

도시·주거환경정비기본계획 변경에 관한 의견청취(안)

의안번호	765
------	-----

제출년월일 : 2009. 1.  
제 출 자 : 서울특별시장

1. 안 건 명 : 도시·주거환경정비기본계획 변경에 관한 의견청취안 (도시환경정비사업부문)

2. 입안사유

- 본 지역은 서울특별시고시 제2004-204호(2004. 6. 25)로 수립한 서울특별시 도시·주거환경정비 기본계획 상 주택재개발 검토대상구역으로 결정된 지역으로, 「서울특별시 도시계획조례시행규칙」의 준공업지역 기능구분 상 ‘공업기능 우세지구(공장용도 혼재비율 30% 이상)’으로 구분되어 공동주택 건축이 불허된 지역이었으나
- 「서울특별시 도시계획조례시행규칙 2008.1.31 공포」 및 「서울특별시 도시계획조례 2008.7.30 공포」 개정을 통해 준공업지역 내 공장부지(이적지 포함)에 도시환경정비계획을 수립하여 산업시설을 설치하는 경우에는 공동주택의 건립을 허용함에 따라 산업시설과 주거 등의 복합개발이 가능하도록 정비예정구역의 변경(추가 확대 지정)하고자 기본계획 변경(안)을 수립하였기에 「도시 및 주거환경정비법」 제3조제3항의 규정에 의거 서울특별시의회의 의견을 청취하고자 함.

3. 입안내용

- 정비예정구역 추가 확대

구 분	구 역 번 호	위 치	면 적 (㎡)	용적률 (기준)	건폐율	사업시행 방식	정 비 유 형	비 고
신 설	성동 1	성동구 성수동2가 257-2번지 일원	31,222	230%	60% 이하	도시환경정비사업	철거	주택재개발 검토대상구역에서 제외

- 토지이용계획
  - 주거공간(공동주택)
    - 전체 사업구역면적중 산업공간을 제외한 면적으로 주거공간(공동주택)계획
  - 산업공간
    - 서울특별시 도시계획조례 별표2 제2호 규정에 의거 산업부지 확보비율에 의하여 산정된 면적 우선 적용

사업구역내 공장비율 (2008.1.31 기준)	사업구역 면적대비 산업부지 확보비율	비 고
10~30% 미만	20% 이상	사업구역은 준공업지역만을 대상으로 산정
30~50% 미만	30% 이상	
50% 이상	40% 이상	

4. 주민의견청취 결과

- 공람공고
  - 공람기간 : 2009. 1. 9 ~ 2008. 1. 23(15일간)
  - 공람장소 : 서울특별시 균형발전본부 도심재정비1담당관, 성동구 도시개발과
- 제출의견
  - 의견없음

5. 관련부서 협의 결과

관련부서	협 의 의 건	조 치 의 건
도시계획상임 기획단	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 준공업지역에 입지한 주택재개발 검토 대상구역인 성동1구역의 사업시행방식의 전환(→도시환경정비사업)은 가능할 것으로 판단됨</li> <li>- 기본계획 변경시 산업공간과 주거공간의 개략적인 배치 제시 요망.</li> </ul>	<p>미반영</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 추후 정비계획 수립시 산업공간과 주거공간 배치계획 수립 예정</li> </ul>
도시계획과	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 서울시 준공업지역 전반에 대하여 “준공업지역 종합정비계획”을 수립하고자 현재 현황조사를 실시하고 토지이용구상(안) 마련 추진중에 있으며, 성동구에서도 자체 준공업지역 정비계획(안)을 별도로 수립하여 우리시에 제출된 상태임</li> <li>- 성수동2가 257-2번지 일대는 주거와 산업이 혼재된 지역으로 현재와 같이 정비예정구역으로 지정할 경우, 향후 정비사업 시행시 도시계획조례 제35조 제2호 규정에 따라 확보되는 산업부지가 점적으로 형성되는 결과를 초래하여 산업 집적효과, 기반시설확보, 종합적인 지역개발 등에 부정적 영향을 초래할 것임</li> <li>- 인접한 “성수2가 주택재개발예정구역” 및 주변지역과 연계하여 주거환경 개선, 산업 집적효과, 부지의 정형화 등 토지이용의 효율적 관리를 통하여 개발효과를 높일수 있도록 개발방향을 유도하는 것이 바람직할 것으로 판단됨</li> </ul>	<p>미반영</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 부시장방침 제324호(’07.9.12) 도시환경정비사업으로 추진하도록 결정된 지역이므로 도시환경정비기본계획을 우선 변경하고, 추후 『준공업지역 종합정비계획』에 따라 도시환경정비기본계획에 반영 예정임</li> </ul>
주거정비과	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 준공업지역인 성수동2가 328번지일대 주택재개발정비예정구역(구역번호 17,1.0ha)에 대하여도 포함하는 방안으로 강구하여 주시기 바람</li> </ul>	<p>미반영</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 현재 진행중인 도시환경정비기본계획재정비용역에서 포함 예정임</li> </ul>
성동구 도시개발과	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 대상지는 주거와 공업기능 혼재로 인한 주거환경이 매우 열악하고, 기반시설이 불량하는 등 도시환경 개선이 시급한 지역으로</li> <li>- 신청구역이 규모가 작고(31,222㎡) 부정형으로 토지효용성 저하로 사업에 어려움이 예상되므로 기본계획 반영시 기 통보된 적정규모(60,000㎡)로 확대하는 것으로 검토 요</li> </ul>	<p>미반영</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 부시장방침 제324호(’07.9.12) 도시환경정비사업으로 추진하도록 결정된 지역이므로 도시환경정비기본계획을 우선 변경하고, 추후 『준공업지역 종합정비계획』에 따라 도시환경정비기본계획에 반영 예정임</li> </ul>

(다음 페이지에 계속)