

“법원·검찰청 옆 ‘주거지역’을 ‘보호지구’로 지정해 공동주택 못 짓게 한다면 잘못”

- 주거지역에 보호지구를 지정해 공동주택 건축 불허한 것은 불합리한 규제
- 권익위, 용도지역에 맞게 토지 이용이 가능하도록 보호지구 해제 의견표명

□ 주거지역인데도 공공청사 옆이라는 이유로 공동주택 건축을 불허하는 보호지구로 지정하였다면 불합리한 규제라는 판단이 나왔다.

국민권익위원회(위원장 유철환, 이하 ‘국민권익위’)는 고층의 공동주택이 가능한 준주거지역을 보호지구로 지정하여 공동주택 건축을 제한한 지자체에게, 용도지역에 맞는 토지 이용이 가능하도록 보호지구 지정을 해제하거나, 건축 제한을 완화하라고 의견표명했다

□ 해당 구역은 준주거지역에 위치해 고층의 공동주택 건축이 가능한데, 인근 고층검찰청에서 법원·검찰청사 주변에 고층 건물 신축시 방호 및 보안 등에 문제가 있다며 보호지구 지정을 요청하자, 해당 지자체는 2013년 해당 구역을 공용시설 보호지구로 지정했다. 이에 토지주들은 이미 고층 건물이 들어선 인근 지역과 달리 이 구역만 10년 넘게 개발이 제한되고 있다며 국민권익위에 고충민원을 제기했다.

당시, 다수 주민들은 재산권 침해를 이유로 보호지구 지정을 반대했고, 해당 지자체 관련 부서도 폐·공가가 장기간 방치되면 슬럼화해 우범지대로 전락하는 등 많은 문제가 예상된다고 반대 의견을 제시했지만, 해당 구역은 결국 보호지구로 지정됐다.

□ 한편, 상위 법인 국토계획법은 보호지구 내에서의 건축 제한을 허용

하면서도, 지자체 조례 기준에 적합하다고 인정돼 도시계획위원회 심의 등을 거친 경우에는 건축 제한을 완화할 수 있는 단서 규정을 두고 있는데, 해당 지자체도 2010년 도시계획 조례 제정 당시에는 이와 같은 단서 규정을 두었다가 2018년 조례 개정 시 단서 규정이 삭제되어 건축 제한을 완화할 방법이 없게 되었다.

또한, 국민권익위 조사 결과 전국 법원·검찰 청사 인근에 주거지역 이면서 보호지구로 지정되어 공동주택 건축이 제한된 사례는 해당 구역이 유일한 것으로 나타났다.

- 이에 따라 국민권익위는 ▲ 공동주택이 가능한 준주거지역인데 보호지구 지정으로 공동주택을 제한하고 있어 용도지역·지구가 서로 모순된 점, ▲ 공공청사 인근의 고층 건물 신축을 규제할 의도로 보호지구를 지정했지만, 이는 건축물 용도만을 제한할 뿐 층수는 제한할 수 없어 고층의 숙박·업무시설 등은 건축이 가능하고, 이미 청사 인근에 고층 건물이 다수 들어서 있어 보호지구 실익이 없는 점, ▲ 해당 구역은 노후주택과 폐·공가의 장기간 방치로 도시미관 개선 및 재개발 필요성이 절실한 점 등을 근거로 해당 구역의 보호지구 지정을 해제하거나, 건축 제한을 완화하도록 의견표명했다.

아울러, 도시계획위원회 심의 등을 거쳐 건축 제한을 완화할 수 있는 규정을 마련하도록 하는 제도개선 의견도 함께 표명했다.

- 국민권익위 양종삼 고층처리국장은 “도시관리계획은 광범위한 행정 재량이 인정되는 영역이라 하더라도, 용도지역에 반하는 보호지구 지정은 합리적이라고 할 수 없고, 보호지구 내 건축 제한도 최소한으로 해야 한다.”라면서, “다른 지역에도 이와 같은 사례가 없는지 조사하여 문제점이 발견되면 개선방안을 마련하겠다.”고 하였다.

담당 부서	도시수자원민원과	책임자	과 장	김성훈 (044-200-7482)
		담당자	전문위원	임선주 (044-200-7208)
			조 사 관	노성래 (044-200-7490)

더 아픈 환자에게 양보해 주셔서 감사합니다

가벼운 증상은 동네 병·의원으로



□ 대상 위치 위성현황



□ 주변 현황



□ 보호지구 내 노후주택 및 폐·공가 현황



□ 보호지구 지정 요청 및 최종 지정 현황

최초 지구지정 요청	도시관리계획 입안	최종 보호지구 지정
		
(북측) 약 36,000㎡	20,412.0㎡	-
(남측) 약 29,000㎡	23,519.3㎡	16,246.5㎡

□ 토지의 용도지역별 허용 용적률

구분	권장 건축물 용도	용적률(%)	비고	
주거 지역	전용주거	단독주택	50 ~ 150	저밀
	일반주거	단독주택, 공동주택	100 ~ 250	중밀
	준주거	단독주택, 공동주택	200 ~ 500	고밀
상업지역	상업용, 업무용	200 ~ 1500	고밀	
공업지역	공장, 제조업소 등	150 ~ 400	-	
녹지지역		50 ~ 100	저밀	

□ 전국 법원 · 검찰청사 인근 보호지구 지정 현황

구분	위치	보호지구 지정여부	용도지역	주거용 건축물 제한 여부
서울	서초구 반포대로 157	×	제2종주거지역	-
인천	미추홀구 소성로 163번길 49	×	준주거지역	-
대전	서구 둔산중로 78번길 15	×	중심상업지역	-
광주	동구 준법로 7-12	×	제2종주거지역	-
울산	남구 법대로 45	×	제2종주거지역	-
대구	수성구 동대구로 366	○	중심상업지역	단독, 공동주택
부산	연제구 법원로 15	○	준주거지역	공동주택
제주	남광북5길 3	×	제2종주거지역	-
수원	영통구 법조로 91	×	준주거지역	-
의정부	녹양로34번길 23	×	제2종주거지역	-
춘천	공지로 288	×	제2종주거지역	-
청주	서원구 산남로 70번길 51	×	제2종주거지역	-
창원	성산구 창이대로 669	×	제1종주거지역	-
전주	덕진구 가인로 11	×	제2종주거지역	-