

5분 자유발언에 대한 답변서

행정사무감사 및 시정질의 적극처리

〈 발언내용(요약) 〉

행정사무감사 및 시정질의 건에 대한 처리결과 및 답변내용이 소극적이니 집행부에서는 지속적인 관심을 가지고 적극적으로 의견을 수렴·처리하여 주기 바람

※ 도시과<도시계획팀> : 동두천시 4개 역세권 지구단위계획과 관련 개발제한 등으로 재산권 침해가 심각한 실정인바 이에 대책은 ?

답변내용 : 도시과

☀ 4개 역세권 현황

☀ 동두천 중앙역세권

구 분	동두천 중앙역
위 치	생연동 678-30 일원
면 적	156,636㎡
용도지역	상업지역
배후세력	동두천시청, 보건소, 소방서, 동두천 중·고등학교, 에이스아파트, 내행주공아파트, 부영5단지 등
주 요 주변현황	구시가지 상업지역으로 근생시설 및 주택 입지



☀ 보산역세권

구 분	보산역
위 치	보산동 413-12 일원
면 적	26,190
용도지역	주거지역, 상업지역
배후세력	보산관광특구, 침례대학예정부지, 보명여중·고등학교 보산초교 폐부지, H-220헬리포트 등
주 요 주변현황	▪보산관광특구 지정 ▪근린생활 및 유흥주점 분포

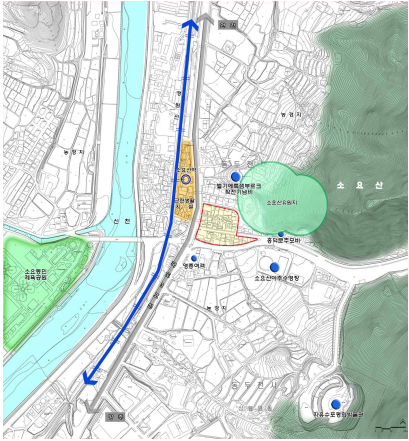


☀ 동안역세권

구 분	동안역
위 치	동두천동 245-150 일원
면 적	29,351
용도지역	상업지역
배후세력	동두천지방산업단지, 소요동 주민센터 동보초등학교, 산흥 중·고등학교, 캠프 케이시, 패밀리 아파트 등
주 요 주변현황	▪주변에 캠프케이시, 산업단지, 신규 아파트 입지



소요산역세권

구 분	소요산역	
위 치	상봉암동 131-13 일원	
면 적	11,378	
용도지역	상업지역	
배후세력	소요산유원지, 소요산관광특구, 소요초등학교, 소요산 등산 등	
주 요 주변현황	▪소요산관광지 및 참전기념비 입지 ▪소요산관광특구 지정	

4개 역세권 지구단위계획 개요

구 분		내 용																																																					
기 본 목 표		◦ 중앙역세권 : 지역중심상권으로서의 위상정립 ◦ 보산역세권 : 관광특구와 연계된 쇼핑기능 강화 ◦ 동안역세권 : 공공·행정기능 및 산업지원기능 역할 수행 ◦ 소요산역세권 : 관광객 유치를 위한 관광자원의 활성화																																																					
도 시 설 계 적 요 소		◦ 가구 및 획지계획 : 공동건축 지정 및 권장, 대지분할선 지정 및 권장																																																					
		<table><tr><th rowspan="2">구분</th><th colspan="3">획지규모(㎡)</th><th rowspan="2">비 고</th></tr><tr><th>최소</th><th>적정</th><th>최대</th></tr><tr><td>간선가로변</td><td>150</td><td>800~1,200</td><td>2,000</td><td></td></tr><tr><td>이 면 부</td><td>150</td><td>300~1,000</td><td>1,500</td><td></td></tr></table> ◦ 전면공지 : 건축한계선 및 벽면한계선 활용 ◦ 공개공지 : 교차로, 보행결절부, 전면도로 등에 공개공지 확보하여 보행활성화 유도 및 공공이용을 위한 오픈스페이스 제공 ◦ 차량동선 및 주차장계획 : 차량진출입불허구간, 공동주차출입구, 공공보행도로, 보행자도로		구분	획지규모(㎡)			비 고	최소	적정	최대	간선가로변	150	800~1,200	2,000		이 면 부	150	300~1,000	1,500																																			
구분	획지규모(㎡)				비 고																																																		
	최소	적정	최대																																																				
간선가로변	150	800~1,200	2,000																																																				
이 면 부	150	300~1,000	1,500																																																				
주 요 계 획 내 용		◦ 건축한계선 : 간선가로변 2M, 집산도로 및 이면도로 1M ◦ 용적률·건폐율 : 용도지역별, 구역별계획, 상한용적률 완화규정 인센티브																																																					
		<table><tr><th>용도지역</th><th>일반주거지 역</th><th>일반상업지 역</th><th>비 고</th></tr><tr><td>건폐율</td><td>60%</td><td>80%</td><td></td></tr><tr><td>용적률</td><td>200~300%</td><td>800%</td><td></td></tr></table> ◦ 높이계획 : 구역별 최고높이 및 최저높이		용도지역	일반주거지 역	일반상업지 역	비 고	건폐율	60%	80%		용적률	200~300%	800%																																									
용도지역	일반주거지 역	일반상업지 역	비 고																																																				
건폐율	60%	80%																																																					
용적률	200~300%	800%																																																					
건 계 획 적 요 소		<table><tr><th colspan="2">구 분</th><th>허용용 적율 (%)</th><th>건 폐 율 (%)</th><th>층 수</th><th>층 고 (m)</th><th>높 이</th><th>최 고 높 이</th><th>비 고</th></tr><tr><td rowspan="4">일 반 상 업 지 역</td><td>대로1-2호 선변</td><td>800</td><td rowspan="5">60</td><td>13.3</td><td rowspan="5">4</td><td>53.2</td><td>55</td><td></td></tr><tr><td>간선가로변 (폭:20m)</td><td>700</td><td>11.6</td><td>46.4</td><td>50</td><td></td></tr><tr><td>중로급</td><td>550</td><td>9.2</td><td>36.8</td><td>40</td><td></td></tr><tr><td>소로급</td><td>400</td><td>6.6</td><td>26.4</td><td>30</td><td></td></tr><tr><td colspan="2">제2종일반주거 지역</td><td>250</td><td>4.2</td><td>16.8</td><td>20</td><td></td></tr></table> <table><tr><th>구 분</th><th>최저높이</th><th>비고</th></tr><tr><td>간선가로변</td><td>3층</td><td>중앙역세권에 한함</td></tr><tr><td>이면도로변</td><td>-</td><td></td></tr></table>		구 분		허용용 적율 (%)	건 폐 율 (%)	층 수	층 고 (m)	높 이	최 고 높 이	비 고	일 반 상 업 지 역	대로1-2호 선변	800	60	13.3	4	53.2	55		간선가로변 (폭:20m)	700	11.6	46.4	50		중로급	550	9.2	36.8	40		소로급	400	6.6	26.4	30		제2종일반주거 지역		250	4.2	16.8	20		구 분	최저높이	비고	간선가로변	3층	중앙역세권에 한함	이면도로변	-	
	구 분		허용용 적율 (%)	건 폐 율 (%)	층 수	층 고 (m)	높 이	최 고 높 이	비 고																																														
일 반 상 업 지 역	대로1-2호 선변	800	60	13.3	4	53.2	55																																																
	간선가로변 (폭:20m)	700		11.6		46.4	50																																																
	중로급	550		9.2		36.8	40																																																
	소로급	400		6.6		26.4	30																																																
제2종일반주거 지역		250		4.2		16.8	20																																																
구 분	최저높이	비고																																																					
간선가로변	3층	중앙역세권에 한함																																																					
이면도로변	-																																																						
		◦ 용도계획 : 불허용도, 권장용도 ◦ 옥상조경 등																																																					

4개 역세권 지구단위계획내 주요 민원

민원현황

가. 소규모 필지단위 건축	▪ 공동개발이 아닌 단독위주의 건축허가 문의
나. 공동개발의 실효성 문제	▪ 과도한 공동개발 지정 및 권장사항 미준수

⇒ 역세권으로서 개발수요가 부족하며 **과도한 공동개발 지정**으로 인한 이행실적 저조 및 민원발생

공동개발의 개요

1. 정 의	▪ 공동개발은 두필지 이상의 토지에 하나의 건축물을 건축하는 것을 말함
2. 목 적	▪ 주요가로에서의 개별대지의 차량진입 억제를 통한 간선교통의 원활화 도모 ▪ 계획목적에 맞는 기능을 수용하기 적합한 개발규모 유도를 통한 토지이용 고도화 ▪ 과소필지의 해소 및 필지의 정형화 유도로 토지이용의 효율성 증진 ▪ 가로변의 개발규모의 격차해소를 통한 가로경관 개선
3. 적용방법	▪ 계획목표를 실현하기 위해 가구 및 획지의 현황을 토대로 지정

기정 계획상 공동개발 기준

구분	지 정 원 칙		비 고
공동개발	지정	▪ 당해 지구단위계획에서 정한 최소 대지규모에 미달되는 대지(150㎡) 및 맹지인 경우 ▪ 차량출입불허구간으로 지정되어 도로에서 접근이 불가능한 경우	인센티브 부여
	권장	▪ 개발 잠재력의 극대화를 위해 공동개발이 필요한 결정부나 간선가로변 필지 ▪ 토지이용효율을 감안하여 획지의 형상이 지나치게 부정형인 경우	인센티브 부여

⇒ 공동개발은 밀도계획, 건축물의 배치와 건축선에 관한계획, 교통처리계획 등 부

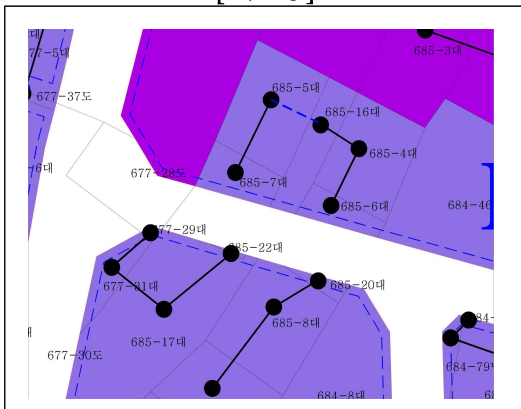
분별 계획과 연계된 계획으로 공동개발 변경시 부분별 계획 변경 필수

 공동개발 변경에 따른 부분별 계획 검토

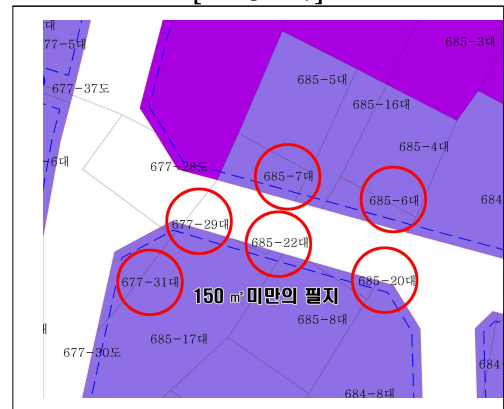
 최소대지규모 검토

- 기 계획상 최소획지규모는 상업지역 대지분할 제한 면적인 150㎡임
- 공동개발지정을 권장 및 해제할 경우 150㎡미만의 필지가 중앙역세권 561개, 보산역세권 136개, 동안역세권 53개, 소요산역세권 31개로 **최소대지규모 설정을 변경(삭제)**해야 함.

[기 정]

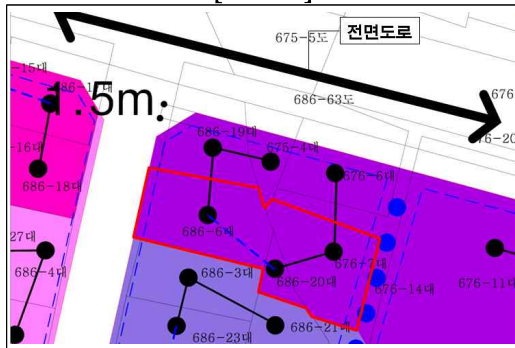


[변경 시]


밀도에 관한 계획

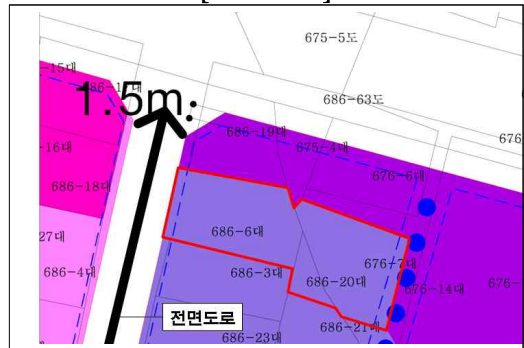
- 공동건축 지정을 권장 및 해제시 해당 획지의 밀도계획의 직접적인 영향을 주는 전면이 되는 도로가 변경되는 사항으로 밀도계획에 대한 조정이 필요

[기 정]



- 기준용적율 : 550%
- 허용용적율 : 650%
- 건 폐 율 : 80%
- 최고높이 : 50m
- 최저높이 : 3층

[변경 시]



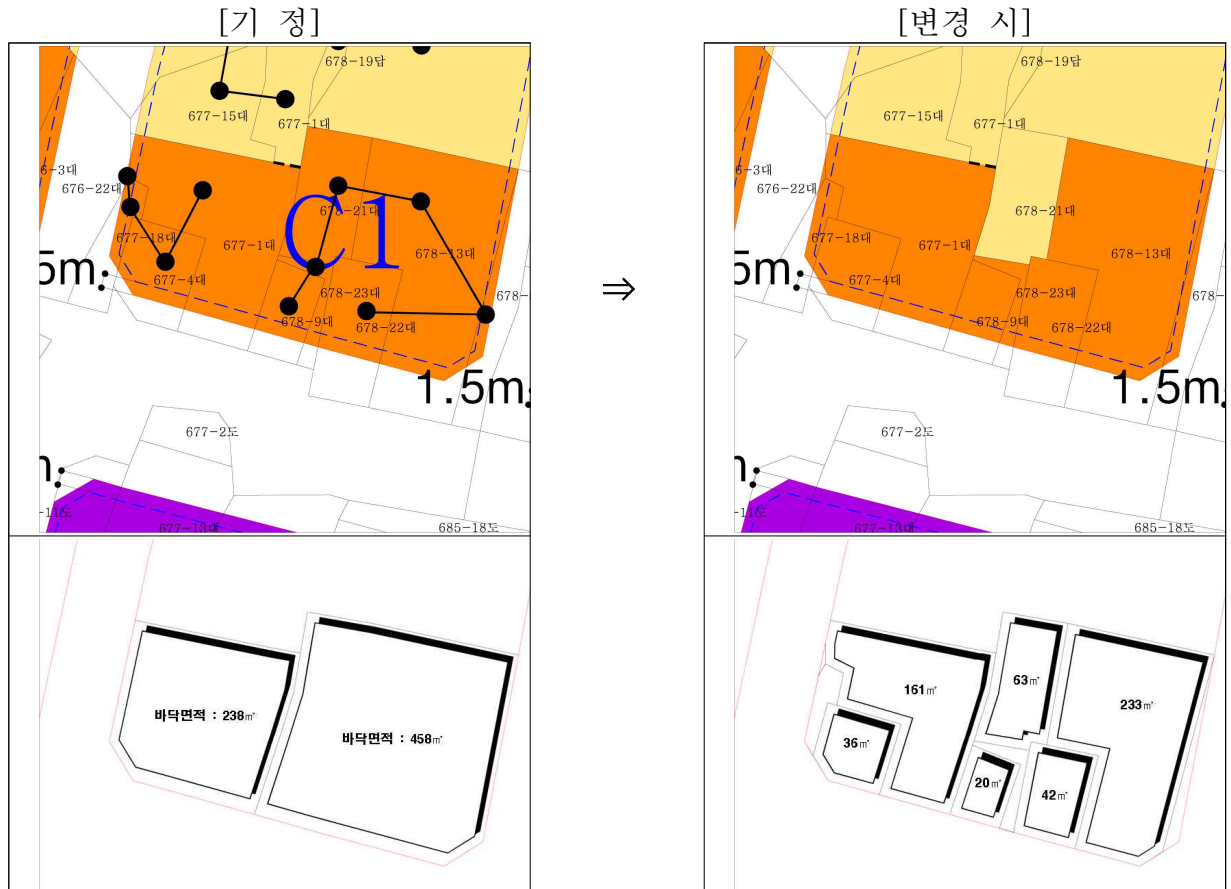
- 기준용적율 : 250%
- 허용용적율 : 350%
- 건 폐 율 : 80%
- 최고높이 : 30m
- 최저높이 : -

🌟 건축물의 배치와 건축선에 관한 계획

• 건축배치 계획 기준

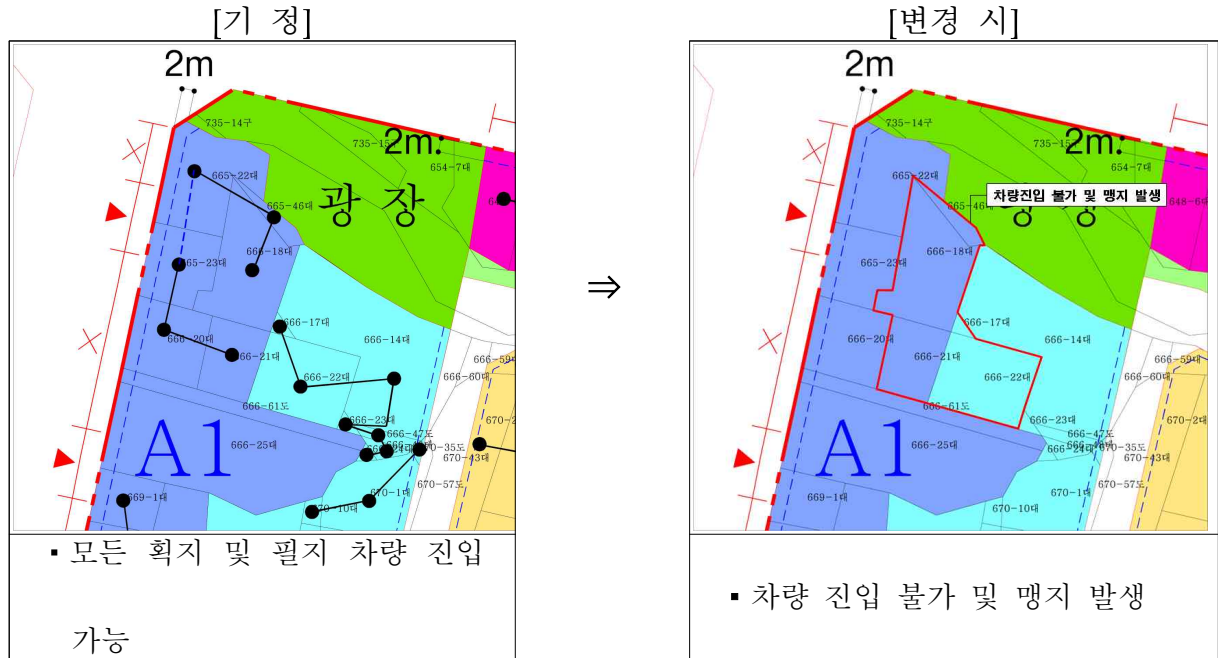
구 분	건축한계선	활용방안
간선가로변	2m	보행공간으로 활용
집산도로	1m	보행공간으로 활용
이면도로	1m	보행공간으로 활용

- 공동건축 지정을 해제할 경우 도로에 접해 있는 소규모 필지의 경우 건축한계선에 의해 건축할 수 없으며
- 동두천시 건축조례 제28조, 제29조에 의해 건축선 및 인접대지로부터의 띄워야 하는 거리(1m)를 적용할 경우 건축할 수 없는 **대지 및 소규모 건축 발생으로 건축한계선에 대한 조정 필요**



☀ 교통처리에 관한 계획

- 차량진입허용구간 및 차량진입불허구간에 의해 차량진입이 불가능한 필지 및 맹지 발생



☀ 검토결과

- ☀ 4개 역세권 지구단위계획의 주요 민원인 공동개발 지정(권장)을 폐지했을 경우 지구단위계획 운영에 직접적인 관계가 있는 최소대지규모, 밀도계획, 건축한계선, 차량진출입허용·불가 등 부분별 계획에 대한 조정이 필요함.
- ☀ 또한, 획지면적 변경으로 인한 현 지구단위계획의 목표, 실현 가능한 용적율, 적정 인센티브 비율 등 전반적이 지구단위계획에 대한 검토 조정이 필요
- ☀ 현재 4개 역세권 지구단위계획의 경우 5년이 경과한 지구단위계획구역의 경우 변경이 가능하나 중앙역세권 지구단위계획의 5년이 경과하지 않아 원칙적으로 지구단위계획 변경 불가하나 지구단위계획수립지침2-6-11에 의거 변경 가능

☀ 향후대책

- ☀ 최근에 수립된 동두천시 4개 역세권 지구단위계획에 의거 건축허가를 득한 민원인과의 형평성, 무분별한 개발을 억제하고 체계적인 도시발전을 위해 수립한 역세권 지구단위계획수립 목적에 비추어 볼 때 현 지구단위계획에 대하여 시 도시계획위원회 자문, 도시계획전문가 등의 자문수렴 등을 통해,
- ☀ 이해관계인을 제외한 제3자가 보았을 경우 가장 타당한 지구단위계획을 수립하는 등 민원해소에 만전을 기하고자 함.

답변내용 : 기획감사실

☀ 제222회 동두천시의회 임시회에서 발언하신 행정사무 감사 및 시정질문 처리 건에 대하여 우리시는 지속적으로 관리하겠으며 또한 그 내용에 대하여 적극 수렴·처리하도록 최선의 노력을 경주하겠습니다

☀ 추진 결과

- ☀ 2011년 시정질문 및 행정사무감사 처리 안내 : 실과소원 공문 시행
 - 2012. 5. 30
 - 처리 결과 등을 해당 지적·질의 의원께 대면 보고토록 안내
- ☀ 2011년 행정사무감사 처리 결과 제출 : 의회사무과
 - 2012. 2. 9 (1차)
 - 2012. 6. 8 (2차)
- ☀ 2011년 시정질문 추진상황 제출 : 의회사무과
 - 2012. 6. 8