



사람이 희망인 도시, 여기는 성북!

재개발 · 재건축 · 뉴타운 정비사업
동절기 강제철거 예방대책

2014. 12.

성북구청
(주거정비과)

2014년도 성북구 재개발·재건축·뉴타운 정비사업 동절기 강제철거 예방대책

재개발·재건축·뉴타운 정비사업 현장에서 흑한기 강제철거로 세입자 등 사회적 약자가 거리에 내몰리는 일이 없도록 2013년도에 이어서 2014년도 동절기(12월~2월) 강제철거 예방 대책을 수립 지속 시행하고자 함

1 추진 근거

- 『재개발·재건축·뉴타운 정비사업 동절기 강제철거 예방대책』 (행정2부시장 방침, '12.11.22.)
- 『재개발·재건축·뉴타운 정비사업 강제철거 예방대책 추진』 (주택정책실장 방침, '13. 2. 1.)
- 주택정비사업 동절기 강제철거 예방대책 시행 (주거재생과-14786, '14.11.24.)
- 정비사업 이주·철거에 따른 사전협의체 및 도시분쟁조정위원회 운영철저

2 관련 규정

- 도시 및 주거환경정비법 제48조2(건축물의 철거 등)제3항 (**12.2.1. 신설**)
시장·군수는 사업시행자가 제1항에 따라 기존의 건축물을 철거하는 경우 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 시기에는 건축물의 철거를 제한할 수 있다.
 1. 일출 전과 일몰 후
 2. 호우, 대설, 폭풍해일, 지진해일, 태풍, 강풍, 풍랑, 한파 등으로 해당 지역에 중대한 재해발생이 예상되어 기상청장이 「기상법」 제13조에 따라 특보를 발표한 때
 3. 「재난 및 안전관리 기본법」 제3조에 따른 재난이 발생한 때
 4. 제1호부터 제3호까지에 준하는 시기로서 구청장이 인정하는 시기

3

추진 현황

- 사전협의체 구성 및 운영 ('14년도 기준)
 - 구성현황 : 장위2재정비촉진구역, 길음2재정비촉진구역
 - 운영계획 : 5회 이상 사전협의체 운영 후 도시분쟁조정위원회 상정 예정
 - ↳ 『길음2촉진구역 사전협의체 구성 및 운영계획(안)』 (주거정비과-10993, '14.8.29)
- 이주 및 철거 모니터링 실시 현황
 - '14. 11. 21 현재, 관내 2개 구역 매주 모니터링 중

4

추진 방안

○ 기본방향

동절기 (12월 1일~ 2월 28일)	+	동절기 이외
동절기 철거 원칙적 금지 ※ 모두 퇴거한 경우 등 제한적 허용		조합·세입자 등 사전협의체 구성·운영 ※ 미 합의 시 도시분쟁조정위원회 조정

- 동절기 강제철거 원칙적 금지, 거주자들이 모두 퇴거한 경우 등 제한적 허용
 - 이주 완료된 공가는 도로로 둘러 쌓인 일단의 블록(50~100동) 단위로 철거
 - 미이주 세대 연접, 생활 지장 없는 범위내 구청장 판단하여 철거 범위 설정

〈동절기 철거금지〉

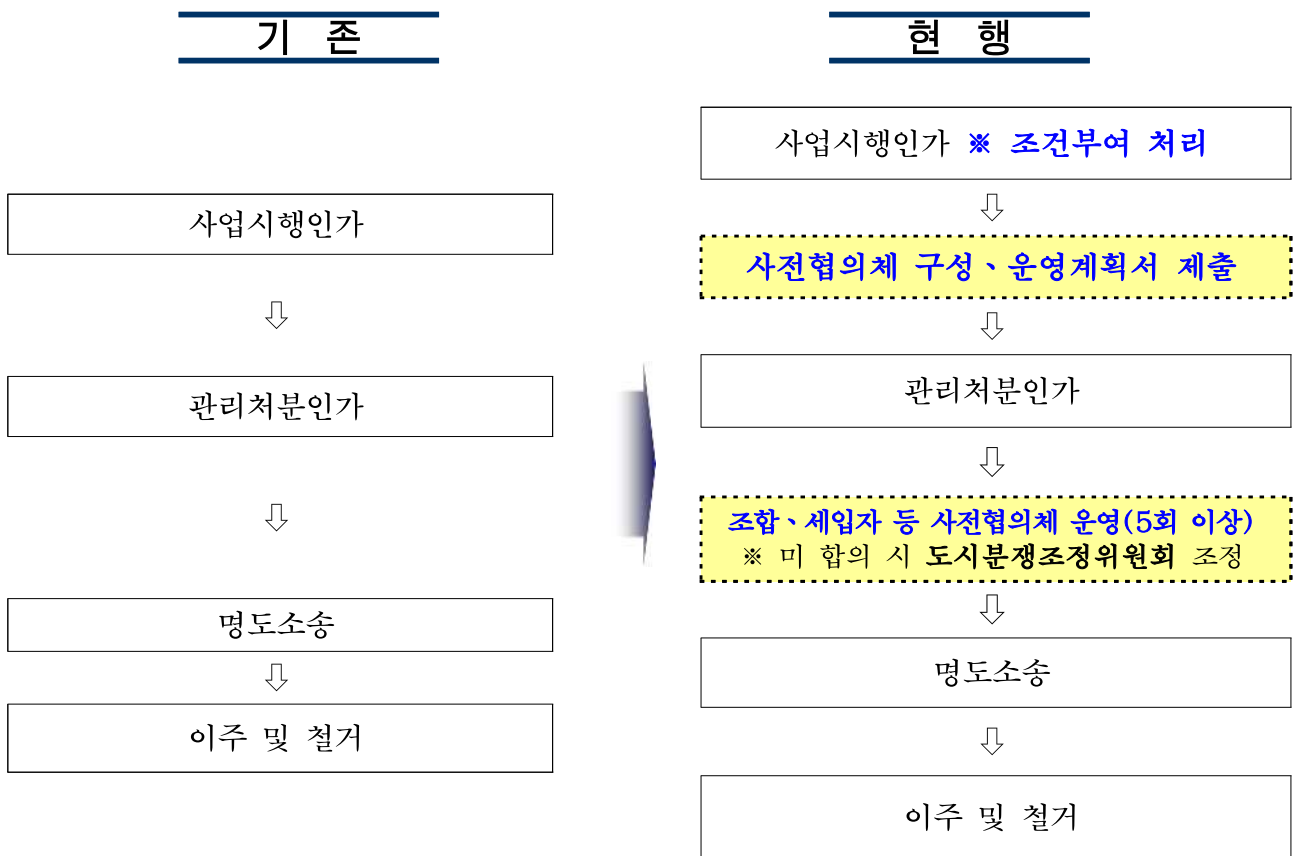
- 근거규정 : 도시 및 주거환경정비법 제48조2제3항제4호
- 기 간 : 12월 1일 ~ 2월 28일(29일)
- 대 상 : 철거중인 재개발·재건축·뉴타운 정비구역
- 철거시기 제한권자 : 자치구청장
 - ※ 동절기 중 미이주 세입자 및 인접건축물 멸실신고 보류

○ 강제철거 우려 정비사업장 조합과 세입자들간의 충분한 대화 채널 확보, 조합·가옥주·세입자 간의 사전협의체 운영

- 구성 : 조합장 및 조합임원 2인 이상, 가옥주, 세입자, 공무원 등 5인 이상
- 운영시기 : 사전협의체 구성 ~ 이주 완료시까지
- 운영방법 : 5회 이상 협의를 거쳐 합의 실시토록 최대한 노력함

⇒ 합의 안 될 경우, 도시분쟁조정위원회(위원장 : 부구청장)를 통해 조정

〈사전협의체 운영 절차〉



○ 강제퇴거 우려 명도소송 진행 구역 이주 및 철거 모니터링 실시(매주 점검)

- 이주 및 철거 진행관련 매주 현장점검 실시(직접 점검 또는 조합 확인)
- 이주·철거 추진상황 주간 자료제출 및 시 보고

《재개발·재건축·뉴타운 이주·명도소송 진행중인 구역(2개 구역)》

2014. 11. 21. 현재, ()안은 세입자

구 분	기존가구수	이주완료	이주 중		이주율	비고
			미이주	명도소송		
계	2,697	2,136	561	375	79.2%	
	(2,003)	(1,664)	(339)	(197)	83.1%	
재개발·재건축 (0구역)	-	-	-	-	-	
	-	-	-	-	-	
뉴타운·균축 (2구역)	2,697	2,136	561	375	79.2%	
	(2,003)	(1,664)	(339)	(197)	83.1%	

▷ 구역별 이주 및 철거 세부 현황

연번	구역명	기존가구수	이주완료	미이주	명도소송	이주율(%)	철거율(%)	비고
1	장위2	338	312	26	46	92.3	0	
		(175)	(174)	(1)	(36)	(89.1)	0동/87동	
2	길음2	2,359	1,824	535	329	77.3	0	
		(1,828)	(1,490)	(338)	(161)	(81.5)	0동/678동	

※ 관리처분인가 기준임, 관리처분계획 수립중인 구역 제외(이주시기 미도래)

5 조치 계획

- 2014년도 동절기 강제철거 예방대책 방침 통보
- 조합 통보 및 관계자 교육 실시 : 2014.12.03.(수)
 - 교육실시 : 사업시행자(조합), 철거용역업자, 감리업자 대상
- 이주 및 철거 관련 인가청으로서 관리감독 강화
 - 조합의 사업시행계획·관리처분계획 준수여부 확인 및 행정지도 강화,
 - 동절기 철거금지, 사전협의체 운영, 이주 및 철거현황 모니터링 실시 등



기타 사항

- 재개발정비사업조합의 투명하고 공정한 운영
- 구역내 공가관리 철저 및 통행로 쓰레기 방치 예방
 - 잔여 폐자재 및 음식물 쓰레기 등 이면도로상 장기간 방치
 - 열악한 환경 노출(빈집 내 고철 수거작업 등 사후처리 미비)로 인하여 주민 안전사고 등 슬럼화·우범화 우려
 - 출입폐쇄, 펜스설치, 주변환경 정리 등 후속조치 강화
- 빈집 내 고철 등의 수거작업 및 석면조사·해체 관련 이행절차 준수
 - 작업시간 제한, 안내문 게시, 인근 거주민 사전 공지 등
- 사업반대 주민 이해 및 설득 지속적인 추진
- 퇴거 요청시 공포감, 위해요소 방지
 - 거주민에 대한 불필요한 발언 및 마찰 등으로 갈등 확대하지 않을 것