

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

검 토 보 고

의안 번호	3094
----------	------

2022.2.10.  
도시계획관리위원회  
수석전문위원

“개 요”

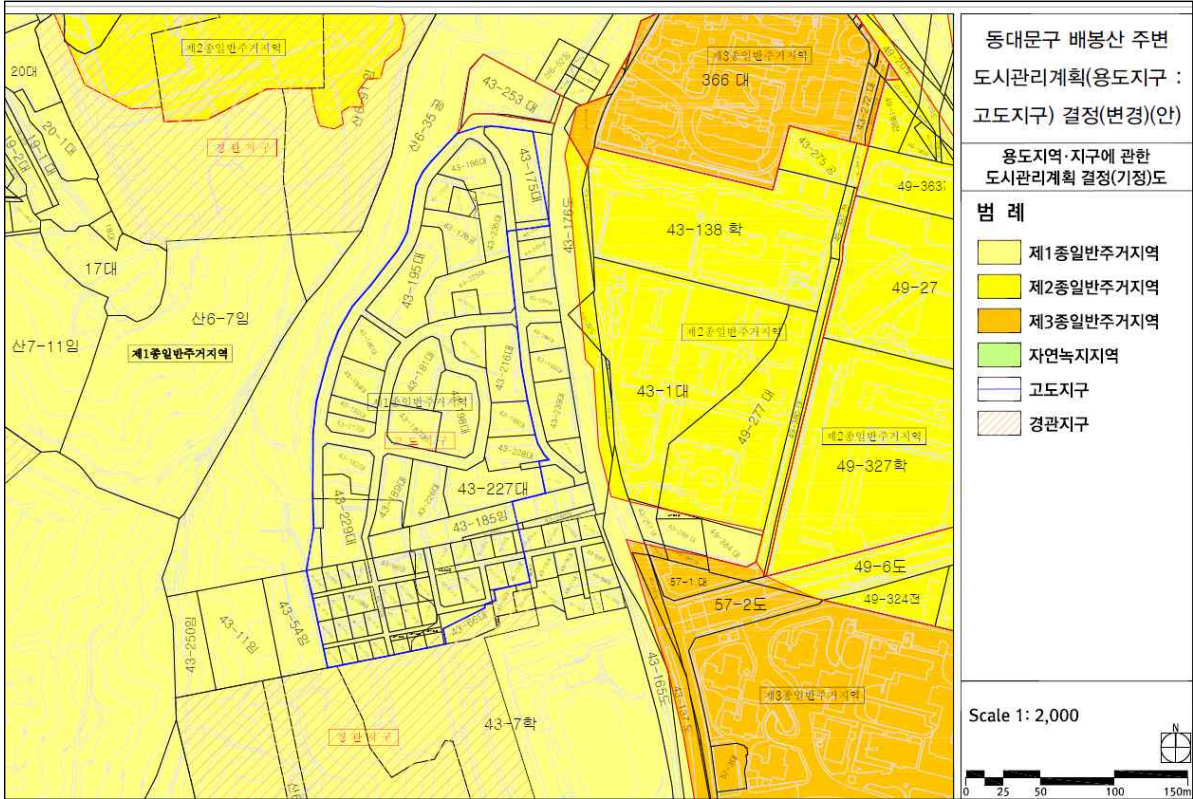
- 이 의견청취안은 정비사업이 추진 중인 배봉산 주변 고도지구의 범위를 확대하고 높이제한을 완화하려는 것으로, 2022년 1월 21일 서울특별시장의 제출하여 같은 해 1월 25일 우리위원회에 회부된 사안임.

도시관리계획(용도지구) 결정(변경) 조서(안)

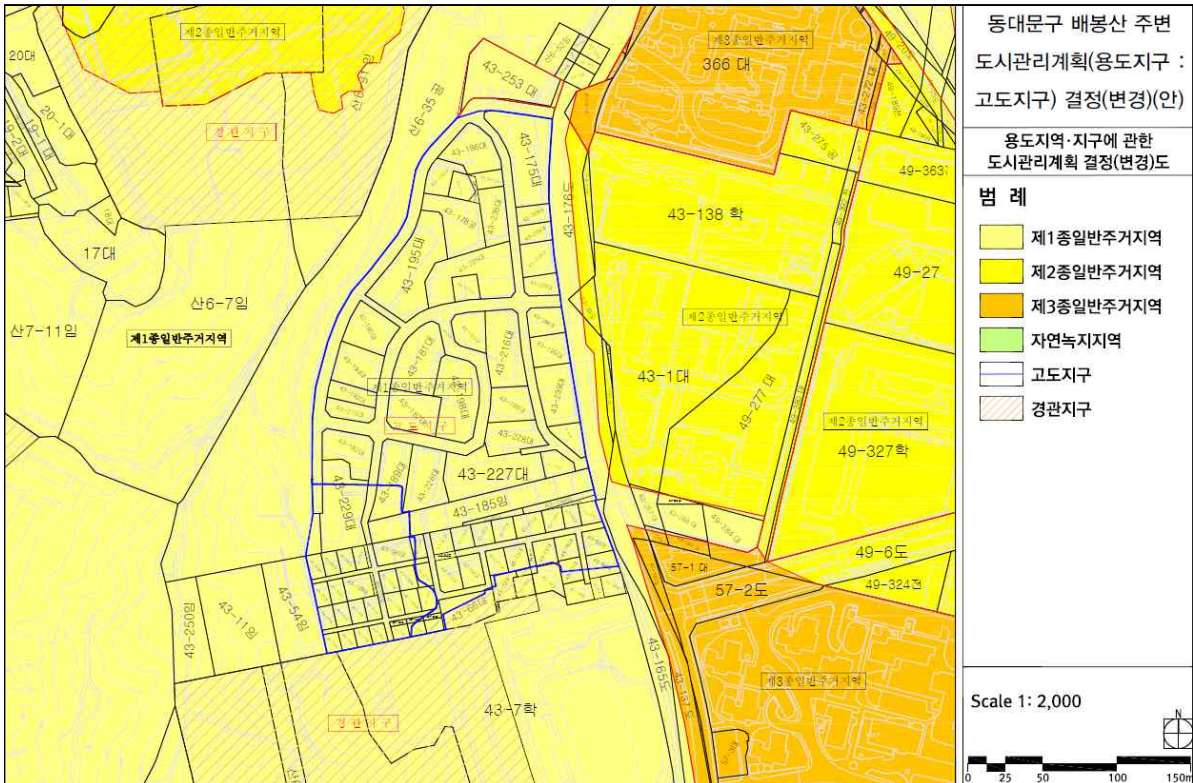
	지구명	위치	높이제한 내용	면적(㎡)	비고
기 정			12m 이하	40,180	지표면(건축법령적용)으로부터 건물 최상단까지의 높이(단, 필로티 부분은 높이에 포함하되, 계단실 및 엘리베이터 면적 범위내 높이 3m 이내의 계단탑 및 엘리베이터 탑은 제외)
변 경	배봉산 주변 고도지구	동대문구 휘경동 43일대	{1}구역(해발45m 이상): 12m 이하 {2}구역 : 조망선 높 이 이하	50,150	①지표면(건축법령적용)으로부터 건물 최상단까지의 높이(단, 필로티 부분은 높이에 포함하되, 계단실 및 엘리베이터 면적 범위내 높이 3m 이내의 계단탑 및 엘리베이터 탑은 제외) ②조망선:조망점과 봉우리의 7부 능선(산 정상 해발높이의 70%)지 점을 연결하는 선

# 도시관리계획(용도지구) 변경결정도

## ○ 기 정



## ○ 변 경(안)



## “배 경”

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

## “현황 및 정비계획”

- 대상지는 중랑천과 서울시립대학교 사이에 위치한 배봉산의 연접지역으로서 제1종일반주거지역이고, ‘77년부터 자연경관지구로 관리되다가<sup>4)</sup> ’06년에 자연경관지구가 해제되고 고도지구로 지정되었음.

---

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)

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(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)

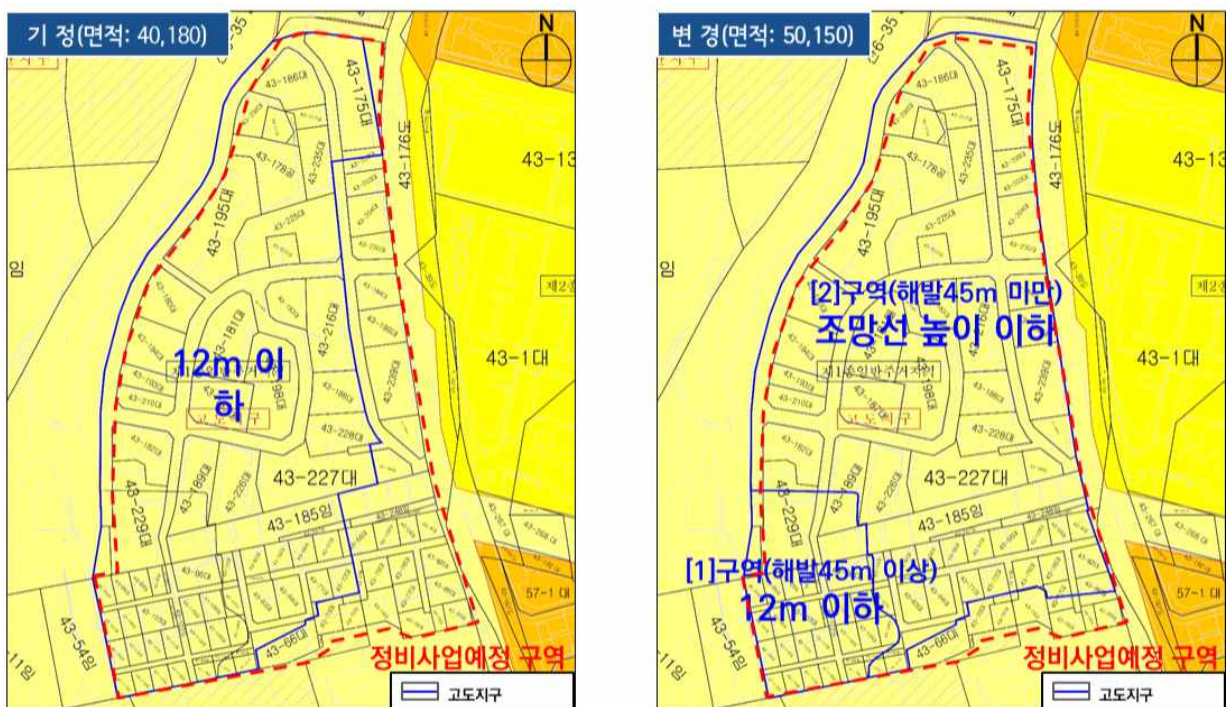
- 지역지구 : 용도지역 상향(제1종 일반주거 → 제2종 일반주거7층)  
고도지구 변경(12m 이하 → 12m이하/조망선높이 이하)

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”

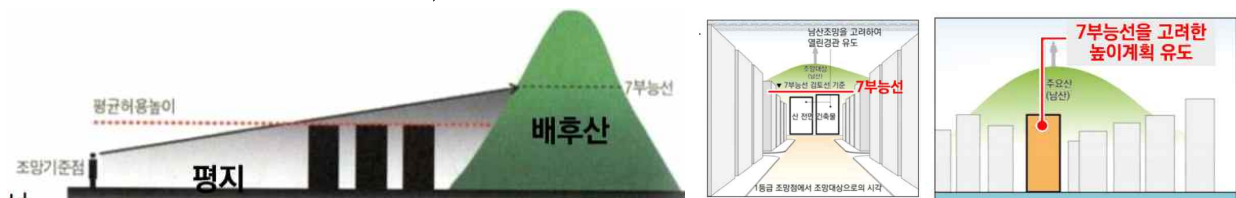
- 이번 고도지구 변경사항은 범위 확대 및 높이 완화로서, 고도지구와 정비구역(안)을 일치시키기 위해 고도지구 주변부까지 포함하였고 (9,970㎡ 증)5), 절대높이 기준을(지표면 12m 이하) 조망선 높이기준으로(지표면 12~33.3m 이하) 변경하여 높이제한을 완화하는 것임.



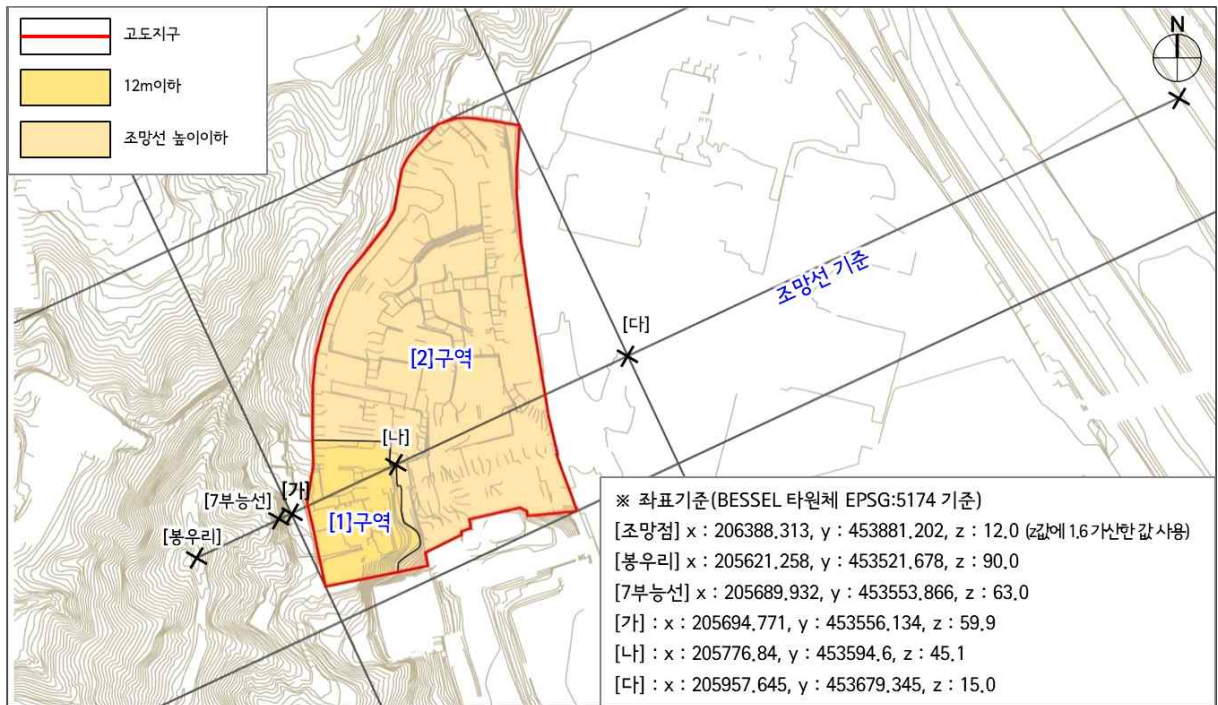
- 좀 더 살펴보면, 배봉산 주변 고도지구는 중랑천에서 배봉산 조망경관의 보전·보호가 중요한 가운데, 이번 높이기준 변경은 경관계획에서 제시된 배후산 7부능선 기준을 도입하여6) 7부능선 조망선 이하

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

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

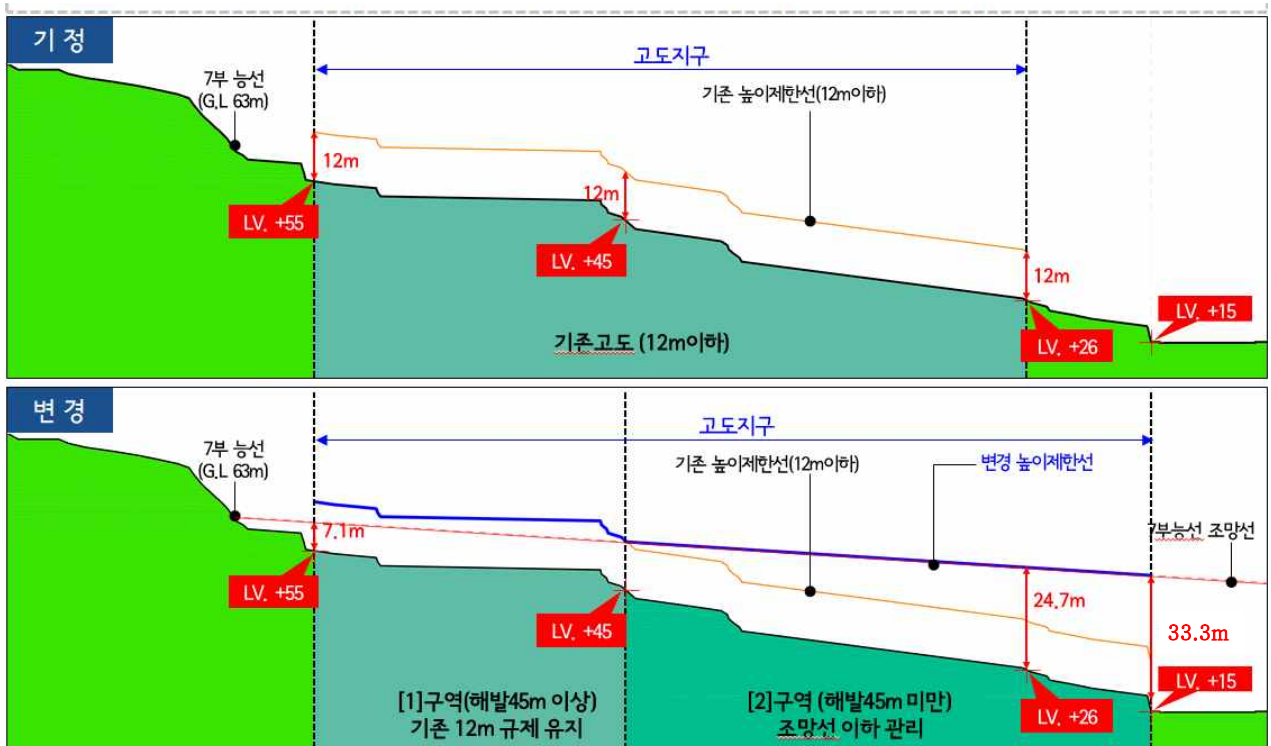


로 높이를 제한하는 내용임.



- 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 함으로써<sup>7)</sup> 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



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

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

〈붙임1〉 고도지구 현황 (자료: 도시계획과)



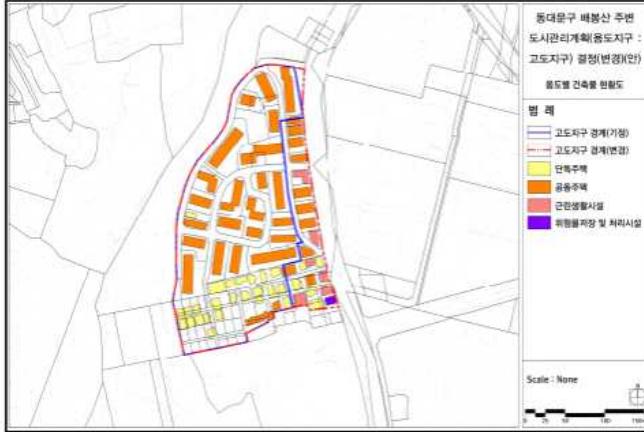
	위 치	고도제한 내용	면적(m <sup>2</sup> )	지 정 목 적
계	9개 지구		9,441,269	
1	국회의사당 주변 (영등포구)	해발 65m 이하 해발 55m 이하	396,500 373,500	의사당 및 도시 경관 보호
2	서초동 법조단지앞 (서초구)	28m이하	113,700	법원단지주변 균형개발 및 도시경관 보호
3	북한산 주변 (도봉구, 강북구)	20m이하 [완화시 28m이하]	3,557,000	북한산자연공원 경관보호
4	구기, 평창동 주변(종로구)	20m이하	480,290	북한산자연공원 경관보호
5	경복궁 주변 (종로구)	15~20m이하	1,189,800	문화재 및 인왕산 경관보호
6	남산주변 (중구, 용산구)	·12m 이하[완화시 16m] ·20m 이하[완화시 28m] ·도로면, 순환도로면 -1.5m, ·성곽높이 이하 ·20m,30m,36m이하	2,977,169	남산 및 주변지역 경관보호
7	어린이대공원 주변 (광진구 능동, 군자동, 구의동 일대)	16m이하 [공원경계로부터 30m이내 지역은 13m이하, 아차산역 지구단위계획구역내로서 문화예술용도 50%이상 유치시 20m이하]	219,000 (면적:6,879)	어린이 대공원 주변 경관보호
8	온수동 일대 (구로구)	20m이하 [아파트형 공장은 30m]	94,130	풍치지구해제로 대체지정
9	배봉산 주변 (동대문구 휘경동 43번지 일대)	12m이하	40,180	자연경관지구 해제로 대체지정

## 〈붙임2〉 대상지 건축물 현황 (자료: 도시계획과)

### ■ 용도별 건축물 현황

구분	고도지구 경계(기정)		고도지구 경계(변경)	
	동수	비율(%)	동수	비율(%)
합계	48	100.0	70	100.0
단독주택	24	50.0	29	41.4
공동주택	24	50.0	34	48.6
근린생활시설	-	-	6	8.6
위험물저장 및 처리시설	-	-	1	1.4

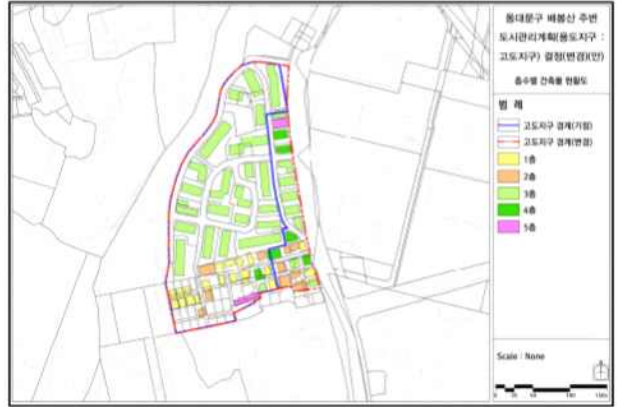
### ■ 용도별 건축물 현황도



### ■ 층수별 건축물 현황

구분	고도지구 경계(기정)		고도지구 경계(변경)	
	동수	비율(%)	동수	비율(%)
합계	48	100.0	70	100.0
1층	18	37.5	20	28.5
2층	4	8.3	10	14.3
3층	24	50.0	32	45.7
4층	1	2.1	6	8.6
5층	1	2.1	2	2.9

### ■ 층수별 건축물 현황도



### ■ 연도별 건축물 현황

구분	고도지구 경계(기정)		고도지구 경계(변경)	
	동수	비율(%)	동수	비율(%)
합계	48	100.0	70	100.0
20년 미만	4	8.3	8	11.4
20년 이상~30년 미만	4	8.3	9	12.9
30년 이상~40년 미만	18	37.5	26	37.1
40년 이상	22	45.9	27	38.6

### ■ 연도별 건축물 현황도

