
서초구 주요 현안

2017. 5. 29.



현안 목록



I. 종상향 관련	2
1. 원지동 추모공원(내곡동 일대 7개마을) : 1종전용 → 1종일반주거	2
2. 방배2동 전원마을 종상향 : 1종전용주거 → 1종일반주거	3
3. 서초동 1342번지 일대(한전앞) : 1·2·3종 혼재 → 3종일반주거	4
4. 남부터미널 일대 서초동 1603번지(현대주택단지) : 1종전용주거 → 2종일반주거	5
5. 방배역 일대(방배동 1021-2) : 2종일반주거 → 3종일반주거	5
6. 서초 4동 1302번지 : 3종일반주거 → 상업 또는 준주거지역	6
II. 소규모 취락지구 개선	7
III. 내곡지구	8
1. 내곡지구 未매각용지 사용협조(체육시설)	8
2. 위례-과천 광역철도 노선	8
IV. 성뒤마을 개발	9
V. 경부간선도로 입체화계획	10
VI. 현릉로 중앙버스전용차로계획 중 강남대로구간 보류요청	10
VII. 제도개선 : 도시 계획 관련 재상정 요건 완화	11
VIII. 사유지 內 서울시 지정 보호수 대지 매입요청	12

I

종상향 관련

1. 원지동 추모공원(내곡동 일대 7개 마을) : 1종전용 → 1종일반주거

□ 대상지 개요

○ 위 치 : 서초구 내곡동, 원지동, 우면동, 방배동 일대

○ 면 적 : 437,161m²(약13만2천평)

※7개마을 [내곡동] 염곡, 본, 안골, 능안, 홍씨, 청룡, 윈터마을

○ 도시계획 : 제1종전용주거지역

구분	위 치	면적(m ²)	해제일	용도지역
염곡마을	염곡동114-4 일원	87,008	’02.9.30	1종전용
본마을	신원동436-5 일원	46,964	’06.3.16	1종전용
청룡·윈터마을	신원동195-2 일원	76,731		1종전용
홍씨·능안·안골마을	내곡동165-1 일원	84,129		1종전용
성·형촌마을	우면동211 일원	61,652		1종전용



□ 추진경위

○ ‘01.07. : 추모공원 부지 확정 (원지동 63번지)

○ ‘02.~’06. : 그린벨트 해제(’02-염곡, ’06-그 외 마을)

※ (서초구) 『서울추모공원』 건립을 수용하며 뿔지역에 대해 3종 일반지역으로의 종상향 요청
그러나 하기와 같이 서울시는 1종일반주거지역으로 역제안

□ 『서울추모공원』 건립관련 서울시 對주민 인센티브(안)

- (경위) 서울시, 추모공원의 성공적 사업추진을 위해 지역주민 대상 인센티브 제공 결정('09.6)
- (인센티브 지원 내역) ▲새원(윗)마을 주택매입 ▲추모공원 인근마을 용도 상향 ▲추모공원 부대 시설 운영권 부여 ▲지역주민 복지발전 지원사업 ▲청계산길 도로확장

[추모공원 인근마을 용도 상향]

- 도시관리계획을 결정한 날('06.3.16)로부터 5년 이후에 변경 검토
(2011. 3월 이후, 제1종전용주거 → 제1종일반주거)

출처 : 서울특별시, 『서울추모공원』 건립관련 지역주민 지원계획(2009.11.24.)

- ※ 당시 서울시는 “화장시설 설치지역 주민의 지가하락 우려 등 정서적 불안감에 대한 보상 차원에서 지역주민 인센티브 지원” 방침을 세움
그러나 2013년 지구단위계획 결정을 요청한 이래 市 도시건축공동위원회는 심의를 보류하는 등 당초약속을 지키지 않고 있음

2. 방배2동 전원마을 종상향 : 1종전용주거 → 1종일반주거

□ 대상지 개요

- 대상지역 : 방배2동 전원마을(84,606㎡, 560세대)
- 지구단위계획 수립 내용
 - 용도지역 상향(제1종전용주거지역 → 제1종일반주거지역)
 - 층고4층, 지하층 불허, 용적률(기준 133%, 허용 150%), 건축한계선 1m

□ 추진경위

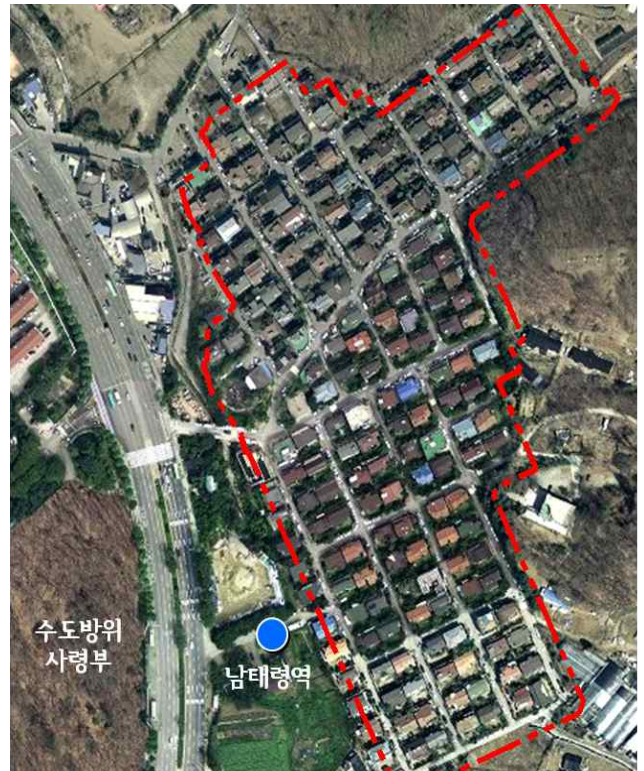
- 2002.09.30. : GB해제(자연녹지→제1종전용주거)
- 2016.01.20. : 구 도시계획위원회 자문
- 2016.03.21. : 지구단위계획 주역지정 및 계획 결정요청(구→시)
- 2016.06.10. : 사전자문 결과 통보(내곡GB와 같이 처리)

- ※ 현재 추진중인 서울시 용역(GB해제 집단 취락 지구단위 계획 수립기준 마련) 및 향후 지역여건을 고려한 대상지와 他 지역의 관리방향 등 종합적 검토후 본 위원회 안건 상정

【협조 요청사항】

전원마을은 2011년 자연재해로 인하여 다수의 사망사고가 발생한 지역, 안전사고 예방 차원에서도 1종일반주거지역으로의 용도상향이 절실히 요구됨.

- ※ 567세대 중 지하거주 323세대(62%)



3. 서초동 1342번지 일대(한전앞) : 1·2·3종 혼재 → 3종일반주거

□ 대상지 개요

- 위 치 : 서초동 1342번지 일대
- 면 적 : 74,315㎡(약2만2천평)
- 도시계획 : 제1,2,3종일반주거지역,
일반미관지구, 중심지 미관지구
- 건축물 현황 : 효령로변 근생시설과
이면부 노후된 단독 및 공동주택 혼재



□ 추진경위

- '11.~'14. : 지속적인 건의(30차례)
- '14.~'15. : 불합리한 용도지역 타당성검토 용역 시행
- '16. 상반기 : 지구단위계획 수립용역 착수 (용역금액 2억원, '17.5.24. 준공)
- '17. 상반기 : 지구단위계획 결정요청 예정

【협조 요청사항】

동일 구역 內 용도가 혼재되어 합리적이지 못한 측면이 있음. 동일 구역인 점을 감안, 3종일반주거로 통일하는 것이 當 지역의 용도 조정애 있어 타당할 것으로 사료됨.

4. 남부터미널 일대 서초동 1603번지(현대주택단지) : 1종전용주거 → 2종일반주거

□ 대상지 개요

- 위 치 : 서초1동 1603번지 일대
- 면 적 : 약 140,000㎡(약4,200평)
- 도시계획 : 제1종전용주거지역
- 이용현황 : 저층의 단독주택지 형성(2층이하), 일부 근생시설 입지



□ 추진경위

- 2010.01.13 : 교대주변 전용주거지역 용도지역변경 타당성검토 용역 시행(서초구)
- 2010.10.18 : 서울시 지구단위계획 사전타당성 심의(1차) ➡ “부결”
※ 심의결과 : 전용주거지역의 지구단위계획을 통한 용도지역 상향은 불가
- 2011.2~2013.1. : 서울시 도시관리계획 재정비 연구용역 및 2030 도시기본계획 등에 반영 요청(8차례)
- 2014.11.07 : 서울시 지구단위계획 사전타당성 심의(2차) ➡ “부결”
※ 심의결과 : 대상지는 주거환경이 양호하므로 현행 용도지역 유지
- 2015.08.27 : 불합리한 용도지역 재정비 타당성 검토용역 시행후 용도지역 조정 개선 방안 서울시 건의 ※서울시 회신없음
- 2016.09.08. 전용주거지역 종상향 건의(구→시)
※ 서울시 회신 : 『2030서울도시기본계획』의 전용주거지역 유지원칙을 고려.

【협조 요청사항】

當지역이 역세권이라는 특수성 감안 필요, 블록별 순차적인 종상향 검토 건의

5. 방배역 일대(방배동 1021-2) : 2종일반주거 → 3종일반주거

□ 현 황

- 위 치 : 방배동1021-2번지 일대
- 면 적 : 27,332㎡(약8천2백평)
- 도시계획 : 제2종일반주거지역
- 이용현황 : 공동주택 및 근생시설 입지



□ 추진경위

- 2011.2.~2013.1. 용도지역 조정에 대해 지속적으로 건의
- 『서울시 도시관리계획재정비용역』, 『2030서울도시기본계획』과 관련하여 서초구내 불합리한 용도지역에 대해 조정 요구 및 반영 건의 (8차례)

- 2013.10.08. 서울시 지구단위계획 사전타당성 심의(방배동983-5번지일대) ☞ “부결”
※ 심의결과 : 지구단위계획 요소와 구체적인 계획 없이 단순 용도지역 상향은 바람직하지 않음
- 2014.04.~2015.05. 불합리한 용도지역 재정비 타당성 검토 용역 시행(구)
- 2015.04.16. 서울시 지구단위계획 사전타당성 심의(방배역 일대) ☞ “부결”
※ 심의결과 : 지구단위계획구역지정의 필요성 부족

【협조 요청사항】

역세권이라는 특수성과 동지역과 연하는 인근지역이 3종이라는 점을 감안,
3종일반주거로의 종상향 검토

6. 서초 4동 1302번지 : 3종일반주거 → 상업 또는 준주거지역

☐ **현 황**

- 위 치 : 서초동 1302번지 일대
- 면 적 : 약 17,000㎡(약5천150평)
- 도시계획 : 제3종일반주거지역
- 이용현황 : 공동주택과 근생시설 등 입지

☐ **추진경위**

- 2017.02.14. 서초4동 소통의 장 건의 : 용도지역 상향 요청
- 2017.02.20. 민원사항 진달 (구→ 시 도시계획과) ※ 서울시 회신없음.



II 소규모 취락지구 개선

그린벨트 내 100호 미만 소규모 집단취락지구는 그린벨트 해제 대상에서 제외되어 주민생활 불편 및 형평성 등에 문제가 있어 해제를 건의하는 사항임

□ 현행규정

- 집단취락 등의 개발제한구역 해제를 위한 도시계획변경(안) 수립지침(3절 경계선 설정기준)
 - 해제대상 집단취락 대상은 호수밀도 10호/ha을 기준으로 주택이 20호이상이나
 - 시·도지사가 이 기준을 호수밀도 20호/ha, 주택호수 100호 이상으로 강화하여 적용할 수 있도록 규정(위의 지침 3-3-3, (1)(2))

□ 집단취락지구의 개발제한구역 해제 현황

구분	면적(m ²)	주택 호수	비고
전원마을 염곡마을	84,634 87,008	184 130	2002.9.30. 해제
성·형촌마을	61,652	105	2006.3.16. 해제
새원·본마을	97,658	132	상동
청용·원터마을	76,742	72	상동
능안·홍씨·안골마을	84,129	120	상동

□ 개발제한구역내 취락지구 지정현황(개발제한구역 미해제)

구분	위치	면적(m ²)	주택수(호)	호수밀도(호/ha)
6개 마을		89,009	208	-
송동마을	우면동 500-4일원	20,745	42	20.2
식유촌마을	우면동 603-42일원	20,860	37	17.7
샘마을1	내곡동 1-2003일원	10,058	16	15.9
샘마을2	내곡동 1-2046일원	19,858	36	18.1
탐성마을	염곡동 208일원	17,488	39	22.3
새쟁이마을	신원동 14일원	28,419	58	20.4

※ 서울시 23개소 : 종로(4), 성북(1), 구로(1), 서초(6), 강남(3), 강동(8)

III 내곡지구

1. 내곡지구 未매각용지 사용협조(체육시설)

□ 대상부지

용도	위치	면적(㎡)	공급가격(천원)	추진계획
체육시설1	신원동 290-2답 일원	7,671	20,728,469	· 일반실수요자에게 공급가능토록 계획변경 요청함
체육시설2	신원동 323답 일원	9,900	26,751,641	· 지구계획변경고시로 신설('16.6) · 일반실수요자에게 공급가능토록 계획변경 요청함

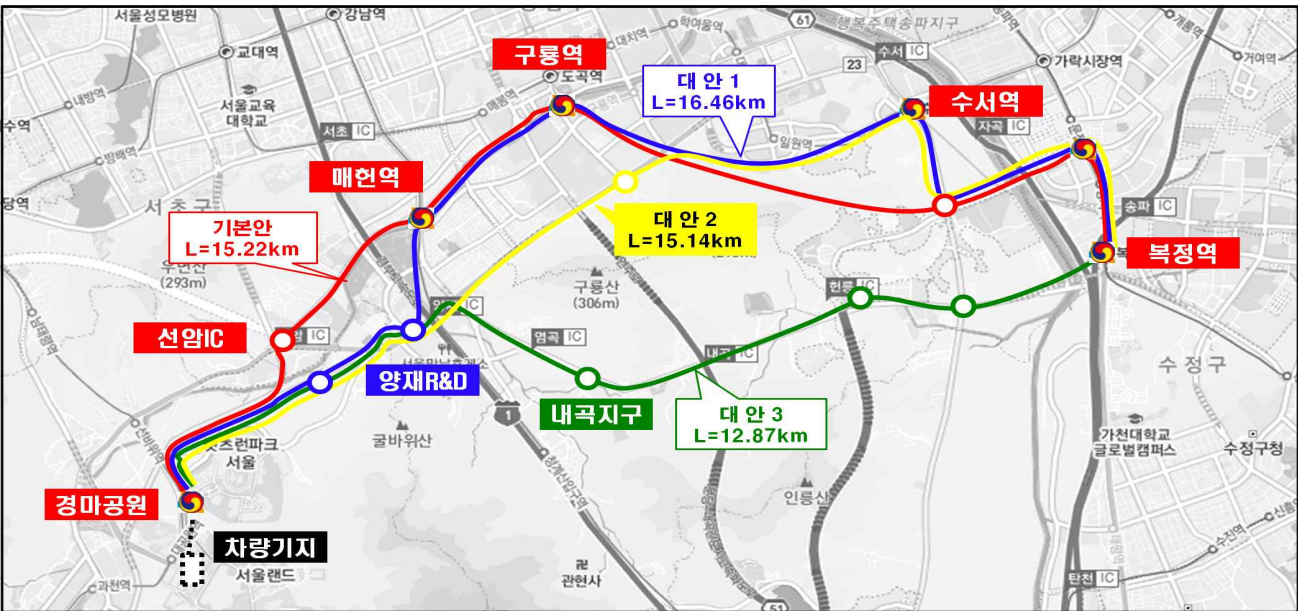
【협조 요청사항】

내곡지구 未매각용지 중 체육시설부지에 대하여 매각 계획이 구체화되기 전까지 주민들이 체육시설로 사용할 수 있도록 협조를 요청함

2. 위례-과천 광역철도 노선

□ 현 황

- 서울시, 국토교통부로 當사업에 대한 예비타당성조사 대상사업 신청서 제출(2017.2.28.)
- (노선) 경마공원→과천주암지구→양재R&CD→구룡→수서→북정(노선도 별도)
- * 총 16.46km(서울시 : 12.79km, 경기도 : 3.67km)



□ 요청사항

○ 노선(안) : 경마공원 → 과천주암지구(선암) → 양재시민의숲역 → 내곡 → 현릉 → 수서



○ 제안배경

- ① 當구간의 향후 인구 증가 가능성 상당 : 내곡 · 강남 · 세곡2 등 공공주택지구 조성
- ② 기존 서울시(안)은 이미 지하철역이 상당한 반면 위의 대안 지역은 지하철역이 대체로 부재

IV 성뒤마을 개발

【협조 요청사항】

- ① 서초구 방배동 565-2일대 사유권 제한된 사업장들(충전소 · 정비공장 · 택시 및 마을 버스 차고지 등)에 대해 성뒤마을 內 이전부지 확보 요청
- ② 현재 同마을 거주가구에 대하여 임대 아파트 입주 우선순위 배정
- ③ 방배13구역 재건축단지 內 위치한 남부교회 이전(종교부지 확보)

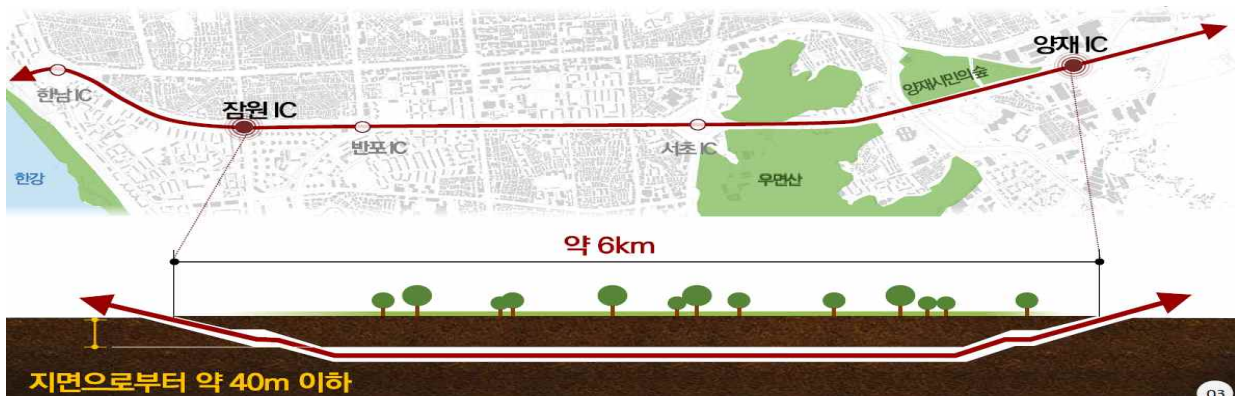
V

경부간선도로 입체화

1. 사업 내용(서초구 입장)

□ 사업개요

- 대상 구역 : 경부간선도로(한남IC~양재IC : 6.8km) 중 약 6.4km
- 사업 내용 : 지하터널(우수배수저류터널 포함) 건설 및 지상 보행네트워크 조성
재정사업 추진을 위한 IC부지 개발 및 서초구 관내 대규모 개발사업과 연계



□ 사업추진 사유

- 경부간선도로의 만성적인 교통정체현상의 근본적인 해소
- 통일을 대비한 국가차원의 아젠다 수립 필요 등 국토경쟁력 강화
- 한정된 국토의 효율적 활용을 통한 스마트 입체도시혁명으로 미래성장동력 확보

【협조 요청사항】

- 막대한 재정 및 서울시 전체교통 체계와 연계, 1개 자치구가 감당할 사업이 아님
- 약 6km(양재IC↔잠원IC) 內 대심도 40m 건설은 사실상 불가능(일본 등 사례)
- ☞ 當사업을 “서울시 공간구조개편” 차원으로 접근, “서울시 입체간선계획” 으로 확대 검토 요망(ex, 양재IC ↔ 서울역)

VI

현릉로 중앙버스전용차로계획 중 강남대로구간 보류요청

□ 현 황

- 서울시 의견 : “제2차 주민설명회” 후 2017년 상반기 공사시행 목표
 - 위례신도시 광역교통개선대책의 일환(공사비 120억)의로 시행 불가피
- ※ 서초구 6.4km(강남대로 1.5km, 현릉로 4.9km), 중앙정거장 7개소
 - 버스전용차로의 연속성을 위해 강남대로 공사시행

【협조 요청사항】

- ① 강남대로(염곡사거리↔일동제약 사거리, 1.5km)공사보류
- ② 헌릉로(4.9km) 우선 시행

○ 양재2동 주민 공사반대 극심

- 버스엇갈림으로 강남대로 양재역~염곡사거리일대 정체악화 요인(노선조정 선행필요)
- 유턴폐지, 횡단보도 이전 등 차량 및 보행불편, 양재2동 접근교통 악화, 지역발전저해

○ “양재R&CD 광역교통대책수립” 중 강남대로는 광역적 교통체계 접근이 우선되어야

- 2018년까지 강남순환도시고속도로 공사시행, aT센터개발 등 교통환경 지속적 변화에 부응한 계획필요
- 이에 “양재R&CD 광역교통대책수립”까지 보류



범례 : ■ 공사보류 구간 / ■ 우선시행구간

VII 제도개선 : 도시 계획 관련 재상정 요건 완화

□ 현 황

- 「서울특별시 도시계획 조례시행규칙」에 따르면 ‘시도시계획위원회의’ 심의를 거쳐 결정 또는 부결된 안건은 특별한 사유가 없으면 5년 이내 동일안건으로 시도시계획위원회에 재상정 불가

(서울특별시 도시계획 조례 시행규칙 24조, 회의결과의 처리) : ④시도시계획위원회의 심의를 거쳐 결정 또는 부결된 안건은 특별한 사유가 없으면 5년 이내에 동일안건으로 시도시계획위원회에 재상정을 할 수 없다.

- ※ 국토교통부 『도시관리계획수립지침』은 위의 내용(동일안전으로 5년간 재상정 금지조항) 삭제

【협조 요청사항】

행정력 낭비를 막기 위한 방안이기는 하나 유연성 있는 접근으로 운영하여 주시기 바람

VIII

사유지 內 서울시 지정 보호수 대지 매입요청

□ 현황 및 요청사항

- 사유지 內 서울시 지정 보호수가 위치하여 개인 재산권에 막대한 침해가 있는 상황

* 주소 : 서울시 서초구 방배동 970-32번지

☞ 개인 재산권의 침해가 막대한 바, 서울시에서 同부지를 매입하여 주시기 바람 또는 보호수 지정 해제



위치도(서초구 방배동 970-32번지)