

방화재정비촉진지구 변경지정 및 재정비촉진계획 [방화5구역] 변경결정(안)에 대한 의견청취 심사보고

2017. 3. 20.
복지·건설위원회

1. 회부경위

- 가. 의안번호 : 제 2017-9호
 나. 제 출 자 : 강서구청장
 다. 제출일자 : 2017년 3월 3일
 라. 회부일자 : 2017년 3월 6일
 마. 상정일자 : 2017년 3월 20일, 제247회 서울특별시 강서구의회 임시회
 복지·건설위원회 제1차 회의 심사

2. 제 안 이 유

- 방화5 존치정비구역의 구역지정 요건이 충족됨에 따라 방화5재정비촉진구역 지정 및 재정비촉진계획 변경결정을 위해 구의회 의견을 청취하고자 함.

3. 주 요 내 용

가. 방화재정비촉진지구 변경(안)

위 치	면 적		비 고
	당 초	변 경	
강서구 방화동 609번지 일대	361,858㎡	361,776㎡	감) 82㎡

나. 방화재정비촉진계획 변경(안)

1) 방화5 재정비촉진구역 지정(신규)

구 분		당초(기본계획)	변 경	비 고
방화5 재정비 촉진계획	재정비촉진구역 면적	100,070㎡	99,520㎡	감) 550㎡
	공동주택 용 지	79,656㎡	80,196㎡	증) 540㎡
	종교용지	1,920㎡	2,161㎡	증) 241㎡
	정비기반 시설용지	18,494㎡	17,163㎡	감) 1,331㎡

2) 건축시설계획

결정구분	구역구분		가구 또는 획지구분		위치	주된 용도	건폐율 (%)	용적률(%)		높이	층수
	명칭	면적(m ²)	명칭	면적(m ²)				상한	예정법적		
신규	방화5 재정비 촉진구역	99,520	획지1	80,196	방화대로 21길 70 (공향동18)일원	공동주택/부대복리시설	60 이하	230 이하	216 이하	해발 57.86m미만	15층
			획지2	2,161	방화대로 249-20 (공향동2-4)일대	관계법령에 따름					

3) 방화5 재정비촉진구역내 용도지역 변경결정내역

구 분	면 적 (m ²)			구성비(%)	비 고
	기 정	변 경	변경 후		
합 계	99,520	—	99,520	100	
제2종(7층)일반주거지역	92,043	감) 82,490	9,553	9.6	
제2종일반주거지역	3,303	중) 82,490	85,793	86.2	
제3종일반주거지역	4,174	—	4,174	4.2	

※ 변경사유 : 도로를 제외한 용도지역 1단계 상향 【 제2종(7층)-->제2종일반주거지역 】

4. 추진경위

- 2003. 11. 18 : 방화 뉴타운지구 지정
- 2005. 8. 4 : 방화 뉴타운 개발기본계획 승인
- 2006. 12. 21 : 방화재정비촉진지구 지정 및 재정비촉진계획 결정
- 2016. 7. 7 : 방화재정비촉진지구 변경지정 및 재정비촉진계획 변경결정
- 2016. 9. 21 : 방화5구역 시·구 합동회의
- 2016. 11. 10 ~ 11. 24 : 주민 공람공고, 관련부서 협의
- 2017. 2. 15 ~ 3. 1 : 주민 재공람공고, 관련부서 재협의

5. 관련법규 : 「도시 및 주거환경정비법」, 「도시재정비 촉진을 위한 특별법」

6. 검토의견(전문위원)

- 방화재정비촉진지구 변경지정 및 재정비촉진계획[방화5구역] 변경결정(안)에 대한 의견청취의 건은 방화5 존치정비구역의 구역지정 요건이 충족됨에 따라 방화재정비촉진지구의 변경지정 및 재정비촉진계획 변경을 위해 구의회 의견을 청취하고자 하는 것으로,
- 우선 방화재정비촉진지구 변경내용은 강서구 방화동 609번지 일대 방화재정비촉진지구 면적 361,858㎡를 공항중학교 오기정정에 따른 면적 82㎡가 감소한 361,776㎡로 변경하는 것이며,
- 방화재정비촉진계획중 방화5 재정비촉진구역의 변경내역을 살펴보면,
 - 택지 중 당초 공동주택용지 79,656㎡가 80,196㎡로 540㎡가 증가하였으며, 종교용지 1,920㎡가 2,161㎡로, 정비기반시설용지 18,494㎡가 17,163㎡로 각각 변경되어 구역내 면적이 550㎡감소한 총 99,520㎡로 변경하고자 하는 내용과
 - 용도지역을 개발기본계획에 따라 기존 7층이하 제2종일반주거지역 92,043㎡ 부지중 도로를 제외한 82,490㎡지역을 15층까지 건축이 가능한 제2종일반주거지역으로 1단계 상향조정하고, 또한 소형 임대주택확보로 용적율을 기존 198.7%에서 216%로 향상시켜 분양 1,502세대, 임대 50세대, 총 1,552세대 규모의 공동주택(아파트)을 건설하려는 것임.
- 본 사업과 관련한 주민여론은, 지난 2월 15일부터 3월 1일까지 실시하였으나 주민공람기간내 접수 의견은 없으며, 사업계획 수립과정에서 관련기관·부서 협의 및 주민의견이 대부분 계획에 반영되었고, 대다수 주택 소유주들이 주거환경개선을 위해 본 사업에 적극 참여하고 있음.
- 따라서 본 방화5 재정비촉진구역의 사업추진은 주변 마곡지구 개발로 인해 상대적으로 낙후되어 있는 방화동 지역의 주거환경 개선에 큰 기대효과가 있을 것으로 판단됨

7. 심사결과 : 채택

붙임 관련법규 1부.

[관 련 법 령]

도시 및 주거환경정비법

제4조(정비계획의 수립 및 정비구역의 지정) ①자치구의 구청장 또는 광역시의 군수(이하 이 조, 제4조의3 및 제4조의4에서 "구청장등"이라 한다)는 기본계획에 적합한 범위에서 노후·불량건축물이 밀집하는 등 대통령령으로 정하는 요건에 해당하는 구역에 대하여 다음 각 호의 사항이 포함된 정비계획을 수립하여 이를 주민에게 서면으로 통보한 후 주민설명회를 하고 30일 이상 주민에게 공람하며 지방의회의 의견을 들은 후 (이 경우 지방의회는 구청장등이 정비계획을 통지한 날부터 60일 이내에 의견을 제시하여야 하며, 의견제시 없이 60일이 지난 경우 이의가 없는 것으로 본다) 이를 첨부하여 특별시장·광역시장에게 정비구역지정을 신청하여야 하고, 정비계획의 내용을 변경할 필요가 있을 때에는 같은 절차를 거쳐 변경지정을 신청하여야 한다. 다만, 제7호의2다목을 포함하는 정비계획은 기본계획에서 정하고 있는 제3조제1항제10호에 따른 건폐율·용적률 등에 관한 건축물의 밀도계획에도 불구하고 수립할 수 있으며, 대통령령으로 정하는 경미한 사항을 변경하는 경우에는 주민에 대한 서면통보, 주민설명회, 주민공람 및 지방의회의 의견청취절차를 거치지 아니할 수 있다.

도시재정비 촉진을 위한 특별법

제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

2. "재정비촉진사업"이란 재정비촉진지구에서 시행되는 다음 각 목의 사업을 말한다.

가. 「도시 및 주거환경정비법」에 따른 주거환경개선사업, 주택재개발사업, 주택재건축사업, 도시환경정비사업, 주거환경관리사업 및 가로주택정비사업

나. 「도시개발법」에 따른 도시개발사업

다. 「전통시장 및 상점가 육성을 위한 특별법」에 따른 시장정비사업

라. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 도시·군계획시설사업

4. "재정비촉진구역"이란 제2호 각 목의 해당 사업별로 결정된 구역을 말한다.

6. "준치지역"이란 재정비촉진지구에서 재정비촉진사업을 할 필요성이 적어 재정비촉진계획에 따라 준치하는 지역을 말한다.