

신수2주택재건축 정비계획의 수립 및 정비구역
지정을 위한 의견청취의 건 검토보고서

2009년 5월 21일

마포구의회 복지도시위원회
전 문 위 원 이 국 환

신수2주택재건축 정비계획의 수립 및 정비구역 지정을 위한 의견청취의 건 검토보고서

1. 안건명

- 신수2주택재건축 정비계획의 수립 및 정비구역 지정을 위한 의견청취의 건

2. 제출일자 및 제출자

- 2009년 5월 7일(목), 마포구청장

3. 위원회 회부일자

- 2009년 5월 8일(금)

4. 관련법령

- 도시 및 주거환경 정비법(2009.4.22 법률 제9632호)
제4조(정비계획의 수립 및 정비구역의 지정)제1항
- 도시 및 주거환경 정비법 시행령(2009.4.21 대통령령 제21445호)
제11조(정비구역의 지정을 위한 주민공람 등)

5. 검토의견

- 본 건은 신수2주택재건축 정비계획의 수립 및 정비구역 지정을 위하여 「도시 및 주거환경 정비법」 제4조 제1항의 규정에 의거 구의회 의견을 청취하고자 제출된 건임.

- 신수2구역은 2006. 3. 23 서울시주택재건축정비예정구역으로 고시되었고, 2007. 3. 12 승인된 조합설립추진위원회가 정비계획을 수립하여 2009. 4. 9부터 30일간 주민공람·공고를 마쳤으며, 구역현황은 신수동 255-7번지일대 108필지 17,264.5㎡, 354가구로 가옥주 90가구, 세입자 264가구이며
- 합리적이고 효율적인 토지의 이용과 도시의 건전한 발전을 도모하고 서민의 주택보급 및 열악한 주거환경을 개선하여, 주거생활의 질을 향상시키고 지역의 균형발전 및 도시기능을 회복하기 위하여 재건축사업이 절실히 요구되는 지역임.
- 사업계획 중 도시계획시설의 설치를 보면 소공원 942.5㎡을 신설하여 주민의 휴식 및 정서함양을 도모하고 1세대당 2㎡ 이상의 녹지를 확보하여 주변 지역의 환경을 개선토록 하였으며, 공동이용시설의 설치를 보면 사회복지시설로 경로당과 어린이 놀이터를 신설하여 노인문제와 주민의 보육욕구를 충족하도록 하였음.
- 건축계획은 건립세대 수는 임대아파트 21세대 포함 총 221세대이며, 주택규모별 건설비율은 국민주택 규모인 85㎡이하가 총 건설세대수의 50% 이상으로 하고 임대주택을 전체세대수의 9.5% 이상 건립하며, 건폐율은 60% 이하, 용적율은 250% 이하, 기부채납 15% 이상을 조건으로 평균층수는 16층 이하로 도시 및 주거환경정비법에 적합하게 계획되어 있음.

- 정비계획 수립대상 정비구역 지정 요건은 서울특별시 도시 및 주거환경정비 조례에서 노후·불량건축물 비율 66.7% 이상으로 본 대상지는 전체 건축물 81동 중 66.7%인 54동이 노후·불량 건축물이므로 정비구역 지정 요건을 충족하고 있음.
- 아울러 도시 및 주거환경정비법 제4조 제1항의 규정에 의거한 정비구역 지정의 목적은 주거환경이 불량한 지역을 계획적으로 정비하고 노후불량 건축물을 효율적으로 개량하여 도시기능을 회복하는데 있는바, 대상지 입지적 특성 및 주변여건을 고려한 합리적인 계획을 유도하여 도시경관 증진 및 쾌적한 주거환경이 조성 될 수 있도록 사업추진에 만전을 기해야 할 것으로 사료되며, 총354 가구 중 세입자가 74.5%인 264 가구나 거주하고 있고, 또한 상가도 상당수 포함되어 있어 사업시행 전에 홍보를 철저히 하여 민원이 발생하지 않도록 대책을 강구 하여야 할 것임.