

서울특별시 정비구역등 직권해제에 대한 의견청취안 (제기5·독산2 구역)

검 토 보 고 서

2017. 11. 21

도시계획관리위원회

수석전문위원

1. 제안이유

- 가. 정비구역이 부동산 경기침체, 사업성 저하 및 주민 갈등 등으로 장기간 정체됨에 따라 정비구역등의 추진상황으로 보아 지정목적은 달성할 수 없다고 인정되는 구역에 대하여,
- 나. 『도시 및 주거환경정비법』 제4조의3제4항 및 『서울특별시 도시 및 주거환경 정비조례』 제4조의3(직권해제) 규정에 따라 직권해제 대상 구역에 해당되어 동조례 제4조의3제10항에 의거 서울특별시의 회 도시계획관리위원회 의견청취를 구하고자 함.

2. 대상구역

- 가. 직권해제 대상구역 현황

| 연번 | 구역명 | 적용조항 | 내용 | 비고 |
|----|------------------------|-----------------|--|-------------------------------|
| 1 | 제기5 주택재개발 정비예정구역 | 제4조의3 제3항제4호 | 행위제한 해제에 따라 정비구역 지정이 어려우며, 추진위원회 승인후 3년이 되는 날까지 조합설립 인가 신청 없으며, 토지등소유자 1/3 이상 해제요청 및 주민의견 조사결과 사업찬성자 50%미만 | 재생협력과 재개발관리팀 이성열(7188) |
| 2 | 독산2 주택재건축 정비구역 | 제4조의3 제3항제2호 | 추진위원장 부재 및 추진위 운영이 사실상 중단되어 정비사업 추진이 어려운 경우 | 주거사업과 주거사업지원팀 장재영(7229) |

나. 직권해제 유형별 대상구역 현황

○ 제3항제1호 및 제4호(행위제한 해제, 1/3이상 해제요청 및 50%이하 찬성) : 1개 구역

| 연번 | 구분 | 구역명 | 위치 | 면적 (㎡) | 사업의종류 | 주용도 | 건폐율 (%) | 용적률 (%) | 높이계획 |
|----|----|-----|----------------|----------|-------|------|---------|---------|-------|
| 1 | 기정 | 제기5 | 동대문구 제기동 136일대 | 49,088.1 | 주택재개발 | 공동주택 | 60% 이하 | 190% 이하 | 12층이하 |
| | 변경 | 해 제 | | | | | | | |

○ 제3항제2호(추진위원장 부재 및 추진위 운영이 사실상 중단) : 1개 구역

| 연번 | 구분 | 구역명 | 위치 | 면적 (㎡) | 사업의종류 | 주용도 | 건폐율 (%) | 용적률 (%) | 높이계획 |
|----|----|-----|------------------|---------|-------|------|---------|------------|------------------|
| 1 | 기정 | 독산2 | 금천구 독산동 958-32일대 | 105,309 | 주택재건축 | 공동주택 | 25% 이하 | 249.26% 이하 | 80m이하 (평균18층 이하) |
| | 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.

4. 검토의견

- 「도시 및 주거환경정비법」(이하, 도정법) 및 「서울특별시 도시 및 주거환경 정비조례」(이하, 도정조례)에서 ‘토지등소유자의 과도한 부담 예상’과 ‘구역 지정목적 달성 불가능’에 해당하는 경우, 시장이 도시계획위원회(이하, 도계위) 심의를 거쳐 정비구역등을 해제할 수 있도록 한 규정에 의거,

- 토지등소유자 1/3 이상이 해제 요청하고 사업찬성자가 50% 미만인 제기5구역과, 추진위원장이 부재하고 추진위원회(이하, 추진위) 운영이 사실상 중단된 독산2구역을 ‘구역 지정목적 달성 불가능’에 해당하는 구역¹⁾으로 간주하여 각각 해당 구청장이 직권해제 대상으로 제출함.

□ 제기5구역

- 주택재개발 정비예정구역인 제기5구역(’04.7. 추진위 승인, ’06.10. 구역 지정신청, ’10.4. 행위제한 고시, ’14.10. 행위제한 해제고시)은 ’04년 추진위가 승인되고 ’06년 정비계획수립 및 정비구역지정 신청을 하였으나 서울시 도시계획위원회에서 보류된 상태로서, ’16년에 정비예정구

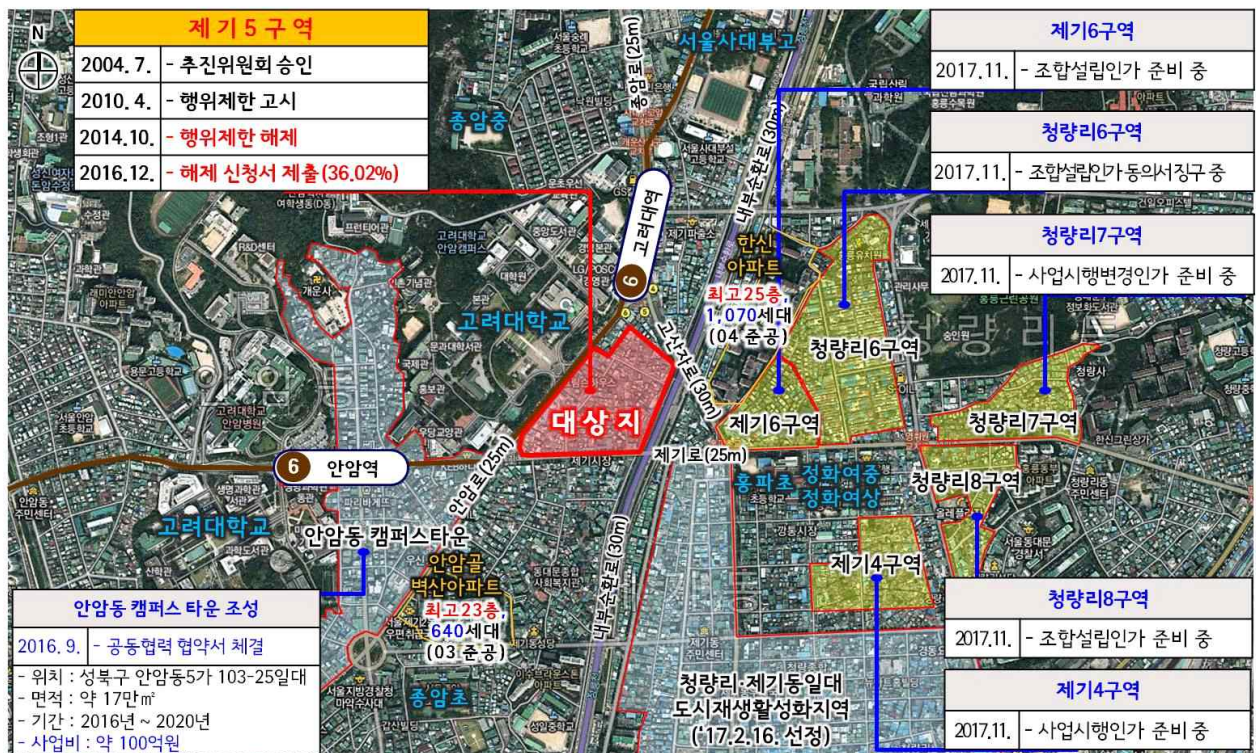
1) 제4조의3(직권해제 등)

- ③ 법 제4조의3제4항제2호의 “정비구역등의 추진상황으로 보아 지정목적을 달성할 수 없다고 인정하는 경우”란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우를 말한다.
 1. 정비예정구역으로서 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 경우
 - 가. 정비구역 지정요건이 충족되지 않는 경우
 - 나. 관계법령에 따른 행위제한이 해제되거나 기한이 만료되어 사실상 정비구역 지정이 어려운 경우
 2. 추진위원회위원장 또는 조합장이 장기간 부득이한 사유로 직무를 수행할 수 없거나 주민갈등 또는 정비사업비 부족으로 추진위원회 또는 조합 운영이 사실상 중단되는 등 정비사업 추진이 어렵다고 인정하는 경우
 3. 자연경관지구, 최고고도지구, 문화재 보호구역, 역사문화환경 보존지역 등이 포함된 구역으로서 다음 각 목의 어느 하나에 해당되는 경우
 - 가. 추진위원회가 법 제13조에 따른 추진위원회 승인일(최초 승인일을 말한다)부터 3년이 되는 날까지 법 제16조, 영 제26조, 시행규칙 제7조를 모두 준수한 조합 설립인가를 신청(첨부 서류를 모두 갖춘 신청에 한한다)하지 아니하는 경우
 - 나. 사업시행자가 법 제16조에 따른 조합 설립인가(최초 설립인가를 말한다)를 받은 날 또는 법 제8조 제5항에 따른 사업시행자 지정을 받은 날이나 법 제8조제1항부터 제3항까지의 규정에 따라 공동으로 정비사업을 시행하기로 한 날부터 4년이 되는 날까지 법 제28조, 시행규칙 제9조를 모두 준수한 사업시행인가를 신청(첨부 서류를 모두 갖춘 신청에 한한다)하지 아니하는 경우
 - 다. 사업시행자가 법 제28조에 따른 사업시행인가(최초 인가를 말한다)를 받은 날부터 4년이 되는 날까지 법 제48조, 시행규칙 제11조를 모두 준수한 관리처분계획 인가를 신청(첨부 서류를 모두 갖춘 신청에 한한다)하지 아니하는 경우
 - 라. 추진위원회 또는 조합이 총회를 2년 이상 개최(법에 따른 의사정족수를 갖춘 경우)하지 아니한 경우
 4. 제3호 각 목의 어느 하나에 해당되고 당해 구역의 토지등소유자 3분의 1 이상이 해제 요청하는 경우로서 제6항에 따라 의견을 조사하여 사업찬성자가 100분의 50 미만인 경우

역 해제 요청이 접수되었고 찬반의견조사결과 사업찬성률이 50% 미만(30.15%)으로 확인됨.

| 연번 | 구역명 | 추진계 | 사업지연 | 토지소유자 | 해제요청 | 찬반의견조사 | | | | | 공람의견 | 비례율 및 사용비용 |
|----|-------------|--------------|---------------------------|-------|-----------|--------|--------|--------|--------|----|--|------------|
| | | | | | | 참여 | 기권 | 찬성 | 반대 | 무효 | | |
| 1 | 제기5 (주택재개발) | 정비정역구 추진위 | 추진위 승인 후 3년 이내 조합설립인가 미신청 | 398 | 152 (422) | 300 | 98 | 120 | 180 | - | 김광열 외 9인 (사업에 대한 상세한 설명없이 실시한 주민의견조사는 무효 불입2) | 미제출 |
| | | | (추진위 승인 후 13년 3개월 경과) | 100% | 36.02% | 75.38% | 24.62% | 30.15% | 45.23% | - | | 미제출 |

○ 제기5구역의 정비계획 수립 및 정비구역지정 신청에 대해 서울시 도시계획위원회에서 3회 심의를 한 결과('08.10. '11.12. '14.10.) 모두 보류되었는데, 주변 대학교 및 지역 특성을 감안하여 전면재개발보다는 휴먼타운²⁾이나 소규모 정비사업방식³⁾을 권장한 것으로 파악됨.



2) 주거환경관리사업이 법제화('12. 도정법 개정)되기 전의 모형
 3) 기존 도로 유지 및 중소단위 필지 합병 등을 통해 정비하는 방식

- 이 구역은 정비구역 지정이 늦어지면서 정비사업 추진이 정체된 것으로 보이며, 행위제한 해제('14.10.)와 건축 행위(행위제한 해제 이후 8건 사용승인) 등으로 사실상 정비구역 지정이 어렵다고 판단됨.
- 다만, 이 구역은 고려대학교 전면부에 위치하고 바로 인근에서 안암동 캠퍼스타운 사업이 수행되고 있으므로 구역이 해제되면 대안사업의 일환으로 캠퍼스타운 사업을 이 구역까지 확대하는 방안과 도시재생사업도 검토해 볼 수 있다고 사료됨.

□ 독산2구역

- 주택재건축 정비구역인 **독산2구역**('07.4. 추진위 승인, '10.11. 구역 지정, '14.7. 구역 해제('14.2. 추진위 해산신청서 제출에 따른 추진위 승인 취소), '17.5. 구역지정 회복('17.2. 해산 동의율 50% 미만으로 추진위 해산 취소 판결))은 '07년 추진위가 승인되고 '10년 정비구역으로 지정되었으나, '13년 추진위 사무실이 폐쇄되고 추진위원장은 토지등소유자 자격을 상실하여('15.8. 건물 및 토지 매매), 해당 구청에서는 추진위 운영이 사실상 중단된 것으로 보고 구역 해제를 신청함.
- 독산2구역의 경우, 도정법⁴⁾에 따른 추진위 해산 신청(동의율 50.5%)에 따라 추진위 승인을 취소하고('14.2.) 구역을 해제하였으나('14.7.), 관련 소송 결과, 해산 동의율 50% 미만으로 판명되어⁵⁾ 추진위 및 정비구역 지정이 회복된('17.2. 추진위 회복, '17.5. 구

4) 도정법 제16조의2(조합 설립인가등의 취소) ① 시장·군수는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 추진위원회 승인 또는 조합 설립인가(이하 이 조에서 "조합 설립인가등"이라 한다)를 취소하여야 한다.

1. 추진위원회 구성에 동의한 토지등소유자의 2분의 1 이상 3분의 2 이하의 범위에서 시·도 조례로 정하는 비율 이상의 동의 또는 토지등소유자 과반수의 동의로 추진위원회의 해산을 신청하는 경우
[법률 제11293호(2012.2.1.) 부칙 제2조의 규정에 의하여 이 조 제1항제1호 및 제2호는 2016년 1월 31일까지 유효함.]

5) 해산동의서 3건 불인정, 중복산정 1건, 동의서 오류 1건 등으로 해산 동의율이 49.93%로 판명됨.

역 지정 회복) 사례임.

- 그러나, '14년 구역 해제 이후 건물 신축이 진행되어 왔고(신축허가 42건, 준공 27건), 토지등소유자의 38.88%(336명/864명)가 구역 해제 요청서를 제출한('17.7.3.) 상황 등을 감안해 볼 때, 정비사업 추진이 사실상 어렵다고 판단됨.

- 다만, '14년 추진위 승인 취소 및 구역 해제에 반하여 추진위가 관련 소송을 제기하는('14.5. 추진위승인취소처분 취소소송 제기, '14.10. 정비 구역해제처분취소 소송제기) 등 법률 행위를 수행해 왔으므로, 구역 해제 신청 사유인 '추진위 활동 중단 여부'에 대해서는 확인이 필요하다고 사료됨.

<붙임 1> 주민의견조사의 절차 및 주요 내용 (자료: 재생협력과)

| 구 분 | | 절차 및 내용 | 유의사항 | |
|----------------------|--|--|--------------------------------|-------------------|
| 사전 준비 | 주민의견조사 계획수립 | - 전담팀 구성, 추진일정, 소요예산 등 계획 | | |
| | 조사인명부 작성 | - 토지등소유자별 고유 연번 부여하여 조사인명부 작성 | 영 제28조 준용 | |
| | 조사 인명 부 확정 | 조사인명부 열람 공고 | - 홈페이지, 자치구 및 주민센터 게시판 | |
| | | 조사인명부 열람 및 이의제기 기간 | - 최소3일 ~ 최대7일 | 열람기간명시 |
| | | 조사인명부 확정 공고 | - 이의제기 사항 반영하여 조사인명부 확정 및 공고 | 정정사항포함 |
| | 참관 인모 집 | 현장투표 및 개표 참관인 모집 공고 | - 참관인 모집인원 및 자격, 역할, 모집기간 등 공고 | 주민 성향 (찬/반) 안내 |
| | | 참관인 모집 기간 | - 모집 공고일부터 현장투표 실시 약 2주전까지 | |
| 참관인 선정 결과 공고 | | - 현장투표 및 개표 참관인 선정 결과 공고 | | |
| 주민의견조사 관련자료 준비 | - 주민의견조사 시행 공문 - 주민의견조사 실시 안내문 - 주민의견서 - 회송용 봉투, 대표소유자 선임동의서 등 - 우체국, 선관위, 인쇄소 사전 협의 | 계획 초기 부터 준비 (소요기간 고려) | | |
| 주민 의견 조사 실시 | 주민의견조사 시행 공고 | - 주민의견조사 시행 공고 | 조사인명부 확정 후 | |
| | 등기우편 발송 | - 시행 공문, 실시 안내문, '주민의견서' 등 등기우편 발송 - 2 ~ 3회 재발송 - 우체국 협의 | | |
| | 우편조사 | - 시행공고일 이후 45일간 ※우편조사기간은 현장투표일을 고려하여 정함 | 조사기간 명시 | |
| | 현장투표 | - 현장투표는 우편조사 기간이 종료되는 날 또는 그 다음날 까지 하되, 토요일 또는 공휴일 포함 2일 이상 - 투표소 지정 | 현장투표 시간, 장소 | |
| | 주민설명회, 민원대응 | - 주민설명회 실시 : 구청장(조사기간 종료 20일전까지) - 민원응대 : 자치구 담당부서, 서울시 담당부서 | 일정 안내 연락처 안내 | |
| | 주민의견조사 기간 연장 공고 | - 현장투표 종료시 참여율 75% 이하일 경우 15일간 연장 - 이에 대한 내용 및 향후 일정 공고 | 15일 연장 | |
| | 주민의견서 보관함 관리 및 참여 현황 관리 | - 봉인 및 CCTV설치 - 주민참관인, 감사실 등 협조 - 우체국 사서함 이용 가능 - 일일 또는 주간 참여율 홈페이지 공개 등 | | |
| 개표 및 결과 발표 | 개표 | - 주민의견조사 종료 후 최소 4일 이후, 일괄개표 - 주민참관인, 감사실, 경찰서, 선관위 등 협조 | 개표일 지정안내 | |
| | 결과공고 | - 개표일 익일 결과 공고 ※무효 의견서에 대한 서류 보안을 시행하는 경우, 서류 보완 (2주 이내)이 종료된 후 결과 공고 - 홈페이지 및 시청, 구청, 주민센터 게시판 게시 - 의견조사 결과 및 이에 따른 향후 계획 | 무효 의견서 보완계획안내 | |
| | 결과통보 | - 주민의견조사 결과 안내(토지소유자) - 주민의견조사 결과 통보(서울시) | | |

<붙임 2> 직권해제 대상구역 공고 제출의견 요약서 (자료 : 동대문구)

| 정비구역등 해제대상 공고 제출의견 요약서(제기5구역) | | |
|-------------------------------|---|---|
| 제출자 | 제 출 의 견 | 자 치 구 의 견 |
| 김광열 외 9인 | <ul style="list-style-type: none"> ○ 제기5구역은 구역지정을 위하여 14년 전부터 조합원 50%이상의 동의를 얻어 구역지정을 신청하였으나, 서울시의 반대로 사업이 표류되었으며 구역지정이 되지 않은 상태임. ○ 분담금 및 사업성 등에 대한 검토 없이 우편조사와 투표로 실시된 제기5구역 주민의견조사는 무효임. | <ul style="list-style-type: none"> ○ ' 14.10.22. 건축행위제한이 해제된 장기 정채구역으로 분담금 및 사업성 등에 대한 홍보는 추진위에서 안내할 사항임. ○ 관련규정에 의거 주민의견조사를 공정하게 실시하였으며, 조사결과 참여율이 75.38%로 재개발을 원하는 주민이 30.15%로 전체 토지등소유자의 100분의 50미만 구역임. |