

190. 8. 23
경상남도

기안용지

분류기호 문서번호	주기 30410-1084	(전화: 731-6786)	시행상 특민취급
보존기간	영구·준영구. 10. 5. 3. 1.	시 장	
수신처 보존기간		50	
시행일자	90. 8. 20	경상남도	
보조 기관	부시장	협조 기관	도시계획국장 戴
	주택국장		법무담당관 사별
	주택기획과장		
기안책임자	주택임정계장 정태산 76		1990. 8. 20 경상남도 공서관
경유 수신 참조	각안참조	발신 명칭	시 장
제 목	원요.이촌 아파트지구 개발기본 계획 변경 1990. 8. 20		
(제 1 안) 내부결재			
1. 건설부 고시 제 131호(76. 8. 21)에 의거 아파트지구로 지정되고 '84.			
5. 17개발 기본계획이 수립된 원요.이촌 아파트지구중			
2. 이촌지구는 '76. 8. 21건설부 고시 제 131호에 의거 아파트지구로 지정			
되고 '84. 5. 17개발기본계획이 수립되어 주택용지가 저밀도로 수립된 지역으로 개발기본			
계획 수립 이전인 '67-'71년도 사이에 거의 개발이 완료된 지역으로서,			
3. 20년이 경과되어 노후되고 낙후(인탈보일리등)된 이촌지구 전체주택용지를			
저밀도에서 고밀도로변경하고 관계규정의 재정내용에 적합하게 건축계획을 수립하여 재건축을			
활성화 함으로서 주택공급을 확대할 수 있도록, 106			

원요.이촌 아파트지구
개발
원요

발
1990. 8. 20
경상남도
지용특별시

제214호
1990. 8. 20

地方行政
主事 鄭世

4. 주택건설촉진법 제 20조 동법시행령 제 23조, 제 45조 제 3호 및 아파트지

구 기본계획 수립에 관한 규정에 의거 아파트지구 개발기본 계획을 변경시행하고자 합니다.

(제 2 안)

수 신 수신처 참조

제 목 관보(시보) 게재 요청

서울특별시 원효.이촌아파트지구 개발기본 계획을 변경승인 하였기 따로붙임

고시문과 같이 관보(시보)에 게재 의뢰합니다(아니 게재할 것).

따로붙임 : 고시문(안) 1부. 끝.

수신처 : 총무처 장관, 공보관.

(제 3 안)

수 신 건설부 장관

참 조 관리과장

鄭世

제 목 원효.이촌 아파트지구 개발기본계획 변경 보고

우리시 원효 이촌아파트지구 개발기본계획을 별첨과 같이 변경하였기에 보고

입니다.

따로붙임 : 원효 이촌 아파트지구 개발기본 변경 계획 1부. 끝.

(제 4 안)

수 신 수신처 참조

100

원본대조필

발인

鄭世

제 목 원효.이촌 아파트지구 개발기본 계획 변경 통보

원효.이촌 아파트지구 개발기본 계획이 따로붙임과 같이 변경 되었기 통보하

업무 처리에 만전을 기하기 바함.

따로붙임 : 1. 원효.이촌 아파트지구 개발기본 계획 변경 1부

2. 개발기본 변경 계획 도서 1부. 끝.

수신처 : 도시계획과장, 용산구청장(주택과장).

원효.이촌 아파트지구 개발기본 계획 변경 통보

원 효

도시계획과장 鄭世

元曉,二村아파트地區 開發基本計劃 變更(案)

-二村市營(2次)아파트 再建築 關聯-

1990. 8. 17
시장

住 宅 局

地方行政 鄭 世 地
主 審

국립중앙도서관
국립중앙도서관
국립중앙도서관
국립중앙도서관

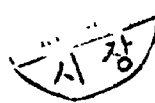
元曉·二村 아파트 地區開發 基本計劃 變更 (案)

現 況

- 地區名 : 元曉·二村아파트 地區
- 位 置
 - 元曉地區 - 元曉路 2洞 一帶
 - 二村地區 - 二村 2洞 一帶
- 面 積 : 159,771 M²
- 地區指定 日字 : 76. 8. 21
- 基本計劃 承認日字 : 84. 5. 17
 - * 共同住宅 立地
 - 二村地區 : 137 棟 2,613 世帶 - 低密度 地區
(低層 APT地區)
 - 元曉地區 : 6 棟 554 世帶 - 高密度 地區
(高層 APT地區)

土地利用計劃

- 元曉地區 : 26,965 M²
 - 任區中心 : 935 M² (3.5%)
 - 住宅用地(高密度) : 26,030 M² (96.5%)
- 二村地區 : 132,806 M²
 - 任區中心 : 2,443.1 M² (1.8%)
 - 分區中心 : 1,448.2 M² (1.1%)
 - 住宅用地(低密度) : 12,444.7 M² (84.7%)
 - 道路用地 : 16,470 M² (12.4%)



地力行政 鄭世坤 主事

- 당초에는今回 再建築 추진중인 住宅用地에 한하여 "低密度"에서 "高密度"로 用途 變更을 검토하였으나
- 76. 8. 21 아파트 地區 指定이진인 '67년부터 '71年度 사이에 거의 5·9층의 아파트가 이미 建立되어있는 상태에서 '84. 5. 7. 開發 基本 計劃 樹立시 二村地區를 一括 低密度 地區로 指定하였으나, 低密度 住宅用地로 存續한다는 것이 現實에 不適合할 뿐아니라 20年 以上이 경과한 現在 再建築을 施行함에 있어
- 再建築을 施行할 때마다 團地別 密度에 대한 用途 變更을 할시에는 地區全體 均衡開發이 어렵고 事業遲延으로 民願 惹起가 豫想되므로
- 全體 住宅用地를 低密度에서 高密度로 變更하되 各 部署別로 協議하여 檢討된 內容에 따라 아래와 같이 措置코자 함

- 國民學校 施設

- 本地區는 一時에 再建築을 推進하는 것이 아니고 아파트 團地別로 所有者들이 自律적으로 不確實한 時期에 推進하기 때문에 宅地開發事業과 같이 學校用地로 一定한 場所를 確保할 수 없으므로
- 事業主體가 學校施設 負擔金を 納付하여 隣近 學校의 收容施設 擴充이나 現代化등 教育環境을 改善하는 方案으로 施行토록 措置

國民學校就學 對策

現在 : 地區外 위치한 원효 國民學校(1.2 KM) 및 남정 國民學校(1.5 KM)에 就學

以後 : 위 원효, 남정 國民學校에서 늘어나는 學生을 收容可能하도록 기존 學校施設을 擴充 教育環境改善하여 계속 就學 豫定 (學生數 增加 및 施設費 負擔 豫想 內譯 別添)

원본대조필
한인
지

- 京釜高速電鐵 路線

- 鐵道廳에서 92년 이후 計劃으로 推進中인 京釜高速電鐵 路線이 서울驛에서 부터 地下로 本地區를 通過할 豫定이므로 再建築에 대한 建築審議 및 事業 計劃承認時에 鐵道廳과 協議 施行토록 措置

- 交通影響 評價

• 現 況

- ┌ 二村地區 總面積 : 132,806M²
- └ 豫想建築 延面積 : 333,700M²

• 都市整備 促進法上 對象

- 住促法에 의한 아파트 地區의 開發事業

外廓地域 - 敷地面積 120,000M² 이상

- 共同住宅(아파트)

外廓地域 - 建築延面積의 合計가 180,000M² 이상

區 分	交通影響評價	아파트地區 開發基本計劃 樹立
對 象	아파트地區 開發事業	아파트地區
根 據	都市交通促進法	住宅建設促進法
主 體	開發事業者	市長
內 容	住區別, 地區別의 計劃 단위가 아닌 開發事業의 規模로 決定	地區 또는 住區面積의 計劃 單位로 決定
評價의 前提條件	(開發施行) • 開發事業의 規模確定 • 開發事業의 用途 確定 • 開發時期의 確定	(計劃樹立) • 事業의 開發規模 未確定 • 計劃單位別 用途 未確定 • 開發時期의 未確定 (再建築의 時期 不分明)

- 交通影響評價는 既存住宅을 再建築하는 과정에서 規模別, 單位事業計劃別로 決定될 사항임



- 地區內 道路

- 低層에서 高層으로 開發되어 交通量이 增加되므로 住促法 第 33條 規定에 의거 再建築으로 事業 承認時 地區內 道路 境界線 (表示 圖面 別添)에서 2M 후의 한 선을 建築線으로 認定하고
- 이부분(2M)을 竣工時까지 道路鋪裝 開設하여 기부채납하는 조건을 賦與 事業 計劃承認 措置

- 防音壁

- 대건보 (강변보)의 交通量이 날로 增加가 豫想되므로 인접 地域에 防音壁 을 設置토록 措置
- 鐵路邊 隣接地域에도 防音壁 設置로 騒音公害 最少化

- 住區·分區中心地區

- 住區·分區中心地區는 事業承認시 適正한 場所를 정하여 아파트 地區 開發 基本計劃變更 節次에 의하여 同 規定 第 5條를 遵守하여야 할것임

- 開發利益還收 方案

- 低密度에서 高密度로 用途變更에 따른 開發利益에 대한 還收方案은 學校 施設負擔金, 道路用地(2M) 開設 기부채납등의 公供施設을 地區開發與件에 맞도록 事業承認時 確保하여야 할것임

檢討意見

- 二村地區는 '76. 8. 21 建設部 告示 第131號에 의거 아파트 地區로 指定되고 '84. 5. 17 開發 基本 計劃이 樹立되어 住宅用地가 低密度로 樹立된 地域으로 開發基本計劃樹立 이전인 '67 ~ '71년도 사이에 거의 開發이 完了된 地域으로
- 20年이 經過되어 老朽되고 落後(연탄보일러 시설)된 低密度(低層아파트)地區를 현재 高密度(高層아파트)地區로 變更하므로써
- 再建築 活成化로 住宅供給을 擴大함이 妥當할것으로 思料됨

1984. 11. 15
시 기

원본대조필
일인

主事 鄭世

變更內容

區 分	變 更 前	變 更 後	備 考
住宅用地密度 -二村地區-	低 密 度	高 密 度	
建 築 規 制 計 劃	住宅用地	共同住宅, 어린이 놀이터 敎老堂등 8개 用途	社會 福祉館 施設 追加
	住區 中心	近隣 生活施設, 近隣公共施設 宗敎施設등 9개 施設	業務施設(金融業所,事務所) 社會福祉館, 製造場 追加
	分區 中心	日用品의 小賣店 共同住宅의 附帶및 福利施設	社會福祉館 追加
	建 蔽 率	聯立住宅 - 30%以下 低層아파트 - 25%以下 高層아파트 - 20%以下	40 %以下 30 %以下 25 %以下
	世帶 密度 -10,000㎡ 당	聯立住宅 40~ 80 世帶 低層아파트 80~200 世帶 高層아파트 150~300 世帶	60~150 世帶 120~300 世帶 200~450 世帶

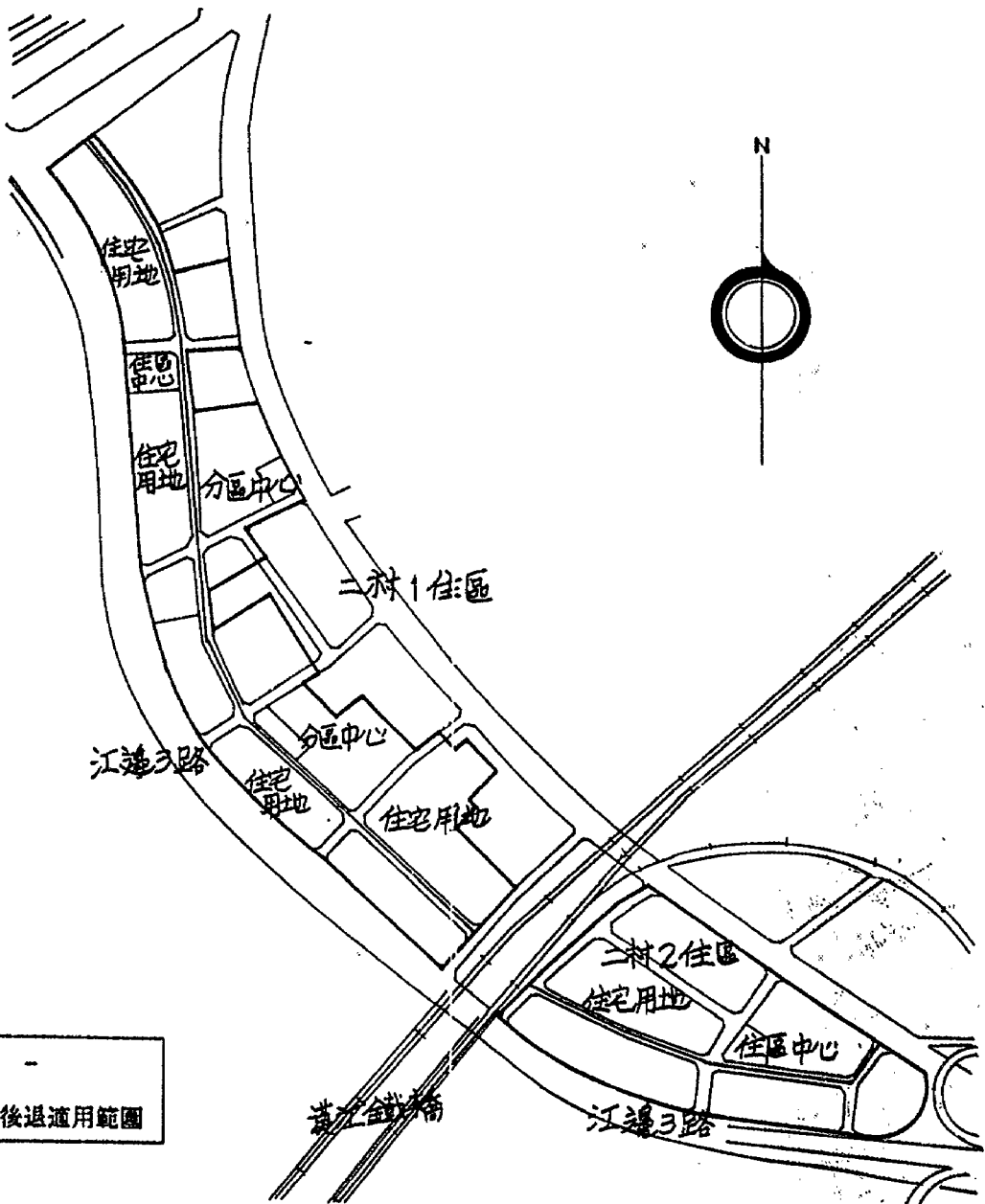
行政事項

區 分	措 置 事 項	備 考
國民學校敷地	○ 住宅建設 事業計劃承認時 事業主體가 學校施設 負擔金을 敎育委員會에 納付	龍山區廳長에게 指示
京釜高速電鐵	○ 建築審議시에 鐵道廳과 事前協議	"
交通影響評價	○ 住宅建設事業計劃承認인 交通影響評價 判斷措置	"
地區內 道路	○ 地區內 道路 境界線 (表示圖面別添)에서 2M 후의한 線을 建築線으로 認定하고 이부분(2M) 을 竣工時까지 道路 鋪裝하여 기부채납	
防音壁 設置	○ 대진로(江邊路), 鐵路邊 隣接地域에 防音壁 設置로 騒音公害 最少化	
住區中心, 分區中心	○ 事業承認時에 適正한 場所를 정하여 아파트 地區開發基本計劃 第 5 條 規定에 適合하게 措置	"
公供施設等	○ 地區開發與件에 맞도록 事業承認時 確保	"

본문대조필

地方行政 鄭世

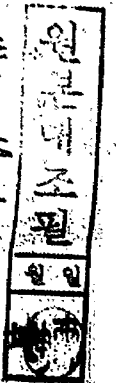
地域内 道路 境界線 後退 適用 範圍



- 凡例 -
 ——：後退適用範圍

115

地方行政 鄭世
 主筆



學生數增加 및 施設費 負擔 豫想 內譯

○ 二村地區 住宅用地 面積 : 112,444.7 M²

○ 既存隣近學校 現況

- 學校 數 : 2 學校 (원효, 남정國校)
- 地地面積 : 4,311 坪
- 學級 數 : 65 學級

○ 增加就學豫想人員 : 1,200名

- 2,500(增加世帶)X0.48(世帶當就學兒童數)=1,200

○ 增加學級數 豫想 : 24 學級

- 1,200명 ÷ 50 (1學級當 學生數) = 24

○ 學校增築施設費 : 4億8,000萬원

- 24學級X2,000萬원 (學級當 工事費 + 家具設置費)

○ 今回再建築 事業主體 學校 施設負擔金 : 5,596萬원

- 4億3,000萬원 X $\frac{13,111\text{M}^2 \text{ (再建築 面積)}}{112,444.7\text{M}^2 \text{ (總住宅用地面積)}}$ = 5,596萬원



○ 負擔方法

- 住宅 建設促進法 第 33 條의 規定에 따라 圖地別 再建築 事業計劃承認時에는 事業承認權者가 위의 施設費 負擔 基準을 參考로하여 서울시 教育委員會와 協議하되 事業主體로 부터 納付토록 措置



서울특별시 고시 제 274호

고시 제 274호	1990. 8. 20	제 274호
서울특별시	도시계획	부동산
국	국	국

아파트 地區 開發基本 計劃 變更 告示 "案"

建設部 告示 第 131 號 ('76. 8. 21)로 아파트 地區로 指定된 元曉, 二村아파트 地區에 대하여 住宅建設 促進法 第 20 條 第 2 項 및 同法施行令 第 23條 第 3 項과 第 45 條 第 3 號 規定에 의하여 開發基本 計劃을 다음과 같이 變更 告示하오니 供覽 하시기 바랍니다.

1990. 8. 20

서울 特別 市 長

- 地區開發 基本計劃의 名稱 : 서울特別市 元曉, 二村아파트 地區 開發基本計劃
- 地區開發對象地區의 位置 및 面積
 - 서울特別市 龍山區 元曉路 2洞一帶 - 26,965 M²
 - 서울特別市 龍山區 二村 2洞一帶 - 132,806 M²
- 地區 開發 計劃의 變更概要 : 內譯別添
- 供覽場所 및 方法
 - 供覽場所 : 住宅局 住宅企劃課, 龍山區廳 住宅課
 - 供覽方法 : 個別 訪問 閱覽



地方行政 部

元曉·二村아파트 地區開發基本計劃 變更 事項

○ 用途變更

- 元曉 地區 - 變更事項 없음
- 二村 地區

單位 : M²

區 分	計	住區中心	分區中心	住宅用地	道路用地
面 積	132,806	2,443.1	1,448.2	12,444.7	16,470
變更事項	없음	없음	없음	低密度에서 고밀도로	없음

○ 建築規制 變更

· 用途規制

- 住宅用地 : 社會福祉館 建築 追加
- 住區中心 : 業務施設, 社會福祉館, 製造場 建築追加
- 分區中心 : 社會福祉館 建築追加

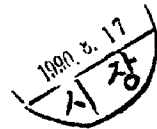
* '90. 3. 19 아파트 地區 開發基本計劃 樹立에 관한 規定 改正

· 建蔽率

- 聯立住宅 30%以下에서 40%以下로
- 低層아파트 25%以下에서 30%以下로
- 高層아파트 20%以下에서 25%以下로

· 世帶密度 : 10,000 M² 當

- 聯立住宅 40 ~ 80世帶에서 60 ~ 150世帶로
- 低層아파트 80 ~ 200世帶에서 120 ~ 300世帶로
- 高層아파트 150 ~ 300世帶에서 200 ~ 450世帶로



地方行政
主事 鄭

