

2013년 제11회 도시계획위원회 개최결과

- 일 시 : 2013. 12. 26(목), 14:35 ~ 17:45
- 장 소 : 영상회의실
- 참 석 : 26명중 18명 참석

총 8 건 (원안 가결 2, 수정 가결 2, 보류 2, 자문 2)

의안 번호	안 건 명	주요내용 및 개최결과	비 고
1	<도시계획과> 도시관리계획(용도구역 : 개발제한 구역 해제) 결정(변경) 자문(안)	<ul style="list-style-type: none"> ○ 용도구역 변경(개발제한구역 해제) <ul style="list-style-type: none"> - 위 치 : 남동구 남촌동 177-1번지 일원(173,188㎡) - 변경사유 : 농산물도매시장 건립 - 사업기간 : 2014년 ~ 2016년 - 총사업비 : 2,470억원(도매시장 신설 및 훼손지 복구) ○ 개발제한구역 해제에 따른 훼손지 복구계획 <ul style="list-style-type: none"> - 위 치 : 남동구 도림동 518번지 일원(17,483㎡) - 복구유형 : 녹지·공원 - 사업기간 : 실시계획인가일 ~ 2016년 - 사 업 비 : 76억원 <p>※ 위원회 자문의견</p> <ul style="list-style-type: none"> - 현 훼손지 복구대상지보다 더 적절한 대상지는 없는지 검토하기 바람 	<신 규> G·B관리팀
2	<도시계획과> 도시관리계획(문학 지구단위계획 구역 외 5개 구역 지구단위계획) 결정(변경)(안)	<ul style="list-style-type: none"> ○ 대상 : 문학, 학익, 청학, 선학, 구월업무, 구월 지구단위계획구역 및 계획 ○ 주요내용 <ul style="list-style-type: none"> - 해당 지구단위계획별 획지계획 변경 <ul style="list-style-type: none"> · 획지선과 필지선 일치, 획지내 필지분할, 획지간 필지합병, 다수의 획지내 다수의 필지분할, 획지내 분할된 도로 - 결정조서 양식 변경(6개 구역) · 획지를 필지로 변경(획지번호 대신 지번으로 조정) <p>※ 수정 가결</p> <ul style="list-style-type: none"> - 수정 조서 참조 	<신 규> 도시계획팀
3	<지역개발과> 북항목재단지 도시개발구역 지정 및 개발계획 결정(안)	<ul style="list-style-type: none"> ○ 위치 : 서구 원창동 381번지 일원(128,986.2㎡) ○ 주요내용 : 도시개발구역 지정 및 개발계획 결정 <ul style="list-style-type: none"> - 용도지역 : 자연녹지지역 → 준공업지역 - 사업방식 : 한지방식 - 제 안 자 : (가칭)북항 목재단지 도시개발사업 조합 <p>※ 원안 가결</p>	<신 규> 지역개발팀

의안 번호	안 건 명	주요내용 및 개최결과	비 고
4	<p><개발계획과></p> <p>효성 도시개발구역지정 및 개발계획 결정(안)</p>	<p>○ 위치 : 계양구 효성동 100번지 일원(434,989㎡)</p> <p>○ 주요내용 : 도시개발구역 지정 및 개발계획 결정</p> <ul style="list-style-type: none"> - 용도지역 변경 : 제3종일반주거,자연녹지,보전녹지 →제1, 2, 3종일반주거,준주거,자연녹지,보전녹지 - 계획인구 : 10,195인 / 3,998세대[총 밀도 234인/ha] - 토지이용계획 : 주거용지(50.7%), 기반시설용지(48.7%), 종교용지(0.6%) 등 <p>※ 보류 : 분과위원회 회부(비수권)</p> <p>○ 현장확인 및 사업추진방식 동의를 재검증 등 개발계획(안) 심도 있는 검토</p> <p>- 분과위원회 구성</p>	<p><신 규> 개발계획팀</p>
5	<p><개발계획과></p> <p>도시관리계획(도시계획시설 : 도로, 공공공지) 결정(안)</p>	<p>○ 위치 : 남동구 논현동 산 46-1번지 일원</p> <p>○ 주요내용 : 도로 및 공공공지 신설</p> <ul style="list-style-type: none"> - 도 로 : 3,594.9㎡(신설) - 공공공지 : 148.7㎡(신설) <p>※ 원안 가결</p>	<p><신 규> 개발계획팀</p>
6	<p><주거환경정책관실></p> <p>계양1 주택재개발 정비계획 및 정비구역지정 결정(변경)(안)</p>	<p>○ 위치 : 계양구 가현1길 35-3(작전동 765번지)일원(122,432.5㎡)</p> <p>○ 주요내용 : 정비계획 및 정비구역지정 결정(변경)</p> <ul style="list-style-type: none"> - 기반시설 등 면적 변경 <ul style="list-style-type: none"> · 주차장(증 0.1㎡), 근린공원(감 1,219.5㎡), 문화시설(감 94.4㎡) · 사회복지시설(감 139.9㎡), 종교용지(감 0.7㎡) · 근린생활시설용지(증 1,454.4㎡), - 건폐율 상향 : 15.0%이하 → 16.0%이하(증 1.0%) - 용적률 상향 : 250.0%이하 → 274.9%이하(증 24.9%) - 높 이 상향 : 96.0m이하 → 102.0m이하(증 6.0m) <p>※ 수정 가결</p> <ul style="list-style-type: none"> - 근린공원을 당초안으로 유지 	<p><신 규> 주택정비팀</p>
7	<p><공원녹지과></p> <p>검단중앙도시자연공원 특례사업 자문(안)</p>	<p>○ 위치 : 서구 왕길동 산14-1번지 일원(494,192㎡)</p> <p>○ 주요내용 :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 「도시공원 및 녹지 등에 관한 법률」 제21조의2 규정에 따른 개발행위 특례 사업 - 공원시설(근린공원) : 395,354㎡ 조성 후 기부채납 - 비공원시설(공동주택) : 98,838㎡(공원면적의 20%) <p>※ 위원회 자문의견</p> <ul style="list-style-type: none"> - 경관을 훼손하지 않고 공공성을 확보 할 것 	<p><신 규> 공원기획팀</p>
8	<p><경제청 환경녹지과></p> <p>관광숙박시설(관광호텔) 건립을 위한 개발행위(토지형질변경) 허가(안)</p>	<p>○ 위치 : 중구 남북동 100-34, 100-43번지</p> <p>○ 주요내용 : 관광숙박시설(관광호텔) 건립을 위한 개발행위(토지형질변경) 허가</p> <ul style="list-style-type: none"> - 개발행위 내용 <ul style="list-style-type: none"> ○ 면적(토지형질변경) : 2,692㎡ → 4,159㎡(증1,467㎡) ○ 용도 : 관광숙박시설(관광호텔) ○ 규모 <ul style="list-style-type: none"> - 건폐율 : 18.92% → 23.51% - 용적률 : 72.73% → 99.89% - 층 수 : 4층 → 8층 <p>※ 보 류</p> <ul style="list-style-type: none"> - 충분한 검토를 위해 차기위원회에서 재심의 	<p><신 규> 보건위생팀</p>

도시관리계획(문학 지구단위계획구역 외 5개 구역 지구단위계획) 결정(변경)(안) 수정 조서

입안(안)					수정(안)							
P 7	가구		필지		비고	가구		필지		비고		
	번호	면적(m ²)	위치	면적(m ²)		번호	면적(m ²)	위치	면적(m ²)			
	52	4,506.9		문학동 373-12	38.5	공동개발 (권장)	52	4,506.9		문학동 373-11	283.3	문학동 373-14 와 공동개발 (지정)
				문학동 373-26	7.6					문학동 373-12	38.5	
				문학동 373-11	283.3					문학동 373-26	7.6	
				문학동 373-13	115.7					문학동 373-13	115.7	
				문학동 373-27	144.2					문학동 373-27	144.2	
			문학동 373-14	230.6					문학동 373-14	230.6		
P 8	가구		필지		비고	가구		필지		비고		
	번호	면적(m ²)	위치	면적(m ²)		번호	면적(m ²)	위치	면적(m ²)			
	60	3,841.8		문학동 397-16	239.2	공동개발 (권장)	60	3,841.8		문학동 397-16	239.2	공동개발 (지정)
				문학동 397-23	31					문학동 397-23	31	
				문학동 397-21	182.5					문학동 397-21	182.5	
			문학동 397-24	31.2	도로					문학동 397-24	31.2	
P 14	가구		필지		비고	가구		필지		비고		
	번호	면적(m ²)	위치	면적(m ²)		번호	면적(m ²)	위치	면적(m ²)			
	13	4,221.7		문학동 338-17	170.1	13	4,221.7		문학동 338-17	336.8		
			문학동 338-18	166.7								

입안(안)					수정(안)					
P 23	가구		필지		비고	가구		필지		비고
	번호	면적(m ²)	위치	면적(m ²)		번호	면적(m ²)	위치	면적(m ²)	
	69	3,525.2	문학동 383-5	296.7	공동개발 (권장)	69	3,525.2	문학동 383-5	296.7	공동개발 (지정)
			문학동 383-14	69.6				문학동 383-14	69.6	
문학동 383-13			296.7	문학동 383-13				296.7		
P 29	가구		필지		비고	가구		필지		비고
	번호	면적(m ²)	위치	면적(m ²)		번호	면적(m ²)	위치	면적(m ²)	
	77	2,206.6	문학동 381-5	1,209.6	3필지로 분할가능	77	2,206.6	문학동 381-7	523.0	2필지로 분할가능
								문학동 381-5	686.6	
P 43	가구		필지		비고	가구		필지		비고
	번호	면적(m ²)	위치	면적(m ²)		번호	면적(m ²)	위치	면적(m ²)	
	52	5,244.0 (-0.1)	학익동 666-19	41.1	공동개발 (권장)	52	5,244.0 (-0.1)	학익동 666-19	41.1	공동개발 (지정)
			학익동 666-5	224.1				학익동 666-5	224.1	
P 57	가구		필지		비고	가구		필지		비고
	번호	면적(m ²)	위치	면적(m ²)		번호	면적(m ²)	위치	면적(m ²)	
	21	5,299.2	청학동 535-22	147.7		21	5,299.2	청학동 535-22	147.7	공동개발 (권장)
			청학동 535-23	138.2				청학동 535-23	138.2	
P 59	가구		필지		비고	가구		필지		비고
	번호	면적(m ²)	위치	면적(m ²)		번호	면적(m ²)	위치	면적(m ²)	
	27	2,553.7 (-1,849.0)	청학동 539-4	194.1	공동개발 (권장)	27	2,553.7 (-1,849.0)	청학동 539-4	194.1	
			청학동 539-2	154.9				청학동 539-2	154.9	
청학동 539-3			448.0	청학동 539-3				448.0		

입안(안)					수정(안)					
P 63	가구		필지		비 고	가구		필지		비 고
	번호	면적(m ²)	위치	면적(m ²)		번호	면적(m ²)	위치	면적(m ²)	
	54	3,764.6	청학동 566-12	127.4	54	3,764.6	청학동 566-12	127.4	공동개발 (권장)	
		청학동 566-13	176.7			청학동 566-13	176.7			
P 81	가구		필지		비고	가구		필지		비고
	번호	면적(m ²)	위치	면적(m ²)		번호	면적(m ²)	위치	면적(m ²)	
	B1	7,728.0	구월동 1135-5	301.2	공동개발 지정	B1	7,728.0	구월동 1135-5	301.2	공동개발 지정
			구월동 1135-6	300.8				구월동 1135-6	300.8	
			구월동 1135-14	200.2	공동개발 지정			구월동 1135-14	200.2	
구월동 1135-15			607.2	구월동 1135-15				607.2		
P 84	가구		필지		비고	가구		필지		비고
	번호	면적(m ²)	위치	면적(m ²)		번호	면적(m ²)	위치	면적(m ²)	
	B6	13,920.1	구월동 1139-6	1,038.3	특별 계획구역	B6	12,522.4 (-0.3)	구월동 1139-6	961.2	특별 계획구역 (획지합병)
P 91	가구		필지		비고	가구		필지		비고
	번호	면적(m ²)	위치	면적(m ²)		번호	면적(m ²)	위치	면적(m ²)	
	C9	13,544.1	구월동 1143-31	259.7	-	C9	13,544.1	구월동 1143-31	259.7	공동개발 지정
			구월동 1143-32	259.8				구월동 1143-32	259.8	
구월동 1143-33			259.6	공동개발 지정	구월동 1143-33			259.6		
P 97	가구		필지		비고	가구		필지		비고
	번호	면적(m ²)	위치	면적(m ²)		번호	면적(m ²)	위치	면적(m ²)	
	1	1,174.1	관교동 514-6	32.2		1	1,174.1	-	-	

입안(안)					수정(안)					
P 124	가구		필지		비고	가구		필지		비고
	번호	면적(m ²)	위치	면적(m ²)		번호	면적(m ²)	위치	면적(m ²)	
	91	4,338.8	구월동 1382-2	178.1	공동개발 (권장)	91	4,338.8	구월동 1382-2	178.1	공동개발 (권장)
			구월동 1382-3	179.3				구월동 1382-3	179.3	
			구월동 1382-21	179.1				구월동 1382-21	179.1	
			구월동 1382-19	179.1				구월동 1382-19	358.2	주차장
			구월동 1382-20	179.1	공동개발 (권장)			구월동 1382-4	179.1	공동개발 (권장)
			구월동 1382-4	179.1				구월동 1382-4	179.1	
			구월동 1382-5	185.4				구월동 1382-5	185.4	
구월동 1382-18			183.7	구월동 1382-18				183.7		
P 131	가구		필지		비고	가구		필지		비고
	번호	면적(m ²)	위치	면적(m ²)		번호	면적(m ²)	위치	면적(m ²)	
	119	62,285.9 (+2,207.8)	구월동 1446	51,190.0		119	60,872.3 (+794.2)	구월동 1446	49,766.4	
			구월동 1446-1	2,208.8				구월동 1446-1	2,208.8	
구월동 1446-2			8,887.1		구월동 1446-2			8,887.1		

입안(안)					수정(안)						
번호	가구		필지		비고	번호	가구		필지		비고
	면적(m ²)	위치	면적(m ²)	면적(m ²)			면적(m ²)	면적(m ²)	면적(m ²)		
P 105 /P 132	35	66.4 (-170.6)	관교동 494-1	66.4		35	1,488.6 (+1,251.6)	관교동 495-1	66.4	공동개발 (지정)	
	135	5,514.9 (-1,253.8 38.1)	관교동 394-6	284.5	공동개발 (권장)			관교동 394-9	501.9		
관교동 394-7			88.5	관교동 394-6				284.5			
관교동 394-23			136.6	관교동 394-11				157.0			
관교동 394-45			142.3	관교동 394-12				165.2			
관교동 394-46			137.7	관교동 394-24		313.6					
관교동 394-47			28.1	135		1,623.6 (-1,257,72 9.4)	관교동 394-2	85.1	공동개발 (권장)		
관교동 394-48			138.9				관교동 394-19	151.1			
관교동 394-49			65.5				관교동 394-18	173.4			
관교동 394-20			873.8				관교동 394-21	268.8	공동개발 (지정)		
관교동 394-21			268.8				관교동 394-22	51.0			
관교동 394-22			51				관교동 394-25	92.7			
관교동 394-24			313.6				관교동 394-26	153.4			
관교동 394-25			92.7				관교동 394-27	186.9			
관교동 394-26			153.4				관교동 394-28	187.9			
관교동 394-27			186.9				관교동 394-41	135.0			
관교동 394-28			187.9				관교동 394-42	138.3			
관교동 394-33			145.7				163	737.6 (+737.6)	관교동 394-7	88.5	공동개발 (지정)
관교동 394-34			140.2						관교동 394-23	136.6	
관교동 394-35			136.4						관교동 394-45	142.3	
관교동 394-36	136	관교동 394-46	137.7								
관교동 394-39	178.3	관교동 394-47	28.1								
관교동 394-40	165.6	관교동 394-48	138.9								
관교동 394-41	135	관교동 394-49	65.5								
관교동 394-42	138.3	164	1,816.6 (+1,816.6)		관교동 394-20		873.8				
관교동 394-9	501.9			관교동 394-33	145.7						
관교동 394-11	157			관교동 394-34	140.2						
관교동 394-12	165.2			관교동 394-35	136.4						
관교동 394-18	173.4			관교동 394-36	136.0						
관교동 394-19	151.1			관교동 394-40	165.6						
관교동 495-4	40.6			관교동 394-39	178.3	공동개발 (지정)					
				관교동 495-4	40.6						

입안(안)					수정(안)					
P 133	가구		필지		비고	가구		필지		비고
	번호	면적(m ²)	위치	면적(m ²)		번호	면적(m ²)	위치	면적(m ²)	
	139	2,473.9	구월동 1452	968.6		139	2,473.9	구월동 1452	968.6	
			구월동 1452-1	699.6				구월동 1452-1	699.6	공동개발 (지정)
구월동 1452-2			805.7		구월동 1452-2			805.7		

【 신 설 】

1. 구월 지구단위계획구역 결정(변경)(안)

가) 지구단위계획구역 결정(변경)

도면 표시 번호	구 역 명	위 치	면 적(m ²)			비 고
			기 정	변 경	변경후	
-	구월 지구단위 계획구역	남구 관교동 490번지, 남동구 구월동 1350번지 일원	1,259,353	감) 397.9	1,258,955.1	

○ 지구단위계획구역 결정(변경) 사유서

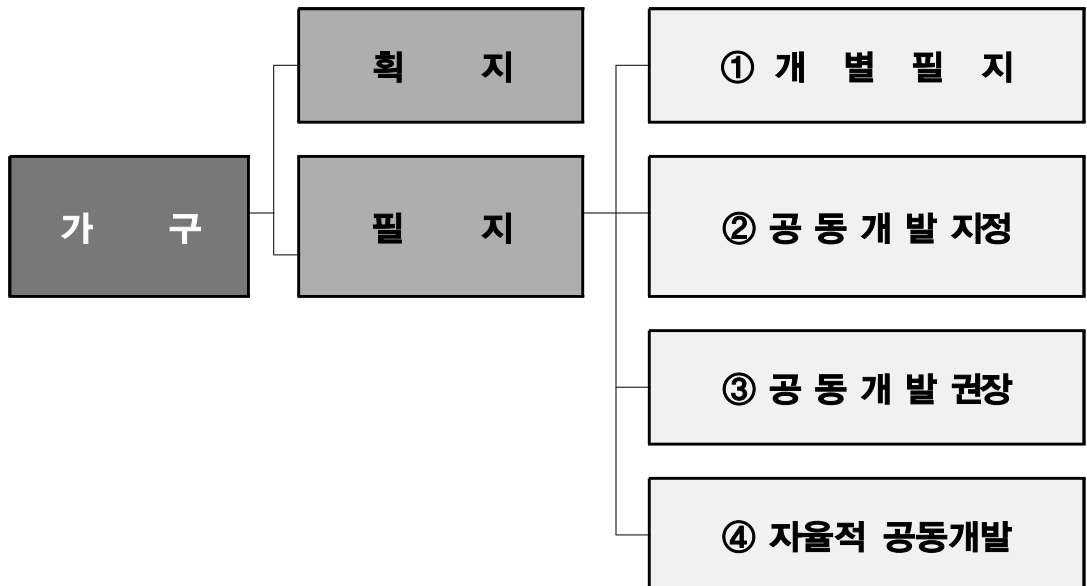
구분	도면 표시 번호	위 치	면적(m ²)	변경사유
변경	①	남구 관교동 515 일원	254.1	<ul style="list-style-type: none"> • 지구단위계획구역 경계에 위치한 세장형 영세필지 중 구역 외 필지와 기 개발된 필지에 대하여 도로선을 기준으로 구역에서 제척 (해당 구 의견 반영)
	②	남구 관교동 513 일원	143.8	

2. 용어정의 및 계획기준(신설)

가) 용어정의

- “**획지**”란 하나 또는 둘 이상의 필지를 일단의 대지로 건축물을 건축하도록 획지선으로 구획한 일단의 계획적 개발단위를 말한다.
- “**공동개발(지정)**”이란 둘 이상의 필지를 일단의 대지로 건축물을 건축하도록 지정한 것으로 반드시 공동개발을 하여야 하는 경우를 말한다.
- “**공동개발(권장)**”이란 둘 이상의 필지를 일단의 대지로 하여 건축물을 건축하도록 권장한 것을 말한다.
- “**자율적 공동개발**”이란 지구단위계획에서 정한 최대·최소 개발규모 안에서 토지소유자가 둘 이상의 필지를 자율적으로 공동개발을 하는 경우를 말한다.

【 획지와 필지 개념】



나) 개발규모 결정

- 개발규모 결정 : 대상지 여건에 맞는 계획적 개발규모의 범위를 설정하고, 설정된 개발규모의 기준 내에서 공동개발 및 필지분할조정 등을 할 수 있도록 하여 탄력적 개발을 유도
- 최소 개발규모 : 법·령의 규정에 따라 규제
- 최대 개발규모 : 개발규모 규제 및 유도

구분		최대개발 규모(m ²)	비고
문학 · 청학	B용도(단독주택, 근린생활시설)	1,000	전면부
	C·D용도(단독주택)	660	이면부
학익 · 선학	B용도(단독주택, 근린생활시설)	1,000	전면부
	C용도(단독주택)	660	이면부
	D·G용도(근린상업시설)	2,000	전면부
구월 업무	B·C용도(업무시설, 일반상업시설)	5,000	중심부
	D용도(근린상업시설)	3,000	중심부
구월	A용도(단독주택)	660	이면부
	C용도(근린상업시설)	2,000	전면부
	D용도(업무시설, 일반상업시설)	5,000	중심부

※ 최대 개발규모 적용예외 사항

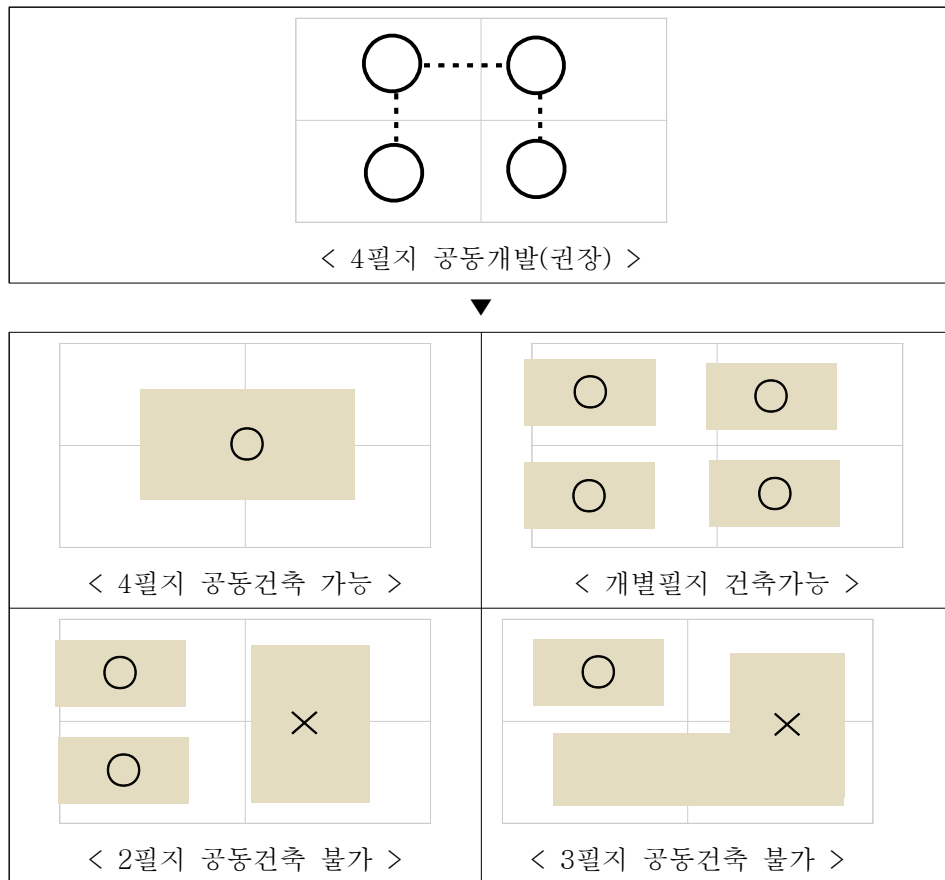
- ① 금회 고시 이전에 개발된 대지규모와 지구단위계획에서 공동개발(지정·권장) 및 획지계획이 수립된 필지가 최대개발규모를 초과하는 경우
- ② 특별계획구역으로 지정된 필지

다) 공동개발 운영 기준(신설)

○ 공동개발(권장)

- 공동개발(권장)로 계획된 필지 전체를 대상으로 건축 하는 것을 원칙으로 함
- 개별필지 건축 가능함(단, 인센티브 적용 배제)
- 공동개발(권장)로 계획된 필지 중 일부필지에 대한 공동건축 시는 지구단위계획 변경 선행 하여야 함

【 공동개발(권장) 예시안 】



○ 자율적 공동개발

- 지구단위계획에서 획지계획 및 공동개발(지정/권장)의 계획이 없는 필지에 한하여 최대개발규모를 초과하지 않는 범위 내에서 토

지소유자간 합의에 의해 자율적 공동개발이 가능

- 형태는 자율적 공동개발 예시안을 참조하여 준수토록 하고, 다음에 해당하는 경우에는 불허(단, 구 도시계획위원회에서 인정하는 경우 제외)
 - 부정형(요철형, 과소형 등)필지 발생시 / 세장비(단변과 장변의 비)가 1:3이상이 되는 경우
 - 차량진·출입 불가능 필지가 발생하는 경우
- 부득이하게 최대개발규모를 초과할 경우에는 도시관리계획 변경 절차 이행

【 자율적 공동개발 예시안 】

	<p>(적용기준 1) ①B+C 공동개발 ②(B+C)+A 공동개발(선행조건①만족)</p>		<p>(적용기준 2) ①A+B 또는 B+C 공동개발 ②A+B+C 공동개발(단, 세장비 1:3 미만)</p>
	<p>(적용기준 3) ①A+B 공동개발 ②C+D 공동개발 ③(A+B)+(C+D) 공동개발(선행조건①②만족)</p>		<p>(적용기준 4) ①A+C 공동개발 ②B+D 공동개발 ③(A+C)+(B+D) 공동개발(선행조건①②만족)</p>
	<p>(적용기준 5) ①B+C 또는 C+D 공동개발 ②B+C+D 공동개발(선행조건①만족) ③(B+C+D)+A 공동개발(선행조건②만족)</p>		<p>(적용기준 6) ①C+D 공동개발 ②(C+D)+B 공동개발(선행조건①만족) ③(C+D+B)+A 공동개발(선행조건②만족)</p>
	<p>(적용기준 7) ①B+C 공동개발 ②(B+C)+D 공동개발(선행조건①만족) ③(B+C+D)+A 공동개발(선행조건②만족)</p>		<p>(적용기준 8) ①A+B 공동개발 ②C+D 공동개발 ③(A+B)+E 공동개발(선행조건①②만족) ④(C+D)+E 공동개발(선행조건①②만족) ⑤{(A+B)+E}+(C+D) 공동개발(선행조건③만족) ⑥{(C+D)+E}+(A+B) 공동개발(선행조건④만족)</p>
	<p>(적용기준 9) ①B+C 공동개발 ②(B+C)+A 공동개발(선행조건①만족)</p>		

라) 지구단위계획 적용 범위

- 지구단위계획구역 경계선이 관통된 토지를 하나의 대지로 건축

하고자 하는 경우 구역 내의 지구단위계획 내용 적용(단, 구역 내 토지가 전체 대지의 50%이상인 경우에 한함)

3. 경미한 변경에 관한 사항(신설 : 구월업무지구 제외)

계 획 내 용	비 고
<ul style="list-style-type: none"> • 대지의 분할·교환에 관한 사항 	- 지구단위계획에서 정하는 경미한 사항 (국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령 제25조 제4항 8호)
<ul style="list-style-type: none"> • 공동개발(지정·권장) 변경에 관한 사항 	
<ul style="list-style-type: none"> • 지구단위계획구역 내 필지와 지구단위 계획구역 외 필지의 공동개발(지구단위 계획에 따를 것을 전제함) 	
<ul style="list-style-type: none"> • 대지내 공지의 위치, 조성방법의 변경 및 신규 설치 	
<ul style="list-style-type: none"> • 통로의 성격·설계계획(보행자 및 차량통로의 위치 변경 및 신규설치) 	
<ul style="list-style-type: none"> • 차량출입불허구간의 변경(단, 공동개발 등의 변경에 따라 불가피하게 변경이 필요한 경우) 	