

방배제2주택재개발구역 지정 도시계획결정 및 사업계획(안)에 대한 의견청취

의안 번호	120
----------	-----

1997. 11.

서 초 구 청 장

- ☐ 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 가결

- '95. 10. 16 : 구 도시계획 심의위원회에서 자연녹지지역을 3종일반주거지역 심의가결

- '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 부대복리시설
		녹지시설	2,190	10	일부 고지대 건물 철거 녹지조성

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

○건축시설계획

지구 구분	지구구분	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 임대시설

○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 ○구게시판공고 ○재개발구역내 2개소 공고 ○구 주택과 방문 공람	재 개 발 지 역 주 민	○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(고건)연두순시시 주민건의사항 전달(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 타당성 및 주민의견 조사보고(서초구 → 서울시)
 - 토지건물 소유자가 161명중 153명 동의(95%)
 - 합동재개발로 추진요망
- '89. 6. 22 위 보고에 대한 보원지시
 - 사유토지상의 유허가 건물, 지역등을 재검토 하여 당해지역의 토지 건물 소유자 90% 이상의 구역지정 동의서 첨부 요청 바람
- '89. 9. 22 주택개량 재개발 구역지정 건의서 전달(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㎡(자연녹지 → 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 의회의결 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 입무추진에 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 지정목적에 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 재심의가 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 의견청취(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 변경
을 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 공람
공고(서초구 공고 제1997-330호)
 - 기 간 : '97. 10. 25 ~ '97. 11. 8 (14일간)

