

서울특별시 정비구역 등 직권해제에 대한 의견청취안

의안 번호	
----------	--

제출년월일 : 2018년 10월 25일
제출자 : 서울특별시장

1. 제안이유

- 가. 정비구역이 부동산 경기침체, 사업성저하, 주민 갈등 및 조합설립인가 취소로 조합 운영이 사실상 중단되는 등 정비구역 추진상황으로 보아 지정목적 달성을 달성할 수 없다고 인정되는 구역에 대하여,
- 나. 『도시 및 주거환경정비법』 제21조 제1항, 『(구)서울특별시 도시 및 주거환경 정비조례』 제4조의3(직권해제) 및 『서울특별시 도시 및 주거환경 정비조례』 제14조(정비구역등의 직권해제 등)규정에 따라 직권해제 대상 구역에 해당되어 동조례 제14조 제10항에 의거 서울특별시의회 도시계획관리위원회 의견청취를 구하고자 함.

2. 정비구역등 직권해제 대상구역

가. 직권해제 대상구역 현황

연번	구역명	적용조항	내용	비고
1	미아4-1 주택재건축 정비구역	제4조의3 제3항제4호	추진위원회 승인후 3년이 되는 날까지 조합설립인가 신청 없으며, 토지등소유자 1/3 이상 해제요청 및 주민의견 조사결과 사업찬성자 50%미만	주거사업과 주거사업지원팀 최인우 (7229)
2	이화제1 재개발 정비구역	제14조제3항 제2호	조합 운영이 사실상 중단되는 등 정비사업 추진이 어렵다고 인정하는 경우	재생협력과 재개발관리팀 신광현 (7187)

나. 직권해제 유형별 대상구역 현황

○ 제4조의3 제3항 제4호(1/3이상 해제요청 및 50%미만 찬성) : 1개 구역

연번	구분	구역명	위치	면적 (㎡)	사업의종류	주용도	건폐율 (%)	용적률 (%)	높이계획
1	기정	미아4-1	강북구 송중동 8-373일대	51,265	주택재건축	공동주택	30% 이하	196.87% 이하	최고 13층 이하
	변경	해 제							

○ 제14조제3항제2호(사업중단구역) : 1개구역

연번	구분	구역명	위치	면적 (㎡)	사업의종류	주용도	건폐율 (%)	용적률 (%)	높이계획
1	기정	이화1	종로구 이화동 9-59일대	13,842.6	주택재개발	공동주택 및 부대복리시설	60% 이하	186% 이하	6층이하 (24m이하)
	변경	해 제							

3. 참고사항

가. 관계법령

- 「도시 및 주거환경정비법」 제21조
- 「서울특별시 도시 및 주거환경 정비조례」 제14조 (정비구역등의 직권해제 등)
- (구) 「도시 및 주거환경정비법」 제4조의3
- (구) 「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 최호연 (☎02-2133-7237)

■ 미아4-1구역(주택재건축사업)

구분	내 용
구역현황	<ul style="list-style-type: none"> ○ 위치 : 강북구 미아동 8-373 일대 ○ 면적 : 51,265㎡ ○ 토지등소유자 : 541명 ○ 도시계획 : 제2종일반주거지역(7층)
추진경위	<ul style="list-style-type: none"> ○ 2006. 03. 23 도시·주거환경정비기본계획 고시(서울시고시제2006-95호) ○ 2006. 04. 27 조합설립추진위원회 승인 ○ 2009. 08. 06 정비구역 지정(서고시 제2009-307호) ○ 2011. 07. 13 조합설립인가 신청 ○ 2011. 08. 16 조합설립인가 신청 취하(3개 주택단지 동의율 미달) ○ 2017. 04. 20 정비구역 직권해제 신청(구→시)
추진동향	<ul style="list-style-type: none"> ○ 3개의 주택단지에 대한 동의율을 확보하지 못하여 사업이 정체되었으며, 주택단지 미동의자들의 사업반대로 조합설립인가되지 않고 있음
사용비용 및 비례율	<ul style="list-style-type: none"> ○ 사용비용 : 약 8억 ○ 비례율 : -
법적근거	<ul style="list-style-type: none"> ○ 구 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 사업찬성자가 100분의 50 미만인 경우

구분	내 용																																	
직권해제 추진경위	<ul style="list-style-type: none"> ○ 정비구역 등의 해제요청서 제출(2017. 03. 23. : 35.67%, 193명/541명) ○ 정비구역 등 직권해제 전문가 검토회의(2017. 05. 25. : 적합) ○ 도시계획위원회 자문(2017. 06. 07. : 원안동의) ○ 주민의견조사 <ul style="list-style-type: none"> - 조사기간 : 2017. 09. 04. ~ 2017. 11. 06. (60일간) - 결 과 : 총541명중 사업찬성(정비구역 해제 반대) 270명(49.9%) <table border="1" data-bbox="371 562 1382 689" 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="3">참여자</th> <th rowspan="3">기권</th> <th rowspan="3">참여율 (%)</th> <th rowspan="3">사업 찬성률(%)</th> </tr> <tr> <th colspan="2">유효</th> <th rowspan="2">무효</th> </tr> <tr> <th>계</th> <th>찬성</th> <th>반대</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>미아4-1구역</td> <td>541</td> <td>332</td> <td>311</td> <td>270</td> <td>41</td> <td>21</td> <td>209</td> <td>61.36</td> <td>49.9</td> </tr> </tbody> </table> <ul style="list-style-type: none"> ○ 주민공람 결과 <ul style="list-style-type: none"> - 공고기간 : 2018. 3. 9. ~ 2018. 3. 29. (공고일로부터 20일) - 공고의견 제출장소 : 강북구청 주택과 - 공고결과 : 제출의견 2건 <table border="1" data-bbox="357 913 1394 1469" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 15%;">의견제출자</th> <th style="width: 30%;">의견내용</th> <th style="width: 55%;">자치구 의견</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="text-align: center;">김순남</td> <td>사업추진 찬성란에 도장 기표하여 무효표로 분류되었으나</td> <td rowspan="2"> 재검표 시행전, 해당 주민의견서가 보완대상 인지 여부에 대해 서울시(재생협력과-18787, 2017.12.07.) 유권해석 의뢰한 결과 "주민의견조사 안내서"에서 찬반의견은 "O" 또는 "V"등 기호로 기입할 수 있도록 규정하고 있으므로, "주민의견서"의 토지등소유자 의견 표기방법에 따라야 할 것이라는 유권해석에 따라 표기방법 오류로 무효로 분류하여 보완대상에서 제외한 주민의견서임 ※ 찬반의견 표기방법 오류 주민의견서까지 개표결과 공고 후에 찬성의사가 명백하다는 의견제출을 사유로 보완기회를 부여한다면 주민의견조사 행정의 공정성, 신뢰성에 심각한 훼손이 우려 됨 </td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">정월례</td> <td>본인은 찬성의사가 명확하니 보완대상자로 분류 되어야 함</td> </tr> </tbody> </table>	구역명	전체	참여자	참여자			기권	참여율 (%)	사업 찬성률(%)	유효		무효	계	찬성	반대	미아4-1구역	541	332	311	270	41	21	209	61.36	49.9	의견제출자	의견내용	자치구 의견	김순남	사업추진 찬성란에 도장 기표하여 무효표로 분류되었으나	재검표 시행전, 해당 주민의견서가 보완대상 인지 여부에 대해 서울시(재생협력과-18787, 2017.12.07.) 유권해석 의뢰한 결과 "주민의견조사 안내서"에서 찬반의견은 "O" 또는 "V"등 기호로 기입할 수 있도록 규정하고 있으므로, "주민의견서"의 토지등소유자 의견 표기방법에 따라야 할 것이라는 유권해석에 따라 표기방법 오류로 무효로 분류하여 보완대상에서 제외한 주민의견서임 ※ 찬반의견 표기방법 오류 주민의견서까지 개표결과 공고 후에 찬성의사가 명백하다는 의견제출을 사유로 보완기회를 부여한다면 주민의견조사 행정의 공정성, 신뢰성에 심각한 훼손이 우려 됨	정월례	본인은 찬성의사가 명확하니 보완대상자로 분류 되어야 함
구역명	전체				참여자	참여자					기권	참여율 (%)		사업 찬성률(%)																				
						유효							무효																					
		계	찬성	반대																														
미아4-1구역	541	332	311	270	41	21	209	61.36	49.9																									
의견제출자	의견내용	자치구 의견																																
김순남	사업추진 찬성란에 도장 기표하여 무효표로 분류되었으나	재검표 시행전, 해당 주민의견서가 보완대상 인지 여부에 대해 서울시(재생협력과-18787, 2017.12.07.) 유권해석 의뢰한 결과 "주민의견조사 안내서"에서 찬반의견은 "O" 또는 "V"등 기호로 기입할 수 있도록 규정하고 있으므로, "주민의견서"의 토지등소유자 의견 표기방법에 따라야 할 것이라는 유권해석에 따라 표기방법 오류로 무효로 분류하여 보완대상에서 제외한 주민의견서임 ※ 찬반의견 표기방법 오류 주민의견서까지 개표결과 공고 후에 찬성의사가 명백하다는 의견제출을 사유로 보완기회를 부여한다면 주민의견조사 행정의 공정성, 신뢰성에 심각한 훼손이 우려 됨																																
정월례	본인은 찬성의사가 명확하니 보완대상자로 분류 되어야 함																																	
자치구 의견 (강북구)	<ul style="list-style-type: none"> ○ 주택단지 동의율을 확보하지 못하여 사업추진이 장기간 정상화 되지 않은 상태로 ○ 토지등소유자 1/3이상(35.67%)이 해제동의서를 제출(2017.03.23)하여 『(구)서울특별시 도시 및 주거환경정비 조례』 제4조의3 관련 규정에 따라 직권해제 절차를 이행하는 것이 타당함 																																	
주관부서 검토의견 (주거사업과)	<ul style="list-style-type: none"> ○ 『(구)서울시 도시 및 주거환경정비 조례』 제4조의3 제3항 제4호에 따라 토지등소유자의 35.67%가 직권해제 요청이 있었으며, ○ 토지등소유자 의견조사를 실시하여 정비구역 해제여부를 주민스스로 결정토록 한 결과 사업찬성율 49.9%로 사업찬성자가 50%미만에 해당 되어 직권해제가 타당함 																																	

위 치 도



정비계획도



미아 4-1 구역(강북15) 주택재건축정비계획

■ 정비계획감정도

■ 감정도	
	구 축 전 개 신
	확 칩 1
	확 칩 2
	확 칩 3

서울특별시 도시 계획 조례 제2009-호

2009.

제안자: 서울시 주거환경개선 권역별 정비

제 정 일: 2009. 07.

제 정 자: 강북구 주택과, 북교동



■ 이화1주택재개발 정비구역

구 분	내 용										
구역현황	<ul style="list-style-type: none"> ○ 위 치 : 종로구 이화동 9-59 (13,842.6㎡) ○ 도시계획 : 제1종, 제2종 일반주거지역(7층이하) ○ 기본계획 : 용적률(186%), 건폐율(60%), 사업방식(재개발) - 종로구고시 제2009-66호(2009.10.16.) 										
추진경위	<ul style="list-style-type: none"> ○ 2008. 05. 22. : 정비구역 지정(서울시고시 제2008-169호) ○ 2009. 10. 16. : 정비구역 변경(종로구고시 제2009-66호) ○ 2008. 08. 28. : 조합설립인가 ○ 2016. 01. 15. : 조합설립인가 취소 고시(종로구 고시 제2016-4호) <table border="1" data-bbox="355 896 1382 987" style="width: 100%; border-collapse: collapse; text-align: center;"> <thead> <tr> <th style="width: 20%;">토지등소유자</th> <th style="width: 20%;">조합설립동의자</th> <th style="width: 20%;">해산동의자</th> <th style="width: 20%;">해산동의율</th> <th style="width: 20%;">비고</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>154명</td> <td>121명</td> <td>73명</td> <td>60.33%</td> <td>-</td> </tr> </tbody> </table> <ul style="list-style-type: none"> ○ 2016. 04. 30. : 이화동 벽화훼손사건으로 지역갈등 발생 (거주민 ↔ 구역내 상인) ○ 2017. 10. 18. : 이화동 주거환경개선사업 계획수립 착수 ○ 2018. 09. 20. : 정비구역 직권해제 신청(구→시) 	토지등소유자	조합설립동의자	해산동의자	해산동의율	비고	154명	121명	73명	60.33%	-
토지등소유자	조합설립동의자	해산동의자	해산동의율	비고							
154명	121명	73명	60.33%	-							
추진동향	<ul style="list-style-type: none"> ○ 조합 해산 동의율 60.33%로 '16.1.15 조합설립인가 취소되어, 재개발 정비 사업 추진 동력이 없으며 ○ '17.10월 이화동 주거환경개선사업 계획 수립을 착수하여 주민간담회, 설문조사 등 주민 의견을 충분히 수렴하여 재생계획(안)을 마련 중 에 있음. ○ 주민 대부분은 재개발정비구역 해제 및 노후한 주거환경개선을 위한 주거환경개선사업 추진에 동의하고 조속한 사업 시행을 요구하고 있음. 										
법적근거	<ul style="list-style-type: none"> ○ 서울특별시 도시 및 주거환경 정비조례 제14조 제3항 제2호 - 조합 운영이 사실상 중단되는 등 정비사업 추진이 어렵다고 인정하는 경우 										

구 분	내 용
직권해제 추진경위	<ul style="list-style-type: none"> ○ 종로구 직권해제 추진 요청(2018. 9. 20.) ○ 정비구역 등 직권해제 전문가 검토회의(2018.10.01. : 적합) ○ 도시계획위원회 자문 (2018.10.17. : 원안동의) ○ 주민공람 <ul style="list-style-type: none"> - 공고기간 : 2018. 09. 29 ~ 10. 30 (공고일로부터 30일) - 공고의견 제출 장소 : 종로구 주택과
자치구 의견	<ul style="list-style-type: none"> ○ 이화제1주택재개발정비구역은 2015.12. 7. 전체 조합원 154명 중 조합설립에 동의한 121명 가운데 73명이 조합해산에 동의.관련 규정에서 정한 조합설립에 동의한 조합원 과반수의 동의를 받았기에 2016. 1.15 조합 설립인가 취소 고시(종로구 고시 제2016-4호)함. ○ 조합설립인가 취소 후 정비구역 해제를 위한 절차를 진행하다 구역 해제 후 사업전환 과정 에서의 무분별한 건축행위를 예방하기 위하여 정비구역 해제와 주거환경관리사업을 동시에 진행하기 위해 해제 절차를 중단함. ○ 한편, 서울시는 2014년 10월 "성곽마을 이화·충신 보전관리 실행(정비)계획 용역에 착수 2016.1.16. 성곽마을 재생사업(주거환경관리사업)에 대한 주민설명회를 개최한 바 있습니다. ○ 이화1구역에 대한 주거환경관리사업 정비계획이 주민의견을 수렴하여 수립되고 있으며 조합사무실 폐쇄 및 조합해산 등으로 더 이상 재개발 정비구역 지정목적 달성을 위한 상황에 이르렀으므로 재개발 정비구역 해제가 필요하다고 판단됨.
주관부서 검토의견 (재생협력과)	<ul style="list-style-type: none"> ○ 이화제1구역주택재개발정비구역은 동의율 60.33%로 조합이 해산되어 사업 추진 동력이 없으며, 동 구역 한양도성에 연접한 역사문화환경 보전지역이며 구역 내 이화벽화마을 등 서울시 미래유산이 존재함을 고려할 때 관련규정에 의거 정비구역 직권해제 추진이 필요함. ○ 또한 현재 주민의견을 수렴하여 '관리형 주거환경개선계획'을 수립 중('17.10~)에 있으며, 정비구역 지정 후 오랫동안 사업이 정체되어 기반시설 및 주택여건이 열악한 노후 저층주거지로 조속한 주거환경 개선이 필요하다고 판단됨. ○ 따라서, 이화제1구역주택재개발정비구역 직권해제 신청 건은 관련 절차를 이행하고 그 결과에 따라 처리함이 타당하다 사료됨.

위 치 도



정비계획도

