

서울특별시 도시관리계획(용도지역) 결정(변경)에 대한 의견청취안

검 토 보 고

1. 제출자 및 제출경과

- 가. 의안번호 : 제2866호
나. 제 출 자 : 서울특별시장
다. 제 출 일 : 2025년 5월 26일
라. 회 부 일 : 2025년 5월 29일

2. 제안이유

- 24-A-00부대 군사시설 개축 등 사업 시행을 위해 현행 조례에 적합한 제2종일반주거지역으로 용도지역 변경 결정하고자 함

3. 주요내용

- 가. 도시관리계획 결정(변경) 조서

구분		면적(m ²)			구성비(%)	비고
		기정	변경	변경후		
합 계		55,898	-	55,898	100.0	
주거 지역	제1종일반주거지역	55,898	감) 55,898	-	-	
	제2종일반주거지역	-	증) 55,898	55,898	100.0	

나. 용도지역 변경 사유서

위치	용도지역		면적(m ²)	결정(변경) 사유
	기정	변경		
***구 외 5개소	제1종일반 주거지역	제2종일반 주거지역	55,898	군사시설 사업 시행을 위한 용도지역 변경

4. 주민 의견청취

가. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제28조제1항에 따라 국방상 또는 국가안전보장상 기밀을 지켜야 할 필요가 있는 사항으로 주민 의견청취 제외 대상

5. 참고사항

가. 관계법령 : 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제28조제6항

나. 예산조치 : 별도조치 필요 없음

다. 합 의 : 해당사항 없음

라. 기 타 : 없음

☐ 위치도

위치도 생략

☐ 도시관리계획(용도지역) 결정도

지역1	생략	생략
지역2	생략	생략
지역3	생략	생략
지역4	생략	생략

지역5	생략
-----	----

생략

지역6	생략
-----	----

생략

7. 검토의견

가. 의견청취안 개요

- 이번 「서울특별시 도시관리계획(용도지역) 결정(변경)에 대한 의견청취안」은 *****, *****, *****, *****, *****, ***** 등 서울시 내 6곳에 위치한 군사시설의 군사시설사업 시행을 위해 용도지역을 현행 법령에 적합하도록 변경하고자 하는 것임
- 이번 의견청취안은 국방상 또는 국가안전보장상 기밀을 지켜야 할 필요가 있다고 인정되는 사안으로 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률(이하, “국토계획법”)」 제28조제1항 및 같은 법 제30조제4항¹⁾에 따라 도시관리계획의 전부 또는 일부에 대해 주민의견청취, 시도시계획위원회 심의 등 절차를 생략할 수 있다고 규정되어 있음
- 이번 의견청취안은 「국토계획법」 제30조제1항²⁾ 및 같은 법 시행령 제25조제1항³⁾에 따라 도시관리계획(용도지역)을 결정하기 위해 「국토계획법」 제28조제6항⁴⁾ 및 같은 법 시행령 제22조제7항제1호⁵⁾에

-
- 1) 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제28조(주민과 지방의회의 의견청취) ① 국토교통부장관(제40조에 따른 수산자원보호구역의 경우 해양수산부 장관을 말한다. 이하 이 조에서 같다), 시·도지사, 시장 또는 군수는 제25조에 따라 도시·군관리계획을 입안할 때에는 주민의 의견을 들어야 하며, 그 의견이 타당하다고 인정되면 도시·군관리계획안에 반영하여야 한다. 다만, 국방상 또는 국가안전보장상 기밀을 지켜야 할 필요가 있는 사항(관계 중앙행정기관의 장이 요청하는 것만 해당한다)이거나 대통령령으로 정하는 경미한 사항인 경우에는 그러하지 아니하다.
- 제30조(도시·군관리계획의 결정) ④ 국토교통부장관이나 시·도지사는 국방상 또는 국가안전보장상 기밀을 지켜야 할 필요가 있다고 인정되면(관계 중앙행정기관의 장이 요청할 때만 해당된다) 그 도시·군관리계획의 전부 또는 일부에 대하여 제1항부터 제3항까지의 규정에 따른 절차를 생략할 수 있다.
- 2) 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제30조(도시·군관리계획의 결정) ③ 국토교통부장관은 도시·군관리계획을 결정하려면 중앙도시계획위원회의 심의를 거쳐야 하며, 시·도지사가 도시·군관리계획을 결정하려면 시·도도시계획위원회의 심의를 거쳐야 한다. 다만, 시·도지사가 지구단위계획(지구단위계획과 지구단위계획구역을 동시에 결정할 때에는 지구단위계획구역의 지정 또는 변경에 관한 사항을 포함할 수 있다)이나 제52조제1항제1호의2에 따라 지구단위계획으로 대체하는 용도지구 폐지에 관한 사항을 결정하려면 대통령령으로 정하는 바에 따라 「건축법」 제4조에 따라 시·도에 두는 건축위원회와 도시계획위원회가 공동으로 하는 심의를 거쳐야 한다.
- 3) 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제25조(도시·군관리계획의 결정) ① 법 제30조제2항에서 “대통령령으로 정하는 중요한 사항에 관한 도시·군관리계획”이란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 도시·군관리계획을 말한다. 다만, 제3항 각 호 및 제4항 각 호의 사항과 관계 법령에 따라 국토교통부장관(법 제40조에 따른 수산자원보호구역의 경우 해양수산부 장관을 말한다. 이하 이 조에서 같다)과 미리 협의한 사항을 제외한다.
1. 광역도시계획과 관련하여 시·도지사가 입안한 도시·군관리계획
- 4) 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제28조(주민과 지방의회의 의견 청취) ⑥ 국토교통부장관, 시·도지사, 시장

따라 시의회 의견을 청취하고자 '25.5.26일 시장 제출하여 '25.5.29일
우리 위원회에 회부된 사안임

나. 검토 내용

“대상지 현황”

- 서울시 내 군사시설사업 시행을 위해 검토되고 있는 시설은 총 6개소
이며 *****년 군부대 개설, *****년 군부대 도시관리계획 결정(변경) 용
역착수, *****년 군부대 산지전용허가를 위한 실시계획 인가 추진,
*****년 도시관리계획(용도지역) 결정(변경) 입안, *****년 관련기관(부서)
협의를 진행되었음

< 대상지 개요 및 위치도 >

대상지 개요 및 위치도 생략

또는 군수는 도시·군관리계획을 입안하려면 대통령령으로 정하는 사항에 대하여 해당 지방의회의 의견을 들어
야 한다.

- 5) 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제22조(주민 및 지방의회의 의견청취) ⑦법 제28조제6항에서 “대통령령으로 정하는 사항”이란 다음 각 호의 사항을 말한다. 다만, 제25조제3항 각 호의 사항 및 지구단위계획으로 결정 또는 변경결정하는 사항은 제외한다.
1. 법 제36조부터 제38조까지, 제38조의2, 제39조, 제40조 및 제40조의2에 따른 용도지역·용도지구 또는 용도구역의 지정 또는 변경지정. 다만, 용도지구에 따른 건축물이나 그 밖의 시설의 용도·종류 및 규모 등의 제한을 그대로 지구단위계획으로 대체하기 위한 경우로서 해당 용도지구를 폐지하기 위하여 도시·군관리계획을 결정하는 경우에는 제외한다.

“주요 검토 사항”

- 이번 의견청취안은 적에 대한 *****를 위한 ***** 사업에 따른 군사시설사업(기존 *****시설 개축 등)의 허가를 위해 군부대 6개소를 대상으로 용도지역을 제1종일반주거지역에서 제2종일반주거지역으로 도시관리계획을 결정(변경)하고자 하는 것임
- 「서울특별시 도시계획 조례(이하 “도시계획 조례”)」 제33조제3호6)는 제1종일반주거지역 안에서 건축할 수 있는 건축물을 규정하고 있고 별표 4 제9호7)는 「건축법 시행령」 별표 1 제23호의2의 국방·군사시설8) 중 군부대시설 대지 안에 주거·복지·체육 또는 휴양 등을 위하여 필요한 시설을 건축하는 경우로 한정하고 있음
- 도시계획 조례 제33조제4호9)는 제2종일반주거지역 안에서 건축할 수 있는 건축물을 규정하고 있고 별표 5 제3호과목10)은 「건축법 시행령」

-
- 6) 「서울특별시 도시계획 조례」 제33조(용도지역 안에서의 건축제한) 용도지역 안에서의 건축물의 용도·종류 및 규모 등의 제한(이하 “건축제한”이라 한다)은 다음 각호와 같다.
3. 제1종일반주거지역 안에서 건축할 수 있는 건축물: 별표 4에 규정된 건축물
- 7) 「서울특별시 도시계획 조례」 별표 4 제1종일반주거지역 안에서 건축할 수 있는 건축물 (제33조제3호 관련)
제1종일반주거지역 안에서는 영 별표 4 제1호의 각 목의 건축물과 영 별표 4 제2호에 따라 다음 각 호의 건축물을 건축할 수 있다.
9. 「건축법 시행령」 별표 1 제23호의2의 국방·군사시설 중 다음 각 목의 요건을 모두 갖춘 경우
- 가. 군부대시설(2016년 12월 31일 현재 제1종일반주거지역에 입지한 시설에 한정한다)인 대지 안에 건축하는 경우
- 나. 「국방·군사시설 사업에 관한 법률」에 따른 군부대에 부속된 시설로서 군인의 주거·복지·체육 또는 휴양 등을 위하여 필요한 시설을 건축하는 경우
- 8) 「국방·군사시설 사업에 관한 법률」 제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.
1. “국방·군사시설”이란 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 시설을 말한다.
- 가. 군사작전, 전투준비, 교육·훈련, 병영생활 등에 필요한 시설
- 나. 국방·군사에 관한 연구 및 시험 시설
- 다. 군용 유류(油類) 및 폭발물의 저장·처리 시설
- 라. 진지(陣地) 구축시설
- 마. 군사 목적을 위한 장애물 또는 폭발물에 관한 시설
- 바. 대한민국에 주둔하는 외국군대의 부대시설(部隊施設)과 그 구성원·군무원·가족의 거주를 위한 주택시설 등 군사 목적을 위하여 필요한 시설
- 사. 그 밖에 군부대에 부속된 시설로서 군인의 주거·복지·체육 또는 휴양 등을 위하여 필요한 시설
- 9) 「서울특별시 도시계획 조례」 제33조(용도지역 안에서의 건축제한) 용도지역 안에서의 건축물의 용도·종류 및 규모 등의 제한(이하 “건축제한”이라 한다)은 다음 각호와 같다.
4. 제2종일반주거지역 안에서 건축할 수 있는 건축물: 별표 5에 규정된 건축물
- 10) 「서울특별시 도시계획 조례」 별표 5 제2종일반주거지역 안에서 건축할 수 있는 건축물 (제33조제4호 관련)

별표 1 제23호의2의 국방·군사시설을 건축할 수 있다고 규정하고 있음에 따라 ***** 사업에 따른 *****사업의 허가를 위해 제1종일반주거지역에서 제2종일반주거지역으로의 용도지역 변경 필요성은 인정된다고 하겠음

- 용도지역 변경과 관련하여 유의미한 결정(변경) 사항이 있는 ▲*****부대, ▲*****부대, ▲*****부대, ▲*****부대, ▲*****부대를 중심으로 검토하고자 하며 주요 변경사항의 세부 내용은 아래와 같음

< 도시관리계획(용도지역) 결정(변경) 사항 >

구분		면적(㎡)			구성비(%)	비고
		기정	변경	변경후		
합 계		55,898	-	55,898	100.0	
주거지역	제1종일반주거지역	55,898	감) 55,898	-	-	
	제2종일반주거지역	-	증) 55,898	55,898	100.0	

< 도시관리계획(용도지역) 결정(변경) 사유서 >

위 치	용도지역		면적(㎡)	용적률	결정(변경)사유
	기 정	변 경			
***** 일원	제1종 일반주거지역	제2종 일반주거지역	*****	200% 이하	군사시설 사업시행을 위한 용도지역변경
***** 일원			*****		
***** 일원			*****		
***** 일원			*****		
***** 일원			*****		
***** 일원			*****		

3. 제2종일반주거지역 안에서는 영 별표 5 제1호의 각 목의 건축물과 영 별표 5 제2호에 따라 다음 각 목의 건축물을 건축할 수 있다.
 파. 「건축법 시행령」 별표 1 제23호의2의 국방·군사시설

- 해당 군부대의 구역계 및 용도지역 설정 기준은 ▲*****, ▲*****, ▲*****, ▲***** 등 총 4가지로 분류되어 있으며 이에 따라 용도지역 변경 타당성을 병행하여 검토하고자 함

< 군사시설 구역계 및 용도지역 설정기준 >

구 분		내 용	비 고
기준1	*****	- *****	서울특별시 용도지역 관리방향 및 지정 가이드라인 (2019.6.) ¹¹⁾
기준2	*****	- *****	
기준3	*****	- *****	
기준4	*****	- *****	

11) 서울특별시 도시계획국, 서울특별시 용도지역 관리방향 및 지정·조정 가이드라인, 2019.6.

1) *****부대

- 이번 의견청취안은 군사시설사업 시행을 위해 ***** 일원의 면적 ***** m^2 를 제1종일반주거지역에서 제2종일반주거지역으로 변경하고자 하는 것임

< ***** 일원 용도지역 결정(변경) 사유서 >

위 치	용도지역		면적 (m^2)	용적률	결정(변경) 사유
	기 정	변 경			
***** 일원	제1종 일반주거지역	제2종 일반주거지역	*****	200% 이하	군사시설사업시행을 위한 용도지역 변경

< ***** 일원 도시관리계획 결정(변경)도 >

부대1	생략	생략
-----	----	----

- 대상지의 용도지역은 제1종일반주거지역이고 *****

***** 있음

- 군사시설 구역제 및 용도지역 설정 기준을 살펴보면, *****

제2종일반주거지역으로 변경하고자 하는 것은 타당하다고 하겠음

< ***** 일원 구역 현황 >

위치 및 주변 현황	구역설정 현황
생략	생략

2) *****부대

- 이번 의견청취안은 군사시설사업 시행을 위해 ***** 일원의 면적 ***** m^2 를 제1종일반주거지역에서 제2종일반주거지역으로 변경하고자 하는 것임

< ***** 일원 용도지역 결정(변경) 사유서 >

위 치	용도지역		면적 (m^2)	용적률	결정(변경) 사유
	기 정	변 경			
***** 일원	제1종 일반주거지역	제2종 일반주거지역	*****	200% 이하	군사시설사업시행을 위한 용도지역 변경

< ***** 일원 도시관리계획 결정(변경)도 >

부대2	생략	생략
-----	----	----

- 대상지의 용도지역은 제1종일반주거지역이고 *****

 ***** 있음

- 군사시설 구역제 및 용도지역 설정 기준을 살펴보면, *****

 제2종일반주거지역으로 변경하고자 하는 것은 타당하다고 하겠음

< ***** 일원 구역 현황 >

위치 및 주변 현황	구역설정 현황
생략	생략

3) *****부대

- 이번 의견청취안은 군사시설사업 시행을 위해 ***** 일원의 면적 ***** m^2 를 제1종일반주거지역에서 제2종일반주거지역으로 변경하고자 하는 것임

< ***** 일원 용도지역 결정(변경) 사유서 >

위 치	용도지역		면적 (m^2)	용적률	결정(변경) 사유
	기 정	변 경			
***** 일원	제1종 일반주거지역	제2종 일반주거지역	*****	200% 이하	군사시설사업시행을 위한 용도지역 변경

< ***** 일원 도시관리계획 결정(변경)도 >

부대3	생략	생략
-----	----	----

- 대상지의 용도지역은 제1종일반주거지역이고 *****

***** 있음

- 군사시설 구역제 및 용도지역 설정 기준을 살펴보면, *****

제2종일반주거지역으로 변경하고자 하는 것은 타당하다고 하겠음

< ***** 일원 구역 현황 >

위치 및 주변 현황	구역설정 현황
생략	생략

4) *****부대

- 이번 의견청취안은 군사시설사업 시행을 위해 ***** 일원의 면적 ***** m^2 를 제1종일반주거지역에서 제2종일반주거지역으로 변경하고자 하는 것임

< ***** 일원 용도지역 결정(변경) 사유서 >

위 치	용도지역		면적 (m^2)	용적률	결정(변경) 사유
	기 정	변 경			
***** 일원	제1종 일반주거지역	제2종 일반주거지역	*****	200% 이하	군사시설사업시행을 위한 용도지역 변경

< ***** 일원 도시관리계획 결정(변경)도 >

부대4	생략	생략
-----	----	----

- 대상지의 용도지역은 제1종일반주거지역이고 *****

 ***** 있음

- 군사시설 구역제 및 용도지역 설정 기준을 살펴보면, *****

 제2종일반주거지역으로 변경하고자 하는 것은 타당하다고 하겠음

< ***** 일원 구역 현황 >

위치 및 주변 현황	구역설정 현황
생략	생략

5) *****부대

- 이번 의견청취안은 군사시설사업 시행을 위해 ***** 일원의 면적 ***** m^2 를 제1종일반주거지역에서 제2종일반주거지역으로 변경하고자 하는 것임

< ***** 일원 용도지역 결정(변경) 사유서 >

위 치	용도지역		면적 (m^2)	용적률	결정(변경) 사유
	기 정	변 경			
***** 일원	제1종 일반주거지역	제2종 일반주거지역	*****	200% 이하	군사시설사업시행을 위한 용도지역 변경

< ***** 일원 도시관리계획 결정(변경)도 >

부대5	생략	생략
-----	----	----

- 대상지의 용도지역은 제1종일반주거지역이고 *****

 ***** 있음

- 군사시설 구역제 및 용도지역 설정 기준을 살펴보면, *****

 제2종일반주거지역으로 변경하고자 하는 것은 타당하다고 하겠음

< ***** 일원 구역 현황 >

위치 및 주변 현황	구역설정 현황
생략	생략

6) *****부대

- 이번 의견청취안은 군사시설사업 시행을 위해 ***** 일원의 면적 ***** m^2 를 제1종일반주거지역에서 제2종일반주거지역으로 변경하고자 하는 것임

< ***** 일원 용도지역 결정(변경) 사유서 >

위 치	용도지역		면적 (m^2)	용적률	결정(변경) 사유
	기 정	변 경			
***** 일원	제1종 일반주거지역	제2종 일반주거지역	*****	200% 이하	군사시설사업시행을 위한 용도지역 변경

< ***** 일원 도시관리계획 결정(변경)도 >

부대6	생략	생략
-----	----	----

- 대상지의 용도지역은 제1종일반주거지역이고 *****

***** 있음

- 군사시설 구역제 및 용도지역 설정 기준을 살펴보면, *****

제2종일반주거지역으로 변경하고자 하는 것은 타당하다고 하겠음

< ***** 일원 구역 현황 >

위치 및 주변 현황	구역설정 현황
생략	생략

다. 종합의견

- 이번 「서울특별시 도시관리계획(용도지역) 결정(변경)에 대한 의견청취안」은 서울시 내 군부대 6개소의 용도지역을 제1종일반주거지역에서 제2종일반주거지역으로 변경하고자 하는 것으로, 관련 법령에 따라 제2종일반주거지역으로의 용도지역 변경을 통해 국방·군사시설 건축이 가능하게 되어 **** ** 대비 및 ***** 체계 강화를 도모할 수 있다는 측면에서 타당하다고 판단됨
- 다만, 이번 의견청취안을 통해 용도지역 변경신청을 한 일부 면적이 「국방·군사시설 사업에 관한 법률」 제6조에 따른 실시계획 승인·고시를 위한 산지전용허가 협의 면적과 상이한 부분이 있는 것으로 확인¹²⁾되므로 추후 국립산림과학원 등 관련 기관과의 협의를 통해 해당 면적을 일치시킬 필요가 있다고 하겠음

12) 도시공간본부 도시계획과, 도시관리계획(용도지역) 결정(변경)(안) 의견청취안 -군부대(***구 외 5개소), 2025년 제331회 서울시의회 의견청취, 2025.6. : 관련 기관(부서) 검토의견 및 조치계획 내용 (2025.2.26.~3.7.)