

문서번호	도시계획과-12312
결재일자	2013.11.26.
공개여부	공개
방침번호	구청장 방침 제(753)호

★주무관	뉴타운담당주사	도시계획과장	도시관리국장	부구청장	구청장
이성열	임영철	김부철	송상영	신용목	11/26 이해식
협 조					



천호뉴타운 7구역 해제 요청에 따른 처리방안 검토보고



도 시 관 리 국
(도 시 계 획 과)

천호뉴타운 7구역 해제요청에 따른 처리방안 검토 보고

천호뉴타운지구내 실태조사가 완료되어 사업추진으로 결정된 천호7구역 토지등소유자로부터 정비(예정)구역 해제 요청서가 접수되어 관련사항을 검토하고 향후 처리방안 등에 대하여 보고 함

I 일반 현황

□ 구역현황

- 위치 : 천호동 336-14번지 일대
- 면적 : 117,944.7㎡
- 노후도 충족시기 : 2012.12월
- 실태조사 결과 : 사업추진
(해제요청을 18.6%)



□ 추진현황

- 2003.11.18. : 천호뉴타운지구 지정
- 2005.04.21. : 개발기본계획 승인
- 2009.11.26. : 천호뉴타운(계획관리구역 및 자율정비구역) 제1종지구단위계획 결정
- 2010.05.27. : 개발기본계획 변경 승인 (최종)
- 2012.01.30. : 뉴타운·재개발 수습방안 발표 (서울시)
- 2012.07.06. ~ 2013.05.05. : 실태조사 용역 착수 (서울시)
- 2013.04.26. ~ 06.10. : 주민의견청취 (우편조사 및 현장투표 병행)
- 2013.06.14. : 주민의견청취 개표 (토지등소유자 수 : 826명)
 - 참여자 : 509명 (우편조사 337명, 현장 투표 172명)
 - 결 과 : **해제요건 미 충족** (해제요청을 18.64%, 154/826명)
- 2013.08.02. : 공공 정비계획수립 비용 市 보조금 확보를 위한 주민의견수렴 시행
 - 기간 : 2013.8.7. ~ 2013.9.6.(30일간)
- 2013.08.26. : 최광규 등 266명 정비(예정)구역 해제 동의서 제출
 - ※ 구비서류 미비 요청서 3건 보완('13.9.10.), 2건 추가 제출('13.9.26. '13.11.01.)
- 2013.10.08. : 해제요청 관련 서울시 사전 협의 (구→시)
- 2013.10.23. : 해제요청 관련 협의 회신 (시→구)

II

구역해제에 따른 관련사항 검토

□ 해제요청서 검토

○ 제출자 : 최광규(천호동 339번지) 외 265 (전체 토지등소유자의 32.20%)

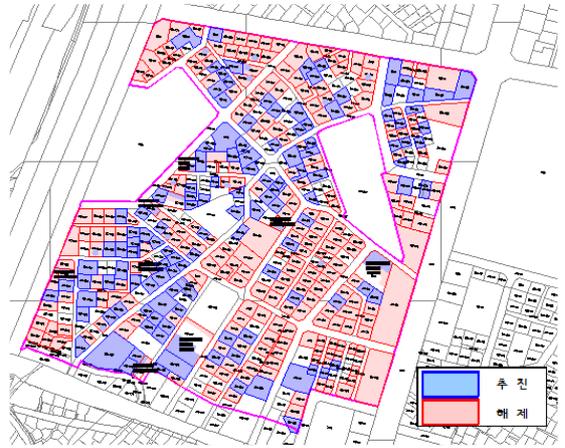
○ 해제 동의서 법적요건 검토

- 제출 건수 : 266건

- 요건 충족 : 256건 (31.0%)

※ 요건 미충족 : 10건

(구비서류 미비 2건, 찬/반 의견 제출 1건,
비 토지등소유자 1건, 2필지 소유자 4건,
3필지 소유자 1건)



○ 정비사업 관련 주민의견 현황('13.11.19.)

구 분	계	사업추진	해 제	의견 미제출	비 고
토지등 소유자수(명)	826	385 (46.6%)	256 (31.0%)	185 (22.4%)	
면 적(m ²)	90,701.0	24,873.1 (27.4%)	50,652.4 (55.9%)	15,175.5 (16.7%)	

□ 구역해제 관련 법적 요건 등 검토

○ 「도시 및 주거환경정비법」 제4조의3 제4항(정비구역등 해제)에 의거
법적요건(토지등소유자 30% 이상) 충족 : 해제 요청율 31.0%

○ 자문변호사 자문결과 : 실태조사 결과 사업추진으로 결정된 구역에서 별도의
해제동의서를 제출하여 해제요청 할 경우 서울시에 해제 신청하여야 함.

○ 2013년 재정비촉진계획 수립비용 지원 개선방안(市재정비촉4664호 '13.5.8.)

- 실태조사 결과, 반대 25% 미만이면서 50% 이상 찬성 시 지원

· 찬성의견이 50% 미만일 경우 투표 미참여자(의견 미제출)를 대상으로
정비계획 수립 찬성 의견만 추가 확인하여 50% 이상일 경우 지원

· 반대 25% 이상 시 보조대상에서 제외(예산낭비 예방)

정비(예정)구역 해제 추진

□ 구역해제 등 절차 비교

구 분	의제 전	의제 후
절 차	① 정비(예정)구역 해제 ② 대안사업 등 관리방안 마련 (지구단위계획 변경 등) ③ 뉴타운 개발기본계획 변경	① 재정비촉진계획 변경
소관 위원회 및 담당부서	① 도시계획위원회 (市 도시계획과) ② 도시·건축공동위원회 (市 지구단위계획과) ③ 지역균형발전위원회 (市 재정비과)	① 도시재정비위원회 (市 재정비과)
장 점	• 구역 해제라는 상징적 의미 부여	• 구역해제, 관리방안을 포함한 계획 변경 등을 일괄 처리 가능 • 행정력 낭비 최소화 • 종합적인 계획 수립 가능
단 점	• 개별 절차 (①, ②, ③ 절차) 이행 및 각 위원회별 심의 등으로 처리기간 장기화 • 정비예정구역 해제 후에도 개별 건축 행위 불가(지구단위계획 등 변경 필요) • 유사 절차 중복 이행에 따른 행정력 낭비	• 계획변경 절차 이행에 따른 민원 처리 장기화에 따른 지속적인 민원제기 우려 • 사업 추진측과 해제측 지역 주민간 지속적인 갈등 발생 우려

※ 서울시 협의 결과 (재정비과-10565호, 2013.10.23.)

- 천호7구역 해제시 예상되는 문제점에 대해 검토 필요
 - 천호뉴타운 지구단위계획구역 및 계획 결정시 결정된 기반시설(도로, 공원, 공공청사, 사회복지시설 등)에 대한 준치 필요여부 검토
 - 7구역이 정비사업을 시행하는 것을 전제로 지구단위계획이 수립된 인접 자율정비14구역에 대한 영향 유무 검토
 - 해제시 동 지역에 대한 관리방안(주민참여형 재생사업 등) 검토

의제를 전제로 관리방안 등을 포함한 재정비촉진계획 변경을 통해 일괄 추진

Ⅲ

용역 발주 검토

□ 추진근거

- 「도시 및 주거환경정비법」 제4조의3 (정비구역등 해제)
- 「도시재정비 촉진을 위한 특별법」 제9조 (재정비촉진계획의 수립)
- 천호뉴타운지구 개발기본계획
- 천호뉴타운(계획관리구역 및 자율정비구역) 제1종지구단위계획

□ 용역 개요

- 용역명 : 천호뉴타운 7구역 정비계획(재정비촉진계획 변경) 수립 용역
- 위 치 : 천호동 336-14번지 일대
- 면 적 : 412,571.8㎡ (과업범위 : 133,427.0㎡)
- 용역내용
 - 재정비촉진계획 변경
 - 정비(예정)구역 해제에 따른 연계된 기반시설계획 확보방안
 - 해제 구역 대안사업 등 관리방안 마련 등
- 기간 : 착수일로부터 12개월
- 계약방법 : 일반공개경쟁 (협상에 의한 계약)
 - 「지방자치단체를 당사자로 하는 계약에 관한 법률 시행령」 제43조에 의한 지방자치단체 입찰시 낙찰자 결정 기준 중 협상에 의한 계약 체결
- ※ 「재개발·재건축 사업」 정비계획수립 용역 참여 및 평가방식 개선 검토(행정2부시장방침 제701호, '09.12.28.)
- 용역비 : 164,000천원 (구비 82,000천원, 시비 82,000천원)

(단위: 천원)

구 분		계	2013년	비 고
재 원 별	계	164,000	164,000	
	시 비	82,000	82,000	
	구 비	82,000	82,000	

- 예산과목 : 도시계획과, 고품격 도시개발, 도시관리 계획, 천호뉴타운 지구 개발 추진, 연구개발비, 연구용역비

□ 시행절차

○ 업체선정 절차

- 입찰공고 → 제안요청서 교부 및 제출 → 제안서평가(기술 및 가격 평가) → 우선협상대상자 선정 → 가격협상 → 계약

※ 제안서평가 : 제안서 평가위원회 구성하여 기술능력과 입찰가격을 종합적으로 평가

※ 우선협상대상자 선정 : 제안서 평가결과 기술능력과 가격 평가점수의 합산 점수가 70점 이상인 자를 협상대상자로 선정하고 고득점순으로 협상

○ 기타사항 : 별도 공고시 명기

- 참가자격

- 용역성과품 내역 및 관리 등

□ 평가위원회 운영

○ 시행근거 : 「서울특별시 강동구 제안서평가위원회 설치 및 운영규칙」 제3조

○ 구성 원칙

- 본 사업과 연관된 관련분야 전문가 및 공무원 등으로 구성

- 평가위원은 7인으로 하되 사전에 3배수 이상의 대외비 예비 명부 작성

- 입찰마감 후 미리 정한 위원수 만큼 예비명부상의 고유번호를 제안서 제출자가 추첨·선정

- 위원장은 위원 중 호선으로 선출, 간사는 담당팀장, 서기는 담당자로 함

○ 평가방법

- 심사기준 및 방법은 추후 세부평가계획(방침) 수립

- 미리 제출된 기술제안서(PPT자료 등)는 당일 책임사업관리자의 현장발표를 통해 심사

□ 향후 추진계획

○ '13.11. : 구역해제 요청 민원 회신 및 전체 토지등소유자 대상 정책 결정사항 안내

○ '13.11.29. : 재정비촉진계획 변경 용역 발주

붙임 : 1. 위치도 1부.

2. 정비사업 추진 관련 주민의견 분석 1부. 끝.

붙임자료 1

위 치 도



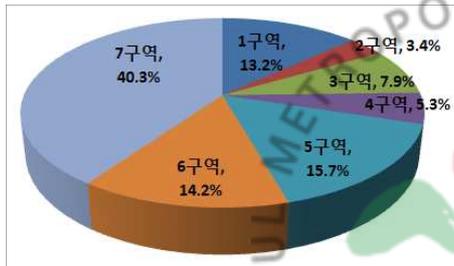
SEOUL METRO GOVERNMENT
서울특별시

정비사업 추진 관련 주민의견 분석

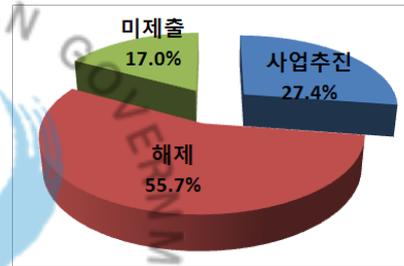
토지등소유자 면적(규모) 검토

- 천호뉴타운 지구 면적 : 412,572㎡ (사업구역 면적 : 292,992.2㎡, 71%)
 - 천호7구역은 사업구역 면적 대비 40.3% 차지 (사업구역 292,992.2㎡/7구역 117,994.7㎡)
 - 천호7구역 해제를 원하는 토지등소유자의 토지규모는 전체의 55.7%이며, 구역 전반에 걸쳐 분포하고 있음
- ⇒ 천호7구역 해제를 전제로 한 천호지구 개발기본계획 재검토 필요(동 주민센터 등)

천호뉴타운 사업구역 면적 비교



천호7구역 주민의견 면적 비교

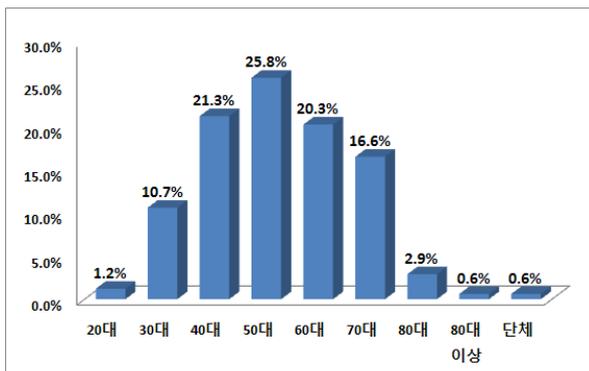


토지등소유자 연령별 검토

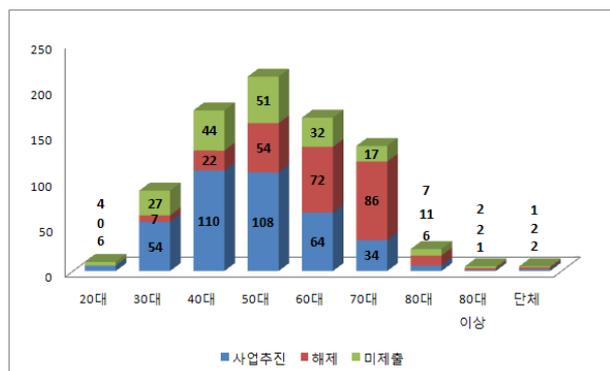
- 연령별 현황

구분	계	20대	30대	40대	50대	60대	70대	80대	80대이상	단체
연령	826	10 (1.2%)	88 (10.7%)	176 (21.3%)	213 (25.8%)	168 (20.3%)	137 (16.6%)	24 (2.9%)	5 (0.6%)	5 (0.6%)
찬성	385	6	54	110	108	64	34	6	1	2
반대	265	-	7	22	54	72	86	11	2	2

토지등소유자 연령별 비율



토지등소유자 연령별 의견 분포



- 전체 토지등소유자 중 50대 이상이 547명(66.2%)으로 과반수 이상을 차지
- 구역해제를 요청하는 토지등소유자는 50대 이상이 225명(87.9%)으로 대다수를 차지하며, 이중 60대 28.1%, 70대 33.6% 임.

⇒ 정비사업의 기간이 장기간 소요됨에 따라 생전에 아파트 입주 불확실, 임대수익으로 생계를 유지하는 이유 등으로 해제를 원하는 것으로 분석됨

□ 토지등소유자 지역별 검토

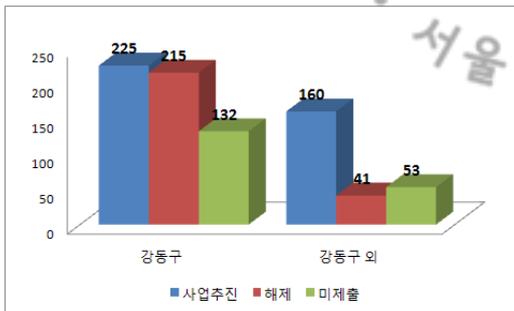
○ 주민의견 제출현황

구 분	계	사업추진	해 제	의견 미제출	비 고
동의율 (소유자수)	100% (826명)	46.6% (385명)	31.0% (256명)	22.4% (185명)	

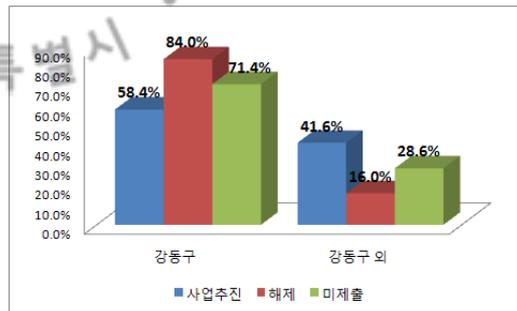
○ 사업추진·해제 지역별 현황

구 분	계	사업추진	해 제	의견 미제출
계	826(100%)	385(100%)	256(100%)	185(100%)
강동구 내 거주	572(69.2%)	225(58.4%)	215(84.0%)	132(71.4%)
강동구 외 거주	254(30.8%)	160(41.6%)	41(16.0%)	53(28.6%)

의견별 토지등소유자 지역 현황



의견별 토지등소유자 지역 분포



⇒ 토지등소유자 대다수가 천호동내에 거주하는 것으로 보아 주거 목적으로 부동산을 보유하고 있는 것으로 판단되며, 임대수익으로 생계를 유지하는 이유 등으로 해제를 원하는 것으로 분석됨