

서울특별시 정비구역등 직권해제에 대한 의견청취안 (마장2구역 등 3개 구역)

검 토 보 고 서

2018. 2. 22
도시계획관리위원회
수석전문위원

1. 제안이유

- 가. 정비구역이 부동산 경기침체, 사업성 저하 및 주민 갈등 등으로 장기간 정체됨에 따라 정비구역등의 추진상황으로 보아 지정목적은 달성할 수 없다고 인정되는 구역에 대하여,
- 나. 『도시 및 주거환경정비법』 제4조의3제4항 및 『서울특별시 도시 및 주거환경 정비조례』 제4조의3(직권해제) 규정에 따라 직권해제 대상 구역에 해당되어 동조례 제4조의3제10항에 의거 서울특별시의 회 도시계획관리위원회 의견청취를 구하고자 함.

2. 대상구역

- 가. 직권해제 대상구역 현황

| 연번 | 구역명 | 적용조항 | 내용 | 비고 |
|----|----------------|--------------|---|-------------------------|
| 1 | 마장2 주택재개발 정비구역 | 제4조의3 제3항제4호 | 추진위원회 승인후 3년이 되는 날까지 조합설립 인가 신청 없으며, 토지등소유자 1/3 이상 해제요청 및 주민의견 조사결과 사업찬성자 50%미만 | 재생협력과 재개발관리팀 이성열(7188) |
| 2 | 정릉1 주택재건축 정비구역 | 제4조의3 제3항제4호 | 추진위원회 승인후 3년이 되는 날까지 조합설립 인가 신청 없으며, 토지등소유자 1/3 이상 해제요청 및 주민의견 조사결과 사업찬성자 50%미만 | 주거사업과 주거사업지원팀 장재영(7229) |
| 3 | 장위15 재정비촉진구역 | 제4조의3 제3항제4호 | 추진위원회 승인후 3년이 되는 날까지 조합설립 인가 신청 없으며, 토지등소유자 1/3 이상 해제요청 및 주민의견 조사결과 사업찬성자 50%미만 | 주거사업과 주거사업관리팀 정경일(7227) |

나. 직권해제 유형별 대상구역 현황

○ 제3항제4호(1/3이상 해제요청 및 50%미만 찬성) : 3개 구역

| 연번 | 구분 | 구역명 | 위치 | 면적(m ²) | 사업의종류 | 주용도 | 건폐율(%) | 용적률(%) | 높이계획 |
|----|----|------|---------------------|---------------------|-------|------|-----------|------------|-------------------------------|
| 1 | 기정 | 마장2 | 성동구 마장동 793-1일대 | 33,190 | 주택재개발 | 공동주택 | 25% 이하 | 227% 이하 | 평균 18층 이하 |
| | 변경 | 해 제 | | | | | | | |
| 2 | 기정 | 정릉1 | 성북구 정릉동 150-27일대 | 11,195 | 주택재건축 | 공동주택 | 50% 이하 | 393% 이하 | 최고높이 75m이하 최고 20층 이하 |
| | 변경 | 해 제 | | | | | | | |
| 3 | 기정 | 장위15 | 성북구 장위동 233-42일대 | 189,450 | 주택재개발 | 공동주택 | 30% 이하 | 236% 이하 | 33층이하 (평균19층 이하) |
| | 변경 | 해 제 | | | | | | | |

3. 참고사항

가. 관계법규

- 「도시 및 주거환경정비법」 제4조의3
- 「서울특별시 도시 및 주거환경 정비조례」 제4조의3(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 주거환경 정비조례」(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,
- 토지등소유자 1/3 이상이 해제 요청하고 사업찬성자가 50% 미

만인 3개 구역을 '구역 지정목적 달성 불가능'에 해당하는 구역1)으로 간주하고 직권해제 대상으로 제출함.

- 제출된 3개 구역 중 마장2구역은 주택재개발 정비구역이고, 정릉1구역은 주택재건축 정비구역이며, 장위15구역은 재정비촉진 구역(주택재개발)임.

□ 마장2구역

- 주택재개발사업을 추진 중인 마장2구역('05.9. 추진위 승인, '13.3. 구역 지정)은 '05년 추진위가 승인되고 '13년 정비구역이 지정되었으나, 추진위 승인 후 12년 이상이 경과했음에도 조합이 설립되지 않았고 사업찬반의견 조사결과 사업찬성률이 50% 미만인(30.7%) 것으로 파악됨.

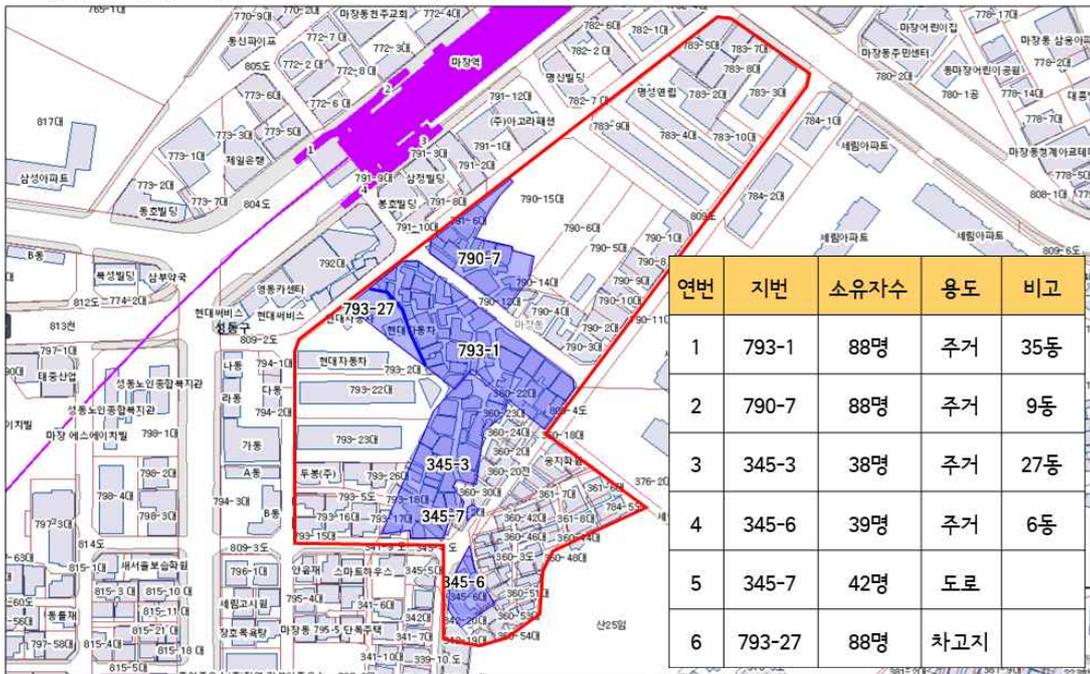
| 연번 | 구역명 | 추진단계 | 사업지연 | 토지등소유자 | 해제요청 | 찬반의견조사 | | | | | 공람의견 | 비례율 및 사용비용 |
|----|-------------|------|---------------------------|--------|-----------|--------|---------|--------|---------|--------|--------------------------------|---------------------|
| | | | | | | 참여 | 기권 | 찬성 | 반대 | 무효 | | |
| 1 | 마장2 (주택재개발) | 정비구역 | 추진위 승인 후 3년 이내 조합설립인가 미신청 | 254 | 112 (254) | 205 | 49 | 78 | 108 | 19 | 1건 (주거환경이 열악하여 해제시 더욱 낙후, 불임2) | 103.35% ('14년 실태조사) |
| | | 추진위 | (추진위 승인 후 12년 4개월 경과) | 100 % | 44.09 % | 80.7 % | 19.29 % | 30.7 % | 42.52 % | 7.48 % | | 미제출 |

1) 제4조의3(직권해제 등)

- ③ 법 제4조의3제4항제2호의 "정비구역등의 추진상황으로 보아 지정목적을 달성할 수 없다고 인정하는 경우"란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우를 말한다.
- 3. 자연경관지구, 최고고도지구, 문화재 보호구역, 역사문화환경 보존지역 등이 포함된 구역으로서 다음 각 목의 어느 하나에 해당되는 경우
 - 가. 추진위원회가 법 제13조에 따른 추진위원회 승인일(최초 승인일을 말한다)부터 3년이 되는 날까지 법 제16조, 영 제26조, 시행규칙 제7조를 모두 준수한 조합 설립인가를 신청(첨부 서류를 모두 갖춘 신청에 한한다)하지 아니하는 경우
 - 나. 사업시행자가 법 제16조에 따른 조합 설립인가(최초 설립인가를 말한다)를 받은 날 또는 법 제8조 제5항에 따른 사업시행자 지정을 받은 날이나 법 제8조제1항부터 제3항까지의 규정에 따라 공동으로 정비사업을 시행하기로 한 날부터 4년이 되는 날까지 법 제28조, 시행규칙 제9조를 모두 준수한 사업시행인가를 신청(첨부 서류를 모두 갖춘 신청에 한한다)하지 아니하는 경우
 - 다. 사업시행자가 법 제28조에 따른 사업시행인가(최초 인가를 말한다)를 받은 날부터 4년이 되는 날까지 법 제48조, 시행규칙 제11조를 모두 준수한 관리처분계획 인가를 신청(첨부 서류를 모두 갖춘 신청에 한한다)하지 아니하는 경우
 - 라. 추진위원회 또는 조합이 총회를 2년 이상 개최(법에 따른 의사정족수를 갖춘 경우)하지 아니한 경우
- 4. 제3호 각 목의 어느 하나에 해당되고 당해 구역의 토지등소유자 3분의 1 이상이 해제 요청하는 경우로서 제6항에 따라 의견을 조사하여 사업찬성자가 100분의 50 미만인 경우

- 마장2구역은 공유토지(6개 필지)가 전체 구역면적의 21.5% (7,164.1m²)에 해당되어 공유토지의 사업 동의 여부가 재개발 사업 추진에 많은 영향이 있는 반면, 공유토지의 등기상 지분이 아직 정리되지 않았고 공유자의 수가 적지 않아서, 대표자 선임이나 의견 합일을 요하는²⁾ 공유토지의 사업 동의 요건을 사실상 갖추기 힘들다고 판단되므로, 다수의 주민의견에 따라 구역을 해제하는 것이 타당하다고 사료됨.

〈마장2구역 공유지 현황 (자료: 재생협력과)〉



- 다만, 공람의견에도 기술되어 있듯이, 협소도로 등 소방·안전에 취약한 구역 여건을 감안하여 주거환경개선사업이나 소규모 주택정비사업 등 해제 이후 대안사업을 적극 강구할 필요가 있다고 보여지며, 역세권이라는 입지여건을 감안하여 역세권 장기전

2) 재개발사업의 조합을 설립하려면 토지등소유자의 4분의 3 이상 및 토지면적의 2분의 1 이상의 토지 소유자의 동의를 받아야 하고(개정법 제35조제2항), 1필지의 토지 또는 하나의 건축물을 여럿이서 공유할 때에는 그 여럿을 대표하는 1인을 토지등소유자로 산정토록 되어 있으며(시행령(2018.2.9. 전부개정) 제33조제1항제1호), 대표소유자 선임동의서를 제출하지 않았으나 공유자 전원이 동일한 의견을 제출하는 경우에는 유효한 의견으로 인정하고 있음(서울시 직권해제 및 사용비용 보조 추진 세부계획_붙임4(Q6).2016.4.)

세주택이나 역세권 2030청년주택 등³⁾의 추진도 검토해 볼 필요가 있다고 사료됨.

〈 빈집정비사업 및 소규모주택정비사업 개요 〉

| 구분 | 빈집정비사업 | 소규모주택정비사업 | | |
|----|------------------------------|------------------------|----------------------------------|---------------------------------|
| | | 자율주택정비사업 | 가로주택정비사업 | 소규모재건축사업 |
| 대상 | 빈집(주택) | 단독·다세대주택 | 단독·공동주택 | 공동주택 |
| 정의 | 빈집을 개량 또는 철거하거나 효율적 관리 또는 활용 | 단독·다세대주택을 스스로 개량 또는 건설 | 가로구역에서 종전의 가로를 유지하며 소규모로 주거환경 개선 | 정비기반시설이 양호한 지역에서 소규모로 공동주택을 재건축 |
| 규모 | 1호 이상 | 20호(20세대) 미만 | 20호(20세대) 이상 1만 제곱미터 미만 | 200세대 미만 |

※ 빈집 및 소규모 주택정비에 관한 특례법('17.2.8. 공포(법률 제14569호), '18.2.9. 시행)

□ 정릉1구역

○ 주택재건축사업을 추진 중인 정릉1구역('06.4. 추진위 승인, '07.6. 조합설립인가, '08.12. 구역 지정, '13.4. 조합설립인가 취소)은 '06년 추진위가 승인되고 '07년 조합설립인가를 받았으나 '13년 동의율 미달⁴⁾로 조합설립인가가 취소되어, 추진위 승인 후 3년 이내 조합설립인가를 신청하지 않은 구역에 해당된다고 볼 수 있음.

| 연번 | 구역명 | 추진단계 | 사업지연 | 토지등소유자 | 해제요청 | 찬반의견조사 | | | | | 공람의견 | 비례율 및 사용비용 |
|----|------------|-------------|--|--------|------------|--------|----|----|----|----|------|------------|
| | | | | | | 참여 | 기권 | 찬성 | 반대 | 무효 | | |
| 2 | 정릉1(주택재건축) | 정비구역 추진위 | 추진위 승인 후 3년 이내 조합설립인가 미신청 (추진위 승인 후 11년 9개월 경과) | 64 | 27 (66) | 21 | 43 | - | - | - | 의견없음 | 약20억원 |

3) 장기전세주택은 공공주택 특별법에 따른 공공임대주택의 한 유형이고 역세권 장기전세주택은 서울시가 역세권에서 지구단위계획의 용적률 인센티브 등을 통해 확보하는 장기전세주택을 의미하며, 역세권 2030청년주택은 서울특별시 역세권 청년주택 공급 지원에 관한 조례에 따라 대중교통중심 역세권에 시장·SH공사·임대사업자가 공급하는 임대주택을 의미함.

참고로, 마장2구역에서 일부 업체 또는 일부 주민을 중심으로 역세권 장기전세주택, 청년주택 등의 사업 검토 및 사업 문의 등이 있었던 것으로 파악됨.

4) 당시 법령에 따라 '토지 또는 건축물의 소유자'의 4/5 이상 동의가 필요했으나, '토지 및 건축물의 소유자'로 토지등소유자를 산정하여 결과적으로 동의율이 미달됨(2012구합34365 조합설립인가처분무효확인)

- 정릉1구역은 조합설립인가 취소 이후 추진위 측과 조합설립인가 취소 주장 측의 의견 차이로 인해 추진위가 정상화되지 않고 사업이 정체된 것으로 파악되며, 이번 주민의견조사의 참여율이 낮고(32.81%)⁵⁾ 주민공람의견도 제출되지 않은 상황을 감안해 보면 정비사업 추진력이 전반적으로 약해졌다고 판단됨.
- 우이신설경전철(정릉역)이 운행되면서('17년 개통) 개별 건축 선호도가 증가하고 있다고 파악되나, 이 구역을 포함한 정릉역 일대는 '정릉생활권중심 지구단위계획구역⁶⁾'으로서 계획적 개발이 중요한 만큼, 구역 해제 후 지구단위계획 재정비와 대안사업 등이 신속히 추진될 필요가 있다고 사료됨.

〈정릉생활권중심 지구단위계획구역 (자료: 주거사업과)〉



5) 참여율 50% 미만으로 미개표 구역임

6) 1996.07.05. 정릉생활권 지구단위계획 지정(서고시 제1996-195호)

- 용도지역 변경(일반주거지역 → 준주거지역)

1999. 1.11. 지구단위계획 확정(성북구고시 제1998-554호)

2008.12.04. 정릉1주택재건축구역 지정(서고시 제2008-437호)

* 지구단위계획에서 정릉1구역은 정릉2특별계획구역으로 지정되어 있음

□ 장위15구역

- 장위재정비촉진지구 내 장위15 재정비촉진구역('10.4. 구역 지정, '10.7. 추진위 승인)은 '10년 장위15 재정비촉진구역이 추가 지정되고 추진위도 승인되었으나, 추진위 승인 후 7년 이상이 경과했음에도 조합이 설립되지 않았고 사업찬반의견 조사결과(참여율 50.51%) 사업찬성률이 50% 미만인(41.85%) 것으로 파악됨.

| 연번 | 구역명 | 추진단계 | 사업지연 | 토지등소유자 | 해제요청 | 찬반의견조사 | | | | | 공람의견 | 비례율 및 사용비용 |
|----|--------------|-------------|---|--------|-------------|--------|-----|-----|----|----|------------------------------------|------------------------------|
| | | | | | | 참여 | 기권 | 찬성 | 반대 | 무효 | | |
| 3 | 장위15 (주택재개발) | 재정비촉진구역 추진위 | 추진위 승인 후 3년 이내 조합설립인가 미신청 (추진위 승인 후 7년 6개월 경과) | 1,582 | 540 (1,592) | 799 | 783 | 662 | 80 | 57 | 2건 (조례의 모순주장 및 직권해제에 따른 대안요청, 불임2) | 103.69%('13년 실태조사) 5억원 예상 |

- 구역해제 동의서의 정확성 검토 요청, 찬반의견조사 문제 제기 등이 주민공람의견으로 제출되었고, 찬반의견조사시 토지등소유자 산정방식에 문제를 제기한 소송(해제처분무효확인소송, 소장 접수 '18.1.18.)이 현재 진행 중에 있음7).
- 찬반의견조사 참여율이 가까스로 50%를 넘은 상황에서 조사결과(찬성률 41.85%)가 주민의견을 대표한다고 단언할 수는 없으나, 조합 설립시 토지등소유자의 75% 이상 동의가 필요함을 감안하

7) 토지등소유자 산정시 행방불명자(등본·대장에 주민등록번호의 기재가 없고, 기재된 주소가 현재 주소와 상이한 자)는 제외토록 되어 있는 반면, 공시송달자(송달을 받을 자의 주소 또는 거소를 알 수 없기 때문에 통상적 방법으로는 송달을 할 수 없는, 단순히 현재 주소가 확인되지 않는 자)는 토지등소유자에 포함하는 것에 대하여 문제를 제기

* 토지등소유자 산정: 토지등기부등본·건물등기부등본·토지대장 및 건축물관리대장에 소유자로 등재될 당시 주민등록번호의 기록이 없고 기록된 주소가 현재 주소와 다른 경우로서 소재가 확인되지 아니한 자는 토지등소유자의 수 또는 공유자 수에서 제외(시행령(2018.2.9.전부개정) 제33조제1항제4호)

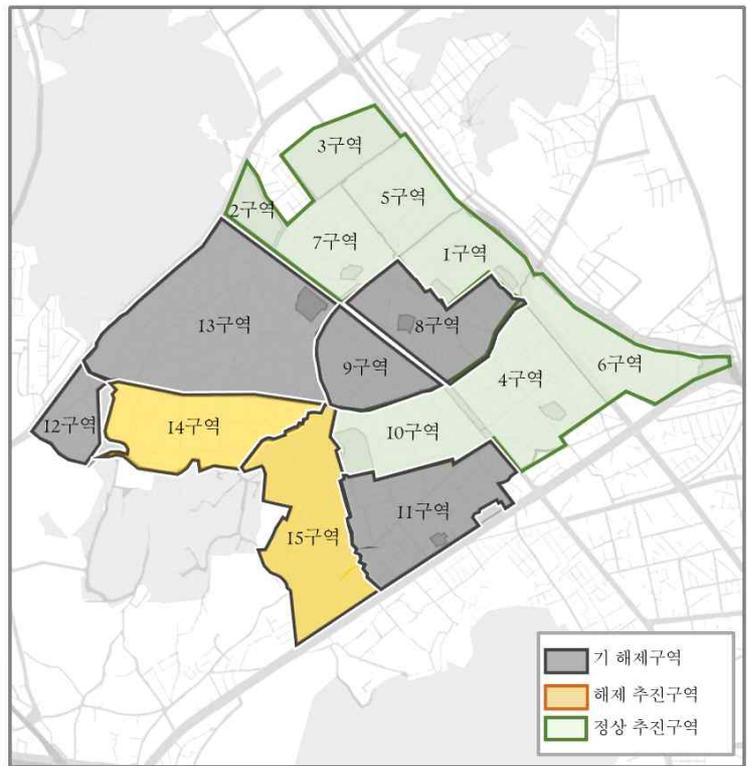
* 공시송달 : 당사자의 송달장소가 불명하여 통상의 송달방법에 의해서는 송달을 실시할 수 없게 되었을 때, 법원서기관 등이 송달한 서류를 보관해 두고 송달을 받을 자가 나타나면 언제든지 그것을 그 자에게 교부한다는 것을 법원계시장에 게시함으로써 행하는 송달방법(국가법령정보센터 법령용어사전)

면, 사업 추진이 사실상 어려울 것으로 사료됨.

- 참고로, 장위재정비촉진지구는 전체 15개 구역 중 8개 구역만 정상 추진되고 있고 5개 구역은 해제되었으며 2개 구역(장위15구역·14구역)은 해제를 추진 중에 있는 가운데, 장위 재정비촉진지구 촉진계획 변경수립 용역('15.10.27.~'18.12.31.)이 올해 완료될 예정임.

〈장위재정비촉진지구 구역별 추진 현황 (자료: 재생협력과)〉

| 구분 | 면적(㎡) | 진행단계 |
|-------------|-----------|---------------------|
| 추진구역 | | 8개 구역 |
| 1구역 | 80,513.3 | 공사착공(2016.08) |
| 2구역 | 25,194.0 | 준공인가(2017.11) |
| 3구역 | 66,011.0 | 추진위승인(2004.09) |
| 4구역 | 153,501.0 | 관리처분인가(2016.09) |
| 5구역 | 89,879.4 | 공사착공(2017.02) |
| 6구역 | 105,163.9 | 사업시행인가(2015.05) |
| 7구역 | 87,151.7 | 관리처분인가(2016.09) |
| 10구역 | 94,234.0 | 관리처분인가(2017.07) |
| 해제구역 | | 5개 구역 |
| 8구역 | 119,371.0 | 정비구역 해제 고시(2017.03) |
| 9구역 | 85,878.0 | 정비구역 해제 고시(2017.03) |
| 11구역 | 159,451.0 | 정비구역 해제 고시(2017.03) |
| 12구역 | 48,514.0 | 정비구역 해제 고시(2014.11) |
| 13구역 | 318,415.0 | 정비구역 해제 고시(2014.11) |
| 해제추진 | | 2개 구역 |
| 14구역 | 144,201.0 | 정비구역 해제 신청(2017.12) |
| 15구역 | 189,450.0 | 해제대상구역 공고(2017.10) |



- 마지막으로, 기권한 국공유지 관리청을 전체 토지등소유자에서 제외하여 사업 찬성률을 산정해 본 결과, 이번 회기에 상정된 3개 구역의 찬성률에 유의미한 영향은 미치지 않은 것으로 도출됨(붙임4).

<붙임 1> 주민의견조사의 절차 및 주요 내용 (자료: 재생협력과)

| 구 분 | | 절차 및 내용 | 유의사항 | |
|----------------------|--|--|--------------------------------|-------------------|
| 사전 준비 | 주민의견조사 계획수립 | - 전담팀 구성, 추진일정, 소요예산 등 계획 | | |
| | 조사인명부 작성 | - 토지등소유자별 고유 연번 부여하여 조사인명부 작성 | 영 제28조 준용 | |
| | 조사 인명 부 확정 | 조사인명부 열람 공고 | - 홈페이지, 자치구 및 주민센터 게시판 | |
| | | 조사인명부 열람 및 이의제기 기간 | - 최소3일 ~ 최대7일 | 열람기간명시 |
| | | 조사인명부 확정 공고 | - 이의제기 사항 반영하여 조사인명부 확정 및 공고 | 정정사항포함 |
| | 참관 인모 집 | 현장투표 및 개표 참관인 모집 공고 | - 참관인 모집인원 및 자격, 역할, 모집기간 등 공고 | 주민 성향 (찬/반) 안내 |
| | | 참관인 모집 기간 | - 모집 공고일부터 현장투표 실시 약 2주전까지 | |
| 참관인 선정 결과 공고 | | - 현장투표 및 개표 참관인 선정 결과 공고 | | |
| 주민의견조사 관련자료 준비 | - 주민의견조사 시행 공문 - 주민의견조사 실시 안내문 - 주민의견서 - 회송용 봉투, 대표소유자 선임동의서 등 - 우체국, 선관위, 인쇄소 사전 협의 | 계획 초기 부터 준비 (소요기간 고려) | | |
| 주민 의견 조사 실시 | 주민의견조사 시행 공고 | - 주민의견조사 시행 공고 | 조사인명부 확정 후 | |
| | 등기우편 발송 | - 시행 공문, 실시 안내문, '주민의견서' 등 등기우편 발송 - 2 ~ 3회 재발송 - 우체국 협의 | | |
| | 우편조사 | - 시행공고일 이후 45일간 ※우편조사기간은 현장투표일을 고려하여 정함 | 조사기간 명시 | |
| | 현장투표 | - 현장투표는 우편조사 기간이 종료되는 날 또는 그 다음날 까지 하되, 토요일 또는 공휴일 포함 2일 이상 - 투표소 지정 | 현장투표 시간, 장소 | |
| | 주민설명회, 민원대응 | - 주민설명회 실시 : 구청장(조사기간 종료 20일전까지) - 민원응대 : 자치구 담당부서, 서울시 담당부서 | 일정 안내 연락처 안내 | |
| | 주민의견조사 기간 연장 공고 | - 현장투표 종료시 참여율 75% 이하일 경우 15일간 연장 - 이에 대한 내용 및 향후 일정 공고 | 15일 연장 | |
| | 주민의견서 보관함 관리 및 참여 현황 관리 | - 봉인 및 CCTV설치 - 주민참관인, 감사실 등 협조 - 우체국 사서함 이용 가능 - 일일 또는 주간 참여율 홈페이지 공개 등 | | |
| 개표 및 결과 발표 | 개표 | - 주민의견조사 종료 후 최소 4일 이후, 일괄개표 - 주민참관인, 감사실, 경찰서, 선관위 등 협조 | 개표일 지정안내 | |
| | 결과공고 | - 개표일 익일 결과 공고 ※무효 의견서에 대한 서류 보안을 시행하는 경우, 서류 보완 (2주 이내)이 종료된 후 결과 공고 - 홈페이지 및 시청, 구청, 주민센터 게시판 게시 - 의견조사 결과 및 이에 따른 향후 계획 | 무효 의견서 보완계획안내 | |
| | 결과통보 | - 주민의견조사 결과 안내(토지소유자) - 주민의견조사 결과 통보(서울시) | | |

<붙임 2> 직권해제 대상구역(마장2구역) 공고 제출의견 요약서 (자료 : 성동구)

| 정비구역등 해제대상 공고 제출의견 요약서 | | |
|------------------------|--|---|
| 제출자 | 제 출 의 견 | 자 치 구 의 견 |
| 채희수 외 59명 | <ul style="list-style-type: none"> ○ 마장제2구역은 건축물이 매우 노후되어 주거환경이 열악하고 화재, 홍수 등 재난에 취약하나 재개발 구역이 해제되면 더욱 낙후될 것임. ○ 사업 찬성자가 50%가 미만이면 정비구역 해제를 추진한다는 조례규정은 주민의견조사에 참여 못한 사람이 반대의사로 간주되므로 주민의사가 왜곡되는 문제가 있음. ○ 마장제2구역은 재난에 의해 인명, 재산피해가 우려되어 긴급한 정비를 요하는 구역이므로 재개발사업이 시행되어야 하고, 구역해제가 불가피하다면 소규모 주택정비사업 또는 주거환경관리사업구역으로 지정하여 주기 바람. | <ul style="list-style-type: none"> ○ 마장제2구역은 주거환경이 매우 열악하여 정비가 필요하나 구역 내 토지 공유지분 관계가 복잡하고 소유권 정리에 많은 시일이 소요되어 재개발사업 추진에 많은 지장을 주고 있음. ○ 따라서 구역 해제와 사업 방향 등은 주민의사를 존중하여 추진되어야 할 것으로 사료됨. |

직권해제 대상구역(장위15구역) 공고 제출의견 요약서 (자료 : 성북구)

| 정비구역등 해제대상 공고 제출의견 요약서 | | |
|------------------------|--|--|
| 제출자 | 제 출 의 견 | 자 치 구 의 견 |
| 김희진 | <ul style="list-style-type: none"> ○ 구역해제 동의서의 제출서류 재확인 요청함. ○ 주민의견조사 시 지장날인만을 인정하는 것은 부당함. | <ul style="list-style-type: none"> ○ 「서울특별시 도시 및 주거환경정비조례」 제4조의3 (직권해제 등) 제3항 제4호 규정에 따라 적법하게 절차 이행함 |
| 조시자 | <ul style="list-style-type: none"> ○ 주민의견조사에 참여하지 않은 미참여자를 사업추진 반대 표로 산정하는 것은 부당함. ○ 직권해제에 따른 주민불편을 호소함. | <ul style="list-style-type: none"> ○ 「정비구역 등 직권해제 관련 주민의견조사 안내서」에 따라 주민의견조사를 실시하여 2017.10. 23.자 주민의견조사 결과공고함. ○ 직권해제 시 향후 해당구역의 주거지 재생사업 검토 필요 |

<붙임 3> 직권해제 대상구역 관련 현황 (자료 : 재생협력과)

| 연번 | 구역명 | 추진계 | 사업지연 | 토지 등 소 유 자 | 해제 요 청 | 찬반의견조사 | | | | | 공람의견 | 비례율 및 사용비용 |
|----|---------------------|---|--|------------------------|----------------|--------|-----|-----|-----|----|--|--------------------------|
| | | | | | | 참여 | 기권 | 찬성 | 반대 | 무효 | | |
| 1 | 마장2 (주택 재개발) | 정비 구역 추진 위 | 추진위 승인 후 3년 이내 조합설립인가 미신청 (추진위 승인 후 12년 4개월 경과) | 254 | 112 (254) | 205 | 49 | 78 | 108 | 19 | 1건 (주거환경이 열악하여 해제시 더욱 낙후) | 103.35% 미제출 |
| 2 | 정릉1 (주택 재건축) | 정비 구역 추진 위 | 추진위 승인 후 3년 이내 조합설립인가 미신청 (추진위 승인 후 11년 9개월 경과) | 64 | 27 (66) | 21 | 43 | - | - | - | 의견없음 | 약20억원 |
| 3 | 장위15 (주택 재개발) | 재 정 촉 진 구 역 추진 위 | 추진위 승인 후 3년 이내 조합설립인가 미신청 (추진위 승인 후 7년 6개월 경과) | 1,582 | 540 (1,592) | 799 | 783 | 662 | 80 | 57 | 2건 (조례의 모순주장 및 직권해제에 따른 대안요청) | 103.69% 5억원 예상 |

<붙임 4> 직권해제 대상구역 국공유지 사업찬반의견 조사결과 (자료 : 재생협력과)

| 연번 | 구역명 | 국공유지 찬반의견조사 | | | | 찬반의견조사 찬성률 | 기권을 사업찬성으로 처리할 경우 찬성률 | 전체 토지등소유자에서 기권한 국공유지관리청을 제외한 찬성률 |
|----|------|-------------|----|----|----|---------------|--------------------------|--|
| | | 계 | 찬성 | 반대 | 기권 | | | |
| 1 | 마장2 | 1 | - | - | 1 | 30.71% | 31.10%(79/254) | 30.83%(78/253) |
| 2 | 정릉1 | - | - | - | - | 32.81% | - | - |
| 3 | 장위15 | 3 | - | - | 3 | 41.85% | 42.04% | 41.93% |

<붙임 5> 장위재정비촉진구역 소송진행현황 (자료: 주거사업과)

[18. 2. 1. 현재]

| 연번 | 구역명 | 사건번호 및 사건명 | 피고 | 원고 | 소송요지 | 진행(결과) |
|----|-------------|---|----------------|--------------|--|--|
| 1 | 장위8,9 구역 | 2016구합 77957 주민의견 조사시행 공고처분 취소 | 서울특별시 성북구청장 | 장위8,9 조합장 | 직권해제 대상구역 공고 절차의 결여, 토지등소유 자1/3이상의 해제 요건 불충족 | <ul style="list-style-type: none"> •'16.10.13 : 소제기 •'18.03.29 : 1차변론 예정 |
| 2 | 장위11 구역 | 2017구합 52696 직권해제 대상구역 선정등무효 | 서울특별시 성북구청장 | 정병호외4 | 직권해제 대상 선정에 위 한 절차 중 하나인 주민 의견조사 과정에서 해제 요청서가 위조되었으므로 직권해제대상구역 선정행 위는 무효임 | <ul style="list-style-type: none"> •'17.1.26 : 소제기 •'17.8.25 : 피고승 •'17.9.5 : 항소 •'18.1.31 : 1차변론 •'18.2.07 : 2차변론 •'18.3.07 : 3차변론 예정 |
| 3 | 장위15 구역 | 2018구합 50024 직권해제 처분무효 확인 | 서울특별시 성북구청장 | 지종원외2 | 주민의견조사시 토지등소 유자의 산정오류로 직권 해제처분은 무효임 | <ul style="list-style-type: none"> •'18.1.2 : 소제기 |