

도시관리계획(용도지구 : 최고고도지구) 변경결정(안) 의견청취안 (어린이대공원주변 고도지구)

의안 번호	2948
----------	------

제출년월일 : 2021년 10월 29일
제출자 : 서울특별시

1. 제안이유

- 어린이대공원 주변 고도지구는 ‘어린이대공원 주변 경관보호’ 목적으로 '96년 최고고도지구로 지정 관리하여 왔으나, 지구단위계획을 수립하여 합리적이고 체계적으로 관리하기 위하여 도시관리계획(최고고도지구)을 변경(폐지)하고자 함

2. 주요 내용

- 도시관리계획(용도지구 : 최고고도지구) 변경결정 조서(안)

구분	도면번호	지구명	지구세분	면적(m ²)			비고
				기정	증감	변경후	
변경		어린이대공원주변	최고고도지구	219,000	감)219,000	-	폐지

- 변경(폐지) 결정 사유서

지구명	변경 내용	변경 사유
어린이대공원주변	<ul style="list-style-type: none"> • 최고고도지구 폐지 : 감) 219,000 m² 	<ul style="list-style-type: none"> • 어린이대공원 주변 고도지구는 ‘어린이대공원 주변 경관보호’ 목적으로 '96년 최고고도지구로 지정 관리하여 왔으나, 지구단위계획을 수립하여 합리적이고 체계적으로 관리하기 위하여 도시관리계획(최고고도지구)을 변경(폐지)하고자 함

3. 추진경위

- '21. 4.15~ 4.29 : 주민열람공고 시행
- '21. 4.15~ 5. 3 : 관계부서 협의
- '21. 5.26 : 구의회 의견청취
- '21. 7. 2 : 구 도시계획위원회 자문
- '20. 7.22 : 도시관리계획 결정(변경) 요청(구→시)

4. 도시관리계획 변경결정(안) 주민의견 청취 등

- 열람기간 : '21.4.15. ~ 4.29.(14일간)
- 주민 제출의견 : 따로붙임
- 관계부서 검토의견 및 조치계획 : 따로붙임

5. 구의회 의견청취 사항

- 의견청취일자 : 2021. 5. 26.
- 의견청취 위원회 : 광진구의회 복지건설위원회
- 청취결과 : 원안 채택

6. 구 도시계획위원회 자문

- 자문일자 : 2021. 7. 2.
- 자문결과 : 원안 동의

7. 참고사항

가. 관계법령

- 「국토계획법」 제37조 및 동 법 시행령 제31조(용도지구의 지정)
- 「국토계획법」 제34조(도시관리계획의 정비)
 - 여건변화를 반영하여 도시관리계획에 대한 타당성여부를 검토하여 정비
- 「국토계획법」 제28조 및 동 법 시행령 제22조(지방의회 의견청취)

나. 예산조치 : 별도 조치 필요 없음

다. 합 의 : 해당사항 없음

- 붙임 1. 위치도 및 도시관리계획(용도지구) 변경 결정도 1부.
2. 열람공고 의견 및 조치계획 1부.

※ 작성자 : 도시계획과 지구계획팀 김단비(☎2133-8333)

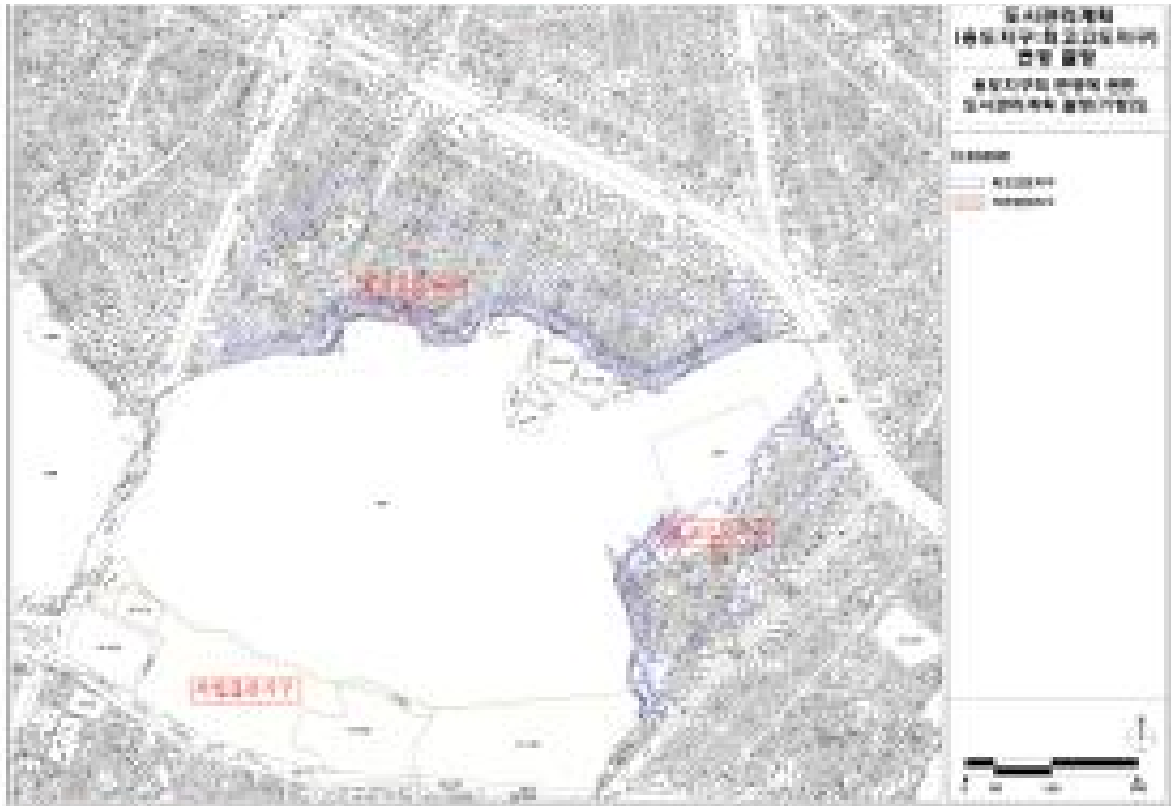
붙임1 **위치도 및 도시관리계획(용도지구:고도지구) 변경 결정도**

위치도



□ 도시관리계획(용도지역) 변경결정도

○ 기 정



○ 변경



붙임2

관련부서 협의의견 및 조치계획

주민제출 의견 : 제출의견 없음

관련부서 협의의견(2건)

○ 서울시

부서명	협 의 의 견	조 치 계 획	비고
도시 계획과	<ul style="list-style-type: none"> ○ 대상지는 용도지역 종상향에 전용 주거지역 → 제1종일반 주거지역)에 따른 보완적 장치로 고도지구를 지정한 곳으로 현재 제1종일반주거 지역의 특성을 유지하고 있음 ○ 용도지구 폐지는 지구지정 목적 및 취지, 지역현황 및 여건변화 등을 종합적으로 고려하여, 구체적인 계획(지구단위계획 수립 등) 연계 검토 필요 ○ 우리시에서 시행예정인 ‘도시관리 계획(용도지구 : 고도지구, 특화 경관지구) 재정비용역’과도 연계 검토 필요 	<ul style="list-style-type: none"> ○ 단편적으로 대상지의 최고고도 지구를 폐지하는 것이 아니라, 계획적인 개발을 유도하기 위하여 “천호대로 남측 지구단위계획 수립(신규)”을 추진하여 ○ 생활 SOC 등 기반시설 확충과 노후된 주거환경 개선을 통해 특색 있는 문화예술 단지로 계획하여 살기좋은 명품주거지로 조성할 계획이며, ○ 주변의 군지역 지구단위계획, 상위계획인 생활권계획, 2030 서울 플랜 등에 부합하는 체계적이고 종합적인 도시관리 방안을 마련하겠음. ○ 또한, 서울시에서 추진하는 ‘도시관리계획(용도지구 : 고도지구, 특화경관지구)재정비용역’시행 시 적극적으로 협의 하겠음 	반영
도시 관리과	<ul style="list-style-type: none"> ○ 어린이 대공원주변 고도지구는 용도 지역 상향(전용주거→ 제1종일반)에 따라 어린이대공원 주변 환경·경관보호 등을 목적으로 지정되고 ○ 공공 오픈스페이스에서의 상징 경관에 대한 조망환경 보호 및 관리가 필요한 지역으로 최고고도 지구 지정목적 상실에 대한 구체적 근거제시 ○ 대상지는 현재 제1종 일반주거지역으로 관리되고 있어 현행 건축물 규제사항을 고려할 때 최고고도지구 폐지의 적정성 검토 	<ul style="list-style-type: none"> ○ 현재 제1종 일반주거지역으로 저밀도로 개발 계획이 관리되고 있어, 단독주택 재건축시 4층 이하 다가구 주택으로만 신축이 이루어지고 있는 등 지역주민들은 최고고도지구로 높이를 제한하는 것을 이중적인 규제로 인식하고 있는 실정임 ○ 공공 오픈스페이스(대공원)에서 상징경관(아차산 7부 능선) 조망은 대공원 지반고가 주변 주거지보다 5m이상 높고 대공원에서 아차산을 조망하는 가상의 선을 이을 때, 천호대로변 가로구역별 최고높이(90m)로 인해 최고고도지구 높이 규제는 아차산 조망여부에 유효성이 없기 차폐되고 있는 상황임. ○ 따라서, 최고고도지구를 유지하는 것이 오히려 적정하지 않은 실정임 	반영

○ 광진구 : 의견 없음