

서울특별시 도시·주거환경정비기본계획 변경 의견청취안
(방배신동아아파트(방배동 988-1) 정비기본계획(도로) 변경)

검 토 보 고 서

의 안 번 호	1340
------------	------

2020. 3. 6.
도시계획관리위원회
수 석 전 문 위 원

1. **안건명** : 서울특별시 도시·주거환경정비기본계획 변경 의견청취안
(방배신동아아파트(방배동 988-1) 정비기본계획(도로) 변경)

2. 입안내용

제안이유

가. 2010 서울특별시 도시·주거환경정비기본계획(2006. 3. 23. 지정 주택재건축사업부문정비기본계획)에서 설정된 방배신동아아파트에 연접한 15m 계획도로 폭원을 12m(일부도시계획도로 9m+보도형전면공지3m)로 변경하는 내용으로 정비기본계획을 변경하고자 하는 사항임.

나. 방배신동아아파트에 연접한 15m 계획도로 폭원을 12m(일부도시계획도로9m+보도형전면공지3m)로 변경하는 기본계획 변경(안)에 대해 「도시 및 주거환경정비법」 제6조에 따라 서울특별시의회 의견을 청취하고자 본 안건을 상정함.

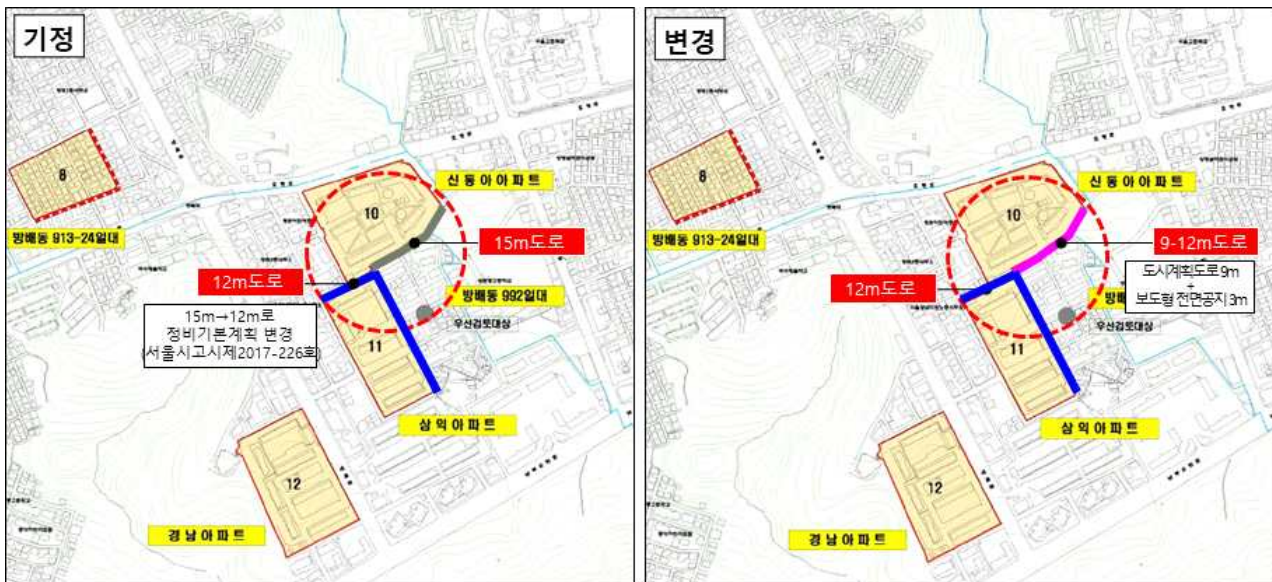
추진경위

- '06.03.23 : 2010 도시·주거환경정비기본계획 고시
 - 방배신동아아파트 정비예정구역 지정, 남측에 15m 예정도로 결정
- '17.06.29 : 2010 도시·주거환경정비기본계획 (경미한) 변경

- 인접단지(방배삼익) 재건축 정비계획 결정 시 기본계획 (경미한) 변경을 통해 남측 예정도로 일부구간 15→12m로 변경결정
- '19. 2.21. : 정비구역 지정 및 정비계획(안) 제출(서초구→시)
- '19. 3.20. : 2019년 4차 도시계획위원회 심의 (결과:보류)
 - 남측도로 「2010 도시·주거환경정비기본계획」 변경(15m→12m) 의견 제시
- '19.12. 5. : 기본계획 변경 및 정비계획 결정(안) 제출 (서초구→시)
- '19.12.18. : 2019년 20차 도시계획위원회 심의
 - 남측도로 12m(일부 도로9m+ 보도형전면공지3m)기본계획 변경(안) 및 정비계획 결정(안)

□ 변경 조서 : 방배신동아아파트 정비기본계획 변경(안)

구분	구역번호	위치	면적(ha)	계획용적률	건폐율	층수	주택유형	비고
기정	10	방배동 988-1번지	3.7	210	50	-	공동	남측도로 12~15m
변경	10	방배동 988-1번지	3.7	210	50	-	공동	남측도로 12~9m



3. 주민의견청취에 관한 사항

가. 주민 공람

- 공고번호 : 서울특별시공고 제2020-123호(2020. 1.16)
- 공람기간 : 2020. 1.16. ~ 31.(16일간)
- 공람장소 : 서울특별시 주택건축본부 공동주택과, 서초구 주거개선과

나. 공람기간내 제출된 의견 및 조치계획 : 제출 의견 없음.

4. 검토의견

□ 제출 배경

- 이 의견청취안은 현행 “2025 서울특별시 도시·주거환경정비기본계획 (주거환경정비사업 부문)”의 생활기반시설계획 중 준용하고 있는 “2010 서울특별시 도시·주거환경정비기본계획(재건축사업부문)”(2006.3.23.)의 정비기반시설계획에서 설정한 방배신동아아파트 남측도로의 폭원을 15m에서 9~12m로 축소하고자 정비기본계획을 변경하려는 것으로, 서울특별시장의 제출하여 2020년 2월 12일 우리위원회에 회부된 사안임.

□ 대상지 개요 및 추진경위

- 서초구 방배동 988-1번지 일대에 위치한 방배신동아아파트(1982.10월 준공)는 현행 “2025 서울특별시 도시·주거환경정비기본계획”에서 준용하고 있는 “2010 서울특별시 도시·주거환경정비기본계획(이하 ‘정비기본계획’)”의 정비기반시설계획에서 ‘방배10 재건축 정비예정구역’의 남측도로는 15m로 계획되어 있음.

<대상지 위치>



○ 이 후 이 도로 서측 '가 구간'의 폭원은 2017년 5월 방배삼익아파트 (방배11구역) 정비계획 결정 과정에서 정비기본계획의 경미한 변경을 통해 12m로 축소되었음.¹⁾



1) 서고 제2017-226호, 정비기반시설 면적의 10% 미만의 축소에 해당하여 경미한 변경으로 처리됨.

※ 「도시 및 주거환경 정비법 시행령」 제6조(기본계획의 수립을 위한 공람 등)

④ 법 제6조제3항 및 제7조제1항 단서에서 "대통령령으로 정하는 경미한 사항을 변경하는 경우"란 각각 다음 각 호의 경우를 말한다.

1. 정비기반시설(제3조제9호에 해당하는 시설은 제외한다. 이하 제8조제3항·제13조제4항·제38조 및 제76조제3항에서 같다)의 규모를 확대하거나 그 면적을 10퍼센트 미만의 범위에서 축소하는 경우

- 이에 따라 금번 정비기본계획 변경에서는 대상지 남측 15m 도로 잔여구간인 ‘나 구간’의 폭원을 대상지 여건과 주변 개발사업 및 이용현황 등을 고려하여 9~12m로 조정하려는 것임.
- 참고로 방배10구역은 2016년 10월 토지등소유자가 자치구에 ‘재건축 정비계획(안)’을 제안한 이래, 2019년 3월과 12월 두 차례 시 도시계획위원회 심의²⁾를 거쳤음.

〈방배신동아아파트 정비사업 추진경위〉

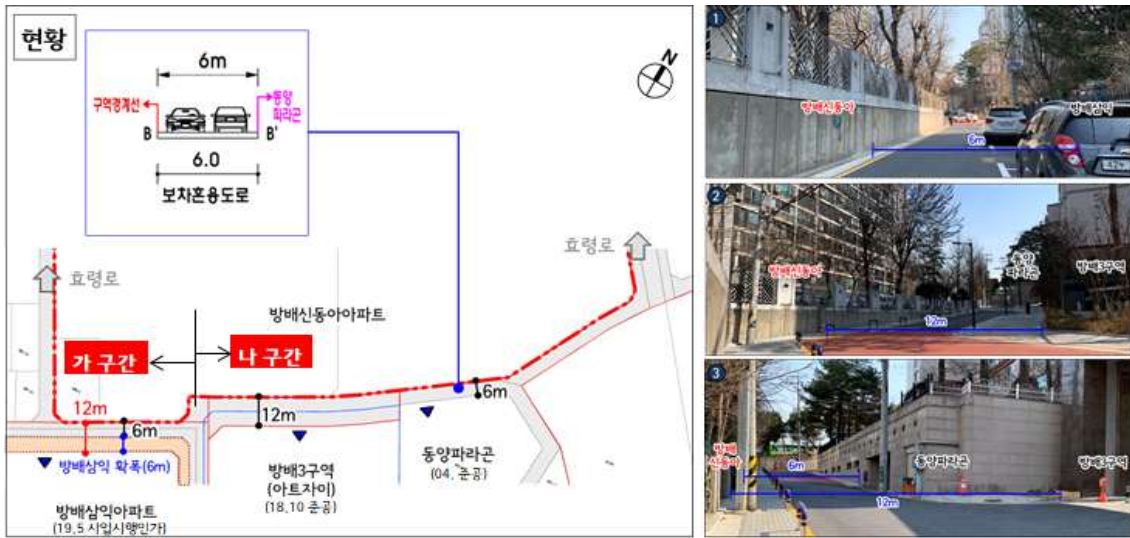
- 2016.10.12. 방배신동아 재건축 정비계획(안) 주민제안(토지등소유자→서초구)
- 2018.09.10. 서초구의회 의견청취(원안채택)
- 2019.02.21. 정비구역 지정 및 정비계획 결정 요청(서초구→서울시)
- 2019.03.20. 서울시 ‘19년 제4차 도시계획위원회 심의(심의결과: 보류)
: 기본계획 변경(남측도로) 축소(15m→12m) 의견 제시
- 2019.12.05. 기본계획 변경요청 및 재심의 상정요청(서초구→서울시)
: ‘19년 제4차 도시계획위원회 심의의견 반영
- 2019.12.18. 서울시 ‘19년 제20차 도시계획위원회 심의(심의결과: 수정가결)
: 남측도로 12m(일부 도시계획도로 9m + 보도형 전면공지3m) 결정
- 2020.01.16.~31. 도시·주거환경정비기본계획(변경) 공람공고(서울시공고 제123호)

□ 정비기본계획 변경내용의 적정성

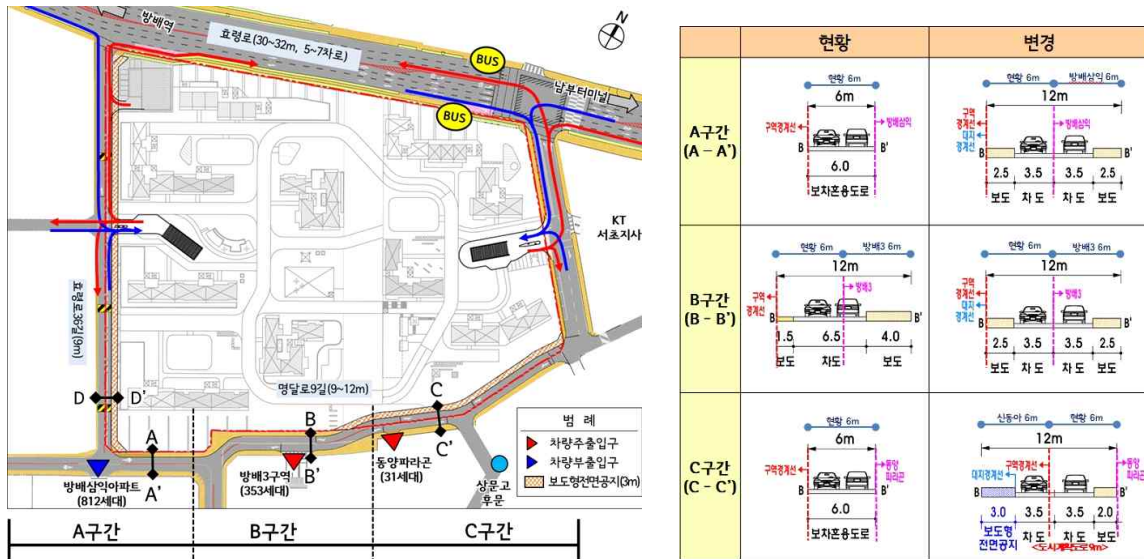
- 인접 정비계획 결정단지의 도로상황을 살펴보면, 방배3구역(방배동 992일대, 아트자이아파트, 2018.10.준공) 북측 구간의 폭원은 12m이고, 동양파라곤아파트(2004. 준공) 북측 구간은 6m로서, 도로 선형이 불규칙하고 별도의 보행로가 없어 보행이 불편한 여건임.

²⁾ 2019. 3.20. 제4차 도시계획위원회 심의결과 : 보류 (정비기본계획상 남측도로 축소의견 등 제시)
2019.12.18. 제20차 도시계획위원회 심의결과 : 수정가결 (정비기본계획상 남측도로 축소결정)

<방배신동아아파트 남측도로 현황>



<남측도로(명달로9길) 변경계획안>

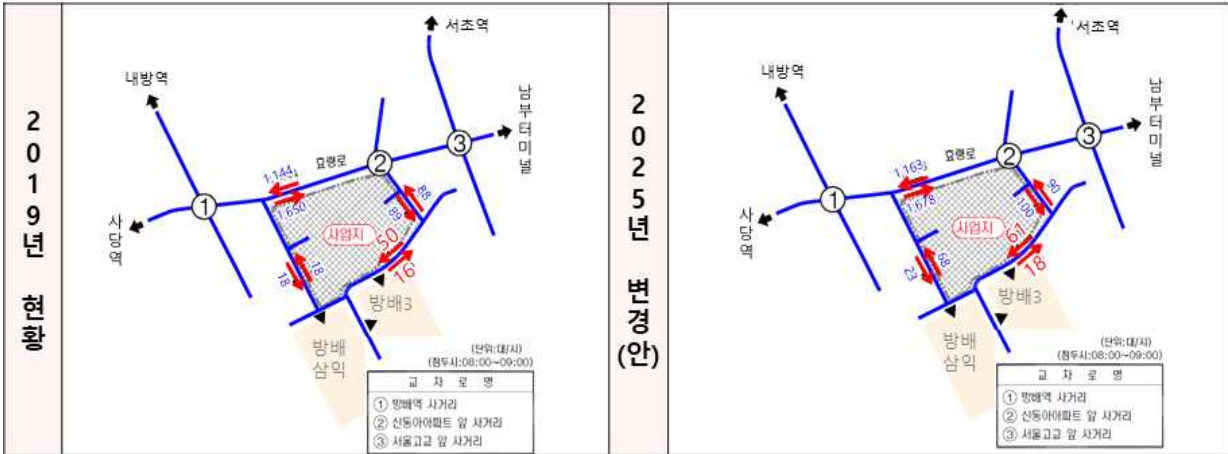


- 이에 방배10구역 남측 도로의 폭원을 12m로 하되, 그 중 일부구간(C구간)은 보도형 전면공지 3m와 도시계획도로 9m를 조성함으로써 보차분리와 왕복2차로 도로설치를 가능하게 하였음.

- 교통량 분석 결과에 따르면, 현재 도로용량에 비해 교통량은 많지 않은 상황이며, 방배삼익, 방배신동아 아파트의 재건축 이후에도 양호한 서비스수준인 “A등급”을 유지하는 것으로 분석되었음. 다만, 보차분리가 필요하다는 의견이 제시되어 교통처리계획에 반영되었음.

<방배신동아아파트 일대 교통량 분석 결과>

구 분	도로폭원	도로구성	교통량(V)	도로용량(C)	V/C	서비스수준
2019년 현황	6m ~ 12m	보차혼용도로	66대/시	400대/시	0.17	A
2025년 변경(안)	9m ~ 12m (보도형 전면공지 3m조성)	왕복2차로 및 보도	79대/시	800대/시	0.10	A



○ 정비기본계획에서 정한 15m 도로를 9~12m로 축소(일부구간 보도형전면공지 3m 설치)하고 보차분리와 함께 도로선형을 완만하게 조정하여 정비계획에 반영토록 한 사항은 공공기여의 대상과 범위를 조정하면서도 이용자 편의와 보행안전성을 높이려는 취지의 계획으로 이해됨.

□ 정비기본계획 변경절차의 타당성

○ 이 의견청취안은 현행 2025 정비기본계획(주거환경정비사업 부문)에서 도로계획은 2010 정비기본계획(주택재건축사업부문)³⁾을 따르도록 한 규정⁴⁾에 따라 舊 2010 정비기본계획 상 도로계획을 변경하려는 것으로서, 정비계획에 대한 도계위 심의과정에서 정비기본계획 변경이 수반되는 사안으로, 금번 시의회 의견청취 후 정비기본계획 변경 후속절차를 완료할 예정이며,

3) 서울특별시, 2010 서울특별시 도시·주거환경정비기본계획(주택재건축사업부문), 2006

4) '기존 정비예정구역에서 지정된 도로의 경우 2010 정비기본계획에서 제시된 기준을 유지함을 원칙으로 한다' (서울특별시, 2025 서울특별시 도시·주거환경정비 기본계획(주거환경정비사업 부문), 본 보고서, 2015, p.246)

기 심의된 정비계획 결정 또한 관계 법규에 따라 후속 조치를 거쳐 최종 고시할 것으로 보임.

□ 결론

- 이 의견청취안은 방배신동아아파트 재건축 정비계획의 도계위 심의과정에서 논의된 사항을 반영하여 정비기본계획 상 도시계획도로의 폭원을 축소하기 위한 것으로, 해당 도로의 서비스수준을 유지하면서도 공공기여의 대상과 범위를 조정하되 보행안전성과 이용편의성을 유지하는 범위에서 정비기본계획을 변경하려는 것으로 이해됨.
- 다만, 정비기본계획 변경절차를 뒤늦게 진행함에 따른 절차적 논란이 가능하므로 관계 법규정에 따라 후속 절차를 거쳐 변경 결정 고시해야 할 것임.

담 당 자	도시계획관리위원회 입법조사관 윤 은 정
연 락 처	02-2180-8208
이 메 일	urbanth@seoul.go.kr

[붙임1] 관련규정

○ 도시 및 주거환경 정비법

제6조(기본계획 수립을 위한 주민의견청취 등)

- ① 기본계획의 수립권자는 기본계획을 수립하거나 변경하려는 경우에는 14일 이상 주민에게 공람하여 의견을 들어야 하며, 제시된 의견이 타당하다고 인정되면 이를 기본계획에 반영하여야 한다.
- ② 기본계획의 수립권자는 제1항에 따른 공람과 함께 지방의회의 의견을 들어야 한다. 이 경우 지방의회는 기본계획의 수립권자가 기본계획을 통지한 날부터 60일 이내에 의견을 제시하여야 하며, 의견제시 없이 60일이 지난 경우 이의가 없는 것으로 본다.
- ③ 제1항 및 제2항에도 불구하고 대통령령으로 정하는 경미한 사항을 변경하는 경우에는 주민공람과 지방의회의 의견청취 절차를 거치지 아니할 수 있다.

제7조(기본계획의 확정·고시 등)

- ① 기본계획의 수립권자(대도시의 시장이 아닌 시장은 제외한다)는 기본계획을 수립하거나 변경하려면 관계 행정기관의 장과 협의한 후 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제113조제1항 및 제2항에 따른 지방도시계획위원회(이하 "지방도시계획위원회"라 한다)의 심의를 거쳐야 한다. 다만, 대통령령으로 정하는 경미한 사항을 변경하는 경우에는 관계 행정기관의 장과의 협의 및 지방도시계획위원회의 심의를 거치지 아니한다.
- ② 대도시의 시장이 아닌 시장은 기본계획을 수립하거나 변경하려면 도지사의 승인을 받아야 하며, 도지사가 이를 승인하려면 관계 행정기관의 장과 협의한 후 지방도시계획위원회의 심의를 거쳐야 한다. 다만, 제1항 단서에 해당하는 변경의 경우에는 도지사의 승인을 받지 아니할 수 있다.
- ③ 기본계획의 수립권자는 기본계획을 수립하거나 변경한 때에는 지체 없이 이를 해당 지방자치단체의 공보에 고시하고 일반인이 열람할 수 있도록 하여야 한다.
- ④ 기본계획의 수립권자는 제3항에 따라 기본계획을 고시한 때에는 국토 교통부령으로 정하는 방법 및 절차에 따라 국토교통부장관에게 보고하여야 한다.

○ 도시 및 주거환경정비법 시행령

제6조(기본계획의 수립을 위한 공람 등)

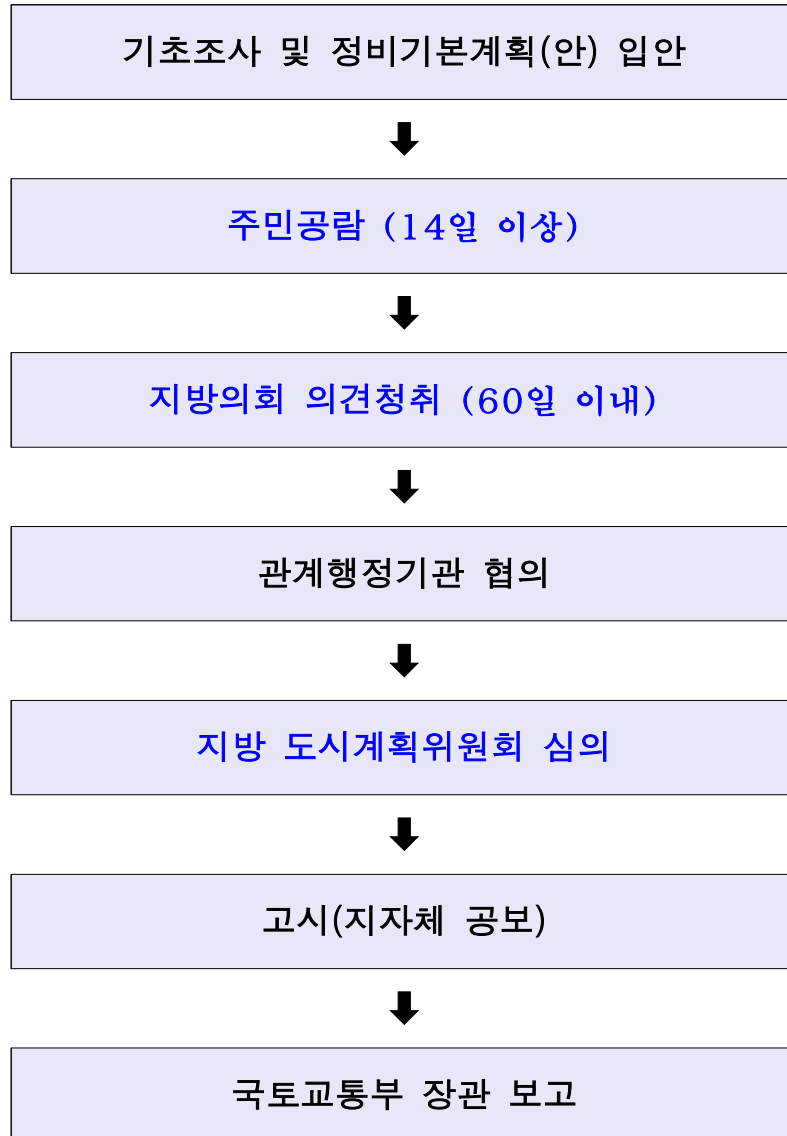
- ① 특별시장·광역시장·특별자치 시장·특별자치도지사 또는 시장은 법 제6조제1항에 따라 도시·주거환경 정비기본계획(이하 "기본계획"이라 한다)을 주민에게 공람하려는 때에는 미리 공람의 요지 및 장소를 해당 지방자치단체의 공보 및 인터넷(이하 "공보등"이라 한다)에 공고하고, 공람장소에 관계 서류를 갖추어 두어야 한다.

- ② 주민은 법 제6조제1항에 따른 공람기간 이내에 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장에게 서면으로 의견을 제출할 수 있다.
- ③ 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장은 제2항에 따라 제출된 의견을 심사하여 법 제6조제1항에 따라 채택할 필요가 있다고 인정하는 때에는 이를 채택하고, 채택하지 아니한 경우에는 의견을 제출한 주민에게 그 사유를 알려주어야 한다.
- ④ 법 제6조제3항 및 제7조제1항 단서에서 "대통령령으로 정하는 경미한 사항을 변경하는 경우"란 각각 다음 각 호의 경우를 말한다.
1. 정비기반시설(제3조제9호에 해당하는 시설은 제외한다. 이하 제8조제3항·제13조제4항·제38조 및 제76조제3항에서 같다)의 규모를 확대하거나 그 면적을 10퍼센트 미만의 범위에서 축소하는 경우
 2. 정비사업의 계획기간을 단축하는 경우
 3. 공동이용시설에 대한 설치계획을 변경하는 경우
 4. 사회복지시설 및 주민문화시설 등에 대한 설치계획을 변경하는 경우
 5. 구체적으로 면적이 명시된 법 제5조제1항제9호에 따른 정비예정구역(이하 "정비예정구역"이라 한다)의 면적을 20퍼센트 미만의 범위에서 변경하는 경우
 6. 법 제5조제1항제10호에 따른 단계별 정비사업 추진계획(이하 "단계별 정비사업 추진계획"이라 한다)을 변경하는 경우
 7. 건폐율(「건축법」 제55조에 따른 건폐율을 말한다. 이하 같다) 및 용적률(「건축법」 제56조에 따른 용적률을 말한다. 이하 같다)을 각 20퍼센트 미만의 범위에서 변경하는 경우
 8. 정비사업의 시행을 위하여 필요한 자원조달에 관한 사항을 변경하는 경우
 9. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제2조제3호에 따른 도시·군기본계획의 변경에 따라 기본계획을 변경하는 경우

○ 도시·주거환경 정비계획 수립 지침

- 2-1-1. 정비계획은 도시·군기본계획과 기본계획의 범위 안에서 수립되어야 하고, 국토계획법 제2조제4호에 따른 도시·군관리계획(이하 "도시·군관리계획"이라 한다)과 서로 연계되도록 수립되어야 한다.

[붙임2] 도시·주거환경정비기본계획 수립(변경) 절차



[붙임3] 2019년 제20차 도시계획위원회 상정자료 (※ 관련부분 발취)

도시계획위원회 심의	비고
1-1. 남측 도로는 대상지 여건 및 기 개발·정비계획 결정단지(아트자이, 방배삼익) 등을 고려하여 「2010 도시·주거환경정비기본계획」 변경을 통해 12m로 확폭할 것	반영

구분	도시계획위원회 심의의견	조치계획
1-1	남측 도로는 대상지 여건 및 기 개발·정비계획 결정단지(아트자이, 방배삼익) 등을 고려하여 「2025 도시·주거환경정비기본계획」 변경을 통해 12m로 확폭할 것	○ 남측도로는 「2025 도시·주거환경정비기본계획」 변경을 통해 12m(기본계획도로 9m + 보도형전면공지 3m)로 확폭하겠음 ※ 정비기본계획 변경 절차 이행



구분	구역번호	위치	면적(ha)	계획용적률	건폐율	층수	주택유형	비고
기정	10	방배동 988-1번지	3.7	210	50	-	공동	남측도로 12~15m
변경	10	방배동 988-1번지	3.7	210	50	-	공동	남측도로 12~9m

