

# 금천구 제1종일반주거지역 중 변경에 관한 청원 검 토 보 고 서

청 원 번 호	18
------------	----

2015. 12. 17  
도시계획관리위원회  
수 석 전 문 위 원

## 1. 경 과

- 청 원 자 : 금천구 독산동 992-41호 윤동철 외 1,592명
- 소개의원 : 오봉수 (도시안전건설위원회)
- 접수일자 : 2015. 9. 2 (18번)
- 회부일자 : 2015. 9. 8

## 2. 청원요지

- 금천구 금하마을은 경기도 광명시 도시계획구역으로 편입되어 있던 당시 용적률이 150%인 제1종일반주거지역으로 지정되었으나, 이 지역 건물의 약 절반에 해당하는 44%가 150%를 훨씬 초과하고 있어 비현실적이고 불합리하게 주거지역을 종세분하였음.
- 용도지역 중 세분화는 광명시가 하였지만 서울시로 도시계획구역이 편입된 이후 현재까지도 불합리하게 지정된 종세분화를 바로 잡지 않음으로 인해, 30년 전에 건축되어 노후된 단독주택을 재건축하기 어려운 처지에 놓여 있음.
- 따라서, 금하마을을 제2종일반주거지역으로 종 상향 또는 6미터 이면도로 주변과 용적률이 동일한 조건으로 변경될 수 있도록 해 줄 것을 청원함.

### 3. 소개의원 청원 소개 요지

- 청원인들이 거주하고 있는 제1종일반주거지역은 시 조례상의 상한용적률에 해당하는 건축물이 50%에 달하고 있어 재건축 등 정비사업 추진에 어려움이 있음. 2003년에 부당하게 일반주거지역 중 세분화가 이루어져 재건축 사업이 불가능하므로 용도지역 중 상향으로 정비사업을 추진할 수 있도록 조치하여 주민들이 안전하고 쾌적한 주거환경을 조성할 수 있도록 해 달라는 청원인들의 주장이 합리적이므로 본 청원을 소개함.

### 4. 검토의견

#### □ 청원 요지

- 금천구 독산동 1100번지 일대의 금하마을은 경기도 광명시 도시계획구역<sup>1)</sup>에 포함되어 있던 당시 광명시에서 제1종일반주거지역으로 중 세분하였으나, 지정 당시부터 50% 가까운 건축물이 광명시 및 서울시 도시계획 조례 상한 용적률 150%를 초과하고 있으며, 30년 이상된 노후된 단독주택이 밀집되어 있어 현재의 용도지역으로는 정비사업의 추진이 어려우므로, 용도지역을 제2종일반주거지역으로 상향 조정해 주거나 6미터 이면도로 주변지역과 용적률이 동일하도록 변경해 줄 것을 요구하는 내용임.

---

1) '도시계획구역'이란 도시계획의 수립대상이 되는 지역으로 행정구역과 반드시 일치하지 않음(구 「도시계획법」). 금하마을은 행정구역은 서울시였지만, 도시계획구역은 경기도에 포함되어 경기도(광명시)에서 제1종일반주거지역으로 중 세분하였음. 현재는 「도시계획법」이 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」로 변경되면서 도시계획구역 제도가 폐지(2003년)되어 도시계획 수립대상(도시계획구역)이 행정구역과 일치함.

## □ 금하마을 현황

- 금하마을은 면적이 52,556㎡로 단독, 다가구주택 등 161동의 건축물이 있는 저층주택지이며, 현재 용적률이 150%를 초과하는 건축물이 47% 분포하고 있어 일반주거지역 중 세분화 당시 이미 서울시의 제1종일반주거지역의 상한용적률인 150%를 초과하는 주택이 다수 분포하고 있음.

위치	면적	용도지역	건축현황(용적률)	
			150%이하	150%초과
금천구 독산동 1100번지 일대	52,556㎡ (161동)	제1종 일반주거지역	85동 (53%)	75동 (47%)

- 금하마을은 이미 용도지역 세분화 당시부터 제1종일반주거지역의 조례상의 상한 용적률 150%를 초과하는 주택이 절반 가까이 분포하고 있고, 금하마을의 동서측 경계에는 안양천과 경기도가 위치하고 있으며, 북동측 인접지역에는 독산한신아파트, 소하동양2차 아파트 등 고층 아파트가 둘러싸여 있는 형국으로서, 용도지역의 상향조정을 요구하는 주민들의 청원은 검토의 여지가 있어 보임.
- 특히, 금하마을은 2014년 7월 ‘주거환경관리사업’ 대상지로 선정<sup>2)</sup>되어 용역비 및 공사비 30억원<sup>3)</sup> 전액을 시가 지원할 계획이며, 현재 자치구에서 정비계획 수립을 위한 용역을 시행 중에 있음(【별첨】 참조).
- 주거환경관리사업의 대상지 선정은 주민 동의율 50% 이상을 받아야 가

2) 금천구에서 금하마을 주민대표의 주거환경관리사업 추진요청서에 따라 서울시에 후보지 신청(2014.5.29)

3) 정비계획 용역: 250백만원, 기본 및 실시설계 용역: 150백만원, 공공부분 공사비: 2,600백만원

능한 것으로, 금하마을은 이미 2014년 주민의 동의(50.8%)를 얻어 주거환경관리사업 대상지로 선정된 것임.

- 따라서, 주관부서(도시계획과)4)의 의견처럼 주거환경관리사업 계획 수립과정에서 입안권자인 금천구와 시 관련부서 등과의 협의를 통해 필요한 경우 용도지역 조정을 포함한 금하마을의 관리방안을 전향적으로 검토할 필요가 있음.

---

4) 이 청원에 대해 주관부서(도시계획과)에서는 주거환경관리사업 정비계획 수립과정에서 입안권자인 금천구와 시 관련부서 등과의 협의를 통해 필요한 경우 용도지역 조정을 포함한 금하마을의 관리방안을 검토하겠다는 입장임.

## 【별 첨】 금하마을 주거환경관리사업 개요

### ○ 주거환경관리사업 제도 개요

- 사업방식 : 공공에서 정비기반시설 및 공동이용시설을 설치하고, 토지등 소유자가 스스로 주택을 개량하는 방법
- 근거법 : 도시 및 주거환경정비법 (2012. 2 도입)
- 추진현황 : 현재 55개구역 사업 추진중
  - ▷ '12년 이전 21개구역 / '13년도 22개구역 / '14년도 12개구역

### ○ 금하마을 주거환경관리사업 개요

- 사업기간 : 2014.07. ~ 2017.06
- 소요예산 : 3,000백만원 (전액시비)
  - ▷ 정비계획 용역: 250백만원
  - ▷ 기본 및 실시설계 용역: 150백만원
  - ▷ 공공부분 공사비: 2,600백만원

#### - 주요 사업내용

- ▷ 주민커뮤니티센터 조성
- ▷ CCTV, 보안등 등 안전시설 설치 및 마을 내 우범지역 정비
- ▷ 서부간선도로 변 녹지대 개선, 주민편의시설 확보
- ▷ 침체된 골목시장 환경개선 사업 등

#### - 추진현황

- ▷ '14.05.23. : 금하마을 주거환경관리사업 추진요청서 제출  
(주민대표⇒금천구)
- ▷ '14.05.29. : 주거환경관리사업 신규후보지 신청 (구→시)
- ▷ '14.06.26. : 市, 주거환경관리사업 자문단 회의
- ▷ '14.07.07. : 주거환경관리사업 신규후보지 선정 통보 (시→구)
- ▷ '14.07.07~08.29 : 주민동의서 징구 (50.83%)
- ▷ '14.12.23. : 區, 정비계획수립 용역 계약체결 및 착수
- ▷ '15.10.18.까지 : 區, 정비계획수립 용역 추진