

서울특별시 도시계획안 및 도시·주거환경정비기본계획안에 대한 의회 의견청취 심사보고서

2007. 9. 11
도시관리위원회

1. 심사경과

- 제출자 : 서울특별시장
- 의결(처리건수) : 4건 (원안 동의4)
- 안전별 심사결과

의안 번호	제출일자	회부일자	상 정 내 역	심사결과
226	2007. 4. 13	2006. 4. 18	제167회 임시회 제3차 도시관리위원회(2007. 5. 3) 제168회 임시회 제3차 도시관리위원회(2007.9.5)	심사보류 원안동의
265	2-007. 6. 14	2007. 6. 18	제32회 정례회 제3차 도시관리위원회(2007. 7. 2) 제168회 임시회 제3차 도시관리위원회(2007. 9. 5)	심사보류 원안동의
305	2007. 8. 17	2007. 8. 21	제168회 임시회 제32차 도시관리위원회(2007. 9. 5)	원안동의
306	2007. 8. 17	2007. 8. 21	제168회 임시회 제2차 도시관리위원회(2007. 9. 4)	원안동의

2. 상정일자

- 제167회 임시회 도시관리위원회 : 2007. 5. 3 상정, 의결
- 제32회 임시회 제4차 도시관리위원회 : 2007. 7. 3. 상정, 의결
- 제168회 임시회 제2차 도시관리위원회 : 2007. 9. 4 상정, 의결
- 제168회 임시회 제3차 도시관리위원회 : 2007. 9. 5 상정, 의결

3. 제안 이유 및 요지

- 가. 제안이유 : 별첨내용
- 나. 주요요지 : 안전별 내용 별첨

4. 전문위원의 검토보고 요지 : 안전별 내용 별첨

5. 질의답변 및 토론요지 : 안전별 내용 별첨

6. 수정안의 요지 : 없음

7. 심사결과

- 서울특별시장이 제출한 도시계획 변경결정안 및 도시·주거환경정비기본계획 변경결정안에 대한 시의회 의견청취의 건은 시민생활과 밀접한 관계가 있는 도시계획 수립 절차로서, 변경결정안을 시민의 입장에서 심도있게 심사한 결과
- 의안번호 226, 305 등 도시계획 변경결정 의견청취안 2건은 범규에 적합하고 대체로 시민의 이익에 관계되는 사항으로 입안되었다고 판단되며, 의안번호 265번 도시·주거환경정비기본계획 변경결정안은 사업방식에 대한 주민합의가 이루어져 제출하였던 진정서 등을 철회하는 등 논란의 소지가 해결되어 서울특별시장이 제출한 원안대로 동의하였으며, 의안번호 306번, 도시·주거환경정비기본계획 변경결정안도 대체로 시민의 이익에 부합한다고 판단하여 원안 동의하였음

8. 소수의견 요지 : 없음

9. 기타 필요한 사항 : 없음

(다음 페이지에 계속)

도시관리계획 변경결정에 관한 의견청취 심사보고서

의안번호	226
------	-----

제출연월일 : 2007. 4. 13

1. 안 건 명 : 도시관리계획(용도지구:최고고도지구) 변경결정
2. 제안이유
 - 광진구 구의동 75-5번지 일대에 대하여 문화예술용도의 적극적 유치 및 아차산 역세권 활성화 위한 지구단위계획을 수립코자 지구단위계획 구역에 포함된 최고고도지구를 변경하고자 함
3. 주요 요지
 - 도시관리계획(용도지구: 최고고도지구) 변경결정 조서(안)

구 분	지구명	지구의세분	위 치	고도제한내 용	면적(m ²)	최 초 결정일	비 고
기정	고도지구	최고고도지구	광진구 군자동, 능동, 구의동 일대	3층이하, 12m이하	219,000	'96.7.5	
변경			광진구 군자동, 능동, 구의동 일대	3층이하, 12m이하	212,121		
			광진구 구의동 75-5번지 일대	4층이하, 20m이하	6,879		· 지구단위계획 구역내 · 문화예술용도 50%이상 유치시 4층 20m이하

※ 도시관리계획(최고고도지구) 변경결정(안) 도면 붙임 참조

4. 도시관리계획사항
 - 제1종일반주거지역, 최고고도지구, 제1종지구단위계획구역
5. 도시관리계획(안)에 대한 주민의견청취
 - 주민 의견청취: 2006. 12. 4 ~ 2006. 12. 18(15일간)
 - 결과: 제출의견 없음
 - 구의회 의견청취 결과
 - 일시: 2007. 3. 2
 - 결과: 원안 동의
 - 구도시계획위원회 자문 결과
 - 일시: 2007. 3. 16
 - 결과: 원안 동의
6. 관련부서 의견
 - 도시계획상임기획단, 도시계획과, 도시관리과 - 별도의견 없음

※ 추진사항

 - 「2004 서울시 도시관리계획 용도지역·지구 정비계획」에서 어린이 대공원 주변 최고고도지구를 유지토록 한 지역이나, 지구단위계획으로 문화예술용도를 적극 유치하기 위해 고도지구 변경을 계획한 곳으로
 - '06.11.15일 제20차 시도시계획위원회에서 “문화예술용도 50%이상 유치시 4층, 20m이하로 최고고도지구를 변경검토”하는 것으로 사전 자문된바 있음.
7. 수석전문위원 검토보고 요지
 - 본 안건은 광진구 군자동, 능동, 구의동 일대에 위치한 최고고도지구 219,000㎡중 일부인 구의동 75-5번지 일대 6,879㎡에 대하여 현행 높이제한 3층 12m 이하 기준을 4층 20m 이하로 완화하고자 광진구청장이 입안하여 제출한 사안으로,

- 광진구 아차산 역세권 개발 활성화 및 대상지 인근의 능동 어린이대공원, 신화에 숭고등학교 등 문화교육 기능의 입지 잠재성을 고려 대상지를 문화예술용도 중심으로 지구단위계획하려는 취지로 파악됨.
 - 우선, 대상지가 지구단위계획구역에 포함된 사유를 말씀드리면, 당초 아차산역지구단위계획구역은 대상지인 최고고도지구를 포함하지 않는 것으로 검토되었으나 도로를 구역 경계로 함이 타당하다는 도시계획위원회의 수정 의견에 따라 대상지가 지구단위계획구역에 포함되었던 것이며,
 - 또한 최고고도지구의 높이 제한을 현 3층 12m 기준에서 4층 20m로 1개층 8m 완화하는 사유를 말씀드리면, 문화예술용도의 적정 층수 높이가 6m 내외임을 전제할 때 문화예술용도와 업무공간을 복합하여 건축할 경우 높이기준이 20m까지는 완화되어야 계획의 실효를 거둘 수 있다는 판단에서 비롯된 것으로 보여짐.
 - 최고고도지구는 환경과 경관을 보호하고 파밀을 방지하기 위하여 건축물 높이의 최고한도를 정할 필요가 있는 곳에 지정하는 도시계획제도로 서울시는 현재 10개 지역(약 300만평)에 저층주거지의 주거환경 보호, 주요산 주변의 양호한 도시경관 보호, 주요시설 주변의 고층개발 억제 등 목적으로 지정·관리하고 있음.
 - 대상지는 지난 '96년 7월 당초 전용주거지역을 제1종일반주거지역으로 변경하면서 양호한 주택지의 주거환경을 보호할 목적에서 최고고도지구로 지정되었음.
 - 아차산 역세권의 계획적 개발을 유도할 목적에서 대상지를 문화예술용도로 계획하려는 취지는 이해되나, 이는 현재의 주거환경 여건을 개선하려는 취지보다는 주거 외의 용도로 개발하려는 목적이 더 크다고 볼 수 있음. 곧 최고고도지구의 완화 여부는 대상지를 양호한 주거지로 계속해서 관리할 것인지의 여부가 보다 본질적이라 하겠음.
 - 제1종일반주거지역은 4층 이하의 건축물만 가능하다는 점, 대상지내 대지 전면도로의 폭이 4m 혹은 6m라는 점에서 고층 건축물이 어렵다는 점을 고려할 때 최고고도지구를 4층 20m로 완화하는 것은 사실상 지구 해제와도 큰 차이가 없다고 볼 수 있어 대상지를 계획한대로 개발하려는 의지가 확고하다면 최고고도지구를 해제하는 방안도 검토될 수 있다고 판단됨
 - 하지만, 위 대상지의 경우 주택의 건축물은 비록 노후해 있지만 비교적 양호한 주거지역이고, 문화예술용도의 개발수요도 불분명한 여건이며, 어린이대공원 주변 최고고도지구와의 형평성 시비도 있는 상황에서 현행 최고고도지구의 높이제한을 8m까지 완화하는 것은 보다 신중을 기해야 할 것으로 사료됨.
8. 질의 및 답변 요지
- 양호한 주거지를 주거외의 용도로 개발하는 것에 대한 타당성 여부
 - 1개층 높이 기준을 8m으로 하여 완화하는 계획안의 타당성
9. 토론 요지 : 특이사항 없음.
10. 심사결과: 원안 동의

(다음 페이지에 계속)

도시·주거환경정비기본계획 변경에 관한 의견청취 심사보고서

의안번호	265
------	-----

제출연월일 : 2007. 7. 3

1. 안 건 명 : 서울특별시 도시·주거환경정비기본계획 변경수립안 의견청취
(주택재개발사업부문)

2. 제안 이유

- 서울특별시고시 제2004-204호(2004. 6. 25)로 수립한 서울특별시 도시·주거환경정비 기본계획에 대하여 지역주민의 요구사항 수용과 합리적인 토지이용계획을 수립하기 위하여 검토대상구역을 정비예정구역으로 편입하고자 기본계획 변경(안)을 수립하였기 「도시 및 주거환경정비법」 제3조제3항의 규정에 의거 서울특별시의회의 의견을 청취하고자 함.

3. 주요 요지

- 정비예정구역의 변경(신규 지정)

구분	생활권 유형	구역 번호	동명	지번	면적 (ha)	용적률	층수	건폐율	추진 단계	사업시행 방식	정비 유형	비고
신규	A	17	현석동	109	3.2	190%	12층 이하	60%	3	주택재개발	전면	재상정

4. 주민 의견청취 결과

- 주민공람공고
 - 공람기간 : 2006. 9. 15 ~ 2006. 9. 28(14일간)
 - 공람장소 : 서울시 주거정비과, 마포구 주택과
- 제출의견

제출자	의 건	조 치	비 고
이용일의 75	주택재개발방식반대 (지역주택조합 찬성)	효율적인 토지이용계획 및 정비기반시설 등 도시주거환경을 계획적으로 정비하기 위해 도시·주거환경정비기본계획을 수립하여 정비사업으로 시행 필요.	불채택
이명화의 2	주택재개발구역 포함 요구	구역경계에서 약 50m 이격되어 있어 지역여건상 일부필지만 구역에 포함하기는 어려움.	불채택
이영원의 345	주택재개발방식 찬성		채택

5. 관련부서 협의결과

관련부서	협의의견	조치의견
건설교통부	교통유발 요인에 따라 가로망 계획 필요	정비계획 수립시 검토

6. 제165회 임시회 제2차 본회의 의결사항 조치의견

의결년월일	의결사항	조치의견
2007.2.15	(조건부 동의) 사업지 주민간 개발방식에 대한 이해 상충 등으로 주택재개발사업의 원활한 추진이 어렵다고 판단되므로 주민합의를 도출한 후 재개발 추진 여부를 판단하여 추후 의회 의견을 다시 들을 것.	관할구청장으로부터 지역주택조합은 구비서류의 미비로 반려된 상태이며 80% 이상의 동의율의 합의는 추후 정비계획 지정후 조합설립 요건으로 현재로서는 달성하기 어려우며, 주민들의 주택재개발사업의 강력한 요청으로 재상정을 요구하고 있어 본안을 다시 상정코자 함.

7. 수석전문위원 검토보고 요지

- 마포구 신수 현석구역의 재개발 기본계획변경은 지난 제165회 임시회에 안건번호 146번 서울특별시 도시·주거환경정비기본계획 변경수립안으로 상정된 바 있으나, 지역주택조합을 찬성하는 적지 않은 주민의견이 있어 주민합의 도출을 선행하도록 철회 요청한 바 있음.
- 본 지역은 호수밀도(62.22호/ha), 노후불량건축물(63.03%), 주택접도율(18.79%), 과소필지·부정형·세장형 필지비율(51.64%) 등 4가지 법적인 정비구역 지정요건에 부합하여 주택정비가 시급함에도 불구하고 주민들의 의견이 양분되어 사업여부가 불투명하였음.
- 서울시와 자치구는 주민 간 개발방식에 대한 합의도출을 위한 어떤 특단의 노력도 없이, 철회를 요청한지 4개월밖에 지나지 않은 시점에서, 주민간의 합의가 미비한 채로 기본계획 변경안을 다시 시의회에 상정한 바, 무책임하고 수동적인 행정으로 생각됨.
- 따라서, 지역주택조합을 찬성하는 주민 135명의 진정서가 2007년 6월29일 접수된 만큼 마포구와 서울시는 주민의사를 보다 면밀히 파악하여 검토한 후 안건을 상정하여야 할 것임.

8. 질의 및 답변 요지: 특이사항 없음.

9. 토론 요지 : 특이사항 없음.

10. 심사결과: 원안 동의

(다음 페이지에 계속)

도시관리계획(용도지구:미관지구) 변경결정에 관한 의견청취 심사보고서

의안번호	305
------	-----

제출연월일 : 2007. 8. 17

1. 안 건 명 : 도시관리계획(용도지구) 변경결정

2. 제안이유

- 시흥대로의 도시관리계획(용도지구 : 중심지 미관지구)가 시흥IC 주변 녹지대에 불합리하게 결정되어 있어 용도지구의 지정취지에 맞게 현재의 미관지구 노선을 도로변 주택지로 위치 변경하고자 함

3. 주요 요지

- 도시관리계획(용도지구:미관지구) 결정 조서

구분	지 구 명	지 구 의 분 세	위 치	면적 (㎡)	연장 (m)	폭원 (m)	최 초 결 정 일	비 고
기정		중심지 미관지구	신길동~시흥동	236,960	8,000	양측 12~20	82.4.22 서울특별시 시고시제164호	
변경	시흥대로	중심지 미관지구	신길동 ~시흥동	236,960	8,000	양측 12~20		시흥IC 구로구 측 위치변경 (단측 : 폭 12m) - 구로동 1132필대 : 폐지 (200m) - 구로구 1133필대 : 신설 (200m)

※ 도시관리계획(용도지구) 변경결정(안) 도면 붙임 참조

4. 도시관리계획사항

- 준공업지역, 중심지미관지구

5. 도시관리계획(안)에 대한 주민등 의견청취

- 주민 의견청취
 - 열람기간 : 2007. 4. 13 ~ 2007. 4. 27
 - 제출의견 : 없음
- 구 의 회 의 건 청 취 : 원안채택 (2007.5.28)
- 구 도시계획위원회 자문 : 원안가결 (2007.6.21)

6. 관련부서 의견

- 도시계획과, 도시계획상임기획단 : 이견없음

7. 수석전문위원 검토보고 요지

- 본 안건은 서울시 영등포구 신길동, 금천구 시흥동에 이르는 시흥대로 양측 12m 내지 20m 폭으로 지정되어 있는 중심지미관지구중 구로구 구로동 1132번지 일대(시흥 IC)에 위치한 폭 12m 연장 200m 중심지미관지구의 위치를 도로변 대지로 변경 결정하여 미관지구 지정목적에 부합하도록 관리하려는 것임.
- 변경사유를 말씀드리면, 시흥대로 시흥IC 구로구 관할구역에 지정된 중심지미관지구 가 당초 시흥IC 주변 녹지대에 지정되어 있어 미관관리 등 지정실익이 없게 됨에 따라 이를 도로변 대지로 위치 변경함으로써 가로 미관을 보다 효과적으로 관리하려는 취지로,
 - 지정목적에 맞게 합리적으로 조정한다는 취지에서 중심지미관지구의 변경은 타당하다고 판단됨. 참고로 위치변경에 따른 토지이용 규제 대상 필지는 총 20필지 2,767㎡로, 건축이 곤란한 토지 발생 혹은 지구지정 반대 민원은 별도로 없었음을

말씀드립니다.

- 한편, 중심지미관지구가 토지 이용도가 높은 지역의 가로미관 관리를 목적으로 지정됨을 고려할 때, 위치 변경 대상지는 근린생활시설·주택 등으로 토지이용도가 높지 않다는 점에서 중심지미관지구가 아닌 일반미관지구로의 변경도 논의될 수 있으나, 대상지가 광로에 접하고 있는 점, 시흥대로 중심지미관지구 전체구간을 통일해서 관리해야 한다는 점, 일반미관지구와의 건축규제 차이가 없다는 점 등 측면에서 볼 때 중심지미관지구로 계속해서 관리함이 보다 타당하리라 여겨짐.

8. 질의 및 답변 요지 : 특이사항 없음.

9. 토론 요지 : 특이사항 없음.

10. 심사결과: 원안 동의

(다음 페이지에 계속)

도시·주거환경정비기본계획 변경에 관한 의견청취 심사보고서

의안번호	306
------	-----

제출연월일 : 2007. 9. 4

1. 안 건 명 : 서울특별시 도시·주거환경정비기본계획 변경수립안 의견청취
(주택재개발사업부문)

2. 제안 이유

- 서울특별시고시 제2004-204호(2004. 6. 25)로 수립한 서울특별시 도시·주거환경정비 기본계획에 대하여 지역주민의 요구사항 수용과 합리적인 토지이용계획을 수립하기 위하여 정비예정구역을 지정하고자 기본계획 변경(안)을 수립하였기 「도시 및 주거환경정비법」 제3조 제3항의 규정에 의거 서울특별시의회의 의견을 청취하고자 함.

3. 주요 요지

- 정비예정구역의 변경(신규 지정)

구분	생활권 유형	구역 번호	동명	지번	면적 (ha)	계 획 용 적 륜	건 폐 율	층 수	추진 단계	사업시행 방식	정비 유형
신규	B	24	홍은동	19-19 번지일대	2.3	190	60	12층 이하	2	주택재개발	전면

4. 주민 의견청취 결과

- 공람기간 : 2007. 6.14 (공고일 익일로부터 14일간)
- 공람장소 : 서울시 주거정비과, 서대문구 도시개발과
- 제출의견 : 접수의견 없음

5. 관련부서 협의결과

관련부서	협의의견	조치의견
공원과	-별도의견 없으나 추후 정비계획 수립시 정비구역내 적정규모 이상의 공원녹지 조성 요망	-추후 정비계획 수립시 검토예정임
도시계획 상입기획단	-이견없음	-
건설교통부	-2020 서울시도시기본계획과 부합되도록 자치구별, 계획년도별 인구배분계획 및 기반시설 범위내에서 추진 - 도시경관에 지장이 없는 범위내에서 콤팩트한 도시계획을 위해 범규정에서 허용하는 범위내에서 가급적 층수제한을 완화하되 이에 따른 개발이익 발생시 공원등 기반시설 확보 방안 검토 - 정비계획수립시 도시공원 또는 녹지확보 계획을 포함	-추후 정비계획수립시 도시기본계획의 인구배분계획 범위내에서 계획하겠 으며, 충분한 기반시설 확보예정. - 추후 정비계획수립 시 검토예정임 -추후 정비계획수립시 검토예정임.

6. 수석전문위원 검토보고 요지

- 본 안건은 기존의 아파트단지와 재개발예정구역, 재개발구역에 둘러싸인 2.3ha의 단독 주택지를 재개발예정구역으로 신규 지정하는 내용임.
- 예비조사 결과 정비구역 지정요건 중 호수밀도 (75.54호/ha)와 과소필지 및 부정형 필지비율 (53.96%), 주택접도율 (29.52%) 등 3가지 법정기준을 충족하며, 70%이상 주민들이 동의하고 있음.

○ 주변 모두 공동주택으로의 정비가 예상되므로 정비의 필요성이 인정되고 구역지정 요건을 만족하므로 예정구역의 신규지정에 따른 특이사항은 없다고 판단됨.

다만, 뉴타운 지정 규모에 해당하는 주변 지역이 각각의 정비사업으로 모두 아파트 단지로 바뀔 것을 감안하여 정비계획 수립 시 지형특성을 고려한 조망 축 확보, 공원 및 녹지, 공공시설 등 기반시설 설치, 광역교통망 확충 등이 세밀히 검토되어야 할 것임.

7. 질의 및 답변 요지 : 특이사항 없음.

8. 토론 요지 : 특이사항 없음.

9. 심사결과: 원안 동의

.....

(다음 페이지에 계속)