

방배제2주택재개발구역 지정 도시계획결정 및 사업계획(안)에 대한 의견청취

아파트의 이해 120

1997. 11. .

서초구청장

- ☐ 건 명 : 방배제2주택재개발구역 신규지정 도시계획결정 및 사업계획(안)
- ☐ 제안이유 : 방배제2주택재개발구역 신규지정을 위하여 도시재개발법 제3조, 제4조 및 도시계획법시행령 제7조의 2 규정에 의거 구의회 의견을 듣고자 하는 것임

가. 주택재개발 구역지정(안)

- 구 역 명 : 방배제2주택재개발구역
- 위 치 : 서초구 방배동 2634번지 일대
- 면 적 : 21,292 m²
- 도 시 계 획 : 자연녹지지역
 - '95. 2. 21 : 시 도시계획위원회에서 자연녹지지역을 1종 일반주거지역으로 심의 기결
 - '95. 10. 16 : 구 도시계획 심의위원회에서 자연녹지지역을 3종일반주거지역 심의기결
 - '97. 9. 9 : 서울시의회 의견청취 결과 주변환경을 고려하여 고층고밀도의 재개발을 위한 3종일반주거지역 으로의 용도지역 상향조정 반대
- 지 역 현 황
 - 건축물 현황 : 63 동 (유허가 12동, 무허가 51 동)
 - 인 구 현 황 : 241세대 941명 - 소유자 : 23 세대 112 명
 - 세입자 : 218 세대 829 명

나. 도시계획결정 및 용도지역변경(안)

구 분	도시계획(안)	위 치	면적(㎡)	도 시 계 획 용도지역 변경
결 정	주택재개발 구역지정	서초구 방배동 2643번지 일대	21,292	자연녹지지역 → 2층 일반주거 지역

다. 주택재개발 사업계획(안)

○사 업 명 : 방배제2구역 주택재개발사업

○토지이용계획

지 구	구 분	명 칭	면적(㎡)	비율	비 고
방배제2 주 택 재개발	용도지역	자연녹지	21,292	100	도시계획용도변경 (2층 주거지역)
	시 설	주 택 지	19,102	90	임대, 분양주택 및 무대복리시설
		녹지시설	2,190	10	일부 고지대 건물 철거 녹지조성

○기존건축물 정비계획 : 63동(유허가 12동, 무허가 51동)
철거후 신축 이후

○건축시설계획

지구 구분	가구구분	위 치	면 적 (㎡)	건 축 시 설 계 획			
				건폐율	용적율	층수또는 높이	용 도 구 성
택지	임대 150	방배동 2634 번지 일대	4,815	25 % 이하	200% 이하	10 층 35m이하	세입자용 임대
	분양 277		14,287	"	"	"	조합 및 일반 분양 무대시설

○주택건설규모 및 공급비율

- 건축규모 : 지하2층, 지상10층, 아파트 6개동, 427세대,
부대복리시설(상가 1동, 관리실, 노인정 각 1동)
- 주택건설규모 및 공급비율

구 분	형 별(㎡)	전용면적(㎡)	세대수	비율(%)
임대아파트	57.23 ㎡	44.00 ㎡	150세대	35 %
분양(조합) 아파트	82.43 ㎡	59.90 ㎡	80세대	19 %
	105.76 ㎡	84.90 ㎡	118세대	28 %
	143.13 ㎡	114.90 ㎡	79세대	18 %

라. 기타사항 : 강남순환 도시고속도로 사당 IC 설치계획 확정시 재개발
계획 변경될 수 있음

마. 사업예정기간 : '98. 1. ~ 2001. 12.

□ 도시계획결정 및 재개발 계획안 공람공고 주민의견

공 란 기 간	공 란 방 법	의견구분	요 구 내 용
'97. 10. 25 ~ 11. 8	○한국경제신문 ○한겨레 신문 ○구계시판공고 ○재개발구역내 2개소 공고 ○구 주택과 방문 공람	재 개발 지역주민	○임대APT는 5년후 분양하는 조 건으로 요청 ○장기간 재개발 지연에 따른 건물 노후화 가속으로 조속 개발 요청 ○강남순환도시고속도로 IC 설치 로 인하여 재개발 사업이 지연 되지 않도록 조청 요청

□ 추진경위

- '89. 2. 22 시장(고 건)연두순시시 주민건의사항 진달(서초구 → 서울시)
 - 방배2동 2634번지 일대에 대해 현지 개량 또는 재개발 추진 요망
- '89. 3. 8 재개발요구 지역 현황 보고(서초구 → 서울시)
 - 건 물 : 75동(유허가 19, 무허가 56)
 - 토지 : 119필지 34,665㎡(사유지 108필지 32,903㎡, 국공유지 11필지 1,762㎡)
- '89. 3. 21 재개발 구역지정에 따른 조사지시(서울시 → 서초구)
 - 재개발사업 추진 요구지역은 나대지가 일부 포함되어 있음
 - 재개발사업 시행 가능한 범위를 재검토한 후 구역조정하는 것이 타당할 것이므로 구역지정 및 조성에 따른 토지등의 소유자에 대한 의견 조사 실시
- '89. 5. 20 재개발구역지정에 따른 타당성및 주민의견 조사보고(서초구 → 서울시)
 - 토지건물 소유자기 161명중 153명 동의(95%)
 - 합동재개발로 추진요망
- '89. 6. 22 위 보고에 대한 보완지시
 - 사유토지상의 유허가 건물, 지역등을 재검토 하여 당해지역의 토지 건물 소유자 90% 이상의 구역지정 동의서 첨부 요청 바람
- '89. 9. 22 주택개량 재개발 구역지정 건의서 진달(서초구 → 서울시)
 - 방배동 2627번지 일대 토지 건물 소유자 163명이 재개발 구역지정을 위한 동의를 하였기에
 - 도시재개발법 제4조에 의거 재개발 구역지정을 요청함
 - *129필지 30,216㎡(사유지 121필지, 국공유지 8필지)
- '89. 11. 2 도시계획안 공람공고 및 주민의견청취 통보지시(서울시 → 서초구)
 - 《 주택개량 재개발 구역 신규 지정 》
 - 방배동 2527번지 일대 18,518㎡(지연녹지 → 주거지역)

- '89. 11. 22 공람공고 결과보고
 - 방배제1구역에서 제외된 일부토지와 인접지 나대지를 포함하여 재개발 될 수 있도록 구역 재조정 요망
- '89. 12. 22 서울시 도시계획위원회 심의
- '90. 8. 24 재개발 구역지정 및 도시계획 변경을 위한 공람공고
 - 면적 21,170㎡(2,652㎡ 추가지정)
- '90. 10. 11 서울시 도시계획위원회 심의가결
- '90. 11. 6 주택개량 재개발 구역지정 및 용도지역 변경신청(서울시 → 건설부)
- '91. 4. 18 행정권한 위임 위탁에 관한 규정 개정
 - *도시계획 용도지역 변경 결정 권한이 서울시장에게 위임
- '91. 4. 20 주택개량 재개발 구역신청서 반려(건설부 → 서울시)
 - 용도지역 변경(자연녹지 → 일반주거지역) 후 재신청할 것
- '91. 6. 21 건설부장관의 입무처리 방안 시달
 - 재개발 구역 지정은 도시계획 용도지역상의 주거지역을 원칙으로 하고
 - 재개발 구역의 지정을 전개로 용도지역을 미리 변경 고시하거나 신청하는 사례 지양
- '92. 2. 21 서울시의회 청원서 제출(거주민 205명)
 - 주택개량 재개발 구역지정을 위한 용도지역 변경
- '92. 4. 29 서울시의회 청원심사소위원회에서 현장답사
- '92. 12. 24 서울시의회 본의회 가결(원안채택)
- '93. 4. 18 서울시 의회의견 검토 결과 통보(서울시 → 서초구)
 - *자치구 도시기본계획안에 의거 지역전반을 종합검토, 녹지보전과 주거환경의 조화를 이루는 합리적인 계획수립이 바람직함
- '93. 7. 6 건설부장관(고병우)면담(입주민 대표)
 - 당해지역은 서울시장과 주민이 약속한 사항으로 건설부에서 거부하는 것은 부적절 하다고 봄
 - 배석한 도시계획 분야 과장에게 협조토록 지시

- '93. 7. 20 건설부 주택국장 면담(입주민 대표)
 - '93. 7. 6 건설부장관 면담시 논의 되었던 것처럼 서울시가 도시 계획상 재개발이 필요하다고 인정하고 용도지역 변경 후 지구지정을 신청하도록 조치할 예정임
- '93. 7. 24 방배제2재개발 구역지정 요청(서초구 → 서울시)
- '93. 8. 6 재개발 구역지정 업무처리 지시(건설부 → 서울시)
 - 재개발 구역지정 입안은 서울시계획에 의하여 도시계획 및 재개발 계획등을 종합적으로 검토하여 작성하여야 하며
 - 용도지역 변경이 필요한 경우 용도지역 변경신청 후 구역지정 요청
- '93. 9. 9 의견통보(서울시 → 구)
 - * '93. 8. 6 건설부 지침을 참고하여 업무추진에 신중을 기하기 바람
- '94. 1. 17 부시장 면담
 - *도시계획국, 주택국, 주민대표 참석한 상태에서 상호 협의하여 주민 숙원사업이 이루어질 수 있도록 긍정적 처리 지시
- '94. 6. 29 도시계획(용도지역 변경)공람공고(서초구)
- '94. 9. 6 구 도시계획위원회 심의 가결
- '94. 9. 10 도시계획(용도지역)변경요청(서초구 → 서울시)
- '94. 12. 27 서울시의회(본회의)가결
- '95. 2. 21 서울시도시계획위원회 심의가결
 - *방배동 2635번지 일대 21,292㎡(자연녹지 → 1종일반주거지역)
 - 1종일반주거라 하더라도 층수제한이 없기 때문에 고층화가 가능
 - 1종일반주거의 법상 지정목적은 보면 단독주택 중심의 주거환경 조성이라고 되어 있으나 아파트가 안된다는 규정은 없으므로 용적율에 맞추면 아파트 건축은 가능할 것임
- '95. 5. 9 재개발구역지정 신규지정 신청진달(서초구 → 시)
- '95. 5. 30 주택개량재개발구역지정 공람공고(서울시공고 제1995-157호)

- '95. 9. 23 주택개량재개발구역지정 입안관련 검토회신(서울시 → 서초구)
 - ※ 주택개량재개발구역지정 입안전 용도지역(1종 일반주거지역 → 3종 일반주거지역)변경 철자가 선행되어야 함.
- '95. 10. 16 용도지역 변경결정 재요청(구청 → 시)
 - 1종 일반주거지역 → 3종 일반주거지역
 - * '95. 10. 13 서초구 도시계획위원회 심의
- '95. 10. 19 1종 일반주거지역내에서 층수 및 용도제한 가능여부 협의 (도시계획과 → 건축지도과)
 - * 건축물의 금지 및 제한은 종별구분이 없으나 관련법에 의거 종합판단 하여야 함('95.10.26)
- '95. 11. 3 1종 일반주거지역내에서 층수 및 용도규제 가능여부 질의 (시 → 건교부)
 - * 일반주거지역내에서 건축물의 건축금지 및 제한은 1종내지 3종으로 세분하여 조례로 정할 수 있음
- '95. 12. 14 건교부 회신내용 통보 및 의견조회(도시계획과 → 건축지도과)
 - * 현재 서울시 건축조례 개정작업 추진중인바 1종 일반주거지역에는 공동주택 신축을 허용하되 아파트는 제외
- '96. 2. 15 도시계획 용도지역 변경 협조의회(도시계획국장 → 주택국장)
 - '95. 2차 우리시 도시계획위원회에서 자연녹지지역을 1종 일반주거지역으로 변경하더라도 12층 규모의 아파트 6개동 신축이 가능하도록 심의되었으나,
 - 건축조례 개정(안)에 의하면 1종 일반주거지역내에는 4층 이하의 공동주택만이 가능하도록 되어있어 용도지역 변경 재검토 및 재심의를 불가피
 - '96. 1. 19 재개발구역지정 및 변경에 관한 권한이 건설교통부에서 서울시로 위임
 - 사업의 원활한 추진을 위해 지구지정 및 용도지역 변경안을 일괄 상정하는 것이 바람직하므로 추후 재개발구역 지정시 도시계획용도지역 변경과 동시에 결정될 수 있도록 조치요망
- '96. 5. 4 시의회 의견 청취 의회(주택개량과 → 기획담당관실)
- '96. 5. 20 시의회 의견청취(시의회 도시정비위원회 현장출장)

- '96. 7. 1 도시재개발법 개정시행으로('96. 7. 1)추진부서 변경
 - ※ 재개발구역지정 입안권, 계획수립권이 구청장으로 변경됨에 따라 우리구로 관련서류 이관
- '96. 9. 1 도시계획 및 재개발사업계획(안) 공람공고(서초구)
 - 기 간 : '96. 9. 2 ~ 9. 16 (14일간)
- '96. 10. 21 구의회 의견청위(동의의결)
- '96. 11. 20 구도시계획심의위원회 심의(자연녹지 → 3종일반주거지역)
- '96. 12. 3 재개발구역지정(사업계획)및 도시계획변경 결정요청(서초구 → 서울시)
- '97. 9. 9 시의회 의견청취
- '97. 9. 13 도시계획 용도지역변경(안)에 대한 시의회 의견청취 결과 통보(서울시 → 서초구)
 - ※ 녹지훼손을 방지하고 주거환경을 고려하여 고층고밀도의 재개발을 위한 3종일반주거지역 으로서의 용도지역 상향조정을 반대함(단, 재개발을 위해 용도지역 변경이 필요한 경우 재개발 구역지정과 용도지역 변경이 필요한 경우 재개발 구역지정과 용도지역 변경을 동시에 검토 추진함이 바람직함)
- '97. 10. 20 주택재개발 신규구역 지정을 위한 도시계획 변경요청(조합 → 서초구)
- '97. 10. 24 주택재개발 구역지정, 사업계획, 도시계획결정(안)계획 수립 및 공람공고(서초구 공고 제1997-330호)
 - 기 간 : '97. 10. 25 ~ '97. 11. 8 (14일간)

