

# 일원동 대청마을(단독주택지) 일반주거지역 종 상향에 관한 청원 심 사 보 고 서

2017. 2. 23  
도시계획관리위원회

## 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
- 상정 및 의결일자
  - 제272회 임시회 제2차 도시계획관리위원회(2017.2.23. 상정·채택)

## 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(김현기 의원)

- 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 되

는 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. 검토보고의 요지 (조정래 수석전문위원)

- 이 청원은 개포택지개발계획에 따라 개발된 단독주택지내 준공된지 30년이 지난 노후화된 다가구, 다세대 주택의 주거환경개선을 위해 용도지역을 제1종 및 제2종일반주거지역에서 제2종 및 제3종일반주거지역으로 종상향해 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.
- 그럼에도 청원인들이 지속적으로 용도지역 종상향을 요구하는 이유는 제1종 및 제2종일반주거지역에서 지하층을 주거용으로 사용<sup>1)</sup>하고 있는 기존의 다세대/다가구주택의 경우 지하층에 해당하는 1개 층을 지상 층으로 확보할 수 있도록 용적률을 높이기 위한 것으로 이해됨.

---

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.

※ 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

- 그러나, 최근 결정된 지구단위계획에 따르면, 최대개발규모 800㎡, 건폐율 60%, 허용용적률 150%~200%, 층수 4층~12층(도로변)<sup>2)</sup>, 10가구(세대)수 이하<sup>3)</sup>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.

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 : 없음

10. 의견서 : 별첨

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

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

# 의 건 서

## 청 원 명

- 일원동 대청마을(단독주택지) 일반주거지역 중 상향에 관한 청원

## 채택의견

- 개포택지개발계획에 따라 개발된 강남구 일원동 단독주택지(대청마을)내 주택재건축사업을 위해 용도지역을 제1종 및 제2종일반주거지역에서 제2종 및 제3종일반주거지역으로 중 상향해 줄 것을 요청하는 것임.
- 청원대상지는 2016년 8월 “용도지역 상향 없이 10세대(가구)이하의 다세대(가구)주택을 허용”하는 것으로 개포택지개발지구 지구단위계획구역 및 지구단위계획」이 결정·고시됨에 따라 사실상 재건축사업이 어려워지게 되었음.
- 청원대상지는 개포택지개발계획에 따라 개발된 강남구 일원동 단독주택지(대청마을)내 준공된 지 30년이 지난 노후화된 다가구, 다세대 주택이 밀집된 지역으로서, 개별건축 방식의 주거환경개선이 필요하나, 현행 제1종일반주거지역내 건축물에 대하여 지하층의 지상층으로의 건축행위를 유도하기 위해서는 기준용적률의 조정이 필요하고 이를 위해서는 용도지역 중 상향도 검토할 수 있다고 보아 이 청원을 채택함.

## 청 원 요 지 서

접수번호	56	접수연월일	2016. 11. 21
청원인	주소	서울시 강남구 일원동 648-12	
	성명	권용태 외 1,763명	
소개의원	김현기	소속위원회	행정자치위원회
건명	일원동 대청마을(단독주택지) 일반주거지역 중 상향에 관한 청원		
소관위원회	도시계획관리위원회		
<p>○ 1980년 개포택지개발계획에 따라 단독주택용지로 개발된 강남구 일원동 대청마을은 조적조의 반지하층이 있는 다세대 및 다가구 주택이 밀집되어 있으며 준공후 30년이 경과하였을 뿐만 아니라 반지하층의 침수와 누수, 도로 협소 등으로 주택의 노후화가 심하고 주거환경이 매우 열악한 상황임에도 불구하고 「개포택지개발지구 지구단위계획구역 및 지구단위계획」이 결정 고시됨에 따라 공동주택 재건축을 할수 없게 되었음 이에 반지하층의 주거 사용을 해소하는 등 주거환경을 개선하기 위한 방안으로 현재의 제1종 및 제2종 일반주거지역을 제2종 및 제3종일반주거지역으로 중상향 해줄 것을 요청함</p>			