

한남뉴타운 재검토 전면 철폐 및 한남3구역 건축심의 재개에 따른 청원 검 토 보 고 서

2015. 12. 17
도시계획관리위원회
수 석 전 문 위 원

1. 경 과

- 청 원 자 : 서울시 용산구 독서당로 5길 16-17 이우수의 10,774명
- 소개의원 : 이종필 (도시안전건설위원회)
- 접수일자 : 2015. 11. 9 (26번)
- 회부일자 : 2015. 11. 11

2. 청원요지

- 본 청원은 한남3구역 조합원 및 주민일동이 한남3구역 최고높이 118m 유지와 건축심의의 즉각적 재개, 한남뉴타운 전체적인 재검토를 전면적으로 철폐하고, 기존에 확정된 촉진계획 결정고시에 입각하여 정비사업을 재개할 것을 요청하는 내용임.

3. 소개의원 청원 소개 요지

- 청원요지는 서울시의 일관성 없고 부당한 행정으로 인해 한남지구 재개발 정비사업이 지연되고 있는 실정으로, 본래 확정되어 있는 촉진계획결정고시대로 한남3구역 재개발 정비사업을 진행할 수 있도록 해 줄 것을 요청하는 것임.
- 주요 청원사항은

첫째, 서울시가 법과 동일한 효력을 갖는 촉진계획결정고시로서 건축물의 높이를 결정한지 불과 9개월 만에 서울시 내부방침에 의하여 일방적으로 높이를 하향 조정하였는데, 서울시는 한남3구역 최고 높이를 기존에 이미 확정된대로 118m로 유지하고,

둘째, 사상 유례없는 7차례 건축심의 후 보류 결정하였는데, 건축심의 보류 결정된 사유가 객관적으로 빈약하고 후속 조치 일정도 명백히 제시하지 못하며 한남뉴타운 재검토를 위한 업무진행도 없이 막연히 기다리라고만 답변 중으로, 서울시는 한남3구역 건축심의를 즉각적으로 재개하고 통과시킬 것이며,

셋째, 2014년 7월에 이미 확정된 변경결정고시대로 8개월간 7차례에 걸쳐 추진된 건축계획을 묵살하고 이제 와서 원점에서 한남지구 전체 계획을 재검토하겠다고 하여 한남3구역 재개발사업의 장기지연이 불가피하게 되었는데, 서울시는 한남뉴타운 전체적인 재검토를 전면적으로 철회하고 기존에 확정된 촉진계획결정고시에 입각하여 한남뉴타운 정비 사업을 재개해 줄 것을 요청하는 것임.

4. 검토의견

- 이 청원은 기존에 확정된 재정비촉진계획결정고시(2014.7)에 입각하여 한남뉴타운 정비사업 및 한남3구역 건축심의를 재개시켜 달라는 요구임.
- 한남재정비촉진지구는 2006년에 지정되어 2009년도에 재정비촉진 계획이 결정되었고, 5개 구역별로 사업이 추진 중에 있음(붙임1).

- 이 청원의 대상지인 한남3구역은 '14년 7월에 재정비촉진계획변경결정을 고시하였고 '14년 12월부터 '15년 5월까지 7번의 건축심의를 (건축위원회 본위 3번, 소위 4번) 받은 가운데 '15년 5월 건축위원회 본위원회에서 심의결과 보류되었음.

※ 한남3구역

○ 사업개요

- 구 역 명 : 한남3재정비촉진구역
- 위 치 : 용산구 한남동 686번지 일대(393,729㎡)
- 건축계획 : 용적률 230.9%, 높이 95m/평균 9층(최고 29층)

○ 추진경위

- 2003.11.18 한남뉴타운 지정(서고시제2003-372호)
- 2014. 7. 3 한남재정비촉진계획변경결정(서고시제2014-279호)
- 2014.12.9.~2015.5.13 한남3구역 건축위원회 심의(6회)
 - * 1회(본위, '14.12.9), 2회(본위, '15.1.27), 3회(소위, '15.3.20), 4회(소위, '15.4.3), 5회(소위, '15.5.1), 6회(소위, '15.5.13)
- 2015. 5.27 한남3구역 건축심의(7회)결과(보류)

- 보류 사유는 “한남재정비촉진지구 전체적인 계획과의 정합성을 재검토한 후 본 위원회의 최종 결정이 필요하다는 사업주관부서의 요청이 있으므로, 인접구역을 포함한 한남지구 전체와의 도시경관, 건축배치, 녹지축, 차량 및 보행동선 연계 등을 종합 검토”로 제시함(건축위원회 심의의결조서, '15.5.27).
- 이후, '15년 6월에 한남뉴타운 MP팀을 구성하여, 한남뉴타운의 용적률·높이·배치·구역경계·직권해제 등 전반적인 사항을 검토하며 한남뉴타운 구역별 가이드라인을 수립 중에 있음.

□ 계획의 정합성

- 뉴타운(재정비축진지구)의 전반적인 계획 사항은 도시재정비위원회의 심의를 거쳐 재정비축진계획을 결정하게 되며, 건축심의회는 재정비축진계획을 토대로 그 틀 내에서 건축물 관련사항을 심의하게 됨.

따라서, 건축위원회에서도(2회, 본위 속기록, '15.1.27) 상위계획의 존중 필요성 등을 논하였고, 한남3구역을 지형별로, 유형별로, 내부공간, 교통계획 등을 보다 상세하게 검토하기 위하여 소위원회 자문을 의결하였음.

그럼에도, 소위에서는(3회, 소위 심의의결조서, '15.3.20) 건축계획적으로 완성도를 높이기 위해 상위계획(재정비축진계획) 변경 등 절차이행을 권고하는 것을 전제로 몇 가지 자문 의견을 제시하는가 하면,

7회차 건축위원회(본위 '15.5.27)에서는 “한남구역 전체에 대해서 도시경관, 차량보행동선, 건축배치, 녹지축 연계 등을 살펴볼 필요가 있다”는 주관부서의 요청을 받아들여 심의를 보류하였음.

- 상위계획의 변경을 전제로 하위계획(건축계획)을 논한다면 계획의 정합성 확보가 무력해지고 상위계획이 변경되지 않으면 제시된 자문의견들은 실효성을 상실하게 되므로, 하위계획은 상위계획의 내용 범위 내에서 이루어져야 함.
- 7회차 건축위원회 심의시 주관부서가 제시한 ‘한남구역 전체에 대한 검토 필요성’의 의미가 무엇인지 불분명한데, 생각컨대, 서울시가 하위계획의 심의 단계에서 상위계획의 재검토를 들어 건축심의회를 보류시킨 상황으로 이해됨.

□ 행정의 정합성

- 현재 작업 중인 한남뉴타운 구역별 가이드라인을 토대로 재정비촉진 계획변경결정고시('14.7)까지 완료된 한남3구역의 재정비촉진계획을 다시 변경한다면, 그 계획이 아무리 바람직하다고 하더라도, 서울시의 행정처분에 따라 지금까지 해당 사업을 추진해 온 주민들에게는 막대한 손해를 끼치게 될 것임.

그리고, 서울시의 행정처분을 서울시가 자체 부정하는 양상으로 서울시 행정의 일관성·신뢰성 상실은 물론, 서울시 행정의 무책임함 정도에 상응하는 책임을 져야 할 것으로 사료됨.

- 따라서, 기결정된 재정비촉진계획에 입각하여 건축심의 재개를 요청한 이 청원은 이유 있다고 판단됨.

□ 종 합

- 한남뉴타운 전체 재정비촉진계획에 대하여 도시경관, 차량보행동선, 건축배치, 녹지축 연계 관점에서 재검토 필요성이 있다면, 그 동안 서울시 행정처분을 믿고 따라준 청원인들이 겪는 재산권적 정신적 고통에 대하여 이를 해소할 수 있는 대책을 전제로 후속 조치가 이루어져야 한다고 사료됨.

〈붙임 1〉 한남뉴타운 주요 내용 〈서울시 자료〉

- '03.11.18 : 뉴타운지구 지정 (서고시 제2003-372호)
- '06.10.19 : 재정비촉진지구 지정 (서고시 제2006-357호)
- '09.10.01 : 재정비촉진계획 결정 (서고시 제2009-387호)
 (2013.08 ~ : 한강변 관리 기본계획 수립(~'15.8월))
 (2014.04 ~ : 용산공원 일대 관리 기본계획(~'16.2월))



구 분		한남1구역	한남2구역	한남3구역	한남4구역	한남5구역
면 적(m ²)		116,513	162,321	393,729	162,030	186,781
토지등소유자		751명	1,105명	3,887명	1,207명	1,575명
추진현황	구 지 역 정	'09.10.1	'09.10.1	'09.10.1	'09.10.1	'09.10.1
	추진 위 성	'11.8.26	'10.6.28	'10.8.11	'10.9.29	'10.6.15
	조 설 합 립	-	'12.6. 1	'12.9. 4	'15.1.16	'12.8.22
진 행 사 항		구역변경(축소) 추진 중	자문의견 검토 중	건축심의 (분위3,소위4)	촉진계획 변경 추진 중	촉진계획 변경 추진 중

〈붙임 2〉 한남3구역 추진경위 및 주요 쟁점사항 〈서울시 자료〉

■ 추진경위

- 2010. 08. 11 : 조합설립추진위원회 승인
- 2012. 09. 04 : 조합설립인가
- 2013. 12. 04 : 재정비촉진계획 변경(경미한 변경) 접수 (조합 → 구청)
- 2013. 12. 27 : 재정비촉진계획 변경(경미한 변경) 진달(구청 → 시청)
- 2014. 01. 07 : 서울시 검토 및 협의의견 회신
- 2014. 03. 03 : 회신내용 반영 및 재정비소위원회 자문 요청 (조합 → 구청)
- 2014. 04. 02 : 한남3재정비촉진구역 공공건축가 선정
 - * 성균관대학교 건축학과 김우영 교수
- 2014. 05. 26 : 도시재정비소위원회 자문 1차 (결과 - 재자문)
- 2014. 05. 30 : 한남지구 총괄계획가(MP) 자문
 - * MP - 단우건축사사무소 최명철 대표 자문 (시청, 구청, 용역사 배석)
- 2014. 06. 23 : 도시재정비소위원회 자문 2차 (결과 - 조건부 자문)
- 2014. 07. 03 : 재정비촉진계획 변경결정·고시 (서울시 고시 제2014-249호)
- 2014. 09. 26 : 건축위원회 심의(교통 통합) 접수 (조합 → 구청)
- 2014. 12. 09 : 건축위원회 심의 1차 (결과 - 보완)
- 2015. 01. 27 : 건축위원회 심의 2차 (결과 - 재심, 소위원회 자문 선행)
- 2015. 03. 20 : 건축 소위원회 자문 1차 (결과 - 조건부 자문(1차))
- 2015. 04. 03 : 건축 소위원회 자문 2차 (결과 - 조건부 자문(2차))
- 2015. 04. 20 : 용산공원 주변지역 등 경관관리 방향 통보
 - * 한남재정비촉진지구(1~5구역) 전체가 남산 소월길 높이(해발 90m) 이하 기준을 모두 적용해야 하므로 높이 조정 통보
- 2015. 05. 01 : 건축 소위원회 자문 3차 (결과 - 조건부 자문(3차))
- 2015. 05. 13 : 건축 소위원회 자문 4차 (결과 - 조건부 본위원회 상정)
- 2015. 05. 27 : 건축위원회 심의 3차 (결과 - 보류)
 - * 의결 보류사유 - 한남재정비촉진지구 전체적인 계획과의 정합성을 재검토한 후 본위원회의 결정이 필요하다는 사업주관부서의 요청이 있으므로, 인접구역을 포함한 한남지구전체와의 도시경관, 건축배치, 녹지축, 차량 및 보행동선 연계 등을 종합 검토하여 차기 위원회에 상정할 것.

■ 주요 이슈사항

○ 민원사항 : 조속한 인허가와 일관성 있는 행정처리 요구

- 서울시 소형주택 추가확보 정책에 부응한 촉진계획 경미한 변경 완료
: 재정비촉진계획 경미한 변경 시 재정비소위원회 자문 2회
: 재정비촉진계획 경미한 변경 시 최초 촉진계획수립시 MP 자문 실시
: 접수부터 고시까지 약 7개월 소요 (2013. 12. 04 ~ 2014. 07. 03)
- 건축심의 10개월째 진행 중 (2014. 09. 26 ~)
: 서울시 주요 입지와 대규모 단지로 건축 본위원회 심의 2회, 소위원회 4회 실시 후 본위원회에 상정하였으나, 의결 보류
- 정책변화에 따른 조합 불만 팽배, 일관성 있는 행정처리 요구
: 2차 건축 소위원회 자문의견 반영작업 중 용산공원 일대 관리방향 및 추진계획(도시계획과-13517, 2013.9.17.) 적용 통보
: 재정비촉진계획 경미한 변경시부터 건축심의 2회, 소위원회 2회까지 적용 대상이 아닌 지역으로 분류된 구역을 지구전체 일괄 적용 통보
: 서울시 협의를 거쳐 해발 90m 적용 시 조속한 심의상정 및 의결 합의
: 해발 90m 배치안의 주무부서 확인을 거쳐 건축위원회 상정하였으나, 의결 보류 후 새로운 MP를 선정하여 정합성 검토
- 건축심의 상정 및 의결 요청
: 사업시행인가 및 시공사선정 후 현재 진행 중인 MP의 촉진계획변경 가이드라인에 따라 촉진계획 변경을 하는 조건 부여 수용