

2024. 1. 18.(목) 석간용

이 보도 자료는 2024년 1월 18일 오전 09:00부터 보도할 수 있습니다.



보도 자료

담당 부서: 도시계획국 도시계획과

도시계획과장

양병현

02-2133-8305

도시계획혁신
팀장

이승준

02-2133-8326

사진 없음 사진 있음 쪽수: 2쪽

도시계획국 홈페이지
(도시계획위원회)

<http://urban.seoul.go.kr/>
상단<알림마당> → 위원회

2024년 제1차 서울특별시 도시계획위원회 개최결과

금일 처리 안건 : 총 4건

○ 수정가결 : 3건

○ 보 류 : 1건

※ 자문, 보류, 보고 안건은 보도자료를 제공하지 않습니다.

※ 안건에 대한 자세한 내용은 소관부서에 문의하여 주시기 바랍니다.

붙임 : 심의결과 1부

제1차 도시계획위원회 심의결과

【 2024. 1. 17. (수) 14:00, 서울도시건축센터 열린회의실 】

■ 총 4건 (수정가결 3건, 보류 1건)

연번	안건명	개요	심의결과	비고
1	<도시재창조과> 수송구역 1-7지구 도시정비형 재개발사업 정비계획 결정(변경)(안)	○ 위치 : 종로구 수송동 80 일대(8,906.3㎡) ○ 내용 : 정비계획 변경 결정	보류	<신규> 도시재창조계획팀 팀장 : 박정진 담당 : 고성보 (2133-4647)
2	<공동주택지원과> 오금현대아파트 재건축사업 정비계획 수립 및 정비구역 결정	○ 위치 : 송파구 오금동 43번지 일대(110,232.2㎡) ○ 내용 : 오금현대아파트 재건축 정비계획 수립· 정비구역 및 경관심의(안)	수정가결	<신규> 리모델링팀 팀장 : 조기석 담당 : 권병규 (2133-7144)
3	<도시계획과> 도시관리계획(용 도지구 : 고도지구, 역사문화특화경관 지구) 결정(변경)	○ 위치 : 고도지구 8개소, 역사문화특화경관지구 4개소(10,679,199㎡) ○ 내용 : 도시관리계획(용도지구 : 고도지구, 특화경관지구) 재정비	수정가결	<신규> 도시계획운영팀 팀장 : 이현정 담당 : 권현희 (2133-8333)
4	<주거정비과> 2025 도시주거환경정비 기본계획 변경(안)	○ 위치 : 서울시 주거지역 ○ 내용 : 정비계획 입안 동의율 완화 및 입안 반대기준 신설에 따른 2025 도시주거환경정비기본계획 변경	수정가결	<신규> 주거정비정책팀 팀장 : 조성국 담당 : 유태운 (2133-7204)

2024. 1. 18.(목) 석간용

이 보도 자료는 2024년 1월 18일 오전 09:00부터 보도할 수 있습니다.



보도 자료

담당 부서: 주택정책실 공동주택지원과

공동주택지원과장

남정현

02-2133-7130

리모델링팀장

조기석

02-2133-7143

사진 없음 사진 있음 쪽수: 3쪽

재건축사업팀장

김석

02-2133-7296

오금현대아파트 재건축정비사업 정비계획 수립 및 정비계획 지정·경관심의(안) “수정가결”

- 서울시는 2024년 1월 17일 제1차 도시계획위원회를 개최하고 송파구 오금동 43번지 일대 오금현대아파트 주택재건축정비사업 정비계획 수립 및 정비계획 지정·경관 심의(안)을 “수정가결” 하였다고 밝혔다.
- 1987년 준공된 오금현대아파트는 지하철5호선 방이역과 오금역 인근에 위치하고 있는 24개동 1,316세대 규모의 노후아파트단지(1984년 준공)로 2016년 7월 안전진단 조건부 재건축(D등급)으로 판정으로 재건축사업을 추진하였다.
- 주민설명회 및 주민공람공고 등을 거쳐 2020년 3월 제3차 도시계획 위원회에 최초로 상정되었으나 도시·건축혁신사업으로 추진하라는 심의 의견 등으로 오금현대아파트 재건축사업 정비계획 수립 및 정비구역 지정 상정안은 보류되었다.

- 2020년 5월 공공기획으로 선정되어 2020년 12월부터 2021년 4월까지 5개월간 공공기획을 수립하였고 그 해 8월 공공기획(안)의 주민공람 공고를 하였으나, 과도한 임대주택, 주민의견 미반영 등의 사유로 주민반대에 부딪쳐 오금현대아파트 재건축사업 추진에 난항을 겪게 되었다.
- 그러나, 주민과 송파구 협의를 통해 정비계획(안)을 서울시로 상정 요청하였고, 이번 도시계획위원회에서 공공기획의 내용을 대부분 반영하여 최종 “수정가결”하였다.
 - 공공보행통로, 준주거 상향, 완충녹지 포함 계획 등 공공기획 가이드라인에서 제시된 계획 기준을 대부분 반영하였고, 행정수요를 유연하게 활용할 수 있도록 공공공지를 별도획지 계획과 오금로35길의 자전거도로 계획 등을 추가하였다.
- 이번 심의를 통해 19개동 2,436세대(임대주택 404세대) 규모의 정비계획을 확정하고 본격적으로 재건축사업이 추진될 것으로 예상된다.
- 수정가결 내용에 따르면 인근 저층 주거지와 학교, 지하철역을 연결하는 공공보행통로를 조성하여 인근 주민들에게 안전하고 깨끗한 보행 환경을 제공할 예정이며, 새롭게 조성되는 공영주차장으로 인근지역의 부족한 주차난을 해소하고 지역의 주거환경이 개선될 것으로 보인다.
- 한병용 서울시 주택정책실장은 “2020년 3월 도시계획위원회에서 보류된 오금현대아파트 주택재건축 정비계획이 3년 만에 “수정가결”

됨에 따라, 주민의 오랜시간 숙원인 재건축사업 추진에 탄력을 더할 것으로 기대된다.”라고 말했다.

붙임 : 위치도 1부. 끝.

□ 위치도 (송파구 오금동 43번지 일대)



2024. 1. 18.(목) 석간용

이 보도 자료는 2023년 1월 18일 오전 09:00부터 보도할 수 있습니다.



보도 자료

담당 부서: 도시공간본부 도시계획과

도시계획과장	양 병 현	2133-8305
도시계획운영팀장	이 현 정	2133-8330

사진 없음 사진 있음 쪽수: 6쪽

서울시, '신(新) 고도지구 구상(안)'... 고도지구, 최대 50년만에 전면개편

- 경직적규제에서 합리적 관리로...고도지구 등 재정비안...24년 제1차 도시계획위원회 수정가결
- 고도지구 전면 개편으로 도심내 도시공간 대전환 시작... 「매력특별시 서울」 본격 실현
- '남산, 북한산, 구기·평창' 노후주거지 개선을 위한 지구별 높이완화 가이드라인 마련
- 경복궁 주변 등 주요 시설물 경관 보호범위 내에서 추가 높이기준 완화
- 주민 재열람공고 및 관련 기관 협의 등을 거쳐 '24년 상반기 이내 결정 고시 목표

서울시는 2024년 01월 17일 제1차 도시계획위원회를 개최하고 고도지구 등 전면 개편을 위한 용도지구(고도지구, 특화경관지구) 결정(변경)(안)을 “수정가결” 하였다.

그동안 규제로 인식되어 온 고도지구를 일률적 규제에서 시민이 공감할 수 있는 합리적 관리로 전환하고자 지난 6월 ‘신(新) 고도지구 구상(안)’을 발표, 7월부터 12월까지 주민 및 시의회 의견을 적극 수렴한 바 있다.

○ 서울시는 1972년 남산 성곽길 일대에 고도지구를 최초 지정한 이래 남산, 북한산, 경복궁 등 주요 산이나 주요 시설물 주변을 고도지구로 지정·관리하여 왔다.

※ 고도지구는 도시경관 보호 및 과밀방지를 위하여 건축물 높이의 최고한도를 정하는 도시관리계획으로, 서울시는 주요산과 주요시설물 등 경관 보호를 위해 고도지구 8개소(9.23km²)를 지정·관리 중이다.

- 지정 당시 필요성은 명확했지만, 제도가 장기화되면서 일부 문제도 발생했다. 높이 규제를 중복 적용받는 지역이 생기거나, 주거환경 개선이 어려워지면서 주변지역과의 개발격차가 심화된 경우가 대표적이다.
 - 이에 서울시는 ‘신(新) 고도지구 구상(안)’을 통해 남산·경복궁 등과 같이 경관관리가 중요한 지역은 제대로 관리하는 한편, 규제를 전체적으로 재정비하면서 실효성이 적은 지역은 과감히 해제하겠다는 방침을 밝힌 바 있다.
- 이번 위원회 심의 안건은 지난해 발표한 구상안에서 더 나아가 경관을 보호할 수 있는 범위 내에서 높이를 추가 완화한다는 내용이 담겼다. 시는 고도지구로 인해 노후 주거환경으로 불편을 감수해 왔던 지역 주민들의 여론을 적극 수렴했다는 설명이다.
- 주요 산과 시설물 등의 경관을 보호하면서 고도지구 내외 개발격차 및 노후된 주거환경 악화 등 부영향을 고려하여 추가 높이관리 방안을 마련하였다.
 - 지역별로 살펴보면 ‘남산 주변 고도지구’는 당초 지형적 특성으로 높이가 완화가 어려웠던 다산동, 회현동, 이태원동 등 일부 지역에 높이를 12m→16m로 추가 완화하였으며, ‘구기평창 고도지구’는 당초 높이 20m를 적용토록 하였던 것을 24m로 추가 완화하였다.
 - ‘경복궁 고도지구’는 당초 높이는 유지하는 것으로 계획되었으나, 지형적 여건을 고려하여 1977년 고도지구 최초 지정 이후 처음으로 서촌 지역 일부를 20→24m로 완화하고, 16m→18m로 변경하였다.

- 한편, ‘북한산 주변 고도지구’에만 적용되었던 경관관리 가이드라인을 노후 주거지 개선을 위해 남산 고도지구와 구기평창 고도지구에도 추가 적용하기로 했다. 가이드라인은 정비사업 등 추진 시 디테일한 시뮬레이션을 통한 경관 평가로 높이를 45m까지 완화 가능하다는 내용을 담고 있다. 이에 향후 정비사업 추진 시 고도지구 내 유연한 높이관리가 가능해질 것으로 기대된다.
- ‘남산 주변 고도지구’는 서울시 주요 경관임을 고려하여 남산의 남측 지역은 정비사업 등 추진 시 소월로 도로면 이하 범위 내에서, 북측 지역에서는 정비사업 등 추진 시 역세권 내 위치한 경우, ‘경관관리 가이드라인’에 따라 시(市) 도시계획위원회의 심의 등을 거쳐 최고 45m까지 높이 완화가 가능하다.
- ‘북한산 주변 고도지구’에서도 주민공람 당시 정비사업 등 추진 시 높이 45m까지 완화 가능토록 한 것을 지역 여건을 고려, 역세권에서 정비사업 등 추진 시 평균 45m까지 완화할 수 있도록 완화 내용을 추가하였고, 28m 이하 지역에서만 적용가능토록 한 것을 20m 이하 지역에서도 적용할 수 있도록 변경하였다.
- 그리고 ‘구기·평창 고도지구’에서도 경관관리 가이드라인에 따라 시(市) 도시계획위원회 심의를 통해 최고 45m까지 높이 완화가 가능하도록 내용이 신설되었다.
- 관리의 필요성이 없거나, 실효성이 없는 지역은 고도지구에서 해제 또는 범위를 조정하여 총 8개소(9.23 km^2)를 6개소(7.06 km^2)로 정비한다. 경관보호 대상이나 목적이 불분명한 ‘오류, 법원단지 주변 고도지구’는 해제하고 지역특성에 맞는 도시관리계획으로 관리한다.

- 구로구 ‘오류 고도지구’는 서울시 경계부의 도시확장(연담화) 방지를 위해 1990년 지정되었으나, 부천지역은 해제되어 개발이 가속화되는 등 지정목적이 상실되어 금회 고도지구 해제를 통해 ‘온수역 일대 지구단위 계획’으로 관리하여 산업 경쟁력을 강화될 예정이다.
- 서초구 ‘법원단지 주변 고도지구’는 대법원 등 유사시설에 대한 도시관리의 일관성 및 균형개발을 위한 토지이용 효율성을 고려하여 고도지구를 해제하고 ‘서초로 지구단위계획’으로 관리하여 도심기능을 활성화 한다.
- 아울러, 자연경관지구(3층 12m이하), 제1종일반주거지역(4층이하), 공원 등이 고도지구와 중복으로 결정되어 있어 규제 실효성이 없는 지역 (1.97km²)은 고도지구를 해제하여 규제를 단순화 한다.
(남산, 북한산, 구기평창, 경복궁, 국회의사당 주변 고도지구)
- 다만, ‘국회의사당 주변 고도지구’는 주요 시설물 경관보호 범위 내에서 지역의 불편사항 등을 해소하기 위하여 높이기준을 기존 75, 120, 170m에서 90, 120, 170m로 추가 완화하는 방안을 마련하였으나, 추후 관계기관과의 충분한 협의를 거쳐 결정하는 것으로 정해졌다.
- 이번 심의결과에 따라 여러 여건 변화와 시민 의견을 종합적으로 반영한 합리적인 신(新)고도지구 재정비안이 실현되면서 불편했던 노후 주거환경을 개선할 수 있을 것으로 전망된다.
- 서울시는 금번 도시계획위원회 심의에서 수정가결된 고도지구 등에 대한 재열람공고 및 관련부서 협의를 2월 중으로 실시하고 상반기 내 결정한다고 밝혔다.

- 조남준 서울시 도시공간본부장은 “그동안 규제로 인식되었던 고도지구에 대한 전면 개편으로 노후주거환경을 개선을 통한 도심내 도시공간 대전환의 시작점이 될 수 있을 것으로 기대된다”고 밝혔다.



<지난 6월 30일 북한산 고도지구 현황 설명 중인 오세훈 시장>

2024. 1. 18.(목) 석간용

이 보도 자료는 2024년 1월 18일 오전 09:00부터 보도할 수 있습니다.



보도자료

담당 부서: 주택정책실 주거정비과

주거정비과장

고현정

02-2133-7190

사진 없음 사진 있음 쪽수: 3쪽

주거정비정책팀장

유봉모

02-2133-7205

2025 도시·주거환경정비기본계획 변경안 “수정가결”

- 재개발 정비계획 입안 동의를 50%로 완화, 입안 재검토 및 취소 기준 신설 -

- 서울시는 2024년 1월 17일 제1차 도시계획위원회를 개최하고 2025 도시·주거환경정비기본계획 변경(안)을 “수정가결” 하였다.
- 이번 변경(안)이 가결됨에 따라 앞으로 재개발 정비계획 입안 시 50% 이상 동의하면 정비구역 지정이 가능해진다. 반면, 반대 비율이 높아 현실적으로 사업추진이 어렵다고 판단되는 곳은 입안 재검토나 입안 취소할 수 있게 된다.
- ‘정비계획 입안 동의율’은 기존에 토지등소유자 2/3 이상에서 1/2 이상으로 완화되지만 토지면적 기준(1/2 이상)은 당초 요건을 유지, 대토지 소유주 등 ‘주민 의사를 반영한 정비구역 지정’이라는 취지는 유지한다.

〈정비계획 입안 동의율 변경 내용〉

현 행	개 선(안)
- 토지등소유자의 2/3 이상 및 토지면적의 1/2 이상	- 토지등소유자의 1/2 이상 및 토지면적의 1/2 이상

- 아울러 신설되는 '입안 재검토 및 입안 취소' 기준은 주민공람 및 시의회 의견을 종합적으로 고려하여 수정안으로 도시계획위원회에 상정하여 가결되었다.

〈반대동의율 원안/수정안 비교〉

구 분		원 안 (주민공람 및 의견청취안)	수정안
입안 재검토	민간재개발	토지등소유자 15% 이상 반대	토지등소유자 20% 이상 반대
	공공재개발		토지등소유자 25% 이상 반대
입안 취소	민간재개발	토지등소유자 25% 이상 또는 토지면적 1/2 이상 반대	입안 취소 비율은 원안 유지하되 아래 문구 추가 ▶ 입안 취소 요건 충족 시 구청장은 정비계획 수립 절차를 중단하거나 입안을 취소할 수 있다.
	공공재개발	토지등소유자 30% 이상 또는 토지면적 1/2 이상 반대	

- '입안 재검토' 기준은 주민공람안에서는 토지등소유자 반대 15% 이상이었으나, 20%* 이상으로 상향 조정되었다.

*공공재개발 단독시행 방식의 경우에는 토지등소유자 반대 25% 이상

- '입안 재검토' 기준에 해당되면 입안권자인 구청장은 구역계 일부 제척·변경 등 조치계획을 수립, 시에 사업추진 여부 등의 구청장 의견을 제출해야 한다. 필요한 경우에는 구청장은 주민 의견조사를 진행하여 추진 여부를 판단하는데 참고할 수 있다.
- 또한 '입안 취소' 기준은 주민공람안의 입안 취소 비율을 유지하여 주민 반대가 많아 사업추진이 어렵다고 판단되는 구역에 대해 입안권자인 구청장이 입안을 중단(취소)할 수 있는 근거가 마련되었다. 다만, 입안 취소 요건 충족 시 자동 취소되는 것이 아니라 입안권자인 구청장이 정비계획 입안 취소 여부를 결정할 수 있도록 하였다.
- 따라서 취소 요건 충족 시 구청장은 입안권자로서 해당 지역의 현황,

주민동향, 정비 필요성 등을 종합적으로 검토하여 취소 여부를 신중하게 결정하게 된다.

- 끝으로 이번 기본계획 변경 내용은 고시일부터 시행되나, 시행일 전날까지 주민공람 공고*한 구역은 종전 기준을 적용하며, 그 외 구역은 변경된 기준을 적용받게 된다.

*공공재개발 단독시행 방식의 경우에는 시행일 전날까지 입안 제안한 구역은 종전 기준 적용

〈경과조치 원안/수정안 비교〉

구 분	원 안 (주민공람 및 의견청취안)	수정안
경과 조치	변경 고시일 전날까지 시장에게 구역지정 요청한 구역은 종전 규정 적용	민간재개발은 주민공람 공고한 구역 공공재개발은 입안 제안한 구역은 종전 규정 적용

- 서울시는 이번 기본계획 변경을 통해 신속한 추진이 가능한 곳은 빠른 구역지정을 통해 주민이 주체가 되어 사업을 추진할 수 있도록 길이 열리는 반면, 반대가 많은 구역은 재검토 등을 통해 주민 갈등을 최소화하면서 초기에 추진방향을 결정할 수 있는 제도적 기반이 마련될 것으로 기대된다고 밝혔다.