아현재정비촉진지구내 염리제2구역주택재개발사업 재정비촉진계획변경 지정을 위한 의견청취의 건 심 사 보 고 서

2013. 6. 25
복지도시위원회

1. 심사경과

가. 제안일자 및 제안자 : 2013. 6. 3. 마포구청장

나. 회부일자 : 2013. 6. 7.

다. 상정일자 : 제178회 제1차 정례회 제4차 위원회(2013. 6. 25)
상정, 심사, 원안채택

2. 제안설명요지 (제안설명자 : 김석원 주택과장)

가. 제안이유

염리제2구역주택재개발구역 재정비촉진계획변경을 위하여 「도시재정비촉진을 위한 특별법」 제9조제2항 및 같은 법 시행령 제9조 규정에 의거 구의회 의견을 듣고자 하는 사항임.

나. 구역현황

○ 위 치 : 마포구 염리동 45번지 일원

○ 면 적 : 51,526.2㎡

○ 사업규모 : 12개동 729세대 (분양 605대, 임대 124세대)

○ 시 행 자 : 염리제2구역주택재개발정비사업조합

○ 추진경위

- 2003. 11. 18 : 아현뉴타운지구 지정
- 2004. 12. 30 : 아현뉴타운 개발기본계획 승인 공고
- 2008. 01. 10 : 정비구역 지정 고시(서울특별시 고시 제2008-9호)
- 2008. 07. 18 : 조합설립 인가
- 2009. 11. 26 : 사업시행 인가 고시(마포구 고시 제2009-85호)
- 2010. 08. 19 : 아현재정비촉진지구지정 및 재정비촉진계획결정
- 2010. 12. 16 : 사업시행 변경인가 고시(마포구 고시 제2010-66호)
- 2011. 06. 30 : 사업시행 변경인가 고시(마포구 고시 제2011-50호)
- 2012. 12. 10 : 촉진계획변경(안) 서울시 도시재정비소위원회 자문
  ☞ 자문결과 : 재자문
- 2013. 03. 18 : 촉진계획변경(안) 서울시 도시재정비소위원회 재자문
  ☞ 자문결과 : 원안자문
- 2013. 04. 25 ~ 05. 09 : 재정비촉진계획변경(안) 주민 공람·공고
- 2013. 05. 22 : 관리처분계획 인가
- 2013. 05. 29 : 공람심사위원회 개최

다. 아현재정비촉진지구 변경에 관한 계획

1) 재정비촉진지구의 지정(변경없음)

지 구 명	유 형	위 치	면 적 (㎡)	비 고
아현재정비 촉진지구	주거지형	마포구 아현동 633번지 일대	1,087,945.3	최초결정일 : 서울특별시고시 제2010-303호 (2010.8.19)

2) 재정비촉진구역의 결정

구분	사업방식	구 역 명	위 치	면 적(㎡)			비고
				기 정	변 경	변경후	
총 계				1,087,945.3		1,087,945.3	
촉진구역	소 계			591,846.3		592,155.4	
	주택재개발사업	아현3구역	아현동 635번지 일원	207,420.8		207,420.8	
		공덕5구역	공덕동 175번지 일원	42,713.0		42,713.0	
		염리2구역	염리동 45번지 일원	51,526.2	증) 309.1	51,526.2	
		염리3구역	염리동 507번지 일원	87,806.5		87,806.5	
		염리4구역	염리동 9번지 일원	38,809.0		38,809.0	
		염리5구역	염리동 105번지 일원	81,426.0		81,426.0	
	도시환경정비사업	마포로6구역	공덕동 385번지 일원	16,594.8		16,594.8	
	주택재건축사업	아현2구역	아현동 662번지 일원	65,550		65,550	
존치구역	마포로2,3구역, 지구단위계획구역, 기존 존치		대흥동 28번지 일원	496,099.0	감) 309.1	495,789.9	

3) 염리제2구역 재정비촉진계획 결정(변경)

(1) 재정비촉진구역 결정조서

구 분	구역명	위 치	면 적 (㎡)			비 고
			기 정	변 경	변경후	
기 정	염리2 재정비촉진구역 (주택재개발정비사업)	마포구염리동 45번지 일원	51,526.2	309.14	51,835.34	

□ 결정(변경)사유서

도면표시번호	구 역 명	변경내용	변 경 사 유
-	염리2재정비촉진구역	선형 및 면적변경	◦ 일성학교 존치에 따른 보행통로 확보를 위한 지구계 조정

(2) 용도지역 결정(변경)에 관한 계획

구 분		면 적 (㎡)			구성비 (%)	비 고
		기 정	변 경	변 경 후		
합 계		51,526.2	증)309.14	51,835.34	100.0	
주거지역	제2종일반주거지역(12층이하)	51,526.2	증)309.14	51,835.34	100.0	

□ 결정(변경)사유서

위 치	용도지역		면적(㎡)	변 경 사 유
	기정	변경		
마포구 염리동 45번지일원	제2종일반주거지역(7층이하)	제2종일반주거지역(12층이하)	증)309.14	◦보행동선이 단절되지 않도록 보행자 통로 확보를 위하여 2필지 편입으로 구역면적 변경

(3) 토지이용계획

구 분			면 적 (㎡)			구성비 (%)	비 고
			기 정	변 경	변 경 후		
합 계			51,526.2	증) 309.14	51,835.34	100.0	
택 지 (획 지)	소 계		1,518.0	감) 27.0	1,491.0	79.5	
	획지 1		36,428.0	증) 856.2	37,284.2	72.0	공동주택
	획지 2		1,518.0	감) 27.0	1,491.0	2.8	일성학교 (존치)
	획지 3		1,178.1	감) 63.1	1,115.0	2.2	독서실, 어린이집
	획지 4		312.0	증) 18.0	330.0	0.6	종교시설
	획지 5		379.0	감) 89.0	290.0	0.6	유치원
	획지 6		291.0	증) 9.0	300.0	0.6	종교시설
	획지 7		262.0	증) 117.0	379.0	0.7	유치원
정비기반 시설 등	소 계		11,158.1	감) 516.35	10,641.75	20.5	
	도 로		8,322.1	감) 516.35	7,805.75	15.0	
	공원	소 계	2,836.0	-	2,836.0	5.5	
		소 공 원	888.0	증) 55.3	943.3		
		어린이공원	1,948.0	감) 55.3	1,892.7		

(4) 도시계획시설의 설치계획

① 도로 결정(변경)조서

구 분	규 모				기능	연장 (m)	위 치		사용 형태	주요 경과지	최 초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)			기점	종점				
기정	중로	2	439	15	집산 도로	620	염리동 81-13	염리동 14-181	일반 도로		2008.01.10	
기정	중로	3	-	12	국지 도로	110	염리동 36-216	염리동 516	일반 도로	-	2008.01.10	
변경	중로	3	1	12	국지 도로	110	염리동 36-216	염리동 516	일반 도로	-		
기정	소로	1	-	10~15	국지 도로	194	염리동 516	염리동 27-85	일반 도로		2008.01.10	
변경	소로	1	1	4~15	국지 도로	233	염리동 516	염리동 27-88	일반 도로			
기정	소로	3	-	6	국지 도로	206	염리동 27-86	염리동 27-161	일반 도로		2008.01.10	
변경	소로	3	1	6	국지 도로	269	염리동 27-88	염리동 27-161	일반 도로			

□ 결정(변경)사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변 경 내 용	변 경 사 유
중로3-	중로3-1	선형변경	◦ 토지이용 변경에 따른 선형변경
소로1-	소로1-1	도로폭 및 선형 (10m→4m, 6m)	◦ 토지이용 변경에 따른 선형 및 폭원 변경(일부 보행자 전용도로)
소로3-	소로3-1	도로 연장	◦ 토지이용 변경에 따른 선형 연장

② 공원 결정(변경)조서(변경 없음)

구분	공원명	시설의 세분	위 치	면 적 (㎡)			최초결정일	비고
				기 정	변 경	변경후		
변경	공 원	어린이공원	염리동 58-1 일원	1,948	감) 55.3	1,892.7	2008.01.10	
변경	공 원	소공원	염리동 27-164 일원	888	증) 55.3	943.3	2008.01.10	

※ 공원면적 변경 없음.

□ 결정(변경)사유서

도면표시번호	공 원 명	변경내용	변 경 사 유
-	어린이공원	면적변경	◦일성학교 존치로 인한 유치원, 종교용지 이동
-	소공원	면적변경	◦어린이공원 면적감소에 따른 소공원 추가 확보

(5) 가구 및 획지에 관한 계획

구 분	가 구	위 치	면 적(㎡)			비 고
			기정	변경	변경후	
변경	획지1	염리동 45-2번지일원	36,428.0	증) 856.2	37,284.2	공동주택
	획지2	염리동45번지일원	1,518.0	감) 27.0	1,491.0	일성학교
	획지3	염리동 72-1번지일원	1,178.1	감) 63.1	1,115.0	독서실, 어린이집
	획지4	염리동 61-4번지일원	312.0	증) 18.0	330.0	종교시설
	획지5	염리동 58-4번지일원	379.0	감) 89.0	290.0	유치원
	획지6	염리동 2번지일원	291.0	증) 9.0	300.0	종교시설
	획지7	염리동 36-21번지일원	262.0	증) 117.0	379.0	유치원

□ 결정(변경)사유서

구 분	변 경 내 용	변 경 사 유
획지1	선형 및 면적변경	•획지2(일성학교) 존치에 따른 토지이용 변경 및 면적변경
획지2	면적 및 위치변경	•획지2(일성학교) 존치에 따른 토지이용 변경 및 면적변경
획지3	면적변경	•면적보정(기존 대지면적 기준으로 변경)
획지4	면적변경	•면적보정(기존 대지면적 기준으로 변경)
획지5	면적 및 위치변경	•획지2(일성학교) 존치에 따른 토지이용 변경 및 면적변경
획지6	면적 및 위치변경	•획지2(일성학교) 존치에 따른 토지이용 변경 및 면적변경
획지7	면적 및 위치변경	•획지2(일성학교) 존치에 따른 토지이용 변경 및 면적변경

(6) 기존 건축물의 정비 및 개량에 관한 계획

결정 구분	가구 또는 획지 구분				위 치	정 비 개 량 계 획 (동)					비 고
	명 칭	면 적(㎡)				계	존치	개수	철거후 신 축	철거 이주	
		기정	변경	변경후							
변경	염리2 재정비 촉진구역	51,526.2	증) 309.14	51,835.34	염리동 45번지 일원	275	2	-	273 (신축12동)	-	-

(7) 건축시설 계획

구분	구역구분		획지 구분		위 치	주된용도	건폐율(%)	용적률(%)	최고층수(평균층수)	비 고(연면적)
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)						
기정	염리2 재정비 촉진 구역	51,526.2	획지1	36,428	염리동 45일원	공동주택 및 부대복리시설	50 이하	240이하	25층이하 (평균16층 이하)	129,839.83㎡
			획지2	1,518	염리동 27-85일원	일성학교	관계법규에 의함			
			획지3	1,178	염리동 61-4일원	독서실, 어린이집				
			획지4	312	염리동 72-1일원	종교시설				
			획지5	379	염리동 27-99일원	유치원				
			획지6	291	염리동 27-88일원	종교용지				
			획지7	262	염리동 36-22일원	유치원				
변경	염리2 재정비 촉진 구역	51,830.95	획지1	37,284.2	염리동 23-78일원	공동주택 및 부대복리시설	50 이하	248.22이하 (적용242.3)	25층이하 (평균21층 이하) 가로구역별 최고높이 95m이하	139,037.21㎡
			획지2	1,491	염리동 27-85일원	일성학교	관계법규에 의함			
			획지3	1,115	염리동 61-4일원	독서실, 어린이집				
			획지4	330	염리동 72-1일원	종교시설				
			획지5	290	염리동 58-5일원	유치원				
			획지6	300	염리동 27-88일원	종교용지				
			획지7	379	염리동 36-21일원	유치원				
기정	주택의 규모 및 규모별 건설비율		• 건립예정세대수 : 729세대 (임대주택 : 124세대) - 전용면적 40㎡이하 : 50세대(6.86%) [임대 : 50세대] - 전용면적 40~50㎡ : 60세대(8.23%) [임대 : 60세대] - 전용면적 50~60㎡ : 100세대(13.72%) [임대 : 14세대] - 전용면적 60~85㎡ : 375세대(51.44%) - 전용면적 85㎡이상 : 144세대(19.75%)							
변경			• 건립예정세대수 : 927세대 (임대주택 : 160세대) - 전용면적 40㎡이하 : 70세대(7.55%) [임대 : 70세대] - 전용면적 40~50㎡ : 72세대(7.76%) [임대 : 72세대] - 전용면적 50~60㎡ : 326세대(35.17%) [임대 : 18세대] - 전용면적 60~85㎡ : 447세대(51.77%) - 전용면적 85㎡이상 : 12세대(1.29%) ※ 세부개발계획 및 사업시행계획 수립 시 조정될 수 있음							

(8) 정비사업 시행계획

시행방법	시행예정시기	사업시행예정자	정비사업 시행으로 증가예상 세대수		흉수 등 취약요인에 대한 검토결과	비고
주택재개발사업	정비구역지정고시가 있는 날부터 4년이내	염리제2 주택재개발 정비사업조합	기정	729세대	해당 없음	
			변경	증) 198세대		
			변경후	927세대		

라. 변경 사유

○ 서울특별시고시 제2010-303호(2010.08.19)로 결정 고시된 아현재정비촉진지구지정 및 재정비촉진계획에 대하여

○ 주요 변경내용은 기준용적률 20%상향 조정을 통한 전용면적 60㎡이하의 소형주택 추가건립과 일성학교 존치에 따른 토지이용계획 및 건축계획을 변경하는 사항임.

마. 주민 공람공고 결과

○ 주민공람 의견 제출 : 31건

○ 공람 의견 및 공람심사위원회 심사 결과

연번	공람의견 제출		심사 결과	비 고 (미반영 사유)
	공람의견	건수		
1	- 현재부지에 존치를 희망 - 신촌교회와 떨어진 어린이공원획지2 근처에 희망하며 이전 부지에 대하여 협의 바람.	1	일부 반영	- 재개발사업 추진이 어려우므로 존치는 불가 함. - 종교 부지를 신촌교회와 떨어진 마포아트센타 앞 도로변으로 획지 변경
2	- 일성학교가 존치되므로 본인 소유의 토지(건물)도 존치 요함.	8	미반영	- 존치 및 재개발 반대를 요구하는 토지가 구역내에 산발적 위치하고 있어 공람의견 반영시 사업 추진이 어려움
3	- 집이 새 건물이라서 재개발에 동의하지 않음.	1	미반영	〃
4	- 존치 원함	16	미반영	〃
5	- 사업비가 터무니없으니 존치 요함.	1	미반영	〃
6	- 존치 원하며 재개발 반대 함	3	미반영	〃
7	- 재개발사업에 참여할 의사가 없으며, 재개발사업에 편입할 경우 매매에 의한 취득 바람.	1	반영	- 서울시 도시재정비소위원회 자문시 보행자 통로를 확보하라는 의견에 따라 보행자 통로 설치를 위하여 구역에 편입이 불가피 함

3. 검토보고 (김은모 전문위원)

○ 본 건은 「소형주택 공급확대를 위한 촉진계획변경 가이드라인」(서울시, 2010.6월)에 따라 염리제2구역 주택재개발정비사업에 대한 기준 용적률 20% 상향조정하고, 일성여자중·고등학교가 기존지역에 원래대로 존치를 희망함에 따라 구역 내 건축배치 및 토지이용계획 변경을 통하여 소형주택공급을 확대함은 물론 일부 종교시설의 재배치 및 단지 전면도로와 후면도로 사이 단절된 도로상 통행로 확보 등 원활한 사업추진을 위해 염리제2구역 주택재개발사업 재정비촉진계획을 변경하고자 2013. 4. 25 ~ 5. 9. 까지 14일간 주민공람을 실시 한 바, 총 31건의 주민의견이 제출되어 2013. 5. 29. 공람심사위원회를 개최하여 심의한 결과 반영 1건, 일부반영 1건, 미반영 28건으로 처리됨.

○ **주민공람시 제출된 주민의견 31건에 대한 세부내용**

- **반영 : 1건** (김주원 : 보행자 통로 확보를 위해 해당토지 및 건물이 재개발사업 구역에 편입되었으나, 구역 편입을 반대하고 조합에서 매입해 줄 것을 요구하여 이를 반영함)
- **일부반영 : 1건**(생명줄 교회 : 유관부서 협의결과 종교시설이 어린이 공원에 접하지 않도록 하라는 의견과 생명줄 교회에서 인근 신촌교회와 일정거리 이격해 달라는 요구가 있어 이를 반영함)
- **미반영 : 29건**(정원훈 : 일성여자중 · 고등학교가 존치되므로 본인 소유의 토지 및 건물도 존치요망 등 외 28건은 미반영함)

○ 본 구역은 아현재정비촉진지구내 주택재개발사업 염리제2구역으로 마포구 염리동 45번지 일대에 위치하여 지하철 2호선 아현역과 이대역, 5호선 공덕역과 6호선 대흥역 등 지하철 교통의 중심지에 있는 지역으로 인근지역에는 한서초등학교, 서울여자중 · 고등학교, 서강대학교 및 이화여자대학교 등 교육 인프라가 잘 형성된 교육중심 주거단지로서

구역면적 51,830.95㎡에 건폐율 21.24%, 용적률 242.30%, 주차대수 1,240대, 아파트 12개동 지하4층 지상25층 총 927세대를 건립하고자 하는 것으로 2014. 6월 착공하여 2017. 6월경에 준공 입주할 계획으로 있음.

○ 주요 변경사항은, 『서울시 재정비촉진지구 내 주택재개발사업 기준 용적률 상향 조정계획』(2010.3.11) 및 『소형주택 공급확대를 위한 촉진계획변경 가이드라인』(2010.6.1)에 따라 당초 구역지정시 용적률 223.05% 이하에서 242.30% 이하로 19.25% 상향 조정하여 대형주택(85㎡ 초과)은 144세대에서 12세대로 총 132세대를 감소시키고, 중·소형 주택은 중형주택(60 ~ 85㎡) 375세대에서 447세대로 총 72세대를 증가시킴은 물론 소형주택(60㎡ 이하)도 210세대에서 378세대로 168세대를 증가시키는 등 총 240세대가 증가하고, 증가된 중·소형 주택의 6.7%에 해당되는 16세대가 임대주택으로 임대주택은 144세대에서 160세대로 계획함.

○ 그 간 추진경위를 보면,

- 2003. 11. 18 : 아현뉴타운지구로 지정
- 2004. 12. 30 : 아현뉴타운지구 개발기본계획 승인
- 2008. 1. 10 : 정비구역 지정 고시(서울특별시 고시 제2008-9호)
- 2008. 1. 30 : 승인 된 조합설립추진위원회가 정비계획을 수립
- 2008. 7. 18 : 조합설립 인가
- 2009. 11. 26 : 사업시행 인가고시(마포구 고시 제2009-85호)
- 2012. 12. 10 : 촉진계획변경(안) 서울시 도시재정비소위원회 자문
- 2013. 3. 18 : 촉진계획변경(안) 서울시 도시재정비소위원회 재 자문
- 2013. 4. 25 ~ 5. 9 : 재정비촉진계획변경(안) 주민 공람공고
- 2013. 5. 22 : 관리처분계획 인가
- 2013. 5. 29 : 공람심사(공람심사위원회를 개최)

○ 변경계획 중 토지이용에 관한 주요변경 사항

1. 일성여자중·고등학교가 종전 서울여자상업고등학교 방향 이전계획에서 당초 위치로 환원되어

가. 주거용지가 856.20㎡ 증가하고,

나. 일성여자중·고등학교 부지 27.00㎡가 감소함

(변경하고자 했던 학교부지가 현재 학교부지보다 면적이 넓었으나 다시 원 위치로 환원되면서 감소됨)

다. 종교용지 획지- 6 / 9.00㎡ 가 증가함

라. 유치원 용지 획지-5 / 89.00㎡ 가 감소

획지- 7 / 117.00㎡ 가 증가함

마. 도로선형 변경에 따른 511.96㎡ 감소함

바. 어린이공원 55.30㎡ 감소하고, 소공원 55.30㎡ 증가함

2. 독서실 및 어린이집 면적 63.10㎡ 감소함

3. 종교용지 변경계획으로 획지- 4 / 18.00㎡ 가 증가함

○ 그 밖의 서울시 도시재정비소위원회 자문의견에 따른 주요변경 사항

1. 단지 내 기존 동서간 보행동선이 단절되어 하늘공원까지 연결되는 보행자 도로를 확보하는 방안을 강구

가. 일성여자중·고등학교 경계를 획지- 2 의 부지 "가"와 "나"를 교환하는 방안을 검토하였으나, 협의결과 학교측에서 불가하다는 회신을 받음.

나. 염리동 27-124번지(대지 : 243㎡)와 염리동 27- 255번지(도로 : 66.14㎡)를 보행자 통로를 확보하기 위하여 추가 매입하여 구역에 편입하기로 함.

○ 검토의견으로는

1. 본 재개발 사업은 2008. 7. 18. 염리제2구역주택재개발조합 설립인가 이후 그 동안 주민들과 사업을 계속 추진하려는 조합 측과 최근

부동산 경기의 침체와 재개발 사업의 수익성 하락으로 용적률을 높이고 사업성이 있을 때까지 사업 진행시기를 늦추자는 주거안정협의회(비대위)간 의견대립으로 사업기간 지연으로 인한 조합원간 소송으로까지 이어져 결국 사업지연에 따른 재산상 손해를 조합원들이 부담해야 하는 어려운 상황에 까지 이르고 있는 형편임.

2. 이번 재정비촉진계획 변경 안은 사업성 개선을 위해 대형평수를 대폭 줄이고 아파트 관리비 등 비용이 적게 들어가는 소형평수 위주로 건축계획을 변경하고, 소형평형 건립 시에 주어지는 용적률 20% 상향조정 및 토지이용계획을 변경하는 등 많은 노력을 기울여 왔고, 또한 조합 측과 일성여자중 · 고등학교와의 원만한 협의로 학교가 당초 위치로 존치하게 됨에 따라 장기민원이 해소됨으로써 2013. 5. 22. 관리처분계획 인가를 받을 수 있었던 바, 앞으로 신속하게 사업을 추진한다면 인기가 있는 소형평수 증가에 따른 일반분양분 수익성 증가로 조합원 추가부담금이 줄고 사업성이 좋아질 것으로 사료됨.

3. 특히 2013.3.18. 서울시 도시재정비소위원회 자문 결과 일성여자중 · 고등학교와 염리동 27-124번지 사이에 보행자 도로 연결을 위해 사유지 2필지를 매입하여 단절된 보행로 확보가 필요하다는 의견이 있어, 단지 내 정문 동쪽에서 서쪽 하늘공원 방향까지 갈 때에는 단지 외부를 “ㄷ 자(子)” 형식으로 한 바퀴 돌아서 가야 하므로 시간도 많이 소요되고 주민생활에 많은 불편을 초래할 수 있어, 단지 내 가까운 직선 보행통로 설치가 반드시 필요하나, 이 보행통로가 단순한 통로로서의 기능만이 아닌 미적 감각이 있는 조형물 설치뿐만 아니라 방범기능을 갖춘 보안등 및 CCTV 등을 설치하여 안전하고 쾌적한 보행통로가 될 수 있도록 설치에 만전을 기하여야 할 것임.

4. 또한 사업추진 관련부서에서 유의할 사항으로 조합 측에서도 조합원들이 부담하는 추가부담금을 줄이기 위해 소형평수 위주의 건축계획 등 많은 노력을 기울이고 있으나, 아직도 일부 주민들이 재개발 사업추진에 여러 반대 의견을 가지고 있는 실정으로 이는 앞으로 사업 추진에 많은 지장을 줄 것으로 사료되며 조속한 사업추진을 위해 조합 측이나 시행사 측에서도 주거안정협의회(비대위)의 의견을 적극 검토하여 당사자 간에 원만한 협의를 통하여 성공적인 재개발 사업 추진으로 주민들의 재산상 피해가 없도록 적극 노력하여야 할 것으로 사료됨.

4. 질의 및 답변요지 : 생략

5. 토론요지 : 없음

6. 심사결과 : 원안채택

7. 기타 소수의견의 요지 : 없음

8. 기 타 : 없음