서울특별시 정비구역 등 직권해제에 대한 의견청취안

의 안 번 호 제출년월일: 2017년 2월 일 제 출 자:서울특별시장

1. 제안이유

가. 정비예정구역 또는 정비구역이 부동산 경기침체, 사업성저하 및 주민 갈등, 지역의 역사·문화적 가치보전 필요 등으로 장기간 정체됨에 따라 정비구역등의 추진상황으로 보아 정비사업의 시행에 따른 토지등소 유자의 과도한 부담이 예상되는 경우 또는 지정목적을 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	구 역 명	적용조항	내 용	비고
1	구산1 주택재건축	제4조의3	토지등소유자 1/3이상 해제요청	주거시업과 주거시업지원팀
	정비구역	제3항제4호	및 주민의견조사 50%미만	성인선(2133-7213)
2	쌍문2 주택재건축	제4조의3	토지등소유자 1/3이상 해제요청	주거시업과 주거시업지원팀
	정비구역	제3항제4호	및 주민의견조사 50%미만	성인선(2133-7213)
3	종암3 주택재건축	제4조의3	토지등소유자 1/3이상 해제요청	주거시업과 주거시업지원팀
	정비구역	제3항제4호	및 주민의견조사 50%미만	성인선(2133-7213)
4	개봉4 주택재건축	제4조의3	토지등소유자 1/3이상 해제요청	주거시업과 주거시업지원팀
	정비구역	제3항제4호	및 주민의견조사 50%미만	장재영(2133-7229)
5	고덕1 주택재건축	제4조의3	토지등소유자 1/3이상 해제요청	주거시업과 주거시업지원팀
	정비구역	제3항제4호	및 주민의견조사 50%미만	장재영(2133-7229)
6	홍제1	제4조의3	토지등소유자 1/3이상 해제요청	주거시업과 주거시업총괄팀
	재정비촉진구역	제3항제4호	및 주민의견조사 50%미만	전정훈(2133-7218)
7	신길1	제4조의3	토지등소유자 1/3이상 해제요청	주거시업과 주거시업지원팀
	재정비촉진구역	제3항제4호	및 주민의견조사 50%미만	윤유환(2133-7223)
8	신길6	제4조의3	토지등소유자 1/3이상 해제요청	주거사업과 주거사업지원팀
	재정비촉진구역	제3항제4호	및 주민의견조사 50%미만	윤유환(2133-7223)

9	장위8	제4조의3	토지등소유자 1/3이상 해제요청	주거시업과 주거시업지원팀
	재정비촉진구역	제3항제4호	및 주민의견조사 50%미만	오승한(2133-7226)
10	장위9	제4조의3	토지등소유자 1/3이상 해제요청	주거시업과 주거시업지원팀
	재정비촉진구역	제3항제4호	및 주민의견조사 50%미만	오승한(2133-7226)
11	장위11	제4조의3	토지등소유자 1/3이상 해제요청	주거시업과 주거시업지원팀
	재정비촉진구역	제3항제4호	및 주민의견조사 50%미만	오승한(2133-7226)
12	개봉1 주택재개발	제4조의3	토지등소유자 1/3이상 해제요청	재생협력과 <i>조</i> 합운영전략팀
	정비구역	제3항제4호	및 주민의견조사 50%미만	염영길(2133-7238)
13	월곡4 주택재개발	제4조의3	토지등소유자 1/3이상 해제요청	재생협력과 <i>조</i> 합운영개선팀
	정비구역	제3항제4호	및 주민의견조사 50%미만	정동훈(2133-7234)

나. 직권해제 유형별 대상구역 현황

○ 제3항 제4호 : 1/3이상 해제요청 및 주민의견조사 50%미만 - 13개 구역

연번	구분	구역명	위치	면적 (m²)	사업의종류	주용도	건폐율 (%)	용적률 (%)	높이계획	세대수 (임대)
1	기정	구산1	은평구 구산동 177-1일대	32,322	주택재건축	공동주택	60% 이하	221% 이하	최고20층	597 (79)
_	변경					해 제				
2	기정	쌍문2	도봉구 쌍문동 137-13일대	41,000	주택재건축	공동주택	30% 이하	240.55% 이하	54m (18층)	744 (62)
_	변경					해 제				
3	기정	종암3	성북구 종암동 103-18일대	17,312	주택재건축	공동주택	28% 이하	241% 이하	57m (최고19층)	291
	변경					해 제				
4	기정	개봉4	구로구 개봉동 288-7일대	23,226.9	주택재건축	공동주택	30% 이하	256% 이하	58m (최고20층)	408 (63)
	변경					해 제				
5	기정	고덕1	강동구 고덕동 501일대	125,630	주택재건축	공동주택	30% 이하	249.86% 이하	93.2m (최고29층)	1,921 (330)
	변경					해 제				
6	기정	홍제1	서대문구 홍제 동 298-9일대	42,085	도시환경 정비사업	판매, 업무, 문화, 주거	54	505.8	36~48층 165m이하	693 (52)
	변경	경 해 제								
7	기정	신길1	영등포구 신길동 157-26일대	62,696	주택재개발	공동주택	16.28% 이하	229.39% 이하	121m (최고35층)	985 (179)
'	변경		해 제							
8	기정	신길6	영등포구 신길동 510일대	36,266	주택재개발	공동주택	30% 이하	265.1% 이하	94m (최고26층)	556 (101)
	변경					해 제				
9	기정	장위8	성 북 구 장위동 85일대	119,371	주택재개발	공동주택	30% 이하	230% 이하	최고29층	1,691 (289)
	변경					해 제				

10	기정	장위9	성북구 장위동 238-83일대	85,878	주택재개발	공동주택	30% 이하	230% 이하	최고35층	1,280 (218)	
	변경		해 제								
11	기정	장위11	성북구 장위동 68-141일대	159,451	주택재개발	공동주택	30% 이하	239% 이하	최고29층	2,135 (364)	
	변경	해제									
12	기정	개봉1	구로구 개봉동 138-2일대	49,234	주택재개발	공동주택	31% 이하	231% 이하	최고24층	799 (140)	
12	변경	해 제									
13	기정	월곡4	성북구 하월곡동 34-10일대	20,133	주택재개발	공동주택	18% 이하	250% 이하	82m (최고26층)	398 (68)	
	변경	해제									

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

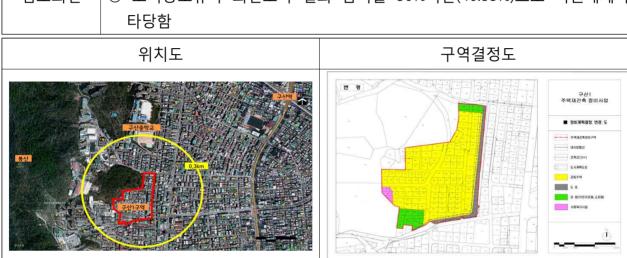
붙임: 구역별 현황 1부. 끝.

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

■ 구산1구역(단독주택재건축사업)

구분	내 용						
	○ 위치 : 은평구 구산동 177-1번지 일대						
그여쉬하	○ 면적 : 32,494.1m²						
구역현황 	○ 토지등소유자 : 337명						
	○ 도시계획 : 제2종일반주거지역						
	○ 2006. 06. 29 : 정비구역지정 (서울시고시 제2006-223호)						
	○ 2006. 09. 13 : 조합설립추진위원회승인						
	○ 2007. 08. 31 : 조합설립인가 (조합원 273명 / 토지등소유자 341명)						
ᄎᄭᄸᅁ	○ 2008. 07. 28 : 사업시행인가						
추진경위 	○ 2012. 01. 29 : 시공사와 계약해지						
	○ 2012. 10. 29 : 조합설립변경인가						
	○ 2013. 11. 08 : 주민 실태조사 완료 (비례율 88.49%, 평균분양가 1,250만원)						
	○ 2016. 04. 29 : 정비구역 직권해제 신청 (34%, 119명/347명)						
	○ 기존 시공사(현대산업개발) 계약해지된 후 시공사 재선정 문제로 사업						
추진동향	지연(기존시공사와 공사비, 시공사 대여금 문제로 난항)						
	○ 시공사가 조합에 대여금 반환(57억) 소송 : 2013.12.12. 조합패소						
사용비용 및	○ 사용비용 : 약56억원						
비례율	○ 비례율 : 88.49%						
	○ 서울특별시 도시 및 주거환경 조례 제4조의3 제3항 제4호						
=.=.	- 사업시행자가 사업시행인가를 받은 날부터 4년이 되는 날까지 관리처						
법적근거	분계획인가를 신청하지 아니하고						
	- 당해 구역의 토지등소유자 3분의 1이상이 해제 요청하는 경우로서 주						
	민의견을 조사하여 사업찬성자가 100분의 50미만인 경우						
	○ 정비구역 등 직권해제 전문가 검토회의(2016.06.23. : 적합)						
	○ 도시계획위원회 자문(2016.07.20. : 동의) ○ 즈미이경즈사						
	○ 주민의견조사 - 조사기간 : 2016. 10. 12. ~ 12. 12. (60일)						
	- 개 표 : 미개표(참여율 50% 미만)						
	- 결 과						
직권해제							
추진경위	구역명 전체 참여자 유효 무형 기권 (연) 차서로(연)						
	구산1재건축 337 158 179 46.88 미개표						
	○ 주민공람 결과						
	- 공고기간 : 2017. 1. 5. ~ 1. 25. (공고일로부터 20일)						
	- 공고의견 제출장소 : 은평구 건축과						
	- 공고결과 : 의견없음						
	ㅇㅗㄹ쒸ㆍᅴ건ᆹㅁ						

구분	내 용
	○ 2008. 07. 28 사업시행인가, 2012. 01. 29 시공사(현대산업개발) 계약해
	지 후 새로운 시공사 선정에 어려움이 있어 추진동력이 상실되었으며,
자치구 의견	○ 토지등소유자(34%)의 정비구역 직권해제 요청에 따라 실시한 주민의견조사
	결과 참여율이 46.88%로 50%미만으로 나타나『서울특별시 도시 및 주거
	환경 정비조례』제4조의3 제3항 제4호에 의거 직권해제 조치함이 필요함
	○『서울시 도시 및 주거환경정비 조례』제4조의3 제3항 제4호에 따라 토
주관부서	지등소유자의 34.29%가 직권해제 요청이 있었으며
검토의견	○ 토지등소유자 의견조사 결과 참여율 50%미만(46.88%)으로 직권해제가
	타당함



■ 쌍문2구역(단독주택재건축사업)

구분	내 용								
	○ 위치 : 도봉구 쌍문동 137-13번지 일대								
그어워하	○ 면적 : 41,000m²								
구역현황 	○ 토지등소유자 : 386명								
	○ 도시계획 : 제2종일반주거지역, 제3종일반주거지역								
	○ 2007. 06. 19 : 추진위원회 승인(동의자 197명/토지등소유자 387명)								
	○ 2013. 03. 05 : 정비구역 지정 신청								
	○ 2013. 11. 29 : 주민실태조사 완료(비례율 101.62%)								
* TI 71 OI	○ 2014. 01. 08 : 추진위원회 해산 민원 접수(135명, 35.4%)								
추진경위 	○ 2014. 09. 11 : 정비구역지정(서울특별시고시 제2014-315호 2014.9.11)								
	○ 2015. 08. 05 : 추정분담금 검증결과 통보								
	○ 2016. 04. 16 : 주민총회 개최(추진위원 선임 및 운영규정 변경 등)								
	○ 2016. 04. 28 : 정비구역 해제요청서 접수(36.95%, 387명 중 143명)								
+ -11	○ 추진위원회에서는 정비사업자, 설계자 선정을 추진하는 등 사업추진코자 함								
추진동향 	○ 마다위에서는 정비구역해제 요청서를 제출								
사용비용 및	○ 사용비용 : 1.8억원								
비례율	○ 비례율 : 101.62%								
	○ 서울특별시 도시 및 주거환경 조례 제4조의3 제3항 제4호								
	- 사업시행자가 추진위원회를 승인 받은 날부터 3년이 되는 날까지 사								
법적근거	시행인가를 신청하지 아니하고								
	- 당해 구역의 토지등소유자 3분의 1이상이 해제 요청하는 경우로서 주								
	민의견을 조사하여 사업찬성자가 100분의 50미만인 경우								
	○ 정비구역 등 직권해제 전문가 검토회의(2016.06.23. : 적합)								
	○ 도시계획위원회 자문(2016.07.20. : 동의)								
	○ 주민의견조사								
	- 조사기간 : 16. 10. 12. ~ 12. 14.(60일 이상)								
	- 개 표 : 2016. 12. 21.								
지긔눼궤	- 결 과								
직권해제	참여자 참여율 사업 구역명 전체 참여자 유효 기권 하여율 사업								
추진경위 	- 구호 전체 음식자								
	쌍문2재건축 386 305 301 190 111 4 81 79.01 49.22								
	○ 주민공람 결과								
	- 공고기간 : 2016. 12. 30. ~ 2017. 1. 20. (공고일로부터 21일)								
	- 공고의견 제출장소 : 도봉구 주택과								
	- 공고결과 : 의견 없음								

구분	내 용
자치구 의견	 쌍문2구역은 도봉로(폭 35~40m)와 노해로(폭25m)에 연접하고 있는 지역으로 단독주택지 토지등소유자 위주로 재건축에 반대하고 있으며 공동주택 토지등소유자들은 재건축을 추진 추진위원회에서는 추진위원 및 운영규정 변경 등을 위한 주민총회를 개최하여 157명(40.5%) 찬성으로 결의되었고, 추후 정비사업자·설계자선정을 위한 주민총회 개최준비중임 2014년 재건축반대 토지등소유자 35%가 추진위원회 해산 민원을 제기한바 있었으며, 직권해제 조례 신설에 따라 토지등소유자 143명(37%)가정비구역 직권해제 요청함 추진위에서는 총회개최 준비 등 사업을 추진 중이나, 재건축 반대자들 또한 적극적인 반대하고 있어 정비구역 해제 또는 사업추진 여부를 토지 등 소유자 스스로 결정하도록 의견조사를 실시한 결과, 사업찬성이 49.22%로 전체 토지등 소유자의 100분의 50미만인 구역임
주관부서 검토의견	○『서울시 도시 및 주거환경정비 조례』제4조의3 제3항 제4호에 따라 토지등소유자의 36.95%가 직권해제 요청이 있었으며 ○ 토지등소유자 의견조사 결과 사업찬성자가 50%미만(49.22%)으로 직권해제가 타당함



■ 종암3구역(단독주택재건축사업)

구분	내 용				
구역현황	 ○ 위치: 성북구 종암동 103-18번지일대 ○ 면적: 17,312㎡ ○ 토지등소유자: 120명 ○ 도시계획: 제2종일반주거지역 				
추진경위	 ○ 2008. 12. 18: 기본계획구역결정고시 ○ 2009. 02. 25: 추진위원회승인 ○ 2011. 05. 12: 주민총회 개최 ○ 2013. 12. 19: 정비구역지정 고시(서울시고시 제2013-440호) ○ 2016. 01. 29: 추진위원회 해산신청(50%, 60명/120명) ○ 2016. 04. 26: 정비구역 직권해제 신청 (43.33, 52명/120명) 				
추진동향	○ 재건축 반대주민 : 추진위원회 해산신청(50%) 및 정비구역 직권해제신 청(43.33%) ○ 추진위원회 : 임기말료된 추진위원장, 부위원장, 감사, 추진위원을 선임 하기 위한 주민총회 개최 함				
사용비용 및	○ 사용비용 : 5억원				
비례율	○ 비례율 : 101.03% ○ 서울특별시 도시 및 주거환경 조례 제4조의3 제3항 제4호				
법적근거	- 사업시행자가 추진위원회 승인을 받은 날부터 3년이 되는 날까지 조 설립인가를 신청하지 아니하고 - 당해 구역의 토지등소유자 3분의 1이상이 해제 요청하는 경우로서				
직권해제 추진경위	민의견을 조사하여 사업찬성자가 100분의 50미만인 경우 ○ 정비구역 등 직권해제 전문가 검토회의(2016.06.23. : 적합) ○ 도시계획위원회 자문(2016.07.20. : 동의) ○ 주민의견조사 - 조사기간 : 16. 10. 11. ~ 11. 24. (45일간) - 개 표 : 2016. 11. 30 결 과 ──────────────────────────────────				

구분	내 용
자치구 의견	○ 2009. 02. 25 추진위원회 승인 이후 2013. 12. 19 정비구역지정되어 조합설립동의서를 징구 중에 있는 구역으로, 재건축을 반대하는 주민들이 추진위원회 해산신청은 50%, 정비구역해제신청은 43.33% 등을 제출하는 등 주민갈등으로 인해 재건축 추진이 어려움에 있음 ○ 추진위원회 임원들의 임기가 만료되어 추진위원장, 부위원장, 감사, 추진위원 등을 선임하기 위한 주민총회를 개최함(2016. 06. 09) 추진위원회 해산신청 및 정비구역 직권해제 요청에서와 같이 적극적인 반대 ○ 토지등소유자 의견조사 결과 사업찬성자가 45.83%로 직권해제 요청
주관부서 검토의견	○ 『서울시 도시 및 주거환경정비 조례』제4조의3 제3항 제4호에 따라 토지등소유자의 43.33%가 직권해제 요청이 있어 ○ 토지등소유자 의견조사 결과 사업찬성자가 50%미만(45.83%)으로 직권 해제가 타당함





■ 개봉4구역(단독주택재건축사업)

구분	내 용				
구역현황	 ○ 위치 : 구로구 개봉동 288-7번지 ○ 면적 : 23,226.92㎡ ○ 토지등소유자 : 134명 ○ 도시계획 : 제2종 일반주거지역 				
추진경위	 ○ 2009. 06. 11 정비구역지정 ○ 2010. 03. 16 조합설립인가 ○ 2013. 10. 10 실태조사 실시(비례율 83.94%) ○ 2014. 03. 27 정비구역변경지정 고시 ○ 2015. 02. 12 민사소송제기(조합 → 한화건설) ○ 2016. 05. 20 정비구역 해제 요청서 제출(38.8%, 52명/134명) 				
추진동향	○ 2015. 02. 12 민사소송 제기(조합 운영비 지급 요구) - 소송내용 : 4억2천만원 지급 요구 - 소송결과 : 2016. 05. 13 1심판결(조합승) - 항소(5.23)				
사용비용 및 비례율	○ 사용비용 : 약 35억원 ○ 비례율 : 83.94%				
법적근거	○ 서울특별시 도시 및 주거환경 조례 제4조의3 제3항 제4호 - 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	민의견을 조사하여 사업찬성자가 100분의 50미만인 경우 정비구역 등 직권해제 전문가 검토회의(2016.06.23. : 적합) 도시계획위원회 자문(2016.07.20. : 동의) 주민의견조사 - 조사기간 : 16. 9. 22. ~ 11. 7. (45일 이상) - 개 표 : 2016. 11. 14 결 과 전체 참여자				

구분	내 용
자치구 의견	○ 토지등소유자 1/3이상인 38.8%가 해제 동의서를 제출하고 주민의견조 사 결과 사업찬성자가 2.96%로 『서울특별시 도시 및 주거환경 정비조 례』제4조의3 제3항 제4호에 따라 해제 요청함
주관부서 검토의견	○ 『서울시 도시 및 주거환경정비 조례』제4조의3 제3항 제4호에 따라 토지등소유자의 38.8%가 직권해제 요청이 있어 ○ 토지등소유자 의견조사 결과 사업찬성자가 50%미만(2.96%)으로 직권해제가 타당함



■ 고덕1구역(단독주택재건축사업)

구분	내 용						
구역현황	 ○ 위치 : 고덕1동 501번지 일대 ○ 면적 : 125,630.6m² ○ 토지등소유자 : 668명 ○ 도시계획 : 제1종일반주거지역 , 제2종일반주거지역(12층) 						
추진경위	 ○ 2006. 01. 17. : 지구단위계획(특별계획구역) 결정 ○ 2007. 12. 14. : 추진위원회승인(51.43%, 340명/661명) ○ 2010. 12. 02. : 정비구역지정(서울특별시고시 제2010-441호) ○ 2016. 05. 18. : 정비구역 직권해제 신청 (37.015%, 248명/670명) 						
추진동향	○ 조합설립동의서 징구 답보 (현재 징구율 68%) - 2011. 5. 18. ~ 현재까지 약 5년간 조합설립동의서 징구 중 - 최근 1~2년 간 징구율이 더 이상 증가하지 않고 답보상태 ○ 비대위(내집지킴이) 활동 (회장: 이주흥 / 회원수: 200여명) - 추진위원회 해산동의서 징구 (2016.1.31.까지 35% 징구) - 도정법 제16조의2제1항 추진위원회 해산 규정 유효기간(2016.1.31.) 경과						
사용비용 및 비례율	○ 사용비용 : 26억원 ○ 비례율 : 175.33% (2011년)						
법적근거	○ 서울특별시 도시 및 주거환경 조례 제4조의3 제3항 제4호 - 사업시행자가 추진위원회 승인를 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	민의견을 조사하여 사업잔성자가 100분의 50미만인 경우 ○ 정비구역 등 직권해제 전문가 검토회의(2016.07.14. : 적합) ○ 도시계획위원회 자문(2016.08.17. : 원안동의) ○ 주민의견조사 - 조사기간 : 16. 10. 27. ~ 12. 10. (45일간) - 개 표 : 2016. 12. 16 결 과 - 구역명 전체 참여자 유효 기권 참여율 사업 사업률(%) 찬성률(%) 고덕1재건축 668 597 568 300 268 29 71 89.37 44.91 ○ 주민공람 결과 - 공고기간 : 2017. 1. 4. ~ 1. 24. (공고일로부터 20일) - 공고의견 제출장소 : 강동구 주택재건축과 - 공고결과 : 토지등소유자 668명 중 218명(32.6%) 의견제출 - 구 분 의 견 조치사항 비고 건조사됨 - 권영규 등 103명 부당 건조사됨 - 주거환경 개선 필요 - 도시계획위원회 검토 조치 - 이주흥 등 115명 - 재건축 반대 - 도시계획위원회 검토 조치						

구분	내 용				
자치구 의견	 고덕1지구 주민의견조사 결과 전체 토지등소유자 668명 중 568명이 주민의견조사에 참여(유효참여자)하여 재건축 찬성 300명(44.9%)으로 전체 토지등소유자의 50%(338명)에서 38명이 부족함. 당해 정비구역은 2007. 12. 14. 추진위원회 설립 승인 후 2011. 5. 18. 부터 현재까지 5년 이상 조합설립동의서를 징구 중이며 전체 토지등소유자 668명 중 68% 가량 징구하였고, 법정 조합설립 요건인 75%를 충족하기 위해서 7%(46명 가량)의 추가 징구가 필요한 상황임. 최근 1년 간 조합설립동의서 추가 징구는 거의 이루어지지 않고 있고 조합설립동의율은 68%에서 정체되어 있음. 부동산 경기 침체 등의 사유로 재건축정비사업이 장기간 지체됨에 따라당초 조합설립동의서를 제출한 주민 중에서 다수가 재건축 반대의견으로돌아선 것으로 판단되며, 이번 주민의견조사 결과 재건축 반대의견이전체 토지등소유자의 40.1%(268명)를 차지함. 당해 지역은 주택 노후가 심하여 주민 불편이 가중되고 있으므로 정비구역 해제 여부가 조속히 결정될 필요가 있음. 				
주관부서 검토의견	○『서울시 도시 및 주거환경정비조례』제4조의3 제3항 제4호에 따라 토지 등소유자 37.015%가 직권해제 요청이 있었으며 ○ 토지등소유자 의견조사 결과 사업찬성자가 50%미만(44.91%)으로 직권 해제가 타당함				

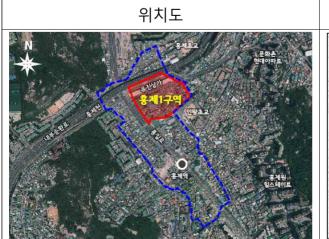


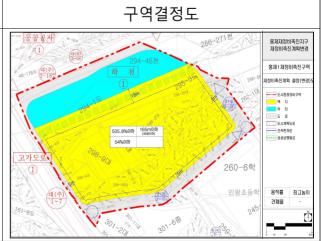


■ 홍제1구역(도시환경정비사업)

구분	내 용				
구역현황	 ○ 위치/면적: 서대문구 홍제동 298-9 일대 / 42,085㎡ ○ 토지등소유자: 303명 ○ 도시계획: 제1·2·3종일반주거지역, 준주거지역, 상업지역 ○ 건축계획: 용적률 505.8% / 건폐율 54% / 건립세대 693세대(4개동) 				
추진경위	 ○ 2003. 11. 19. 균형발전촉진지구 지정 ○ 2007. 05. 23. 추진위원회 승인 ○ 2010. 05. 20. 구역지정 ○ 2010. 08. 26. 조합설립인가 ○ 2010. 12. 16. 재정비촉진지구 지정(의제) ○ 2014. 06. 03. 사업시행인가 신청서 접수(조합 → 서대문구) ○ 2015. 12. 15. 사업시행인가 신청서 반려(서대문구 → 조합) ○ 2016. 02. 15. 조합설립 취소 신청 반려(동의율: 45.06%) ○ 2016. 05. 09. 직권해제 요청(동의율: 36.3%, 110명/303명) 				
추진동향	○ 조합측 - 사업시행인가 신청(2014.6.3.)하였으나, 1)홍제초교 일조권 침해 대책, 2)인왕시장 등 상가세입자 이주대책, 3) 유진아파트 관련 용적률 배분 갈등 문제의 보완이 이루어지지 않아 서대문구에서 사업시행인가 신청서 반려(2015.12.15.) ○ 사업반대측 - 조합설립인가 취소 신청 및 직권해제 요청 등 지속적으로 해제 요구				
사용비용 및 비례율	○ 사용비용 : 약 29억(공공융자금은 없음) ○ 비례율 : 97.33%				
법적근거	 ○ 서울특별시 도시 및 주거환경정비조례 제4조의3 제3항 제4호 - 최초 조합설립인가를 받은 날부터 4년이 되는 날까지 사업시행인가를 신청하지 아니한 경우에 해당되고 - 당해 구역의 토지등소유자 1/3이상이 해제요청하는 경우로서 주민의 견을 조사하여 사업찬성자가 100분의 50미만인 경우 <사업시행인가 신청서 반려처분에 대한 법률자문 결과(서대문구)> - 반려처분이나 거부처부 모두 항고소송의 대상이 되는 행정처분에 해당하여 실무상 구분하여 다툴 실익이 없음 - 구청의 보완요청에 조합의 보완행위가 충족되지 아니한 것으로 이는 반려처분에 해당됨 				

구분	내 용							
	 ○ 정비구역등 직권해제 전문가 검토회의(2016.6.23./8.25. : 적합) ○ 도시계획위원회 자문(2016.09.21. : 원안동의) ○ 주민의견조사 - 조사기간 : 2016. 11. 4. ~ 2017. 1. 6. - 개 표 : 2017. 1. 13. - 결 과 							
T1 71 111 711	구역명 전체 참여자 <u>유효</u> 기권 참여률 사업 (%) 찬성률(%)							
직권해제 추진경위	계 찬성 반대 무표 (%) 선정률(%) 홍제1구역 303 205 171 112 59 34 98 67.65 36.96							
	○ 주민공람 결과 - 공고기간 : 2017. 1. 25. ~ 2. 14. (공고일로부터 20일) - 공고의견 제출장소 : 서대문구 도시관리과 - 공고결과 : 토지등소유자 303명 중 13명(4.3%) 의견제출 구 분 의 견 조치사항 비고 - 이○○ 등 6명 - 기권자 재투표 요구 - 절차에 따라 주민의견조사됨 - 원일아파트 개발필요 - 지구단위계획 환원, 개별건축 - 박○○ 등 7명 - 직권해제 찬성 - 도시계획위원회 검토 조치							
자치구 의견	○ 관련 법령에 따라 해당 구역에 주민의견조사를 실시하였고, 개표결과 사업 찬성률이 50%미만인 만큼 대다수 주민들의 의견을 반영하여 직권 해제 후속 절차를 진행하는 것이 적절하다고 판단됨							
주관부서 검토의견	○ 도정조례 제4조의3제3항제4호에 따라 토지등소유자 36.3%가 해제요청 한 구역으로「정비사업 등 직권해제 전문가 검토회의」및「서울시 도시 계획위원회 자문」을 거쳐 토지등소유자 의견조사를 실시한 결과 사업찬 성률이 36.96%로 직권해제 절차를 이행하는 것이 타당함.							





■ 신길1구역(재정비촉진사업)

구분	내 용					
구역현황	 ○ 위치: 영등포구 신길동 157-26 일대 ○ 면적: 62,696.0㎡ ○ 토지등소유자: 501명(정비구역 직권해제 신청일 기준 2016. 4.12. 현재 ○ 도시계획: 제2종일반주거지역, 준주거지역 ○ 건축계획: 용적률 229.39%/건폐율 16.28%/건립세대 985세대(13개동) 					
추진경위	 ○ 2007. 11. 29. : 구역지정 ○ 2009. 09. 11. : 조합설립인가 ○ 2010.03.~ 2013.07. : 주민총회결의 무효 소송 - 조합임원 선임무효, 시공사 선정 무효 등 ○ 2013. 12. 31 실태조사 완료(비례율 88.84%) ○ 2015. 07. 16. : 조합설립변경인가(조합원 변경) ○ 2016. 04. 12. 신길1재정비촉진구역 직권해제 신청(해제동의율 35.12%) ○ 2016. 05. 11. : 직권해제 신청에 따른 검토결과 제출(구 → 시) - 해제동의율 35.12% (176명/501명) 					
추진동향	 ○ 조합측 - 조합측에서는 사업추진하고자 하는 의지는 있으나, 반대측 토지등소자로부터 지속적인 조합설립인가 취소 신청에 이어 직권해제 신청다시 접수됨에 따라 조합원들간 혼란이 가중되고 있는 상황임 ○ 사업반대측 - 2015. 05. 28. 조합설립인가 취소 신청(1차) - 신청서 반려(해산동의율 38.4 2016. 01. 29. 조합설립인가 취소 신청(2차) - 신청서 반려(해산동의율 46.4 2016. 04. 12. 신길1재정비촉진구역 직권해제 신청(토지등소유자 1/3이상 동 					
사용비용 및 비례율	○ 사용비용 : 약 30억(공공융자금은 없음) ○ 비 례 율 : 88.84% (2013.12.31. 실태조사 결과)					
법적근거	○ 서울특별시 도시 및 주거환경 조례 제4조의3 제3항 제4호 - 사업시행자가 조합설립인가를 받은 날부터 4년이 되는 날까지 사업시행인가를 신청하지 아니하고 - 당해 구역의 토지등소유자 3분의 1이상이 해제 요청하는 경우로서 주민의견을 조사하여 사업찬성자가 100분의 50미만인 경우					

구분	내 용							
	 ○ 정비구역 등 직권해제 전문가 검토회의(2016.06.23. : 적합) ○ 도시계획위원회 자문(2016.07.20. : 동의) ○ 주민의견조사 - 주민의견조사기간 : 2016. 8. 31. ~ 11. 15. (60일간) - 개 표 : 미개표 (참여율 50% 미만) - 결 과 							
직권해제 추진경위	구역명 전체 참여자 <u>유효</u> 기권 참여율 사업 <u>유효</u> 기권 (%) 찬성률(%)							
	신길1재개발 500 62 438 12.4 미개표							
	- 공고기간 : 2016. 12. 30. ~ 2017. 1. 18. (공고일로부터 20일) - 공고의견 제출장소 : 영등포구 도시계획과 - 공고결과 : 의견없음 ○ 신길1/신길6재정비촉진구역의 해당 토지등소유자로부터 정비구역 직권							
자치구 의견	해제 신청이 각각 2016.4.12., 2016.4.15. 접수되어 검토한 바, 법적동의 요건(사업기간의 지연 및 토지등소유자 1/3이상 동의)이 충족됨에 따라 『 서울특별시 도시 및 주거환경정비 조례』제4조의3 관련 규정에 따라 직권해제 절차를 이행하는 사항이며, ○ 직권해제 대상구역과 연접한 신길3/신길5재정비촉진구역의 계획기반시설에 대한 폭원 확충 등 기능유지가 어렵고, 해제구역의 기반시설 폐지로인하여 사업 시행구역의 건축법 저촉사항(정북방향 일조권 등)이 발생되므로이에 대한 대책 마련 필요. (행정소송 및 집단민원 예상)							
7741	○ 조례 제4조의3제3항제4호에 따라 영등포구청장이 토지등소유자 1/3이							
주관부서	상의 해제요청을 받은 경우로서 「정비사업 등 직권해제 전문가 검토회							
검토의견	의」 및 「서울시 도시계획위원회 자문」을 거쳐 토지등소유자 의견조사를							
	실시한 결과 참여율이 12.4%로 직권해제하는 것이 타당함							

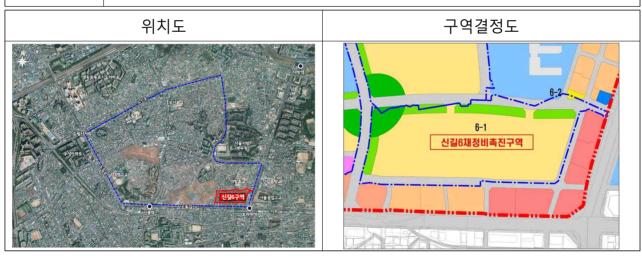




■ 신길6구역(재정비촉진사업)

구분	내용														
	○ 위치 : 영등	등포구	신길동	5 510	일대										
	○ 면적 : 36,266.0㎡														
구역현황	○ 토지등소유	가 : 3	315명(정비구	역 직급	권해제	신청일	빌 기준	2016.	4.15. 현재)					
	○ 도시계획	: 제2	종, 제3	종일:	반주거제	1역									
	○ 건축계획 :	용적	률 265	5.1%/긴	선폐율 :	30%0	하/건립	일세대 (635세다	l(8개동)					
	○ 2011. 09. 22. 구역지정														
	○ 2012. 05.	11. 조	합설립	 추진위	위원회성	늘인									
추진경위	○ 2016. 04. 15. 신길1재정비촉진구역 직권해제 신청(주민→구)														
	○ 2016. 05. - 해제동의		-	-		른 검.	토결과	제출(구	구→시)						
	○ 추진위측 :					5.8월	사퇴)으	으로 현기	대 조합	설립추진위					
추진동향	원회 업무: ○ 사업반대측	-	실상 중	단된	상태임										
	- 2016. 1. 29. 추진위원회 승인 취소 신청 - 신청서 반려(해산동의율 35.2%) - 2016. 4. 15. 신길1재정비촉진구역 직권해제 신청(토지등소유자 1/3이상 동의)														
사용비용 및	○ 사용비용 : 약 3억 (공공융자금 없음)														
비례율	○ 비례율: 107.86% (2013. 9. 30. 실태조사 결과)														
	○ 서울특별시 도시 및 주거환경 조례 제4조의3 제3항 제4호														
법적근거	- 사업시행자가 사업시행인가를 받은 날부터 4년이 되는 날까지 관리처														
납격근기	분계획인가를 신청하지 아니하고 다체 그여의 토지트스으로 중되었다.														
	- 당해 구역의 토지등소유자 3분의 1이상이 해제 요청하는 경우로서 주 민의견을 조사하여 사업찬성자가 100분의 50미만인 경우														
○ 정비구역 등 직권해제 7			전문기	가 검토	회의(2	016.06	5.23. : 3	덕합)							
	○ 도시계획위원회 자문(2016.07.20. : 동의)														
	○ 주민의견조사														
	- 조사기간 : 2016. 8. 31. ~ 11. 05. (60일간)														
	- 개 표 : 2016. 11. 11.														
	- 결 과			1	+ L <i>c</i>	H T1		I	1						
 직권해제	- 구역명 선제 작면사 유효 기궈 기						사업								
- 작년에게 - 추진경위	11.71.6.71.71.11.11	200	245	계 225	찬성	반대	무효	C.4	(%)	찬성률(%)					
T건경기 	신길6재개발	309	245	235	133	102	10	64	79.2	43.04					
	○ 주민공람 결과														
	- 공고기간 : 2016. 12. 30. ~ 2017. 1. 18. (공고일로부터 20일) - 공고의견 제출장소 : 영등포구 도시계획과														
	- 등고의선 - 공고결과		5 <u>각</u> .	징근포	十 上/	기계획.	щL								
	구 분 의 견 조치사항 비고							비고							
	- 토지등소유자 60명 - 이해관계자 13명 - 해제반대 - 주민의견조사결과는 적법함														
		, 0					- 이애단세자 10명								

구분	내 용
자치구 의견	○ 신길1/신길6재정비촉진구역의 해당 토지등소유자로부터 정비구역 직권해제 신청이 각각 2016.4.12., 2016.4.15. 접수되어 검토한 바, 법적동의 요건(사업기간의 지연 및 토지등소유자 1/3이상 동의)이 충족됨에 따라 『 서울특별시 도시 및 주거환경정비 조례』제4조의3 관련 규정에따라 직권해제 절차를 이행하는 사항이며, ○ 직권해제 대상구역과 연접한 신길3/신길5재정비촉진구역의 계획기반시설에대한 폭원 확충 등 기능유지가 어렵고, 해제구역의 기반시설 폐지로인하여 사업 시행구역의 건축법 저촉사항(채광방향 일조권 등)이 발생되므로이에 대한 대책 마련 필요. (행정소송 및 집단민원 예상)
주관부서 검토의견	○ 조례 제4조의3제3항제4호에 따라 영등포구청장이 토지등소유자 1/3이 상의 해제요청을 받은 경우로서 「정비사업 등 직권해제 전문가 검토회 의」및「서울시 도시계획위원회 자문」을 거쳐 토지등소유자 의견조사를 실시한 결과 사업찬성률이 과반수 미만(43.04%)으로 직권해제하는 것이 타당함.



■ 장위8구역(재정비촉진사업)

구분	내 용								
	○ 위치 : 성북구 장위동 85 일대								
구역현황	○ 면적 : 119,371m²								
	○ 토지등소유자 : 1,131명 (정비구역 직권해제 신청일 : 2016.05.26. 기준)								
	○ 도시계획 : 제1종 제2종 일반주거지역								
	○ 건축계획 : 용적률 229.88%/건폐율 15.54%/건립세대 1,691세대(23개동)								
	○ 2008.07.11. 추진위원회 승인								
 추진경위	○ 2008.04.03. 촉진계획 결정(구역지정)								
구선경기 	○ 2010.08.11. 조합설립인가								
	○ 2016.05.26. 직권해제 신청(토지등소유자의 1/3이상 41.11%)								
	○ 조합측 : 사업을 반대하는 측의 세력에 밀려 사업 추진 어려움, 장위8구								
	역 조합장 직무대행자 임원선임을 위한 조합총회 준비중								
추진동향	○ 사업반대측								
	- 2016.02.01. 조합설립인가 등의 취소 신청 - 신청서 반려(48.22%)								
	- 2016.05.26. 장위8재정비촉진구역 해제 신청 (토지등소유자 1/3이상 동의)								
사용비용 및	○ 사용비용 : 약 30억(공공융자금은 없음)								
비례율	○ 비례율 : 102.52% (2013.12.31. 실태조사 결과)								
	○ 서울특별시 도시 및 주거환경 조례 제4조의3 제3항 제4호								
	- 사업시행자가 조합설립인가를 받은 날부터 4년이 되는 날까지 사업시								
법적근거	행인가를 신청하지 아니하고								
	- 당해 구역의 토지등소유자 3분의 1이상이 해제 요청하는 경우로서 주								
	민의견을 조사하여 사업찬성자가 100분의 50미만인 경우								
	○ 정비구역 등 직권해제 전문가 검토회의(2016.06.23. : 적합)								
	○ 도시계획위원회 자문(2016.07.20. : 동의)								
	○ 주민의견조사								
	- 조사기간 : 2016. 10. 11. ~ 12. 09. (60일간)								
	- 개 표 : 미개표 (참여율 50% 미만)								
	- 결 과								
직권해제	구역명 선제 삼여사 <u>유요</u>								
추진경위	<u>기 찬성 반대 ^{무료} (%) 천영율(%)</u> 장위8재개발 1143 500 43.74 미개표								
구입하다 									
	○ 주민공람 결과								
	- 공고기간 : 2016. 12. 29. ~ 2017. 1. 18. (공고일로부터 20일)								
	- 공고의견 제출장소 : 성북구 주거정비과								
	- 공고결과								
	지 그 보 의 견 조치사항 비고 의견조사되어 의견조사되어 의견조사되어 기계								
	성속문 등 - 주민의견조사 효력정지 - 법식설사에 따라 의견조사되어								

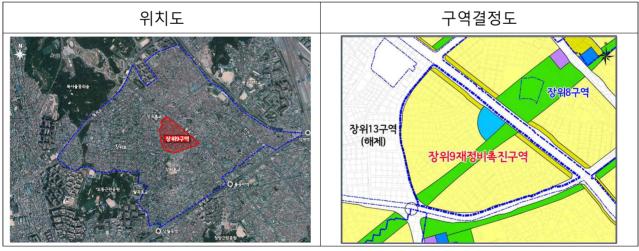
구분	내 용
자치구 의견	○ 해당구역의 토지등 소유자로부터 정비구역 직권해제 신청이 2016.05.26. 접수되어 검토한바, 법적동의 요건(사업기간의 지연 및 토지등 소유자 1/3이상 동의)이 충족됨에 따라 『서울특별시 도시 및 주거환경정비조 례』제4조의3 관련규정에 따라 직권해제 절차를 이행하는 사항으로 ○ 정비구역 해제 또는 사업추진 여부를 토지 등 소유자 스스로 결정하도 록 의견조사를 실시한 결과, 참여율이 43.74%로 전체 토지등 소유자의 100분의 50미만인 구역임
주관부서 검토의견	 ○ 조합설립 인가일(2010.08.11.)로부터 4년이내 사업시행인가를 미신청한 구역으로(5년 10개월 경과), 『서울시 도시 및 주거환경정비 조례』제4조의 의3 제3항 4호에 따라 토지등 소유자 1/3이상인 41.11%가 정비구역 해제를 요청한 정비구역으로, ○ 「정비사업 등 직권해제 전문가 검토회의」및 「서울시 도시계획위원회 자문」을 거쳐 토지 등 소유자 의견조사를 실시한 결과 사업찬성자 100분의 50미만(미개표 43.74%)으로 『서울시 도시 및 주거환경정비조례』제4조의 3 제3항4호 규정에 따라 직권해제 절차를 진행하는 것이 타당하다고 판단됨



■ 장위9구역(재정비촉진사업)

구분	내 용								
	○ 위치 : 성북구 장위동 238-83 일대								
구역현황	○ 면적 : 85,878㎡								
	○ 토지등소유자 : 664명 (정비구역 직권해제 신청일 2016.05.09. 기준)								
	○ 도시계획 : 제2종일반주거지역								
	○ 건축계획 : 용적률 229.25%/건폐율 15.48%/건립세대 1,280세대(17개동)								
	○ 2008.04.03 촉진계획 결정 (구역지정)								
* 17 70	○ 2008.04.22 추진위원회 승인								
추진경위 	○ 2008.12.01 조합설립인가								
	○ 2016.05.09 장위9재정비촉진구역 해제 신청(34.93%)								
	○ 조합측								
	- 사업을 반대하는 측의 세력에 밀려 사업 추진 어려움.								
추진동향	- 2013.06. 이사 전원 사퇴로 이사회 미구성								
	○ 사업반대측								
	- 2016. 05. 09. 장위9재정비촉진구역 해제 신청 (토지등소유자 1/3이상 동의)								
사용비용 및	○ 사용비용 : 약 41억(공공융자금은 없음)								
비례율	○ 비례율 : 114.92% (2013.12.31. 실태조사 결과)								
	○ 서울특별시 도시 및 주거환경 조례 제4조의3 제3항 제4호								
비 법적근거	- 사업시행자가 조합설립인가를 받은 날부터 4년이 되는 날까지 사업시								
	행인가를 신청하지 아니하고 - 당해 구역의 토지등소유자 3분의 1이상이 해제 요청하는 경우로서 주								
	- 당애 구역의 도시등소규자 3군의 1이상이 애제 요청하는 경구도시 구 민의견을 조사하여 사업찬성자가 100분의 50미만인 경우								
○ 정비구역 등 직권해제 전문가 검토회의(2016.06.23. : 적합)									
	○ 도시계획위원회 자문(2016.07.20. : 동의)								
	○ 주민의견조사								
	- 조사기간 : 2016. 10. 11. ~ 12. 9. (60일간)								
	- 개 표 : 미개표 (참여율 50% 미만) - 결 과								
 직권해제	구역명 전체 참여자 유효 미경 기권 (10년) 11년 (10년)								
추진경위	지 한성 반대 ^{구요} (%) ^{산(성률(%)} 장위9재개발 664 295 44.43 미개표								
	○ 주민공람 결과								
	○ 구인등림 결과 - 공고기간 : 2016. 12. 29. ~ 2017. 1. 18. (공고일로부터 20일)								
	- 공고의견 제출장소 : 성북구 주거정비과								
	- 공고결과								
	구 분 의 견 조치사항 비고								
	조합장 등 - 직권해제 동의서 효력문 - 법적절차에 따라 의견조사되어 21명 제제기(허위작성) 도시계획위원회 검토조치								

구분	내 용					
자치구 의견	○ 해당구역의 토지등 소유자로부터 정비구역 직권해제 신청이 2016.05.09 접수되어 검토한바, 법적동의 요건(사업기간의 지연 및 토지등 소유자 1/3이상 동의)이 충족됨에 따라 『서울특별시 도시 및 주거환경정비조례』제4조의3 관련규정에 따라 직권해제 절차를 이행하는 사항으로 ○ 정비구역 해제 또는 사업추진 여부를 토지 등 소유자 스스로 결정하도록 의견조사를 실시한 결과, 참여율이 44.43%로 전체 토지등 소유자의 100분의 50미만인 구역임					
주관부서 검토의견	 ○ 조합설립 인가일(2008.12.01.)로부터 4년이내 사업시행인가를 미신청한 구역으로(7년 6개월 경과), 『서울시 도시 및 주거환경정비 조례』제4조의 제3항 4호에 따라 토지등 소유자 1/3이상인 34.93%가 정비구역 해제를 요청한 정비구역으로, ○ 「정비사업 등 직권해제 전문가 검토회의」및 「서울시 도시계획위원회 자문」을 거쳐 토지 등 소유자 의견조사를 실시한 결과 사업찬성자 100분의 50미만(미개표 44.43%)으로 『서울시 도시 및 주거환경정비조례』제4조의 3 제3항4호 규정에 따라 직권해제 절차를 진행하는 것이 타당하다고 판단됨 					
	01+1-	그 여 건 전 드				



■ 장위11구역(재정비촉진사업)

구분	내 용
구역현황	○ 위치 : 성북구 장위동 68-141 일대
	○ 면적 : 159,451㎡
	○ 토지등소유자 : 1,140명 (정비구역 직권해제 신청일 2016.05.11. 기준)
	○ 도시계획 : 제2종일반주거지역
	○ 건축계획 : 용적률 238.10%/건폐율 15.17%/건립세대 2,135세대(27개동)
추진경위	○ 2008.04.03. 촉진계획 결정 (구역지정)
	○ 2008.06.11. 추진위원회 승인
	○ 2008.12.01. 조합설립인가
	○ 2016.05.11. 장위11재정비촉진구역 직권해제 신청(38.68%)
	○ 조합측 : 사업의지는 강하나, 사업을 반대하는 측과의 대립으로 사업추진 미약
추진동향	○ 사업반대측
TLOO	- 2016.01.29. 조합해산신청 - 신청서 반려 (해산동의율 49.65%)
	- 2016.05.11. 장위11재정비촉진구역 직권해제 신청 (토지등소유자 1/3이상 동의)
사용비용 및	○ 사용비용 : 약50억(공공 융자금 없음)
비례율	○ 비례율 : 95.87% (2013.12.31. 실태조사 결과)
	○ 서울특별시 도시 및 주거환경 조례 제4조의3 제3항 제4호
법적근거	- 사업시행자가 조합설립인가를 받은 날부터 4년이 되는 날까지 사업시
	행인가를 신청하지 아니하고 - 당해 구역의 토지등소유자 3분의 1이상이 해제 요청하는 경우로서 주
	민의견을 조사하여 사업찬성자가 100분의 50미만인 경우
	○ 정비구역 등 직권해제 전문가 검토회의(2016.06.23. : 적합)
	○ 도시계획위원회 자문(2016.07.20. : 동의)
	○ 주민의견조사
	- 조사기간 : 2016. 10. 11. ~ 12. 09. (60일간) - 개 표 : 미개표 (참여율 50% 미만)
	- 개 - 표 : 미개표 (참여뉼 30% 미년) - 결 과
	참여자 차여용 사업
직권해제 직권해제	구역명 전체 참여자 <u>유효</u> 기권 ^{유효}
추진경위	장위11재개발 1153 475 41.2 미개표
	○ 주민공람 결과
	- 공고기간 : 2016. 12. 29. ~ 2017. 1. 18. (공고일로부터 20일)
	- 공고의견 제출장소 : 성북구 주거정비과
	공고결과
	구분 의 견 조치사항 비고
	정병호 등 - 해제요청서 하자 및 주민 - 법적절차에 따라 의견조사되어 40명 의견조사 인정불가 도시계획위원회 검토조치

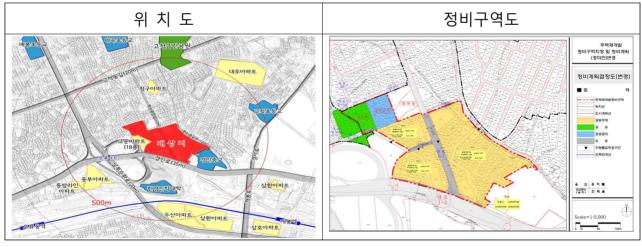
구분	내 용
자치구 의견	○ 해당구역의 토지등 소유자로부터 정비구역 직권해제 신청이 2016.05.11. 접수되어 검토한바, 법적동의 요건(사업기간의 지연 및 토지등 소유자 1/3이상 동의)이 충족됨에 따라 『서울특별시 도시 및 주거환경정비조 례』제4조의3 관련규정에 따라 직권해제 절차를 이행하는 사항으로 ○ 정비구역 해제 또는 사업추진 여부를 토지 등 소유자 스스로 결정하도 록 의견조사를 실시한 결과, 참여율이 41.2%로 전체 토지등 소유자의 100분의 50미만인 구역임
주관부서 검토의견	 ○ 조합설립 인가일(2008.12.01.)로부터 4년이내 사업시행인가를 미신청한 구역으로(7년 6개월 경과), 『서울시 도시 및 주거환경정비 조례』 제4조의 제3항 4호에 따라 토지등 소유자 1/3이상인 41.11%가 정비구역 해제를 요청한 정비구역으로, ○ 「정비사업 등 직권해제 전문가 검토회의」 및 「서울시 도시계획위원회 자문」을 거쳐 토지 등 소유자 의견조사를 실시한 결과 사업찬성자 100분의 50미만(미개표 41.2%)으로 『서울시 도시 및 주거환경정비조례』 제4조의 제3항4호 규정에 따라 직권해제 절차를 진행하는 것이 타당하다고 판단됨



■ 개봉1구역(주택재개발사업)

구분	내용
구역현황	○ 위치 : 구로구 개봉동 138-2 일대
	○ 면적 : 49,120㎡
	○ 토지등소유자 : 339명
	○ 도시계획 : 제3종일반주거지역 ○ 2006 06 07 제3종 대체과라그염 되저(사스치스)
- 추진경위	○ 2006. 06. 07 제3종 재해관리구역 지정(상습침수) ○ 2006. 12. 04 추진위원회 승인
	○ 2008. 06. 19 정비구역 지정(서고시 제2008-204호)
	○ 2008. 08. 25 조합설립 인가
76011	○ 2010. 04. 23 사업시행 인가
	○ 2013. 05. 16 사업시행 (변경)인가(용적률 및 세대수 증가)
	○ 2015. 07. 23 조합설립 (변경)인가(현금청산자 제외 334명⇒220명)
+	○ 조합원 분양률을 높이기 위해(65⇒85%) 사업시행인가 변경(소형평형 확
추진동향	대) 예정중 해제신청에 따라 잠정 중단
사용비용 및	○ 사용비용 : 약 70억
비례율	○ 비 례 율 : 102%(조합입력)
	○ 서울특별시 도시 및 주거환경 조례 제4조의3 제3항 제4호
	- 사업시행자가 사업시행인가를 받은 날부터 4년이 되는 날까지 관리처
법적근거	분계획인가를 신청하지 아니하고
	- 당해 구역의 토지등소유자 3분의 1이상이 해제 요청하는 경우로서 주
	민의견을 조사하여 사업찬성자가 100분의 50미만인 경우
	○ 정비구역 등의 해제요청서 제출(2016.05.23, 35.1%, 119명/339명)
	│○ 정비구역 등 해제요청에 대한 의견 제출(구로구, 2016.07.05.) │ - 토지등 소유자의 의견조사를 통해 스스로 결정토록 할 필요가 있음
	○ 정비구역 등 직권해제 전문가 검토회의(2016.07.14. : 적합)
	- 의견 : 사업진행 가능성 검토 후 도시계획위원회 상정
	○ 전문가 검토회의 결과에 따른 의견제출(2016.07.29., 구로구)
	- 양측의견이 첨예하여 주민의견조사 절차 후 결정사항에 따라 처리
	○ 도시계획위원회 자문(2016.08.17. : 원안동의)
	○ 주민의견조사
	- 조사기간 : 2016. 10. 13. ~ 11. 28 (45일간)
직권해제	- 개 표 : 2016. 12. 05
추진경위	- 결 과
1 2 3 11	
	구 다
	개봉1재개발 334 278 253 151 102 25 56 83.23 45.21
	○ 주민공람 결과
	- 공고기간 : 2016. 12. 29. ~ 2017. 01. 23. (공고일로부터 25일)
	- 공고의견 제출장소 : 구로구청 주택과
	- 공고결과 구 분 의견 조치사항 비고
	조한장 등 - 진권해제 대산구연으로 - 조합이 서울시와 구로구를 상대로
	₇₄ 명
	'''

구분	내 용
자치구 의견	○ 2006.06.17. 제3종 재해관리구역으로 지정됨에 따라 2008.06.19. 정비구역으로 지정되고, 2010.04.23. 최초 사업시행인가, 2013.05.16. 사업시행변경인가된 이후 현재 관리처분을 앞둔 단계이나, 부동산 경기영향 및분양율 저조(65%)로 사업이 정체되어 있는 상태에서 재개발을 반대하는주민들의 정비구역 해제 요청서가 접수됨 ○ 정비구역 해제 또는 사업추진 여부를 토지 등 소유자 스스로 결정하도록 의견조사를 실시한 결과, 사업찬성이 45.2%로 전체 토지등 소유자의 100분의 50미만인 구역임
주관부서 검토의견	 ○ 최초 사업시행인가 승인일(2010.04.23.)로부터 4년이내 관리처분계획인 가를 미신청한 구역으로(6년 6개월 경과), 『서울시 도시 및 주거환경정비 조례』제4조의3 제3항 4호에 따라 토지등 소유자 1/3이상인 35.1%가 정비구역 해제를 요청한 정비구역으로, ○ 「정비사업 등 직권해제 전문가 검토회의」및「서울시 도시계획위원회 자문」을 거쳐 토지 등 소유자 의견조사를 실시한 결과 사업찬성자 100분의 50미만(151명/334명, 45.2%)으로 『서울시 도시 및 주거환경정비조례』제 4조의3 제3항4호 규정에 따라 직권해제 절차를 진행하는 것이 타당하다고 판단됨



■ 월곡4구역(주택재개발사업)

내 용
○ 위치 : 성북구 월곡2동 34-10 일대○ 면적 : 20,133㎡○ 토지등소유자 : 183명○ 도시계획 : 제3종일반주거지역
○ 2006. 08. 04 추진위원회 승인 ○ 2008. 03. 20 정비구역 지정(서고시 제2008-82호) ○ 2014. 09. 03 추진위원회 변경승인(위원장, 감사 신규선임)
○ 추진위 : 조합설립인가 동의서 징구(직권해제 신청에 따라 잠정중단) ○ 비대위 : 정비구역해제 요청서 제출
○ 사용비용 : 약 10억 ○ 비 례 율 : 104.37%
○ 서울특별시 도시 및 주거환경 조례 제4조의3 제3항 제4호 - 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
○ 정비구역 등의 해제요청서 제출(2016.05.23, 35.5%, 65명/183명) ○ 정비구역 등 직권해제 전문가 검토회의(2016.07.14. : 적합) ○ 도시계획위원회 자문(2016.08.17. : 원안동의) ○ 주민의견조사 - 조사기간 : 2016. 10. 11. ~ 11. 24 (45일간) - 개 표 : 2016. 11. 30 - 결 과

구분	내 용
자치구 의견	○ 2008.03.20. 정비구역으로 지정되고 2006.08.04. 추진위원회 승인되어 조합설립동의서를 징구중 정비구역 직권해제 요청에서와 같이 적극적인반대 주민의사가 발생으로 주민들의 정비구역 해제 요청서가 제출됨 ○ 정비구역 해제 또는 사업추진 여부를 토지 등 소유자 스스로 결정하도록 의견조사를 실시한 결과, 사업찬성이 40.98%로 전체 토지등 소유자의 100분의 50미만인 구역임
주관부서 검토의견	○ 조합설립추진위원회 승인일(2006.08.04.)로부터 3년이내 조합설립인가를 미신청한 구역으로(9년 경과), 『서울시 도시 및 주거환경정비 조례』제4 조의3 제3항 4호에 따라 토지등 소유자 1/3이상인 35.5%가 정비구역 해제를 요청한 정비구역으로, ○ 「정비사업 등 직권해제 전문가 검토회의」및 「서울시 도시계획위원회 자문」을 거쳐 토지 등 소유자 의견조사를 실시한 결과 사업찬성자 100분의 50미만(75명/183명, 40.98%)으로 『서울시 도시 및 주거환경정비조례』제 4조의3 제3항4호 규정에 따라 직권해제 절차를 진행하는 것이 타당하다고 판단됨



