

제209회 1차 정례회  
광진구의회

**자양1 재정비촉진구역 재정비촉진계획  
변경(안) 수립에 관한 의견청취의 건  
심사보고서**



2017. 5. 29.

**복지건설위원회  
전문위원**

# 자양1재정비촉진구역 재정비촉진계획 변경(안) 수립에 관한 의견제시의 건 심사보고서

의안 번호	1338
----------	------

2017. 5. 29  
복지건설위원회

## 1. 심사경과

- 가. 제안일자 : 2017.04.06
- 나. 회부일자 : 2017.05.19
- 다. 상정일자 : 2017.05.25

## 2. 제안설명

가. 제안설명자 : 이기배 도시관리국장

나. 제안이유

지난 2009. 6. 4. 자양1재정비촉진구역으로 결정된 이후, 2016. 4. 26. 서울시에서 동부지법 이전부지 활용방안을 수립함에 따라 광진구 통합청사 이전계획을 포함한 자양1재정비촉진계획 변경(안)을 수립하고자 함.

다. 구역개요

- 위 치 : 광진구 자양동 680-63 일대
- 구 역 명 : 자양1재정비촉진구역
- 면 적 : 78,147㎡
- 용도지역 : 준주거지역, 일반상업지역
- 용적률/건폐율 : 492% 이하/ 60% 이하
- 사업방식 : 도시환경정비사업

## 라. 주요내용

- 광진구 통합청사 신설에 따른 도시계획시설 설치계획 변경
  - 광진구 통합청사 건립을 위한 입체적 도시계획시설 결정  
(대지지분 5,684㎡, 지하1층/지상30층, 연면적 32,908㎡)
  - 구의역과의 접근성 향상을 위한 소공원 통합 및 위치 이동
  - 광진구 통합청사(공공청사) 신설에 따른 문화시설 폐지
  - 종로2-479호 도로 폭원 축소(18m→12m) 등
    - ※ 차선 폭 유지, 건축한계선 등을 통해 보도폭 확보
- 건축시설계획 변경
  - 획지면적 증가(54,368㎡→58,904㎡, 증 4,536㎡)
  - 연면적 증가(360,646㎡→450,000㎡, 증 89,354㎡)
  - 용적률(492%이하), 건폐율(60%이하), 높이(150m이하) : 변경없음
  - 건축물 용도별 비율 변경 : 주거(37.1%→48.1%, 증 11%)
  - 주택의 규모 및 규모별 건설비율 변경 등
    - ▶ 건립예정 세대수 : 802세대→1,283세대(증 481세대)
      - ※ 기정 : 802세대(분양 212, 임대 310, 장기전세주택 280)
      - 변경 : 1,283세대(분양 616, 임대 367, 행복주택 300)

- 1) 장기전세주택 : 국가나 지방자치단체의 재정이나 주택도시기금의 자금을 지원받아 전세계약의 방식으로 공급하는 공공임대주택(공공주택 특별법 제2조 4호)
- 2) 행복주택 : 국가나 지방자치단체의 재정이나 주택도시기금의 자금을 지원받아 대학생, 사회초년생, 신혼부부 등 젊은 층의 주거안정을 목적으로 공급하는 공공임대주택(공공주택 특별법 시행령 제2조 제3호)

## 마. 추진경위

- 2009. 6. 4 : 구의·자양지구 재정비촉진계획 결정고시  
(서고제2009-225호)
- 2012. 9. 7 : 자양1구역 촉진계획변경(안) 제안(KT→구)
- 2012. 11. 26./2013. 5. 27 : 도시재정비위원회 소위원회 자문(2회)

- 2013. 7. 9~7. 10 : 현장시장실 운영(시장지시: 공공성 확보방안 마련)
- 2014. 9~2016. 4 : 동부지법이전부지 활용구상(안)수립(공공개발센터)
- 2015. 2 : 자양1재정비촉진구역 내 구청사 건립 검토 요청(구→시)
- 2016. 4.26 : 동부지법 이전부지 활용방안 서울시 방침 수립(시)
  - ▶ 구청사 이전건립, 현 청사 시설활용(여성종합복지센터 조성)
- 2016. 6. 1 : 구의회 설명회 개최(광진구 통합청사 이전방안 관련)
- 2016. 10.31./ 2017. 1. 11 : 시·구 합동보고회(2회)
- 2017. 2. 23 ~ 3. 9 : 주민공람

#### 바. 주민공람

- 공 고 일 : 2017. 2.23 (서울특별시광진구공고 제2017-187호)
- 공람기간 : 2017. 2.23 ~ 3. 9 (14일간)
- 공람장소 : 광진구청 도시계획과
- 공람결과 : 의견 없음

#### 사. 참고사항

- 관련근거 : 『도시재정비 촉진을 위한 특별법』 제9조 제3항
  - ▶ 재정비촉진계획을 수립하거나 변경하려는 경우 그 내용을 14일 이상 주민에게 공람하고 지방의회의 의견을 들은 후 공청회 개최.

### 3. 검토의견 (전문위원 심경석)

- 의안번호 제1338호 『자양1재정비촉진구역 재정비촉진계획 변경(안) 수립에 관한 의견청취의 건』은 2017년 4월 6일 광진구청장이 제출하여 2017년 5월 19일 복지건설위원회에 회부된 안건으로서,
- 구의·자양 재정비촉진지구 내 자양동 680-63호 일대 자양1재정비촉진 구역에 대하여 광진구 통합청사 이전에 따른 재정비촉진계획 변경(안) 수립을 위해 『도시재정비 촉진을 위한 특별법』 제9조 제3항에 따라 상정된 의견제시 안건임.

○지난 2017년 2월 23일부터 3월 9일까지 14일간 자양1재정비촉진구역 재정비촉진계획 변경(안)에 대한 주민공람을 실시하였으나, 제출된 의견이 없었음을 구청 소관부서로부터 확인하였음.

○ 재정비촉진계획 변경(안)의 주요 내용을 살펴보면,

- 먼저, 광진구 통합청사 이전에 따라 도시계획시설의 설치계획을 변경하였음. 광진구 통합청사 건립을 위하여 공공청사를 입체적 도시계획시설로 결정하고 종전 문화시설을 폐지하였으며, 광진구 통합청사와의 연계성 및 구의역에서의 접근성, 아차산로변 가로활성화를 위하여 2개소 소공원을 통합하여 아차산로변으로 배치하였음.
- 또한 광진구 통합청사 기부채납에 따른 순부담율 증가를 고려하여 자양1구역내 중로2-479호의 도로폭원을 18m에서 12m로 변경하되, 건축한계선을 통해 확보된 공간을 보도로 조성하여 도로의 기능은 현재와 동일하게 유지할 수 있도록 계획하였음.
- 건축시설계획 변경사항은 기반시설 면적 축소에 따라 획지면적이 4,536㎡(8.3%) 증가하였고, 이에 따라 연면적이 89,354㎡(24.8%) 증가되었음. 또한 주거비율의 상향(37.1%→48.1%, 증 11%) 및 대형 평형을 중소형 평형으로 조정하여 계획세대수가 802세대에서 1,283세대로 481세대가 증가하였음. 계획세대수 증가에 따라 임대주택도 310세대에서 367세대로 57세대 늘어났으며, 특히 서울주택도시공사의 의견을 반영하여 공공임대주택의 유형을 장기전세주택에서 행복주택으로 변경함.
- 또한 건축물의 건축선에 관한 계획 중 공공보행통로를 폐지하였고, 대상지 서측 중로2-480호변과 대상지를 관통하는 중로2-479호변 일부의 고층부벽면한계선을 폐지하는 내용의 촉진계획을 수립하였음. 아울러, 대중교통 접근성 향상을 위하여 구의역과 직접 연결되는 입체공공보행통로를 설치하는 계획 등이 포함됨.

- 본 의견청취 안건은 자양동 680-63호 일대(동부지법 및 KT부지) 자양1 재정비촉진구역에 대하여 합리적인 토지이용과 첨단업무복합도시 조성을 통해 구의역 일대를 동북권 지역거점으로 육성하기 위한 사업으로서, 동부지법 이전에 따른 지역 상권 침체 방지와 광진구 통합청사의 신속한 건립을 위하여 자양1 재정비촉진사업의 조기 가시화가 시급히 요구되는 실정이며, 이를 위해 광진구청의 적극적인 행정적 지원이 요구됨.
- 다만, 합리적인 계획 수립을 통해 사업실현성 제고 및 파급효과의 극대화를 위하여 다음 사항에 대한 검토가 필요할 것으로 사료됨.
  - 첫째, 자양1구역 건축계획(안)에서 광진구 통합청사의 진출입구가 대상지 서측 이면도로(중로 2-480)변에 위치하고 있고, 특히 대규모 복합시설 개발에 따른 교통량 증가 등을 고려할 때 중로 2-480은 자양1구역 사업시기에 맞추어 반드시 확보하여야 할 기반시설임. 그러나 토지소유자가 상이하고, 자양9 존치관리구역의 사업시기가 불투명한 여건임을 감안할 때 이에 대한 합리적 대안 마련이 필요할 것으로 판단됨.
  - 둘째, 광진구는 『도시 및 주거환경정비법』에 따라 자양1재정비촉진구역의 토지등소유자가 아니기에 사업참여에 대한 법적한계가 있으나, 대규모 복합용도 건축물 내 광진구 통합청사가 건립됨을 감안하여 공공성이 보다 강화될 수 있도록 사업시행자와의 별도 협약체결 등을 통해 재정비촉진계획 변경 이후 사업시행계획 수립 등 사업추진 과정에 광진구가 직접 참여할 수 있는 있는 다양한 방안이 마련되어야 할 것으로 사료됨.

#### 4. 질의 및 답변요지

- 회의록 참조

#### 5. 토론

- 회의록 참조

## 6. 심사결과

- 자양1재정비촉진구역 내 중로 2-479호의 도로폭원을 기존 18m에서 12m로 축소하는 경우 도시계획도로 (12m)는 차도로 운영하고 건축한계선 부분을 보도로 사용한다는 것으로서, 건축한계선 부분은 사유지이고, 특히 자양1재정비촉진구역 사업완료 후 판매시설이 저층부에 입지하는 것을 고려할 때 구분지상권 설정 등 공공성이 확보될 수 있는 방안을 사전에 강구할 필요가 있고,
- 구의역과 입체 연결통로는 부적합하고, 차후 지상철 지하화와 관련하여 사업의 연속성이 저해되며, 지금 추세가 육교를 철거하는 추세인데 지상의 연결통로는 부적합하다고 사료되므로, 향후 지상철이 지하화될 것을 예상하고 건축 설계가 되어야 하며,
- 진출입로가 추가 확보되어야 하고,
- 구청 앞이 혼잡하지 않게 교통량이 분산되도록 독성로 방향으로 도로가 더 확장되어야 하며,
- 자양1구역 촉진계획 변경안에 대한 토지소유자별 (국공유지 관리부서) 협의 (동의)가 부족한 것으로 판단되는 바, 서울시에 계획안 제출 이전에 KT를 제외한 다른 소유자의 의견 수렴이 필요하고
- 자양1구역 서측 이면도로 (중로 2-480)번에 광진구 통합청사의 진출입구가 위치하고 있고, 대규모 개발에 따른 교통량 증가를 감안할 때 중로 2-480 도시계획도로는 자양1구역 사업시기에 맞추어 도로개설이 완료될 수 있도록 현시점에서 재정비촉진계획에 반영할 필요가 있으며
- 공공보행통로의 지정 취지 및 목적 등을 고려할 때 자양1구역 내 공공보행통로의 존치가 필요하고
- 고층부 벽면한계선의 지정 취지 (개방감 확보, 휴먼스케일 도시계획 구현 등)와 자양1구역 내 광진구 복합청사가 입지하는 특성 등을 고려할 때 일반적인 민간 사업보다 공공성 강화가 요구되는 바, 고층부 벽면한계선을 폐지하는 계획안은 적절하지 않으며,
- 단지 내부도로 (중로2-479)의 폭원을 축소 (18m → 12m)하되, 12m 구간은 차로로 이용하고, 건축한계선을 통해 확보되는 사유지 내 보도를 배치하는 경우, 저층

부에 입지하는 판매시설에서 건축한계선 부분을 상업용으로 이용할 것으로 예상되는 바, 향후 입주민 (분양자 또는 상가세입자 등)과의 분쟁 발생 소지 등 효율적 유지관리 측면에서 마찰이 발생할 수 있으므로, 이에 대한 해결 방안의 마련이 필요하고,

- 촉진계획 변경을 위한 주민공람 시 홍보부족으로 인하여 제출된 의견이 없었다고 판단되므로, 추후 예정된 공청회에서는 적극적이고 충분한 사전 홍보를 통해 많은 주민들이 공청회에 참석하여 의견을 제시할 수 있도록 공청회 개최계획을 수립하여야 하며,
- 구의역과 연계한 보행데크 설치건은 향후 지상철 2호선이 지하철화 될 경우에도 설계변경이 가능한지 여부를 검토해서 설계변경을 해주기 바라고,
- 광진구청 정문통로를 기존 18m (3차선)을 24m (4차선)으로 계획변경을 주문하며,
- 중간도로 18m가 12m로 축소된 부분은 인도를 건축후퇴선으로 사용할 경우 관리주체를 명확히 명시해주시기 바라고,
- 고층부 벽면한계선이 삭제된 바, 본 한계선에 대해 처음 도입했던 취지를 살려 진행하기 바라며,
- 주민공람 시기의 적정성과 관련, 주민공람 기간이었던 2월말부터 3월초는 대통령 탄핵심판 시기가 결정되고 사회적 혼란이 가중되었던 시기였으며 그 결과 주민의견이 없었던 것으로, 공청회시 주민공람과 같은 의견반영 효과를 반영해 주기 바라고,
- 계획 변경에 임대주택 등의 세대수가 증가하였으므로 분양세대와 임대세대간 갈등을 해소할 수 있는 방안을 강구해주시기 바란다는 조정 의견이 재석위원 6인 중 6인의 찬성으로 채택.

## 7. 기타 필요한 사항

○ 없 음