

아현재정비촉진지구 내 염리3구역 재정비
촉진계획 변경지정을 위한 의견청취의 건
검 토 보 고 서

2011년 10월 12일

마포구의회 복지도시위원회
전 문 위 원 김 은 모

아현재정비촉진지구 내 영리3구역 재정비촉진계획 변경 지정을 위한 의견청취의 건 검토보고서

1. 안건명

- 아현재정비촉진지구 내 영리3구역 재정비촉진계획 변경 지정을 위한 의견청취의 건

2. 제출일자 및 제출자

- 2011년 9월 30일(金), 마포구청장

3. 위원회 회부일자

- 2011년 10월 4일(火)

4. 관련법령

- 도시 재정비촉진을 위한 특별법(2010.3.31 법률 제10221호)
제9조(재정비촉진계획의 수립)제2항

5. 검토의견

- 본 건은 「재정비촉진지구 내 주택재개발사업 기준용적률 상향 조정 계획」에 따른 영리3구역 주택재개발정비사업에 대한 기준 용적률 20% 상향조정으로 소형주택을 추가 건립하고, 건축 배치계획 및 건립 세대수가 변경되는 사항으로 서울시 도시재정비위원회 자문을 마치고 2011.9.22부터 10.6까지 주민공람 공고 후, 「도시 재정비촉진을 위한 특별법」 제9조(재정비촉진계획의 수립)제2항에 의거

구의회 의견을 청취하고자 제출된 것임.

- 본 구역은 마포구 영리동 507번지 일대에 구역면적 87,806.5㎡, (대지면적 63,735.5㎡ 연면적 270,963.43㎡) 건폐율 27.9% 용적률 254.55% 총 1,651세대(분양 1,341세대, 임대 310세대), 지하 3층 지상 28층, 최대높이 95M 이하로 변경하고자 하는 것임.

- 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 226.99%에서 254.55%로 27.56% 상향 조정하여 소형주택을 406세대에서 744세대로 총 338세대를 증가시키고, 증가된 소형주택 중 13%인 44세대는 임대주택으로 계획 함.

세부변경 내용으로 토지이용계획은 종교부지(대흥성결교회)를 대흥로 변으로 위치 변경하고 면적 132㎡를 증가(종전 468㎡ 변경 600㎡)하였고 기반시설은 단지 진출입을 위한 좌회전 차선 확보를 위하여 왕복2차선을 능률3차선(중앙에 신호대기차로 신설)으로 변경하고, 영산교회 진출입로 확보를 위한 도로신설(6~9M)을 하였으며, 소형주택 증가로 인한 세대수가 총 249세대 증가(종전 1,402세대 변경1,651세대)하여 세대수 증가에 따른 공원부지 341㎡가 증가되는 계획 임.

- 영리3구역 주택재개발정비사업은 2007.12.6 영리제3주택재개발정비 구역 지정고시, 2009.3.19 영리3주택재개발조합 설립인가 이후 그 동안 조합 측과 영산교회 사이에 영산교회 기존 주차장 진입로 확보 및 본 성전 교회부지와 정비구역에 포함된 부지 통합문제 등으로 여러차례 협의를 하였으나 사업시행인가 신청 전에 완전합의(협의)를 한다는 원칙만 합의되고 현재까지 해결이 되지 않고 있는 실정이며, 최근에는 영산교회에서 교회이전 방안(부지면적 및 신축비 지원)도 제시하여 조

합측과 기존민원 내용과 수정된 민원내용을 가지고 협의 중 임.

- 이상 검토의견으로는 서부 교육청 협의결과 아현재정비촉진지구 아현3구역내 신설초등학교가 불필요하다는 의견에 따라 초등학교 신설 계획 취소로 아현3구역 일부 초등학생이 한서초등학교를 이용하도록 되어 있고, 염리3구역 내 소형주택 추가건립으로 인한 세대수 증가로 초등학생 수도 증가할 것으로 사료되어 서부 교육청에 아현3구역 및 염리3구역 초등학생 수요현황을 정확히 재조사·확인 의뢰하여 교실부족으로 염리3구역 초등학생이 타 지역 초등학교에서 수업을 받는 사례가 발생하지 않도록 하는 등 대책이 필요 함.

- 또한 본 사업부지 내에서 염산교회의 요구사항은 전체 조합원의 재산권 및 추가 부담금 등과 관련된 문제로 염산교회와 다수의 조합원들 간에 의견 대립 가능성이 있고 일부 조합원들은 재개발사업 자체도 반대하고 있는 바, 조합측에서는 이번 염리3구역 촉진계획 변경계획이 기준용적률 20% 상향조정을 통한 사업성 개선으로 1,100여명에 이르는 조합원들의 원주민 정착률을 높일 수 있고, 또한 재개발 사업의 조기 완공을 통해 사업비가 줄어듬은 물론 소형주택공급 확대로 전세난 해소에도 크게 기여하는 등 조합원들에게 재개발사업 변경내용에 대한 충분한 사전설명 및 이해와 설득으로 사업이 성공적으로 이루어 질 수 있도록 적극적인 홍보대책이 필요 함.

- 사업추진 부서에서는 이번 염리3구역 재정비촉진계획 변경 지정 건은 그 동안 장기민원으로 인한 사업지연으로 결국 조합원들에게 재산상 손해를 주게 됨을 감안하여 향후 사업시행인가 신청 전까지 조합측과 염산교회 간 합의를 전제로 사업을 추진하되 양측 대표자 협의체 구성을 통한 합의 유도 등 적극적인 협의방법 등을 제시하여 하루 속히 재개발사업이

정상적으로 추진되도록 적극적인 행정지도가 필요 할 것으로 사료 됨.