

등록번호	주택과-9636
등록일자	2015.4.6.
결재일자	2015.4.8.
공개구분	대시민공개

주거환경팀장	주택과장	환경도시국장	부구청장	구청장
정기석	송광덕	代박성주	조인동	04/08 문석진
협 조	도시계획팀장 김학성			

『흥은2-2 주거환경개선사업 정비계획 변경에 따른』
도시계획위원회 재심의 상정(안)



서 대 문 구
주택과

『홍은2-2 주거환경개선사업 정비계획 변경에 따른』 **도시계획위원회 재심의 상정(안)**

주민이 제안한 홍은2-2 주거환경개선사업 정비계획변경에 따른 2015년도 제1차 도시계획위원회 심의결과, 재심의 의결된 지적사항에 대한 조치 계획(안)이 접수되어 이를 검토하여 재심의 상정하고자 함.

1. 주문사항

- 홍은2-2 주거환경개선사업에 대한 경미한 정비계획 변경(안)을 다음과 같이 심의·의결한다.
 - 23획지 개별건축을 9획지 개별건축으로 정비계획을 변경한다.
 - ※ 여타 정비계획(토지이용·용도지역·건축)은 변경없음

2. 추진경위

- 주거환경개선구역 지정고시 : '05.5.19
- 도로공사 착공, 국·공유지 매각계약 체결, 어린이공원조성 및 청소년 문화의 집 완공, 도로확장(어린이 공원 ~ 극동아파트) : '07.11 ~ 12.2
- 10획지 건축허가(착공계 제출 : 8개 획지) : '12.2 ~ 12.5
- 굴토공사 진행(8개 획지) : '13.5 ~
- 정비계획(경미한 변경) 변경 결정고시 : '14.4.8
 - ※ 변경내용 : 획지변경(25 → 23획지), 건축물 배치계획 변경(대지안의 공지 및 맞벽건축 적용, 세대수 변경(345 → 313세대)
- 정비계획(경미한 변경) 변경 주민제안 : '15.2.28
- 정비계획(경미한 변경) 변경 도시계획위원회 심의 : '15.3.26
 - ※ 심의결과 : 재심의 결정

3. 상정사유

- 흥은2-2 주거환경개선사업의 획지변경은 '14.6.11. 주택법 개정으로 획지별 건축 세대수가 50세대 미만(중전 : 20세대 미만)까지 허용됨에 따라
 - 획지변경을 통해 건축계획의 합리성 및 시공편이 등을 제고하여 동 구역 토지이용의 효율성과 사업성을 증대코자 주민이 제안한 사항으로서,
- 획지변경은 「도시 및 주거환경 정비법」 등의 관련 규정에 경미한 변경 사항에 해당하여 도시계획위원회 심의 등의 절차를 생략할 수 있으나,
 - 결정된 정비계획의 획지변경은 구 도시계획위원회의 심의를 거쳐 변경하도록 규정하고 있어 제1차 도시계획위원회('15.3.26)에 심의 상정한 것임.

4. 상정결과 ⇒ 재심의(도시계획위원회)

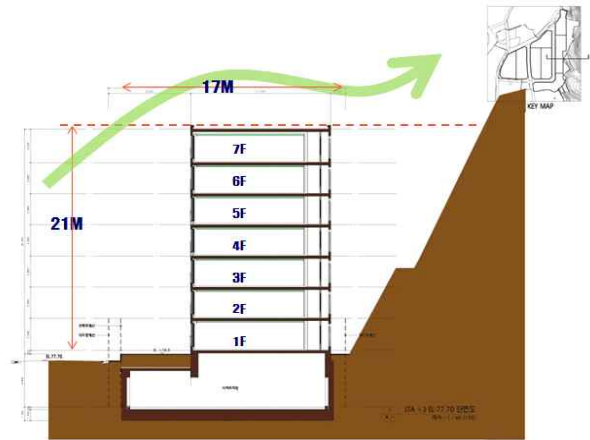
- A블럭 획지의 건축배치(안)이 통경축, 바람통로 등을 저해할 우려가 있으므로 이를 개선할 수 있는 방안을 마련 재상정(심의)할 것.

5. 조치계획(안) ⇒ 도시계획위원회 심의결과(재심의 내용) 반영

- A블럭 획지 현황(여건) 분석
 - 사업지는 북한산 자락의 급경사지면에 위치한 낙후된 주택지를 개량하는 사업으로서 A블럭 획지 후면에 위치한 북한산 자락은 신축 주택의 높이(7층이하, 21m)를 초과하는 60° 이상의 급경사 사면이 형성되어 있음.
 - 아울러 A블럭의 획지여건상 횡단폭(17m이하)의 협소로 건축물의 배치 계획은 부득이 사업성(토지이용 효율성)을 감안하여 종단길이에 맞추어 판상형 형태의 건축물로 배치하여야 하는 불리한 지형적 여건임.



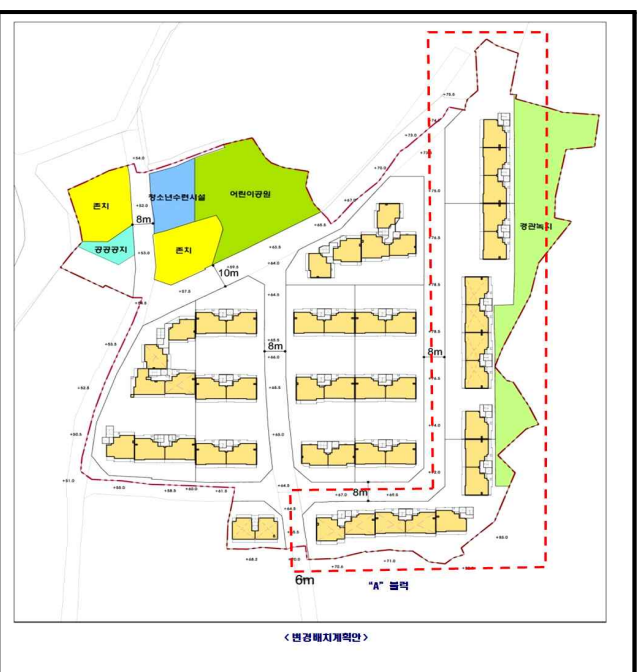
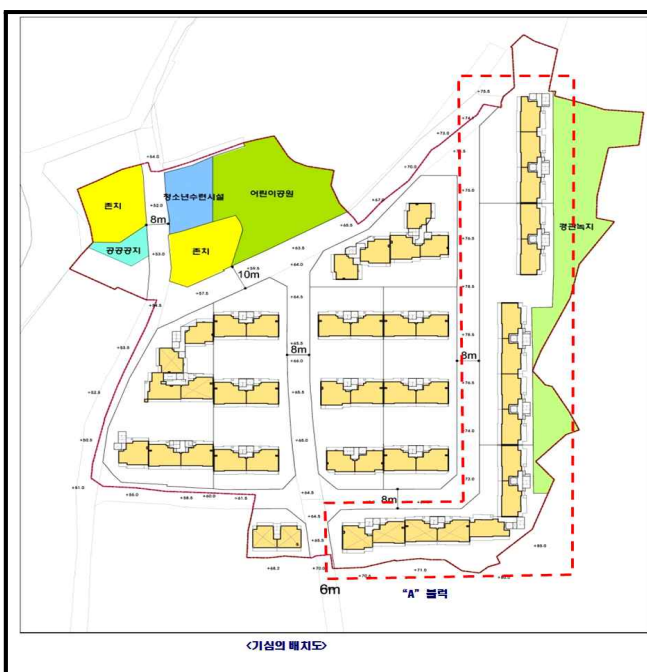
< A블럭 후면 경사지(약 60°) >



< A블럭 후면 경사지 단면도 >

○ **A블럭 획지현황(여건) 분석에 따른 건물 배치계획 ⇒ 심의 의견 반영(제안자)**

- A블럭 후면의 급사면(약 60°) 높이가 신축예정 건물의 높이를 상회하는 등의 지형여건상 통경축, 바람통로 등의 저해를 근본적으로 해소하기는 어려운 여건이나 건축물 배치 조정·반영.(건축물의 길이 축소 및 이격 배치)
- A블럭 후면의 급경사면은 주변경관과 조화를 이룰수 있는 덩굴식물 및 담장이덩굴 등을 식재 녹화할 계획임.



※ 건축물 재배치계획(안)에 따른 경관 시뮬레이션



6. 주관부서 의견(주택과)

- 흥은2-2 주거환경개선사업은 토지등소유자간의 이견, 사업성 악화 등의 이유로 사업진척에 차질이 있었으나
 - 주택법 개정으로 획지이용의 효율성, 사업성 증대 등으로 해당사업지 토지등 소유자 및 사업시행자의 사업추진 의지를 감안할 때 적극적인 행정지원 필요
- 2015년도 제1차 심의결과에 대한 제안자의 조치계획을 검토한 바,
 - A블럭 후면의 급사면(약 60°) 높이가 신축예정 건물의 높이를 초가한 지형적 여건을 고려하여 A블럭 획지현황(여건) 분석에 따른 건물 배치계획(안)대로 재심의 상정하여 그 결과에 따라 정비계획 변경여부를 결정하고자 함.
- 사업의 시급성을 감안 위원회 일정을 조정(정기개최 : 매월 4째주 목요일) 하여 개최 또는 부득이 한 경우에는 서면으로 상정·심의하고자 함.

※ 위원회 개최일정 조정건에 대하여는 기히 제1차 도시계획위원회개최시에 승인됨

붙임 : 흥은2-2 주거환경개선사업 정비계획 변경결정 재심의(안) 1부.