

상암2-2 주거환경개선지구 정비계획 변경결정을 위한 의견청취의 건 심사보고서

2009. 12. 9.

북지도시위원회

1. 심사경과

가. 제출일자 및 제출자 : 2009. 11. 16. 마포구청장

나. 회부일자 : 2009. 11. 19.

다. 상정 및 심사일자

- 제149회 제2차 정례회 제7차 위원회(2009.12.9) 상정, 심사, 원안채택

2. 제안설명요지 (제안 설명자 : 박도식 주택과장)

가. 제안이유

- 상암2-2 주거환경개선지구 정비계획 변경결정을 위하여 「도시 및 주거환경정비법」 제4조제1항의 규정에 의거 구의회 의견을 듣고자 하는 것임

나. 주요요지

○ 사업개요

- 지구의 명칭 : 상암2-2 주거환경개선지구
- 위치 및 면적 : 마포구 상암동 20번지 일대 135,006㎡
- 사업시행기간 : 1992. 01. 29 ~ 2009. 12. 31
- 사업의 시행자 : 마포구청장
- 사업시행방식 : 현지개량방식

○ 추진경위

- 1990.10.13 : 상암2주거환경개선지구 지정고시 (건설부고시 제1990-697호)
- 1992.01.29 : 상암2주거환경개선계획 고시 (서울특별시고시 제1992-26호)
- 2004.10.01 : 주거환경개선계획 변경 결정고시 (1,2지구 분할)

- 2007.01.04 : 주거환경개선계획 변경 결정고시 (상암동길 확장공사)
- 2009.11.05 : 주거환경개선계획 변경(안) 주민 공람·공고

○ 주거환경정비계획의 변경 주요내용

- 기존 개선계획 중 건축물 계획에 관한 사항을 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 당해 용도지역의 건축물 계획으로 변경

○ 정비계획의 내용

가. 용도지역계획 (변경없음)

구 분	면 적(m ²)			비 고
	기 정	증(감)	변 경 후	
합 계	135,006	-	135,006	-
제3종일반주거지역	135,006	-	135,006	-

나. 토지이용계획

구 분	명 칭	면 적(m ²)			비 율(%)	비 고
		기 정	증(감)	변 경 후		
합 계		135,006	-	135,006	100.0	
택 지 (획 지)	소 계	91,018	감) 171	90,847	67.3	
	단독주택	88,305	감) 214	88,091	65.3	
	다세대주택	989	-	989	0.7	
	근린공공 시설용지	1,481	증) 43	1,524	1.1	
	사회복지시설 (경로당)	243	-	243	0.2	
정비기반 시 설	소 계	43,988	증) 171	44,159	32.7	
	도 로	43,163	증) 75	43,238	32.0	
	공 원	825	증) 96	921	0.7	

다. 도시계획시설 결정(변경)조서

1) 도로

구분	규 모				기능	연장 (m)	기점 (상압동)	종점 (상압동)	사용형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)								
기정	대로	1	30	35	간선도로	607	28-357	155-10	일반도로	상압동길	2007.1.4	기.종점 지번변경
변경	대로	1	30	35	간선도로	607	24-10	115-18	일반도로			
기정	소로	2	1	8	국지도로	253	28-107	34-47	일반도로		1992.0 1.29	
변경	소로	2	1	8	국지도로	220	28-107	34-47	일반도로			
기정	소로	2	2	8	국지도로	409	32-2	11-21	일반도로			
변경	소로	2	2	8	국지도로	394	32-2	11-21	일반도로			
기정	소로	2	3	8	국지도로	184	1533-1	28-87	일반도로			
변경	소로	2	3	8	국지도로	208	1533-1	28-87	일반도로			
기정	소로	2	4	8	국지도로	106	36-28	37-1	일반도로			
변경	소로	2	4	8	국지도로	87	36-28	37-1	일반도로			
기정	소로	2	5	8	국지도로	124	14-16	16-7	일반도로			
변경	소로	2	5	8	국지도로	100	14-16	16-5	일반도로			
기정	소로	2	6	8	국지도로	102	21-10	14-45	일반도로		1992.0 1.29	
변경	소로	2	6	8	국지도로	103	21-10	14-45	일반도로			
기정	소로	2	7	8	국지도로	245	21-10	2-222	일반도로			
변경	소로	2	7	8	국지도로	196	21-10	2-222	일반도로			
기정	소로	3	1	6	국지도로	369	1533	1258	일반도로			
변경	소로	3	1	6	국지도로	364	1533	1258	일반도로			
기정	소로	3	2	6	국지도로	197	2-311	21-3	일반도로			
변경	소로	3	2	6	국지도로	212	2-377	21-3	일반도로			
기정	소로	3	3	6	국지도로	109	5-6	2-229	일반도로			
변경	소로	3	3	6	국지도로	92	5-6	2-299	일반도로			
기정	소로	3	4	6	국지도로	111	6-7	16-3	일반도로			
변경	소로	3	4	6	국지도로	117	6-7	16-3	일반도로			
기정	소로	3	5	6	국지도로	91	42-21	41-16	일반도로			
변경	소로	3	5	6	국지도로	92	42-21	41-16	일반도로			
기정	소로	3	6	6	국지도로	101	33-26	34-35	일반도로			
변경	소로	3	6	6	국지도로	83	33-1	34-35	일반도로			

구분	규 모				기능	연장 (m)	기점 (상암동)	종점 (상암동)	사용형태	주요 경과지	최초 결정일	비 고
	등급	류별	번호	폭원(m)								
기정	소로	3	7	6	국지로	52	20-1	18-10	일반도로		"	
변경	소로	3	7	6	국지로	64	20-1	18-10	일반도로		"	
기정	소로	3	8	6	국지로	20	2-142	33-1	일반도로		"	
변경	소로	3	8	6	국지로	23	2-142	23-1	일반도로		"	
기정	소로	3	9	6	국지로	159	2-212	2-213	일반도로		"	
변경	소로	3	9	6	국지로	165	2-212	2-213	일반도로		"	
기정	소로	3	11	6	국지로	50	2-111	2-98	일반도로		"	
변경	소로	3	11	6	국지로	75	2-111	2-98	일반도로		"	
기정	소로	3	12	6	국지로	152	34-24	34-24	일반도로		"	
변경	소로	3	12	6	국지로	147	34-24	34-84	일반도로		"	
기정	소로	3	15	4	국지로	65	4-1	2-36	일반도로		1992.	
변경	소로	3	15	4	국지로	65	4-1	2-36	일반도로		01.29	
기정	소로	3	16	4	국지로	66	2-68	2-37	일반도로		"	
변경	소로	3	16	4	국지로	78	2-68	2-289	일반도로		"	
기정	소로	3	17	4	국지로	59	5-1	2-46	일반도로		"	
변경	소로	3	17	4	국지로	55	5-1	2-46	일반도로		"	
기정	소로	3	18	4	국지로	50	2-77	2-93	일반도로		"	
변경	소로	3	18	4	국지로	47	2-77	2-93	일반도로		"	
기정	소로	3	19	4	국지로	226	2-112	2-191	일반도로		"	
변경	소로	3	19	4	국지로	211	2-112	2-191	일반도로		"	
기정	소로	3	20	4	국지로	268	2-193	2-151	일반도로		"	
변경	소로	3	20	4	국지로	90	2-193	2-151	일반도로		"	
기정	소로	3	21	4	국지로	67	2-173	2-206	일반도로		"	
변경	소로	3	21	4	국지로	84	2-173	2-206	일반도로		"	
기정	소로	3	26	4	국지로	57	8-3	8-2	일반도로		"	
변경	소로	3	26	4	국지로	57	8-3	8-2	일반도로		"	

구분	규모				기능	연장 (m)	기점 (상암동)	종점 (상암동)	사용형태	주요 경과지	취조 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)								
기정	소로	3	27	4	국지로	54	11-7	12-16	일반도로		"	
변경	소로	3	27	4	국지로	59	11-7	12-16	일반도로			
기정	소로	3	28	4	국지로	55	11-6	12-11	일반도로		"	
변경	소로	3	28	4	국지로	54	12-8	12-11	일반도로			
기정	소로	3	29	4	국지로	108	12-4	12-31	일반도로		"	
변경	소로	3	29	4	국지로	108	12-4	12-31	일반도로			
기정	소로	3	30	4	국지로	62	14-11	14-9	일반도로		"	
변경	소로	3	30	4	국지로	80	20-1	14-9	일반도로			
기정	소로	3	31	4	국지로	71	41-19	42-14	일반도로		"	
변경	소로	3	31	4	국지로	79	41-66	42-14	일반도로			
기정	소로	3	32	4	국지로	108	41-44	36-16	일반도로		1992.	
변경	소로	3	32	4	국지로	116	41-44	36-16	일반도로		01.29	
기정	소로	3	33	4	국지로	44	36-15	41-6	일반도로		"	
변경	소로	3	33	4	국지로	47	36-15	41-6	일반도로			
기정	소로	3	34	4	국지로	50	33-2	35-1	일반도로		"	
변경	소로	3	34	4	국지로	113	33-2	35-1	일반도로			
기정	소로	3	35	4	국지로	104	34-34	34-35	일반도로		"	
변경	소로	3	35	4	국지로	104	34-34	34-35	일반도로			
기정	소로	3	36	4	국지로	81	32-8	31	일반도로		"	
변경	소로	3	36	4	국지로	75	32-8	31	일반도로			
기정	소로	3	39	4	국지로	41	34-27	34-26	일반도로		"	
변경	소로	3	39	4	국지로	46	34-77	34-75	일반도로			
기정	소로	3	41	4	국지로	52	28-12	28-9	일반도로		"	
변경	소로	3	41	4	국지로	58	28-12	28-9	일반도로			

2) 공원 (변경없음)

구분	시설명	시설의 세분	위 치	면 적(m ²)			최 초 결정일	비고
				기정	증(감)	변경후		
기정	공 원	어린이 공 원	상암동 14-5	825	증)96	921	서울특별시고시 제1992-26호, 1992.01.29	

3) 사회복지시설 (변경없음)

구분	시설구분	시설의 종 류	위 치	면 적(m ²)			최 초 결정일	비고
				기정	증(감)	변경후		
기정	노유자시설	경로당	상암동 115-17, 상암동 41-21	243	-	243	마포구고시 제2008-9호, 2008.2.21	

라. 건축물의 계획에 관한 결정(변경)조서

1) 건축물 용도·건폐율·용적률·높이 계획

구분	위 치	구 분	계 획 내 용	비고
기정	상암동 20번지 일대	용 도	단독주택(근생50%), 연립주택, 근린공공시설, 사회복지시설	
		건 폐 율	60~80% 이하	
		용 적 률	400% 이하	
		층 수	-	
변경	상암동 20번지 일대	용 도	「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제76조에 따른 제3종일반주거지역 건축제한 적용	
		건 폐 율	「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제77조에 따른 제3종일반주거지역 건폐율 적용	50% 이하
		용 적 률	「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제78조에 따른 제3종일반주거지역 용적률 적용	250% 이하
		층 수	제한없음	

○ 변경 사유

- 상암2-2 주거환경개선지구의 사업완료 시점이 도래함에 따라, 사업완료 이후 현실여건에 맞게 관리하기 위하여 「도시 및 주거환경정비법」 제4조제1항의 규정에 의거 정비계획을 변경하고자 함

○ 주민열람 의견

연 번	공람의견 사항		주관부서 검토의견
	성명	공람의견	
1	장석들 외 68명	-현시점에서 정비계획 변경을 할 경우 연립과 다세대주택 건립이 대량으로 이루어져, 향후 대상지의 새로운 도시계획을 수립에 있어 지장을 초래하므로 서울시에서 신규 도시관리계획 방안이 수립 될 때까지 공동주택 건축행위나 토지분할 등을 하지 못하도록 규제 요청	-서울시 도심재정비1담당관에서 해당지역은 지난 20여년간 공공에 의한 기반 시설 등의 확보가 이루어지고 건축물이 개량되어 안정된 주거지를 형성한 지역으로, 해당 지역의 기능 및 용도전환에 대한 사전검토가 충분히 이루어지지 않아 현 시점에서 정비유형의 변경은 부적합함이란 의견이 통보되었으며, 정비계획 변경 시 주택 등의 신축을 제한할 수 있는 법 제한 규정이 없으므로 건축물에 대한 신축제한은 불가함.
2	채상철	-상암202지구 주거환경개선계획 변경 취지에 별도 의견을 제시하지 않은 주민은 적극동의 의사표시로 이해하여 주시며, 장석들 외 20여명이 제출한 변경 유보의견은 상암2-2지구 전체주민의 의사와는 전혀 무관함을 확인 요망	-정비계획 변경에 대한 주민공람 의견은 토지등소유자 누구나 제출할 수 있는 사항이며, 제출된 의견에 대하여는 관련법규정에 따라 처리함이 타당함.

3. 검토보고의 요지(이국환 전문위원)

- 본 건은 상암2-2 주거환경개선지구 정비계획 변경결정을 위하여 「도시 및 주거환경정비법」 제4조제1항의 규정에 의거 구의회 의견을 청취하고자 제출된 건임.
- 상암2-2 주거환경개선지구는 1990년 10월 13일 상암 2주거환경개선지구로 지정고시 되었고, 2004년 10월 1일 상암2-1지구와 상암2-2지구로 주거환경개선계획이 분할 변경 결정고시 되었으며, 구역현황은 상암동 20번지 일대 135,006㎡로 총 세대수는 1,666세대이며 이중 가옥주는 265가구 3,975명임.
- 「도시 및 주거환경정비법」 제4조제1항에 따라 2009년 11월 5일부터 12월 7일까지 33일간 주민 공람 결과 장석들 외 69명으로부터 제출된 의견은 붙임 내용과 같음.

- 주거환경개선사업은 도시 저소득주민이 집단으로 거주하는 지역으로서 정비기반시설이 극히 열악하고 노후·불량건축물이 과도하게 밀집한 지역에서 주거환경을 개선하기 위하여 시행하는 사업으로
본 사업 대상지 기반시설 확충내역을 보면 5,308m(폭4~35m)의 도로를 개설하였고, 소공원 921㎡, 경로당 지상 3층 연면적 397㎡를 확충하였으며, 건축물 개량사업은 개량대상 396가구 중 299가구가 개량 완료되어 열악한 주거환경이 개선됨에 따라 도시계획을 변경 결정하는 것이 주민들의 재산권 보호 등에 부합 될 것으로 사료됨.
- 건축물의 계획에 관한 결정(변경)은 기존 2, 3종 일반주거지역을 제3종 일반주거지역으로, 단독주택 근생 50%를 근생 100%로, 건축층수 4층 이하에서 층수제한 없음으로, 용적을 400%에서 250%로, 건폐율 60~80%를 50%로 변경하려는 것으로
「도시 저소득주민의 주거환경개선을 위한 임시조치법」에 의해 진행된 상암2-2지구 주거환경개선사업에 대한 임시조치법 적용기한이 2007년 6월 30일 만료되어, 본 사업 대상지를 상암 DMC 및 지역의 특수성 등 주변여건과 조화된 건축계획을 수립하고자 하는 사업으로 주민의 재산권 보호와 쾌적한 주거환경이 조성 될 수 있도록 사업추진에 만전을 기해야 할 것으로 사료됨.

4. **질의 및 답변요지** : 생략
5. **토론요지** : 없음
6. **심사결과** : 원안채택
7. **기타 소수의견의 요지** : 없음
8. **기 타** : 없음 .

[첨부 #1] 위 치 도

