

염리5 주택재개발 정비계획의 수립 및
정비구역의 지정을 위한 의견청취의 건 검토보고서

2010년 3월 2일

마포구의회 복지도시위원회
전 문 위 원 이 국 환

영리5 주택재개발 정비계획의 수립 및 정비구역의 지정을 위한 의견청취의 건 검토보고서

1. 안 건 명

- 영리5 주택재개발 정비계획의 수립 및 정비구역의 지정을 위한 의견청취의 건

2. 제출일자 및 제출자

- 2010년 2월 18일, 마포구청장

3. 위원회 회부일자

- 2010년 2월 22일

4. 관련법령

- 「도시 및 주거환경정비법」 제4조 제1항

5. 검토의견

- 본 건은 영리제5 주택재개발사업 정비계획의 수립 및 정비구역의 지정을 위하여 「도시 및 주거환경 정비법」 제4조 제1항의 규정에 의거 구의회 의견을 청취하고자 제출된 건임.
- 영리제5 주택재개발 구역은 2003. 11. 18 아현뉴타운지구로 지정되었고, 2004. 12. 30 아현뉴타운지구 개발기본계획이 승인되었으며, 2008. 1. 30 승인 된 조합설립추진위원회가 정비계획을 수립하여 2009. 11. 26일부터 12. 28까지 33일간 주민 공람·공고 및 주민

설명회를 마쳤으며, 구역현황은 영리동 105번지일대 81,293㎡(국
공유지 16,585㎡, 사유지 64,708㎡) 574가구임.

- 사업계획 중 도시계획시설의 설치를 보면 기존 연장 443m의 소도로를
폐지하고 연장 536m 중로 및 소로를 신설하며, 소공원 5,790㎡,
공공청사 2,000㎡을 신설하고, 공동이용시설의 설치를 보면 사회복지
시설로 경로당 400㎡, 보육시설 500㎡, 어린이놀이터 1,303㎡를
신설하여 노인문제와 주민의 보육욕구를 충족하도록 하였음.
- 건축계획의 건립세대 수는 임대아파트 178세대 포함 총 1,041세대이며,
주택규모별 건설비율은 국민주택 규모인 85㎡이하가 총 건설 세대수의
84%인 874세대, 85㎡초과 세대수는 16.0%인 167세대이며 임대
주택은 전체세대 수의 17.1%인 178세대로 건립하며, 건폐율은
50%이하 용적율은 240% 이하 최고층수 25층 이하로 도시 및 주거
환경정비법에 적합하게 계획되어 있음.
- 정비계획 수립대상 정비구역 지정 요건은 「서울특별시 도시 및 주거
환경정비 조례」 제4조제1항의 규정에 따라 주택재개발구역은 연면적
1만제곱미터이상으로 호수밀도 60이상, 노후·불량건축물 비율 60%
이상, 과소필지 및 부정형필지 50%이상, 주택접도율 40%이하의
기준 중 2개 이상에 해당하는 지역으로 면적 81,293㎡, 노후·불량
건축물비율 64.2%, 과소필지 및 부정형필지의 비율 56.6%로 기준에
적합하여 정비구역 지정 요건을 충족하고 있음.

- 주민공람·공고 결과 주민 181명으로부터 KT현 위치 존치반대, 서강로변 준주거지역으로 용도지역 변경요구, 토지이용계획 변경요구, 대흥동 (5통) 제척요구, 대흥동 32-16호(격암기념관) 제척요구, 개발계획에 대하여 주민의견수렴 기회 부여요구, 개인재산에 대하여 충분히 보상 할 것 등의 민원이 있었으나, 공람의견 심사결과 개발계획에 대하여 주민의견수렴 기회 부여요구와 개인재산에 대하여 충분히 보상 요구 의건은 채택되고 나머지 5건은 불채택 되었는바, 주민들의 민원에 대하여 해결 방안은 없는지 보다 심도 있는 검토가 요구됨.

- 아울러 도시 및 주거환경정비법 제4조 제1항의 규정에 의거한 정비 구역 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.