

아현제4구역 주택재개발사업 정비계획변경 지정을 위한 의견청취의 건 심 사 보 고 서

2013. 12.2.
복지도시위원회

1. 심사경과

- 가. 제안일자 및 제안자 : 2013. 11.15. 마포구청장
- 나. 회부일자 : 2013. 11.19.
- 다. 상정일자 : 제183회 제2차 정례회 제5차 위원회 (2013. 12.2.)
상정, 심사, 의견서 채택

2. 제안설명요지

제안설명자 : 김 석 원 주택과장

가. 제안이유

아현제4구역 주택재개발 정비구역 내 기 종교시설에 대토된 종교부지의
종교시설 이전 결정에 따라 정비계획을 변경 하고자 함

나. 구역현황

- 위 치 : 마포구 아현동 380번지 일원
- 면 적 : 64,356.7㎡
- 사업규모 : 16개동 1,164세대 (분양 963세대, 임대 201세대)
- 시 행 자 : 아현제4구역 주택재개발정비사업조합 조합장 김종태

○ 추진경위

- 2006. 07. 13 : 정비구역 지정 고시
- 2007. 09. 03 : 사업시행인가
- 2008. 06. 05 : 관리처분인가
- 2011. 07. 15 : 착공신고
- 2013. 06. 11 : 일반분양승인
- 2013. 10. 11 : 정비계획변경(안) 주민설명회
- 2013. 10. 17 ~ 11. 18 : 정비계획변경(안) 주민 공람·공고
- 2015. 04. : 준공 및 입주예정

다. 주민 공람·공고 결과

- 주민공람 의견 제출 : 없음

라. 아현제4구역 정비계획 결정(변경)

(1) 변경사유

- 아현제4구역주택재개발 구역내 획지5는 정비계획상 기존 종교시설이 이전하기 위해 계획되었으나, 아현제4구역 재개발 조합과 종교단체간 합의에 따라 현금청산하고, 구역외로 이전한 상태로 기존 획지5의 주용도를 종교시설에서 근린생활시설로 변경하는 사항임.

(2) 변경내용

위 치	토지이용계획		면적(m ²)	비고
아현제4구역 주택재개발 획지5	기정	변경	410.0	
	종교시설	근린생활시설		

(3) 토지이용계획

구 분		면 적 (m ²)			구성비 (%)	비 고
		기 정	증(감)	변 경 후		
합 계		64,356.7	-	64,356.7	100.0	
택 지 (획 지)	소 계	53,685.7	-	53,685.7	83.42	
	획지 1	46,882.8	-	46,882.8	72.84	조합/분양주택
	획지 2	5,050.0	-	5,050.0	7.85	임대주택
	획지 3	1,017.1	-	1,017.1	1.58	근린생활시설
	획지 4	325.8	-	325.8	0.51	근린생활시설
	획지 5	410.0	-	410.0	0.64	종교부지→ 근린생활시설
정비기반 시설 등	소 계	10,671.0	-	10,671.0	16.58	
	도 로	6,568.4	-	6,568.4	10.21	
	공원	3,247.0	-	3,247.0	5.04	어린이공원
	공공청사	676.0	-	676.0	1.05	동주민센터
	공공공지	179.6	-	179.6	0.28	

3. 검토보고 (김은모 전문위원)

○ 본 건은 「아현제4구역 주택재개발정비구역 내 위치한 예안교회가 당초에는 단지 내 획지5(종교부지/410㎡)로 이전하기로 하였으나, 예안교회가 건축비등 재정적인 어려움으로 이전을 포기하여 조합과 예안교회간의 합의에 따라 현금으로 청산하고, 현재 예안교회가 타 지역으로 이전하여 종전 획지5를 종교부지에서 근린생활시설로 토지이용계획을 변경하고자, 2013.10.11.주민설명회를 개최하고 2013.10.17.~ 11.18. 까지 주민공람을 실시한 바, 접수된 의견은 없었으며 「도시 및 주거환경정비법」 제4조(정비계획의 수립 및 지정)제1항에 의거 구의회 의견을 청취하고자 제출된 것임.

- 본 구역은 마포구 아현동 380번지 일대에 구역면적 64,356.70㎡, (대지면적 46,882.80㎡, 연면적 167,621.81㎡) 건폐율 21.15%, 용적률 231.21%, 총 1,164세대(분양 961세대, 임대 201세대), 지하 4층 지상 21층, 최대높이 61.8m로 건축계획 되었으며,
- 그 간 추진경위를 보면,
 - 2006. 07. 13 : 정비구역 지정 고시
 - 2007. 09. 03 : 사업시행인가
 - 2008. 06. 05 : 관리처분인가
 - 2011. 07. 15 : 착공신고
 - 2013. 06. 11 : 일반분양승인
 - 2013. 06. 13 : 입주자 모집공고
 - 2013. 10. 11 : 정비계획 변경(안) 주민설명회
 - 2013. 10. 17 ~ 11.18 : 정비계획 변경(안) 주민공람공고
- 주요 변경사항은, 토지이용계획인 종교부지 “획지 5(면적 410㎡)” 을 근린생활시설로 용도를 하고자 하는 것임.
- 이상 검토의견으로는 아현제4구역 주택재개발 사업은 그 동안 조합과 조합원간의 조합설립무효확인 소송 등으로 사업기간이 1년 정도 지연 되었고, 또한 예안교회가 조합 측과 사업지구 내에 당초 “획지5 “에 이전하기로 하였으나 건축비 마련이 어려워 종교시설 이전부지로 이전을 결정하지 못하고 공지상태로 지속되어 결국 사업추진 지연으로 조합원들에게 많은 재산상 손해를 주게 되었음.
따라서 관련부서에서는 예안교회가 현금청산을 끝낸 현 상황에서 종교 부지에 대한 택지를 근린생활시설로 용도를 토지이용계획변경 후 조속한 시일 내 토지매각 등을 실시할 수 있도록 하여 적극적인 행정 지도를 실시하여 성공적인 아현제4구역 주택재개발 사업 추진으로 더 이상 조합원들의 피해가 없도록 하여야 할 것으로 사료됨.

4. 질의 및 답변요지 : 생략

5. 토론요지 : 없음

6. 심사결과 : 의견서 채택

7. 소수의견의 요지 : 없음

8. 기타 : 의견서 따로붙임

[불 임]

아현제4구역 주택재개발사업 정비계획변경 지정을 위한 의견청취의 건 의견서

□ 우리 마포구의회는 『아현제4구역 주택재개발사업 정비계획변경 지정을 위한 의견청취의 건』을 심사한 결과 다음과 같이 의견을 제출합니다.

1. 종교시설에서 근린생활시설로 변경 시 근린생활시설 이용에 따른 차량 통행 증가가 예상되어 불법주차증가 및 생활소음 등 주거환경을 저해하는 요소에 대한 대책이 필요함.
2. 기존 종교부지에 계속해서 종교시설을 유치해보고, 장기적으로 종교 시설로 이용가치가 없다고 판단 될 시에 근린생활시설로 변경하는 것이 바람직함.