

동대문구 휘경2동 43번지(동성빌라) 용도지역 종 상향에 관한 청원 검 토 보 고 서

2015. 12. 17
도시계획관리위원회
수석전문위원

1. 경 과

- 청 원 자 : 동대문구 휘경2동 43번지 동성빌라 30동 201호 황안성외 27명
- 소개의원 : 맹진영(기획경제위원회), 전철수/장흥순(환경수자원위원회),
김인호(행정자치위원회)
- 접수일자 : 2015. 11. 3 (25번)
- 회부일자 : 2015. 11. 5

2. 청원요지

- 청원 대상지는 배봉산 정상에 준하는 군부대(방공진지) 주둔으로 토지이용계획상 제1종 일반주거지역이며 용도지구는 최고고도지구로 지정되어 지난 40년간 재산권 행사에 제한을 받아 온 지역이나, 금년 말까지 군사시설 모두 철거 예정에 있음.
- 따라서, 열악한 주거환경 개선을 위해 한천로에 접한 지역은 상업적 기능이 가능한 제3종일반주거지역(전체 면적의 2/3), 배봉산에 접한 지역은 제2종일반주거지역으로(전체 면적의 1/3) 변경하여 줄 것과 군부대 철수로 최고고도지구의 지정목적이 사라졌으므로 용도지구도 함께 해제하여, 정비사업을 추진할 수 있도록 해 달라는 청원임.

3. 소개의원 청원 소개 요지

- 청원 대상지는 배봉산 정상에 있던 군부대(방공진지) 주둔에 따라 제1종 일반주거지역과 최고고도지구로 지정되어 지난 40년간 재산권 행사에 제한을 받아 온 지역이나, 최고고도지구로 지정된 가장 큰 이유였던 배봉산 정상에 있던 군부대 장비가 금년 말까지 철거 이전 예정에 있어, 각종 불이익을 받던 지역주민들은 이제라도 열악한 주거환경이 개선될 수 있도록 최고고도지구의 해제 및 용도지역 종 상향(제2종 및 제3종일반주거지역)해 줄 것과 관련법에 따라 주택재개발 또는 주택재건축사업구역으로 지정되도록 해 줄 것을 요구하고 있는 바, 청원인들의 주장에 타당성이 있다고 보아 청원을 소개함.

4. 검토의견

□ 청원 요지

- 이 청원은 배봉산 정상에 있던 군부대(방공진지)의 철수로 최고고도지구의 지정목적이 사라진 바, 열악한 주거환경 개선을 위한 정비사업(주택재개발 또는 주택재건축사업) 추진이 가능하도록 용도지역을 제2종 및 제3종일반주거지역으로 상향 조정해 줄 것과 최고고도지구의 해제를 요구하는 내용임.

□ 대상지 현황

- 청원 대상지는 배봉산 자락 밑에 자리잡고 있으며, 동측으로는 한천로에 접해 있는 지역(40,180 m^2)으로 제1종일반주거지역과 최고고도지구(12m)로 지정되어 있음.

- 이 지역은 당초 자연경관지구(1941.3.25., 구 풍치지구) 및 제1종일반주거지역으로 지정·관리되던 지역이나, 자연경관지구를 해제하고 최고고도지구로 지정해 달라는 지역주민들과 해당구청의 요청에 따라, 시도도시계획위원회의 심의를 거쳐 2006년 1월 자연경관지구를 최고고도지구(3층·12m/건폐율 60%)¹⁾로 대체 지정한 바 있음. 이후 2014년 3월 “최고고도지구 높이관리 개선방안” 시행에 따라 층수제한이 폐지되어 높이(3층 12m → 12m)만 적용받게 되었음.
- 또한 대상지는 2010년 11월 주택재건축정비예정구역으로 지정(높이 3층 이하, 용적률 170% 이하, 고도지구 건축기준 준수 조건)²⁾되었으나, 최근까지 정비구역 신청 등 사업추진을 위한 동향이 없어, 동대문구청장이 관련 규정에 따라 주민공람 및 구의회 의견청취³⁾를 거쳐 정비예정구역 해제 신청(2015.11)을 한 바, 해제 절차를 진행 중에 있으며 2016년 1월경 도시계획위원회 심의 예정에 있음⁴⁾.

<주택재건축 정비예정구역(기본계획) 해제(변경) 조서>

구분	구역번호	동명	지번	면적(ha)	계획용적률	건폐율	층수	추진단계	주택유형	비고 (예정구역 고시일)
기준	22	휘경동	43-8	4.9	170	60	3	2	단독	'10.11.25 서고시2010-421
변경	정비예정구역(기본계획) 해제									

- 1) 배봉산 자락의 경관은 보호하되 건폐율 완화 등을 통한 주거환경 개선·지원을 위함.
- 2) 서울특별시 고시 제2010-421호, 2010.11.25.
- 3) 주민공람: 2015.3.12.~4.13, 구의회 의견청취 : 2015.10.19.
- 4) 「도시 및 주거환경정비법」 제4조의3 제1항 및 제3항에 따르면, 정비예정구역의 경우, 구청장은 도시·주거환경정비기본계획에서 정한 정비구역 지정 예정일(대상지는 2012.2.1)부터 3년이 되는 날까지 정비구역 지정을 신청하지 아니하는 경우 시장에게 정비구역 등의 해제를 요청하여야 하고, 시장은 도시계획위원회의 심의를 거쳐 직접 정비구역을 해제하도록 의무화하고 있음.

□ 검토사항

- 위에서 살펴본 바와 같이, 본 대상지는 배봉산(표고 110m) 및 주변지역의 경관을 보호하고 과밀을 방지하고자 자연경관지구로 지정되었으나, 건폐율 완화를 목적으로 최고고도지구로 변경되어 현재까지 관리되고 있으며, 도시·주거환경정비기본계획상 주택재건축 정비예정구역으로 지정되었으나, 구청장의 정비예정구역 해제 신청으로 현재 절차를 진행 중에 있음.
- 주민들은 최고고도지구의 해제와 용도지역 종 상향, 그리고 정비사업을 추진할 수 있도록 조치해 달라는 청원을 하고 있음.
- 이 청원에 대해 주관부서(도시계획과)에서는 청원대상지는 배봉산 자락에 위치하여 배봉산의 자연경관 유지·보호 등을 위해 최고고도지구와 제1종일반주거지역의 유지가 필요한 지역으로, 지역의 입지특성과 기반시설 용량 등을 고려하면, 고층·고밀 개발이 이루어 질 수 있는 고도지구 해제와 용도지역 상향은 바람직하지 않으며, 단독·다세대주택 등이 밀집한 최고고도지구 및 제1종일반주거지역과 같은 저층주거지역은 ‘주거환경관리사업’ 등으로 지역 재생을 유도하는 것이 바람직 할 것“이라는 의견을 제시하고 있음.
- 청원과 관련하여, 최고고도 지구는 배봉산 경관 보호 및 과밀 방지라는 당초의 지정목적과 서울시 전체 고도지구에 미치는 영향, 그리고 동성빌라의 현재 여건, 배봉산 자락 일대의 개발현황 등을 고려하여 그 해제 여부를 결정해야 할 것으로 판단되며,

용도지역 중 상향 여부는 청원대상지에 대한 정비예정구역의 해제 절차가 진행 중에 있는 만큼, 해제 후 정비사업의 유형 등 다각적인 측면에서의 검토가 필요한 것으로 판단되며, 주택재개발사업을 원할 경우, 「2025 도시·주거환경정비기본계획」에 따라 정비사업 추진을 위한 절차를 재이행해야 할 것인 바, 정비계획과 최고고도지구의 해제 여부와 연동하여 결정되어야 할 사항이라 사료됨.

【참고 1】 추진경위

- '41.03.25 : 자연경관지구 결정(조선총독부 고시 제337호)
- '05.01.11 : 용도지구 변경(해제) 결정(안) 열람공고(동대문구)
 - 입안내용 : 자연경관지구 해제, 최고고도지구(3층 12m) 지정
 - 입안사유 : 건폐율 등의 건축규제로 재건축이 어려워 자연경관지구 해제 후 배봉산의 조망권 확보를 위해 최고고도지구로 지정
- '06.01.05 : 용도지구 변경결정 고시
 - 결정내용 : 자연경관지구 해제, 최고고도지구(3층 12m) 지정
- '10.11.25 : 도시 및 주거환경정비기본계획(변경)결정
 - 재건축정비예정구역 : 높이 3층이하, 용적률 170%이하
(최고고도지구의 건축기준 준수)
- '14.03.27 : 도시관리계획(최고고도지구)변경결정(3층12m→12m, 층수폐지)
- '15. 3.12.~4.13 : 정비예정구역 해제 관련 주민의견 청취 시행 (주민공람)
- '15.10.19 : 구 의회 의견 청취
- '15.11.24. : 정비예정구역 해제요청(구 → 시)

【참고 2】 배봉산(휘경2동) 주변 도시관리계획 현황도 및 주변현황

