아현제3구역 주택재개발정비사업 재정비촉진계획 변경 지정을 위한 의견청취의 건 검토보고서

2013년 5월 3일

마포구의회 복지도시위원회
전 문 위 원 김 은 모

아현제3구역 주택재개발정비사업 재정비촉진계획 변경 지정을 위한 의견청취의 건 검토보고서

1. 안건명

○ 아현제3구역 주택재개발정비사업 재정비촉진계획 변경 지정을 위한 의견청취의 건

2. 제출일자 및 제출자

○ 2013년 4월 23일(火), 마포구청장

3. 위원회 회부일자

○ 2013년 4월 27일(土)

4. 관련법령

○ 도시 재정비촉진을 위한 특별법(2013. 3. 23. 법률 제11690호) 제9조(재정비촉진계획의 수립) 제3항

5. 검토의견

○ 본 건은 서울특별시고시 제2011-261호(2011. 9. 8)로 결정 고시된 아현재정비촉진지구변경지정 및 아현제3구역재정비촉진계획변경결정에 대한 도시계획시설 중 "공공공지" 3,181.4㎡를 서울특별시 서부지방법원에서 서울서부광역등기소 건립부지로 확보하고자 "공공청사-4"로 도시계획시설변경을 요청함에 따라 2013. 3. 21.~ 4. 4. 까지 주민공람 공고를 실시한 바, 접수된 의견은 없었으며 「도시재정비 촉진을 위한 특별법」 제9조 제3항에 의거 구의회 의견을 청취하고자 제출된 것임.

○ 본 주택재개발정비사업은 기존의 낡은 주택을 헐고 마포구 아현동 635번지 일대에 구역면적 207,420.8㎡(택지 156,604.2㎡, 기반시설 및 공공공지 50,455.3㎡ 존치 361.3㎡) 및 건축 대지면적 146,498.50㎡, 건축면적 30,598.24㎡, 건축연면적 587,793.85㎡, 건폐율 20.89%, 용적률 259.77%, 총 51개동(아파트44동, 테라스 7동) 3,885세대(임대 4개동 661세대포함)이며 지하6층 지상30층으로 아파트를 건립하고자 하는 것임.

○ 주요 변경내용은,

아현제3주택 재개발정비사업 재정비촉진구역내 서울특별시 서부지방법원에서 요청한 서울서부광역등기소 건립부지 확보를 위한 도시정비기반시설 일부를 변경하고자 아현동 646-60번지 일대 "공공공지(미래형 공공용지)" 3,181.4㎡를 감소시키고, "공공청사-4" 3,181.4㎡를 증가시키고자 함.

○ 그 간 추진현황을 보면

1. 2007.8.27. 사업시행인가 이후 조합 집행부와 조합원간 불미스런 사고로 인한 소송 등으로 공사가 지연되어 사업이 장기화 되면서 많은 민원과 추가비용이 발생되었던 지역임

2. 2011.3월 새로 출범한 조합 집행부와 서울시, 마포구 및 시공사에서 증가하는 조합원 부담금을 줄이기 위하여 서로 많은 노력을 기울여 왔음

3. 2011.2.28.「서울시 소형주택공급을 위한 촉진계획 가이드라인」에 따라 소형주택 공급시 주어지는 용적률 20% 인센티브 상향조정으로 용적률이 기존 230.8%에서 259.92%로 상향조정되었음

4. 2011.9.8. 서울시도시재정비 상설 자문소위원회의 자문결과 인근에 한서초등학교가 위치하여 학구를 분리할 수 없어 신설초등학교가 불필요하게 됨으로써 학교용지(10,695㎡)에 대한 인센티브를 적용받아 적용면적의 1/3을 "공공공지" 3,184.4㎡와 "공공청사-3" 445㎡의 부지를 확보할 수 있었음

5. 그 밖의 부지는 최근 주택시장의 수요에 맞추어 기존 대형 평수에서 중, 소형평수 위주로 소형주택 및 임대주택을 지을 수 있도록 설계변경을 하여, 종전보다 822가구가 늘어난 3,885가구로 당초 계획안을 대폭 수정하는 등 그 동안 사업지연으로 늘어난 금융비용 등 추가분담금을 최소화하기 위하여 많은 노력을 기울여 온 결과, 2011.9.7. 착공식을 하여 현재 아파트 16층을 짓고 있으며 공정률 32.7%(2013년 5월 현재)로 2014년 9월 준공을 마치고 입주를 할 계획임.

○ 검토의견으로는

1. 아현제3구역 재개발구역내 공공청사 완공 후 청사건물의 일부를 민간에게 임대를 하고 그 임대수입으로 청사건물 유지관리비용으로 충당할 계획이 없는 지에 대한 2011년도 구정질문이 있었는 바, 행정청에서 직접 수익사업을 하거나 조례를 제정하는 것은 어렵지만 공단에서 수익을 창출하는 것은 가능할 것으로 보여지나, 향후 복합청사를 건립하여 민간에게 임대를 하기 좋은 청사부지인지 검토해 보면, 현재 공공청사 부지가 분리되어 있고, 대로(大路)와 원거리에 위치하여 접근성 및 편리성 등이 뛰어난 조건을 갖추었다고 보기에는 다소 부적합하다고 판단되며, 또한 최근 구 재정형편의 열악한 사정을 고려하면 복합청사 건립비 마련이 쉽지 않을 것으로 사료됨

2. 따라서 아현제3구역 주택재개발정비사업내 공공기관인 서부광역등기소를 유치하게 되면, 최근 부동산경기 침체로 현재 미분양으로 남아있는 일반분양 아파트에 대한 분양이 잘 되어 조합측 자금사정에 도움을 줄 수 있을 것으로 보여지며, 이로 인한 조합원의 추가 부담금 완화로 원활한 사업추진은 물론 우리 구 주민편익 증대와 지역경제 활성화에 많은 기여를 할 것으로 예상되어 토지이용계획 "공공공지" 3,181.4㎡를 "공공청사-4" 로 용도변경하여 서부광역등기소를 유치하는 것이 적합하다고 판단됨.

관련 법조문

「도시재정비 촉진을 위한 특별법」

[시행 2013.3.23] [법률 제11690호, 2013.3.23, 타법개정]

제9조(재정비촉진계획의 수립) ①시장·군수·구청장은 다음 각 호의 사항을 포함한 재정비촉진계획을 수립하여 시·도지사에게 결정을 신청하여야 한다. 이 경우 재정비촉진지구가 2 이상의 시·군·구의 관할지역에 걸쳐있는 경우에는 관할 시장·군수·구청장이 공동으로 이를 수립한다. 다만, 시·군·구간 협의가 어려운 경우이거나 제5조제3항의 규정에 의하여 시·도지사가 직접 재정비촉진지구를 지정한 경우에는 시·도지사가 직접 재정비촉진계획을 수립할 수 있으며, 이 경우 시·도지사는 제2항의 절차를 거치거나 시장·군수·구청장으로 하여금 제2항의 절차를 거치도록 하여야 한다.

1. 위치, 면적, 개발기간 등 재정비촉진계획의 개요　　2. 토지이용에 관한 계획
3. 인구·주택 수용계획
4. 교육시설, 문화시설, 복지시설 등 기반시설 설치계획
5. 공원·녹지 및 환경보전계　　6. 교통계획　　7. 경관계획
8. 재정비촉진구역 지정에 관한 다음 각 목의 사항
   가. 재정비촉진구역의 경계 나. 개별법에 의하여 시행 가능한 재정비촉진사업의 종류
   다. 존치지역에 관한 사항 라. 우선사업구역의 지정에 관한 사항(필요한 경우에 한한다) 등
9. 재정비촉진사업별 용도지역 변경계획(필요한 경우에 한한다)
10. 재정비촉진사업별 용적률·건폐율 및 높이계획 등 건축계획
11. 기반시설의 비용분담계획
12. 기반시설의 민간투자사업에 관한 계획(필요한 경우에 한한다)
13. 임대주택 건설 등 세입자등의 주거대책
14. 단계적 사업추진에 관한 사항
14의2. 상가의 분포 및 수용계획
15. 그 밖에 대통령령이 정하는 사항

③ 시장·군수·**구청장은 제1항에 따라 재정비촉진계획을 수립하거나 변경하려는 경우에는 그 내용을 14일 이상 주민에게 공람하고 지방의회의 의견을 들은 후**(이 경우 지방의회는 시장·군수·구청장이 재정비촉진계획의 수립 또는 변경을 통지한 날부터 60일 이내에 의견을 제시하여야 하며, 의견제시 없이 60일이 지난 때에는 이의가 없는 것으로 본다) 공청회를 개최하여야 한다. 다만, 대통령령으로 정하는 경미한 사항을 변경하는 경우에는 그러하지 아니하다.

「도시 및 주거환경정비법」

[시행 2013.3.23] [법률 제11690호, 2013.3.23, 타법개정]

제30조의3(주택재건축사업의 용적률 완화 및 소형주택 건설 등) ① 「수도권정비계획법」 제6조제1항제1호에 따른 과밀억제권역에서 주택재건축사업을 시행하는 경우 그 사업시행자(이하 이 조에서 "사업시행자"라 한다)는 제4조에 따라 정비계획(이 법에 따라 정비계획으로 의제되는 계획을 포함한다. 이하 이 조에서 같다)으로 정하여진 용적률에도 불구하고 같은 조 제4항에 따른 지방도시계획위원회의 심의를 거쳐 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제78조 및 관계 법률에 따른 용적률의 상한(이하 이 조에서 "법적상한용적률"이라 한다)까지 건축할 수 있으며, 사업시행자가 정비계획으로 정하여진 용적률을 초과하여 건축하고자 하는 경우 다음 각 호의 적용을 받지 아니한다.

1. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제78조에 따라 특별시·광역시·시 또는 군의 조례로 정한 용적률 제한 2. 정비계획으로 정한 허용세대수 제한

② 사업시행자는 법적상한용적률에서 정비계획으로 정하여진 용적률을 뺀 용적률의 100분의 30 이상 100분의 50 이하로서 시·도조례로 정하는 비율에 해당하는 면적에 주거전용면적 60제곱미터 이하의 소형주택(이하 "재건축소형주택"이라 한다)을 건설하여야 한다.

③ 사업시행자는 제1항에 따라 정비계획상 용적률을 초과하여 건축하는 경우 그 초과한 용적률에 제2항에 따라 시·도조례로 정하는 비율을 곱한 용적률에 해당하는 면적에 제2항에 따라 건설한 재건축소형주택을 국토해양부장관, 시·도지사, 시장·군수 또는 주택공사등(이하 이 조에서 "인수자"라 한다)에 공급하여야 한다. 이 경우 재건축소형주택의 공급가격은 「임대주택법」 제16조제3항에 따라 국토해양부장관이 고시하는 공공건설임대주택의 표준건축비로 하며, 부속토지는 인수자에게 기부채납한 것으로 본다.

④ 제1항에 따른 관계 법률에 따른 용적률의 상한은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하여 건축행위가 제한되는 경우 건축이 가능한 용적률을 말한다.

1. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제76조에 따른 건축물의 층수제한
2. 「건축법」 제60조에 따른 높이제한
3. 「건축법」 제61조에 따른 일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이제한
4. 「항공법」 제82조에 따른 비행안전구역 내 건축물의 높이제한
5. 「군사기지 및 군사시설 보호법」 제10조에 따른 비행안전구역 내 건축물의 높이제한
6. 「문화재보호법」 제90조에 따른 건설공사 시 문화재보호를 위한 건축제한
7. 그 밖에 건축 관계 법률에 따른 건축제한으로 인하여 용적률의 완화가 불가능하다고 시장·군수가 관계 법률의 근거를 제시하여 제1항에 따른 지방도시계획위원회 또는 「건축법」 제4조에 따라 시·도에 두는 건축위원회의 심의를 거쳐 용적률 완화가 불가능하다고 인정된 경우

⑤ 제1항에 따라 정비계획상 용적률을 초과하여 건축하고자 하는 경우 사업시행자는 사업시행인가를 신청하기 전에 미리 재건축소형주택에 관한 사항을 인수자와 협의하여 사업시행계획서에 반영하여야 한다.

⑥ 제3항에 따른 재건축소형주택의 인수를 위한 절차와 방법에 관하여 필요한 사항은 대통령령으로 별도로 정할 수 있으며, 인수된 재건축소형주택은 시·도조례로 정하는 바에 따라 임대주택 또는 전세주택으로 활용하여야 한다.

「서울특별시 도시 및 주거환경 정비조례」

[시행 2013.3.28] [서울특별시조례 제5466호, 2013.3.28, 일부개정]

제20조(재건축소형주택 건설비율 및 용도) ① 법 제30조의3제2항제1호 및 제2호에 따른 시·도조례로 정하는 비율은 법적상한용적률에서 정비계획으로 정하여진 용적률을 뺀 용적률의 100분의 50을 말한다.

② 법 제30조의3제6항에 따라 "시·도조례로 정하는 용도"란 임대주택 및 장기전세주택의 용도로 활용하는 것을 말한다.

「서울특별시 마포구 공유재산 및 물품관리 조례」

(제정) 2006.05.18 조례 제 622호
(일부개정) 2012.09.27 조례 제 878호 (서울특별시 마포구 행정기구 설치 조례)

제17조(사용·수익허가의 제한) ① 행정재산을 사용허가하고자 하는 때에는 사용목적을 신중히 검토하여야 한다.

② 행정재산이 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 이를 사용·수익허가 하여서는 아니 된다.

1. 용도 폐지하여 매각함이 유리하다고 인정되는 경우

2. 재산의 구조와 형질을 변경하거나 시설물의 설치 또는 가공 등으로 행정재산으로서의 사용에 지장을 초래할 우려가 있는 경우

제20조(행정재산의 위탁관리) ① 재산관리관이 법 제27조제1항에 따라 행정재산을 위탁하는 때에는 법 제27조제2항 및 제3항, 영 제19조 및 제21조에 따라 사용·수익허가의 대상범위와 허가기간 및 연간사용료·납부방법 등을 위탁계약에 포함하여야 한다.

② 재산관리관은 제1항에 따라 행정재산을 위탁받은 수탁자가 영업 수익을 목적으로 직접 사용하거나 제3자가 전대 사용하는 행정재산에 대하여는 위탁과 동시에 영 제14조에 따라 사용료를 부과·징수하여야 한다.

③ 제1항에 따라 행정재산을 위탁받은 수탁자가 사용·수익허가받은 재산에 대하여 사용료를 납부하고, 제3자에게 전대하는 때에는 수탁자가 정하는 일정한 사용료와 관리비용은 전대받은 자에게 부과·징수할 수 있다. 이 경우 수탁자가 징수한 사용료와 관리비는 수탁자의 수입으로 한다.

④ 법 제27조제4항에 따라 구청장이 필요하다고 인정되는 경우에는 수탁자가 이용료를 직접 징수하여 관리에 소요되는 경비로 사용하게 할 수 있다.

⑤ 일반입찰에 따라 수탁자를 결정하는 경우에는 법 제27조제4항 및 영 제21조에 따른 입찰조건에 따라 해당 행정재산의 효율적 관리 등으로 인하여 증가된 이용료 수입을 배분할 수 있다.

⑥ 제1항부터 제4항까지의 규정에도 불구하고 자산의 내구연수가 증가하는 시설보수는 구청장이 직접 시행한다.