

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"> • 높이 변경 - 12m 이하 → (1)구역(해발 45m 이상 지역) : 12m 이하, (2)구역 : 조망선 높이 이하 • 면적 변경(구역경계 변경) - 40,180㎡ → 50,150㎡ | <ul style="list-style-type: none"> • 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 |

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

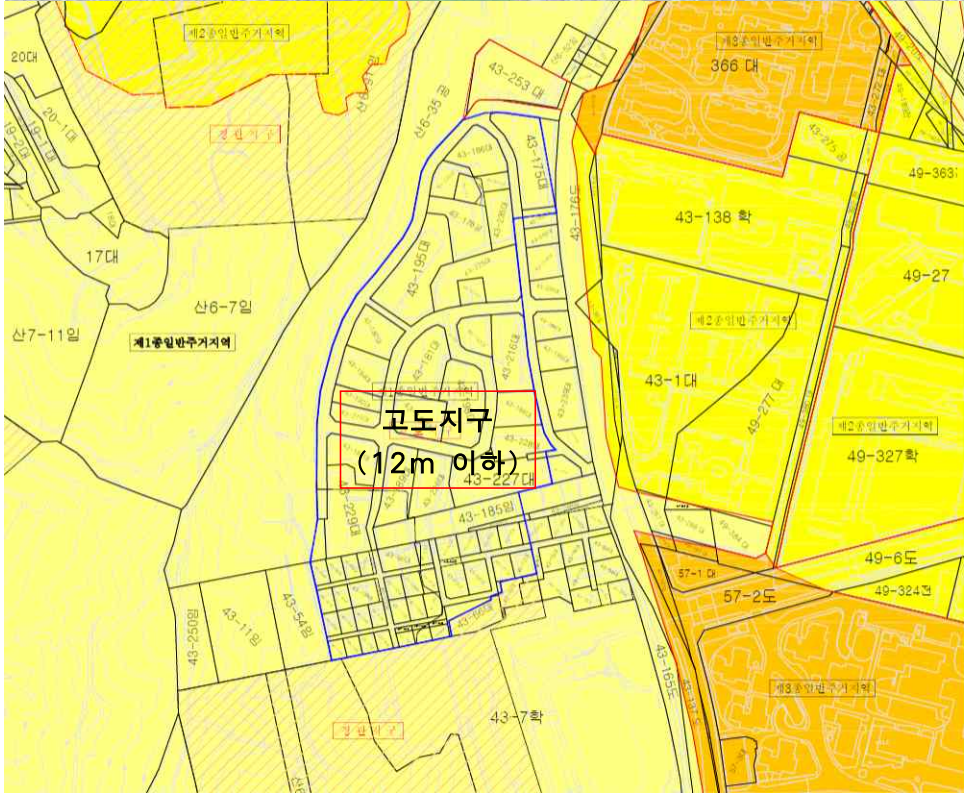
붙임 1. 위치도 및 도시관리계획(용도지구) 변경 결정도 1부.

2. 열람공고 의견 및 조치계획 1부.

※ 작성자 : 도시계획과 지구계획팀 전성제(☎2133-8332)

붙임1 위치도 및 도시관리계획(용도지구) 변경 결정도

□ 위치도



동대문구 배봉산 주변 도시관리계획(용도지구 : 고도지구) 결정(변경)(안)

용도지역·지구에 관한 도시관리계획 결정(기정)도

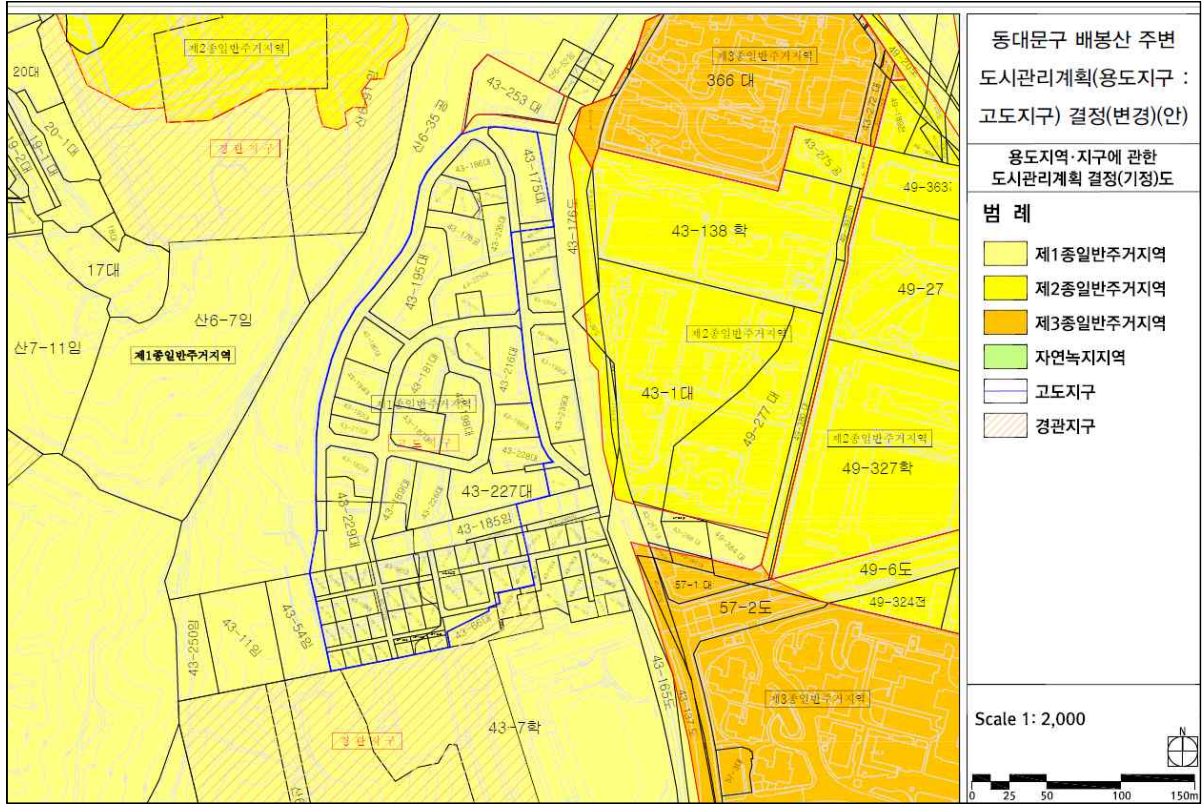
범례

- 제1종일반주거지역
- 제2종일반주거지역
- 제3종일반주거지역
- 자연녹지지역
- 고도지구
- 경관지구

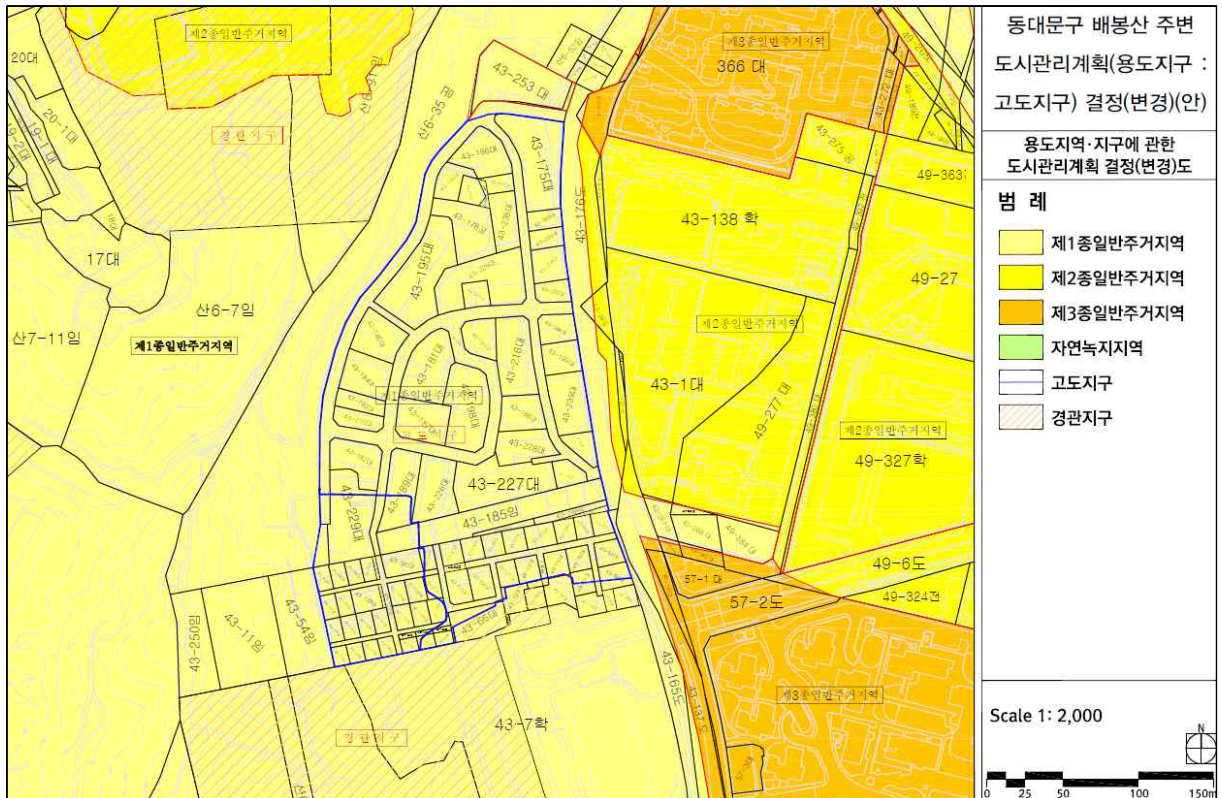
Scale 1: 2,000

□ 도시관리계획(용도지구) 변경 결정도

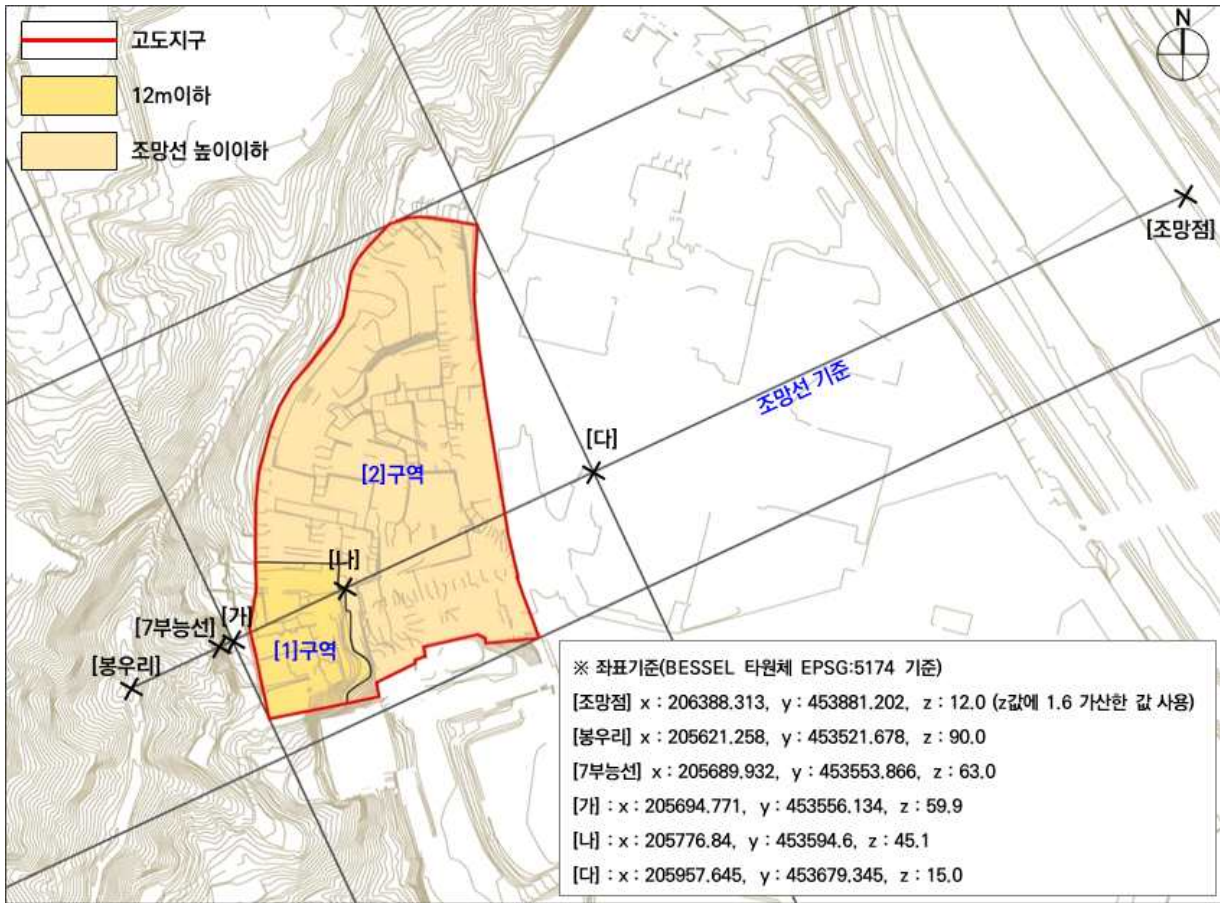
○ 기 정



○ 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"> ○ 우리 시에서 서울시 전체 고도지구에 대한 재정비 용역을 추진하고 있으므로 용역내용과 연계 검토하여 추진 필요 - 고도지구 변경에 따라 배봉산 주변 조망 경관 관리가 가능한지 여부를 확인할 수 있도록 다각적인 경관 시뮬레이션 자료 제출 - 구체적인 구역계 변경 사유 제시 - 고도지구 높이제한 내용을 명확히 이해할 수 있도록 높이제한 방식 등 검토(구체적 수치로 제시 등) - 「도시군관리계획 수립지침(국토교통부)」에 따라 계획설명서 내 작성 필요사항을 검토하고 필요시 제출 | <ul style="list-style-type: none"> ○ 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 ○ 일관성 유지와 관리 용이성을 위해 정비구역계와 구역 일치하도록 조정하고자 함 ○ 7부 능선(63.0m)을 적정 완화 높이로 검토하여 해발 45m 이상 지역은 12m 이하로 현 규제를 유지, 이하 지역은 7부능선 조망선 이하로 검토 | 반영 |
| 도시계획 상임기획단 | <ul style="list-style-type: none"> ○ 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 | <ul style="list-style-type: none"> ○ 서울시 도시계획과와 높이완화 기준에 대해 충분한 협의를 거쳐 계획을 수립토록 하겠음 | 반영 |

○ 동대문구 : 의견 없음