

방배동지역 건축허가제한에 관한 의견청취

의안번호

217

제출년월일 : 2001. 7.

제 출 자 : 서초구청장

☐ 안 건 명 : 방배동지역 건축허가제한

☐ 입안내용 : 건축허가제한

- 저층·저밀도 지역으로서 난개발성 재건축사업이 예상되는 방배동 지역을 도시의 체계적인 종합발전계획을 수립하기 위하여 건축허가를 제한코자 함.

☐ 입안사유

- 서울특별시도시계획조례 제16조 및 같은조례시행규칙 제4조의 규정에 의하여 저층·저밀도 단독주택용지로 개발된 방배동지역을 종합발전계획 수립시까지 건축허가제한 지역으로 지정하여, 난개발등에 따른 당해지역 주민들의 재산상의 피해를 예방하고 도시를 계획적으로 관리하기 위함임

☐ 제한근거

- 건축법 제12조제2항 및 같은법시행령 제13조

☐ 제한기간

- 방배동 종합발전계획 수립시 까지

☐ 건축허가제한 대상 구역

위 치	제한대상 면적	비 고
방 배 동 일 대	2,991,000m ²	

□ 추진경위

- 2000. 7. 28 : 방배동지역 재건축 추진실태 검토보고(구방침 1565호)
 - 방배동지역에 대한 종합발전계획 수립 필요
- 2000. 11. 6 : 서울특별시도시계획조례시행규칙 제정 공포시행
 - (제4조) 아파트건축예정부지 경계로부터 200m이내에 4층이하 건축물의 수가 70%이상인 경우 지구단위계획으로 지정가능
- 2000. 12. 9 : 서울시 저층·저밀도 지역의 재건축(나홀로아파트) 관리
통보(시→구)
 - 난개발성 재건축사업이 예상되는 방배동지역은 건축허가 제한지역으로 지정하여 지구단위계획 수립등 필요한 조치를 취하여 도시를 계획적으로 관리
 - 서울특별시도시계획조례시행규칙 제4조에 해당되는 지역과 예상세대 300이상 또는 사업부지 1만㎡이상인 경우 지구단위계획구역으로 지정
 - 지구단위계획 수립시 용적률의 상한은 250% 이내로 할 것
- 2000. 12. 18 : 저층·저밀도지역 재건축 관리방안수립(구방침 2419호)
 - 지구단위계획구역 지정여부에 대한 구 도시계획위원회 심의.
다만, 300세대이상 또는 사업부지 1만㎡이상은 지구단위계획 추진
 - 방배동지역은 난개발 방지를 위하여 종합발전계획 수립시까지 우선 건축법 제12조에 의한 건축허가 제한하여 계획적 관리 필요
- 2001. 3. 2 : 방배동 건축허가제한에 따른 구 정책회의 개최
 - 건축허가제한은 지역주민 재산과 직결되는 문제이므로 이해관계자 의견수렴등 관련 절차를 신중히 검토
- 2001. 7. 16 : 방배동 건축허가제한에 따른 구의회 의견청취 요청

□ 건축허가제한 대상 행위

- 건축법 제8조(건축허가), 제9조(건축신고), 제14조(용도변경)의 규정에 의한 건축물의 건축행위.

다만, 다음 각호의 경우에는 건축허가를 할 수 있음.

1. 아파트건립 예정지역중 사업예정 부지면적 1만㎡ 미만으로서 건립예정 세대수 300세대 미만인 재건축사업 구역중 용적률 250%미만·15층 이하·도로폭 10m 이상 확보하였을 경우 구 도시계획위원회 심의를 거쳐 지구단위계획구역 지정을 위한 입안여부를 결정하고, 본 기준에 적합하지 아니한 경우와 재건축사업 이외 기타사업과 사업예정부지 면적 1만㎡이상 또는 건립예정 세대수 300세대이상인 경우에는 지구단위 계획 구역으로 지정하여 그 절차에 의하여 사업계획승인(건축허가) 처리 가능.
2. 아파트이외의 건축물중 다음 각목의 경우에는 건축허가를 할 수 있으나 보다 체계적인 도시관리를 위하여 구 도시계획위원회 심의를 거쳐야 함.
 - 가. 화재, 천재지변에 의해 파괴된 건축물의 건축 또는 보수
 - 나. 건축물의 구조상 문제가 있어 건축 또는 보수가 필요한 경우
 - 다. 공공시설정비사업등의 시행으로 인하여 건축물의 건축 또는 보수가 필요한 경우.