

도시관리계획(용도지구:고도지구) 변경결정에 대한 의견청취 심사보고서

의안번호	757
------	-----

제출연월일 : 2009. 1. 30

1. 안 건 명 : 도시관리계획(용도지구:고도지구) 변경결정

2. 심사경과

의안번호	제출일자	회부일자	상 정 내 역 (상정일자)	심사결과
757	2009.1.30	2009.2.4	제213회 임시회 제3차 도시관리위원회 (2009.2.19)	원안 동의

3. 제안이유 및 요지 (도시계획국장 송득범)

가. 제안 이유

- 능동·구의동일대 어린이대공원주변 경관보호를 위해 지정된 고도지구에 대해서 해제를 요구하는 민원이 계속됨에 따라 연구용역을 시행하고 현실적인 민원해소와 고도지구 관리측면 등을 종합적으로 고려할 때 차등관리함이 합리적이라는 결과에 따라
- 3층이하 12m이하 고도제한 사항을 4층이하 16m이하(단, 공원경계로부터 30m내 지역은 4층이하 13m이하)로 완화하여 토지의 입체적 활용을 증대시키고 쾌적한 주거환경을 조성하고자 도시관리계획(고도지구)을 변경결정하는 사항임.

나. 주요요지

- 도시관리계획(용도지구) 변경결정(안)

구분	지구명	지구의세분	위 치	고도제한내용	면적(m <sup>2</sup> )	최 초 결정일	비 고
기정	고도지구	최고고도지구	광진구 능동·구의동 일대	3층12m이하	212,121	'96.7.5 (서고 195호)	아차산역지구단위계획구역내로서 화예술용도 50%이상 유치시
				4층20m이하	6,879		
변경	고도지구	최고고도지구		4층16m이하 단, ① 공원경계로부터 30m내 지역은 4층13m이하 ② 아차산역 지구단위계획구역내로서 문화예술통도 50%이상 유치시 4층20m이하	219,000	'96.7.5 (서고 195호)	

4. 도시관리계획사항

- 제1종일반주거지역, 최고고도지구(3층이하 12m이하)

5. 도시관리계획(안)에 대한 의견청취

가. 주민의견청취 (2008.10.17~10.30)

- 능동·구의동 주민 100명(주민설명회 시) : 최고고도지구 1개층 완화가 아닌 최고고도지구 전체를 해제하고 동 지역에 아파트 건립이 가능토록 용도지역을 제2종일반주거지역 이상으로 상향 요구

나. 구의회 의견청취 (2008.12.12)

- 향후 도시관리계획 수립 및 추진과정에서 주민의견을 적극 반영하고 쾌적한 주거환경과 도시미관을 고려하여 조화로운 도시건설을 위하여 노력할 것
- 능동257-2~258-5까지 주차장과 인접한 부분을 4층 13m가 아닌 4층 16m로 조정할 것

다. 구도시계획위원회 자문 (2008.12.24) : 원안 동의

6. 관련부서 의견

- 의견 없음.

7. 검토보고 요지 (수석전문위원 김종식)

- 본 안건은 광진구 능동·구의동 일대 어린이대공원 주변 최고고도지구(219,000㎡)의 고도제한 사항을 현 3층 12m이하에서 4층이하 16m이하(단, 공원경계로부터 30m이내 지역은 4층 13m이하)로 다소 완화하여 토지의 입체적 활용을 증대시키고 쾌적한 주거환경을 조성할 목적으로 광진구청장이 입안하여 변경결정 요청한 사안임.
- 구체적으로, 공원경계로부터 30m 이내 지역은 당초 3층 12m 이하에서 4층 13m로 완화(4층 × 2.7m + 옥탑높이 2.2m = 13m)하였고, 그 외 지역은 3층 12m에서 4층 16m로 완화하였음.
- 대상지는 당초 전용주거지역이었으나 제1종일반주거지역으로 변경되면서 어린이대공원 주변의 무분별한 개발을 막고 양호한 환경을 보호할 목적에서 1996년 7월 이후 최고고도지구(3층 12m 이하)로 지정관리되어 왔으나,
- 거주민의 주거환경 개선을 위한 정비사업 요구와 지하철 5호선 및 7호선 개통에 따른 역세권 개발 압력으로 최고고도지구 해제를 요구하는 민원이 계속됨에 따라 학술연구 용역('어린이대공원 주변 고도지구 관리방안' 2008.8)을 시행하였고, 현실적인 민원해소와 고도지구 관리필요성 등을 종합적으로 고려하여 건축규제를 다소 완화할 필요성이 있다는 연구결과를 반영하여 입안한 것임.
- 위 연구결과에 따르면, 조망 및 공간폐쇄감 등 경관보호를 위해서는 대상지를 계속해서 최고고도지구로 관리할 필요성이 있으나, 현행 3층 12m 높이규제를 유지할 경우 현재의 민원을 해결하지 못하는 문제가 있고, 전체를 16m 이하로 할 경우 조망경관이나 공원 이용객의 폐쇄감 등이 악화될 가능성이 높아 이를 조정할 대안적 성격의 결과로 판단됨.
- 비록, 어린이대공원 시설 보호 및 공원 이용자의 주변 경관보호 및 폐쇄감 최소화 목적에서 최고고도지구를 유지하려는 취지는 이해할 수 있으나, 이미 대상지는 제1종일반주거지역으로 관리되고 있어 현행 건축물 규제사항(4층 이하, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 시행령 제71조 관련 별표 4)과 차이가 없음을 볼 때, 최고고도지구를 유지하려는 목적이 다소 불분명하다고 판단됨.
- 따라서 입안취지대로 대상지의 주민민원을 일부 해소하면서 동시에 어린이대공원 경관보호를 위한 고도지구 지정목적 달성에도 기여할 목적이라면, 아파트 등 공동주택 개발요구를 최소화할 수 있는 도시계획적 조치가 뒤따라야 할 것으로 판단됨. 이를 위해서는 거주민의 주거환경 수준을 높일 수 있도록 공용주차장 등 주민편익시설의 설치를 지원하는 방안, 주택 개보수 지원방안 등 실질적인 별도의 후속조치가 적극 검토되어야 할 것으로 사료됨.

8. 질의 및 답변 요지

- 특이사항 없음.

9. 토론 요지

- 특이사항 없음.

10. 심사 결과 : 원안 동의 (출석위원 전원 찬성)

.....

(다음 페이지에 계속)