주택지를 포함한 신동아아파트 재건축사업 추진 요청에 관한 청원

심 사 보 고 서

청 원 번 호	32

2020. 12. 18
도시계획관리위원회

1. 경 과

○ 청 원 자 : 서울시 용산구 서빙고동 박경희 외 28명
○ 소개의원 : 전 석 기 · 노 식 래 (도시계획관리위원회)
○ 접수일자 : 2020. 11. 25 (32번)
○ 회부일자 : 2020. 11. 30
○ 상정 및 의결일자
- 제298회 정례회 제9차 도시계획관리위원회(2020.12.18. 상정·채택)

2. 청원요지

○ 서빙고동 271, 241, 273번지 일대 100여 세대에 대해서도 신동아아파트 사업부지에 포함하여 재건축 사업을 진행하여 줄 것을 청원함.

3. 소개의원 청원 소개 요지 (전석기 의원)

○ 용산구 서빙고동 신동아아파트는 건축한 지 수십 년이 경과하여, 건축물의 노후화로 인해 현재 재건축 사업을 추진하고 있음.

○ 하지만, 신동아아파트와 경계를 이루고 있는 서빙고동 271, 241, 273번지 일대 100여 세대는 아파트 재건축사업 부지에 포함되어 있지 않음.

○ 이 지역은 주거환경과 교육여건 등이 열악하여 재정비가 시급한 바, 이에, 서

빙고동 271, 241, 273번지 일대 100여 세대에 대해서도 사업부지에 포함하여 재건축 사업을 진행할 필요가 있을 것으로 보아 이 청원을 소개함.

4. 검토보고의 요지 (조정래 수석전문위원)

□ 청원의 개요 및 현황

○ 이 청원은 용산구 '서빙고 아파트지구' 북동측 개발잔여지(69필지, 4,945㎡)에 대하여 인접한 신동아아파트(1,326세대, 111,832㎡) 재건축사업 추진 시 사업구역에 포함하여 줄 것을 요청하는 사안임.

○ '서빙고 아파트지구'는 1976년에 지정된 이후 1984년에 아파트지구 개발기본계획 최초 수립, 2006년 3월 최종 변경되었으며[1], 현재 '서빙고·잠실 아파트지구 지구단위계획'이 수립 중에 있음[2].

---

1) 전면적 변경은 2006년이 마지막이나, 재건축을 위한 개별단지 관련 변경은 2018.3.15.까지 이루어짐.

2) **'아파트지구'**는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 상 용도지구 중 하나였지만 2003년 법 상 '아파트지구'가 삭제됨에 따라 「도시 및 주거환경정비법」(이하 '「도시정비법」') 부칙으로 운영 되고 있으며, 「도시정비법」 부칙에 따라 **아파트지구개발기본계획이 수립된 지역은 정비구역이 지정된 것**으로 보고, 아파트지구 개발기본계획은 정비계획으로 보고 있음.(검토보고서 **붙임-1** 참조)

서울시는 **아파트지구 전체를 지구단위계획으로 전환할 계획***임에 따라 서울시내 아파트지구별 지구단위계획을 수립 중에 있으며, 향후 '서빙고 아파트지구 지구단위계획'이 결정되면 아파트 지구는 해제하고, 정비사업은 지구단위계획에 따라 추진될 예정임.

* '아파트지구 도시관리체계 개선 시행계획' 부시장방침 제80호 (2017.4)

▸ **서빙고·잠실 지구단위계획 용역기간** : '18.6.14 ~ '20.12.31 준공예정 (도시계획국 도시관리과)
지구단위계획구역 지정 절차 이행 : 2021년 이후(예정)

〈서빙고 아파트지구 현황〉

- 위치/면적 : 용산구 이촌동 및 서빙고동 일대 / 816,004㎡
- 아파트지구 지정 : '76.08.21
- 재건축 진행 : 4개 단지 추진 중
  - **한강맨션**(조합설립, 건축심의 완료)
  - **한강삼익**(사업시행계획인가)
  - **왕궁**(조합설립, 정비계획 고시)
  - **서빙고 신동아**(추진위 승인, 조합설립인가 신청)

○ 신동아아파트(1984년 준공)는 2017년 10월 '주택재건축정비사업 조합설립추진위원회'(이하 '**추진위원회**')가 설립되고, 지난 달 용산구로 조합설립인가를 신청하였음.

〈신동아아파트 현황〉

- 사업주체 : 신동아아파트 주택재건축정비사업 조합설립추진위원회('17.10.13 승인)
- 면적/세대수 : 111,832㎡, 1,326세대 (지상13층/지하1층, 15개동)
- 준공시기 : 1984. 06.
- 추진현황 : '20.11.19. 조합설립인가 신청(추진위⇒용산구, 동의율 88.6%)

○ 편입을 요청하는 개발잔여지는 총 69개 필지(맹지 41개 포함)로서 56동

의 건축물이 존재하고 있는데, 이 중 무허가 34동, 신축 5개동(2010년 이후 준공)이 포함되어 있음.

〈개발잔여지(편입요청지) 세부 현황〉

- 면　　적 : 4,945.3㎡ (총 69개 필지)
- 현　　황 : 신동아아파트와 약 3m 단차로 옹벽 및 담장 설치,
  건축물 56개동 중 무허가 34개동(60.7%) 및 신축 5개동,
  토지 69개 필지 중 맹지 41개(59.4%) 및 과소필지 57개(82.6%)

☐ 계획적 타당성 검토

○ 편입을 요청한 지역은 아파트단지와 철도용지에 둘러싸인 저층의 노후·불량건축물 밀집지역으로서, 신동아아파트 단독으로 재건축사업을 시행할 경우 고층 건축물 사이에 고립된 지역으로 남겨지게 되며,

지역내 필지(69개)의 82.6%는 과소필지, 60%는 맹지이며, 전체 건축물(56개동) 중 34동이 무허가 건축물인 상황에서 개별건축 또한 대부분 불가하다는 점을 감안할 때 인접 신동아아파트와의 통합정비 필요성이 대두되는 상황임.

○ 뿐만 아니라 '서빙고 아파트지구 개발기본계획' 상에서도 개발잔여지는 연접단지 재건축 시 공동개발 할 것을 권장하고 있는 바[3], 편입 요청지역

3) '서빙고아파트지 개발기본계획(정비계획)변경', 서울특별시 고시 제2006-98호(2006.3.26.) p32

을 신동아아파트 재건축정비사업에 포함·시행 하는 것은 계획적으로 타당하다고 판단됨.

□ 사업추진 측면

○ 신동아아파트(111,832㎡)와 개발잔여지(4,945㎡)를 통합하여 재건축사업을 추진할 경우 구역면적은 116,777㎡(신동아아파트의 104.4%)로 증가되나, 변경 후 면적이 기존 정비구역 면적의 100분의 110 이내를 차지함에 따라 정비구역 변경 및 사업추진 요건은 충족하게 됨[4].

○ 그러나 정비계획을 변경하려면 토지등소유자 3분의 2 이상 동의가 필요한데, 신동아아파트 주민 입장에서는 계획변경으로 인한 주거환경 개선효과, 분담금 변화, 사업소요기간 변화 등의 정보가 충분치 않은 상황에서 동의여부를 판단하기에 어려움이 따르고[5].

- 개발잔여지 주민들도 신축건물(5개동) 거주자의 입장, 조합원 자격 및 분양권 대상여부, 보상규모 등에 따라 이견이 발생할 가능성이 내포되어 있는 상황이므로, 향후 이 부분에 대한 이견이 해소되면 주민 동의율 충족을 전제로 사업추진은 가능하다고 예상됨.

□ 절차적 측면

○ 아파트지구는 「도시정비법」 부칙[6]에 따라 아파트지구 개발기본계획이

---

4) 부지의 정형화, 효율적인 기반시설의 확보 등을 위해 지방도시계획위원회의 심의를 거쳐 정비구역의 입안대상지역 면적의 100분의 110 이하의 범위에서 포함할 수 있음.(「도시정비법 시행령」 별표1제4호)
이 경우 별도의 노후도 기준을 정하고 있지는 않음. (검토보고서 **붙임1** 참고)

5) 개발잔여지를 편입하게 되면 분양권 대상이 되지 않거나(무허가, 85㎡ 이하, 다가구건물은 1채만 인정) 보상을 원하는 주민의 경우 매도청구가 가능해지는데, 소송진행 기간, 협상이 원활하지 않을 경우 추가 지연 등 사업기간이 장기화될 우려가 있음.

6) 법률 제6852호, 2002.12.30.

결정된 경우 정비구역 지정과 정비계획 결정이 된 것으로 보게 되므로, 신동아아파트는 정비구역 지정 및 정비계획이 결정된 상황이며 조합설립 시 사업시행계획인가 절차를 진행할 수 있음.

- 그러나 기반시설 변경, 법적상한용적률 결정 등을 위하여 정비계획 변경 절차는 불가피할 것으로 보이며, 이 경우 내년도 절차이행 예정인 지구단위계획과의 정합성 확보는 필수적인 상황임.

○ 개발잔여지를 편입하여 재건축을 추진할 경우에도 구역계 조정 및 정비계획 변경 등을 위해 정비계획 변경 절차를 진행하여야 하는데 이 경우 역시 지구단위계획과 정합해야할 것임.

○ 즉 신동아아파트는 단독으로 재건축하는 경우와 개발잔여지를 포함하는 경우 모두 정비계획 변경절차가 예상되는 상황에서, 재건축 추진 시기와 향후 절차를 감안할 때 상위계획인 지구단위계획과 정합성을 확보해야 하므로, 개발잔여지 편입 여부에 대해서는 지구단위계획 결정 시 구체적으로 검토될 필요가 있음.

☐ 종합의견

○ 이 청원은 용산구 서빙고 아파트지구 내 신동아아파트 재건축사업 추진 시 사업대상지 북측에 위치한 개발잔여지를 포함하여 통합개발이 추진될 수 있도록, 향후 인허가과정에서 서울시가 적극 나서서 행정감독과 함께 중재역할을 담당해 줄 것을 요청하는 내용으로서, 두 지역 주민들 간의 동의를 전제로 잔여지 편입이 성사될 경우 주변지역 일대를 일체화하여 정비할 수 있다는 측면에서 도시계획적 의의가 있음.

- 다만 주민 동의를 위해서는 조합원지위 부여 문제, 매수가격 결정 문제,

시간적 추가 소요 등 정확한 정보제공 및 주민들 간 충분한 논의가 필요한 상황이므로, 서울시와 자치구는 주민소통의 장 마련, 사업타당성에 대한 분석, 이견 발생 시 중재 등 적극적 조정·지원 역할 수행이 요구됨.

○ 서울시는 현재 서빙고 아파트지구를 포함하여 '70~'80년대 지정된 전체 아파트지구의 합리적 관리계획을 마련하기 위해 '아파트지구 지구단위계획 수립용역'을 진행 중으로, 내년 상반기에는 市도시건축공동위원회 심의를 거쳐 지구단위계획을 최종 결정할 예정인 바, 이 청원을 계기로 서울시와 용산구는 청원대상지 일대에 대한 심도있는 검토를 통해 합리적인 개발방안을 마련·추진할 수 있도록 행정적 지원과 함께 공공의 입장에서 중재역할을 적극적으로 수행할 필요가 있다고 판단됨.

○ 아울러 지구단위계획에서 수립 시 개발잔여지 편입여부를 심도있게 검토할 필요가 있겠으며, 주민동의율 미충족 등 편입이 불가할 경우를 대비하여 소규모 정비사업, 역세권 공공임대주택사업, 지구단위계획에 따른 획지별 관리 등 개발잔여지에 대한 대안적 관리방안도 선제적으로 마련·제시할 필요가 있음.

5. 질의 및 답변 요지 : 생략

6. 토론 요지 : 없음

7. 소위원회 심사보고의 요지 : 해당 없음

8. 심사결과 : 본회의에 부의하기로 함

(출석위원 전원 찬성)

9. 소수의견의 요지 : 없음

10. 의견서 : 붙임

의 견 서

□ 청 원 명

○ 주택지를 포함한 신동아아파트 재건축사업 추진 요청에 관한 청원

□ 채택의견

○ 이 청원은 신동아아파트 북동측 저층주택지에 대하여 신동아아파트 재건축 사업 추진 시 사업구역에 포함하여줄 것을 요청하는 사안으로

- 신동아아파트와 저층주거지 두 지역 주민들 간의 동의를 바탕으로 주택지의 재건축사업 편입이 성사될 수 있는 상황임을 감안하여, 주민소통의 장 마련, 사업타당성 분석, 이견 발생 시 중재 등 행정당국의 적극적 조정·지원 역할 수행이 필요하다고 보아 이 청원을 채택함.

<서식4-6-3> 청원요지서

청 원 요 지 서

접수번호	32		접수연월일	2020. 11. 25
청 원 인	주 소	서울시 용산구 서빙고동		
	성 명	박경희 외 82명		
소개의원 (소속위원회)	전석기(도시계획관리), 노식래(도시계획관리)			
건 명	주택지를 포함한 신동아아파트 재건축사업 추진 요청에 관한 청원			
소관위원회	도시계획관리			

○ 용산구 서빙고동 신동아아파트는 건축한 지 수십 년이 경과하여, 건축물의 노후화로 인해 현재 재건축 사업을 추진하고 있음.

하지만, 신동아아파트와 경계를 이루고 있는 서빙고동 271, 241, 273번지 일대 100여 세대는 아파트 재건축사업 부지에 포함되어 있지 않음.

이 지역은 주거환경과 교육여건 등이 열악하여 재정비가 시급한 바, 이에, 서빙고동 271, 241, 273번지 일대 100여 세대에 대해서도 사업부지에 포함하여 재건축 사업을 진행하여 줄 것을 청원함.