

서울특별시 정비구역 등 직권해제에 대한 의견청취안

의안 번호	
----------	--

제출년월일 : 2017년 11월 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	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

○ 제3항 제1,4호(행위제한 해제, 1/3이상 해제요청 및 50%미만 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							

○ 제3항 제2호(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.

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

■ 제기5구역(주택재개발사업)

구분	내 용
구역현황	<ul style="list-style-type: none"> ○ 위치 : 동대문구 제기동 136 일대 ○ 면적 : 49,088.1㎡ ○ 토지등소유자 : 398명 ○ 도시계획 : 제2, 3종 일반주거지역
추진경위	<ul style="list-style-type: none"> ○ 2004. 06. 25 도시·주거환경정비기본계획 고시(서울시고시제2004-204호) ○ 2004. 07. 23 조합설립추진위원회 승인 ○ 2006. 10. 16 정비계획 수립 및 정비구역 지정 신청 ○ 2008. 10. 15 도시·건축공동위원회 심의(보류) ○ 2010. 04. 21 행위제한 고시(동대문구 고시 제2010-30호) ○ 2011. 12. 14 도시·건축공동위원회 심의(보류) ○ 2014. 10. 01 도시계획위원회 심의(보류) ○ 2014. 10. 22 행위제한 해제 고시(동대문구 고시 제2014-104호) ○ 2016. 11. 10 정비구역등 해제 신청서 제출(동의율 36.02%) ○ 2017. 02. 23 직권해제 전문가 검토회의(적합) ○ 2017. 03. 15 도시계획위원회 자문(원안동의)
추진동향	<ul style="list-style-type: none"> ○ 추진위원회 : 정비구역 지정 관련 도시계획위원회 심의에서 보류된 상태로 정비구역 등의 해제요청서에 대해 재검토 요청 ○ 비대위 : 정비구역 지정이 지연되어 정비구역 내 건축인허가 제한 등에 불만이 있는 지역주민들의 해제요청이 제출됨
사용비용 및 비례율	<ul style="list-style-type: none"> ○ 사용비용 : 미제출 ○ 비례율 : 미제출
법적근거	<ul style="list-style-type: none"> ○ 서울특별시 도시 및 주거환경 조례 제4조의3 제3항 제1호 <ul style="list-style-type: none"> - 행위제한이 해제된 후 8건의 건축물 사용승인 등으로 사실상 정비구역 지정이 어려운 경우 ○ 서울특별시 도시 및 주거환경 조례 제4조의3 제3항 제4호 <ul style="list-style-type: none"> - 사업시행자가 추진위원회 승인을 받은 날부터 3년이 되는 날까지 조합설립인가를 신청하지 아니하고, - 당해 구역의 토지등소유자 3분의 1이상이 해제 요청하는 경우로서 주민의견을 조사하여 사업 찬성자가 100분의 50미만인 경우

구분	내 용																											
직권해제 추진경위	<ul style="list-style-type: none"> ○ 정비구역 등의 해제요청서 제출(2016.11.10. : 36.02%, 152명/422명) ○ 정비구역 등 직권해제 전문가 검토회의(2017.02.23. : 적합) ○ 도시계획위원회 자문(2017.03.15. : 원안동의) ○ 주민의견조사 <ul style="list-style-type: none"> - 조사기간 : 2017. 07. 07. ~ 2017. 09. 25.(81일간) - 결 과 : 총 398명중 사업찬성(정비구역 해제 반대) 120명(30.15%) <table border="1" data-bbox="371 607 1382 734" 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>제기5구역</td> <td>398</td> <td>300</td> <td>300</td> <td>120</td> <td>180</td> <td>-</td> <td>98</td> <td>75.38</td> <td>30.15</td> </tr> </tbody> </table> <ul style="list-style-type: none"> ○ 주민공람 결과 <ul style="list-style-type: none"> - 공고기간 : 2017. 10. 11. ~ 2017. 10. 31. (공고일로부터 20일) - 공고의견 제출장소 : 동대문구청 주택과 - 공고결과 : 제출의견 1건 	구역명	전체	참여자	참여자				기권	참여율 (%)	사업 찬성률(%)	유효			무효	계	찬성	반대	제기5구역	398	300	300	120	180	-	98	75.38	30.15
구역명	전체				참여자	참여자						기권	참여율 (%)	사업 찬성률(%)														
						유효									무효													
		계	찬성	반대																								
제기5구역	398	300	300	120	180	-	98	75.38	30.15																			
자치구 의견 (동대문구)	<ul style="list-style-type: none"> ○ 제기5구역은 2014.10.22. 건축행위제한이 해제된 장기정체 구역으로 민원인이 주장하는 분담금 및 사업성 등에 대한 홍보는 추진위에서 토지등소유자에게 안내하여야 할 사안으로 법적 동의요건(사업기간의 지연 및 토지등소유자 1/3이상)을 충족하여 정비구역 해제를 원하는 해제동의서가 제출(36.02%)되어, ○ 서울특별시 도시 및 주거환경 정비조례』제4조의3(직권해제 등) 제8항에 따라 주민의견조사의 절차 및 방법을 정한 주민의견조사 안내서를 기초로 공정하게 주민의견조사를 실시하였으며, ○ 주민의견 조사결과, 참여율이 75.38%로 재개발사업을 찬성하는 주민이 30.15%로 전체 토지등 소유자의100분의 50미만인 구역임으로 서울시에 직권해제대상구역 공고결과를 제출 함. 																											
주관부서 검토의견 (재생협력과)	<ul style="list-style-type: none"> ○ 『서울시 도시 및 주거환경정비 조례』 제4조의3 제3항 제4호에 따라 토지등소유자의 36.02%가 직권해제 요청이 있었으며, ○ 토지등소유자 의견조사를 실시하여 정비구역 해제여부를 주민스스로 결정토록 한 결과 사업 찬성율(30.15%)이 50%미만으로 직권해제가 타당함 																											

위치도



정비에정구역도



■ 독산2구역(주택재건축사업)

구분	내 용
구역현황	<ul style="list-style-type: none"> ○ 위치 : 금천구 독산동 958-32 일대 ○ 면적 : 105,309㎡ ○ 토지등소유자 : 765명 ○ 도시계획 : 제2종일반주거지역(7층이하, 12층이하)
추진경위	<ul style="list-style-type: none"> ○ 2006. 03. 23 도시·주거환경정비기본계획 고시(서울시고시제2006-95호) ○ 2007. 04. 05 조합설립추진위원회 승인 ○ 2010. 11. 25 정비구역 지정(서울시고시 제2010-425호) ○ 2014. 02. 17 추진위원회 해산 신청에 따라 승인취소(동의율50.5%) ○ 2014. 05. 15 추진위승인취소처분 취소소송 제기(추진위→금천구) ○ 2014. 07. 17 정비구역 해제고시(서울시고시 제2014-226호) ○ 2014. 10. 08 정비구역해제처분취소 소송제기(추진위→금천구) ○ 2017. 02. 23 추진위원회 회복(대법원, 금천구 패소) <ul style="list-style-type: none"> - 추진위원회 해산신청 이후 추가 해산동의서 3건 불인정, 토지등소유자 중복산정 1건, 동의서 오류 1건 - 해산 동의율 50%미만(49.93%)으로 추진위원회 해산 취소 ○ 2017. 05. 04 정비구역 지정 회복(고등법원, 서울시 패소) <ul style="list-style-type: none"> - 금천구 소송결과에 따라 정비구역해제처분 취소 ○ 2017. 07. 10 정비구역 등의 해제요청서 제출(구→시)
추진동향	<ul style="list-style-type: none"> ○ 추진위 : 2012. 8월경부터 추진위원회 미운영하고, 2013. 11월 추진위 사무실도 폐쇄 이후 현재 추진위 활동 없음. 추진위원장은 2015.8.11. 건물 및 토지매매로 인하여 토지등소유자 자격 상실 ○ 비대위 : 정비구역 해제요청서 제출
사용비용 및 비례율	<ul style="list-style-type: none"> ○ 사용비용 : 확인불가 ○ 비례율 : 95.31%(2013.10)
법적근거	<ul style="list-style-type: none"> ○ 서울특별시 도시 및 주거환경 조례 제4조의3 제3항 제2호 <ul style="list-style-type: none"> - 추진위원장 부재 및 추진위 운영이 사실상 중단되어 정비사업 추진이 어려운 경우

구분	내 용
직권해제 추진경위	<ul style="list-style-type: none"> ○ 정비구역 등의 해제요청서 제출(2017.07.10. 구→시) ○ 2017. 07. 27 직권해제 전문가 검토회의(적합) ○ 2017. 09. 20 도시계획위원회 자문(원안동의) ○ 주민공람 결과 <ul style="list-style-type: none"> - 공고기간 : 2017. 10. 11. ~ 2017. 10. 31. (공고일로부터 20일) - 공고의견 제출장소 : 금천구청 주택과 - 공고결과 : 의견없음
자치구 의견 (금천구)	<ul style="list-style-type: none"> ○ 2012년 8월경부터 추진위원회 활동이 없고, 추진위원회 사무실도 폐쇄되었으며, 2015년 8월 추진위원장은 건물, 토지 등을 매매 후에 토지등 소유자 및 추진위원장 자격을 상실하여 현재 추진위원장은 부재임 ○ 추진위원회가 유명무실화 되어 사업추진 전망이 극히 불투명하며, 주민들은 개별적으로 신축을 위해 정비구역 해제를 원하고 있음 ○ 따라서, 「서울특별시 도시 및 주거환경정비조례」제4조의3(직권해제 등) 제3항 제2호에 따라 추진위원회위원장의 부재 및 추진위원회 운영이 사실상 중단된 경우로 정비사업 추진이 어렵다고 인정되므로 정비구역을 직권해제하여 주민들의 자율성을 높이고 및 재산권을 보호하는 것이 타당한 것으로 보임
주관부서 검토의견 (주거사업과)	<ul style="list-style-type: none"> ○ 2012. 8월경부터 추진위원회 운영이 중단되고, 2014. 7월 해제 이후 건물신축이 진행[신축허가 42건(준공 27건)]되었으며, 2015. 8. 11. 추진위원장이 건물 및 토지 매매로 인해 토지등소유자의 자격이 상실되어 추진위원장이 부재중인 실정임 ○ 『서울특별시 도시 및 주거환경정비 조례』 제4조의3 제3항 제2호에 따라 추진위원회 운영이 사실상 중단되어 정비사업 추진이 어렵다고 인정되는 경우로 직권해제하는 것이 타당함

위 치 도



정비계획도

