

반포아파트지구 및 개발기본계획 결정(변경)에 대한 의견청취안 심 사 보 고

의 안 번 호	3173
------------	------

2022. 03. 30.
도시계획관리위원회

I. 안건명 : 반포아파트지구 및 개발기본계획 결정(변경)에 대한 의견청취안

II. 심사경과

의안 번호	제출일자	회부일자	상 정 내 역 (상정일자)	심사결과
3173	2022.03.28.	2022.03.28.	제306회 임시회 제1차 도시계획관리위원회(2022.03.30.)	원안동의

III. 제안설명 요지(이진형 주택정책실장 직무대리)

1. 제안이유

- '76.8. 아파트지구 지정, '77.3. 아파트지구 개발기본계획 승인된 반포아파트지구는 아파트지구 관련 규정 삭제 및 도시의 확장에 따라 '교외의 독립적 주거지'에서 '도심 주거지'로 성격이 변함에 따라 보편적·종합적 도시관리수단인 지구단위계획으로 전환하기 위해 '18.4. 지구단위계획구역 및 계획 결정(안) 열람공고하였고 '22.10월 지구단위계획 결정 및 아파트지구 제척 예정임
- 서울시 서초구 반포동 4-1번지에 종교시설(성당, '80.1. 사용승인)의 신축계획(안)은 지구단위계획(안)에 부합되나 사업일정이 촉박하여 선제적으로 아파트지구를 제척하여 사업추진 가능하도록 하고자 함

- 아울러, 기존 아파트지구의 지구단위계획 전환시 대상지도 포함하여 지구단위계획을 수립하여 합리적이고 체계적으로 도시관리하고자 함

2. 주요내용

가. 지구면적표 변경(안)

구분	계(m ²)	1주구 (금회 변경대상)	2주구	3주구
변경전	1,548,929.7	238,495.9	388,886.8	921,547.0
변경후	1,547,022.1	236,588.3	388,886.8	921,547.0
비 고	감) 1,907.6	감) 1,907.6	-	-

나. 1주구 토지이용계획 변경(안)

구 분	변 경 전		변 경 후		비 고
	면적(m ²)	비율(%)	면적(m ²)	비율(%)	
합계	238,495.9	100.0	236,588.3	100.0	감)1,907.6
주거					
소계	127,680.5	53.54	127,680.5	53.97	
주택용지	127,680.5	53.54	127,680.5	53.97	
중심					
소계	15,815.6	6.62	15,815.6	6.68	
지구중심	-	-	-	-	
주구중심	8,445.2	3.53	8,445.2	3.57	
분구중심	7,370.4	3.09	7,370.4	3.12	
도시					
소계	89,952.5	37.72	89,952.5	38.02	
도로용지	25,724.4	10.79	25,724.4	10.87	
공원용지	8,127.4	3.41	8,127.4	3.44	
녹지	12,847.7	5.39	12,847.7	5.43	
학교용지	39,167.0	16.42	39,167.0	16.55	
공공청사	4,086.0	1.71	4,086.0	1.73	
기타					
소계	5,047.3	2.12	3,139.7	1.33	감)1,907.6
종교용지	5,047.3	2.12	3,139.7	1.33	감)1,907.6

다. 도시관리계획(용도지역) 변경(안)

구분	면적(m ²)			비 고
	기정	변경	변경후	
계	1,548,929.7	감)1,907.6	1,547,022.1	
제1종일반주거지역	71,811.3	-	71,811.3	
제2종일반주거지역(7층)	152,523.0	-	152,523.0	
제2종일반주거지역	38,481.1	감)1,907.6	36,573.5	·반포성당 부지 반포 아파트 지구 제척
제3종일반주거지역	1,278,663.6	-	1,278,663.6	
자연녹지지역	7,450.7	-	7,450.7	

IV. 검토보고 요지(조정래 수석전문위원)

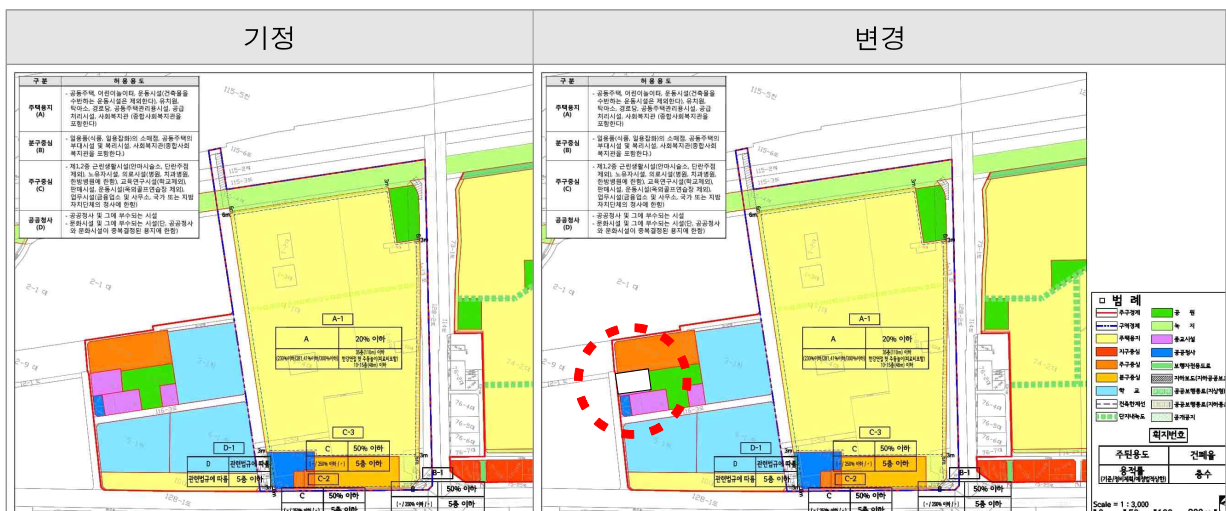
가. 개요

- 이 의견청취안은 지구단위계획이 수립 중인 서초구 반포동 4-1번지 종교 시설부지(1907.6㎡)를 반포아파트지구에서 제척하려는 것으로 2022년 3월 28일 서울시장이 제출하여 같은 날 우리위원회에 회부된 사안임.

〈반포아파트지구 결정변경조서(안)〉

구분	지구명	위치	면적(㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
변경	반포아파트지구	서초구 반포동 4-1번지	1,548,929.7	감)1,907.6	1,547,022.1	반포성당 부지 제척

〈토지이용계획(1지구) 변경결정도〉



나. 아파트지구 지정 배경

- 반포아파트지구는 고밀아파트지구 건축물의 노후화에 따른 재건축에 대비하여 난개발을 방지하고 계획적인 개발을 유도하고자 '76년 8월(건설부 고시 제131호) 최초 결정되었으며 '77년 3월 아파트지구 개발기본계획이 승인된 이후 '13년 10월 말까지 총 12회에 걸쳐 개발기본계획 변경승인이 이루어짐.

- '70년대 아파트지구 지정에 관한 사항은 舊 「도시계획법」 에서, 아파트 지구개발기본계획 수립 및 사업시행에 관한 사항은 舊 「주택건설촉진법」 에서 규정해 왔으나, 이후 '99년 「주택건설촉진법」 개정으로 아파트지구 개발기본계획 수립에 관한 사항이 시·도조례로 위임되면서 2000년 「서울특별시 아파트지구개발기본계획 수립에 관한 조례」 가 제정되었음. '03년 이후 관련 법령에서 아파트지구 관련 조항이 삭제되었으나, 현재는 「도시 및 주거환경 정비법」 및 「주택법」 부칙의 경과규정에 따라 아파트지구가 운용되고 있음¹⁾.



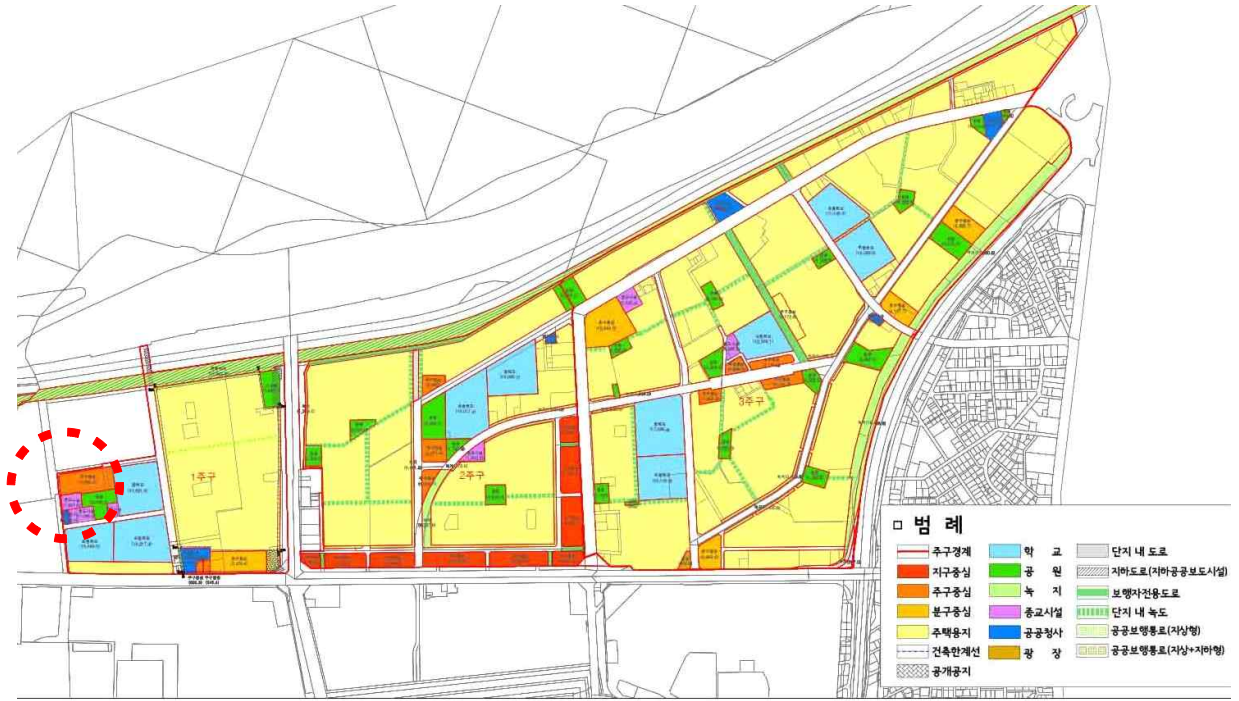
(출처: ‘아파트지구 관리방안 수립’ 용역보고서(2014년), p.28)

다. 의견청취안 제출 경위

- 이 의견청취안은 천주교 반포성당 건립공사 사업지를 반포아파트지구에서 제척하고자 개발기본계획을 변경하려는 사안으로, 현재 ‘반포아파트지구 지구단위계획’ 수립이 지연('22.10월 결정예정)됨에 따라 종교시설 신축사업 일정에 차질이 있어 아파트지구에서 제척해 줄 것을 요청하고자 제출됨.

1) 관련법규 연혁 (*출처: 아파트지구 관리방안 수립 용역보고서(2014))

<반포아파트지구 및 개발기본계획 결정도>



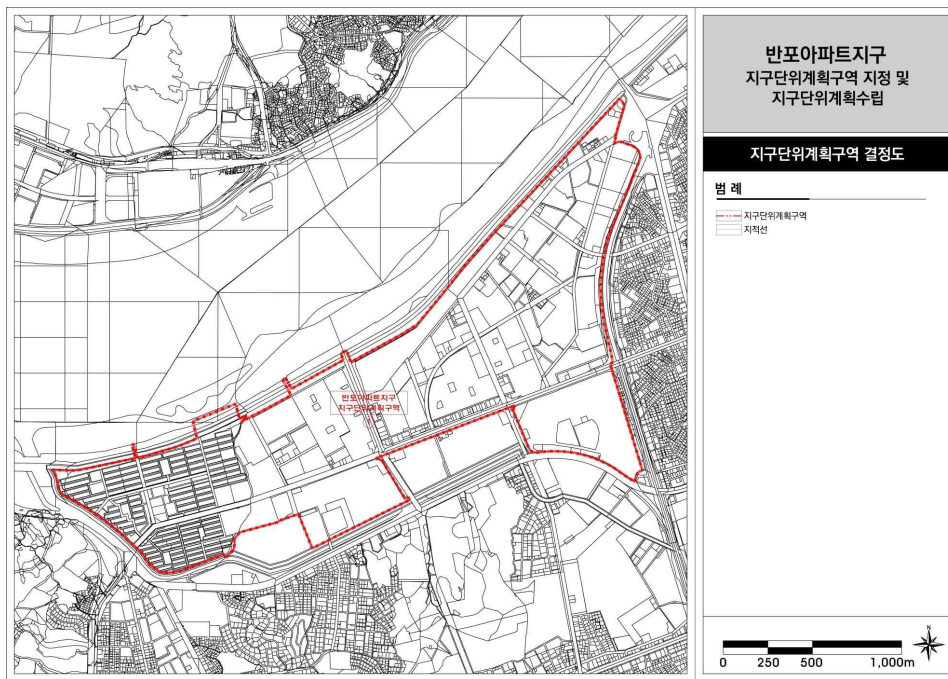
라. 대상지 현황

- 반포아파트지구 대상지 북측으로는 한강, 한강시민공원이, 남측으로는 고속버스터미널, 센트럴시티 등 광역 교통·상업시설이 입지해 있음. 지하철 3·7·9호선이 지구 내·외부를 관통하며, 대중교통 서비스가 편리한 지역임.



<위치도>

- 제척 대상지인 서초구 반포동 4-1번지 반포성당 부지는 제2종일반주거 지역으로 반포아파트지구 1주구의 주구중심에 위치함. 현재 이 일대는 반포아파트지구 지구단위계획이 수립 중에 있는데, '18년 4월 지구단위 계획구역 및 계획 결정(안) 열람공고를 실시한 이후 주민의견 반영, 정부의 부동산시장 안정화 대책, '아파트지구 지구단위계획 전환지침(검토보고서 붙임2 참고)' 반영 등의 사유로 계획수립 절차가 지연되었으나, 향후 교통영향평가와 도시·건축공동위원회 심의를 거쳐 금년 10월 중 결정·고시될 예정인 것으로 파악됨.



<반포아파트지구 지구단위계획구역 결정도(안)>

마. 아파트지구 제척의 타당성

- 성당 건축계획(안)(검토보고서 붙임3 참고)은 현행 반포아파트지구 개발기본 계획과는 부합하지 않으나(높이·건폐율 저축), 수립 중인 반포아파트지구 지구단위계획(안) 및 제2종일반주거지역의 건축기준에는 부합하는 것으로 확인됨.

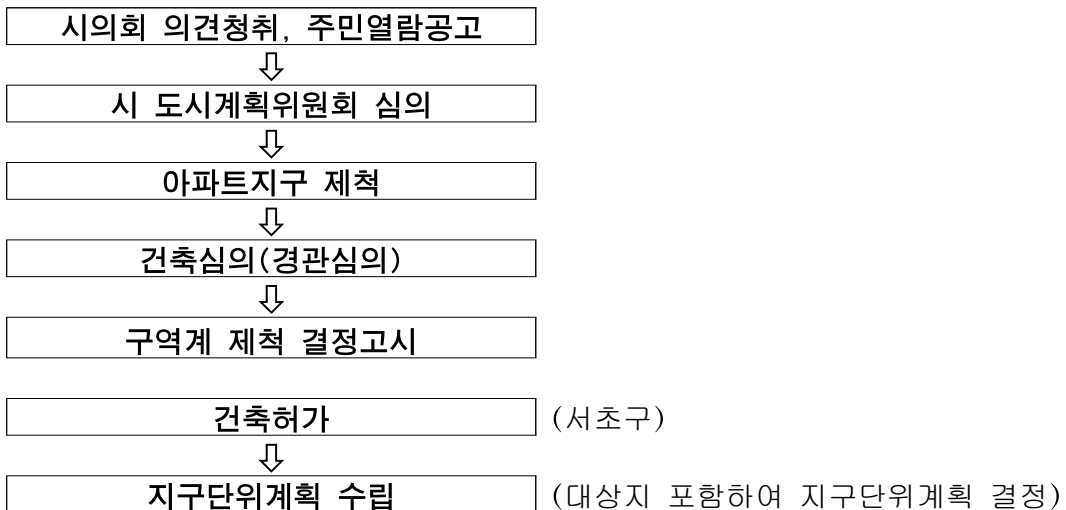
건축계획(안)		아파트지구 개발기본계획	반포아파트지구 지구단위계획(안)	일반지역 (구역계 제척)
용적률	187.93%	200%이하	200%이하	200% 이하
건폐율	59.98%	50% 이하	60%이하	60%이하
높이	층수	8층	-	-
	m	35m	-	-
허가가능 여부		높이,건폐율 저촉	허가가능	허가가능

- 주관부서(주택정책실 공동주택지원과)는 지구단위계획이 '22년 10월 결정될 예정이므로 상당 재건축 사업일정이 촉박함을 감안하여 선제적으로 아파트지구에서 제척하여 건축 가능하도록 구역계에서 제척('22년 5월 가능)하되, 추후 수립되는 지구단위계획에는 대상지를 포함하여 체계적으로 관리하겠다는 입장임.

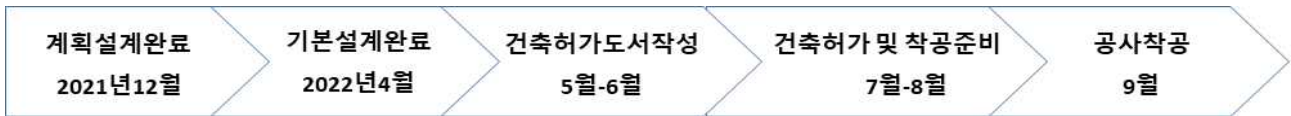
바. 상당 재건축 일정과 절차적 타당성

- 반포상당 재건축은 금년 9월 공사착공을 목표로 사업추진 중이며, 시의회 의견청취와 서울시 도시계획위원회 상정·심의를 거쳐 개발기본계획 변경결정 절차를 이행한 후 건축허가를 받아 착공할 예정임.

〈반포상당 재건축사업 향후 절차〉



〈반포성당 재건축사업 추진 일정〉



○ 아파트지구 개발기본계획의 변경이 정비계획 변경으로 인정되는 가운데²⁾ 시의회 의견청취는 주민열람공고 후 실시하는 것이 일반적이나, 금번 개발기본계획 변경은 성당건축의 시급성을 이유로 지방의회 의견청취를 선 이행 후 주민열람공고 및 관계부서 협의를 이행할 예정임.³⁾

- 확인결과, 반포성당(‘80.1. 사용승인)은 당초 ’22년 1월 착공 후 ’23년 12월 준공을 목표로 재건축을 추진해 왔으며, 금년 1월에는 기존 성당을 폐쇄하고 인근 00초등학교를 빌려 집회를 개최하고 있는 상황임.

○ 시의회 의견청취 절차를 선행하는 것이 법적으로 절차상 문제는 없지만 주민의견으로 반영되어야 할 의견이 제출되지 않아 입안중인 지구단위계획(안)이 추후에 변경될 가능성이 있는 점, 구청 등 관계기관의 의견조화가 제한되는 점, 특히 시장이 안건을 제출(3.28.)한 지⁴⁾ 이틀 만에 시의회 상임위원회 심사(3.30.)가 이루어졌다는 점을 감안하여 안전심사

2) 「도시 및 주거환경정비법」(법률 제6852호) 부칙 제5조(주거환경개선지구 등에 관한 경과조치)

③국토의계획및이용에관한법률에 의한 용도지구중 대통령령이 정하는 용도지구 및 주택건설촉진법의 종전 규정에 의하여 재건축을 추진하고자 하는 구역으로서 국토의계획및이용에관한법률에의하여 지구단위계획으로 결정된 구역은 이 법에 의한 주택재건축구역으로 보며, 주택건설촉진법 제20조의 규정에 의하여 수립된 아파트지구개발기본계획과 지구단위계획은 본칙 제4조의 규정에 의하여 수립된 정비계획으로 본다.

3) 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제28조(주민과 지방의회의 의견 청취)

⑥ 국토교통부장관, 시·도지사, 시장 또는 군수는 도시·군관리계획을 입안하려면 대통령령으로 정하는 사항에 대하여 해당 지방의회의 의견을 들어야 한다.

「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제22조(주민과 지방의회의 의견 청취)

⑦법 제28조제6항에서 “대통령령으로 정하는 사항”이란 다음 각 호의 사항을 말한다. 다만, 제25조 제3항 각 호의 사항 및 지구단위계획으로 결정 또는 변경결정하는 사항은 제외한다.

1. 법 제36조부터 제38조까지, 제38조의2, 제39조, 제40조 및 제40조의2에 따른 용도지역·용도지구 또는 용도구역의 지정 또는 변경지정.

4) 「서울특별시의회 회의규칙」 제18조(의안의 제출·발의)

① 의회에서 의결할 의안은 의원이 발의하거나 시장·교육감·위원회가 제출·제안한다.

③ 의회에서 의결할 의안은 회기시작 15일전까지 제출하여야 한다.다만, 긴급을 요하는 경우에는 그러하지 아니한다.

시 충분한 논의가 필요하다고 판단됨.

사. 종합의견

- 이 의견청취안은 금년 10월 지구단위계획 결정을 통해 아파트지구에서 제척 예정인 반포아파트지구와 관련하여, 당해 지구 내 위치한 종교시설 (서초구 반포동 4-1번지)의 신축계획이 지구단위계획 결정 전 조속히 추진될 수 있도록 대상지를 아파트지구에서 조기 제척하는 내용의 아파트지구 개발기본계획 변경을 위한 것임.
- 종교시설 신축계획(안)이 지구단위계획(안)에 부합되고, 아파트지구에서 해제되는 대상지가 향후 반포아파트지구의 지구단위계획구역 전환 시 지구단위계획에 포함될 예정임을 감안할 때, 금번 개발기본계획의 변경은 사업일정이 촉박한 종교시설 신축공사의 착공시기를 앞당길 수 있다는 점에서 검토가 가능할 것으로 사료됨.
- 다만, 법적으로 절차상 하자는 없으나, 주민 열람공고와 관계부서 협의 절차를 사전 이행하지 않은 상태에서 시의회 의견청취절차를 선행할 경우 발생할 수 있는 문제점에 대해서는 신중한 논의와 대책마련을 통해 서울시 도시계획위원회 심의 등 향후 행정절차가 원활히 수행될 수 있도록 주의를 기울일 필요가 있음.
- 또한 사전절차를 이행하지 않고 시의회 의견청취절차를 거치는 것은 시의회의 심도있는 안전심사를 어렵게 하고, 다른 안전과의 형평성 측면에서 바람직하지 않으므로 집행부는 향후 유사사례가 반복되지 않도록 유념해야 할 것임.

V. 질의 및 답변요지 : 생략

VI. 토론요지 : 없음

VII. 심사결과 : 원안 동의 (출석위원 전원 찬성)

VIII. 소수의견 요지 : 없음

반포아파트지구 및 개발기본계획 결정(변경)에 대한 의견청취안

의안 번호	3173
----------	------

제출년월일 : 2022년 3월 28일
제출자 : 서울특별시

1. 제안이유

- '76.8. 아파트지구 지정, '77.3. 아파트지구 개발기본계획 승인된 반포아파트지구는 아파트지구 관련 규정 삭제 및 도시의 확장에 따라 '교외의 독립적 주거지'에서 '도심 주거지'로 성격이 변함에 따라 보편적·종합적 도시관리수단인 지구단위계획으로 전환하기 위해 '18.4. 지구단위계획구역 및 계획 결정(안) 열람공고하였고 '22.10월 지구단위계획 결정 및 아파트지구 제척 예정임
- 서울시 서초구 반포동 4-1번지에 종교시설(성당, '80.1. 사용승인)의 신축계획(안)은 지구단위계획(안)에 부합되나 사업일정이 촉박하여 선제적으로 아파트지구를 제척하여 사업추진 가능하도록 하고자 함
- 아울러, 기존 아파트지구의 지구단위계획 전환시 대상지도 포함하여 지구단위계획을 수립하여 합리적이고 체계적으로 도시관리하고자 함

2. 주요내용

- 가. 지구면적표 변경(안)

구분	계(m ²)	1주구 (금회 변경대상)	2주구	3주구
변경전	1,548,929.7	238,495.9	388,886.8	921,547.0
변경후	1,547,022.1	236,588.3	388,886.8	921,547.0
비 고	감) 1,907.6	감) 1,907.6	-	-

나. 1주구 토지이용계획 변경(안)

구 분	변 경 전		변 경 후		비 고	
	면적(m ²)	비율(%)	면적(m ²)	비율(%)		
합계	238,495.9	100.0	236,588.3	100.0	감)1,907.6	
주거 용지	소계	127,680.5	53.54	127,680.5	53.97	
	주택용지	127,680.5	53.54	127,680.5	53.97	
중심 시설 용지	소계	15,815.6	6.62	15,815.6	6.68	
	지구중심	-	-	-	-	
	주구중심	8,445.2	3.53	8,445.2	3.57	
	분구중심	7,370.4	3.09	7,370.4	3.12	
도시 계획 시설 용지	소계	89,952.5	37.72	89,952.5	38.02	
	도로용지	25,724.4	10.79	25,724.4	10.87	
	공원용지	8,127.4	3.41	8,127.4	3.44	
	녹지	12,847.7	5.39	12,847.7	5.43	
	학교용지	39,167.0	16.42	39,167.0	16.55	
	공공청사	4,086.0	1.71	4,086.0	1.73	
기타	소계	5,047.3	2.12	3,139.7	1.33	감)1,907.6
	종교용지	5,047.3	2.12	3,139.7	1.33	감)1,907.6

다. 도시관리계획(용도지역) 변경(안)

구분	면적(m ²)			비 고
	기정	변경	변경후	
계	1,548,929.7	감)1,907.6	1,547,022.1	
제1종일반주거지역	71,811.3	-	71,811.3	
제2종일반주거지역(7층)	152,523.0	-	152,523.0	
제2종일반주거지역	38,481.1	감)1,907.6	36,573.5	·반포성당 부지 반포 아파트 지구 제척
제3종일반주거지역	1,278,663.6	-	1,278,663.6	
자연녹지지역	7,450.7	-	7,450.7	

3. 참고사항

가. 관계법령

- 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제28조, 같은 법 시행령 제22조 및 「서울특별시 도시계획 조례」 제7조

나. 예산조치 : 별도조치 필요 없음

4. 추진일정

- '22. 3. : 시의회 의견청취
 - '22. 4. 7.~ 4.22. : 주민 열람공고 및 관계부서 협의
 - '22. 5. : 서울시 도시계획위원회 심의, 변경 결정고시(예정)
- ※ 시의회 의견청취 결과에 따라 추진일정 변경 가능

붙임 : 1. 위치도 및 도시관리계획 변경결정도 1부.

※ 작성자 : 주택정책실 공동주택지원과 최미선 (☎ 2133-7144)

붙임

위치도 및 도시관리계획(용도지구) 변경결정도

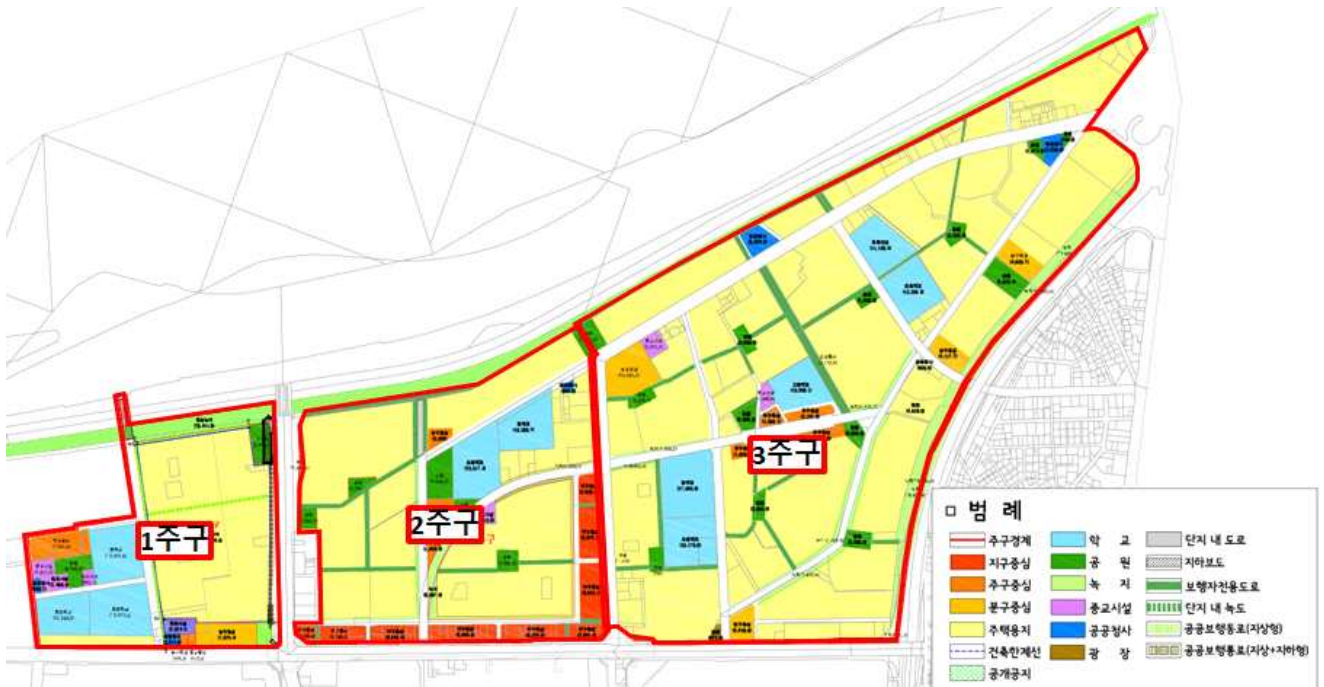
위치도



위치도(개발기본계획 결정도)

토지이용계획(1주구) 변경결정도

○ 기 정



○ 변경

