

도시주거환경정비기본계획 변경에 대한 의견청취안 심 사 보 고 서

의안 번호	1051
----------	------

2012. 10. 12
도시계획관리위원회

1. 안건명 : 서울특별시 도시·주거환경정비기본계획 변경에 대한 의견청취(안)
(주택재건축사업부문)

2. 심사경과

의안 번호	제출일자	회부일자	상 정 내 역 (상정일자)	심사결과
1051	2012.09.24	2012.09.26	제241회 임시회 제3차 도시계획관리위원회 (2012.10.12)	조건부 동의

3. 제안이유 및 요지 (주택정책실장 이진기)

가. 제안 이유

- 도시·주거환경정비기본계획(재건축사업 부문) 상 정비예정구역으로 지정된 성동구 성수동 656-421번지 장미아파트가 건축물 밀도계획이 지구단위계획구역에 따르도록 결정(서울시고시 제2005-208호, 2005.7.14) 하였으나, 「뚝섬 주변지역 제1종지구단위계획구역」에서 제외(서울시고시 제2011-182호, 2011.7.7)됨에 따라 기본계획상 건축물 밀도계획이 수립되지 않아 용적률, 건폐율, 층수, 추진단계 등을 변경하고자하며, 주변여건 및 주민의견 반영에 의한 구역범위 일부를 조정하고자 「도시 및 주거환경 정비법」 제3조에 따라 서울특별시의회 의견을 청취하고자 함.

나. 입안내용

○ 정비예정구역 변경(안)

- 위 치 : 성동구 성수동 656-421 번지 일대

구분	구역 번호	동 명	지 번	면적 (ha)	계 획 용적률	전폐율	층수	추진 단계	주택 유형	비 고
기정	5	성수동	656-421	1.0	-	-	-	-	공동	신장마이파트(준공업지역) 지구단위계획구역(지구 단위계획구역에 따름)
변경	5	성수동	656-421	1.1	210	60	-	2	공동	준공업지역

4. 주민의견청취 결과

○ 공람공고

- 공람기간 : 2012. 08. 16 ~ 2012. 08. 31(15일간)

- 공람장소 : 서울특별시 주택정책실 임대주택과, 성동구 건축과

○ 제출의견

- 제출 의견 없음.

5. 관련기관(부서) 협의 결과

관련기관(부서)		협 의 의 견	비 고
국토해양부		○ 별도 의견 없음	
서울시	도시계획과	○ 별도 의견 없음	
	지구단위계획과	○ 별도 의견 없음	
	시설계획과	○ 별도 의견 없음	
	공원조성과	○ 별도 의견 없음	
	도로계획과	○ 별도 의견 없음	
성동구		○ 별도 의견 없음	

6. 주택정책실 의견

○ 기본계획변경에 관한 의견

- ▶ 본 사업지는 서울특별시 도시 및 주거환경 정비조례 제3조제1항제1호에 의한 노후 불량건축물(29년 경과)로서 부지면적이 1만제곱미터 이상인 지역으로 2011년 재건축 안전진단 결과 D등급(조건부재건축)으로 판정된 지역.
- ▶ 인근 독섬지구 특별계획구역(상업지역) 개발 및 분당선 지하철 개통에 따른 주변 여건변화를 고려한 체계적 관리가 필요한 지역으로 도시미관 향상 및 쾌적한 주거환경조성을 위해 개발이 필요함.

7. 주요 추진경위

- '04. 01. 26 : 조합설립추진위원회 승인
- '06. 03. 23 : 2010 도시·주거환경정비기본계획(주택재건축사업부문)고시
- '11. 09. 15 : 정밀안전진단 “D”등급 조건부 판정
- '12. 07. 02 : 도시·주거환경정비기본계획(변경) 요청(성동구 →서울시)
- '12. 08. 16 ~ 08. 31 : 주민 공람 및 관련부서 협의

8. 검토보고 요지(수석전문위원 김동수)

- 본 의견청취안은 「도시·주거환경정비기본계획」(주택재건축부문, 2006)상 기 지정된 정비예정구역인 성동구 성수동 656-421번지(장미아파트)에 대한 건폐율, 용적률 등 개략적인 건축기준을 정하고, 정비예정구역의 범위를 조정(1.0ha→1.1ha)하려는 것으로, 2012. 9. 24일 서울특별시장이 제출하여, 2012. 9. 26일 우리위원회에 회부된 것임.

구분	구역번호	동명	지번	면적(ha)	계획용적률	건폐율	층수	추진단계	주택유형	비고
기정	5	성수동	656-421	1.0	-	-	-	-	공동	신장미아파트(준공업지역) 지구단위계획구역(지구단위계획구역에 따름)
변경	5	성수동	656-421	1.1	210	60	-	2	공동	준공업지역

- 본 대상지는 당초 2005. 7. 14일 뚝섬주변지역 제1종 지구단위계획구역으로 결정(제2005-208호)되어 있어 2006년 도시·주거환경정비기본계획을 고시하면서, 본 지역에 대한 건축물의 밀도계획은 지구단위계획구역에 따르도록 하였으나, 준공업지역은 「준공업지역 종합발전계획 수립(2009.10)」에 따라 토지이용계획 및 도시기반시설, 용적률 체계 등 준공업지역 전체에 대한 종합적인 관리가 필요하다는 이유에서 2011. 7. 7일 지구단위계획구역에서 제외함에 따라, 기본계획에서 밀도계획 등을 정하고자 관련 절차를 이행하는 것임.
- 참고로 대상지는 준공업지역으로서 2011년 재건축 안전진단 결과 D등급으로 판정된 지역임.

- 금번 기본계획에서 건폐율과 용적률은 각각 제3종 일반주거지역 특성에 적용되는 범위인 60퍼센트와 210퍼센트로 정하였으며, 추진단계는 2단계로 하여 주민이 원할 경우 언제든지 사업추진이 가능토록 하였음.
- 또한, 구역의 면적을 1만 평방미터에서 1만 천 평방미터로 확대하려는 것은 대상지 서측의 왕십리로와 본 사업부지를 연결하는 부지에 위치한 나홀로 아파트를 포함하기 위한 것으로 특이사항은 없는 것으로 판단됨. 다만, 왕십리로와 연결하는 부지는 추후 정비계획 수립시 대상지 인접 거주민들도 함께 이용할 수 있도록 가로이용계획에 반영할 필요가 있는 것으로 사료됨.

※ 참고 : 도시관리계획 추진경과

- 2005. 07. 14 : 뚝섬주변지역 제1종 지구단위계획구역 결정
- 2006. 03. 23 : 2010 도시·주거환경정비기본계획(주택재건축사업부문 고시)
- 2008. 07. 10 : 뚝섬주변지역 제1종 지구단위계획구역 재결정
(지구단위계획 미수립으로 2008. 07. 14 실효 예정)
- 2011. 07. 07 : 뚝섬주변지역 제1종 지구단위계획구역에서 제외

9. 질의 및 답변 요지

- 생략

10. 토론 요지

- 생략

11. 심사 결과 : 조건부 동의 (출석위원 전원 찬성)

- 동의조건 : 왕십리로와 연결하는 부지는 추후 정비계획 수립시 대상지 인접 거주민들도 함께 이용할 수 있도록 가로이용계획에 반영할 것

※ 관련 도면

○ 위치도

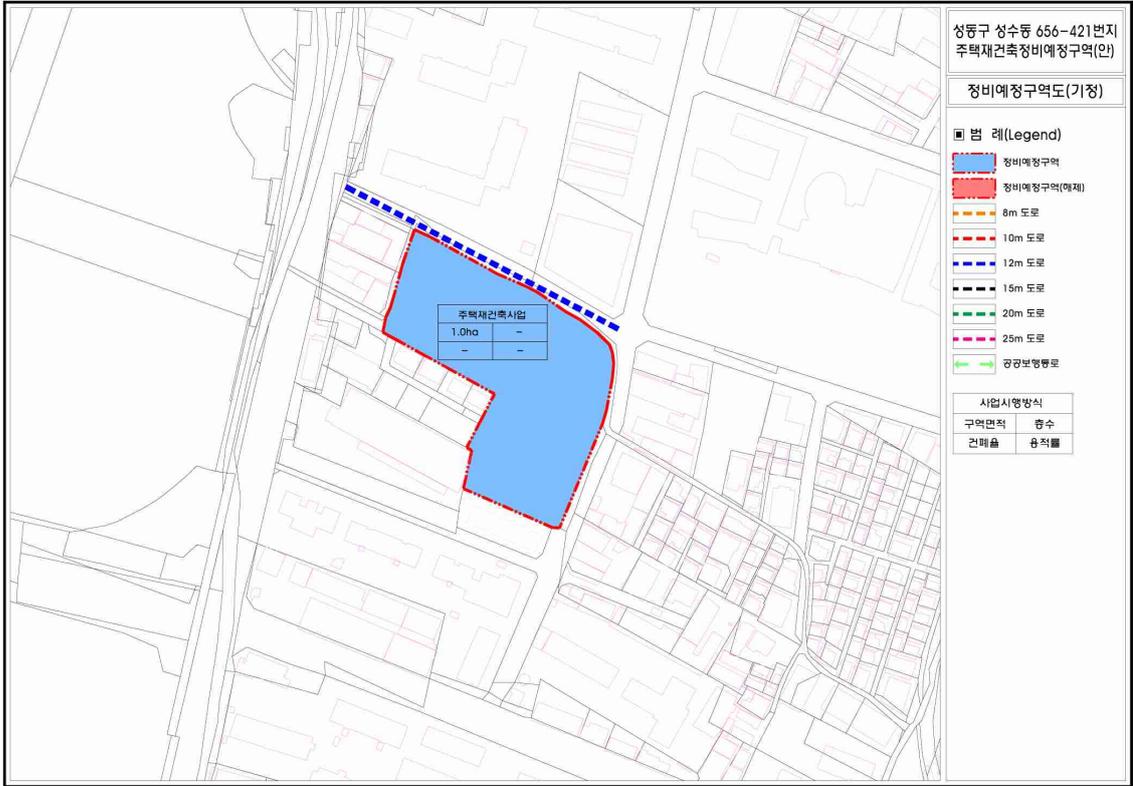


○ 전경사진

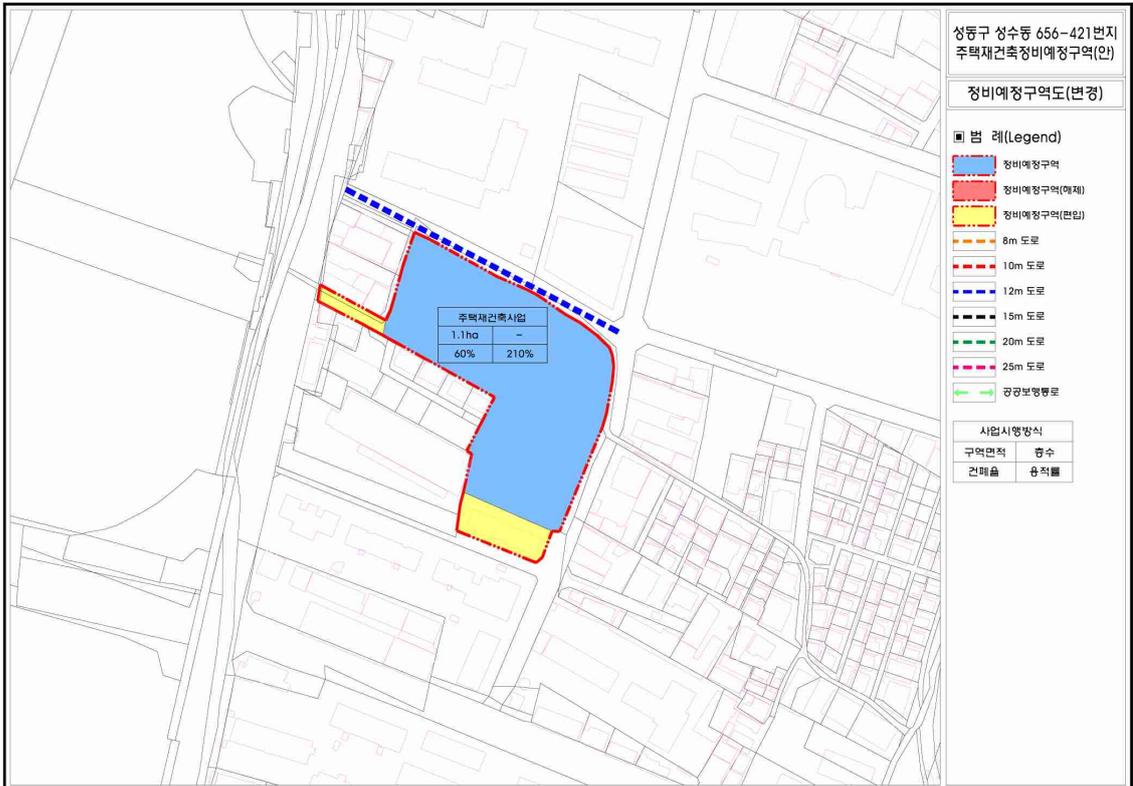


○ 정비에정구역도

■ 기 정



■ 변경



서울특별시 도시·주거환경정비기본계획 변경에 대한 의견청취안

의안 번호	1051
----------	------

제출년월일 : 2012년 9월 24일
제출자 : 서울특별시장

1. 제안 이유

- 도시·주거환경정비기본계획(재건축사업 부문) 상 정비예정구역으로 지정된 성동구 성수동 656-421번지 장미아파트가 건축물 밀도계획이 지구단위계획구역에 따르도록 결정(서울시고시 제2005-208호, 2005.7.14) 하였으나, 「뚝섬 주변지역 제1종지구단위계획구역」에서 제외(서울시고시 제2011-182호, 2011.7.7)됨에 따라 기본계획상 건축물 밀도계획이 수립되지 않아 용적률, 건폐율, 층수, 추진단계 등을 변경하고자하며, 주변여건 및 주민의견 반영에 의한 구역범위 일부를 조정하고자 「도시 및 주거환경 정비법」 제3조에 따라 서울특별시의회 의견을 청취하고자 함.

2. 주요 내용

- 정비예정구역 변경(안)

- 위 치 : 성동구 성수동 656-421 번지 일대

구분	구역 번호	동 명	지 번	면적 (ha)	계 획 용적률	건폐율	층수	추진 단계	주택 유형	비 고
기정	5	성수동	656-4 21	1.0	-	-	-	-	공동	신장미아파트 (준공업지역) 지구단위계획구역(지구 단위계획구역에 따름)
변경	5	성수동	656-4 21	1.1	210	60	-	2	공동	준공업지역

3. 주민의견청취 결과

○ 공람공고

- 공람기간 : 2012. 08. 16 ~ 2012. 08. 31(15일간)
- 공람장소 : 서울특별시 주택정책실 임대주택과, 성동구 건축과

○ 제출의견

- 제출 의견 없음.

4. 관련기관(부서) 협의 결과

관련기관(부서)		협 의 의 견	비 고
국도해양부		○ 별도 의견 없음	
서울시	도시계획과	○ 별도 의견 없음	
	지구단위계획과	○ 별도 의견 없음	
	시설계획과	○ 별도 의견 없음	
	공원조성과	○ 별도 의견 없음	
	도로계획과	○ 별도 의견 없음	
성동구		○ 별도 의견 없음	

5. 주택정책실 의견

○ 기본계획변경에 관한 의견

- ▶ 본 사업지는 서울특별시 도시 및 주거환경 정비조례 제3조제1항제1호에 의한 노후 불량건축물(29년 경과)로서 부지면적이 1만제곱미터 이상인 지역으로 2011년 재건축 안전진단 결과 D등급(조건부재건축)으로 판정된 지역.
- ▶ 인근 독섬지구 특별계획구역(상업지역) 개발 및 분당선 지하철 개통에 따른 주변 여건변화를 고려한 체계적 관리가 필요한 지역으로 도시미관 향상 및 쾌적한 주거환경조성을 위해 개발이 필요함.

6. 주요 추진경위

- '04. 01. 26 : 조합설립추진위원회 승인
- '06. 03. 23 : 2010 도시·주거환경정비기본계획(주택재건축사업부문)고시
- '11. 09. 15 : 정밀안전진단 “D”등급 조건부 판정
- '12. 07. 02 : 도시·주거환경정비기본계획(변경) 요청(성동구 →서울시)
- '12. 08. 16 ~ 08. 31 : 주민 공람 및 관련부서 협의

7. 관련 도면

○ 위치도

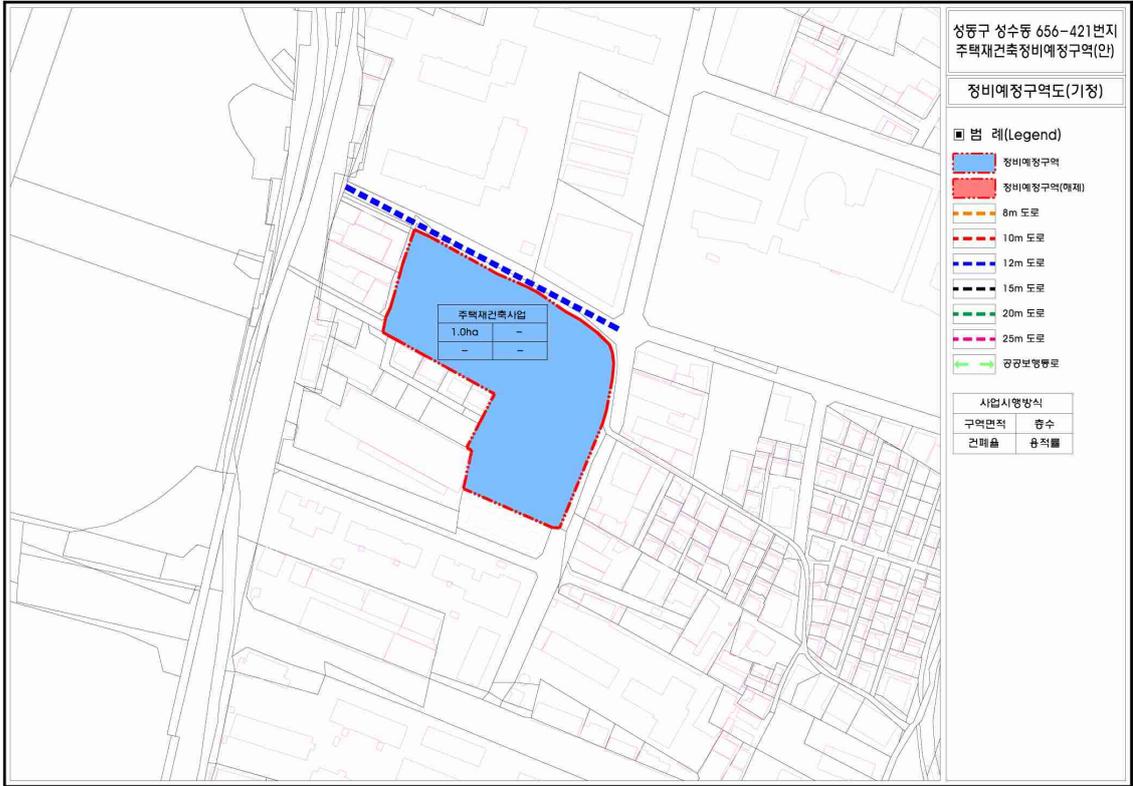


○ 전경사진



○ 정비에정구역도

■ 기 정



■ 변경

