

지역균형발전추진단 주요업무추진상황 보고

뉴타운 사업추진

1. 뉴타운 시범사업 추진

< 은평 뉴타운 >

□ 군사시설 이전 및 고도제한 해제협의 추진

○ 협의내용

- 고가낙석(3개소), 탱크지지 기둥(40여개소), 방호벽(600m) 등 군사시설 철거
- 4 ~ 12m로 고도제한 된 사업구역내 40만평(37%)의 제한완화

○ 국방부 협의결과

- 1단계 사업구역의 장애요인 해결 : 군사시설 철거 및 고도제한 완화
- 다만, 2005년 착수 예정지인 3단계 사업구역에 위치한 탱크방호벽 철거 및 상업지역 예정지의 고도제한 완화는 장기적으로 재협의 추진

□ 주민 민원수렴 및 협의체 구성

○ 민원 합동상담실 운영(시·구·도개공 합동근무)

- 운영기간/ 장소 : 2003. 6. 30부터/ 은평구청
- 상담내용 : 개발계획, 보상관련 방문·전화민원 상담 및 안내
- 상담실적(8.20현재) : 1,697건(방문 730, 전화 967)
  - 무주택 기준일 조정(30%), 상가임대자 분양요청(20%), 충분한 보상(20%) 등

○ 주민대표 간담회(4회), 지역주민 방문 간담회(8회)

○ 주민대표 협의체 구성(준비) : 보상, 이주대책 기준 등 주민요구 논의

□ 개발계획(안) 시 도시계획위원회 심의

○ 일 시 : 2003. 8. 22(금) 14:00

○ 내 용 : 은평뉴타운 도시개발구역 지정 및 개발계획(안)

- 계획지표

- 수용인구 : 39,200명
- 개발면적 : 3.6km<sup>2</sup>(약109만평)  
(녹지35.2%, 주택40.3%, 공공용지·기타24.5%)
- 공급주택 : 14,000호(분양 9,250, 임대 4,750)  
(단독주택 600, 공동주택 11,900, 연립주택 1,500,)
- 기반시설 : 학교시설 10, 공공청사·문화시설 4, 사회복지 2

□ 향후 추진계획

○ 2003. 9 : 도시개발구역 지정·승인요청(시 → 건교부)

○ 2003. 11 : 도시개발구역 지정·고시(시장)

○ 2003. 12 : 보상 등 사업착수

< 왕십리 뉴타운 >

□ 개발방식 변경 : 도시개발사업 → 주택재개발사업

○ 당초 왕십리 뉴타운에 대해서는 도시개발법에 의한 도시개발 사업으로 추진할 계획이었으나

○ 최근 기성 시가지에 대해서는 도시개발법에 의한 개발방식의 적용이 곤란하다는 건교부

의 유권해석(2003. 5. 20)에 따라 왕십리뉴타운 개발방식을 주택재개발사업으로 변경  
 ※ 2003년도 예산 681억원 중 521억원 감액조치

□ 개발계획(안) 마련 (2개안)

- 중·저층 개발계획(안)
  - 공급주택 : 5,000호(저층 1,530, 고층 3,470)
  - 용 적 율 : 220%, 층수 5 ~10층
- 중·고층 개발계획(안)
  - 공급주택 : 5,000호(저층 900, 고층 4,100)
  - 용 적 율 : 220%, 층수 5 ~10층

□ 주민 설명회 개최

- 일 시 : 200.7.28 ~ 7.30 19:00
- 장 소 : 성동문화회관
- 참 석 : 지역주민 800여명
  - 지역발전회, 3구역 재개발추진위원회, 통합재개발추진위원회 등
- 내 용: 왕십리뉴타운 개발계획(안) 설명후 주민의견 수렴
- 주민의견
  - 개발반대 입장이던 지역발전회 주민의 경우 주민자력의 재개발 사업방안을 전제로 수용하되, 개발시기와 조건을 주민과의 협의로 시행요망
  - 재개발추진위원회는 시가 제시한 용적률, 개발방식 등에 대해 전반적으로 동의하면서 자체적으로 대안을 마련하여 협의요망
  - 금형산업 등 영세기계·금속 업종에 대한 이주대책 마련요구

□ 향후 추진계획

- 2003. 9 : 통합주민설명회 개최, 개발계획 확정
- 2003. 10 : 지구단위계획(안) 작성
- 2003. 12 : 지구단위계획 결정·고시, 사업착수

< 길음 뉴타운 >

□ 개발계획(안) 마련

- 계획지표
  - 수용인구 : 39,500명
  - 개발면적 : 0.95면km<sup>2</sup>(약28.7만평)
  - 공급주택 : 14,100호(분양 12,256, 임대 1,844)
  - 기반시설
    - 기반시설 : 학교시설, 행정센터, 커뮤니티센터, 보건센터
- 관계전문가 검토·심의
  - M.A 회의(30회)
    - M.A위원, 용역사, 실무관계관 / 실무자 검토내용 심의
  - 실무자 회의(6회)
    - 용역사, 실무관계자 / 용역사 개발·건축 Guide Line 검토·협의

□ 주민설명회 개최

- 일 시 : 2003. 8. 26(화) 14:00
- 장 소 : 성북구 구민회관
- 참 석 : MA위원, 관계 전문가, 주민
- 내 용 : 길음뉴타운개발 기본계획(안) 설명후 관계전문가 및 주민의견 수렴

- 주민의견
  - 개발기본계획(안)에 대한 큰 기대와 환영의 분위기로 원만히 진행
  - 다만, 개별적 이해관계 주민의 사안별 의견발표
  - 주요 주민의견
    - 도로, 공원 편입부지의 보상대책, 학교용지 등 공공시설 부담에 따른 인센티브 부여 요망
    - 인수로변 상가, 종교시설을 현행대로 존치 요망
    - 현 거주민들의 뉴타운 지역내 재정착 배려 요망

□ 향후 추진계획

- 2003. 9 : 주민의견을 반영한 개발계획 확정
- 2003. 11 : 도시계획시설 결정
- 2003. 12 : 도시계획시설 실시계획인가, 사업착수

II. 뉴타운사업 추가 지정

□ 뉴타운 사업지구 자치구 신청현황

- 2003. 7. 11까지 자치구로부터 접수마감
- 17개 자치구에서 신청(17개소)
  - 성동, 성북, 은평, 강남, 중구, 노원, 구로, 관악 등 8개 자치구는 미신청
- 뉴타운 지정 적합여부 평가
  - 현장조사, 자료조사
  - 적합 여부 판단기준
    - 주거지역으로써 노후불량주택 밀집지역
    - 도시기반시설 취약지역
    - 구체적 개발수단이 확보된 지역
- 지정기준
  - 개발의 시급성(방치시 난개발 예상지역)
  - 자치구와 주민의 추진의지
  - 개발계획의 적정성
  - 권역별, 지역간 형평성 등
- 추진상황
  - 2003. 7 ~ 8 : 신청 대상지 현장조사 및 자료분석
  - 2003. 9 : 지역균형발전위원회 심의
  - 2003. 9 : 대상지역 지정·발표

균형발전촉진지구 지정·운영

I. 시범사업지구 지정 추진

□ 2003. 5. 15까지 접수마감, 24개 자치구에서 신청(중구 미신청)

- 촉진지구 지정 적합여부 평가
  - 자치구별 신청지 설명, 현장조사, 자료조사
  - 적합 여부 판단기준
    - 도시계획상 공간위계인 부도심, 지역중심, 지구중심에 적합한 지역
    - 개발내용이 도시계획 위계에 적합한 지역
    - 개발목적이 상업·업무지구가 아닌 주상복합 등 과도한 주거지 개발인지 여부
    - 불룩형이 아닌 전시적이고 도시문제를 야기하는 노선형 개발인지 여부

- 실제 개발이 가능한 지구인지 여부 등
- 지역균형발전위원회(소위원회) 자문
  - 자치구 신청내용이 지역이기주의 차원에서 상업지역의 과도 요구, 광범위한 개발구역 설정 등으로 그대로 개발하기는 곤란
    - 우선 「개발필요지구」를 선정 한 후, 민간전문가를 활용하여 백지 상태에서 용도지역 조정을 포함한 개발계획을 체계적으로 수립 필요
  - 균형발전촉진지구 지정시는 권역별 형평성을 우선적으로 고려한 후
    - 조례가 정한 개발의 시급성(지역 낙후성), 자치구와 주민의 추진의지, 계획의 적정성을 고려하여 선정
  - 권역별 기준은 시 도시기본계획(2011)에서 정한 5대 권역으로 분류
    - 권역내에서 촉진지구 지정대상에 적합한 신청지역 선정
- 시범지구 선정(3개소)
  - 촉진지구 지정 적합여부에 부합되는 지역 중에서 자문소위원회의 심사를 거쳐 지역균형발전위원회의 심의로 최종선정

재래시장 활성화 사업

I. 재개발·재건축 사업

추진현황

대상시장	사업완료	추진중 (사업시행구역 선정)		미추진 (희망시장)
		공사중	건축허가준비	
134	7	7	39	81

- 중소기업의구조개선과재래시장활성화를위한특별조치법 개정 : 2003. 7. 1
- 서울시도시계획조례 개정(용적률 및 층수제한완화) : 2003. 7. 25
  - 용적률 제한
    - 일반주거지역 150 ~ 250% ⇒ 400 ~ 500%이하
    - 준주거지역 400 % ⇒ 450 ~ 600%이하
  - 제2종 일반주거지역의 층수제한 : 7 ~ 12층 이하 ⇒ 15층 이하
- 후견인제 도입·운영
  - 구 성
    - 전 문 가 : 4개 분야 17명(유통, 도시계획, 건축, 컨설팅)
    - 공 무 원 : 84명(시·자치구)
  - 운영방법
    - 시·구 직원을 재개발·재건축 추진시장의 전담 후견인으로 지정하여 재래시장 재개발·재건축과 관련된 업무를 지원하고
    - 시장측 요구에 의거 사업추진 단계별 관련 전문가의 자문을 받을 수 있도록 전문가 인력풀 상시운영
  - 사업추진 단계별 지원내용
    - 의견수렴 및 결의(컨설팅) → 사업계획 수립 및 사업시행구역 선정 (컨설팅, 시·구직원) → 조합설립(구직원, 건설사) → 사업계획의 승인 또는 건축허가(건축사) → 철거 및 착공
- 「전문가기동반」 운영
  - 구 성

- 전 문 가 : 5개분야 11명(도시계획, 건축, 유통전문가, 법률 등)
- 공 무 원 : 3명(시공무원)
- 현장순회 간담회 실시
  - 운영기간 : 2003. 5. 20 ~
  - 운영실적 : 15회 49개 시장
  - 자문내용
    - 시장 재개발·재건축 추진절차
    - 사업추진에 따른 행정적·재정적 지원 사항
    - 주거지역에 적용되는 용적률 특례 및 층수제한 규정의 완화
    - 시장 재개발·재건축사업에 따른 자금지원 범위
    - 이해 관계자간의 분쟁 발생시 조정절차 및 방법 등

□ 향후계획

- 후견인제와 전문기동반을 병행운영
- 전문기동반 현장순회 간담회결과 제기된 내용들을 중심으로 관계 전문가를 보완해서 하반기에 재래시장 현장방문 실시

II. 재래시장 환경개선사업

□ 추진현황

- 대 상 : 17개구 28개시장
- 사업내용
  - 환경정비 분야 : 비가리개, 통로확보, 자판 및 점포 개·보수, 화장실 개선 등
  - 기반시설 분야 : 주차시설 확충, 하수관로 정비, 진입로 정비 등
- 사 업 비 : 19,313백만원
  - 국비1,715, 시비8,970, 구비4,653, 민자3,975

□ 간판정비 신규사업 추진

- 개 요
  - 대 상 : 19개 시장 1,700점포
  - 정비물량 : 점포당 2개 이내(돌출형 1, 전면 가로형 1)
  - 사 업 비 : 11억원(재래시장 환경개선사업비에서 지원)
- 내 용
  - 재래시장 광고물관리특정구역 지정
  - “재래시장간판관리지침” 마련
    - 시장별 특성과 종류, 색상, 규격, 표시내용, 모양 등
  - 시장별 특성 및 여건에 맞게 정비될 수 있도록 「간판정비위원회」 구성·지원
- 추진상황
  - 2003. 5. 26 : 대상시장 선정 통보 (시 → 자치구)
  - 2003. 6 ~ 12 : 사업시행(자치구)