

개발제한구역 지정(방배동 2794번지 일대)  
해제에 관한 청원

# 심 사 보 고 서

2014. 2. 20.  
도시계획관리위원회

## 1. 경 과

- 청 원 자 : 서울시 서초구 방배동 454-11 김영준 외 9명
- 소개의원 : 김용석 (문화체육관광위원회)
- 접수일자 : 2013. 8. 12 (53번)
- 회부일자 : 2013. 8. 23
- 상정 및 의결일자
  - 제250회 정례회 제3차 도시계획관리위원회(2013.12.17. 상정·보류)
  - 제250회 정례회 제4차 도시계획관리위원회(2013.12.18. 상정·보류)
  - 제251회 임시회 제1차 도시계획관리위원회(2014.02.20. 상정·채택)

## 2. 청원요지

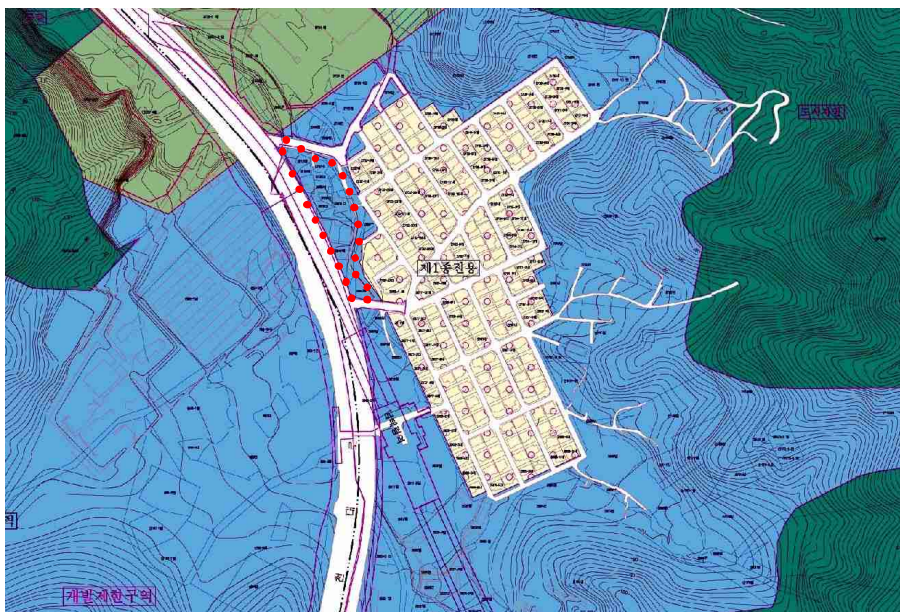
- 서초구 방배동 전원마을 앞 토지 (방배동 2794, 2797~2800, 2802~2808, 2810~2812, 2818, 2820, 2847, 2734-1)는 개발제한구역으로 지정 이전 지목이 대지로 취락과 연접한 곳이나, 과거 취락지구 개발제한구역 해제 때 하천을 경계로 마을의 주거지역만 해제됐고 이 토지들은 해제되지 않았음.
- 현재 이 토지들은 실제 세차장, 카센타, 주유소, 창고 등으로 사용되고 있어 개발제한구역 보전의 실익이 아주 적은 바, 주민의 재산권 보호 차원에서 개발제한구역의 해제를 요구함.

### 3. 소개의원 청원 소개 요지 (김용석 의원)

- 서울시 서초구 방배동 전원마을 앞 토지는 개발제한구역 지정 이전 지목은 대지로 취락과 연접한 곳임. 그러나 과거 취락지구 개발제한구역 해제 때 하천이 해제 기준이 됨으로써 소하천을 경계로 마을쪽 주거지역만 해제되었고 이 토지들은 해제되지 않았음.
- 현재 이 토지들은 전원마을 앞 하천과 남태령~사당역을 잇는 동작대로변에 접해 있는 곳으로서, 과천시 녹지축과 연결되지 않고 하천과 동작대로 사이에 위치한 소규모 단절토지임. 현재 실제 세차장, 카센터, 주유소, 창고 등으로 사용되고 있어 개발제한구역 보전의 실익이 매우 적은 바, 주민의 재산권 보호 차원에서 개발제한구역에서 해제될 필요성이 있다고 판단됨.

### 4. 검토보고의 요지 (수석전문위원 김동수)

- 본 청원은 전원마을 인근 서초구 방배동 2732번지 일대의 대지에 지정되어 있는 개발제한구역을 해제해달라는 사항으로 청원내용상 대상지는 다음 지역으로 판단됨.



< 도시계획도 >

- 청원인들에 따르면 대상지는 개발제한구역 지정 이전 지목이 대지로 취락과 연접한 곳이나 과거 취락지구 개발제한구역 해제 당시 인근 개천을 경계로 마을의 주거지역만 해제되었고 이 토지들은 제외되었으며, 현재 이 토지들은 세차장, 카센타 등으로 사용되고 있어 개발제한구역 취지와도 맞지 않으므로 해제를 요구하고 있는 것임.
- 즉, 해제대상 대규모 집단취락지와 인접해있어 당시 해제기준이 부당하다고 보아 추가 해제를 요구한 것으로 이해됨. 현행 개발제한구역 해제 기준은 아래와 같음.

※ 서울시 개발제한구역 해제 기준 및 대상

해제유형	세부기준	해제대상	해제권한
도시용지 공급 등	- 전면매수방식의 공영개발 원칙 - 보전가치가 낮은 지역 (환경평가 3~5등급) - 20만㎡ 이상으로 정형화 개발 가능지역	- 완료 : 임대주택 20개소, 추모공원 - 추진중 : 보금자리주택사업	국토부
집단취락	- 주택 100호 이상, 호수밀도 20호/ha 이상	- 완료 : 28개 중·대규모취락	서울시 (권한위임)
소규모 단절토지	- 도로(중로2류15m이상)·철도·하천개수로 (지방하천이상)의 설치로 인하여 단절된 1만㎡ 미만의 토지	- 완료 : 4개소(21,931㎡)	서울시 (권한위임)
경계선 관통대지	- 개발제한구역 경계선이 관통하는 대지로서 당초의 대지면적이 1천㎡ 이하	- 완료 : 113필지(5,304㎡)	서울시 (권한위임)

- 청원지역 인근의 전원마을(81,108㎡)은 1985년도에 제2차 취락구조 개선사업으로 조성된 양호한 대규모 집단취락(인구 1천명 또는 주택 300호 이상)이며, 당시 개발제한구역 해제(2002.9.30.)는 취락구조개선사업이 시행된 범위 내에서 건축물이 있는 필지(대지)와 정형화된 나대지만 포함하는 것을 원칙으로 경계선을 설정함으로써 청원지역은 해제대상에서 제외된 것임.

- 당시 취락구조개선사업이 시행된 집단취락에 대한 개발제한구역 해제 경계선 설정 기본원칙에 따르면 취락구조개선사업 시행 이전부터 취락내 또는 연접하여 건축물이 있는 경우, 취락 외측 경계로부터 20미터 이내에 건축물이 있는 경우 포함할 수 있도록 하였으나 위 전원마을에 대해서는 취락구조개선사업 시행범위 외측에 건축물이 없어 취락지구개선시행 범위로 한정하는 것으로 파악됨.
- 결과적으로 청원지내 건축물의 경우 이 건축물이 언제부터 있었는지, 국토교통부 고시 해제 경계선 세부기준 부합 여부에 따라 위 전원마을 구역 해제 당시 관련 행정처분이 적법·적정했는지를 판단할 수 있는 바, 이에 대해서는 추가 조사가 필요하다고 판단되며, 조사 결과에 따라 처리 방안을 강구할 수 있을 것으로 사료됨.

5. 질의 및 답변 요지 : 생략

6. 토론 요지 : 생략

7. 소위원회 심사보고의 요지 : 해당 없음.

8. 심사결과 : 본회의에 부의하기로 함.  
(출석위원 전원 찬성)

9. 소수의견의 요지

10. 의견서 : 별첨

# 의 건 서

## □ 청 원 명

- 개발제한구역 지정(방배동 2794번지 일대) 해제에 관한 청원

## □ 채택의견

- 청원지역인 서초구 방배동 전원마을 앞 토지(방배동 2794, 2797~2800, 2802~2808, 2810~2812, 2818, 2820, 2847, 2734-1, 이하 청원지역)는 개발제한구역 지정 이전 지목이 대지로서 과거 취락지구 개발제한구역 해제 때 하천을 경계로 인근 마을(전원마을)의 주거지역만 해제되었으나, 현재는 세차장, 카센타, 주유소, 창고 등으로 사용되고 있어 개발제한구역 보전의 실익이 아주 적은 바, 본 청원은 주민의 재산권 보호 차원에서 청원지역 개발제한구역의 해제를 요구하는 것임.
- 이에 청원지역내 건축물의 경우 이 건축물이 언제부터 있었는지, 국토교통부 고시 해제 경계선 세부기준 부합 여부에 따라 위 전원마을 구역 해제 당시 관련 행정처분이 적법·적정했는지를 판단할 수 있는 바, 이에 대해서는 추가 조사가 필요하다고 판단되며, 조사 결과에 따라 처리 방안을 강구할 수 있을 것으로 사료되어 본 청원을 채택하였음.

# 청 원 요 지 서

접수번호	53	접수년월일	2013. 8. 12.
청 원 인	김영준 외 9명 (서울시 서초구 방배동 454-11)		
소개의원	김용석 의원 (새누리당, 서초구 제4선거구)		
건 명	개발제한구역 지정(방배동 2794번지 일대)해제에 관한 청원		
소 관 위 원 회	도시계획관리위원회		

## 《요 지》

- 서초구 방배동 전원마을 앞 토지 (방배동 2794, 2797~2800, 2802~2808, 2810~2812, 2818, 2820, 2847, 2734-1)는 개발제한구역으로 지정 이전 지목이 대지로 취락과 연접한 곳이나, 과거 취락지구 개발제한구역 해제 때 하천을 경계로 마을의 주거 지역만 해제 됐고 이 토지들은 해제되지 않았음.
- 현재 이 토지들은 실제 세차장, 카센타, 주유소, 창고 등으로 사용되고 있어 개발제한구역 보전의 실익이 아주 적은 바, 주민의 재산권 보호 차원에서 개발제한구역의 해제를 요구