

# 도시·주거환경정비기본계획 변경에 대한 의견청취(안) 심 사 보 고 서

의안 번호	864
----------	-----

2012. 06. 25  
도시관리위원회

## 1. 안건명 : 2010 서울특별시 도시·주거환경정비기본계획 변경에 대한 의견청취(안) (정비예정구역 해제에 관한 사항)

## 2. 심사경과

의안 번호	제출일자	회부일자	상 정 내 역 (상정일자)	심사결과
864	2012.06.08	2012.06.12	제238회 정례회 제3차 도시관리위원회 (2012.06.25)	원안 동의

## 3. 제안이유 및 요지 (주택정책실장 이전기)

### 가. 제안 이유

- 지난 1월 『뉴타운·재개발 수습 방안』 발표시 정비(예정)구역에 대하여 실태조사 및 주민의견수렴 후 진로를 결정키로 하였으나,
- 도시 및 주거환경정비법 개정 이전('12.2.1)에 토지등소유자 30% 이상이 해제 요청한 구역에 대해 실태조사 없이 우선 해제 추진하는 것임.
- 따라서 정비예정구역 해제를 위한 기본계획 변경(안)에 대해 「도시 및 주거환경정비법」 제3조에 따라 서울특별시의회 의견을 청취코자 본 안건을 상정함.

나. 주요 요지

- 2010 서울특별시 도시·주거환경정비기본계획변경
  - 변경내용 : 정비예정구역 해제
- 정비(예정)구역 해제 대상

계	주택재개발	단독주택재건축	비고
18	4	14 (정비구역 3개소 포함)	

- 정비(예정)구역 해제 내역
  - 주택재개발 정비예정구역 해제 : 4개 구역(총17.3ha)

연번	자치구	구분	생활권 유형	구역 번호	동명	지번	면적 (ha)	용적률 (%)	층수	건폐율 (%)	추진 단계	사업시행방식	정비 유형	예정구역지정 일 (고시번호)
1	강북구	당초	C	12	수유동	711	10.3	190%	12층	60%	3	주택재개발	전면	'09.06.04 서고시2009-220
		변경	해제											
2	관악구	당초	A	13	신림동	1464	2.5	210	-	50	3	주택재개발	전면	'10.11.25 서고시2010-421
		변경	해제											
3	동대문구	당초	B	2	신설동	89	2.1	190	12층	60	2	주택재개발	전면	'04.06.25 서고시2004-204
		변경	해제											
4	서대문구	당초	C	25	홍은동	8-1093	2.4	190	7층	60	3	주택재개발	수복(전면)	'09.03.19 서고시2009-101
		변경	해제											

- 단독주택재건축 정비예정구역 해제 : 14개 구역(총27.2ha)

연번	자치구	구분	구역 번호	동명	지번	면적 (ha)	계획용적률(%)	건폐율 (%)	층수	추진 단계	주택 유형	예정구역지정 일 (고시번호)
1	관악구	당초	2	봉천동	1521-17	1.4	190	60	7	1	단독	'06.03.23 서고시2006-95
		변경	해제									
2	관악구	당초	4	봉천동	892-28	1.6	190	60	평균층수 10	1	단독	'06.03.23 서고시2006-95 09.12.03 변경 서고시2009-485
		변경	해제									

3	관악구	당초	8	신림동	1665-9	1.2	190	60	평균층수 15	2	단독	'06.03.23 서고시2006-95
		변경	해제									
4	구로구	당초	3	오류동	23-32	1.2	210	50	-	1	단독	'06.03.23 서고시2006-95
		변경	해제									
5	금천구	당초	3	독산동	144-45	1.4	190	60	7	2	단독	'06.03.23 서고시2006-95
		변경	해제									
6	동대문구	당초	1	이문동	264-271	2.5	170	60	5	1	단독	'06.03.23 서고시2006-95
		변경	해제									
7	서대문구	당초	23	홍은동	10-213	3.4	170	60	5	1	단독	'09.10.29 서고시2009-431
		변경	해제									
8	서대문구	당초	17	홍제동	266-211	1.3	190	60	평균층수 15	2	단독	'06.03.23 서고시2006-95 '10.04.15변경 서고시2010-129
		변경	해제									
9	서대문구	당초	1	북가좌동	340-30	2.1	190	60	7	1	단독	'06.03.23 서고시2006-95
		변경	해제									
10	성북구	당초	28	돈암동	538-48	1.8	170	60	5	2	단독	'10.11.25 서고시2010-421
		변경	해제									
11	은평구	당초	7	역촌동	73-23	3.6	190	60	7	2	단독	'06.03.23 서고시2006-95
		변경	해제									
12	중랑구	당초	14	망우동	433-23	1.7	190	60	7	1	단독	'06.03.23 서고시2006-95
		변경	해제									
13	중랑구	당초	13	망우동	520-44	2.4	190	60	7	2	단독	'06.03.23 서고시2006-95
		변경	해제									
14	중랑구	당초	5	묵동	238-112	1.6	190	50	평균층수 15	1	단독	'06.03.23 서고시2006-95 '10.11.25 변경 서고시2010-421
		변경	해제									

- 정비구역 해제 : 3개소(정비예정구역 해제 건수에 포함되어 있음)

연번	구역명	위치	정비사업명칭	면적(㎡)	정비구역지정일(고시번호)	비고
1	독산1 주택재건축 정비구역	금천구 독산동 144-45번지일대	독산1 주택재건축 정비구역	13,518.0	2010.07.08 (서울시고시 제2010-258호)	
2	홍제4 주택재건축 정비구역	서대문구 홍제동 266-211	홍제4 주택재건축 정비구역	13,959.0	2010.04.15 (서울시고시 제2010-129호)	
3	북가좌1 주택재건축 정비구역	서대문구 북가좌동 340-30번지 일대	북가좌1 주택재건축 정비구역	21,164.8	2010.06.10 (서울시고시 제2010-213호)	

※ 『도시 및 주거환경정비법』 제4조의3 제5항에 따라 정비구역등이 해제된 경우에는 정비계획으로 변경된 용도지역, 정비기반시설 등은 정비구역지정 이전의 상태로 환원됨.

#### 4. 관계기관(부서) 협의에 관한 사항

- 협의기간 : 2012. 5.16 ~ 5.22
- 협의결과 : 의견없음

관계기관	관련부서	협의의견	비고
국토해양부	주택정비과	의견없음	
서울특별시	도시계획과, 도시관리과, 시설계획과, 지구단위계획과, 도로계획과, 임대주택과, 건축기획과, 한옥문화과, 공공관리과, 재정비과, 주거환경과, 토지관리과	의견없음	
자치구	강북구청 등 9개 구청	의견없음	

#### 5. 주민 의견 청취에 관한 사항

- 주민 공람공고
  - 공고번호 : 서울특별시공고 제2012-733호(2012. 5.17)
  - 공람기간 : 2012. 5. 17 ~ 2012. 5. 31(15일간)

- 공람장소 : 서울특별시 주택정책실 주거재생과  
강북구청(주택과) 등 9개 구청 정비사업 소관부서

○ 공람기간내 제출된 주민 의견 : 의견없음

## 6. 검토보고 요지(전문위원 조정래)

- 본 기본계획 변경안은 2010 서울특별시 도시·주거환경정비기본계획상 정비예정구역 15개소(주택재개발 4개소, 주택재건축 11개소), 독산1주택재건축 정비구역 3개소 등 총 18개소의 구역을 해제하기 위한 기본계획 변경으로서 2012. 6. 8일 서울특별시장이 제출하여 2012. 6. 12일 우리위원회에 회부된 사항임.
- 이는 2012. 1. 30일 「뉴타운·재개발 수습방안」 발표 이전 자치구청장이 행한 정비사업 계속 추진여부에 대한 주민 의견조사 결과를 토대로 토지등소유자 30% 이상이 정비(예정)구역 해제를 요구한 지역 등 서울시의 해제기준에 적합한 구역에 대해서는 실태조사 없이 우선 해제하여, 사업추진과 관련한 주민 갈등 해소 및 주민의 재산권 행사를 보호하려는 것으로 이해됨.<sup>1)</sup>
- 최근 부동산 경기침체에 따른 사업성 저하 및 주민 갈등 등으로 주택재개발사업 등 정비사업 추진이 어려운 여건임을 감안할 때, 사업의 추진 여부를 주민의견에 따라 조속히 결정하여 사업을 둘러싼 주민 갈등을 해소하고, 주민의 재산권 행사를 보장하려는 취지로 볼 때 기본계획 변경은 불가피한 것으로 판단됨.

1) 서울시는 「뉴타운·재개발 수습방안」 발표 당시, 610개 정비(예정)구역 중 추진위원회가 구성되지 않은 뉴타운·정비구역(83개소)과 정비예정구역(234개소) 317개소에 대해, 실태조사(정비예정구역은 시장, 정비구역은 구청장이 실시)후 그 결과를 바탕으로 구청장이 의견 수렴한 결과 토지등소유자의 30% 이상이 구역 해제를 요청하면 적극 검토할 예정이었음.

※ 참고사항

- 당초 자치구가 서울시에 해제를 신청한 구역은 10개 자치구에 정비 예정구역 20개소(주택재개발 5, 주택재건축 15), 정비구역 3개소(주택재건축)로 총 23개소임. 서울시는 해제 신청지역 23개소에 대해 토지등소유자들간 갈등유무(해제 동의율 30% 이상, 해제관련 소송 등 유무), 토지등소유자의 사업추진 의지(추진위원회 미구성 및 해산 여부), 정비(예정)구역 해제에 대한 자치구청장의 의지 등을 기준으로 선정한 결과 주택재개발 4개소, 주택재건축 14개소(정비구역 3개소 포함)로 총 18개소의 정비(예정)구역을 해제 대상으로 정하고, 기준에 미흡한 나머지 5개 구역은 실태조사 후 해제여부를 판단하기로 하였음.

※ 정비(예정)구역 해제 판단

- 토지등소유자들간 갈등 유무 : 해제동의율 30% 이상, 해제관련 소송 등
- 토지등소유자의 사업추진 의지 : 추진위원회 유무(미구성, 해산 여부)
- 자치구청장 의견 : 정비(예정)구역 해제 요청 등
- 『뉴타운·재개발 문제진단 및 수습방안』 발표(12.01.30) 이전 해제요청 여부  
- 해제요청 기준 : 토지등소유자 → 구, 또는 자치구 설문조사일 기준

※ 정비(예정)구역 해제 추진 대상 ⇒ 18개소

- 주택재개발 4개소, 주택재건축 14개소(정비구역 3개소 포함)

해제신청	해제 추진	실태조사후 판단	비 고
23	18	5	

- 해제동의율 : 30% 이상
- 추진위원회 : 미구성 13개소, 해산 5개소
- 행위제한 : 해제 13개소, 진행중 2개소, 행위제한 없음 3개소

## 정비(예정)구역 우선 해제 대상 지역(18개소)

■ '12.01.30 이전 해제신청(신청기준 : 주민→구 또는 자치구설문조사 등)

■ 정비(예정)구역해제 : 18개소

'12.05.

연번	자치구	사업구분	위 치	해제동의			행위제한	추진위	예정구역지정	민원	주민→구 구→시	해제여부
				동의율(%)	동의자 소유자	반대자 무응답						
1	강북구	재개발	수유동 711	32.4	310	273	10.01.08~ 13.01.07	미구성	09.06.08	없음	11.10.28 11.11.08	해제
					956	373						
2	관악구	“	신림동 1464	55.7	142	-	10.05.13~ 11.02.23	미구성	10.11.25	없음	11.06.20 11.07.01	해제
					255	-						
3	동대문구	“	신설동 89	36.8	59	-	09.11.20~ 12.11.19	미구성	04.06.25	없음	11.04.25 12.02.27	해제
					160	101						
4	“	“	홍은동 8-1093	31	96	152	09.06.11~ 11.06.10	미구성	09.03.19	없음	11.06.03 11.09.30	해제
					310	62						
5	관악구	재건축	봉천동 1521-17	51.8	85	-	10.02.25~ 11.12.08	해산 11.11.10	06.03.23	없음	11.11.10 11.12.12	해제
					167	-						
6	“	“	봉천동 892-28	52.7	49	-	10.02.25~ 11.08.11	해산 11.04.19	06.03.23	없음	11.04.19 11.12.12	해제
					93	-						
7	“	“	신림동 1665-9	52.6	40	-	10.02.25~ 11.05.25	해산 11.04.13	06.03.23	없음	11.04.13 11.05.27	해제
					76	-						
8	구로구	“	오류동 23-32	57.1	24	4	06.04.27~ 12.02.16	미구성	06.03.23	없음	12.01.13 12.02.23	해제
					42	14						
9	동대문구	“	이문동 264-271	52.1	50	-	-	미구성	06.03.23	없음	11.05.30 11.06.10	해제
					96	-						
10	서대문구	“	홍은동 10-213	51.2	106	101	07.04.19~ 10.11.22	미구성	06.03.23	없음	11.06.08 11.12.02	해제
					207							
11	성북구	“	돈암동 538-48	57.6	34	11	09.11.26~ 11.08.02	미구성	10.11.25	없음	11.04.20 12.04.03	해제
					59	14						
12	은평구	“	역촌동 73-23	51.8	148	-	06.04.18~ 11.09.06	해산 11.06.10	06.03.23	없음	11.05.17 11.06.13	해제
					286	120						
13	중랑구	“	망우3동 433-23	74.8	98	-	09.09.16~ 11.06.01	미구성	06.03.23	없음	11.05.25 11.05.30	해제
					131	33						
14	“	“	망우동 520-44	59.6	99	-	09.09.17~ 11.07.22	미구성	06.03.23	없음	11.06.16 11.07.21	해제
					166	67						
15	“	“	목동 238-112	59.4	63	-	09.09.17~ 12.03.09	해산 11.11.29	06.03.23	없음	11.11.04 11.11.30	해제
					106	43						
16	금천구	“	독산동 144-45 (정비구역)	64	48	12	09.11.26~ 10.07.07	미구성	06.03.23 10.07.08	없음	10.12.30 11.12.27	해제
					75	15						
17	서대문구	“	홍제동 266-211 (정비구역)	42.8	54	-	-	미구성	06.03.23 10.04.15	없음	11.11.29 12.03.13	해제
					126	-						
18	“	“	북가좌동340-30 (정비구역)	44.6	104	49	-	미구성	06.03.23 10.06.10	없음	11.06.07 12.03.13	해제
					233	80						

## 7. 질의 및 답변 요지

- 생략

## 8. 토론 요지

- 생략

## 9. 심사 결과 : 원안 동의 (출석위원 전원 찬성)



# 2010 서울특별시 도시·주거환경정비기본계획변경 의견청취안

- 정비예정구역 해제에 관한 사항 -

의안 번호	864
----------	-----

제출년월일 : 2012년 6월 8일  
제출자 : 서울특별시장

## 1. 안건명 : 2010 서울특별시 도시주거환경정비기본계획 변경 의견 청취(안)

### 2. 입안사유

- 지난 1월 『뉴타운·재개발 수습방안』 발표시 정비(예정)구역에 대하여 실태조사 및 주민의견수렴 후 진로를 결정키로 하였으나,
- 도시 및 주거환경정비법 개정 이전(12.2.1)에 토지등소유자 30% 이상이 해제 요청한 구역에 대해 실태조사 없이 우선 해제 추진하는 것임
- 따라서 정비예정구역 해제를 위한 기본계획 변경(안)에 대해 「도시 및 주거환경정비법」 제3조에 따라 서울특별시의회 의견을 청취코자 본 안건을 상정함

### 3. 입안내용

- 2010 서울특별시 도시·주거환경정비기본계획변경  
- 변경내용 : 정비예정구역 해제
- 정비(예정)구역 해제 대상

계	주택재개발	단독주택재건축	비고
18	4	14 (정비구역 3개소 포함)	

○ 정비(예정)구역 해제 내역

- 주택재개발 정비예정구역 해제 : 4개 구역(총 17.3 ha)

연번	자치구	구분	생활권 유형	구역 번호	동명	지번	면적 (ha)	용적률 (%)	층수	건폐율 (%)	추진 단계	사업시행방식	정비 유형	예정구역지정일 (고시번호)
1	강북구	당초	C	12	수유동	711	10.3	190%	12층	60%	3	주택재개발	전면	'09.06.04 서고시2009-220
		변경	해제											
2	관악구	당초	A	13	신림동	1464	2.5	210	-	50	3	주택재개발	전면	'10.11.25 서고시2010-421
		변경	해제											
3	동대문구	당초	B	2	신설동	89	2.1	190	12층	60	2	주택재개발	전면	'04.06.25 서고시2004-204
		변경	해제											
4	서대문구	당초	C	25	홍은동	8-109 3	2.4	190	7층	60	3	주택재개발	수복(전면)	'09.03.19 서고시2009-101
		변경	해제											

- 단독주택재건축 정비예정구역 해제 : 14개 구역(총 27.2ha)

연번	자치구	구분	구역 번호	동명	지번	면적 (ha)	계획 용적률(%)	건폐율 (%)	층수	추진 단계	주택 유형	예정구역지정일 (고시번호)
1	관악구	당초	2	봉천동	1521-17	1.4	190	60	7	1	단독	'06.03.23 서고시2006-95
		변경	해제									
2	관악구	당초	4	봉천동	892-28	1.6	190	60	평균층수 10	1	단독	'06.03.23 서고시2006-95 09.12.03 변경 서고시2009-485
		변경	해제									
3	관악구	당초	8	신림동	1665-9	1.2	190	60	평균층수 15	2	단독	'06.03.23 서고시2006-95
		변경	해제									
4	구로구	당초	3	오류동	23-32	1.2	210	50	-	1	단독	'06.03.23 서고시2006-95
		변경	해제									
5	금천구	당초	3	독산동	144-45	1.4	190	60	7	2	단독	'06.03.23 서고시2006-95
		변경	해제									
6	동대문구	당초	1	이문동	264-271	2.5	170	60	5	1	단독	'06.03.23 서고시2006-95
		변경	해제									
7	서대문구	당초	23	홍은동	10-213	3.4	170	60	5	1	단독	'09.10.29 서고시2009-431
		변경	해제									

연번	자치구	구분	구역 번호	동명	지번	면적 (ha)	계획 용적률(%)	건폐율 (%)	층수	추진 단계	주택 유형	예정구역지정일 (고시번호)
8	서대문구	당초	17	홍제동	266-211	1.3	190	60	평균층수 15	2	단독	'06.03.23 서고시2006-95 '10.04.15변경 서고시2010-129
		변경	해제									
9	서대문구	당초	1	북가좌동	340-30	2.1	190	60	7	1	단독	'06.03.23 서고시2006-95
		변경	해제									
10	성북구	당초	28	돈암동	538-48	1.8	170	60	5	2	단독	'10.11.25 서고시2010-421
		변경	해제									
11	은평구	당초	7	역촌동	73-23	3.6	190	60	7	2	단독	'06.03.23 서고시2006-95
		변경	해제									
12	중랑구	당초	14	망우동	433-23	1.7	190	60	7	1	단독	'06.03.23 서고시2006-95
		변경	해제									
13	중랑구	당초	13	망우동	520-44	2.4	190	60	7	2	단독	'06.03.23 서고시2006-95
		변경	해제									
14	중랑구	당초	5	묵동	238-112	1.6	190	50	평균층수 15	1	단독	'06.03.23 서고시2006-95 '10.11.25 변경 서고시2010-421
		변경	해제									

- 정비구역 해제 : 3개소(정비예정구역 해제 건수에 포함되어 있음)

연번	구역명	위치	정비사업명칭	면적(㎡)	정비구역지정일 (고시번호)	비고
1	독산1 주택재건축 정비구역	금천구 독산동 144-45번지일대	독산1 주택재건축 정비구역	13,518.0	2010.07.08 (서울시고시 제2010-258호)	
2	홍제4 주택재건축 정비구역	서대문구 홍제동 266-211	홍제4 주택재건축 정비구역	13,959.0	2010.04.15 (서울시고시 제2010-129호)	
3	북가좌1 주택재건축 정비구역	서대문구 북가좌동 340-30번지 일대	북가좌1 주택재건축 정비구역	21,164.8	2010.06.10 (서울시고시 제2010-213호)	

※ 『도시 및 주거환경정비법』 제4조의3 제5항에 따라 정비구역등이 해제된 경우에는 정비계획으로 변경된 용도지역, 정비기반시설 등은 정비구역지정 이전의 상태로 환원됨

#### 4. 관계기관(부서) 협의에 관한 사항

- 협의기간 : 2012. 5.16 ~ 5.22
- 협의결과 : 의견없음

관계기관	관련부서	협의의견	비고
국토해양부	주택정비과	의견없음	
서울특별시	도시계획과, 도시관리과, 시설계획과, 지구단위계획과, 도로계획과, 임대주택과, 건축기획과, 한옥문화과, 공공관리과, 재정비과, 주거환경과, 토지관리과	의견없음	
자치구	강북구청 등 9개 구청	의견없음	

#### 5. 주민 의견 청취에 관한 사항

- 주민 공람공고
  - 공고번호 : 서울특별시공고 제2012-733호(2012. 5.17)
  - 공람기간 : 2012. 5. 17 ~ 2012. 5. 31(15일간)
  - 공람장소 : 서울특별시 주택정책실 주거재생과  
강북구청(주택과) 등 9개 구청 정비사업 소관부서
- 공람기간내 제출된 주민 의견 : 의견없음

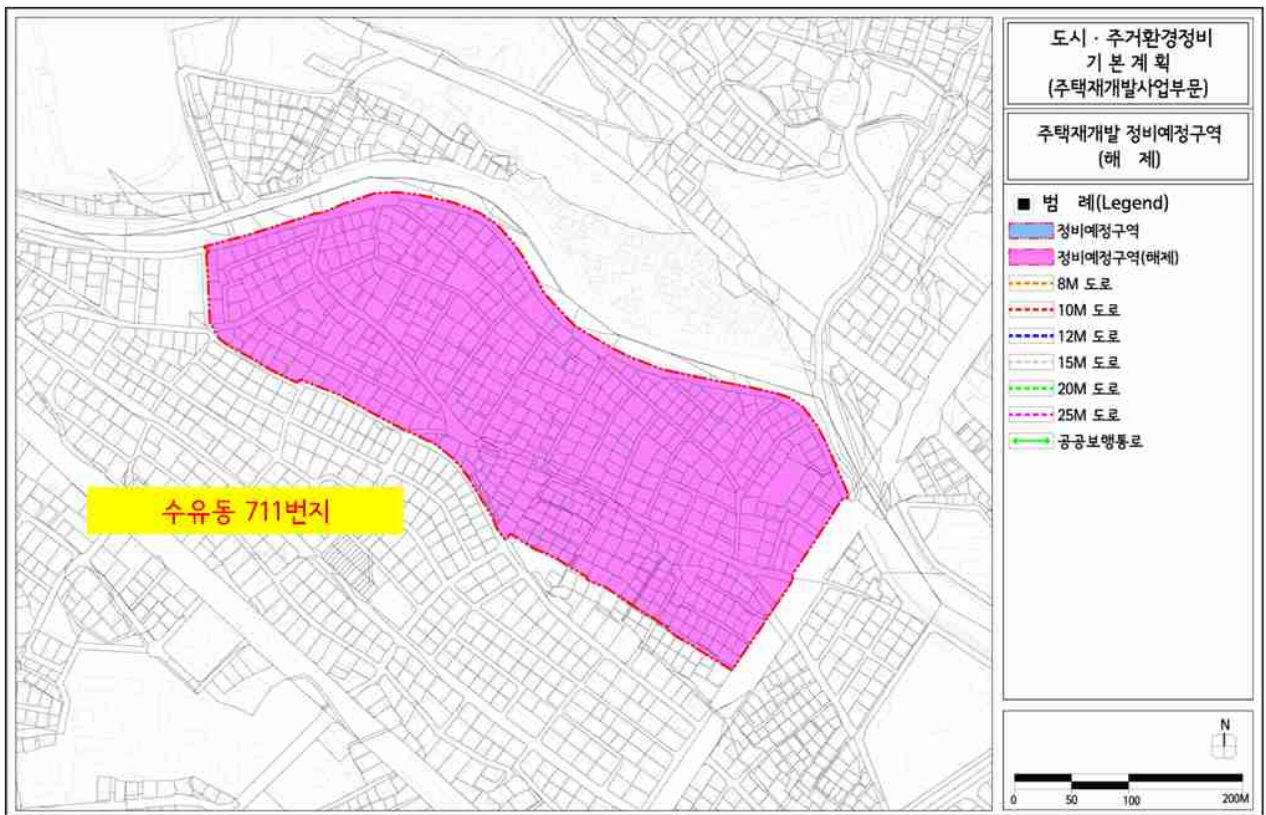
따로붙임 정비(예정)구역 해제(18개소) 위치도 및 지형도. 끝.

- 주택재개발 정비예정구역 해제 : 4개 구역
- 1. 강북구 수유동 711번지 일대

■ 위 치 도



■ 정비예정구역도



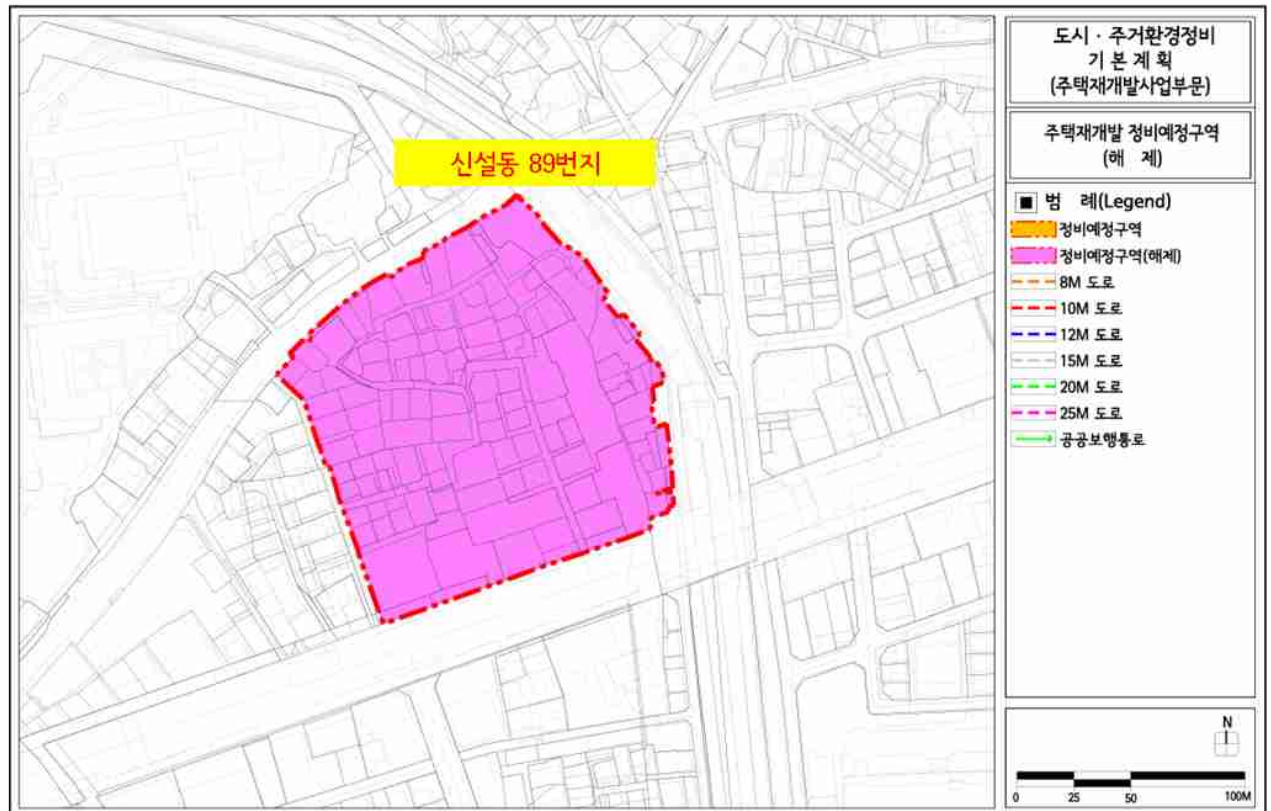


### 3. 동대문구 신설동 89번지 일대

#### ■ 위 치 도

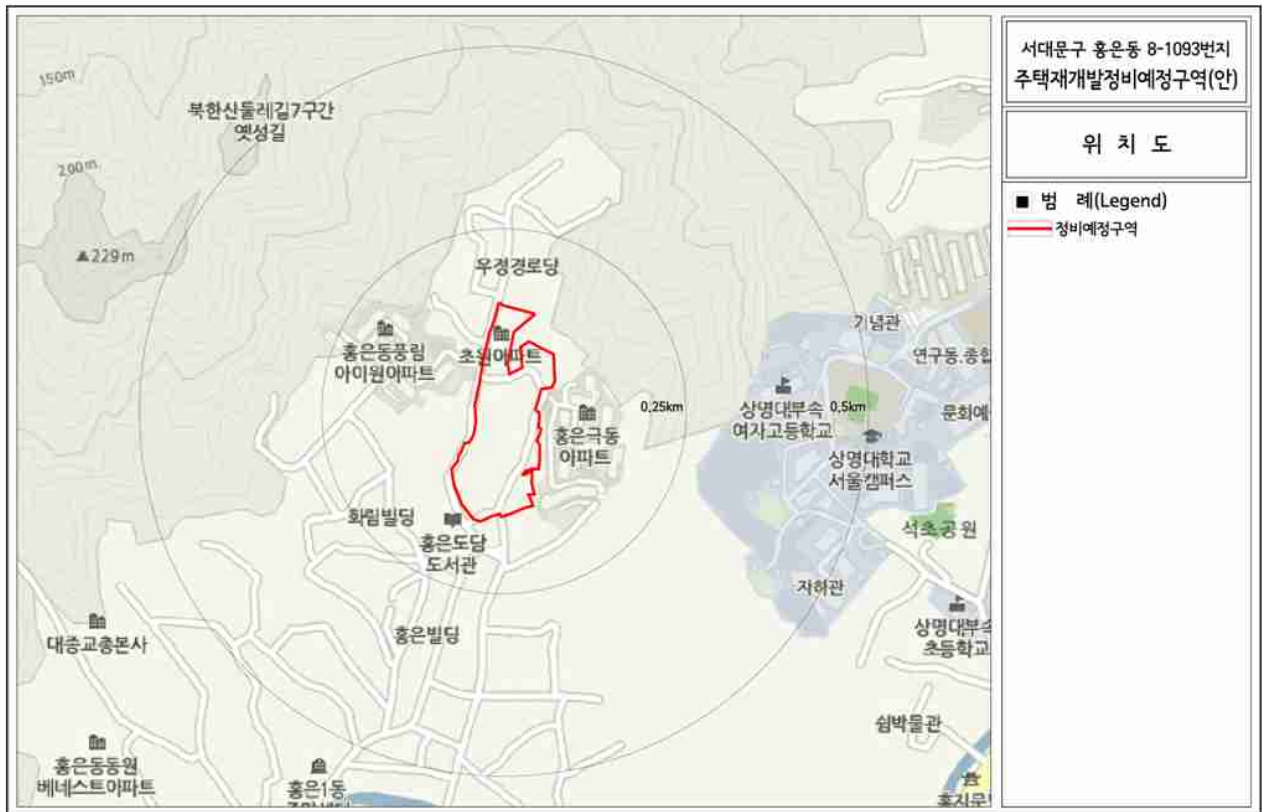


#### ■ 정비에정구역도

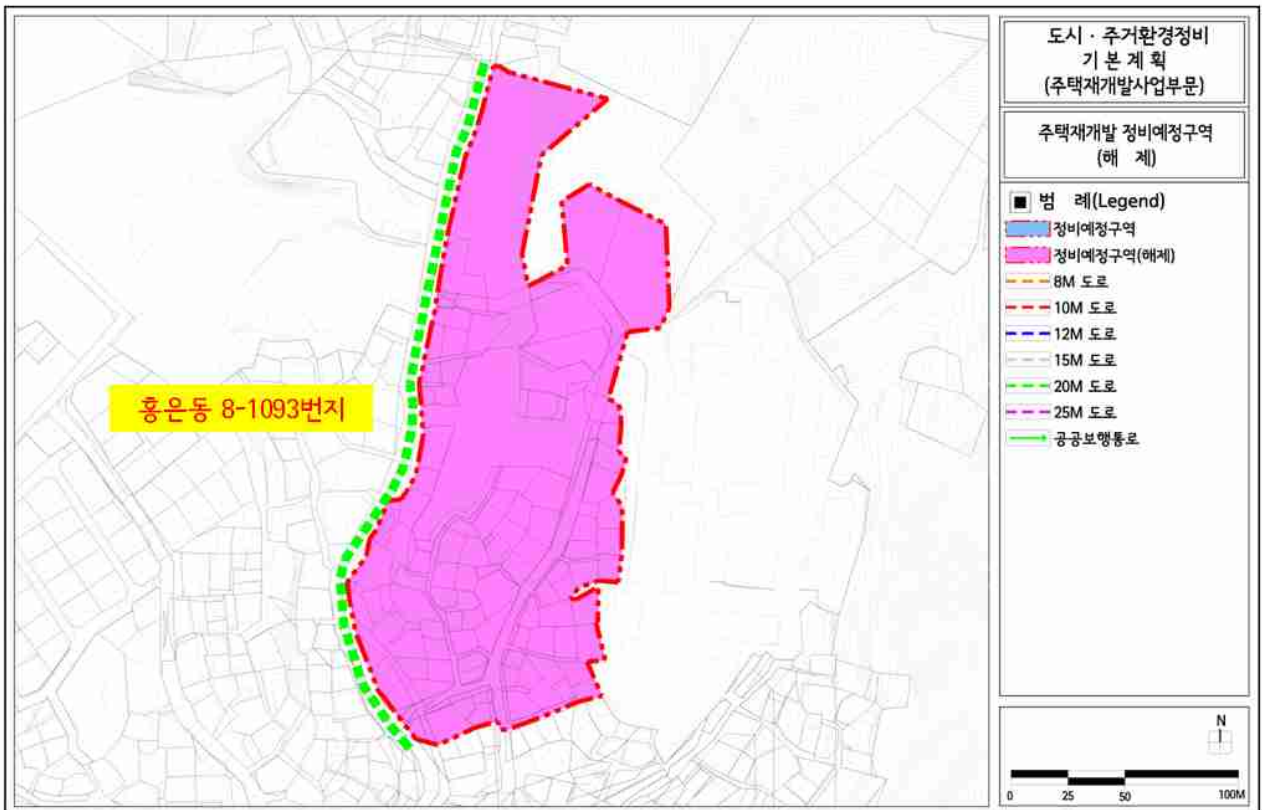


#### 4. 서대문구 홍은동 8-1093번지 일대

##### ■ 위 치 도



##### ■ 정비예정구역도



□ 주택재건축 정비예정구역 해제 : 14개 구역

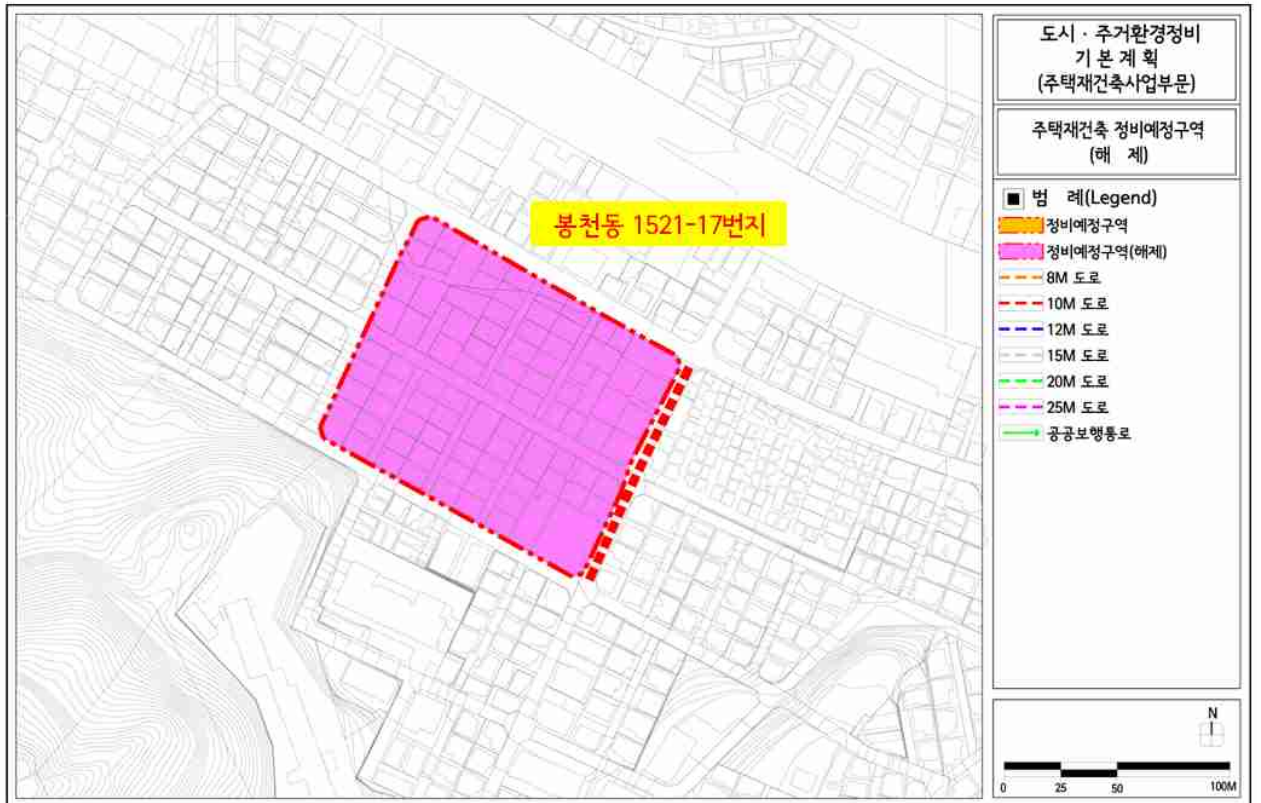


# 1. 관악구 봉천동 1521-17번지 일대

## ■ 위 치 도



## ■ 정비예정구역도

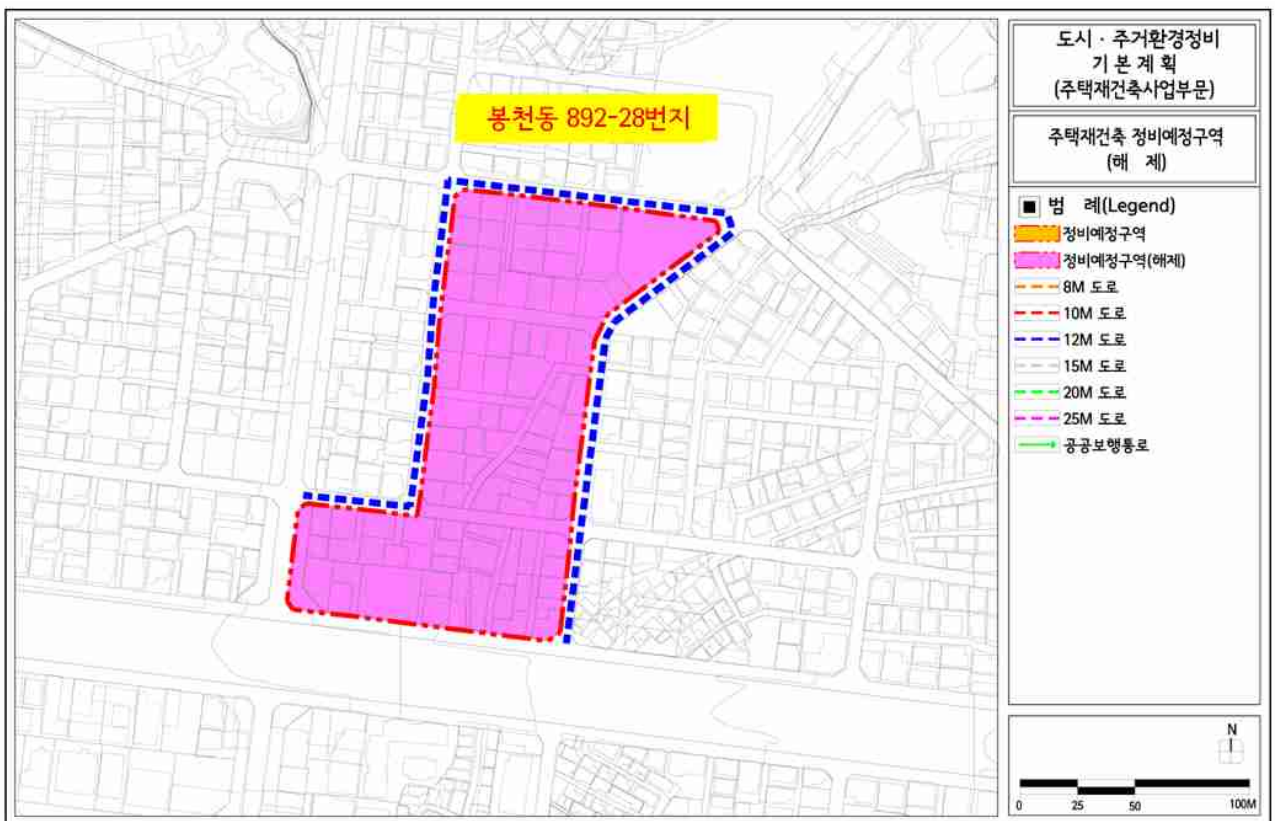


## 2. 관악구 봉천동 892-28번지 일대

### ■ 위 치 도

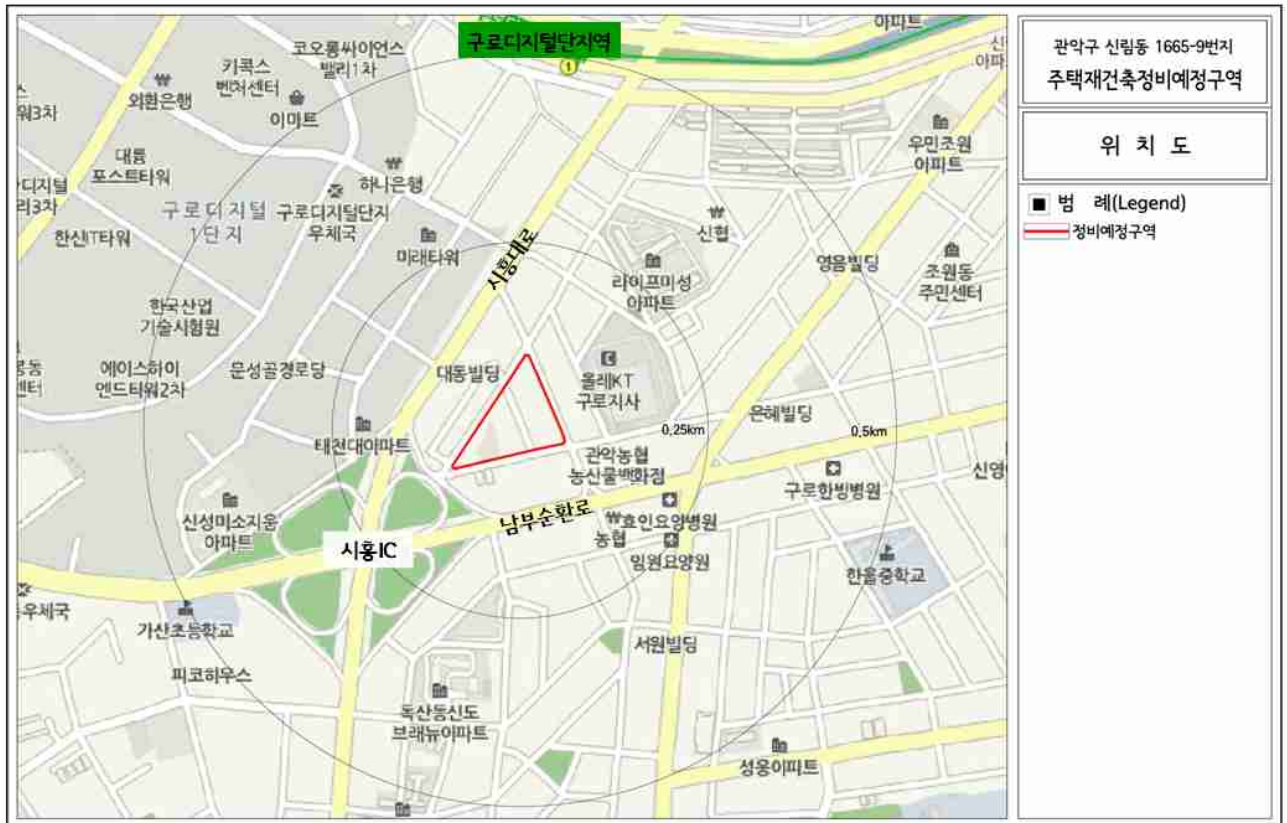


### ■ 정비예정구역도

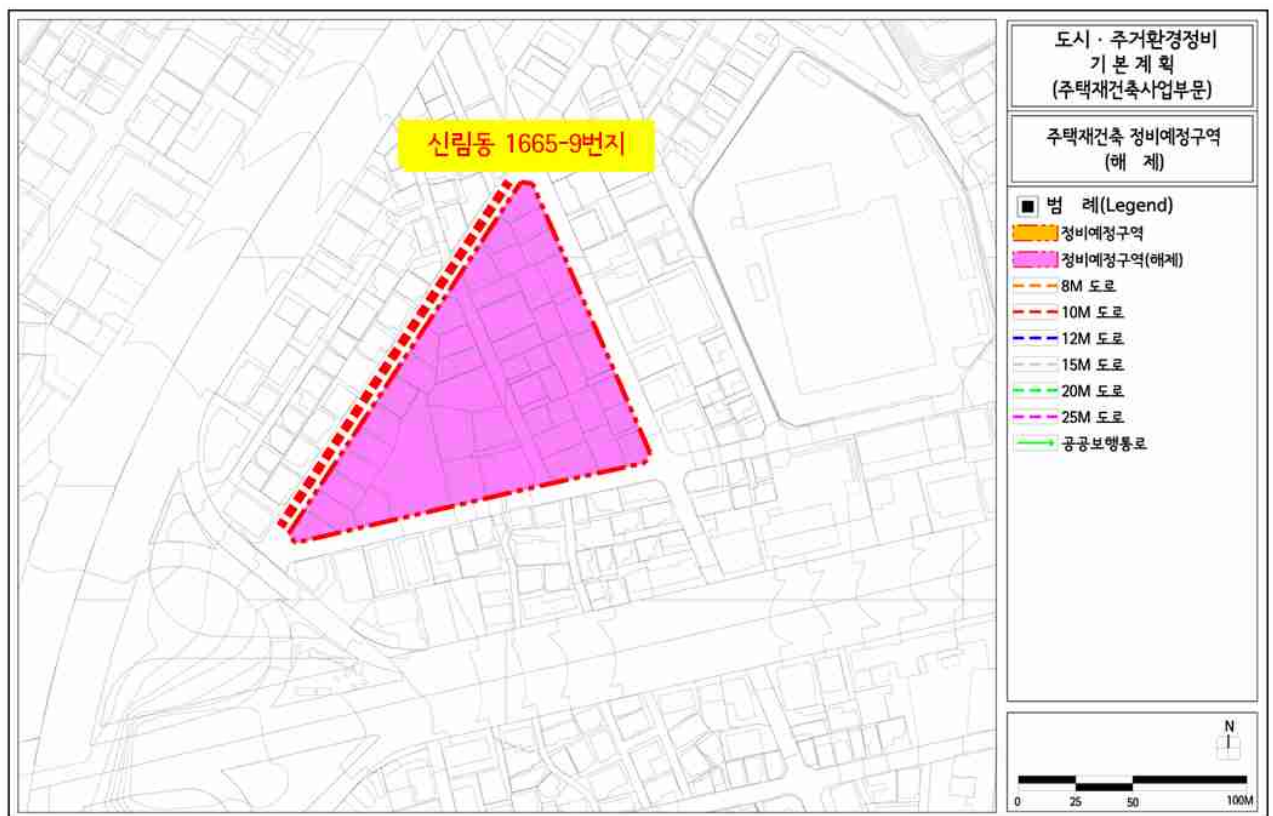


### 3. 관악구 신림동 1665-9번지 일대

#### ■ 위 치 도

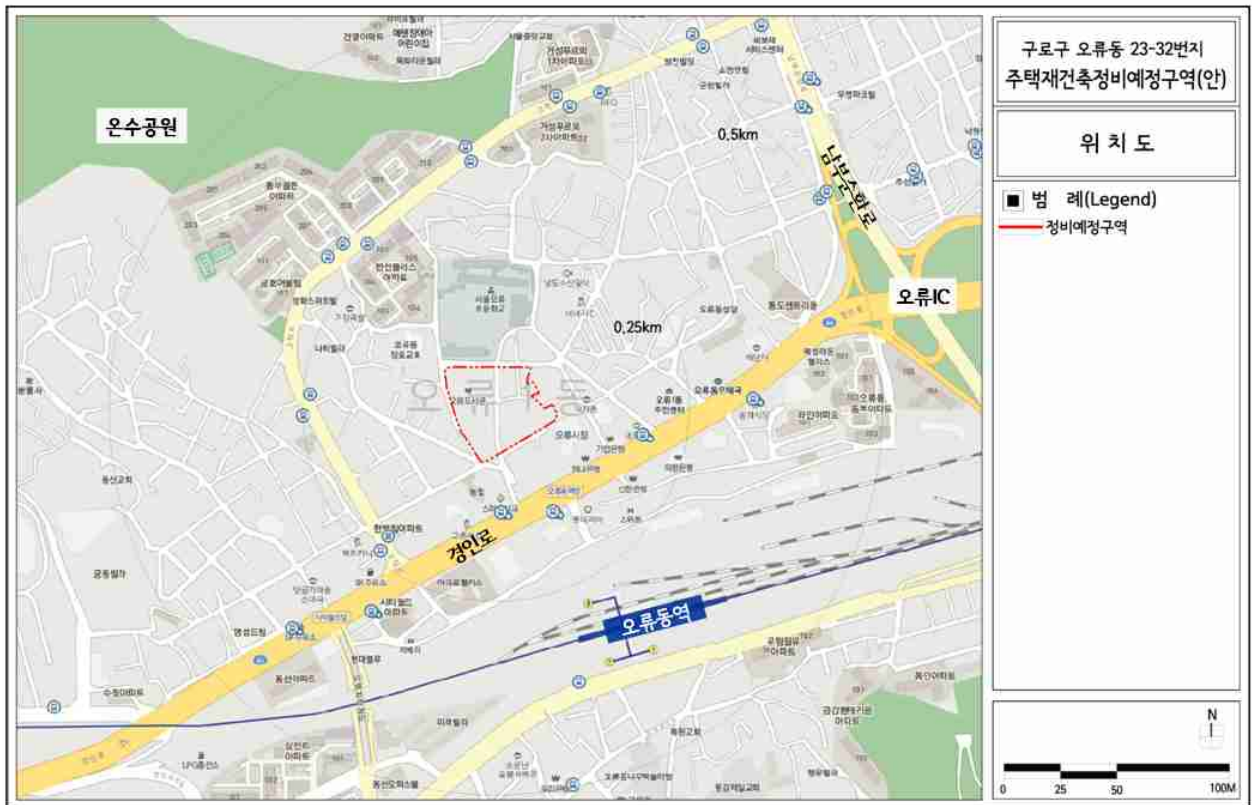


#### ■ 정비예정구역도

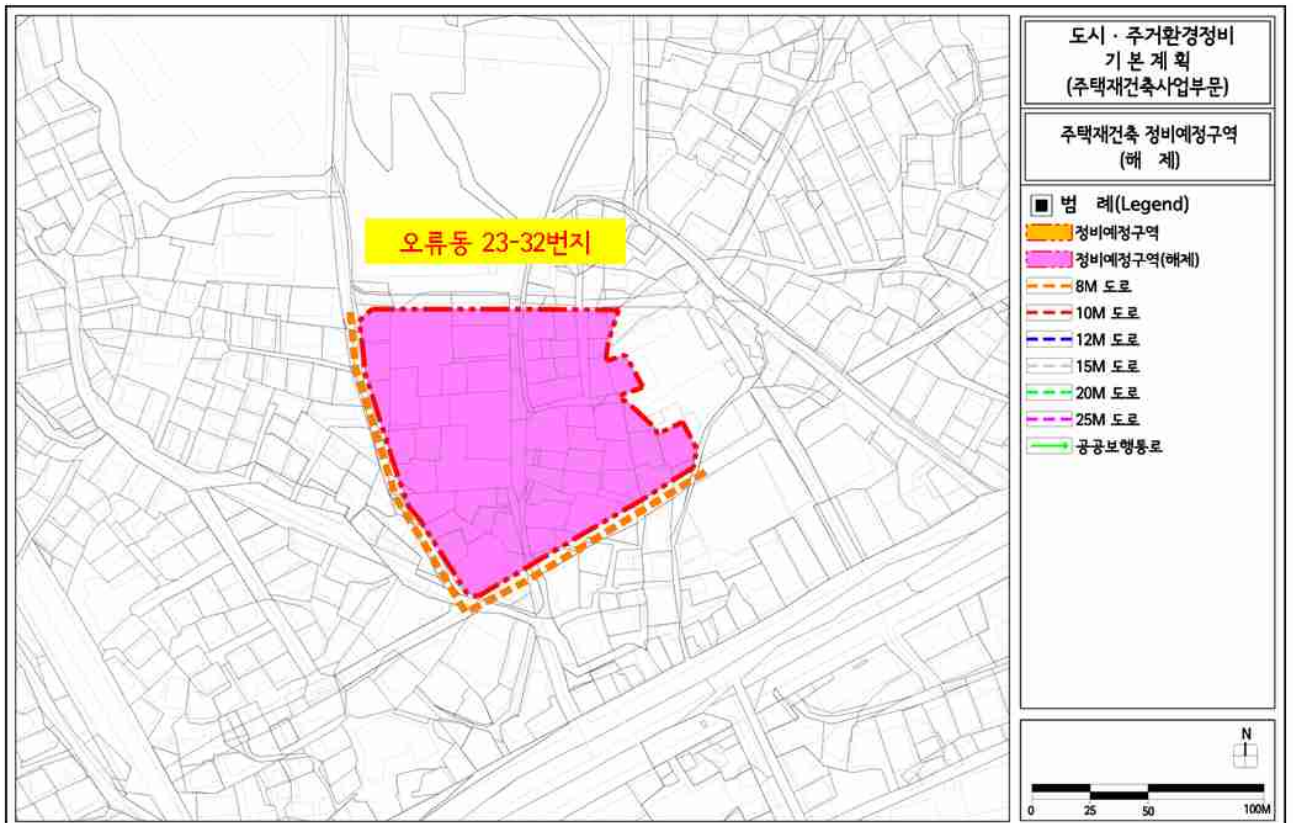


#### 4. 구로구 오류동 23-32번지 일대

##### ■ 위 치 도



##### ■ 정비예정구역도

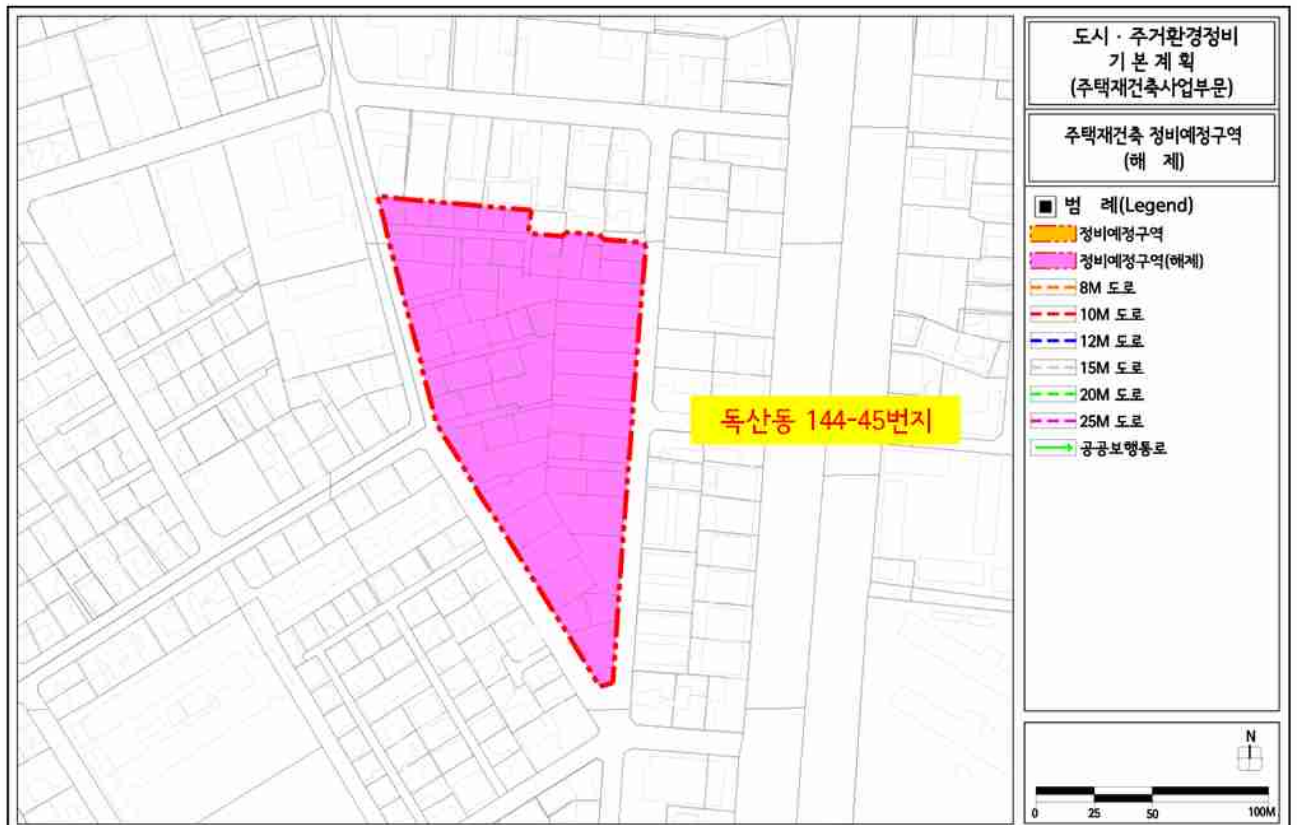


### 5. 금천구 독산동 145-45번지 일대

#### ■ 위 치 도



#### ■ 정비예정구역도

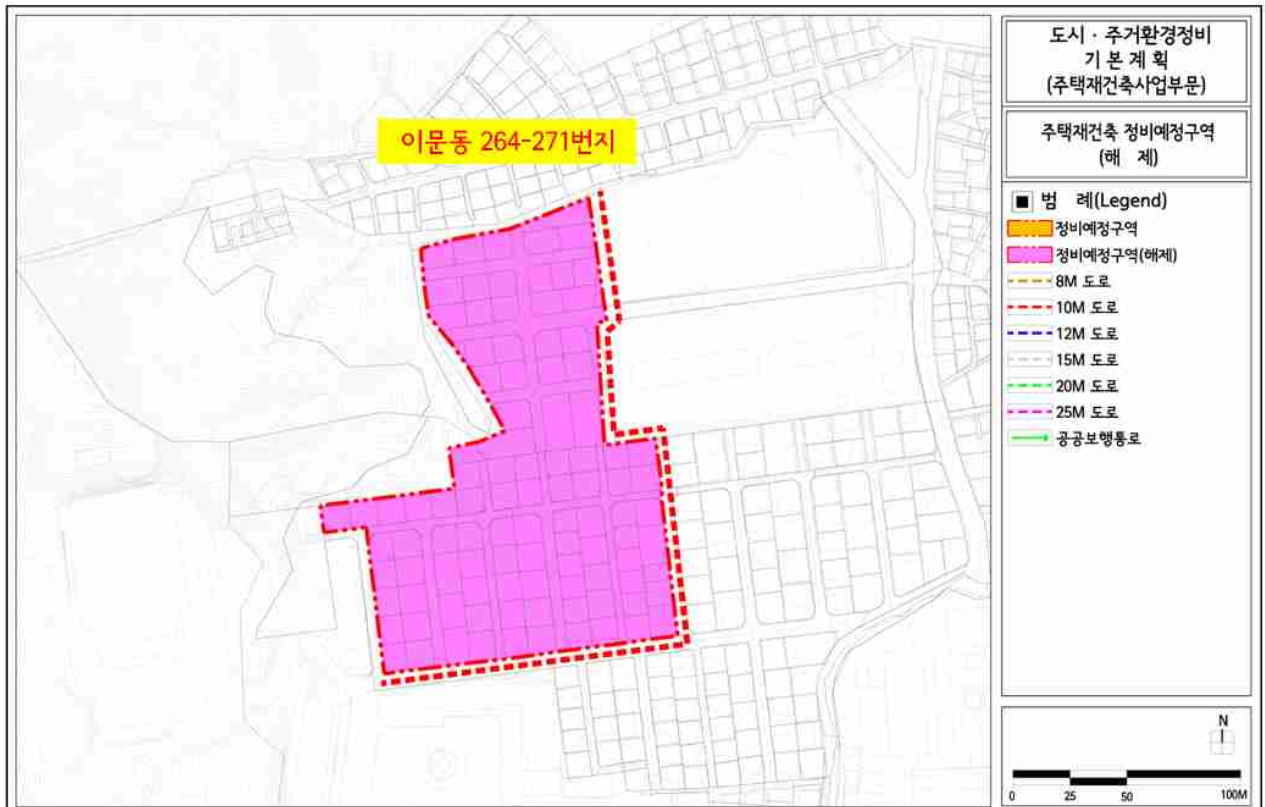


## 6. 동대문구 이문동 264-271번지 일대

### ■ 위 치 도



### ■ 정비에정구역도

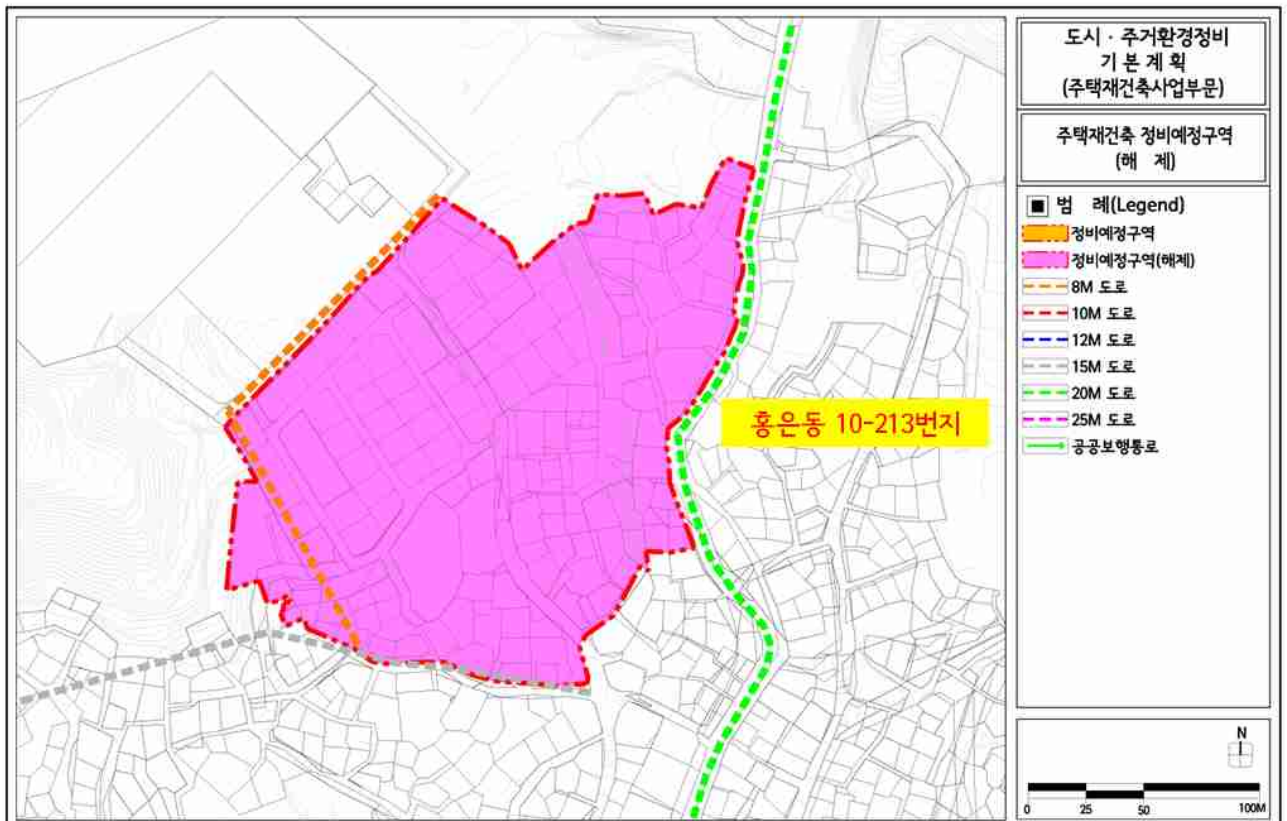


## 7. 서대문구 홍은동 10-213번지 일대

### ■ 위 치 도



### ■ 정비예정구역도

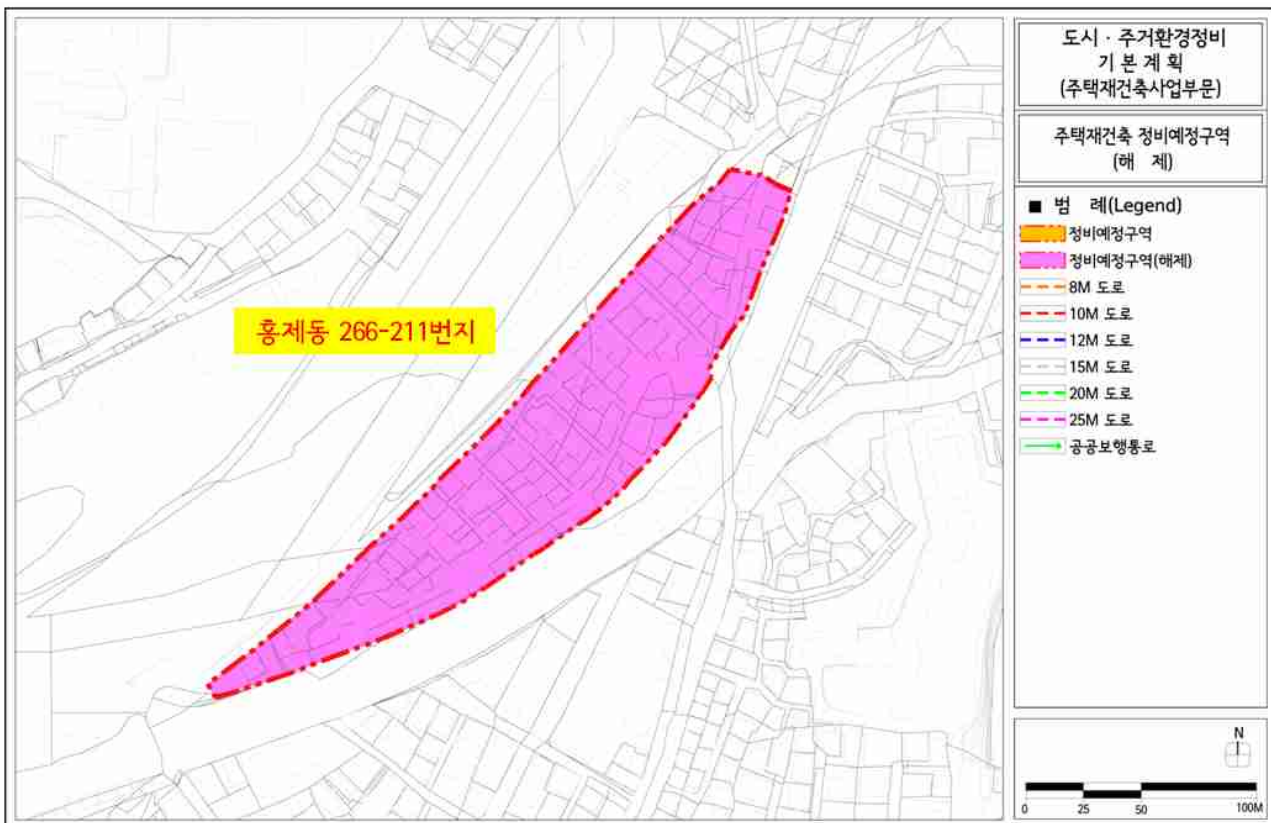


## 8. 서대문구 홍제동 266-211번지 일대

### ■ 위 치 도



### ■ 정비예정구역도



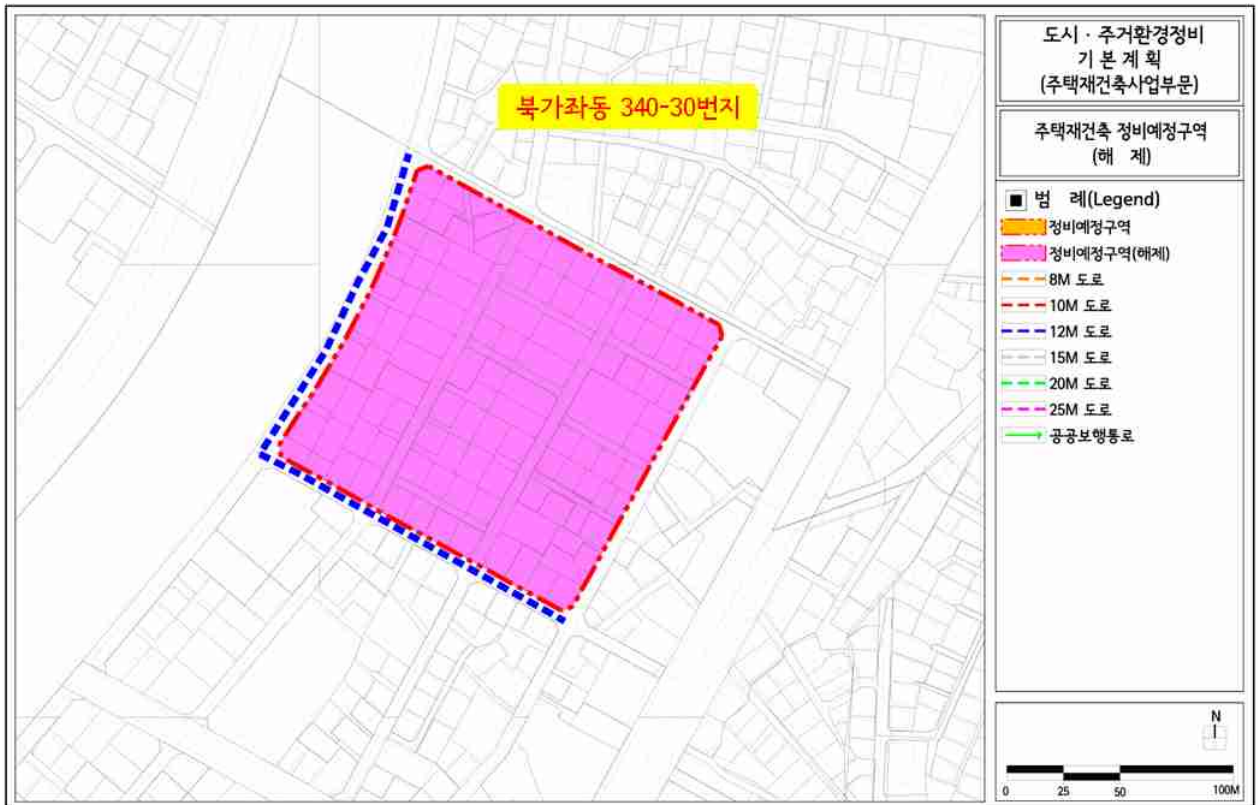


### 9. 서대문구 북가좌동 340-30번지 일대

#### ■ 위 치 도

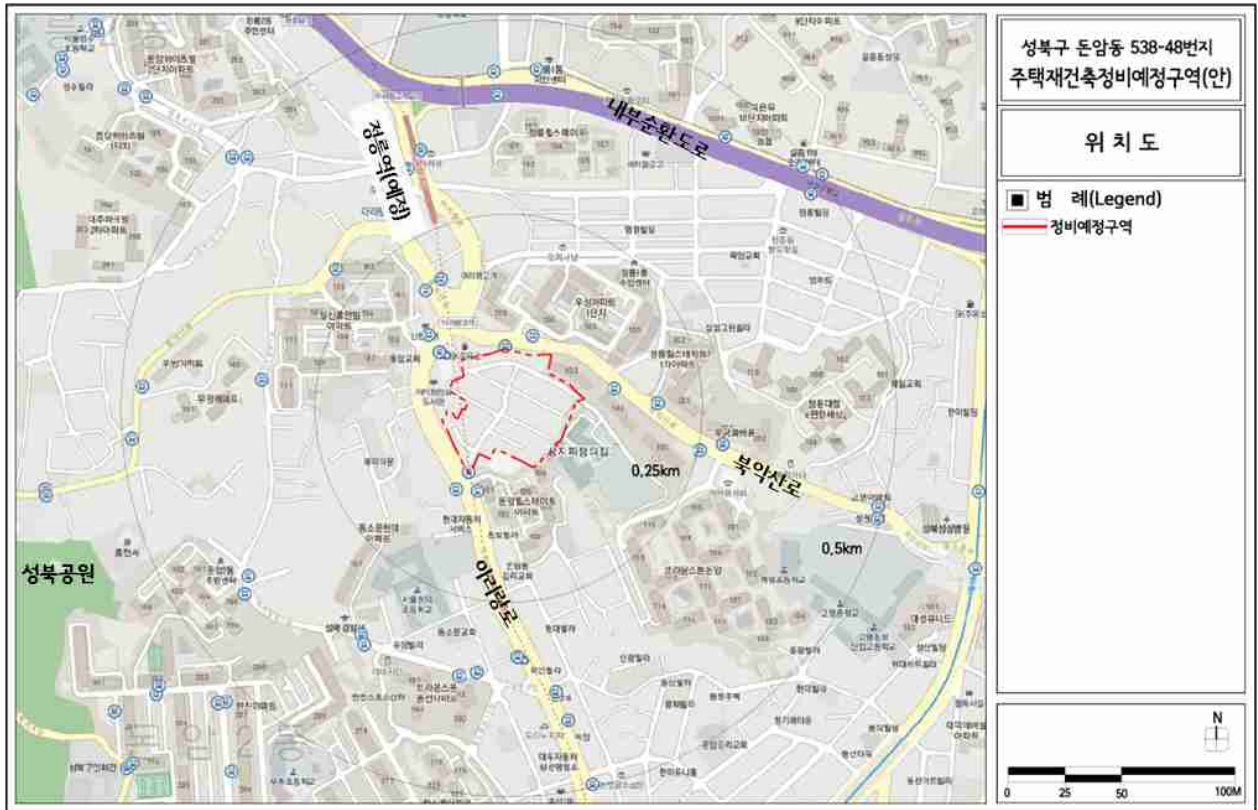


#### ■ 정비예정구역도

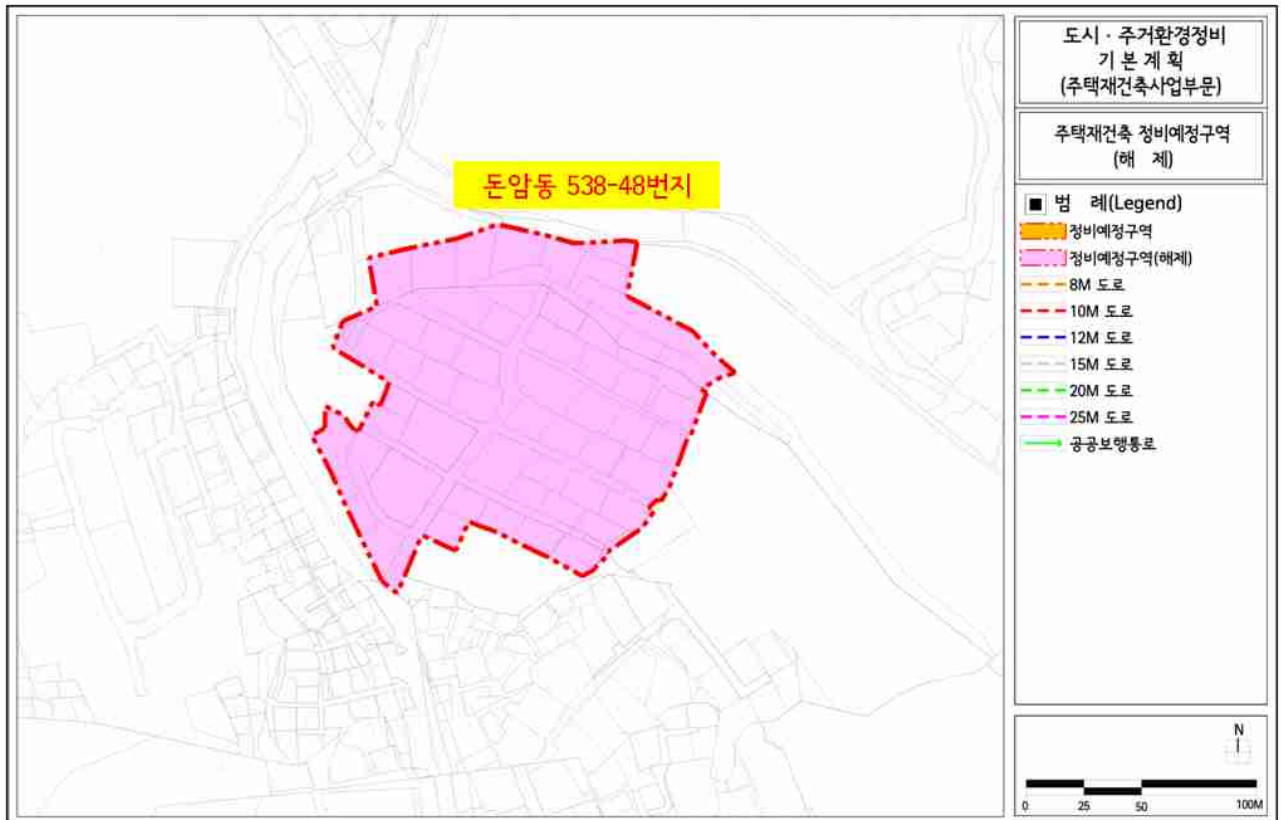


# 10. 성북구 돈암동 538-48번지 일대

## ■ 위 치 도

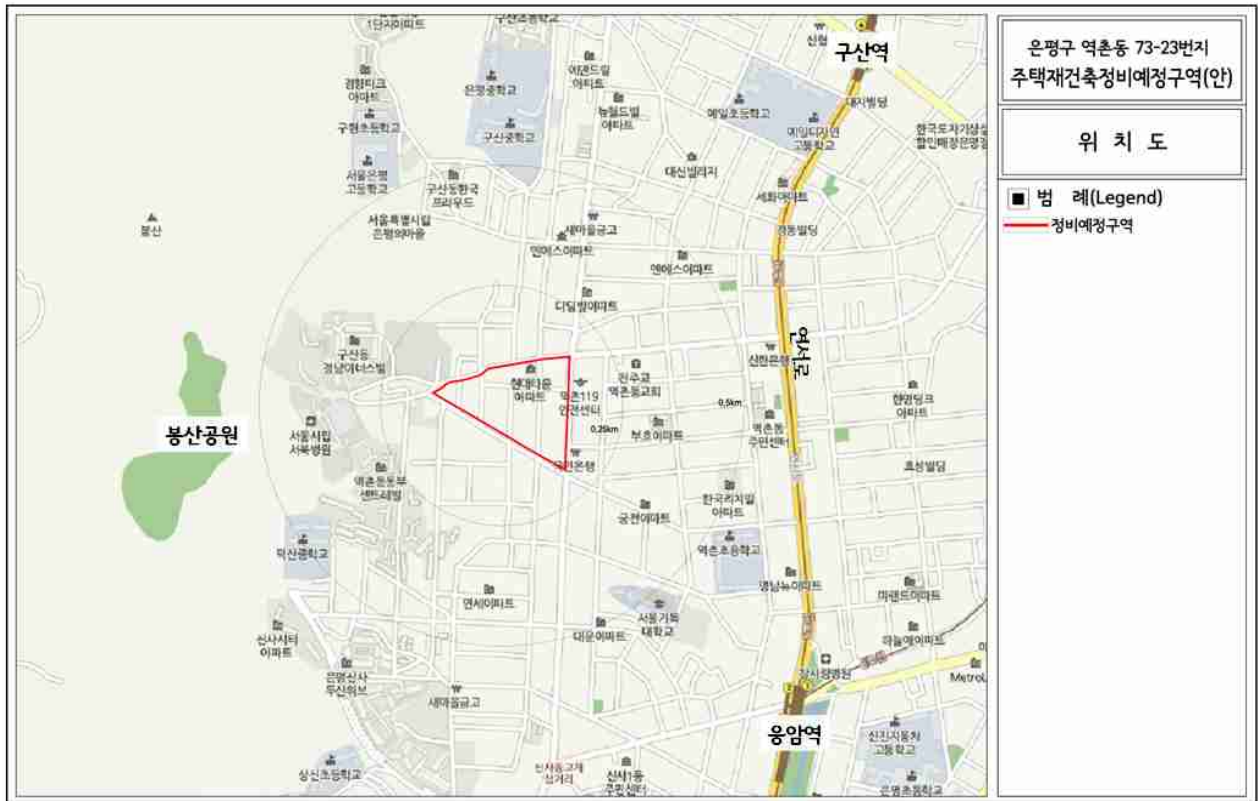


## ■ 정비에정구역도

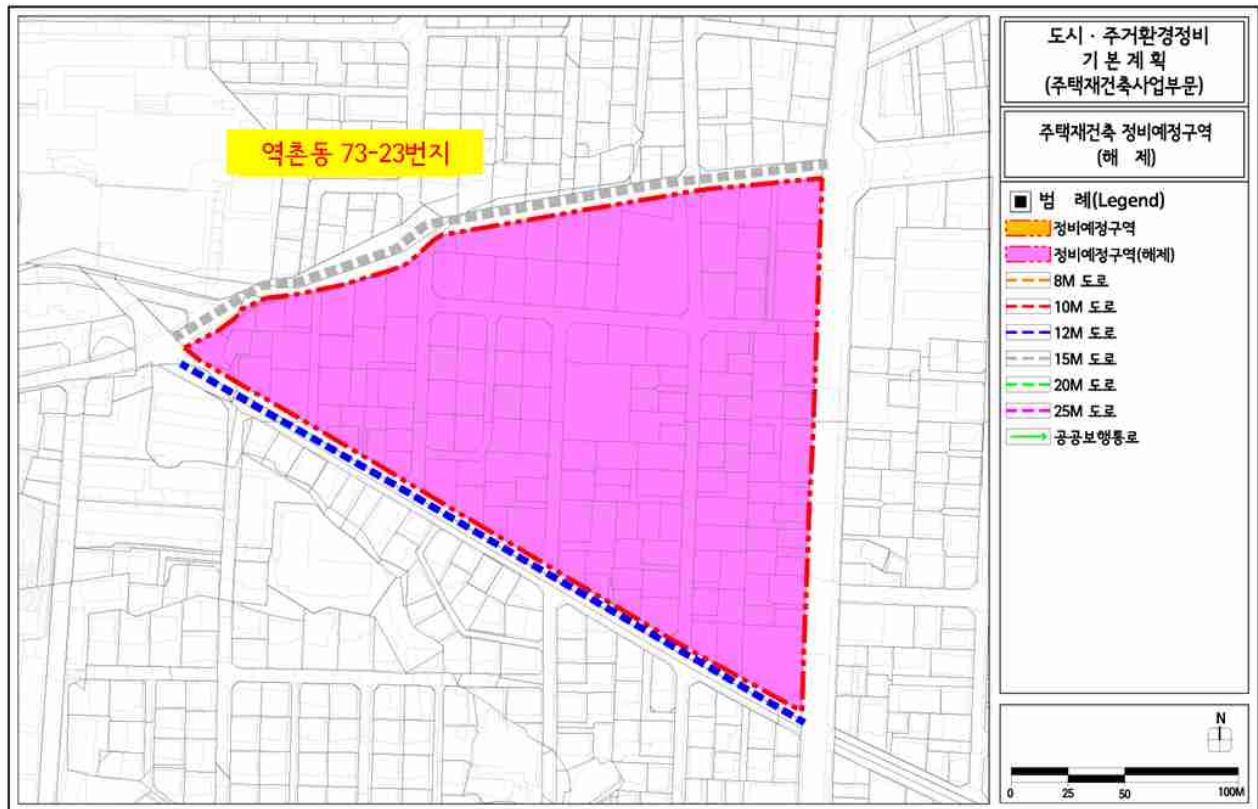


# 11. 은평구 역촌동 73-23번지 일대

## ■ 위 치 도



## ■ 정비예정구역도

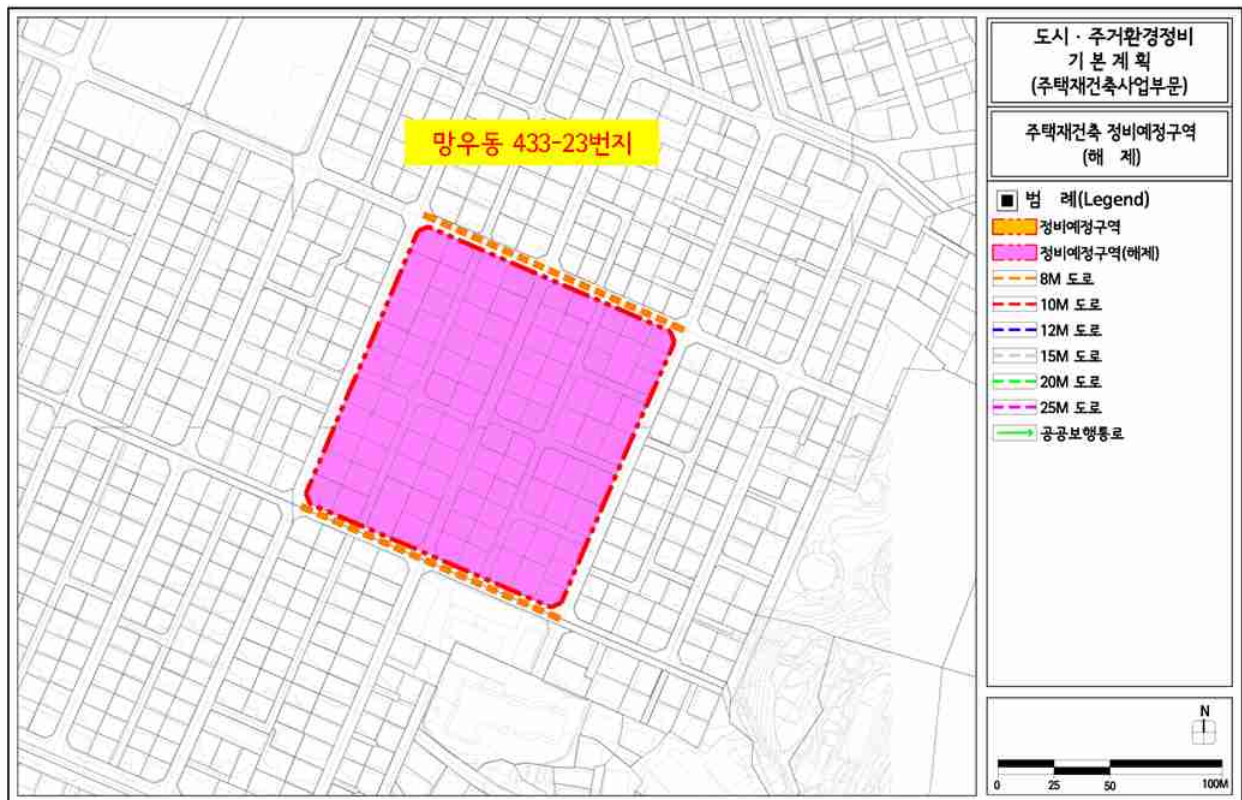


## 12. 중랑구 망우동 433-23번지 일대

### ■ 위 치 도



### ■ 정비예정구역도

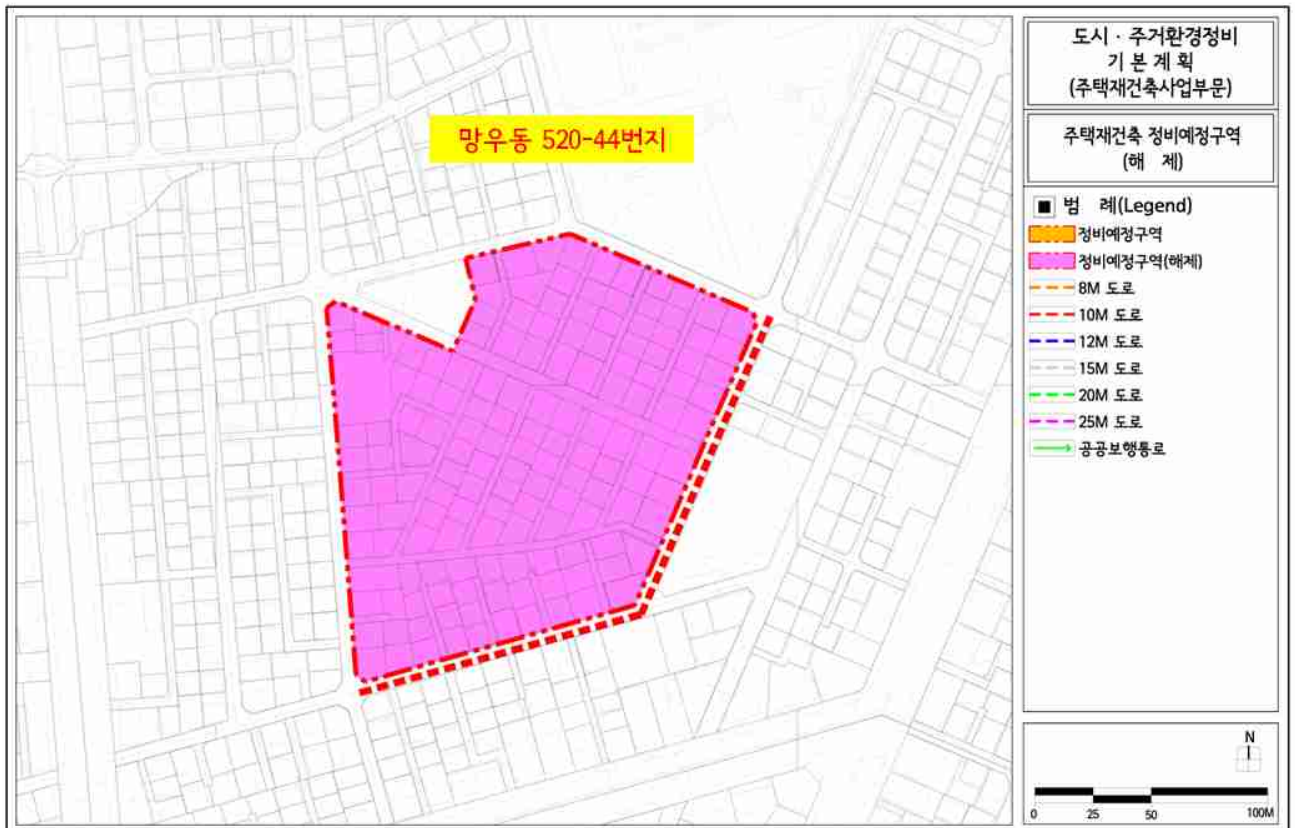


### 13. 중랑구 망우동 520-44번지 일대

#### ■ 위 치 도



#### ■ 정비예정구역도

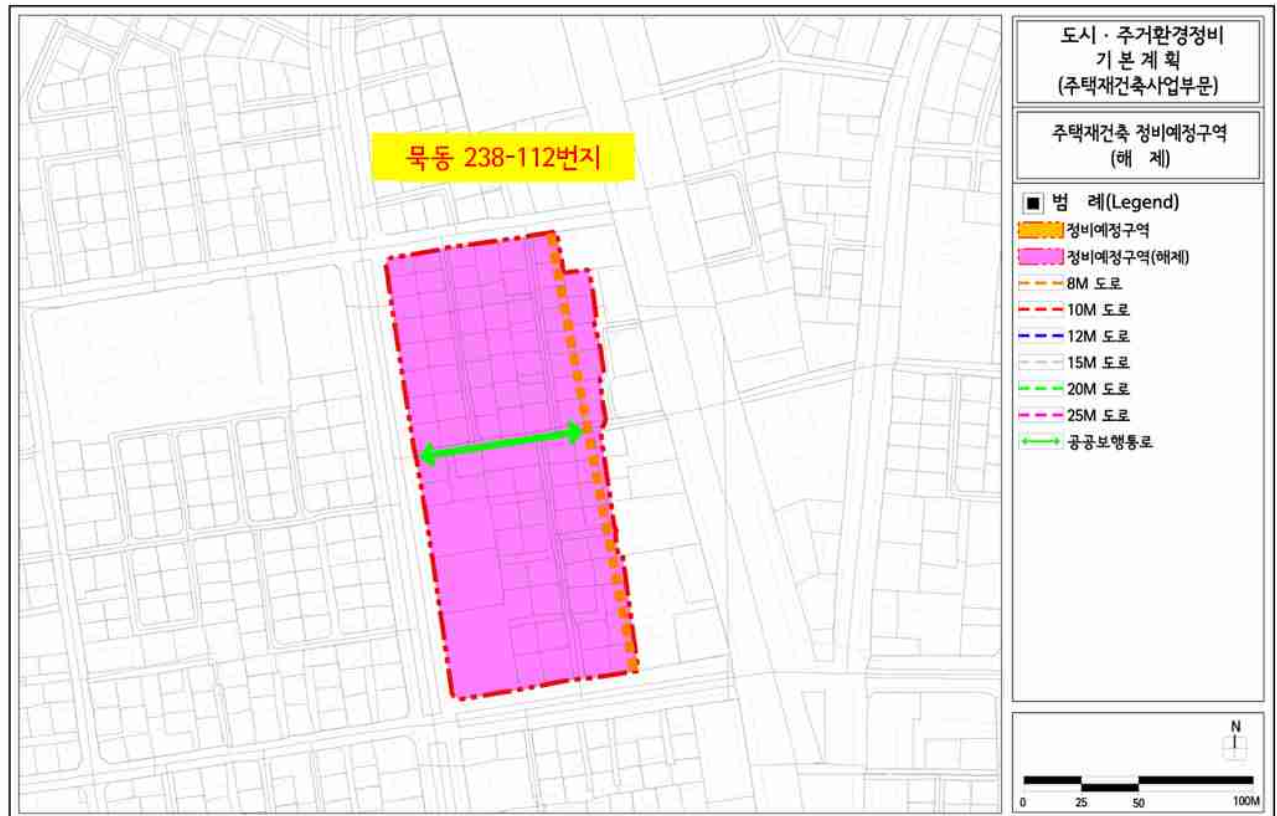


### 14. 중랑구 목동 238-112번지 일대

#### ■ 위 치 도



#### ■ 정비예정구역도



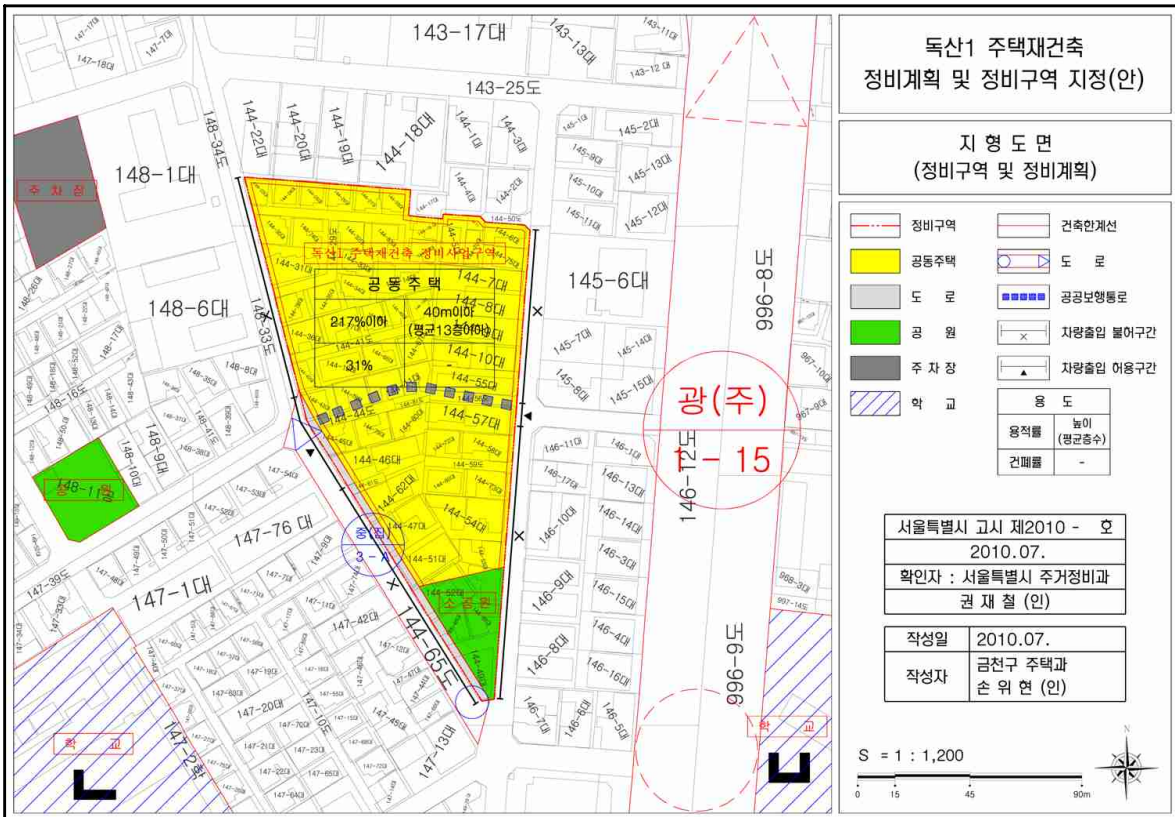
□ 정비구역 해제 : 3개 구역

1. 독산1 주택재건축 정비구역

■ 정비구역결정도

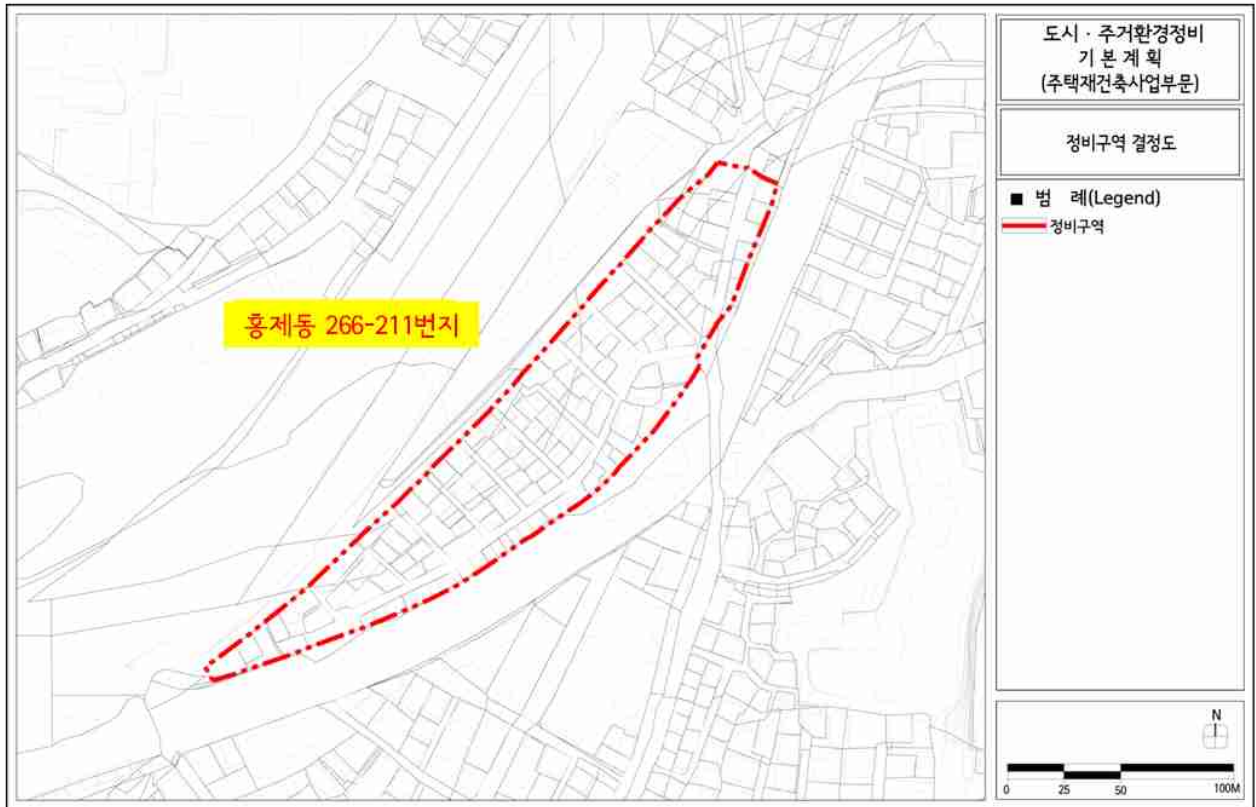


■ 정비계획결정도

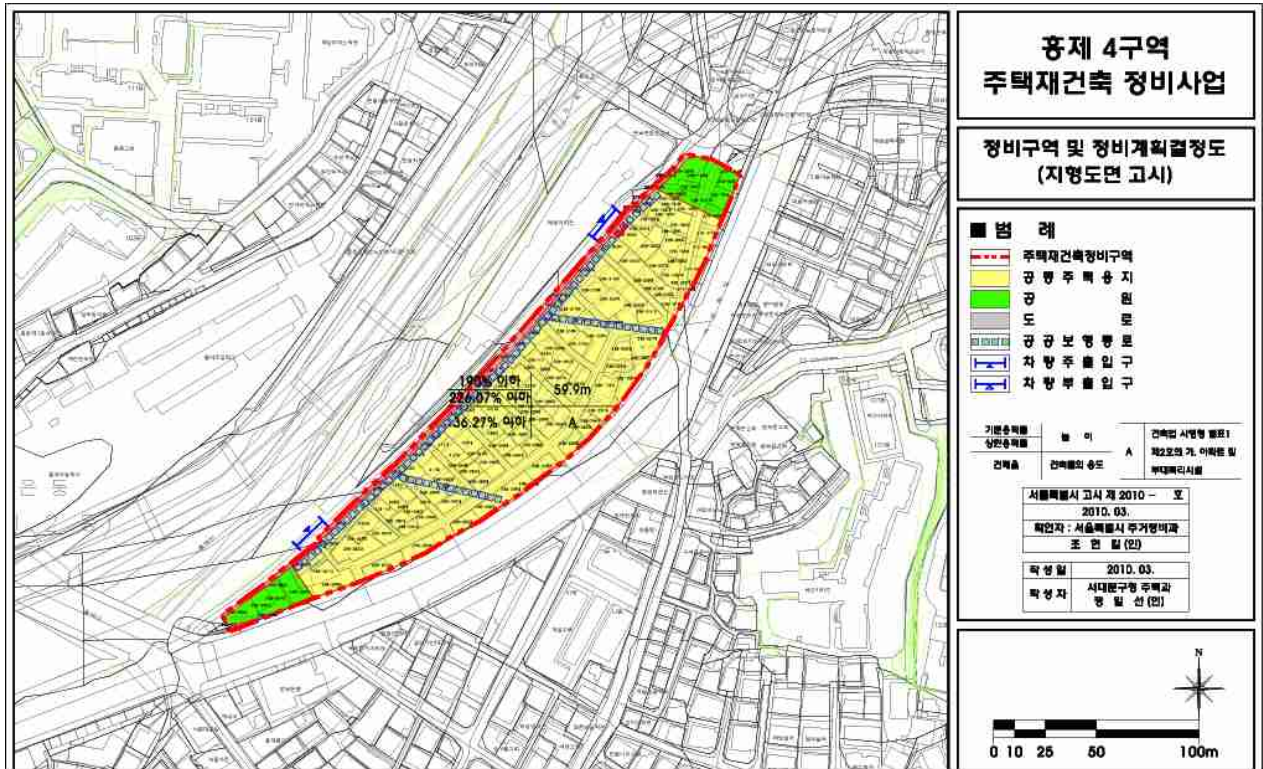


2. 흥제4 주택재건축 정비구역

■ 정비구역결정도



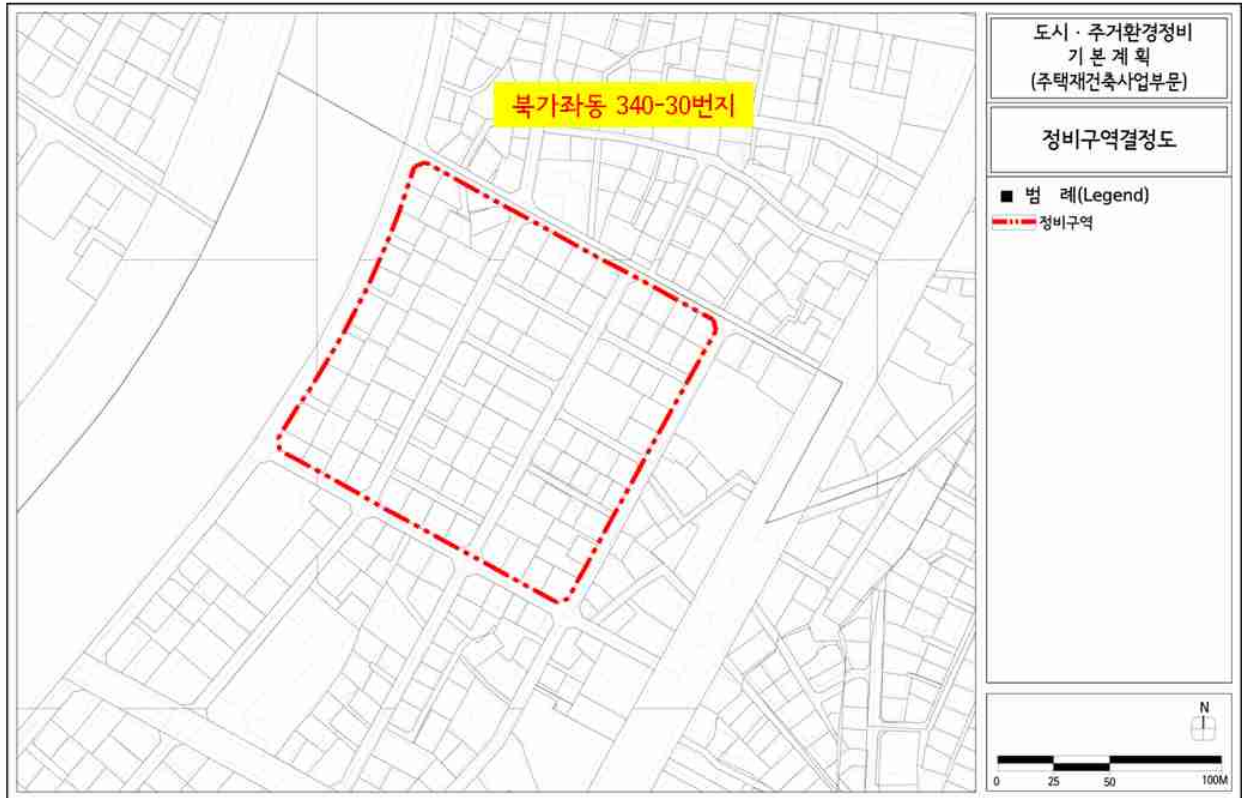
■ 정비계획결정도





### 3. 북가좌1 주택재건축 정비구역

#### ■ 정비구역결정도



#### ■ 정비계획결정도

