

4-1

주민 중심의 뉴타운·재개발 사업 추진

총사업비	비예산	사업구분	임기후	계속	추진상황	정상추진
주관부서	도시재정비과장 송광덕 / 공정관리팀장 이남희 / 주무관 김향미 / ☎ 330-1661 (협조부서 : 도시재정비과 북아현팀, 가재울팀, 재개발팀)					

□ 사업개요

○ 사업현황

- 사업구역 : 21개 구역(전체 1,438,367.8㎡)
 - 북아현뉴타운(5) : 627,527.1㎡

구분	1-1구역	1-2구역	1-3구역	2구역	3구역
위 치	북아현동 1-954번지 일대	북아현동 174번지 일대	북아현동 159-14번지 일대	북아현동 520번지 일대	북아현동 3-66번지 일대
면 적	77,386.2㎡	60,335.5㎡	106,645.7㎡	120,055.8㎡	263,100.9㎡
조합원수	645명	475명	957명	1261명	2597명
건립세대 (임대포함)	1226세대 (임대234세대)	940세대 (임대163세대)	1910세대 (임대326세대)	1714세대 (임대292세대)	3633세대 (임대618세대)

- 가재울뉴타운(7) : 497,753.8㎡(존치 및 지구단위계획구역 제외)

구 분	4구역	5구역	6구역	7구역	8구역	2블럭	3블럭
위 치	남가좌1동 155 일대	남가좌2동 175 일대	남가좌2동 224 일대	북가좌동 80 일대	남가좌동 285 일대	남가좌동 293-96 일대	남가좌동 104-2 일대
면 적	283,390.7㎡	52,867.7㎡	48,085.4㎡	78,640㎡	13,248㎡	12,247㎡	9,275㎡
조합원수	1,973명	310명	286명	694명	203명	254명	※향후추진
건립세대 (임대포함)	4,300세대 (임대750)	997세대 (임대170)	1,047세대 (임대178)	1,350세대 (임대270)	※계획중	360세대 (임대無)	※향후추진

- 주택재개발(9) : 313,086.9㎡

구 분	충정로1구역	영천구역	연희1구역	홍제2구역	홍제3구역	홍은8구역	홍은12구역	홍은13구역	홍은14구역
위 치	충정로3가 281-18 일대	영천동 69-20 일대	연희동 533 일대	홍제1동 156일대	홍제3동 270일대	홍은1동 11-320 일대	홍은1동 450일대	홍은1동 11-111 일대	홍은1동 19-19 일대
면 적	8,382.5㎡	11,249㎡	55,173㎡	49,388㎡	58,367.4㎡	33,923㎡	26,421㎡	47,199㎡	22,934㎡
조합원수	104명	115명	523명	490명	609명	107명	359명	389명	285명
건립세대 (임대포함)	190세대 (임대無)	199세대 (임대無)	1,002세대 (임대206)	906세대 (임대182)	1,083세대 (임대192)	547세대 (임대94)	552세대 (임대94)	808세대 (임대138)	497세대 (임대75)



□ 추진실적

○ 총 괄

(단위 : %)

주요 사업	계 획						실적 (누계)	누적 이행률 (%)
	2014	2015	2016	2017	2018 6월	임기후 (완료년도)		
북아현1-1재정비촉진구역	60	80	100				70	70
북아현1-2재정비촉진구역	80	100					95	95
북아현1-3재정비촉진구역	70	80	100				75	75
북아현2재정비촉진구역	40	60	80	100			30	30
북아현3재정비촉진구역	40	60	80	100			30	30
가재울뉴타운4구역	70	90	100				90	90
가재울뉴타운5구역	55	60	75	95	100		60	60
가재울뉴타운6구역	55	60	75	95	100		60	60
가재울뉴타운7구역	40	55	65	75	90	100 (2020)	20	22.22
가재울뉴타운8구역	45	55	65	75	85	100 (2020)	30	35.29
가재울뉴타운2BL	55	65	75	95	100		60	60
가재울뉴타운3BL	100	추진위원회 설립 취소로 인한 사업 해제					100	100
충정로1구역 주택재개발	30	50	70	90	100		55	55
영천구역 주택재개발	40	55	70	80	95	100 (2019)	55	87.89
연희제1구역 주택재개발	40	50	70	90	100		55	55
홍제2구역 주택재개발	50	60	70	90	100		65	65
홍제3구역 주택재개발	45	50	70	90	100		55	55
홍은8구역 주택재개발	100	구역지정 해제 사업 중단					100	100
홍은12구역 주택재개발	65	70	80	90	100		80	80
홍은13구역 주택재개발	45	50	70	90	100		55	55
홍은14구역 주택재개발	50	60	80	90	100		60	60

○ 세부 추진내용

구 분	구역명	추진 실적	
북아현 뉴타운	1-1구역	<ul style="list-style-type: none"> 2015.09.08. 조합설립변경인가 (※ 관리처분변경계획 수립 중) 2015.11.27. 사업 정상화를 위한 관계자 간담회 개최 	
	1-2구역	<ul style="list-style-type: none"> 2015.10.23. 사업시행(경미한)변경인가 2015.10.23. 준공인가 2015.11.01. 입주 시작 2015.11.19. 관리처분계획변경인가 2015.11.19. 복리시설(근린생활시설)모집 공고 	 북아현 1-2구역 준공
	1-3구역	(※ 건축 공사공정률 35%) 2015.12.18. 조합설립변경신고	
	2구역	<ul style="list-style-type: none"> 2015.08.03. 임시총회 발의자 측 구청 총회 개최 승인요청 2015.08.25. 조합원 발의에 의한 총회개최 승인 2015.10.13. 조합과 임시총회 발의자 측 단일 총회개최 합의 2015.11.10. 조합 일방적 총회개최 취소·통보 ⇒ 임시총회 발의자대표 조합장 등에 대한 직무집행정지 가처분 및 직무대행자 선임 요청 	
	3구역	<ul style="list-style-type: none"> 2015.07.17. 금화시범아파트 행정대집행(철거) 방침 수립 2015.07.23. 공사계약 및 착공 2015.11.30. 공사 준공 	 금화시범아파트 철거 후

가재울 뉴타운	4구역	<ul style="list-style-type: none"> 2015.08.20. 조합설립변경인가 2015.09.18. 사업시행변경인가 2015.09.25. 재정비 촉진계획 변경 2015.10.27. 공동주택(택지1~5) 사용검사 및 입주 	 가재울4구역 준공
	5구역	<ul style="list-style-type: none"> 2015.11.02. 관리처분계획 수립 2015.11.06. 조합설립변경인가 	
	6구역	<ul style="list-style-type: none"> 2015.08.20. 조합설립변경인가 2015.11.29. 관리처분계획 수립 2015.12.09. 조합설립변경인가 2015.12.15. 재정비 촉진계획 변경 	
	7구역	2015.12.31. 조합설립인가 추진 중	
	8구역	2015.09.17. 조합설립인가	
	2블럭	2015.08.27. 시공사 재선정(금호건설)	
주 택 재개발	연 회 1구역	2015.09.30. 조합설립변경인가	
	흥 제 2구역	2015.12.31. 이주 완료 및 철거(67%)	
	흥 제 3구역	2015.10.07. 조합설립변경인가	
	흥 은 12구역	2015.12.31. 공사 진행 중 (굴토공사 78%)	
	흥 은 13구역	2015.12.16. 정비계획변경고시	
	흥 은 14구역	<ul style="list-style-type: none"> 2015.09.01. 관리처분계획인가 2015.12.16. 정비계획변경고시 	

□ 문제점 및 대책

구 분	구역명	문 제 점	대 책
북아현 뉴타운	1-1구역	'15.07.10. 조합총회 이후 새로운 집행부가 구성되어 관리처분변경계획을 수립중에 있으나 조합 내부 갈등으로 인한 사업지체 우려	조합 집행부 및 비대위 간 갈등조정을 위한 지속적 중재 노력 필요
	1-3구역	북아현1-2구역의 입주로 사업시행시기가 미도래된 가로등 설치요청 및 공사차량으로 인한 통행불편 민원 제기	공사장에 임시로 서치라이트 추가 설치완료 하였으며, 16년 1월 중 가로등 설치 예정
	2구역	'15.11.15. 조합총회를 개최하여 새로운 집행부를 구성, 조합 내부 갈등을 해소하고 사업 정상화를 도모하였으나 조합 집행부의 일방적 총회 취소로 사업추진 지체	적법한 절차를 통한 임원선임 및 총회 개최 행정지도, 새로운 집행부 구성 후 조합원 권리 보호를 위한 사업을 진행토록 중재
	3구역	사업반대(조합해산, 구역제척) 조합원들의 지속적 민원제기로 사업추진 지체	조합해산동의서 징구기간 (16.01.31.) 이후 사업진행을 위한 출구전략 마련
가재울 뉴타운	5구역	구역 내 종교시설(모래내교회, 향산교회)과의 협상 난항으로 관리처분인가 지연	조합, 시공사, 종교시설과의 지속적인 협상을 통해 원만히 해결되도록 적극 지원
	7구역	구역 내 사업 추진 반대자의 증가로 조합 설립 추진 지연	추진위에게 반대자들의 지속적인 설득을 통하여 사업이 신속히 추진되도록 적극 지원
주 택 재개발	홍 은 12구역	공사로 인한 인근 주민들의 소음·분진·진동 등으로 인한 피해민원 제기	시공사에 작업시간 조정 및 소음진동 저감 공법이행 철저 지속적 행정지도
	홍 은 14구역	현금청산자 등 미이주(재개발 반대, 이주 대책, 보상금액 상향 등)	미이주자 대상으로 사전협의체 운영, 협의를 통한 원만한 이주 추진

□ 향후 계획

구 분	구역명	향후 계획	달성 방안
북아현 뉴타운	1-1구역	2016. 5 : 착공 2019. 1 : 준공	시공사, 조합과 지속적인 협의를 통한 조기 정상화 유도
	1-2구역	2016. 상반기 : 이전고시	과선교 문제 해결을 통한 조기 이전고시 추진
	1-3구역	2017. 3 : 준공	공정별 적기에 시공되도록 행정 지원
	2구역	2016. 2 : 촉진계획변경 2016. 8 : 사업시행변경인가 2017. 2 : 관리처분인가	조합, 비대위 간의 조속한 합의를 통한 신속한 사업 추진
	3구역	2016. : 구역축소 등 사업 전면 재검토	조합, 정비업체 등과 협의하여 기존 21구역으로 축소 되도록 적극 지원
가재울 뉴타운	4구역	2016. 4 : 준공인가 2016. 12 : 이전고시	기반시설 동결기 이후 조속한 준공 추진 및 이전고시가 조속히 되도록 적극 지원
	5구역	2016. 1 : 관리처분계획인가 2016. 3~8 : 이주 및 철거	사전협의체를 구성·운영하여 원활한 협의 및 이주 추진
	6구역	2016. 1 : 관리처분계획인가 2016. 3~8 : 이주 및 철거	
	7구역	2016. 6 : 조합설립인가	추진위에게 반대자들의 지속적인 설득을 통하여 사업이 신속히 추진 되도록 적극 지원
8구역	2016. 7 : 사업시행인가	사업시행인가 총회 전 개략적 사업비 및 추정분담금 검증 및 공개(변동 시)	
주 택 재개발	충정로 1구역	2016. 7 : 사업시행인가	마포로5-2구역 도시환경정비사업의 추진에 따라 진행가능
	영천 구역	2016. 7 : 사업시행변경인가	시공사 재선정 및 정비계획변경 등 요청 시 지원
	연희 제1구역	2016. 5 : 관리처분계획인가	시공사와의 본계약 및 총회 의결 시 지원
	홍 제 2구역	2016. 5 : 착공	원활한 공사진행을 위한 시공사, 조합등 관련 민원인과의 협의 지원
	홍 제 3구역	2016. 6 : 관리처분계획인가	시공사와의 본계약 및 총회 의결 시 지원
	홍 은 12구역	2017. 12월 준공 예정	원활한 공사진행을 위한 시공사, 조합등 관련 민원인과의 협의 지원
	홍 은 13구역	2016. 4 : 건축 및 교통 통합 심의 2016. 7 : 사업시행변경인가	관련 절차에 따른 요청 시 적극 지원
홍 은 14구역	2016. 5 : 이주 및 철거 완료	미이주자 대상으로 사전협의체 운영, 협의를 통한 원만한 이주 추진	

4-2

정비사업 갈등관리센터 설치·운영

총사업비	18.2백만원	사업구분	임기내	신규	추진상황	정상추진
주관부서	도시재정비과장 송광덕 / 공정관리팀장 이남희 / 담당자 김병오 / ☎ 330-1118					

□ 사업개요

- 사업기간 : 2014. 7월 ~ 계속(정비사업 완료시까지)
- 대상구역 : 56개 정비구역
- 주요업무
 - 정비사업 핫라인 운영 ☎***** (공유공유)
 - 조합 회계관리를 통한 홍보 및 경호경비용역 사용관리
 - 갈등현장 조사 및 클린업시스템을 통한 정비사업 정보공개 강화

□ 추진실적

주요사업	단위	계 획								실적 (누계)	누적 이행률 (%)	
		'14 하반기	'15 상반기	'15 하반기	'16 상반기	'16 하반기	'17 상반기	'17 하반기	'18 상반기			임기후
정비사업 핫라인 운영		200	500	500	500	500	500	500	500		1120	93.3
홍보 및 경호경비용역 사용 관리		17	34	34	34	34	34	34	34		76	89.4
갈등현장 조사 (코디네이터 운영)		6	12	12	12	12	12	12	12		26	86.6
정비사업 정보공개 모니터링	회	10	20	20	20	20	20	20	20		47	94.0

○ 세부추진실적

- 정비사업 핫라인 운영으로 주민의견 수렴
- 조합 총회 시 홍보 및 경호경비용역 사용관리
- 가재울4구역 추가부담금 검증(2015.8.11.~ 10.19)
 - 검증결과 관리처분변경계획 반영
(비례율 82.36% → 84.44% 상향 조정)
- 클린업시스템 운영실태 모니터링(매월 2회)

□ 예산 집행현황

주요사업	구분	투자계획(백만원)							집행액 (누계)
		계	'14하반기	'15	'16	'17	'18상반기	임기후	
정비사업핫라인 운영	계	10.93	0.15	0.88	3.96	3.96	1.98		1.03
	소계	2.25	0.15	0.6	0.6	0.6	0.3		0.75
	국비								
	시비								
	구비	2.25	0.15	0.6	0.6	0.6	0.3		0.75
갈등현장조사	계	8.68	0	0.28	3.36	3.36	1.68		0.28
	소계	8.68	0	0.28	3.36	3.36	1.68		0.28
	국비								
	시비								
	구비	8.68	0	0.28	3.36	3.36	1.68		0.28
민간									

□ 문제점 및 대책

- 클린업시스템 회원가입을 저조
 - ⇒ 총회 안내문(책자), 소식지 등 조합원에게 전달되는 각종 자료에 클린업시스템 운영내용 및 회원가입 안내문구 삽입
- 조합의 부실한 자료공개에 따른 민원 발생
 - ⇒ 클린업시스템 정보공개 내실화를 위한 관리감독 강화

□ 향후 계획

- 필요정보 적시 제공 및 의견수렴을 위한 핫라인 운영 강화
- 조합 총회 시 공공변호사 입회 조치
- 고질적 갈등구역에 대해 정비사업 코디네이터 적극 활용
- 클린업시스템 운영 강화
 - 클린업시스템 모니터링 내실화 및 모니터링 결과 환류
 - 지속적인 홍보와 안내로 회원가입 확대