

일원동 대청마을(단독주택지) 일반주거지역 종 상향에 관한 청원 검 토 보 고 서

2017. 2. 23
도시계획관리위원회
수 석 전 문 위 원

1. 경 과

- 청 원 자 : 권용태 외 1,763명 (서울시 강남구 일원동 648-12)
- 소개의원 : 김현기(행정자치위원회)
- 접수일자 : 2016. 11. 21 (56번)
- 회부일자 : 2016. 11. 22

2. 청원요지

- 청원인들은 개포택지개발계획에 따라 개발된 단독주택지에 준공된지 30년이 지난 노후화된 다가구, 다세대 주택의 주거환경개선을 위해 공동주택 재건축사업을 추진하고자 주민제안으로 특별계획구역 제1종지구단위계획으로 공동주택 재건축을 제안한 바 있으나, 주민제안이 받아들여지지 않고 그대로 단독주택지로 남게 되는 내용으로 2016년 8월 「개포택지개발지구 지구단위계획구역 및 지구단위계획」이 결정 고시됨에 따라 공동주택 재건축을 할 수 없게 되었음.

이에 청원인들은 반지하층의 주거 사용을 해소하는 등 주거환경을 개선하기 위한 방안으로 현재의 제1종 및 제2종일반주거지역을 제2종 및 제3종일반주거지역으로 종상향 해줄 것을 요청하고 있음.

3. 소개의원 청원 소개 요지

- 1980년 개포택지개발계획에 따라 단독주택용지로 개발된 강남구 일원동 대청마을은 조적조의 반지하층이 있는 다세대 및 다가구 주택이 밀집되어 있으며, 준공 후 30년이 경과하였을 뿐만 아니라 반지하층의 침수와 누수, 도로 협소 등으로 주택의 노후화가 심하고 주거환경 또한 매우 열악한 상황임.

- 주민들은 반지하층의 침수와 누수 등에 따른 열악한 주거환경을 개선하고자 주민제안으로 특별계획구역 제1종지구단위계획으로 공동주택 재건축을 제안한 바 있으나, 2016년 8월 주민제안이 받아들여지지 않고 그대로 단독주택지로 남게 되는 내용으로 「개포택지개발지구 지구단위계획구역 및 지구단위계획」이 결정고시됨에 따라 공동주택 재건축을 할 수 없게 되었음.

이에 청원인들은 반지하층의 주거 사용을 해소하는 등 주거환경을 개선하기 위한 방안으로 현재의 제1종 및 제2종일반주거지역을 제2종 및 제3종일반주거지역으로 종상향 해줄 것을 요청하고 있는 바, 청원인들의 주장이 타당하다고 보아 이 청원을 소개함.

4. 검토의견

- 이 청원은 개포택지개발계획에 따라 개발된 단독주택지내 준공된지 30년이 지난 노후화된 다가구, 다세대 주택의 주거환경개선을 위해 용도지역을 제1종 및 제2종일반주거지역에서 제2종 및 제3종일반주거지역으로 종 상향해 줄 것을 요청하는 것임.
- 청원대상지인 대청마을은 개포택지개발사업 시 다양한 주거유형 마련을 위해 단독주택지로 개발된 지역으로 817개의 필지로 구성된 약37만 4천㎡의 면적에 제1종일반주거지역, 제2종일반주거지역(7층이하), 제2종일반주거지역 등으로 세분하여 관리되고 있으며, 각각의 용도지역에 맞춰 단독, 다가구, 다세대, 근린생활시설 등이 입지하고 있음.
- 대상지는 2002년 6월 개포택지개발지구 지구단위계획에 따라 단독주택지로 계획되었고, 2003년 법에 따른 의무적 일반주거지역 종세분화 당시 현재의 용도지역으로 각각 결정되었으며, 이후 2007년과 2011년 청원대상지의 용도지역 상향[제1종일반, 제2종(7층) → 제2종일반주거] 및 공동주택(아파트) 허용 계획(안)에 대한 도시·건축 공동위원회 심의에서 “당초 개포택지개발 계획에 의한 토지이용 유지” 등의 사유로 보류되었고, 2011년 지구단위계획 재정비계획이 고시되었음(2011.6.23.). 그리고, 2016년 도시·건축공동위원회(‘16.4.27.) 심의를 통해 **용도지역 상향 없이 10세대(가구)이하의 다세대(가구) 주택 허용** 계획(안)으로 수정가결 되어 2016년 8월 25일 결정고시 되었음.

※ 개포택지개발지구 추진경위

- 1988.12.22 : 개포택지개발사업 완료
- 2002.06.17 : 개포택지개발지구(공동주택지) 지구단위계획 결정 고시 (서고 제2002-227호)
- 2007.11.14./ 2011.06.22 : 개포택지개발지구(대청마을) 도시·건축 공동위원회 심의
 - 보류 : 단독주택 유지, 용도지역 상향 및 공동주택 불허
- 2011.06.23 : 개포택지개발지구(공동주택지) 지구단위계획 결정 고시(재정비)
(서고 제2011-167호)
- 2013.05.28 : 개포택지개발지구(대청마을) 주민열람공고
- 2013.11.07 : 서울시 도시·건축공동위원회 소위원회 자문
- 2014.12.30 : 지구단위계획구역 및 계획 결정요청(구 → 시)
- 2015.02.11 : 서울시 도시·건축공동위원회 심의(보류)
 - 보류 : 주거환경 및 기반시설을 고려한 다세대 주택 허용여부 재검토
- 2015.10.29./ 2015.12.21. : 서울시 도시·건축공동위원회 소위원회 자문
- 2016.04.27 : 서울시 도시·건축공동위원회 심의
- **2016.08.25** : 개포택지개발지구 지구단위계획(변경)결정 고시 (서고 제2016-261호)
 - **10세대(가구)이하의 다세대(가구) 주택 허용**

- 그럼에도 청원인들이 지속적으로 용도지역 종상향을 요구하는 이유는 제1종 및 제2종일반주거지역에서 지하층을 주거용으로 사용¹⁾하고 있는 기존의 다세대/다가구주택의 경우 지하층에 해당하는 1개 층을 지상 층으로 확보할 수 있도록 용적률을 높이기 위한 것으로 이해됨.
- 그러나, 최근 결정된 지구단위계획에 따르면, 최대개발규모 800m², 건폐율 60%, 허용용적률 150%~200%, 층수 4층~12층(도로변)²⁾, 10가구(세대)수 이하³⁾로 계획되어 있으므로(<획지 및 건축물 등에 관한 결정도> 참조 7쪽), 지역 전체의 주거환경개선을 위한 건축 행위는 가능할 것으로 판단됨. 또한 관계부서(도시관리과, 도시계획과)의 의견처럼, 대상지는 용도지역 종상향 기준에 맞지 않을 뿐만 아니라, 도시·건축공동위원회 심의 등 수차례의 검토를 통해 2016년 8월에 지구단위계획이 결정 고시된 만큼, 개별 건축행위 추이를 지켜본 후 용도지역 종상향 여부를 신중하게 판단할 필요가 있다 사료됨.

1) 서울시가 1990년 주택공급 확대를 위해 지하층을 주거용으로 허용하는 정책을 추진(1991년 3월 16일 「주택건설기준 등에 관한 규정」에 따라 폐지)함에 따라 현재까지도 지하층을 주거용으로 사용하는 다세대/다가구주택들이 일부 있는 것으로 파악됨.

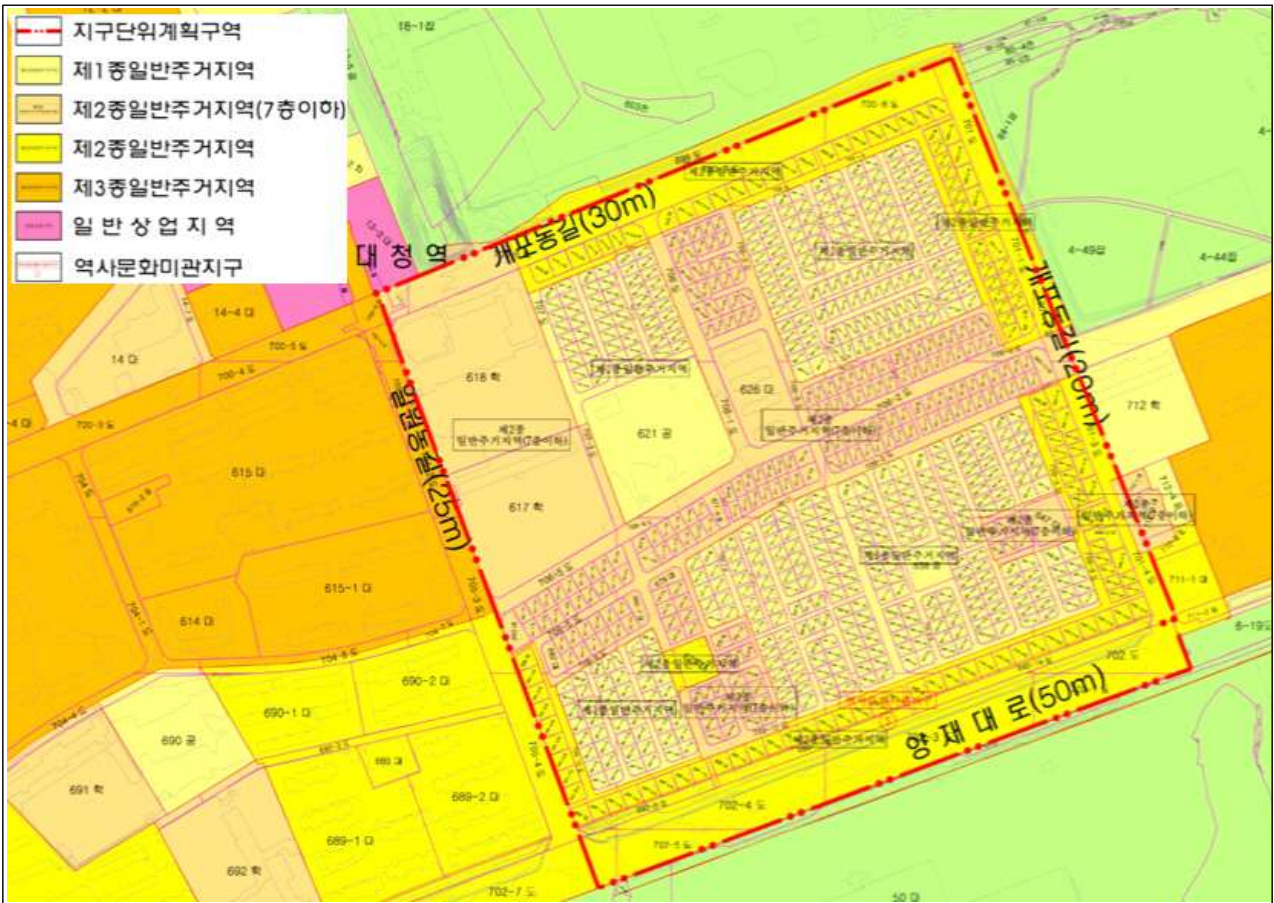
2) 제1종일반주거지역은 4층이하, 제2종일반주거지역(도로변)은 12층이하, 제2종일반주거지역(7층이하)은 7층이하임.

3) 공동개발시 가구(세대)수는 공동개발 필지수×10가구(세대) 이하임.

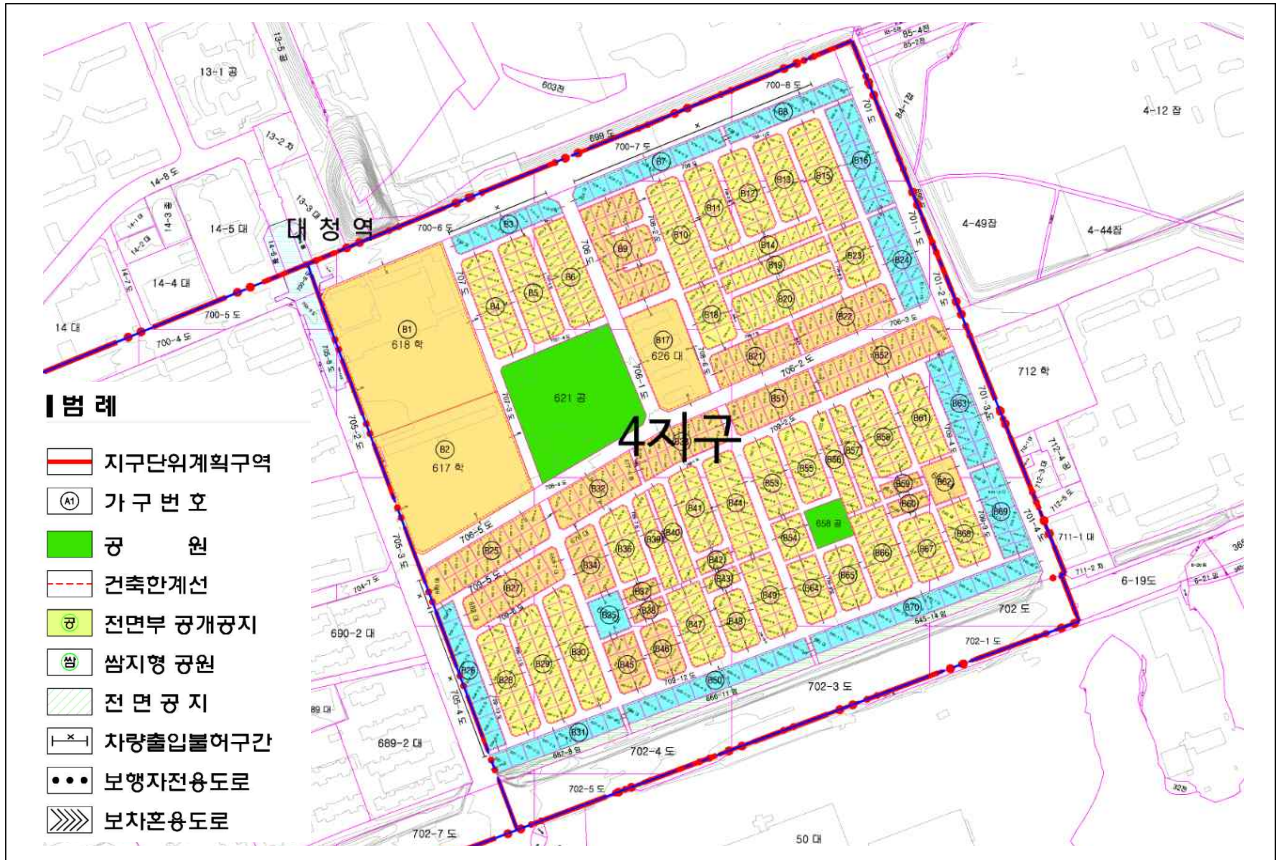
<청원대상지 위치도>



<청원대상지 용도지역 현황>



<획지 및 건축물 등에 관한 지구단위계획 결정도>



구 분	도면 표시	R1 제1종일반주거지역	R2 제2종일반주거지역(7층이하)	R2-a 제2종일반주거지역(7층이하) (2-2지구 용도지역 상암지역)	R3 제2종일반주거지역
불러용도	전 총	A 공동주택(아파트), 문화및컴퓨터시설, 운동시설, 종교시설(기존 종교시설 제외) 등 ※ 제2종일반주거지역내 단독주택의 근린생활시설 포함인양 근린생활 시설은 차등 용이며, 연면적이 2/5 이하에서 설치하여야 함	B 공동주택(아파트), 문화시설, 학교시설, 위험물저장 및 처리시설, 차등화 관련시설(주차장 제외), 통식을 위한 시설(화초, 분계 등의 온실 제외) 등	C 공동주택(아파트), 자동차관련시설(주차장 제외), 통식을 위한시설(화초, 분계 등의 온실 제외), 학교시설, 위험물 저장 및 처리시설 등	
	지 하 총	- 학교환경위생정화구역 내 불허용도 - 미관지구 내 불허용도			
권장용도	전 총	1 - 노유자시설중 아동관련시설	2 - 교육연구시설, 노유자시설중 아동관련시설, 문화 및 집회시설 중 전시장 등		
	건 폐 율	60% 이하			
용적률	기 준	130% 이하	180% 이하	150% 이하	180% 이하
	허 용	150% 이하	200% 이하	180% 이하	200% 이하
높 이		4층 이하	7층 이하	4층 이하	12층 이하

<청원대상지 주변 현황 사진>

