

문서번호	도시디자인과-1482
결재일자	2016.2.2.
공개여부	대시민공개

주무관	생활권계획TF팀장	도시디자인과장	도시관리국장
정광철	조장환	박영서	02/02 이기배
협 조			

지구단위계획 변경 주민제안 검토보고
(구의동 54-19호 등 3필지)



도 시 관 리 국
(도 시 디 자 인 과)

아차산역지구 지구단위계획 변경 주민 제안 검토보고

(구의동 54-19호 등 3필지)

아차산역지구 지구단위계획구역내 구의동 54-19호 등 3필지의 지구단위계획 변경(공동개발 → 단독 및 공동개발) 주민 제안서가 접수되어 관련사항 검토하고 구도시계획위원회 심의에 상정하고자 함.

I 관련 법규

- 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 및 아차산역 지구단위계획 운영지침
 - 동법 제26조(도시관리계획 입안의 제안)
 - 동법 제30조(도시관리계획의 결정), 서울시도시계획조례 제68조(권한위임)
 - 지구단위계획 시행지침 민간부분 제2장제7조
 - ▶ 공동개발의 변경은 구도시계획위원회 심의를 거쳐 변경

II 지구단위계획 현황

- 구역명 : 아차산역지구 지구단위계획구역
- 위치 : 구의동 54-3호 등 3필지
- 계획결정일 : 2007. 11. 22(서고시 제2007-428호)
- 도시계획사항 : 제3종일반주거지역, 지구단위계획구역
- 지구단위계획 결정내용

가구번호	필지		개발형태	지구단위계획내용
	위치	면적(m ²)		
SR 5	구의동 54-3	606.3	공동개발 (권장)	• 용적률 : 기준200%/ 허용230% • 기준높이 : 40m, 최고높이 :50m이하 • 건축한계선 : 북측 3m, 남측 6m • 최대개발규모 : 2,000m ²
	구의동 54-9	332.2		
	구의동 54-19	272.7		

Ⅲ 추진경위

- 2007.11.22 : 아차산역지구 지구단위계획 결정(서고시 제2007-428호)
- 2016. 1. 8 : 구의동 54-19호 토지소유주가 지구단위계획변경 신청
- 인접 토지소유자 의견서 첨부

Ⅳ 제안내용

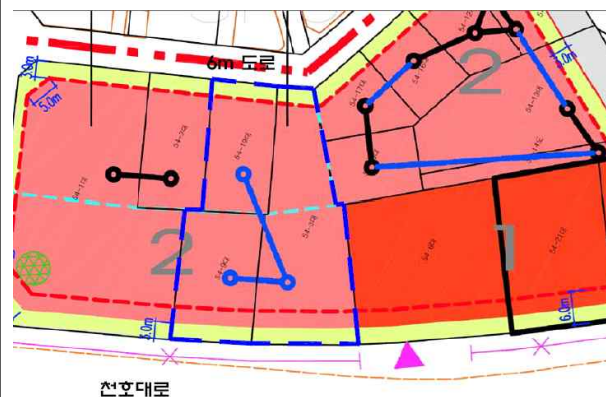
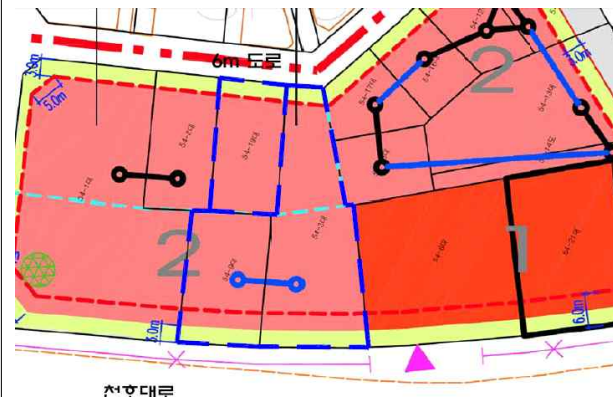
- 제안사유
- 구의동 54-19호 등 3필지가 공동개발(권장)토록 되어있으나, 소유자간 공동개발 의사가 없으며 개발시차가 달라 단독 및 2필지 공동개발로 변경 제안
- 신청부지 현황

구 분	구의동 54-3	구의동 54-9	구의동 54-19
대지면적	606.3㎡	332.2㎡	272.7㎡
준공년도	1990. 11. 12.	1975. 7.29	-
용 도	교육연구시설 근린생활시설	근린생활시설	-
규 모	지하1층/지상5층 2,148.95㎡ 284.23%	지하1층/ 지상4층 854.56㎡ 199.45%	공 지
구 조	철근콘크리트조	철근콘크리트조	
소 유 자	타인소유	타인소유	신청인

- 건축계획(안) 및 지구단위계획 검토

구 분	건축계획(안)	지구단위계획
대지면적(㎡)	272.70㎡	
건축면적(㎡)	135.10㎡	
연면적 (㎡)	476.66㎡	
건폐율(%)	49.54%	법정) 50%이하
용적률(%)	174.79%	법정) 기준 200%, 허용 230%이하
높이(m)/층수	15.1m / 지하0, 지상5층	법정) 40m이하
용 도	다세대주택(8세대), 근린생활시설	불허용도 : 옥외철타이 있는골프연습장, 자동차관련 시설, 창고시설, 공장, 발전시설, 위험물저장시설등
주차대수	기계식 : 0대, 자주식 : 6대	법정) 6대

○ 지구단위계획도

기 정 도 면	변 경 도 면
 <p style="text-align: center;">전호대로</p>	 <p style="text-align: center;">전호대로</p>
<ul style="list-style-type: none"> · 구의동 54-3, 54-9, 54-19 공동개발 권장 · 용적률 : 기준 200 허용 230% · 높 이 : 50m이하 / 40m이하 · 건축한계선 : 북측 3m, 남측 6m · 최대개발규모 : 2,000㎡ 	<ul style="list-style-type: none"> · 구의동 54-3, 54-9 공동개발 권장 · 구의동 54-19 단독개발 · 용적률 : 기준 200 허용 230% · 높 이 : 50m이하 / 40m이하 · 건축한계선 : 북측 3m, 남측 6m · 최대개발규모 : 2,000㎡

V 관련부서 및 주관부서 의견

○ 관련부서 의견

연번	관련부서	협 의 의 건	조 치 계 획	비고
1	건축과	· 지구단위계획 변경에 대해서는 별도 의견이 없으며, 건축계획은 건축허가 신청시 상세도서가 제출되면 검토 처리 예정임.	· 건축허가 신청시 관련 상세도서 제출예정	반영
2	교통 행정과	· 지구단위계획 변경으로 인한 교통영향은 크지 않을 것으로 사료됨. · 구조물이 진출입차량의 시거 확보에 방해가 되지 않도록 할 것.	· 건축구조물은 도로에서 4m이상 이격되어 있고 주차면 보다 안측에 설치되어 시거확보에 방해 되지 않음.	반영

○ 주관부서 처리 의견

- 아차산역지구 지구단위계획상 구의동 54-19호 등 3필지 공동개발(권장) 토록 되어 있으나, 토지소유자간 공동개발 의사가 없고 개발시차가 달라 신청인 토지에 대한 단독개발을 제안한 내용으로
- 신청된 주민제안(안)에 대하여 구도시계획위원회 심의를 받아 처리하고자 함.

따로붙임 : 심의상정 조서. 끝.

< 위치도 >

