

도시관리계획(용도지역) 변경결정에 대한 의견청취안 심 사 보 고 서

의안 번호	694
----------	-----

2012년 6월 26일
도시관리위원회

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

2. 심사경과

의안 번호	제출일자	회부일자	상 정 내 역 (상정일자)	심사결과
694	2012.04.06	2012.04.13	제238회 정례회 제4차 도시관리위원회 (2012.06.26)	원안 동의

3. 제안이유 및 요지 (도시계획국장 이제원)

가. 제안 이유

- 대상지는 현재 ○○부대 내 기혼 직업군인 및 가족을 위한 공동 주택형(지상5층) 관사시설로 사용되고 있는 지역으로 기존 시설의 노후화와 관사 부족문제 해소(마곡지구내 편입된 관사시설의 이전 필요)를 위해 국방부에서 “○○부대 관사시설 현대화 BTL 사업”을 추진중임.
- 군사시설로써의 기능을 유지할 수 있도록 기존 군관사가 위치하고 있는 자연녹지지역을 제2종 일반주거지역으로 변경하여 관사 시설 재건축을 추진하기 위해 도시관리계획(용도지역) 변경을 입안함.

나. 주요 요지

○ 도시관리계획 변경결정(안)

구 분		면 적(m ²)			구성비 (%)	비고
		기 정	증 감	변 경		
합 계		23,487.5		23,487.5	100	
녹지지역	자연녹지지역	23,487.5	감) 23,487.5	-		
주거지역	제2종일반주거지역	-	증) 23,487.5	23,487.5	100	

4. 도시관리계획사항

- 자연녹지지역, 최고고도지구

5. 도시관리계획(안)에 대한 의견청취

- 주민의견청취(2011.11.4~11.17) : 의견 없음
- 구의회 의견청취(2011.12.7) : 원안채택
- 구도시계획위원회 자문(2011.12.20) : 원안동의

6. 관련부서 의견

구분	의 건	조치 결과	비고
상임 기획단	• 용도지역 변경에 따른 공공기여 차원에서 사업부지 남동측 가각부는 공개공지 등 개방공간으로 조성 검토	• 세부 건축계획 수립시 공개공지 조성을 통한 개방공간 조성 (A= 약 150m ²)	반영
	• 남측 차량 진출입부의 원활한 교통 흐름을 위하여 완화차로 확보 검토	• 완화차로 설치를 통해 지구내로의 진출입 및 주변 지역의 원활한 교통흐름 도모	반영

7. 도시관리계획 환경성 검토

- 특이사항 없음.

8. 검토보고의 요지 (전문위원 조정래)

- 본 안건은 양천구 신월동 32-1번지 일대 23,487.5 m^2 의 용도지역을 자연녹지지역에서 제2종일반주거지역으로 변경결정할 목적으로 양천구청장이 입안하여 결정요청한 사안임.
 - 대상지는 현재 ○○부대 내 기혼 직업군인 및 가족을 위한 공동주택형(지상5층) 관사시설로 사용되고 있는 지역으로 기존 주택의 노후화 등에 따라 이를 재건축할 목적으로 용도지역 변경안을 입안하게 된 것임.
 - 현재 대상지내 군숙소 단지는 255세대 규모이나 관사 부족문제 해소 및 마곡지구내 편입된 인근지역 같은 부대 관사시설의 이전에 따라 44세대를 추가하여 개발하려는 것임.
- 개발계획안에 따르면, 대지면적 23,487.5 m^2 에 건축면적 4,670.9 m^2 (건폐율 21.16%), 연면적 39,363.2 m^2 (용적률 118.14%), 최고높이 29.7m(5~10층)로 총 297세대(중 44세대) 규모임.
 - 이는 국방부의 “○○부대 관사시설 현대화 BTL사업”으로 추진되는 것으로 BTL(Build-Transfer-Lease) 사업방식은 민간이 자금을 선투자하여 시설을 건설한 후 정부소유로 이전하고 정부의 시설 임대 수입금으로부터 투자금을 회수하는 것임.
- 참고로 “○○부대 관사시설 현대화 BTL사업”은 마곡지구에 편입된 관사시설 12,512 m^2 와 마곡지구 인접부지에 위치한 △△부대 이전과 병행하여 추진되는 것이며, 이전 예정인 △△부대 부지는 방화로 미개설 도로구간을 포함하고 있음.



〈 △△부대 관련 현황사진 〉



00부대 관사시설 현황



△△부대 관사시설 현황 (이전예정)

○ 이미 아파트 형태의 관사시설이 기 입지하고 있는 점과 자연녹지 지역인 경우 국방·군사시설¹⁾ 건축은 가능하나 건축가능한 개발 규모가 건폐율 20%, 용적률 50%, 4층 이하로 제한되는 점, 제1종일반주거지역, 제2종전용주거지역의 경우 국방·군사시설 건축이 불가능한 점과 금번사업이 ○○부대 내 기혼 직업군인 및 가족을 위한 군숙소 주거환경을 개선하려는 취지의 공익사업임을 감안할 때 용도지역 변경은 불가피하다고 사료됨.

1) 「국방·군사시설 사업에 관한 법률」 제2조사목에 따르면 군부대에 부속된 시설로서 군인의 주거·복지·체육 또는 휴양 등을 위하여 필요한 시설도 ‘국방·군사시설’에 해당됨.

- 참고로, 관련 사업인 △△부대 이전 및 강서구 방화로 미개설구간 시설 사업은 서울시와 국방부간에 계속 협의중에 있는 것으로 파악됨.

9. 질의 및 답변 요지

- 생략

10. 토론 요지

- 생략

11. 심사 결과 : 원안 동의 (출석위원 전원 찬성)

도시관리계획(용도지역) 변경결정도(안)

□ 기 정



□ 변 경



도시관리계획(용도지역) 변경결정에 대한 의견청취(안)

[양천구 신월동 32-1번지 일대(00부대 관사 재건축)]

의안 번호	694
----------	-----

제출년월일 : 2012. 4. 6.

제출자 : 서울특별시

1. 안건명 : 도시관리계획(용도지역) 변경결정에 대한 의견청취(안)

- 자연녹지지역 → 제2종일반주거지역

2. 입안내용

- 도시관리계획 용도지역 변경결정(안)

구분	면적(m ²)			구성비(%)	비고
	기정	증감	변경		
합계	23,487.5		23,487.5	100	
녹지지역	자연녹지지역	감) 23,487.5	-		
주거지역	제2종일반주거지역	증) 23,487.5	23,487.5	100	

3. 입안사유

- 대상지는 현재 00부대내 기혼 직업군인 및 가족을 위한 공동주택형(지상5층) 관사시설로 사용되고 있는 지역으로 기존 시설의 노후화와 관사 부족 문제 해소(마곡지구내 편입된 관사시설의 이전 필요)를 위해 국방부에서 “00부대 관사시설 현대화 BTL사업” 추진중임
- 군사시설로써의 기능을 유지할 수 있도록 기존 군관사가 위치하고 있는 자연녹지지역을 제2종 일반주거지역으로 변경하기 위해 도시관리계획(용도지역) 변경을 입안함.

4. 도시관리계획사항

- 자연녹지지역
- 최고고도지구

5. 도시관리계획(안)에 대한 의견청취

- 주민 의견청취 사항
 - 공람기간 : 2011. 11. 4 ~ 11. 17
 - 제출의견 : 제출된 내용 없음
- 구의회 의견청취
 - 일 시 : 2011. 12. 7
 - 결 과 : 원안채택
- 구도시계획위원회 자문
 - 일 시 : 2011. 12. 20
 - 결 과 : 원안동의

6. 관련부서 검토의견

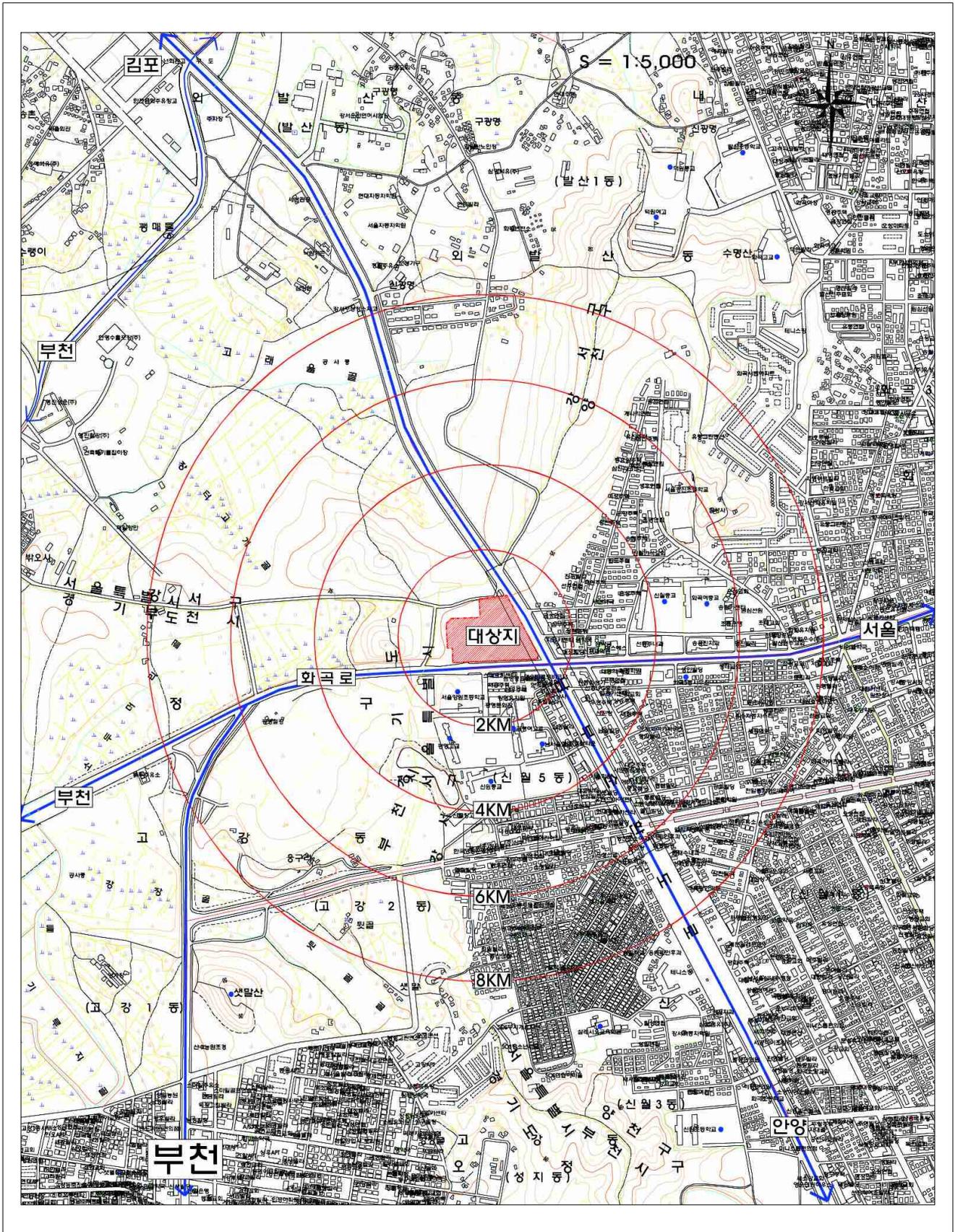
구분	의 건	조치 결과	비고
상업 기획단	•용도지역 변경에 따른 공공기여 차원에서 사업부지 남동측 가각부는 공개공지 등 개방공간으로 조성 검토	•세부 건축계획 수립시 공개공지 조성을 통한 개방공간 조성 (A= 약 150㎡)	반영
	•남측 차량 진출입부의 원활한 교통 흐름을 위하여 완화차로 확보 검토	•완화차로 설치를 통해 지구내로의 진출입 및 주변 지역의 원활한 교통흐름 도모	반영

7. 도시관리계획 환경성 검토 결과

- 특이사항 없음

붙 임 : 위치도 및 도시관리계획(용도지역) 결정 도면 각 1 부.

□ 위치도



□ 도시관리계획(용도지역) 결정 도면

○ 기 정



○ 변경

