

도시·주거환경정비기본계획 변경에 대한 의견청취 심사보고서

의안번호	765
------	-----

제출연월일 : 2009. 1. 30

1. 안 건 명 : 도시·주거환경정비기본계획 변경결정
2. 심사경과

의안번호	제출일자	회부일자	상 정 내 역 (상정일자)	심사결과
765	2009.1.30	2009.2.4	제 213회 임시회 제1차 도시관리위원회 (2009.2.12)	조건부 동의

3. 제안이유 및 요지 (균형발전본부장 김영걸)

가. 제안 이유

- 대상지는 서울특별시고시 제2004-204호(2004.6.25)로 수립한 서울특별시 도시·주거환경정비 기본계획의 주택재개발 검토대상구역으로 결정된 지역이나, 「서울특별시 도시계획조례시행규칙」의 준공업지역 기능구분상 '공업기능 우세지구(공장용도 혼재비율 30% 이상)'으로 구분되어 공동주택 건축이 불허된 지역으로,
- 「서울특별시 도시계획조례시행규칙 2008.1.31 공포」 및 「서울특별시 도시계획조례 2008.7.30 공포」 개정을 통해 준공업지역내 공장부지(이적지 포함)에 도시환경정비계획을 수립하여 산업시설을 설치하는 경우에는 공동주택의 건립을 허용함에 따라 산업시설과 주거 등의 복합개발이 가능하도록 기본계획을 변경결정하고자 함.

나. 주요 요지

- 정비예정구역 추가 확대

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

- 토지이용계획

- 주거공간 : 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. 도시관리계획사항

- 준공업지역

5. 도시관리계획(안)에 대한 의견청취

- 주민의견청취 (2009.1.9~1.23) : 의견 없음.

(다음 페이지에 계속)

6. 관련부서 의견

관련부서	협 의 의 건	조 치 의 건
도시계획상임 기획단	<ul style="list-style-type: none"> - 준공업지역에 입지한 주택재개발 검토 대상구역인 성동1구역의 사업시행방식의 전환(→도시환경정비사업)은 가능할 것으로 판단됨. - 기본계획 변경시 산업공간과 주거공간의 개략적인 배치 제시 요망됨. 	<ul style="list-style-type: none"> - 미반영 - 추후 정비계획 수립시 산업공간과 주거공간 배치계획 수립 예정
도시계획과	<ul style="list-style-type: none"> - 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. - 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. - 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. 	<ul style="list-style-type: none"> - 미반영 - 부시장방침 제324호(2007.9.12) 도시환경정비사업으로 추진하도록 결정된 지역이므로 도시환경정비기본계획을 우선 변경하고, 추후 ‘준공업지역종합정비계획’에 따라 도시환경정비기본계획에 반영 예정임.
주거정비과	<ul style="list-style-type: none"> - 준공업지역인 성수동2가 328번지일대 주택재개발정비예정구역(구역번호 17,1.0ha)에 대하여도 포함하는 방안으로 강구하여 주시기 바람. 	<ul style="list-style-type: none"> - 미반영 - 현재 진행중인 도시환경정비 기본계획재정비용역에서 포함 예정임.
성동구 도시개발과	<ul style="list-style-type: none"> - 대상지는 주거와 공업기능 혼재로 인한 주거환경이 매우 열악하고, 기반시설이 불량하는 등 도시환경 개선이 시급한 지역으로 - 신청구역이 규모가 작고(31,222㎡) 부정형으로 토지효용성 저하로 사업에 어려움이 예상되므로 기본계획 반영시기 통보된 적정규모(60,000㎡)로 확대하는 것으로 검토가 필요함. 	<ul style="list-style-type: none"> - 미반영 - 부시장방침 제324호(2007.9.12) 도시환경정비사업으로 추진하도록 결정된 지역이므로 도시환경정비기본계획을 우선 변경하고, 추후 ‘준공업지역 종합정비계획’에 따라 도시환경정비기본계획에 반영 예정임.

7. 검토보고 요지 (수석전문위원 김종식)

- 본 안건은 성동구 성수동2가 257-2번지 일대 31,222㎡를 서울특별시 도시·주거환경정비기본계획(주택재개발부문) 정비예정 검토대상구역에서 해제하고 도시환경정비사업부문 도시·주거환경정비기본계획에 반영하고자 성동구청장이 입안하여 결정 요청

한 사안임.

- 대상지는 서울특별시고시 제2004-204호(2004.6.25)로 수립한 서울특별시 도시·주거환경정비 기본계획의 주택재개발 검토대상구역으로 결정된 지역이나, 구 「서울특별시 도시계획 조례시행규칙」의 준공업지역 기능구분상 '공업기능 우세지구(공장용도 혼재 비율 30% 이상)'로 구분되어 공동주택 건축이 불허된 지역으로,
- 「서울특별시 도시계획 조례시행규칙 (2008.1.31)」¹⁾ 및 「서울특별시 도시계획 조례 (2008.7.30)」 개정을 통해 준공업지역내 공장부지(이적지 포함)에 도시환경정비계획을 수립하여 산업시설을 설치하는 경우에는 공동주택의 건립을 허용함에 따라 산업시설과 주택 등의 복합개발이 가능하도록 기본계획을 변경결정하려는 사안임.
- 신설되는 대상지 정비예정구역의 주요 계획내용은, 건폐율 60%, 주거공간 기준용적률 230%(산업공간 400%) 규모로 전면철거 형태의 도시환경정비사업을 적용하는 사항이며, 임대주택 건립의무비율(건립 가구수의 17%), 도로·공원·학교 등의 정비기반시설, 공동주택 부대복지시설 등은 「도시·주거환경정비 기본계획(주택재개발사업부문)」의 내용을 준용함.
- 당초 준공업지역 관리방안과 관련한 서울특별시 도시계획 조례 개정 취지는 주거공간과 산업공간이 혼재하여 정비가 필요한 지역에 대하여 종합정비계획에 따라 단위정비사업이 체계적으로 진행될 수 있도록 한다는 의미임을 감안할 때 위 대상지만을 우선 적용함에 따른 계획의 종합성, 사업추진의 체계성 논란은 다소 있지만, 대상지와 유사하게 이미 양평동 도시환경정비계획이 같은 이유로 수립되어 있고, 준공업지역내 노후한 도시환경을 산업시설과 주거공간의 복합개발을 통한 합리적 재정비가 가능하게 되었다는 점에서 위 도시·주거환경정비 기본계획 변경은 검토 가능하다고 판단됨.
- 아울러 정비예정구역의 주요 계획중 주거공간 기준용적률을 230%로 규정한 것은 주택재개발사업에 적용되는 임대주택 건설 의무비율을 준용함에 따른 인센티브라 여겨지고, 임대주택 건립시 전용면적별 확보비율을 준수하며 평면구조에 대한 제시 기준도 충족할 경우 용적률 5%를 추가 완화하는 규정은 시범사업 지원 취지에서 이해될 수 있겠음.
- 다만, 위 대상지는 도시환경정비사업을 준공업지역에 선도적으로 적용하는 일명 공장재개발이라 일컬을 수 있는 정비사업 중 하나로 향후 준공업지역의 관리 및 정비방향에 있어 양평 도시환경정비사업과 더불어 지침적 사례로 역할할 것으로 기대되는 바,
- 현재 검토중인 성수동 일대의 준공업지역 종합 재정비 계획과 크게 상충하지 않는 범위 내에서 토지이용의 효율성, 산업공간의 활용성을 극대화할 수 있도록 대상지역을 관계부서의 의견과 같이 확대하는 방안도 적극 검토할 필요가 있다고 판단됨.
- 참고로 대상지역을 부분적으로 확대하는 방안과 관련하여 대상지 인근 지역주민도 대체로 동의하는 의견이며, 현재 검토되고 있는 성동구 준공업지역 재정비 방향과도 크게 상충하지 않는 것으로 보임.

1) 대상지를 포함한 인접지가 공장용도 밀집지역이라 하여 대상지 주택재개발 정비사업을 사실상 제한하는 것은 과도한 규제라는 다수의 민원과 문제제기에 따라 준공업지역내 주택재개발 정비예정구역에 한하여 제한적으로 공동주택을 허용하는 내용의 「서울특별시 도시계획조례시행규칙」을 2008년 1월 31일 개정하였음.

8. 질의 및 답변 요지

- 특이사항 없음.

9. 토론 요지

- 특이사항 없음.

10. 심사 결과 : 조건부 동의 (출석위원 전원 찬성)

- 성수동 일대의 준공업지역 종합 재정비 계획안과 크게 상충하지 않는 범위 내에서 부지의 정형화, 산업공간의 재배치, 기반시설의 확충 등 토지를 효율적으로 이용할 수 있도록 구역의 범위(동측, 북측 1블럭)를 일부 확충할 것.
-