

등록번호	도심재생과-8684
등록일자	2015.7.29.
결재일자	2015.7.29.
공개구분	대시민공개

주무관	지역개발팀장	도심재생과장	도시관리국장
서진희	이정일	최영수	전결 07/29 이진형
협 조	주무관	임경일	

충무로 수복형(소단위 맞춤형) 도시환경정비계획(안) 주민설명회 개최결과 보고



도시관리국
도심재생과

충무로 수복형(소단위 맞춤형) 도시환경정비계획(안) 주민설명회 개최결과 보고

충무로 지역의 역사·문화환경 보전, 도심특화산업·상업용도 유지 및 노후된 지역환경 정비를 통해 도심의 역사성을 회복하고 상권을 활성화하고자 수립된 충무로 일대 수복형(소단위 맞춤형) 도시환경정비계획(안)에 대하여 토지등 소유자의 의견을 청취하고자 주민설명회를 개최함

추진경위

- 2013. 06. 25. : 용역 착수
- 2013. 07. 29. : 착수보고회 개최
- 2013. 08. ~ 2014. 02. : 실무협의체 회의 6회, 주민설명회 1회
- 2013. 12. ~ 2014. 01. : 주민의견조사(우편조사 3회, 방문조사 2회)
- 2014. 02. ~ 2014. 05. : 정비계획(안) 수립
- 2014. 05. ~ 2015. 02. : 시·구 합동보고회 3회
- 2015. 03. ~ 2015. 06. : 정비계획(안) 수정·보완

구역개요

- 위 치 : 충무로3가 43번지 일대
- 면 적 : 약 183,000㎡



■ 주민설명회 개요

- 개최일시 : 2015.07.23.(목)
- 설명회 장소 : 동부화재빌딩 18층 회의실
- 주요내용 : 총무로 수복형 도시환경정비계획(안) 설명, 토지 등 소유자 건의사항 의견청취
- 참석자
 - 구 청 : 도심재생과장, 담당팀장 외 4인
 - 주 민 : 토지 등 소유자(약 150여명)

■ 주민의견

- 계획수립이 완료되면 누가 사업을 하는 것인지?
 - ⇒ 수복형 도시환경정비는 개별 필지별로 건축행위가 가능한 것이 기본 골조로 주민들이 사업주체가 되는 것임
- 개별필지는 소유자가 개발하면 되지만, 소단위정비지구는 다수 필지가 모여서 사업을 하도록 되어 있는데 누가, 언제, 어떻게 진행을 하는 것인지?
 - ⇒ 구역지정 이후 1인 사업시행자가 토지등소유자 3/4 이상 동의를 받아 사업을 시행하는 것이 일반적이며, 토지등소유자는 사업시행자에게 땅을 팔거나 공동 사업시행자로 등록하여 추진이 가능함 (토지등소유자가 선택가능)
 - ⇒ 사업추진 시점에 대한 사항은 현 시점에서는 알 수 없음
- 주민의견이 포함된 계획인지?
 - ⇒ 계획수립시 처음부터 주민대표 10인, 전문가 3인, 공공 2인(서울시, 중구)로 구성된 실무협의체 회의를 매달 한번씩 진행하였으며, 설문조사 등을 통해 토지등소유자들의 의견을 반영하여 계획한 사항임.
 - ⇒ 또한, 추후 30일간 주민공람시 주민들이 의견을 제시하면 합리적인 내용일 경우 계획에 최대한 반영 하겠음
- 주민공람 기간 내 또는 주민공람 이후 공람의견을 반영한 계획으로 주민설명회를 개최하여 공람기간 내 제시한 의견들이 어떻게 계획에 반영되었는지 확인할 수 있도록 하는 것을 건의함
 - ⇒ 대부분의 공람의견은 소유하고 계신 필지에 국한된 의견으로 반영여부에 대한 것은 개별적으로 통보를 해드리는 사항이며, 개별필지에 대한 수정·보완사항으로 토지등소유자 전체가 모여서 설명회를 하는 것은 낭비적인 부분이 있음
 - ⇒ 구역 전체에 대한 계획의 틀, 방향이 변경되는 경우에는 2차 설명회를 개최하는 것은 어떤지? (주민 대부분이 2차 설명회를 원함)
 - ⇒ 주민들의 의견에 따라 공람의견과 상관없이 공람이후 다음 행정절차 이행 전에 2차 설명회를 개최토록 하겠음

- 2차 주민설명회 개최시에는 기본적인 자료 배포를 요청함
 - ⇒ 설명회 자료는 구청 홈페이지에 게시한 사항이며, 2차 설명회 시에는 설명자료 전체 배포는 어려우나 주요계획 내용은 배포토록 하겠음
- 현재 건폐율이 100%에 근접하고 있는 경우에는 신축시 80%로 조정을 해야하는 것인지?
 - ⇒ 수복형 도시환경정비구역 내 사업방식은 정비사업 방식 뿐아니라 건축허가도 가능토록 하고 있으므로 인근 필지 소유자와 합의가 된다면 건축허가로 함께 건축이 가능한 사항이며,
 - ⇒ 건폐율이 100%에 가까운 건축물의 경우, 신축을 한다면 본 기준을 준용하는 것이 맞으나 이런 건축물에 대해서는 리모델링활성화구역 확대지정을 통해서 리모델링을 할 경우 현황 건축물이 80%를 초과하더라도 인정받을 수 있도록 계획한 사항임
- 리모델링시 면적 등 별도 기준이 있는 것인지?
 - ⇒ 대지 또는 건축물 규모 등과는 상관없이 완화를 받을 수 있음
 - ⇒ 단, 리모델링시 내진설계에 대한 사항은 의무사항임
- 공동개발(권장)의 경우, 필지별 합의가 되지 않을 때 진행은 어떻게 할 수 있는지? 개발을 하지 않아도 상관없는 것인지?
 - ⇒ 개별필지별로 개발을 하는 것이 기본골격이기 때문에 필지간 합의가 되지 않을 경우에는 개별적으로 개발을 추진하는 사항임
 - ⇒ 현 상태 그대로 유지하시고 싶으시다면 그렇게 해도 되는 사항임
- 공공지원으로 도로정비, 공영주차장 복합화 등은 구역 내 사업추진여부 등과 상관없이 진행이 되는 것인지?
 - ⇒ 구역 내 개발이 얼마만큼 진행되는지와 상관없이 공공지원을 통한 기반시설에 대한 준비는 단계적으로 추진해 갈 것임

■ 향후계획

- 2015. 08. ~ 09. : 주민공람 및 관련부서 협의
- 2015. 10. : 제2차 주민설명회 개최
- 2015. 11. : 구의회 의견청취
- 2015. 12. : 시 도시계획위원회 심의 및 결정고시

- 붙임 1. 주민설명회 설명자료 1부
 2. 주민설명회 현장사진 1부. 끝.