

의안검토보고

의안번호	제 29 호		
의안명	방배신동아아파트 주택재건축정비사업 기본계획 변경, 정비구역·정비계획(안) 수립에 따른 의견청취안		
발의자	서초구청장(주거개선과)	제출년월일	2018.09.04.
검토위원	전문위원 최 충 열		

I

제안내용

1. 제안이유

계획대상지는 「2025 서울특별시 도시·주거환경정비기본계획」에서 주택재건축 정비 예정구역으로 계획되어 있으며, 건축물이 노후·불량하여 주거환경을 개선하기 위하여 주택재건축사업이 필요한 지역임.

이에 토지이용의 합리화·효율화 및 양호한 주거환경개선을 통하여 쾌적한 주거단지를 조성하고자 「도시 및 주거환경정비법」 제6조 제2항의 규정에 따라 우리구 의회의 의견을 청취하여 원활한 정비계획이 수립될 수 있도록 하고자 함.

2. 주요요지

가. 대상지

- 위 치 : 서울특별시 서초구 방배동 988-1번지 일대
- 구역면적 : 37,902.6㎡

나. 도시계획사항

- 용도지역·지구 : 제3종일반주거지역, 역사문화미관지구
- 도시계획시설 : 도 로

다. 추진경위

- 2006. 03. 23 : 주택재건축 정비예정구역 지정
- 2016. 01. 07 : 정밀안전진단 통과(조건부 D등급)
- 2016. 10. 12 : 주택재건축 정비구역 지정 및 정비계획(안) 주민 제안
- 2016. 10. 21 ~ 2018. 05 : 관련부서 협의(1차, 2차)
- 2018. 06. 04 ~ 07. 03 : 주민의견청취
- 2018. 06. 05 : 주민설명회

3. 입안내용

가. 2025 서울특별시 도시·주거환경정비기본계획(주택재건축사업부문) 변경

1) 정비예정구역 결정(변경) 조서

구분	구역 번호	위치		면적 (ha)	계획 용적률	건폐율	층수	추진 단계	주택 유형	비 고
		동명	지번							
기정	10	방배동	988-1	3.7	210	50	-	1	공동	남측도로 12~15m
변경	10	방배동	988-1	3.7	210	50	-	1	공동	남측도로 9~12m

나. 정비구역 지정

1) 정비구역 지정(변경)조서

구 분	정비사업 명 칭	위 치	면 적(㎡)			비고
			기 정	변 경	변경후	
신규	방배 신동아아파트 주택재건축정비사업	서초구 방배동 988-1번지 일대	-	증)37,902.6	37,902.6	-

다. 정비계획(안)

1) 용도지역 결정(변경)조서

구 분		면 적(㎡)			구성비(%)	비 고
		기정	변경	변경후		
계		37,902.6	-	37,902.6	100.0	-
주거 지역	3종일반주거지역	37,902.6	-	37,902.6	100.0	

2) 토지이용계획

구 분	명 칭	면 적(㎡)	비 율(%)	비 고
합 계		37,902.6	100.0	-
정비기반 시 설	소 계	2,034.4	5.4	순부담률 6.27%
	도 로	1,225.0	3.2	-
	공공시설용지	809.4	2.2	건축물연면적 : 2,833.0㎡ (부지환산 : 342.48㎡)
획 지	소 계	35,868.2	94.6	
	공동주택	35,868.2	94.6	

3) 정비기반시설 및 도시계획시설의 설치에 관한 계획

• 도로 결정(변경)조서

구분	규 모				기능	연장 (m)	위 치		사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)			기 점	종 점				
기정	대로	2	32	30	간선 도로	4,500	방배동 503-2	서초동 1378	일반 도로	-	1971.04.07	효령로
변경	대로	2	32	30 ~33	간선 도로	4,500 (55)	방배동 503-2	서초동 1378	일반 도로	-	1971.04.07	일부구간 폭원확장
신설	중로	2	A	15	국지 도로	114	방배동 1037-9	방배동 1037-9	일반 도로	-	-	-
기정	중로	3	1	12	국지 도로	77	방배동 992-1	방배동 992-6	일반 도로	-	2007.8.30	방배3 주택재건축 정비계획에서 결정
기정	중로	3	A	12	국지 도로	127	방배동 1036-5	방배동 1036-5	일반 도로	-	1984.9.25	방배삼익주택재건축 정비계획에서 결정
변경	중로	3	1	12	국지 도로	209	방배동 1036-5	방배동 992-6	일반 도로	-	1984.9.25	연장 확대 L=127→209m
신설	소로	2	A	9	국지 도로	202 (202)	방배동 985-8	방배동 987-11	일반 도로	-	-	-
신설	소로	2	B	9	국지 도로	105 (105)	방배동 992-8	방배동 991-1	일반 도로	-	-	-

※ ()은 구역 내 연장임

4. 관계법령 : 도시 및 주거환경정비법 제6조, 제15조

- 시장·군수는 정비계획을 수립하여 주민설명회 및 30일 이상 주민에게 공람하고 지방의회의 의견을 들은 후 시·도지사에게 정비구역지정을 신청 하도록 함.

■ 본 의견청취안은

방배동 신동아아파트 주민이 주거환경개선을 통하여 쾌적한 주거단지를 조성하고자 주택재건축정비사업 기본계획 변경, 정비구역·정비계획안을 수립하고 「도시 및 주거환경정비법」 제6조제2항¹⁾ 및 같은 법 제15조제2항²⁾의 규정에 따라 구의회의 의견을 청취하기 위하여 제출한 안건입니다.

■ 주택재건축정비사업의 개요를 살펴보면

본 아파트는 방배동 988-1번지 일대에 소재하고 있으며 면적 37,902 m^2 로 용도지역은 제3종일반주거지역 및 역사문화미관지구로서, 1982년 준공되어 36년이 경과하였으며,

1) 제6조(기본계획 수립을 위한 주민의견청취 등) ① 기본계획의 수립권자는 기본계획을 수립하거나 변경하려는 경우에는 14일 이상 주민에게 공람하여 의견을 들어야 하며, 제시된 의견이 타당하다고 인정되면 이를 기본계획에 반영하여야 한다. ② 기본계획의 수립권자는 제1항에 따른 공람과 함께 지방의회의 의견을 들어야 한다. 이 경우 지방의회는 기본계획의 수립권자가 기본계획을 통지한 날부터 60일 이내에 의견을 제시하여야 하며, 의견제시 없이 60일이 지난 경우 이의가 없는 것으로 본다. ③ 제1항 및 제2항에도 불구하고 대통령령으로 정하는 경미한 사항을 변경하는 경우에는 주민공람과 지방의회의 의견청취 절차를 거치지 아니할 수 있다.

2) 제15조(정비계획 입안을 위한 주민의견청취 등) ① 정비계획의 입안권자는 정비계획을 입안하거나 변경하려면 주민에게 서면으로 통보한 후 주민설명회 및 30일 이상 주민에게 공람하여 의견을 들어야 하며, 제시된 의견이 타당하다고 인정되면 이를 정비계획에 반영하여야 한다. ② 정비계획의 입안권자는 제1항에 따른 주민공람과 함께 지방의회의 의견을 들어야 한다. 이 경우 지방의회는 정비계획의 입안권자가 정비계획을 통지한 날부터 60일 이내에 의견을 제시하여야 하며, 의견제시 없이 60일이 지난 경우 이의가 없는 것으로 본다. ③ 제1항 및 제2항에도 불구하고 대통령령으로 정하는 경미한 사항을 변경하는 경우에는 주민에 대한 서면통보, 주민설명회, 주민공람 및 지방의회의 의견청취 절차를 거치지 아니할 수 있다. ④ 정비계획의 입안권자는 제97조, 제98조, 제101조 등에 따라 정비기반시설 및 국유·공유재산의 귀속 및 처분에 관한 사항이 포함된 정비계획을 입안하려면 미리 해당 정비기반시설 및 국유·공유재산의 관리청의 의견을 들어야 한다.

지난 2016년 정밀안전진단을 통해 조건부 D등급³⁾을 받음으로써 조건부 재건축 판정을 받은 지역입니다.

■ 추진경과를 살펴보면

지난 2006년 주택재건축 정비예정구역으로 지정된 이후 현재는 「2025 서울특별시 도시·주거환경정비기본계획」에서 주택재건축 정비예정구역으로 계획되어 있으며, 지난 2016년 정밀안전진단을 통과한 이후 주민제안으로 주택재건축 정비구역 지정 및 정비계획(안)을 제출하였고, 서울시와 1, 2차에 걸쳐 협의한 결과를 바탕으로 지난 2018년 6월 주민의견청취 및 주민설명회를 완료하고, 구의회 의견청취를 위해 제출하였습니다.

■ 주요내용을 살펴보면

○ 정비예정구역에서 정비구역으로 지정 요청하는 대상지는 전체면적인 $37,902.6m^2$ 이며, 용도지역은 3종일반주거지역이고 토지이용계획은 전체면적에서 공동주택이 94.6%인 $35,868.2m^2$ 이며,

3) 국토교통부고시 제2018-141호(개정 2018.3.5.)

1-2-1. 현지조사 및 재건축사업의 안전진단(이하 "재건축 안전진단"이라 한다)은 이 기준에 따라 실시하되, 구체적인 실시요령은 「시설물의 안전 및 유지관리에 관한 특별법」 제45조에 따른 한국시설안전공단(이하 "한국시설안전공단"이라 한다)이 정하는 「재건축사업의 안전진단 매뉴얼」(이하 "매뉴얼"이라 한다)이 정하는 바에 따른다.

한국시설안전공단 「재건축사업의 안전진단 매뉴얼」 2018.5.10.

○ 조건부 재건축 : 붕괴 우려 등 구조적 결함은 없어 재건축 필요성이 명확하지 않은 경우로서, 안전진단 결과보고서의 적정성 검토를 통해 재건축 여부를 판정하는 것을 말함. 이 경우 정비계획의 입안권자는 주택시장·지역여건 등을 고려하여 재건축 시기를 조정할 수 있다.

기부채납하게 될 정비기반시설로 도로는 3.2%인 1,225 m^2 , 공공시설용지는 2.2%인 809.4 m^2 입니다.

○ 정비기반시설 중 도로를 살펴보면

「2025 서울특별시 도시·주건환경정비기본계획(주택재건축사업부문)」의 변경에 해당하는 내용으로

기정결정은 남측도로를 12~15m로 계획하였으나, 9~12m로 변경하고 줄어든 면적에 비례하여 서측도로를 기정 7m에서 9m로 확장하여 신설할 계획인데, 이는 대상지 주변에 위치한 방배3구역, 삼익, 임광 1,2차 등이 재건축을 추진하고 있어 서측도로는 교통 및 보행자 통행이 증가할 것으로 예상되어 남측도로를 축소하고 서측도로를 확장하는 것으로, 남측도로의 도로부지는 아파트 소유이기 때문에 기부채납할 도로의 폭이 축소되어도 도로 형상(도로의 모양)은 변함이 없어 남측도로를 이용하는 주민들의 통행에는 지장이 없을 것으로 생각합니다.

그밖에 간선도로 및 국지도로의 변경사항은 정비사업에 따른 현황도로의 원활한 흐름을 위해 일부구간에 가·감속차로를 확보하고 기존 노선 및 정비계획 상 도로계획을 반영하여 변경하는 것입니다.

○ 정비기반시설 중 공동이용시설 설치계획을 살펴보면,

「서울특별시 주택 조례」 제8조의4제1항제2호4)에 따라 산출한 주민공동이용시설의 법정기준면적은 3,012.5㎡인데, 현재 3,450㎡로 계획하였고, 같은 조례 같은 조 제2항5)에 따라 3,000㎡이상인 경우에 의무적으로 설치하여야 할 공동이용시설인 작은도서관, 보육시설, 어르신복지센터를 설치할 계획입니다.

4) 제8조의4 (주민공동시설) ① 100세대 이상의 주택을 건설하는 주택단지에는「주택건설기준 등에 관한 규정」제55조의2 제1항에 따라 다음 각 호에서 산정한 면적 이상의 주민공동시설을 설치하여야 한다.
 1. 100세대 이상 1,000세대 미만 : 세대당 2.5제곱미터를 더한 면적 X 1.25 2. 1,000세대 이상 : 500제곱미터에 세대당 2제곱미터를 더한 면적 X 1.25 ③ 1,000세대 이상의 주택을 건설하는 주택단지에는 「주택건설기준 등에 관한 규정」제55조의2 제4항에 따른 주민공동시설에 다음 각 호의 시설을 포함할 수 있다. <신설 2016.7.14.> 1. 재가노인복지시설(단, 「노인복지법」제38조제1항제2호에 해당하는 시설을 말한다.) 2. 장애인복지시설(단, 「장애인복지법」제58조제1항제2호에 해당하는 시설 중, 장애인 주간보호시설을 말한다.) [본조신설 2014.1.9.]

5) 제8조의4 (주민공동시설) ② 「주택건설기준 등에 관한 규정」제55조의2 제6항에 의거 필수적으로 설치해야 하는 주민공동시설별 세부면적 기준은 별표에 따른다. 다만, 인근 지역의 시설설치 현황 등을 고려할 때 사업계획승인권자가 설치할 필요가 없다고 인정하는 시설은 설치하지 아니할 수 있다. <개정 2015.10.8.>

[별표 1] <신설 2014.1.9>

필수 주민공동시설 세부면적기준

필수시설	세대규모별 면적기준
경로당	- 150 ~ 300세대 미만 : 50㎡에 세대당 0.1㎡를 더한 면적
	- 300 ~ 500세대 미만 : 155㎡ 이상
	- 500 ~ 1,000세대 미만 : 225㎡ 이상
	- 1,000 ~ 1,500세대 미만 : 375㎡ 이상
	- 1,500세대 이상 : 500㎡ 이상
어린이집	- 300 ~ 500세대 미만 : 198㎡ 이상
	- 500 ~ 1,000세대 미만 : 330㎡ 이상
	- 1,000 ~ 1,500세대 미만 : 580㎡ 이상
	- 1,500세대 이상 : 725㎡ 이상
작은도서관	- 300 ~ 500세대 미만 : 108㎡ 이상
	- 500 ~ 1,000세대 미만 : 158㎡ 이상
	- 1,000 ~ 1,500세대 미만 : 203㎡ 이상
	- 1,500세대 이상 : 298㎡ 이상
비고 : 도서관법 시행령 [별표 1]에 따라 면적에 현관·휴게실·복도·화장실 및 식당 등의 면적은 포함되지 아니한다.	

「주택건설기준 등에 관한 규정」제55조의2

⑥ 제3항 및 제4항에 따라 필수적으로 설치해야 하는 주민공동시설별 세부 면적 기준은 특별시·광역시·특별자치시·특별자치도·시 또는 군의 지역별 여건 등을 고려하여 조례로 정할 수 있다.

세부적인 내용을 살펴보면, 작은도서관은 기준은 $203m^2$ 이상인데 $250m^2$ 로 계획하였고, 보육시설은 $671m^2$ 인데 $700m^2$ 로, 어르신복지센터는 $225m^2$ 인데 $250m^2$ 로 계획하였으며,

기타 어린이놀이터 $1,200m^2$, 주민운동시설 $150m^2$, 주민공동시설 $900m^2$ 를 계획하여 공동이용시설 전체면적은 $3,450m^2$ 로 법정기준 면적을 충족하였으며, 면적의 확정(결정)은 향후 사업시행계획 인가 시 확정되게 됩니다.

○ 건축물의 정비계획을 살펴보면,

공동주택 및 부대복리시설과 기부채납하게 될 공공시설로 구분하였는데,

- 공동주택 등은 획지면적 $35,868.2m^2$ 에 기존의 7개동, 493세대에 상가 28호인 것을 건폐율 50%이하, 용적률은 예정법정상한 299.62%이하를 적용받을 것을 예정하고 7개동에 지하2층부터 지상32층, 높이 100m이하로 총 955세대를 계획하고 있습니다.

용적률은 「서울특별시 도시계획 조례」 제55조⁶⁾는 제3종 일반주거지역은 250%로 규정하고 있으나,

6) 제55조(용도지역안에서의 용적률) ① 법 제78조제1항·제2항 및 영 제85조제1항에 따라 용도지역별 용적률은 다음 각 호의 비율 이하로 한다. <개정 2008. 7. 30., 2016. 7. 14.> 1. 제1종전용주거지역 : 100퍼센트 2. 제2종전용주거지역 : 120퍼센트 3. 제1종일반주거지역 : 150퍼센트 4. 제2종일반주거지역 : 200퍼센트 5. 제3종일반주거지역 : 250퍼센트 6. 준주거지역 : 400퍼센트 7. 중심상업지역 : 1천퍼센트(단, 역사도심 : 800퍼센트) 8. 일반상업지역 : 800퍼센트(단, 역사도심 : 600퍼센트) 9. 근린상업지역 : 600퍼센트(단, 역사도심 : 500퍼센트) 10. 유통상업지역 : 600퍼센트(단, 역사도심 : 500퍼센트) 11. 전용공업지역 : 200퍼센트 12. 일반공업지역 : 200퍼센트 13. 준공업지역 : 400퍼센트 14. 보전녹지지역 : 50퍼센트 15. 생산녹지지역 : 50퍼센트 16. 자연녹지지역 : 50퍼센트

「2025 서울특별시 도시·주거환경정비기본계획」에 따라 장수명주택, 녹색건축물 에너지효율등급, 지능형건축물 4등급 등을 반영하여 총 6.3%의 상향 적용을 받고,

공공시설(기부채납) 809.4 m^2 와 「도시 및 주거환경정비법」 제54조7) 재건축사업 등의 용적률 완화 및 소형주택 건설비율에 따라 소형(임대) 주택을 전용면적 44.9 m^2 , 142세대를 건설함으로써 예정법적상한용적률 299.62%를 적용받을 수 있을 것으로 기대하고 있습니다.

주택의 규모 및 규모별 건설비율을 살펴보면, 전용면적 85 m^2 이하는 총 653세대로 전체 955세대의 약 68.4%가 되어,

7) 제54조(재건축사업 등의 용적률 완화 및 소형주택 건설비율) ① 사업시행자는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 정비사업(「도시재정비 촉진에 관한 특별법」 제2조제1호에 따른 재정비촉진지구에서 시행되는 재개발사업 및 재건축사업은 제외한다. 이하 이 조에서 같다)을 시행하는 경우 정비계획(이 법에 따라 정비계획으로 의제되는 계획을 포함한다. 이하 이 조에서 같다)으로 정하여진 용적률에도 불구하고 지방도시계획위원회의 심의를 거쳐 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제78조 및 관계 법률에 따른 용적률의 상한(이하 이 조에서 "법적상한용적률"이라 한다)까지 건축할 수 있다. 1. 「수도권정비계획법」 제6조제1항제1호에 따른 과밀억제권역(이하 "과밀억제권역"이라 한다)에서 시행하는 재개발사업 및 재건축사업(「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제78조에 따른 주거지역으로 한정한다. 이하 이 조에서 같다)

「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」

제78조(용도지역에서의 용적률) ① 제36조에 따라 지정된 용도지역에서 용적률의 최댓값은 관할 구역의 면적과 인구 규모, 용도지역의 특성 등을 고려하여 다음 각 호의 범위에서 대통령령으로 정하는 기준에 따라 특별시·광역시·특별자치시·특별자치도·시 또는 군의 조례로 정한다.<개정 2011. 4. 14., 2013. 7. 16.>

1. 도시지역

- 가. 주거지역: 500퍼센트 이하
- 나. 상업지역: 1천500퍼센트 이하
- 다. 공업지역: 400퍼센트 이하
- 라. 녹지지역: 100퍼센트 이하

국토교통부고시 「정비사업의 임대주택 및 주택규모별 건설비율」 제5조⁸⁾가 규정하고 있는 전용면적 85㎡이하 주택을 60%이상 건설해야 한다는 조건을 충족하고 있습니다.

- 공공시설(기부채납)은 획지면적 809.4㎡에 건폐율 50%이하, 용적률 250%이하를 적용하여 최고높이 6층 이하, 25m이하로 계획하고 있습니다.

■ 종합검토의견

위에서 살펴본 바와 같이 본 청취안은 아파트 주민의 주거 환경을 개선할 뿐만 아니라 공공시설의 기부채납 및 소형 임대주택의 건설 등을 통하여 지역발전에 기여할 수 있는 정비계획 등이 될 것이라 사료됩니다.

8) 제5조(재건축사업의 임대주택 및 주택규모별 건설비율) ① 「수도권정비계획법」 제6조제1항제1호에 따른 과밀억제권역에서 시행하는 재건축사업의 사업시행자는 건설하는 주택 전체 세대수의 60퍼센트 이상을 85제곱미터 이하 규모의 주택으로 건설하여야 한다.

② 제1항에도 불구하고 다음 각 호를 충족하는 경우에는 제1항을 적용하지 아니한다.

1. 조합원에게 분양하는 주택의 주거전용면적의 합이 종전 주택(재건축하기 전의 주택을 말한다)의 주거전용면적의 합보다 작거나 30퍼센트의 범위에서 클 것
2. 조합원 이외의 자에게 분양하는 주택을 모두 85제곱미터 이하 규모로 건설할 것