

염리제4 주택재개발 정비계획의 수립 및
정비구역 지정을 위한 의견청취의 건 검토보고서

2009년 12월 1일

마포구의회 복지도시위원회
전문위원 이국환

염리제4주택재개발 정비계획의 수립 및 정비구역 지정을 위한 의견청취의 건 검토보고서

1. 안건 명

- 염리제4주택재개발 정비계획의 수립 및 정비구역 지정을 위한 의견청취의 건

2. 제출일자 및 제출자

- 2009년 11월 16일(월), 마포구청장

3. 위원회 회부일자

- 2009년 11월 19일(목)

4. 관련법령

- 도시 및 주거환경정비법 제4조 제1항

5. 검토의견

- 본 건은 염리제4 주택재개발사업 정비계획의 수립 및 정비구역의 지정을 위하여 「도시 및 주거환경 정비법」 제4조 제1항의 규정에 의거 구의회 의견을 청취하고자 제출된 건임.
- 염리제4 주택재개발 구역은 2003. 11. 18 아현뉴타운지구로 지정되었고, 2007. 11. 20 승인 된 조합설립추진위원회가 정비계획을 수립하여 2009. 8. 7일부터 9. 5까지 30일간 주민 공람·공고를 마쳤으며, 구역현황은 염리동 9번지일원 38,809㎡(국공유지 9,641.9㎡, 사유지 29,167.1㎡) 1,292가구로 가옥주 328가구, 세입자 964가구이며 대상지는 노후·불량 주택이 밀집된 지역으로

- 합리적이고 효율적인 토지의 이용과 도시의 건전한 발전을 도모하고 서민의 주택보급 및 열악한 주거환경을 개선하여, 주거생활의 질을 향상시키고 지역의 균형발전 및 도시기능을 회복하기 위하여 재개발사업이 절실히 요구 되는 지역임.
- 사업계획 중 도시계획시설의 설치를 보면 기존 연장 97m의 소도로를 폐지하고 연장 213m 중로 및 연장 172m의 소로를 신설하며, 소공원 3,242㎡을 신설하고 「2010도시·주거환경 기본계획지침」에 따라 세대당 2㎡이상 녹지공간을 확보하여 주민의 휴식 및 정서함양을 도모하고, 공동이용시설의 설치를 보면 사회복지시설로 경로당 134.1㎡, 보육시설 257.4㎡, 어린이놀이터 928.4㎡를 신설하여 노인문제와 주민의 보육욕구를 충족하도록 하였음.
- 건축계획의 건립세대 수는 임대아파트 107세대 포함 총 622세대이며, 주택규모별 건설비율은 국민주택 규모인 85㎡이하가 총 건설 세대수의 80.87%인 503세대, 85㎡초과 세대수는 19.13%인 119세대이며, 임대주택은 전체세대 수의 17.2%인 107세대로 건립하며, 건폐율은 26.66%, 용적율은 231.02% 최고층수 25층이하 평균층수는 16층이하로 도시 및 주거환경정비법에 적합하게 계획되어 있음.
- 정비계획 수립대상 정비구역 지정 요건은 「서울특별시 도시 및 주거환경정비 조례」 제4조제1항의 규정에 따라 주택재개발구역은 연면적 1만제곱미터이상으로 호수밀도가 60이상, 노후·불량건축물 비율 60%이상으로 본 대상지 면적은 38,809㎡, 호수 밀도 67.1, 노후·불량 건축물은 전체 건축물 250동 중 72.4%인 181동이 노후·불량 건축물로 정비구역 지정 요건을 충족하고 있음.

- 주민공람·공고 결과 주민 143명으로부터 소공원 및 아파트 주진·출입구 위치변경, 기부채납 하향조정 요구, 주택규모별 건설비율 조정 요구가 있었으나, 공람의견 심사결과 주택규모별 건설비율 조정 요구는 채택되고 나머지 2건은 불채택 되었음.

- 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 사료됨.