

의안검토보고

의안 번호	제120호		
건 명	방배제2 주택재개발구역지정 도시계획결정 및 사업계획안에 대한 의견청취		
제안(출)자	서초구청장	제안(출)년월일	1997.10.13
검토위원명	전문위원 이 종 환		

1. 검토내용

가. 제안이유

방배제2 주택재개발구역 신규지정을 위하여 도시재개발법 제3조, 제4조 및 도시계획법 시행령 제7조의2 규정에 의한 구의회 의견을 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 : 21,292㎡
- 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 44㎡)

○ 토지이용계획

지 구	구 분	명 칭	면적(㎡)	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	용도구 성
택지	임대 (150세대)	빙배동 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 재개발 사업계획 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

다. 추진경위

- '89. 2.22 서울시장 연두순시시 주민건의사항 진달(서초구→서울시)
→ 방배2동 2634번지 일대에 대해 현지 개량 또는 재개발 추진요망
- '89.11. 2 도시계획안 공람공고 및 주민의견청취 통보지시
(서울시→서초구)
《주택개량재개발구역 신규지정》
• 방배동 2527번지 일대 18,518㎡(자연녹지→주거지역)
- '90. 8.24 재개발구역지정 및 도시계획 변경을 위한 공람공고
- 면적 21,170㎡(2,652㎡ 추가지정)
- '90.10.11 서울시 도시계획위원회 심의가결
- '92. 2.21 서울시의회 청원서 제출(거주민 205명)
- 주택개량재개발 구역지정을 위한 용도지역 변경
- '92.12.24 서울시의회 본의회 가결(원안채택)
- '93. 7.24 방배제2재개발 구역지정 요청(서초구→서울시)
- '94. 6.29 도시계획(용도지역변경) 공람공고(서초구)
- '94. 9. 6 구 도시계획위원회 심의 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. 5.30 주택개량재개발구역지정 공람공고(서울시공고 제1995-157호)
- '95.10.16 용도지역변경결정 재요청(구청→시)
 - 1종 일반주거지역→ 3종 일반주거지역
 - ※ '95.10.13 서초구 도시계획위원회 심의
- '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(지연녹지→3종일반주거지역)
- '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 3종일반주거지역으로서의 용도지역 상향조정을 반대함(단, 재개발을 위해 용도지역변경이 필요한 경우 재개발구역지정과 용도지역변경을 동시에 검토 추진함이 바람직함)
- '97.10.20 주택재개발 신규구역 지정을 위한 도시계획변경요청(조합→서초구)
- '97.10.24 주택재개발 구역지정, 사업계획, 도시계획결정(안)계획수립 및 공람공고(서초구공고 제1997-330호)
 - 기 간 : '97.10.25 ~ '97.11. 8 (14일간)

2. 검토결과

가. 검토의견

- '96.10.21 구의회 의건청취시 동의의결(녹지지역→3층일반주거지역) 하였던 안건임.
- 본 안건의 대상지역은 녹지지역으로서의 기능도 상실된 지역으로서, 용도지역을 이미 보존의 가치가 거의 없는 녹지지역에서 2층일반지역으로 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 제차 입안하여 공람공고하고 주민의견을 첨부하여 의회에 제출한 본 안건 내용을 검토한 바 제반법규에 따라 적절히 입안된 것으로 사료되어 동의 의결함이 가함.

3. 관련법규등 참고사항(별첨)

가. 주택재개발사업추진 절차

나. 도시계획법 68조

다. 도시계획법 75조

라. 도시재개발법 제1조~제4조

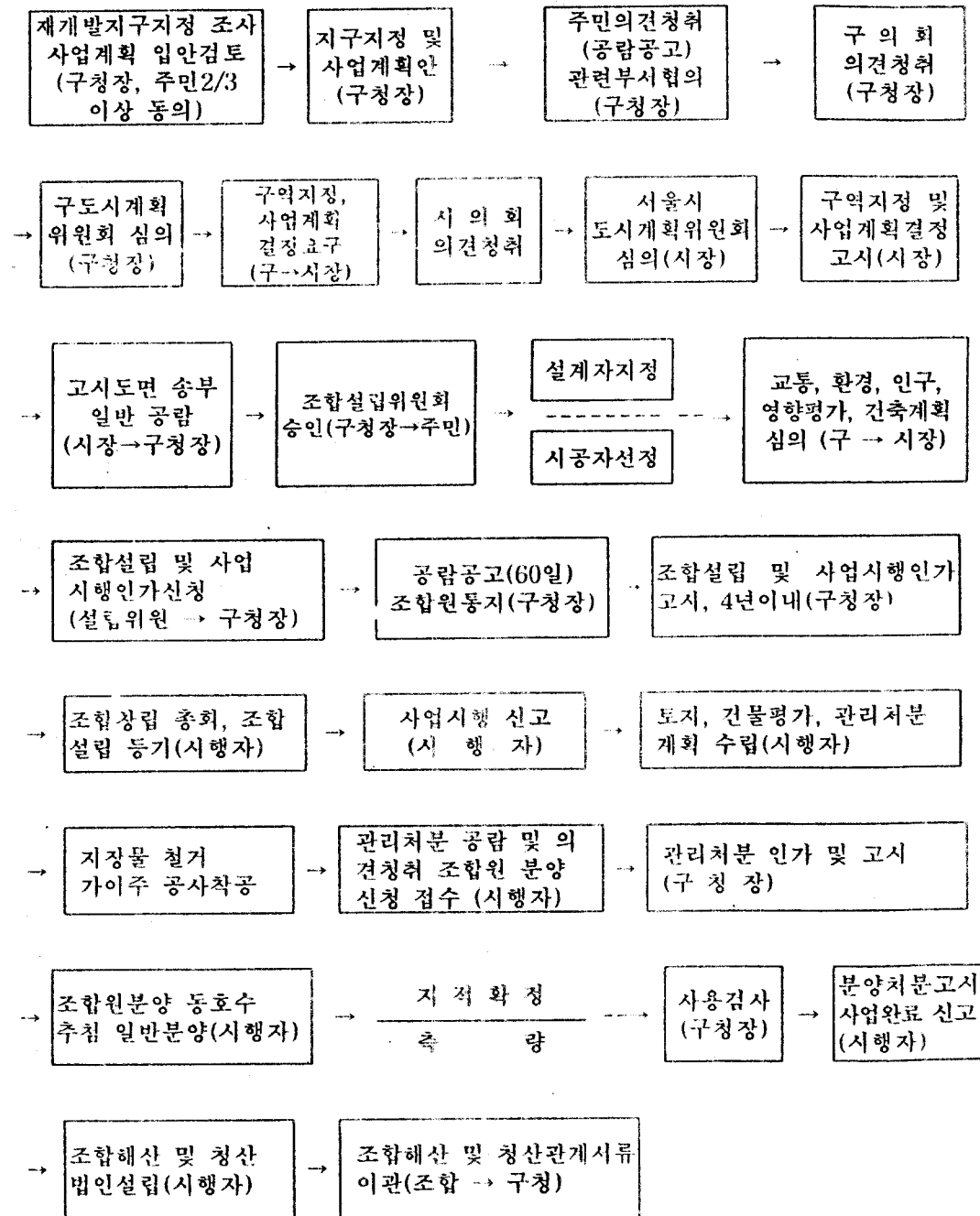
마. 도시계획법시행령 제7조의2

바. 도시계획법시행령 제3장제15조(지역의 세분) 제2항

사. 서울특별시건축조례 제22조

아. 서울특별시건축조례 제52조

가. 주택재개발사업추진 절차

주택재개발 사업추진절차

나. 도시계획법 68조

第68條 (中央都市計劃委員會) 都市計劃의 決定과 기타 都市計劃에 관한 重要事項을 審議하며 이에 관한 調査 研究를 하게 하기 위하여 建設部에 中央都市計劃委員會(이하 “中央委員會”라 한다)를 둔다.

다. 도시계획법 75조

第75條 (地方都市計劃委員會) ①都市計劃에 관하여 市·道知事の 諮問(第2項의 規定에 의하여 市都市計劃委員會가 設置된 市の 都市計劃에 관하여는 제외한다)에 應하게 하며 中央委員會의 所管事項中 委任된 事項을 審議하게 하기 위하여 道(서울特別市 및 直轄市를 포함한다)에 地方都市計劃委員會(이하 “地方委員會”라 한다)를 둔다. <改正 91·12·14>

②都市計劃에 관하여 市長(서울特別市長 및 直轄市長을 제외한다) 또는 區廳長(自治區의 區廳長에 한한다)의 諮問에 응하며, 당해 市 또는 區의 都市計劃에 관한 사항을 審議하기 위하여 市 및 區에 市都市計劃委員會 및 區都市計劃委員會를 둘 수 있다. <改正 91·12·14>

라. 도시재개발법 제1조~제4조

第1條 (目的) 이 法은 都市의 계획적인 再開發에 관하여 필요한 사항을 規定함으로써 再開發事業을 촉진하고 都市의 건전한 발전과 公共福利의 增進에 기여함을 目的으로 한다.

第2條 (定義) 이 法에서 사용하는 用語의 定義는 다음과 같다.

1. “再開發區域”이라 함은 再開發事業을 施行하기 위하여 都市計劃으로 지정·告示된 區域을 말한다.
2. “再開發事業”이라 함은 再開發區域 안에서 土地의 합리적이고 효율적인 高度利用과 都市機能을 회복하기 위하여 이 法이 정하는 바에 의하여 施行하는 建築物 및 그 敷地의 整備와 垜地의 造成 및 公共施設의 整備에 관한 사업과 이에 부대되는 사업을 말하며, 다음 각목에서 정하는 再開發事業으로 구분하여 施行한다.

가. 都心再開發事業：都心地 또는 副都心地와 幹線道路邊의 機能이 쇠퇴해진 市街地를 대상으로 그 機能을 회복 또는 轉換하기 위하여 施行하는 再開發事業

나. 住宅再開發事業：老朽·不良한 住宅이 밀집되어 있거나 公共施設의 整備가 不良한 地域의 住居環境을 개선하기 위하여 施行하는 再開發事業

다. 工場再開發事業：老朽·不良한 工場등이 있는 工業地域의 機能을 회복하기 위하여 施行하는 再開發事業

3. “施行者”라 함은 再開發區域 안에서 이 法에 規定된 節次에 따라 再開發事業을 施行하는 者를 말한다.
4. “公共施設”이라 함은 道路·廣場 기타 大統領令이 정하는 公共用施設을 말한다.
5. “垆地”라 함은 再開發事業에 의하여 造成된 土地를 말한다.
6. “建築施設”이라 함은 再開發事業에 의하여 築造된 建築物을 말한다.
7. “循環再開發方式”이라 함은 再開發區域의 일부 地域 또는 당해 再開發區域의 地域에 住宅을 建設하거나 建設된 住宅(이하 兩 住宅을 합하여 “循環用住宅”이라 한다)을 활용하여 再開發區域을 順次的으로 開發하거나 再開發區域 또는 再開發事業施行地區를 수개의 工區로 分割하여 順次的으로 施行하는 再開發方式을 말한다.

第3條 (再開發基本計劃의 수립) ① 大統領令이 정하는 特別市·廣域市·市 또는 郡의 長은 다음 各號의 사항이 포함된 관할 都市計劃區域안의 都市再開發에 관한 基本計劃(이하 “再開發基本計劃”이라 한다)을 수립하여 建設交通部長官의 승인을 얻어야 한다. 승인받은 再開發基本計劃을 변경할 때에도 또한 같다. 다만, 大統領令이 정하는 경미한 사항은 建設交通部長官에게의 보고만으로 변경할 수 있다.

1. 再開發의 基本方向
2. 計劃期間
3. 再開發區域의 지정대상 범위
4. 土地利用計劃, 交通計劃 및 公共施設計劃
5. 地域別 建蔽率 및 容積率의 計劃
6. 段階別 推進計劃
7. 기타 大統領令이 정하는 사항

② 第1項의 規定에 의하여 再開發基本計劃을 수립 또는 변경하고자 할 때에는 公聽會를 개최하고 당해 地方議會의 의견을 들은 후 都市計劃法 第75條의 規定에 의한 地方都市計劃委員會의 審議를 거쳐야 한다. 다만, 第1項 但書의 規定에 해당하는 경미한 사항의 변경은 그러하지 아니하다.

③建設交通部長官은 第1項의 規定에 의하여 再開發基本計劃을 승인 또는 변경 승인하고자 할 때에는 都市計劃法 第68條의 規定에 의한 中央都市計劃委員會의 議決을 거쳐야 한다.

④再開發基本計劃의 수립 또는 변경에 관하여 필요한 사항은 大統領令으로 정한다.

第4條 (再開發區域의 지정) ①特別市長·廣域市長 또는 道知事(이하 “市·道知事”라 한다)는 관할 地域내의 市長·郡守 또는 自治區의 區廳長(이하 “市長·郡守 또는 區廳長”이라 한다)의 申請을 받아 다음 各號의 1에 해당하는 地域에 대하여 再開發基本計劃에 적합한 범위안에서 都市計劃으로 再開發區域을 지정 또는 변경할 수 있다.

1. 公共施設의 整備에 따라 土地가 建築地로서의 效用을 다할 수 없게 되거나 過小土地로 되어 都市의 環境이 현저히 不良하게 될 우려가 있는 地域
2. 建築物이 老朽·不良하여 그 機能을 다할 수 없거나 建築物이 過度하게 밀집되어 있어 그 區域안의 土地의 합리적인 이용과 價値의 增進을 도모하기 곤란한 地域
3. 人口·産業등이 過度하게 집중되어 있어 都市機能의 회복을 위하여 土地의 합리적인 이용이 요청되는 地域
4. 기타 大統領令이 정하는 요건에 해당하는 地域

②第1項의 規定에 의하여 市長·郡守 또는 區廳長이 市·道知事에게 再開發區域의 지정 또는 변경을 申請하고자 할 때에는 다음 各號의 사항을 調査한 후 大統領令이 정하는 바에 의하여 第3項 各號의 사항을 미리 日刊新聞에 公告하고 一般人의 供覽을 거쳐 당해 地方議會의 의견을 들어야 한다. 다만, 大統領令이 정하는 경미한 사항의 변경은 그러하지 아니하다.

1. 人口 또는 産業의 현황
2. 土地 및 建築物의 이용상황
3. 都市計劃施設의 設置現況
4. 再開發區域 및 周邊地域의 交通상황
5. 기타 大統領令이 정하는 사항

③市·道知事は 第1項의 規定에 의하여 再開發區域을 지정 또는 변경하고자 할 때에는 地方都市計劃委員會의 審議를 거쳐 다음 各號의 사항을 決定하여야 한다. 다만, 第2項 但書의 規定에 해당하는 경미한 사항의 변경은 그러하지 아니하다.

1. 再開發事業의 명칭
2. 再開發事業區域 및 그 면적
3. 公共施設과 都市計画法에 의한 都市計劃施設의 設置 및 整備에 관한 計劃
4. 建蔽率, 容積率, 建築施設의 주된 용도·높이 및 층수, 연면적 또는 住宅의 규모별 비율에 관한 計劃
5. 事業施行豫定時期(住宅再開發事業에 한한다)
6. 기타 大統領令이 정하는 사항

④市·道知事は 第1項의 規定에 의하여 再開發區域을 지정 또는 변경한 때에는 지체없이 이를 官報 또는 公報에 告示한 후 建設交通部長官에게 그 내용을 보고 하여야 한다.

⑤第4項의 規定에 의한 告示內容중 都市計画法에서 都市計劃으로 決定하여야 할 사항은 그 法에 따른 都市計劃의 決定이 있는 것으로 보며, 告示內容에 저촉 되는 종전의 都市計劃決定은 廢止된 것으로 본다.

⑥市·道知事は 再開發事業을 효율적으로 추진하기 위하여 필요하다고 인정하는 경우에는 第3項第3號 내지 第6號의 사항을 同項第1號 및 第2號의 사항과 따로 決定할 수 있다. 이 경우 第2項 내지 第5項의 規定을 準用한다.

마. 도시계획법시행령 제7조의2

제7조의2 (지방의회의 의견청취등) 법 제12조제1항의 규정에 의하여 관계지방 의회의 의견을 들어야 할 사항은 다음 각호와 같다.

1. 법 제2조제1항제1호 다목의 규정에 의한 도시계획사업에 관한 계획구역의 결정 및 변경결정
2. 법 제17조 내지 법 제22조의 규정에 의한 지역·지구·구역의 지정 및 변경 지정
3. 광역시설의 설치·정비 또는 개량에 관한 계획의 결정 및 변경결정
4. 도로중 주간선도로, 학교중 대학등 도시의 주요구조에 미치는 영향이 큰 도시계획시설로서 건설부령이 정하는 사항

(본조신설 92·7·1)

- 카. 업무시설(오피스텔은 제외하며, 너비 12미터 미만인 도로에 접한 대지의 경우에는 당해용도에 사용되는 바닥면적의 합계가 2천제곱미터 이하인 것에 한한다)
- 타. 판매시설(당해용도에 사용되는 바닥면적의 합계가 1천제곱미터 이하인 것과 영 별표 3 제1호자목의 규정에 의한 기존의 도매시장 또는 소매시장을 재건축하는 경우로서 구청장이 주거환경에 미치는 영향, 시장의 기능 회복 등을 감안하여 지정·공고한 구역 안에서는 시장의 면적이 종전의 연면적의 2배 이하인 경우에 한한다)
- 파. 관람집회시설(당해용도에 사용되는 바닥면적의 합계가 2천제곱미터 이하인 경우에 한한다)
- 하. 전시시설(너비 12미터 이상인 도로에 접한 대지의 당해용도에 사용되는 바닥면적의 합계가 2천제곱미터 이하인 경우에 한한다)
- 거. 공장(아파트형공장에 한한다)
- 너. 창고시설(당해용도에 사용되는 바닥면적의 합계가 1천제곱미터 이하인 경우에 한한다)
- 더. 위험물저장 및 처리시설(지하에 위험물을 저장하는 주유소와 저장탱크 용량 20톤 이하인 액화석유가스충전과 석유 및 가스판매소에 한한다)
- 러. 자동차관련시설(폐차장, 매매장, 검사장, 정비공장을 제외한다)
- 머. 방송·통신시설
- 버. 청소년수련시설(유스호스텔을 제외한다)
- 3. 3종 일반주거지역 안에서 건축할 수 있는 건축물
 - 가. 영 제65조제1항제2호 관련 별표 3 제1호 각목에 규정된 건축물
 - 나. 제21조 각호에 규정된 건축물

바. 도시계획법시행령 제3장제15조(지역의 세분) 제2항

②건설교통부장관은 서울특별시·직할시 또는 인구 50만 이상의 도시계획구역에서 주거환경을 보호하기 위하여 필요한 경우에는 제1항제1호 나목의 규정에 의한 일반주거지역을 다음 각호와 같이 세분하여 지정할 수 있다. (건설 92·7·1, 94·12·23)

1. 1종일반주거지역 : 단독주택 중심의 주거환경을 조성하기 위하여 필요한 때
2. 2종일반주거지역 : 연립주택·저층아파트 중심의 주거환경을 조성하기 위하여 필요한 때
3. 3종일반주거지역 : 고층아파트 중심의 주거환경을 조성하기 위하여 필요한 때 (전문개정 88·2·16)

사. 서울특별시건축조례 제22조

제 22 조 (1종·2종·3종 일반주거지역 안에서 건축할 수 있는 건축물) 제21조의 규정에 불구하고 영 제65조제2항 규정에 의하여 1종일반주거지역·2종일반주거지역·3종 일반주거지역으로 구분하여 지정된 일반주거지역 안에서 건축할 수 있는 건축물은 다음 각호의 건축물을 말한다.

1. 1종일반주거지역 안에서 건축할 수 있는 건축물

가. 단독주택

나. 공동주택(아파트는 제외한다)

다. 기숙사

라. 근린생활시설(당해용도에 사용되는 바닥면적의 합계가 2천제곱미터 이상인 것과 안마시술소 및 단란주점을 제외한다)

마. 근린공공시설

바. 종교시설(당해용도에 사용되는 바닥면적의 합계가 1천제곱미터 이하인 것으로서 타종시설 및 화성장치가 없는 경우에 한한다)

사. 노유자시설

아. 교육연구시설

자. 운동시설(너비 12미터 이상인 도로에 12미터 이상 접한 대지에 한한다)

차. 전시시설(너비 12미터 이상인 도로에 12미터 이상 접한 대지에 한한다)

카. 자동차관련시설(주차장에 한한다)

2. 2종일반주거지역 안에서 건축할 수 있는 건축물

가. 단독주택

나. 공동주택(11층 이상의 아파트는 제외한다)

다. 기숙사

라. 근린생활시설(안마시술소 및 단란주점을 제외한다)

마. 근린공공시설

바. 종교시설(당해용도에 사용되는 바닥면적의 합계가 2천제곱미터 이하인 것으로서 타종시설 및 화성장치가 없는 경우에 한한다)

사. 노유자시설

아. 의료시설(격리병원을 제외한다)

자. 교육연구시설

차. 운동시설(너비 12미터 미만인 도로에 접한 대지의 경우에는 당해용도에 사용되는 바닥면적의 합계가 2천제곱미터 이하인 것에 한한다)

아. 서울특별시건축조례 제52조

제 52 조(지역 간에서의 용적률) ①법 제48조제1항 및 영 제79조제1항의 규정에 의하여 건축물의 용적률은 용도지역에 따라 다음 각호에서 정한 비율 이하로 한다.

1. 전용주거지역:100퍼센트
2. 일반주거지역
 - 1종:200퍼센트
 - 2종:300퍼센트
 - 3종:400퍼센트
3. 준주거지역:600퍼센트
4. 중심상업지역:1천200퍼센트(단, 4대문안:800퍼센트)
5. 일반상업지역:1천퍼센트(단, 4대문안:800퍼센트)
6. 근린상업지역:800퍼센트(단, 4대문안:700퍼센트)
7. 유통상업지역:1천퍼센트(단, 4대문안:800퍼센트)
8. 전용공업지역:200퍼센트
9. 일반공업지역:300퍼센트
10. 준공업지역:400퍼센트
11. 보전녹지지역:50퍼센트
12. 생산녹지지역:150퍼센트
13. 자연녹지지역:60퍼센트