염리제4 주택재개발정비구역 해제를 위한 의견청취의 건 심사보고서

2015. 1. 23.
복지도시위원회

1. 심사경과

가. 제안일자 및 제안자 : 2015. 1.12. 마포구청장
나. 회부일자 : 2015. 1.16.
다. 상정일자 : 제193회 임시회 제3차 위원회 (2015. 1.23.)
상정, 심사, 의결

2. 제안설명요지

□ 제안설명자 : 강 창 수 주택과장

가. 제안이유

아현재정비촉진지구내 염리제4 주택재개발정비구역에 대하여 「도시 및 주거환경 정비법」 제16조의2 제1항 제1호에 의거 토지 등 소유자의 50퍼센트 이상의 동의로 추진위원회가 승인이 취소(마포구 고시 제2014-5호)되어 같은법 제4조의3 제2항 규정에 의거 정비구역 해제를 위한 구의회 의견을 듣고자 하는 사항임.

나. 구역현황

○ 위 치 : 마포구 염리동 9번지 일대
○ 면 적 : 38,809㎡

○ 추진경위

- 2003.11.18 : 아현뉴타운지구 지정(시 고시 제2003-372호)
- 2004.12.30 : 아현뉴타운지구 개발기본계획승인
  (시 공고 제2004-1431호)
- 2007.11.20 : 추진위원회 승인(170명/328명 : 동의율 51.83%)
- 2010.05.06 : 정비구역 지정(서울시 고시 제2010-169호)
- 2013.12.06 : 추진위원회 해산 신청서 접수(토지등 소유자 174명)
- 2014.01.16 : 추진위원회 해산(마포구 고시 제2014-5호)
  ※ 토지 등 소유자 327명 중 174명 해산동의(53.2%)로 추진위원회 취소
- 2014.07.31 : 재정비촉진계획 변경(구역해제)을 위한 용역계약
- 2014.09.05 : 정비구역해제 민원 제출
- 2014.09.18 : 구역해제를 위한 주민 공람공고
  ※ 공람기간 : 2014. 9.18 ~ 2014. 10.17

다. 염리제4 주택재개발정비구역 해제에 관한 사항

1) 서울특별시 도시·주거환경정비기본계획(해제)

구분	구역번호	위치	면적	용적률	층수	건폐율	추진단계	사업시행방식	정비유형	비고
기정	염리4	염리동 9번지 일대	3.9ha (38,809㎡)	190%	12층이하	50%	2	주택재개발사업	전면개발	
변경	해제									

2) 정비계획 및 정비구역 결정내용(해제)

구역명	구역면적(㎡)	택지면적(㎡)	정비기반시설(㎡)		건축계획
			공원	도로	
염리제4 주택재개발 정비구역	38,809	28,373	3,668	6,768	- 9개동 626세대 - 용적율 : 239.65% - 평균층수 16층

3) 용도지역 결정(변경) 조서

구 분		면 적(㎡)			비 율(%)	비 고
		기 정	증·감	변 경		
계		38,809	-	38,809	100	
주거지역	제2종일반주거지역(7층)	-	증)38,809	38,809	100	
	제2종일반주거지역	38,809	감)38,809	-	-	

4) 정비계획 (해제)

가) 토지이용계획

결정구분	구 분	명 칭	면 적(㎡)	비 율(%)	비 고
기 정	합 계		38,809	100	
	정비기반시설 등	소 계	9,489	24.5	기부채납 : 4,998.3㎡
		공 원	3,242	8.4	
		도 로	6,247	16.1	
	택 지	소 계	29,320	75.5	
		택 지1	28,247.7	72.8	공동주택 및 부대복리시설
		택 지2	1,072.3	2.7	종교시설
변 경	합 계		38,809	100	
	정비기반시설 등	소 계	9,489	24.5	
		공 원	3,242	8.4	해제
		도 로	6,247	16.1	기존 기반시설로 환원
	택 지	소 계	29,320	75.5	
		택 지1	28,247.7	72.8	해제
		택 지2	1,072.3	2.7	해제

나) 도시계획시설(정비기반시설) 설치계획

(1) 도로 결정(변경) 조서 ※ ( ) : 임시노선번호

결정 구분	규모				기능	사용 형태	연장 (m)	위치		최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)				기점	종점		
기정	중로	1	427	20 ~23	국지도로	일반도로	298	염리동 14-1	대흥동 2-57	서울시고시 제2007-448호 (2007.12.6)	
변경	중로	1	427	20	〃	〃	296	염리동 14-1	대흥동 2-57		변경
폐지	중로	2	(1)	15	〃	〃	213	대흥동 2-7	대흥동 3-29		
폐지	소로	1	(1)	10	〃	〃	172	염리동 8-80	염리동 486		
폐지	소로	3	263	6	〃	〃	97	염리동 10-71	염리동 10-81		
환원	소로	3	263	6	〃	〃	97	염리동 10-71	염리동 10-81		환원

(2) 공원 결정(변경) 조서

결정 구분	시설의 종류		위 치	면 적(㎡)	비고
	명칭	세분류			
기정	공원	소공원	염리동 9-120번지 일대	3,242	
폐지	공원	소공원	염리동 9-120번지 일대	3,242	정비구역 해제에 따른 공원 폐지

다) 기존 건축물의 정비 · 개량 및 건축시설 계획

(1) 기존 건축물의 정비·개량 계획

결정 구분	구역구분		위치	정비개량계획(동)					비고
	명칭	면적(㎡)		합계	존치	개수	철거후 신축	철거 이주	
기정	염리4주택재개발 정비구역	38,809	염리동 9번지일대	250			250		
변경	해 제								

(2) 건축시설계획

<table>
<tr><td colspan="2" rowspan="2">결정
구분</td><td colspan="2">획지구분</td><td rowspan="2">위치</td><td rowspan="2">주된
용도</td><td rowspan="2">연면적
(㎡)</td><td rowspan="2">건폐율
(%)</td><td rowspan="2">용적률
(%)</td><td rowspan="2">층수</td></tr>
<tr><td>명칭</td><td>면적(㎡)</td></tr>
<tr><td rowspan="11">기정</td><td>신규</td><td>택지
1</td><td>28,247.7</td><td>염리동
9번지 일대</td><td>공동주택
및
부대복리
시설</td><td>110,000
이하
※106,925.66</td><td>30
이하
※26.66</td><td>232.1
이하
※231.02</td><td>25층이하
(평균16층이하)
※평균 15.5층</td></tr>
<tr><td>신규</td><td>택지
2</td><td>1,072.3</td><td>염리동
488-7번지
일대</td><td>교회</td><td colspan="4">관계법령에 따름</td></tr>
<tr><td colspan="2" rowspan="5">주택의 규모 및
규모별 건설 비율</td><td colspan="6">· 총세대수 : 644세대(분양 534세대, 임대 110세대)
- 85㎡ 이하 : 577세대(89.6%)
- 85㎡ 초과 : 67세대(10.4%)</td></tr>
<tr><td rowspan="2">구분
(전용면적)</td><td colspan="2">계</td><td colspan="2">분양</td><td colspan="2">임대</td></tr>
<tr><td>세대</td><td>비율(%)</td><td>세대</td><td>비율(%)</td><td>세대</td><td>비율(%)</td></tr>
<tr><td>합 계</td><td>644</td><td>100</td><td>534</td><td>82.92</td><td>110</td><td>17.08</td></tr>
<tr><td>60㎡이하</td><td>283</td><td>43.94</td><td>173</td><td>26.86</td><td>110</td><td>17.08</td></tr>
<tr><td>60㎡~85㎡이하</td><td>294</td><td>45.65</td><td>294</td><td>45.65</td><td></td><td></td></tr>
<tr><td>85㎡초과</td><td>67</td><td>10.41</td><td>67</td><td>10.41</td><td></td><td></td></tr>
<tr><td colspan="2" rowspan="2">임대주택 건립비율</td><td>기준</td><td colspan="2">40㎡이하
(40~50%)</td><td colspan="2">40㎡~50㎡이하
(40~50%)</td><td colspan="2">50㎡~60㎡이하
(10~20%)</td></tr>
<tr><td>계획</td><td colspan="2">48세대(43.64%)</td><td colspan="2">50세대(45.45%)</td><td colspan="2">12세대(10.91%)</td></tr>
<tr><td colspan="2">건축물 높이 완화에
관한 계획</td><td colspan="6">· 건축물의 층수 제한 완화(서울시 도시계획조례 제28조 제1항)
- 제2종일반주거지역(12층) 평균층수 16층이하 적용
· 공원의 일조 확보를 위한 건축물 높이 제한 완화(건축법 시행령 제85조 제5항)
- 공원 남측으로 인접한 아파트</td></tr>
<tr><td colspan="2">변 경</td><td colspan="8">해 제</td></tr>
</table>

라. 주민 공람공고 결과

○ 근 거 : 『도시 및 주거환경정비법』 제4조3 제1항, 제2항

○ 게재구분 : 구보 및 구 홈페이지 등

○ 공고일자 : 2014. 9.18

※ 열람기간 : 2014. 9.18 ~ 2014. 10.17

○ 열람의견 : 제출된 의견 없음

마. 구역해제 사유

○「도시 및 주거환경정비법」 제16조의2에 따라 추진위원회가 승인취소된 경우 같은 법 제4조의3 제1항 규정에 의거 정비구역 등의 해제를 요청하여야 함

○ 염리제4 주택재개발정비구역은 토지 등 소유자 327명 중 174명이 추진위원회 해산동의서(동의율 53.2%)를 제출하여 추진위원회가 해산(승인취소) 됨에 따라 정비구역 해제 추진

바. 향후 추진절차

○ 정비구역 해제 요청(구→시)

○ 서울시 도시계획위원회 심의 → 정비구역 해제여부 결정 및 고시

※ 「도시및주거환경정비법」 제4조의3 제5항에 따라 정비구역 등이 해제된 경우에는 정비계획으로 변경된 용도지역, 정비기반시설 등은 정비구역지정 이전의 상태로 환원됨

3. 검토보고 (김용범 전문위원)

○ 아현재정비촉진지구내 염리제4 주택재개발정비구역에 대하여 「도시 및 주거환경 정비법」 제16조의2 제1항 제1호에 의거 토지 등 소유자의 50퍼센트 이상의 동의로 추진위원회가 승인이 취소(마포구 고시 제2014-5호)되어 같은법 제4조의3 제2항 규정에 의거 정비구역 해제를 위한 구의회 의견을 듣고자 하는 사항임.

○ 염리제4 주택재개발정비구역은 2003년 11월 18일 아현뉴타운지구 지정 이후 4년 만인 2007년 11월 20일에 과반수 주민 동의로 재건축추진위를 구성하고, 3년후 2010년 5월 6일에 구역지정된 지역임.

○ 국제 금융위기의 여파로 사업추진이 어려워짐에 따라 찬반 주민갈등이 심화되어 전국의 정비사업이 교착상태에 빠져 들었으며, 우리구의 정비사업들도 어려움에 직면하였음.

○ 2011년말 국회에서 정비사업의 출구를 마련하기 위해 구역해제 기준과 절차를 마련함에 따라 영리4 주택재개발정비구역도 실태조사를 거쳐 과반수 주민 동의로 지난 2014년 1월 16일 추진위원회가 해산(고시)됨.

○ 재정비촉진계획 변경(구역해제)을 위한 용역 수행을 위하여 용역비를 확보 후 2014년 7월 31일 용역발주 진행 중에 있음.

○ 당해 정비구역은 장기간 사업지연에 따른 재산권 행사의 어려움과 구역 내 토지 등 소유자의 과반수 이상의 사업추진에 대한 반대 의견이 있으므로 관련규정과 절차에 따라 정비구역을 먼저 해제하고, 용역결과에 따라 재정비촉진계획 변경을 서울시로 요청함이 타당하다고 사료됨.

4. 질의 및 답변요지 : 생략

5. 토론요지 : 없음

6. 심사결과 : 원안채택

7. 소수의견의 요지 : 없음

8. 기타 : 없음