

서울특별시 정비구역 등 직권해제에 대한 의견청취안

의안 번호	
----------	--

제출년월일 : 2018년 8월 일
제출자 : 서울특별시장

1. 제안이유

- 가. 정비예정구역으로서 관계 법령에 따른 행위제한이 해제되어 정비구역등의 추진 상황으로 보아 지정 목적을 달성할 수 없다고 인정되는 구역으로,
- 나. 『도시 및 주거환경정비법』 제21조 제1항 및 『서울특별시 도시 및 주거환경 정비조례』 제14조(정비구역등의 직권해제 등) 규정에 따라 직권해제 대상 구역에 해당되어 동조례 제14조 제10항에 의거 서울특별시의회 도시계획관리위원회 의견청취를 구하고자 함.

2. 정비구역등 직권해제 대상구역

가. 직권해제 대상구역 현황

구역명	적용조항	내용	비고
본동6 재개발정비예정구역	제14조제3항 제1호나목	행위제한 해제 및 사업성 저하 등으로 사실상 정비구역 지정 어려움	

나. 주택재개발 정비예정구역 현황

구분	동명	지번	면적 (ha)	용적률	건폐율	층수	추진 단계	정비 유형	예정구역지정일 (고시번호)
기정	본동	11	1.3	170	60	7/12층 이하	2	수복 (전면)	2004.06.25. (서고시2004-204)
변경	해 제								

3. 참고사항

가. 관계법령

- 「도시 및 주거환경정비법」 제21조
- 「서울특별시 도시 및 주거환경 정비조례」 제14조 (정비구역등의 직권해제 등)

나. 예산조치 : 별도조치 필요 없음

다. 합 의 : 해당사항 없음

붙임 : 구역별 현황 1부. 끝.

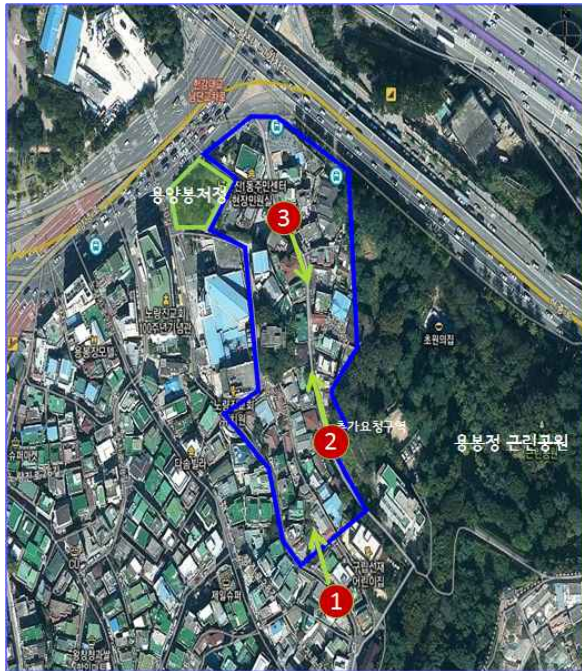
※ 작성자 : 재생협력과 조합운영전략팀 최호연 (☎02-2133-7237)

■ 본동6 주택재개발 정비예정구역

구 분	내 용
구역현황	<ul style="list-style-type: none"> ○ 위 치 : 동작구 본동 11 일대 (12,584㎡) ○ 도시계획 : 제1종, 제2종 일반주거지역 ○ 기본계획 : 용적률(170%), 건폐율(60%), 층수(7/12층 이하) - 서고시제2004-204호(2004.06.25.)
추진경위	<ul style="list-style-type: none"> ○ 2004. 06. 25. : 정비예정구역 지정(서울시고시 제2004-204호) ○ 2006. 09. 26. : 추진위원회 승인(위원장 신순균) ○ 2009. 09. 04. : 구역지정 신청 ○ 2009. 09. 20. : 행위제한 기간 만료(2007.9.20.~2009.9.20.) ○ 2009. 12. 23. : 서울시 도시건축공동위원회 심의(보류) - 현재 용도지역을 유지하는 수준에서 경관설계자를 지정하여 계획 수립 - 경관계획은 한강대교의 중요 시각포인트를 고려 획기적인 건축계획을 수립할 것
추진동향	<ul style="list-style-type: none"> ○ 2009.12.23. 구역지정을 위한 市도시·건축공동위원회 심의결과 현 용도지역을 유지, 한강변 경관 등을 고려한 정비계획을 수립하도록 보류 결정되었으며, 추진위에서 상정한 기준용적률 변경(170%→210%) 및 최고층수 변경(7층→13층)을 반영한 정비계획(안)의 변경이 불가능함에 따라 사업추진 동력 상실 ○ 예정구역 내 국공유지, 과소필지가 많아 사실상 개별 건축이 어려워 정비사업 추진이 필요하다는 추진위 의견은 있으나, 토지등소유자의 사업추진 의견조회('16.7~8월)결과 57.14%로써 조합설립 동의율에는 미치지 못함 ○ 2018.07. 현재까지 수차례 협의를 통해 동의서 징구 등 사업추진을 독려하였으나 동의율이 60.32%(40명/63명)임.
법적근거	<ul style="list-style-type: none"> ○ 서울특별시 도시 및 주거환경 정비조례 제14조 제3항 제1호 나목 - 관계 법령에 따른 행위제한이 해제되거나 기한이 만료되어 사실상 정비구역 지정이 어려운 경우
직권해제 추진경위	<ul style="list-style-type: none"> ○ 정비구역 등 직권해제 전문가 검토회의(2016.10.06. : 적합) ○ 도시계획위원회 자문(2016.10.19. : 원안동의)

구 분	내 용										
직권해제 추진경위	<ul style="list-style-type: none"> ○ 주민공람 결과 - 공고기간 : 2016. 11. 03 ~ 11. 23 (공고일로부터 20일) - 공고의견 제출장소 : 동작구 도시재생과 - 공고결과 : 제출의견 3건 										
	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 20%;">의견제출자</th> <th style="width: 50%;">제 출 의 견</th> <th style="width: 30%;">자 치 구 의 견</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="text-align: center;">이정재</td> <td>○ 너무 오랜 세월이 걸린바 재개발 해제요청</td> <td rowspan="3" style="vertical-align: top;">○ 주민다수가 재개발 추진을 요구하고, 열악한 지역문제 해결방안으로는 재개발사업이 타당한 실정으로 동의서 징구기한 연장('16.12~'17.5) 및 동기간동안 해제절차 보류토록 서울시 요청</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">김용해</td> <td>○ 도로가 협소하고 정방형 토지가 없어 합필하여야 반듯한 건물이 나올 수 있으므로 2~4필지 합한 공동주택신축 시 용적률 인센티브 요청</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">신순균외 43인</td> <td> <ul style="list-style-type: none"> ○ 재개발사업 추진조건으로 실버센터가 건립되었으며, 10여년 동안 불편사항과 사유재산손해를 감수하며 재개발추진을 기다린바, 직권해제 절대반대 및 재개발 추진코자 함 ○ 열악한 지적여건으로 신축이 불가하고 공유지분 산재하며 서울시의견 사업추진동의율이 57.14%이르는 바 재개발 사업 추진코자 함 ○ 서울시 의견(157세대)대로 추진코자 동의서 징구기한 6개월 연장요청, 기간동안 해제절차 보류요청 ○ 상기 기간내 동의율 75%이상 미충족시 해제이행에 대해 이의제기하지 않겠음 </td> </tr> </tbody> </table>	의견제출자	제 출 의 견	자 치 구 의 견	이정재	○ 너무 오랜 세월이 걸린바 재개발 해제요청	○ 주민다수가 재개발 추진을 요구하고, 열악한 지역문제 해결방안으로는 재개발사업이 타당한 실정으로 동의서 징구기한 연장('16.12~'17.5) 및 동기간동안 해제절차 보류토록 서울시 요청	김용해	○ 도로가 협소하고 정방형 토지가 없어 합필하여야 반듯한 건물이 나올 수 있으므로 2~4필지 합한 공동주택신축 시 용적률 인센티브 요청	신순균외 43인	<ul style="list-style-type: none"> ○ 재개발사업 추진조건으로 실버센터가 건립되었으며, 10여년 동안 불편사항과 사유재산손해를 감수하며 재개발추진을 기다린바, 직권해제 절대반대 및 재개발 추진코자 함 ○ 열악한 지적여건으로 신축이 불가하고 공유지분 산재하며 서울시의견 사업추진동의율이 57.14%이르는 바 재개발 사업 추진코자 함 ○ 서울시 의견(157세대)대로 추진코자 동의서 징구기한 6개월 연장요청, 기간동안 해제절차 보류요청 ○ 상기 기간내 동의율 75%이상 미충족시 해제이행에 대해 이의제기하지 않겠음
	의견제출자	제 출 의 견	자 치 구 의 견								
	이정재	○ 너무 오랜 세월이 걸린바 재개발 해제요청	○ 주민다수가 재개발 추진을 요구하고, 열악한 지역문제 해결방안으로는 재개발사업이 타당한 실정으로 동의서 징구기한 연장('16.12~'17.5) 및 동기간동안 해제절차 보류토록 서울시 요청								
김용해	○ 도로가 협소하고 정방형 토지가 없어 합필하여야 반듯한 건물이 나올 수 있으므로 2~4필지 합한 공동주택신축 시 용적률 인센티브 요청										
신순균외 43인	<ul style="list-style-type: none"> ○ 재개발사업 추진조건으로 실버센터가 건립되었으며, 10여년 동안 불편사항과 사유재산손해를 감수하며 재개발추진을 기다린바, 직권해제 절대반대 및 재개발 추진코자 함 ○ 열악한 지적여건으로 신축이 불가하고 공유지분 산재하며 서울시의견 사업추진동의율이 57.14%이르는 바 재개발 사업 추진코자 함 ○ 서울시 의견(157세대)대로 추진코자 동의서 징구기한 6개월 연장요청, 기간동안 해제절차 보류요청 ○ 상기 기간내 동의율 75%이상 미충족시 해제이행에 대해 이의제기하지 않겠음 										
<ul style="list-style-type: none"> ○ 동작구 해제절차 보류 요청(2016. 12. 2., 2017. 8. 3.) ○ 동작구 직권해제 추진 요청(2018. 7. 13.) 											
자치구 의견	<ul style="list-style-type: none"> ○ 동작구 본동 11번지 일대의 정비예정구역은 2006.09.26. 추진위원회가 구성되고, 정비구역 지정을 위한 서울시 심의결과(2009.12.23.) 보류의견을 반영할 경우 사업성이 저하되어 추진위원회 승인 이후 10년간 사업이 진행되지 않고, 행위제한도 해제되어 『서울특별시 도시 및 주거환경정비 조례』 제14조 제3항의 의거 정비예정구역 해제 대상. ○ 2018.07.13. 현재까지 추진위원회와 수차례 협의를 통하여 동의서 징구 및 사업추진을 독려하였으나 동의율이 60.32%(40명/63명)로 사실상 정비구역 지정이 어려운 여건임. 										
주관부서 검토의견 (재생협력과)	<ul style="list-style-type: none"> ○ 본동6 정비예정구역은 2004.6월 정비예정구역고시 후 구역지정이 지연되어 관계법령에 따른 행위제한이 해제(2009.9.20.)되고, ○ 도시·건축공동위원회 심의 결과(보류, 2009.12.23.)를 반영하여 사업추진 시 사업성 저하로 사업추진 동의 확보 곤란, 구역 내 국·공유지 비율(69%)과다 등으로 사실상 정비구역 지정이 어려운 경우로서, ○ 자치구는 해제 후 본동일대 도시재생뉴딜사업, 용양봉저정 관광명소화 사업 등을 계획하고 있어, ○ 자치구 검토의견과 같이 『서울특별시 도시 및 주거환경정비 조례』 제14조 제3항 제1호 나목에 해당되므로 직권 해제함이 타당함. 										

위 치 도



정비에정구역결정도

