

개포주공 1단지 재건축정비사업의 정비구역 지정에 관한 청원 심 사 보 고 서

2012. 06. 25
도시관리위원회

1. 경 과

- 청 원 자 : 강남구 개포동 660-1 47동 502호 고종술외 1,000명
- 소개의원 : 김 현 기 (문화체육관광위원회)
- 접수일자 : 2012. 3. 29 (16번)
- 회부일자 : 2012. 4. 2
- 상정 및 의결일자 : 제237회 임시회 제1차 도시관리위원회(2012.4.25 상정·보류)
제238회 정례회 제3차 도시관리위원회(2012.6.25 상정·채택)

2. 청원요지

- 본 청원은 현재 서울특별시 도시계획위원회에 상정되어 심의 계류 중에 있는 「개포 주공1단지 주택재건축 정비구역 지정 및 정비계획 결정(안)」에 대해 도시계획위원회에 상정된 원안대로 조속히 가결해 줄 것을 요청하는 내용임.
- 청원인들은 관련 법규 준수 및 개포택지지구 제1종지구단위계획에서의 권장사항을 수용하고, 평형선호도에 대한 주민 의사 등을 반영하여 소형주택 건설비율을 20% 확보하고, 부분임대를 85제곱미터 초과 부분에서 44세대를 확보하는 내용 등을 포함하는 정비계획안을 수립하여 관련 절차를 이행하고 있는 바, 시 도시계획위원회에서 「개포 주공1단지 주택재

건축 정비구역 지정 및 정비계획 결정(안)」을 심의할 경우 상정된 원안대로 가결하여 줄 것을 요청하고 있음.

3. 소개의원 청원 소개 요지(김현기 의원)

- 주택재건축사업은 주택재개발이나 뉴타운사업과는 다르게 주민들이 재산을 출자해서 평형 확대 및 주거안정을 목적으로 진행하는 민간주도 사업이며, 「개포 주공1단지 주택재건축 정비구역 지정 및 정비계획 결정(안)」은 법령과 시조례를 준수하고 서울시의 주택정책을 최대한 반영하여 소형주택을 확보하고 최초로 도입되는 부분임대도 적극 수용하는 등 공공성을 확보하여 수립한 계획임.
- 따라서 도시계획위원회에서 심의 예정 또는 계류 중에 있는 본 정비계획안을 상정안대로 조속히 가결하여, 열악한 주거환경을 개선하고자 하는 주민의 열망을 반영하고 나아가 서울시 주택정책의 일관성과 지속성을 확보할 필요가 있다는 주민들의 청원에 동의하여 이를 소개함.

4. 검토보고 요지(수석전문위원 김종식)

청원의 내용 및 배경

- 본 청원은 현재 서울특별시 도시계획위원회에 상정되어 심의 계류 중에 있는 「개포 주공1단지 주택재건축 정비구역 지정 및 정비계획 결정(안)」(이하 “정비계획안”이라 함)에 대해 강남구청에서 제출한 원안대로 도시계획위원회에서 가결해 줄 것을 요청하는 사안으로서, 2012. 3. 29일 접수되어 2012. 4. 2일 우리위원회에 회부됨.

- 위 정비계획안은 강남구청장이 주민공람, 구의회 의견청취 등을 거쳐 2012. 2. 14일 서울시에 결정 요청하였고, 2012. 4. 4일 도시계획위원회에 처음으로 상정·심의되었으며, 심의 결과 소위원회에서 심도있게 심사하는 것으로 하여 보류되었음.

〈개포 주공1단지 주택재건축사업 및 청원의 추진경위〉

- 2003. 06. 23 : 안전진단 통과
- 2003. 10. 14 : 개포1동 주공아파트 주택재건축 정비사업 조합설립인가
- 2011. 06. 23 : 개포택지지구 제1종지구단위계획 결정(변경)고시
- 2011. 07. 08 : 개포주공1단지 주택재건축정비사업 정비계획수립 및 정비구역지정 (안) 접수(조합→구)
- 2011. 08. 19 ~ 09. 19 : 주민공람
- 2011. 08. 22 : 주민설명회
- 2011. 10. 06 : 구의회 의견청취(의견없음)
- 2012. 02. 14 : 정비구역 지정 및 정비계획안 결정 신청 (구→시)
- 2012. 03. 29 : 청원 접수
- 2012. 04. 04 : 도시계획위원회 심의 (심의결과 - 보류 : 소위원회에서 심사)

- 심의 중인 위 정비계획은 도시계획시설계획, 공동이용시설설치계획, 건축물의 주용도·건폐율·용적률·높이에 관한 계획, 기존 건축물의 정비·개량에 관한 계획 등을 포함하고 있으나(도시 및 주거환경정비법 제4조 및 같은 법 시행령 제13조), 청원사항에 따르면 건축물의 주용도·건폐율·용적률·높이에 관한 계획 중 주택의 규모 및 규모별 건설비율 계획을 원안대로 가결해 줄 것을 요청하는 내용임.
- 개포주공1단지 정비계획안의 주택 규모별 건설계획은 60제곱미터 이하(46㎡, 59㎡) 주택이 전체 세대수 대비 20.2%(1,282세대), 60제곱미터 초과~85제곱미터 이하 주택 40%(2,530세대), 85제곱미터 초과 건립분 39.8%(2,528)임.1) 정비계획안에서 정한 소형주택은 1,282호로 이는 기존주택 5,040호의 25.4%, 계획세대수(6,340호)의 20.2%에 해당함.

〈개포1 주택재건축정비계획 주택규모별 건설계획안〉

구분	전용면적 (㎡)	세대수(세대)			비율(%)			연면적 (㎡)	비율(%)	
		소형	분양	소계						
전용 60㎡ 이하	46	107	73	1,282	2.8	20.2	60.2	12,031	1.6	51.0
	59	286	816		17.4			89,273	11.9	
전용 60초과 ~ 85㎡이하	84	-	2,530	2,530	40.0			279,894	37.5	
전용 85㎡ 초과	101	-	762	2,528 (44)	12.0	39.8		96,904	13.0	49.0
	112	-	1,110		17.5			155,289	20.8	
	125	-	388		6.1			61,645	8.2	
	156	-	154		2.4			29,343	3.9	
	168	-	114		1.8			23,318	3.1	
합계		6,340(44)			100.0			747,697	100.0	

※ ()의 세대수는 부분임대 세대수

- 참고로, 위 청원대상지 외 개포택지개발지구 내에 위치한 개포 시영, 개포 2,3,4단지도 현재 재건축 정비사업을 추진하고 있으며, 이들 단지에 대해서도 이미 2011. 11. 16일 도시계획위원회 심의에서 소위원회에서 검토하는 것으로 보류되어 현재는 제3차 소위원회(2012.3.28)까지 개최한 상태임. 소위원회에서 소형주택의 확보계획은 단지별 특성과 형평성, 공급규모별 부담금 등을 고려하여 주민·구·시의 협의를 거쳐 다시 소위원회를 개최하는 것으로 결정되었음. 그 외 위 4개 단지의 소형주택은 각각 20%를 약간 상회하는 것으로 계획되어 있음.

○ 개포시영아파트, 개포 2,3,4 단지의 주택재건축 추진현황

- 2011. 06. 23 : 개포택지개발지구 지구단위계획 변경 결정
- 2011. 11. 16 : 도시계획위원회 심의 : 보류
 - 소위원회 : 제1차(11.12.08), 제2차(12.02.09), 제3차(12.3.28)

1) 개포택지개발지구(공동주택) 제1종지구단위계획(2011. 6. 23)에서는 소형주택은 정비계획수립시 규모를 다양하게 계획(예시: 주거전용면적 40~59㎡)하고, 부분임대아파트는 세부개발계획수립시 도입하여야 하며, 비율은 60~85㎡, 85㎡이상 세대수의 20%이상 확보하는 것을 권장하고 있음.(서울특별시 고시 제2011-167호)

○ 소위원회 심의결과

- 소형주택의 확보계획은 단지별 특성과 형평성, 공급규모별 부담금 등을 고려하여 주민·구·시의 협의를 거쳐 소위원회 자문 후 도시계획위원회 상정

구분	기존세대수	공급 규모			최고층수 (평균층수)	정비계획용적률
	계획세대수 (장기전세포함)	기존(세대)	계획(세대)			상한용적률 (장기전세 %)
개포 시영	1,970	60㎡ 미만(1,780)	60㎡ 미만 (476)	21.9%	최고 35층 (평균21.6층)	230%
	2,176 (장기전세134)	60~85㎡ (190)	60~85㎡(1,002)	46.0%		249.99%
		85㎡ 초과 (0)	85㎡ 초과 (698)	32.1%		(장기전세9.99%)
개포 2단지	1,400	60㎡ 미만 (860)	60㎡ 미만 (628)	34.2%	최고 35층, (평균21.6층)	230%
	1,836 (장기전세106)	60~85㎡ (540)	60~85㎡ (495)	27.0%		249.99%
		85㎡ 초과 (0)	85㎡ 초과 (713)	38.8%		(장기전세9.99%)
개포 3단지	1,160	60㎡ 미만(1,160)	60㎡ 미만 (332)	26.2%	최고 35층 (평균21.6층)	230%
	1,266 (장기전세 86)	60~85㎡ (0)	60~85㎡ (456)	36.0%		249.99%
		85㎡ 초과 (0)	85㎡ 초과 (478)	37.8%		(장기전세9.99%)
개포 4단지	2,840	60㎡ 미만(2,840)	60㎡ 미만 (758)	23.6%	최고 35층 (평균21.6층)	230%
	3,218 (장기전세210)	60~85㎡ (0)	60~85㎡(1,680)	52.2%		249.99%
		85㎡ 초과 (0)	85㎡ 초과 (780)	24.2%		(장기전세9.99%)
개포 주공 1단지	5,040	60㎡ 미만(5,540)	60㎡미만 (1,282)	20.2%	최고 35층 (평균21.6층)	230%
	6,340 (장기전세393)	60~85㎡ (0)	60~85㎡ (2,530)	40.0%		249.99%
		85㎡ 초과 (0)	85㎡ 초과 (2,528)	39.8%		(장기전세9.99%)

□ 주요 사안에 대한 의견

- 주택재건축 정비사업의 주택규모별 건설계획은 국토해양부 고시 및 서울시 도시 및 주거환경 정비조례에 따라 60평방미터 이하는 계획세대수 대비 20% 이상, 85평방미터 초과주택은 40% 이하로 계획하도록 하되 구체적인 정비계획은 구청장의 입안과 서울시 도시계획위원회의 심의를 거쳐 시장이 결정 고시하도록 규정되어 있음.

〈주택재건축사업의 주택규모별 건설비율〉

영 제13조의3 제2항 및 국토부 고시, 서울시 도시 및 주거환경 정비조례 제10조

60㎡ 이하	60 ~ 85㎡ 이하	85㎡ 초과
20% 이상	40% 이상	40%이하

- 청원인들은 소형주택 건설비용을 관련 법규에 따라 20% 이상 확보하였고, 개포택지지구 제1종지구단위계획에서 권장하고 있는 부분임대아파트도 일부 수용하여 정비계획안을 수립한 만큼, 도시계획위원회 또는 서울시에서 소형주택 확보비용을 높이도록 조합원들에게 부담을 주는 것은 민간사업에 대한 지나친 개입이며, 토지등소유자의 재산권 침해에 해당한다고 주장하고 있음.
- 주택재건축사업이 민간(조합)의 재무부담으로 행해지는 사업임을 감안할 때 관계법규에서 정한 사업계획 기준을 과도하게 강화하여 소형주택 비중을 큰 폭으로 높일 경우 사업성 여하에 따라 조합원의 비용부담으로 민간의 사업을 지연시킬 수 있고, 이럴 경우 거주민의 주거환경도 개선되기 어렵다는 점에서 정비계획은 민간조합이 받아들일 수 있는 범위 안에서 결정함이 타당하다고 사료됨.
 - 다만, 주택재건축 정비계획 또한 도시계획 행위로 시장은 이를 결정함에 있어 계획적 재량을 갖고 있고, 청원지를 포함한 개포 택지개발지구 일대 전체가 재건축 정비사업을 추진하고 있음을 감안할 때 개포주공1단지 정비계획안이 개포 전체 택지지구의 단지별 특성과 공급규모에 따른 단지별 주민 부담금, 단기간 형평성을 고려하여 수립되었는지 판단할 필요가 있겠음.
- 한편, 국민이 가지는 청원권은 보호받아야 할 마땅한 국민의 권리이나 금번 청원과 같이 도시계획위원회에 상정·심의 예정이거나 심의 계류 중인 도시관리계획안에 대해 청원을 접수하여 심사하는 경우 이에 대한 처리방안에 대해서도 면밀한 검토가 필요하다고 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 : 생략
10. 의견서 : 별첨

의 건 서

□ 청 원 명

- 개포주공 1단지 재건축정비사업의 정비구역 지정에 관한 청원

□ 채택의견

- 본 청원은 현재 서울특별시 도시계획위원회에 상정되어 심의 계류 중에 있는 「개포 주공1단지 주택재건축 정비구역 지정 및 정비계획 결정(안)」(이하 “정비계획안”이라 함)의 내용 중 주택의 규모 및 규모별 건설비율 계획을 강남구청에서 제출한 원안대로 도시계획위원회에서 가결해 줄 것을 요청하는 사안임.
- 정비계획안에 따르면, 소형주택 건설비율을 관련 법규에 따라 20% 이상 확보하였으며, 개포택지지구 제1종지구단위계획에서 권장하고 있는 부분임대아파트도 일부 수용하였고, 주택재건축사업이 민간(조합)의 자금 부담으로 행해지는 사업이라는 점을 감안할 때 관계법규에서 정한 사업계획 기준을 과도하게 강화하여 소형주택 비중을 큰 폭으로 높일 경우 사업성 여하에 따라 조합원의 비용부담으로 민간의 사업을 지연시킬 수 있고, 이럴 경우 거주민의 주거환경도 개선되기 어렵다는 점에서 정비계획은 민간조합이 받아들일 수 있는 범위 안에서 결정함이 타당하다고 봄. 이에 개포주공 1단지 정비계획에서 제시한 소형주택 건설비율의 범위에서 전향적인 검토를 촉구할 필요가 있다고 보아 본 청원을 채택하였음.

청 원 요 지 서

접수번호	16	접수년월일	2012. 3. 29.
청 원 인	고종술 외 1,000명 (서울시 강남구 개포동 660-1 47동 502호)		
소개의원	김현기 의원 (새누리당, 강남구 제4선거구)		
건 명	개포주공 1단지 재건축정비사업의 정비구역 지정에 관한 청원		
소 관 위 원 회	도시관리위원회		

《요 지》

- 개포주공 1단지 재건축정비사업 정비구역 지정에 관하여 당초 서울시와 강남구가 협의하고 주민의사가 반영된 「정비구역 지정 계획안」으로 재건축이 추진될 수 있도록 도시계획위원회의 심의를 통과시켜 줄 것을 요청함
 - 당초 지구단위 기본계획결정고시 : 소형-20%, 중형-40%, 대형-40% (고시 제2011-168호, 2011.6.23)