

제278회 서울특별시 강서구의회 임시회
도시·교통위원회 제1차 회의
【2021. 3. 4.(목) 10:00】

**방화재정비촉진지구 변경지정(방화2존치정비구역 제척) 및
재정비촉진계획 변경결정(안)에 대한 의견청취의 건**

검 토 보 고 서



서울특별시 강서구의회 도시·교통위원회

방화재정비촉진지구 변경지정(방화2존치정비구역 제척) 및 재정비촉진계획 변경결정(안)에 대한 의견청취의 건 검 토 보 고 서

2021년 3월 4일
전문위원 배 금 택

1. 회부경위

- 가. 의안번호: 2021 - 8
- 나. 제 출 자: 강서구청장
- 다. 제출일자: 2021년 2월 22일
- 라. 회부일자: 2021년 2월 25일

2. 제안이유

「도시재정비촉진을 위한 특별법」 제9조에 의거 촉진계획을 변경 (방화2존치정비구역 제척)함에 따라 같은 법 제4조에 의거 재정비촉진지구가 변경되는 사항에 대하여 구의회 의견을 청취하고자 함

3. 주요내용

가. 방화 재정비촉진지구 변경(안)

명 칭	위 치	면 적(m ²)			지정 목적
		기정	변경	변경후	
방 화 재 정 비 촉 진 지구	강서구 방화동 609번지 일대	361,716.2	감) 47,419.0	314,297.2	존치정비구역 제척으로 인한 면적변경

나. 재정비촉진지구 및 재정비촉진구역 변경 결정(안)

구역	기정(m ²)	증감(m ²)	변경(m ²)	구성비(%)	비고	
총계	361,716.2	감) 47,419.0	314,297.2	100.0	존치정비구역 제척으로 인한 면적 변경	
촉진 구역	계	253,185.0		253,125.2	80.6	
	간등마을	31,668.0	-	31,668.0	10.1	
	방화 6	31,554.2	-	31,554.2	10.0	
	방화 3	90,383.0	-	90,383.0	28.8	
	방화 5	99,520.0	-	99,520.0	31.7	
존치 정비 구역	방화 2	35,390.0	감) 35,390.0	-	-	존치정비구역 제척으로 인한 면적 변경
기반시설 및 존치구역	73,201.0	감) 12,029.0	61,172.0	19.4	존치정비구역 제척으로 인한 면적 변경	

4. 관련법규

「도시재정비촉진을 위한 특별법」 제2조, 제4조, 제9조

5. 검토의견

가. 제안이유

- 「도시재정비 촉진을 위한 특별법」에 따라 방화2존치정비구역을 재정비촉진지구에서 제척하고, 기반시설계획 변경 등 재정비촉진계획 변경 결정(안)에 대해 구의회의 의견을 청취하고자 하는 것임

나. 지방의회 의견청취

- 재정비촉진지구의 지정 또는 변경을 신청하려는 경우에는 「도시재정비 촉진을 위한 특별법」 제4조제3항에 따라 주민설명회를 열고, 그 내용을 14일 이상 주민에게 공람하며, 지방의회의 의견을 듣도록 규정하고 있고
- 재정비촉진계획을 수립하거나 변경하려는 경우에는 「도시재정비 촉진을 위한 특별법」 제9조제3항에 따라 그 내용을 14일 이상 주민에게 공람하고 지방의회의 의견을 듣도록 규정하고 있음

다. 주요 내용

- 서울특별시 강서구 방화동 609번지 일대 면적 361,716.2㎡에서 314,297.2㎡로 47,419㎡를 감소 변경하고자 하는 안으로 방화2존치정비구역 제척에 따른 내용은 방화2존치정비구역 35,390㎡와 기반시설 및 존치구역 12,029㎡임
- 재정비촉진지구 및 재정비촉진구역 변경 결정(안)

구역	기정(㎡)	증감(㎡)	변경(㎡)	구성비(%)	비고	
총계	361,716.2	감) 47,419.0	314,297.2	100.0	존치정비구역 제척으로 인한 면적 변경	
촉진 구역	계	253,185.0		253,125.2	80.6	
	긴등마을	31,668.0	-	31,668.0	10.1	
	방화 6	31,554.2	-	31,554.2	10.0	
	방화 3	90,383.0	-	90,383.0	28.8	
	방화 5	99,520.0	-	99,520.0	31.7	
존치 정비 구역	방화 2	35,390.0	감) 35,390.0	-	-	존치정비구역 제척으로 인한 면적 변경
기반시설 및 존치구역	73,201.0	감) 12,029.0	61,172.0	19.4	존치정비구역 제척으로 인한 면적 변경	

라. 추진과정

방화재정비촉진지구

- 2003. 11. 방화뉴타운 지구지정(서울시고시 제2003-372호)
- 2006. 12. 방화재정비촉진지구지정 및 재정비촉진계획 결정고시(서울시고시 제2006-443호)
- 2016. 07. 방화재정비촉진지구 변경지정 및 재정비촉진계획 변경결정 - 방화1,4,7,8구역 해제(서울시고시 제2016-194호)

방화2존치정비구역

- 2007. 07. 존치관리구역 지정(서울시고시 제2007-218호)
- 2012. 07. 존치정비구역 지정(서울시고시 제2012-192호)
- 2015. 06. 제6차 재정비위원회 심의 부결
 - 안건: 방화2 재정비촉진구역 지정(존치정비구역→촉진구역)
 - 사유: 주택단지 외 동의율 저조
- 2017. 09. 관리유형 하향조정(갈등관리구역→ 추진곤란구역)
- 2019. 02. 주민의견조사 실시
 - 주택단지 외 사업추진 찬성동의율: 50.29%
 - 조사기간: 2019. 2. 11. ~ 2. 28.
- 2019. 03. 추진곤란구역 해제절차 진행통보(시→ 구)
- 2019. 05. 2019년 10월 31일까지 조합설립인가 요건 충족 여부에 따라 사업진로결정 합의(구, 주민대표 회의)
- 2019. 11. 주택단지 외 주민 사업추진 찬성동의율 65.1%로 해제합의
- 2020. 05. 방화2존치정비구역 제척 용역 착수보고
- 2020. 09. 재정비촉진구역 지정요청 민원제기(사업추진주체측→ 구)
 - 주택단지 외 주민 사업추진 찬성동의율: 74.4%
- 2020. 10. 재정비촉진지구 및 촉진계획 변경관련 시구합동회의 개최
- 2020. 11. 강서구청 홈페이지에 방화재정비촉진지구 변경 열람공고(강서구공고 제2020-1637호)
- 2020. 12. 주민설명회 개최
- 2021. 01. 강서구청 홈페이지에 방화재정비촉진지구 변경 열람공고(강서구공고 제2021-20호)

- 2015년 6월 방화2존치정비구역을 방화2재정비촉진구역으로 지정하고자 하는 안이 주택단지 외 주민 찬성동의율 저조로 서울시 도시재정비위원회에서 부결됨에 따라 갈등관리구역에서 추진곤란구역으로 관리유형이 하향조정 되었고,
- 2019년 3월 서울시에서 추진곤란구역에 대한 조속한 해제절차를 진행토록 통보됨에 따라 구청과 주민대표 회의에서 2019년 5월부터 2019년 10월까지 주택단지 외 주민 의견조사를 실시하여 조합설립인가 요건 충족 여부에 따라 사업 진로를 결정하기로 합의하였음
- 조사결과 주택단지 외 주민 사업추진 찬성동의율이 65.1%로 조합설립인가 요건1)을 충족하지 못하여 방화2존치정비구역 제척2)을 추진 중임

1) 도시 및 주거환경정비법 제35조(조합설립인가 등)

- ③ 재건축사업의 추진위원회(제31조제4항에 따라 추진위원회를 구성하지 아니하는 경우에는 토지등소유자를 말한다)가 조합을 설립하려는 때에는 주택단지의 공동주택의 각 동(복리시설의 경우에는 주택단지의 복리시설 전체를 하나의 동으로 본다)별 구분소유자의 과반수 동의(공동주택의 각 동별 구분소유자가 5 이하인 경우는 제외한다)와 주택단지의 전체 구분소유자의 4분의 3 이상 및 토지면적의 4분의 3 이상의 토지소유자의 동의를 받아 제2항 각 호의 사항을 첨부하여 시장·군수등의 인가를 받아야 한다.
- ④ 제3항에도 불구하고 주택단지가 아닌 지역이 정비구역에 포함된 때에는 주택단지가 아닌 지역의 토지 또는 건축물 소유자의 4분의 3 이상 및 토지면적의 3분의 2 이상의 토지소유자의 동의를 받아야 한다. <개정 2019. 4. 23.>

2) 제척 : 재개발 지역 전체가 개발되지 않고 일부분이 정비구역에서 제외되는 경우를 의미함

마. 종합의견

- 본 안건은 「도시재정비 촉진에 관한 특별법」 제4조제3항 및 같은 법 제9조제3항에 따라 재정비촉진지구 변경지정 및 재정비촉진계획 변경결정에 대하여 구의회 의견 청취하고자 제출된 건으로써,
- 방화2존치정비구역은 방화재정비촉진지구 내에 재건축방식으로 진행되는 구역으로, 주택단지 외 주민 사업추진 찬성동의율이 65.1%로 「도시 및 주거환경정비법」 제35조에 따른 조합설립인가 요건인 75%를 미충족하여 원활한 사업추진에 어려움이 예상되고,
- 현재 사업이 진행 중인 방화3·5·6촉진구역과는 다르게 장기간 사업추진이 부진함에 따라 서울시 도시정비사업 출구전략으로 방화2존치정비구역을 지구에서 제척하는 방화 재정비촉진지구 변경지정을 추진하고 있으나,
- 2020.9월 사업추진 주체 측에서 주택단지 외 주민의 74.4%의 사업추진 찬성동의율로 재정비촉진구역 지정을 요청하는 민원을 제기하는 등 사업을 찬성하는 입장과, 장기간 미개발로 인한 재산권 침해로 사업지역 해제를 바라는 입장이 서로 대립하고 있으므로,
- 지역의 균형발전과 주민의 재산권 보호라는 서로 양립한 주민 의견 간에 협의가 잘 이루어지도록 면밀한 검토가 필요할 것으로 사료됨

□ 재정비촉진지구란?

- 도시의 낙후된 지역에 대한 주거환경의 개선, 기반시설의 확충 및 도시기능의 회복을 광역적으로 계획하고 체계적·효율적으로 추진하기 위하여 제5조에 따라 지정하는 지구(地區)를 말함.
- 유형
 - 주거지형: 노후·불량 주택과 건축물이 밀집한 지역으로서 주로 주거환경의 개선과 기반시설의 정비가 필요한 지구
 - 중심지형: 상업지역, 공업지역 등으로서 토지의 효율적 이용과 도심 또는 부도심 등의 도시기능의 회복이 필요한 지구
 - 고밀복합형: 주요 역세권, 간선도로의 교차지 등 양호한 기반시설을 갖추고 있어 대중교통 이용이 용이한 지역으로서 도심 내 소형주택의 공급 확대, 토지의 고도이용과 건축물의 복합개발이 필요한 지구

□ 재정비촉진구역이란?

- “재정비촉진구역”이란 재정비촉진지구에서 아래의 사업별로 결정된 구역을 말함
 - 「도시 및 주거환경정비법」에 따른 주거환경개선사업, 재개발사업 및 재건축사업, 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」에 따른 가로주택정비사업 및 소규모재건축사업
 - 「도시개발법」에 따른 도시개발사업
 - 「전통시장 및 상점가 육성을 위한 특별법」에 따른 시장정비사업
 - 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 도시·군계획시설사업

□ 존치지역이란?

- “존치지역”이란 재정비촉진지구에서 재정비촉진사업을 할 필요성이 적어 재정비촉진계획에 따라 존치하는 지역을 말함.
- 유형
 - 존치정비구역: 재정비촉진구역의 지정 요건에는 해당하지 아니하나 시간의 경과 등 여건의 변화에 따라 재정비촉진사업 요건에 해당할 수 있거나 재정비촉진사업의 필요성이 높아질 수 있는 구역
 - 존치관리구역: 재정비촉진구역의 지정 요건에 해당하지 아니하거나 기존의 시가지로 유지·관리할 필요가 있는 구역

※ 출처 : 국토교통부 e-국토교통모니터단 / 주택정비과

□ 도시재정비 촉진을 위한 특별법

제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

1. "재정비촉진지구"란 도시의 낙후된 지역에 대한 주거환경의 개선, 기반시설의 확충 및 도시기능의 회복을 광역적으로 계획하고 체계적·효율적으로 추진하기 위하여 제5조에 따라 지정하는 지구(地區)를 말한다. 이 경우 지구의 특성에 따라 다음 각 목의 유형으로 구분한다.

가. 주거지형: 노후·불량 주택과 건축물이 밀집한 지역으로서 주로 주거환경의 개선과 기반시설의 정비가 필요한 지구

나. 중심지형: 상업지역, 공업지역 등으로서 토지의 효율적 이용과 도심 또는 부도심 등의 도시기능의 회복이 필요한 지구

다. 고밀복합형: 주요 역세권, 간선도로의 교차지 등 양호한 기반시설을 갖추고 있어 대중교통 이용이 용이한 지역으로서 도심 내 소형주택의 공급 확대, 토지의 고도이용과 건축물의 복합개발이 필요한 지구

2. "재정비촉진사업"이란 재정비촉진지구에서 시행되는 다음 각 목의 사업을 말한다.

가. 「도시 및 주거환경정비법」에 따른 주거환경개선사업, 재개발사업 및 재건축사업, 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」에 따른 가로주택정비사업 및 소규모재건축사업

나. 「도시개발법」에 따른 도시개발사업

다. 「전통시장 및 상점가 육성을 위한 특별법」에 따른 시장정비사업

라. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 도시·군계획시설사업

3. "재정비촉진계획"이란 재정비촉진지구의 재정비촉진사업을 계획적이고 체계적으로 추진하기 위한 제9조에 따른 재정비촉진지구의 토지 이용, 기반시설의 설치 등에 관한 계획을 말한다.

4. "재정비촉진구역"이란 제2호 각 목의 해당 사업별로 결정된 구역을 말한다.

5. "우선사업구역"이란 재정비촉진구역 중 재정비촉진사업의 활성화, 소형주택 공급 확대, 주민 이주대책 지원 등을 위하여 다른 구역에 우선하여 개발하는 구역으로서 재정비촉진계획으로 결정되는 구역을 말한다.

6. "존치지역"이란 재정비촉진지구에서 재정비촉진사업을 할 필요성이 적어 재정비촉진계획에 따라 존치하는 지역을 말한다.

7. "기반시설"이란 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제2조제6호에 따른 시설을 말한다.

8. "토지등소유자"란 다음 각 목의 구분에 따른 자를 말한다.

가. 「도시 및 주거환경정비법」에 따른 주거환경개선사업·재개발사업 및 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」에 따른 가로주택정비사업, 「전통시장 및 상점가 육성을 위한 특별법」에 따른 시장정비사업 및 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 도시·군계획시설사업의 경우: 재정비촉진구역에 있는 토지 또는 건축물의 소유자와 그 지상권자

나. 「도시 및 주거환경정비법」에 따른 재건축사업 및 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」에 따른 소규모재건축사업의 경우: 재정비촉진구역에 있는 건축물 및 그 부속토지의 소유자

다. 「도시개발법」에 따른 도시개발사업의 경우: 재정비촉진구역에 있는 토지의 소유자와 그 지상권자

제4조(재정비촉진지구 지정의 신청 등) ① 시장[「지방자치법」 제175조에 따른 서울특별시·광역시 및 특별자치시를 제외한 인구 50만 이상 대도시의 시장(이하 "대도시 시장"이라 한다)에 대하여는 재정비촉진사업이 필요하다고 인정되는 지역이 그 관할지역 및 다른 시·군·구에 걸쳐 있는 경우로 한정한다. 이하 제3항, 제5조제3항, 제9조제1항·제3항 및 제12조에서 같다]·군수·구청장(자치구의 구청장을 말한다. 이하 같다)은 특별시장·광역시장 또는 도지사에게 재정비촉진지구의 지정을 신청할 수 있다. 재정비촉진지구를 변경하려는 경우에도 또한 같다.

② 제1항에 따라 재정비촉진지구의 지정 또는 변경을 신청하려는 자는 다음 각 호의 서류 및 도면(변경의 경우에는 변경하려는 사항에 한정한다)을 첨부하여 특별시장·광역시장 또는 도지사에게 제출하여야 한다.

1. 재정비촉진지구의 명칭·위치 및 면적
2. 재정비촉진지구의 지정 목적
3. 재정비촉진지구의 현황(인구, 주택 수, 용적률, 세입자 현황 등)
4. 재정비촉진지구 개발의 기본 방향
5. 재정비촉진지구에서 시행 중인 재정비촉진사업의 현황
6. 개략적인 기반시설 설치에 관한 사항
7. 부동산 투기에 대한 대책
8. 그 밖에 대통령령으로 정하는 사항

③ 시장·군수·구청장은 제1항에 따른 재정비촉진지구의 지정 또는 변경을

신청하려는 경우에는 주민설명회를 열고, 그 내용을 14일 이상 주민에게 공람하며, 지방의회의 의견을 들은 후(이 경우 지방의회는 시장·군수·구청장이 재정비촉진지구의 지정 또는 변경 신청서를 통지한 날부터 60일 이내에 의견을 제시하여야 하며, 의견제시 없이 60일이 지난 때에는 이의가 없는 것으로 본다) 그 의견을 첨부하여 신청하여야 한다. 다만, 대통령령으로 정하는 경미한 사항의 변경을 신청하려는 경우에는 주민설명회, 주민 공람 및 지방의회의 의견 청취 절차를 거치지 아니할 수 있다.

제9조(재정비촉진계획의 수립) ① 시장·군수·구청장은 다음 각 호의 사항을 포함한 재정비촉진계획을 수립하여 특별시장·광역시장 또는 도지사에게 결정을 신청하여야 한다. 이 경우 재정비촉진지구가 둘 이상의 시·군·구의 관할지역에 걸쳐 있는 경우에는 관할 시장·군수·구청장이 공동으로 이를 수립한다.

1. 위치, 면적, 개발기간 등 재정비촉진계획의 개요
2. 토지 이용에 관한 계획
3. 인구·주택 수용계획
4. 교육시설, 문화시설, 복지시설 등 기반시설 설치계획
5. 공원·녹지 조성 및 환경보전 계획
6. 교통계획
7. 경관계획
8. 재정비촉진구역 지정에 관한 다음 각 목의 사항
 - 가. 재정비촉진구역의 경계
 - 나. 개별법에 따라 시행할 수 있는 재정비촉진사업의 종류
 - 다. 존치지역에 관한 사항. 세분하여 관리할 필요가 있는 경우 아래의 유형으로 구분할 수 있다.
 - 1) 존치정비구역: 재정비촉진구역의 지정 요건에는 해당하지 아니하나 시간의 경과 등 여건의 변화에 따라 재정비촉진사업 요건에 해당할 수 있거나 재정비촉진사업의 필요성이 높아질 수 있는 구역
 - 2) 존치관리구역: 재정비촉진구역의 지정 요건에 해당하지 아니하거나 기존의 시가지로 유지·관리할 필요가 있는 구역
 - 라. 우선사업구역의 지정에 관한 사항(필요한 경우만 해당한다) 등
9. 재정비촉진사업별 용도지역 변경계획(필요한 경우만 해당한다)
10. 재정비촉진사업별 용적률·건폐율 및 높이 등에 관한 건축계획
11. 기반시설의 비용분담계획
12. 기반시설의 민간투자사업에 관한 계획(필요한 경우만 해당한다)

13. 임대주택 건설 등 재정비촉진지구에 거주하는 세입자 및 소규모의 주택 또는 토지의 소유자(이하 "세입자등"이라 한다)의 주거대책

13의2. 재정비촉진사업 시행기간 동안의 범죄예방대책

14. 제30조제5항에 따른 순환개발 방식의 시행을 위한 사항(필요한 경우만 해당한다)

15. 단계적 사업 추진에 관한 사항

16. 상가의 분포 및 수용계획

17. 그 밖에 대통령령으로 정하는 사항

② 제1항에도 불구하고 시·군·구 간의 협의가 어려운 경우나 제5조제3항에 따라 특별시장·광역시장 또는 도지사가 직접 재정비촉진지구를 지정한 경우에는 특별시장·광역시장 또는 도지사가 직접 재정비촉진계획을 수립할 수 있으며, 같은 조 제4항에 따라 특별자치시장, 특별자치도지사 또는 대도시 시장이 직접 재정비촉진지구를 지정한 경우에는 특별자치시장, 특별자치도지사 또는 대도시 시장이 직접 재정비촉진계획을 수립한다. 이 경우 특별시장·광역시장 또는 도지사는 제3항의 절차를 거치거나 시장·군수·구청장으로 하여금 같은 항의 절차를 거치도록 하여야 하며, 특별자치시장, 특별자치도지사 또는 대도시 시장은 같은 항의 절차를 거쳐야 한다.

③ 시장·군수·구청장은 제1항에 따라 재정비촉진계획을 수립하거나 변경하려는 경우에는 그 내용을 14일 이상 주민에게 공람하고 지방의회의 의견을 들은 후(이 경우 지방의회는 시장·군수·구청장이 재정비촉진계획의 수립 또는 변경을 통지한 날부터 60일 이내에 의견을 제시하여야 하며, 의견제시 없이 60일이 지난 때에는 이의가 없는 것으로 본다) 공청회를 개최하여야 한다. 다만, 대통령령으로 정하는 경미한 사항을 변경하는 경우에는 그러하지 아니하다.

④ 제3항에 따른 재정비촉진계획의 수립 및 변경을 하는 경우에는 시·도 또는 대도시 조례로 정하는 바에 따라 주민의 동의를 받는 절차를 거칠 수 있다.

⑤ 시·도지사 또는 대도시 시장은 대통령령으로 정하는 바에 따라 재정비촉진계획 수립의 모든 과정을 총괄 진행·조정하게 하기 위하여 도시계획·도시설계·건축 등 분야의 전문가를 총괄계획가로 위촉할 수 있다.

⑥ 기반시설의 설치 및 비용 분담의 기준 등 재정비촉진계획의 수립기준에 관하여 필요한 사항은 대통령령으로 정하는 바에 따라 국토교통부장관이 따로 정할 수 있다.