

서울특별시 도시·주거환경정비기본계획 변경 의견청취안

(후암1 정비예정구역)

검 토 보 고 서

의 안 번호	729
-----------	-----

2019. 6. 20.
도시계획관리위원회
수석전문위원

1. 안건명 : 서울특별시 도시·주거환경정비기본계획 변경 의견청취안
(후암1 정비예정구역)

2. 입안내용

제안이유

가. 2010 서울특별시 도시·주거환경정비기본계획(2006. 3.23. 지정 후암1 정비기본계획)에서 설정된 정비예정구역을 변경하는 내용으로 정비기본계획을 변경하고자 하는 사항임.

- 후암1 정비예정구역은 용산 지구단위계획구역 내 결정 되었으며, 2015년 용산 지구단위계획(후암동특별계획구역) 결정(변경)(서울시고시 제2015-147호)으로 특별계획구역 분할 조정 및 계획지침을 수립하였음.

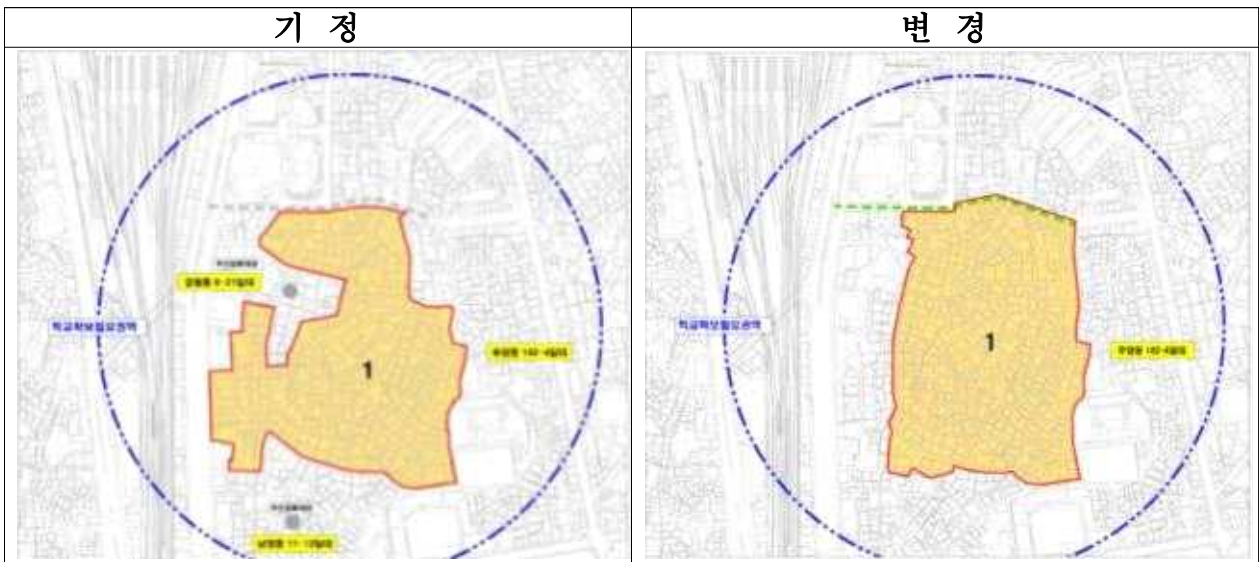
- 특별계획구역2(후암)는 정비예정구역과 중복됨으로 정비기본계획 변경 절차를 통하여 정비예정구역의 범위를 확정 하도록 결정 되어, 이를 반영하여 정비기본계획 변경을 요구함.

나. 후암1구역 정비예정구역을 변경하는 기본계획 변경(안)에 대해 「도시 및 주거환경정비법」 제6조에 따라 서울특별시의회 의견을 청취하고자 본 안건을 상정함.

□ 변경 조서 : 용산구 후암1 정비예정구역 변경(안)

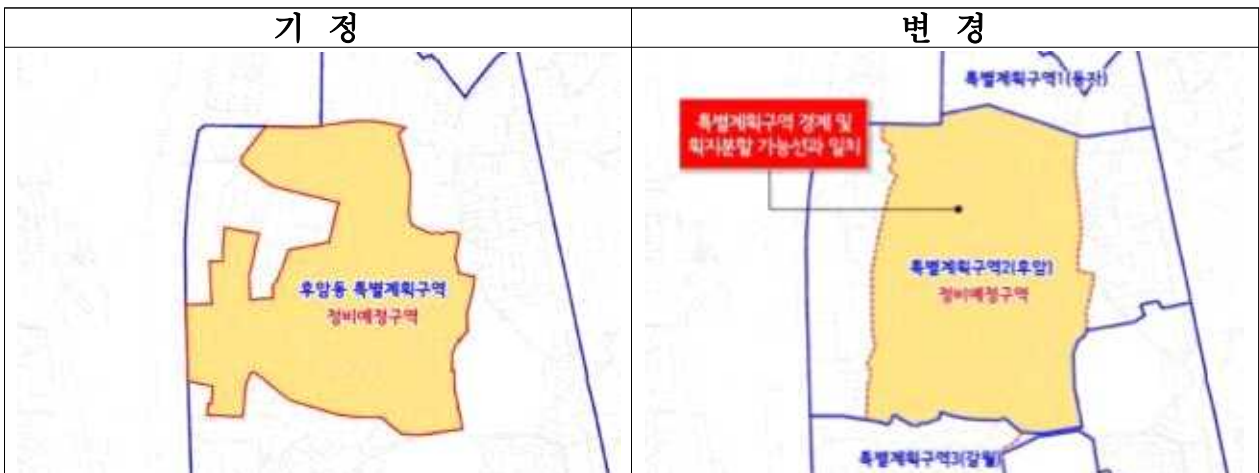
구분	구역 번호	동명	지번	면적 (ha)	계획 용적률	층수	전폐율	추진 단계	주택 유형	비고
기정	1	후암동	142-4	10.0	-	-	-	-	단독	지구단위계획구역 지구단위계획에 따름
변경	1	후암동	142-4	10.7	-	-	-	-	단독	지구단위계획구역 지구단위계획에 따름

※ 서울특별시 고시 제2015-147호 용산지구단위계획(후암동특별계획구역) 결정 내용 반영하여 정비예정구역 변경



□ 주요 내용

- 용산 지구단위계획 결정 내용을 반영하여 정비예정구역 변경 결정
 - 특별계획구역 경계 및 획지분할 가능선과 일치



3. 도시관리계획사항

- 제1종일반주거지역, 제2종일반주거지역(7층)
- 주택재건축 정비예정구역, 지구단위계획구역(특별계획구역)

4. 참고사항

- 가. 관계법령 : 「도시 및 주거환경정비법」 제6조
- 나. 예산조치 : 별도조치 필요 없음
- 다. 합 의 : 해당사항 없음

※ 주민 의견청취 관련 사항 붙임 참조

5. 검토의견

□ 제출 배경

- 이 의견청취안은 “2010 서울특별시 도시·주거환경정비기본계획(주택재건축사업부문)”(2006.3.23.)에서 설정한 ‘후암1 정비예정구역’의 경계를 변경하기 위해 정비기본계획을 변경하려는 것으로, 서울특별시장이 제출하여 2019년 5월 30일 우리위원회에 회부된 사안임.

□ 대상지 개요

- 대상지는 용산구 후암동 142-4번지 일대에 위치한 후암1 정비예정구역으로서 지하철 4호선 서울역과 숙대입구역 중간에 위치하고 있으며, 남측으로는 용산공원 부지가 연접해 있음. 구역 면적은 10만7천 m^2 , 용도지역은 대부분 제2종일반주거지역(7층 이하)이며, 일부 제1종일반지역이 포함되어 있음.

<대상지 위치>



- 대상지는 2006년 3월 결정된 ‘2010 주택재건축 정비기본계획(이하 ‘정비기본계획’)에서 단독주택 재건축사업 추진을 위한 ‘후암1 정비예정구역’(이하 ‘후암1구역’)으로 설정되었고, 2007.4월 조합설립추진위원회(이하 ‘추진위’) 승인을 받았음. 이후 2010년 12월 용산지구단위계획이 재정비 되면서 ‘후암동 특별계획구역’으로 최초 결정(서고 제2010-438호)되었고, 2015년 5월에는 용산지구단위계획 내 ‘특별계획구역2(후암)’으로 변경결정(서고 제2015-229호)되었음.
- 그러나 정비예정구역과, 지구단위계획 내 특별계획구역 및 획지구획의 경계가 일치하지 않고, 특별계획구역 지침 상 향후 ‘정비기본계획 변경 절차를 통하여 정비예정구역 범위를 확정’토록 명시되어 있어, 이를 이행하는 차원에서 정비기본계획을 변경하려는 것으로 이해됨.

<특별계획구역2(후암) 계획지침 및 도면 ('15.05.28./서고 제2015-229호)>

■ 특별계획구역 계획지침(후암)

○ 현재 후암동 재건축 정비예정구역(2010 도시 및 주거환경 기본계획)과 중복 됨으로, 아래 사항을 조건부로 사업방식을 「도시 및 주거환경정비법」 상 주택재건축으로 지정

- 향후 후암동 재건축 정비예정구역은 「도시 및 주거환경정비법」 제3조에 따라 기본계획 변경 절차를 통하여 정비예정구역 범위를 확정

- 다만, 기본계획 변경과정에서 획지분할가능선 등에 의해 정비예정구역 경계가 변경되어 제척(정비예정구역에 제외되는 특계2 잔여부지)되는 구역은 사업방식을 주택재건축이 아닌 세부개발계획수립시 지정하는 것으로 변경

- 지구단위계획으로 결정토록한 후암동 재건축 정비예정구역의 계획용적률은 170%, 건폐율 60%, 층수7층으로 결정하고, 정비계획은 특계2의 높이계획 및 기반시설 설치계획 등을 반영하여 수립하고, 정비계획 결정은 도시계획위원회 심의를 통해 결정

- 특계2의 순부담율은 지구단위계획에 따르며 후암동 재건축 정비예정구역의 순부담율도 구역 전체의 기반시설 설치계획 실현을 위하여 본 지구단위계획으로 결정된 최소비율을 우선 적용

※ 단, 5년 이내 사업 미추진(정비계획, 주민제안 등) 시 기존 지구단위계획(5층, 20m이하)으로 환원



- 또한 해당 지침 상 5년 이내 정비사업이 추진되지 않으면 기존 지구단위계획 내용인 5층 20m이하로 계획내용을 환원하도록 명시하고 있어, 2020년 5월 이전에 사업추진 여부를 결정해야 할 상황임.
- 추가적으로 「도시 및 주거환경정비법(이하 '도정법)」 제20조제1항 제1호에 따라 정비구역 지정 예정일로부터 3년 되는 날까지 정비구역 지정이 되지 아니하거나, 지정 신청을 하지 않은 경우에는 일몰제 적용대상이 되지만, 정비기본계획 상 후암1구역은 계획기준년도(정비구역 지정 예정일)를 구분하지 않고 지구단위계획을 따르도록 규정되어 있어, 주관부서에서는 후암1구역에 대한 일몰제 적용은 어렵다는 입장임.

□ 검토사항

- 정비예정구역은 도정법 제3조에 따라 정비기본계획 변경 절차를 통하여 구역 경계 등을 변경할 수 있으나, 불필요한 행정력 낭비 예방 등을 위해 정비구역 지정 단계에서 정비계획결정과 정비기본계획 변경 절차를 동시 이행하는 경우가 일반적임.
- 참고로, 2006년 정비계획을 수립하던 당시 최초 도입된 단독주택 재건축정비사업의 대상지를, 6m 도로로 구획되는 소블럭 단위로 노후 요건을 충족하는 인접한 블록끼리 묶어 설정함에 따라, 부정형한 예정구역이 많이 발생하였음. 또한 노후도 여건은 시간적 경과에 따라 변동이 발생하므로 이후 정비사업 시행을 위한 구역지정 시 정비예정구역을 변경하는 경우가 빈번히 발생함.
- 특히 후암동은 도로 여건 자체가 부정형하고, 대상지 서측, 남측에는 당시 노후 요건에 조금 미달되는 ‘우선검토지역’¹⁾으로 설정되어 있었던 바, 13년이 경과한 현 시점에서 사업 실현성을 고려한 정비 예정구역 변경은 가능한 상황임.
- 후암1구역의 경우 정비예정구역이 부정형하게 설정된 상태에서 지역 일대에 대한 지구단위계획을 수립하다보니, 기반시설 설치, 주변지역 관리 등을 고려하여 정형화된 형태로 획지를 설정함에 따라 구역계가 불일치하는 상황이 발생하였고, 향후 사업 추진 시 혼선을 방지하기 위해 특별계획구역 지침 상 향후 ‘정비기본계획

1) ‘우선검토구역’이란 주민공람 결과 주민이 제시한 자료상의 노후도가 60%이상인 지역으로 정비기본 계획상 정비예정구역에 포함되지 않으나, 추후 대상지역에 대한 노후도 및 지정요건 등을 면밀하게 검토하여 정비예정구역의 지정요건을 충족하는 경우, 도시계획 절차를 밟아 정비예정구역으로 지정 할 수 있는 지역을 의미함.(정비기본계획 보고서, 2006, p.121)

변경 절차를 통하여 정비예정구역 범위를 확정'토록 명시한 것으로 이해되는 바, 반드시 정비예정구역을 단독으로 '선 변경'하도록 제시한 사항은 아니라고 이해됨.

- 즉, 실제 정비사업이 진행될 때 정비구역 지정, 특별계획구역 세부 개발계획 결정과 동시에 정비기본계획(정비예정구역) 변경을 추진하는 것이 가능할 것으로 판단되는 바, 금번 의견청취안은 정비기본계획(정비예정구역)의 사업전 '선 변경' 여부의 필요성 및 적정성 판단이 관건이라고 생각됨.
 - 이는 추진주체의 정확한 의사가 확인되지 않은 채 정비예정구역계를 변경할 경우, 제척되는 지역 내 사업을 희망하는 주민이나, 포함되는 지역 내 사업을 반대하는 주민의 민원이 충분히 발생할 수 있기 때문임.
- '선 변경' 여부 판단과 관련하여, 용산구에서 시행한 주민 의견 조사²⁾ 결과를 살펴보면, 용산구는 변경을 요청하는 구역계를 기준으로 조사하였는데, 토지등 소유자 기준 70.61%, 면적기준 54.03%가 정비사업에 동의하고 있는 것으로 파악되었음³⁾.
 - 제척되는 지역인 획지3에 대한 설문조사⁴⁾ 결과는 예정구역 존치에 찬성하는 의견이 16.1%에 불과함.

2) 용산구에서 정비기본계획 변경 신청 전 자체조사 시행('16.12~'18.1)

3) 주민제안 정비구역 지정의 경우 투지등소유자 2/3 이상 동의 시 가능

4) 설문 기간 : 2014.12.05 ~ 2014.12.26.

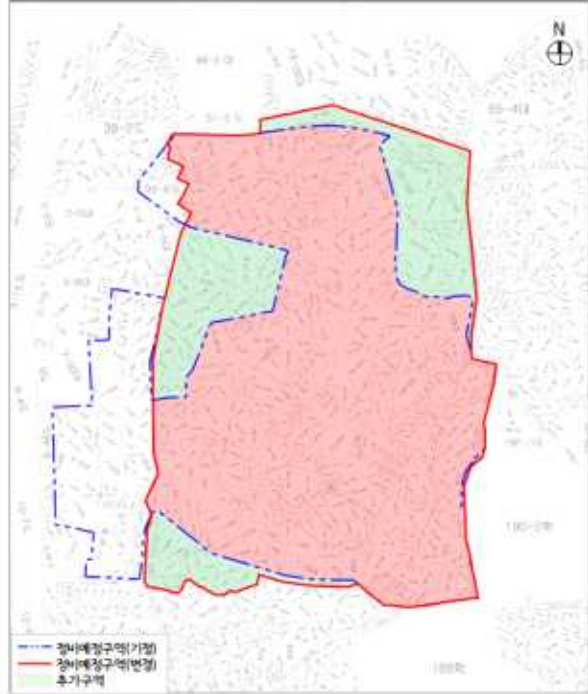
설문 방법 : 공문 및 설문조사서 서면 발송 후 회신

설문 결과

구역명	전체	참여자 (유효)			기관	참여율(%)	예정구역 포함 찬성률(%)
		계	찬성(포함)	반대(제외)			
후암동특별계획구역 (획지 3)	286	120	46	74	166	41.9	16.1

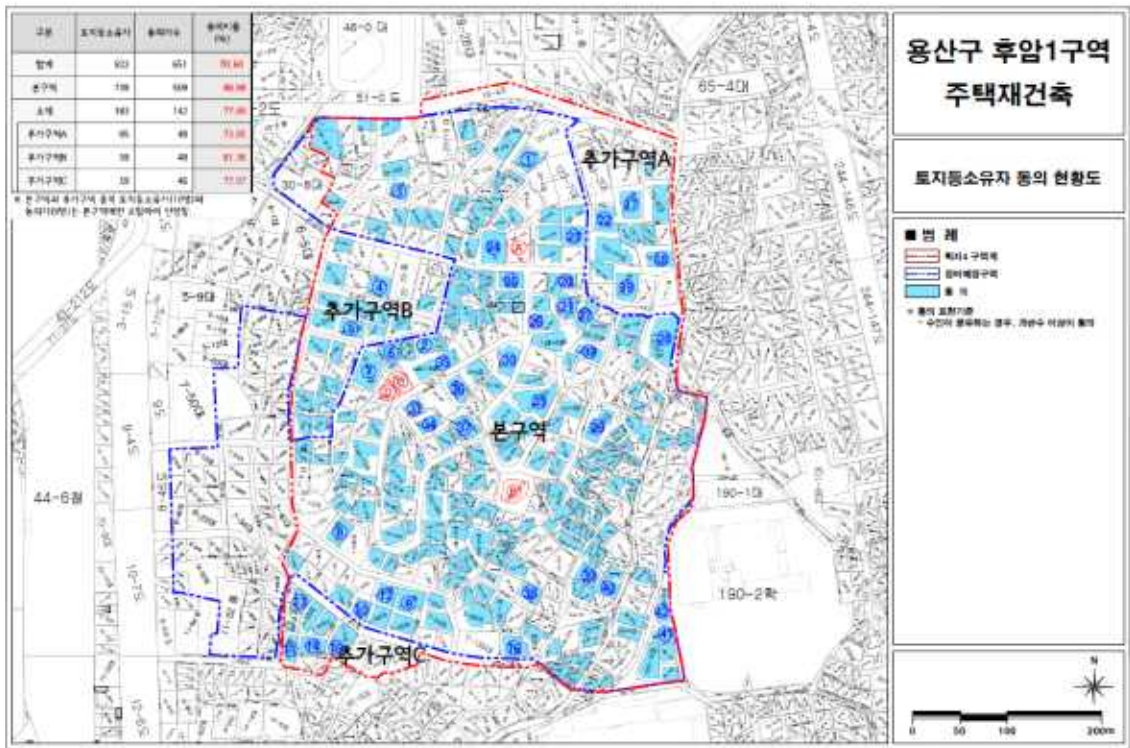
구분	내용		
	전체	동의	동의율
토지등소유자 (66.7%이상)	922명	651명	70.61%
면적 (50%이상)	86,838.20㎡	46,917,512㎡	54.03%

※ 전체 면적은 국·공유지를 제외한 사유지 면적임.



- 또한 변경을 요청하는 구역계 내 주민의견 조사결과를 살펴보면, 추가 되는 3개 지역 모두 사업 추진에 동의하는 비율이 73% 이상임5).

<용산구에서 시행한 주민의견 조사결과>



5) 본 조사 결과는 법적 요력은 없으며, 법적 절차 이행 시 재조사가 필요한 사항임

- 주민의견 조사결과를 종합해보면, 기존 정비예정구역에서 제척되는 부지는 사업 추진 반대 비율이 높고, 편입되는 부지는 찬성 비율이 높아 구역계 변경은 어느 정도 타당해 보이나, 그럼에도 불구하고 찬반이 존재하는 상황으로, 주관부서와 용산구의 입장에서는 상위계획 차원에서 명확한 구역계를 제시해줌으로써 사업 추진을 용이하게 하려는 입장인 것으로 파악됨.
- 결론적으로 **후암1구역**의 정비사업 추진과정 상 정비예정구역의 변경은 타당성이 있다고 보여지지만, 이미 추진주체가 존재하고 찬반 의견이 형성되어 있는 상황임을 감안할 때, 절차적으로 공공이 선행하여 정비예정구역을 변경하기보다는 주민들의 충분한 의견수렴을 바탕으로 변경절차 이행 시기를 결정하는 것이 바람직하다고 판단됨.

담 당 자	도시계획관리위원회 입법조사관 윤 은 정
연 락 처	02-2180-8208
이 메 일	urbanth@seoul.go.kr

[붙임1] 주요 추진경위

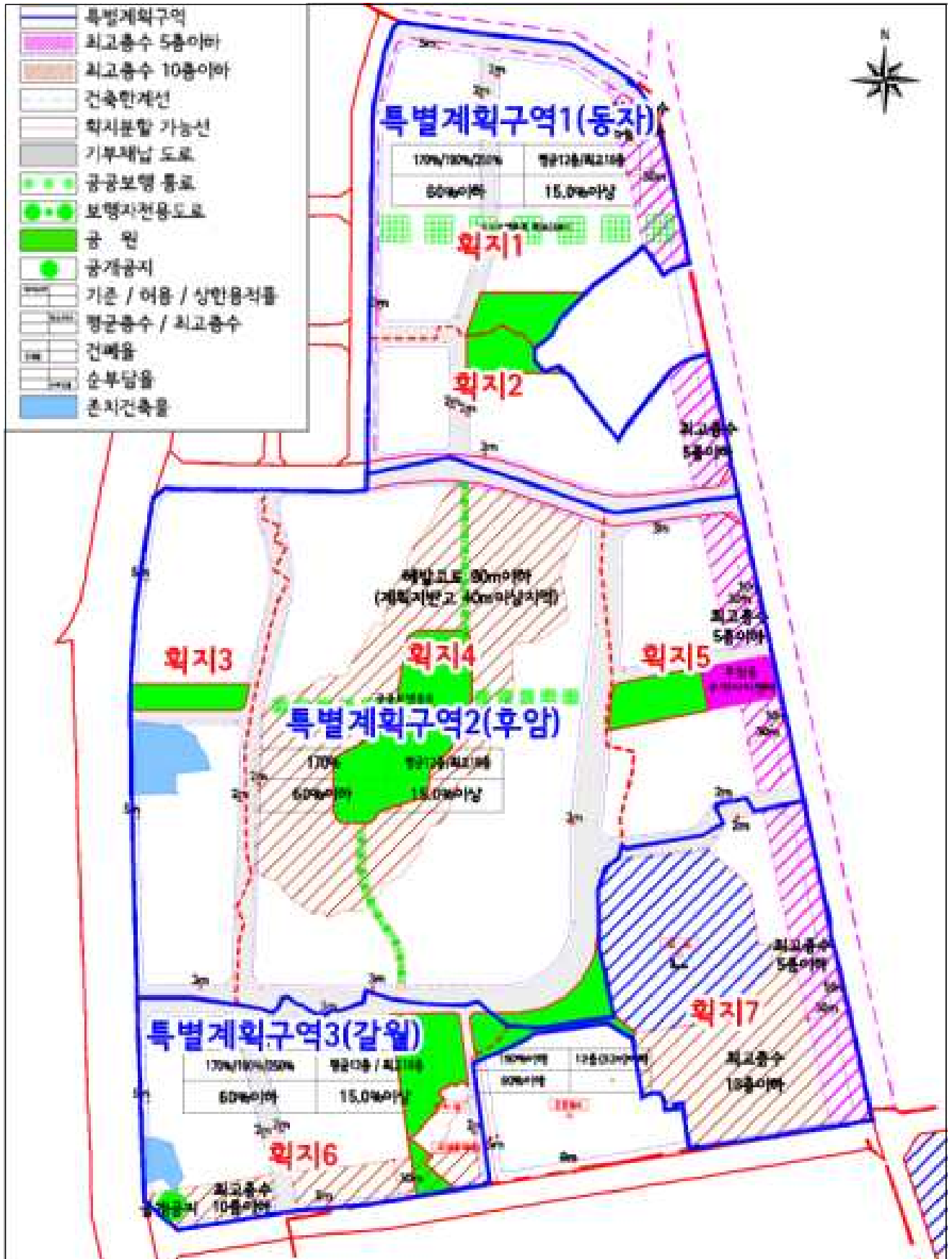
- 2006.03.23. : 2010 서울특별시 도시·주거환경정비기본계획(주택재건축사업 부문) 고시
→ 후암동 정비예정구역(단독주택재건축)으로 선정 및 지구단위계획에 따르도록 결정
- 2010.12.02. : 용산 제1종 지구단위계획 재정비 결정(변경) 고시
→ 후암동 특별계획구역 신설
- 2015.05.28. : 용산지구단위계획구역(후암동특별계획구역 및 용산공원 북측 일대) 결정(변경) 고시
→ 후암동 특별계획구역을 특계1(동자), 특계2(후암), 특계3(갈월)으로 변경
※ 특계2(후암)의 경우, 정비기본계획 변경 절차를 통하여 정비예정구역 범위를 확정 하도록 결정
- 2018.03.29. : 도시·주거환경정비 기본계획(변경) 요청 (용산구→서울시)
- 2019.02.14. ~ 02.28. : 공람공고

[붙임2] 용산 지구단위계획 결정 내용 (서울시고시 제2015-147호)

○ 특별계획구역2(후암) 계획지침

구분	내 용 [특별계획구역2(후암)]
사업 방식	<p>○ 특별계획구역2 : 현재 후암동 재건축 정비예정구역(2010 도시 및 주거환경 기본계획)과 중복되므로, 아래 사항을 조건부로 사업방식을 「도시 및 주거환경정비법」 상 주택재건축으로 지정</p> <ul style="list-style-type: none"> ● <u>향후 후암동 재건축 정비예정구역은 「도시 및 주거환경정비법」 제3조에 따라 기본계획 변경 절차를 통하여 정비예정구역 범위를 확정</u> ● 다만, 기본계획 변경과정에서 획지분할가능선 등에 의해 정비예정구역 경계가 변경되어 제척(정비예정구역에 제외되는 특계2 잔여부지)되는 구역은 사업방식을 주택재건축이 아닌 세부개발계획수립 시 지정하는 것으로 변경 ● 지구단위계획으로 결정토록한 후암동 재건축 정비예정구역의 계획용적률은 170%, 건폐율 60%, 층수7층으로 결정하고, 정비계획은 특계2의 높이계획 및 기반시설 설치 계획 등을 반영하여 수립하고, 정비계획 결정은 도시계획위원회 심의를 통해 결정 ● 특계2의 순부담률은 지구단위계획에 따르며 후암동 재건축정비예정구역의 순부담률도 구역 전체의 기반시설 설치계획 실현을 위하여 본 지구단위계획으로 결정된 최소비율을 우선 적용 <p>○ 특별계획구역 1, 3 : 사업방식 미지정(추후 세부개발계획 수립 시 결정)</p> <p>※ <u>단, 5년 이내 사업 미추진(정비계획, 주민제안 등) 시 기존 지구단위계획(5층, 20m이하)으로 환원</u></p>

○ 특별계획구역 종합지침도



[붙임3] 주민 의견청취에 관한 사항

가. 주민 공람

- 공고번호 : 서울특별시공고 제2019-367호 (2019. 2.14.)
- 공람기간 : 2019. 2.14. ~ 2019. 2.28. (15일간)
- 공람장소 : 서울특별시 주택건축본부 주거사업과, 용산구청 주택과
- 제출의견 : 1건 (정비기본계획 변경 찬성 및 조속한 사업추진 요구)

나. 민원사항

- 민원인 : 신희열외 62명(획지5구역 내 토지등소유자)
- 민원내용 : 후암동특별계획구역 획지4와 획지5의 통합개발 청원(2019. 3.18.)

다. 관련부서 협의의견 및 조치계획

연번	관련부서	검 토 의 견	조 치 계 획	비고
1	전략계획과	○ 쾌적한 주거환경 조성을 유도하고, 향후 정비계획 수립 시 노인여가복지시설 등 해당 지역생활권에 필요한 생활SOC시설 도입을 검토 바람.	○ 정비계획 수립 시 지역생활권에 필요한 생활SOC시설 도입을 검토하겠음.	추후 반영
2	주거재생과	○ 도로 및 공원은 법적 의무사항 및 주변 계획과 연계하여 필요한 면적을 적용 ○ 도로 및 공원 계획에 따른 의무비율 미충족 등은 운영관리의 효율성 및 독립성을 확보하기 위해 별도 부지의 건축물로 제공하는 것을 원칙으로 특별계획구역 지침으로 정하는 것을 검토 바람 ○ 정비계획 수립 시 서울시 통합관리부서와 사전협의를 통해 공공기여(공공임대주택 포함)의 용도 및 위치 등 반영될 수 있도록 조치 바람.	○ 정비계획 수립 시 기반시설은 주변 계획과 연계하여 의무 확보 면적 이상으로 계획하고 관련부서와 협의를 진행하겠음.	추후 반영
3	서울특별시 중부교육청	○ 건축사업에 대한 구체적인 계획 수립 시 재협의 바람.	○ 건축계획 수립 시 협의하겠음.	추후 반영
4	용산소방서 (예방과)	○ 소방차량 통행 여건 및 접근성, 회차, 부서 등에 대한 소방분야 가이드라인 사항을 정비구역 설계 시 반영 바람.	○ 건축계획 수립 시 소방분양 가이드라인 사항을 고려하여 설계하겠음.	추후 반영