

**아현제4구역 주택재개발사업 정비계획변경
지정을 위한 의견청취의 건 검토보고서**

(2013년 12월 2일)

**마포구의회 복지도시위원회
전문위원 김은모**

아현제4구역 주택재개발사업 정비계획변경 지정을 위한 의견청취의 건 검토보고서

1. 안건명

- 아현제4구역 주택재개발사업 정비계획변경 지정을 위한 의견청취의 건

2. 제출일자 및 제출자

- 2013년 11월 15일(金), 마포구청장

3. 위원회 회부일자

- 2013년 11월 19일(火)

4. 관련근거

- 도시 및 주거환경정비법(2013.9.19 법률 제11580호) 제4조
(정비계획의 수립 및 정비구역의 지정)제1항

5. 검토의견

- 본 건은 「아현제4구역 주택재개발정비구역 내 위치한 예안교회가 당초에는 단지 내 획지5(종교부지/410㎡)로 이전하기로 하였으나, 예안교회가 건축비등 재정적인 어려움으로 이전을 포기하여 조합과 예안교회간의 합의에 따라 현금으로 청산하고, 현재 예안교회가 타 지역으로 이전하여 종전 획지5를 종교부지에서 근린생활시설로 토지이용계획을 변경하고자, 2013.10.11.주민설명회를 개최하고 2013.10.17. ~ 11.18. 까지 주민공람을 실시한 바, 접수된 의견은 없었으며 「도시 및 주거환경정비법」 제4조(정비계획의 수립 및 지정)제1항에 의거 구의회 의견을 청취하고자 제출된 것임.

- 본 구역은 마포구 아현동 380번지 일대에 구역면적 64,356.70㎡, (대지면적 46,882.80㎡, 연면적 167,621.81㎡) 건폐율 21.15% 용적률 231.21% 총 1,164세대(분양 961세대, 임대 201세대), 지하 4층 지상 21층, 최대높이 61.8m로 건축계획 되었으며,
- 그 간 추진경위를 보면,
 - 2006. 07. 13 : 정비구역 지정 고시
 - 2007. 09. 03 : 사업시행인가
 - 2008. 06. 05 : 관리처분인가
 - 2011. 07. 15 : 착공신고
 - 2013. 06. 11 : 일반분양승인
 - 2013. 06. 13 : 입주자 모집공고
 - 2013. 10. 11 : 정비계획 변경(안) 주민설명회
 - 2013. 10. 17 ~ 11.18 : 정비계획 변경(안) 주민공람공고
- 주요 변경사항은, 토지이용계획인 종교부지 “획지 5(면적 410㎡)” 을 근린생활시설로 용도를 하고자 하는 것임.
- 이상 검토의견으로는 아현제4구역 주택재개발 사업은 그 동안 조합과 조합원간의 조합설립무효확인 소송 등으로 사업기간이 1년 정도 지연 되었고, 또한 예안교회가 조합 측과 사업지구 내에 당초 “획지5 “에 이전하기로 하였으나 건축비 마련이 어려워 종교시설 이전부지로 이전을 결정하지 못하고 공지상태로 지속되어 결국 사업추진 지연으로 조합원들에게 많은 재산상 손해를 주게 되었음.
따라서 관련부서에서는 예안교회가 현금청산을 끝낸 현 상황에서 종교부지에 대한 택지를 근린생활시설로 용도를 토지이용계획변경 후 조속한 시일 내 토지매각 등을 실시할 수 있도록 하여 적극적인 행정 지도를 실시하여 성공적인 아현제4구역 주택재개발 사업 추진으로 더 이상 조합원들의 피해가 없도록 하여야 할 것으로 사료됨.

관 련 근 거

도시 및 주거환경정비법

[법률 제11580호, 시행 2013.9.19]

제4조(정비계획의 수립 및 정비구역의 지정) ①시장·군수는 기본계획에 적합한 범위에서 노후·불량건축물이 밀집하는 등 대통령령으로 정하는 요건에 해당하는 구역에 대하여 다음 각 호의 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 지난 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, 대통령령으로 정하는 경미한 사항을 변경하는 경우에는 주민에 대한 서면 통보, 주민설명회, 주민공람 및 지방의회의 의견청취절차를 거치지 아니할 수 있다.

1. 정비사업의 명칭
2. 정비구역 및 그 면적
3. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제2조제7호에 따른 도시·군계획시설(이하 “도시·군계획시설”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
- 6의3. 세입자 주거대책
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