

서울특별시 정비구역 등 직권해제에 대한 의견청취안

의안 번호	
----------	--

제출년월일 : 2017년 8월 일
제출자 : 서울특별시 장

1. 제안이유

- 가. 정비구역이 부동산 경기침체, 사업성저하 및 주민 갈등 등으로 장기간 정체됨에 따라 정비구역 등의 추진상황으로 보아 지정목적은 달성할 수 없다고 인정되는 구역에 대하여,
- 나. 『도시 및 주거환경정비법』 제4조의3 제4항 및 『서울특별시 도시 및 주거환경 정비조례』 제4조의3(직권해제) 규정에 따라 직권해제 대상 구역에 해당되어 동조례 제4조의3 제10항에 의거 서울특별시의회 도시계획관리위원회 의견청취를 구하고자 함.

2. 정비구역등 직권해제 대상구역

가. 직권해제 대상구역 현황

연번	구역명	적용조항	내용	비고
1	정릉5 주택재건축 정비구역	제4조의3 제3항제4호	추진위원회 승인후 3년이 되는 날까지 조합설립 인가 신청 없으며, 토지등소유자 1/3 이상 해제요청 및 주민의견 조사결과 사업찬성자 50%이하만	주거사업과 주거사업지원팀 성인선(7213)
2	동선1 주택재개발 정비구역	제4조의3 제3항제4호	추진위원회 승인후 3년이 되는 날까지 조합설립 인가 신청 없으며, 토지등소유자 1/3 이상 해제요청 및 주민의견 조사결과 사업찬성자 50%이하만	재생협력과 조합운영개선팀 정동훈(7233)
3	성북3 주택재개발 정비구역	제4조의3 제3항제4호	조합설립 인가후 4년이 되는 날까지 관리처분 인가 신청 없으며, 토지등소유자 1/3 이상 해제요청 및 주민의견 조사결과 사업찬성자 50%이하만	재생협력과 조합운영개선팀 정동훈(7233)

나. 직권해제 유형별 대상구역 현황

○ 제3항 제4호(1/3이상 해제요청 및 주민찬성률 50%미만) : 3개 구역

연번	구분	구역명	위치	면적 (㎡)	사업의종류	주용도	건폐율 (%)	용적률 (%)	높이계획
1	기정	정릉5	성북구 정릉동 410-10일대	66,354.2	주택재건축	공동주택	31% 이하	219.02% 이하	60m이하 평균15층
	변경	해 제							
2	기정	동선1	성북구 돈암동 74-15일대	17,235	주택재개발	공동주택	45% 이하	220% 이하	16층이하
	변경	해 제							
3	기정	성북3	성북구 성북동 3-38일대	67,976	주택재개발	공동주택	60% 이하	170% 이하	7층이하
	변경	해 제							

3. 참고사항

가. 관계법령

- 「도시 및 주거환경정비법」 제4조의3
- 「서울특별시 도시 및 주거환경 정비조례」 제4조의3(직권해제 등)

나. 예산조치 : 별도조치 필요 없음

다. 합 의 : 해당사항 없음

붙임 : 구역별 현황 1부. 끝.

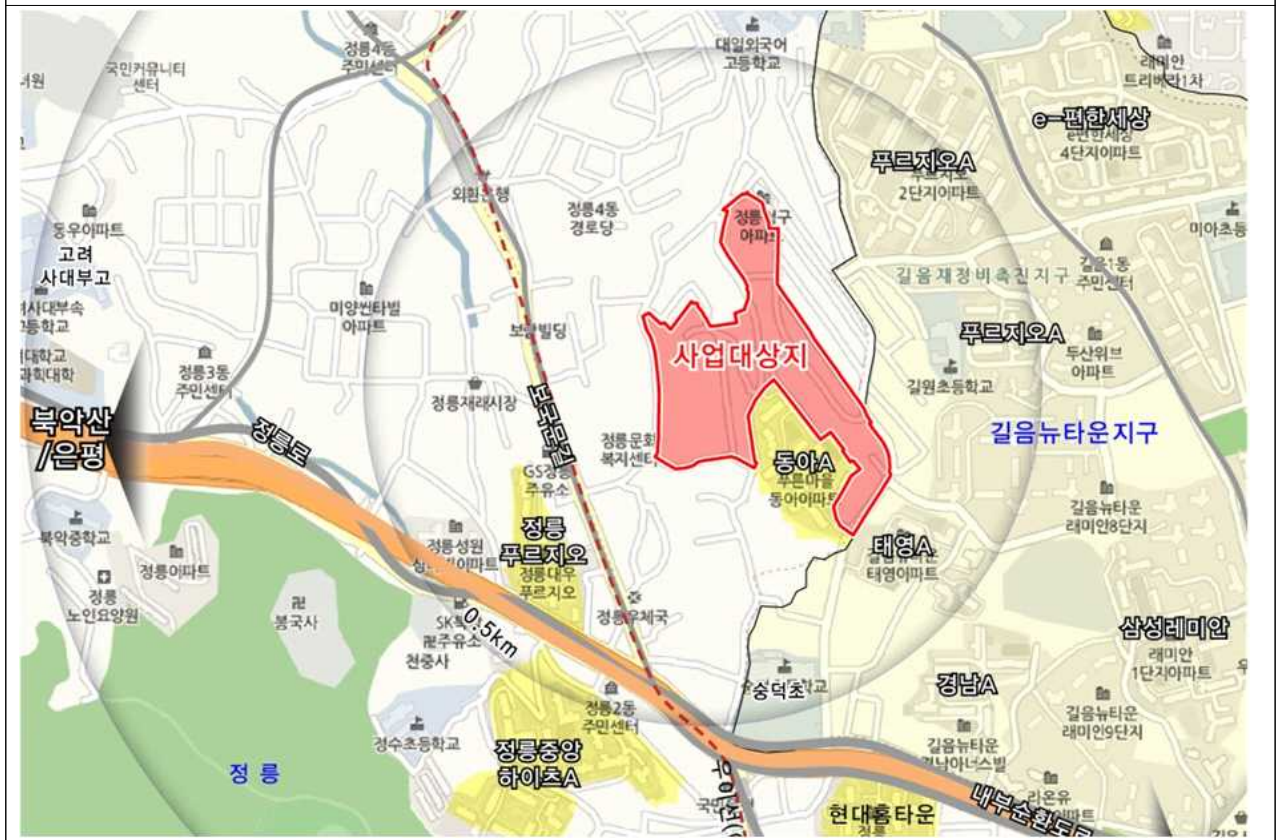
※ 작성자 : 재생협력과 조합운영전략팀 박정훈 (☎02-2133-7238)

■ 정릉5구역(주택재건축사업)

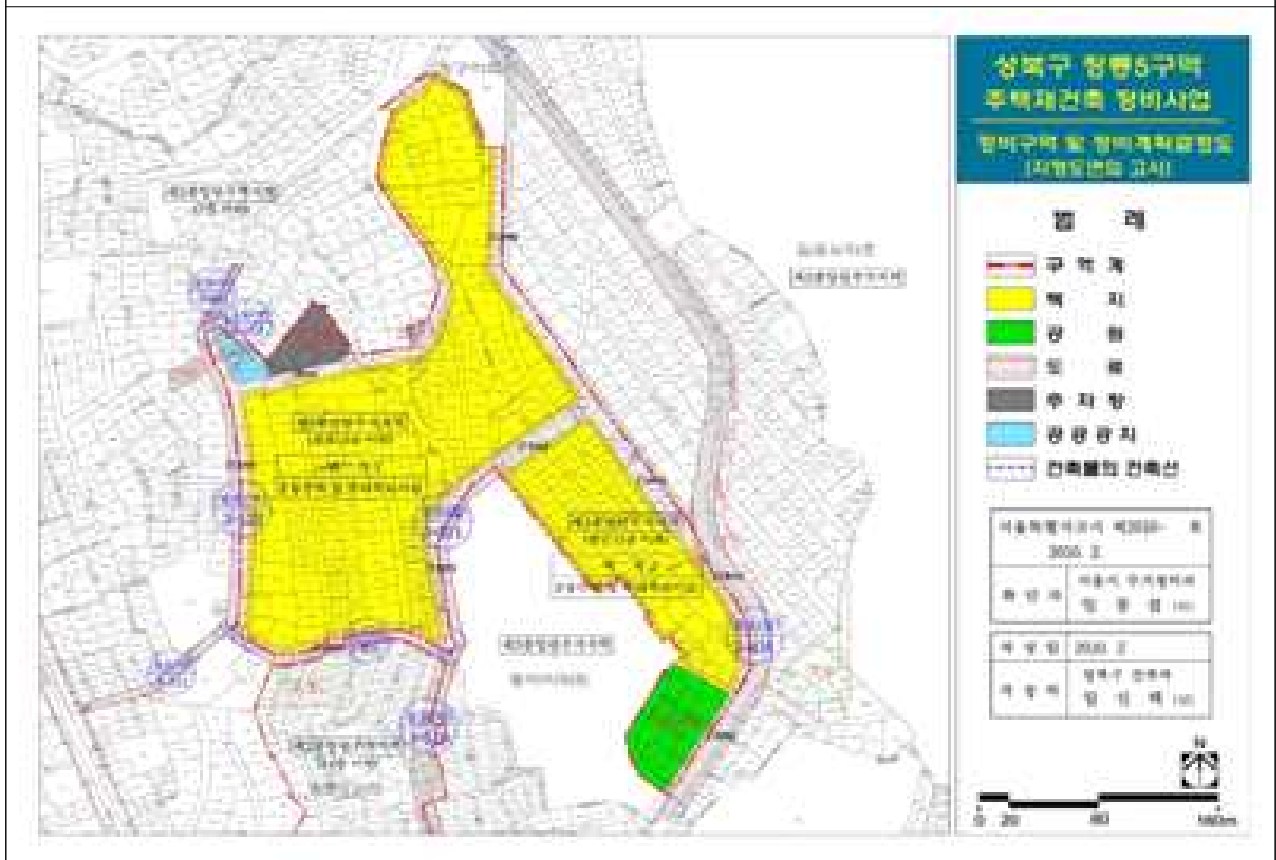
구분	내 용																											
구역현황	<ul style="list-style-type: none"> ○ 위치 : 성북구 정릉동 410-10 일대 ○ 면적 : 66,354.2㎡ ○ 토지등소유자 : 705명 ○ 도시계획 : 제2종일반주거지역 																											
추진경위	<ul style="list-style-type: none"> ○ 2006. 03. 23 도시·주거환경정비기본계획 고시(서울시고시제2006-95호) ○ 2007. 12. 31 조합설립추진위원회 승인 ○ 2010. 03. 04 정비구역 지정(서고시 제2010-79호) ○ 2010. 08. 06 조합설립 인가 ○ 2012. 10. 16 조합설립 인가 취소(법원판결 : 동의율 산정방식 오류) ○ 2013. 11. 28 기본계획변경고시(서울시고시제2013-393호) ※ 면적변경 : 6.7ha → 2.8ha 																											
추진동향	<ul style="list-style-type: none"> ○ 비대위 : 조합설립인가 취소 이후 사업이 정체되어 정비구역 내 건축 인허가 제한 등에 불만이 있는 지역주민들의 해제요청이 제출됨 																											
사용비용 및 비례율	<ul style="list-style-type: none"> ○ 사용비용 : 약 57억 ○ 비 레 율 : - 																											
법적근거	<ul style="list-style-type: none"> ○ 서울특별시 도시 및 주거환경 조례 제4조의3 제3항 제4호 <ul style="list-style-type: none"> - 사업시행자가 추진위원회 승인을 받은 날부터 3년이 되는 날까지 조합 설립인가를 신청하지 아니하고, - 당해 구역의 토지등소유자 3분의 1이상이 해제 요청하는 경우로서 주민의견을 조사하여 사업찬성자가 100분의 50미만인 경우 																											
직권해제 추진경위	<ul style="list-style-type: none"> ○ 정비구역 등의 해제요청서 제출(2016.10.10. : 35.88%, 253명/705명) ○ 정비구역 등 직권해제 전문가 검토회의(2016.12.22. : 적합) ○ 도시계획위원회 자문(2017.02.15. : 원안동의) ○ 주민의견조사 <ul style="list-style-type: none"> - 조사기간 : 2017. 05. 01. ~ 2017. 07. 03. (60일간) - 결 과 : 미개표 <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse; text-align: center;"> <thead> <tr> <th rowspan="3">구역명</th> <th rowspan="3">전체</th> <th rowspan="3">참여자</th> <th colspan="4">참여자</th> <th rowspan="3">기권</th> <th rowspan="3">참여율 (%)</th> <th rowspan="3">사업 찬성률(%)</th> </tr> <tr> <th colspan="3">유효</th> <th rowspan="2">무효</th> </tr> <tr> <th>계</th> <th>찬성</th> <th>반대</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>동선1재개발</td> <td>702</td> <td>215</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>487</td> <td>30.62</td> <td>-</td> </tr> </tbody> </table> <ul style="list-style-type: none"> ○ 주민공람 결과 <ul style="list-style-type: none"> - 공고기간 : 2017. 07. 20. ~ 2017. 08. 09. (공고일로부터 20일) - 공고의견 제출장소 : 성북구청 주거정비과 - 공고결과 : 별도송부 	구역명	전체	참여자	참여자				기권	참여율 (%)	사업 찬성률(%)	유효			무효	계	찬성	반대	동선1재개발	702	215	-	-	-	-	487	30.62	-
구역명	전체				참여자	참여자						기권	참여율 (%)	사업 찬성률(%)														
						유효									무효													
		계	찬성	반대																								
동선1재개발	702	215	-	-	-	-	487	30.62	-																			

구분	내 용
자치구 의견 (성북구)	<ul style="list-style-type: none"> ○ 법적동의요건(사업기간의 지연 및 토지등소유자 1/3이상)을 충족하여 정비구역 해제를 원하는 해제동의서가 제출(35.88%)되었으며, 관련규정에 따라 의견조사를 실시한 결과, 참여율이 30.62%로 전체 토지등 소유자의 100분의 50미만인 구역임
주관부서 검토의견 (주거사업과)	<ul style="list-style-type: none"> ○ 『서울시 도시 및 주거환경정비 조례』 제4조의3 제3항 제4호에 따라 토지등소유자의 35.88%가 직권해제 요청이 있었으며, ○ 토지등소유자 의견조사를 실시하여 정비구역 해제여부를 주민스스로 결정토록 한 결과 참여율(30.62%)로 사업찬성자가 50%미만으로 직권해제가 타당함

위 치 도



정비계획도

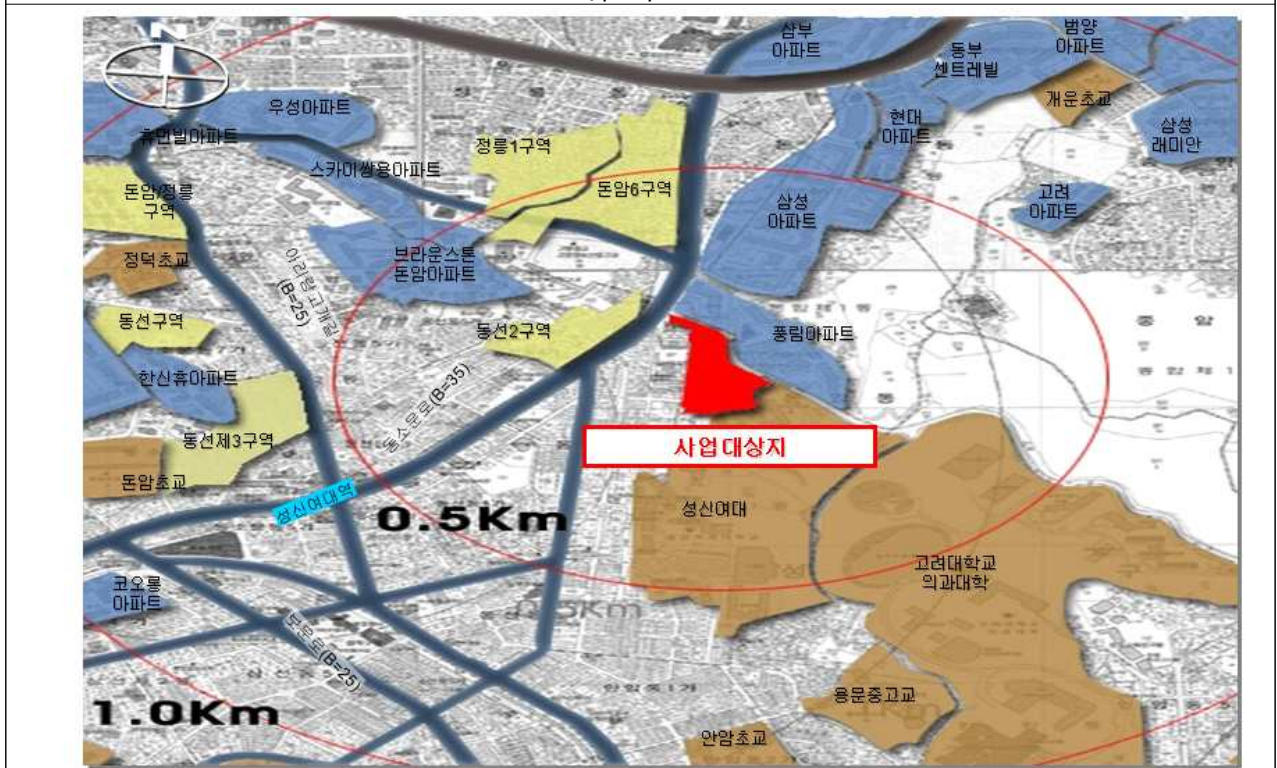


■ 동선1구역(주택재개발사업)

구분	내 용																											
구역현황	<ul style="list-style-type: none"> ○ 위치 : 성북구 돈암동 74-15 일대 ○ 면적 : 17,235㎡ ○ 토지등소유자 : 187명 ○ 도시계획 : 제2·3종일반주거지역, 일반상업지역 																											
추진경위	<ul style="list-style-type: none"> ○ 2005. 06. 27 추진위원회 승인 ○ 2009. 12. 10 정비구역 지정(서고시 제2009-491호) ○ 2015. 11. 30~2016.09.05. : 사업성분석 용역(추정비례율:63.49%) 																											
추진동향	<ul style="list-style-type: none"> ○ 추진위 : 사업성 제고를 위한 정비계획변경 등 사업추진 희망 ○ 비대위 : 정비구역 해제요청서 제출 																											
사용비용 및 비례율	<ul style="list-style-type: none"> ○ 사용비용 : 약 14억 ○ 비 레 율 : 63.49% 																											
법적근거	<ul style="list-style-type: none"> ○ 서울특별시 도시 및 주거환경 조례 제4조의3 제3항 제4호 <ul style="list-style-type: none"> - 사업시행자가 추진위원회 승인을 받은 날부터 3년이 되는 날까지 조합 설립인가를 신청하지 아니하고 - 당해 구역의 토지등소유자 3분의 1이상이 해제 요청하는 경우로서 주민의견을 조사하여 사업찬성자가 100분의 50미만인 경우 																											
직권해제 추진경위	<ul style="list-style-type: none"> ○ 정비구역 등의 해제요청서 제출(2016.11.09. : 34.76%, 65명/187명) ○ 정비구역 등 직권해제 전문가 검토회의(2016.12.22. : 적합) ○ 도시계획위원회 자문(2017.02.01. : 원안동의) ○ 주민의견조사 <ul style="list-style-type: none"> - 조사기간 : 2017. 04. 06. ~ 2017. 06. 07. (60일간) - 결 과 : 미개표 <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse; text-align: center;"> <thead> <tr> <th rowspan="3">구역명</th> <th rowspan="3">전체</th> <th rowspan="3">참여자</th> <th colspan="4">참여자</th> <th rowspan="3">기권</th> <th rowspan="3">참여율 (%)</th> <th rowspan="3">사업 찬성률(%)</th> </tr> <tr> <th colspan="3">유효</th> <th rowspan="2">무효</th> </tr> <tr> <th>계</th> <th>찬성</th> <th>반대</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>동선1재개발</td> <td>189</td> <td>74</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>115</td> <td>39.15</td> <td>-</td> </tr> </tbody> </table> <ul style="list-style-type: none"> ○ 주민공람 결과 <ul style="list-style-type: none"> - 공고기간 : 2017. 07. 06. ~ 2017. 07. 27. (공고일로부터 20일) - 공고의견 제출장소 : 성북구청 주거정비과 - 공고결과 : 의견없음 	구역명	전체	참여자	참여자				기권	참여율 (%)	사업 찬성률(%)	유효			무효	계	찬성	반대	동선1재개발	189	74	-	-	-	-	115	39.15	-
구역명	전체				참여자	참여자						기권	참여율 (%)	사업 찬성률(%)														
						유효									무효													
		계	찬성	반대																								
동선1재개발	189	74	-	-	-	-	115	39.15	-																			

구분	내 용
자치구 의견 (성북구)	<ul style="list-style-type: none"> ○ 해당구역 사업성분석 용역(2015.11.30.~2016.09.05.) 결과 추정비례율이 63.49%으로 재개발진행을 원하는 추진위원회에서는 사업성 제고를 위해 정비계획 변경 진행중에 재개발을 반대하는 주민들이 정비구역 해제 신청서를 제출(동의율 34.76%) 하였으며, ○ 관련법령에 따라 구역 내 토지등소유자에 대하여 주민의견조사를 실시한 결과 정비사업 진행에 대한 사업찬성자의 수가 전체 토지등소유자의 50%에 미달함
주관부서 검토의견 (재생협력과)	<ul style="list-style-type: none"> ○ 『서울시 도시 및 주거환경정비 조례』 제4조의3 제3항 제4호에 따라 토지등소유자의 34.76%가 직권해제 요청이 있었으며, ○ 토지등소유자 의견조사를 실시하여 정비구역 해제여부를 주민 스스로 결정토록 한 결과, 참여율(30.62%)로 사업찬성자가 50%미만으로 직권해제가 타당함

위 치 도



정비계획도

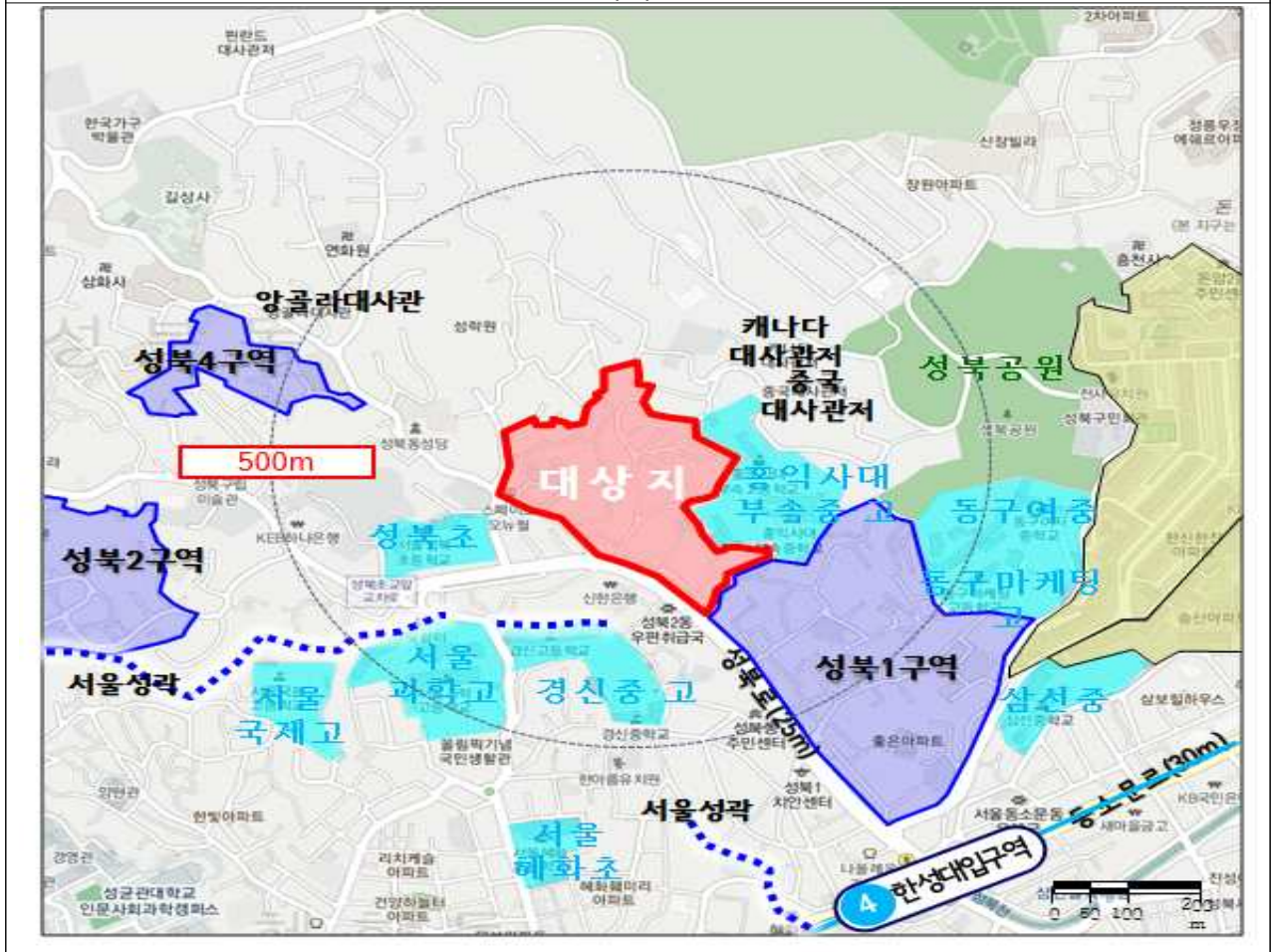


■ 성북3구역(주택재개발사업)

구분	내 용																											
구역현황	<ul style="list-style-type: none"> ○ 위치 : 성북구 성북동 3-38 일대 ○ 면적 : 67,976㎡ ○ 토지등소유자 : 593명 ○ 도시계획 : 제1종전용·일반주거지역, 제2종일반주거지역(7층) 																											
추진경위	<ul style="list-style-type: none"> ○ 2005. 07. 28 : 추진위원회 승인 ○ 2008. 08. 21 : 정비구역 지정 (서울시고시 제2008-284호) ○ 2009. 05. 12 : 조합설립 인가 ○ 2011. 05. 31 : 사업시행 인가 ○ 2013. 11. 27 : 실태조사 결과(추정비례율 57.17%) 																											
추진동향	<ul style="list-style-type: none"> ○ 추진위 : 정비사업 추진의지 ○ 비대위 : 정비구역 해제요청서 제출 																											
사용비용 및 비례율	<ul style="list-style-type: none"> ○ 사용비용 : 약70억원 ○ 비례율 : 57.17% 																											
법적근거	<ul style="list-style-type: none"> ○ 서울특별시 도시 및 주거환경 조례 제4조의3 제3항 제4호 <ul style="list-style-type: none"> - 사업시행자가 조합설립 인가를 받은 날부터 4년이 되는 날까지 관리처분 인가를 신청하지 아니하고, - 당해 구역의 토지등소유자 3분의 1이상이 해제 요청하는 경우로서 주민의견을 조사하여 사업찬성자가 100분의 50미만인 경우 																											
직권해제 추진경위	<ul style="list-style-type: none"> ○ 정비구역 등의 해제요청서 제출(2017.01.17. : 34.74%, 206명/593명) ○ 정비구역 등 직권해제 전문가 검토회의(2017.02.23 : 적합) ○ 도시계획위원회 자문(2017.03.15 : 원안동의) ○ 주민의견조사 <ul style="list-style-type: none"> - 조사기간 : 2017. 05. 12. ~ 07. 11. (60일간) - 개 표 : 2017. 07. 17. - 결 과 <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse; text-align: center;"> <thead> <tr> <th rowspan="3">구역명</th> <th rowspan="3">전체</th> <th rowspan="3">참여자</th> <th colspan="4">참여자</th> <th rowspan="3">기권</th> <th rowspan="3">참여율 (%)</th> <th rowspan="3">사업 찬성률(%)</th> </tr> <tr> <th colspan="3">유효</th> <th rowspan="2">무효</th> </tr> <tr> <th>계</th> <th>찬성</th> <th>반대</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>성북3재개발</td> <td>576</td> <td>399</td> <td>398</td> <td>251</td> <td>147</td> <td>1</td> <td>177</td> <td>66.86</td> <td>43.6</td> </tr> </tbody> </table> <ul style="list-style-type: none"> ○ 주민공람 결과 <ul style="list-style-type: none"> - 공고기간 : 2017. 7. 24 ~ 8. 14 (공고일로부터 20일) - 공고의견 제출장소 : 성북구 주거정비과 - 공고결과 : 별도송부 	구역명	전체	참여자	참여자				기권	참여율 (%)	사업 찬성률(%)	유효			무효	계	찬성	반대	성북3재개발	576	399	398	251	147	1	177	66.86	43.6
구역명	전체				참여자	참여자						기권	참여율 (%)	사업 찬성률(%)														
						유효									무효													
		계	찬성	반대																								
성북3재개발	576	399	398	251	147	1	177	66.86	43.6																			

구분	내 용
자치구 의견 (성북구)	<ul style="list-style-type: none"> ○ 구역내 토지등소유자 1/3이상인 정비구역 해제를 원하는 해제동의서를 제출(34.74%)함에 따라, 정비구역 해제 또는 사업추진 여부를 토지등소유자 스스로 결정하도록 의견조사를 실시한 결과, 사업찬성이 43.58%로 전체 토지등 소유자의 100분의 50미만인 구역임 ○ 관련법령에 따라 구역 내 토지등소유자에 대하여 주민의견 조사를 실시한 결과, 재개발사업 찬성자수가 전체 토지등소유자의 50%에 미달함
주관부서 검토의견 (재생협력과)	<ul style="list-style-type: none"> ○ 『서울시 도시 및 주거환경정비 조례』 제4조의3 제3항 제4호에 따라 토지등소유자의 34.74%가 직권해제 요청이 있었으며, ○ 토지등소유자 의견조사를 실시하여 정비구역 해제여부를 주민스스로 결정토록 한 결과 사업찬성률(43.58%)이 50%미만으로 직권해제가 타당함

위치도



정비계획도

