

서울특별시 정비구역등 직권해제에 대한 의견청취안  
(정릉 제3구역, 정릉 제8구역)

검 토 보 고 서

2016. 04. 26  
도시계획관리위원회  
수석전문위원

1. 제출경위

- 정릉 스카이연립주택이 위치한 정릉 제3정비예정구역과, 인접한 정릉 제8정비예정구역을 「서울특별시 도시 및 주거환경 정비조례」(이하, 도정조례) 제4조의3제3항 “정비구역등의 추진상황으로 보아 지정목적은 달성할 수 없다고 인정하는 경우”에 근거하여 직권해제를 하려는 것으로 2016년 4월 7일 서울특별시장이 우리위원회에 제출함.

2. 구역 현황

- 정릉 제3구역과 제8구역은 서로 인접한 주택재개발 예정구역이고, 제1종일반주거지역 및 자연경관지구로서 사업성이 상대적으로 낮은 구역임.
- 양 구역 모두 2005년 추진위원회가 승인되었고, 각각 2008년, 2010년에 정비구역지정 신청을 하였으나, 시 도시계획위원회 심의 보류(제3구역, 2010.4.21) 또는 보완 통보(제8구역, 2010.7.17)를 받은 후 사업추진이 잠정 중단된 상태임.
- 정릉 제3구역은 행위제한 해제로('14.8.1) 정비사업 추진이 사실상 어렵고, 정릉 제8구역은 당초부터 정비구역 지정이 어렵다고 판단하여 행위제한을 하지 않은 것으로 파악됨.

- 정릉 제3구역에 위치한 재난위험시설<sup>1)</sup>인 정릉 스카이연립주택은 당초 정비사업으로 재개발할 계획이었으나, 2013년 이후 사실상 정비사업 추진이 중단되어<sup>2)</sup>, 2015년 관련 공공주체(성북구, 서울시, SH공사, LH공사, 국토교통부 등) 간의 논의를 거쳐(붙임 1) SH공사가 정릉 스카이연립주택 부지만 「공공주택건설 등에 관한 특별법」에 의한 공공주택건설사업으로 추진하기로 함.

### 3. 검토 의견

- 「도시 및 주거환경정비법」 개정('15.9.1) 및 도정조례 개정으로('16.3.24) '토지등소유자의 과도한 부담 예상'과 '구역 지정목적 달성 불가능'에 해당하는 경우에 시장이 도시계획위원회 심의를 거쳐 정비구역등을 해제할 수 있도록 하였는데, 정릉 제3구역과 제8구역은 도정조례 제4조의3제3항 제1호부터 제3호까지 모두 해당되어 '구역 지정목적 달성 불가능'으로 직권해제가 가능한 대상이며, 현재 정비구역 지정이 사실상 어렵기 때문에 직권해제는 불가피하다고 사료됨.
- 다만, 2005년부터 정비사업을 추진하고자 하였으나 도시계획상 제약과 이로 인한 낮은 사업성으로 사업 추진이 어려운 반면, 생활환경은 날로 열악해 질 수 있으므로, 직권해제 이후 주거환경관리사업 등의 대안 사업을 강구해야 할 것으로 사료됨. 특히, 정릉 제3구역 중 스카이연립부지만 SH공사가 행복주택 건설을 추진하고 있는데, 정릉 제3구역 및 제8구역의 해제 이후 대안 사업과 SH공사의 행복주택 사업이 긴밀히 연계되어 해

---

1) 1969년 지어진 스카이연립주택은 2007년 안전진단결과 D등급 및 E등급으로 판정되었고, 총 5개동 140세대 거주에서 현재는 1개동은 철거되고 4개동 15세대만 거주하고 있음(붙임 1)

2) 2013년 이후 추진위원회 활동 없음

당 구역 일대의 정주환경을 개선해야 할 것으로 사료됨.

<서울시 직권해제 유형(제4조의3)>

구 분	기 준	
과도한 부담	(제2항)추정비례율 80% 미만 (사업찬성자 50% 미만)	
지정 목적 달성 불가능	(제3항제1호) 정비예정구역	정비구역 지정요건 미충족  <b>행위제한 해제 및 만료</b>
	(제3항제2호) 추진위원장·조합장 부재가 장기간 계속되거나 주민갈등, 정비사업비 부족 등 <b>추진위 또는 조합의 운영이 사실상 중단</b>	
	(제3항제3호) 자연경관지구 등이 포함된 구역(자연경관지구, 최고고도지구, 문화재 보호구역, 역사문화환경 보존지역 등)	<b>추진위승인 ~ 조합설립인가신청(3년)</b> 조합설립인가 ~ 사업시행인가신청(4년) 사업시행인가 ~ 관리처분인가신청(4년) <b>2년 이상 총회 미개최</b>
	(제3항제4호) 일반 (토지등소유자 1/3이상 해제요청, 사업찬성자 50% 미만)	추진위승인 ~ 조합설립인가신청(3년) 조합설립인가 ~ 사업시행인가신청(4년) 사업시행인가 ~ 관리처분인가신청(4년) <b>2년 이상 총회 미개최</b>
	(제3항제5호) 일몰제에 해당함에도 정비구역등의 해제를 요청하지 않는 경우	
	(제3항제6호) 역사·문화적 가치 보전의 필요성이 인정되는 구역 (도시계획위원회 인정)	

<붙임 1> 정릉 스카이연립주택 관련 (서울시 자료 재구성)

○ 현 황

- 위치 : 성북구 정릉동 894-22일원 (정릉 제3주택재개발 예정구역 내)
- 규모 : 대지면적 5,591㎡, 5개동 2~4층 140세대 (1개동 40세대 기철거 포함)
- 도시계획사항 : 제1종일반주거지역, 자연경관지구
- 재난위험시설 : E급(사용금지, 3개동 80세대), D급(사용제한, 1개동 20세대)
  - ※ 기철거('08.4) : E급(1개동 40세대)
- 미이주 세대 : 15세대 (자가 11, 세입자 4)

동 명	층 수 (층)	연 면 적 (㎡)	준 공 일	재난위험시설 지정 현황	기존 세대수	미이주 현황	
						거주 세대수	거주 인원
합 계		5,713.76			140	<b>15</b>	<b>27</b>
1동	2	808.52	'78.1.6	E급('07.11)	18	4	8
3동	4	1,066.9	'69.1.25	E급('07.11)	30	5	11
5동	4	1,271.04	'71.2.2	E급('07.11)	32	3	4
6동	4	1,616.1	'70.1.9	철거('08.4)	40	-	-
7동	2	951.2	'77.5.31	D급('07.11)	20	3	4



위 치 도



전 경 사 진

○ 추진경위

- 정릉 스카이연립 재해위험구역 설정(성북구) 2008.03.03.
- 정릉 스카이연립 정비사업 관련 회의(서울시, 성북구 → SH공사) 2015.01.13.
  - 정릉제3·8구역을 포함하여 사업성 분석 실시 후 결과에 따라 협의

- 2015년 국토부 주요 정책과제 추진계획 발표

2015.01.28.

- 안전사고 우려 노후 공동주택을 지정개발 대상에 포함시켜 신속한 재건축 추진

- 스카이연립 정비관련 회의(국토부,성북구,SH공사,LH)

2015.04.10.

- 도정법 개정하여 스카이연립을 시범사업으로 정비 추진

- 스카이연립을 포함한 정릉 제3·8구역 사업 재추진 요청(성북구→SH공사)

2015.07.22.

- 사업으로 인한 서울시 적자보전 및 도시계획 완화시 SH공사 추진가능

- 스카이연립 정비 관련 검토 회의(성북구, SH공사) 2015.10.27.

- 사업범위를 스카이연립으로 한정하여 공공주택건설사업 추진 및 이주대책 모색

- 스카이연립정비 관련 검토 회의(국토부·LH, 성북구)

2015.12.14.

- 스카이연립 주변 일부 포함하여 5층이하 260세대 행복주택 건립 및 MOU체결 요청

- 스카이연립정비 관련 서울시 행정2부시장 주재 회의(서울시,성북구,SH공사)

2016.01.05.

- SH공사 주관의 사업추진 및 부족재원 서울시 지원여부 검토
- 소유자 및 세입자에 대한 분양권, 임대주택 등 공급여부 논의
- SH공사로 사업시행자 지정 논의

- SH공사를 사업시행자로 지정하여 사업추진 요청(성북구)

2016.01.14.

## ○ 향후 추진계획

- 2016.2~5월 : 정릉 제3주택재개발 정비예정구역 해제
- 2016.2~6월 : 스카이연립 투자심사, 이사회, 시의회 절차진행 (SH공사)
- 2016. 7월 : 스카이연립 공공주택지구 주민 등의 의견청취 공람
- 2016. 9월 : 스카이연립 공공주택지구 지정(시행자 : SH공사)
- 2016.12월 : 스카이연립 공공주택지구 계획 승인
- 2016.12월 : 주민이주 등 사업시행

## <붙임 2> 관련 법규

### 국토의 계획 및 이용에 관한 법률

**제63조(개발행위허가의 제한)** ① 국토교통부장관, 시·도지사, 시장 또는 군수는 다음 각 호의 어느 하나에 해당되는 지역으로서 도시·군관리계획상 특히 필요하다고 인정되는 지역에 대해서는 대통령령으로 정하는 바에 따라 중앙도시계획위원회나 지방도시계획위원회의 심의를 거쳐 한 차례만 3년 이내의 기간 동안 개발행위허가를 제한할 수 있다. 다만, 제3호부터 제5호까지에 해당하는 지역에 대해서는 중앙도시계획위원회나 지방도시계획위원회의 심의를 거치지 아니하고 한 차례만 2년 이내의 기간 동안 개발행위허가의 제한을 연장할 수 있다.

1. 녹지지역이나 계획관리지역으로서 수목이 집단적으로 자라고 있거나 조수류 등이 집단적으로 서식하고 있는 지역 또는 우량 농지 등으로 보전할 필요가 있는 지역
2. 개발행위로 인하여 주변의 환경·경관·미관·문화재 등이 크게 오염되거나 손상될 우려가 있는 지역
3. 도시·군기본계획이나 도시·군관리계획을 수립하고 있는 지역으로서 그 도시·군기본계획이나 도시·군관리계획이 결정될 경우 용도지역·용도지구 또는 용도구역의 변경이 예상되고 그에 따라 개발행위허가의 기준이 크게 달라질 것으로 예상되는 지역
4. 지구단위계획구역으로 지정된 지역
5. 기반시설부담구역으로 지정된 지역

### 공공주택건설 등에 관한 특별법

**제2조(정의)** 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

1. "공공주택"이란 제4조 각 호에 규정된 자가 국가 또는 지방자치단체의 재정이나 「주택도시기금법」에 따른 주택도시기금(이하 "주택도시기금"이라 한다)을 지원받아 건설 또는 매입하여 공급하는 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 주택을 말한다.

가. 임대를 목적으로 공급하는 주택으로서 대통령령으로 정하는 주택

나. 분양을 목적으로 공급하는 주택으로서 「주택법」 제2조제3호에 따른 국민주택규모 이하의 주택

2. "공공주택지구"란 주거·산업·교육·문화시설 등이 복합적으로 어우러져 살기 좋은 정주환경을 갖추도록 하여 공공주택이 전체주택 중 100분의 50 이상이 되고, 제6조제1항에 따라 지정·고시하는 지구를 말한다. 이 경우 제1호 각 목별 주택비율은 전단의 규정의 범위에서 대통령령으로 정한다.

3. "공공주택사업"이란 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 사업 또는 가목 및 나목의 사업을 일괄하여 수행하는 사업을 말한다.

가. 공공주택지구조성사업: 공공주택지구를 조성하는 사업

나. 공공주택건설사업 : 공공주택을 건설하는 사업

다. 공공주택매입사업: 주택을 매입하거나 인수하여 공공주택으로 공급하는 사업

## 도시 및 주거환경정비법

### 제4조의3(정비구역등 해제)

③ 제1항 및 제2항에 따라 정비구역등을 해제하거나 정비구역등의 해제를 요청받은 시·도지사 또는 대도시의 시장은 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

## 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 정체 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 제16조에 따른 조합 설립인가를 신청하지 아니하는 경우

나. 조합이 법 제16조에 따른 조합 설립인가(최초 설립인가를 말한다)를 받은 날부터 4년이 되는 날까지 법 제28조에 따른 사업시행인가를 신청하지 아니하는 경우

다. 조합이 법 제28조에 따른 사업시행인가(최초 인가를 말한다)를 받은 날부터 4년이 되는 날까지 법 제48조에 따른 관리처분계획 인가를 신청하지 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 100분



의 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 제5항에 따라 통보받은 대상구역 중 제2항 또는 제3항제4호에 해당하는 경우에는 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.