

마 포 구 도 시 관 리 계 획 용 도 지 역 변경결정을 위한의견청취의견 심사보고서

2005. 3. 3.
북지도시위원회

1. 심사경과

- 가. 제안일자 및 제안자 : 2005. 2. 16. 마포구청장
- 나. 회부일자 : 2005. 2. 17.
- 다. 상정일자 : 제110회 임시회 제1차 위원회(2005. 3. 3)
상정, 심사, 의안동의

2. 제안설명요지 (제안설명자 : 박도식 도시관리과장)

가. 제안이유

- 0 우리구 종전 도시저소득주민의주거환경개선을위한임시조치법에 의하여 주거환경개선지구로 지정된 상암2-1 및 상암2-2지구 주거환경개선지구에 대하여 국토의계획및이용에관한법률 및 같은법 시행령 규정에 의거 우리구에서 입안하고자 하는 도시관리계획 용도지역(자연녹지) 세분결정(변경)(안)에 대하여 국토의계획 및이용에관한법률 제28조 같은법시행령 제22조 규정에 의거 마포구의회 의견을 청취하고자 상정함.

나. 일반주거지역 세분지정 범위(대상 및 규모)

- 0 일반주거지역으로 의제된 지역
(총 170,522㎡ : 상암2-1 35,825㎡, 상암2-2 134,697㎡)

다. 종세분 대상지구 현황

0 상암2-1지구

－ 건축물 현황

- 1~4층 건물 159동(허가 76동, 무허가 83동)
- 지구내부에 노후불량 주택 밀집

－ 주변지역 현황

- 인근에 월드컵주경기장 및 상암택지개발지구 위치
- 제3종 일반주거지역 및 상업지역 인접

－ 개선계획(건축)

- 2004. 12. 15 : 주거환경개선사업변경계획수립고시(2004-131호)
(10~12층 공동주택 8개동, 397세대/ 건폐율 21.0%, 용적율 194.69%)
- 2004. 12. 20 : 주택건설사업계획승인 신청(주택공사→마포구청)

0 상암2-2지구

－ 건축물 현황

- 기존 837동(무허가) 건물중 90%이상 개량

－ 주변지역 현황

- 인근에 월드컵주경기장 및 상암택지개발지구 위치
- 제3종 일반주거지역 및 상업지역 인접

－ 개선계획(건축)

- 현지개량 방식 : 4층이하 용적률 300%이하

3. 전문위원 검토보고의 요지(김건재 전문위원)

- 0 본 건은 국토의계획및이용에관한법률(2004. 12. 31 법률제7297호) 제36조 및 같은법시행령(2004. 3. 17 대통령령제18312호)제30조 규정에 의한 도시관리계획 용도지역 변경결정(안)에 대하여 법 제28조 등에 의거 구의회 의견을 청취하고자 제출하였음.

- 0 2004년 12월 31일 이전에 도시저소득주민의주거환경개선에관한임시 조치법 제3조의 규정에 의하여 주거환경개선지구로 지정된 지역이 2004년 12월 31일까지 국토의계획및이용에관한법률시행령 제30조의

규정에 의한 제1종일반주거지역·제2종일반주거지역 또는 제3종 일반주거지역으로 세분·지정되지 아니하거나 다른 용도지역으로 변경 지정되지 아니하는 경우 당해 지역은 2005년 1월 1일부터 제3종 일반주거지역으로 변경 지정된 것으로 보게 됨에 따라, 같은법시행령 부칙 제9조제4항에 의거 2003년도 일반주거지역 중 세분화시 세분되지 않은 일반주거지역으로 의제된 자연녹지 지역에 대하여 세분지정 목적에 부합되도록 일반주거지역으로 변경지정 하고자 도시관리계획 용도지역(일반주거지역)세분 결정(변경)입안하였음.

- 0 당초 서울시에서는 “주거환경개선지구내 일반주거지역 중 미세분 지역 중세분 추진계획”에 의거 상암2-1지구는 제2종일반주거지역(12층이하)로 하고 상암2-2지구는 제2종일반주거지역(7층이하)로 입안을 요구하였으나 마포구 다른 주거환경개선지구(공덕지구) 및 인접지구와의 형평성 등을 고려하여 지구구분없이 제2종일반주거지역(12층이하)로 변경하였으며, 이에 따라 우리구 도시관리계획 용도지역(일반주거지역) 세분결정(변경)에 따른 도시계획구역은 23,875,956㎡로 변경되었고 이중 주거지역:12,370,578㎡(51.8%), 상업지역:1,031,371㎡(4.3%), 녹지지역:10,303,485㎡(43.1%)가 되겠음.

0. 일반주거지역의 세분화는 도시차원 및 지역차원에서의 교통여건과 도시기반시설 그리고 주변의 자연환경 및 도시경관 등의 상호관련성을 종합적으로 고려하여 도시의 건전한 발전을 유도하면서 장래 바람직한 주거지를 조성해 나갈 수 있도록 적합하게 지정되어야 할 것임.

상암지구는 경의선과 직결되는 남북교류의 거점이자 국제공항과의 접근성이 용이하고 최근에 월드컵 공원조성, 미래형 멀티미디어

신도시(Digital Media City)개발이 가시화되고 있으며, 국제업무 및 정보기술(IT)산업단지 등의 거점도시로 육성될 계획인 바, 향후 개발 완료되는 주변지역과의 균형발전 차원에서 계획적인 관리방안이 필요한 것으로 사료됨.

4. 질의 및 답변요지

- 0 질의요지(정해원 위원) : 상암2-1지구는 한건의 민원도 제기되지 않았는가?
- 0 질의요지(박도식 도시관리과장) : 예, 그렇습니다.
- 0 질의요지(정해원 위원) : 서울시는 자연녹지를 상업용지로 바꾸는데 일반 주민들은 상업용지로 바꿀수 없는 이유는?
- 0 질의요지(류훈 도시관리국장) : 공공성을 기준으로 하여 변경함
- 0 질의요지(김순금 위원) : 상암동외에 다른 지역도 용도지역 변경이 가능한가?
- 0 답변요지(박도식 도시관리과장) : 다른지역은 이미 종세분이 끝났음.
- 0 질의요지(이종일 위원) : 전문가들이 결정한 종세분화를 지역 여건등이 불합리할 경우 변경할 수 있는가?
- 0 답변요지(박도식 도시관리과장) : 도시계획 결정이 났기 때문에 종을 바꾸는 제도는 없음

5. 토론요지 : 없음

6. 심사결과 : 원안동의

7. 기타 소수의견의 요지 : 없음

8. 기 타 : 없음

도시관리계획 용도지역 변경결정을 위한 의견 청취

제출년월일 : 2005. 02.

의안번호

제 출 자 : 마포구청장

1 마포구 도시관리계획 용도지역 변경결정을 위한 의견청취

2. 제안사유

우리구 종전 도시저소득주민의주거환경개선유한임시조치법에 의하여 주거환경개선지구로 지정된 상암2-1 및 상암2-2지구 주거환경개선지구에 대하여 국토의계획및이용에관한법률 및 같은법 시행령 규정에 의거 우리구에서 입안 하고자하는 도시관리계획 용도지역(자연녹지) 세분결정(변경)(안)에 대하여 국토의계획및이용에관한 제28조 같은법시행령 제22조 규정에 의거 마포구의회의 의견을 청취하고자 상정함.

3. 일반주거지역 세분지정 범위(대상 및 규모)

○ 일반주거지역으로 의제된 지역(총170,522㎡ : 상암2-135,825㎡, 상암2-2134,697㎡)

4. 종세분 대상지구 현황

가. 상암2-1 지구

○ 건축물현황

- 1~4층 건물 159동 (허가 76동, 무허가 83동)
- 지구내부에 노후불량 주택 밀집

○ 주변지역 현황

- 인근에 월드컵주경기장 및 상암택지개발지구 위치
- 제3종일반주거지역 및 상업지역 인접

○ 개선계획(건축)

- 2004.12.15 : 주거환경개선사업변경계획수립고시(2004-131호)
(10~12층 공동주택 8개동, 397세대/ 건폐율 21.0%, 용적률 194.69%)
- 2004.12.20 : 주택건설사업계획승인 신청(주택공사→마포구청)

나. 상암2-2 지구

○ 건축물현황

- 기존 837동 (무허가) 건물중 90%이상 개량

○ 주변지역 현황

- 인근에 월드컵주경기장 및 상암택지개발지구 위치
- 제3종일반주거지역 및 상업지역 인접

○ 개선계획(건축)

- 현지개량 방식 : 4층이하/ 용적률 300%이하

5. 추진경위

- 2004.12.10 : 종 미세분지역 종세분 추진계획 통보(서울시→마포구)
- 2005.02.04 : 상암주거환경개선지구 종 세분입안
- 2005.02.07 : 마포구 도시관리계획(안) 열람공고
(서울특별시마포구공고 제2005-52호)
- 게재신문 : 서울신문, 코리아헤럴드신문(2005.02.07일자)
- 열람기간 : 2005.02.07 ~ 2005.02.21
- 도시관리계획(안)열람·공고 접수의견 : 없음

6. 관련규정

가. 도시저소득주민의주거환경개선을위한임시조치법 제5조

- 주거환경개선지구로 지정고시된 지역은 일반주거지역으로 용도지역 변경 지정된 것으로 봄

나. 국토의계획및이용에관한법률시행령 부칙 제9조 4항

- 2004.12.31한 주거환경개선지구로 지정된지역이제1종·제2종·제3종 일반주거지역으로 세분·지정되지 아니하거나 다른 용도지역으로 변경지정 되지 아니하는 경우 당해 지역은 2005년 1월 1일부터 제3종일반주거지역으로 봄 (개발제한구역 제외)

7. 검토내용

- 당초 서울시에서는 상암2-1지구는 제2종일반주거지역(12층이하)로 하고 상암2-2지구는 제2종일반주거지역(7층이하)로 입안을 요구하였으나 마포구 다른 주거환경개선지구(공덕지구) 및 인접지구와의 형평성등을 고려하여 지구구분 없이 제2종일반주거지역(12층이하)으로 변경
- 상암택지개발예정지구 및 수색부도심 지역과 연계한 지역·지구중심 기능제고를 사유로 제2종(12층이하)지역으로 지정이 필요 서울시 서북권역의 상업, 업무 중심지 육성 등 마포구 도시과제 반영

8. 입안내용

- 일반주거지역에 대한 입지적 특성 및 마포구 다른 주거환경개선지구(공덕지구)와의

- 형평성 등을 고려하여 지구 구분 없이 제2종일반주거지역(12층이하)으로 변경
- 상암택지개발예정지구 및 수색부도심 지역과 연계한 지역·지구중심 기능제고를 사유로 제2종(12층이하)지역으로 변경이 필요하며, 서울시 서북권역의 상업, 업무 중심지 육성 등 마포구 도시과제 반영하여 우리구 도시관리계획 용도지역(일반주거지역) 세분 결정(변경) 입안함

9. 도시관리계획 용도지역(일반주거지역) 세분 결정(변경)조서

구분	면적(㎡)			구성비(%)	비고
	기정	변경	변경후		
도시계획구역	23,875,956		23,875,956	100.0	
주거지역	12,370,578		12,370,578	51.8	
제1종 일반주거지역	588,171	-	588,171	2.5	
제2종(7층) 일반주거지역	6,255,635	-	6,255,635	26.2	
제2종(12층) 일반주거지역	1,958,280	170,522	2,128,802	8.2	
제3종 일반주거지역	2,892,040	-	2,892,040	12.1	
준주거지역	676,452	-	676,452	2.8	
상업지역	1,031,371	-	1,031,371	4.3	
중심상업지역	-	-	-	-	
일반상업지역	882,561	-	882,561	3.7	
근린상업지역	94,810	-	94,810	0.4	
유통상업지역	54,000	-	54,000	0.2	
녹지지역	10,474,007	-170,522	10,303,485	43.1	
자연녹지지역	10,474,007	-170,522	10,303,485	43.1	

10. 기초조사결과

- 상암2-1 지구 : 노후불량 주택 밀집지역으로 1~4층 건물 159동 (허가 76동, 무허가 83동)
- 상암2-2 지구 : 기존 837동 건물중 90%이상 개량이 완료되었음

11. 환경성 검토결과

- 특이사항 없음
- 일반주거지역으로 의제된 지역을 제2종일반주거지역으로 세분하는 것은 미래의 토지이용에 큰 변화가 없음

12. 자원조달방안

- 도시관리계획 용도지역(일반주거지역) 변경에 따른 예산소요는 없음.

13. 용도지역 결정(변경) 사유서

도면 번호	위 치	용도지역		면적 (㎡)	결정(변경)사유
		기정	변경		
1	상암동28번지 일대(상암2-1)	자연녹지 지역	제2종 일반주거지역	35,825	- 인근에 월드컵경기장 및 상 암택지개발예정지구 위치 하고 있음 - 주거환경개선계획에서 공동 주택(12층)단지 건축계획에 의함
2	상암동17번지 일대(상암2-2)	자연녹지 지역	제2종 일반주거지역	134,697	- 현지개량방식에 의거 90% 이상 개량이 완료되어 중 층 주택을 중심으로 편리한 주거환경조성 - 인근상암2-1지구 및 공덕주 거환경개선지구와의형평성 을 고려한 세분

※ 종세분 면적 구성비

구 분	면 적(㎡)			구성비 (%)	비 고
	기 정	변 경	변경후		
일반주거지역	11,694,126	-	11,864,648	100.0	
일반주거지역(미분류)	-	△ 170,522	-	-	
제1종 일반주거지역	588,171	-	588,171	4.9	
제2종(7층) 일반주거지역	6,255,635	-	6,255,635	52.7	
제2종(12층) 일반주거지역	1,958,280	170,522	2,128,802	18.0	
제3종 일반주거지역	2,892,040	-	2,892,040	24.4	

첨부 : 도시관리계획 용도지역 변경결정 도면 1부. 끝.



