

# 서울특별시 정비구역등 직권해제에 대한 의견청취안 (본동6구역)

## 검 토 보 고 서

2018. 9. 6.  
도시계획관리위원회  
수석전문위원

### 1. 제안이유

- 가. 정비예정구역으로서 관계 법령에 따른 행위제한이 해제되어 정비구역 등의 추진 상황으로 보아 지정 목적을 달성할 수 없다고 인정되는 구역으로,
- 나. 『도시 및 주거환경정비법』 제21조제1항 및 『서울특별시 도시 및 주거환경정비 조례』 제14조(정비구역등의 직권해제 등) 규정에 따라 직권해제 대상 구역에 해당되어 동조례 제14조제10항에 의거 서울특별시의회 도시계획관리위원회 의견청취를 구하고자 함.

### 2. 대상구역

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

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) <sup>1)</sup>	2004.06.25. (서고시2004-204)
변경	해 제								

1) 2010 서울특별시 도시주거환경정비기본계획(주택재개발사업 부문 주거환경개선사업부문)에서는 정비 유형을 수복/수복(전면)/전면/전면(수복) 등 4가지로 구분하고 있으며, 수복(전면)은 양호주택이 다수 있으나 정비기반시설의 확충과 정비가 필요한 구역으로서, 경우에 따라 불량주택이 밀집한 부분에 대한 전면개발도 병행토록 함

### 3. 참고사항

#### 가. 관계법령

- 「도시 및 주거환경정비법」 제21조
- 「서울특별시 도시 및 주거환경정비 조례」 제14조(정비구역등의 직권해제 등)

나. 예산조치 : 별도조치 필요 없음

다. 합 의 : 해당사항 없음

붙임 : 구역별 현황 1부. 끝.

### 4. 검토의견

- 「도시 및 주거환경정비법」(이하, 도정법) 및 「서울특별시 도시 및 주거환경정비 조례」(이하, 도정조례)에서 ‘토지등소유자의 과도한 부담 예상’과 ‘구역 지정목적 달성 불가능’에 해당하는 경우, 시장이 도시계획위원회(이하, 도계위) 심의를 거쳐 정비구역등을 해제할 수 있도록 한 규정에 의거,
- 행위제한이 해제된 본동6구역을 ‘구역 지정목적 달성 불가능’에 해당하는 구역<sup>2)</sup>으로 간주하여 직권해제 대상으로 제출함.
- 재개발 정비예정구역인 **본동6구역**(’04.6. 정비예정구역 지정, ’06.9. 추진 위 승인, ’09.9. 구역지정 신청(’09.12. 서울시 도시건축공동위원회 심의 “보류”), ’07.9. 행위제한 고시, ’09.9. 행위제한 해제고시)은 ’04년 정비예정구역으로

#### 2) 제14조(정비구역등의 직권해제 등)

③ 법 제21조제1항제2호에서 “정비구역등의 추진 상황으로 보아 지정 목적을 달성할 수 없다고 인정되는 경우”란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우를 말한다.

1. 정비예정구역으로서 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 경우

가. 정비구역 지정요건이 충족되지 않은 경우

나. 관계 법령에 따른 행위제한이 해제되거나 기한이 만료되어 사실상 정비구역 지정이 어려운 경우

지정되고 '09년 정비계획 수립 및 정비구역 지정을 신청하였으나 서울시 도시건축공동위원회에서 보류된 상태이고, '09년 9월 행위제한이 해제되어<sup>3)</sup>(해제 이후 신축 1건, 용도변경 1건) 해당 구청에서는 정비사업 추진이 어려울 것으로 보고, 구역 해제를 신청함.

- 용적률 상향 및 층수 상향을 계획한<sup>4)</sup> 본동6구역의 정비계획(안)에 대해 서울시 도시건축공동위원회에서('09.12. 심의) 현 용도지역 유지 및 한강변 경관을 고려한 정비계획을 수립토록 보류한 바, 정비계획(안) 변경이 불가피해지면서 정비사업 추진이 정체된 것으로 보이며,
- 해당 자치구(동작구)에서는 구역 인근의 용양봉 저정<sup>5)</sup> 일대에 역사문화공간 조성 등 관광 명소화 사업을 추진 중이고, 주변지역에 대해서는 도시재생사업이나 (관리형)주거환경개선사업 등을 추진코자 하는 것으로 파악됨(붙임3).

3) 건축행위 등은 건축법에 의해 2년 이내(1회에 한하여 1년 이내의 범위에서 연장 가능)에서, 도정법에 의해 3년 이내(1회에 한하여 1년 이내의 범위에서 연장 가능)에서 제한할 수 있으나, 본동6예정 구역의 건축허가 제한 신청 당시('07.7.)에는 도정법에 관련규정이 마련되어 있지 않아('09.2.신설) 건축법에 의한 건축허가 제한을 적용함.

**\* 건축법 제18조(건축허가 제한 등)**

④ 제1항이나 제2항에 따라 건축허가나 건축물의 착공을 제한하는 경우 제한기간은 2년 이내로 한다. 다만, 1회에 한하여 1년 이내의 범위에서 제한기간을 연장할 수 있다.

**\* 도시 및 주거환경정비법 제19조(행위제한 등)**

⑦ 국토교통부장관, 시·도지사, 시장, 군수 또는 구청장(자치구의 구청장을 말한다. 이하 같다)은 비경제적인 건축행위 및 투기 수요의 유입을 막기 위하여 제6조제1항에 따라 기본계획을 공람 중인 정비 예정구역 또는 정비계획을 수립 중인 지역에 대하여 3년 이내의 기간(1년의 범위에서 한 차례만 연장할 수 있다)을 정하여 대통령령으로 정하는 방법과 절차에 따라 다음 각 호의 행위를 제한할 수 있다.

1. 건축물의 건축
2. 토지의 분할

4) 도시계획 : 제1종, 제2종 일반주거지역

도시및주거환경정비기본계획 : 용적률(170%), 건폐율(60%), 층수(7/12층 이하)

정비계획안 : 기준용적률 변경(170%→210%), 최고층수 변경(7층→13층)

5) 정조가 그의 부친 사도세자가 묻힌 수원 화산의 현릉원을 찾을 때 잠시 쉬던 정자(서울특별시 시도유형문화재 제6호)

○ 당초, 이 구역은 행위제한 기한 만료에 따라 '16년에 직권해제 대상구역으로 선정·통보되었으나('16.10. 시→구), 추진위원회에서 조합설립동의서 징구를 위한 직권해제 절차 보류를 요청하여(붙임1) '17년 12월까지 해당 절차를 보류하였음에도6) 조합설립동의율에 미달하였고('18.7.현재 조합설립동의율 60%(39명/65명)로서 동의율 75% 미달), 자치구에서 이 구역 일대에 관광 명소화 사업 및 도시재생사업·(관리형)주거환경개선사업 등을 추진 중임을 고려할 때, 본동6구역을 해제하고 대안사업을 강구하는 것이 이 지역의 주거환경 개선에 보다 현실적인 방안이라고 판단됨.

○ 특히, 구역 면적의 약 69%가 국공유지임을(붙임2) 감안해 보면, 민간이 추진하는 정비사업은 권리관계 문제로 사실상 어려울 수 있는 반면, 공공이 추진하는 도시재생사업이나 (관리형)주거환경개선사업 등은 관련된 공공 주체들간의 협력을 전제로 보다 효과적으로 시행될 수 있을 것으로 사료됨.

○ 본동6구역을 포함한 이 지역 일대는 한강, 양녕로(상도터널 위치),

6) 본동6예정구역 직권해제 추진 경위

- '16.09.09. : 직권해제 전문가 검토회의 안건제출 (區→市)
- '16.10.06. : 서울시 직권해제 전문가 검토회의 개최 「직권해제적합」
- '16.10.19. : 서울시 도시계획위원회 자문 「직권해제 원안동의」
- '16.10.24. : 직권해제 대상구역 선정통보 (市→區)
- '16.11.03. ~ 11.23 : 직권해제 공고
- '16.11.10. : 주민설명회 개최
- '16.12.02. : 해제보류 요청(區→市)
- '16.12.26. : 해제보류 요청에 따른 회신(市→區)
  - 6개월 보류 곤란, 정비구역지정을 위한 세부추진일정 17.1.10까지 제출
- '17.01.10. : 세부 추진일정 제출 - (추진위→區)
  - '17.5월 중으로 정비구역지정 신청 및 동의서 75%제출 예정
- '17.07.07. : 직권해제 관련 의견 제출 요청(市→區)
- '17.07.13. : 추진위원장 의견 청취 - 7.31까지 동의서 징구 예정
- '17.07.31. : 추진위원장 의견 제출 - '17.12월까지 보류 요청(추진위→區)
- '17.08.03. : 직권해제 보류 의견 제출(區→市)

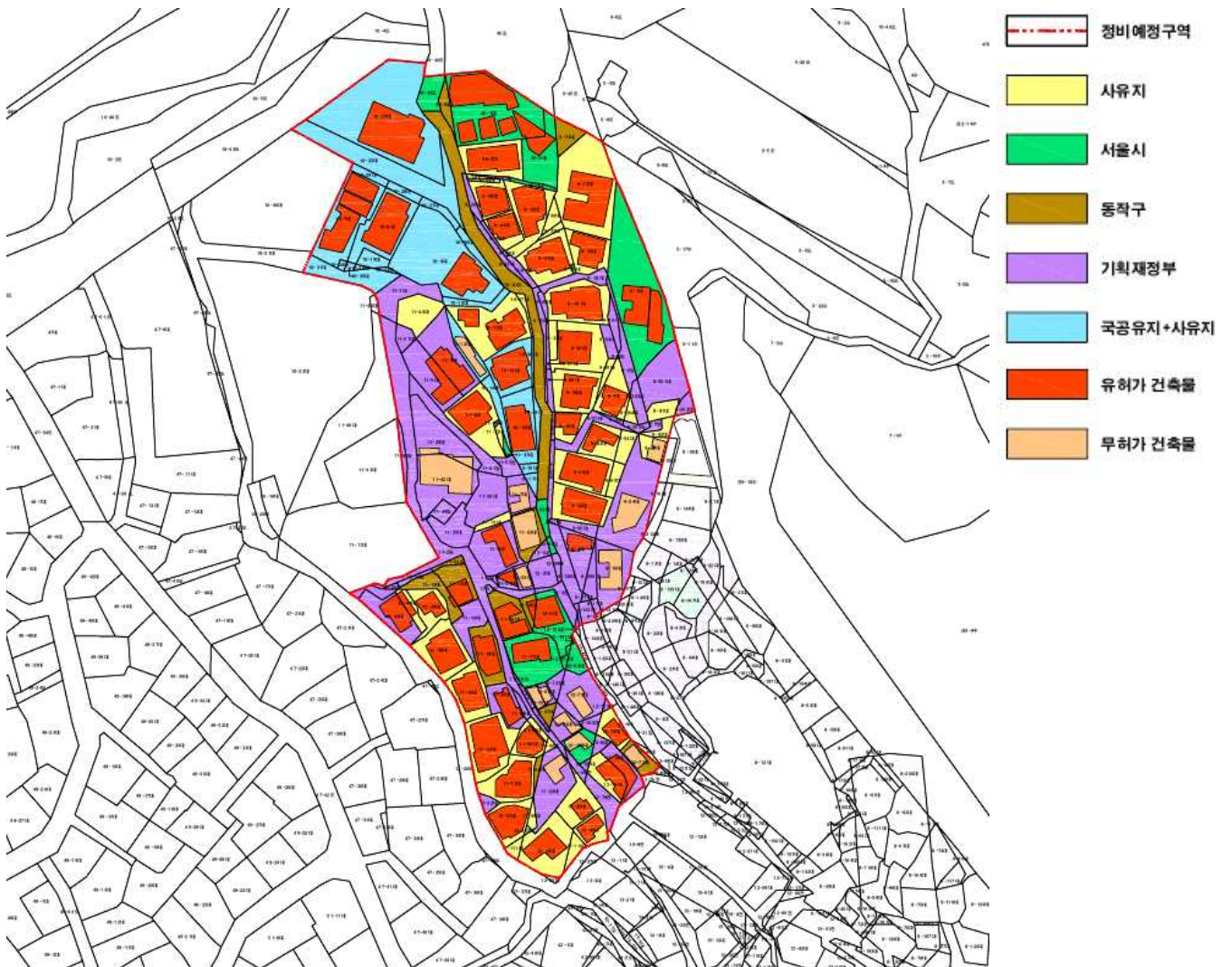
노량진 근린공원, 흑석재정비촉진지구 등에 둘러싸여져 유사 성격의 일단의 주거지로 보여지는 바, 이 지역 일대의 종합적인 주거환경 개선 계획을 토대로 기반시설 확충 등의 일련의 대안사업들이 추진될 필요가 있다 하겠음.

<붙임 1> 직권해제 대상구역 공고 제출의견 요약서 (자료 : 동작구)

정비구역등 해제대상 공고 제출의견 요약서 (본동6구역, '16.11.3.~11.23.)		
제출자	제 출 의 견	자 치 구 의 견
이정재	○ 너무 오랜 세월이 걸린바 재개발 해제 요청	○ 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	
신순균 외 43인	○ 재개발사업 추진조건으로 실버센터가 건립되었으며, 10여년 동안 불편사항과 사유재산손해를 감수하며 재개발추진을 기다린바, 직권해제 절대반대 및 재개발 추진코자 함 ○ 열악한 지적여건으로 신축이 불가하고 공유지분 산재하며 서울시의견 사업추진 동의율이 57.14%이르는 바 재개발 사업 추진코자 함 ○ 서울시 의견(157세대)대로 추진코자 동의서 징구기한 6개월 연장요청, 기간 동안 해제절차 보류요청 ○ 상기 기간내 동의율 75%이상 미충족시 해제이행에 대해 이의제기하지 않겠음	

<붙임 2> 본동6구역 토지소유 현황 (자료 : 동작구)

구 분	계	사유지	국·공유지				비 고
			사유지 공 유	기획 재정부	서울시	동작구	
면 적 (㎡)	12,534.00	3,983.0	2,429.2	3,861.2	1,357.1	903.5	
비 율 (%)	100	31.8	19.4	30.8	10.8	7.2	
필지수	188	52	24	84	15	13	



<붙임 3> 본동6구역 일대 주요 계획사업 추진 현황 (자료 : 동작구)



세 부 사 업 명			비 고
1	용양봉 지정 역사문화공간 조성	역사문화 공간조성	- 시굴조사 완료('18.5.10.) - 서울시 문화재위원 자문회의('18.5.11.) - 용양봉저정 기본계획 수립 용역 중(중간보고 '18. 7.13.)
		역사문화 광장조성	- 사유지 무상사용(양여) 협의 중 - 건물 소유자와 매입 협의 중
2	용양봉저정 가족공원 조성	- 환경부 자연마당 조성사업 선정('17.9.27.) - 구 투자심사 완료 - 기본 및 실시설계 용역('18.6.8.)	
3	노들로 일반 도로화	- 노들고가 철거 투자심사 완료('17.10월) - 노들로 일반도로화 투자심사 완료('17.3월) - 2019년 실시설계 예정	
4	노들섬 연결 보행교 설치	- 노들섬 특화공간 조성사업과 연계 - '18.2월~7월 市연계사업 반영 협의(공공재생과, 공공개발센터) - '18.7월 2018년 시비투자사업 예산반영 요청(서울시 도로계획과)	
5	공영주차장 설치	- 관련부서 협의 및 계획 수립 중	
6	본동지역 상권 활성화	도시재생뉴딜사 업 추진	- 본동6예정구역 해제 후 도시재생뉴딜사업 등 대안사업 추진
		지구단위계획 수립	- '19년 市예산반영을 위한 사전타당성심의 요청('18.7.5.) - 사전타당성 심의 전 현장실사('18.7.17.)