

서울특별시 서대문구 연희로24길 28 일대 연희동 동진빌라 재건축을 위한 용도지역 현실화 및 자연경관지구 해제에 관한 청원

검 토 보 고

1. 제출자 및 제출경과

가. 청원번호 : 제45호

나. 청 원 인 : 서울시 서대문구 연희로36길 26 김○○ 외 233명

다. 소개의원 : 문성호 의원 (교통위원회)

라. 접수일자 : 2026년 4월 29일

마. 회부일자 : 2026년 4월 31일

2. 청원요지

- 청원인은 서대문구 연희동 141-34번지 일대에 위치한 동진빌라가 1985년 사용승인 이후 40년이 경과한 노후 공동주택으로서 2023년 7월 정밀안전진단에서 E등급을 받아 구조적 안전성에 심각한 문제가 있음에도 불구하고 현행 자연경관지구 및 제1종일반주거지역 규제로 인해 재건축을 통한 주거환경 개선이 사실상 불가능한 상황이라고 주장하고 있음
- 주민들의 주거안전 확보와 열악한 주거환경 개선을 위해 해당 구역에 대한 자연경관지구 해제를 요청하고 있으며, 아울러 현재의 제1종일반주거지역을 제2종일반주거지역으로 상향하여 적절한 개발밀도와 사업성을

확보할 수 있도록 용도지역을 현실화해 줄 것을 청원함

- 이와 같은 취지에 동의한 동진빌라 주민 233명의 동의서를 첨부해 청원을 제출함

3. 소개의원 청원소개 요지

- 동진빌라가 준공 후 40년이 경과하여 배관 노후화, 구조적 안전 위협 등으로 주민들의 일상생활에 심각한 불편이 초래되고 있으며, 정밀안전진단 E등급이라는 객관적 지표가 이를 뒷받침하고 있음
- 현행 자연경관지구 지정 및 제1종일반주거지역 규제가 현실적인 재건축 사업 추진을 가로막고 있어, 도시관리계획의 합리적 조정을 통해 주민들의 주거환경 개선이 이루어질 수 있도록 서울시의 적극적인 검토를 요청하며 이 청원을 소개함

4. 검토 의견

- 이번 “서울특별시 서대문구 연희로24길 일대 연희동 동진빌라 재건축을 위한 용도지역 현실화 및 자연경관지구 해제에 관한 청원”은 문성호 의원의 소개로 서대문구 연희로36길 26 김○○ 외 233명으로부터 '26.4.29일 제출되어 '26.4.30일 우리 위원회에 회부되었음

가. 대상지 현황 및 청원 취지

- 청원 대상지인 동진빌라는 서대문구 연희동 141-34번지 일대(면적 15,141㎡)에 위치한 총 10개동, 206세대의 공동주택임

< 동진빌라 위치도 >



- 동진빌라는 1985년 12월 24일 사용승인을 받은 후 40년이 경과하여 재건축 노후도 요건을 충족하였으며 2023년 7월 정밀안전진단에서 최하등급인 E등급 판정을 받아 구조적 안전성에 심각한 문제가 있는 상태임

- 해당지역은 제1종일반주거지역이자 자연경관지구로 지정되어 있어 건폐율 40%이하, 용적률 150%이하, 건축물 높이 4층·16m 이하 (정비사업의 경우 도시계획위원회 심의를 거쳐 최대 24m)의 건축제한이 적용되고 있음(붙임1참조)

< 경관지구 내 건축제한 사항 >

구 분	서울시 도시계획 조례			
	지정목적	높 이	기 타	완화기준
자연 경관 지구	산지·구릉지등 자연경관을 보호 하거나 유지	4층, 16m 이하	조경면적 20%이상 건폐율 40%이하	건폐율 50% 이하 높이 20~24m이하 (시 도시계획위원회 심의)
시가지 경관 지구	지역 내 주거지, 중심지 등 시가지의 경관 보호·유지·형성	6층 이하	-	최고 8층 이하 (시 도시계획위원회 심의)
역사문화 특화경관 지구	국가유산 또는 문화적 보존가치가 큰 건축물 주변의 역사문화적 경관 보호·유지·형성	4층 이하	-	최고 6층이하 (서울시 건축위원회 또는 경관위원회 심의)
조망가로 특화경관 지구	주요 자연경관의 조망 확보 또는 가로공간의 개방감 등 조망축 보호·유지·형성	6층 이하	-	최고 8층 이하 (서울시 건축위원회 또는 경관위원회 심의)

<출처 : 서울특별시 도시계획과>

- 청원인은 정밀안전진단 E등급에 따른 시급한 주거환경 개선 필요
성에도 불구하고 현행 규제 틀 내에서 실질적인 재건축 사업성 확
보가 곤란하다는 사유로 자연경관지구 해제 및 제2종일반주거지역
으로의 용도지역 상향을 요청하고 있음

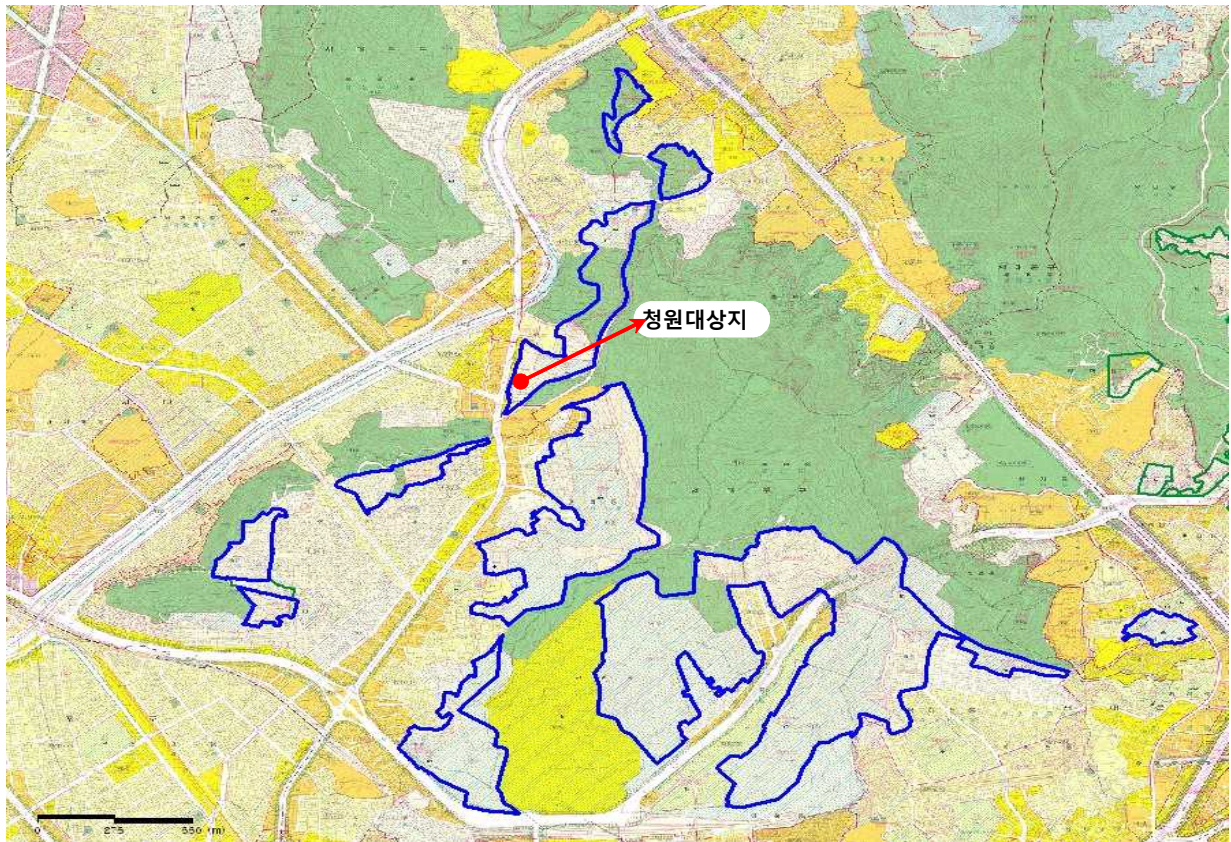
나. 청원 내용 검토

“ 자연경관지구 해제 요청에 대한 검토 ”

- 청원대상지는 안산 일대 자연경관 보호를 위해 1941년 3월 풍치

지구(현 자연경관지구)로 최초 지정된 이후 1977년 12월 전면 재정비를 거쳐 현재까지 유지되고 있는 안산 자연경관지구(총 1,602,861 m^2)에 포함되어 있으며 80년 이상 도심 내 주요 녹지축 보전과 구릉지 경관 관리 기능을 수행해 온 지역임

< 자연경관지구(안산지구) 현황 >



지구세분	지구명	위치	면적(m^2)	지정목적	최초지정
자연경관지구	안산지구	서대문구 대신, 연희, 현저, 흥은동	1,602,861	안산 자연근린공원 주변 자연경관 보호	1977.12.3 (건고235)

- 청원 대상지는 안산 자연경관지구의 시가지 경계부에 위치한 기성 주거지로서 이미 1980년대부터 주거용으로 개발된 구역으로 전체 지구 면적 대비 극히 일부에 해당함

- 안산근린공원과 인접해 있어 자연경관지구 조정 시 공원 경계부 경관 및 녹지 연속성에 미칠 수 있는 영향도 함께 고려되어야 하는 상황으로 개별 단지의 사업성 확보를 목적으로 용도지구 조정이 이루어질 경우 인근 유사 노후 주거지의 연쇄적 해제 요구로 이어질 수 있다는 점에서 장기적인 경관지구 관리의 실효성 및 형평성 측면의 신중한 검토가 필요함
- 그러나 정밀안전진단 E등급이라는 명백한 안전 위험 상황에 처한 주민의 주거환경 개선은 단순한 사업성 확보 차원을 넘어서는 공익적 사안으로 서울시는 대상지의 특수성을 반영한 합리적 대안 모색이 필요하다 할 것임
- 한편, 「서울특별시 도시계획 조례」는 2024년 9월 개정을 통해 자연경관지구 내 정비사업의 경우 도시계획위원회 심의를 거쳐 경관에 영향을 미치지 않는 범위에서 최대 24m까지 건축물 높이 완화를 허용하는 제도적 기반을 마련하였으나 서울시는 이러한 완화 조치만으로 실질적인 사업 추진이 가능한지에 대해서 구체적인 사업성 검토가 선행될 필요가 있다 하겠음

“ 용도지역 상향 요청에 대한 검토 ”

- 제1종일반주거지역에서 제2종일반주거지역으로의 용도지역 상향은 건축밀도 증가에 따른 기반시설 수용능력, 주변 환경 및 경관 영향 등을 종합적으로 고려해야 하는 중요한 도시관리계획 변경 사안임
- 「2030 서울특별시 도시·주거환경정비기본계획」 상 자연경관지구 등에 해당하거나 저층·저밀로 관리되는 지역에 인접한 경우 가급적

현행 용도지역 유지를 원칙으로 하고 있으나, 토지이용계획 및 주변 여건을 고려하여 위원회 심의를 통해 조정할 수 있는 예외 규정도 함께 마련되어 있음

< 정비계획 용도지역 상향 기준 >

- 단, 대상지가 구릉지, 중점경관관리구역, 고도지구 및 자연경관지구 등에 해당하거나 저층·저밀로 관리되는 용도지역·지구(녹지지역 등)에 인접한 경우에는 가급적 현재 용도지역 유지를 원칙으로 하고, 토지이용계획 및 주변 여건 등을 고려하여 조정이 필요한 경우 위원회 심의를 통하여 결정하도록 함

표 53 경관관리 및 보전이 필요한 지역

아래에 해당하는 지역	아래의 지역·지구와 인접한 지역
<ul style="list-style-type: none"> • 구릉지(표고40m 이상, 경사도10도 이상) • 중점경관관리구역 중 역사도심, 한강변(표고 40m 이상), 주요산(표고40m 이상) • 고도지구, 자연경관지구 내 	<ul style="list-style-type: none"> • 녹지지역, 전용주거지역 • 개발제한구역, 도시자연공원구역 • 고도지구(16m이하), 자연경관지구

<출처 : 2030도시주거환경정비기본계획(주거환경정비사업부문p158)>

- 청원 대상지는 일반적인 노후 주택 단지를 넘어 구조적 안전성에 심각한 문제가 확인된 E등급 건축물로서 주민의 안전 확보가 시급하다는 점에서 용도지역 상향 여부에 대해 구체적인 정비계획 수립 과정에서 주변 경관 영향을 최소화하는 건축계획을 전제로 관련 위원회 심의를 통해 대상지의 시급성과 특수성을 충분히 고려하여 전향적으로 검토되어야 할 사항으로 판단됨

다. 종합 의견

- 이번 청원은 1985년 준공 후 40년이 경과하여 정밀안전진단 E등급을 받은 동진빌라의 재건축 사업 추진을 위해 현행 자연경관지구 해제 및 제1종일반주거지역에서 제2종일반주거지역으로의 용도지역 상향을 요청하는 것으로 주민의 주거안전 확보라는 공익적 목적과 자연경관 보전 가치를 어떻게 균형 있게 실현할 것인지에 대한 정책적 판단을 요구하는 사안임
- 2024년 9월 조례 개정을 통해 자연경관지구 내 정비사업에 대한 완화 기준이 마련된 것은 긍정적으로 평가되나 건폐율·용적률·높이 제한이 유지되는 상황에서 서울시는 이러한 완화 조치만으로 실질적인 사업 추진이 가능한지에 대하여 구체적인 사업성 검토를 통한 실효성 확인이 선행되어야 하며, 완화 기준의 적용만으로 사업성 확보가 어렵다고 판단되는 경우에는 보다 적극적인 도시관리계획 조정 방안을 검토할 필요가 있음
- 자연경관지구 해제 및 용도지역 상향은 도시계획적으로 신중한 검토가 필요하나 시민 안전 확보를 위해 E등급 위험 건축물의 정비가 시급하다는 점에서, 서울시는 자연경관 보전 가치와 주민 주거안전이라는 두 가지 공익적 가치를 균형 있게 실현할 수 있는 합리적 해법을 적극적으로 모색하여야 할 것임
- 이에 주변 자연경관 훼손을 최소화하는 범위 내에서 위험 건축물 거주민들의 주거환경을 실질적으로 개선할 수 있도록 서울시가 구체적인 정비계획 수립 과정에서 대상지의 특수성과 시급성을 충분히 반영한 도시관리계획 조정 방안을 적극 검토할 필요가 있다 할 것임

- 「국토계획법 시행령」 제72조 및 「서울특별시 도시계획조례」 제34조
 - 자연경관지구안 건축물의 건축에 대해 용도, 건폐율, 높이 및 조경면적 등을 제한
- 건축제한 내용(조례 제34조)

구분	제 한 내 용
건 폐 율	- (40% 이하) ❖ 도시계획위원회(도시재생위원회) 심의 후 공고 시 완화 가능 · (50% 이하) 노후불량건축물 밀집지역, 소규모재건축, 공공참여 가로주택정비사업 - (따로 정함) 관리형 주거환경개선사업구역, 지구단위계획으로 2층(8m)로 제한 시
건축물 높이	- (4층 16m 이하) ❖ (20m 이하)도시계획위원회(도시재생위원회) 심의 거쳐 완화 가능 · 너비 25미터 이상 도로, 노후불량건축물 밀집지역, 특별건축구역 등 · 가로주택정비사업 또는 소규모재건축사업, 주거환경개선사업 - (24m 이하) 재개발·재건축 정비구역(도계위 심의) · 재생위 심의를 통해 임대주택 공급 등으로 용적을 완화 받는 소규모 재건축·공공 참여 가로주택정비사업
대지안의 조경	- (20% 이상) (면적 : 대지면적 200㎡ 미만, 학교)
용 도 제 한	- 안마시술소, 골프연습장(옥외철탑), 공연장·집회장·관람장(1,000㎡초과), 판매시설, 운수시설, 격리병원, 유스호텔, 숙박시설, 위락시설, 공장, 창고시설(500㎡초과), 위험물저장 및 처리시설, 자동차관련시설(주차장, 자동세차장 제외), 축사가축도축도계장, 자원순환시설, 교정시설, 보호관찰소, 갯생보호소, 소년원, 촬영소, 묘지관리시설