

최고고도지구의 불합리한 중복규제 개선 촉구 결의안

의안 번호	1440
----------	------

제안년월일 : 2013년 7월 10일
제안자 : 서울특별시의회 최고
고도지구 합리적 개선
특별위원회 위원장

1. 주 문

- 서울시 최고고도지구 중 5층 20미터 이하 지역 등 층수와 높이로 중복하여 규제하고 있는 지역에 대해서는 최고고도지구 지정 성격에 맞추어 층수가 아닌 지형을 고려한 높이 계획만으로 개선·완화할 것을 촉구 결의함.

2. 제안이유

- 서울시에 최고고도지구로 지정된 10개 지구 중 7개 지구는 층수와 높이로 중복규제하고 있으며, 지형을 고려하지 않은 채 지구 전체에 일률적으로 규제하고 있어 다양한 디자인의 건축을 어렵게 하고 있음.
- 서울시는 이와 같은 중복규제를 경관을 보호하고 과밀을 방지하기 위해서라고 하고 있지만, 그간 우리 특별위원회에서 4차에 걸쳐 조사한 바에 따르면 중복규제의 근거 및 원칙은 보편적으로 받아들이기 힘들다고 판단되며, 중복규제를 철폐하더라도 부정적 영향 및 파급효과도 크지 않은 것으로 분석되었음.

- 따라서 서울시 최고고도지구 내 지역주민들은 중복규제로 인해 사실상 신규 개발이 제약된 채로 지난 20여년 이상을 재산권 제약을 받고 있다고 할 수 있는바, 이러한 불합리한 중복규제를 지형을 고려한 높이 방식으로 전향적으로 개선·완화할 필요가 있음.

3. 이 송 처 : 서울시

4. 첨 부 : 결의안 1부.

최고고도지구의 불합리한 중복규제 개선 촉구 결의안

- 서울시에는 총 10개 지구 89.6 km^2 에 최고고도지구가 지정되어 있으나, 그 중 7개 지구는 층수와 높이(미터)로 중복규제 방식을 적용하고 있으며 일단의 지구 전체지역을 일률적인 높이 및 층수로 규제하고 있어 지형에 순응하고 경관을 고려한 다양한 디자인의 건물 신축을 원천적으로 불가능케 하고 있다.
- 서울시는 이와 같은 중복규제가 경관을 보호하고 과밀을 방지하기 위해서 필요하다고 주장하고 있지만, 그간 우리 특별위원회에서 4차에 걸쳐 조사한 바에 따르면 첫째, 중앙정부의 ‘도시관리계획 수립지침’에도 고도지구는 가급적 미터법에 의한 높이로 하도록 하였으며, 둘째, 6대 광역시 등 타시도에도 중복규제 방식을 이미 철폐한 사례가 많은 것으로 조사되었고, 셋째, 무엇보다 2011년 서울시 도시계획위원회 및 소위원회 자문에서도 최고고도지구의 높이 제한은 높이로만 관리함이 타당하다는 의견으로 조율 중이었던 사실을 밝혀내었다.
- 즉, 서울시 최고고도지구는 이와 같이 중복규제할 근거 및 원칙이 사실상 미약하다고 볼 수 있고, 실제 중복규제를 철폐해도 완화효과는 1~2개 층에 불과하여 부정적 영향이 크지 않으며, 층간고를 조정하는 등 건축 설계를 지형에 순응토록 할 경우 높이기준에만 적합토록 해도 경관보호를 피할 수 있고, 무엇보다 최고고도지구중 중복규제를 적용하고 있는 지구의 면적이 전체

최고고도지구의 8.3%에 불과하여 과급효과도 크지 않은 것으로 분석되었다.

- 따라서 서울시 최고고도지구 내 지역주민들은 중복규제로 인해 사실상 신규개발이 제약된 채로 지난 20여년 이상을 재산권 제약을 받고 있다고 할 수 있는 바, 이러한 불합리한 일률적인 중복규제를 지형을 고려한 높이 방식으로 전향적으로 개선·완화할 것을 촉구한다.

2013년 7월 10일

서울특별시의회 의원 일동