

서울특별시 도시관리계획(용도지구) 결정(변경) 의견청취안  
(배봉산주변 고도지구)

심 사 보 고

의안 번호	3094
----------	------

2022.2.10.  
도시계획관리위원회

I. 안건명 : 서울특별시 도시관리계획(용도지구) 결정(변경) 의견청취안  
(배봉산주변 고도지구)

II. 심사경과

의안 번호	제출일자	회부일자	상 정 내 역 (상정일자)	심사결과
3094	2022.1.21.	2022.1.25.	제305회 임시회 제2차 도시계획관리위원회(2022.2.10.)	원안동의

III. 제안설명 요지(최진석 도시계획국장)

1. 제안이유

- 배봉산 주변 고도지구는 배봉산 주변 및 도시 경관을 유지하기 위해 '06년 최고고도지구로 지정 관리하여 왔으나, 쾌적한 도시환경 조성 및 토지의 효율적 이용, 도시경관의 합리적 관리를 위해 배봉산 주변 경관을 확보·유지하는 범위 내에서 변경 결정하고자 함

2. 주요 내용

○ 도시관리계획(용도지구) 결정(변경) 조서(안)

구분	지구명	위치	높이제한 내용	면적 (㎡)	비고
기정			12m 이하	40,180	지표면(건축법령적용)으로부터 건물 최상단까지의 높이(단, 필로티부분은 높이에 포함하되, 계단실 및 엘리베이터 면적 범위 내 높이 3m 이내의 계단탑 및 엘리베이터탑은 제외)
변경	배봉산주변 고도지구	동대문구 휘경동 43일대	{1}구역(해발45m 이상): 12m 이하 {2}구역 : 조망선 높이 이하	50,150	①지표면(건축법령적용)으로부터 건물 최상단까지의 높이(단, 필로티부분은 높이에 포함하되, 계단실 및 엘리베이터 면적 범위내 높이 3m 이내의 계단탑 및 엘리베이터탑은 제외) ②조망선:조망점과 봉우리의 7부능선(산 정상 해발높이의 70%)지점을 연결하는 선

○ 결정(변경) 사유서

지구명	변경 내용	변경 사유
배봉산주변 고도지구	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 높이 변경 - 12m 이하 → {1}구역(해발 45m 이상 지역) : 12m 이하, {2}구역 : 조망선 높이 이하</li> <li>• 면적 변경(구역경계 변경) - 40,180㎡ → 50,150㎡</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 배봉산 주변의 쾌적한 환경 조성 및 토지의 효율적 이용 및 도시경관의 합리적인 관리를 위하여 중랑천 지천통경축의 배봉산 조망을 확보·유지하는 범위 내에서 도시관리계획(최고고도지구) 변경</li> </ul>

3. 추진경위

- '21. 9. 2 ~ 9.16 : 주민열람공고 시행
- '21. 9. 2 ~ 9.17 : 관계부서 협의
- '21.10.25 : 구의회 의견청취
- '21.12. 3 ~ 12. 9 : 구 도시계획위원회 자문(서면자문)
- '21.12.27 : 도시관리계획 결정(변경) 요청(구→시)

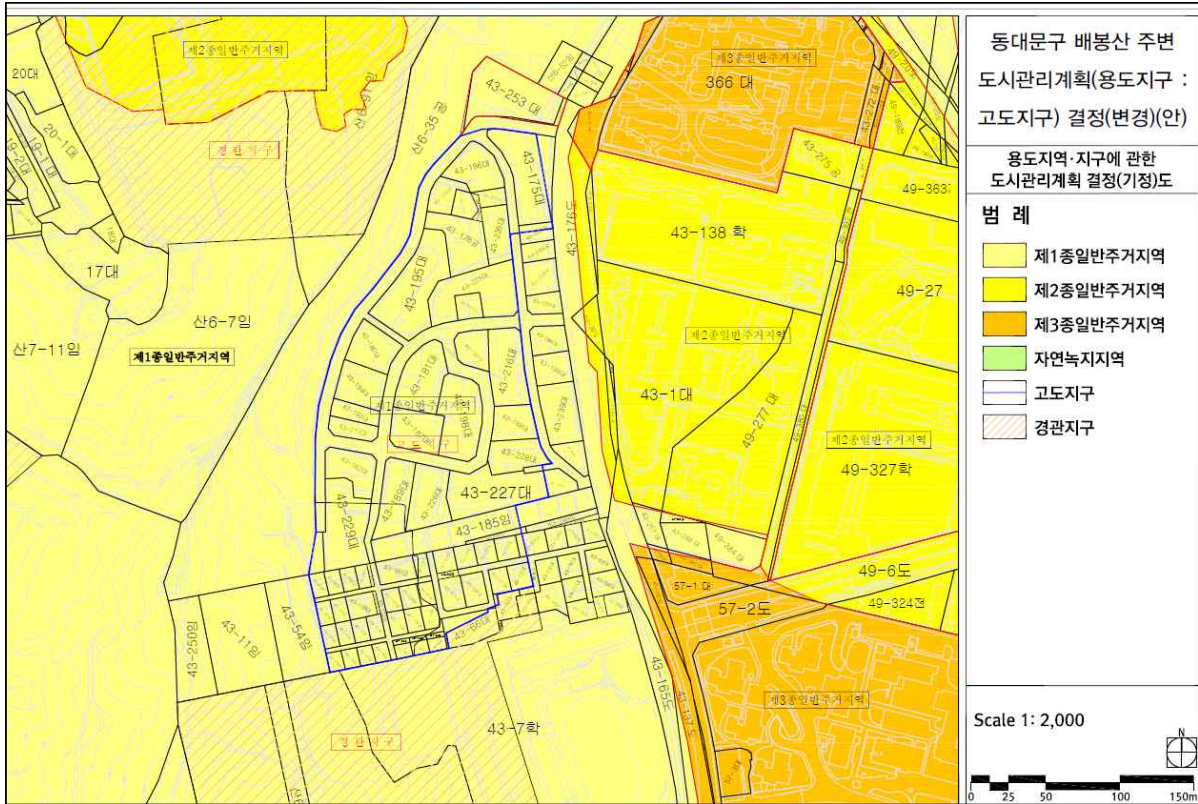
#### 4. 도시관리계획 변경결정(안) 주민의견 청취 등

- 열람기간 : '21.9.2. ~ 9.16.(14일간)
- 주민 제출의견 : 제출의견 없음
- 동대문구 : 의견 없음
- 서울시

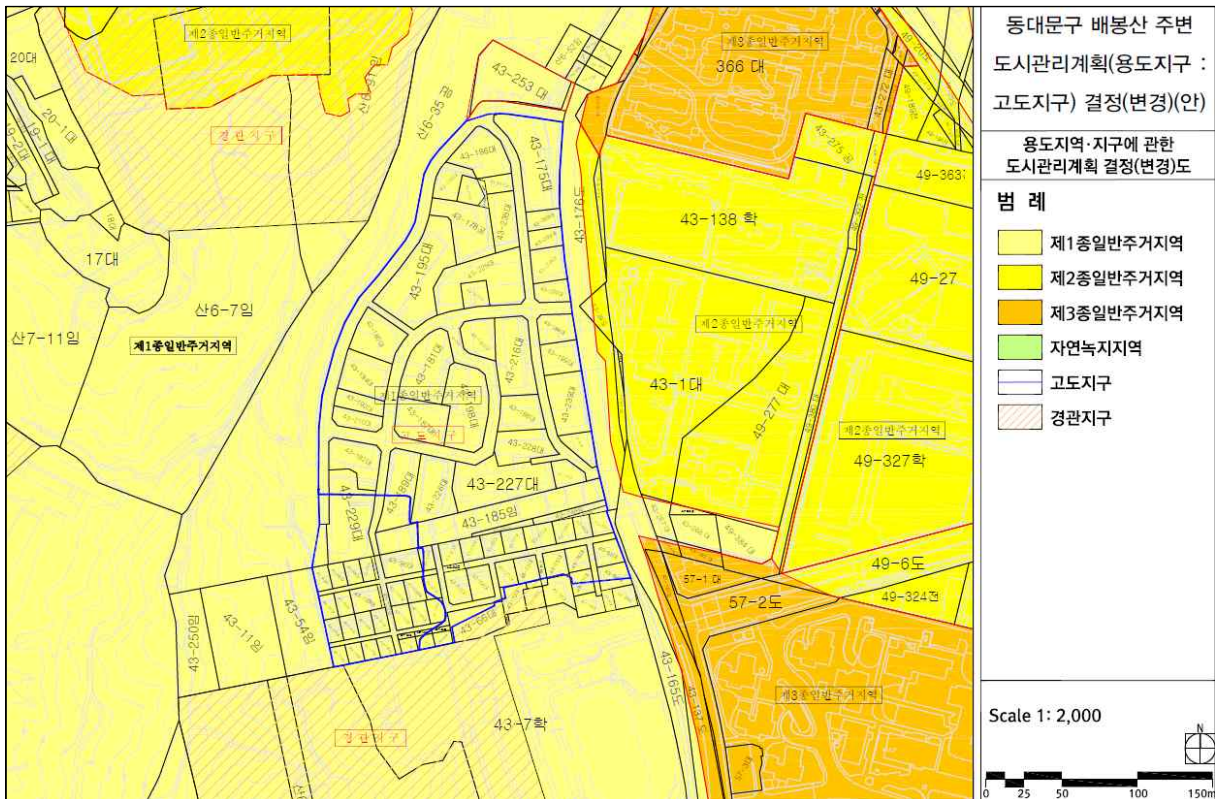
부서명	협 의 의 견	조 치 계 획	비고
도시 계획과	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 우리 시에서 서울시 전체 고도지구에 대한 재정비 용역을 추진하고 있으므로 용역내용과 연계 검토하여 추진 필요</li> <li>- 고도지구 변경에 따라 배봉산 주변 조망 경관 관리가 가능한지 여부를 확인할 수 있도록 다각적인 경관 시뮬레이션 자료 제출</li> <li>- 구체적인 구역계 변경 사유 제시</li> <li>- 고도지구 높이제한 내용을 명확히 이해할 수 있도록 높이제한 방식 등 검토(구체적 수치로 제시 등)</li> <li>- 「도시군관리계획 수립지침(국토교통부)」에 따라 계획설명서 내 작성 필요사항을 검토하고 필요시 제출</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 서울시 도시관리계획 용도지구 재정비 용역의 용도지구 조정 검토지역 관리방안에 따라 조망 대상의 7부 능선 조망을 훼손치 않는 범위 내 지형차, 관련계획 등을 고려하여 완화 검토</li> <li>○ 일관성 유지와 관리 용이성을 위해 정비구역계와 구역 일치하도록 조정하고자 함</li> <li>○ 7부 능선(63.0m)을 적정 완화 높이로 검토하여 해발 45m 이상 지역은 12m 이하로 현 규제를 유지, 이하 지역은 7부능선 조망선 이하로 검토</li> </ul>	반영
도시계획 상임기획단	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 대상지는 배봉산 고도지구로서, 서울시 차원에서 '도시관리계획 용도지구 재정비 용역'이 진행중(2021년 6월 착수보고)인 점을 감안하여 세부적인 높이완화 기준은 우리시 도시계획과와 충분한 협의를 거쳐 계획 수립 필요</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 서울시 도시계획과와 높이완화 기준에 대해 충분한 협의를 거쳐 계획을 수립토록 하겠음</li> </ul>	반영

# □ 도시관리계획(용도지구) 변경 결정도

## ○ 기 정



## ○ 변 경(안)



#### IV. 검토보고 요지(조정래 수석전문위원)

##### “개 요”

- 이 의견청취안은 정비사업이 추진 중인 배봉산 주변 고도지구의 범위를 확대하고 높이제한을 완화하려는 것으로, 2022년 1월 21일 서울 특별시장이 제출하여 같은 해 1월 25일 우리위원회에 회부된 사안임.

##### “배 경”

- 고도지구는 환경과 경관을 보호하고 과밀을 방지하기 위하여 건축물 높이를 제한할 필요가 있는 곳에 지정하는 용도지구로 서울시는 10개소가 지정되어 있었으나(고도지구 현황, 검토보고서 붙임1),

지난 ‘19년에는 공항시설법과(공항시설보호지구) 중복규제된 김포공항 주변 고도지구를 폐지하였고(‘19.4.)<sup>1)</sup>, 지구단위계획으로 높이 관리를 대체할 수 있는 어린이대공원 주변 고도지구의 폐지 절차가 현재 진행 중이며(제303회 정례회 시의회 의견청취안 원안 동의, ‘21.12.)<sup>2)</sup>,

이번에는 주택정비형 재개발사업이 추진 중인<sup>3)</sup> 배봉산 주변 고도지구를 정비구역 범위와 일치시키고 높이제한을 절대높이 기준에서(지표면 12m 이하) 조망선 높이 이하로(지표면 12~33.3m 이하) 완화하려는 것임.

---

1) 공항시설법의 장애물 제한표면 기준 중 건축물에 대한 제한을 준용하여 건축물 높이 규제를 하고 있음

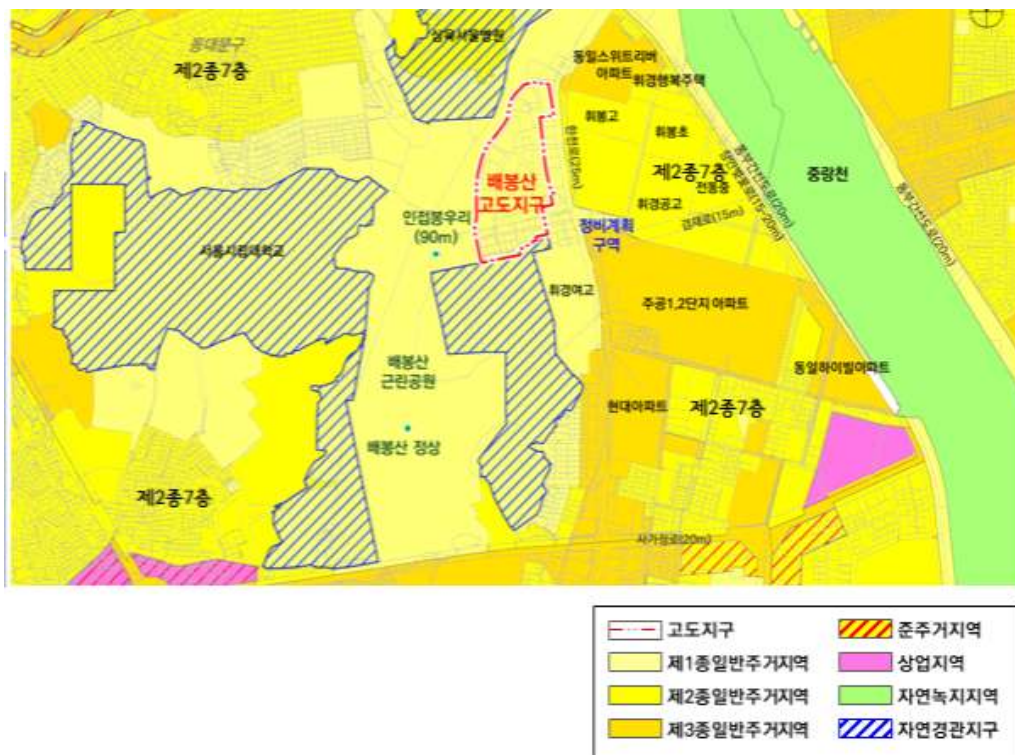
2) 시의회 의견청취 후, 현재 전략환경영향평가서 협의 중(서울시, 환경부). 전략환경영향평가 완료 후에는 시도시계획위원회에서 심의할 예정

3) 정비계획 입안(‘21.12. 동대문구에서 서울시에 결정 요청)



## “현황 및 정비계획”

- 대상지는 중랑천과 서울시립대학교 사이에 위치한 배봉산의 연접지역으로서 제1종일반주거지역이고, ‘77년부터 자연경관지구로 관리되다가4) ’06년에 자연경관지구가 해제되고 고도지구로 지정되었음.



4) '77년 용도지구 변경 : 풍치지구 → 자연경관지구

※ 건폐율: 30% 이하, 높이: 3층(12m) 이하, 조경면적: 대지면적 30% 이상

- 배봉산 주변으로 용도지역 상향을 통한 공동주택 고층개발을 비롯해 배봉산 정상의 군사시설 이전(2015) 등 대상지 일대의 여건이 개발에 다소 호전적으로 변화된 가운데,
- 대상지는 주로 3층 이하의 30년 이상의 노후화된 주택이(다가구·다세대·연립주택 등) 밀집되어 주거환경 개선이 필요한 상황에서(검토보고서 붙임2) 현재 주택정비형 재개발사업이 추진 중임.
- 정비계획안을 살펴보면, 제1종일반주거지역을 제2종(7층) 일반주거지역으로 상향하여 7층(24m) 이하 공동주택을 건립한다는 내용으로, 이와 연계하여 고도지구 높이제한을 완화하려는 것으로 파악됨.

• 고도지구 변경(안) : 12m 이하 → 배봉산 7부능선 조망선 높이 이하 (조망선 높이 12m 이하 부분은 12m 이하로 적용)

※ 정비계획(안)과 연계하여 고도지구 변경(안) 추진

- 정비계획(안) : 용도지역 상향(1종일반주거→ 2종일반주거(7층))

건축계획(안) 지하2층/지상7층(24m), 용적률 152.5%, 672세대

### 정비사업 개요

동대문구에서 배봉산주변 고도지구 내 동성빌라 일대의 노후된 주거환경을 정비하기 위한 주택재개발 정비사업을 추진 중

- 위치 : 동대문구 휘경동 43 일대 (동성빌라 일원)
- 면적 : 49,397㎡ (사유지 42,622㎡, 국공유지 6,775㎡)
- 건축물 : 70동 (주거용63, 비주거용7) / 현재 537세대
- 지역지구 : 제1종 일반주거지역, 고도지구(12m 이하)

### 정비계획(안)

- 지역지구 : 용도지역 상향(제1종 일반주거 → 제2종 일반주거7층)  
고도지구 변경(12m 이하 → 12m이하/조망선높이 이하)

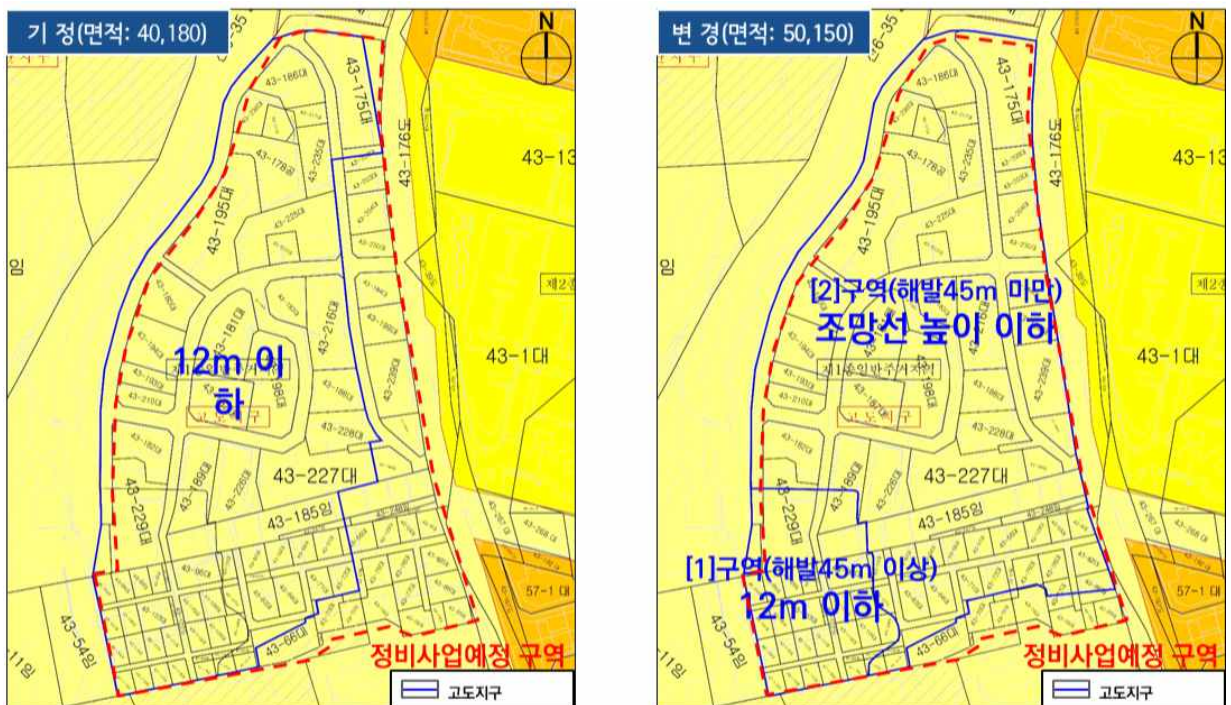
구분	계획내용
용도	공동주택 (아파트 및 부대복리시설)
대지면적	49,397㎡
건폐율	28.06%
용적률	152.59%
규모	지하2층 ~ 지상7층
최고높이	7층(24m)
세대수	672세대 (분양: 622세대, 임대주택: 50세대)





## “고도지구 변경 사항 및 타당성”

- 이번 고도지구 변경사항은 범위 확대 및 높이 완화로서, 고도지구와 정비구역(안)을 일치시키기 위해 고도지구 주변부까지 포함하였고 (9,970㎡ 증)5), 절대높이 기준을(지표면 12m 이하) 조망선 높이기준으로(지표면 12~33.3m 이하) 변경하여 높이제한을 완화하는 것임.



- 좀 더 살펴보면, 배봉산 주변 고도지구는 중랑천에서 배봉산 조망경관의 보전·보호가 중요한 가운데, 이번 높이기준 변경은 경관계획에서 제시된 배후산 7부능선 기준을 도입하여6) 7부능선 조망선 이하

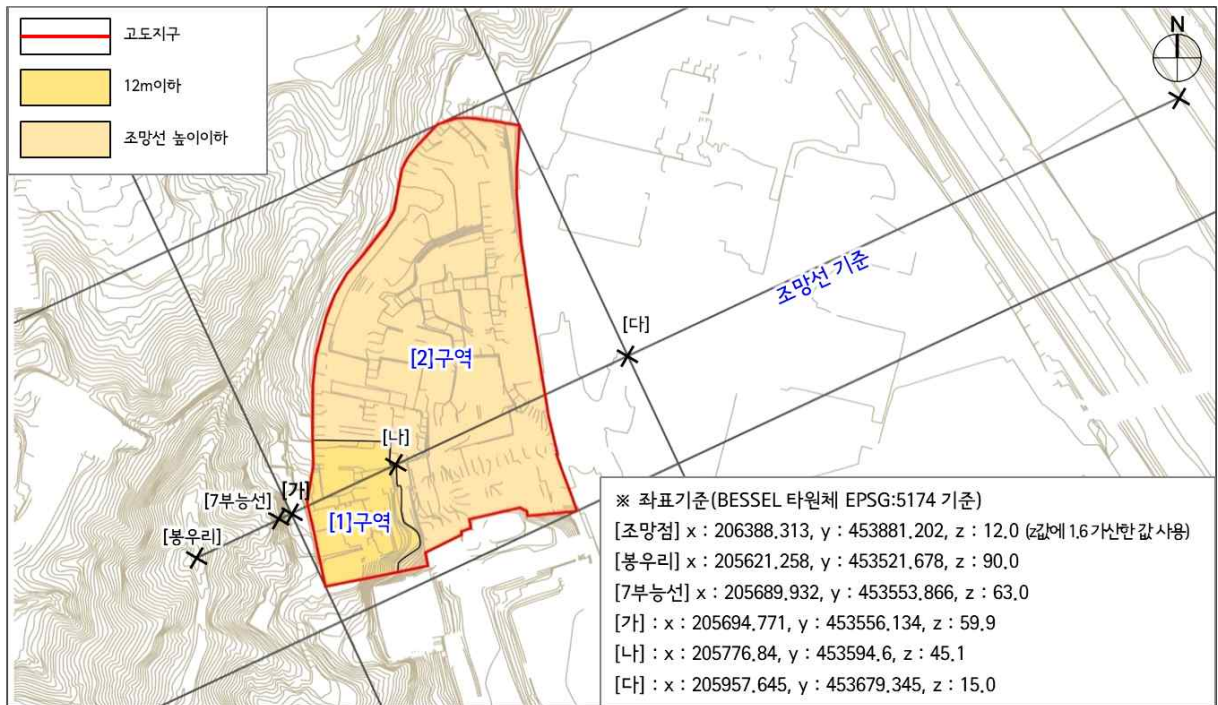
5) 고도지구에 편입되는 지역은 제1종일반주거지역으로서 4층 이하 층수 제한을 받아왔음  
※ 편입지역에 휘경중고등학교(대상지 남측)는 제외

6) 서울시 경관관리 기본계획(2005), 서울시 경관계획(2016)



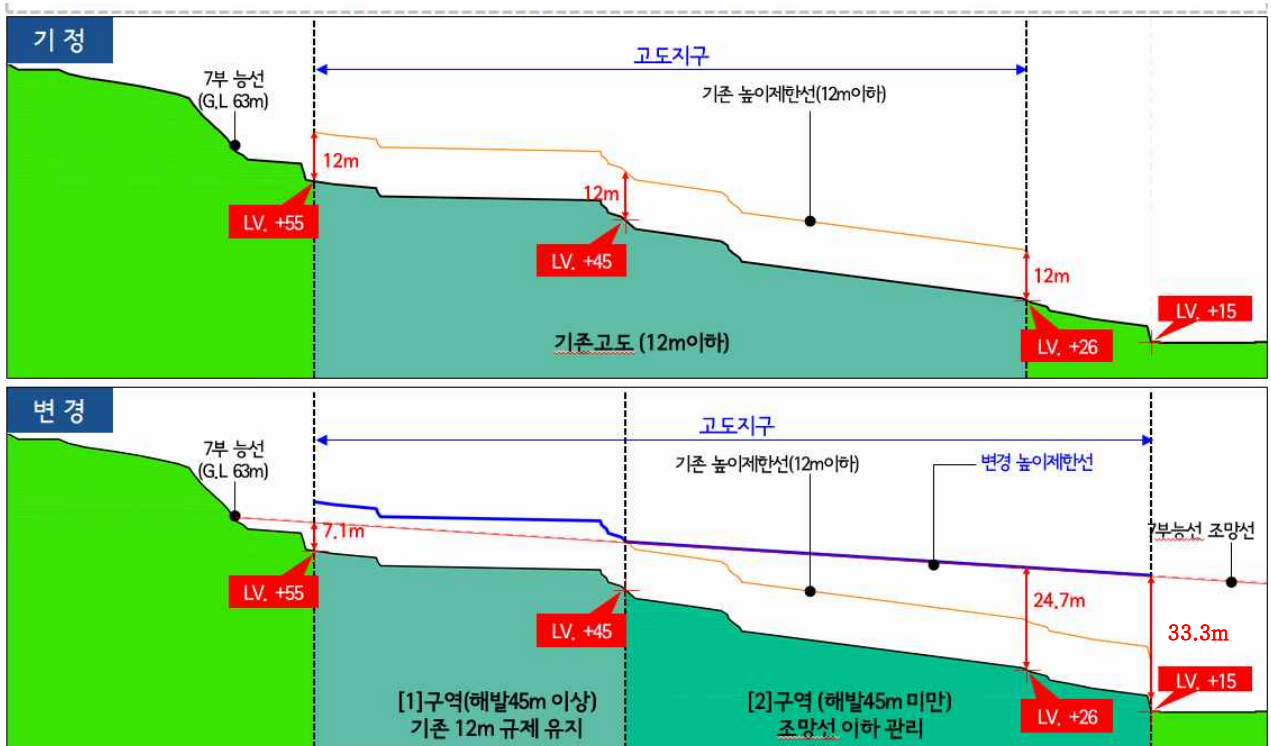


로 높이를 제한하는 내용임.



- 절대높이에서 조망선 높이기준으로 변경하게 되면, 대상지 대부분이 지표면 12m에서 지표면 12~33.3m로 높이가 완화되는 반면((2)구역 42,694 $m^2$ ), 표고가 높은 일부 지역은((1)구역 7,456 $m^2$ ) 오히려 높이제한이 강화되게 되나(지표면 7.1m),

이 의견청취안은 높이제한이 강화되는 지역은 현행 12m 이하를 유지케 함으로써7) 대상지 전체적으로 높이 규제를 완화코자 함.



○ 대상지 고도지구 변경 전후 경관 시뮬레이션을 비교한 결과, 높이제한을 완화하더라도 중랑천변의 배봉산 조망에는 영향이 적을 것으로 분석됨.



○ 종합하면, 이 의견청취안은 중랑천변의 배봉산 조망을 보전하면서도 정비사업을 추진할 수 있도록 고도지구 높이 기준을 변경하여 높이

7) 정비계획(안)에는 (1)구역에 3층 규모의 문화 및 교육연구시설이 계획되어 있음

제한을 완화하는 사안으로서, 고도지구 변경의 필요성이 인정되고, 고도지구의 건축물 높이 규제 합리성을 보다 높인 것으로 이해됨.

V. 질의 및 답변 요지 : 생략

VI. 토론요지 : 없음

VII. 심사결과 : 원안 동의 (출석위원 전원 찬성)

VIII. 소수의견의 요지 : 없음



# 서울특별시 도시관리계획(용도지구) 결정(변경) 의견청취안 (배봉산주변 고도지구)

의안 번호	3094
----------	------

제출년월일 : 2022년 1월 21일  
제출자 : 서울특별시장

## 1. 제안이유

- 배봉산 주변 고도지구는 배봉산 주변 및 도시 경관을 유지하기 위해 '06년 최고고도지구로 지정 관리하여 왔으나, 쾌적한 도시환경 조성 및 토지의 효율적 이용, 도시경관의 합리적 관리를 위해 배봉산 주변 경관을 확보·유지하는 범위 내에서 변경 결정하고자 함

## 2. 주요 내용

- 도시관리계획(용도지구) 결정(변경) 조서(안)

구분	지구명	위치	높이제한 내용	면적 (㎡)	비고
기정			12m 이하	40,180	지표면(건축법령적용)으로부터 건물 최상단까지의 높이(단, 필로티부분은 높이에 포함하되, 계단실 및 엘리베이터 면적 범위내 높이 3m 이내의 계단탑 및 엘리베이터탑은 제외)
변경	배봉산주변 고도지구	동대문구 휘경동 43일대	(1)구역(해발45m 이상): 12m 이하 (2)구역 : 조망선 높이 이하	50,150	①지표면(건축법령적용)으로부터 건물 최상단까지의 높이(단, 필로티부분은 높이에 포함하되, 계단실 및 엘리베이터 면적 범위내 높이 3m 이내의 계단탑 및 엘리베이터탑은 제외) ②조망선: 조망점과 봉우리의 7부능선(산 정상 해발 높이의 70%)지점을 연결하는 선

○ 결정(변경) 사유서

지구명	변경 내용	변경 사유
배봉산주변 고도지구	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 높이 변경 - 12m 이하 → (1)구역(해발 45m 이상 지역) : 12m 이하, (2)구역 : 조망선 높이 이하</li> <li>• 면적 변경(구역경계 변경) - 40,180㎡ → 50,150㎡</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 배봉산 주변의 쾌적한 환경 조성 과 토지의 효율적 이용 및 도시경관의 합리적인 관리를 위하여 중랑천 지천통경축의 배봉산 조망을 확보·유지하는 범위 내에서 도시관리계획(최고고도지구) 변경</li> </ul>

**3. 추진경위**

- '21. 9. 2 ~ 9.16 : 주민열람공고 시행
- '21. 9. 2 ~ 9.17 : 관계부서 협의
- '21.10.25 : 구의회 의견청취
- '21.12. 3 ~ 12. 9 : 구 도시계획위원회 자문(서면자문)
- '21.12.27 : 도시관리계획 결정(변경) 요청(구→시)

**4. 도시관리계획 변경결정(안) 주민의견 청취 등**

- 열람기간 : '21.9.2. ~ 9.16.(14일간)
- 주민 제출의견 : 따로붙임
- 관계부서 검토의견 및 조치계획 : 따로붙임

**5. 구의회 의견청취 사항**

- 의견청취일자 : 2021.10.25.
- 의견청취 위원회 : 동대문구 구의회 복지건설위원회
- 청취결과 : 원안 동의

**6. 구 도시계획위원회 자문**

- 자문일자 : 2021.10.25.
- 자문결과 : 원안 동의

## 7. 참고사항

### 가. 관계법령

- 「국토계획법」 제37조 및 동법 시행령 제31조(용도지구의 지정)
- 「국토계획법」 제34조(도시관리계획의 정비)
  - 여건변화를 반영하여 도시관리계획에 대한 타당성여부를 검토하여 정비
- 「국토계획법」 제28조 및 동법 시행령 제22조(지방의회 의견청취)

나. 예산조치 : 별도 조치 필요 없음

다. 합 의 : 해당사항 없음

붙임 1. 위치도 및 도시관리계획(용도지구) 변경 결정도 1부.

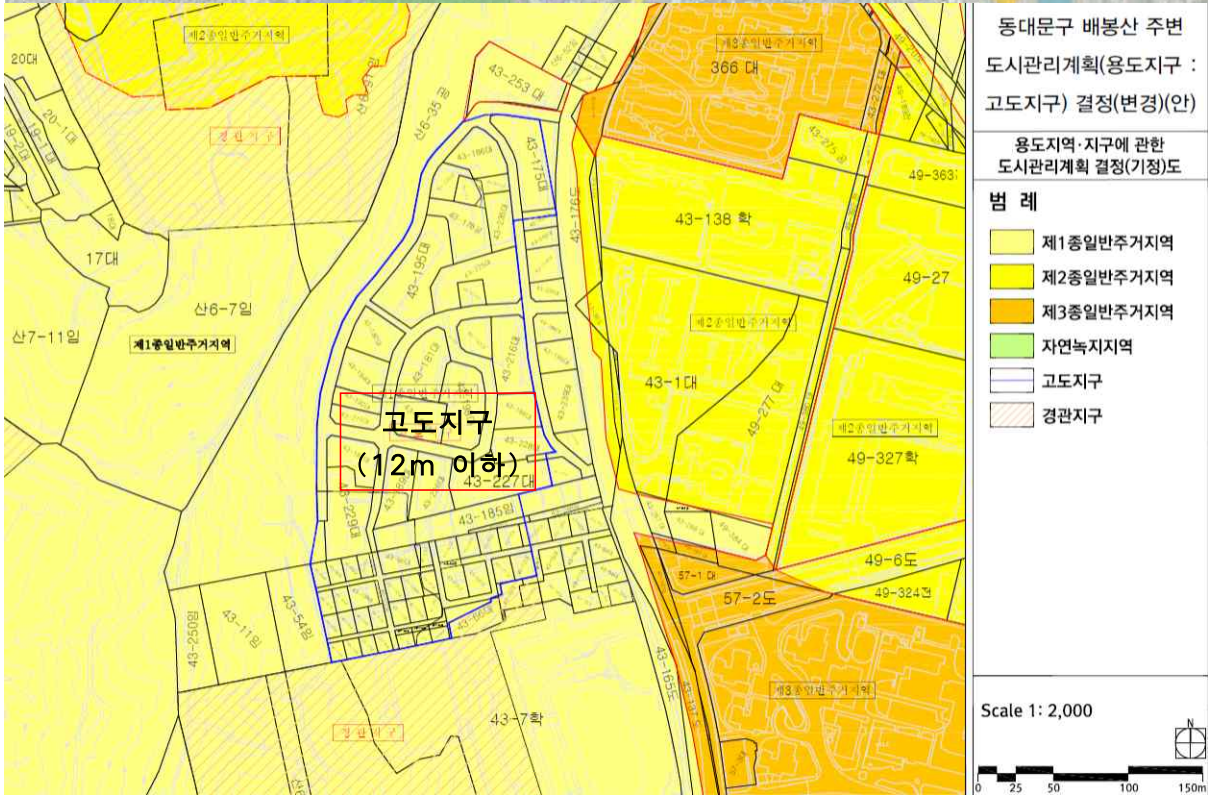
2. 열람공고 의견 및 조치계획 1부.

※ 작성자 : 도시계획과 지구계획팀 전성제(☎2133-8332)



# 붙임1 위치도 및 도시관리계획(용도지구) 변경 결정도

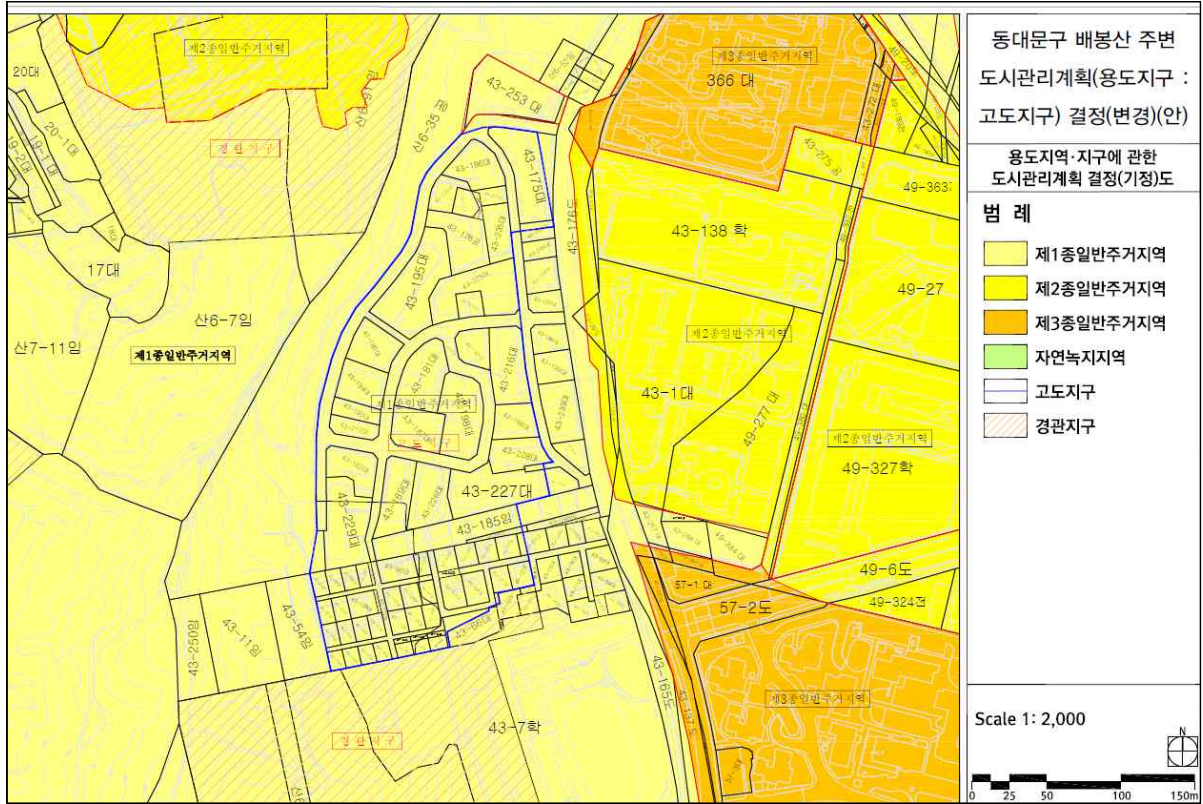
## □ 위치도



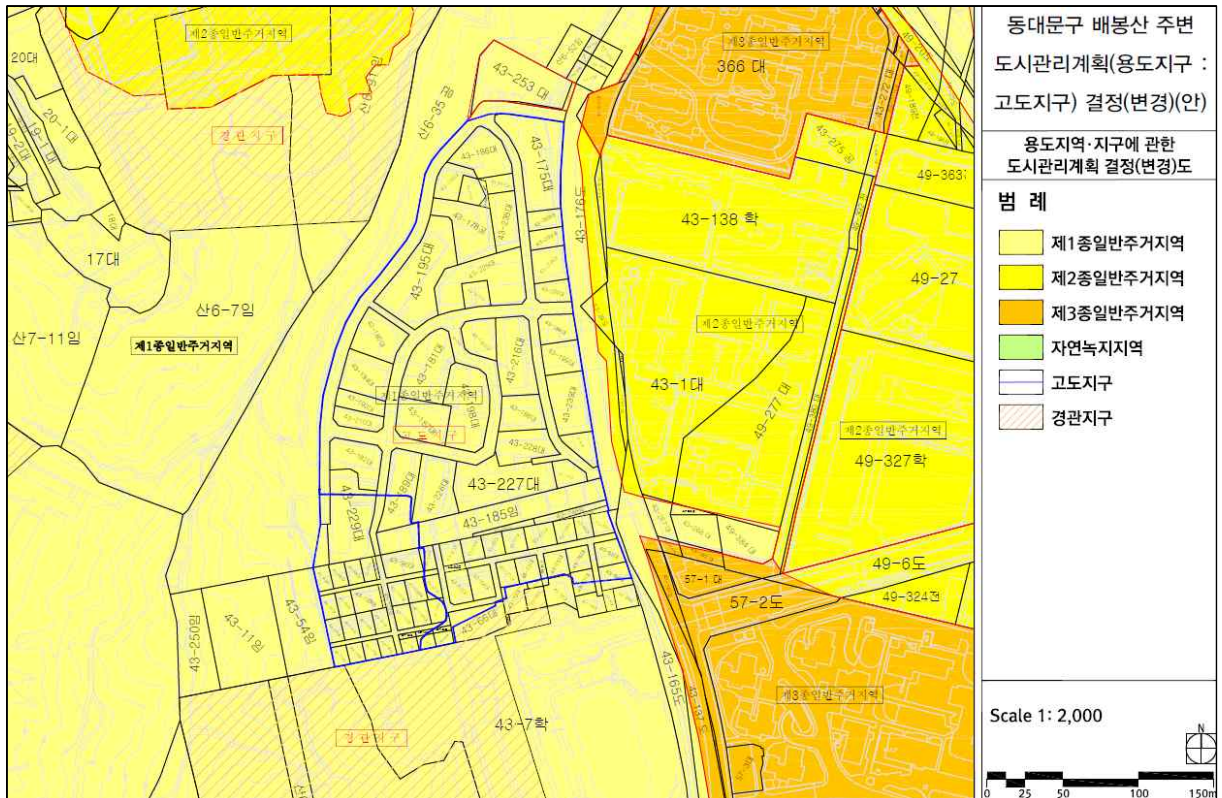


# □ 도시관리계획(용도지구) 변경 결정도

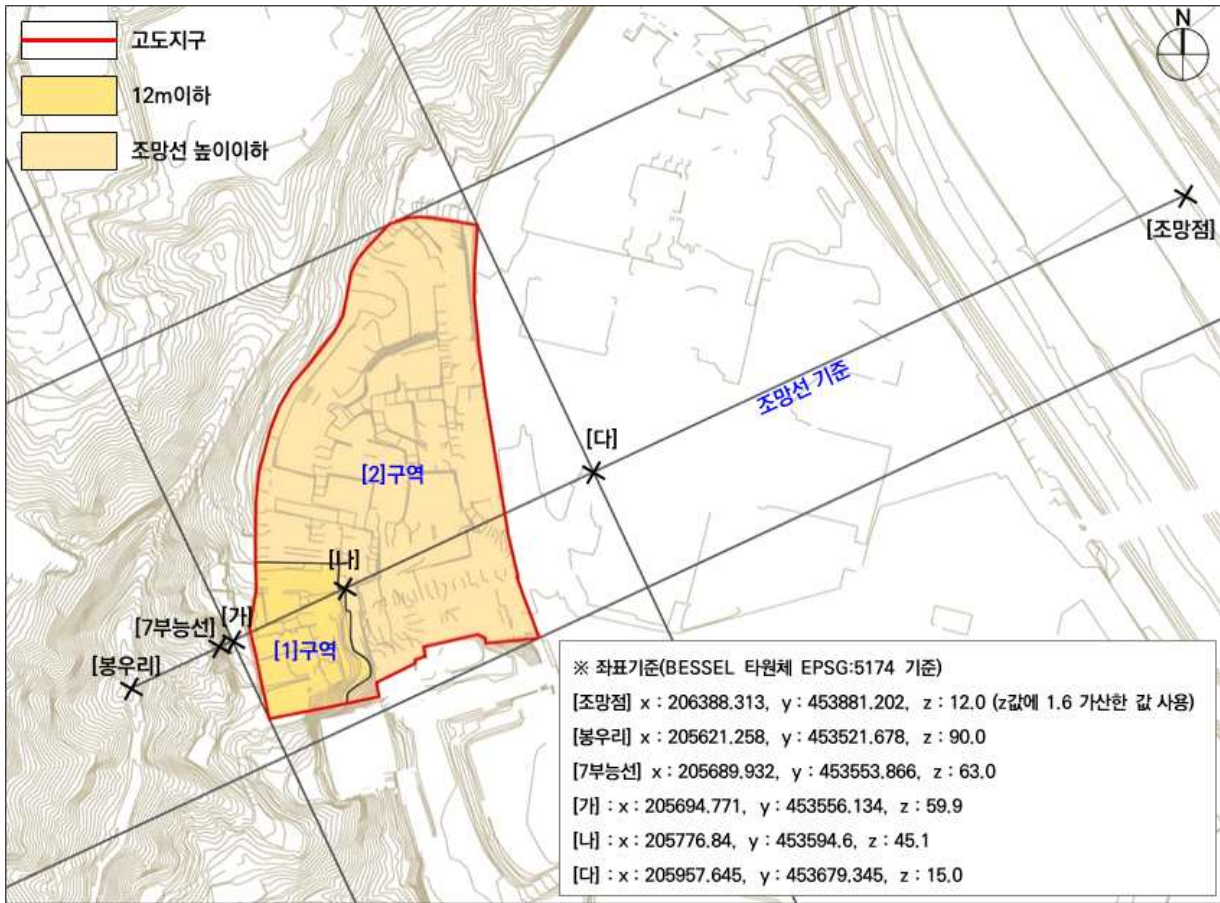
## ○ 기 정



## ○ 변 경(안)



# ※ 높이계획 결정도





**붙임2**

**열람공고 의견 및 조치계획**

주민제출 의견 : 제출의견 없음

관련부서 협의의견(2건)

○ 서울시

부서명	협 의 의 견	조 치 계 획	비고
도시 계획과	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 우리 시에서 서울시 전체 고도지구에 대한 재정비 용역을 추진하고 있으므로 용역내용과 연계 검토하여 추진 필요</li> <li>- 고도지구 변경에 따라 배봉산 주변 조망 경관 관리가 가능한지 여부를 확인할 수 있도록 다각적인 경관 시뮬레이션 자료 제출</li> <li>- 구체적인 구역계 변경 사유 제시</li> <li>- 고도지구 높이제한 내용을 명확히 이해할 수 있도록 높이제한 방식 등 검토(구체적 수치로 제시 등)</li> <li>- 「도시군관리계획 수립지침(국토교통부)」에 따라 계획설명서 내 작성 필요사항을 검토하고 필요시 제출</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 서울시 도시관리계획 용도지구 재정비 용역의 용도지구 조정 검토지역 관리방안에 따라 조망 대상의 7부 능선 조망을 훼손치 않는 범위 내 지형차, 관련계획 등을 고려하여 완화 검토</li> <li>○ 일관성 유지와 관리 용이성을 위해 정비구역계와 구역 일치하도록 조정하고자 함</li> <li>○ 7부 능선(63.0m)을 적정 완화 높이로 검토하여 해발 45m 이상 지역은 12m 이하로 현 규제를 유지, 이하 지역은 7부능선 조망선 이하로 검토</li> </ul>	반영
도시계획 상임기획단	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 대상지는 배봉산 고도지구로서, 서울시 차원에서 '도시관리계획 용도지구 재정비 용역'이 진행중(2021년 6월 착수보고)인 점을 감안하여 세부적인 높이완화 기준은 우리시 도시계획과와 충분한 협의를 거쳐 계획 수립 필요</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 서울시 도시계획과와 높이완화 기준에 대해 충분한 협의를 거쳐 계획을 수립토록 하겠음</li> </ul>	반영

○ 동대문구 : 의견 없음