

서울특별시 정비구역 등 직권해제에 대한 의견청취안

의안 번호	
----------	--

제출년월일 : 2016년 10월 일
제출자 : 서울특별시 장

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 토지 등소유자의 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. 정비구역등 직권해제 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 등으 로 사실상 정비구역 지 정이 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 포함되 고 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	사직2도시환경 정비구역	제4조의3 제3항제6호	역사문화적 가치 보전 필요	도시활성화와 도시활성화장관팀 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 (m ²)	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 (m ²)	사업의종류	주용도	용적율 (%)	건폐율 (%)	층수	세대수 (임대)
1	기정	한남재정비 촉진구역	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. 끝.

※ 작성자 : 재생협력과 조합운영전략팀 염영길 (☎02-2133-7238)

■ 방배8구역(주택재건축사업)

구분	내 용
구역현황	<ul style="list-style-type: none"> ○ 위치 : 서초구 방배동 913-24 일대 ○ 면적 : 19,953.1㎡ ○ 토지등소유자 : 145명 ○ 도시계획 : 제2종일반주거지역(7층)
추진경위	<ul style="list-style-type: none"> ○ 2006. 03. 23 정비예정구역지정(서고시제2006-95호) ○ 2006. 08. 08 추진위원회 승인 ○ 2014. 12. 08 정비계획 수립 및 정비구역지정(안) 보완 (재건축 찬성·반대 주민비율 조사 등) ○ 2015. 01. 07 ~ 02.23 재건축 찬성·반대 조사 ○ 2015. 01. 30 조사결과 제출 (145명중 찬성-87명,반대-51명, 기권- 7명) ○ 2015. 03. 04 서울시 도시계획위원회 심의(부결) ○ 2016. 01. 20 행위제한 해제
추진동향	○ 행위제한 해제 이후 개별 건축(신축 8건)
사용비용 및 비례율	○ 사용비용 : 약 2.1억
법적근거	<ul style="list-style-type: none"> ○ 서울특별시 도시 및 주거환경 조례 제4조의3 제3항 제1호 · 제2호 - 제1호 : 행위제한 해제(2016. 01. 20) - 제2호 : 추진위원회 사무실 미운영(2015. 06월경)
직권해제 추진경위	<ul style="list-style-type: none"> ○ 정비구역 등 직권해제 전문가 검토회의(2016.06.23. : 적합) ○ 도시계획위원회 자문(2016.08.22. : 원안동의) ○ 주민공람 결과 <ul style="list-style-type: none"> - 공고기간 : 2016. 09. 08. ~ 09. 29. (공고일로부터 21일) - 공고의견 제출장소 : 서초구 주거개선과, 방배1동 주민센터 - 공고결과 : 의견 없음
자치구 의견	<ul style="list-style-type: none"> ○ 서울시 2015.3월 도시계획위원회의 정비구역 지정(안) ‘부결’ 후 추진위원회에서 일부 제척 후 재추진 의견 제시하였으나 구체적 움직임 없음 (추진위원회 사무실 미운영) ○ 토지이용계획원상 행위제한 해제 표기 삭제(2016.01.20) 이후 구역 내 8건 신축허가된 상태(10필지)로 법적 노후도 도달 불가 <ul style="list-style-type: none"> - 현재 노후도 : 60.8% (56/92) * 허가 건축물 준공 시 ○ 사업 반대 주민의 지속적인 반대 의견 제시 <ul style="list-style-type: none"> - 2015.1월 조사 결과 : 토지등소유자 34.93% 반대 (면적 비율 50.14%)
주관부서 검토의견	<ul style="list-style-type: none"> ○ 정비구역지정이 도시계획위원회(2015. 03. 04)에서 부결(토지등소유자 34.93% 반대)되었으며, 행위제한이 해제(2016. 01. 20) 되어 사업진행이 어려우므로 ○ 『서울시 도시 및 주거환경정비 조례』 제4조의3 제3항 제1호 나목, 제2호에 따라 직권해제가 타당함



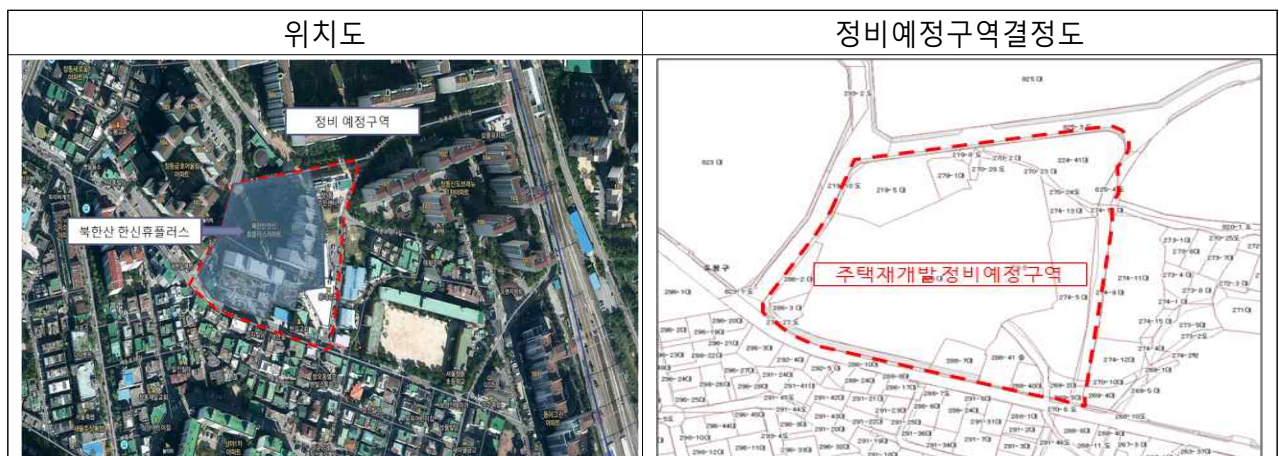
■ 북가좌2구역(주택재건축사업)

구분	내 용
구역현황	<ul style="list-style-type: none"> ○ 위치 : 서대문구 북가좌동 291-1 일대 ○ 면적 : 72,690㎡ ○ 토지등소유자 : 934명 ○ 도시계획 : 제2종일반주거지역
추진경위	<ul style="list-style-type: none"> ○ 2006.03.23 : 정비예정구역 지정(서고시제2006-95호) ○ 2006.08.25 : 추진위원회 승인 ○ 2010.03.26 : 정비구역지정 신청(주민제안) (추진위원회 → 구) ○ 2012.09.10 : 정비계획안 보완 및 조치계획 접수(추진위 → 구) ○ 2014.12.30 : 실태조사 완료 ○ 2015.03.09 : 정비계획 변경(안) 협의(서울시) ○ 2015.04.17 : 정비계획 변경(안) 협의에 따른 보완 요청(추진위) ○ 2015.12.24 : 주민공람 실시(2016.1.25.까지) ○ 2016.02.25. : 정비계획안 검토(구역지정 절차진행 불가) 통보
추진동향	○ 행위제한 해제(2013.5월) 이후 개별 건축(신축 26건)
사용비용 및 비례율	○ 사용비용 : 약 8억원
법적근거	○ 서울특별시 도시 및 주거환경 조례 제4조의3 제3항 제1호 · 제2호 - 제1호 : 행위제한 해제(2013. 5월)
직권해제 추진경위	<ul style="list-style-type: none"> ○ 정비구역 등 직권해제 전문가 검토회의(2016.06.23. : 적합) ○ 도시계획위원회 자문(2016.08.22. : 원안동의) ○ 주민공람 결과 <ul style="list-style-type: none"> - 공고기간 : 2016. 09. 13. ~ 10. 05. (공고일로부터 22일) - 공고의견 제출장소 : 서대문구청 주택과 - 공고결과 : 의견 없음
자치구 의견	<ul style="list-style-type: none"> ○ 2006.3.23. 기본계획 수립되어 2006.8.25. 추진위원회 승인후 정비구역지정을 위한 3차례 공람하였으나 ○ 2013.5.12. 행위제한 해제된 후 신축허가 26건(289세대), 준공 24건(268세대)됨에 따라, 사실상 정비구역 지정이 어려운 경우에 해당하여 직권해제 조치 필요함
주관부서 검토의견	○ 2013.5.12. 행위제한이 해제되어 26개동 289세대의 건물이 신축 허가되는 등 사업추진에 어려움이 예상되는 구역으로 「서울시 도시 및 주거환경정비 조례」 제4조의3 제3항 제1호 나목에 따라 직권해제가 타당함



■ 창5동 244 주택재개발 정비예정구역

구분	내 용
구역현황	○ 위치/면적 : 도봉구 창5동 244 일대 / 16,000㎡ ○ 도시계획 : 제2종일반주거지역 ○ 건축계획 : 용적률 210% / 건폐율 50%
추진경위	○ 1996. 03. 11 : 쌍문생활권중심 지구단위계획구역 지정 ○ 2004. 06. 25 : 정비예정구역 지정(서울시고시제2004-204호)
추진동향	○ 정비예정구역 지정 이후 쌍문생활권중심 지구단위계획에 의해 개별 신축(13,113㎡)되어 잔여부지(2,887㎡)로는 사실상 주택재개발사업 추진이 어려움 - 2007년 : 9,404㎡ (북한산 휴 플러스 아파트) - 2007년 : 427㎡ (근린생활시설) - 2011년 : 1,858㎡ (대기업 할인마트) - 2011년 : 1,424㎡ (창5동 주민센터)
법적근거	○ 서울특별시 도시 및 주거환경 정비조례 제4조의3 제3항 제1호 가목 1호 가목 : 정비구역 지정요건이 충족되지 않는 경우
직권해제 추진경위	○ 정비구역 등 직권해제 전문가 검토회의(2016.07.14. : 적합) ○ 도시계획위원회 자문(2016.08.17. : 원안동의) ○ 주민공람 결과 - 공고기간 : 2016. 9. 30 ~ 10. 20 (공고일로부터 20일) - 공고의견 제출장소 : 도봉구 도시관리국 주택과 - 공고결과 : 의견 없음
자치구 의견	○ 도봉구 창5동 주택재개발정비예정구역은 서울시고시제2004-204호(2004. 06.25.)로 고시되었으나 ○ 정비예정구역에 대한 행위제한이 없었기에 정비예정구역(16,000㎡)중 쌍문생활권중심 지구단위계획에 의거 개별 신축(13,113㎡)되었고 ○ 잔여부지(2,887㎡)로는 정비구역 지정요건이 충족되지 않고, 추진위원회 미 구성 등 재개발사업 추진의사 또한 없어 사실상 주택재개발사업이 불가능한바, ○ 『도시 및 주거환경정비법』 제4조의3 제4항 제2호 및 『서울특별시 도정조례』 제4조의3 제3항 제1호에 해당되고 현재사향으로는 “구역지정 목적 달성 불가능”하여 직권해제가 불가피하다고 판단됨
주관부서 검토의견	○ 『도시 및 주거환경정비법』 제4조의3 제4항 제2호 및 『서울특별시 도시 및 주거환경정비조례』 제4조의3 제3항 제1호에 의거 ‘정비예정구역의 추진사향으로 보아 지정목적달성이 불가능’하여 정비예정구역 직권해제 요건에 해당되고, ○ 도봉구 창5동 주택재개발정비예정구역은 아파트 등 건립(13,113㎡)으로 일부 잔여부지(2,887㎡)로는 정비구역 지정요건이 충족되지 않고, 추진위원회 미 구성으로 사실상 주택재개발사업이 불가능한 사향이므로 직권해제절차를 진행하는 것이 타당하다고 판단됨



■ 응암2구역(주택재건축사업)

구분	내 용
구역현황	<ul style="list-style-type: none"> ○ 위치 : 은평구 응암동 675-2일대 ○ 면적 : 25,328.60㎡ ○ 토지등소유자 : 250명 ○ 도시계획 : 제3종일반주거지역
추진경위	<ul style="list-style-type: none"> ○ 2006. 03. 23 : 정비예정구역 지정(서고시제2006-95호) ○ 2006. 05. 29 : 추진위원회 승인(동의자 : 135명, 토지등소유자 : 250명) ○ 2008. 04. 24 : 정비구역 지정(서고시제2008-144호)
추진동향	○ 2012년 3월 추진위원장이 해임된 이후, 당해 11월 추진위 사무실도 없어졌으며 현재 추진위 활동 없음
사용비용 및 비례율	<ul style="list-style-type: none"> ○ 사용비용 : 약 10억원 ○ 비례율 : 미실시
법적근거	<ul style="list-style-type: none"> ○ 서울특별시 도시 및 주거환경 정비조례 제4조의3 제3항 제2호 - 제2호 : 추진위원회 사무실 미운영(2012. 11월경)
직권해제 추진경위	<ul style="list-style-type: none"> ○ 정비구역 등 직권해제 전문가 검토회의(2016.06.23. : 적합) ○ 도시계획위원회 자문(2016.08.22. : 원안동의) ○ 주민공람 결과 <ul style="list-style-type: none"> - 공고기간 : 2016. 09. 20 ~ 10. 10. (공고일로부터 20일) - 공고의견 제출장소 : 은평구청 건축과사무실 - 공고결과 : 의견 없음
자치구 의견	<ul style="list-style-type: none"> ○ 2012년 3월 추진위원장이 해임된 이후, 같은해 11월 추진위 사무실도 폐쇄되어 추진위가 유명무실화되어 활동이 없으며, 사업추진 주체없이 수년이 흘러 사업추진 전망이 극히 불투명하고 ○ 따라서, 서울특별시 도시 및 주거환경정비조례 제4조의3(직권해제 등) 제3항 제2호에 의거 추진위원회위원장 장기간 공석으로 추진이 어려운 경우에 해당되어 정비구역을 직권해제하여 주민들의 자율성을 높이는 것이 타당한 것으로 사료됨
주관부서 검토의견	<ul style="list-style-type: none"> ○ 2012년 3월 추진위원장 해임, 같은해 11월 사무실 폐쇄로 활동이 없어 사업추진이 불투명하므로 ○ 「서울시 도시 및 주거환경정비 조례」 제4조의3 제3항 제2호에 따라 직권해제가 타당함



■ 석관1구역(주택재건축사업)

구분	내 용																				
구역현황	<ul style="list-style-type: none"> ○ 위 치 : 성북구 석관동 341-16일대 ○ 면 적 : 72,990.84㎡ ○ 토지등소유자 : 530인 ○ 도시계획 : 제1종일반주거지역, 제2종일반주거지역(12층) 																				
추진경위	<ul style="list-style-type: none"> ○ 2006.09.07 : 정비예정구역 지정고시(서고시제2006-95호) ○ 2006.11.30 : 조합설립추진위원회 승인 ○ 2008.11.20 : 조합설립인가 ○ 2009.12.04 : 조합설립무효확인등 행정소송 제기(2009구합52387) ○ 2010.09.14 : 건축·교통 통합 심의 (조건부 동의) ○ 2010.12.30 : 정비구역 지정고시(서고시제2010-488호) ○ 2011.01.14 : 사업시행인가 ○ 2014.05.16 : 대법원 판결(원고승) ○ 2014.06.18 : 조합설립인가 취소 ○ 2014.07.10 : 사업시행폐지인가 ○ 2016.04.18 : 추진위원회 해산신청 반려(48.32%, 259/536명) 																				
추진동향	<ul style="list-style-type: none"> ○ 사업에 반대하는 주민들이 총회금지가처분신청(2016.01.29.), 추진위원회 해산신청(2016.1.25. 48.32%)을 하는 등 주민간의 갈등으로 인해 사업추진이 어려움에 있음. 																				
사용비용 및 비례율	<ul style="list-style-type: none"> ○ 사용비용 : 약 198.8억원 																				
법적근거	<ul style="list-style-type: none"> ○ 조례 제4조의3 제3항 제2호 - 추진위원장 부재, 추진위 운영 사실상 중단 - '16.1.25 추진위 해산 신청(48.32%) 																				
직권해제 추진경위	<ul style="list-style-type: none"> ○ 정비구역 등 직권해제 전문가 검토회의(2016.06.23. : 적합) ○ 도시계획위원회 자문(2016.08.22. : 원안동의) ○ 주민공람 결과 <ul style="list-style-type: none"> - 공고기간 : 2016. 09. 08. ~ 10. 03 (공고일로부터 25일) - 공고의견 제출장소 : 성북구청 주거정비과 - 공고의견 및 조치결과 <table border="1" data-bbox="387 1554 1398 1953" style="width: 100%; border-collapse: collapse; text-align: center;"> <thead> <tr> <th style="width: 25%;">구 분</th> <th style="width: 25%;">의 건</th> <th style="width: 40%;">조치사항</th> <th style="width: 10%;">비고</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>윤 형 외 6건</td> <td>- 해제찬성</td> <td>- 관련규정에 의거 추진</td> <td></td> </tr> <tr> <td>정병대 외 25건</td> <td>- 해제찬성</td> <td>"</td> <td></td> </tr> <tr> <td>박진서 외 61건</td> <td>- 해제반대</td> <td>- 추진위 해산신청서를 제출하는 등 주민갈등으로 사업추진이 어려움</td> <td></td> </tr> <tr> <td>이후용 외 8건</td> <td>- 해제반대(매몰비용)</td> <td>- 추진주체 사용금액에 대하여 검증위원회 검증금액의 70% 이내 사용비용 보조</td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	구 분	의 건	조치사항	비고	윤 형 외 6건	- 해제찬성	- 관련규정에 의거 추진		정병대 외 25건	- 해제찬성	"		박진서 외 61건	- 해제반대	- 추진위 해산신청서를 제출하는 등 주민갈등으로 사업추진이 어려움		이후용 외 8건	- 해제반대(매몰비용)	- 추진주체 사용금액에 대하여 검증위원회 검증금액의 70% 이내 사용비용 보조	
구 분	의 건	조치사항	비고																		
윤 형 외 6건	- 해제찬성	- 관련규정에 의거 추진																			
정병대 외 25건	- 해제찬성	"																			
박진서 외 61건	- 해제반대	- 추진위 해산신청서를 제출하는 등 주민갈등으로 사업추진이 어려움																			
이후용 외 8건	- 해제반대(매몰비용)	- 추진주체 사용금액에 대하여 검증위원회 검증금액의 70% 이내 사용비용 보조																			

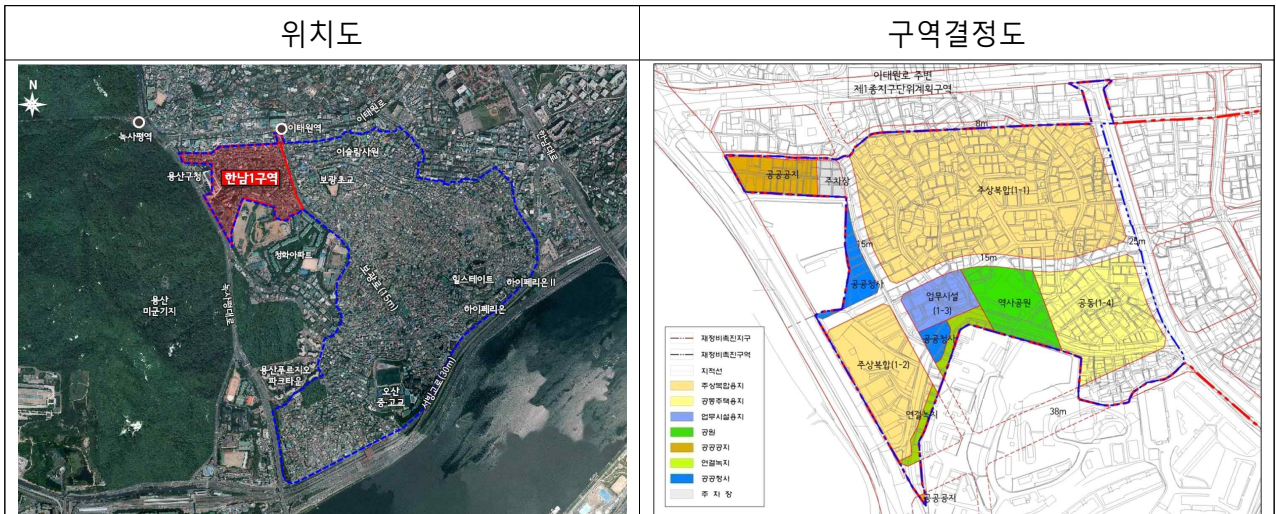
구분	내 용
자치구 의견	<ul style="list-style-type: none"> ○ 석관1구역은 조합설립인가 무효확인 소송에 의해 2014.06.18 조합설립인가가 취소된 구역으로, 사업을 추진하고자 하는 주민들이 추진위원회 정상화를 위한 총회 개최(2016.01.29.)를 준비하였으나, 반대주민들의 총회금지가처분신청으로 무산됨. ○ 재건축에 반대하는 주민들이 추진위원회 해산신청서를 접수하였으나(2016.01.25.) 동의를 부족으로(48.32%) 반려처리되었고, 이후에 구에서 시로 직권해제 상정 해줄 것을 요구하는 등 주민갈등이 심각함. ○ 석관1구역은 2006.11.30 추진위원회가 승인되어 2008.11.30.자로 추진위원장 및 추진위원등의 임기가 만료되었고, 2015.05.13 추진위원장이 사망하는 등 추진위원회가 정상 운영되고 있지 않으며, ○ 48.32%의 주민들이 추진위원회 해산신청서를 제출하는 등 주민갈등으로 인하여 사업추진이 어려운 실정임. ○ 정비구역 지정해제 공고를 실시한 결과 총 104건의 의견 중 구역해제에 찬성하는 의견이 33건, 구역해제에 반대하는 의견이 71건이 제출되었으며, 매몰비용에 대한 해결을 요구하는 민원이 다수 발생하고 있음
주관부서 검토의견	<ul style="list-style-type: none"> ○ 추진위원회 해산 신청 48.32%로 사실상 조합설립불가, 2015.5.13. 추진위원장 사망 후 추진위원회 정상화를 위한 총회준비도 반대주민의 총회금지가처분신청으로 총회개최가 무산되는 등 주민갈등으로 추진위원회 운영이 사실상 중단되어 정비사업 추진이 어렵다고 인정되어 ○ 「서울시 도시 및 주거환경정비 조례」 제4조의3 제3항 제2호에 따라 직권해제가 타당함



■ **한남1재정비촉진구역(주택재개발사업)**

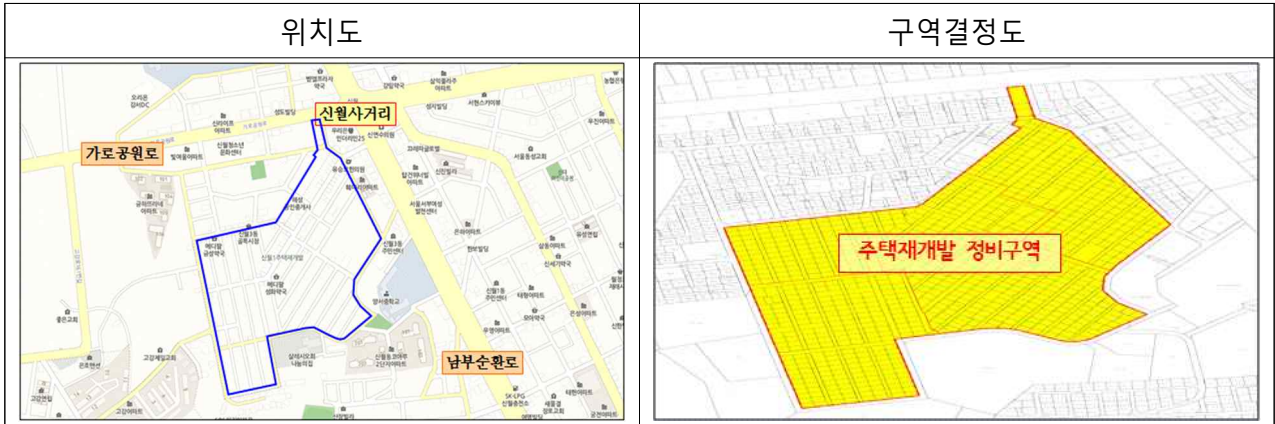
구분	내 용																																											
구역현황	<ul style="list-style-type: none"> ○ 위치/면적 : 용산구 이태원1동 77번지 일대 / 116,513㎡ ○ 토지등소유자 : 751명 ○ 도시계획 : 제2·3종일반주거지역, 준주거지역 ○ 건축계획 : 용적률 274% / 건폐율 60% / 건립세대 1,417세대 / 19동 																																											
추진경위	<ul style="list-style-type: none"> ○ 2009. 10. 01 : 재정비촉진계획 결정 ○ 2011. 08. 26 : 추진위원회 승인 (751명 중 384명 동의, 51.1%) ○ 2012. 02~07 : 갈등조정관 파견 활동 (11차례 주민면담 실시) ○ 2015. 01. 28 : 재정비촉진계획 변경(안) 제출 (추진위→용산구) ○ 2015 09. 22 : 도시재정비위원회 자문요청 (용산구 →서울시) → 한남지구 전체에 대한 정합성 검토 중으로 향후 대안 마련 후 통보 예정 (서울시 → 용산구) ○ 2015.06~2016.08 : 한남지구 전체 계획검토(서울시) ○ 2016. 09. 01 : 한남지구 재정비촉진계획 변경지침 시행 - 관광특구 지정목적에 맞는 계획이 수립되도록 한남1구역 전체 해제 																																											
추진동향	<p>【추진위원회】</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 2012. 09. 13 : 구역 분리개발에 대한 주민설명회 (추진위 주관) ○ 2013. 09. 10 : 주민총회 개최(추진위원장 재선출) ○ 2013.12~2014.12 : 구역 분리개발 동의서 징구 ○ 2015. 01. 28 : 재정비촉진계획 변경(안) 도서제출 - 264명 동의(35.2%) <p>【비대위】</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 2016. 04. 29 : 비대위 진정서(해산동의서 포함) 제출 - 258명 동의(34.3%) 																																											
사용비용 및 비례율	<ul style="list-style-type: none"> ○ 추진위원회 사용비용 : 약 18억원 ○ 비례율 : 105% (2011년 기준 사업비 등을 산출하여 산정) 																																											
법적근거	<ul style="list-style-type: none"> ○ 서울특별시 도시 및 주거환경 정비조례 제4조의3 제3항 제3호 가목, 라목 - 3호 : 최고고도지구가 포함된 구역 · 추진위원회 구성 이후 3년이상 경과 : 5년 2월 경과 · 2년이상 주민총회 미개최 : '13.9월 개최 이후 3년 1월 경과 																																											
직권해제 추진경위	<ul style="list-style-type: none"> ○ 정비구역 등 직권해제 전문가 검토회의(2016.06.23. : 적합) ○ 도시계획위원회 자문(2016.08.22. : 원안동의) ○ 주민공람 결과 <ul style="list-style-type: none"> - 공고기간 : 2016. 9. 9. ~ 10. 4. (공고일로부터 25일) - 공고의견 제출장소 : 용산구청 재정비사업과 - 공고의견 및 조치결과 <table border="1" data-bbox="387 1585 1396 2038" style="width: 100%; border-collapse: collapse; text-align: center;"> <thead> <tr> <th style="width: 45%;">구분</th> <th style="width: 15%;">의견</th> <th style="width: 30%;">조치사항</th> <th style="width: 10%;">비고</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>김한중</td> <td>- 해제반대</td> <td>- 도시계획위원회 검토 조치</td> <td></td> </tr> <tr> <td>이경주 외 22명, 김정호</td> <td>"</td> <td>"</td> <td></td> </tr> <tr> <td>정복임 외 21명, 이관훈 외 1명</td> <td>"</td> <td>"</td> <td></td> </tr> <tr> <td>최명권 외 9명, 신용훈 외 1명</td> <td>"</td> <td>"</td> <td></td> </tr> <tr> <td>김정미 외 7명, 전병위 외 1명</td> <td>"</td> <td>"</td> <td></td> </tr> <tr> <td>송정한 외 8명, 김학수 외 1명</td> <td>"</td> <td>"</td> <td></td> </tr> <tr> <td>유봉희 외 25명, 성백철 외 5명</td> <td>"</td> <td>"</td> <td></td> </tr> <tr> <td>김태술</td> <td>- 해제찬성</td> <td>"</td> <td></td> </tr> <tr> <td>구복희</td> <td>"</td> <td>"</td> <td></td> </tr> </tbody> </table>				구분	의견	조치사항	비고	김한중	- 해제반대	- 도시계획위원회 검토 조치		이경주 외 22명, 김정호	"	"		정복임 외 21명, 이관훈 외 1명	"	"		최명권 외 9명, 신용훈 외 1명	"	"		김정미 외 7명, 전병위 외 1명	"	"		송정한 외 8명, 김학수 외 1명	"	"		유봉희 외 25명, 성백철 외 5명	"	"		김태술	- 해제찬성	"		구복희	"	"	
구분	의견	조치사항	비고																																									
김한중	- 해제반대	- 도시계획위원회 검토 조치																																										
이경주 외 22명, 김정호	"	"																																										
정복임 외 21명, 이관훈 외 1명	"	"																																										
최명권 외 9명, 신용훈 외 1명	"	"																																										
김정미 외 7명, 전병위 외 1명	"	"																																										
송정한 외 8명, 김학수 외 1명	"	"																																										
유봉희 외 25명, 성백철 외 5명	"	"																																										
김태술	- 해제찬성	"																																										
구복희	"	"																																										

구분	내 용		
	신화옥, 맹선봉	"	"
	김정수 · 이재록, 최호엽 외 2명	"	"
	김지혜	"	"
	김재관 외 2명	"	"
	최익순 · 정재훈	"	"
	민병수 · 임상언	"	"
	허정임 외 5명	"	"
	임상희 외 6명, 권경민 · 박종민	"	"
	나영호 외 12명, 장선영 외 23명	"	"
	종합	<ul style="list-style-type: none"> - 의견접수 : 토지등소유자 124명/751명(16.5%) - 직권해제 반대 : 토지등소유자 96명(12.78%), 이해관계자 15명 - 직권해제 찬성 : 토지등소유자 28명(3.72%), 이해관계자 38명 ※ 김태술 외 242명(32.2%) 해제 동의서 제출 	
자치구 의견	<ul style="list-style-type: none"> ○ 주민 대다수는 직권해제에 대한 의견을 제출하지 않았으며, 해제를 반대하는 주민들은 지역의 노후화 및 소방도로 미확보 등으로 '15.9.22. 서울시에 기 제출한 촉진계획변경안(구역분리개발) 대로 개발을 요구하고 있음 ○ 직권해제를 찬성하는 주민들은 주로 상가소유자 및 이해관계인으로 해제 된다면 관광특구가 매우 활성화될 것으로 예상하고 있지만, 미군부대 이전 및 해제 이후 난개발 등 변수가 많아 이태원관광특구 고유의 문화가 퇴색될 우려가 있음 ○ 따라서 한남1구역 직권해제시 과소필지, 부정형대지, 고저차 등의 지역여건과 기반시설이 부족한 노후지역에 대한 개발방안 및 관광특구가 활성화될 수 있는 적극적인 행정지원 필요 		
주관부서 검토의견	<ul style="list-style-type: none"> ○ 최고고도지구(약 20%)가 포함된 구역으로 추진위원회 승인일(2011.8.26)부터 3년이상 경과되고, 2년 이상 총회가 개최되지 않는 등 추진위원회의 활동도 거의 없으며, ○ 촉진구역의 약 90%가 관광특구로 지정되어 있고 플라마켓거리, 엔틱가구거리 등 상권이 활성화되어 사업을 반대하는 주민이 증가하고 있는 구역으로 ○ 「서울특별시 도시 및 주거환경 정비조례」 제4조의3 제3항 제3호 가목, 라목에 해당되며, 지역자산보전과 주민동의, 사업추진현황 등을 고려하여 볼 때 사실상 사업추진이 어려운 구역으로 해제 필요 		



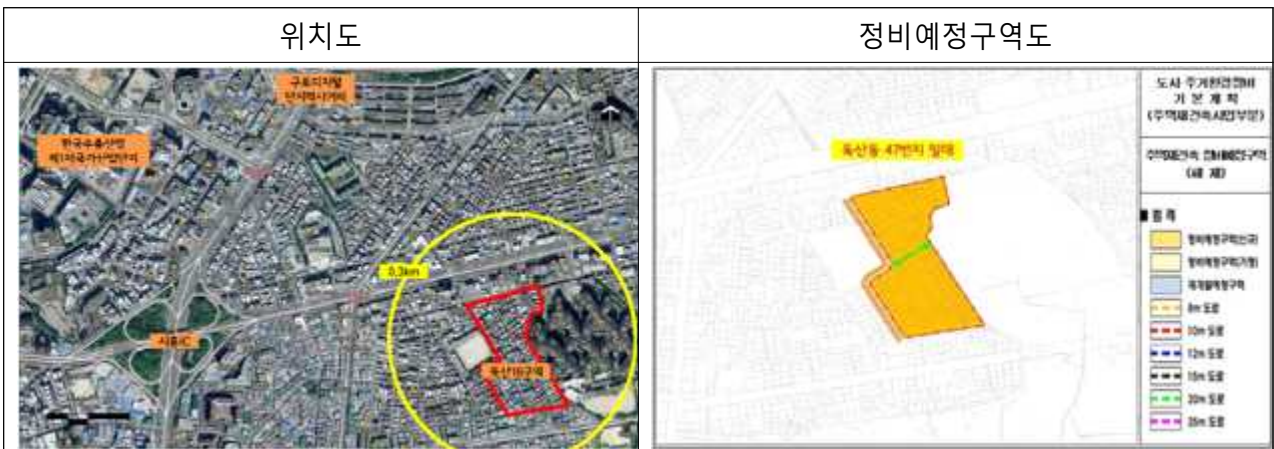
■ 신월제1구역 주택재개발 정비구역

구분	내 용
구역현황	<ul style="list-style-type: none"> ○ 위치/면적 : 양천구 신월3동 159~192번지 일대 / 92,546.13㎡ ○ 토지등소유자 : 788명 ○ 도시계획 : 제1·2종일반주거지역, 준주거지역 ○ 건축계획 : 용적률 207.09% / 건폐율 34.45% / 건립세대 1,400세대 / 30동
추진경위	<ul style="list-style-type: none"> ○ 2007. 09. 28 : 조합설립 추진위원회 승인 ○ 2009. 11. 12 : 정비구역 지정고시(서울시고시제2009-443호) ○ 2012. 07. 06 : 재개발사업 반대민원 제출(토지등소유자 420명) ○ 2016. 06. 20 : 개략적 사업성 분석용역 준공 ○ 2016. 07. 06 : 용역 주민설명회(추정비례율 66.27%) ○ 2016. 07. 28 : 신월1구역 주택재개발사업 직권해제 요청(구→시)
추진동향	<ul style="list-style-type: none"> ○ 조합설립 동의율 : 약60% ○ 2016. 01. : 조합설립추진위원회 해산동의서 43% 징구
사용비용 및 비례율	<ul style="list-style-type: none"> ○ 추진위원회 사용비용 : 약 5억원 ○ 비례율 : 66.27% (2016.07.06. 구청 사업성분석 용역결과)
법적근거	<ul style="list-style-type: none"> ○ 서울특별시 도시 및 주거환경 정비조례 제4조의3 제3항 제2호, 제3호 2호 : 주민갈등으로 정비사업의 추진이 어려운 구역 <ul style="list-style-type: none"> - 2012.07.06. : 재개발사업 반대 집단민원 제출 - 2016.07.06. : 추정비례율 66.27%로 사업성 저하 3호 : 최고고도지구가 포함된 구역 <ul style="list-style-type: none"> - 추진위원회 구성 이후 3년이상 경과 : 9년 1개월 경과 - 2년이상 주민총회 미개최 : '13.9월 개최 이후 2년 9월 경과
직권해제 추진경위	<ul style="list-style-type: none"> ○ 정비구역 등 직권해제 전문가 검토회의(2016.08.25 : 적합) ○ 도시계획위원회 자문(2016.10.05 : 원안동의) ○ 주민공람 결과 <ul style="list-style-type: none"> - 공고기간 : 2016. 10. 20 ~ 11. 09 (공고일로부터 20일) - 공고의견 제출장소 : 양천구 도시환경국 균형개발과 - 공고결과 : 의견 없음
자치구 의견	<ul style="list-style-type: none"> ○ 김포공항 인접한 최고고도지구(해발 57.86m 미만)로 추진위원회 승인('07.09.28) 이후 조합설립인가를 미신청(조합동의율 약60%)한 구역으로, 현재 사업추진을 위한 추진위원회 운영이 중단된 상태이며, ○ '12.07월 재개발 반대민원 제기(420명) 및 '16.01월 추진위원회 해산동의서 징구(43%) 하는 등 주민갈등이 심한 지역으로, 코디 파견 및 개략적 사업성분석 용역결과('16.06) 추정비례율 66.27%로 사업성이 낮은 지역으로, 시조례 제4조의3 제3항 제2호 및 제3호에 따라 직권해제 절차를 진행하는 것이 타당하다고 판단됨
주관부서 검토의견	<ul style="list-style-type: none"> ○ 최고고도지구내 구역으로 조합설립추진위원회 승인일('07.09.28)로부터 3년 이내 조합설립인가를 미신청한 구역이며, ○ 추진위원회 운영중단 등 사업추진 정체로 코디 파견 및 개략적 사업성분석 용역결과('16.06) 추정비례율이 66.27%로 사업성이 낮고, 구역해제를 요구하는 민원제기 등 주민갈등이 높아 사업추진이 어려운 정비구역으로서, ○ 구청장이 『서울시 도시 및 주거환경정비조례』 제4조의3 제3항 제2호 및 제3호를 적용하여 동 조례 동조 제4항에 따라 직권해제를 신청한 구역으로 직권해제절차를 진행하는 것이 타당하다고 판단됨



■ 독산18구역(주택재건축사업)

구분	내 용
구역현황	<ul style="list-style-type: none"> ○ 위치 : 금천구 독산동 47번지 일대 ○ 면적 : 35,782㎡ ○ 토지등소유자 : 304명 ○ 도시계획 : 제2종일반주거지역(7층)
추진경위	○ 2011. 10. 20 정비예정구역 지정(서고시제2011-309호)
추진동향	○ 개별 건축 신축허가 (신축 20건)
법적근거	<ul style="list-style-type: none"> ○ 서울특별시 도시 및 주거환경 조례 제4조의3 제3항 제5호 - 제5호 : 일몰기한 경과 구역
직권해제 추진경위	<ul style="list-style-type: none"> ○ 정비구역등 직권해제 전문가 검토회의(2016.06.23. : 적합) ○ 도시계획위원회 소위원회 자문(2016.08.22 : 원안동의) ○ 직권해제 공람공고 - 공고기간 : 2016. 09. 08 ~ 09. 28 (공고일로부터 20일) - 공고의견 제출장소 : 금천구청 주택과 - 공고결과 : 의견 없음
주관부서 검토의견	<ul style="list-style-type: none"> ○ 『도시 및 주거환경정비법』 제4조의3 제1항 제1호에 따라 기본계획에서 정한 비구역 지정 예정일로부터 3년이 되는 날 까지 정비구역지정을 지정하지 아니하거나 정비구역 지정을 신청하지 아니하는 경우로 ○ 『서울시 도시 및 주거환경정비 조례』 제4조의3 제3항 제5호에 따라 직권해제가 타당



■ 독산20구역(주택재건축사업)

구분	내 용
구역현황	<ul style="list-style-type: none"> ○ 위치 : 금천구 독산동 1022번지 일대 ○ 면적 : 25,062㎡ ○ 토지등소유자 : 144명 ○ 도시계획 : 제2종일반주거지역
추진경위	○ 2011. 10. 20 정비예정구역 지정(서고시제2011-309호)
추진동향	○ 개별 건축 신축허가 (신축 6건)
법적근거	<ul style="list-style-type: none"> ○ 서울특별시 도시 및 주거환경 조례 제4조의3 제3항 제5호 - 제5호 : 일몰기한 경과 구역
직권해제 추진경위	<ul style="list-style-type: none"> ○ 정비구역 등 직권해제 전문가 검토회의(2016.06.23 : 적합) ○ 도시계획위원회 소위원회 자문(2016.08.22 : 원안동의) ○ 직권해제 공람공고 - 공고기간 : 2016. 09. 08 ~ 09. 28 (공고일로부터 20일) - 공고의견 제출장소 : 금천구청 주택과 - 공고결과 : 의견 없음
주관부서 검토의견	<ul style="list-style-type: none"> ○ 『도시 및 주거환경정비법』 제4조의3 제1항 제1호에 따라 기본계획에서 정한 비구역 지정 예정일부터 3년이 되는 날 까지 정비구역지정을 지정하지 아니하거나 정비구역 지정을 신청하지 아니하는 경우로 ○ 『서울시 도시 및 주거환경정비 조례』 제4조의3 제3항 제5호에 따라 직권해제가 타당



■ 시흥19구역(주택재건축사업)

구분	내 용
구역현황	<ul style="list-style-type: none"> ○ 위치 : 금천구 시흥동 814번지 일대 ○ 면적 : 39,272m² ○ 토지등소유자 : 261명 ○ 도시계획 : 제2종일반주거지역
추진경위	○ 2011. 10. 20 정비예정구역 지정(서고시제2011-309호)
추진동향	○ 개별 건축 신축허가 (신축 4건)
법적근거	<ul style="list-style-type: none"> ○ 서울특별시 도시 및 주거환경 조례 제4조의3 제3항 제5호 - 제5호 : 일몰기한 경과 구역
직권해제 추진경위	<ul style="list-style-type: none"> ○ 정비구역 등 직권해제 전문가 검토회의(2016.06.23 : 적합) ○ 도시계획위원회 소위원회 자문(2016.08.22 : 원안동의) ○ 직권해제 공람공고 - 공고기간 : 2016. 09. 08 ~ 09. 28 (공고일로부터 20일) - 공고의견 제출장소 : 금천구청 주택과 - 공고결과 : 의견 없음
주관부서 검토의견	<ul style="list-style-type: none"> ○ 『도시 및 주거환경정비법』 제4조의3 제1항 제1호에 따라 기본계획에서 정한 비구역 지정 예정일부터 3년이 되는 날 까지 정비구역지정을 지정하지 아니하거나 정비구역 지정을 신청하지 아니하는 경우로 ○ 『서울시 도시 및 주거환경정비 조례』 제4조의3 제3항 제5호에 따라 직권해제가 타당



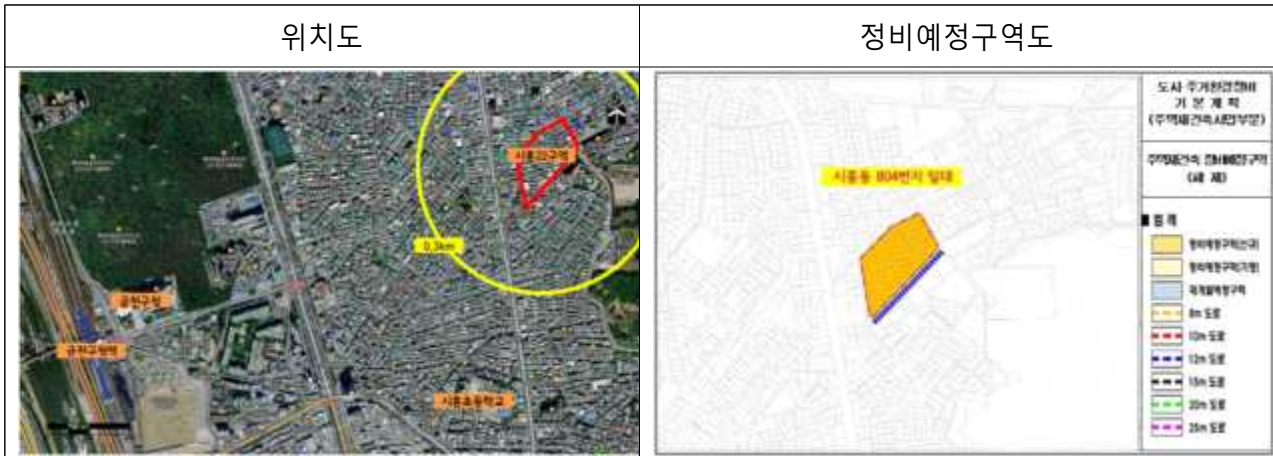
■ 시흥21구역(주택재건축사업)

구분	내 용
구역현황	<ul style="list-style-type: none"> ○ 위치 : 금천구 시흥동 879번지 일대 ○ 면적 : 21,661㎡ ○ 토지등소유자 : 160명 ○ 도시계획 : 제2종일반주거지역
추진경위	○ 2011. 10. 20 정비예정구역 지정(서고시제2011-309호)
추진동향	○ 개별 건축 신축허가 (신축 2건)
법적근거	○ 서울특별시 도시 및 주거환경 조례 제4조의3 제3항 제5호 - 제5호 : 일몰기한 경과 구역
직권해제 추진경위	<ul style="list-style-type: none"> ○ 정비구역 등 직권해제 전문가 검토회의(2016.06.23 : 적합) ○ 도시계획위원회 소위원회 자문(2016.08.22 : 원안동의) ○ 직권해제 공람공고 - 공고기간 : 2016. 09. 08 ~ 09. 28 (공고일로부터 20일) - 공고의견 제출장소 : 금천구청 주택과 - 공고결과 : 의견 없음
주관부서 검토의견	<ul style="list-style-type: none"> ○ 『도시 및 주거환경정비법』 제4조의3 제1항 제1호에 따라 기본계획에서 정한 비구역 지정 예정일부터 3년이 되는 날 까지 정비구역지정을 지정하지 아니하거나 정비구역 지정을 신청하지 아니하는 경우로 ○ 『서울시 도시 및 주거환경정비 조례』 제4조의3 제3항 제5호에 따라 직권해제가 타당



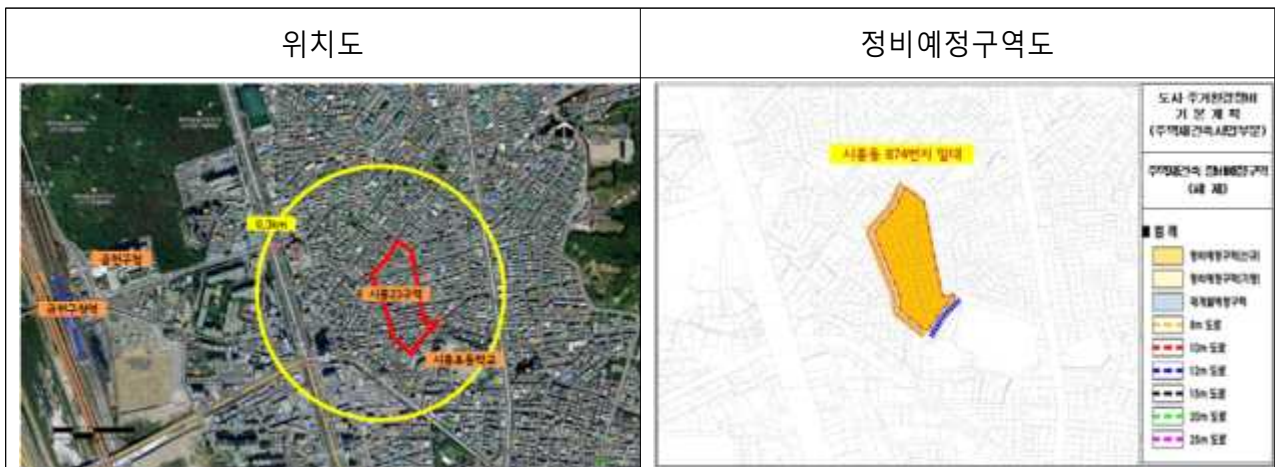
■ 시흥22구역(주택재건축사업)

구분	내 용
구역현황	<ul style="list-style-type: none"> ○ 위치 : 금천구 시흥동 804번지 일대 ○ 면적 : 13,611㎡ ○ 토지등소유자 : 94명 ○ 도시계획 : 제2종일반주거지역(7층)
추진경위	○ 2011. 10. 20 정비예정구역 지정(서고시제2011-309호)
법적근거	<ul style="list-style-type: none"> ○ 서울특별시 도시 및 주거환경 조례 제4조의3 제3항 제5호 - 제5호 : 일몰기한 경과 구역
직권해제 추진경위	<ul style="list-style-type: none"> ○ 정비구역 등 직권해제 전문가 검토회의(2016.06.23 : 적합) ○ 도시계획위원회 소위원회 자문(2016.08.22 : 원안동의) ○ 직권해제 공람공고 - 공고기간 : 2016. 09. 08 ~ 09. 28 (공고일로부터 20일) - 공고의견 제출장소 : 금천구청 주택과 - 공고결과 : 의견 없음
주관부서 검토의견	<ul style="list-style-type: none"> ○ 『도시 및 주거환경정비법』 제4조의3 제1항 제1호에 따라 기본계획에서 정한 비구역 지정 예정일부터 3년이 되는 날 까지 정비구역지정을 지정하지 아니하거나 정비구역 지정을 신청하지 아니하는 경우로 ○ 『서울시 도시 및 주거환경정비 조례』 제4조의3 제3항 제5호에 따라 직권해제가 타당



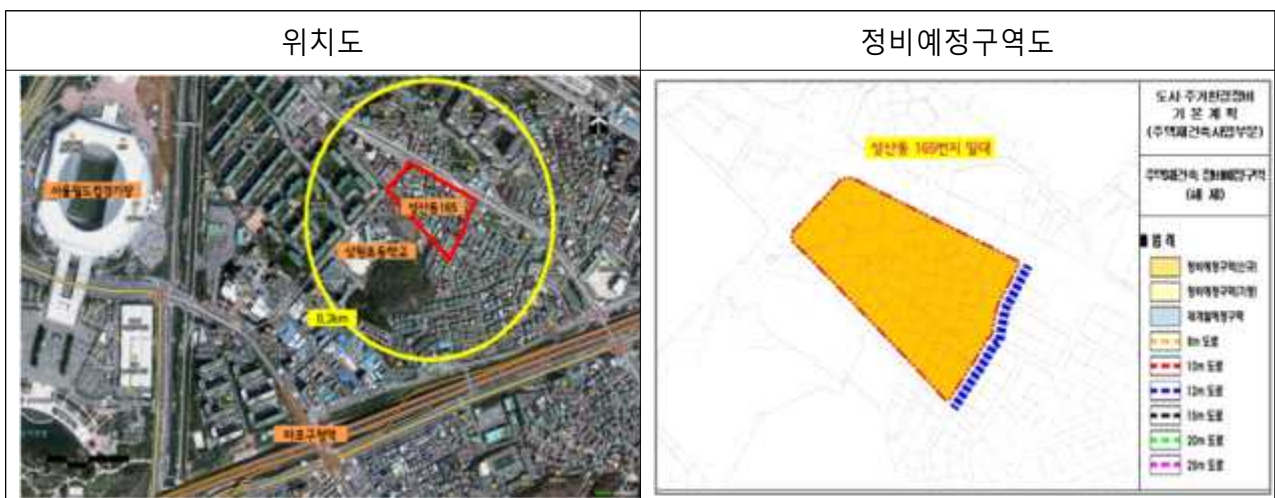
■ 시흥23구역(주택재건축사업)

구분	내 용
구역현황	<ul style="list-style-type: none"> ○ 위치 : 금천구 시흥동 874번지 일대 ○ 면적 : 18,496㎡ ○ 토지등소유자 : 135명 ○ 도시계획 : 제2종일반주거지역(7층)
추진경위	○ 2011. 10. 20 정비예정구역 지정(서고시제2011-309호)
추진동향	○ 개별 건축 신축허가 (신축 5건)
법적근거	<ul style="list-style-type: none"> ○ 서울특별시 도시 및 주거환경 조례 제4조의3 제3항 제5호 - 제5호 : 일몰기한 경과 구역
직권해제 추진경위	<ul style="list-style-type: none"> ○ 정비구역등 직권해제 전문가 검토회의(2016.06.23 : 적합) ○ 도시계획위원회 소위원회 자문(2016.08.22 : 원안동의) ○ 직권해제 공람공고 - 공고기간 : 2016. 09. 08 ~ 09. 28 (공고일로부터 20일) - 공고의견 제출장소 : 금천구청 주택과 - 공고결과 : 의견 없음
주관부서 검토의견	<ul style="list-style-type: none"> ○ 『도시 및 주거환경정비법』 제4조의3 제1항 제1호에 따라 기본계획에서 정한 비구역 지정 예정일부터 3년이 되는 날 까지 정비구역지정을 지정하지 아니하거나 정비구역 지정을 신청하지 아니하는 경우로 ○ 『서울시 도시 및 주거환경정비 조례』 제4조의3 제3항 제5호에 따라 직권해제가 타당



■ 성산165 구역(주택재건축사업)

구분	내 용
구역현황	○ 위치 : 마포구 성산동 165번지 일대 ○ 면적 : 19,000㎡ ○ 토지등소유자: 262명 ○ 도시계획 : 제2종일반주거지역
추진경위	○ 2011. 10. 20 정비예정구역 지정(서고시제2011-309호) ○ 2015. 01. 20 정비구역지정 신청(262명중 180명 동의, 68.7%) ○ 2016. 02. 24 정비구역지정 신청 취하
추진동향	○ 정비구역지정 신청을 하였으나 서울시에서 일몰제에 따라 정비예정구역을 해제하여야 하는 의견이 제시되어 신청을 취하 하였으나 지역주택조합사업 또는 재개발정비사업을 통한 주택사업을 추진코자 움직이고 있음
사용비용 및 비례율	○ 사용비용 : 없음
법적근거	○ 서울특별시 도시 및 주거환경 조례 제4조의3 제3항 제5호 - 제5호 : 일몰기한 경과 구역
직권해제 추진경위	○ 정비구역등 직권해제 전문가 검토회의(2016.06.23 : 적합) ○ 도시계획위원회 소위원회 자문(2016.08.22 : 원안동의) ○ 직권해제 공람공고 - 공고기간 : 2016. 09. 29. ~ 10. 19. (공고일로부터 20일) - 공고의견 제출장소 : 마포구청 주택과 - 공고결과 : 의견 없음
주관부서 검토의견	○ 「도시 및 주거환경정비법」 제4조의3 제1항 제1호에 따라 기본계획에서 정한 정비구역 지정 예정일부터 3년이 되는 날까지 정비구역을 지정하지 아니하거나 정비구역 지정을 신청하지 아니하는 경우로 ○ 「서울시 도시 및 주거환경정비 조례」 제4조의3 제3항 제5호에 따라 직권해제가 타당



■ **목동 166-33번지 일대(주택재건축사업)**

구분	내 용
구역현황	○ 위치 : 중랑구 목동 166-33번지 일대 ○ 면적 : 1.1ha
추진경위	○ 2006.03.23. 정비예정구역 지정(서고시제2006-95호)
추진동향	○ 없음
사용비용 및 비례율	○ 사용비용 : 없음
법적근거	○ 서울특별시 도시 및 주거환경 조례 제4조의3 제3항 제5호 - 제5호 : 일몰기한 경과 구역
직권해제 추진경위	○ 정비구역등 직권해제 전문가 검토회의(2016.06.23 : 적합) ○ 도시계획위원회 소위원회 자문(2016.08.22 : 원안동의) ○ 직권해제 공람공고 - 공고기간 : 2016. 9. 29. ~ 10. 21. (공고일로부터 22일) - 공고의견 제출장소 : 중랑구청 주택과 - 공고결과 : 의견 없음
주관부서 검토의견	○ 「도시 및 주거환경정비법」 제4조의3 제1항 제1호에 따라 기본계획에서 정한 정비구역 지정 예정일부터 3년이 되는 날까지 정비구역을 지정하지 아니하거나 정비구역 지정을 신청하지 아니하는 경우로 ○ 「서울시 도시 및 주거환경정비 조례」 제4조의3 제3항 제5호에 따라 직권해제가 타당



■ **목동 173-23번지 일대(주택재건축정비사업)**

구분	내 용
구역현황	○ 위치 : 중랑구 목동 173-23번지 일대 ○ 면적 : 2.0ha
추진경위	○ 2006.03.23. 정비예정구역 지정(서고시제2006-95호)
추진동향	○ 없음
사용비용 및 비례율	○ 사용비용 : 없음
법적근거	○ 서울특별시 도시 및 주거환경 조례 제4조의3 제3항 제5호 - 제5호 : 일몰기한 경과 구역
직권해제 추진경위	○ 정비구역등 직권해제 전문가 검토회의(2016.06.23 : 적합) ○ 도시계획위원회 소위원회 자문(2016.08.22 : 원안동의) ○ 직권해제 공람공고 - 공고기간 : 2016. 9. 29. ~ 10. 21. (공고일로부터 22일) - 공고의견 제출장소 : 중랑구청 주택과 - 공고결과 : 의견 없음
주관부서 검토의견	○ 「도시 및 주거환경정비법」 제4조의3 제1항 제1호에 따라 기본계획에서 정한 정비구역 지정 예정일부터 3년이 되는 날까지 정비구역을 지정하지 아니하거나 정비구역 지정을 신청하지 아니하는 경우로 ○ 「서울시 도시 및 주거환경정비 조례」 제4조의3 제3항 제5호에 따라 직권해제가 타당



■ 중화동 274-5번지 일대(주택재건축정비사업)

구분	내 용
구역현황	○ 위치 : 중랑구 중화동 274-5번지 일대 ○ 면적 : 1.1ha
추진경위	○ 2006.03.23. 정비예정구역 지정(서고시제2006-95호)
추진동향	○ 없음
사용비용 및 비례율	○ 사용비용 : 없음
법적근거	○ 서울특별시 도시 및 주거환경 조례 제4조의3 제3항 제5호 - 제5호 : 일몰기한 경과 구역
직권해제 추진경위	○ 정비구역등 직권해제 전문가 검토회의(2016.06.23 : 적합) ○ 도시계획위원회 소위원회 자문(2016.08.22 : 원안동의) ○ 직권해제 공람공고 - 공고기간 : 2016. 9. 29. ~ 10. 21. (공고일로부터 22일) - 공고의견 제출장소 : 중랑구청 주택과 - 공고결과 : 의견 없음
주관부서 검토의견	○ 「도시 및 주거환경정비법」 제4조의3 제1항 제1호에 따라 기본계획에서 정한 정비구역 지정 예정일부터 3년이 되는 날까지 정비구역을 지정하지 아니하거나 정비구역 지정을 신청하지 아니하는 경우로 ○ 「서울시 도시 및 주거환경정비 조례」 제4조의3 제3항 제5호에 따라 직권해제가 타당



■ **신내동 579번지 일대(주택재건축정비사업)**

구분	내 용
구역현황	○ 위치 : 중랑구 신내동 579번지 일대(구역면적:2.2ha) ○ 면적 : 2.2ha
추진경위	○ 2006.03.23. 정비예정구역 지정(서고시제2006-95호) ○ 2009.02.12. 정비예정구역 변경지정(서고시제2009-58호)
추진동향	○ 없음
사용비용 및 비례율	○ 사용비용 : 없음
법적근거	○ 서울특별시 도시 및 주거환경 조례 제4조의3 제3항 제5호 - 제5호 : 일몰기한 경과 구역
직권해제 추진경위	○ 정비구역등 직권해제 전문가 검토회의(2016.06.23 : 적합) ○ 도시계획위원회 소위원회 자문(2016.08.22 : 원안동의) ○ 직권해제 공람공고 - 공고기간 : 2016. 9. 29. ~ 10. 21. (공고일로부터 22일) - 공고의견 제출장소 : 중랑구청 주택과 - 공고결과 : 의견 없음
주관부서 검토의견	○ 「도시 및 주거환경정비법」 제4조의3 제1항 제1호에 따라 기본계획에서 정한 정비구역 지정 예정일부터 3년이 되는 날까지 정비구역을 지정하지 아니하거나 정비구역 지정을 신청하지 아니하는 경우로 ○ 「서울시 도시 및 주거환경정비 조례」 제4조의3 제3항 제5호에 따라 직권해제가 타당



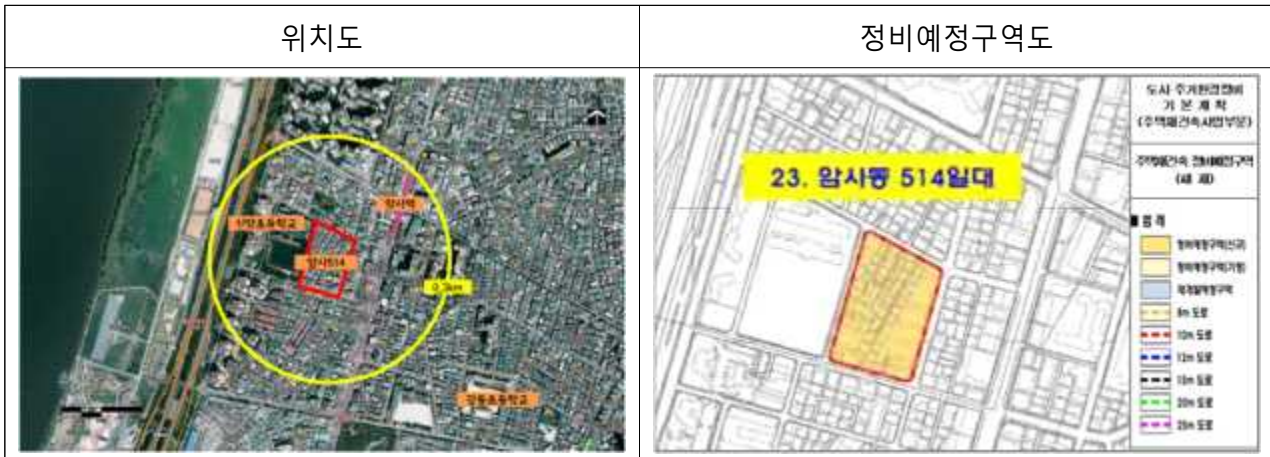
■ 원효로3가 1번지 일대(주택재건축사업)

구분	내 용
구역현황	○ 위치 : 용산구 원효로3가 1번지 일대 ○ 면적 : 39,000㎡ ○ 토지등소유자: 303명
추진경위	○ 2010. 11. 25. 정비예정구역 지정(서고시제2011-421호) ○ 2011. 12. 31. 행위제한 ○ 2014. 12. 31. 행위제한 해제
추진동향	○ 행위제한 기간만료 후 건축 가능여부 문의 증가
사용비용 및 비례율	○ 사용비용 : 없음
법적근거	○ 서울특별시 도시 및 주거환경 조례 제4조의3 제3항 제5호 - 제5호 : 일몰기한 경과 구역
직권해제 추진경위	○ 정비구역 등직권해제 전문가 검토회의(2016.06.23 : 적합) ○ 도시계획위원회 자문(2016.08.22 : 원안동의) ○ 직권해제 공람공고 - 공고기간 : 2016. 09. 30. ~ 10. 25. (공고일로부터 25일) - 공고의견 제출장소 : 용산구청 주택과 - 공고결과 : 의견 없음
주관부서 검토의견	○ 「도시 및 주거환경정비법」 제4조의3 제1항 제1호에 따라 기본계획에서 정한 정비구역 지정 예정일부터 3년이 되는 날까지 정비구역지정을 지정하지 아니하거나 정비구역 지정을 신청하지 아니하는 경우로 ○ 「서울시 도시 및 주거환경정비 조례」 제4조의3 제3항 제5호에 따라 직권해제가 타당



■ **암사동514번지 일대(주택재건축사업)**

구분	내 용
구역현황	○ 위치 : 강동구 암사동 514번지 일대 ○ 면적 : 13,154.2㎡ ○ 토지등소유자 : 132명
추진경위	○ 2010. 11. 25 : 정비예정구역 지정(서고시제2011-421호)
추진동향	○ 없음
사용비용 및 비례율	○ 사용비용 : 없음
법적근거	○ 서울특별시 도시 및 주거환경 조례 제4조의3 제3항 제5호 - 제5호 : 일몰기한 경과 구역
직권해제 추진경위	○ 정비구역 등 직권해제 전문가 검토회의(2016.06.23 : 적합) ○ 도시계획위원회 자문(2016.08.22 : 원안동의) ○ 직권해제 공람공고 - 공고기간 : 2016. 10. 12. ~ 11. 11. (공고일로부터 30일) - 공고의견 제출장소 : 강동구청 주택재건축과 - 공고결과 : 의견 없음
주관부서 검토의견	○ 「도시 및 주거환경정비법」 제4조의3 제1항 제1호에 따라 기본계획에서 정한 정비구역 지정 예정일부터 3년이 되는 날까지 정비구역지정을 지정하지 아니하거나 정비구역 지정을 신청하지 아니하는 경우로 ○ 「서울시 도시 및 주거환경정비 조례」 제4조의3 제3항 제5호에 따라 직권해제가 타당



■ 이태원2동 260 주택재개발정비예정구역

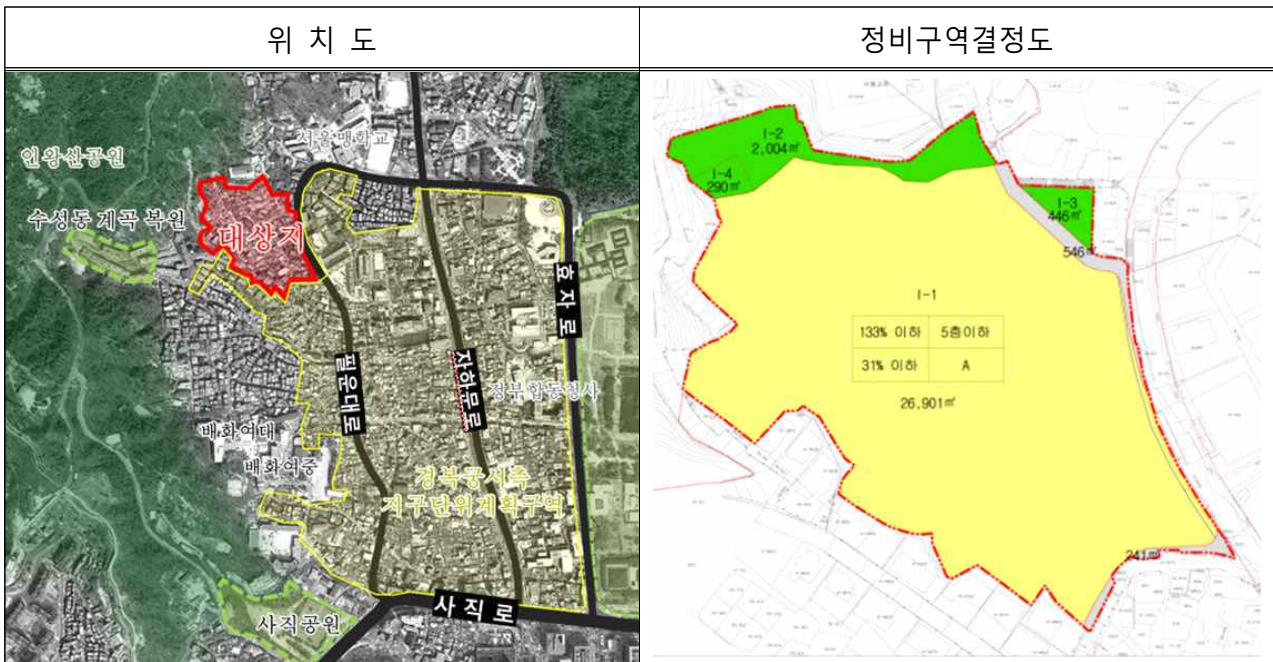
구분	내 용
구역현황	<ul style="list-style-type: none"> ○ 위치/면적 : 용산구 이태원2동 260 일대 / 45,760㎡ ○ 토지등소유자 : 354명 ○ 도시계획 : 제1종일반주거지역 ○ 건축계획 : 용적률 170% / 건폐율 60%
추진경위	○ 2004. 06. 25 : 정비예정구역 지정(서울시고시제2004-204호)
추진동향	○ 없음
법적근거	<ul style="list-style-type: none"> ○ 서울특별시 도시 및 주거환경 조례 제4조의3 제3항 제5호 - 제5호 : 일몰기한 경과 구역
직권해제 추진경위	<ul style="list-style-type: none"> ○ 정비구역 등 직권해제 전문가 검토회의(2016.08.25 : 적합) ○ 도시계획위원회 자문(2016.10.05 : 원안동의) ○ 직권해제 공람공고 - 공고기간 : 2016. 10. 21 ~ 11. 15 (공고일로부터 25일) - 공고의견 제출장소 : 용산구 도시관리국 재정비사업과 - 공고결과 : 의견 없음
주관부서 검토의견	<ul style="list-style-type: none"> ○ 『도시 및 주거환경정비법』 제4조의3 제1항 제1호에 따라 기본계획에서 정한 지정 예정일로부터 3년이 되는 날까지 정비구역을 지정하지 아니하거나 구청장이 정비구역 지정을 신청하지 아니하는 경우로, ○ 『서울시 도시 및 주거환경정비조례』 제4조의3 제3항 제5호에 따라 직권해제 절차를 진행하는 것이 타당하다고 판단됨



■ 옥인 제1주택재개발 정비구역

구분	내 용			
구역현황	<ul style="list-style-type: none"> ○ 위치/면적 : 종로구 옥인동 47-64일대 / 30,282.4m² ○ 도시계획 : 제2종일반주거지역(7층 이하), 자연경관지구 ○ 건축계획 : 용적률 132.63% / 건폐율 33.99% 			
추진경위	<ul style="list-style-type: none"> ○ 2007.12.27. : 주택재개발 정비구역 지정고시(서울시고시 2007-477호) ○ 2008.06.12. : 조합설립인가 ○ 2009.11.19. : 사업시행인가 ○ 2011.10.20. : 관리처분계획인가 1차 신청(12. 03. 30. 반려) ○ 2013.04.29. : 관리처분계획인가 2차 신청(13. 05. 27. 반려) ○ 2015.04.09. : 관리처분계획인가 거부처분취소 대법원 판결(구청 패소) ○ 2015.05.26. : 간접강제 신청(조합) → 15. 9. 17. 기각(행정법원) ○ 2015.07.24. : 총회개최(안건 동의율 미달) ○ 2015.08.13. : 관리처분계획인가신청 반려(구 → 조합) ○ 2015.09.24. : 간접강제 항고(조합 → 구, 항고이유서 미제출, 15. 11. 기각) ○ 2015.10.30. : 사업시행인가 실효 공고 ○ 2015.11.04. : 사업시행변경인가 신청 반려(구 → 조합) ○ 2015.11.10 : 관리처분계획인가거부처분취소등 소송제기(조합 → 구, 원고 승, 2심 진행중, 2016.12.1. 선고 예정) 			
추진동향	<ul style="list-style-type: none"> ○ 조합 측 <ul style="list-style-type: none"> - 직권해제보다는 주택재개발사업 추진 희망 - 어떤 사업이든 주민들이 잘 살 수 있도록 작은 골목까지 정비를 하여 찾아가고 싶은 마을이 되기를 원함. ○ 비대위 측 <ul style="list-style-type: none"> - 조속한 직권해제 추진 요청(현재도 동의서 수합 중에 있음) 			
사용비용 및 비례율	<ul style="list-style-type: none"> ○ 조합사용비용(조합운영비, 설계용역비, 감정평가비 등) : 약 42억원 ○ 비례율 : 100.04% (2011년 실태조사 결과) 			
법적근거	<ul style="list-style-type: none"> ○ 서울특별시 도시 및 주거환경 정비조례 제4조의3 제3항 제6호 : 구역지정 후 여건변화에 따라 역사·문화적 가치 보전 필요 지역 (2030 서울도시기본계획 및 역사도심 기본계획에 포함된 지역으로 인왕산의 자연경관과 옥인지역의 역사·문화적 보전 관리) 			
직권해제 추진경위	<ul style="list-style-type: none"> ○ 정비구역 등 직권해제 전문가 검토회의(2016.10.06 : 적합) ○ 도시계획위원회 자문(2016.10.19 : 조건부동의) <ul style="list-style-type: none"> - 조치내역 			
	구분	자문의견	조치계획	비고
	1	구역 해제 후 대상지 일대 계획적 관리를 위해 신규 수립 중인 '청운동 일대 지구단위 계획구역' 포함 가능성 등 다양한 방안 검토	대안사업 마련 시 청운동 일대 지구 단위계획구역에 포함하는 방안 등 다양한 대안 검토 예정	
	2	대상지는 경복궁 서측의 한옥 밀집 주거 지인 점을 고려하여 대안사업 마련 시 다음 사항 반영 · 대안사업 관련 역사·문화 가치 보존을 위한 구체적인 내용 보완 제시 · 대상지 특성을 감안하여 역사·문화 환경 관리, 주차문제 해소 등을 위해 일반적인 주거환경관리사업과는 차별화된 관리방안 마련 검토	대안사업 마련 시 반영여부 검토	
3	대상지는 자연경관지구로서 서울특별시 도시 계획조례에서 정한 별도의 건축기준이 적용 되는 바, 대안사업에서 제시한 건폐율높이 완화사항은 별도의 심도 있는 논의 필요	건축기준(건폐율, 높이 등) 완화 사항은 별도 논의 예정		


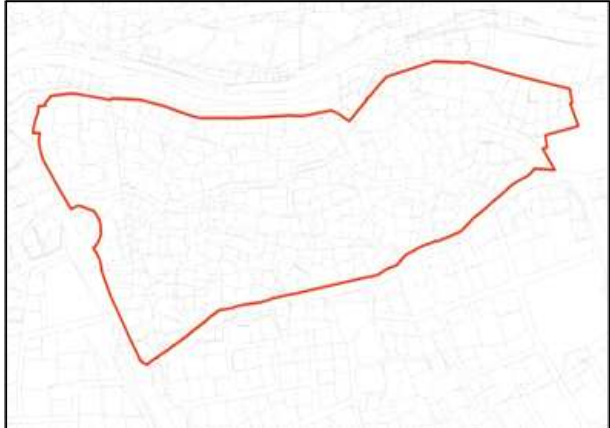
구분	내 용								
	<p>○ 직권해제 공람공고</p> <ul style="list-style-type: none"> - 공고기간 : 2016. 10. 27. ~ 11. 16. (공고일로부터 21일) - 공고의견 제출장소 : 종로구 도시관리국 주택과 - 공고결과 <table border="1" data-bbox="387 383 1399 544"> <thead> <tr> <th data-bbox="387 383 564 418">구분</th> <th data-bbox="564 383 807 418">의견</th> <th data-bbox="807 383 1307 418">요구사항</th> <th data-bbox="1307 383 1399 418">비고</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="387 418 564 544">조합장 외 23명</td> <td data-bbox="564 418 807 544">해제 시 요구사항 제출</td> <td data-bbox="807 418 1307 544"> <ul style="list-style-type: none"> - 건폐율(50%이상), 층수(3~4층)완화 - 주차장 확보 - 도시가스, 상수도 설치 - 윤덕영가 서울시 매입 주민복지시설로 이용 등 </td> <td data-bbox="1307 418 1399 544"></td> </tr> </tbody> </table>	구분	의견	요구사항	비고	조합장 외 23명	해제 시 요구사항 제출	<ul style="list-style-type: none"> - 건폐율(50%이상), 층수(3~4층)완화 - 주차장 확보 - 도시가스, 상수도 설치 - 윤덕영가 서울시 매입 주민복지시설로 이용 등 	
구분	의견	요구사항	비고						
조합장 외 23명	해제 시 요구사항 제출	<ul style="list-style-type: none"> - 건폐율(50%이상), 층수(3~4층)완화 - 주차장 확보 - 도시가스, 상수도 설치 - 윤덕영가 서울시 매입 주민복지시설로 이용 등 							
자치구 의견	<p>○ 옥인지역의 자연경관과 장소, 역사적 가치 보전 등에 대한 서울시 정책 방향을 고려했을 때 전면철거 방식의 재개발사업에서 보존, 정비 위주의 정비사업으로의 전환이 필요한 것으로 판단되나</p> <p>○ 2011년 조합이 관리처분계획인가거부처분 취소소송을 제기하여 2015년 최종 패소 판결을 받았으며, 이후 조합이 신청한 인가서 처리와 관련 서울시와 협의하여 반러함에 따라 조합이 다시 소송을 제기하여 서울시와 공동으로 적극 응소하였으나 1심에서 패소하였고, 이에 서울시의 요청에 따라 항소를 제기한 상태임.</p>								
주관부서 검토의견	<p>○ 옥인1구역은 인왕산의 자연경관과 구역내에 있는 송석원바위(추사 김정희 글씨), 가재우물(가재 김창업 바위글씨), 옥인동 윤씨가옥 등 역사적 명승과 근현대 건축 자산이 산재하고, 상위계획인 2030 서울플랜, 역사도심기본계획상 특성관리지역으로 역사도심지 내 역사적, 문화적, 경관적 특성의 유지 및 보존이 필요한 지구로 별도의 관리지침이 수립되어 있음.</p> <p>○ 5차 전문가 검토회의 및 18차 도시계획위원회에서 정비구역 지정 후 여건변화에 따른 지역의 역사 문화적 가치 보존이 필요한 지역으로 정비구역 해제 절차를 진행하는 것이 타당(적합)하다는 의견임</p> <p>○ 직권해제 이후에는 지역의 가치와 주민들이 생활을 향상하는 대안사업을 주민들과 논의하여 마련하고, 조합에서 사용한 비용은(약 43억원) 검증위원회의 검증을 거친 금액을 지원하여 직권해제로 인한 주민피해가 최소화 되도록 할 계획임</p>								



■ **충신제1구역 주택재개발 정비구역**

구분	내 용								
구역현황	<ul style="list-style-type: none"> ○ 위치/면적 : 종로구 충신동 1-1번지 일대 / 29,601.6㎡ ○ 토지등소유자 : 452명 ○ 도시계획 : 제2종일반주거지역(7층이하), 문화재보호구역 ○ 건축계획 : 용적률 193%/ 건폐율 25.46%/ 건립세대 545세대(임대95세대 포함) 								
추진경위	<ul style="list-style-type: none"> ○ 2005.10.06. : 충신제1주택재개발 정비구역 지정고시 ○ 2006.03.10. : 조합설립인가 ○ 2011.12.22. : 사업시행인가 취하 <ul style="list-style-type: none"> - 사업비 증액에 따른 조합원 2/3이상 동의율 미달, 자진 취하서 제출 ○ 2013.10.23. : 총회개최 <ul style="list-style-type: none"> - 내용: 조합장, 조합임원 선출, 사업시행계획, 동의율 미달로 미통과 ○ 2014.11.03. : 성곽마을 이화·충신 보전관리 실행(정비)계획 용역 착수 (2015.10 완료) ○ 2015.04.17. : 조합설립변경인가(내용: 조합장 선출) ○ 2016.09.21. : 충신성곽마을 도시계획위원회 상정 <ul style="list-style-type: none"> - 원안가결 : 충신아랫마을을 주거환경관리사업구역으로 지정 								
추진동향	<ul style="list-style-type: none"> ○ 시공사 자금지원 중단(2012년)과 조합집행부 신뢰저하로 사업추진 어려움 ○ 조합 측 <ul style="list-style-type: none"> - 재개발을 희망하고 있으나 사업비 증액(10%이상)에 따른 조합원 2/3동의를 받지 못하고 있음 (찬성 55.7%) ○ 비대위 측 <ul style="list-style-type: none"> - 사업성 등의 사유로 사업추진을 반대하고 있음 								
사용비용 및 비례율	<ul style="list-style-type: none"> ○ 추진위원회 사용비용 : 약 30억원 ○ 비례율 : 2013. 6월 실시 <ul style="list-style-type: none"> - 64% : 시공사 가계약 공사비 430만원 적용(실태조사 신청) - 84% : 서울시 표준 공사비인 370만원 적용(조합측 요청) 								
법적근거	<ul style="list-style-type: none"> ○ 서울특별시 도시 및 주거환경 정비조례 제4조의3 제3항 제3호 : 문화재보호구역, 역사문화환경 보존지역으로 조합설립일로부터 4년내 사업시행인가 미신청(10년 경과) ○ 서울특별시 도시 및 주거환경 정비조례 제4조의3 제3항 제6호 : 구역지정 후 한양도성 유네스코 등재 등 여건변화에 따라 주변지역의 역사·문화적 가치 보전 필요 지역 								
직권해제 추진경위	<ul style="list-style-type: none"> ○ 정비구역 등 직권해제 전문가 검토회의(2016.10.06 : 적합) ○ 도시계획위원회 자문(2016.10.19 : 조건부동의) <ul style="list-style-type: none"> - 조치내역 <table border="1" data-bbox="387 1624 1396 1861" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 10%;">연번</th> <th style="width: 45%;">자문의견</th> <th style="width: 30%;">조치계획</th> <th style="width: 15%;">비고</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="text-align: center;">1</td> <td>한양도성 연결지역으로 대안사업 마련시 역사·문화 가치 보존을 위한 구체적인 내용을 보완 제시하고, 일반적인 주거환경관리사업과 차별화된 관리방안 마련 검토</td> <td style="text-align: center;">대안사업 마련 시 반영 여부 검토</td> <td></td> </tr> </tbody> </table> <ul style="list-style-type: none"> ○ 직권해제 공람공고 <ul style="list-style-type: none"> - 공고기간 : 2016. 10. 27. ~ 11. 16. (공고일로부터 21일) - 공고의견 제출장소 : 종로구 도시관리국 주택과 - 공고결과 : 의견 없음 	연번	자문의견	조치계획	비고	1	한양도성 연결지역으로 대안사업 마련시 역사·문화 가치 보존을 위한 구체적인 내용을 보완 제시하고, 일반적인 주거환경관리사업과 차별화된 관리방안 마련 검토	대안사업 마련 시 반영 여부 검토	
연번	자문의견	조치계획	비고						
1	한양도성 연결지역으로 대안사업 마련시 역사·문화 가치 보존을 위한 구체적인 내용을 보완 제시하고, 일반적인 주거환경관리사업과 차별화된 관리방안 마련 검토	대안사업 마련 시 반영 여부 검토							

구분	내 용
자치구 의견	<ul style="list-style-type: none"> ○ 정비구역은 한양도성(낙산구간) 및 주거환경관리구역 지정을 추진 중인 충신 성곽마을과 연계해 있고 남서쪽으로는 간선도로인 율곡로(폭 30m)가 지나가고 있음 ○ 조합이 2011년 사업시행인가를 신청하였으나 주민 동의 미충족으로 자진 취하하였고(정비사업비가 10/100 이상 늘어나는 경우 조합원 2/3이상 동의 받아야 하나 동의율 55.7% 확보), 2012년 시공사에서 자금지원을 중단하여 사업이 진행되지 않고 있는 상태에서 주민 요청에 따라 실태 조사를 실시한 결과 가계약 공사비(430만원/평당) 적용 시 추정비레율 64%임 ○ 문화재 보호구역, 역사문화환경 보존지역으로서 2006년 조합설립 인가 일로부터 4년내 사업시행인가 미신청(조합설립 후 10년 경과) ○ 위와 같은 사유로 사업이 미진행되고 있으며, 서울시에서 2014년부터 성곽마을 재생사업을 위해 계획을 수립 중에 있음 ○ 충신1구역은 여건을 감안하여 본 정비구역 지정 이후 4대문 안의 역사, 지리적 가치를 보존하는 방향으로 변화된 서울시 정책에 맞춰 정비사업을 추진함이 타당한 것으로 사료됨
주관부서 검토의견	<ul style="list-style-type: none"> ○ 충신1구역은 문화재 보호구역, 역사문화환경 보존지역으로서 2006년 조합설립 인가일로부터 10년이 경과하였으나 사업시행인가 미신청 등 장기간 사업추진이 지연되고 있으며 상위계획인 2030 서울플랜, 역사도심기본계획상 특성관리지역으로 한양도성 인접하여 주택재개발정비구역을 해제하거나 주거환경관리사업으로 전환이 필요한 지역으로 되어 있음 ○ 또한 5차 전문가 검토회의 및 18차 도시계획위원회에서 정비구역 지정 후 여건변화에 따른 지역의 역사 문화적 가치 보존이 필요한 지역으로 정비구역 해제 절차를 진행하는 것이 타당(적합)하다는 의견임. ○ 직권해제 이후에는 인접한 이화마을, 충신아랫마을과 연계되는 주거환경개선 사업을 추진하여 지역의 주거환경을 개선하고 조합에서 사용한 비용은(약 30억원) 검증위원회의 검증을 거친 금액을 지원하여 직권해제로 인한 주민피해가 최소화 되도록 할 계획임.

위 치 도	구역결정도
	

■ 사직2도시환경정비구역

구분	내 용																
구역현황	<ul style="list-style-type: none"> ○ 위치/면적 : 종로구 사직동 311-10일대 / 34,268.84㎡ ○ 토지등소유자 : 271명 ○ 도시계획 : 제2종일반주거지역(7층이하), 자연경관지구, 역사문화미관지구 ○ 건축계획 : 용적률 176.92% / 건폐율 31.01% / 건립세대 456세대 / 14동 																
추진경위	<ul style="list-style-type: none"> ○ '03. 11. 21 : 조합설립 추진위원회 승인 ○ '09. 11. 19 : 정비구역 지정 고시(서울시고시 제2009-465호) ○ '10. 07. 19 : 조합설립인가 ○ '12. 09. 21 : 사업시행인가 ○ 13. 10. 14 : 사업시행변경인가 신청 ○ '13. 12~'14.4 : 한양도성자문위원회 자문(3회) ○ '15. 07~'15.09 : 관계 전문가 자문(4회) ○ '15. 09. 01 : 사직2도시환경정비사업 관리 방안 수립 ○ '15. 12. 02 : 사업시행변경인가 도시계획위원회 자문 ○ '16. 08. 11 : 2025도시환경정비기본계획 수립 고시 ○ '16. 10. 06 : 제5차 정비구역 등 직권해제 전문가 검토회의(적합) ○ '16. 10. 19 : 제18차 도시계획위원회 자문(원안동의) 																
추진동향	<ul style="list-style-type: none"> ○ 정비사업 동의율 : 75.6%(조합원 수 271인, 동의자 수 208인) 																
사용비용 및 비례율	<ul style="list-style-type: none"> ○ 조합사용비용 : 약300억원(운영비 51억원, 선교사부지 및 건물 매입 249억) ○ 비례율 : 105% ('15.4월 실태조사결과) 																
법적근거	<ul style="list-style-type: none"> ○ 서울특별시 도시 및 주거환경 정비조례 제4조의3 제3항 제6호 도시계획위원회에서 구역지정 이후 여건변화에 따라 해당구역 및 주변지역의 역사·문화적 가치보전이 필요하다고 인정하는 경우 																
직권해제 추진경위	<ul style="list-style-type: none"> ○ 정비구역 등 직권해제 전문가 검토회의(2016.10.06 : 적합) ○ 도시계획위원회 자문(2016.10.19 : 원안동의) ○ 직권해제 공람공고 <ul style="list-style-type: none"> - 공고기간 : 2016. 10. 28 ~ 11. 17 (공고일로부터 20일) - 공고의견 제출장소 : 종로구 도시관리국 도시개발과 - 공고결과 및 조치결과 <table border="1" data-bbox="368 1491 1390 1823" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 15%;">구분</th> <th style="width: 25%;">의견</th> <th style="width: 45%;">조치사항</th> <th style="width: 15%;">비고</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>김학영외 154</td> <td>- 해제반대</td> <td>- 도시계획위원회 검토 조치</td> <td></td> </tr> <tr> <td>이경주외 32</td> <td>- 해제찬성</td> <td style="text-align: center;">"</td> <td></td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">종합</td> <td colspan="2"> <ul style="list-style-type: none"> - 의견접수 : 토지등소유자 188명/271명(69.37%) - 직권해제 반대 : 토지등소유자 155명(57.19%) - 직권해제 찬성 : 토지등소유자 33명(12.17%) ※ 오수진외 16명은 직권해제 찬성과 반대의견서를 같이 제출하여 제외함 </td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	구분	의견	조치사항	비고	김학영외 154	- 해제반대	- 도시계획위원회 검토 조치		이경주외 32	- 해제찬성	"		종합	<ul style="list-style-type: none"> - 의견접수 : 토지등소유자 188명/271명(69.37%) - 직권해제 반대 : 토지등소유자 155명(57.19%) - 직권해제 찬성 : 토지등소유자 33명(12.17%) ※ 오수진외 16명은 직권해제 찬성과 반대의견서를 같이 제출하여 제외함 		
구분	의견	조치사항	비고														
김학영외 154	- 해제반대	- 도시계획위원회 검토 조치															
이경주외 32	- 해제찬성	"															
종합	<ul style="list-style-type: none"> - 의견접수 : 토지등소유자 188명/271명(69.37%) - 직권해제 반대 : 토지등소유자 155명(57.19%) - 직권해제 찬성 : 토지등소유자 33명(12.17%) ※ 오수진외 16명은 직권해제 찬성과 반대의견서를 같이 제출하여 제외함 																
자치구 의견	<ul style="list-style-type: none"> ○ 사직2도시환경정비구역에 대하여 역사문화적 가치보전을 위한 서울시 정책에 동의하며 철거재개발을 하지 않겠다는 원칙에 합의됨 ○ 조속히 직권해제 절차를 이행토록 요청 																

구분	내 용
주관부서 검토의견	<ul style="list-style-type: none"> ○ 해당구역은 상위계획인 2030 서울플랜, 역사도심기본계획상 특성관리지역으로 경희궁 주변 재개발지정 해제가 필요하고, 관련 지침상 한양도성 완충구역 등에 포함된 곳으로 선교사주택, 한옥, 옛길 등 역사문화자원 보존을 위해 구역해제 또는 사업방식조정이 필요한 지역으로 되어 있음 ○ 전문가 및 도시계획위원회 자문결과에서도 역사·문화적 보존가치가 높아 직권해제가 필요하다는 견해임 ○ 이를 실행하기 위한 방안으로 구역해제에 따른 조합원 피해를 최소화하기 위해 조합사용비용 지원금 확보, 선교사주택 매입, 대안사업 추진 등의 예산을 확보 중에 있으며 ○ 아울러, 구역해제 이후 구역 내 선교사주택 등 문화유산을 보존 및 활용하고, 주거환경을 개선하여 지역특성을 유지하고자 주거환경 관리 사업으로 추진할 예정이므로 직권해제절차를 진행하는 것이 타당하다고 판단됨

