

서울특별시 정비구역등 직권해제에 대한 의견청취안

(방배8구역 등 24개 구역)

검 토 보 고 서

2016. 12. 19

도시계획관리위원회

수석전문위원

1. 제안이유

가. 정비예정구역 또는 정비구역이 부동산 경기침체, 사업성저하 및 주민 갈등, 지역의 역사·문화적 가치보전 필요 등으로 장기간 정체됨에 따라 정비구역등의 추진상황으로 보아 정비사업의 시행에 따른 토지등소유자의 과도한 부담이 예상되는 경우 또는 지정목적은 달성할 수 없다고 인정되는 구역에 대하여,

나. 『도시 및 주거환경정비법』 제4조의3 제4항 및 『서울특별시 도시 및 주거환경 정비조례』 제4조의3(직권해제) 규정에 따라 직권해제 대상 구역에 해당되어 동조례 제4조의3 제10항에 의거 서울특별시의회 도시계획관리위원회 의견청취를 구하고자 함.

2. 대상구역

가. 직권해제 대상구역 현황

연번	구역명	적용조항	내용	비고
1	방배8 주택재건축 정비예정구역	제4조의3 제3항제1호	행위제한해제 또는 기한만료	주거사업과 주거사업지원팀 장재영(2133-7229)
2	북가좌2 주택재건축 정비예정구역	제4조의3 제3항제1호	행위제한해제 또는 기한만료	주거사업과 주거사업지원팀 양동진(2133-7213)
3	창5동 244 주택재개발 정비예정구역	제4조의3 제3항제1호	건축물 사용승인 등으로 사실상 정비구역 지정이 어려움	재생협력과 조합운영개선팀 박선미(2133-7233)
4	응암2구역 주택재건축정비구역	제4조의3 제3항제2호	추진위, 조합 운영 사실상 중단	주거사업과 주거사업지원팀 양동진(2133-7213)
5	석관1구역 주택재건축정비구역	제4조의3 제3항제2호	추진위, 조합 운영 사실상 중단	주거사업과 주거사업지원팀 양동진(2133-7213)
6	한남1재정비 촉진구역	제4조의3 제3항제3호	최고고도지구가 포함되고 단계별 사업지연	주거사업과 주거사업총괄팀 전정훈(2133-7218)

7	신월제1구역 주택재개발 정비구역	제4조의3 제3항제2호 및 제3호	주민갈등으로 정비사업 의 추진이 어려움 최고고도지구 포함 구역 으로 단계별 사업지연	재생협력과 조합운영전략팀 염영길(2133-7238)
8	독산18구역 재건축정비예정구역	제4조의3 제3항제5호	일몰기한 경과된 정비 예정구역	주거사업과 주거사업지원팀 장재영(2133-7229)
9	독산20구역 재건축정비예정구역	제4조의3 제3항제5호	일몰기한 경과된 정비 예정구역	주거사업과 주거사업지원팀 장재영(2133-7229)
10	시흥19구역 재건축정비예정구역	제4조의3 제3항제5호	일몰기한 경과된 정비 예정구역	주거사업과 주거사업지원팀 장재영(2133-7229)
11	시흥21구역 재건축정비예정구역	제4조의3 제3항제5호	일몰기한 경과된 정비 예정구역	주거사업과 주거사업지원팀 장재영(2133-7229)
12	시흥22구역 재건축정비예정구역	제4조의3 제3항제5호	일몰기한 경과된 정비 예정구역	주거사업과 주거사업지원팀 장재영(2133-7229)
13	시흥23구역 재건축정비예정구역	제4조의3 제3항제5호	일몰기한 경과된 정비 예정구역	주거사업과 주거사업지원팀 장재영(2133-7229)
14	성산동 165 재건축정비예정구역	제4조의3 제3항제5호	일몰기한 경과된 정비 예정구역	주거사업과 주거사업지원팀 양동진(2133-7213)
15	묵동 166-33 재건축정비예정구역	제4조의3 제3항제5호	일몰기한 경과된 정비 예정구역	주거사업과 주거사업지원팀 양동진(2133-7213)
16	묵동 173-23 재건축정비예정구역	제4조의3 제3항제5호	일몰기한 경과된 정비 예정구역	주거사업과 주거사업지원팀 양동진(2133-7213)
17	중화동 274-5 재건축정비예정구역	제4조의3 제3항제5호	일몰기한 경과된 정비 예정구역	주거사업과 주거사업지원팀 양동진(2133-7213)
18	신내동 579 재건축정비예정구역	제4조의3 제3항제5호	일몰기한 경과된 정비 예정구역	주거사업과 주거사업지원팀 양동진(2133-7213)
19	원효로3가 1 재건축정비예정구역	제4조의3 제3항제5호	일몰기한 경과된 정비 예정구역	주거사업과 주거사업지원팀 양동진(2133-7213)
20	암사동 514 재건축정비예정구역	제4조의3 제3항제5호	일몰기한 경과된 정비 예정구역	주거사업과 주거사업지원팀 장재영(2133-7229)
21	이태원2동 260 주택재개발 정비예정구역	제4조의3 제3항제5호	일몰기한 경과된 정비 예정구역	재생협력과 재개발관리팀 백건호(2133-7233)
22	옥인제1주택재개발 정비구역	제4조의3 제3항제6호	구역지정 후 여건변화에 따라 역사문화적 가치 보전 필요	재생협력과 재개발관리팀 최익수(2133-7187)
23	충신제1주택재개발 정비구역	제4조의3 제3항제3호 및 제6호	문화재 보호구역, 역사문화 환경 보존지역으로 단계별 사업지연 구역지정 후 여건변화에 따라 역사문화적 가치 보전 필요	재생협력과 재개발관리팀 최익수(2133-7187)
24	사직2도시 환경 정비구역	제4조의3 제3항제6호	역사문화적 가치 보전 필요	도시활성화와 도시활성화정책팀 김지호(2133-4635)

나. 직권해제 유형별 대상구역 현황

○ 제3항 제1호 : 행위제한 해제 등으로 정비구역 지정이 어려운 경우 - 3개 구역

연번	구분	동명	지번	면적 (ha)	용적률	건폐율	층수	추진 단계	주택 유형	예정구역지정일 (고시번호)
1	기정	방배동	913-24	2.1	190	60	7	1	단독	2006.03.23. (서고시2006-95)
	변경	해 제								
2	기정	북가좌동	291-1	7.2	190	60	평균 15층	1	단독	2006.03.23. (서고시2006-95)
	변경	해 제								
3	기정	창동	244	1.6	210	50	-	2	수복 (전면)	2004.06.25. (서고시 2004-204호)
	변경	해 제								

○ 제3항 제2호 : 추진위·조합 운영 중단으로 정비사업 추진 곤란 - 2개 구역

연번	구분	구역명	위치	면적 (㎡)	사업의종류	주용도	건폐율 (%)	용적률 (%)	높이계획	세대수 (임대)
1	기정	응암2	은평구 응암동 675-2번지	25,328.60	단독주택 재건축	공동주택	50% 이하	249.81% 이하	최고23층	502 (68)
	변경	해 제								
2	기정	석관1	성북구 석관동 341-16번지	72,990.84	단독주택 재건축	공동주택	30% 이하	239.42% 이하	64m (최고22층)	1,151 (109)
	변경	해 제								

○ 제3항 제3호 : 최고고도지구가 포함되고 단계별 사업 지연 - 2개 구역

연번	구분	구역명	위 치	면적 (㎡)	사업의종류	주용도	용적율 (%)	건폐율 (%)	층수	세대수 (임대)
1	기정	한남재정비 추진구역	용산구 이태원1동 77번지 일대	116,513	주 택 재개발	주상복합, 업무시설, 공동주택	60%이하	274%	평균10층, 최고548m이하	1,471 (251)
	변경	해 제								
2	기정	신월1	양천구 신월3동 159-192	92,546.13	주 택 재개발	공동주택	208% 이하	35% 이하	13층	1,400 (240)
	변경	해 제								

○ 제3항 제5호 : 일몰기한이 경과된 구역 - 14개 구역

연번	구분	동명	지번	면적 (ha)	용적률	건폐율	층수	추진 단계	주택 유형	(예정)구역지정일 (고시번호)
1	기정	독산동	47	3.5	190	60	평균 10층	2	단독	2011.10.20. (서고시 2011-309호)
	변경	해 제								
2	기정	독산동	1022	2.5	190	60	7층	2	단독	2011.10.20. (서고시 2011-309호)
	변경	해 제								
3	기정	시흥동	814	3.9	190	60	평균 10층	2	단독	2011.10.20. (서고시 2011-309호)
	변경	해 제								
4	기정	시흥동	879	2.1	190	60	7층	2	단독	2011.10.20. (서고시 2011-309호)
	변경	해 제								
5	기정	시흥동	804	1.3	190	60	평균 10층	2	단독	2011.10.20. (서고시 2011-309호)
	변경	해 제								
6	기정	시흥동	874	1.8	190	60	7층	2	단독	2011.10.20. (서고시 2011-309호)
	변경	해 제								
7	기정	성산동	165	1.9	170	60	7층	2	단독	2011.10.20. (서고시 2011-309호)
	변경	해 제								
8	기정	목동	166-33	1.1	210	50	평균 15층	2	단독	2006.03.23. (서고시2006-95)
	변경	해 제								
9	기정	목동	173-23	2.0	190	60	평균 10층	1	단독	2006.03.23. (서고시2006-95)
	변경	해 제								
10	기정	중화동	274-5	1.1	170	60	5층	2	단독	2006.03.23. (서고시2006-95)
	변경	해 제								
11	기정	신내동	579	2.2	190	60	평균 10층	1	단독	2009.02.12. (서고시2009-58)
	변경	해 제								

연번	구분	동명	지번	면적 (ha)	용적률	건폐율	층수	추진 단계	주택 유형	(예정)구역지정일 (고시번호)
12	기정	원효로3가	1	3.9	190	60	평균 10층	2	단독	2010.11.25. (서고시2011-421호)
	변경	해 제								
13	기정	암사동	514	1.3	190	60	12층	2	단독	2010.11.25. (서고시2011-421호)
	변경	해 제								
14	기정	이태원2동	260	4.6	170	60	3층/5층 이하	2	단독	2004.06.25. (서고시 2004-204호)
	변경	해 제								

○ 제3항 제6호 : 역사·문화적 가치 보전 필요 - 3개 구역

연번	구분	구역명	위치	면적 (㎡)	사업의종류	주용도	건폐율 (%)	용적률 (%)	높이계획	세대수 (임대)
1	기정	옥인1	종로구 옥인동 47번지	30,282.4	주 택 재개발	공동주택	60% 이하	170% 이하	5/7층 이하	310
	변경	해 제								
2	기정	충신1	종로구 충신동 1-1번지	29,601.6	주 택 재개발	공동주택	30% 이하	214% 이하	12층 이하	1,151 (109)
	변경	해 제								
3	기정	사직2	종로구 사직동 311-10	34,261.5	도시환경	주거	60% 이하	177% 이하	12층 이하	418 (72)
	변경	해 제								

3. 참고사항

가. 관계법령

- 「도시 및 주거환경정비법」 제4조의3
- 「서울특별시 도시 및 주거환경 정비조례」 제4조의3(직권해제 등)

나. 예산조치 : 별도조치 필요 없음

다. 합 의 : 해당사항 없음

붙임 : 구역별 현황 1부.

3. 검토 의견

- 「도시 및 주거환경정비법」 개정(‘15.9.1) 및 도정조례 개정으로(‘16.3.24) ‘토지등 소유자의 과도한 부담 예상’과 ‘구역 지정목적 달성 불가능’에 해당하는 경우에 시장이 도시계획위원회 심의를 거쳐 정비구역등을 해제할 수 있도록 되었는데,
- 24개 구역을 ‘구역 지정목적 달성 불가능’에 해당하는 구역으로 간주하고 직권해제 대상으로 상정함.

□ 제3항제1호 : 정비구역지정요건 미충족(3개 구역)

- 행위제한 해제 등으로 정비구역 지정이 사실상 어렵기 때문에 직권해제는 불가피하다고 사료됨.

연번	구역명	추진단계	해제사유	적용조례	전문가검토회의 및 도시계획위원회자문	주민공람	공람의견
1	방배8 재건축	추진위 정비예정구역	행위제한 해제(2016.01.20) 추진위원회 사무실 미운영(2015.06월)	③-1 ③-2	적합 원안동의	2016. 9. 8. ~ 2016. 9. 29.(20일)	제출된 의견 없음
2	북가좌2 재건축	추진위 정비예정구역	행위제한 해제(2013.05.12)	③-1	적합 원안동의	2016년 9월 13일 ~ 2016년 10월 5일	별도 의견 없음
3	창5동 244 재개발	없음 정비예정구역	정비구역지정요건 미충족	③-1	적합 원안동의	2016. 9. 30. ~ 2016. 10.20.(21일)	별도 의견 없음

□ 제3항제2호 : 추진위·조합 운영 사실상 중단(2개 구역)

- 석관1 주택재건축구역은 ‘10년 정비구역으로 지정되고 ’11년 사업시행인가가 되었으나 조합설립인가무효확인소송¹⁾에 의해(‘09.12.) ‘14년 조합설립인가가 취소된 구역으로, 추진위원회 정상화를 위한 총회 개최(‘16.1.)를 준비하였으나 반대주민들의 총회금지가처분신청으로 무산되었음.
- 추진위원회는 ‘06년 승인되어(‘06.11.) ‘08년 추진위원장 및 추진위원 등의 임기가 만료되었고(‘08.11.) ‘15년 추진위원장이 사망하는 등 추진위원회가 정상적으로 운영되고 있지 않으며, 48.32%의 주민들이 추진위원회 해산신청서를 제출하는 등 사실상 조합설립이 어려운 상황이므로 직권해제는 불가피하다고 판단됨.

1) 석관1주택재건축정비구역은 주택단지와 주택단지가 아닌 지역이 혼재된 지역으로서, 주택단지가 아닌 지역이 조합설립인가를 받기 위해서는 도정법 제16조제3항에 따라, 토지 및 건축물소유자의 3/4이상 토지면적의 2/3이상의 토지소유자의 동의를 얻어야함에도 위 요건을 충족하지 못한 사유로 소송이 제기되었음.

* 도정법 제16조(조합의 설립인가 등) ③ 제2항의 규정에 불구하고 주택단지가 아닌 지역이 정비구역에 포함될 때에는 주택단지가 아닌 지역안의 토지 또는 건축물 소유자의 4분의 3 이상 및 토지면적의 3분의 2 이상의 토지소유자의 동의를 얻어야 한다.

연번	구역명	추진단계	해제사유	적용조례	전문가검토회의 및 도시계획위원회자문	주민공람	공람의견
4	응암2재건축	추진위 정비구역	추진위원회 사무실 미운영(2012.11월)	③-2	적합 원안동의	2016. 9.20. ~ 10.10.	없음
5	석관1재건축	추진위 정비구역	추진위원회위원장 부재 및 추진위원회 운영중단으로 사업추진 어려움	③-2	적합 원안동의	2016.09.08. ~ 2016.10.03	해제찬성 33건 해제반대 71건

□ 제3항제2호 및 제3호 : 주민갈등으로 정비사업의 추진이 어렵고 최고고도지구가 포함되고 단계별 사업 지연(2개 구역)

연번	구역명	추진단계	해제사유	적용조례	전문가검토회의 및 도시계획위원회자문	주민공람	공람의견
6	한남1재개발(촉진)	추진위 구역지정	최고고도지구로 추진위 구성 3년이상 경과, 2년이상 총회 미개최	③-3	적합 원안동의	2016. 9. 9. ~ 2016. 10. 4.	해제찬성 276건 해제반대 109건
7	신월1재개발	추진위 정비구역	주민갈등으로 사업추진 어려움 최고고도지구로 추진위원회 승인일(07.09)부터 8년10월 경과	③-2 ③-3	적합 원안동의	2016. 10.20. ~2016. 11. 9.	의견제출 없음

- 한남재정비촉진지구는 '06년에 지정되어 '09년도에 재정비촉진계획이 결정되었고, 5개 구역별로 사업이 추진 중임. '15년 서울시는 한남재정비촉진지구 계획 전면 재검토를 수행하고('15.6.~'16.8.) 한남지구 재정비촉진계획 변경지침을 수립함.




구 분		한남1구역	한남2구역	한남3구역	한남4구역	한남5구역
면	적 (㎡)	116,513	162,321	393,729	162,030	186,781
추진현황	구역 지정	'09.10.1	'09.10.1	'09.10.1	'09.10.1	'09.10.1
	추진 위	'11.8.26	'10.6.28	'10.8.11	'10.9.29	'10.6.15
	조 합	-	'12.6. 1	'12.9. 4	'15.1.16	'12.8.22
향후계획		직권해제	조합 및 용산구와 협의하여 촉진계획 변경 추진			

* 주거사업과 자료

- 주요 내용은 한남1구역은 전체를 직권해제하고, 한남2구역은 관광특구 등 일부지역을 제척하며, 다른 구역들도 재정비촉진계획을 변경하여 사업을 추진토록 하는 것임.
- 일반적으로 최고고도지구가 포함된 지역은 사업성 문제로 정비사업 추진이 어려울 수 있으나, 한남1구역의 경우는 비례율 105%로 사업성 문제보다는, 관광특구 및 이태원 상권 활성화에 따른 서울시의 정책적 판단과 사업을 반대하는 주민이

증가한데 주로 기인한 것으로 파악됨.

- 추진위 측은 재정비촉진지구 지정('06) 전에 이미 이태원 관광특구가 지정('97)되었음을 들어 관광특구를 이유로 직권해제를 추진하는 것에 대해 온당치 않음을 주장한 바 있고('16. 도시재생본부 행정사무감사 참고인 출석), 도시·주거환경정비기본계획(2004)에서 한남1구역의 일부만 정비예정구역으로 지정되어 있었으나 '06년 서울시가 구역을 확대하여 재정비촉진구역으로 지정하면서 사업 추진이 어려워졌고 이에 대응하여 '15년 구역 축소안을 서울시 제출하였음에도 검토되지 않았음을 들어, 사업 추진을 어렵게 한 주체는 서울시임에도 불구하고 추진위의 활동 부재와 사업 지연을 사유로 직권해제를 추진하는 것에 대한 부당성을 주장하며, 일부 구역을 제척하고 정비사업을 추진토록 해 달라고 요청한 바 있음.

구분	도시·주거환경정비기본계획 (2004년)	한남1재정비촉진구역 지정 (2006.10.19.)	한남1구역 변경 자문요청 (2015.9.22.)
면적	1.8ha	116,513㎡	68,595㎡
도면			

- 추진위 측은 주장과 같이, 관광특구까지 포함해서 재정비촉진구역을 확대·지정한 주체는 서울시로서, 서울시가 관광특구를 사유로 직권해제를 추진하는 것은 자기 모순적 행정으로 정책 결정 및 계획 수립에 보다 신중성이 요구된다고 하겠음.
- 용산구의 주민동의 현황 자료를 보면, 현재 구역에서도 사업반대율(31.7%)이 사업찬성률(12.5%)보다 높고, 추진위 측이 제안한 구역 축소시에도 사업반대율(39.8%)이 사업찬성률(24.2%)보다 높아서, 정비사업 추진은 사실상 어렵다고 판단됨(붙임 1).
- 다만, 한남1구역은 이태원 상권 부흥과 맞물려 구역 내부로 상업시설이 급속히 확산되는 상황에서 구역 해제는 난개발을 부추길 수 있으므로 해제 후 관리방안이 면밀히 마련될 필요가 있겠음.

□ 제3항제5호 : 일몰기한이 경과된 구역(14개 구역)

- 독산18구역 등 14개 구역은 모두 추진주체가 없는 정비예정구역으로서, 도정법의

일몰기한²⁾이 지났음에도 구청장이 구역 해제를 요청하지 않아서 직권해제를 추진하는 경우임.

- 직권해제 절차에 상당한 기간과 행정력이 소요되는 만큼, 도정법의 일몰기한 규정에 해당하는 경우에는 구청장의 해제 요청을 독려하여 직권해제에서 제외되도록 할 필요가 있겠음³⁾.

연번	구역명	추진단계	해제사유	적용조례	전문가검토회의 및 도시계획위원회 회자문	주민공람	공람의견
8	독산18 재건축	정비예정구역	일몰기한 경과 불구 해제 미요청	③-5	적합 원안동의	2016. 9. 8. ~ 9. 28. (20일간)	별도 의견 없음
9	독산20 재건축	정비예정구역	일몰기한 경과 불구 해제 미요청	③-5	적합 원안동의	2016. 9. 8. ~ 9. 28. (20일간)	별도 의견 없음
10	시흥19 재건축	정비예정구역	일몰기한 경과 불구 해제 미요청	③-5	적합 원안동의	2016. 9. 8. ~ 9. 28. (20일간)	별도 의견 없음
11	시흥21 재건축	정비예정구역	일몰기한 경과 불구 해제 미요청	③-5	적합 원안동의	2016. 9. 8. ~ 9. 28. (20일간)	별도 의견 없음
12	시흥22 재건축	정비예정구역	일몰기한 경과 불구 해제 미요청	③-5	적합 원안동의	2016. 9. 8. ~ 9. 28. (20일간)	별도 의견 없음
13	시흥23 재건축	정비예정구역	일몰기한 경과 불구 해제 미요청	③-5	적합 원안동의	2016. 9. 8. ~ 9. 28. (20일간)	별도 의견 없음
14	성산동 165 재건축	정비예정구역	일몰기한 경과 불구 해제 미요청	③-5	적합 원안동의	2016. 9. 29. ~ 2016. 10. 19.	제출된 의견 없음
15	목동 166-33 재건축	정비예정구역	일몰기한 경과 불구 해제 미요청	③-5	적합 원안동의	'16. 9. 29. ~ 10. 21.	별도 의견 없음
16	목동173-23 재건축	정비예정구역	일몰기한 경과 불구 해제 미요청	③-5	적합 원안동의	'16. 9. 29. ~ 10. 21.	별도 의견 없음
17	중화동 274-5 재건축	정비예정구역	일몰기한 경과 불구 해제 미요청	③-5	적합 원안동의	'16. 9. 29. ~ 10. 21.	별도 의견 없음
18	신내동 579 재건축	정비예정구역	일몰기한 경과 불구 해제 미요청	③-5	적합 원안동의	'16. 9. 29. ~ 10. 21.	별도 의견 없음
19	원효로3가 1 재건축	정비예정구역	일몰기한 경과 불구 해제 미요청	③-5	적합 원안동의	2016. 9. 30. ~ 2016. 10. 25.	없음
20	암사동 514 재건축	정비예정구역	일몰기한 경과 불구 해제 미요청	③-5	적합 원안동의	2016. 10. 12. - 2016. 11. 11.	주민의견 없음
21	이태원2동 260 재개발	정비예정구역	일몰기한 경과 불구 해제 미요청	③-5	적합 원안동의	2016. 10. 21. - 2016. 11. 15.	의견제출 없음

2) **도정법 제4조의3(정비구역등 해제)** ① 구청장등은 정비예정구역 또는 정비구역(이하 이 조에서 "정비구역등"이라 한다)이 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우 특별시장·광역시장에게 정비구역등의 해제를 요청하여야 하고, 특별자치시장, 특별자치도지사, 시장 또는 군수는 직접 정비구역등을 해제하여야 한다.

1. 정비예정구역에 대하여 기본계획에서 정한 정비구역 지정 예정일부터 3년이 되는 날까지 특별자치시장, 특별자치도지사, 시장 또는 군수가 정비구역을 지정하지 아니하거나 구청장등이 정비구역 지정을 신청하지 아니하는 경우

도정조례 제4조의3(직권해제 등) ③ 법 제4조의3제4항제2호의 "정비구역등의 추진상황으로 보아 지정목적 달성을 수 없다고 인정하는 경우"란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우를 말한다.

5. 법 제4조의3제1항에 해당함에도 구청장이 정비구역등의 해제를 요청하지 아니하는 경우

3) 일몰기한이 지나서 구청장이 해제 요청을 할 경우에는 직권해제 절차를 거치지 않고 도시계획위원회 심의만을 거쳐 시장이 해제하게 됨

□ 제3항제6호 : 역사·문화적 가치 보전(3개 구역)

○ 역사·문화적 가치 보전을 사유로 직권해제를 추진하는 구역은 옥인1 주택재개발구역, 충신1 주택재개발구역, 사직2 도시환경정비구역이고, 해제시에는 검증된 사용비용의 100%를 지원하게 됨.

연번	구역명	추진단계	해제사유	적용조례	전문가검토회의 및 도시계획위원회자문	주민공람	공람의견
22	옥인1 재개발	조합 사업시행	구역지정 후 여건변화에 따라 역사문화적 가치보전 필요	③-6	적합 조건부동의	'16.10.27. ~ 11.16.	조합장 외 23명 의견제출
23	충신1 재개발	조합 정비구역	역사 문화적 가치 보전지역으로 4년 이내 사업시행인가 미신청 구역지정 후 여건변화에 따라 역사문화적 가치보전 필요	③-3 ③-6	적합 조건부동의	'16.10.27. ~ 11.16.	제출의견 없음
24	사직2 도시환경	조합 사업시행	구역지정 후 여건변화로 역사문화적 가치보전	③-6	적합 원안동의	'16.10.28. ~ 11.17.	해제찬성 66건 해제반대 155건

○ 옥인1구역은 '07년 정비구역으로 지정되고 '08년 조합설립인가, '09년 사업시행인가를 받은 후 '11년 관리처분계획인가를 신청하였으나 자치구(종로구)가 반려하면서 현재까지 관련 소송이 지속되고 있음⁴⁾.

서울시는 한옥 등 옥인지역의 역사문화적 가치 보전의 필요성과 인왕산의 자연경관 보전 필요성을 들어 직권해제를 추진하고 있으며, 조합 측은 사업계획이 이미 인왕산경관을 고려하여 5층 이하의 저층아파트로 인가되었고 인왕산경관과 골목길보존 등을 반영하여 설계안을 제시하였으니 이에 대한 검토를 요청함과 동시에, 주민들이 정비사업·대안사업을 비교 판단하여 낙후된 지역 개선을 위한 최적의 방안이 마련될 수 있도록 공청회 등의 주민의견수렴의 장을 요청하였음(공람의견).

옥인1구역의 토지등소유자 50%가 구역 해제에 동의한 상황이나⁵⁾, 관리처분계획인가 거부처분취소등(사업시행변경인가 반려 포함) 조합과 자치구 간에 소송이 진행

4) 종로구가 윤덕영家(가) 한옥보전 등의 사유로 관리처분계획인가 신청을 반려하자 조합이 소송(관리처분계획인가 거부처분취소소송)을 제기하여 승소하였음('15.8.). 이후, 조합이 사업시행변경인가(사업시행기간 연장)를 신청하자 종로구가 사업계획승인기간 경과로 사업계획 실효를 사유로 사업시행변경인가 신청을 반려하여, 조합은 관리처분계획인가 거부처분취소등(사업시행변경인가 반려 포함) 소송을 제기하여 1심에서 조합이 승소하고('16.6.) 현재 2심을 진행 중임('17.1.선고예정).

5) 옥인1 비대위 측이 해제 요청 동의서를 종로구에 제출함:

1차('16.7.29) 44%(87/194), 2차('16.11.21) 50%(97/194명)

중이므로('17.1. 2심 선고 예정) 해당 소송이 끝난 후에 직권해제 여부가 결정될 필요가 있다고 보여지며,

노후화된 협소건물, 협소도로, 기반시설 열악, 아직까지 재래식 화장실이 있는 낙후된 구역 현황을 감안시, 옥인1구역의 자연경관 보전, 역사문화적 가치 보전을 위해서는 '재개발은 무조건 안 된다'는 식의 접근은 탈피할 필요가 있고,

지역사회 공론의 장을 통해 보전과 개발이 공존할 수 있도록 계획을 변경하거나 또는 해제 이후 대안사업들에 대해 지역 주민, 조합, 자치구 등과 충분히 논의하여 현실적이고 구체적인 지역환경 개선방안 마련을 선행할 필요가 있다고 사료됨.

- 충신1구역은 '05년 정비구역으로 지정되고 '06년 조합설립인가가 되었으나, '11년 사업시행인가신청을 취하하고⁶⁾ 아직까지 사업성 문제(비례율 64%, 84%)⁷⁾ 등으로 정비사업 추진이 담보 상태로 파악됨.

충신1구역은 한양도성(낙산구간)에 연접하여 성곽마을(이화충신권역)에 포함되어 있고(붙임2), 구역 해제 이후에는 주거환경관리사업구역으로 관리될 계획임.

한양도성 주변 성곽마을(9개권역 22개 마을⁸⁾, 1,672천m²)의 환경개선사업으로 '14년부터 성곽마을 보전·관리사업을 시행하고 있는 가운데, 성곽마을 권역별 계획 중 이화충신권은 내년 8월에 계획 수립이 완료될 예정이고⁹⁾ 충신1구역에 앵커시설로 활용할 빈집들이 기매입되어¹⁰⁾ 있는 등 구역 해제 후 지역 재생방안이 비교적 면밀히 준비되고 있는 것으로 파악됨.

충신1구역의 역사문화적 가치 보전의 필요성과 사업성 문제로 인한 정비사업 추진의 어려움 등을 감안시 구역 해제는 불가피하다고 사료되며, 다만, 성곽마을 보전·관리사업이 차질없이 수행될 수 있도록 지속적인 행정적·재정적 지원이 필요하다고 사료됨.

- 사직2구역은 '09년 정비구역으로 지정되어 '10년 조합설립인가를 받고 '12년 사업시행인가를 받아 정비사업에 착수한 상황에서, 한양도성 세계문화유산 등재 추진과 맞물려 이 구역이 경희궁지 옛 영역에 포함되어 있고 근현대 건축자산(선교

6) 사업비 증액에 따른 조합원 2/3 동의율 미달, 자진 취하서 제출

7) '13.6. 비례율 조사: 64%(시공사 가계약 공사비 430만원 적용), 84%(서울시 표준공사비 370만원 적용)

8) 1개권역(창신)은 창신승인 도시재생활성화지역에 포함되어 있으므로 제외,
22개 마을 중 기추진 마을은 제외(창신동, 장수마을, 삼선6)

9) 이화충신권(충신아랫마을 계획 완료, 이화1·충신1은 '17.8. 계획완료 예정), 행촌권('17.2. 계획 완료 예정), 부암권(계획 완료), 명륜혜화권(계획 완료), 다산권('17.2. 계획 완료 예정), 삼선권(계획 완료), 광희권·성북권(공동체활성화사업을 우선하고자 계획 미착수)

10) 총 14개동이 매입되어 문화예술인 활동거점 및 임대주택 등으로 활용할 구상임

사주택)이 있으며 옛 도시조직(공간구성, 길, 필지 등)이 비교적 유지되고 있는 등 역사문화적 가치 보전을 사유로 직권해제를 추진함.

사직2구역은 비례율 105%('15.4. 실태조사결과)로 정비구역 지정 이후 비교적 원활하게 사업을 진행해 온 상태에서 서울시의 직권해제 추진은 조합 측의 강한 반발에 당면하고 있어, 직권해제가 된다 하더라도 각종 소송 제기가 예상됨.

사직2구역의 역사문화적 가치 보전의 대의는 공감하나, 승인된 계획과 정해진 행정절차에 따라 사업을 추진해 온 주민들에게 사직2구역의 직권해제는 서울시 행정의 신뢰성 상실과 무책임성으로 인식될 수 있으므로 이에 대한 서울시의 적극적인 해명이 필요하다고 판단되며,

직권해제를 강행하기 보다는, 해제의 필요성과 해제 이후 대안사업들에 대해서 지역 주민, 조합, 자치구 등과 충분한 논의 과정이 선행되어야 할 것으로 사료됨. 또한, 구역 전체 건축물 195동 중 104동이 공가인데, 해당 소유자들과 직접 협의를 통한 대책 마련도 필요하다고 사료됨.

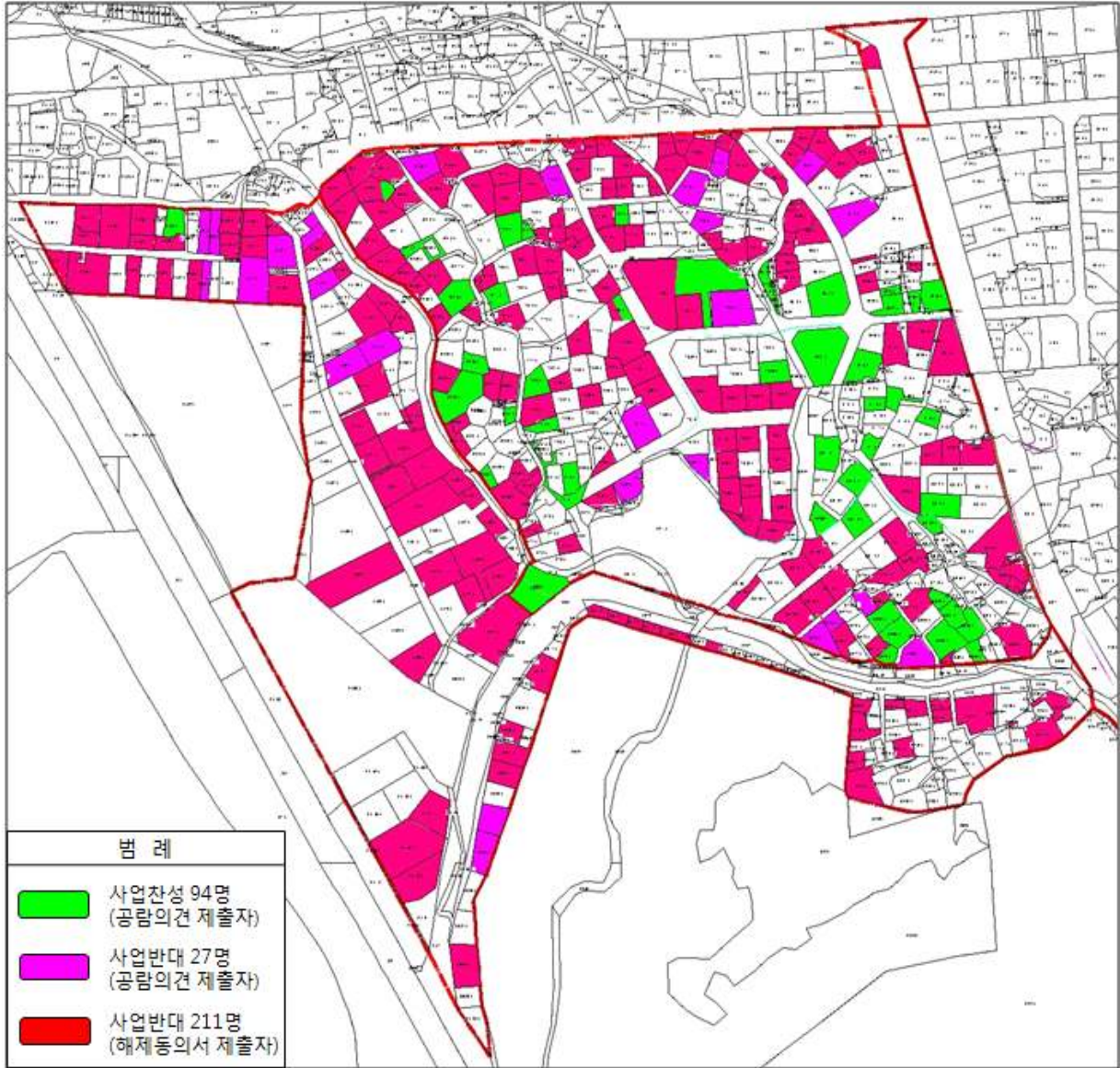
<사직2구역 공람의견 유형별 분류>

직권해제 반대	155
단순 반대	66
위법행정(서울시조례안('16년 추가)을 근거로 직권해제, 의견청취 없는 일방적 행정, 감사원 및 국민권익위원회 동의에도 불구하고)에 따른 사유재산 침해	43
조합원들 재산 피해가 심각하여 개인에 대한 피해 보상(매몰비용 100% 요구, 명확한 보상 규정), 대안이 없으면 직권해제 반대	19
한양도성 유네스코 등재 사업(문화재 보존) 추진에 따른 사유재산 침해	8
도시의 노후화, 슬럼화(훼손, 위생, 방범, 공가 증가)를 막고 주거환경 개선하기 위한 일환으로 정비사업 필요	19
직권해제 찬성	66
단순 찬성	13
대안사업 추진 요구	1
비용(매몰비용, 조합사용비용) 전액 지원 및 주거 보수 비용 지원	45
한양도성 유네스코 등재 등 역사문화적 가치를 위한 직권해제 찬성	4
재건축아파트 입주비용 과도	2
단독개발이 가능토록 조치하고, 도로 정비 등 주거환경이 개선되도록 한다면 직권해제 찬성	1

* 도시활성화과 자료

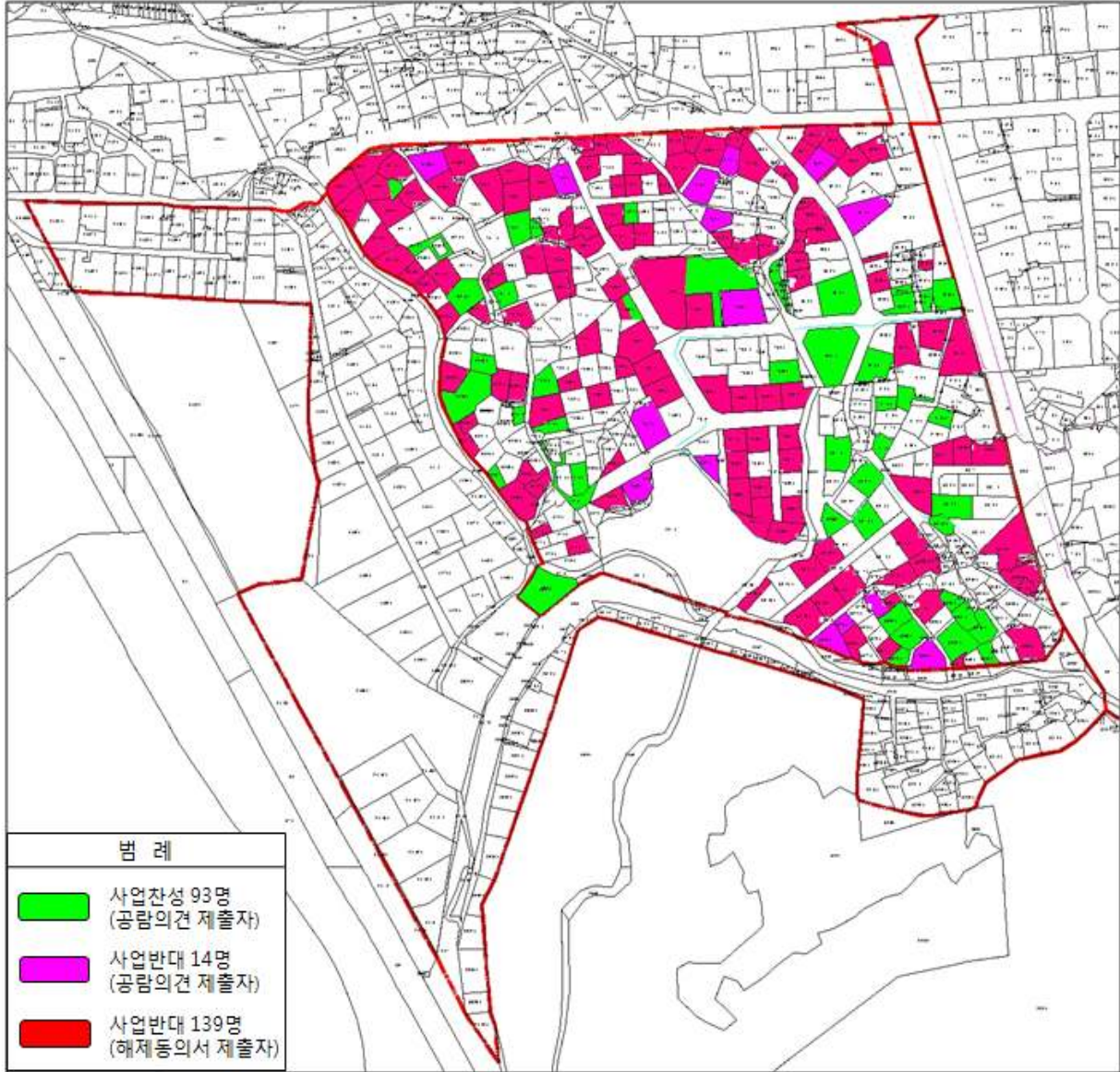
<붙임 1> 주민동의 현황 (용산구 자료)

한남1구역 직권해제 주민동의 현황(전체)



1구역 전체		사업찬성		사업반대	
토지등 소유자	면적	동의자	면적	동의자	면적
751명	116,513㎡	94명 (13%)	5,364㎡ (5%)	238명 (32%)	35,740㎡ (31%)

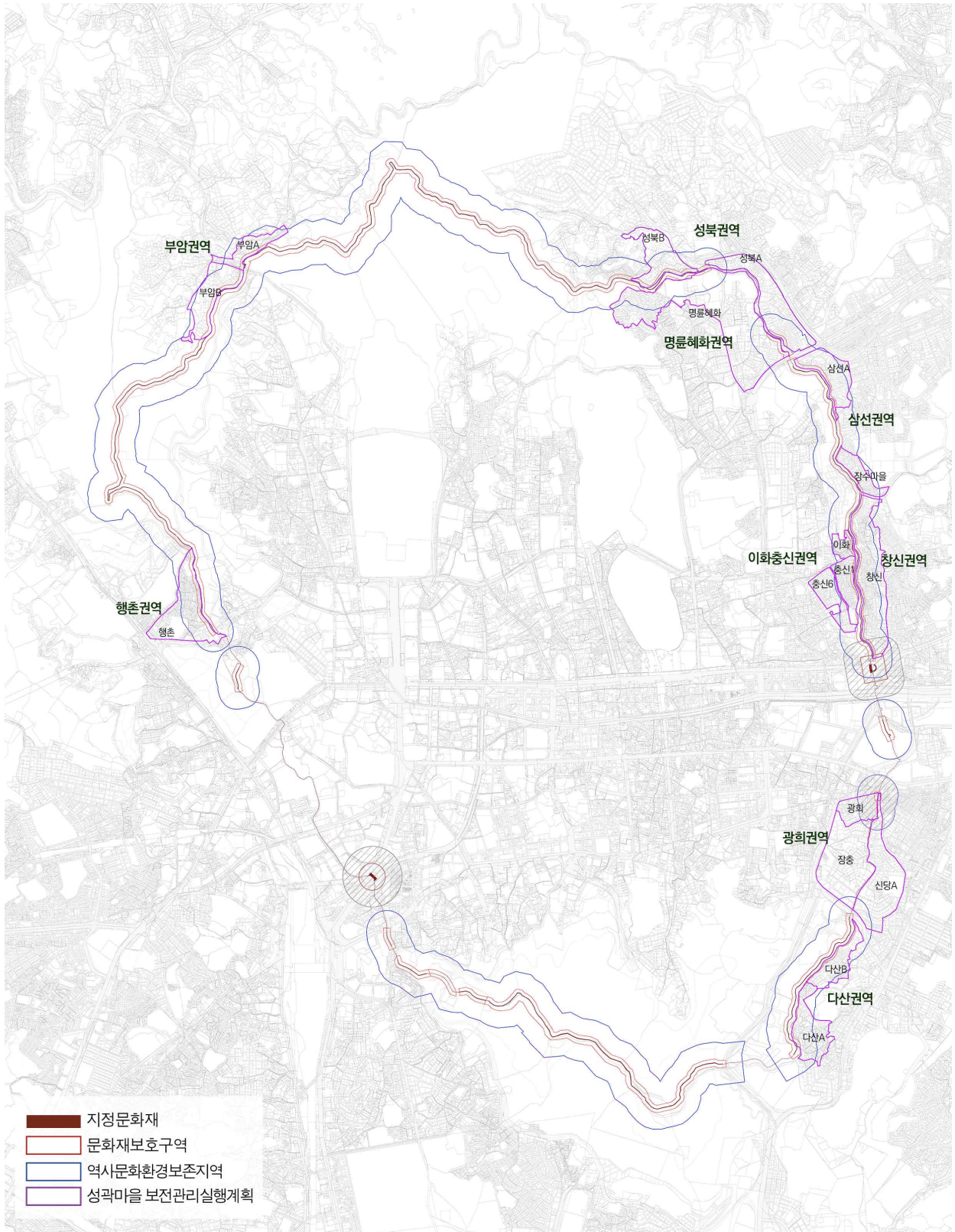
한남1구역 직권해제 주민동의 현황(축소-5섹터)



5섹터 전체		사업찬성		사업반대	
토지등 소유자	면적	동의자	면적	동의자	면적
384명	68,595㎡	93명 (24%)	5,225㎡ (8%)	153명 (40%)	20,732㎡ (30%)

• 1구역전체 : 토지등소유자 751명, 토지면적 116,513㎡

<붙임 2> 성곽마을 위치도 (주거환경개선과 자료)



<붙임 3> 관련 법규

서울특별시 도시 및 주거환경 정비조례

제4조의3(직권해제 등) ① 시장은 법 제4조의3제4항제1호 및 제2호에 따라 정비구역 또는 정비예정구역(이하 "정비구역등"이라 한다)의 지정을 해제하려는 경우에는 사업추진에 대한 주민 의사, 사업성, 추진상황, 주민갈등 및 정채 정도, 지역의 역사·문화적 가치의 보전 필요성 등을 종합적으로 고려하여야 한다.

② 법 제4조의3제4항제1호의 "정비사업의 시행에 따른 토지등소유자의 과도한 부담이 예상되는 경우"란 제50조제2항에 따라 추진위원회위원장 또는 조합임원이 입력한 정비계획 등으로 산정된 추정비례율(표준값을 말한다)이 80% 미만인 경우로서 제6항에 따라 의견을 조사하여 사업찬성자가 100분의 50 미만인 경우를 말한다. 다만, 해당 자료가 없는 사업의 경우에는 법 제16조의2제2항에 따른 구청장의 조사결과로 산정한 추정비례율을 적용할 수 있다.

③ 법 제4조의3제4항제2호의 "정비구역등의 추진상황으로 보아 지정목적 달성할 수 없다고 인정하는 경우"란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우를 말한다.

1. 정비예정구역으로서 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 경우

가. 정비구역 지정요건이 충족되지 않는 경우

나. 관계법령에 따른 행위제한이 해제되거나 기한이 만료되어 사실상 정비구역 지정이 어려운 경우

2. 추진위원회위원장 또는 조합장이 장기간 부득이한 사유로 직무를 수행할 수 없거나 주민갈등 또는 정비사업비 부족으로 추진위원회 또는 조합 운영이 사실상 중단되는 등 정비사업 추진이 어렵다고 인정하는 경우

3. 자연경관지구, 최고고도지구, 문화재 보호구역, 역사문화환경 보존지역 등이 포함된 구역으로서 다음 각 목의 어느 하나에 해당되는 경우

가. 추진위원회가 법 제13조에 따른 추진위원회 승인일(최초 승인일을 말한다)부터 3년이 되는 날까지 법 제16조, 영 제26조, 시행규칙 제7조를 모두 준수한 조합 설립인가를 신청(첨부 서류를 모두 갖춘 신청에 한한다)하지 아니하는 경우

나. 조합이 법 제16조에 따른 조합 설립인가(최초 설립인가를 말한다)를 받은 날부터 4년이 되는 날까지 법 제28조, 시행규칙 제9조를 모두 준수한 사업시행인가를 신청(첨부 서류를 모두 갖춘 신청에 한한다)하지 아니하는 경우

다. 조합이 법 제28조에 따른 사업시행인가(최초 인가를 말한다)를 받은 날부터 4년이 되는 날까지 법 제48조, 시행규칙 제11조를 모두 준수한 관리처분계획 인가를 신청(첨부 서류를 모두 갖춘 신청에 한한다)하지 아니하는 경우

라. 추진위원회 또는 조합이 총회를 2년 이상 개최하지 아니한 경우

4. 제3호 각 목의 어느 하나에 해당되고 당해 구역의 토지등소유자 3분의 1 이상이 해제 요청하는 경우로서 제6항에 따라 의견을 조사하여 사업찬성자가 100분의 50 미만인 경우

5. 법 제4조의3제1항에 해당함에도 구청장이 정비구역등의 해제를 요청하지 아니하는 경우

6. 도시계획위원회에서 구역지정 이후 여건변화에 따라 해당구역 및 주변지역의 역사·문화적 가치 보전이 필요하다고 인정하는 경우

- ④ 구청장은 제2항 또는 제3항 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 시장에게 해제를 요청할 수 있다.
- ⑤ 시장은 제1항부터 제3항까지에 해당하여 정비구역등을 해제하려는 경우 대상구역의 명칭, 위치, 해제 이유 및 근거 등을 구청장에게 통보하여야 한다. 이 경우 구청장은 이를 15일 이내에 구보, 게시판 등에 20일 이상 공고하여야 한다. 다만, 구청장이 기한 내에 공고하지 않을 경우에는 시장이 시보에 공고할 수 있다.
- ⑥ 구청장은 시장으로부터 제2항 전단 또는 제3항제4호 전단에 해당되어 통보받은 정비구역등의 토지등소유자 의견을 조사하여 그 결과를 시장에게 통보하여야 한다. 다만, 제2항에 해당하여 주민의견조사를 실시한 구역이 주민의견조사 당시 추정비례율 대비 10% 이상 하락하는 경우에는 재조사할 수 있다.
- ⑦ 제6항에 따른 토지등소유자의 사업찬성자수 산정방법, 해제 동의를 철회방법 등에 대하여는 영 제28조를 준용한다.
- ⑧ 시장은 토지등소유자 의견조사의 절차와 방법 등을 정할 수 있고 구청장의 의견조사에 소요되는 비용의 일부 또는 전부를 지원할 수 있다.
- ⑨ 제3항제4호에 따른 정비구역등의 지정을 해제 요청할 때에는 별지 제9호서식의 정비구역등의 해제 요청서에 별지 제10호서식의 해제 동의서를 첨부하여 구청장에게 제출하여야 한다. 이 경우 구청장은 해제 요청서류 및 동의자수 등의 적정여부를 확인하여 30일 이내에 시장에게 통보하여야 한다.
- ⑩ 이 조의 규정에 따라 시장이 직권해제를 하려는 경우, 도시계획위원회 심의를 하기 전에 서울특별시의회 소관 상임위원회의 의견을 들을 수 있다.

도시 및 주거환경정비법

제4조의3(정비구역등 해제) ① 구청장등은 정비예정구역 또는 정비구역(이하 이 조에서 "정비구역등"이라 한다)이 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우 특별시장·광역시장에게 정비구역등의 해제를 요청하여야 하고, 특별자치시장, 특별자치도지사, 시장 또는 군수는 직접 정비구역등을 해제하여야 한다.

1. 정비예정구역에 대하여 기본계획에서 정한 정비구역 지정 예정일부터 3년이 되는 날까지 특별자치시장, 특별자치도지사, 시장 또는 군수가 정비구역을 지정하지 아니하거나 구청장등이 정비구역 지정을 신청하지 아니하는 경우
2. 주택재개발사업·주택재건축사업[제13조에 따른 조합(이하 "조합"이라 한다)이 시행하는 경우로 한정한다]이 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 경우
 - 가. 토지등소유자가 정비구역으로 지정·고시된 날부터 2년이 되는 날까지 제13조에 따른 조합설립추진위원회(이하 "추진위원회"라 한다)의 승인을 신청하지 아니하는 경우
 - 나. 토지등소유자가 정비구역으로 지정·고시된 날부터 3년이 되는 날까지 제16조에 따른 조합설립인가를 신청하지 아니하는 경우(제13조제6항에 따라 추진위원회를 구성하지 아니하는 경우로 한정한다)
 - 다. 추진위원회가 추진위원회 승인일부터 2년이 되는 날까지 제16조에 따른 조합설립인가를 신

청하지 아니하는 경우

라. 조합이 제16조에 따른 조합 설립인가를 받은 날부터 3년이 되는 날까지 제28조에 따른 사업 시행인가(이하 "사업시행인가"라 한다)를 신청하지 아니하는 경우

3. 도시환경정비사업이 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 경우

가. 도시환경정비사업을 토지등소유자가 시행하는 경우로서 토지등소유자가 정비구역으로 지정·고시된 날부터 5년이 되는 날까지 사업시행인가를 신청하지 아니하는 경우

나. 도시환경정비사업을 조합이 시행하는 경우로서 추진위원회가 그 승인일부터 2년이 되는 날까지 제16조에 따른 조합설립인가를 신청하지 아니하는 경우

다. 도시환경정비사업을 조합이 시행하는 경우로서 조합이 제16조에 따른 조합설립인가를 받은 날부터 3년이 되는 날까지 사업시행인가를 신청하지 아니하는 경우

5. 제16조의2에 따라 추진위원회의 승인 또는 조합 설립인가가 취소되는 경우

② 제1항에 따라 정비구역등을 해제하거나 정비구역등의 해제를 요청하는 특별자치시장, 특별자치도지사, 시장, 군수 또는 구청장등은 정비구역등의 해제에 관한 내용을 30일 이상 주민에게 공람하고 지방의회의 의견을 들은 후(이 경우 지방의회는 특별자치시장, 특별자치도지사, 시장, 군수 또는 구청장등이 정비구역 지정의 취소에 관한 계획을 통지한 날부터 60일 이내에 의견을 제시하여야 하며, 의견제시 없이 60일이 지난 경우 이의가 없는 것으로 본다) 이를 첨부하여야 한다.

③ 제1항 및 제2항에 따라 정비구역등을 해제하거나 정비구역등의 해제를 요청받은 특별시장, 광역시장, 특별자치시장, 특별자치도지사, 시장 또는 군수는 지방도시계획위원회의 심의를 거쳐 정비구역등을 해제하여야 한다. 다만, 다음 각 호의 경우에는 제1항제1호부터 제3호까지에 따른 해당 기간을 2년의 범위에서 연장하여 정비구역등을 해제하지 아니할 수 있다.

1. 정비구역등의 토지등소유자(제16조에 따라 조합을 설립한 경우에는 조합원을 말한다) 100분의 30 이상의 동의로 제1항제1호부터 제3호까지에 따른 해당 기간 도래 전까지 연장을 요청하는 경우

2. 정비사업의 추진상황으로 보아 주거환경의 계획적 정비 등을 위하여 정비구역등의 존치가 필요하다고 인정하는 경우

④ 특별시장, 광역시장, 특별자치시장, 특별자치도지사, 시장 또는 군수는 다음 각 호의 경우 지방도시계획위원회의 심의를 거쳐 정비구역등의 지정을 해제할 수 있다. 이 경우 제1호 및 제2호에 따른 구체적인 기준 등에 필요한 사항은 시·도 조례로 정한다.

1. 정비사업의 시행에 따른 토지등소유자의 과도한 부담이 예상되는 경우

2. 정비예정구역 또는 정비구역의 추진 상황으로 보아 지정 목적을 달성할 수 없다고 인정하는 경우

3. 토지등소유자의 100분의 30 이상이 정비구역등(추진위원회가 구성되지 아니한 구역에 한한다)의 해제를 요청하는 경우

4. 제6조제1항제1호에 따른 방법으로 시행하고 있는 주거환경개선사업은 정비구역이 지정·고시된 날부터 10년 이상 경과하고, 추진 상황으로 보아 지정 목적을 달성할 수 없다고 인정되는 경우로서 토지등소유자의 3분의 2 이상이 정비구역의 해제에 동의하는 경우