

서울특별시 도시·주거환경정비기본계획 변경 의견 청취(안) 검 토 보 고 서

의안 번호	551
----------	-----

2015. 06. 29
도시계획관리위원회
수 석 전 문 위 원

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

2. 입안사유

- 2010서울특별시 도시·주거환경정비기본계획(2006. 3. 23. 기 정 은마아파트 주택재건축 정비예정구역)에서 설정된 은마아파트 단지내 15m 도로(도시계획예정도로)를 폐지하는 내용으로, 강남구청장과 은마아파트 주택재건축정비사업 조합설립추진위원회 에서 기본계획 변경을 요구함에 따라 단지내 15m 도로를 폐지하 는 기본계획 변경(안)임.
- 2011년 4월 강남구청에서 금회 기본계획 변경(안)과 동일한 내용 으로 도로 폐지를 요청했으나 정비예정구역 지정시 설치된 도시계 획도로 삭제는 불합리하다는 사유로 불수용한 바 있어, 행정절차 진행에 따른 행정력 낭비를 최소화하기 위해 사전에 도시계획위원 회의 자문을 거쳐 기본계획 변경(안)을 입안하고자 하였으나,
- 도시계획위원회의 자문을 2차례에 걸쳐 개최한 바, 자문안건(단지 내 15m 도로 폐지)은 현시점에서 찬반의견이 수렴되지 않아 최종 결정은 주민공람공고, 관련부서협의, 시의회 의견청취 및 도시계획 위원회의 심의 등 법정 도시관리계획 절차 과정에서 종합적으로 검 토하여 결정함이 바람직하다는 의견에 따라 관련부서 협의와 주민

공람공고의 절차(공람기간 : 2015.5.21~6.4)를 거쳐 기본계획 변경을 추진하는 사항임.

- 따라서, 은마아파트 단지내 15m 도로를 폐지하는 기본계획 변경(안)에 대해 「도시 및 주거환경정비법」 제3조에 따라 서울특별시의회 의견을 청취하고자 본 안건을 상정함.

3. 입안내용

- 도시·주거환경정비기본계획(주택재건축사업부문) 변경

구분	구역 번호	위치		면적 (ha)	계획 용적률	건폐율	층수	추진 단계	주택 유형	비고
		동명	지번							
기정	9	대치동	316	24.4	210	50	-	1	공동	단지내 15m 도로
변경	9	대치동	316	24.4	210	50	-	1	공동	단지내 15m 도로 폐지

4. 주민 의견청취에 관한 사항

- 주민 공람

- 공고번호 : 서울특별시공고 제2015-973호(2015. 5. 21)
- 공람기간 : 2015. 5. 21 ~ 2015. 6. 4(14일간)
- 공람장소 : 서울특별시 주택건축국 공동주택과
강남구 주택과

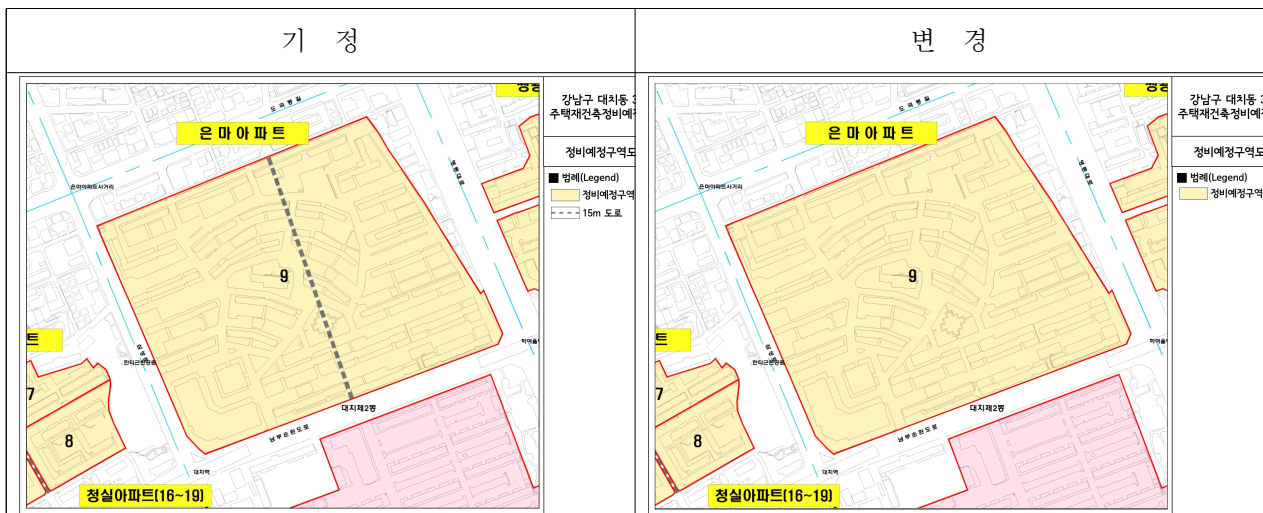
5. 검토의견

□ 제안배경

- 이 안건은 도시·주거환경정비기본계획(주택재건축부문, 2006)상 정비예정구역으로 지정된 강남구 대치동 은마아파트의 단지내 도시계획도로로 계획된 15m 도로를 폐지하려는 것으로 강남구청장의 요청에 따라 2015년 6월 12일 서울특별시장의 입안·제출하여 6월 17일 우리위원회에 회부한 사안임.

〈도시·주거환경정비기본계획(주택재건축사업부문) 변경〉

구분	구역번호	위치		면적(ha)	계획용적률	건폐율	층수	추진단계	주택유형	비고
		동명	지번							
기정	9	대치동	316	24.4	210	50	-	1	공동	단지내 15m 도로
변경	9	대치동	316	24.4	210	50	-	1	공동	단지내 15m 도로 폐지



- 강남구청에서 2011년 4월 본 안건과 동일한 내용으로 도로폐지를 요청한 바 있으나, 서울시에서는 기본계획에서 정한 도로계획을 정비구역 지정시 폐지하는 것은 불합리하다는 사유로 수용하지 않았음.

- 서울시에서 강남구청장이 요청한 금번의 기본계획변경안의 추진여부에 대해 최근 도시계획위원회 자문을 두 차례 거친 결과, 현 시점에서 찬반의견이 수렴되지 않아 주민공람공고, 시의회 의견청취 등 도시관리계획 결정의 법적 절차를 이행하는 과정해서 종합 검토하여 최종 결정하는 것이 바람직하다는 의견을 제시('15.5.6) 함에 따른 사전 절차 이행임.

□ 검토사항

① 기본계획상 도로 계획의 취지

- 당초 기본계획상의 15m 도로 지정의 취지는 첫째, 대규모 주택 단지의 분할을 통한 시차개발을 유도함으로써 자연스런 이주시기 조정과 환경차원에서의 밀도 하향 유도, 둘째, 잠실 재건축단지들(1~4단지)의 차량진출입구를 분석하여 잘못된 전철(예시, 간선도로 근거리에서 아파트 지하진출입로 설치 등)을 밟지 않도록 하기 위함이며, 셋째, 간선도로에 교통흐름의 지장을 최소화하고 일부 통과도로의 기능을 수행하고, 넷째, 커뮤니티 시설의 분산배치 등이 그 목적이었음.

② 도시계획도로에 대한 추진위원회의 의견

- 추진위원회는 도로의 통과 교통 기능에 대해 도시계획도로를 북측 도곡동길과 연결하는 것은 도로변 건물 등으로 어려우며 남측 미도아파트의 경우에도 도시계획도로가 설치되어 있지 않아 물리적으로 연결이 불가능하여 사실상 통과교통의 기능을 수행하기 어려운 반면, 단지의 분할, 통과교통의 유입으로 단지내 쾌적성 및 안전성 훼손, 도시계획도로 결정시 단지간 지하 주차 통로 연결의 어려움¹⁾ 등의 부작용이 있으므로, 공공성이 낮은 도로보다는 기

존 간선도로의 확폭, 저류지 설치 등 필요한 공공시설의 설치로 대체하고, 도시계획도로에 상응하는 통경축을 확보하여 개방감을 확보하는 것이 바람직하다는 의견임.

- 추진위원회에서는 주택재건축사업에 필요한 공원 및 주변도로 확폭 등의 기반시설을 확충하는 것 외에 추가적으로 15m의 도시계획도로를 개설하여 기부채납할 경우 사업성 손실이 불가피(대지면적 약 6,700㎡, 세대수 약 200세대 손실)2)하므로, 도시계획도로 개설이 불가피하다면, 도시계획도로 개설에 따른 손실 보상을 위해 그에 상응하는 기부채납 면적을 축소하거나, 도시계획도로 개설 부지를 도로관리청에서 매입하는 것이 타당하다는 의견을 제시하고 있음.

1) 추진위원회에 따르면, 단지내 도시계획도로가 결정될 경우 그 하부에 단지간 지하주차통로 설치는 도로법상 도로점용허가를 득하여야 하며, 도로점용허가는 도로관리청이 도로의 구조·이용 측면 등 제반사항을 검토하여 허가할 사항으로서, 입주민들이 이용하는 지하주차통로에 대한 도로점용허가를 담보하기 어렵다는 입장임.

2) 추진위원회의 주장

대지면적	225,471.3㎡ → 218,767.8㎡	6,703.5㎡ 감소
기부채납면적	225,471.3㎡ → 218,767.8㎡	6,703.5㎡ 증가
정비계획용적률	257.8% → 250.0% ※ 제3종일반주거지역 250% 초과 불가	7.8% 손실
법적상한용적률	300% 불편	
연면적	계 676,413.9㎡ → 656,303.4㎡	약 192세대 손실
	분양 618,648.2㎡ → 601,611.4㎡	약 155세대 손실 (110㎡ 기준)
	임대 57,765.7㎡ → 54,692.0㎡	약 37세대 손실 (83㎡ 기준)

※ “도시 및 주거환경정비법” 제3조의3 규정에 따라 기부채납 비율과 상관없이 법적상한용적률(300%) 적용하므로 대지면적 감소시 감소되는 대지면적 만큼 손실

※ “서울시 지구단위계획수립 기준” 2-2-2-(5) 용적률 계획 규정에 따라 기부채납에 따른 적용용적률은 상한용적률(250%)를 초과할 수 없으므로 상한용적률 산식으로 산정된 용적률이 당해 용도지역에 적용되는 상한용적률을 초과할 경우 초과되는 용적률 만큼 손실

③ 기본계획 변경안에 대한 관련 부서(서울시) 의견

- 공람기간('15. 5. 21~6.4)에 제출된 서울시 관련부서의 의견을 보면, 당초 기본계획상에 단지내 도시계획도로를 결정한 취지나 목적이 현 시점에 명확하게 여건이 변경되거나 당초 계획이 불합리한 특별한 사유가 없는 한 가급적 기본계획의 정합성 및 연속성을 유지하는 차원에서 검토함이 바람직(도시계획과)하며, '개포택지개발지구 지구단위계획(공동주택)'에서 대상지 남측의 미도아파트에 남북방향 통경구간(폭 30m)을 정하고 있는 바 이와 연계된 통경구간 확보에 대한 검토가 필요하는 의견을 제시하고 있음.

〈공람기간내 제출된 의견 및 조치계획〉

의견제출자 (부서)	부서 협의회신 내용(의견)	조치계획
도시계획상임 기획단	<ul style="list-style-type: none"> - 도시계획도로의 존폐 여부는 당초 기본계획상 도시계획도로의 설정취지(적정규모 개발, 교통문제 해소를 위한 도로망계획, 통과교통 처리 등)를 감안하여 신중하게 판단하여야 하는 바, 다음 사항에 대한 면밀한 검토 필요. <ul style="list-style-type: none"> · 도시계획도로 폐지 필요성에 대한 명확한 논리 · 도시계획도로 폐지시 대안적인 공공기여의 적정성 · 단지내 도로 계획시 효율적인 선형 검토 및 각각의 경우에 대한 교통영향분석 · 계획세대수 및 건축배치계획 등 계획밀도를 고려한 주변일대 교통처리 방안 등. 	도시계획위원회에서 종합적으로 검토하여 결정
주거재생과	<ul style="list-style-type: none"> - 당초 2006.3.23. 기본계획 수립시 단지내 15m 도시계획도로를 설치하도록 결정한 사항을 금회 도시계획도로를 폐지하고 단지내도로로 변경 설치하고자 하는 사항에 대하여는, <ul style="list-style-type: none"> - 주변 교통처리계획, 단지계획, 경관계획과 차후 정비계획으로 인한 필요여부 등 제반여건 등을 종합적으로 검토하여 처리하여야 할 사항으로 사료됨. 	도시계획위원회에서 종합적으로 검토하여 결정
도시계획과	<ul style="list-style-type: none"> - 당초 도시주거환경정비기본계획(2006년 고시)상에 단지내 도시계획시설을 결정한 취지나 목적이 현 시점에 명확하게 여건이 변경되거나 당초 계획이 불합리한 특별한 사유가 없는 한 가급적 기본계획의 정합성 및 연속성을 유지 차원에서 검토함이 바람직함. 	도시계획위원회에서 종합적으로 검토하여 결정

도시관리과	<ul style="list-style-type: none"> - 2010 서울특별시 도시·주거환경정비기본계획'의 부문별 계획에서 정비기반시설계획(도로)에 대한 기본원칙과 사업시행방법(대규모 공동주택지에 대한 적정규모개발 유도방식)을 명시하고 있는 바 당해 도로계획에 대한 당초 지정 목적 및 취지, 주변 여건 등을 종합적으로 검토하여 신중한 판단 필요 - 또한, '개포택지개발지구 지구단위계획(공동주택)'에서 대상지 남측의 미도아파트에 남북방향 통경구간(폭 30m)을 정하고 있는 바 이와 연계된 통경구간 확보에 대한 검토 필요. 	도시계획위원회에서 종합적으로 검토하여 결정
도로계획과	<ul style="list-style-type: none"> - 사업대상지와 접하는 남부순환로(570m), 영동대로(90m) 구간 중 일부 미확장 구간도 추가로 폭 3m를 확장하는 도로계획 검토가 필요함. 	정비계획 수립 및 정비구역 지정시 이행하도록 제시

④ 종합 의견

- 기본계획상 단지내 도시계획도로 설정의 취지 중 정비사업의 이주 시기 조정³⁾, 개발밀도 하향, 차량 진출입로, 커뮤니티 시설 분산 배치 등은 관계법규 및 정비계획 수립시 충분히 조정가능한 것으로 판단되므로, 도시계획도로의 준폐와 관련한 논의의 핵심은 간선도로 교통흐름의 원활화 및 통과도로의 기능 수행 여부에 달려 있다 하겠으나, 이러한 준거를 넘어 공익과 사익 측면, 장래 도시계획의 방향 등을 종합 고려하여 논의할 필요가 있다고 판단됨.
- 따라서 도시계획도로의 준폐가 주변지역의 교통에 미치는 영향에 대한 종합적인 교통영향 분석과 장래 미연결구간에 대한 도시계획도로의 확보가능성 여부, 도시계획도로 대신 단지내 사도(私道)로

3) 도시 및 주거환경정비법 제77조의5(사업시행인가 및 관리처분계획)와 서울시 도시 및 주거환경 정비조례 제56조(시기조정사유 등) 및 제58조(시기조정 절차 및 방법)에 따라 정비사업의 시행으로 정비구역 주변지역에 현저한 주택 부족이나 주택시장의 불안정이 발생하는 등의 사유가 발생하는 경우 시 주택정책심의위원회의 심의를 거쳐 사업시행인가 또는 관리처분계획의 인가 시기를 조정할 수 있음.

통경축을 확보할 경우 그에 따른 수혜자의 범위, 대안별 정비계획의 차이 등에 대한 검토가 선행되어야 할 것으로 판단됨.

- 2020 도시·주거환경정비기본계획안이 우리위원회의 의견청취를 거쳐(2014.12) 현재 도시계획위원회에서 심의가 진행 중임. 위 기본계획안에 따르면, 기반시설 도로계획의 경우 2010 도시·주거환경정비기본계획안을 의제하고 있음.⁴⁾
- 엄밀한 의미에서 우리시의회에서 이 의견청취안을 시장에게 송부하기 전에 위 2020 기본계획을 서울시 도시계획위원회에서 심의하여 고시할 경우, 우리위원회에 회부된 2010 기본계획 변경은 절차상 논란의 소지가 있겠음.

4) 기존 정비예정구역에서 지정된 도로의 경우 2010 기본계획에서 제시된 기준을 유지함을 원칙으로 하며, 정비계획수립시 대상지의 주거생활권계획의 내용 및 지형여건, 주변 주거지의 여건 변화 등을 종합적으로 분석하여 계획을 수립한다. 이때 2010 기본계획에서 제시한 도로계획 기준을 조정할 경우에는 도로의 기능 및 역할이 크게 증대되고 주변 주거지에 긍정적 효과를 끼칠 수 있도록 하여야 한다.