

성수동2가 257-2번지 일대(일명 정안마을)  
도시환경정비예정구역 해제를 위한 의견청취안

의안 번호	1170
----------	------

제출연월일: 2017. 10. .  
제 출 자: 성동구청장

## 1. 제안이유

성수동2가 257-2번지 일대 도시환경정비예정구역(일명 정안마을)은 「도시 및 주거환경정비법」 제3조(도시·주거환경정비기본계획의 수립)의 규정에 의거 정비예정구역으로 지정('09.7.30) 되었으나, 정비구역 지정 예정일부터 3년이 되는 날까지 같은법 제4조(정비계획의 수립 및 정비구역의 지정)에 의한 정비구역이 지정되지 아니함.

정비구역이 지정되지 아니할 경우 구청장은 같은법 제4조의3(정비구역등 해제) 제1항의 규정에 의거 특별시장에게 정비구역등의 해제를 요청하고 특별시장은 직접 정비구역등을 해제하도록 규정함에 따라, 해제 요청전 같은법 제4조의3 제2항의 규정에 의한 구의회 의견을 청취하고자 함.

## 2. 주요내용

가. 위 치 : 성수동2가 257-2번지 일대(72,248m<sup>2</sup>)

나. 용도지역 : 준공업지역

다. 정비예정구역 지정일(기본계획) : '09.7.30.(서고시 제2009-305호)

사업시행 방 식	구 분	정비계획 수립시기	건폐율	용적률 체계		비고
				공동주택부지	산업부지	
도시환경 정비사업 (철거형)	검토대상구역 → 도시환경정비예정구역	2012년 이후	60% 이하	210%+20%+a	400+a	

라. 의견청취 내용 : 첨부

- 정비구역 지정 예정일('12. 2. 1)로 부터 3년이 되는 날까지 정비구역을 지정하지 아니하여 해제대상(의무)에 해당됨에 따라 정비구역 해제를 위한 구의회 의견 청취하는 사항임.

### 3. 참고사항

가. 관련법규

- 「도시 및 주거환경정비법」 제4조의3(정비구역등 해제)
- 「도시 및 주거환경정비법」 법률 제11293호(2012.2.1) 부칙 제12조

나. 기타사항

- 도시환경정비예정구역 해제 추진계획수립 : '17. 5. 24.
- 구역지정을 위한 공람공고 : '17. 6. 15 ~ '17. 7.16(31일간)

붙임 1. 청취안 설명서 1부.

2. 구역의 위치도 및 현황사진

# 성수동2가 257-2번지 일대(일명 정안마을) 도시환경정비예정구역 해제를 위한 의견청취안

## 1. 정비예정구역 현황

- 가. 위 치 : 성수동2가 257-2번지 일대(72,248㎡)  
 나. 용도지역 : 준공업지역  
 다. 정비예정구역 지정일(기본계획) : '09.7.30.(서고시 제2009-305호)

사업시행방	구 분	정비계획 수립시기	건폐율	용적률 체계		비고
				공동주택부지	산업부지	
도시환경 정비사업 (철거형)	검토대상구역 → 도시환경정비예정구역	2012년 이후	60% 이하	210%+20%+a	400+a	

### 라. 건축물 현황

- 토지등 소유자 : 약 541명
- 건축물 현황

용   도   별				준 공 년 도 별	
건축물 용도		동   수		준공년도	동 수
주   거	공   동   주   택	13	46	1960년대	15
	단   독   주   택	33		1970년대	11
비주거	근   린   생   활   시   설	18	44	1980년대	24
	공                      장	21		1990년대	30
	교육연구시설 등	5		2000년도 이후	10
합   계		90		90	

## 2. 정비예정구역 해제 검토

- 가. 해제대상 여부(법 제4조의3 제1항) : 대상(의무)    \*\*일몰제 대상
- 정비예정구역 해제 적용일 : '15. 2. 1.
  - 정비예정구역 해제 사유 : 정비구역 지정 예정일('12.2.1)로 부터 3년이 되는 날까지 정비구역이 지정되지 아니할 경우 해제대상에 해당됨
- ※ 법률 제11293호 부칙으로 법 개정('12. 2. 1) 이전 기본계획이 수립된 경우에는 정비구역 지정 예정일을 법 시행일('12. 2. 1)로 규정함.

## 나. 추진현황

- '17. 5.24 : 도시환경정비예정구역 해제 추진계획 수립
- '17. 6.15 ~ 7.16 : 주민공람(31일간)

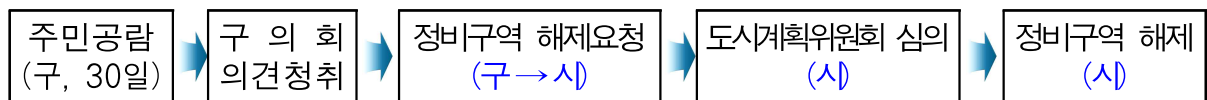
### ※주민공람 결과

- ▶ 의견제출 : 채규용 외 323인(토지등소유자 124인, 세입자 등 199인)
  - 전체 토지등소유자의 약 23%(124/541명)
- ▶ 주요의견
  - 정안연립 등 공동주택 소유자 일부가 건축물이 30년이상 경과하고 노후되어 안전에 영향이 있으며,
  - 공장 및 상업지역에 대한 무분별한 개발로 인해 주거환경이 열악해지고 토지의 합리적인 이용에 부정적 영향이 예상되므로 해제를 반대한다는 의견을 제출함.

## 다. 향후계획

- '17.10 : 구의회 의견청취
- '17.11 : 도시환경정비예정구역 해제 요청(區 → 市)

### ※ 정비예정구역 해제 추진절차



## 3. 의견청취 사항

성수동2가 257-2번지 일대 도시환경정비예정구역(일명 정안마을)은 「도시 및 주거환경정비법」 제3조(도시·주거환경정비기본계획의 수립)의 규정에 의거 정비예정구역으로 지정('09.7.30) 되었으나, 정비구역 지정 예정일부터 3년이 되는 날까지 같은법 제4조(정비계획의 수립 및 정비구역의 지정)에 의한 정비구역이 지정되지 아니함.

정비구역이 지정되지 아니할 경우 구청장은 같은법 제4조의3(정비구역등 해제) 제1항의 규정에 의거 특별시장에게 정비구역등의 해제를 요청하고 특별시장은 직접 정비구역등을 해제하도록 규정함에 따라, 해제 요청전 같은법 제4조의3 제2항의 규정에 의한 구의회 의견을 청취하고자 함.



## 〈붙임1〉 위치도 및 현황사진

### ○ 위 치 도



### ○ 현장사진

정비예정구역 현황



정비예정구역 내 연립주택



## 〈붙임2〉 관련법령

# 도시 및 주거환경 정비법

### 제4조의3 (정비구역 등 해제)

- ① 구청장 등은 정비예정구역 또는 정비구역이 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우 특별시장·광역시장에게 정비구역등의 해제를 요청하여야 하고, 특별자치시장, 특별자치도지사, 시장 또는 군수는 직접 정비구역등을 해제하여야 한다.
1. 정비예정구역에 대하여 기본계획에서 정한 정비구역 지정 예정일부터 3년이 되는 날까지 특별자치시장, 특별자치도지사, 시장 또는 군수가 정비구역을 지정하지 아니하거나 구청장등이 정비구역 지정을 신청하지 아니하는 경우
- ② 제1항에 따라 정비구역등을 해제하거나 정비구역등의 해제를 요청하는 특별자치시장, 특별자치도지사, 시장, 군수 또는 구청장등은 정비구역등의 해제에 관한 내용을 30일 이상 주민에게 공람하고 지방의회의 의견을 들은 후 (이 경우 지방의회는 특별자치시장, 특별자치도지사, 시장, 군수 또는 구청장등이 정비구역 지정의 취소에 관한 계획을 통지한 날부터 60일 이내에 의견을 제시하여야 하며, 의견제시 없이 60일이 지난 경우 이의가 없는 것으로 본다) 이를 첨부하여야 한다.
- ③ 제1항 및 제2항에 따라 정비구역등을 해제하거나 정비구역등의 해제를 요청받은 특별시장, 광역시장, 특별자치시장, 특별자치도지사, 시장 또는 군수는 지방도시계획위원회의 심의를 거쳐 정비구역등을 해제하여야 한다. 다만, 다음 각 호의 경우에는 제1항제1호부터 제3호까지에 따른 해당 기간을 2년의 범위에서 연장하여 정비구역등을 해제하지 아니할 수 있다.
1. 정비구역등의 토지등소유자(제16조에 따라 조합을 설립한 경우에는 조합원을 말한다) 100분의 30이상의 동의로 제1항제1호부터 제3호까지에 따른 해당 기간 도래 전까지 연장을 요청하는 경우
2. 정비사업의 추진상황으로 보아 주거환경의 계획적 정비 등을 위하여 정비구역등의 존치가 필요하다고 인정하는 경우

부칙 <법률 제11293호, 2012.2.1.>

### 제12조(정비구역등 해제 신청 기산일에 관한 경과조치)

이 법 시행 당시 기본계획이 수립된 경우에는 제4조의3제1항제1호의 개정규정에 따른 "정비구역 지정 예정일"을 "이 법 시행일"로 본다.

# 성수동2가 257-2번지 일대 도시환경정비예정구역 해제를 위한 의견청취안 심사보고서

2017. 11. 1.

복지건설위원회

## 1. 심사경과

가. 제출일자 및 제출자: 2017. 10. 19. / 성동구청장

나. 회부일자: 2017. 10. 20.

다. 상정일자: 2017. 10. 31.

(제234회 임시회 개회 중 제2차 복지건설위원회)

## 2. 제안개요

가. 제안설명: 도시관리국장

나. 제안이유

성수동2가 257-2번지 일대 도시환경정비예정구역(일명 정안마을)은 「도시 및 주거환경정비법」 제3조(도시·주거환경정비기본계획의 수립)의 규정에 의거 정비예정구역으로 지정('09.7.30) 되었으나, 정비구역 지정 예정일부터 3년이 되는 날까지 같은 법 제4조(정비계획의 수립 및 정비구역의 지정)에 의한 정비구역이 지정되지 아니함.

정비구역이 지정되지 아니할 경우 구청장은 같은 법 제4조의3(정비구역등 해제) 제1항의 규정에 의거 특별시장에게 정비구역등의 해제를 요청하고 특별시장은 직접 정비구역 등을 해제하도록 규정함에 따라, 해제 요청 전 같은 법 제4조의3 제2항의 규정에 의한 구

의회 의견을 청취하고자 함.

### 3. 주요내용

가. 위 치: 성수동2가 257-2번지 일대(72,248㎡)

나. 용도지역: 준공업지역

다. 정비예정구역 지정일(기본계획): '09.7.30.(서고시 제2009-305호)

사업시행 방 식	구 분	정비계획 수립시기	건폐율	용적률 체계		비고
				공동주택부지	산업부지	
도시환경 정비사업 (철거형)	검토대상구역 → 도시환경정비예정구역	2012년  이후	60%  이하	210%+20%+a	400+a	

#### 라. 의견청취 내용

- 정비구역 지정 예정일('12. 2. 1)로 부터 3년이 되는 날까지 정비구역을 지정하지 아니하여 해제대상(의무)에 해당됨에 따라 정비구역 해제를 위한 구의회의 의견을 청취하는 사항임.

### 4. 참고사항

#### 가. 관련법규

- 「도시 및 주거환경정비법」 제4조의3(정비구역등 해제)
- 「도시 및 주거환경정비법」 법률 제11293호(2012.2.1) 부칙 제12조

#### 나. 기타사항

- 도시환경정비예정구역 해제 추진계획수립: '17. 5. 24.
- 구역지정을 위한 공람공고: '17. 6. 15 ~ '17. 7. 16(31일간)

### 5. 검토의견

- 본 안건은 성수동2가 257-2번지 일대가 도시환경정비예정구역 지정 이후 현재까지 사업이 추진되지 않아 「도시 및 주거환경정비법」 제4조의3 규정에 따라 서울특별시시장에게 정비예정구역 해



제를 요청하기 전 구의회의 의견을 청취하고자 상정되었음.

- 「도시 및 주거환경정비법」 제4조의3 제1항의 규정에 의하면 정비구역 지정 예정일부터 3년이 되는 날까지 정비구역 지정 신청 등의 추진사항이 없는 경우 구청장이 시장에게 정비예정구역 해제를 요청하는 것은 강행규정으로 되어 있기에, 본 안건은 관련규정에 근거하여 타당하다고 판단됨.
  
- 다만, 해당 지역 토지등소유자의 개발의지가 약해 향후에도 전면적인 정비는 곤란한 상황인 만큼, 집행부에서는 주민공람 과정에서 나온 주민 의견들을 충분히 반영하여 열악한 주거환경 개선에 대해 장기적인 관점에서 면밀한 검토가 이루어져야 할 것으로 사료됨.

6. 질의 및 답변요지: 회의록 참조.

7. 토론요지: 없음.

8. 심사결과: 의견채택 결과 의견없음으로 원안채택 되었음.

9. 기타 필요한 사항: 없음.