

서울특별시 마포구의회  
제244회 임시회(2020. 10. 27.)

신수2 주택재건축정비구역 해제를 위한 의견청취의 건

# 검 토 보 고 서



서울특별시 마포구의회  
복지도시위원회

# 신수2 주택재건축정비구역 해제를 위한 의견청취의 건 검 토 보 고

의안 번호	20-107
----------	--------

2020. 10. 27.  
전문위원 신준호

## 1. 제출경위

가. 제 출 자 : 마포구청장(주택과)

나. 제 출 일 : 2020. 10. 12.

다. 회 부 일 : 2020. 10. 13.

## 2. 제출이유

신수동 255번지 일대 주택재건축 정비구역이 「도시 및 주거환경정비법」 제 20조제1항제2호다목에 따라 조합설립인가를 신청하지 않아 정비구역 해제를 위한 구의회 의견을 청취하고자 제출되었음.

## 3. 신수2 주택재건축정비구역 현황

### 가. 정비구역 개요

1) 위 치 : 마포구 신수동 255번지 일대

2) 면 적 : 17,264.5㎡

### 3) 추진경위

- 2006.03.23. : 도시·주거환경정비기본계획수립 고시

- 2007.03.12. : 추진위원회 승인

- 2010.06.03. : 정비구역지정 고시(서울시 고시 제 2010-209호)

- 2016.06.10. : 정비구역 직권해제 요청(토지등소유자→구)

- 2017.04.25. : 정비구역 직권해제 주민의견조사 실시

· 실시결과 : 직권해제 찬성 31.6%, 직권해제 반대 51.3%, 기권 등 17.1%

- 2020.02.21. : 일몰기한 연장 요청(구 → 시)

- 2020.04.01. : 일몰기한 연장 관련 市 도시계획위원회 개최
  - 개최결과 : 재자문  
(소유자 의견 분포도면 및 미동의자의 비율 및 대지지분 파악)
- 2020.05.26. : 일몰기한 연장 관련 주민의견조사 실시 및 연장 재요청(구 → 시)
  - 찬·반 분포비율
 

┌ 토지등소유자 : 연장찬성 50.8%, 연장반대 43.2%, 무응답 6.0%
└ 대지지분 : 연장찬성 46.4%, 연장반대 49.0%, 무응답 4.6%
- 2020.06.30. : 市 도시계획위원회 개최결과 회신 - 일몰기한 연장 부동의
- 2020.08.06. : 구역해제를 위한 주민 공람공고(마포구 공고 제 2020-891호)
  - ※ 공람결과 : 찬성(해제) 50명, 반대(존치) 65명

## 나. 해제에 관한 사항

### 1) 서울특별시 도시·주거환경정비기본계획

구 분	구 역 번 호	동 명	지 번	구 역 면 적	계 획 용 적 륜	건 폐 율	층 수	비 고
기 정	12	신수동	255-7	1.7 ha	190%	60%	7층	
변 경	해 제							

### 2) 정비계획 및 정비구역

구 분	구역명	구역면적(m <sup>2</sup> )	택지면적(m <sup>2</sup> )	정비기반시설(m <sup>2</sup> )			건축계획
				공원	도로	사회복지시설 (어린이집)	
기 정	신수2 주택재건축 정비구역	17,264.5	14,144.0	942.5	1,862.9	315.1	234세대 용적율: 239.46% 평균층수 18층
변 경	해 제						

### 3) 도시관리계획(용도지역)

용 도 지 역	면 적(m <sup>2</sup> )			구성비 (%)	비 고
	기 정	변 경	변경후		
합 계	17,264.5	-	17,264.5	100.0	
제2종일반주거지역(7층)	1,043.4	증)16,221.1	17,264.5	100.0	
제2종 일반주거지역(12층)	16,221.1	감)16,221.1	-	-	

#### 4) 정비계획

##### 가) 토지이용계획

결정구분	구분	명칭	면적(㎡)	비율(%)	비고
기정	합계		17,264.5	100.0	
	정비기반 시설 등	소계	3,120.5	18.0	
		도로	1,862.9	10.8	
		소공원	942.5	5.4	
		사회복지시설 (어린이집)	315.1	1.8	
	택지 (획지)	소계	14,144.0	82.0	공동주택 및 부대복리시설
		획지1	11,785.1	68.3	
		획지2	2,358.9	13.7	
	변경	합계		17,264.5	100.0
정비기반 시설 등		소계	3,120.5	18.0	기존 기반시설로 환원
		도로	1,862.9	10.8	
		소공원	942.5	5.4	
		사회복지시설 (어린이집)	315.1	1.8	
택지 (획지)		소계	14,144.0	82.0	해제
		획지1	11,785.1	68.3	
		획지2	2,358.9	13.7	

##### 나) 도시계획시설 설치계획

###### - 도시계획시설(공원)

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 세분	위치	면적(㎡)	비고
기정	A-4	공원	소공원	신수동 255번지 일원	942.5	
변경	해제					

- 도시계획시설(도로)

구분	규 모				기 능	연장 (m)	기 점	종 점	사용 형태	최 초 결정일	비고
	등급	류 별	번호	폭원(m)							
기정	중로	1	380	20~23	집산 도로	1,900 (38.8)	신수초교앞	합정동 359-1	일반 도로	97.3.13 (서고97-62)	
변경	중로	1	380	20	집산 도로	1,900	신수초교앞	합정동 359-1	일반 도로	97.3.13 (서고97-62)	
기정	소로	2	39	8~13	국지 도로	380 (185.8)	신수동 182-12	신수동 431-3	일반 도로	64.1.24 (건고 제768호)	지번 변경
변경	소로	2	39	8	국지 도로	380	신수동 182-12	신수동 431-3	일반 도로	64.1.24 (건고 제768호)	
기정	소로	3	79	6~10	국지 도로	260 (115.6)	신수동 350-1	신수동 255	일반 도로	64.1.24 (건고 제768호)	
변경	소로	3	79	6~8	국지 도로	260	신수동 350-1	신수동 255	일반 도로	64.1.24 (건고 제768호)	
기정	소로	1	10	10	국지 도로	200	신수동 448-4	신수동 311	일반 도로	78.5.26 (서고 제242호)	
변경	소로	3	80	6	국지 도로	200	신수동 448-4	신수동 311	일반 도로	78.5.26 (서고 제242호)	

※ ( )내용은 본 “신수2 주택재건축 정비구역” 내에 관계되는 도로에 대한 내용임.

- 도시계획시설(사회복지시설)

구 분	도면표시 번호	시설명	시설의 세 분	위 치	면 적(㎡)	비고
기 정	A-3	사회복지시설	어린이집	신수동 279번지 일원	315.1	
변 경	해 제					

다)건축물의 정비·개량 및 건축시설계획

- 기존 건축물의 정비·개량 계획

결정 구분	구 역 구 분		위 치	정비개량계획(동)					비고
	명 칭	면적(㎡)		계	존치	개수	철거후 신 축	철거 이주	
기정	신수2 주택재건축 정비구역	17,264.5	마포구 신수동 255-7번지 일대	81	-	-	81	-	
변경	해 제								

- 건축시설계획

결정구분	구역구분		가구 또는 획지구분		위 치	주용도	건폐율 (%)	용적률 (%)	층수(층) / 높이(m)								
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)													
신규	신수2주 택 재건축비 구역	17,264.5	A-1	11,785.1	마포구 신수동 255-7번지 일대	공동주택 및 부대 시설	30% 이하	240% 이하	최고 18층이하 (평균 18층이하) / 56m 이하								
			A-2	2,358.9	마포구 신수동 286-1번지 일대	종교시설	60% 이하	200% 이하	12층 이하								
			A-3	315.1	마포구 신수동 279번지 일대	어린이집	60% 이하	200% 이하	12층 이하								
	주택의 규모 및 규모별 건설 비율		<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 주택 공급계획(세대수) <table border="1" style="width:100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width:50%;">구 분</th> <th style="width:50%;">합 계</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>합 계</td> <td>234세대 (100.0%)</td> </tr> <tr> <td>전용면적 85㎡이하</td> <td>182세대 (77.8%)</td> </tr> <tr> <td>전용면적 85㎡초과</td> <td>52세대 (22.2%)</td> </tr> </tbody> </table> </li> <li>○ 전체 연면적 대비 전용면적 85㎡이하 규모의 건설비율 : 68.8%</li> </ul>								구 분	합 계	합 계	234세대 (100.0%)	전용면적 85㎡이하	182세대 (77.8%)	전용면적 85㎡초과
구 분	합 계																
합 계	234세대 (100.0%)																
전용면적 85㎡이하	182세대 (77.8%)																
전용면적 85㎡초과	52세대 (22.2%)																
심의를 통해 완화 받은 사항		<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 기부채납에 의한 높이 완화 <ul style="list-style-type: none"> <li>- 평균층수 완화 : 12층 → 평균18층</li> <li>- 도로사선제한 완화 <ul style="list-style-type: none"> <li>· 완화높이 : <math>1.5D \times (1 + \text{제공면적}/\text{당초면적})</math></li> <li>(D : 건축물의 각 부분으로부터 전면도로의 반대쪽 경계선까지의 수평거리)</li> <li>· <math>1.5D \times (1 + 2,605.4 / 17,264.5) = 1.7 D</math></li> </ul> </li> </ul> </li> </ul>															
건축물의 건축선에 관한 계획		<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 도 로 변 : 건축한계선 3m지정</li> <li>○ 인접대지 : 건축한계선 6m지정</li> </ul>															
2010년 제6차 도시계획위원회 심의결과 내용		<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 기존 보행동선(현황도로)을 유지하는 방향으로 공공보행통로 선형결정</li> <li>○ 인공지반이 형성되지 않고 주변경계와 단차가 생기지 않도록 조정</li> </ul>															
변 경		해 제															

4. 참고사항

가. 관계법령

- 「도시 및 주거환경정비법」 및 같은 법 시행령
- 「서울특별시 도시 및 주거환경정비 조례」

나. 주민공람 : 2020. 8. 6 ~ 2020. 9. 17

- 공람의견 : 찬성(해제) 50명, 반대(존치) 65명

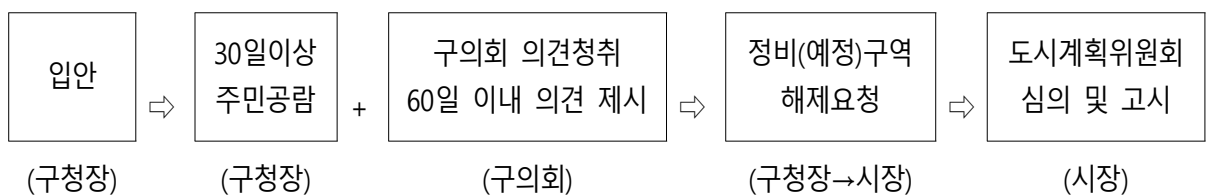
## 5. 검토의견

### 가. 제출 배경

- 「도시 및 주거환경정비법」 제20조제1항제2호다목에 따라 추진위원회가 추진위원회 승인일 2년이 되는 날까지 조합설립인가를 신청하지 아니한 경우 같은 법 제20조제1항 및 제2항 규정에 따라 정비구역 등의 해제를 요청해야 하고,
- 일몰기한 연장 신청 결과 일몰기한을 연장하는 경우에도 향후 사업추진 가능성이 낮고, 서울의 주택유형으로 볼 때 단독주택지가 상존하는 것도 필요한 바, 부동의 처리되어 정비구역 해제를 추진하고자 제출됨.

### 나. 종합의견

- 신수동 255번지 일대 주택재건축정비사업은 2007년 3월 12일 추진위원회 승인이후 2010년 6월3일 정비구역지정이 고시되었으나, 구역 지정 이후 약 10년이 경과됨에도 불구하고 조합설립 동의율이 확보되지 않았음.
- 이에 「도시 및 주거환경정비법」 제20조 제1항 및 제2항에 따라 정비구역 등의 해제사유에 해당됨.



<표 1. 정비구역 해제 절차>

- 아울러, 일반건축물의 토지등소유자는 조합설립을 “반대” 하고 집합건축물의 토지등소유자는 “찬성” 비율이 높음에 따라 양측 의견이 첨예한 상황으로 일몰기한 연장의 의미를 찾을 수가 없고, 반대측 토지등소유자의 재산상 피해와 추진위원회 임기 만료의 사유를 이유로 일몰기한의 연

장을 부동의한 서울시 도시계획위원회 자문결과는 유의미하다고 볼 수 있을 것임.

- 향후 부서에서는 대상 정비구역이 해제될 경우 정비구역지정 전으로 환원됨을 인지하여 지역의 낙후성이 회복될 수 있는 필지별 사업추진의 새로운 도시개발모델을 대안으로 마련해야 할 것으로 보임.



# [관계법령]

## 「도시 및 주거환경정비법」

### 제20조(정비구역등의 해제)

① 정비구역의 지정권자는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 정비구역등을 해제하여야 한다.

1. 정비예정구역에 대하여 기본계획에서 정한 정비구역 지정 예정일부터 3년이 되는 날까지 특별자치시장, 특별자치도지사, 시장 또는 군수가 정비구역을 지정하지 아니하거나 구청장등이 정비구역의 지정을 신청하지 아니하는 경우

2. 재개발사업·재건축사업[제35조에 따른 조합(이하 "조합"이라 한다)이 시행하는 경우로 한정한다]이 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 경우

가. 토지등소유자가 정비구역으로 지정·고시된 날부터 2년이 되는 날까지 제31조에 따른 조합설립추진위원회(이하 "추진위원회"라 한다)의 승인을 신청하지 아니하는 경우

나. 토지등소유자가 정비구역으로 지정·고시된 날부터 3년이 되는 날까지 제35조에 따른 조합설립인가(이하 "조합설립인가"라 한다)를 신청하지 아니하는 경우(제31조제4항에 따라 추진위원회를 구성하지 아니하는 경우로 한정한다)

**다. 추진위원회가 추진위원회 승인일부터 2년이 되는 날까지 조합설립인가를 신청하지 아니하는 경우**

라. 조합이 조합설립인가를 받은 날부터 3년이 되는 날까지 제50조에 따른 사업시행계획인가(이하 "사업시행계획인가"라 한다)를 신청하지 아니하는 경우

3. 토지등소유자가 시행하는 재개발사업으로서 토지등소유자가 정비구역으로 지정·고시된 날부터 5년이 되는 날까지 사업시행계획인가를 신청하지 아니하는 경우

② 구청장등은 제1항 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 특별시장·광역시장에게 정비구역등의 해제를 요청하여야 한다.

③ 특별자치시장, 특별자치도지사, 시장, 군수 또는 구청장등이 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 30일 이상 주민에게 공람하여 의견을 들어야 한다.

1. 제1항에 따라 정비구역등을 해제하는 경우
2. 제2항에 따라 정비구역등의 해제를 요청하는 경우

④ 특별자치시장, 특별자치도지사, 시장, 군수 또는 구청장등은 제3항에 따른 주민공람을 하는 경우에는 지방의회의 의견을 들어야 한다. 이 경우 지방의회는 특별자치시장, 특별자치도지사, 시장, 군수 또는 구청장등이 정비구역등의 해제에 관한 계획을 통지한 날부터 60일 이내에 의견을 제시하여야 하며, 의견제시 없이 60일이 지난 경우 이의가 없는 것으로 본다.

⑤ 정비구역의 지정권자는 제1항부터 제4항까지의 규정에 따라 정비구역등의 해제를 요청받거나 정비구역등을 해제하려면 지방도시계획위원회의 심의를 거쳐야 한다. 다만, 「도시재정비 촉진에 관한 특별법」 제5조에 따른 재정비촉진지구에서는 같은 법 제34조에 따른 도시재정비위원회의 심의를 거쳐 정비구역등을 해제하여야 한다.

⑥ 제1항에도 불구하고 정비구역의 지정권자는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 제1항제1호부터 제3호까지의 규정에 따른 해당 기간을 2년의 범위에서 연장하여 정비구역등을 해제하지 아니할 수 있다.

1. 정비구역등의 토지등소유자(조합을 설립한 경우에는 조합원을 말한다)가 100분의 30 이상의 동의로 제1항제1호부터 제3호까지의 규정에 따른 해당 기간이 도래하기 전까지 연장을 요청하는 경우
2. 정비사업의 추진 상황으로 보아 주거환경의 계획적 정비 등을 위하여 정비구역등의 존치가 필요하다고 인정하는 경우

⑦ 정비구역의 지정권자는 제5항에 따라 정비구역등을 해제하는 경우(제6항에 따라 해제하지 아니한 경우를 포함한다)에는 그 사실을 해당 지방자치단체의 공보에 고시하고 국토교통부장관에게 통보하여야 하며, 관계 서류를 일반인이 열람할 수 있도록 하여야 한다.