

문서번호	주거정비과-16078
결재일자	2014.12.30.
공개여부	대시민공개

주무관	재개발1담당	주거정비과장	도시환경국장		
최연우	김남식	정택근	12/30 김장수		
협 조					

정릉3구역 재개발 사업성검토 용역(실태조사)  
**주민설명회 개최결과 보고**

2014. 12. .

**도시환경국**  
**주거정비과**

# 정릉3구역 재개발 사업성검토 용역(실태조사) 주민설명회 개최결과 보고

정릉3구역 재개발 사업성검토용역 결과를 주민들에게 홍보하는 주민설명회를 실시하고 결과를 보고함.

## I 주민설명회 개최

- 일 시 : 2014. 12. 29. 18:00 ~ 19:30
- 장 소 : 정릉3동 주민센터
- 참석자 현황 : 재개발1팀장, 담당자, 용역업체 관계자 등 7명
- 주민참여 현황 : 참석자 약 120명
- 주요 질의응답 내용
  - 사업성검토(실태조사) 실시 배경 및 목적
  - 각 개인별 추정분담금 산출 방법
  - 정비사업 계속 추진 또는 해제시 대안
  - 추진위원회 해산방법 등

## II 질의 및 답변

- 사업성검토 용역 결과를 보면 정릉3구역 재개발사업은 가능한 사업이 아닌 것 같은데 정릉3구역내 스카리아파트의 처리 방법은?
  - 서울시와 성북구청에서 스카리아파트 대책에 대하여 공원조성, 임대아파트 건립 등의 가능성 여부를 검토하였으나, 막대한 비용이 예상되어 사업추진이 어려운 상태임
  - 현 시점에서 중요한 것은 서울시가 스카리아파트에 대한 예산확보 문제이므로 주민이주 문제, 철거이후 다른사업 진행 가능여부 등에 대해 계속 서울시와 협의 중에 있음

■ 정릉3구역 기준가격이 공시지가의 약 50%로 낮게 평가되었는데, 사업을 진행 할 경우 30%대로 더 떨어질 것이다. 현 상태로는 추진위원회가 해산을 해야 함에도 추진위원회에서 방치하고 있으며, 추진위원회에서는 사업을 추진할 경우 원점에서 다시 시작해야 하고, 그것이 아니라면 추진위원회 해산을 해야 하는데 추진위원회와 주민들의 호응이 없다. 주민들에게만 맡겨 놓으면 대책이 없다. 이런 부분을 구청에서 해결을 해주어야 한다

- 현행 법규로는 추진위원회가 있는 상태에서 행정기관에서 사업해제할 수 있는 방법이 없다. 정비사업 추진여부에 대한 사항은 주민스스로 판단·결정 실행하여야 한다. 구청에서 정비사업의 사업성검토를 실시하여 주민들이 판단할 수 있는 자료를 제공하였으므로 사업추진 또는 추진위 해산여부는 주민이 결정해야 한다.

■ 정릉3구역 정비사업은 사업성검토 결과 사업성이 없는 것으로 판명되어 정비사업을 추진하여서는 안된다. 그렇다면 추진위원회 해산은 어떻게 해야 할 것인지 답변을 해달라?

- 추진위원회 해산은 주민스스로 50%이상 해산동의서를 징구하여 해산신청서를 구청에 제출하면 구청에서 관련자료 검토 후 처리도록 되어있음

■ 정릉3구역 정비사업은 사업성이 없으니 용적률상향등 사업성증대 방안이 필요하며, 추진위원회가 해산하게 되면 건설사 등에서 매몰비용 청구할 경우 어떻게 할 것인가?

- 정릉3구역은 자연경관지구 층수규제로 사업성이 없으므로 서울시에게 자연경관지구의 해제를 요청하였으나, 타 지역과의 형평성 문제로 자연경관지구의 해제는 어렵다고 통보 되었으므로 현재는 층수증가에 따른 용적률 상향은 불가함.
- 매몰비용은 서울시의 예산범위 내에서 70%까지 지원이 가능하나 증빙자료를 제출해야 하므로 쉽지않은 일이며, 이 또한 추진위원회가 해산되어야 신청이 가능함. 매몰비용 처리대책은 현재 정해진 것이 없으나, 타 조합에서 매몰비용 관련 소송이 진행중에 있으므로 최종판결에 따라 유사하게 대응할 사안임

■ 정릉3구역의 추진위원회 해산 이후 서울시의 대안은 무엇인지

- 정비사업 구역이 해제된 곳은 주거환경관리사업이나, 도시재생사업을 우선적으로 추진할 수 있으므로 정릉3구역도 추진 가능성이 있으나, 문제는 추진위원회 해산 및 정비(예정)구역 해제가 선행되어야 함.

■ 추진위원회 집행부는 사무실도 없고, 하는일이 없고, 집행부가 누구인지 주민들은 모른다. 일을 하지 않으면 봉급등을 지급못하게 해야 한다

- 추진위 총무 답변 : 서울시 기본계획 자체가 빛좋은 개살구이다. 서울시의 규제로 기본계획에 정한 용적율의 적용이 불가능하다. 경관지구의 해제 및 층고제한 완화를 수차례 요구하였으나 수용하지 않았으며, 스카이라파트가 재난위험시설물

임에도 방치하고 있는 상태에서 이에대한 해결을 요구하였으나 서울시에서 움직이지 않았으며, 서울시는 현재 상태로는 사업성이 없어 실태조사를 할 필요가 없음에도 서울시 예산을 투입하여 사업성검토 용역을 실시하였는데 서울시는 정비사업 해제 후의 대안도 없다.

■ 정릉3구역 정비사업은 실태조사로 인하여 사업성이 없는 것으로 판결되었다. 사업 진행은 불가하며 이제는 시간과의 싸움이다. 정비사업 구역의 해제를 요구한다. 현재까지의 매몰비용도 많은데 지금 끝내야 한다. 그러므로 해산(동의서 징구) 절차 진행을 위한 창구를 구청에서 마련해 주어야 한다

- 주민들이 해산동의서를 구청에서 받을 수 없다. 주민스스로 대표자를 선임하여 해산동의서를 징구하여야 한다.

## IV

### 향후 행정사항

- 2015. 1월 : 사업성검토 용역결과 보고서 제출 및 용역 준공처리

첨부 : 주민설명회 현장 사진. 끝.