

창전1주택재건축 정비계획 및 정비구역  
지정(변경)을 위한 의견청취의 건 검토보고서

2010년 9월 29일

마포구의회 복지도시위원회  
전문위원 이국환

# 창전1주택재건축 정비계획 및 정비구역 지정(변경)을 위한 의견청취의 건 검토보고서

## 1. 안 건 명

- 창전1주택재건축 정비계획 및 정비구역 지정(변경)을 위한 의견청취의건

## 2. 제출일자 및 제출자

- 2010년 8월 30일, 마포구청장

## 3. 위원회 회부일자

- 2010년 9월 6일

## 4. 관련법령

- 「도시 및 주거환경정비법」 제4조 제1항

## 5. 검토의견

- 본 건은 창전1주택재건축 정비계획 및 정비구역 지정(변경)을 위하여 「도시 및 주거환경 정비법」 제4조 제1항의 규정에 의거 구의회 의견을 청취하고자 제출된 건임.
- 창전1주택재건축 정비구역은 2006.3.23 서울시주택재건축정비예정 구역으로 고시 되었고, 2009.12.10 정비구역이 결정고시 되었으며 2010.3.12 조합설립이 인가되었고, 2010.4.30정비구역을 변경 지정 신청하고자 2010.6.17~7.19까지 주민공람공고를 마쳤으나, 조합원들의 의견은 없었으며,
- 구역현황은 창전동 27-19호 일대 91필지 14,769.16㎡ (국공유지844.56㎡, 사유지13,924.60㎡), 178가구로 가옥주 79가구, 세입자 99가구이며, 주변에 삼성, 현대, 쌍용2차, 서강시범아파트와 인접하고 있는 지역으로 대상지내는 노후·불량 주택이 밀집된 지역임.

- 본 정비구역은 2009.5.21 본위원회에서 의견청취결과 특별한 의견없이 원안 통과된 건으로, 이번 의견청취는 창전1구역의 일부 필지(창전동 27-24번지)의 도로 352.38㎡가 추가 편입됨에 따라 정비기반시설이 10%이상(도로80.9%증가) 변경되어, 도시및주거환경정비법 제4조 1항, 동법시행령 제12조의 규정에 따라 의견청취를 하는 것으로
- 주요 변경내용은 계획용적율이 230.27%에서 238.52%로 8.25%증가에 따른 건축계획이 변경되어, 건축연면적이 727.61㎡증가하고, 세대수는 소형평형이 9세대에서 10세대로 변경 되었으나, 전체 세대수는 평형 조정으로 당초 250세대로 변경이 없고, 평균층수는 17.34층에서 17.88층으로 변경 되었으며, 도로가 417.20㎡에서 754.58㎡로 337.38㎡가 증가되었음.

< 주요변경사항 요약 >

구 분		기 정	변 경	비 고	
구역면적(㎡)		14,416.78	14,769.16	증)325.38	
토지 이용 계획	택지(㎡)	12,657.58	12,672.58	증)15.0	
	공공 시설	도로(㎡)	417.20	754.58	증)337.38
		공원(㎡)	1,342.0	1,342.0	-
		계(㎡)	1,759.20	2,096.58	증)337.38
건축 개요	연면적(㎡)	43,963.92	44,691.53	증)727.61	
	건폐율	45.65%	45.65%	-	
	용적율	230.27%	238.52%	증)8.25%	
	층수	13 ~ 21층 평균 17.34층	13 ~ 21층 평균 17.88층	평균층수증가	
	세대수	250(9)	250(10)	소형평형증가	
	주차대수	324대	325대	증) 1대	
공공시설부담비율		12.20%	14.19%	증)1.99%	

# 관련 법조문

## 【도시 및 주거환경 정비법】

### 제4조 (정비계획의 수립 및 정비구역의 지정)

①시장·군수는 기본계획에 적합한 범위안에서 노후·불량건축물이 밀집하는 등 대통령령이 정하는 요건에 해당하는 구역에 대하여 다음 각호의 사항이 포함된 정비계획을 수립하여 이를 주민에게 서면으로 통보한 후 주민설명회를 하고 30일 이상 주민에게 공람하며 지방의회의 의견을 들은 후(이 경우 지방의회는 시장·군수가 정비계획을 통지한 날부터 60일 이내에 의견을 제시하여야 하며, 의견제시 없이 60일이 도과한 경우 이의가 없는 것으로 본다) 이를 첨부하여 시·도지사에게 정비구역지정을 신청하여야 하고, 정비계획의 내용을 변경할 필요가 있을 때에는 같은 절차를 거쳐 변경지정을 신청하여야 한다. 다만, 대통령령이 정하는 경미한 사항을 변경하는 경우에는 주민에 대한 서면통보, 주민설명회, 주민공람 및 지방의회의 의견청취절차를 거치지 아니할 수 있다.<개정 2005.3.18, 2007.12.21, 2009.2.6, 2009.4.22, 2009.5.27>

1. 정비사업의 명칭
2. 정비구역 및 그 면적
3. 국토의계획및이용에관한법률 제2조제7호의 규정에 의한 도시계획시설(이하 "도시계획시설"이라 한다)의 설치에 관한 계획
4. 공동이용시설 설치계획
5. 건축물의 주용도·건폐율·용적률·높이에 관한 계획
6. 환경보전 및 재난방지에 관한 계획
- 6의2. 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획
7. 정비사업시행 예정시기
- 7의2. 삭제<2009.4.22>7의3. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제52조제1항 각 호의 사항에 관한 계획(필요한 경우에 한한다)
8. 그 밖에 정비사업의 시행을 위하여 필요한 사항으로서 대통령령이 정하는 사항

## 【도시 및 주거환경정비법 시행령】

### 제12조 (정비계획의 경미한 변경)

법 제4조제1항 각 호 외의 부분 단서에서 "대통령령이 정하는 경미한 사항을 변경하는 경우"란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우를 말한다.<개정 2005.5.18, 2008.12.17, 2008.12.31, 2009.8.11, 2010.7.15>

1. 정비구역면적의 10퍼센트 미만의 변경인 경우
2. 정비기반시설의 위치를 변경하는 경우와 정비기반시설 규모의 10퍼센트 미만의 변경인 경우

이하 생략