

방배제2주택재개발구역지정 도시계획결정 및 사업계획안에대한

의견청취의안 심사보고서

(의안번호 제120호)

○ '97. 11. 13.
○ 도시건설위원회
위 원 장

1. 심사경과

- 가. 제출일자 및 제출자 : '97. 11. 8. 서초구청장
나. 위원회 회부일자 : '97. 11. 10.
다. 위원회 상정일자 : '97. 11. 13.
라. 위원회개최 회수 및 일수 : 제71회 임시회중 제2차 도시건설위원회(1회 1일)

2. 제안설명의 요지

(제안설명자 : 도시관리국장 추 진 갑)

가. 제안이유

방배제2 주택재개발구역 신규지정을 위하여 도시재개발법 제3조, 제4조 및 도시계획법 시행령 제7조의2 규정에 의한 구의회 의건을 듣고자 함.

나. 주요요지

(1) 도시계획입안내용

- 방배2동 2634번지 일대 21,292㎡를 주택개량재개발구역으로 지정(구역의 범위)하고 동시에 이지역의 도시계획 용도지역을 변경(자연녹지지역→2종일반주거지역)하는 도시계획 입안내용임.

도시계획안	구 역 명	위 치	면 적	도시계획용도 지역변경
주택재개발구역 지정(신규)	방배제2 주택재개발구역	서초구 방배2동 2634번지 일대	21,292㎡	자연녹지지역→ 2종일반주거지역

○ 구역현황

- 면 적 : 21,292m'
- 건축물 : 63동 (유허가 12동, 무허가 51동)
- 가구수 : 241세대 (소유자 23세대, 세입자 218세대)

○ 도시계획 : 자연녹지지역

- '95. 2.21 시 도시계획위원회에서 자연녹지지역을 1종일반주거지역으로 심의가결
- '95.10.16 구 도시계획심의위원회에서 자연녹지지역을 3종일반주거지역으로 가결
- '97. 9. 9 서울시의회 의견청취결과 주변환경을 고려하여 고층·고밀도의 재개발을 위한 3종일반주거지역으로의 용도지역 상향조정 반대

(2) 재개발사업계획 수립안 내용

○ 건축규모

- 지하2층, 지상10층, 아파트 6개동, 427세대 및 부대복리시설
- 임대아파트 : 150세대(전용면적 44m')

○ 토지이용계획

지 구	구 분	명 칭	면적(m ²)	비율(%)	비 고
방배제2 주택재개발	용도지역	자연녹지	21,292	100	도시계획용도변경 (2종주거지역)
	시 설	주 택 지	19,102	90	임대, 분양주택 및 부대복리시설
		녹지시설	2,190	10	일부고지대 건물철거 녹지조성

○ 건축시설계획

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

○ 주택건설규모 및 공급비율

구 분	형 별(㎡)	전용면적(㎡)	세 대 수	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

○ 기타사항 : 강남순환, 도시고속도로 사당I.C 설치계획 확정시 재개발사업계획 변경될수 있음.

(3) 사업예정기간 : '98. 1. ~ 2001.12

(4) 도시계획 및 재개발계획안 공람공고에 따른 주민의견

공람 기간	공 램 방 법	의견구분	요 구 내 용
'97.10.25 ~11. 8 (14일간)	○한국경제신문 ○한겨레신문 ○구게시판공고 ○재개발구역내 2개소공고 ○구 주택과 방문 공람	재개발 지역주민	○임대아파트는 5년후 분양 하는 조건으로 요청 ○장기간 재개발지연에 따른 건물 노후화 가속으로 조속 개발 요청 ○강남순환도시 고속도로 I.C 로 인하여 재개발사업이 지연되지 않도록 조정 요청

3. 전문위원 검토보고 요지

(보고자 : 전문위원 이 종 환)

가. 검토내용 : 생략 (검토보고서 및 제안설명의 요지 참조)

나. 검토결과

1) 검토의견

- '96.10.21 구의회 의결청취시 동의의결(녹지지역→3종일반주거지역) 하였던 안전임.
- 본 안전의 대상지역은 녹지지역으로서의 기능도 상실된 지역으로서, 용도지역을 이미 보존의 가치가 거의 없는 녹지지역에서 2종일반지역으로 변경하는 동시에 주택개량을 위한 재개발구역으로 지정받아 사업을 추진하려는 것인바,
- 89년부터 9년여 동안 불철주야 쾌적한 주거환경과 내집마련을 손꼽아 기다리던 주민들의 숙원사업이 해결되고,
- 서울시와 과천 안양 수원 등을 연결하는 노폭 50m의 동작대로에 바로 접하여 있는 서울의 관문이나,
- 노후, 무허가건물이 밀집되어 있어 수도서울의 도시미관을 크게 손상시키고 있으므로,
- 주민의 신청을 받아 녹지훼손을 방지하고 주거환경을 고려하여 서초구가 재차 입안하여 공람공고하고 주민의견을 첨부하여 의회에 제출한 본 안전 내용을 검토한 바 제반법규에 따라 적절히 입안된 것으로 사료되어 동의 의결함이 가함.

2) 관련법규등 참고사항(생략) : 검토보고서 참조

4. 질의 및 답변요지

〈문〉 본 의안이 의회에 제출된 시일과 이렇게 급하게 서둘러야 되는 특별한 이유가 있는가?

〈답〉 본 의안은 '97. 11. 8일 의회에 제출하였음. 지역주민의 숙원사업을 하루 속히 해결하기 위하여 여러 절차적인 사항중에 하나인 구의회 의건을 속히 수렴하여 년내에 시로 제출될 수 있도록 하기 위함.

〈문〉 당초에는 3종일반주거지역으로 안을 제출하였는데 서울시에서 2종으로 하향 조정하였다면 당초 심사에 신중론이 문제가 되는데 당초 3종일반주거지역의 안을 계획하게 된 배경은?

〈답〉 당초에는 지역주민의 개발이익 등 여러 복합적인 의견을 고려하여 3종일반주거지역으로 검토되었으나, 서울시에서 남태령 주변에 산 등 녹지지역이 있기 때문에 고층화하는 것은 바람직하지 않다는 의견이 통보됨.

〈문〉 지역 재개발에 따른 녹지 훼손 및 교통영향평가 등에 관한 사항은 검토되었나?

〈답〉 본 사항은 지구지정 결정후 구체적이고 종합적으로 검토될 것으로 사료됨.

〈문〉 재개발 구역현황을 보면 241세대라고 되어 있는데 이것은 당초('96년)의 세대를 지칭하는가? 아니면 현재의 세대를 지칭하는가?

〈답〉 재개발 추진에 있어 세대의 증감은 지역주민의 이익에 직결되기 때문에 지역주민들 스스로 철저히 통제하고 있으므로 증감은 없는 것으로 사료됨.

〈문〉 서초구 도시계획심의위원회 심의여부는?

〈답〉 구의회 의견청취 수렴후인 '97. 11. 17 심의 예정임.

〈문〉 3종에서 2종으로 변경되면 용적율은 줄어들으나 건폐율이 늘어나 오히려 훼손이 우려되지 않나?

〈답〉 건폐율은 변동 없음. 이 지역의 토지이용계획은 건폐율 25%이하 용적율 200%이하를 적용 계획임.

〈문〉 임대권자의 주체는 어디이며, 임대주택은 소형평수로 향후 주거환경에 비추어 적절한 것인지 의문이 되므로 지방차지단체나 서울시도시개발공사 등과 협의하여 임대주택의 사용면적을 늘리는 조정방안은 없는가?

<답> 도시개발공사에서 매입하여 관리하게 됨. 임대주택의 평수는 관련법규에 제한되어 있기 때문에 현재로서는 어려움이 있음.

5. 토론자 및 토론요지 : 없음

6. 수정안의 요지 : 없음

7. 심사결과

- 구청장이 입안한 계획안과 같은 의견을 채택함.

8. 소수의견의 요지 : 없음

9. 기타 필요한 사항 : 없음

10. 체계자구 정리내용 : 없음