

# 서울특별시 정비구역 등 직권해제에 대한 의견청취(안)

의안 번호	
----------	--

제출년월일 : 2018년 2월 일  
제출자 : 서울특별시장

## 1. 제안이유

- 가. 정비구역이 부동산 경기침체, 사업성저하 및 주민 갈등 등으로 장기간 정체됨에 따라 정비구역 등의 추진상황으로 보아 지정목적은 달성할 수 없다고 인정되는 구역에 대하여,
- 나. 『도시 및 주거환경정비법』 제4조의3 제4항 및 『서울특별시 도시 및 주거환경 정비조례』 제4조의3(직권해제) 규정에 따라 직권해제 대상 구역에 해당되어 동조례 제4조의3 제10항에 의거 서울특별시의회 도시계획관리위원회 의견청취를 구하고자 함.

## 2. 정비구역 등 직권해제 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

○ 제3항 제4호(1/3이상 해제요청 및 50%미만 찬성) : 3개 구역

연번	구분	구역명	위치	면적 (㎡)	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. 관계법령

- 「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.

※ 작성자 : 재생협력과 조합운영전략팀 박정훈 (☎02-2133-7238)

## ■ 마장2구역(주택재개발사업)

구분	내 용																										
구역현황	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 위치 : 성동구 마장동 793-1번지 일대</li> <li>○ 면적 : 33,190.0m<sup>2</sup></li> <li>○ 토지등소유자 : 254명</li> <li>○ 도시계획 : 제2종 일반주거지역</li> </ul>																										
추진경위	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 2004. 06. 25 도시·주거환경정비기본계획 고시(서울시고시제2004-204호)</li> <li>○ 2005. 09. 13 조합설립추진위원회 승인</li> <li>○ 2013. 03. 28 정비계획 수립 및 정비구역 지정</li> <li>○ 2013. 09. 23 타당성 검증 실태조사(추정비례율 : 103.35%)</li> <li>○ 2017. 03. 29 정비구역등 해제 신청서 제출(동의율 44.09%)</li> <li>○ 2017. 04. 28 정비구역등 해제 신청서 검토결과 제출               <ul style="list-style-type: none"> <li>- 해제 동의율 44.09%(112명/254명)</li> </ul> </li> <li>○ 2017. 05. 25 직권해제 전문가 검토회의(적합)</li> <li>○ 2017. 06. 21 도시계획위원회 자문(원안동의)</li> </ul>																										
추진동향	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 추진위원회 : 조합설립 동의서 약 70% 징구 주장, 정비사업을 추진할 수 있도록 해제요청 재검토 요청</li> <li>○ 비대위 : 정비사업 추진이 장기간 정체되는 등으로 정비구역 해제요청</li> </ul>																										
사용비용 및 비례율	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 사용비용 : 미제출</li> <li>○ 비 레 율 : 103.35%(2014년 실태조사 결과)</li> </ul>																										
법적근거	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 서울특별시 도시 및 주거환경 조례 제4조의3 제3항 제4호               <ul style="list-style-type: none"> <li>- 사업시행자가 추진위원회 승인을 받은 날부터 3년이 되는 날까지 조합설립인가를 신청하지 아니하고,</li> <li>- 당해 구역의 토지등소유자 3분의 1이상이 해제 요청하는 경우로서 주민의견을 조사하여 사업 찬성자가 100분의 50미만인 경우</li> </ul> </li> </ul>																										
직권해제 추진경위	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 정비구역 등의 해제요청서 제출(2017.03.29. : 44.09%, 112명/254명)</li> <li>○ 정비구역 등 직권해제 전문가 검토회의(2017.05.25. : 적합)</li> <li>○ 도시계획위원회 자문(2017.06.21. : 원안동의)</li> <li>○ 주민의견조사               <ul style="list-style-type: none"> <li>- 조사기간 : 2017. 10. 25. ~ 2017. 12. 09.(46일간)</li> <li>- 결 과 : 총 254명중 사업찬성(정비구역 해제 반대) 78명(30.70%)</li> </ul> </li> </ul> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse; text-align: center;"> <thead> <tr> <th rowspan="3">구역명</th> <th rowspan="3">전체</th> <th rowspan="3">참여자</th> <th colspan="4">참여자</th> <th rowspan="3">기권</th> <th rowspan="3">참여율 (%)</th> <th rowspan="3">사업 찬성률(%)</th> </tr> <tr> <th colspan="3">유효</th> <th rowspan="2">무효</th> </tr> <tr> <th>계</th> <th>찬성</th> <th>반대</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>마장2구역</td> <td>254</td> <td>205</td> <td>186</td> <td>78</td> <td>108</td> <td>19</td> <td>80.70</td> <td>30.70</td> </tr> </tbody> </table>	구역명	전체	참여자	참여자				기권	참여율 (%)	사업 찬성률(%)	유효			무효	계	찬성	반대	마장2구역	254	205	186	78	108	19	80.70	30.70
구역명	전체				참여자	참여자						기권	참여율 (%)	사업 찬성률(%)													
						유효									무효												
		계	찬성	반대																							
마장2구역	254	205	186	78	108	19	80.70	30.70																			

구분	내 용		
	<p>○ 주민공람 결과</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 공고기간 : 2018. 01. 04. ~ 2018. 01. 24. (공고일로부터 20일)</li> <li>- 공고의견 제출 장소 : 성동구 주거정비과</li> <li>- 공고결과 : 제출의견 1건</li> </ul>		
	<p>의견제출자</p> <p>채희수 외 59명</p>	<p>제 출 의 건</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 마장제2구역은 건축물이 매우 노후되어 주거환경이 열악하고 화재, 홍수 등 재난에 취약하나 재개발 구역이 해제되면 더욱 낙후될 것임.</li> <li>○ 사업 찬성자가 50%가 미만이면 정비구역 해제를 추진한다는 조례 규정은 주민의견조사에 참여 못한 사람이 반대의사로 간주되므로 주민의사가 왜곡되는 문제가 있음.</li> <li>○ 마장제2구역은 재난에 의해 인명, 재산피해가 우려되어 긴급한 정비를 요하는 구역이므로 재개발사업이 시행되어야 하고, 구역해제가 불가피하다면 소규모 주택정비사업 또는 주거환경관리 사업구역으로 지정하여 주기 바람.</li> </ul>	<p>자 치 구 의 건</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 마장제2구역은 주거환경이 매우 열악하여 정비가 필요하나 구역 내 토지 공유지분 관계가 복잡하고 소유권 정리에 많은 시일이 소요되어 재개발사업 추진에 많은 지장을 주고 있음.</li> <li>○ 따라서 구역 해제와 사업 방향 등은 주민의사를 존중하여 추진되어야 할 것으로 사료됨.</li> </ul>
<p>자치구 의견 (성동구)</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 마장2구역은 2005.9.13. 추진위원회 승인, 2013.3.28. 정비구역 지정 이후 조합설립을 위하여 동의서를 징구하고 있으나, 등기상 지분 불합치되는 공유토지(6개 필지)에 대한 공유 관계 해소 및 지분정리에 장기간 소요되는 등 사업이 장기간 정체되고 있음.</li> <li>○ 서울특별시 도시 및 주거환경 정비조례』제4조의3(직권해제 등) 제8항에 따라 주민의견조사의 절차 및 방법을 정한 주민의견조사 안내서를 기초로 공정하게 주민의견조사를 실시하였으며,</li> <li>○ 주민의견 조사결과, 참여율이 80.70%로 재개발사업을 찬성하는 주민이 30.70%로 전체 토지등소유자의100분의 50미만인 구역임으로 서울시에 직권해제대상구역 공고결과를 제출 함.</li> </ul>		
<p>주관부서 검토의견 (재생협력과)</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 『서울시 도시 및 주거환경정비 조례』 제4조의3 제3항 제4호에 따라 토지등소유자의 44.09%가 직권해제 요청이 있었으며,</li> <li>○ 토지등소유자 의견조사를 실시하여 정비구역 해제여부를 주민 스스로 결정토록 한 결과 사업 찬성율(30.70%)이 50%미만으로 직권해제가 타당함</li> </ul>		



## ■ 정릉1구역(주택재건축사업)

구분	내 용																											
구역현황	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 위치 : 성북구 정릉동 150-27 일대</li> <li>○ 면적 : 11,195㎡</li> <li>○ 토지등소유자 : 64명</li> <li>○ 도시계획 : 준주거지역</li> </ul>																											
추진경위	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 2006. 03. 23 도시·주거환경정비기본계획 고시(서울시고시제2006-95호)</li> <li>○ 2006. 04. 20 조합설립추진위원회 승인</li> <li>○ 2007. 06. 05 조합설립인가</li> <li>○ 2008. 12. 04 정비구역 지정(서고시 제2008-437호)</li> <li>○ 2013. 04. 23 조합설립 인가 취소(법원판결 : 동의율 미달)</li> </ul>																											
추진동향	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 법원의 확정판결(2013.04.23)에 따른 조합설립인가취소 이후 추진위측과 조합설립인가 취소를 주장한 주민들간에 의견차이로 인하여 추진위원회가 정상화되지 않고 사업이 정체됨</li> </ul>																											
사용비용 및 비례율	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 사용비용 : 약 20억</li> <li>○ 비 레 율 : -</li> </ul>																											
법적근거	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 서울특별시 도시 및 주거환경 조례 제4조의3 제3항 제4호               <ul style="list-style-type: none"> <li>- 사업시행자가 추진위원회 승인을 받은 날부터 3년이 되는 날까지 조합설립인가를 신청하지 아니하고,</li> <li>- 당해 구역의 토지등소유자 3분의 1이상이 해제 요청하는 경우로서 주민의견을 조사하여 사업찬성자가 100분의 50미만인 경우</li> </ul> </li> </ul>																											
직권해제 추진경위	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 정비구역 등의 해제요청서 제출(2017. 03. 17. : 40.9%, 27명/66명)</li> <li>○ 정비구역 등 직권해제 전문가 검토회의(2017. 05. 25. : 적합)</li> <li>○ 도시계획위원회 자문(2017. 06. 07. : 원안동의)</li> <li>○ 주민의견조사               <ul style="list-style-type: none"> <li>- 조사기간 : 2017. 08. 31. ~ 2017. 10. 30. (60일간)</li> <li>- 결 과 : 미개표</li> </ul> </li> </ul> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse; text-align: center;"> <thead> <tr> <th rowspan="3">구역명</th> <th rowspan="3">전체</th> <th rowspan="3">참여자</th> <th colspan="4">참여자</th> <th rowspan="3">기권</th> <th rowspan="3">참여율 (%)</th> <th rowspan="3">사업 찬성률(%)</th> </tr> <tr> <th colspan="3">유효</th> <th rowspan="2">무효</th> </tr> <tr> <th>계</th> <th>찬성</th> <th>반대</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>정릉1구역</td> <td>64</td> <td>21</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>43</td> <td>32.81</td> <td>-</td> </tr> </tbody> </table> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 주민공람 결과               <ul style="list-style-type: none"> <li>- 공고기간 : 2017. 11. 16. ~ 2017. 12. 06. (공고일로부터 20일)</li> <li>- 공고의견 제출장소 : 성북구청 주거정비과</li> <li>- 공고결과 : 별도의견 없음</li> </ul> </li> </ul>	구역명	전체	참여자	참여자				기권	참여율 (%)	사업 찬성률(%)	유효			무효	계	찬성	반대	정릉1구역	64	21	-	-	-	-	43	32.81	-
구역명	전체				참여자	참여자						기권	참여율 (%)	사업 찬성률(%)														
						유효									무효													
		계	찬성	반대																								
정릉1구역	64	21	-	-	-	-	43	32.81	-																			

구분	내 용
자치구 의견 (성북구)	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 조합설립인가처분 무효확인 소송에 의해 2013. 4. 23 조합설립인가가 취소 확정판결된 구역으로, 주민들간에 반목이 지속되어 추진위원회가 정상화되지 않고 있으며, 토지등소유자 1/3이상(40.9%)이 해제동의서를 제출(2017.3.17)하여 『서울특별시 도시 및 주거환경정비 조례』 제4조의3 관련 규정에 따라 직권해제 절차를 이행하는 것이 타당함.</li> </ul>
주관부서 검토의견 (주거사업과)	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 『서울시 도시 및 주거환경정비 조례』 제4조의3 제3항 제4호에 따라 토지등소유자의 40.9%가 직권해제 요청이 있었으며,</li> <li>○ 토지등소유자 의견조사를 실시하여 정비구역 해제여부를 주민스스로 결정토록 한 결과 투표참여율 32.81%로 사업찬성자가 50%미만에 해당 되어 직권해제가 타당함</li> </ul>

위 치 도





## ■ 장위15구역(재정비촉진사업)

구분	내 용
구역현황	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 위치 : 성북구 장위동 233-42 일대</li> <li>○ 면적 : 189,450m<sup>2</sup></li> <li>○ 토지등소유자 : 1,582명</li> <li>○ 도시계획 : 제1, 2종 일반주거지역</li> </ul>
추진경위	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 2008. 04. 03 장위재정비촉진지구 및 촉진계획결정</li> <li>○ 2010. 04. 22 장위15촉진계획 결정</li> <li>○ 2010. 07. 09 추진위원회 승인</li> <li>○ 2016. 12. 19 정비구역등 해제 신청서 제출(동의율 33.92%)</li> <li>○ 2017. 02. 23 직권해제 전문가 검토회의(적합)</li> <li>○ 2017. 05. 11 도시계획위원회 자문(원안동의)</li> <li>○ 2017. 08. 14~10.12 직권해제 주민의견조사(찬성 50%미만)</li> <li>○ 2017. 11. 09 직권해제 대상구역 공고</li> </ul>
추진동향	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 추진위원회 : 추진위원장 연임 총회와 추진위원(위원장 포함)선임 총회를 각각 추진하였으나, 주민총회 미개최</li> <li>○ 비대위 : 사업반대 토지등소유자 1/3이상인 직권해제 요청</li> </ul>
사용비용 및 비례율	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 사용비용 : 5억 예상</li> <li>○ 비례율 : 103.69%(2013.12.31.실태조사 결과)</li> </ul>
법적근거	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 서울특별시 도시 및 주거환경 조례 제4조의3 제3항 제4호             <ul style="list-style-type: none"> <li>- 사업시행자가 추진위원회 승인을 받은 날부터 3년이 되는 날까지 조합설립인가를 신청하지 아니하고,</li> <li>- 당해 구역의 토지등소유자 3분의 1이상이 해제 요청하는 경우로서 주민의견을 조사하여 사업 찬성자가 100분의 50미만인 경우</li> </ul> </li> </ul>

구분	내 용																																			
<p>직권해제 추진경위</p>	<p>○ 정비구역 등의 해제요청서 제출(2016.12.19. : 33.92%, 540명/1,592명)  ○ 정비구역 등 직권해제 전문가 검토회의(2017.02.23. : 적합)  ○ 도시계획위원회 자문(2017.05.11. : 원안동의)  ○ 주민의견조사  - 조사기간 : 2017. 08. 14. ~ 2017. 10. 12.(60일간)  - 결 과 : 총 1,582명중 사업찬성(정비구역 해제 반대) 662명(41.85%)</p> <table border="1" data-bbox="371 555 1382 683"> <thead> <tr> <th rowspan="3">구역명</th> <th rowspan="3">전체</th> <th rowspan="3">참여자</th> <th colspan="4">참여자</th> <th rowspan="3">기권</th> <th rowspan="3">참여율 (%)</th> <th rowspan="3">사업 찬성률(%)</th> </tr> <tr> <th colspan="3">유효</th> <th rowspan="2">무효</th> </tr> <tr> <th>계</th> <th>찬성</th> <th>반대</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>장위15구역</td> <td>1,582</td> <td>799</td> <td>799</td> <td>662</td> <td>80</td> <td>57</td> <td>-</td> <td>50.51</td> <td>41.85</td> </tr> </tbody> </table> <p>○ 주민공람 결과  - 공고기간 : 2017. 11. 09. ~ 2017. 11. 29. (공고일로부터 20일)  - 공고의견 제출장소 : 성북구청 주거정비과  - 공고결과 : 제출의견 2건</p> <table border="1" data-bbox="354 875 1396 1335"> <thead> <tr> <th>의견제출자</th> <th>제 출 의 건</th> <th>자 치 구 의 건</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>김희진</td> <td>○ 구역해제 동의서의 제출서류 재 확인 요청함. ○ 주민의견조사 시 지장날인만을 인정하는 것은 부당함.</td> <td rowspan="2">○ 「서울특별시 도시 및 주거환경 정비조례」제4조의3 (직권해제 등) 제3항 제4호 규정에 따라 적법하게 절차 이행함 ○ 「정비구역 등 직권해제 관련 주민의견조사 안내서」에 따라 주민의견조사를 실시하여 2017.10.23.자 주민의견조사 결과공고함. ○ 직권해제 시 향후 해당구역의 주거지 재생사업 검토 필요</td> </tr> <tr> <td>조시자</td> <td>○ 주민의견조사에 참여하지 않은 미참여자를 사업추진 반대 표로 산정하는 것은 부당함. ○ 직권해제에 따른 주민불편을 호소함.</td> </tr> </tbody> </table>	구역명	전체	참여자	참여자				기권	참여율 (%)	사업 찬성률(%)	유효			무효	계	찬성	반대	장위15구역	1,582	799	799	662	80	57	-	50.51	41.85	의견제출자	제 출 의 건	자 치 구 의 건	김희진	○ 구역해제 동의서의 제출서류 재 확인 요청함. ○ 주민의견조사 시 지장날인만을 인정하는 것은 부당함.	○ 「서울특별시 도시 및 주거환경 정비조례」제4조의3 (직권해제 등) 제3항 제4호 규정에 따라 적법하게 절차 이행함 ○ 「정비구역 등 직권해제 관련 주민의견조사 안내서」에 따라 주민의견조사를 실시하여 2017.10.23.자 주민의견조사 결과공고함. ○ 직권해제 시 향후 해당구역의 주거지 재생사업 검토 필요	조시자	○ 주민의견조사에 참여하지 않은 미참여자를 사업추진 반대 표로 산정하는 것은 부당함. ○ 직권해제에 따른 주민불편을 호소함.
구역명	전체				참여자	참여자						기권	참여율 (%)	사업 찬성률(%)																						
						유효									무효																					
		계	찬성	반대																																
장위15구역	1,582	799	799	662	80	57	-	50.51	41.85																											
의견제출자	제 출 의 건	자 치 구 의 건																																		
김희진	○ 구역해제 동의서의 제출서류 재 확인 요청함. ○ 주민의견조사 시 지장날인만을 인정하는 것은 부당함.	○ 「서울특별시 도시 및 주거환경 정비조례」제4조의3 (직권해제 등) 제3항 제4호 규정에 따라 적법하게 절차 이행함 ○ 「정비구역 등 직권해제 관련 주민의견조사 안내서」에 따라 주민의견조사를 실시하여 2017.10.23.자 주민의견조사 결과공고함. ○ 직권해제 시 향후 해당구역의 주거지 재생사업 검토 필요																																		
조시자	○ 주민의견조사에 참여하지 않은 미참여자를 사업추진 반대 표로 산정하는 것은 부당함. ○ 직권해제에 따른 주민불편을 호소함.																																			
<p>자치구 의견 (성북구)</p>	<p>○ 장위15구역은 사업지연에 따른 토지등소유자 1/3이상의 직권해제 요청에 따라 관련 절차를 이행하고,  ○ 「서울특별시 도시 및 주거환경 정비조례」제4조의3(직권해제 등) 제8항에 따라 주민의견조사의 절차 및 방법을 정한 주민의견조사 안내서를 기초로 공정하게 주민의견조사를 실시하였으며,  ○ 주민의견 조사결과, 재개발사업을 찬성하는 주민이 41.85%로 전체 토지 등 소유자의100분의 50미만인 구역임으로 서울시에 직권해제대상구역 공고결과를 제출 함.</p>																																			
<p>주관부서 검토의견 (주거사업과)</p>	<p>○ 『서울시 도시 및 주거환경정비 조례』 제4조의3 제3항 제4호에 따라 토지등소유자의 33.92%가 직권해제 요청이 있었으며,  ○ 토지등소유자 의견조사를 실시하여 정비구역 해제여부를 주민스스로 결정토록 한 결과 사업 찬성률(41.85%)이 50%미만으로 직권해제가 타당함</p>																																			

### 위 치 도



### 정비구역결정도

