

서울특별시 도시·주거환경정비기본계획 변경 의견청취(안)

심 사 보 고 서

의안 번호	1421
----------	------

2016. 10. 7
도시계획관리위원회

1. 안건명 : 서울특별시 도시·주거환경정비기본계획 변경 의견청취(안)

2. 심사경과

의안 번호	제출일자	회부일자	상 정 내 역 (상정일자)	심사결과
1421	2016.9.26	2016.9.30	제270회 임시회 폐회중 제1차 도시계획관리위원회(2016.10.7.)	원안동의

3. 제안설명 요지 (주택건축국장 정유승)

가. 입안내용

- 도시·주거환경정비기본계획(주택재건축사업부문) 변경

구분	위치	면적(ha)	계획용적률	건폐율	층수	추진단계	주택유형	비고
기정	제기동 892-68	1.0	210%	50%	-	1	공동	8m도로
변경	제기동 892-68	1.0	210%	50%	-	1	공동	8m도로 폐지

나. 입안사유

- 2010 서울특별시 도시·주거환경정비기본계획 2025 도시·주거환경정비기본계획의 교통계획 수립 기본원칙(제4절_4.2 계획수립 기본원칙 및

기준)상 정비예정구역별 도로계획은 기존 2010 도시·주거환경정비기본 계획 도로계획을 수용토록 함에 따라 금회 변경 내용은 2010 도시·주거 환경정비기본계획(동대문4구역 정비기본계획)을 변경하는 사항임.

- 경동미주아파트 제기1주택재건축정비사업 조합설립추진위원회에서 단지내 8m 계획도로 폐지하는 정비기본계획 변경을 요구함.
- 경동미주아파트 단지내 8m 계획도로를 폐지하는 기본계획 변경(안)에 대해 「도시 및 주거환경정비법」 제3조에 따라 서울특별시의회 의견을 청취하고자 본 안건을 상정함.

다. 추진경위

- '12.10.18 : 제기1 주택재건축 정비구역 지정 및 지형도면 고시
 - ※ 역세권 장기전세주택 건립(용도지역 제3종일반주거지역 → 준주거지역)
- '16. 1. 5 : 도시·주거환경정비기본계획(변경) 제안 요청(추진위→동대문구)
- '16. 1.23 : 도시·주거환경정비기본계획(변경) 요청(동대문구→서울시)
- '16. 2 .~ 4. : 서울시 주요 관련부서 사전 협의
- '16.7.26 ~ 8.11 : 공람공고 및 관련부서 협의

4. 주민 의견청취

- 주민공람
 - 공고번호 : 서울특별시공고 제2016-1562호(2016.7.28.)
 - 공람기간 : 2016년 7월 28일 ~ 2016년 8월 11일
 - 공람장소 : 서울특별시 주택건축국 공동주택과, 동대문구청 건축과

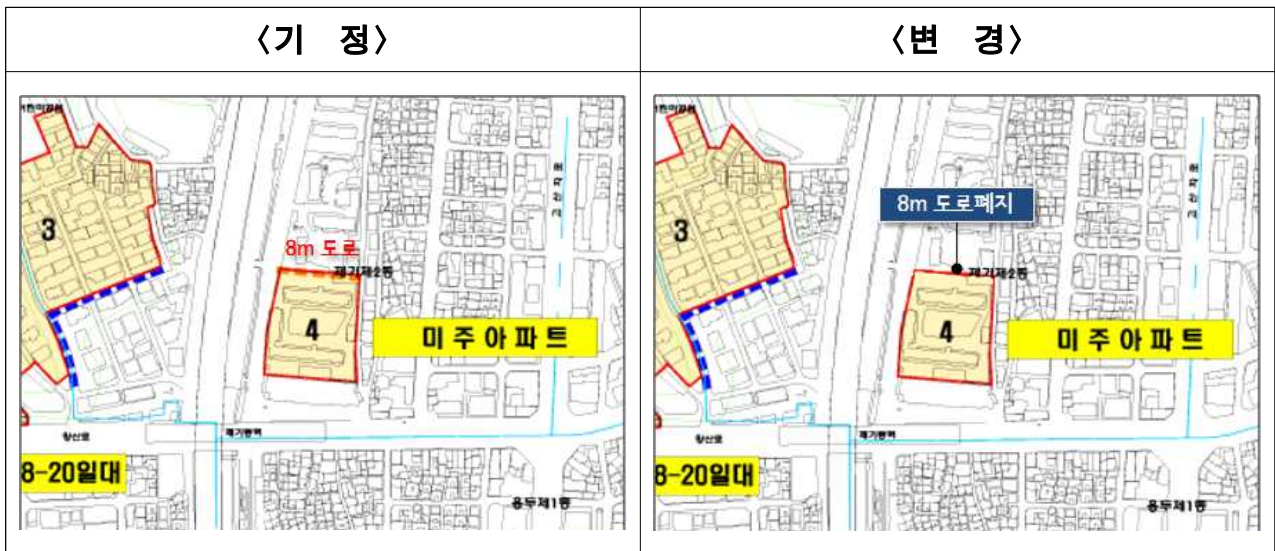
5. 관련부서 의견 및 조치계획

의견제출자 (부서)	부서 협의회신 내용(의견)	조치계획
도시계획 상임기획단	<ul style="list-style-type: none"> - 「2025 도시 및 주거환경정비기본계획」(서고시 제2015-376호, '15.11)의 '교통계획수립 기본원칙 및 기준'상 「2010 도시 및 주거환경정비기본계획」에 따라 정비예정구역에서 결정된 도로 확폭계획은 수용하도록 한 바, 적정성 검토 필요. 	<p>「도시 및 주거환경정비기본계획」에 결정된 도로계획은 수용하는 것이 원칙이나, 도시계획위원회에서 종합적으로 검토하여 결정</p>
주거재생과	<ul style="list-style-type: none"> - 8m 도로는 주로 단지내 진출입을 위해 설치되는 점을 감안하여 도시계획도로 폐지는 타당하며, 그 대신 설치되는 보차혼용도로에 대하여 주변에 상시 개방될 수 있는 실효성 있는 대책 마련 측면에서 변경계획(안)에서 제시하고 있는 '보차혼용도로 공공성 확보방안'이 장기적으로 실효성 있고 적절한 대책인지 검토가 필요하며, - 그 대책의 일환으로 정비계획 변경 고시 내용에 보차혼용도로의 상시 개방을 명기하는 등의 조치 필요. 	<p>정비계획 수립 및 정비구역 지정시 이행방안을 종합적으로 검토하여 결정</p>
교통정책과	<ul style="list-style-type: none"> - 도시계획시설 폐지 도로(8m)와 연결되는 약령서길은 일반통행도로로 계획도로를 통한 동서간 차량통행은 미비할 것으로 예상되나, 계획도로 폐지구간을 보차혼용도로(단지내)로 조성하고, 보차분리를 통해 소방도로 기능의 차량통행 및 지역주민의 보행로로 사용이 가능하도록 공공성을 유지토록 할 것. - 단지별 개발시 진출입구, 도로선형, 도로폭 불일치 등 난개발이 발생되지 않도록 승인관청에서는 충분히 검토·지도 바람. 	<p>정비계획 수립 및 정비구역 지정시 이행방안을 종합적으로 검토하여 결정</p>
시설 계획과	<ul style="list-style-type: none"> - 해당 도로계획은 2010 도시주거환경정비기본계획상 정비예정구역별 도로계획 수립시 대상지 및 주변 여건을 종합적으로 고려하여 결정된 사항으로 기정 계획을 유지함이 타당할 것으로 판단되나, - 부득이한 경우 대상지 및 주변부 개발에 따른 교통량 변화 및 보행환경을 고려한 교통성 검토 등 도로폐지의 적정성 및 대책에 대한 면밀한 검토 필요. 	<p>「도시 및 주거환경정비기본계획」에 결정된 도로계획은 수용하는 것이 원칙이나, 도시계획위원회에서 종합적으로 검토하여 결정</p>

6. 검토보고 요지(조정래 수석전문위원)

□ 제안배경

- 이 안건은 「2025 도시·주거환경정비기본계획(주거환경정비사업 부문)」의 교통계획 수립 기본원칙¹⁾상 정비예정구역별 도로계획은 기존 2010 도시·주거환경정비기본계획의 도로계획을 따르도록 함에 따라, 2010 도시·주거환경정비기본계획(주택재건축 부문) 수립 당시 정비예정구역으로 지정된 동대문구 제기동 미주아파트 단지의 8m 도시계획도로를 폐지하려는 것이며, 동대문구청장의 요청에 따라 2016년 9월 26일 서울특별시장의 입안·제출하여 9월 30일 우리 위원회에 회부한 사안임.



- 이 기본계획 변경(안)은 부동산 경기침체와 상가분양 리스크 증가에 따른 건설사 참여기피, 역세권장기전세주택 의무비율로 인한 사업시행자 부담을 감안하여, 기존 역세권장기전세주택 사업에서 일반 주택재건축사

1) 제6장제4절 4.2 계획수립 기본원칙 및 기준 참고

업으로 사업방식을 변경하려는 추진위원회 요구에 따른 것임²⁾).

- 제기1주택재건축 정비구역은 지난 2006년 8m 도시계획도로를 포함하여 주택재건축 정비예정구역으로 지정³⁾되었으며, 2012년 정비구역 지정당시 역세권 장기전세주택 건립을 조건으로 기존 제3종 일반주거지역에서 준주거지역으로 종상향되고, 용적률 완화를 내용으로 하는 정비계획이 결정·고시⁴⁾되었음.

〈용도지역 변경내역〉

구 분	면 적			구성비
	기정	변경	변경 후	
계	9,632.7		9,632.7	100.0
제3종일반주거지역	9,632.7	감 7,866.6	1,766.1	18.3
준주거지역		증 7,866.6	7,866.6	81.7

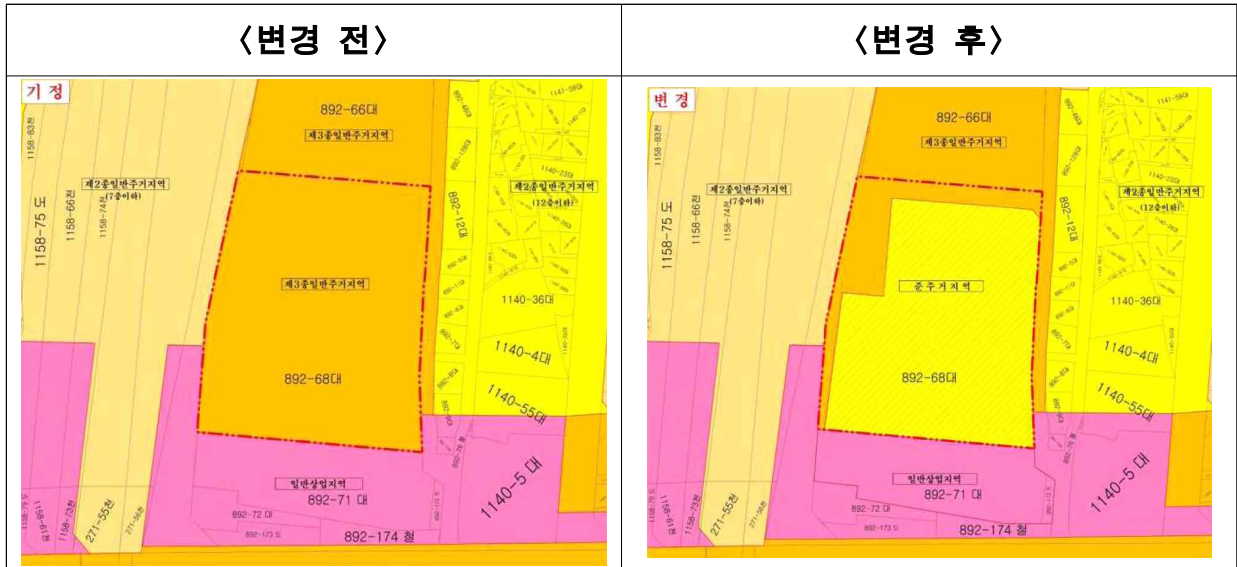
2) 일반 주택재건축사업으로의 사업방식 변경시 기존 종상향된 용도지역은 제3종 일반주거지역으로 환원되어야 함.

3) 서울특별시고시 제2006-95호(2006.3.23.)

4) 서울특별시고시 제2012-277호(2012.10.18.)에 따르면, 역세권 장기전세주택은 총 100세대로 이중 29세대는 46.2㎡, 71세대는 57.4㎡로 공급예정이었음

〈당초(역세권장기전세주택) 사업계획〉

구역면적 (㎡)	대지면적 (㎡)	공공시설 기부채납(㎡)	연면적 (㎡)	상한용적률				세대수 (임대100)
				소계	공동주택		판매 및 업무시설 등	
					분양	임대		
9,632.7	7,866.6	1,766.1	55,872	449.4%	304.7%	99.7%	45.0%	359 (임대100)



자료 : 서울특별시고시 제2012-277호 「동대문구 제기1 주택재건축 정비구역지정 및 지형도면고시」 (2012.10.18)

□ 주요 검토사항

- 당초 기본계획 상 도시계획도로(8m) 지정 취지는, 역세권 범위 내 공동주택 단지 구성에 따른 교통량 증가가 예상됨에 따라 주변 간선도로 교통흐름의 지장을 최소화하고 차량진·출입구를 간선도로에서 분리 설치하는 등 통과도로 역할을 수행하도록 하려는 것임.
- 그러나 제기1구역 추진위원회에서는 부동산경기침체로 인한 상가분양 리스크가 증가하고⁵⁾ 장기전세주택 의무비율로 인한 사업시행자의 부담이 가중된다는 판단에 따라 도시계획도로(8m) 폐지를 요구하게 되었으며, 이는 기본계획 변경을 통해 도시계획도로 면적을 대지면적에 편입한 후 사업방식을 일반 주택재건축사업으로 전환하여 사업성을 제고시키려는 취지로 이해됨.
 - 이는 기반시설 기부채납에 따른 대지면적 감소와 재건축시 증가되는 공급 면적을 고려할 때, 현 용적률 체계에서 기존 세대수 수용 및 사업성을 담보하기 위해서는 용적률 상향조정 또는 기부채납 축소가 필요하다는 것임.

5) 역세권 장기전세주택 건립시 의무확보해야 하는 판매업무시설은 전체 연면적의 10%임.

〈기존 세대수(연면적) 수용을 위한 1:1 재건축을 고려한 사업규모 비교〉

구분	현황(기존건축물)		도로 등 기부채납 시		도로 폐지 시		
	A,C동 (28평형)	B동 (39평형)	A,C동 (28평형)	B동 (39평형)	A,C동 (28평형)	B동 (39평형)	
용도지역	제3종일반		제3종일반		제3종일반		
전용면적(m ²)	67.21 (20평)	96.96 (29평)	67.21 (20평)	96.96 (29평)	67.21 (20평)	96.96 (29평)	
공용면적(m ²)	17.68	22.31	23.53	30.91	23.53	30.91	
공급(분양)면적(m ²)	84.89 (26평)	119.27 (36평)	90.74 (27평)	127.87 (39평)	90.74 (27평)	127.87 (39평)	
세대수	평형별	156	72	156	72	156	72
	계	228 세대		228 세대		228 세대	
연면적(m ²)	22,073.36 (상가243.08m ² 포함)		23,608.16 (상가 243.08m ² 포함)		23,608.16 (상가 243.08m ² 포함)		
구역면적(m ²)	9,632.7		9,632.7		9,632.7		
기반시설면적(m ²)	-		1,766.1 (순부담율18.3%)		204 (순부담율2.11%)		
대지면적(m ²)	9,632.7		7,866.6		9,428.7		
필요용적률(%)	229.15%		300.1% (상한250%)		250.38% (상한250%)		

(서울시 주택건축국 공동주택과 내부자료)

- 기본계획 수립당시에는 상한용적률(250%) 제한이 없어 순부담율(18.3%)을 감안하더라도 도로시설 후 기부채납에 어려움이 없다고 보았으나, 2025 도시 및 주거환경정비기본계획 수립에 따라 상한용적률을 250%로 제한하여 도로 등 순부담 기부채납에 따른 용적률 인센티브 실익이 없게 되었음.
- 이 사례와 같이 기반시설계획이 타당하고 주민편익에 기여할 수 있다면 도로시설 후 기부채납에 따른 인센티브 제한조건을 완화하여 도로를 개설하도록 유도하는 방안도 검토할 수 있다고 사료됨.

- 참고로 2025 도시 및 주거환경정비기본계획 수립 당시 기준용적률 (제3종 일반주거지역은 210%) 적용 시, 위 사례와 같이 현황용적률이 높은 경우, 현황용적률을 기준용적률(제기1구역의 경우 229%)로 인정할 수 있도록 하여 기반시설 순부담 여지를 완화해주었음.
- 이와 관련하여 주택건축국(공동주택과)은 “대상부지 북측에 폭 8m의 도로(보차혼용도로 포함)는 개설이 필요한 바, 도로 폐지에 대하여는 신중한 검토가 필요하며, 만약 도로 폐지로 결정될 경우 보차혼용도로로 조성하여 상시 개방되도록 공공성 유지를 위한 실효성 있는 대책을 제시할 필요가 있음” 이라는 입장임.⁶⁾
- 제기1구역 추진위원회에서는 단지 내 도로를 폐지하여 기부채납 비율을 줄이되, 기본계획 수립 당시 도로 결정취지를 유지하는 차원에서 단지 내 통과도로(보차혼용도로) 설치를 제안하고 있으며, 단지 내 차량출입구는 당초 계획과 동일하게 대상지 북측에 설치할 계획임.
- 특히, 단지 내 보차혼용도로의 공공성 유지를 위해 양쪽 도로 시작점에 출입통제 구조물 및 차단기 등을 설치하지 않고 부지 내 차량출입구에만 차단기를 설치하겠다는 제안과 함께 정릉천로변 경계일부를 기부채납하여 직선 도로를 조성하는 등 공공기여 방안도 보완제시하고 있음.

6) 참고로 유관부서 의견으로는 ① 정비예정구역에서 결정된 도로 확폭 계획은 준수되어야 하므로 적정성 검토가 필요하며, 부득이한 경우 대상지 및 주변부 개발에 따른 교통량 변화, 보행환경을 고려한 교통여건 검토 등 도로폐지의 적정성 및 대책 등에 대해 면밀한 검토가 필요하다는 의견(도시계획상임기획단, 시설계획과), ② 도시계획도로를 통한 동서간 차량통행은 미비할 것이나 보차혼용도로 조성 및 보차분리를 통해 소방도로 기능 및 지역주민 보행로로 사용이 가능하도록 조성하는 등 공공성을 유지할 필요가 있다는 의견(교통정책과), ③ 도시계획도로 폐지는 타당하며 보차혼용도로에 대한 공공성 확보방안을 제시할 필요가 있고, 그 일환으로 정비계획 변경고시 내용에 보차혼용도로의 상시개방을 명기하는 등의 조치가 필요하다는 의견(주거재생과)이 제시되었음.

- 또한, 교통영향평가 결과 사업규모의 축소로 교통량이 감소되며, 도로폐지시 주변 교통흐름에 미치는 영향도 없음을 이유로 도로폐지 필요성을 주장하고 있음.
- 종합하면, 기본계획상 단지 내 도시계획도로 설치하는 공동주택 재건축에 따른 주변 간선도로 교통흐름의 지장을 최소화하기 위해 차량 진·출입로를 분리·설치하기 위한 것으로, 사업방식 변경 및 장기화 등에 따른 수익성 확보와 충분한 세대수 공급의 필요성, 도로시설 기부채납에 따른 상한용적률 제한 규정 재검토 여부, 도로폐지에 따른 대안 등을 종합적으로 고려하여 논의할 필요가 있다고 판단됨.
- 다만, 서울시(안)대로 도시계획도로를 폐지할 경우, 동·서방향 통행축 확보 필요성과 보차혼용도로 설치 시 사도(私道)화 방지 및 공공성 확보 방안 등도 함께 검토해야 할 것임.

7. 질의 및 답변요지

- 질의 : 8m 도시계획도로 폐도 후 보차혼용도로를 설치함에 있어 도로 설치필요성에 대한 재확인 및 심사숙고 필요(이석주 의원)
- 답변 : 당해 도로는 현재 보행으로 이용되고 있어, 폐도 후 보차혼용도로를 설치하는데 이견 없음으로 확인(공동주택과장)

8. 토론요지 : 없음

9. 심사결과 : 원안가결 (출석위원 전원 찬성)

10. 소수의견의 요지 : 없음

서울특별시 도시·주거환경정비기본계획 변경 의견청취안

- 동대문구 4구역(제기동) 정비기본계획(도로폐지) 변경에 관한 사항 -

의안 번호	1421
----------	------

제출년월일 : 2016년 9월 26일
제출자 : 서울특별시장

1. 제안이유

가. 2010 서울특별시 도시·주거환경정비기본계획⁷⁾(2006. 3. 23. 지정 동대문4구역 정비기본계획)에서 설정된 경동미주아파트 단지내 8m 계획도로를 폐지하는 내용으로 정비기본계획을 변경하고자 하는 사항임.

- 경동미주아파트 제기1주택재건축정비사업 조합설립추진위원회에서 단지내 8m 계획도로 폐지하는 정비기본계획 변경을 요구함.

나. 경동미주아파트 단지내 8m 계획도로를 폐지하는 기본계획 변경(안)에 대해 「도시 및 주거환경정비법」 제3조에 따라 서울특별시의회의 의견을 청취하고자 본 안건을 상정함.

다. 추진경위

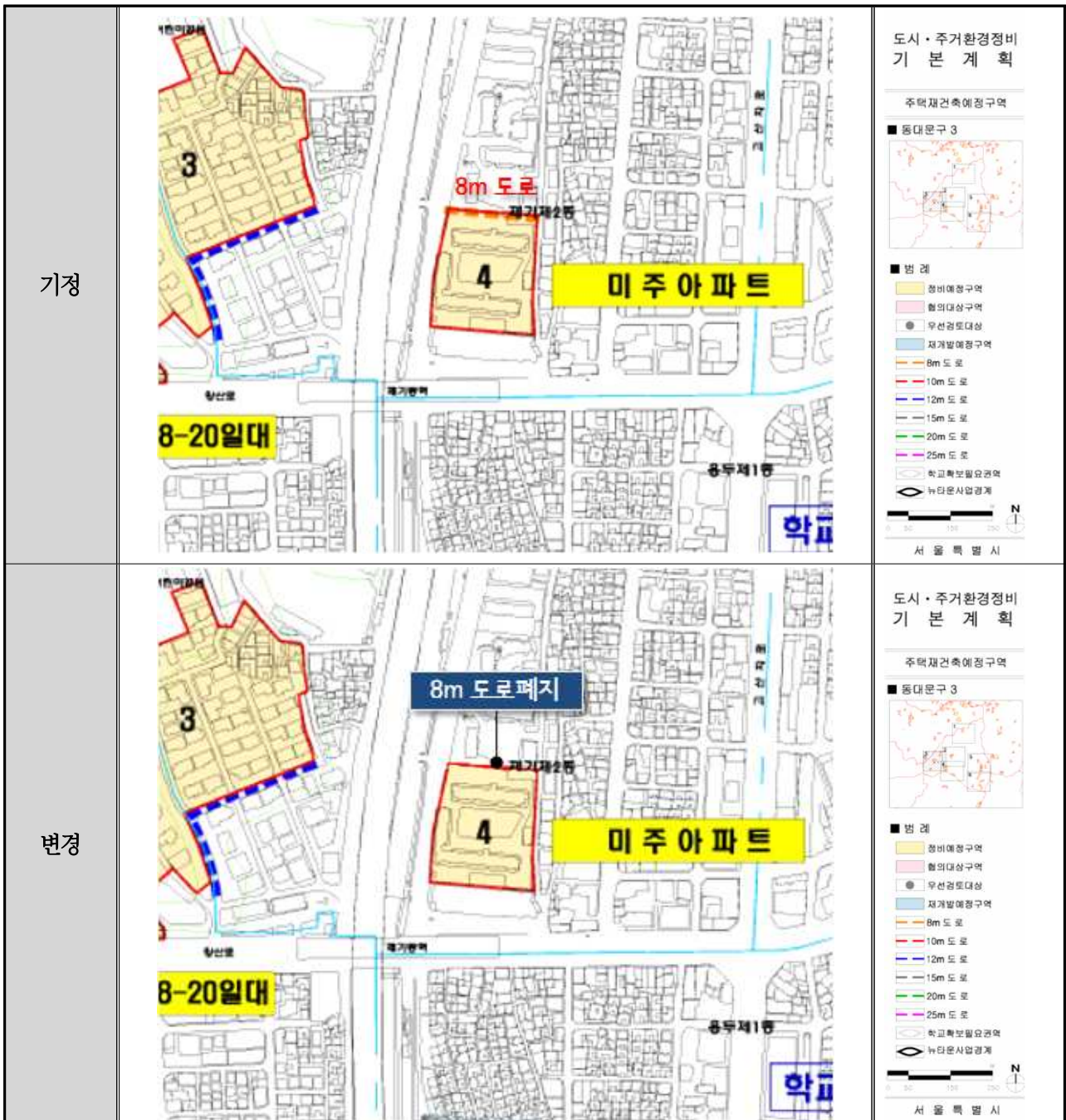
- '12. 10. 18 : 제기1 주택재건축 정비구역 지정 및 지형도면 고시
※ 역세권 장기전세주택 건립(용도지역 제3종일반주거지역 → 준주거지역)
- '16. 1. 5 : 도시·주거환경정비기본계획(변경) 제안 요청(추진위→동대문구)
- '16. 1. 23 : 도시·주거환경정비기본계획(변경) 요청(동대문구→서울시)
- '16. 2. ~ 4. : 서울시 주요 관련부서 사전 협의
- '16. 7.26 ~ 8.11 : 공람공고 및 관련부서 협의

7) 2025 도시·주거환경정비기본계획의 교통계획 수립 기본원칙(제4절_4.2 계획수립 기본원칙 및 기준)상 정비예정구역별 도로계획은 기존 2010 도시·주거환경정비기본계획 도로계획을 수용토록 함에 따라 금회 변경 내용은 2010 도시·주거환경정비기본계획(동대문4구역 정비기본계획)을 변경하는 사항임.

2. 주요내용

○ 동대문구 4구역(제기동) 정비기본계획 변경(안) 조서

구분	위치	면적(ha)	계획용적률	건폐율	층수	추진단계	주택유형	비고
기정	제기동 892-68	1.0	210%	50%	-	1	공동	8m도로
변경	제기동 892-68	1.0	210%	50%	-	1	공동	8m도로 폐지



3. 주민 의견청취에 관한 사항

가. 주민 공람

- 공고번호 : 서울특별시공고 제2016-1562호(2016. 7. 28)
- 공람기간 : 2016. 7. 28 ~ 2016. 8. 11(14일간)
- 공람장소 : 서울특별시 주택건축국 공동주택과, 동대문구 건축과

나. 공람기간내 제출된 의견 및 조치계획

연번	관련 부서	검 토 의 견	조 치 계 획	비 고
1	도시 계획 상임 기획단	가. 「2025 도시 및 주거환경정비 기본계획」(서고시 제 2015-376호, '15.11)의 '교통계획수립 기본원칙 및 기준'상 「2010 도시 및 주거환경정비기본계획」에 따라 정비예정구역에서 결정된 도로 확폭계획은 수용하도록 한 바, 적정성 검토 필요.	○ 「도시 및 주거환경정비기본계획」에 결정된 도로계획은 수용하는 것이 원칙이나, 도시계획위원회에서 종합적으로 검토하여 결정	
2	공동 주택과	가. 대상부지 북측 도시계획도로(폭8미터) 폐지 후 보차혼용 도로로 조성할 경우 상시 개방 되도록 장기적으로 공공성 유지를 위한 실효성 있는 대책 제시 필요	○ 「도시 및 주거환경정비기본계획」에 결정된 도로계획은 수용하는 것이 원칙이나, 도시계획위원회에서 종합적으로 검토하여 결정	
3	시설 계획과	가. 해당 도로계획은 2010 도시주거환경정비기본계획상 정비예정구역별 도로계획 수립 시 대상지 및 주변 여건을 종합적으로 고려하여 결정된 사항으로 기정 계획을 유지함이 타당할 것으로 판단되나, 나. 부득이한 경우 대상지 및 주변 부 개발에 따른 교통량 변화 및 보행환경을 고려한 교통성 검토 등 도로폐지의 적정성 및 대책에 대한 면밀한 검토 필요.	○ 「도시 및 주거환경정비기본계획」에 결정된 도로계획은 수용하는 것이 원칙이나, 도시계획위원회에서 종합적으로 검토하여 결정	

연번	관련 부서	검 토 의 견	조 치 계 획	비 고
4	주거 재생과	<p>가. 8m 도로는 주로 단지내 진출입을 위해 설치되는 점을 감안하여 도시계획도로 폐지는 타당하며, 그 대신 설치되는 보차혼용통로에 대하여 주변에 상시 개방될 수 있는 실효성 있는 대책 마련 측면에서 변경 계획(안)에서 제시하고 있는 ‘보차혼용통로 공공성 확보방안’이 장기적으로 실효성 있고 적절한 대책인지 검토가 필요하며,</p> <p>나. 그 대책의 일환으로 정비계획 변경 고시 내용에 보차혼용통로의 상시 개방을 명기하는 등의 조치 필요.</p>	<p>○정비계획 수립 및 정비구역 지정시 이행방안을 종합적으로 검토하여 결정</p>	
5	교통 정책과	<p>가. 도시계획시설 폐지 도로(8m)와 연결되는 약령서길은 일반통행도로로 계획도로를 통한 동서간 차량통행은 미비할 것으로 예상되나, 계획도로 폐지구간을 보차혼용통로(단지내)로 조성하고, 보차분리를 통해 소방도로 기능의 차량통행 및 지역주민의 보행로로 사용이 가능하도록 공공성을 유지토록 할 것.</p> <p>나. 단지별 개발시 진출입구, 도로선형, 도로폭 불일치 등 난개발이 발생되지 않도록 승인관청에서는 충분히 검토·지도 바람.</p>	<p>○정비계획 수립 및 정비구역 지정시 이행방안을 종합적으로 검토하여 결정</p>	

끝.