

## 도시관리계획(용도지역) 변경결정에 대한 의견청취안

### 심 사 보 고 서

의안번호	98
------	----

2011년 6월 29일  
도시관리위원회

1. 안 건 명 : 도시관리계획(용도지역) 변경결정에 대한 의견청취안

#### 2. 심사경과

의안번호	제출일자	회부일자	상 정 내 역 (상정일자)	심사결과
98	2010.09.24	2010.10.04	제227회 정례회 제2차 도시관리위원회 (2010.12.21) 제229회 임시회 제3차 도시관리위원회 (2011.02.24) 제231회 정례회 제4차 도시관리위원회 (2011.06.29)	심사 보류 심사 보류 원안 동의

#### 3. 제안이유 및 요지 (前도시계획국장 송득범)

가. 제안이유

- 서울시고시 제2002-236호(2002.6.24)에 의거 3지구 특별계획구역으로 관리되어 온 유보 지역에 대하여 기 입안한 계획에 따라 용도지역 변경 추진하는 것으로,
- 광진구내 인구가 밀집되는 중심지역으로 용도지역 변경을 통하여 역세권 고밀개발 및 기존 개발된 지역과의 연계성을 강화하고 동북권의 새로운 전략거점으로 육성하고자 용도지역 변경을 입안함.

나. 주요 요지

- 도시관리계획(용도지역) 변경결정(안)

구 분	면 적(㎡)			구성비 (%)	비 고	
	기 정	변 경	변경후			
합 계	205,000	-	205,000	100		
주거 지역	소 계	167,557	감) 23,332	144,225	70.4	
	일반주거지역	56,980	감) 56,980	-	-	
	제2종일반주거지역	-	증) 33,648	33,648	16.4	제척 예정
	제3종일반주거지역	47,953	증) 118.8	48,071.8	23.5	구적 오차
	준주거지역	62,624	감) 118.8	62,505.2	30.5	
상업 지역	소 계	37,443	증) 23,332	60,775	29.6	
	일반상업지역	37,443	증) 23,332	60,775	29.6	

4. 도시관리계획사항

- 일반주거지역, 제3종일반주거지역, 준주거지역, 일반상업지역
- 중심지미관지구, 일반미관지구
- 제1종 지구단위계획구역

5. 도시관리계획(안)에 대한 의견청취

- 주민의견청취 (2009.7.29~8.12, 2010.4.26~5.12, 2010.8.4~8.18)

의 견	조치 결과	비고
▪ 자양동 7-1 공동개발과 상업지역 용도상향 반대	▪ 획지별 블록개발이 토지이용에 합리적임	미반영
▪ 자양동 5,6번지 구역제척 및 주거지역 중세 분화	▪ 주민의 다수가 재정비(안)에 반대하고 있어 구역 제척 및 현재의 용도지역 유지(중세분화)	반영

- 구의회 의견청취 (2010.2.2) : 원안동의(의견첨부)

의 견	조치 결과	비고
▪ 자양동 5,6번지를 상업지역으로 확대해서 관리계획을 세우고, 상업지역이 어렵다면 도시형생활주택으로 지정을 요함.	▪ 자양동 5,6번지 일대는 주민의견에 따라 구역에서 제척함.	미반영

- 구도시계획위원회 의견청취 (2010.2.22, 2010.3.16) : 의견 없음.

6. 관련부서 의견

구분	검토 의견 (주요내용만 기재)	조치 결과	비고
상업기획단	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 용도지역 변경 관련</li> <li>- 도시기본계획상 중심지에 대한 용도지역의 상황은 당해 지역의 중심성 확보 및 고용 기회 확충 등을 전제로 계획적 접근이 요망되며,</li> <li>- 기반시설 확충, 도시정비와 연계되어 종합적으로 검토되어야 할 것임.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 건대입구역지구는 지하철 2 7호선 환승역 세권으로서 롯데백화점, 건대스타시티, 광진문화회관 등이 건립되어 있고, 일일 유동 인구 5만명 이상으로 이미 서울 동부권 지역 중심으로서 기능을 수행하고 있는 지역 중심인 바, 상업지역 지정을 위한 계획을 수립함.</li> <li>· 또한 상업지역으로 용도지역 변경시 간선, 이면도로 및 공원 등 기반시설 확충계획을 수립함(평균 20%이상 공공기여).</li> <li>· 권장용도를 해당 건축물 연면적의 20%이상 도입시 용적률 인센티브 확보가 가능하며, 중심지 기능을 담당하는 문화 및 집회 시설, 판매시설, 업무시설 등을 권장용도로 계획함.</li> </ul>	반영
	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 건축물 용도 관련</li> <li>- 간선부는 업무 판매 문화 등의 활성화를 유도하고, 기존 계획(안)대로 주거복합을 포함한 주거는 불허하는 것이 바람직함.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 주상복합건물은 간선도로변 중심기능 유치를 위한 활성화 유도방안으로 허용토록 계획하였으며, 계획의 취지에 부합되도록 강화된 용도용적제를 적용하여 주거기능 위주로 치우치지 않도록 계획함.</li> </ul>	미반영
도시계획과	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 용도지역 변경은 공공기여 방안 및 실질적인 개발프로그램 등을 충분히 고려하여 검토함.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 획지 및 특별계획구역을 통해 전후면 도로 확보 및 공원 등 평균 20% 이상 공공기여 방안을 마련함.</li> </ul>	미반영
	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 건축물 용도 관련 상업지역내 주거용도는 지양하고, 업무·상업시설을 권장함이 타당함.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 주상복합건물은 간선도로변 중심기능 유치를 위한 활성화 유도방안으로 허용토록 계획하였으며, 계획의 취지에 부합되도록 강화된 용도용적제를 적용하여 주거기능 위주로 치우치지 않도록 계획함.</li> </ul>	미반영
	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 획지계획 관련 자양동 7번지 일대가 특별계획구역으로 지정될 수 있도록 검토하고, 특별계획구역에 대한 용도지역 변경은 세부개발계획 수립시 결정될 수 있도록 조건을 부여함.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 2002년 지구단위계획을 통해 실현된 노유로테오거리 조성사업 연속성 유지를 위하여 재정비에서 획지계획을 수립함.</li> </ul>	일부 반영
도시관리과	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 용도지역 상황 등 기존 용적률이 상향되는 지역은 특별계획구역 지정 등을 통해 그에 따른 공공기여 방안 마련 필요함.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 능동로변은 주민들이 특별계획구역 지정 요청이 있었으나, 구의로변은 요청 사항이 없으며 최대한 토지소유자 중심으로 획지계획을 수립하였으며, 획지계획 내용에 전후면 도로 확보 및 공원 등 공공기여 방안을 마련함.</li> </ul>	일부 반영

7. 도시관리계획 환경성 검토

- 특이사항 없음.

## 8. 검토보고의 요지 (수석전문위원 김종식)

- 본 안건은 건대입구지구 제1종지구단위계획구역<sup>1)</sup> 3지구특별계획구역으로 관리되어 온 광진구 화양동 6-1번지 일대의 유보지역<sup>2)</sup>에 대하여 기 입안된 계획에 따라 용도지역을 변경하고자 광진구청장이 입안하여 요청한 사안임.

### < 추진경위 >

1996.08.01	건대입구 상세계획구역 결정
2002.03.11	용도지역·지구변경결정(서고 제2002-63호)
2002.05.02	건대입구 지구단위계획 결정(서고 제2002-142호)
2002.06.24	건대3지구 유보지역 결정고시(서고 제2002-236호)
2007.06.22	지구단위계획 재정비용액 착수
2008.07.15	시·구합동보고회
~	열람공고, 구의회건의청취, 구도시계획위원회 자문 등
2010.09.14	서울시 결정요청

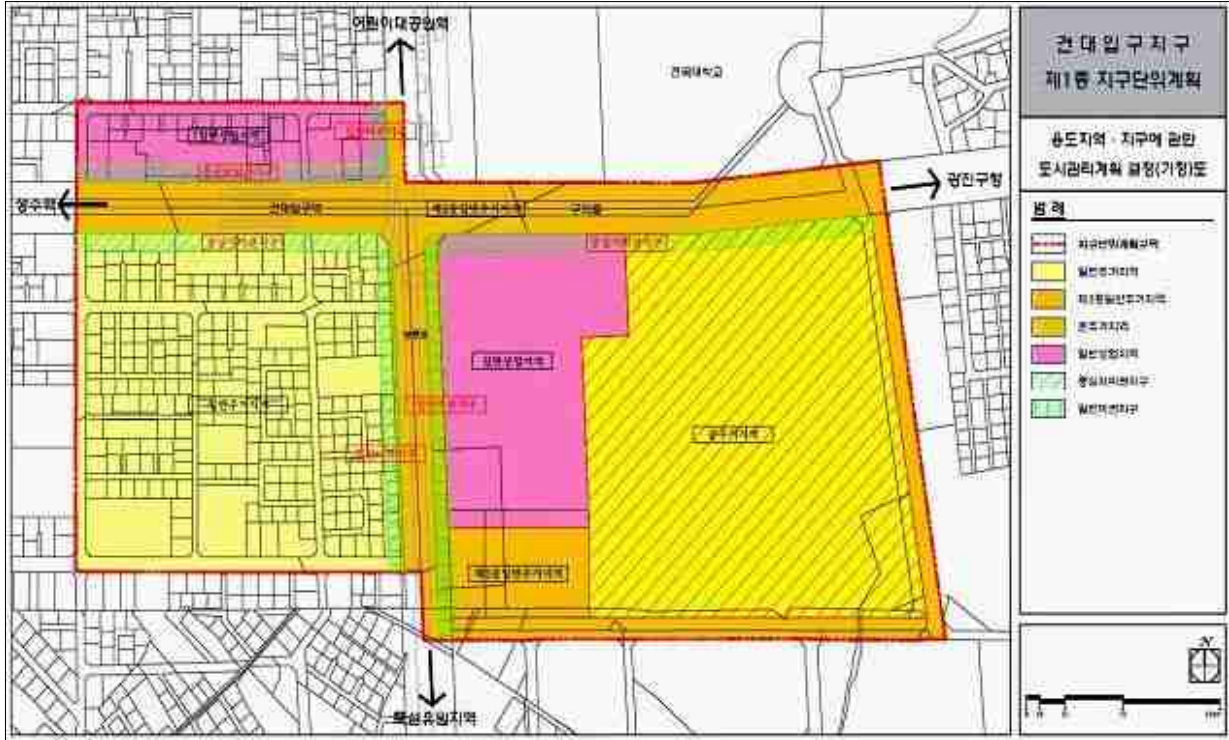
- 입안내용을 구체적으로 살펴보면 현 일반주거지역 56,980㎡ 가운데 구의로 및 능동로변 23,332㎡는 상업지역으로 변경하고<sup>3)</sup>, 그 밖의 지역 33,648㎡는 제2종일반주거지역으로 변경하되<sup>4)</sup> 지구단위계획 구역에서 제척할 예정임<sup>5)</sup>.

- 1) 서울시고시 제2002-236호(2002.6.24). 향후 '건대입구역지구 제1종지구단위계획구역'으로 구역명 변경 예정임.
- 2) 2002년 고시 당시 3지구특별계획구역내 용도지역 세분화가 유보되었던 것은 당시 지하철역사 출입구 설치와 관련하여 과도한 용도지역 상향요구 민원이 있어 지하철본부와 협의를 위해 유보된 것으로, 대상지 주민의견 조정 등 민원이 해소되어 재추진하는 사안임.
- 3) 3지구특별계획구역 중 구의로변 상업지역은 획지계획이 되며, 능동로변 상업지역은 3개의 특별계획구역으로 구분될 예정임.
- 4) 이는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 부칙 <대통령령 제17816호, 2002.12.26> 제9조 제1항에 따른 것으로 관련 조문은 다음과 같음.  
- 제9조 (일반주거지역에 관한 경과조치) ①2000년 7월 1일 당시의 일반주거지역(도시저소득주민의주거환경개선에관한임시조치법 제3조의 규정에 의하여 주거환경개선지구로 지정된 지역을 제외한다)·1종일반주거지역·2종일반주거지역 또는 3종일반주거지역이 2003년 6월 30일까지 제30조의 규정에 의한 제1종일반주거지역·제2종일반주거지역 또는 제3종일반주거지역으로 세분·지정되지 아니하거나 다른 용도지역으로 변경지정되지 아니하는 경우 당해 지역은 2003년 7월 1일부터 제30조의 규정에 의하여 지정된 제2종일반주거지역으로 본다.
- 5) 그 밖에 구적오차 조정으로 준주거지역 중 118.8㎡를 제3종일반주거지역으로 변경함.

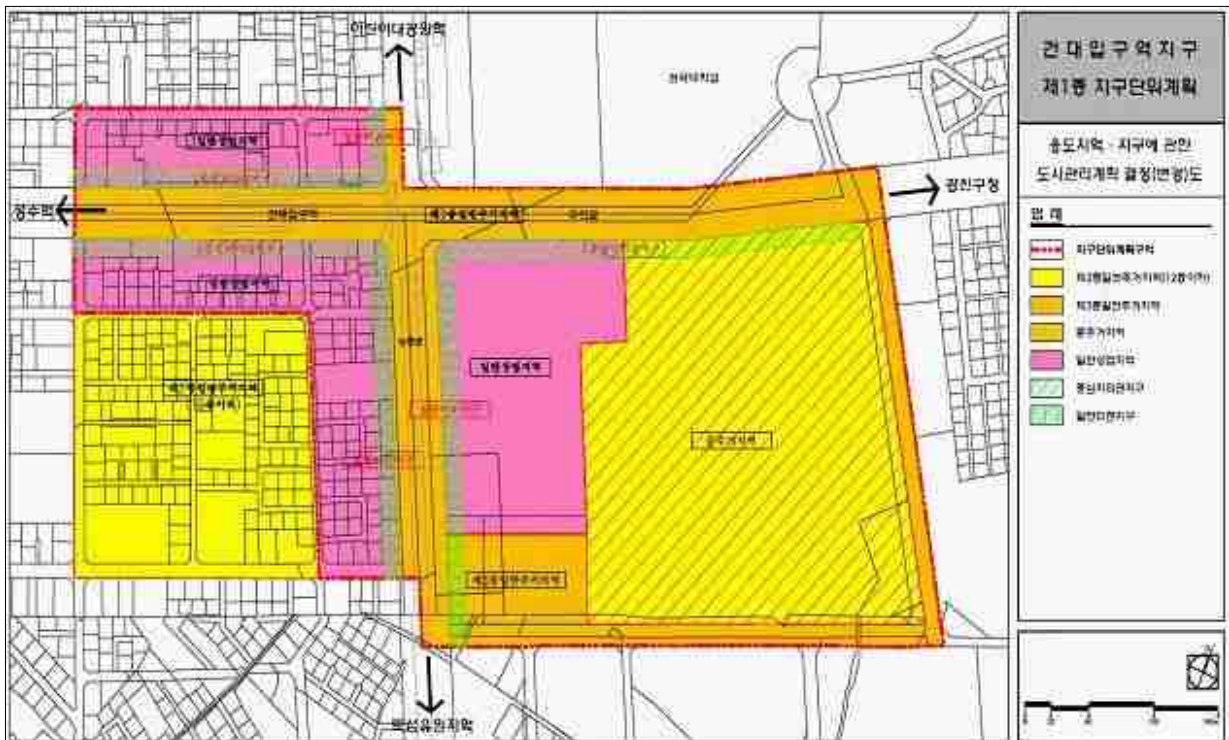


## 도시관리계획(용도지역) 변경결정도(안)

### □ 기 정



### □ 변경



도시관리계획(용도지역) 변경결정에 대한 의견청취(안)

[ 광진구 화양동 6-1번지 일대 ]

의안 번호	98
----------	----

제출년월일 : 2010. 9. 24.

제 출 자 : 서울특별시장

1. 안 건 명 : 도시관리계획(용도지역) 변경결정에 대한 의견청취(안)

- 일반주거지역 → 제2종일반주거지역, 일반상업지역

2. 입안내용

- 도시관리계획 용도지역 변경결정(안)

구 분		면 적(m <sup>2</sup> )			구성비 (%)	비 고
		기 정	변 경	변경후		
합 계		205,000	-	205,000	100	
주거 지역	소 계	167,557	감) 23,332	144,225	70.4	
	일반주거지역	56,980	감) 56,980	-	-	
	제2종일반주거지역	-	증) 33,648	33,648	16.4	제척 예정
	제3종일반주거지역	47,953	증) 118.8	48,071.8	23.5	구적 오차
	준주거지역	62,624	감) 118.8	62,505.2	30.5	
상업 지역	소 계	37,443	증) 23,332	60,775	29.6	
	일반상업지역	37,443	증) 23,332	60,775	29.6	

3. 입안사유

- 서울시고시 제2002-236호(2002.6.24)에 의거 3지구 특별계획구역으로 관리되어 온 유보지역에 대하여 기 입안한 계획에 따라 용도지역 변경 추진
- 광진구내 인구가 밀집되는 중심지역으로 용도지역 변경을 통하여 역세권 고밀개발 및 기존 개발된 지역과의 연계성을 강화하고 동북권의 새로운 전략거점으로 육성하고자 용도지역 변경을 입안함

4. 도시관리계획사항

- 일반주거지역, 제3종일반주거지역, 준주거지역, 일반상업지역
- 중심미관지구, 일반미관지구
- 제1종 지구단위계획구역

5. 도시관리계획(안)에 대한 의견청취

○ 주민 의견청취 사항

- 공람기간 : 2009. 7. 29 ~ 8. 12(1차), 2010. 4. 26 ~ 5. 12(2차)  
2010. 8. 5 ~ 8. 19(3차)
- 제출의견

구분	의견	조치 결과	비고
	• 자양동 7-1 공동개발과 상업지역 용도상향 반대	• 획지별 블록개발이 토지이용에 합리적임	미반영
	• 자양동 5,6번지 구역제적 및 주거지역 종세분화	• 주민의 다수가 재정비(안)에 반대하고 있어 구역제적 및 현재의 용도지역 유지(종세분화)	반영

○ 구의회 의견청취

- 일 시 : 2010. 2. 2.
- 결 과 : 원안동의(의견첨부)

구분	의견	조치 결과	비고
	• 자양동 5,6번지를 상업지역으로 확대해서 관리계획을 세우고, 상업지역이 어렵다면 도시형생활주택으로 지정을 요함	• 자양동 5,6번지 일대는 주민의견에 따라 구역에서 제척함	미반영

6. 관련부서 검토의견

구분	검토 의견 (주요내용만 기재)	조치 결과	비고
상 임 기 획 단	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 용도지역 변경 관련</li> <li>- 도시기본계획상 중심지에 대한 용도지역의 상향은 당해 지역의 중심성 확보 및 고용기회 확충 등을 전제로 계획적 접근이 요망되며,</li> <li>- 기반시설 확충, 도시정비와 연계되어 종합적으로 검토되어야 할 것임</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 건대입구역지구는 지하철 2·7호선 환승역세권으로서 롯데백화점, 건대스타시티, 광진문화회관 등이 건립되어 있고, 일일 유동인구 5만명 이상으로 이미 서울 동부권 지역 중심으로 기능을 수행하고 있는 지역중심으로 상업지역 지정을 위한 계획을 수립함</li> <li>• 또한 상업지역으로 용도지역 변경시 간선, 이면도로 및 공원 등 기반시설 확충계획을 수립함(평균 20%이상 공공기여)</li> <li>• 권장용도를 해당 건축물 연면적의 20%이상 도입시 용적률 인센티브 확보가 가능하며, 중심지 기능을 담당하는 문화 및 집회시설, 판매시설, 업무시설 등을 권장용도로 계획함</li> </ul>	반영



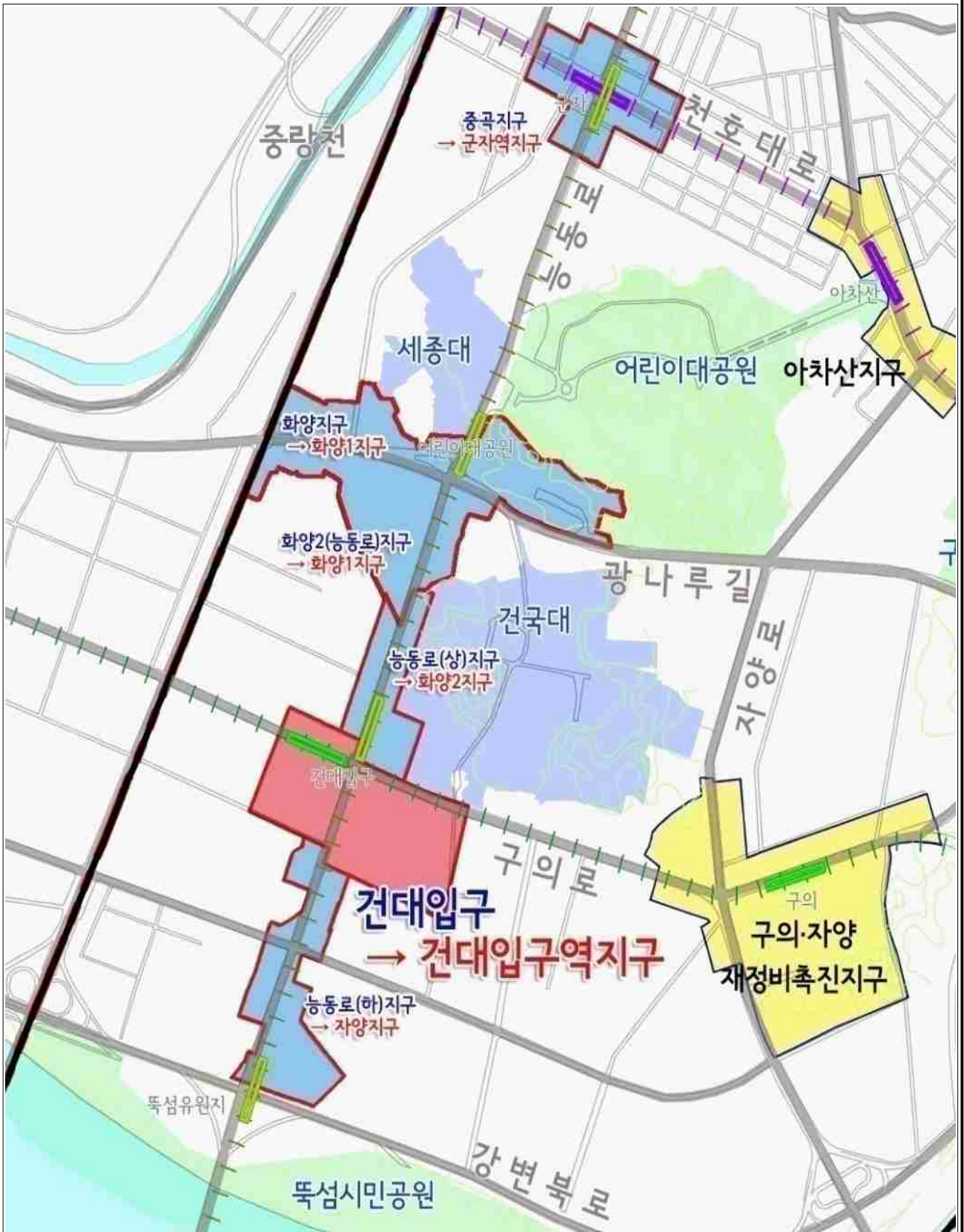
	<ul style="list-style-type: none"> <li>건축물 용도 관련 <ul style="list-style-type: none"> <li>간선부는 업무·판매·문화 등의 활성화를 유도하고, 기존 계획(안)대로 주거복합을 포함한 주거는 불허하는 것이 바람직함</li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>주상복합건물은 간선도로변 중심기능 유치를 위한 활성화 유도방안으로 허용토록 계획하였으며, 계획의 취지에 부합되도록 강화된 용도용적제를 적용하여 주거기능 위주로 치우치지 않도록 계획함</li> </ul>	미반영
도시 계획 과	<ul style="list-style-type: none"> <li>용도지역 변경은 공공기여 방안 및 실질적인 개발프로그램 등을 충분히 고려하여 검토</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>획지 및 특별계획구역을 통해 전후면 도로확보 및 공원 등 평균 20% 이상 공공기여 방안을 마련함</li> </ul>	미반영
	<ul style="list-style-type: none"> <li>건축물 용도 관련 상업지역내 주거용도는 지양하고, 업무상업시설을 권장함이 타당함</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>주상복합건물은 간선도로변 중심기능 유치를 위한 활성화 유도방안으로 허용토록 계획하였으며, 계획의 취지에 부합되도록 강화된 용도용적제를 적용하여 주거기능 위주로 치우치지 않도록 계획함</li> </ul>	미반영
	<ul style="list-style-type: none"> <li>획지계획 관련 자양동 7번지 일대가 특별계획구역으로 지정될 수 있도록 검토하고, 특별계획구역에 대한 용도지역 변경은 세부개발계획 수립시 결정될 수 있도록 조건 부여</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>2002년 지구단위계획을 통해 실현된 노유로 데오거리 조성사업 연속성 유지를 위하여 재정비에서 획지계획을 수립함</li> </ul>	일부 반영
도시 관리 과	<ul style="list-style-type: none"> <li>용도지역 상향 등 기존 용적률이 상향되는 지역은 특별계획구역 지정 등을 통해 그에 따른 공공기여 방안 마련 필요</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>능동로변은 주민들이 특별계획구역 지정 요청이 있었으나, 구의로변은 요청 사항이 없어 최대한 토지소유자 중심으로 획지계획을 수립하였으며, 획지계획 내용에 전후면 도로 확보 및 공원 등 공공기여 방안을 마련함</li> </ul>	일부 반영

#### 7. 도시관리계획 환경성 검토 결과

- 특이사항 없음

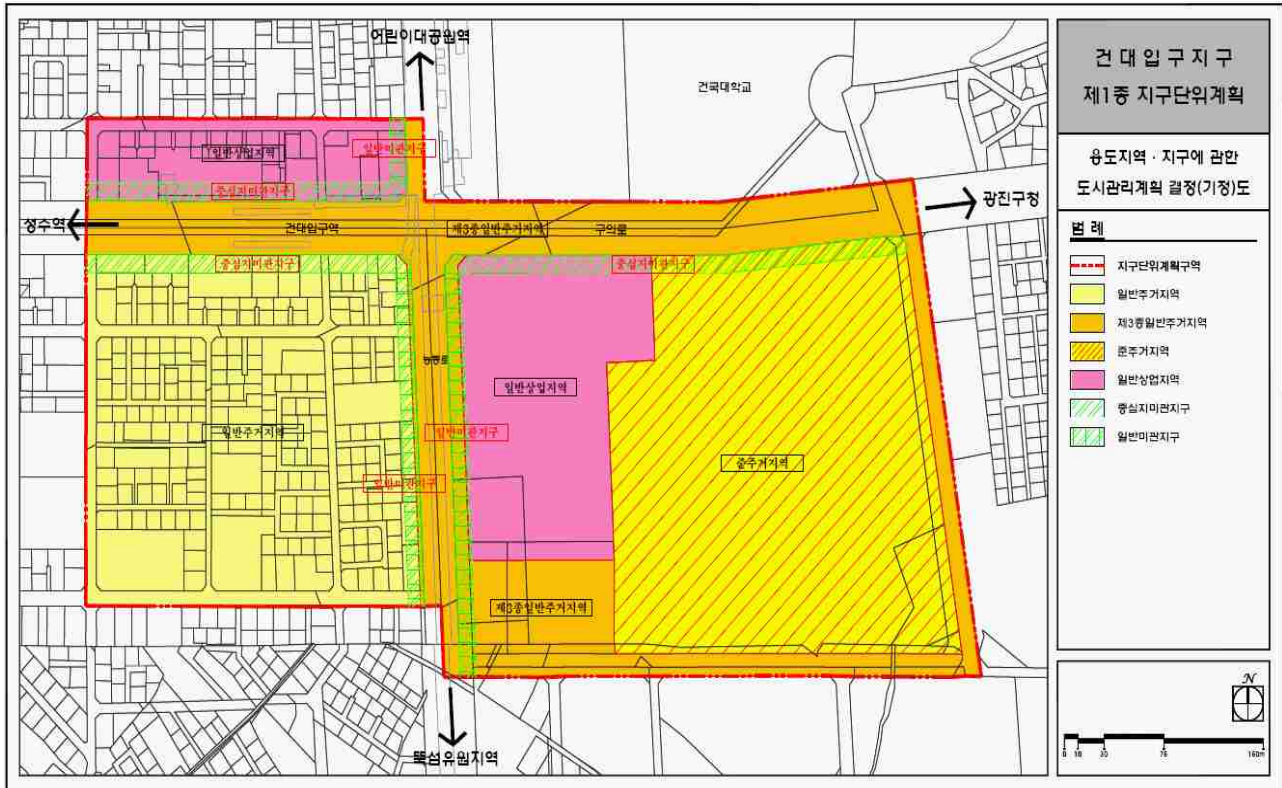
붙임 : 위치도 및 도시관리계획(용도지역) 결정 도면 각 1 부.

□ 위치도



□ 도시관리계획(용도지역) 결정 도면

○ 기 정



○ 변경

