

성수전략정비구역 추진 현황

□ 사업개요

구 분	제1지구	제2지구	제3지구	제4지구
위 치	성수동1가 72-10 일대	성수동2가 506 일대	성수동2가 572-7 일대	성수동2가 219-4 일대
면적(m ²)	194,398	131,980	114,193	89,828
토지등 소유자(명)	1,453	1,165	999	795
건축 규모	16개동(지상7~50층), 아파트 2,909세대 (분양 2,414 임대 495)	9개동(지상15~50층), 아파트 1,907세대 (분양 1,582 임대 325)	8개동(지상15~50층), 아파트 1,852세대 (분양 1,537 임대 315)	9개동(지상12~50층), 아파트 1,579세대 (분양 1,310 임대 269)
용적율	309.22%	317.01%	316.78%	314.98%
순부담률	24.45%	24.90%	25.76%	25.16%
추진단계	추진위원회('09.10.27)	추진위원회('09.10.27): 위원장 및 임원 임기만료 (11.10.26)	추진위원회('09.10.27): 위원장 및 임원 임기만료 (11.10.26)	추진위원회('09.10.22)
조합 동의률	65%	-	-	55%
실태조사 비례률	125.00%	106.18%	109.93%	109.92%

□ 추진사항

- 2009. 8.28.: 한강 공공성 재편계획(서울시)
 - 2009. 1. 19.『한강 공공성 회복 선언』
 - 순부담률 25% 이상 기부채납을 통해 공공용지 및 기반시설 확보하면서 개발이익 공유
- 2009. 4. 23.: 성수전략정비구역 제1종 지구단위계획구역 결정 및 지형도면고시
- 2009. 8. 13.: 제1종 지구단위계획구역 변경 및 계획(특별계획구역) 결정 및 지형도면고시
- 2009.10.22.~10.27.: 제1~4지구 추진위원회 승인
- 2011. 2. 17.: 제1종 지구단위계획구역 결정(변경) 및 주택재개발 정비구역 지정 및 지형도면고시
- 2012.12. 17.~2013. 8.30.: 성수전략정비구역 제1~4지구 실태조사 용역 실시
- 2013. 9. 5.: 실태조사 결과 주민 통보

- 2014. 1. 23.: 성수전략정비구역 제2지구 추진위원회 해산신청
 - 토지등소유자 1,165명중 538명(46.18%): 과반수 미달
 - 추진위원회 구성에 동의한 토지등소유자 626명중 339명(54.15%)
- 2014. 4. 7.: 해산신청서 검토 통보(해산 불가)
 - 해산동의자 626명 중 310명(49.2%) 유효: 과반수에 미달
 - 해산동의자 339명 중 29명은 중복제출, 신분증누락 등 관련규정에 부적합
- 2014. 5. 14.: 이의신청(대표 김홍선)
 - 실태조사시 조사된 토지등소유자(1,079명)로 재검토 요청
- 2014. 5. 29.: 이의신청 회신 “이유없음”
 - 해산신청서 기재된 내용을 임의로 수정하여 재검토는 불가함
- 2014. 10. 18.: 성수전략정비구역 제2지구 주민총회 개최(무산)
 - 추진위원회 구성에 동의한 토지등소유자 과반수 못함(626명)
- 2014. 11. 4.: 성수전략정비구역 제4지구 주민의견청취 실시
- 2014. 11. 11.: 성수전략정비구역 제1지구 주민의견청취 실시

□ 현황 및 실태

- 성수전략정비구역은 단독주택, 공동주택(아파트, 연립, 다세대), 대규모 상가(독도 시장), 대형필지소유자 등 개발의지에 대하여 각각의 이해 관계가 혼재하고 있음.
- 현 추진위원회의 개발능력 부족과 비대위의 추진위원회 추진사항 총회 등)에 대한 추진위원회 위원장 및 위원의 선임이 지연되고, 정비사업에 필요한 사업비용자에 어려움이 있음
 - 2, 3지구: 위원장 및 임원 임기만료(2011. 10. 26)로 추진위원장 활동이 제한됨
 - 추진위원회 해산동의를 25% 이상 정비사업비 용자제한: 서울시 지침
 - ※ 2지구: 48%, 3지구: 40%, 4지구: 25%(서울시 주거재생지원센터 추정)
- 강변북로 지하화 공사비를 주민이 부담하도록 하는 등 서울시 정비계획안에 대하여 불만이 제기됨.

- 한강변 공공성 재편계획에 따라 『성수전략정비구역 주택재개발 정비계획수립』 (2011.2.17): 강변북로 지하화, 허용용적률 인센티브 제공(9.62%)
- 강변북로 지하화 공사비(903억 9,314만원) 주민부담: 약2,050만원/세대
- ※ 강변북로 지하화【(지하 BOX 460M, U-type 647m)/ (연장)927m】

○ 실태조사 결과 통보시 공동주택 주택가격이 공시가격보다 낮게 평가 되었다는 불만이 제기됨.

- 공시가격보다 낮은 공동주택은 기존 용적률이 약 399%로서 토지지분이 적음
- 공동주택 종전자산 평가 적정성 여부 검증(2개 감정평가사): 하나, 태평양
- 공동주택 등 대표, 각 추진위원회 위원장 및 총무 등 종전자산 평가 설명
- 실태조사는 구역 전체에 대한 사업성을 분석하기 위한 약식감정으로 종전자산에 대하여 감정평가한 것으로 향후 관리처분시 정식감정이 진행됨

○ 성수전략정비구역 제2지구에서 2014. 1. 23.일 제출한 해산동의서와 2014. 1. 27.일 제출한 해산동의서를 병합하거나 보완하는 경우 해산요건(추진위원회 구성 동의자 50%)을 충족하므로 성수 전략정비구역 제2지구 추진위원회 해산 신청 처분 요함

- 2014. 1. 23. 제출된 추진위원회 해산신청서와 2014. 1. 27일 제출된 추진위원회 해산신청서는 별건의 신청으로 보며, “추진위원회 구성에 동의한 토지등소유자”수의 산정은 추진위원회 해산 신청 당시로 보아 추진위원회 구성에 동의한 토지등소유자 과반수(626명 중 310 동의)에 미달됨으로 해산신청서 수리 불가한 사항임