

서울특별시 마포구의회
제249회 제1차 정례회(2021.6.15.)

주민편익시설 도시관리계획 변경 결정을 위한 의견청취의 건

검 토 보 고 서



서울특별시 마포구의회
복지도시위원회

주민편익시설 도시관리계획 변경 결정을 위한 의견청취의 건 검 토 보 고

의안 번호	21-55
----------	-------

2021. 6. 15.
전문위원 신준호

1. 제출경위

가. 제 출 자 : 마포구청장(도시계획과)

나. 제 출 일 : 2021. 5. 21.

다. 회 부 일 : 2021. 5. 24.

2. 제출이유

서울북합화력발전소 지하화 사업 추진에 따라 지역 상생 방안으로 추진되는 주민편익시설 건립을 위해 도시관리계획 변경 결정 전 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제28조에 따라 마포구의회 의견을 청취하고자 제출되었음.

3. 주민편익시설 도시관리계획 변경 결정에 관한 사항

- 위치/면적: 마포구 당인동 1-30번지 외 2필지/A=4,119㎡
- 사업내용: 토지교환을 통한 주민편익시설(체육시설) 건립
 - 사업규모: 지하1층/지상4층, 연면적 5,009㎡, 건폐율 43.06%, 용적률 109.0%
 - 건축용도: 운동시설(수영장, 종합체육관, 다목적실, 문화강좌실 등)
- 도시관리계획 현황
 - 용도지역·지구: 자연녹지지역, 역사문화특화경관지구
 - 도시계획시설: 도로(일부 저축)
- 추진경위
 - 2014. 11. 11.: 서울화력발전소내 주민편익시설 건립계획 수립

- 2016. 03. 31.: 타당성 조사 및 기본계획 수립 연구용역 준공
- 2019. 07. 23.: 건립위치 이동에 대한 구청장 방침
- 2020. 03. 16.: 토지교환계약 체결(마포구↔한국중부발전(주))
- 2020. 12. 23.: 주민편익시설 건립 설계용역 계약 및 착수
- 2021. 04. 16.: 토지교환 소유권이전 완료

4. 참고사항

가. 관계법령

- 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 및 같은 법 시행령
- 「서울특별시 도시계획 조례」

나. 주민공람 : 2021. 5. 20. ~ 2021. 6. 3.

다. 주민설명회 : 2021. 5. 27.

5. 검토의견

가. 입안 배경

- 대상 인접지역은 서울복합화력발전소 지하화에 따른 공원화 사업 및 당인리 문화공간 조성 사업으로 시민 개방형 발전소가 조성 중에 있음. 이에 합정동, 서강동 일대 생활 밀착형 주민편익시설 건립으로 지역 내 공공체육시설 설치를 통해 지역 주민에게 복지서비스를 지원하고자 도시관리계획을 변경 결정하려는 사항임.

나. 주요 변경 사항

- 마포구 주민편익시설(종합체육관, 수영장, 풋살장 등) 건립을 위해 당인동 1-30번지 일대의 용도지역을 기정 자연녹지지역에서 제1종일반주거지역으로 변경하고 도시계획시설은 대로1-66 도로를 도로 및 체육시설로 중복결정 변경하여 체육시설을 신설하는 것임.

※기타 자세한 사항은 도시관리계획 결정 조서 참고.

다. 종합의견

- 사업대상지의 용도는 과거 준공업지역에서 주거지역, 자연녹지지역으로 변경 결정되어 이용하였으나, 발전소의 특수성으로 인해 그동안 주민이 이용하는데 제한적이었음.

주민의 숙원사업인 주민편익시설 건립을 위해 마포구의회에서는 과거 토지이용의 효율성 확보와, 조속한 주민편익시설 건립을 위해 ‘서울화력발전소내 주민편익시설 건립 특별위원회’를 설치하여 운영한 바 있음.

그 결과 ‘전체 공원의 개방감’, ‘조망권’, ‘문화창작발전소와의 선형성’, ‘교환토지 면적 증가’ 등을 도출하여 토지교환의 합리성을 확보하였음.

- 그럼에도 불구하고 지구 결정 세부사항은 한강변관리기본계획과 역사문화특화경관지구 등의 건축제한 규제 사항이 존재함으로 관계법령의 면밀한 검토를 통해 합법성을 확보하고,
- 아울러, 교환에 따른 토지정형화의 대책과 용도지역 변경에 따른 도로 확보에 대한 논의 및 답변이 요구됨.
- 또한, 체육시설의 건축계획은 주민들의 수요조사를 통해 반영하는 것이 바람직해 보임.

[관계법령]

「국토계획 및 이용에 관한 법률 시행령」

제72조 (경관지구안에서의 건축제한) ①경관지구안에서는 그 지구의 경관의 보전·관리·형성에 장애가 된다고 인정하여 도시·군계획조례가 정하는 건축물을 건축할 수 없다. 다만, 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수가 지구의 지정목적에 위배되지 아니하는 범위안에서 도시·군계획조례가 정하는 기준에 적합하다고 인정하여 해당 지방자치단체에 설치된 도시계획위원회의 심의를 거친 경우에는 그러하지 아니하다.

②경관지구안에서의 건축물의 건폐율·용적률·높이·최대너비·색채 및 대지안의 조경 등에 관하여는 그 지구의 경관의 보전·관리·형성에 필요한 범위안에서 도시·군계획조례로 정한다.

③ 제1항 및 제2항에도 불구하고 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 해당 경관지구의 지정에 관한 도시·군관리계획으로 건축제한의 내용을 따로 정할 수 있다.

1. 제1항 및 제2항에 따라 도시·군계획조례로 정해진 건축제한의 전부를 적용하는 것이 주변지역의 토지이용 상황이나 여건 등에 비추어 불합리한 경우. 이 경우 도시·군관리계획으로 정할 수 있는 건축제한은 도시·군계획조례로 정해진 건축제한의 일부에 한정하여야 한다.

2. 제1항 및 제2항에 따라 도시·군계획조례로 정해진 건축제한을 적용하여도 해당 지구의 위치, 환경, 그 밖의 특성에 따라 경관의 보전·관리·형성이 어려운 경우. 이 경우 도시·군관리계획으로 정할 수 있는 건축제한은 규모(건축물 등의 앞면 길이에 대한 옆면길이 또는 높이의 비율을 포함한다) 및 형태, 건축물 바깥쪽으로 돌출하는 건축설비 및 그 밖의 유사한 것의 형태나 그 설치의 제한 또는 금지에 관한 사항으로 한정한다.

「서울특별시 도시계획 조례」

제44조(역사문화특화경관지구안에서 건축제한) ① 영 제72조제1항에 따라 역사문화 특화경관지구 안에서는 제43조제1항 각 호 건축물을 건축하여서는 아니된다. 다만, 지구단위계획구역으로 지정된 구역으로서, 시도시계획위원회의 심의를 거쳐 역사문화특화경관지구의 지정 목적에 위배되지 아니하다고 인정하는 경우에는 그러하지 아니하다.

② 영 제72조제2항에 따라 역사문화특화경관지구 안에서 건축하는 건축물의 높이는 4층 이하로 한다. 다만, 허가권자가 「서울특별시 건축 조례」에 따른 건축위원회 또는 「서울특별시 경관 조례」에 따른 경관위원회의 심의를 거쳐 경관 상 지장이 없다고 인정하는 때에는 6층 이하로 할 수 있다.