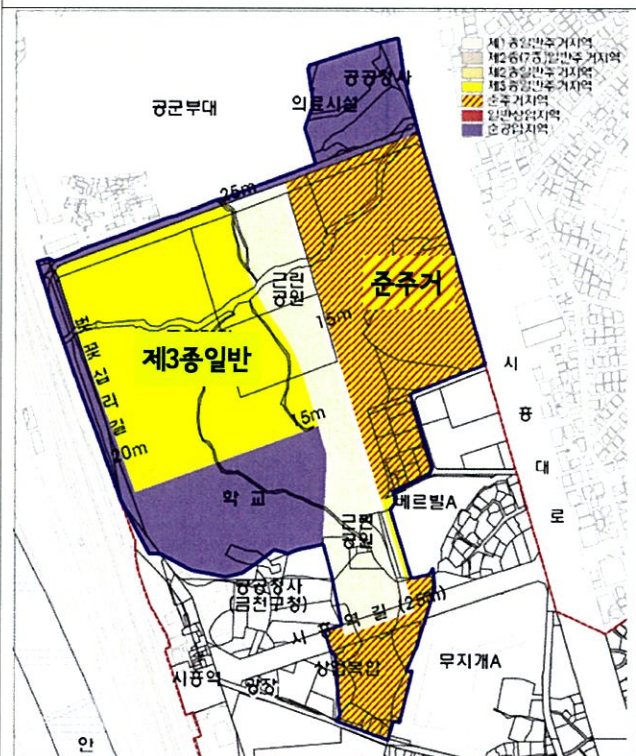
【③ 113-112번지 특별계획구역】

- 개인소유토지, 면적 5,981㎡
 - 제2종근린생활시설(운전학원), 현재 미사용중(연면적 931.9㎡)
- ⇒ ②번 검토사항과 동일

※ 용도지역도



2006 군부대부지 용도지역 변경예시(안)



- 용도지역변경관련 추진사항
- '05. 9. 7~21 : 열람공고
 - '06. 2.20 : 시의회의견청취
 - '06. 3. 2 : 시도시계획위원회 심의
- 조건 : 향후 세부개발계획 수립시,
용도지역 변경
- ※ 결정고시는 미시행

적용방안 검토(국계법시행령 제43조 제1항 관련)

제 1 안) 도시기본계획상 지구중심이상이면서 국계법시행령 요건

적합지역은 지구단위계획으로 용도지역간 변경

- 국계법령 개정 이유인 ‘경직된 용도지역의 유연화’ 취지에 가까운 해석일 수 있으나
- “중심지 육성이 필요하여 도시·군기본계획에 반영된 지역”을 도시기본계획의 중심지 체계보다는 중심지 육성을 위해 구체적으로 반영된 지역으로 해석 필요(국토교통부 의견, 유선확인)
- 향후 지구중심 이상인 지역에서 비교적 쉬운 절차인 지구단위계획 (시의회, 도시계획위원회 생략)으로 용도지역간 변경을 요구하는 민원 쇄도할 경우 체계적으로 용도지역 변경 대처 어려움

제 2 안) 도시기본계획에 중심지육성이 필요한 지역으로 용도지역변경 등이

구체적으로 반영된 경우에 한해 지구단위계획으로 용도지역간 변경

- 개정된 국계법령 취지에 부합하지 않는다는 논란의 여지가 있을 수 있으나 법령 해석에 대한 국토교통부 의견에 부합하며
- 용도지역간 변경을 엄격하게 운용하여 체계적으로 관리 가능함

적용방안

- 국토교통부 법령해석을 감안하고 우리시의 체계적인 용도지역 관리를 위하여 **제2안으로** 적용코자 함. 끝.

★주무관	지구단위정책팀장	지구단위계획과장	도시관리정책관	도시계획국장
협 조 건축기획과장 지구단위계획팀장 지구단위관리팀장 지구단위운영팀장				

문서번호	지구단위계획과-7254
결재일자	2013.7.23.
공개여부	대시민공개
방침번호	

함께 만드는 서울, 함께 누리는 서울

지구단위계획구역내
리모델링활성화구역 적용방법 등 검토보고



2013. 7.

도 시 계 획 국
(지구단위계획과)

지구단위계획구역내

리모델링활성화구역 적용방법 등 검토보고

지구단위계획구역내 건축법에 의한 리모델링활성화구역 지정에 따른 적용의 완화사항에 대한 시행방법 등을 검토 보고 드림

추진 개요

- **근 거** : 리모델링 활성화구역 지정 추진(행정2부시장 방침, '10.11)
※ 건축법 제5조(적용의 완화), 동법시행령 제6조, 건축법시행규칙 제2조의4
- **목 적** : 건축규제 완화를 통해 주거 및 가로환경 개선 및 기성시가지 활성화 유도
- **대 상** : 1)기성시가지 활성화가 필요한지역, 2)시대적 가치가 남아 있는 건축물, 3)골목길의 보전·조성이 필요한 지역 등

추진경위

- '01.09.28 : 리모델링 관련 완화규정 건축법에 신설(연면적10% 완화)
- '10.08.05 : 리모델링 관련 완화규정 건축법 시행규칙 개정
-기존 건축물 연면적 **30% 완화조항 추가**
- '10. 11. 09 : 리모델링 활성화구역 지정추진 (행정2부시장방침)
-지구단위계획구역 중 리모델링 활성화구역은 시행지침 개정추진
- '11. 3. 24 ~ '12. 7. 26 : 리모델링 활성화구역 지정 9개소
-총 9개소 중 지구단위계획구역 7개소 임 ('11년 6개소, '12년 3개소)
- '12. 12. ~ '13. 7 : 리모델링 활성화구역 건축디자인계획 수립중
- 종로구, 중구, 동대문구

적용완화

- **적용완화 기준** (건축법시행령 제6조제2항2호 : 아래 각항목에 적합할 것)
 - 공공의 이익을 해치지 아니하고, 주변의 대지 및 건축물에 지나친 불이익을 주지 아니할 것
 - 도시의 미관이나 환경을 지나치게 해치지 아니할 것

○ **적용완화 항목**

구 분	완 화 범 위	비 고
• 연면적	적용항목(4개)에 따라 5~15% 완화 -외관(15%), 내진(10%), 에너지(5%), 특화 사업(10%)	기존건축물연면적의 30% 범위 내
• 높이(층수) 등	건축위원회 심의에서 정한 범위 이내	

○ **적용완화 결정 (건축법 제5조2항 : 건축위원회 심의를 거쳐 완화결정)**

- 리모델링 활성화구역 지정공고 이후 도시미관을 고려하여 건축물 및 골목길 보전에 대한 건축디자인계획을 수립 의무(리모델링활성화구역지정지침제4조)
- 건축디자인계획을 참고하여 건축위원회 심의를 거쳐 완화 여부 및 적용 범위 결정 (건축법 제5조2항)

검토사항

- 당해 지구단위계획의 범위를 초과하여 적용완화에 대한 검토
 - 허용용적률 및 최고높이를 초과 적용완화로 도시미관 등 침해예상
- 건축법령 개정('10.8.5)이전 결정된 지구단위계획구역내 적용 방법
 - 리모델링 활성화구역 법령 도입 이전에 결정된 지구단위계획구역의 경우 시행지침을 변경하여 적용 (근거 : 부시장방침 366호 '10.11.9)
 - 시행지침 변경 시기(방법)등을 명시하지 않아 적용하지 못하고 있음

분석 및 개선방안

❖ **허용용적률, 높이(층수) 등의 범위를 초과하여 완화 적용에 따른 도시경관 등 침해 예상에 대하여**

- 리모델링 활성화 구역지정 후에는 도시미관 등을 위해 건축디자인 계획을 별도 수립하도록 의무사항으로 규정하고 있고(지정지침4조)
- 건축위원회 심의를 거쳐 완화토록 되어 있고 심의시 건축디자인 계획을 참고하여 도시미관 또는 공공 이익에 해치지 않는 범위내에서 결정 규정하고 있음

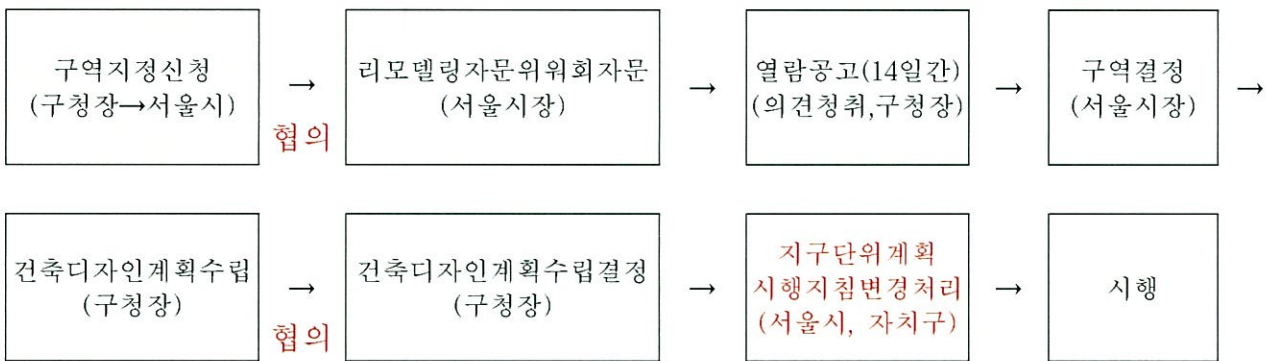
〈검토의견〉

○ 적용완화에 따른 관계법령에서 기준 및 심의기능이 마련되어 있으므로, 별도의 기준 등을 마련할 필요는 없을 것으로 판단됨

○ 다만, 지구단위계획구역의 지정목적과 정합성을 최대한 유지하기 위해 리모델링자문위원회 자문前 과 건축디자인계획 수립결정前 에 우리부서와 협의토록 의무화 함

※ 협의시 의견제출 방법 : 부서의견으로 통보 (다만, 당해 지구단위계획 목적및내용에 과도하게 초과되어 도시건축공동소위원회 자문이 필요한 경우 자문을 거쳐 통보)

○ 리모델링활성화 구역지정 및 시행절차도 (지구단위계획과 협의절차)



❖ 기존 지구단위계획구역의 리모델링활성화구역 적용을 위한 시행지침 변경방법 등에 대하여

○ 리모델링활성화 구역 추진 방침(부시장방침 제366호, 2010. 11. 9. 제366호)

- 지구단위구역내 리모델링 활성화구역 적용방법 : 시행지침(민간부분)을 변경하여 적용

- 시행지침 변경 내용 : 「지구단위계획구역 내 기존건축물을 리모델링하는 경우 용적률 적용 등 건축기준은 건축법에서 정한 바에 따른다」

〈검토의견〉

- 종전 민간부분 시행지침에도 연면적 10% 해당하는 규모는 리모델링 등의 완화(허용용적률 초과 등)을 적용받아 시행할 수 있도록 시행지침에 반영하여 운영하고 있었으나,
- 2010. 8. 5 건축법 시행규칙(제2조의4) 개정에 따른 리모델링활성화 구역이 도입으로 연면적 30%까지 확대 완화 적용하는 사항으로써, 현행 수립지침에 관계법령의 개정된 경우에는 개정된 법령을 준수토록 명시하고 있음
- ⇒ 지침 변경시기 및 방법 : 건축디자인계획 수립이 완료후에 각 구역별로 시행지침(민간부분)변경(경미한변경인 경우 자치구에서 변경처리)
- ⇒ 시행지침 변경 내용 ('10. 8월 법령개정 전·후 예시)
 - 법령개정후 지침(00지역) : 리모델링 활성화구역으로 지정·공고된 지역은 구청장이 도시 미관을 고려하여 수립한 건축디자인계획 등에 따라 용적률 적용 등 건축기준은 건축법에서 정한 바에 따라 구 건축위원회 심의를 통하여 완화
 - 법령개정전 지침(돈화문로, 종로2·3가) : 리모델링의 경우 구도시계획위원회 심의에서 지침의 일부 또는 전부 적용을 부분적으로 완화하여 적용

□ 행정사항

- 지구단위계획구역내 리모델링활성화 구역으로 지정운영시 지구단위 계획부서 협의
- ⇒ 협의시기 : 리모델링자문위원회 자문前 및 건축디자인계획 수립결정前
- 수립지침(민간부분) 변경시기 및 방법 등 협의절차를 반드시 이행하도록 해당기관(부서)에 통보
- ⇒ 건축기획과, 자치구(건축과, 지구단위계획부서)

별첨 1. 리모델링활성화 구역 (9개소) 1부.