마포구 합정동 383번지일대 지구단위계획구역 변경청원에 대한 심 사 보 고 서

2001. 9. 26
시민도시위원회

1. 심사경과

가. 청원인 주소 : 마포구 합정동 384-29
성명 : 신 정 택 외 29인
나. 소개의원 : 채 재 선 의원.
다. 접수일자 : 2001. 9. 20.
라. 회부일자 : 2001. 9. 20.
마. 상정일자 : 제82회 임시회 제8차 위원회(2001.9.26)
상정, 질의토론, 채택

2. 청원요지

본 청원은 합정동 383번지 일대의 지구단위계획구역에 관한 사항으로 이지역은 합정동로터리 지하철 6호선 8번출구앞 안국주유소를 포함한 브럭으로 이일대가 이미 오래전 부터 상권이 형성되어있는 지역임. 현재 이지역의 지구단위계획에 의한 권장용도는 업무시설중 오피스텔, 금융업소, 전시장등으로 되어 있으며, 불허용도는 자동차관련시설 및 숙박,위락시설등으로 되어있음. 인근의 합정동 382번지일대를 보면 주거지역 및 상권화가 미형성된 지역으로 지구단위계획구역에 의한 권장용도는 숙박 및 위락시설이며 불허용도는 위험물저장 및 자동차관련등의 시설임.

이는 현실을 무시한 탁상공론적 지구단위계획에 의해 주민의 재산권과 행복추구권, 직업의 자유 및 평등권에 대하여 제한 내지 침해를 받고 있으므로 인근 합정동 382번지 일대와 같이 지구단위계획구역에 의한 권장용도는 숙박 및 위락시설로 불허용도는 위험물저장 및 자동차관련등의 시설로 변경하여줄 것을 요구함.

3. 취지설명요지(소개의원 채재선 의원)

이지역은 합정동로터리 지하철 6호선 8번출구앞 안국주유소를 포함한 브럭으로 이일대가 이미 오래전 부터 상권이 형성되어있는 지역으로서 현재 이지역의 지구단위계획에 의한 권장용도는 업무시설중 오피스텔, 금융업소, 전시장등으로 되어 있으며, 불허용도는 자동차관련시설 및 숙박,위락시설등으로 되어있으나, 인근의 합정동 382번지일대를 보면 주거지역 및 상권화가 미형성된 지역임에도 불구하고 지구단위계획구역에 의한 권장용도는 숙박 및 위락시설이며 불허용도는 위험물저장 및 자동차관련등의 시설로 되어있음.

이는 현실 및 지역여건을 전혀 고려하지 않은 지구단위계획에 의해 주민의 재산권과 행복추구권, 직업의 자유 및 평등권에 대하여 제한 내지 침해를 받고 있으므로 인근 합정동 382번지 일대와 같이 지구단위계획구역에 의한 권장용도를 숙박 및 위락시설로 변경하여 줄 것을 요구하는 청원인들의 요구는 타당하다고 사료되므로, 1998년도에 부분 정비된 마포지구 지구단위계획구역(합정)을 재검토하여 도시계획법의 목적에 합당한 지구단위계획구역이 될 수 있도록 청원인의 청원내용을 반영해 주시길 요망함.

4. 전문위원 검토보고

본 청원은 마포구 합정동 384 - 29 신정택 외 29인이 제출한 청원으로서, 합정동 383 번지 일대의 불합리한 지구단위계획으로 많은 주민들이 재산상 피해를 받고있어 이를 시정요구하는 사항임.
위 합정지구는 '98. 6 마포지구(부분재정비)도시설계(합정)구역으로 (합정)-1 383번지 일대는 각 블록 또는 필지별 건축물이 "F" 용도로 지정됨에 따라, 주요간선 도로변의 가로환경 저해 및 보행흐름에 장애가 예상되거나 주거지역과 인접한 지역으로서 주거환경의 저해가 예상되는 용도의 입지를 규제하기 위해 지정한 "불허용도"에 숙박시설과 위락시설이 포함되어 당해 지역 주민들의 재산권에 큰 침해를 받고 있는 실정에 있음.
그러나 공원· 녹지 또는 지형지물에 의하여 주거지역과 차단되지 아니하는 상업지역으로서 주거지역으로 부터 도시계획조례가 정하는 거리 이내에 있는 상업지역안의 대지에서의 일반숙박시설 및 위락시설의 건축을 제한하여 주거환경을 보호하도록 도시계획법시행령이 개정(2001. 1. 27 대통령령제17111호)되고, 상업지역안에서 주거지역으로부터 50미터 이내에서는 숙박시설 건축 인· 허가를 불허하고 동지역으로부터 51미터에서 200미터 이내에서는 도시계획위원회의 심의를 거쳐 숙박시설등 위락시설에 대한 건축 인· 허가를 제한할 수 있도록 서울특별시도시계획조례중개정조례(안)이 입법예고(2001. 6. 30)되었고, 동 조례 안이 서울시의회에서 가결되면 이 일대의 허용용도를 건축가능한 숙박시설 등으로 재정비하는데는 많은 어려움이 있을 것으로 판단됨.
향후 집행기관에서는 도시계획 재정비시 (합정)-1 383번지 일대가 불합리한 건축물 용도 지정으로 재산권에 크게 제약을 받고 있는 점을 깊이 인식하여 면밀한 현장답사와 주민의견 수렴등으로 도시계획법의 목적에 합당한 지구단위계획이 수립될 수 있도록 적극 검토해야할 것으로 사료됨.

5. 질의 및 답변요지

- 질의요지(조영천 위원) : 합정동 383번지의 용도는 ?
- 답변요지(권창주 건축과장) : 상업지역임.
- 질의요지(조영천 위원) : 숙박시설의 건축이 안되는 이유는 ?
- 답변요지(권창주 건축과장) : 도시계획법 제42조 및 제43조에 의거 지구단위계획구역의 지정으로 숙박시설의 건축이 제한됨.
- 질의요지(박상수 위원) : 우리구 도시계획위원회에서 남경장호텔 뒤 숙박시설의 신규 허가가 된 이유는 ?
- 답변요지(권창주 건축과장) : 2001.1.27일 도시계획법시행령의 개정으로 인한 도시계획조례(안)의 심의가 아직 가결되지 않어 허가가 가능한 사항임.
- 질의요지(박상수 위원) : 지구단위계획의 지정으로 민원이 있을것으로 생각되는데 이에대한 우리구의 대책은 ?
- 답변요지(권창주 건축과장) : 우리구 지구단위지역을 민원인의 입장에서 재조사토록 2002년도 예산에 반영하겠음.
- 질의요지(이천규 위원) : 마포구의 지구단위계획구역 몇군데 인가 ?
- 답변요지(권창주 건축과장) : 5개 지역임.

6. 토론요지 : 이천규 위원장 - 본 회의에 부여할 것을 제의

7. 심사결과 : 본 회의에 부의하기로 의결.

8. 소수의견의 요지 : 없 음

9. 심사결과 의견 : 별 첨

10. 기타사항 : 없 음

마포구 합정동 383번지 일대 지구단위계획 구역 변경 청원에 대한 의견서

0 본 청원은 마포구 합정동 384-29 신정택 외 29인이 제출한 청원으로서, 합정동 383번지 일대의 불합리한 지구단위계획으로 많은 주민들이 재산상 피해를 받고 있어 이를 시정 요구하는 사항임.

0 위 합정지구는 '98.6 부분 재정비된 마포지구 도시설계(합정)구역으로 (합정)-1 383번지 일대는 완전한 상권이 형성되어 있음에도 건축물 용도를 "F"로 하여 숙박시설과 위락시설을 불허용도에 포함한 반면, 인근 382번지 주변은 383번지와 비교하여 상권화가 미성숙하고 주거지역이 산재해 있는데도 불구하고 "H"나 "I"로 건축물 용도를 지정하여 오히려 숙박시설과 위락시설을 권장하고 있는 등 탁상공론적 도시계획으로 인하여 행정에 불신을 초래할 뿐만 아니라 재산권에 막대한 침해를 받고 있는 청원인들의 요구는 타당하다고 판단되는 바,

0 집행기관에서는 (합정)-1 383번지 일대 주민들이 불합리한 건축물 용도 지정으로 재산권에 크게 제약을 받고 있는 점을 깊이 인식하여 면밀한 현장답사와 주민의견 수렴 등으로 도시계획법의 목적에 합당한 지구단위계획이 수립될 수 있도록 필요한 대책을 강구하기 바람.

수 신 : 마포구의회의장

제 목 : **합정동 383번지 일대 지구단위계획구역 변경에 관한 청원**

위의 청원을 지방자치법 제65조의 규정에 의하여 별첨과 같이 제출합니다.

첨 부 : 청원서 1 부. 끝.

청 원 자 : 주 소 서울시 마포구 합정동 384-29
성 명 신 정택

소개의원 : 채 재 선

청 원 요 지 서

접수년월일	2001. 9. 20	접수번호	제3-1
청원인주소	마포구 합정동 384-29	성 명	심정택 외 29인
소개의원	채 재 선 의원	소관위원회	시민도시위원회
건 명	합정동 383번지 일대 지구단위계획구역 변경에 관한 청원		

요 지

본 청원은 합정동 383번지 일대의 지구단위계획구역에 관한 사항으로 이지역은 합정동로터리 지하철 6호선 8번출구앞 안국 주유소를 포함한 브럭으로 일대가 상권으로 형성된 지역임.

현재 이지역의 지구단위계획구역에 의한 권장용도는 업무시설중 오피스텔,금융업소,전시장등으로 되어 있으며, 불허용도는 자동차 관련시설 및 숙박,위락시설등으로 되어있음.

인근의 합정동 382번지 일대를 보면 주거지역 및 상권화가 미 형성된 지역으로 지구단위계획구역에 의한 권장용도는 숙박 및 위락시설 이며 불허용도는 위험물저장 및 자동차관련등의 시설임.

이는 현실을 무시한 탁상공론적 지구단위계획구역에 의해 주민의 재산권과 행복추구권,직업의 자유 및 평등권에 대하여 제한내지 침해를 받고 있으므로 지구단위계획구역 내용을 전반적으로 검토 하여 인근 합정동 382번지 일대와 같이 도시설계에 의한 권장용도는 숙박 및 위락시설로 불허용도는 위험물저장 및 자동차관련 등의 시설로 변경하여 줄 것을 요구하는 내용임. .

청 원 소 개 의 견 서

건 명	합정동 383번지 일대 지구단위계획구역 변경에 관한 청원		
청원인주소	마포구 합정동 384-29	성 명	신정랙 외 29인
소개의원	채 재 선 의원		
소개년월일	2001 년 9 월 일		

소 개 의 견

본 청원은 합정동 383번지 일대의 지구단위계획구역에 관한 사항으로 이지역은 합정동로터리 지하철 6호선 8번출구앞 안국 주유소를 포함한 브럭으로 일대가 상권으로 형성된 지역으로서

현재 이지역의 지구단위계획구역에 의한 권장용도는 업무시설중 오피스텔,금융업소,전시장등으로 되어 있으며, 불허용도는 자동차 관련시설 및 숙박,위락시설등으로 되어있음.

인근의 합정동 382번지 일대를 보면 주거지역 및 상권화가 미 형성된 지역으로 지구단위계획구역에 의한 권장용도는 숙박 및 위락시설 이며 불허용도는 위험물저장 및 자동차관련등의 시설로써,

이는 현실을 무시한 탁상공론적 지구단위계획구역에 의해 주민의 재산권과 행복추구권,직업의 자유 및 평등권에 대하여 제한내지 침해를 받고 있으므로 지구단위계획구역 내용을 전반적으로 검토 하여 인근 합정동 382번지 일대와 같이 지구단위계획구역에 의한 권장용도는 숙박 및 위락시설로 불허용도는 위험물저장 및 자동차관련등의 시설로 변경하여 줄 것을 요구하는 청원인들의 요구는 타당하다고 사료 되므로,
1998년도에 부분 정비된 마포지구(부분재정비) 지구단위계획구역(합정)은 재검토되어 면밀한 현장답사와 주민의사를 최대한 반영하고 지구단위계획구역의 취지 및 목적과 그일정을 명확히하여 도시계획법의 목적에 합당한 도시설계가될 수 있도록 청원인과 더불어대표기관인 의회에 요망합니다.

民願 및 主張內容

Ⅰ 主張內容

1. 用途規制의 再檢討

(1) 도시건설에 있어 규제가 특히 강한 도시설계가 보다 적극적인 주민의 참여를 바탕으로 수행되고, 새로운 환경과 질서에 맞도록 적응하기 위해서는 이에 대한 재검토가 필요하다.

(2) 도시설계의 목적이나 그 취지가 아무리 옳다고 하더라도 도시설계 계획 대상지는 엄연히 사유재산이 대부분인 이상 토지 소유자에게 그 용도를 계획에 맞게만 이용토록 강요할 수는 없는 것이다.

(3) 우리나라의 도시개발은 규제와 통제만으로도 가능하였고, 이 과정에서 시민의 도시개발에 대한 의견은 때로 무시되었기에 주민의 자발적인 참여에 의한 「인간 삶의 장소」 건설은 불가능 하였다.

(4) 따라서 기존 계획을 재검토하여 시민의 공감을 얻어 시민이 적극 참여할 수 있는 계획을 만들도록 하여야 한다.

(5) 도시설계 내용을 전반적으로 검토하여 기존 도시설계 내용 중 중요한 골격은 유지하되, 구역의 현황과 잠재력을 바탕으로 각 구역의 특성을 부여하여야 한다.

(6) 기존 도시설계에서 규제하고 있는 불허용도가 이미 입지하고 있으나, 상업지역이라는 점을 고려할 때 용도규제에 대한 재검토를 통하여 완화방안을 모색하여야 한다.

2. 마포지구(部分再整備) 都市設計(합정)-1의 問題點 [첨부3 현장사진]

(1) 합정-1의 경우 383번지 일대는 전부 『F』 용도[불허용도 : 위락시설·숙박시설 등]이고, 바로 옆 382번지 일대는 『H』, 『I』 용도[권장용도 : 위락시설·숙박시설 등]로서,

(2) 이 지역의 현장 상황은 383번지 주변은 완전 상권화 되어있으며, 383번지와 맞닿은 주거지역도 모두 상권화 되어있음. 반면 382번지 주변은 383번지와 비교하여 상권화가 미성숙하고 주거지역이 산재해 있음. 완전 상권화 되어있는 383번지 일대는 『F』 용도로 지정하여 위락·숙박시설이 불허되어있고, 주거지역이 산재해 있으며 상권화도 미미한 382번지 일대는 『H』, 『I』 용도로 지정하여 위락·숙박시설을 권장하고 있다. 특히 『H』 용도의 경우 1층 전면부 권장용도가 위락시설로서, 382번지 일대에는 주거지역이 산재해 있는 지역임에도 불구하고 1층 전면부를 권장용도로 지정하고 있는 실정이다.

(3) 이러한 탁상공론적 도시설계에 의해 주민의 재산권과 행복추구권, 직업의 자유 및 평등권에 대하여 제한 내지 침해를 받고 있으므로, 도시설계 내용을 전반적으로 검토하여 기존 도시설계 내용 중 중요한 골격은 유지하되, 구역의 현황과 잠재력을 바탕으로 각 구역의 특성을 재부여하여야 한다.

3. 마포지구(部分再整備) 都市設計(합정)-2·4·5의 問題點 [첨부3 현장사진]

(1) 합정-2·4·5의 경우 도로변 일대는 『E』 용도[불허용도 : 위락시설·숙박시설 등]이나, 그 이면지역은 『B』 용도로 위락·숙박시설이 가능한데,

(2) 그 이면지역은 거의 대부분이 단독주택으로 구성되어 있고, 이와 연접하여 순수(상권화 없음) 주거지역이 있으므로 이러한 지역에 위락·숙박시설이 가능하다는 용도지정 또한 현실과 도시설계의 취지를 도외시한 계획 아닌 계획인 것이다.

Ⅱ 再 檢 討

1. 서울시 『도관58410-1925』『지구단위계획도서 및 계획 설명서 작성·운영기준 통보』

(1) 2001년 6월 16일 서울시는 다음과 같은 목적에 의하여 지구단위계획과 관련한 그 작성 및 운영기준을 마련하여 지구단위계획 제도의 원활한 운영과 시민의 편의를 도모하고 있다.

- 다 음 -

① 지구단위계획은 도시계획이기 때문에 한 번 결정되면 그 변경이 어려워 계획에 반드시 포함되어야 할 사항도 의도적으로 계획에 포함하지 아니함으로서 계획의 질적 저하의 우려가 있으며, 경미한 지구단위계획의 변경 절차가 복잡하여 시민 불편요인이 되고 있는 바,

② 지구단위계획 중 도시계획으로 결정할 사항과 운영지침으로 정하여 운영할 사항을 구분하여 도서 작성 및 운영함으로서 지구단위계획 제도의 원활한 운영과 조기정착을 기하고 시민편의를 도모하고자 한다.

(2) 서울시도 지구단위계획(구 도시설계)의 근시안적 계획에 따른 민원발생과 계획추진에 있어 그 문제점을 인식, 2001년 6월 16일 서울시 『도관58410-1925』『지구단위계획도서 및 계획 설명서 작성·운영기준』을 각 구청에 통보하여 지구단위계획의 변경 처리절차 및 시민불편 해소를 위하여 기존 계획을 재검토하고, 시민의 공감을 얻어 시민이 적극 참여할 수 있는 계획이 될 수 있도록 市政을 재검토하고 있는 것이다.

2. 마포지구(部分再整備) 都市設計(합정)-1에 대한 再檢討

(1) 도시계획법에 근거한 도시설계 및 지구단위계획은 좁은 땅에 살고 있는 대한민국의 국민으로서 적극 동참하고 협조하여야 할 중요한 행정행위라 생각하고, 또한 지역주민이 도시설계 등의 취지와 목적에 대하여 관심을 갖고 동참할 때 그 지역의 환경은 쾌적하고 아름다워지리라는 점에 대하여 추호의 의심도 없다.

(2) 그러나 상기 Ⅰ의 2.3과 같이 마포지구(부분재정비) 도시설계(합정)는 현실과 주민의사[첨부1 이의신청서], 면밀한 현장답사, 추진계획 및 일정, 향후 대책 등을 도외시한 행정행위로서 국민의 기본권을 제한(침해) 할 만한 정당성 내지 타당성을 내포하고 있지 않다.

(3) 따라서 1998년 부분 재정비된 마포지구(부분재정비) 도시설계(합정)는 재검토되어 면밀한 현장답사와 주민의사를 최대한 반영하고 지구단위계획의 취지 및 목적과 그 일정을 명확히 하여 도시계획법의 목적에 합당한 도시설계를 하여야 한다.

Ⅲ 첨부서류

1. 이의신청서 사본 1부.

☞ 현재 합정동 383번지 일대 주민의 마포지구(부분재정비) 도시설계(합정)에 대한 재검토 의사를 증명하기 위하여 연명부를 작성하고 있으며, 향후 마포구청장님께 제출할 예정임.

2. 서울시 도관58410-1925[2001년6월16일]『지구단위계획도서 및 계획 설명서 작성·운영기준』中「지구단위계획의 변경 처리절차」

3. 마포지구 도시설계 합정지구 현황사진도

청 원 인

연번	성 명	주 소	연 락 처	날 인
	부 조 [illegible]	서울시 마포구 합정동 384-29	334-2326	
	최 순 자	〃 〃 합정동 383~26호	332.7809	
	이 종 삼	〃 〃 합정동 441-36호	336.4517	
	조 미 숙	〃 〃 합정동 384-65	322-7447	
	김 병 모	〃 〃 합정동 383-10	333.2021	
	이 종 우	〃 합정동 383-23	335-4361	
	김 동 [illegible]	〃 합정동 386-40.	336-2375	
	윤 주 석	〃 합정동 384-26	332-7809	
	윤 구 명	〃 〃 384-51	337-4478	
	이 을 순	〃 〃 〃	〃	

청 원 인

연번	성 명	주 소	연 락 처	날 인
	권 기 숙	마포구 합정동384-72	333-0014	
	김 성이	마포구 합정동 382-7	333-7525	
	박 옥라	마포구 합정동 383-23	333 2352	
	이정님	마포구 합정동383-23	337-3067	
	장덕환	마포구 합정동384-7		
	유 유신	마포구 합정동384-27	325-4042	
	김응정	마포구 합정동384-19	334-0729	
	김복동	합정동 384-37	332-1449	
	나민호	합정동 383-14	324-0875	
	고예지	합정동 384-29	332-7809	

청 원 인

연번	성 명	주 소	연 락 처	날 인
	김 용태	마포구 합정동 383-30	338-2348	
	이 계용	마포구 합정동 384-38	335-4056	
	목 승자	마포구 합정동 384-70	325-9354	
	이 대현	합정동 384-4P	3441-8288	
	목 대준	합정동 384-57	324-0674	
	김 숙희	합정동 384-78	337-P673	
	김 영기	합정동 383-31	336-6P33	
	심 재성	합정동 383-26	336-33P4	
	김 재권	합정동 383-26	332-5727	
	박 일동	합정동 383-20	334-3886	

증 3호

마포지구 도시설계 합정지구 현황사진도

목 차

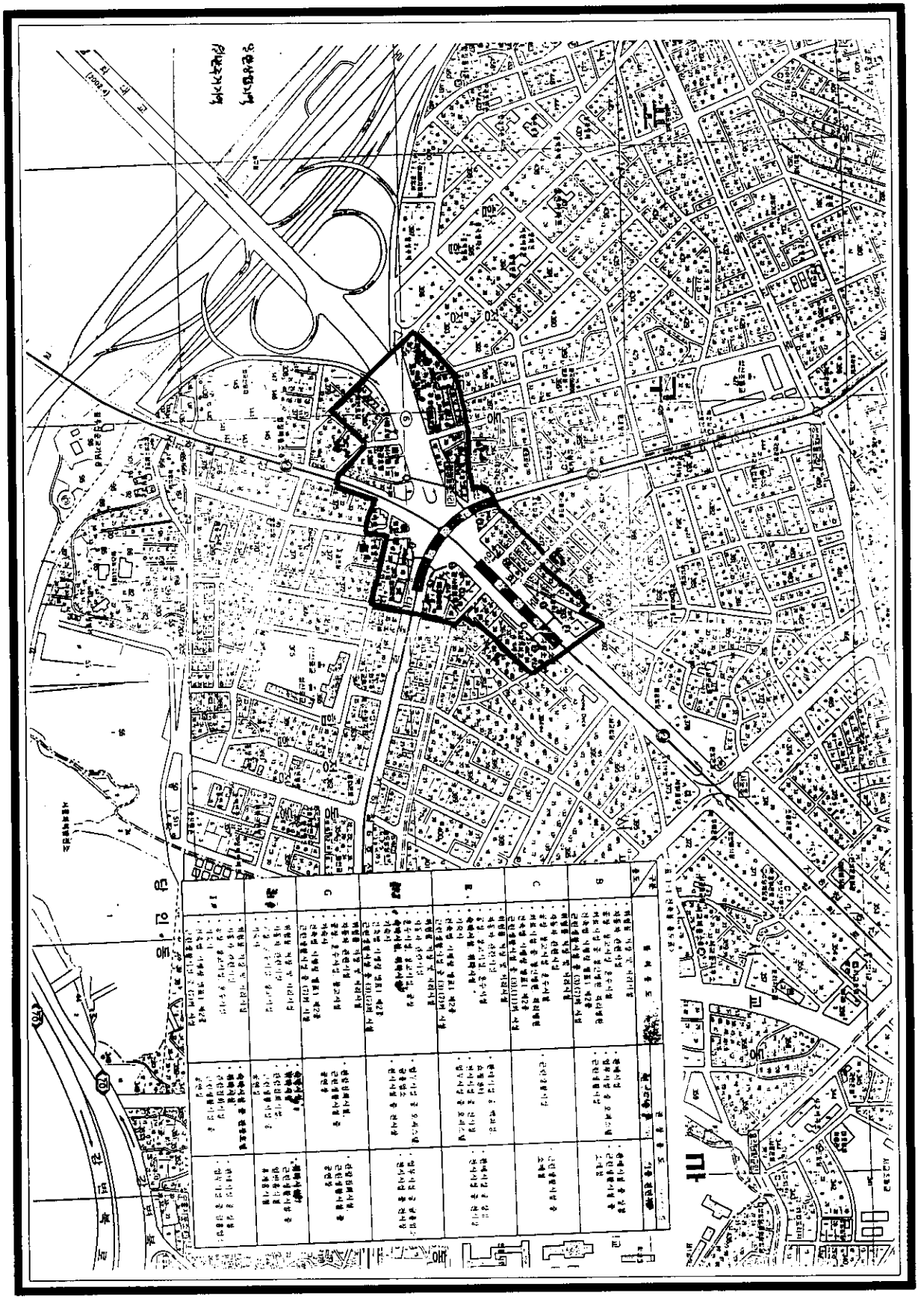
1. 마포지구(부분재정비) 도시설계 (합정) - 1

2. 마포지구(부분재정비) 도시설계 (합정) - 2

3. 마포지구(부분재정비) 도시설계 (합정) - 3

4. 마포지구(부분재정비) 도시설계 (합정) - 4

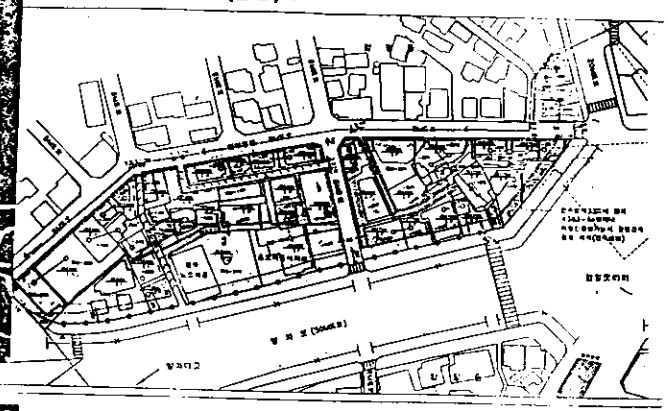
5. 마포지구(부분재정비) 도시설계 (합정) - 5

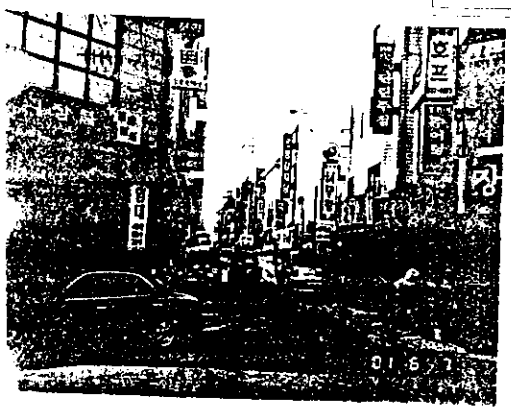


마포지구(부분재정비) 도시설계(합정)-1

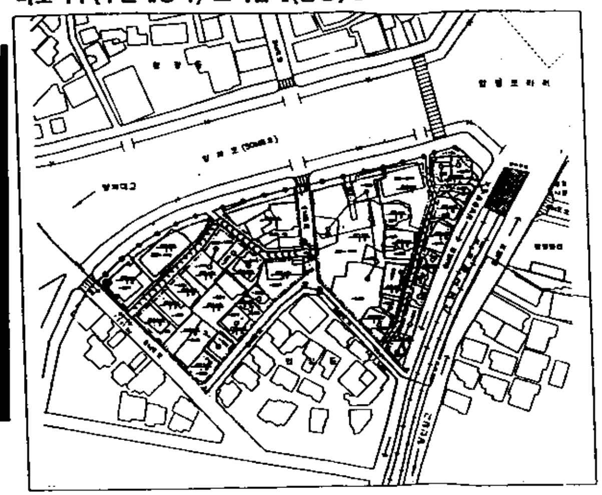
주변지역 및 인근 주거지역도
상권화 되어 있음.

(부분재정비) 도시설계(합정)-1





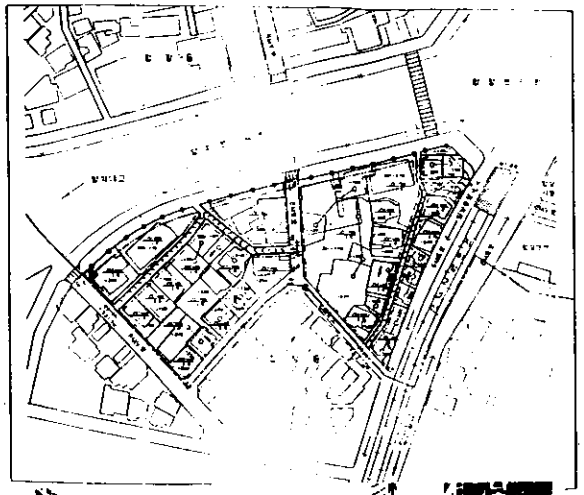
마포지구(부분재정비) 도시설계(안)-2

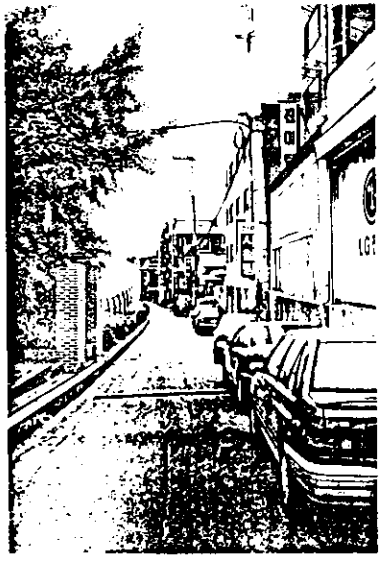


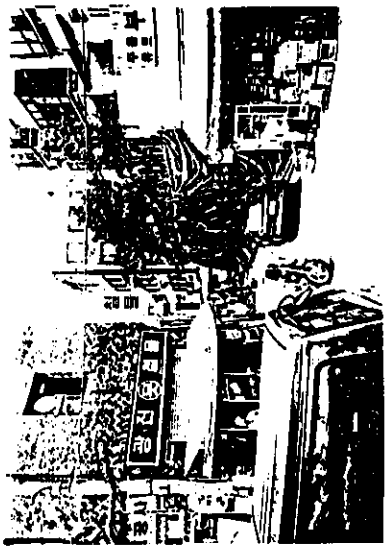
위탁 수익시설 가능 용도지역이나

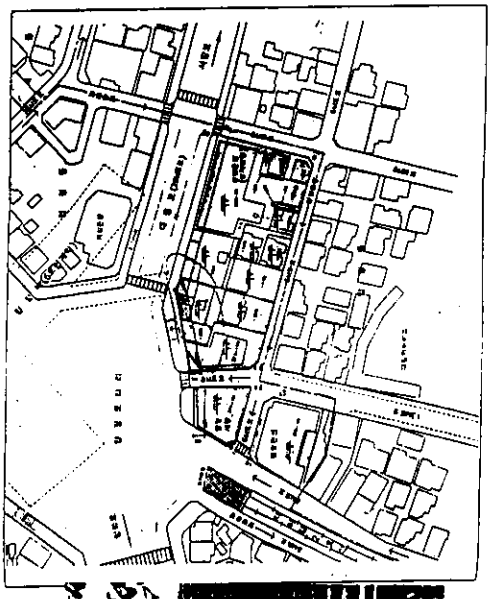
[illegible] 주거지역임

마포지구(부분재정비) 도시설계(합정)-2

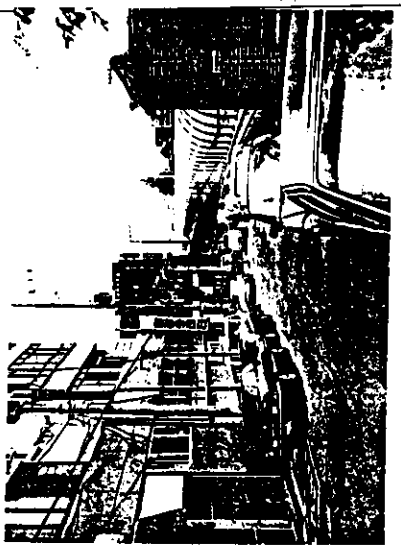








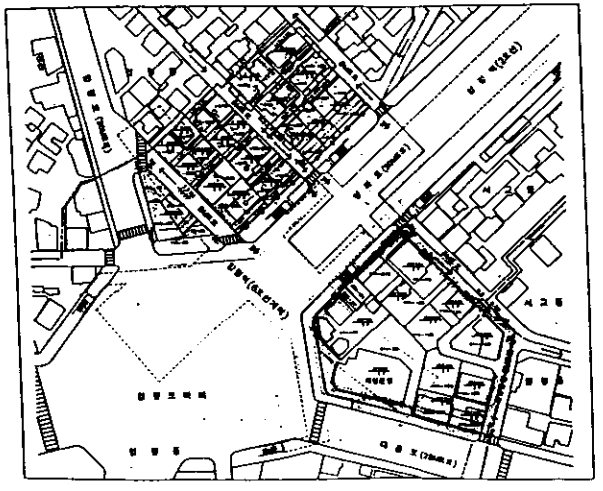
미모지구(부분재정비) 도시설계(결정)-3

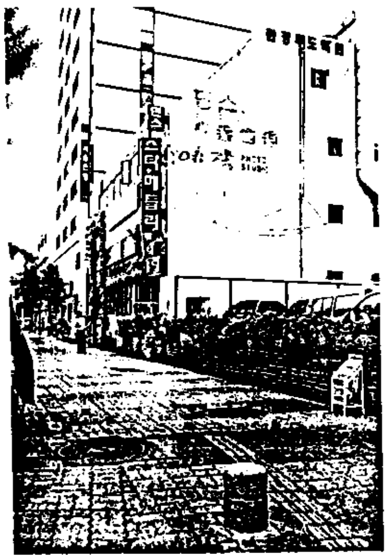


위락·숙박시설 주는 용도지역이나

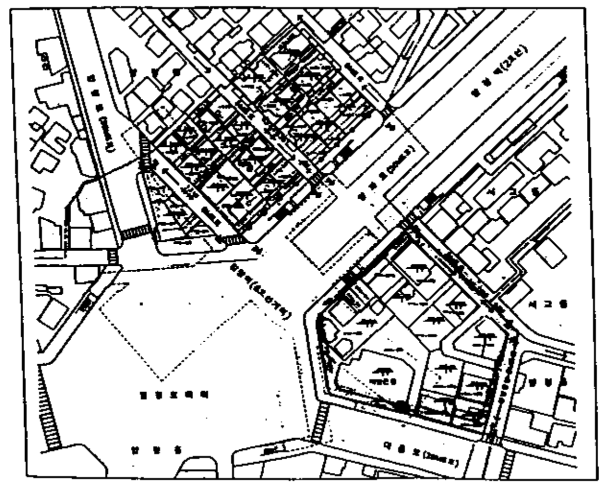
현재 완전 주거지역 임.

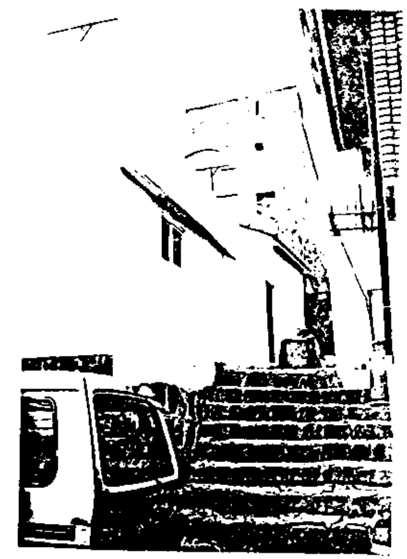
마포지구(부분재정비) 도시설계(합정)-4

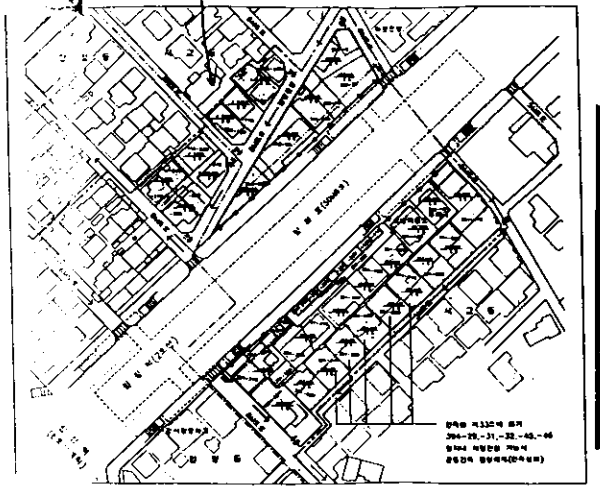
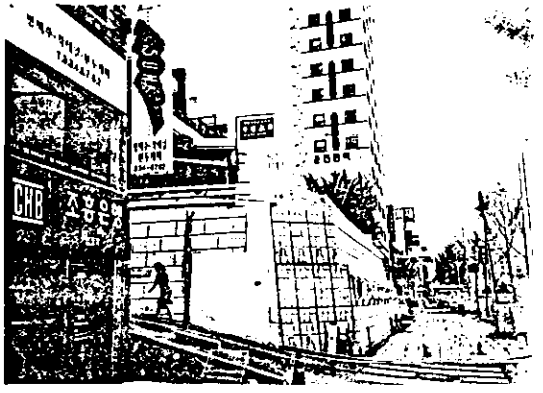
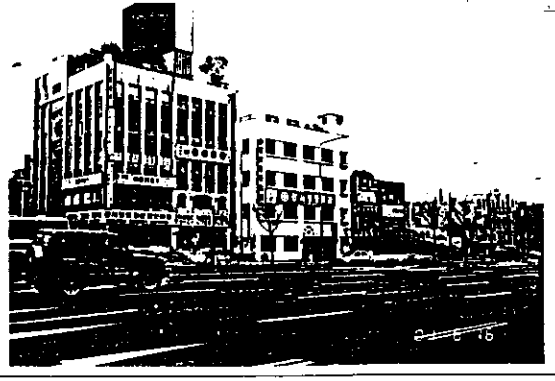
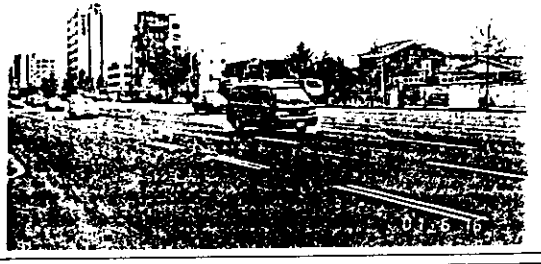




마포지구(부분재정비) 도시설계(합정)-4





귀락 숙박시설 기능 등도 지역이나
완전 주거지역 임.

(부분재정비) 도시설계(합정)-5