

아현뉴타운사업지구 영리제2주택재개발 정비구역 지정을 위한 의견청취의 건 심사보고서

2007. 7. 11.
복지도시위원회

1. 심사경과

- 가. 제안일자 및 제안자 : 2007. 6. 13. 마포구청장
- 나. 회부일자 : 2007. 6. 18.
- 다. 상정일자 : 제129회 정례회 제2차 위원회(2007.7. 2)
상정, 심사, 의견서채택

2. 제안설명요지 (제안설명자 : 김 성 보 도시계획과장)

가. 제안이유

- 영리제2주택재개발 정비구역 지정을 위한 정비계획에 대하여 「도시 및 주거환경 정비법」 제4조 제1항의 규정에 의거 구의회의 의견을 듣고자 하는 것임.

나. 주요요지

- 대상지
 - 위치 : 서울특별시 마포구 영리동 45번지 일원
 - 시행면적 : 51,576㎡ (국공유지 : 10,253㎡, 사유지 : 41,323㎡)
- 도시계획사항
 - 주택재개발정비구역/제2종(7층)일반주거지역, 제2종(12층)일반주거지역
- 추진경위
 - 2003. 11. 18 : 아현뉴타운지구 지정
 - 2004. 12. 30 : 아현뉴타운지구 개발기본계획 승인

- 2005.04.21 : 도시·주거환경정비 기본계획 변경(도시계획위원회)
- 2005.07.21 : 조합설립추진위원회 승인
- 2007.04.09 : 아현뉴타운지구 개발기본계획변경승인(지역균형발전위원회)
- 2007.05.22 : 서울특별시 지역균형발전위원회 자문

다. 입안내용

◦ 대상지

- 사업의명칭 : 영리제2주택재개발정비사업
- 시행 구역 : 서울특별시 마포구 영리동 45번지 일원
- 시행 면적 : 51,576㎡ (대지:40,682㎡, 도로:8,044㎡, 공원:2,850㎡)

◦ 건축계획

| [Redacted Header] | | | | | | | | | | |
|----------------------|-------------------|--------|---|--------|----------------|----------|------------------|-------|------------------------|------------------|
| 신설 | 영리제2 주택 재개발 | 51,576 | 택지1 | 36,816 | 영리동 45일원 | 119,782 | 공동주택 및 부대복리시설 | 50%이하 | 240%이하 (평균 235% 이하) | 70m이하 (25층이하) |
| | | | 택지2 | 1,485 | 영리동 27-82일원 | 관계법규에 의함 | | | | |
| | | | 택지3 | 1,115 | 영리동 61-4일원 | 관계법규에 의함 | | | | |
| | | | 택지4 | 327 | 영리동 72-1일원 | 관계법규에 의함 | | | | |
| | | | 택지5 | 271 | 영리동 27-88일원 | 관계법규에 의함 | | | | |
| | | | 택지6 | 379 | 영리동 27-99일원 | 관계법규에 의함 | | | | |
| | | | 택지7 | 289 | 영리동 36-21일원 | 관계법규에 의함 | | | | |
| 주택의 규모 및 규모별 건설비율 | | | <ul style="list-style-type: none"> ○ 건립규모 : - 주택재개발사업 : 세대당 전용면적 115㎡이하 (단, 종전 주택규모가 115㎡초과시 165㎡ 범위내 종전 주택규모 이하) - 주택재건축사업 : 세대당 전용면적 297㎡ 이하 ○ 건설비율 : - 주택재개발사업 <ul style="list-style-type: none"> · 세대당 전용면적 85㎡이하 : 80% 이상 (적용 82.27%) · 세대당 전용면적 60㎡이하 : 40% 이상 · 임대주택건설비율 : 총 건설세대수의 17%이상 (적용 17.73%) - 임대주택세부건설비율 <ul style="list-style-type: none"> · 전용면적 40㎡이하 : 40%~50% (적용 41.27%) · 전용면적 40초과 ~ 50㎡이하 : 40%~50% (적용 41.27%) · 전용면적 50초과 ~ 60㎡이하 : 10%~20% (적용 17.46%) | | | | | | | |
| 건축물의 건축선 에 관한 계획 | | | • 관계법규에 의함 | | | | | | | |

- 사업시행예정시기 : 구역지정고시일로부터 4년 이내

3. 검토보고의 요지(한두호 전문위원)

- 본 건은 영리제2주택재개발 정비구역 지정을 위하여 도시 및 주거환경정비법 제3조 제3항 및 제4조 제1항의 규정에 의거 구의회 의견을 청취하고자 제출된 것임.
- 동 사업구역은 마포구 영리동 45번지일대 430필지51,576㎡, 232동, 1,025가구로 주요 입안내용을 보면 도시계획시설의 설치 및 정비에 관한 계획은 도로를 신설 또는 폐지하고, 지역주거환경 개선을 위하여 공원 2,850㎡을 신설하였음.
- 건축계획은 정비구역 51,576㎡에 공동주택 및 부대 복리시설 용도로 건폐율은 50% 이하, 용적율은 240% 이하 평균 235%이하, 25층 70m이하로 계획하고, 주택의 규모별 비율은 전용면적 60㎡ 이하가 전체 건립세대수의 40% 이상, 전용면적 85㎡ 이하가 전체 건립세대수의 80% 이상으로 하고 임대주택 건설 비율을 총 건설 세대수(739)의 17%이상(126세대) 계획하였음.
- 본 대상지 서울특별시 균형발전지원에 관한 조례 제10조의 규정에 따라 2003년 11월 18일 아현뉴타운사업지구 지정, 2004년 12월 30일 아현뉴타운사업지구 개발 기본계획이 승인된 구역으로 저층 단독 및 다세대주택, 도로폭 협소, 지하에는 903m의 선릉물천이 마포로 아현동에서 봉원천으로 흐르는 등 주택 및 도시기반시설이 불량한 지역으로 건축한지 20년 이상 경과된 노후한 주택 등이 복잡하게 혼재되어 있어 주거지역의 안정성과 도시주거환경저해 등 많은 문제점을 내포하고 있어 주변지역과 조화로운 개발을 위하여 도시 및 주거환경정비법 시행령 제10조 및 서울특별시 도시 및 주거환경정비조례 제4조 등의 규정에 의거 주택재개발사업을 위한 정비계획의 해당요건을 충족하기에 정비구역 지정을 요청하게 되었음.
- 정비구역지정을 위한 공람의견은 주민과 충분한 대화를 통하여 의견 조정을 한 후 민원을 최소화하는 방안을 선택, 서울특별시에 구역지정을 신청하는 것이 바람직하다고 판단됨.

- 아현뉴타운의 유형은 주거 및 생태환경, 도심기능을 갖춘 주거 중심형 타운으로 추진되는 만큼 토지이용, 주거환경 등을 고려하여 주민의견을 최대한 반영하고 주변지역과 조화를 이루며 단지 내 주거환경 개선 효과를 극대화하는 방향으로 재개발사업을 추진해 나가야 할 것임.

4. 질의 및 답변요지

- 생략

5. 토론요지 : 없음

6. 심사결과 : 의견서채택

- 현행법상 토지 등 소유자의 과반수이상이 동의한 추진위원회에서 수립한 정비구역지정을 위한 기본계획에 대하여 반대하는 일부 토지 등 소유자의 극소수 의견을 반영하지 않은 것이 법규에 위반된 행정행위라고 볼수 없고, 본 구역내의 공공시설인 청소년독서실과 어린이집 위치는 마포문화체육센터와 인접해 있어야 연계성이 있으며, 또한 구민이 쉽게 접근할 수 있으므로, 현재의 위치가 가장 바람직하다고 사료됨.

7. 기타 소수의견의 요지 : 없음

8. 기 타 : 없음