

서울특별시 도시관리계획(용도지구:문화지구)  
변경결정에 대한 의견청취안  
심 사 보 고 서

의안 번호	2359
----------	------

2018. 2. 26  
도시계획관리위원회

1. 안건명 : 도시관리계획(용도지구:문화지구) 변경결정에 대한 의견청취안
2. 심사경과

의안 번호	제출일자	회부일자	상 정 내 역 (상정일자)	심사결과
2359	2018.2.6	2018.2.9	제278회 임시회 제3차 도시계획관리위원회(2018.2.26)	원안동의

3. 제안설명의 요지 (권기욱 도시계획국장)

가. 입안사유

- 대상지 일대는 예술의 전당, 한국예술종합학교 등 주요 문화 시설이 입지한 국가문화의 중심지이자, 관련 영업시설 등 음악문화의 창작 및 생산 기반이 밀집한 지역으로서,
- 문화지구 지역자산관리체계 구축, 생활문화 활성화, 경관 조성 등 자생적 문화활동 및 생산·소비생태를 관리·운영을 통하여
- 지역사회가 함께 만들어 나가는 지속가능한 문화지구를 조성하고, 동시에 지역·광역적 문화적 다양성을 도모하고자, 문화지구를 지정하고자 함

나. 입안내용



#### 4. 사전절차 이행결과 (생략)

#### 5. 참고사항

##### 가. 관계법령

- 「문화예술진흥법」 및 「서울시 문화지구관리 및 육성에 관한 조례」
- 「국토계획법」 제21조 규정에 따른 도시관리계획 변경 절차에 따라 시의회 의견청취를 위한 사항임

나. 예산조치 : 별도조치 필요 없음

다. 합 의 : 해당사항 없음

#### 6. 검토보고 요지 (조정래 수석전문위원)

##### □ 제출 배경

- 이 의견청취안은 서초구 서초3동 1451번지 일대를 문화지구로 지정하려는 것으로 서초구청장이 입안하여 2018년 2월 6일 서울특별시장이 결정 요청하여 2월 9일 우리위원회에 회부된 사안임.
- 이는 2030서울도시기본계획(동남권생활권계획)에 수립된 문화지구1) 지정 계획의 실행을 위한 도시관리계획 입안·결정 사항으로, 예술의 전당 일대 클래식음악 관련 문화시설과 문화업종을 육성하고, 특성화된 클래식 음악 관련 문화활동을 지원·활성화함으로써, 지역의 문화적 특성 보존과 생활문화 활성화를 도모하기 위한 것으로 이해됨.

---

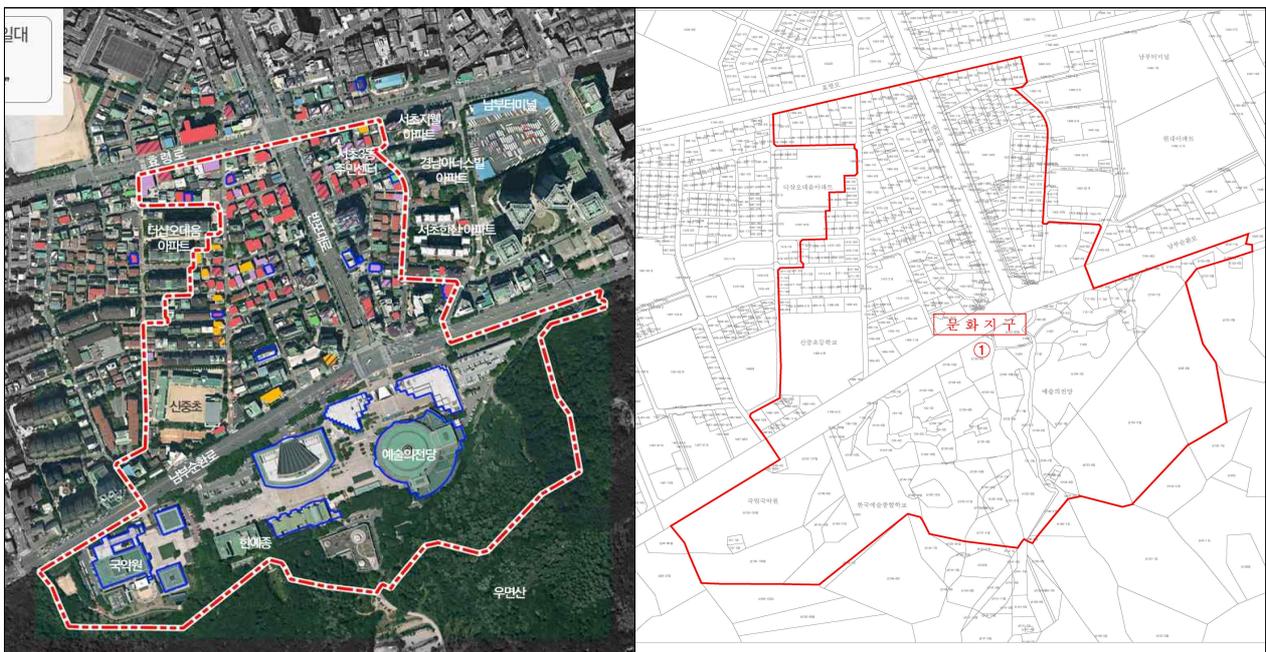
1) 문화지구는 문화시설과 문화업종의 육성, 특성화된 문화예술 활동의 활성화 또는 문화자원과 문화적 특성의 보존이 필요한 지역에 지정할 수 있음(국토계획법 제37조, 서울시 도시계획 조례 제9조, 지역문화진흥법 제18조). 서울시는 지난 2000년 「지역문화진흥법」 제18조에 따른 역사문화자원의 관리·보호와 문화환경 조성을 위해 문화지구를 도입하였음.

- 구역경계 설정은 도시계획시설(문화시설, 학교) 경계, 문화관련 시설의 밀집도와 문화활동 가능지역, 민원최소화(공동주택단지 제척 등)를 기준으로 구획되었음.

<도시관리계획(용도지구: 문화지구) 결정조서(안)>

구분	도면번호	지구명	위치	면적(m <sup>2</sup> )
신설	①	서초음악 문화지구	서초구 서초3동 1451번지 일대	410,109

<구역계 및 결정도>



## □ 문화지구 개요

- 문화지구는 지역문화진흥을 위하여 「지역문화진흥법」에서 정한 지정요건 중 한 가지 이상 충족시 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」과 「서울특별시 도시계획 조례」에 따라 지정할 수 있으며, 문화지구 안의 역사문화환경을 유지·조성하기 위하여 지구단위계획구역 지정 및 계획을 수립한 경우에는 이에 따라야 함(서울특별시 문화지구 관리 및 육성에 관한 조례, 제6조제1항).

또한, 문화지구내 사행행위영업과 식품접객업 등의 영업 및 시설의 설치를 법적으로 금지하거나 제한하고, 그 외 문화지구의 지정목적을 저해할 우려가 있는 업종과 시설은 조례<sup>2)</sup>로 규제할 수 있으며, 관리 계획에 따라 설치나 운영이 권장되는 시설에는 행정적·재정적 지원이 가능함<sup>3)</sup>.

<문화지구 지정 대상>(지역문화진흥법 제18조)

1.기능 밀집	2.활동 개최	3.기타 문화자원보존
문화시설과 전통문화(공예품점, 골동품점 등) 밀집 또는 계획적 조성하려는 지역	특성화된 문화예술 행사·축제 등 문화예술 활동이 지속적으로 이루어지거나 개최되는 지역	유·무형 문화자원 또는 문화적 특성 보존을 위하여 문화지구 지정 필요 지역

문화시설의 종류	문화시설의 밀집
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 공연시설 - 공연장, 영화상영관, 야외음악당 등</li> <li>▪ 전시시설 - 박물관, 미술관, 화랑, 조각공원</li> <li>▪ 도서시설 - 도서관, 문고</li> <li>▪ 지역문화복지시설 - 문화의 집, 복지회관, 문화체육센터, 청소년활동시설</li> <li>▪ 문화보급·전수시설 - 지방문화원, 국악원, 전수회관</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 문화시설 밀집도 관련 별도 기준은 없으나,</li> <li>▪ 대학로 지구의 경우 지구 내 고루 밀집·분포하고 있어 → 지구계 설정 시 고려 필요</li> </ul>

「문화예술진흥법 시행령」 [별표1]  
서울시, 2016, 「서울시 대학로 문화지구 관리계획 평가」

< 문화지구 제도 관련 법률 (서울시) >

관련 법률	구분
지역문화진흥법 제18조(문화지구의 지정·관리) 지역문화진흥법 시행령 제17조~제20조	- 문화지구의 지정 - 문화지구의 관리 - 문화지구 관리계획의 작성 및 승인(지구지정 후 1년 이내), 지정보고 및 평가
국토의 계획 및 이용에 관한 법률 제37조 (용도지구의 지정)	- 용도지구의 지정(용도지구 신설)
서울특별시 도시계획 조례 제9조(문화지구의 지정)	- 문화지구의 지정(용도지구 지정)
서울특별시 문화지구 관리 및 육성에 관한 조례 제3조 및 제6조	- 문화지구의 관리 및 지원, 평가 등 - 지구단위계획 수립 가능

- 2) 서울특별시 문화지구 관리 및 육성에 관한 조례 제6조제2항
- 3) 지역문화진흥법 제18조 제3항 및 제4항

- 서울시는 지난 2000년 「지역문화진흥법」(이하 “법”) 제18조에 따른 역사문화자원의 관리·보호와 문화환경 조성을 위해 문화지구를 도입하여 현재까지 인사동 전통문화지구, 대학로 공연문화지구 두 곳<sup>4)</sup>을 지정하였음.
- 문화지구가 지정되면 자치구청장은 “문화지구관리계획”(이하 “관리계획”)을 1년내 작성하여 서울시장의 승인을 받아야 하며, 관리계획이 공고된 날로부터 3년마다 집행상황 평가를 통해 문화지구 지속 여부를 결정하게 됨.

<문화지구 지정 및 운영 절차>



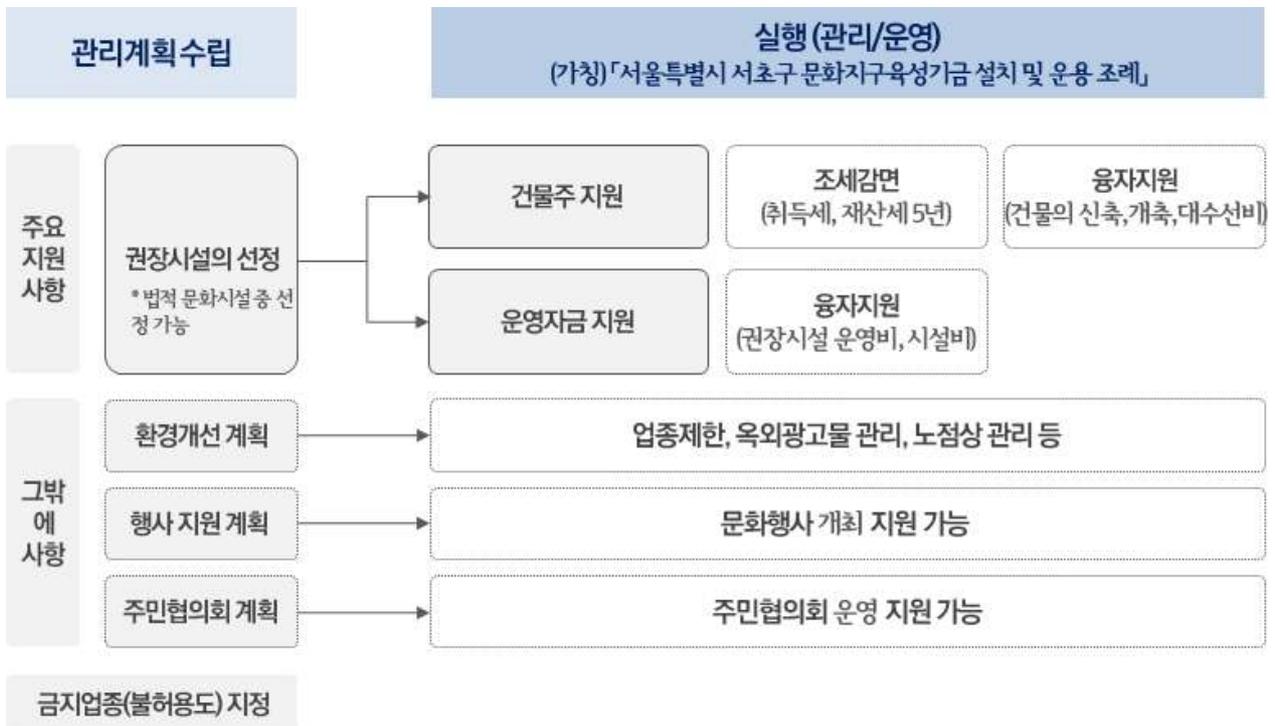
※ 관리계획의 내용 (지역문화진흥법 시행령 제17조제1항 및 조례 제3조제1항)

- 금지 또한 제한되는 영업 또는 시설의 종류
- 권장되는 문화시설이나 영업시설의 종류
- 권장시설에 대한 구체적 지원조건 및 기준
- 자치구 조직 및 주민협의회 지원방안
- 노점상 및 옥외광고물 등 문화지구 환경개선 방안
- 재원확보 방안
- 기타

4) 인사동 문화지구(175,743㎡)는 전통문화업소의 보존 및 육성을 위해 2002.2.1 최초로 지정되어 지구단위계획과 함께 관리 운영 중이며, 대학로 문화지구(446,569㎡)는 소공연장 보호 및 육성을 위해 2004.5.20 지정되었음.

- 문화지구로 지정될 경우 지원사항으로는 “조세 및 부담금 감면(권장 시설), 용자지원, 용자지원시 당해 금리차액 보전 등을 지원할 수 있으나 용적률 등 도시계획적 지원사항은 없음. 관리계획 수립시 조례에서 정한 지원범위 내에서 그 내용을 구체적으로 정하도록 하고 있음.

<문화지구 지정 효과>



□ 지정 대상지 현황

- 대상지는 예술의 전당(문화시설)과 예술의 전당 전면 광장에서 반포대로 서초3동 사거리까지로 주택가를 제외한 규모 410,109㎡ 로 용도지역은 예술의 전당 일대의 자연녹지지역을 제외하고는 대부분 제2종 및 제3종일반주거지역임.

- 대상지와 관련하여 2030서울도시기본계획에서는 “문화예술기능 특화지구”로 구상하고 있으며, 서울시 생활권계획(동남권)에서는 문화시설, 악기판매점 등의 집적을 유도하기 위해 예술문화지구 지정을 통한 육성을 제안하고 있음. 또한, 「비전 2030, 문화도시 서울」(2016)<sup>5)</sup>에서는 서울시내 자생적으로 형성된 문화특화지역의 보호·육성 등을 제시하고 있음.

위 치	서초구 서초3동1451번지 일대	
면 적	410,109㎡	
용도 지역	제2종일반주거지역, 제3종일반주거지역, 자연녹지지역	
용도 지구	일반관리지구(일부)	
도시계획 시설	문화시설(예술의전당, 국립국악원), 학교(한예종, 신중초), 공원(신중어린이공원), 공공청사(서초3동주민센터)	

※ 출처: 서초구청(문화체육관광과), 「서초음악 문화지구」 지정을 위한 도시관리계획 입안 설명 자료

5) 「서울특별시 문화도시 기본조례」 제13조(문화시민도시종합계획의 수립·시행)제1항에 따라 시장이 문화도시를 구현하기 위한 종합적이고 체계적인 계획을 수립·시행해야 하는 법정계획임.



※ 출처: 서초구청(문화체육관광과), 「서초음악 문화지구」 지정을 위한 도시관리계획 입안 설명 자료

○ 한편, 「지역문화진흥법」에 의한 문화지구 지정요건과 서초구의 지정대상지 현황을 보면 다음과 같음.

지정요건		현황	해당여부	비고
1. 문화시설 밀집지역 또는 계획적으로 조성하려는 지역	1.1. 밀집 지역	문화시설 14개 (예술의전당, 국립국악원 등), 악기관련 영업시설 160여개	해당	-
	1.2. 계획적 조성 지역	문화시설 조성 가능성 및 잠재력 보유	-	-
2. 특성화된 문화예술 행사, 축제 등 문화예술 활동이 지속적으로 개최되는 지역		축제, 행사 5개	일부 해당	서리풀페스티벌, K-바텍런치 콘서트 등 문화행사 지속
3. 그 밖에 유형·무형의 문화자원이나 문화적 특성 보존을 위하여 문화지구로 지정하는 것이 필요하다고 인정되는 지역으로서 대통령령으로 정하는 지역		악기관련 시설과 문화예술인들이 음악문화생산지로서 독특한 문화적 특성을 보유하고 있음	해당	-

※ 출처: 서초구청(문화체육관광과), 「서초음악 문화지구」 지정을 위한 도시관리계획 입안 설명 자료

## □ 종합의견

- 대상지는 상위 및 관련계획상 문화특화지역으로 육성하기 위한 문화지구 지정을 제안하고 있는 지역으로서, 예술의전당, 한국예술종합학교 등 문화거점이 건립된 이후 문화예술인 및 음악관련 영업시설, 문화 관련 시설 등이 모여들어 형성된 지역으로서 서초구내 지역문화 창출기지로서의 가능성과 잠재력이 높은 지역이라 하겠음.
- 서초구에서는 이 지역 일대를 클래식 음악문화를 핵심 콘텐츠로 하여 문화특화지역으로 집중 육성하기 위해 서울시 관련부서(도시계획과, 문화정책과)와의 협의 및 관련 절차(구의회 의견청취, 구 도시계획위원회 자문)를 거쳐 문화지구로 지정하려는 것으로 파악됨.
- 향후 서초구는 기존 문화지구의 문제점 분석을 통해 문화산업을 육성하기 위해 주민주도의 문화지구 운영을 기본 원칙으로 하되, 서초문화재단을 활용한 지원기구를 마련하여 시설과 소유자 중심이 아닌 문화활동과 운영자 중심으로 지원이 집중되도록 하는 등 문화지구를 육성하기 위한 기본 구상을 하고 있는 것으로 확인됨.

구분	기존 문화지구 문제점	서초음악 문화지구 방향
관리운영	주민협의회 운영 미흡, 지역 문화기획자 부재	주민주도 타운매니지먼트 시스템 도입, 중간지원 전담부서 신설
지원체계	권장시설 중심의 지원으로, 문화적 특성, 문화생태 관리 역부족	문화활동 및 생태 중심의 지원
관리체계	단발성 사업 및 관리로 장기적 지역문화 형성 어려움	전략적 사업체계 구축 및 운영 (1~3년 단위 전략 사업 추진)

### 【관리계획 기본 구상(안)】

- 문화지구의 문화적 가능성 및 잠재력, 한계 등 현황분석
- 문화지구 미래상, 목표, 추진전략
- 세부사업 내용 및 실행방안
  - : 권장시설 선정 및 지원방안, 자체 문화활동 추진계획, 문화적 환경 조성 및 관리방안 등
  - ※ 매니지먼트 역량을 고려하여, 자체적으로 실행할 수 있는 사업 위주로 선정 (예산 사용을 위해 과도하게 많은 사업 추진하는 것은 지양)
- 재원조달 방안 및 계획 (서초구 문화지구 기금의 사용처를 민관 합의를 통해 결정)
  - ※ (사례 참고) 서울시 주민참여예산제
- 문화지구 운영성과 점검 및 환류 방안
- 매니지먼트 활동 규약 등

- 따라서, 상위 및 관련계획, 이 지역 일대의 음악문화자원 및 관련 업종 육성, 문화적 특성 보전 및 활성화를 위해 문화지구 지정은 긍정적으로 검토할 필요가 있다고 사료됨.
- 다만, 관리계획 수립시 현재 서울시내 문화지구로 지정되어 있는 2개 지역에 대한 평가(결과)를 통해 이 지역만의 독특한 성격과 기능을 반영할 수 있는 방안을 구체화시키고, 관련부서 의견처럼 문화지구 지정 이후 유동인구 증가 및 수익 증대 등에 따라 발생할 수 있는 젠트리피케이션 등에 대한 실질적 대책을 마련해야 할 것임.
- 또한, 주민들에게 문화지구 지정시 지원사항만 부각시킬 것이 아니라 업종제한 등 규제 또한 동반됨을 인식시킬 필요가 있으며, 필요시 지구단위계획구역의 지정 등을 통해 공공성을 확보할 수 있는 방안이 검토될 필요가 있다고 판단됨.

7. 질의 및 답변 요지 : 생략

8. 토론요지 : 없음

9. 심사결과 : 원안 동의 (참석위원 전원 찬성)

10. 소수의견의 요지 : 없음

# 서울특별시 도시관리계획(용도지구:문화지구) 결정을 위한 의견청취안

의안 번호	2359
----------	------

제출년월일 : 2018년 2월 6일  
제출자 : 서울특별시장

## 1. 제안이유

- 대상지 일대는 예술의 전당, 한국예술종합학교 등 주요 문화시설이 입지한 국가문화의 중심지이자, 관련 영업시설 등 음악문화의 창작 및 생산 기반이 밀집한 지역으로서,
- 문화지구 지역자산관리체계 구축, 생활문화 활성화, 경관 조성 등 자생적 문화활동 및 생산·소비생태를 관리·운영을 통하여
- 지역사회가 함께 만들어 나가는 지속가능한 문화지구를 조성하고, 동시에 지역·광역적 문화적 다양성을 도모하고자, 문화지구를 지정하고자 함

## 2. 주요내용

### 가. 도시관리계획(용도지구: 문화지구) 결정조서(안)

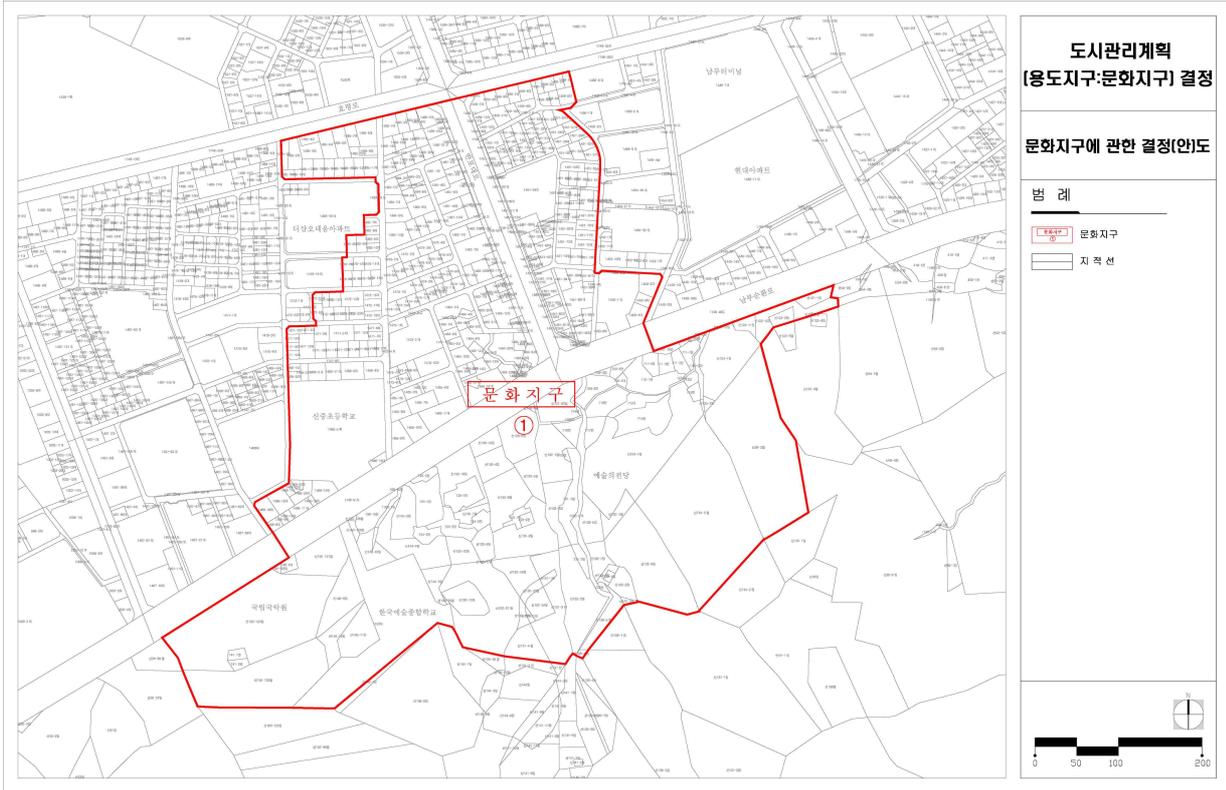
구분	도면번호	지구명	위치	면적(m <sup>2</sup> )	최초결정일	비고
신설	①	서초음악문화지구	서초구 서초3동 1451번지 일대	410,109	-	-

### 나. 결정사유서

도면번호	지구명	결정내용	결정사유
①	서초음악문화지구	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 신설</li> <li>- 면적 : 410,109m<sup>2</sup></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 서울도시기본계획(동남권생활권계획)에 수립된 문화지구 지정에 대한 도시관리계획 결정으로,</li> <li>• 예술의전당 일대 클래식음악 관련 문화시설과 문화업종을 육성하고, 특성화된 클래식 음악 관련 문화활동을 지원·활성화하여</li> <li>• 지역의 문화적 특성 보존 및 생활문화 활성화를 도모하고자 서초음악 문화지구 지정을 추진</li> </ul>

## 다. 도시관리계획(용도지구:문화지구) 결정(안)도

- 도시계획 : 제2종·제3종일반주거지역, 문화시설(자연녹지지역)



### 3. 관련부서 협의

번호	의견요지	검토의견 및 조치계획	조치결과
도시 계획과	- 주변지역과의 상호 연계성을 고려한 문화지구의 확장가능성, 주변 여건변화에 따른 발전가능성, 지구지정을 통한 변화 가능성 등을 종합적으로 검토	- 현재의 토지이용현황, 도시계획현황, 활동현황 등을 고려하여 문화지구의 확장 및 발전가능성에 대하여 검토하였음	반영
	- 문화지구 지정을 통해 육성하고자하는 주체를 명확히 제시	- 육성하고자 하는 주체를 별도로 명시하여 제시하였음 예) 문화활동(동아리활동 및 행사), 활동주체(주민, 상인, 협의체 등)	반영
	- 구역 내 도시계획시설, 공동주택 포함여부 등 문화지구 경계설정을 위한 기준 및 사유를 구체적으로 제시하고, 그에 따른 지구지정 범위 정형화 검토	- 경계설정의 기준과 사유에 대하여 구체적으로 제시하였으며, 지구계의 정형화도 검토하겠음	반영
	- 문화지구 지정 시 유동인구 증가 및 수익 증대 등으로 발생가능한 문제점(젠트리 피케이션 등) 및 대책에 대하여 소관부서와 협의 필요	- 소관부서와 협의하였음 (서울시 공정경제과, 2017. 11. 15.) ◦ 타운매니지먼트 방식의 도입은 적절 ◦ 문화지구뿐 아니라 구청 전반에 걸친 종합 대응 동시에 진행되어야 함 ◦ 건물주, 공인중개사의 인식 제고 중요 (교육, 안내 등 필요) - 협의의견을 '상생협약 부분'에 반영	반영
도시계획 상업 기획단	- 금회 협의한 문화지구 결정과 관련하여 「서울특별시 도시계획조례」 및 「지역문화진흥법」에 따른 지정 취지와 요건, 타 문화지구 지정사례 등을 종합적으로 고려하여 문화지구 지정의 당위성 및 효용성을 보다 구체적으로 제시 필요	- 문화지구 지정 취지와 요건에 부합하여 지정의 당위성을 확보 - 인사동과 대학로지구 등 타 지정 사례 등을 종합적으로 재검토하여 지구지정 당위성 및 효용성을 제시하였음	반영
	- 대상지 일대 도시계획현황, 건축물 용도, 문화예술 활동 범위 등을 종합적으로 고려하여 규모 및 지구계 설정의 적정성 검토 필요	- 클래식음악문화와 관련하여, 도시계획현황과 건축물용도 그리고 문화예술활동 범위 등을 검토하였으며, 그 범위에 따른 규모 및 경계 설정의 적정성에 대하여 전문가 자문 등을 통해 검토하였음	반영
문화 정책과	- 타운매니지먼트 방식을 적용한 새로운 문화지구 모델로서 지정 가능 - Top-down이 아닌 민관협력의 Bottom-up이 되도록 추진 필요	- 설문조사, 워크숍 등을 통해 기존 지역사회의 참여 의지를 확인하였고, - 다양한 지역사회 일원이 자발적으로 참여할 수 있는 시스템을 마련하고(타운매니지먼트 체계), 원활한 활동을 위해 문화매개인력 구축방안을 제시하였음. (문화지구 지원센터)	반영
	- 주민들에게 지원만 부각시키는 것이 아닌, 규제 또한 동반됨을 인식시킬 필요 - 지구단위계획 등 통해 공공성 확보 필요	- 관리계획 및 지구단위계획 수립 시, 주민들이 스스로 지원 및 규제를 정하고, 지키는 선순환체계 구축방안을 제시하였음(타운매니지먼트 체계)	반영

#### 4. 도시관리계획(안)에 대한 의견청취

##### 가. 주민의견청취 사항

- 공람기간 : 17.9.22~10.5
- 공람방법 : 관보(시보,구보), 일간신문(세계일보, 아주경제)
- 주민의견

의견	의견요지	검토의견 및 조치계획
이선표 외 3	- 서초동 1449-1~1448-4 사이 현대 슈퍼빌 뒤 남부순환로변 악기점 포함 제안 (아쿠아 브리지도 포함 제안)	- 지구 지정범위는 문화시설 및 관련 영업시설이 밀집되어 지정효과가 클 것으로 예상되는 지역을 대상으로 하고 있음 - 주민 제안지역은 현장조사 결과 악기점이 없는 것으로 확인된 바, 문화지구 지정목적에 부합하지 아니한 것으로 판단되며, 향후에도 현재 이용현황(저층부는 자동차영업매장, 중고층부는 일반 업무시설)등을 고려하였을 때 클래식음악 관련 콘텐츠 도입은 어려울 것으로 사료됨

##### 나. 구의회 의견청취 : 의견서 채택(2017.10.23.)

번호	의견요지	검토의견 및 조치계획
1	- 지구명칭과 관련하여 음악이라는 한정된 범위	- 「도시계획수립지침」에 따라 '서초'라는 지역명칭은 사용하되, 서울시 협의의견 등을 고려하여 대안을 검토하도록 하겠음 (예) 서초문화지구, 서초예술문화지구 등
2	- '서울 걷다 페스티벌'행사가 개최되는 세빛섬까지 지구지정 범위를 확대필요	- 세빛섬까지 지구지정은 「지역문화진흥법」에 의한 지구지정 요건*에 충족하지 못하여 확대가 어려운 실정임 * 문화시설과 관련 영업시설이 밀집된 지역 등
3	- 문화지구 지정으로 인해서 해당 주민에게 불이익 가지 않도록 노력해 줄 것	- 문화지구는 규제가 아닌 '지원'제도이며, 향후 문화지구 관리계획 수립 시 주민합의를 통한 관리방안을 마련하여 불이익이 가지 않도록 하겠음

##### 다. 구 도시계획위원회 자문 : 원안가결(2017.11.22.)

## 5. 교통성 검토결과 : 특이사항 없음

- 교통량 및 통행패턴 변화 : 문화지구 지정에 따른 기존시설의 문화장소로의 활용이 교통량의 변화요인으로 작용할 수 있으나, 추가적인 대규모 교통량 유발시설의 증축이나 신축계획이 아닌 소규모 필지 변경으로 현재 교통수요나 통행패턴의 변화 등 의미 있는 교통변화는 없을 것으로 판단됨

## 6. 환경성 검토결과 : 특이사항 없음

- 서울특별시 도시관리계획 환경성검토 업무처리지침('07.7)에 따라 간략 검토 대상으로, 문화지구 지정은 개발사업 또는 개발행위(건축행위 포함)를 수반하고 있지 않아, 기존 현황과 비교하여 환경의 변화 없음

## 7. 참고사항

### 가. 관계법령

- 「문화예술진흥법」 및 「서울시 문화지구관리 및 육성에 관한 조례」
- 「국토계획법」 제21조 규정에 따른 도시관리계획 변경 절차에 따라 시의회 의견청취를 위한 사항임

나. 예산조치 : 별도조치 필요 없음

다. 합 의 : 해당사항 없음

※ 작성자 : 도시계획과 지구계획팀 이일주 (☎ 2133 - 8332 )