

서울특별시 도시계획안에 대한 의회의견청취 심사보고서

2003. 3.
도시관리위원회

1. 심사경과

- 제출자 : 서울특별시장
- 의결(처리건수) : 3건(원안동의 3건)
- 안건별 심사결과

의안번호	제출일자	회부일자	상정내역	심사결과
162	2003. 2.28	2003. 3. 3	제140회임시회 제2차 도시관리위원회(2003. 3.21)	원안동의
163	2003. 2.28	2003. 3. 3	제140회임시회 제2차 도시관리위원회(2003. 3.21)	원안동의
164	2003. 2.28	2003. 3. 3	제140회임시회 제2차 도시관리위원회(2003. 3.21)	원안동의

2. 상정일자

제140회 임시회 제2차 도시관리위원회(2003. 3.21) 상정, 의결

3. 제안이유 및 요지

가. 제안이유

별첨내용

나. 주요요지

안건별 내용 별첨

4. 전문위원의 검토보고 요지

- 안건별내용 별첨

5. 심사결과

- 서울시장이 제출한 도시관리계획결정 및 변경결정안에 대한 의회 의견청취의 건은 시민 생활과 밀접한 관계가 있는 도시계획 절차로서, 도시계획 결정과 변경결정을 실제로 영향을 받는 시민의 입장에서 심도있게 심사한 결과,
- 결정안이 법규에 적합하고 시민 이익에 관계되는 결정(변경)안 3건에 대하여 시장 결정안대로 원안동의 하였음

도시관리계획(미관지구) 변경결정에 관한 의견청취

의안번호	162
------	-----

제출일자 2002. 2.28

1. 안 건 명 : 도시관리계획용도지구(미관지구) 결정 및 변경결정

2. 제안이유 : 서초구 방배로, 효령로 및 성북구 안암로·중암로의 역사문화미관지구를 일반미관지구로 변경하고 성북구 정릉길 남측구간의 중심지 미관지구 위치조정과 관악구 낙성대길을 역사문화미관지구로 신설하기 위하여 시의회의 의견을 청취코자 하는 것임

3. 주요요지

【 서초구 】

구 분	지구명	지구의 세 분	위 치	면적 (㎡)	연장 (m)	폭원 (m)	최 초 결정일	비고
1	기정	방배로	역사문화 미관지구	이수교 ~ 방배동	69,600	2,900	양측12	'82.04.22
	변경	방배로	일 반 미관지구	이수교 ~ 방배역	50,400	2,100	양측12	
		방배로	역사문화 미관지구	방배역 ~ 방배동	19,200	800	양측12	
2	기정	효령로	역사문화 미관지구	사당동 ~ 서초동 (전체: 사당동 ~ 도곡동)	105,120	4,380	양측12	'90.11.7
	변경	효령로	일 반 미관지구	방배동(지하철공사) ~ 방배역	30,000	1,250	양측12	
		효령로	역사문화 미관지구	방배역 ~ 서울고교사거리	14,880	620	양측12	
		효령로	일 반 미관지구	서울고교사거리 ~ 서초동(뽕뽕사거리)	60,240	2,510	양측12	

【 관악구 】

구 분	지구명	지구의 세 분	위 치	면적 (㎡)	연장 (m)	폭원 (m)	최 초 결정일	비고
3	신설	낙성대길	역사문화 미관지구	남부순환로 ~ 낙성대앞 (관악구 봉천동 1662-36~244-2)	28,800	1,200	양측12	-

【 성북구·동대문구 】

구 분	지구명	지구의 세 분	위 치	면적 (㎡)	연장 (m)	폭원 (m)	최 초 결정일	비고
4	기정	안암로 중암로	역사문화 미관지구	안암동 ~ 중암극장	43,200	1,800	양측12	'82.4.22
	변경	안암로	일 반 미관지구	안암동5가86-183 ~ 안암동5가33-1	4,800	200	양측12	동대문구 편측 포함
		안암로 중암로	역사문화 미관지구	안암동5가1-2 ~ 중암동28-360	19,200	800	양측12	존 치 (변경없음)
		중암로	일 반 미관지구	중암동23-61 ~ 중암동68-1	19,200	800	양측12	

구 분	지구명	지구의세분	위 치	면적 (㎡)	연장 (m)	폭원 (m)	최 초 결정일	비 고
5	기정	정 룡 길 중 암 로 고산자로	중 심 지 미관지구	미도극장 ~종암극장 마장동 ~왕십리4거리	60,000	2,500	양측12	'82.4.22
	변경	정 룡 길	중 심 지 미관지구	돈암동 26-4~종암동 3-545	24,000	1,000	양측12	- 남측 위치조 정 - 북측 변경없 음
		중 암 로	중 심 지 미관지구	종암동3-173~ 종암동69-4	4,800	200	양측12	변경없음
		고산자로	중 심 지 미관지구	마장동 ~ 왕십리4거리	31,200	1,300	양측12	변경없음

4. 주민의견청취결과 :

- 낙성대길 : 공원용지 등으로 지정되어 있어 재산권 침해를 받고 있는 실정이므로 역사문화미관지구 지정 반대 (황세덕 외 1)

5. 구의회 의견청취 결과

- 낙성대길 : 역사문화미관지구 신규지정 해당주민들의 피해가 최소화하는 방안 필요

6. 구 도시계획위원회 자문결과

- 낙성대길 : 서울대 교수아파트 직전까지 지정함이 바람직함

7. 도시계획상임기획단 의견

- 낙성대길 : 구도시계획위원회에서 서울대 교수아파트를 제외하는 의견을 제시하였으나 원안대로 포함하는 것이 바람직하다고 판단됨

8. 검토의견(전문위원)

- 본 안건은 서초구 방배로(이수교~방배동), 효령로(사당동~서초동) 구간에 지정된 역사문화미관지구를 일반미관지구와 역사문화미관지구로, 관악구 낙성대길(남부순환로~낙성대 앞)을 역사문화미관지구로 신설하고 성북구 안암로·종암로(안암동~종암극장) 구간의 역사문화미관지구를 일반미관지구와 역사문화미관지구로, 정릉길(돈암동 26-4~종암동 3-545) 구간의 중심지미관지구는 변경된 도로선형에 맞추어 미관지구 위치를 조정코자 하는 사안으로
- 2000. 7. 1 도시계획법시행령개정에 따라 개정된 법령의 지정목적에 부합되도록 정비하기 위하여 서울시의 '미관지구 재정비 방안'에 따라 입안된 방배로, 효령로 안암로·종암로 노선의 역사문화미관지구를 일반미관지구로 변경하는 것은 바람직한 조치라고 사료되며
- 동 노선중 방배로의 일부구간(방배역~방배동)은 우면산의 경관보호를 위해 역사문화미관지구로 존치가 필요하고 효령로의 일부구간(방배역~서울고교사거리)은 유형문화재인 청권사부묘소(효령대군 묘)가 입지하고 있어 존치가 필요하며 안암로·종암로의 일부구간(안암동 5가 1-2~종암동 28-360)은 고려대학교 본관 및 도서관이 사적문화재로 지정되어 있어 역사문화미관지구로 존치하는 것은 타당한 조치라고 사료됨
- 다만 역사문화미관지구 신설구간인 낙성대길은 일부주민들의 재산권침해에 따른 반대의견과 노선의 양측이 대부분 공원으로 지정되어 있어 지구지정의 실효성에 대한 논란의 여지는 있고 관악구의회 의견청취에서도 해당 주민들의 피해가 최소화하는 방안이 필요

하다는 의견이 있었으나 관악산의 자연경관보호를 유지하기 위해 신설하는 것은 불가피한 조치라고 사료됨

9. 심사결과 : 원안동의
 ○ 시 결정안과 의견이 같음

도시관리계획(경관지구) 변경결정에 관한 의견청취

의안번호	163
------	-----

제출일자 2003. 2.28

1. 안 건 명 : 도시관리계획용도지구(경관지구) 변경결정
 2. 제안이유 : 주택재개발구역에서 제척된 성북구 정릉동 252-112의 1필지를 당초의 자연경관지구로 환원하기 위하여 시의회의 의견을 청취코자 하는 것임
 3. 주요요지

지 구 명	지구의 세분	위 치	용 도 지 구 (㎡)			비 고
			변 경 전	변 경 후	면 적	
경관지구	자연경관지구 (수유지구)	성북구 정릉동 252-112 의 1필지	1,460,550	1,461,229	(증) 679	정릉제6주택재개발구역 제척지

4. 주민의견청취결과 : 의견없음
 5. 도시계획상임기획단 의견 : 이견없음
 6. 검토의견(전문위원)
 ○ 본 안건은 성북구 정릉동 252-112의 1필지 679㎡가 정릉제6주택재개발구역에서 제척됨에 따라 당초의 도시계획 용도지구인 자연경관지구로 환원코자 하는 사안으로
 ○ 대상지는 2001. 2. 10 정릉제6주택재개발구역 지정과 함께 자연경관지구에서 해제되었으나 토지소유자의 지속적인 민원제기로 2002. 4. 6. 동 주택재개발구역에서 제척된 토지에서 사유지(626㎡) 1필지와 국유지(53㎡) 1필지 임
 ○ 따라서 주택재개발구역에서 제척된 토지에 대하여 당초의 자연경관지구로 변경 결정하는 것은 타당한 조치라고 사료되나, 현재의 용도지역이 제2종일반주거지역으로 자연경관지구 규제사항과 부합되지 않으므로 자연경관지구와 부합되도록 제1종일반주거지역으로 변경조치가 필요하다고 사료됨.
 7. 심사결과 : 원안동의
 ○ 시 결정안과 의견이 같음

도시관리계획 용도지역 변경에 대한 의견청취

의안번호	164
------	-----

제출일자 2003. 2.28

1. 안 건 명 : 도시관리계획 용도지역 변경결정
 2. 제안이유 : 서초구 내곡동 374-28일대 및 374-53일대의 자연녹지지역을 제1종 및 제2종 전용주거지역으로 변경결정하기 위하여 시의회의 의견을 청취코자 하는 것임

3. 주요요지

구분	위 치	용도지역		면적 (㎡)	용적률 (%)	비고
		기정	변경			
1	서초구 내곡동 374-28 일대	자연녹지지역	제1종전용주거지역	40,100	100	현인 마을
2	서초구 내곡동 374-53 일대	자연녹지지역	제2종전용주거지역	91,550	120	

4. 주민의견청취결과 : 의견없음

5. 도시계획상임기확단 의견

- 용도지역 변경 및 지구단위계획구역 지정 검토 이전에 대상지 정비라는 목표에 맞추어 가구공장 등에 대한 이전·수용 대책 및 일부 주택지 등의 정비방안 사전 제시 필요
- 주변이 개발제한구역 및 공원으로 둘러싸인 점을 고려하여 조화로운 개발유도가 필요하며, 저층으로의 층수제한 검토가 요망

6. 서울시 시설계획과 의견

- 용도지역 변경구역 범위에 구역 북동측에 개발된 임상지는 포함되었으나, 기개발된 도시계획시설(사회복지시설 : 다니엘학교)이 입지한 지역은 제외되어 있는 바 향후 사회복지시설의 증·개축 등을 고려하여 함께 용도지역 변경 검토 요망
- 개발기본계획(안)중 단지내 가로망계획은 단지의외곽의 진입도로와 연결성이 적으며 도로의 위계가 고려되지 않고 곡선으로 배치되어 토지이용상 불합리하므로 추후 단지내 가로망 계획시 '도시계획시설의결정·구조및설치기준에관한규칙'에 따라 도로의 위계를 정하여 부정형 필지가 발생되지 않도록 격자형 배치 요망

7. 검토의견(전문위원)

- 본 안건은 서초구 내곡동 374-28일대 40,100㎡ 자연녹지지역을 제1종전용주거지역으로 변경하고, 서초구 내곡동 374-53일대 91,550㎡ 자연녹지지역을 제2종전용주거지역으로 변경 결정하는 사안으로
- 동 지역은 개발제한구역에 둘러싸인 자연녹지지역이나 현재의 여건은 무허가 판자집과 가구공장이 밀집해 있고 녹지는 전무한 택지화된 지역으로 일명 '현인마을'이라 불려지고 있음
- '현인마을'은 1964. 4월 음성나환자 집단정착촌으로 형성되었으나 1971. 7월 개발제한구역 지정 당시 음성나환자 생계보호를 위해 동 마을을 제외시키고 지정되었고, 1972. 12월 자연녹지지역으로 결정되었으며, 1980년 빈 축사와 창고를 임대하여 영세 가구공장 단지로 조성된 마을로써 현재 213세대 638명이 거주하고 있음
- 대상지내 토지와 건축물 현황을 말씀드리면
 - 토지의 소유자는 전체 212필지 131,650㎡중 188필지 129,004㎡가 사유지로 98.0%를 차지하며 24필지 2,646㎡가 국·공유지로 20%를 차지하고 있으며, 지목별로는 대지가 150필지로 79.4%를 차지하며, 도로 12.4%, 임야 7.0% 기타 전·답 등으로 구성되어 있음
 - 건축물은 총 322동으로 허가 건물 78동, 무허가 건물 254동으로 주거용 62동, 공장 174동, 가구전시장 48동, 창고 22동, 근생시설 21동 등으로 구성되어 있음
 - 토지이용실태로는 제조 및 전시판매가 79,122㎡(60.1%) 주거 및 주거혼용이 24,618㎡(18.7%), 도로가 18,168㎡(13.8%) 기타 근생시설과 공공시설 등으로 사용되고 있음
- 도시관리계획 용도지역 변경결정 추진경위를 말씀드리면
 - '98. 6월 서초구에서 주거환경개선지구로 지정 신청하였으나 서울시에서는 제반여건이

- 지구지정 요건에 부적합하여 반려되었으며
- 2001. 11월 도시개발사업 추진을 위해 서울시에 사전 협의를 한 결과 "도시기본계획상 시가화용지 또는 시가화 예정용지가 아닌 자연녹지지역은 토지이용계획의 변경을 병행하지 않는 한 도시개발구역으로 지정할 수 없다"고 회신되었으며
- 2002. 4월 용도지역 변경결정 및 지구단위계획구역 지정을 위한 주민제안서가 제출되어 서울시에 자문상정 요청한 결과 "용도지역 변경의 타당성 여부를 검토한 후 절차이행 후 지구단위계획구역 지정이 추진되어야 할 것"이라는 회신에 따라
- 2002. 4. 19 도시계획(안) 변경결정을 위한 공람공고를 실시하여 관련부서에서 제출된 의견에 대하여는 제안자에게 통보하여 검토·조치토록 하였음
- 2002. 10월 용도지역 변경방안에 대한 서울시 도시계획위원회의 자문결과 "환경친화적이고 저밀도 전원형 주거단지 조성 등 계획적 개발계획 수립을 통한 용도지역 변경부분의 타당성이 인정된다"는 의견이 제시되어 2003. 1월 도시계획 용도지역 변경결정을 서울시에 요청하게 된 것임
- 현재의 열악한 주거환경을 개선하고 지역주민들의 생활안정 도모를 위한 합리적인 정비의 필요성은 인정되나 개발계획 수립시 기존의 가구공장과 전시판매장 등에 대한 이전 및 수용대책 방안의 사전 검토가 필요하다고 사료되며, 효율적인 정비를 위해 용도지역을 변경하고 도시개발법에 의한 도시개발사업으로 추진하는 사업방식에 대하여는 지구단위계획기법의 한계 때문에 불가피한 조치라고 사료되나, 자연녹지지역에 대한 용도지역상향조정은 엄격하게 제한하고 있는 현실을 고려하면 용도지역 상향조정에 따른 개발이익 환원에 대한 사항이 미흡하므로 충분한 도시기반시설 및 공공용지 확보 등 보완대책이 요구됨

8. 심사결과 : 원안동의

- 시 결정안과 의견이 같음

도시관리계획(미관지구) 변경결정에 관한 의견청취

의안번호	162
------	-----

제출년월일 : 2003. 3.

제 출 자 : 서울특별시장

1. 안 건 명 : 도시관리계획용도지구(미관지구) 결정 및 변경결정

2. 입안내용

- 도시관리계획용도지구(미관지구) 결정 및 변경결정 조서

【 서 초 구 】

구 분	지구명	지구의세분	위 치	면적(m ²)	연장(m)	폭원(m)	최 초 결정일	비고
1 변경	기정	방배로	역사문화미관지구	이수교 ~ 방배동	69,600	2,900	양측12	'82.04.22
	변경	방배로	일 반미관지구	이수교 ~ 방배역	50,400	2,100	양측12	
		방배로	역사문화미관지구	방배역 ~ 방배동	19,200	800	양측12	