

의안번호	제 호
------	-----

춘천 약사재정비촉진지구
재정비촉진계획(변경)(안)에 대한 의회 의견청취 건

춘천시의회 의견청취

제 출 년 월 일	2015년 8월 26일
제 출 자	춘 천 시 장

춘천시의회 의견청취(안)

— 춘천 약사재정비촉진지구 재정비촉진계획(변경)(안) —

의안 번호	
----------	--

제출년월일 : 2015. 8. 26.

제출자 : 춘천시장

1. 제안이유

강원도 고시 제2010-360호(2010.11.5.), 제2012-260호(2012.8.7.), 제2013-281호(2013.7.16.), 제2014-87호(2014.3.21.), 제2014-491호(2014.11.28.)로 (변경)결정된 약사재정비 촉진 계획에 대하여 개발여건 변화에 맞춰, 「도시재정비 촉진을 위한 특별법」 제9조의 규정에 의하여 촉진계획을 (변경)수립하고자 함.

2. 결정(변경)사유

- 약사촉진지구는 도심여건상 노후불량주택이 밀집된 지역으로 난개발을 방지하고 부족한 기반시설을 확보하여 주택을 보급하고자 하였으나
- 사업의 미추진 및 촉진구역내 주민들의 요구에 따라 정비구역의 해제 및 사업 방식 변경으로 당초 계획한 세대수(5,200여세대)를 확보하는 데 어려움이 예상되고,
- 레고랜드 및 캠프페이지 개발 등 지역여건 변화로 주택수요 요구가 증대됨에 따라
- 기준용적률과 높이제한 등을 완화하여 노후된 도심의 재정비를 촉진하고자 함.

3. 주요 결정(변경)내용

가. 토지이용계획 변경

- 약사촉진 1·2구역 → 존치지역으로 변경
- 약사촉진 3구역 : 160-8번지 구역에서 제척
- 약사촉진 4구역 : 공공시설용지 변경(공공청사 → 문화시설)
- 약사촉진 5구역 : 도로선형변경 및 소공원 폐지
- 약사촉진 6구역 : 사업방식 변경(주택재개발사업 → 주거환경관리사업)
- 약사촉진 8구역 : 사업방식 변경(도시개발사업 → 주거환경개선사업)
- 약사기반 5구역 : 도로선형 변경

나. 약사촉진 5구역(주택재건축사업) 임대주택 건설비율 삭제

다. 촉진구역별 건폐율을 당초 촉진계획대로 일괄적용

라. 촉진구역별 높이를 법정최고층수 이하로 일괄적용

마. 주택정비사업 용적률 기준 완화

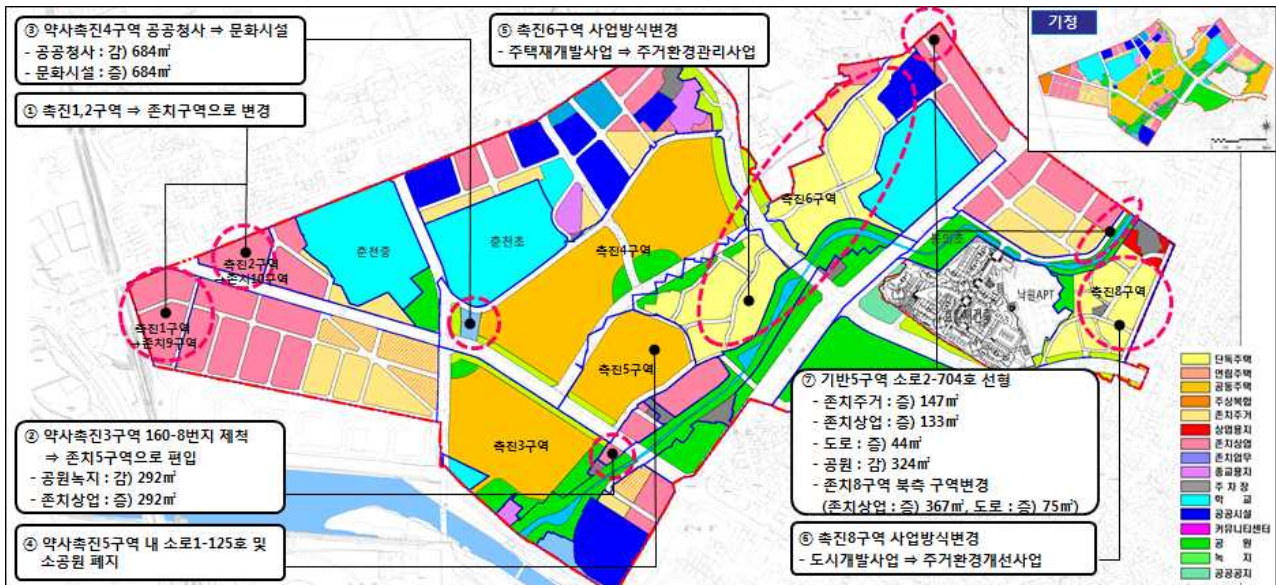
※ 변경계획 요약서 : 별첨

4. 변경계획 요약

가. 토지이용계획(변경)

구 분		면 적(m ²)			비율 (%)	비 고
		기정	증 · 감	변경		
합 계		728,100	-	728,100	100.0	
주거 용지	소 계	231,787	감) 10,988	220,799	30.3	
	단독주택	49,595	증) 58,343	107,938	14.8	◦소로2-704호 선형 변경
	공동주택	161,205	감) 55,186	106,019	14.6	◦축진6,8구역 사업방식변경
	주거복합	14,145	감) 14,145	0	0.0	◦축진1,2구역 존치지역으로 변경
	종교시설	6,842	-	6,842	0.9	
상업 용지	소 계	87,344	증) 18,099	105,443	14.5	
	상업시설	82,897	증) 18,099	100,996	13.9	◦소로2-704호 및 축진3구역 변경 ◦축진1,2구역 존치지역으로 변경
	업무시설	4,447	-	4,447	0.6	
공공 시설 용지	소 계	408,969	감) 7,111	401,858	55.2	
	교육시설	81,994	-	81,994	11.3	
	공공청사	36,306	감) 942	35,364	4.9	◦축진4,6구역내 공공청사 폐지
	문화복지	5,284	감) 1,473	3,811	0.5	◦공공청사(축진4구역) 문화시설로 편입 ◦축진6구역 사회복지시설 폐지
	공 원	105,099	감) 3,714	101,385	13.9	◦160-8번지 존치5구역으로 편입 ◦축진6,8구역 사업방식 변경에 따른 정비계획 변경 ◦축진1,2구역 존치지역으로 변경되어 당초 기반시설 환원 ◦축진8구역 내 주차장 추가 계획
	녹 지	23,717	감) 3,304	20,413	2.8	
	공공공지	3,887	감) 1,395	2,492	0.3	
	주 차 장	5,401	증) 1,872	7,273	1.0	
	도 로	147,281	증) 1,845	149,126	20.5	

1) 토지이용계획 변경 총괄



2). 세부항목

① 약사축진 1·2구역 → 존치구역으로 변경

- 「도시및주거환경정비법」 제4조의3제1항제3호에 따라 2015. 11. 4일 이후 실효되나, 기한내 사업추진이 불가능함에 따라 구역해제 후 존치관리구역으로 전환



② 약사축진 3구역 : 160-8번지 구역에서 제척

- 존치구역내 청산정씨종중건물의 주차장 확보 및 약사축진3구역의 기반시설 설치 부담 경감



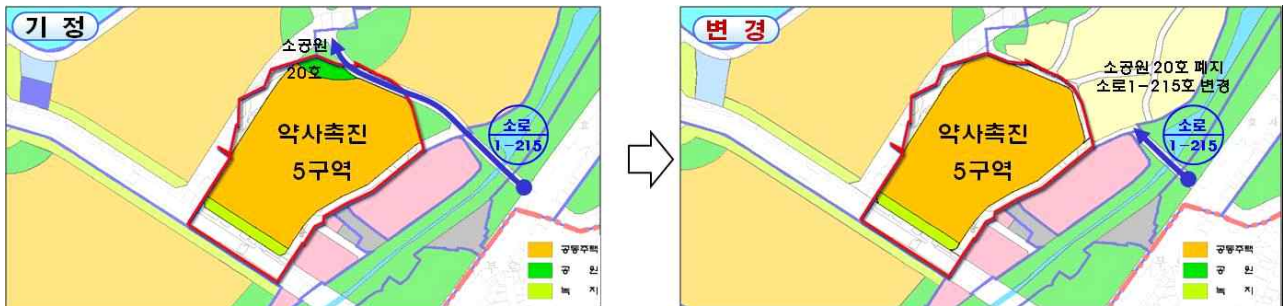
③ 약사축진 4구역 : 공공시설용지 변경(공공청사 → 문화시설)

- 당초 소방파출소를 공공청사 부지에 신축하고자 하였으나, 기 신축(효자동 674-18) 함에 따라 문화시설 부지로 통합



④ 약사축진 5구역 : 도로선형변경 및 소공원 제척

- 약사축진 6구역의 정비구역 해제로 축진계획 결정고시 이전 도시계획도로로 환원에 따른 도로선형 변경 및 소공원 계획변경에 따른 제척



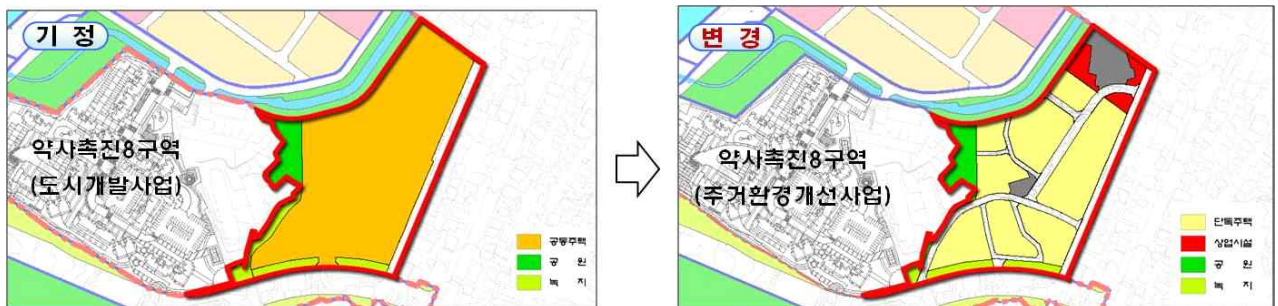
⑤ 약사촉진 6구역 : 사업방식 변경 (주택재개발사업→주거환경관리사업)

- 조합설립추진위원회 해산에 따라 정비구역 해제되어야 하나, 소공원 등 기반시설 조성을 위해 주거환경관리사업으로 변경 추진



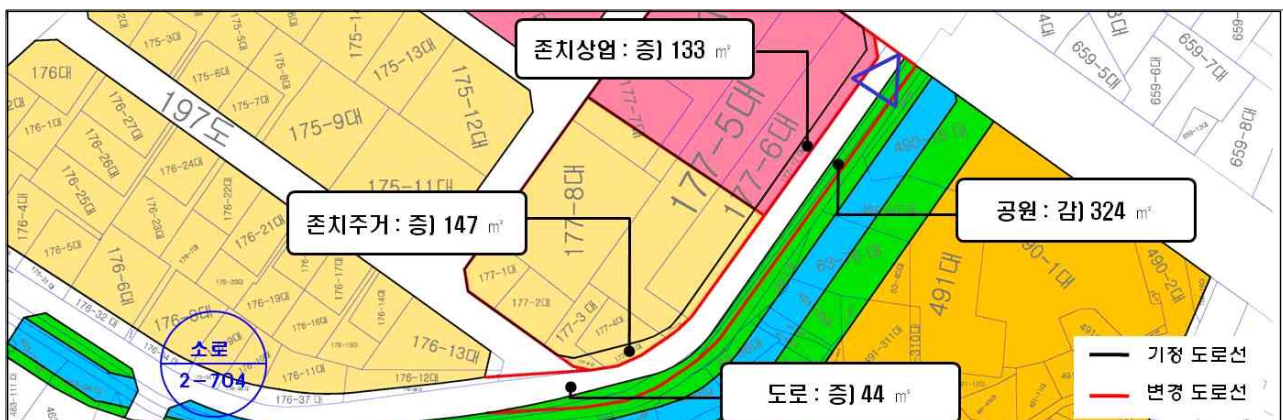
⑥ 약사촉진 8구역 : 사업방식 변경 (도시개발사업→주거환경개선사업)

- 장기간 사업 미추진 및 주민의사 반영에 따라 주거환경개선사업으로 변경 추진



⑦ 기반 5구역 도로선형 변경

- 전의이씨종중소유 지장물 보상협의 지난으로 사업추진이 어려워 도로선형 변경



나. 약사축진5구역 임대주택비율 삭제

1) 검토

- 주택재개발 임대주택 건설비율은 강원도고시 제2005-239호(2005.9.30.)「강원도 주거환경개선 및 주택재개발사업의 임대주택과 주택규모 건설비율 고시」를 기준한 것으로 변경불가
- 재건축사업은 법정 임대주택 건설비율이 정해진 바 없어 완화가능

2) 관련법규

구 분	도시 및 주거환경정비법	강원도 지침
임대주택비율	<ul style="list-style-type: none"> • 주택재개발사업 <ul style="list-style-type: none"> - 임대주택 : 건설하는 주택 전체 세대수15%이하 	<ul style="list-style-type: none"> • 주택재개발사업 <ul style="list-style-type: none"> - 전체세대수의 8.5%이상 임대주택건설 - 40㎡이하 임대주택 : 전체 세대수의 2.5%이상 또는 임대주택의 15%이상

3) 임대주택 건립계획 (변경)

구 분			건립 총 세대	합 계	전용면적		법정사항(의무)		비법정 사항 (의무)	비고
					40㎡이하	40㎡~ 60㎡이하	건립세대 수의 8.5%	증가된 용적률의 25%		
합계	세대수	기정	4,377	280	137	143	240	-	40	
		변경	3,273	201	133	68	200	-	-	
주택 재개발 사업	약사축진 3구역	기정	796	68	34(50.0%)	34	68(8.5%)	-	-	
		변경	873	76	38(50.0%)	38	75(8.5%)			
	약사축진 4구역	기정	1,232	105	49(46.7%)	56	105(8.5%)	-	-	
		변경	1,470	125	95(76.0%)	30	125(8.5%)			
	약사축진 6구역	기정	763	67	34(50.7%)	33	67(8.8%)	-	-	
		변경	290	주거환경관리사업으로 변경						
주택 재건축 사업	약사축진 5구역	기정	464	40	20(50.0%)	20	-	-	40	
		변경	542	-	-	-	-	-	-	
도시환경 정비사업	약사축진 1구역 (구역해제)	기정	422	-	-	-	-	-	-	
		변경	약사존치 9구역으로 변경							
	약사축진 2구역 (구역해제)	기정	246	-	-	-	-	-	-	
		변경	약사존치 10구역으로 변경							
도시 개발사업	약사축진 8구역	기정	454	-	-	-	-	-	-	
		변경	98	주거환경개선사업으로 변경						

다. 촉진구역별 촉진계획상 블록별 건폐율 적용

1) 검토

<ul style="list-style-type: none"> 공동주택지(3종일반주거지역) : 30%이하 적용 촉진계획상 건폐율은 공동주택지 30%이하로 여유가 있으나 지구단위계획지침상 실질적인 계획 건폐율이 적용 되어 있음 지구단위계획 지침상 계획건폐율 삭제하고 당초 촉진계획대로 일괄 적용
--

2) 촉진구역별 건폐율 계획

구역명	건 폐 율			비고
	계획기준	계 획		
		기정	변경	
약사촉진 3구역	30%이하	19%이하	30%이하	건축계획상 배치 등 자율성 부여
약사촉진 4구역	30%이하	23%이하		
약사촉진 5구역	30%이하	23%이하		

라. 촉진구역별 높이를 법정 최고층수로 변경

1) 검토

<ul style="list-style-type: none"> 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 및 도시계획조례상 평균층수에 대한 제약사항은 없으나 촉진계획에서 평균층수를 제약하고 있음 관계법령에 따라 일조권, 도로사선제한 등 높이 제한을 하고 있음 주변경관과 어울리는 스카이라인이 자유롭게 계획될 수 있도록 평균층수 삭제 및 법정최고층수 이하로 일괄 적용
--

2) 높이계획

구 분	용도지역 상 평균층수	평균층수		최고층수		최고높이	
		기정	변경	기정	변경	기정	변경
약사촉진 3구역	제한없음	22	-	26	법정 최고층수 이하	150m (80m)	관계법령 에 따른 제한높이 이하
약사촉진 4구역	제한없음	19		27		165m (80m)	
약사촉진 5구역	제한없음	19		25		150m (75m)	

마. 기준용적률 완화

1) 검토

- 「도시재정비 촉진에 관한 특별법」 제19조에 따라 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」상 최대한도까지 용적률을 완화하여 적용 가능함.
- 관광개발에 따른 주택수요 요구 및 정비구역 해제에 따른 주택공급 차질 등 지역 여건 변화 및 조합의 효율적인 사업 추진을 위해 용적률 상향 조정

2) 관련법규

구 분	도시재정비 촉진에 관한 특별법	비고
용적률 완 화	<ul style="list-style-type: none"> 법 제19조 (건축규제의 완화 등에 관한특례) 3. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제78조와 관련한 위임규정에 따라 조례로 정한 용적률 최대한도의 예외. 다만, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제78조에 따른 용적률의 최대한도를 초과할 수 없으며, 이 법 제11조제3항에 따라 기반시설에 대한 부지 제공의 대가로 증가된 용적률은 포함하지 아니 한다. 	

3) 기준용적률 계획

구 분	제2종일반주거지역		준주거지역		일반상업지역	
	기정	변경	기정	변경	기정	변경
기준용적률(%)	200	210	250	280	400	400

4) 계획용적률 계획

구 분		기준용적률	계획용적률	증가용적률	비 고
약사3	기정	225%	262%	25%	증가용적률: 기반시설 부지 기부채납에 따른 용적률 인센티브
	변경	246%	287%		
약사4	기정	210%	242%	16%	
	변경	223%	258%		
약사5	기정	227%	264%	14%	
	변경	240%	278%		

5. 향후 추진일정

- 2015. 08. : 재정비촉진계획(변경)안 주민공람
- 2015. 09. : 의회 의견청취, 주민공청회, 도시계획위원회 자문, 관련부서 협의
- 2015. 10. : 강원도 도시계획위원회 심의
- 2015. 11. : 재정비촉진계획(변경) 결정 고시