

강일제1지구 단독주택용지의 도시계획변경 반대에 관한 청원 심 사 보 고 서

2012. 10. 12
도시계획관리위원회

1. 경 과

- 청 원 자 : 강동구 강일동 강일리버파크 10단지 1009동 1004호 심상진의
2,384명
- 소개의원 : 이정훈 (교통위원회)
- 접수일자 : 2012. 9. 3 (29번)
- 회부일자 : 2012. 9. 7
- 상정 및 의결일자
- 제241회 임시회 제3차 도시계획관리위원회(2012.10.12 상정·채택)

2. 청원요지

- 본 청원은 서울특별시 SH공사가 시행하는 강일 제1도시개발사업지구내 단독주택용지의 공공임대아파트 건립을 위한 도시계획 변경을 철회해 줄 것을 요청하는 것임.
- SH공사는 강일 도시개발사업 당시 강일 제1지구 7단지 인접 2필지를 단독주택용지로 공급하기로 한 강일도시개발계획을 확정하여 개발에 착수하였고 2009년에 이미 강일 제1지구 입주가 모두 완료되었음.
- 그러나 단독주택용지 매각에 실패한 서울시와 SH공사가 단독주택용지를

공공임대전용 아파트를 건립하기 위해 지난 8월 1일 도시계획위원회에 도시계획변경안을 상정하여 심의하였으나 보류되었음.

- 청원인들은 도시계획이 변경안을 철회하여 당초 계획대로 단독주택용지를 매각하여 줄 것을 요구하고 있음.

3. 소개의원 청원 소개 요지(이정훈 의원)

- 현재 강일지구와 강일 제1지구(6,410세대 중 4,079세대, 64%)와 인근 강일지구(3,524세대 중 2,716세대, 77%)에는 이미 공공임대아파트 공급이 상당 수준 있고, 앞으로 조성될 강일고덕 보금자리주택지구에도 많은 세대의 공공임대아파트가 공급될 예정임. k라서 임대아파트 공급이 과잉상태인 강일지구에 더 이상의 임대아파트를 공급할 명분이 더 이상 없음.
- 부지매각에 실패한 SH공사는 공공임대주택 8만호 공급이라는 시장의 공약을 이행하기 위해 무리하게 도시계획변경을 시도하고 있는 바, 해당 용지는 본래의 목적에 맞게 계획되어야 함. 단독주택용지의 매각이 어렵다면, 해당용지를 문화체육시설 용지로 변경하여 지역주민들의 바램을 충족시킬 수 있는 방향으로 도시계획을 변경해야 한다는 주민의 의견에 그 타당성이 있다고 생각되므로 이에 청원을 소개함.

4. 검토보고 요지(수석전문위원 김동수)

□ 청원 요지

- 본 청원은 서울특별시 SH공사가 시행하는 강일 제1도시개발사업지구내

단독주택용지에 공공임대아파트를 건립하기 위해 현재 추진하고 있는 도시계획 변경 절차를 중지하고 당초 계획한대로 단독주택단지로 개발될 수 있도록 요구하는 것으로, 2012. 9. 3일 이정훈 의원의 소개로 제출되어 2012. 9. 7일 우리위원회에 회부됨.

□ 단독주택용지 현황

- SH공사 시행 강일도시개발사업은 당초 개발제한구역을 해제하여 주택을 공급할 목적으로 2003년 11월에 시작하여 2012년 12월말까지 시행하는 사업으로서, 2009년 6월 주택건설공사를 준공하였음.
- 사업지구의 총 면적은 895,618 m^2 이며, 이 중 단독주택용지는 당초 단독택지를 희망하는 원주민들을 위한 이주대책용으로 총 31세대를 계획(7,611 m^2 : 호당 평균 대지면적 약 240 m^2)하기 위한 택지였으나 원주민들은 이를 공급받지 않고 모두 공동주택을 분양받음에 따라 SH공사는 기존의 토지이용계획 유지를 위해 단독주택용지를 일반매각 분양공고(2009. 9. 28 : 평균가 6억원 이상)하였으나, 매수자가 없어 미매각된 상태로 남아있음.

※ 단독주택용지 추진경위

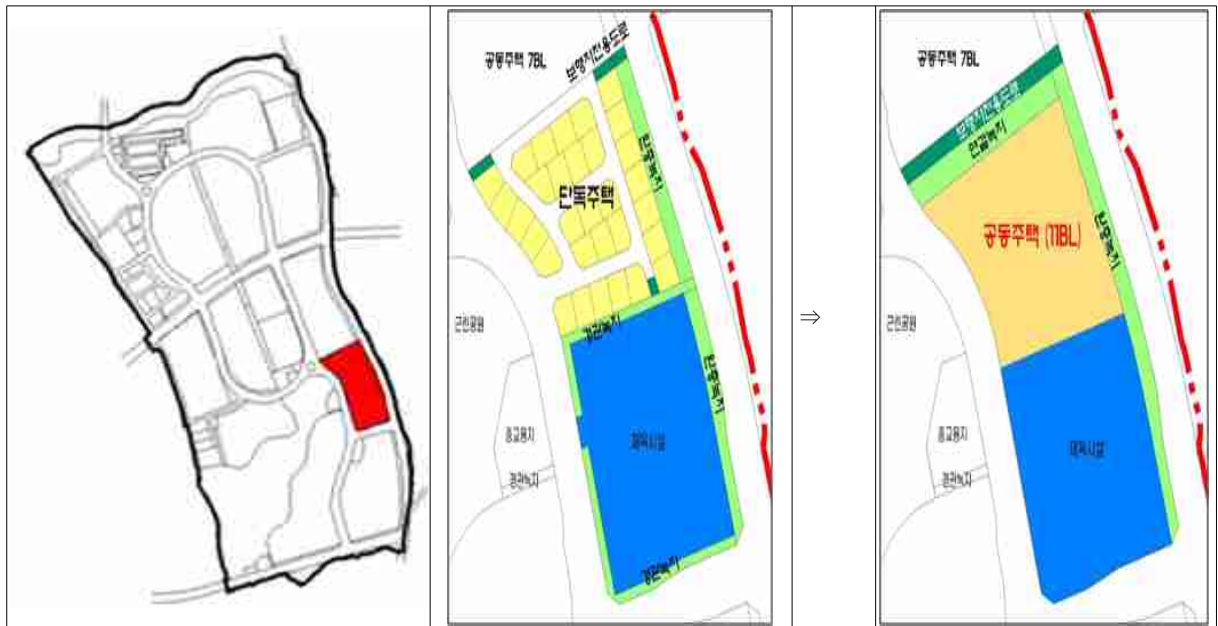
- 2007.10.10 : 이주대책용지(단독택지) 공급대상자 선정
- 2009.05.04 : 이주대책대상자 단독택지 포기 → 아파트 분양신청
- 2009.09.28 : 용지분양 일반공급 공고
- 2009.10.19~10.21 : 분양신청 접수(신청자 없음)

- 이에 서울시와 SH공사는 박원순시장의 임대주택 2만호 추가건설 달성을 위해 SH공사 미 매각 토지를 활용하기로 정한 방침에 따라, 단독주

택 계획용지에 임대주택 건설을 위한 용지로 변경하기 위한 도시계획변경절차를 이행하고 있으며, 현재 두 차례에 걸친 도시계획위원회 심의(2012. 8월·9월)를 받았으나, “단독주택에서 임대주택용지로의 전환 적정성”에 대해 소위원회에서 심도있는 검토를 한 후 위원회 전체 회의에 재상정하는 것으로 의결·보류하였음.

○ 개발계획 주요변경 사항

| 구분 | 용도지역 | 주택용지 | 인구(세대수) | 용적률 | 건폐율 | 층수 | 허용용도 |
|----|------------|---------------|--------------|--------|-------|------|----------------|
| 기정 | 제1종 일반주거지역 | 단독주택 (7,611㎡) | 87인 (31세대) | 150%이하 | 60%이하 | 3층이하 | 단독주택, 다가구주택 |
| 변경 | 제2종 일반주거지역 | 공동주택 (9,811㎡) | 544인 (272세대) | 150%이하 | 40%이하 | 7층이하 | 공동주택 및 부대·복리시설 |



□ 청원에 대한 서울시와 SH공사의 의견

- 본 청원에 대해 서울시와 SH공사는 단독주택용지를 일반매각 분양공고 (2009. 9. 28 : 평균가 6억원 이상)하였으나 매수자가 없으며, 더구나 단독주택용지의 필지가 31개로서 단독주택단지를 형성하기에는 그 규모가 작으며, 강일지구 인근지역 모두 아파트로 개발되어 단독주택으로 개발될 경우 주변 아파트 단지로 둘러싸이게 되는 반면, 필지 규모는 평균 240 m^2 이며 분양가가 6억원 이상인 본 필지의 매각은 사실상 어렵다고 보아 용도변경이 불가피하다는 입장임.
- 따라서 서울시와 SH공사는 장기간 미매각된 단독주택용지를 활용하여 수요자 중심의 맞춤형 1~2인용 임대주택을 공급하기 위하여 공동주택 용지로 토지이용계획 변경을 추진하였으며, 북측 7단지 입주민의 민원을 고려하여 보행자 전용도로와 연결녹지(폭 21m)를 통해 최대한 이격하여 기존 입주민의 불편을 최소화하였다는 입장임.
- 또한 단독주택용지의 매각이 어렵다면, 해당용지를 문화체육시설 용지로 변경하여 줄 것을 요청하는 것에 대해 서울시와 SH공사에서는 당초 단독주택용지 옆에 계획되어 있는 체육시설부지는 강동구청에서 요청하여 토지이용계획에 반영하였으나, 현재까지도 예산상의 이유로 체육시설부지를 매입하지 못하고 있다는 입장을 밝히고 있음.
- 그 외 임대주택 계획안에 대하여 서울시 강동교육지원청은 강일초등학교 교육여건상 소수의 증가학생도 수용할 수 없는 상황으로 입주대상자를 1인 가구 등으로 제한하거나 입주시기를 고덕강일 보금자리주택지구(강일3지구) 입주 시기에 맞춰 추진할 것을 주문한 데 대해 서울시는 전용

면적 29평방미터 규모의 어르신 및 신혼부부를 대상으로 공급할 계획으로 초등학교 학생수요는 미미할 것이라는 입장임.

□ 종합 의견

- 이상 청원인들의 청원과 이에 대한 서울시와 SH공사의 입장을 종합해 볼 때, 단독택지용지는 장기간 미매각 상태로 남아 있고, 주변지역 여건 및 당해 단독주택의 조성규모로 볼 때 향후에도 매각은 쉽지 않아 보여 다른 용도로의 변경은 불가피한 측면이 있다고 보여짐.
- 다만, 임대주택 건립 목적으로 토지이용계획을 변경할 경우 당초 단독주택 용지로 쾌적한 주거환경이 형성될 것을 기대하여 인접 공동주택단지에 입주한 분양 및 임대 거주민들 입장에서는 용도변경이 불가피하다면 주민 생활편익시설로 바뀌줄 것을 기대할 수 있고, 현재 강일 제1지구 내에는 이미 임대주택이 57% 수준이며, 인근 강일2지구에도 임대주택 비중이 77%에 달하는 여건에서 거주민들이 청원내용과 같이 반대하는 이유는 있다고 판단됨.
- 한편, 서울시 차원에서는 임대주택 건설 부지 확보가 현실적으로 여의치 않다는 여건과 임대주택 확대 공급은 지속적으로 필요하고 이 사업도 공공의 이익을 위해서는 불가피한 측면이 있다는 점, 강일지구 규모가 90만 평방미터에 이르는 미니 신도시급 도시규모라는 점, 인접 부지에 체육시설 부지로 계획되어 있는 점 등에 비추어 임대주택으로의 용도변경이 주민 주거환경에 미치는 부정적 영향은 거주민 반대의견처럼 심각한 상황은 아닌 것으로 사료됨.

- 종합하면, 앞으로도 단독주택용지 분양이 어렵다고 한다면, 토지이용 용도변경은 불가피한 상황이라 볼 수 있고, 임대주택 공급에 따른 서민 주택 주거안정에 미치는 긍정적 영향을 감안할 때 임대주택으로의 용도변경도 검토할 수 있다고 사료됨. 다만, 계획 대상지 인접부지의 체육시설 부지 활용계획에 생활편익시설 복합계획을 검토하는 등 거주민 주거환경 수준 제고방안 등 거주민 이해설득에 최선의 방안을 강구할 필요는 있다고 사료됨.

5. 질의 및 답변 요지 : 생략

6. 토론 요지 : 생략

7. 소위원회 심사보고의 요지 : 해당 없음.

8. 심사결과 : 채택

9. 소수의견의 요지 : 생략

10. 의견서 : 별첨

의견서

□ 청원명

- 강일제1지구 단독주택용지의 도시계획변경 반대에 관한 청원

□ 채택 의견

- 본 청원은 서울특별시 SH공사가 시행하는 강일 제1도시개발사업지구내 단독주택용지에 공공임대아파트를 건립하기 위해 현재 추진하고 있는 도시계획 변경 절차를 중지하고 당초 계획한대로 단독주택단지로 개발될 수 있도록 요구하는 것임.
- 임대주택 확대 공급은 지속적으로 필요하고 이 사업도 공공의 이익을 위해서는 불가피한 측면이 있다 하더라도, SH공사가 단독주택용지의 매각 공고를 단 한 차례만 실시하는 등 택지 매각을 위한 노력을 적극적으로 하지 않았고, 공동주택으로 용도변경을 할 경우 강일 제1지구내에는 이미 임대주택이 57% 수준이며, 인근 강일2지구에도 임대주택 비중이 77%에 달한다는 측면에서 단독주택용지의 임대주택공급 용지전환을 위한 도시계획 변경안에 대해서는 그 적정성 여부를 좀 더 신중하게 재검토할 필요가 있다고 보아 본 청원을 채택함.

청 원 요 지 서

| | | | |
|-----------|--|-------|-------------|
| 접수번호 | 29 | 접수년월일 | 2012. 9. 3. |
| 청 원 인 | 심상진 외 2,384명 (서울시 강동구 강일동 강일리버파크 1009-1004호) | | |
| 소개의원 | 이정훈 의원 (민주통합당, 강동구 제1선거구) | | |
| 건 명 | 강일제1지구 단독주택용지의 도시계획변경 반대에 관한 청원 | | |
| 소 관 위 원 회 | 도시계획관리위원회 | | |

《요 지》

- 강동구 강일동 강일제1지구 7단지 인접 2필지의 단독주택용지를 공공임대전용 아파트 건립을 위하여 도시계획변경안을 서울시와 SH공사가 도시계획 위원회에 상정한 것을 반대하며 본래의 목적에 맞는 단독주택용지 매각 또는 문화체육시설을 건립할 수 있도록 도시계획사업을 변경하여 줄 것을 요청함.