

서울특별시 도시·주거환경정비기본계획 변경 의견청취 (후암1 정비예정구역)

의안 번호	729
----------	-----

제출년월일 : 2019년 5월 24일
제출자 : 서울특별시

1. 제안이유

가. 2010 서울특별시 도시·주거환경정비기본계획(2006. 3.23. 지정 후암1 정비기본계획)에서 설정된 정비예정구역을 변경하는 내용으로 정비기본계획을 변경하고자 하는 사항임.

- 후암1 정비예정구역은 용산 지구단위계획구역 내 결정 되었으며, 2015년 용산 지구단위계획(후암동특별계획구역) 결정(변경)(서울시 고시 제2015-147호)으로 특별계획구역 분할 조정 및 계획지침을 수립하였음.
- 특별계획구역2(후암)는 정비예정구역과 중복됨으로 정비기본계획 변경 절차를 통하여 정비예정구역의 범위를 확정 하도록 결정 되어, 이를 반영하여 정비기본계획 변경을 요구함.

나. 후암1구역 정비예정구역을 변경하는 기본계획 변경(안)에 대해 「도시 및 주거환경정비법」 제6조에 따라 서울특별시의회 의견을 청취하고자 본 안건을 상정함.

다. 추진경위

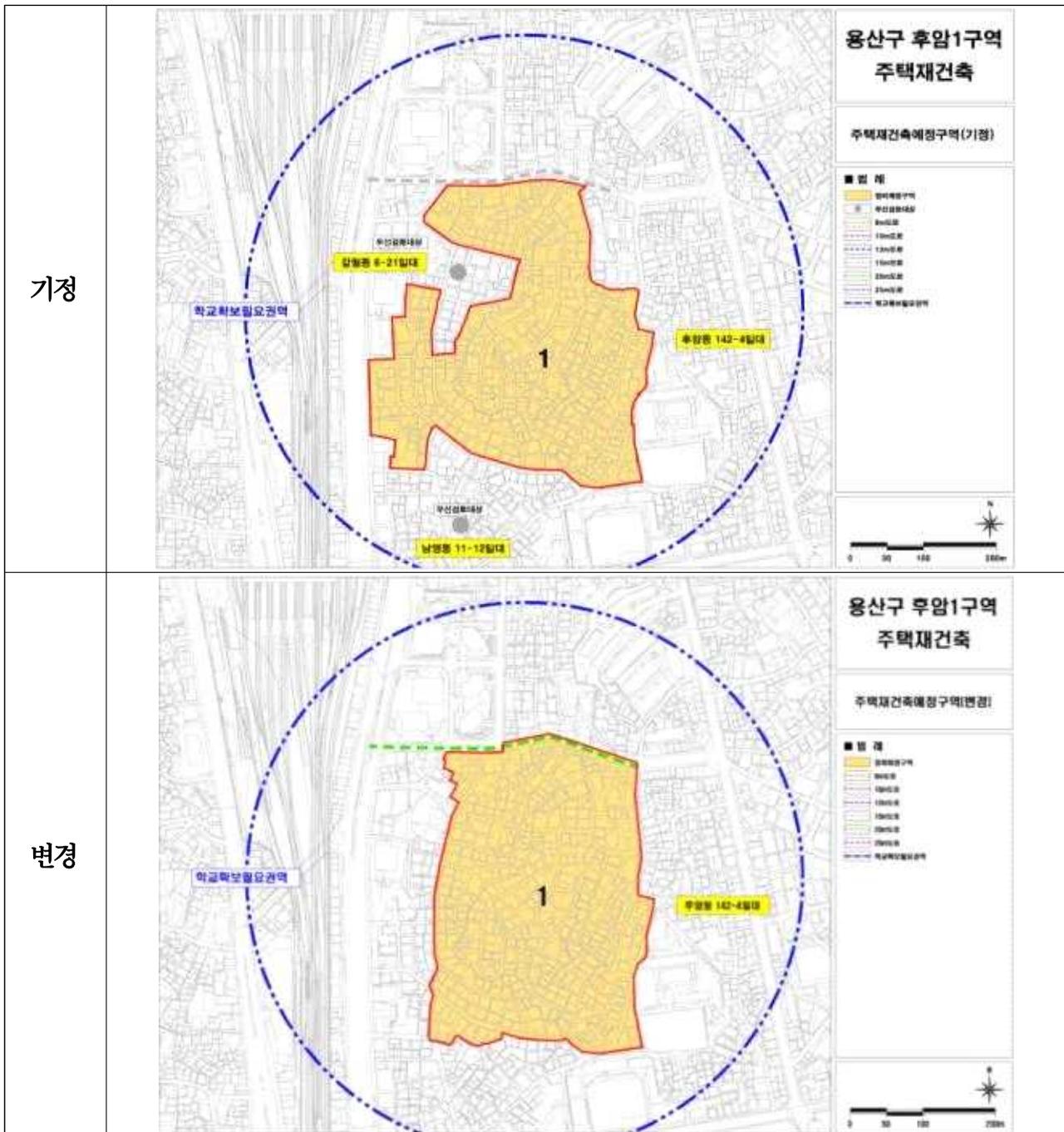
- '06. 3.23. : 2010 서울특별시 도시·주거환경정비기본계획 고시
- '15. 5.28. : 용산 지구단위계획(후암동특별계획구역) 결정(변경) 고시
※ 정비기본계획 변경 절차를 통하여 정비예정구역 범위를 확정 하도록 결정
- '18. 3.29. : 도시·주거환경정비 기본계획(변경) 요청 (용산구→서울시)
- '19. 2.14. ~ 2.28. : 공람공고
- '19. 3.14. ~ 4. 5. : 관련부서 협의

2. 주요내용

가. 용산구 후암1 정비예정구역 변경(안) 조서

구분	구역 번호	동명	지번	면적 (ha)	계획 용적률	층수	전폐율	추진 단계	주택 유형	비고
기정	1	후암동	142-4	10.0	-	-	-	-	단독	지구단위계획구역 지구단위계획에 따름
변경	1	후암동	142-4	10.7	-	-	-	-	단독	지구단위계획구역 지구단위계획에 따름

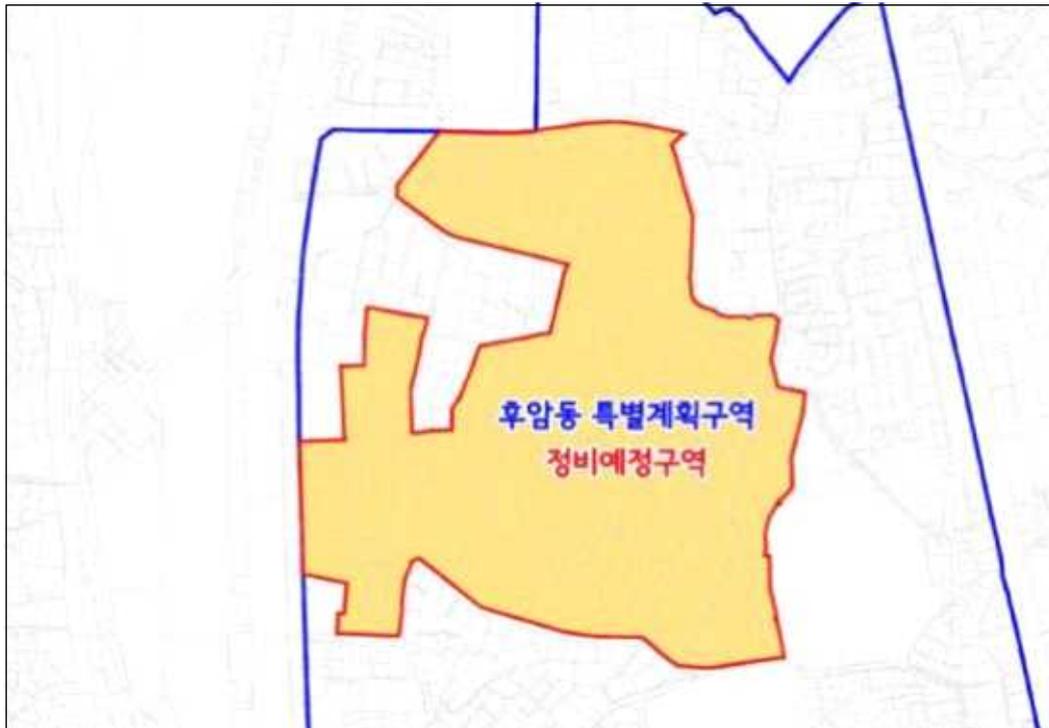
※ 서울특별시 고시 제2015-147호 용산지구단위계획(후암동특별계획구역) 결정 내용 반영하여 정비예정구역 변경



나. 변경사유

- 용산 지구단위계획 결정 내용을 반영하여 정비예정구역 범위 확정
 - 특별계획구역 경계 및 획지분할 가능선과 일치

〈 주택재건축예정구역(기정) 〉



〈 주택재건축예정구역(변경) 〉

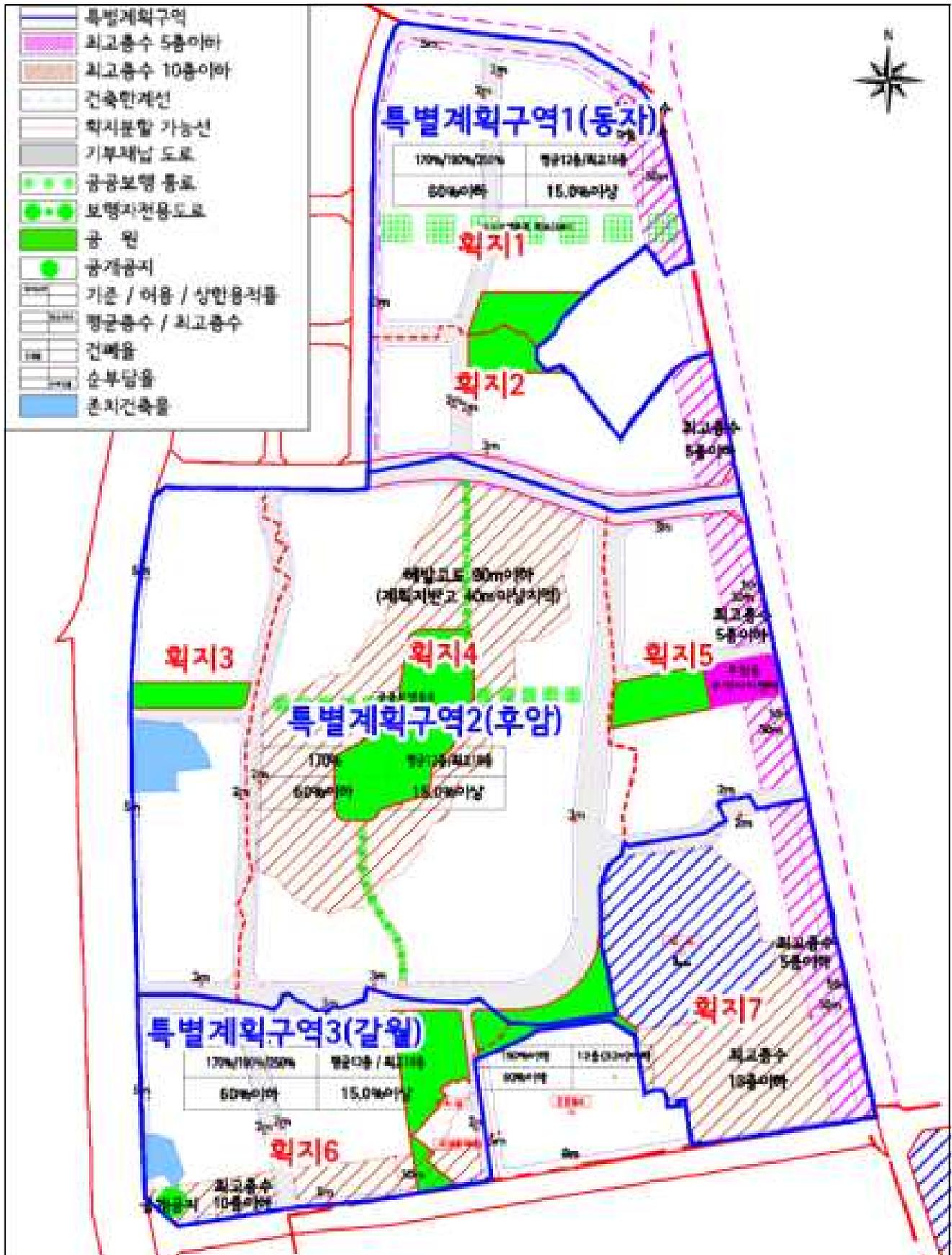


다. 참고자료 : 용산 지구단위계획 결정 (서울시고시 제2015-147호)

○ 후암동 특별계획구역 계획지침

구분	내 용 [특별계획구역2(후암)]
사업 방식	<p>○ 특별계획구역2 : 현재 후암동 재건축 정비예정구역(2010 도시 및 주거환경 기본계획)과 중복되므로, 아래 사항을 조건부로 사업방식을 「도시 및 주거환경정비법」 상 주택재건축으로 지정</p> <ul style="list-style-type: none"> ● <u>향후 후암동 재건축 정비예정구역은 「도시 및 주거환경정비법」 제3조에 따라 기본계획 변경 절차를 통하여 정비예정구역 범위를 확정</u> ● 다만, 기본계획 변경과정에서 획지분할가능선 등에 의해 정비예정구역 경계가 변경되어 제척(정비예정구역에 제외되는 특계2 잔여부지)되는 구역은 사업방식을 주택재건축이 아닌 세부개발계획수립 시 지정하는 것으로 변경 ● 지구단위계획으로 결정토록한 후암동 재건축 정비예정구역의 계획용적률은 170%, 건폐율 60%, 층수7층으로 결정하고, 정비계획은 특계2의 높이계획 및 기반시설 설치 계획 등을 반영하여 수립하고, 정비계획 결정은 도시계획위원회 심의를 통해 결정 ● 특계2의 순부담률은 지구단위계획에 따르며 후암동 재건축정비예정구역의 순부담률도 구역 전체의 기반시설 설치계획 실현을 위하여 본 지구단위계획으로 결정된 최소비율을 우선 적용 <p>○ 특별계획구역 1, 3 : 사업방식 미지정(추후 세부개발계획 수립 시 결정)</p> <p>※ 단, 5년 이내 사업 미추진(정비계획, 주민제안 등) 시 기존 지구단위계획(5층, 20m이하)으로 환원</p>

○ 특별계획구역 종합지침도



3. 주민 의견청취에 관한 사항

가. 주민 공람

- 공고번호 : 서울특별시공고 제2019-367호 (2019. 2.14.)
- 공람기간 : 2019. 2.14. ~ 2019. 2.28. (15일간)
- 공람장소 : 서울특별시 주택건축본부 주거사업과, 용산구청 주택과
- 제출의견 : 1건 (정비기본계획 변경 찬성 및 조속한 사업추진 요구)

나. 민원사항

- 민 원 인 : 신희열외 62명(획지5구역 내 토지등소유자)
- 민원내용 : 후암동특별계획구역 획지4와 획지5의 통합개발 청원(2019. 3.18.)

다. 관련부서 협의의견 및 조치계획

연번	관련부서	검 토 의 견	조 치 계 획	비고
1	전략계획과	○ 쾌적한 주거환경 조성을 유도하고, 향후 정비계획 수립 시 노인여가복지시설 등 해당 지역생활권에 필요한 생활SOC시설 도입을 검토 바람.	○ 정비계획 수립 시 지역생활권에 필요한 생활SOC시설 도입을 검토 하겠음.	추후 반영
2	주거재생과	○ 도로 및 공원은 법적 의무사항 및 주변 계획과 연계하여 필요한 면적을 적용 ○ 도로 및 공원 계획에 따른 의무비율 미충족 등은 운영관리의 효율성 및 독립성을 확보하기 위해 별도 부지의 건축물로 제공하는 것을 원칙으로 특별계획구역 지침으로 정하는 것을 검토 바람 ○ 정비계획 수립 시 서울시 통합관리 부서와 사전협의를 통해 공공기여(공공임대주택 포함)의 용도 및 위치 등 반영될 수 있도록 조치 바람.	○ 정비계획 수립 시 기반시설은 주변 계획과 연계하여 의무 확보 면적 이상으로 계획하고 관련부서와 협의를 진행하겠음.	추후 반영
3	서울특별시 중부교육청	○ 건축사업에 대한 구체적인 계획 수립 시 재협의 바람.	○ 건축계획 수립 시 협의하겠음.	추후 반영
4	용산소방서 (예방과)	○ 소방차량 통행 여건 및 접근성, 회차, 부서 등에 대한 소방분야 가이드라인 사항을 정비구역 설계 시 반영 바람.	○ 건축계획 수립 시 소방분야 가이드 라인 사항을 고려하여 설계하겠음.	추후 반영

끝.