

아현제3주택재개발정비사업 재정비촉진계획 변경을 위한 의견청취의 건 심사보고서

2011. 5. 23

북지도시위원회

1. 심사경과

- 가. 제안일자 및 제안자 : 2011. 5. 3. 마포구청장
 - 나. 회부일자 : 2011. 5. 6.
 - 다. 상정일자 : 제161회 임시회 제2차 위원회(2011. 5. 23)
- 상정, 심사, 원안채택

2. 제안설명요지 (제안설명자 : 한정무 도시계획과장)

가. 제안이유

- 아현제3주택재개발구역 재정비촉진계획 변경을 위하여 「도시재정비 촉진에 관한 특별법」 제9조제2항 및 동법 시행령 제9조 규정에 의거 구의회 의견을 듣고자 하는 사항임

나. 구역현황 및 추진경위

○ 구역현황

- 위 치 : 마포구 아현동 635번지 일원
- 면 적 : 207,508.3㎡
- 사업규모(안) : 45개동 3,867세대 (분양 3,209세대, 임대 658세대)
- 시 행 자 : 아현제3주택재개발정비사업조합

○ 추진경위

- 2004. 12. 30 : 아현뉴타운 개발기본계획 승인
- 2005. 12. 29 : 정비구역 지정 고시

- 2006. 09. 01 : 조합설립 인가
- 2007. 05. 25 : 구역 변경 지정
- 2007. 08. 21 : 도시관리계획(용도지역세분) 변경 결정 고시
- 2007. 08. 27 : 사업시행인가 고시(마포구 고시 제2007-61호)
- 2008. 05. 16 : 관리처분계획 인가 고시
- 2009. 11. 19 : 착공신고(대우건설, 삼성물산)
- 2010. 08. 19 : 재정비촉진지구지정 및 재정비촉진계획결정
- 2011. 04. 26 : 도시재정비 위원회 자문 통과

다. 주요 입안내용

○ 재정비촉진지구의 지정 및 면적

지 구 명	유형	위 치	면 적 (㎡)			비 고
			기 정	변 경	변경후	
아현재정비 촉진지구	주거 지역	마포구 아현동 635번지 일대	1,087,950.2	감) 18.7	1,087,931.5	〈최초결정일〉 (2010.8.19) 서울특별시고시 제2010-303호

○ 재정비촉진지구의 결정

구 분	사업방식	구 역 명	위 치	면 적(㎡)	비 고
총 계				1,087,931.5	
촉진 구역	소 계			591,827.5	
	주택재개발 사업	아현3구역	아현동 635번지 일원	207,508.3	
		공덕5구역	공덕동 175번지 일원	42,713.0	
		염리2구역	염리동 45번지 일원	51,526.2	
		염리3구역	염리동 507번지 일원	87,840.0	
		염리4구역	염리동 9번지 일원	38,809.0	
		염리5구역	염리동 105번지 일원	81,426.0	
	도시환경 정비사업	마포로6구역	공덕동 385번지 일원	16,857.0	
	주택재건축 사업	아현2구역	아현동 662번지 일원	65,148.0	
존치 구역	마포로23구역, 지구단위계획구역, 기존 존치		대흥동 28번지 일원	496,104.0	

○ 아현제3재정비촉진구역 재정비촉진계획 결정(변경)

① 재정비촉진구역 결정조서

구 분	구역명	위 치	면 적 (㎡)			비 고
			기 정	변 경	변경후	
변 경	아현제3 재정비촉진구역	마포구 아현동 635번지 일원	207,527.0	감) 18.7	207,508.3	관리처분 방식

② 용도지역 결정(변경)에 관한 계획

구 분		면 적 (㎡)			구성비 (%)
		기 정	변 경	변 경 후	
합 계		207,527.0	감) 18.7	207,508.3	100.0
주거 지역	제2종일반주거지역(7층이하)	29,021.0	감) 8,347.2	20,673.8	9.96
	제2종일반주거지역(12층이하)	178,506.0	증) 8,328.5	186,834.5	90.04

③ 토지이용계획

구 분			면 적 (㎡)			구성비 (%)	비 고
			기 정	변 경	변 경 후		
합 계			207,527.0	감) 18.7	207,508.3	100.00	
획 지	소 계		149,516.0	증) 7,099.8	156,615.8	75.48	
	공동주택	소 계	139,338.0	감) 7,168.7	146,506.7	70.60	
		택 지 1	23,980.0	증) 99.0	24,079.0	11.60	
		택 지 2	39,734.0	증) 237.3	39,971.3	19.26	
		택 지 3	26,575.0	증) 7,450.8	34,025.8	16.40	
		택 지 4	49,049.0	감) 618.4	48,430.6	23.34	
	종교시설	소 계	7,098.0	감) 1,084.5	6,013.5	2.90	
		택 지 5	617.0	증) 3.0	620.0	0.30	
		택 지 6	472.0	증) 1.0	473.0	0.23	
		택 지 7	1,850.0	증) 0.4	1,850.4	0.89	
		택 지 8	1,092.0	증) 1.8	1,093.8	0.53	
		택 지 9	1,490.0	증) 0.3	1,490.3	0.72	
		택 지 10	421.0	증) 65.0	486.0	0.23	
		택 지 11	1,156.0	감) 1,156.0	-	-	
	사회복지시설	택 지 11	-	증) 1,156.2	1,156.2	0.56	
	근린생활시설	소 계	3,080.0	감) 140.6	2,939.4	1.42	
		택 지 12	2,910.0	감) 138.6	2,771.4	0.34	
		택 지 13	170.0	감) 2.0	168.0	0.08	
기반시설	소 계		57,650.0	감) 7,118.8	50,531.2	24.35	
	도 로		25,594.0	감) 192.1	25,401.9	12.24	
	공원	소 계	13,221.0	증) 136.1	13,357.1	6.44	
		소공원1	1,035.0	-	1,035.0	0.50	
		소공원2	1,057.0	감) 443.9	613.1	0.30	
		근린공원	11,129.0	증) 580.0	11,709.0	5.64	
	학교	소 계	13,892.0	감) 10,694.4	3,197.6	1.54	
		신설초교	10,695.0	감) 10,695.0	-	-	
		한세전산고	3,197.0	증) 0.6	3,197.6	1.54	
	공공청사	소 계	4,943.0	증) 447.3	5,390.3	2.60	
		1	2,744.0	증) 0.7	2,744.7	1.32	
		2	2,199.0	증) 1.6	2,200.6	1.06	
		3	-	증) 445.0	445.0	0.22	
	공공공지		-	증) 3,184.3	3,184.3	1.53	
존 치	현암사		361.0	증) 0.3	361.3	0.17	

○ 도시계획시설의 설치 계획

① 도로 결정(변경)조서

결정구분	규 모				기능	사용 형태	연장 (m)	위 치		주요 경과지	최 초 결정일	비 고
	등급	류별	번호	폭원 (m)				기 점	종 점			
기정	중로	1	-	20	집산 도로	일반 도로	86	아현동 342-26	아현동 342-56		2005.12.29	
기정	중로	1	-	20	집산 도로	일반 도로	112	아현동 342-18	아현동 341-5		2005.12.29	
기정	중로	1	-	20	집산 도로	일반 도로	287	아현동 635-1	아현동 623-53		2005.12.29	
기정	중로	1	-	20	집산 도로	일반 도로	165	아현동 622-1	아현동 619-10		2005.12.29	
기정	소로	1	-	10	국지 도로	일반 도로	166	염리동 24-135	아현동 684-2		2005.12.29	
변경	소로	1	-	10	국지 도로	일반 도로	128	염리동 24-135	염리동 645-13			
기정	소로	1	-	10	국지 도로	일반 도로	382	아현동 341-5	아현동 644-29		2005.12.29	
기정	중로	1	-	20	집산 도로	일반 도로	206	아현동 337-7	아현동 340-2		2005.12.29	
기정	소로	1	-	10	국지 도로	일반 도로	207	아현동 339-1	아현동 627-5		2005.12.29	
기정	중로	1	-	20	집산 도로	일반 도로	106	아현동 617-43	아현동 617-23		2005.12.29	
기정	소로	3	-	6	국지 도로	일반 도로	80	아현동 271-17	아현동 612-3		2005.12.29	
기정	소로	1	-	10	국지 도로	일반 도로	202	아현동 342-26	아현동 336-1		2005.12.29	
기정	소로	1	-	10	국지 도로	일반 도로	105	아현동 336-1	아현동 337-7		2005.12.29	

② 공원·녹지 결정(변경)조서

구 분	도면 표시 번호	시설의 종류		위 치	면 적 (㎡)			최 초 결정일	비 고
		명 칭	세분류		기 정	변 경	변경후		
기정		공원	소공원1	아현동 635-41일대	1,035.0	-	1,035.0	2005.12.29	
변경		공원	소공원2	아현동 616-5일대	1,057.0	감) 443.9	613.1	2005.12.29	
변경		공원	근린공원	염리동 24-1일대	11,129.0	증) 580.0	11,709.0	2005.12.29	

③ 학교 결정(변경)조서

구분	도면 표시 번호	시설의 종류		위 치	면 적 (㎡)			최 초 결정일	비 고
		명 칭	세분류		기 정	변 경	변경후		
폐지		학교	초등학교	아현동 646-41일대	10,695.0	감) 10,695.0	-	2005.12.29	
변경		학교	고등학교 (한세전산고)	아현동 457-30일대	3,197.0	증) 0.6	3,197.6	2005.12.29	

④ 공공청사 결정(변경)조서

구분	도면 표시 번호	시설의 종류		위 치	면 적 (㎡)			최 초 결정일	비 고
		명 칭	세분류		기 정	변 경	변경후		
변경		공공청사	-	아현동 341-4일대	2,744.0	증) 0.7	2,744.7	2005.12.29	
변경		공공청사	-	아현동 615-24일대	2,199.0	증) 1.6	2,200.6	2005.12.29	
신설		공공청사	지구대	아현동 616-15일대	-	증) 445.0	445.0		

⑤ 공공공지 결정(변경)조서

구분	도면 표시 번호	시설의 종류		위 치	면 적 (㎡)			최 초 결정일	비 고
		명 칭	세분류		기 정	변 경	변경후		
신설		공공공지	공공용지	아현동 646-59일대	-	증) 3,184.3	3,184.3		

○ 건축시설 계획

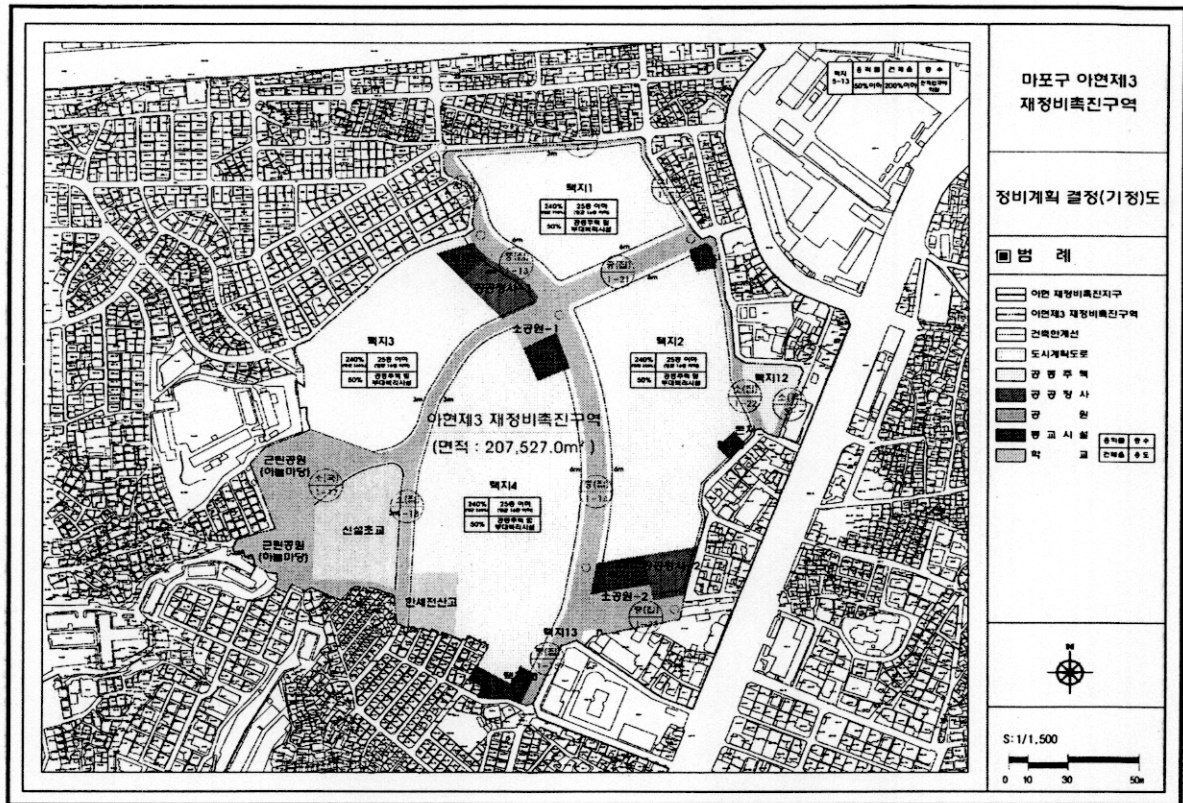
구분	구역구분		획지 구분	위 치	면 적 (㎡)	건 축 계 획			
	명 칭	면적(㎡)				건폐율 (%)	용적률 (%)	높이(m) 층수(층)	주된 용도
기정	아현제3 재정비 촉진구역	207,527.0	택지1	아현동 340-1 일대	23,980.0	50%이하	240%이하 (평균 235%이하)	25층이하 (평균 16층이하)	공동 주택
			택지2	아현동 631-4 일대	39,734.0				
			택지3	아현동 638-1 일대	26,575.0				
			택지4	아현동 640-8 일대	49,049.0				
			택지5	아현동 339-1 일대	617.0	50%이하	200%이하	관계법규 에 의함	종교 시설
			택지6	아현동 672-7 일대	472.0				
			택지7	아현동 616-1 일대	1,850.0				
			택지8	아현동 350-1 일대	1,092.0				
			택지9	아현동 620-3 일대	1,490.0				
			택지10	아현동 619-8 일대	421.0				
			택지11	아현동 619-10 일대	1,156.0	50%이하	200%이하	관계법규 에 의함	근린 생활 시설
			택지12	아현동 611-6 일대	2,910.0				
			택지12	아현동 617-3 일대	170.0				
변경	아현제3 재정비 촉진구역	207,508.3	택지1	아현동 340-1 일대	24,079.0	30%이하	260%이하	30층이하 (가로구역별 최고 높이95m) (평균 21층이하)	공동 주택
			택지2	아현동 631-4 일대	39,971.3				
			택지3	아현동 638-1 일대	34,025.8				
			택지4	아현동 640-8 일대	48,430.6				
			택지5	아현동 339-1 일대	620.0	관계법규 에 의함	관계법규 에 의함	관계법규 에 의함	종교 시설
			택지6	아현동 672-7 일대	473.0				
			택지7	아현동 616-1 일대	1,850.4				
			택지8	아현동 350-1 일대	1,093.8				
			택지9	아현동 620-3 일대	1,490.3				
			택지10	아현동 619-8 일대	486.0				
			택지11	아현동 619-10 일대	1,156.2	관계법규 에 의함	관계법규 에 의함	관계법규 에 의함	사회복 지시설
			택지12	아현동 611-6 일대	2,771.4	관계법규 에 의함	관계법규 에 의함	관계법규 에 의함	근린 생활 시설
			택지12	아현동 617-3 일대	168.0	관계법규 에 의함	관계법규 에 의함	관계법규 에 의함	근린 생활 시설
주택 규모 및 규모별 건설비용		기 정	○ 전용면적 60㎡이하 1,242세대(40.55%), 전용면적 60㎡초과 1,821세대(59.45%)						
		변 경	○ 전용면적 60㎡이하 1,848세대(47.79%), 전용면적 60㎡초과 2,019세대(52.21%)						
건축물의 건축선에 관한계획		기 정	○ 순환생활가로변(신설 중로1류 6개 노선변) : 6m ○ 이면 도로부(신설 소로1,3류 4개 노선변 및 북측 10m 도로변) : 3m						
		변 경	○ 순환생활가로변(신설 중로1류 6개 노선변) : 6m ○ 이면 도로부(신설 소로1,3류 4개 노선변 및 북측 10m 도로변) : 3m ○ 중로 1-23 노선변 : 3m ○ 소로 1-17 노선변 : 10m						

라. 변경 사유

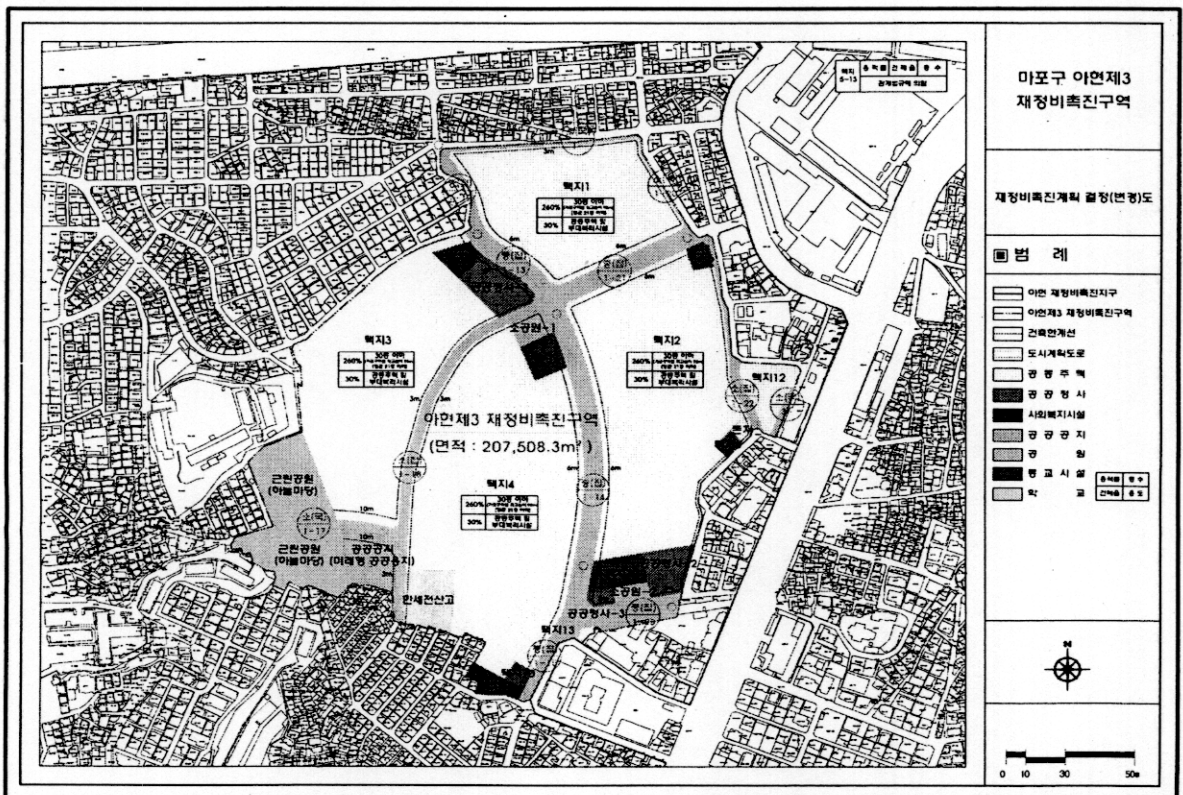
- 서울특별시고시 제2010-303호(2010.8.19)로 결정 고시된 아현재정비촉진지구지정 및 재정비촉진계획에 대하여
- 주요 변경내용은 기존 용적을 20%상향 조정을 통하여 전용면적 60㎡이하의 소형주택 추가 건립과 서부교육청의 협의 의견에 따라 신설초등학교 용도를 폐지하고 택지 및 공공공지로 용도 변경하는 사항으로
- 서울시 도시재정비 상설자문소위원회 자문 및 도시재정비위원회 자문 의견을 반영하여 수립된 계획이며
- 주민공람 및 구의회 의견청취 후 공청회 개최의 관련절차를 이행하고 서울시 도시재정비위원회 심의 및 각종 심의 반영·재협의할 예정임

[첨부] 재정비촉진계획 결정(변경)도

① 기 정



② 변 경



3. 검토보고(김은모 전문위원)

- 본 건은 「서울시 도시 및 주거환경정비 기본계획」에 따른 60㎡ 이하 주택 공급 확대 시 기준 용적률 20% 상향으로 소형주택을 추가 건립하고, 서부교육청 협의 의견에 따라 구역내 신설초등학교 용도 폐지 등이 포함된 재정비촉진계획 변경을 위하여 서울시 도시재정비위원회 자문을 마치고 현재 2011.5.9 부터 주민공람 공고가 진행되고 있으며, 「도시 재정비촉진을 위한 특별법」 제9조(재정비촉진계획의 수립)제2항에 의거 구의회 의견을 청취하고자 제출된 것임
- 본 구역은 마포구 아현동 635번지 일대에 구역면적 207,508.3㎡(대지면적146,506.7㎡,연면적 603,232.43㎡) 건폐율 23.7% 용적률 259.15% 총 3,867세대(분양 3,209세대, 임대 658세대), 지하4층 지상30층으로 최대높이가 95M이하로 변경하고자 하는 것임
- 아현3구역 주택재개발정비사업조합은 2007.8.27 사업시행인가 이후 당시 조합장의 공금횡령 등 불미스런 사고가 발생되어 주택 철거 후 조합원들과 기존 조합집행부 관계자간 소송 등 이해다툼으로 인한 공사 착공지연 등 사업이 장기간 지체되어 전 조합원들에게 시간적·경제적 피해를 많이 입혔고 조합원들로부터 다수의 민원이 발생되고 있는 사업임
- 주요 변경사항은, 서울시 재정비촉진지구내 주택재개발정비사업 기준 용적률 20% 상향조정계획(2010.3.9) 및 소형주택공급을 위한 촉진계획 가이드라인(2010.6.1)에 따라 당초 사업시행인가시의 용적률 230.8%에서 259.15%로 기준 용적률 20%를 상향 조정하고 804세대를

증가하여 총 3,867세대(60㎡이하 : 1,848세대 증가/ 60㎡~85㎡ : 1,481세대 증가/ 85㎡초과 : 538세대 감소)로 변경 계획하고 증가된 소형주택중 17%인 134세대는 임대주택으로 변경 함

- 구역내 설치 예정이던 신설초등학교는 서울시서부교육청과 협의결과 한서초등학교와 학구분리가 어려워 신설이 불필요하다는 교육청의 의견에 따라 기존 학교부지 10,695㎡를 용도폐지하고 용도지역을 제2종일반주거지역 7층에서 12층으로 변경하며,
- 또한 폐지되는 학교부지의 3분의 2인 7,168㎡를 공동주택 택지로 변경하여 주택을 건립하여 804세대를 증가시키고 나머지 3분의 1부지 3,527㎡는 향후 공공용으로 사용하게 될 공공공지 3,184㎡ 및 공공청사 447㎡(지구대 부지)로 변경하고자 하는 사항임
- 향후 사업추진시 본 구역은 조합원들이 그 동안 사업지연으로 인한 손해가 더 이상 발생되지 않도록 종전 집행부 조합원과 현재 집행부 조합원과의 원활한 의사소통이 무엇보다 필요하고 앞으로 조합과 관련되는 모든 사업절차와 진행사항에 대하여 전 조합원들에게 공개하는 등 열린 조합운영이 되어야 할 것임
- 단지 내 신설초등학교 부지 폐지에 대해서는 인근의 초등학교를 이용할 수도 있겠지만, 이를 이용하게 되는 대상이 초등학생인 만큼 단지 내 초등학교가 없어짐으로 오히려 통학불편이 증가하게 되는 단점이 있으므로 가능한 단지 내 초등학교를 폐지하지 않고는 다른 방법이 없는지 신중한 검토가 있어야 하겠고, 공공청사(지구대 부지) 앞 도로가 종전 6M에서 3M로 축소 적용시 단지내를 통과하고 있는

6M 도로의 차량통행 흐름에 지장을 줄 수 있고, 지구대앞은 비상출동 등 비상 대기중인 차량 등이 주차를 할 수도 있어 도로변 폭을 줄이는 것은 재검토가 필요함

- 그러나 아현제3구역 재정비촉진계획변경은 2차례에 걸쳐 서울시 도시재정비 소위원회 자문을 받은 바 있고, 2011.5.23 까지 주민공람 공고절차 진행중에 있으며, 조속한 사업완공은 60㎡이하 소형주택공급 확대에 전세난 해소에 크게 기여할 수 있고, 특히 아현제3구역 재개발사업 추진이 정상적으로 이루어 지기를 염원하는 2,300여명 조합원들의 민원사항임을 감안하여 이번 아현3구역 촉진계획변경을 통하여 하루속히 사업이 정상화 되어야 할 것으로 사료 됨.

- 4. 질의 및 답변요지 : 생략
- 5. 토론요지 : 없음
- 6. 심사결과 : 원안채택
- 7. 기타 소수의견의 요지 : 없음
- 8. 기 타 : 없음