

서울특별시 정비구역 등 직권해제에 대한 의견청취안

의안 번호	
----------	--

제출년월일 : 2017년 5월 일
제출자 : 서울특별시장

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	충정로1 주택재개발 정비구역	제4조의3 제3항제4호	토지등소유자 1/3이상 해제요청 및 주민의견조사 50%미만	재생협력과 조합운영개선팀 허동(2133-7232)
2	오류1 주택재건축 정비구역	제4조의3 제3항제4호	토지등소유자 1/3이상 해제요청 및 주민의견조사 50%미만	주거사업과 주거사업지원팀 장재영(2133-7229)
3	역촌2 주택재건축 정비구역	제4조의3 제3항제4호	토지등소유자 1/3이상 해제요청 및 주민의견조사 50%미만	주거사업과 주거사업지원팀 성인선(2133-7213)
4	상계1 주택재건축 정비구역	제4조의3 제3항제4호	토지등소유자 1/3이상 해제요청 및 주민의견조사 50%미만	주거사업과 주거사업지원팀 성인선(2133-7213)
5	강북4 도시환경 정비에정구역	제4조의3 제3항제4호	토지등소유자 1/3이상 해제요청 및 주민의견조사 50%미만	주거사업과 주거사업총괄팀 장길홍(2133-7217)

나. 직권해제 유형별 대상구역 현황

○ 제3항 제4호 : 1/3이상 해제요청 및 주민의견조사 50%미만 - 5개 구역

연번	구분	구역명	위치	면적 (㎡)	사업의종류	주용도	건폐율 (%)	용적률 (%)	높이계획	세대수 (임대)
1	기정	충정로1	서대문구 충정로3가 281-18일대	8,369.3	주택재개발	공동주택	22% 이하	247% 이하	10~17층 평균15.44	165
	변경	해 제								
2	기정	오류1	구로구 오류동 241-2일대	21,728	주택재건축	공동주택	30% 이하	202% 이하	55m 평균12.4층	292
	변경	해 제								
3	기정	역촌2	은평구 역촌동 2-45일대	35,919.9	주택재건축	공동주택	32% 이하	250% 이하	64m 최고19층	777 (37)
	변경	해 제								
4	기정	상계1	노원구 상계동 1050-2일대	22,641	주택재건축	공동주택	30% 이하	218.8% 이하	최고18층	183
	변경	해 제								
5	기정	강북4	강북구 미아동 62-7일대	8,524	도시환경 정비	판매,업무, 주거	60% 이하	기준300% 이하 허용500% 이하	100m이하	
	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 염영길 (☎02-2133-7238)

■ 총정로1구역(주택재개발사업)

구분	내 용																																			
구역현황	<ul style="list-style-type: none"> ○ 위치 : 서대문구 총정로3가 281-11 일대 ○ 면적 : 8,369.3m² ○ 토지등소유자 : 104명 ○ 도시계획 : 제3종일반주거지역 																																			
추진경위	<ul style="list-style-type: none"> ○ 2009. 12. 09 추진위원회 승인 ○ 2009. 05. 21 정비구역 지정(서고시 제2009-205호) ○ 2010. 08. 31 조합설립인가 ○ 2013. 08. 28 정비계획 변경(경미한 변경) ○ 2015. 03. 05 정비계획 변경(경미한 변경) ○ 2015. 03. 19 건축심의 완료(서대문구) 																																			
추진동향	<ul style="list-style-type: none"> ○ 추진위 : 시공사(코오롱) 사업비 지원중단으로 건축심의완료후 진전없음 ○ 비대위 : 정비구역 해제요청서 제출 																																			
사용비용 및 비례율	<ul style="list-style-type: none"> ○ 사용비용 : 약 15억 ○ 비례율 : 100.0% 																																			
법적근거	<ul style="list-style-type: none"> ○ 서울특별시 도시 및 주거환경 조례 제4조의3 제3항 제4호 <ul style="list-style-type: none"> - 사업시행자가 조합설립인가를 받은 날부터 4년이 되는 날까지 사업시행인가를 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(2016.07.04. : 36.5%, 38명/104명) ○ 정비구역 등 직권해제 전문가 검토회의(2016.08.25. : 적합) ○ 도시계획위원회 자문(2016.10.05. : 원안동의) ○ 주민의견조사 <ul style="list-style-type: none"> - 조사기간 : 2016. 12. 07. ~ 2017. 02. 14 (60일간) - 개 표 : 2017. 02. 21 - 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>총정로1재개발</td> <td>104</td> <td>88</td> <td>76</td> <td>51</td> <td>25</td> <td>12</td> <td>16</td> <td>84.61</td> <td>49.03</td> </tr> </tbody> </table> <ul style="list-style-type: none"> ○ 주민공람 결과 <ul style="list-style-type: none"> - 공고기간 : 2017. 03. 02. ~ 2017. 03. 22. (공고일로부터 20일) - 공고의견 제출장소 : 서대문구 도시재정비과 - 공고결과 : 토지등소유자 104명 중 1명 의견제출 <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse; text-align: center;"> <thead> <tr> <th>구 분</th> <th>의 건</th> <th>조치사항</th> <th>비고</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>- 김옥환</td> <td>- 사업찬반여부를 토지등소유자를 대상으로 하는 것은 조합원 의사를 왜곡하는것임 - 국공유지 의사가 없는 경우 찬성으로 보아야함</td> <td>- 서울시 도시 및 주거환경정비조례 등 관련규정을 근거로 주민의견조사 시행함 - 개표결과 사업찬성자가 50% 미만으로 해제절차를 진행함</td> <td></td> </tr> </tbody> </table> <p>※ 토지등소유자의 동의방법 변경(2012.08.02 개정)으로 인감도장 및 인감증명서 첨부규정 삭제</p>	구역명	전체	참여자	참여자				기권	참여율 (%)	사업 찬성률(%)	유효			무효	계	찬성	반대	총정로1재개발	104	88	76	51	25	12	16	84.61	49.03	구 분	의 건	조치사항	비고	- 김옥환	- 사업찬반여부를 토지등소유자를 대상으로 하는 것은 조합원 의사를 왜곡하는것임 - 국공유지 의사가 없는 경우 찬성으로 보아야함	- 서울시 도시 및 주거환경정비조례 등 관련규정을 근거로 주민의견조사 시행함 - 개표결과 사업찬성자가 50% 미만으로 해제절차를 진행함	
구역명	전체				참여자	참여자						기권	참여율 (%)	사업 찬성률(%)																						
						유효									무효																					
		계	찬성	반대																																
총정로1재개발	104	88	76	51	25	12	16	84.61	49.03																											
구 분	의 건	조치사항	비고																																	
- 김옥환	- 사업찬반여부를 토지등소유자를 대상으로 하는 것은 조합원 의사를 왜곡하는것임 - 국공유지 의사가 없는 경우 찬성으로 보아야함	- 서울시 도시 및 주거환경정비조례 등 관련규정을 근거로 주민의견조사 시행함 - 개표결과 사업찬성자가 50% 미만으로 해제절차를 진행함																																		

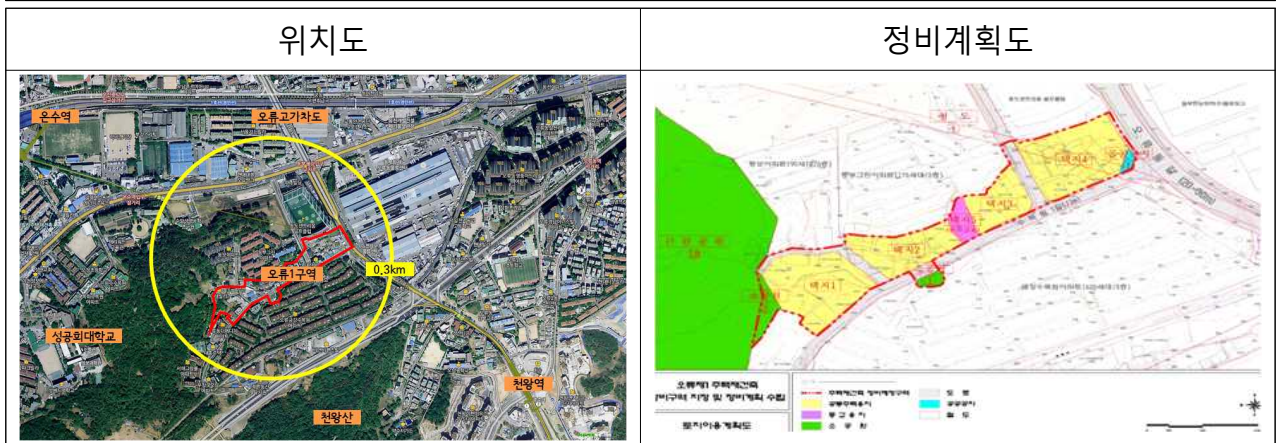
구분	내 용
자치구 의견	<ul style="list-style-type: none"> ○ 기 선정된 시공사(코오롱)의 사업비지원 중단으로 정비사업이 지연되자, 반대하는 측에서 정비구역 해제요청서를 징구하여 2016.07.04.자로 제출 (동의율 36.5%)함 ○ 관련법령에 따라 구역 내 토지등소유자에 대하여 주민의견조사를 실시하였고, 개표결과 사업찬성률이 50%미만인 만큼 이를 반영하여 직권해제 후속절차를 진행하는 것이 타당하다고 판단됨
주관부서 검토의견	<ul style="list-style-type: none"> ○ 『서울시 도시 및 주거환경정비 조례』 제4조의3 제3항 제4호에 따라 토지등소유자의 36.5%가 직권해제 요청이 있었으며 ○ 토지등소유자 의견조사를 실시하여 정비구역 해제여부를 주민스스로 결정토록한 결과 사업찬성률(49.03%)이 50%미만으로 직권해제가 타당함



■ 오류1구역(단독주택재건축사업)

구분	내 용																																				
구역현황	<ul style="list-style-type: none"> ○ 위치 : 구로구 오류동 241-2번지 일대 ○ 면적 : 21,728㎡ ○ 토지등소유자 : 172명 ○ 도시계획 : 제2종일반주거지역(7층) 																																				
추진경위	<ul style="list-style-type: none"> ○ 2006. 03. 23 : 기본계획 결정고시 (서울시고시 제2006-95호) ○ 2008. 09. 29 : 조합설립추진위원회승인 ○ 2011. 06. 30 : 정비구역 지정 (서울시고시 제2011-172호) 																																				
추진동향	○ 추진위원회에서 조합설립동의 참여율이 저조한 일부 택지를 구역에서 제외하는 정비구역(변경)계획안 검토 중																																				
사용비용 및 비례율	<ul style="list-style-type: none"> ○ 사용비용 : 약1.5억원 ○ 비례율 : 94.77% 																																				
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(2016.07.18. : 36.26%, 62명/171명) ○ 정비구역 등 직권해제 전문가 검토회의(2016.08.25 : 적합) ○ 도시계획위원회 자문(2016.09.21 : 원안동의) ○ 주민의견조사 <ul style="list-style-type: none"> - 조사기간 : 16. 10. 25. ~ 12. 23. (60일간) - 개 표 : 2016. 12. 29 - 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>오류1재건축</td> <td>172</td> <td>115</td> <td>101</td> <td>75</td> <td>26</td> <td>14</td> <td>57</td> <td>66.86</td> <td>43.6</td> </tr> </tbody> </table>										구역명	전체	참여자	참여자				기권	참여율 (%)	사업 찬성률(%)	유효			무효	계	찬성	반대	오류1재건축	172	115	101	75	26	14	57	66.86	43.6
	구역명	전체	참여자	참여자				기권	참여율 (%)	사업 찬성률(%)																											
유효				무효																																	
계					찬성	반대																															
오류1재건축	172	115	101	75	26	14	57	66.86	43.6																												
<ul style="list-style-type: none"> ○ 주민공람 결과 <ul style="list-style-type: none"> - 공고기간 : 2017. 1. 12 ~ 2. 02 (공고일로부터 20일) - 공고의견 제출장소 : 구로구 주택과 - 공고결과 : 토지등소유자 172명 중 1명 의견제출 																																					
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse; text-align: center;"> <thead> <tr> <th>구 분</th> <th>의 견</th> <th>조치사항</th> <th>비고</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>- 조합설립 추진위원장</td> <td>- 해제요청서 신청 자체가 무효임 - 주민의견조사결과 찬성이 많음</td> <td>- 해제동의서는 유효함 - 주민의견조사결과는 사업찬성자가 50% 미만으로 해제절차를 진행함</td> <td></td> </tr> </tbody> </table>										구 분	의 견	조치사항	비고	- 조합설립 추진위원장	- 해제요청서 신청 자체가 무효임 - 주민의견조사결과 찬성이 많음	- 해제동의서는 유효함 - 주민의견조사결과는 사업찬성자가 50% 미만으로 해제절차를 진행함																					
구 분	의 견	조치사항	비고																																		
- 조합설립 추진위원장	- 해제요청서 신청 자체가 무효임 - 주민의견조사결과 찬성이 많음	- 해제동의서는 유효함 - 주민의견조사결과는 사업찬성자가 50% 미만으로 해제절차를 진행함																																			

구분	내 용
자치구 의견	<ul style="list-style-type: none"> ○ 구역내 토지등소유자 1/3이상인 정비구역 해제를 원하는 해제동의서를 제출(36.26%)함에 따라 정비구역 해제 또는 사업추진 여부를 토지 등 소유자 스스로 결정하도록 의견조사를 실시한 결과, 사업찬성이 43.6%로 전체 토지등 소유자의 100분의 50미만인 구역임 ○ 정비구역이 해제될 경우 『도시 및 주거환경정비법 시행령』 별표1 제5호 나목 및 다목에 따라 해당지역 토지등소유자의 50퍼센트 이상이 동의할 경우 주거환경관리사업 시행여부를 검토코자 함
주관부서 검토의견	<ul style="list-style-type: none"> ○ 『서울시 도시 및 주거환경정비 조례』 제4조의3 제3항 제4호에 따라 토지등소유자의 36.26%가 직권해제 요청이 있었으며 ○ 토지등소유자 의견조사를 실시하여 정비구역 해제여부를 주민스스로 결정토록한 결과 사업찬성률(43.6%)이 50%미만으로 직권해제가 타당함



■ 역촌2구역(단독주택재건축사업)

구분	내 용																																	
구역현황	<ul style="list-style-type: none"> ○ 위치 : 은평구 역촌동 2-45번지 일대 ○ 면적 : 35,919.9㎡ ○ 토지등소유자 : 266명 ○ 도시계획 : 제2종일반주거지역, 제3종일반주거지역 																																	
추진경위	<ul style="list-style-type: none"> ○ 2006. 03. 23 : 기본계획 결정고시(서울시 고시제2006-95호) ○ 2007. 07. 09 : 추진위원회 승인(동의자 134명/토지등소유자 261명) ○ 2013. 05. 03 : 실태조사 착수 ○ 2013. 10. 14 : 주민 실태조사 결과 통보(비례율 111.57%) ○ 2015. 01. 22 : 정비구역지정(서울특별시고시 제2015-16호) ○ 2016. 02. 01 : 추진위원회 해산신청 - 해산동의율 47%(125명/266명) 																																	
추진동향	<ul style="list-style-type: none"> ○ 간선도로변(서오릉로, 역말로) 상가 소유자 등 재건축 반대 																																	
사용비용 및 비례율	<ul style="list-style-type: none"> ○ 사용비용 : 5억원 ○ 비례율 : 111.57% 																																	
법적근거	<ul style="list-style-type: none"> ○ 서울특별시 도시 및 주거환경 조례 제4조의3 제3항 제4호 <ul style="list-style-type: none"> - 사업시행자가 추진위원회를 승인 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(2016.04.08 : 35.34%, 94명/266명) ○ 정비구역 등 직권해제 전문가 검토회의(2016.06.23 : 적합) ○ 도시계획위원회 자문(2016.07.20 : 원안동의) ○ 주민의견조사 <ul style="list-style-type: none"> - 조사기간 : 16. 10. 12. ~ 12. 12. (60일간) - 개 표 : 2016. 12. 19 - 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>역촌2재건축</td> <td>265</td> <td>223</td> <td>150</td> <td>74</td> <td>76</td> <td>73</td> <td>42</td> <td>84.15</td> <td>27.92</td> </tr> </tbody> </table> <ul style="list-style-type: none"> ○ 주민공람 결과 <ul style="list-style-type: none"> - 공고기간 : 2017. 2. 15 ~ 3. 7 (공고일로부터 20일) - 공고의견 제출장소 : 은평구 건축과 - 공고결과 : 토지등소유자 265명 중 1명 의견제출 <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse; text-align: center;"> <thead> <tr> <th>구 분</th> <th>의 견</th> <th>조치사항</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>조합설립 추진위원장 (김종근)</td> <td> <ul style="list-style-type: none"> - '15년 정비구역 지정으로 단계별 사업추진 지연구역으로 소급적용 할 수 없는 조항임 - 대리우편투표가 무효임이 공지 되지 않아 대리투표분도 유효임 </td> <td> <ul style="list-style-type: none"> - 정비구역 지정시점 규정이 없음 - 우편조사 추진위원장이 일괄대리 접수(등기발송, '16.11.25)로 확인 된 주민의견서(64건) 무효(60건) 처리 후 재산정 </td> </tr> </tbody> </table>	구역명	전체	참여자	참여자				기권	참여율 (%)	사업 찬성률(%)	유효			무효	계	찬성	반대	역촌2재건축	265	223	150	74	76	73	42	84.15	27.92	구 분	의 견	조치사항	조합설립 추진위원장 (김종근)	<ul style="list-style-type: none"> - '15년 정비구역 지정으로 단계별 사업추진 지연구역으로 소급적용 할 수 없는 조항임 - 대리우편투표가 무효임이 공지 되지 않아 대리투표분도 유효임 	<ul style="list-style-type: none"> - 정비구역 지정시점 규정이 없음 - 우편조사 추진위원장이 일괄대리 접수(등기발송, '16.11.25)로 확인 된 주민의견서(64건) 무효(60건) 처리 후 재산정
구역명	전체				참여자	참여자						기권	참여율 (%)	사업 찬성률(%)																				
						유효									무효																			
		계	찬성	반대																														
역촌2재건축	265	223	150	74	76	73	42	84.15	27.92																									
구 분	의 견	조치사항																																
조합설립 추진위원장 (김종근)	<ul style="list-style-type: none"> - '15년 정비구역 지정으로 단계별 사업추진 지연구역으로 소급적용 할 수 없는 조항임 - 대리우편투표가 무효임이 공지 되지 않아 대리투표분도 유효임 	<ul style="list-style-type: none"> - 정비구역 지정시점 규정이 없음 - 우편조사 추진위원장이 일괄대리 접수(등기발송, '16.11.25)로 확인 된 주민의견서(64건) 무효(60건) 처리 후 재산정 																																

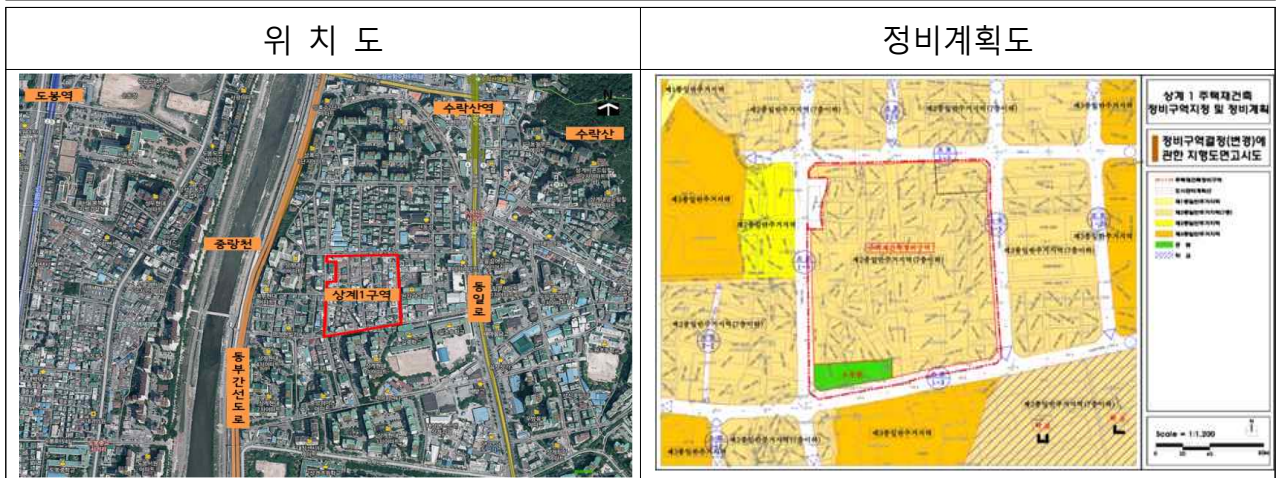
구분	내 용
자치구 의견	<ul style="list-style-type: none"> ○ 정비구역은 간선도로 서오릉로(폭30m), 역말로(폭20m)에 연접하는 구역으로 도로변 상가지역과 이면부 주거지역으로 구분되며 ○ 2016.02.01. 토지등소유자 47%가 추진위 해산신청이 있었으며, 2016.04.08 정비구역 해제요청이 제출된(35.34%)곳으로 최근 재건축 반대의견이 적극적으로 제출되고 있음 ○ 정비구역 해제 또는 사업추진 여부를 토지 등 소유자 스스로 결정하도록 의견조사를 실시한 결과, 사업찬성이 27.92%로 전체 토지등 소유자의 100분의 50미만인 구역임 <p>※ 우편조사시 추진위원장(김종근)이 대리접수(등기발송) 확인</p> <ul style="list-style-type: none"> - 등기발송일 : 2016.11.25. - 접수안건 : 64건 - 처리내역 : 본인 찬성 1표, 기존 제출자 찬성3표 인정
주관부서 검토의견	<ul style="list-style-type: none"> ○ 『서울시 도시 및 주거환경정비 조례』 제4조의3 제3항 제4호에 따라 토지등소유자의 35.34%가 직권해제 요청이 있었으며 ○ 토지등소유자 의견조사를 실시하여 정비구역 해제여부를 주민스스로 결정토록한 결과 사업찬성률(27.92%)이 50%미만으로 직권해제가 타당함



■ 상계1구역(단독주택재건축사업)

구분	내 용																											
구역현황	<ul style="list-style-type: none"> ○ 위치 : 노원구 상계1동 1050-2 일대 ○ 면적 : 22,641㎡ ○ 토지등소유자 : 183명 ○ 도시계획 : 제2종일반주거지역 																											
추진경위	<ul style="list-style-type: none"> ○ 2006. 03. 23 기본계획결정고시 ○ 2006. 10. 12 추진위원회 승인 ○ 2009. 07. 16 정비구역 지정(서고시 제2009-277호) ○ 2012. 04. 26 정비계획변경(경미한변경) 																											
추진동향	<ul style="list-style-type: none"> ○ 장기간 사업 담보 상태로 해제예정일 등에 대한 문의가 빈번하고 상가 소유자 등 재건축 반대 																											
사용비용 및 비례율	<ul style="list-style-type: none"> ○ 사용비용 : 약 18.5억 ○ 비 레 율 : 97.14% 																											
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., 43.89%, 79명/180명) ○ 정비구역 등 직권해제 전문가 검토회의(2016.11.24. : 적합) ○ 도시계획위원회 자문(2017.01.13. : 원안동의) ○ 주민의견조사 <ul style="list-style-type: none"> - 조사기간 : 2017. 03. 08. ~ 2017. 05. 06 (60일간) - 개 표 : 2017. 05. 12 - 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>상계1 재건축</td> <td>183</td> <td>109</td> <td>83</td> <td>28</td> <td>52</td> <td>29</td> <td>74</td> <td>59.6</td> <td>15.3</td> </tr> </tbody> </table> ○ 주민공람 결과 <ul style="list-style-type: none"> - 공고기간 : 2017. 05. 18. ~ 2017. 06. 07. (공고일로부터 21일) - 공고의견 제출장소 : 노원구 주택사업과 - 공고결과 : 별도송부 	구역명	전체	참여자	참여자				기권	참여율 (%)	사업 찬성률(%)	유효			무효	계	찬성	반대	상계1 재건축	183	109	83	28	52	29	74	59.6	15.3
구역명	전체				참여자	참여자						기권	참여율 (%)	사업 찬성률(%)														
						유효									무효													
		계	찬성	반대																								
상계1 재건축	183	109	83	28	52	29	74	59.6	15.3																			

구분	내 용
자치구 의견	<ul style="list-style-type: none"> ○ 2006.10.12. 추진위원회승인 이후 조합설립인가를 신청하지 않고 장기간 사업 담보 상태에서 구역내 토지등소유자 1/3이상이 정비구역 해제동의서를 제출(43.89%)함. ○ 정비구역 해제 또는 사업추진 여부를 토지 등소유자 스스로 결정하도록 의견조사를 실시한 결과, 사업찬성이 15.3%로 전체 토지등 소유자의 100분의 50미만인 구역임.
주관부서 검토의견	<ul style="list-style-type: none"> ○ 『서울시 도시 및 주거환경정비 조례』 제4조의3 제3항 제4호에 따라 토지등소유자의 43.89%가 직권해제 요청이 있었으며 ○ 토지등소유자 의견조사를 실시하여 정비구역 해제여부를 주민스스로 결정토록한 결과 찬성률 50%미만(15.3%)으로 직권해제가 타당함

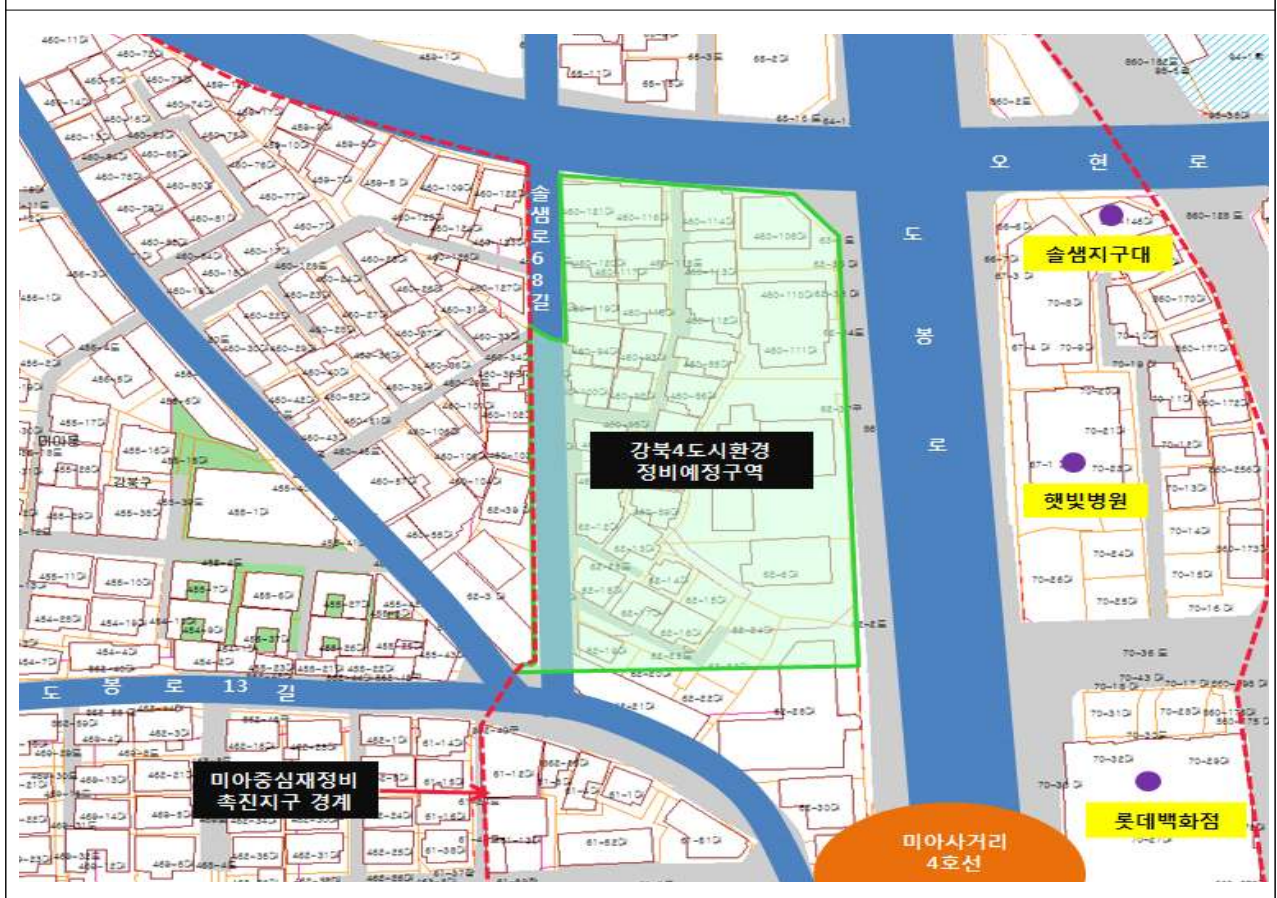


■ 강북4도시환경정비에정구역

구분	내 용																											
구역현황	<ul style="list-style-type: none"> ○ 위치 : 강북구 미아동 62-7일대 ○ 면적 : 8,524㎡ ○ 토지등소유자 : 43명 ○ 도시계획 : 준주거지역 																											
추진경위	<ul style="list-style-type: none"> ○ 2005.04.21. 미아균형발전촉진지구 개발기본계획 확정공고(시) ○ 2008.04.03. 도시환경정비에정구역 지정 ○ 2008.06.26. 조합설립추진위원회 승인 ○ 2012.10.30. 조합총회 개최 ○ 2012.12.03. 조합설립추진위원회 변경승인 																											
추진동향	<ul style="list-style-type: none"> ○ 총회 개최 2년 이상으로 사업추진이 지지부진한 상황이며, 사업 반대측은 불확실한 사업성에 의구심을 가지며 직권해제를 통해 자유로운 건축행위 원함 																											
사용비용 및 추정비례율	<ul style="list-style-type: none"> ○ 사용비용 : 약8천만원 ○ 추정비례율 : - 																											
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(2016.09.06. : 48.8%, 21명/43명) ○ 정비구역 등 직권해제 전문가 검토회의(2016.11.24 : 적합) ○ 도시계획위원회 자문(2017.01.13 : 원안동의) ○ 주민의견조사 <ul style="list-style-type: none"> - 조사기간 : 17.3.17~ 5.15 (60일간) - 개 표 : 2017.5.19 - 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>강북4도시환경 정비예정구역</td> <td>43</td> <td>24</td> <td>24</td> <td>-</td> <td>23</td> <td>1</td> <td>19</td> <td>55.8</td> <td>0</td> </tr> </tbody> </table> <ul style="list-style-type: none"> ○ 주민공람 결과 <ul style="list-style-type: none"> - 공고기간 : 2017. 5.22~6.11 (공고일로부터 20일) - 공고의견 제출장소 : 강북구 도시계획과 - 공람결과 : 별도송부 	구역명	전체	참여자	참여자				기권	참여율 (%)	사업 찬성률(%)	유효			무효	계	찬성	반대	강북4도시환경 정비예정구역	43	24	24	-	23	1	19	55.8	0
구역명	전체				참여자	참여자						기권	참여율 (%)	사업 찬성률(%)														
						유효									무효													
		계	찬성	반대																								
강북4도시환경 정비예정구역	43	24	24	-	23	1	19	55.8	0																			

구분	내 용
자치구 의견	<ul style="list-style-type: none"> ○ 구역내 토지등소유자 1/3이상인 정비구역 해제를 원하는 해제동의서를 제출(48.8%)함에 따라 정비구역 해제 또는 사업추진 여부를 토지등소유자 스스로 결정하도록 의견조사를 실시한 결과, 사업찬성 0%로 전체 토지등소유자의 100분의 50미만인 구역임 ○ 정비구역이 해제될 경우 『도시 및 주거환경정비법』제4조의3 제5항에 따라 정비구역지정이전의 상태로 환원된 것으로 봄으로 서울시고시제 2002-260(2002.7.2.)호로 결정된 “미아삼거리역 지구단위계획”을 적용하여 운영할 계획임 ○ 미아중심재정비촉진지구 내 존치관리구역은 “미아삼거리 지구단위계획”으로 운영하고 있으나 도시환경정비예정구역(2014.5월 강북1·강북8도시환경정비예정구역 기 구역해제)이 해제되면 적절한 기반시설 및 가구 계획 등의 검토를 요하는 상황으로 추후 지구단위계획 재정비가 필요하다고 판단됨
주관부서 검토의견	<ul style="list-style-type: none"> ○ 『서울시 도시 및 주거환경정비 조례』 제4조의3 제3항 제4호에 따라 토지등소유자의 48.8%가 직권해제 요청이 있었으며 ○ 토지등소유자 의견조사를 실시하여 정비구역 해제여부를 주민스스로 결정토록한 결과 찬성률 50%미만(0%)으로 직권해제가 타당함

위치도



위 치 도



정비계획도

