

서울특별시 정비구역 등 직권해제에 대한 의견청취안

의안 번호	
----------	--

제출년월일 : 2019년 10월 일
제출자 : 서울특별시 장

1. 제안이유

- 가. 정비구역이 부동산 경기침체, 사업성저하 및 주민 갈등 등으로 장기간 정체됨에 따라 정비구역 등의 추진상황으로 보아 지정목적은 달성할 수 없다고 인정되는 구역에 대하여,
- 나. 『도시 및 주거환경정비법』 제21조 제1항 및 『서울특별시 도시 및 주거환경 정비조례』 제14조 규정에 따라 직권해제 대상 구역에 해당되어 동조례 제14조 제10항에 의거 서울특별시의회 도시계획관리위원회 의견청취를 구하고자 함.

2. 정비구역등 직권해제 대상구역

가. 직권해제 대상구역 현황

연번	구역명	적용조항	내용	비고
1	송인2 주택재개발 정비예정구역	제14조 제3항제2호	추진위원장이 부득이한 사유로 직무를 수행할 수 없는 등 추진위원회 운영이 사실상 중단되어 정비사업 추진이 어려운 경우	주거정비과 재개발관리팀 강문권(7188)

나. 직권해제 유형별 대상구역 현황

○ 제3항 제2호(추진위 운영이 사실상 중단) : 1개 구역

연번	구분	구역명	위치	면적 (㎡)	사업의종류	주용도	건폐율 (%)	용적률 (%)	높이계획
1	기정	승인2	종로구 송인동 61번지 일대	21,000	주택재개발	공동주택	60% 이하	190% 이하	12층 이하
	변경	해 제							

3. 참고사항

가. 관계법령

- 「도시 및 주거환경정비법」 제21조
- 「서울특별시 도시 및 주거환경 정비조례」 제14조

나. 예산조치 : 별도조치 필요 없음

다. 합 의 : 해당사항 없음

붙임 : 구역별 현황 1부. 끝.

※ 작성자 : 주거정비과 공공지원실행팀 박정훈 (☎02-2133-7202)

■ 송인2예정구역(주택정비형 재개발사업)

구분	내 용
구역현황	<ul style="list-style-type: none"> ○ 위치 : 종로구 송인동 61 일대 ○ 면적 : 21,000㎡ ○ 토지등소유자 : 189명 ○ 도시계획 : 제2종일반주거지역
추진경위	<ul style="list-style-type: none"> ○ 2004.06.25. : 서울특별시 도시·주거환경정비기본계획수립 고시 (서울특별시고시 제2004-204호) ○ 2004.08.03. : 주택재개발조합설립 추진위원회 승인 ○ 2010.04.22. : 창신.송인재정비촉진계획 결정 및 지형도면고시 (송인제2재정비촉진구역) ○ 2013.10.10. : 창신.송인재정비촉진지구 지정 해제(송인제2구역 환원) ○ 2014.02.18. : 정비예정구역 해제 신청서 접수 ○ 2014.03.27. : 정비예정구역 해제 신청서 반려(동의를 법적요건 미충족) ○ 2019.02.26. : 정비예정구역 직권해제에 따른 주민설명회 개최 (소규모주택정비사업 설명) ○ 2019.03.06. : 송인제2주택재개발정비예정구역 직권해제 요청(구→시)
추진동향	<ul style="list-style-type: none"> ○ 추진위원장의 타지역 이주 및 사무실 폐쇄(2018.03.26.)로 추진위원회 운영이 사실상 중단됨 ○ 재개발사업 추진에 따른 주민갈등이 상존하나 정비예정구역 해제에 대해서는 대부분 동의 ○ 소규모주택정비사업에 대한 주민들의 관심 증가
사용비용 및 비례율	<ul style="list-style-type: none"> ○ 사용비용 : 신청계획 없음 (대우건설과 대여금 반환청구소송 종결, 2016.03.18.) ○ 비례율 : 자료 없음
법적근거	<ul style="list-style-type: none"> ○ 서울특별시 도시 및 주거환경 조례 제14조 제3항 제2호 - 추진위 운영이 사실상 중단되어 정비사업 추진이 어려운 경우

구분	내 용					
직권해제 추진경위	<ul style="list-style-type: none"> ○ 2019.05.02. : 정비구역 등 직권해제 전문가 검토회의(적합) ○ 2019.06.05. : 도시계획위원회 자문(원안동의) ○ 2019.07.05. ~ 08.04. : 해제 대상구역 공고(의견 제출 : 1건) 					
	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 15%;">의견제출자</th> <th style="width: 35%;">제 출 의 건</th> <th style="width: 50%;">자 치 구 의 건</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="text-align: center; vertical-align: middle;">김 윤 검</td> <td> <ul style="list-style-type: none"> ○ 주변 환경을 고려할 경우, 재개발 필요함 ○ 해제후 낙후지역에 대한 계획마련 필요 </td> <td> <ul style="list-style-type: none"> ○ 정비예정구역 직권해제에 따른 주민설명회를 통해 재개발에 대한 주민들의 추진의지가 부족하고, 조합설립추진위원장은 외지에 이주하는 등 사업추진주체가 없는 상황으로 판단됨에 따라 관련규정에 따라 구역 해제가 타당 ○ 또한 직권해제 관련 주민설명회 당시, 소규모 주택정비사업(SH공사)에 대한 설명 포함함. </td> </tr> </tbody> </table> <p>○ 2019.09.19. : 구의회 의견청취(의견제시)</p> <p>- 의견 : 차선 확폭이나 양각 적용 및 고도제한 등 종로구 전체의 지구단위계획의 문제점에 대하여 용역을 빠른 시일 내에 실시하고, 승인2주택재개발 정비 예정구역 해제에 관한 주민설명회 당시, 주민들에게 제시하였던 SH공사의 소규모주택개발사업이 계획대로 진행될 수 있도록 서울시와 종로구가 적극적으로 주도하고 지원하여 줄 것을 요청드림</p>	의견제출자	제 출 의 건	자 치 구 의 건	김 윤 검	<ul style="list-style-type: none"> ○ 주변 환경을 고려할 경우, 재개발 필요함 ○ 해제후 낙후지역에 대한 계획마련 필요
의견제출자	제 출 의 건	자 치 구 의 건				
김 윤 검	<ul style="list-style-type: none"> ○ 주변 환경을 고려할 경우, 재개발 필요함 ○ 해제후 낙후지역에 대한 계획마련 필요 	<ul style="list-style-type: none"> ○ 정비예정구역 직권해제에 따른 주민설명회를 통해 재개발에 대한 주민들의 추진의지가 부족하고, 조합설립추진위원장은 외지에 이주하는 등 사업추진주체가 없는 상황으로 판단됨에 따라 관련규정에 따라 구역 해제가 타당 ○ 또한 직권해제 관련 주민설명회 당시, 소규모 주택정비사업(SH공사)에 대한 설명 포함함. 				
자치구 의견 (종로구)	<ul style="list-style-type: none"> ○ 2018. 3. 26. 조합설립추진위원회 사무실 폐쇄 후, 2019. 2. 26. 정비구역 해제 관련 주민설명회 개최하였으며, 주민들의 추진의지가 부족하고, 정비예정구역 해제에 대해서는 대다수 주민들이 동의함. ○ 또한 조합설립추진위원장은 외지(강화도)로 이주하였고 시공사(대우건설)와의 대여금 관련 소송 종결 등으로 보아 사업 추진주체가 없는 상황임. ○ 대안사업(소규모 주택정비사업 : 자율주택정비사업, 가로주택정비사업 등)의 추진을 위하여 정비예정구역 해제가 필요. 					
주관부서 검토의견 (주거정비과)	<ul style="list-style-type: none"> ○ 승인제2주택재개발정비예정구역은 2004. 8. 3. 조합설립추진위원회 승인 이후 사업진행에 어려움을 겪으며 14년이 경과하였고, ○ 종로구청과 전문가 검토회의 결과 등을 고려하여 직권해제 관련 절차를 진행함이 타당함 					

위 치 도



정비에정구역도

