

상세계획구역결정에따른의견청취의 건 심사보고서

1998. 11. 7
시민도시위원회

1. 심사경과

- 가. 제안일자 및 제안자 : 1998년 10월 29일 마포구청장 제출
- 나. 회부일자 : 1998년 10월 30일
- 다. 상정일자 : 제57회 임시회 제3차위원회('98.11.7)
상정, 심사, 의결

2. 제안설명요지 (제안설명자 : 김종열 도시개발과장)

가. 제안이유

월드컵주경기장 건립에 따른 주변 환경개선 및 부대시설의 설치를 위하여 성산동 자동차정비단지 용도규제를 해제키로 함에 따라 무분별한 도시개발을 방지하고자 상세계획구역으로 지정하여 토지이용의 합리화, 도시의 기능, 미관 및 환경을 효율적으로 유지할 수 있도록 유도코자 함.

나. 주요골자

- 위치 : 마포구 성산동 589번지 일대
- 면적 : 54,000㎡
- 도시계획 현황 : 유통상업지역(자동차정비용도에 한함)
- 소유자 현황
 - 토지소유자 : 사유지 44필지
 - 업체현황 : 32개업체(직영 12개업체, 임대 20개업체)

○ 추진경위

- '97. 12. 16 : 시장 지시사항 제25호
 - 정비단지 용도규제 완화 검토
- '97. 7. : 자동차정비단지 용도규제 처리방안 시달
(서울시)
- '98. 7. 30 : 서울시 제6차 정책회의
 - 자동차정비단지 용도규제 처리방안 : 전면해제 원칙
 - 해제시기는 도시계획적 판단을 거쳐 상세계획등 도시계획 확정 이후
- '98. 8. 1 : 서울시 제6차 정책회의 결과에 따른 실무자 회의
 - 월드컵주경기장 주변지역 정리차원에서 상세계획 등의 계획 개발
 - 상세계획 수립방안 연구(도시계획상임기획단 활용)
- '98. 9. 25 : 도시계획안 공람공고(서울특별시마포구공고 제1998-316호)

○ 도시계획안 공람공고 내역

- 공고방법 : 일간신문(2개지), 토지 및 임대업자 개별통보
- 공람기간 : '98. 9. 26 ~ '98. 10. 10
- 게재신문 : 국민일보, 문화일보
- 공람장소 : 마포구청 도시관리국 도시개발과
- 의견접수 : 없음

3. 전문위원 검토보고 요지(김건재 전문위원)

- 본 건은 도시계획법제20조의3 제1항 등의 규정에 의거 성산동 589번지 일대(54,000㎡) 상세계획 구역 결정을 위하여 구의회 의견을 청취하고자 제출된 안건임.

- 성산동 자동차 정비단지는 '77.2 서울시의 자동차 정비업소 도심 외곽 이전 계획에 따라 이전을 한후 현재에 이르고 있음. 그동안 용도 지정 제한에 따라 사유재산권 침해 및 도시의 균형발전 저해 등 많은 문제점이 끊임없이 제기되고 있으며, 월드컵 주경기장 주변지역 정리 차원에서도 상세계획 등의 계획 개발의 필요성이 절실히 요구되고 있는 지역임.
- 동 자동차 정비단지의 상세계획 구역 결정 이후 상세계획안은 별도의 용역 시행없이 서울시 상임 기획단에서 계획 수립하고, 교통영향평가 용역에 소요되는 예산(84,500천원)은 우리구에서 부담하기로 하였는바, 향후 주민과 서울시, 구간 별도의 업무협의체를 구성.운영하여 우리구의 의견이 충분히 반영될 수 있도록 적극 노력해 나가야 할 것임.
- 서울시 제6차 정책회의 결정사항을 보면, 토지이용계획 확인원상의 제한은 전면 해제를 원칙으로 하되, 해제시기는 도시계획적 판단을 거쳐 상세계획 등 도시계획이 확정된 후로 하고 있으나, 해제에 따른 임대 정비업체 문제는 대책을 마련하지 못하고 있어 이에대한 해결방안을 적극 모색해야 할 것으로 판단됨.
- 향후 2002년 월드컵 대회와 성공적 개최와 주경기장 및 부대시설의 효율적 이용을 위해서는 동 지역을 주변 지원시설 배후단지로 조성할 필요성이 절대적으로 요구되고 있는 바, 현재 「유통상업지역」 단서조항 “자동차 정비용도에 한함”을 단서조항을 삭제하고 “일반 상업지역”으로 상세계획의 내용에 포함될 수 있도록 대책을 강구해야 할 것으로 사료됨.

4. 질의 및 답변요지 :

- 질의요지(김유현 위원) : 일반상업지역으로 변경이 되면 용적률등이 어떻게 되며 상세계획구역 지점에 따른 용역비 예산이 확보되었는지?
- 답변요지(김종열 도시개발과장) : 일반상업지역으로 되기를 바라는 것은 우리구 희망사항이며 상세계획구역에 대하여 아직 아무것도 결정된 것이 없습니다.
- 질의요지(김유현 위원) : 상세계획에 우리구 주민의 요구사항을 전달하여야 합니다.
- 답변요지(김종열 도시개발과장) : 당연한 말씀 이십니다.
- 질의요지(김유현 위원) : 예산은 어떻게 되었습니까?
- 답변요지(김종열 도시개발과장) : 금번 2차 추경에 반영하지 않고 내년도 예산에 반영하고자 합니다.

5. 토론요지 : 없 음

6. 심사결과(의견)

- 성산동 자동차정비단지는 향후 상세계획구역 결정 및 계획안이 확정되면 자동차 정비단지로서의 기능 상실로 많은 정비업체가 폐업 또는 이전할 것으로 판단됨.
그중에서도 정비단지 용도로 장기임대가 가능할 것으로 믿고 막대한 이전비용을 투자하여 입주한 임대정비업소들의 피해가 가장 클것으로 예상되는바, 서울시에서는 이들 업체가 시의 도심기능 분산 시책에 의하여 이전 명령을 받고 입주하여 영업을 하고 있는 만큼, 적절한 대책을 강구해야 할 것임.
- 향후 2002년 월드컵 대회의 성공적 개최와 주경기장 및 부대시설의 효율적 이요를 위해서는 동 지역을 주변 지원시설 배후단지로 조성할 필요성이 절대적으로 요구되는 바, 서울시에서는 「유통상업지역」 단서조항 “자동차정비용도에 한함”을 단서조항을 삭제하고, “일반상업지역”으로 상세계획의 내용에 포함될 수 있도록 적극 검토해 주기 바람.

7. 소수의견의 요지 : 없 음

8. 기타사항 : 없 음

상세계획구역 결정에 따른 의견청취

(성산동 자동차정비단지)

1998. 11.

마 포 구 청 장

(도시개발과)

상세계획구역 결정에 따른 구의회 의견청취

의안번호	
------	--

제출년월일 : 1998. 10.

제 출 자 : 마포구청장

1. 건명 : 성산동 자동차정비단지 상세계획구역 결정에 대한 의견청취
2. 도시계획 결정 조서

구분	구역명	위치	면적	비고
결정	상세계획구역	성산동 589번지 일대	54,000m ²	- 월드컵주경기장 건설에 따른 주변환경개선 및 부대시설 설치를 위함 - 토지이용의 합리화와 도시의 기능, 미관 및 환경을 효율적으로 유지 관리하기 위함

3. 상정사유

- 월드컵주경기장 건립에 따른 주변 환경개선 및 부대시설의 설치를 위하여 성산동 자동차정비단지 용도규제를 해제키로 함에 따라 무분별한 도시개발을 방지하고자 상세계획구역으로 지정하여 토지이용의 합리화, 도시의 기능, 미관 및 환경을 효율적으로 유지할수 있도록 유도코자 함.

4. 현 황

- 위치 : 성산동 589번지 일대
- 면적 : 54,000m²
- 도시계획현황 : 유통상업지역(자동차정비용도에 한함)
- 소유자 현황
 - 토지 소유자 : 사유지 44필지
 - 업체 현황 : 32개업체(직영 12개업체, 임대 20개업체)

5. 추진경위

- '97. 12. 16 : 시장 지시사항 제25호
 - 정비단지 용도 규제완화 검토
- '98. 7. : 자동차정비단지 용도규제 처리방안 시달 (서울시)
- '98. 7. 30 : 서울시 제6차 정책회의
 - 자동차정비단지 용도규제 처리방안 : 전면해제원칙
 - 해제시기는 도시계획적 판단을 거쳐 상세계획등 도시계획 확정 이후
- '98. 8. 1 : 서울시 제6차 정책회의 결과에 따른 실무자회의
 - 월드컵주경기장 주변지역 정리차원에서 상세계획 등의 계획 개발
 - 상세계획 수립방안 연구(도시계획상임기획단 활용)
- '98. 9. 25 : 도시계획안 공람공고(서울특별시마포구공고제1998-316호)

6. 도시계획안 공람공고 내역

- 공고방법 : 일간신문(2개지), 토지 및 임대업자 개별통보
- 공람기간 : '98. 9. 26 ~ '98. 10. 10
- 게재신문 : 국민일보, 문화일보
- 공람장소 : 마포구청 도시관리국 도시개발과
- 의견접수 : 없음

첨 부 : 위치도 1부

이해관계인 제출의견 심사 내역서

1. 공람내역

신문명	게재일자	공람기간	공람장소
국민일보 문화일보	'98. 9. 25	'98.9.26~10.10(14일간)	마포구도시관리국도시개발과

2. 의견제출 및 심사내용

총괄	의견제출건수	심사내용			
	없음	채택	일부채택	불채택	기타
의견서제출자		의견요지	채택내용 또는 부채택 사유		채택여부
성명	주소				
		해당사항없음			

상 세계획의 개요

○ 상세계획의 목적

토지이용을 합리화하고 도시의기능, 미관 및 환경을 효율적으로 유지 관리하기 위하여 도시계획으로 결정

○ 상세계획의 성격

도시내 일정구역의 토지이용을 합리화하고 도시의기능, 미관 및 환경을 효율적으로 유지 관리하기 위하여 도시계획의 내용을 구체화하여 토지이용, 도시기반 시설, 건축물 등에 대한 계획을 일체적으로 종합적으로 수립하여 도시건설을 유도하고 관리하는 계획

○ 법적근거

도시계획법 제20조의3, 도시계획법시행령 제19조의8, 제19조의9

○ 상세계획구역 지정대상

- 택지개발예정지구, 산업입지및개발에관한 법률에의한 공업단지, 재개발구역
- 토지구획정리사업지구, 시가지조성사업구역
- 역세권지역(철도역 반경 500m 이내의 지역)

○ 상세계획의 내용

- 지역, 지구의 지정 및 변경
- 도시계획시설의 배치와 규모
- 가구 및 획지의 규모와 조성계획
- 건축물 등의 용도제한, 건축물의 건폐율, 용적율, 높이제한
- 건축물의 배치 형태 색채와 대지안의 공지 및 건축선의 계획
- 도시경관 조성계획
- 교통처리계획

