

서대문구 연희동 112번지 일대 종상향(용도지역조정) 추진에 관한 청원 검 토 보 고

2020.12.17.
도시계획관리위원회
수 석 전 문 위 원

1. 경 과

- 청 원 자 : 서울시 서대문구 연희로 김성희 외 44명
- 소개의원 : 신원철 의원(문화체육관광위원회)
- 접수일자 : 2020. 10. 14. (30번)
- 회부일자 : 2020. 10. 20.

2. 청원요지

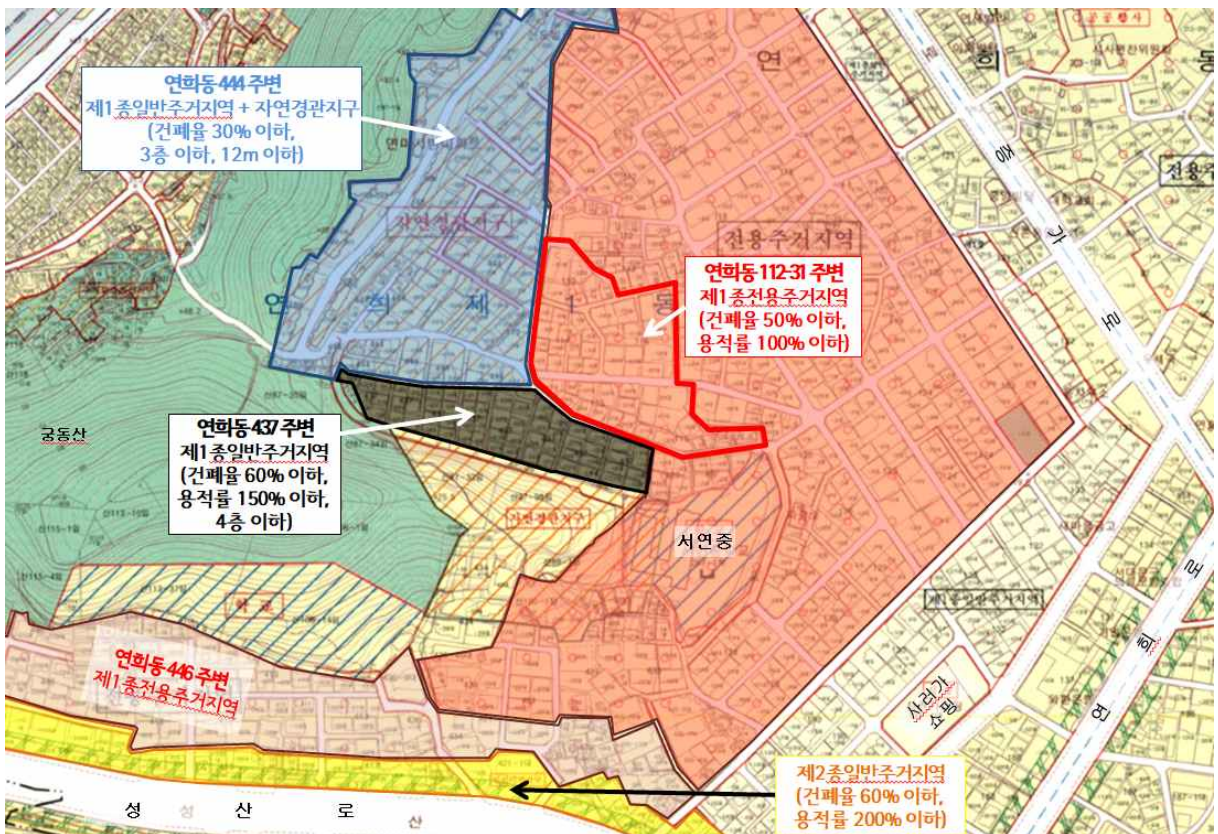
- 이 청원은, 서대문구 서연중학교 인근 제1종전용주거지역(연희동 112번지 일대, 약 12,000 m^2)의 용도지역 상향 조정을 요청하는 사항임.

3. 소개의원 청원 소개 요지

- 청원요지는, 1976년 전용주거지역으로 지정된 연희동 112번지 일대에 대하여, 노후화된 환경을 개선하고, 주변 지역 신축에 따른 일조권·조망권 피해를 해소하고자 전용주거지역을 제1종일반주거지역으로 상향 조정해 줄 것을 요청하는 것임.

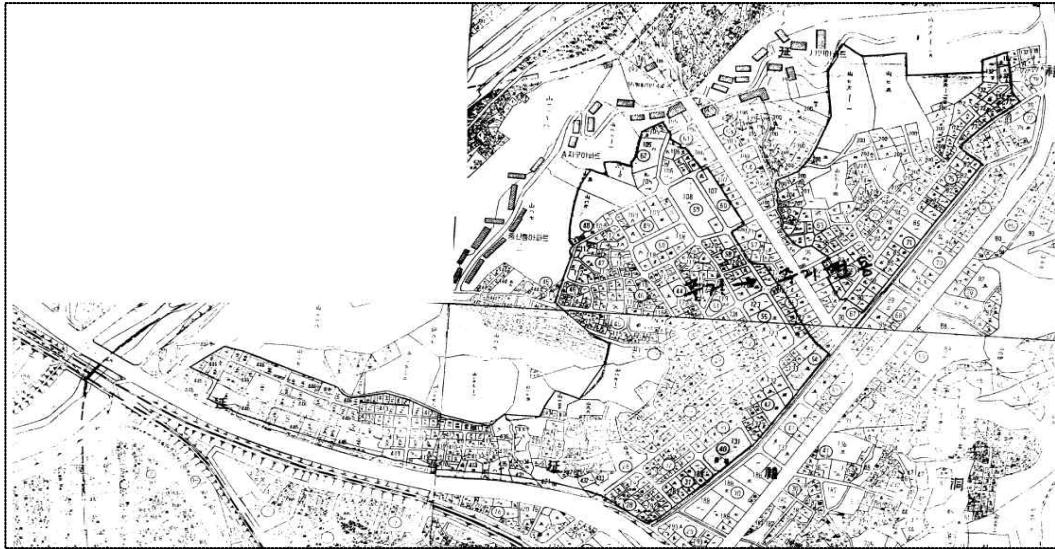
4. 검토의견

- 이 청원은 서대문구 서연중학교 인근 제1종전용주거지역 중 제1종일반주거지역에 연접하여 비교적 소규모·부정형 필지의 노후화된 단독주택이 밀집되어 있는 지역을 주변과 같이 제1종일반주거지역으로 용도지역을 상향 조정해 달라는 요구임.



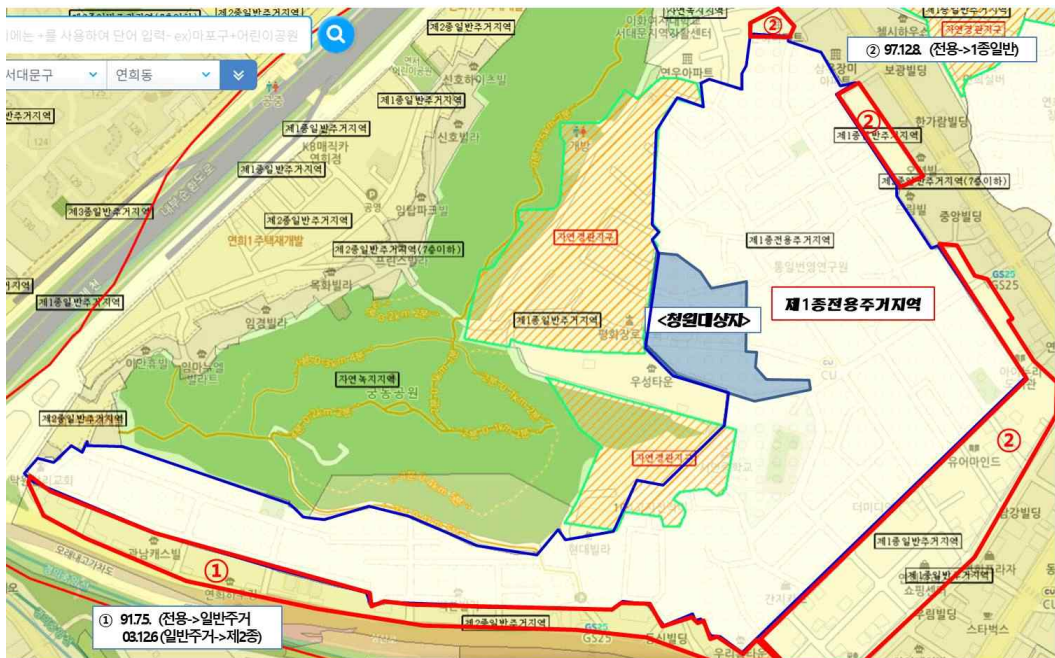
- 대상지 일대는 순수 주택지 성격으로 '76년 전용주거지역으로 지정된 (435,671㎡, 건설부고시 제139호, '76.8.26.) 가운데, 전용주거지역 주변은 제1종 또는 제2종 일반주거지역으로 지정되어 있고, 전용주거지역 중 성산로 간선가로변과 연희로·증가로 이면블록 등 일부 지역은 일반주거지역으로 상향 조정된 바 있음.

전용주거지역 지정('76.8.)



성산로 간선가로변은(아래 그림 ①)¹⁾ 배후 전용주거지역의 생활환경 및 주거 기능 제고를 위한 조치로 상향되었고, 연희로·증가로 이면블록은(아래 그림 ②)²⁾ 서울시 전용주거지역정비기준에('95) 따라 상향됨.

전용주거지역 해제 현황(자료: 도시계획과.)



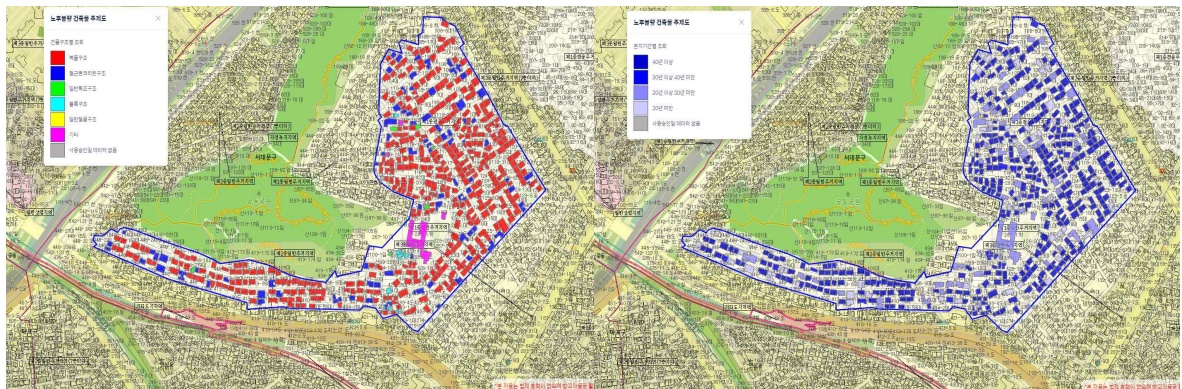
- 1) 서울시고시제206호('91.7.) 서대문구 연희동 446일대 간선도로변, 29,539㎡, 전용주거→일반주거지역(' 03.10. 제2종일반주거지역으로 종세분화)
- 2) 서울시고시제1997-392호('97.12.) 서대문구 연희동 133일대, 42,607㎡, 전용주거지역→1종일반주거지역

- 현황을 살펴보면, 청원 대상지 일대는 북서측 공동공원에(구릉지) 둘러싸인 분지형의 단독주택 밀집지로서, 구릉지변은 제1종일반주거지역으로 3~4층 이하의 단독주택·공동주택 등이 조성되어 있고, 성산로·연희로·증가로 주변에 중저층의 근린생활시설이 분포해 있음.

청원 대상지는 구릉지변 제1종일반주거지역에 연접한 지역으로서, 전용주거지역 중에서도 소규모 부정형 필지와 단독주택의 밀집도 및 노후도가 높은 편임.

※ 연희동 전용주거지역 현황(자료: 서대문구)

- 위 치 : 연희동 112번지일대 (363,525㎡, 921필지, 575개동)
- 용 도 : 단독주택(474개동, 82.4%), 공동주택(9개동, 1.6%), 근생주택(40개동, 7%), 근생시설(37개동, 6.4%), 기타(15개동, 2.6%)
- 층 수 : 1층(85개동, 14.8%), 2층(465개동, 80.9%), 3층(18개동, 3.1%), 기타(7개동, 1.2%)
* 3층 이상은 '76년 전용주거지역 지정 전 건물
- 노후도 : 30년 이상(451개동, 78.4%), 20~30년(74개동, 12.9%), 20년 미만(50개동, 8.7%)



※ 청원 대상지 현황

- 위 치 : 연희동 112-31 주변 (11,954㎡, 58필지, 52개동)
- 용 도 : 단독주택(48개동, 92.3%), 공동주택(0개동, 0%), 근생주택(3개동, 5.8%), 근생시설(1개동, 1.9%)
- 층 수 : 1층(13개동, 25%), 2층(36개동, 69.2%), 3층(3개동, 5.8%)
- 노후도 : 30년 이상(43개동, 82.7%), 20~30년(6개동, 11.5%), 20년 미만(3개동, 5.8%)



○ 이 청원은, 대상지가 노후화된 환경으로 신축 및 증개축이 필요함에도 전용주거지역의 건축규제로 건축행위가 사실상 어렵고,

지형이 분지임에도, 구릉지변이 전용주거지역보다 높이·밀도가 높은 제1종일반주거지역으로 지정되어 있어 도시계획적으로 불합리함은 물론, 이로 인한 일조권·조망권 피해가 크므로,

노후화된 주거환경 개선과 도시계획적 합리성 및 주거권 회복을 위해, 주변지역과 같은 제1종일반주거지역으로 용도지역 상향 조정을 요구하는 것으로 파악됨.

○ 청원 대상지는, 그 동안 민원이 꾸준히 제기되어 온 가운데, 집행부는 전용주거지역 보전 원칙을 유지하되³⁾, 현재 서울시에서 수행 중인 용도지

3) 서울시는 '95년에 전용주거지역을 전반적으로 검토하고(서울시정개발연구원, 서울시 전용주거지역 조정기준 검토 연구, 1995), 일부 지역은 용도지역을 상향 조정한 바 있으나

역 추가 세분화를 위한 ‘서울형 용도지역 체계재편 실행계획 수립’ 용역에서 전용주거지역의 종합적인 관리방안을 검토하겠다는 입장임4).

- 지난 회기에도 전용주거지역 용도지역 상향 청원이(의안번호 26, 대치동 제1종전용주거지역) 우리위원회에서 채택된 바 있듯이, 단독주택지 보전을 위한 전용주거지역 유지의 필요성은 인정되나, 전용주거지역의 노후화된 환경을 개선하기 위한 계획적·사업적 모형이 제시되지 못한다면, 주택·환경 개선을 위한 용도지역 상향 조정 요구는 앞으로도 지속될 것이며, 다른 주거지역들이 용도지역 상향 또는 건축규제 완화 등으로 정비사업·건축행위 등을 통해 생활환경을 개선하는 현황에 비추어 이러한 요구는 전용주거지역 주민의 입장에서 당연할 것임.
- 이 청원도 동네의 급격한 변화를 바라기 보다는, 노후화된 주택·환경 개선을 위해 개별 필지 또는 서너 필지 단위로 건축행위를 할 수 있도록 현실적인 방안을 강구해주길 바라는 것이며, 이를 위해 대상지의 지구단위계

(’96.~ ’98.), 이후에는 전용주거지역의 희소성(서울시 면적의 0.95%, 서울시 주거지역의 1.77%) 및 주택유형의 다양화 필요성 등을 들어 전용주거지역 보전 원칙을 고수해 오고 있어, ’98년 이후에는 일부 정비사업·도시개발사업·지구단위계획을(총 6건) 제외하고는 전용주거지역을 상향한 바 없음(붙임1)

4) 국토계획법 시행령 제30조제2항 신설에 따라(’19.8.), 서울시는 주거지역·상업지역 추가 세분화를 위해 ‘서울형 용도지역 체계재편 실행계획 수립’ 용역을 수행 중(’20.3.~ ’21.12.)

국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령

제30조(용도지역의 세분) ① 국토교통부장관, 시도지사 또는 대도시의 시장(이하 "대도시 시장"이라 한다)은 법 제36조제2항에 따라 도시·군관리계획결정으로 주거지역·상업지역·공업지역 및 녹지지역을 다음 각 호와 같이 세분하여 지정할 수 있다.

1. 주거지역

가. 전용주거지역 : 양호한 주거환경을 보호하기 위하여 필요한 지역

(1) 제1종전용주거지역 : 단독주택 중심의 양호한 주거환경을 보호하기 위하여 필요한 지역

(2) 제2종전용주거지역 : 공동주택 중심의 양호한 주거환경을 보호하기 위하여 필요한 지역

② 시도지사 또는 대도시 시장은 해당 시도 또는 대도시의 도시·군계획조례로 정하는 바에 따라 도시·군관리계획결정으로 제1항에 따라 세분된 주거지역·상업지역·공업지역·녹지지역을 추가적으로 세분하여 지정할 수 있다.

획 수립을 요청해 왔으나 집행부의 어렵다는 입장에 따라, 용도지역 상향 조정의 청원을 제출한 것으로 파악됨⁵⁾.

- 따라서, 서울시가 전용주거지역을 유지하기 위해서는, 토지이용 정책만 주장할 것이 아니라, 전용주거지역의 노후화된 환경을 개선할 수 있는 실질적인 대책, 즉, 도시계획 방안과 사업 모형을 조속히 마련해야 할 것이며, 이 일환으로, 내년 사업으로 편성된 ‘저층주거지 및 기성시가지 활성화를 위한 지구단위계획 기준 마련’에서⁶⁾ 그 동안 민원·청원 대상지 중 연구 대상지를 선정하여 용역 초반부터 계획 수단을 실질적으로 적용하면서 보완 및 개선사항을 구체화하여 저층저밀에 적합한 지구단위계획 수단을 마련하고, 건물 신축·증개축에 필요한 최소한의 밀도 증가를 검토하여, 용도지역 추가 세분화에 반영하는 것이 필요하다고 사료됨.

| | |
|-------|--------------------------|
| 담 당 자 | 도시계획관리위원회 입법조사관 최 정 희 |
| 연 락 처 | 02-2180-8206 |
| 이 메 일 | rienrien@seoul.go.kr |

5) 주민들이 제2종전용주거지역 상향도 검토해 보았으나, 건폐율 규제 때문에 제1종일반주거지역으로 용도지역 상향을 청원한 것으로 보여짐

| | 청원 대상지 (제1종전용) | 인접지 (제1종일반+자연경관) | 인접지 (제1종일반) | 제2종전용 |
|-----|-------------------|---------------------|----------------|---------|
| 건폐율 | 50% 이하 | 30% 이하 | 60% 이하 | 40% 이하 |
| 용적률 | 100% 이하 | 150% 이하 | 150% 이하 | 120% 이하 |
| 높이 | 2층 8미터 이하 | 3층 12미터 이하 | 4층 이하 | - |

6) 서울시는 2차년도 사업으로('21.2.~' 22.12.) 편성하였으나(총사업비 3억원 중 2억원 예산 편성), 우리위원회 예비심사에서 조속한 사업 수행의 필요성을 들어 단년도 사업으로 수정함 (예산 3억원 편성)

<붙임 1> 서울시 전용주거지역 해제 현황(자료: 도시계획과)

(19.7.)

| 연번 | 위치 | 면적(m ²) | 해제일자 | 변경 | 비 고 | |
|----|------------------------|---------------------|----------|------------------|---|--|
| 1 | 광진구 군자동 능동일부 | 104,190 | 76.6.11 | 주거지역 | 학교법인 대양학교 학교부지 | |
| 2 | 용산구 한남동 690일대 | 41,900 | 80.3.6 | 일반주거지역 | 주한미군용 임대아파트 건설공급 | |
| 3 | 성북구 성북동 330-476외 1 | 3,436 | 80.8.1 | 일반주거지역 | 군인아파트 건립 | |
| 4 | 광진구 군자동일대 | 185,240 | 91.7.5 | 일반주거지역 | 간선가로변으로 전용주거지역 기능 유지 곤란 | |
| 5 | 용산구 한남동일대 | 29,900 | 91.7.5 | 일반주거지역 | 간선도로변으로 전용주거지역 기능 유지 곤란 | |
| 6 | 서대문구 연희동일대 | 29,530 | 91.7.5 | 일반주거지역 | 간선도로변 배후 전용주거지역 생활 편의환경 제고(허용용도) | |
| 7 | 용산구 이태원동 259일대 | 72,300 | 93.4.30 | 보존녹지지역 | 남산주변 경관보호 | |
| 8 | 용산구 한남동일대 | 75,830 | 96.7.13 | 1종일반주거 | 전용주거지역정비기준('95)에 의거 해제 | |
| 9 | 광진구 능동, 군자동일대 | 390,000 | 96.7.13 | 1종일반주거 최고고도지구 | | |
| 10 | 서대문구 연희동일대 | 42,607 | 97.12.8 | 1종일반주거 | | |
| 11 | 용산구 이태원동 258일대 | 83,770 | 97.12.8 | 1종일반주거 | | |
| 12 | 서초구 서초동 1649 서울교대주변 | 10,840 | 97.12.8 | 2종일반주거 | | |
| 13 | 강남구 신사동 650일대 | 47,000 | 98.8.5 | 1종일반주거 | | |
| 14 | 강남구 역삼동 666일대 | 80,500 | 98.8.5 | 1종일반주거 | | |
| 15 | 강남구 청담동 37일대 | 26,795 | 98.8.5 | 1종일반주거 | | |
| 16 | 강남구 논현동 246일대 | 107,400 | 98.8.5 | 1종일반주거 | | |
| 17 | 강남구 논현동 28일대 | 95,100 | 98.8.5 | 1종일반주거 | | |
| 18 | 강남구 논현동 153일대 | 27,281 | 98.8.5 | 1종일반주거 | | |
| 19 | 강남구 논현동 83일대 | 52,840 | 98.8.5 | 1종일반주거 | | |
| 20 | 강남구 역삼동 687일대 | 63,300 | 98.8.5 | 1종일반주거 | | |
| 21 | 강남구 역삼동 725일대 | 36,900 | 98.8.5 | 1종일반주거 | | |
| 22 | 광진구 능동 18-11 | 3,966 | 00.2.10 | 제2종일반주거 | | 화양지구단위계획구역내 청소년수련시설 설치 |
| 23 | 광진구 능동 18-11일대 | 20,411 | 02.3.8 | 제3종일반주거 | | 화양지구단위계획구역내 용도지역지구 변경결정 |
| 24 | 은평구 진관내동 일대 | 3,144 | 06.12.28 | 자연녹지지역 | | 은평뉴타운 도시개발구역 제2종전용주거지역에서 변경 |
| 25 | 서대문구 연희동 533일대 | 159 | 07.6.21 | 제2종일반주거 | | 연희 제1주택재개발구역 |
| 26 | 은평구 진관내동 일대 | 150 | 12.1.26 | 자연녹지지역 | | 은평뉴타운 도시개발구역 |
| 27 | 강남구 세곡동 168-6일대 | 29,863 | 13.2.28 | 제1종일반주거 | | 아랫반마을 지구단위계획 (최고높이3층 12m이하, 용적률 100/133/133) |
| | 합계 | 1,634,489 | | | | |

<붙임 2> 서울시 전용주거지역 현황(자료: 도시계획과)

(’20.5.)

| 지정 취지 | 위 치 | 면적(m ²) | 최초지정일 | 비 고 | |
|--------------------------------|-----------------|---------------------|------------|-----------------|----------------|
| 구시가지의 양호한 주거환경 보호 | 종로구 구기·평창동 일대 | 1,449,761 | 76.8.26 | 북한산 주변 | |
| | 성북구 성북동 일대 | 974,866 | 76.8.26 | 북한산 주변 | |
| | 용산구 이태원동 일대 | 224,102 | 76.8.26 | 남산 주변 | |
| | 서대문구 연희동 일대 | 354,625 | 76.8.26 | 안산 주변 | |
| 신시가지의 양호한 주거환경 보호 | 광진구 능동·군자동 일대 | 140,987 | 73.2.28 | 어린이대공원 주변 | |
| | 서초구 서울교대 주변 | 140,160 | 77.1.31 | 영동지구내 저층주택지 | |
| | 서초구 우면동 일대 | 39,170 | 96.7. 5 | 우면산 주변 암산마을 | |
| | 강남구 국기원 주변 | 331,923 | 77.1.31 | 영동지구내 저층주택지 | |
| | 강남구 경기고교 주변 | 53,500 | 77.1.31 | 영동지구내 저층주택지 | |
| | 강남구 봉은중학교 주변 | 63,200 | 77.1.31 | 영동지구내 저층주택지 | |
| | 강남구 대현초교 주변 | 35,861 | 77.1.31 | 영동지구내 저층주택지 | |
| 개발제한 구역(GB) 해제 후 대체지정 | 대 규모 취락 | 강서구 개화동 477-1 일대 | 119,559 | 02.9.30 | 부석·신대·내촌·새마을 |
| | | 서초구 방배동 2762-8 일대 | 81,108 | 02.9.30 | 전원마을 |
| | | 서초구 염곡동 111-4 일대 | 84,633 | 02.9.30 | 염곡마을 |
| | | 강남구 자곡동 440-102 일대 | 53,415 | 02.9.30 | 못골마을 |
| | | 강남구 율현동 300-39 일대 | 54,450 | 02.9.30 | 방죽1마을 |
| | | 강남구 세곡동 425-4 일대 | 58,009 | 02.9.30 | 은곡마을 |
| | | 종로구 부암동 306-10 일대 | 139,649 | 04.4.20 | 구릉지 저밀도 취락 |
| | | 은평뉴타운 | 은평구 진관동 일대 | 123,079 | 10.4.15 |
| | 은평구 진관동 일대 | | 672,847 | 10.4.15 | 은평뉴타운내(2종전용) |
| | 중 규모 취락 | 강남구 세곡동 168-6 일대 | 55,653 | 13.2.28 | 윗반마을(아랫반마을 해제) |
| | | 강남구 율현동 196 일대 | 30,602 | 04.9.10 | 방죽2마을 |
| | | 강서구 개화동 231 일대 | 46,985 | 05.2.24 | 상사마을 |
| | | 서초구 우면동 일대 | 62,163 | 06.3.16 | 성·형촌마을 |
| | | 서초구 신원동 일대 | 78,580 | 06.3.16 | 청룡·윈터마을 |
| | | 서초구 내곡동 일대 | 83,516 | 06.3.16 | 홍씨·능안·안골마을 |
| | | 서초구 원지동 일대 | 98,677 | 06.3.16 | 새원·신원본마을 |
| | | 강동구 암사동 일대 | 46,773 | 12.8.23 | 암사동 276-12 일대 |
| | 택지개발 지구내 | 강남구 수서동 일대 | 6,725 | 10.4.27 | 세곡2보금자리내 |
| | | 송파구 거여장지동 일대 | 82,229 | 10.1.17 | 위례신도시내 |
| 자연녹지지역 해제 후 대체지정 | 노원구 월계동 일대 | 13,390 | 00.10.10 | 영축산 주변 | |
| | 노원구 공릉동 51-1 일대 | 79,101 | 07.4.12 | 육군사관학교 관사(2종전용) | |
| 계 | 32개 소 | 5,786,807 | | | |

※ 다수 민원 대상지 : 전용주거지역 중 상향 요청