

아현재정비촉진지구 내 영리제 2구역 주택재개발사업  
재정비촉진계획 변경 지정을 위한 의견청취의 건  
검 토 보 고 서

2013년 6월 25일

마포구의회 복지도시위원회  
전문위원 김은모

# 아현재정비촉진지구 내 영리제2구역 주택재개발사업 재정비촉진계획 변경 지정을 위한 의견청취의 건 검토보고서

## 1. 안 건 명

- 아현재정비촉진지구 내 영리제2구역 주택재개발사업 재정비촉진계획 변경 지정을 위한 의견청취의 건

## 2. 제출일자 및 제출자

- 2013년 6월 3일(月), 마포구청장

## 3. 위원회 회부일자

- 2013년 6월 7일(金)

## 4. 관련법령

- 도시 재정비촉진을 위한 특별법(법률 제11690호, 2013.3.23.개정)  
제9조(재정비촉진계획의 수립)제2항

## 5. 검토의견

- 본 건은 「소형주택 공급확대를 위한 촉진계획변경 가이드라인」(서울시, 2010.6월)에 따라 영리제2구역 주택재개발정비사업에 대한 기준 용적을 20% 상향조정하고, 일성여자중·고등학교가 기존지역에 원래대로 존치를 희망함에 따라 구역 내 건축배치 및 토지이용계획 변경을 통하여 소형주택공급을 확대함은 물론 일부 종교시설의 재배치 및 단지 전면도로와

후면도로 사이 단절된 도로상 통행로 확보 등 원활한 사업추진을 위해 염리제2구역 주택재개발사업 재정비촉진계획을 변경하고자 2013. 4. 25 ~ 5. 9. 까지 14일간 주민공람을 실시 한 바, 총 31건의 주민의견이 제출되어 2013. 5. 29. 공람심사위원회를 개최하여 심의한 결과 반영 1건, 일부반영 1건, 미반영 28건으로 처리됨.

### **주민공람시 제출된 주민의견 31건에 대한 세부내용**

- **반영 : 1건** (김주원 : 보행자 통로 확보를 위해 해당토지 및 건물이 재개발사업 구역에 편입되었으나, 구역 편입을 반대하고 조합에서 매입해 줄 것을 요구하여 이를 반영함)
  - **일부반영 : 1건** (생명줄 교회 : 유관부서 협의결과 종교시설이 어린이 공원에 접하지 않도록 하라는 의견과 생명줄 교회에서 인근 신촌교회와 일정거리 이격해 달라는 요구가 있어 이를 반영함)
  - **미반영 : 29건** (정원훈 : 일성여자중·고등학교가 존치되므로 본인 소유의 토지 및 건물도 존치요망 등 외 28건은 미반영함)
- 본 구역은 아현재정비촉진지구내 주택재개발사업 염리제2구역으로 마포구 염리동 45번지 일대에 위치하여 지하철 2호선 아현역과 이대역, 5호선 공덕역과 6호선 대흥역 등 지하철 교통의 중심지에 있는 지역으로 인근지역에는 한서초등학교, 서울여자중·고등학교, 서강대학교 및 이화여자대학교 등 교육 인프라가 잘 형성된 교육중심 주거단지로서 구역 면적 51,830.95㎡에 건폐율 21.24%, 용적률 242.30%, 주차대수 1,240대, 아파트 12개동 지하4층 지상25층 총 927세대를 건립하고자 하는 것으로 2014. 6월 착공하여 2017. 6월경에 준공 입주할 계획으로 있음.

○ 주요 변경사항은 『서울시 재정비촉진지구 내 주택재개발사업 기준 용적을 상향 조정계획』(2010.3.11) 및 『소형주택 공급확대를 위한 촉진계획변경 가이드라인』(2010.6.1)에 따라 당초 구역 지정시 용적을 223.05% 이하 에서 242.30% 이하로 19.25% 상향 조정하여·대형주택(85㎡ 초과)은 144세대에서 12세대로 총 132세대를 감소시키고, 중·소형 주택은 중형주택(60 ~ 85㎡) 375세대에서 447세대로 총 72세대를 증가시키는 물론 소형주택(60㎡ 이하)도 210세대에서 378세대로 168세대를 증가시키는 등 총 240세대가 증가하고, 증가된 중·소형 주택의 6.7%에 해당되는 16세대가 임대주택으로 임대주택은 144세대에서 160세대로 계획함.

○ 그 간 추진경위를 보면,

- 2003. 11. 18 : 아현뉴타운지구로 지정
- 2004. 12. 30 : 아현뉴타운지구 개발기본계획 승인
- 2008. 1. 10 : 정비구역 지정 고시(서울특별시 고시 제2008-9호)
- 2008. 1. 30 : 승인 된 조합설립추진위원회가 정비계획을 수립
- 2008. 7. 18 : 조합설립 인가
- 2009. 11. 26 : 사업시행 인가고시(마포구 고시 제2009-85호)
- 2012. 12. 10 : 촉진계획변경(안) 서울시 도시재정비소위원회 자문
- 2013. 3. 18 : 촉진계획변경(안) 서울시 도시재정비소위원회 재 자문
- 2013. 4. 25 ~ 5. 9 : 재정비촉진계획변경(안) 주민 공람공고
- 2013. 5. 22 : 관리처분계획 인가
- 2013. 5. 29 : 공람심사(공람심사위원회를 개최)

○ 변경계획 중 토지이용에 관한 주요변경 사항

1. 일성여자중·고등학교가 종전 서울여자상업고등학교 방향 이전계획에서 당초 위치로 환원되어  
가. 주거용지 856.20㎡가 증가하고,  
나. 일성여자중·고등학교 부지 27.00㎡가 감소함  
(변경하고자 했던 학교부지가 현재 학교부지보다 면적이 넓었으나 다시 원 위치로 환원되면서 감소됨)  
다. 종교용지 획지- 6 / 9.00㎡가 증가함  
라. 유치원 용지 획지-5 / 89.00㎡가 감소하고,  
획지- 7 / 117.00㎡가 증가함  
마. 도로선형 변경에 따른 511.96㎡가 감소함  
바. 어린이공원 55.30㎡가 감소하고, 소공원 55.30㎡가 증가함
2. 독서실 및 어린이집 면적 63.10㎡가 감소함
3. 종교용지 변경계획으로 획지- 4 / 18.00㎡가 증가함

○ 그 밖의 서울시 도시재정비소위원회 자문의견에 따른 주요변경 사항

1. 단지 내 기존 동서간 보행동선이 단절되어 하늘공원까지 연결되는 보행자 도로를 확보하는 방안을 강구  
가. 일성여자중·고등학교 경계를 획지- 2 의 부지 “가”와 “나”를 교환하는 방안을 검토하였으나, 협의결과 학교 측에서 불가하다는 회신을 받음.  
나. 영리동 27-124번지(대지 : 243㎡)와 영리동 27- 255번지(도로 : 66.14㎡)를 보행자 통로를 확보하기 위하여 추가 매입하여 구역에 편입하기로 함.

○ 검토의견으로는

1. 본 재개발 사업은 2008. 7. 18. 염리제2구역주택재개발조합 설립 인가 이후 그 동안 주민들과 사업을 계속 추진하려는 조합 측과 최근 부동산 경기의 침체와 재개발 사업의 수익성 하락으로 용적률을 높이고 사업성이 있을 때까지 사업 진행시기를 늦추자는 주거안정협의회(비대위)간 의견대립으로 사업기간 지연으로 인한 조합원간 소송으로까지 이어져 결국 사업지연에 따른 재산상 손해를 조합원들이 부담해야 하는 어려운 상황에 까지 이르고 있는 형편임.
2. 이번 재정비촉진계획 변경 안은 사업성 개선을 위해 대형평수를 대폭 줄이고 아파트 관리비 등 비용이 적게 들어가는 소형평수 위주로 건축계획을 변경하여, 소형평형 건립 시에 주어지는 용적률 20% 상향 조정 및 토지이용계획을 변경하는 등 많은 노력을 기울여 왔고, 또한 조합 측과 일성여자중·고등학교와의 원만한 협의로 학교가 당초 위치로 존치하게 됨에 따라 장기민원이 해소됨으로써 2013. 5. 22. 관리처분계획 인가를 받을 수 있었던 바, 앞으로 신속하게 사업을 추진한다면 인기가 있는 소형평수 증가에 따른 일반분양분 수익성 증가로 조합원 추가부담금이 줄고 사업성이 좋아질 것으로 사료됨.
3. 특히 2013.3.18. 서울시 도시재정비소위원회 자문 결과 일성여자중·고등학교와 염리동 27-124번지 사이에 보행자 도로 연결을 위해 사유지 2필지를 매입하여 단절된 보행로 확보가 필요하다는 의견이 있음. 단지 후면 정상에 위치한 하늘공원 방향까지 갈 때에는 단지 내 통행 보행로가 없어 단지 외부로 “ㄷ 자(子)” 형식으로 한 바퀴 “U 턴” 해서

돌아 가야 하므로 시간도 많이 소요되고 주민생활에 많은 불편을 초래하게 되어 있어 단지 내 직선 보행로 설치가 반드시 필요하나, 설치 장소 주위가 절벽과 막다른 골목의 외진 곳으로 방범기능을 갖춘 보안등 및 CCTV 설치 등 보안기능과 더불어 미적 감각이 있는 조형물 설치 및 수목 식재 등 친환경적인 보행로 설치로 주민들로부터 사랑받을 수 있는 안전하고 쾌적한 보행로가 될 수 있도록 설치에 만전을 기하여야 할 것임.

4. 또한 사업추진 관련부서에서 유의할 사항으로 조합 측에서도 조합원들이 부담하는 추가부담금을 줄이기 위해 소형평수 위주의 건축계획 등 많은 노력을 기울이고 있으나, 아직도 일부 주민들이 재개발 사업추진에 여러 반대 의견을 가지고 있는 실정으로 이는 앞으로 사업추진에 많은 지장을 줄 것으로 사료되며 조속한 사업추진을 위해 조합 측이나 시행사 측에서도 주거안정협의회(비대위)의 의견을 검토하여 당사자 간에 원만한 협의를 통한 성공적인 재개발사업 추진으로 향후 주민들의 재산상 피해가 더 이상 발생하지 않도록 적극 노력하여야 할 것으로 사료됨.

# [ 관련 법 규 ]

## 도시재정비 촉진을 위한 특별법

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

제9조(재정비촉진계획의 수립) ① 시장·군수·구청장은 다음 각 호의 사항을 포함한 재정비촉진계획을 수립하여 특별시장·광역시장 또는 도지사에게 결정을 신청하여야 한다. 이 경우 재정비촉진지구가 둘 이상의 시·군·구의 관할지역에 걸쳐 있는 경우에는 관할 시장·군수·구청장이 공동으로 이를 수립한다.

1. 위치, 면적, 개발기간 등 재정비촉진계획의 개요
2. 토지 이용에 관한 계획
3. 인구·주택 수용계획
4. 교육시설, 문화시설, 복지시설 등 기반시설 설치계획
5. 공원·녹지 조성 및 환경보전 계획
6. 교통계획
7. 경관계획

8. 재정비촉진구역 지정에 관한 다음 각 목의 사항

가. 재정비촉진구역의 경계

나. 개별법에 따라 시행할 수 있는 재정비촉진사업의 종류

다. 존치지역에 관한 사항. 세분하여 관리할 필요가 있는 경우 아래의 유형으로 구분할 수 있다.

1) 존치정비구역: 재정비촉진구역의 지정 요건에는 해당하지 아니하나 시간의 경과 등 여건의 변화에 따라 재정비촉진사업 요건에 해당할 수 있거나 재정비촉진사업의 필요성이 높아질 수 있는 구역

2) 존치관리구역: 재정비촉진구역의 지정 요건에 해당하지 아니하거나 기존의 시가지로 유지·관리할 필요가 있는 구역

라. 우선사업구역의 지정에 관한 사항(필요한 경우만 해당한다) 등

9. 재정비촉진사업별 용도지역 변경계획(필요한 경우만 해당한다)

10. 재정비촉진사업별 용적률·건폐율 및 높이 등에 관한 건축계획

11. 기반시설의 비용분담계획

12. 기반시설의 민간투자사업에 관한 계획(필요한 경우만 해당한다)



13. 임대주택 건설 등 재정비촉진지구에 거주하는 세입자 및 소규모의 주택 또는 토지의 소유자(이하 "세입자등"이라 한다)의 주거대책

13의2. 재정비촉진사업 시행기간 동안의 범죄예방대책

14. 제30조제5항에 따른 순환개발 방식의 시행을 위한 사항(필요한 경우만 해당한다)

15. 단계적 사업 추진에 관한 사항

16. 상가의 분포 및 수용계획

17. 그 밖에 대통령령으로 정하는 사항

② 제1항에도 불구하고 시·군·구 간의 협의가 어려운 경우나 제5조제3항에 따라 특별시장·광역시장 또는 도지사가 직접 재정비촉진지구를 지정한 경우에는 특별시장·광역시장 또는 도지사가 직접 재정비촉진계획을 수립할 수 있으며, 같은 조 제4항에 따라 특별자치도지사 또는 대도시 시장이 직접 재정비촉진지구를 지정한 경우에는 특별자치도지사 또는 대도시 시장이 직접 재정비촉진계획을 수립한다. 이 경우 특별시장·광역시장 또는 도지사는 제3항의 절차를 거치거나 시장·군수·구청장으로 하여금 같은 항의 절차를 거치도록 하여야 하며, 특별자치도지사 또는 대도시 시장은 같은 항의 절차를 거쳐야 한다.