

도시관리계획(용도지역, 강서지구중심 지구단위계획구역 지정 및 지구단위계획)변경결정(안)에 대한 의견 청취 심 사 보 고 서

2018년 11월 28일
도시건설위원회

1. 회부경위

- 의안번호 : 제 2018 - 73 호
- 제 안 자 : 강서구청장
- 제안일자 : 2018년 11월 6일
- 회부일자 : 2018년 11월 8일
- 상정일자 : 제261회 서울특별시 강서구의회 제2차 정례회 도시건설위원회 제4차(11월 28일) 회의 심사

2. 제안이유

우리구 강서지구중심 지구단위계획과 관련하여 원종~홍대간 광역철도 계획, 강서아파트 이전 추진 등 주변여건 변화에 대응하는 지구단위계획 수립으로 토지이용 효율성 제고 및 지역경제 활성화 방안을 제시하고자 주민의견 청취 및 관련 부서와 협의하고, 도시관리계획(용도지역, 강서지구중심 지구단위계획구역 지정 및 지구단위계획) 변경 결정(안)에 대하여 구의회 의견을 청취하고자 함.

3. 주요내용

- 용도지역 변경

- 제2·3종일반주거지역 → 일반상업지역(면적 : 15,896m²)

- 지구단위계획 구역 지정 및 지구단위계획

- 지구단위계획 구역 : 212,182m²

- 용도지역 : 제1종일반주거지역 → 제2종일반주거지역(7층이하)(면적 : 10,819m²)

- 제2종일반주거지역(7층이하) → 제3종일반주거지역(면적 : 32,580m²)

- 제2종일반주거지역 → 제3종일반주거지역(면적 : 31,020m²)

- 획지 및 건축물 등에 관한 계획 : 공동개발 및 용적률 계획 등

4. 추진경위

- 2016. 3. 15. : 지구단위계획 재정비 용역 계약 및 착수

- 2016. 10. ~ 11. : 지구단위계획 수립 관련 주민 설문

- 2017. 2. ~ 3. : 특별계획가능구역 지정 관련 주민설문

- 2017. 5. 18. : 주민설명회

- 2017. 11. 17. : 시·구합동보고회(1회) (결과 : 재자문)

- 2018. 8. 24. : 시·구합동보고회(2회)

- 2018. 10. 25. : 주민 열람공고 및 관계기관(부서) 협의(14일간)

- 2018. 11. 1. : 주민설명회

5. 열람공고 및 주민설명회 개최

○ 열람 공고

- 공고 기간 : 2018. 10. 25 ~ 11. 8.(14일간)
- 공공 방법 : 일간신문 2개사(세계일보, 헤럴드경제), 서울시보 등
- 주민의견서 : 4건

○ 주민설명회

- 일 시 : 2018. 11. 1.(목) 16:00 ~ 17:00
- 장 소 : 화곡6동주민센터 3층
- 주요내용 : 강서지구중심 지구단위계획(안) 설명

6. 향후계획

- 2018. 12. : 구 도시계획위원회 자문 및 서울시 결정 요청

7. 참고사항

- 가. 관계법령 : 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제28조 및 시행령 제22조
- 나. 예산조치 : 해당사항 없음
- 다. 합의사항 : 해당사항 없음

8. 검토의견(전문위원)

- 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제28조제5항 및 같은 법 시행령 제22조제7항에 따라 용도 지역의 지정 또는 변경 지정에 관한 사항은 지방의회의 의견청취 대상에 포함되나 지구단위계획의 결정 또는 변경 결정하는 사항은 지방의회의 의견 청취 대상이 아님을 참고하여 주시기 바랍니다.

- 도시관리계획(용도지역 및 강서지구중심 지구단위계획 구역지정) 변경결정(안)
 - 용도구역 변경 대상지인 화곡동 980-16번지 일대는 서남권의 위상변화로 인한 개발압력가중과 광역교통망 개선, 주변 마곡지구 광역중심으로 상권이탈 가속화 등으로 급격한 도시변화가 예상되어 체계적인 도시 관리가 필요한 지역으로 강서지구중심 지구단위계획 구역으로 지정하고자 함.

- 용도지역 변경결정(안) 내용
 - 일반상업 지역으로 변경은
간선변 상업지역의 활성화 및 도시여건 변화로 도시기능 재편의 필요성에 따라 중심기능을 수행하는 이면부 상업지역의 토지이용 현황을 고려하여 현재 제2·3종 일반주거지역 일부를 일반상업 지역으로 변경하고, 1개의 대지에 2개 이상 용도지역이 걸쳐있어 불합리해진 용도지역 경계조정.
 - 제3종일반 주거지역으로 변경은 상업지역 및 제2종일반주거지역의 완충역할 등을 고려, 강서구청역(예정) 250m이내 역세권지역으로 여건 변화에 대응한 용도지역 조정.
 - 제2종일반주거지역으로 변경은 지구단위계획구역 내 제1종일반 주거지역으로 KC대학 정문 앞 특화거리 활성화 및 주변 토지 이용 현황을 고려하여 용도지역 조정.

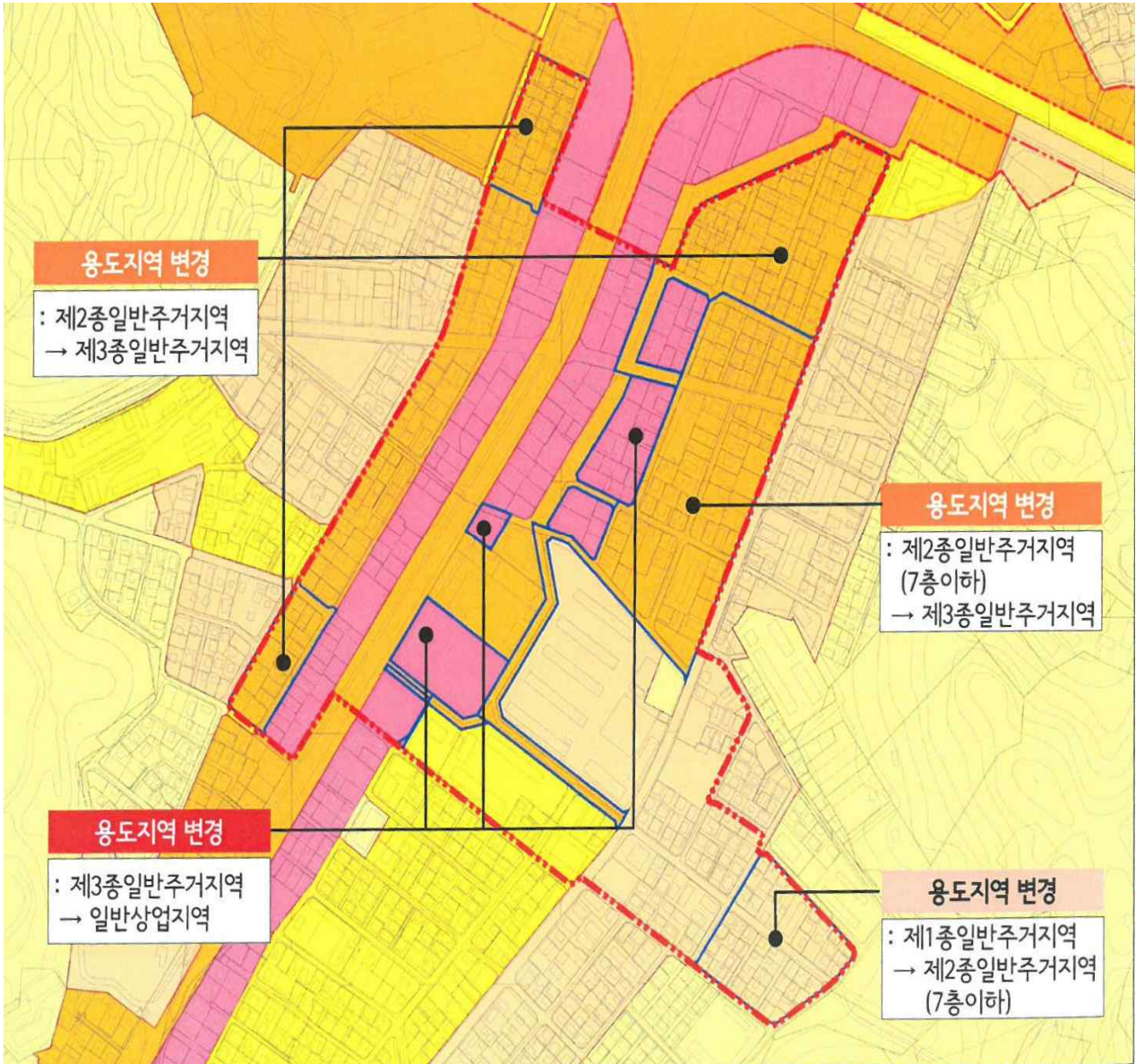
- 본 도시관리계획(용도지역) 변경 결정(안)은 '강서지구중심 지구단위 계획구역' 수립 이후 강서구청사거리 일대를 강서구 생활문화 중심지로 육성하고 상업지역 용도 관리로 쾌적한 주거 공간을 창출, KC대학 정문 앞 특화거리 활성화 등 용도지역을 재정비하는 것으로 도시관리계획 및 토지이용 합리화를 위한 공간 계획 등에 대한 많은 논의가 필요함.

▣ 강서중심지구단위계획구역 지정 위치도

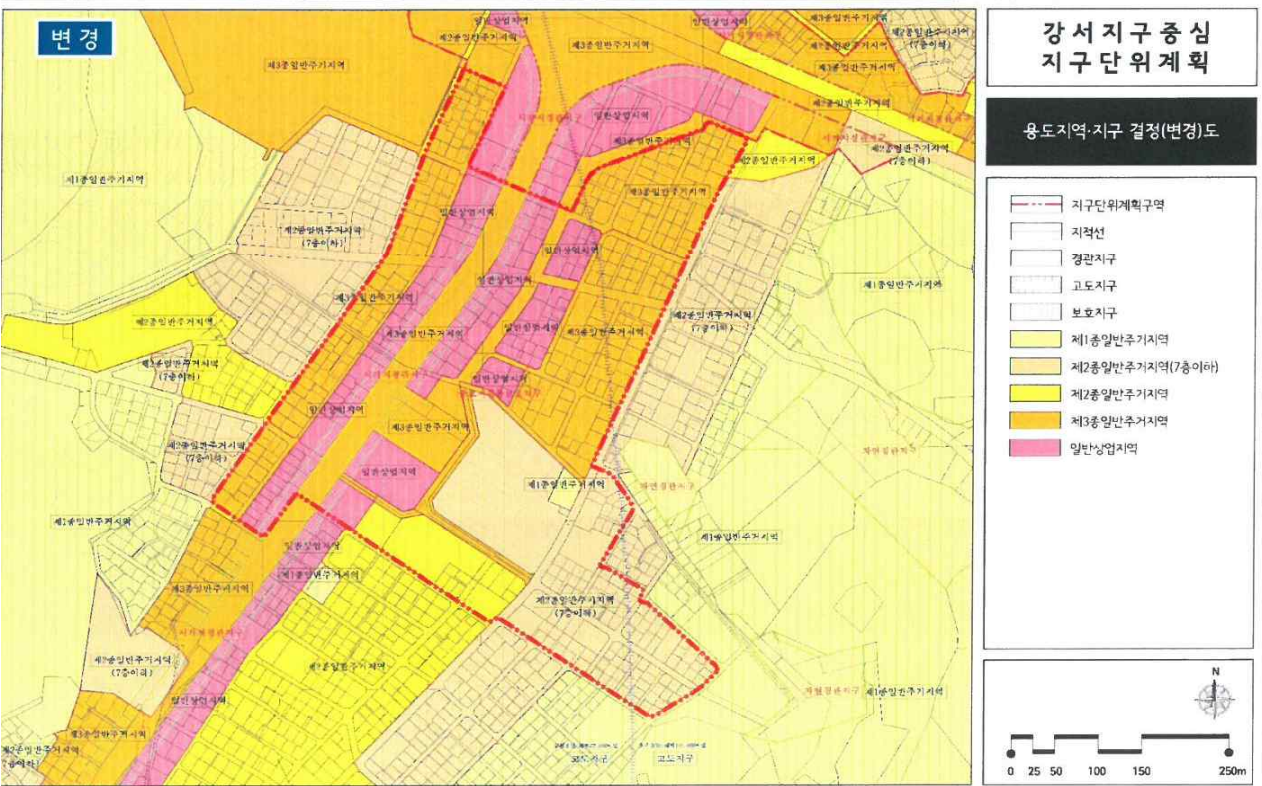
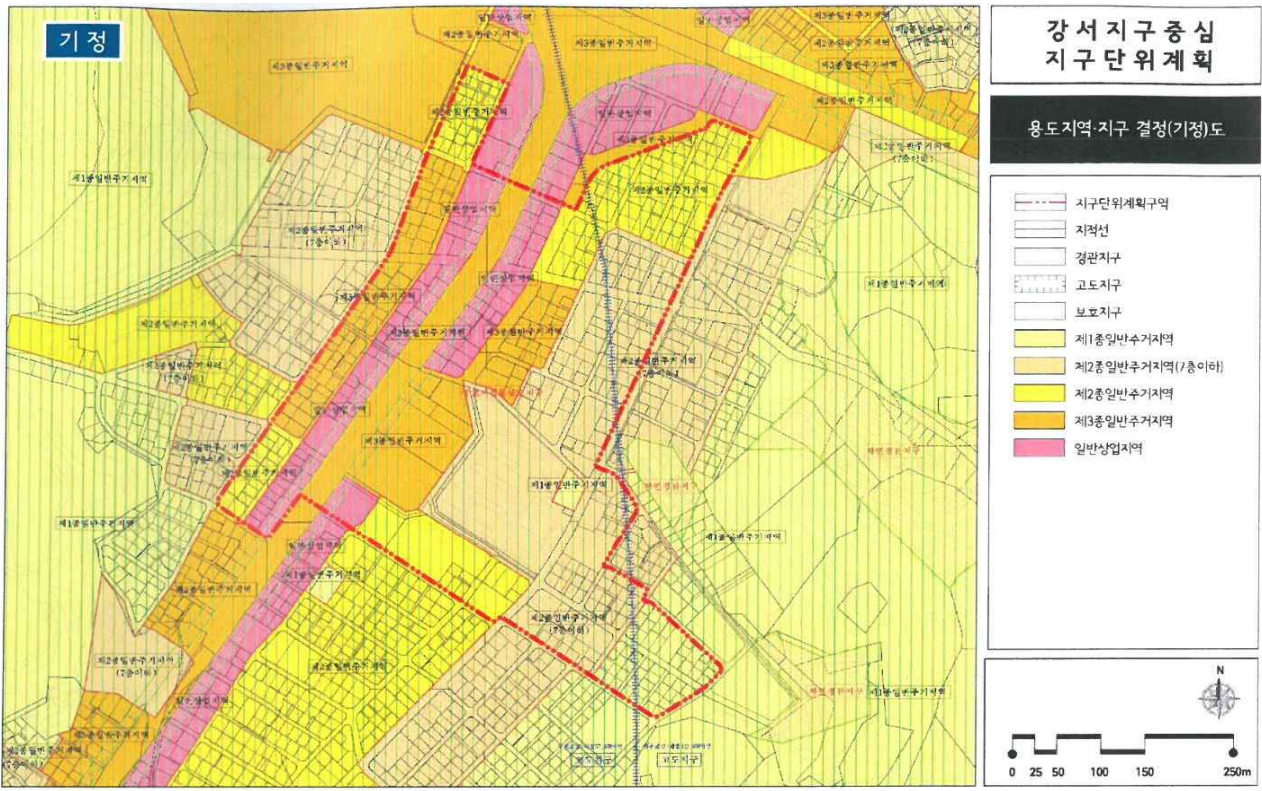
구역명	위치	면적(m ²)			최초 결정일
		기정	변경	변경후	
강서지구중심 지구단위계획구역	강서구 화곡동 980-16번지 일원	-	증) 212,182	212,182	-



▣ 용도지역에 관한 결정(변경) 현황



■ 용도지역 결정도



9. 토론요지 : 생략

10. 심사결과 : 원안채택

붙임 관계법령 1부.

관계 법령

『국토의 계획 및 이용에 관한 법률』

제28조(주민과 지방의회의 의견 청취)

⑤ 국토교통부장관, 시·도지사, 시장 또는 군수는 도시·군 관리계획을 입안하려면 대통령령으로 정하는 사항에 대하여 해당 지방의회의 의견을 들어야 한다.

『국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령』

제22조(주민 및 지방의회의 의견청취)

⑦ 법 제28조제5항에서 "대통령령으로 정하는 사항"이란 다음 각 호의 사항을 말한다. 다만, 제25조제3항 각 호의 사항 및 지구단위계획으로 결정 또는 변경결정하는 사항은 제외한다.

1. 법 제36조 내지 제40조의 규정에 의한 용도지역·용도지구 또는 용도구역의 지정 또는 변경지정
2. 광역도시계획에 포함된 광역시설의 설치·정비 또는 개량에 관한 도시·군관리계획의 결정 또는 변경결정
3. 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 기반시설의 설치·정비 또는 개량에 관한 도시·군관리계획의 결정 또는 변경결정. 다만, 법 제48조제4항에 따른 지방의회의 권고대로 도시·군계획시설결정을 해제하기 위한 도시·군관리계획을 결정하는 경우는 제외한다.
 - 가. 도로 중 주간선도로
 - 나. 철도중 도시철도
 - 다. 자동차정류장 중 여객자동차터미널(시외버스운송사업용에 한한다)
 - 라. 공원(「도시공원 및 녹지 등에 관한 법률」에 따른 소공원 및 어린이공원은 제외한다)
 - 마. 유통업무설비
 - 바. 학교 중 대학