

서울특별시 정비구역등 직권해제에 대한 의견청취안 (미아4-1구역 등 2개구역)

검 토 보 고 서

2018. 12. 17
도시계획관리위원회
수석전문위원

1. 제안이유

- 가. 정비구역이 부동산 경기침체, 사업성 저하, 주민 갈등 및 조합설립인가 취소로 조합 운영이 사실상 중단되는 등 정비구역 추진상황으로 보아 지정목적은 달성할 수 없다고 인정되는 구역에 대하여,
- 나. 『도시 및 주거환경정비법』 제21조제1항, 『(구)서울특별시 도시 및 주거환경 정비조례』 제4조의3(직권해제) 및 『서울특별시 도시 및 주거환경 정비조례』 제14조(정비구역등의 직권해제 등)규정에 따라 직권해제 대상 구역에 해당되어 동 조례 제14조제10항에 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(1/3 이상 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 부대복 리시설	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

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)의 심의를 거쳐 정비구역등을 해제할 수 있도록 한 규정에 따라, 미아4-1주택재건축사업구역과 이화1주택재개발사업구역을 이에 해당한다고 간주하여 직권해제 대상으로 제출함.

연번	구역명	적용조항	내용
1	미아4-1 주택재건축 정비구역	구 도정조례 제4조의3 제3항제4호	추진위원회 승인후 3년이 되는 날까지 조합설립인가 신청 없으며, 토지등소유자 1/3 이상 해제요청 및 주민의견 조사결과 사업찬성자 50%미만
2	이화제1 재개발 정비구역	도정조례 제14조제3항 제2호	조합 운영이 사실상 중단되는 등 정비사업 추진이 어렵다고 인정하는 경우

□ 미아4-1구역

- 주택재건축사업을 추진 중인 미아4-1구역(’06.4. 추진위 승인, ’09.8. 정비구역 지정, ’11.7. 조합설립인가신청, ’11.8. 조합설립인가신청취하)은 ‘구역 지정목적 달성 불가능’에 해당한다고 간주되는 구역임(별첨1).
 - 2006년 추진위 승인, 2009년 정비구역 지정 후 2011년 조합설립인가를 신청했으나 구역 내 3개 주택단지 각각 동의율 미달¹⁾로 신청이 취하된 바 있음. 추진위 승인 후 3년이 되는 날까지 조합설립인가 신청을 하지 못하고, 당해 구역의 토지등소유자 3분의 1이상(35.6%)이 해제 요청(’17.3.23)한 경우로서 주민의견 조사(별첨2) 결과(’17.11.10) 사업찬성자가 100분의 50 미만인 경우에 해당하는

1) 도정법(제35조)에 따라 구역 내 ‘주택단지’ 및 ‘주택단지가 아닌 지역’의 동의요건을 각각 충족시켜야 하나, 구역 내 3개 주택단지 각각 동의율이 미달되어 조합설립인가신청이 취하되었음(별첨3).

지역으로서2), 지난 제281회 정례회에서 심사하였으나, 기포 결과에 대한 법률자문의 필요성 제기로 보류되어, 금회 다시 제출하게 된 것임.



- 2) 구 서울특별시 도시 및 주거환경 조례 제4조의3 제3항 제4호(4호 규정은 2017년 12월 31일까지 해제 신청한 구역에 한해 유효함. 부칙 <제6407호, 2017.1.5.> 제2조)
- ③ 법 제4조의3제4항제2호의 "정비구역등의 추진상황으로 보아 지정목적을 달성할 수 없다고 인정하는 경우"란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우를 말한다.
 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

- 미아4-1구역의 사업찬성률은 당초 49.90%로 오차율³⁾ 범위에 있어, 사업찬성률이 50% 미만이라고 확정하기 어려우며, 사업 찬성자 1표가 사업찬성률 50% 과락을 결정하는 상황에서 주민 찬반 의견조사시 사업찬성란에 인감을 찍어 무효표로 처리된 토지등소유자 2인은, 주민공람기간에 사업 찬성의견을 명확히 제시하며 찬성표 처리를 요청하였는데, 해당 자치구와 서울시는 서울시의 ‘주민의견조사 안내서(17p, 별첨4)⁴⁾’에 따라 O 또는 V 기호로 기입하지 않은 의견표명은 무효로 처리하기로 함에 따라 공람의견을 받아들이지 않았음(별첨5).
- 기표방법에 따른 찬반 분류에 대한 법률자문 결과 도장 날인에 대한 찬성 효력 인정이 가능하다는 의견에 따라 찬성표를 재분류할 경우 사업찬성률은 당초 49.90%에서 50.28%로 직권해제 대상이 되지 않는다는 상반된 결과가 나옴.

구분	도장으로 날인한 경우 효력 인정 여부	보완요구 대상 여부
법무법인 한길	안내서 취지 고려할 때 도장날인 효력 인정	보완요구 대상
법무법인 법경	도장날인에 대한 무효 규정이 없으므로 효력 인정	보완요구 대상
법무법인 지헌	도장날인은 명시적인 의사표시로 볼 수 있으므로 효력 인정	누락된 사항이 아니므로 보완요구 대상 아님

전체 토지등 소유자수	참여자	참여자				참여율	사업 찬성률	비고
		유효			무효			
		계	사업찬성	사업반대				
541	332	313	270	41	21	61.36%	49.90%	기 개표결과 (18.2.13.)
			272	41	19		50.28%	법률자문결과 반영 (재산정 결과)

3) 집행부는 오차율을 1% 내외로 추정(찬성 또는 반대에 기재하므로 오차율은 거의 없을 것으로 보고, 개표할 때 2~4번 재검토를 하기 때문에 오차율을 1% 내외로 추정함)

4) 토지등소유자의 인적사항은 자필로 기입하며, 찬반의견은 O, V 등 기호로 기입할 수 있도록 함(단, × 표시는 찬성여부 불분명하므로 불인정)

- 이에 대해 관련부서(도시재생본부 주거사업과)에서는 주민의견조사 개표 시 공정성을 위해 추진위, 비대위, 선거관리위원회(강북구) 입회하에 진행하였으며, 개표 결과에 대해 양측 모두 서명한 사항으로서, 법률자문 결과를 반영하여 사업찬성률을 다시 산정할 경우 또 다른 갈등 유발 및 법적 다툼의 가능성이 높고, 그 간 도장날인을 인정한 바가 없을 뿐더러 행정행위 반복에 대한 명확한 판단근거가 없다는 입장에 따라 당초 개표 결과대로 직권해제 절차 이행이 불가피하다는 의견임.
- 본인 의사표현에 인감을 사용한 해당 주민들이 공람기간에 사업찬성의사를 표명하였다는 점과 주민의견조사의 취지가 주민의 사업 찬반 의견을 파악하기 위함이라는 점을 고려해 볼 때, 안내서에 어긋난다 하여 명확한 주민의사를 반영하지 않은 것이 정당한 행정행위인지 여부를 판단하기 어렵다는 측면이 있는 한편으로, 안내서에 따라 의견표시를 정확히 하지 않은 것까지 배려하여 찬반 분류를 다시 할 경우 침해하게 대립하는 사업구역내 또 다른 민원이 발생할 수도 있다는 점, 기존 행정행위 고수 또는 반복 여부에 상관없이 법적 다툼의 소지가 있다는 점에서 신중하게 판단할 필요가 있다 사료됨.
- 또한, 사업찬성률 50%가 직권해제 여부에 사실상 절대적 기준으로 작용하는 상황을 감안해 볼 때, 이번 사례를 계기로 도장날인에 대한 처리 기준을 명확히 정하는 것이 직권해제 대상 여부 결정의 정당성을 확보하고 이후 발생될 수 있는 소송 등을 방지하는데 필요하다 판단됨.

□ 이화1구역

- 이화1구역은 2008년 5월 정비구역이 지정되고 같은 해 8월 조합설립인가를 받았으나, 2016년 1월 조합해산 주민동의율⁵⁾이 60.33%로 조합설립인가가 취소·고시(종로구 고시 제2016-4호)⁶⁾됨에 따라 사업추진주체가 없어져 더 이상 정비구역 지정목적을 달성할 수 없다고 보아 해당구청에서 2018년 9월 정비구역 직권해제 신청을 한 것임.

구분	구역명	위치	면적(m ²)	사업의종류	주용도	건폐율(%)	용적률(%)	높이계획
기정	이화1	종로구 이화동 9-59일대	13,842.6	주택재개발	공동주택 및 부대복리시설	60% 이하	186% 이하	6층이하 (24m이하)
변경	해 제							

구역명	추진단계	해제사유	적용조례	전문가검토회의 및 도시계획위원회자문	주민공람	공람의견
이화1 주택재개발	조합설립인가 취소 '16.1.15	조합설립인가 취소로 정비사업 추진 어려움	제14조 ③-2	적합 원안동의	2018. 9.29. ~ 10.30.	없음

- 이 지역은 한양도성에 연접한 역사문화환경 보존지역⁷⁾이며 구역내 이화벽화마을 등 서울시 미래유산⁸⁾이 존재하고 있으며, 해당구청에서 조합설립인가 취소 후 정비구역 해제를 위한 절차를 진

5) 2015.12.7. 전체 조합원 154명 중 조합설립에 동의한 121명 가운데 73명이 조합해산에 동의함.
 6) 시장·군수는 조합 설립에 동의한 조합원의 과반수 이상의 동의 또는 토지등소유자 과반수의 동의로 조합의 해산을 신청하는 경우 조합설립인가를 취소하여야 함(구 도정법 제16조의2제1항제2호 및 구 도정조례 제15조의2제1항)
 7) 서울특별시 문화재 보호 조례 제19조(역사문화환경 보존지역의 보호)
 ① 법 제13조에 따른 역사문화환경 보존지역의 범위는 다음과 같다.
 1. 국가지정문화재는 해당 문화재의 외곽경계(보호구역이 지정되어 있는 경우에는 보호구역의 외곽경계를 말한다. 이하 같다)로부터 100미터 이내로 한다.
 8) 서울 미래유산은 다수 시민이 함께 공유할 수 있는 공통의 기억과 감성을 지닌 근·현대 서울의 문화유산으로, 서울시는 2012년부터 미래유산 프로젝트 추진해 오고 있음. 이화1구역내 미래유산은 이화동 낙산 국민주택단지('14년)와 이화 벽화마을('13년)이 있음.

행하다 구역 해제 후 무분별한 건축행위 우려가 있어 정비구역 해제와 주거환경개선사업을 동시에 진행하기 위해 해제절차를 중단한 바 있음(별첨6). 서울시는 주민의견을 수렴하여 주거환경개선사업 정비계획안을 수립('17.10.~'18.9), 주민공람공고('18.10.19~11.19)와 종로구의회 의견청취('18.11.28)를 거쳐 조만간 도시계획위원회에 상정할 예정('18.12.19)에 있어 주거환경개선사업 추진에 대해 대부분의 주민이 동의하고 있는 것으로 파악되어 정비구역 해제는 불가피하다고 판단됨.

<위치도>

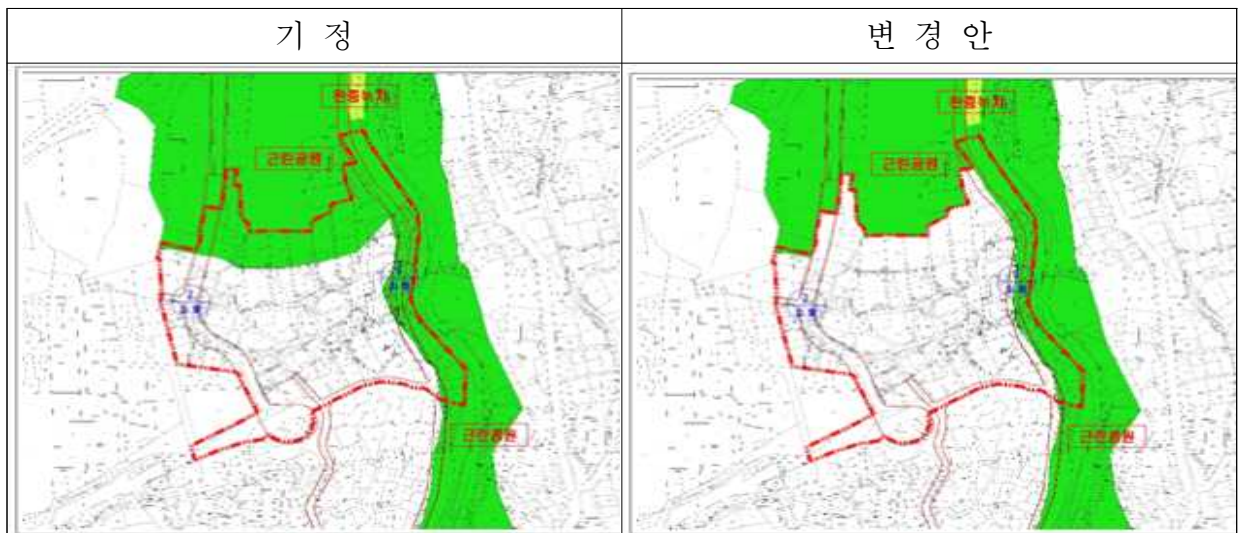


- 정비구역 해제시 용도지역과 정비기반시설 등은 정비구역 지정 이전 상태로 환원된 것으로 본다는 규정9)에 따라, 정비계획으로 변

9) 구 도정법 제4조의3(직권해제 등) 제5항

- 일몰제나 직권해제에 따라 정비구역등이 해제된 경우에는 정비계획으로 변경된 용도지역, 정비기반시설 등은 정비구역 지정 이전의 상태로 환원된 것으로 본다. 다만, 주거환경정비사업의 경우 특별시장, 광역시장, 특별자치시장, 특별자치도지사, 시장 또는 군수는 정비기반시설의 설치 등 해당 정비사업의 추진상황에 따라 환원되는 범위를 제한할 수 있다.

경된 용도지역(제2종→제1종일반주거지역, 12,571 m^2)과 공원해제 부분에 대해서는 각각 정비계획 수립 이전으로 환원됨. 참고로, 이 지역에 대한 「주거환경개선사업 정비계획 수립 및 정비구역 지정 결정(안)」(별첨7)에 따르면, 대부분 주거지로 사용되고 있는 구역내 공원부분(3,306.47 m^2)은 재개발정비계획 처럼 해제하여 주거환경을 개선할 계획임¹⁰⁾.



- 한편, 재개발구역을 해제하지 않고 사업방식을 주거환경개선사업으로 전환하는 방법도 있겠으나, 전면철거 재개발사업과 관리형 주거환경개선사업의 사업방식이 확연히 다른 점을 고려하여 재개발 정비예정구역과 정비구역을 해제하고, 주거환경개선사업을 위한 정비계획을 새롭게 수립하려는 취지로 이해됨.¹¹⁾

10) 도정법상 정비계획에 따른 정비사업 시행시 대체공원 확보 의무가 없으나(서울특별시 도시공원 정비 기준, '94), 도시계획위원회 심의에서 조건부로 대체공원 확보 의견을 제시할 경우, 대상지는 서울시의 장기미집행시설 일몰제와 관련하여, 공원 우선보상 대상에 미포함 되어 있으므로 공원으로 유지하다 2020년 해제 대상에 포함시켜 해제할 계획임(공원조성과 의견).

11) '두 사업의 지정목적이 다르므로 해제하지 않고 사업방식을 전환하는 것은 어렵다'는 것이 국토교통부에 유선질의 결과임.

<별첨 1> 미아4-1구역 추진경위

□ 구역현황

- 위 치 : 미아동(송중동) 8-373번지 일대
- 구역면적 : 51,265 m^2
- 도시계획사항 : 제2종일반주거지역
- 정비계획 : 지하3층, 지상11~15층/15개동 740세대, 용적률 196.73%, 연면적 128,237 m^2
- 토지등소유자 541명

□ 직권해제 관련 추진현황

- 2006.04.27 : 조합설립추진위원회 승인
- 2009.08.06 : 정비구역지정 고시(서울특별시 고시 제2009-307호)
- 2011.07.13 : 조합설립인가 신청
- 2011.08.16 : 조합설립인가 신청 취하(주택단지에 대한 동의율 산정 착오로 동의율 미달)
- 2017.03.23. : 직권해제 신청(35.6%, 193명/541명)
- 2017.08.24.~08.29. : 주민의견조사 시행 공고 및 주민의견조사서 등기발송
- 2017.09.04.~11.06. : 우편·방문, 현장(10.20.~21.)주민의견조사 실시
- 2017.11.10. : 주민의견조사 개표(사업반대 주민, 개표결과 불복하며 익일 11:00까지 개표장 접가능성)

※ 개표결과

전체 토지등 소유자수	참여자	참여자						사업 찬성률
		유효			무효			
		계	사업 찬성	사업 반대	계	보완	무효	
541	332	293	252	41	39	21	18	46.58%

- 보완표 21표를 포함하면 사업찬성률 50% 이상이 되므로 보완실시 대상

- 2017.11.11. : 구청장 면담(주민의견조사서 봉인 후 민원인 귀가조치)
- 2017.11.13.~14. : 구청장 면담(민원내용에 대한 유관해석 및 법률지문 후 행정절차 처리예정)
- 2017.11.15. : 사업반대 개표참관인 주민의견조사 개표관련 이의신청

〈민원 주요내용〉

- 개표결과 참여자수와 공고 참여자 수 불일치하여 개표결과 불인정
- 용역직원 호별방문으로 찬성권유 하였기에 공정성이 훼손된 의견조사 주장
- 지장날인 하지 않고 인장날인 한 주민의견서 무효처리하고 재검표 요구

- 2017.11.17. : 주민의견조사 시행 변경공고(이의신청 처리 후 직권해제 절차 이행)
- 2017.11.22. : 사업찬성측 민원제기

‘서명 누락표’ 1표를 보완대상으로 분류하여 최종적으로 사업찬성 250표, 보완대상 21표

○ 2017.11.24.~12.01. : 서울시 유권해석 요청 및 법률자문 실시

〈서울시 유권해석〉

· 사업찬반의견은 “○”또는“V”등 기호로 기입할 수 있도록 규정함, 따라서 사업찬반 의견란에 도장날인은 무효

〈법률자문 결과〉

· 재검표는 주민의견조사 주관청이 판단할 사항으로 단순히 주민의견서 의사표시 방법에 대한 문제제기로 재검표 하는 것은 부적절하나 유권해석에 따라 유·무효표 분류가 달라져 개표결과에 영향을 줄 가능성이 있다면 재검표 가능

○ 2017.12.14. : 이의신청 처리 및 주민설명회 개최 구청장 방침

○ 2017.12.15. : 주민설명회 개최 무산(설명회 참석자 자격유무에 대한 주민 간 갈등)

○ 2018.01.01. : 사업반대측 이의신청 회신 및 직권해제 요구시위(주민설명회 원치 않음)

○ 2018.01.15. : 사업반대/사업찬성측 민원회신

○ 2018.01.29. : 주민의견조사 재검표

※ 입회인 : 강북구 선관위 2명, 강북경찰서 2명, 강북구 감사담당관 1명

구분	전체 토지등 소유자수	참여자	참여자						사업 찬성률
			유효			무효			
			계	사업 찬성	사업 반대	계	보완	무효	
개표 (17.11.10.)	541	332	293	252	41	39	21	18	46.58%
재검표 (18.1.29.)	541	332	291	250	41	41	21	20	46.21%
자문결과 반영 시	541	332	293	252	41	39	21	18	46.58%

- 2017. 11. 10. 개표에서 ① 사업찬성란에 도장을 날인한 2표는 사업찬성표 1표, 보완대상 1표로 분류하였고, ② 사업찬성표로 분류된 ‘자필서명이 누락된 1표’를 찬성표로 분류(당시 잘못 분류됨)하여 **찬성표 252표, 보완대상 21표**

- 2018. 1. 29. 개표에서 서울시의 유권해석에 따라 ① 사업찬성란에 도장을 날인한 2표를 무효로 처리하여 사업찬성 250표, 보완대상 21표가 되었고, ② 사업찬성표로 잘못 분류되었던 ‘자필’ 서명 누락표 1표를 보완대상으로 분류하여 최종적으로 **사업찬성 250표, 보완대상 21표**

○ 2018.01.30. ~ 02.12. : 주민의견조사 보완기간

○ 2018.02.13. : 개표결과 공고 및 서울시 결과 통보

전체 토지등 소유자수	참여자	참여자				참여율	사업 찬성률
		유효			무효		
		계	사업 찬성	사업 반대			
541	332	311	270	41	21	61.36%	49.90%

- 보완대상 21표 중 20표만 기한내 보완완료 되어 최종 사업찬성표 270표임(49.90%)

- 2018.02.20. : 정비구역등 직권해제 통보(시→구)
- 2018.02.21. : 주민의견조사 개표결과 안내(전체 토지등소유자)
- 2018.03.09. ~ 2018.03.29. : 직권해제 대상구역 공고(이의신청 2건 접수)
- 2018.03.30. : 공고결과 서울시 제출
- 2018. 06.29. : 시의회 상임위 의견청취 → 법률자문 후 재상정
- 2018. 07.05. : 법률자문 의뢰(선거관리 위원회, 법률지원담당관)
- 2018. 08.28. : 법률지원담당관 자문 회신

구분	도장으로 날인한 경우 효력 인정 여부	보완요구 대상 여부
법무법인 한길 (하태웅 변호사)	안내서 취지 고려할 때 도장날인 효력 인정	보완요구 대상
법무법인 법경 (이한주 변호사)	도장날인에 대한 무효 규정이 없으므로 효력 인정	보완요구 대상
법무법인 지헌 (이창헌 변호사)	도장날인은 명시적인 의사표시로 볼 수 있으므로 효력 인정	누락된 사항이 아니므로 보완요구 대상 아님

※ 자문의견 반영 재검표 시

전체 토지등 소유자수	참여자	참여자				참여율	사업 찬성률
		유효			무효		
		계	사업 찬성	사업 반대			
541	332	313	272	41	19	61.36%	50.28%

<별첨 2> 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)		

<별첨 3> 미아4-1구역 조합설립인가 동의율 관련 (자료: 주거사업과)

1. 조합설립인가 동의 조건(도정법 제35조)

- 주택단지 : 공동주택의 각 동별 구분소유자의 과반수 동의와 주택단지의 전체 구분 소유자의 4분의 3 이상 및 토지면적의 4분의 3 이상의 토지소유자의 동의
- 주택단지가 아닌 지역 : 토지 또는 건축물 소유자의 4분의 3 이상 및 토지면적의 3분의 2 이상의 토지소유자의 동의

3개 주택단지 검토

▶ 8-87 외 3필지 스카이빌 아파트

구분	구분 소유자	동의자수	토지 또는 건축물 소유자	동의율(%)	비고
신청내용	14	8 (최소 11인 필요)	8	57.14	부적정

▶ 8-416 동일 연립주택

구분	구분 소유자	동의자수	토지 또는 건축물 소유자	동의율(%)	비고
신청내용	12	6 (최소 9인 필요)	12	50	부적정

▶ 8-407 삼우 연립주택

구분	구분 소유자	동의자수	토지 또는 건축물 소유자	동의율(%)	비고
신청내용	18	12 (최소 14인 필요)	12	66.66	부적정

전체 동의율

구분	토지 또는 건축물 소유자	조합설립인가 동의자 수	동의율(%)	비고
검토결과	543	412	75.15%	충족

<별첨 4> 정비사업 추진 여부에 대한 주민의견서

미아4-1주택재건축 정비사업		연 번
정비사업 추진 여부에 대한 주민의견서		
1. 소유자 인적사항		
성 명		생년월일
주 소		전화번호 () -
2. 소유권 현황		
소유권 위치		
등기상 건축물지분(면적)	㎡	등기상 대지지분(면적) ㎡
<p>※ 본 사항은 등기부등본을 기준으로 작성한 내역임. 의문사항은 자치구 담당자에게 문의하세요</p>		
<p>『도시 및 주거환경정비법』 제4조의3(정비구역등 해제) 제4항 및 『도시 및 주거환경정비조례』 제4조의3(직권해제등) 제2항 또는 제3항제4호 및 제6항에 따라 정비구역등의 해제 관련 정비사업 추진에 대한 토지등소유자의 의견을 다음과 같이 제출합니다</p>		
토지등소유자의 견	사업추진 찬성 ()	사업추진 반대 ()
<p>※정비사업 추진을 찬성(직권해제를 반대)하는 경우 ‘사업추진 찬성’에, 사업추진을 반대(직권해제를 찬성)하는 경우 ‘사업추진 반대’ 에, “○” 표시하십시오.</p>		
2017년 월 일		지장 날인
토지등소유자(성 명) : _____		
<p>※ 토지등소유자의 성명을 자필로 기재하고, 지장을 날인하여 주십시오(인감, 기타 인장은 불인정). 다만, 법인이나 장기간 국외체류 등 불가피한 경우에는 인감도장 날인(인감증명서 첨부)할 수 있음</p>		
강북구청장 귀하		
첨 부	주민등록증, 여권 등 신분증명서의 사본 첨부	
참고사항	※ 강북구청 또는 인근 송중동 주민센터에서 무료 복사가 가능합니다.	

<별첨 5> 직권해제 대상구역(미아 4-1구역) 공고 제출의견 요약서 (자료: 강북구)

정비구역등 해제대상 공고 제출의견 요약서		
제출자	제 출 의 견	자 치 구 의 견
김순남 정월례	<ul style="list-style-type: none"> ○ 사업추진 찬성란에 도장 기표하여 무효표로 분류되었으나 본인은 찬성의사가 명확하니 보완대상자로 분류 되어야 함 	<ul style="list-style-type: none"> ○ 재검표 시행전, 해당 주민의견서가 보완대상 인지 여부에 대해 서울시 (재생협력과-18787, 2017.12.07.) 유권해석의뢰한 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 주민의견서 까지 개표결과 공고 후에 찬성의사가 명백하다는 의견제출을 사유로 보완기회를 부여한다면 주민의견조사 행정의 공정성, 신뢰성에 심각한 훼손이 우려됨.

<별첨 6> 이화1구역 추진경위

□ 구역현황

- 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

- 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)

토지등소유자	조합설립동의자	해산동의자	해산동의율	비고
154명	121명	73명	60.33%	-

- 2016. 04. 30. : 이화동 벽화훼손사건으로 지역갈등 발생 (거주민 ↔ 구역내 상인)
- 2017.10. ~ 2018.9 : 이화동 주거환경개선사업 계획수립
- 2018. 09. 20. : 정비구역 작관해제 신청(구→시)
- 2018. 10. 18. : 주민설명회
- 2018. 10.19 ~ 11. 19 : 주민공람 및 유관부서 협의
- 2018. 11. 28 : 종로구의회 의견청취

<별첨 7> 종로구 이화동 성곽마을 관리형 주거환경개선사업 정비계획 수립·정비구역 지정 결정(안) ('18.10) 발췌

□ 부문별 정비계획(3개분야 14개 사업)

분류	번호	사업명	개요
살기 편한 이화마을	A1	지적정리 사업 추진	■ 주거환경관리사업구역 전체 : 16,882.4㎡
	A2	전신주 및 공중선 정비	■ 철거 후 재활용 : 4개소 ■ 전신주(통신주) 이설 : 1개소 ■ 공중선 정비 : 27개소
	A3	정화조 설치 및 상하수도정비	■ 주민신청에 따른 정화조 설치 지원
	A4	마을(도로)정비 및 계단정비	■ 골목길 정비 : 8개소 ■ 계단(난간)정비 : 4개소 ■ 제설함 설치 : 6개소
	A5	CCTV, 소방시설, 제설함 등 방범안전시설 설치	■ 통합형 CCTV 신설 : 5개소 ■ 소방시설 : 소화전(1개소), 비상소화장치함(1개소), 소화기(1개소) ■ 제설함 : 제설함 설치(6개소)
	A6	마을 구조안전진단	■ 주거환경관리사업구역 전체 : 16,882.4㎡
	A7	시민누리공간 조성	■ 주민참여형 휴식 공간 조성 : 1개소(이화동 9-155)
특색이 있는 이화마을	B1	보행친화적 성곽길 조성	■ 하양도성 인접 성곽길 종합정비 1개소(충신 아랫마을 연계) ■ 면적 : 3,091㎡(길이 : 약 350m)
	B2	이화디자인 특화가로 조성	■ 성곽 가는 길(적근로) 정비 1개소(충신 아랫마을 연계) ■ 면적 : 662㎡(길이 : 약 270m)
	B3	성곽 마을길 조성	■ 중심생활가로 정비 3개소 ■ 면적 : 662㎡(길이 : 약 220m)
	B4	리모델링 활성화 구역 지정	■ 주거환경관리사업구역 전체 : 16,882.4㎡
	B5	성곽마을 주택의 개량 지원 및 가이드라인 수립	■ 주택개량 직접 지원 및 용자 지원
	B6	공동이용시설의 활용 연계 방안	■ 공동이용시설 조성
더불어 사는 이화마을 공동체	C1	이화마을 공동체 중심으로 역량강화 추진	■ 마을활동을 위한 주민조직 구성, 지역교육 등 프로그램

□ 기반시설정비에 관한 종합개선안(마스터플랜)

